



バランスある土地活用による 暮らし優先のまちづくりへ

08. 土地利用の基本方針	16
08-1. 市街化区域、市街化調整区域の考え方	16
08-2. 市街化区域の土地利用方針	16
08-3. 市街化調整区域の土地利用方針	18

08-1 市街化区域、市街化調整区域の考え方

- 本市は、札幌圏都市計画区域であり、都市計画法によって区域区分を定めるものとされています。これにより、市街地の整備を優先的かつ計画的に

進める市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域に区分し、良好な自然環境の保全や秩序ある土地利用を計画的に進めます。

08-2 市街化区域の土地利用方針

- 市街化区域の拡大は、都市の現状、人口、産業の見通しに基づき必要最小限にとどめ、コンパクトで効率的な市街地形成を目指します。
- 既存の低未利用地は、効率的で有効な土地利用が図られるように努め、駅を中心とした内部熟成型の市街地形成を目指します。
- 市街化区域は、多様な都市機能が集積した拠点、交通便利を生かした機能が立地する幹線道路沿道地、多様な住居形態などが調和した一般住宅地、住宅地として専用性が高くゆとりある専用住宅地、就業と生産活動を支える工業流通地、先端技術産業などが立地する研究産業地をそれぞれ合理的、機能的に配置します。

- 一般住宅地は、比較的古くから形成された住宅地であり、未整備街区の解消や空き地の有効利用に努めるとともに緑化の推進やバリアフリー化などにより、快適でより質の高い住宅地の形成を目指します。

②専用住宅地

- 専用住宅地は、戸建て住宅を中心としたゆとりある低密度の利用を基本とし、中層の公的住宅が計画的に立地している住宅地を含め、住宅地として専用性の高い住宅地とします。
- 専用住宅地は、一般住宅地の外縁に配置します。
- 大麻団地などの古くからの住宅地は、緑豊かで閑静な住環境の保全や空き家、空き地、未利用集合住宅用地などの有効利用が図られるよう努め、良好な住環境の維持や新たな住宅ニーズに対応した土地利用を目指します。
- 土地区画整理事業などによる新しい住宅地は、未利用宅地の有効利用が図られるよう努め、成熟した住環境の形成や緑化の推進、地区計画による住環境の保全など緑豊かでゆとりがあり、子育てにも安心な住宅地の形成を目指します。

1. 住宅地

基本方針

- 住宅地は、生活様式や価値観の多様化、少子高齢化の進展など社会情勢の変化に対応し、魅力的で子育てのしやすい環境や高齢者にも安心して暮らせる環境などが整った安全、安心、快適で質の高い住宅地の形成を目指します。
- 住宅地は、多様な住居形態などが調和した一般住宅地と住宅地として専用性が高くゆとりある専用住宅地で構成します。

①一般住宅地

- 一般住宅地は、交通便利や生活利便が高く戸建て住宅、中高層住宅、日常生活利便施設とが調和する中密度の住宅地とします。
- 一般住宅地は、大麻駅、野幌駅、高砂駅、江別駅の周辺に配置します。
具体的には、北海道縦貫自動車道から東側で、JR函館本線および国道12号沿道を中心に3番通と南大通、東端は、王子、千歳川に囲まれた地域と文京台の国道12号沿道周辺に配置します。

2. 拠点

基本方針

- 拠点は、交通結節機能、商業業務機能、文化交流機能、居住機能などが地域の特性に合わせて集積し、都市や地域活動の中心としてふさわしい土地利用を目指します。
- 中心軸を構成するJR函館本線の野幌駅、江別駅、大麻駅、豊幌駅周辺に配置します。

① 中心市街地

- 中心市街地は、交通結節機能、商業業務機能、文化交流機能、居住機能などが集積した江別市の都市活動の拠点とします。
- 都市機能の集積状況や地理的条件を踏まえて、野幌駅周辺を位置付けます。
- 中心市街地では、街区の整形、土地の高度利用、魅力ある商業業務空間の形成、施設のバリアフリー化、緑化の推進などにより、江別市の「顔」となる都市空間の形成を目指します。

② 地区核

- 地区核は、交通結節機能、商業業務機能、文化交流機能、居住機能などが地域特性に応じて集積した地域の日常活動の拠点とします。
- 都市機能の集積状況や地域特性を踏まえて江別駅周辺と大麻駅周辺を位置付けます。
- 地区核では、土地の高度利用、魅力ある商業業務空間の形成、施設のバリアフリー化、緑化の推進などによるほか歴史性や地理的条件を生かした地域の「顔」となる都市空間の形成を目指します。

③ 地域拠点

- 地域拠点は、交通結節機能、商業業務機能、居住機能などが地域の特性に応じて生活関連機能の集積した地域の日常活動の拠点とします。
- 都市機能の集積状況や地域特性を踏まえてJR豊幌駅周辺、高砂駅近傍の上江別高台地区、元江別中央地区を位置付けます。
- 地域拠点では、周辺を農地で囲まれた飛び地の住宅市街地や生活圏の広がりなどの地域特性に応じ、他の拠点などの多様な都市機能の享受を連携する交通環境の充実や土地利用需要の動向を踏まえつつ日常利便施設となる商業業務施設の立地に努め、地域の日常活動の拠点として快適な都市空間の形成を目指します。

3. 幹線道路沿道地

- 幹線道路沿道地は、交通利便性を活用し、駐車場の整備をはじめ自動車利用の利便性を高めた沿道型商業業務施設や集合型住居などが調和した幹線道路沿道にふさわしい土地利用とします。また、主要な交

通軸で背後に一定の生活圏を持つ幹線道路沿道地交差部など、交通環境や基盤整備状況などの特性に応じ、商業業務機能などに加え交流機能や公益機能なども付加した生活利便施設拠点とします。

- 主に4車線の幹線道路の沿道や2番通、早苗別通、あけぼの通の一部沿道に配置し、規模は街区を基本とし、周辺市街地環境や土地利用状況を踏まえ適切に定めます。
- 幹線道路沿道地では、商業業務機能などの充実を目指すとともに後背の住宅地などとの緩衝機能や周辺環境と調和した土地利用を目指します。

また、まちを印象づける重要な地域となることから、江別らしい良好な景観の形成を目指します。

4. 工業地

基本方針

- 企業誘致の推進や操業環境の整備に努めるとともに、今後の工業地需要の見通しに基づき適切な土地利用を図ります。
- 工業地は、製造、加工、流通を主体とした工業流通地と先端技術系産業※1を主体とした研究産業地を適切に配置します。

① 工業流通地

- 工業流通地は、製造、加工、流通などの企業が立地する土地利用とします。
- 角山、工栄町、王子、高砂駅南東に配置します。
- 企業誘致を推進し、整備済み工業団地の未利用地の有効利用促進に努めるとともに、緑化の推進に努め、周辺住環境と調和した土地利用を目指します。
- 今後は、土地利用を支える道路など基盤施設の整備状況や産業構造の変化、立地企業の合理化などに伴う土地利用需要の変化に対応した土地利用に努めるとともに、工業流通機能を支える他の機能との複合的な土地利用を検討します。

② 研究産業地

- 研究産業地は、先端技術系産業や次の世代を担う情報技術人材育成機関、研究機関、関連製造業などが立地する特色ある工業系の土地利用とします。
- 西野幌地区および対雁に配置します。

用語解説

※1 先端技術系産業 バイオテクノロジーや情報技術などの新しい分野の産業。

08-3 市街化調整区域の土地利用方針

市街化調整区域は、市域の8割以上を占め、食料生産基地としての農地、良好な自然環境を有する森林や河川敷地のほか、農業集落地や幹線道路沿道など、大きく5つの土地利用で構成されています。

今後も、健全な農業の発展と自然環境の保全のため、市街化を抑制することを基本とした土地利用を図ります。

1. 農地

地域特性を生かした付加価値が高く、生産性の高い都市型農業の健全な発展を支えるため、優良な農地を保全し、食料生産基地としての土地利用を図ります。

2. 森林

野幌原始林をはじめ耕地防風林など良好な自然環境を有する森林は、保水機能や防風機能、生態系の維持に重要な役割を担うとともに、江別らしい景観の提供や自然環境とのふれあいの場として所有者や関係機関などとの連携を図りながら、適正に保全・活用します。

3. 河川敷地

石狩川や千歳川のほか市内を流れる中小河川の敷地は、治水機能や生態系の維持に重要な役割を担うとともに緑豊かな環境を有し、江別らしい景観の提供や親水空間として治水機能を確保しつつ、関係機関などとの連携を図りながら安全にも配慮し、適正に保全・活用します。

4. 農業集落地

農業集落地は、生活排水処理施設の充実など生活環境の改善に努め、良好な農村環境の形成を目指します。

5. 幹線道路沿道

幹線道路沿道の土地利用は、緑化の推進など景観の向上に努めるとともに、市街地の外の特性を生かした土地利用を目的として、景観条例の制定や地区計画の検討などにより地域の実態に応じ、周辺環境と調和した計画的で秩序ある土地利用を目指します。

なお、高砂駅近傍の上江別高台地区においては地域の生活拠点として、市街化に向けた取り組みを進めます。

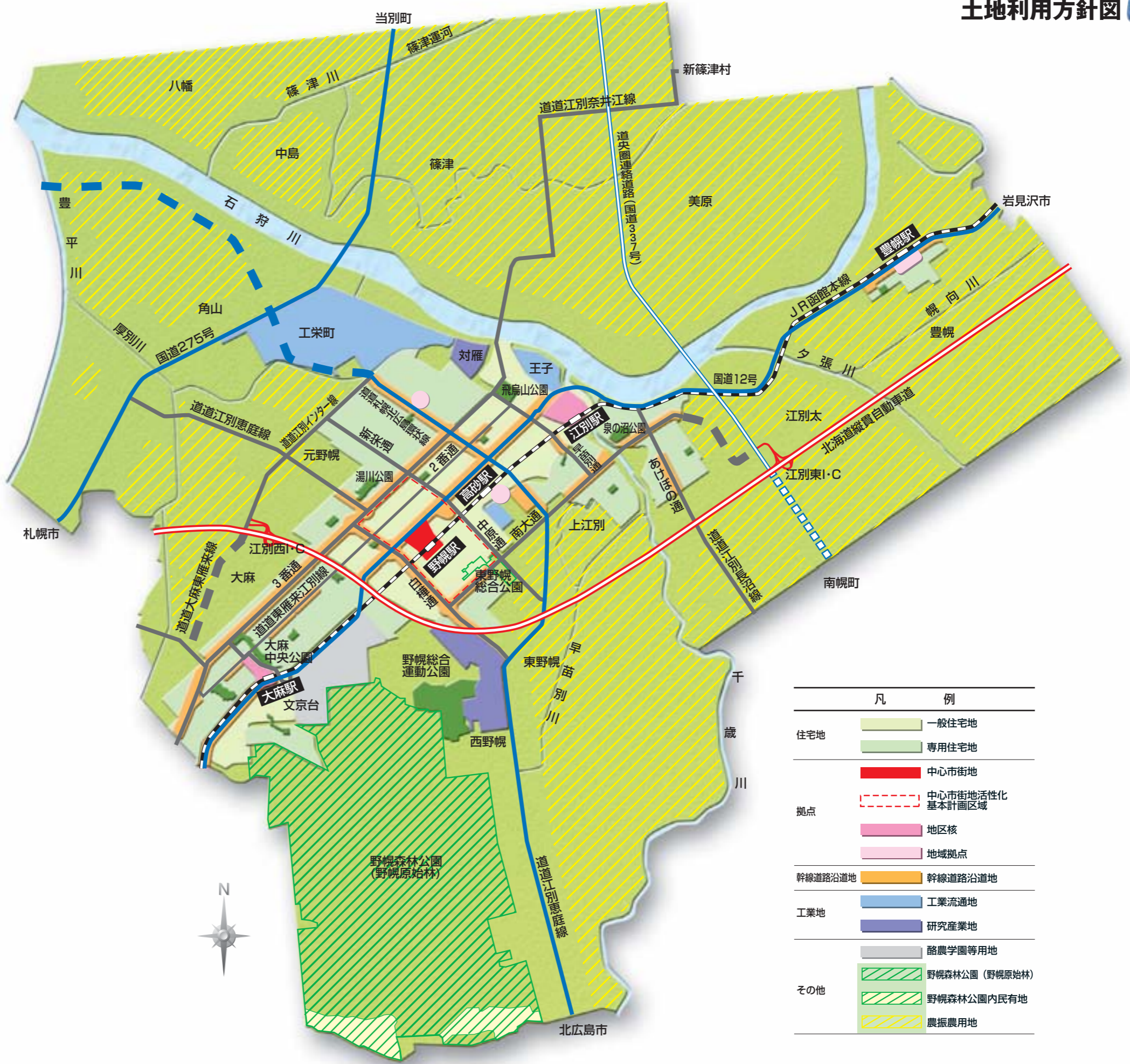
さらに、インターチェンジ周辺や幹線道路沿道における交通利便性を活用した流通・交流施設など、地域振興に特に寄与すると認められる土地利用については、地区計画の検討など周辺環境と調和のとれた活用を検討します。













6. 新しいニーズへの対応

都市部住民との交流を図る市民農園や体験型農園などとしての活用や、調整区域の特質を生かした新たなニーズに対応した土地利用を検討します。

《参考》土地利用に関連する住民意見 (ワークショップ、市長への手紙などから)

- 現在のまちの規模を維持していく
- 駅を核としたまちづくりを行う
- J R高架、駅前再開発が行われたまち
- ゆったり静かに住める江別らしい住宅地を形成する
- 住民ルールを作り、きれいな住宅地形成を目指す
- 老朽公営住宅の再生と連携して、住宅地の整備を図る
- 商店街経由の小型循環バスを何回も走らせるなど、商店街に人が集まるようにする仕掛けをつくるとともに、商店街の魅力を向上させる
- 商店から利用者への宅配など高齢社会に対応したサービスの充実を図る
- 店舗の共同化など商店街の再開発を行う
- 大型店を誘致し、共存共栄を図る
- 札幌市と独立した江別のまちをつくる視点で、もっと人の流れを作る複合的な施設整備を行う
- コミュニケーションの場となる市民農園の利用拡大
- 農地と共生し、農業を生かしたまちづくり
- 農業の環境改善を図る
- 大消費地札幌を意識した食料供給基地としての位置付け
- 地域の交流やサークル活動、ボランティア活動を活発にし、人と人とのつながりを深め、価値観の共有を図る
- 他都市、地区、外国との交流を活発にする
- 地域の新しいお祭りの企画や開催をととして、参加した人々の交流や新たな人々とのつながりを深める



	凡	例
住宅地		一般住宅地
		専用住宅地
拠点		中心市街地
		中心市街地活性化基本計画区域
		地区核
幹線道路沿道地		幹線道路沿道地
		工業流通地
工業地		研究産業地
		酪農学園等用地
その他		野幌森林公園(野幌原始林)
		野幌森林公園内民有地
		農振農用地

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05
- 06
- 07
- 08
- 09
- 10
- 11
- 資料