

旧江別小学校跡地の利活用方針 及び 都市計画変更に関する説明会

令和7年7月23日 18:30～
コミュニティセンター多目的ホール

本日の説明内容

- ① 旧江別小学校跡地の利活用方針
- ② 都市計画の変更

① 旧江別小学校跡地の利活用方針

① 旧江別小学校跡地の利活用方針

1 対象地

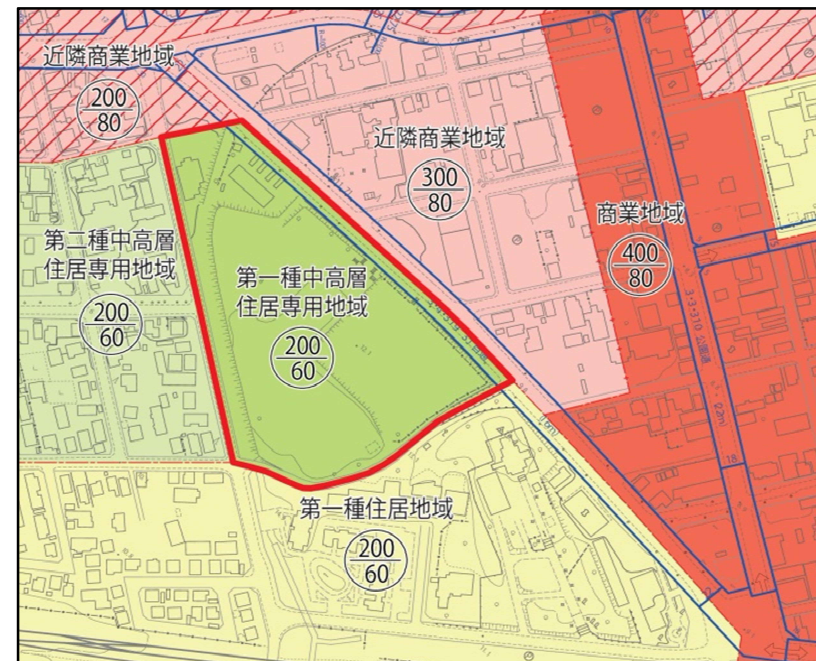
●敷地面積

旧江別小学校跡地：約2.3ha



●用途地域

第1種中高層住居専用地域



2 これまでの検討経過

(1) 江別駅周辺地区土地利用検討委員会（H28）

学識経験者、自治会、経済団体、市民団体など12名で構成する検討委員会。（延べ12回開催）

- 江別小学校跡地と隣接する市有地に商業系、業務系、住居系、福祉系などの機能を、複合的に配置、共存させることが、江別駅周辺の活性化につながる。
- 実現に向けて、活用主体となる民間事業者等から幅広く事業提案を受ける必要がある。

(2) 江別市都市計画マスタープラン2024及び 立地適正化計画（令和6年策定）

健全で秩序あるまちづくりのため、土地利用（住宅、商工業、道路、公園など）や、地区ごとに必要となる機能（居住、行政、商業など）の方針をまとめたもの

➤ 江別駅周辺

→商業と居住機能が融合した拠点（地区核）の形成

➤ 旧江別小学校跡地は「都市機能誘導区域」

→商業施設（単体・複数）や、多機能が複合した施設など
（スーパーマーケットを含むもの）を誘導

（３）サウンディング型市場調査（～令和７年３月）

土地活用の「参考」とするため、利活用の「アイデア」等を民間事業者からヒアリングするもの（≠公募）

【民間事業者の主な意見】

- 商業系（中～大規模）や住居系等の土地利用が可能
- 商業系の活用では、定期借地、売買のどちらも実現性あり
- 早期の事業化が望ましい（建築資材費が高騰）
- 一番町、弥生町側からのアクセスを考慮すると、神社裏の市道の整備が必要（特殊な地形：事業者では整備が難しい）
- 活用するには、一定の高さへの切土・敷き均しや用途地域の変更が必要



道路との高低差、対象地の地形などの課題はあるが、商業系利用等の実現性を見出すことができた

（４）江別駅周辺土地利用に係る庁内連携会議

江別駅周辺の一体的な土地利用について、組織横断的な検討を行うため、市長を含む市役所の幹部職で行う検討会議
（部長級会議 7 回、実務担当者級 6 回を開催）

- 江別駅周辺の土地利用状況などの共有
- 旧江別小学校跡地の利活用に係る方向性の検討



- （１）土地利用検討委員会報告書（専門家・市民の提言）
- （２）都市計画マスタープラン・立地適正化計画
（パブリックコメントを経た市の計画）
- （３）民間事業者の意見（実際に使う人の意見）
をもとに、土地利活用の方向性をまとめる。（次ページ）

3 土地利活用の基本的な考え方(方針)

(1) 基本的考え方

- ①民間が持つノウハウを最大限に生かす。
→**公募型プロポーザル方式**による利活用事業者の募集を行う。
- ②市民の「日常生活」を支える。
→**商業等の機能を誘導**し、“にぎわい”を創出する。
→「地区核」として、**日常を支える土地利用**を図る。
- ③旧市職員住宅と旧萩ヶ岡教職員住宅の活用
→「小学校跡地との一体的活用は難しい（高低差や飛び地）」
との民間事業者の意見を踏まえ、別途、利活用を検討

(2) 地形を生かした活用など

➤ 隣接する市道（萩ヶ岡2号道路）

→観光・交流拠点間（かわまち～旧町村農場など）の周遊や、
周辺地区から、旧江小跡地や駅前へアクセスしやすくする。



市が道路の拡幅工事を行う（詳細設計中）

➤ 丘陵（高台）である地形を活用

→浸水想定を考慮し、一定の高さを確保（一時避難を想定）

→将来も、地域の状況に応じた土地活用ができるようにする
（都市計画の観点）



敷地は市が所有（借地で活用）

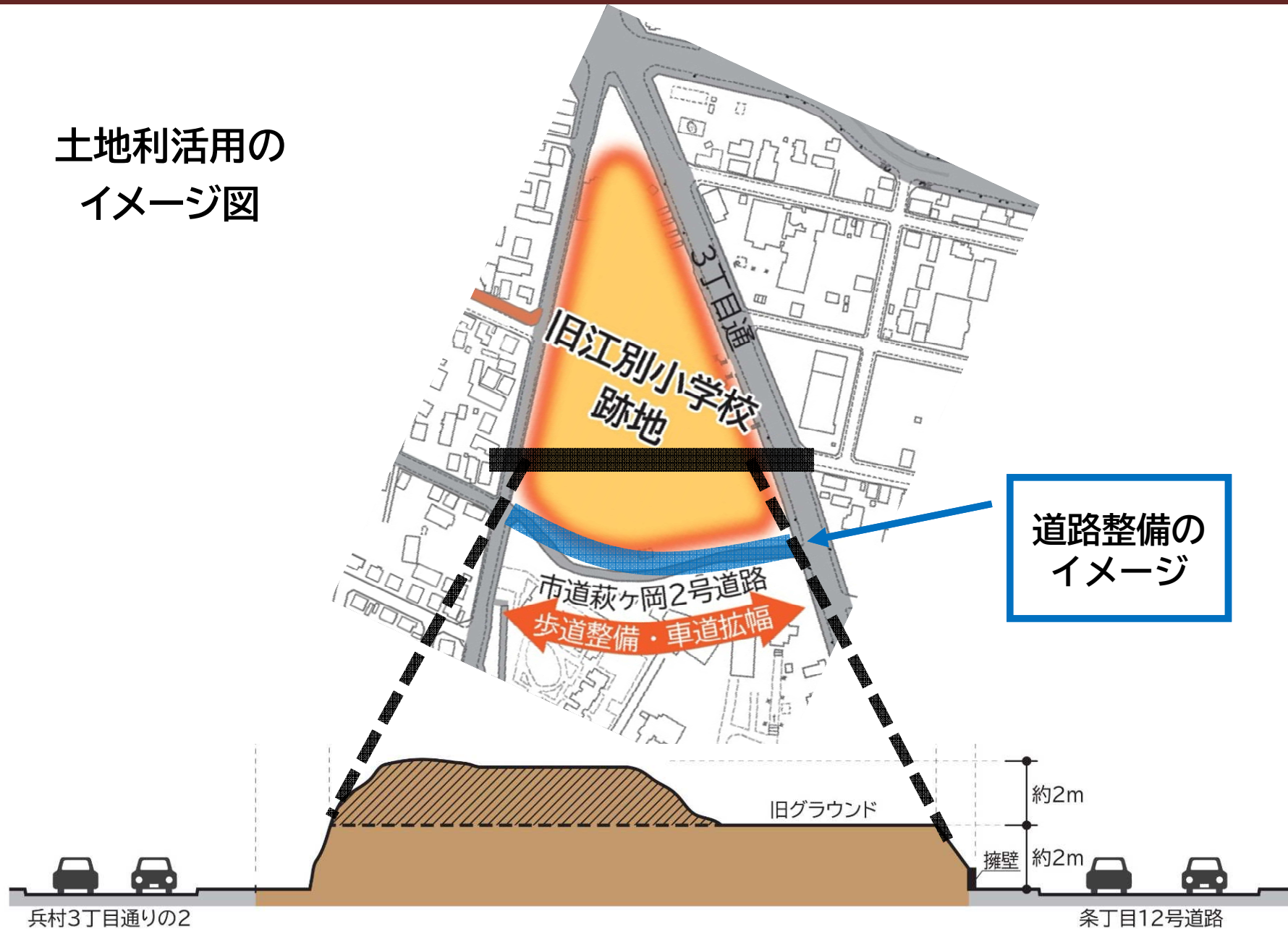
(3) 浸水への備え

あんしん
防災マップ



① 旧江別小学校跡地の利活用方針

土地利活用の イメージ図



4 江別駅周辺地区活性化のイメージ



5 今後の予定等

利活用事業者の募集(公募型プロポーザル)に向けて準備中

<今後のスケジュール(予定)>

令和7年7月 募集要項の内容を精査(～8月)

9月 プロポーザル参加事業者の公募(～12月ごろ)

令和8年1月 事業者選定プロポーザル(プレゼン)の実施

優先交渉権者(事業を行う予定の事業者)決定

4月 事業者との契約

※募集に先立ち、地形等を調べる調査(現況測量)が行われる予定です。

② 都市計画の変更

1 都市計画制度について

(1) 都市計画とは

土地を有効に配分し、都市内に「建物敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境」を適正に配置することで、文化的な都市生活・機能的な都市活動を確保するために定めるもの

都市計画法に基づく“まちづくりのルール”

<都市計画の体系>

【北海道】
札幌圏都市計画の
整備、開発及び保全の方針

第7次 江別市総合計画

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、準防火地域、
地区計画・・・

【都市施設】

道路、公園、下水道・・・

【市街地整備】

市街地開発事業・・・

(2) 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**区分した地域**。

第一種低層
住居専用地域



第二種低層
住居専用地域



第一種中高層
住居専用地域



第二種中高層
住居専用地域



第一種住居地域



第二種住居地域



住
居
系

準住居地域



田園住居地域



商 業 系

近隣商業地域



商業地域



工 業 系

準工業地域



工業地域



工業専用地域



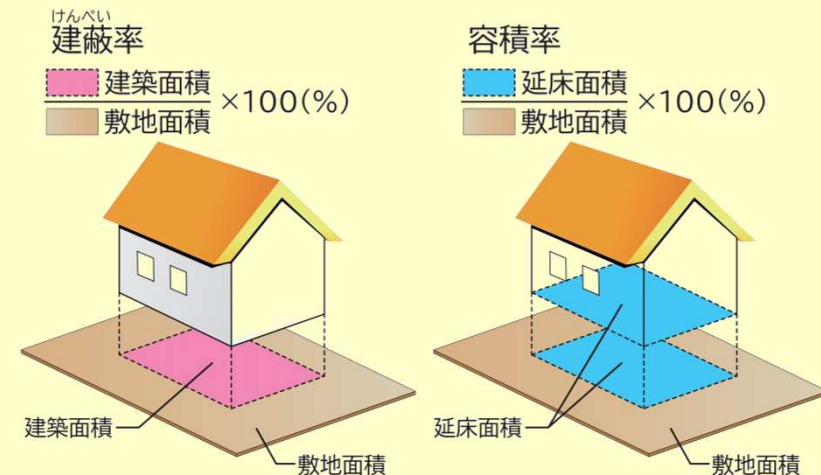
<用途地域による制限>

● 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

けんぺい
建蔽率…敷地に対する
建築面積の割合
容積率…敷地に対する
延床面積の割合



● 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)

(3) 防火地域・準防火地域とは

<防火地域・準防火地域とは>

建物が密集する市街地において、**建物の構造を制限することで不燃化を図り、火災の危険を防除**するために指定する地域。



建物の位置や規模等に応じた構造の制限

<指定の考え方>

● 防火地域

建築物の密集した火災危険率の高い市街地の区域（原則、商業地域で容積率600%以上）に指定。

⇒ 江別市で指定なし

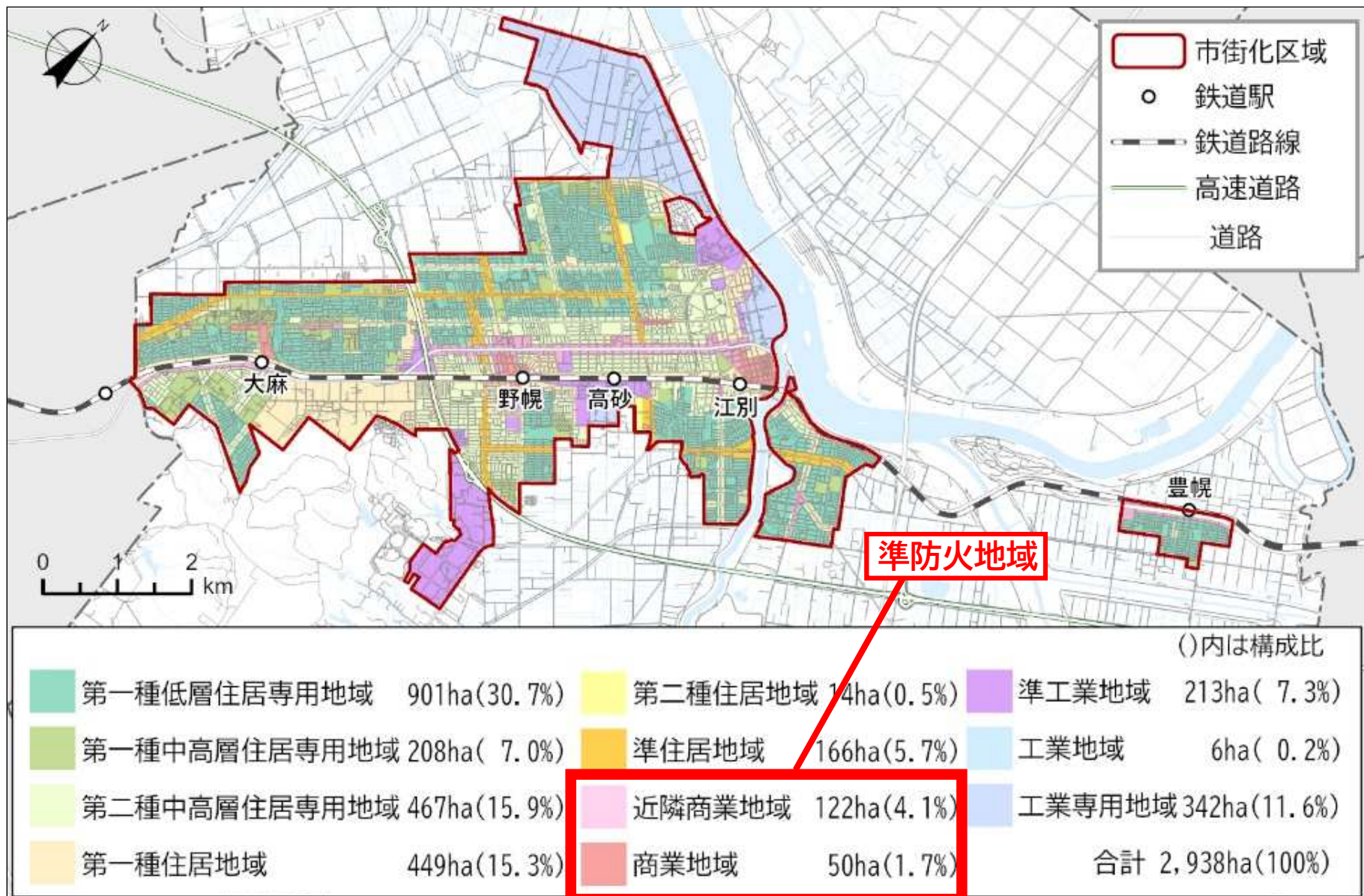
● 準防火地域

商業地域、近隣商業地域に指定。

② 都市計画の変更

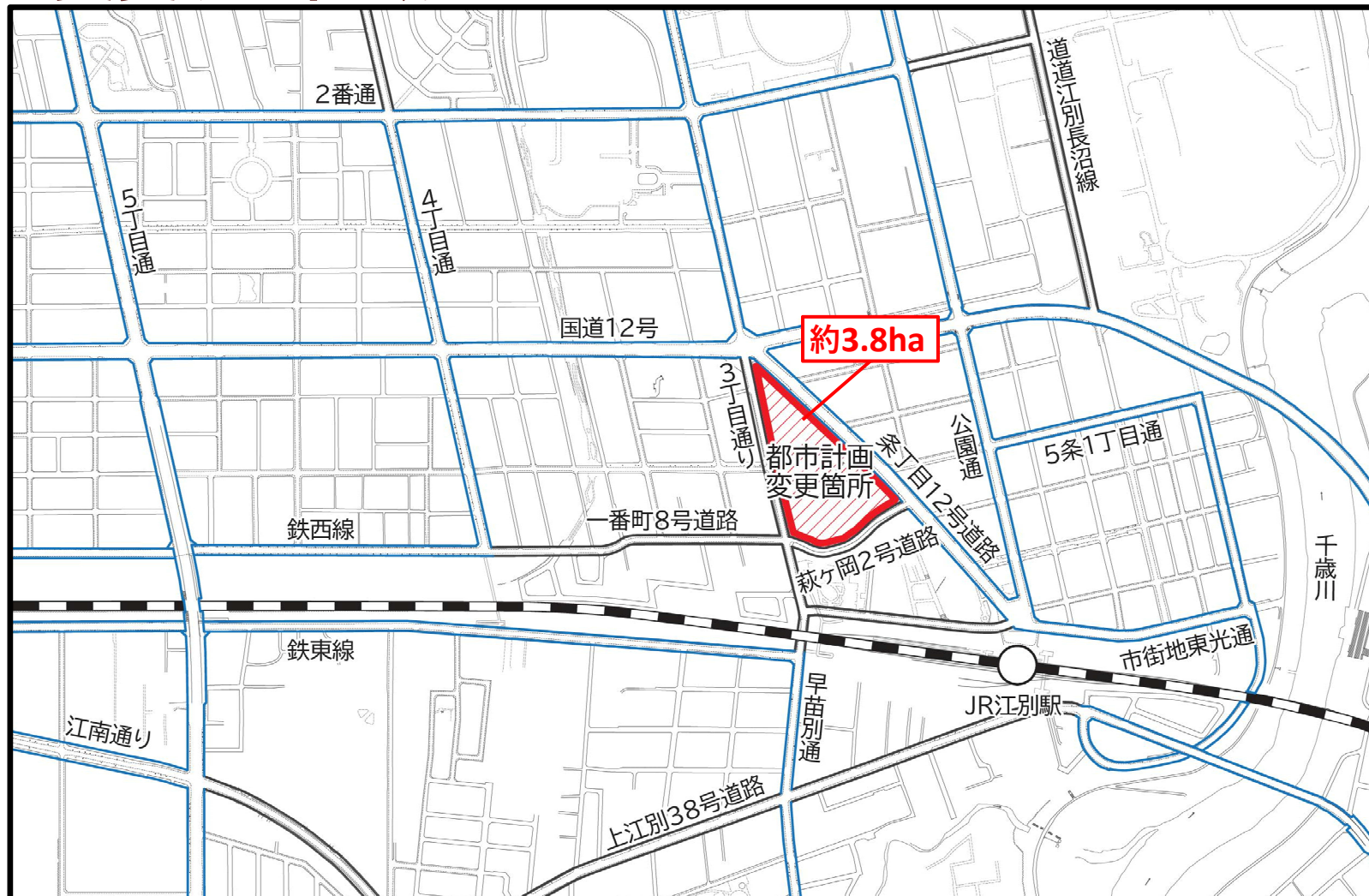
<江別市の用途地域・準防火地域の指定状況>

R6年3月末時点



2 都市計画の変更について

(1) 変更する区域



(2) 対象地の位置付け

<江別市都市計画マスタープラン2024>

- 対象地は、江別地域の拠点
(地区核)に含まれる。
- 未利用地は、地域住民のニーズ
や利便性等を踏まえ、
適切な土地の用途転換を図る。

凡 例

拠 点		中心市街地	工 業 地		製造・加工・流通業等
		地区核			先端技術・食品関連業等
		地域拠点			インターチェンジ周辺 の土地利用を検討する エリア
住 宅 地		一般住宅地			
		専用住宅地			

<地域別構想 江別地域の方針図>



<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、医療や福祉、商業等の都市機能を誘導する区域
- 対象地は、
都市機能誘導区域に含まれ、
商業機能などの誘導を図る。

<都市機能誘導区域>



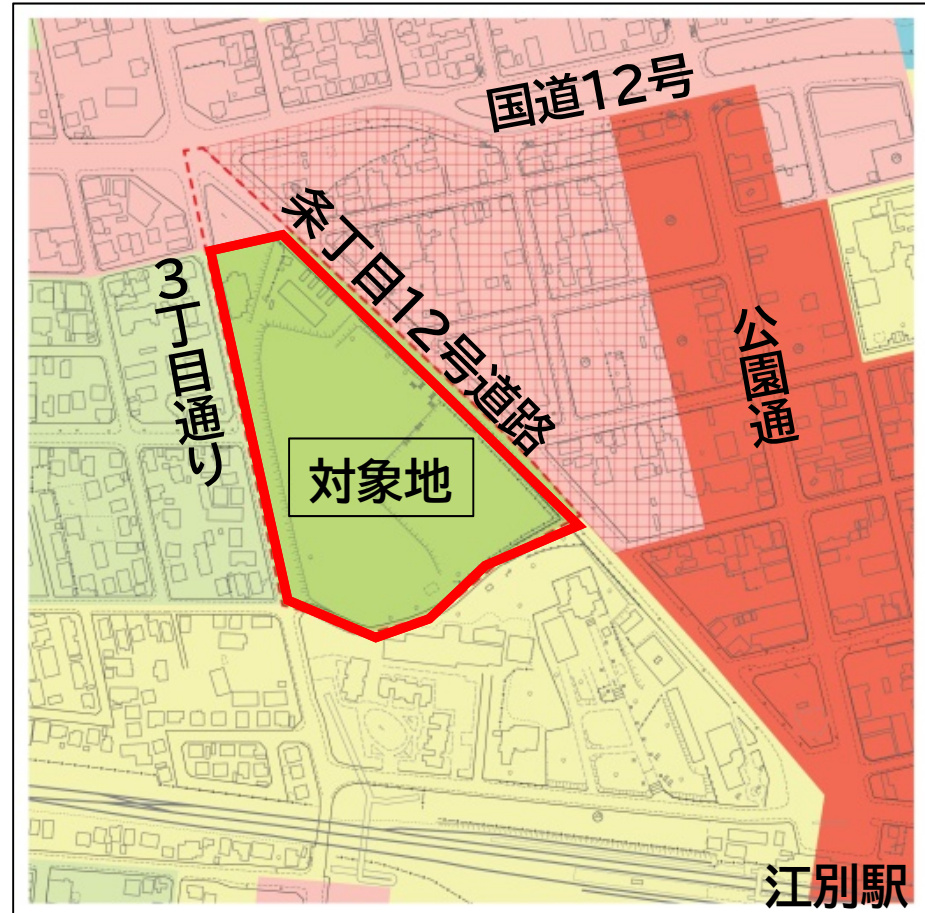
(3)都市計画の変更内容

<現在の用途地域>

用途地域	第一種中高層住居専用地域
建築可能な 主なもの	戸建住宅、共同住宅、学校、公共 公益施設、福祉施設 など 店舗、飲食店 など (床面積500㎡以下・2階以下)
建蔽率	60%
容積率	200%



- 江別市では、学校や共同住宅
などが立地する区域を指定
- 店舗等は小規模なものが立地
可能



(建蔽率/容積率)		
商業地域(400/80)	近隣商業地域(200/80)	
近隣商業地域(300/80)	第一種住居地域(200/60)	
第一種中高層住居専用地域(200/60)	第二種中高層住居専用地域(200/60)	

<変更の必要性>

江別小学校が立地し、「第一種中高層住居専用地域」を指定



小学校の統廃合により、江別小学校が閉校



小学校跡地の利活用を検討

⇒ 【方針】 商業機能の誘導を図る



隣接する「近隣商業地域」を拡大し、
都市活動や日常を支える拠点として
ふさわしい土地利用を図る
⇒ 地域住民の生活利便性向上



現在



変更

② 都市計画の変更

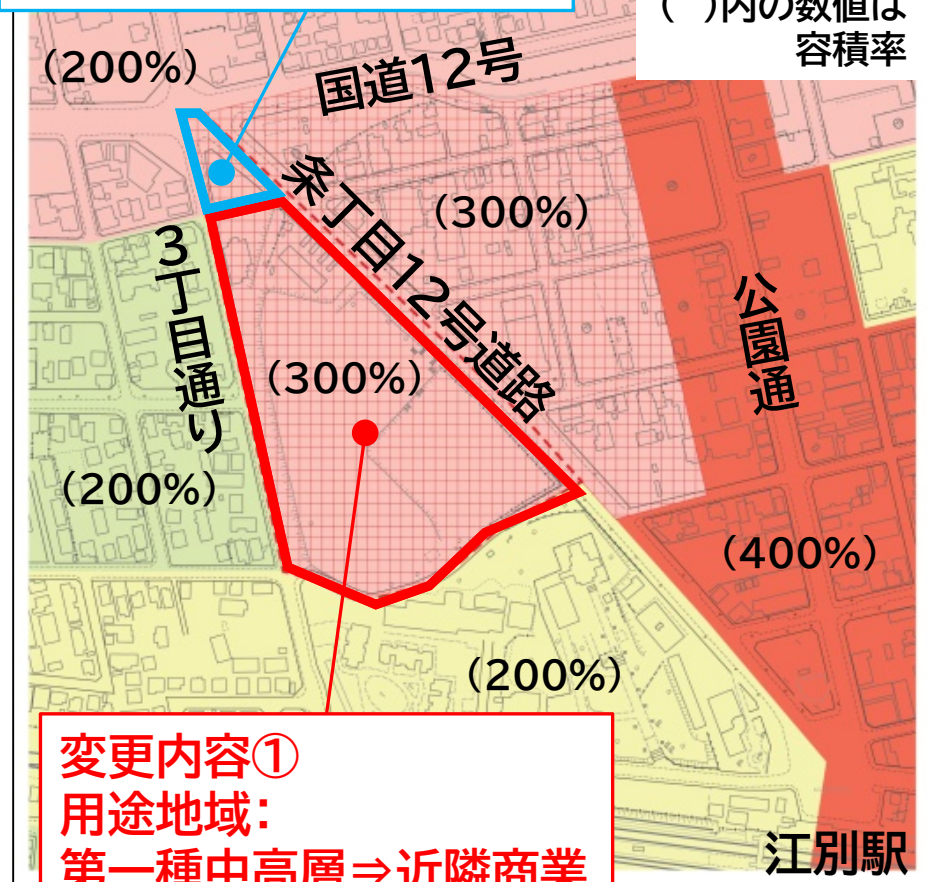
<変更後の用途地域>

用途地域	近隣商業地域
建築可能な 主なもの	戸建住宅、共同住宅、学校、公共 公益施設、福祉施設 など
	店舗、飲食店 など <u>(床面積の制限なし)</u>
	ホテル、遊戯施設(映画館、カラオ ケボックスなど)、倉庫 など
建蔽率	80%
容積率	300%

- 大規模な店舗等も立地可能
- 近隣商業地域の容積率
 国道沿道等 : 200%
 J R 駅周辺等 : 300%
 ⇒ 容積率は300%を指定

変更内容②

容積率:200%⇒300%



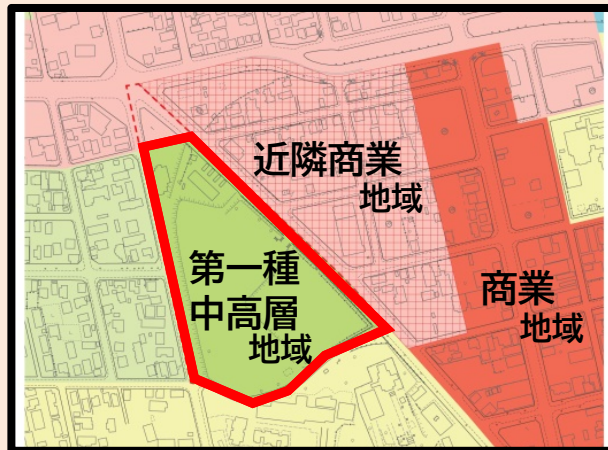
変更内容①

用途地域:
第一種中高層⇒近隣商業

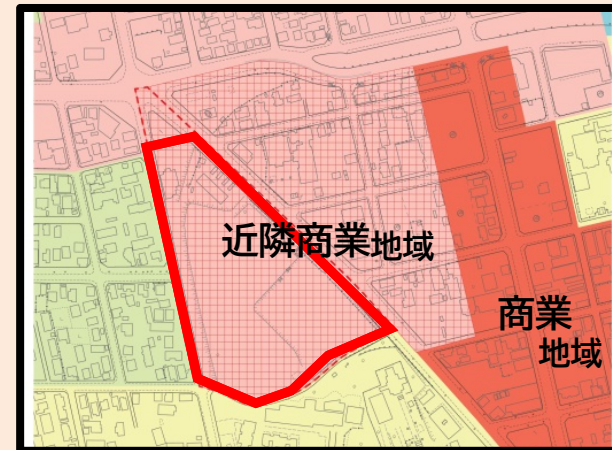
<準防火地域の変更>

- 「商業地域」「近隣商業地域」を「準防火地域」として指定
- 「近隣商業地域」の拡大に伴い「準防火地域」も拡大

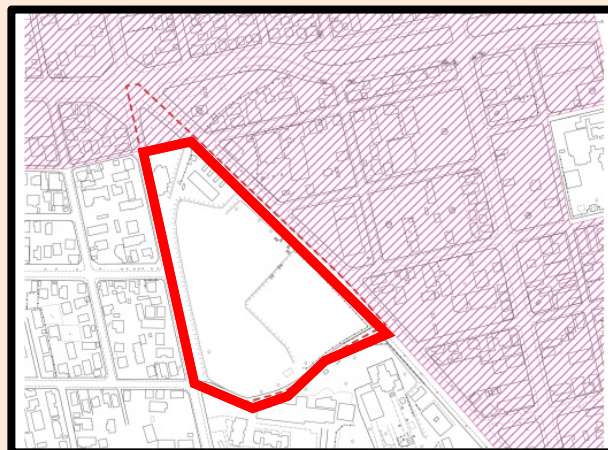
用途地域の変更



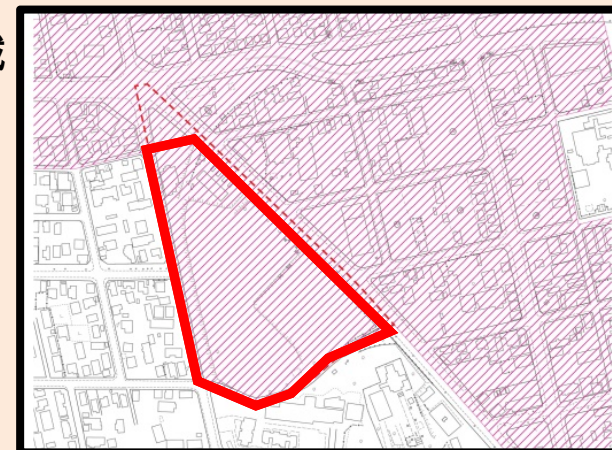
変更



準防火地域の変更



変更



：準防火地域

(4) 都市計画変更のスケジュール(想定)

