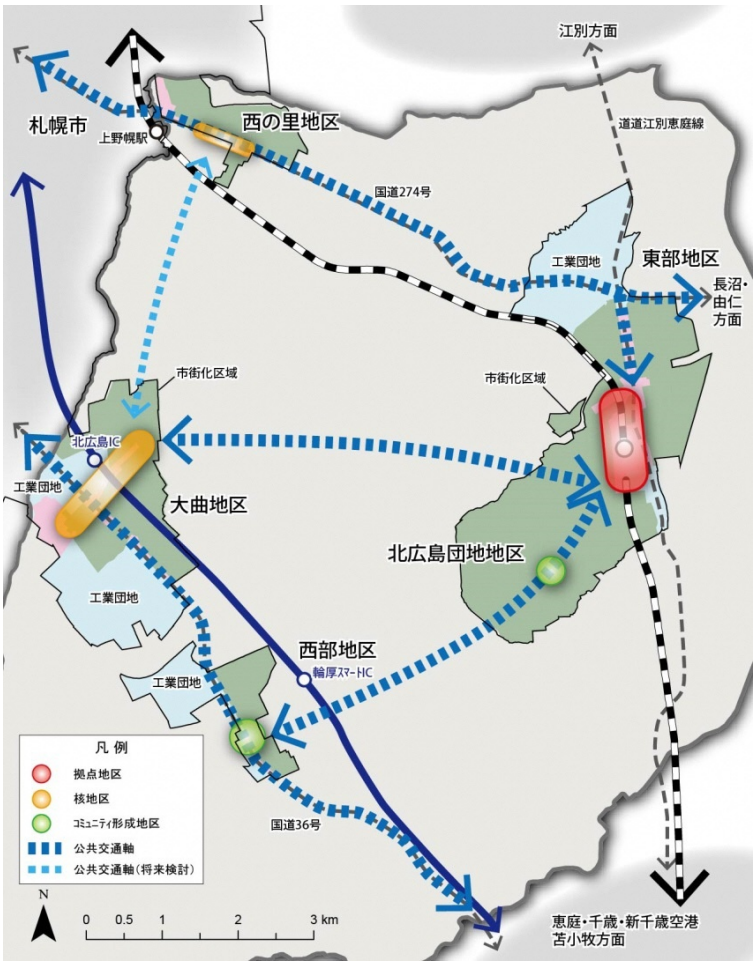
別紙１

ＪＲ北広島駅西口周辺地区の土地利用の現状について

■駅西口周辺の位置づけ

【北広島市都市計画マスタープラン（2004 年～2020 年　2012 年見直し）】

・　ＪＲ北広島駅周辺は、多様な都市機能が集積しており、本市の中核的な拠点地区と位置づけています。

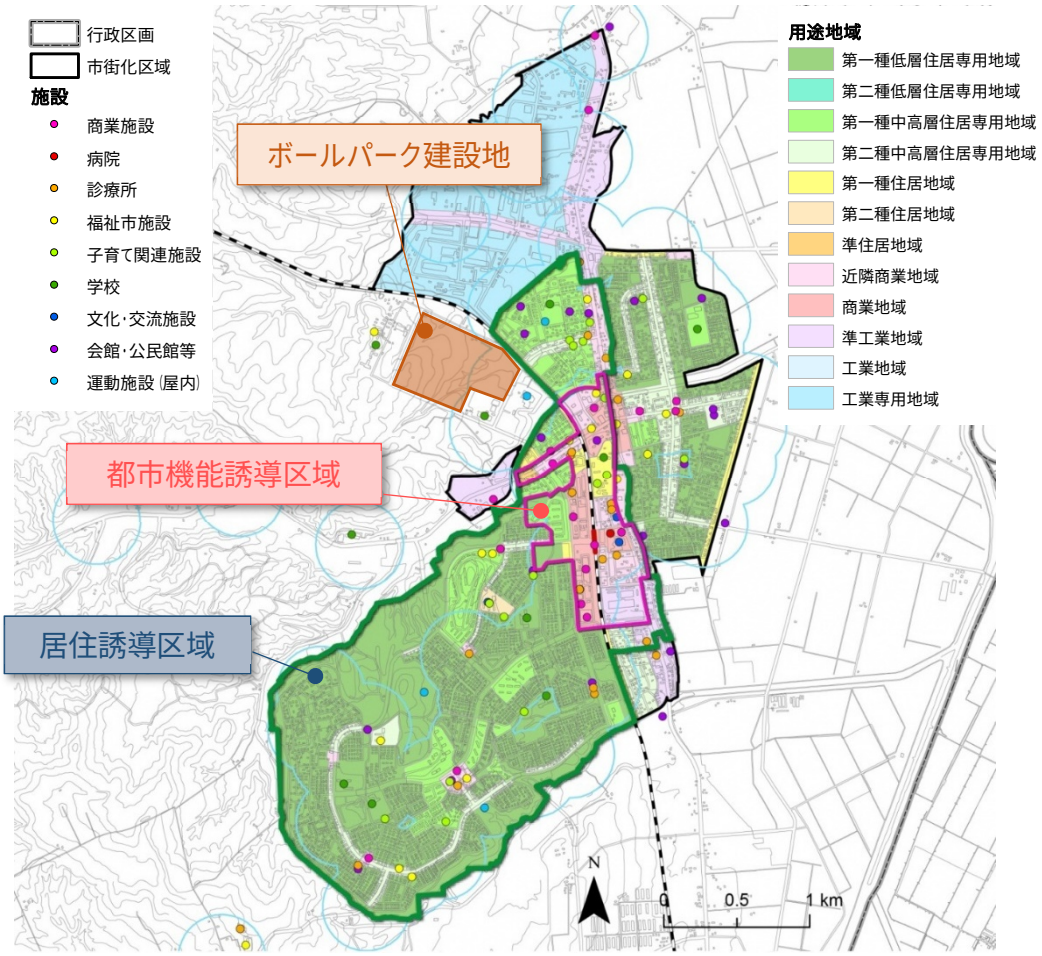


【北広島市立地適正化計画（2018 年～2037 年）】

・　北広島の中心であり、まちの再生をけん引する地区として、広域的な都市機能が既に集積するＪＲ北広島駅を中心とした拠点地区に都市機能誘導区域を設定しています。

・　具体的には、都市機能誘導区域のエリアはＪＲ北広島駅周辺から、概ね半径 800m の徒歩圏を基本に、道道栗山北広島線と道道江別恵庭線、北進通、中央通に囲まれたエリア、さらに商業施設や公共施設（北広公園）、ＵＲ都市機構の住宅団地を含めたエリアです。

・　土地利用の方針に関する変更があった際等には、必要に応じて、適切に立地適正化計画の見直し等を行うこととしています。



・　誘導施設としては、すでに立地している施設も含めて以下の施設を設定しています。

施　設	定義・根拠法
ホール	本市における文化及び教育の振興を図るために設置された、不特定多数の市民が利用する文化的交流の場（集会場）
図書館（分館・分室は除く）	図書館法第 2 条第 1 項
大学	学校教育法第 1 条
専修学校	学校教育法第 124 条
各種学校	学校教育法第 134 条
スーパーと専門店複合型（店舗面積 5,000 ㎡以上）	食品主体のスーパーマーケットを核にして、ドラッグストア、衣料品、ホームセンター、日用雑貨、飲食などが複合する店舗で、店舗面積は、大型小売店舗立地法第 2 条の定義による。
病院（夜間救急センター）	地方公共団体（北広島市）が休日又は夜間における地域住民の救急患者の医療を確保するために整備した施設
病院及び診療所（産科）	医療法第 1 条の 5
保育所	児童福祉法第 7 条で規定される児童福祉施設
認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条 6 項

■事業予定地の現況と課題

① 北広島市栄町 1 丁目 51 番 1、52 番、53 番 1 のうち

（面積：11,509.58 ㎡、地目：（51 番 1・53 番 1）公衆用道路（52 番）公園、用途地域：商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%））

現況：

- 51 番 1、53 番 1　市道区域（活用方法によっては、区域変更等も検討）
- 52 番　駅前西口公園

  ※　当該土地は、都市公園であることから、都市公園法に基づく建築制限等がある。ただし、下記課題の解決のため、ロータリー部分と一体的な整備について、ご提案いただくことは可能。

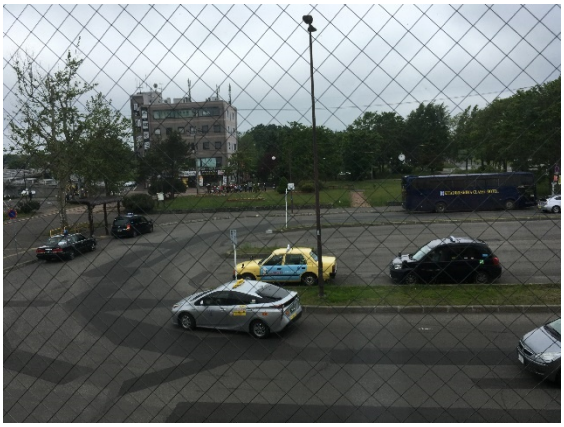
- 駅前ロータリーは、1 時間当たり最大で路線バス 18 台、その他バス 7 台、タクシー40 台、自家用車等 178 台が利用している。

  ※　滞留状況は、最大で路線バス 3 台、その他バス 2 台、タクシー19 台、自家用車等 15 台。

課題：

- 歩行者導線及び現在の機能（路線バス乗降場、タクシー乗降場、自家用車待機スペース）は確保しつつ、ボールパーク来場者に対応したシャトルバス乗降場の新規設置、タクシー乗降場の拡大、乗客の滞留スペース等の整備が必要。

  ※　詳細は後述。



② 北広島市栄町 2 丁目 1 番

（面積：5,514.00 ㎡、地目：宅地、用途地域：第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%））

現況：

・ 芸術文化ホール臨時駐車場、各種イベント会場敷地等として利用。

課題：

・ イベント等に利用されているものの、駅に近接する土地としての価値・優位性を生かしきれていない。

③ 北広島市北進町 1 丁目 1 番 2、55 番 1

（面積：3,396.00 ㎡、地目：公衆用道路、用途地域：商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%））

現況：

・ 市営西駐車場敷地として利用。

課題：

・ 市営東駐車場は、商業機能と住居機能を備えた複合施設として活用が図られているが、西駐車場においては、平面利用で駐車場としての機能しか有していない。

④　北広島市北進町 1 丁目 5 番 2

（面積：3,395.02 ㎡、地目：宅地、用途地域：商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%））

現況：

- 福祉センター・夜間急病センター敷地として利用。
- 令和元年度に北広島市栄町 1 丁目 5 番 2 へ移転予定。
- 移転後は、建物を解体する予定。

課題：

- 解体後の土地利用が未定。

⑤　北広島市青葉町 4 丁目 58 番

（面積：15,067.00 ㎡、地目：水道用地、用途地域：第 1 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%））

現況：

- 旧青葉浄水場敷地として利用。（用途廃止済）
- 建物については、現在書庫として利用しているが、令和 3 年度にはその用途も終了予定。
- 都市機能誘導区域外。（居住誘導区域）

課題：

- 書庫として利用終了後の土地利用が未定。

⑥　その他ＪＲ北広島駅西口周辺の課題

・　ＪＲ北広島駅西口周辺は、一部中層の建物があり、高度利用されている部分はあるが、低層の建物や、老朽化している建物も散見され、商業地域といった用途上の特性を生かしてきれていない土地利用が図られている。

■ボールパーク来場者（野球興行時）のＪＲ北広島駅利用について

＜条件設定事項＞

・　ボールパークでの野球興行は年間 70 日程度。

・　駅利用者数（推計）

（１）　新駅設置前 …　休日(最大)／13,500 人　平日平均／9,000 人

（２）　新駅設置後 …　休日(最大)／ 5,400 人　平日平均／3,600 人

・　上記のうち約半数がシャトルバスを利用、残り半数が徒歩又はタクシーを利用と想定。

＜シャトルバス輸送について＞

・　試合前 3 時間、試合後 2 時間の運行を想定。

・　「ＪＲ北広島駅西口－北進通－ボールパーク－北進通－ＪＲ北広島駅西口」の区間運行を想定。

・　後年時の最大数（2,700 人）輸送への対応を基本機能として整備し、それ以上の人数（当初）は近隣市有地等の一時的な利用等による対応手法を検討。

・　シャトルバス乗降場近辺には一定数の滞留スペースが必要。

＜歩行者導線について＞

・　ＪＲ北広島駅からボールパークまでの歩行者導線は、当初は駅西口北進通と駅東口エルフィンロード両方の利用を、後年時は北進通をメインとすることを想定。

・　駅から北進通までスムーズな移動が可能な歩行者導線整備が必要。

＜その他＞

・　タクシー利用者への対応として、既存機能からの増強が必要。

・　路線バスと自家用車乗降場との混雑を緩和した整備が必要。

・　ＪＲ利用来場者のうち、新駅設置後も一定数がＪＲ北広島駅の利用を選択するよう、周辺地区の充実が必要。

※　現時点の案であり、今後の検討により変更が生じる可能性があります。

■ボールパークの野球興行時以外の対応について

・　ボールパークは通年稼働施設であり、野球興行時以外にも常に一定数の来場が見込まれる。

・　ＪＲ北広島駅からボールパークまでは、徒歩又は路線バスによる移動を想定。

・　シャトルバス乗降場は、他の用途での有効活用策を検証。

※　現時点の案であり、今後の検討により変更が生じる可能性があります。

■現在の検討状況による施設等イメージ

- ＪＲ北広島駅西口の既存交通機能の維持。（路線バス乗降場、自家用車乗降場）
- ボールパーク来場者の輸送、移動への対応。（上記のとおり）
- 市有地以外の周辺地の活用も含めたエリア一体的な整備。
- 地域経済の活性化や定住人口の増加等、本市の課題解決や財政に寄与するような事業効果が見込める施設の整備

例）　子育て世代を呼び込むための居住、商業、子育て支援施設等の機能を有した施設の整備

駐車場機能のほか住居機能と商業機能を備えた複合施設の整備

高齢者の住み替え等を促進するため、利便性の高い集合住宅等の整備

※　現時点の案であり、今後の検討により変更が生じる可能性があります。

■ＪＲ北広島駅周辺の都市計画に関する制限

＜①③④における制限（用途地域：商業地域）＞

- 準防火地域
- 宅地造成工事規制区域

＜②における制限（用途地域：第一種住居地域）＞

- 宅地造成工事規制区域

＜⑤における制限（用途地域：第一種中高層住居専用地域）＞

- 宅地造成工事規制区域
- 地区計画（北広島団地青葉町地区）

■今後の事業スケジュール（予定）

- 令和元年度　サウンディング調査
- 令和２年度　事業者決定、事業詳細計画の検討及び作成
- 令和３年度　工事着手
- 令和４年度　駅前ロータリー完成

※　現時点の案であり、今後の検討により変更が生じる可能性があります。