

令和8年度

第1回江別市都市計画審議会

会 議 録

令和8年7月6日(月)

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. 委嘱状交付	2
3. 市長挨拶	2
4. 委員の紹介	3
5. 会長の選出	4
6. 会長挨拶	5
7. 会長代理の指名	5
8. 議事	7
【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) ・文京台地区	
9. その他	22
10. 閉会	22

令和8年度 第1回江別市都市計画審議会

日 時 令和8年7月6日（月）
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 . 委 嘱 状 交 付
- 3 . 市 長 挨 拶
- 4 . 委 員 の 紹 介
- 5 . 会 長 の 選 出
- 6 . 会 長 挨 拶
- 7 . 会長代理の指名
- 8 . 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）
・文京台地区
- 9 . そ の 他
- 10 . 閉 会

令和8年度第1回江別市都市計画審議会

1. 日 時 令和8年7月6日(月) 13時30分～14 時 45 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18名、江別市9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	○石橋 達男	1	後藤市長	
2	◎小篠 隆生	2	金子部長	企画政策部
3	小糸 健太郎	3	伊藤次長	//
4	後藤 英之	4	尾崎課長	都市計画課
5	田中 里実	5	宮川主幹	//
6	渡部 典大	6	金田主査	//
7	石川 麻美	7	高田技師	//
8	猪股 美香	8	稲垣室長	企業立地推進室
9	高橋 典子	9	遠藤課長	企業立地課
10	川村 弘			
11	北川 裕治			
12	針ヶ谷 真理奈			
13	増田 秀男			
14	渡部 優美子			
15	木村 敬			
16	佐藤 和人			
17	濱野 慶介			
18	峰 隆典			
出席 18名		出席 9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8年度第1回江別市都市計画審議会を開会いたします。

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、進行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。

2. 委嘱状交付

●尾崎課長

はじめに、本審議会委員の新たな委嘱期間となりますことから、皆さまに、市長より委嘱状を交付させていただきます。

なお、委嘱日につきましては、任期開始日の6月6日とさせていただいておりますので、ご了承いただきますようお願い申し上げます。

それでは、お一人ずつ、お名前を読み上げいたしますので、その場でご起立願います。

「市長より、石橋達勇委員、小篠隆生委員、小糸健太郎委員、後藤英之委員、田中里実委員、渡部典大委員、石川麻美委員、猪股美香委員、高橋典子委員、川村弘委員、北川裕治委員、針ヶ谷真理奈委員、増田秀男委員、渡部優美子委員、木村敬委員、佐藤和人委員、濱野慶介委員、峰隆典委員に委嘱状を交付」

なお、本日ご欠席された委員につきましては、後日、委嘱状を交付させていただきます。

3. 市長挨拶

●尾崎課長

それでは、開会にあたりまして、市長の後藤より、ご挨拶を申し上げます。

●後藤市長

本日はお忙しい中、第1回目の江別市都市計画審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

今ほど、皆様方に委嘱状をお渡しいたしました。大変お忙しい中、委員を引き受けてくださいましたこと、改めて感謝申し上げます。本当にありがとうございます。

また皆様方には、日頃から江別の市政運営にご支援ご協力いただいておりますこと、重ねて感謝申し上げます。

さて、今年度、令和8年度は第7次江別市総合計画である「えべつ未来づくりビジョン」が、スタートしてから3年目になります。

計画期間は10年なのですが、10年のうちの前半5年間で重点的に取り組むべき事項の一つに「子どもが主役のまちをつくる」というのを掲げました。

今、日本全国どこへ行っても、少子化が進んでおります。高齢化も進んでおり、江別市も例外ではございません。令和7年度に実施した国勢調査の結果では、江別市の人口は、12万人を割り込む結果となってしまいました。

しかしながら、悪いことばかりではなく、平成30年から8年連続で江別市へ転入してくる年少人口が、転入超過となっておりまして、8年連続で全国20位以内を記録しております。小さなお子さんがいる親御さん、そういった方々に江別市を選んでいただいているという状況にあります。これは、非常に嬉しいことでもありますし、こういったことがあることで江別市の人口は急激には減っていないという状況にあります。

現在、市内では大麻北町や野幌若葉町の旧市有地で宅地開発が行われているところです。その他に、野幌松並町の鉄道林跡地におきまして、商業施設の立地や宅地開発が進められている状況でありまして、江別市は、多くの人に入ってきていただけているというところがあります。

今後もこういった流れを止めることなく、江別市の人口を何とか維持していきたいと考えております。

そういった考えも含めまして「えべつ未来づくりビジョン」並びに「江別市都市計画マスタープラン」におきましては「幸せが未来へつづくまち えべつ」という風に将来都市像を掲げております。「幸せが未来へつづくまち えべつ」の実現のため、皆様方のお知恵を借りながら、江別市のまちづくりを進めて参りたいと考えておりますので、ご協力をお願い申し上げます。

どうぞよろしくお願いいたします。

4. 委員の紹介

●尾崎課長

只今、皆様には、市長より委嘱状を交付させていただきましたが、改めまして、私から委員皆様のご紹介をさせていただきます。

《各委員の紹介》

また、本日、ご欠席されておりますが、江別市議会議員 石田武史委員、佐々木聖子委員に委嘱をさせていただいております。

続きまして、本審議会の事務を所管しております、企画政策部の職員を紹介いたします。

《事務局の紹介》

また、本日ご説明いたします議事案件に関しまして、経済部より職員が出席し

ております。

《経済部職員の紹介》

本日の審議会につきましては、委員20名中18名の出席をいただいております。2分の1以上の出席によりまして、本審議会が成立していることをご報告申し上げます。

5. 会長の選出

●尾崎課長

それでは、次第の『5. 会長の選出』にまいります。

会長の選出につきましては、「江別市都市計画審議会条例」第4条第1項の規定により、「学識経験者の中から、選挙により会長を選出する」とされております。

会長の選出方法につきまして、お諮りさせていただきたいと思いますが、何かご意見ありますでしょうか。

(北川委員が挙手、司会より指名)

●北川委員

事務局案があれば、提案いただければと思います。

●尾崎課長

ありがとうございます。

只今、事務局より案があればということでご意見いただきましたが、事務局で考えます案につきまして、ご提案させていただいてよろしいでしょうか。

(委員同意)

●尾崎課長

ありがとうございます。

それでは、事務局よりご提案させていただきます。

会長には、都市計画をご専門とされ、平成22年から本審議会委員として、また、令和2年からは会長代理を務めていただいております、小篠委員を推選したいと考えますが、皆様いかがでしょうか。

(委員同意)

●尾崎課長

ありがとうございます。
小篠委員いかがでしょうか。

(小篠委員承諾)

●尾崎課長

ありがとうございます。
それでは、皆様のご賛同を得られましたので、小篠委員を会長といたします。よろしく願いいたします。

6. 会長挨拶

●尾崎課長

次に、次第の『6. 会長挨拶』です。早速で大変恐縮でございますが、小篠会長よろしく願いいたします。

●小篠会長

改めまして、小篠でございます。
今ご紹介ありましたように、平成22年からということで、通算で16年、江別市都市計画審議会にはお世話になっております。
その間で、都市計画マスタープラン、立地適正化計画など、大きく3つの計画の策定の主査をさせていただいたりしておりまして、思い返せば、随分長くなったなというところでございます。
江別市は非常に大きく、皆様もご承知の通り、変化してきているところかなと思います。
今、後藤市長から色々とお話もあったように、また新たに色々な課題に直面しております。それにすぐ、都市計画というのは直結してるといようなところがございます。
都市計画的な事柄についてこの審議会が決定を下す、あるいは諮問に対して市長に報告するというようなことにおいては、非常に重要な責任があると感じておりまして、皆様方のご協力がないと中々それはできないと思っている次第でございます。
大変微力ではございますけれども、引き続き皆様方どうぞよろしくお願いいたします。

7. 会長代理の指名

●尾崎課長

ありがとうございます。
続きまして、次第の『7. 会長代理の指名』ですが、「江別市都市計画審議会条例」第4条第3項の規定に基づきまして、小篠会長よりご指名をお願いいたします。

●小篠会長

それでは、会長代理につきましては、大変ご苦勞をおかけしますが、建築計画をご専門とされ、これまで当審議会委員として長きにわたりご尽力いただいております、石橋委員にお願いしたいと考えますが、いかがでしょうか。

●尾崎課長

会長より、会長代理に石橋委員が指名されました。
石橋委員よろしいでしょうか

(石橋委員承諾)

●尾崎課長

ありがとうございます。
それでは、会長代理は石橋委員にお願いいたします。よろしくお願いいたします。
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。

(市長退席)

●尾崎課長

お手数ですが、小篠会長は席の移動をお願いいたします。

(小篠会長が会長席へ移動)

●尾崎課長

ここで、本日の資料の確認をいたします。事前に送付しております、議事次第と本日の議事に係る資料、そして、表紙に「江別市都市計画審議会資料」と標記された(ピンク色の)フラットファイルをお配りしております。

また、本日の審議会がはじめてとなります委員の方には、江別市都市計画マスタープランと江別市立地適正化計画の冊子をお配りしております。

不足等はありませんでしょうか。

ここで、本日は、会議の傍聴を希望されている方が1名おります。小篠会長、傍聴者の入室を許可してよろしいでしょうか。

●小篠会長

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ていただきまして、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、以降の進行につきまして、小篠会長、よろしくお願いいたします。

8. 議事

●小篠会長

それでは、次第に従いまして進めてまいります。

次第の8、「議事」ですが、本日は都市計画変更の事前説明がございます。

札幌圏都市計画用途地域の変更について事務局よりご説明をお願いします。

●金田主査

都市計画課の金田です。

私から、札幌圏都市計画用途地域の変更について【文京台地区】のご説明をいたします。

今回新たに委員になられた方もいらっしゃいますので、まずはじめに都市計画制度の概要についてご説明いたします。お手元の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。都市計画とは、農地などと調整を図りながら、建物の敷地や道路・公園などの都市基盤施設用地、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」と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。

この後ご説明する、今回変更しようとする都市計画は、こちらの用途地域になります。

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を北海道が指定するもので、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2つの計画につきまして、ご説明いたします。

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」と呼ばれており、北海道が策定いたします。

この区域マスにつきましては、現在、計画期間の中間年での見直しに伴う変更の手続きを進めているところです。

二つ目は、江別市が定める「江別市都市計画マスタープラン」であります。

この都市計画マスタープランは、市の都市計画に関する基本的な方針として定めるもので、現在の計画は、令和15年を目標年次としまして、令和6年3月に策定しております。

次に、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まち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。

この立地適正化計画の中では、都市機能誘導区域と居住誘導区域を設定いたしまして、都市に必要な機能や居住などの緩やかな誘導により、コンパクトで持続可能なまちづくりを進めようとするものです。

次に、主要な都市計画制度であります、区域区分についてご説明いたします。

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、北海道が決定いたします。

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地が形成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、広い範囲で農地として利用されております。

続いて、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、当市におきましては、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おります。

この用途地域による主な制限についてでありますが、

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、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。

三つ目としまして、建物の高さの限度を定めることが可能であり、当市におきましては、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。

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もいえるもので、「都市計画図」に当たります。

こちらは、江別市全体の用途地域の指定状況になりまして、用途地域の種類ごとに色分けして図示したものです。

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、建築物の防火に関する都市計画である準防火地域を併せて指定しております。

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、都市計画の決定となります。

ここまでの、都市計画制度についての説明となります。

続きまして、本日の議事であります用途地域の変更についての説明に入る前に、まず、今回の用途地域変更の契機となります都市計画提案制度についてご説明いたします。

「都市計画提案制度」とは、どのような制度かと申しますと、土地所有者などが、都市計画の決定又は変更について行政に対し提案することにより、地域のまちづく

りに対する取り組みなどを、都市計画に反映させようとする都市計画法に基づく制度であります。

「提案できる都市計画」の種類ですが、用途地域や地区計画など、江別市が決定する都市計画につきましては、すべて提案が可能となっており、北海道が決定する都市計画につきましては、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」いわゆる区域マスを除く他の都市計画が提案可能となっております。

続きまして、提案を行うことができる者は、

提案する土地の所有者や借地権者等

まちづくりNPO法人

営利を目的としない公益法人

まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体などと規定されております。

また、提案の要件としましては、

次の3つの要件をすべて満たしていなければならないものとなっております。

1つ目に、提案に係る土地が、0.5ヘクタール以上の一団の土地の区域であること。

2つ目に、提案が法令に基づく都市計画に関する基準に適合していること。

3つ目に、提案に係る土地の所有者等の3分の2以上の同意を得ていることとなります。

なお、3つ目の同意の要件につきましては、土地所有者等の人数と土地の面積の両方において3分の2以上の同意が必要とされております。

次に、江別市が決定する都市計画の場合における、提案制度の手続きの流れについて、ご説明いたします。

提案者が提案をしようとする場合、最初に、事前相談を行っていただきます。

これは、任意となっておりますので、必ずしも必要とされておりませんが、その後の手続きを円滑に進めるために、提案者をお願いしているものとなっております。

事前相談の後、提案書を提出していただき、先ほどご説明した提案要件等を市が確認した上で受理いたします。

ここで、「必要性がある」と判断した場合は、市が都市計画の案を作成したのち、「都市計画決定・変更の手続き」に移ります。

この手続きに関しましては、「都市計画審議会の開催」や「案の縦覧の実施」等、通常の決定・変更手続きと同じものとなっております。

こうして、一連の手続きを終えた後に、都市計画の「決定・変更告示」となりまして、この告示がされましたら、都市計画を「決定・変更した旨を提案者に通知」いたします。

一方で、提出された提案について、都市計画を決定・変更する「必要性がない」と判断した場合には、その判断について、「都市計画審議会」のご意見をお聴きした上で、都市計画を「決定・変更しない旨を提案者に通知」いたします。

これらの手続きが終了した後、市の都市計画に対する考え方を広く市民に知らせるために、提案された内容の概要や、市の判断理由、決定・変更した都市計画の内

容とその理由などについて、市のホームページ等で公表いたします。

続きまして、文京台地区における都市計画変更の案についてご説明いたします。

この度の都市計画変更は、先にご説明いたしました都市計画提案制度を活用しまして、用途地域の変更について、土地所有者より提案があったものです。

まず、変更箇所ではありますが、こちらの図の赤線で示している箇所になりまして、地区としましては文京台になります。

こちらは当該箇所の拡大図になりますが、今回の提案者である札幌学院大学の敷地と市の排水敷地を含む約10.4ヘクタールの範囲になります。

次に、この度、都市計画変更の手続きに至った経緯について、ご説明いたします。

対象地の所有者である札幌学院大学が、これまでに様々な分野で連携してきた民間事業者である「コープさっぽろ」と大学キャンパス内の遊休施設の利活用について意見交換を行ってきておりました。

こうした意見交換を重ねる中で、使用されていない校舎や敷地の一部に、コープさっぽろの本部を移転することにより、地域の発展に寄与する事業の構想が浮上いたしました。

ここに、これまで両者と協力関係にあった江別市も加わり、地域の課題解決や活性化のためにどのような取組ができるか、三者で検討を進めてきたところ、事業の実現性や地域貢献の方向性が固まってきたことから、都市計画変更など事業実施に向けた手続きを開始することとしたものです。

次に、提案の概要についてであります。土地所有者である札幌学院大学から江別市に対しまして、事業の実施を前提とした都市計画変更の提案書が、令和8年4月10日に提出されました。

提案する都市計画の種類は用途地域でありまして、提案に係る土地は文京台11-1ほか5筆であり、提出日と同日に受理いたしました。

次に、提案の内容についてであります。大学敷地内の遊休地と遊休施設を活用し、民間事業者「コープさっぽろ」の本部を移転することで、移動販売の拡充や学童保育の実施など、地域の利便に資するサービスを提供し、地域課題の解決や地域の活性化を図るとしております。

事業計画の範囲としましては、概ね青い丸で囲った部分となりまして、この事業実現のために、都市計画の用途地域について、現在指定されている「第一種中高層住居専用地域」から「第二種住居地域」へ変更するとした提案がなされたものです。

なお、提案書の提出前には、提案者自らにおきまして、近隣自治会への説明、意見交換を行い、ご理解を得たうえで提案書が提出されております。

次に、提案された都市計画変更の必要性について、ご説明いたします。

まず、都市計画の方針を定める「区域マス」並びに「都市マス」との整合についてであります。「区域マス」におきましては、一般住宅地の項目の中で、多様な居住機能や生活利便機能が相互の調和を保ちながら維持される住宅地の形成を目指す区域として、文京台の一部を位置付けており、用途転換に関する方針としましては、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。

また、「都市計画マスタープラン」におきましては、都市づくりの方針といたしまして、大規模未利用地は、住民ニーズや周辺環境を踏まえ、用途転換、即ち、用途地域の変更を含めた土地利用について検討し、暮らしやすい住宅地の形成を図るとしており、地域別構想の中では、大学との連携を図り、地域の活性化に資する協働による取組を推進するものとしております。

以上のことから、提案された内容は、都市計画に関する法令や都市計画の方針に整合しており、地域住民の生活利便性の向上に寄与する内容であることから、用途地域の変更が必要であると判断したものです。

次に、市の用途地域の指定基準についてであります。今回変更を予定している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5 ha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たものとなっております。

続きまして、用途地域を変更する区域についてですが、事業を予定している区域は敷地の一部分（先ほど青丸で囲っていた部分）ですが、用途地域の指定は、道路等を境界とする街区単位で指定するものとされていることから、周辺道路と一部土地境界線で囲まれた赤線の範囲としておりまして、現在、第一種中高層住居専用地域が指定されている範囲と同じになります。

用途地域の種類につきましては、提案のとおり、現在の「第一種中高層住居専用地域」から「第二種住居地域」へ変更しようとするものです。

こちらが拡大したもので、用途地域の計画図になります。

用途地域の境界は、これまでと変わらず主に道路中心と地番界としております。

次に、特別用途地区についてご説明いたします。

文京台地区には、用途地域とは別に、用途地域の規制を補完して定める特別用途地区が指定されております。

この「特別用途地区」とは、都市計画法に基づき地区の範囲を都市計画として定め、建築基準法に基づく市の条例により、建物用途の規制強化や緩和を行うものでありまして、江別市では、文京台地域の「文教地区」と、対雁の「特別工業地区」の2箇所を指定しております。

こちらの表は、文教地区の条例の中で規制される建築物の用途を示したものになります。

文教地区が指定されている区域におきましては、用途地域による規制に加えて、この表に掲げる建物の建築が制限されます。

こちらは、用途地域と文教地区による、それぞれの建築制限の主なものを記載した表になります。

現在の用途地域は「第一種中高層住居専用地域」で大規模な店舗や事務所、ホテル等は建築できません。

本事業で移転するコープさっぽろの本部は、建築基準法では「事務所」に分類され、「第二種住居地域」への変更により、建築が可能となります。

用途地域による規制としましては、床面積 10,000 ㎡までの規模の大きな店舗やホテル等も建築可能となりますが、先ほどご説明した文教地区条例の規制によりまして、右の表に示すとおり、建築可能なものは限定的となることから、周辺環境への大きな影響は生じないものと考えております。

次に、先月開催いたしました本件に関する市民説明会の開催結果についてご説明いたします。

文京台地区における都市計画変更に関する説明会は、令和 8 年 6 月 13 日（土）に文京台地区センターにて開催いたしました。

参加者は 13 名で、質疑等につきましては、計 9 件ございました。

説明会当日の質疑の概要につきまして、資料にまとめておりますが、

事業内容に関するものが 4 件、

計画地周辺の交通に関するものが 1 件、

その他の意見、要望が 4 件でありました。

なお、都市計画の変更に関する質疑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。

今後は、北海道都市計画課との事前協議を経まして、12 月頃に都市計画変更の案の縦覧を想定しております。

2 週間の縦覧後、令和 9 年 2 月頃に本審議会へ諮問させていただきまして、答申を得られましたら、北海道知事協議を経て、令和 9 年 3 月頃の決定告示を想定しております。

私からの説明は、以上になります。

●小篠会長

ありがとうございます。只今の説明内容に関しまして、何か質問等がございますか。

●増田委員

市民公募委員の増田です。

的を射ない質問や意見を述べるかもしれませんが、15 ページの提案制度の手続きの流れで、都市計画決定・変更の必要性があると判断するのは市が判断することによろしいですね。

今回は、フローの左側に進んでいるのですが、右側の必要性がないと判断した場合で、もし都市計画審議会で意見が出て、やはり必要性があるのではないかなとなる事はあり得るのでしょうか。

●宮川主幹

今、増田委員からも質問がありましたように、市が判断し、その判断が妥当かどうかというところを当審議会で諮るという事です。

仮に、市では必要ないと判断した場合においても、この審議会で審議の上で必要だろうという話になれば、改めて再検討するという流れとなっております。

●小篠会長

ありがとうございます。

ということになると、今回はどちらのルートで話そうとしていたのでしょうか。

●宮川主幹

今回は、このルートでいくと左側の必要性があるとの流れになりますが、資料でいうと24ページの変更の必要性、市の判断と書いてありますが、まず、先ほど説明した3つの要件にも合致しています。

また、都市計画マスタープランとの整合や地域のまちづくりにも寄与するという考えですので、市としては変更が必要と判断したところでございます。

●小篠会長

一団の土地の大きさですとか、こういった方針というものと、それから提案が法令に基づく都市計画に関する基準に適合しているということと、提案者がまちづくりの推進に関して経験と知識を持っている団体だという3つに適合しているからということですね。

今回は、都市計画提案制度というのを使って都市計画を変更したいという要望が上がってきたということです。

他にいかがでしょうか。

●石橋委員

北海学園大学の石橋でございます。

提案の説明の中のスライド19ページ目で、提案の経緯といったところの説明の文章が整理されているわけですが、コープさっぽろの本社機能がここに入る、遊休施設なので、新札幌に移転した後の空間かなと勝手に考えているところでございます。

大事なのは、連携といったところがポイントだとは思いますが。

ここからは確認なのですが、あくまで空いたところにコープさっぽろの本社が入ってお終いというわけではなく、札幌学院大学とコープさっぽろが具体的に連携の事業があり、それをするに当たって本社機能がここにある必要性があるという風な流れということですよね。それがないと、この後の特別用途地区の立て付けも、結局ここはあくまで、大学、高校、教育研究所等が立地している地域の環境を守るための特別用途地域ということもありますので、ここを前提として、大学という絡み

の中での提案というところがないと、話がおかしくなるかなと思うのですけれど。

ここの連携の内容について、先ほどいったとおり大学との連携等の前提があるのかという確認と、もう一つこの連携の内容が具体的にどのようなものなのか分かれれば、お話いただければと思います。

●宮川主幹

札幌学院大学とコープさっぽろとの２者の連携につきましては、昨年の令和７年に包括連携協定を締結され、その協定の題目は、地域社会に発展と人材育成、まず、そうした教育面や地域の活性化に関する協定を結んでおります。ただ形だけの協定ということではなく、協定を結ぶ前から２者とも講義や実習等でそれぞれ連携をされていたとも聞いております。

内容につきましては、後藤委員の方も詳しいとは思いますが、そういった２者の関係で、大学の隣にコープさんの本社が来ることで連携の取り組み自体も一層強化され、連携しやすい環境になると聞いておりますので、ただコープさっぽろさんの事業ばかりが優先されるのではなく、こうした協定や教育面の連携等も踏まえ、文教地区に沿った内容であるとも考えられましたので、今回の提案に対する市の判断に至ったところでございます。

●小篠会長

よろしいですか。

後藤委員何か補足等はありませんか。

●後藤委員

後藤でございます。

とは言いつつですが私は、新札幌キャンパスの方の所属教員でございまして、江別のキャンパスに関しては少し疎いところがございますので、そこはご容赦いただきたいのですが、場所については今ご指摘があったとおり、新札幌キャンパスへの移転に伴い、半分の学部が新札幌キャンパスへ移りましたので、今閉鎖されている校舎の区間、全く大学で使っていないところを、コープさっぽろの方にお譲りすることになっております。

地域連携というか、産学の連携のご質問もあったのですが、ここについては私の方も少し絡んでやっております、私はマーケティングが専門ですので、もう３年以上前からコープさっぽろにご協力いただき、去年はコープさっぽろの野幌店を使わせていただいて、ホタテの試食販売会を行ったり、その前にも、お店を実習の場として使わせていただいておりますので、今回の話よりもかなり前から色々と連携をさせていただいているということがあります。

また、うちの大学は実学、そこに力を入れておりますので、大手の流通小売業者に講義をしていただくというのは、学生にとって非常に魅力があることですので、私の講義でも大見理事長に来ていただいておりますし、実務の専門の方に何年も前

から講義をしていただいているというところがございますので、その辺を鑑みて最終的には大学執行部の方で打ち合わせをしていたところではないかなと思います。個人的にお話できるのは、この辺かなと思います。

●小篠会長

ありがとうございます。

急な振りで申し訳なかったです。丁寧なご返答ありがとうございます。

他に皆様方から何かありますか。

●増田委員

先ほどの協定は、2者協定で市は入っていない協定ですよ。確認です。

●宮川主幹

2者による協定で市は入っておりません。

●小篠会長

他にはございますでしょうか。

●渡部典大委員

北海道大学の渡部です。

スライドの21ページについて、まず1つ質問させていただければと思うのですが、提案内容にある具体的な用途として、用途変更の中で主にオフィス業務機能ということがあったと思うのですが、ここでは地域課題の解決、地域活性化をはかるということで、移動販売の拡充による買い物への対応や、学童保育というのが書かれているのですが、この敷地内にそういった学童施設的な機能が入るという事なのか。

また、移動販売というのがあるので、店舗等は設けず、あくまでもオフィスがあって後は車の出入りがあるようなものなのかという用途についての詳細を教えてくださいというの一点と、もう一点が用途変更に際して、用務が変わった際に、第二種住居地域にというところでは、計画の中で市全体の大きな方針には沿っているという風に理解はしているのですが、その他懸念されることとしては、住民説明会では車400台くらい駐車場になるということで、車の出入りが頻繁に入ってくるのではないかというお話も出ております。そうすると、特に隣接しているところでは、第一種低層住居専用地域にも接しておりますので、その辺りの交通量が増加していくことに対して、どのように配慮していくのか。住民説明会の回答でもあるところではあるのですが、ご説明いただければと思います。

●宮川主幹

まず、事業の内容について改めまして、この航空写真を用いて説明させていただ

きたいと思います。

今、建物の活用で考えているのが、既存校舎の1号館と書かれているところで、敷地の範囲自体としては概ね赤く囲っている範囲で約2ha程度。また、規模や配置は変更の可能性があるとのことですが、この1号館に平屋の事務所を増築するという計画と聞いております。

サービスの内容につきましては、移動販売では、今は週2回の平日と土曜日に文京台地区にバスの様な車両の中で店舗運営を行い、それが5分、10分おきに色々な場所に停車するというような移動販売サービスをコープさっぽろさんに実施いただいております。移動販売サービスの便数を増やしたりですとか、便数を増やす以外にも、1箇所あたり停車する時間を長くしたりですとか、そういったことも今後考えられるということですので、それに関しては、建物の中で店舗の運営をするということではなくて、この中の本部機能でそういった検討を行うことができると聞いております。

また、学童保育、放課後児童クラブにおきましては、あくまでも赤いところの中の内部で別棟にするか、既存校舎を使うかは検討中と聞いておりますけれど、今はこの中でそういった機能を配置していただくということで提案を受けております。

概ね事業内容につきましては、このようなお話になりますが、もう一つありました車のお話ですけれども、今も第一種低層住居専用地域の方の用途地域に接しているところは、主に敷地の南側であり、また航空写真に戻りますが、1箇所だけ車が出入りができる構造になっているところはございますが、計画の中ではあくまでもこちらではなく、こちらの文教通にすぐ行き来できるような、こちらの道路は10m幅で、通常的生活道路よりも少し広めの道路になります。こちらからの出入りを徹底するということと、出入りした時に住宅地側に行かないように、その動線も約束するというような提案内容になっております。

また、市でこちらの交通量を確認したところ、400～500台の車が増えても混雑の基準値を大きく上回るといったことはない、数値的にも確認しております。

●小篠会長

よろしいですか。

ありがとうございます。それでは猪股委員お願いいたします。

●猪股委員

質問が前後してしまいましたが、提案制度の方で流れに沿ってお伺いしてもよろしいでしょうか。

提案を行うことができる者の中に、まちづくりNPO法人という風にあるのですけれども、まちづくりNPO法人って、NPOの方は大体まちづくりを頑張っていたいている方が多いかなと思うのですが、まちづくりのNPO法人であるという明確な定義が、例えば法人の定款等に明記してある必要があるものなのかどうかの確認をさせていただきます。

●宮川主幹

確かにNP0法人でしたら、どこでもいいということではなく、制度のルール上でまちづくりの推進を図る活動を目的として設立された非営利団体ということで明確化されております。

●猪股委員

では、定款や目的にそういったことが書いてあることが必要になると理解をしました。

提案を行うことができる団体から、提案がある時の要件として、提案が法令に基づく都市計画に関する基準に適合していることというのは、こういうことがしたいから、こういうように変更してくださいの、こういうように変更してくださいの部分が法律等に適合している提案という理解でよろしいですか。

●宮川主幹

そのような理解でございます。

●猪股委員

はい、承知しました。

最後に、市民説明会の件だったのですが、全体的な流れの中で今回は、必要性の判断をする前なのか、後なのか時系列が分からなくて、この市民説明会というのは、皆さん提案する方達はやらなければいけないという立て付けなのか、後は対象に何か決まりはあるのか、今回はどのタイミングでされたのか、その辺りもご説明いただければと思います。

●宮川主幹

今回は、説明会に関しましては大きく分けますと、2つ行っております。

1つ目に関しては、先ほど事業者の方から提案していただいた内容を市で判断するために、周辺環境への配慮ですとか、地域住民の合意形成、そういったところも審査する項目になっております。ですので、提案を受理する前の段階で提案者と事業者が自治会の役員の方などに説明をしたということを確認しております。

2つ目の住民説明会というのが、都市計画変更を行う際に必要な手続きになります。そちらが、今日の資料の後半の方でご紹介させていただいた説明会になりますが、このフローでいきますと、市でこうした都市計画案の作成を行う段階で、住民の意見を取り入れるために、実施する説明会になります。ですので、今回の都市計画審議会より前に行っているものでございます。

●猪股委員

そうすると、1回目のものは純粋に提案をする前の市民の方の合意形成ができるかというところを提案者の方にやっていただいたというもので、今回説明いただい

たものというのは、それを受けて市が必要性の判断をするに当たって、市が主催で説明会を行ったという性質になるというような理解でよろしいでしょうか。

●宮川主幹

必要と判断した後に、この都市計画変更の案を作るために開催した説明会という認識でございます。

●小篠会長

よろしいでしょうか。

この提案制度を江別市で適用するのは、かなり珍しい案件になっておりますので、そういう意味では、皆様分からないところはお質問なさった方がいいかなと思います。

他の市町村では結構やられている制度なのですが、江別市では中々行っていないです。

他、よろしいですか。

●高橋委員

私からも、お伺いしておきたいことがございます。

一つに、敷地内の遊休地及び遊休施設という言葉で、確かに一号館が使われなくなっているんだなというのは感じたのですが、22ページにあるような長期的遊休地等というほどのことではないかなと思ったのですが、先ほど21ページの図の航空写真を見せていただきましたが、点線の楕円形のところで、これを見ますと一号館だけでなく、昔体育館が建っていた場所も含んでいるのかなと思って拝見しておりました。ここのところも含めて考えれば、かなり長期的に使われていない土地という判断になったのか、遊休地や遊休施設というのがどのくらいの期間のことで、大体の目安とされているのか。私としては一号館というのが、比較的最近まで使われていたのではないかという風に見てしまうものですから、その辺りの考え方をお聞かせいただければと思います。

●宮川主幹

確かに、長期的という言葉に何年から何年までというルールはないのですが、委員がお話したように、長年使われていなかった土地というところと、建物も何年か経ち、今後の活用方法は決まっていなかった、数年先もそうした見込みがなかったというところを踏まえますと、こちらの記載に該当するのではないかという考えでございます。

●高橋委員

はい、分かりました。

札幌学院大学のこちらの文京台のキャンパスの、今はA館以降の新しい建物が中

心になっているという様子も分かりますので、理解いたしました。

あと、伺っておきたいのが、今回第二種住居地域への変更ということで、第二種住居地域は江別市内限られた面積でしか指定されていないのですが、今回、第一種住居地域ではなくて第二種住居地域にした理由をお聞かせいただきたいと思います。

●宮川主幹

今回、第二種住居地域とした理由につきまして、資料P30の表をご覧くださいのですが、今回用途変更を必要とした事務所の規模が一つ下の第一種住居地域ですと床面積が3,000㎡までとなります。今回の計画としては、1号館だけでも既存の校舎だけでも床面積が4,000㎡以上になり、事務所としても3,000㎡以上必要との計画でございましたので、第二種住居地域を選んでいるところでございます。

確かに高橋委員がおっしゃっていましたように、市内で第二種住居地域はそれほど多く指定しているものではございませんので、今回は特別用途地区というキャップがあったので、周辺に対して大きな影響や支障がないのではと判断したところでございます。

●高橋委員

ありがとうございます。

また、先ほど説明の中で平屋の建物という言葉があったかと思えますけれども、それを確認させていただいてよろしいでしょうか。

あと、条件として将来的にも、ここの容積率はこういう範囲で等、規制をかけるようなかたちになるのかどうかお伺いしたいと思います。

●宮川主幹

今、計画としてはまず本部事務所として、今の既存校舎だけでは足りないという風に聞いておりますので、不足分を増築するような計画でございます。

ただ、広さと構造につきましては多少変更がある可能性があるという風に聞いております。

あと、今回の変更に伴いまして、建ぺい率、容積率自体は変わりませんので、そこは今の制度や法律のルールの中で、建築敷地を設定するという認識でございます。

●高橋委員

ありがとうございます。

この文京台地域というのが、文教地区として発展してきたこともあって、地域の方達の中でも安全な場所で、文教の街なんだということで、その環境を気に入って、お住まいになられた方も大いにいらっしゃるという風に理解しているものですから、商業地的な発展に舵を切るようなことになると、やはり地域の統一感といいですか、地域のこれまで育て上げてきた雰囲気は壊れることにもなりかねませんので、

この点については、もちろん容積率、建ぺい率を守るということはそうなのですが、周辺との調和というのは凄く大事になってくると思います。おそらく、コープさっぽろでしたらその辺を配慮していただけるかと思いますが。

これが、何十年と経つ中で、もしも将来的に違うところが入ってくるようなことになった時に、環境悪化に繋がらないかなということが懸念されますので、これは市としても十分、慎重な対応をお願いしたいと思っていることをお伝えしておきます。

あとは、35ページの住民説明会の際に出された質問の中で、やはり交通量への心配があると思うんですね。この辺は自動車の交通量はそう多くはないと思いますが、大学生の徒歩の交通がそこそこある地域ですので、歩行者の安全を守るということもすごく大事だと思います。

先ほど、コープさっぽろの方でも一定の協力はいただけるようなお話でしたけれど、想定した経路をコープさっぽろの従業員の方に徹底することなのか、あるいはそれが周辺からも分かるようなかたちで、車の流れはこうなるんだと、はっきり分かるようなことが必要かなと一つ思っているのと、400台規模ということなのですが、こちらに勤められる方のほとんどが、自家用車で通勤されることが想定されているのか、もしお話を伺っているところがあれば、お聞きしておきたいと思います。

●宮川主幹

まず、車の動線といたしまして、主に札幌から来られる方は、見切れてはいますが上の方の国道12号から文教通に入って来まして、ここの交差点で左折して、敷地上に入ると。ここがメインの出入り口になります。

出る時も同じように左折で出て、文教通を経由して国道に出ていくと、基本的にはこの動線で固めると聞いておりますので、そうした地域の方や学生等に周知する方法などについては、コープさっぽろさんや大学の方にも市としてお話をさせていただこうと考えております。

あと、通勤の方ですが、だいたい350人から400人くらいが今の本部に通っていらっしゃるということは聞いておりますが、確かに勤務地が変わると通勤方法も変わると思います。ただ、徒歩圏内にJR大塚駅がございますので、みんながみんな車で通勤してくるわけではないかと聞いております。現時点では、車両通勤となる人数までは把握しきれていないと聞いております。

●小篠会長

他にございますか。

今日は、詳しく言いますと都市計画の事前説明になります。

その後、諮問というのが来年の2月にあって諮問、答申という形で返すわけですが、その時に審議会としての決定というのを行いますので、色々と今日を受けて議論する中で、こういうところはどうなのだろうとかなどの話も出てくるのでは

ないかと思ひますし、事務局の方で、今日受けた話をどう整理するかという話も今度の諮問、答申の時にございますので、それをまた聞いていただいて、これでいいのかという判断を最終的にしていただくというような手続きになると思ひます。

よろしいでしょうかね。

一旦では、話は出尽くしたという風に思ひますので、次に議題を移させていただきます。

9. その他

●小篠会長

続きまして、次第の9「その他」についてですが、事務局から何かございますか。

●金田主査

次回の審議会ですが、本年8月31日を予定しており、案件としては北海道が決定する区域マスの変更について、諮問を行う予定です。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。

もう一点ですが、今後の審議会開催のご案内や、議事録の確認、説明資料等の送付方法についてお手元に記入用紙をお配りしております。恐れ入りますが、ご記入の上そのまま伏せてお帰りいただきますようよろしくお願いいたします。

10. 閉会

●小篠会長

ありがとうございます。

それでは、本日予定の議事につきまして、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