

江別市本庁舎建設に伴う 都市計画変更に関する説明会

①【本庁舎建設の概要】

- (1) これまでの経過について
- (2) 本庁舎建設基本設計概要

②【都市計画の変更内容について】

- (1) 都市計画制度について
- (2) 用途地域の変更内容について
- (3) 今後のスケジュールについて

令和 7 年 7 月 3 日

本庁舎建設に伴う都市計画変更に関する説明会

(1)これまでの経過について

本庁舎建設に伴う都市計画変更に関する説明会

これまでの経過

■本庁舎の概要

昭和41(1966)年竣工
鉄筋コンクリート造
一部鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造

■課題

耐震性能不足(旧耐震基準)
老朽化・狭あい化
防災拠点として機能不足 等



■検討の経過

令和4年3月 本庁舎等の整備に係る市の基本的な考え方 公表
令和5年3月 江別市本庁舎建設基本構想 策定
令和6年6月 江別市本庁舎建設基本計画 策定
令和7年6月 江別市本庁舎建設基本設計 完了

2

本庁舎建設に伴う都市計画変更に関する説明会

本庁舎建設予定地

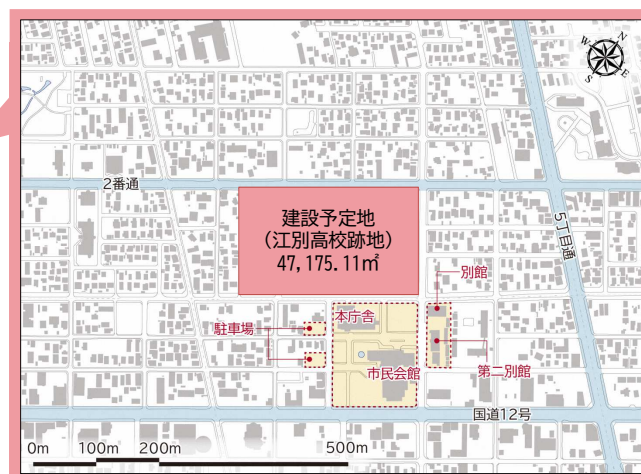
■本庁舎建設候補地

①現在地
(高砂町6番地ほか)

②江別高校跡地
(向ヶ丘26番地)

③野幌若葉町
(野幌若葉町2番地ほか)

④江別小学校跡地
(萩ヶ岡19番地ほか)



3

(2)本庁舎建設基本設計概要

4

設計概要

■基本理念

えべつの街なみと自然に映える市民が集う庁舎
～日常の安心を未来へつなぐ～

■基本方針

1. 利用しやすく親しまれる庁舎
2. 安全・安心な庁舎
3. 環境に配慮した庁舎
4. 江別らしさをPRできる庁舎
5. 働きやすく効率的な庁舎

■建築概要

敷地面積：30,980㎡
建築規模：地上4階
構造：鉄筋コンクリート造
一部鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造
高さ：約21m
延床面積：13,925㎡



5

本庁舎建設に伴う都市計画変更に関する説明会

配置・動線計画



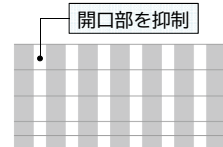
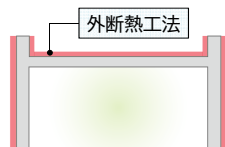
6

本庁舎建設に伴う都市計画変更に関する説明会

立面計画



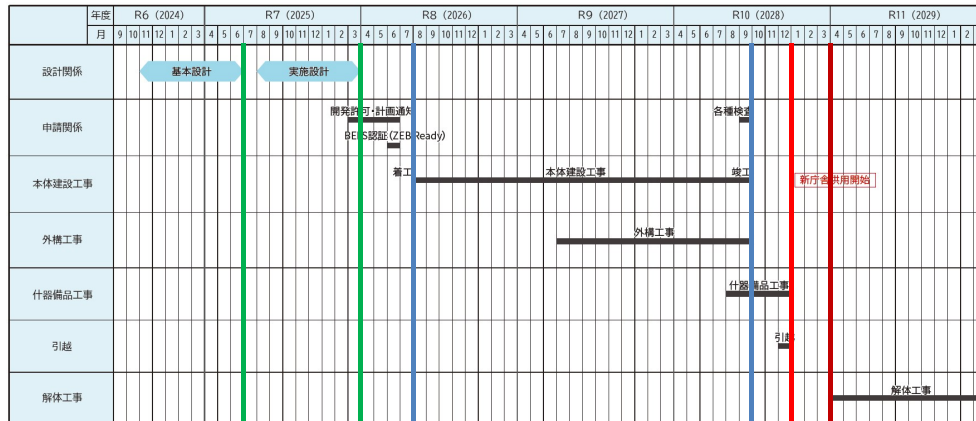
様々な機能性



7

本庁舎建設に伴う都市計画変更に関する説明会

全体事業スケジュール



memo

江別市本庁舎建設に伴う 都市計画変更に関する説明会

①【本庁舎建設の概要】

- (1) これまでの経過について
- (2) 本庁舎建設基本設計概要

②【都市計画の変更内容について】

- (1) 都市計画制度について
- (2) 用途地域の変更内容について
- (3) 今後のスケジュールについて

令和 7 年 7 月 3 日

(1)都市計画制度について

本庁舎建設に伴う都市計画変更に関する説明会

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」

札幌圏都市計画区域の整備、
開発及び保全の方針【北海道】
<令和3年(2021年)3月23日決定>

第7次江別市総合計画
～えべつ未来づくりビジョン～
<令和6年度(2024年度)～令和15年度(2033年度)>



江別市都市計画マスタープラン

江別市立地適正化計画



個別の都市計画

土地利用

・用途地域
・特別用途地区
・地区計画

都市施設

・道路
・公園、緑地
・下水道

市街地整備

・市街地開発事業

12

本庁舎建設に伴う都市計画変更に関する説明会

用途地域とは

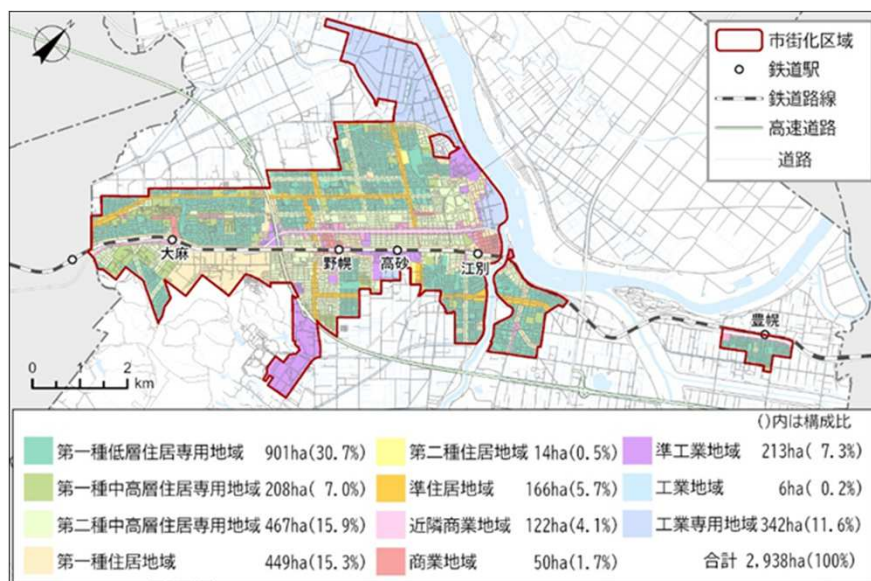
建てられる**建物の用途**（住宅、店舗、学校、工場など）について、相互の環境を守るために**区分した13種類の地域**。

住居系		商業系	工業系
第一種低層 住居専用地域	第二種低層 住居専用地域	近隣商業地域	準工業地域
第一種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域	商業地域	工業地域
第一種住居地域	第二種住居地域		工業専用地域
準住居地域	田園住居地域		

江別市では、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域を除く、11種類を指定しています。

13

本庁舎建設に伴う都市計画変更に関する説明会



図：用途地域図（令和6年3月末時点）

14

本庁舎建設に伴う都市計画変更に関する説明会

用途地域とは

- 建物の**使い方**の制限
用途地域内に建てられる**建物の用途**(住宅、店舗、学校、工場など)の制限
- 敷地に対する**建て方**の制限
 - 建蔽率^{けんぺい}…敷地面積に対する建物の**建築面積(建坪)**の割合
 - 容積率…敷地面積に対する建物の**延床面積(延坪)**の割合
- 建物の**高さ**の限度
 - 建物の**高さ制限**
(江別市では第一種低層住居専用地域のみ指定)

15

(2) 用途地域の変更内容について

16

変更する区域



17

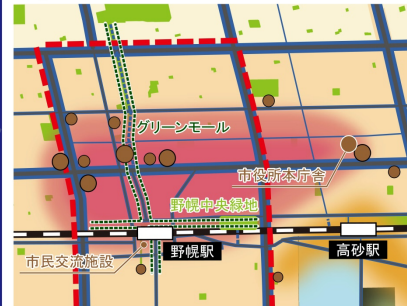
本庁舎建設に伴う都市計画変更に関する説明会

江別市都市計画マスタープラン

- 計画地は拠点(中心市街地)に含まれる
- 未利用地は交通環境や周辺環境に配慮し、土地の用途転換を検討
- 本庁舎は必要な機能の集積を検討



野幌駅周辺(中心市街地)



凡 例

中心市街地	都市地区
地区核	グリーンモール
地域核点	公園・緑地・牧畜地
一帯性宅地	農業用地
専用住宅地	近郊商業地
製造・加工・流通業等	都市計画道路
商業施設・食品関連業等	市道
インテグレーションゾーン(土地区画整理区域)	公共施設
	高等学校
	大学

18

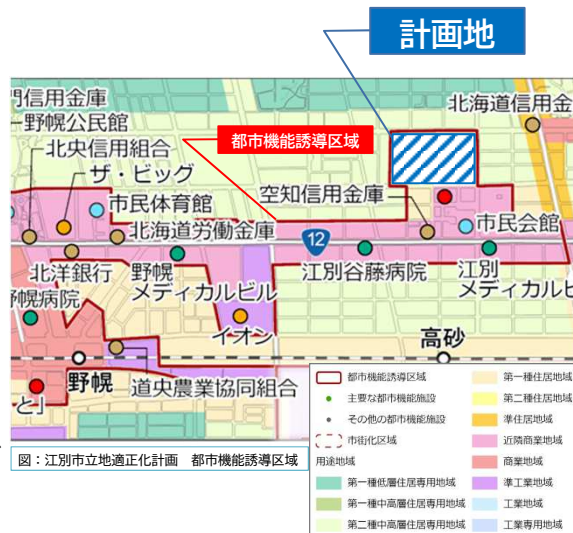
本庁舎建設に伴う都市計画変更に関する説明会

江別市立地適正化計画

都市機能誘導区域

コンパクトなまちづくりを進めるため医療、福祉、商業、行政等の都市機能を誘導する区域

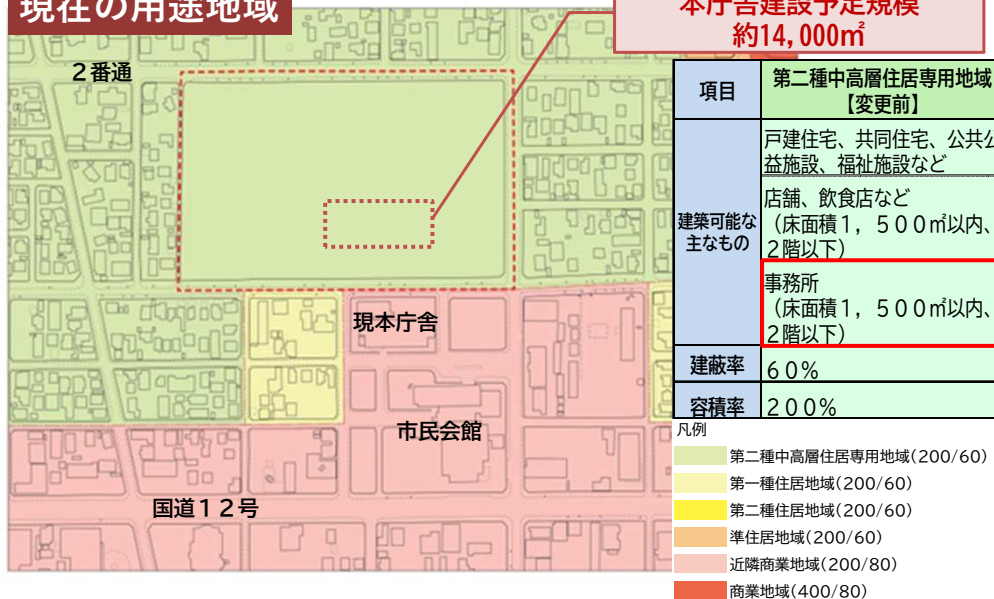
- 計画地は都市機能誘導区域に含まれる
- 都市機能の立地などに伴い、都市計画制度の活用を検討する



19

本庁舎建設に伴う都市計画変更に関する説明会

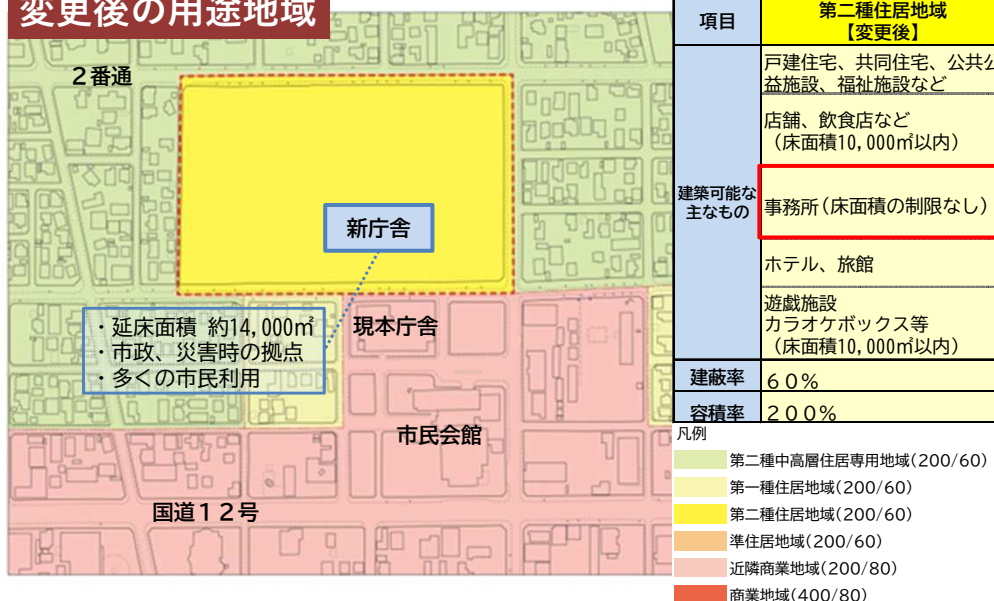
現在の用途地域



20

本庁舎建設に伴う都市計画変更に関する説明会

変更後の用途地域



21

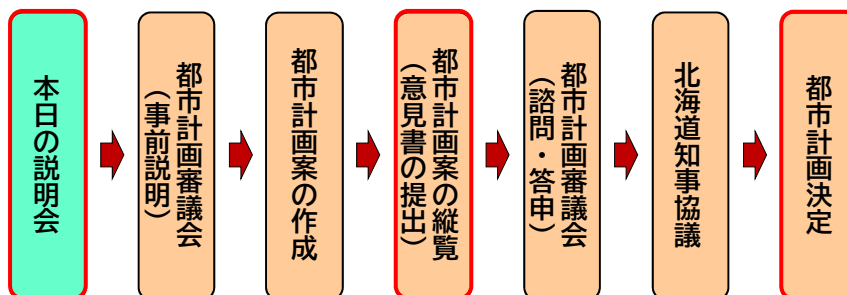
(3) 今後のスケジュールについて

22

今後のスケジュール（想定）

7
月
3
日

10
月
頃



23