

令和7年度

第3回江別市都市計画審議会

会 議 録

令和8年2月17日(火)

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)



# 令和7年度 第3回江別市都市計画審議会

日 時 令和8年2月17日（火）  
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  
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)

- 4 . そ の 他
- 5 . 閉 会

令和7年度第3回江別市都市計画審議会

1. 日 時 令和8年2月17日(火) 13時30分～14時30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19名、江別市6名(事務局含む)

| 都市計画審議会委員<br>(◎会長 ○会長代理) |         |
|--------------------------|---------|
| 番号                       | 氏 名     |
| 1                        | 飯嶋 美知子  |
| 2                        | 石橋 達勇   |
| 3                        | ○小篠 隆生  |
| 4                        | 小糸 健太郎  |
| 5                        | 後藤 英之   |
| 6                        | ◎佐々木 博明 |
| 7                        | 石川 麻美   |
| 8                        | 猪股 美香   |
| 9                        | 佐々木 聖子  |
| 10                       | 高橋 典子   |
| 11                       | 川村 弘    |
| 12                       | 北川 裕治   |
| 13                       | 田沢 清子   |
| 14                       | 永幡 肇    |
| 15                       | 渡部 優美子  |
| 16                       | 木村 敬    |
| 17                       | 佐藤 和人   |
| 18                       | 萬谷 俊哉   |
| 19                       | 米原 良己   |
|                          |         |
| 出席 19名                   |         |

| 江 別 市 |      |       |
|-------|------|-------|
| 番号    | 氏 名  | 所属    |
| 1     | 三上部長 | 企画政策部 |
| 2     | 伊藤次長 | //    |
| 3     | 尾崎課長 | 都市計画課 |
| 4     | 宮川係長 | //    |
| 5     | 金田主査 | //    |
| 6     | 高田技師 | //    |
|       |      |       |
|       |      |       |
|       |      |       |
|       |      |       |
|       |      |       |
|       |      |       |
|       |      |       |
|       |      |       |
|       |      |       |
|       |      |       |
|       |      |       |
|       |      |       |
|       |      |       |
| 出席 6名 |      |       |

## 1. 開会

### ●尾崎課長

それでは、定刻となりましたので、只今より令和7年度第3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、江別市企画政策部都市計画課長の尾崎と申します。

どうぞよろしく願います。

本日は、委員20名のうち19名の出席をいただいております、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、開会にあたりまして、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3回目の都市計画審議会でございますが、あいにく暑い日や寒い日が続いたり、昨日のように江別では雪が少なく、札幌では雪が多く降ったりといつもと様子が少し違う感じがしますが、そのような中、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、北海道が策定する札幌圏の都市計画区域マスタープランに関する事前説明となっております。

いわゆる、この区域マスタープランは札幌圏都市計画区域における土地利用や都市施設等の方針を10年ごとに策定するものでありますが、今回は中間見直しにおける変更ということでございますので、慎重審議のほどよろしく願います。

### ●尾崎課長

佐々木会長ありがとうございました。

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、資料3、そして、本日、机の上に配布しております都市計画図が2部ございます。

なお、都市計画図は昨年ご審議いただきまして令和7年12月4日付けで都市計画変更の告示をしまして、江別駅前地区および向ヶ丘地区の変更後の用途地域を反映したものとなります。

皆様、お揃いでしょうか。

本日は、会議の傍聴を希望されている方が1名おります。

佐々木会長、傍聴者の入室を許可してよろしいでしょうか。

●佐々木会長

傍聴者の入室を許可します。

(傍聴者入室)

●尾崎課長

傍聴者は、受付時にお渡しした傍聴要領の記載事項を遵守し、静穏に傍聴いただきますようよろしくお願いいたします。

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

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1件あります。内容としましては、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なります。

それでは、議事(1)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、事務局より説明をお願いいたします。

●宮川係長

都市計画課の宮川です。

私から【事前説明】札幌圏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ご説明いたします。

「資料1」と右上に記載した資料と同じものをスクリーンに映しますので、見やすい方をご覧ください。

本日の説明では、まず、「区域区分」と「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(区域マス)について説明し、次に、「区域区分」「区域マス」の中間見直しについて次に、「区域マス」の変更案を説明し、最後に今後のスケジュールを説明いたします。

まず、「区域区分」と「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(区域マス)について説明いたします。

「区域区分」に先立ち、「都市計画区域」について説明いたします。

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であり、道内では79区域の都市計画区域を北海道が指定しています。

江別市は、札幌市・江別市・北広島市・石狩市・小樽市により構成される札幌圏都市計画区域に含まれ、市内全域が都市計画区域となっています。

次に、「区域区分」ですが、計画的な市街化を図るために、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分することを「区域区分」と言います。市街化区域は、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であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。江別市の「区域区分」の状況ですが、都市計画区域18,738ヘクタールのうち、市街化区域を2,938ヘクタール、市街化調整区域を15,800ヘクタールに区分しています。この図に示すように、赤く表示している範囲が市街化区域であり、鉄道や国道沿線に市街地が広がっているのが分かると思います。

次に、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」ですが、「都市計画区域マスタープラン」、略して「区域マス」とも呼ばれます。この区域マスは、都市計画法に基づき、都市計画区域ごとに都道府県が定める都市計画の総合的な方針です。定める事項は、「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」とされており、江別市が含まれる札幌圏の区域マスは、令和12年を目標年次として、令和3年3月に見直しているものになります。

都市計画の体系としましては、「区域マス」と「市の総合計画」に「市の都市計画マスタープラン」が即し、これらの計画・方針に則して個別の都市計画を定めることとされています。

区域マスの構成と概要ですが、ⅠからⅢまでの事項は区域マスに定める事項として、都市計画法で規定されています。1つ目の都市計画の目標では、目標年次や各市の将来都市像など、2つ目に、区域区分の有無と、将来の人口や産業、市街化区域の規模など、3つ目に、土地利用や都市施設などの主要な都市計画の決定方針。区域マスは、このような内容で構成されています。

次に、これまで行ってきた「区域区分」と「区域マス」の決定、見直しの経過について説明します。

まず、区域区分ですが、昭和45年に最初の決定を行い、その後、定期的に実施する都市計画基礎調査や国勢調査などのデータから将来の市街地規模を算出する「人口フレーム方式」によって、7回の定時見直しを行ってきました。次回の見直しは、令和11年～12年の予定とされています。

区域マスに関しては、H16年の区域区分の定時間直しに合わせて当初決定し、その後、区域区分と合わせて2回の定時見直しを行ってきました。

次に、「区域区分」と「区域マス」の中間見直しについて説明します。「区域区分」と「区域マス」につきまして、令和3年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」の実施を決定しました。

中間見直しに対する札幌圏都市計画としての方向性ですが、区域区分に関しては、圏域を構成する5市すべてで変更なし。区域マスに関しては、小樽市を除く、札幌市、江別市、北広島市、石狩市の4市が記載内容の一部を変更する予定です。

次に、それぞれの中間見直しの検討状況について説明します。まず、区域区分の中間見直しにつきましては、北海道が策定した「中間見直しの基本的な考え方、事務要領」に中間見直しの対象となるものが定められています。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、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、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の、これら全てに該当するものとして、「北海道半導体・デジタル産業振興ビジョン」に基づく変更が、中間見直しの対象とされています。

次に、変更の主な条件としては、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、その企業需要に対し、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、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、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、などの条件が挙げられ全て満たす必要があります。

例えば、こちらのイメージのように、市街化編入が可能となるケースとしては、半導体関連の企業のニーズが50ヘクタールあることに対し、市内の未利用地が20ヘクタールしか無かった場合、不足となる30ヘクタール分の市街化区域を広げる必要があります。

これらの変更の条件に対して、検討した結果ですが、まず、半導体関連の企業需要については、今まで行った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でした。

次に、北海道が実施した都市計画基礎調査の結果から、市内の工業系用途地域の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確認されています。

このことから、変更条件を満たさないため、江別市では、区域区分の変更はありません。また、札幌圏域の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ありません。

次に、「区域マス」の中間見直しについてですが、見直しの対象は「Ⅲ主要な都市計画の決定の方針」とし、「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」については、先ほど説明した区域区分の変更を行う場合のみ、見直しの対象となるということです。今回は対象外となります。

今回は、あくまでも中間見直しとのことで、北海道の事務要領等に基づき、見直しの対象は、国策的プロジェクトの決定等に伴う見直し、立地適正化計画等による見直し、次回定時見直しまでの都市計画決定に支障が生じる場合、などとされています。

そこで、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」を策定したことを踏まえまして、「区域マス」の一部変更について検討しています。

それでは、「区域マス」の変更案のうち、江別市の変更に関する内容について、ご説明いたします。なお、皆様に配布しております「資料2」は変更前後の新旧対照表、「資料3」は区域マスの変更案になりますが、参考として、それぞれ該当するページを本資料に記載しております。

変更案は、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針のうち、こちらの「高

次機能交流拠点」に「文京台地区」と「江別駅周辺」を新たに位置づけ、関連する用途転換の方針を追加するという内容になります。

この「高次機能交流拠点」については、区域マスの中で、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として定義されており、これまで札幌圏の中で、江別市のみ位置づけがありませんでした。

こちらの図は、高次機能交流拠点に新たに追加したいと考えている「文京台地区」と「江別駅周辺」について示したもので区域マスの参考図になりまして、事前に送付しました資料3の26ページの図の一部を抜粋して表示しています。あくまでも範囲は参考情報となりますが、黒い破線で囲っている部分が高次機能交流拠点へ位置づけようとする箇所になります。

それでは、それぞれ個別の内容について説明いたします。まず、文京台地区ですが、令和6年3月に改定した「江別市都市計画マスタープラン」の地域別構想において、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すことを地域づくりの目標としており、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おります。

こうした都市計画マスタープランの改定内容等を踏まえ、区域マスへの記載としては教育・文化機能等が集積する地区の特性を踏まえ、産・学・官が連携し、地域資源の活用によって、地域の魅力向上や産業の振興を図るとしております。

次に、江別駅周辺ですが、令和6年3月に改定した「江別市都市計画マスタープラン」の地域別構想において、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ます。

また、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ます。

こうした都市計画マスタープランの改定内容等を踏まえ、区域マスへの記載としては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、地区の魅力を高めるため、更なる機能集積や機能強化を図るとしております。

こうした「高次機能交流拠点」への位置づけに伴い、区域マスの中の「用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針」という項目へ、用途転換に関する個別の方針についても追加したいと考えております。具体的な内容につきましては、資料に記載のとおり、「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。」としております。

最後に今後の予定スケジュールになります。本日、当審議会にて事前説明を行い、変更を予定している圏域他市による各都市計画審議会への説明が全て完了しましたら、北海道へ案の申し出を行います。

その後、北海道によるパブリックコメント、北海道都市計画審議会が行われ、北海道から市へ意見照会、案の縦覧が行われましたら、当審議会への諮問させていた

だき、北海道へ意見の回答、北海道都市計画審議会での本審査で了承されましたら、本年10月の変更告示を見込んでいるところです。

説明は以上になります。

●佐々木会長

ありがとうございました。只今の説明に関しまして、何か質問等がございませんか。

●猪股委員

お伺いさせてください。今回の江別市においての変更点は、区域マスに関してという事でしたので、こちらについてお伺いできればと思います。

高次機能交流拠点の追加が江別市にはなかったものを新たに追加し、文京台地区と江別駅周辺をそれぞれ、記載のとおりの内容で拠点の追加を案として出されるという話でした。

内容を拝見して、そのとおりの機能が必要なエリアだなと思ったのですが、例えば文京台は産・学・官の連携を推進していく文教都市であるというのは、そもそもそういった前提でこれまでもやられてきたかなと思います。

ただ、今回拠点の追加をする事で明言化して用途転換も検討できるようにするという動きを案として出されたという事で、さらにこれまで以上に変化や動きというのを期待しての追加になるのかなと思うのですが、その辺りの事情についてお聞かせいただければと思います。

●宮川係長

猪股委員がおっしゃられますように、産・学・官の連携といたしましては、これまでも取組が行われてきている地域でございます。

今回は、新たに市の都市マスへその内容が盛り込まれ、それに追随する形での区域マスタープランへの変更になります。区域マスタープランは市のマスタープランよりも、もう少し大枠の方針を示すものでございまして、それら2つの計画に基づいて、街の発展の可能性がより広がるのではないかと考えております。

以上でございます。

●佐々木会長

他にご意見ございませんか。

では、私から。大学や図書館と書いてありますが、これは大学の図書館も含むのですか。例えば、市民に開放されているとか、あるいは開放してもらうように働きかけるとか、そういうのを含めてですか。大麻にある道立の図書館だけを意味しているのですか。

●宮川係長

大学の中の図書館については、基本的には大学の中に含まれるのかなと考えておりますけれど、ただ大学の中でも地域に開かれる取り組みをされている事例も聞いておりますので、色々な意味で読み取れるのかなと考えております。

#### ●佐々木会長

ありがとうございました。他にございませんか。

#### ●小篠委員

確認というかたちになるのですが、大麻地区の方ですけれども、文京台地区は特別用途地区としての文教地区という指定というのは元々あって、用途制限がされているという事ですよ。それに対して、さらにダブルレイヤーで高次機能交流拠点というのが被さってくるといった場合、今までの都市計画の縛りと今度こういう事をする事によって、何がどう変わっていくのかという可能性みたいなところを含めて、同じような文言で書かれてはいますけれど、何か変わるところもあるんじゃないかなと思ひまして、そこを少し確認させてください。

#### ●宮川係長

当該拠点の位置付けと文教地区の規制という事で、今時点といたしましては店舗の立地がなかなか難しいですとかそういった話もある中で、このような位置付けを行った事で、安易に用途を緩くするという事ではなく、あくまでも文教地区の特性を活かしながら用途転換等を検討する。こちらの最後の用途転換の方針につきましても、あくまでも地区の特性と周辺環境、これらを踏まえた上で、さらに街に寄与するものであるならば検討を行うものと考えております。

#### ●小篠委員

大学が集中的にある場所というところで、これから人口減少の中で大学の位置付けというのは、かなり大きな荒波にさらされているという実態があり、そういった事を含めて、地域連携等そういったものに対して集中的に舵を切ろうといったようなところでやられていくのではないかなと。

そうした時に、他との連携となってくると、図書館の話で大学の中と外の話がありましたけれども、大学の外側にも大学と他の企業と、あるいは行政も含めてかもしれませんが、何か連携した研究機関が出てきたり、インキュベーションの機能が出てきたりとかという可能性があるから、それを支えられるように都市計画上は考えましょうという事で、高次機能交流拠点という話になっていくというところですよ。

そうした時にですね、道の区域マス、区域マスというのは市が作っているのではなく、北海道が作っているのですが、北海道に江別市としてはこういう事をやりたいと意思表示をする事になると思うのですが、そうした時に北海道と江別市が連携して事業展開をするとか何か誘致をしていくとか、そういうような話が、今

の段階で結構ですが、展望として持っていらっしゃるのかどうか、その辺りを確認させていただきます。

●尾崎課長

ありがとうございます。今の時点では、北海道と何か連携をして個別具体的に事業を進めようというお話があるわけではございません。

ただ、小篠委員がおっしゃるとおり区域マスというのは北海道が都市計画として決定する計画でございますので、江別駅周辺と文京台地区を高次機能交流拠点に今回新たに追加、位置付けをする事で、北海道が都市計画を変更、決定する時もこの方針に沿って考えるというかたちになりますので、おっしゃるとおり連携という部分では後押しになっていくのではないかと考えております。

●小篠委員

具体的なイメージはなかなかつきづらいレベルの計画なので、何とも言い難いところですが、拠点という名前が付くので、拠点性みたいなものをどうやって担保していくのかというところは、江別市も北海道も同じような目線に立ったという事になるのですよね。

●尾崎課長

おっしゃるとおりです。

●小篠委員

なぜこの事をしつこく聞くかという、北大もそうなんです。高次機能交流拠点という風に前から定められていて、北大キャンパス全域がなっているんですけども、キャンパス内に何か作るという事は当然ないです。それは、大学が考えてやる事になっているのですけれども、その外側に連携協定みたいな形で誘致できないだろうかという話は、いつも北海道と話してやっていこうというような事を考えているところではございますので、そういう風に1つの大学じゃなくて4つの大学があるわけですが、そこを上手く束ねていくような仕組みを作っておかないと個別にやるという話ではないという感じもいたしますけれども、その辺のサウンディングというのはどのような感じですか。

●尾崎課長

これまでも、江別市内の大学とは大学連携という取り組みの中で色々な事を行ってきております。

現在のプラットフォームを今後も利用していくというのは、一つ手かなとも思いますし、今後何か大学と連携して取り組みをしていこうという時に、これまでのプラットフォームを生かしながら、また何か新たな仕組みを作るというのはもちろん可能性としてあると思いますが、まずはこれまでの大学連携の仕組みというものを

ベースに取り組んでいく事になるかと考えております。

●佐々木会長

他、ございませんか。

今は文京台地区の話を何件かしましたが、江別地区の方はよろしいですか。

●小篠委員

今度は江別地区なんですけれども、これまた随分と趣が違っているというか、しかもですね、江別駅を中心としながら12号線を越えて随分と北側の方までエリア指定をしているというのが特徴かなという風に思っていて、都市計画マスタープランを作った時よりもエリアを広げているのが特徴じゃないかなと思っているんですけれども、この意図というのを教えてください。

●宮川係長

今は、こちらのスクリーンに映しておりますように、黒破線で囲っている部分は、あくまでも参考図扱いという事ではございますが、イメージといたしましては市の都市計画マスタープランの拠点のエリアをイメージしたものでございます。

また、その北上した所に、旧町村農場ですとか蔦屋書店ですとか、今の都市マスよりも少し広めで取って、そういった地域資源も含められるかたちで、こちらの図を描いているところでございます。

●小篠委員

今まで、この10年くらいで集積して来た、有効な都市環境を作るための要素みたいなものをきちんと含んだ形で、住環境を含めて意欲的な観点で、拠点を作っていきましょうというところだと理解でよろしいですかね。

●宮川係長

その通りでございます。

●小篠委員

ただ、懸念としてはそんなに強いエリアではないので、例えば、単純に野幌と比較したら、いわゆる開発するという事言えば、まだまだ野幌の方が強くて、江別駅の方はまだなのかなという感じはしていて、同じ地区で色々な資源がある事はあるんですけれども、それを再生していこう、豊かにしていこうというような取組まで、それをやりたいと思う企業なりが出てくるかどうかというのは、かなり努力しないといけないという風に思うんですけれども、その辺は、都市計画での指定はそれでいいと思うのですが、指定した後どういう風に、目標を実現しようと考えて行くか、かなり重要かつ難題だと思ったりするのですが、何か展望か何かがあれば教えてください。

#### ●尾崎課長

ありがとうございます。

小篠委員がおっしゃられたとおり、今回この区域マスに高次機能交流拠点として位置付けを追加するというのは、あくまで計画であって、都市計画の方針として定めるものでございますので、それを定めて今後具体的な事業等にどう繋げていくかという事かと思いますが、確かにただ定めるだけですとなかなか難しいところもあると思います。

ただ、今の江別駅周辺の具体的な動きでいいますと、例えば、かわまちづくり事業ですとか、江別駅前で長らく未利用地として空いていた旧江別小学校跡地の方は民間事業者による跡地利用という事で、今現在、公募をしている最中ですが、そういったところが動き出してくる事によって、その後、波及的にその周辺の民間投資というものを呼び込んでいければという、展望、期待もございます。

ただ、これは一朝一夕で実現するものではないという風に考えておりますので、引き続き、我々都市計画の部署だけというよりは、市として継続的に取り組んでいかなければならない課題であると認識しております。

#### ●佐々木会長

今も少し話に出ましたけれど、旧江別小学校の跡地ですね。あのようなものによってですね、活性化が一段と高まればいいなという気がいたします。

他にございませんでしょうか。よろしいですか。

それでは、以上で議事(1)の事前説明につきましては終了させていただきます。

### 4.その他

#### ●佐々木会長

続きまして、次第の「4.その他」についてですが、事務局からお願いいたします。

#### ●宮川係長

次回の審議会の開催予定につきまして、審議会への報告や審議事項が出てきた際には、改めて皆様にご案内いたしますが、現時点では、6月5日までの委員皆様の現任期内において、審議会の開催予定はございません。

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。

それでは、本日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といたします。

ありがとうございました。

以上