

新市街地検討に関する説明会

■日 時：令和7年7月8日（火）午後6：30～
■場 所：恵庭市民会館 3階中ホール

次第

1. 開会
2. 経済部長挨拶
3. 戸磯地区の開発検討について
4. 質疑・応答
5. その他
6. 閉会

当日配布資料

- ・資料1（説明資料）
- ・資料2（土地利用方針図）
- ・資料3（戸磯地区検討エリア図）



戸磯地区の開発検討について

目次

1. これまでの市の動き
2. 戸磯地区 新市街地開発の方向性（案）
3. 今後の市の動き

令和7年7月8日（火）

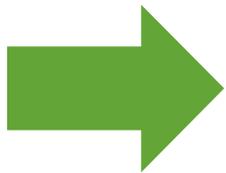
恵庭市 経済部



1. これまでの市の動き

(1) 背景

- ・市内における工業用地の慢性的な不足
- ・ラピダス社の千歳市への進出
- ・ラピダス社周辺でのデジタル関連産業集積の見込み



本市においても新たな工業用地需要の可能性



1. これまでの市の動き

(2) 都市計画マスタープランの改定について

- ・都市計画マスタープランが令和7年（2025年）3月に改定
- ・令和22年（2040年）までの計画
- ・戸磯地区が「必要に応じて土地利用を検討する地域（主に工業系企業用地）」に位置付けられる（資料2参照）。



1. これまでの市の動き

(3) 新工業団地造成に関わる調査

調査対象	調査名	結果
①進出企業	企業立地動向調査 (R5)	31社42haの 立地需要
	新工業団地造成検討に係る 追加ニーズ調査 (R6)	
②開発事業者	サウンディング調査 (R6) ※開発事業者の新市街地開発の意向調査	7事業者参加
③地権者	地権者アンケート (R6)	譲渡可は全回答者の うち66%



戸磯地区の開発検討について

目次

1. これまでの市の動き
2. 戸磯地区 新市街地開発の方向性（案）
3. 今後の市の動き



2. 戸磯地区 新市街地開発の方向性（案）

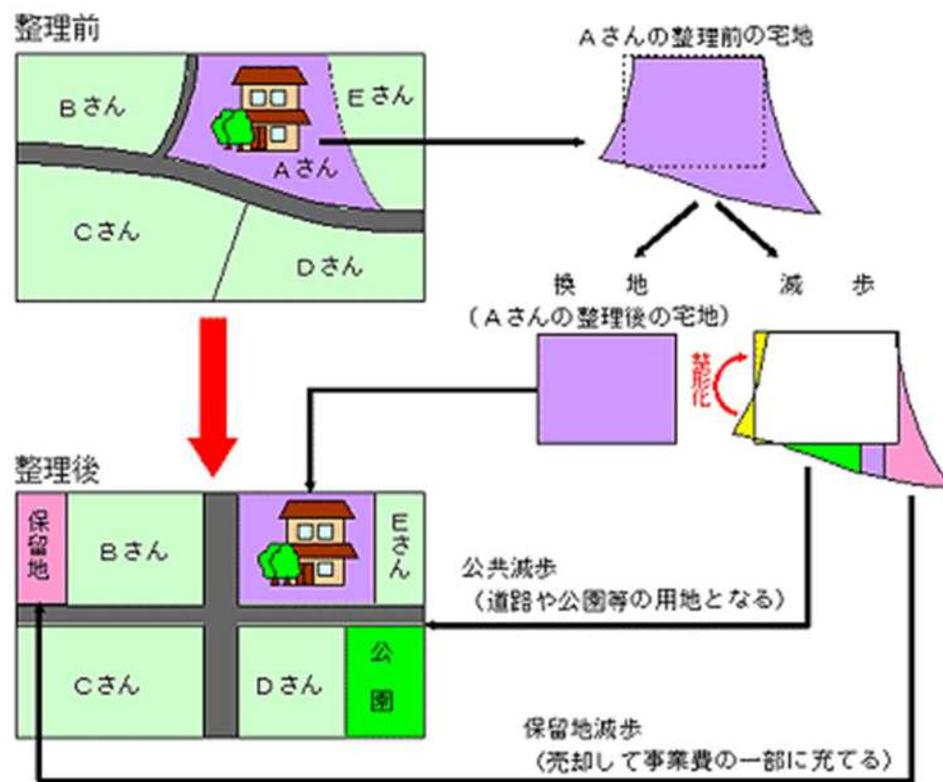
（1）開発の方向性（案）

- 主な用途：主に工業系企業用地
- 想定される進出企業：次世代半導体関連企業等（工場・倉庫・事務所等）
- 地権者：小規模な土地の所有者が多数
大規模な土地の所有者は限定的
- 埋蔵文化財：ほぼ未試掘
- 開発の主体：【民間主導】開発の迅速化



2. 戸磯地区 新市街地開発の方向性 (案)

○想定される開発手法
→土地区画整理事業



出典：国土交通省ホームページ



2. 戸磯地区 新市街地開発の方向性（案）

〇3つのキーワード

換地

事業によって、現在の土地の代わりに新しく置き換えられる土地（将来の土地）のことをいいます。

保留地

事業費に充てるため、換地とせずに造成後に売る目的のための土地のことをいいます。

減歩

道路等の公共施設の整備に充てる用地と造成後に売却することで事業費に充てる用地を地権者皆さんで提供し、所有地面積が減ることをいいます。

- ・ 公共減歩 道路等の公共施設用地
- ・ 保留地減歩 事業費に充てるための用地



2. 戸磯地区 新市街地開発の方向性（案）

○組合施行による業務代行方式

土地区画整理事業の施行者として複数の地権者が組合を設立して施行する方法がありますが、設立準備、事業計画の作成、資金調達、事業認可手続き、インフラ整備、保留地の売却など様々な手続きを地権者の方々が行うこととなります。

業務代行方式は、それらを民間事業者へ委託することが出来る制度となっております。

【主な特徴】

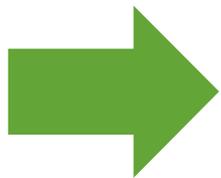
- ・ 民間事業者が持つ人材やノウハウの活用や、資金力による事業費資金調達や保留地を売却するまでのリスクや負担が軽減される。
- ・ 土地利用方法や企業誘致などを代行してくれる。
- ・ 事業区域の土地を、業務代行者が先行買収して実施する場合もある。



2. 戸磯地区 新市街地開発の方向性（案）

（4）開発エリアの方向性（案）

- ・ JR駅を中心としたコンパクトなまちづくりを推進
- ・ 公共交通ネットワークを活用した就労者の利便性向上
- ・ 立地需要に応じた、段階的な開発



当面の開発検討エリア

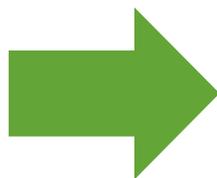
- ・ サッポロビール庭園駅を核としたエリア



2. 戸磯地区 新市街地開発の方向性（案）

（5）目指すべき新たな工業団地の方向性

- ・ GX（グリーントランスフォーメーション）の推進
→ 宇都宮市清原工業団地（排熱を活用したエネルギーセンター）
- ・ 再生可能エネルギーの活用（太陽光・地熱・風力など）
→ 豊岡市豊岡中核工業団地（地域マイクログリッド）
- ・ オンデマンド交通
→ 石狩湾新港企業団地



これらを参考にした新工業団地の実現



戸磯地区の開発検討について

目次

1. これまでの市の動き
2. 戸磯地区 新市街地開発の方向性（案）
3. 今後の市の動き



3. 今後の市の動き

(1) 当面の取り組み

①半導体関連企業立地動向調査

→現時点における半導体関連企業の立地動向（規模・時期等）の把握（半導体関連企業4,000社対象）。

②地権者調査

→サッポロビール庭園駅前に多く所在する小規模な土地に係る所有者の把握・土地利用意向の確認。



3. 今後の市の動き

(1) 当面の取り組み

③開発手法の検討

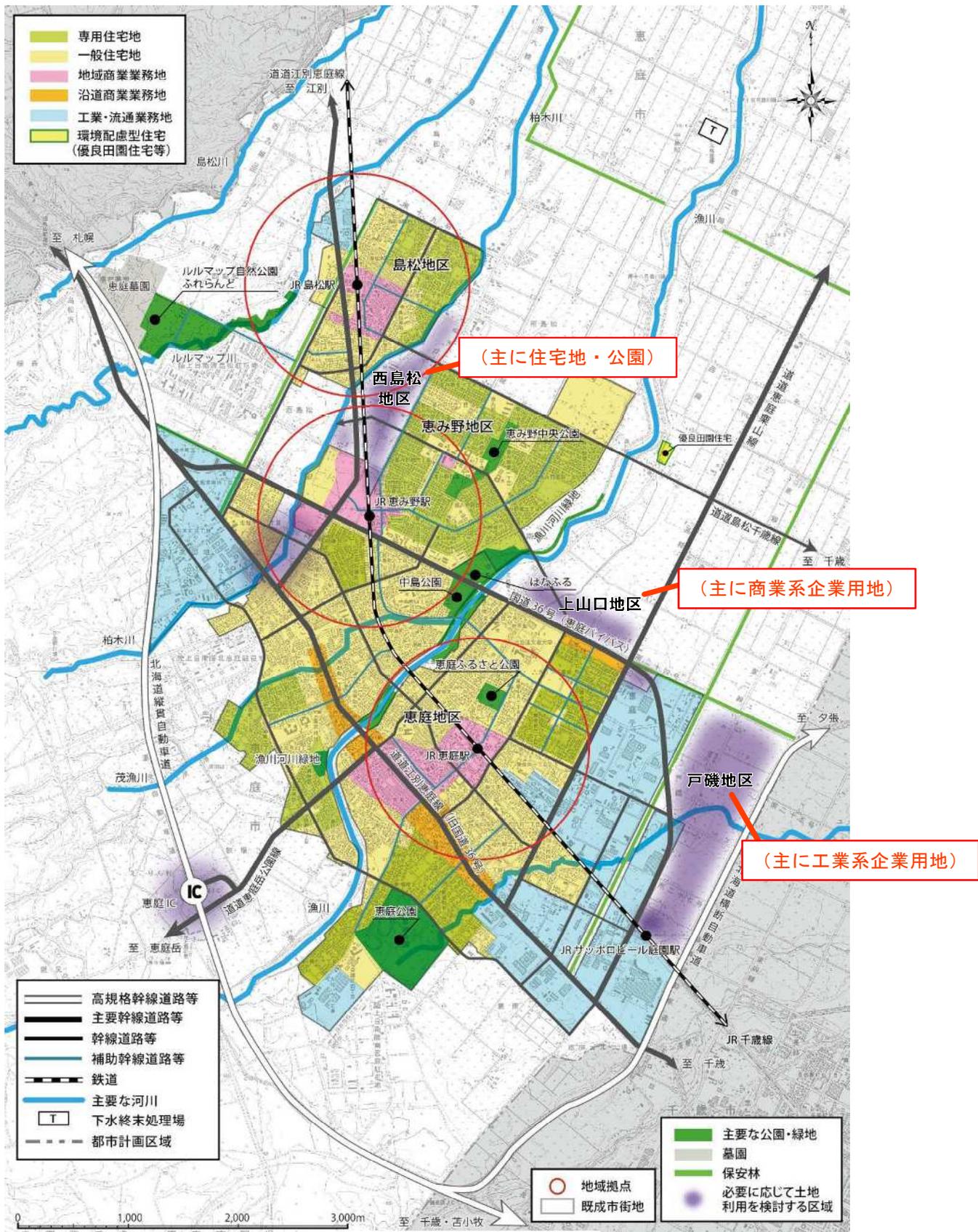
→市のまちづくりの方向性に沿った民間事業者との連携を検討。

④戸磯地区駅周辺土地利用検討

→サッポロビール庭園駅周辺のあり方の検討。

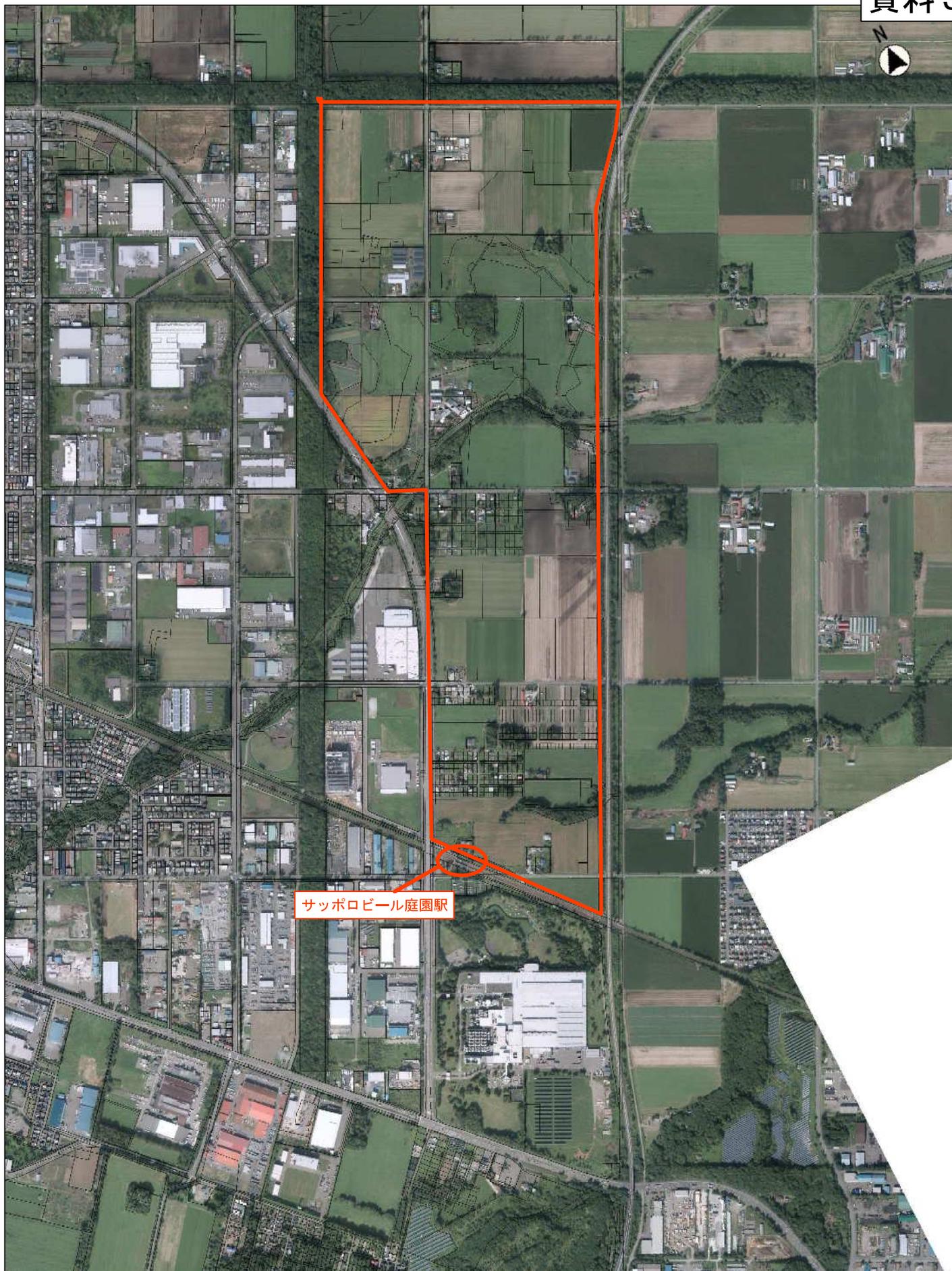
⑤地域との意見交換

→①～④の調査の進捗に応じて実施。



出典：令和3年度版 都市計画マスタープラン（令和7年改定）

土地利用方針図



戸磯地区検討エリア図