

江別市

都市計画マスタープランの改定
立地適正化計画の策定

地域別意見交換会

●●地域

令和5年8月●●日

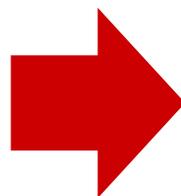
江別市 企画政策部 都市計画課

■都市計画マスタープラン

- ①都市計画マスタープランとは
- ②江別市を取り巻く状況
- ③都市づくりの方向性（市内全体）
- ④都市づくりの方向性（地域ごと）
 - ・江別、野幌、大麻・文京台、
豊幌、農村地域

①都市計画マスタープランとは

- ・市街地の規模
- ・土地の使い方
- ・道路や公園など



今後10年間の
「都市づくりの方向性」
を示すもの

計画期間： 現計画

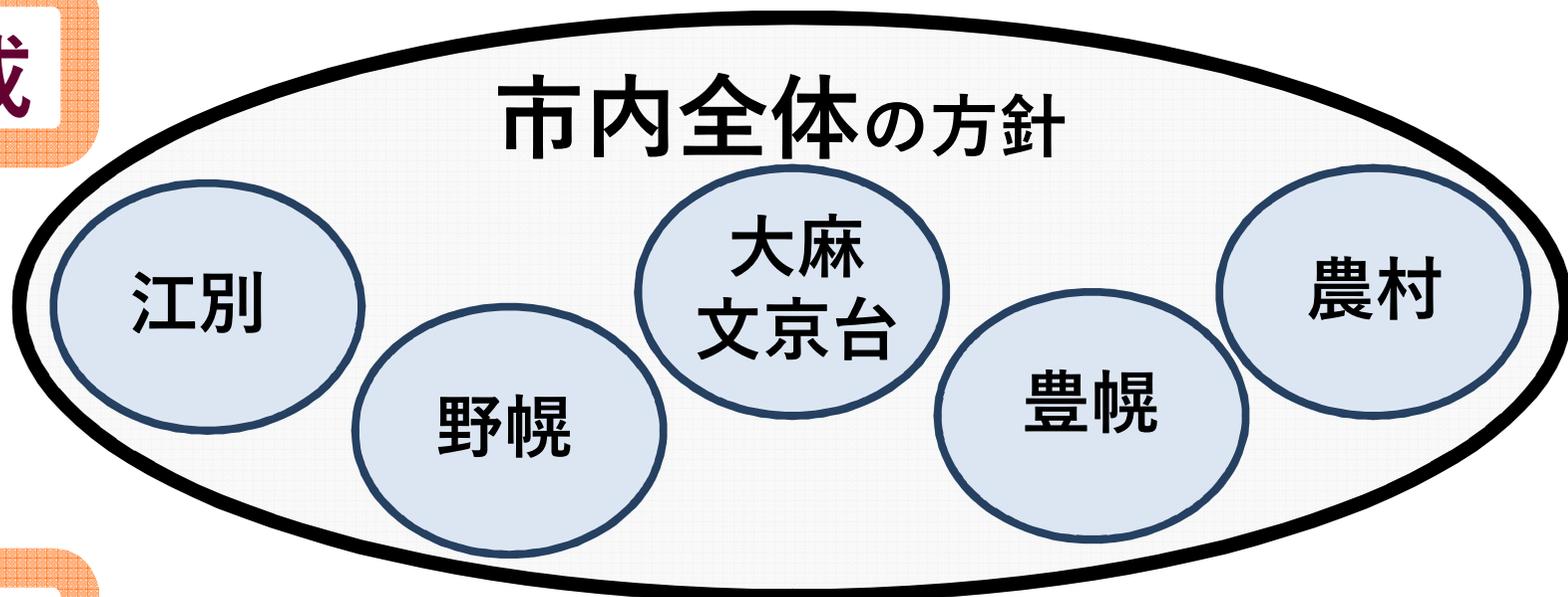
H26年度～R5年度

次期計画

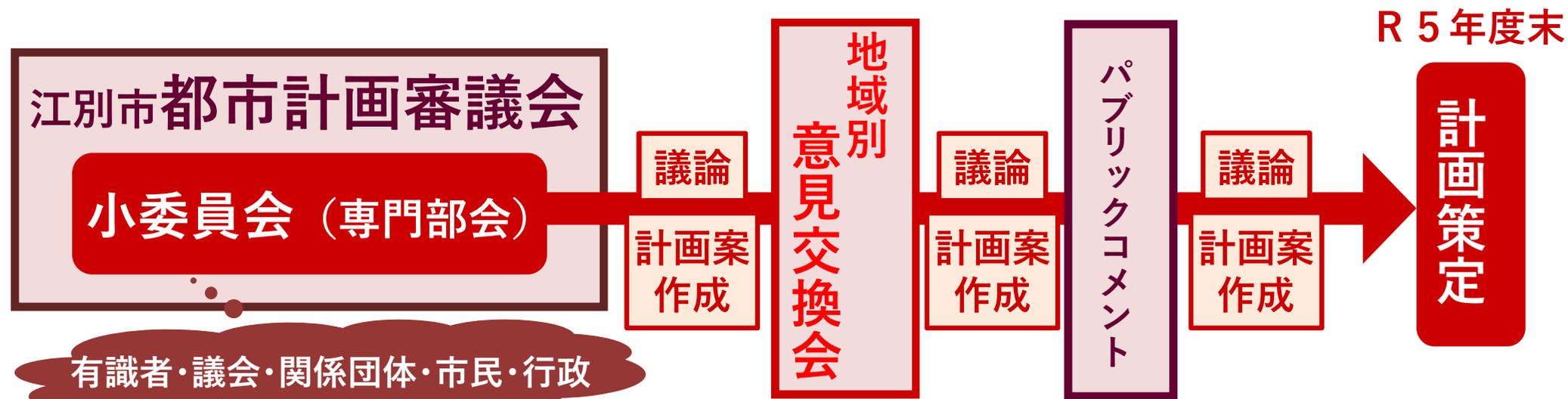
R6年度～R15年度

①都市計画マスタープランとは

計画の構成



策定の流れ



②江別市を取り巻く状況

今後も

人口は減少
高齢化は進む

20年後は、10万人を下回る…
高齢化率は4割を超える…

変化する
社会経済情勢への対応

SDGs、カーボンニュートラル、
デジタル化、アフターコロナ…

自然災害の
頻発・激甚化

江別初の“震度5強”、大規模停電…
ゲリラ豪雨、台風の連発、倒木被害…

公共施設や
インフラの老朽化

高度成長期に造られた
インフラなどが一斉に老朽化を迎える

②江別市を取り巻く状況

～市民アンケート～

今の“えべつ”は・・・

住みやすい

車がないと不便

日用品の
お店が多い

駅周辺の
にぎわいが
少ない

住み続けたい

札幌など
アクセスが良い

雪が多い

②江別市を取り巻く状況

～市民アンケート～

今後の“えべつ”は、こうあってほしい・・・

全ての人が
安心して暮らせる
まち

災害に強いまち

産業が活発なまち

医療や健康づくり
が充実したまち

自然が身近にあり
環境にやさしい
まち

③都市づくりの方向性（市内全体）

様々な現状や課題、社会情勢、市民ニーズなどを踏まえた
“都市づくり”の目指す方針

“コンパクト”なまちづくり

- ✓ 駅周辺に都市機能を集積
- ✓ 移動がしやすい

優位性を生かした産業振興

- ✓ インターチェンジなど
アクセシビリティを生かした土地利用

災害に強い都市環境

- ✓ 避難計画など防災体制の充実
- ✓ 治水対策の強化

江別らしい住みよい都市

- ✓ 良好な住環境をまもる、つくる

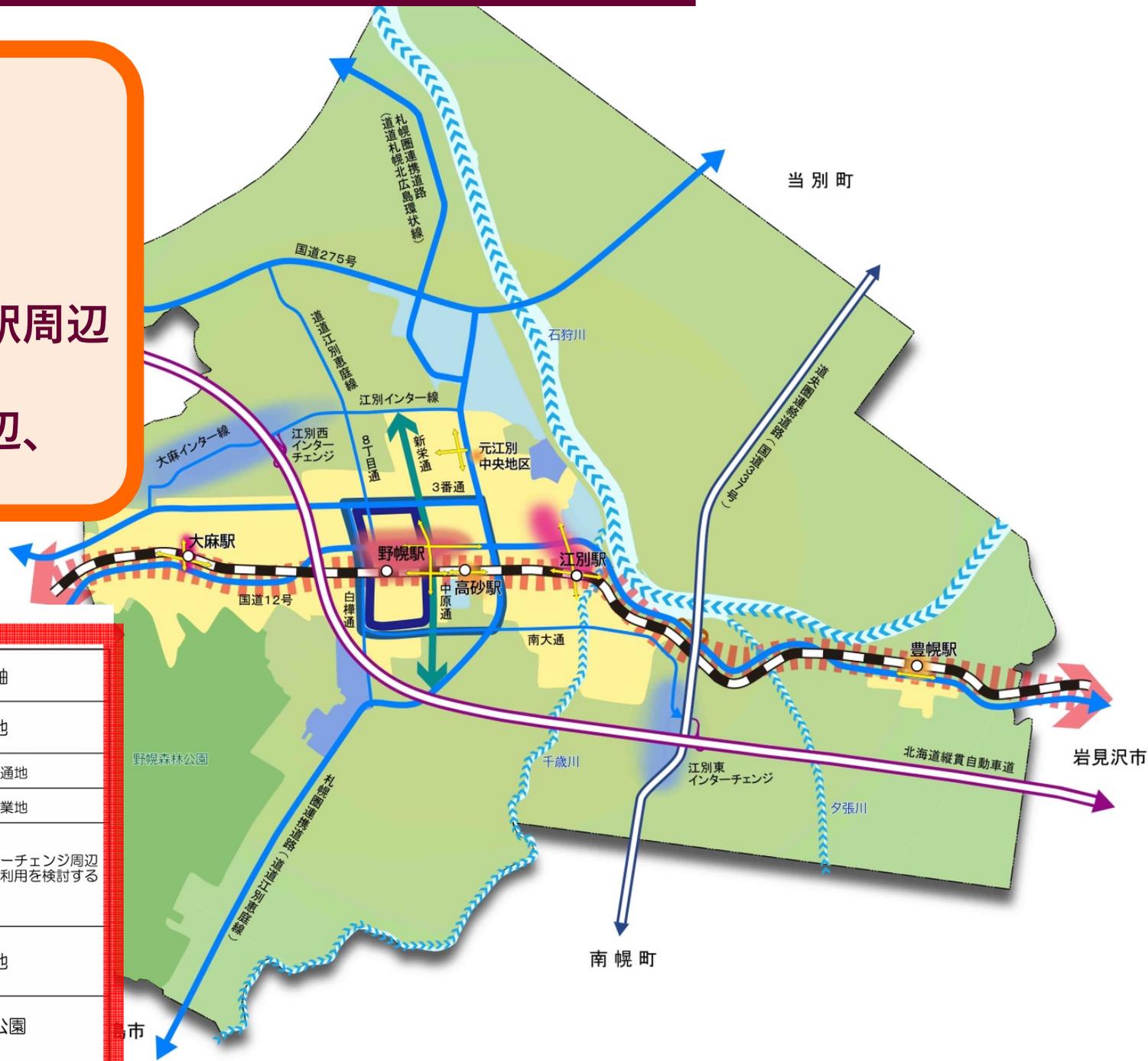
環境にやさしい都市

- ✓ 環境をまもる、負荷をへらす

③都市づくりの方向性（市内全体）

拠点

- ◎中心市街地
野幌駅周辺＋
国道12号沿線
- ◎地区核
江別駅周辺、大麻駅周辺
- ◎地域拠点
豊幌駅・高砂駅周辺、
元江別中央



凡 例

	拠点	中心市街地		河川軸
		地区核		住宅地
	点	地域拠点		工業流通地
	中心軸			工業
	交通	高速自動車道		研究産業地
		地域高規格道路		業地
		主要幹線軸		
	軸	幹線軸		農業地
		市街地内南北交通軸		野幌森林公園
		都市内環状道路		
		都心環状道路		
		幹線歩行経路		

④都市づくりの方向性（地域ごと）

市内全体の方向性



市内全体の方向性

地域の特色や課題などを踏まえ

⇒ 地域ごとの方針

④都市づくりの方向性（江別地域）

江別地域とは？

- ✓ 市内で最も古い歴史を持つ地域
⇒ 市内で最も早く市街化が進む
- ✓ 歴史的建造物を生かした建物が魅力
⇒ 昔の倉庫や建物を利活用
- ✓ 石狩川や千歳川などの自然環境が身近にある
⇒ スポーツ、イベントの利用
- ✓ 水害で大きな被害を過去に受けた
⇒ 昭和56年の豪雨で大きな被害
- ✓ スポーツ施設などの特色ある都市機能が充実
⇒ 野球場やプール、多目的広場を備える運動公園
- ✓ 市外への移動もしやすい
⇒ インターチェンジや広域道路網



④都市づくりの方向性（江別地域）

地域の状況

地域拠点 (元江別中央)

- ✓ 商業機能が集積
- ✓ 元江別中央通を整備

地域拠点 (高砂駅周辺)

- ✓ 商業や医療など多様機能等が集積

- ✓ 特定都市河川の指定
- ✓ 江別太遊水池の完成

- ✓ 大規模な住宅開発

- ✓ 蔦屋書店が立地

地区核（江別駅周辺）

- ✓ かわまち事業を市民協働でスタート
- ✓ 共同住宅などのまちなか居住が進む
- ✓ 大規模未利用地の活用を検討

- ✓ 南大通大橋の完成

- ✓ 江別の東・南側の住宅建築が急増

- ✓ 流通や関連業務を中心とした土地利用を検討



④都市づくりの方向性（江別地域）

地域が目指す方向性

▶ 地域資源の活用により“にぎわい”を創出し、
「商」と「住」が融合した活力ある地区核を形成

- 川や歴史的建造物などの地域資源を活用した交流の場を創出、活用
- 江別駅周辺の未利用地や既存施設においては、地域の特色や周辺環境を踏まえた利活用の方向性を検討
- まちなか居住を推進し、“にぎわい”や“都市機能”を支える

▶ 交通の優位性を生かした土地利用や
産業の活性化に資する物流道路網の整備を推進

- 江別東インターチェンジやアクセス道路周辺など、交通の優位性を生かした土地利用を検討
- 札幌圏連携道路（札幌北広島環状線）や南大通の整備推進を図る

▶ 治水対策の継続・強化と良好で魅力的な住環境を形成

- 総合的な治水対策に加え、円滑な避難を目的としたソフト対策を充実
- 特色ある都市機能や生活利便施設などの充実により、住みよい住環境を形成

④都市づくりの方向性（江別地域）

地域拠点（元江別中央）

- ✓地域の日常生活を支える拠点を形成
- ✓元江別中央通の整備等により、移動環境を向上

地域拠点（高砂地区）

- ✓多様な商業機能等が集積し、地域の日常生活を支える拠点を形成

- ✓インターチェンジへのアクセス道路の整備推進

- ✓千歳川流域の総合的な治水対策を推進

- ✓市営住宅（あけぼの団地）の建替を推進

- ✓札幌圏連携道路の整備推進

江別駅周辺（地区核）

- 地域資源を活用し、商業と居住機能が融合した活力ある地区核を形成
- ✓“かわ”と“歴史的建造物”を活用し、交流拠点を創出
- ✓未利用地等、地域に資する活用を検討



- ✓流通や関連業務を中心とした土地利用を検討

- ✓道央圏連絡道路（国道337号）の整備推進

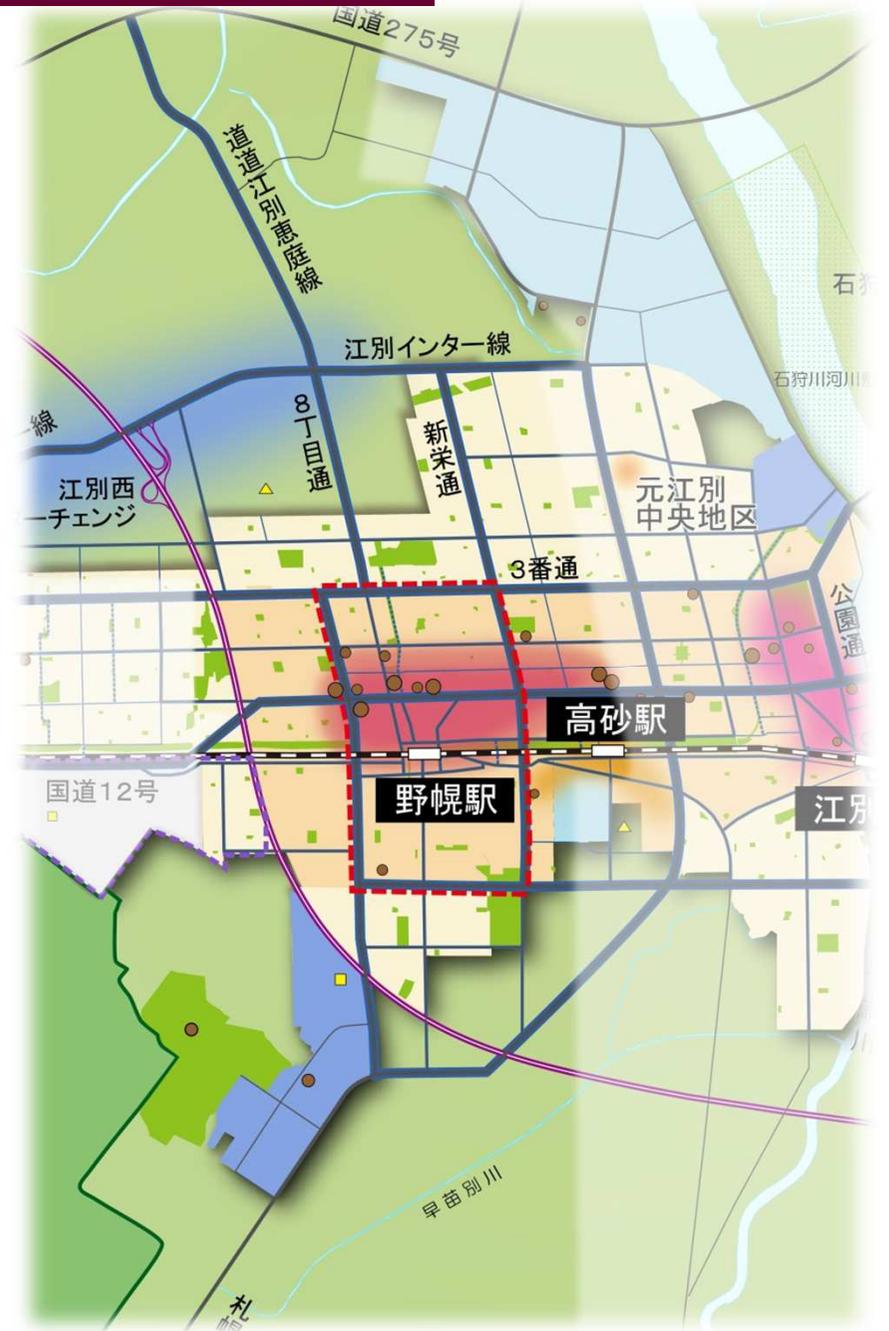


当別

④都市づくりの方向性（野幌地域）

野幌地域とは？

- ✓ 市街地の中央に位置し、商業や公共施設などの都市機能が充実
 - ⇒ 国道12号沿線や野幌駅周辺を中心に大型商業施設や各公共施設が立地
- ✓ 「江別の顔づくり事業」により、駅周辺の利便性が向上
 - ⇒ 鉄道高架や区画整理、道路整備等により充実した交通環境
- ✓ 大学や研究機関等が集積する工業地RTNパーク
 - ⇒ 食品関連産業や先端技術産業などが集積



④都市づくりの方向性（野幌地域）

地域の状況

✓野幌駅周辺の住宅建築が堅調

✓未利用宅地の住宅建築が増加

✓新栄団地の建替

中心市街地（野幌駅周辺）

顔づくり事業による
基盤整備、土地利用

- ✓鉄道高架による
高架下道路の整備
- ✓駅前広場、緑地の整備
- ✓オフィスビル、宿泊施設、
交流施設が立地

✓大規模な住宅開発

✓エブリが立地



④都市づくりの方向性（野幌地域）

地域が目指す方向性

➤ 野幌駅周辺は中心市街地として相応しい都市機能の集積や土地利用を推進

- 中心市街地らしい様々な都市機能の集積やまちなか居住などの土地の高度利用を図る
- 交流空間を活用した“にぎわい”の創出を図る
- 未利用地においては、交通環境や周辺環境などを踏まえた土地利用の検討を進める

➤ 歩いて暮らしやすい都市づくりの実現

- 中心市街地と居住地の移動がしやすい環境を整えるために、歩行空間や公共交通などの交通環境を強化する
- まちなかで緑を感じることができる歩行空間として、グリーンモールや中央緑地などを位置づけ

➤ 地区の特性や優位性を生かした産業振興に資する土地利用を推進

- 大学や各種研究機関などが集積するRTNパーク、インターチェンジ周辺及びそのアクセス道路沿道などの交通における優位性が高い地区においては、それぞれの特性に応じた土地利用を推進する

④都市づくりの方向性（野幌地域）

✓道道江別恵庭線の整備推進

✓流通業務や産業振興、まちの魅力の向上に寄与する土地利用を検討

✓インターチェンジへのアクセス道路の整備推進

✓東野幌総合公園の整備に向けた検討

✓RTNパークは、引き続き先端技術系や食関連産業等の企業誘致の推進



野幌駅周辺（中心市街地）

- ✓中心市街地として相応しい都市機能の集積や土地利用を推進
- ✓市民交流施設や商店街、広場などの交流空間を活用し、駅周辺における“にぎわい”創出を図る
- ✓グリーンモールや野幌中央緑地等、まちなかの貴重な緑を保全・活用

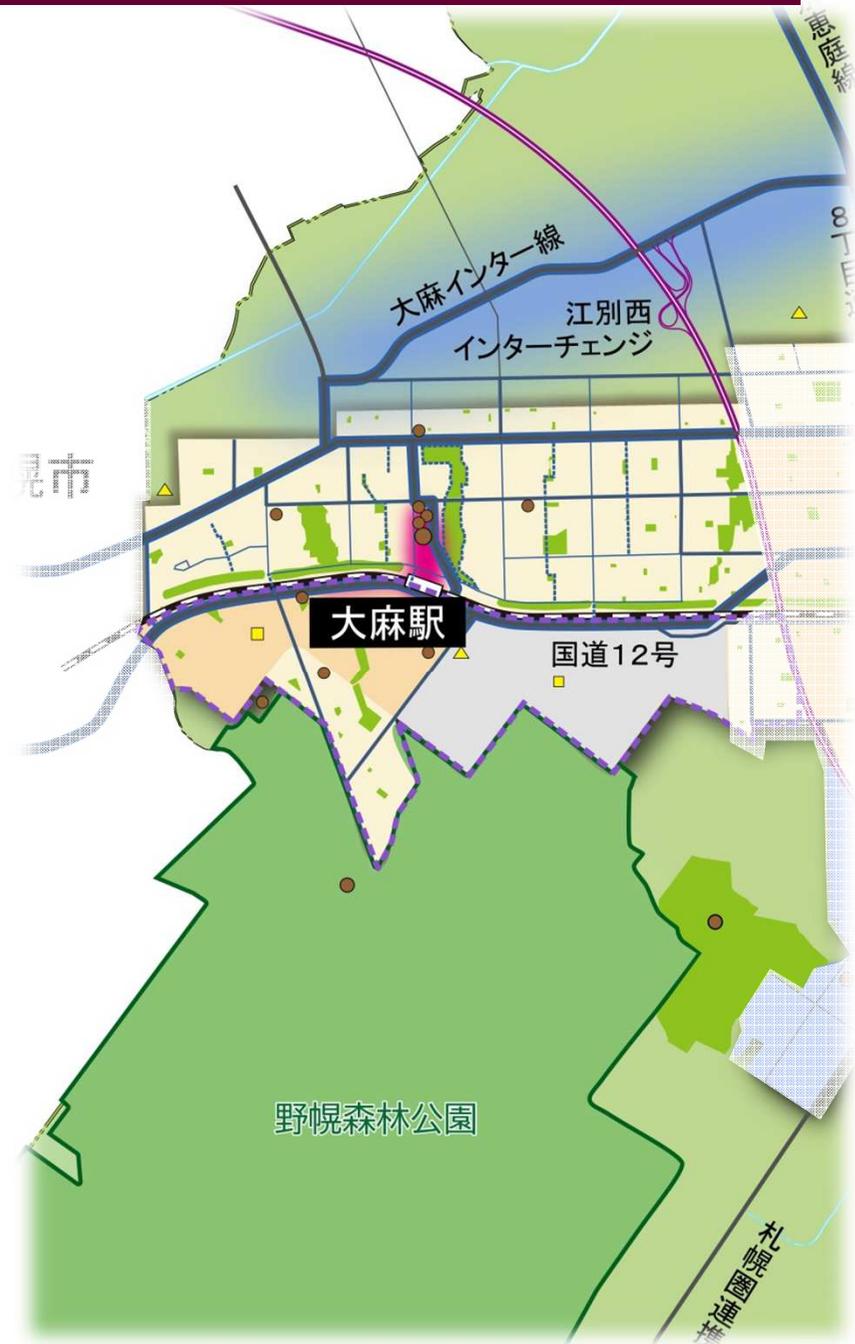


✓千歳川流域の総合的な治水対策を推進

④都市づくりの方向性（大麻・文京台地域）

大麻・文京台地域とは？

- ✓ 市街地の西端に位置し、住宅地と教育・研究機能の中心となる地域
 - ⇒ 大麻地域は閑静な住宅地
 - ⇒ 文京台地域は学生が多く住む文教地区と森林公園が隣接する住宅地
- ✓ 大麻駅周辺に都市機能が集約
 - ⇒ 公共施設を中心とした都市機能が充実
- ✓ 札幌に隣接するなど交通の優位性が高い地域
 - ⇒ 国道12号や江別西インターチェンジ、アクセス道路など



④都市づくりの方向性（大麻・文京台地域）

地域の状況

➤ ジョイフルエーカーが立地

➤ ココルクえべつが立地

➤ 地域コミュニティ機能を有する商店街

➤ 住宅建替えが進み、様々な年代の住宅が混在
➤ 宅地造成による住宅建設の増加

➤ 共同住宅が多く様々な用途が立地
➤ 生活関連機能の立地が少ない
➤ 築40年程度の建物が存在

地区核（大麻駅周辺）

➤ 駅周辺に都市機能が集積
➤ 未利用地は少ないため、機能の維持が重要
➤ 大麻駅跨線人道橋の架け替え事業による拠点内での移動の円滑化

➤ 大学や図書館、研究機関など文教施設が立地する文教地区
➤ 野幌森林公園に隣接する自然豊かな環境



④都市づくりの方向性（大麻・文京台地域）

地域が目指す方向性

➤ 異なる魅力を持つ大麻地域と文京台地域の特徴を生かした地域づくり

- 大麻地域は、魅力ある商店街づくりなどを進めるなど、利便性や地域コミュニティの向上を図り、ゆとりある緑豊かな居住環境を維持しつつ住み替えを推進
- 文京台地域は、大学や図書館、研究機関等が集積し学生が多く居住する文教地区の特性を生かすとともに、自然豊かな住環境を形成

➤ コンパクトで利便性の高い地区核の形成

- 集積している都市機能や充実した交通環境などの特性を生かし、大麻地域と文京台地域との連携を図ることでコンパクトで利便性の高い地区核を形成する
- 駅近傍の特性を生かしたまちなか居住や複合的な土地利用を図り、地域の周辺環境を踏まえた都市機能の誘導・維持を図る

➤ 交通の優位性を生かした産業振興や魅力向上に繋がる土地利用の推進

- 市街地や札幌市に近接している西インターチェンジ周辺やアクセス道路沿線、国道12号などの交通アクセス機能を生かし、戦略的な土地利用の検討を行う

④都市づくりの方向性（大麻・文京台地域）

✓流通業務を中心とした産業振興やまちの魅力の向上に寄与する土地利用の検討

✓自然環境を生かしたゆとりある住環境の形成

✓今後を見据えた文教地区の検討

✓野幌森林公園の保全・活用
✓林野火災の予防の組織的な対策



✓ココルクえべつは、地域や関係機関等との連携により、多世代が交流する「共生のまち」を形成

✓商店街は、商業や地域社会活動などの場としての機能を高め、活性化を図る

大麻駅周辺（地区核）

✓地域の特性に応じたコンパクトで利便性の高い地区核の形成
✓まちなか居住や複合的な土地利用を図る
✓跨線人道橋の架け替え事業を推進し、南北間の連携の強化を図る



④都市づくりの方向性（豊幌地域）

豊幌地域とは？

- ✓ 市街地の東端に位置し、農地に囲まれた飛び地の市街地
⇒ 国道12号沿線にサービスを主体とした施設、南側には主に住宅が立地
- ✓ 周辺には自然環境や農村環境などを有する
⇒ 豊かな景観資源を有する特徴を持つ
- ✓ 水害で大きな被害を過去に受けた
⇒ 昭和56年の豪雨で大きな被害



④都市づくりの方向性（豊幌地域）

地域の状況

地域拠点（豊幌駅周辺）

- 駅周辺にコンパクトに集積
- 都市機能が少ない

- 国道12号沿線は
- 商業以外の施設も立地
- 未利用地が存在

- 近年地価の上昇

- 社会福祉施設や公共施設が立地

- 周辺には自然環境や河川など豊かな資源

- デマンド型交通の運行

- 河川の継続した治水対策

- コンパクトな住宅市街地でゆとりある住環境
- 近年、住宅の建設が進んでいる
- 2宅地以上を利用した広い敷地での住宅建設も増加
- ライフスタイルに合った住生活など他地域とは異なる特色を持つ



④都市づくりの方向性（豊幌地域）

地域が目指す方向性

➤ 継続的な治水対策と地域防災力の向上

- 今後も継続的に治水対策を行うとともに、地域住民における防災体制の強化や防災意識の向上を図るとともに、円滑な避難を目的としたソフト対策の充実を図る
- 課題を踏まえた取組方針を明確化し、計画的に防災・減災対策への取組みを進める

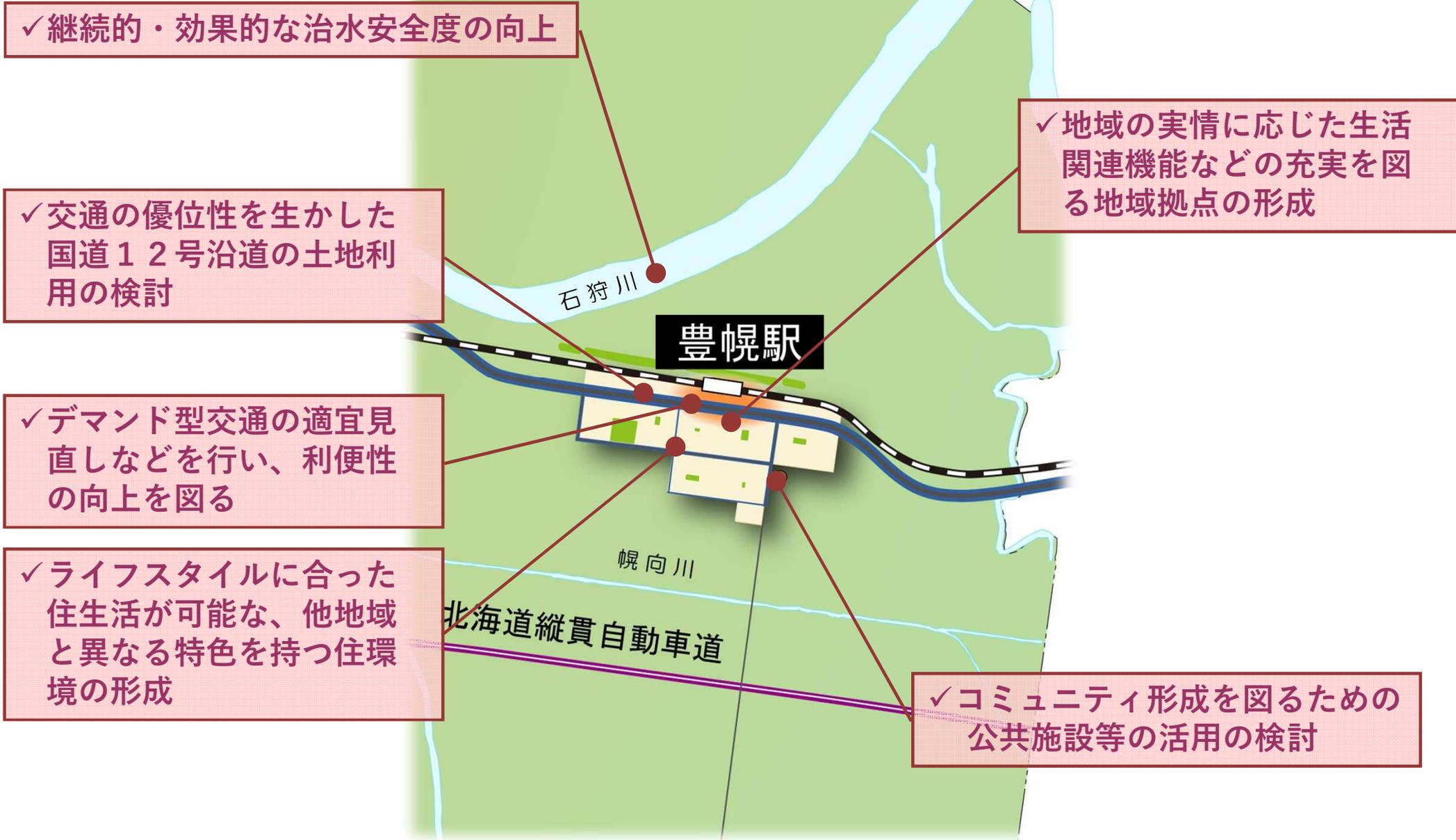
➤ 自然や農村環境などを生かしたゆとりある住環境を形成するコンパクトな地域づくり

- 周辺に広がる豊かな自然環境や都市と農村の交流などの地域資源、ライフスタイルに応じた住生活を可能とする住環境の形成など、地域コミュニティを重視

➤ 周辺住環境と調和した地域の実情に応じた地域拠点の形成

- 交通環境などの特性を生かし、地域の実情に応じた生活関連機能の充実を図ることで、地域住民の日常生活を支える、豊幌駅を中心としたコンパクトな地域拠点の形成を図る

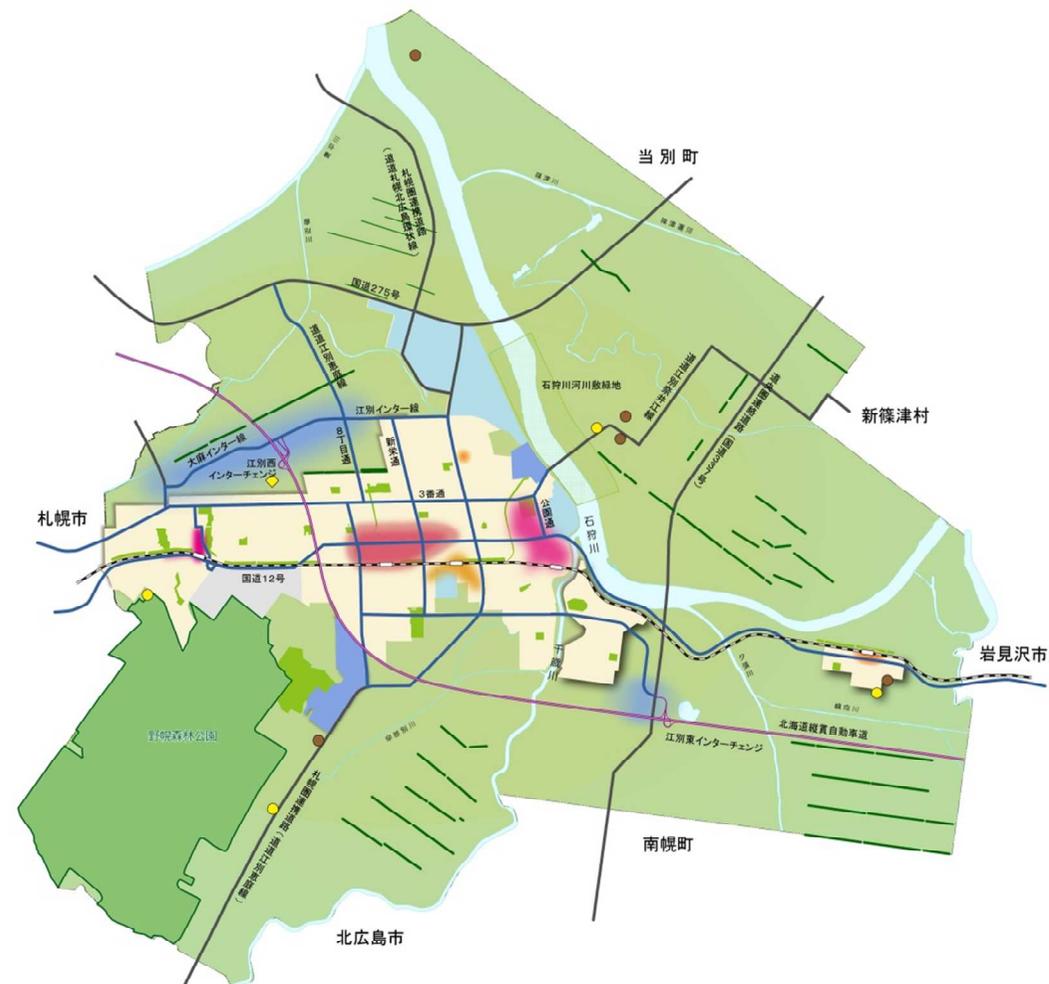
④都市づくりの方向性（豊幌地域）



④都市づくりの方向性（農村地域）

農村地域とは？

- ✓ 市街地を囲むように市街化調整区域に位置し、農地や森林、河川敷地、幹線道路沿道などで構成
⇒ 都市部近郊でありながら、豊かな自然環境を有する、農畜産業を支える地域
- ✓ 良好な自然環境や農村環境などを有する
⇒ 豊かな景観資源を有する特徴を持つ
- ✓ 交通の優位性が高い
⇒ 江別東インターチェンジ、江別西インターチェンジ、広域道路網



④都市づくりの方向性（農村地域）

➤ グリーンツーリズム
関連施設の利用者数は
年々増加傾向

地域の状況

➤ 広域道路網の整備

➤ 産業振興やまちの魅力の
向上につながる戦略的な
土地利用の検討

➤ 農業就業人口や農家数は減少傾向
➤ 経営耕地面積は、札幌近郊の都市
と比べて大きい

➤ 「えみくる」が立地

➤ 緑の要として位置付ける
森林公園

➤ 広域道路網の整備

➤ 流通や関連業務を中心とした
土地利用を検討



④都市づくりの方向性（農村地域）

地域が目指す方向性

➤ 地域の特性を生かした都市近郊型農業の推進

- 優良な農地の保全や農業基盤整備を図り、食料生産基地としてふさわしい土地利用を図る

➤ 優位性を生かした都市との交流を促進する土地利用の推進

- 都市と農村が近接する優位性を生かし、農業の振興と農村の活性化を図るグリーンツーリズム施設整備による土地利用の推進

➤ 産業振興に寄与する地域資源や既存施設の活用の推進

- 豊かな自然環境や農産物、野幌森林公園、東西2か所のインターチェンジなどの地域資源や交通の優位性を生かした都市環境や産業振興に寄与する土地利用の推進

④都市づくりの方向性（農村地域）

✓河川の堤防強化及び内水排除施設の整備など継続的・効果的な治水安全度の向上

✓自然景観や農村景観など良好な景観の保全・活用を検討

✓優良な農地の保全や食料生産基地として都市近郊型農業を推進

✓野生鳥獣による被害防止に努め、農地環境を保全

✓道道札幌北広島環状線の整備推進

✓市街化区域内に立地することが馴染まない機能や地域の特性を生かす土地利用を、農業等と調整を図りつつ検討

✓南大通の整備推進

✓東西インターチェンジ周辺やアクセス道路沿道などの交通の優位性を生かした、産業振興やまちの魅力の向上につながる戦略的な土地利用の検討

