

恵庭市新市街地の基本的な考え方

令和6年7月

北海道 恵庭市

1. 恵庭市を取り巻く周辺地域の状況変化

(1) ラピダス社の進出を契機とした変化

①工業用地の需要への対応

恵庭市では、ラピダス社の千歳進出を受け、新たな工業団地整備の判断材料にしようと令和 5 年 10 月～令和 6 年 1 月にかけて半導体関連 4000 社、製造業など 2000 社を対象に企業立地動向調査を実施し、回答があった半導体関連 70 社のうち 17 社、製造業 288 社のうち 14 社から、立地の可能性があるとの回答を得ました。

これら 31 社が立地に必要とした面積の内訳は、1 ha未満が 11 社、1 ha以上 3 ha未満が 6 社、3 ha以上 5 ha未満と 5 ha以上 10 ha未満が各 1 社、未定が 12 社となっていることから、工業団地全体では約 40 ha以上の土地が必要と分析しています。なお、立地の想定時期については 3 年以内が最も多く 11 社、4 年と 5 年が各 4 社、未定が 12 社となっています。

②住宅需要の高まりと多様化への対応

ラピダス社の立地に伴う道内経済への波及効果シミュレーションでは、2023 年度から 2036 年度までの 14 年間で、IIM-1 と 2 の両方が量産を行った場合、経済波及効果の総額は 18.8 兆円、従業員数では 2027 年の量産開始時点で約 1600 人、IIM-2 の量産開始時には 3600 人とそれぞれ試算されています(*1)。

これら新たに転入するラピダス社および関連企業の従業員やその家族が住居を必要とすることで、周辺地域においては住宅需要の増加や多様化が予想され、千歳市に JR で通勤ができる恵庭市も住居地として選択される可能性が高いと考えられます。

* 1：北海道新産業創造機構（R5.11.21）

(2) 北広島市の F ビレッジ及び周辺開発

北海道日本ハムファイターズの新球場であるエスコンフィールドを核とした F ビレッジの北海道における経済効果は、スポーツ観戦による消費効果や観光客の増加など、年間で 1,000 億円を超え、開業後 10 年間の累計では約 1.1 兆円以上と試算されています(*2)。

また、F ビレッジ周辺エリアや再開発予定の JR 北広島駅周辺で、周辺自治体を上回る水準の地価上昇が見られており、今後も、F ビレッジがさらに進化を遂げ現在計画されている周辺開発が具現化することで、継続的な周辺不動産価値の上昇が予想されています。

* 2：三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング（R6.2.5）

（３）札幌市のGX投資に関するアジア・世界の金融センター実現に向けた取り組み

札幌市では、石狩湾沖の風力発電など北海道の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に関する資金・人材・情報が北海道・札幌に集積するアジア・世界の「金融センター」の実現に向けて、産学官金のコンソーシアムの「Team Sapporo-Hokkaido」が2023年6月に設立されました。

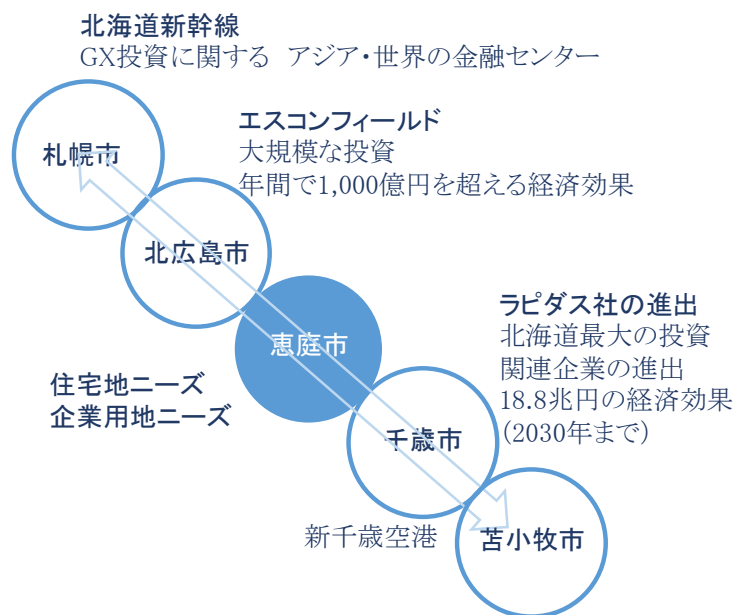
「Team Sapporo-Hokkaido」は、今後10年間で150兆円超ともいわれるGXの官民投資、それに呼応した世界中からの投資を北海道・札幌に呼び込むため、様々な取組を進めます。

具体的には、GX金融情報等の集約・共有手法の構築、北海道の価値向上に資する再エネの供給促進や需要転換、事業の成長度に応じたファンドやファイナンス等の整備、環境投資を加速させる規制緩和等の検討、国内外で活躍する環境金融人材の育成、世界の投資を呼び込む効果的な情報発信・国際的な知見の獲得などが想定されています。

（４）恵庭市を取り巻く社会状況

札幌市から千歳市さらには苫小牧市のエリアでは、次世代に向けた大きな投資が進められており、新型コロナウイルス感染拡大前とは大きく状況が変わってきています。

北広島市でのFビレッジの開発効果、ラピダス社の進出や関連産業の進出により、恵庭市においても新たな住宅地や商業系・工業系企業用地の大規模な需要が生まれるものと考えますが、現在の恵庭市の市街地では、それらを満たす土地を供給することは難しい状況にあります。



恵庭市を取り巻く社会状況・変化

2. ライフスタイルや働き方の大きな変化

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への志向などを背景とした職住近接や職住一体型のまちへのニーズや、メンタルヘルスと合わせた健康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、職住近接や職住一体型のまちなど、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。

【ライフスタイルの変化の例】

○リモートワークの普及

リモートワーク（在宅勤務）が定着し、多くの企業で恒常的な選択肢となりました。

○デジタルノマドの増加

インターネット接続さえあれば仕事ができるようになり、世界中を旅しながら働くデジタルノマドが増加しています。

○ワークライフインテグレーション

「ワークライフバランス」という考え方に加えて、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考え方も出てきています。

○健康とウェルネスへの注目

精神的、肉体的な健康を維持するために、メンタルヘルスへの意識が高まり、ワークプレイスでもウェルネスプログラムが普及しています。

○ライフステージに合わせた働き方の普及

キャリアのある一時期だけフルタイムで働き、別の時期にはパートタイムや休職を選ぶなど、ライフステージに合わせた働き方が広がっています。

3. 恵庭市の新たなまちづくりの基本的考え方

(1) 新たなまちづくりの方向性

令和3年版都市計画マスタープランでは、まちづくりの基本的な考え方を「ガーデンシティの確立」とし、3つのJR駅を中心とした都市機能の強化・充実を図ると共に、東西方向に広がる豊かな自然環境や田園環境を、「東西軸」として新たに位置付け、観光・レクリエーションなどの様々な利活用を図り、水と緑、花に囲まれた豊かな暮らしがあるまちを目指すこととしていました。

しかし、ラビタス社の千歳市への建設や北広島市のFビレッジを中心としたまちづくりの推進、札幌市のGX投資に関するアジア・国際金融センターに向けたまちづくりの動きや、人々のライフスタイルの大きな変化など、恵庭市を取り巻く状況は大きく変わろうとしています。

そこで、このような恵庭市を取り巻く状況の変化を受け、今後の恵庭市のまちづくりの基本的な考え方を「多彩で調和のとれた3つの拠点からなるコンパクトシティ」とし、恵庭、恵み野、島松の3つのJR駅を中心に都市機能の強化、充実を図るコンパクトなまちづくりを基本としながら、多様なライフスタイルに適した新市街地の創出を図ることとします。

(2) 新市街地の基本的な考え方

- ・民間の開発事業者を対象としたサウンディング調査において、需要の高まりや強い開発意向が示された国道36号（恵庭バイパス）沿線を「新たな開発インパクト軸」と位置づけ、現在の土地利用との連続性や地権者意向なども踏まえた新市街地の可能性検討を実施します。

【検討区域】

- ・西島松地区：主に住宅地
- ・上山口地区：主に商業系企業用地
- ・戸磯地区：主に工業系企業用地
- ・新たな住宅地は、恵庭市のイメージである花とみどりを基本にしながら、リモートワークが可能な機能の導入による職住近接や職住一体、健康やスポーツの場を確保するなど、これからのライフスタイルを実現できるものとします。
- ・新たな企業用地（商業系・工業系）は、周辺の自然環境への配慮や再生可能エネルギーによる脱炭素化などに対応したものとします。

以上