

江別市立地適正化計画

概要版

2024年3月策定・7月届出開始

計画策定の目的

多くの地方都市では、拡大した市街地のまま急速に人口減少が進めば、一定の人口集積により支えられてきた医療や商業等の生活サービスの提供が困難となることが想定されています。

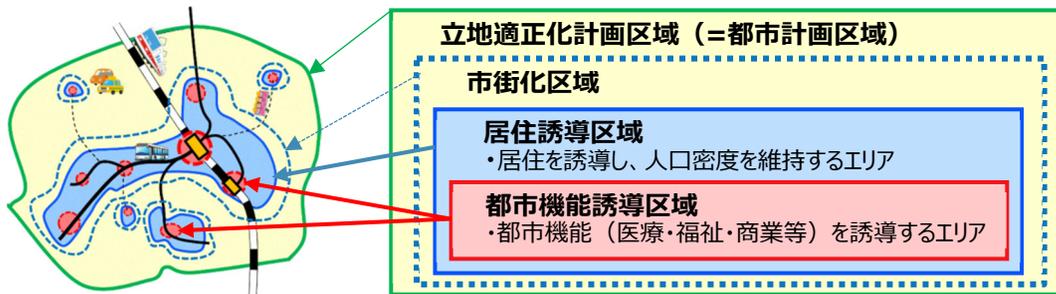
本市においても、令和2年以降は人口が減少し続けることが予測されており、様々な世代の市民が安心して快適に住み続けられるよう、長期的な視点でまちづくりを進める必要があります。

本市では、「江別市都市計画マスタープラン」の見直しに合わせて、「江別市立地適正化計画」を策定し、コンパクトで持続可能なまちづくりを推進します。

立地適正化計画とは

急激な人口減少や少子高齢化等を背景に、国では、行政と市民や民間事業者が一体となってまちづくりを促進するため、平成26年8月に立地適正化計画制度を創設しました。

立地適正化計画は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、都市機能誘導区域や居住誘導区域などを設定し、医療、介護福祉、商業等の都市機能や居住のゆるやかな誘導、エリアを結ぶ公共交通ネットワークの再構築により、持続可能なまちづくりを推進するものです。



出典：国土交通省資料

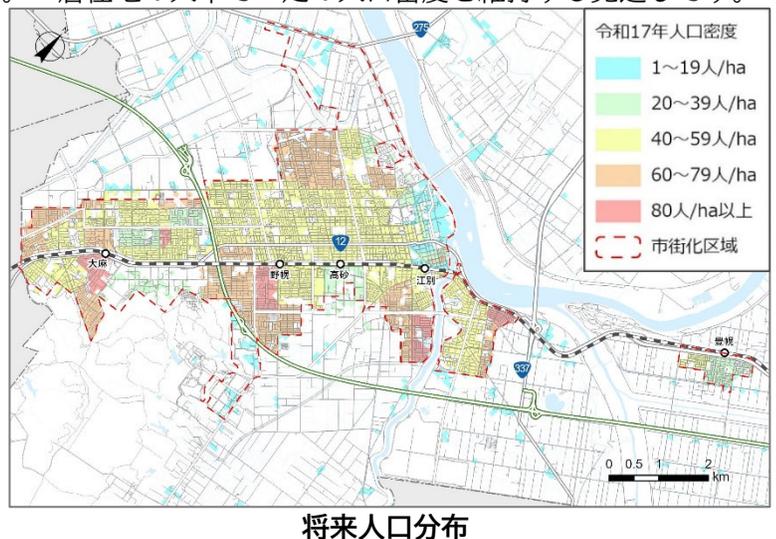
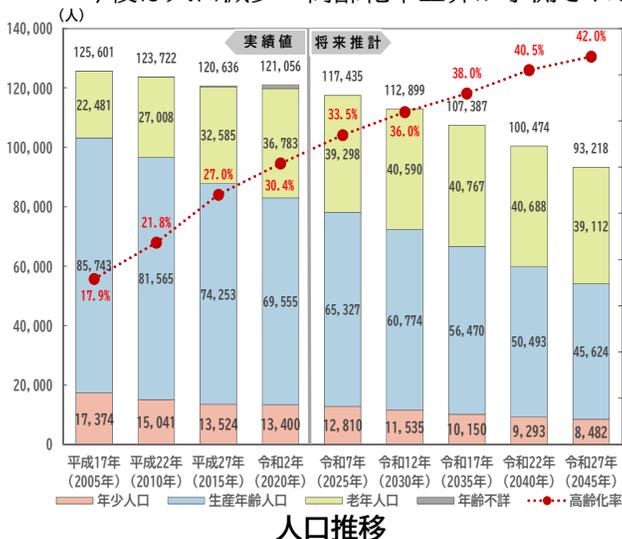
立地適正化計画制度のイメージ図

計画目標年次と対象区域

目標年次	10年後の令和15年度（2033年度）を目標年次とします。
対象区域	都市計画区域（江別市全域）を対象区域とします。

人口の見通し

今後は人口減少・高齢化率上昇が予測されます。居住地の大半で一定の人口密度を維持する見通しです。

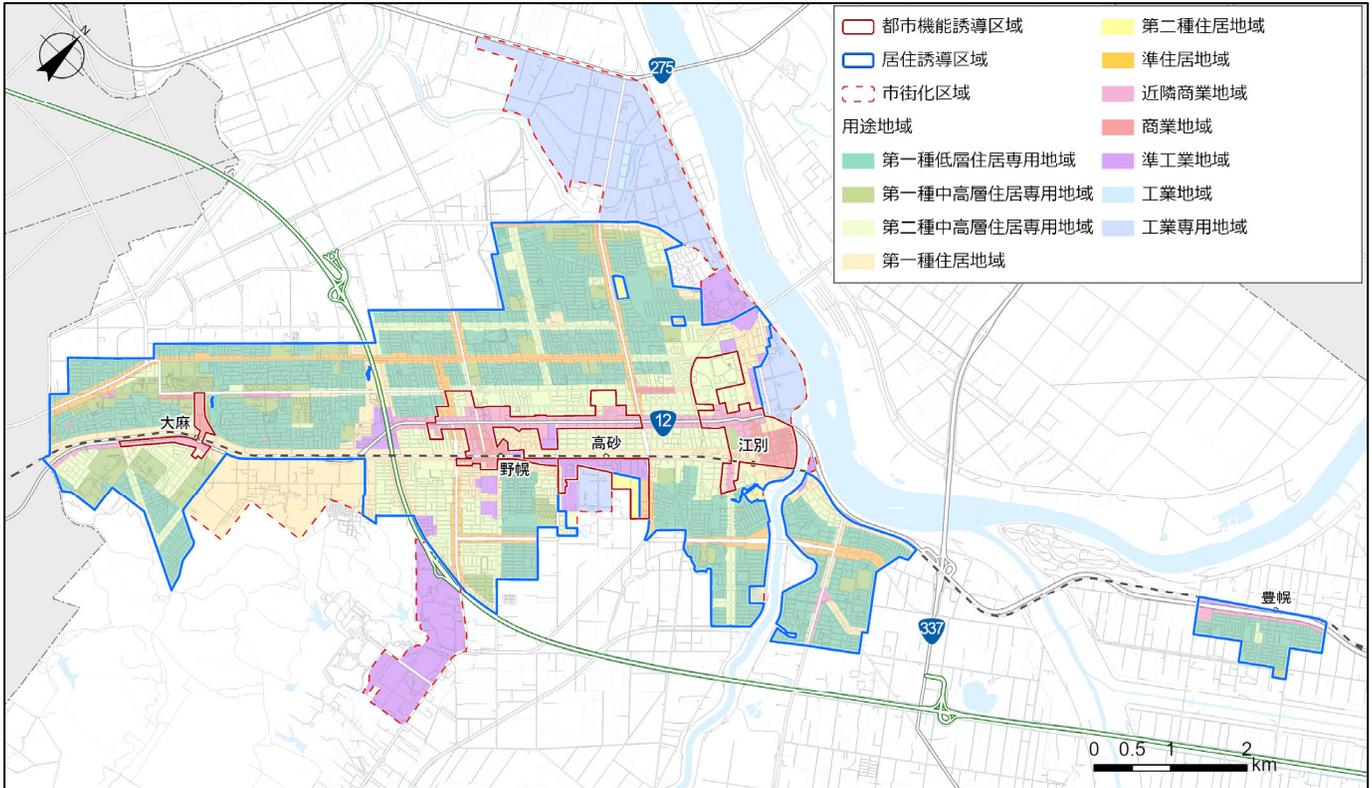




■居住誘導区域・都市機能誘導区域

居住誘導区域は、将来も一定の人口密度が保たれる地域、公共交通や日常的利用施設へのアクセスが良い地域、近年宅地化が進んでいる地域から災害リスクの高い地域や工業系の用地を除いた地域に設定しました。

都市機能誘導区域は、都市計画マスタープランにおける拠点の位置づけを踏まえつつ、都市機能の集積する地域、公共交通へのアクセスが良い地域、商業系用地や活用可能性の高い低未利用地から災害リスクの高い地域や活用が限定的な地域等を除いた地域に設定しました。



■誘導施設

誘導施設とは、医療・商業・福祉・行政機能など、居住者の共同の福祉や利便のために都市機能誘導区域に誘導すべき施設です。本計画では、拠点の性質や都市機能施設の立地状況等を踏まえ、拠点毎に設定しました。

		誘導施設			
機能		野幌駅周辺～高砂 (中心市街地)	江別駅周辺 (地区核)	大麻駅周辺 (地区核)	高砂駅周辺 (地域拠点)
(1)	複合機能	多機能が複合した施設			
(2)	行政機能	市役所本庁舎	-		-
		市役所窓口機能			
(3)	教育・文化・スポーツ機能	警察署	-		-
		図書館本館	図書館支所		
		公民館・文化施設			
(4)	商業機能	相当規模の商業集積			
(5)	介護福祉機能	地域包括支援センター			-
(6)	医療機能	病院・一定規模以上の診療所			
(7)	金融機能	銀行・信用金庫・農業協同組合・信用組合・労働金庫			

■誘導施設の分類

機能	誘導施設種別	備考
複合機能	多機能が複合した施設※	本表に示す他の機能やスーパーマーケット、各種サービス等、事務所、住居（共同住宅）等の多様な機能が連携している施設
行政機能	市役所本庁舎	江別市役所の位置を定める条例に規定する江別市役所
	証明書交付窓口を有する施設	戸籍事務取扱規則に規定する戸籍証明等の交付を行う施設（市役所本庁舎を除く）
	警察署	北海道警察組織条例に規定する江別警察署
教育・文化・スポーツ機能	図書館	情報図書館条例に規定する図書館及び情報図書館条例施行規則に規定する分館
	公民館	公民館条例に規定する公民館
	文化施設	市民会館条例に規定する市民会館 コミュニティセンター条例に規定するコミュニティセンター 市民文化ホール条例に規定する文化ホール
	体育施設	体育施設条例に規定する体育施設のうち、屋内体育施設を有するもの
商業機能	商業施設 (延べ面積 5,000 m ² 以上)	単体の商業施設 複数の商業施設が1つの建物に集まっている形態 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する「一の建物」
介護福祉機能	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46に規定する地域包括支援センター
医療機能	病院	医療法第1条の5第1項に規定する病院
	外科と内科を有する診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所
	医療モール	複数の診療所が1つの建物に集まっている形態
金融機能	銀行	銀行法第2条第1項に規定する銀行
	信用金庫 信用組合 労働金庫	信用金庫法第6条第1項に規定する名称を用いるもの 中小企業等協同組合法第6条第1項第2号に規定する名称を用いるもの 労働金庫法第8条第1項に規定する名称を用いるもの
	農業協同組合	農林中央金庫及び特定農水産業協同組合等による信用事業の再編及び強化に関する法律の第2条第1項に規定する特定農業協同組合

※多機能が複合した施設の条件

下記①～④を満たす施設

- ① 複数の機能を有する
- ② 人の交流などに資する機能やスペースを有する
- ③ スーパーマーケットを有する
- ④ 店舗の合計床面積 1,500 m²以上で建物全体の延べ面積 5,000 m²以上の規模を有する

(複数の建物の場合)

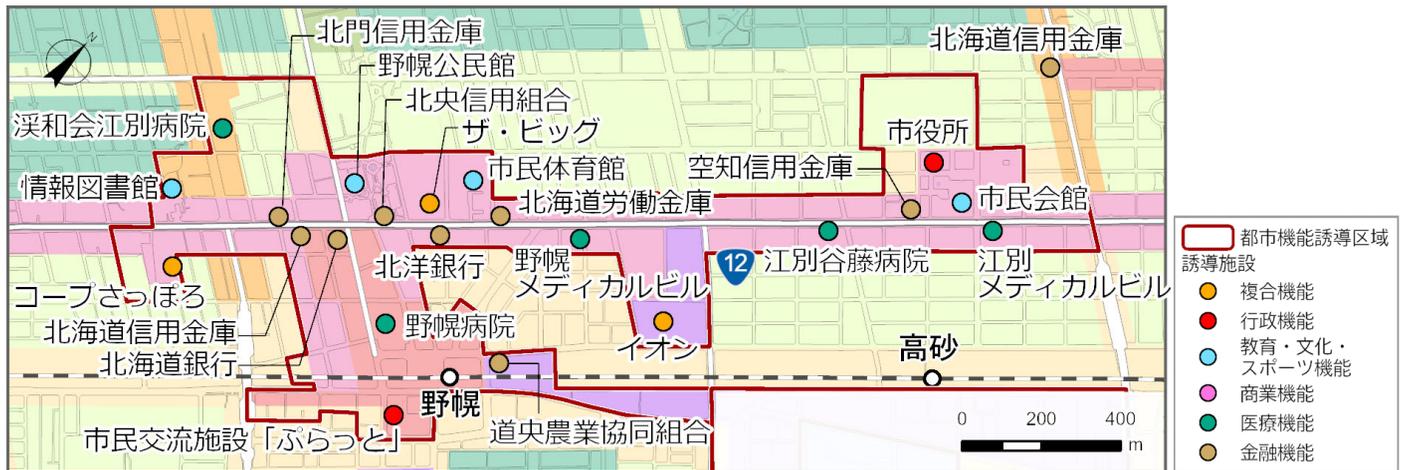
土地利用上一体の敷地に、複数の施設が立地する場合も該当（事務所や住居のみの建物は除く）

【土地利用上一体の敷地の扱い】

1. 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する「一の建物」の敷地
2. 都市計画法第29条に規定する開発行為の計画敷地
3. その他、駐車場の一体利用などによる敷地

■野幌駅周辺～高砂（中心市街地）の誘導施設

機能	誘導施設種別	立地	機能	誘導施設種別	立地
複合機能	多機能が複合した施設	○	商業機能	商業施設	○
行政機能	市役所本庁舎	○	介護福祉機能	地域包括支援センター	×
	証明書交付窓口を有する施設	○	医療機能	病院	○
	警察署	×		外科と内科を有する診療所	×
教育・文化・スポーツ機能	図書館	○		医療モール	○
	公民館	○	銀行	○	
	文化施設	○	信用金庫・信用組合・労働金庫	○	
	体育施設	○	農業協同組合	○	



誘導施設立地状況（野幌駅周辺～高砂）

■江別駅周辺（地区核）の誘導施設

機能	誘導施設種別	立地
複合機能	多機能が複合した施設	×
行政機能	証明書交付窓口を有する施設	○
教育・文化・スポーツ機能	図書館	○
	公民館	○
	文化施設	○
	体育施設	○
商業機能	商業施設	×
介護福祉機能	地域包括支援センター	○
医療機能	病院	○
	外科と内科を有する診療所	×
	医療モール	○
金融機能	銀行	○
	信用金庫・信用組合・労働金庫	○
	農業協同組合	○



誘導施設立地状況（江別駅周辺）

■大麻駅周辺（地区核）の誘導施設

機能	誘導施設種別	立地
複合機能	多機能が複合した施設	○
行政機能	証明書交付窓口を有する施設	○
教育・文化・スポーツ機能	図書館	○
	公民館	○
	文化施設	○
	体育施設	○
商業機能	商業施設	×
介護福祉機能	地域包括支援センター	×
医療機能	病院	×
	外科と内科を有する診療所	○
	医療モール	×
金融機能	銀行	○
	信用金庫・信用組合・労働金庫	×
	農業協同組合	×



誘導施設立地状況（大麻駅周辺）

■高砂駅周辺（地域拠点）の誘導施設

機能	誘導施設種別	立地
複合機能	多機能が複合した施設	○
教育・文化・スポーツ機能	体育施設	○
商業機能	商業施設	○
医療機能	病院	○
	外科と内科を有する診療所	×
	医療モール	×
金融機能	銀行	×
	信用金庫・信用組合・労働金庫	×
	農業協同組合	×



誘導施設立地状況（高砂駅周辺）

誘導施策

居住や都市機能の誘導に向けた様々な施策に取り組みます。

■ 居住の誘導に関する主な施策例

- (1) **良質な住環境の形成**：大規模な未利用地の宅地化や生活利便機能の立地 など
- (2) **空き家等への対策**：空き家所有者等の管理意識の醸成や関係団体との連携による発生抑制、利活用の推進 など
- (3) **商店街の活性化**：空き店舗などをリノベーションし、事業を展開するための支援 など
- (4) **公営住宅の適正管理**：「江別市営住宅長寿命化計画」などに基づく修繕等による延命化や建替整備 など

■ 都市機能の誘導に関する主な施策例

- (1) **公共施設等の適正配置と機能の充実**：公共施設の移転・統廃合などによる配置の適正化 など
- (2) **公的不動産の活用**：市が保有する未利用地や空地の活用や売却、有償貸付などの民間活力による活用方法 など

計画の目標値

まちづくりの方針を実現するために設定した誘導施策の進捗を評価する指標として、「居住誘導」「都市機能誘導」「公共交通」「防災」の4つの分野で目標値を設定します。

目標指標	基準値	目標値	
		中間目標値 令和 10(2028)年	目標値 令和 15(2033)年
居住誘導区域の人口密度	49.3 人/ha	中間目標値 > 46.7 人/ha (推計値)	目標値 > 44.6 人/ha (推計値)
都市機能誘導区域内の誘導施設の数	49 施設	中間目標値 ≥ 50 施設	目標値 ≥ 51 施設
路線バス輸送人員	【市内路線】 356 千人/年	中間目標値 ≥ 520 千人/年	次期地域公共交通計画の目標値
	【市外路線】 2,637 千人/年	中間目標値 ≥ 3,500 千人/年	次期地域公共交通計画の目標値
避難行動要支援者避難支援制度に参画する協力自治会の割合	43%	中間目標値 ≥ 59%	目標値 ≥ 75%

届出

都市機能誘導区域内外や居住誘導区域外で、一定の行為を行おうとする場合には、行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要となります。

対象区域	届出対象行為	
都市機能誘導区域外	開発行為	<input type="checkbox"/> 誘導施設を有する建築物の建築を目的した開発行為
	開発行為以外	<input type="checkbox"/> 建築物の新築・改築・用途変更により誘導施設を有する建築物とする場合
都市機能誘導区域内	<input type="checkbox"/> 都市機能誘導区域内に立地する誘導施設を休止又は廃止しようとする場合	
居住誘導区域外	開発行為	<input type="checkbox"/> 3戸以上の住宅建築を目的とした開発行為 <input type="checkbox"/> 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とした開発行為で1,000㎡以上のもの
	開発行為以外	<input type="checkbox"/> 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 <input type="checkbox"/> 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

江別市立地適正化計画 令和 6 (2024)年 3月策定・7月届出開始
(江別市企画政策部都市計画課：TEL 011-381-1038)

