

【事前説明】
札幌圏都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の
変更について（北海道決定）

- ① 「区域区分」及び「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マス）」について
- ② 「区域区分」及び「区域マス」の中間見直し
- ③ 「区域マス」の変更案（江別市分）
- ④ 今後の予定スケジュール

① 「区域区分」及び「都市計画区域の整備、開発及び
保全の方針（区域マス）」について

① 「区域区分」及び「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マス）」について

■ 都市計画区域とは

- ・都市計画法による都市の健全な発展と秩序ある整備を図る区域
- ・道内では79区域の都市計画区域を北海道が指定

■ 札幌圏都市計画区域

札幌市の一部

江別市の全域

北広島市の全域

石狩市の一部

小樽市の一部

で構成

札幌圏都市計画区域
98,630ha
(江別市:18,738ha)



① 「区域区分」及び「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マス）」について

■ 区域区分とは

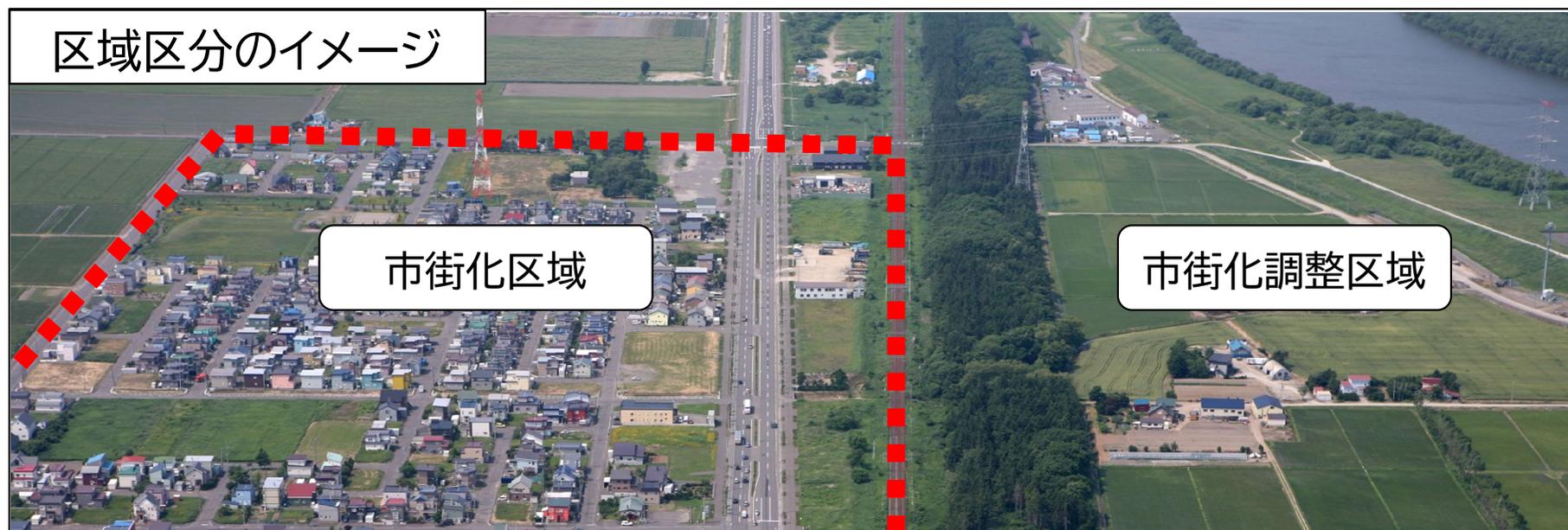
- 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分すること

【市街化区域】

既に市街地を形成している区域と概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

【市街化調整区域】

市街化を抑制すべき区域



① 「区域区分」及び「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マス）」について

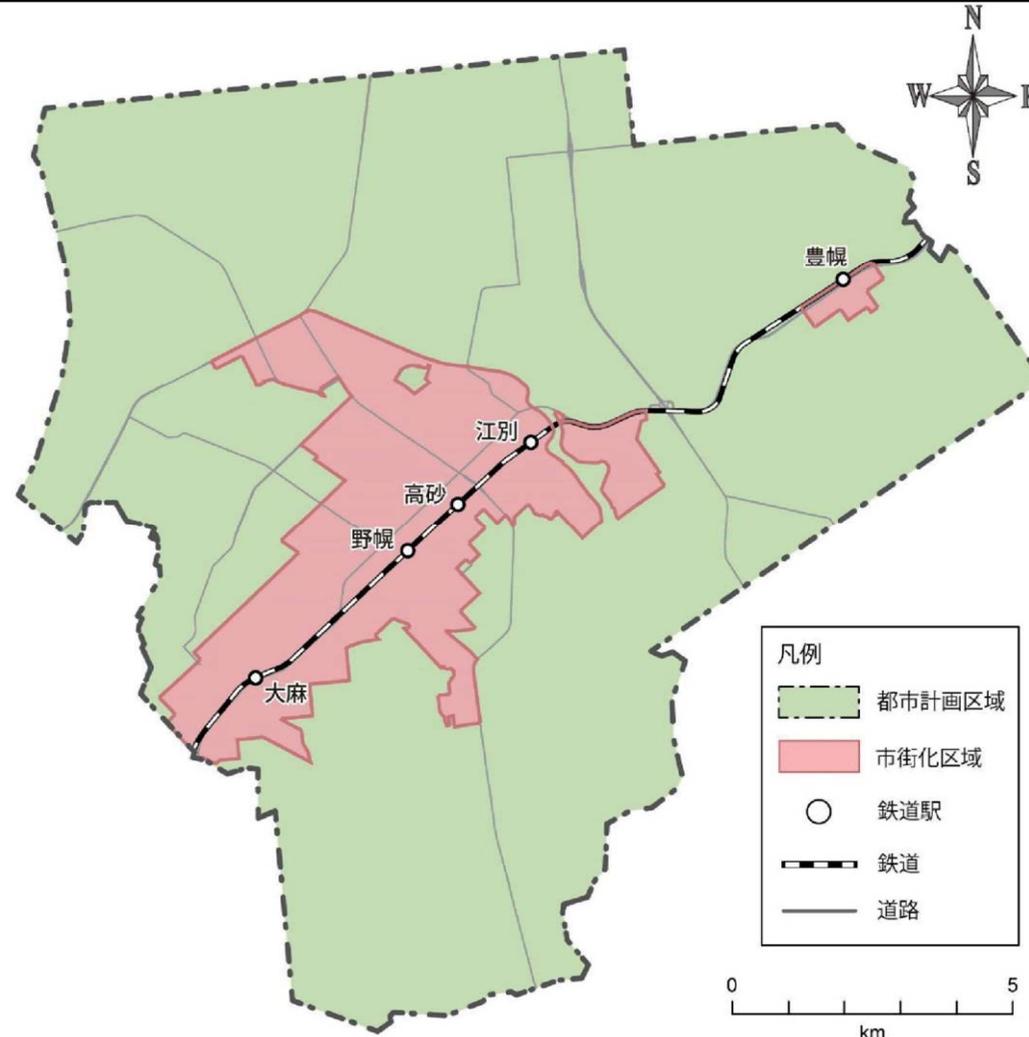
■ 江別市の区域区分

【江別市の市街化区域及び市街化調整区域】

単位：ヘクタール

都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域
18,738	2,938	15,800

令和3年3月23日告示
(北海道決定)



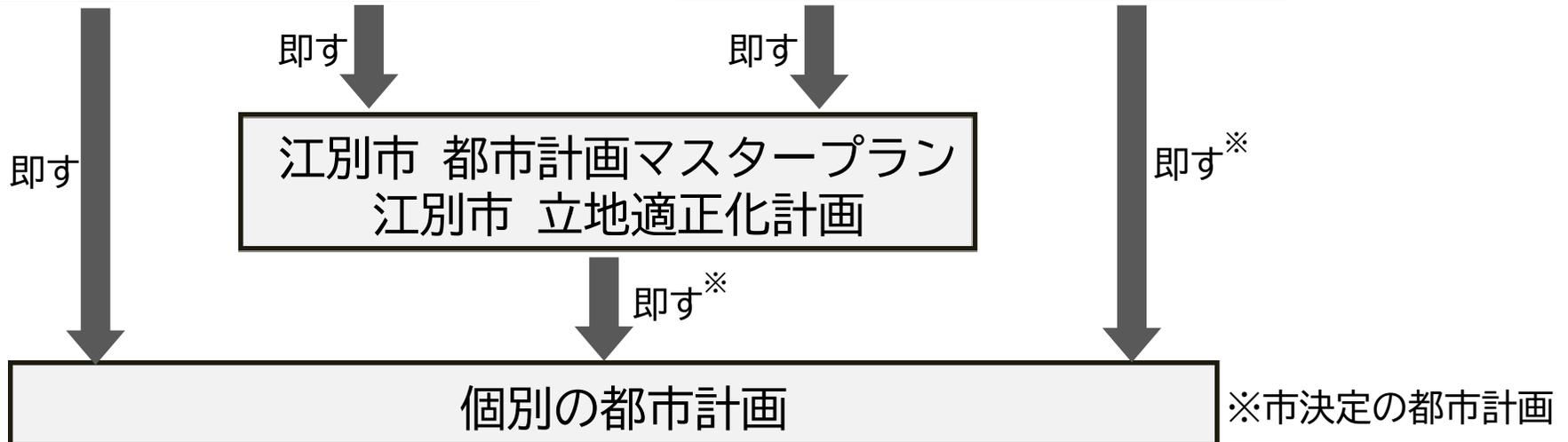
① 「区域区分」及び「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マス）」について

■ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マス）とは

- 都市計画区域毎に都道府県が定める都市計画の総合的な方針
- 基本的な方針として、以下の事項を定める
 - 「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の方針」
- 現札幌圏の区域マスは、令和12年の将来の姿を目標として、令和3年3月に策定（定時見直し）

札幌圏都市計画区域の
整備、開発及び保全の方針

第7次 江別市総合計画



① 「区域区分」及び「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マス）」について

■ 区域マスの構成・概要（都市計画法 第6条の2 第2項）

I 都市計画の目標

- 1 基本的事項 . . . 目標年次、都市計画区域の範囲
- 2 都市づくりの基本理念 . . . 各市の将来都市像、都市づくりの目標

II 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

- 1 区域区分の有無 . . . 区域区分を定める
- 2 区域区分の方針 . . . 将来の人口、産業や市街化区域の規模

III 主要な都市計画の決定の方針

- 1 土地利用 . . . 住宅地、商業地、工業地などの方針
- 2 都市施設の整備 . . . 道路、下水道、河川などの方針
- 3 市街地開発事業 . . . 市街地再開発事業、区画整理事業などの方針
- 4 自然的環境 . . . 公園、緑地などの方針

① 「区域区分」及び「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マス）」について

■ 区域区分・区域マスの決定・見直しの経過

【区域区分】

- 札幌圏の区域区分は、**昭和45年に当初決定**し、都市計画基礎調査等のデータに基づく「**人口フレーム方式**」により、7回の定時見直しを行っている
- 次回の定時見直しは令和11年～12年を予定**

【区域マス】

- 札幌圏の区域マスは、区域区分の定時見直しと合わせて**平成16年に当初決定**
- その後も区域区分の定時見直しと合わせて、2回の定時見直しを行っている
- 次回の定時見直しは令和11年～12年を予定**

区域区分の定時見直し	
見直し回数	決定日
当初決定	S45. 7. 27
}	
第5回	H16. 4. 6
第6回	H22. 4. 6
第7回	R3. 3. 23

区域マスの定時見直し		
見直し回数	決定日	目標年
当初決定	H16. 4. 6	H22
第1回	H22. 4. 6	R2
第2回	R3. 3. 23	R12

② 「区域区分」及び「区域マス」の中間見直し

②-1 「区域区分」の中間見直し

②-2 「区域マス」の中間見直し

② 「区域区分」及び「区域マス」の中間見直し

■ 区域区分・区域マスの中間見直し

「区域区分」及び「区域マス」の定時見直しから一定期間が経過したことから、ラピダス社の千歳市への立地など、北海道全体に影響を及ぼす国策的プロジェクト等に対応するため、**北海道が「中間見直し」の実施を決定**

■ 中間見直しに対する札幌圏都市計画の方向性

【区域区分】

札幌圏都市計画区域 : **変更なし** (圏域構成5市すべて)

【区域マス】

札幌圏都市計画区域 : **変更予定** (札幌市、江別市、北広島市、石狩市)

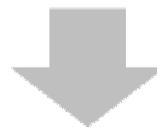
②-1 「区域区分」の中間見直し

②-1 「区域区分」の中間見直し

■ 中間見直しの対象(中間見直しの基本的な考え方、事務要領)

以下の**全てに該当するもの**

- ① 区域区分の前回定時見直し(令和3年3月)以後に立ち上がったもの
- ② 北海道全体に影響を及ぼす国策的プロジェクト等であること
- ③ 製造出荷額や従業員数などの定量的な目標値を示したもの



「北海道半導体・デジタル産業振興ビジョン」(R6.4 北海道策定)
に基づく変更が対象

②-1 「区域区分」の中間見直し

■ 変更の主な条件(中間見直しの事務要領)

以下の**全てを満たすもの**

- ① 半導体関連企業及びそれを運営するために必要な施設等の企業需要があり、企業の立地が確実であること
- ② ①の企業需要に対し、既存の市街化区域内の工業系未利用地では対応できないことを示すこと
- ③ 編入箇所は、道路等のインフラが整備済み又は整備が確実に見込まれる箇所であること
- ④ 住宅用地や商業用地を編入する場合は、新たに編入する工業用地との関連が認められる地域であること

<市街化編入が可能となるケース>

企業需要
(半導体関連)
[50ヘクタール]

— 市内未利用地
[20ヘクタール]

市街化編入
[30ヘクタール]

※数値はイメージであり、算出したものではありません

②-1 「区域区分」の中間見直し

■ 検討結果

【条件①】

半導体関連企業及びそれを運営するために必要な施設等の企業需要があり、企業の立地が確実であること

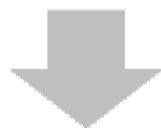
⇒ 企業ニーズ調査等では、ラピダス社進出に伴う**半導体関連事業に関する具体的な需要は、現時点で江別市内まで波及していない**との結果

【条件②】

条件①の企業需要に対し、既存の市街化区域内の工業系未利用地では対応できないことを示すこと

⇒ 事務要領に基づき、都市計画基礎調査の結果から、江別市内の「工業系用途地域」における未利用地(※)を算出したところ、**10ヘクタール以上の未利用地が存在**

※未利用地：現況が未利用宅地、樹林や農地等の土地



- 変更条件を満たさないため、江別市において**区域区分の変更はない**
- 札幌圏都市計画区域を構成する他市も同様の状況であるため、**札幌圏都市計画の区域区分の変更はない**

②-2 「区域マス」の中間見直し

②-2 「区域マス」の中間見直し

■ 中間見直しの対象(中間見直しの基本的な考え方、事務要領)

- 中間見直しの対象は、「Ⅲ 主要な都市計画の決定の方針」とする
- 区域区分の変更を行う場合のみ「Ⅰ 都市計画の目標」及び「Ⅱ 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」も見直しの対象

I 都市計画の目標

1 基本的事項

2 都市づくりの基本理念

II 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1 区域区分の有無

2 区域区分の方針

Ⅲ 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用

2 都市施設の整備

3 市街地開発事業

4 自然的環境

区域区分の変更を
行う場合のみ
中間見直しの対象

※札幌圏は区域区分の変更なし

中間見直しの対象

②-2 「区域マス」の中間見直し

■ 中間見直しの対象(中間見直しの基本的な考え方、事務要領)

- 中間見直しの対象は、「Ⅲ 主要な都市計画の決定の方針」とし、以下の見直しが対象
 - ① 国策的プロジェクトの決定等による都市構造の再編や都市インフラ創出のための見直し
 - ② 立地適正化計画等による居住や都市機能の誘導及び市町村域全体の土地利用の最適化実現のための見直し
 - ③ 次回定時見直しまでの間の具体の都市計画の決定又は変更を支障が生じると予想される場合の見直し など



江別市では、令和6年3月に「江別市都市計画マスタープラン」を改定、「江別市立地適正化計画」を策定したことから、「区域マス」の見直しを検討

③ 「区域マス」の変更案（江別市分）

- ③-1 高次機能交流拠点の追加（文京台地区）
- ③-2 高次機能交流拠点の追加（江別駅周辺）
- ③-3 用途転換に関する方針の追加

③ 「区域マス」の変更案（江別市分）

■ 区域マスの変更案(江別市分)

土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針のうち、

- ・「高次機能交流拠点」に新たな位置づけ
- ・関連する用途転換の方針を追加

※現行の区域マスでは江別市の記載なし

<高次機能交流拠点>

高次機能交流拠点は、産業や観光、文化芸術及びスポーツ等、都市の魅力と活力の向上を先導する高次な都市機能の集積を目指す

Ⅲ 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 主要用途の配置の方針

① 住宅地

② 商業業務地

③ 工業・流通業務地

④ その他

a 高次機能交流拠点

⑤ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

4 自然的環境に関する主要な都市計画の決定の方針

③ 「区域マス」の変更案（江別市分）

■ 区域マスの変更案(江別市分)

「Ⅲ-1:土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」

「高次機能交流拠点」に「文京台地区」、「江別駅周辺」を新たに追加する

【土地利用の方針付図】(参考図)



③-1 高次機能交流拠点の追加（文京台地区）

③-1 高次機能交流拠点の追加（文京台地区）

■ 江別市都市計画マスタープラン2024

【地域別構想(大麻・文京台地域)】

- 文京台地域は、**大学や図書館、研究機関等が集積する文教地区の特性を生かした地域づくり**を行うことを地域の目標としている
- 土地利用の方針では、**知的資源などを保有する大学等との連携を図り、地域の活性化に資する協働による取組を推進**することとしている



③-1 高次機能交流拠点の追加（文京台地区）

■ 変更案(文京台地区)

【高次機能交流拠点：文京台地区】

資料2:P8、資料3:P8

大学や研究機関、文化・交流施設など、教育・文化機能等が集積する地区の特性を踏まえ、産・学・官の連携を推進し、豊かな地域資源を活用することで、地域の魅力向上や産業の振興を図る

【土地利用の方針付図】(参考図)

資料3:P26



③-2 高次機能交流拠点の追加（江別駅周辺）

③-2 高次機能交流拠点の追加（江別駅周辺）

■ 江別市都市計画マスタープラン2024

【地域別構想(江別地域)】

- 歴史的建造物やまちなかの自然環境、運動施設、資料館などの特色ある都市機能が集積しており、それらの地域資源の活用により“にぎわい”を創出することを地域の目標としている
- 土地利用の方針では、地域の特色を生かした“にぎわい”の創出やまちなか居住を推進することとしている



③-1 高次機能交流拠点の追加（江別駅周辺）

■ 変更案(江別駅周辺)

【高次機能交流拠点：江別駅周辺】

資料2:P8、資料3:P8

歴史性や自然環境、スポーツ、文化施設等の特色ある地域資源を活用し、市民や来訪者の周遊による人流を創出するとともに、地区の魅力をも高めるため、更なる機能集積や機能強化を図る

【土地利用の方針付図】(参考図)

資料3:P26



③-3 用途転換に関する方針の追加

③-3 用途転換に関する方針の追加

高次機能交流拠点への位置づけに伴い、
用途転換の方針についても追加

Ⅲ 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 主要用途の配置の方針

⋮

⑤ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

■ 変更案

【用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針】

資料2:P10、資料3:P9

江別市の高次機能交流拠点においては、地域の魅力向上などに資する地域資源の活用を推進する場合には、地区の特性や周辺環境などを踏まえ、適切な土地利用が図られるよう、用途転換を検討する。

④ 今後の予定スケジュール

④ 今後の予定スケジュール

※「中間見直しの事務要領(北海道)」に基づき作成

時 期	江別市	北海道
令和8年 2月17日	江別市都市計画審議会 (事前説明)	
2月下旬	案の申し出 (市⇒道)	
3～4月		パブリックコメント
5月		北海道都市計画審議会 (予備審査)
8月		意見照会 (道⇒市)
		案の縦覧
	江別市都市計画審議会 (諮問)	
	意見回答 (市⇒道)	
9月		北海道都市計画審議会 (本審査)
10月		変更告示