

【諮問事項】

令和 7 年度 諮問第 1 号

札幌圏都市計画用途地域の変更について

(江別市決定)

令和 7 年 1 1 月 1 0 日 : 江別市都市計画審議会

江別市企画政策部都市計画課

都市計画変更の理由書

1. 案件名

札幌圏都市計画用途地域の変更（江別市決定）

2. 都市計画決定経過

江別市における札幌圏都市計画用途地域は昭和 48 年に当初決定され、その後、数度にわたる見直しを経た上で、令和 3 年に最終変更を行い、現在 2,938ha の指定となっている。

3. 都市計画変更の目的

（1）江別駅前地区

本地区は J R 江別駅周辺に位置し、明治 32 年から主に江別小学校の用地として利用されていたが、小学校の統合により、平成 28 年に江別小学校が閉校し、跡地利用の検討を進めてきた。

本地区に係る都市計画の方針について、令和 6 年に策定した江別市都市計画マスタープランでは、本地区を含む江別駅周辺を地区核として位置付け、地域住民の利便性等を踏まえた未利用地の検討を行うこととしており、同年に策定した江別市立地適正化計画では、本地区を都市機能誘導区域に含め、商業施設等の誘導を図ることとしている。

こうした都市計画の方針等を踏まえ、令和 7 年 5 月に本地区の土地利用方針を定めた。

この土地利用の方針に基づき、商業等を中心とした都市機能を誘導し、地域住民の生活利便性の向上やにぎわいを創出することで、地区核として相応しい拠点の形成を図るため、本地区の用途地域を変更する。

（2）向ヶ丘地区

当市の本庁舎は昭和 41 年に完成し、建物及び設備等の老朽化、耐震性能の不足、防災・災害拠点としての機能の不足、各庁舎分散による利便性の低さなど多くの課題を抱えており、これまで様々な検討を行った結果、本地区を新庁舎建設計画地としている。

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、これまで市役所駐車場やイベント会場として利用されているが、令和 6 年に策定した江別市都市計画マスタープランでは、本地区を含む野幌駅周辺及び都市機能が連担する中心軸である国道 12 号沿道を中心市街地として位置付け、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ることとしており、同年に策定した江別市立地適正化計画では、本地区を都市機能誘導区域に含め、行政機能等の誘導を図ることとしている。

こうした都市計画の方針等に基づき、本地区へ新庁舎を建設し、機能の集約化を図り、市民の利便性向上と集約型のコンパクトなまちづくりを推進するため、用途地域を変更する。

4. 都市計画変更の内容

(1) 江別駅前地区

都市計画道路 3・3・12 札幌・江別通（国道 1 2 号）、都市計画道路 3・4・319 3 丁目通（市道条丁目 1 2 号道路）、市道兵村 3 丁目通りの 2 及び市道菰ヶ岡 2 号道路の各道路中心に囲まれた区域の内、第一種中高層住居専用地域を指定している範囲については、用途地域を近隣商業地域に変更し、現在、近隣商業地域を指定している範囲と合せて、容積率を 200% から 300% に変更する。

(2) 向ヶ丘地区

都市計画道路 3・4・313 2 番通、市道向ヶ丘 6 号道路、市道学園通り及び市道向ヶ丘 2 号道路の各道路中心に囲われた区域の用途地域を第二種中高層住居専用地域から第二種住居地域に変更する。

変更箇所別概要表

対図 番号	変更箇所名	変更内容						変更 面積 (ha)	現況及び変更理由	関連する措置	
		現 在			変 更						
		種 類	建 蔽 率 容 積 率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度	種 類	建 蔽 率 容 積 率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度				
江-1	江別駅前地区	ア	第一種中高層住宅専用地	6/10 20/10	— — —	近隣商業地	8/10 30/10	外壁後退 建築物高さ 敷地面積	— — —	J R江別駅周辺の旧江別小学校跡地において、令和7年5月に定められた土地利用の方針に基づき、商業等を中心とした都市機能を誘導し、地域住民の生活利便性の向上やにぎわいを創出することで、地区核として相応しい拠点の形成を図るため、本地区の用途地域を変更する。	準防火地域
		イ	近隣商業地	8/10 20/10	— — —	近隣商業地	8/10 30/10	外壁後退 建築物高さ 敷地面積	— — —		
江-2	向ヶ丘地区		第二種中高層住宅専用地	6/10 20/10	— — —	第二種住居地	6/10 20/10	外壁後退 建築物高さ 敷地面積	— — —	北海道江別高等学校跡地において、都市計画の方針等に基づき、中心市街地である本地区へ新庁舎を建設し、機能の集約化を図ることとで、市民の利便性向上と集約型の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。	

札幌圏都市計画用途地域の変更（江別市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

(江別市)

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さの 限度	その他 及び 備考
第一種低層 住居専用地域 (小計)	約 901 ha 約 901 ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0 m	—	10 m	30.7 % 30.7 %
第一種中高層 住居専用地域 (小計)	約 204 ha 約 204 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.9 % 6.9 %
第二種中高層 住居専用地域 (小計)	約 462 ha 約 462 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	15.7 % 15.7 %
第一種住居地域 (小計)	約 449 ha 約 449 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	15.3 % 15.3 %
第二種住居地域 (小計)	約 19 ha 約 19 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.6 % 0.6 %
準住居地域 (小計)	約 166 ha 約 166 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.7 % 5.7 %
近隣商業地域 (小計)	約 106 ha 約 20 ha 約 126 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	—	—	—	3.6 % 0.7 % 4.3 %
商業地域 (小計)	約 50 ha 約 50 ha	40/10 以下	—	—	—	—	1.7 % 1.7 %
準工業地域 (小計)	約 213 ha 約 213 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.3 % 7.3 %
工業地域 (小計)	約 6.0 ha 約 6.0 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.2 % 0.2 %
工業専用地域 (小計)	約 342 ha 約 342 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.6 % 11.6 %
合 計	約 2,938 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

(1)江別駅前地区

J R江別駅周辺の旧江別小学校跡地において、令和7年5月に定めた土地利用の方針に基づき、商業等を中心とした都市機能を誘導し、地域住民の生活利便性の向上やにぎわいを創出することで、地区核として相応しい拠点の形成を図るため、本地区の用途地域を変更する。

(2)向ヶ丘地区

北海道江別高等学校跡地において、都市計画の方針等に基づき、中心市街地である本地区へ新庁舎を建設し、機能の集約化を図ることで、市民の利便性向上と集約型の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。

札幌圏都市計画用途地域新旧対照表

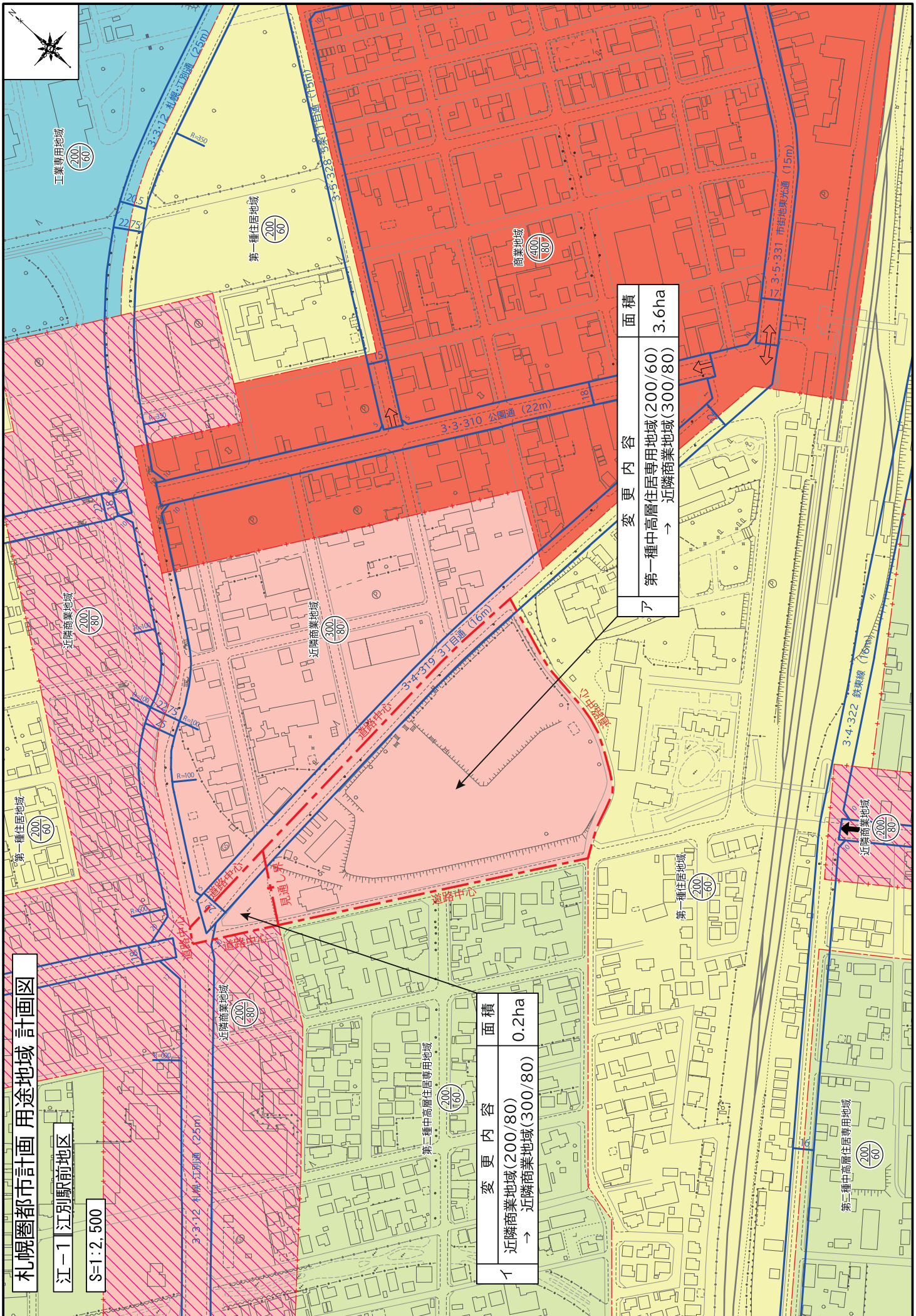
(江別市)

種 類	建築物の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	面 積				
						新 (ha)	比 率 (%)	旧 (ha)	比 率 (%)	増 減 (ha)
第一種低層 住居専用地域 (小計)	6/10 以下	4/10 以下	1.0 m	—	10 m	約 901	30.7	約 901	30.7	—
						約 901	30.7	約 901	30.7	—
第一種中高層 住居専用地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 204	6.9	約 208	7.0	-3.6
						約 204	6.9	約 208	7.0	-3.6
第二種中高層 住居専用地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 462	15.7	約 467	15.9	-5.4
						約 462	15.7	約 467	15.9	-5.4
第一種住居 地 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 449	15.3	約 449	15.3	—
						約 449	15.3	約 449	15.3	—
第二種住居 地 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 19	0.6	約 14	0.5	5.4
						約 19	0.6	約 14	0.5	5.4
準住居地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 166	5.7	約 166	5.7	—
						約 166	5.7	約 166	5.7	—
近隣商業地域 (小計)	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	—	—	—	約 106	3.6	約 106	3.6	-0.2
						約 20	0.7	約 16	0.5	3.8
						約 126	4.3	約 122	4.1	3.6
商業地域 (小計)	40/10 以下	—	—	—	—	約 50	1.7	約 50	1.7	—
						約 50	1.7	約 50	1.7	—
準工業地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 213	7.3	約 213	7.3	—
						約 213	7.3	約 213	7.3	—
工業地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 6.0	0.2	約 6.0	0.2	—
						約 6.0	0.2	約 6.0	0.2	—
工業専用地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 342	11.6	約 342	11.6	—
						約 342	11.6	約 342	11.6	—
合 計						約 2,938	100.0	約 2,938	100.0	0

札幌圏都市計画 用途地域 計画図

江一 江別駅前地区

S=1:2,500



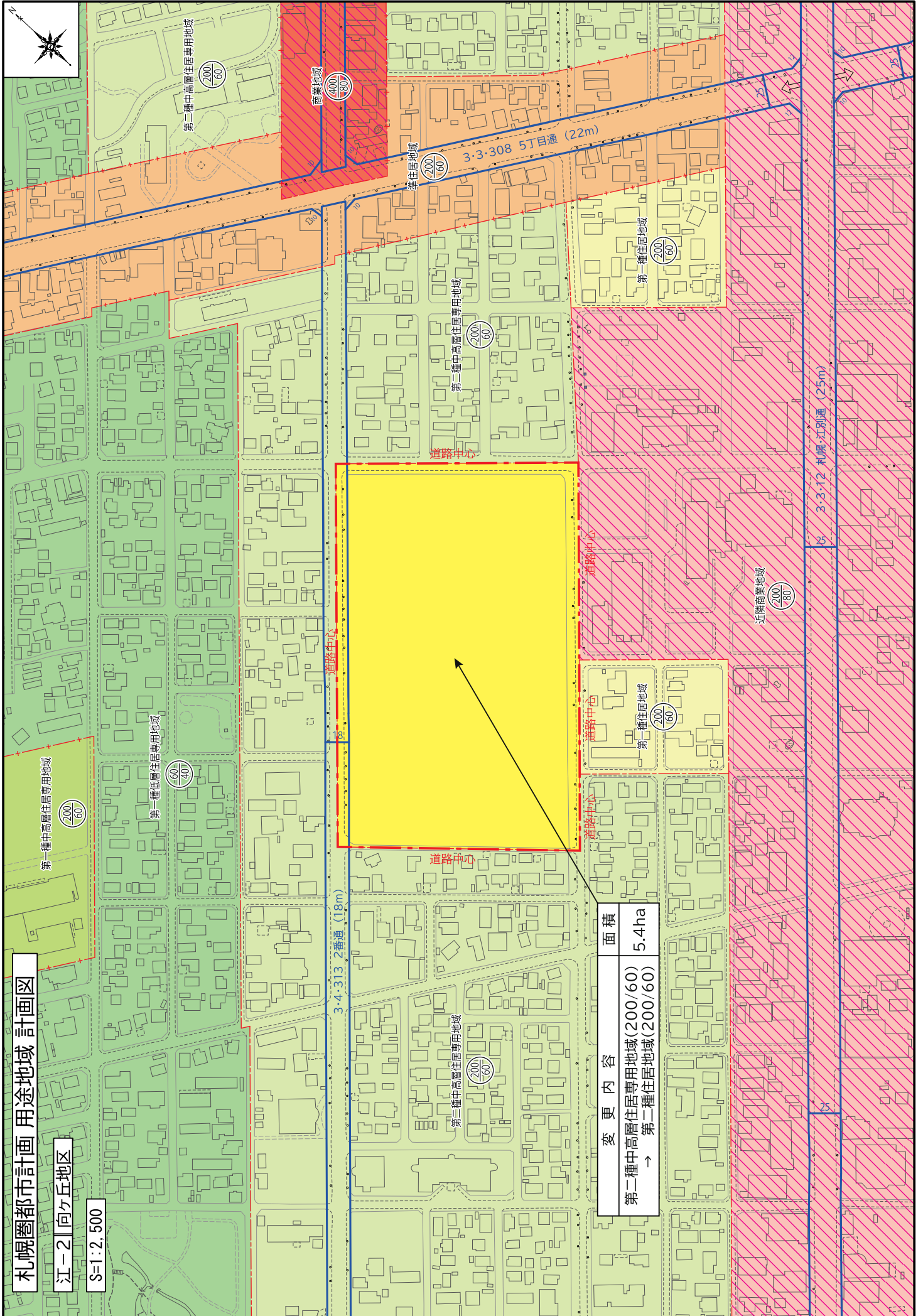
変更内容	面積
第一種中高層住居専用地域(200/60)	3.6ha
→ 近隣商業地域(300/80)	

変更内容	面積
近隣商業地域(200/80)	0.2ha
→ 近隣商業地域(300/80)	

札幌圏都市計画 用途地域 計画図

江-2 向ヶ丘地区

S=1:2,500



変更内容	面積
第二種中高層住居専用地域(200/60) → 第二種住居地域(200/60)	5.4ha

案の縦覧及び意見書の提出について

1. 案の縦覧

(1) 期間

令和7年10月1日(水)～令和7年10月15日(水)

(2) 時間

午前8時45分～午後5時15分

(3) 場所

江別市 企画政策部 都市計画課

(4) 縦覧者

0名

2. 意見書の提出

(1) 期間

令和7年10月1日(水)～令和7年10月15日(水)

(2) 提出方法

持参、郵送、ファックス、メール

(3) 対象者

市民及び利害関係人

(4) 提出者

なし

今後の予定スケジュールについて

時 期	内 容
令和 7 年 7 月 3 日	江別市本庁舎建設に伴う 都市計画変更に関する説明会
令和 7 年 7 月 2 3 日	旧江別小学校跡地の利活用方針及び 都市計画変更に関する説明会
8 月 2 9 日	江別市都市計画審議会（事前説明）
9 月 2 日 ～9 月 1 6 日	北海道都市計画課 事前協議
1 0 月 1 日 ～1 0 月 1 5 日	都市計画案の縦覧
1 1 月 1 0 日	江別市都市計画審議会（諮問・答申）
1 1 月 中旬	北海道知事協議
1 2 月 上旬	都市計画決定告示