

【札幌圏都市計画】

用途地域の変更について ・文京台地区（事前説明）

- ① 都市計画制度について
- ② 都市計画提案制度について
- ③ 都市計画変更の案について
- ④ 市民説明会の開催結果
- ⑤ 今後のスケジュール

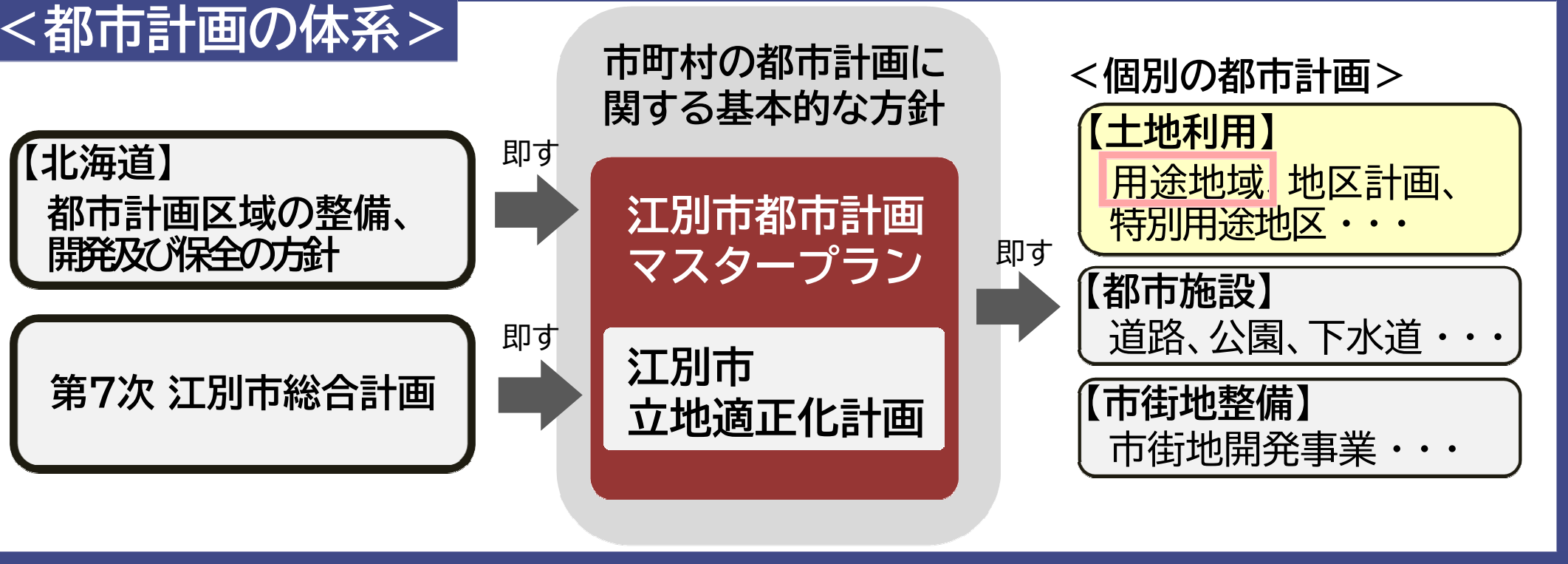
①都市計画制度について

<都市計画とは>

土地を有効に配分し、都市内に「建物敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境」を適正に配置することで、文化的な都市生活・機能的な都市活動を確保するために定めるもの

都市計画法に基づく“まちづくりのルール”

<都市計画の体系>



◆ 都市計画区域

- ・都市計画法による都市の健全な発展と秩序ある整備を図る区域
- ・北海道内では79区域の都市計画区域が指定
- ・北海道が指定

◆ 札幌圏都市計画区域

札幌市の一部
江別市の全域
北広島市の全域
石狩市の一部
小樽市の一部

で構成



面積 98,630ha
(江別市 18,738ha)

◆ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

【札幌圏都市計画区域マスタープラン(区域マス)】

- ・ 北海道が策定(令和3年3月策定、目標年次は令和12年)
- ・ 令和8年、中間見直しに伴う変更手続き中
- ・ 都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、**主要な都市計画の決定方針**

◆ 市町村の都市計画に関する基本的な方針

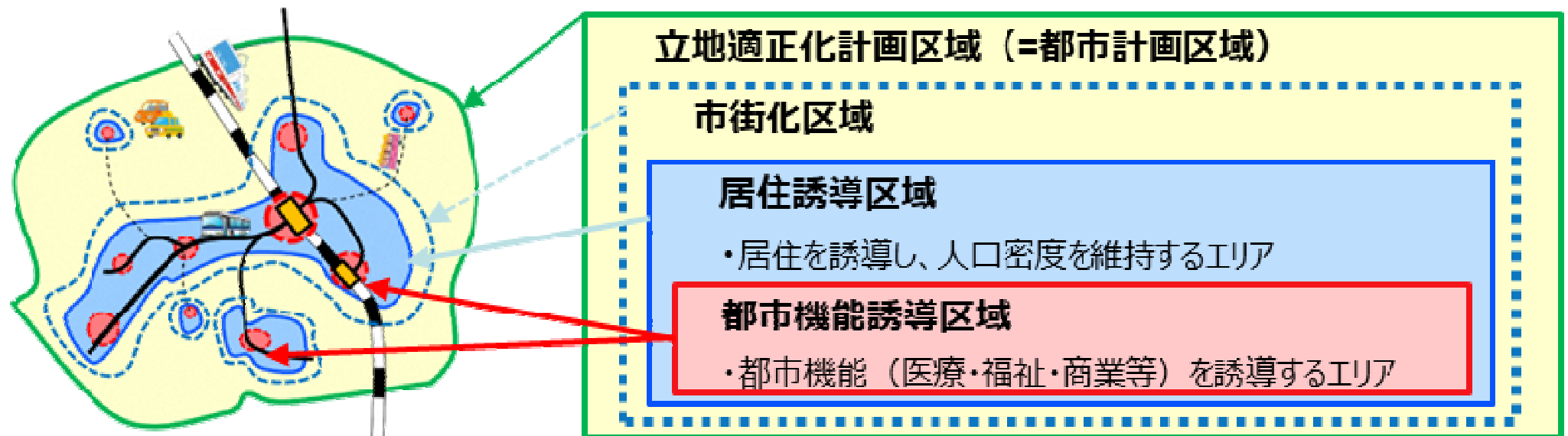
【江別市都市計画マスタープラン(都市マス)】

- ・ 江別市が策定(令和6年3月策定、目標年次は令和15年)
- ・ **土地利用や都市施設(道路、公園等)、都市環境(防災、環境等)の方針**
- ・ 都市マスは、「江別市総合計画」と「区域マス」に即したものでなければならない

◆ 立地適正化計画

- ・ 江別市が策定(令和6年3月策定・目標年次は令和15年)
- ・ コンパクトなまちづくりに向けて、都市機能や居住などを誘導し、緩やかにまちづくりをコントロールするもの
- ・ 都市計画マスタープランの一部、高度化版とされる

<立地適正化計画のイメージ>



◆ 区域区分(線引き)

- ・ 無秩序な市街化を防止するため、江別市では都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分

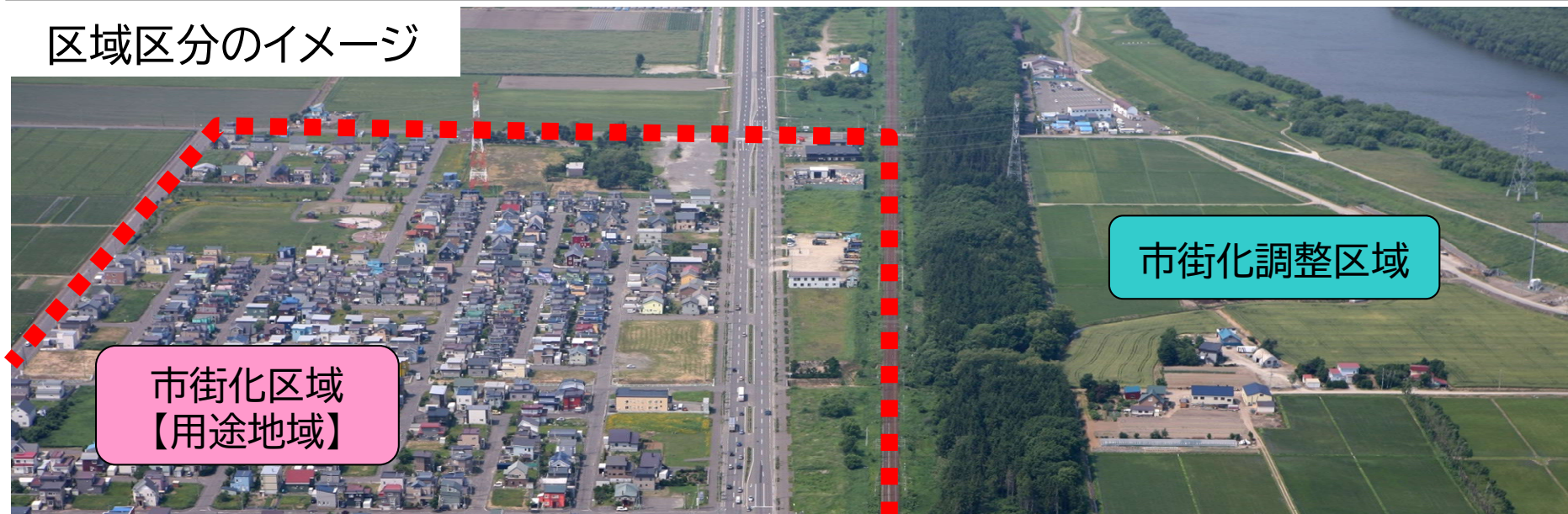
【市街化区域】

- ・ 既に市街地を形成していたり、概ね10年以内に優先的・計画的に市街化を促進していく区域、2,938haを指定、併せて用途地域を指定

【市街化調整区域】

- ・ 市街化を抑制するべき区域、15,800haを指定

区域区分のイメージ



<用途地域>

建てられる建物の用途（住宅、店舗、学校、工場など）について、相互の環境を守るために区分した地域。

第一種低層
住居専用地域



第二種低層
住居専用地域



第一種中高層
住居専用地域



第二種中高層
住居専用地域



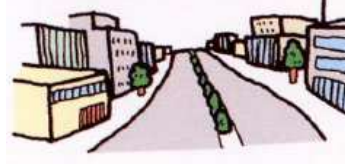
第一種住居地域



第二種住居地域



準住居地域



田園住居地域



住
居
系

商 業 系

近隣商業地域



商業地域



工 業 系

準工業地域



工業地域



工業専用地域



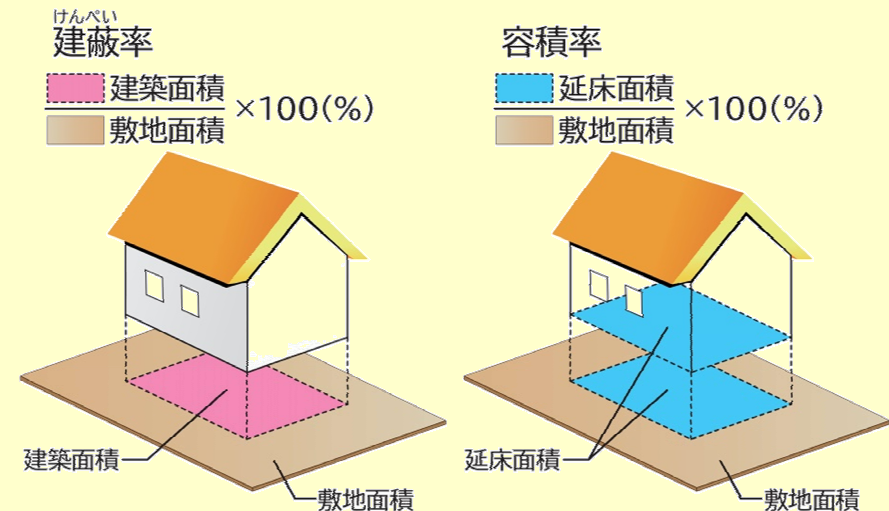
<用途地域による制限>

▼建物の**使い方**の制限

用途地域内に建てられる**建物の用途**(住宅、店舗、学校、工場など)の制限

▼敷地に対する**建て方**の制限

建蔽率…敷地に対する
建築面積の割合
容積率…敷地に対する
延床面積の割合



▼建物の**高さ**の限度

建物の**高さ制限**

(江別市では第一種低層住居専用地域のみ指定)

<イメージ図>

区域区分

都市計画区域

市街化区域

市街化調整区域

地域地区

【用途地域 など】

第一種低層住居専用地域

準工業地域

工業地域

商業地域

第二種中高層住居専用地域

都市施設

道路

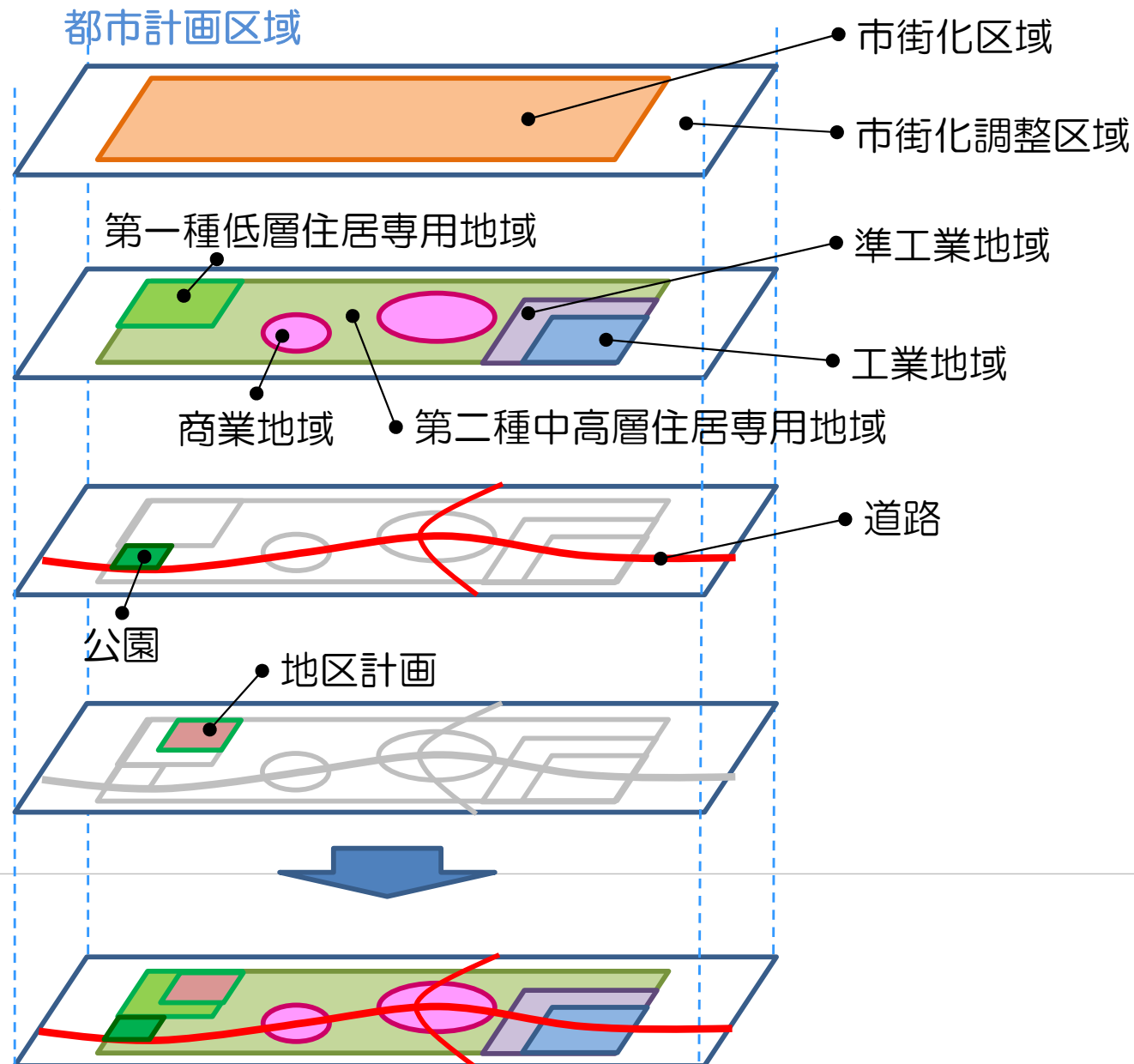
公園

地区計画

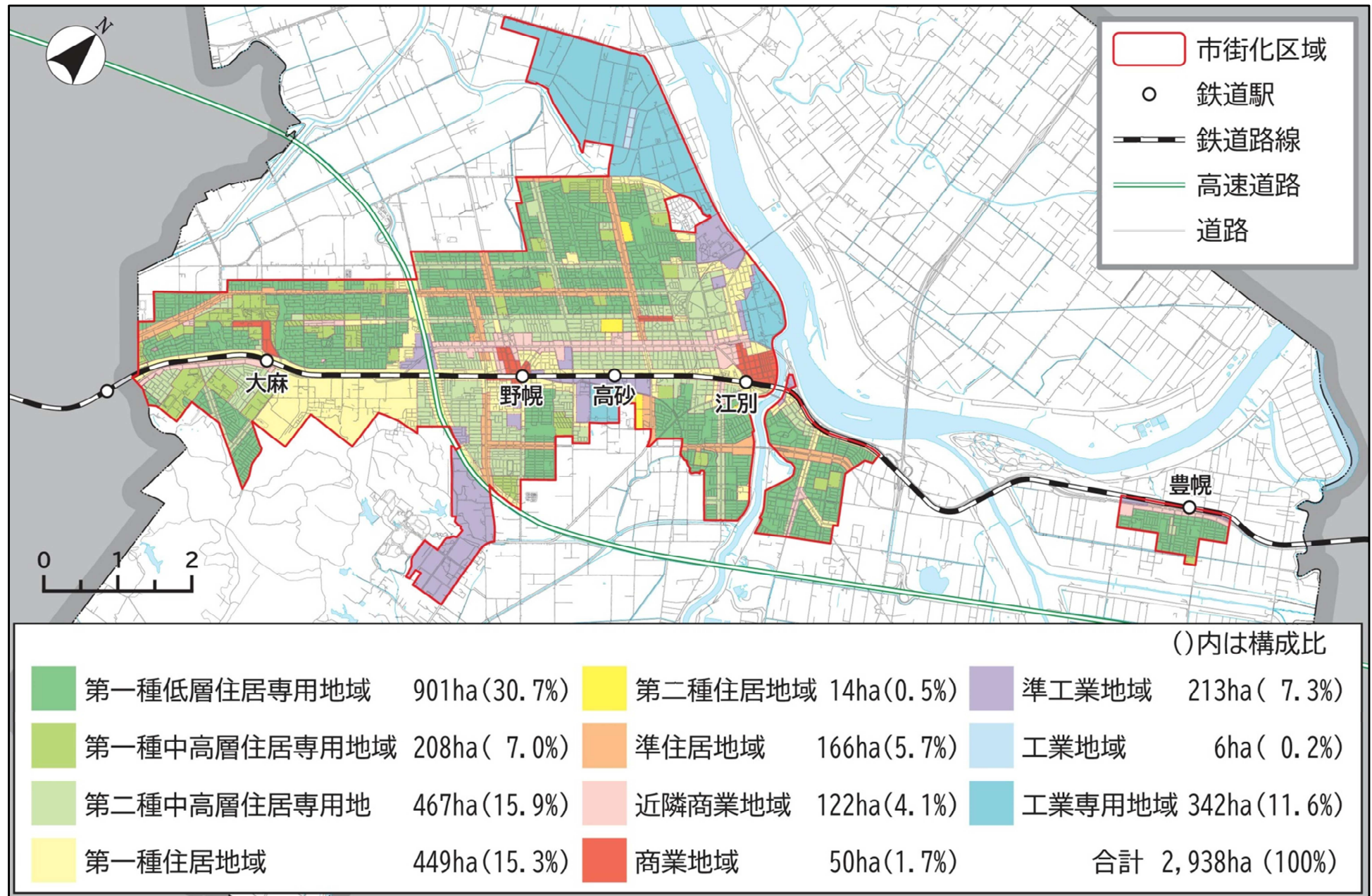
地区計画

都市全体の計画見取り図

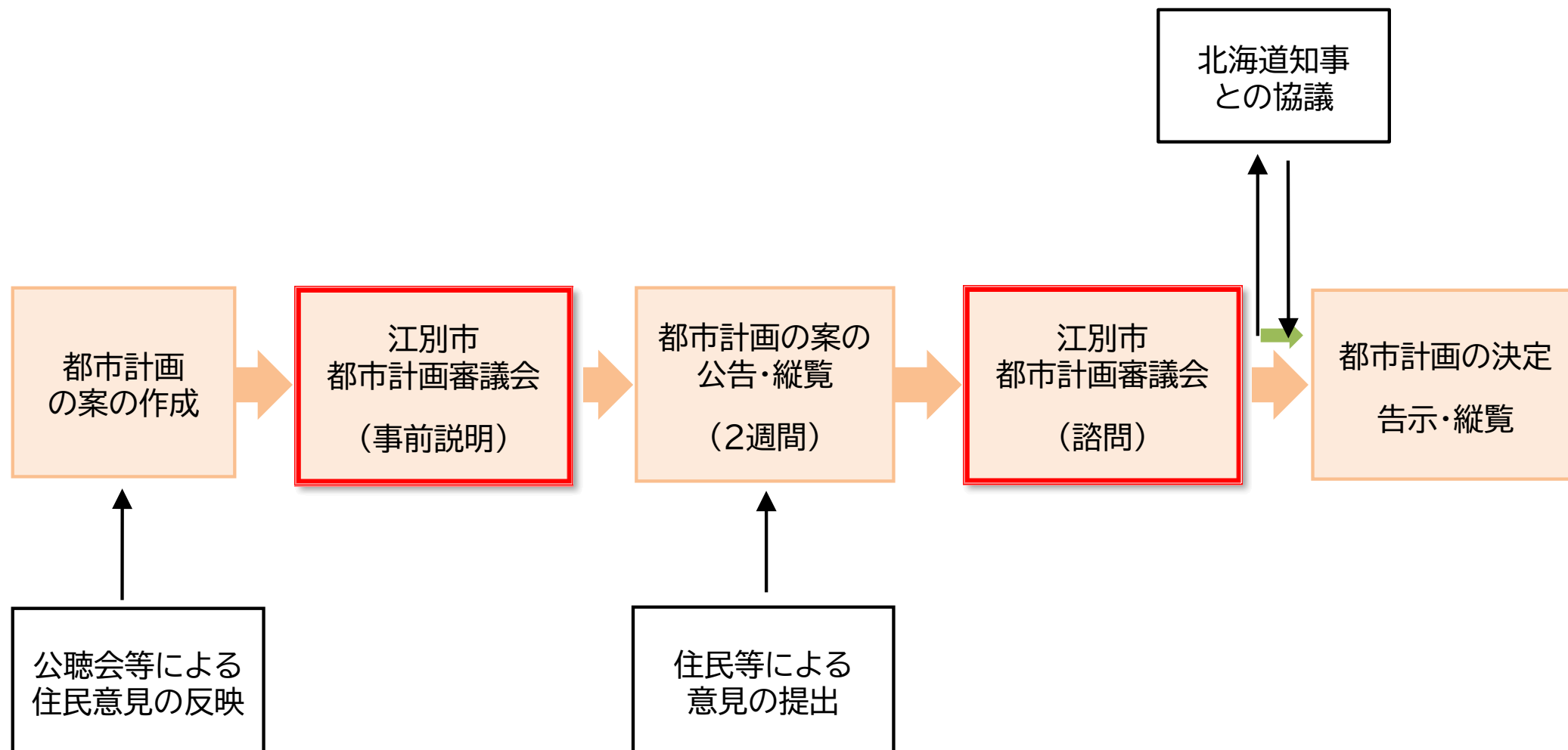
【都市計画図】



<江別市の用途地域の指定状況> R8年5月末時点



◆ 江別市が定める都市計画の場合



②都市計画提案制度について

<都市計画提案制度とは>

土地所有者、まちづくりNPO法人、一定の要件を満たす開発事業者などが、都市計画の決定または変更について提案することにより、**地域のまちづくりに対する取り組み**などを都市計画に反映させることができる制度(都市計画法第21条の2)

<提案できる都市計画>

- ・江別市が決定する都市計画

⇒**すべて提案可能**

- ・北海道が決定する都市計画

⇒**「区域マス」を除き提案可能**

<提案を行うことができる者>

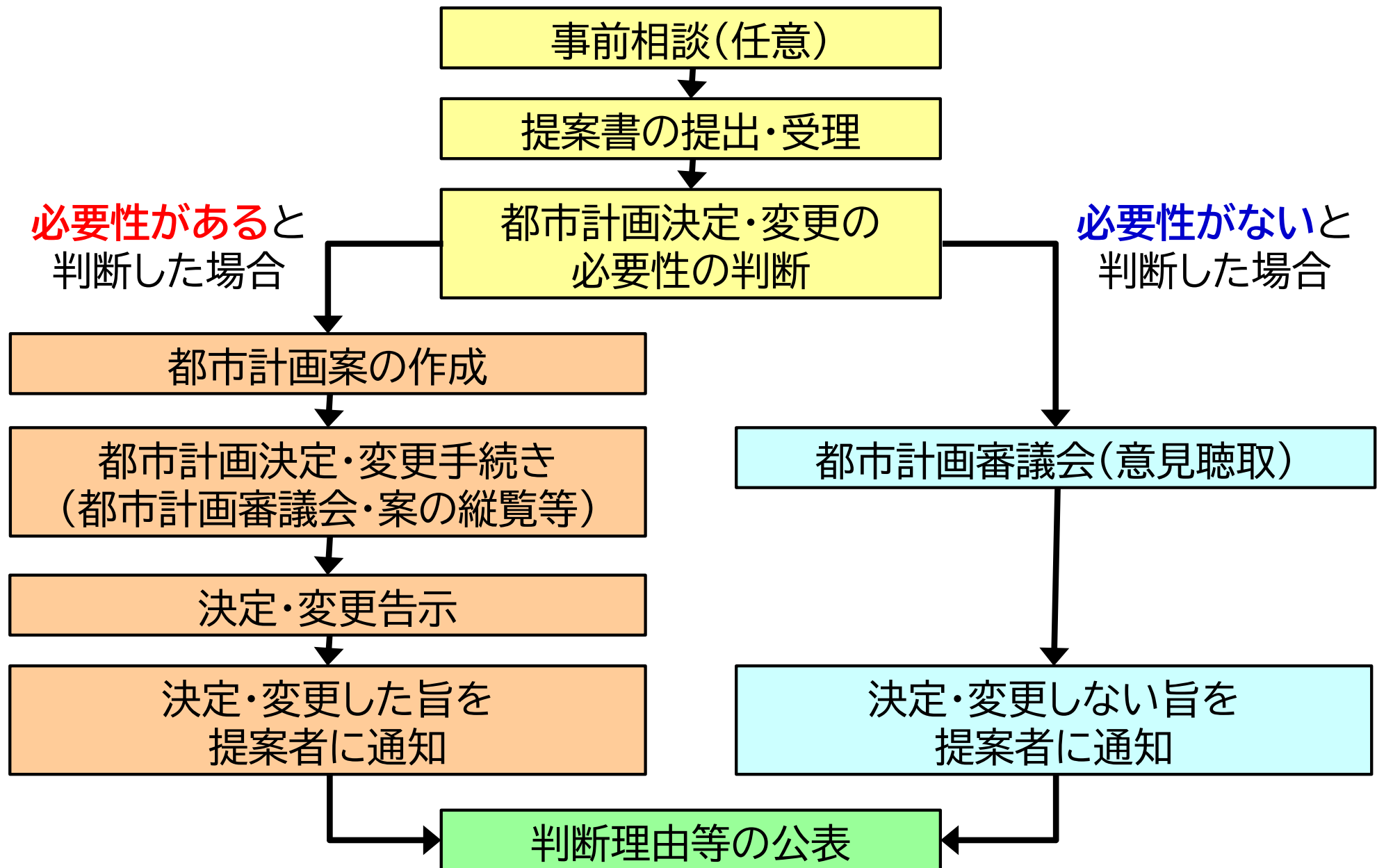
- ・提案する土地の所有者、借地権者等
- ・まちづくりNPO法人
- ・営利を目的としない公益法人
- ・まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体 など

<提案の要件>

▼次のすべての要件を満たしていなければならない

- ①0.5ha以上の一団の土地の区域であること
- ②提案が法令に基づく都市計画に関する基準に適合していること
- ③土地所有者等の2/3以上(人数及び面積)の同意を得ていること

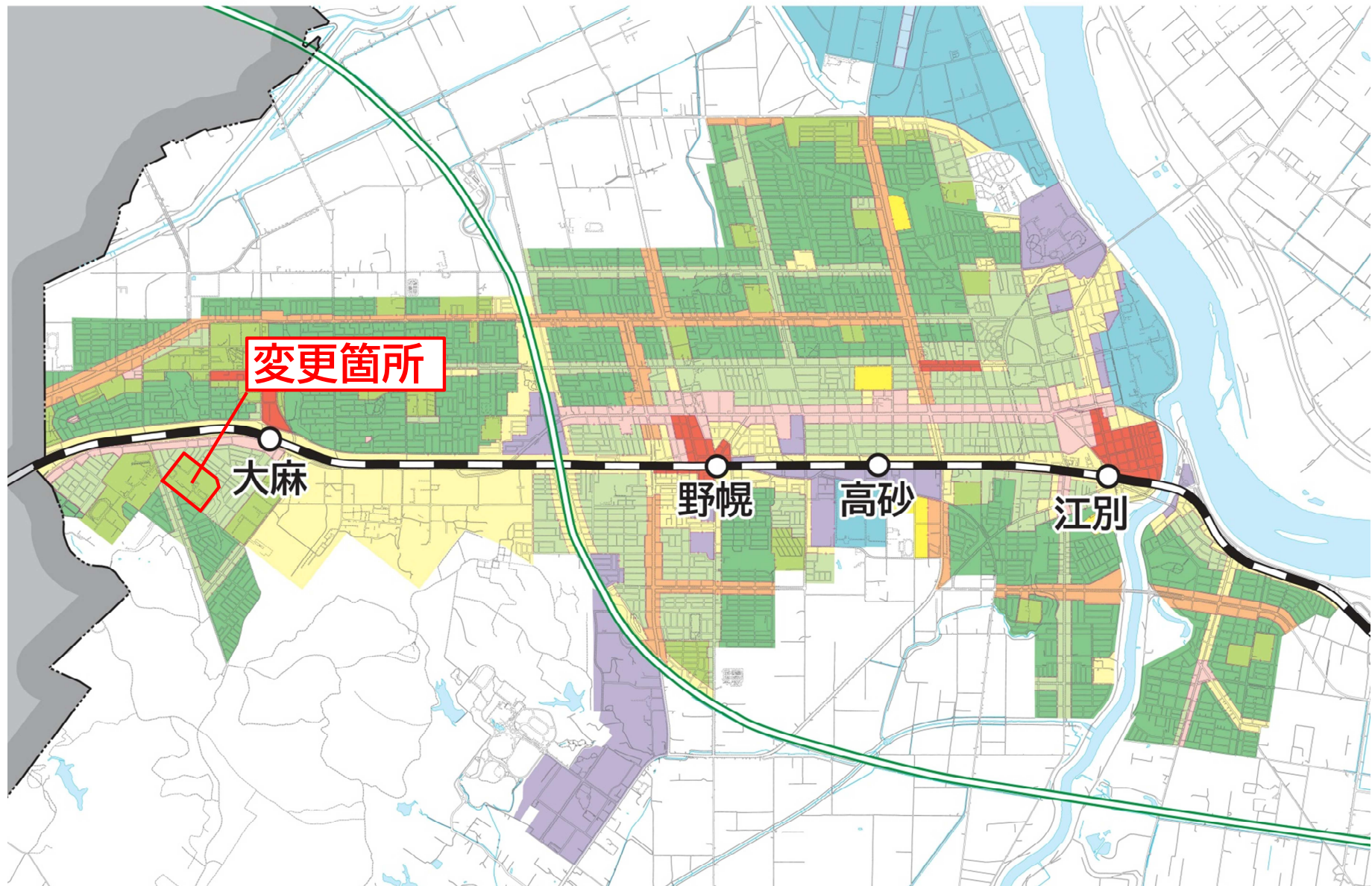
<提案制度の手続きの流れ>



③ 都市計画変更の案について

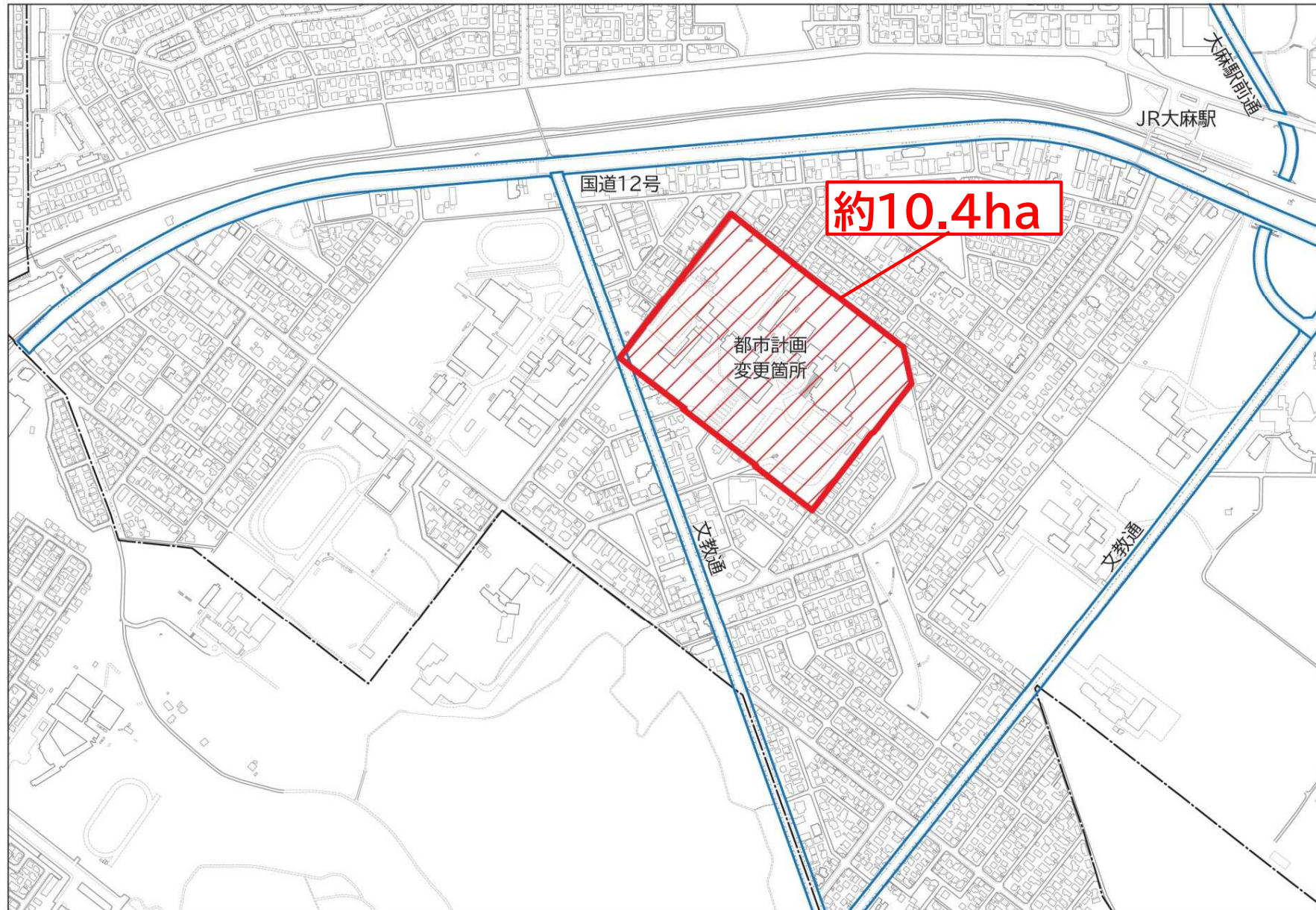
1

変更箇所



1

変更箇所



2 都市計画変更の経緯

- ▼対象地の所有者（札幌学院大学）が、様々な分野で連携を図ってきた民間事業者と大学敷地内の遊休施設の利活用について意見交換を行ってきた。
- ▼意見交換を重ねた結果、遊休施設に民間事業者の本社機能を設置することにより、地域の発展に寄与する事業の構想が浮上した。
- ▼これまで2者と協力関係にあった江別市も検討に加わり、地域課題の解決や地域の活性化に向けた取組について、産・学・官が連携し、検討を進めてきた。
- ▼事業の実現性や地域貢献の方向性が固まってきたため、都市計画変更など、事業の実施に向けた手続きを開始することになった。

3 提案の概要

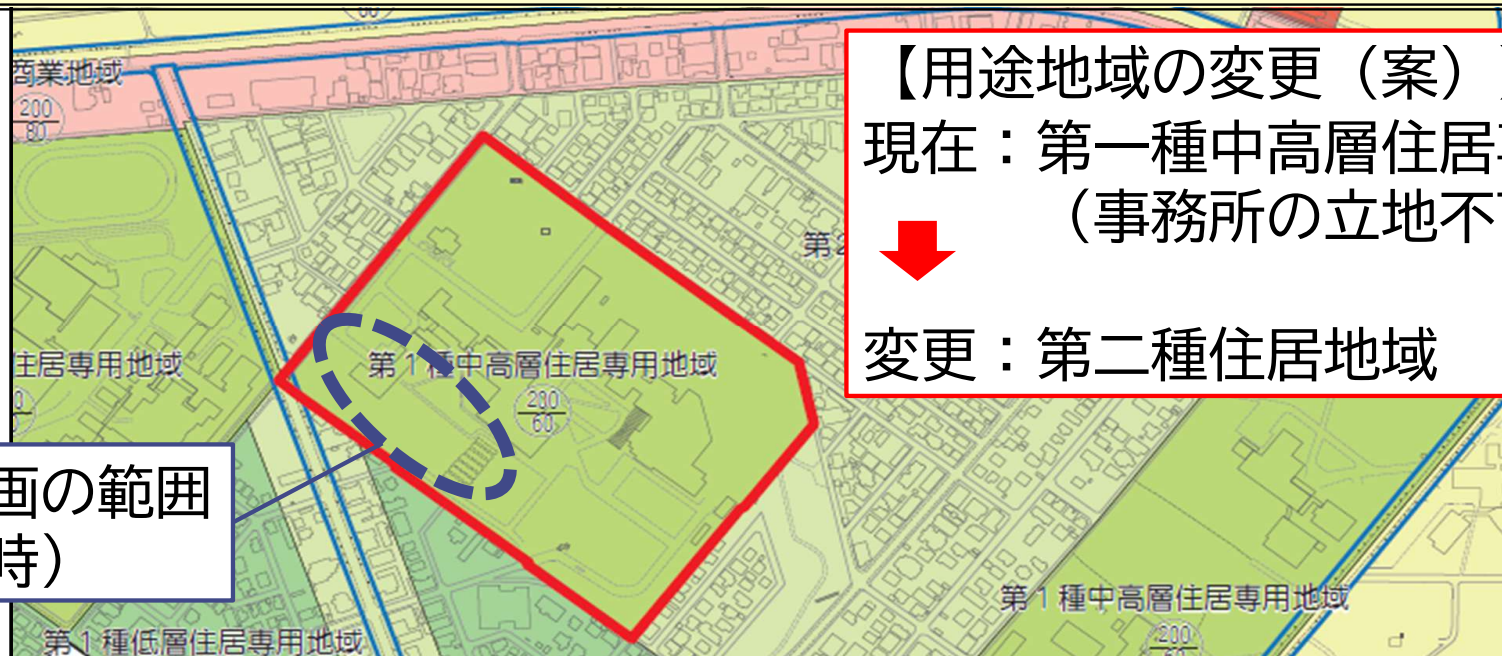
- ・都市計画法第21条の2第1項の規定に基づく「都市計画提案制度」を活用し、**土地所有者(札幌学院大学)が江別市へ、用途地域の変更に関する提案書を提出。**



- ・提案者：札幌学院大学（土地所有者）
- ・提案する都市計画の種類：札幌圏都市計画用途地域
- ・提案に係る土地：文京台11-1外 5筆
- ・提案書提出日：令和8年4月10日（受理通知：4月10日）

4 提案の内容

- ▼ 地域の実情を踏まえ、**敷地内の遊休地及び遊休施設を活用し、人材育成や教育等で連携している民間事業者の本社機能(事務所)を設置することで**、移動販売の拡充による買い物への対応や学童保育の実施など、事業者が保有する多様なサービス機能により、**地域課題の解決や地域の活性化を図る。**
- ▼ このような地域貢献につながる取組を展開するため、**用途地域の変更を提案**するもの。



【用途地域の変更（案）】
 現在：第一種中高層住居専用地域
 （事務所の立地不可）
 ↓
 変更：第二種住居地域

事業計画の範囲
 (提案時)

5 変更の必要性

<都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(区域マス)>

【一般住宅地】

戸建住宅や集合住宅等の多様な居住機能や**生活利便機能**が相互の調和を保ちながら維持される住宅地の形成を目指す区域
江別市：文京台の一部

【用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針】

今日的な土地利用需要の変化を背景として長期的遊休地等を抱える地区においては、都市構造の維持と周辺環境との調和に配慮しながら、適切な土地利用が図られるための対応を検討する。

5 変更の必要性

<江別市都市計画マスタープラン2024>

都市づくりの方針（土地利用：住宅地）

「大規模未利用地は、**住民ニーズや周辺環境などを踏まえ、地域地区の変更や地区計画制など、用途転換を含めた土地利用のあり方を検討し、暮らしやすい住宅地の形成を図ります。**」

地域別構想（大麻・文京台地域）

「知的資源などを保有する**大学等との連携を図り、地域の活性化に資する協働による取組**を推進します」

5 変更の必要性

<市の判断>

【提案内容について】

- ▼ 都市計画に関する各種法令や関係法令と整合している。
- ▼ 地域の状況を踏まえた地域住民の生活利便性の向上に寄与する内容であり、まちづくりの方針等にも即している。



用途地域の変更が必要

6 変更の内容

江別市用途地域指定基準

▼第二種住居地域▼

【指定区域】

- ・住宅地にあつて、周辺住宅地の住環境上支障のない特に大規模な施設が立地する区域

【配置・規模等】

- ・原則として、工業専用地域には接しないこと。
- ・おおむね5ha以上の規模とすること。

【形態規制等】

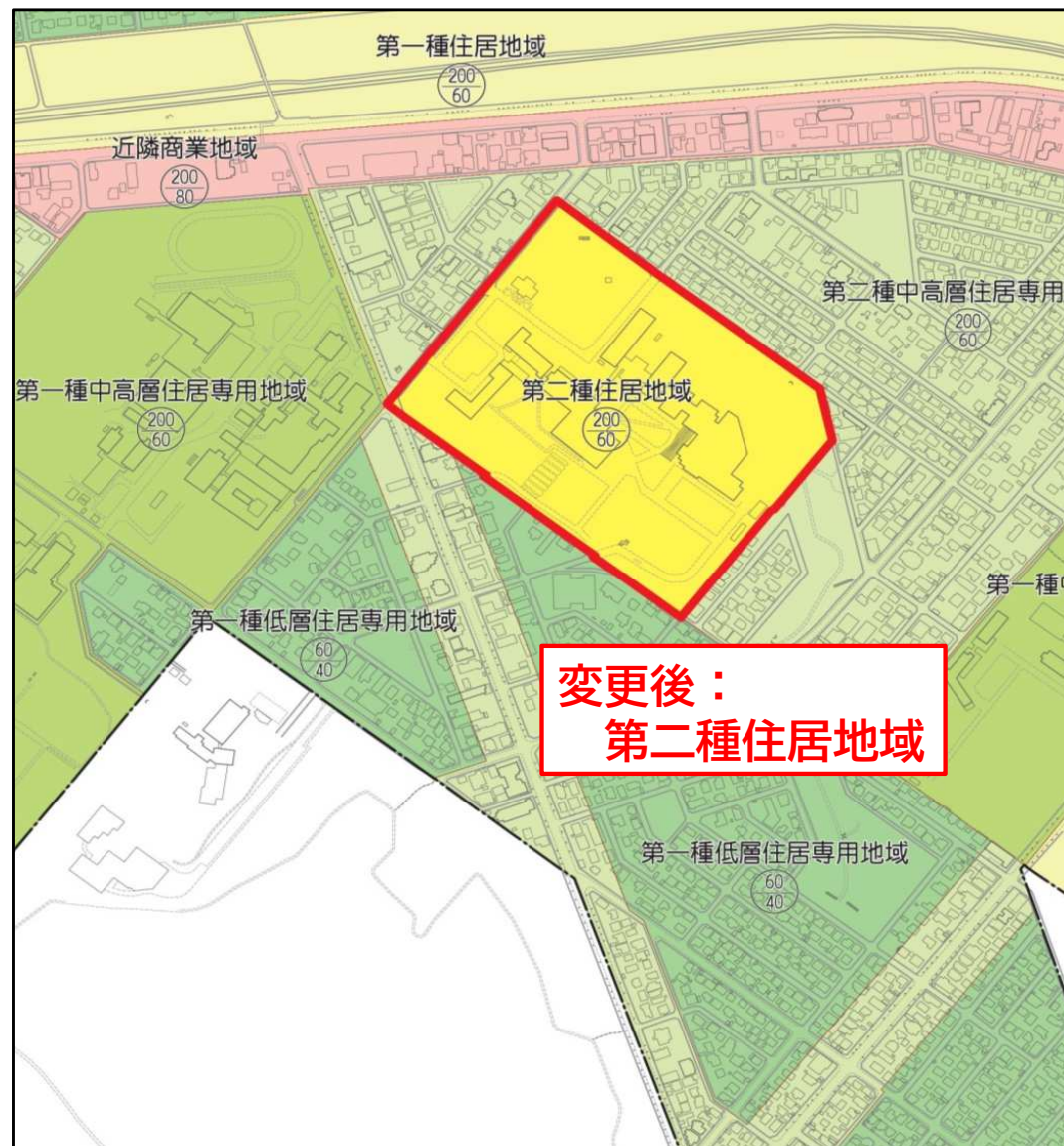
- ・原則として、容積率は200%、建蔽率は60%とすること。

6 変更の内容

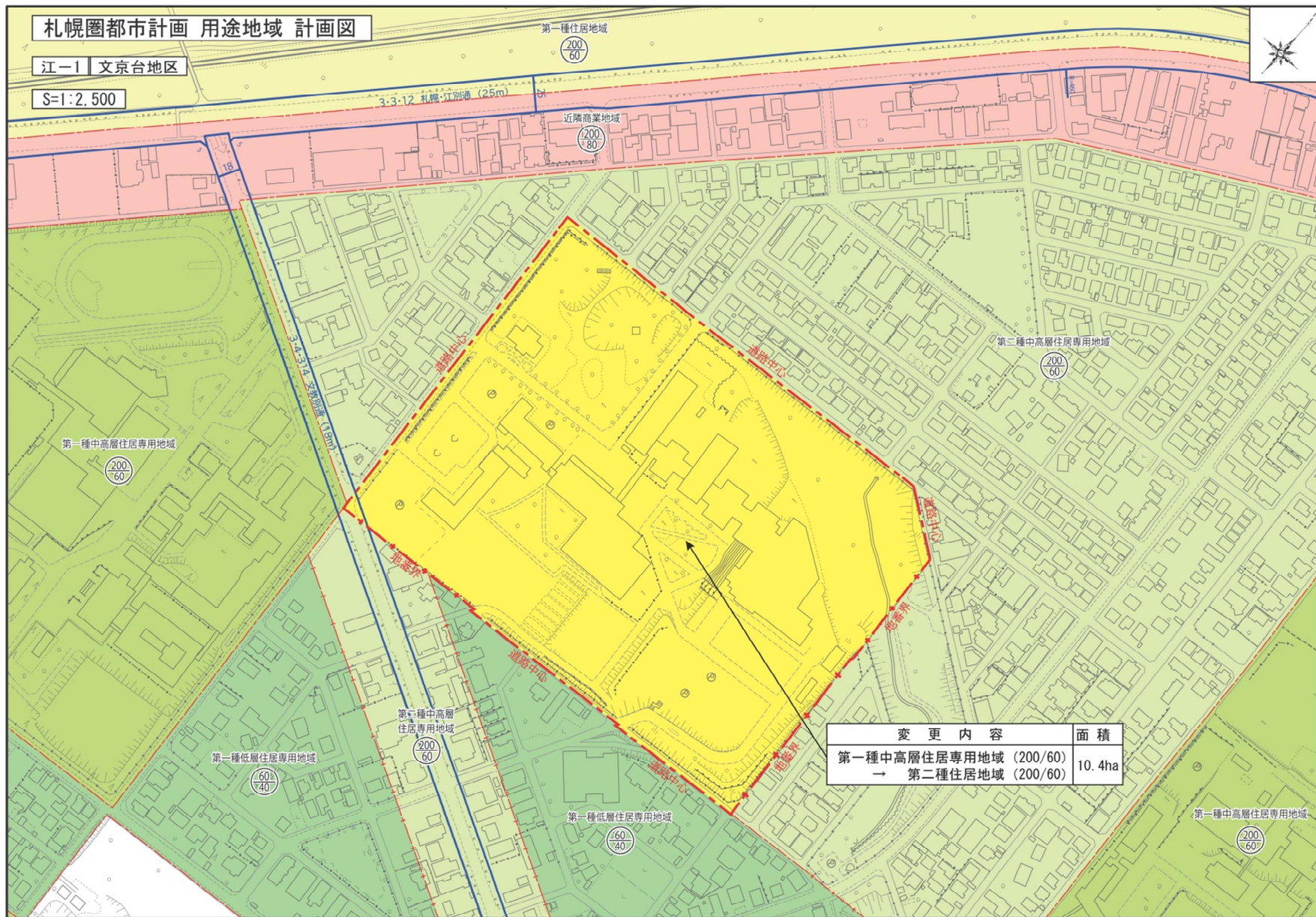
<変更前の用途地域>



<変更後の用途地域>



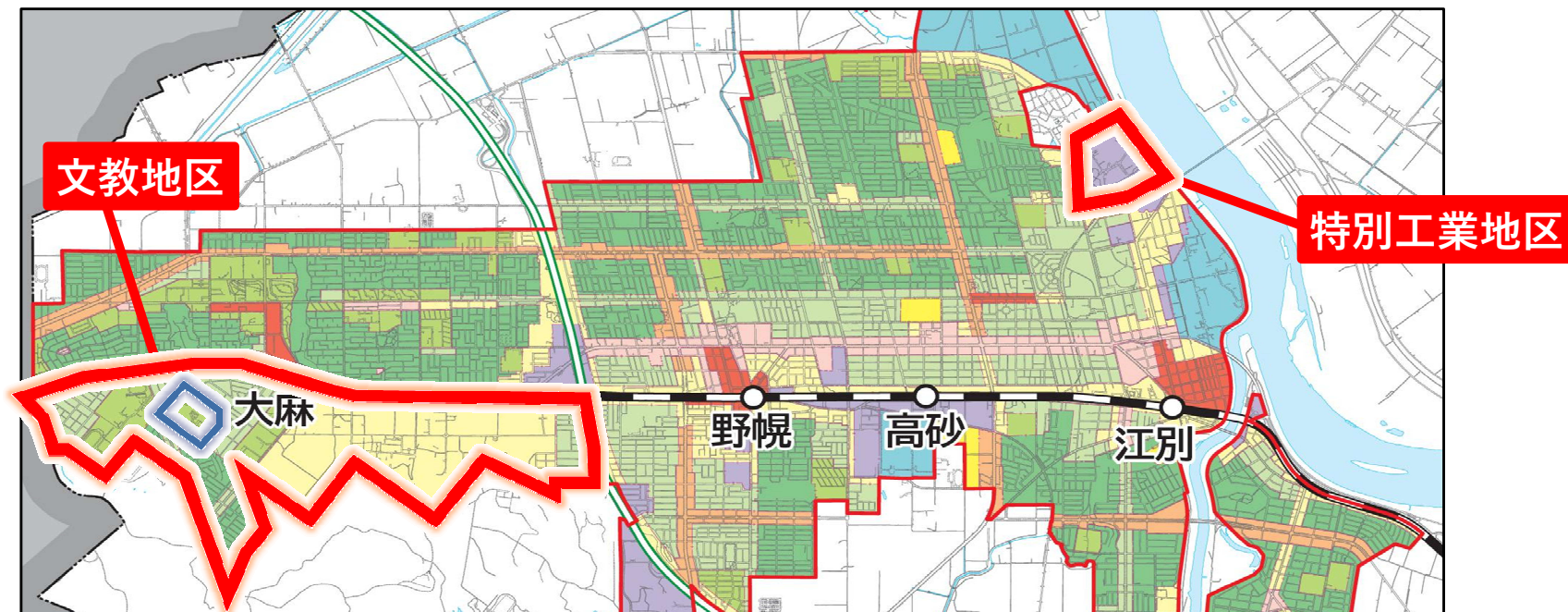
変更の内容



7 特別用途地区とは

- ▼ 地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の実現を図るため、**用途地域の指定を補完**して定める地区。
- ▼ 建築基準法に基づき、**市が定める条例で**、建物に係る**用途の規制強化や緩和**を行う。

<江別市の特別用途地区の指定状況> R8年5月末時点



7 特別用途地区(文教地区)

▼大学、高校、教育研究所等が立地している文京台とその周辺地域の良好な環境を保護するため、約330haを指定。

▼「文教地区建築条例」により、**下表に掲げる用途の建築物の建築・利用を禁止。**

(1)	キャバレー、料理店その他これらに類するもので風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の適用を受けるもの
(2)	ホテル、旅館又は簡易宿所
(3)	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの
(4)	物品販売業を営む店舗で床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの又は展示場
(5)	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの
(6)	ボーリング場
(7)	工場
(8)	(1)から(7)までに掲げる建築物以外の建築物で文教上環境を害し、又は風俗をみだすおそれがあると認めて市長が指定するもの

8 建物の用途制限

○：建築できるもの ×：建築できないもの

		変更前	変更後	特別用途地区 (文教地区) 用途制限
		第一種中高層 住居専用地域	第二種住居地域	
建築可能な主なもの	住宅	○	○	—
	物販店舗	○ (床面積500㎡以下 2階以下)	○ (床面積10,000㎡以下)	床面積1,500㎡超は 建築不可
	飲食店等			—
	事務所等	×	○	—
	ホテル・旅館	×	○	×
	運動施設	×	○	ボウリング場は 建築不可
	賭博場(麻雀、パチンコ等)	×	○ (床面積10,000㎡以下)	×
	学校・病院等	○	○	—
	工場	×	○ (作業場の床面積 50㎡以下等)	×
建蔽率		60%	60%	
容積率		200%	200%	



		第二種住居地域 ・ 文教地区
建築可能な主なもの	住宅	○
	物販店舗	○ (床面積1,500㎡以下)
	飲食店等	○ (床面積10,000㎡以下)
	事務所等	○
	ホテル・旅館	×
	運動施設	○ (ボウリング場以外)
	賭博場(麻雀、パチンコ等)	×
	学校・病院等	○
	工場	×
建蔽率		60%
容積率		200%

memo

④ 市民説明会の開催結果

文京台地区における都市計画変更に関する説明会

日 時 : 令和8年6月13日(土) 13:30~14:15

場 所 : 文京台地区センター 大会議室

参加者 : 13名

質疑等 : 9件

質疑概要

No.	分類	質 問 等	回 答
1	質問 (事業内容)	今後、物販店を営業する予定はあるか。駐車場は何台分の計画か。事務所にしては駐車台数が多いと感じる。	市に提出された都市計画変更に係る提案書では、事業内容として物販店との記載は無い。今後の検討で変更になる可能性があるが、約400台程度の駐車場を計画しており、事務所で働く職員や出入りする顧客などの駐車場と聞いている。
2	質問 (事業内容)	事業を計画している区域は、現土地所有者から民間事業者へ売却するのか。	市に提出された都市計画変更に係る提案書では、土地・施設を売却する計画となっている。
3	質問 (事業内容)	現在、実施してもらっている移動販売の便数を増やして欲しい。	便数の増加や滞在時間の延長など、効果的な手法を検討したいと事業者から聞いている。
4	質問 (事業内容)	事業のスケジュールを教えて欲しい。	都市計画変更の手続きとしては、今年度中の変更を想定しており、事業のスケジュールは、変更後に着工し、2028年中の完成を目指していると聞いている。

質疑概要

No.	分類	質 問 等	回 答
5	質問 (交通)	工事中も含めて車の交通量が増えると思うが、交通安全対策について、事業者とも話し合う場はあるのか。	市に提出された都市計画変更に係る提案書では、計画地から国道12号までの車の往来について、文教通側からの出入りを徹底し、住宅地側へ車を流入させない計画とされている。事業者との話し合う場については、地域貢献の具体の取組を検討する際にも、地元と話し合う場は必要と考えられるため、大学及び事業者に意向を伝える。
6	質問 (その他)	今後、大学が学校の規模をもっと縮小していくのではないのか。	そのような話は聞いていない。以前から、大学と事業者は様々な面で連携しており、隣接することで連携した取組も検討しやすくなるため、相乗効果も期待できると聞いている。
7	質問 (その他)	この事業によって、江別市の税収は増えるのか。	現時点で金額の想定はないが、様々な面でまちづくりに寄与するものとする。
8	意見	文京台地域の学生が非常に減少しており、地域の活力も低下してきている。今回の都市計画変更により、事業所も構えられ、住民としては非常に歓迎している。	—
9	要望	地域住民も利用できる食堂や喫茶店なども設置して欲しい。	—

⑤ 今後のスケジュール

今後のスケジュール(想定)

時 期	内 容
令和8年6月13日	文京台地区における 都市計画の変更に関する説明会
7月 6日	江別市都市計画審議会（事前説明）
9月～11月頃	北海道都市計画課 事前協議
12月頃	都市計画案の縦覧（2週間）
2月頃	江別市都市計画審議会（諮問・答申）
2月頃	北海道知事協議
3月頃	都市計画決定告示