

江別市立地適正化計画 (素案)

令和5年度 第3回都市計画審議会資料

令和5年11月2日

計画の構成

立地適正化計画の構成

第1章 はじめに

第2章 江別市の現状と課題

第3章 基本的な方針

第4章 防災指針

第5章 居住誘導区域の設定

第6章 都市機能誘導区域の設定

第7章 誘導施設の設定

第8章 誘導施策

第9章 届出制度

第10章 目標値と計画の評価

【中間報告】
都市計画審議会
(R5年5月30日)

【中間報告】
都市計画審議会
(R5年8月29日)

【素案報告】
都市計画審議会
(R5年11月2日)

第1章 はじめに

- 1-1 計画策定の目的
- 1-2 立地適正化計画とは
- 1-3 立地適正化計画に定める事項
- 1-4 計画の位置づけ
- 1-5 計画の目標年次
- 1-6 計画の対象区域

第1章 はじめに

1-1 計画策定の目的

1-2 立地適正化計画とは

背景：今後本格化する少子高齢化・人口減少社会

課題：各世代が安心して暮らせる生活環境の実現と持続可能な都市経営など都市全体の構造の見直し

⇒ 都市機能や居住を誘導・集約、公共交通の充実によりアクセス性の向上
「コンパクト・プラス・ネットワーク」による持続可能な都市づくり

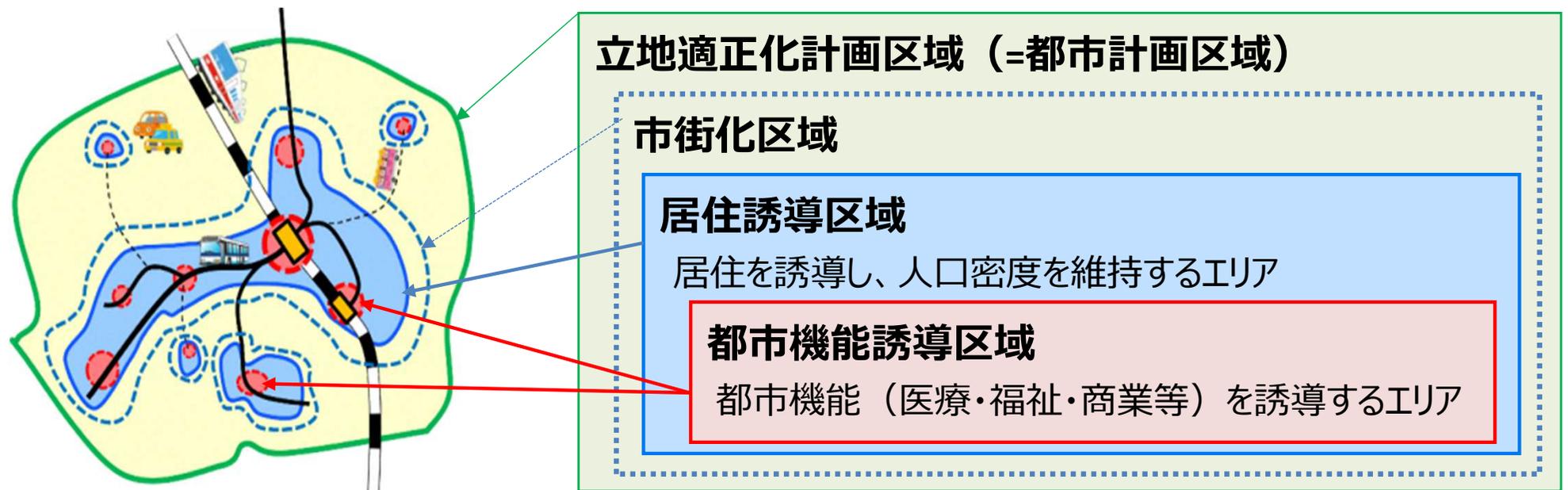


図 1-1 立地適正化計画制度のイメージ図 (画像出典：国土交通省)

第1章 はじめに

1-3 立地適正化計画に定める事項

本計画では、防災指針において防災対策により機能が確保された区域に、居住及び医療・福祉・商業などの都市機能施設を誘導する区域を設定するほか、区域内へ誘導するための施策など、以下の事項について定めます。

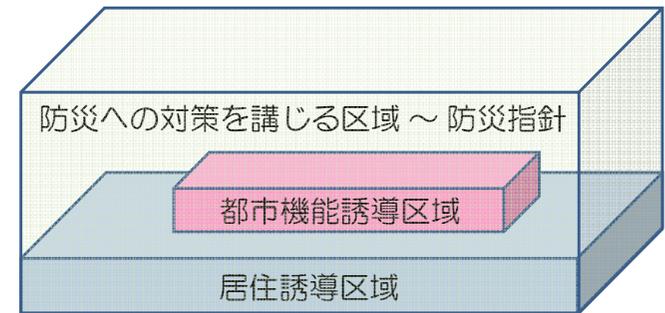


図 1-2 誘導区域と防災指針のイメージ

- ① 計画の区域
- ② 基本的な方針
- ③ 防災指針
- ④ 居住誘導区域
- ⑤ 都市機能誘導区域
- ⑥ 誘導施設
- ⑦ 誘導施策

素案の該当ページ

- ⇒ P4
- ⇒ P23~27
- ⇒ P29~48
- ⇒ P49~57
- ⇒ P59~67
- ⇒ P69~81
- ⇒ P83~90

第1章 はじめに

1-6 計画の対象区域

本計画の対象区域 → 江別市の都市計画区域 = 江別市全域

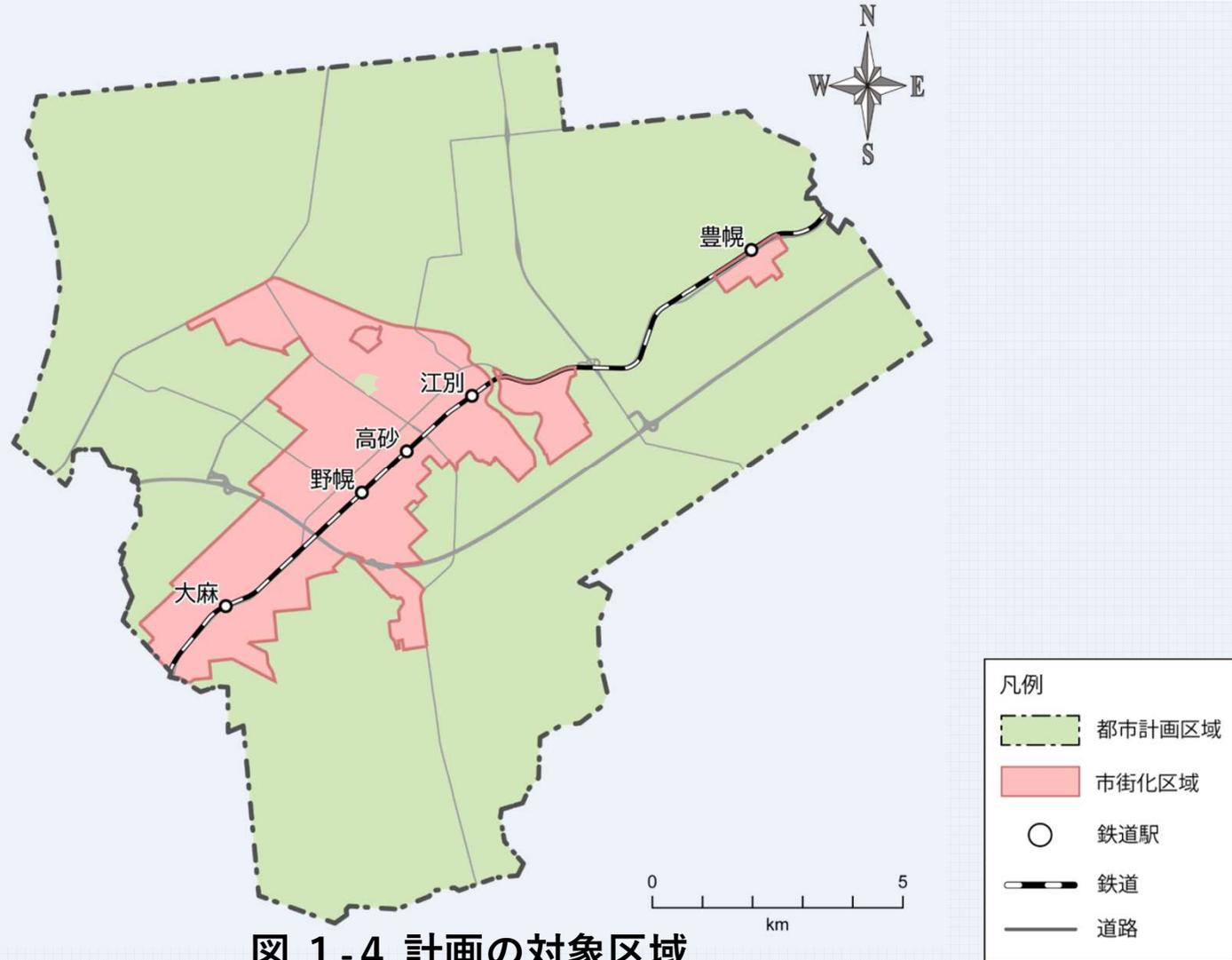


図 1-4 計画の対象区域

第2章 江別市の現状と課題

2-1 現状と課題

2-2 立地適正化計画に係る現状・課題のまとめ

第2章 江別市の現状と課題

2-1 現状と課題 (1)-3 人口：人口密度の推移

令和2年（2020年）と令和17年（2035年）における人口密度の推移では、野幌地域や大麻地域の一部で人口密度が低下すると予測されています。

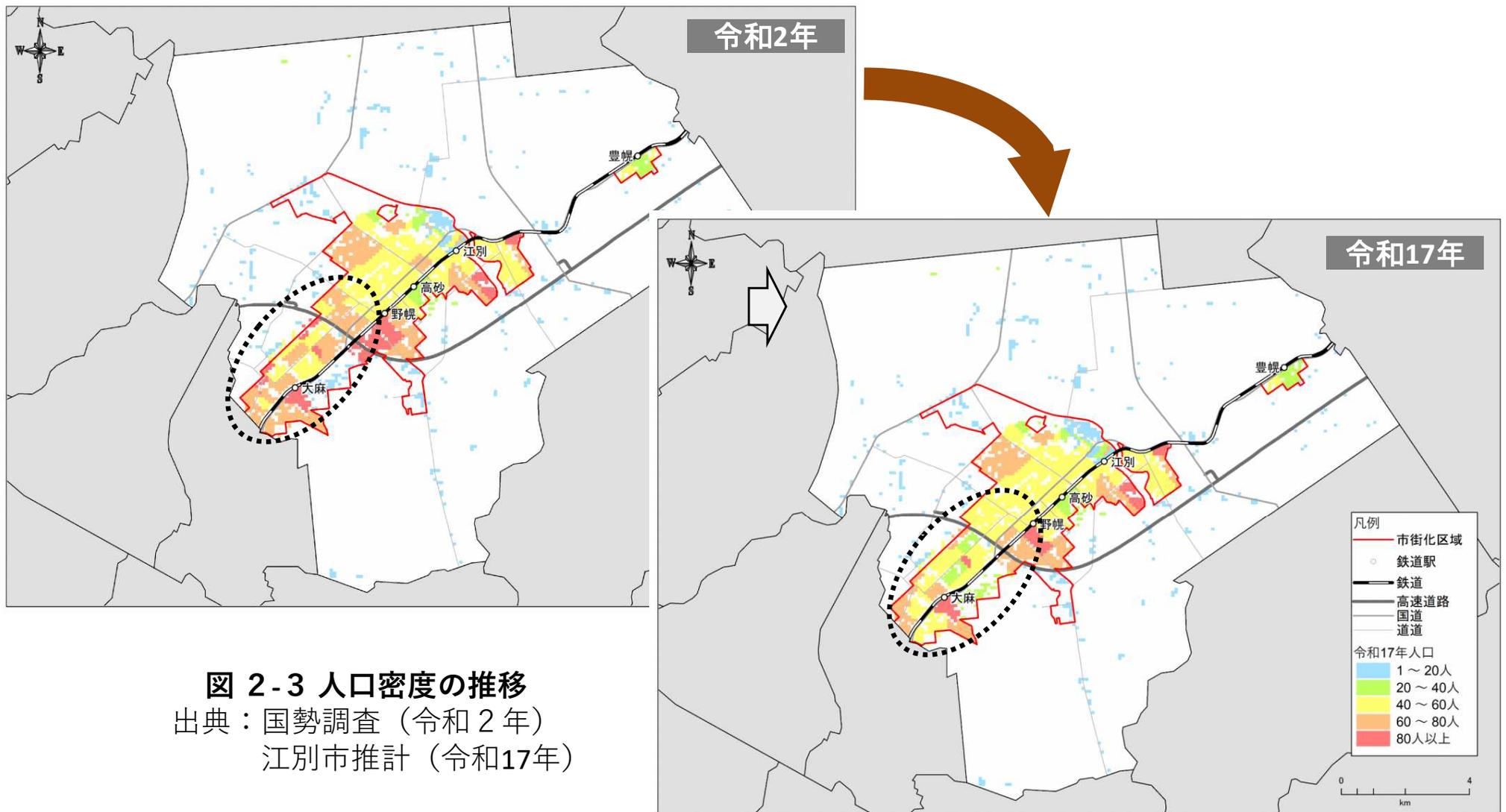


図 2-3 人口密度の推移
出典：国勢調査（令和2年）
江別市推計（令和17年）

第2章 江別市の現状と課題

2-1 現状と課題 (2)-1) 公共交通：利用圏域

バス停利用圏に83.3%、鉄道駅利用圏に30.5%が居住しています。
公共交通利用圏としてみると、87.3%の人口をカバーしている状況です。

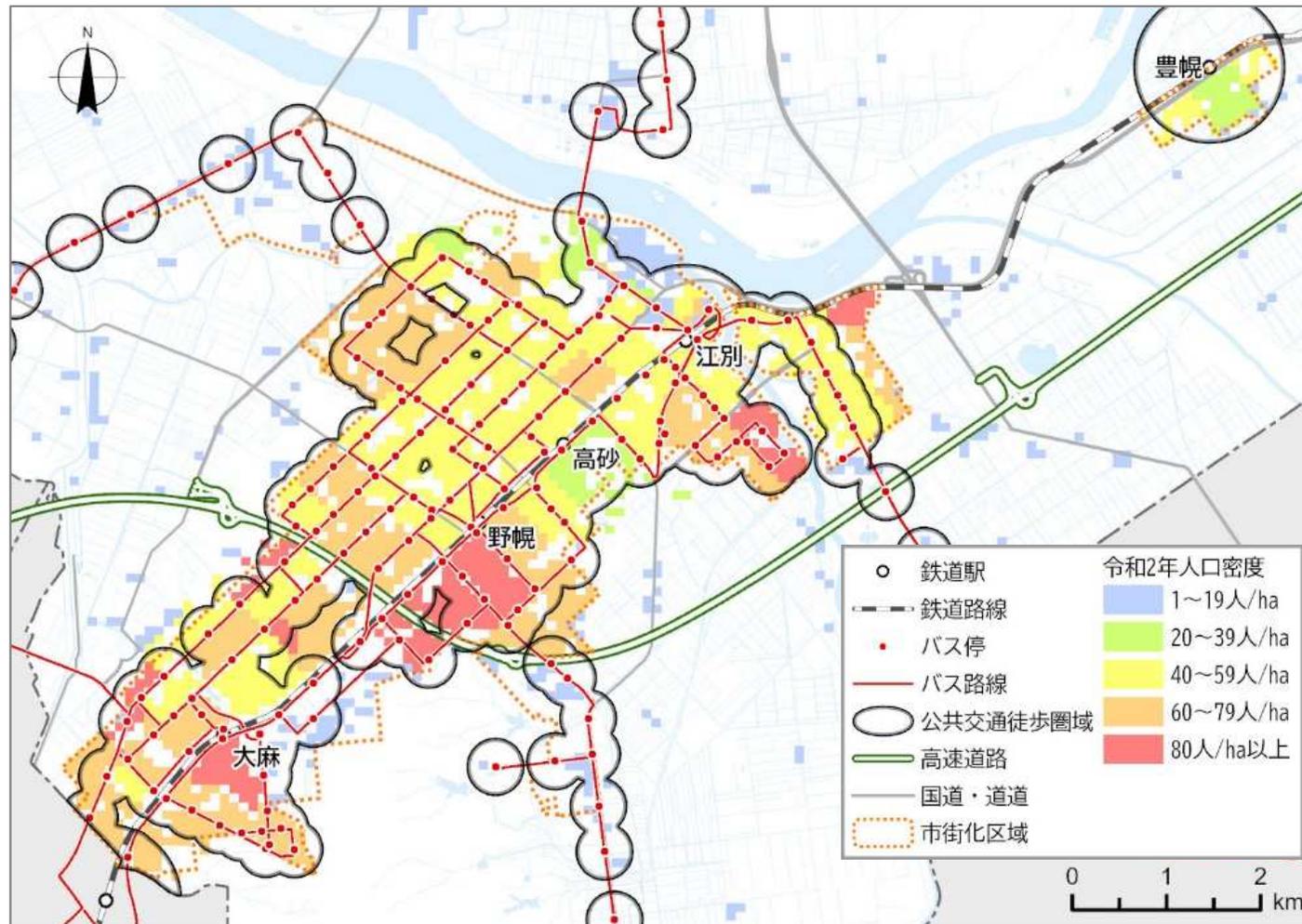


図 2-5 公共交通の利用圏域

出典：令和2年度国勢調査、GTFS-JP、国土交通省

第2章 江別市の現状と課題

2-1 現状と課題 (4)-3) 都市機能：医療施設

医療施設は市街化区域内に広く分布していますが、豊幌地区にはありません。各施設の徒歩圏は、将来の人口密度が高いと予測される地域を概ねカバーしています。

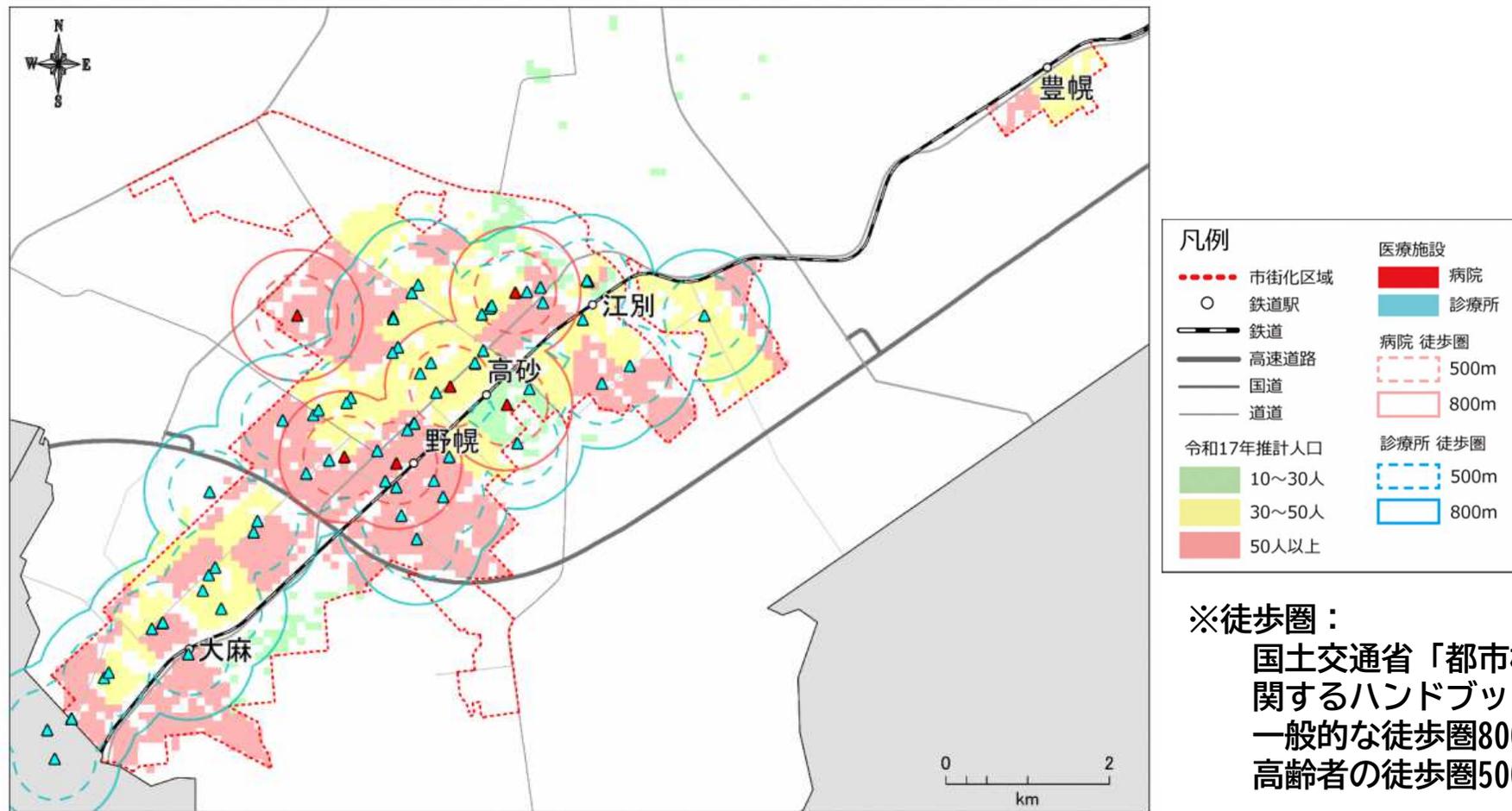


図 2-16 医療施設の分布と令和17年人口密度

出典：江別医師会HP、北海道医療情報システム《施設分布》
江別市推計（令和17年）《人口密度》

第2章 江別市の現状と課題

2-1 現状と課題 (4) -4) 都市機能：子育て支援施設

子育て支援施設は、市街化区域内に広く分布しています。特にJR江別駅、野幌駅の周辺には幼稚園や保育園などの保育施設が集中的に立地しています。

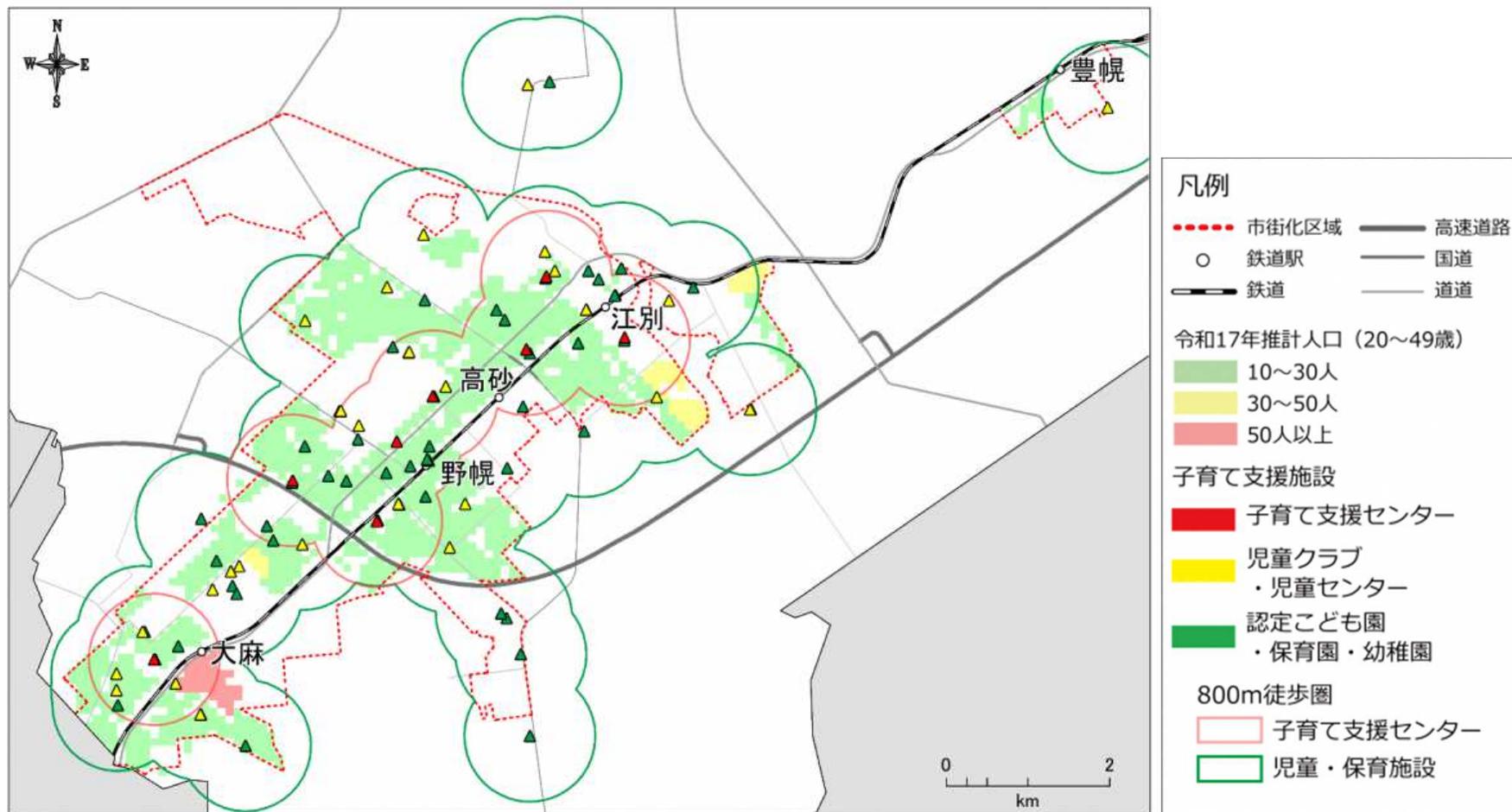


図 2-17 子育て支援施設の分布と子育て世代の令和17年人口密度

出典：江別市「令和5年度教育・保育施設入所ガイド」《施設分布》
江別市推計（令和17年）《人口密度》

第2章 江別市の現状と課題

2-1 現状と課題 (4)-5) 都市機能：福祉施設

地域包括支援センターは、江別、野幌、大麻の各地域に立地しています。民間の介護事業所は市街化区域内に広く分布しており、将来においても高齢者の人口をほぼカバーするとみられています。

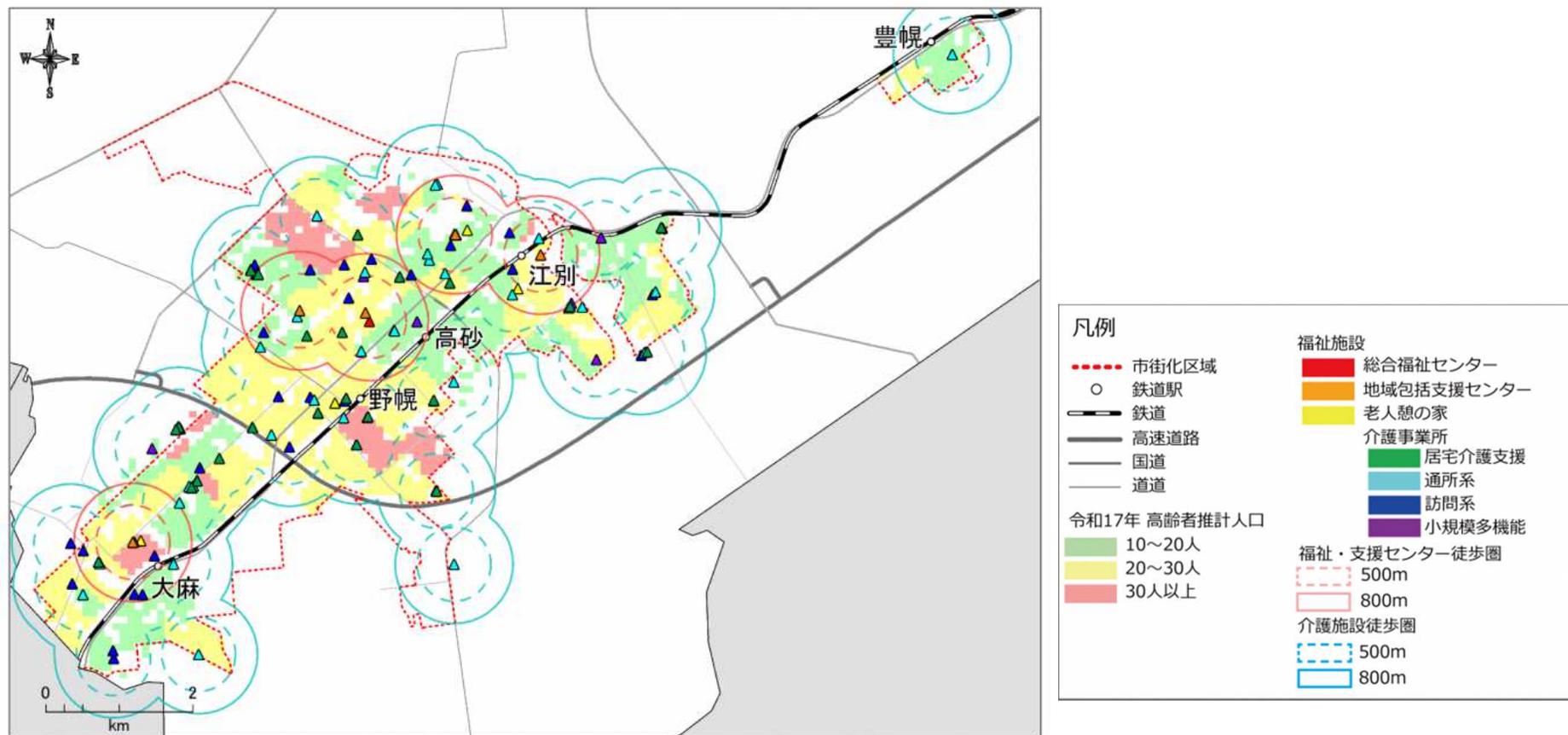


図 2-18 福祉施設の分布と令和17年高齢者人口密度

出典：江別市「令和5年度介護保険サービス事業所ガイドブック」《施設分布》
江別市推計（令和17年）《高齢者人口密度》

第2章 江別市の現状と課題

2-1 現状と課題 (4)-7) 都市機能：商業施設

コンビニエンスストアなどの商業施設は、市街化区域内において広く分布しています。スーパーは、一部の地区を除き、概ね分布しています。

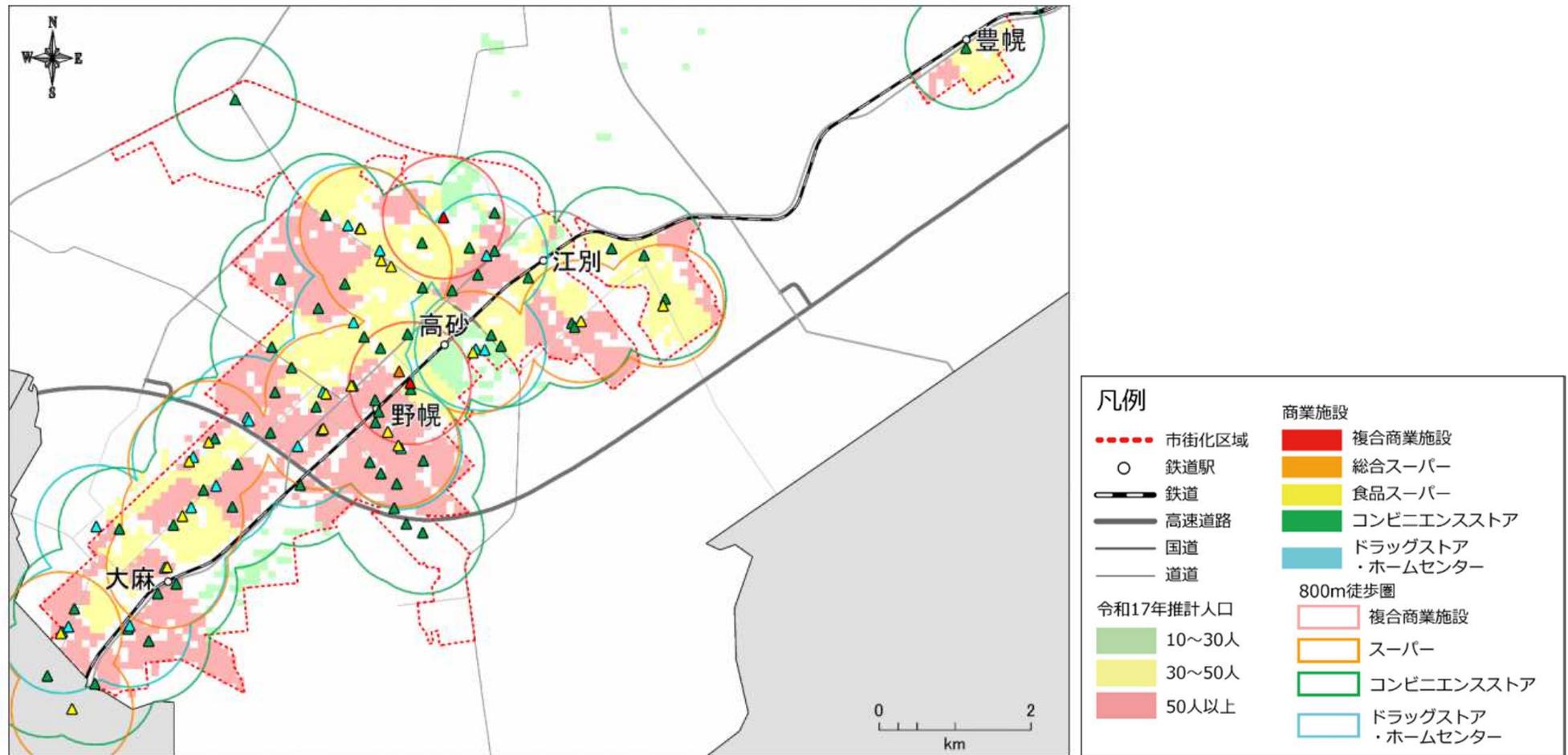


図 2-20 商業施設の分布と令和17年高齢者人口密度

出典：各施設HP《施設分布》、国勢調査（令和2年）
江別市推計（令和17年）《人口密度》

第2章 江別市の現状と課題

2-1 現状と課題 (9) 都市構造の評価

本市の都市構造について、「生活利便性」「健康・福祉」「安全・安心」「地域経済」「行政運営」「エネルギー/低炭素」に分類し、全国の人口が10～40万人の同類型都市と比較し、次の通り評価しました。

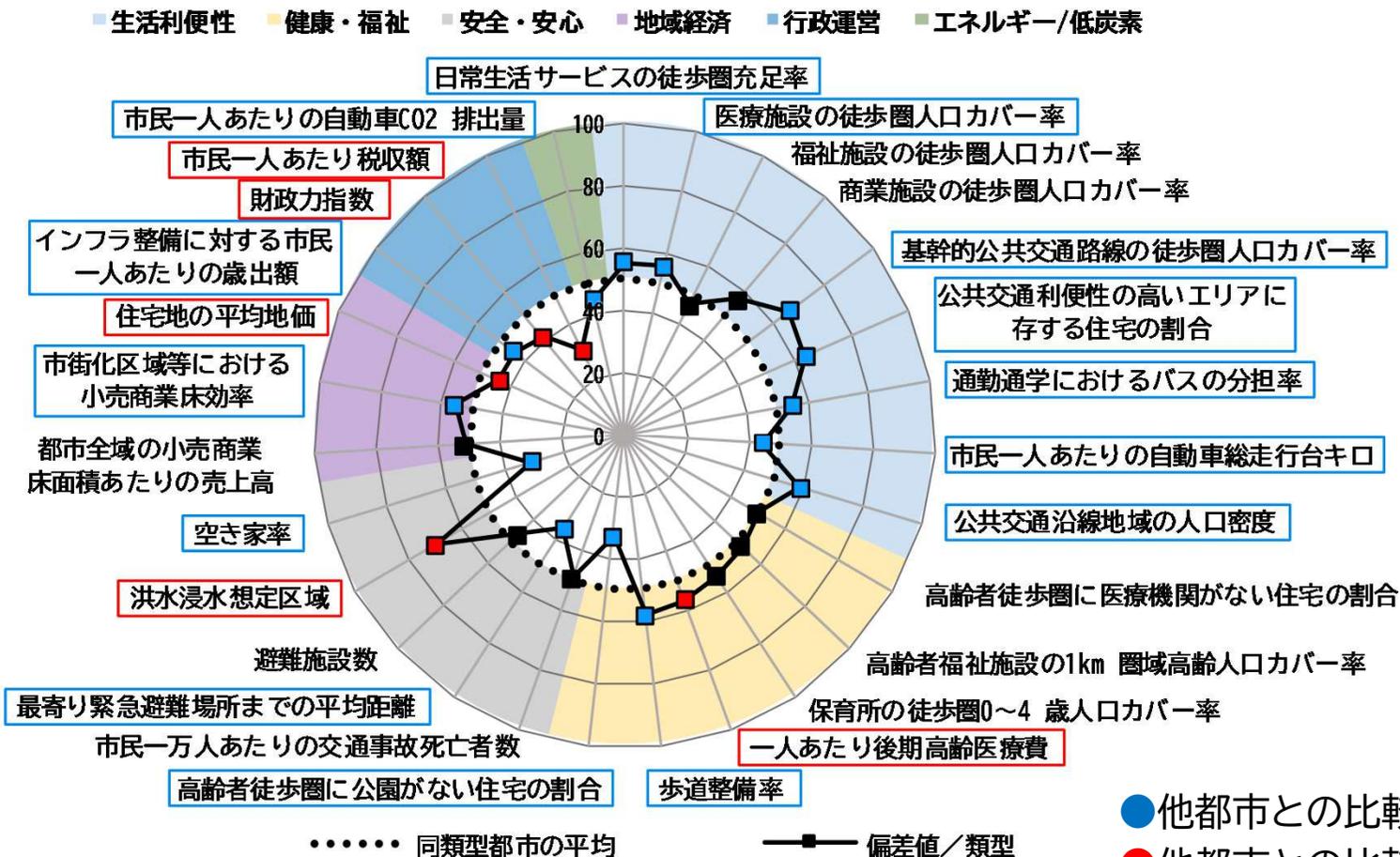


図 2-27 都市構造評価指標のレーダーチャート

出典：国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」に基づき算出

第2章 江別市の現状と課題

2-1 現状と課題 (10) 市民意識

「まちづくりに関するアンケート調査」
「えべつの未来づくりミーティング」 から、市民意見を聴取

本市の強み・満足

商業施設や医療施設の充実
交通アクセスの良さ
大学との連携・交流

都市づくりへのニーズ

交通アクセスを生かしたまちづくり
拠点の賑わいの創出
安全・安心な生活環境

表 2-2 市民意見の聴取結果概要

◆強み・満足している内容	◆都市づくりへのニーズ
<ul style="list-style-type: none">・ 商業施設が点在していて買い物がしやすい・ 様々な種類の医療機関が揃っている・ まちがコンパクトで住みやすい・ 全体的に交通アクセスが良い・ 様々な施設が近くにあり住宅環境が快適・ れんがの活用や緑・花が調和した街並み、大きい公園があり魅力的・ 大学が4つある、大学との連携・交流・ 公園や緑地が広い範囲に存在	<ul style="list-style-type: none">・ 駅周辺など市街地のにぎわい・ JR駅やICなどを生かすべき・ 空港までのアクセス改善・ 魅力的な店舗が欲しい・ 自然災害への対策を進めてほしい・ 安全安心なまちにしてほしい・ 公共施設や公共空間のバリアフリー化・ 恵まれた自然環境を生かすべき

第2章 江別市の現状と課題

2-2 立地適正化計画に係る現状・課題のまとめ

表 2-3 立地適正化計画に係る現状及び課題

項目	現状	課題	分類
人口	<ul style="list-style-type: none"> ・人口は近年下げ止まりだが、将来は減少と推計 ・人口密度は将来的に一部の範囲で低下 	◆都市機能・居住地の適正な配置	都市機能
立地状況	<ul style="list-style-type: none"> ・医療、子育て支援、商業施設などは広く分布 ・行政、文化、金融施設などは駅周辺などに立地 	◆都市機能・居住地の適正な配置	
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模未利用地が市街地に点在 ・地価は住宅地・商業地で上昇 	<ul style="list-style-type: none"> ◆未利用地の有効活用 ◆都市機能・居住地の適正な配置 	
公共施設の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・更新に要する経費は今後増加 	◆公共施設の施設整備	
人口(再掲)	同上	◆都市機能・居住地の適正な配置	居住
立地状況(再掲)	同上	◆都市機能・居住地の適正な配置	
土地利用(再掲)	同上	◆都市機能・居住地の適正な配置	
利用圏域	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通利用圏は87.3%の人口をカバー 	◆交通ネットワークの整備	公共交通
利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者は、令和元年度まで概ね横ばい 	◆交通ネットワークの整備	
運転免許返納	<ul style="list-style-type: none"> ・免許返納者数は、令和元年(2019年)に大幅に増加し、以降は高い水準 	◆交通ネットワークの整備	
災害リスク	<ul style="list-style-type: none"> ・気象災害の激甚化、頻発化 ・市街地の一部に浸水想定区域が存在 	<ul style="list-style-type: none"> ◆災害への備え ◆浸水想定区域への対応 	防災

第3章 基本的な方針

3-1 立地適正化計画の基本方針

3-2 都市づくりの方針（ターゲット）

第3章 基本的な方針

3-1 立地適正化計画の基本方針

基本方針は、本市における現状や都市づくりの課題、都市計画マスタープランにおける都市づくりの考え方などを踏まえ、将来都市像を実現するための基本的な方向性である都市づくりの方針（ターゲット）を定めるものです。

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～
2. 江別の優位性を生かした経済の発展
3. 災害に屈しない強靱な都市づくり
4. 江別らしさを生かした住みよい都市づくり
5. 自然豊かで環境にやさしい都市づくり

第3章 基本的な方針

3-1 立地適正化計画の基本方針

基本方針は、本市における現状や都市づくりの課題、都市計画マスタープランにおける都市づくりの考え方などを踏まえ、将来都市像を実現するための基本的な方向性である都市づくりの方針（ターゲット）を定めるものです。

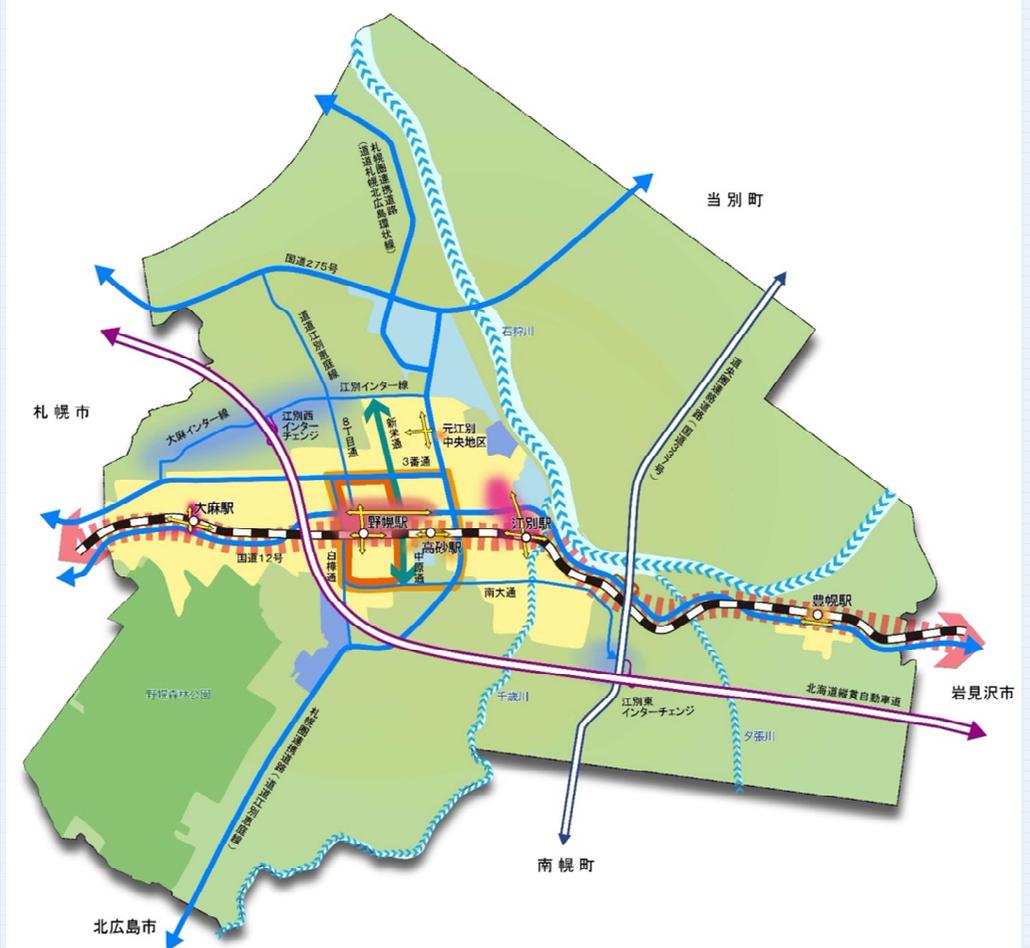
目指すべき都市の骨格構造

拠点

- ◎中心市街地
野幌駅周辺＋国道12号沿線
- ◎地区核
江別駅周辺、大麻駅周辺
- ◎地域拠点
高砂駅周辺、豊幌駅周辺、元江別中央

考え方

- ・都市機能を拠点へ集積
- ・各拠点間やその他の地域が道路や公共交通で連携



第3章 基本的な方針

3-2 都市づくりの方針（ターゲット）

都市づくりの方針（ターゲット）は、将来都市像の実現に向けて、「都市機能」、「居住」、「公共交通」、「防災」について、課題や都市計画マスタープランにおける都市づくりの基本目標、目指すべき都市の骨格構造を踏まえて設定します。

【都市機能】

都市拠点を中心とする誰もが暮らしやすい
コンパクトな都市空間の形成



都市計画マスタープラン
基本目標 1・2・4・5

【居住】

人口密度の低下抑制・地域コミュニティの
強化による良好な住環境の実現



都市計画マスタープラン
基本目標 1・4・5

【公共交通】

公共交通ネットワークの維持・改善



都市計画マスタープラン
基本目標 3・5

【防災】

高い防災力により、
安心な暮らしがいつまでも続くまち



都市計画マスタープラン
基本目標 3

第4章 防災指針

- 4-1 防災指針とは
- 4-2 災害ハザード情報の整理と課題分析
- 4-3 防災まちづくりに向けた方針と取組
- 4-4 目標

第4章 防災指針

4-1-(1) 防災指針とは

居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる、
都市の**防災に関する機能の確保**を図るための**指針**

⇒ **防災機能が確保されたエリアを
土台として居住の誘導を図るための区域を選定**

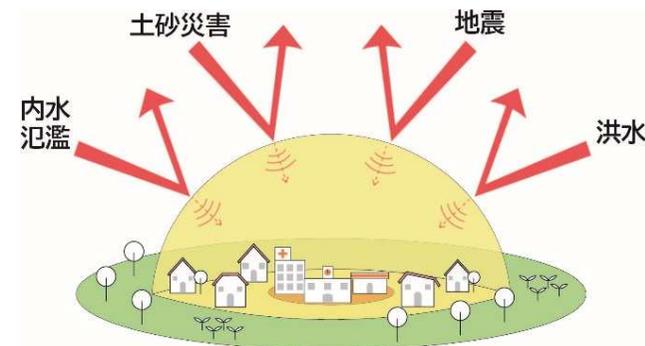


図 4-1 防災指針のイメージ

対象となるハザード種別

災害種別	ハザード種別	居住誘導区域設定における考え方
洪水災害	浸水想定区域	リスクの程度を勘案し、必要な防災・減災対策を講じて居住誘導区域に含む
	家屋倒壊等氾濫想定区域	
土砂災害	土砂災害特別警戒区域	居住誘導区域に含まない
	土砂災害警戒区域	リスクの程度を勘案し、必要な防災・減災対策を講じて居住誘導区域に含む
	急傾斜地崩壊危険箇所	
地震災害	震度	地震発生時は全市的に揺れるため、居住誘導区域からの除外は困難であり、必要な防災・減災対策を講じて居住誘導区域に含む
(参考：大規模盛土造成地)		ハザード区域ではなく、建築規制もないため、居住誘導区域に含む

第4章 防災指針

4-1-(2) 防災指針の位置づけ

本指針は、「第7次総合計画」に即し、「江別市地域防災計画」をはじめとした防災関連の計画との連携を図るものとしします。

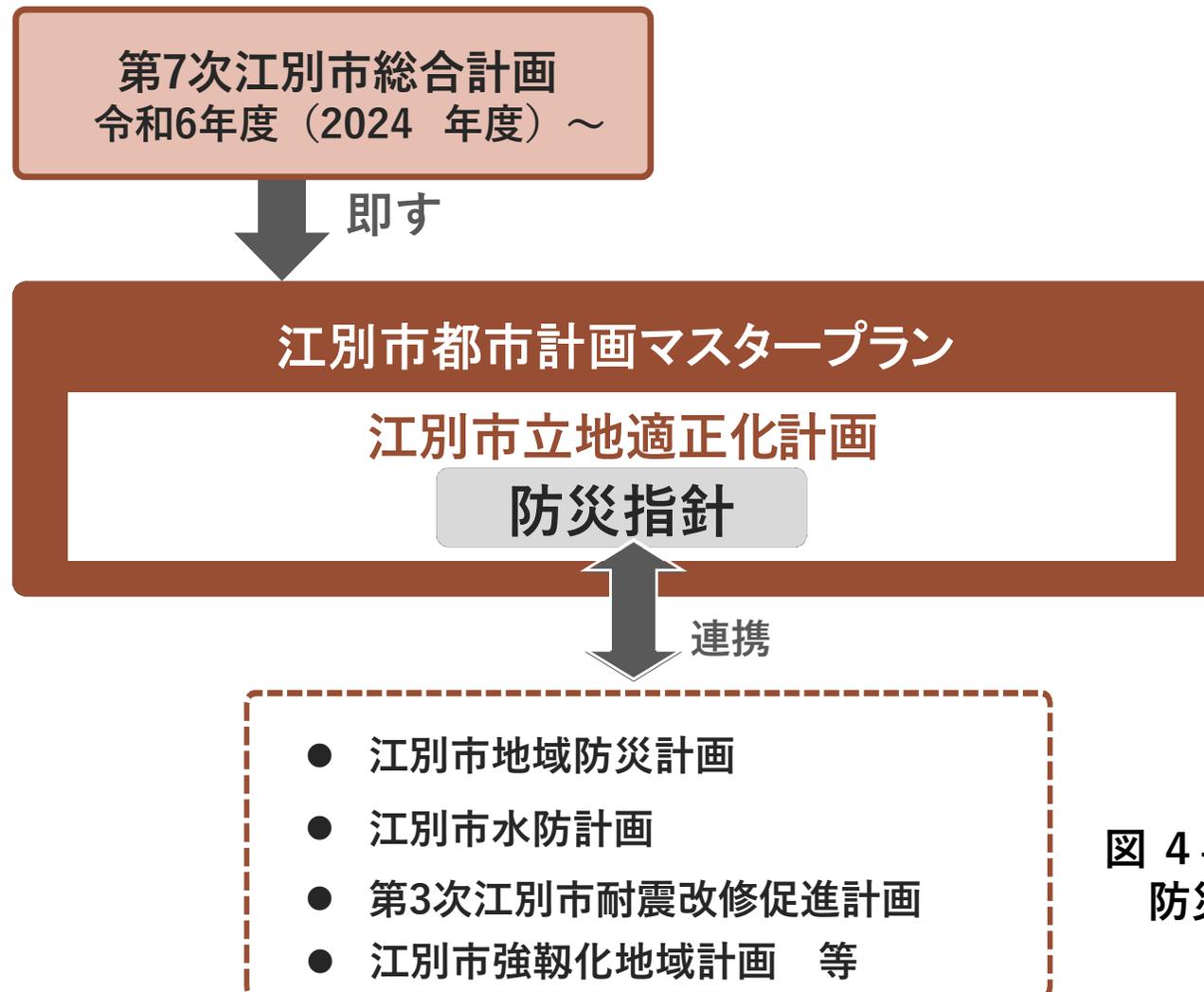
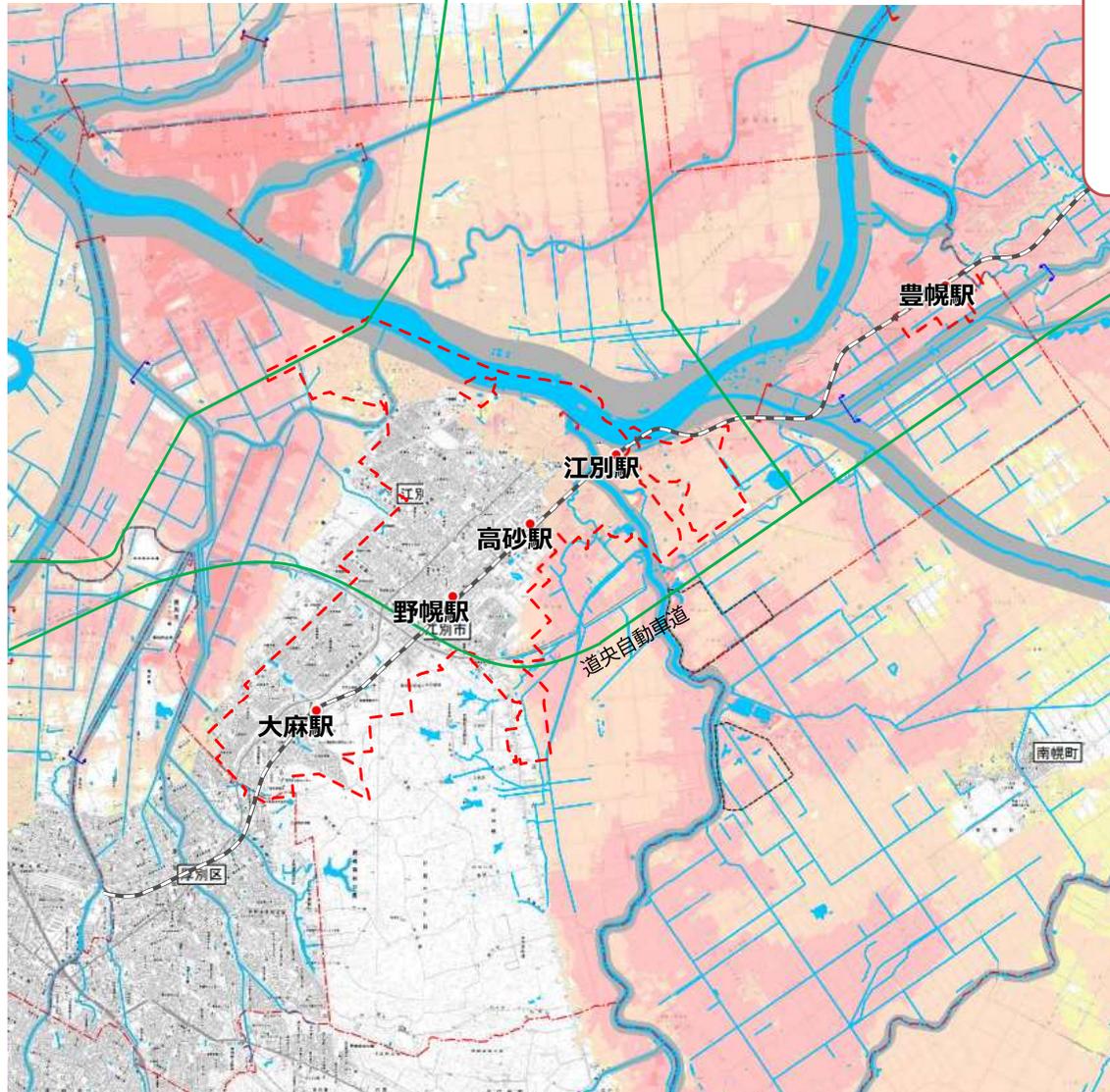


図 4 - 2
防災計画の位置付け

第4章 防災指針

4-2-(2)-1) ハザード情報の整理

① 浸水深さ（想定最大規模）



想定最大規模の降雨により堤防が決壊した場合、市の北部・西部・東部の広い範囲で浸水が想定されます。
市街化区域内では江別地域の一部と、豊幌地区では3.0～5.0m未満の浸水が想定されています。

想定最大規模：
想定し得る最大の降雨規模、1000年に1回程度を想定。（1000年毎に1回発生する周期的な降雨ではなく、1年の間に発生する確率が1/1000(0.1%)以下の降雨）



図 4-3 洪水時の水の深さ



図 4-4 浸水想定区域（想定最大規模）

第4章 防災指針

4-2-(2)-2) 災害リスク分析

① 道路網

国道や高速道路が第一次緊急輸送道路に指定されていますが、国道は浸水被害を受ける可能性があります。
また、市内にはアンダーパスが3箇所あり、大雨の際には冠水の恐れがあります。

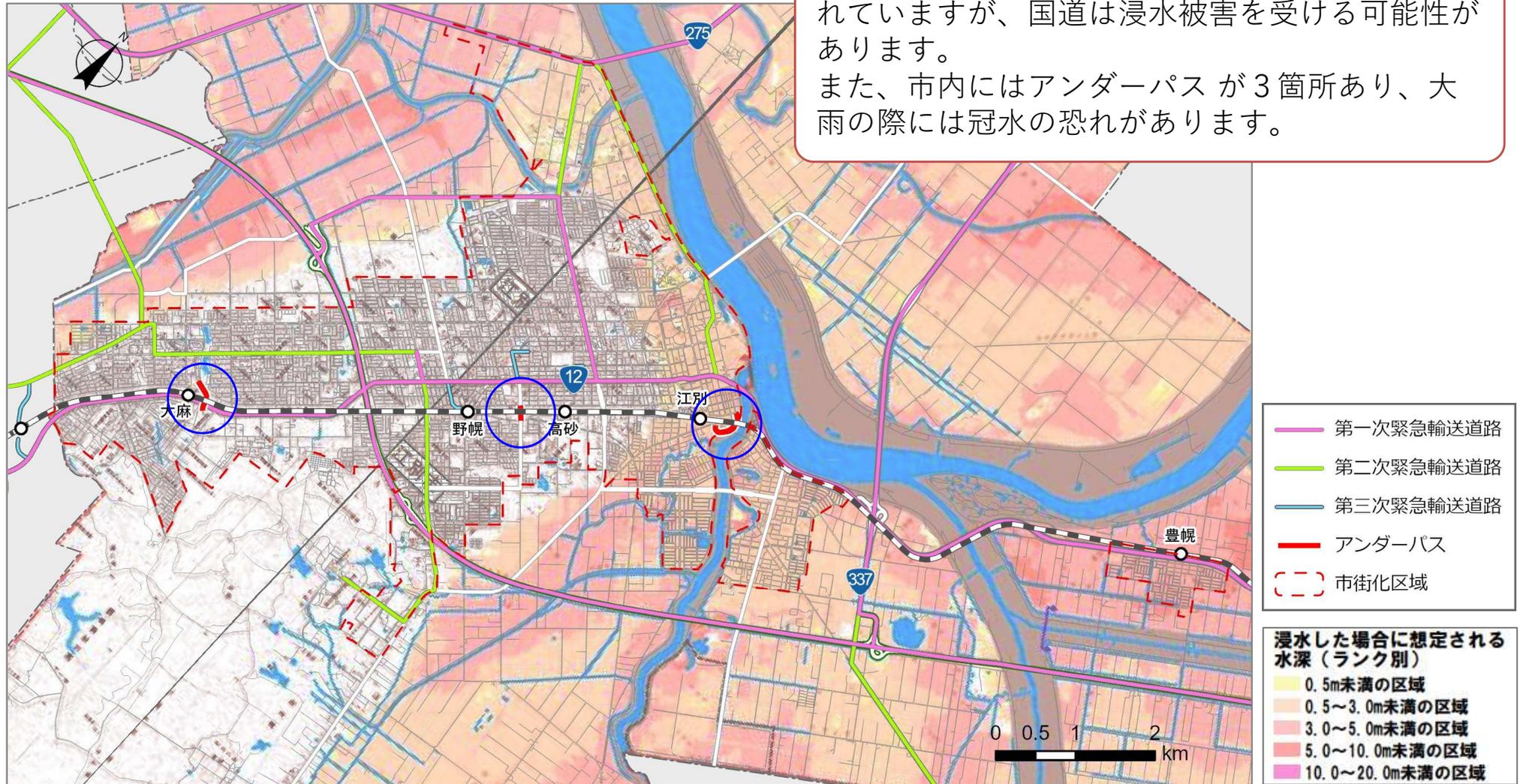
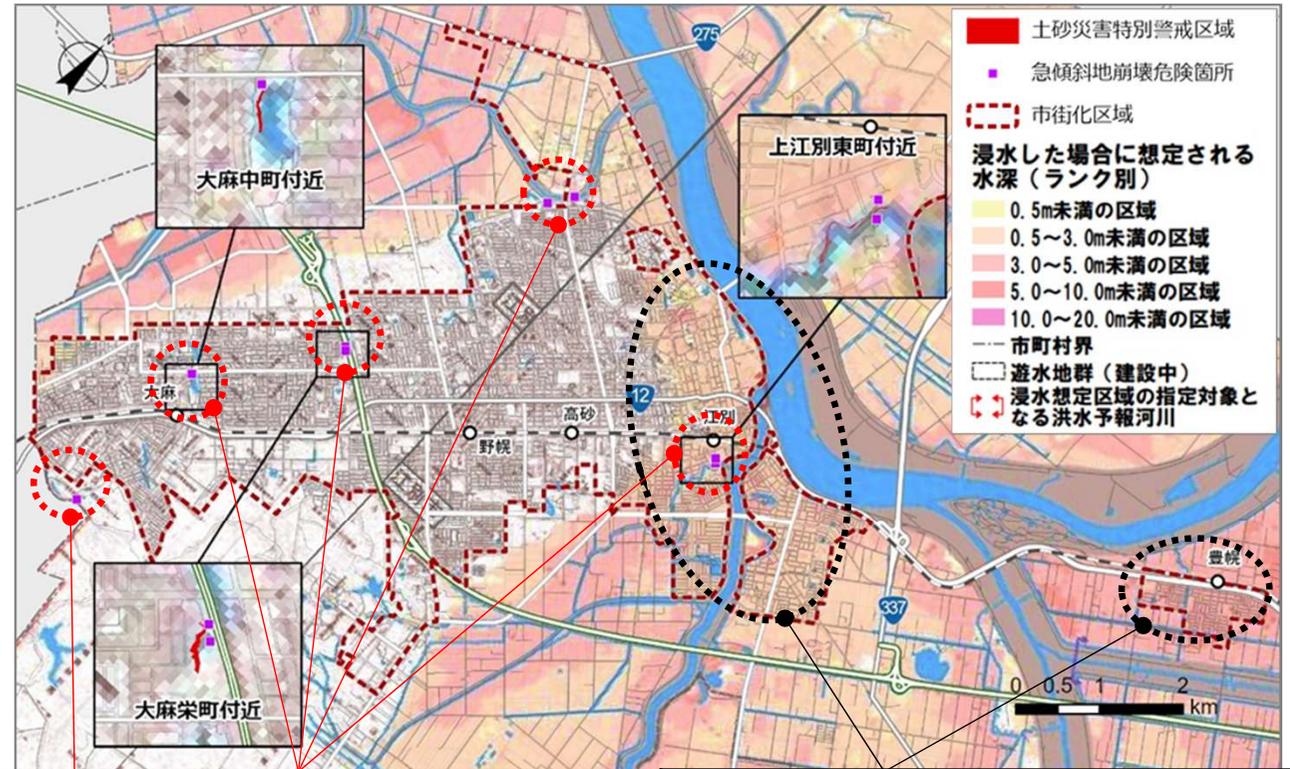


図 4-7 浸水想定 × 道路網

第4章 防災指針

4-2-(5) 防災上の課題整理

市街地における課題図



市全体の課題

洪水浸水想定区域

- 治水対策とともに、住民の防災意識を高め、災害に備える必要がある。

地震災害

- 耐震化や身近な対策等、減災に努める必要がある。

大規模盛土造成地

- 経過を注意深く観察していく必要がある。

土砂災害警戒区域等・急傾斜地崩壊危険箇所の課題

- 近隣住民への危険の周知を行い、防災意識を高める必要がある。

浸水想定区域の課題

- 早めの避難行動が取れる体制づくり
- 住民の防災意識を高め、災害に備える必要がある。
- 避難行動要支援者の避難の在り方を 地域等とともに講じる必要がある。

図 4-22 防災における地域別課題

第4章 防災指針

4-3 防災まちづくりに向けた方針と取組

地域課題や、第7次総合計画や都市計画マスタープラン等の上位関連における基本目標を踏まえ、更なる災害に強いまちづくりを実現するため、**防災まちづくりの基本方針及び取組方針を設定**します。

基本方針

高い防災力により、安心な暮らしがいつまでも続くまち



取組方針

避難体制の確保

市民防災意識の向上

防災に係る情報発信の強化

施設等の災害リスク低減

迅速・確実に避難できる体制の構築が最重要

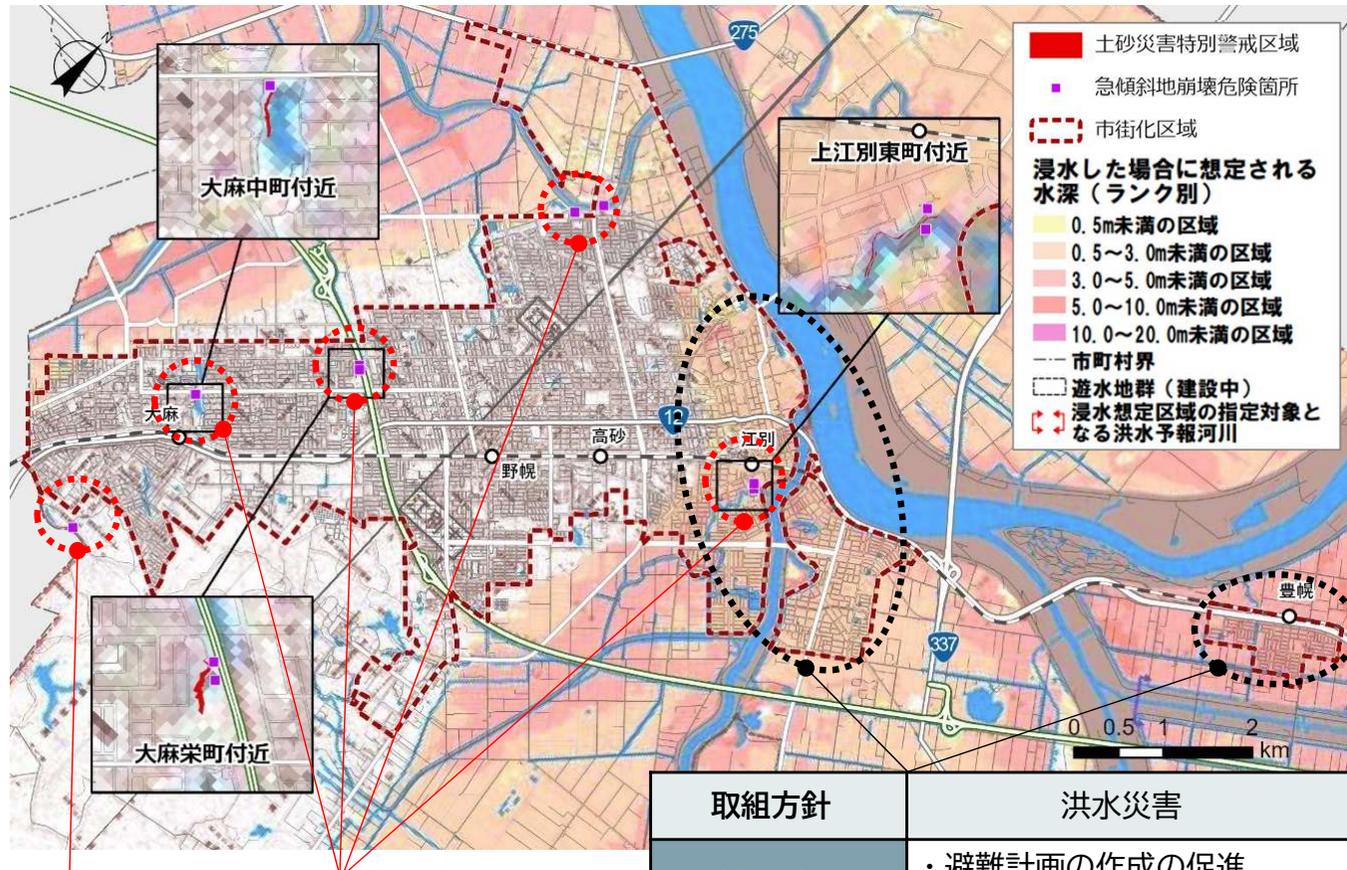
第4章 防災指針

4-3 防災まちづくりに向けた方針と取組

● ハザード別取組方針（市全体）

取組方針	洪水災害
避難体制の確保	<ul style="list-style-type: none"> 避難計画の作成の促進 要配慮者への対応 支援体制、協力体制の構築
市民防災意識の向上	<ul style="list-style-type: none"> 防災知識の普及、啓発 避難訓練の実施
情報発信の強化	<ul style="list-style-type: none"> 危険箇所や避難所の周知 効果的な防災情報発信
災害リスク低減	<ul style="list-style-type: none"> 河川の治水対策の推進
取組方針	地震災害
避難体制の確保	<ul style="list-style-type: none"> 避難計画の作成の促進 要配慮者への対応 支援体制、協力体制の構築
市民防災意識の向上	<ul style="list-style-type: none"> 防災知識の普及、啓発 避難訓練の実施
情報発信の強化	<ul style="list-style-type: none"> ハザード情報や避難所の周知 効果的な防災情報発信
災害リスク低減	<ul style="list-style-type: none"> 建築物等の耐震化の促進

● ハザード別取組方針（対象区域）



取組方針	土砂災害・急傾斜地
市民防災意識の向上	<ul style="list-style-type: none"> 防災知識の普及、啓発
情報発信の強化	<ul style="list-style-type: none"> 情報伝達体制の確立

取組方針	洪水災害
避難体制の確保	<ul style="list-style-type: none"> 避難計画の作成の促進 要配慮者への対応 支援体制・協力体制の構築
市民防災意識の向上	<ul style="list-style-type: none"> 防災知識の普及・啓発 避難訓練の実施
情報発信の強化	<ul style="list-style-type: none"> 危険箇所や避難所の周知 効果的な防災情報発信

図 4-23 ハザード別取組方針

第4章 防災指針

4-3-(3) 防災まちづくりに向けた取組(1/2)

災害種別	実施地域	取組内容	対策種別 (ハード・ソフト)	取組方針	実施主体	スケジュール		
						短期 (~5年)	中期 (~10年)	長期 (~20年)
共通	市内全域	ハザードマップ、HP、防災講座等による危険箇所、避難所の周知	ソフト	情報発信の強化	市	→		
		防災情報発信の多重化	ソフト		市	→		
		ホームページ、広報誌、防災講座、学校教育等を通じた防災知識の普及・啓発と身近な対策の促進	ソフト	市民防災意識の向上	市	→		
		学校、職場、施設、地域等での災害に備えた避難訓練の実施	ソフト		市・市民	→		
		民間事業者や関係機関等と災害時における協定を締結し、協力体制を構築	ソフト	避難体制の確保	国・道・市・事業者	→		
		避難行動要支援者の把握及び市・関係機関・地域等との連携による避難支援体制づくり	ソフト		市・市民	→		
		道路施設の定期的な点検や補修等の推進による安全な避難経路の確保	ソフト ハード		国・道・市	→		
		個別避難計画の作成の促進	ソフト		市・市民	→	→	
土砂災害	大規模盛土造成地	対象地の定期的な点検(必要に応じて調査)	ソフト	災害リスク低減	市	→		
	土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域	対象住民に対する情報伝達体制の確立	ソフト	情報発信の強化	市・市民	→		

表 4-4 防災対策の取り組み (1/2)

➡ 取組の推進や体制の構築

➡ 取組の継続

第4章 防災指針

4-3-(3) 防災まちづくりに向けた取組(2/2)

災害種別	実施地域	取組内容	対策種別 (ハード・ソフト)	取組方針	実施主体	スケジュール		
						短期 (~5年)	中期 (~10年)	長期 (~20年)
洪水・土砂災害	浸水想定区域 土砂災害警戒区域等	優先的な個別避難計画の作成の促進	ソフト	避難体制の確保	市・市民	→		
		要配慮者利用施設における避難確保計画の作成の促進	ソフト			市・事業者	→	
洪水	市内全域	警戒レベルを多様な媒体で発信	ソフト	情報発信の強化	市	→		
		水防計画に基づき、河川や水路等の施設を巡視	ソフト	災害リスク低減	市・市民・事業者	→		
		河川の堤防整備などの推進	ハード		国・道・市	→		
		河川、水路の浚渫や排水機場の適切な維持管理	ハード	国・道・市	→			
	浸水想定区域	河川増水時のタイムライン(防災行動計画)の周知	ソフト	情報発信の強化	国・市	→		
	江別地区・野幌地区の一部 (千歳川流域)	千歳川流域の堤防整備、河道掘削の推進	ハード	災害リスク低減	国・道	→		
千歳川流域の内水対策(排水機場や水路などの整備や雨水の流出抑制等)の推進		ハード	国・道・市・事業者		→			
地震	市内全域	木造住宅等の耐震化に関する支援	ソフト	災害リスク低減	市	→		

表 4-5 防災対策の取り組み (2/2)

→ 取組の推進や体制の構築

→ 取組の継続

第5章 居住誘導区域の設定

- 5-1 居住誘導区域の基本的な考え方
- 5-2 居住誘導区域の選定条件
- 5-3 居住誘導区域の設定

第5章 居住誘導区域の設定

5-1 居住誘導区域の基本的な考え方

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一定の人口密度を維持することにより、区域内の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、居住の誘導を図る区域

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、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。

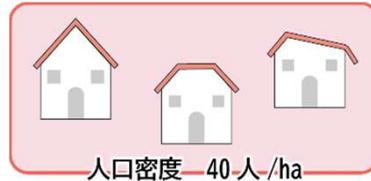
第5章 居住誘導区域の設定

5-2 居住誘導区域の選定条件

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



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



①～④の選定エリアをすべて重ね合わせ

ステップ2

居住誘導区域に含めないエリアの検討

⑤ 防災指針に基づく災害リスクによる限定
『土砂災害特別警戒区域』を除外

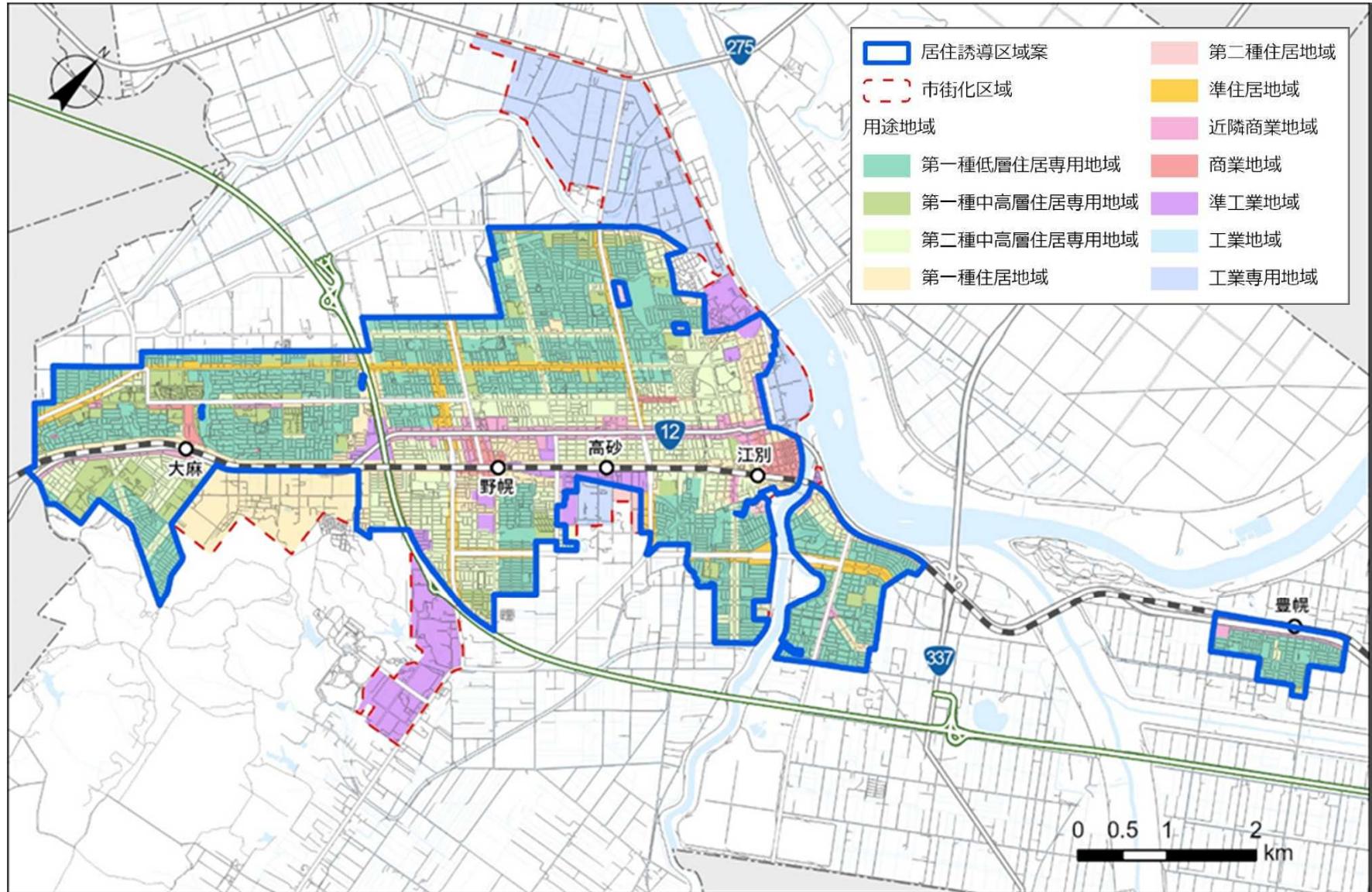
⑥ 土地利用状況による限定
『工業地域』『工業専用地域』を除外
居住の用途として利用されないエリアを除外



①～④の選定エリアから除外

第5章 居住誘導区域の設定

5-3 居住誘導区域の設定



居住誘導区域面積	2,294ha	(市街化区域面積 2,938ha) (都市計画区域面積18,738ha)
----------	---------	---

第6章 都市機能誘導区域の設定

- 6-1 都市機能誘導区域の基本的な考え方
- 6-2 都市機能誘導区域の選定条件
- 6-3 都市機能誘導区域の設定

第6章 都市機能誘導区域の設定

6-1 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域とは

コンパクトなまちづくりを進める上で、医療・福祉・商業・行政等の都市機能を、多くの市民が利用しやすい都市や地域活動の中心的地区に誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供による利便性の向上やにぎわいの創出を図る区域。

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）

- 駅やバス停、公共施設から徒歩で容易に回遊することが可能であり、かつ、公共交通施設、都市機能施設等が集積しているような区域
- 主要駅や市役所本庁舎等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、中心拠点と交通網で結ばれたような生活を支える都市機能が存在する区域

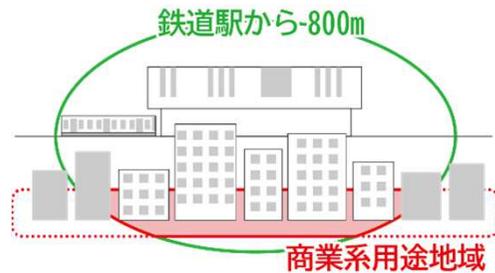
本市では、都市計画マスタープランにおける拠点の位置づけを踏まえつつ、土地利用や都市機能施設の集積状況、生活利便施設の集積地、公共交通利便性等の観点から、**中心市街地（野幌駅周辺～高砂）、地区核（大麻駅周辺、江別駅周辺）、地域拠点（高砂駅周辺）**に都市機能誘導区域を設定します。

第6章 都市機能誘導区域の設定

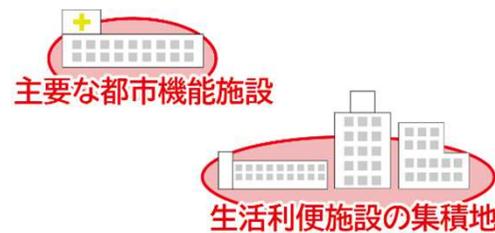
6-2 都市機能誘導区域の選定条件

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 防災指針に基づく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



第6章 都市機能誘導区域の設定

6-3 都市機能誘導区域の設定

- 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。

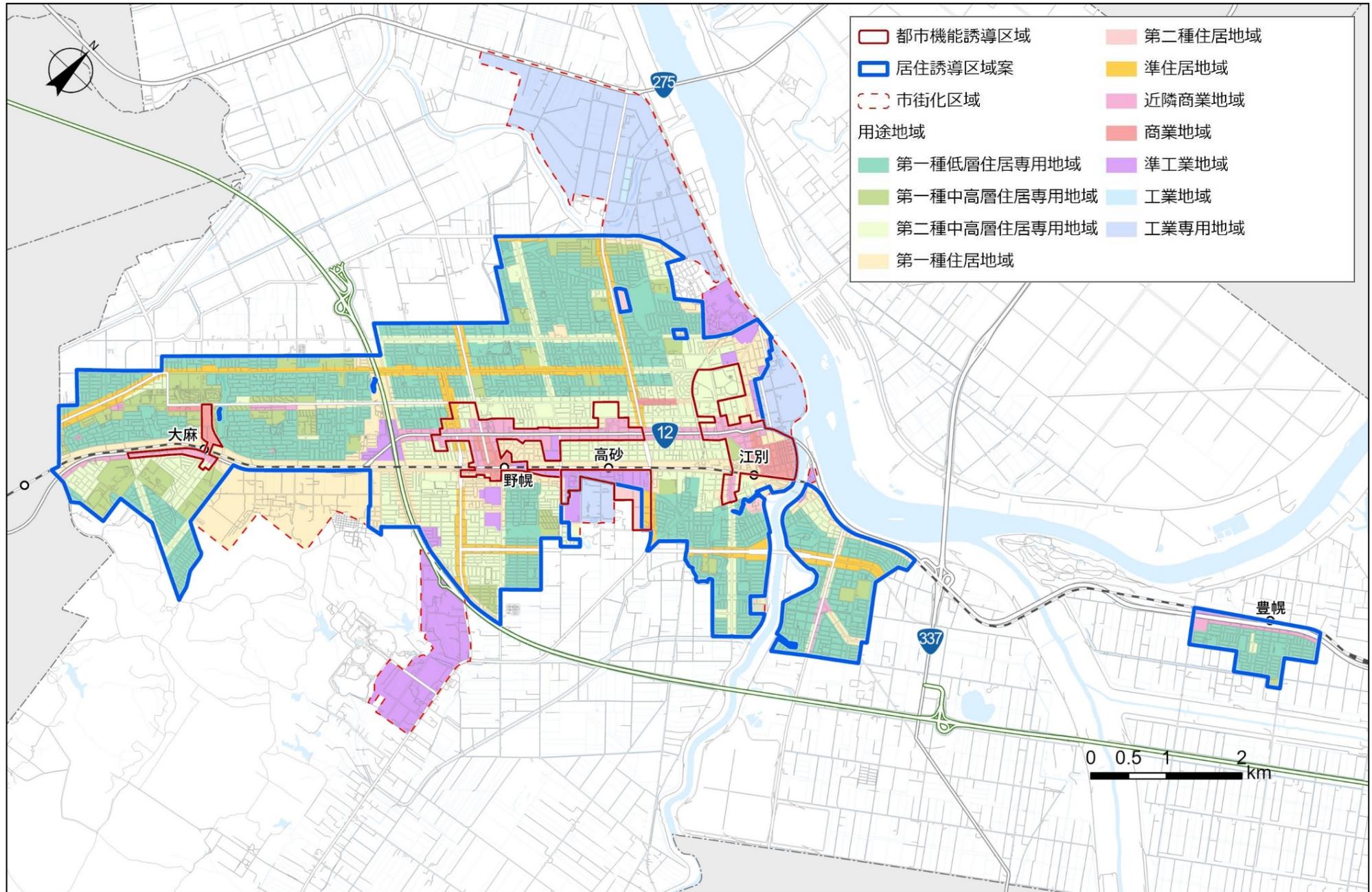


地域	区域面積
野幌駅周辺～高砂（中心市街地）	87.8ha
江別駅周辺（地区核）	84.4ha
大麻駅周辺（地区核）	15.5ha
高砂駅周辺（地域拠点）	33.9ha
合計	221.5ha

（市街化区域面積 2,938ha）
（都市計画区域面積18,738ha）



第6章 都市機能誘導区域の設定



第7章 誘導施設の設定

- 7-1 誘導施設配置の考え方
- 7-2 誘導施設の設定条件
- 7-3 誘導施設の立地状況

第7章 誘導施設の設定

7-1 誘導施設配置の考え方

7-3 誘導施設の立地状況

表 7-1 誘導施設の一覧

		誘導施設				身近な施設
	機能	野幌駅周辺 ～高砂 (中心市街地)	江別駅周辺 (地区核)	大麻駅周辺 (地区核)	高砂駅周辺 (地域拠点)	—
(1)	複合機能	多機能が 複合した施設(維持)	多機能が 複合した施設(誘導)	多機能が 複合した施設(維持)	多機能が 複合した施設(維持)	商店街
(2)	行政機能	市役所本庁舎(維持)	—	—	—	交番 消防署
		市役所窓口機能 (維持)	市役所窓口機能 (維持)	市役所窓口機能 (維持)	—	
		警察署 (誘導)	—	—	—	
—	子育て 機能	—	—	—	—	保育所 児童センター 子育て 支援センター
(3)	教育・ 文化・ スポーツ 機能	情報図書館 (維持)	江別分館 (維持)	大麻分館 (維持)	—	幼稚園 小学校 公園
		野幌公民館 (維持)	中央公民館 (維持)	大麻公民館 (維持)	—	
		市民会館 (維持)	コミュニティー センター(維持)	えぼあホール(維持)	—	
		市民体育館 (維持)	青年センター(維持)	大麻体育館 (維持)	東野幌体育館(維持)	

第7章 誘導施設の設定

7-1 誘導施設配置の考え方

7-3 誘導施設の立地状況

表 7-1 誘導施設の一覧

		誘導施設				身近な施設
機能		野幌駅周辺 ～高砂 (中心市街地)	江別駅周辺 (地区核)	大麻駅周辺 (地区核)	高砂駅周辺 (地域拠点)	—
(4)	商業機能	商業施設 (維持)	商業施設 (誘導)	商業施設 (誘導)	商業施設 (維持)	スーパー コンビニ
(5)	介護福祉 機能	野幌第一地域包括 支援センター(誘導)	江別第一地域包括 支援センター(維持)	大麻第一地域包括 支援センター(誘導)	—	介護事業所 障がい 福祉事業所
(6)	医療機能	病院 (維持)	病院 (維持)	病院 (誘導)	病院 (維持)	診療所
		外科と内科を 有する診療所(誘導)	外科と内科を 有する診療所(誘導)	外科と内科を 有する診療所(維持)	外科と内科を 有する診療所(誘導)	
		医療モール (維持)	医療モール (維持)	医療モール (誘導)	医療モール (誘導)	
(7)	金融機能	銀行 (維持)	銀行 (維持)	銀行 (維持)	銀行 (誘導)	ゆうちょ銀行 (郵便局)
		信用金庫 (維持)	信用金庫 (維持)	信用金庫 (誘導)	信用金庫 (誘導)	
		農業協働組合(維持)	農業協働組合(維持)	農業協働組合(誘導)	農業協働組合(誘導)	

第8章 誘導施策

- 8-1 誘導施策の考え方
- 8-2 誘導施策
- 8-3 国による主な支援

第8章 誘導施策

8-1 誘導施策の考え方

立地適正化計画では、都市機能誘導区域・誘導施設、居住誘導区域の設定をもとに、緩やかに都市機能及び居住の誘導を図っていくことを基本としますが、併せて、誘導を促進するための各種施策を検討・実施することで、計画の実効性を高めていきます。

誘導施策は、第3章 基本的な方針で掲げた「居住」、「都市機能」、「公共交通」、「防災」について整理します。

第3章 基本的な方針

【居住】 人口密度の低下抑制・地域コミュニティの強化による良好な住環境の実現

【都市機能】 都市拠点を中心とする誰もが暮らしやすいコンパクトな都市空間の形成

【公共交通】 公共交通ネットワークの維持・改善

【防災】 高い防災力により、安心な暮らしがいつまでも続くまち

居住に関する施策

都市機能に関する施策

防災指針に取組を記載

図 8-1 基本的な方針と誘導施策の関係

8-2-(1) 居住に関する施策

1 良質な住環境の形成

良質な住環境を形成するため、「住生活基本計画」に基づき誰もが安心して住み続けられる住まいづくりを進めるとともに、適切なインフラの維持管理や「耐震改修促進計画」に基づく住宅の耐震化への支援を行います。

2 空き家等への対策

生活環境の保全を図るため、「空家等対策計画」に基づき、所有者等の管理意識の醸成や関係団体との連携による発生抑制、利活用の推進を図るとともに、情報発信や相談体制の整備を行うほか、特定空家等の除却・解体支援を行います。

3 子育てしやすい居住環境

子どもが健やかに育ち、親が安心して子どもを産み、育て、就業と子育ての両立ができる社会を実現するため、「えべつ・安心子育てプラン」に基づき、教育・保育施設などの提供体制の整備や子育て支援施策の充実、利用者ニーズなどを踏まえた公園施設の整備や適正配置などの検討を行います。

第8章 誘導施策

8-2-(1) 居住に関する施策

4 高齢化社会に対応した居住環境

すべての高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを送ることができるよう、「高齢者総合計画」に基づき、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの推進のために、持続可能な介護保険制度の運営など、様々な取組みを進めるよう努めます。

5 商店街の活性化

商店街の魅力向上や地域経済の活性化を図るため、商店街の景観向上のための整備やイベントの実施、空き店舗などをリノベーションし、事業を展開するための支援などを行います。

6 住みかえ・移住支援の推進

移住定住相談窓口の開設や北海道などの関係機関と連携した取組みを進めるとともに、まちの魅力を効果的に発信し、移住や定住の促進を図ります。

第8章 誘導施策

8-2-(1) 居住に関する施策

7 公営住宅の適正管理

住宅困窮者に対するセーフティネットとして、誰もが安心して快適に暮らすことができる住宅を供給するため、「道営住宅整備活用方針」などに基づく道営住宅の整備や「市営住宅長寿命化計画」などに基づく修繕等による延命化や建替整備など、計画的に整備を進めます。

8 安心・便利に利用できる公共交通の環境づくり

誰もが安心・便利に利用できる公共交通の環境を形成するため、バス路線マップや乗り方ガイドの発行による周知、広報誌やホームページ等による情報発信、LINE等を活用した運休情報の発信などを行います。

9 都市計画制度の活用

居住誘導区域内の大規模な未利用地において、生活利便機能などの立地に伴う用途地域変更等の都市計画制度の活用について、住民ニーズや周辺環境などを踏まえ検討します。

10 居住誘導区域外における届出制度の運用

都市再生特別措置法に基づく届出制度を適切に運用し、本計画の位置付けや施策に関する情報提供等を行うとともに、居住誘導区域内への住宅立地を促進します。

8-2-(2) 都市機能に関する施策

1 魅力ある拠点形成と機能的で利便性の高い公共交通ネットワーク

(1) 駅周辺の賑わいある拠点形成

商業・文化交流・行政機能など主要な都市機能の充実・集積を図り、都市活動を支える拠点を特性に応じて合理的に配置し、拠点と各拠点間が道路・公共交通などで連携されることで、生活利便サービスの利用を促し、将来にわたり都市機能の維持に努めます。

(2) 公共交通ネットワークの維持・改善や交通結節機能の強化

「地域公共交通計画」に基づき、駅を中心とした効率的なバス路線の維持を基本としながら、利用者ニーズなどを踏まえたバス路線や運行ダイヤの見直しを行います。

また、鉄道主要駅での乗り継ぎの利便性向上に向けた検討や、情報提供の充実などによる主要な交通結節点での機能強化を図ります。

2 公共施設等の適正配置と機能の充実

公共施設等の総合的な管理方針を定めた「公共施設等総合管理計画」に基づき、計画的な長寿命化などにより維持管理経費の平準化に努めることを基本としながら、新たな施設整備においては、多用途に活用できる複合的かつ全市的な施設とする検討するとともに、機能の移転、統廃合などについて、老朽化や利用状況、災害リスクなどを踏まえて検討し、公共施設の適正配置に努めます。

第8章 誘導施策

8-2-(2) 都市機能に関する施策

3 公的不動産の活用

市が保有する未利用地や施設の移転・統廃合により生じた空地は、周辺環境や社会情勢、まちづくりの視点などを踏まえ、公共用地としての活用の検討のほか、売却や有償貸付などの民間活力による活用方法などの検討を行います。

4 都市計画制度の活用

都市機能誘導区域内において、本庁舎の建替えなどの公共施設整備や大規模な未利用地での都市機能の立地などに伴い、必要に応じて用途地域の変更等、都市計画制度の活用を検討します。

5 立地適正化計画における届出制度の運用

都市再生特別措置法に基づく届出制度を適切に運用し、本計画の位置付けや施策に関する情報提供等を行うとともに、都市機能誘導区域内への機能誘導を図ります。

6 国等の支援措置の活用

都市機能誘導区域内へ誘導施設の立地を促進するため、国等の税・財政上等の支援措置の活用を検討します。

第9章 届出制度

- 9-1 都市機能誘導区域外で必要な届出
- 9-2 都市機能誘導区域内で必要な届出
- 9-3 居住誘導区域外で必要な届出

第9章 届出制度

9-1 都市機能誘導区域外で必要な届出

都市機能誘導区域内における誘導施設の整備の動向を把握するため、届出制度を運用します。

都市機能誘導区域外で「誘導施設」を建築する場合、着手する30日前までに届出が必要となります。

立地適正化計画区域（都市計画区域）

居住誘導区域

都市機能
誘導区域

届出不要

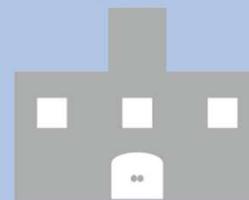
建築



誘導施設

届出必要

建築



誘導施設

届出必要

建築



誘導施設

図 9-1 都市機能誘導区域外で必要な届出

第9章 届出制度

9-2 都市機能誘導区域内で必要な届出

都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の動向を把握するため、届出制度を運用します。

都市機能誘導区域内で「誘導施設」を休止又は廃止する場合、休止又は廃止する30日前までに届出が必要となります。

立地適正化計画区域（都市計画区域）

居住誘導区域

都市機能
誘導区域

届出必要

休廃止



誘導施設

届出不要

休廃止



誘導施設

届出不要

休廃止



誘導施設

図 9-2 都市機能誘導区域内で必要な届出

第9章 届出制度

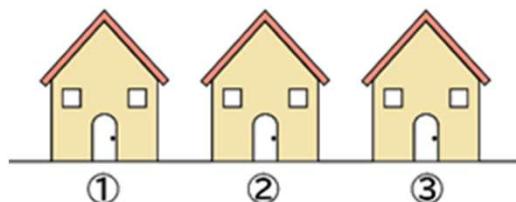
9-3 居住誘導区域外で必要な届出

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、届出制度を運用します。

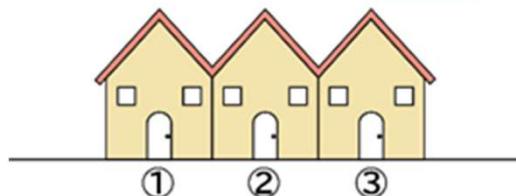
居住誘導区域外で

- ① 「3戸以上の住宅の建築」
- ② 「1戸や2戸の住宅建築の開発行為で、1,000㎡以上のもの」を行う場合、行為に着手する30日前までに届出が必要となります。

例) 3戸の建築行為 ⇒ 届出必要



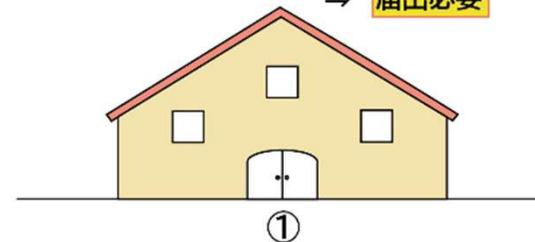
例) 3戸の建築行為 ⇒ 届出必要



① 「3戸以上の住宅の建築」

例) 1戸の開発行為 (1,500㎡の場合)

⇒ 届出必要



② 「1戸や2戸の住宅の開発行為で、1,000㎡以上のもの」

図 9-3 居住誘導区域外で必要な届出

第10章 目標値と計画の評価

- 10-1 目標値の設定の考え方
- 10-2 定量的な目標値の設定
- 10-3 計画の推進
- 10-4 計画の進行管理

第10章 目標値と計画の評価

10-1 目標値の設定の考え方

本計画では、計画の必要性や妥当性を客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCAサイクルを適切に機能させる観点から、本計画にて定めた基本的な方針を実現するための「定量的な目標値」を設定します。

定量的な目標値は、以下の2つの考え方に基づき設定します。

① 4つの基本的な方針の取組施策に関する評価指標を設定

第3章 基本的な方針

【居住】 人口密度の低下抑制・地域コミュニティの強化による良好な住環境の実現

居住に関する目標値

【都市機能】 都市拠点を中心とする誰もが暮らしやすいコンパクトな都市空間の形成

都市機能に関する目標値

【公共交通】 公共交通ネットワークの維持・改善

公共交通に関する目標値

【防災】 高い防災力により、安心な暮らしがいつまでも続くまち

防災に関する目標値

図 10-1 基本方針に対応した目標値の設定

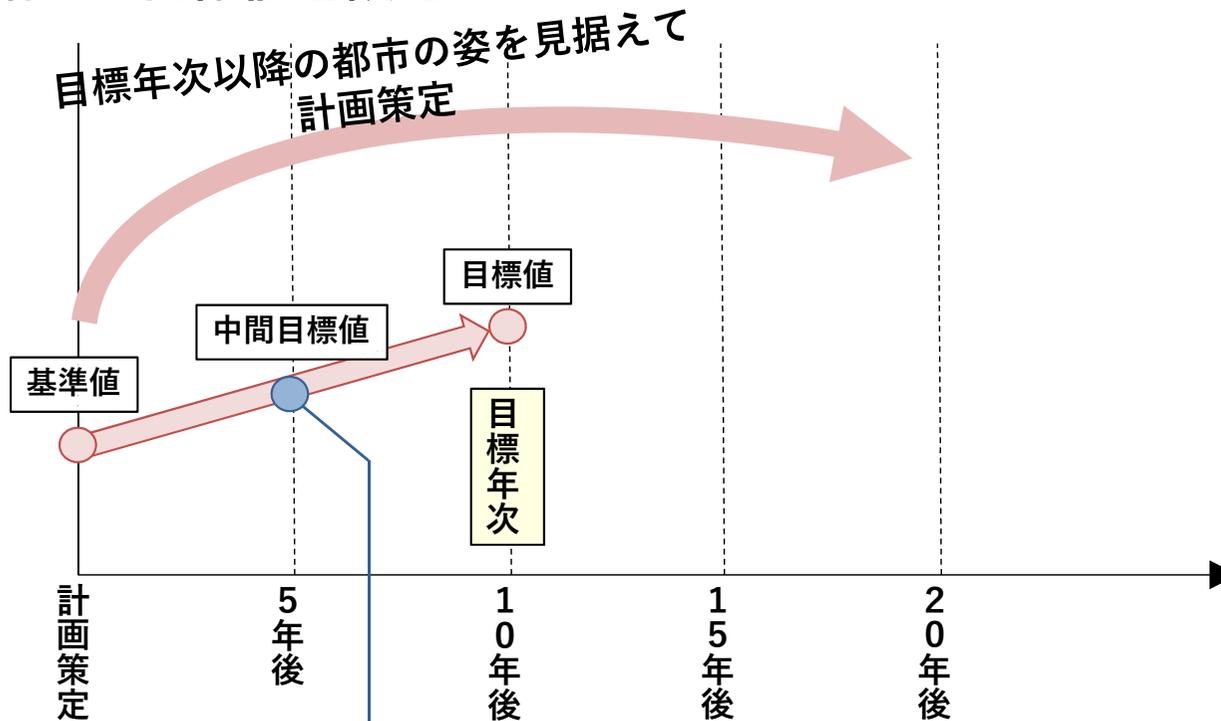
第10章 目標値と計画の評価

10-1 目標値の設定の考え方

本計画では、計画の必要性や妥当性を客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCAサイクルを適切に機能させる観点から、本計画にて定めた基本的な方針を実現するための「定量的な目標値」を設定します。

定量的な目標値は、以下の2つの考え方にに基づき設定します。

② 中期的な時間軸にて目標値を設定



概ね5年毎に、進捗状況の評価・検証を行います。

図 10-2 中・長期的な目標値の設定

第10章 目標値と計画の評価

10-2 定量的な目標値の設定

① 居住に関する目標値

人口減少が進行する将来、都市サービスを維持し、提供し続けるためには、一定の居住人口によって都市機能を支えるための都市づくりが必要になります。
そこで、居住誘導区域内の人口密度を以下のとおり設定します。

目標指標	居住誘導区域の人口密度		
基準値	中間目標値	目標値	
令和2(2020)年	令和10(2028)年	令和15(2033)年	
49.3人/ha	推計値 46.7人/ha 以上	推計値 44.6人/ha 以上	

指標の算定方法

※1haあたり40人：既成市街地の人口密度の基準

- ・ 基準値は、国勢調査より算出
- ・ 目標値は、第7次江別市総合計画策定のための将来人口推計結果より算出

第10章 目標値と計画の評価

10-2 定量的な目標値の設定

② 都市機能に関する目標値

生活利便性を維持・向上していくためには、都市機能誘導区域内の生活利便機能を維持・増進していく必要があります。

そこで、都市機能誘導区域内の誘導施設数を以下のとおり設定します。

目標指標	都市機能誘導区域内の誘導施設の数		
基準値	中間目標値	目標値	
令和5(2023)年	令和10(2028)年	令和15(2033)年	
47 施設	48 施設 以上	49 施設 以上	

指標の算定方法

- ・ 基準値は、現在立地している誘導施設の数（時点：令和5年10月末現在）
- ・ 目標値は、現在立地している施設を維持しつつ、不足している4機能のうち、半数の2機能の誘導を図る

※野幌：介護福祉機能、大麻：介護福祉機能、江別：複合機能又は商業機能、高砂：金融機能

第10章 目標値と計画の評価

10-2 定量的な目標値の設定

③ 公共交通に関する目標値

各拠点間や居住地とのネットワーク形成を担う公共交通の持続性を確保するためには、一定の利用者を維持していく必要があります。
そこで、路線バス利用者数を以下のとおり設定します。

目標指標	路線バス輸送人員	
基準値	中間目標値	目標値
令和3(2021)年	令和10(2028)年	令和15(2033)年
【市内路線】 356 千人/年	520 千人/年	次期地域公共交通計画の 目標値
【市外路線】 2,637 千人/年	3,500 千人/年	次期地域公共交通計画の 目標値

指標の算定方法

- ・ 基準値、中間目標値は、地域公共交通計画から抜粋
- ・ 地域公共交通計画は計画期間が令和10年度までであり、目標値は次期計画による

第10章 目標値と計画の評価

10-2 定量的な目標値の設定

④ 防災に関する目標値

災害時、自ら避難することが困難であり、支援を必要とする「避難行動要支援者」とされる方たちは、情報を速やかに入手できないという不安があります。大規模災害時等に要支援者の方々に迅速かつ安全な避難をしてもらうためには、自治会など地域の住民組織による避難支援体制の充実が必要不可欠となります。

そこで、避難行動要支援者避難支援制度に参画する協力自治会の割合を以下のとおり設定します。

目標指標	避難行動要支援者避難支援制度に参画する協力自治会の割合		
基準値	中間目標値	目標値	
令和5(2023)年	令和10(2028)年	令和15(2033)年	
43%	59%	75%	

指標の算定方法

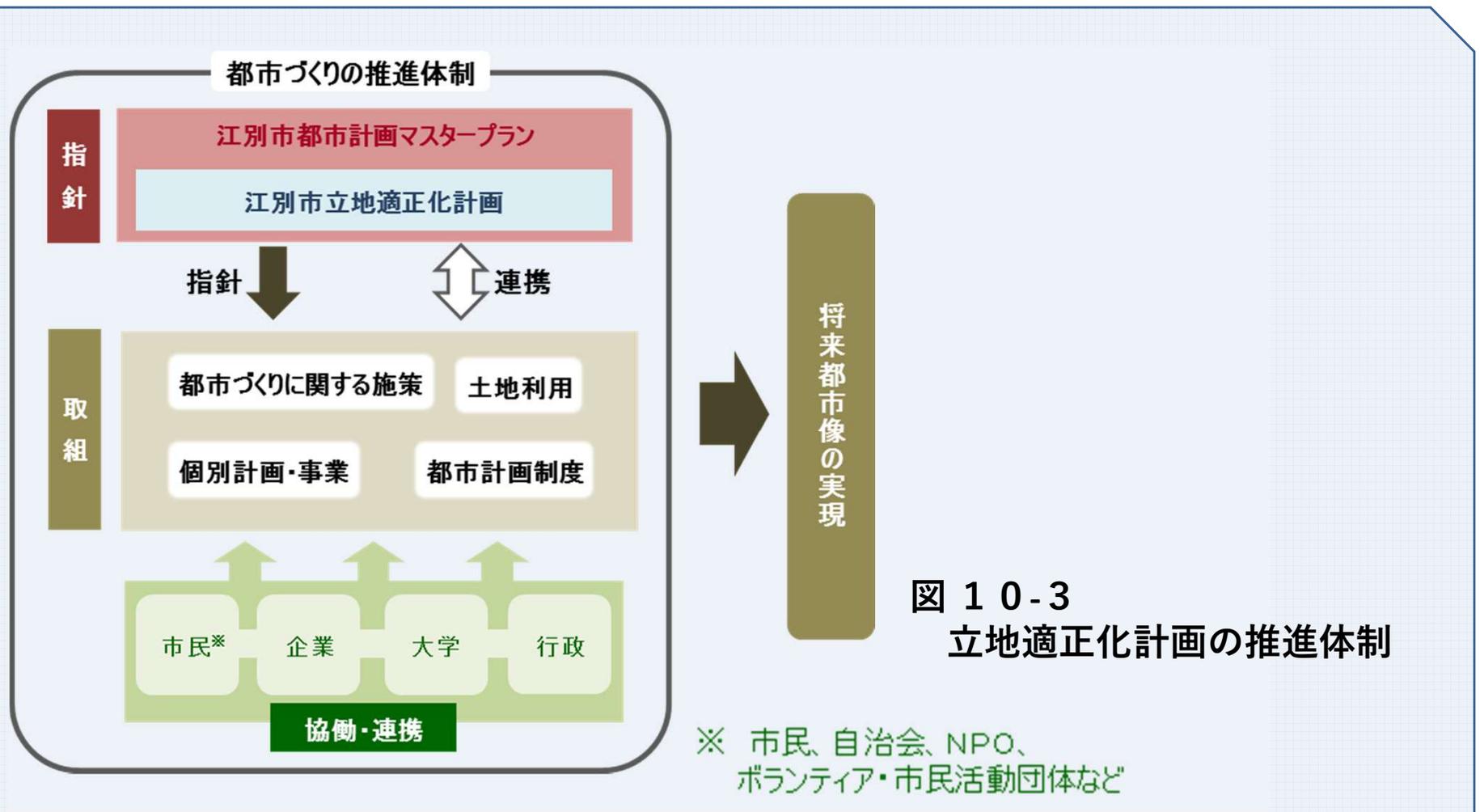
- ・ 基準値は、全164自治会の内、71自治会が参画（時点：令和5年10月末現在）
- ・ 目標値は、全164自治会の内、123自治会の参画

第10章 目標値と計画の評価

10-3-(1) 協働・連携による推進

10-3-(2) 推進方法

本市では、協働のまちづくりを進めており、今後の都市づくりを進めるためには、市民、自治会、NPO、ボランティア・市民活動団体、企業、大学、行政等が連携し、協働の取り組みを進める必要があります。



第10章 目標値と計画の評価

10-4-(1) 計画の検証

本計画の進行管理は、総合計画と都市計画マスタープランや個別計画に基づく「施策展開方針」の取り組みに対し、P D C Aサイクルによって、毎年、検証を行うこととし、関連する個別計画や事業においても、行政評価システムを活用した検証により、効果的な事業等の推進に努めます。
また、本計画は、概ね5年を目途に目標の達成度合いなどについて検証を行います。



図 10-4
取組進捗状況の検証