地域未来投資促進法における土地利用調整計画

北海道江別市

江別市土地利用調整計画

第１　土地利用調整区域

１．所在・面積　（単位：㎡）

区域名	所在			地番	面積
	市町村	大字	字		
江別東 IC 周辺地区①地区	江別市	江別太		331-1,3,4,5,7,26,27,28,29,30	20,328
江別東 IC 周辺地区②地区	江別市	江別太		325-1,2	23,075

※土地の地番別面積は別表 1、現況図・位置図は別図１のとおり

２．土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

・現況地目別面積　（単位：㎡）

区域名	農地	採草放牧地	宅地	山林・原野	その他	合計
江別東 IC 周辺地区①地区	0	0	0	690	19,638	20,328
江別東 IC 周辺地区②地区	21,499	0	0	1,576	0	23,075

・用途区分別面積

本区域は、全域農業振興地域内であるものの、農用地区域以外の区域であるため、用途区分は定められていない。

３．市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項

・区域毎の面積　（単位：㎡）

区域名	市街化区域	市街化調整区域	合計
江別東 IC 周辺地区①地区	－	20,328	20,328
江別東 IC 周辺地区②地区	－	23,075	23,075

・各区域の市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項（第２　ロの施設ごとに記載）

当該土地利用調整区域の現況及び位置については別図２・３のとおり。

第２　土地利用調整計画において地域経済牽引事業を行おうとする者に関する次の事項

イ　地域経済牽引事業の内容

本区域は、道央自動車道江別東インターチェンジに近接しているとともに、国際的な交流拠点である新千歳空港や国際拠点港湾苫小牧港、重要港湾石狩湾新港を結ぶ物流バイパス機能を有する地域高規格道路道央圏連絡道路の整備が進められている国道 337 号が位置することから、製品の輸送において交通利便性が非常に高い地域である。

本区域内において地域経済牽引事業を行おうとする、生活協同組合コープさっぽろは、全道に渡り、店舗・宅配での小売事業を主に展開しており、組合員数は年々増加傾向にあり、2025 年 3 月には 205 万人に到達し、北海道の総世帯数約 281 万世帯の約 73%の世帯が加入している計算になる。

また、当該事業者は、北海道全域の組合員へ商品購入の場を提供するという役割だけでなく、過疎地の増加や高齢化による買い物が困難な住民へ商品を届ける社会インフラとしての役割を求められていることから、当該区域の流通環境に恵まれた特性を最大限に活用し、ロジスティクス部門を担うグループ企業と共同で、新規の保管型倉庫と江別市を中心として宅配商品の配達を行う宅配センターの整備･運営を行うことで宅配物流機能の強化を図るものである。

加えて、利用者の拡大に伴い現宅配センターが手狭になっていることから、より規模の大きな施設の確保が急務である。また、物流センターは全国、全道の食料品などが集積され、道内各地の宅配センター等に分配する機能があり、交通環境に恵まれた立地が求められる。江別東インターチェンジに近接している本区域において、江別近郊をカバーしている宅配センターと物流センターを隣接して運用することで、地域経済の効果を発揮するものと考えている。

当該事業者による事業活動の推進によって、高い付加価値額の創出が見込まれるとともに、新たな企業の立地による雇用の増加も期待できるなど、地域経済の活性化が期待できる。

ロ　地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

区域名	予定建築物の用途 （施設の種類）	予定建築物の敷地面積（㎡）	開発区域の面積（㎡）
江別東 IC 周辺地区①地区	宅配センター （配送拠点施設）	20,328	18,615
江別東 IC 周辺地区②地区	物流センター （保管型倉庫）	23,075	22,940

なお、敷地面積は登記簿の面積、開発区域面積は求積図による面積であること、さらに敷地内にある側溝を開発区域から除外していることから、両面積が不一致となっている。

第３　土地利用調整区域の土地利用の調整に関する事項

１．重点促進区域内の既存の工場適地や業務用地等の活用可能性

重点促進区域内には、産業用途に活用できる遊休地等は存在しておらず、既存の工場適地や

業務用地等の活用可能な土地が存在しない。

２．土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

①農用地区域外での開発を優先すること。

（基本計画における方針）

重点促進区域１においては、一部に農地が含まれるが、全域農業振興地域（白地地域）であり、農用地区域から除外されている。

【出典：北海道江別市基本計画（第２期）　９の（２）】

（上記「基本計画における方針」との関係）

本土地利用調整区域は、全域農業振興地域内であるが、このうち、農地は約２．１ｈａで、すべて農用地区域以外の区域（農振白地区域）である。

②周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること

（基本計画における方針）

本重点促進区域周辺は集団的農地が多く存在するが､本重点促進区域内は農業振興地域整備計画において工業用地(市が道央自動車道江別東インターチェンジ付近に開発する流通系団地用地）としての活用を想定しており､集団的農地の中央部を開発することによる高性能機械による営農への支障､農業生産基盤整備事業の実施や､農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進への影響などは無く､農地の効率的かつ総合的な利用及び農業経営基盤強化促進法に基づく地域計画の達成に支障が生じない。

【出典：北海道江別市基本計画（第２期）　９の（２）】

（上記「基本計画における方針」との関係）

本区域は、農地を含む約4.3ｈａ（うち、農地約2.1ｈａ）の面積があるが、市の農業振興地域整備計画により工業用地（市が道央自動車道江別東インターチェンジ付近に開発する流通系団地用地）として位置付けており、集団的農地の中央部を避け、農用地区域外である国道沿線に設定している。当該地を転用しても、周辺農地へは他の市道からのアクセスが可能であり、近隣農業者の農地の利用に与える影響はないほか、既に道央自動車道や国道の整備が進んでいる区域であることから、農地の分断や集積への支障は生じない。

本事業の実施により農地を転用しても土地所有者は、経営規模を縮小したうえで、当該区域以外の地区で経営を続けるため営農上の影響はない。

また、本区域は、江別東インターチェンジ付近の農用地区域外であり、一定規模にまとまった開発行為となるよう農地の範囲を設定するため、農業生産基盤整備事業の実施や、農地中間管理事業等の農地流動化施策への支障は生じず、現時点で実施予定の事業や要望もない。

建築する施設は、北と西側の外周部に駐車場や緑地が配置され、さらにその先は国道や市道になることから、北側の隣接畑とは距離がとられるため日陰になることはほぼな

い。

さらに、本区域は、令和5年8月に特定都市河川浸水対策法に基づき、特定都市河川流域に指定された千歳川流域に位置することから、1,000㎡以上の雨水浸透阻害行為に対する雨水貯留浸透施設整備が義務となっている。そのため、開発等の雨水流出を増大させるおそれのある行為に対しては、雨水貯留浸透施設を整備し雨水を一時貯留、抑制して流出するとともに、汚濁水流出を防止することにより、周辺土地や下流水路への負担を増加させず、土地の農業上の総合的な利用に支障が生じないようにする。

なお、敷地内の汚水及び雨水の排水は、敷地正面の国道側溝へ放流する予定であり、北海道開発局の了承は得られている。

本区域は、地域計画の対象地域ではあるが、事業の実施にあたっては、事前に除外することにより地域計画の達成に支障がない。

土地利用調整区域にかかる農業生産基盤整備事業の実施状況

区分	事業の種類	事業概要	事業主体	受益面積 (ha)	事業費 (百万円)	事業年度 (予定)	備　考
		実施なし					

③面積規模が最小限であること

（基本計画における方針）

やむを得ず農地において地域経済牽引事業の用に供する施設を整備する場合は、計画する事業内容に基づき立地ニーズを確認し、事業を行う上で必要最小限の面積をその用に供することとする。

【出典：北海道江別市基本計画（第２期）　９の（２）】

（上記「基本計画における方針」との関係）

地域経済牽引事業の実施にあたり、以下に記載のとおり、事業を行う上で必要最小限の面積である。

本地区において、江別東インターチェンジを活用した宅配センター及び物流センターを整備する。

【宅配センター】

宅配センターは、宅配システムトドックの利用者が急激に拡大したことに伴い、現江別センター施設が手狭になっていることから、現状施設（453㎡）より広い施設を整備する。

それに加え、江別センターが保有する1.5tトラック（42台）の駐車及び転回スペースのほか、配食・営業車（18台）、従業員数80名に対する従業員用（80台）や研修職員用（30台）の駐車スペースが必要であるとともに、冬の降雪シーズンには、敷地内

を除雪する必要があり、その雪を置くスペースを確保する必要がある。

また、将来側道が整備されるための用地、汚水を処理する浄化槽（50 人槽）、防火水槽の設置が必要となるため、遊休地は発生しない見込みであることから、地域経済牽引事業を行う上で必要最小限の面積と認められる。

【物流センター】

物流センターは、他地域にある物流倉庫の機能移転に加え、無人搬送が可能な自立走行型の搬送機器の設置及び災害時の救援物資の供給基地として機能できるよう在庫スペースが必要となる。

それに加え、搬送用トラック（9 台）の駐車及び転回スペースのほか、従業員駐車場は交代作業員や繁忙期を見込むと最大で 61 名分従業員（61 台）の駐車スペースが必要であるとともに、冬の降雪シーズンには、敷地内を除雪する必要があり、その雪を置くスペースを確保する必要がある。

また、汚水を処理する浄化槽（60 人槽）、防火水槽の設置が必要となるため、遊休地は発生しない見込みであることから、地域経済牽引事業を行う上で必要最小限の面積と認められる。

④面的整備を実施した地域を含めないこと

（基本計画における方針）

過去に面的整備事業を行った対象農地については、工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して 8 年を経過しない間は、土地利用調整区域に含めないこととする。

また、今後実施される面的整備事業についても、土地利用調整区域に含めないこととする。

なお、本重点促進区域に関しては、ほ場整備事業は実施されておらず、今後についても実施は予定されていない。

【出典：北海道江別市基本計画（第２期）　９の（２）】

（上記「基本計画における方針」との関係）

本区域において、面的整備事業（区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓）完了後 8 年未経過の地域は含まれていない。

⑤農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

（基本計画における方針）

重点促進区域内における農地中間管理事業の実施予定は無い。

農地中間管理機構関連事業の対象農地については、機構の管理権の存続期間は土地利用調整区域に含めないこと、農地中間管理機構関連事業を行う予定のあることが公にされている農地についても、土地利用調整区域に含めないこと、農地中間管理権の存続期間が満了した農地についても、前述した①から③までの考え方に基づき、やむを得ない場合でな

ければ土地利用調整区域に含めないこととする。

【出典：北海道江別市基本計画（第２期）　９の（２）】

（上記「基本計画における方針」との関係）

本区域において、農地中間管理機構関連事業を実施した農地又は農地中間管理機構関連事業を実施予定である農地は含まれていない。

３．市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項（第２　ロの施設ごとに記載）

都市計画法第６条の２に規定される「札幌圏都市計画（札幌市、小樽市、江別市、北広島市、石狩市）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針として、「江別市のインターチェンジ周辺においては、特定流通業務施設の立地等、交通利便性の高さを活かし、地域の産業振興に寄与する都市的土地利用の可能性について、周辺環境の保全・調和等の観点を踏まえた上で検討を行う。」と規定されている。

また、都市計画法第 18 条の２に規定される「江別市都市計画マスタープラン 2024」における、都市づくりの方針として、「東西インターチェンジ周辺やアクセス道路沿道などは、周辺の農村地域への環境配慮・調和などを踏まえながら、交通環境などの優位性や地域の特性を生かした産業振興、まちの魅力の向上につながる戦略的な土地利用の検討を進めます。」としている。

【宅配センター】

① 周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる具体的な理由

当該施設は江別市内及び近郊への一般家庭向け商品を仕分けし、小型トラックに積み込み、自宅配送を行う事業を実施するものである。また、センター内の事務所、研修室等は職員のみ使用するものである。そのため、事業の性質上、重点促進区域周辺において当該事業と関係のない施設や集客性のある施設、住宅などを誘導するものではない。

該当区域は、下水道施設の未整備区域であることから、給排水設備については、実施事業者が雨水処理を地下貯留槽や雨水放流管で、汚水処理を浄化槽で整備するほか、給水設備を整備するとともに、消防水利施設については、近隣に消火栓設置可能な配水管がないことから防火水槽を設置するなど、実施事業者が必要な規模で設備を整備する。

② 市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められる具体的な理由を記載

当該施設で実施する事業は、本計画第２－ロのとおり、20,328 ㎡の事業用地が必要となる。

さらに当該施設が地域経済牽引事業の効果を発揮する上で、立地場所は以下の条件を兼ね備えていることが必要である。

ⅰ）流通の結節点である高速自動車道のインターチェンジ近傍であること

ⅱ）幹線道路（国道 337 号）に接していること

これまで江別市内における物流施設は市街化区域を最優先に立地してきたが、上記の要件を満たす用地は市街化区域内にはない。江別第１ 工業団地及び第２ 工業団地、江別ＲＴＮパークにおける分譲地は存在していない。

また、江別第１・２工業団地及び江別ＲＴＮパークを含む市街化区域内の工業系の用途地域は、既に工場や商業施設等の活用が進んでいるため、当該施設を立地できる遊休地は無く、当該事業を市街化区域内で行うことは困難である。

【物流センター】

① 周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる具体的な理由

当該施設は、安定的な商品供給を可能とするため、既設の施設規模に今後想定される物量の規模に応じたコンテナ等の保管スペースを確保した保管型倉庫を設置し、全国・全道各地から配送される商品を集荷・保管し、江別物流センターへ配送を行う事業を実施するものである。そのため、事業の性質上、重点促進区域周辺において当該事業と関係のない施設や集客性のある施設、住宅などを誘導するものではない。

該当区域は、下水道施設の未整備区域であることから、給排水設備については、実施事業者が雨水処理を地下貯留槽や雨水放流管で、汚水処理を浄化槽で整備するほか、給水設備を整備するとともに、消防水利施設については、近隣に消火栓設置可能な配水管がないことから防火水槽を設置するなど、実施事業者が必要な規模で設備を整備する。

②市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められる具体的な理由を記載

当該施設は安定的な商品供給を可能とするための保管型倉庫を設置するものであり、本計画第２－ロのとおり、23,075 ㎡の事業用地が必要となる。

さらに当該施設が地域経済牽引事業の効果を発揮する上で、立地場所は以下の条件を兼ね備えていることが必要である。

ⅰ）流通の結節点である高速自動車道のインターチェンジ近傍であること

ⅱ）幹線道路（国道 337 号）に接していること

これまで江別市内における物流施設は市街化区域を最優先に立地してきたが、上記の要件を満たす用地は市街化区域内にはない。。

また、江別第１・２工業団地及び江別ＲＴＮパークを含む市街化区域内の工業系の用途地域は、既に工場や商業施設等の活用が進んでいるため、当該施設を立地できる遊休地は無く、当該事業を市街化区域内で行うことは困難である。

なお、当該区域は、生産性の高い優良農地である農用地区域以外の土地である。

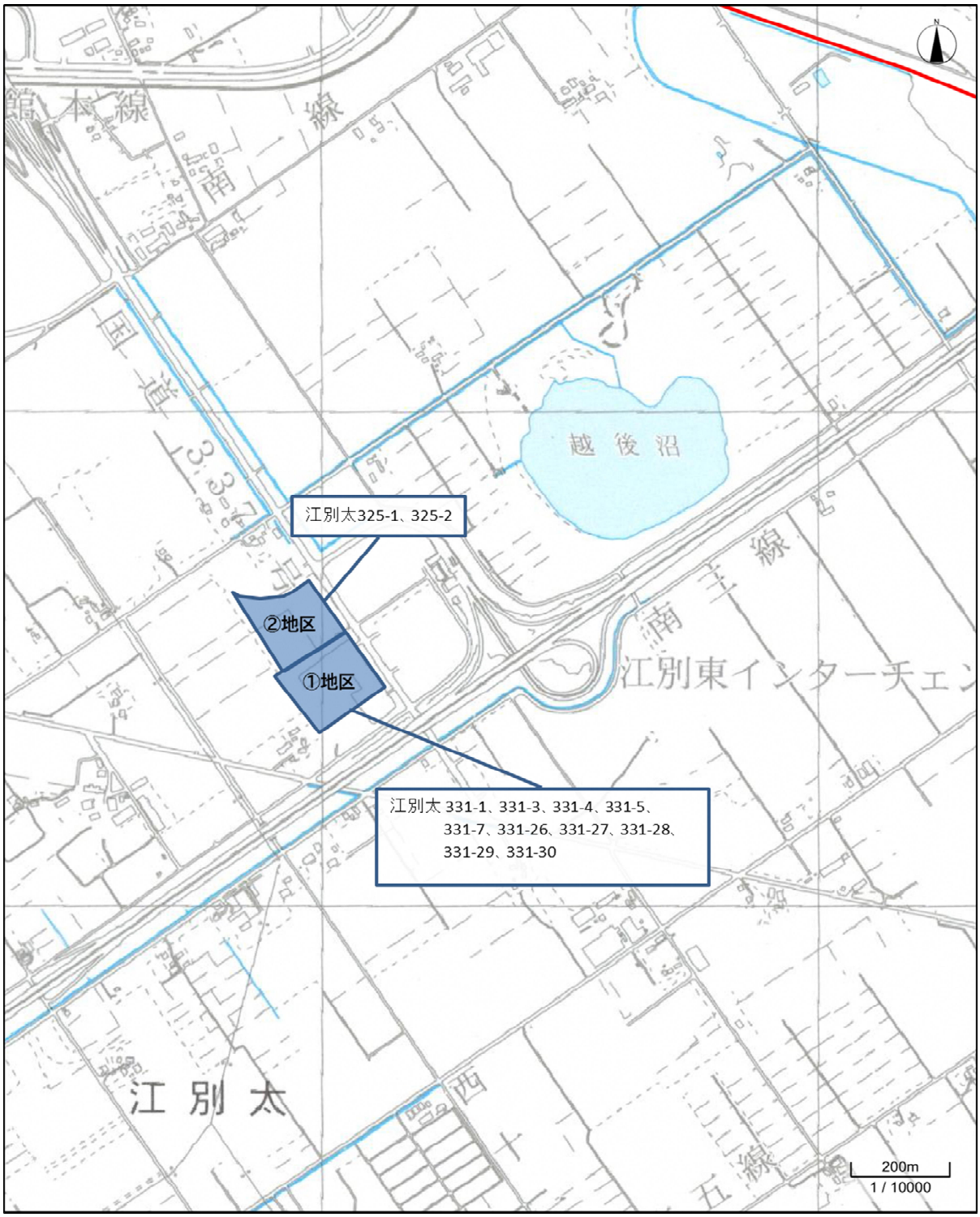
別表１

土地の所在	地番	面積（㎡）
江別市江別太	３２５－１	１，５７６
	３２５－２	２１，４９９
	３３１－１	２，９５９
	３３１－３	５，２８５
	３３１－４	５６
	３３１－５	６，９８１
	３３１－７	６９０
	３３１－２６	８３６
	３３１－２７	６００
	３３１－２８	１，２７１
	３３１－２９	１，２２６
	３３１－３０	４２４

別図１

第１　土地利用調整区域

１．所在・面積 添付図面



この図面は位置的なものを示すものであり、
権利関係には使用できません。

別図２

第１土地利用調整区域

3.市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項　①現況図

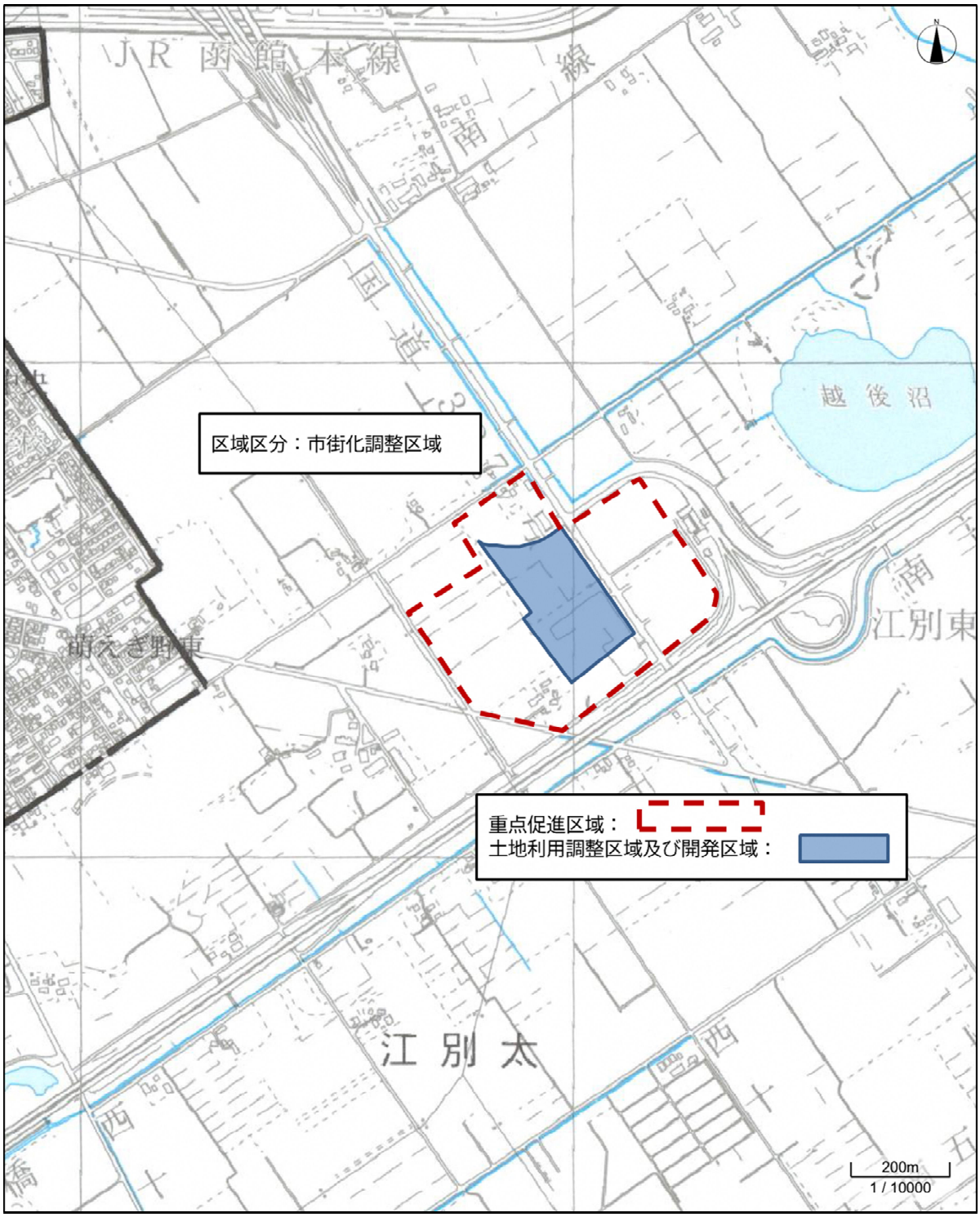


この図面は位置的なものを示すものであり、
権利関係には使用できません。

別図３

第１土地利用調整区域

3.市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項　②位置図



この図面は位置的なものを示すものであり、
権利関係には使用できません。