

1. 都市計画マスタープランの目的

1-1 都市計画マスタープランの目的

（1） 都市計画マスタープランの目的

恵庭市都市計画マスタープランは、都市の将来像を明らかにすると共に、市全体及び地域別での土地利用や都市計画の方針を示し、恵庭市における都市づくりの総合的な指針を定めることを目的とするものです。

都市計画マスタープランの目標年次

目標年次：令和3（2021）年～令和22（2040）年

計画期間：20年

（2） 都市計画マスタープラン策定の経緯

本市では平成12年に、「平成12年版恵庭市都市計画マスタープラン」を策定しました。

平成23年には、中間見直しとして「平成23年版都市計画マスタープラン」を策定し、まちづくりの方針を、「成長拡大型のまちづくり」から、JR3駅を中心とした「コンパクトなまちづくり」へと改めるとともに、「まちづくりプロジェクト」や、「地域活性化協議会（市民まちづくり会議）」など、新たな取組を盛り込みました。

令和3年には、人口減少・高齢化の急速な進展、ライフスタイルの変化や、第5期恵庭市総合計画などに基づき、平成23年版の見直し計画として「令和3年版恵庭市都市計画マスタープラン」を策定しましたが、「ラピダス社の千歳市への進出」や、「北海道・札幌GX金融・資産運用特区の指定」、「北広島市におけるFビレッジの開発効果」など、恵庭市を取り巻く状況に大きな変化が生じたことから、令和7年に改定を行うこととしました。

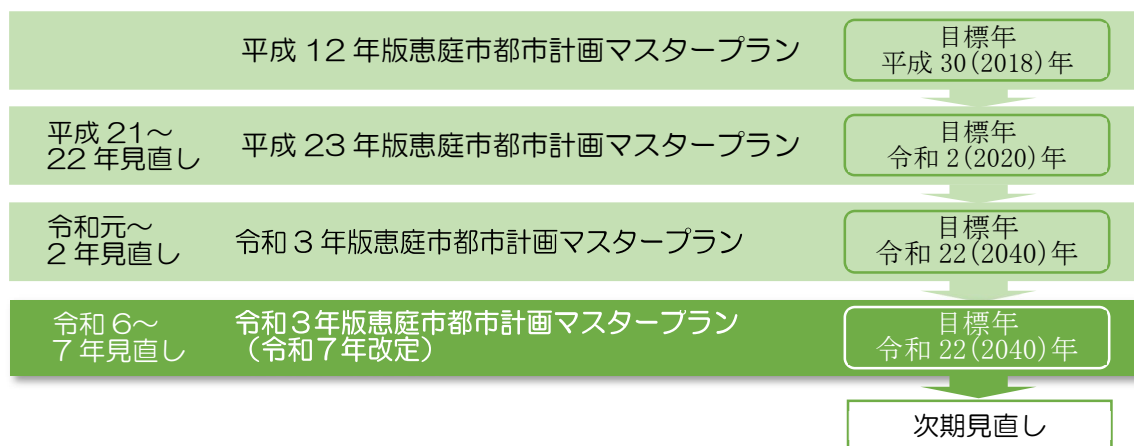


図 1-1 都市計画マスタープラン見直し経過



（３） まちづくりの取組の成果

これまで本市では、都市計画マスタープランに基づき、恵庭駅や恵み野駅周辺での市街地開発事業、花の拠点「はなふる」の整備、住宅団地「ふれる恵み野」、「フローラルタウン島松」の整備、複合施設「黄金ふれあいセンター」、「えにあす」の整備、戸磯南工業団地の整備、「ふるさと公園」の改修、「すみれ公園」の機能拡大など、様々な事業に取り組んできました。

これらの事業により、駅周辺には新たな人の流れが生まれ、市民の新たな交流や活動、就業の機会が増加し、本市の移住定住の促進にもつながりました。

その結果、人口は 70,422 人（令和6年7月末現在）と、市制施行以来も緩やかに増加しており、商業販売額、製造品等出荷額の増加、地価の上昇などがみられ、まちづくりの取組に一定の成果がみられました。

（４） 都市計画マスタープランの位置づけ

都市計画マスタープランの位置付けは、以下に示すとおりです。

都市計画マスタープランは、都市計画法（以下、「法」という。）第18条の2の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針^{*1}」に該当する計画であり、「千歳恵庭圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針^{*2}」、「恵庭市総合計画^{*3}」に即すと共に、恵庭市における関連諸計画と整合を図り策定します。

市が行う各種都市計画の決定・変更は、都市計画マスタープラン及び今後策定する予定の恵庭市立地適正化計画^{*4}に基づき進められます。

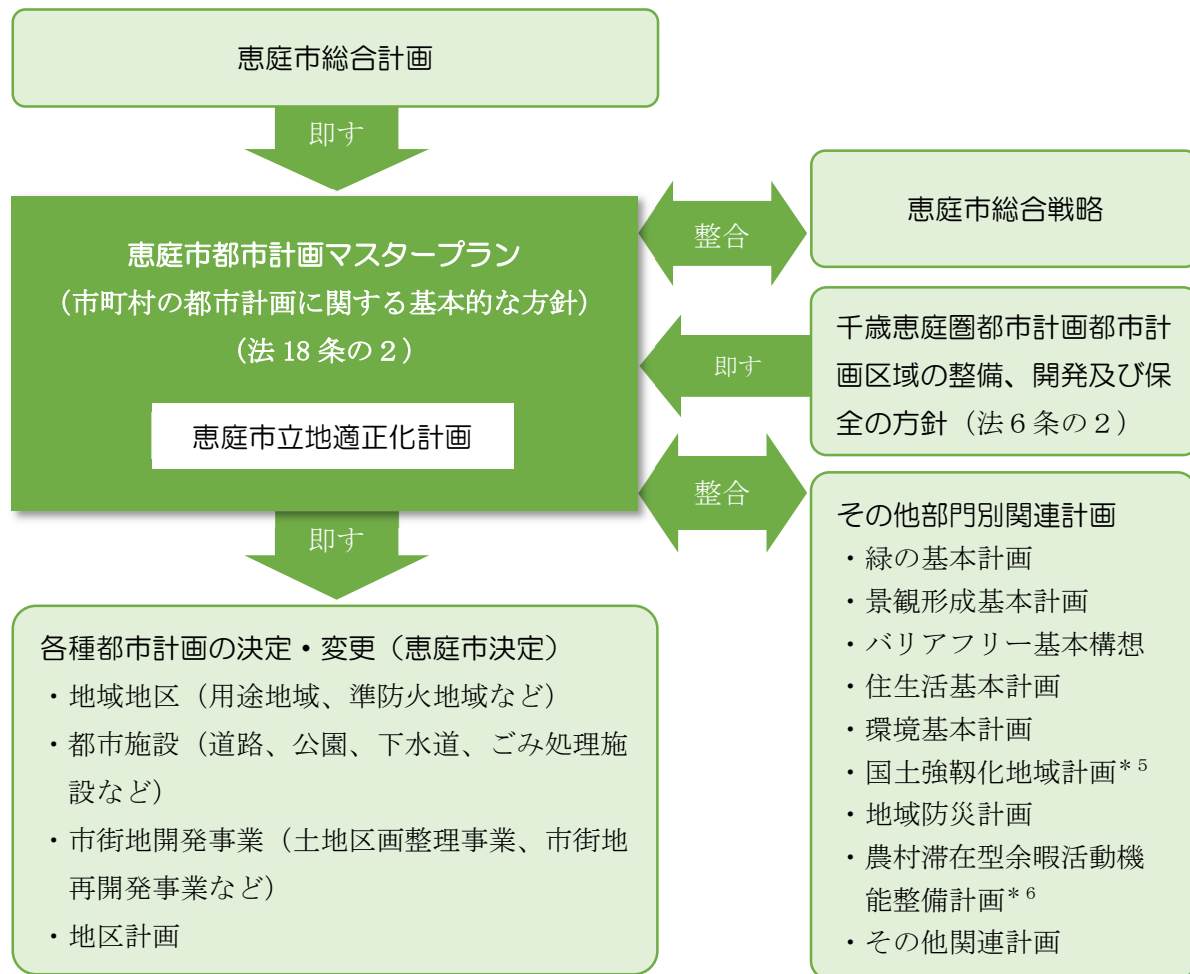


図 1-2 都市計画マスタープランの位置付け

^{*1}市町村の都市計画に関する基本的な方針：住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるもの。

^{*2}千歳恵庭圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針：都市計画区域について、北海道が広域的な見地から定める都市計画の基本的な方針で、都市計画区域の目標や市街化区域と市街化調整区域の区分の方針などが定められ、市町村の都市計画マスタープランはこの方針に即する必要がある。なお、千歳恵庭圏都市計画区域は、恵庭市と千歳市で構成される。



***³恵庭市総合計画：**恵庭市における計画的な行政運営の総合的な指針であり、恵庭市が策定する計画の最上位に位置付けられるもの。

***⁴恵庭市立地適正化計画：**行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するための計画。改正都市再生特別措置法に基づいて恵庭市が策定する。

***⁵国土強靱化地域計画：**地域の国土強靱化に関する施策の推進に関する基本的な計画のこと。「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」に基づいて都道府県または市町村が策定する。国土強靱化に係る都道府県、市町村の他の計画等に対しても基本的な指針となるもの。

***⁶農村滞在型余暇活動機能整備計画：**農村滞在型余暇活動（主として都市の住民が余暇を利用して農村に滞在しつつ行う農作業の体験、その他農業に対する理解を深めるための活動）に資するための機能の整備に関する計画のこと。「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律」に基づいて、都道府県または市町村が策定する。

1-2 恵庭市を取り巻く社会変化

（１） 少子高齢化と人口減少

恵庭市は人口が増加しているものの、少子高齢化が進んでおり、将来的には人口減少に転じることが予想されます。

今後、人口減少による空き家の増加、地域コミュニティの衰退が想定され、まちづくりとしての対応が求められています。

また、高齢化が進む中、「ヘルスケア（健康の維持や増進）」が重視されており、まちづくりにおいても歩行空間の充実など健康増進を促すまちづくりが求められています。

（２） ライフスタイルの変化

近年、インターネットや技術の進歩、価値観の変化、新型コロナウイルス感染拡大などによりライフスタイルや働き方に大きな変化がみられています。

変化の代表的なライフスタイルとしては、リモートワークの普及や多地域居住、仕事と旅行を組み合わせたライフスタイルといったデジタルノマド^{*1}の増加などが挙げられます。

また、ワークライフバランスや、仕事と私生活を厳格に分けるのではなく柔軟に統合し互いにサポートし合うワークライフインテグレーション^{*2}への志向などを背景とした職住近接のまちへのニーズや、ウェルビーイング^{*3}への関心の高まりなども見られるようになりました。

こうした変化をまちづくりの視点で捉えると、職住近接のまちなど、多様な人が自分自身にとって最適な仕事や働き方と暮らしが実現できる多様なまちづくりが求められ始めていると言えます。

（３） SDGs（Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標））の実践

SDGs^{*4}は、「すべての人に健康と福祉を」「住み続けられるまちづくりを」など持続可能な世界を実現するための 17 の目標があり、本市においては、目標達成に向け、社会的弱者に配慮し、産業構造の強化による働く場の確保、自然災害にも強い環境負荷の少ない持続可能なまちづくり、人々が安全で暮らしやすい居住環境の形成などが求められています。

（４） 交流人口の増加

国内だけでなく世界的にも、観光を楽しむ人口が増大していますが、世界的に日本の観光ブランドが高まり、北海道のインバウンドの増加が顕著になっています。

恵庭市においても北海道の空の玄関口の新千歳空港と北海道の拠点都市である札幌市の間に位置する地理的特性を活かし、ガーデンシティとしてのブランド力、情報発信力を高め、国内外の観光需要の取り込みを図ることが必要です。

^{*1}デジタルノマド：国を転々としながら IT を活用してリモートで自由に働く人のこと。

^{*2}ワークライフインテグレーション：仕事とプライベートの双方を充実させて、人生を豊かにしていくという考え方。

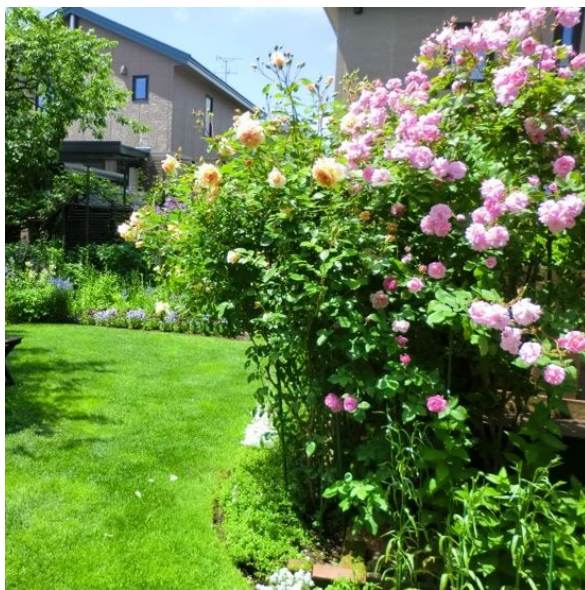
^{*3}ウェルビーイング：健康的で心身ともに満たされた状態のこと。



（５） 人工知能（AI）・IoT（Internet of Things）など技術革新によるまちづくりの変化

世界各国においては、AI・IoT^{*5}をはじめとする先端技術の実装により、インフラや生活基盤を効率的に整備・運用し、課題解決を図るスマートシティが進められており、日本においても、ICT^{*6}によりエネルギーネットワークを中心としたスマートシティ^{*7}が一部の都市で整備が進められています。

今後は、インターネットがどこでもつながるような環境、情報通信網の充実、自動運転やMaaS^{*8}によるライドシェア^{*9}やパーソナルモビリティ^{*10} によるいつでも必要な時に利用できるモビリティサービスの普及など、ICT などによりエネルギー分野だけでなく、環境、交通、セキュリティ、防災、ヘルスケア等、様々な社会課題の解決を図ることのできるスマートシティ化も想定し、AI や IoT などの技術革新を取り入れながらまちづくりを進める必要があります。



***4SDGs（エスディージーズ）：**持続可能な開発目標（SDGs（Sustainable Development Goals））。2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2016年から2030年までの国際目標。

***5IoT（アイオーティー）：**Internet of Thingsの略称。「モノのインターネット」と呼ばれる。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出す。

***6ICT（アイシーティー）：**Information and Communication Technologyの略称。情報や通信に関連する科学技術の総称。

***7スマートシティ：**都市の抱える諸問題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区のこと。

***8MaaS（マース）：**Mobility as a Serviceの略称。地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスのこと。

***9ライドシェア：**ライドシェアリングとも呼ばれ、自動車の空いている座席を活用して相乗りし、旅客を運送する配車サービスのこと。

***10 パーソナルモビリティ：**超小型モビリティともいわれ自動車よりコンパクトで小回りが利き、環境性能に優れ、地域の手軽な移動の足となる1～2人乗り程度の車輛。



（６） 周辺地域の状況変化

国産の最先端半導体量産を目指すラピダス社が進出する千歳市やその周辺地域では、半導体関連産業の集積等が進むことが想定されており、これによる生産効果や投資効果、従業員用の住宅整備に関する投資効果などの経済波及効果は、2036年度までに総額18.8兆円と試算されています^{*11}。

関連産業含む従業者数についても2036年度に約3,600人と試算されており^{*11}、企業集積に必要な工場用地はもとより、従業員やその家族の生活を支える住宅用地や商業地などの需要の増加が見込まれているところです。

また、令和6(2024)年6月には、北海道・札幌市が「GX^{*12}金融・資産運用特区」に指定されたことで、今後は北海道の有する国内随一の再生可能エネルギーのポテンシャルを最大限に活用し、世界中からGXに関する情報・人材・資金が北海道・札幌に集積する、アジア・世界の「金融センター」の実現を目指すこととされています。

ほかにも、Fビレッジが立地する北広島市におけるJR北広島駅周辺やFビレッジ周辺の開発に伴い周辺地域における不動産価値の上昇や人口増加等が予想されるなど、本市の周辺地域の状況は、近年、大きく変わってきており、本市のまちづくりにおいても、このような変化への対応が求められています。



^{*11}：一般社団法人 北海道新産業創造機構（ANIC）が2023年に公表したシミュレーションによる試算

^{*12} GX（グリーントランスフォーメーション）：産業革命以来の化石エネルギー中心の産業構造・社会構造をクリーンエネルギー中心へ転換するための変革やその実現に向けた活動。

（7） 需要の高まりと都市的土地利用の状況

1） 住宅地

周辺地域の状況変化により、本市では新たな雇用の創出に伴う住宅需要の高まりが想定されます。

また、常住する通勤者の約 45%が恵庭市外に通勤し、その9割が千歳市、札幌市、北広島市・苫小牧市で占められている^{*12} 本市の傾向から、今後、周辺地域で次世代半導体関連産業等における従業者数が増加すること、本市における住宅需要の増加につながるものと考えられます。

一方で、住宅系市街地内にある空き区画のうち 1,000 ㎡以上のまとまった区画は少なく、大幅な需要増に対応した住宅供給は難しい状況にあります^{*13}。

2） 商業用地

住宅需要の増加に伴い、そこに暮らす人々の生活を支える新たな商業用地の需要も想定されます。

また、本市の商業用地については、恵まれた地理的条件・交通利便性等を背景に、近年では市民のみならず周辺地域の住民にも利用される買い物施設や観光拠点が地域拠点や幹線道路沿いに整備され、交流人口の増加や本市の魅力発信に寄与しているところです。

特に、「はなふる」周辺は、広域的な交流、周辺農地との共生を可能とする、農産物の直売所や飲食店などの集積があり、広域連携かつ市民の生活利便施設としてのポテンシャルが高い地域となっています。

そのため、今後、本市や周辺地域の住民が増加した際には、これらの機能を強化することで、本市のガーデンシティとしての魅力発信に資することが期待されます。

しかしながら、商業系市街地内の空き地は 1,500 ㎡以下の区画がほとんどであり、このような需要や期待に対応可能なまとまった区画が無い状況です^{*13}。

3） 工業用地

工業用地については、恵まれた地理的条件・交通利便性等を背景に、物流や製造業を中心に年平均 40 件程度の引き合いがあるなど、旺盛な需要が示されています。

これに加えて、今後は周辺地域の状況変化に伴う工場やオフィスなどの一層の需要が想定される状況にありますが、既存工業団地は全て完売しており、また、市内工業団地内の未操業企業を対象とした用地売却意向に関するアンケート結果等から新たな未利用地の発生も想定し難いことから、現状では、これらの需要に対応することは極めて困難です。

^{*12}：令和2年国勢調査による状況

^{*13}：令和5年都市計画基礎調査による状況

1－3 恵庭市の魅力

恵庭市は、道都札幌市と新千歳空港のほぼ中間に位置する、交通アクセスや豊富な水資源に恵まれた、利便性がよく自然豊かなまちです。

市街地は、行政区域の約6割を占める森林地域と良好な農地に囲まれて形成されています。

西の森林地域から東に流れる漁川、茂漁川、柏木川、島松川、ルルマップ川、ユカンボシ川が市街地の水辺空間になっており、まち全体が水と緑のうるおいをもたらしています。

これまでのまちづくりにより、恵庭・島松・恵み野の3つのJR駅を中心とした3つの生活圏からなる恵庭型コンパクトシティが形成されており、3つの生活圏は、都市機能や利便機能を持ちながらも、歩いて暮らせる親しみを感じるまちの規模であり、暮らしやすいまちとなっています。

恵庭市には花や緑、自然や農地がつくる美しい田園景観に囲まれた居住環境が整っているほか、多くの企業が進出しているため就労環境も整っています。心地よく「住む」環境と「働く」環境が身近にあることも、恵庭市の魅力となっています。

住宅地は美しい花で飾られており緑と花による彩が美しい街並みが広がっているほか、商店街でも花壇を設け花のあるまちづくりが進められています。中でも恵み野地区はガーデニングが盛んで、道内外のガーデニングの愛好家が数多く訪れており、ガーデンシティとしてのイメージを広めています。

生活圏の周辺には食品加工の工場など多くの生産拠点があり、恵庭市に住みながら働くことができるまちであり、子育て世代が暮らしやすいまちにもなっています。

さらに、恵庭市の都市としての魅力は、豊かな農業環境があげられます。市街地周辺の農業地域では、様々な農産物が採れ、「はなふる」にある農産物直売所などでは、地元の新鮮な野菜を手軽に購入することができます。

