

まちづくり

メールニュース

Vol. 252

(H29. 3. 10)

北海道開発局都市住宅課
まちづくり相談窓口

今号の記事

- 寄稿 駅を拠点とした集約型都市構造への転換 ～恵庭駅西口地区～
 - 住宅団地の問題解決に向け自治体・民間事業者・国が協力 ～「住宅団地再生」連絡会議～
 - 空き家を高齢者や子育て世帯等の賃貸住宅に活用 ～住宅セーフティネット法改正案が閣議決定～
 - 緑空間の保全・活用で潤いのある豊かなまちづくりを ～「都市緑地法等の一部を改正する法律案」閣議決定～
 - 「室蘭グリーンエネルギータウン構想」が国土交通大臣賞を受賞！～第1回先進的まちづくりシティコンペ～
- まちづくりに関して紹介したい地域の取組、配信アドレスの変更等については、
まちづくり相談窓口(メールはこちら)まで
※配信希望は随時受け付けております。

各項目の○をクリック
すると、各項目見出し
にジャンプします

= 寄稿 = 駅を拠点とした集約型都市構造への転換 ～恵庭駅西口地区：生活利便施設の集約と安心・安全な歩行空間の確保～

【はじめに】

恵庭市は、札幌市と新千歳空港の中間に位置する道央圏の中核的な都市で、市域は東西に細長く、面積は 294.65 km² です。

新千歳空港までJRで14分、札幌まで24分という交通の便に恵まれた立地条件であり、日本各地のみならず海外へのアクセスも良好です。

人口は微増ながらも伸び続け、平成28年に過去最高(69,227人・平成28年12月末現在)を記録し、成長中のまちです。



【都市計画マスタープランの見直し】

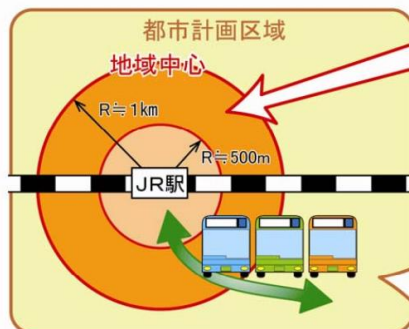
恵庭市は、札幌から千歳、苫小牧、室蘭とを結ぶ国道36号やJR千歳線の整備を契機に、恵庭地区、恵み野地区、島松地区と3つの市街地を中心に発展してきました。昭和45年の市制施行以来、前記のとおり人口は伸び続けておりますが、将来の人口推計では減少、さらには高齢化の急速な進行など、全国の類に漏れず、まちづくりを取り巻く環境は大きく変化していくことが予想されました。

そこで、平成23年版の都市計画マスタープランでは、まちづくりの方針を、これまでの「成長拡大型まちづくり」から、鉄道駅を中心とした「コンパクトなまちづくり」へと改め、車に過度に依存しない「歩いて暮らせるまちづくり」を推進し、駅周辺において、歩いていける範囲(半径1km)を地域の中心と位置付け、行政サービス機能、医療・福祉サービス機能、生活必需品の買いまわり機能など、生活に必要な諸機能を集約すると共に、バリアフリー化を重点的に進め、地域中心の効率的でくらしやすいまちづくり、高齢化に対応した安全・安心なまちづくりを目指し、まちづくりの基本方針に位置付けました。

歩いて暮らせるまちづくりのイメージ

まちづくりの基本方針
地域中心※+公共交通により、
「歩いて暮らせるまちづくり」の
推進を図る

※地域中心とは、恵庭、恵み野、島松の
JR3駅周辺(駅から概ね1km内)



徒歩生活圏(駅から概ね1km)

- ・生活に必要な機能の集約化
- ・バリアフリー化を推進

地域中心核(駅から概ね500m)

- ・上記に加え、駅と一体的な公共施設の整備や駅周辺のバリアフリー化を推進

地域中心を取り囲む地域(駅から概ね1km以上)

- ・バスネットワークにより地域中心と連携

【まちの課題】

恵庭駅は、市内で唯一快速電車が停車し、乗降客数も市内で一番多い駅です。

駅東口においては、国道36号の切り替えによる沿道商業施設の発展、文教大学の開校、学部増加や平成19年度に換地処分された区画整理事業により新市街地が形成され、若年層の人口が急激に増加し、事業に併せて恵庭駅舎や自由通路がバリアフリー化されました。

一方、駅西口は昭和35年に土地区画整理事業が行われ、一定の基盤整備はされているものの、55年以上経過する中での状況変化により整備状況は相対的に脆弱となり、市街地が空洞化し、空き地や空き店舗等の低未利用地が散在している状況でした。

さらに、駅の利用者数はこの10年で約2倍の1日あたり約14,000人となり、加速度的な増加により、旧市街地である駅西口にはさまざまな課題が発生するようになりました。

駅西口に発生した課題

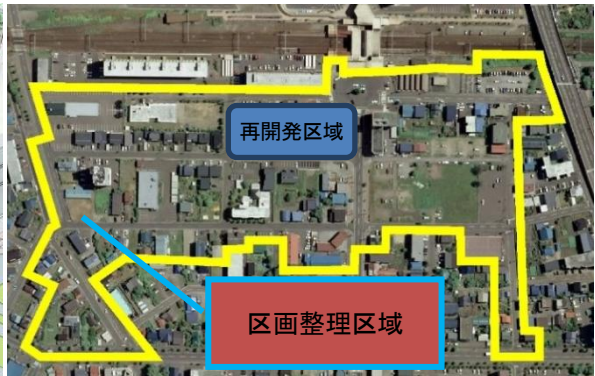
- ・ 通勤・通学時の駅周辺の混雑化
- ・ 駅前広場の狭隘化
- ・ 生活道路への通過交通の流入
- ・ 放置自転車による歩行者動線の阻害
- ・ 空き地、空き店舗などの低未利用地の散在

【まちの課題の解決へ】

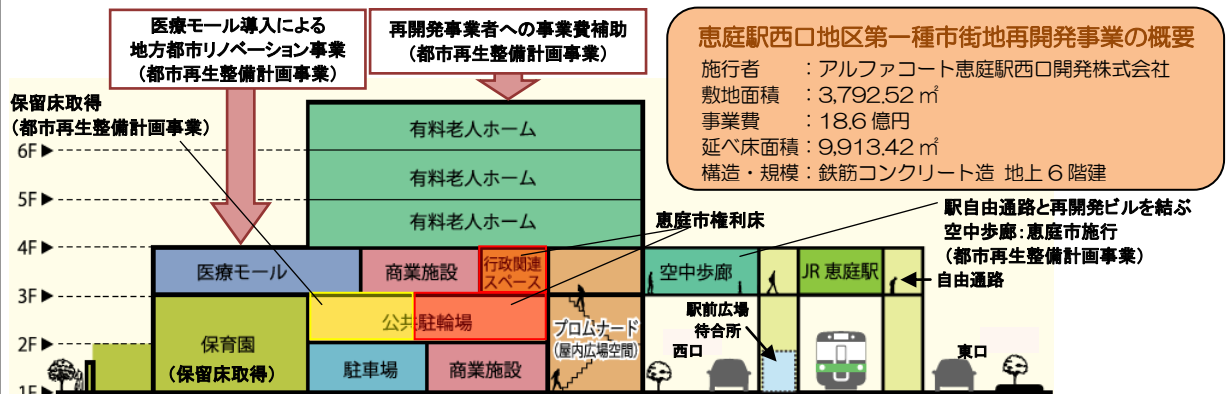
恵庭の玄関口の一つである恵庭駅西口地域の課題の解決に向け、

- ① 駅周辺地域の活性化のため、都市基盤の整備と合わせて生活利便施設の集約を図る。
- ② 鉄道駅利用者及び周辺住民のために安心・安全な歩行空間の確保を図る。

を目標として、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行および、駅舎と再開発ビルを結ぶ空中歩廊（ペDESTリアンデッキ）や自転車駐輪場をはじめ、道路や広場、駅前広場の高質化、再開発ビル、ビル内医療モールの整備等を行い、恵庭駅西口の再整備を実施することとしました。



賑わいの創出を図る再開発ビルについては、「恵庭駅西口地区第一種市街地再開発事業」として民間施行で行うこととし、都市再生整備計画の基幹事業として位置づけています。入居施設については、事前の周辺住民アンケートなどで、住宅、福祉、商業、業務、文化等、幅広い施設導入の要望があったことから、民間の力をお借りし、特に日用品の買い物や医療サービス等、生活利便性の向上を目的とした施設配置を行っています。



事業期間については、平成 24 年度から平成 28 年度の 5 年間での実施となりました。平成 25 年 11 月には再開発ビルの建設に着手し、平成 27 年 2 月に工事完了、駅へ直結するための空中歩廊も同時期に完成し、平成 27 年 4 月に再開発ビル（愛称：いざりえ）の供用を開始しました。

なお、並行して行われている土地区画整理事業については、平成 23 年度に 10 年の施行期間での認可を得て事業に着手しており、平成 32 年度に換地処分を予定しています。

【事業の効果について】

市施行の空中歩廊については、安全安心を考慮し、明るく見通しのよい大きなガラス面を有し、点字指示付き二段手すりや、点字ブロックの設置・エレベーターなどのバリアフリー化を行い、併せて再開発ビルや駐輪場利用者が空中歩廊で直接駅に行くことができる「つながり」が生まれるよう計画したことで、「安全・安心」「つながり」「にぎわい」といった特徴を持つ施設となりました。

恵庭駅利用者の増加や後述の再開発ビルの入居テナント数の増加といった相乗効果もあり、平成 28 年の空中歩廊の利用者が平日で前年比 1.3 倍、休日で 1.5 倍になるなど、利用者数は供用開始から順調に増加しています。

恵庭駅西口空中歩廊(ペDESTリアンデッキ)の整備効果

特徴：1 安全・安心な歩行者空間を実現します

車と人の動線を分離



明るく見通しの良い大きなガラス面



車いす対応のエレベーター



防犯・防災システムの設置



特徴：1

安全・安心

特徴：2

新たな「つながり」が生まれます

駅⇄再開発ビルの人の流れがスムーズに



特徴：2

つながり

特徴：3

にぎわい

特徴：3

再開発ビルを核とした、地域の「にぎわい」を創出します

イベントや憩いの場となる再開発ビルのプロムナード、ホール



民間施行の再開発ビルについて、市は再開発事業者に対し、医療モールを導入したことによる地方都市リノベーション事業※の補助と再開発ビルに関する補助金の交付を行っています。（※編者注：地方都市リノベーション事業は、平成 27 年度より都市機能立地支援事業へ移行）

1 階と 3 階にある商業施設 7 室は、ベーカリーショップ（イートイン有り）、郵便局、事務所、学習塾が入居しています。3 階の医療モールについては、民間が一括で 8 室契約し、現在皮膚科、歯科、調剤薬局が入居し、残りの区画の募集を継続しています。



3 階商業施設

4階から6階までは老人福祉施設が入居し、平成27年4月よりオープンしています。

2階は、市の持っていた権利床に加え保留床の一部も取得し、有料の市営駐輪場(収容台数550台)として活用しており、駅周辺の放置自転車の減少に寄与しています。

この他に1階には、民間の駐車場および都市計画道路の支障となった近隣の保育園(定員約90人)が移転し官設民営で入居しており、送迎にも利便性の高い施設となっています。

最初の一年はなかなか床が埋まらない状況もありましたが、ベーカリーショップの売れ行きが好調で、にぎわいも出てきたところです。医療モールにつきましても、調剤薬局が入ったことによる効果が徐々に見られ、引き合いも多くなっているところです。

狭隘化が課題となっていた駅前広場については、一般利用車の送迎スペースやバス停車スペース、タクシープールを整備することにより車両交通の円滑化を図るとともに、駅出口からそれらの施設までの歩道のブロック舗装、点字ブロックの設置、歩行者シェルターの整備等を行うことにより、歩行者の安心・安全を考慮した施設となりました。同時に駅前広場の花壇の整備等も行い、「恵庭の顔」としてのイメージ向上に努めています。



老人福祉施設



2階市営駐輪場



1階保育園



1階商業施設

駅前広場：送迎スペース、タクシープール



施行前の恵庭駅西口



施行後の恵庭駅西口



【今後の展望】

本事業は区画整理との一体的施行で事業を進めており、完成した再開発ビルのテナントもほぼ埋まりつつあり、目標である「恵庭の顔づくり」「交通結節点」としての役割も少しずつですが、効果が現れてきているところです。

今後も「歩いて暮らせるまちづくり」の中心的な役割を担う施設となるよう、引き続き土地区画整理事業による周辺道路の整備等を進めていきます。

寄稿：恵庭市建設部都市整備課

住宅団地の問題解決に向け自治体・民間事業者・国等が協力 ～「住宅団地再生」連絡会議の設立～

人口減少・少子高齢化の状況下で、空き家の増加、土地利用需要との乖離等の問題が生じている郊外住宅団地の再生を図るため、地方公共団体、民間事業者等の関係者が調査・意見交換等を行う「住宅団地再生」連絡会議が設立され、1月30日（月）に第1回会議が開催されました。同会議には地方公共団体から40都道府県、16政令市、151市区町が、企業等からは66団体が参加しています。

【趣旨】

大都市・地方中心都市の郊外住宅団地は、道路、公園等の基盤が整備されており、居住環境も良好な“まち”ですが、人口減少・少子高齢化の状況下で、空き家の増加、土地利用需要との乖離等の問題が生じています。問題解決のためには、関係者が協力し、

- ・中古住宅リフォーム・流通を促進し、子育て世帯に提供
- ・生活利便施設や高齢者居住施設等の立地誘導
- ・住民による維持管理や良好なコミュニティの形成

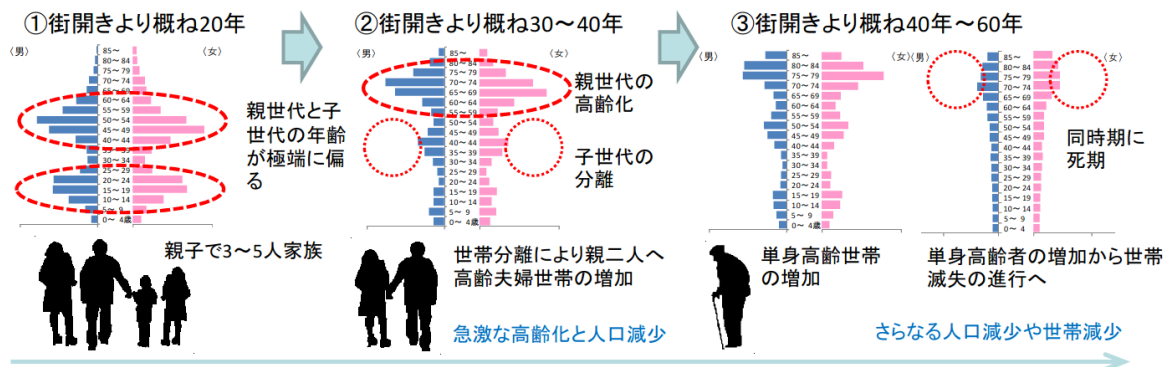
などにより、まちのバリューアップを図り、「選ばれる住宅団地」となることが重要です。このため、地方公共団体、民間事業者等からなる連絡会議を設置し、郊外住宅団地の課題を解消するための再生・転換方策について、先進事例の研究、調査、意見交換等を行います。

【問題の背景】：住宅団地の年齢構成の特性

- 同一時期に大量な住宅供給が行われた結果、**入居世帯の年齢階層が極端に偏っている**。
（分譲住宅中心に構成されている住宅団地ではこの傾向がさらに顕著）
- 現在、急激な高齢化と人口減少に直面しているが、今後、**単身高齢世帯の増加、世帯減失が進行する**。

子世代の居住や新たな居住者の入居が進まない場合、**空き家の増加、まちの存続危機**につながる。

※戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ



【連絡会議の構成】

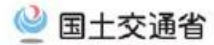
- ・地方公共団体
- ・民間事業者・団体（鉄道、不動産、住宅、金融など）
- ・国土交通省、住宅金融支援機構、UR都市機構
（事務局：国土交通省、住宅金融支援機構、住宅生産振興財団）

【活動内容】

- ・先進事例の研究、調査報告、意見交換等（年1回程度開催）
※具体的な事例の研究、調査等は別途、実施予定

【対応の方向性】：第1回会議の国土交通省資料より

戸建住宅団地における諸課題への対応の方向



1.沿線・地域全体の魅力向上

- ライフスタイルの情報発信
 - ・文化、自然、スポーツ、ファッション
 - ・利便、安全安心、教育、産業
- 沿線・地域での核的プロジェクトの実施
 - ・沿線・地域イメージの転換・向上

2.新たな魅力の再構築・団地の機能維持

- 生活サービス機能の誘致・維持
 - ・コンビニ、物販店舗等の誘致
 - ・医療、福祉、保育等の施設の誘致（空き地活用、既存施設活用、土地利用転換）
- 地域交流の促進や住民活動支援
 - ・庭先カフェ等での多世代交流促進
 - ・公園、緑地、公共施設等の共同管理・運営
 - ・住民の健康・生きがい活動支援
 - ・起業支援等による雇用創出
- 環境・防災への対応
 - ・避難場所等の整備、エネルギーマネジメント等
- 地域交通の確保・改善
 - ・コミュニティバス、移送システム整備等



3.居住人口の維持

- 高齢者の住み替え
 - ・住み替えコンシェルジュによる相談対応
 - ・賃貸化リフォーム、資産活用等の相談対応
- 若年・子育て世帯の転入
 - ・空き家バンクに魅力的な住宅を登録
 - ・住み替えコンシェルジュによる支援
 - ・多様な住宅の提供（賃貸、シェアハウス等）
 - ・近居や隣居の支援
 - ・リフォーム、DIY等の相談対応



空き家のシェアハウス活用



住替え支援

4.高齢者の地域での居住継続

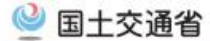
- 高齢者の生活支援
 - ・見守り、買い物、移動支援
 - ・バリアフリーリフォーム等の相談対応
- 高齢者住宅等の整備
 - ・サービス付き高齢者向け住宅等の誘致
 - ・既存施設のグループホーム等への転用



高齢者向けの住宅やサービスの誘致・充実

10

戸建住宅団地の再生のイメージ



○ 戸建住宅団地の再生・魅力向上を図るため、地方公共団体、民間事業者、住民等が協力し、
 ・既存施設の活用や土地利用転換による生活利便施設や高齢者住宅等の誘致・整備
 ・団地内の住宅が受け継がれるよう中古住宅リフォーム・流通を促進し、子育て世帯などに提供
 ・住民による“まち”の維持管理や良好なコミュニティの形成
 等を進めることが必要



11

※参加団体、第1回資料等、詳細については[国土交通省HP](http://www.mlit.go.jp)をご覧ください。

空き家を高齢者や子育て世帯等の賃貸住宅に活用 ～住宅セーフティネット法改正案が閣議決定～

民間の空き家や空き部屋を高齢者、子育て世帯等に向けた賃貸住宅として活用する制度を盛り込んだ「住宅確保要配慮者^{*}に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」が2月3日（金）に閣議決定されました。

^{*}住宅確保要配慮者…高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者

背景・必要性

住宅確保要配慮者については、例えば単身高齢者は今後10年で100万人の増加が見込まれていますが、家賃滞納や孤独死などの不安から賃貸住宅への入居を拒まれることが多いというのが現状です。また、人口減少で公営住宅の増加が見込めない一方で、空き家や空き部屋は増え続けています。

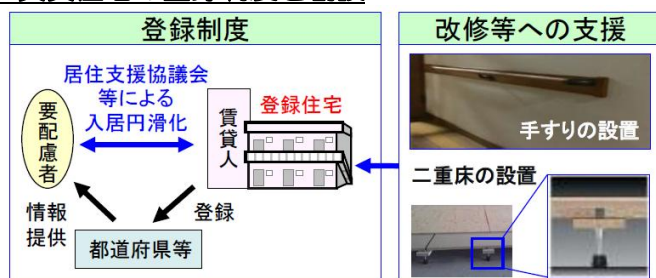
こうした現状から、高齢者などの住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できるよう、民間の空き家等を活用し、入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、**住宅セーフティネット機能を強化**します。

法案の概要

(1) 地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

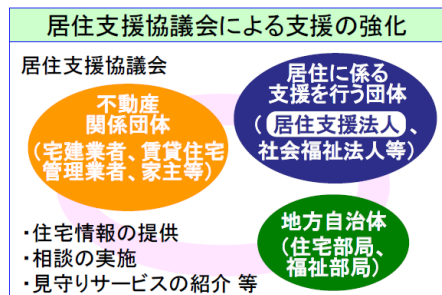
(2) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設

- ① 空き家等を「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅」として都道府県等に**登録**
- ② 都道府県等が登録住宅の**情報開示**や賃貸人の**指導・監督**を行う
- ③ 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構の**融資対象**に追加



(3) 住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

- ① 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人を都道府県が指定し、同法人が**登録住宅の情報提供、入居相談、その他援助**などの活動を行う
- ② 生活保護受給者の住宅扶助費等の**代理納付**を推進
- ③ 適正に家賃債務保証を行う業者を住宅金融支援機構による**保険引き受けの対象**に追加



※法案の詳細については[国土交通省HP](#)をご覧ください。

【平成29年度予算案】

- 住宅確保要配慮者に入居者を限定した住宅（専用住宅）として登録すると
 - ⇒ 耐震やバリアフリー化等の改修費を国や地方自治体が補助
 交付金の場合：国1/3・地方1/3（国の補助限度額は50万円/戸）
 民間への直接補助の場合：国1/3（国の補助限度額は50万円/戸）
 - ⇒ 家賃及び家賃債務保証料の低廉化に対し、国・地方自治体が補助
 家賃の場合：国1/2・地方1/2（国の補助限度額は2万円/戸・月）
 保証料の場合：国1/2・地方1/2（国の補償限度額は3万円/戸・年）

●居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動に国が補助

※上記予算の詳細については[国土交通省HP](#)（住宅局の予算決定概要）をご覧ください。

緑空間の保全・活用で潤いのある豊かなまちづくりを ～「都市緑地法等の一部を改正する法律案」を閣議決定～

「都市緑地法等の一部を改正する法律案」が、2月10日に閣議決定されました。同法案は、都市における緑地の保全及び緑化並びに都市公園の適切な管理を一層推進するとともに、都市内の農地の計画的な保全を図ることにより、良好な都市環境を形成するためのものです。

【背景】

公園、緑地等のオープンスペースは、良好な景観や環境、にぎわいの創出等、潤いのある豊かな都市をつくる上で欠かせないものであると同時に災害時の避難地としての役割も担っています。

また、都市内の農地も、近年、身近に自然に親しめる空間として評価が高まっています。

このように様々な役割を担っている都市の緑空間を、民間の知恵や活力をできる限り活かしながら保全・活用していくため、関係する法律を一括して改正し、必要な施策を総合的に講じていきます。

【法案の概要】 ※詳細については[国土交通省HP](#)をご覧ください。

(1) 都市公園の再生・活性化 【都市公園法等】

- [1] 都市公園において保育所等の社会福祉施設の占用を可能に
- [2] 民間事業者による公共還元型の収益施設（飲食店、売店等）の設置管理制度の創設
 - ・設置管理者を民間事業者から公募し、当該事業者が園路・広場等も一体的に整備
 - ・設置許可期間を20年に延伸（現在10年）、建蔽率の緩和などの特例も
- [3] [2] の制度に基づく施設整備への都市開発資金の貸付け、公共部分の公園施設整備に対する補助
- [4] PFI事業による公園施設の設置管理許可期間を最大30年に延伸（現在10年）
- [5] 公園運営に関する協議会の設置
 - ・公園の利便性の向上・活性化に向けた協議の場
- [6] 都市公園の維持修繕に関する技術的基準の策定
 - ・老朽化対策：遊具等の維持修繕基準の法令化



カフェテラスと芝生空間の一体的整備（イメージ）

(2) 緑地・広場の創出 【都市緑地法】

- [1] 市民緑地設置管理計画の認定制度の創設
 - ・市町村長が認定：民間による緑地空間の整備を促進
- [2] 緑地保全・緑化推進法人（旧名称：緑地管理機構）の指定権者を知事から市区町村長へ変更するとともに、指定対象にまちづくり会社等を追加
- [3] 市町村策定の「緑の基本計画」の記載事項の拡充
 - ・都市公園の管理、都市農地の保全の方針等を追加



市民緑地（イメージ）

(3) 都市農地の保全・活用 【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】

- [1] 生産緑地地区の面積要件（下限）を緩和
 - ・500㎡ ⇒ 条例で引き下げ可能（300㎡以上）
- [2] 生産緑地地区内で直売所、農家レストラン等の設置が可能に
- [3] 生産緑地の買取り申し出が可能となる始期の延長
 - ・特定生産緑地：30年経過後、10年ごとの延長可
- [4] 新たな住居系用途地域として「田園住居地域」を創設
※農地と調和した低層住宅に係る良好な住居環境を保護



市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子

「室蘭グリーンエネルギータウン構想」が国土交通大臣賞を受賞！～第1回先進的まちづくりシティコンペ～

国土交通省は、国内外に向けて広く情報発信できるような、先進的なまちづくりの優れた取組を表彰する「第1回先進的まちづくりシティコンペ」において、応募総数39件の中から“**室蘭グリーンエネルギータウン構想**”など5件を国土交通大臣賞として選定しました。

(詳細は[国土交通省HP](#)に掲載)

3月14日(火)にはプレゼンテーションイベントを開催し、国土交通大臣賞の受賞者によるブース展示、プレゼンテーション及びシンポジウムを行います。

“室蘭グリーンエネルギータウン構想”の概要

- ◆ 室蘭市には、鉄鋼業を中心に蓄積された高度な技術や人材を持つ「ものづくりのまち」として発展し、これらの産業基盤を活かした環境産業を振興してきた背景があります。
- ◆ 地球温暖化対策の必要性や東日本大震災以降のエネルギー問題への対応として、低炭素な都市形成につながるエネルギー構想が必要と考え、「環境産業の推進」「地域経済の活性化」「低炭素なまちづくり」の実現を目指すため、平成27年2月に「室蘭グリーンエネルギータウン構想」を策定しました。
- ◆ 構想の策定には市民、大学、企業、行政が連携した「室蘭地域環境・エネルギーフロンティア」で議論を重ね、産官学・市民連携による総合的な施策を実施しています。
- ◆ 当面の目標として、2020年までにグリーンエネルギー(水素エネルギー、再生可能・未利用エネルギー)導入量を現状から倍増させることとしています。
- ◆ 平成28年3月に道内初の移動式水素ステーションと燃料電池自動車(FCV)の導入。
- ◆ エネファームの公共施設への導入や家庭への普及支援、バイオマスや太陽光等発電の促進、各種照明のLED化促進、水素関連産業の参入促進などを先導的に推進。
- ◆ 構想実現により、企業活動の拡大や新規立地による就業人口及び交流人口の増加など地域経済の活性化、エネルギーコストの軽減、グリーンエネルギー転換によるCO2削減など市民に優しく住みよい低炭素都市の創造が期待されます。
- ◆ 今後も取組みを進め、産学官民で議論を重ねながら随時見直しを行い、グリーンエネルギータウンの実現を目指します。



室蘭市が導入した移動式水素ステーションと燃料電池自動車(公用車)

プレゼンテーションイベントの開催

以下のとおり、国土交通大臣賞の受賞者によるプレゼンテーションイベントを開催し、「審査員特別賞」、「観客特別賞」を決定します。

日時：平成29年3月14日(火) 11:30~16:30

- ・ブース開場・受付開始 11:30~
- ・ブース展示 11:30~13:00
- ・プレゼンテーションイベント 13:00~16:30

会場：大手町フィナンシャルシティカンファレンスセンター
(東京都千代田区大手町1丁目9-7 サウスタワー3階)

参加費：無料(懇親会参加者は会費3,000円)
※参加希望者は、[株式会社価値総合研究所HP](#)からお申し込みください。

定員：150名(定員になり次第締め切りとなります。)