

旧江別小学校跡地の土地利用について

令和7年(2025年)5月
江別市

1 検討の背景・目的

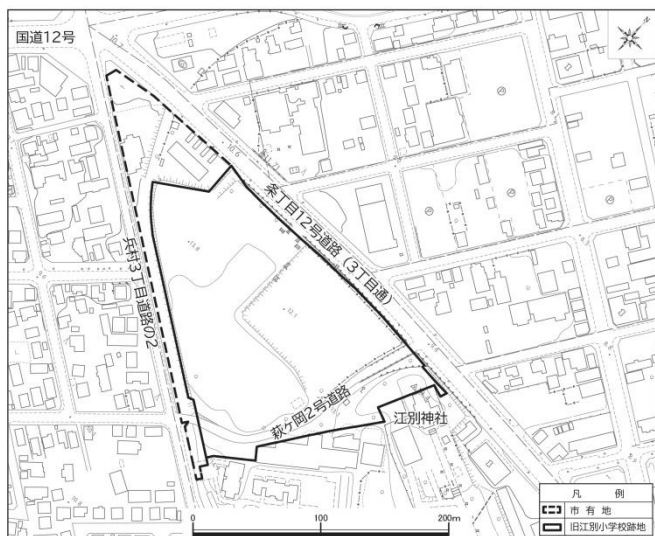
(1) 背景・目的

- JR江別駅周辺地区は、交通の要衝として栄え、商業や業務系を中心とした土地利用が行われてきましたが、地区内の人口減少や少子高齢化、商業施設の撤退や建物の老朽化などが進んでいる状況です。
- 明治32年から当該地区に位置する江別小学校においては、平成28年3月に江別第三小学校との統合により廃校となり、学校解体後は未利用地となっています。
- こうした状況を踏まえ、小学校跡地を有効に活用し、地区の活性化に寄与することを目的とし、活用方針を検討するものです。



(2) 対象地

- 敷地面積
市有地:約3.5ha(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 江別市の都市づくり

(1) えべつ未来づくりビジョン(第7次江別市総合計画)

- 「えべつ未来づくりビジョン(第7次江別市総合計画)」は、江別市の最上位計画であり、様々な分野における取組は個別計画で定め、総合計画の方針に合わせて推進します。
- 総合計画では、都市づくりの方向性として、これから本格的な少子高齢・人口減少社会を迎えようとする中、機能的で効率的な都市運営を行うため、人が多く集まる施設はJR駅周辺などの拠点へ計画的に集積し、コンパクトなまちづくりを進めることとしています。

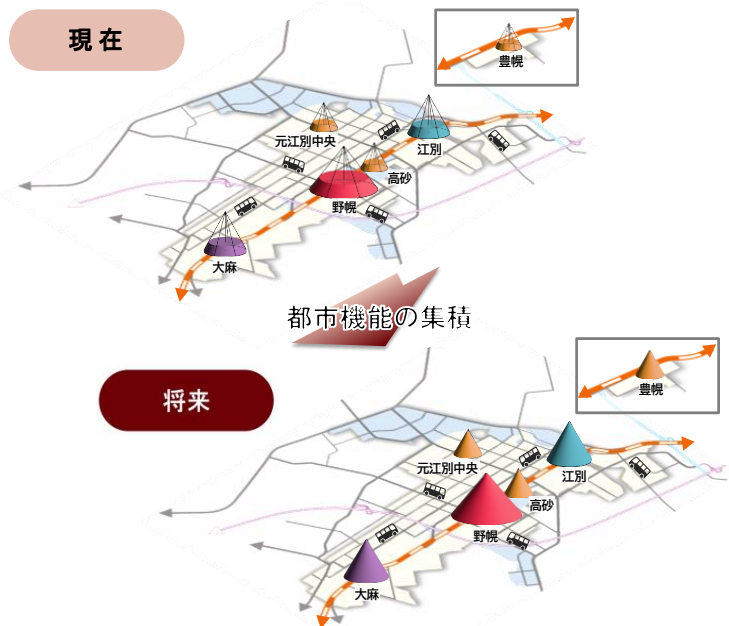


(2) 江別市都市計画マスタープラン2024

- 「江別市都市計画マスタープラン2024」は、江別市の都市づくりの方針を示すものであり、都市の拠点や住宅、産業などの土地利用、道路や公園などの都市施設、防災や環境などの都市環境の方針を定めています。
- マスタープランでは、野幌駅と一体的に都市機能が連担する国道12号沿道を「中心市街地」、江別駅と大麻駅周辺を「地区核」、その他の駅周辺や元江別中央地区を「地域拠点」と位置づけ、多様な都市機能の集積を一層図ることとしています。旧江別小学校跡地は、「地区核」に位置します。



■ 江別地域の方針図

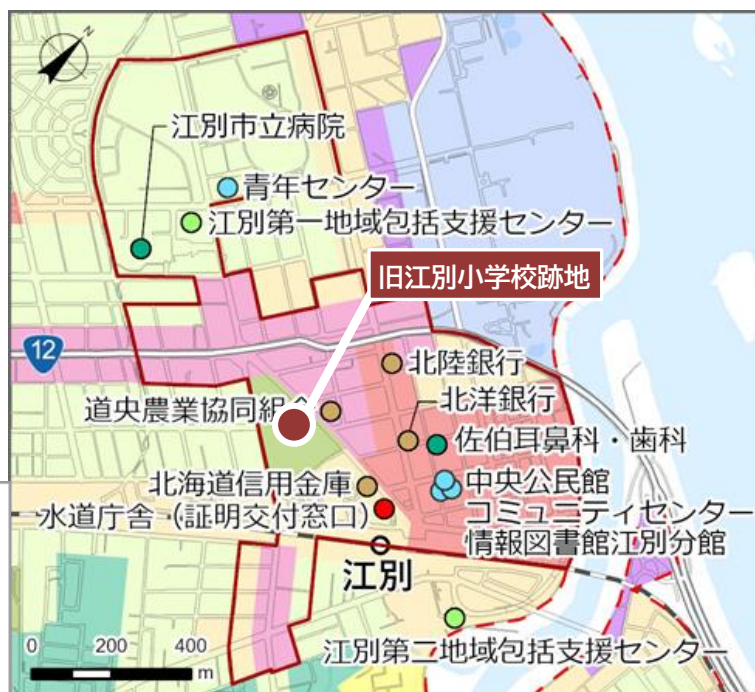
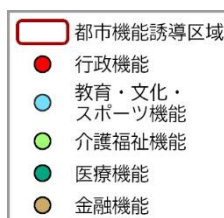


■ 集約型都市構造のイメージ

- 江別地域の目指す方向性として、江別駅周辺は、歴史性やまちなかの自然環境などの地域資源を活用することで、“にぎわい”を創出し、活力ある地区核を形成することとしています。
- 駅周辺の未利用地や既存施設等の活用については、地域住民の利便性やニーズを踏まえ、適切な土地の用途転換を図ります。

(3) 江別市立地適正化計画

- 「江別市立地適正化計画」は、医療や介護、商業をはじめとした様々な都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」と居住を誘導する「居住誘導区域」を設定し、ゆるやかな誘導を図ることで、持続可能なコンパクトなまちづくりを推進する計画です。
- 旧江別小学校跡地は、「都市機能誘導区域」に含まれ、商業機能や多様な複合機能を誘導するものとされております。

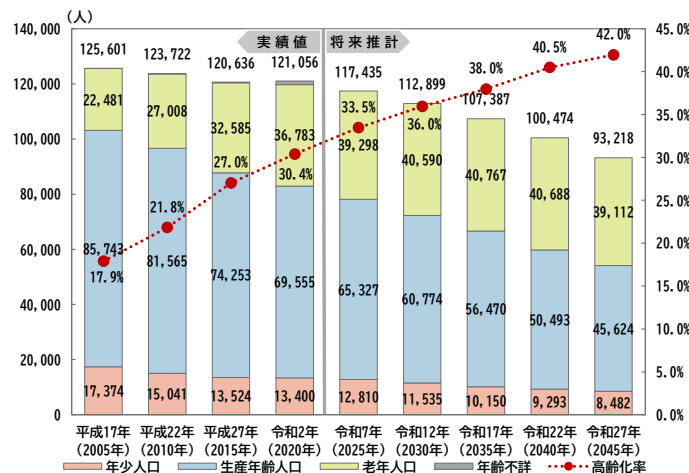


1 人口の推移

(1) 市内の人口・高齢化率の推移

- 江別市の人口は平成17年(2005年)以降減少傾向にあったが、令和2年(2020年)は微増している。将来的には人口が減少していくと予測されており、令和27年(2045年)には93,218人まで減少すると推計されている。
- 高齢化率は、令和2年(2020年)の30.4%から、令和27年(2045年)には42.0%まで上昇する見通し。

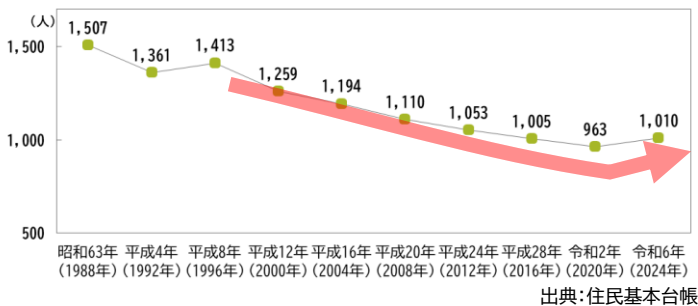
■ 年齢別人口・高齢化率の推移



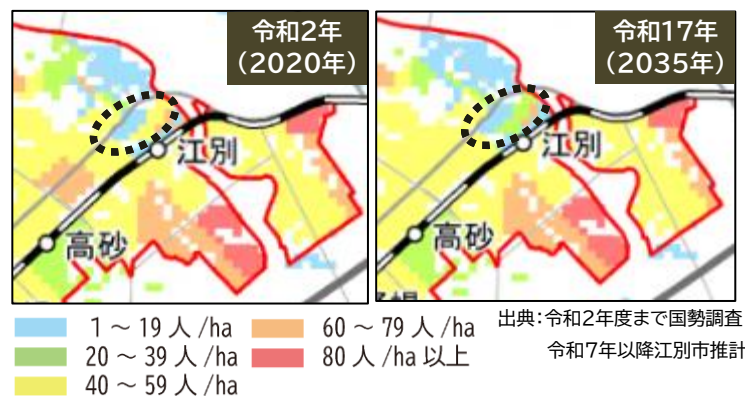
(2) 江別駅周辺の人口・高齢化率の推移

- 江別駅周辺(条丁目)の人口は、平成初期から徐々に減少してきましたが、近年は増加に転じている状況です。
- 江別駅周辺地区の人口密度は、令和17年(2035年)には1ha当たり40人を下回る推計となっています。

■ 江別駅周辺(条丁目)の人口推移(各年10月1日時点)

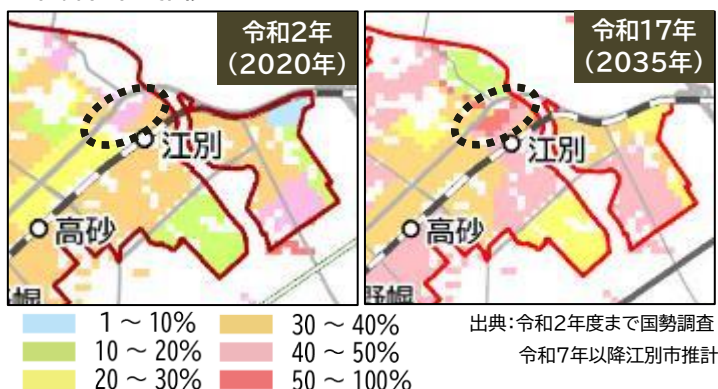


■ 人口密度の推移(将来)

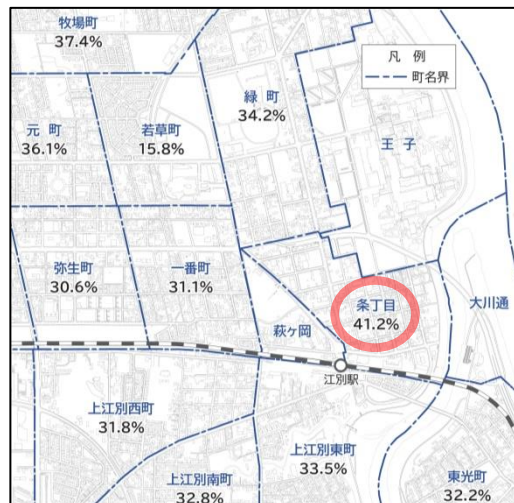


- 江別駅周辺(条丁目)の高齢化率は、周辺地区よりも高く、令和17年には低下し、高齢化率は一部で50%を超えるなど、さらに上昇の見通し。

■ 高齢化率の推移



■ 高齢化率の状況(令和6年10月1日時点)

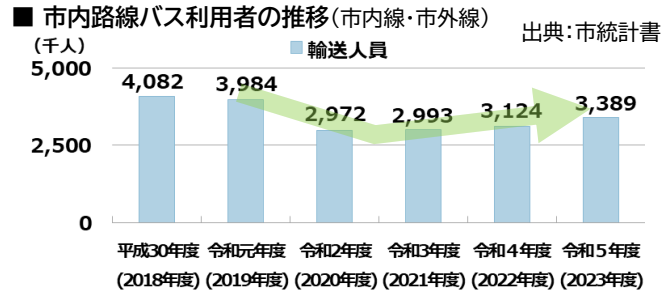
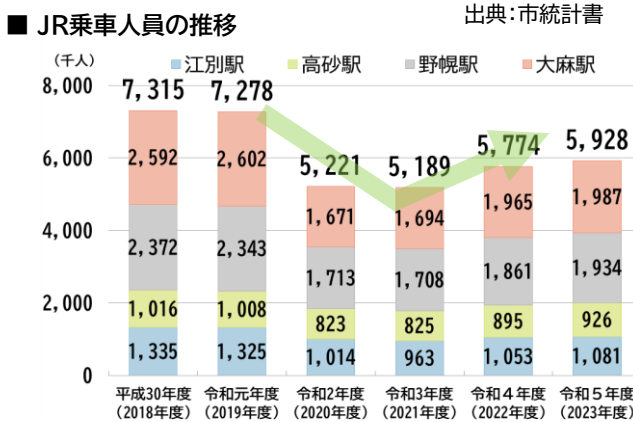


2 交通の状況

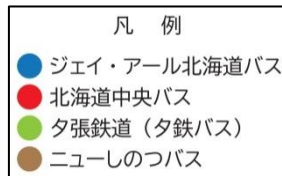
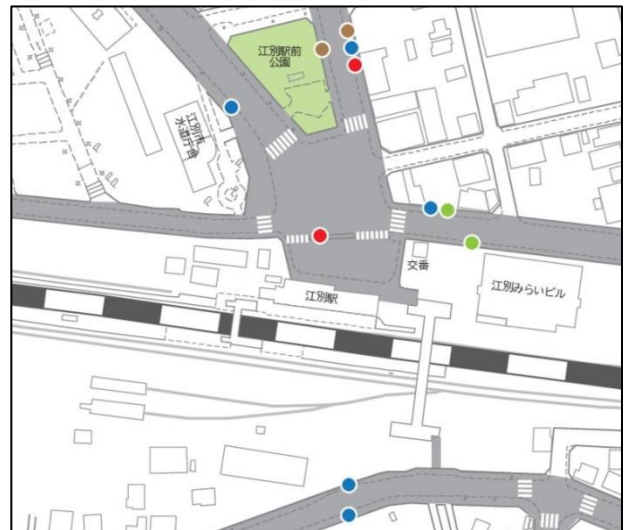
- 市内のJR及び路線バスの利用者は、コロナ禍の影響により、令和2年度に大きく減少した後、徐々に増加してきたが、令和5年度末時点ではコロナ禍前の8割程度に留まっている状況。

【R5年度/R元年度 利用者比較】

JR利用者：約82% 路線バス利用者：約85%

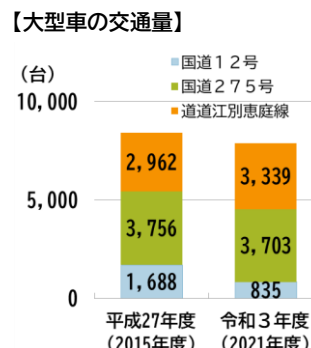
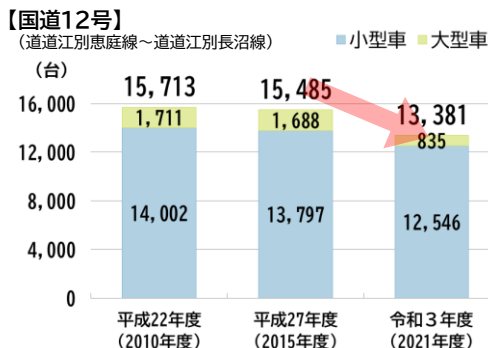


- 江別駅前のバス乗降場は、国道12号側を中心に各社が設置しているが、右図のとおり分散しており、駅からの乗り継ぎ等に課題がある。



- 江別駅周辺の主要道路である国道12号の交通量は、1.3~1.5万台程度であり、コロナ禍で1割程度減少している。近隣の主要道路における大型車の交通量は、コロナ禍においても横ばいか増加傾向。

■ 周辺主要道路の交通量(7:00~19:00)

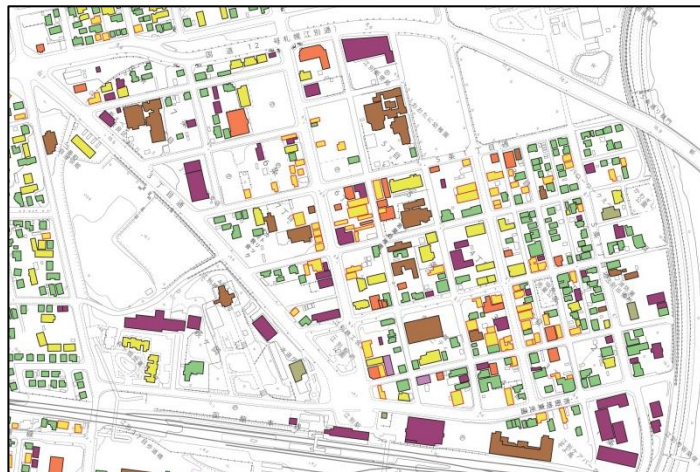


出典:全国道路・街路交通情勢調査

3 土地利用の状況

- 平成23年度(2011年)から令和2年度(2020年)にかけて、地区内の建物数は全体的に減少したが、「共同住宅」は増加している。
- 令和3年度(2021年)以降も住居系を中心とした建築が進んでいる。

■ 用途別建物立地状況(R2年10月1日時点)



出典:都市計画基礎調査

■ 地区内(条丁目・萩ヶ丘)の用途別建物件数

建物種別	2011年度	2020年度	増減
業務施設	40	36	▲4
商業施設	21	18	▲3
宿泊施設	4	2	▲2
住宅	142	128	▲14
共同住宅	21	29	▲8
店舗等併用住宅	84	65	▲19
官公庁施設	5	4	▲1
文教厚生施設	25	17	▲8
合計	342	299	▲43

出典:都市計画基礎調査

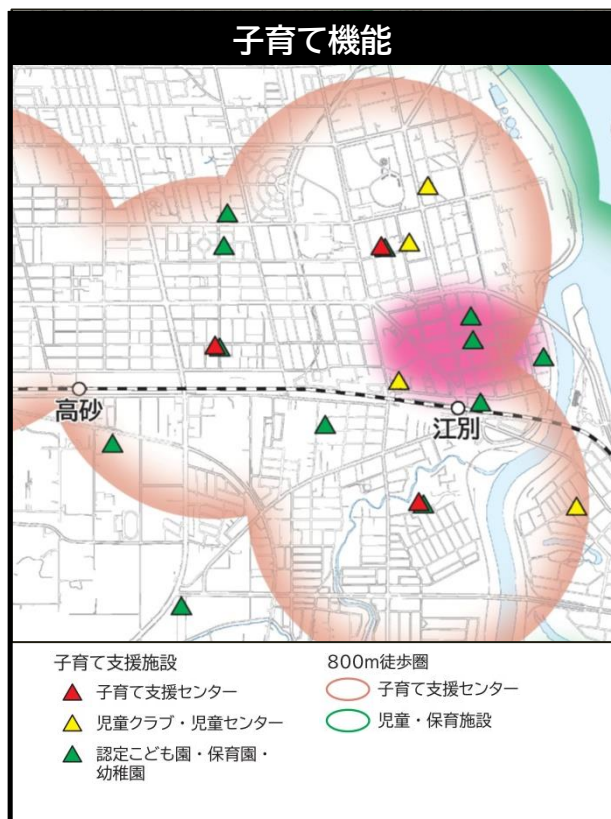
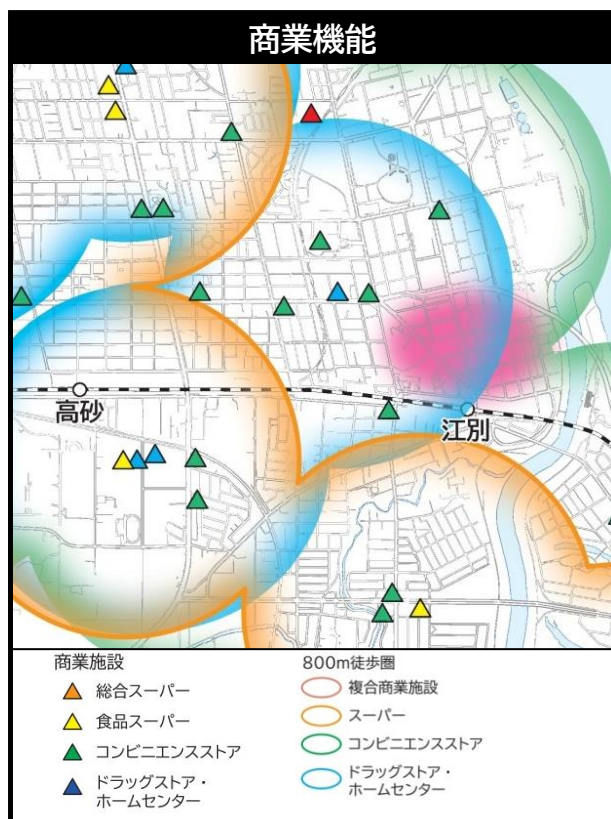
■ 地区内(条丁目・萩ヶ丘)の新築着工件数

建物種別	2021~2024年度
住宅	29
共同住宅	3
文教厚生施設	2
合計	34

出典:建築確認件数

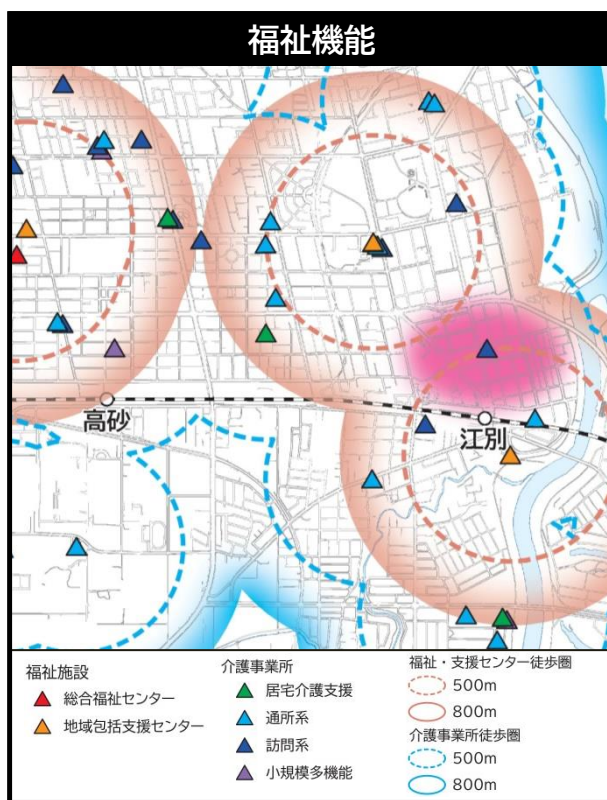
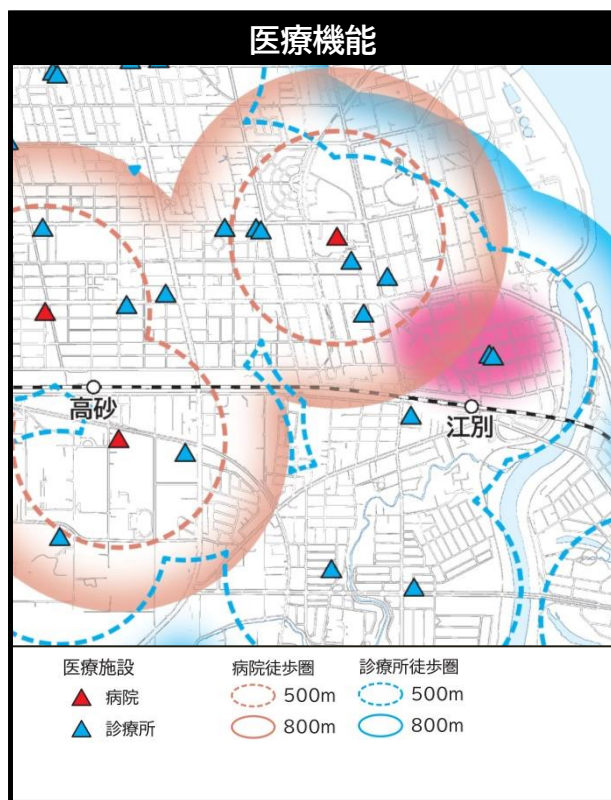
4 都市機能の配置状況

- 商業機能のうち、江別駅周辺地区の徒歩圏内に「ドラッグストア」や「コンビニ」はあるが、「スーパー」の立地は無い。
- 子育て機能は、江別駅周辺地区の徒歩圏内に概ね立地している状況。



第2章 江別駅周辺地区の現状と課題

- 医療機能、福祉機能は、江別駅周辺地区の徒歩圏内に概ね立地している状況。



5 ハザード情報

- 江別駅周辺は、大半が浸水想定区域に含まれます。
- 旧江別小学校跡地は、周辺より標高が高いことから、浸水想定区域に含まれていません。

■ 浸水想定区域



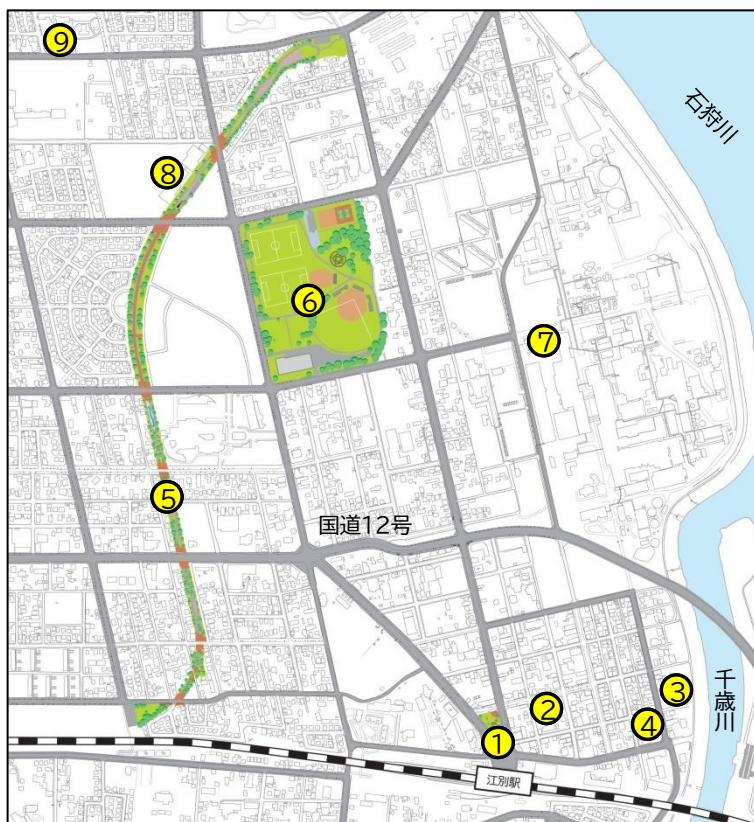
【凡例】

- 水の深さが 5.0~10.0m の区域
- 水の深さが 3.0~5.0m の区域
- 水の深さが 0.5~3.0m の区域
- 水の深さが 0.5m未満 の区域

第2章 江別駅周辺地区の現状と課題

6 地域資源

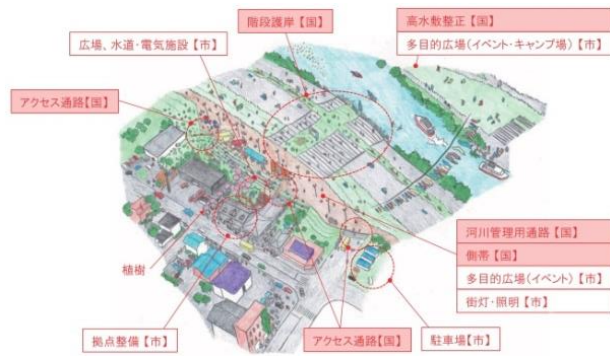
- 江別駅周辺には、歴史的建造物や自然環境を生かした公園・緑道などの地域資源があります。
- 近年では、駅前のイルミネーションや自然環境を生かした“かわまちづくり”など、にぎわい創出に向けた取り組みも行われています。



① 駅前のイルミネーション



② コミュニティセンター



③ “かわまちづくり”の整備イメージ



④ 旧北陸銀行(有形文化財)を活用した飲食店



⑤ 四季のみち



⑥ 飛鳥山公園



⑦ れんが倉庫群(日本遺産・炭鉄港)



⑧ 蔦屋書店

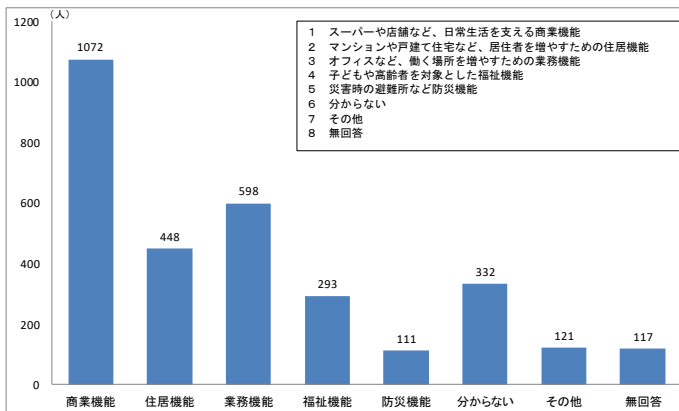


⑨ 旧町村農場

7 市民アンケート

- H27年に実施した市民アンケートでは、「江別駅周辺に必要な施設」として、「スーパーなどの日常生活を支える商業機能」が最も多く、次に「オフィスなどの業務機能」が多く選ばれています。
- 令和3年に実施した市民アンケートでも、「住まいの近くに欠かせないと思う施設」として、「スーパー」が最も多く選ばれています。

設問 江別駅周辺の利便性や快適性を向上させるためには何が必要だと思いますか(2つまで選択)



1 現状・課題まとめ

項目	江別駅周辺の現状・課題
人口	<ul style="list-style-type: none"> ● 江別駅周辺の人口減少・少子高齢化は今後も続く見通し
交通	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共交通の利用者は、コロナ禍前の8割程度に留まっている ● 駅前のバス停が分散している ● 旧江別小学校跡地に隣接する道路が未整備
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区内の建物は減少したが、共同住宅は増加している ● 近年は、戸建て住宅の建築も進んでいる
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> ● ドラッグストアやコンビニは徒歩圏内に立地しているが、スーパーはない ● 子育て、医療、福祉機能は徒歩圏内に立地している
ハザード	<ul style="list-style-type: none"> ● 大半が浸水想定区域に含まれるが、旧江別小学校跡地は周辺地より標高が高いため、浸水想定区域に含まれていない
地域資源	<ul style="list-style-type: none"> ● 歴史や自然等の地域特性を生かした多くの地域資源を有している
市民意識	<ul style="list-style-type: none"> ● 市民アンケートでは、「スーパーなどの日常を支える商業機能」が必要との回答が最も多い

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

- 旧江別小学校や周辺の土地利用を検討するため、H26年11月に学識経験者、自治会、経済団体、市民団体などの委員12名で構成する検討委員会を設置し、延べ12回の委員会を開催しました。
- 委員会がまとめた検討結果の報告書では、旧江別小学校跡地に商業系をはじめとした機能を複合的に配置することが駅周辺の活性化につながるものとし、実現に向けて、民間事業者等からの事業提案を受けるとされています。

(2) 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、横断的な検討を行うため、庁内各部署の幹部職等で構成する連携会議を設置し、これまで本会議6回、幹事会6回を開催しています。
- 会議では、江別駅周辺の土地利用状況などを踏まえ、旧江別小学校跡地の活用の方向性として、商業機能の誘導を中心とした昼間人口の増、日中の“にぎわい”の創出に寄与する形での活用を想定することとしています。

(3) サウンディング型市場調査

- 旧江別小学校跡地の利活用について、平成29年から令和7年3月まで、9者の民間事業者と対話を行い、活用方法や市場性を把握することができました。

【民間事業者の主な意見】

- ・商業系(中規模～大規模)や住居系等の土地利用が可能
- ・商業系等の開発を行う場合、定期借地、土地売買のどちらも実現性がある
- ・建築資材が高騰し続けている状況から、早期の事業化が望ましい
- ・土地利用を行う際には、一定の高さに切土・敷き均しをすることや用途地域の変更が必要



第3章 旧江別小学校跡地の目指す方向性

3 旧江別小学校跡地の目指す方向性

- 地域の現状や課題、市民意識などから、以下のとおり旧江別小学校跡地が目指すべき方向性を設定し、魅力ある地区核の形成に努めます。



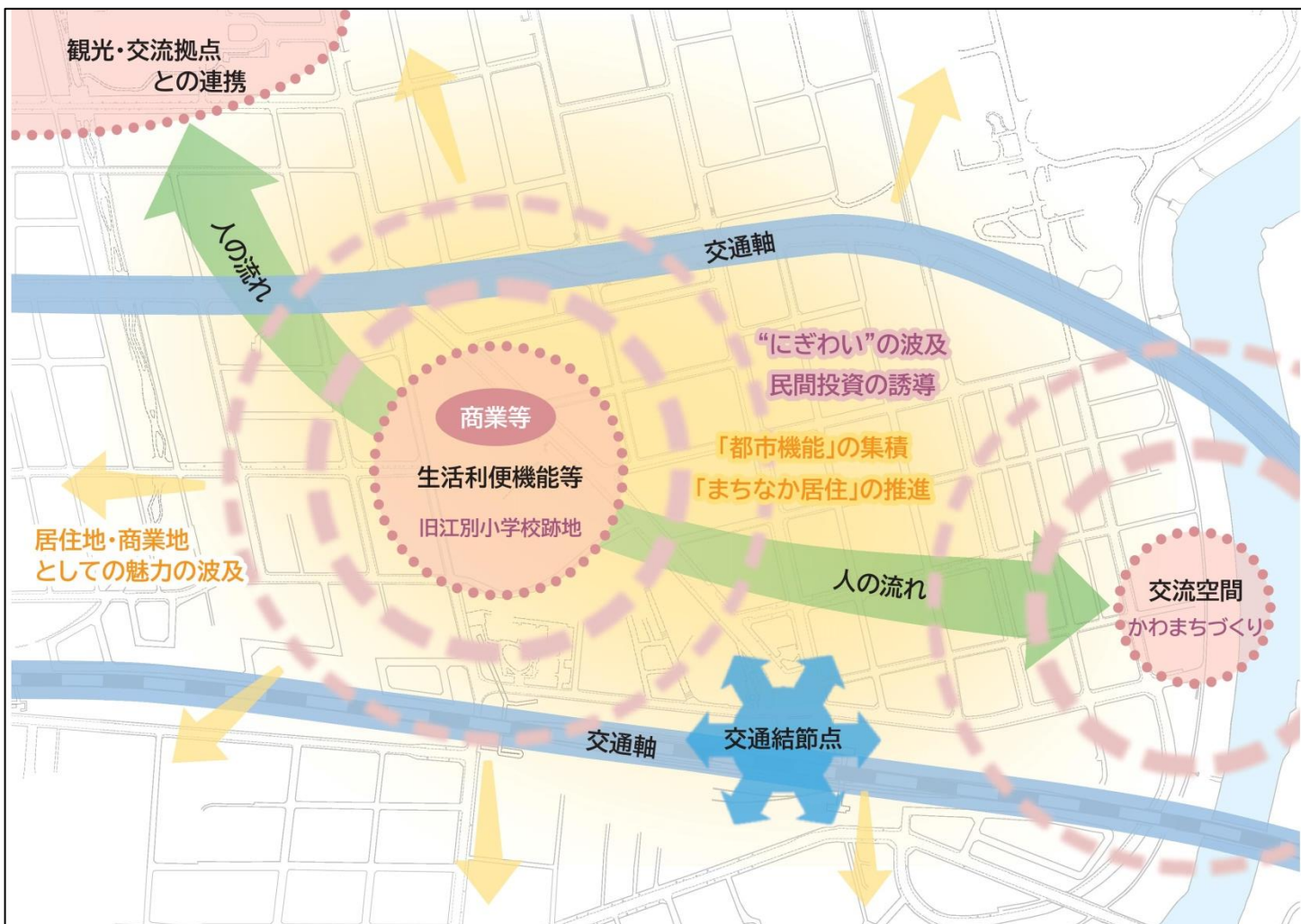
旧江別小学校跡地に求められる役割

“にぎわい”創出	人の往来を生み、拠点らしい昼間人口の増加に寄与する
生活利便機能	地域の居住者等の生活利便に資する機能を配置
人流の中継・連携	来訪者の利用を促し、地域資源間の人流の中継・連携を行う
地区の魅力発信	地域資源や交通利便性の高さなど、地区の魅力発信
防災機能	地形を生かし、災害時の一時避難などに活用

江別駅周辺・・・人流・民間投資・居住 を誘導
 江別市内・・・居住地・商業地としての魅力 を波及

効果

旧江別小学校跡地周辺のイメージ図

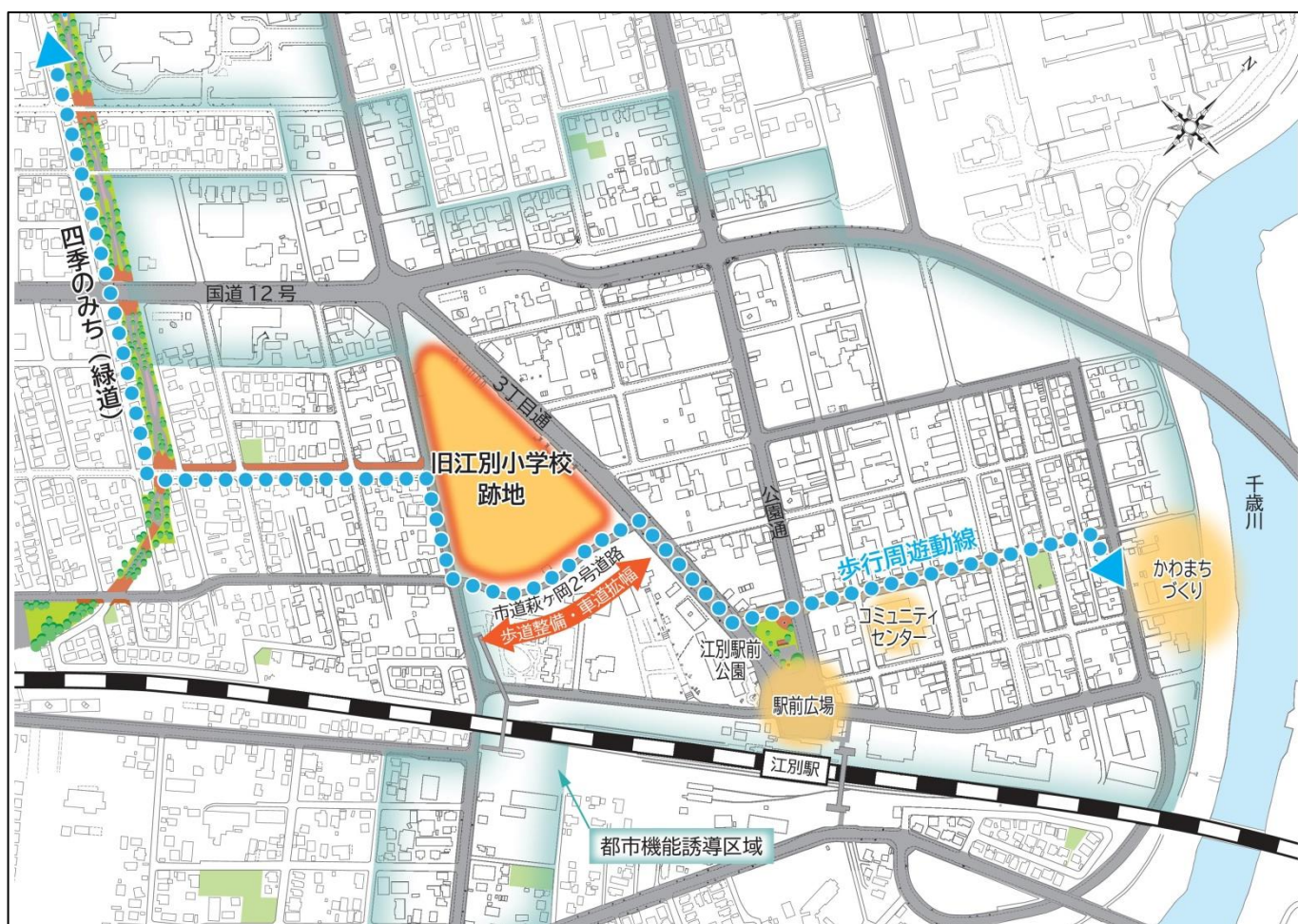


4 土地利用方針

<旧江別小学校跡地の土地利用方針>

- 昼間人口を増加させ、“にぎわい”を創出する機能を配置
- 生活利便機能等の商業機能を誘導し、都市活動や日常を支える拠点(地区核)として相応しい土地利用を図る
- 将来にわたり、地区の現状を踏まえた都市機能の配置などをコントロールできるよう、敷地は市が所有し続けることを基本とする
- 浸水ハザードや当該地の歴史的な背景等を考慮し、土地利用の際には、一定の高さを確保する
- 当該地に隣接する「市道萩ヶ岡2号道路」は、観光・交流拠点間の歩行周遊ルート、地区間のアクセス経路として必要な整備を行う

■ 旧江別小学校跡地の土地利用方針図



5 今後の検討

旧江別小学校跡地の土地利用や“かわまちづくり”等の取組みを推進し、地区の魅力向上やにぎわい創出を図ることで商業地・居住地としてのブランドを高め、地域資源の連携や交通環境の整備方針などの検討を行うとともに、魅力ある地区核の形成を目指し、引き続き地区の方向性を検討していく必要があります。