

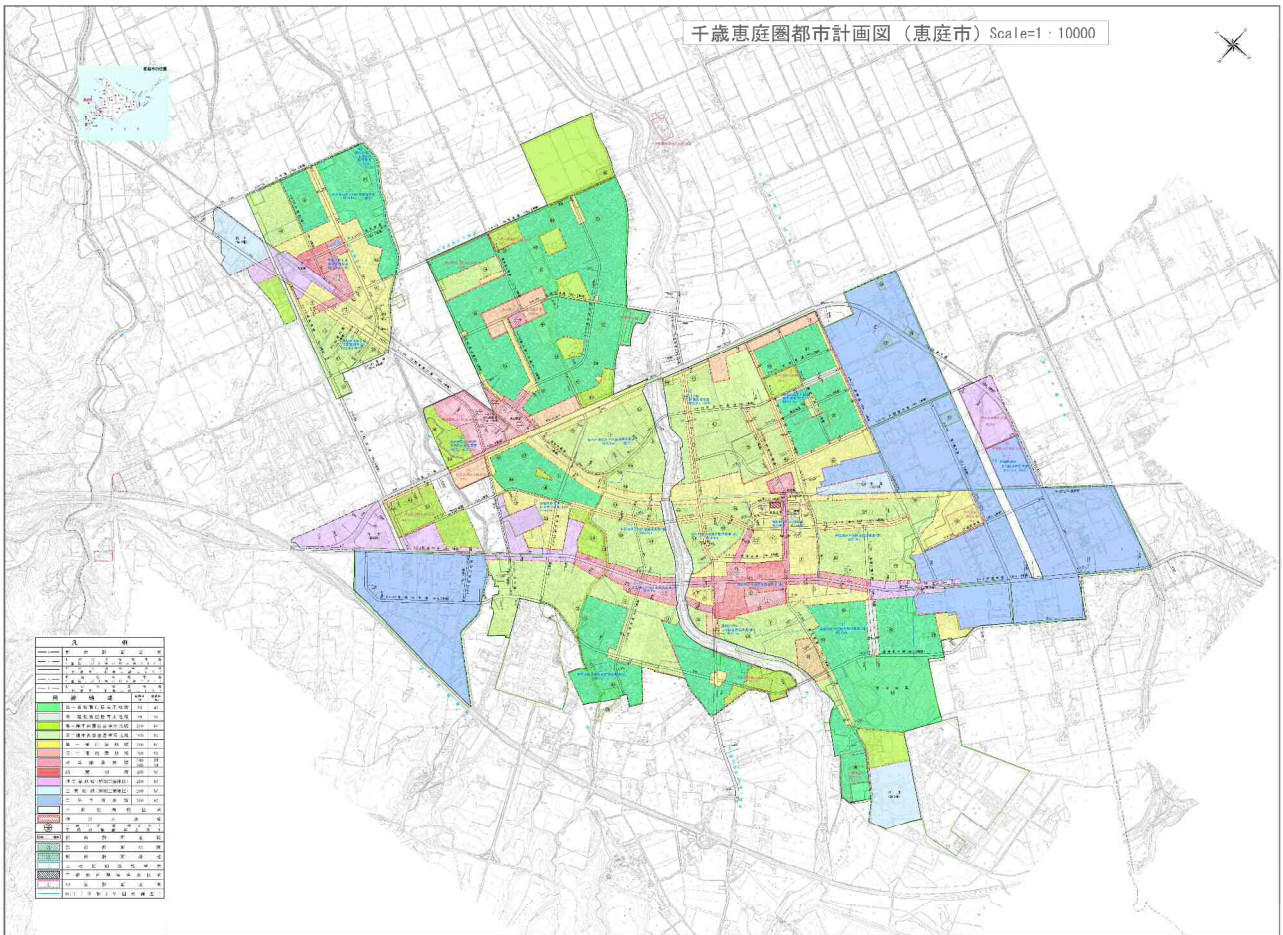
「新市街地開発意向に係るサウンディング調査」の結果について

1. 調査の目的

本市では「恵庭市都市計画マスタープラン（令和3年8月策定）」の土地利用方針に基づく、恵庭・島松・恵み野のJR3駅を地域拠点としたコンパクトなまちづくりを進めており、地域特性を踏まえた住宅地の形成、住宅環境と調和した生活利便施設の誘導および沿道サービスの提供、戸磯地区を中心とした産業活動の拠点化および工業集積を推進しております。

現在、市内の土地については、住居系・工業系ともに、旺盛な需要に対し、十分な供給ができていない状況となっておりますが、このような現状に加えて、今後は千歳市へのラピダス進出やそれに伴う北海道のデジタル関連産業の集積を背景とした、一層の土地需要の増加が見込まれることから、新たな市街地の可能性を検討するサウンディング調査を実施しました。

現況の都市計画図



2 結果概要

(1) 参加団体

5 団体

(2) 実施期間

令和6年1月18日(水)～1月24日(水)

(3) 意見の概要

参加いただいた事業者の名称や独自のノウハウに関する内容は非公開としています。

| | |
|------------------------|---|
| 開発意向・可能性について | <ul style="list-style-type: none">○取得可能な土地があれば、工業団地並びに住宅地、それに付随する商業地の開発意向がある。○工業団地と住宅地は同時進行ではなく、工業が先行し、就業者が増えることで、住宅・商業の需要が増えてくると考える。 |
| 住宅地、商業地、工業団地の需要動向について | <p>【住宅地】</p> <ul style="list-style-type: none">○地価や建設費高騰により戸建て住宅の需要は下がっているが、近隣に比べると恵庭市は相対的に安価であるため、需要は高い方である。○ラピダス関連ではない戸建て住宅の需要はある。○ラピダス関連については、賃貸集合住宅の需要が多く、集合住宅建設用地の取得が旺盛となっている。 <p>【商業地】</p> <ul style="list-style-type: none">○幹線道路沿いにまとまった土地があり、駐車台数の確保が可能であれば、集客力のあるテナントの出店需要はある。 <p>【工業団地】</p> <ul style="list-style-type: none">○恵庭市内は、高速道路 IC があることに加えて、札幌と苫小牧を繋ぐ立地であることから物流関連企業の需要が高い。また、地下水の水質が良いことから食品系工場の需要が高い。○ラピダス関連企業の進出は十分可能性はあるが、次世代半導体の生産が見えてない状況から、直ぐに立地する企業は少ないとの情報が多い。○近々では、ラピダス関連よりも、物流関連や食品系企業の方が進出する可能性が高いと思われる。 |
| 既存市街地から考えられる土地利用方法について | <p>【住宅地】</p> <ul style="list-style-type: none">○JR 駅からの距離や小中学校の配置を考えると、島松地区と恵み野地区を繋ぐ西島松エリアが望ましい。○島松地区（南 19 号踏切付近）や恵み野地区（漁川付近）など既存市街地と隣接するエリアは可能性がある。 <p>【商業地】</p> <ul style="list-style-type: none">○国道 36 号、道道江別恵庭線沿いの既存商業地と近接したエリアは、立地の可能性が高い○国道 36 号については、通過交通量から広域的な商圈として考えられる。○恵庭市内の既存商業地に異なる業種を集積することで、来客目的が増え、集客力向上に繋がる。 <p>【工業団地】</p> <ul style="list-style-type: none">○工業団地の集積による効果が高い戸磯地区○恵庭 IC 周辺は、物流関連企業の進出が見込まれる |

| | |
|------------------------|--|
| <p>事業に関する手法・スケジュール</p> | <p>【住宅地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○開発については民間施工が望ましいが、用地取得については保留するリスクなどあることから、公共による用地取得が望ましい。 ○安価な土地があれば、1筆あたりの面積小さくすることで実施は可能。 ○工業団地の造成後に検討を進めたい。 <p>【商業地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○まとまった土地が、国道36号、道道江別恵庭線沿いであれば、すぐにでも民間による開発の可能性はある。 ○まとまった土地の確保は民間では困難な場合もあるので、公共による取得があれば、事業が進むと考える。 <p>【工業団地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○立地する企業の要望面積に対応するには、大規模な面積の確保が必要なことから、地権者の組合施工（民間事業者による業務代行）による土地区画整理事業が望ましい。 ○土地所有者の意向がまとまっている地域があれば、民間施工での早期開発が可能と思われる。 ○土地の筆数が多ければ、市主導の開発事業が望ましい。 |
| <p>独自提案など</p> | <ul style="list-style-type: none"> ○環境配慮型のコンセプト住宅地の造成。 ○事業者エリアマネジメントの導入による、地域自治活動の推進。 ○工業団地における、再生可能エネルギーの供給拠点の整備。 ○工業団地における、オンデマンド交通の導入。 |

3. 今後の進め方について

本調査に参加された全ての事業者から、住宅地、商業地、工業団地の需要および開発意向があるとの回答を得られ、民間施工による事業の提案などもありました。

今後は、これらを踏まえた、新市街地の対象となる可能性のある地域での説明会や、関係部局との調整、都市計画マスタープランの見直し検討などについて、市としての考え方を早急に取りまとめていきます。