

土地利用の基本方針

くらしやすさが感じられる緑豊かな環境と調和のとれた土地利用

1-1. 土地利用の目標

北広島市を構成する各地区が特徴的な個性をもちながらつながりを強め、住み良さが感じられ落ち着いて暮らせる住宅地、市民各層が便利で楽しめる商業地、産業活動を増進させ雇用の場を創出

する工業・業務地、農業施策との連携のもとに保全を図る市街地周辺の農地など、ゆとりとうるおいのある緑豊かな環境と調和した土地利用を進めます。

1-2. 土地利用の特性（現況と課題）

- 本市は、全市域を都市計画区域*に指定し、市街化区域*と市街化調整区域*の区域区分を図り、市街化調整区域にあつては無秩序な開発を抑制するとともに、計画的な市街化区域の拡大と都市基盤の整備を進め、良好な市街地の形成に努めてきました。今後も、住宅地、商業・業務地、工業地などの都市的土地利用と農地、樹林地などの農山村的な土地利用が調和した空間構成が確保されるよう誘導する必要があります。
- 良好な住環境の形成や維持・保全、子どもから高齢者、障がい者などすべての人が安心して住むことのできる住宅地環境の形成が必要です。
- 日常生活に必要な機能が不足している地区や地域商業機能の低下がみられる地区があるため、各地区の個性化を図り生活の利便性が感じられるよう、地区の特性に応じて都市機能の適切な配置、充実を図り、それぞれの地区における中心地の形成を進める必要があります。
- 昭和40年代に造成され、同世代の世帯が短期間に居住を始めた大規模な住宅団地は、少子高齢化などにより、年齢構成や世帯構成の偏りが進行しています。地区のコミュニティを維持するため、2世帯住宅への建て替えや戸建から集合住宅地への転換など、住まい方の多様化に対応し、地区内の年齢構成のバランスがとれるよう適切な誘導を図る必要があります。
- 既成市街地内の低・未利用地は、周辺環境との調和を図りながら、計画的な開発整備を誘導・促進し、活気ある市街地の形成を進める必要があります。

*都市計画区域 都市計画法その他関係法令の適用を受ける土地の区域で、中心の市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を勘案し、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域。

*市街化区域 都市計画区域内で、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先かつ計画的に市街化を図るべき区域。「第2章4. 将来都市構造」における都市地域を指す。また、本文中では市街地とも表現している。

*市街化調整区域 市街化を抑制すべき区域。「第2章4. 将来都市構造」における森林地域や農業地域を指す。

1-3. 土地利用の基本方針

本市における土地利用の基本的な方向を次のように定めます。

■ 土地利用の基本的な方向 ■

①各地区における生活利便性の向上

周辺の環境などに配慮しつつ、各地区に人口や産業を適切に誘導するとともに、地区の核づくりを進め、日常生活圏における利便性の向上を図ります。

②効率的で適正な土地利用

低・未利用地の有効な活用、利便性の高い場所での土地の高度利用、適切な用途への転換などを促し、効率的で適正な土地利用による都市機能の向上を図り、市街地周辺の樹林地や優良な農地を保全します。

③魅力ある市街地環境や自然環境の保全と創出

魅力ある市街地環境や緑豊かな自然環境の保全と創出を図り、うるおいとやすらぎのある快適な都市環境づくりを進めるとともに、機能別に適切な土地利用の誘導に努めます。

④地区の特性をふまえた市街地環境への誘導

地区の特性をふまえた土地利用を検討し、それが個性と魅力ある地区形成となるよう、さまざまなまちづくりの手法を活用して、市街地環境をきめ細かく誘導します。

市街地整備の考え方

社会的・経済的構造や行財政をとりまく環境は、あらゆる場面で「右肩上がり」というこれまでの前提を大きく変えています。そのため、人口の増加や住まい方の変化に伴う住宅需要、事業系の土地需要などは、原則として既成の市街化区域内へ誘導し、既存の都市基盤の有効活用と効率的な維持・管理を図ります。

このような考え方に基づき、市街地の範囲は既成の市街化区域を基本とします。ただし、新たな市街地の拡大を考慮する場合は、既成市街地との一体性や周辺の環境との調和、適正な規模を勘案するなど、過大とならない適切な範囲で土地利用を図ります。

市街地の整備・充実を円滑に進めるために、各種規制・誘導・整備手法について検討を進め、適切な運用を図るとともに、民間活力の有効な活用を図ります。

土地利用の実態などにより、用途地域*を見直す必要が生じた場合、周辺の環境などをふまえ、適切な用途地域への変更等を検討し、良好な市街地環境の形成を図ります。

*用途地域 都市機能の維持増進、住環境の保護などを目的とした土地の合理的利用を図るため、都市計画法に基づき、建築物の用途・容積率・建ぺい率及び高さについて制限を行なう制度。おもに、住居系・商業系・工業系に分かれ、12種類の用途地域が設定されている。

〔1〕市街化区域の土地利用の基本方針

—うるおいのある快適で個性的な市街地の形成—

(1)住宅地環境の保全・形成

○計画的に開発整備が進められた多くの住宅地は、周辺にある身近な緑に囲まれる形で形成され、全体として住環境の良好な市街地が形成されています。今後も、住宅需要に対応するとともに、住み心地の良さを感じながら落ち着いた暮らしを暮らせる環境の形成を図ります。

①利便性の高い中高層住宅地(まちなか住宅地)

●JR北広島駅周辺は、土地の高度利用を図りながら商業機能等の導入に合わせて中高層の集合住宅を立地させ、既存の都市機能の集積を活かした利便性の高い、都市の快適性が感じられるまちなか住宅地の形成を図ります。

②住宅や店舗などが混在する住宅地(一般住宅地)

●戸建住宅と集合住宅が混在し、また、商業施設、飲食施設、業務施設などとの混在がみられる一般住宅地は、住環境、商業環境、業務環境が相互に調和した生活利便性の高い住宅地の形成を図ります。
●駅周辺に立地する規模の大きな工業・流通施設については、長期的展望にたって工業地への移転を促進し、利便性が高く良好な住宅地環境の形成を図るため、用途の見直しを検討します。

③住宅が中心の住宅地(専用住宅地)

●計画的に整備された戸建、集合住宅地が中心の専用住宅地は、花を活かしたまちづくり、統一感のある住宅地づくりなど、住民が主体となってきめの細かいまちづくりのルール*を定め、良好な住環境の創出を図ります。
●北広島団地などは住民の高齢化が急速に進行していることから、良好な住環境を損なわないように配慮しながらコミュニティを維持するため、2世帯住宅の立地誘導、子育て世代への住み替え誘導、地域商業施設の立地誘導を図ります。
●人口や世帯の増加により発生する新たな住宅地需要に対応するため、市街地内の利用されていない土地の有効利用を図ります。さらに不足する場合には、市街地周辺の樹林地の保全や住宅地としての安全性に配慮しながら開

発適地を選択し、ゆとりとうるおいの感じられる専用住宅地の形成を図ります。

●西の里地区(旧43条区域)は、市街化区域への編入を検討し、道路や公園、下水道などの基盤施設の整備や公営住宅の集約により、良好な住宅地環境の形成を図ります。
●公営住宅における居住水準の向上を図るため、計画的な建替や改善を行います。

(2)商業・業務地環境の保全・形成

○市民の利便性や快適性を享受できる都市づくりを進めるため、商業振興施策の連携のもとに、JR駅周辺における商業・業務地や住宅地内の地域商業地、さらには幹線道路沿道における商業・業務地の計画的な配置を進めるとともに市内における多様な雇用機会の提供を図ります。

①駅周辺商業・業務地

●JR北広島駅周辺は、商業施設や公共施設の立地、集積を図るとともに、安全で快適に歩ける歩行者空間を整備します。また中央地区は、JR線の車窓からの景観にも配慮し花や木による緑化を進めるなど、商業環境の整備により、うるおいのある商業地の形成を図ります。JR北広島駅周辺から中央地区にかけては歩行者・自転車道路による連絡性の高さを活かし、商業・業務・飲食などが複合的に集積したにぎわいのある中心商業・業務地の形成を図ります。
●JR上野幌駅周辺は、自然環境との調和や利用者の利便性などに配慮し、関係機関と協力しながら、駅機能を活かした商業・業務施設などの立地誘導について検討します。

②地域商業地

●高齢社会に対応し、住宅の身近なところで日常生活に必要なものを入手できるように、地域の特性に応じた商業環境の整備を図りながら、だれもが利用しやすい地域商業地の形成を促進します。また、文化施設などと合わせて人や情報が集まる地区のコミュニティ中心地の形成を図ります。

*まちづくりのルール 地区計画や建築協定、まちづくり協定などの住民の望む住み良いまちづくりを進めるための手法で、地区の住民が話し合い、建物の建て方や色彩、街並みなどについての地区独自のルールを決めることができる。

*市街化調整区域の建築形態規制 市街化調整区域における住環境の安全や快適さを守るため、建築物の大きさ、高さなどを規制するもので、特定行政庁である北海道が定める。

(3) 工業地・主要幹線道路等の沿道環境の形成

○本市は、東地域と西地域の2地域に工業団地を配置し、多くの企業が立地、操業をしていますが、今後も活発な事業活動が展開されるよう、産業振興施策の連携のもと、工業地環境の保全と向上を図ります。また、産業・経済活動の一層の活発化と多様な雇用機会の提供を図るため、立地特性を活かし、新たな産業・業務系団地の開発計画の検討を進めます。

① 工業地

- 東地域などに造成済みの工業団地は、本市の立地特性をアピールして製造業を中心とした企業の誘致を図るとともに、未操業企業の工場等の建設を促進します。
- 既存の工業団地の周辺に、物流・通信産業、製造業や新しい時代の産業を誘致するため、新たな工業団地等の検討を進めます。特に現在、基礎的な調査を進めている西地域(大曲・西部地域)の国道36号、羊ヶ丘通周辺においては、産業・業務系団地の配置の検討を進めます。
- 工場等の敷地内においては、緩衝林などによる緑化を進め、周辺の緑環境と調和したうる

おいの感じられる工業地環境の形成を図ります。

- 既存の工業団地(工業専用地域)においては、危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工業施設で形成されていることから、工業団地としての機能に支障のない範囲で、そこで働く人のための規模を抑えた物品販売施設や飲食施設が立地できるように、用途の緩和を検討します。

② 主要幹線道路等の沿道

- 国道36号、国道274号、道道江別恵庭線などの主要幹線道路沿道の市街化区域内において、街路樹による緑化や看板の規制などにより本市のイメージアップを図りつつ、沿道機能を活かした商業・業務施設や軽工業・流通施設を誘致し、うるおいのある沿道環境の形成を図ります。
- 羊ヶ丘通沿道の大曲幸地区(一部住居系の土地利用を含む)および道道栗山北広島線沿道の中の沢地区については、幹線道路等の沿道機能を活かした商業・業務施設などの立地を検討します。

〔2〕 市街化調整区域の土地利用の基本方針

— 無秩序な市街化の抑制と豊かな緑環境の保全 —

本市は、昭和44年に全市域を都市計画区域に指定し、同45年には市街化区域と市街化調整区域の区域区分を行い、市街化区域の計画的な拡大と市街化調整区域での無秩序な開発の抑制に努めてきました。この結果、市街化調整区域は、森林と農地を中

心とした、市民にやすらぎとうるおいを与える大切な緑の空間として、優れた緑・田園空間が保たれていることから、今後も多くの市民が自然に親しみ、農業にふれ、レクリエーションを楽しむ場としての空間保全に努めます。

市街化調整区域の土地利用の考え方

- 市街化調整区域は、開発規制・建築規制がはたしているため建築可能な建築物が限られています。秩序ある土地利用を図るため、市街化調整区域における建築形態規制* (建築物の建ぺい率*、容積率*など)に基づき、良好な自然環境や住環境の保全を図ります。
- 計画的な市街地形成に影響を与えないよう配慮しながら、市街化調整区域における新たな土

地利用の規制・誘導手法の活用について慎重に検討を進めるとともに、開発許可*については、農業施策などとの調整を図りながら適正な運用を図ります。

- 森林などの貴重な自然や優良な農地については、市民のための貴重なオープンスペース*、保水機能、景観形成資源などとして維持・保全を図ります。

*建ぺい率、容積率 建ぺい率は、敷地面積に対する建築物の建築面積の割合をいい、容積率は敷地面積に対する建築物の延べ床面積の割合をいう。
 *開発許可 主として建築物の建築または、特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更に対する許可制度のこと。
 *オープンスペース 公園・広場・河川・農地など建物によって覆われていない土地。あるいは敷地内の空地を総称していう。

(1) 森林地域環境の保全と活用

○森林やまとまりのある樹林地については、守るべき緑地の指定などにより保全を図るとともに、開発行為等における無秩序な開発の防止に努めます。

また、人が自然とふれあい、交流ができる緑空間については、市民の散策や憩いの場、自然体験やボランティア活動の場などとして活用を図ります。

① 森林やまとまりのある樹林地の保全

- 大気の浄化や国土の保全、市民の健康増進など、多様な機能を有する森林や樹林地については、森林所有者の理解を得ながら、守るべき緑地の指定などにより保全を図ります。
- 貴重な自然環境を次世代に継承するため、森林地域の開発にあたっては開発業者に対して適切な指導を行い、無秩序な乱開発の防止を図ります。

② 森林やまとまりのある樹林地の活用

- 南の里をはじめとする森林やまとまりのある樹林地は、保全を基本としつつその環境の状況をふまえ、自然とふれあう場としての活用も図ります。
- 市の中心部にある国有林などを核として、その周辺の緑につつまれた空間（北広島レクリエーションの森、ひろしま総合運動公園、平和の灯公園、輪厚川親水空間、中の沢周辺、ふれあい公園、緑葉公園などを含む）を「(仮称) 交流の森」として位置づけ、自然と創造の調和した環境づくりを進めます。
- 市街地に近い樹林地は、市民が身近なところで自然にふれあえる場としての活用を図ります。

(2) 農業地域環境の保全と活用

○農業の振興により優良な農地の保全を図るとともに、市民が土にふれ、作物を収穫する市民農園*や観光農園*などの都市型農業*の展開により、農業施策との連携のもとに都市と自然と農業が調和した農業環境の形成を図ります。

① 農地の保全と活用

- 総合的な農業振興策を実施し、食糧生産や環境保全、景観形成、国土保全など多面的な機能をもつ優良な農地の保全を図ります。
- 市街地近郊の農地については、市民が土にふれ、作物を収穫する体験ができる市民農園や観光農園などの都市型農業の展開により、農地の保全を図るとともに市民と農業者の交流が生まれる環境の創出を図ります。

* 市民農園

市民が小面積の農地を利用し、野菜などを育てる農園のこと。市民農園整備促進法に基づく。

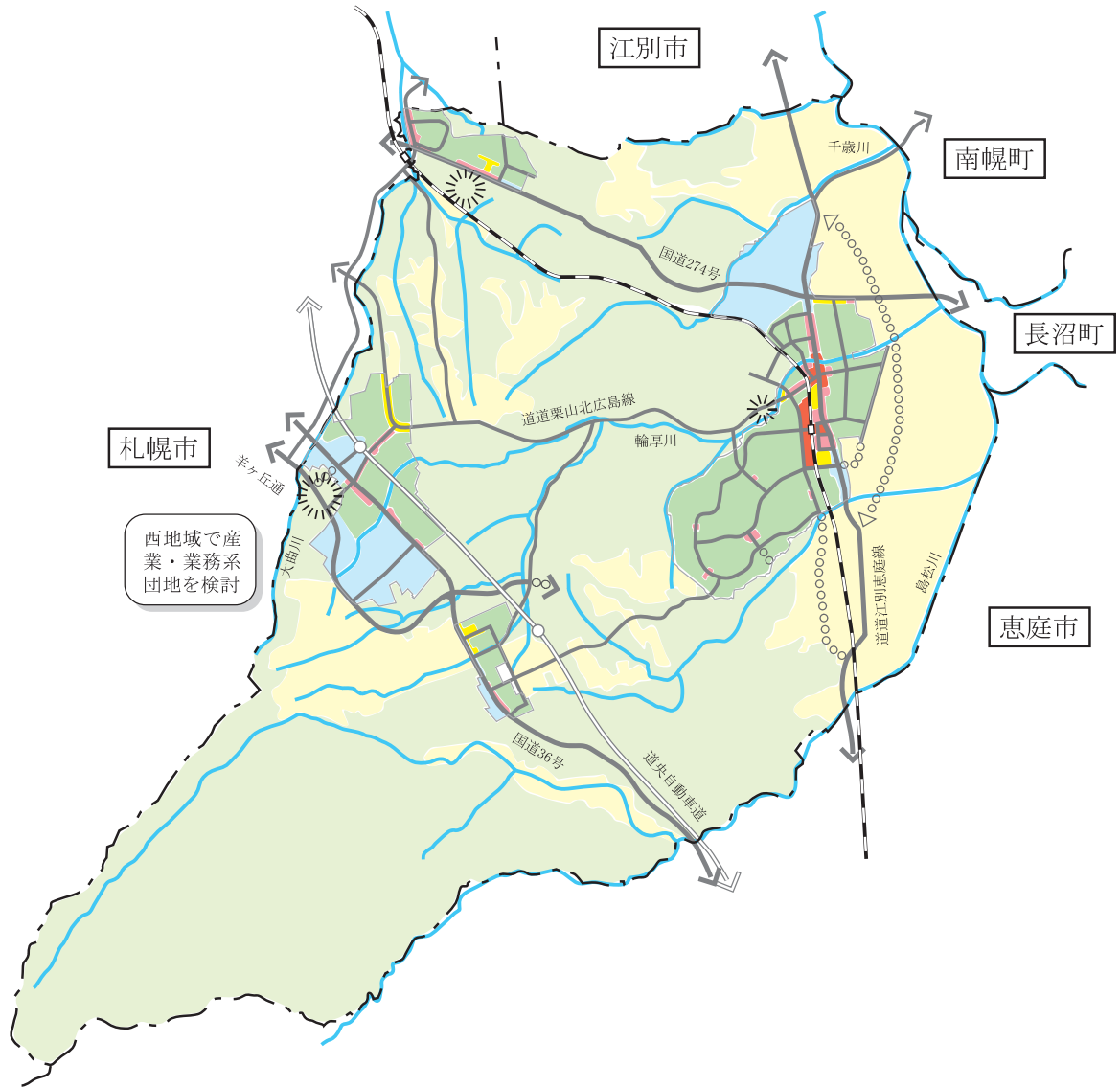
* 観光農園

農業に関わるさまざまな体験を通して、人びとが楽しみながら農業への理解を深めるとともに、消費者と生産者の交流の場ともなる農園。

* 都市型農業

食糧供給機能だけでなく、都市に求められる緑の供給機能、都市空間機能、環境保全機能、防災機能などの諸機能を果たす農業。

土地利用方針図



凡 例	
	専用住宅地
	一般住宅地
	駅周辺商業・業務地
	地域商業地
	工業地・主要幹線道路沿道
	農業地域
	森林地域
	新規の土地利用

