

江別市の都市計画について

- ① 都市計画とは
- ② 都市計画区域
- ③ 都市計画に関する方針
- ④ 都市計画の種類
- ⑤ 都市計画の決定主体
- ⑥ 都市計画の決定手続
- ⑦ 立地適正化計画の運用開始

令和 6 年 7 月 2 日

江別市企画政策部都市計画課

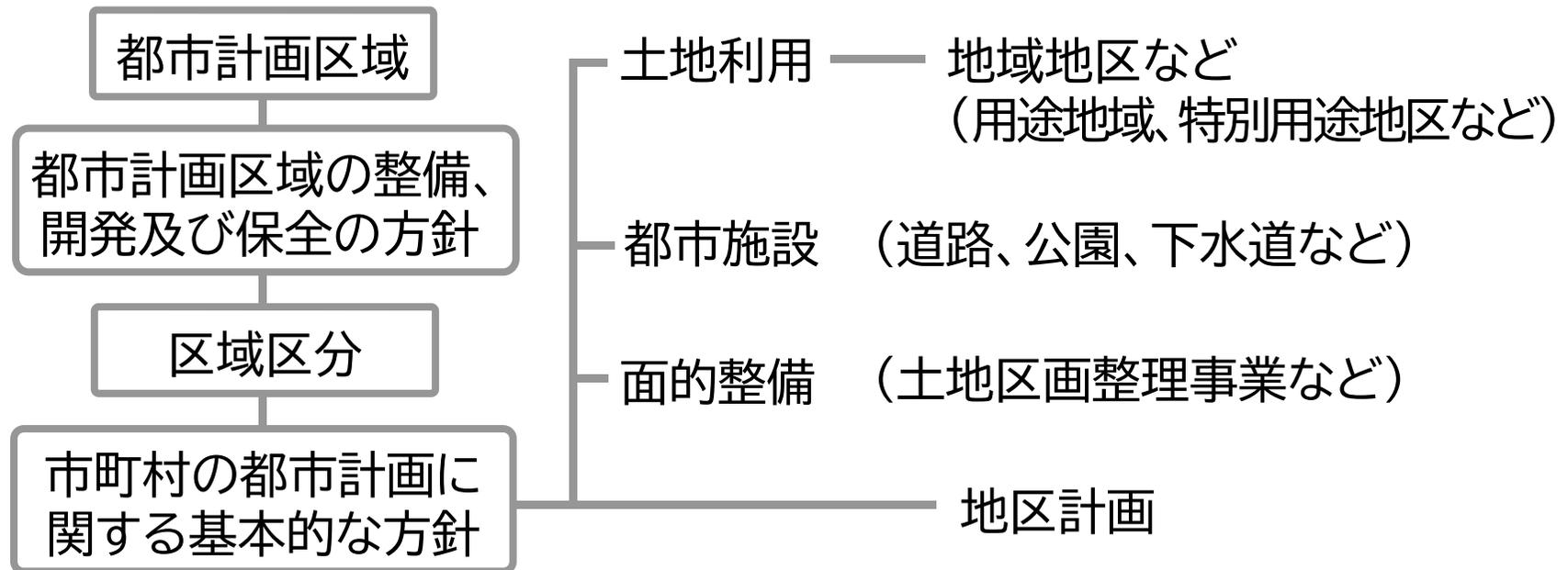
① 都市計画とは

◆ 都市計画とは

・限られた土地資源を有効に配分し、農林漁業との調和を図り、機能的な都市活動を確保するために定めるもの

⇒ 「都市計画法に基づいて定める、まちづくりのルール」

◆ 都市計画制度の体系



③ 都市計画に関する方針

◆都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

- ・札幌圏都市計画区域マスタープラン（区域マス）
- ・北海道が策定（R3年3月策定、目標年次はR12年）
- ・都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、**主要な都市計画の決定方針**
- ・**定める都市計画は、区域マスに即したものでなければならない**

◆市町村の都市計画に関する基本的な方針

- ・江別市都市計画マスタープラン（都市マス）
- ・江別市が策定（R6年3月策定、目標年次はR15年）
- ・**土地利用や都市施設（道路、公園等）、都市環境（防災、環境等）の方針**
- ・都市マスは、「江別市総合計画」と「区域マス」に即したものでなければならない
- ・**江別市が定める都市計画は、都市マスに即したものでなければならない**

④ 都市計画の種類（区域区分）

◆ 区域区分(線引き)

・無秩序な市街化を防止するため、江別市では都市計画区域を**市街化区域と市街化調整区域に区分**

【市街化区域】

既に市街地を形成してたり、概ね10年以内に優先的・計画的に市街化を促進していく区域、2,938haを指定、併せて用途地域を指定

【市街化調整区域】

市街化を抑制するべき区域、15,800haを指定

区域区分のイメージ



④ 都市計画の種類（土地利用）

◆ 地域地区

【用途地域】

住居・商業・工業といった土地利用において、互いの環境や業務の利便性が守られるよう、**建てられる建物を分類した地域を指定**

江別市では、

住居系6種類、商業系2種類、工業系3種類

の用途地域を指定

【その他】

江別市では、用途地域と併せて以下の地域地区を指定

特別用途地区：文教地区と特別工業地区の2地区

準防火地域：近隣商業地域と商業地域の全域

④ 都市計画の種類（都市施設）

◆ 都市施設

【道路】

都市の骨格をなす幹線街路など、50路線112kmを指定

【都市高速鉄道】

野幌駅付近のJR函館本線の鉄道高架、延長4,490mを指定

【公園・緑地】

休息、散歩、遊戯、運動などのレクリエーションの用に供する64公園、環境保全や景観の向上を目的とした10緑地、計74箇所を指定

【その他】

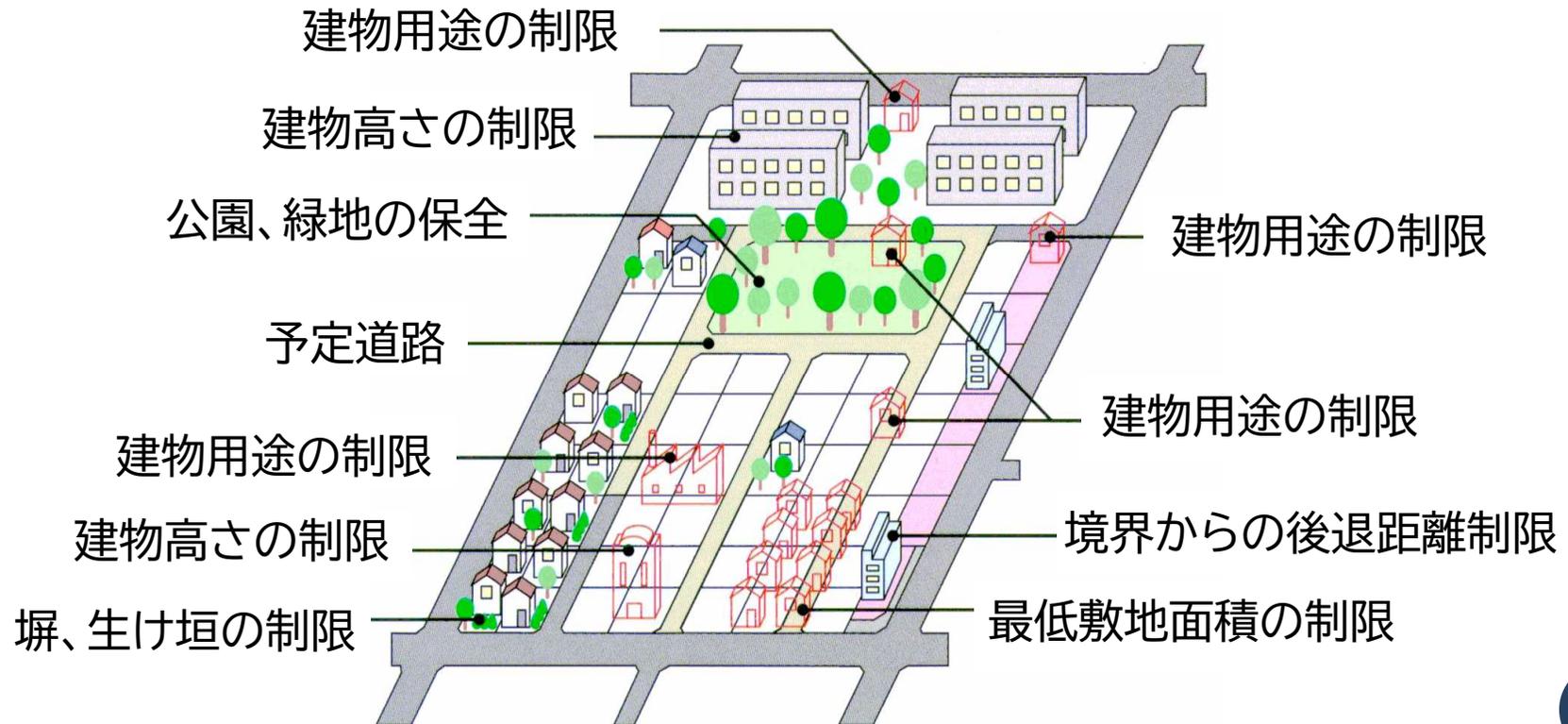
江別南幌公共下水道、江別市環境クリーンセンター、江別市リサイクルセンター、江別市葬祭場を指定

④ 都市計画の種類（地区計画）

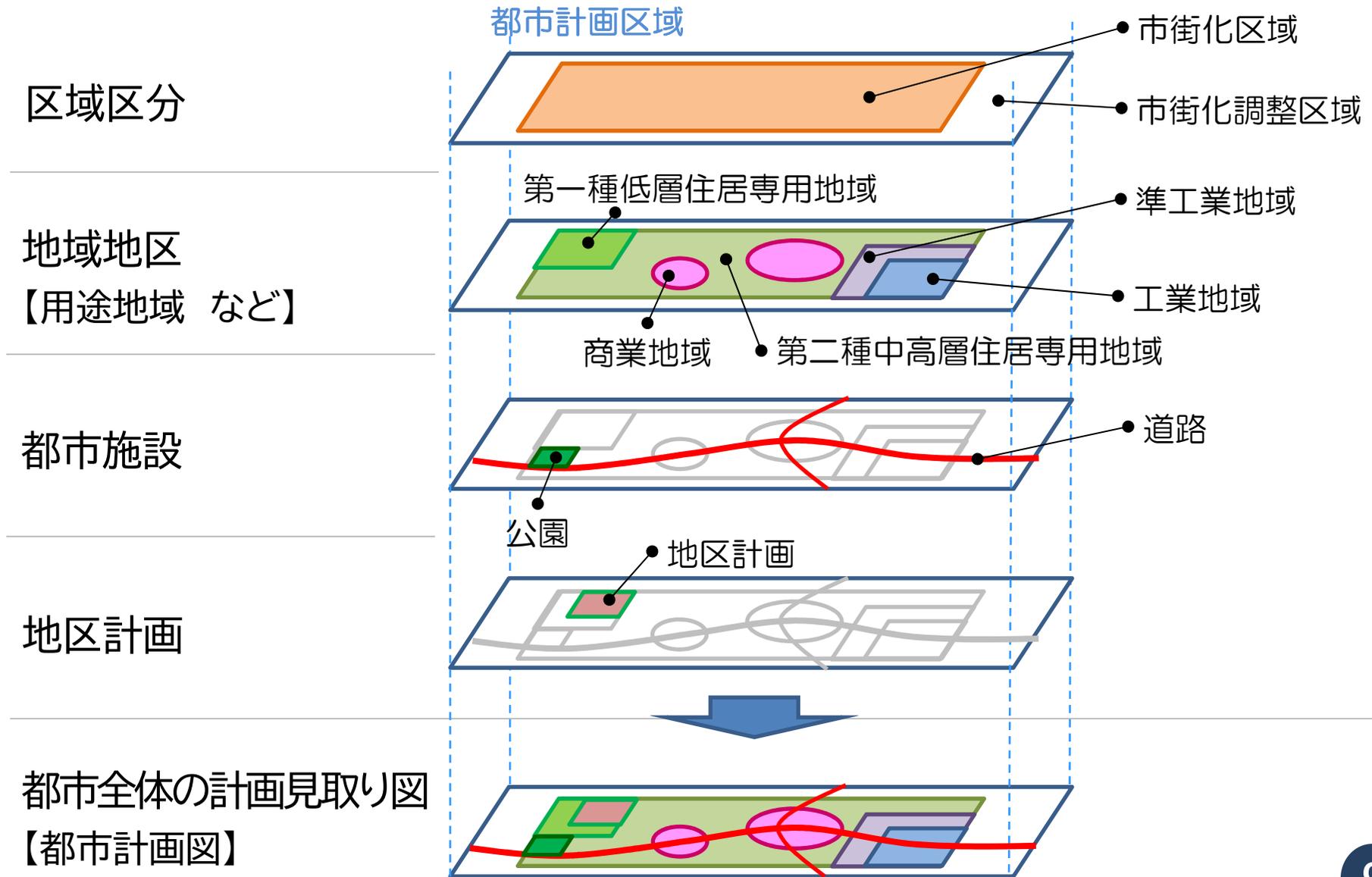
◆ 地区計画

- ・それぞれの地区の特色を活かしたまちづくりのため、建物の建て方や用途、公共施設などの配置を一体的に定める「地区単位の都市計画」
- ・江別市では、土地区画整理事業などに併せ、13地区で指定

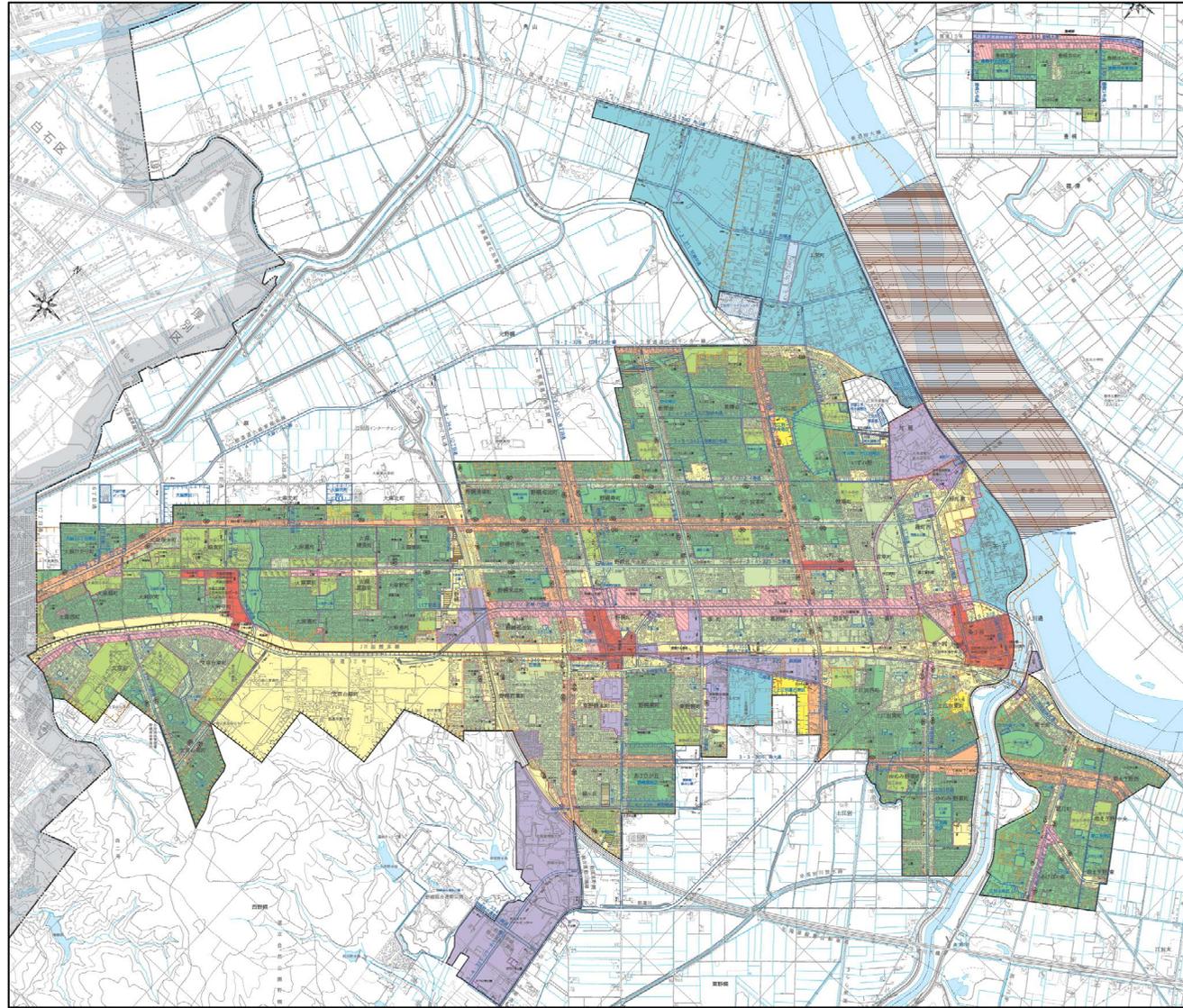
地区計画のイメージ



都市計画制度の構造イメージ



■ 都市計画制度の構造イメージ



⑤ 都市計画の決定主体

◆ 北海道が決定する都市計画

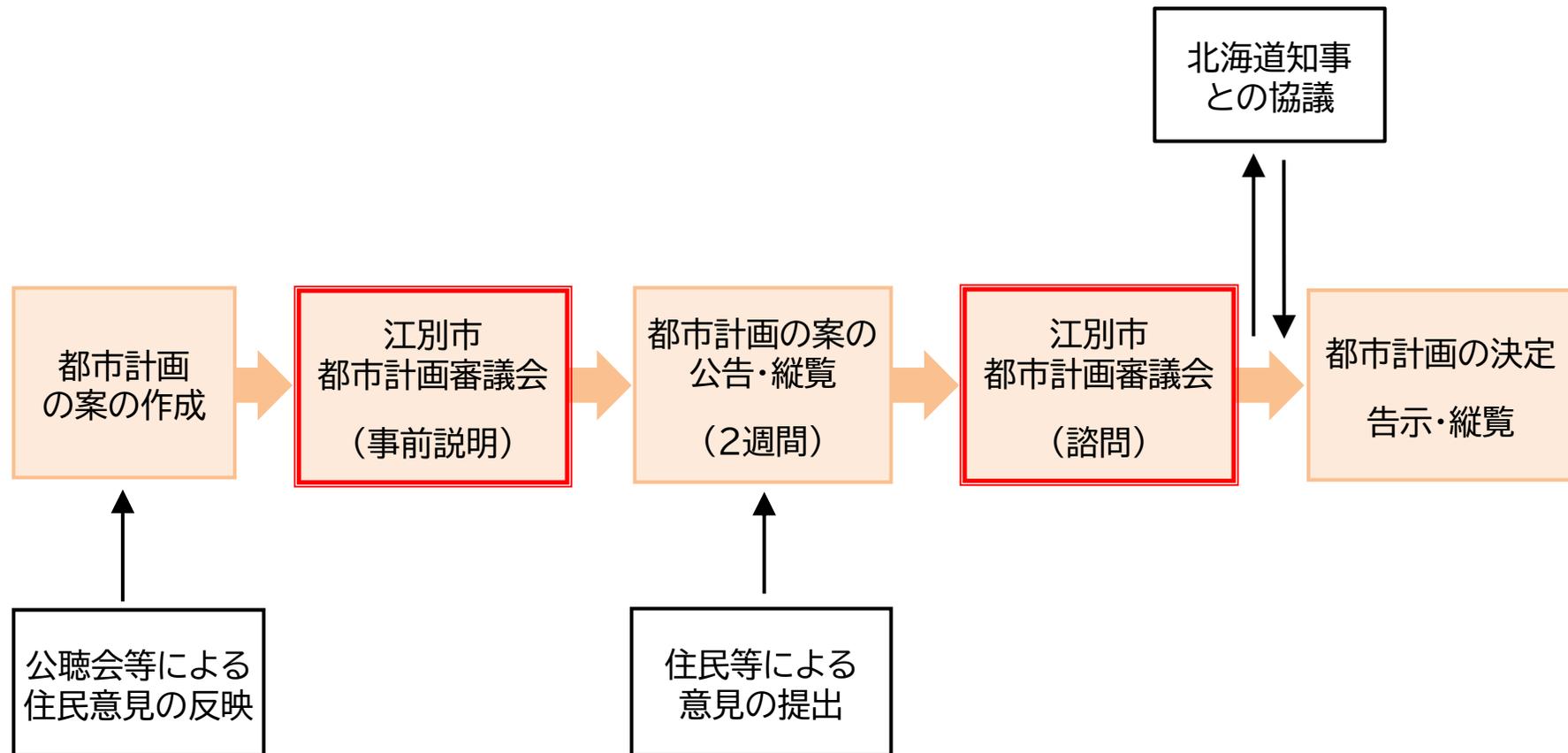
- ・札幌圏都市計画区域マスタープラン
- ・区域区分(線引き)
- ・根幹的都市施設や、2以上の市町村の区域に跨る都市施設
 - ⇒道路(国道、道道、自動車専用道路)、都市高速鉄道
 - ⇒国または北海道が設置する大規模な公園
 - ⇒下水道(江別南幌公共下水道) など

◆ 江別市が決定する都市計画

- ・江別市都市計画マスタープラン
- ・用途地域、特別用途地区、準防火地域
- ・地区計画
- ・北海道が決定する都市施設以外の都市施設
 - ⇒道路(市道)、市が設置する公園・緑地、ごみ焼却場、火葬場 など

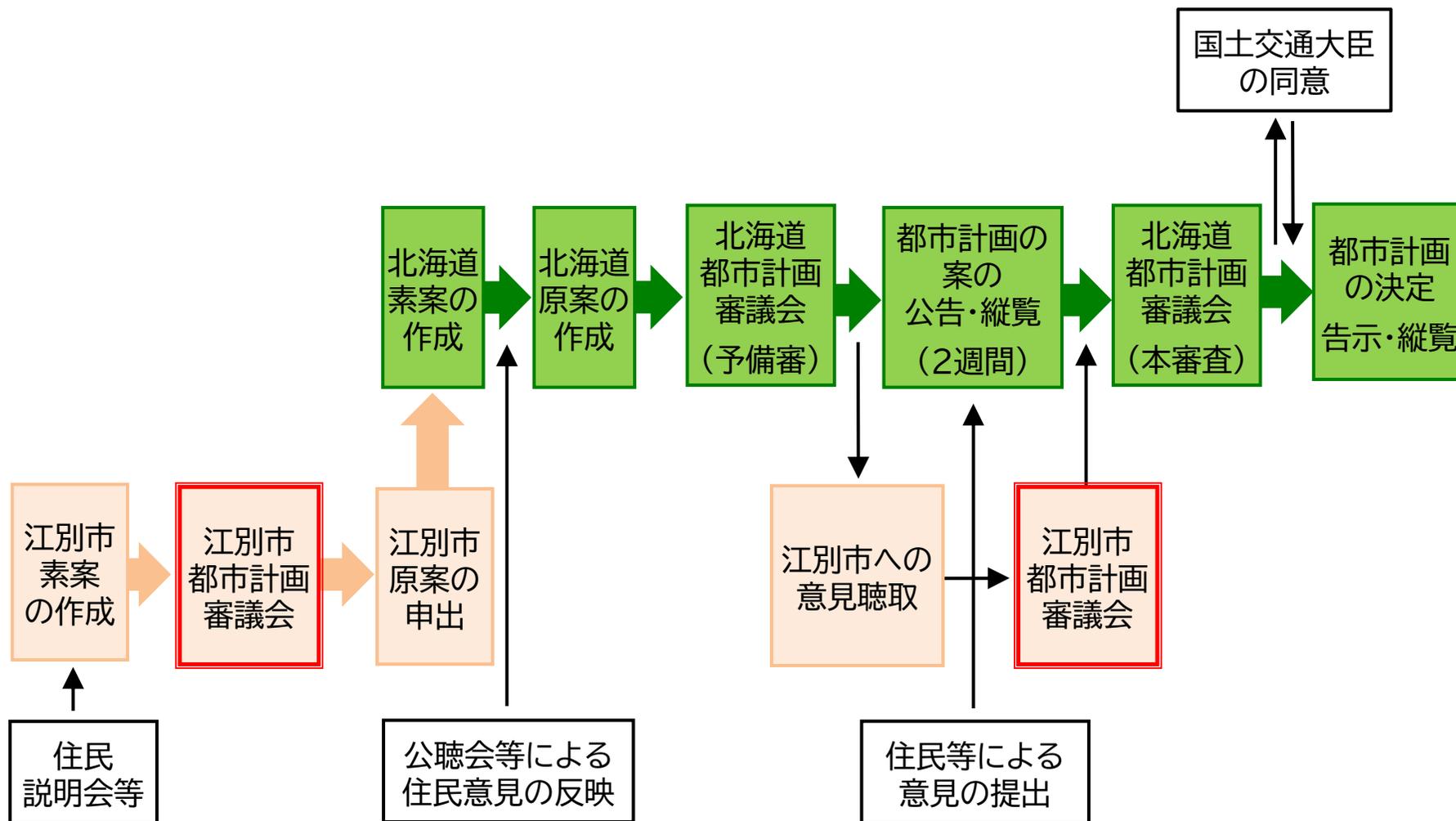
⑥ 都市計画の決定手続

■ 江別市が定める都市計画の場合



⑥ 都市計画の決定手続

■ 北海道が定める都市計画の場合

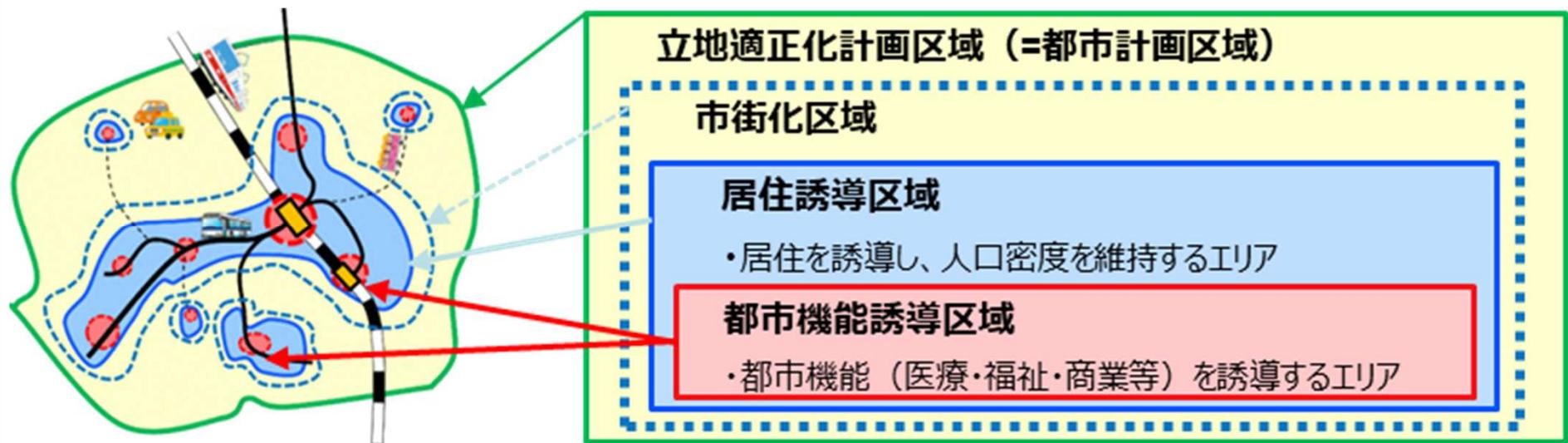


⑦ 立地適正化計画の運用開始

◆立地適正化計画に基づく届出

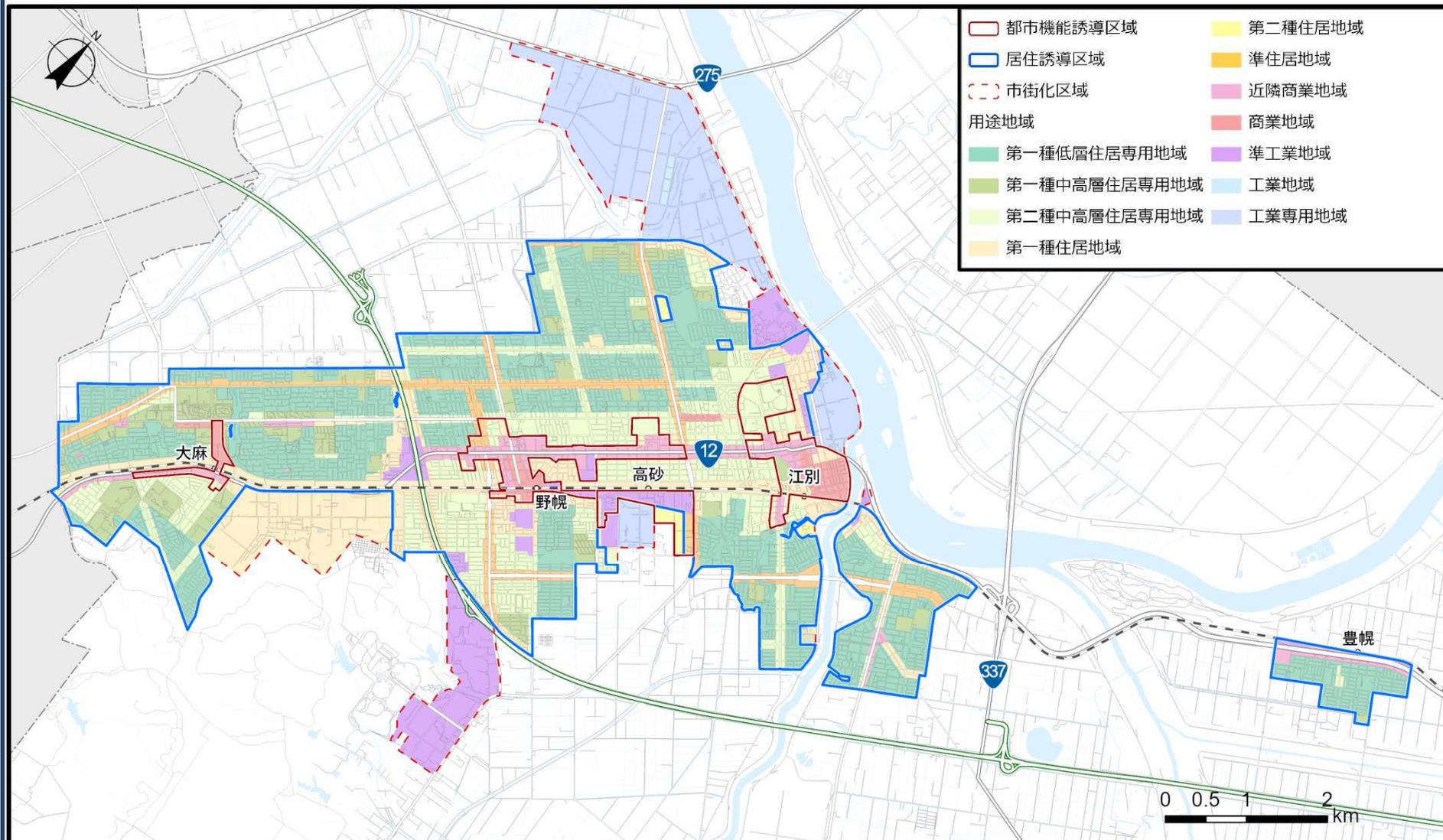
- ・緩やかな規制(届出制度)によって、まちづくりをコントロール
- ・「居住」と「都市機能」を誘導する区域、誘導する都市機能を設定
- ・届出対象となる行為を行う場合、事前に届出が必要

立地適正化計画のイメージ



⑦ 立地適正化計画の運用開始

◆誘導区域の設定状況



⑦ 立地適正化計画の運用開始

◆誘導施設の設定状況

機能		誘導施設			
		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			
(2)	行政機能	市役所本庁舎	—		—
		市役所窓口機能		—	
		警察署	—		
(3)	教育・文化・ スポーツ機能	図書館本館	図書館支所		—
		公民館・文化施設		—	
		体育施設			
(4)	商業機能	相当規模の商業集積			
(5)	介護福祉機能	地域包括支援センター			—
(6)	医療機能	病院・一定規模以上の診療所			
(7)	金融機能	銀行・信用金庫・農業協同組合・信用組合・労働金庫			

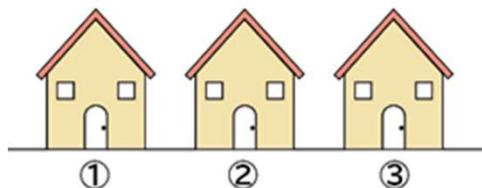
⑦ 立地適正化計画の運用開始

◆届出対象となる行為(居住誘導区域外)

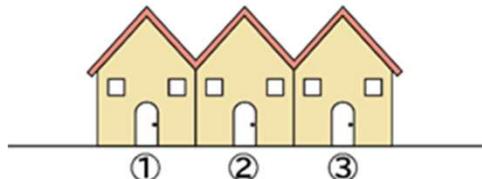
居住誘導区域外で

- 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



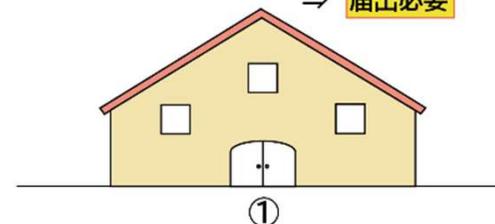
例) 3戸の建築行為 ⇒ 届出必要



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」

居住誘導区域外に必要な届出

⑦ 立地適正化計画の運用開始

◆届出対象となる行為(都市機能誘導区域外)

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

都市機能誘導区域外に必要な届出

⑦ 立地適正化計画の運用開始

◆届出対象となる行為(都市機能誘導区域内)

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

都市機能誘導区域内で必要な届出