

【諮問事項】

令和 7 年度 諮問第 2 号

札幌圏都市計画準防火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

札幌圏都市計画準防火地域の変更（江別市決定）

2. 都市計画決定の経過

札幌圏都市計画準防火地域は昭和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、江別市域については令和元年に最終変更を行い、現在に至っている。

3. 都市計画変更の目的

本地区はJR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年に改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ことを目的とした本地区の用途地域の変更に合わせて、火災の防止及び延焼を最小限に阻止する等、都市防災に資するため、準防火地域を変更する。

4. 都市計画変更の内容

近隣商業地域に指定する地域を準防火地域に指定する。

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			
江-1	江別駅前地区	指定なし	準防火地域	3.6	JR江別駅周辺の旧江別小学校跡地において、拠点として相応しい土地利用を行うため、用途地域の変更に合わせて、火災の防止及び延焼を最小限に阻止する等、都市防災に資するため、準防火地域を変更する。	用途地域

(江別市)

札幌圏都市計画準防火地域の変更（江別市決定）

都市計画準防火地域を次のように変更する。

（江別市）

種 類	面 積	備 考
準防火地域	約 176 ha	・ 指定する区域：約 3.6 ha ・ 廃止する区域：約 0 ha

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

J R江別駅周辺の旧江別小学校跡地において、拠点として相応しい土地利用を行うため、用途地域の変更に合わせ、火災の防止及び延焼を最小限に阻止する等、都市防災に資するため、準防火地域を変更する。

札幌圏都市計画準防火地域 新旧対照表

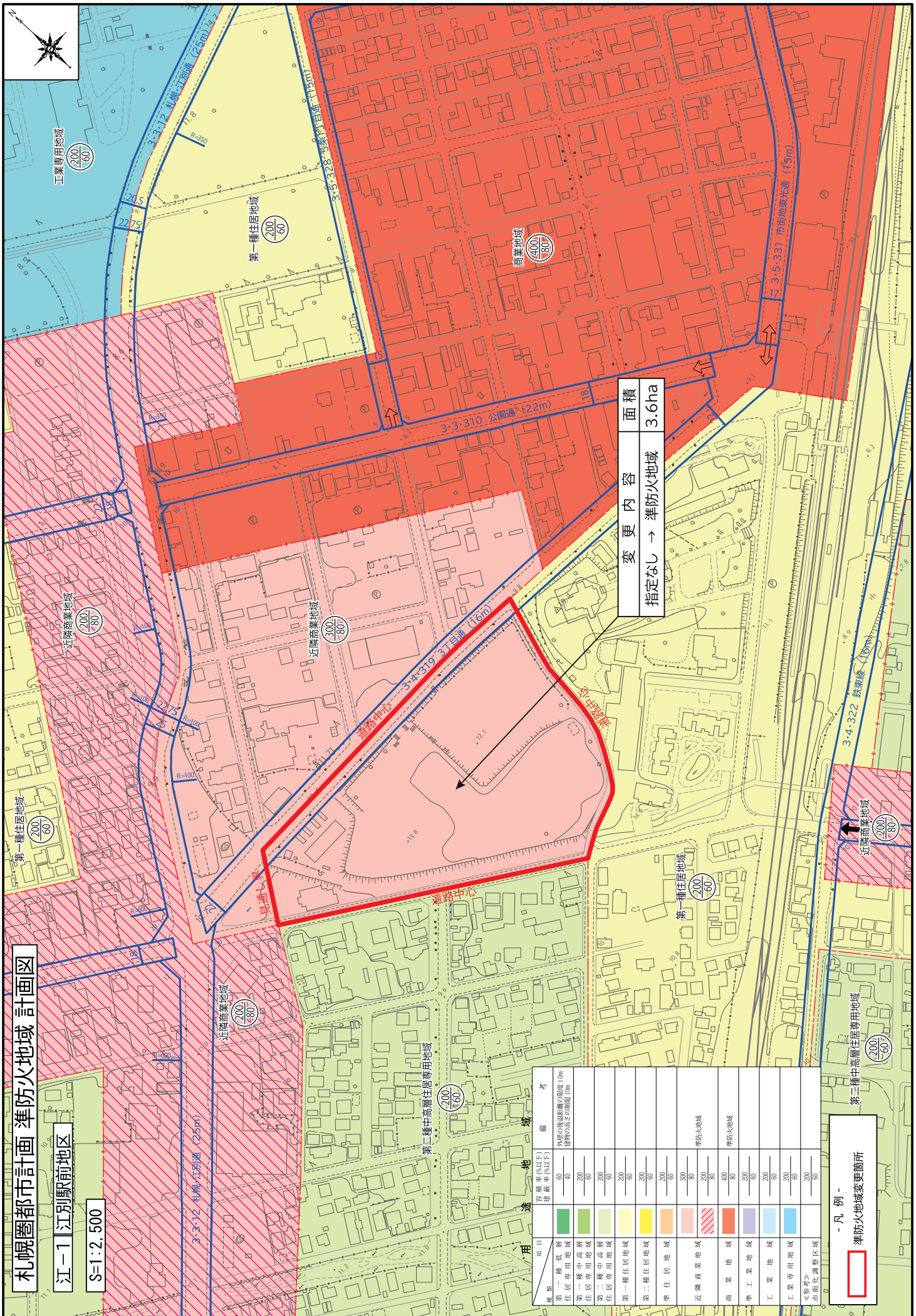
(江別市)

種 類	面積 (ha)			備 考
	新	旧	増 減	
準防火地域	約 176	約 172	3.6	

札幌圏都市計画 準防火地域 計画図

江-1 江別駅前地区

S=1:2,500



変更内容
指定なし → 準防火地域 3.6ha

項目	区画番号(以下) 建設番号(以下)	備考
第一種低層住居専用地域	60	外郭の保護距離の地区(10m)
第一種中層住居専用地域	200	建物の高さの制限(10m)
第二種中層住居専用地域	200	
第一種住居地域	200	
第二種住居地域	200	
準住居地域	200	
近隣商業地域	200	準防火地域
商業地域	400	準防火地域
準工業地域	200	
工業地域	200	
工業専用地域	200	
〈特例〉 市街化調整区域	200	

- 凡例 -
準防火地域変更箇所

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 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