



説明案件 第1号

「札幌圏都市計画用途地域の変更」について

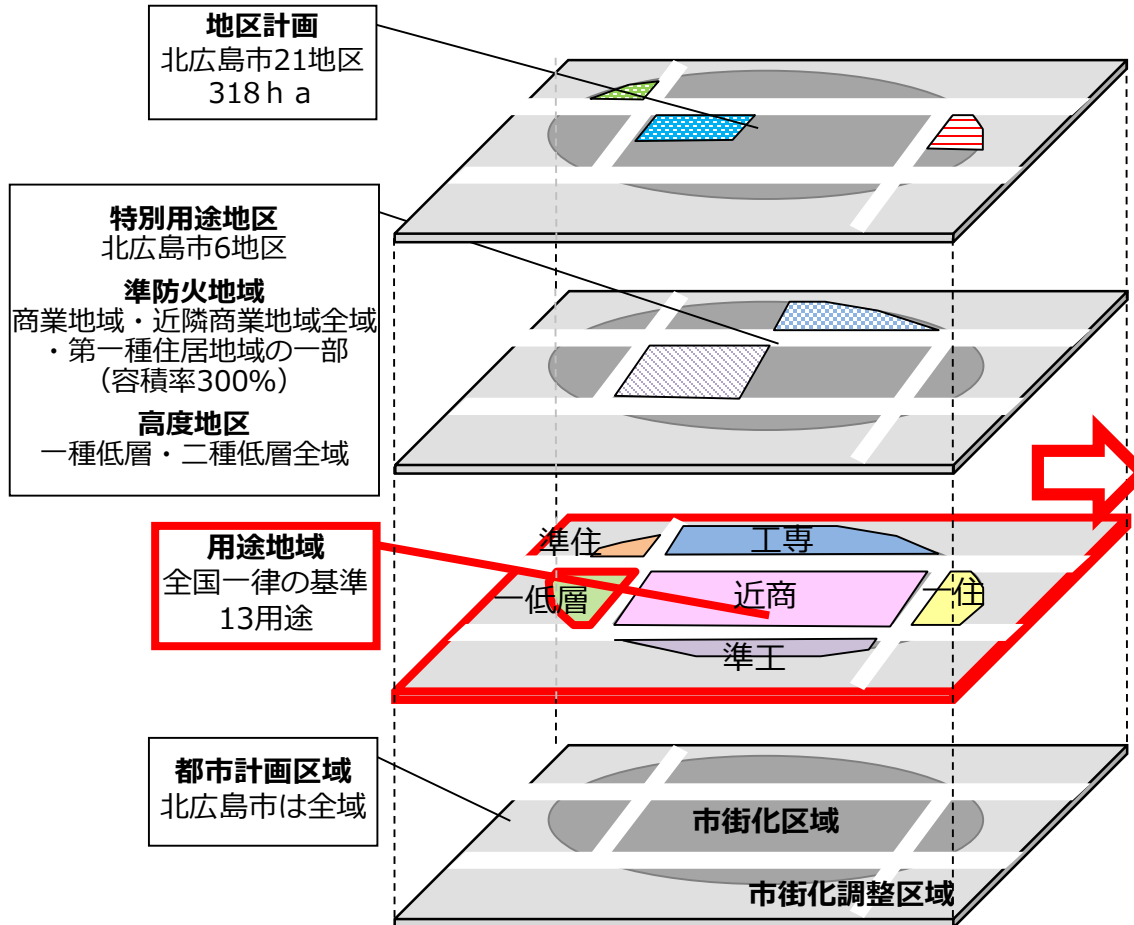


土地利用計画制度のイメージ図



The Ambitious City

—大志をいだくまち— HOKKAIDO 北広島市



【変更対象（土地利用）】

- ・用途地域
第一種低層住居専用地域の
一部対象区域の容積率の緩和
(50% ⇒ 60%)

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられる。

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。

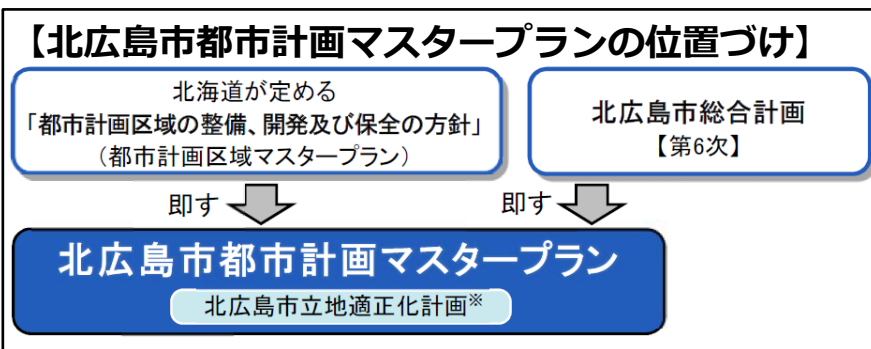
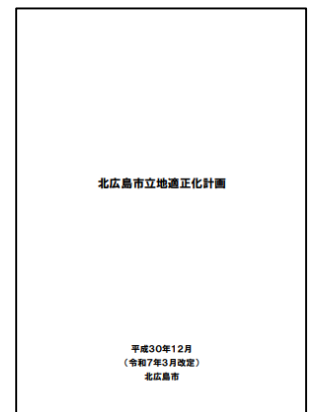
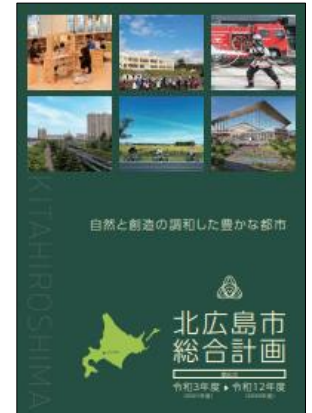
【北広島市都市計画マスタープラン（第2次）】

□ 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、多様な住まい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。

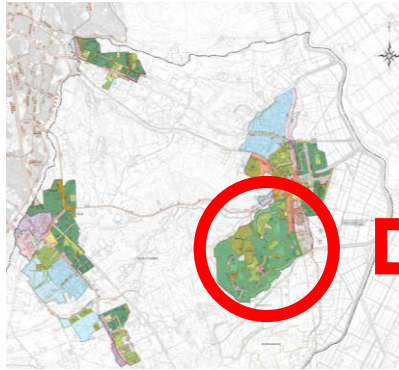
【北広島市立地適正化計画】

- 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。

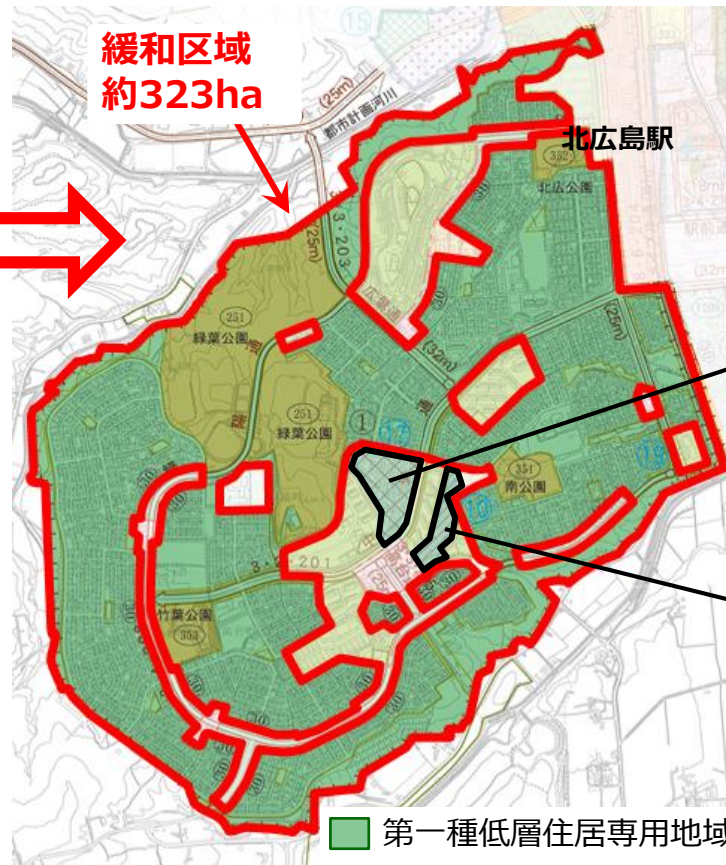


【居住誘導区域】
人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

北広島市都市計画図



容積率の緩和対象区域



第一種低層住居専用地域における容積率が60%となっている区域

松葉町地区

札幌圏都市計画用途地域の決定
平成18年 計画変更

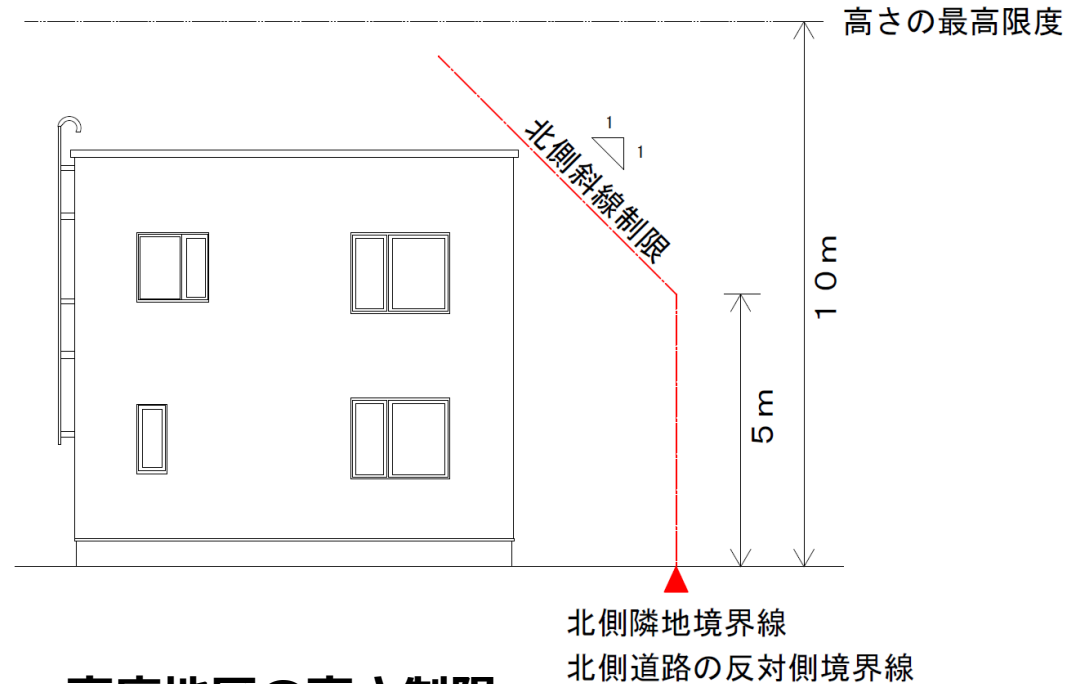
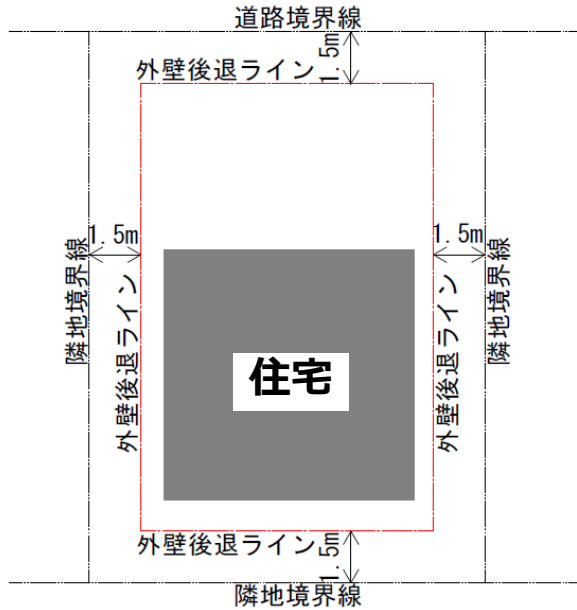
白樺町地区

札幌圏都市計画用途地域の決定

平成8年 計画変更

用途地域 第一種中高層
住居専用地域
⇒第一種低層
住居専用地域

第一種低層住居専用地域の容積率が50%の区域を60%に緩和する



外壁後退距離の制限

- 敷地境界線から建築物を1.5m以上離して建築しなければならない。

高度地区の高さ制限

- 建築物の各部分の高さは、当該部分から反対側の境界線又は、隣地境界までの真北方向の水平距離に5m加えたもの以下とする。

用途地域の高さ制限

- 用途地域の建築物の高さの制限のうち、第一種低層住居専用地域における高さの最高限度は10mとする。

⇒ これらの制限は変更しない

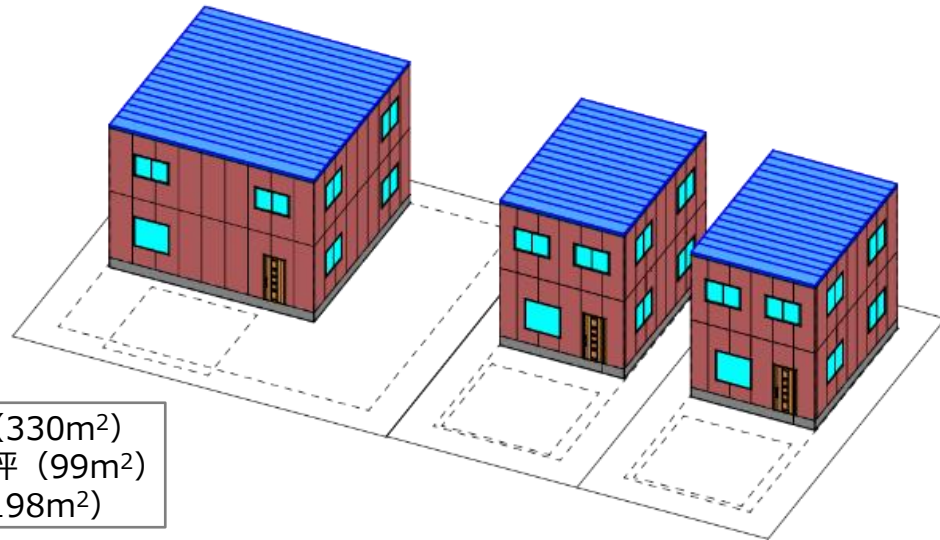


- 北広島団地は、昭和45年から北海道の新住宅市街地開発事業により造成
- 緑が豊富でゆとりある住環境が形成
- 戸建て住宅の平均敷地面積が約100坪であり、容積率が50%
- 平成7年以降、人口は減少傾向、高齢者人口の増加、地域商業施設の減少
- 若者や子育て世代を呼び込むことによる定住人口の増加や既存住宅の活用が必要
- 一戸あたりの敷地面積は縮小傾向、近年の多様な住宅事情に対応
- ゆとりある住環境は引き続き確保

建てられる住宅のイメージ

建ぺい率 40%
容積率 60%

敷地面積：100坪 (330m²)
住宅建築面積：30坪 (99m²)
延床面積：60坪 (198m²)



敷地面積：50坪 (165m²)
住宅建築面積：15坪 (49m²)
延床面積：30坪 (99m²)



今後のスケジュール



The Ambitious City

—大志をいだくまち— HOKKAIDO 北広島市

事 項	時 期	備 考
北海道都市計画課 下協議	令和7年 5月14日	
北広島市都市計画審議会(予備審議会)	令和7年 6月 4日	
北海道都市計画課 事前協議	令和7年 6月中旬	
北海道都市計画課 事前協議(回答)	令和7年 7月下旬	
都市計画の案の縦覧	令和7年 8月上旬から 令和7年 8月中旬まで	
北広島市都市計画審議会(本審議)	令和7年 8月下旬	
北海道協議	令和7年 9月上旬	
北海道協議(回答)	令和7年 9月中旬	
決定告示	令和7年 9月中旬	