

# 【札幌圏都市計画】

## 用途地域の変更について

### ・向ヶ丘地区

---

- ① 都市計画制度について
- ② 本庁舎建設基本設計概要
- ③ 都市計画変更の案
- ④ 市民説明会
- ⑤ 今後のスケジュール

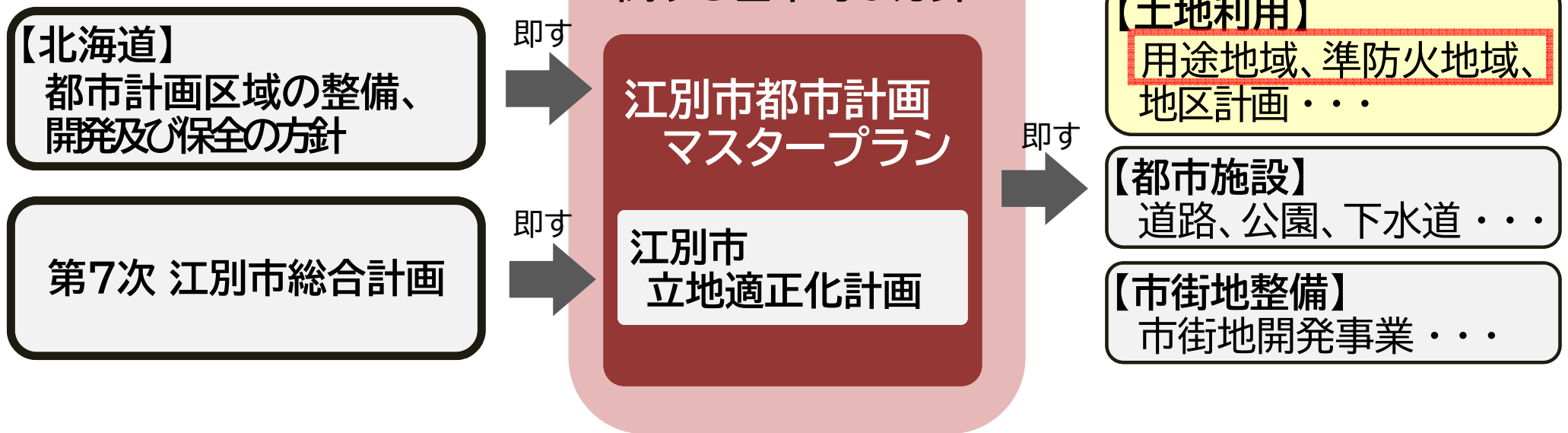
# ①都市計画制度について

## <都市計画とは>

土地を有効に配分し、都市内に「建物敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境」を適正に配置することで、文化的な都市生活・機能的な都市活動を確保するために定めるもの

都市計画法に基づく“まちづくりのルール”

## <都市計画の体系>



## ◆ 都市計画区域

- ・都市計画法による都市の健全な発展と秩序ある整備を図る区域
- ・北海道内では79区域の都市計画区域が指定
- ・北海道が指定

## ◆ 札幌圏都市計画区域

札幌市の一部  
江別市の全域  
北広島市の全域  
石狩市の一部  
小樽市の一部 } で構成



面積 98,630ha  
(江別市 18,738ha)

◆ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

【札幌圏都市計画区域マスタープラン（区域マス）】

- ・北海道が策定（R3年3月策定、目標年次はR12年）
- ・都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、**主要な都市計画の決定方針**

◆ 市町村の都市計画に関する基本的な方針

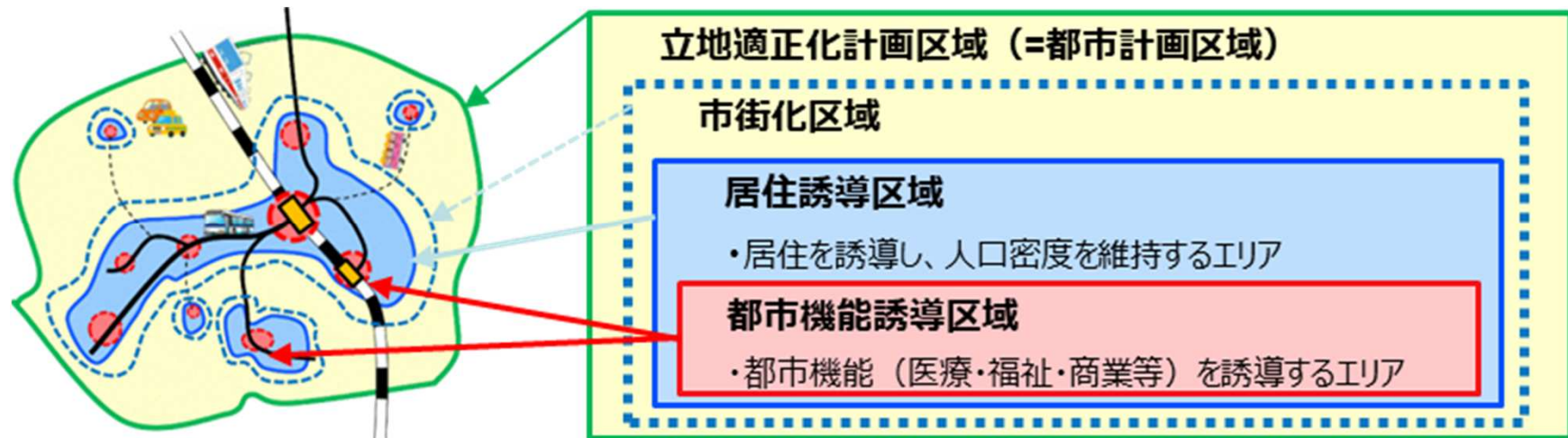
【江別市都市計画マスタープラン（都市マス）】

- ・江別市が策定（R6年3月策定、目標年次はR15年）
- ・**土地利用や都市施設（道路、公園等）、都市環境（防災、環境等）の方針**
- ・都市マスは、「江別市総合計画」と「区域マス」に即したものでなければならない

## ◆ 立地適正化計画

- ・江別市が新たに策定（R6年3月策定・目標年次はR15年）
- ・コンパクトなまちづくりに向けて、都市機能や居住などを誘導し、緩やかにまちづくりをコントロールするもの
- ・都市計画マスタープランの一部、高度化版とされる

### <立地適正化計画のイメージ>



## ◆ 区域区分(線引き)

・無秩序な市街化を防止するため、江別市では都市計画区域を**市街化区域**と**市街化調整区域**に区分

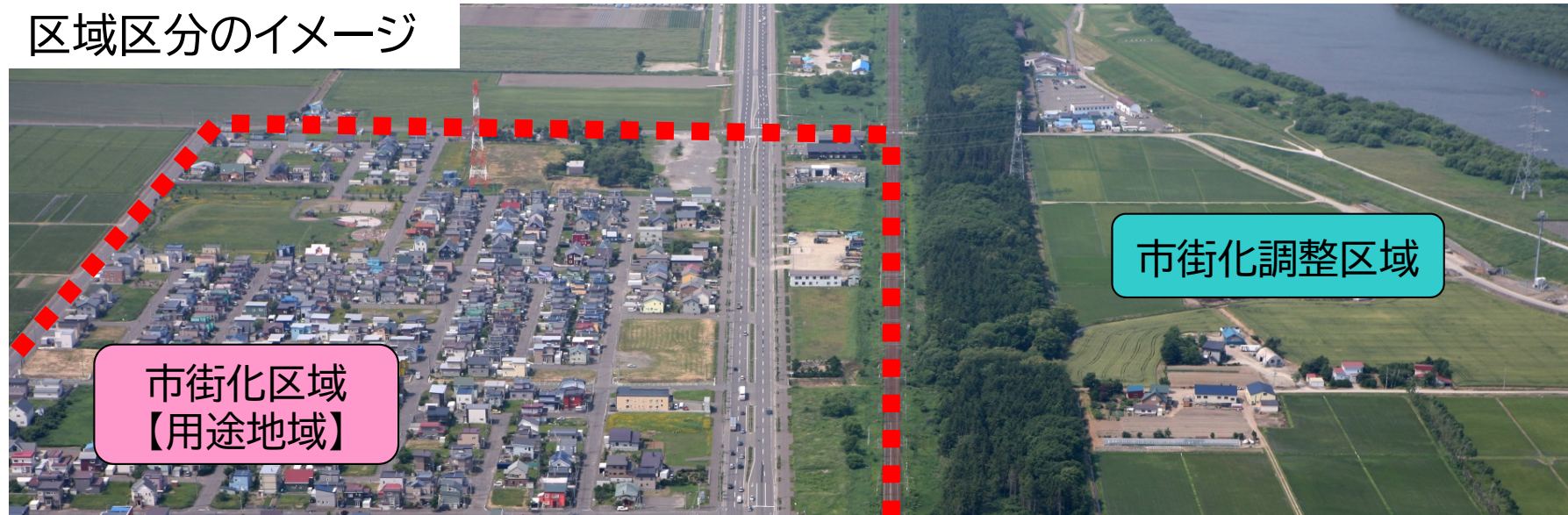
### 【市街化区域】

既に市街地を形成してたり、概ね10年以内に優先的・計画的に市街化を促進していく区域、2,938haを指定、併せて用途地域を指定

### 【市街化調整区域】

市街化を抑制するべき区域、15,800haを指定

区域区分のイメージ



## <用途地域>

建てられる建物の用途（住宅、店舗、学校、工場など）について、相互の環境を守るために区分した地域。

第一種低層  
住居専用地域



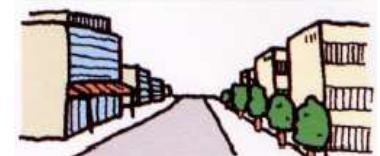
第二種低層  
住居専用地域



第一種中高層  
住居専用地域



第二種中高層  
住居専用地域



住  
居  
系

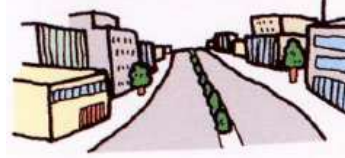
第一種住居地域



第二種住居地域



準住居地域



田園住居地域



商 業 系

近隣商業地域



商業地域



工 業 系

準工業地域



工業地域



工業専用地域



<向ヶ丘地区>

## <用途地域による制限>

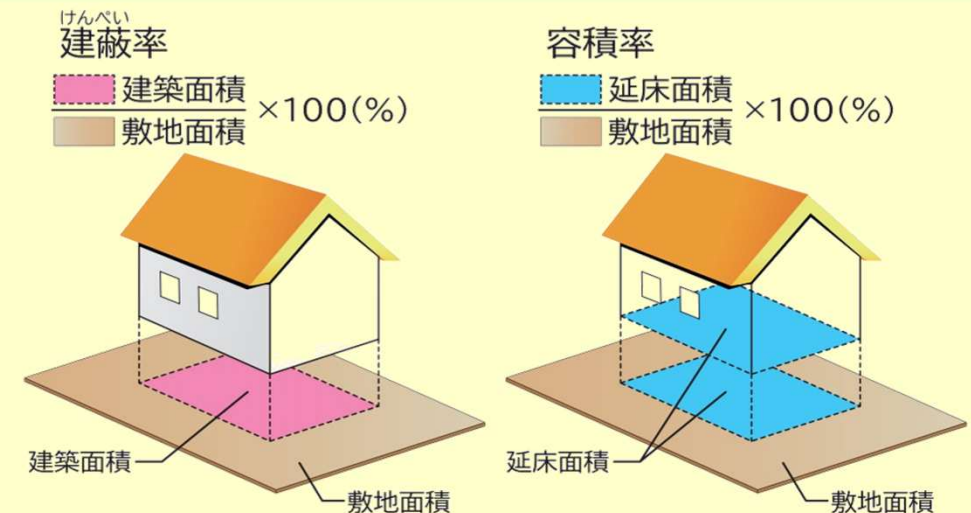
### ● 建物の**使い方**の制限

用途地域内に建てられる**建物の用途**(住宅、店舗、学校、工場など)の制限

### ● 敷地に対する**建て方**の制限

**けんぺい  
建蔽率**…敷地に対する  
建築面積の割合

**容積率**…敷地に対する  
延床面積の割合



### ● 建物の**高さ**の限度

建物の**高さ制限**

(江別市では第一種低層住居専用地域のみ指定)

## <防火地域・準防火地域>

建物が密集する市街地において、**建物の構造を制限することで不燃化を図り、火災の危険を防除**するために指定する地域。

建物の位置や規模等に応じた構造の制限

## <指定の考え方>

### ● 防火地域

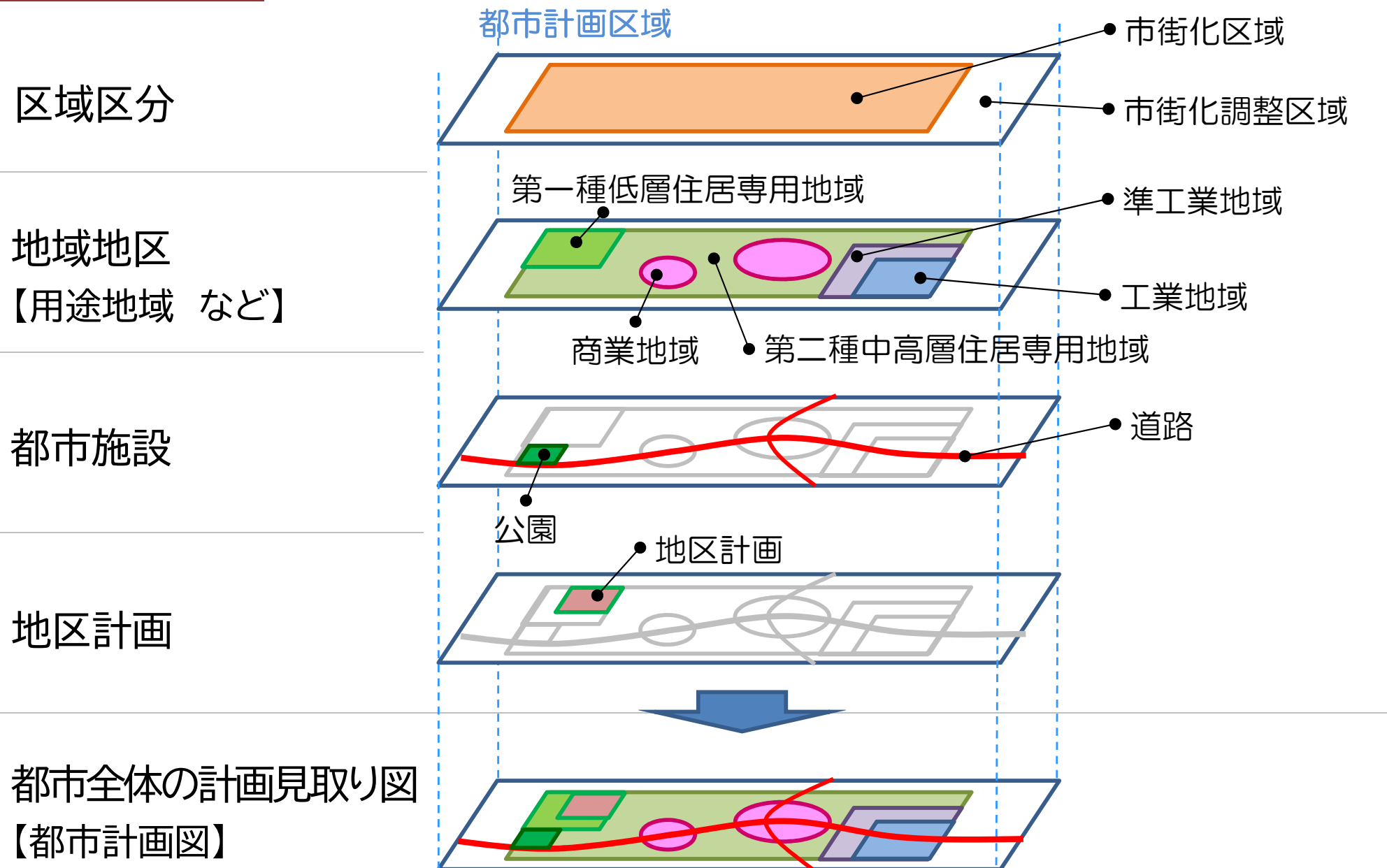
建築物の密集した火災危険率の高い市街地の区域（原則、商業地域で容積率600%以上）に指定。

⇒ 江別市で指定なし

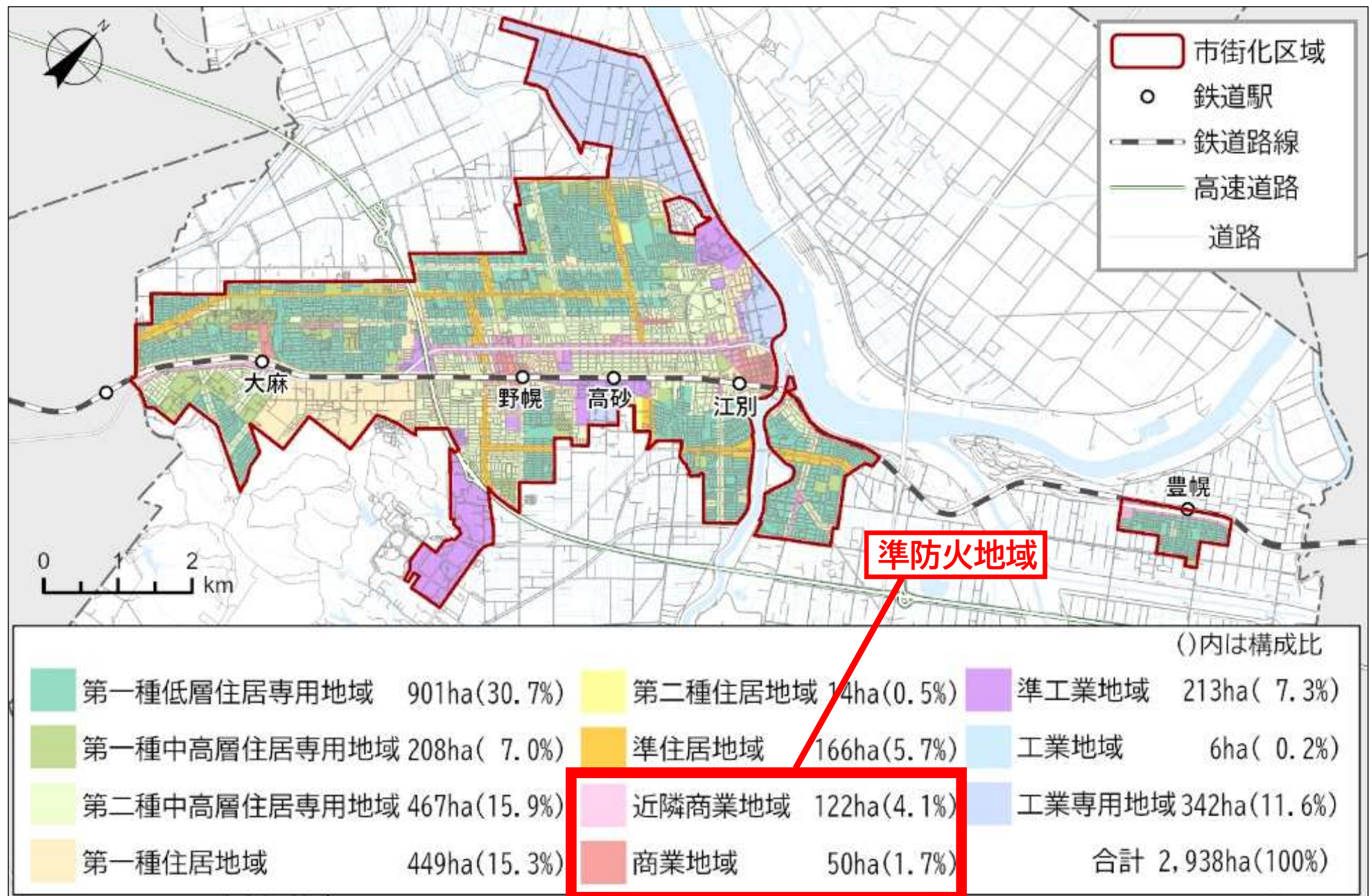
### ● 準防火地域

商業地域、近隣商業地域に指定。

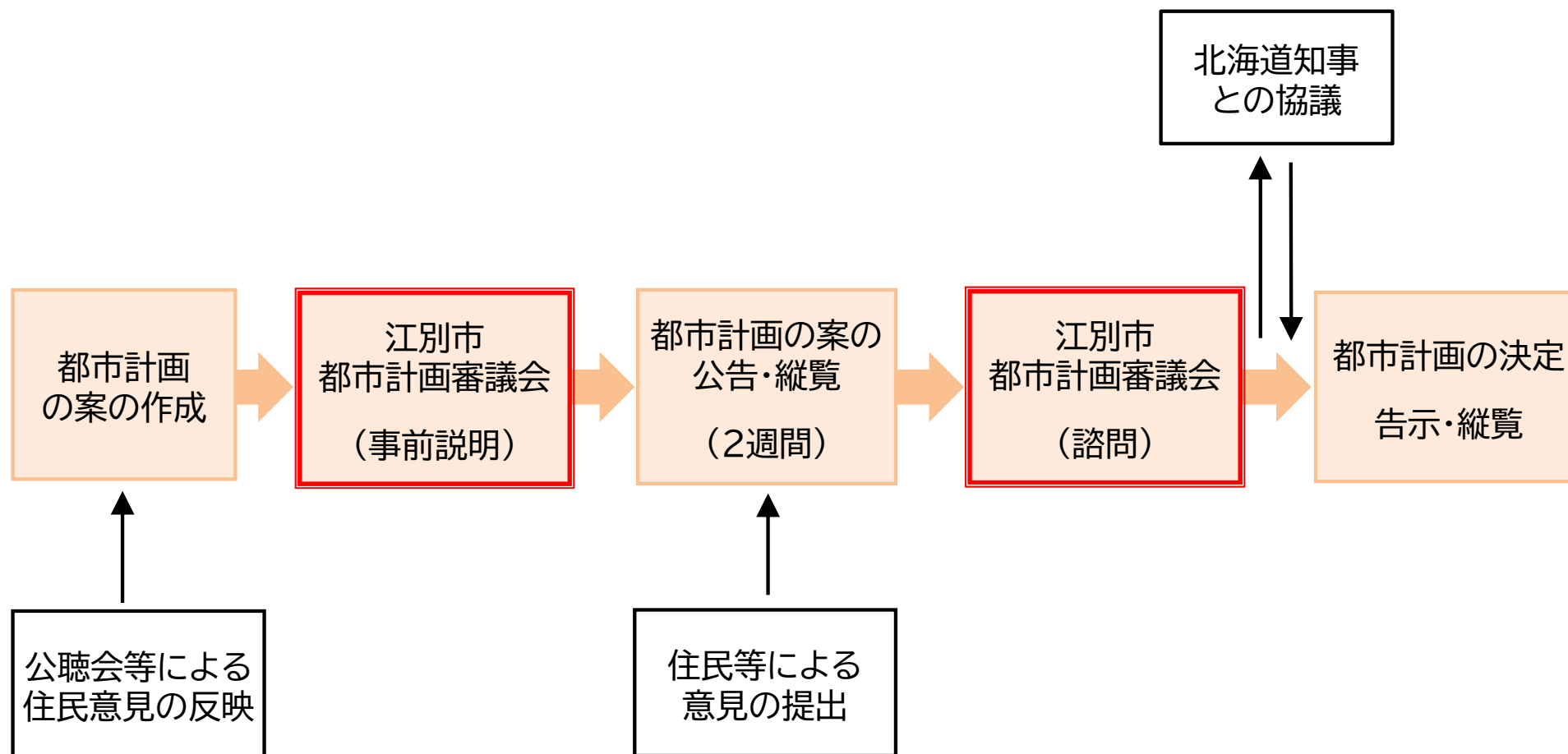
# <イメージ図>



# <用途地域・準防火地域の指定状況>



## ◆ 江別市が定める都市計画の場合



memo

## ②本庁舎建設基本設計概要

## これまでの経過

### ■本庁舎の概要

昭和41(1966)年竣工  
鉄筋コンクリート造  
一部鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造

### ■課題

耐震性能不足（旧耐震基準）  
老朽化・狭あい化  
防災拠点として機能不足 等



### ■検討の経過

|        |                     |    |
|--------|---------------------|----|
| 令和4年3月 | 本庁舎等の整備に係る市の基本的な考え方 | 公表 |
| 令和5年3月 | 江別市本庁舎建設基本構想        | 策定 |
| 令和6年6月 | 江別市本庁舎建設基本計画        | 策定 |
| 令和7年6月 | 江別市本庁舎建設基本設計        | 完了 |

## 本庁舎建設予定地

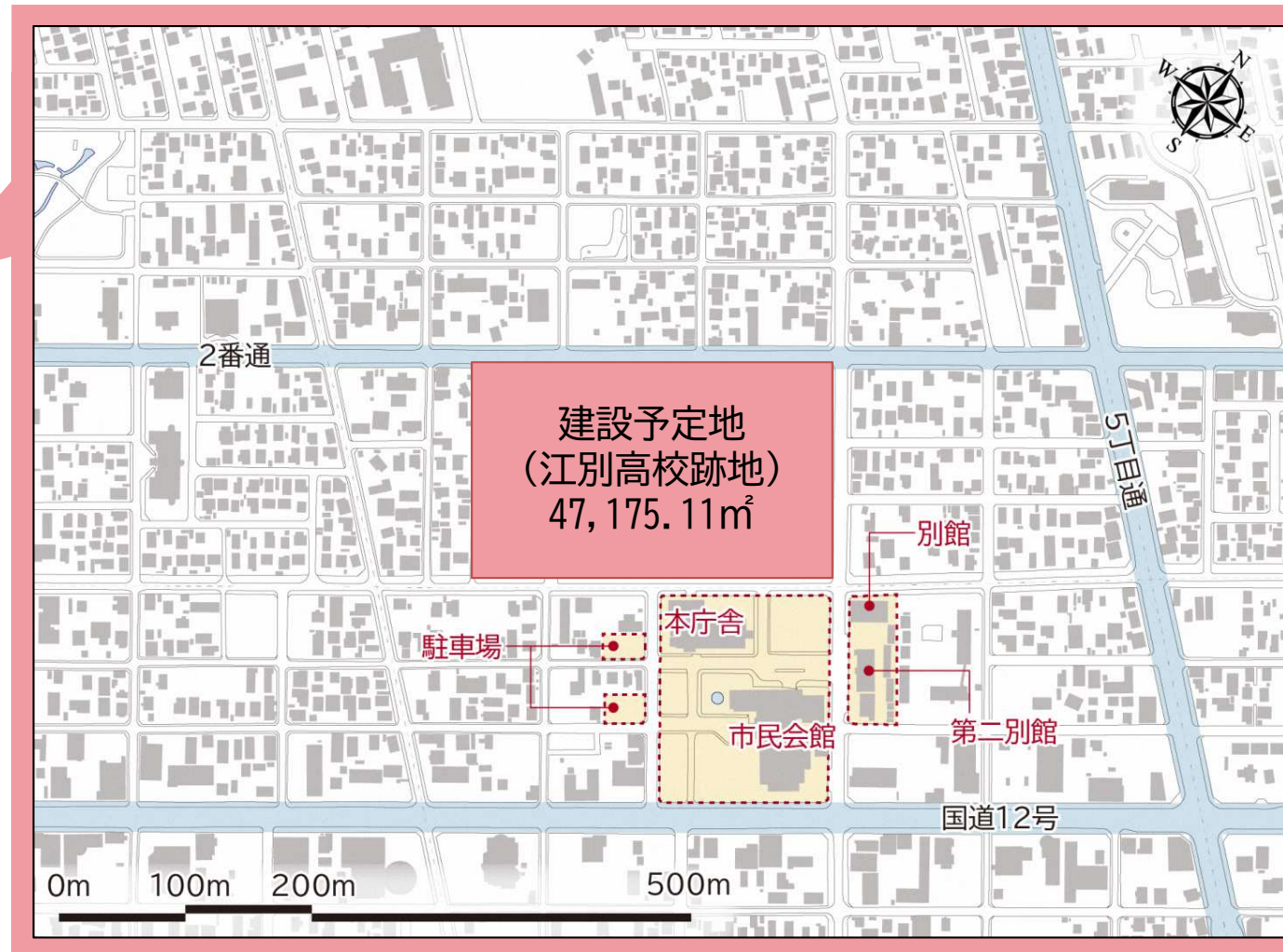
### ■本庁舎建設候補地

①現在地  
(高砂町6番地ほか)

②江別高校跡地  
(向ヶ丘26番地)

③野幌若葉町  
(野幌若葉町2番地ほか)

④江別小学校跡地  
(萩ヶ岡19番地ほか)



## 設計概要

### ■基本理念

えべつの街なみと自然に映える市民が集う庁舎  
～日常の安心を未来へつなぐ～

### ■基本方針

1. 利用しやすく親しまれる庁舎
2. 安全・安心な庁舎
3. 環境に配慮した庁舎
4. 江別らしさをPRできる庁舎
5. 働きやすく効率的な庁舎

### ■建築概要

敷地面積：30,980㎡

建築規模：地上4階

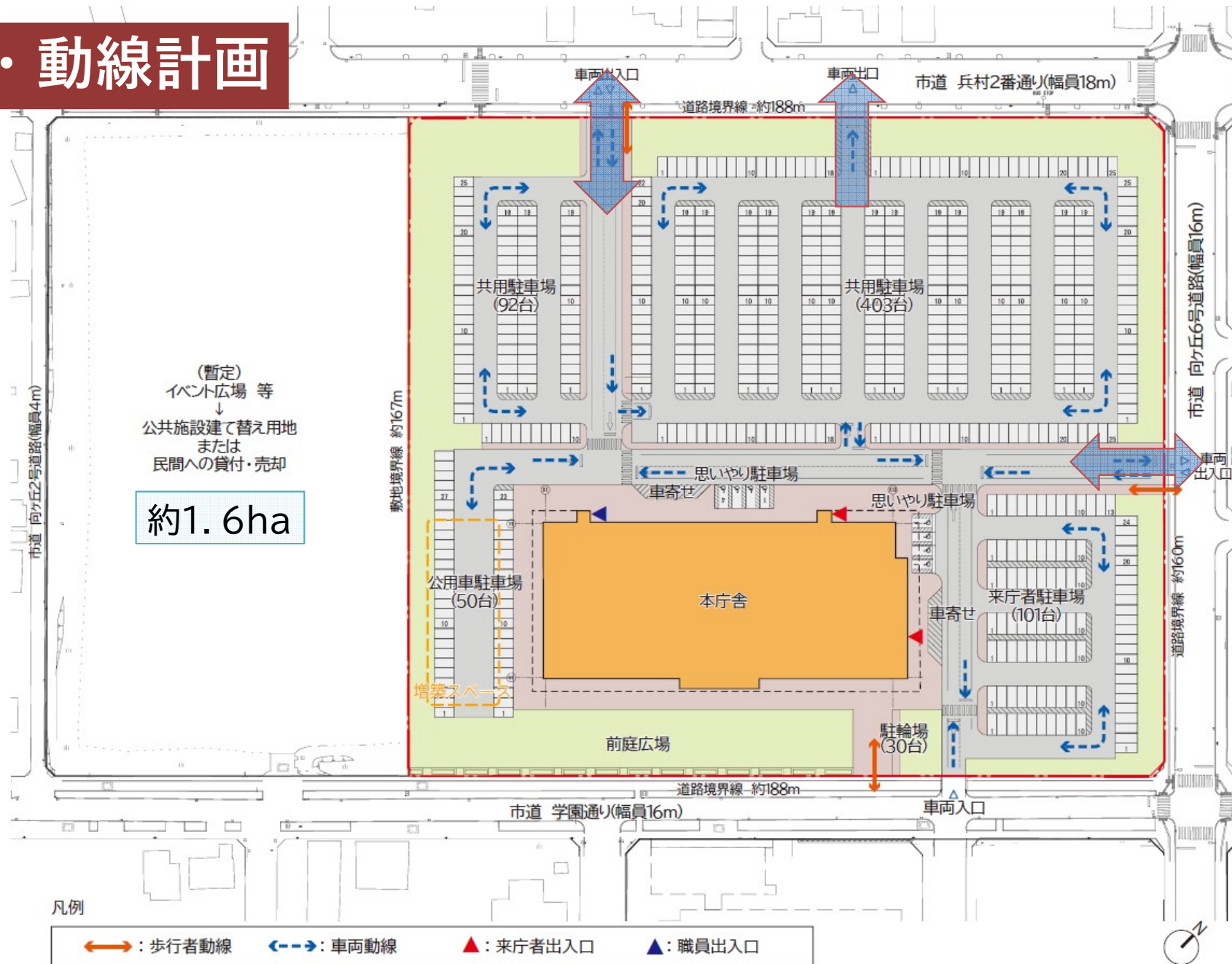
構造：鉄筋コンクリート造  
一部鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造

高さ：約21m

延床面積：13,925㎡



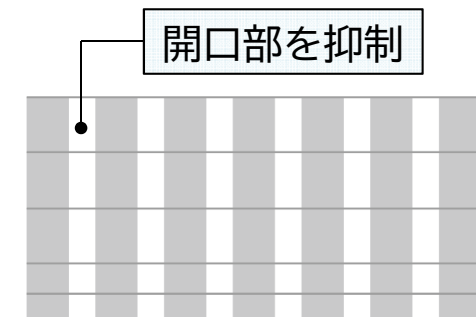
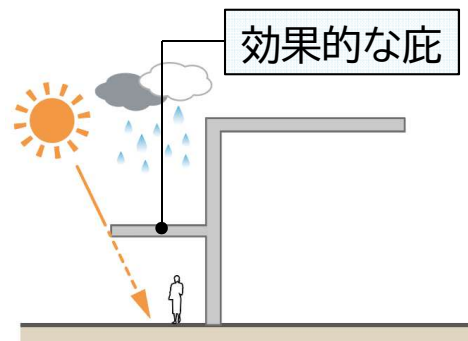
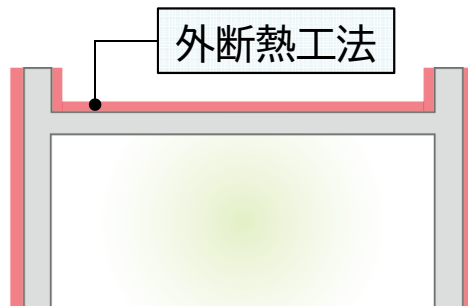
# 配置・動線計画



## 立面計画



### ■様々な機能性



< 向ヶ丘地区 >

## 全体事業スケジュール（想定）

| 時 期           | 内 容          |
|---------------|--------------|
| 令和7年6月        | 本庁舎建設基本設計 完了 |
| 令和7年8月～令和8年3月 | 本庁舎建設実施設計    |
| 令和8年8月～       | 本体建設工事 着工    |
| 令和10年9月       | 本体建設工事 竣工    |
| 令和11年1月       | 新庁舎 供用開始     |
| 令和11年4月       | 解体工事 着工      |

memo

## ③ 都市計画変更の案

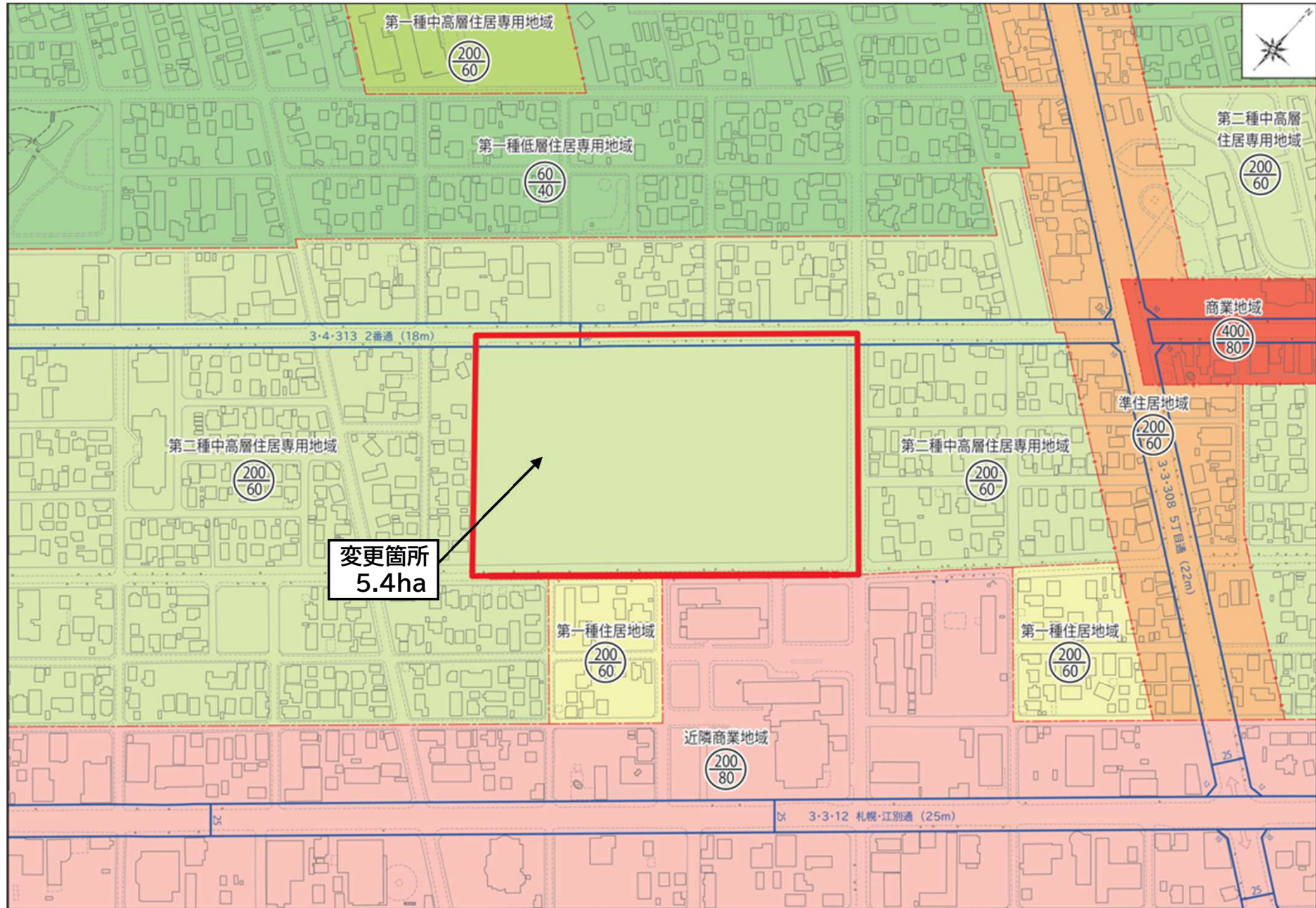
1

# 変更箇所

## (1) 変更箇所



# (1) 変更箇所



< 向ヶ丘地区 >

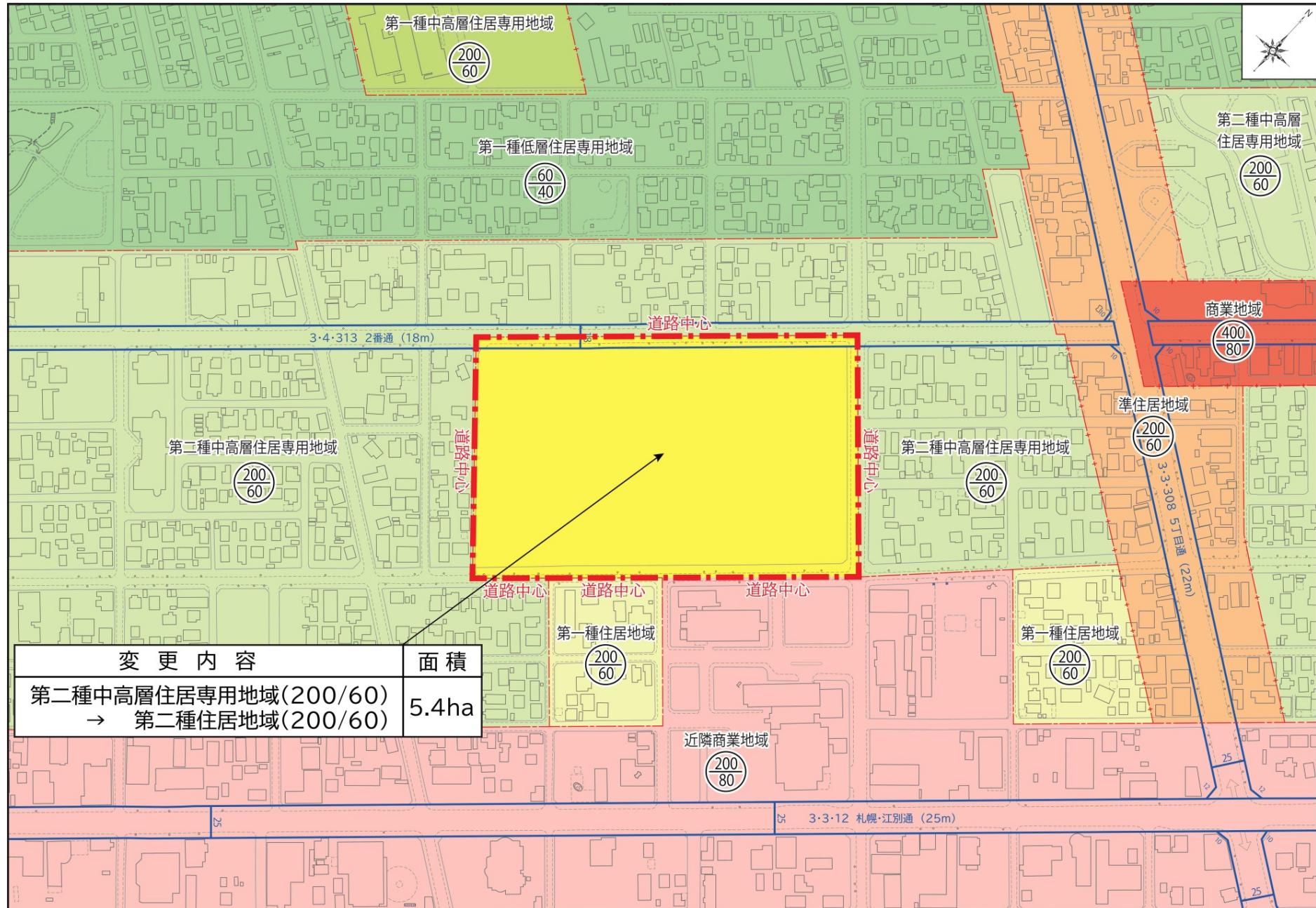
## 2 変更の内容

### (1) 変更目的

#### 【都市計画変更の理由】

- ・本地区は平成8年に移転した北海道江別高等学校の跡地であり、これまでは駐車場やイベント会場として利用されている。
- ・中心市街地である現庁舎隣接地へ新庁舎を建設し、機能の集約化を図ることで、市民の利便性を向上とコンパクトなまちづくりを推進するため、用途地域の変更をする。

## (2) 変更箇所



< 向ヶ丘地区 >

## (3) 変更の内容

|               | 現状                             | 変更後                         |
|---------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 用途地域          | 第二種中高層住居専用地域                   | 第二種住居地域                     |
| 建築可能な<br>主なもの | 戸建住宅、共同住宅、公共公益施設、<br>福祉施設など    | 戸建住宅、共同住宅、公共公益施設、<br>福祉施設など |
|               | 店舗、飲食店など<br>(床面積1,500㎡以内、2階以下) | 店舗、飲食店など<br>(床面積10,000㎡以内)  |
|               | 事務所<br>(床面積1,500㎡以内、2階以下)      | 事務所<br>(床面積の制限なし)           |
| 建蔽率           | 60%                            | 60%                         |
| 容積率           | 200%                           | 200%                        |

## (4) 対象地の位置付け

### 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

#### 【拠点商業業務地】

行政管理機能、文化交流機能、商業業務機能及び居住機能等の  
集積を誘導し、各市の顔としての形成を図る区域

江別市：J R 野幌駅周辺

#### 【用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針】

今日的な土地利用需要の変化を背景として長期的遊休地等を抱える地区においては、都市構造の維持と周辺環境との調和に配慮しながら、適切な土地利用が図られるための対応を検討する。

# 江別市都市計画マスタープラン2024

## 【拠点の個別方針】 中心市街地

市役所本庁舎などの行政機能や文化交流機能等の整備に向け、周辺環境に配慮しながら用途転換などを含めた適切な土地利用を図ります。

## 【都市施設の方針】 公共・公益施設

本庁舎建替においては、市民の利便性や防災、環境などへ配慮するものとし、必要な機能の集積を検討します。

野幌駅周辺（中心市街地）



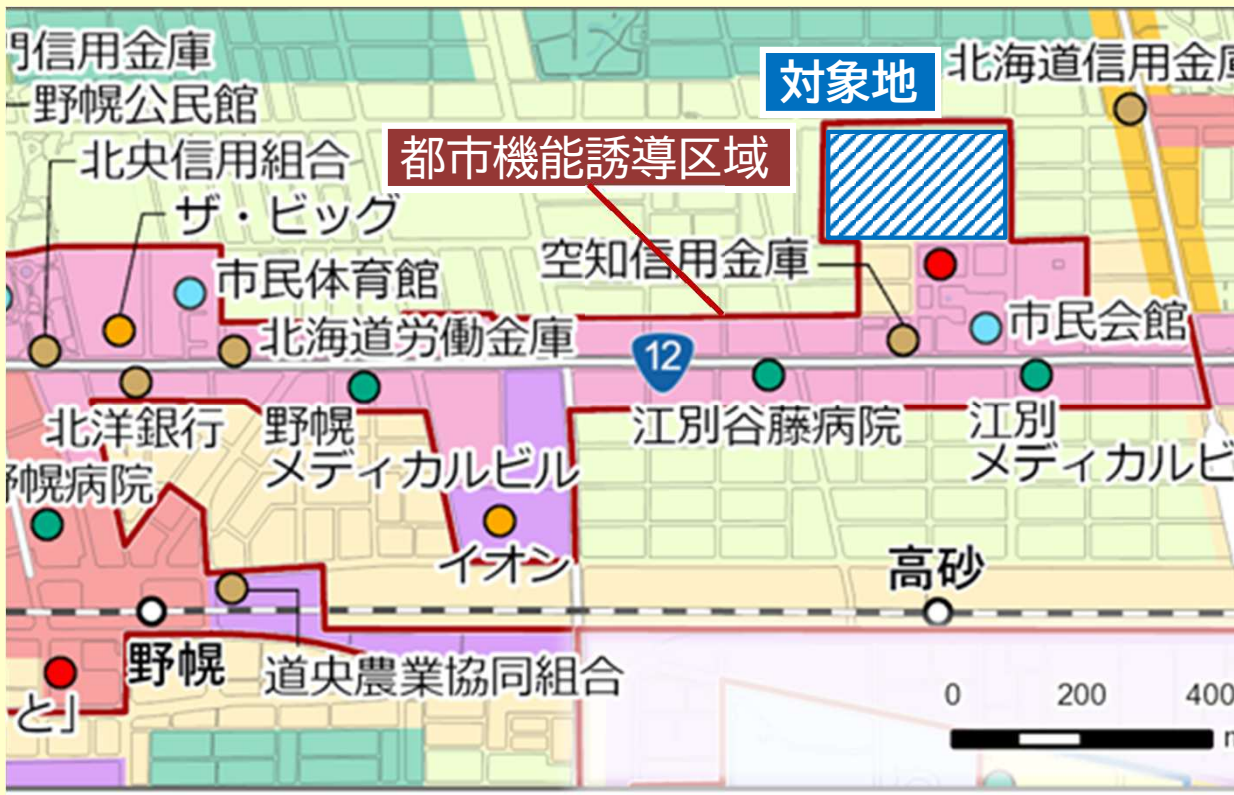
凡 例

|                         |           |        |
|-------------------------|-----------|--------|
| 拠点                      | 中心市街地     | 都心地区   |
| 地区核                     | グリーンモール   |        |
| 地域拠点                    | 公園・緑地・鉄道林 |        |
| 一般住宅地                   | 道路・交通     | 高速自動車道 |
| 専用住宅地                   | 広域高規格道路   | 都市幹線道路 |
| 製造・加工・流通業等              | 歩行系道路     |        |
| 先端技術・食品関連業等             | 公共施設      |        |
| インターチェンジ周辺の土地利用を検討するエリア | 高等学校      |        |
|                         | 大学        |        |

＜野幌地域の方針図＞

# 江別市立地適正化計画

都市機能誘導区域：医療や福祉、商業等の都市機能を誘導する区域  
誘導施設：都市機能誘導区域に誘導すべき施設



<野幌駅周辺～高砂 都市機能誘導区域>

| 機能           | 誘導施設種別         |
|--------------|----------------|
| 複合機能         | 多機能が複合した施設     |
| 行政機能         | 市役所本庁舎         |
|              | 証明書交付窓口を有する施設  |
|              | 警察署            |
| 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         |

<野幌駅周辺～高砂の誘導施設>

## (5) 江別市用途地域指定基準

### 第二種住居地域

#### 【指定区域】

- ・住宅地にあつて、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

#### 【配置・規模等】

- ・原則として、工業専用地域には接しないこと。
- ・おおむね5ha以上の規模とすること。

#### 【形態規制等】

- ・原則として、容積率は200%、建蔽率は60%とすること。

## ④ 市民説明会

## 江別市本庁舎建設に伴う都市計画変更に関する説明会

日 時 : 令和7年7月3日(木) 18:30~19:30

場 所 : 江別市民会館 21号会議室

参加者 : 19名

質疑 : 本庁舎建設に関する内容 8件  
(庁舎内部のレイアウト、電気設備、耐震について他)

計画地周辺に関する内容 8件  
(市民会館の今後、道路整備予定、バス路線について他)

その他 意見、要望 1件

## ⑤ 今後のスケジュール

## 今後のスケジュール(想定)

| 時 期        | 内 容                          |
|------------|------------------------------|
| 令和7年7月3日   | 江別本庁舎建設に伴う<br>都市計画の変更に関する説明会 |
| 8月29日      | 江別市都市計画審議会（事前説明）             |
| 9月中旬～10月中旬 | 北海道都市計画課 事前協議                |
| 10月中旬～下旬   | 都市計画案の縦覧（2週間）                |
| 11月中旬      | 江別市都市計画審議会（諮問・答申）            |
| 11月下旬      | 北海道知事協議                      |
| 12月中旬      | 都市計画決定告示                     |