

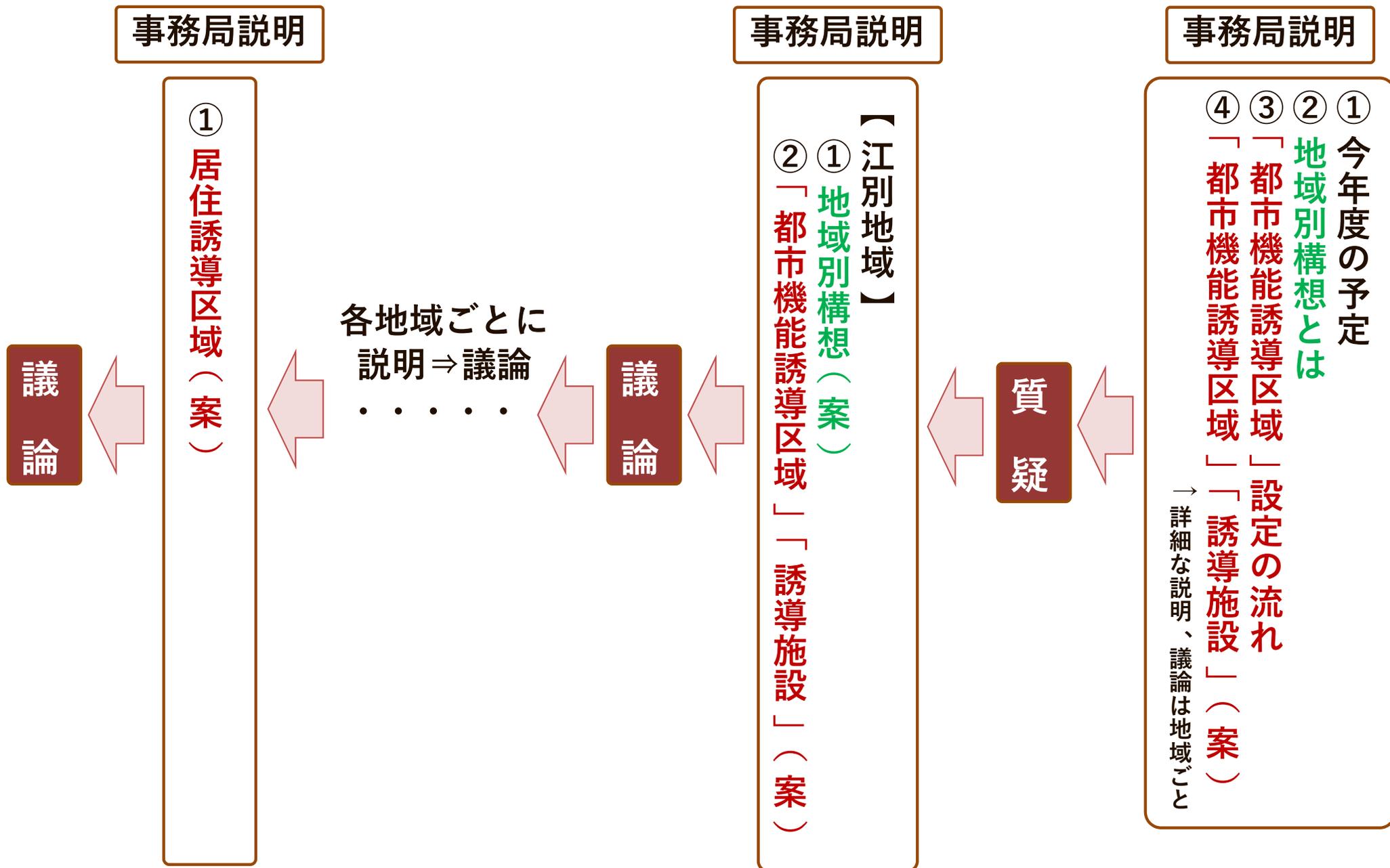
江別市都市計画マスタープラン・ 立地適正化計画の策定について

第5回小委員会資料

令和5年6月1日

1 本日の流れ

本日の流れ



マスタープランの構成

全体構想

第1章 都市計画マスタープランとは
・計画の概要

第2章 江別市の現状と課題
・都市の現状分析、課題整理

第3章 将来都市像と都市づくりの目標
・将来都市像、目標、将来都市構造

第4章 都市づくりの方針（分野別方針）
・土地利用、都市施設、都市環境

R4年度作成

地域別構想

第5章 地域別構想
・江別、野幌、大麻、豊幌、
農村地域の地域ごとの方針

R5年度作成

地域別構想とは

全体構想（市内全体の方針）

将来都市像

幸せが未来へつづくまち えべつ

都市づくりの基本目標

- 1. 駅周辺を拠点とする集約型都市づくり**
～えべつ版コンパクトなまちづくり～
 - 駅周辺等を拠点、他地域と機能的に連携
 - 歩いて暮らせる都市づくり
- 2. 江別の優位性を生かした経済の発展**
 - 交通の優位性や特色を生かした産業振興
 - 物流道路の推進、土地利用の検討
- 3. 災害に屈しない強靱な都市環境**
 - 既存ストックの機能強化
 - 関係機関との連携強化や防災体制の充実
- 4. 江別らしさを生かした住みよい都市**
 - 特産品や自然、教育環境などの特色を生かす
 - 良好な居住環境の保全・創出
- 5. 環境にやさしい都市づくり**
 - 自然環境の適正な保全や共生に向けた活用
 - 環境負荷の低減、再生エネルギーの取り組み

分野別方針

- 土地利用（拠点、住宅地、工業地など）
- 都市施設（道路、公園、公共施設など）
- 都市環境（防災、景観、環境など）

<都市計画マスタープラン>

地域別構想（地域ごとの方針）

江別地域

現状分析・課題整理

目指す目標を設定

分野ごとの方針・図

全体構想を踏まえて検討

野幌地域

大麻地域

豊幌地域

農村地域

立地適正化計画の構成

第1章 はじめに（計画策定の背景と目的）

- ・ 計画の概要

第2章 江別市の現状と課題

- ・ 都市の現状分析、課題整理

第3章 基本的な方針

- ・ 将来都市像、目標、定める主要事項

第4章 誘導区域及び誘導施設等の設定

- ・ 居住誘導区域の設定
- ・ 都市機能誘導区域、誘導施設の設定

第5章 防災指針

第6章 誘導施策（ストーリー）

第7章 計画の目標と評価

第8章 届出制度

第9章 資料編

R4年度作成

R5年度作成

2 「都市機能誘導区域」設定の流れ

- (1) 都市機能誘導区域の基本的な考え方
- (2) 都市機能誘導区域の設定条件
- (3) 都市機能誘導区域案
- (4) 誘導施設の設定

(1) 都市機能誘導区域の基本的な考え

都市機能誘導区域とは

医療・福祉・商業等の都市機能を拠点に誘導し集約することで、各種サービスの効率的な提供をはかる区域です。

望ましい区域像（立地適正化計画の手引き 令和5年3月版より）

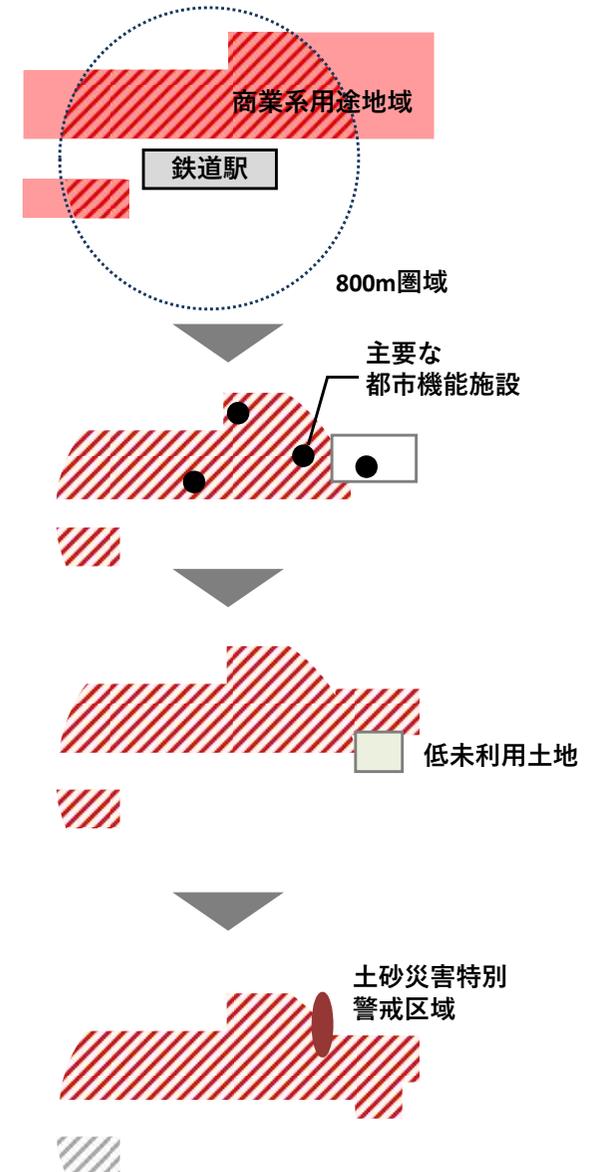
- 各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- 主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していたところなど従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

本市では、都市計画マスタープランにおける拠点の位置づけを踏まえつつ、土地利用や都市機能施設の集積状況、生活利便施設の集積地、公共交通利便性等の観点から、**中心市街地（野幌駅周辺）、地区核（大麻駅周辺、江別駅周辺）、地域拠点（高砂駅周辺）に都市機能誘導区域を設定**します。

(2) 都市機能誘導区域の選定条件

ステップ1 都市機能誘導区域に含めるエリアの検討

- ① 土地利用と交通利便性による選定
『商業系の用途地域』かつ『鉄道駅から800m圏域（徒歩圏域）』
- ② 都市機能施設の立地状況による選定
『主要な都市機能施設』が立地するエリアや生活利便施設の集積地を追加
- ③ 将来的な利用可能性による選定
都市機能誘導区域としての活用可能性の観点からエリアを追加



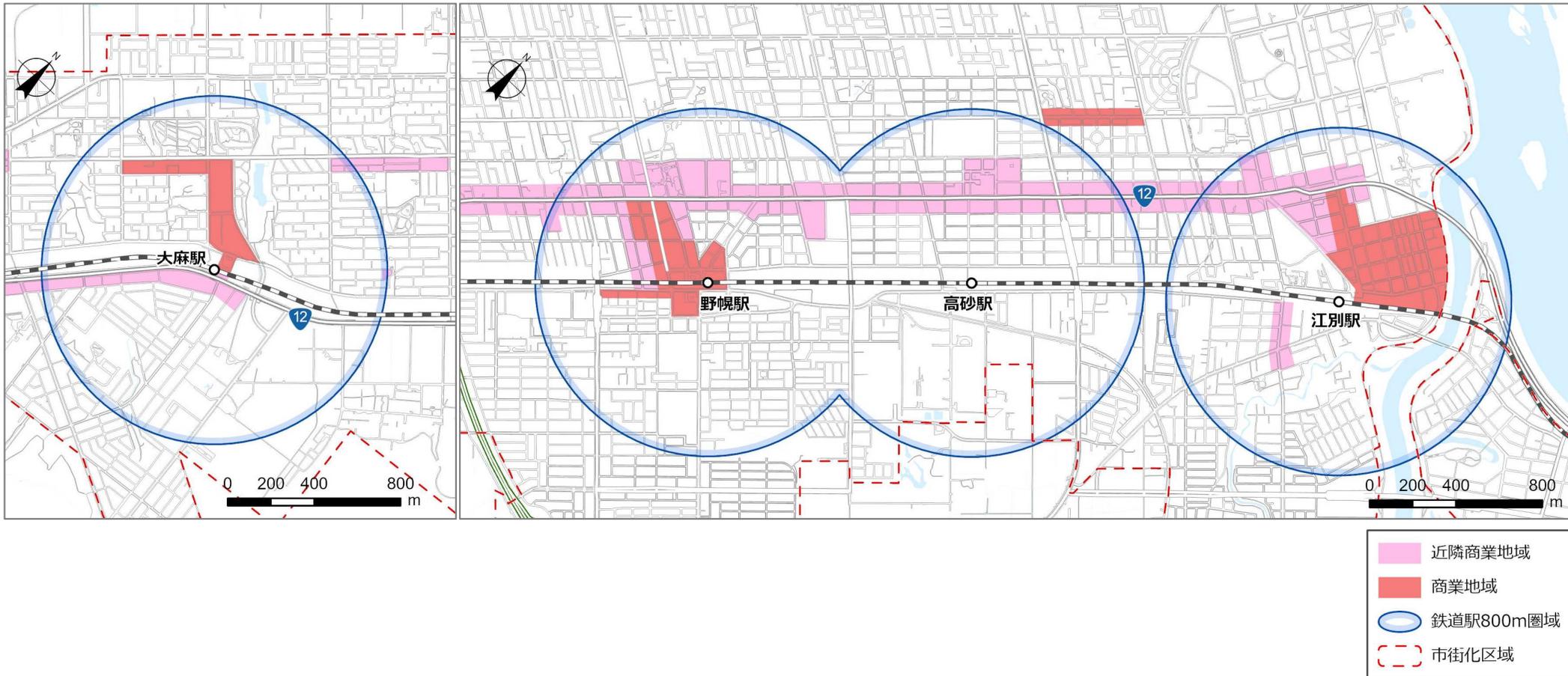
ステップ2 都市機能誘導区域に含めないエリアの検討

- ④ 災害リスクによる限定
『土砂災害特別警戒区域』を除外
- ⑤ 現状の土地利用状況及び将来的な利用可能性による限定
都市機能誘導区域としての活用可能性の観点等からエリアを限定

(2) 都市機能誘導区域の選定条件

① 土地利用と交通利便性による選定

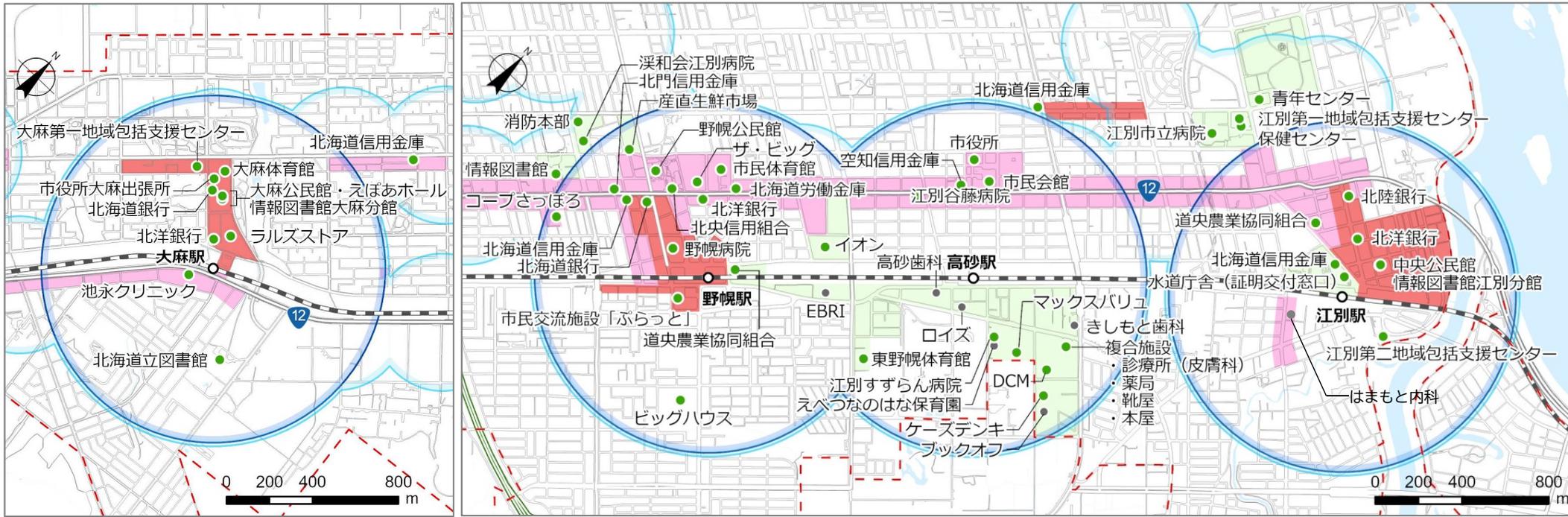
『商業系の用途地域』かつ『鉄道駅から800m圏域（徒歩圏域）』を抽出



(2) 都市機能誘導区域の選定条件

② 都市機能施設の立地状況による選定

区域の連続性や交通利便性に配慮しながら、『主要な都市機能施設※』の立地エリアや、生活利便施設の集積地を追加（街区などまとまりのあるエリア単位で追加）



※主要な都市機能施設：誘導施設としての位置づけを検討すべき施設

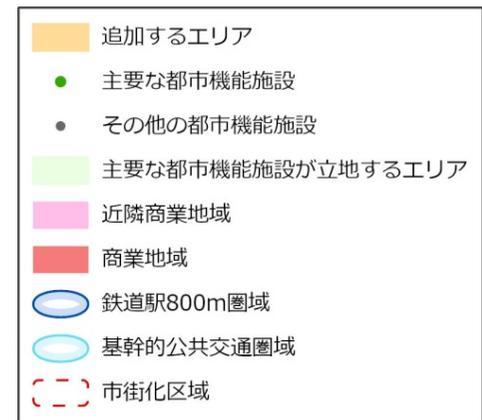
- 行政施設 市役所、出張所、行政窓口（証明交付窓口）、消防本部
- 医療施設 病院、一定規模以上の診療所
- 福祉施設 地域包括支援センター
- 子育て支援施設 保健センター
- 交流施設 文化ホール、公民館
- 文化・運動施設 図書館（本館・分館）、体育館
- 商業施設 一定規模以上のスーパー、食品スーパーを含む複合的な商業施設
- 金融施設 銀行、信用金庫

- 主要な都市機能施設
- その他の都市機能施設
- 追加するエリア
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 鉄道駅800m圏域
- 基幹的公共交通圏域
- 市街化区域

(2) 都市機能誘導区域の選定条件

③ 将来的な利用可能性による選定

区域の連続性や交通利便性に配慮しながら、都市機能誘導区域としての活用可能性の観点から、『一定規模以上の低未利用土地』、『公共施設跡地』を追加



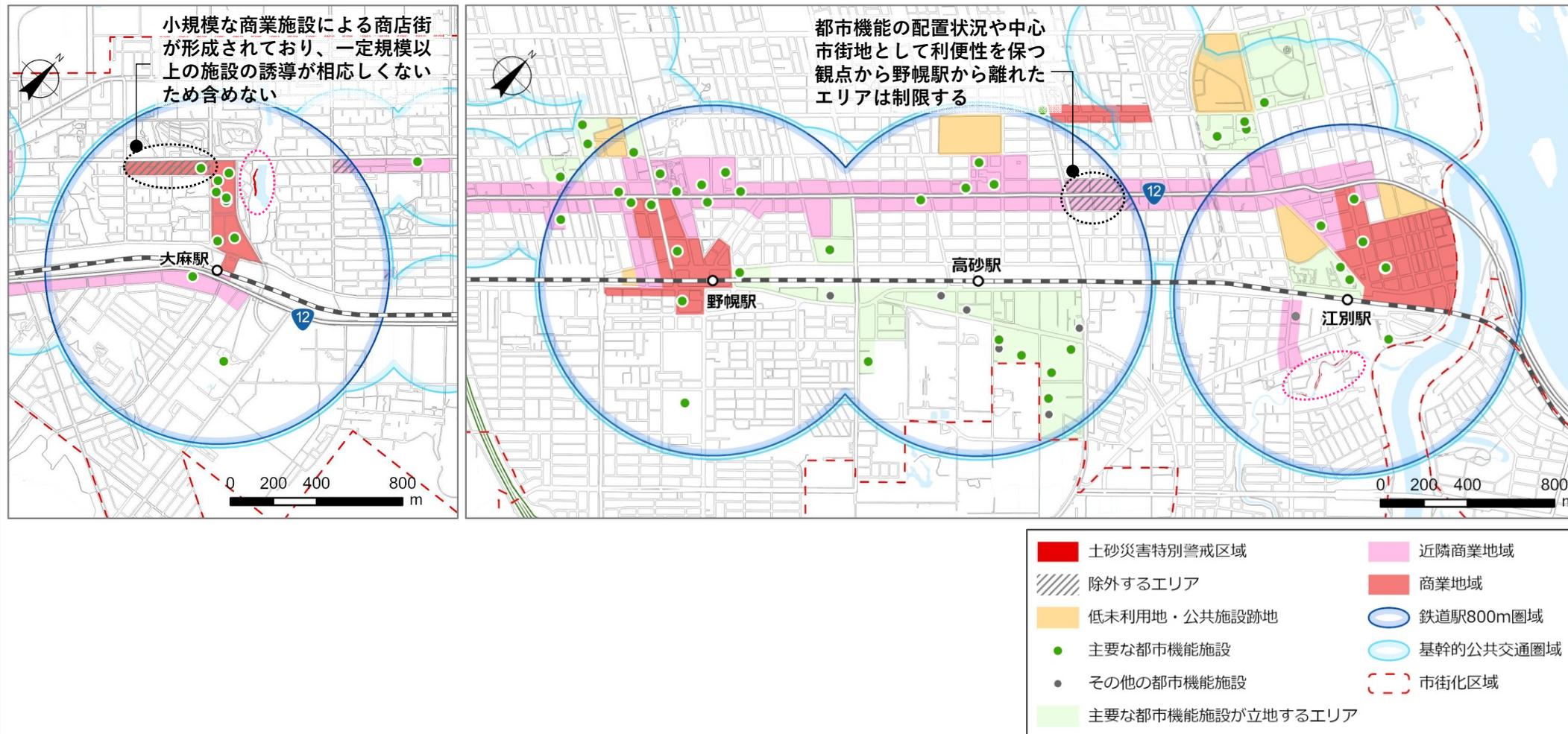
(2) 都市機能誘導区域の選定条件

④ 災害ハザードエリアによる限定

『土砂災害特別警戒区域』を都市機能誘導区域から除外

⑤ 現状の土地利用状況及び将来的な利用可能性による限定

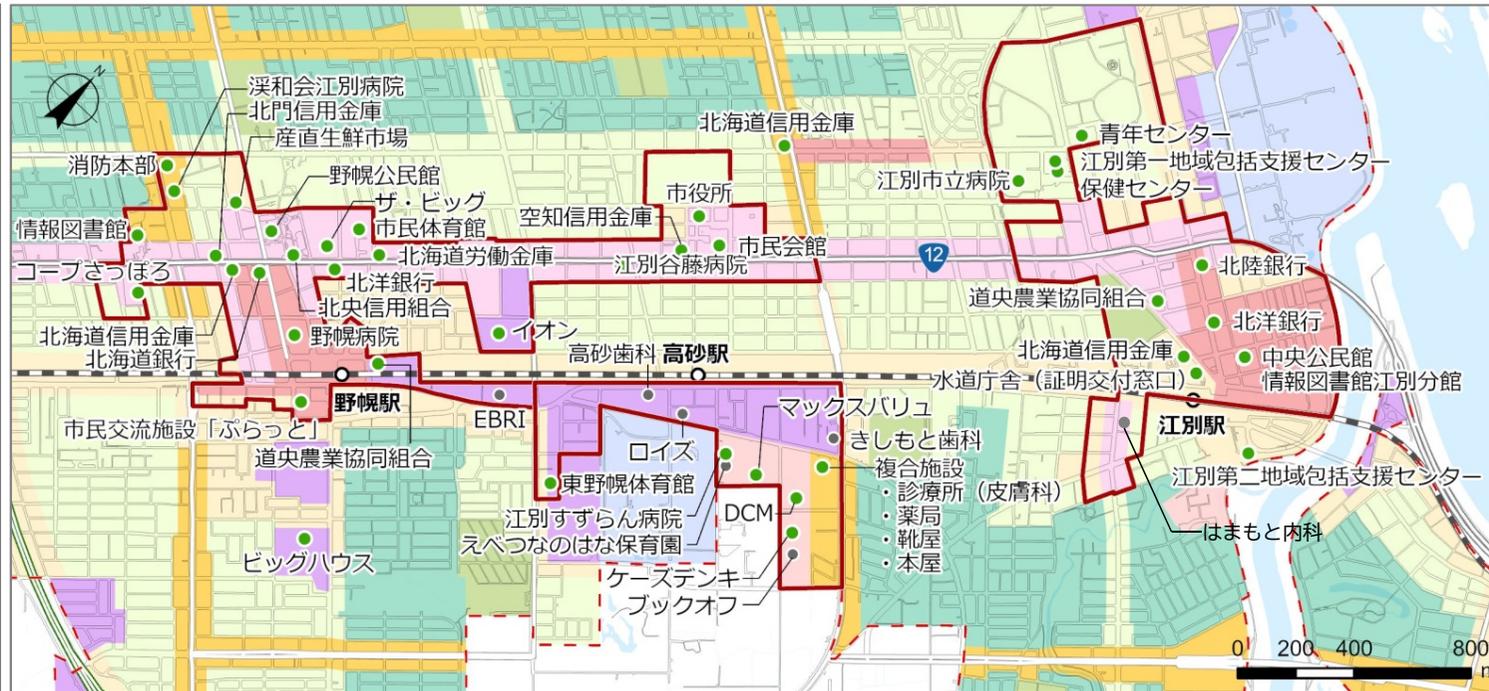
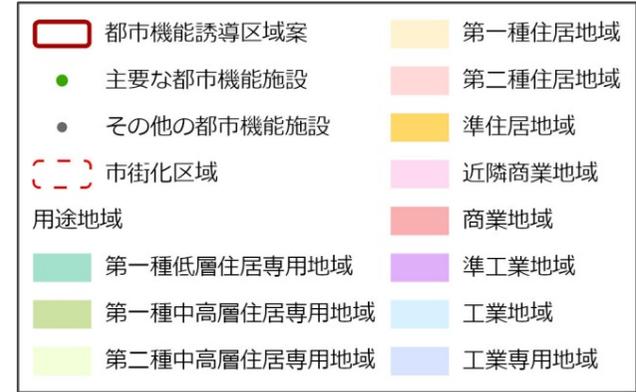
都市機能誘導区域としての活用可能性が限定的なエリア、区域の連続性を保てないエリア等を除外



(3) 都市機能誘導区域案

都市機能誘導区域の線引き方針

- 一体的な土地利用を想定し、道路中心線を基本とする。
- それ以外は用途地域界や筆界等の区分を参考とする。
- 区域等の線引きが無い場合は、見通し線を使用する。



区域面積

野幌地域	87.8ha
江別地域	84.4ha
高砂地域	33.8ha
大麻地域	15.5ha
合計	221.4ha (市街化区域面積 2,938ha) (都市計画区域面積18,738ha)

(4) 誘導施設の設定

誘導施設案

	野幌 (中心市街地)	江別 (地区核)	大麻 (地区核)	高砂 (地域拠点)	誘導施設外 (身近な施設)
行政機能	市役所本庁舎	市役所窓口機能	市役所窓口機能	—	交番、消防署等
子育て機能	—	—	—	—	保育所（保育園）、 児童センター、 子育て支援センター
教育・文化・ スポーツ機能	図書館本館・ 公民館・文化施設・ 体育施設	図書館支所・ 公民館・文化施設・ 体育施設	図書館支所・ 公民館・文化施設・ 体育施設	体育施設	幼稚園、小学校、 公園等
商業機能	相当規模（大） の商業集積	相当規模（中） の商業集積	相当規模（中） の商業集積	相当規模（中） の商業集積	スーパー、 コンビニ等
介護福祉機能	地域包括支援 センター	地域包括支援 センター	地域包括支援 センター	—	介護事業所等 障がい福祉事業所
医療機能	病院・一定規模 以上の診療所	病院・一定規模 以上の診療所	病院・一定規模 以上の診療所	病院・一定規模 以上の診療所	診療所
金融機能	銀行・信用金庫	銀行・信用金庫	銀行・信用金庫	銀行・信用金庫	ゆうちょ銀行 (郵便局)

※詳細な条件は検討中

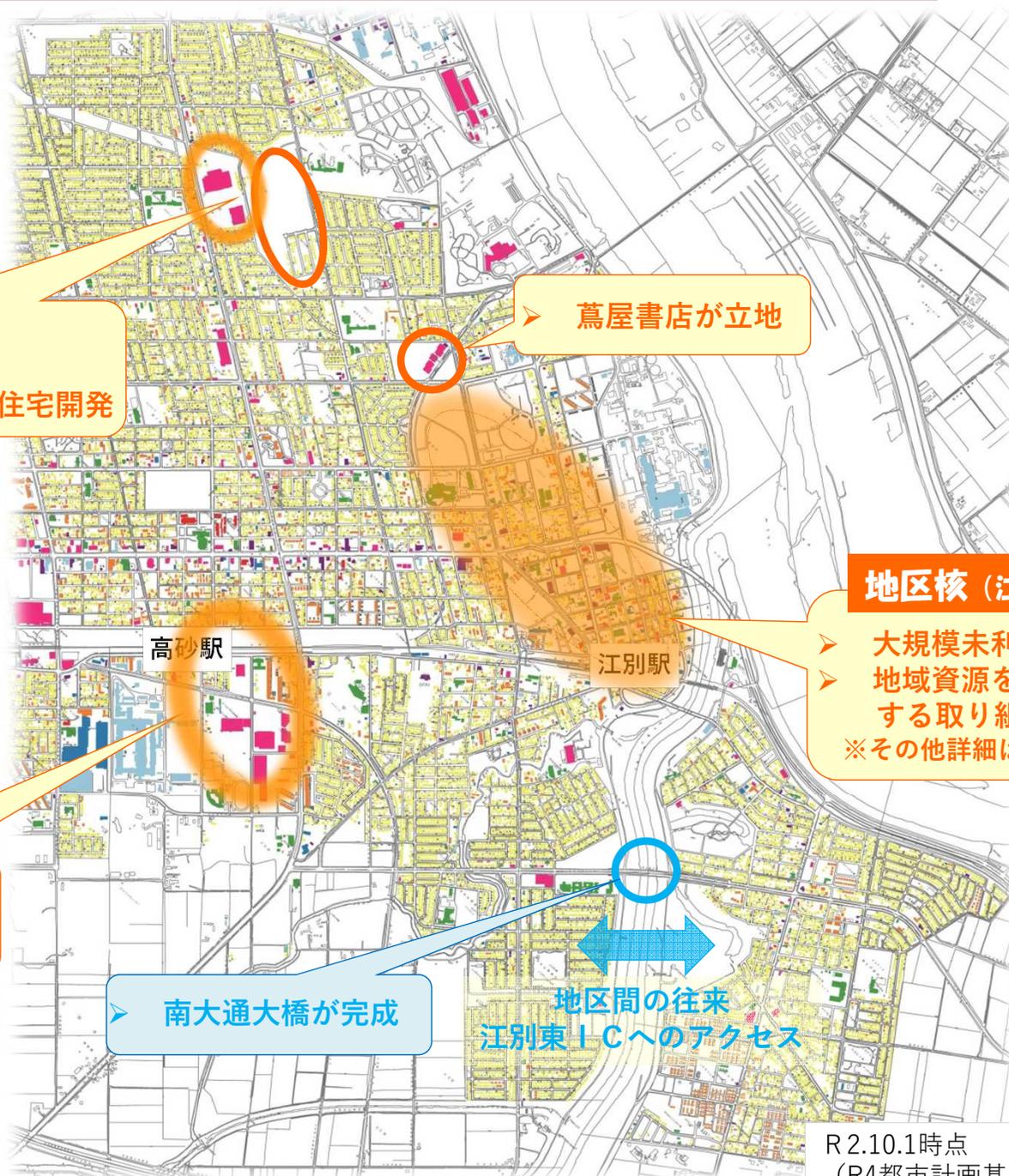
江別地域 ～ 地域の概要

江別地域とは？

- ✓ 市内で最も古い歴史を持つ地域
⇒ 江別発祥の地
- ✓ 歴史的建造物を生かした建物が魅力
⇒ 昔の倉庫や建物を利活用
- ✓ 石狩川や千歳川などの自然環境が身近にある
⇒ スポーツ、イベントの利用
- ✓ 水害で大きな被害を過去に受けた
⇒ 昭和56年の豪雨で大きな被害
- ✓ スポーツ施設などの特色ある都市機能が充実
⇒ 野球場やプール、多目的広場を備える運動公園
- ✓ 市外への移動もしやすい
⇒ インターチェンジや広域道路網



江別地域 ～ 地域の特徴①



地域拠点 (元江別中央地区)

- 大型商業施設が立地
- 後背地では、大規模な住宅開発

➤ 蔦屋書店が立地

地区核 (江別駅周辺)

- 大規模未利用地の活用検討
- 地域資源を活用した“にぎわい”を創出する取り組みを地域と共にスタート

※その他詳細は別紙

地域拠点 (高砂駅周辺)

- 大型商業施設が立地

➤ 南大通大橋が完成

地区間の往来
江別東ICへのアクセス

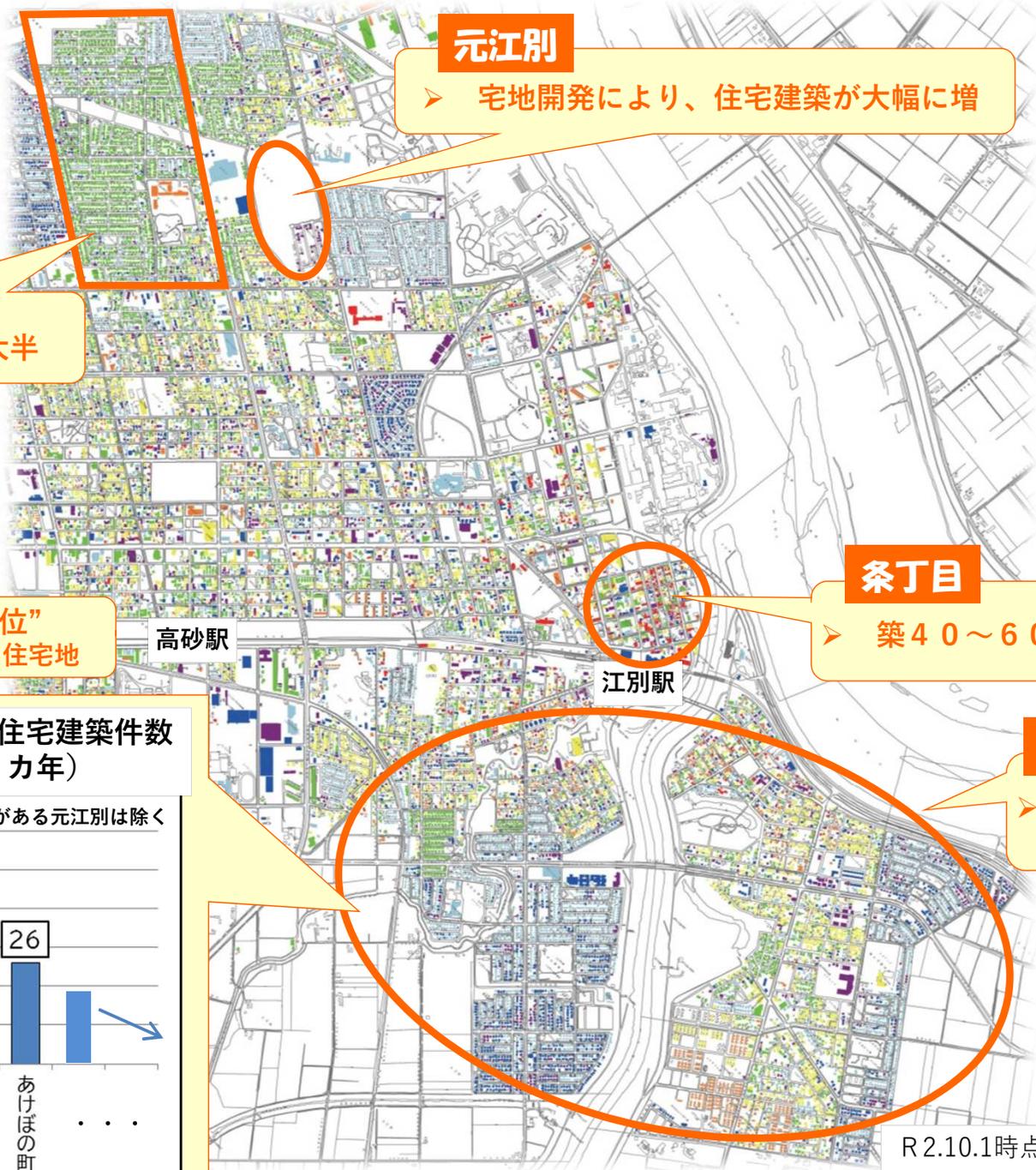
建物の分類	
■	官公庁施設
■	業務施設
■	商業施設
■	宿泊施設
■	住宅
■	共同住宅
■	店舗等併用住宅
■	作業所併用住宅
■	文教厚生施設
■	工場
■	運輸倉庫施設
■	供給処理施設
■	農林漁業用施設

R 2.10.1時点
(R4都市計画基礎調査)

江別地域 ～ 地域の特徴② (建物の建築年)

建物の建築年次

■	2013年以降
■	2003 - 2012年
■	1993 - 2002年
■	1983 - 1992年
■	1973 - 1982年
■	1963 - 1972年
■	1962年以前



元江別

➤ 宅地開発により、住宅建築が大幅に増

見晴台

➤ 築30～40年の住宅が大半

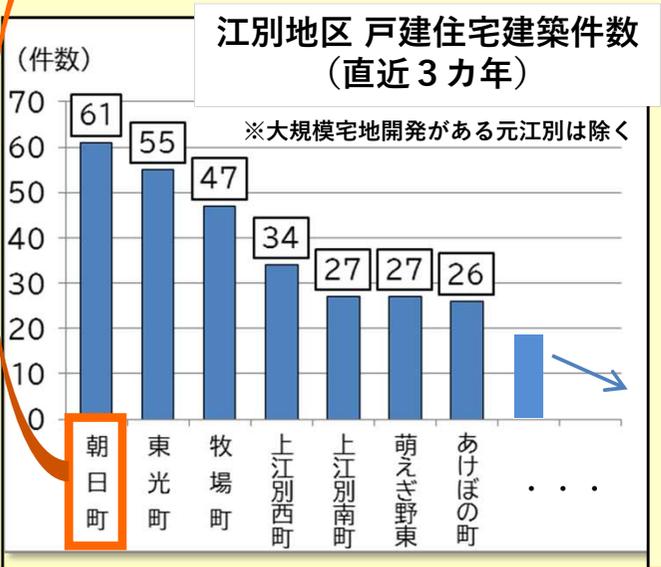
条丁目

➤ 築40～60年以上の建物が多く存在

江別地区(東側)

➤ 小規模な未利用地で住宅建築が進む

地価の上昇率“全国5位”
※R5.1.1時点地価公示、住宅地



R2.10.1時点

江別地域 ～ 地域の特徴③

第1・第2工業団地

- 新たな道路計画
- 交通の優位性UP
- 工業団地のポテンシャルUP

治水対策

- 過去の災害を踏まえた河川整備を実施
- 江別太遊水池が完成
- 堤防整備と合わせた親水空間の創出

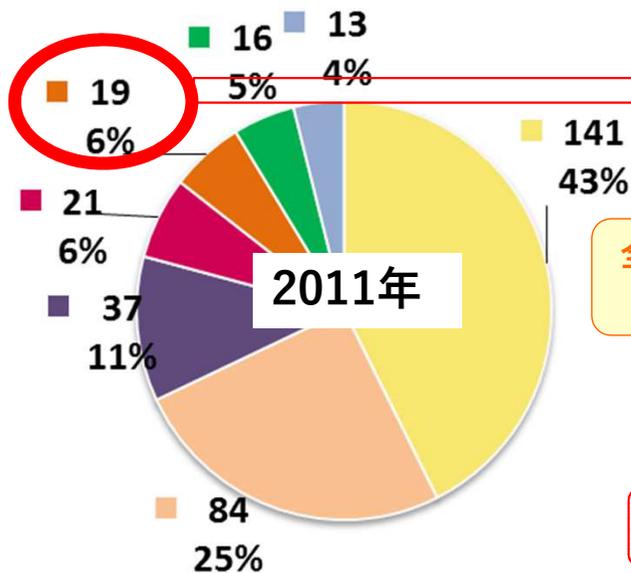
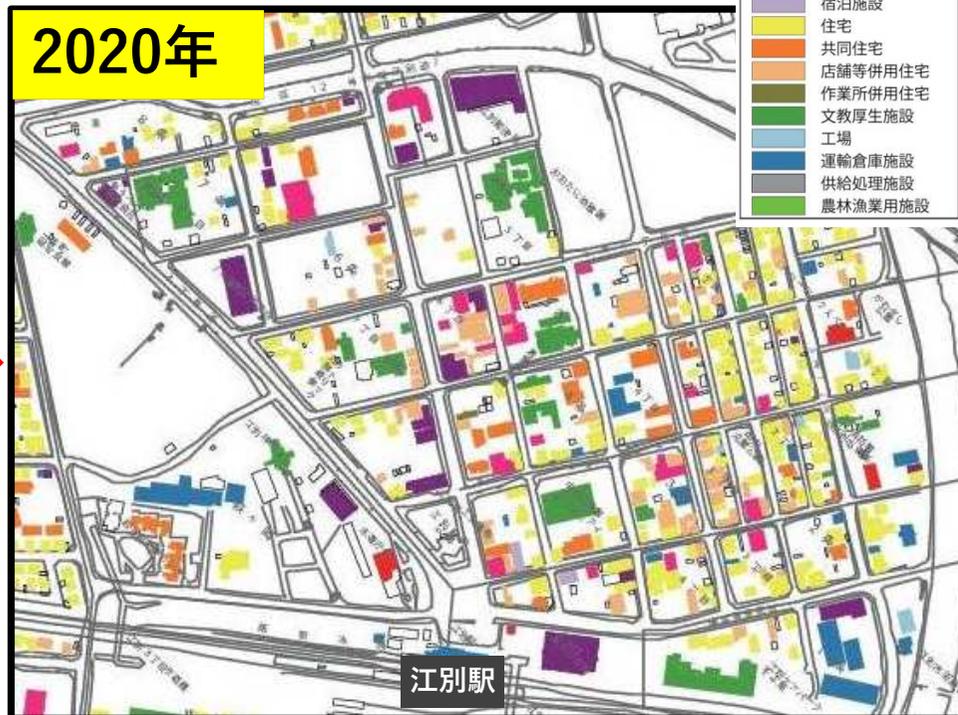
江別東IC周辺

- インターチェンジ付近では、物流の優位性を生かした土地利用を検討

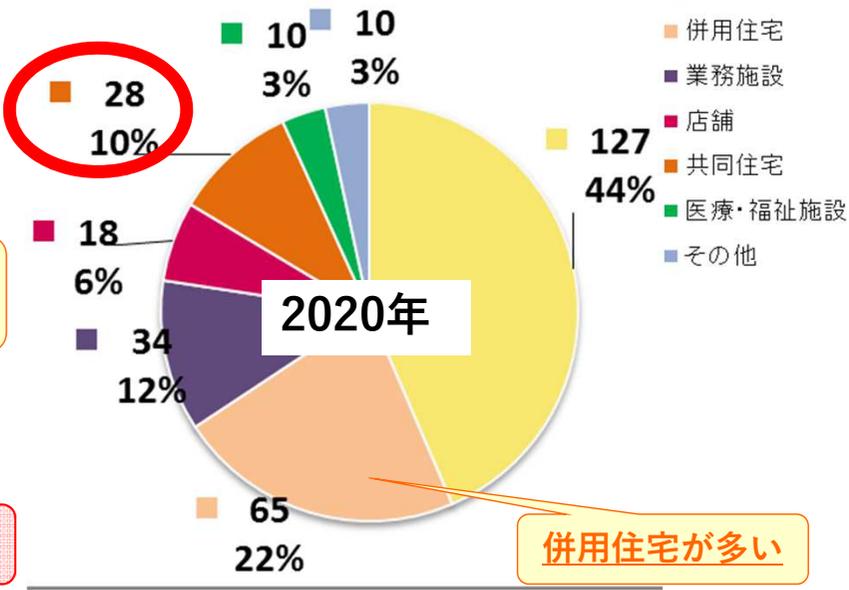


江別地域 ~ 江別駅前の状況① (土地利用)

- 建物の分類
- 官公庁施設
 - 業務施設
 - 商業施設
 - 宿泊施設
 - 住宅
 - 共同住宅
 - 店舗等併用住宅
 - 作業所併用住宅
 - 文教厚生施設
 - 工場
 - 運輸倉庫施設
 - 供給処理施設
 - 農林漁業用施設



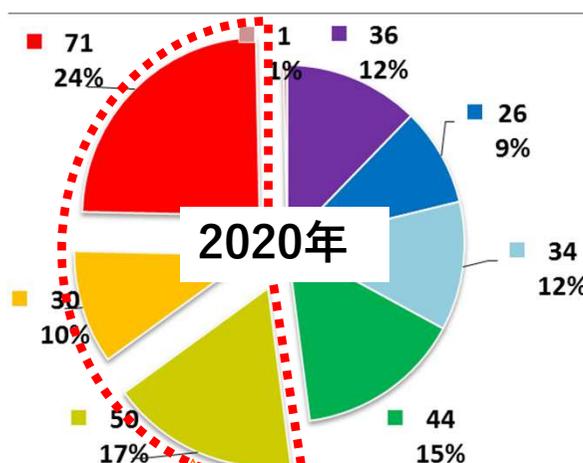
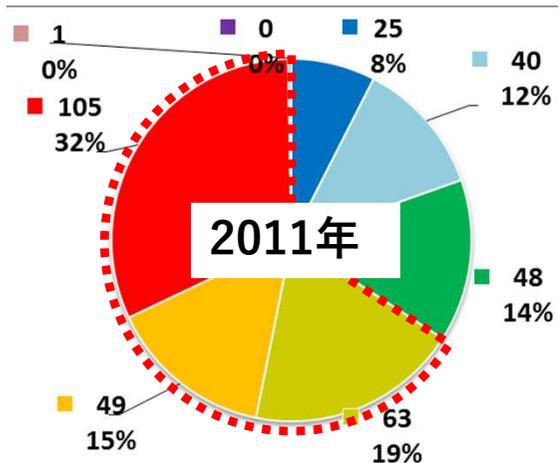
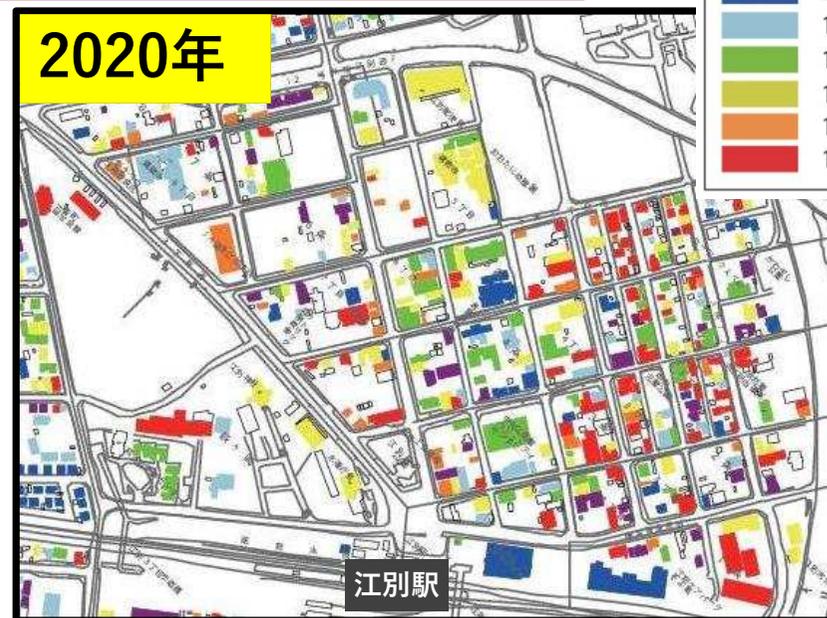
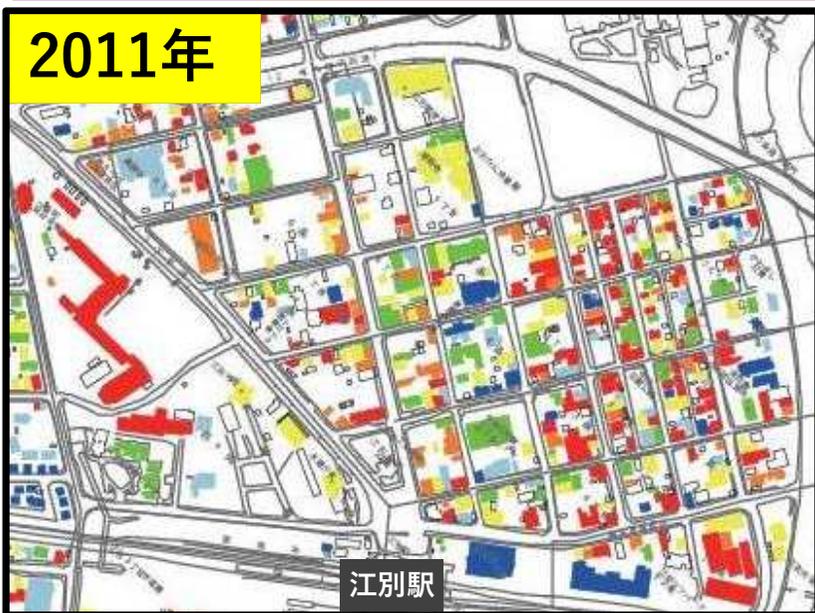
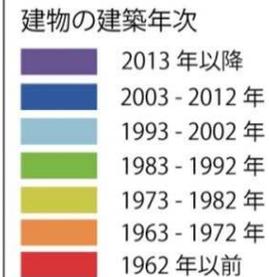
全体的に建物が減少している中、高密度住宅（共同住宅）が増加



併用住宅が多い

“まちなか居住”の推進

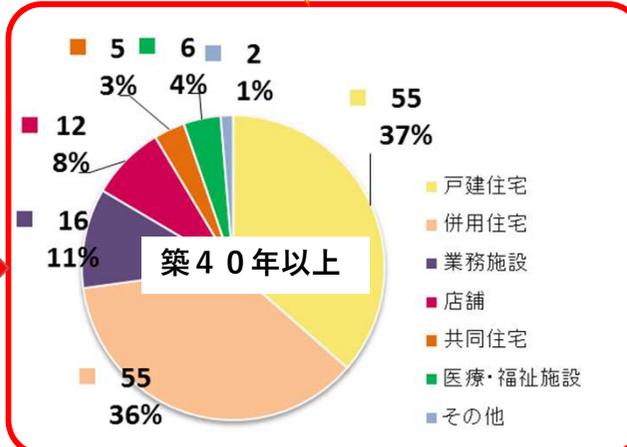
江別地域 ～ 江別駅前② (建物の築年数)



今後、建替えなどを想定

- 2013～2020
- 2003～2012
- 1993～2002
- 1983～1992
- 1973～1982
- 1963～1972
- ～1962

新たな建物も増えているが、築40年を超える建物が半数以上存在



江別地域 ～ 拠点・拠点周辺

施設の立地状況

- 市民が集う運動公園・スポーツ施設
- 市立総合病院、保健センター
- 公民館等の交流拠点

駅前土地利用の動向

- 店舗、業務のほか、施設店舗併用住宅が多く立地
 - 魅力ある店舗の存在
 - 戸建住宅の建替・新築が増加
 - 集合住宅、共同住宅の新築
- ⇒ まちなか居住の推進

かわまちづくり

水辺と歴史的建造物を活用し
“交流の場”を創出
⇒ 駅周辺へ
“にぎわい”+“人の流れ”



旧江小跡地

大規模未利用地

⇒ 地域に資する利活用を検討

地域におけるまちづくりの現状・問題点

- ・拠点において、商業、業務系の土地利用が少ない
- ・住宅建築の増（拠点、住宅地）
- ・かわまちづくりの推進
- ・大規模未利用地の存在
- ・民間宅地造成の施行
- ・地価の上昇
- ・一部浸水区域を含む

地域の声（アンケート等）

- 強み・満足している内容
 - ・身近に自然を感じられる
- 都市づくりへのニーズ
 - ・買い物ができる場所が欲しい
 - ・にぎわいが欲しい
 - ・未利用地の活用

【求められるまちづくり】

地域資源の活用 / にぎわい創出 / 安全・安心なまちづくり

【 地域づくりの目標 】

- **地域資源の活用により“にぎわい”を創出し、「商」と「住」が融合した活力ある地区核を形成**
 - ・川や歴史的建造物などの地域資源を活用した交流の場を創出、活用
 - ・江別駅周辺の未利用地や既存施設においては、地域の特色や周辺環境を踏まえた利活用の方向性を検討
⇒ “にぎわい” “人の流れ” ⇒ 商機の増
 - ・まちなか居住を推進し、“にぎわい”や“都市機能”を支える。
- **交通の優位性を生かした土地利用や産業の活性化に資する物流道路網の整備を推進**
 - ～ 江別東インターチェンジやアクセス道路周辺など、交通の優位性を生かした土地利用を検討
 - ～ 札幌圏連携道路（札幌北広島環状線）や南大通の整備推進を図る
- **治水対策の継続・強化と良好で魅力的な住環境を形成**
 - ～ 今まで行ってきた治水対策に加え、新たな取り組みを行うことで、強靱な都市環境を形成
 - ～ 特色ある都市機能や生活利便施設などの充実により、住みよい住環境を形成

1. 拠点：地区核 ～ 江別駅周辺

- 歴史性やまちなかの自然環境を活用した取り組み、病院やスポーツ施設等の都市機能の立地を踏まえたまちなか居住の推進、また、それらを踏まえた未利用地・既存施設の活用を検討し、江別地区の特性を生かした地区核を形成
- 大規模未利用地や既存施設の活用においては、地区の将来性や地域住民の利便性に資する活用方法を検討し、土地利用の状況に応じた適切な用途転換を図る
- まちに近接する川辺や歴史的建造物を活用した交流空間や地域イベントにより、にぎわいの創出・連鎖を図る
⇒ “かわまちづくり” による交流拠点、にぎわいの創出、旧江別小学校跡地をはじめとした未利用地等の活用検討

拠点：地域拠点 ～ 高砂駅周辺、元江別中央地区

- 地域の日常生活を支える拠点として、地域の実情に応じた生活利便施設の充実を図る

2. 幹線道路沿道地

- 幹線道路や補助幹線道路等の沿道地については、良好な交通環境を生かし、周辺環境に配慮した土地利用を検討
- 南大通りなど、新たな道路整備により交通利便性の向上が期待される幹線道路沿道地においては、その特性を生かした土地利用を検討
⇒ 用途地域の変更など都市計画制度の活用

3. 住宅地

- 地区核やその周辺の住宅地においては、都市機能の集積や駅周辺という好環境を生かしたまちなか居住を検討
- まとまった未利用地においては、住民ニーズや周辺環境に配慮した土地利用を検討
⇒ 用途地域の変更など都市計画制度の活用

4. 工業地・商業業務地

- 第1、第2工業団地においては、札幌圏連絡道路の整備に伴い、物流アクセスの優位性が飛躍的に高まることから、企業のニーズなどに応じた土地利用を検討
- 東IC周辺やアクセス道路沿線は、交通の優位性を生かし、流通業務を中心とした土地利用を検討
⇒ 地区計画や開発許可など都市計画制度の活用
- 拠点周辺の商業業務地は、拠点周辺という特性や周辺の都市機能等の配置状況を踏まえた土地利用を検討
- 幹線道路や補助幹線道路沿道の商業業務地は、魅力ある店舗や多様な利活用の可能性を検討

1-1. 道路網

- 札幌圏連携道路や南大通の整備により地域間の連携を図り、元江別中央通や4丁目通の整備を進め、道路網の完成を目指す
- 鉄東線、5条1丁目通は、都市計画道路見直し検討路線として、必要な見直しの検討を行う

1-2. 歩行系道路

- 地区核や地域拠点、幹線道路などを主要歩行者通行路線として位置付け、安全で快適な通行空間の確保に努める
- “かわまちづくり”による歩行経路等は、地域住民や観光客などの通行路線として、歩行系道路と位置付ける

2. 公共交通

- 課題に対応した効率的なバス交通体系や新たな移動手段などの検討を行うとともに、駅などの交通結節機能の強化を図り、利便性の向上と利用促進を図る

3. 公共・公益施設

- 施設の長寿命化や有効活用、機能の充実に努め、バリアフリーなどに配慮された利用しやすい施設整備に努める
- 本庁舎建替は、市民の利便性のほか、防災や環境、景観へ配慮し、機能の充実に努める
- あけぼの団地は、長寿命化計画に基づき、建替や機能強化を図るとともに、余剰地の利活用を検討する

4. 公園緑地

- 既存施設の活用と長寿命化を基本としながら、バリアフリー化を進めるなど利用しやすい公園施設の充実に市民協働を進める

5. 上下水道・処理施設

- 維持管理に重点を置きながら、必要に応じて計画的な施設整備を進め、安全で快適な生活環境を保全する

1. 都市防災

- 避難所機能を有する公共施設の耐震化の促進や、一次避難所となる公園のオープンスペースの確保、避難経路等考慮した道路網、上下水道の耐震化や緊急時における指定輸送道路の確保など、災害に応じた対策に努めます
- 河川防災S Tは、水防資器材の備蓄所や水防活動の拠点として活用し、通行者の休憩所や交流の場としての活用も進める
- 河川増水時のタイムライン（防災行動計画）等の防災情報の周知に取り組む
- 石狩川や千歳川をはじめとした河川の堤防強化などを進めるとともに、特定都市河川として指定（検討中）される千歳川の総合的な治水対策を関係機関と連携して進める
- 雪対策については、効率的で効果的な除排雪作業に努め、市民等への除排雪に関する情報共有や情報発信を図ります。

2. 景観

- 住宅地では、レンガと緑のあたたかみのある景観形成を市民協働で進める
- 江別地区の歴史性を感じさせる建造物や豊かな自然景観などの保全や活用、新たな景観や活動等の発掘に努める
- 東インターチェンジ周辺の土地利用の検討は、周辺環境に配慮した景観形成に努める
- 公共施設整備において、地場産れんが使用の推進など、江別らしい景観に配慮する

3. 環境共生

- 良好な河川、河畔林などを保全するとともに、親水空間等の創出により、江別地区の歴史性などの情報発信やにぎわいを生む取り組みを行います。

江別地域 ~ 方針図

<都市計画マスタープラン>

✓ 道道札幌北広島環状線の整備推進

✓ 商業機能が集積し、地域の日常生活を支える拠点を形成
 ✓ 元江別中央通の整備を推進し、拠点における移動環境の充実を図る

✓ 市民の利便性や効率的な行政運営を踏まえた庁舎や周辺の整備を検討

✓ 多様な商業機能等が集積し、地域の日常生活を支える拠点を形成

✓ 千歳川の総合的な治水対策を推進

✓ 市営住宅（あけぼの団地）の建替を推進



江別駅周辺（地区核）

地域資源を活用し、商業と居住機能が融合した活力ある地区核を形成
 ✓ “かわ”と“歴史的建造物”を活用し、交流拠点を創出
 ✓ 未利用地等、地域に資する活用を検討

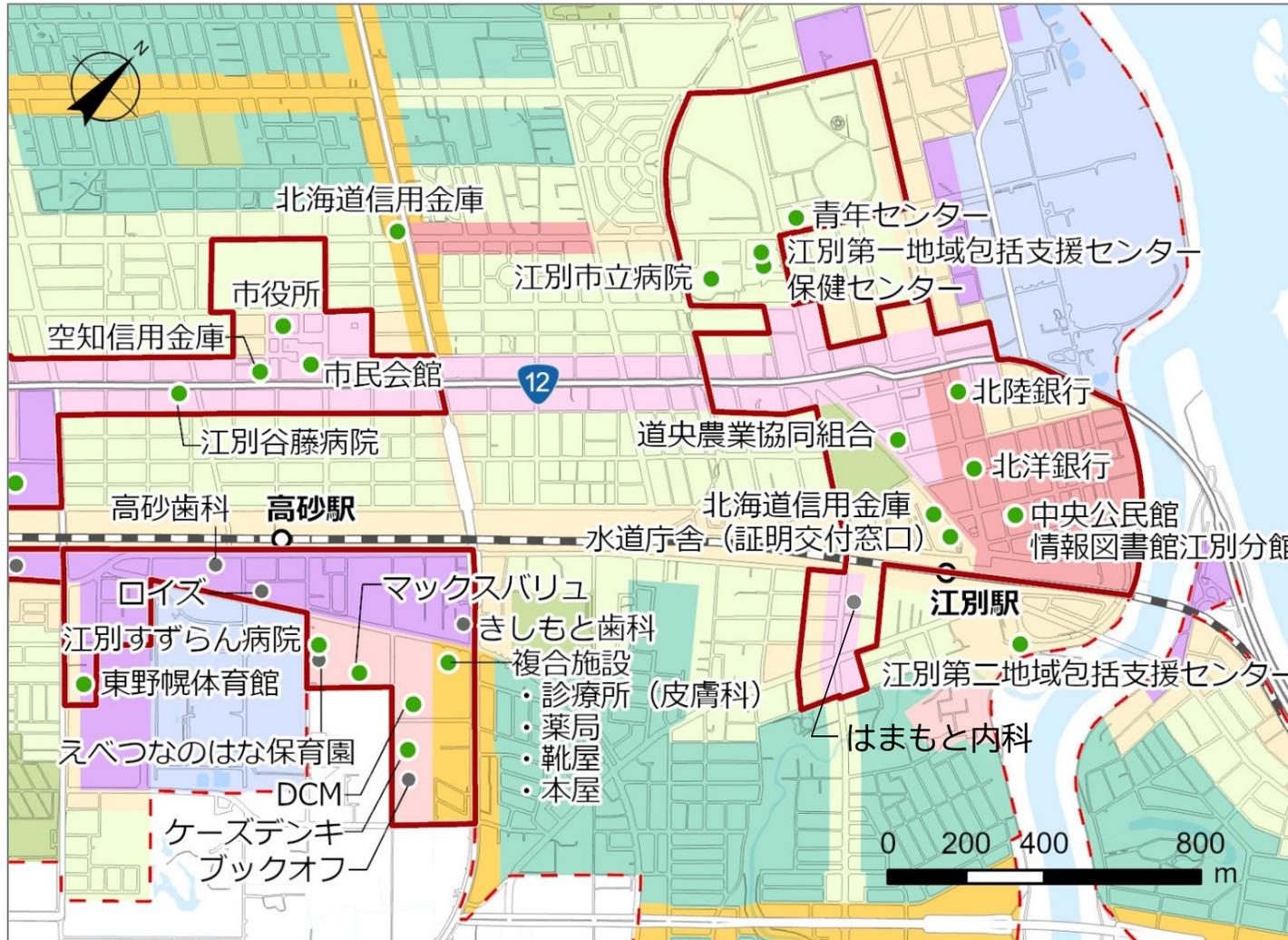


✓ 江別河川防災ステーションを防災拠点や交流の場として活用

✓ インターチェンジへのアクセス道路の整備を推進

✓ 流通業務を中心とした土地利用を検討

江別地域 ～ 都市機能誘導区域

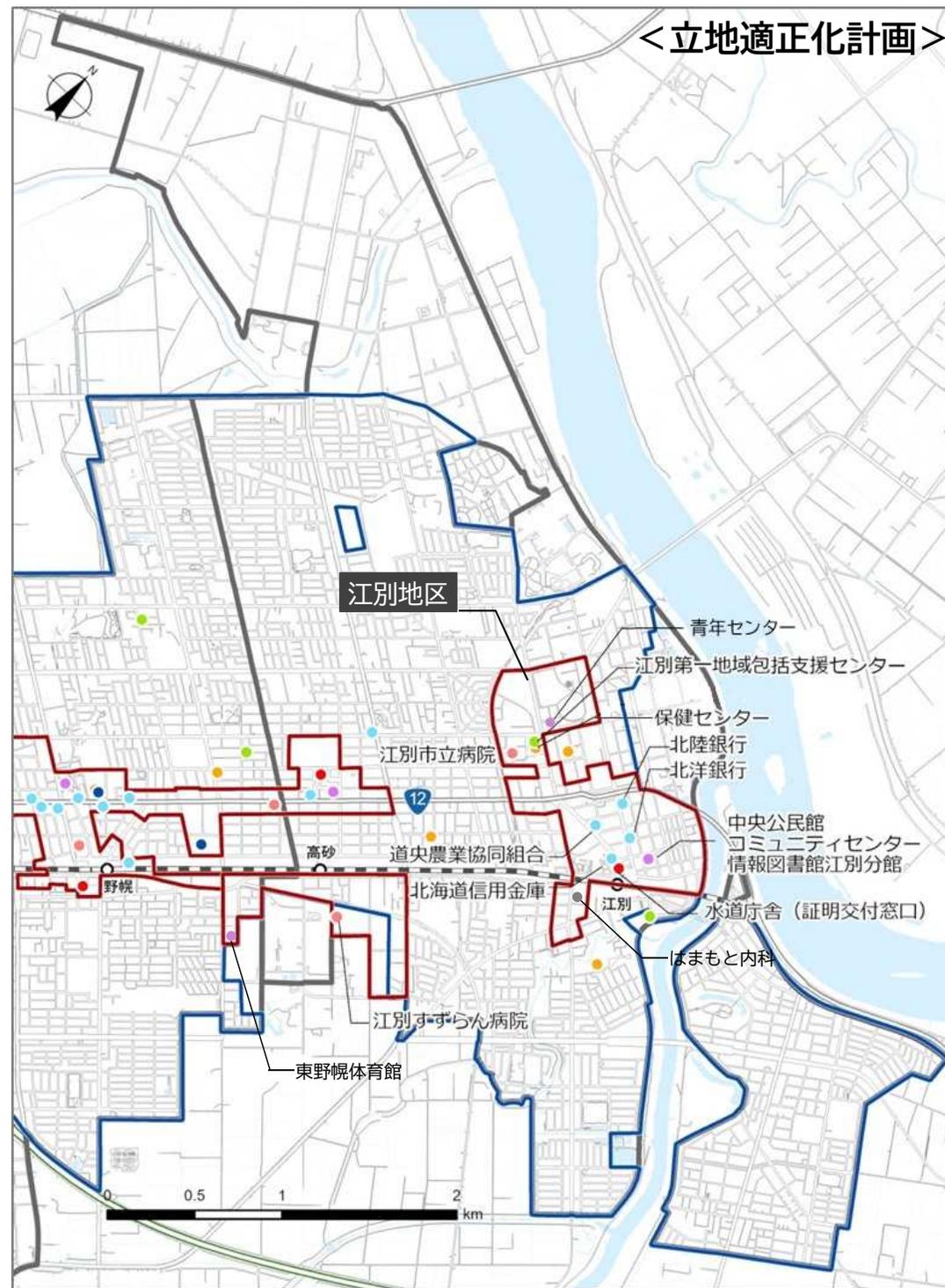


	都市機能誘導区域案		第一種住居地域
	主要な都市機能施設		第二種住居地域
	その他の都市機能施設		準住居地域
	市街化区域		近隣商業地域
	第一種低層住居専用地域		商業地域
	第一種中高層住居専用地域		準工業地域
	第二種中高層住居専用地域		工業地域
			工業専用地域

江別地域～ 誘導施設の設定

江別地区 誘導施設の立地状況

	誘導施設	立地状況
行政機能	市役所支所	○ (水道庁舎)
教育・文化機能・スポーツ機能	図書館支所	○ (情報図書館江別分館)
	公民館	○ (中央公民館)
	文化施設	○ (コミュニティセンター)
	体育施設	○ (青年センター)
商業機能	相当規模の商業集積	—
介護福祉機能	地域包括支援センター	○ (江別第一地域包括支援センター)
医療機能	病院・一定規模以上の診療所	○ (江別市立病院)
金融機能	銀行・信用金庫	○ (北洋銀行、北陸銀行、北海道信用金庫、道央農業協同組合)

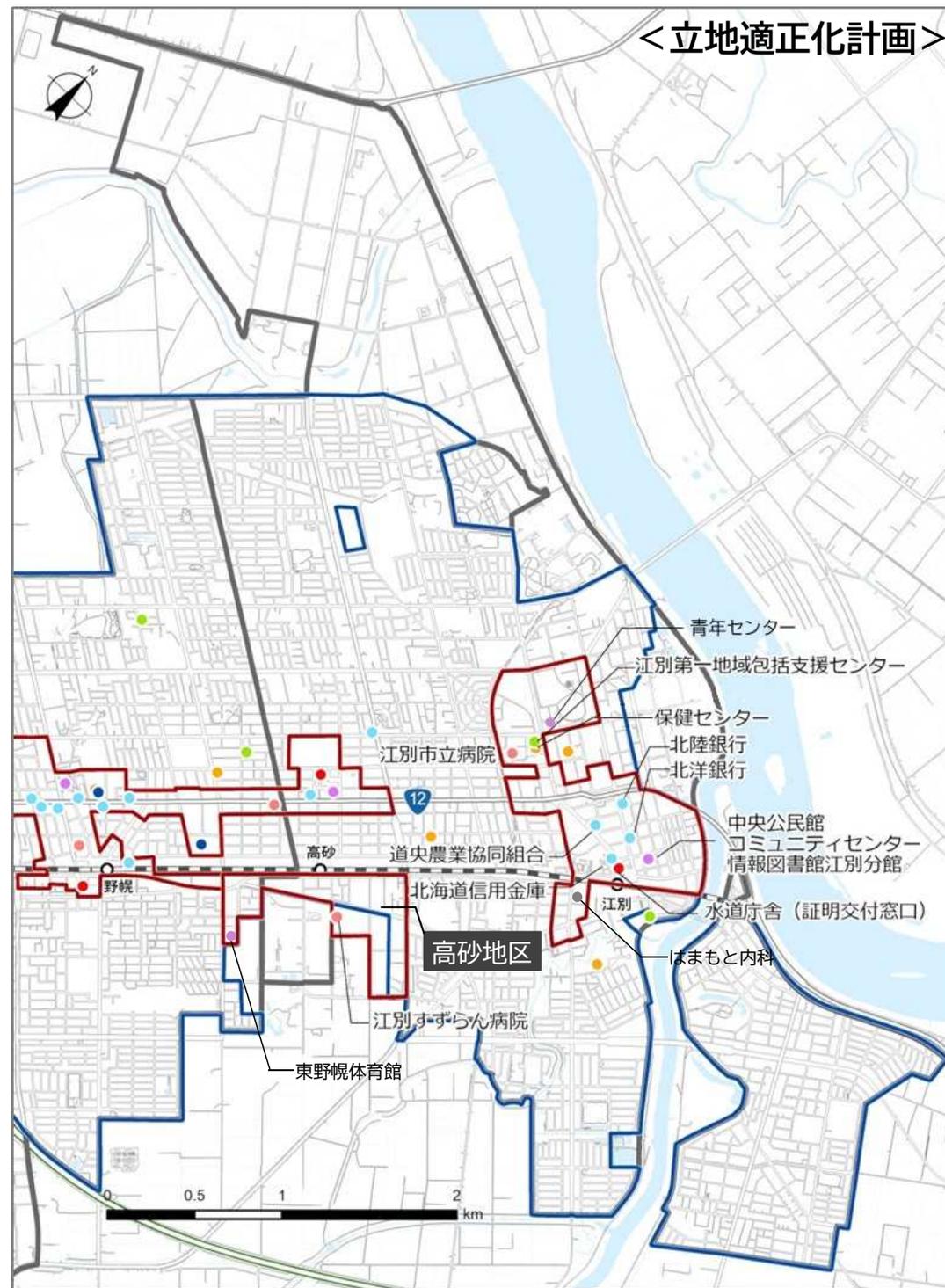


江別地域～ 誘導施設の設定

高砂地区 誘導施設の立地状況

	誘導施設	立地状況
教育・文化機能・スポーツ機能	体育施設	○ (東野幌体育館)
商業機能	相当規模の商業集積	—
医療機能	病院・一定規模以上の診療所	○ (江別すずらん病院)
金融機能	銀行・信用金庫	—

	都市機能誘導区域案		教育・文化・スポーツ機能
	居住誘導区域案		商業機能
	市街化区域・地域区分		介護福祉
誘導施設 (機能別)			医療
	行政機能		金融
	子育て機能		



野幌地域 ～ 地域の概要

野幌地域とは？

- ✓ 市街地の中央に位置し、商業や公共施設などの都市機能が充実
 - ⇒ 国道12号沿線や野幌駅周辺を中心に大型商業施設や各公共施設が立地
- ✓ 「江別の顔づくり事業」により、駅周辺の利便性が向上
 - ⇒ 鉄道高架や区画整理、道路整備等により充実した交通環境
- ✓ 大学や研究機関等が集積する工業地RTNパーク
 - ⇒ 食品関連産業や先端技術産業などが集積



野幌地域 ～ 地域の特徴①



国道12号沿線

商業を中心とした業務施設や共同住宅が多く立地

大規模未利用地の活用検討

れんが工場を活用した商業施設エブリが立地

建物の分類

官公庁施設
業務施設
商業施設
宿泊施設
住宅
共同住宅
店舗等併用住宅
作業所併用住宅
文教厚生施設
工場
運輸倉庫施設
供給処理施設
農林漁業用施設



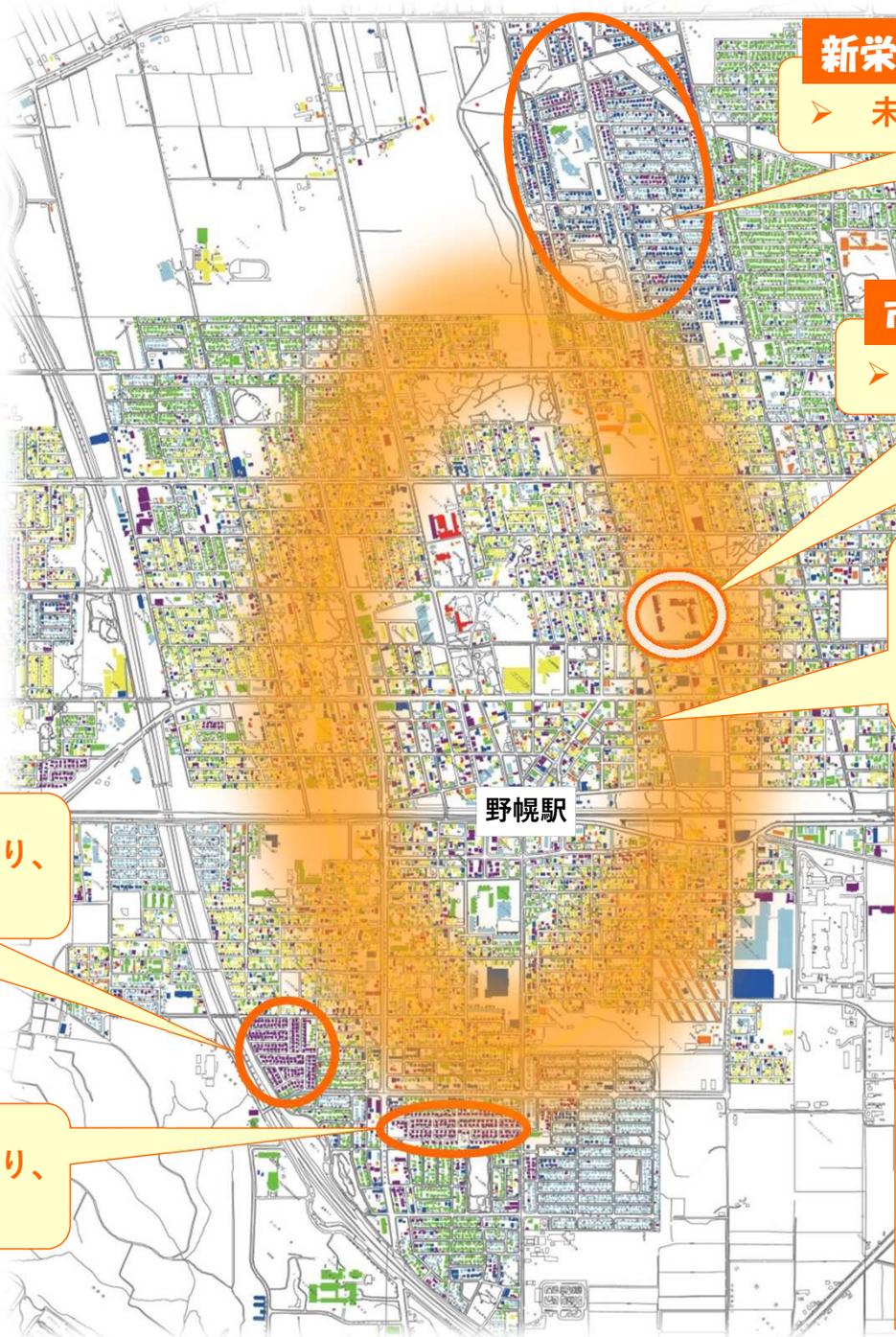
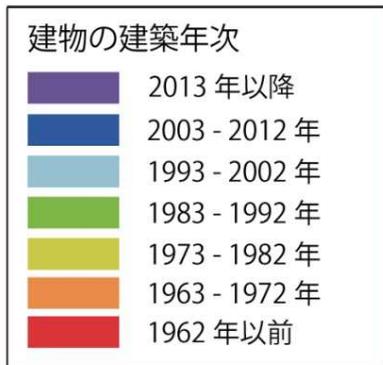
江別西IC周辺

インターチェンジ付近では、物流の優位性を生かした土地利用を検討

RTNパーク

大学、各研究機関が集積
先端技術施設や食品関連産業が立地

野幌地域 ～ 地域の特徴②



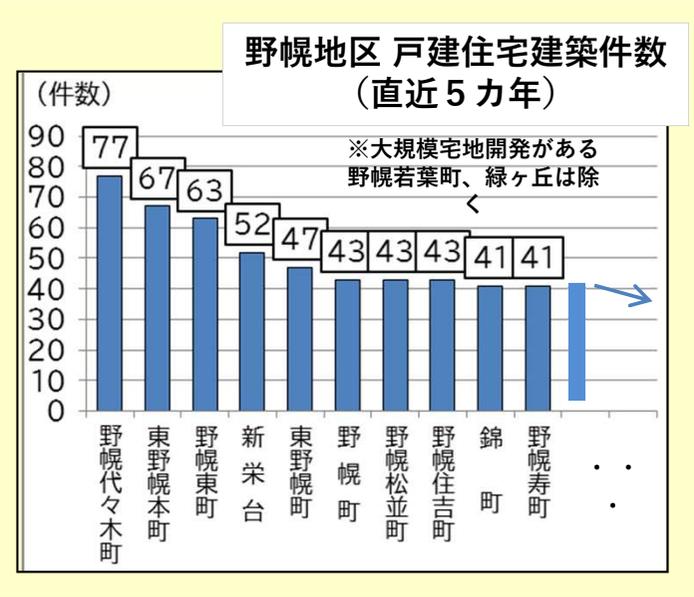
新栄台
 未利用宅地へ、住宅建築が大幅に増

市営住宅（新栄団地）
 新栄団地の建替が完成（R5）

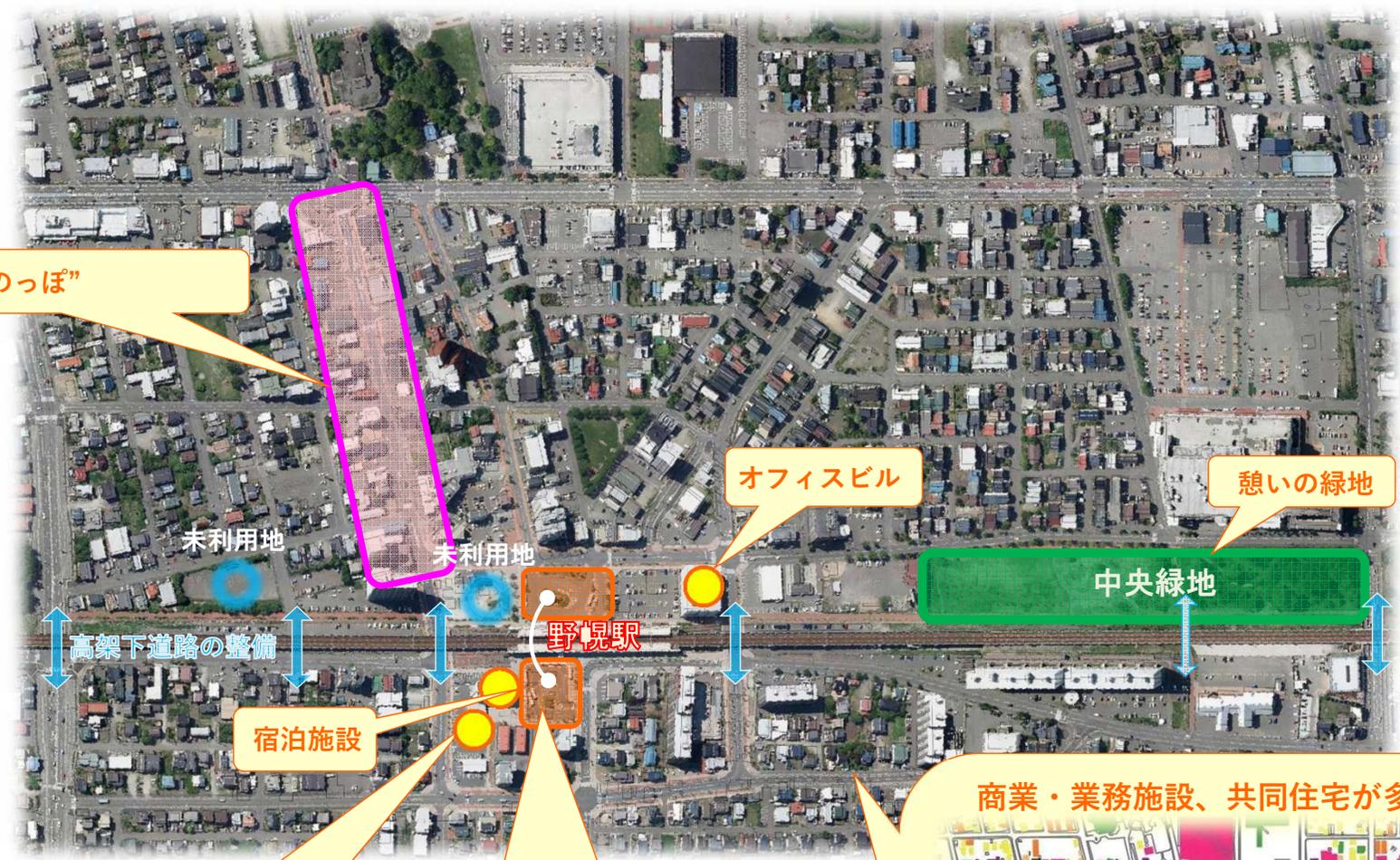
野幌駅周辺～
 「江別の顔づくり事業」により
 利便性が高まった野幌駅周辺を中心に
 周辺地も住宅建築がさらに増加

野幌若葉町
 大規模な宅地開発により、
 住宅建築が大幅に増

緑ヶ丘
 大規模な宅地開発により、
 住宅建築が大幅に増



野幌地域 ～ 地域の特徴③



八丁目プラザ“のっぽ”

オフィスビル

憩いの緑地

未利用地

未利用地

中央緑地

高架下道路の整備

野幌駅

宿泊施設

市民交流施設“ぷらっと”

交通結節点（駅前広場）の整備

商業・業務施設、共同住宅が多く立地



地域におけるまちづくりの現状・問題点

- ・ 基盤整備が整い交通環境が充実
- ・ 駅周辺の未利用地の存在
- ・ 民間宅地造成の施行
- ・ 地価の上昇

地域の声（アンケート等）

- | | |
|-------------------|--------------|
| ■ 強み・満足している内容 | ■ 都市づくりへのニーズ |
| ・ スーパーなどが多い | ・ 駅周辺のにぎわい |
| ・ バスの乗り換えがしやすくなった | ・ 駅周辺の空き地の活用 |

【求められるまちづくり】

地域資源の活用 / コンパクト化 / 魅力の向上

【 地域づくりの目標 】

- **野幌駅周辺は中心市街地として相応しい都市機能の集積や土地利用を推進**
 - ～ 基盤整備が整った野幌駅周辺では、中心市街地らしい様々な都市機能の集積やまちなか居住をはじめとした土地の高度利用を図るとともに、交流空間を活用した“にぎわい”の創出を図る
 - ～ 駅周辺の未利用地においては、交通環境や周辺環境などを踏まえた土地利用の検討を進める
- **歩いて暮らしやすい都市づくりの実現**
 - ～ 中心市街地と居住地の移動がしやすい環境を整えるために、歩行空間や公共交通などの交通環境を強化することで、過度に自家用車に頼らず、歩いて暮らしやすい都市づくりを進める
 - ～ まちなかで緑を感じることができる歩行空間として、グリーンモールや中央緑地などを位置づけ
- **地区の特性や優位性を生かした産業振興に資する土地利用を推進**
 - ～ 大学や各種研究機関などが集積するRTNパーク、インターチェンジ周辺及びそのアクセス道路沿道などの交通における優位性が高い地区においては、それぞれの特性に応じた土地利用を推進します。

野幌地域 ～ ①土地利用の方針

<都市計画マスタープラン>

1. 拠点：中心市街地 ～ 野幌駅周辺

- 「江別の顔づくり事業」により整備した野幌駅周辺における都市基盤や交通結節機能を生かし、土地の高度利用やまちなか居住を推進するとともに、更なる都市機能の充実を図り、中心市街地の育成を行う
- 拠点やその周辺の大規模未利用地においては、交通環境や周辺環境に配慮した土地利用の検討を行う
- 市民交流施設や商店街、広場などの交流空間を活用し、駅周辺における“にぎわい”創出を図る

2. 幹線道路沿道地

- 白樺通や8丁目通、鉄東線などの幹線道路、補助幹線道路等の沿道地については、良好な交通環境を生かし、周辺環境に配慮した土地利用を検討
- 南大通りなど、新たな道路整備により交通利便性の向上が期待される幹線道路沿道地においては、その特性を生かした土地利用を検討
 - ⇒ 用途地域の変更など都市計画制度の活用

3. 住宅地

- 中心市街地周辺では、公共施設や駅近傍の利便性を生かしたまちなか居住の推進
- 周辺の住宅地は、未利用宅地には住宅建築の誘導に努めながら、ゆとりある住宅地を形成
- まとまった未利用地においては、住民ニーズや周辺環境に配慮した土地利用を検討
 - ⇒ 用途地域の変更など都市計画制度の活用

4. 工業地・商業業務地

- RTNIについては、引き続き先端技術系や食関連産業の企業誘致の推進
- 西ICについて、交通利便性を生かし、産業振興やまちの魅力向上に寄与する土地利用の検討
- 野幌駅周辺では拠点商業業務地として、多様な機能が集積する高密度の利用を推進
- 国道12号沿道など沿道商業業務地は、店舗等の分散的な立地を図る。
 - ⇒ 地区計画や開発許可など都市計画制度の活用

1-1. 道路網

- 道道江別恵庭線、大麻インター線、南大通の整備を推進し、札幌市や江別西インターチェンジなどへのアクセス機能の強化を図る
- リサーチパーク通は都市計画道路見直し検討路線として、周辺土地利用などを考慮し、必要な見直しの検討

1-2. 歩行系道路

- 主要歩行者通行路線を多く含む中心市街地は、人にやさしく安全で快適な歩行・自転車空間の維持保全を行い、徒歩や自転車による移動を誘導する
- グリーンモールや野幌中央緑地は、まちなかの貴重な緑を感じることができる空間として、適切な維持管理を行う。

2. 公共交通

- 向上した交通結節機能等を踏まえた効率的・効果的なバス交通体系や新たな移動手段の検討を行うとともに、市民周知による公共交通の利用促進を図る

3. 公共・公益施設

- 施設の長寿命化や有効活用、機能の充実に努め、バリアフリーなどに配慮された利用しやすい施設整備に努める
- 野幌団地の跡地や新栄団地の残地においては、利活用を検討
- 弥生団地や中央団地においては、効率的で計画的な長寿命化の推進
- 庁舎建替にあたっては、市民の利便性のほか、防災や環境、景観への配慮のうえ機能の充実化

4. 公園緑地

- 既存施設の活用と長寿命化を基本としながら、バリアフリー化を進めるなど利用しやすい公園施設の充実を市民協働で進める
- 東野幌総合公園は、緑、レクリエーション、地域防災などの拠点として位置づけ、自然環境の保全や利用者ニーズを踏まえながら、計画的な整備に向けた検討を行う
- 自然環境や特性を生かした活動や取り組み等が行われる公園緑地においては、環境の保全に配慮する

5. 上下水道・処理施設

- 維持管理に重点を置きながら、必要に応じて計画的な施設整備を進め、安全で快適な生活環境を保全する

1. 都市防災

- 避難所機能を有する公共施設の耐震化の促進や、一次避難所となる公園のオープンスペースの確保、避難経路等考慮した道路網、上下水道の耐震化や緊急時における指定輸送道路の確保など、災害に応じた対策に努めます

2. 景観

- 住宅地では、レンガと緑のあたたかみのある景観形成を市民協働で進める
- 野幌駅周辺では、地域による建物の意匠などのルールづくりや公共施設整備における地場産れんがの使用など、江別らしい景観づくりを進める。
- 江別西インターチェンジ周辺の土地利用の検討は、周辺環境に配慮した景観形成に努める
- 公共施設整備において、地場産れんが使用の推進など、江別らしい景観に配慮する

3. 環境共生

- 野幌駅前広場の歩道において、環境に配慮した再生可能エネルギーである地中熱を利用した融雪機能を活用する。

野幌地域 ~ 方針図

✓ 道道江別恵庭線の整備推進

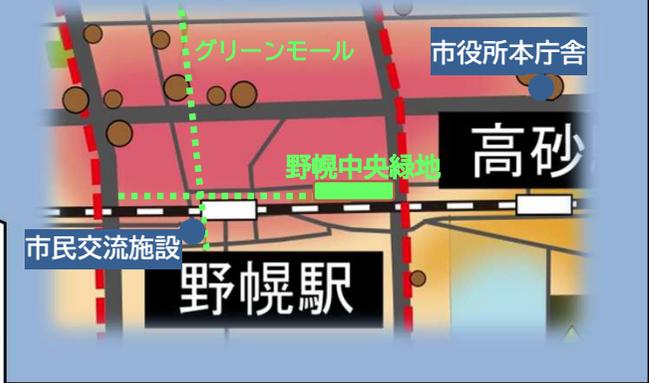
✓ 大麻インター線の整備推進
✓ 流通業務や産業振興、まちの魅力の向上に寄与する土地利用を検討

✓ RTNパークは、引き続き先端技術系や食関連産業の企業誘致の推進



野幌駅周辺（中心市街地）

- ✓ 中心市街地として相応しい都市機能の集積や土地利用を推進
- ✓ 市民交流施設や商店街、広場などの交流空間を活用し、駅周辺における“にぎわい”創出を図る
- ✓ 市民の利便性や効率的な行政運営を踏まえた庁舎や周辺の整備を検討
- ✓ グリーンモールや野幌中央緑地等、まちなかの貴重な緑を保全・活用



✓ 東野幌総合公園の整備に向けた検討

野幌地域 ～ 都市機能誘導区域



	都市機能誘導区域案		第一種住居地域
	主要な都市機能施設		第二種住居地域
	その他の都市機能施設		準住居地域
	市街化区域		近隣商業地域
	用途地域		商業地域
	第一種低層住居専用地域		準工業地域
	第一種中高層住居専用地域		工業地域
	第二種中高層住居専用地域		工業専用地域

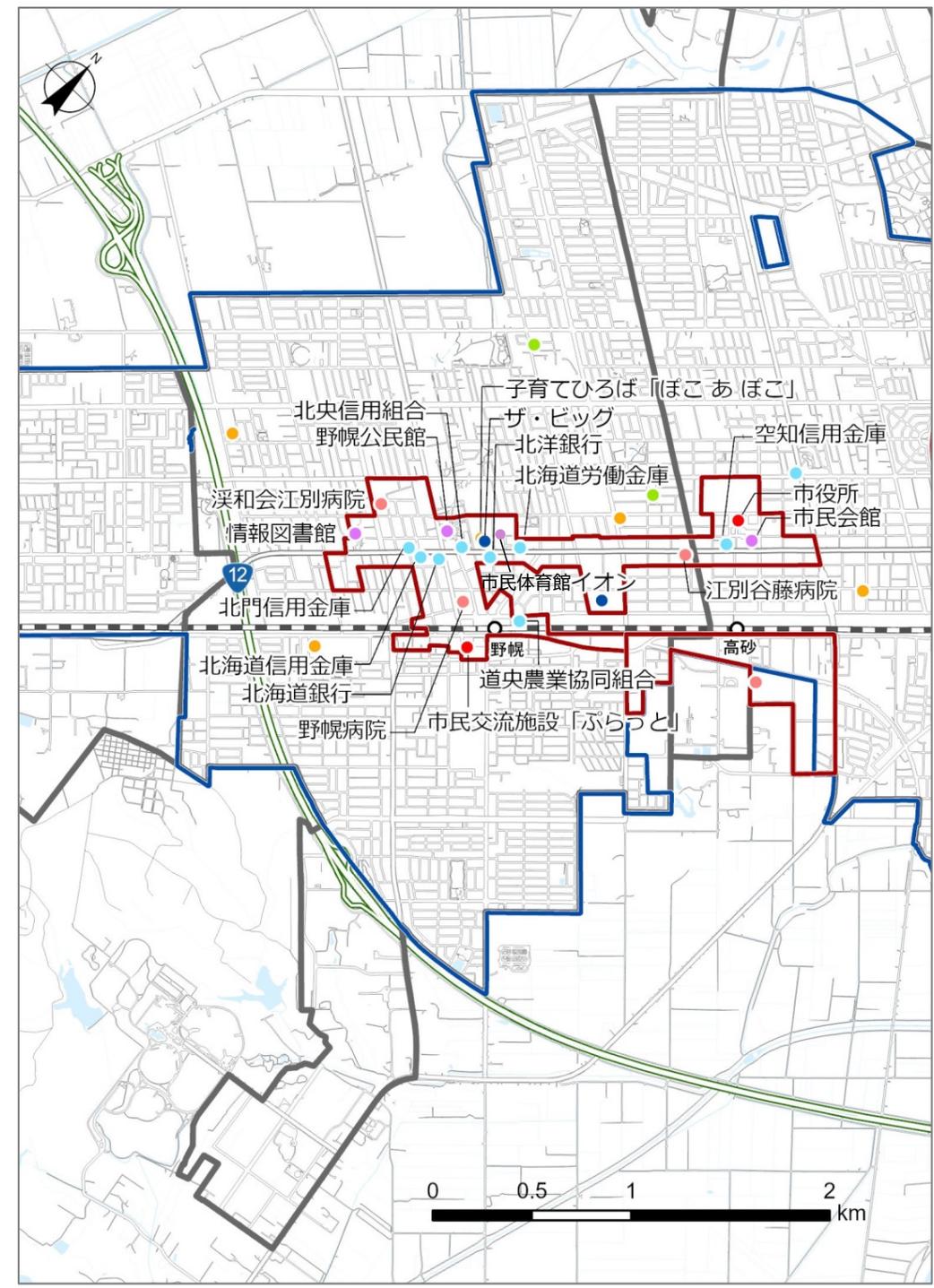
野幌地域～ 誘導施設の設定

江別市都市計画マスタープラン・立地適正化計画

野幌地区 誘導施設の立地状況

	誘導施設	立地状況
行政機能	市役所本庁舎	○ (江別市役所)
教育・文化機能・スポーツ機能	図書館本館	○ (情報図書館)
	公民館	○ (野幌公民館)
	文化施設	○ (市民会館)
	体育施設	○ (市民体育館)
商業機能	相当規模の商業集積	○ (イオン、ザ・ビッグ)
介護福祉機能	地域包括支援センター	—
医療機能	病院・一定規模以上の診療所	○ (野幌病院、溪和会江別病院、江別谷藤病院)
金融機能	銀行・信用金庫	○ (北海道銀行、北洋銀行、北海道信用金庫、北門信用金庫、空知信用金庫、北央信用組合、北海道労働金庫、道央農業協同組合)

	都市機能誘導区域案		教育・文化・スポーツ機能
	居住誘導区域案		商業機能
	市街化区域・地域区分		介護福祉
誘導施設 (機能別)			医療
	行政機能		金融
	子育て機能		



大麻・文京台地域 ～ 地域の概要

大麻・文京台地域とは？

- ✓ 市街地の西端に位置し、住宅地と教育・研究機能の中心となる地域
 - ⇒ 大麻地域は閑静な住宅地
 - ⇒ 文京台地域は学生が多く住む文教地区と森林公園が隣接する住宅地
- ✓ 大麻駅周辺に都市機能が集約
 - ⇒ 公共施設を中心とした都市機能が充実
- ✓ 札幌に隣接するなど交通の優位性が高い地域
 - ⇒ 国道12号や江別西インターチェンジ、アクセス道路など



大麻・文京台地域 ~ 地域の特徴

市街地周辺②

- ココルクえべつが立地

市街地周辺①

- ジョイフルエーカーが立地

大麻地域②

- 地域コミュニティ機能を有する商店街

- 駅跨線人道橋 ⇒ R3再整備で延命化

大麻地域①

- 自然豊かなゆとりのある住宅地

地区核 (大麻駅周辺)

- 集積している都市機能 ※その他詳細は別紙

- 駅跨線人道橋 ⇒ R4再整備で延命化

文京台地域②

- 国道12号沿線は商業以外の施設も立地

文京台地域①

- 大学や図書館、研究機関など文教施設が立地する文教地区
- 野幌森林公園に隣接する自然豊かな環境

野幌森林公園

建物の分類	
■	官公庁施設
■	業務施設
■	商業施設
■	宿泊施設
■	住宅
■	共同住宅
■	店舗等併用住宅
■	作業所併用住宅
■	文教厚生施設
■	工場
■	運輸倉庫施設
■	供給処理施設
■	農林漁業用施設

R 2.10.1時点

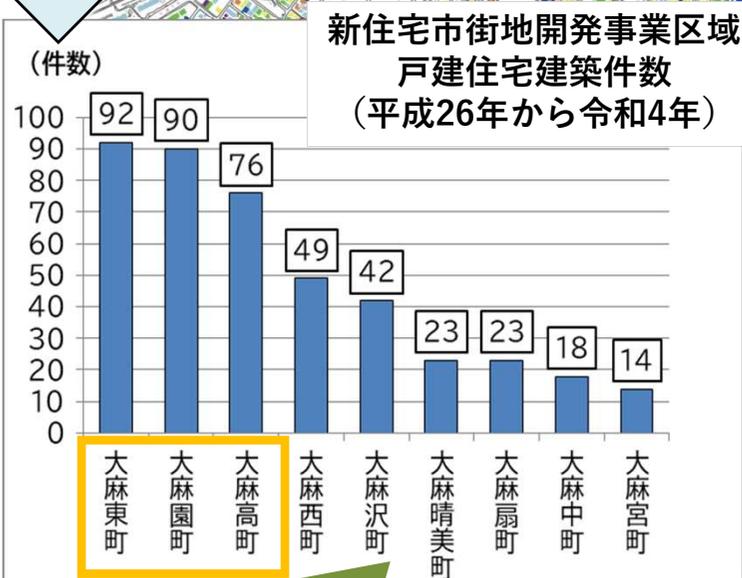
大麻・文京台地域 ～ 地域の特徴（大麻地域）

地域の特徴②

- 新住宅市街地開発事業区域 (1964 - 1971年)
築50～60年の住宅建替えが進んでいる
⇒ 様々な建築年次の住宅が混在

地域の特徴①

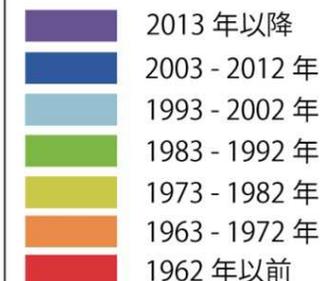
- 宅地造成による住宅建設の増加



拡大

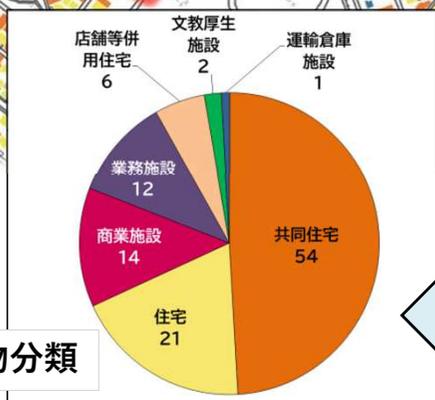
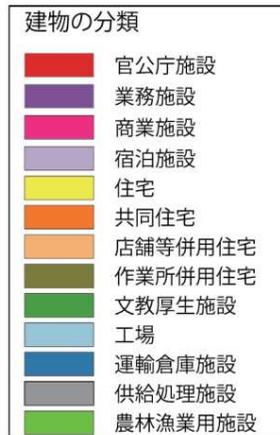
大麻園町
大麻東町
大麻高町

建物の建築年次



大麻・文京台地域 ～ 地域の特徴（国道12号沿線）

< 建物の分類 >

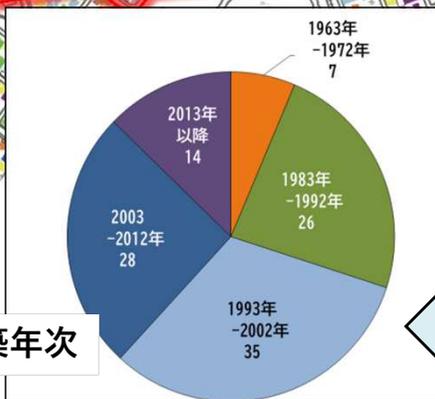
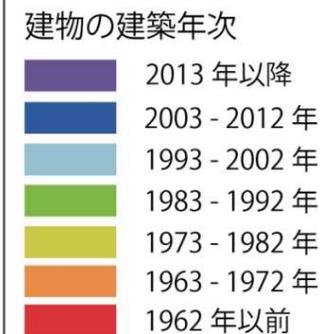
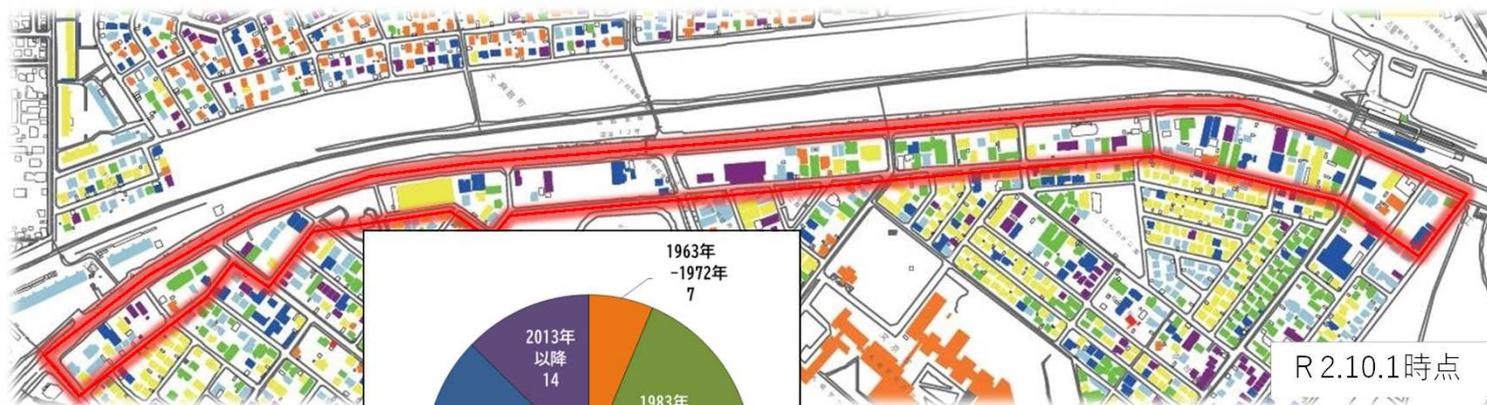


国道12号沿線の建物分類

地域の特徴①

➤ 共同住宅が多く様々な用途が立地

< 建物の建築年次 >



国道12号沿線の建築年次

地域の特徴②

➤ 築40年程度の建物が存在
⇒ 今後建替えや土地利用が想定される

大麻・文京台地域 ～ 地域の特徴

大麻地域のポイント

- ゆとりある緑豊かな住環境の維持
- 近年の住み替えの流れを継続
- 魅力ある商店街づくり

西インターチェンジ周辺

- 大麻インター線の整備促進
⇒ 交通の優位性を生かした
戦略的な土地利用



異なる特徴

文京台地域のポイント

- 学生が多く居住する文教地区
- 野幌森林公園に隣接する自然豊かな住環境
- 生活関連機能の立地

大麻・文京台地域 ～ 地域の特徴（拠点・拠点周辺）

都市施設の動向

- 拠点内での移動の円滑化
⇒ バリアフリーに配慮した
大麻駅跨線人道橋の架け替え事業

駅周辺土地利用の動向

- 大麻駅周辺に集積されている
- 未利用地は少ない
⇒ 機能の維持が重要



大麻・文京台地域 ～ 地域づくりの目標

<都市計画マスタープラン>

地域におけるまちづくりの現状・問題点

- ・大麻駅周辺の未利用地が少ない
- ・大麻地域と文京台地域で分断
- ・文京台地域にスーパーが無い
- ・商店街を取り巻く環境の変化
- ・都市機能は概ね配置
- ・住宅の建て替えが進んでいる
- ・公営住宅などの老朽化

地域の声（アンケート等）

- 強み・満足している内容
 - ・お店など必要なものが近くにある
 - ・文京台地域は学生が多く活性化されていて良い
 - ・静かな住環境が良い
- 都市づくりへのニーズ
 - ・空き家対策を進めてほしい
 - ・大学を有する強みを生かしてほしい
 - ・商店街などみんなが交流できる場所がほしい

【求められるまちづくり】

地域資源の活用 / コンパクト化 / 魅力の向上

【 地域づくりの目標 】

➤ 異なる魅力を持つ大麻地域と文京台地域の特徴を生かした地域づくり

- ～ 大麻地域は、ゆとりある緑豊かな居住環境を維持しつつ住み替えを推進し、魅力ある商店街づくりなどを進め、利便性や地域コミュニティの向上を図る
- ～ 文京台地域は、大学や図書館、研究機関等が集積し学生が多く居住する文教地区の特性と野幌森林公園に隣接している自然豊かな住環境の形成

➤ コンパクトで利便性の高い地区核の形成

- ～ 集積している都市機能や充実した交通環境などの特性を生かし、大麻地域と文京台地域の間の連携を図ることでコンパクトで利便性の高い地区核の形成
- ～ 駅近傍の特性を生かしたまちなか居住や複合的な土地利用など、地域の周辺環境を踏まえた地区核の形成

➤ 交通の優位性を生かした産業振興や魅力向上に繋がる土地利用の推進

- ～ 市街地や札幌市に近接している西インターチェンジ周辺やアクセス道路沿線、中心軸である国道12号などの交通アクセス機能を生かし戦略的な土地利用の検討を行う

大麻・文京台地域 ～ ①土地利用の方針

<都市計画マスタープラン>

1. 拠点：地区核 ～ 大麻駅周辺

- 集積している都市機能や充実した交通環境などの特性を生かし、コンパクトで利便性の高い地区核の形成
- 地域の特性や周辺環境、住民ニーズを踏まえた都市機能の誘導・維持
- 大麻駅跨線人道橋の架け替え事業の推進により、バリアフリーに配慮した拠点内の移動の円滑化を進め、南北間の連携の活性化を図る
⇒都市機能誘導区域や誘導施設の設定、用途地域の見直しなど都市計画制度の活用

2. 幹線道路沿道地

- 国道12号沿道について、社会情勢や住民ニーズを踏まえ、今後を見据えた文教地区としての土地利用の検討
- 2番通や大麻駅前通沿道など、幹線道路沿道地の大規模未利用地や既存建築物の建替えなどによる新たな土地利用については、社会情勢の変化や住民ニーズなどを踏まえ、用途転換などの検討
⇒用途地域の変更や文教地区の見直しなど都市計画制度の活用

3. 住宅地

- 地区核周辺において、駅近傍の特性を生かしたまちなか居住の推進
- 周辺の住宅地は、自然環境を生かしたゆとりある住環境の形成
- まとまった未利用地においては、住民ニーズや周辺環境に配慮した土地利用の検討
⇒用途地域の変更など都市計画制度の活用

4. 工業地・商業業務地

- 西インターチェンジ周辺やアクセス道路沿線は、大麻インター線の整備などによる交通の優位性を生かし、魅力向上に繋がる土地利用への検討
- 大麻駅周辺の地域商業業務地は、周辺環境を踏まえ地域の特性を生かした都市機能の集積を図る
- 商店街は、地域社会活動の場などの土地利用を地域住民や商店街関係者、大学などとともに検討し活性化を図る
⇒都市機能誘導区域や誘導施設の設定、商工業活性化のための支援、地区計画の指定など都市計画制度の活用

5. 共生のまち交流拠点 ～ 生涯活躍のまち（ココルクえべつ）

- 地域、大学、事業者、行政などの連携により、日常生活サービスなどの機能の充実を図り、アクティブシニア、若年層、障がい者など多様な主体がともに支えあう「共生のまち」の形成を進める
- ココルクえべつでの活力ある地域づくりを中心としながら、大学や商店街など地域の社会資源と連携することで、多様な交流を促す仕組みを広げ、「生涯活躍のまち」の考え方が市全体へと波及していくことを目指す

大麻・文京台地域 ～ ②都市施設の方針

<都市計画マスタープラン>

1-1. 道路網

- 大麻インター線の整備を推進し、札幌市や江別西インターチェンジなどへのアクセス機能の強化を図る

1-2. 歩行系道路

- 地区核である大麻駅周辺や都市幹線道路などを主要歩行者通行路線として位置付け、安全で快適な歩行・自動車空間の確保に努める
- 大麻駅跨線人道橋の架け替え事業の推進により、バリアフリーに配慮した拠点内の移動の円滑化を進める
- 地区核周辺や住宅地に配置される緑道などの歩行者等専用路線は、自然環境との調和などの地域特性を生かし、快適な歩行・自転車空間の確保に努める

2. 公共交通

- 課題に対応した効率的なバス交通体系や新たな移動手段などの検討を行うとともに、駅などの交通結節機能の強化を図り、利便性の向上と利用促進を図る

3. 公共・公益施設

- 施設の長寿命化や有効活用、機能の充実に努め、バリアフリーなどに配慮された利用しやすい施設整備に努める
- 必要に応じて住民ニーズを踏まえた利活用の検討

4. 公園緑地

- 大麻西公園、大麻中央公園などは東西の緑のネットワークとして、野幌森林公園などとともに緑豊かな都市空間の形成を図る
- 地域の魅力づくりのほか、関係機関と連携して自然環境を生かした活用を図る
- 既存施設の活用と長寿命化を基本としながら、バリアフリー化を進めるなど利用しやすい公園施設の充実を市民協働で進める

5. 上下水道・処理施設

- 維持管理に重点を置きながら、必要に応じて計画的な施設整備を進め、安全で快適な生活環境を保全する

1. 都市防災

- 一次避難所となる公園のオープンスペースの確保、避難経路等考慮した道路網、上下水道の耐震化や緊急時における指定輸送道路の確保など、災害に応じた対策に努める

2. 景観

- 大麻地域は、緑豊かで閑静な住環境などのうるおいのある景観形成を市民協働で進める
- 文京台地域は、大学や図書館、研究機関が集積した文教地区や良好な住宅地、野幌森林公園との隣接などの特性を活用した景観形成を市民協働で進める
- 「生涯活躍のまち（ココルクえべつ）」は、周辺の農業環境との調和を図りながら、新たな都市的空間を生かした景観の創出を図る
- 西インターチェンジ周辺の土地利用の検討は、周辺環境に配慮した景観形成に努める
- 公共施設整備において、地場産れんが使用の推進など、江別らしい景観に配慮する

3. 環境共生

- 野幌森林公園の保全・管理について、市民や関係機関等と連携を図りながら進める

大麻・文京台地域 ~ 方針図

<都市計画マスタープラン>

✓ 大麻インター線の整備推進

✓ 流通業務を中心とした産業振興やまちの魅力の向上に寄与する土地利用の検討

✓ 自然環境を生かしたゆとりある住環境の形成

✓ 今後を見据えた文教地区の検討

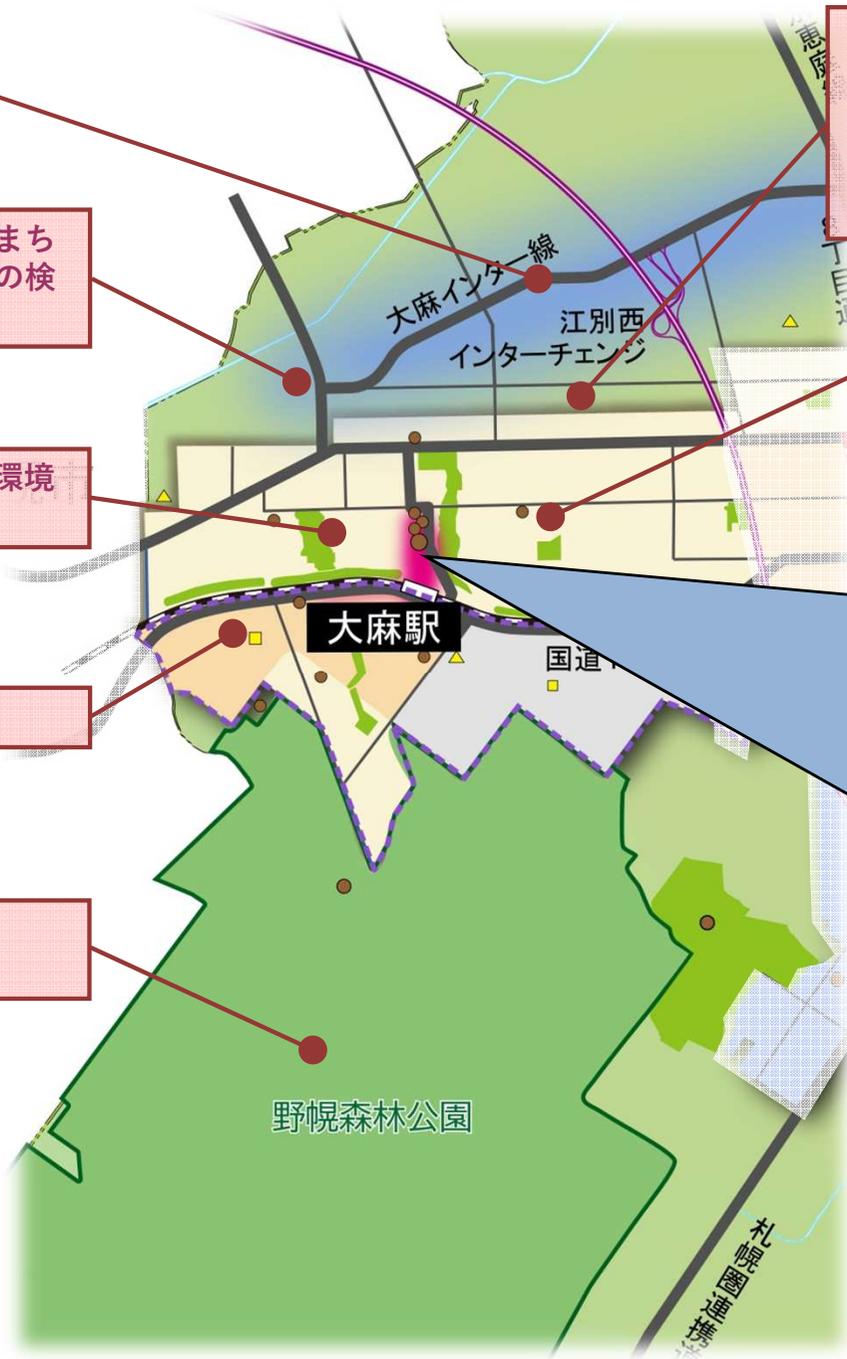
✓ 野幌森林公園の保全・活用
✓ 林野火災の予防の組織的な対策

✓ ココルクえべつは、地域や関係機関等との連携により、多世代が交流する「共生のまち」を形成
✓ 多様な交流を促す仕組みを広げ、「生涯活躍のまち」の考え方の波及を目指す

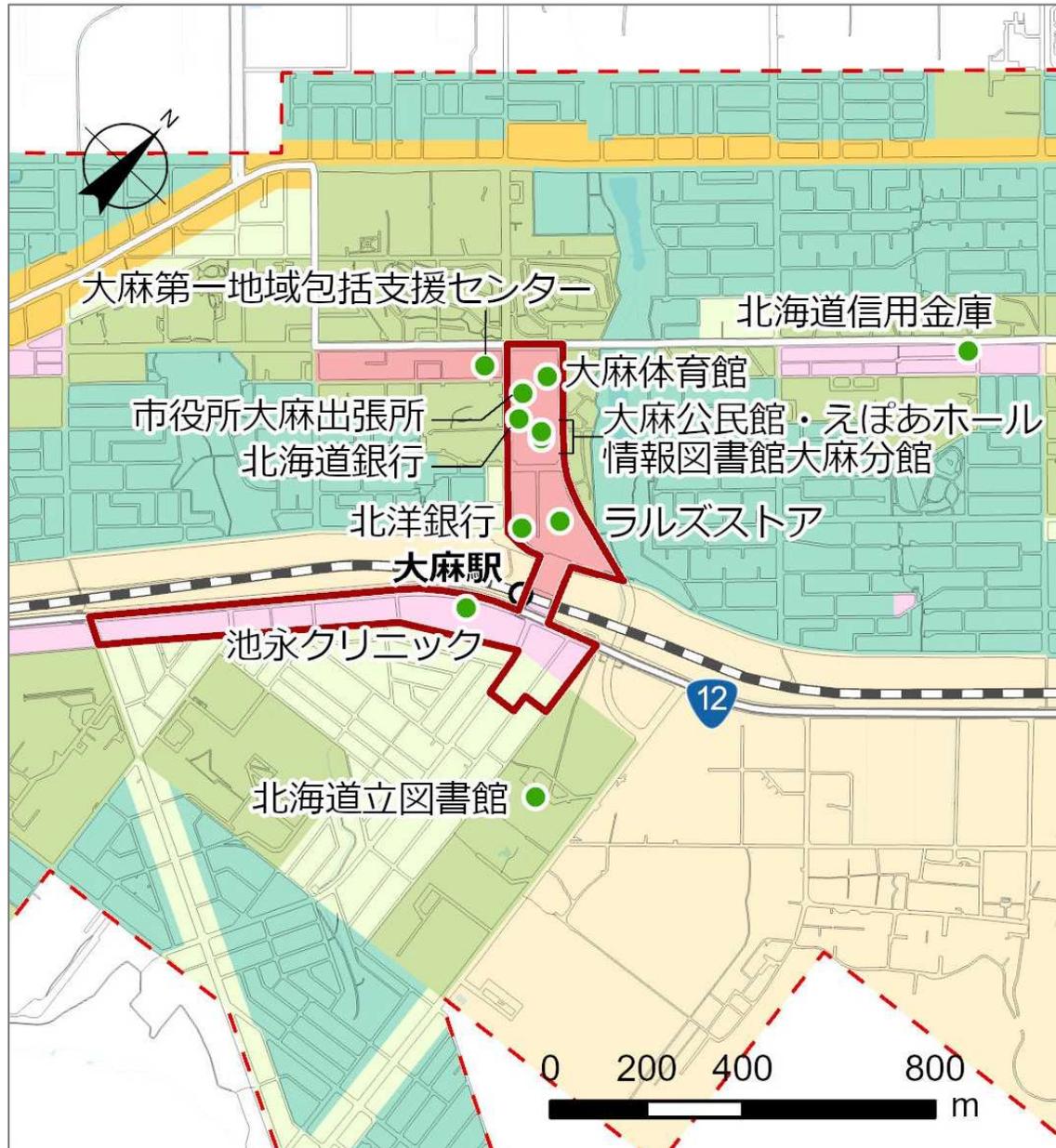
✓ 商店街は、地域社会活動などの場としての機能を高め、活性化を図る

大麻駅周辺（地区核）

- ✓ 地域の特性に応じたコンパクトで利便性の高い地区核の形成
- ✓ まちなか居住や複合的な土地利用を図る
- ✓ 跨線人道橋の架け替え事業を推進し、南北間の活性化を図る
- ✓ 歩行者等専用路線は、自然環境との調和など快適な歩行・自転車空間の確保に努める



大麻・文京台地域 ～ 都市機能誘導区域

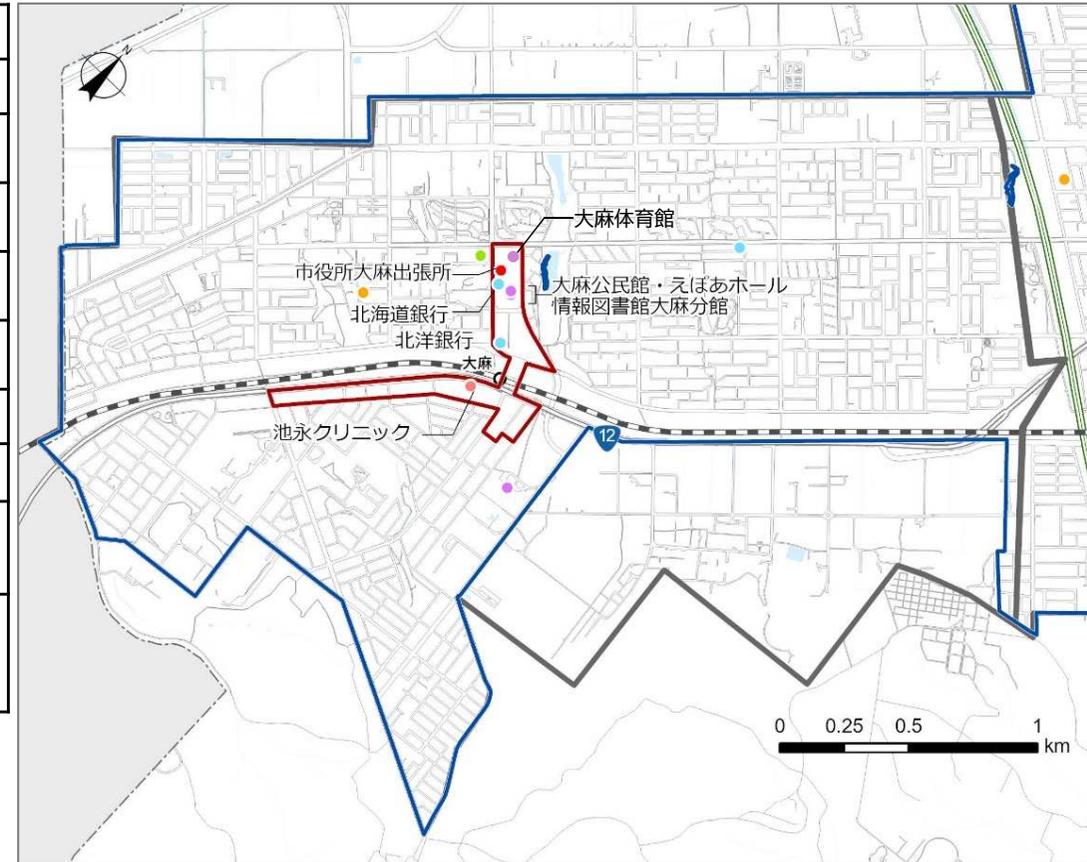


都市機能誘導区域案	第二種住居地域
主要な都市機能施設	準住居地域
市街化区域	近隣商業地域
用途地域	商業地域
第一種低層住居専用地域	準工業地域
第一種中高層住居専用地域	工業地域
第二種中高層住居専用地域	工業専用地域
第一種住居地域	

大麻・文京台地域 ～ 誘導施設の設定

大麻・文京台地域 誘導施設の立地状況

	誘導施設	立地状況
行政機能	市役所支所	○ (大麻出張所)
教育・文化機能・スポーツ機能	図書館支所	○ (情報図書館大麻分館)
	公民館	○ (大麻公民館)
	文化施設	○ (えぼあホール)
	体育施設	○ (大麻体育館)
商業機能	相当規模の商業集積	○ (ラルズストア)
介護福祉機能	地域包括支援センター	—
医療機能	病院・一定規模以上の診療所	○ (池永クリニック)
金融機能	銀行・信用金庫	○ (北海道銀行、北洋銀行)



豊幌地域 ～ 地域の概要

豊幌地域とは？

- ✓ 市街地の東端に位置し、農地に囲まれた飛び地の市街地
⇒ 国道12号沿線にサービスを主体とした施設、南側には主に住宅が立地
- ✓ 周辺には自然環境や農村環境などを有する
⇒ 豊かな景観資源を有する特徴を持つ
- ✓ 水害で大きな被害を過去に受けた
⇒ 昭和56年の豪雨で大きな被害



豊幌地域 ～ 地域の特徴（建物の分類）

地域拠点 (豊幌駅周辺)

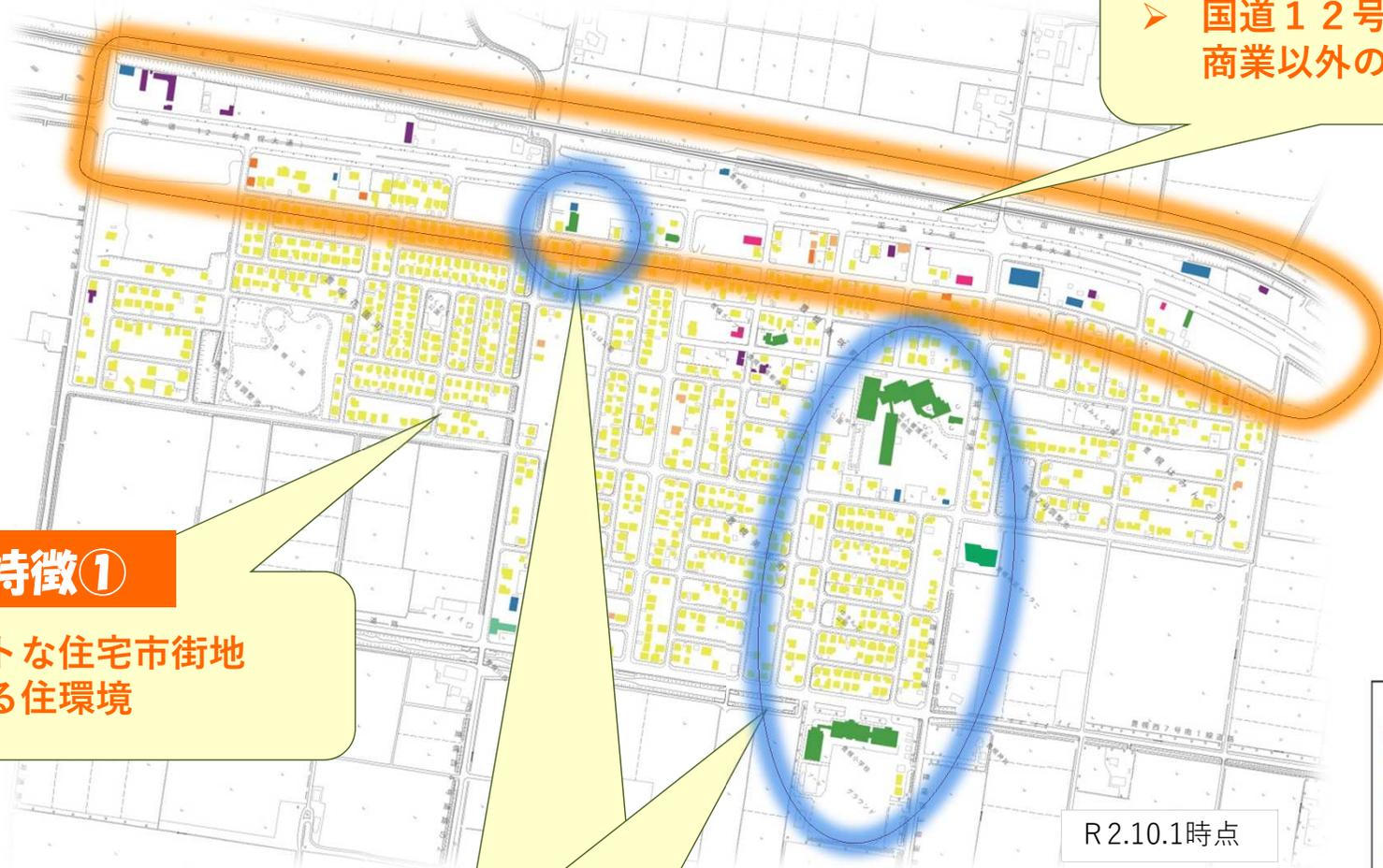
- 国道12号沿線は商業以外の施設も立地

地域の特徴①

- コンパクトな住宅市街地
- ゆとりある住環境

地域の特徴②

- 社会福祉施設や公共施設が立地



R 2.10.1時点

建物の分類

	官公庁施設
	業務施設
	商業施設
	宿泊施設
	住宅
	共同住宅
	店舗等併用住宅
	作業所併用住宅
	文教厚生施設
	工場
	運輸倉庫施設
	供給処理施設
	農林漁業用施設

豊幌地域 ～ 地域の特徴（建物の建築年）

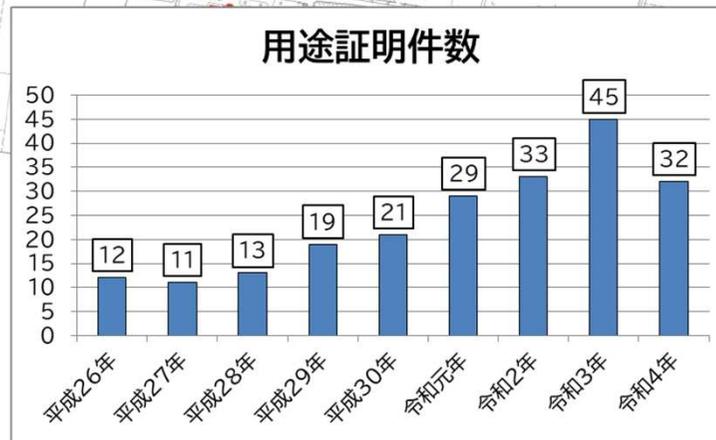
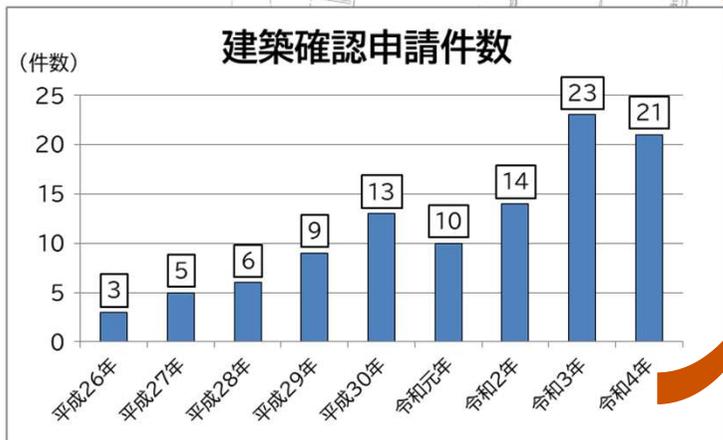
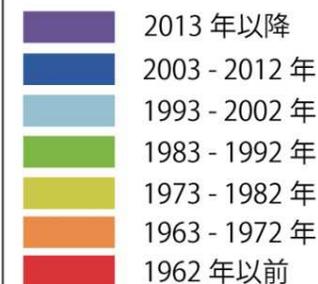
地域の特徴①

- 近年、住宅の建設が進んでいる
- 2宅地以上を利用した広い敷地での住宅建設の増加
● : 直近3カ年



地価の上昇率“26.3%上昇”
 ※R5.1.1時点地価公示、住宅地

建物の建築年次



豊幌地域 ～ 地域の特徴

豊幌地域のポイント②

- 過去の災害を踏まえた河川の治水対策の継続
- 地域防災力の向上

地域拠点のポイント

- 駅周辺にコンパクトに集積
- 都市機能が少ない
⇒ 生活関連機能の立地

豊幌地域のポイント①

- ゆとりある緑豊かな住環境
- 近年、住宅建設や不動産売買が増加傾向
- デマンド型交通の運行

地域資源のポイント

- 周辺には自然環境や河川など豊かな資源
- 都市と農村の交流



豊幌地域 ～ 地域の特徴

駅周辺土地利用の動向

- ▶ コンパクトに集積
- ▶ 国道12号沿道に未利用地が存在
⇒ 生活利便機能の立地

JRやデマント型交通による公共交通
江別地域への
移動環境の向上

農村地域との交流

住宅の動向

- ▶ 広い敷地での住宅建設の増加
↓
⇒ ライフスタイルに合った住生活
↓
⇒ 豊かな自然が身近にある
⇒ 家庭菜園やアウトドアの趣味を
手軽に満喫できる
↓
⇒ 他地域とは異なる特色を持つ
(駅が近く、適度に田舎)

公共施設など

- ▶ 地域コミュニティを図るための
公共施設などの有効活用

農村地域との交流

豊幌地域 ～ 地域づくりの目標

<都市計画マスタープラン>

地域におけるまちづくりの現状・問題点

- ・豊幌駅を中心にコンパクト
- ・都市機能が少ない
- ・洪水浸水区域（3m以上）
- ・河川改修を進めている
- ・近年地価が上昇
- ・近年住宅建設が進んでいる
- ・周辺でグリーンツーリズムの計画が進んでいる
- ・デマンド型交通正式運行が開始

地域の声（アンケート等）

- 都市づくりへのニーズなど
 - ・静かで、のどかな風景があり、自然環境が素晴らしい。
 - ・小規模なスーパーやドラッグストア、クリニック等生活利便施設が立地してほしい
 - ・デマンドバスに期待している
 - ・一時空き家が増えたが、最近人口が増え始めている事を実感する

【求められるまちづくり】

ゆとりある住環境 / 生活関連機能の充実 / 防災への対策

【地域づくりの目標】

- **自然や農村環境などを生かしたゆとりある住環境を形成するコンパクトな地域づくり**
 - ～ 周辺に広がる豊かな自然環境や都市と農村の交流などの地域資源やライフスタイルに合ったゆとりある住環境の形成など、豊幌駅を中心としたコンパクトで地域コミュニティを重視した地域づくり
- **周辺住環境と調和した地域の実情に応じた地域拠点の形成**
 - ～ 交通環境などの特性を生かし、地域の実情に応じた生活関連機能の充実を図ることで、地域住民の日常生活を支えるコンパクトな地域拠点の形成を図る
- **継続的な治水対策と地域防災力の向上**
 - ～ 今後も継続的に治水対策を行うとともに、地域の特性に応じた防災体制の強化や意識の向上を図る

豊幌地域 ～ ①土地利用の方針

1. 拠点：地域拠点 ～ 豊幌駅周辺

- 地域の日常活動の拠点として、地域の実情に応じた生活関連機能などの充実を図り、周辺住環境と調和した地域拠点の形成
- 地域の特性や周辺環境、住民ニーズを踏まえた都市機能の誘導・維持

2. 幹線道路沿道地

- 国道12号沿道について、社会情勢や住民ニーズを踏まえ、交通の優位性を生かした土地利用の検討
- 農村地区と隣接している優位性を生かした、周辺農地との連携や調和を図る土地利用の検討

3. 住宅地

- 戸建住宅中心の専用住宅地とし、未利用宅地の住宅建築を促進
- 都市と農村の交流や農村地区との隣接など農のある暮らしが活かされる良好な住環境の形成
- 地区計画制度によるゆとりある住環境を維持

4. 工業地・商業業務地

- 地域拠点の商業業務地として、地域の実情に応じた生活関連機能などの充実を図る

1-1. 道路網

- 都市幹線道路は、国道12号への自動車交通の円滑化や歩行者の安全性などを確保する路線として、地域の实情に応じて将来道路網を基本とした整備推進に努める

1-2. 歩行系道路

- 豊幌駅周辺や都市幹線道路などを主要歩行者通行路線などに位置付け、安全で快適な歩行の確保に努める

2. 公共交通・関連施設

- JR豊幌駅周辺は、駅利用者の利便性を踏まえ、協働による駅舎管理等を行うとともに、地域の实情に応じて駐輪場などの適正な維持管理を行うなど環境整備を図る
- 正式運行に移行したデマンド型交通について、適宜、ダイヤ及び乗降施設の見直しなどを行い利便性の向上に努める

3. 公共・公益施設

- 施設の長寿命化や機能の充実、バリアフリーへの配慮など、誰もが利用しやすい施設整備に努め、地域コミュニティの形成をはかるなど有効活用について検討する

4. 公園緑地

- 緑の東西ネットワークを形成する石狩川や豊幌地区鉄道林、夕張川や幌向川などの河川、豊幌公園など、適正に管理・保全し、緑豊かな都市空間の形成を図る
- アダプト・プログラム制度を活用した、地域住民などによる公園の清掃・美化活動を推進
- 既存施設の活用と長寿命化を基本としながら、バリアフリー化を進めるなど利用しやすい公園施設の充実を市民協働で進める

5. 上下水道・処理施設

- 維持管理に重点を置きながら、必要に応じて計画的な施設整備を進め、安全で快適な生活環境を保全する

1. 都市防災

- 一次避難所となる公園のオープンスペースの確保、避難経路等考慮した道路網、上下水道の耐震化や緊急時における指定輸送道路の確保など、災害に応じた対策に努める
- 河川の堤防強化及び内水排除施設の整備などの継続的・効果的な治水安全度の向上に努める

2. 景観

- 身近に残る森や水辺などの自然を地域でまもり、緑豊かな住宅街づくりを推進する
- 周辺の農地や石狩川などの河川、鉄道林、耕地防風林などの豊かな緑が調和した良好な田園景観の保全・活用
- 豊幌駅やその周辺などの景観づくりについて、景観形成への市民意識の高揚を図りながら協働で行う

3. 環境共生

- 石狩川や夕張川などの河川について、河川環境や治水機能を適正に維持・管理し、自然環境の保全・活用に努める

豊幌地域 ～ 方針図

<都市計画マスタープラン>

✓ 継続的・効果的な治水安全度の向上

✓ 地域の実情に応じた生活関連機能などの充実を図る地域拠点の形成

✓ 交通の優位性を生かした国道12号沿道の土地利用の検討

✓ デマンド型交通の見直しなどを行い利便性の向上を図る

✓ ライフスタイルに合った住生活が可能な、他地域と異なる特色を持つ住環境の形成

✓ コミュニティ形成を図るための公共施設等の活用の検討



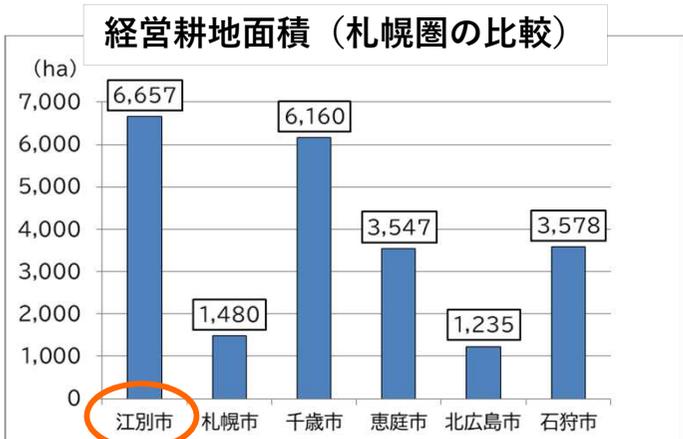
農村地域 ～ 地域の概要

農村地域とは？

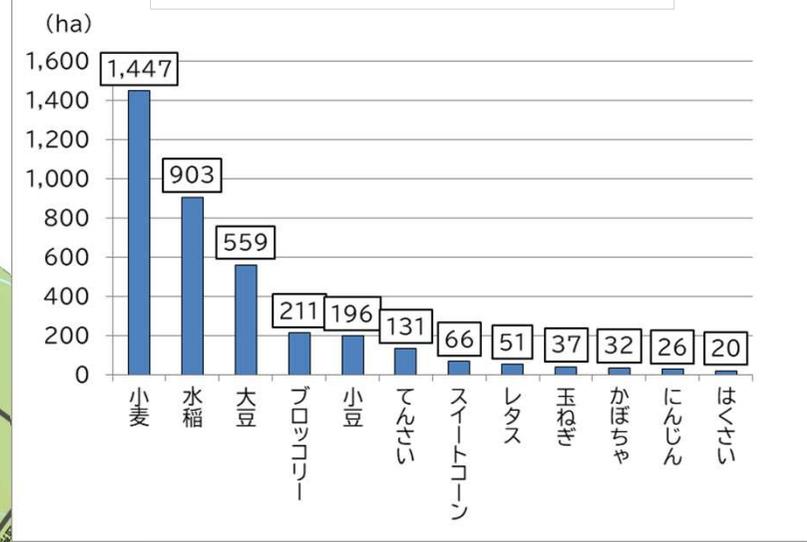
- ✓ 市街地を囲むように市街化調整区域に位置し、農地や森林、河川敷地、幹線道路沿道などで構成
⇒ 都市部近郊でありながら、豊かな自然環境を有する、農畜産業を支える地域
- ✓ 良好な自然環境や農村環境などを有する
⇒ 豊かな景観資源を有する特徴を持つ
- ✓ 交通の優位性が高い
⇒ 江別東インターチェンジ、江別西インターチェンジ、広域道路網



農村地域 ～ 地域の特徴（農業）

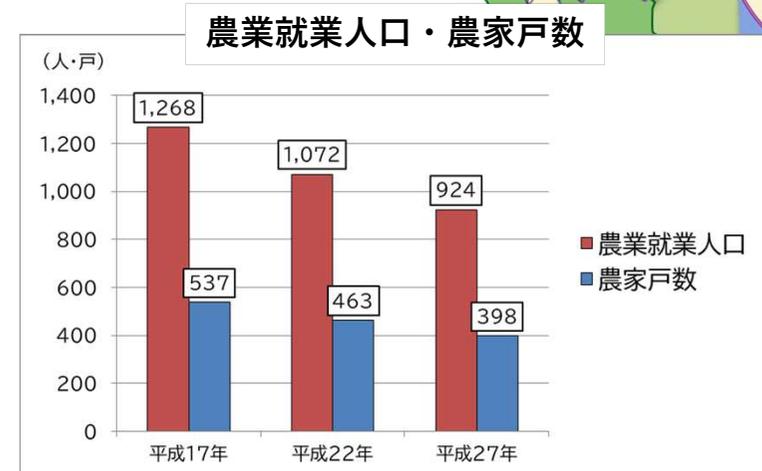
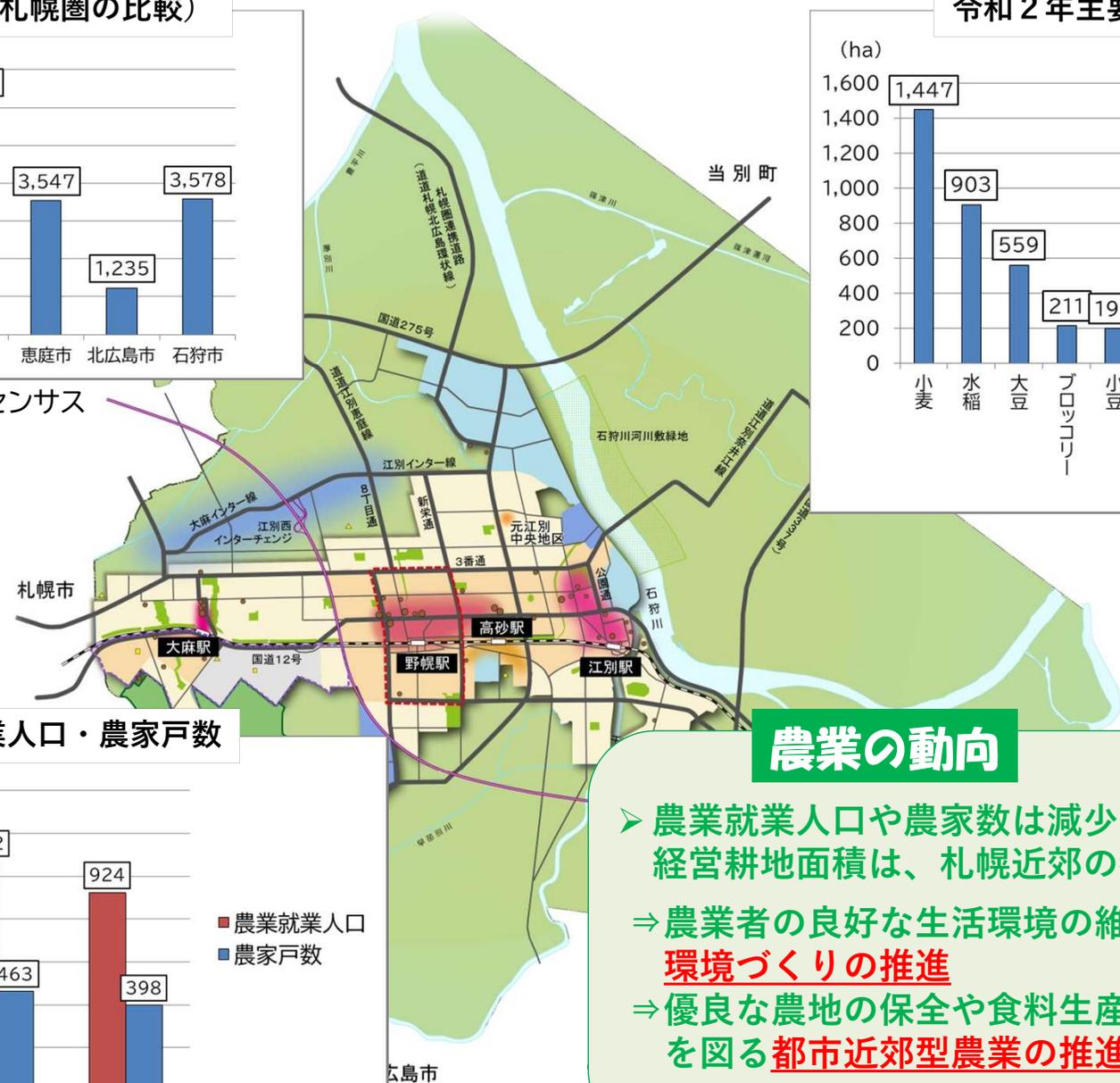


令和2年主要農作物別作付面積



資料:2020年農林業センサス

資料:江別市統計書



農業の動向

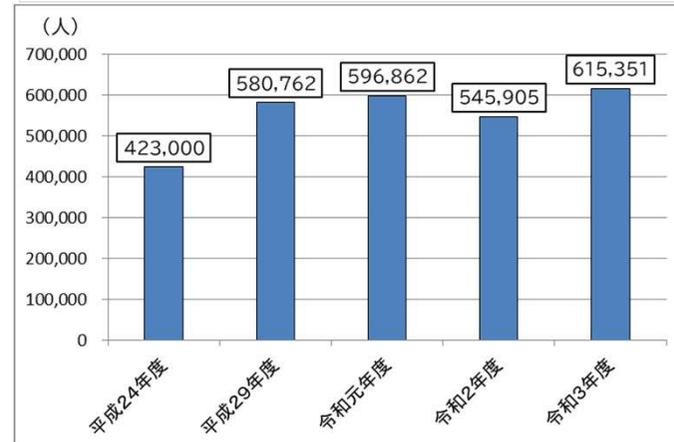
- 農業就業人口や農家数は減少しているものの、経営耕地面積は、札幌近郊の都市と比べて大きい
- ⇒ 農業者の良好な生活環境の維持・向上など、**環境づくりの推進**
- ⇒ 優良な農地の保全や食料生産基地としての土地利用を図る**都市近郊型農業の推進**

資料:第4次江別市農業振興計画

農村地域 ～ 地域の特徴（農作業体験施設）



グリーンツーリズム関連施設の利用者数



資料：農業振興課

農作業体験施設等の動向

- ▶ 都市と農村が近接している特性を活かし、農家レストランや直売所などのグリーンツーリズムの取組の推進を図る
- ⇒ 市民の地産地消や農村地域の活性化

資料：農村滞在型余暇活動機能整備計画書

農村地域 ～ 地域の特徴

公共・公益施設

- 農村地区と都市部との交流による活性化を図る「えみくる」などの公共・公益施設
- ⇒ **施設活用の推進**

交通の優位性②

- 広域道路網の整備

交通の優位性①

- 優位性を持つ2つのインターチェンジ
- ⇒ **戦略的な土地利用**

自然環境

- 緑の要として位置付ける野幌森林公園

交通の優位性②

- 広域道路網の整備

交通の優位性①

- 優位性を持つ2つのインターチェンジ
- ⇒ **戦略的な土地利用**



農村地域 ～ 地域づくりの目標

<都市計画マスタープラン>

地域におけるまちづくりの現状・問題点

- ・ えみくるが活用されている
- ・ 東西インターチェンジ周辺の土地利用の推進
- ・ 洪水浸水区域（3m以上）
- ・ 河川改修を進めている
- ・ 野幌森林公園など自然豊かな環境
- ・ グリーンツーリズムの計画を進めている
- ・ 都市近郊型農業の推進
- ・ デマンド型交通正式運行が開始

地域の声（アンケート等）

- 都市づくりへのニーズなど
 - ・ 農業が盛んで交流や活性化につなげてほしい
 - ・ 農業の体験型学習の機会などがあれば良い
 - ・ 高速道路があり物流の拠点になってほしい
 - ・ 広大な土地があるので活用してほしい
 - ・ 幹線道路などに大型店が立地してほしい

【求められるまちづくり】

優良農地の保全 / 都市との交流の促進 / 産業振興への寄与

【 地域づくりの目標 】

- **地域の特性を生かした都市近郊型農業の推進**
 - ～ 優良な農地の保全や農業基盤整備を図り、食料生産基地としてふさわしい土地利用を図る
- **優位性を生かした都市との交流を促進する土地利用の推進**
 - ～ 都市と農村が近接する優位性を生かし、農業の振興と農村の活性化を図るグリーンツーリズム施設整備による土地利用の推進
- **産業振興に寄与する地域資源や既存施設の活用の推進**
 - ～ 豊かな自然環境や農産物、野幌森林公園、東西2か所のインターチェンジなどの地域資源や交通の優位性を生かした都市環境や産業振興に寄与する土地利用の推進

農村地域 ～ ①土地利用の方針

1-1. 農業地

- 農業者の良好な生活環境の維持・向上などの持続可能な農村環境づくりの推進
- 優良な農地の保全や食料生産基地としての土地利用を図り、都市近郊型農業を推進

1-2. 農業関連産業地

- 農家レストランや直売所などのグリーンツーリズム施設整備を推進し、都市住民と農業者の交流が生まれる環境の創出により、農業の振興と農村の活性化を総合的に推進する

2. 河川敷地

- 石狩川、千歳川、夕張川などの主要河川や中小河川の敷地は、治水機能や生態系の保全のほか、親水空間としての役割を担う
- 河川の堤防強化及び内水排除施設の整備などの継続的・効果的な治水安全度の向上に努める

3. 幹線道路沿道地

- 地域資源を生かした産業振興に寄与する土地利用を、周辺環境の保全・調和などを考慮して検討
- 東西インターチェンジ周辺やアクセス道路沿道などは、交通の優位性を生かした、産業振興やまちの魅力の向上につながる戦略的な土地利用の検討

4. 社会情勢や新しいニーズへの対応

- 遊休公共公益施設は、必要に応じて住民ニーズを踏まえ、周辺環境との調和を考慮しながら特性を生かした活用方策を検討
- 都市的土地利用については、市街化区域内に立地することが馴染まない機能や地域の特性を生かす機能の立地を、農業などとの調整を図りつつ、適切な土地利用を検討

農村地域 ～ ②都市施設の方針

1. 公共交通

- 交通不便地域等におけるデマンド型交通の検討など、誰もが安心・便利に利用できる公共交通の環境づくりを推進

2. 公共・公益施設

- 食と農に触れ合えるなどの、都市と農村の交流を促進するような施設活用や土地利用を図る
- 農業に関連する施設への用途転換による利活用の検討を行い、都市近郊型農業の推進を図る
- 野幌森林公園などの良好な自然環境を生かし、住民ニーズなどを踏まえた利活用の検討を行う

3. 公園緑地

- アダプト・プログラム制度を活用した、地域住民などによる公園の清掃・美化活動を推進

1. 都市防災

- 河川の堤防強化及び内水排除施設の整備など治水安全度の向上に努める
- 野幌森林公園などの林野火災の予防や市街地への延焼防止のため、関係機関との連携強化に努め、組織的な対策を推進

2. 景観

- 野幌森林公園や防風保安林、河川環境や良好な田園風景などの自然景観や農村景観を、関係機関等と連携しながら、保全・活用を進める
- 農村地区内での都市的土地利用は、周辺の自然景観や農村景観に配慮して進める

3. 環境共生

- 緑のネットワークを形成する野幌森林公園や石狩川、鉄道林、耕地防風林などを保全・活用し、協働による緑豊かなまちづくりを進める
- 野幌森林公園に隣接する文京台地区やRTNパークは、自然環境と調和した市街地形成を図る

農村地域 ～ 方針図

<都市計画マスタープラン>

江別市都市計画マスタープラン・立地適正化計画

✓ 河川の堤防強化及び内水排除施設の整備など継続的・効果的な治水安全度の向上

✓ 道道札幌北広島環状線の整備推進

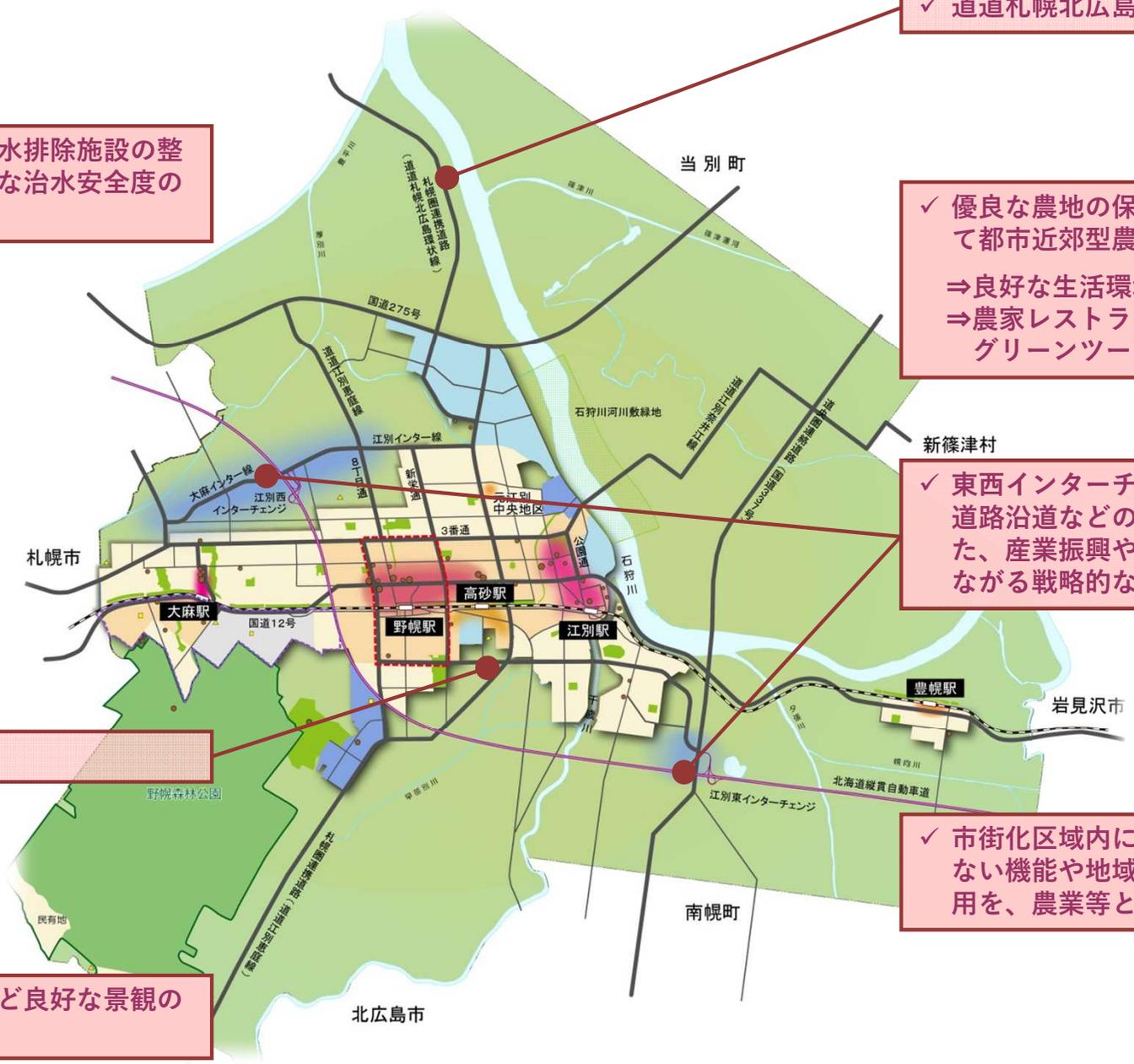
✓ 優良な農地の保全や食料生産基地として都市近郊型農業を推進
⇒良好な生活環境の維持・向上
⇒農家レストランや直売所などのグリーンツーリズム施設整備を推進

✓ 東西インターチェンジ周辺やアクセス道路沿道などの交通の優位性を生かした、産業振興やまちの魅力の向上につながる戦略的な土地利用の検討

✓ 南大通の整備推進

✓ 市街化区域内に立地することが馴染まない機能や地域の特性を生かす土地利用を、農業等と調整を図りつつ検討

✓ 自然景観や農村景観など良好な景観の保全・活用を検討



（５）居住誘導区域の基本的な考え

居住誘導区域とは

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

望ましい区域像（立地適正化計画の手引き 令和5年3月版より）

i)生活利便性が確保される区域

- 都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域・生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

ii)生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- 社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

iii)災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- 土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

本市では、市街化区域内の大部分に居住環境が形成されており、将来的にも40人/ha以上に保たれるエリアが多いことから、人口の分布状況を中心に、公共交通のアクセス性、日常利便施設の立地状況、土地利用や災害リスク等から居住誘導区域を選定します。

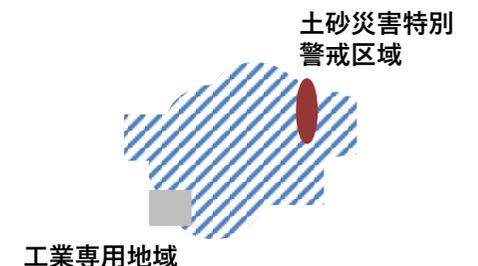
(6) 居住誘導区域の設定条件

ステップ1 居住誘導区域に含めるエリアの検討

- ① 将来人口の分布状況による選定
『令和17年100mメッシュ人口』による居住地域（概ね40人/ha以上）
- ② 公共交通へのアクセス性による選定
『公共交通徒歩圏』
- ③ 日常的に利用する施設の立地状況による選定
『商業施設（スーパー・コンビニ）』『医療施設（病院・診療所）』
『子育て支援施設（児童・保育施設）』『教育施設（小中学校）』
『福祉施設（介護事業所）』の徒歩圏域
- ④ 市街地形成状況による選定
近年住宅建設が進んでいる地域

ステップ2 居住誘導区域に含めないエリアの検討

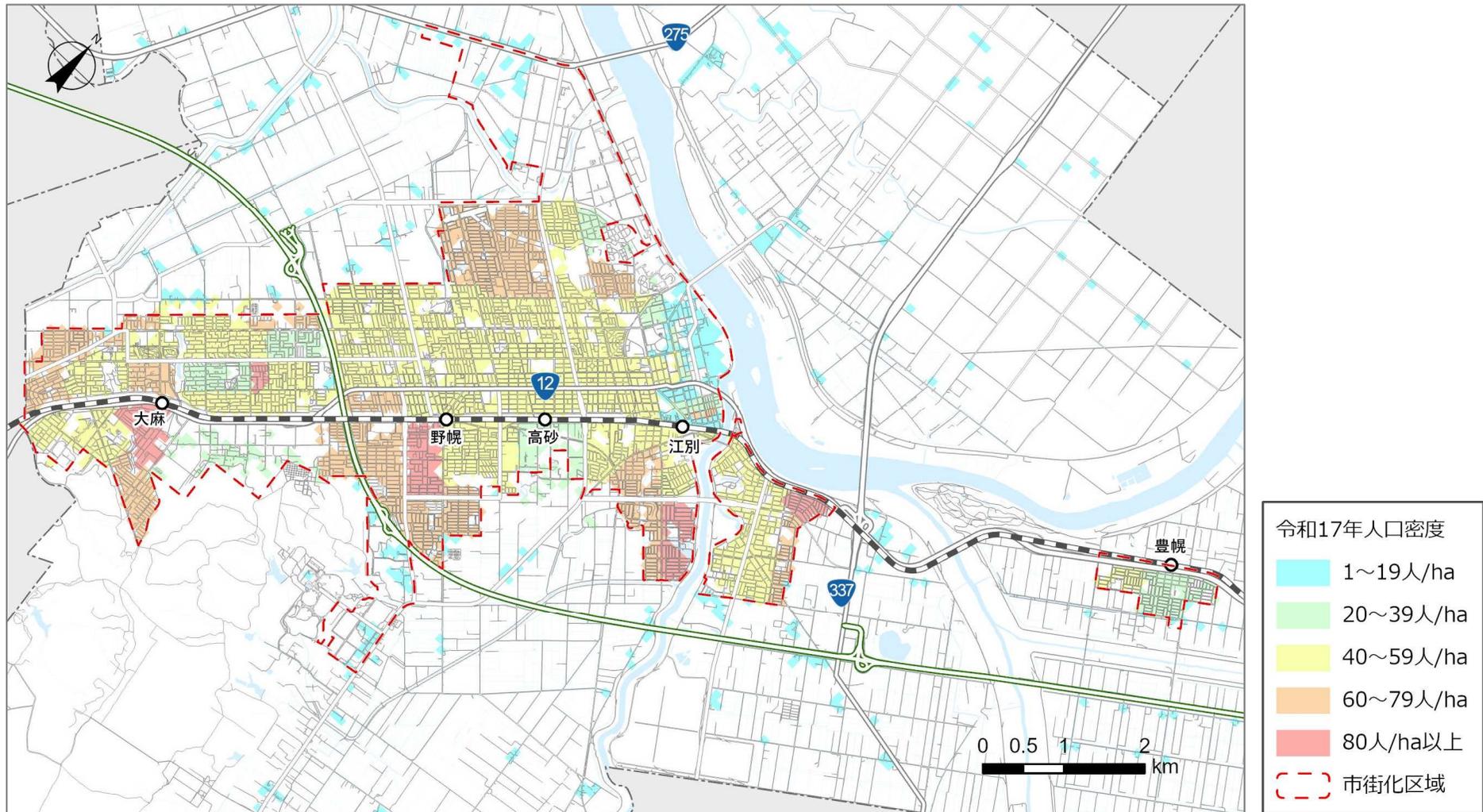
- ⑤ 災害リスクによる限定
『土砂災害特別警戒区域』を除外
- ⑥ 土地利用状況による限定
『工業地域』『工業専用地域』を除外
居住の用途として利用されないエリアを除外



(6) 居住誘導区域の選定条件

① 将来人口の分布状況による選定

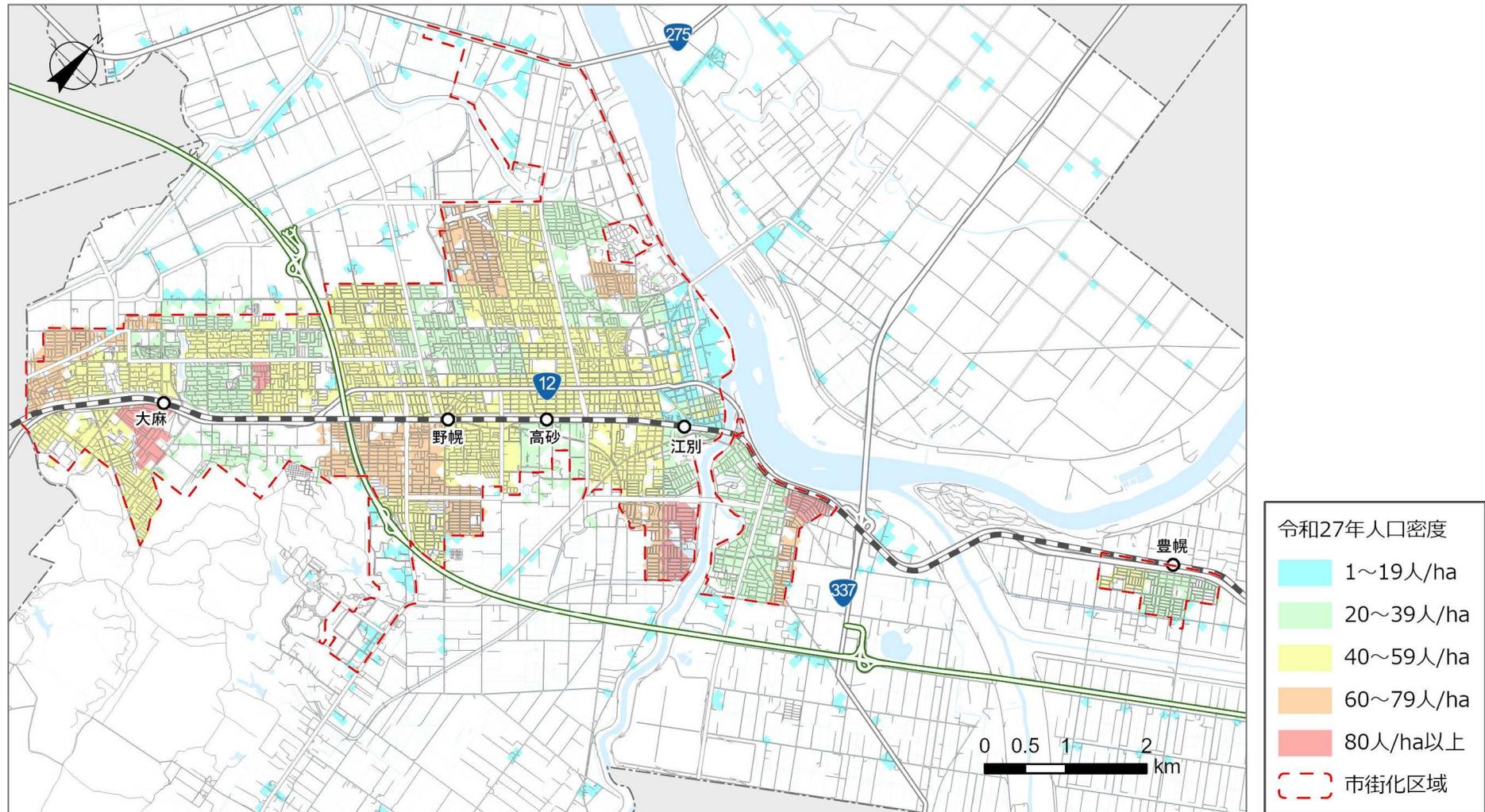
『令和17年100mメッシュ人口』による居住エリア（概ね40人/ha以上のメッシュ）



(6) 居住誘導区域の選定条件

【参考】人口の分布状況による選定

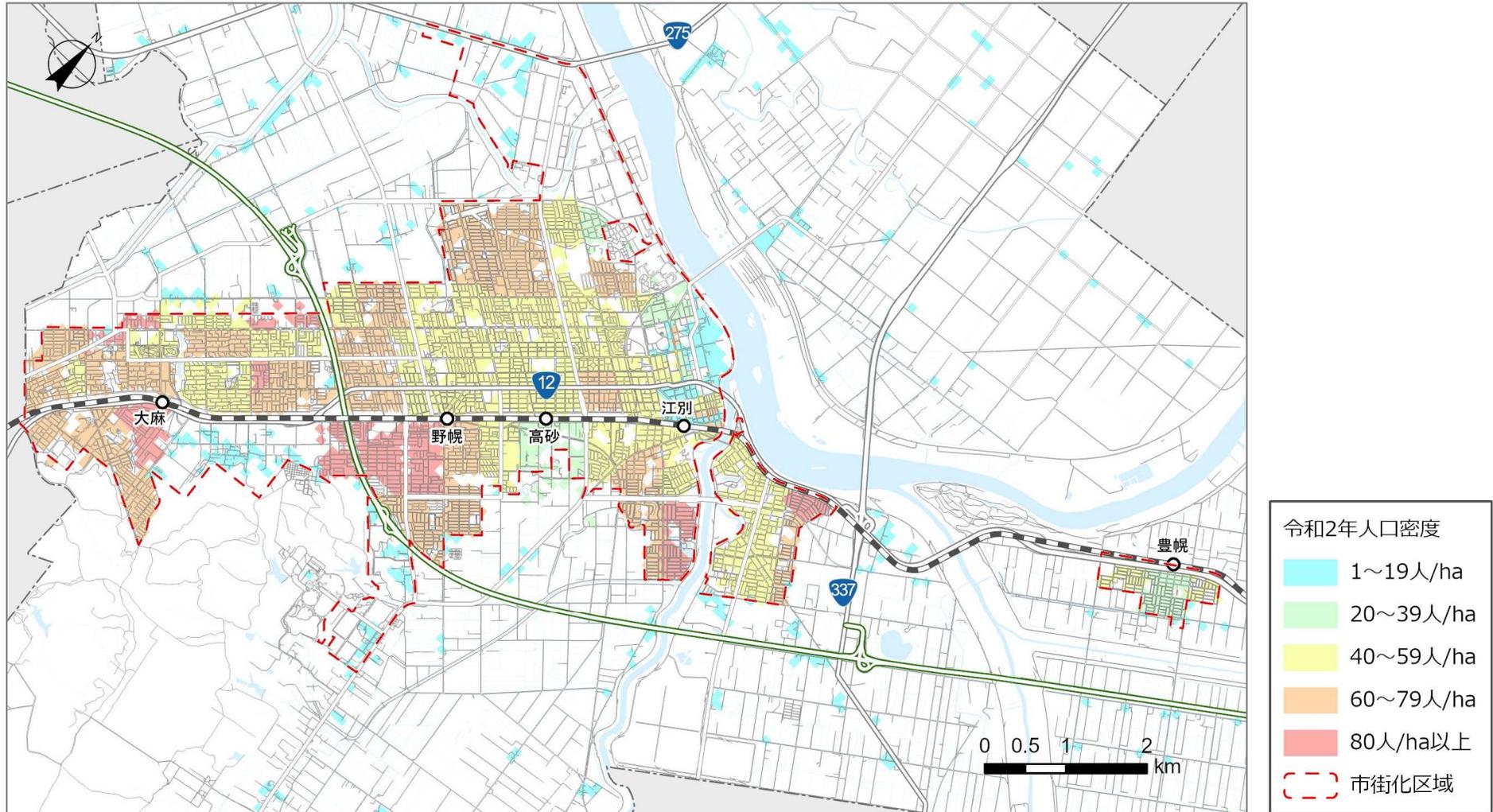
『令和27年100mメッシュ人口』による居住エリア



(6) 居住誘導区域の選定条件

【参考】人口の分布状況による選定

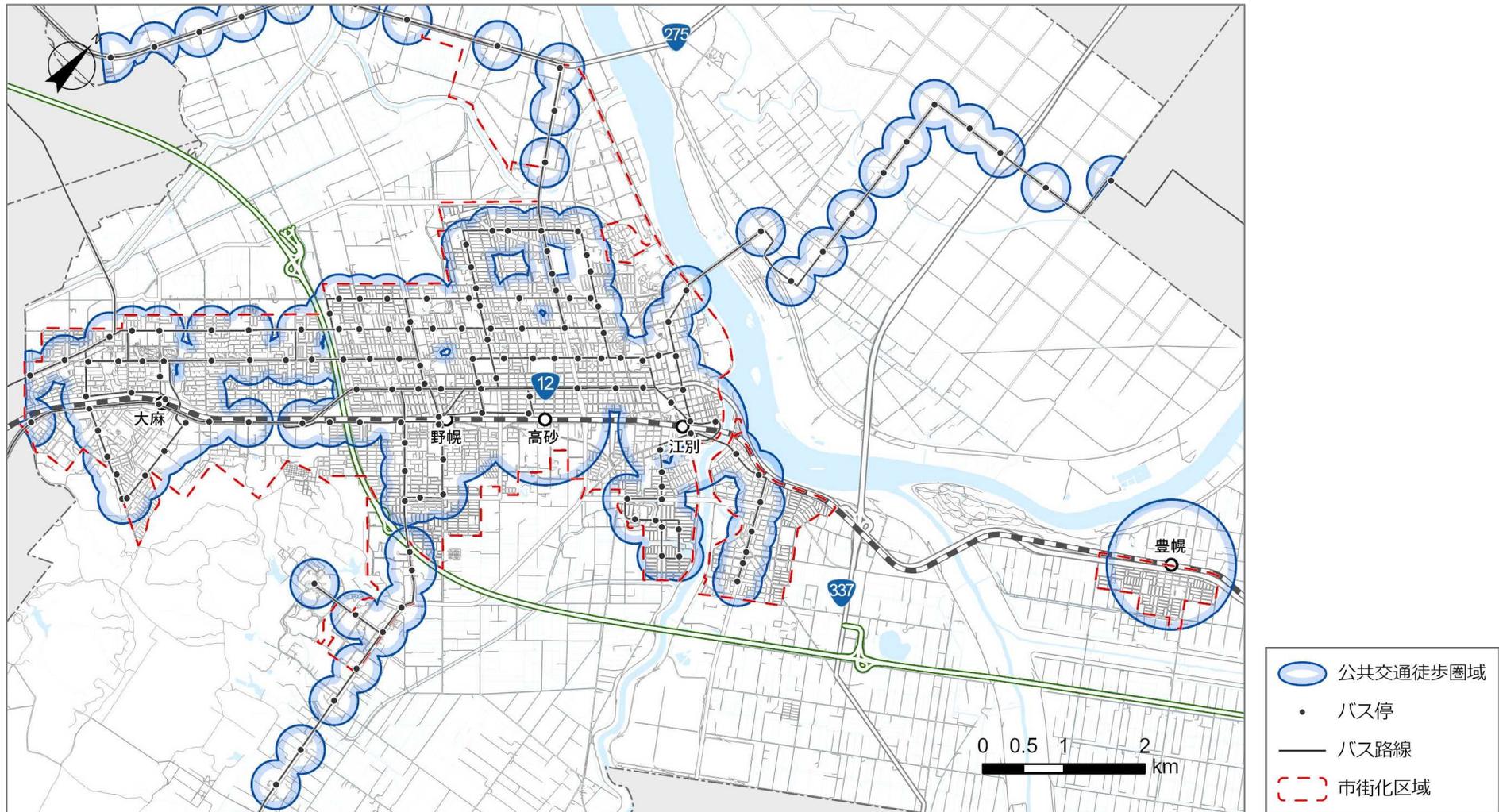
『令和2年100mメッシュ人口』による居住エリア



(6) 居住誘導区域の選定条件

② 公共交通へのアクセス性による選定

『公共交通徒歩圏域』

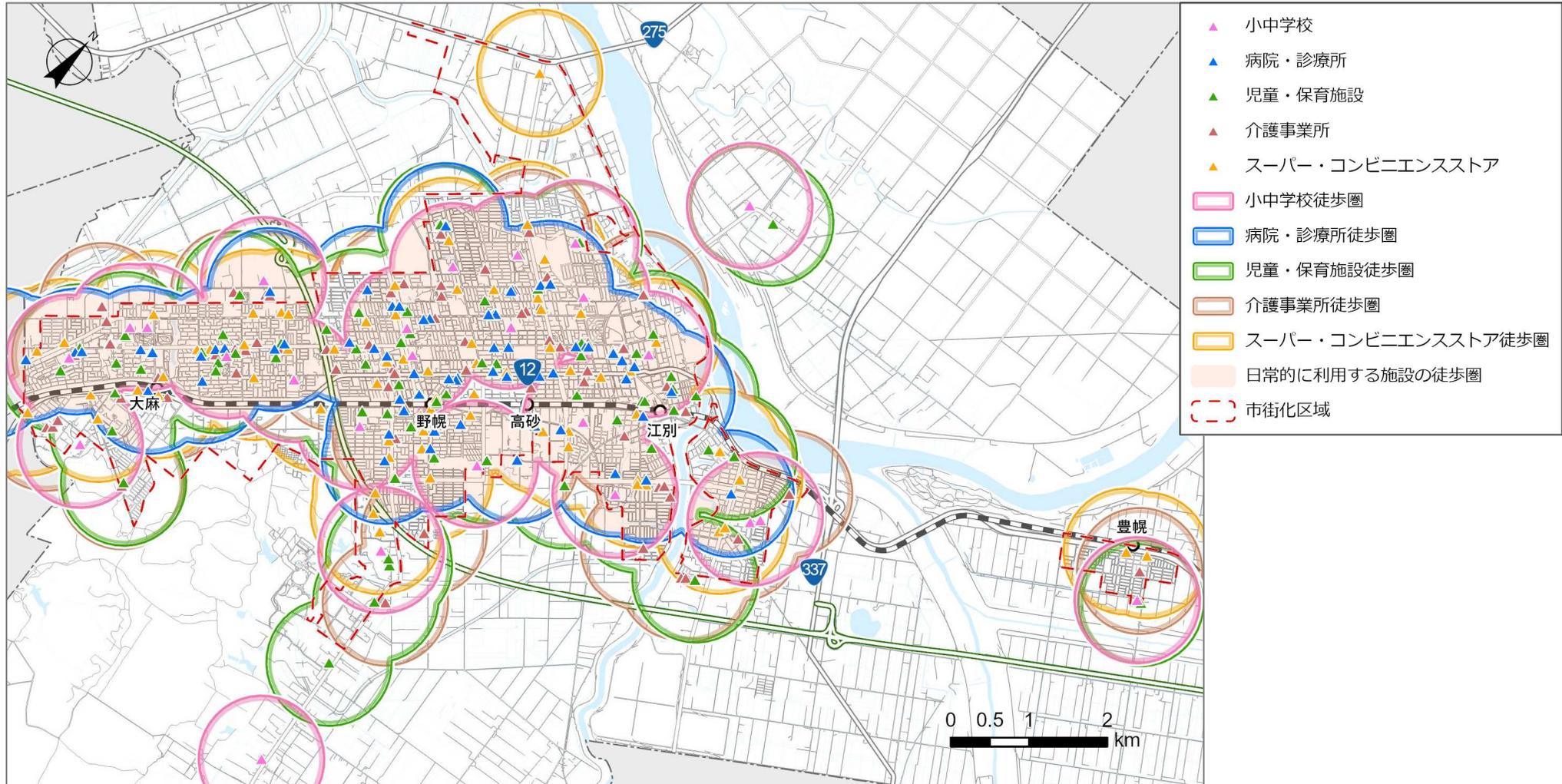


公共交通徒歩圏：鉄道駅800m、バス停300m圏域、デマンド交通の運行エリアは除く

(6) 居住誘導区域の選定条件

③ 日常的に利用する施設の立地状況による選定

『教育施設（小中学校）』 『医療施設（病院・診療所）』 『子育て支援施設（児童・保育施設）』
『福祉施設（介護事業所）』 『商業施設（スーパー・コンビニ）』 のいずれも徒歩圏域となるエリア



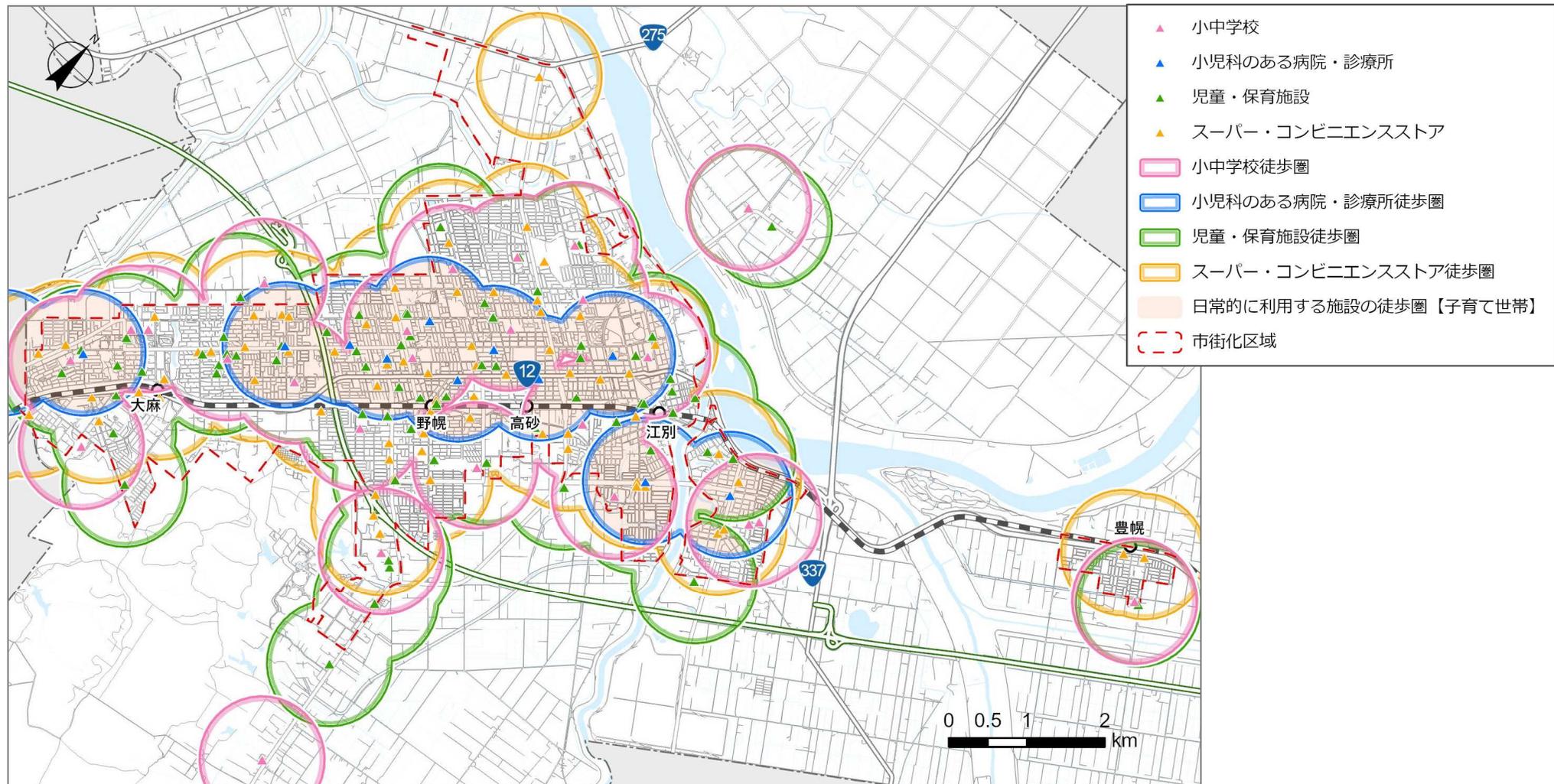
徒歩圏域は800mに設定

(6) 居住誘導区域の選定条件

【参考】子育て世帯が日常的に利用する施設の立地状況による選定

『教育施設（小中学校）』 『医療施設（小児科のある病院・診療所）』

『子育て支援施設（児童・保育施設）』 『商業施設（スーパー・コンビニ）』 のいずれも徒歩圏域となるエリア

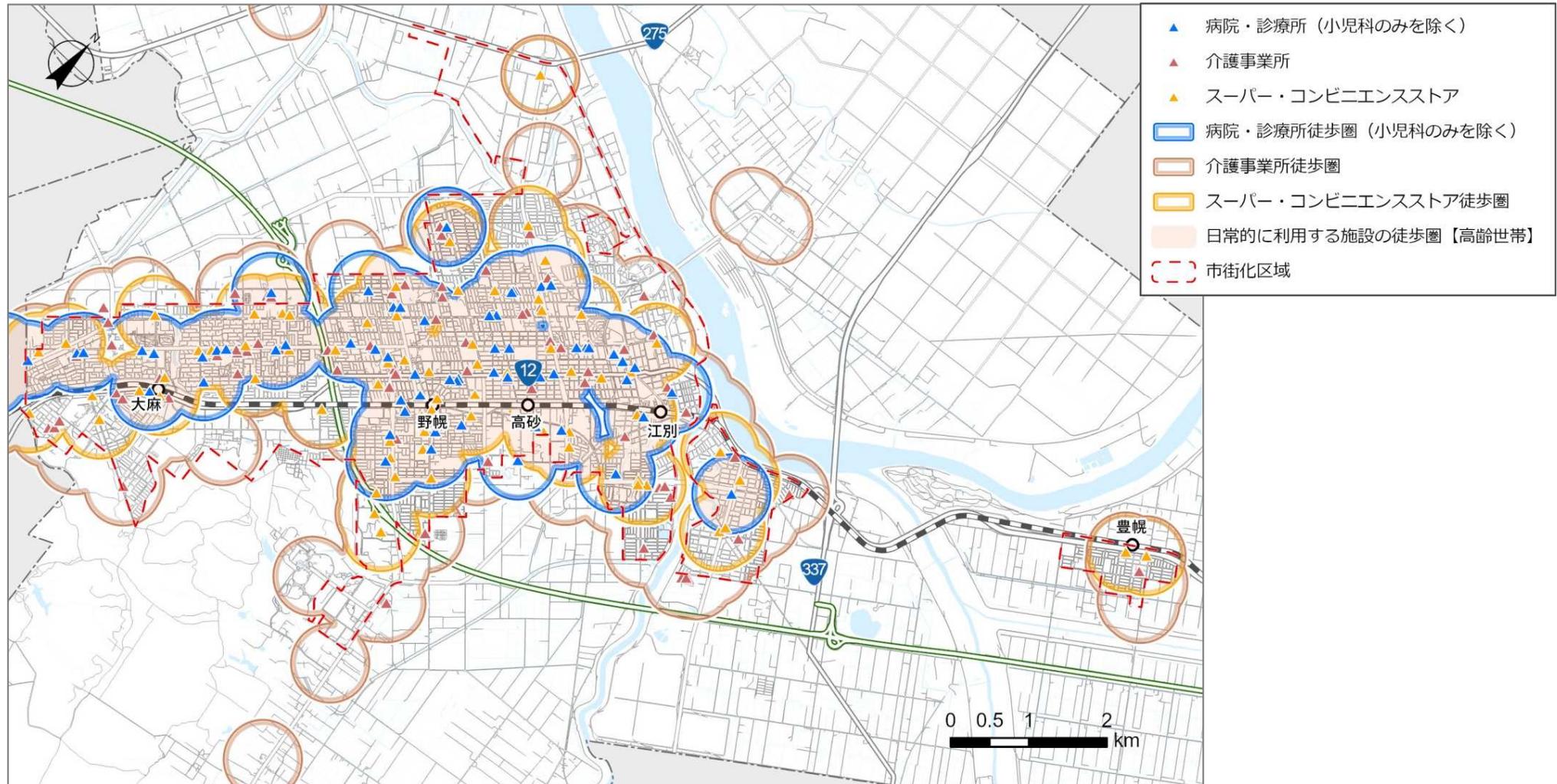


徒歩圏域は800mに設定

(6) 居住誘導区域の選定条件

【参考】 高齢世帯が日常的に利用する施設の立地状況

『教育施設（小中学校）』 『医療施設（病院・診療所 小児科のみを除く）』
『商業施設（スーパー・コンビニ）』 のいずれも徒歩圏域となるエリア

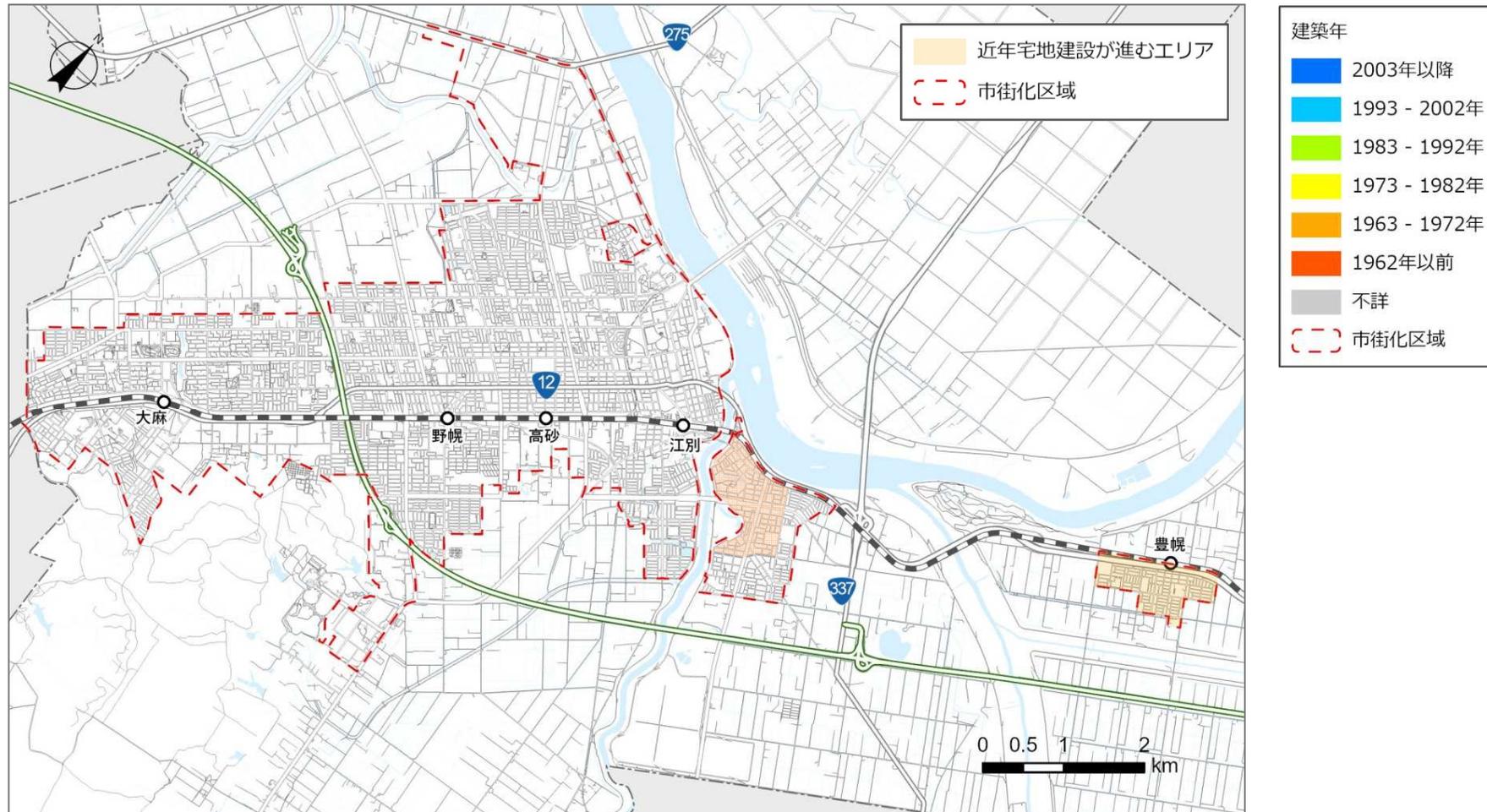


徒歩圏域は500mに設定

(6) 居住誘導区域の選定条件

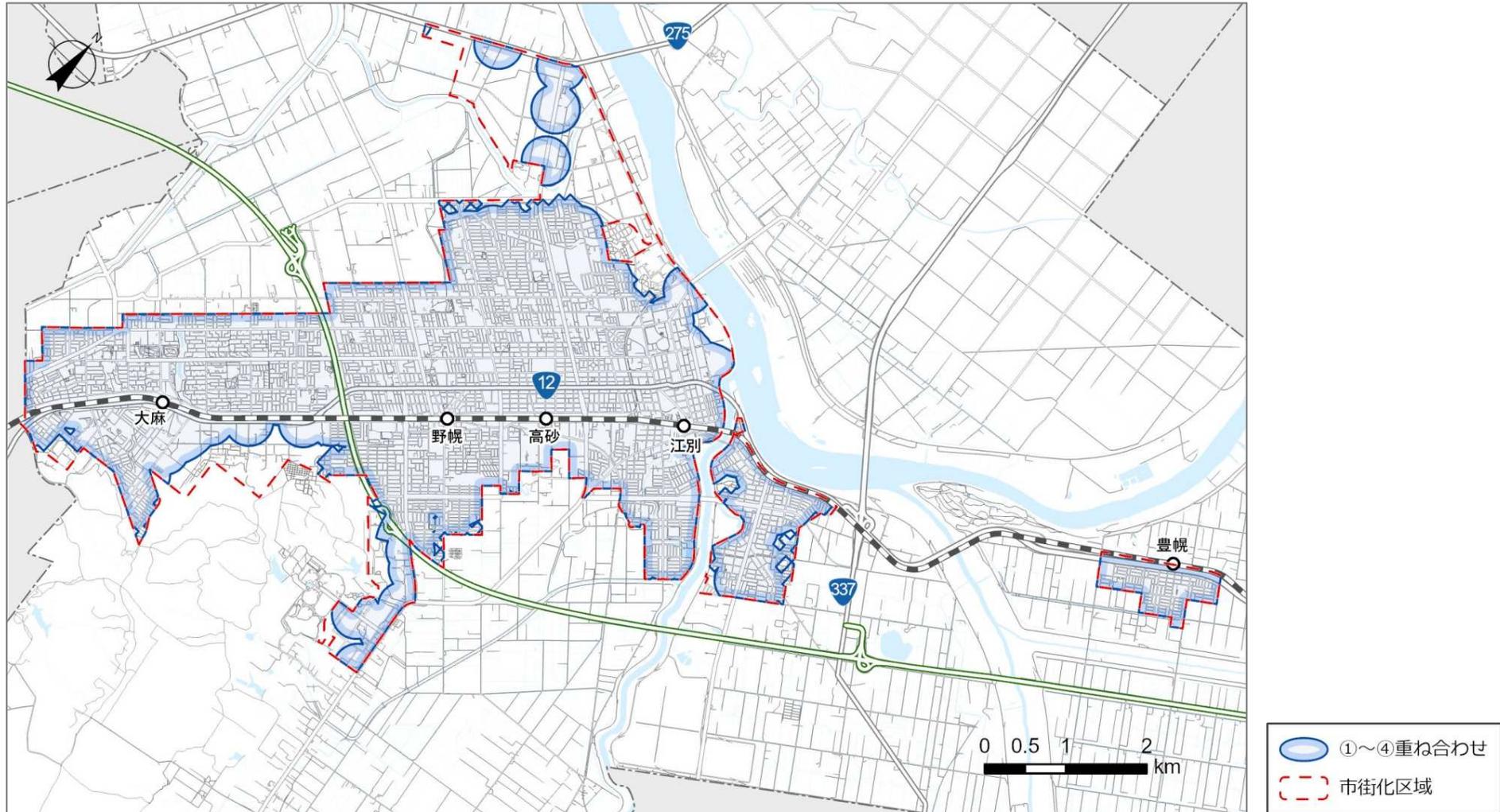
④ 市街地形成状況による選定

近年住宅建設が進んでいる地域であることから、以下の地域を含める



(6) 居住誘導区域の選定条件

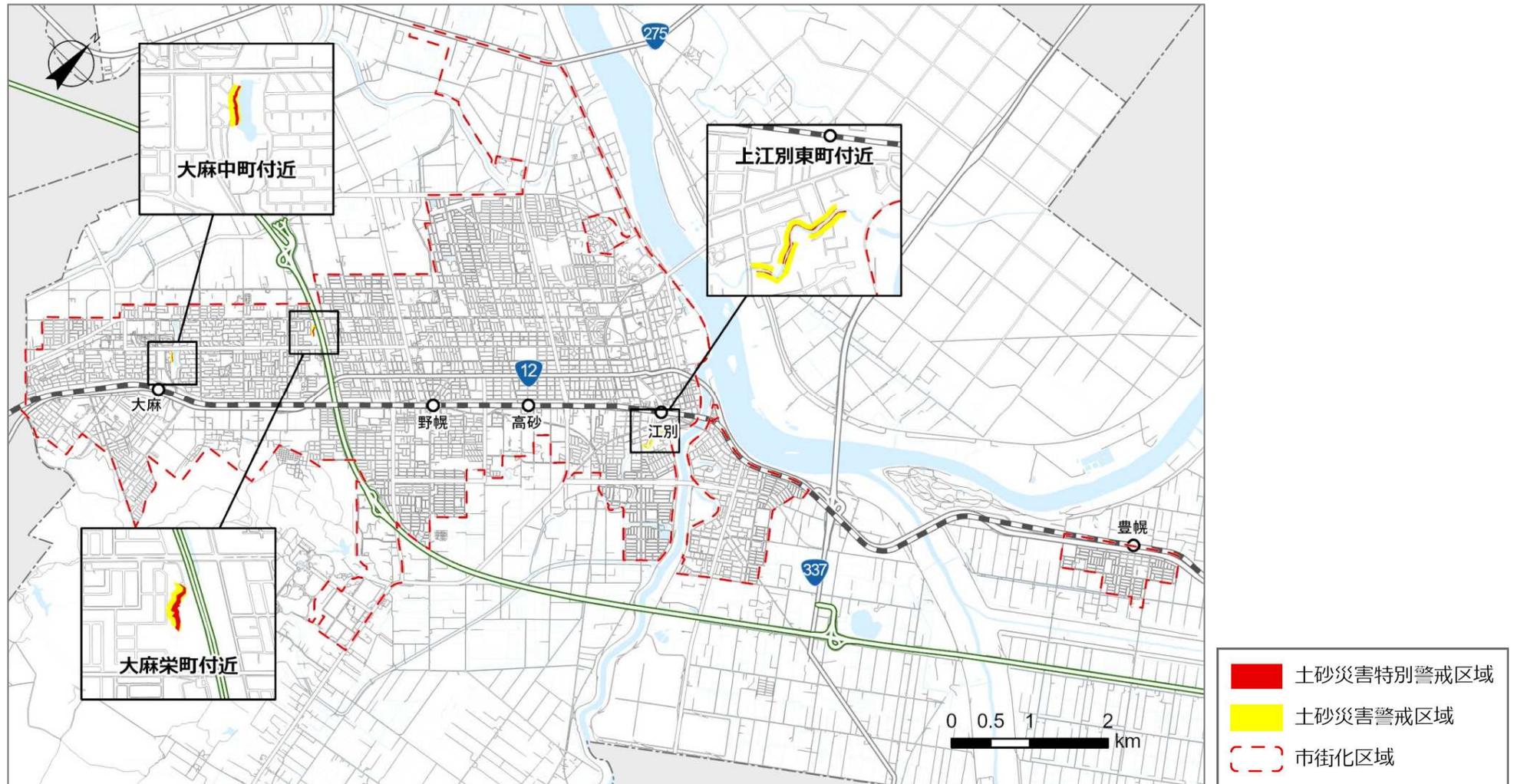
①～④の条件を踏まえ、居住に適すると考えられるエリア（市街化区域内）



(6) 居住誘導区域の選定条件

⑤ 災害リスクによる限定

『土砂災害特別警戒区域』を除外



(6) 居住誘導区域の選定条件

⑤ 災害リスクによる限定

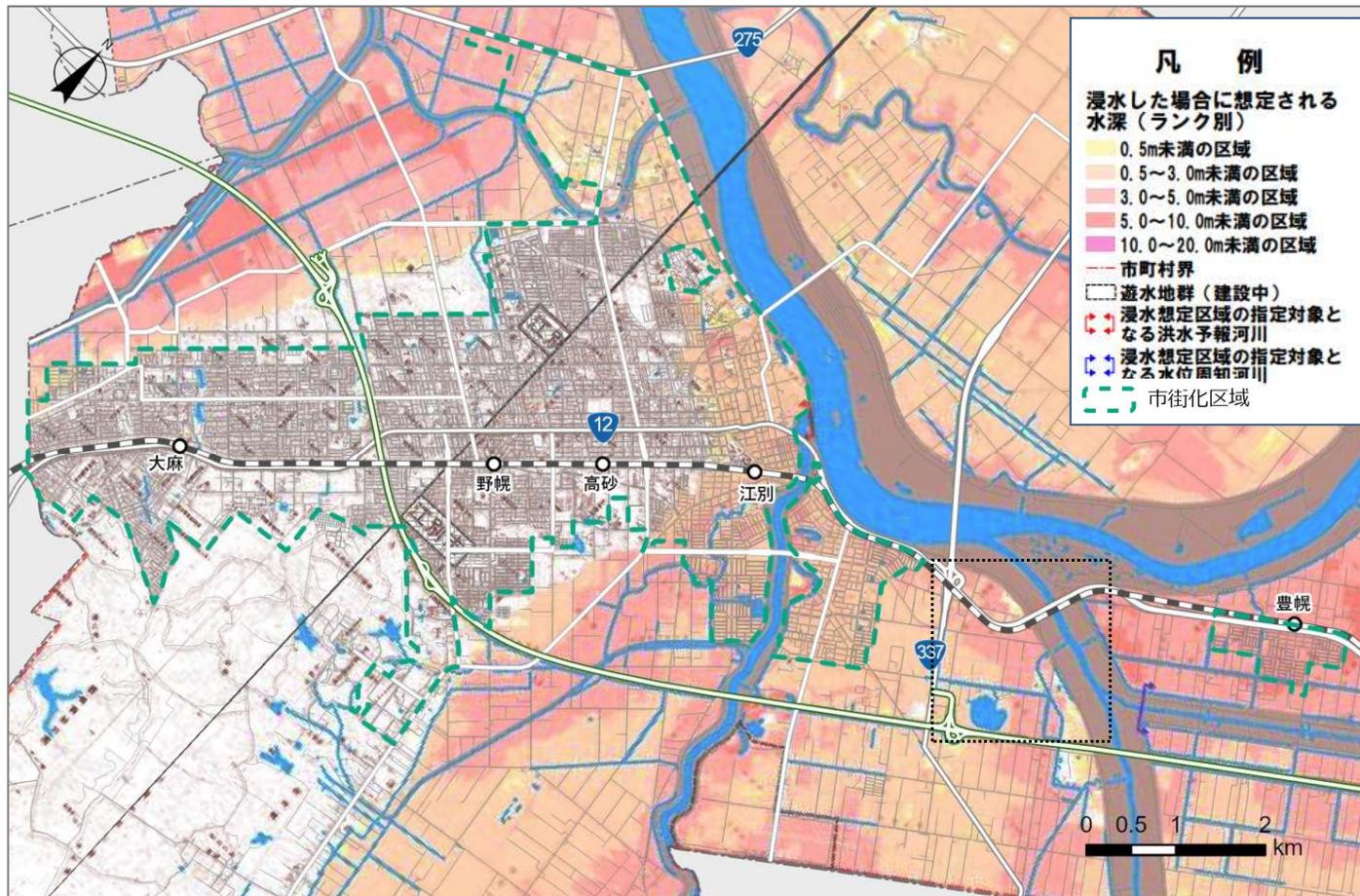
『浸水想定区域』はリスクの程度が甚大で、回避が困難な場合は除外

想定浸水深3m未満 2階への垂直避難が可能のため除外しない。

豊幌地区は想定最大規模では、3m以上の浸水区域となるが、既成市街地である面を考慮し、適切な防災対策を講じ、居住誘導区域に含める。

想定最大規模（想定し得る最大規模の洪水）

※現状で想定し得る最大規模の洪水であるが、河川整備の推進により、被害の縮小が見込まれる。

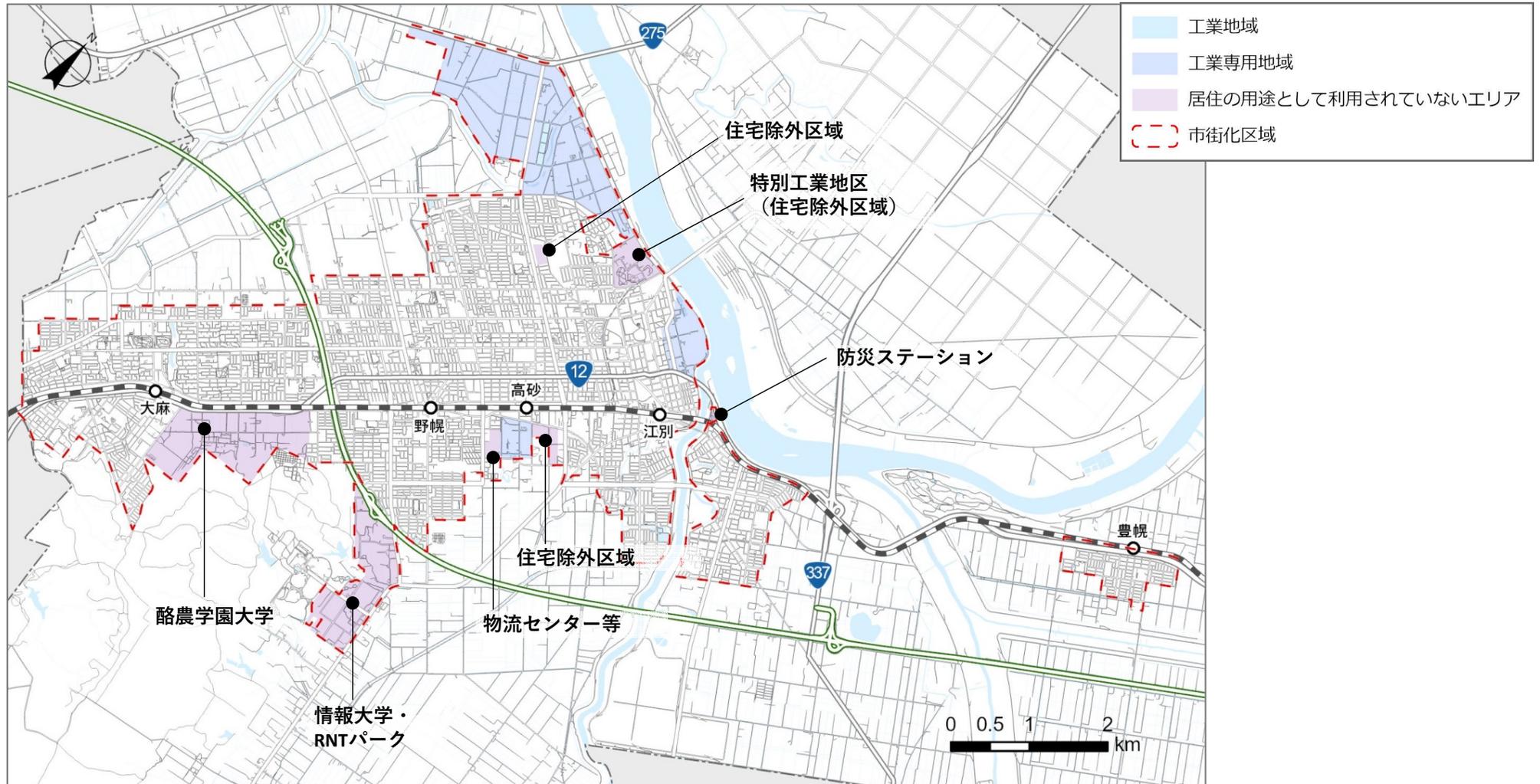


(6) 居住誘導区域の選定条件

⑥ 土地利用状況による限定

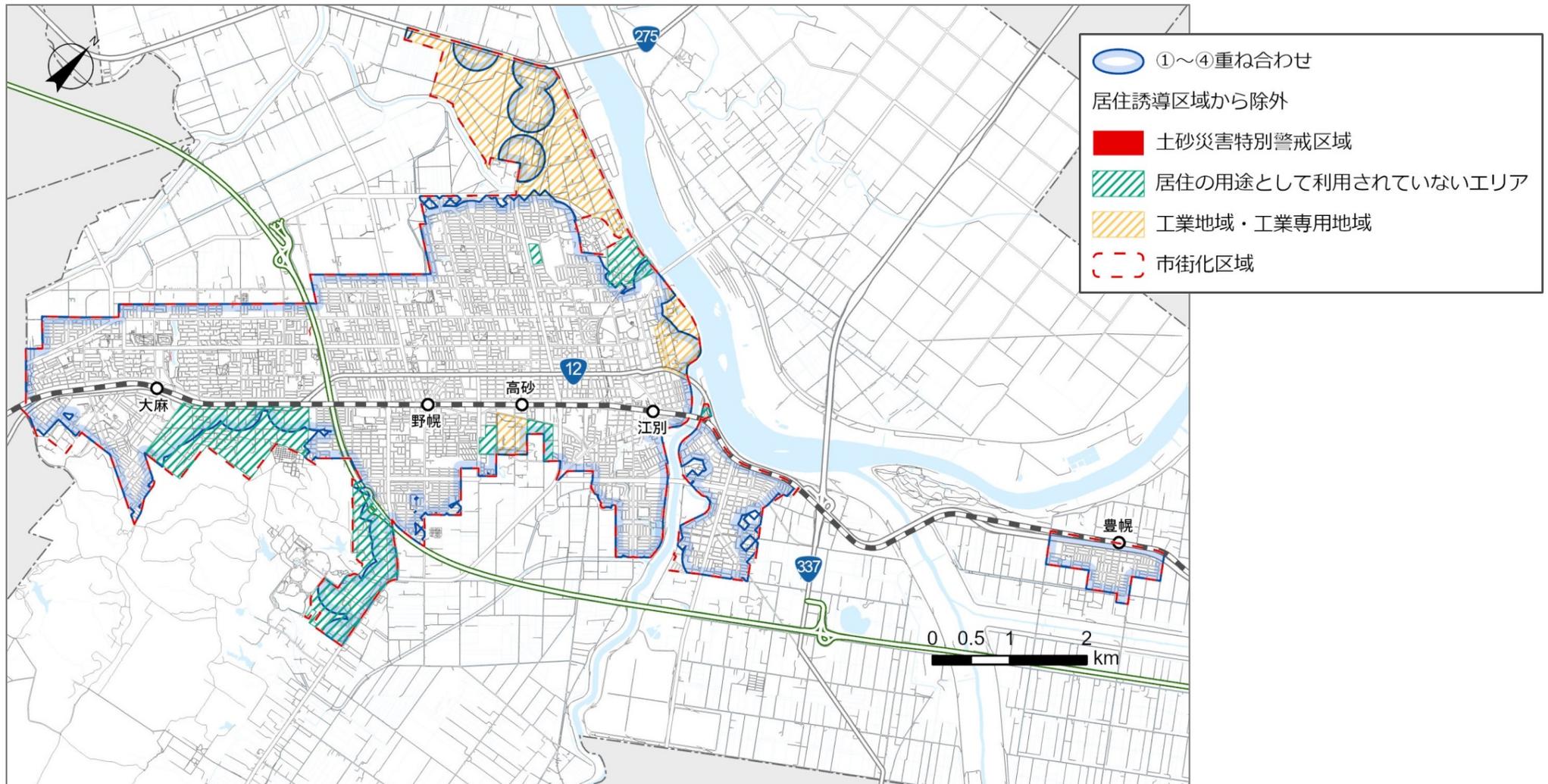
『工業地域』『工業専用地域』は除外

その他、現に居住以外の用途で利用されているエリアや、住宅の除外などの制限により現在居住していないエリアは除外

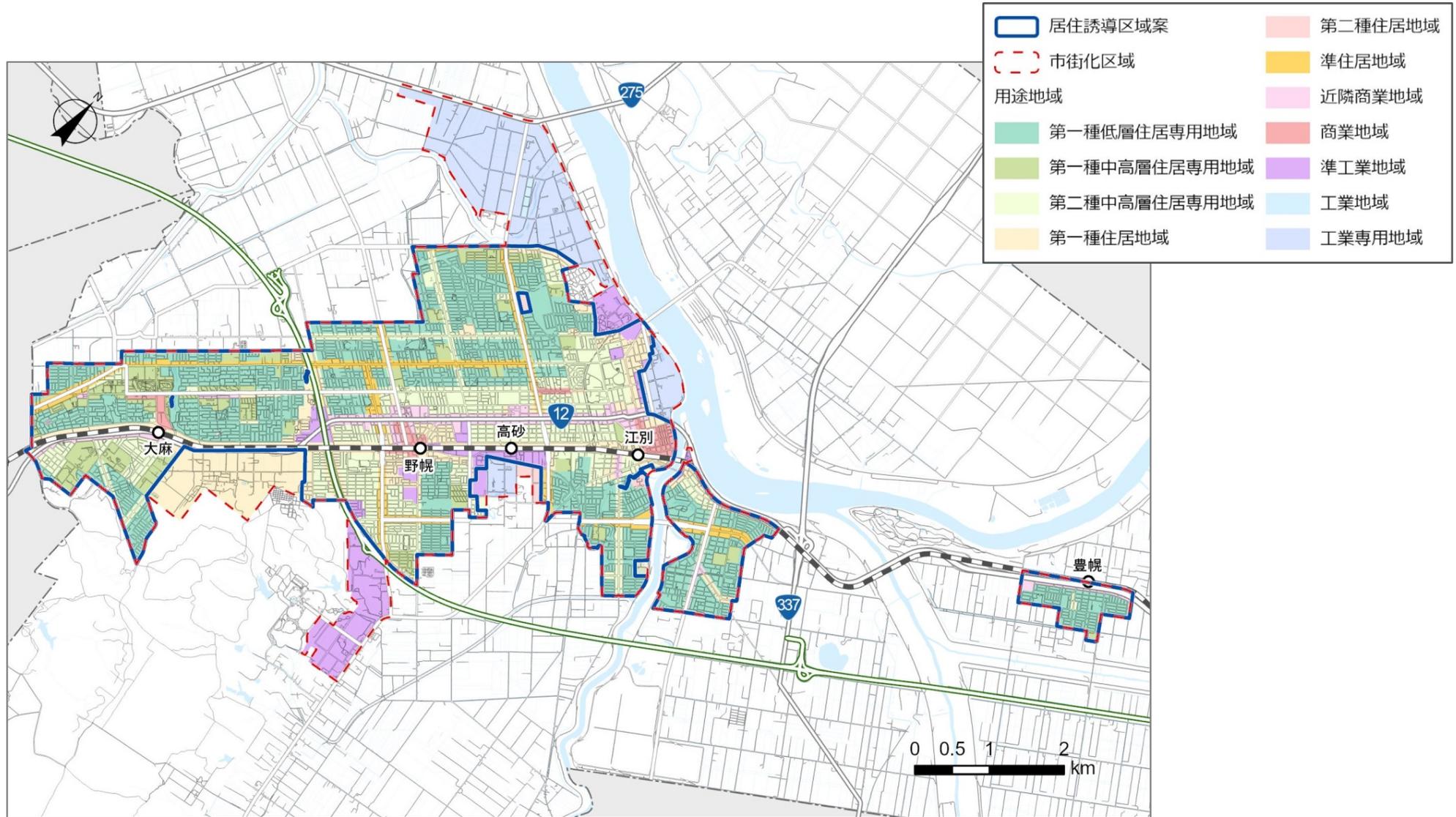


(6) 居住誘導区域の選定条件

含めるエリア (①~④) と除外するエリア (⑤~⑥) 重ね合わせ



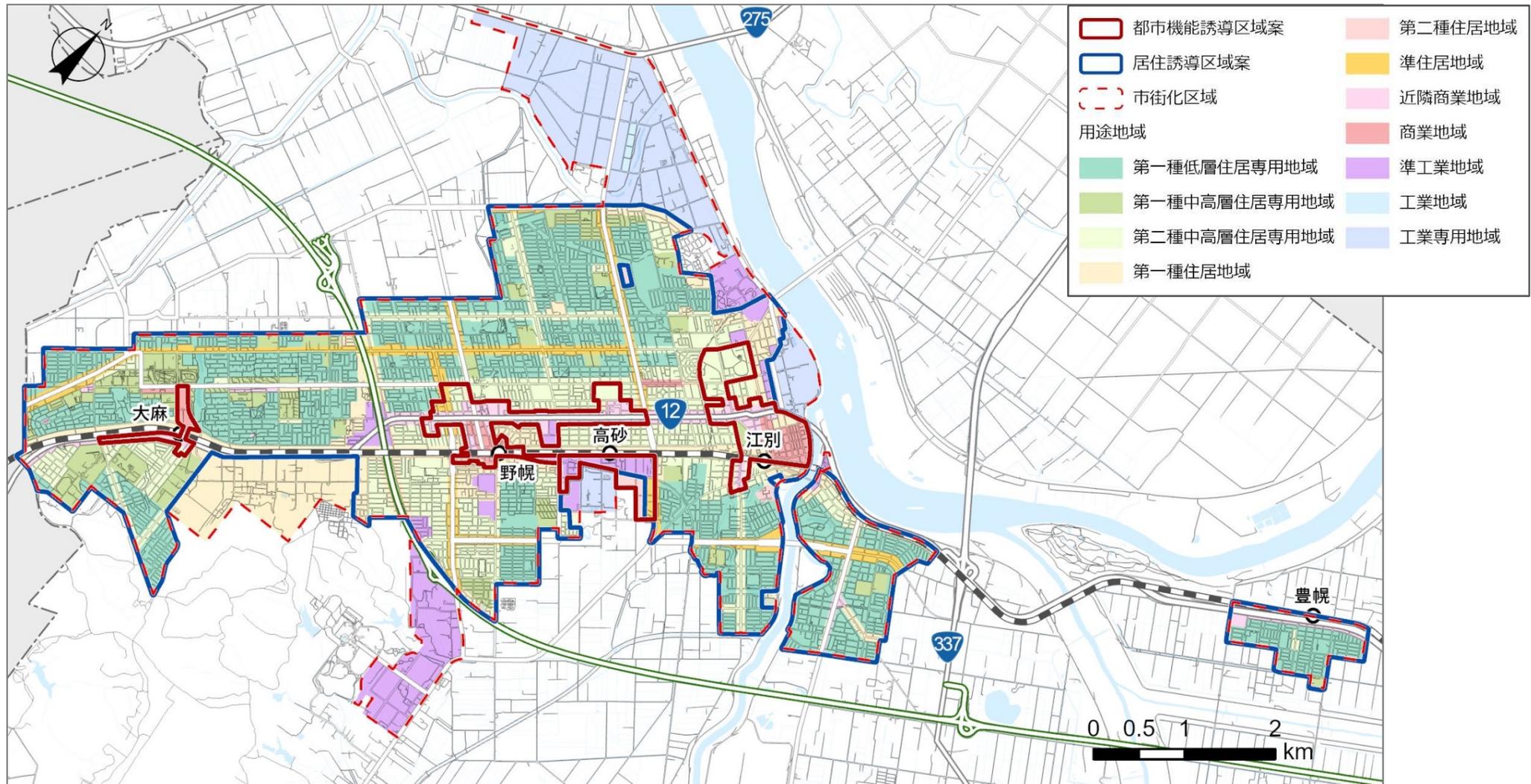
(7) 居住誘導区域案



区域面積

2,296ha (市街化区域面積 2,938ha)
(都市計画区域面積18,738ha)

(7) 居住誘導区域・都市機能誘導区域案



居住誘導区域 都市機能誘導区域

区域面積	2,296ha	221ha	(市街化区域面積 2,938ha)
			(都市計画区域面積18,738ha)

(8) 防災対策の方針と取り組み

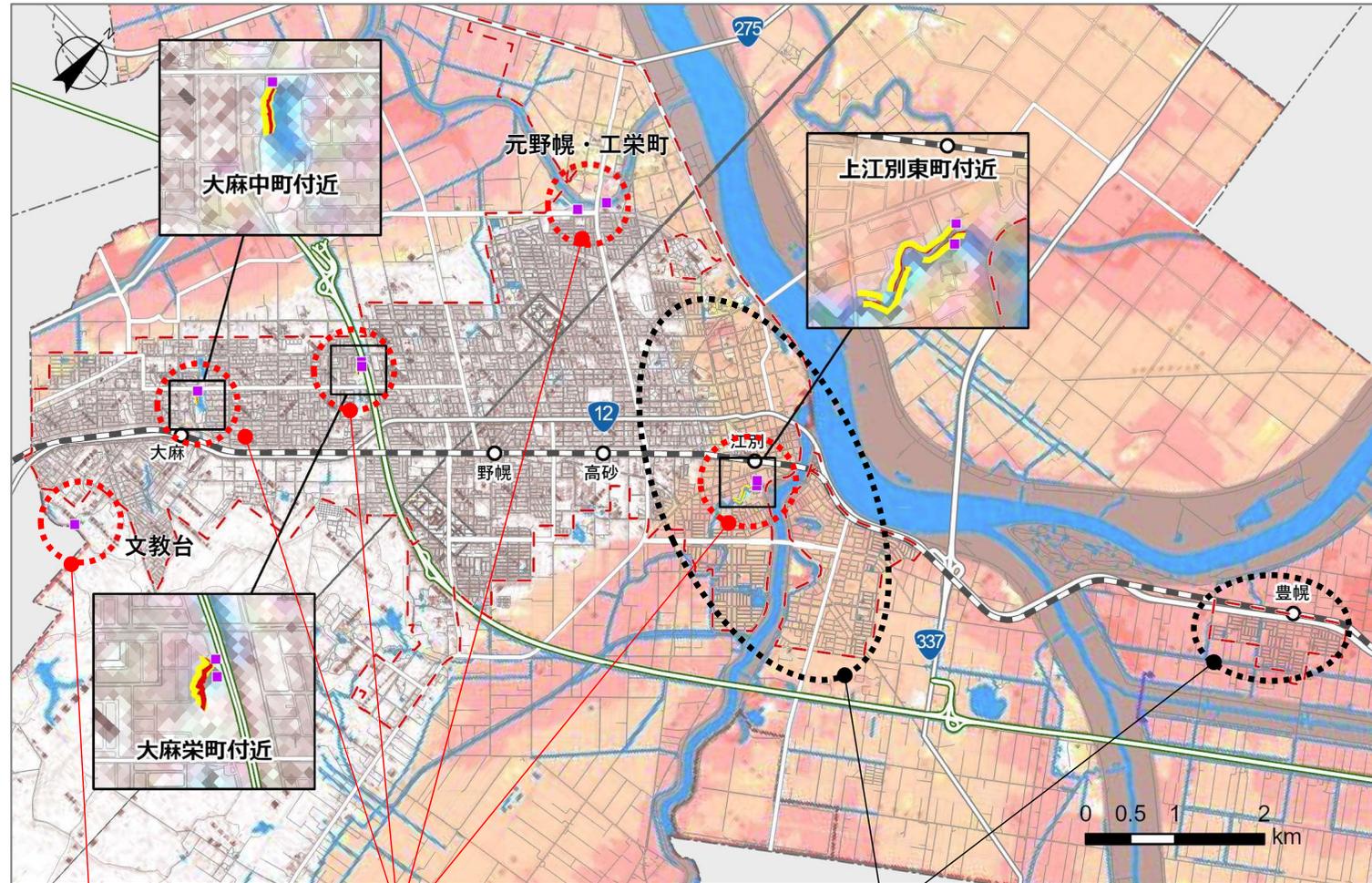
市全体の方針

洪水災害

- ・ 浸水想定区域および避難所の周知
- ・ 警戒レベルに応じた避難行動の周知
- ・ 治水による洪水対策

地震災害

- ・ 建物等の耐震化の促進
- ・ 防災知識の普及・啓発
- ・ 要配慮者への対応



【上江別東町・大麻栄町・元野幌・工栄町・大麻中町・文教台】土砂災害対策の方針

- ・ 住民への危険区域の周知
- ・ 住民の防災意識の向上

【江別地区・豊幌地区】洪水災害対策の方針

- ・ 災害に関する情報提供や避難訓練等を通じた防災意識の向上
- ・ 要配慮者の支援体制の構築