

【 事前説明案件 】

札幌圏都市計画用途地域及び

緑苑台ニュータウン地区地区計画の変更について（石狩市決定）

都市計画変更の理由書

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. 都市計画決定経過

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30回の用途地域の変更を行ってきており、近年では令和5年9月の用途地域の変更を経て、現在に至っている。

3. 都市計画変更の目的

本市では、令和2年3月に石狩市都市計画マスタープランの見直しを行い、緑苑台地区においては、未整備未利用地の整備促進、市民サービス施設の機能維持を図ることとしている。

緑苑台地区はこれまで、東地区から、民間による宅地造成が段階的に行われてきており、西地区においては、経済情勢及び宅地需要の動向を踏まえ、造成が実施されず、長期的な遊休地となっていた。しかし、近年の急激な宅地需要の増大により、西地区の一部において、約20年ぶりに宅地造成が再開された。

今般、さらに造成区域が拡大されることから、既存宅地と同様の土地利用を図るため、用途地域の変更を行うものである。

4. 都市計画変更の内容

新規宅地造成部の都市計画道路紅葉山通沿道を「第一種低層住居専用地域」から「第二種低層住居専用地域」に変更する。

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 196ha 約 431ha	6/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1.0m 1.0m	—	10m 10m	7.0% 15.5%
(小 計)	約 627ha						22.5%
第二種低層 住居専用地域	約 74ha	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 33ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.2%
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」

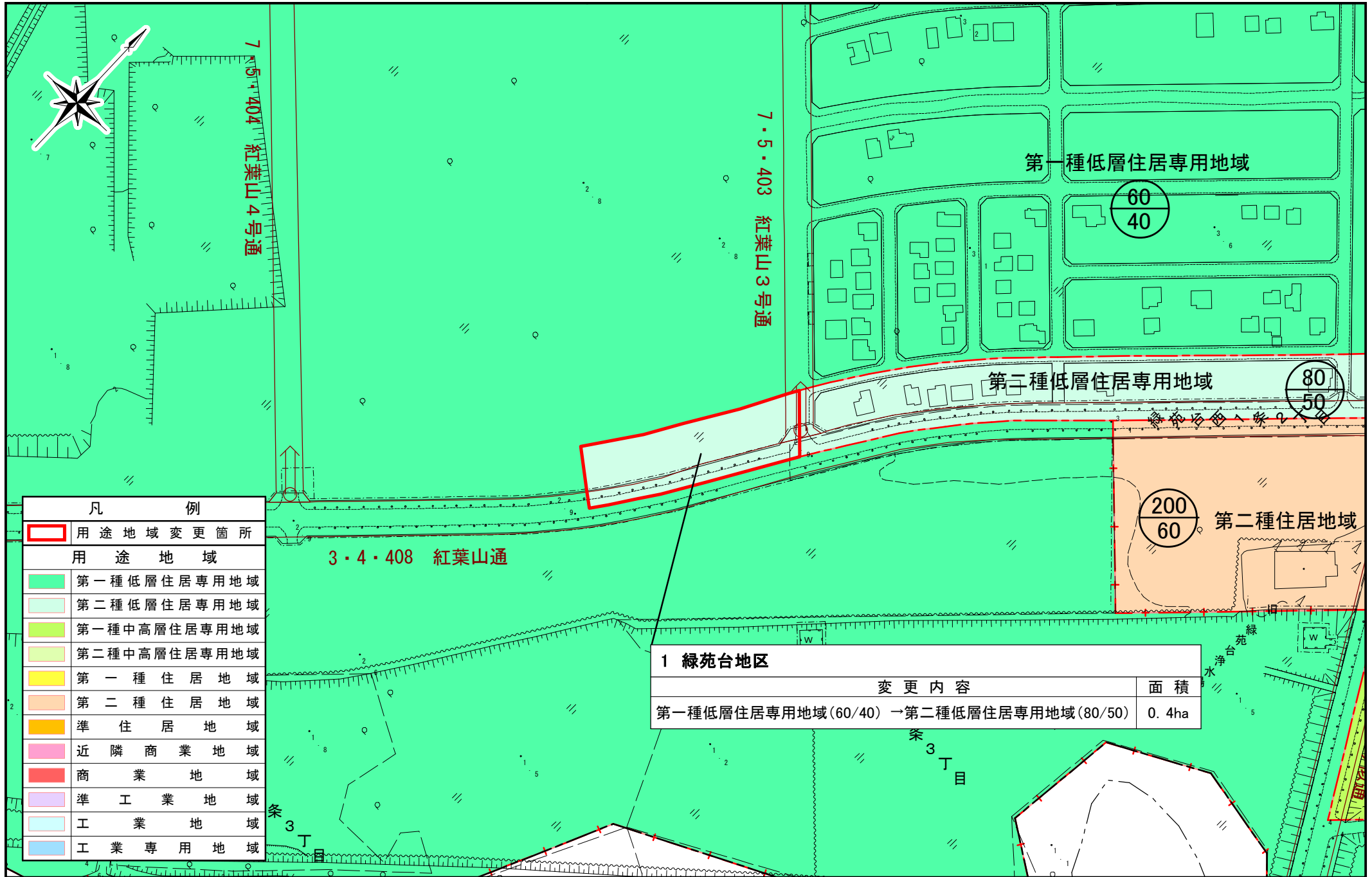
理由

緑苑台地区では、幹線道路沿道に専用住宅のほか、生活利便施設として小規模な日用品店舗等の立地を可能とし、既存宅地と同様の土地利用を図るため、用途地域の変更を行う。

札幌圏都市計画用途地域（石狩市） 新旧対照表

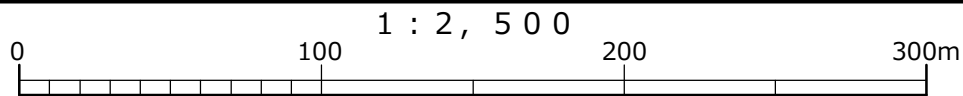
種 類	建築物の容 積 率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	面 積				
						新 (ha)	比率 (%)	旧 (ha)	比率 (%)	増減 (ha)
第一種低層住居専用地域 (小 計)	6/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1.0m 1.0m		10m 10m	約 196	7.0	約 196	7.0	-0
						約 431	15.5	約 431	15.5	—
						約 627	22.5	約 627	22.5	-0
第二種低層住居専用地域	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	約 74	2.6	約 74	2.6	+0
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 33	1.2	約 33	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 567	20.4	—
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 306	11.0	約 306	11.0	—
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 741	26.6	約 741	26.6	—
合 計						約2,786	100.0	約2,786	100.0	±0

札幌圏都市計画用途地域変更 変更箇所図



1 緑苑台地区	
変更内容	面積
第一種低層住居専用地域(60/40) → 第二種低層住居専用地域(80/50)	0.4ha

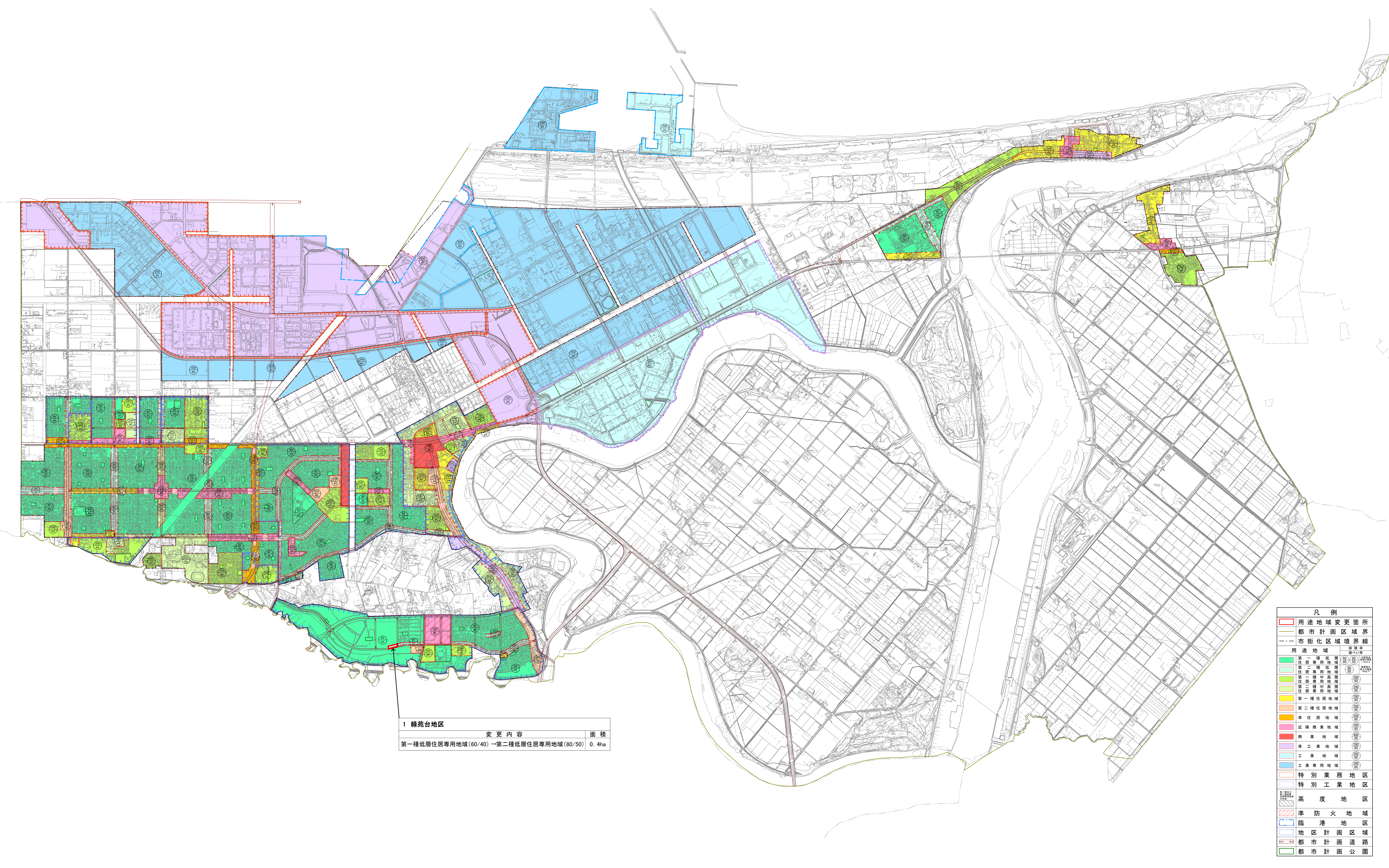
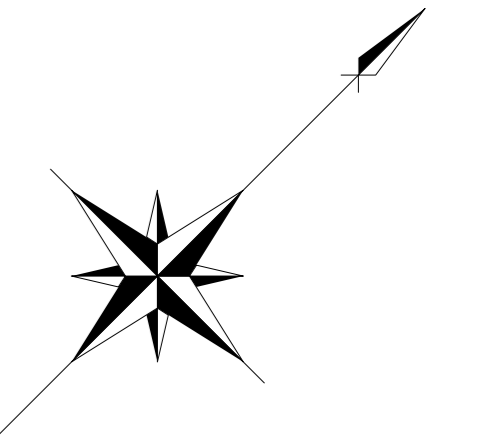
凡 例	
	用途地域変更箇所
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域



決定(変更)箇所別概要表

対図 番号	決定(変更) 箇所名	決—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—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			
1	緑苑台地区	第一種 低層住居 専用地域	4/10 6/10	外壁後退 1.0m 建築物高さ 10m	第二種 低層住居 専用地域	5/10 8/10	外壁後退 1.0m 建築物高さ 10m	0.4	当地区は、東地区から、民間による宅地造成が段階的に行われてきており、西地区においては、経済情勢及び宅地需要の動向を踏まえ、造成が実施されず、長期的な遊休地となっていた。しかし、近年の急激な宅地需要の増大により、西地区の一部において、約20年ぶりに宅地造成が再開された。 今般、さらに造成区域が拡大されることから、既存宅地と同様の土地利用を図るため、宅地造成箇所の幹線道路沿道に専用住宅のほか、地域の生活利便性を向上させる施設として小規模な日用品店舗等の立地を可能とするため変更する。	地区計画

札幌圏都市計画用途地域変更 新旧対照図



1 緑苑台地区	変更内容	面積
	第一種低層住居専用地域(60/40)→第二種低層住居専用地域(80/50)	0.4ha

凡例	
	用途地域変更箇所
	都市計画区域境界
	市街化区域境界線
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	特別業務地区
	特別工業地区
高度地区	
	準防火地域
	臨港地区
	地区計画区域
	都市計画道路
	都市計画公園

