

令和2年7月17日提出

【事前説明案件】

- ① 札幌圏都市計画用途地域の変更

【石狩市決定】

札幌圏都市計画用途地域の変更（石狩市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	外壁の後 退距離の 限度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度	その他 及び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 198ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	—	10m	7.1%
	約 431ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	15.5%
（小 計）	約 629ha						22.6%
第二種低層 住居専用地域	約 73ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	2.6%
第一種中高層 住居専用地域	約 152ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.5%
第二種中高層 住居専用地域	約 107ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.8%
第 一 種 住 居 地 域	約 73ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.6%
第 二 種 住 居 地 域	約 32ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.1%
準住居地域	約 26ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.9%
近隣商業地域	約 61ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.2%
商 業 地 域	約 19ha	40/10 以下	—	—	—	—	0.7%
準工業地域	約 567ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	20.4%
工 業 地 域	約 306ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.0%
工業専用地域	約 741ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	26.6%
合 計	約 2,786ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

用途地域の指定状況と港湾としての土地利用状況に一部乖離が見られることから、
区域区分の変更にあわせて現状に即した用途地域の変更を行う。

都市計画変更に係る理由書

1. 案件名

札幌圏都市計画用途地域の変更（石狩市）（石狩市決定）

2. 決定経過

札幌圏都市計画用途地域（石狩市）については、昭和 45 年に約 670ha が当初決定され、その後、昭和 48 年には用途地域が 4 用途から 8 用途へ、平成 8 年には 8 用途から 12 用途へ拡充されたのを含め 20 回を超える用途地域の変更を行ってきており、近年では平成 26 年 9 月の用途地域の変更を経て、現在に至っています。

3. 都市計画変更の目的

石狩湾新港は、北海道の日本海側に臨む石狩湾沿岸のほぼ中央に位置し、道内の政治・経済の中心である札幌圏に位置する港湾として、石狩湾新港港湾計画に基づき、昭和 50 年以降、公有水面埋め立て事業等の港湾整備が進められてきています。

用途地域の指定については、港湾整備にあわせて見直しを行ってきたところではありますが、港湾建設に係る掘込箇所など、指定状況と港湾としての土地利用状況に一部乖離が見られることから、区域区分の変更にあわせて、現状に即した用途地域の変更を行うものです。

4. 都市計画変更の内容

中央ふ頭の臨港道路（1.8ha）を「工業専用地域」、東ふ頭の臨港道路（0.7ha）を「工業地域」、中央水路地区周辺の一部（0.2ha）を「準工業地域」を新たに指定するとともに、中央水路の公有水面（10.6ha）を用途地域の指定から除外します。

札幌圏都市計画用途地域（石狩市） 新旧対照表

種 類	建築物の 容 積 率	建築物の 建蔽率	外壁の後 退距離の 限度	建築物の 敷地面積 の最低 限度	建築物 の高さ の限度	面 積				
						新 (ha)	比率 (%)	旧 (ha)	比率 (%)	増減 (ha)
第 一 種 低層住居 専用地域 (小 計)	6/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1.0m 1.0m	— — —	10m 10m	約 198	7.1	約 198	7.1	—
						約 431	15.5	約 431	15.4	—
						629	22.6	約 629	22.5	—
第 二 種 低層住居 専用地域	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	約 73	2.6	約 73	2.6	—
第一種中 高層住居 専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 152	5.5	約 152	5.5	—
第二種中 高層住居 専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 107	3.8	約 107	3.8	—
第 一 種 住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 73	2.6	約 73	2.6	—
第 二 種 住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 32	1.1	約 32	1.2	—
準 住 居 地 域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 26	0.9	約 26	0.9	—
近隣商業 地 域	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 61	2.2	約 61	2.2	—
商業地域	40/10 以下	—	—	—	—	約 19	0.7	約 19	0.7	—
準 工 業 地 域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 567	20.4	約 578	20.7	-11
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 306	11.0	約 305	10.9	1
工業専用 地 域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 741	26.6	約 739	26.4	2
合 計						約2,786	100.0	約2,794	100.0	-8

決定(変更)箇所引概要表

対図 番号	決定(変更) 箇所名	決一定(変更)内 容						決定 (変更) 面積 (ha)	現況及び決定(変更)理由	関連する 措置
		現 在			決一定(変更)					
		種 類	建 蔽 率 容 積 率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度	種 類	建 蔽 率 容 積 率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度			
石-1	石狩湾 新港地区 (中央1丁目 A地区)	白地地域	6/10 20/10	—	準工業 地域	6/10 20/10	—	0.2	地形地物の変更による市街化区域界の見直しにあわ せ、「白地地域」から「準工業地域」へ変更するもの である。	・ 区域区分の変更
石-2	石狩湾 新港地区 (中央4丁目 地区)	白地地域	6/10 20/10	—	工業専用 地域	6/10 20/10	—	1.8	地形地物の変更による市街化区域界の見直しにあわ せ、「白地地域」から「工業専用地域」へ変更するも のである。	・ 区域区分の変更 ・ 下水道の変更 ・ 臨港地区の変更
石-3	石狩湾 新港地区 (東4丁目 A地区)	白地地域	6/10 20/10	—	工業地域	6/10 20/10	—	0.7	地形地物の変更による市街化区域界の見直しにあわ せ、「白地地域」から「工業地域」へ変更するもので ある。	・ 区域区分の変更 ・ 下水道の変更
石-5	石狩湾 新港地区 (中央1丁目 B地区)	準工業 地域	6/10 20/10	—	白地地域	—	—	10.6	港湾整備に伴い、一部の土地が滅失したため、「準工業 地域」から用途地域の指定を除外するものである。	・ 区域区分の変更

※対図番号、変更箇所名は区域区分による。



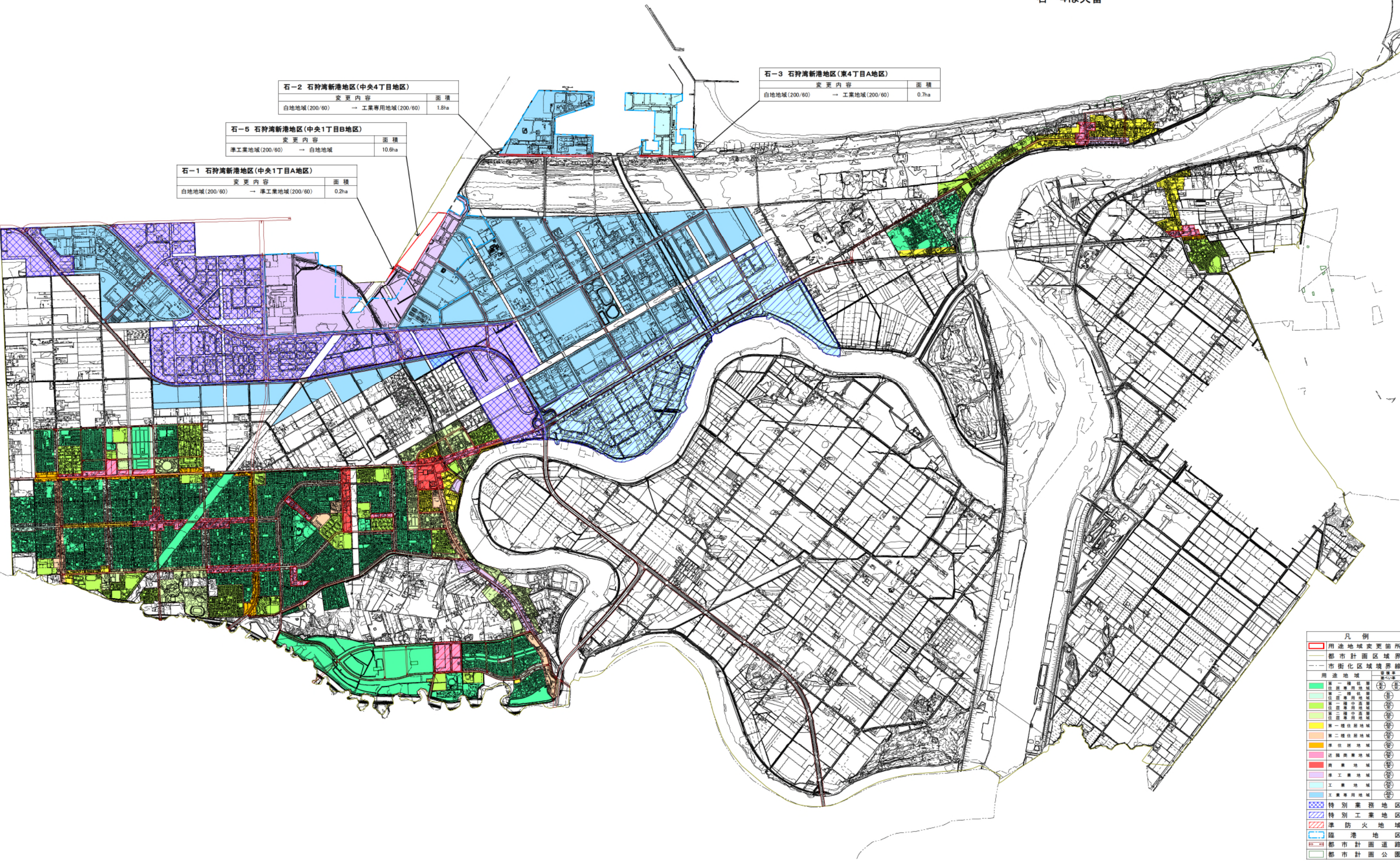
地区名は区域区分とあわせてため
石-4は欠番

石-2 石狩湾新港地区(中央4丁目地区)		
変更内容		面積
白地地域(200/60)	→ 工業専用地域(200/60)	1.8ha

石-5 石狩湾新港地区(中央1丁目B地区)		
変更内容		面積
準工業地域(200/60)	→ 白地地域	10.6ha

石-1 石狩湾新港地区(中央1丁目A地区)		
変更内容		面積
白地地域(200/60)	→ 準工業地域(200/60)	0.2ha

石-3 石狩湾新港地区(東4丁目A地区)		
変更内容		面積
白地地域(200/60)	→ 工業地域(200/60)	0.7ha



凡 例	
	用途地域変更箇所
	都市計画区域界
	市街化区域境界線
用途地域	
	第一種住居地域 (R1)
	第二種住居地域 (R2)
	第一種商業地域 (C1)
	第二種商業地域 (C2)
	準住居地域 (R)
	近隣商業地域 (C)
	商業地域 (C)
	準工業地域 (I)
	工業地域 (I)
	工業専用地域 (I)
	特別業務地区
	特別工業地区
	準防火地域
	臨港地区
	都市計画道路
	都市計画公園