



報告案件 第2号

「北広島団地地区の容積率の緩和」について

令和5年度 第4回 北広島市都市計画審議会



【北広島市総合計画（第6次）】

- コンパクトなまちづくりを実現するため、各地区の土地利用の見直しを進めるとともに、定住人口の増加を図るため北広島団地地区の容積率の緩和等を進めます。



写真 北広島団地地区（手前）と東部地区（奥）

【北広島市都市計画マスタープラン（第2次）】

□ 北広島団地地区における地区づくりの目標

- 居住環境の充実を図り、多様な住み方ができる地区を形成します
- 北広島団地地区内の既存住宅の活用や居住誘導、容積率の緩和等により多様な住宅供給を可能にします。

【北広島市立地適正化計画】

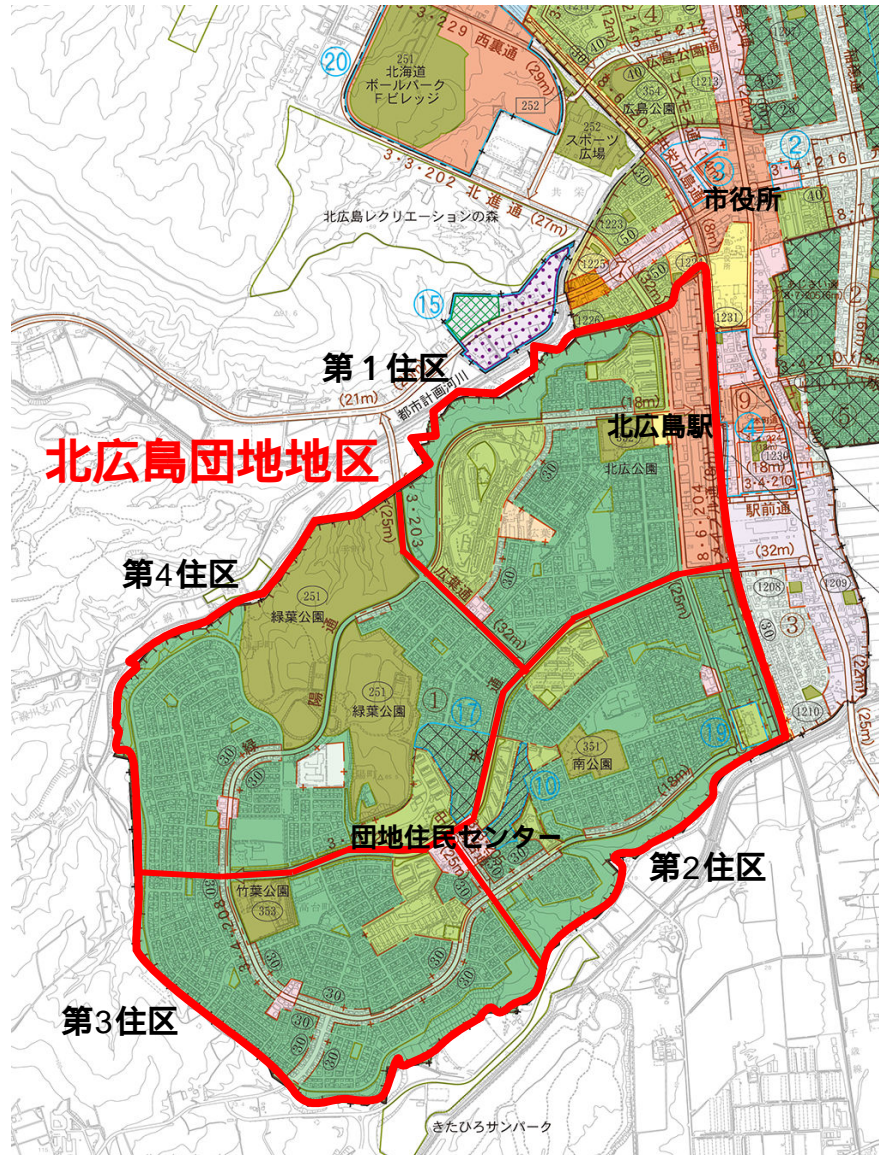
- 北広島団地地区全域及び災害リスクのあるエリアを除いた東部地区のエリアを居住誘導区域に設定します。



- 1 北広島団地地区の現状について
- 2 不動産の動向等について
- 3 今後の方針等について



北広島団地地区の現状について



【北広島団地の基本計画より】

- 面積約441ヘクタール
- 収用計画人口約31,000人、収用計画戸数約8,000戸
- 全体に庭つきの個別住宅用地を多く取り、低密度の住宅団地とした
- 昭和45年から分譲開始

【住区について】

- 都市計画道路等によって区切られる4つの住区により構成

【地区の人口（R5.12.31現在）】

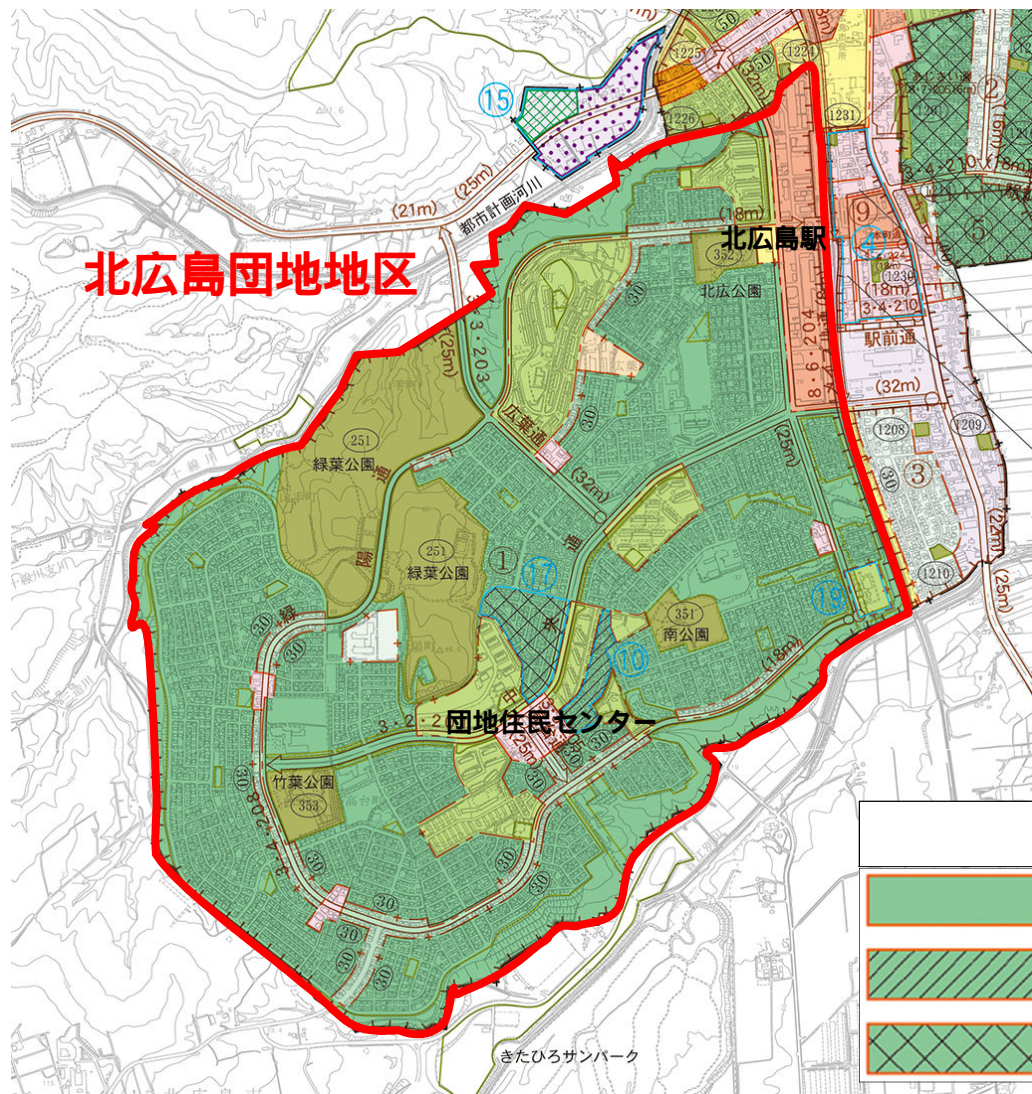
- 市全体：56,917人
- 北広島団地地区：14,274人
(約25%)



北広島団地地区の都市計画の現状について



The Ambitious City
一大志をいだくまち HOKKAIDO 北広島市



- 大半が**第一種低層住居専用地域**（**建蔽率40%、容積率50%**）。
- 外壁後退距離は隣地及び道路のどちらも1.5m。
- 北広島団地松葉町地区地区計画と北広島団地白樺町地区地区計画を定める一部地域の容積率は60%。また、外壁後退距離は松葉町地区は道路及び隣地1.0m、白樺町地区は道路1.5m、隣地1.0m。
- 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域は高度地区（北側斜線制限）を設定。

凡	例
	第一種低層住居専用地域 ($\frac{50}{40}$) 外壁の後退距離 1.5 m
	第一種低層住居専用地域 ($\frac{60}{40}$) 外壁の後退距離 1.0 m
	第一種低層住居専用地域 ($\frac{60}{40}$) 外壁の後退距離 1.5 m



北広島団地地区における地価の推移



The Ambitious City

一大志をいだくまち HOKKAIDO 北広島市

【地価公示価格（国土交通省）R5.1.1時点】

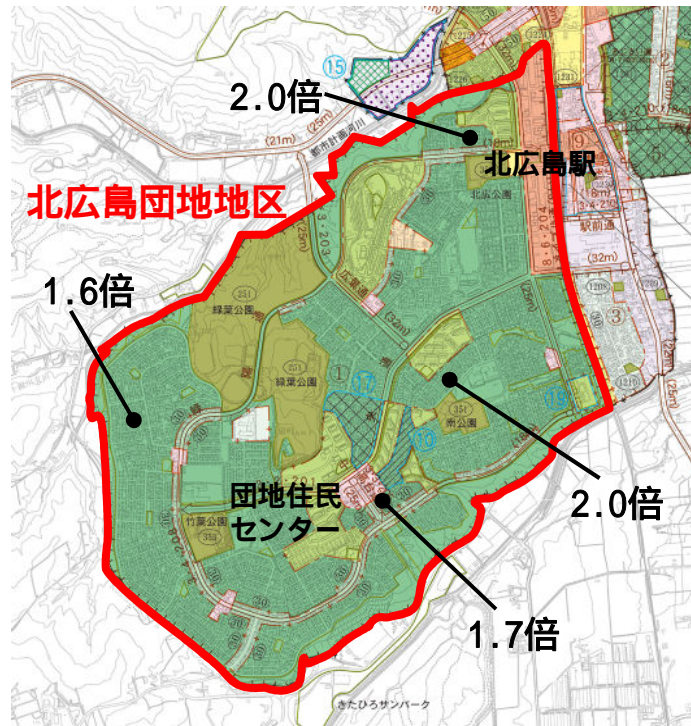
円/㎡単価

調査地点	種別	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R5/H30
山手町5丁目3番7	第一種低層住居専用地域	18,000	18,000	17,900	17,900	18,200	19,300	23,000	29,300	1.6倍
白樺町2丁目5番7	第一種低層住居専用地域	21,000	21,000	21,000	21,200	22,000	23,600	28,300	36,500	1.7倍
北進町3丁目3番4	第一種低層住居専用地域	33,600	33,600	34,200	36,000	40,000	45,000	53,800	69,500	2.0倍

【道基準値価格（北海道）R5.7.1時点】

円/㎡単価

調査地点	種別	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R5/H30
若葉町3丁目3番4	第一種低層住居専用地域	21,000	21,000	21,000	21,500	22,300	26,500	34,200	43,000	2.0倍

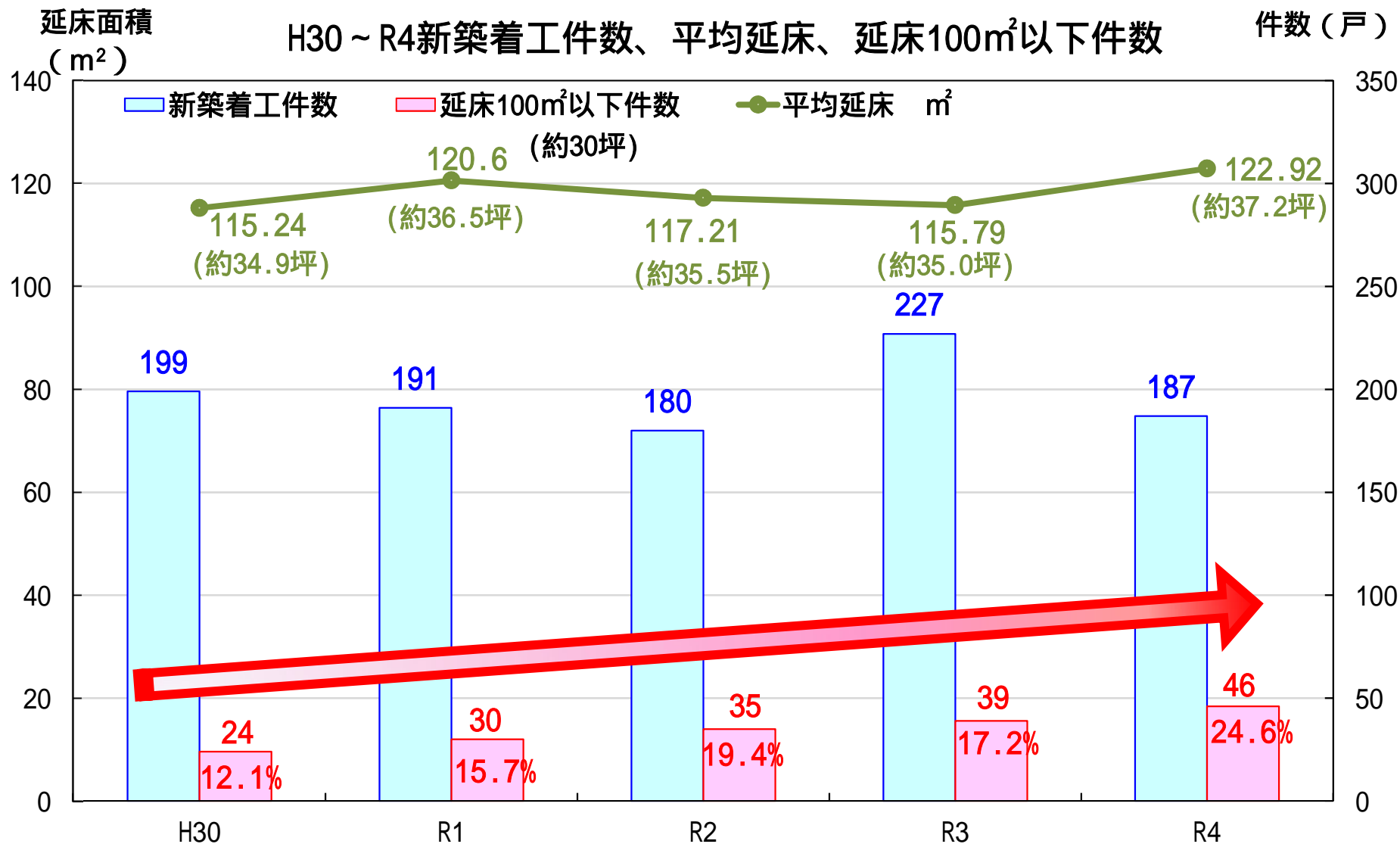


**新球場（ボールパーク）の建設決定
が発表された平成30年以降、地価が
大きく上昇**



延床面積の小さい家が増加している（全市）

建築確認申請台帳より





- 造成から50年が経過し、住み変わりが進もうとしている。
- 第一種低層住居専用地域が大半であり、戸建住宅が非常に多い地区。
- 容積率50%は札幌近郊でも北広島団地地区のみである。
- 北広島団地地区における地価（H30～R5）は、1.6～2.0倍に上昇。



市内不動産業者に対するアンケート調査（抜粋）について

【経緯と調査対象及び期間】

- 経緯：市内の不動産売買動向を把握するため調査を実施。
- 対象：北広島不動産協会 8 社及び連携宅建業者 1 社の計 9 社。
- 期間：令和 6 年 1 月 19 日から 1 月 26 日。内、7 社回答。2 社回答不可。

【アンケート調査結果】

質問：北広島団地地区の不動産について

回答：敷地約 100 坪（約 330 m²）の広い土地が多い。建物は築年数が経過した大きな住宅が多い。

質問：買い手について

回答：地価や資材高騰等により価格が高く、30 歳以下の若い世代は少ない。3-4 人家族で世帯主が 30-45 歳の子育て世代が主要層。

回答：予算 3,000 4,500 万円程度。

質問：売り手について

回答：一人か二人暮らしの 65 歳以上の高齢者が殆ど。団地造成時期に建築した 80-90 歳代も多い。

回答：老後資金等として高値売却希望が多い。価格上昇を待つ傾向。

回答：100 坪程度の敷地を古い家付きで売りたい層が主要層。



北広島団地地区の不動産動向等の状況



The Ambitious City

—大志をいだくまち— HOKKAIDO 北広島市

質問：不動産売買の動向

回答：北広島団地地区は駅徒歩10分程度のエリア（栄町、広葉町、青葉町等）が人気。東部地区は共栄町、稲穂町東と西などの動きが活発。

回答：地価や資材高騰等により売買や問い合わせ件数は減少傾向。

回答：北広島団地地区は敷地が広く、高額となり手が出しづらい。

回答：仮に分筆しても容積率が低く、求める規模の家が建てられずに北広島団地地区以外の市内他地区や市外（近隣市町）を選ぶ傾向。

質問：住宅ニーズについて

回答：若い世代や子育て世代はコンパクトな土地や住居を求める傾向。車を2台停められるスペースがあれば十分。

回答：広い庭は殆ど必要とされていない。

回答：敷地面積は50前後-80坪（ 165m^2 - 264m^2 ）、建物は28-35坪（ 92m^2 - 115m^2 ）程度が求められる傾向。

質問：不動産売買価格（北広島団地地区を中心に）

土地：駅徒歩10分程度で坪25-30万円、徒歩30分以上で坪10-14万円

新築住宅：坪80-110万円程度

参考：中古住宅 1,000-3,500万円程度

質問：分筆について

回答：100坪前後の面積の有無や立地条件次第だが行う可能性は高くなる。



北広島団地地区の不動産動向等の状況



The Ambitious City

—大志をいだくまち— HOKKAIDO 北広島市

質問	A社	B社	C社	D社	E社	F社	G社
第一種低層住居専用地域の容積率50%について	緩和すべき	緩和すべき	緩和には反対	緩和すべき	緩和すべき	緩和すべき	緩和すべき
		外壁後退等の複合的な緩和。緩和とそのままの箇所を目的別に分ける。	約100坪のゆったりとした土地をコンセプトにすべき。		一部は現状のままとする。	本当は80%が良い。	
容積率60%の想定効果（プラス面）	住宅購入及び売却を検討する人が増加。	若い世代が来やすくなる。	25-30坪の建売が建築可。	分筆しても約30坪の家が建築可。	変わらない。	売買が活発になる。	住宅建築増に伴う市の人口増。
容積率60%の想定効果（マイナス面）	景観や除排雪等の住民トラブルの可能性。	緩和するエリア分け等の配慮が必要。	近隣市町との特色が無くなる可能性。	現住民への説明と理解。	変わらない。	雪捨て場のスペースが問題。	特になし。
その他意見	容積率緩和以外に、その他施策も必要。	複合的な緩和と合わせ、その他施策も必要。	慎重にシミュレーションを行うべき。		地域別緩和を考えては。	分筆して50坪あれば十分だと思う。	



容積率の緩和による分筆の例



The Ambitious City

一大志をいだくまち HOKKAIDO 北広島市

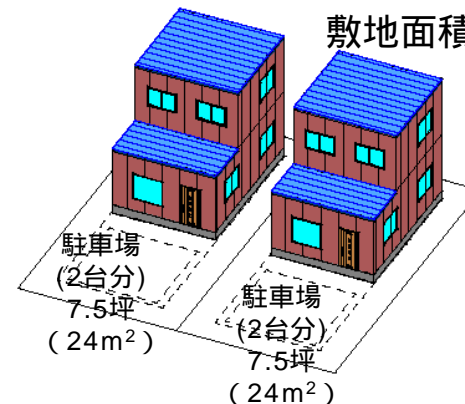
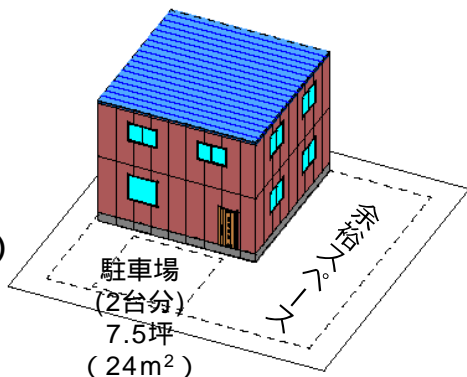
建ぺい率 40%
容積率 50%

イメージ図

敷地面積：約96坪 (317m²)

敷地面積：約48坪 (158m²)

住宅建築面積：
24坪 (79m²)
延床面積：
48坪 (158m²)



敷地面積：約48坪 (158m²)

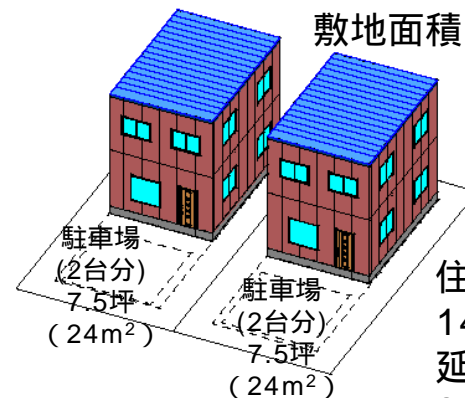
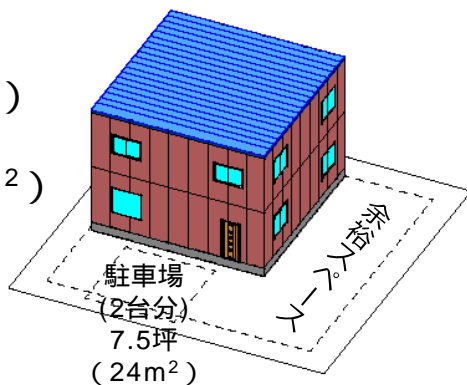
住宅建築面積：
14.4坪 (47m²)
延床面積：
24坪 (79m²)

建ぺい率 40%
容積率 60%

敷地面積：約96坪 (317m²)

敷地面積：約48坪 (158m²)

住宅建築面積：
28.8坪 (95m²)
延床面積：
57.6坪 (190m²)



敷地面積：約48坪 (158m²)

住宅建築面積：
14.4坪 (47m²)
延床面積：
28.8坪 (95m²)

外壁の後退ライン (1.5m)



【想定される効果と計画との整合性】

- ・土地活用しやすくなることで、土地売買等が活性化。
- ・子育て世代等でも購入しやすくなり、定住促進に繋がる。
- ・緩和することで多様な居住ニーズにも対応できるようになる。
- ・容積率を緩和しても現居住者の広々とした敷地は失われない。
- ・北広島団地地区全域は、北広島市立地適正化計画にて、居住誘導区域に位置付けており、容積率を緩和することで居住誘導が促される。
- ・まちづくりの指標となる北広島市総合計画（第6次）及び北広島市都市計画マスタープラン（第2次）に基づき容積率の緩和を行うべく検討を進める。



北広島団地地区における第一種低層住居専用地域の容積率を60%に緩和することを検討していく。



【今後について】

- ・関係各課及び関係機関との事前協議、課題の整理
 - ・緩和の判断や対象範囲の検討（北広島団地地区全域、住区、地域等）
- 令和6年度第1回北広島市都市計画審議会（6月以降予定）にて検討内容を報告