

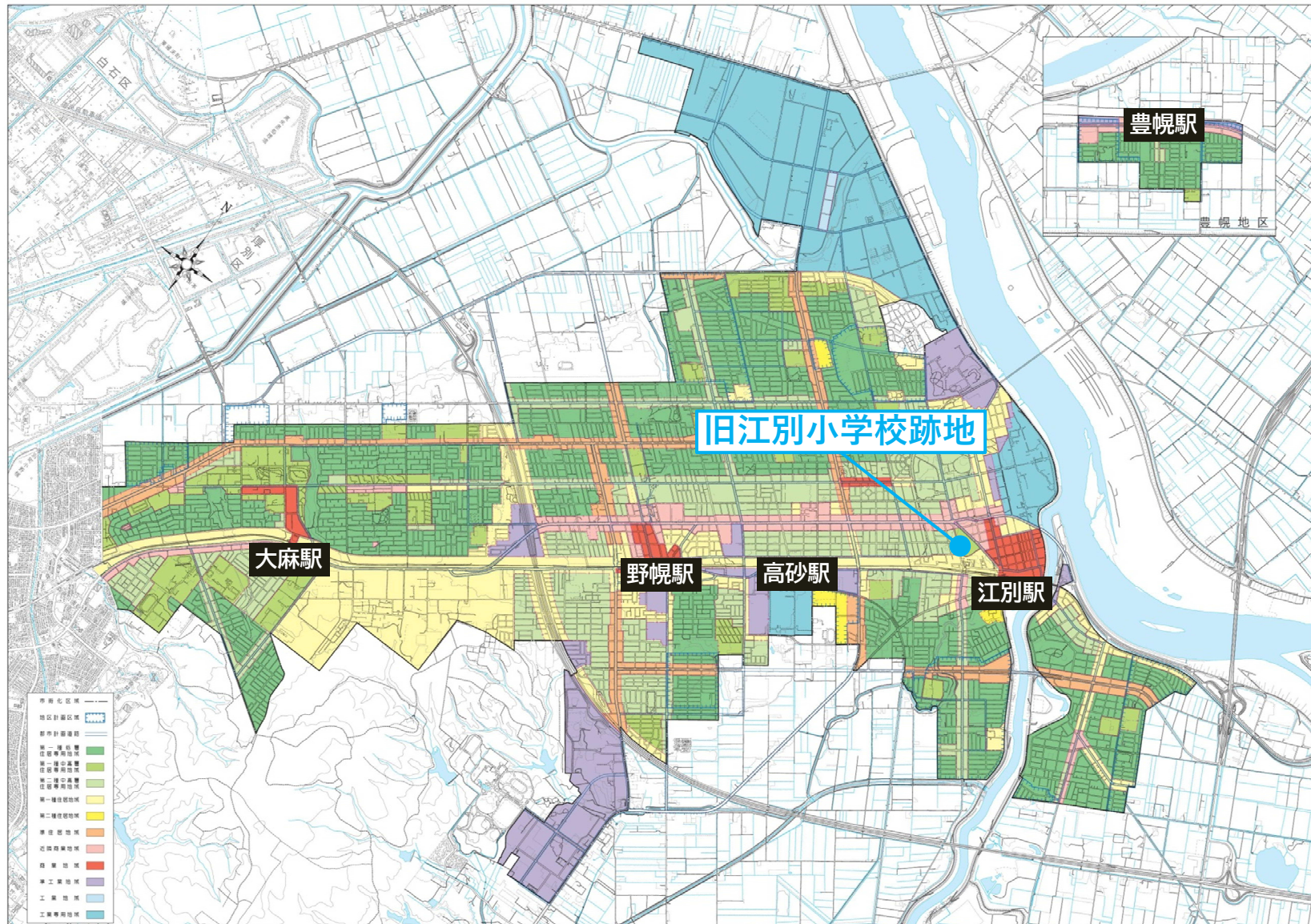
【札幌圏都市計画】

用途地域の変更について
準防火地域の変更について
・江別駅前地区

- ① 旧江別小学校跡地の利活用方針
- ② 都市計画変更の案
- ③ 市民説明会
- ④ 今後のスケジュール

① 旧江別小学校跡地の利活用方針

1 対象地



< 江別駅前地区 >

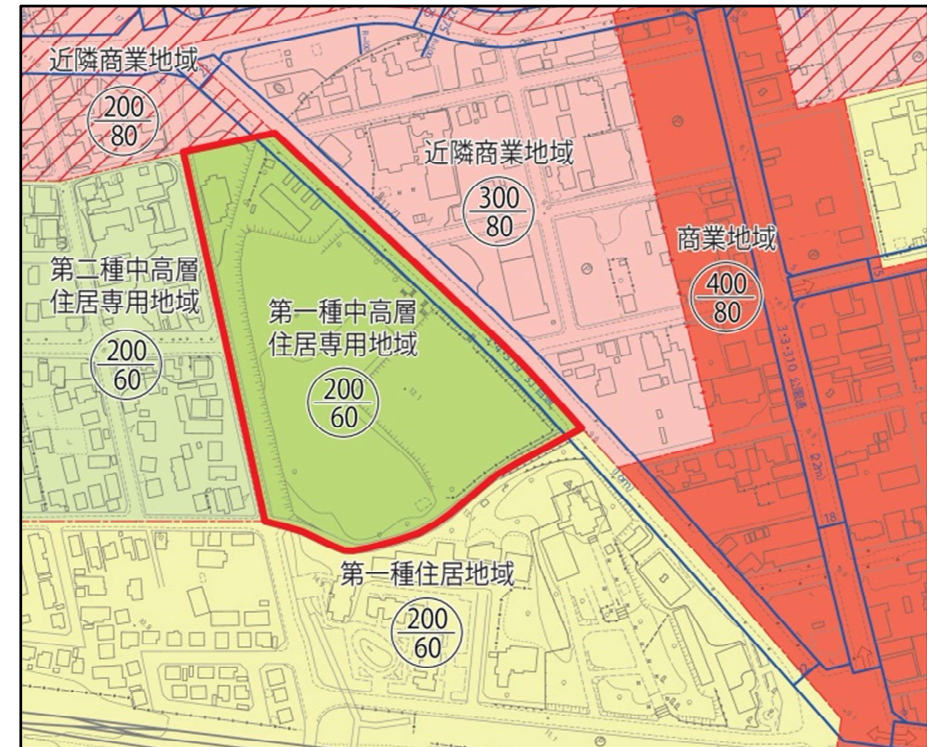
●敷地面積

旧江別小学校跡地：約2.3ha



●用途地域

第1種中高層住居専用地域



2 これまでの検討経過

(1) 江別駅周辺地区土地利用検討委員会（H28）

学識経験者、自治会、経済・市民団体等で構成する検討委員会。

- 旧江別小学校跡地等には、商業系などの機能を、複合的に配置することが、江別駅周辺の活性化につながる。
- 活用主体となる民間事業者等から幅広く事業提案を受ける必要がある。

(2) 江別市都市計画マスタープラン・立地適正化計画（R6）

- 江別駅周辺
 - 商業と居住機能が融合した拠点（地区核）の形成
- 旧江別小学校跡地は「都市機能誘導区域」
 - 商業施設（単体・複数）や、多機能が複合した施設など（スーパーマーケットを含むもの）を誘導

(3) サウンディング型市場調査（～令和7年3月）

土地活用の「参考」とするため、利活用の「アイデア」等を民間事業者からヒアリングするもの（≠公募）

【民間事業者の主な意見】

- 商業系（中～大規模）や住居系等の土地利用が可能
- 早期の事業化が望ましい（建築資材費が高騰）
- 一番町、弥生町側からのアクセスを考慮すると、神社裏の市道の整備が必要
- 活用するには、一定の高さへの切土・敷き均しが必要

(4) 江別駅周辺土地利用に係る庁内連携会議

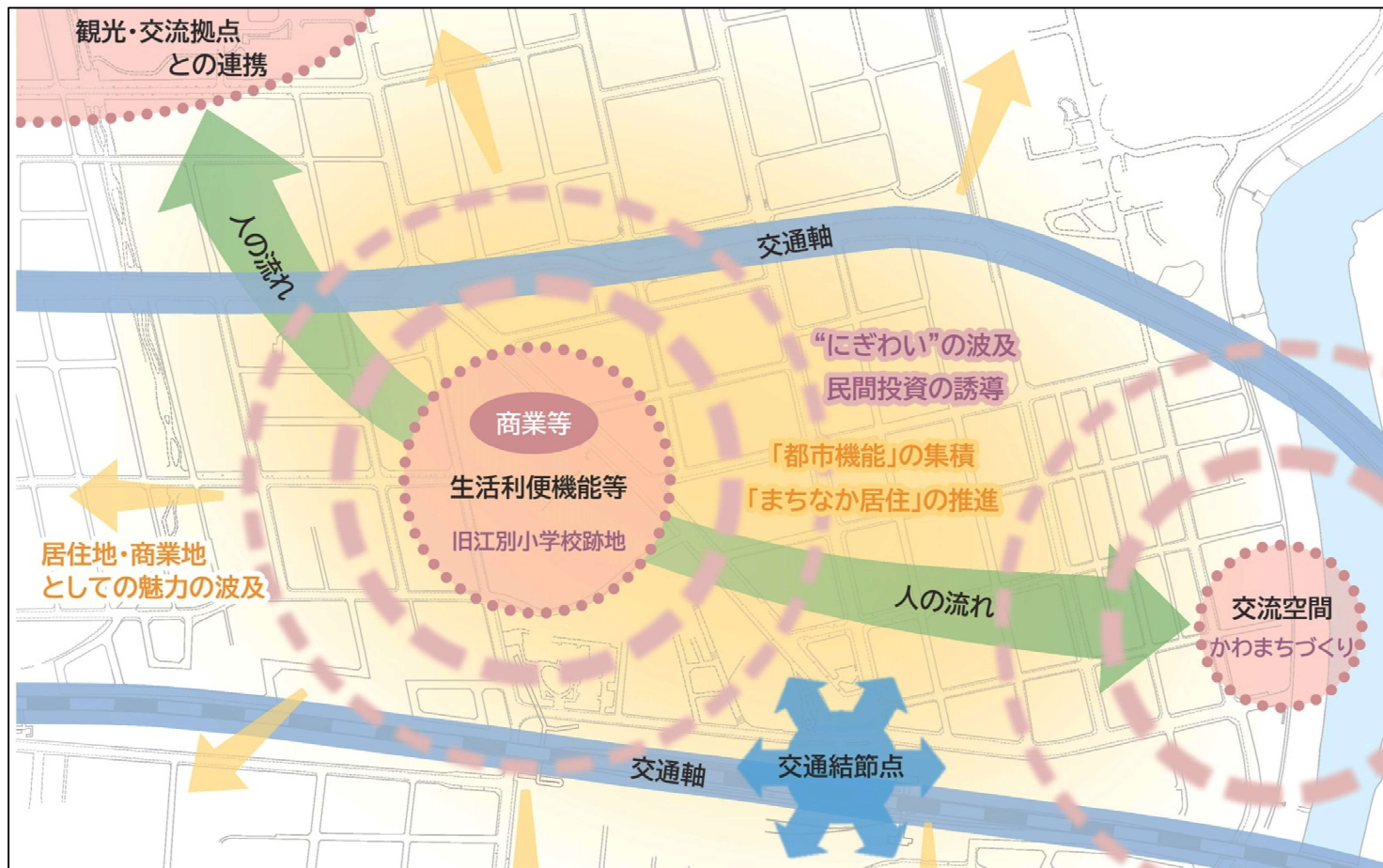
江別駅周辺の一体的な土地利用について、組織横断的な検討を行うため、市長を含む市役所の幹部職で行う検討会議

- 江別駅周辺の土地利用状況などの共有
- 旧江別小学校跡地の利活用に係る方向性の検討

3 土地利活用の基本的な考え方(方針)

(1) 基本的考え方

- ① 公募型プロポーザル方式による利活用事業者の募集を行う。
- ② 商業等の機能を誘導し、“にぎわい”を創出する。



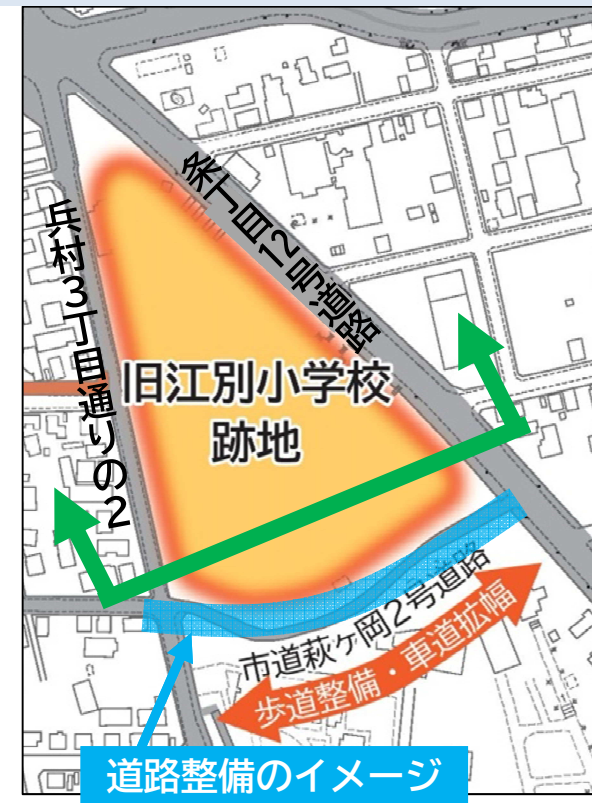
(2) 地形を生かした活用など

① 隣接する市道（萩ヶ岡2号道路）を拡幅

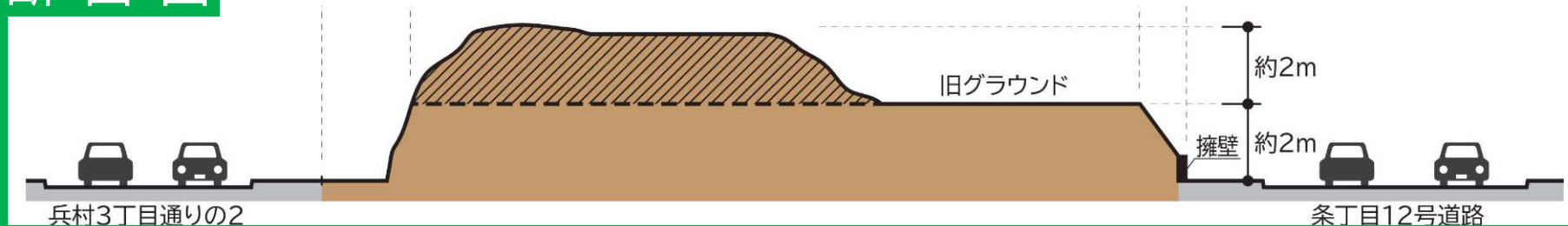
→観光・交流拠点間の周遊や
地区間のアクセス向上

② 敷地は市が所有

→浸水想定を考慮し、一定の高さを確保
→将来にわたり土地利用をコントロール



断面図



(3) 施設の規模

- ① 交通量調査・解析の結果を踏まえ、
商業施設の床面積の合計は、15,000㎡以下とする。

※商業系の用途地域へ変更する場合、変更地区周辺の
交差点における混雑度等の検証が必要
基準値)

- 交差点の需要率→ 0.9 以下
交差点全体として交通を処理する能力。
信号交差点で、1時間あたりに通過できる最大の
車両数と、実際の車両数の割合
- 周辺道路の混雑度→ 1.25 以下
道路の設計交通量に対する実際の交通量の割合。

交通量調査・解析

① 現況の交通量（車両台数）を調査

交差点3カ所で調査

② 立地する商業施設の規模を設定

サウンディング型市場調査における
提案よりも余裕を持った規模を設定

→ 床面積15,000㎡

③ 商業施設の立地により増加する通行車両の台数を算出

床面積15,000㎡の商業施設が立地

→ 交通が集中するピーク時間帯で525台増加（休日・午後）

④ 現況の交通量に増加台数を加え、需要率・混雑度を検証

検証結果) 交差点の需要率 = 0.4 ≤ 0.9

道路の混雑度 = 1.1 ≤ 1.25

床面積15,000㎡以下の商業施設 → 基準値を満たす

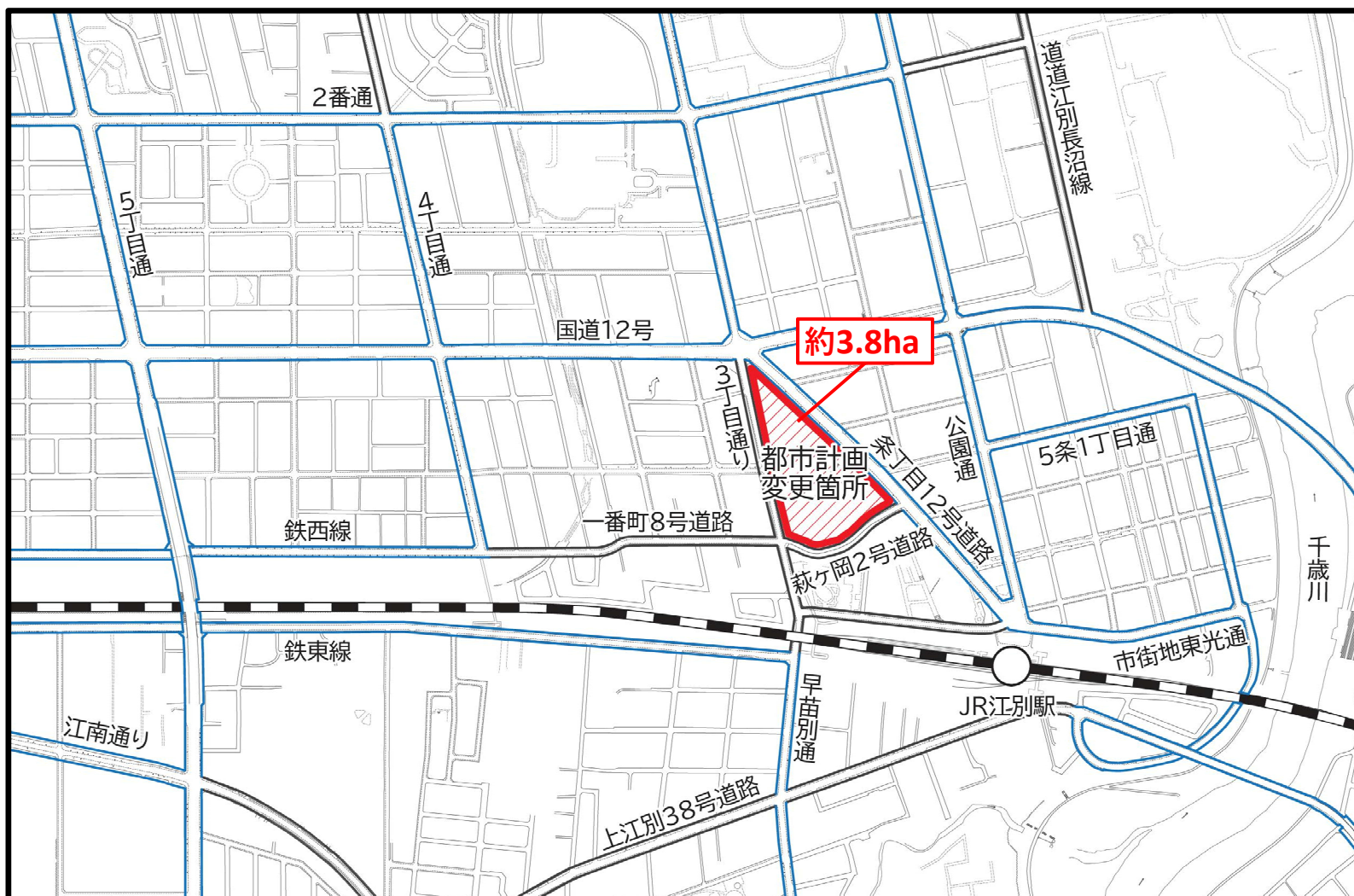


ピーク
時間帯の
最大値

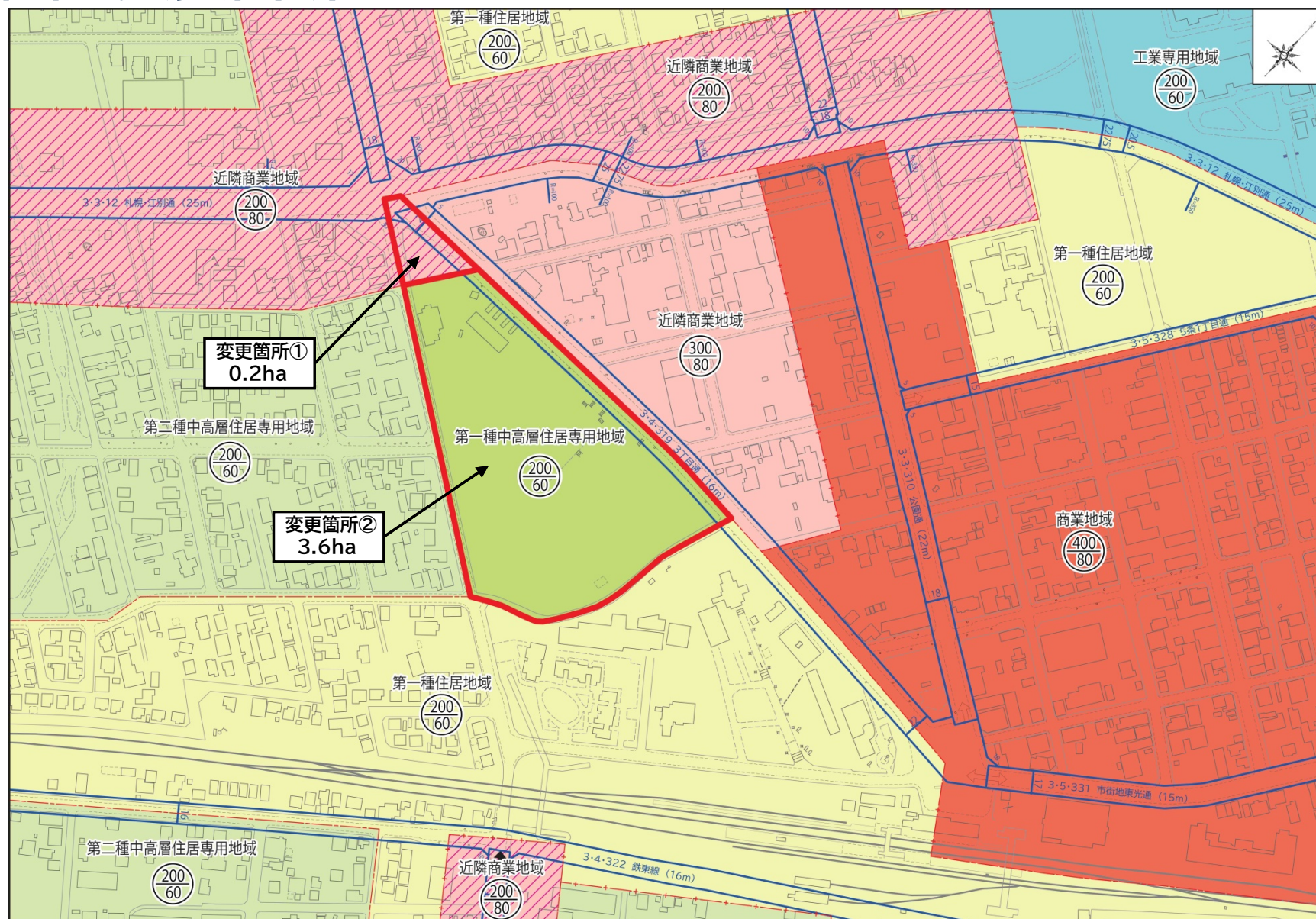
② 都市計画変更の案

1 変更箇所

(1) 変更箇所



(1) 変更箇所

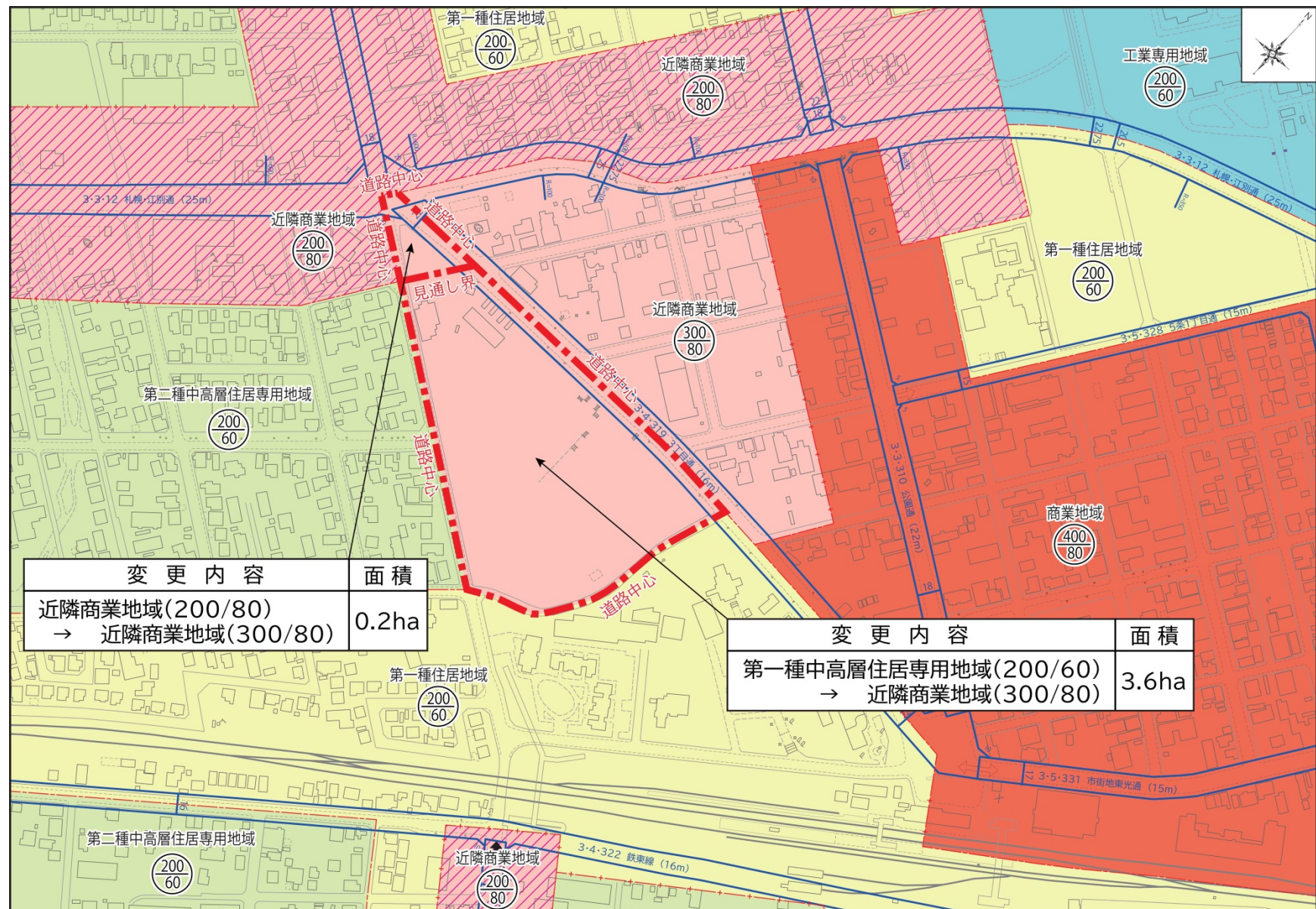


2 変更の内容

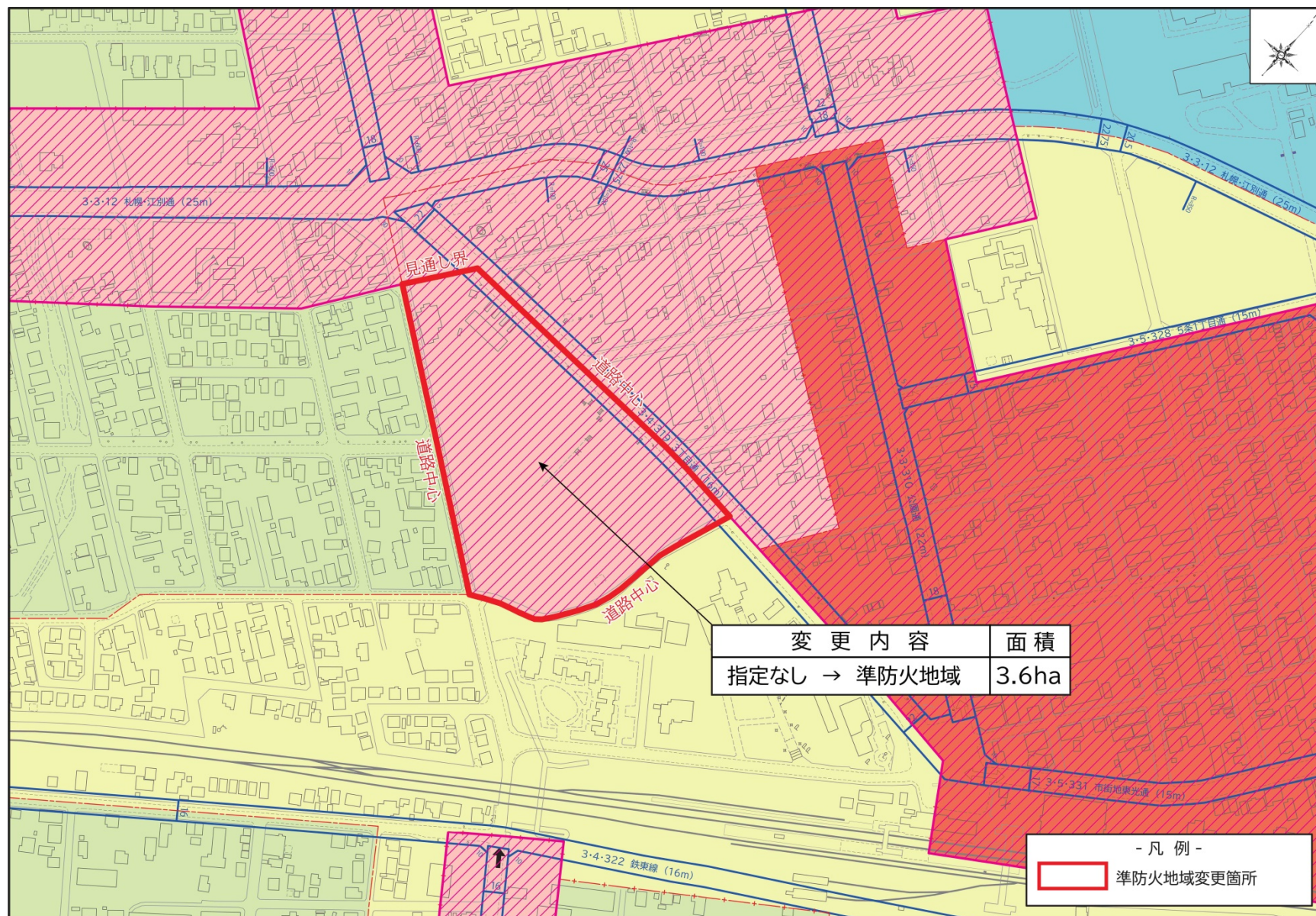
(1) 変更の目的

- ・江別小学校が立地していたため、「第一種中高層住居専用地域」を指定していた。
- ・小学校の統廃合により江別小学校が閉校し、当該地の利活用について検討を進め、「商業等の機能を誘導し、にぎわいを創出する」利活用の方針を決定した。
- ・当該地の利活用方針を踏まえ、地域住民の都市活動の拠点として相応しい土地利用を図るため、隣接する「近隣商業地域」を拡大し、併せて「準防火地域」の指定を行う。

(2) 計画図(用途地域の変更)



(3) 計画図(準防火地域の変更)



< 江別駅前地区 >

(4) 変更の内容

	現状	変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
建築可能な 主なもの	戸建住宅、共同住宅、学校、公共公益施設、福祉施設 など	戸建住宅、共同住宅、学校、公共公益施設、福祉施設 など
	店舗、飲食店 など (床面積500㎡以下・2階以下)	店舗、飲食店 など (床面積の制限なし)
		ホテル、遊戯施設(映画館、カラオケボックスなど)、倉庫 など
建蔽率	60%	80%
容積率	200%	300%
準防火地域	指定なし	指定する

(5) 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

【地域商業業務地】

地区住民の生活利便を支える機能等の集積を図る地域

江別市：J R 江別駅周辺、J R 大麻駅周辺

【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】

江別駅周辺、大麻駅周辺は、中心市街地と各種都市機能の連携を担う拠点として地区核に位置づけます。

【土地利用の方針（江別駅周辺）】

未利用地の活用においては、地域住民の利便性等を踏まえた活用方法を検討し、土地利用の状況や方向性に応じた適切な土地の用途転換を図ります。

＜江別地域の方針図＞



拠 点		中心市街地
		地区核
		地域拠点
住 宅 地		一般住宅地
		専用住宅地

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

<江別駅周辺の都市機能誘導区域>



<江別駅周辺の誘導施設>

スーパーを含むもの

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	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

<江別駅前地区>

(6) 江別市用途地域指定基準

近隣商業地域

【指定区域】

- ・ 鉄道駅周辺等で、相当数の日常生活利便施設、業務施設が集積している、又は集積を図るべき区域

【配置・規模等】

- ・ 路線的に指定する場合を除き、おおむね2ha以上の規模とすること
- ・ 準防火地域を併せて指定すること

【形態規制等】

- ・ 鉄道駅周辺等、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、又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

memo

③ 市民説明会

旧江別小学校跡地の利活用方針及び 都市計画の変更に関する説明会

日 時 : 令和7年7月23日(水) 18:30~19:54

場 所 : 江別市コミュニティセンター 多目的ホール

参加者 : 54名

質 疑 : 土地利用・事業者公募に関する内容 11件
(避難場所、周辺環境等を踏まえた利活用 など)
周辺道路の整備に関する内容 5件
(道路の拡幅、歩道へのレンガの活用 など)
その他 意見、要望 1件
(信号機の設置、駐車場の整備要望 など)

④ 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23日	旧江別小学校跡地の利活用方針及び 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