

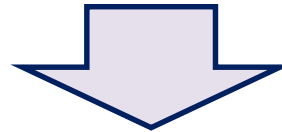


## 報告案件 第2号

# 「北広島団地地区の容積率の緩和」について



- 容積率を緩和することで、居住誘導を促進。
- 多様な居住ニーズに対応可能。
- 子育て世代等でも購入しやすくなり、定住促進に繋がる。
- 土地活用しやすくなることで、土地売買等を活性化。



**北広島団地地区の容積率を60%に緩和することを検討**



## 【周知方法】

- 町内会回覧板による周知
- 市ホームページのイベントカレンダーに掲載
- 市公式LINEによる周知
- 広報紙による周知（令和7年2月号）

## 【開催状況】

- 令和7年2月4日（火）18時30分から 広葉交流センター いこ～よ 11人参加
- 令和7年2月6日（木）18時30分から 地域サポートセンター とともに 13人参加



広葉交流センター いこ～よ



地域サポートセンター とともに



The Ambitious City

—大志をいだくまち— HOKKAIDO 北広島市

## 北広島団地地区容積率緩和に向けた説明会

1. 開会
2. 説明
3. 質疑応答
4. 閉会

令和7年2月  
北広島市企画部都市計画課



### 説明内容



The Ambitious City

—大志をいだくまち— HOKKAIDO 北広島市

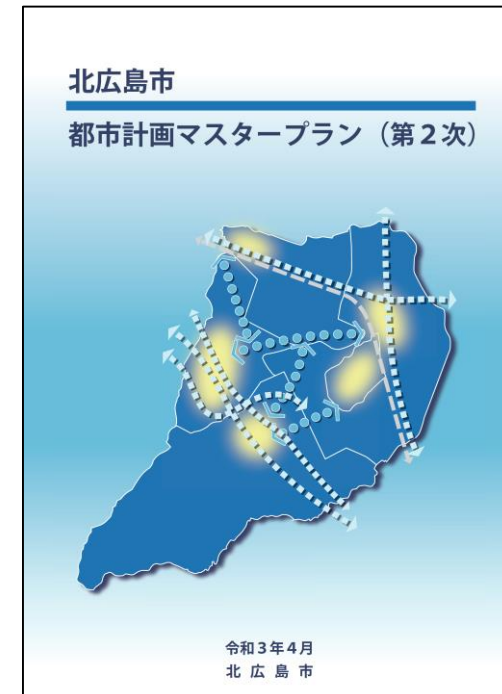
- 1 はじめに
- 2 建てられる建物の種類と面積
- 3 容積率を緩和する区域について
- 4 地価と住宅ニーズ
- 5 人口と買い物環境
- 6 おわりに



- 北広島団地は、昭和45年から造成開始
- 緑豊かな自然環境にとけ込んだ住宅団地を計画
- 地形を生かした造成と住宅の配置を考慮
- 全体として、集合住宅をなるべく少なく計画
- 庭付きの個別住宅用地を多くとり、低密度の住宅団地
- 北広島団地地区は立地適正化計画で、居住誘導区域に位置付け
- 令和3年4月公表の都市計画マスタープラン(第2次)に容積率の緩和を位置付け
- 地価の上昇や建築費の高騰等のため、容積率の緩和の検討に着手

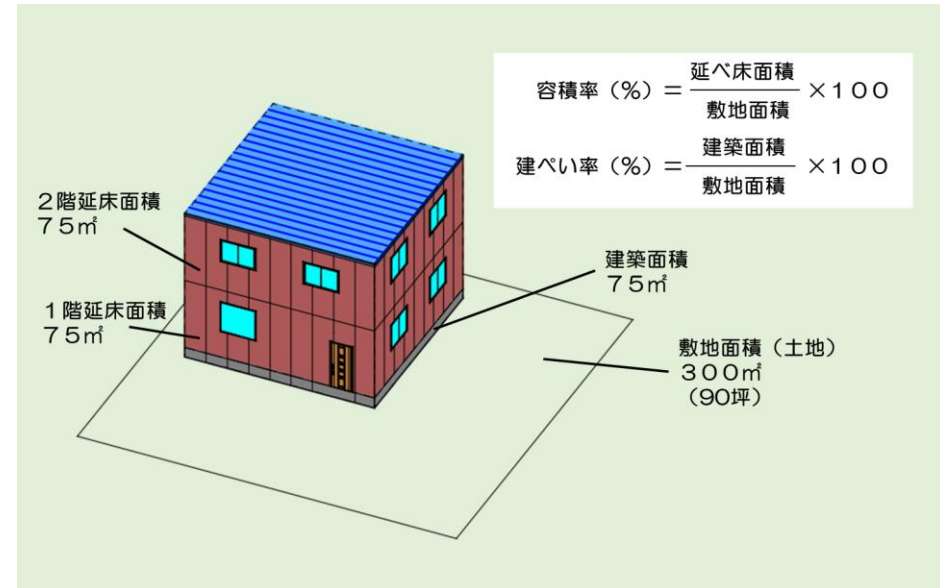
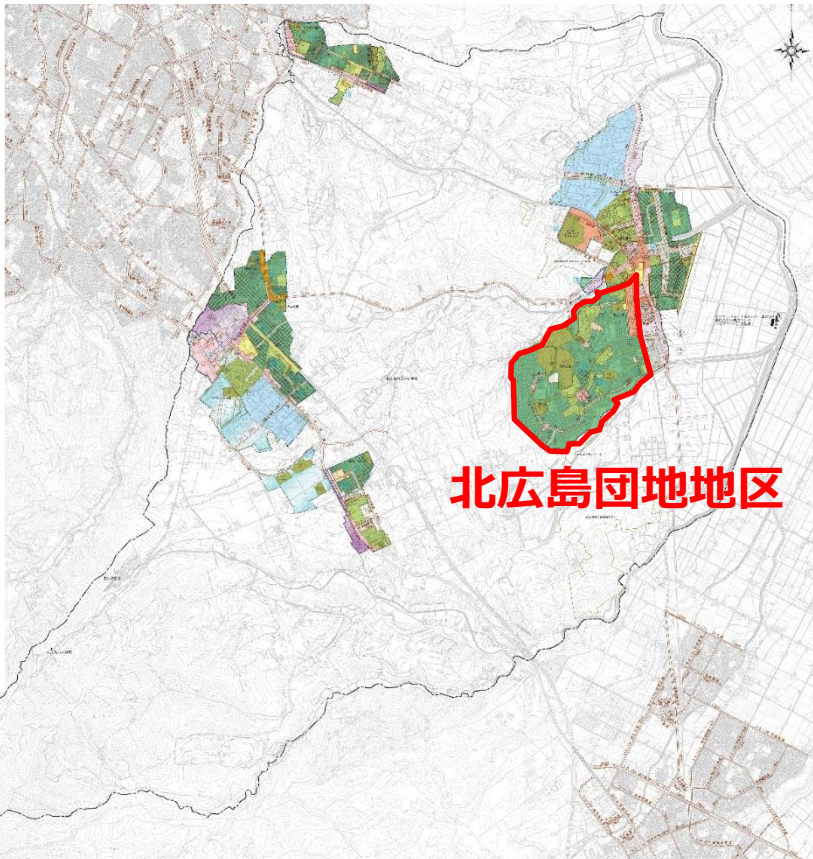


造成直後の北広島団地





- 庭付きの個別住宅用地の多くは第一種低層住居専用地域(用途地域)
- 用途地域により建てられる建物が決まっている
- 用途地域により建てられる建築面積(建ぺい率)や延べ床面積(容積率)が決まっている
- 団地地区の第一種低層住居専用地域は、建ぺい率40%、容積率50%
- 建ぺい率は、敷地面積(土地)に対する建物の建築面積の割合
- 容積率は、敷地面積(土地)に対する建物の延べ床面積の割合

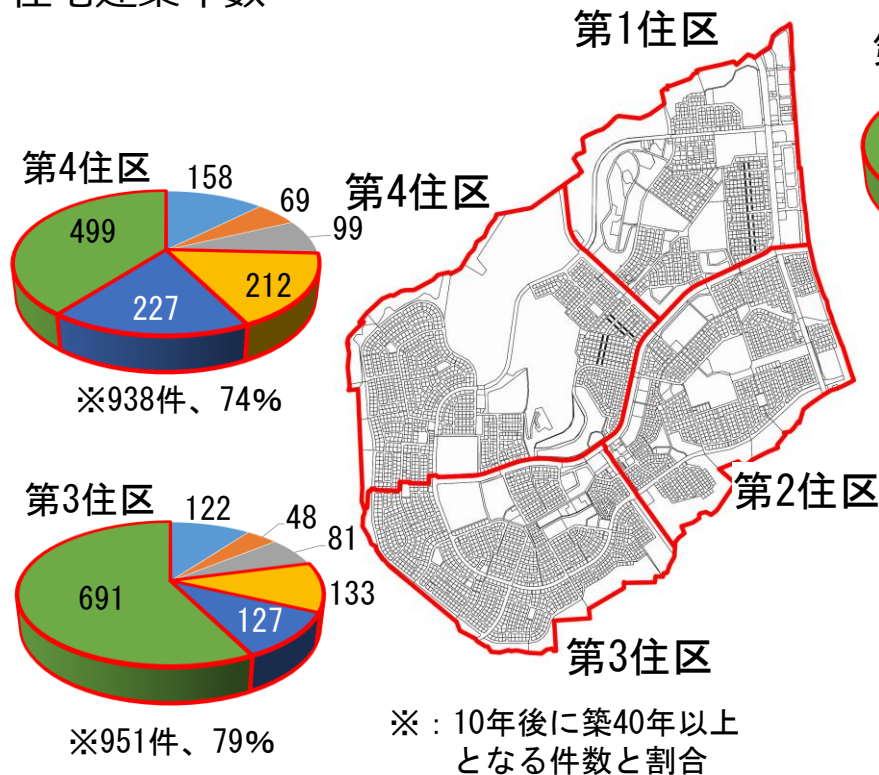


建ぺい率、容積率のイメージ図

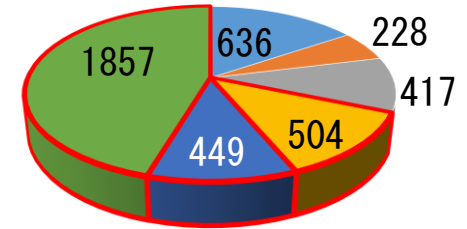


- 団地地区の容積率50%の区域全体を60%に変更
- 容積率を緩和すると、自宅の横に子供世帯等の住宅を建築が可能
- 建物の延べ床面積を広くできるので、二世帯住宅も建築可能
- 容積率50%は北海道内で団地地区のみ、市内他地区の容積率は60%
- 恵庭市や江別市は60%、札幌市は80%

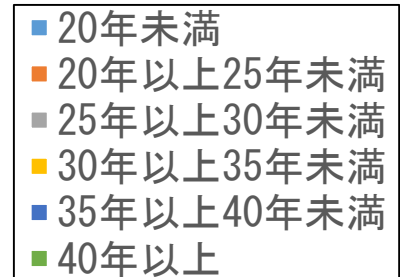
## 住宅建築年数



## 団地地区



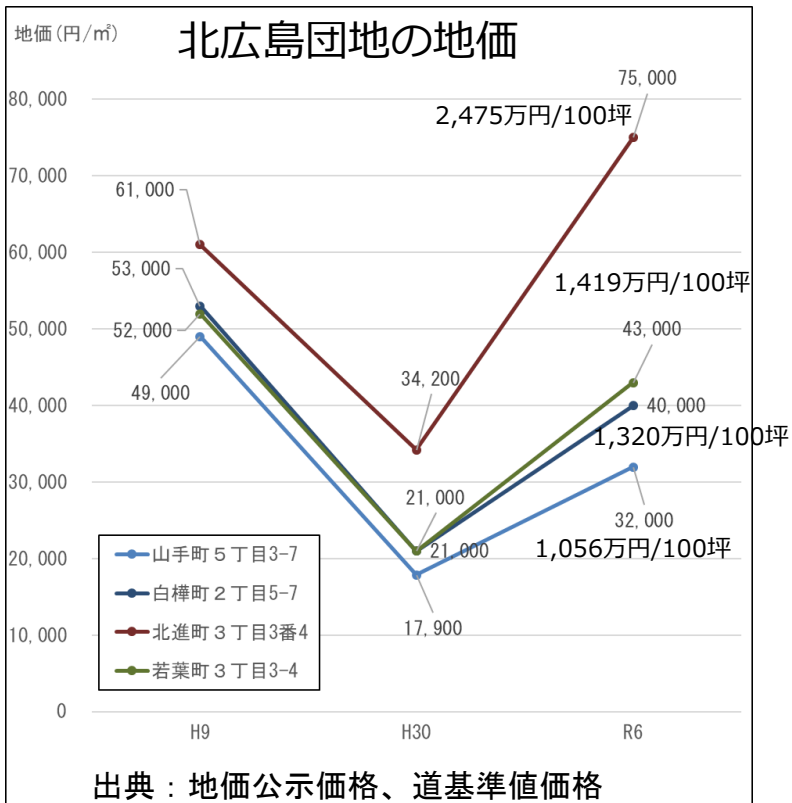
団地地区で第一種低層住居専用地域の全体の件数は約4,100件で、10年後に築40年以上となる件数は2,810件で全体の69%



出典：都市計画基礎調査（平成26年度）、建築確認申請台帳



- 地価は平成9年をピークに下落、平成30年以降上昇
- 1敷地のままでは売りにくい
- ライフスタイルの変化などにより、広い敷地、庭は不要と考えている方がいる
- 土地建物の合計価格や敷地の広さから選ばれにくい
- 容積率を緩和すると、分筆しても30坪程度の住宅が建てられるため売りやすくなる



建ぺい率 40%

容積率 **60%**

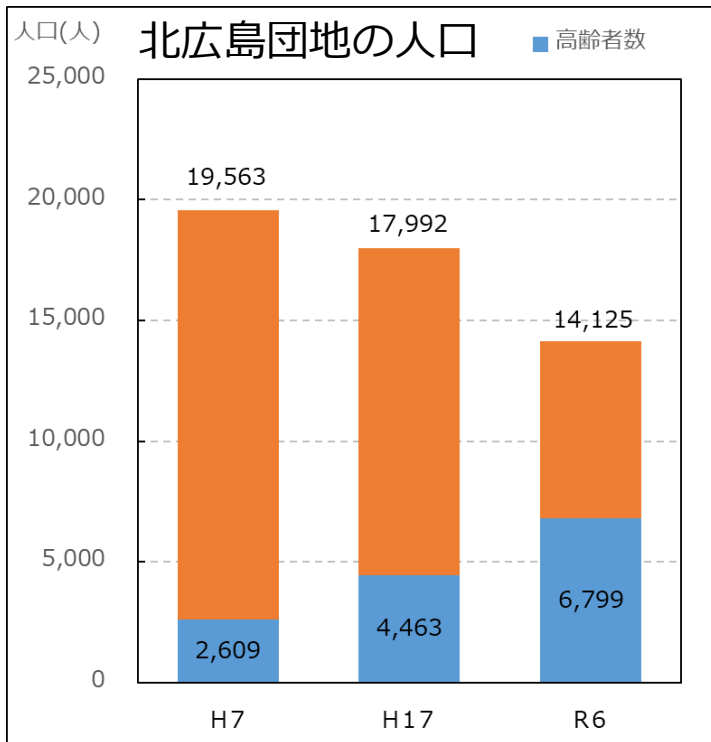
### 建てられる住宅のイメージ

敷地面積：100坪 (330m<sup>2</sup>)  
住宅建築面積：30坪 (99m<sup>2</sup>)  
延床面積：60坪 (198m<sup>2</sup>)

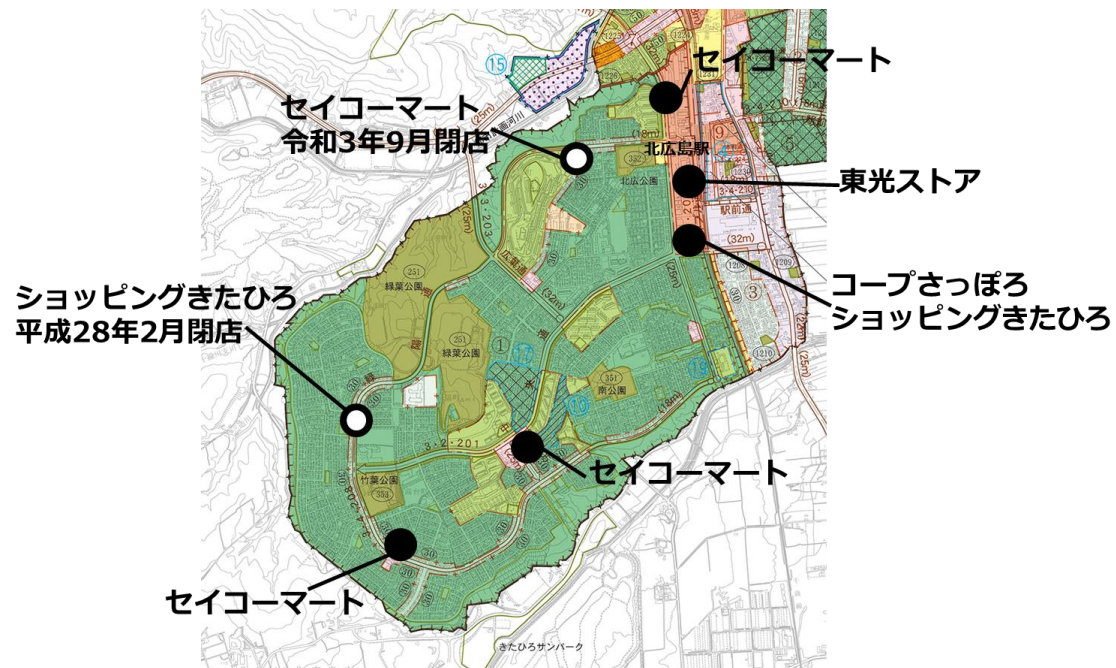
敷地面積：50坪 (165m<sup>2</sup>)  
住宅建築面積：15坪 (49m<sup>2</sup>)  
延床面積：30坪 (99m<sup>2</sup>)



- 平成7年度末の団地地区の人口は19,563人
- 平成7年度以降、人口減少が続いており、今後も減少予想
- 昭和40年代に同世代の人々が住み始めたため、高齢者人口が増加
- 平成28年、令和3年に買い物店舗の閉店
- 容積率を緩和し、団地地区の人口を維持



出典：住民基本台帳



買い物環境



## ■ 期待される効果

- 二世帯住宅の建築や土地の売買がしやすくなる
- 土地の売買において、広さの選択肢が広がる
- 今後10年間で約1,200件が建替り、その内300件(25%)が分筆されると想定

## ■ 変化する部分

- 分筆した場合、住宅が密集したように見える
- 高低差のある土地や、間口の狭い土地などは分筆されにくい
- 全体の約32%は分筆が難しい土地と想定
- 外壁後退距離などのほかの制限は変えない

北広島団地の容積率を緩和することで、  
多様な世代が多様な住まい方をできるようにし、  
持続可能なまちづくりを進めたい



## 【説明会で出された意見】

内容	意見要旨	市の考え
雪に関する事	除雪について	<ul style="list-style-type: none"> <li>除雪の置き雪は道路の施設帯に置く。</li> <li>分筆地にて除雪状況を確認。</li> </ul>
	落雪について	<ul style="list-style-type: none"> <li>北海道建築基準法施行条例により建築時に確認。</li> </ul>
コンセプトに関する事	ゆとりある住宅団地について	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁後退距離（1.5m）は変えない。</li> </ul>
地価に関する事	地価が下がれば流動化する	<ul style="list-style-type: none"> <li>地価は近年横ばいであり、下落していない。</li> </ul>
日照に関する事	日照について	<ul style="list-style-type: none"> <li>日照に影響を与える外壁後退距離（1.5m）、高度地区（北側斜線）、高さ制限（10m）は変えない。</li> </ul>
緩和区域に関する事	全域でなくてよいのではないか	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢化率、住宅建築年数の分布から団地地区全体の緩和が必要。</li> </ul>

## 【まちづくりに期待する意見】

### 意見要旨

分筆されても一部と考えるので、問題ない。

若い人が買えるようにした方がいい。

容積率を緩和してもあまり住環境は変わらない。

もっと早く容積率の緩和をやってほしかった。

住宅の建築を考えているので、容積率の緩和を行ってほしい。



## 説明会での意見に対して

- 容積率の緩和以外の外壁後退距離（1.5m）や高度地区（北側斜線）などの制限は変更しないため、現在の住環境に大きな影響は与えない

多様な世代が多様な住まい方をできるようにし、

持続可能なまちづくりを進めるため、

北広島団地の容積率を緩和する



## 令和7年度

R7.4～6

R7.7～9

R7.10～12

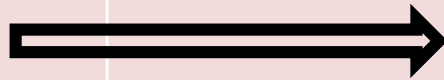
R8.1～3

北広島市都市計画  
審議会（今回）

北広島市都市計画審  
議会（事前説明）

北広島市都市計画審  
議会（本審議）

北海道と協議



用途地域の変更告示  
（容積率の緩和）

- 今後のスケジュール  
北海道と容積率緩和に向けた協議を実施  
令和7年度中に都市計画変更を実施
- 次回の都市計画審議会について  
令和7年10月以降の都市計画審議会にて、都市計画変更に向けた事前説明を予定