

# 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29回の用途地域の変更を行ってきており、近年では令和3年3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ことから、既存宅地と同様の土地利用を図ることとした。

また、現在の既存宅地には1,200を超える世帯が居住しており、さらに300区画弱の宅地販売が早急に進むとコミュニティ施設の需要が高まることが予想されることから、今回の宅地造成箇所近接する市所有の未利用地において、コミュニティ施設等の土地利用の方針を定めた。

このため、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し、宅地造成箇所に近接するコミュニティセンター用地及び旧浄水場用地に、集会所や保育所のほか、中規模な店舗や事務所等のコミュニティ機能を有する施設の集積を可能とするため、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、旧緑苑台浄水場用地を「第一種中高層住居専用地域」から「第二種住居地域」に、コミュニティセンター用地を「第一種低層住居専用地域」から「第二種住居地域」にそれぞれ変更する。

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	8/10 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」

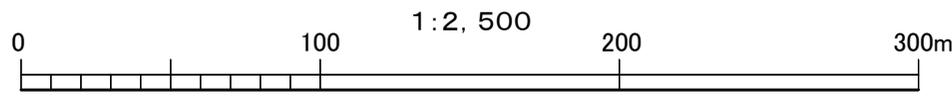
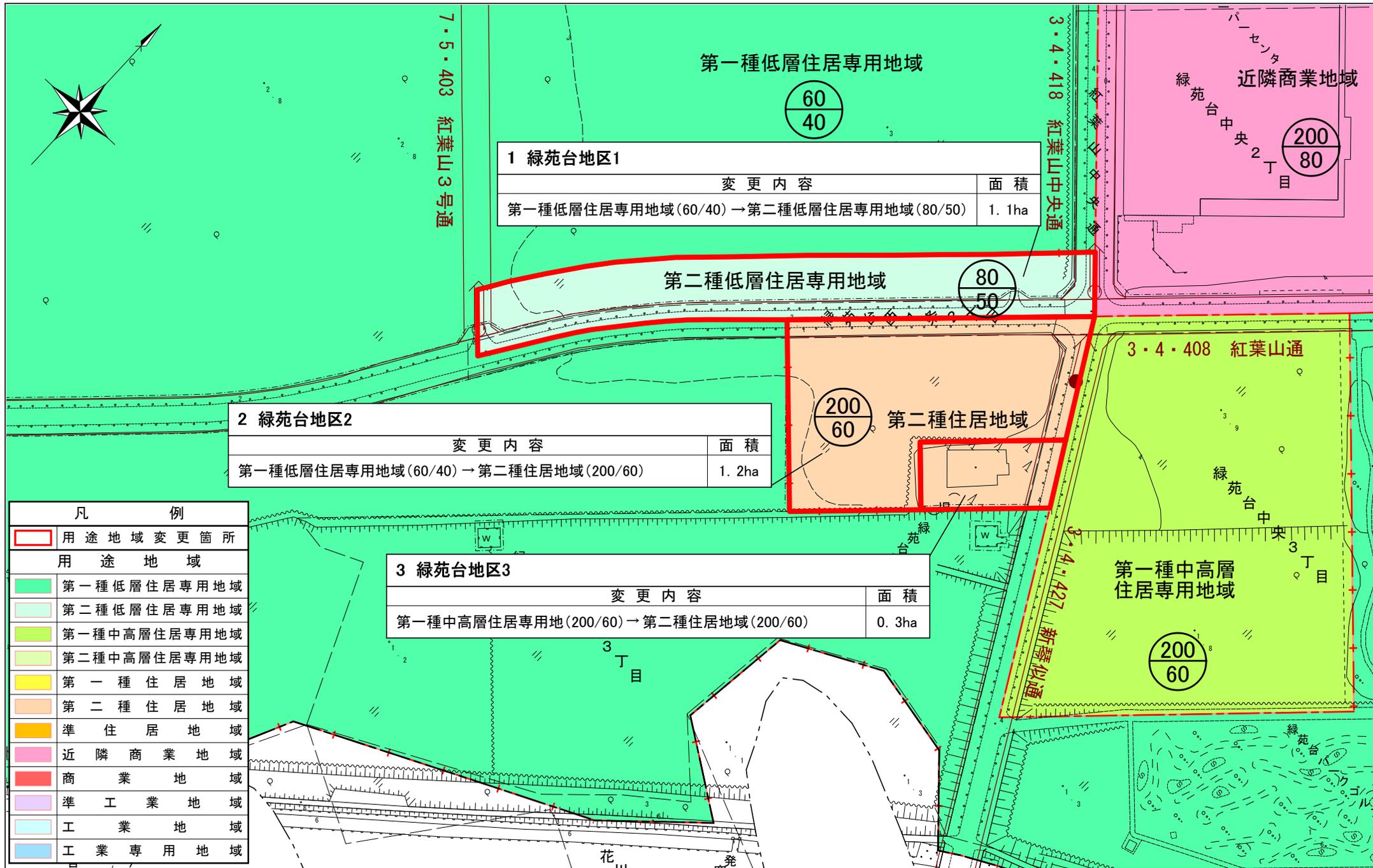
理由

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、宅地造成箇所に近接するコミュニティセンター用地及び旧浄水場用地に集会所や保育所のほか、中規模な店舗や事務所等のコミュニティ機能を有する施設の集積を図るため、用途地域の変更を行う。

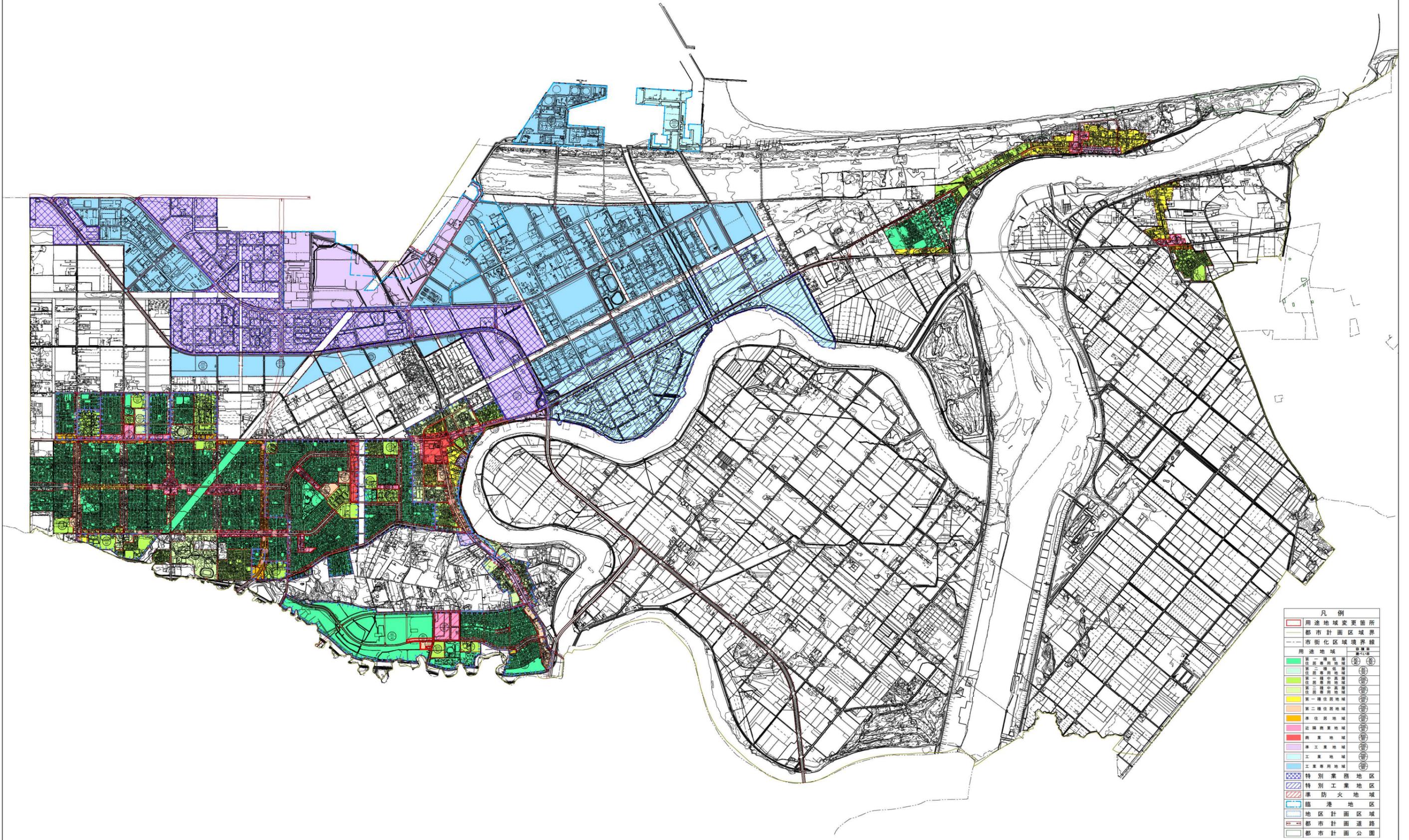
札幌圏都市計画用途地域（石狩市） 新旧対照表

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 198	7.1	-2
						約 431	15.5	約 431	15.5	—
						627	22.5	約 629	22.6	-2
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 73	2.6	1
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 32	1.1	1
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	8/10 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



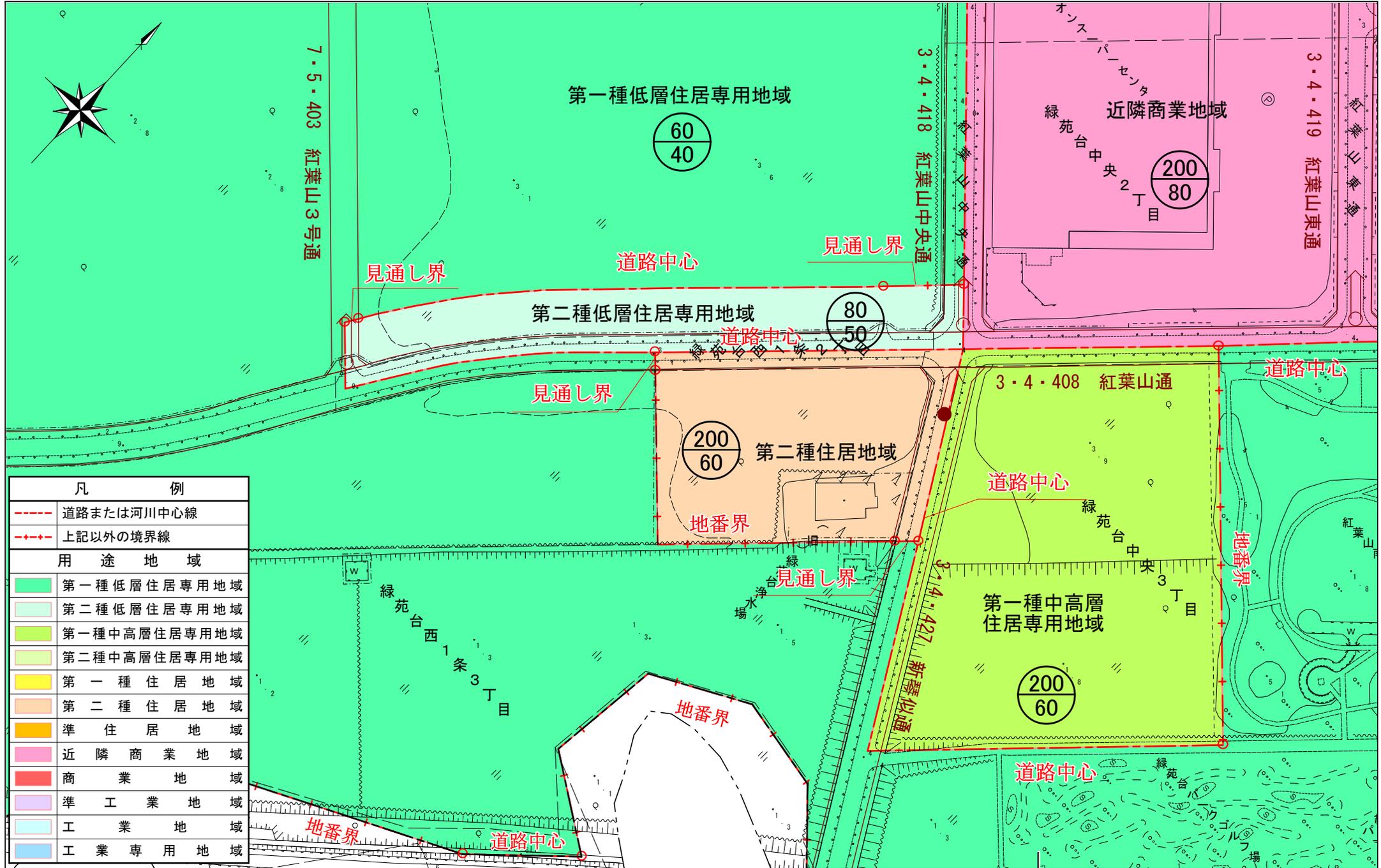
札幌圏都市計画用途地域変更 総括図



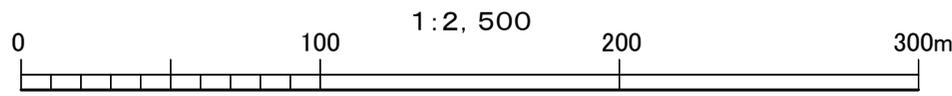
凡例

	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	
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	第三種住居地域
	第一種商業地域
	第二種商業地域
	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
	準防火地区
	臨港地区
	地区計画区域
	都市計画道路
	都市計画公園

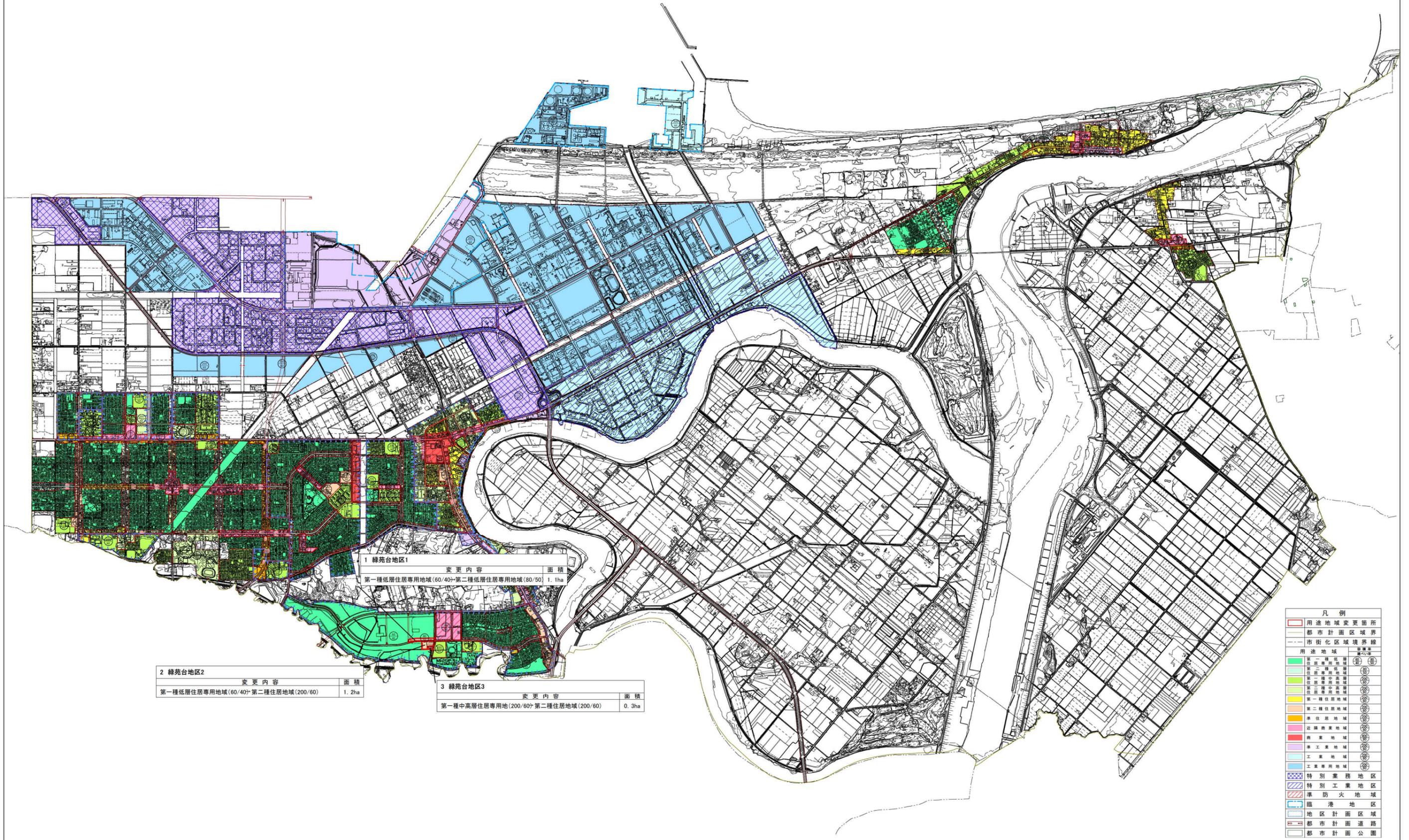
# 札幌圏都市計画用途地域変更 計画図



凡 例	
	道路または河川中心線
	上記以外の境界線
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



札幌圏都市計画用途地域変更 新旧対照図



2 緑苑台地区2		
変更内容	面積	
第一種低層住居専用地域(60/40)→第二種住居地域(200/60)	1.2ha	

1 緑苑台地区1		
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)	1.1ha	

3 緑苑台地区3		
変更内容	面積	
第一種中高層住居専用地域(200/60)→第二種住居地域(200/60)	0.3ha	

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(60/40)
	第二種低層住居専用地域(80/50)
	第一種中層住居専用地域(200/60)
	第二種中層住居専用地域(200/60)
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	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
	準防火地区
	臨港地区
	地区計画区域
	都市計画道路
	都市計画公園