

美幌都市計画用途地域の変更（美幌町決定）

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 (小 計)	約 62 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	8.3%
第二種低層 住居専用地域 (小 計)	約 — ha	—	—	—	—	—	—
第一種中高層 住居専用地域 (小 計)	約 40 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.4%
第二種中高層 住居専用地域 (小 計)	約 212 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	28.4%
第一種住居地域 (小 計)	約 170 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.8%
第二種住居地域 (小 計)	約 28 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.7%
準住居地域 (小 計)	約 — ha	—	—	—	—	—	—
田園住居地域 (小 計)	約 — ha	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域 (小 計)	約 10 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	1.3%
商業地域 (小 計)	約 13 ha	40/10以下	—	—	—	—	1.7%
準工業地域 (小 計)	約 20 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.7%
工業地域 (小 計)	約 192 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	25.7%
工業専用地域 (小 計)	約 — ha	—	—	—	—	—	—
合 計	約 747 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

令和7年3月改定的美幌町都市計画マスタープラン及び立地適正化計画において、都市機能誘導区域外の商業系用途地域などを対象に土地利用実態を踏まえた住居系用途地域への見直しを行う位置付けが示されたことを受け、今後の人口減少を見据えた商業業務地の集約及び規模適正化を図るため、用途地域を変更する。

変 更 理 由 書

1. 案件名

美幌都市計画用途地域の変更（美幌町決定）

2. 都市計画決定経過

本町の用途地域は、昭和 43 年に 512ha で決定したのを始めに、昭和 47 年、昭和 53 年、昭和 57 年、平成 6 年、平成 11 年、平成 14 年、平成 29 年、令和 7 年と部分的な変更を重ね 747ha となり現在に至っている。

この間、法改正に伴う用途地域の細分化が段階的に進んだことを受け、当初の 3 種類から数を増やし現在 9 種類の指定によって、市街地及び周辺における適切な土地利用の誘導を図っている。

3. 都市計画変更の目的

現在の商業系用途地域は、昭和 47 年の 8 用途地域制への移行の際に指定された範囲を原型としているが、当時 26,000 人であった人口は現在 16,000 人近くまで減少するに至り、本町の商業環境にも多大な影響を及ぼし、商店街では廃業による空き店舗の増加や住宅への転用又は建替えが顕著に進行している。

令和 7 年 3 月改定の美幌町都市計画マスタープラン及び立地適正化計画において、都市機能誘導区域外の商業系用途地域などを対象に土地利用実態を踏まえた住居系用途地域への見直しを行う位置付けが示されたことを受け、今回、近隣商業地域及び商業地域の一部を第一種住居地域又は第二種住居地域へ変更することで、今後の人口減少を見据えた商業業務地の集約及び規模適正化を図る。

4. 都市計画変更の内容

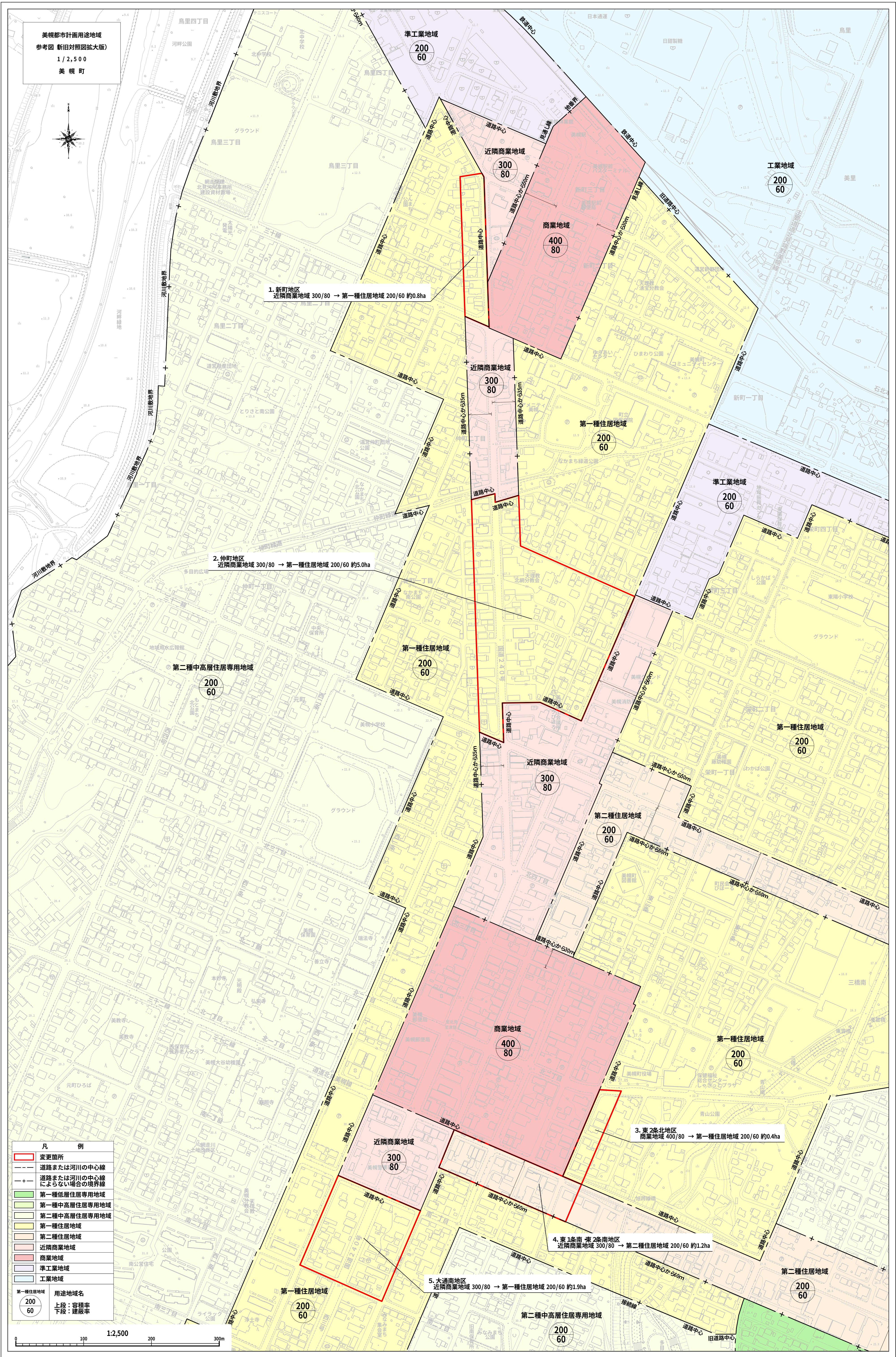
番号	箇所名	変更内容 用途地域（容積率/建蔽率）	面積	変更理由
1	新町地区	近隣商業地域（300/80） → 第一種住居地域（200/60）	0.8ha	国道沿道の区域であり、かつては商業地を形成していたが、現状は廃業や住宅地化が進行していることから、今後を見据えた商業業務地の規模適正化を図るため第一種住居地域に変更する。
2	仲町地区	近隣商業地域（300/80） → 第一種住居地域（200/60）	5.0ha	国道沿道及びその背後地を含む区域であり、かつては商業地を形成していたが、現状は廃業や住宅地化が進行していることから、今後を見据えた商業業務地の規模適正化を図るため第一種住居地域に変更する。

3	東2条北 地区	商業地域（400/80） → 第一種住居地域（200/60）	0.4ha	飲食街周辺の一角をなす区域であり、かつては商業地を形成していたが、現状は廃業や住宅地化が進行していることから、今後を見据えた商業業務地の規模適正化を図るため第一種住居地域に変更する。
4	東1条南・ 東2条南 地区	近隣商業地域（300/80） → 第二種住居地域（200/60）	1.2ha	国道沿道の区域であり、かつては商業地を形成していたが、現状は廃業や住宅地化が進行していることから、今後を見据えた商業業務地の規模適正化を図るため第二種住居地域に変更する。
5	大通南地区	近隣商業地域（300/80） → 第一種住居地域（200/60）	1.9ha	国道沿道の区域であり、かつては商業地を形成していたが、現状は廃業や住宅地化が進行していることから、今後を見据えた商業業務地の規模適正化を図るため第一種住居地域に変更する。

変更箇所別概要表

(美幌町)

対図 番号	変更箇所名	変 更 内 容						変更面積 (ha)	現況及び変更理由	関連する措置
		現 在			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	新町地区	近隣商業地域	8/10 30/10	—	第一種住居 地域	6/10 20/10	—	0.8	国道沿道の区域であり、かつては商業地を形成していたが、現状は廃業や住宅地化が進行していることから、今後を見据えた商業業務地の規模適正化を図るため第一種住居地域に変更する。	準防火地域
2	仲町地区	近隣商業地域	8/10 30/10	—	第一種住居 地域	6/10 20/10	—	5.0	国道沿道及びその背後地を含む区域であり、かつては商業地を形成していたが、現状は廃業や住宅地化が進行していることから、今後を見据えた商業業務地の規模適正化を図るため第一種住居地域に変更する。	準防火地域
3	東2条北 地区	商業地域	8/10 40/10	—	第一種住居 地域	6/10 20/10	—	0.4	飲食街周辺の一角をなす区域であり、かつては商業地を形成していたが、現状は廃業や住宅地化が進行していることから、今後を見据えた商業業務地の規模適正化を図るため第一種住居地域に変更する。	準防火地域
4	東1条南・ 東2条南 地区	近隣商業地域	8/10 30/10	—	第二種住居 地域	6/10 20/10	—	1.2	国道沿道の区域であり、かつては商業地を形成していたが、現状は廃業や住宅地化が進行していることから、今後を見据えた商業業務地の規模適正化を図るため第二種住居地域に変更する。	準防火地域
5	大通南地区	近隣商業地域	8/10 30/10	—	第一種住居 地域	6/10 20/10	—	1.9	国道沿道の区域であり、かつては商業地を形成していたが、現状は廃業や住宅地化が進行していることから、今後を見据えた商業業務地の規模適正化を図るため第一種住居地域に変更する。	準防火地域



都市計画の策定の経緯の概要

美幌都市計画用途地域の変更

事 項	時 期	備 考
北海道都市計画課下協議	令和 7 年 11 月 5 日	3月13日下協議終了
関係機関協議	令和 8 年 5 月 25 日 から 令和 8 年 5 月 26 日 まで	
美幌町都市計画審議会 (予備審議)	令和 8 年 6 月 23 日	
住民説明会	令和 8 年 7 月 9 日	
北海道都市計画課事前協議	令和 8 年 7 月 17 日	
北海道都市計画課事前協議 (回答)	令和 8 年 8 月 26 日	
計画案の縦覧	令和 8 年 9 月 1 日 から 令和 8 年 9 月 15 日 まで	縦覧者数 0名 意見書提出 無し
美幌町都市計画審議会 (本審議)	令和 8 年 10 月 2 日	
北海道協議	令和 8 年 10 月 日	10月上旬予定
北海道協議 (回答)	令和 8 年 10 月 日	10月下旬予定
決定告示	令和 8 年 11 月 日	11月上旬予定