



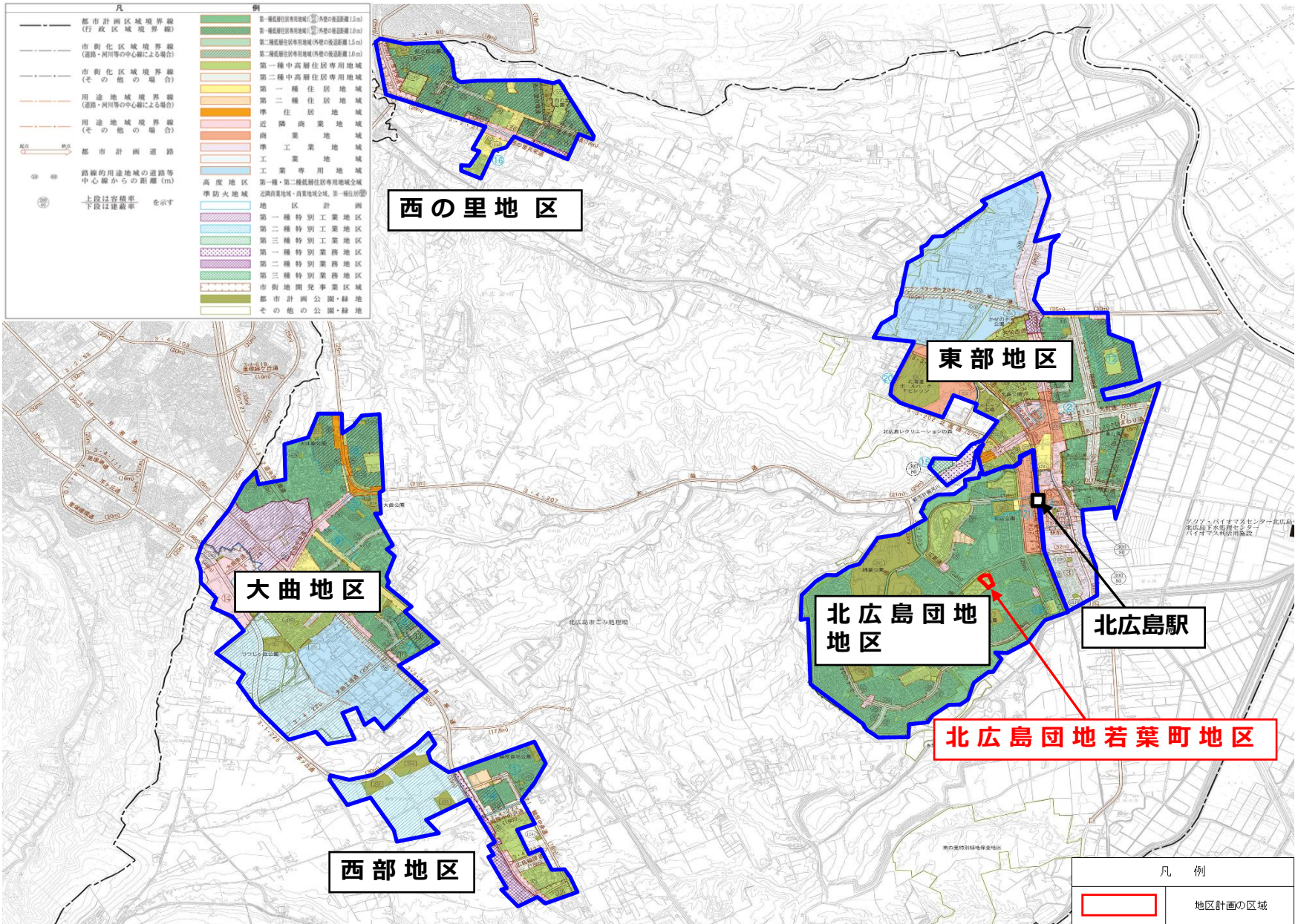
説明案件 第3号

「札幌圏都市計画北広島団地若葉町地区

地区計画の決定」について

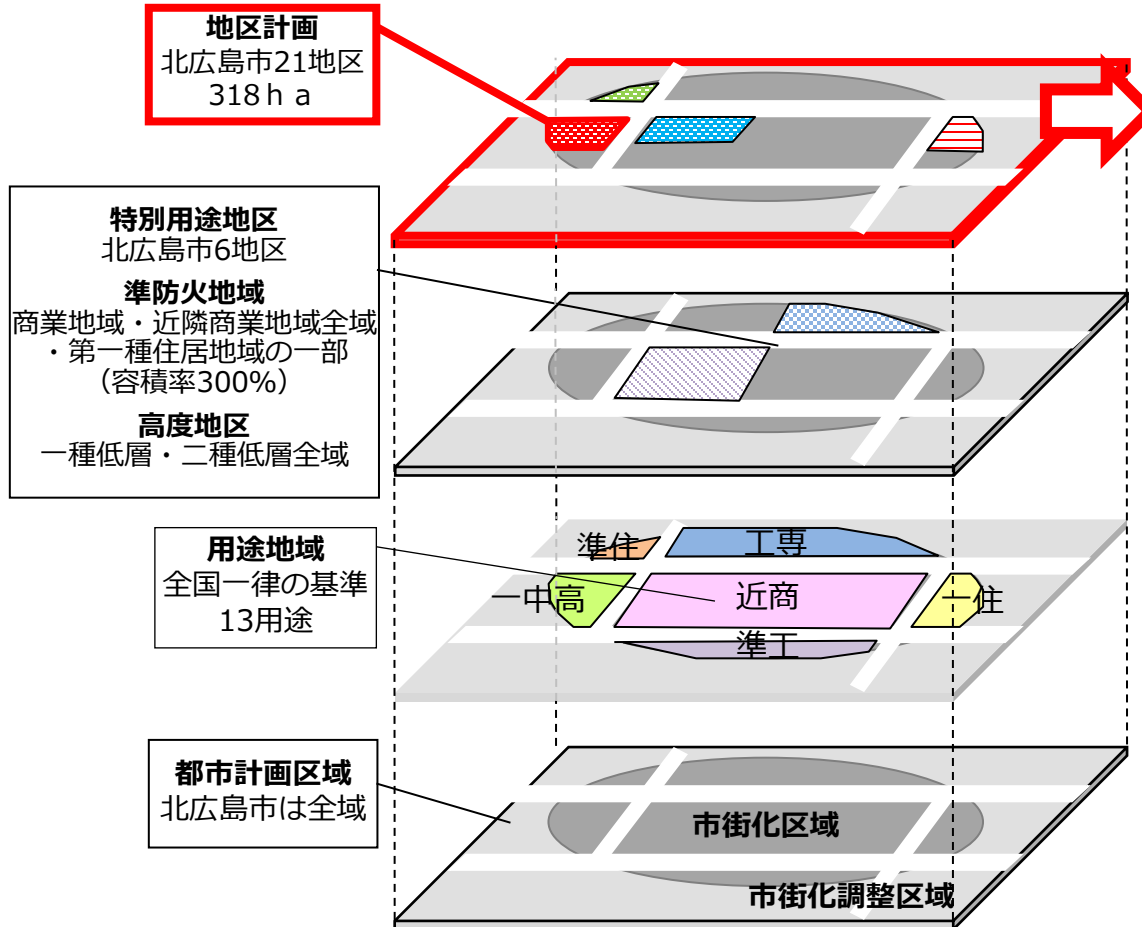


地区計画の決定箇所図





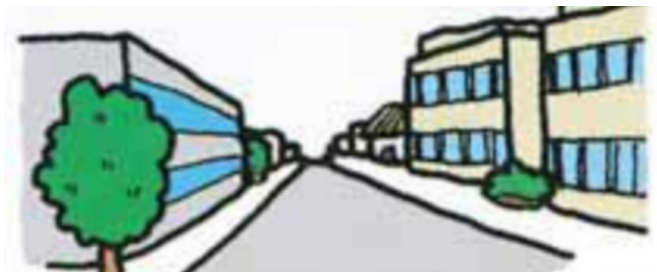
土地利用計画制度のイメージ図



【変更対象（土地利用）】

- ・ 地区計画
北広島団地若葉町地区
地区計画の決定

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500平方メートルまでの一定のお店などが建てられる。

用途地域指定の効果

- ・ 建築物の用途制限
- ・ 容積率制限
- ・ 建蔽率制限
- ・ 高さ制限 等



【北広島市都市計画マスタープラン（第2次）】

□ 市街化区域の土地利用の基本方針

- 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、少子高齢社会における**市民の多様なニーズに対応した住宅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る**とともに、空き家等対策計画に基づき空き家対策を総合的かつ計画的に進め、市民との協働により花を生かしたまちづくりなど、良好な住環境の創出を図ります。

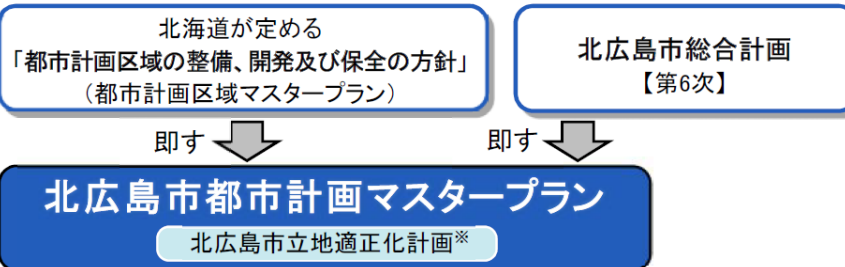
□ 北広島団地地区における地区づくりの目標

- 居住環境の充実を図り、**多様な住まい方ができる地区を形成**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。

【北広島市都市計画マスタープランの位置づけ】



【居住誘導区域】

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。

北広島市

都市計画マスタープラン（第2次）



令和3年4月
北広島市

北広島市立地適正化計画

平成30年12月
(令和7年3月改定)
北広島市



位置図（北広島団地若葉町地区）



The Ambitious City

—大志をいだくまち— HOKKAIDO 北広島市



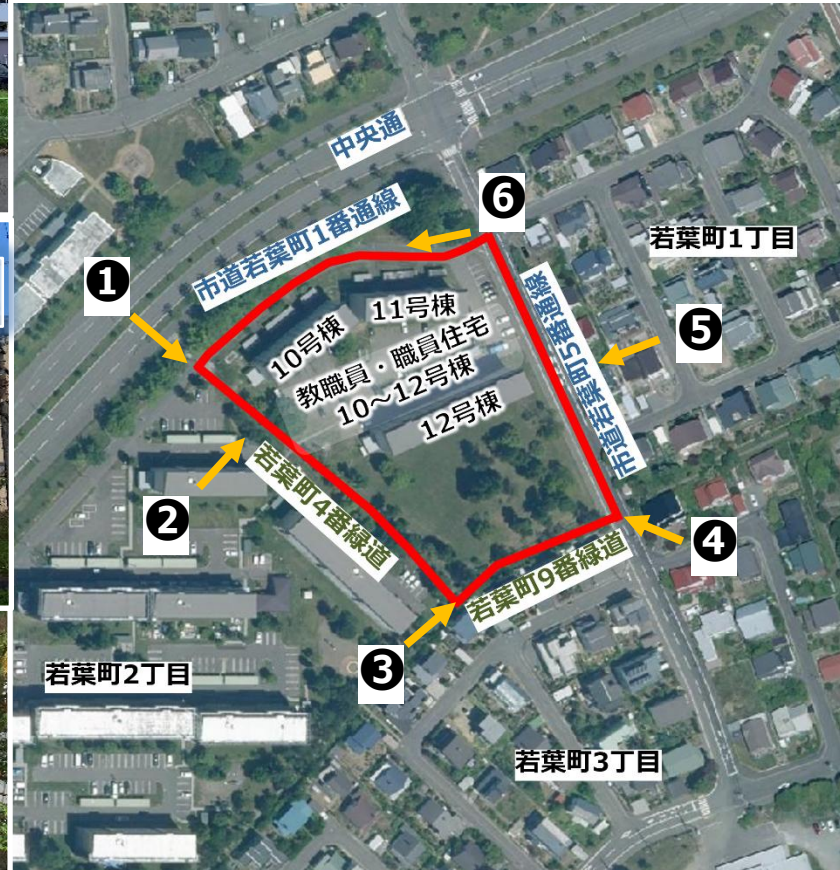


位置図 (北広島団地若葉町地区)



The Ambitious City

—大志をいだくまち— HOKKAIDO 北広島市





サウンディング調査実施の目的

- 対象地は、約1万㎡の土地とその上にある市職員住宅及び教職員住宅であり、市職員住宅及び教職員住宅は令和7年9月30日に供用廃止となった。
- 対象地は、JR北広島駅から約1.2 kmの場所に位置しており、人口増加や地域の活性化等、本市のまちづくりに寄与するような、効果的な利活用が求められている。
- 今後、市が予定している事業の検討にあたり、専門的な知見を有する民間事業者等との対話を通じて、広く意見・提案を求め、市場性の有無や民間のアイデア等を把握するためサウンディング調査を実施した。



サウンディング調査の実施



The Ambitious City

—大志をいだくまち— HOKKAIDO 北広島市

実施期間

令和7年1月22日～令和7年1月23日

結果公表

令和7年2月17日

事業者の提案内容

北広島市まちづくり指針（宅地開発指導要綱）

戸建住宅の1区画の敷地面積は、ゆとりを持たせ250平方メートルを標準とし、最小の敷地面積は200平方メートルとする。
ただし、既存宅地等で地区計画、建築協定等により良好な居住環境の確保が図られる見込みがある場合は、この限りでない。

2	調査対象市有資産の活用事業について	
1	既存の建物の活用事業や可能性	昭和53年築の物件で、旧耐震構造5階建てでエレベーターもなく、リノベーションして貸し出すことは考えにくい。
2	更地状態とした場合の活用事業や可能性	すべて戸建て住宅用地として宅地造成開発を行い、分譲販売を検討。集合住宅については入居が見込めないと考える。
3	事業手法（事業スキーム、事業手法、資金計画、スケジュール等）	開発行為による宅地造成にて、土地取得から1年以内の完成・販売完了を進めたい。資金計画はすべて金融機関からの借入を考えている。
4	地域との連携に関するご意見やご提案等	近隣自治会や小中学校への工事協力や、将来的には自治会への住民の加入も願いたい。
5	市（行政）に対する要望の有無や要望内容	開発行為において、内規で宅地面積が200㎡以上となっている部分について、昨今の若年層はあまり大きい土地を希望していないことや、建築資材費等の高騰により、1宅地あたり180㎡以上に変更していただきたい。
6	事業実施に当たり、想定される課題や懸念事項。また、対応方法	現時点ではなし。

解体が望ましい。（再生と循環）

分譲の注文住宅、建売住宅、賃貸集合アパート用地として、住居系の建築整備を検討したい。

市にて用地測量確定後に売却が望ましい。

Fビレッジや駅周辺地区との一体的な連携も重要であり、タウンマネジメント（エリアマネジメント）が重要と考えている。

現状有姿での売却が望ましく、解体費（公共単価試算）を土地費用から減額していただきたい。また、石綿が発生した場合の処理費用は市と協議したい。

公募時期や契約時期などのスケジュールの見通しが課題と考える。



計画図（北広島団地若葉町地区）



【地区計画決定理由】

近年の多様な住宅事情に対応した適正な土地利用を図るため、

- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物等の形態又は意匠の制限

を地区整備計画に定める。

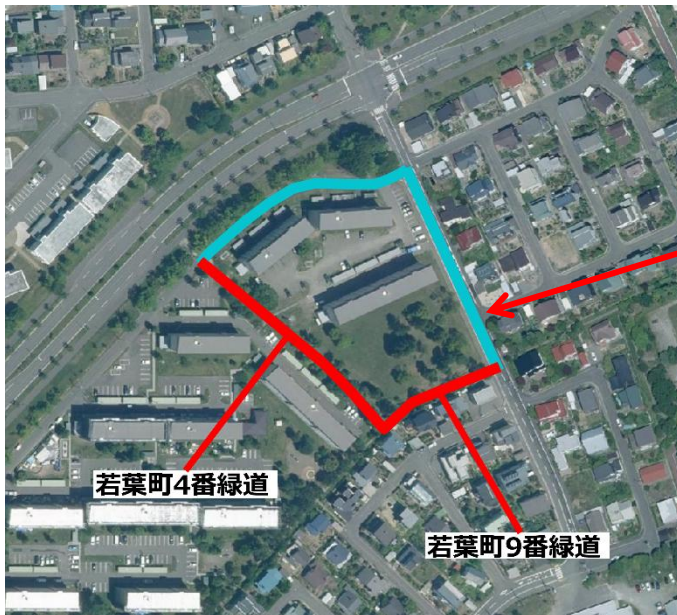


【建築物の敷地面積の最低限度】

- 良好な居住環境の形成に必要な敷地を確保し、敷地面積が縮小傾向にある等近年の多様な住宅事情に対応するため、**敷地面積の最低限度は180㎡とする。**

【壁面の位置の制限】

- ゆとりのあるまちなみを形成するため、**若葉町4番緑道、若葉町9番緑道を除く道路境界線から外壁面までの距離は1.5mとする。**



壁面の位置の制限は
若葉町4番緑道、若葉町9番緑道
を除く

【建築物等の形態又は意匠の制限】

- 周辺環境との調和や、うるおいのある景観を形成するため、**建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、刺激的な色を避け、周囲との調和に配慮したものとする。**



都市計画の決定スケジュール



事 項	時 期	備 考
北海道都市計画課 下協議	令和7年10月 3日	
地区計画原案縦覧	令和7年10月 9日から 令和7年10月23日まで	縦覧者 無 意見書提出 無
北広島市都市計画審議会（予備審議）	令和7年11月12日	
北海道都市計画課事前協議	令和7年11月 下旬	
北海道都市計画課事前協議（回答）	令和7年12月 下旬	
都市計画案の縦覧	令和8年 1月 上旬から 令和8年 1月 中旬まで	
北広島市都市計画審議会（本審議）	令和8年 1月 下旬	
北海道協議	令和8年 2月 中旬	
北海道協議（回答）	令和8年 3月 上旬	
決定告示	令和8年 3月 下旬	

条例改正について

- ・地区計画の決定に併せ、北広島市地区計画区域内建築物の制限に関する条例の一部改正を令和8年第1回定例会にて上程する。