

令和3年第2回  
当別町都市計画審議会（別冊1）

- ・当別都市計画用途地域の変更について・・・・・・・・・・・・・・・・（資料1）
- ・当別町用途地域新旧対照表・・・・・・・・・・・・・・・・（参考資料1）
- ・当別町用途地域指定基準・・・・・・・・・・・・・・・・（参考資料2）

## 都市計画用途地域の変更案について

当別町では都市計画マスタープランに基づきコンパクトなまちづくりを進めていますが、令和2年3月に「立地適正化計画」を策定し、当別駅、太美駅の2つの駅を拠点として周辺の利便性を高める計画としています。

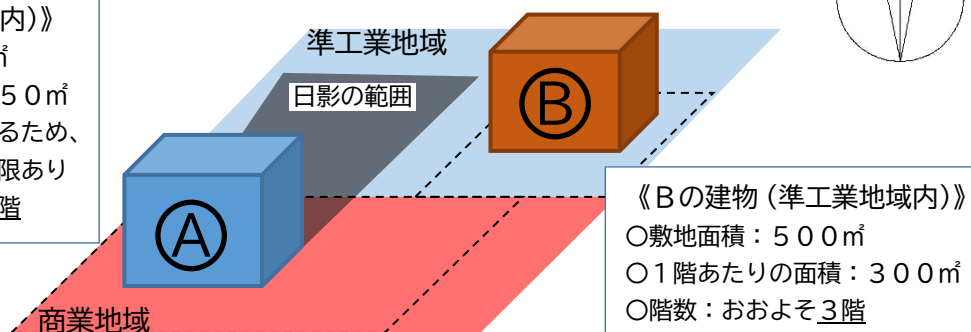
この度、当別駅周辺の利便性を高めるため、都市計画法で規定する用途地域の「準工業地域」の容積率を200%から**300%**に変更し、商業施設等の生活利便施設、アパート、マンションといった共同住宅や公共施設の立地を促進します。

## 具体例（※諸条件により面積及び階数は変わりますので、目安として御覧ください）

## ①現状（容積率200%）

《Aの建物（商業地域内）》

- 敷地面積：1,500㎡
- 1階あたりの面積：350㎡
- 準工業地域に影響があるため、日影規制による高さ制限あり
- 階数：およそ4～5階



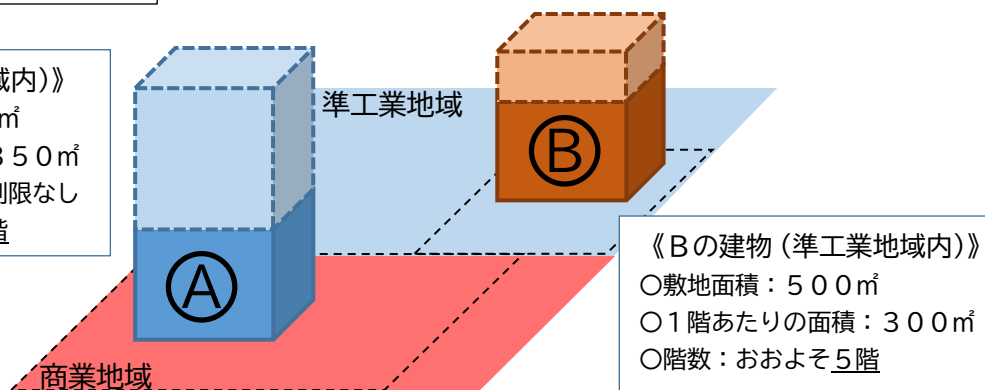
《Bの建物（準工業地域内）》

- 敷地面積：500㎡
- 1階あたりの面積：300㎡
- 階数：およそ3階

## ②変更後（容積率300%）

《Aの建物（商業地域内）》

- 敷地面積：1,500㎡
- 1階あたりの面積：350㎡
- 日影規制による高さ制限なし
- 階数：およそ12階



《Bの建物（準工業地域内）》

- 敷地面積：500㎡
- 1階あたりの面積：300㎡
- 階数：およそ5階

A：日影規制による制限の対象外となるため、中高層建築物の立地が可能となる。

B：容積率が増えるためより高い建築物の立地が可能となる。

※駅周辺の土地の有効活用を図り、生活利便性の向上につながる中高層建築物が立地する環境を整えるため、容積率の緩和を図ることとしています。



## 検討経過

- 令和3年1月 都市計画審議会（第一回）（書面会議）
- 令和3年2月 関係住民説明
- 令和3年3月 北海道協議（事前協議）
- 令和3年5月 案の縦覧
- 令和3年7月 都市計画審議会（第二回）
- 令和3年7月 北海道協議（予定）
- 令和3年8月 都市計画決定（運用開始）（予定）

## 用語解説

- 用途地域 : 将来土地利用の方向を踏まえ、建築物の用途の混在、混乱を防止するため、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さの制限について定めることで、良好な市街地の形成を図るための最も基本的な制度。
- 準工業地域 : 環境悪化のおそれのない工業の業務の利便を図る地域。危険性、環境悪化が大きい工場の他は、ほとんど建てられる。
- 商業地域 : 商業その他業務の利便の増進を図る地域。住宅や小規模な工場も建てられる。
- 建ぺい率 : 建築物の敷地面積に対する建築面積の割合
- 容積率 : 建築物の敷地面積に対する延床面積の割合
- 日影規制 : 市街地に日照を確保する目的で、中高層建築物が周囲の敷地に影を落とす時間が、用途地域の種類に応じ一定時間以下となるよう建築物の形態、高さを規制するものである。

当別都市計画用途地域 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	4/10 以下	1.0m	-	10m	約117 約117	21.6	約117 約117	21.6	0
第二種低層住居専用地域 (小計)	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	-	10m	約5.3 約5.3	1.0	約5.3 約5.3	1.0	0
第一種中高層住居専用地域 (小計)	15/10 以下 20/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	- -	- -	- -	約54 約77 約131	10.0 14.2 24.2	約54 約77 約131	10.0 14.2 24.2	0
第二種中高層住居専用地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約117 約117	21.6	約117 約117	21.6	0
第一種住居地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約87 約87	16.0	約87 約87	16.0	0
第二種住居地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約4.0 約4.0	0.7	約4.0 約4.0	0.7	0
準住居地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約6.6 約6.6	1.2	約6.6 約6.6	1.2	0
近隣商業地域 (小計)	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	約5.2 約5.2	1.0	約5.2 約5.2	1.0	0
商業地域 (小計)	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	約27 約27	5.0	約27 約27	5.0	0
準工業地域 (小計)	20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	-	-	-	約38.4 約3.6 約42.0	7.1 0.6	約42 約42	7.7	-0.6 +0.6
合 計						約542.1	100	約542.1	100	

用途地域指定基準

第一種低層住居専用地域	
配置基準	<p>ア) 低層住宅地として良好な住環境を保護することが必要な区域。</p> <p>イ) 計画的な住宅地開発が見込まれる区域で、良好な低層住宅に係る土地利用が予定されている区域。</p> <p>ウ) 相当規模の計画的な住宅地開発が見込まれるが、土地利用計画の区分が困難な場合で、道路などの整備の関係から当面建築行為が見込まれない場合は、開発区域全体を第一種低層住居専用地域とすることができる。</p> <p>この場合、開発構想に基づき適正に開発が進み、土地利用計画が具体化した時点で用途地域を変更することができる。</p>
技術基準	<p>ア) 原則として、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置または地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合、または現に準工業地域に接している旧第一種住居専用地域を第一種低層住居専用地域に指定替えする場合はこの限りでない。</p> <p>イ) 原則として、主要幹線道路、交通量の多い幹線道路、鉄道には接しないこと。</p> <p>ウ) おおむね10ha以上の規模とすること。ただし、住居専用地域の区域が一团として相当規模のまとまりがある場合、または、周辺が白地であって今後第一種低層住居専用地域の指定が見込まれる場合はこの限りでない。</p> <p>エ) 必要に応じて、高度地区、地区計画等を併せて定めること。</p>
容積・建ぺい率	<p>ア) 原則として、容積率は50%または60%、建ぺい率は30%または40%とすること。</p> <p>イ) 既成市街地のうち比較的宅地規模は小さいが必要な公共施設が整備済みでかつ住宅の建て替え需要が高い区域、及び土地区画整理事業施行区域内で適切に事業の誘導を図る必要のある区域については、地区計画等により住環境の保護を図りつつ、適正な居住水準の確保を図る観点から容積率を80%、建ぺい率を50%とすることができる。</p> <p>ウ) 高い容積率を指定するものについては、敷地の細分化を防止するため、原則として敷地面積の最低限度を定めること。</p> <p>エ) 外壁の後退距離、敷地面積の最低限度を定めるよう努めること。</p> <p>オ) 建築物の高さの限度は10mとすること。</p>

第二種低層住居専用地域	
配置基準	<p>ア) 低層住宅地として良好な住環境を保護しつつ、小規模な日用品店舗等が立地する区域。</p> <p>イ) 計画的な住宅地開発が見込まれる区域で、良好な低層住宅と併せて小規模な日用品店舗等に係る土地利用が予定されている区域。</p> <p>ウ) 第一種低層住居専用地域内の生活利便施設として小規模な日用品店舗等が立地する区域。</p> <p>エ) 第一種低層住居専用地域を貫通する道路の沿道で、小規模な日用品店舗等が立地する区域。</p>
技術基準	<p>ア) 原則として、商業地域、工業地域、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置または地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。</p> <p>イ) 原則として、主要幹線道路、交通量の多い幹線道路、鉄道には接しないこと。</p> <p>ウ) 配置基準アまたはイに該当する場合は、おおむね10ha以上の規模とすること。ただし、住居専用地域の区域が一团として相当規模のまとまりがある場合、または、周辺が白地であって今後低層住居専用地域の指定が見込まれる場合はこの限りでない。</p> <p>エ) 必要に応じて、高度地区、地区計画等を併せて定めること。</p>
容積・建ぺい率	<p>ア) 利便施設の規模を勘案しながら、原則として、容積率は60%、80%または100%、建ぺい率は40%または50%とすること。</p> <p>イ) 高い容積率を指定するものについては、敷地の細分化を防止するため、原則として敷地面積の最低限度を定めること。</p> <p>ウ) 外壁の後退距離、敷地面積の最低限度を定めるよう努めること。</p> <p>エ) 建築物の高さの限度は原則として10mとすること。</p>

第一種中高層住居専用地域	
配置基準	<p>ア) 中高層住宅地として良好な住環境を保護することが必要な区域。</p> <p>イ) 計画的な住宅地開発が見込まれる区域で、良好な中高層住宅に係る土地利用が予定されている区域。</p> <p>ウ) 低層住居専用地域内の生活利便施設として日用品を主体とする中規模な店舗等が立地する区域。</p> <p>エ) 低層住居専用地域を貫通する道路の沿道で、日用品を主体とする中規模な店舗等が立地する区域。</p> <p>オ) 相当部分が低層住宅地として利用され、部分的に中高層住宅、中規模な店舗等が立地する既成市街地で、当面は低層専用住宅地としての土地利用の純化が見込まれないが、今後も良好な住環境を保護することが必要な区域。</p>
技術基準	<p>ア) 原則として、商業地域、工業地域、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置または地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。</p> <p>イ) 原則として、主要幹線道路、交通量の多い幹線道路、鉄道には接しないこと。</p> <p>ウ) おおむね5ha以上の規模とすること。ただし、配置基準ウまたはエに該当する場合は、おおむね1ha以上の規模とすること。</p> <p>エ) 必要に応じて、高度地区、地区計画等を併せて定めること。</p>
容積・建ぺい率	<p>ア) 原則として、容積率は200%、建ぺい率は50%または60%とすること。</p> <p>イ) 指定区域内に相当数の低層住宅があり、それらの住環境の保護を図る必要がある場合は、容積率を100%または150%、建ぺい率を40%とすることができる。</p>

第二種中高層住居専用地域	
配置基準	<p>ア) 中高層住宅地として良好な住環境を保護しつつ、大規模でない店舗、事務所等が立地する区域。</p> <p>イ) 計画的な住宅地開発が見込まれる区域で良好な中高層住宅と併せて、大規模でない店舗、事務所等に係る土地利用が予定されている区域。</p> <p>ウ) 住居専用地域内の生活利便施設として大規模でない店舗、事務所等が立地する区域。</p> <p>エ) 住居専用地域を貫通する道路の沿道で、大規模でない店舗、事務所等が立地する区域。</p> <p>オ) 相当部分が低層住宅地として利用され、部分的に中高層住宅、大規模でない店舗、事務所等が立地する既成市街地で、当面は低層専用住宅地としての土地利用の純化が見込まれないが、今後も良好な住環境を保護することが必要な区域</p>
技術基準	<p>ア) 原則として、商業地域、工業地域、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置または地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。</p> <p>イ) 原則として、主要幹線道路、交通量の多い幹線道路、鉄道には接しないこと。</p> <p>ウ) おおむね5ha以上の規模とすること。ただし、配置基準ウまたはエに該当する場合は、おおむね1ha以上の規模とすること。</p> <p>エ) 必要に応じて、高度地区、地区計画等を併せて定めること。</p>
容積・建ぺい率	<p>ア) 原則として、容積率は200%、建ぺい率は50%または60%とすること。</p> <p>イ) 指定区域内に相当数の低層住宅があり、それらの住環境の保護を図る必要がある場合は、容積率を100%または150%、建ぺい率を40%とすることができる。</p>

第一種住居地域	
配置基準	<p>ア) 住宅地であって、周辺住宅地の住環境上支障のない大規模な施設が立地する区域。</p> <p>イ) 住宅地内で、近隣住民のための生活利便施設等の用地として、計画的に整備を図る区域。</p> <p>ウ) 住宅地を貫通する幹線道路等の沿道で、背後住宅地の住環境に支障のない沿道サービス施設等が立地している、または立地が見込まれる区域。</p> <p>エ) 住環境上支障のない施設が相当数混在している住宅地で、当面住宅地としての土地利用の純化が見込まれない区域。</p>
技術基準	<p>ア) 原則として、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置または地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。</p> <p>イ) おおむね5ha以上の規模とすること。ただし、配置基準アからウまでに該当する場合は、おおむね1ha以上とすること。</p> <p>ウ) 必要に応じて、地区計画等を併せて定めること。</p>
容積・建ぺい率	<p>ア) 原則として、容積率は200%、建ぺい率は50%または60%とすること。</p> <p>イ) 鉄道駅周辺等の住宅地として高度利用を図るべき区域で、道路等の必要な公共施設が整備されている、または整備が確実な区域については、容積率を300%とすることができる。</p>

第二種住居地域	
配置基準	<p>ア) 住宅地であって、周辺住宅地の住環境上支障のない特に大規模な施設が立地する区域。</p> <p>イ) 住宅地内で、近隣住民のための大規模な生活利便施設等の用地として、計画的に整備を図る区域。</p> <p>ウ) 住宅地を貫通する幹線道路等の沿道で、背後住宅地の住環境に支障のない大規模沿道サービス施設等が立地している、または立地が見込まれる区域。</p> <p>エ) 住環境上支障のない大規模な施設が相当数混在している住宅地で、当面住宅地としての土地利用の純化が見込まれない区域。</p>
技術基準	<p>ア) 原則として、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置または地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。</p> <p>イ) おおむね5ha以上の規模とすること。ただし、配置基準アからウまでに該当する場合は、おおむね1ha以上とすること。</p> <p>ウ) 必要に応じて、地区計画等を併せて定めること。</p>
容積・建ぺい率	<p>ア) 原則として、容積率は200%、建ぺい率は50%または60%とすること。</p> <p>イ) 鉄道駅周辺等の住宅地として高度利用を図るべき区域で、道路等の必要な公共施設が整備されている、または整備が確実な区域については、容積率を300%とすることができる。</p>



準 住 居 地 域	
配置基準	<p>ア) 住宅地を貫通する主要幹線道路、幹線道路等の沿道で、背後住宅地の住環境に支障のない自動車関連施設等の沿道サービス施設が立地している、または立地が見込まれる区域。</p> <p>イ) 住環境上支障のない自動車関連施設等が相当数混在し、前項の区域と一体となっている住宅地で、当面土地利用の純化が見込まれない区域。</p>
技術基準	<p>ア) 原則として、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置または地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。</p> <p>イ) 路線的に指定する場合を除き、おおむね2 ha以上の規模とすること。</p> <p>ウ) 沿道サービス施設の計画的誘導を図るため、必要に応じて、地区計画等を併せて定めること。</p>
容積・建ぺい率	<p>ア) 原則として、容積率は200%、建ぺい率は50%または60%とすること。</p> <p>イ) 鉄道駅周辺等の住宅地として高度利用を図るべき区域で、道路等の必要な公共施設が整備されている、または整備が確実な区域については、容積率を300%とすることができる。</p>

近 隣 商 業 地 域	
配置基準	<p>ア) 住宅地内の近隣住区核として、近隣住民の日常生活利便施設が集積している、または地区計画などにより計画的に利便施設を誘導する区域。</p> <p>イ) 鉄道駅等の周辺で、日常生活利便施設が集積している、または集積を図るべき区域。</p> <p>ウ) 主要幹線道路、幹線道路沿いの商店街等で、相当数の日常生活利便施設が集積している、または集積を図るべき区域。</p> <p>エ) 商業地域に隣接し、主に日常生活利便施設が集積している区域。</p>
技術基準	<p>ア) 原則として、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置または地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。</p> <p>イ) 路線的に指定する場合を除き、おおむね2 ha以上の規模とすること。</p> <p>ウ) 街区に占める商業・娯楽・業務施設の割合（当該施設が現に集積しつつある区域または計画的に集積を図るべき区域については、将来見込まれる割合）がおおむね60%以上であること。</p> <p>エ) 路線的に指定する場合は、間口に占める商業・娯楽・業務施設の割合（当該施設が現に集積しつつある区域または計画的に集積を図るべき区域については、将来見込まれる割合）がおおむね60%以上であること。</p> <p>オ) 準防火地域を併せて指定すること。</p> <p>カ) 容積率を緩和する場合は、土地利用の動向や公共施設の整備状況を勘案しながら、必要に応じて、地区計画等を併せて定めること。</p>
容積・建ぺい率	<p>ア) 原則として、容積率は200%、建ぺい率は60%または80%とすること。</p> <p>イ) 中心商業地、鉄道駅周辺等または市街地再開発事業区域など、高度な商業施設の集積が必要で、公共施設が整備されている、または整備が確実な区域については、容積率を300%とすることができる。</p> <p>ウ) 前項に掲げた区域のうち、特に高度利用を図るべき区域については、容積率を400%とすることができる。</p>

## 商 業 地 域

配 置 基 準	<p>ア) 中核都市の都心、副都心で、商業・娯楽・業務地として高度な土地利用を図るべき区域。</p> <p>イ) 中核都市の地域商業核として、地区を超える範囲の広域的な商業・娯楽・業務地としての施設の集積を図るべき区域。</p> <p>ウ) 地方都市の駅前または主要幹線道路、幹線道路沿いなど、既に中心商業地として、商業・娯楽・業務施設の集積が図られている区域。</p> <p>エ) 温泉地などの観光地で、商業・娯楽施設の集積が図られている区域。</p>
技 術 基 準	<p>ア) 原則として、住居専用地域、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置または地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。</p> <p>イ) 路線的に指定する場合を除き、おおむね2 ha以上の規模とすること。</p> <p>ウ) 街区に占める商業・娯楽・業務施設の割合（当該施設が現に集積しつつある区域または計画的に集積を図るべき区域については、将来見込まれる割合）がおおむね70%以上であること。</p> <p>エ) 路線式に指定する場合は、間口に占める商業・娯楽・業務施設の割合（当該施設が現に集積しつつある区域または計画的に当該施設の集積を図るべき区域については、将来見込まれる割合）がおおむね70%以上であること。</p> <p>オ) 準防火地域を併せて定めること。また、600%以上の容積率を指定する場合は防火地域を併せて定めること。</p> <p>カ) 容積率を緩和する場合は、土地利用の動向や公共施設の整備状況を勘案しながら、必要に応じて、地区計画等を併せて定めること。</p>
容 積 ・ 建 ぺ い 率	<p>ア) 原則として、容積率は400%とすること。</p> <p>イ) 周辺環境の保護を図る必要がある場合、または地方都市等において高度利用を必要としない場合などは、容積率を200%または300%とすることができる。</p> <p>ウ) 中核都市で、街区周辺道路（容積率を600%以上とする場合は、原則として、幅員2.2 m以上の道路）が整備済みまたは整備が確実で、商業地として高度な集積を図る必要のある区域については、容積率を500%または600%とすることができる。</p> <p>エ) 大都市の都心又は副都心で、上記ウに該当し、特に高度な集積を図る必要のある区域については、容積率を700%または800%とすることができる。</p> <p>オ) 900%以上の高容積率は、特定の大都市の都心で、上記ウに該当し、都心機能の集積を図るべき区域で、特に必要がある場合にのみ定めることができる。</p>

準工業地域	
配置基準	<p>ア) 流通業務地、軽工業地等として計画的な開発が図られた区域、または開発が確実な区域。</p> <p>イ) 主要幹線道路、交通量の多い幹線道路沿いで、工業系沿道サービス施設、流通関連施設等が立地している、または、立地することが適当な区域。</p> <p>ウ) 環境上支障のない工場などが立地している区域で、相当数の住宅などが混在しており、当面土地利用の純化が見込まれない区域。</p> <p>エ) 鉄道の操車道、貨物駅、車両基地、車両修繕施設などが立地する区域。</p>
技術基準	<p>ア) 原則として、第一種低層住居専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置または地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合、または現に旧第一種住居専用地域に接している準工業地域を当面存置する場合はこの限りでない。</p> <p>イ) おおむね5ha以上の規模とすること。ただし、将来土地利用構想で住居系に位置づけられている区域において、住居系の土地利用の純化を進める中で、スポット的に残るものについてはこの限りではない。</p> <p>ウ) 配置基準ウにあつては、地区に占める工業・流通・業務施設等の割合がおおむね50%以上であること。</p> <p>エ) 路線式に指定する場合は、間口に占める工業・流通・業務施設等の割合がおおむね50%以上であること。</p> <p>オ) 区域の広がり相当規模である場合は、必要に応じて、特別工業地区または地区計画等を併せて定めること。</p>
容積・建ぺい率	<p>ア) 原則として、容積率は200%、建ぺい率は50%、60%または80%とすること。</p> <p>イ) 道路等の必要な公共施設が整備されている、または整備が確実な区域で、特に高度な土地利用を図る必要のある区域については容積率を300%とすることができる。</p>

工業地域	
配置基準	<p>ア) 計画的に開発された工業団地で、工業専用地域で許容されない従業員宿舎など工業関連施設の立地が相当数見込まれる区域。</p> <p>イ) 区域の相当部分について工業地としての土地利用が図られているが、準工業地域では不適格となる工場が立地していたり、または住宅や店舗などが混在している区域で、これらを排除することが困難または不適當な区域。</p>
技術基準	<p>ア) 原則として、住居専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置または地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。</p> <p>イ) おおむね10ha以上の規模とすること。</p> <p>ウ) 区域の広がり相当規模である場合は、必要に応じて、特別工業地区または地区計画等を併せて定めること。</p>
容積・建ぺい率	<p>ア) 原則として、容積率は200%、建ぺい率は50%または60%とすること。</p>

## 工 業 専 用 地 域

配 置 基 準	<p>ア) 計画的に開発された工業団地で、住宅などの排除が必要な区域。</p> <p>イ) 相当規模の既存工業地で住宅などの排除が必要な区域。</p> <p>ウ) 相当規模の計画的な工業用地開発が見込まれるが、土地利用計画の区分が困難な場合で、道路などの整備の関係から当面建築行為が見込まれない場合は、開発区域全体を工業専用地域とすることができる。</p> <p style="padding-left: 2em;">この場合、開発構想に基づき適正に開発が進み、土地利用計画が具体化した時点で用途地域を変更することができる。</p>
技 術 基 準	<p>ア) 原則として、準工業地域、工業地域以外には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置または地区計画等によって周辺環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。</p> <p>イ) おおむね20ha以上の規模とすること。</p>
容 積 ・ 建 ぺ い 率	<p>ア) 原則として、容積率は200%、建ぺい率は60%とすること。</p> <p>イ) 計画的に開発された工業団地で、適正な空地を確保する必要がある場合は建ぺい率は30%40%または50%とすることができる。</p>