

別紙2 サンプル原稿

10 「第六編 第一章 都市計画と市街地の広がり」の中から、『恵庭ニュータウン「恵み野」』をサンプル原稿として執筆いたしました。この内容は、市史の中でも、画期的な出来事としてとらえられるものであり、規模が大きく、上巻の通史、下巻の各論のさまざまな分野に関連する事項が多く含まれております。

15 そのため、今回は、第六編第一章第二節として、昭和四十年代から平成二年の「南島松」の開発と住宅建設を中心に記述し、鉄道駅の新設や商業地域の開発、またその後のリサーチアンドビジネスパーク構想等についての詳細は、それぞれの分野の中で記述する形をとりました。

・文章の上部に「5 10 15 20」とありますが、これは行数を示したもので、委員会の協議のときに、指摘事項の箇所をわかりやすくするためのものです。実際、印刷するときには、削除します。

・レイアウトはしておりますが、完成原稿ではなく、あくまでたたき台です。原稿をまとめている段階で、照会や確認事項が出てくる場合は、その内容を原稿内で提示することもあります。今回も、サンプルとして提示している箇所があります。

傍線をひいているのが、その該当部分です。このやり方については、委員会でご説明させていただきます。

第二節 新たな「まち」の創出  
——恵庭ニュータウン「恵み野」——

1. 休耕地を住宅地へ

南島松地区（現・恵み野）の開発

10 昭和四十八（一九七三）年一月、「恵庭市総合開発計画」が市議会で議決された。市制施行から間もなく、市民三十数名による市総合開発計画審会が構成され、約二年の審議を経て答申したものである。市となって初めて示された恵庭の未来の青写真には、農業を産業基盤としてきたこれまでの歴史から、道央都市圏を構成する一員として、商工業都市、札幌市の衛星都市としての飛躍・発展を目指した計画的都市づくりが描かれていた。

15 この計画では、土地利用構想の都市開発区域の特定区域が指定したが、その一つが南島松地区で、将来宅地需要の要請が高まることを想定し、「大規模住宅団地」として開発する方針がうたわれた。

20 南島松地区は、市内の「恵庭」「島松」両市街地の中間に位置する農耕地域で、米の生産調整のため休耕地となつて久しく、この当時は、人の胸の高さまで雑草が生い茂る大草原と化していた。恵庭と島松の両市街地は地理的に隔たっており、恵庭と島松



開発前の南島松地区



開発前の「恵み野」の農作業風景

を一体化させたまちづくりを模索していた当時の恵庭町は、二つの市街地をつなぐ好立地にある南島松地区に着目し、昭和四十三年に第三道営住宅団地の建設計画が持ち上がった際、南島松への団地誘致を陳情した。【陳情は地区住民によるものですか？】

5 結局、道営団地の建設地は広島町（現・北広島市）に決定したが、その後も、南島松開発への期待は消えず、昭和四十六年には地区住民から宅地開発陳情が出され、翌四十七年には、開発を推進するため、南島松の土地所有者で構成された「南島松中島地区総合開発期成会」が発足した。同期成会は、南島松の開発を推進することによって域の活性化を図ろうと立ち上げたもので、開発や離農の問題、営農対策等について活発な議論が始められた。

開発方針の決定

15 恵庭市議会は、市総合開発計画の実現を目指して昭和四十八（一九七三年）九月、「南島松開発特別委員会（以下、「議会特別委員会」）を設置し、計画の現状分析・調査を開始した。これを受けて市は、同年十月、開発の目的、名称、区域の設定、開発手法、開発の指導指針等をまとめた「恵庭市南島松地区の開発方針」を議会に提出し、決定を見た。

20 同方針で、「恵庭市総合開発計画南島松地区住宅団地開発事業」と名付けられた開発事業の「開発の指導指針（以下、「指針」）には、同事業の構想や特質（開発テーマ）が記載されている。その内容は次のとおりである。

〔開発の指導指針〕

1. 構 想

この住宅団地は、住居地域を主体とし、人間の健康と福祉の増進及びレクリエーション・レジャー施設を適正に配置して、情報・管理社会から精神的・肉体的健康回復の場を提供する。また、生産の場と直結する交通・道路網を整備し、職住近接をはかるなど「市民が快適に暮らせる生活都市」づくりの一環とする。なお、人口については二万五〇〇〇人前後を想定する。

2. 特質（開発テーマ）

この住宅団地は、きれいな空・豊かな緑・ふるさとの小川を保全・創造することをテーマとする。

このため、総合計画に構想されている市民交流の森の一部を选择的に建設する。

3. 機能構成

この住宅団地は、別図パターン図のとおり（省略）中央部に小川と緑地の空間を配置し、三つの住区をもって構成する。ただし、この緑地は樹木の植栽を義務づけ、公園的な要素のほか次の機能をもつものとする。

- (1) 市民の健康の場 スポーツ施設、レクリエーション施設
- (2) 市民の福祉の場 福祉、保健、医療施設
- (3) 広域的な活用場 レクリエーション、レジャー施設、広域的な医療センター
- 4. 既成市街地との調整

図表 6-1-1 開発予定地・南島松地区



この開発は、島松及び恵庭両市街地に居住する市民の生活の質的向上がもたらされなければならないので、特に、消費・流通・行政に関する機能については、開発効果を既成市街地に波及させ調和するよう指導する。

このため、両既成市街地の中心商店街の形成及び行政出先機関の設置場所については、早急な対応策を講ずる必要がある。

昭和四十九年六月、市は総合開発計画の中核的開発計画として、「恵庭市衛星都市化構想」をまとめ、南島松地区では、「住居地域を主体に、市民の健康と福祉の増進を唱え、情報・管理社会から精神的・肉体的健康回復の場を提供できるまちを整備し、生産の場と直結する交通・道路網を整備して職住近接を図るものとする」との開発方針を掲げた。

また、総合開発計画の長期構想に基づき、特定地域に関するマスタープランなどの具体的な施策を推進するための諮問機関として恵庭市総合開発計画審議会を常設するなど、計画の実現に向けて着実な歩を進めた。

その後、前述の指針に従い、南島松地区及び西島松の一部地区の約四〇〇〇分の土地に、計画人口二万二〇〇〇人、住戸数五五〇〇戸の開発計画が構想されたが、事業が進み、開発面積の縮小に伴い種々の変更を余儀なくされても、大規模住宅建設だけに終わらず、付加価値として住みやすい生活環境を創出するまちづくりという指針は一貫して揺らぐことはなかった。

事業の体制づくり

開発の構想が着々と練られていく中、市、市議会、そして南島松開発期成会によって、開発を推進するための課題が一つ一つ解決されていった。

土地開発推進の第一歩は、開発用地を取得することである。すでに、南島松の南二一から南二四号間については「南島松中島地区総合開発期成会」が設立されていたが、市は、それ以外の地域に期成会の設置を指導して地区の連合体による土地の一本化を目指すとともに、指針で期成会の業務を次のように設置した。

【他の地域（南19〜21号）の期成会は成立したのかどうか不明です。ご確認いただきたくお願い申し上げます】

〔期成会の業務〕

- ① 開発行為の同意に対する意見調整
- ② 離農対策及び生活設計の助言・援助
- ③ 農業経営の持続を希望する者に対する営農対策（大規模経営者の場合）
- ④ そ菜団地・農住団地の確保及び配分などの調整
- ⑤ 土地譲渡に関する調整
- ⑥ その他開発に必要な事項

期成会の動きは早く、昭和四十八（一九七三）年十一月には、土地所有者と期成会との間で交渉価格を一本化することや移転補償等一定の条件に対する同意書が交わされた。一部の農業者からは、「全域一律価格で交渉するのは必ずしも公平ではない」との

止するため、開発は公的資本の入った第三セクター方式とし、公共性を重視した大規模のものでなければ認めないという方針をとっていた。

当時、人口四万人弱の小都市であった恵庭市が、四〇〇軒にも及ぶ住宅都市開発事業に単独で取り組むのは財政・運営面で無理があった。規模から考えれば、一つひとつの自治体を一から建設するに匹敵する。そのため市は、行政の企画調整能力と民間の経済・技術能力を有機的に結合させるべく、全国に先駆けていち早く官民協調の第三セクター設立に動いた。これにより、低廉で高品質な住宅地を大量に供給することが可能になると考

えたのである。

その結果、南島松住宅団地開発連絡協議会の四者に加え、新たに株大林組と鹿島建設株（昭和五十四年脱退）の参加が決まり、昭和五十年三月二十七日、「株恵庭新都市開発公社（以下、「開発公社」）が正式に設立された。

開発公社の出資金は一億円。比率は官五一％、民間

20 15

図表 6-1-2 資本金の保有株数と出資金額

株主	保有株数(株)	出資金額(千円)
恵庭市	52,000	26,000
(助)恵庭市振興公社	50,000	25,000
(株)大林組	24,500	12,250
(株)竹中土木	24,500	12,250
クラレ不動産株	24,500	12,250
三陽株	24,500	12,250
計	200,000	100,000

注：株竹中土木は昭和53年6月に参画  
資料：「恵み野の歩み」

四九％で、出資金の内訳は図表 6-1-1-2のとおりである。

恵庭住宅団地基本計画

昭和四十八（一九七三）年十月に「恵庭市南松島地区の開発方針」を打ち出したのち、恵庭市は昭和五十年に「恵庭市住宅団地基本構想」、次いで同五十二年の「恵庭市住宅基本計画」と計画内容を具体化させ、開発の面積、計画人口などの開発の原型をまとめていった。この間、土地買収交渉の中で、農家の約一割が営農を継続することとなり、買収に至らなかったため、事業規模が縮小され、住宅地以外の公園、緑地、レクリエーション地域の計画が変更された。

今後の開発の基本となった「恵庭市住宅基本計画」では、昭和七十年までに、面積約三三五・四畝、人口二万二〇〇〇人の住宅地を創出することを目標とし、市街化区域編入に対応しながら、第一期計画は昭和五十四年度に着工し、昭和六十年年度までに面積二五五畝、人口約一万五〇〇〇人の住宅地を供給することとした。第一期計画では、小学校を中心とする近隣住区システムを一位とした二住区構成を採用し、一住区の人口は七〇〇〇〜八〇〇〇人、一戸建住宅三七五〇戸、集合住宅七九〇戸（公営住宅五九〇戸、タウンハウス二〇〇戸）を建設する。なかでも一戸建住宅は、平均二九〇平方メートルの敷地をゆったりと配置し、各戸の庭の緑化によって、田園的な価値をつくりだすことを主眼としている。

集合住宅は市営住宅を中心に、景観構成を考慮し、大部分を団

地の中央付近に配置し、タウンハウスはコミュニティ広場として庭を共有化した連戸式住宅を新しい試みとして行う予定である。また、住環境を充実させるため、次のような特色あるまちづくりに留意した。

① 緑豊かな住環境を生み出す

住みよい環境の住宅地とするため、団地中央部を縦貫する带状公園を配置し、その中に小川を通し、各種公園と連携させる。

② 教育・文化・福祉施設を誘致

住宅地供給だけでなく、恵庭市の教育・文化・福祉・体育などの向上が図れるよう、带状公園の両端には各種運動施設などを建設する。

③ 便利ですみよい住宅地を供給

住宅団地中心部にタウンセンター（商業施設を中心とした各種利便施設）を設置する。小中学校、幼稚園などの教育施設、保育所、集会所、商店、児童公園などが歩行距離圏内に適宜配置し、歩行者専用道路で結ぶ。

その他、住環境を充実させることで、当団地を含む島松と恵庭両市街の憩いの場としての

の充実を図るとともに、市の街づくりの一環として、複合的な性格を兼ね備えた住宅地形成に留意した計画となっている。

「道都圏整備基本計画」に基づいた開発

5 恵庭住宅計画事業を推進する前提条件として、開発主体者が事業の採算性を確立し経営の安定化を図ることは当然のことである。しかし、恵庭住宅計画の開発区域の立地条件と開発面積が大規模なことから、農用地の除外や市街化区域への編入等の問題、住宅団地関連公共施設整備促進事業による補助導入、各種都市施設計画の見直し作業など、開発公社は設立当初から多くの難題に直面した。

15 課題の一つに、開発を進めていく方法をどうするかという問題があった。これまで、他地域の大規模住宅団地では、「土地区画整理法」や「新住宅市街地開発法」などに基づいて開発が行われていたが、今回の開発は、市総合開発計画による街づくりの一環として位置づけられており、都市機能や施設の充実といった豊かな住環境を整備し、住む人の立場に立った街づくりの推進が望まれている。また、良質で低廉な住宅に住環境の整備という付加価値を高めた住宅団地建設は、コストアップにつながる危険性もあり、開発公社の中では、必要最低限の条件整備に留める手法として「土地区画整理法」に基づく開発を主張する意見も出た。しかし、最終的に、道が昭和五十二（一九七七）年に策定した「道都圏整備基本計画」と整合性をもたせることを開発方針とすること

図表 6-1-3 当初の開発計画図



で、決着を見たのである。

「道都圏整備基本計画」は、恵庭住宅開発の上位計画として位置づけられ、開発に対する考え方の大きな柱となった。同計画は札幌市を中心としたおよそ半径四〇㍎の範囲にある一九市町村を対象とするもので、この計画により、恵庭住宅開発は、札幌市への人口集中を抑え、道央圏における住宅機能の一部を受け持つ役割を担うこととなった。

10 開発公社は、都市計画法に基づき開発認可を得るべく、恵庭市、民間各社と緊密な連携をとりながら、国、道、市などの官公庁や電力、電話、ガス等の生活手段に関する協議、交通機関への折衝等に力を注いだ（図表 6-1-4 参照）。

市街化区域編入決定

15 昭和五十三（一九七八）年六月三十日付の告示で、南島松地区二五五㍎の市街化区域の編入が決定、開発計画は実現の方向に向かって走り出した。

市の公益施設などの整備に関する負担問題が最も重要であると認識から、同年十一月三十日に、開発公社と「恵庭住宅団地事業推進に関する協定書（基本協定）」を締結し、道路、公園、上下水道の造成費用など公共・公益施設の整備並びに宅地造成関連費用は原則として開発公社が負担することを取り決めた。

しかし、小・中学校、保育所などの公益施設の建設費及び関係用地費用については、市の期待する「恵庭・島松を一体化する街

図表 6-1-4 恵み野開発計画における所管との協議・許認可

関係機関	協議事項		
北海道	都市計画課 住宅都市部 宅地課 都市施設課	・千歳。恵庭圏の都市計画の変更 イ) 市街化区域、用途地域 (昭和53年6月決定) ロ) 都市計画街路 (昭和53年6月決定) ハ) 公共下水道 (昭和53年9月決定) ニ) 都市計画公園 (昭和53年12月決定) ホ) 用途地域の変更 (昭和53年12月決定) ・開発行為 (都市開発法第29条) の許可申請 本申請 (昭和53年11月) 工事着手予定 (昭和54年4月) ・防災計画の協議 建設省協議 (昭和54年11月) ・住宅、宅地関連公共施設整備促進事業 昭和54年度実施事業について予算要望 ・都市計画事業認可	
	生活環境部	・市街化区域編入に伴う環境保全について協議 環境の現況と保全の方針 国道36号バイパス周辺の騒音対策について	
	土木部 河川課 札幌土木出張所 千歳出張所	・河川放流について 雨水は漁川へ2ヶ所で放流することで協議 漁川の河川容量及び工事に伴う防災計画について協議 ・道道島松千歳線について 拡幅整備及び団地取付道路について協議 整備年次及び負担調整について協議	
	北海道農務部 石狩支庁農水産課	・農地転用 (農地法第5条) の届出 (昭和54年1月申請)	
北海道開発調整部 石狩支庁振興課	・土地取引の届出 (国土法) 不勧告通知 (昭和53年9月)		
北海道財務局	直轄財産課 ・開発区域内の国有号線の取扱いについて 区域内及び周辺道路のうち開削済のものについては市へ無償移管 区域内の未開削道路は有償払下げについて申請		
恵庭土地改良区	・農業用水路の改修について 用水路の改修計画及び用地の取扱について協議 小川の水利権について調整、詳細については継続協議		
恵庭市	企画部 開発課	・接続先道路について 造成年次に合わせ整備。茂漁松園線については昭和54、55年度で協議	
	水道部	水道課	・上水道について実施計画に基づいて協議 ・恵庭市水道事業第3期拡張計画に整合性をとる ・給水源は石狩東部広域水道にする
		下水道課	・下水道について実施計画に基づいて協議 ・恵庭市公共下水道計画に整合性をとる ・団地汚水は恵庭1号幹線に流入させ市週末処理場で処理 ・週末処理場供用開始までの暫定期間は暫定処理場を設置し対応
教育委員会	・小中学校の建設計画について 規模、位置について協議 建設年次、学校区、建築方式は継続協議		
その他	消防本部	・消防施設について協議	
	北海道電力	・電力供給について協議	
	電電公社	・電話設置について 無人電話局の設置、暫定期間の供給方式についての協議	
	ガス	・集中ガス供給計画について設計 北ガス燃料・ほくさん住商第1ガス	
	国鉄 札幌陸運局 バス	・列車の増便、増強について折衝 ・開発計画概要の説明。今後具体的協議 ・バス運行方式、負担方式について協議	
	金融機関	・開発事業資金調達 日本開発銀行をメインとする支柱銀行の協調融資体制に調整中、尚、開発許可申請に要する資金は融資確保済	

資料：「恵み野の歩み」

「づくり」の早期実現を図り、優良宅地の供給を図るためには、ある程度の弾力性をもちながら、宅地開発等指導要綱を運用するのめやむを得ないとし、協定では保留して、改めて負担割合等を決定したのち、開発工事に着手することとした。

5 開発公社の、都市計画法第二十九条による開発行為が許可されたのは、同年十二月二十五日のことである。

その後、開発手法についての認識の違いなどから、昭和五十四年九月、鹿島建設(株)は事業参加を辞退する結果となり、開発公社の民間企業構成は、昭和五十三年六月に株主となった(株)竹中土木を入れた四社となり、市及び振興公社を加えた組織で開発を遂行することとなった。

開発資金の調達

15 開発公社にとつての最重要課題は、事業の見通しが厳しい状況下での総事業費約三五〇億円に及ぶ開発資金の調達とその方法であった。長期間にわたる事業を運営するため、資金調達先としては、金利負担が事業運営を大きく左右することとなり、良質低廉な住宅提供という目標を打ち砕くこととなる。

20 この難題に対し、官民一致協力して問題解決にあたった結果、次のような方法により事業推進の道が開けたのである。

- ・恵庭新都市開発整備事業匿名組合
- 民間株主からの提案により、昭和五十四(一九七九)年六月一日発足。開発公社は、民間株主であるクラレ不動産(株)、三陽(株)、

図表 6-1-5 恵庭ニュータウン「恵み野」開発事業年表

年月	出来事
昭和43・3・25	道に対して道営第3住宅団地を南島松地区に誘致陳情
43・11・4	道営第3住宅団地建設地が北広島市に決定
6・6・14	「恵庭市総合開発審議会条例」制定
47・3・20	「南島松開発期成会」結成
48・1・6	市議会が「恵庭市総合開発計画基本構想」において南島松地区の大規模住宅団地開発構想を議決
48・9・29	市議会に「南島松開発特別委員会」設置。10月5日に南島松地区の開発方針決定
48・12・4	特別委員会で、開発事業者としてクラレ不動産・西澤商事を選定
48・12・29	地権者と土地売買契約(停止条件付き)締結
49・5・21	市総合開発計画審議会が南島松地区開発に関する第1次答申(開発基本骨子)
49・6・14	市議会が「恵庭市衛星都市化構想」を議決
49・8・5	開発事業主体の前提となる「南島松住宅団地開発連絡協議会」設置
50・3・27	第3セクター「(株)恵庭新都市開発公社」設立
50・10・6	市総合開発計画審議会が南島松地区開発に関する第2次答申(開発基本構想)
52・6・30	恵庭(南島松を改称)住宅団地の基本計画を策定
53・6・30	恵庭住宅団地を市街化区域に編入
53・11・30	(株)恵庭新都市開発公社と恵庭住宅団地事業推進に関する協定書(基本協定)締結
53・12・25	都市計画法第29条による開発行為余暇
54・5・9	住宅団地関連公共施設整備促進事業の国庫補助金交付決定
54・6・1	「恵庭新都市開発整備事業匿名組合」発足

（株）大林組、（株）竹中土木の四社と匿名組合契約を締結した。匿名組合契約は商法第五百三十五号に規定されており、これによって、開発公社が事業主、民間四社が組合員となり、事業運営は公社が、損益リスクは組合員が負う形となったのである。

10 住宅団地施設整備促進事業国庫補助金交付

昭和五十四年五月決定。一定条件を満たした新市街地の道路、上下水道、橋などの整備に対する国庫補助金で、総交付額は約二六億円。

・日本開発銀行の「開発事業資金」融資

20 昭和五十五年十二月決定。同資金は、それまで三大都市圏に限って融資されるものであったが、この時期、人口二五万人以上の都市通勤圏に融資適用枠が広がられたばかりで、公社、恵庭市及び民間株主の熱心な陳情と説明により、適用枠の初事例として、恵庭ニュータウン「恵み野」が選出された。政府系公的資金の融資が受けられたことから、開発計画への信頼度が増し、民間金融機関の融資の増加を促す結果となった。

3. 建設の槌音の中で

正式名称・恵庭ニュータウン「恵み野」

5 開発公社発足から四年が経過した昭和五十四（一九七九）年八月二十二日、南島松で待望の起工式が執り行われた。開発公社の株主である（株）大林組と（株）竹中工務店による共同企業体によって造成工事が開始され、翌五十五年六月末には第一工区二六・七畝（四一〇区画）の宅地造成が完了。その完了を待たず、同年四月、第一期分譲が開始された。この早急な流れの背景には、一刻も早く宅地造成を始めて、資金回収を図らなければならない状況があったのである。そのさなか、恵庭住宅団地の正式名称が決定した。

昭和四十八年にまとめられた「恵庭市南島松地区の開発方針」



起工のクワ入れ(昭和54年8月22日)

では、名称の事例として「南島松ニュータウン（住宅団地）」、「松園ニュータウン（住宅団地）」、「恵庭ニュータウン（住宅団地）」が挙げられていたが、その後は「南島松地

Table with 2 columns: Year/Month (年月) and Event (出来事). It lists various milestones from 1979 to 1983, including land acquisition, construction start, and facility openings.

15

20

Table with 2 columns: Year/Month (年月) and Event (出来事). It lists milestones from 1979 to 1983, including land acquisition, construction start, and facility openings.

資料「恵み野の歩み」より抜粋

区住宅団地」そして「恵庭住宅」と称して計画が進められていた。新しい名称は、本格的な新しい街づくりのイメージを表現した宣伝効果のある愛称を採用し、これを新しい町名全体に用いる方向で検討された。選定にあたっては、全国各地の新しい団地で使用されている名称を参考にし、さらに開発方針として挙げた「北国の生活に根ざした、住む人々の立場を重視した二十一世紀のまちづくり」に見合ったネーミングを検討し、いくつかの候補から最終的に「恵み野」を選定した。【いくつか候補があったと思うのですが、それがわかれば、ここに記したいと考えています】

10 「恵み野」の「恵」は、恵庭市が母体であることを表し、「野」は開発地域の広々とした雄大な地形をイメージしたものである。また、「緑豊かでゆとりある住環境を端的に表現していること、めぐみの」という語調の響きがよく、品性の良さがあること、「将来都市化が進んだ段階で、市街地の中の自然に恵まれた人間性のある住宅地として親しまれる」などが選定の理由として挙げられている。

20 しかし、市内で使われている町名のほとんどに「町」がついていることから、決定までには賛否の議論があり、市と開発公社で四か月余り協議した結果、開発区域全体を「恵み野」の町名で一本化することとなったのである。「恵み野」の下には、開発範囲を分割した「東」「西」「南」「北」と「丁目」が採用された。昭和五十五年六月十日には、従来の南島松の中で、第一工区として造成が完了した区画に「恵み野南一丁目」、「恵み野南二丁目」、

「恵み野南三丁目」、「恵み野西三丁目」の四町が誕生した。

分譲開始と計画変更

第一期分譲は、一般分譲地四九区画が即日完売となるという好スタートを切った。また注文・建売住宅用地は、道住宅供給公社六五戸、一般建売一五二戸の販売活動が始まった。

入居時期は早くして昭和五十五年十月一日以降であったが、造成地には上下水道の工事や防災工事が行われ、開発に伴う農業用水路の改修・移設などの工事も順次進められていった。

順調に工事が始まった「恵み野」の開発であったが、その将来の発展にとって不可欠なものが二つあった。利便性のよい交通手段の確保と大型量販店である。

「恵み野」への交通手段は、国鉄千歳線の島松駅、恵庭駅の中間に新駅を設置することが最も望ましく、昭和五十四年八月「国鉄恵庭島松中間駅設置促進期成会」が決定され、全市挙げての活動の結果、翌五十五年五月に新駅設置が承認された。

これに伴い、当初の計画では住宅地区の中心に計画されていた商業利便施設を、駅前地区に計画変更するための作業が迅速に行われた。

また、商業施設の核となる大型量販店の誘致がにわかにクロウズアップされ、かねてから出店の意向が示されていた「イトーヨーカ堂」の出店が検討され、昭和五十七年三月の「恵み野駅」開業に合わせた開店が実現した。

5 恵庭ニュータウン「恵み野」開発事業概要  
構想から事業実施に至るまで、さまざまな条件や課題を克服し、またあるときは計画を変更して調整をしながら、恵庭ニュータウン「恵み野」の開発が行われた。ここに開発公社による「恵み野」開発事業の基本方針と土地利用計画を記載する。

〔開発面積〕二四六畝（七四・四万坪）

〔計画人口〕一万五〇〇〇人（四四二〇戸）

〔事業年次〕造成・昭和五十四年～平成元年

分譲・昭和五十五年～平成二年

〔開発の基本方針〕

「恵み野」は、自然環境と近代的な都市施設が調和した住環境づくりを基本とし、北国の生活に根ざした、住む人々の立場を重視した二十一世紀の「まちづくり」を追求。

1. 複合機能都市の建設

単なる札幌市のベッドタウンにだけは、絶対にしたくないということから、民間のノウハウを十分に取り入れ、自由な発想のもとに斬新な「まちづくり」を行うため、居住機能と各種の都市機能を一体に整備した、いわゆる複合機能都市の建設を目指す。

2. ゆとりある土地地用（図表6-1-1-7参照）

図表6-1-6 変更後の開発計画図



5

3. 快適な住環境整備と利便性の追求  
 二十一世紀のライフスタイルを考えると、高度でさまざまな住宅ニーズを取り込む必要から、住基盤としての快適性（アメニティ）と利便性を追求。

〔土地利用計画〕

「まちづくり」の基本として二大軸を構築し、広域利用が可能な複合機能をもった都市づくりを実施。

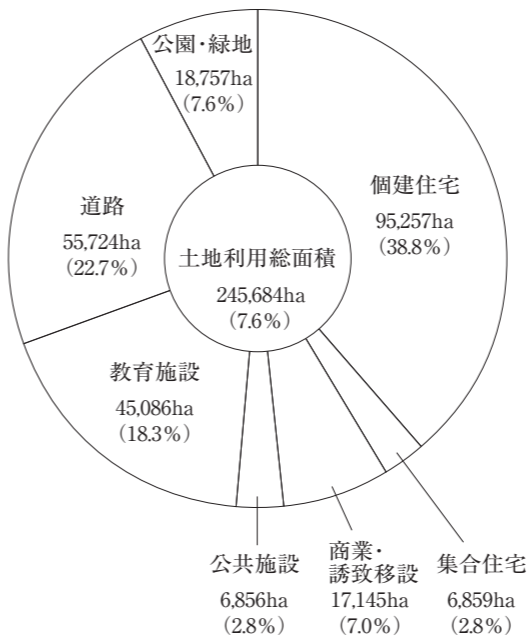
1. 環境軸

南の緑地↓中央公園↓北の緑地と、三綾にわたり縦貫している水と緑の連続する公園があり、ふるさとの小川や遊歩道、サイクリングロード等を軸にして、各種のスポーツ施設、野外音楽堂、

15

20

図表 6-1-7 土地利用の割合



20

15

10

5



日本庭園と住宅

10

5

日本庭園などのコミュニティ施設を織り込む。

2. 生活軸  
 新たな試みとして、恵み野駅からタウンセンターにかけて生活軸（ライフベルト）を配置し、団地の玄関口と中央を各種都市機能で連結することにより、広域的で活気ある「まちづくり」を行う。

(1) 駅前ゾーン  
 商業施設等の広域利用型の施設を、タウンセンターと結ぶ沿道には、公益、医療、サービス施設など住民の日常生活に密着した施設を配置。

(2) タウンセンター地区  
 団地に必要なコミュニティ施設のほかに、職住近接型の「まちづくり」や、二十一世紀に向けて「恵み野」を風化させないために、産業の高度化に向けた研究杯初支援的施設の各として、

20

15

10

5

関連施設を連結させながら、都市機能を盛り込んだ、広域的な「まちづくり」をすすめる。

ほっかいどう住宅祭の開催

5 「恵み野」の住宅・分譲地は、新駅や大型量販店の誘致実現により販売は順調に進んだが、昭和五十七（一九八二）年に入ると売れ行きの伸びが止まった。住宅ローンの金利引き上げの影響による住宅の買い控えが広がったことに加え、駅から遠い物件の販売が多くなってきたことによる。こうした失速ムードを一新させるため、昭和五十八年七月九日から二十四日の一六日間、「恵み野北三丁目」において北海道で初の「ほっかいどう住宅祭」が開催され、大きな話題を呼んだ。

15 (財)住宅生産振興財団と北海道新聞社が主催したイベントで、会場には住宅メーカー一八社による六〇棟のモデル住宅が一つの街並みとして展示された。開催期間中には「恵み野野球場」や「恵み野野外音楽堂」で、さまざまなイベントが行われ、一六日間で五万三〇〇〇人の観客を集め、多くの来場者が恵み野のまちづくりを体感する機会となった。

4. 恵庭ニュータウン「恵み野」の実績

販売数等の推移

図表 6-1-8 と図表 6-1-9 は、恵庭ニュータウン「恵み

20

図表 6-1-8 年次別建築戸数 (単位: 戸)

区分	戸数	累計
昭和55	238	238
昭和56	227	465
昭和57	381	846
昭和58	251	1,097
昭和59	170	1,267
昭和60	177	1,444
昭和61	172	1,616
昭和62	232	1,848
昭和63	522	2,370
平成元	335	2,705

資料: 「恵み野の歩み」

15

10

5

野」の住宅建築戸数の推移と住宅用地の計画と販売実績である。販売開始の昭和五十五（一九八〇）年以降の一〇年間、金利の変動により浮き沈みはあったものの、当初の計画はほぼ達成された。購入者を地域別で見ると、札幌市が三二%と最も多く、恵庭市一九・三%、恵庭市周辺一八・四%と続く。道内の購入者は二五・三%、道外が六%となっており、人口増加にも大きく貢献した。

図表 6-1-9 年次別住宅用地区画の販売計画と実績比較 (単位: 区画数)

区分	計画	実績
昭和55	465	422
昭和56	390	422
昭和57	420	333
昭和58	220	373
昭和59	240	275
昭和60	300	221
昭和61	220	277
昭和62	290	433
昭和63	365	476
平成元	640	267
計	3,550	3,499

20



開発公社解散と次のステップ

これまでの大規模団地建設とはまったく違う手法で、広域的な複合都市機能をもたせた恵庭ニュータウン「恵み野」の開発を推進した恵庭新都市開発公社は、所期の目的を達成し、平成二（一九九〇）年三月末をもって解散した。同年五月十六日、恵庭ニュータウン「恵み野」完成記念式典が行われ、開発事業は一つの区切りを迎えた。

式典が行われた平成二年五月十六日現在の「恵み野」開発事業の実績は次のとおりである。

- 10 ① 総事業費
    - ・ 総売上高（見込） 三四四億二八〇〇万円
  - ② 造成工事費（含む用地日） 一三三億一三〇〇万円
  - ③ 促進事業費（市施行） 七七億四〇〇万円
  - ④ 販売実績（平成二年三月末）
    - ・ 販売済区画数 三六三七区画（九八％）
    - ・ 販売済面積 一二五・六八九平方メートル（九七％）
  - ⑤ 建築状況（平成二年五月末）
    - ・ 建築済戸数 二八〇七戸（七六％）
  - ⑥ 入居状況（平成二年五月末）
    - ・ 人口 八六三八人（五八％・対計画人口）
    - ・ 世帯数 二五八二世帯
- あくまで住民の立場にたった街づくり、そして二十一世紀にも新しさを失わない街づくりを貫いた開発公社の事業は、昭和六十

二（一九八七）年に建築大臣賞を受賞したのをはじめ、各分野からその実績を高く評価された。

「恵み野」の開発により、恵庭市は大きく変貌を遂げた。

5 札幌市のベッドタウンとしての適地性を考えたとき、恵庭市の立地は、札幌市の隣接地域と比較すると、その距離ゆえに不利であることは免れない。しかし、恵み野は、郵便局や派出所等の公共施設はもちろんのこと、医療機関、レストラン、商業施設などの各種サービス施設の整備・充実が進むに従い、利便性に優れた高品質の都市へと進化していった。その一方、恵み野には隣り合う豊かな自然がふんだんに残された。高い都市機能を備えつつ豊かな自然も享受できるというこの特性は、札幌市の隣接地域もたない魅力的な住環境として、新たな時代の需要を喚起することにつながった。さらに、隣接地に大学・専門学校などの高等教育機関の誘致を成功させたことで、文化の香り高い落ち着いた文教地区としての性格も加わり、新たな都市創造の端緒を見出すことになった。

15 恵庭市は、昭和六十年に策定した第二期総合計画で「恵庭ハイコンプレックスシティ構想」を打ち出し、より高度で多機能な都市の建設を目指した。

20 恵み野は、この構想の推進拠点となり、ニュータウン開発で培ったまちづくりの発想とノウハウが恵庭市の新たな可能性を引き出すこととなるのである。



恵庭ニュータウン「恵み野」（平成元年7月）



成長した美しい街並み