

令和 7 年度

## 第2回江別市都市計画審議会

### 会 議 録

令和 7 年11月10日(月)  
江別市民会館 21号会議室

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. 市長挨拶	2
3. 議事	3
【諮問事項】	
(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	9
5. 閉会	9

## 令和7年度 第2回江別市都市計画審議会

日 時 令和7年11月10日（月）

午後1時30分から

場 所 江別市民会館 21号会議室

### 議 事 次 第

1 . 開 会

2 . 会 長 挨 拶

3 . 議 事

#### 【諮問事項】

(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2回江別市都市計画審議会

1. 日 時 令和7年11月10日(月) 13時30分～14時 00 分

2. 場 所 江別市民会館 21号会議室

3. 出席者 江別市都市計画審議会委員16名、江別市11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	○小篠 隆生	1	後藤市長	
2	小糸 健太郎	2	三上部長	企画政策部
3	◎佐々木 博明	3	伊藤次長	//
4	石川 麻美	4	尾崎課長	都市計画課
5	猪股 美香	5	宮川係長	//
6	佐々木 聖子	6	金田主査	//
7	高橋 典子	7	高田技師	//
8	川村 弘	8	嶋中課長	政策推進課
9	北川 裕治	9	但馬参事	//
10	田沢 清子	10	西島参事	総務部庁舎建設 推進室
11	永幡 肇	11	日下部主査	//
12	渡部 優美子			
13	木村 敬			
14	佐藤 和人			
15	萬谷 俊哉			
16	米原 良己 (代理出席 村上)			
出席 16 名		出席 11 名		

## 1. 開会

### ●尾崎課長

定刻となりましたので、只今より令和7年度第2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、ご出席賜りまして誠にありがとうございます。

私、司会を務めます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、江別警察署の村上様と後藤委員が少し遅れるというご連絡をいただいておりますが、委員20名のうち17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. 市長挨拶

### ●尾崎課長

それでは、開催に当たりまして、江別市長の後藤よりご挨拶を申し上げます。

### ●後藤市長

皆さん、こんにちは。

市長の後藤でございます。

第2回都市計画審議会の開催に当たりまして、ご挨拶を申し上げたいと思います。

本日お集まりいただきました委員の皆様には、日頃から江別の市政運営に、ご支援ご協力を賜り、心から感謝を申し上げたいと思います。

現在、全国では少子高齢化が進んでいるところでございますが、総務省が発表いたしました、去年、令和6年の人口移動報告によりますと、江別は0から14歳の年少人口が7年連続で全国20位以内というところに入ってきております。全国に20位以内で入っているのは北海道は江別と札幌だけでいうところなんですけども、江別は7年連続ということになっています。

現在市内では、大麻北町や野幌若葉町の旧市有地、野幌松並町の鉄道林跡地で、商業施設の開発や、宅地の開発が着々に行われております。

今後も、子育て世代の流入が期待されるところでございます。

この流れを止めないためにも、江別未来づくりビジョン、第7次江別市総合計画で定めた子育て環境の充実や地域の活性化に繋がる取り組みなどを、引き続き私も進めていかなければならないというふうに感じています。

本日の審議会では、旧江別小学校跡地の利活用、市役所本庁舎の建て替えに伴う都市計画の変更につきまして諮問をさせていただきたいというふうに思っています。

旧江別小学校の跡地につきましては、地元の方々や民間事業者等の意見をもとに庁内でも議論を重ね、利活用の方針を定めたところでありまして、この場所に商業機能を誘導することで、人の流れが生まれ、江別駅周辺の活性化や利便性向上に繋

がるものと考えております。

また市役所本庁舎の建て替えにつきましては、学識経験者皆さん、市民関係団体の方々、市民公募の方々と構成いたします本庁舎建設基本計画検討委員会の中で、議論を重ねていただきまして、昨年6月に基本計画を策定したところでございます。

現在は、令和8年度の着工に向けて、実施計画を進めているところでございます。

庁舎の集約化や、防災拠点としての機能の向上などを図ることで、市民の皆さんが安心して、利用しやすい庁舎を目指していきたいと考えております。

どちらの案件も江別市の住みよいまちづくりに繋がる、重要な施策と考えておりますので、慎重審議のほどお願いしたいというふうに思っております。

最後になりますが、第7次の江別市総合計画で決めました、江別の将来都市像、幸せが未来へ続くまち、この実現のために皆様方のお力添えを賜りたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

以上をもちまして、簡単ではありますが私の挨拶とさせていただきます。

本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

### 3. 議事

#### ●尾崎課長

それでは、次第の3. 議事に移りたいと思いますが、本日は諮問事項について、ご審議いただきますので、市長より諮問書の提出をさせていただきます。

#### ●後藤市長

諮問書

江別市都市計画審議会 会長 佐々木 博明様

江別市都市計画審議会条例施行規則第2条の規定に基づき、次のとおり諮問します。

令和7年度 諮問第1号「札幌圏都市計画用途地域の変更について」、諮問第2号「札幌圏都市計画準防火地域の変更について」

以上2件につきまして、諮問いたしますので、よろしくお願いいたします。

《市長より会長へ諮問書を交付》

#### ●尾崎課長

委員の皆様には、諮問書の写しを机上に配布させていただいております。

ここで、大変恐縮ではございますが、市長は次の公務のため、退席させていただきます。

#### ●後藤市長

皆さま、どうぞよろしくお願いいたします。

●尾崎課長

それでは、ここで、本日の資料の確認を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、机上に配布しております資料3、資料4、諮問書（写し）の合わせて6点になります。

皆さま、お揃いでしょうか。

それでは、これ以降の議事進行につきまして、佐々木会長よろしく願いいたします。

●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、都市計画変更の諮問事項が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いたしまして、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

私から諮問事項（1）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。

お手元の「資料1」と「資料2」については、都市計画変更の法定図書や添付図書等となりますが、本日の説明では、抜粋した概要をこちらのスクリーンに写し、説明させていただきます。スクリーンに映すものと、同様のものを「資料3」として皆様に配布しておりますので、見やすい方をご覧ください。

それでは、都市計画変更の案について説明します。

まず、都市計画の変更理由であります。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、これまで市役所駐車場やイベント会場として利用されております。江別市都市計画マスタープランでは、本地区を中心市街地として位置付け、市役所本庁舎などの行政機能や文化交流機能等の整備に向け、周辺環境に配慮しながら用途転換などを含めた適切な土地利用を図ることとしております。

また、江別市立地適正化計画では、本地区を都市機能誘導区域に含め、行政機能等の誘導を図ることとしております。

こうした都市計画の方針等に基づき、本地区へ新庁舎を建設し、機能の集約化を図り、市民の利便性向上と集約型のコンパクトなまちづくりを推進するため、用途地域を変更するものです。

次に変更箇所ですが、現本庁舎北側の北海道江別高等学校跡地、変更箇所名は「向ヶ丘地区」としております。

こちらは、用途地域の変更内容を示した図になりますが、変更する区域は、北海

道江別高等学校跡地全体を含む各道路中心で囲われた「約5.4ヘクタール」の区域です。

変更の内容は、本庁舎建設計画地としての土地利用を図るため、現在の「第二種中高層住居専用地域」から「第二種住居地域」に変更するものです。変更の内容に記載しておりますカッコ内の数字は、左が「容積率」、右が「建蔽率」を示しており、変更前後において変わりありません。

今回の用途地域の変更により、用途地域の境界は、【北側】都市計画道路3・4・313 2番通、【東側】市道向ヶ丘6号道路、【南側】市道学園通り【西側】市道向ヶ丘2号道路の各道路中心となります。

こちらは、今回の都市計画変更に関連する用途地域の規制内容と面積を総括した表になりまして、元の「第二種中高層住居専用地域」と変更後の「第二種住居地域」の部分抜き出したものを表示しております。

まず、建築物の「容積率」と「建蔽率」ですが、先ほどの図面の説明では「%」で表記しておりましたが、こちらの表では「分数表示」となります。「第二種中高層住居専用地域」と「第二種住居地域」は、いずれも、「容積率」を「10分の20以下」、「建蔽率」を「10分の6以下」に指定しております。

なお、いずれの用途地域も、「外壁の後退距離の限度」「建築物の敷地面積の最低限度」「建築物の高さの限度」については、定めておりません。

次に面積ですが、「第二種中高層住居専用地域」が「約5.4ヘクタール」の減少、「第二種住居地域」が「約5.4ヘクタール」の増加となります。

ただし、資料1、5ページの「計画書」と、6ページの「新旧対照表」の面積の表示桁数にはルールがあり、合計10ヘクタール以上の場合は、小数点以下を丸めて整数表示と定められていることから、「第二種中高層住居専用地域」については、旧面積「約467ヘクタール」から新面積「約462ヘクタール」に変更となり、増減はマイナス5ヘクタール、「第二種住居地域」については、旧面積「約14ヘクタール」から新面積「約19ヘクタール」となり、5ヘクタールの増加となります。

次に、この度の都市計画変更に関する、案の縦覧及び意見書の提出についてご説明いたします。

都市計画法第17条の規定により、都市計画の案について、2週間縦覧を行い、縦覧期間中、市民及び利害関係人は案に対する意見書を提出することができることとなっており、令和7年10月1日から10月15日までの14日間、当課窓口において実施いたしましたが、この間の縦覧者、意見書の提出、ともにございませんでした。

最後に、今後の予定スケジュールについてですが、こちらには、これまでの手続き経過と今後の予定を記載しております。

本年7月3日に市民説明会を行い、8月29日に当審議会へ事前説明をさせていただきました。その後、北海道との事前協議、案の縦覧を行ってきたところです。

そして、本日の都市計画変更の諮問について、承認の答申をいただけましたら、



北海道知事協議を経まして、年内の決定告示を予定しております。  
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した。

今、ご説明したとおり我々審議会は8月29日にこの件につきまして、事前に説明を受けております。その際に、意見が述べられたり、追加説明がされたりしております。

その後、案の縦覧や意見書の提出ができる期間があったのですが、今回は案の縦覧や意見書の提出はなく、道との協議を経て現在に至っております。

皆さま、意見等ございましたら挙手をお願いいたします。

前回の事前説明の際は意見が出たのですが、どうでしょうか。

まず、庁舎を新築するのあたって、移転する土地の用途地域を変更していくという事について意見等ありませんか。

それでは、意見がないようですので、続いて、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。

### ●宮川係長

私から、諮問事項（１）札幌圏都市計画用途地域の変更のうち【江別駅前地区】、諮問事項（２）札幌圏都市計画準防火地域の変更について、ご説明いたします。

お手元の「資料１」と「資料２」については、都市計画変更の法定図書や添付図書等となりますが本日の説明では、抜粋した概要をこちらのスクリーンに写し、説明させていただきます。同様のものを「資料４」として皆様に配布しておりますので、見やすい方をご覧ください。

それでは、都市計画変更の案について説明します。

まず、都市計画の変更理由であります。本地区は、ＪＲ江別駅周辺に位置し、江別小学校の用地として利用されていましたが、平成２８年に閉校となりました。

この江別駅周辺について、江別市都市計画マスタープランでは、地区核という拠点に位置づけ、地域住民の利便性等を踏まえた未利用地の検討を行うこととしており、立地適正化計画では、本地区を都市機能誘導区域に含め、商業施設等の誘導を図ることとしております。

こうした都市計画の方針や土地利用の方針に基づき、地域住民の利便性向上やにぎわいを創出し、地区核として相応しい拠点とするため、本地区の用途地域を変更するものです。

合わせて、火災の防止や延焼を最小限にするため、準防火地域を変更します。

次に変更箇所ですが、江別市の市街地全体の東側、ＪＲ江別駅近傍に位置した、旧江別小学校跡地を含む地区でございます。

こちらは、用途地域の変更を示した図になりますが、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し、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。

用途地域の境界は、それぞれ対象地を囲む道路の中心を境界として設定します。

こちらは、今回の都市計画変更に関連する用途地域の規制内容と面積を総括した表になります。

上段の表が、用途地域の規制内容となりまして「第一種中高層住居専用地域」については、容積率が「１０分の２０以下」、建ぺい率は「１０分の６以下」となります。「近隣商業地域」については、容積率が「１０分の２０以下」又は「１０分の３０以下」、建ぺい率は「１０分の８以下」となります。

これらの用途地域においては、「外壁後退の距離」、「建物敷地の最低面積」、「建築物の高さ」に関する規制はありません。

下段の表は、市内の用途地域の指定面積について、変更前後の比較を示したものになります。今回の変更により、「第一種中高層住居専用地域」は３．６ヘクタールの減小、「近隣商業地域」のうち、容積率が「１０分の２０以下」としている区域は、０．２ヘクタールの減小となります。

これらの区域が、「近隣商業地域」のうち、容積率が「１０分の３０以下」としている区域となり、合わせて３．８ヘクタールの増加となります。

次に、準防火地域の変更内容ですが、新たに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、準防火地域の増減を示した表になります。

準防火地域については、今回、新たに３．６ヘクタールの増加となり、市内全体で約１７６ヘクタールの指定となります。

次に、先日行いました都市計画変更に関する、案の縦覧及び意見書についてご説明いたします。

都市計画法第１７条の規定により、都市計画の案について、２週間縦覧を行い、縦覧期間中、市民及び利害関係人は案についての意見書を提出することができることとなっており、令和７年１０月１日から１０月１５日までの１４日間、当課窓口において実施しました。この間の縦覧者、意見書とも、ありませんでした。

これまでの手続き経過と、今後の予定を記載しております。

本年７月に市民説明会を行い、８月２９日に当審議会へ事前説明をさせていただきました。北海道との事前協議、案の縦覧を行ってきたところです。

そして、都市計画変更の諮問をさせていただきましたが、承認の答申をいただきましたら、今後については、北海道知事協議を経まして、年内の決定告示を予定しております。

最後に、前回の審議会でもご質問がありました、旧江別小学校跡地の利活用に関して、ご説明させていただきます。

旧江別小学校跡地の利活用については、公募型プロポーザル募集により活用事業

者を公募します。本年10月22日から来年の1月30日まで事業者を募集しまして、主な公募の条件としては、事業用定期借地権の設定による貸付とすること。

旧グラウンドの高さを維持した土地利用とすること。

生活利便に寄与する商業施設を1以上配置すること。

風俗営業や公序良俗に反する利用、事業用定期借地により居住等の用途は不可とすること。

商業施設の床面積の合計については、交通解析の結果を踏まえ15,000㎡以内とすし、一番町側の「兵村3丁目通りの2」から車両の出入りは不可とすることとして、募集しています。

来年の3月頃には事業者を選定する予定となっております。

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。

ただ今の説明に関しまして、ご質問等ございましたらお願いいたします。

ここは、旧江別小学校跡地の再利用に伴う用途地域の変更と準防火地域の変更という2つの変更についてですが、ご質問、意見等ございましたらお願いいたします。

これについても、先の審議会でご質問、ご意見等いただいておりますので、皆さん熟知しているとは思いますが、これからのプロポーザルによって新しく開発が進んでいくと思います。

### ●永幡委員

1点だけです。

所謂この跡地の利用に関して、事業者及び事業形態も決められてくると思うんですけども、現在の環境、特に樹木に関しての情報や整理の仕方について気になりました。現状のままで利用していただくのか、あるいは整理をしたかたちで提示していくのか、その点について凄く大事な事だろうと私は思っていました。おそらく、議論はされていなかったのではないかと思います。

### ●宮川係長

公募型プロポーザルの中でも、樹木に関して周辺環境への配慮というところで、小学校に自生しておりました桜ですとか、その他の樹木等への配慮を募集要項に記載しており、評価基準にも自然環境への配慮するという事を評価の視点として設けておりますので、一定程度その中で整理されるのかなと考えております。

### ●佐々木会長

他、どうでしょうか。ありませんか。

それでは、諮問第1号と諮問第2号について、一括して承認、不承認の確認をしたいと思いますがよろしいでしょうか。

《委員承認》

●佐々木会長

それでは、諮問第1号と諮問第2号については「案のとおり承認する」ということでよろしいでしょうか。

《委員承認》

●佐々木会長

それでは、諮問第1号と諮問第2号については「案のとおり承認する」といたします。

答申書につきましては、審議会後に作成して、私から市長にお渡しすることといたします。

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

今後の審議会の開催予定ですが、北海道が策定する都市計画区域マスタープランの中間見直しに向けた作業を進めておりまして、来年2月頃に当審議会への事前説明を予定しております。

以上でございます。

5. 閉会

●佐々木会長

ありがとうございます。2月頃に審議会が開催されるということでございます。

それでは、本日予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