

第6章 まちづくり

第1節 公営住宅

第1項 海軍官舎の転用と町営住宅の始まり

終戦に伴う元海軍官舎の転用

昭和20（1945）年に終戦を迎え、千歳町に設置されていた海軍官舎や第41海軍航空廠の工員宿舎は空き家となり、放置される状態となった。全国的に終戦後は、戦地からの引揚者や戦争により家族や身内を失った者の住宅確保が急務となっていたが、千歳町でも受入体制の整備に奔走し、その対策として軍官舎等の転用により急場をしのいでいた。

札幌財務局は、戦災者、外地引揚者、進駐軍要員、官公吏やその他特に必要と認められた者の居住用として元海軍官舎等を一時借用したいとする町の出願に対し21年にその使用を認可した。

これにより元海軍官舎等は住宅に転用され、多くの進駐軍要員や一般町民等が利用し、当時、住宅難に苦しんでいた町にとっては大変な恵雨であった。23年町議会第1回定例会「昭和22年度事務報告」によると、23年1月19日現在の状況として、表6-1のとおり報告を行っている。

庶民住宅・引揚者住宅の建設

海軍官舎等の転用だけでは市内住宅需要に対応する住まいの絶対数が不足していたことから、当時の住宅施策としては教員住宅等の転用や一般住

宅への下宿受入れなどによる対応も行っていった。

国では戦災者や引揚者の住まい対策として、昭和20（1945）年9月4日に罹災都市応急簡易住宅建設要綱を閣議決定し、全国主要罹災都市に応急簡易住宅（越冬住宅）を整備した。翌年度からは当該要綱に準じる国庫補助庶民賃貸住宅の整備を行い、公営住宅法が制定、公布される26年まで全国各所に庶民住宅が整備された。

千歳町内では春日町、緑町、北信濃（現・北栄）や緑ヶ丘（現・北斗1丁目付近）などに200戸が整備されたが、依然として増える引揚者の住まいの確保が必要であったため、国の補助制度を活用し、受け皿となる住宅の整備を進めていた。特に北海道や東北地方には、「樺太無縁故者収容施設」として引揚者住宅（宿舍）が国により整備が進められ、千歳町においては74戸が整備された。

公営住宅法の施行と町営住宅の建設

全国的に戦後の住宅難は依然として深刻であったが、国は戦後進めた国庫補助庶民賃貸住宅の供給について法的基礎を与えることにより、低額所得者を対象とする公営住宅の供給を恒久的国策として確立するとともに、計画的に推進することを趣旨として昭和26（1951）年に公営住宅法を制定し、公営住宅の建設と管理を地方公共団体の責務とした。

また、同法では建設後一定年数を経過し、入居者も安定した際には公営住宅としての使命を果たしたと考え、入居者の希望によっては有償譲渡しうる道を開くこととした。

この法律の制定によって、千歳町においては、それまでの庶民住宅を町営住宅として管理するとともに北栄町（現・新富）や末広新町（現・高台付近）において住宅の整備を始め、以降、各所に町営住宅団地の建設が進んでいくこととなった。

表6-1 公営住宅に転用された元海軍官舎と収容世帯及び人員

	棟数	戸数	収容世帯数	収容人員
元士官々宿舎	48	82	141	738
元下士官々宿舎	51	102	128	591
元工員宿舎	62	138	148	513
元（祝梅）工員舎	19	76	76	302
計	180	398	493	2,144

第2項 市営住宅の整備促進

市制施行と市営住宅の建設

戦後復興期、千歳町は米軍の駐留や朝鮮戦争の勃発による特需を背景に好景気となり、職を求める道内外からの移住者が増えた。町の予想を上回る人口増の様相を見せ、当時の町民の生活拠点となる住まいの確保は町にとって依然として深刻な課題となっていた。

町は公営住宅法が施行された後、鋭意、住宅団地の整備を行い、町制から市制に移行した昭和33年（1958）年以降、市は、青葉団地（現・住吉1丁目、54戸）、いずみ団地（現・末広4丁目、134戸、うち1戸はS53火災滅失）や大和団地（現・大和3丁目、当初46戸）などの整備を進めた。大和団地は後に北海道が福祉住宅として42戸を建設し、市と譲渡契約を締結して事業主体の変更を行った。このような手法の整備は大和団地を含め、北栄町や蘭越（現・桂木）、富丘に合計212戸が整備された。

その後も市は、東雲町地区の110戸を住宅地区改良法に基づく不良住宅として認定し、同法による住宅地区改良事業として、41年度から44年度にかけて東雲団地4棟96戸を建設した。市営住宅としては市内初の鉄筋コンクリート造住宅であった。そのほか人口の増加に伴う「うたり団地」（現・花園）、「富丘団地」など、宅地開発等とともに市営住宅団地の整備を続けた。

一方、町には公営住宅法が施行される26年以前、引揚者住宅や国庫補助により建設した200戸の庶民住宅があり、これらも町営住宅として管理していた。町内における宅地開発が進展する一方で、引揚者住宅にあつては木造バラック住宅であり、その老朽化や狭隘化など住環境の改善を求める社会動向への対応が課題となり、処分の検討等が進められていた。

特に、緑町地区や北栄町（現・新富1丁目付近）等の引揚者住宅入居者



写真6-1 昭和36年頃のうたり団地造成予定地周辺の様子
（現在の交通公園から高台方面を望む。左奥は旧・高台団地）



写真6-2 昭和36年頃のうたり団地造成予定地周辺の様子
（現在の交通公園から千歳駅方面を望む。右奥は旧・いずみ団地）

や町内会からは無償譲渡等の陳情が寄せられた。その中で、当時の住宅事情の様子が窺える陳情内容は次のとおり。

私共一同、終戦と言ふ冷厳なる事実直に直面し永年にわたり営営として築いて参りました処の有形無形の財産を残して当千歳市にリュックサック一つで引揚げて参ったのであります。

千歳市の皆様は同情ある暖き心を以てお迎ひ下され木の香も匂ふ新築の住宅に入居のできましたことは何物にも勝る有難きことと一同感涙にむせんだ次第でございました。

さりながら月日は流れて十年余 当時一才の子は十才になり三人の家族は五人となり七人となりましたが住宅の方は十年前をかわらず七坪半のため、夜ともなれば座敷中に布団を敷きつめても及ばず、押入の中にも寝起き致してをる次第でございます。(中略)

つきましては、此の私共の入居致しとります処の引揚者住宅三十戸を私共の手で自由に改築なり増築なりのできますことを切に念願致しとる次第でございませぬ。

右の事情御汲み取り下さいまして格別のご同情を以て無償にてお拂い下げ下さいます様お取り計らひ下されたく一同の者連署を以て御願ひ申し上げます。次第でございませぬ。

昭和三十四年三月十一日

緑町5丁目 引揚者住宅三十戸一同

千歳 市長 山崎 友吉 殿

千歳市議会議長 滝川 亮次 殿

当該住宅入居者や地域町内会等から陳情や要望が相次ぎ、市は国や北海道との協議、認可等を経て41年から54年頃にかけて、順次、市民への有償譲渡を進めた。しかしながら、北栄町にあった一部の引揚者住宅について

は譲渡ではなく、47年に施行の住宅地区改良事業により不良住宅として解体処分し、住宅地区改良法に基づく改良住宅の建設(1棟6戸2階建て)を行うこととなった。



写真6-3 譲渡前の旧・春日町団地 (S26建設の庶民住宅/春日町4・5丁目)



写真6-5 緑町引揚者住宅周辺の様子(現・緑町5丁目)



写真6-4 緑町の引揚者住宅(現・緑町5丁目)

市営住宅の老朽化対策と住宅環境の改善

戦後復興から高度成長期の国の重要課題の一つは、住まいの確保となっており、住宅建設計画法に基づく住宅建設五箇年計画によって全国的な住宅建設の流れであったが、昭和50年代には、大きな課題に直面する。

公営住宅の多くは、戦前に建設した住宅や公営住宅法施行後の国の方針などから木造やブロック造の住宅が標準仕様となっていたが、耐用年限（公営住宅として維持管理すべき処分制限期間）木造およびブロック造平屋建て住宅の耐用年限は30年）を迎える時期を目前に控え、建て替えなどの検討が必要となっていた。

千歳市では、この課題に対して公営住宅法施行前に建設した市営住宅の譲渡等により市民の持ち家取得を進め、持ち家取得が困難な市民に対しては住宅確保施策として引き続き市営住宅の整備を続け、富丘団地や祝梅団地などの新たな団地整備を進めた。



写真6-6 建替後の春日団地1・2号棟（H29解体）

また、昭和48（1973）年にはブロック造の市営住宅では初となる建替事業を春日団地で行い、53年までにブロック造平屋1棟2戸建て計5棟10戸を第1種住宅（入居者の月額所得により高い区分を第1種、低い区分を第2種としていた。H8廃止）2階建て2棟と平屋建て1棟の3棟16戸へと整備を行った。

この頃、市営住宅の管理戸数は1948戸（北海道福祉住宅とし

て管理していた住宅212戸を含む）となり、昭和48年度に国に提出した公営住宅用途廃止承認申請書の添付資料によると、市営住宅応募倍率（新築）は最高で28倍程度となるなど、過去も現在も市営住宅に入居を希望する者の多さは変わらない状況がうかがえる。

また、45年には宅地としての団地開発を行っていた第二富丘地区で市営住宅とともに北海道営住宅の整備が初めて行われ、後に建設された真町団地や祝梅団地と合わせて176戸の道営住宅が整備された。

市では人口増加や市街化区域の拡大とともに、富丘団地や祝梅団地などの新たな団地を造成し、57年までに向陽台団地の整備を終えた。それ以降は生活が豊かになっていった時代背景もあり、都市計画区域内の団地における水洗化工事や多子世帯向けの住宅の必要から2戸の住宅を1戸の住宅に改造する住宅の規模増を進めるなど住環境改善の取り組みを進めた。

市営住宅建替事業の本格化

昭和55（1980）年頃から、千歳市は宅地開発や市街化区域の拡大を進める一方で老朽化が進む市営住宅の建て替えの検討を進め、28年から47年までに建設した北栄団地の建替構想を打ち立てた。57年に策定した同団地の建替計画では、団地をA、B、Cの3つのエリアに分け、ブロック造

表6-2 市営住宅の応募状況（昭和36年度～昭和47年度）

	第1種公営住宅			第2種公営住宅			左の合算		
	戸数	申込	倍率	戸数	申込	倍率	戸数	申込	倍率
S36	42	786	18.7	48	404	8.4	90	1,190	13.2
S37	28	590	21.1	62	671	11.8	90	1,261	14.0
S38	32	765	23.9	78	560	7.2	110	1,325	12.0
S39	24	683	28.5	72	429	5.9	96	1,112	11.6
S40	48	772	16.1	46	209	4.5	94	981	10.4
S42	44	496	11.2	62	161	2.6	106	657	6.2
S43	54	556	10.3	68	159	2.3	122	624	5.5
S44	52	438	8.4	60	186	3.1	112	624	5.5
S45	24	296	12.3	56	103	1.8	80	399	4.9
S46	32	224	7.0	12	120	9.9	44	344	7.8
S47	30	178	5.9	0	0	-	30	178	5.9

平屋建て住宅590戸（A団地30戸、B団地140戸、C団地420戸）について、建替事業では初となる鉄筋コンクリート造中層4階建て住宅を59年から順次整備しようという内容であった。

この当時、国が承認する建替事業の施行要件としては、耐用年限の2分の1を超えていることが要件とされ、建替後の住宅戸数については従前団地の1・2倍から1・6倍の戸数の整備が必要とされた。中高層化を基本とし、加えて浴室の設置やトイレの水洗化、世帯員数に応じた居室の確保など、住環境整備とも合わせて進められていた。

しかしながら、当時の公営住宅の家賃は、算定方法として建設工事費等を基本とする法定限度額方式による固定家賃制となっていた（H8公営住宅法改正により収入に応じて算定）ことから、家賃が5倍から6倍になる可能性など家賃の高騰化が課題とされた。当時の千歳市営住宅審議会においても、救済措置の検討の必要性や建て替え後に再入居を希望しない現入居者への対応などに議論が集中し、新聞報道においても連日紙面で扱われるなど家賃対策は建替事業の推進に大きな課題となっていた。

また、同団地のCエリア内には、特定目的公営住宅として北海道が整備した福祉住宅を市に譲渡した「特別低家賃住宅」があったが、当該住宅入居者を中心に家賃高騰化を問題とする建替事業の中止を求める声が多く寄せられた。最終的にはA団地3棟とB団地9棟の整備をもって平成2（1990）年度に完了とし、北栄団地の建て替えは一時中断することとなった。

公共賃貸住宅建替10箇年戦略と再生マスタープラン

平成4（1992）年、国は、全国的に耐用年限を迎える公営住宅や都市整備公団等が建設した住宅の建て替えを促進し、住環境の整備を進めるため、公共賃貸住宅建替10箇年戦略を方針化し、都道府県に対して同戦略

に基づく建替促進計画の策定を通知した。

北海道では北海道公営住宅建替促進計画を5年に策定し、道内の市町村が管理する公営住宅の建て替えの促進を進めた頃、市においては高台団地（旧・末広新町団地、末広高台団地）の建て替えを行っていたところであり、同団地の建て替え完了後の事業展開を模索していた。

当時の市営住宅の多くは、建替要件の一つとされていた耐用年限の2分の1以上を経過したものが管理戸数の半数以上を占めていた。市ではどの団地から建て替えを行うかなどについて戦略的に検討を進める必要性から、7年に千歳市公共賃貸住宅再生マスタープランを策定し、一時中断した北栄C団地の建て替えの実施やうたりの団地の建替事業に着手した。

千歳市公営住宅ストック総合活用計画

市は、北栄A・B団地や高台団地、湖畔団地の建て替えを平成10（1998）年までに終え、北栄C団地、うたりの団地の建替事業を進めていた。国においては住宅建設五箇年計画において民間住宅借家の既存ストックの飽和や少子高齢化を見据えた人口減少社会への対策を課題とし、これまでの住宅の量的確保から質的確保に向け、公共賃貸住宅のみならず住宅全般に係る施策の根拠となる住生活基本法制定の検討など方針の転換を図りつつあった。

北海道では176戸の道営住宅の建て替えについて、千歳市との協議等を継続して行っており、国の方針に基づいた北海道公営住宅ストック総合活用計画を策定した。このとき、千歳市における市営住宅管理戸数は16年4月1日時点で16団地2451戸となり、そのうち約55%を建設後30年以上を経過する住宅が占める見込みとなっていた。

このため、市は国の方針転換などから、市内住宅全般を対象とした施策の展開を図る計画として、千歳市住宅マスタープランを16年3月に策定し



写真6-7 みどり団地1号棟



写真6-8 スカイヒルズ団地（借上住宅）

た。翌年度には高齢者住宅の展開を掲げながら千歳市公営住宅ストック総合活用計画を策定し、市営住宅の建替事業や団地の移転統合などにより、土地の高度利用を図るとともに、まちなか居住の推進やシルバーハウジング（高齢者向けのバリアフリー設備や緊急通報設備などを施した住宅）等の整備等を新たな施策とした。

この計画により、建替事業を進めていたうたり団地では大胆な土地利用により市営住宅敷地に余剰地を作り、当時、課題となっていた保育所の建て替えや子育て施設の整備を行うとともに、いずみ団地の建て替えについても土地の高度利用を念頭に置いた整備を行った。

また、大規模団地である富丘団地の一部や小規模団地の集約化、まちなか居住の推進を図るため、中心市街地またはその隣接する地域に新たな団地として、みどり団地（緑町2丁目）や市内初の民間住宅を市が借り上げ

る「借上住宅」（スカイヒルズ団地・清水町3丁目）の整備を進めた。

この借上住宅は、初期費用の縮減や既存住宅の有効活用などを図るため、8年の公営住宅法改正により制度化された。市は制度を有効利用して民間力を活用した借上住宅の整備を行った。

一方、北海道は、市内に176戸あった道営住宅については現状の敷地内における建て替えが難しく、隣接する市営住宅との調和を図ることなども難しいことから、北海道公営

住宅ストック総合活用計画により道営住宅を市に無償譲渡し、新たな道営住宅の団地整備を進めることとした。17年4月に道営住宅176戸は土地と合わせて市が無償譲渡を受け、北海道は、道営やまとの杜団地の建設と同団地内への道営シルバーハウジング住宅の整備を決定。18年から着工し、市内大和4丁目に4棟150戸を整備した。

このとき国は、これまでの量的住宅確保から質的確保に方針転換を図り、住宅建設計画法を18年に廃止し、同年、住生活の安定確保・向上促進のため新たに住生活基本法を制定した。住生活基本計画（全国計画）を定め、同計画に定めた指針に沿って都道府県や市町村が住環境を主眼とした施策を展開していく方向になった。

千歳市公営住宅等長寿命化計画

国は、平成18（2006）年6月に住生活基本法を施行し、公営住宅の



写真6-9 道営やまとの杜団地

役割である住宅のセーフティネットとしての機能確保、健全な住宅市場の整備や国民生活の質の向上など、本格的な政策転換を図ることとした。公営住宅の効率的かつ円滑な更新の実現に向け、公営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要との考えから、21年3月、公営住宅等長寿命化計画策定指針が策定された。

この国の方針転換により、地方公共団体が計画する公営住宅整備や関連事業における重要な財源である交付金や補助金については長寿命化計画の策定が義務付けられた。

千歳市では、16年に策定した千歳市ストック総合活用計画があったが、10年の計画期間満了を目前に控えていたことから、同計画の踏襲と長寿命化の観点を新たに加えつつ、多様化した住まいのニーズや新たな更新計画など良好な住宅ストックの適切な維持管理を図るため、25年3月、千歳市公営住宅等長寿命化計画を策定した。

同計画は、25年度から34年度までの10年間を計画期間とし、大和団地、春日団地、白樺団地など耐用年限を経過した老朽化住宅団地の移転対策、まちなか居住推進策としてのみどり団地の整備継続や新たな借り上げ住宅の整備、北栄団地の3点給湯設備や結露対策などの生活環境改善型長寿命化対策などが盛り込まれている。

第3項 公営住宅管理戸数と居住人員の推移

戦後の住宅の量的確保の時代から今日に至るまで、市営住宅は市民生活にとって欠かすことのできない住宅セーフティネットの役割を果たしてきた。

最後に近年までの管理戸数と居住人員数などの推移についてみてみる。市営住宅の戸数については、公営住宅法の施行後から高度経済成長長期、

さらに市の人口増加や宅地開発と合わせて昭和55(1980)年頃まで増え、その後は建替事業による住宅の増であるが、年度によっては建て替え前後で住宅数が重複している場合もある。また、平成8年(1996年)の公営住宅法改正により新たな住宅の建設がないため大きな戸数増となっていないが、みどり団地

への移転対象団地には入居者がいるため解体できなかったことや、借り上げ住宅を整備したことにより市営住宅の管理戸数が一時的に増加した。今後、入居者の移転により老朽化した住宅の解体が進めば、市営住宅の管理戸数は減少し、概ね2400戸程度となる見込みである。

居住人員については、市営住宅の管理戸数の増加とともに昭和55年頃まで増え、ピーク時は7500人を超えていた。そ

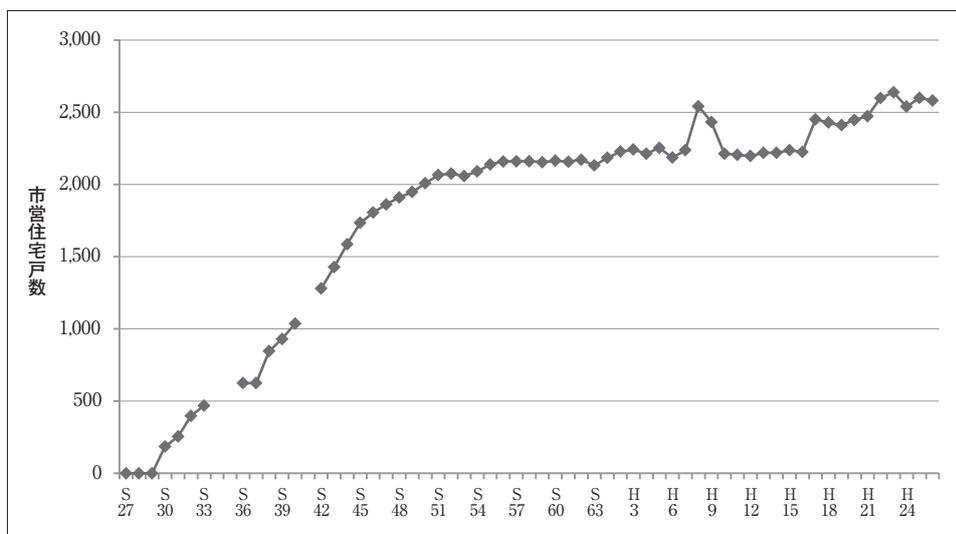


図6-1 市営住宅戸数の推移 (単位: 戸)
 (『要覧ちとせ』より。S27~29、34、35、41の戸数データは不明)

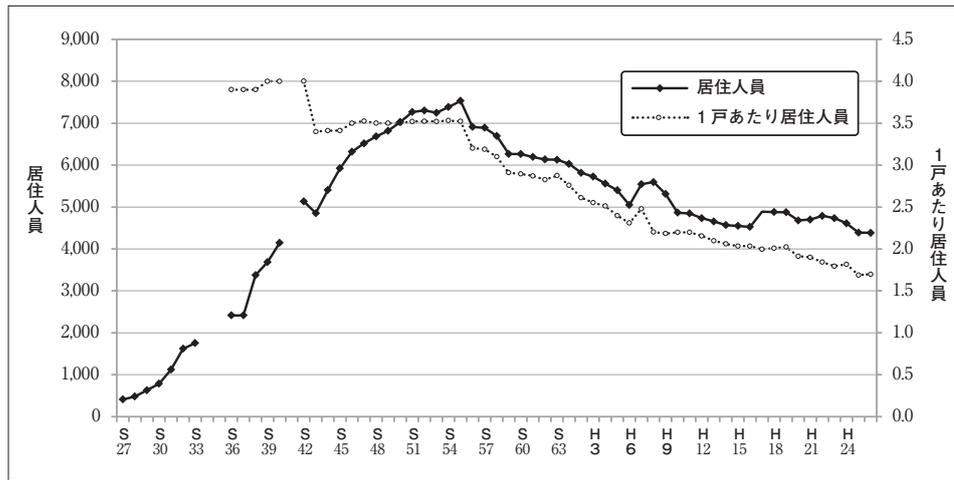


図6-2 市営住宅居住人員と1戸あたり居住人員の推移 (単位:人)
 (『要覧ちとせ』より。S34、35、41の居住人員数データ、S41の1戸あたり居住人員は不明)

の後、少子化や核家族化の進展もあり1戸当たりの居住人員数も次第に減少する傾向となり、2人に満たない数値となっている。ただし、老朽化し解体を予定する居住者のいない住宅の戸数も含んだ数値であることから、

解体後にはやや上向いた数値になると考えられる。

参考文献

千歳市『千歳市史』
 1969年、『増補千歳市史』1983年、『要覧ちとせ』/日本住宅協会『公営住宅管理必携』2013年、『公営住宅の整備』2011年

第2節 都市計画

第1項 用途地域指定

昭和42年の用途地域

昭和40(1965)年当時、千歳市は国内航空の幹線空港所在地であり、国鉄千歳線のほか開業が間近とされた道央と道東を結ぶ石勝線の分岐点として、すでに空陸交通の要衝であった。また、陸空自衛隊の駐屯地・基地として国土防衛上の重要な役割を担うなど市勢の伸張は著しく、40年の第10回国勢調査において人口は5万1243人を数えるに至った。人口増加に伴い市街地が急速に拡大され無統制な市街地形成に走る傾向が顕著となり、都市全体にわたる合理的な土地利用を行うため、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定める「用途地域」の指定が必要と考えられた。

41年10月17日、市は千歳市都市計画用途地域の指定を北海道知事宛に申請したが、北海道都市計画課との間には、想定人口をはじめ、指定地域、面積などについて意見の相違があった。特に青葉丘、日の出丘のいわゆる航空機の転移進入表面下の地域を指定することは、健全な都市づくりを基本概念とする用途地域の目的に反すると強く指導された。その内容について当時の新聞が次のように報じている。

千歳市の都市計画「用途地域指定」は、市、道の人口推計に大幅なくいらいがあり、再度修正することになった。年内に成案を得たうえ、道都市計画審議会にかけ、建設大臣の指定認可をもらおうというのが市理事者の方針だったが、またも後退を余儀なくされた。千歳市は昭和60年の人口を12万人とみて、16000人の指定用地内にこれをはめ込む計画を策定したが、道都市計画課は6万5000人以上みれないとして計画区域の縮小を求めている。

る。市理事者は議会にこの経過を説明、道の指示に従う意向だ。

(S41・11・29 『千歳民報』)

しかし、すでに青葉丘や日の出丘には相当数の住宅が建てられ市街地化が進み、都市計画が定められていないため無定形な私道が形成され、除雪やゴミ収集など行政遂行面から放置できない状況にあった。さらに現地の住民等が自主的な組合施行による区画整理を42年度から実施するため、すでに数百万円の資金を投じて組合設立準備中であった。市はこれらの事由を述べ調整した結果、12月初旬には最終的な指定申請への合意に達した。道都市計画課はこの案で建設省に申請したが、翌42年1月下旬、当初の道と同様に航空機転移進入表面下の地域を指定することは適当でないとの強い意向が示された。そこで道は当該地域を準工業地域とすることで建設省と交渉を進め了解を取り付け、42年7月、青葉丘、日の出丘を含めた1302鈔の用途地域が決定された。

註(1) 航空機の安全な運航のため、航空機が低い高度で飛行する空港周辺の一定の空域(進入表面、転移表面、水平表面など)を障害物が無い状態にしておくよう建物等の高さ制限が設けられている。

用途地域の変更

国は昭和42(1967)年の当初決定以降も、46年8月の建築基準法の一部改正に伴い、従来の住居地域など4種類の用途地域を8種類に細分化し、よりきめ細やかな土地の高度利用を進めた。その後、道は、53年、59年、平成3(1991)年の市街化区域および市街化調整区域の見直しや地区整備事業の具体化等による部分的变化を行った。

その後、全国的な経済社会情勢の変化により地価が高騰し、高額な商業地などを避けて住居系地域に事務所等が混入したことで住環境の悪化が行われた。このことから4年には都市計画法および建築基準法が改正され、

適切に住環境の保護を図るとともに新たな市街地形成に対応することが求められた。よりきめ細かな用途規制を行い得るよう住居系用途地域の細分化を中心とし、市は8年4月に8種類から12種類に用途地域の変更を行った。

また、泉沢向陽台の白樺地区は中高層住宅地として良好な環境を保護する地区であったが、21年に日立北海セミコンダクタの独身寮が取り壊された区画はその後、未利用となっていた。この未利用地の活用を図り、

生活利便施設を誘致し地域の生活利便性を確保することを目的として都市計画提案制度による用途地域の変更が申請された。この制度は土地の所有者などが一定条件のもと都市計画の変更を提案できるものであり、本市ではこの制度を活用した初めてとなる変更手続きを経て29年3月に第1種住居地域となった。

第2項 市街化区域の推移

市街化区域と市街化調整区域

大正8(1919)年に制定された都市計画法は、昭和43(1968)年に当時の急激な都市化によるスプロール(都市の無秩序な拡大)や公害などのさまざまな都市問題に対処するため全面改正(以下、新都市計画法)が行われた。この改正により無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図

表6-3 用途地域の新旧対照表

S42.7	S46.8	H8.4
住居地域	第一種住居専用地域	第一種低層住居専用地域
	第二種住居専用地域	第二種低層住居専用地域
	住居地域	第一種中高層住居専用地域
商業地域	近隣商業地域	第二種中高層住居専用地域
	商業地域	第一種住居地域
準工業地域	準工業地域	第二種住居地域
	工業地域	準住居地域
工業地域	工業地域	近隣商業地域
	工業専用地域	商業地域
		準工業地域
		工業地域
		工業専用地域

るため、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分する「区域区分」制度が新たに加わった。市街化区域はすでに市街地を形成している区域（既成市街地）とおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とし、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域とされた。区域区分は計画的な市街化整備の見直し、公共施設の整備状況などを踏まえて、おおむね5年ごとの都市計画基礎調査の結果をもとに見直しが行われる。

昭和46年の当初線引き

千歳市は新都市計画法に基づく市街化区域と市街化調整区域を指定する作業を北海道の委託を受けて進めたが、指定を前に現農地を市街化区域に編入してほしいとの陳情が続いた。しかし、編入希望者の中には今後10年間で市街化すべき格好の位置を占めながら、資金難などから土地区画整理事業などの計画的開発の構想が定まらないものも多く調整は難航した。最終的には昭和40（1965）年の人口集中地区約410鈔と、これに接続する地区のうち、すでに市街化または現に市街化が進行しつつある地区を包括する約760鈔を市街化区域とするほか、新たに工業地として計画的に開発すべき上長都地区の一部約350鈔を市街化区域として配置を行った。

46年5月15日に決定された区域区分は次のとおり。

1 都市計画の種類

市街化区域及び市街化調整区域

2 都市計画を定めた土地の区域

(1) 市街化区域

朝日町、幸町、千代田町、栄町、春日町、緑町、末広町中区、末広町西区、末広新町中、末広新町西、末広新町高台、北栄、新富、信濃

及び富士の区域の全部並びに本町、東雲町、清水町、錦町、末広町、末広町東区、大和町、真町、青葉丘、日の出丘、祝梅、根志越、北信濃、上長都、蘭越及び末広新町東の区域の一部

(2) 市街化調整区域

千歳恵庭圏都市計画区域のうち(1)の区域を除く区域

線引き見直し

第1回見直し 昭和46（1971）年の当初線引き以降、49年7月に民間による土地区画整理事業の実施予定区域である祝梅約80鈔を市街化区域に変更した。

その後、基礎調査等による現況分析、将来予測の結果、市街地の拡大が必要であると判断し、目標年次を55年から60年に改め泉沢と根志越の各区域の一部について53年6月に市街化区域とした。

第2回目以降の見直し 昭和61年以降は整備状況によって随時市街化区域編入が認められるようになり、区画整理事業や開発行為など事業が具体的にになった地域の編入が行われた。平成6（1994）年10月には第3回線引き見直し（H3）において保留されていた美々地区が、文教および業務系の開発予定地として編入された。11年3月策定の都市計画マスタープランでは、新千歳空港の開港や内外の広域的な航空輸送体系および地上交通の総合的な整備によって臨空型の先端技術産業の一層の集積と都市的利便性の向上が図られ、21世紀初頭には概ね12万人が生活する都市を目指すとした。昭和59年から平成14年までは年1回程度の編入告示が行われ14年3月には市街化区域は3135鈔まで拡大された。

第6回見直し 平成12年の法改正により、従来の「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」に代わって「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を都道府県が都市計画区域ごとに定めることと

表6-4 市街化区域及び市街化調整区域の変更経過

告示年月日	区分	面積 (ha)	備考	図面番号
S46.5.15	市街化区域	1,518	当初線引き	
	市街化調整区域	15,082		
S49.7.1	市街化区域	1,596		①
	市街化調整区域	25,974		
S53.6.30	市街化区域	2,035	第1回線引き見直し	②
	市街化調整区域	25,535		
S59.8.16	市街化区域	2,280	第2回線引き見直し	③
	市街化調整区域	25,290		
S61.4.21	市街化区域	2,491		④
	市街化調整区域	25,079		
S63.3.31	市街化区域	2,549		⑤
	市街化調整区域	25,021		
H3.9.27	市街化区域	2,613	第3回線引き見直し	⑥
	市街化調整区域	24,957		
H5.4.9	市街化区域	2,677	保留解除 (祝梅南部地区)	⑦
	市街化調整区域	24,893		
H5.9.14	市街化区域	2,700	保留解除(北信濃A地区・北信濃C地区)	⑧
	市街化調整区域	24,870		
H6.10.25	市街化区域	2,892	保留解除(美々地区)	⑨
	市街化調整区域	24,678		
H7.11.24	市街化区域	2,954	保留解除(根志越第3地区・柏台OA地区)	⑩
	市街化調整区域	24,616		
H10.5.6	市街化区域	3,023	第4回線引き見直し	⑪
	市街化調整区域	24,547		
H10.11.6	市街化区域	3,041	第1回保留解除 (蘭越第2地区)	⑫
	市街化調整区域	24,529		
H11.11.5	市街化区域	3,114	第2回保留解除 (みどり台地区)	⑬
	市街化調整区域	24,456		
H12.3.31	市街化区域	3,120	第3回保留解除 (北信濃第三地区)	⑭
	市街化調整区域	24,450		
H13.3.30	市街化区域	3,130	第4回保留解除 (勇舞第2地区)	⑮
	市街化調整区域	24,440		
H14.3.26	市街化区域	3,135	第5回保留解除 (北光地区)	⑯
	市街化調整区域	24,435		
H16.2.6	市街化区域	3,135	第5回線引き見直し	-
	市街化調整区域	24,435		
H20.3.28	市街化区域	3,167	第1回保留解除 (北陽高校前地区)	⑰
	市街化調整区域	24,403		
H20.10.31	市街化区域	3,176	第2回保留解除 (あずさ地区)	⑱
	市街化調整区域	24,394		
H23.3.29	市街化区域	3,176	第6回線引き見直し	-
	市街化調整区域	24,394		
H25.10.18	市街化区域	3,226	第1回保留解除 (平和地区)	⑲
	市街化調整区域	24,344		

千歳市は今回の見直しで、住居系、商業系の市街化区域の拡大は行わな
いが、工業系については新千歳空港や新たに設置される空港インターチェ
ンジ周辺の利便性の高い特定の地域において検討を行うこととした。24年
にはこれまでの拡大型の市街地づくりを見直し、コンパクトで効率的なま
ちづくりを行うため都市計画マスタープランの見直しを行った。第6回線

参考文献
『千歳民報』

引き見直しで一般保留とされ第2期都市計画マスタープランにおいて工業
系の新たな土地利用を検討するとして平和地区について、関係機関との調
整が整い事業実施の可能性が確認されたことから25年10月に市街化区域に
編入された。これにより市街化区域は3226㍏、市街化調整区域は2万

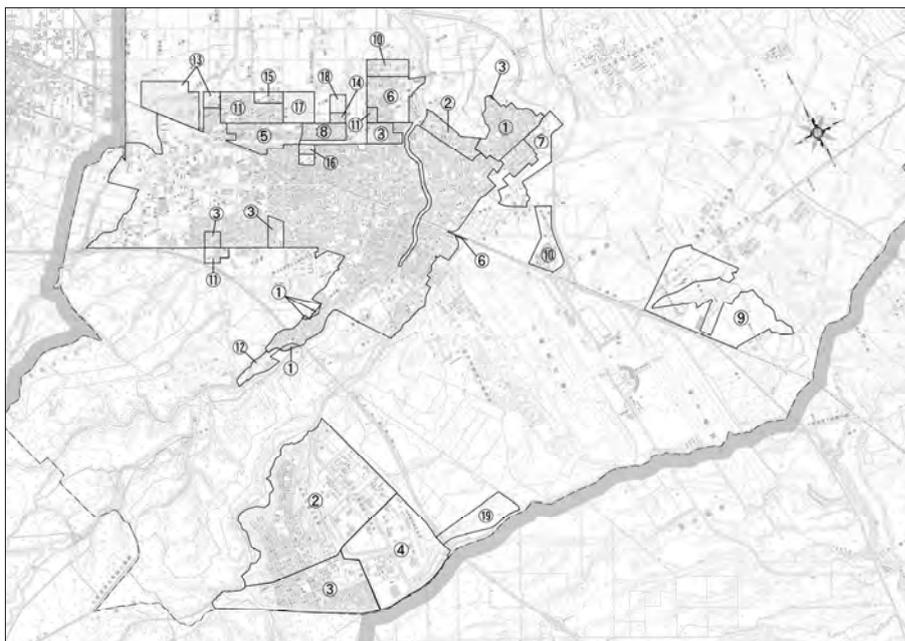


図6-3 千歳市の都市計画図

第3項 泉沢向陽台住宅地の開発

泉沢開発の経緯

開発区域面積（当初計画面積831・0^〆）のうち支笏湖寄りの197・2^〆は古くから千歳市が所有していたが、市街地寄りの633・8^〆は昭和6（1931）年から薪炭備林地として所有していた江別市から45年9月に11億7345万円で買収したものである（同年の市の一般会計予算は約23億5974万円）。

江別市では、かねてから千歳市内にある市有地を売却したいという希望を持ち買い主を探していたが、景気がようやく上昇しはじめた45年8月頃、本州方面の不動産業者に売却することでほぼ話がまとまり千歳市に了解を求めてきた。市はこの問題について臨時市議会を開催して検討した結果、次の理由などからこの土地を他に渡さず千歳市で買収すると決定した。

①千歳市の市街地を取り囲んでいる土地利用の特殊性を考えると将来の発展のためにはこの土地を絶対に確保する必要がある。

②この土地を他のものに買われゴルフ場等に転用されると背後にある市有地約200^〆が全く利用できなくなる。

また、利用目的と開発手法について、この土地を買収した当時は苫小牧東部大規模工業基地開発に伴う関連人口収容のために苫小牧市と千歳市の中間に30万人規模の団地造成計画があり、泉沢もその候補地としてあげられ地質調査などが進められていた。これが決定すればこの計画に沿って用地を提供することとし、もしこの計画に盛り込まれなかったときは年次計画を立てて逐次自力開発を行おうというものであった。

その後、千歳市の将来を見据えたこの広大な用地の方向性が示され、泉沢開発事業の着手に至るまでに変化する時代背景とともに様々な経過をたどっている。

48年のオイルショックは日本経済に大きな影を落とし、泉沢開発の核としていた苫東30万人住宅団地計画もその実施についてはまったく見通しがたない状況となった。そこで市は49年、それまでの住宅地開発のみであった構想をいち早く方向転換し、泉沢西側300^〆を住宅地、空港に近い東側400^〆を工業団地、残り130^〆を緑地とする「職住近接型団地」の開発という新しい考え方で計画を策定し実現への道を検討することになった。

51年、この工業団地について市は北海道や各関係機関に「中核的工業団地」としての造成を要請していたが、地域振興整備公団は全国各地に造成中の工業団地を多くかかえており、北海道も開発を進めなければならない地域が多いということで結果的には「自力で行ってほしい」との意見が強かったため泉沢開発はすべて千歳市が自力で行うことになった。

その後、さまざまな角度からの意見と検討を加えながら実施に向けてさらに具体的な煮詰めが行われた。52年に『千歳市の将来と泉沢』（千歳市泉沢開発構想及土地利用基本計画）が完成し、この年の6月に市議会議員協議会に提出され、泉沢土地利用問題特別委員会の設置も7月の臨時市議会会で決まり泉沢開発に関する諸問題が具体的に審議された。また、同時に自由民主党千歳支部政調会や千歳青年会議所、千歳市町内会連絡協議会など六つの市内各団体と泉沢開発懇談会を開催し、開発構想の説明をしている。

そして、同年10月11日開催の臨時市議会において泉沢土地利用問題特別委員会の調査報告が了承され、泉沢開発について賛成多数により原案可決となり開発にゴーサインが出た。

『千歳市の将来と泉沢』の中で開発構想が次のとおり記された。

①新千歳空港・エアカーゴ基地建設など空港の国際化、多機能化にともなう

空港周辺の積極的な土地利用が必要である。

②札幌市を中心として石狩湾新港、岩見沢圏、空知南部圏、千歳市、苫小牧東港等を結ぶ地域を虹型振興整備地帯とし、農業、工業、航空関連産業、教育研究機関などの振興整備を相互に補完しながら一体的に図る「道都圏レインボープラン」の考えを明示する。

③泉沢開発の基本方針及基本構想として西側丘陵地に住宅用地、東側丘陵地には工業用地を配する「職住近接型」とし、マチ川沿線および中央部沢地帯（現・泉沢自然の森キャンプ場）は群落状の緑地帯とする。

④構想時の計画人口は2万人（後に1万5千人に計画修正）、工業出荷額は700～800億円を目標とする。

⑤環境計画のための調査は航空機騒音をはじめ動物生態、植生、埋蔵文化財その他について行われており、そのなかで特に生物環境を守るため総面積の30割に相当する緑地帯を現状のまま残す。

⑥計画期間は第1期計画の面積を432・7畝とし前期10年間、第2期計画の398・3畝を後期10年間とする。

⑦ゆとりある住環境を確保するため一般宅地の面積規模は平均100坪（330平方メートル）とし、住宅用地の西側一部には自然林をできるだけ残した一区画平均300坪（1000平方メートル）の特別分譲地を用意する。

⑧泉沢開発の事業主体は47年11月に設立した千歳市土地開発公社とする（同年6月15日法律第66号制定の公有地の拡大の推進に関する法律）地方自治体が設立した土地開発公社に将来の公共施設用地などを先行取得させ、後に利息などの経費を含めて自治体がい戻すことができること、また公社自ら行う開発事業に係る土地の不動産取得税や宅地の売買に係る国税の免除が法律で定められた。

次に、この頃の千歳市の時代背景としては、47年9月に道央自動車道

（千歳IC～北広島IC）四車線全面開通、51年12月に国鉄千歳線高架事業が都市計画決定され55年7月に供用開始、その他石勝線や新千歳空港の整備促進など将来にわたる市の都市基盤の充実と進展があった。

また、北海道で初めての自治体による千歳市営第1工業団地（55・66畝）の造成を39年に、市営第2工業団地（83・00畝）の造成を42年に着手、両団地ともに47年に分譲を終了している。さらに47年から北海道初の民間デベロッパー方式による千歳第3工業団地（94・23畝）を造成し、48年に分譲を終了しており新たな工業用地が必要となっていた。

千歳市の人口をみると、40年3月末が5万3608人、52年3月末が6万2171人で12年間に8563人（16・0割）の人口が増加しており、順調な企業立地による関連人口の伸びや多くの自衛隊員とその家族の市内居住、若年層の持ち家志向などで住宅用地の需要が高まっていた。

このような時代背景と地理的・社会的条件の中、千歳市の将来にわたる発展のため633畝の広大な用地を取得するという大きな決断と、831畝の大規模な泉沢開発事業に着手するという「大いなる挑戦」が始まった。

土地利用計画

住宅地区の土地利用計画は、全体面積423・48畝のうち、241・70畝を第1期計画として、183・27畝を第2期計画として開発を進めていくこととした（第1期と第2期で住宅地区の一部1・49畝が重複）。なお、工業地区の371・61畝（第1期191・00畝、第2期180・61畝）と文教施設用地（現・日本航空専門学校）の30・19畝を合算すると825・28畝となる（構想段階では831畝）。

昭和53年8月に第1期造成工事に着手し61年10月には第2期造成工事が始まり順次計画に沿って進められていくが、全体の土地利用計画が最終的に固まるまでには大きな計画の変更もあった。

表6-5 泉沢開発土地利用計画面積表

土地利用計画		第1期計画	第2期計画	全体面積 (ha)	比率(%)	
住宅地区	住宅用地	独立住宅	54.22	51.86	106.08	25.0
		集合住宅	14.05	14.80	29.85	7.0
		特別分譲	8.14	5.98	14.12	3.3
		業務施設	-	8.95	8.95	2.1
		商業施設	5.20	2.39	7.59	1.8
	小計	82.61	83.98	166.59	39.2	
	教育用地	中学校	2.91	-	2.91	0.7
		小学校	2.56	3.20	5.76	1.3
		幼稚園・保育所	0.92	0.79	1.71	0.4
		その他	-	0.37	0.37	0.1
小計	6.39	4.36	10.75	2.5		
公共用地	道路	44.90	39.30	84.20	19.8	
	公園	10.09	10.24	20.33	4.8	
	緑地	97.71	41.11	138.82	32.7	
	水道・ガス用地	-	0.65	0.65	0.1	
	雨水貯留地	-	3.63	3.63	0.9	
	小計	152.70	94.93	247.63	58.3	
合計	241.70	183.27	423.48(424.97)	100.0		
工業地区	工業用地	100.52	113.88	214.40	57.7	
	公共用地	道路	23.26	23.44	46.70	12.6
		公園	6.97	8.00	14.97	4.0
		緑地	28.41	25.32	53.73	14.5
		雨水貯留地	31.84	9.90	41.74	11.2
		その他	-	0.07	0.07	0.0
	小計	90.48	66.73	157.21	42.3	
合計	191.00	180.61	371.61	100.0		
準工地区	文教施設	-	30.19	30.19	100.0	
総合計		432.70	394.07	825.28(826.77)		

※住宅地区合計内1.49haは第1期と第2期が重複
平成27年3月末現在・面積表の数値は執筆者の調査による。

主なものは次のとおりである。
サイエンスパーク 工業地区に隣接した住宅地区の一部に研究施設や業務施設を誘致するためサイエンスパーク(約12・40畝、現・文京2丁目)を配置した。
文京ニュータウン 当初の第2期計画では住宅地区に大学用地として約32・08畝の用地を確保し、在京大学に対し誘致活動を進めていたが交渉がなかなかまとまらない状況が続いていた。そのような中、平成6(1994)年2月に起工した美々プロジェクトに公設民営の千歳科学技術大学(H10・4開学)の設立が決定したことから計画を変更し、大学用

地を一般の独立住宅用地(戸建住宅)として造成することとした。
また、この分譲代金の一部を大学設立財源の一部に充てる目的などから市が土地開発公社の用地を取得し、直轄で文京ニュータウン(現・文京3(6丁目)として造成し宅地分譲を行った。
ミニ特別分譲地 第1期と第2期では1区画平均319坪(1054平方メートル)の特別分譲地を合わせて134区画分譲していたが、これが大変好評だったため第2期の造成工事の途中で同じように自然林をできるだけ残し1区画240坪(793平方メートル)程度のミニ特別分譲地(現・福住1(3丁目)のそれぞれ一部)も90区画用意した。
文教施設用地 第2期の計画を検討していたときに関係者の誘致活動が実り山梨県にある日本航空学園の千歳キャンパスの設立が決定した。その後、工業地区(千歳臨空工業団地)東側の完成用地30・19畝を千歳市が無償提供し、航空整備士等を養成する日本航空専門学校が昭和63年4月に開校した。
計画人口 第1期の時点で構想時のとおり住宅地区を3住区構成(都市計画・1住区6(7000人で1小学校単位)の2万人としていたが、第2期では全体的な土地利用の変更や1世帯当たり人口の減少傾向などから2住区構成



図6-4 泉沢開発土地利用計画図



写真6-10 昭和53年8月14日着工式

(2小学校1中学校)の1万5000人とした。

住宅地名

昭和53(1978)年7月、千歳市土地開発公社が名称の頭に「泉沢」をつけることを条件に市民から住宅地の名を募集した。その結果、438通の応募があり市内在住の佐藤文紀(当時19歳)の「泉沢向陽台」が入選になった。佐藤は命名の理由を次のように記している(千歳市土地開発公社『泉沢』)。

かつて先人達が荒野を拓いて築いたこの街の黎明期を思い、また百年を迎えるに到った千歳市の新しい時代への黎明のときを併せ考えて、明るく伸びゆく街であれ!太陽に向かってたくましく花開き続ける向日葵の如くあれ!との希望を託した名前、それが『泉沢向陽台』となったものです。

住宅地造成

第1期計画の着工までの主な許認可であるが、昭和53(1978)年6月30日に泉沢地域の市街化区域編入(北海道知事告示)、同年8月11日に都市計画法第29条に基づく開発行為許可(北海道知事許可)を得て、8月14日に泉沢開発造成工事に着手した。さらに9月21日に住宅金融公庫宅地造成工事設計承認を得ている。

第2期計画は59年8月に住宅地市街化区域編入、61年5月に工業団地市街化区域編入と住宅金融公庫宅地造成資金の融資に係る計画

承認、同年8月14日に泉沢地区第2期開発事業に係る環境影響評価確定(北海道知事告示)と開発行為許可を得て、10月1日に泉沢地区第2期開発事業起工式が挙行された。

その後、第2期の住宅地では住宅地関連公共施設整備促進事業(都市計画幹線道路、地区公園、近隣公園、公共下水道に係る建設省の国庫補助事業)が採択され分譲単価の抑制につながっている。

開発当初の第1期計画では52年から鹿島建設(株)に依頼してコンピューター制御の図化機による膨大な量の設計図書を作成して53年に開発行為の許可申請をしているが、50年代では最先端技術のものであった。

着手時の土工事では第1期住宅地総土工量約190万立方メートル(除根捨土25万、切盛土152万、凍上抑制材13万立方メートル)の土砂を短期間に切盛土するため、35トンの級のモータースクレーパーや20トンダンプトラックなど北海道では珍しい大型重機数十台を仙台からフェリーで航送するなどし、大小90台ほどの建設機械をそろえて造成工事を行った。

都市施設整備などについては次のとおりである。

防災施設

泉沢開発による雨水流出量については、造成にともなう開発区域全体の増分と第2期の一部で祝梅川流域(千歳空港側)からママチ川へ流域変更をしたことによる増分を調整し、開発前の現況流出量を超えないようにするために雨水貯留地を設けた。

第1期では住宅地区のママチ川への直接放流分を計算した上で、臨空工業団地内に合計13カ所(各箇貯留)、31・84の雨水貯留地を設けた。その一部は野球場、サッカー場、市民菜園として多目的に利用されている。

第2期では住宅地区と工業地区の中間にある大きな沢を下流から上流に向かって逆勾配に掘削し、1カ所集中型で13・53の雨水貯留地を設けた。この貯留地に第2期開発区域全体の雨水を一旦集め、貯留効果と池側

面の雨水浸透効果により流出増分を調整した後マチ川支流泉川に放流している。貯留地の掘削土約160万立方メートルは、流域を変更するため祝梅川流域に盛土し土量バランスをとった。貯留地は市域内から運ばれてくる除排雪による雪の堆積場としても活用されている。

道路 幹線道路4車線幅員30メートル、準幹線道路2車線幅員16メートル、区画街路9メートル、歩行者専用道路6メートル（グリーンネットワーク）をそれぞれ有機的に配置した（工業団地は12メートル～35メートル）。

市街地から向陽台住宅地と臨空工業団地へと接続する真町泉沢大通は、開発当初、幹線道路がこれ一本であったため防災上の観点などから問題となっていた。その後、千歳市と苫小牧市の行政界付近を通る市道美々泉沢線が平成2年に団地と空港を結ぶ道道泉沢新千歳空港線として昇格し順次整備が進められ、17年2月に暫定2車線が供用開始された（ただし団地内で真町泉沢大通りと結節する南側沿線は4車線）。この結果、団地から空港や苫小牧方面国道36号への連絡が可能となりこの問題が解消されている。さらに、この路線を向陽台住宅地南西端から延長し道道支笏湖公園線へ接続されることが望まれている。

また、この道道の臨空工業団地南東端では道央自動車道新千歳空港インターチェンジが25年8月に開業し、札幌や苫小牧方面から新千歳空港へのアクセスが強化されたことで工業団地に立地、操業した企業にとっても一層利便性が向上した。

第1期と第2期計画の境に整備された準幹線道路の泉沢中央通では、街路樹の桜がみごとに生長し今では名所となっている。

公園・緑地 都市計画公園として地区公園は住宅地の向陽台公園（テニスコート、パークゴルフ場）と工業団地の臨空公園（サッカー場、休憩センター）のそれぞれ1カ所、近隣公園は住宅地の若草公園（野球場）など

2カ所と工業団地のハヤブサ公園（ドッグラン、多目的広場）など3カ所の計5カ所、街区公園は住宅地のみ若草ゴリラ公園、白樺パンダ公園など16カ所、また都市計画緑地として住宅地のみ里美ターザン緑地など3カ所を配置した。

とりわけ街区公園は市で初めて動物の名前をつけ、それぞれ動物のモニュメントを置いたことから子どもたちにとっても親しまれている。また、住宅地の入り口には泉沢つづじヶ丘緑地としてツツジや桜の木が植栽され市民交流の森として活用されている。

下水道 排除方式は千歳市公共下水道計画との整合を図り分流方式とした。汚水は7キロ下流の千歳下水終末処理場に接続し、施設拡張に伴う費用の受益者負担金については開発事業者（H26土地開発公社）が負担している。また、第2期の汚水では工業団地内に排水ポンプ場を1カ所設けている。雨水については前述のとおり。

ガス・水道 ガスは住宅地のみ供給区域とし、千歳市簡易ガス事業として供給基地（LPGストレージタンク10ト2基）を住宅地の工業団地寄りに設け各戸に供給していたが、平成22年5月から6月にかけて北海道ガス（株）の供給による都市ガス（天然ガス）に順次切り替わっている。工業団地は、昭和58年に進出した（株）ほくさん（現・エア・ウォーター）が進出企業へLPGや窒素、平成11年から天然ガスを供給している。

上水道は住宅地および工業団地の従業員用の生活水を供給し、産業用水は豊富な地下水を利用している。水道水は蘭越浄水場から住宅地内の泉沢高架水槽（送水管延長4・7キロ、1250立方メートル高架配水池）に送水された後、ここから各戸に供給されている。

電力 住宅地と工業団地への電力供給は昭和54年9月に既存の千歳変電所より1000キロワットの配電がなされ、57年8月には3500キロワット

(住宅地3000^キワット、工業団地500^キワット)に増量された。その後、企業進出が順調に推移していることから北海道電力(株)により新たに工業団地内に泉沢変電所(最大4万^キワット配電可)が設置され、59年7月から運転が開始されている。安定した電力供給が企業誘致の大きなインパクトとなったことは言うまでもない。

住宅地分譲

昭和53(1978)年に造成工事に着手以降、独立住宅用地(戸建住宅)の分譲数は第1期では平均103坪(340平方^メ)が1596区画、平均304坪(1005平方^メ)の特別分譲地が81区画で合計1677区画となっており、第2期では平均105坪(346平方^メ)が1500区画(文京ニュータウンおよびミニ特別分譲地を含む)、平均341坪(1128平方^メ)の特別分譲地が53区画で合計1553区画となっている。第1期・第2期の総計で3230区画という膨大な数の宅地分譲を30年間の長期にわたって進めていくこととなる。

平成27(2015)年3月末の宅地分譲率は、第1期がすでに完売しており第2期が91・3^割(1418区画)で、全体としては95・8^割(3095区画)となっており、残りの区画数は4・2^割(135区画)である。

予約分譲受付開始 昭和53年10月9日に当時の市民会館において第1期住宅地の予約分譲受付が開始され、先着順で自由に宅地を選ぶことができたため、前日から徹夜で並ぶ人が数多くいた。

同年10月28日の市議会泉沢土地利用問題特別委員会において、53年度の予約分譲状況については独立住宅用地305区画のうち一般分譲200区画が16日までに完売(市内71・5^割、市外28・5^割)したが一般分譲希望者がまだ40人から50人ほどいると土地開発公社から報告されている。また、残り105区画は建売分譲として11月上旬に予約受付を実施する予定と説

明している。

11月30日の特別委員会において建売分譲については、北海道都市開発協会から推薦してもらった5業者によって105区画のうち80区画の予約分譲を終え、残り25区画は54年度中に家を建てたいという一般希望者に分譲したい旨が報告されている。

54年11月14日の泉沢地域開発等特別委員会(54年3月に名称変更)において54年度の分譲状況については、独立住宅用地456と特別分譲地71の計527区画を10月5日より分譲を開始し独立住宅用地437(一般239、建売198)、特別分譲地42の計479区画(90・9^割)が分譲済(市内48・5^割、市外51・5^割)と報告されている。

その後においても住宅地の分譲は順調に推移していくことになるが、とりわけ53年の分譲において住宅地が売れるかどうか分からない不安でいっぱい初日に100区画が売れたとき、土地開発公社職員全員が涙したと記録にある。

分譲単価の推移 開発面積が広大で分譲が長期にわたること、造成単価の変動や借入金金の動向、宅地の需要変動などの将来予測がたてにくいことなどから、むしろ近傍宅地の取引価格や若年層のマイホーム需要などを考慮し、初年度は一律3万5000円/坪(1万589円/平方^メ)の単価設定をしている。そして売買契約の条件に、取得後5年以内の住宅建築完成義務や更地の転売禁止、7年間の買戻特約などを付けている。また販売促進および団地の早期成熟を図る目的で、初年度のみ宅地取得後1年以内に住宅を建築した場合に奨励金一律50万円を還付する施策を取り入れており大変好評であった。

分譲単価の推移については、昭和63年度より南北の角地・中地の補正などを取り入れて平成8年度から14年度までは9万4000円/坪(2万

7347円/平方メートル) 13万1000円/坪(3万9628円/平方メートル)で分譲されており、初年度の昭和53年度から平成8年度の19年間で概ね3倍となっている(ミニ特別分譲地を含む)。その後全国的な地価の下落傾向を受け、単価は徐々に下がり、26年度では4万9600円/坪(1万5000円/平方メートル) 6万8400円/坪(2万700円/平方メートル)となっている(同)。

開村式と街の充実 住宅建築は造成工事の完了検査(北海道知事)と同時に所有権移転が行われた昭和54年から始まり、11月17日には開村式が行われた。この年は千歳に戸長役場が置かれて100年にあたっていた。

54年3月末の千歳市の人口は2万4044世帯、6万4610人であり、平成27年3月末では4万6338世帯9万4820人となり36年間で2万2294世帯、3万210人(46・8割)増加している。泉沢向陽台住宅地の人口は27年3月末で4345世帯、9533人となっており、市域人口の10・1割を占めている。

昭和54年から市街地や市民病院を結ぶ路線バスを千歳相互観光バスが運行しているが、開発当初は土地開発公社が住民にバスの無料乗車券を配布したり、10数年間にわたりバス会社に営業補償をしている。

街はその後充実していくこととなるが、町内会は若草、白樺、里美、柏陽、福住、文京、文京1丁目目の7町内会で地域コミュニティが形成されており、教育施設は向陽台つくし幼稚園、向陽台小学校、泉沢小学校、向陽台中学校、千歳リハビリテーション学院(H29・4) 千歳リハビリテーション大学)、日本航空専門学校が、児童福祉施設として向陽台保育園が設置されている。

集合住宅地には市営住宅、立地企業の社員寮、雇用促進住宅、文京地区の分譲マンションなど、そして大型商業用地であるタウンセンターや利



写真6-11 昭和54年11月17日開村式



写真6-12 泉沢向陽台住宅地 (H14撮影)

便施設用地には生協、電器店、理美容室、各種飲食店、コンビニエンスストア、郵便局、病院、歯科医院、消防署向陽台出張所、向陽台交番、千歳市向陽台支所、コミュニティセンターなどが建設されている。

昭和62年から63年にかけて北海道と北海道新聞社、NHK札幌放送局の3者が主催して実施された「北海道まちづくり100選」において、泉沢向陽台住宅地がその一つに選ばれている。

825・28秒という泉沢の大規模開発に着手した「大いなる挑戦」が千歳市発展の一翼を担ってきたと言えるだろう。

参考文献

千歳市『千歳市の将来と泉沢―千歳市泉沢開発構想及土地利用基本計画―』1977年、『要覧ちとせ』(平成27年版) 2015年、「泉沢向陽台住宅地(住宅用地、商業用地のご案内)」パンフレット2015年/千歳市土地開発公社『泉沢開発記念誌―大いなる挑戦―』1986年、『泉沢(森の中の新しい都市)竣工記念』1997年/『千歳民報』

第4項 開発行為

開発行為制度

市街地における面的整備手法には、土地区画整理事業、開発行為および市街地再開発事業などがある。

土地区画整理事業は、昭和16（1941）年施行の千歳第1地区（現在の東雲町、朝日町、本町、緑町、大和、錦町、栄町、千代田町、幸町、清水町の面積147・7鈔）をはじめとして、平成20（2008）年施行のあずさ地区（現在のあずさ5丁目の面積9・2鈔）までの26地区、総面積1024・6鈔である。これらの土地区画整理事業の区域面積は、市街化区域面積（H26・12時点）3226鈔に対して、31・8鈔の割合になる。

土地区画整理事業と開発行為はともに、切盛土や道路の新設を伴う区画形質の変更で、事業内容については大きな違いはない。土地区画整理事業の場合は法的な手続きに時間がかかるが、土地の交換や登記などで税制面で優遇されており、また、土地所有者が多い場合は、民主的な事業運営ができる。開発行為のメリットは、開発地を全地買収する場合は手続きが簡素で事業期間が比較的に短いことや開発事業者の意向で実施できることである。

千歳市における開発行為は、昭和46年5月15日告示決定の市街化区域及び市街化調整区域の区分（線引き制度）によって始まったものであり、市街地における良好な宅地供給を図るために道路、公園や下水道などの整備基準および宅地の安全性などを定め、秩序ある街並みを形成するための制度である。具体的には、市街化区域内における宅地開発は、区域面積が1000平方メートル以上、市街化調整区域内の場合は、面積規定はなく、それぞれ、都市計画法第29条および第34条の規定に基づき、北海道知事または千歳市長の許可が必要となる。なお、建築物の用途により許可が不要のものがある。

ここでは、次の3つに区分して記載する。

①市街化区域における市、土地開発公社および民間事業者による住宅団地や工業団地など開発面積が大規模な開発行為

②市街化区域における主に民間事業者による開発面積が小規模な自己用の開発行為

③市街化調整区域における開発行為

なお、市街地再開発事業は3章1節4項を参照のこと。

住宅団地および工業団地の開発行為

千歳市は、昭和40年代における急激な人口増加と産業活動の受け皿に対応すべく、市内各所において土地開発公社や民間事業者などによる住宅地・商業地および工業地開発が行われた。ここでは便宜上、2期に分けてデータを整理した。

1期目は、宅地開発が始まった昭和46（1971）年から住宅建築ブームが収まる泉沢向陽台住宅地の1期開発終了時の60年までの15年間とする。2期目は、泉沢向陽台住宅地の2期着工の61年から平成29年までの32年間とする。

1期目では、自由ヶ丘団地や泉沢向陽台住宅地（1期）などがあり、開発件数46地区、面積588・8鈔、宅地数4896区画。このうち住宅系は44地区、面積387・8鈔、宅地数4824区画。工業系は2地区、面積201鈔、宅地数72区画となっている。主な開発地区は自由ヶ丘、桜木、北斗、富士、泉沢（現・若草、白樺、里美）、北光、長都駅前、富丘などである。

2期目は、泉沢向陽台住宅地（2期）や流通業務団地などで、開発件数40地区、面積771・6鈔、宅地数2486区画。このうち住宅系は33地区、面積320・2鈔、宅地数2260区画。工業系は7地区、面積

451・4^ハ、宅地数226区画。主な開発地区は、泉沢（現・柏陽、福住、文京）、流通、美々、真々地、富丘、新富、平和、大和などである。

これらの住宅系および工業系の開発行為総面積は1360^ハとなり、市街化区域面積（H29・12時点）3226^ハに対する割合は42・2^ハとなる。

自己用の開発行為 市街化区域における店舗、事務所、工場などの小規模な自己用宅地開発は、昭和46年から平成23（2011）年までの40年間では、開発件数50、面積57・1^ハ。このうち店舗関連施設は9件、面積5・7^ハ。事務所、工場などの業務関連施設では24件、面積31・5^ハ。その他の施設では17件で面積19・9^ハとなっている。

市街化調整区域における開発行為 市街化調整区域における宅地開発は、市街地の無秩序な拡大や乱開発を防ぐためにできないことが原則になっているが、許可不要なものや道知事または市長の許可を得て可能なものは、農林業に関連する施設、公益上必要な施設およびグリーンツーリズムに関連する施設などである。

昭和46年から平成29年までの47年間では、開発件数84地区、面積259・9^ハ。このうち農業関連施設は26件、面積25・1^ハ。業務関係施設では37件、面積231・5^ハ。その他の施設では21件、面積3・3^ハとなっている。

開発行為の効果 千歳市における市街地整備は、前述の開発行為による住宅地および工業地整備と土地区画整理事業などの計画的で確実な実施によって良質な宅地が形成されている。

住宅地においては、区画道路は6^メから9^メの幅員が確保され、アスファルト舗装されており、公園緑地・小中学校などの公共施設が適切に配置されるなど良好な住環境が形成されている。工業地においては、広幅員の幹線道路や緩衝緑地の設置により景観の優れた団地が形成されている。

参考文献

千歳市『千歳市の都市計画』2015年／千歳市土地開発公社『泉沢開発記念誌―大いなる挑戦―』1986年、『泉沢 森の中の新しい都市 竣工記念』1997年／『千歳民報』

第5項 土地区画整理事業の推移

千歳第一土地区画整理事業

千歳の土地区画整理事業は、昭和17（1942）年7月2日に認可された組合施行による千歳第一土地区画整理事業が最初である。

この事業認可に先立ち、13年10月13日に行政区域全域（5万9436^ハ）に内務大臣指定の都市計画区域の指定がなされ、15年7月3日には街路の計画決定、16年5月10日の内務省告示第275号をもって北海道千歳都市計画千歳第一土地区画整理が都市計画決定された（『新市史（上）』804^ハ以降参照）。

道知事に対する23年5月21日付けの設計変更認可申請書に次のとおり戦中戦後の物価暴騰の混乱が窺える内容が記されている。

本組合の設計書を左記理由により別冊の通り変更致しますので御認可相成度関係図書相添此段申請いたします。

北海道知事 田中敏文 殿
組合長 中川種次郎

記

当組合成立は昭和17年7月2日御認可を受け爾来著々事業遂行に邁進してきたのであります。認可当時の設計の予算総額は壹九萬五百圓でありました。認可後は日々に諸物価暴騰し夫れに準じ一般の諸経費も増加致し22年度迄に於て要したる組合費は四拾萬七千余圓に達した次第でありまして今回変更の

已むなきに至ったのであります。

認可当時の設計面積は図上計算によるものにして実測の結果地積に異同を生じ、道路延長その他一般に面積の相違を来したる為め曩の設計を変更せんとするものであります。

道路、側溝、暗渠等其他の工事施行は現在の状況より見るに相当莫大なる費用を要する事ではありますが由来当組合の経費は組合員より賦課徴収致して居りましたのですが、今日の世相より推す時に於て此の上工事費を徴収負担せしむる事は到底不可能なる状態にありますので一時中止するの已むなきに至ったのであります。俣千歳町に引継後は町に於て適当なる処置を講ずる事と思ひます。

新設排水溝は千歳農事実行組合に於て施行致したものであります。曩の設計街路の一部を図面の通り変更致したのであります。

以上の如き事情のもとに設計変更を要しましたので御認可を願度申請致しました次第であります。

この設計変更により、総地積は46万2847坪（私有地36万3063坪、国有地9万9785坪）が44万6960坪（私有地34万1576坪、国有地10万5384坪）となった。

減歩率（換地処分による土地面積の減少割合）に関しては、第1工区から第4工区全体の平均減歩率を19・7割から19・308割に変更し、第1工区では16・4割を20・935割に、第2工区では19・6割を18・051割に、第3工区では29・7割を22・213割に、第4工区では22・3割を20・6割にそれぞれ変更している。

事業費をみると、1から4工区の工事費総額は4万6692円5銭。内訳は5万362平方メートルの伐開に2115円20銭、水路・側溝整備に2万2931円83銭、暗渠整備に4649円2銭、橋梁費に1万6000円。

排水計画に関しては、千歳川右岸は全雨量を千歳川とマチ川に排水し、左岸は千歳川とネシコシ北街道（現・公園通）沿いの水路に排水することとした。

本地区での1時間の降雨量を30ミとして算出した流量雨量に対応できる幹線側溝を造ることとした。

この申請により23年12月15日付けで道知事より認可が下りた。

換地処分認可申請は設計変更認可申請と同日付で申請され、昭和24（1949）年4月7日に認可、5月7日に換地処分を行った。換地処分に伴う字の区域と字名の改正が行われているが、工区ごとの新字（町）名を見てみると表6-6のようになっている。

事業完了に伴う組合解散にあたり、町に対し次の収支決算など報告を行った。

収支決算書

自昭和17年度 至昭和23年度
千歳第一土地区画整理組合収支決算書

収 入 一金 158万1756円94銭也
支 出 一金 147万9631円71銭也
差引残金 一金 10万2125円23銭也

24年7月30日の組合解散に伴って、町に対し終戦後の不況下で組合員が困窮している状況から清算金の徴収保留について配慮すべく理由書をつけ

表6-6 換地処分に伴う工区ごとの新字名

工区	各工区の新町名
1工区	本町1丁目～4丁目、東雲町1丁目、朝日町1・2丁目、錦町1丁目～3丁目、清水町1・2丁目、幸町1・2丁目、千代田町1・2丁目、栄町1・2丁目の各一部
2工区	錦町4丁目の一部、清水町3丁目～6丁目、幸町3丁目～6丁目、千代田町3丁目～6丁目、栄町1・2丁目の各一部、栄町3丁目～6丁目
3工区	錦町4丁目の一部、春日町3丁目の一部、春日町4・5丁目、緑町1～5丁目
4工区	東雲町2丁目～5丁目、朝日町3丁目から7丁目

て引き継ぎを行った。

末広第一土地区画整理事業

事業認可に至る経過 住民基本台帳における戦中・戦後の人口の推移を見てみると、昭和19（1944）年の1万7688人から終戦の年には1万505人と激減したが、米軍が進駐した翌年（S21）には1万1479人、警察予備隊が設置された25年には2万30人、29年には3万人を突破し市制施行の33年には4万7188人と飛躍的に増加している。

この急増した人口は、戦中・戦後にかけて造成された千歳第一地区（旧市街地147・75軒）内では収容しきれず、新たな住宅地の受け皿を求めざるを得ない状況にあった。

27年5月から開発候補地として末広、青葉、日の出の3地区約100万坪（約330軒）について現地調査が行われた。いずれの地区も戦前から稲作・畑作を中心とした農業地帯であり、戦後の急激な人口増加に伴い、一部地区では私道が無秩序に開設されるなど宅地化が進み、交通や環境衛生、保安上も問題の多い市街地が形成されつつあった。

町は調査結果を踏まえ、将来の街の発展方向や関係地主・住民からの強い開発要望のある国鉄千歳線以北の末広地区の開発を重点と考え、北海道とも協議を重ね、千歳都市計画事業第二土地区画整理事業（約30万坪）として、建設省から28年3月20日に施行区域の都市計画決定、29年3月30日に都市計画街路の計画決定（変更）を受けた。

事業内容 末広第一土地区画整理事業は後に実施する末広第二地区も含めて、当初は千歳第二土地区画整理事業として29万7829坪（98・45軒）を2つの工区（46・47軒、51・98軒）に分けて、一括して組合施行により事業を実施すべく計画が進められていた。昭和28年度予算として、職員（技師・事務員等）6人、事務費、事務所建築費、事務所用地借上料、測量費

等186万1000円を予算計上し、同年現場事務所も設置された。

千歳第二土地区画整理事業区域については30年春から現況測量などに着手したが、南31号（現・日の出大通）以北（第2工区Ⅱ現・花園地区）は水田が多く、29年1月28日に関係地主からも事業地区除外若しくは事業着手の延期要望が出されていること、また第2工区を造成したとしても早期の宅地化が期待できないことなどから、末広第一地区として第1工区を事業先行することとして、32年12月14日には道知事に町施行による事業の認可申請を行い、33年2月19日に認可を受けた。

33年6月16日、千歳都市計画末広第一土地区画整理事業審議会委員の選挙が執行され、8人の委員が当選。7月14日の第1回審議会で木谷外男が審議会会長、広重兼太郎を会長職務代理者に選出した。また、学識経験者として2人の市議会議員が審議会委員に推薦された。

事業施行区域の追加編入および都市計画街路の線形変更とそれに伴う区画街路の変更などについて、34年10月1日付で事業計画の変更認可申請を行い、11月20日付で知事の変更認可を受けた。

仮換地の指定については、効力の発生日を35年3月30日とし、2月29日付で地権者18人、借地権者3人に通知。35年11月15日に換地計画の認可申請を行い、11月30日付で知事の認可を受けた。

併せて35年12月27日付で北海道により町の区域・名称の変更が告示され、末広町東区1丁目から4丁目、末広町中区1丁目から3丁目、末広町西区1丁目から3丁目を新たに画して、施行区域面積11万5529坪（38・19軒）の事業の完成を見た。

道路工事については砂利道で素堀側溝、道路の交叉部にはコンクリート管を敷設する程度の簡易な造成とした。

また、土地評価に際しては路線価を採用し、総事業費は1224万

90000円で、うち市費は791万9000円、保留地処分金は433万円。公共減歩率は27・49割、保留地減歩率は2・75割で合算減歩率は30・24割となった。

末広第二地区画整理事業

事業認可に至る経過 昭和33（1958）年の末広第一土地区画整理事業認可時の千歳の人口は約4万7000人であったが、38年の末広第二地区の認可時には約5万4000人と、わずか6年で7000人もの人口が増加し、翌39年4月には新産業都市建設促進法による指定を受けるなど、企業立地に伴うさらなる人口増加が予想され、末広第二地区の事業着手は急務となっていた。

28年3月20日付建設省告示による施行区域の都市計画決定を受けてから、遅れること11年後の39年1月から北海道との事前協議を経て2月26日に事業認可の本申請を行い、4月10日に事業認可を受けた。

地区面積は17万8166・65坪（58・9畝）で、当初の公共減歩率は25・41割、保留地減歩率は4・88割で合算減歩率は30・29割であった。

事業内容 地区内ではすでに市営住宅うたり団地の建設が着手され、昭和38年度には90戸が完成、39年、40年の2カ年で122戸を完成すべく工事が進められていた。

事業内容としては、街路・区画道路は火山灰で盛土敷均し、排水は素堀側溝、道路の交叉部にはコンクリート管を埋設し、建物の移転などを含めて当初事業費は市費3106万5000円、保留地処分金4080万円で総額7186万5000円を見込んだ。

土地区画整理法の成立（S29・5）により、市町村施行における事業費に準公営企業債（起債）が導入できる制度が開かれ、本事業は千歳市で初めて準公営企業債を導入した事業となり、39年度に500万円、40年度に

1500万円の起債を受けた。

最終事業費は市費2942万4000円、保留地処分金4346万4000円で総額7288万8000円となり、減歩率も公共減歩が24・34割、保留地減歩が5・33割で合算減歩は29・67割となった。

審議会関係については書類が散逸し詳細は不明であるが、会長は広重鶴男、評価委員は3人であった。

42年8月5日、道知事に換地計画の認可申請を行い、9月7日に認可された。最終的な地区面積は58万8836・41平方メートルとなり、42年度をもって事業が完了した。

この事業により新町名が付され、末広新町東1丁目・2丁目、末広新町中1丁目～3丁目、末広新町西1丁目～4丁目、末広新町高台1丁目～4丁目の4町名が誕生している。

東郊土地区画整理事業

事業認可に至る経過 本地区は千歳第一地区（旧市街地）の事業完了後、米軍の進駐や自衛隊駐屯地の開庁に伴い、人口増の新たな受け皿として、昭和27（1952）年5月から開発候補地3地区（末広、青葉、日の出）約100万坪について現地調査が行われた地区の一つである。

最終的に末広地区（末広第一・第二地区）の事業が先行することとなったが、本地区では自衛隊官舎や公営住宅の建設が進められ、また一部地区では私道が無秩序に開設されるなど宅地化も進み、交通や環境衛生、保安上も問題の多い市街地が形成されつつあった。

40年7月25日、広重貞雄が呼び掛け人となり、千歳市消防本部会議室において地元地権者20人、市側からは東峰助役ほか5人が出席して区画整理説明会が開催された。

また減歩率は3割を基本として市施行か組合施行の選択も参集者に諮つ

た。当時、市では同時並行的に北信濃地区(現・北栄、新富、信濃、富士)に区画整理事業の話が進められていることや末広小学校の移転計画、その他建設事業等が目白押しであった。予算的に市施行では着手までに時間を要することから組合施行で実施されることになった。

40年8月14日には1回目の組合設立準備会が開催され、9月27日には地権者代表蔵谷元治ほか174人から事業化促進の請願が出されている。

事業内容 本地区は昭和42年7月7日に用途地域が準工業地域(現・住吉・青葉地区)および住居地域(現・東郊地区)に指定され、地区内の都市計画街路は根志越道路25^{メートル}、日の出道路22^{メートル}、由仁街路22^{メートル}、30号道路18^{メートル}、平和道路18^{メートル}、黄金道路15^{メートル}の6路線が決定された。

このような条件の下で、準工業地域での街区構成は大街区(短辺約90^{メートル})の設計となっており、6幹線街路を骨格として6^{メートル}30^{メートル}道路を配置している。特に準工業地域内には北海道の助言を受けて防災道路30^{メートル}を3路線配置した。

施行面積が111・18^{センチ}と広大であることから、2工区(第1工区27・39^{センチ}、第2工区83・78^{センチ})に分け、46年度を事業完了予定年度とした。42年10月9日に組合設立認可申請を行い、43年3月22日に認可が下りた。

43年4月27日の第1回組合総会において7人の理事と監事2人を選出し、理事長には広重貞雄が就任した。また、換地設計は折衷式(面積と路線価を加味した土地評価方法)を採用することを決定した。

組合員数が多いことから、総会に代わって15人の総代を選出し、今後総代会において審議することを決定したが、その後、所有権の移転などによる組合員数増加に伴い43年5月に20人に、47年5月には30人に総代の数を変更している。

事業認可後の人口は伸びが鈍化し、保留地処分も計画どおり進まず、財

源確保に苦慮する中、防衛施設庁からの防災道路に係る損出補償(用地費)や民生安定補助金が採択され、当初の資金計画に見込んでいなかった補助金(4755万1000円)の追加を受けられることになった。地区面積や事業期間など事業計画の変更、定款の変更を経て、工事が80^{センチ}以上完了したことから46年11月6日に換地計画の認可申請を行い、11月10日に認可があり、11月17日に換地処分を行った。これに伴い青葉1丁目⁵丁目、住吉1丁目⁵丁目、東郊1丁目・2丁目の新たな町名・町界も画された。最終的な事業内容は、施行区域面積が107万8598・29平方^{メートル}、資金計画は2億6413万8000円、公共減歩率は23・75^{センチ}、保留地減歩率は8・93^{センチ}、合算減歩率は32・68^{センチ}となった。

準工業地域内の大街区には既に住居割りの道路が造成されていたが、事業認可との整合性から、大街区として換地処分を行わなければならないが、換地処分後、道路の分筆を行い、道路用地を市に寄附して管理を移譲した。51年3月1日、目的を達成した組合は解散、事業が完了した。

上長都土地区画整理事業

事業認可に至る経過 千歳市の本格的な工業団地の造成は、昭和39(1964)年4月4日の新産業都市建設促進法の指定から始まる。

37年5月に成立した新産業都市建設促進法は、大都市における過度な人口および産業の集中を防止し、地域格差の是正と雇用の安定を図るため、産業の立地条件や都市施設を整備することにより、その地方の開発発展の中核となるべき新産業都市の建設を促進し、国土の均衡ある開発発展および国民経済の発達に資することを目的とされた。厳しい選定基準の中で42年3月までに全国では千歳市を含めて15地区が指定され、千歳市は指定を受けた39年度から市営第1工業団地(43^{センチ})、42年度からは市営第2工業団地(87^{センチ})の造成に着手した。

第1・第2工業団地は国道36号沿いで道都札幌に近く、陸海空の流通等好立地条件にも恵まれ、造成当初から多くの企業立地が相次いだ。

その後も企業進出のニーズが高いことから、第3工業団地造成の構想が持ち上がってきた。

事業内容 本地区は、国道36号から南33号道路の間、東4線道路沿いの94・7鈔（事業計画の変更で94・6鈔に変更）の区域で、昭和46年5月の線引きにおいて市街化区域となり、8月10日に工業専用地域に指定された。

この頃から第3工業団地造成の協議が開始され、既存の東4線（戦車道路ⅡC経路）、南32号・南33号を幹線道路として、地区内に12鈔、16鈔道路を配置。工場排水および汚水排水は市の既設下水道管に接続して終末処理場へ流下、雨水は道路側溝または管渠にて長都川に放流、国道36号と長都川合流点付近に雨水排水放流口を設ける計画に対し、長都川下流に水利権（養魚・釣り堀）を取得していた地権者から、雨水放流に伴い濁水などによる釣り堀業への懸念が示された。問題発生時には市が対処することとして事業合意を見て、47年3月6日付けで関係者の(株)大林組、伊藤忠商事(株)ほか地権者15人の事業同意が取りまとめられ、共同施行により代表者は大林組、事業年度は47年度から翌48年度までとした。事業費は大林組の融資6億5000万円を充当し、47年5月6日に道知事の事業認可を得た。

その後、47年11月には伊藤忠商事が他の地権者の土地をすべて買い上げ個人施行となった。

本地区は北海道内初の民間デベロッパー方式の土地区画整理事業で、工事も予定より半年以上も早く48年1月には終了し、同月30日に事業計画の最終変更の認可を受け、最終的な公共減歩は11・13鈔であった。2月28日には換地処分が行われた。

3月20日には公共施設（雨水・汚水排水施設、都市ガス施設、水道施設）

を市へ移管し、48年4月9日に事業が終了した。

北信濃土地区画整理事業

事業認可に至る経過

当該地区は国道36号沿いの、南33号と東9線道路の角地で、市街地からは1・5^キと至近距離にあり、周辺地域は昭和30年代後半からの急減人口増により無秩序な宅地化が進んでいた地域である。

事業内容 本地区は昭和46（1971）年の線引きで市街化区域に指定されていた。

地区内の地権者は4人で、佐藤嶺子を施行者の代表とする共同施行として、48年11月15日に事業計画の認可を受けた。

施行面積は3・6鈔で、地区内に8鈔道路6路線、児童公園1箇所を配置し、道路築造、公園整備、上水道布設の事業内容で公共減歩率は21・09鈔、保留地は設けず、銀行からの融資3000万円で工事を施工、1年間で工事を完了し、49年10月1日に換地処分が行われた。

従前の字名は北信濃であるが、施行規模が小さいことから以後の周辺開発状況により町名を変更することとして、整理後も北信濃のまま地番の改正のみ行い換地処分を行った。その後、53年11月1日実施の住居表示事業において北斗2丁目と町名が変更された。

蘭越土地区画整理事業

事業認可に至る経過

千歳市は昭和35（1960）年から45年にかけて人口は1万人を超える増加を見せ、蘭越地区と祝梅地区が同時並行的に無秩序な市街化を防止すべく区画整理事業の構想が計画されていた。

蘭越地区は明治32（1899）年に制定された北海道旧土人保護法によりアイヌの人たちに下付された土地が多く、法律では土地の売買等が禁止されていた。戦後、仮登記や抵当権などが設定され、実質的に所有権が異動している土地が多く、道道支笏湖公園線沿いには無秩序な小団地が点在

し、既に340人を超える住民が居住し早急な対策が求められていた。

事業内容 蘭越地区は昭和46年5月15日の当初の線引きの時から市街化区域に指定されていた。49年7月1日に隣接する一部区域を市街化区域に編入し、道道支笏湖公園線沿いの大和町（林東公園付近）から蘭越（消防水利取水口付近）までの34・8畝が土地区画整理事業を前提として49年7月1日に第1種住居専用地域および住居地域の用途指定がなされた。

蘭越土地区画整理事業には千歳川の蛇行をショートカットする河川改修事業も盛り込まれ、改修により不用となる河川敷地は宅地として利用し、保留地処分金と市費を投入して、合算減歩率は40割前後を目標とする等の内容をもって地元との協議に入った。

また本事業の特徴として、河川改修により河川敷地として不用となった土地に北海道の出先機関の再配置が計画されていたことも特筆すべき内容である。当時東雲町5丁目の第二千歳橋のたもとに所在していた札幌土木現業所は、敷地が手狭になり他に適地を求めていたところ、当該地に土木現業所を移転させ、千歳警察署を土木現業所跡地に移転、警察署跡地に職業安定所を移転させようとする計画が動いていた。

蘭越土地区画整理事業は様々な政策課題を抱えて、49年8月30日に市施行として事業認可された。

認可当初の事業計画の概要は、施行面積34万7886・53平方メートル、公共減歩率23・5割、合算減歩率42・34割、上水道を全路線に敷設し、汚水は汲取式とし将来千歳市が整備、資金計画では河川改修事業費も含めて市費1億6000万円を投入、保留地処分金4億円、総額5億6000万円、事業施行期間は49年度から54年度で事業がスタートした。

その後、52年9月2日に認可された計画変更の主な点は、①工事の遅れに伴い施行期間を57年度まで延長 ②土地取引価格の上昇に伴う保留地単

価の改訂等により合算減歩率を7・42割減の34・92割に変更 ③資金計画については市費を1億5725万円増額し3億1725万円に、保留地処分金を単価改訂等に伴い1億4996万円増額の5億4995万円に変更である。

保留地処分は千歳川沿いの水と緑の環境に恵まれ、道路の舗装や上水道整備をしても低廉な価格であったことから買い受け希望者が多く、抽選により買い受け人を決定するほどであった。

換地設計は路線価式評価方法と所有面積の大小を加味した折衷式が採用され、52年には全体工事の8割以上が終了したことから11月2日に換地計画の認可申請を行い、同月12日に認可を受けた。併せて町の区域、町の名称も変更され、52年11月19日付で桂木1丁目から6丁目までの新たな町が誕生し、翌20日からその効力が発生。52年度をもって事業が完了した。

町名の変更に關して、区内居住者と地権者から公募して区画整理審議会で決定するとの方針を確認し、52年5月9日付で新町名募集の文書を送付し、251人に発送した。

5月20日までに49通が返送され、旧町名の蘭越はアイヌ語のランコ・ウ・シの当て字であり、本来の意味はアイヌの人たちが丸木舟等に使った桂の木が群生するところの意味で、ランコ・ウ・シの語源を伝えようとする「桂木」が圧倒的に多かったことから、区画整理審議会もその意を尊重して桂木と決定した。

祝梅土地区画整理事業

事業認可に至る経過 祝梅地区には戦後緊急開拓地として樺太や満州からの引揚者、戦災者、復員者等19戸が入植し、昭和23（1948）年5月に千歳開拓実験農場として発足。その後24戸の共同経営により開拓開墾が進められてきたが、開墾補助金の分配に關して入植者間に不満が生じ、ま

た経営の行き詰まりなどから26年5月に実験農場は解体し、土地を個人に配分し交換分合して農業が継続されてきた。

この地区のスイカは祝梅スイカとして札幌や室蘭など各地の市場に出荷され、千歳の名産となったが、市街地や自衛隊駐屯地に隣接していたことから一部地区では宅地化が進み、46年5月15日の当初の線引きにおいて市街化調整区域の人口保留地区となった。

これらから市街化区域編入を期待していた地元住民は、46年5月に祝梅区画整理事業期成会を立ち上げ、次のような陳情書を市に提出した。

陳情書

市道由仁街道（通称二基地通り）の七師団に至る沿線の祝梅地区は昭和40年より第七師団官舎群を初め集団住宅群が相当数建設され、地域の発展が期待されたのでありますが、昨年5月都市計画法の改正に基づき市街化調整区域に編入され、現状のままでは住宅の建設は勿論、農地であるため所有権の移転すらできません。このままでは地域の発展は望めず、更には既に住宅群の雨水・排水処理の問題、道路その他公共施設の整備がなく、生活環境も悪条件の地域であります。これらの問題解決のため関係者で協議の結果、土地区画整理事業を施行することに意見の一致を見たとあります。市街化区域の決定の際、当該地は保留されている経緯、更には市民の持ち家制度の普及に伴う宅地条件整備等を勘案され、是非市において区画整理事業の施行をしていただきますよう陳情いたします。

別添区域図と関係地主の署名書を添付いたします。

昭和47年6月28日

千歳市祝梅区画整理事業期成会

代表 武藤 竜三 外拾名

千歳市長 米田 忠雄 殿

代表の武藤竜三のほか10人の大地主が名前を連ね陳情している。

40年代の人口の急増、防衛関係者の宅地需要の増加と相まって、地権者や地域住民からも公共施設の整備や市街化区域への編入について強い要望が出され、49年7月1日の線引き見直しでは、飛行機の進入表面直下にあることから用途地域は準工業地域として市街化区域に編入された。

また当時、公営住宅入居者の8割近くが自衛隊員であることから、当該地が東千歳駐屯地に近く、職住接近という住宅政策の面から公営住宅を建設することも計画された。

事業内容

陳情を受けた時点の土地所有数は203人で、大地主が14人、ほかは100坪程度の小地主がほとんどであった。

地元との換地設計（土地評価・減歩率）協議において、小地主からは大地主と同様の平均減歩率約30割に対し多くの反対意見が出され、事業が中断する事態になった時期もあったが、最終的には換地設計は面積式とし、小地主で住宅がある場合は8割、住宅がない場合は15割、中地主（300坪以上）で住宅がある場合は23割、住宅がない場合は28割、大地主は37割とし、清算金算定は路線価によることとする協定減歩方式で事業実施の合意を見た。この換地設計の策定や地主との協議に関して、受託業者で当時道内で換地設計の第一人者であった(株)都市整備コンサルタントの佐野喜男の尽力によるところは大きく、事業完成時の式典において市から感謝状が贈呈された。

昭和49年7月13日、北海道から76・1鈔について区画整理事業の都市計画決定を受けた。

当初の事業計画では準工業地域の用途指定を受けていることから、国や道からは用途に合致した街区割りが求められ、住宅が建っている区域は小街区割り、建っていない区域は大街区割りとして49年11月5日に設計の概

要（事業計画）の認可を受けた。区画整理審議会の会長には武藤竜三が選任されているが、任期途中で矢島渡がその職を引き継いだ。

特筆すべき事業内容として、区域内には準工業地域であることから広幅員の祝梅大通、東大通、30号通、祝梅北通、祝梅西通、黄金通の6本の都市計画街路が決定されており、これが減歩率を高めている要因ともなっていた。建設省に都市計画街路に対する用地買収方式の補助制度があり、用地は減歩で確保することになるため、用地費を区画道路築造などの工事費に充てることができ、そのための保留地面積を低く抑えることができ、平均減歩率が30^割以内に抑えられた。

認可時の事業内容は、施行面積76・1^割、公共減歩率は22・33^割、合算減歩率は28・49^割、都市計画街路は舗装し10^割以下の区画道路は砂利を30^割敷均す。水道管を道路全路線に布設し、下水道は市の計画が策定されていなかったことから、汚水については汲取式、雨水については管渠およびU字側溝により河川に排水する。資金計画は国庫補助金6億8060万円（事業費の3分の2）、市費3億6530万円、保留地処分金1億2000万円の総額11億4790万円であった。

関係地主から大街区に区画道路を配置し住居割りにすべきとの要望があり、建設省から航空機騒音に対する地元対応の指導を受け、大街区に区画街路を追加配置し、国や道の指導により区画道路を砂利敷均しから全路線に舗装をかけるよう変更し、50年11月に認可された。

また、都市計画街路の用地買収方式補助事業の実施計画の承認申請に際し、用地費についてあらためて不動産鑑定をかけた結果、当初の単価より約1・7倍に値上がりし、建設省がその鑑定結果を認めたことから、国庫補助金が5億3340万円増額の12億1400万円に変更、市費、保留地処分金も増額となり、事業費総額は20億2600万円、合算減歩率は27・

49^割となった。

その後の区画道路の一部廃止および一部新設、歩行者専用道路の新設などにより、公共減歩率は26・62^割、保留地減歩率は2・18^割、合算減歩率は28・8^割となり、資金計画では国庫補助金が13億3000万円、市費7億8972万5000円、保留地処分金が3億8378万2000円となり総額は25億350万7000円となった。

56年9月24日に換地計画の認可が下り、10月9日に換地処分が行われるとともに町の区域、町の名称の変更告示もなされ、56年度をもって事業が完了した。

祝梅はアイヌ語のシユクパイ（イラクサのたくさんある所の意）の当て字とされているが、新町名を募集したところ祝梅という祝いの言葉にちなんだ梅ヶ丘、弥生、寿の応募が圧倒的に多く、区画整理審議会において梅ヶ丘1丁目く3丁目、弥生1丁目く3丁目、寿1丁目く3丁目を付して町名を決定し住居表示も同時に実施された。

梅ヶ丘1丁目梅ヶ丘公園内には「この地をば 古里として 子らは在り」と刻まれた記念碑が建立され除幕式も挙行された。

末広第三土地区画整理事業

事業認可に至る経過 当該地区は市中心部から至近距離にあり、稲作を中心とした農業地帯であるが、昭和46（1971）年の線引きにおいて市街化区域に指定され、用途地域も住居地域に指定されていた区域である。

42年に事業が完了した末広第二土地区画整理事業区域に隣接し、住宅地開発に期待が寄せられていたが、地権者の農業継続の意欲が強く、線引き以来事業認可までに7年間を費やしている。

事業内容 施行面積は13・3^割で、地区内地権者は16人であるが千歳市農業協同組合の組合員が多く、昭和52年から農協が中心となり換地設計は

(社)道農都市開発協会が受託し、組合設立発起人代表に稲川義夫を選任して事業同意に動き出した。

千歳市で初めての上・下水道、都市ガス完備の事業となり、事業費のすべてを保留地処分金5億8410万円で賄うこととして、公共減歩率は24・8割、保留地減歩率は23割で合算減歩率は47・8割と高率になった。

53年4月5日までに地権者全員の事業同意を得て、7月25日に組合設立(事業)の認可を受けた。第1回組合設立総会において、理事長には稲川義夫が選任された。

その後、資材単価の上昇に伴う工事費の増額や29号通拡幅に支障となる物件に対処するための助成金などについて計画変更した結果、資金計画は5281万円増額の6億3691万円、合算減歩率は48・2割となった。

3月7日の組合臨時総会で換地計画(案)の承認を受け、3月31日に認可申請を行い4月8日に認可された。なお、換地設計は路線価式評価方法を採用した。

4月14日に関係権利者28人に換地処分通知が送付され、4月26日には換地処分とともに、新たな町の区域、町の名称の変更告示がなされ、稲穂1丁目4丁目を付し住居表示も実施されて翌4月27日から効力が発生した。

最終的な事業費総額は6億7808万円となった。56年4月に稲穂2丁目の稲穂公園内に「理想郷」の文字を記した石碑を建立、事業の清算が終了し完了した。

根志越土地区画整理事業

事業認可に至る経過 明治27(1894)年にネシコシ、オリイカ、ケヌフチの千歳原野殖民地区画割りが完了し、5月には団体2組65人と個人188人が入地した。翌年からは水稲作りを始めた者も多く、以来千歳の稲作が普及していったといわれている。根志越地区は稲作を中心とした農

業地帯として発展してきた。

根志越地区は昭和50(1975)年に工事が完了した東郊土地区画整理事業地区に隣接する地域で、46年の線引きの際に開発保留地区となり、48年1月に青葉中学校が当地区に移転後、根志越南部開発期成会が発足し、木村豊次会長から強く開発要望が出されていた。

53年6月30日、第1回の線引き見直しにおいて、区画整理事業の施行を条件に用途地域を準工業地域として市街化区域に編入された。

事業内容 航空機騒音の関係から用途地域が準工業地域に指定され、開発に際しては大街区割りの区域を設けて工業系の建築誘導が求められた。

期成会に対し、整備の内容として道路築造・舗装・雨水管布設、上水道布設、配電整備については事業で対応、汚水に関しては今後市において対応することなどが説明された。地元合意を得て昭和54年12月22日に北海道から市施行による区画整理事業区域の計画決定(区域決定)を受け、翌55年4月4日に事業認可を受けた。

区域面積は35・3畝(一般住宅地7・8畝、工業系用地16・2畝)、公共減歩率は21・16割、保留地減歩率は25・16割、合算減歩率は46・32割となり、工事は58年度終了を計画した。

その後、仮換地指定の個別協議において工業系大街区割りの地権者から、住宅地割りへの変更について強く要望が出され、55年6月頃から大街区を住宅地割りに変更すべく北海道との協議が進められた。

地区周辺の開発状況は、南側は50年に東郊土地区画整理事業が完了し、東側も祝梅土地区画整理事業が継続中で、両地区とも用途指定は準工業地域であり、市は本地区開発の位置づけとして市内に点在している不適格建築物35件の受け皿としての構想を持っていたが、移転可能な不適格建築物であっても、多くの工場敷地を必要としない企業規模が零細なものもあり、

住居的ロット割り（住居地域の街区割り・画地面割り）で充分対応できるとの道の判断が下され、8^割道路13本、6^割道路2本を新設することとした。

55年11月10日で設計の概要の変更は認可され、同年12月11日付で仮換地の指定が行われた。この結果、一般住宅地は19・5^割、準工業用地は3・4^割となり、公共減歩率は24・14^割、保留地減歩率は21・55^割で合算減歩率は45・69^割となった。

事業施行最中に、本地区東側の一部を除く低地帯に腐植などが堆積した深い泥炭層を構成していることが判明し、雨水排水施設、道路築造、上水道施設などの基礎対策工事費を見直した。これ以降、一般住宅建築においても建築確認申請の際に泥炭層が厚いことを明らかにして、基礎杭工事の徹底を図るようになった。

結果、資金計画は市費が3億709万円増の4億8800万円、保留地処分金が1億4857万円増の11億6457万円、総額は16億5266万円となり、58年度をもって事業が完了した。

町名は地区内居住者と地権者より公募し、「豊里」と命名し、1丁目から5丁目までを付して同時に住居表示も実施された。

59年10月には工事の完了を祝して、5丁目のくるみ公園内に「豊栄郷」の文字を刻んだ記念碑を建立し事業を終了した。

稲穂土地区画整理事業

事業認可に至る経過 当該地区は昭和55（1980）年4月に工事が完了した末広第三土地区画整理事業地区に隣接し、戦後の開拓により開かれた区域で、市中心街や千歳駅からも至近距離にあり、主に森林組合の苗圃や酪農を中心とした地域だった。地区南側は霊園をはさんで宅地化が進み、人口増の受け皿として期待されていた。

事業内容 昭和58年10月1日から事業化に向けた打ち合わせが開始され、59年2月16日に組合設立発起人会を設立、発起人代表には千歳市森林組合長の若山長大を選任した。

施行面積は13^割、地区内地権者は13人で、地権者のほとんどが千歳市農業協同組合の組合員であったことから、農協が主導し、換地設計は(社)道農都市開発協会に委託して事業を進めることとした。

59年8月16日に市街化区域編入と住居地域の用途指定を受け、10月2日には組合の設立が認可された。

10月16日に第1回組合設立総会が開催され、理事7人、監事3人、評議員2人を選出、組合理事長には若山を選任した（S61・5（今要吉））。

本事業も末広第三地区と同様、上・下水道、都市ガス完備の事業で、事業費のすべてを保留地処分金7億7272万円で購入することとして、公共減歩率は26・7^割、保留地減歩率は25・6^割で合算減歩率は52・3^割と高率になった。

地区北側の道路部分3051平方メートルについて埋蔵文化財の発掘調査が必要となり、組合において費用を負担し市教育委員会が調査を実施した。

本事業は地理的条件に恵まれ保留地処分も順調に推移し、61年度には工事が完了し、61年9月11日に換地計画の認可を受け、10月17日に換地処分を完了した。11月6日付で町名・町界の変更告示がされ、末広第三土地区画整理事業の際に設定した町の区域を見直し、新たに稲穂1丁目から4丁目画した。

62年10月に稲穂3丁目のやすらぎ公園に、「黎明郷」の文字を刻んだ記念碑が建立され除幕式が挙行された。

最終的な事業内容は、総事業費が8億4324万円で、市助成金が2215万円、保留地処分金が8億525万円で、減歩率は当初計画どお

り。平成2（1990）年12月1日をもって組合は解散した。

おさつ駅前土地区画整理事業

事業認可に至る経過 北信濃地区は火山灰地の痩せた土質であったため、本格的な開拓が進められたのは戦後で、主に畑作や酪農を中心に農業経営が進められた。

昭和26（1951）年5月1日の「大字の廃止・字名の改正」により、現在のおさつ駅前地区周辺は長都、上長都、都、北信濃と改正され、区画整理事業着手まで営農が継続されてきた。

56年を初年度とする市の第3期総合開発計画（10カ年計画）では、最終年度の65年（H2）の総人口を10万2250人と計画し、その受け皿をおさつ駅前地区を含む千歳市の北側地域に求め、おさつ駅前地区は59年8月に市街化区域の特定保留地区になった。

おさつ駅前地区は、58年12月27日に（仮称）北信濃土地区画整理組合設立発起人会が設立され、代表の藤本恒夫により千歳市に対し開発促進の陳情と併せて土地区画整理法に基づく技術的援助の要請がなされた。

当該地区の事業化にあたって、多くの懸案事項が山積していたが、その中で、国鉄千歳線と東7線道路の立体交差事業に関しては本事業では実施せず立体交差に係る用地確保と一部道路の築造にとどめることとした。

防風保安林（耕地防風林）については市の緑のマスタープランにより緑地とすることが決定されており、本事業に合わせて市が保安林を買収し、保健保安林の網をかぶせて地区の健康増進施設として活用することとした。下水道については市が南30号以北の下水道将来計画を策定するとともに、本管を事業地区界まで迎えに行く工事を実施することとした。

事業内容 昭和62年3月6日の第16回発起人会において、事業名を「おさつ駅前土地区画整理事業」に決定。63年3月31日、区画整理事業の区域

決定とともに都市計画街路・用途地域の都市計画決定がなされ、7月4日には組合が設立認可された。

7月17日には組合設立総会が78人の組合員参加のもと千歳市民文化センターで開催され、11人の理事を選任し、組合理事長に藤本恒夫、副理事長に中田守、中島太助、堀勝を選出、組合員総数は100人を超えた。組合員が多いことから総会に代わる議決機関として総代会を設置し、15人の総代が選出された。

当初の事業計画内容は、施行面積が58・3畝、公共減歩率は27・63割、保留地減歩率は15・75割、合算減歩率は43・38割で、千歳市では初めての組合区画整理補助事業（都市計画街路の用地買収方式補助事業）となった。

号・線間の中間に幅員16割の中通を設けて都市計画街路の決定を受け、国庫補助金18億円、市助成金2億円、保留地処分金20億6872万円、合計事業費は40億6872万円となっている。

組合補助事業は国の会計検査院の対象事業となることから組合事務所に市から職員2人を派遣し、換地設計などの受託業者からも1人の職員が配属され、工事の設計積算・発注・検査・会計検査対応を行う体制を整えた。

平成元（1989）年5月から工事に着手し、同年7月に仮換地を指定、4年8月7日に北海道から換地計画の認可を受け、8月20日に換地処分を行った。町名については公募とし、昭和50年12月に中央から地区内に新築移転した北海道千歳北陽高等学校の「北陽」を推す声が多く、北陽2丁目から4丁目、一部の区域は隣接する北光5丁目から7丁目、長都駅前1丁目・2丁目を付して町名・町界を変更し、同時に住居表示事業も実施した。

4年2月、6年6月、9年3月、同年6月と4回の事業計画の変更を経て、最終的な事業計画内容は、施行面積58・3畝、公共減歩率27・38割、保留地減歩率11・19割、合算減歩率は38・56割。資金計画では国庫補助金

が16億8835万円、保留地処分金17億8792万円、その他7294万円で合計35億4921万円となっている。

組合は10年2月27日に清算金2億7306万円の徴収交付事務を終え、5月29日をもって解散した。

本事業の特筆すべき事項として保安林（8・9号）の買収が上げられる。昭和62年10月8日の市と北海道営林局との打ち合せ記録によると、営林局側から保安林の買い上げ要望が出され、鑑定の考え方として宅地見込価格の3割と示されたことから、市は買収する方向で検討を開始し、想定価格を1億5000万円と予想した。しかしながら、63年に市街化区域に編入された頃から事業地区内で不動産業者による土地の先行買収が行われて売買価格が上昇し、保安林の買収契約額は市が試算した価格の2・6倍（4億円）となった。

また、本事業では「千歳ニュータウンおさつ美化協定」や「千歳ニュータウンおさつ緑化協定」が策定され、組合と地権者の間で宅地内の美化・緑化に取り組まれている。

第4 工業団地地区画整理事業

事業認可に至る経過 本地区は市街地から北西に約4キロの国道36号沿いの地域で、戦後の緊急開拓により畑作を中心に開拓され、昭和28（1953）年には地区内に千歳少年院が開設（S51・3収容停止）されたが、近年まで農業経営が継続されてきた地域である。

千歳市は39年4月4日に新産業都市建設促進法の指定を受けて以来、第1から第3工業団地、臨空工業団地の造成を行い、平成元（1989）年2月14日には全国で26番目の道央テクノポリス開発計画が承認されたことから企業進出のニーズは高く、新たな工業団地の造成が急務となっていた。

地区の国道36号沿いの一部は旧都市計画法において昭和42年3月に工業

地域の用途指定がなされており、46年5月15日の当初線引きにおいて全域が市街化区域に指定され、8月10日に工業専用地域の用途指定を受けた。しかし、地権者からは隣接桜木地区が住宅地であることから用途を住居地域に見直して欲しいとの要望が出されていたが実現はしなかった。

63年8月頃に大和製罐（株）より少年院跡地（7・5号）に工場を立地したいとの要望が出された。国有地であることから平成元年2月から北海道財務局と協議が開始され、財務局からは公的事業の用に供する場合に市に処分するとの回答を得て、市施行による区画整理事業計画がスタートした。

その後、市側の事情により大和製罐の立地を断念することになったが、継続して市施行の区画整理について地権者の合意形成が進められた。

事業内容 本事業は事業費のすべてを保留地処分金で賄うこととし、減歩率を低く抑えるためには保留地の処分単価を上げる必要があった。そのため工業団地としての整備水準を高めるとともに、これまでの地価公示価格の地点を変更し、保留地処分平均単価を2万1175円/平方メートルと設定し地権者の合意形成を図った。地権者からは住宅地と変わらない処分単価で土地が売れるのかとの危惧する意見も出されたが、市は連携して民地の土地処分を推進することを約し、平成3年9月までに地権者8人全員の事業同意を得、9月27日付で施行面積38・5号の事業認可を受けた。

4年1月16日の第1回区画整理審議会では会長に原美文、副会長に腰原安友を選出し事業がスタートした。

最終的な事業内容は、公共減歩率12・66号、保留地減歩率21・26号で合算減歩は33・92号となり、事業費は16億2880万円となった。

5年10月1日に換地計画が認可され、10月13日に換地処分を行った。

6年7月に上長都明星公園内に記念碑を建立、「風雪に耐え」の文字を刻み事業を完了した。

根志越第二土地区画整理事業

事業認可に至る経過 本地区はJR千歳駅の北方約1・6^キに位置し、戦後に開拓が進められてきた農地および林地で、昭和37（1962）年の第7混成団（現・第7師団）来駐後は、東千歳駐屯地と北海道大演習場を往来する自衛隊の装軌車両の走行ルートとして南28号が使用され、通称C経路が横断している。地区内には39年12月に新築移転した千歳第二小学校がある。

市の線引きに際し、43年頃から地権者より市街化区域の指定を強く要望されていたが、航空機騒音や総合計画の計画人口から市街化区域編入が遅れていた地域である。

小学校は児童数の減少により閉校寸前まで追い込まれた時期もあり、児童を抱えた家族に家を建てることを条件に無償で土地を譲渡するなどの宅地化が進められ、国道337号沿いの一部は51年4月に都市計画法第43条のみなし区域の指定を受け、住宅建築が可能な地域となっている。

事業内容 昭和59年8月の第2回線引き見直しに際し53・5^シが特定保留地区となり、C経路や航空機騒音問題など行政上の主要課題が山積された地域であることから、市が事業主体となった。

地区南側に埋蔵文化財が確認されていたことから、60年4月から10月にかけて包蔵地の範囲確認の調査が市教育委員会によって行われ、61年6月にはC経路の振動騒音の影響調査が市環境部において実施された。これらの調査結果をもとに市は62年4月に基本構想を策定、63年4月に都市計画街路の用地買収方式補助事業導入のための基本計画を策定した。

号・線の中間に12^シの中通りを設け都市計画街路決定を受けること、C経路沿いは装軌車両走行時の振動騒音の影響を考慮して、緩衝緑地帯および夜間非可住の沿道サービスゾーンと合わせて40^シを確保すること、埋蔵

文化財包蔵地は道路などの公共施設の発掘調査以外は発掘調査を行わず地区公園として確保することとした。

平成3（1991）年9月27日の第3回線引き見直しで63・5^シが市街化区域に編入、北海道から区画整理事業区域、準工業地域の都市計画決定を受けた。

4年3月16日に第1回区画整理審議会が開催され、会長に力示武文、副会長に広重隆を選任、4年12月25日に仮換地指定を行い、5年3月から保留地処分を開始した。

最終的な事業内容は、公共減歩率36・95^シ、保留地減歩率13・14^シで合算減歩率は50・09^シとなり、資金計画では補助金が14億7930万円（うち市負担分7億2925万円）、特定道路1億9530万円、保留地処分金は27億348万円、市費5940万円、公共施設管理者負担金（公園）は6億2200万円、総額では50億9000万円となった。

11年9月27日に北海道から換地計画が認可されて換地処分を行い、町名は清流1丁目から8丁目を付して事業が完了した。

北信濃第二土地区画整理事業

事業認可に至る経過

当該地区はJR千歳駅から北西2・5^キに位置し、東側は東10線道路、南側は防風林、西側は道道島松千歳線（東9線）、北側は南29号道路に囲まれ、戦後の開拓により農畜産業を中心に開かれた地域で、東側には隣接して昭和50（1975）年4月に富丘中学校が、平成5（1993）年5月には総合武道館が開設された。防風林の南側は富丘の住宅地が迫ってきており、早くから人口増の受け皿として期待されていた地域である。

事業内容 本事業は共同施行（同意型個人施行）の土地区画整理事業として駒澤春一を代表とし、千歳市開拓農業協同組合が事務委託を受け、平

成6（1994）年1月26日付で施行面積16・6畝の事業認可を受けた。

最終的な事業内容は公共減歩率が30・84割、保留地減歩率は13・99割で合算減歩率は44・83割となった。

資金計画も最終的に保留地処分金10億5325万円、市助成金3076万円で総事業費は10億8401万円となった。

工事および保留地処分も順調に推移し、8年2月16日に換地処分を行い、町名はあずさ2丁目・3丁目と変更して住居表示も実施された。町名変更で富丘中学校、総合武道館の所在する区域はあずさ1丁目と変更された。

8年11月13日に事業の終了認可を受けて事業は完了した。

北陽土地区画整理事業

事業認可に至る経過 本地区は道道島松千歳線、南29号の角、千歳北陽高校の東側に隣接する地区で、戦後開拓により主に酪農を中心に経営されていた地域である。

当初、おさつ駅前土地区画整理事業の予定区域として事業化の準備を進めていたが、地権者の酪農経営継続への意欲が強く、後年度に事業化することとして地区から除外した地域だった。市の総合計画において市街地整備が期待されていたことから、平成3（1991）年9月には市街化区域の特定保留区域に指定され、4年7月に組合設立発起人会が開催され、代表に三溝邦雄が就任した。

事業内容 平成5年9月14日に市街化区域に編入された。開発手法として当初は都市計画法第29条の開発行為による市街地整備を計画していたが、6年4月に区画整理手法による開発を決定し市に届出した。

7年1月23日に知事から組合設立の認可を受け、2月28日には組合設立総会を開催し5人の理事と2人の監事を選出し、理事長には三溝邦雄が就任した。また、組合運営・工事施工については地崎工業㈱と業務代行契約

を締結した。施行面積は6・5畝で資金計画は全額保留地処分金で賄うこととした。

本事業は地理的条件に恵まれ保留地処分も順調に推移し、最終的な資金計画は総額で6億300万円となり、合算減歩率は49・16割となった。

9年6月20日に換地処分を行い、町名は、おさつ駅前土地区画整理事業ですでに北陽1丁目と変更されていたことから地番の変更を行い、併せて住居表示も実施した。同年12月10日をもって組合は解散した。

根志越第三土地区画整理事業

事業認可に至る経過 本地区はJR千歳駅の北方約2^{キロ}に位置し、昭和46（1971）年の線引き以来市街化区域の指定を強く要望されていたが、市の総合計画および人口フレームにおける位置づけや、航空機騒音、千歳バイパス（南27号）等、方針が未確定な課題を多く抱えていたことから市街化区域編入が遅れていた。

千歳バイパスについては、国道36号の交通渋滞の緩和・騒音・振動・排ガス対策として、昭和46年度を初年度とする千歳市第2期総合開発計画（S46-55）において、市内外郭環状線の建設として計画され、千歳恵庭圏都市計画においても恵千バイパスとして千歳の美々から恵庭の戸磯間の外環状線として構想が持たれていた。しかし、千歳側では中央大通が昭和51年3月に供用開始、平成8年12月には道道に昇格し、恵庭側でも恵庭バイパスが8年に全線が供用開始されたことにより、交通渋滞の緩和など国道36号線対策の効果が表れてきたことから、千歳バイパスの構想はその後立ち消えとなった。

事業内容 平成7年11月24日に市街化区域に編入され、地区内の用途制限や敷地面積の条件、建築物の高制限などに関する地区計画の指定が行われた。

8年8月5日、組合設立認可申請者力示文雄ほか7人から知事に組合設立認可申請が提出され9月26日に認可が下りた。9月29日の第1回組合総会で5人の理事、2人の監事が選出され、理事長には力示文雄が就任した。施行面積は22・3畝、全額を保留地処分金で賄うこととし、3カ年で工事を完了を予定した。地区内には4本の都市計画街路が決定されているが、いずれも市が工事を別途実施することとした。

最終的な事業計画内容は、公共減歩率26・26割、保留地減歩率9・82割で合算減歩率は36・08割となった。資金計画では市助成金1997万円、保留地処分金9億6093万円、総額で9億8130万円となった。

10年12月17日に換地計画が認可され、11年1月12日に換地処分を行い、町名を幸福1丁目から4丁目を付して住居表示も同時に実施された。

事業が完了し13年9月18日をもって組合は解散した。

桜木3丁目土地区画整理事業

事業認可に至る経過 本地区はJR長都駅の南方約2^キ、市中心部より北西へ約3・3^キに位置し、戦後の開拓により開けた農業地域である。周辺は都市計画法の開発行為により開けた桜木、自由ヶ丘の住宅地が隣接し、高速道路を挟んで西側には北海道大演習場があり、南側には昭和53(1978)年4月に信濃小学校から分離した桜木小学校が開校している。千歳市は平成に入ってから人口増加のペースは鈍ったものの、毎年約600人前後の増加があり、これら人口増の受け皿として開発が待ち望まれていた地域である。

地権者は久保田守ほか3人と少なく、いずれも千歳市開拓農業協同組合の組合員であることから、開発事業に実績を持つ開拓農協が施行者となって事業化を目指した。平成5(1993)年2月から埋蔵文化財保護のための事前協議など事業化の動きがあり、9年から10年にかけて治水協議や

道路築造・下水道管布設等に係る市との協議が進められ、10年5月6日に市街化区域に編入、用途地域も第1種低層住宅専用地域および第2種中層住宅専用地域に指定された。

事業内容 平成10年5月7日に千歳市開拓農業協同組合を施行者とする個人施行の区画整理事業が認可された。

施行面積は2・8畝で、上水道・ガスを供給、下水道も雨水・汚水管を布設し、事業費はすべて保留地処分金で賄うこととした。

10年5月に工事に着手し9月には完了。11月19日には換地計画の認可を得て換地処分を行った。保留地の処分も翌11年7月に終了し、11月10日には事業を終了した。事業費は2億2535万円、保留地減歩率が16・2割で合算減歩率は48割となった。

本地区の町名は昭和53年11月1日実施の桜木地区住居表示事業においてすでに桜木3丁目と変更されているため新地番の設定を行った。

静和土地区画整理事業

事業認可に至る経過 本地区はJR千歳駅の北側約1・8^キに位置し、戦後開拓により開けた地域である。

昭和61(1986)年に工事が完了した稲穂土地区画整理事業の住宅地に隣接し、近年まで酪農を営んでいたが、住宅地の近接により酪農施設は郊外に移転し、牧草地として存置していた地域である。平成3(1991)年に事業認可を受けた根志越第二土地区画整理事業の準備段階から事業区域として事業化を目指していたが、営農上の理由から事業に参加せず、地区周辺の道路は5年9月に都市計画街路決定を受けて、人口増の受け皿として開発が待ち望まれていた。

地権者は細沢茂ほか5人と少なく、いずれも千歳市開拓農業協同組合の組合員であったことから、開発事業に実績を持つ開拓農協が施行者となつ

た。

事業内容 平成10年5月6日に市街化区域に編入され、第1種住居地域の用途指定を受けた。施行面積は4・7畝で、上水道・ガスを供給、下水道も雨水・汚水管を布設し、事業費は総て保留地処分金で賄う計画となった。10年7月22日、開拓農協が個人施行者として市から事業認可を受けた。工事の施工は中山建設(株)と千歳建設(株)の特定共同企業体がすべてを請負っている。

本事業は根志越第二地区画整理事業により周囲の都市計画街路も整備され、上下水道・ガス本管も地区界まで埋設されていることから、保留地の分譲や区域内の整備も順調に推移し、11年6月には計画工事を完了した。公共減歩率27・1割、保留地減歩率17・4割で合算減歩率は44・5割となり、事業費総額は3億224万円となった。8月9日に換地計画の認可を受け、13日に換地処分を行い28日より効力が発生した。町名も清流6丁目に変更し、合わせて住居表示も実施された。

12月29日に事業の終了認可を受けた。

勇舞土地区画整理事業

事業認可に至る経過 市は昭和56(1981)年4月から第3期総合開発計画(S56~H2)を始動し、翌57年には人口が7万人を突破するなど、北海道の中核都市として空・陸・鉄路の交通ネットワークの整備や工業の集積が着実に進められていた。

当該地区は戦後の開拓により開かれた地域で、畑作や酪農を主とした農業地帯である。千歳は昭和40年代以降10年間で1万人前後の急激な人口増加により、近郊では都市計画法や区画整理法に基づく住宅地開発が進められ、北光や北陽、長都駅前から住宅地が押し寄せ、当該地も人口増の受け皿として早期の開発が期待された。

事業内容 本事業は平成4年8月6日に「(仮称)長都駅前第2地区」

として宅地開発に向けての世話人会が開催され、事業区域として南29号と南28号間、東8線と東6線間の約66畝を予定した。5年12月22日には10人の準備委員により「(仮称)長都駅前第2地区画整理組合設立準備委員会」が設立され、会長に富永正を選出した(H7~竹内慶次)。

本地区は北側にC経路が通過し、イヨマイ7遺跡の埋蔵文化財の包蔵も確認され、また中学校用地(現・勇舞中学校)の確保など行政課題も多く、具体的な工事内容も含めて市との協議が進められた。

施行区域について、中学校用地の確保については用地の一部確保にとどめ、大部分の用地は事業区域から外れた区域に別途区画整理事業(勇舞第2地区)において確保すること、C経路沿いの対策は根志越第二地区と同様に40畝の緩衝帯を設けること、埋蔵文化財包蔵地については、道路などの公共施設は発掘調査を行い、最終的な施行面積は53・6畝となった。

7年7月5日に準備組合名を勇舞土地区画整理準備組合に変更した。

10年5月6日に市街化区域に編入され、第1種低層住居専用地域の指定とともに5本の幹線都市計画街路、3本の補助幹線都市計画街路を決定した。

10年9月21日に勇舞土地区画整理組合の設立が認可された。10月3日には組合理事、監事の選挙が行われ、同日、第1回組合設立総会が開催され、竹内慶次ほか5人の理事と登坂善一郎ほか1人の監事が選任され、理事長には竹内慶次が就任した。

事業計画内容として公共減歩率が30・34割、保留地減歩率が25・57割で合算減歩率は55・91割となっている。

地区内の沼地・自然林を活かした親水型の勇舞近隣公園の配置、C経路の緩衝帯への沿道サービス施設と緑地の確保などは市から助成金や公共施

設管理者負担金を受けることで事業者負担を極力抑え、その結果、資金計画は、街路・C経路緑地の市助成金5億6900万円、保留地処分金は59億2200万円、近隣公園公共施設管理者負担金2億3120万円で事業費総額は67億2220万円となった。

10年12月22日には仮換地の指定を行い、12年11月には地区西側（東6線・南29号角）の利便施設用地として確保した保留地に大型スーパーのイトーヨーカドー千歳店（現・ちとせモール）がオープンし、一般住宅用保留地の順調な分譲につながった。

16年10月20日に第3回事業計画の変更がなされているが、主に資金計画について工事費の圧縮や保留地の単価アップ、保留地処分が順調に推移したことから借入金利息の大幅減額などにより総額が約20億円減の43億9504万円となり、減歩率も保留地減歩率が8・81割減の16・76割になるなど、合算減歩率で10・24割減の45・67割となり、当初計画を大幅に下回り、これにより5万58平方メートル（約2000区画）の住宅用保留地が不用となり地権者に換地交付した。

17年7月27日に換地計画が認可され、10月7日に換地処分が行われた。翌8日に新たな町名として勇舞1丁目から8丁目と、一部が隣接する長都駅前1丁目から3丁目および北陽3丁目、4丁目それぞれ町の区域を変更し、同時に住居表示も実施。18年度で事業が完了した。

蘭越エコタウン地区画整理事業

事業認可に至る経過 本地区は市中心街から西方約4^キに位置し、道道支笏湖公園線沿いの旧・蘭越小学校跡地周辺の区画整理事業で、道道をはさんで千歳川が流れ自然環境に恵まれた地域である。

昭和49（1974）年から施行した蘭越土地区画整理事業と同様、明治以降、北海道旧土人保護法（H9廃止）によりアイヌの人たちに下付され

た土地が多く、法律では土地の売買等が禁止されていた。戦後、仮登記や抵当権などが設定され、実質的に所有権が異動している土地が多く、事業認可時の地権者数は25人で早急な対策が求められていた。

平成7（1995）年に住宅地開発に向けた地権者の協議が開始され、8年1月には地権者説明会において開発同意を取り付けた。

9年には市街化区域編入の目途がつき、12月には市へ組合設立準備委員会設立届が提出され、準備委員会の代表には小林良三郎が就任した。

10年11月6日に市街化区域に編入し、地区計画の方針が決定され、11年8月17日には組合設立認可申請書が提出されたが、蘭越小学校閉校の碑撤去問題が発生し事業認可は5ヵ月延期された。

蘭越小学校「閉校之碑」撤去問題 蘭越小学校は昭和21年11月20日に開校、その後児童数の減少により緑小学校に統合されることとなり53年3月に閉校した。その際、蘭越小学校閉校協賛会が蘭越小学校を後世に残すため、日高産の石（高さ2・5メートル、幅1・3メートル、厚さ1・2メートル）に「閉校之碑」を刻み学校跡地に設置した。

この石碑が平成11年8月17日から23日にかけて中央コミュニティセンター横に移動・仮置きされ、事実発覚後8月31日から9月3日にかけて蘭越の元の位置に戻されるという事態が発生し、この件の顛末が事業認可時の経過綴りに次のとおり記載されている。

小学校跡地は市有財産であるが、石碑については市の財産台帳にも記載がなく、石碑は設置以来、周辺の草刈りなど蘭越小学校同窓会が維持管理してきた。

11年1月頃に中央連合会から、既に閉校している中央小学校を後世に残すため、記念碑を設置したいとの話が市教育委員会にあり、記念碑となる石を無償又は安価に取得できないか調査していたところ、蘭越小学校の記念碑

が、区画整理事業により新設される公園内にレプリカとして設置される予定であり、記念碑が不用になるとの話が蘭越エコタウン区画整理準備組合担当者から寄せられ、その石碑を利用することとして中央コミュニティセンター横に移動したものである。

同窓会では「蘭越小学校閉校の碑を考える会」を立ち上げ、同窓会に承諾もなく移動されたことの実関係の究明および今後の対策について市に回答を求めた。

市有地を管理する市総務部および区画整理事業の指導を担当する建設部並びに石碑の相談を受けた教育委員会と区画整理準備組合との事前の調査・調整が不十分であったことが要因とし、これら経過を提出するとともに関係者の処分を行う旨回答し、謝罪文を提出して了承を得た。また、記念碑は11年12月20日に補修作業を行うことを三者で確認した。

事業内容 蘭越小学校「閉校之碑」撤去問題が収束し、蘭越エコタウン土地区画整理組合は設立認可へ動くことになった。

平成12(2000)年1月21日に組合の設立が認可され、施行面積は5・7畝、資金計画は保留地処分金と石狩東部広域水道企業団からの負担金を見込んだ。

本事業は仮換地指定後、銀行等からの借入金により工事を先行し、保留地処分金でその債務を返済することとして12年度中には工事の大半を完成させた。13年6月1日に換地計画が認可され、6月29日に換地処分が行われた。これにより町名を新屋1丁目、2丁目と改正し同時に住居表示も実施された。

最終的な事業内容は、保留地処分金3億2254万6194円、賦課金1510万5000円、石狩東部広域水道企業団負担金725万236円の総額3億4490万1430円となり、公共減歩率は30・48割、保留地

減歩率は22・91割、合算減歩率は53・39割となり、事業を完了して19年4月11日に組合は解散した。

北信濃第三土地区画整理事業

事業認可に至る経過 本地区は南29号、東10線(北新通)の角地で、大部分が戦後開拓による畑地であり、周辺には中学校や体育施設(武道館等)も開設され、平成8(1996)年に事業が完了した北信濃第二地区(あずさ)の住宅地にも隣接していることから住宅地への早期転換が迫られていた地域である。

8年3月には千歳市開拓農業協同組合の細沢茂組合長と地権者代表の太田憲三からそれぞれ市に市街化区域編入の要望書が提出された。本地区は10年5月6日の線引き見直しに際して一般保留となり、その後事業化に向けた関係行政機関との調整が進められた。特に昭和59(1984)年から平成2年にかけて実施された国営千歳地区直轄明渠排水事業の受益地区であったことからその指定解除が前提となった。

用途指定期間の満了が11年11月29日であり、北海道の指定解除手続きの目途が立ったことから、12年3月31日に市街化区域に編入し、用途地域は第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域に指定された。

事業内容 本地区は地権者5人による共同施行として平成12(2000)年5月8日に事業認可を受けた。

施行者代表は太田憲三で、施行面積は5・3畝、公共減歩率は33・62割、保留地減歩率は15・81割で合算減歩率は49・43割である。

資金計画は都市計画街路9線中通的道路築造・舗装に係る市の助成条例に基づく助成金として1460万円、保留地処分金が3億8161万円の総額3億9621万円となった。

本事業は伊藤組土建(株)が業務代行および工事を一括して請け負い、施行面積が小さかったことからわずか半年足らずで工事も完了し、12年12月28日に事業費確定に伴う事業計画の変更を行った。

その内容は、減歩率は変わらず、資金計画で市助成金1294万5000円、保留地処分金は3億8263万円で総額は3億9557万5000円となった。

最終的な地権者数は10人で、翌13年1月9日に換地計画が認可され、1月22日には換地処分が行われた。

町名もあずさ5丁目と変更し住居表示も同時に実施された。

最終的な資金計画は総額で3億9560万円となり、同年7月11日をもって事業の終了が認可された。

おさつ駅みどり台土地区画整理事業

事業認可に至る経過 当該地区はJR長都駅から北西約0・5^キに位置し、戦後開拓により開けた地域で、土地利用状況は畑や山林がほとんどで、地区の中央を南28号から長都川に沿いJR千歳線に向かってS字カーブが連続するC経路が縦断している。

平成4(1992)年8月25日におさつ駅前A地区として南28号・東4線・JR千歳線に囲まれた約43^ハを開發予定地として発起人会が結成され、翌5年12月20日には組合設立準備委員会と名称を変更。規約の制定や7人の委員を選出し、会長に戸田肇が就任した。

7年7月7日の組合設立準備委員会において、名称をおさつ駅みどり台土地区画整理組合準備委員会と変更し、千歳市農業協同組合と事務委託契約を締結した。

本地区はC経路の線形見直しルート変更かが事業化に向けて大きな課題となり、C経路の今後の方針や沿線土地利用計画等について市と再三に

わたり協議された。

C経路のルート見直し 本地区の事業化の話が持ち上がる以前の平成3年9月27日に事業認可を受けた根志越第二土地区画整理事業において、C経路全線にわたる拡幅やS字カーブ改良について市と札幌防衛施設局において協議が開始された。S字カーブを現線形で拡幅整備を行った場合、装軌車が時速10^キで走行する時に一般車両の通行に支障が生じる恐れがあることから線形の見直しについて議論された。7年から市と札幌防衛施設局において南28号東4線にルートを見直す話が本格化し、8年には地元調整に入った。

9年12月8日の準備委員会において、地区外地主の意向を確認し開發予定区域を南28号以北については約200^ハ、東4線以西については約280^ハ区域を拡大することで合意。10年から防衛施設庁の補助事業としてC経路整備事業南28号改良舗装工事が採択され、市による測量調査および改良工事がスタートした。

事業内容 本地区は平成11年11月5日に市街化区域に編入され、用途地域は第1種低層住居専用地域に指定され、仮換地指定に合わせて地区計画および用途地域の変更も行うこととした。

また、市教育委員会から小学校用地の確保について要望され、11年9月2日付で東5線南28号北角に用地を確保する旨を回答した。

12年8月16日に組合設立が認可され、理事長に戸田肇が就任した。

本事業は29年度までに9回の事業計画変更が行われ、工事費積算の見直しによる減額や、保留地処分が順調に推移したことによる借入金利息の減額などにより、公共減歩率は30・80^ハ、保留地減歩率は27^ハで合算減歩率は当初計画より3・89^ハ減の57・80^ハとなった。

また、資金計画では補助金が11億4909万円、保留地処分金が37

億4732万円、公共施設管理者負担金が2億2740万円、その他4876万円となり、総額では当初計画よりも23億8000万円減の51億7258万円となった。

事業認可を受けてから12年後の24年8月17日に換地計画が認可され、翌25年2月8日に換地処分が行われ、町名はみどり台南1丁目から4丁目、みどり台北1丁目から5丁目を付し住居表示も実施され事業は完成した。その後、組合の解散手続きが進められている。

勇舞第二土地区画整理事業

事業認可に至る経過 本地区は当初、勇舞土地区画整理事業の区域として平成4（1992）年から開発準備が進められていたが、7年10月の市との協議において9・5鈔が農業用排水の受益地区であることが判明し、受益地区からの除外を条件に、別途事業化を進めることとなった区域である。12年5月16日に勇舞第二土地区画整理組合設立準備委員会を設立し、規約の制定、7人の準備委員を選出し、会長には橋場重直が就任した。本地区北側にはC経路が通過しており、勇舞地区と同様に40鈔の緩衝帯を設け、市からの要請により中学校用地（現・勇舞中学校）2・6鈔を確保することとなった。

事業内容 本地区は平成13年3月30日に市街化区域に編入し、用途地域は第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、準工業地域に指定され、11月5日に千歳市から組合設立の認可を受けた。公共減歩率は21・85鈔、保留地減歩率は29・7鈔、合算減歩率は51・55鈔である。事業費は市助成金が2009万9000円、保留地処分金が7億9530万1000円の総額8億1540万円となった。学校用地の一部を保留地とするなど16年度中にはすべての保留地処分を終え、17年7月27日に換地計画の認可を得て換地処分を実施。18年7月21日に千

歳全日空ホテル（現・ANAクラウンプラザホテル千歳）において事業完成祝賀会が行われ、9月29日に組合の解散が認可された。町名については勇舞2丁目、3丁目に変更し同時に住居表示も実施している。

最終的な事業内容は工事費の圧縮等により市助成金が2493万9000円、保留地処分金が5億6918万1000円で総額6億249万5000円となり、減歩率は公共減歩率21・6鈔、保留地減歩率25・36鈔、合算減歩率は47・22鈔となり、18年度をもって事業が完了した。

北陽高校前土地区画整理事業

事業認可に至る経過 本地区は南側に千歳北陽高校が隣接し、地区の大半は畑作地の一部が建設資材置き場として利用されている。本地区の周辺はおさつ駅前土地区画整理事業、北陽土地区画整理事業、北信濃第二土地区画整理事業、勇舞土地区画整理事業の住宅地造成が相次いで施行され、土地利用の転換が求められていた地域である。

平成18（2006）年8月31日に区画整理設立準備委員会を結成し7人の委員を選出、代表に三溝邦雄が就任した。

20年3月28日に市街化区域に編入され、暫定的に第1種低層住居専用地域に指定。21年9月18日に第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、準工業地域に見直し変更指定された。

事業内容 本地区は周囲を号線の都市計画街路（15・5鈔、21鈔）で囲まれた区域で、本事業では中通2本の都市計画街路（14鈔）を新設し、都市計画街路の用地買収方式組合補助事業として採択。平成20年6月19日に組合が設立した。施行面積は31・6鈔となった。

20年7月5日の第1回組合総会で6人の理事、2人の監事を選出し理事長に三溝邦雄が選出された。

21年2月には仮換地の指定を行い、同年から保留地の販売も実施し、工

事を受注した業者には請負代金の15割相当額を保留地で引き取ってもらう契約をし、26年度まで毎年3億円から4億円の保留地処分金が計上された。

千歳市住居表示審議会により26年8月11日には、当該地区の町名を北陽5丁目から8丁目とする答申がされた。

27年4月2日に換地計画が認可され、翌5月15日に換地処分が行われるとともに住居表示も実施された。

最終的な事業計画は、公共減歩率26・35割、保留地減歩率23・51割で合算減歩率は49・85割となった。資金計画では補助金が6億2900万円、保留地処分金は19億4871万円となり、寄附その他の収入で129万円、総額で25億7000万円となった。

あずさ土地区画整理事業

事業認可に至る経過 当該地区は南28号（C経路）と東10線の角地で、土地利用形態は山林、農地並びに建設資材置き場が点在する地域である。

本地区は平成13（2001）年に工事が完了した北信濃第三土地区画整理事業区域に隣接し、周辺地域には学校、武道館、病院等の公共施設が立地しており、人口増の受け皿として早くから住宅地開発が期待されていた。

10年頃から地区内地権者の開発機運が高まり、市との協議が進められ、11年4月30日には市も出席する中で第1回地権者説明会が開催された。

同年7月23日の第2回地権者説明会において開発者名称を北信濃第四地区都市開発発起人会とし、その代表に稲川義夫ほか7人の発起人を選出、事務局は千歳市農業協同組合、コンサルタントは（社）道農都市開発協会とすることを決定した。

12年4月13日には北信濃第四土地区画整理組合設立準備委員会と改称し、規約の制定、7人の準備委員の選出を行い、翌13年1月30日に組合設立準備委員会結成届および技術的援助の要請を市に提出しているが、市街化区

域への編入時期が未定であることなどから、時期尚早として不受理となっている。

市では10年代に桜木3丁目地区、静和地区、勇舞地区、蘭越エコタウン地区、北信濃第三地区、長都駅みどり台地区、勇舞第二地区等が早くから開発計画の話が持ち上がり、組合施行や個人施行の区画整理事業が行われ、宅地供給が過剰となってきたことから、本地区の市街化区域編入は話が持ち上がったから10年を待たなければならなかった。

19年9月21日、北信濃第四地区はあずさ地区と名称が変更された。

事業内容 平成20年10月31日に市街化区域に編入され、用途地域は第1種低層住居専用地域に指定された。

同年12月28日には組合設立総会が開催され、理事5人および監事2人、評価員2人を選出し、理事長には木滑哲夫が就任した。地区面積は9・3畝となった。

21年度から保留地処分が開始され、その年に保留地の77割が処分できるなど事業も順調に推移した。24年6月21日に換地計画が認可され、9月14日に換地処分が行われ、町名はあずさ5丁目として住居表示も同時に実施された。

最終的な公共減歩率は33・8割、保留地減歩率が25・7割で合算減歩率は59・5割となり、資金計画も公共施設管理者負担金1348万6千円と保留地処分金6億9799万円で、総額は7億1147万6000円となり、事業を完了して25年9月26日をもって組合は解散した。

第6項 新たな都市計画 都市計画マスタープラン

平成4（1992）年に都市計画法が改正され、第18条の2に市町村が

都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）を自ら策定することが定められた。都市計画マスタープランは、おおむね20年後を見据えて都市計画に関わる土地利用の方針や都市施設（道路、公園、下水道など）の整備方針を市民の意見を反映しながら策定することとした。

市は7年度から策定に向けた現況調査や課題整理などに取っかかり、翌年2月には市内の経済団体や市民団体に所属する者など270人を対象に「都市づくりに関する市民アンケート」を行った。この結果などから素案を作成し、9年1月に学識経験者や市関係部長などによる策定委員会、2月には市民団体や町内会の役員など25人で構成する市民会議を設置。市民会議には北海道大学工学部瀬戸口剛助教授がアドバイザーとして加わった。市民会議、策定委員会での協議を重ね、市民説明会を経て、11年3月に都市計画マスタープランが完成した。第4期総合計画が目指す「せせらぎに創造し 世界にはばたく つどいの里」を基本理念に、将来像として①水と緑に包まれた「うるおいのあるまち」②安全性と快適性の確保された「安心して生活できるまち」③産業と交流に支えられた「いきいきしたまち」を目標とした。

その後10年余りが経過し、少子高齢化や人口減少社会の到来、地球温暖化をはじめとする環境問題の広まりなど市を取り巻く状況が大きく変化し、マスタープランの見直しが必要となった。前回策定と同様に市民アンケート調査や市民会議を設置して市民の意見を反映しながら作業を進め、24年3月、第2期都市計画マスタープランを策定した。目標年次を2031年とし、計画見直しの要点として①コンパクトなまちづくり ②地域産業の活性化 ③中心市街地の賑わいの創出を挙げた。

景観のまちづくり

平成4（1992）年7月、市は街の景観や公共施設のデザインなどを

検討し市長に提言する諮問機関として街づくり千歳デザイン会議を設置した。委嘱された委員は学生や教師、獣医、農業者、商業者、会社員など多彩な顔ぶれの市民20人（座長・伊藤常良）。任期2年間の研究、協議を経て市長に提言した「千歳らしさの創造」の中では、街づくりの新しい仕組みとして景観ガイドプランの策定が求められた。

市は9年2月、16歳以上1200人の市民を対象に「千歳市の景観に関するアンケート調査」を実施した。結果は、支笏湖や千歳川などの自然環境や新千歳空港、サーモンパークなどは保全すべき景観、一方で駅前地区、幹線道路沿道の広告塔などが改善すべき景観と評価された。

これら調査結果とともに、都市計画マスタープラン策定過程での市民会議や街づくり千歳デザイン会議での協議を生かし、千歳らしい都市景観を守り育てるため、市民、事業者、行政が共通の目標に向かって進むマスタープランとして千歳市都市景観形成基本計画を策定することとした。

12年9月には市のほか北海道開発局、北海道電力、JR北海道などをメンバーとする千歳市都市景観形成基本計画策定委員会（委員長・北海学園大学工学研究科教授上田陽三）を発足させるとともに、一般市民16人で構成するちとせ都市景観市民会議（座長・伊藤常良）を設置した。13年2月、策定委員会は市民会議からの意見を受けて作成した「ちとせ都市景観ガイドプラン」の原案を東川市長に提出した。翌月に完成したガイドプランでは都市景観形成の基本理念として、①千歳川、支笏湖などの優れた自然景観をはじめ、泉沢向陽台、サーモンパークなどの良好な市街地景観や特徴ある沿道景観など千歳市の持つ特性・魅力を生かし「千歳らしさ」を創出する ②大地の持つ美しい自然・風土・歴史を活かす ③みんなで時間をかけて、まもり・育て・つくることを掲げた。その上で「きれいな空とやわらかな水辺、人にやさしく美しいまちなみをめざして」という目標を達

成するため、景観要素を「水とみどり」、「拠点」、「まちなみ」、「みち」の4つにグループ化し、それぞれの目指す景観を具現化していくこととした。推進策として親水公園の整備や電線類の地中化、公共サインのデザイン化などを掲げた。

続いて14年8月にガイドプランの目標を実現するための具体的な誘導指針として市民、事業者、行政の共通の手引きとなるちとせ都市景観ガイドラインが策定され、千歳市都市景観形成基本計画が完成した。取り組み初年度の15年度には、市民参加による景観づくりの推進策として、小学生がまちの景観を学習するジュニア景観士講座（子どもまちなみ探検隊）や市民活動の支援として専門家がアドバイスする景観アドバイザー派遣制度が創設された。そのほか市民活動として15年から千歳青年会議所が中心となり、新千歳空港から道央自動車道千歳インターチェンジまでの沿道に花を植えて歓迎する千歳ウエルカム花ロードが小学生を含む多くの市民の参加を得て実施されている。

参考文献

千歳市「千歳市都市計画マスタープラン」1999年、「千歳市第2期都市計画マスタープラン」2012年、「ちとせ都市景観ガイドプラン」2001年、「ちとせ都市景観ガイドライン」2002年、『広報ちとせ』／『千歳民報』

第3節 公園

第1項 青葉公園

青葉公園の払い下げ・整備

『増補』で青葉公園整備のはじまりについて、

渡部栄蔵は戦時中から、当時御料林であった青葉公園を、公園にする構想を持っていた。昭和十八年か十九年に、栄蔵は軍隊から帰って間もない浅見恒松を連れてこの山に入り、その入口から伊藤組の山まで何歩あるかを計らせた。軍隊のように正確に一步七五センチの歩幅を要求した。次に千歳川側からママチ川側までを計った。御料林ではあるが、請願して公園にする構想を栄蔵は抱いておりこの原生林の美林の大きさを概算しようとしたのである。

戦後昭和二十二年三月末で帝室林野局は廃庁となった。御料林はしたがって国有林に編入された。

とあるが、昭和12（1937）年の御料地位置図（『帝室林野局五十年史』）で現在の青葉公園周辺は御料地に含まれていない。北海道内に200万町歩（うち胆振国21万町歩）あった御料地は、北海道の拓地殖民と林政の適切な統一実施の必要性などから、北海道庁が内務、農商務大臣に対して官林への組み換えを要請し、明治27（1894）年12月、137万町歩（胆振国16万町歩）が官林となり道庁へ下げ渡された。その中に現在の青葉公園周辺も含まれたのではないかと推測される。

昭和27年3月1日発行の『千歳町弘報』で「近く着工する千歳神社境内を中心とする森林、公園及びスポーツセンターを兼ねた総合公園の名称を広く一般より募集致します」と公園名称を公募。同年4月15日号で、札幌那豊平町在住の浜野谷幸政が提案の「青葉公園」と決定したことを発表した。ほかには鶴ヶ台公園、緑ヶ丘公園、宮ヶ丘公園、柏ヶ丘公園などの提



写真6-13 青葉公園空撮

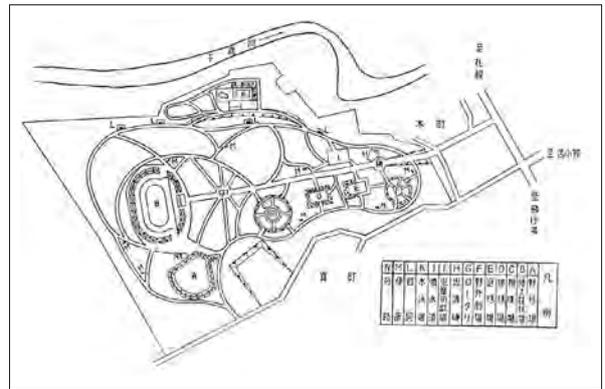


図6-5 青葉公園位置図

案があった。

28年3月、町は青葉公園を総合公園として都市計画決定を受け、整備に取りかかった。29年3月、町は風致保安林であった通称「神社山」46町歩の解放払い下げを受けた。30年8月、青葉公園町営球場が開場、32年8月には陸上競技場が開場したほか、相撲場が土俵開きをした。また、引き続きテニスコート、野外ステージ、プールなどの整備を進めた。これら施設の造成は米軍基地要員の失業対策事業で実施された。このうち野外ステージ（現・市立図書館位置）は38年に造られたが、円型掘り込み式舞台のある卓抜な施設でありながら照明施設も電源設備もない不便さと文化需要そのものの不足から遊休化し、45年頃、ほかのレジャー施設への改造を求める声も聞かれた。

市は青葉公園の充実を図って道に40年7月5日付、青葉公園（真町

2196）の保安林解除申請をした。申請理由は次のとおりである。

北海道の総合開発の一環として、昭和二十四年五月十六日支笏洞爺湖周辺が国立公園に指定されておりますが、その中心観光都市である本市として、北海道唯一の空港都市として早急国際観光都市の形態を整える必要性を強く認識するわけであります。当市は市街地に都市計画を樹立、施行してから三十余年、地理的条件と相俟って着実に整備統一され飛躍的な発展をとげ人口五万人を超える現況にあります。当申請に係る地域は、現在まで風致保安林として自然公園の性格を主体に一面陸上競技場、野球場、水泳場、野外劇場等の施設をし、市営青葉公園として管理してきたものであります。都市計画の進展と人口増に伴い又市街地と接近した位置条件からも更に児童公園、スケート場等の設置が必要となり、別添事業計画のもとに地域の拡大と施設の充実を計り自然的環境を充分取り入れて都市公園法の適用をうけて全体を総合公園として運営致したいので保安林の全面的解除方早急にお取り計らい願います。

一方で千歳神社は、境内に接する公園内区域の変容を憂い、40年7月、石狩支庁に対し「此の度の公園造成に当り樹林の一切は伐採しないとの事でございますが、別図神社周辺の林に生えております小径木及び下草の一切を現況のまゝにすることにいたしまして解除していただきたくお願い申し上げます」との請願を行った（『増補』）。

44年8月19日、北海道告示第1688号をもって青葉公園は保安林の指定を解除された。これによりこの地区の樹林伐採、施設の設置などに関係官庁の許可を必要としなくなった。

この頃から青葉公園で開催されていた「青葉まつり」は、春の恒例行事だった。千歳観光協会の主催で35年から北海道さけ・ますふ化場千歳支場を会場に「さくら祭り」として始まった。37年に青葉公園に会場が移され、



写真 6-14 野外ステージでの演奏会 (S38さくら祭り)

サクラ開花の时期的なズレもあり、43年からは青葉まつりに改称された。新緑かおる青葉公園を会場に、バンド演奏、職場対抗芸能合戦、親子のど自慢コンクール、ポニー、ウサギ、サルなどの小家畜牧場、市内企業協賛による「宝探し」など数々の催し物が企画され、子どもから大人まで楽しみ、多くの市民でにぎわった。

46年4月、千歳公民館がオープン、同年12月、青葉公園と春日町、緑町、大和町方面の市街地を直結する青葉公園橋が千歳川に建設された。

47年からは、運動、都市、自然、児童の各公園の性格を備えた総合公園として整備事業がスタートした。公園内の自然環境の保護や利用者の安全のため、47年5月、公園から車を締め出し自転車以外の車両を通行止めにした。

48年11月5日、市は緑化整備計画に基づき、北海道大学付属植物園の辻

井達一助教授（植物学）に青葉公園の診断を依頼した。同助教授はこの日の調査で、コケイランという希少なランや2種類のササが生し、こうした特徴を生かした公園にしてほしいと述べ、49年1月に報告された正式所見では、公園の現状を維持することでまとめられた。公園内には386種の草木が生じ、公園の最奥部にはオシダ、フユノハナワラビ、ナツボウズが多く残り貴重であり、この植生調査から自然植生のよく保全さ

れた公園北西の一角は自然植物園、野草園的な地区にするのが望ましいとされた。

市は52年度予算に500万円の調査費を組み、将来、同公園をどのように整備していくのかのマスタープラン（千歳市青葉公園整備計画）づくりに取りかかった。53年3月、市議会予算特別委員会で伊賀大二委員の質問に答え、木村建設部長は同公園整備の基本計画を次の内容で明らかにした。

・ 基本的には運動公園の性格づけに変わりはない。
・ 現在の面積に伊藤組山林から買収する隣接地45鈔を加え、約2倍の広さにする。

・ 4ゾーンに分ける。

- ① 公民館、総合スポーツセンター、水泳プール周辺の出会いのゾーン
- ② 神社周辺、入り口付近、野外音楽場周辺はお祭りゾーン
- ③ 森林地区は逍遙ゾーン
- ④ 野球場、陸上競技場などのスポーツゾーン

これらの中に小動物園や遊具などを備えた「冒険公園」、森林博物館などを設け、食堂や休憩場なども設置する。また買収を進めている山林には、第1種陸上競技場を設け、公園内への車両乗り入れは入り口から陸上競技場まで許可することとした。市はこのマスタープランに基づき、53年度に年次整備計画を策定、54年度から一部園路や駐車場、公衆便所の整備が行われた。

緑の中の総合公園

昭和57（1982）年、市は52年度の整備計画を基に64年（平成元年）国体の野球場場に備えるなどの一部修正を行い「青葉公園基本設計」を策定し、公園面積を102・3鈔とした。主な改定点は、相撲場、野外ステージ、小動物園、森林博物館、第1種陸上競技場を計画から除き、基本



写真6-15 中央広場

的な考え方に、「市民のレクリエーションの拠点となる『市民の森』としての機能を持たせる」、「レクリエーションとしての市民参加、競技としてのスポーツの場を提供する」、「現在の環境条件を大事にして樹木などの保全を図る」、「施設は保守管理を十分行えるよう考慮して配置する」などを盛り込んだ。

また、公園敷地の現況、形態および現施設との関係から3つのブロックに分け、新整備地区となる陸上競技場から高速道路路間のAブロックには、催し物やサッカーなどが可能な

「多目的広場」、「芝生園地」、「冒険の森」などを配置。野球場や陸上競技場を中心としたBブロックには、新設する野球場のほか、噴水やカスケードを備えた青葉公園のシンボルとなる「中央広場」を配置。公園入口からテニスコート、スポーツセンターを含むCブロックには、自然教化園として樹木林の保存に努めるほか、既存の相撲場と野外ステージを廃止し、子どもの遊び場と入り口広場を配置することとした。

60年11月、子どもの遊び場「なかよしひろば」、同年12月、新球場である千歳市民球場が完成し、芝生の養生などを経て62年5月オープン。平成元（1989）年9月、「はまなす国体」が開催された。

昭和63年「中央広場」、平成2年「ピクニック広場」、3年「冒険の森」、4年「運動広場（サッカー場）」、5年「芝生の広場」、6年「陸上競技場

管理棟」、7年「陸上競技場」、10年「テニスコート」、11年「テニスコートクラブハウス」が完成し、青葉公園整備事業が完了した。

おはよう橋

昭和63（1988）年12月、国は、「ふるさと創生」の推進にかかる事業として、全国の市町村に一律1億円を交付し、それぞれの地域が独創的で個性的な事業を進め、ふるさと創生のきっかけとする「自ら考え自ら実践する地域づくり」事業を創設した。

市は、市民要望が強く事業の趣旨に合うものを選定し、市議会とも協議を重ね、「千歳、ふれあい架け橋」事業として実施することとした。この事業は、青葉公園の遊歩道整備の一つとして人道橋を作り、森や川などの自然とふれあいながら安らぐ場を創設することをねらいとした。

千歳川に青葉公園と林東公園を結ぶ、延長約100メートル、幅3メートルの人道橋を架けることとし、総事業費約2億5000万円、事業期間は昭和63年度から平成2（1990）年度までとした。

元年8月、『広報ちとせ』で橋の名称を募集し、221名の応募があり、10月23日、親しみやすく、個性的で呼びやすいということを基準に選考した結果、斉藤千恵ほか4人による「おはよう橋」を採用することとし、同月31日に表彰式を行った。ほかに「ふれあい橋」、「平成橋」、「やすらぎ橋」などの候補があった。また、サイクリングロード沿いの壁には中川靖がデザインした「千歳の自然」のレリーフが埋め込まれた。

2年8月8日、おはよう橋の完成式典が行われ、記念行事として「わんぱくマラソン大会」、「ふれあい歩こう会」が行われた。

第2項 緑化7カ年計画

千歳市は全道に先がけて昭和47（1972）年12月、緑化条例を制定し、

緑化に積極的に取り組むこととし、48年度から開庁1000年を迎える54年度を目標年度とする緑化7カ年計画を策定してこれを推進した。

この期間に、道路に7780本、河川に10000本、公園緑地に2200本、公立学校に1350本、そのほかの公共施設に500本、工業団地に1万1000本、商店街に3000本、住宅地に8万本の合計10万5930本を植樹する計画を立て、目標を達成した。

また、緑化計画の目玉事業としてグリーンバンク（緑の銀行）を開設した。これは人生の区切りとなるような出来事を記念して植樹費を預託してもらい、春の適期に記念植樹を行う制度で「人生記念預託」と「行事記念預託」の2種があり、計画期間の7年間に人生記念276件、行事記念26件の預託があった。全般的にやや低調で、グリーンバンク事業特別会計も決算審査のつどその存在意義が問われたこともあり、市は緑化7カ年計画の終了を機に同会計を廃止することとし、54年5月に預託金をすべて払い出すとともに業務を停止した。

そのほか、緑化条例において5畝以上の面積を住宅や工業団地などに造成する場合、市は団地造成事業者や土地所有者との合意により緑化に関して必要な事項を協定することができることとし、確保しなければならない緑地面積は、敷地面積の25%以上とした。また、緑地の規定や協定を締結する場合の必要事項などを明記した。

第3項 グリーンベルトと地下駐車場 グリーンベルト整備

グリーンベルトは、昭和17（1942）年から24年の間に施工された千歳第一土地区画整理事業において、防火や市民の健康保全を目的にした「広路」（広い道路）として設置された。

千歳川をささんで総延長1337^{メートル}、幅39^{メートル}の広路は、戦後に米オクラホマ州兵師団が駐屯するようになってから「グリーンベルト」と呼ばれるようになったという。31年の「千歳町市街案内図」には、弾丸道路（国道36号・札幌〜千歳）と平行に造られた「グリーンベルト」が記されている。市街地の中心部に位置するグリーンベルトでは様々なイベントが開催された。30年頃、千歳神社祭りに合わせて近隣の街から参加して鞍馬競争が行われたという。35年2月、北、東両駐屯地部隊の協力によって第1回雪まつりが開催され、雪像や音楽演奏、写真撮影会などが行われた。また、37年、花壇が作られ、駅前彩りが添えられた。39年8月、第1回千歳空港まつりが開催され、グリーンベルトでは自動車やオートバイの展示即売会が行われた。

43年頃になると自家用自動車の普及に伴い、市内中心部では買い物客の路上駐車が問題視されるようになり、市は駅前通り（国道337号）から新川通（現・公園通）までのグリーンベルト横と栄町の市有地に市駐車場を設置した。

45年、グリーンベルトの川北、川南の2カ所に遊園地を設け、町内会の協力を得て花壇の造成や遊具の充実が図られた。川北地区の遊園地には3体の恐竜の形をした遊具、川南地区には魚や貝の形をした遊具を設置するなど個性的な遊園地が登場した。

49年6月、（財）日本緑化センター



写真6-16 グリーンベルト花壇整備（S37）



写真6-17 グリーンベルト駐車場

が、全国7ブロックに各1カ所モデル緑地を造成・展示して緑化の普及を図るとともに造成面での技術開発を目的に実施する「モデル緑化パイロット事業」において、北海道ブロックからグリーンベルトが候補地となった。

これを受け市は翌50年に「都市環境保全林モデル緑化計画」を策定した。この計画では、千歳中学校前から第1、第2と順番に第8ゾーンまで設定し、四季の変化とメリハリを付けるよ

う樹種を決めた。さらに第1ゾーン「自然の森やすらぎ」、第2ゾーン「子供の森たわむれ」、第3ゾーン「市民の森つどい」、第4ゾーン「2人の森だんらん」、第5ゾーン「若人の森きらめき」、第6ゾーン「果実の森ふるさと」、第7ゾーン「小鳥の森さえずり」、第8ゾーン「旅人の森あこがれ」とゾーンごとに名付け、51年度の「旅人の森」から整備に着手した。しかし翌52年度から日本緑化センターからの補助が打ち切られたこと、国への概算要求に間に合わなかったことなどから一時中止することとなり、その後この事業は頓挫した。

そのころ、市は中心市街地にマイカーで買い物に訪れる市民のため、グリーンベルトに地下式の駐車場を設ける構想を打ち出し、50年度から基本計画の策定を進めることとなった。また、暫定対策としてグリーンベルトの一面を駐車場として使用する案が出された。

49年頃から、空き地となっていたグリーンベルトは、暫定的に駐車場として利用されるようになり、57年、303台の駐車場を整備、また、グリーンベルト沿いには「うなぎの寝床」とよばれた120台分の駐車帯が設けられ、計423台分の駐車場となり、57年11月、千歳市商店街振興組合が道路占用の許可を受け管理するようになった。また、翌12月、ダイエーを核とする大型小売店舗エスプラザ（現・千歳タウンプラザ）がオープンするとともに、それまで無料であった駐車場が有料となった。

59年6月、市は北大通広場（千歳中学校前（千歳川）の整備に着手した。この整備は公共空地整備事業として防衛施設庁の補助金を活用し、広場および地下駐車場の整備が進められた。

広場は大きく4ブロックに分け子どもからお年寄りまで楽しめるよう、それぞれの広場に個性を持たせた計画とした。概略は次のとおり。

緑の広場（Aブロック） 雑木林と、街路沿いの低木を利用して豊かな緑を配置し、明るい林間に憩いの場や子供の遊び場、また、小広場を設け、市民の交流の場とし、さらに、四季折々の花木を楽しんでもらえるよう、花壇の設置、木々の植栽をする。

つどいの広場（Bブロック） 「うるおい」と「やすらぎ」を与えてくれる緑と水によって構成する。駅前通り側には青葉さわやかなハルニレを植え、



写真6-18 グリーンベルト地下駐車場工事

藤棚や壁泉（人工滝）、遊具を設けてみんながくつろげる広場とする。

おまつり広場（Cブロック） 極力、施設を設けず、盆踊りや各種催し物に利用できるよう、緑に囲まれた幅広い空間の広場とする。「おまつり広場」と「つどいの広場」を横断する有楽通りは、緊急時以外は車の通行止めをして、催し物広場とする。

わんぱく広場と芝生広場（D・Eブロック） 散歩道がひかれ、高木・低木の群の中に芝生広場や遊戯広場、あずまやを設ける。くつろぎと遊びの広場、そして市民の庭としてのイメージを持つ広場とする。

整備工事の着手とともに、幸町4丁目に設置されていた3体の恐竜の遊具は東雲町の消防署横の広場に移設された。

60年11月、「つどいの広場」が完成。63年までに各広場が完成した。

また、つどい・おまつり両広場の地下には地下2階建ての駐車場を設けることとなり、61年2月1日、「グリーンベルト地下駐車場」第1期工事が完成し、地下1階が自走式平面駐車60台、地下2階が機械昇降式の2段駐車で244台、合計304台を収容できる地下駐車場がオープンした。62年11月、第2期工事が完成し、あわせて延べ床面積1万4326平方メートル、収容台数600台、駐車場を含む広場の総事業費約40億円（防衛施設庁補助金約18億円）の事業が完了した。

グリーンベルト活性化計画

平成21（2009）年6月、整備から20年余りが経過し、施設の老朽化や樹木の生い茂りによる防犯上の問題の解消、施設のバリアフリー化が求められるようになり、市はこうした課題に対応するとともに、グリーンベルトや中心市街地の活性化を図ることを目的に「グリーンベルト活性化計画」を策定し、再整備に着手した。

活性化計画では、地域説明会やパブリックコメントなどによる市民から

の意見・要望を整理し、「緑の整理」、「時代のニーズにあった施設のリフレッシュ」、「利用しやすさ」などを考慮した施設づくりを行うこととした。これまで以上に「憩い、遊び、集い」の場としての利用に加え、隣接する千歳川などを「見る、聞く、ふれる」など身近に感じることができ「くつろぎ空間」の創造を目指した。これにより計画全体のコンセプトを「五感で楽しむくつろぎ空間」休んで、遊んで、集まって、思い出の広場づくり、花と水と緑の恵みと共に」とした。

再整備は、防衛省の再編交付金を活用し、21年に千歳中学校横の「緑の広場」から着手し、27年、朝日町の「旅人の森」の完成をもって延長約1^キのグリーンベルトの再整備が完了した。その間、23年、国土交通省北海道開発局による千歳川の護岸改修が行われ、市との共同で千歳川と連続した「親水公園」が完成した。

また、東雲町の消防署横の広場（現・東雲町 かいじゅう広場）に移設された3体の恐竜は、老朽化により解体することとなったが、状態の良い1体については補修することにより存続させ、新しい恐竜形の遊具とともに、今なお子どもたちを見守り続けている。

第4項 保全樹林・保全樹木

市は、「千歳市緑化条例第7条」に基づき、市内11カ所の樹林と16本の樹木の候補の中から昭和63（1988）年11月開催の千歳市緑化審議会の意見を踏まえ、平成元（1989）年5月「千歳神社の樹林地」など3カ所を保全樹林・樹木として指定した。指定を受けたのは次のとおり。

保全樹林

千歳神社樹林地（約1・4^ハ）

保全樹木

中央のヤマモミジ（樹齢約100年、鈴木昭廣所有）

泉郷のニホンアカマツ（樹齢約110年、小栗力所有）

また、所有者とは保全への責任や指導・援助などを盛り込んだ「緑の協定書」を取り交わすとともに、樹木の種類などを記載した銘板を設置した。

さらに4年10月開催の緑化審議会において、指定候補19カ所の審議・視察を行ったところ、長都神社境内に植生するイチイ・ケヤキ等を指定するのが良いと具申され、5年9月、保全樹林として指定した。

保全樹林

長都神社（約0・5畝）

なお12年5月、泉郷のニホンアカマツ、19年5月、中央のヤマモミジが枯死したことから、保全樹木の指定を解除している。

第5項 公園整備

都市公園

昭和42（1967）年12月、市議会第4回定例会において、都市公園法および他の法令の規定に基づく都市公園の設置・管理などについて規定するため千歳市都市公園条例を制定した。

その頃、すでに完成した都市計画公園が12カ所（青葉、春日、末広中、末広東、末広西、末広第4、むつみ、花園、桜ヶ丘、真町、栄町、青葉ヶ丘）となり、最も古いのは、青葉公園で、34年3月に都市計画決定されている。

市の公園づくりは、33年から国の補助金を活用して1年1公園のペースで始まり、45年、13カ所となったが、47年頃から区画整理などによる宅地化が急速に進むと、子どもたちの遊び場や憩いの場として都市公園の整備が求められるようになり、60年、139カ所、平成16（2004）年、都

市公園は212カ所となった。

チトセ小公園

昭和49（1974）年3月、本町3丁目の島倉チトセ（73歳）が市役所を訪れ、「長生きできたのは千歳に住んでいたから」と200万円を寄付。

このうち、100万円を千歳小学校に、残りの100万円を緑化事業に役立ててほしいとの意思を受け、市は千歳神社第一鳥居横の市有地に公園を整備することとした。名称は寄付者の名前から「チトセ小公園」とし、芝生と植栽により魚を形どったデザインで、緑化事業で整備した第1号の公園は翌50年5月に完成した。

公園リニューアル

昭和50（1975）年頃から始まった公園整備は、平成20（2008）年頃一段落し、26年4月現在で設置済みの公園・緑地は、総合公園1カ所、地区公園5カ所、近隣公園16カ所、街区公園171カ所、運動公園1カ所、特殊公園1カ所、都市緑地35カ所の計230カ所（公住公園を含む）となった。

初期に整備した公園は完成から30年以上が経過し、遊具やベンチなどの施設の老朽化による破損等から、「立入り禁止」と書かれた黄色いテープが各地に目立つようになった。

14年、国土交通省から「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」が示され、公園施設の点検において、基準を満たさない遊具を使用禁止とするなど、かつて、子どもたちに人気のあった回転系の遊具や箱型ブランコなどが安全上の問題から使用できなくなった。

また、樹木の成長による死角の発生や隠れ家的な旧型遊具などに対し不安視する声が出始めたほか、トイレの洋式化などが求められるようになるなど時代の変化とともに市民の公園に対する考え方に変化が見られるよう

になり、21年から公園のリニューアル工事が本格的に始まった。

リニューアル工事は、安全基準にあった遊具への更新とともに、樹木の整理や休憩施設の設定、トイレの洋式化などを進め、また、設計にあたっては地域の意見を反映するようワークショップ形式による地域との話し合いを行うことで、地域に密着した公園づくりが進められている。

千歳市公園緑化協会

千歳市公園緑化協会は、広く市民ぐるみで緑を守り、つくり、育てるための緑化の普及啓発活動と公園・緑地やスポーツ施設などの維持管理によって利用増進を図り、より快適な都市環境づくりを目的として、昭和61（1986）年1月14日に発足し理事長に岩本千年男が就任した。2日後の16日には東雲町2丁目、旧・市民会館内に事務所を開設し、理事8人、監事2人の役員と職員11人の体制で事業を開始した。

発足後の翌2月に、グリーンベルト地下駐車場第1期工事として304台分の駐車場が完成し、その管理業務を市から委託された。また、公益事業では、市が主催していた園芸教室を第23回から協会の事業として引き継ぎ3月に開催した。

公園緑化協会は61年度に財団法人としての設立に向け、許認可庁である北海道と事前協議を重ね、都市緑化基金として5000万円を積み立て、その利息を活用して各種事業を行う計画であった。しかし、北海道からの金額では少ないとの指摘があり、急ぎよ、基金の造成目標額を1億円に増額して申請を行った。61年3月28日に北海道から財団法人の許可を受け、4月1日に財団法人公園緑化協会として初代理事長にはそのまま岩本が就任した。

財団法人となった初年度は、委託事業で公園・緑地等の管理で150カ所、115・7鈔の公園等の樹木や芝生の手入れ、遊具の整備を受託する

とともに野球場、庭球場、陸上競技場など23施設の管理も行っていた。

公益事業は市が主催していた緑と花いっぱい運動を第21回から引き継ぐとともに、人生の節目となる出生・入学・結婚の慶事に当たる人に記念樹木を提供する人生記念樹プレゼント事業を新たに開始した。

その後は毎年、事業を拡大してきており設立10年目の予算額も3億5000万円を超え、また11年目の職員数も36人の大所帯となり順調に事業を拡大してきた。しかし、平成18（2006）年に大きな転機を迎えることとなった。

市は指定管理者制度を導入し、これまで公園緑化協会が受託してきた地下駐車場および公園管理事業を民間企業による管理・運営方式に移行したため事業が大幅に縮小した。

さらに市から、市の出資割合が2分の1以上か、市職員を派遣している公益法人5団体に対して組織の改革を促す「公益法人見直し方針」が示され、この中で公園緑化協会は環境保全公社と合併を促す方針が出された。

見直し方針を受けて公園緑化協会は理事会に諮り、合併はやむを得ないとの結論に達し、合併の基本方針を決議した。また環境保全公社も合併について決議をし、両法人の常務理事と事務局による合併協議会が開催されることになった。

21年2月12日の第1回から4回にわたり合併協議会を開催し、存続法人は環境保全公社、消滅法人を緑化協会とすることで合意に達した。22年3月25日、千歳市教育委員会庁舎において、公園緑化協会三谷宣儀理事長と環境保全公社五島理事長の間で、23年4月1日をもって合併、新たな法人の名称は「財団法人ちとせ環境と緑の財団」とすることを取り決めた。

公園緑化協会は23年3月31日をもって25年間事業を進めてきた法人として消滅し、新たに「財団法人ちとせ環境と緑の財団」として事業を行うこ

とになったが、これまで培ってきた技術や実績は、新財団の中で生かされ、さらに25年度からは公益財団法人として都市緑化の推進に向けて市民や緑化関係団体などと連携しながら、より快適な都市環境づくりに努めている。

参考文献

千歳市『増補千歳市史』1983年、『広報ちとせ』／千歳市公園緑化協会『五年のあゆみ』1991年、『創立10周年記念誌 水と緑の環境を まもり つくり そだてる』1996年、『水と緑を環境を まもり つくり そだてる』二十五年』2011年／帝室林野局『帝室林野局五十年史』1939年／『千歳民報』

第4節 土地開発公社

第1項 土地開発公社の発足

公社設立までの変遷

千歳市土地開発公社の前身である株千歳振興公社は公共用地の先行取得を効率的かつ弾力的に行うため、昭和45（1970）年11月29日に設立された。取締役社長には千歳市長、専務には助役、取締役には部課長、監査役には市議会議員や金融機関支店長が就任、発行株数は2万株、資本金は1000万円とした。営業目的は公共のために必要とする不動産の取得および売却並びに斡旋、市から委託を受けた事業の執行および公事業の経営で、蘭越団地（現・桂木2丁目）面積1・5^ハの住宅地開発や産労団地（現・長都駅前4丁目）開発などを行った。

その後、47年9月施行の公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）に基づき土地開発公社が設立されることになり、48年3月5日開催の臨時株主総会において振興公社の解散が決議され、同年3月31日に清算終了し解散した。

市は公拡法に基づき千歳市土地開発公社の設立手続きを行い、47年10月31日に北海道知事から認可、同年12月20日に法人登記し、設立された。

公社の業務は公有地の計画的な拡大の推進を図ることにより地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与するために、道路、公園および学校などの公共用地や住宅地、工業団地用地の取得、管理および処分をすることである。

公社の業務実績

公社の主な業務実績として一つは、道路、公園や学校、病院などの市の公共事業に必要な用地を先行して取得し、処分したこと。二つとして、公

社の独自事業である住宅団地および工業団地の開発事業を実施したことがある。

まず、公共施設用地の先行取得は、昭和47（1972）年度から平成19年度までの35年間で合計69件、土地面積224・2万坪である。

主なものとして、道路では日の出大通および東大通。公園・緑地ではせらぎさわやか公園、勇舞すこやか公園、長都駅前緑地およびC経路緑地。小学校では末広小、祝梅小、高台小、信濃小および千歳第2小。中学校では富丘中、北斗中および勇舞中。市営住宅では祝梅団地、富丘団地およびみどり団地。その他の施設では市立千歳市民病院、アリス保育園、ほくよう児童館、鉄道高架代替用地、新千歳空港代替用地、市街地再開発用地および第4工業団地用地などである。

これらの先行取得用地は、のちに市などの事業化によってすべて処分されて、それぞれの施設が設置されている。

次に、住宅団地および工業団地開発事業に関する用地取得は、47年度から平成15（2003）年度までの31年間で合計42件、土地面積1528・5万坪であり、代表的なものは、泉沢向陽台住宅地、臨空工業団地、サイエンスパーク、流通業務団地、美々ワールドである。

これらの用地は、公社によって開発造成あるいは事業が継承され、宅地の管理・分譲を行ってきた。

公社の経営改善

公社の経営は、これらの工業団地開発や美々ワールドの事業継承によって多額の累積債務が発生、ピーク時の平成16（2004）年度末で約160億円の債務となった。

国（総務省）は、16年12月27日付けで「土地開発公社経営健全化対策」を通知し、全国の土地開発公社や住宅供給公社などの第3セクターの抜本

的な経営改善を指導した。

市はこれを受け、17年11月に助役（後に副市長）を委員長とする「千歳市土地開発公社経営健全化対策会議」を設置し、18年度から27年度までの10年間の経営健全化計画を策定した。その内容は、公社が保有する住宅地、工業地の分譲促進、5年以上保有地の簿価縮減、先行取得用地（公共用地など）の計画的な市の買戻しなどを掲げて経営改善を図るというものであった。さらに19年5月には、次の3点により計画を抜本的に見直した。

① 経済の持ち直しによる本市における企業誘致が順調なことから、保有地分譲を推計し、年次別の目標を設定

② 金利の動向を加味した、事業収支の見通しを算定

③ 市による先行取得用地の確保・計画的な買戻しと市未収金の計画的な償還

また、経営改善の大きなファクターを占める工業団地の分譲は、市の企業誘致戦略プランにより、市および市議会が一体となって推進することとした。また、計画の確実な推進のために、定期的な対策会議での検討を盛り込んだ。さらには、この計画の進捗により借入金および未収金の縮減が図られた場合の公社のあり方として、①今後は地価上昇の見込みがないこと ②市街地における基盤整備がある程度進み新たに道路・公園緑地などの公共施設用地を確保する必要が少なくなってきたこと ③大規模な住宅地や工業地を開発する予定がないこと ④公社設立の目的が一定程度達成されたことから28年度に解散することとした。

その後、経済環境の持ち直しによって、大手自動車部品メーカーや中古車卸業などへの工業地分譲や土地リース契約が順調に推移した。また、市による先行取得用地の買戻しや市未収金償還も計画的に進んだ。

この結果、計画策定から5年後の平成23年度末の公社経営状況として、①先行取得用地分の債務は計画策定時（H19）36億8600万円が11億

5900万円に縮減(69割減) ②工業用地分の債務は99億8700万円が61億400万円に縮減(39割減) ③市未収金償還は18億4100万円が5億1600万円に縮減(72割減) ーとなり、公社の借入金総額は136億7300万円から72億6300万円(47割減)に縮減した。

第2項 土地開発公社の解散

公社の解散

平成24(2012)年11月、市は5年間の改善実績が目標を上回ったことや国の支援策に期限があることから、さらに計画を見直し、既定の諸施策のほかに公社解散時に必要な費用に市債を充当できる国の特例制度である第3セクター等改革推進債を活用することとした。

これにより公社債務を整理し、先の計画において28年度に予定していた解散時期を3年前倒しして25年度末に解散することとした。

公社は、これを受けて25年6月7日理事会において解散と清算人を決定した。市は公社債務総額53億円を債務負担し、その原資を国からの推進債を充当し償還期間を20年間とするなど公社解散に関する議案を同年7月9日、市議会第2回定例会に提案し議決された。

26年3月の第1回定例会で、公社からの代物弁済用地の財産取得の議決、3月31日には北海道知事からの解散認可、6月18日には公社債務の申出期間が終了したことから債務確定を行い、残余財産を市に帰属させ、公社の清算が終了した。7月8日、清算終了登記がなされ登記簿が閉鎖、41年間にわたる使命を終えた。

公社の果たした役割

これまで公社は、市が行う都市基盤整備の中核である道路、公園、学校、病院などの用地を先行的に確保し、まちづくりの基礎を担い、さらには泉

沢向陽台住宅地、臨空工業団地および流通業務団地などを市と一体となつて開発し、企業誘致活動を行い、人口の受け皿として、また産業発展の一翼を果たしてきた。

公社解散後は、市が引き継ぎ、住宅地および工業地の土地管理や分譲を行っている。

参考文献

千歳市「千歳市工業団地パンフレット」2017年／千歳市土地開発公社『泉沢開発記念誌ー大いなる挑戦ー』1986年、『泉沢 森の中の新しい都市 竣工記念』1997年／『千歳民報』