

令和 7 年度

第 1 回江別市都市計画審議会

会 議 録

令和 7 年 8 月 29 日(金)

江別市民会館 小ホール

江別市都市計画審議会

(江別市企画政策部都市計画課)

目 次

1. 開会	2
2. 会長挨拶	2
3. 議事	3
【事前説明】	
(1) 札幌圏都市計画用途地域の変更について(江別市決定)	
・江別駅前地区	
・向ヶ丘地区	
(2) 札幌圏都市計画準防火地域の変更について(江別市決定)	
・江別駅前地区	
4. その他	22
5. 閉会	24

令和7年度 第1回江別市都市計画審議会

日 時 令和7年8月29日（金）

午後1時30分から

場 所 江別市民会館 小ホール

議 事 次 第

1 . 開 会

2 . 会 長 挨 拶

3 . 議 事

【事前説明】

(1) 札幌圏都市計画用途地域の変更について(江別市決定)

- ・江別駅前地区
- ・向ヶ丘地区

(2) 札幌圏都市計画準防火地域の変更について(江別市決定)

- ・江別駅前地区

4 . そ の 他

5 . 閉 会

令和7年度第1回江別市都市計画審議会

1. 日 時 令和7年8月 29日(金) 13時30分～15 時 00 分

2. 場 所 江別市民会館 小ホール

3. 出席者 江別市都市計画審議会委員15名、江別市12名(事務局含む)

都市計画審議会委員 (◎会長 ○会長代理)		江 別 市		
番号	氏 名	番号	氏 名	所属
1	飯嶋 美知子	1	三上部長	企画政策部
2	石橋 達勇	2	伊藤次長	//
3	○小篠 隆生	3	尾崎課長	都市計画課
4	◎佐々木 博明	4	宮川係長	//
5	石川 麻美	5	金田主査	//
6	石田 武史	6	神山主任	//
7	猪股 美香	7	高田技師	//
8	佐々木 聖子	8	嶋中課長	政策推進課
9	高橋 典子	9	但馬参事	//
10	川村 弘	10	真鍋主査	//
11	田沢 清子	11	西島参事	総務部庁舎建設 推進室
12	永幡 肇	12	日下部主査	//
13	渡部 優美子			
14	木村 敬			
15	米原 良己			
出席 15名		出席 12名		

1. 開会

●尾崎課長

定刻より少し早いですが、只今より令和7年度第1回江別市都市計画審議会を開催いたします。

本日は大変お忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

私、江別市企画政策部都市計画課長の尾崎と申します。

どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、委員20名のうち15名の出席となっており、2分の1以上の出席がございますので、本審議会が成立していることをご報告申し上げます。

2. 会長挨拶

●尾崎課長

それでは、開催に当たりまして、佐々木会長よりご挨拶をお願いいたします。

●佐々木会長

会長の佐々木でございます。

令和7年度1回目の都市計画審議会でございますが、残暑が続く中、委員の皆様におかれましては、ご多用にもかかわらず、お集まりいただきましてありがとうございます。

さて、本日の議事でございますが、事前にご案内しましたように、「用途地域の変更」と「準防火地域の変更」に関する事前説明となっております。

江別駅前地区は、旧江別小学校跡地の利活用に関するものでございます。

もう一つは、向ヶ丘地区の本庁舎の建て替え工事に伴うもので、いずれにしましても、市の政策に伴う都市計画の変更という事でございますので、慎重審議をよろしくお願いいたします。

●尾崎課長

佐々木会長ありがとうございました。

ここで、議事に入ります前に、当審議会の委員に一部変更がございますので、新たに委員になられた方につきまして、お手元の名簿に沿って、私よりお一人ずつご紹介させていただきます。

《司会より、各委員の紹介》

また、本日ご説明させていただく案件の関係部署といたしまして、江別市総務部庁舎建設推進室と企画政策部政策推進課より職員が同席させていただいております。

どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日の資料を確認させていただきます。事前に送付させていただいて

おります、議事次第、資料1、資料2、そして、本日配布の資料3、資料4と本審議会の委員名簿となります。皆様、お揃いでしょうか。

また、新規の委員の方には、本日の資料とは別に、各種資料を綴じました黄色のファイルと江別市の都市計画マスタープラン、立地適正化計画の冊子の方を合わせてそれぞれお配りしております。

それでは、これ以降の議事進行につきまして、佐々木会長よりお願いいたします。

3. 議事(1)

●佐々木会長

それでは、次第に従いまして進めてまいります。

本日は、都市計画変更の事前説明が2件あります。江別駅前地区につきましては、用途地域の変更と準防火地域の変更が同じ場所でありますので、後ほど一括して説明をしていただくことにしまして、初めに、向ヶ丘地区の用途地域の変更について、ご説明をお願いしたいと思います。

それでは、議事(1)札幌圏都市計画用途地域の変更うち、向ヶ丘地区について、事務局よりご説明をお願いいたします。

●金田主査

私から札幌圏都市計画用途地域の変更のうち、向ヶ丘地区についてご説明いたします。

今回新たに委員になられた方もいらっしゃいますので、まず初めに都市計画制度の概要からご説明いたします。お手元の資料で、右上に「資料1」と記載のある資料と同じスライドを映しながらご説明いたします。

それでは、都市計画制度について、ご説明いたします。

はじめに都市計画の基本的な考え方についてであります。農地などと調整を図りながら、建物の敷地や道路などの施設用地、緑地などを、適正に配置することによって、暮らしやすい環境を確保するために定めるものであり、都市計画法に基づく「まちづくりのルール」とも言えるものです。都市計画制度の体系といたしまして、都市計画区域全体の都市計画の方針として北海道が策定する「整備、開発及び保全の方針」や、当市の最上位計画である江別市総合計画のそれぞれに即するものとし、市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めた、江別市都市計画マスタープラン、その一部とされる立地適正化計画を策定しております。

そして、これらの計画に定めた方針に基づき、用途地域や地区計画、道路や公園などの都市施設といった個別の都市計画を定めております。後ほどご説明する、今回変更を予定している都市計画は、こちらの用途地域と準防火地域になります。

次に都市計画区域についてご説明いたします。都市計画区域とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、自然環境や社会環境などから一体の都市として総合的に開発、保全する必要のある区域として指定されるもので、この都市計画区域

に対して都市計画法が適用されます。北海道では、現在 79 の都市計画区域が指定されておりますが、江別市が属するのは札幌圏都市計画区域でありまして、江別市全域のほか、北広島市全域と札幌市、石狩市、小樽市の一部で構成され、右の図のオレンジ色の範囲になります。

次に、先ほど都市計画の体系の説明でも触れましたが、都市計画の基本的な方針を定めるものとしまして 2 つの計画があります。

一つ目は、都市計画区域全体の都市計画の方針を定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」です。これは都市計画区域全体のマスタープランとも言えるもので「区域マス」と呼ばれることもあり、北海道が策定いたします。

二つ目は、江別市の都市計画に関する基本的な方針として定める「江別市都市計画マスタープラン」でありまして、現在の計画は、令和 6 年 3 月に策定しております。

また、当市では、今後想定される人口減少を見据え、コンパクトで持続可能な都市づくりを一層推進するため、都市計画マスタープランの一部をなすものとして、江別市立地適正化計画を策定しております。

これらの計画に基づき、土地利用や都市施設、市街地整備に関する都市計画を定めることで、総合的、一体的なまちづくりを誘導しようとするものです。

次に、主要な都市計画制度である、区域区分についてご説明します。区域区分とは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的に、都市計画区域を、市街化区域と市街化調整区域に区分する制度のことで、線引きとも言われます。市街化区域は、優先的、計画的に市街化を図るべき区域であり、江別市では 2,938ha が指定されております。

また、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域であり、江別市では 15,800ha が指定されております。

下の写真は、区域区分のイメージを示したもので、この赤い点線で囲まれた部分が市街化区域に指定されている区域です。住居が建ち並び市街化が促進されているのが分かるかと思います。

一方、点線の外側が、市街化調整区域であります。農業を営む方の住居以外は、ほとんどが農地であることがわかんと思います。

続きまして、用途地域についてご説明します。

用途地域とは、相互の環境を守るため、建てられる建物の用途、例えば、住宅や店舗、学校、工場といった『建物の使いみち』について規制する都市計画でありまして、13 種類に区分されております。この 13 種類の地域は、大きく 3 つに分類され、住宅地やその周辺の生活利便施設のための地域である住居系の用途地域が 8 種類、大規模な商業施設や遊戯施設などを立地できる商業系の用途地域が 2 種類、主に工場や倉庫などを集積するための地域である工業系の用途地域が 3 種類に分かれております。

この用途地域を定めることによって、例えば、駅の周辺や街なかを通る国道沿いに商業施設を誘導したり、一般住宅地のすぐ隣に大きな工場が建設されないように

したりと、その地域にあった適切な土地利用を誘導しようとするものです。

なお、当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種類の用途地域を指定しています。

この用途地域による制限といたしまして、一つ目は、住宅や店舗、学校などの建物の用途、使い方の制限です。

二つ目は、敷地に対する建物の規模の制限で、建蔽率と容積率の2種類があります。建蔽率とは、敷地面積に対する、建物を上から見た時の投影される面積即ち建築面積の割合であり、容積率とは、敷地面積に対する、2階部分など、建物の床の部分の面積をすべて足したもの、いわゆる延べ床面積の割合で、これらの上限値を定めることで建物規模を制限しております。

最後に、建物の高さの限度を定めることが可能で、当市では第一種低層住居専用地域にのみ高さ10mの限度を定めております。

次に、防火地域と準防火地域についてご説明します。

都市計画で定める、防火地域、準防火地域とは、建物が密集している市街地で、火災が広がらないように、建物の不燃化などを図るために、建物構造を制限する地域です。防火地域については、建築物の密集度が高い、容積率600%以上の商業地域とされており、江別市では該当がなく指定しておりませんが、準防火地域につきましては、商業地域と近隣商業地域の全域に指定しております。

こちらは、区域区分や用途地域などの都市計画全体の構造イメージを示した図になります。すべて重ねた一番下の図が、都市全体の計画見取り図といえるもので、「都市計画図」がこれに当たります。

こちらは、江別市全体の用途地域と準防火地域の指定状況です。緑色や黄色が住居系、赤色が商業系、青色が工業系の用途地域になりますが、駅周辺や国道沿道など、人や車の往来が多い場所は、商業系の用途地域を配置し、その周辺に住居系、市街地の外縁部には工業系の用途地域を配置しております。

また、商業系の用途地域では、併せて準防火地域を指定しております。

次に、市が定める都市計画の一般的な手続きの流れについて、ご説明いたします。左から、まず決定しようとする都市計画の案を作成し、都市計画審議会で事前説明を行います。

次に、都市計画の案について公告・縦覧を行います。こちらの縦覧期間中に、市民や利害関係人は、都市計画の案に対する意見書を提出することができます。提出された意見書の内容も踏まえて作成した都市計画の案について、都市計画審議会に諮問し、答申が得られましたら、北海道知事との協議を経て、決定となります。

ここから、本日の議事であります用途地域の変更のうち向ヶ丘地区の説明になりますが、はじめに、用途地域変更の理由であります、建て替えを計画している市本庁舎の設計概要についてご説明いたします。

まず、これまでの経過についてですが、現在の本庁舎は、約60年前の昭和41年に建設されておりますが、課題といたしまして、旧耐震基準による耐震性能の不足、建物や設備の老朽化と狭あい化、そして防災拠点としての機能不足などが挙げ

られます。

これらの課題を踏まえ、本庁舎の整備について様々な検討を進めた結果、令和4年3月に公表した『本庁舎等の整備に係る基本的な考え方』におきまして、「本庁舎を建て替えること」やその建設地を「江別高校跡地を基本とし検討すること」とされました。

その後は、令和5年に基本構想、令和6年に基本計画を策定し、本年6月には基本設計を完了しております。

本庁舎の建設予定地ですが、庁舎の建築面積や駐車場スペースなどを満たす広さの敷地が必要となるため、現在地を含む4つの候補地の中から、浸水想定区域外であること、交通機関の利便性やアクセスの良さ、仮設庁舎の要否などの観点から総合的に評価した結果、江別高校跡地を本庁舎建設予定地として選定しております。

次に、設計概要ですが、江別市本庁舎建設基本計画で定めた基本理念と基本方針に基づき、市民の皆様が利用しやすく、災害に強い庁舎を目指すこととしています。建築概要としましては、敷地面積は30,980㎡、建築規模は地上4階、構造は鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造と鉄骨鉄筋コンクリート造、高さは約21m、延床面積は、13,925㎡としています。

次に、全体の配置・動線計画についてですが、建築敷地の中で、本庁舎は学園通り側に配置し、その周辺を駐車場としております。主な車両動線は、道路幅員が広く主要な幹線道路である北側の2番通りと、東側の道路（通称：別館通り）からの出入りとしています。

続いて、立面計画について説明します。

外観は、力強い原始林の幹を連想させる縦ラインの外壁と、市民活動を活発に発信するガラス面、そこに、地元の名産品であるれんがを加えることで、江別らしさを感じられるデザインとしております。

その他の機能性として、外断熱工法で断熱性能を高め、外気温の影響を受けにくくすることで、躯体の経年劣化を抑制し、長寿命化を図ります。

また、効果的な庇を設置することで、来庁者の歩行空間を守るとともに、窓開口率の抑制と合わせて、熱負荷の低減を図る設計としております。

こちらは、本庁舎建替事業の全体スケジュールになりますが、基本設計が6月で完了し、引き続き、実施設計に着手しておりまして、令和8年3月までに完了する予定です。工事の着手は、令和8年8月頃を予定しており、完成は令和10年9月の予定です。その後、什器備品工事や引っ越しを経て、新庁舎の供用開始は、令和11年1月を予定しております。

続きまして、向ヶ丘地区における都市計画変更の案の内容についてご説明します。

用途地域の変更箇所についてであります。新庁舎の建設場所である、現庁舎北側の江別高校跡地になります。用途地域を変更する具体的な範囲につきましては、北側は2番通り、南側は学園通り、東側は向ヶ丘6号道路（別館通り）、西側は向ヶ丘2号道路と、それぞれの道路中心で囲まれる範囲で、現在の用途地域は第二種中高層住居専用地域、面積は5.4haであります。

次に、都市計画変更の目的であります。本地区は平成 8 年に移転した北海道江別高等学校の跡地であり、これまでは駐車場やイベント会場として利用されておりますが、市の都市計画マスタープランにおいて中心市街地に位置づけられる当該地へ、分散している庁舎を統合した新庁舎を建設し、機能の集約化を図ることで、市民の利便性の向上とコンパクトなまちづくりを推進するため、用途地域の変更をしようとするものです。

用途地域の変更内容についてであります。変更箇所、現在の用途地域は第二種中高層住居専用地域であり、主に戸建、共同住宅のほか、店舗、飲食店、事務所については床面積が 1500 m²以内かつ 2 階以下の場合、建設が可能とされています。

本庁舎の建物用途につきましては「事務所」になりますが、基本設計における建設規模が床面積で約 14,000 m²を計画しており、いま現在の用途地域の規制では建設できないため、これが可能となるよう、用途地域を第二種住居地域へ変更しようとするものです。

こちらは都市計画の変更による規制内容等の対比を示した表になります。第二種中高層住居専用地域では、店舗・飲食店などの床面積が 1,500 m²以内かつ 2 階以下となっておりましたが、変更後は、床面積 10,000 m²以内の店舗・飲食店が建築可能となります。

続いて、事務所についてですが、こちらも同じく第二種中高層住居専用地域では床面積 1,500 m²以内かつ 2 階以下となっておりましたが、変更後につきましては、床面積の制限なく建設可能になります。なお、建蔽率、容積率につきましては変更後も変わらず、それぞれ 60%、200%が限度となります。

次に、都市計画の方針における対象地の位置づけについてですが、まず、北海道が策定する札幌圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、当該地を含む JR 野幌駅周辺を行政管理機能、文化交流機能、商業業務機能及び居住機能等の集積を誘導し、各市の顔としての形成を図る区域として、拠点商業業務地として位置づけられており、長期的遊休地等を抱える地区においては、適切な土地利用が図られるための対応を検討するとされております。

次に、江別市都市計画マスタープランにおきましては、対象地は、国道 12 号沿道の「中心市街地」に含まれており、市役所本庁舎を含む行政機能などの整備に向け、周辺環境に配慮しながら用途転換などを含めた計画的な土地利用を図ることとしております。

また、都市施設の方針では、本庁舎建て替えにおいては、必要な機能の集積を検討することとしております。

次に、立地適正化計画における位置づけについてであります。対象地は、都市機能誘導区域に含まれ、行政機能として市役所本庁舎を誘導施設としております。

次に、用途地域の指定基準についてであります。第二種住居地域につきまして、指定区域は住宅地にあつて、周辺住宅地の住環境上支障のない特に大規模な施設が立地する区域とされております。

また、配置・規模等は、原則として、工業専用地域には接しないこと。

おおむね 5ha 以上の規模とすること。

形態規制等は、原則として、容積率は 200%、建蔽率は 60%とされており、いずれの基準にも適合しております。

次に、先月開催いたしました本件に関する説明会の結果概要についてご説明いたします。

江別市本庁舎建設に伴う都市計画変更に関する説明会の開催結果についてですが、本説明会は、令和 7 年 7 月 3 日（木）に江別市民会館にて開催いたしました。参加者は 19 名で、質疑の内容といたしましては、本庁舎建設に関する内容が 8 件、計画地周辺に関する内容が 8 件、その他の意見、要望が 1 件でありました。

なお、都市計画の変更内容に関するご意見等はございませんでした。

最後に、用途地域変更の今後のスケジュールについて、ご説明いたします。

本日、本審議会へ事前説明をさせていただきました。この後は、北海道都市計画課との事前協議を経まして、10 月に都市計画の変更案の縦覧を予定しております。2 週間の縦覧後、都市計画の案を本審議会に諮問いたしまして、答申を得られましたら、北海道知事協議を経まして、年内の決定告示を想定しております。

以上で、私からの説明を終わります。

●佐々木会長

ありがとうございます。先ほども言いましたように、今日は事前説明という事で、スケジュールを見ていただくと、11 月中旬当たりの都市計画審議会で諮問をします。只今の向ヶ丘地区の件につきまして、ご質問、ご意見等ございますでしょうか。

●石橋委員

ご説明ありがとうございます。本庁舎の事に関して全く研究していない上で質問するのは、恐縮なのですが、改めてお伺いします。今回の変更対象の所は本庁舎を建てる所と隣の空いている 1.6ha の土地を含めての変更という理解でよろしいですか。

それで、些細な事で直接関係ないかもしれませんが、庁舎についてですが、これは庁舎機能だけ入れているのですか。

●金田主査

今のところ、計画では庁舎機能となります。

●石橋委員

分かりました。ありがとうございます。隣の空いている 1.6ha の土地というのは想定というのがあるのですけれども、今のところこれ以上は言えないという感じですか。

●金田主査

今のところ方針を含めて、未定となっております。

●石橋委員

分かりました。そういったところを鑑みて 1.6ha の土地の多様な可能性を残したところで、今回変更する用途地域のランクを少し下げるといった趣旨という形で理解しました。

●金田主査

おっしゃるとおりでございます。

●石橋委員

ありがとうございます。

●佐々木会長

他にございませんでしょうか。

●高橋委員

7月3日に行われた説明会についてですけれども、特に近隣の方達は新庁舎の建設は一定程度ご存じだからということもあるかもしれませんが、都市計画の変更に
関する質問が無かったという事でしたが、用途地域が変更になる事によって、もし
かしたら将来、隣接する方にとって住環境に変化が生じる事もあり得るという事を
理解していただけるような説明をされた上で質問が無かったという事なのか確認
させてください。

●金田主査

当日の説明会については、第二種住居地域で建設可能な建物が変わるという事を
市民の皆様にご説明させていただいた上で、質問が無かったという形になります。

●佐々木会長

よろしいですか。私も7月3日の説明会に出席して、何か意見が出たらと思った
のですけれど、どうも皆さんの質問が新庁舎に集中してしまいまして、用途地域の
変更に対する説明会なのですけれど、そこにはほとんど注意が向けられなかったと
いうのが現状でございます。

他にございませんでしょうか。よろしいですか。

それでは、向ヶ丘地区についてはこれで終了したいと思います。

●佐々木会長

続きまして、同じく議事(1)札幌圏都市計画用途地域の変更のうち、江別駅前

地区と議事（２）の準防火地域の変更について、一括して事務局よりご説明をお願いいたします。

3. 議事(1)(2)

●宮川係長

私から、お配りしました資料２と記載のある資料と同じスライドを映しながらご説明させていただきます。

札幌圏都市計画江別駅前地区における用途地域、及び準防火地域の変更についてご説明します。説明内容ですが、まず、この地区の利活用方針を説明し、それに基づく都市計画の変更の案、先日開催しました市民説明会の結果、そして今後のスケジュールとなります。

それでは、まず、旧江別小学校跡地の利活用方針について説明します。対象地の位置ですが、江別市の市街地全体の東側、JR 江別駅近傍に位置します。

左の図は対象地を示す航空写真になりますが、江別駅近傍で、国道 12 号を頂点とする三角形の街区の内側にある台形のような敷地、約 2.3ha が小学校跡地であり、右図のとおり、駅周辺に位置しながら当該地の用途地域は、第一種中高層住居専用地域となります。

次に、これまでの当該地における検討経過ですが、当該地に立地していた小学校が、学校の統廃合により、H28 年の閉校が決まったことに伴い、跡地利用の検討を開始しました。H28 年には、学識者をはじめとした各団体等で構成する検討委員会により、駅周辺の活性化に向けて、商業機能等の機能を当該地に配置することや、民間事業者などから幅広く事業提案を受けるよう提言がありました。本審議会でも審議いただき、昨年改定しました都市計画マスタープランや立地適正化計画においても、当該地周辺については、地域の拠点及び商業機能等を誘導するエリアとして、位置付けられました。

そして、検討委員会の提言も踏まえ、本年３月まで実施したサウンディング型市場調査、民間事業者へのヒアリングでは、商業利用の可能性がある一方、隣接する道路の整備や敷地の敷均しが必要との意見がありました。

こうした経過を踏まえ、市役所庁内の各部局幹部職で構成する、庁内連携会議において、利活用の方針を取りまとめました。

ここで、本日配布の資料ですが、これまでの検討経過や市で定めた土地利用方針などを一つにまとめたものになりますのでご参照ください。

こちらは、その中から主なものを抜粋した内容ですが、基本的な方針の一つ目としては、公募型プロポーザルにより事業者の募集を行う。そして、当該地には商業機能などを誘導し、にぎわいを創出する。このイメージ図で示すように、かわまちづくりや旧町村農場、蔦屋書店などの交流空間をつなぎ、地域住民の生活利便に必要な機能などを当該地に配置する。そうすることで、住む人や訪れる人の利便性を向上させ、地域のポテンシャルを高めるものと考えております。

次に、活用に伴う地形やインフラの関係としましては、地域の周遊性や地区間の

アクセス向上を目的とし、敷地南側の神社側に隣接する市道、萩ヶ岡 2 号道路を市が拡幅整備する。

また、防災の観点として、丘のような形状を生かし、周辺地よりも一定程度高い地形を維持することや、将来にわたり、その時々に必要な機能を誘導できるよう、敷地は売却するのではなく、市が所有し続けることとしています。

次に利活用に伴い、想定する施設の規模についてですが、この後、詳しくご説明しますが、当該地では近隣商業地域への変更を考えており、商業系の用途地域へ変更する場合、周辺道路や交差点がどのくらい混雑することになるか、北海道が定める基準に基づき、検証が必要になります。その検証結果を踏まえ、敷地内に立地する商業施設の床面積の合計が 15,000 m²以下となるよう、公募の条件とします。混雑度等の基準ですが、一つの交差点の中で処理できる能力を示す需要率は 0.9 以下そのうち、直進や右左折など、方向別ごとに混み具合を示す混雑度は 1.25 以下とするよう定められております。

交通解析の概要について説明します。まず、現況の交通量を測定します。今回、右図で黄色いマルで示す位置で測定しました。

次に当該地で立地する施設の規模を設定します。サウンディング型市場調査では、最大で床面積 10,000 m²の可能性がありましたが、余裕を持って、15,000 m²としています。この規模の施設が立地したときに増加する交通量を算出したところ、一番混雑する時間帯で、525 台の車が増加する計算となります。この増加する車の台数を現況の交通量に加え、混雑度等を算出したところ、国道 12 号側などで多少混雑する時間帯もありますが、基準値に収まっています。

これらの方向性に基づき、都市計画を変更する案について説明します。変更範囲ですが、先ほど説明しました台形型の学校跡地の国道側も加えた、約 3.8ha です。変更箇所の詳細ですが、国道側の 0.2ha と、小学校跡地の大半を含む第一種中高層住居専用地域の 3.6ha となります。

変更する目的としましては、当初、小学校が立地していたことから、「第一種中高層住居専用地域」を指定しておりましたが、閉校に伴い、跡地の利活用を検討してきた結果、商業機能等を誘導する方針を決定しました。この方針を踏まえ、駅周辺に位置する拠点本来の土地利用を図るため、隣接する近隣商業地域を拡大し、併せて準防火地域を指定したいと考えております。

変更する用途地域の内容ですが、第一種中高層住居専用地域である小学校跡地を含む台形の範囲は、近隣商業地域へ変更。JR 駅周辺であることを踏まえ、隣接する近隣商業地域と同様に容積率は 300%とします。もともと近隣商業地域である国道側の 0.2ha も、台形のエリアと同じ街区となるため、容積率を 300%に変更します。

次に、準防火地域の変更ですが、近隣商業地域を拡大した範囲について、併せて準防火地域を指定するものです。

こちらは都市計画の変更による規制内容等の対比を示した表です。現状の用途地域は、第一種中高層住居専用地域であり、建築可能な主なものは、住宅や学校、公

共公益施設、福祉施設、店舗や飲食店は床面積が 500 ㎡以下です。変更後の用途地域は、近隣商業地域であり、建築可能な主なものとしては、変更前のものに加え、ホテルや遊戯施設が可能となるほか、店舗等については床面積の制限が無くなります。

変更前の建蔽率、容積率は 60%、200%であり、準防火地域の指定はありません。変更後の建蔽率、容積率は 80%、300%であり、併せて準防火地域を指定します。

次に、対象地の都市計画における位置づけですが、まず、北海道が策定する札幌圏都市計画区域の方針では、当該地を含む“江別駅周辺”を地区住民の生活利便を支える機能等を集積する“地域商業業務地”として位置付け、長期遊休地を抱える地区は、適切な土地利用が図られるための対応を検討することとされています。

次に、市の都市計画マスタープランでは、江別駅周辺を中心市街地である野幌と都市機能の連携を担う拠点、地区核として位置付け、江別駅周辺の方針として、未利用地は地域住民の利便性を踏まえ、適切な用途転換を図ることとしています。

こちらは、マスタープランの一部とされる、立地適正化計画ですが、各種都市機能を誘導する区域に当該地を含み、スーパーを含む複合施設や商業施設などを誘導することとしています。

次に用途地域を定める際の基準において、近隣商業地域を指定する場所としては、鉄道駅周辺等で利便施設の集積を図るべき区域としており、2ha 以上の範囲であり、併せて準防火地域を指定することとしております。容積率については、鉄道駅周辺で商業施設の集積を目的とし、道路等の整備状況を踏まえ、容積率を 300%とすることが出来る事としております。

このように、本件につきましては、都市計画の方針や基準にも適合した内容となっております。

次に、先日実施しました本件に関する説明会の概要について説明します。先ほど説明した利活用方針と都市計画変更の内容に関する説明会を開催しました。7 月 23 日にコミュニティセンターで開催し、54 名の方に参加いただきました。表題の内容について説明し、質疑については、避難場所としての利用や周辺環境を踏まえた土地利用を求める内容が 11 件、周辺の道路整備に関する内容が 5 件、その他信号機の設置要望などが 3 件、事前送付した資料では 1 件となっていたましたが、誤りがありまして、正しくは 3 件です。すみませんが、訂正させていただきます。

なお、都市計画の変更に関するご意見はありませんでした。

最後に、今後のスケジュールになります。7 月 23 日に行った市民説明会、本日の都市計画審議会における事前説明の後、北海道都市計画課との協議後、10 月に変更案の縦覧を行い、11 月に本審議会で諮問を行う想定でございます。答申を得られましたら、年内の変更告示を行うよう考えております。

説明は以上です。

●佐々木会長

ありがとうございます。私から質問を 1 つさせていただきます。江別に住んでい

ない方もいらっしゃいますので、江別駅からここまで徒歩でどれぐらいかかりますか。

●宮川係長

江別駅から小学校跡地までは1kmもございませんので、5分とかからない距離と認識しております。

●佐々木会長

ありがとうございます。それでは、ご質問、ご意見等ございますか。

●川村委員

先ほど説明の中で、資料の23ページの地域のコミュニティーセンターで行われました説明会の中で、駐車場の整備要望について出たと思うのですが、3.6ha辺りでこれだけの敷地を有して、色々な商業施設等々が入ると、かなり駐車スペースが必要になるかなと思うのですが、その辺についてまだ具体的に決まっていなかったり、もしくは、どのような基本的な考えがあるか教えていただけると助かります。

●宮川係長

敷地内の駐車場におきましては、事業者が計画する施設の規模などにもより、例えば店舗ですと、大店立地法に基づき、最低限必要となる駐車台数が決められます。

説明会において、駐車場の整備要望について説明会であった内容につきましては、札幌駅の近く等にもあるような、公共の駐車場の整備という考えがあるのかといった内容でございました。

●佐々木会長

他にございませんでしょうか。

●小篠委員

2つほどお聞きしたいのですが、敷地が周辺の道路から約2mくらい上がっておりますが、サウディングなどをして商業施設が立地する方向で考えられているという事なのですが、2mも上がった上に商業施設ができるというのは、ちょっと私はイメージが出来ないのです。道路からあまり見えないというか、そういう感じの所でどのようにこの商業施設にアクセスするのだろうという風に思います。そうした時に、この敷地の区画形質の変更は認めるのか認めないのか、要は難しい言葉を使ってすみませんが、どういう事かということ、土地を崩して道路と同じレベルにするような事を認める。今はそういった事は別に何も謳っていませんけれども、そういう風にすると、ずいぶん風景が変わるだろうなと思いますし、今まで江別小学校だったので、周りも緑が非常にキープされているのですけれども、そういったものも土地を崩すと結局全部失われていたり、今質問があったように、

大規模な駐車場を作ると、やはりそれも失われていくという所もあり、この敷地は開発が非常に難しいのだらうなという風に思っているのですが、施設を誘導しようと積極的に思えば、誘導しやすいようにしてあげなければとも思うし、一方で環境を守ろうというような方向で、開発をする商業施設側になるべく現況を変えないで立地してくださいというような事をいうのか、どちらの方向で開発を誘導するのかに対しての考え方を説明してもらえませんか。

●宮川係長

サウンディング調査の中でも、この小高くなっている地形というのは、少し見にくいという視認性の話もあり、高さの課題は我々も認識しております。

また、萩ヶ岡という名称の丘地形になっている由来にもあるのと、先ほど少しお話いたしました、ハザードマップ上の浸水想定で、ここだけが近隣で唯一浸水した際に浸からない場所であるため、我々も開発は進めたいけれども、そういった防災の関係で地形は一定程度残したいという考えもございます。こちらのイメージ図のグラウンドの高さとさらにもう2mくらい上がっているところがございまして、この上のところを削っても、浸水想定の高さはクリアできるという風に確認しております。サウンディング調査の中で、この状態で活用可能というところも確認出来てきておりましたので、今後の条件の精査にもよりまうけれども、今想定している公募の条件と致しましては、上の斜線の出っ張りのところだけは、切っても差し支えないという条件を考えております。

●小篠委員

分かりました。3丁目通り側の方が少し高くなっているのですよね。

●宮川係長

はい、そうです。

●小篠委員

そうした場合ですけれども、かなりの土量が出ると思うのですが、江別市では残土処理について規制をしてないのですか。自由にどの辺に持って行って捨ててもかまわないという状態なのですか。

●宮川係長

過年度行っている土壌調査においても、特に有害だという事実もございませんので、土を切って捨てるという行為に対して規制等はございません。

●小篠委員

それであれば、法律上なにか規制を立てるという話ではないとは思いますが、これは先の話で開発が決まった段階だと思いますけれども、この土を運ぼうと

すると、ダンプ等が集中する事になるので、そういう時の安全性というのはやはり確保していかないといけないのだろうなという風に思います。その辺のところをしっかりとやっていただければと思います。

もう一つは、条丁目地区と反対側もそうなのですけれども、結局 2m 上がっているという事と商業系の施設となった時に、やはりアクセスの問題というのが出てくると思うのですよね。車ではなく歩いてくる人も結構増えてくるとなった時に、どのようなアクセスをさせるのかというか、例えば 12 号側の道路の交差点や信号がある歩道の整備も結構大事になってくるだろうし、逆側の住宅街からのアクセスというのも、今までは裏だったのものでそこから小学校にアクセス出来なかったわけですが、そういったところもどうするのかという話で、結構周りをしっかりとやらないと商業施設として成立しないだろうなという風に思われるので、その辺のところの開発に関して、まるっきり民間任せで大丈夫かなと気になってはいます。

●宮川係長

こちらは航空写真になりますけれども、当該地の横にあります市道萩ヶ岡 2 号道路は現状狭い道路で、車がすれ違うのがやっとなところでございます。サウンディング調査の中でも、斜め通りからの出入り 1 箇所だけでは中々難しく、この萩ヶ岡 2 号道路も出入り口として必要だという意見もありました。また、先ほどのご説明でも申し上げましたとおり、この萩ヶ岡 2 号道路については、地区間の橋渡しという役目もございますので、市が整備するということで考えております。道路整備については歩道を設置して、歩いて一番町もこの敷地に出入り出来るようにし、来年度から早ければ整備に着手出来ると考えておりますので、先行してこうした歩行者の導線確保を考えなければならないと思っております。

●小篠委員

萩ヶ岡の道路と条丁目の斜めの通りが合流する交差点の交通量が増えますので、その交差点の改良というのもやはり大事になってくるのかなと思いますけれども。

●宮川係長

現在設計を行っている段階で、これから警察との協議もございますので、近くにある横断歩道の話ですとか、交通安全施設の話も含めて、設計の中で、検討も進めていければと考えております。こうしたご意見をいただいたことを道路の整備部門にも共有したいと思っております。どうもありがとうございます。

●小篠委員

そうですね、それで都市計画のこの範囲の中では、中々そこまでコントロール出来ない話なのですけれども、開発許可を出す時にせっきく市が道路を整備したのだから、そこからアクセスして欲しいとか、あるいは斜めの条丁目通りからは 1 箇所の

アクセスに留めておいて欲しいとか、そういう条件を呑んでもらって開発をするようなかたちで、そこでコントロールをするという風に是非していただかないと、何も決めていないから言いなりでお任せという事ではないような感じはしております。

市としては来て欲しいというか、開発して欲しいという思いが強いのでしょうか、中々言いにくいところとは思いますが、一方で江別神社から繋がる緑のブロックといいますか、この航空写真を見てもかなりボリュームのある緑があるので、そういうようなところを保全するというような考え方で、本当は地区計画かけてもいいくらいと思ったりもしますが、そこまでは凄く大変だと思いますので、開発計画の中で誘導していくというような事は最低限やっていただければと思います。

●佐々木会長

小篠委員、かわまちづくり等の関連について、もしありましたらお願いします。

●小篠委員

かわまちづくり等の関連という事で、今まさに述べさせていただいたように、地区の住民の方々が様々なことで街の活性化を目指して、夏冬にお祭りやイベントをやってくれているのですよね。

その中で、江小のグラウンドを使ってイベントをやっておりまして、結構な人が集まってきて、その時に動きを見えていますけど、かなり斜め通りを行ったり来たりするわけです。そういう人の動きが再生されてきたという事を大事にした方が良さだろうという風に思っただけの発言でもありました。

なので、交差点やそういったもの、もう学校が無くなって久しいので廃れていってしまっており、通学路でも無くなっているのですが、そこをきっちりと人が横断できるようなところを作るとするのが大事なかなと思います。

●佐々木会長

ありがとうございます。他にございませんか。

●石橋委員

プロポーザル公募を行うという事ですけれども、土地は全部一括でまとめて公募にかけるとお考えですか。

●宮川係長

敷地については、2.3haの部分で三角形の台形部分になるところをまとめてと考えています。

●石橋委員

分割とかそのような事は考えていないという事ですか。

●宮川係長

サウンディング調査の中でも、分割すると施設の立地も難しくなると聞いておりますので。こちらの右上のオレンジ色に塗っている部分、こちらの2.3haをまとめてと考えております。

●石橋委員

わかりました。ありがとうございます。

●佐々木会長

他ございませんか。

●石田委員

江別の条丁目、特に鉄道関係については従前から色々と活動させていただいておまして、駅前のエキテラですとか、先ほど小篠委員がお話になられた活動なども一緒にやらせていただいた経緯がありまして、やはりこの場所は非常に大事だと思っております。

水道庁舎の庭は美術品や土器などが飾られていたり、それから岩田邸があったり、歴史的建造物があったりですね、今ほどお話に出ていた左右を結ぶ道路には、市の指定も受けている火薬庫がありますよね。その火薬庫の扱いについては、まずどういう風にお考えですか。後は、場所を移転したらどうかというような案はあったかと思うのですが、ちょっと確認のために質問しました。

●宮川係長

大きくカーブで神社側にうねっている道路、こちらを一定程度直線に近いかたちで整備した場合には、火薬庫がこの道路の神社側にございますので、火薬庫については今のかたちで保存されるという認識でございます。

●石田委員

そうすると、先ほど2.3haが削られて減ってしまうという事になりますよね。そうすると、実際には何haになるのですか。

●宮川係長

現在具体の設計をしているところではございますが、約2.1ha程度は平らな部分の敷地として残ると想定しております。

●石田委員

火薬庫ですけれども、何らかのかたちで観光客なり子供達がそこにあるのを見学

出来るような、整備も一緒にしていただけると良いだろうなと思ったのですが、いかがでしょうか。

●宮川係長

道路をどういったかたちで整備するという内容にも関連するものかと思われま
すので、整備部門と共有いたしまして、検討させていただきたいと考えております。

●石田委員

ありがとうございます。非常に古い煉瓦が使われている、名前が入っているよう
な煉瓦があったりして、刻印されているような非常に貴重なものだと思いますので、
よろしくお願いしたいと思います。

●佐々木会長

他ございませんでしょうか。

●小篠委員

交通量調査のために、商業施設の床面積の合計を 15,000 m²という設定で、計算
をなさっているのですが、一方で都市計画の変更で近隣商業地域にすると容積
率は 300%に上がるという事になって、建蔽率も 80%という事になると、実際に建
てようとするれば 50,000 m²になり、そこまでやろうとすると大体色々な問題が掛か
りますが、そこまでいけるという話になりますよね。

なので、かなり過小なかたちで計算をなさっている、その理由というのを知りた
いです。

●宮川係長

15,000 m²に設定しているというのも、まずサウンディング型調査で複数提案は
ありましたが、最大で 10,000 m²程度というところであったことと、小篠委員がお
っしゃるように、用途地域の制度的にはさらに大きい規模の建物も建築できますが、
20,000 m²でも交通解析を行ったところ、一部基準値を超えるところがございま
したので、その結果を踏まえた条件設定としております。サウンディング調査の結果
から、プロポーザルの事業提案を想定しても、大分余裕を持った施設規模の条件設
定ではないかという考えでございます。

●小篠委員

そこで、プロポーザルで出てきて落としてくれれば良いけれどという事です。

今の状況だと考えにくいかなという風には思いますが、もしもっとやるぞとい
うような開発業者が来て、もっと大きな施設を建てようとなったりしたらどうされる
のですか。

●宮川係長

基本的には、15,000 m²以下の提案となるように、公募の条件とするように考えております。

●小篠委員

15,000 m²を条件とすると、2.3ha から若干へこむかもしれないですけども、それは必要ないという風になりませんか。

要はそこまで大きな土地を1枚で使わせてくれなくて、15,000 m²の商業施設だったらもっと小さく出来るのだけどというような事は言われませんか。

●宮川係長

サウディングの中では、最近の建築コストの状況もございますので、階数を高く積み上げる事は難しいといった事業者の意見や提案内容、大店立地法上の駐車場の規模をあわせて考えたときに、この敷地面積が広すぎることはないと聞いてはおります。

●小篠委員

わかりました。そこが担保されているのでしたら良いです。15,000 m²の大きさを公募条件にするという事と、2.3ha は絶対に使う事というような話が担保されているという事であれば良いと思います。

●佐々木会長

他にはございませんか。

●高橋委員

私としても、ここの土地の雰囲気といいますか、景色を大切にしたいなという思いがあるので、若干不安を感じているところではあるのですよね。

今ほど、公募をかける際に制限をかけるという事でしたけれども、一旦用途地域を変更してしまった時に、今回市が提案を受けるその次の代になった時に、その土地の雰囲気が守られるのかどうか、敷地一杯まで建てようというところに、業者が溜まるような事がないのか、何かそういう歯止めが出来るのかどうか、まず確認させてください。

●宮川係長

基本的には、土地利用方針の中でも、土地の使い方を定めましたので、それらを変える時には、ひとつの意思決定が必要と考えております。

また、土地を市が所有し続けるよう考えていますが、将来的に仮に売却するという事になれば、地区計画で制限を設け、交通状況が変わっていれば必要に応じて解析を行って、同じく地区計画等による施設規模の制限を掛けるというようなことで

考えているところでございます。

●高橋委員

わかりました。

では、土地を市が所有し続けるという事は、是非とも将来に渡ってもしっかりと引き継いでいていただきたいなと思います。

市道萩ヶ岡2号道路なのですが、現状では自動車でのすれ違いなどが、かなり厳しいという道路ではあるのですけれども、後ろの方の神社や火薬庫など、そういった地域との兼ね合いで雰囲気を保っている、一つの役割を果たしているのではないかなと感じるのですけれども、それを拡幅整備した時に、雰囲気を損なうような事にならないか、もちろん神社側の方の敷地にはあまり掛からないようにして、江小跡地側の方で拡幅する事になるのかなと期待したいところなのですけれども、やはり土地の魅力というのは合理的ではないけれども、高さのデータや道路のカーブに魅力を感じる部分というのがあるものですから、そうした事も配慮した整備が想定されるのかどうか、用途地域と都市計画と直接ではないかもしれませんが、若干懸念するところがありますので、確認させてください。

●宮川係長

車の出入りや通行について、安全性の話もやはりございますので、道路のカーブの大きさや道路の勾配などは、道路構造令に合致する必要があります。

こちらの写真にも今映していますように、神社側には木が生い茂っており、先ほども話に出てきております自然環境などを考慮した整備ということも検討の際には出てくるものと考えております。

●佐々木会長

よろしいですか。他にございませんでしょうか。

道路の話が出ましたけれど、近くに踏切がありますよね。そのため、道路はかなりきちんと計画を立てないと踏切で詰まってしまったり、あるいは一方向に曲がるようにするとか、中にはあるかもしれないですね。難しいところだと思います。

他にはございませんか。よろしいですか。

それでは、この件についても了解いただいたという事に致します。

それでは、用途地域の変更と準防火地域の変更についての事前説明を終了いたします。

4. その他

●佐々木会長

続きましては、次第の4、「その他」についてですが、事務局より何かありますか。

●宮川係長

事務局より最後に、その他につきまして情報提供をさせていただきます。

本日お配りしました、資料4こちらは1枚ものになりますが、表裏があるペーパーになります。こちらをご覧ください。

今年の秋に道央圏で実施する「第5回道央都市圏パーソントリップ調査」について、都市計画とも関連する深い調査であるため、調査の概要をお知らせいたします。お手元の資料で、右上に「資料4」と記載のある資料になります。

まず、パーソントリップ調査とは、このイラストで示すように、「どのような人が」「いつ」「どこへ」「何をつかって」移動したか、移動先で「何をしていたか」など、人の移動や活動を把握する調査です。右の表が、調査票の一部分を抜粋したものです。朝方から翌朝までの行動、移動手段などを回答いただくものとなっており、回答者の負担を軽減するため、WEBでも回答できるようにしております。

調査結果については、将来の交通だけでなく、まちづくりの検討へも活用を想定しております。様々な移動特性を把握できることから、防災や観光などにも活用していくよう、活用方法を検討しております。

道央都市圏においては、今回が第5回にあたり、今まで4回の調査を行っております。前回の調査が、H18年に実施し、約20年経過していることから、人口や年齢構成、公共交通、ワークスタイル、ライフスタイルなど、交通を取り巻く社会状況は、大きく変化しており、本調査の実施に至ったところです。なお、さっぽろ連携中枢都市圏などと整合を図り、岩見沢市と新篠津村を対象範囲に追加しています。

調査に関するスケジュールですが、令和5年度から、調査方法や課題の整理など、事前準備をはじめ、本年3月に、調査を円滑に進めるために、有識者や国、自治体、関係団体などで構成する協議会を設立しました。そして、9月に調査対象の世帯へ協力依頼のハガキを発送します。近年行っている他圏域の回答率を勘案し、江別市では約1万世帯の方々へ調査を依頼する予定です。10～11月に調査票を送付し、回答いただき、調査結果を集計します。来年度は、圏域外に居住する人を対象にする、観光の付帯調査を行い、本年の結果と合わせて分析する。

令和9年には、将来の交通量推計を算出し、令和10年には、今後の都市交通のあり方をとりまとめる、といった想定で動いております。

以上でございます。

●佐々木会長

只今のパーソントリップ調査について、何かご質問等ございますか。

それでは、最後に事務局より連絡事項等お願い致します。

●宮川係長

次回の審議会の予定でございますが、本日ご説明致しました用途地域と準防火地域の変更につきまして、11月頃の本審議を予定しております。

日程等が決まりましたら、改めて皆様にご案内いたしますので、よろしくお願い

いたします。

5. 閉会

●佐々木会長

ありがとうございます。

それでは、本日本定の審議につきまして、すべて終了いたしました。

以上をもちまして閉会したいと思います。ありがとうございました。

以上