

# 令和2年度 第1回恵庭市都市計画審議会

## 次 第

1. 開 会

2. 委嘱状交付

3. 挨 拶

4. 議 事

(1) 諮問事項

千歳恵庭圏都市計画地区計画の変更（戸磯地区）について  
（恵庭市決定）

5. そ の 他

6. 閉 会

## 令和 2 年度 第 1 回恵庭市都市計画審議会 資料

### ○諮問事項

千歳恵庭圏都市計画地区計画（戸磯地区）の変更（案）…… P 1

## 都市計画の策定スケジュール

千歳恵庭圏都市計画 戸磯地区地区計画の変更

事項	時期	備考
都市計画提案制度 提案書提出	令和 元 年 11 月 1 日	
北海道都市計画課 協議	令和 元 年 12 月 16 日	
住民説明会	令和 元 年 12 月 25 日	
原案縦覧(地区計画)	令和 2 年 1 月 7 日 から	縦覧者数 0名 意見書提出 無し
意見書提出	令和 2 年 1 月 20 日 まで	
	1 月 27 日 まで	
恵庭市都市計画審議会(予備審議)	令和 2 年 2 月 5 日	
都市計画の案の縦覧告示	令和 2 年 3 月 4 日	縦覧者数 0名 意見書提出 無し
都市計画の案の縦覧	令和 2 年 3 月 4 日 から	
	令和 2 年 3 月 17 日 まで	
恵庭市都市計画審議会(本審議)	令和 2 年	
決定告示		

## 恵庭市戸磯地区の都市計画手続きについて

### 1. 都市計画手続き概要

恵庭市戸磯地区において、都市計画提案制度により新規事業所進出の見通しが  
出たことから、地区の一部を工業系業務地として業務機能の促進が適正に図られる  
よう、地区計画の変更について都市計画変更手続きを行うこととする。

#### ○都市計画地区計画の変更（恵庭市決定）

地区の一部を工業業務地区として、工場関連施設の建築物を建設できるように  
すると共に、隣接する戸磯南地区の地区計画と合わせ、一体的な土地利用を目指  
すもの。

### 2. スケジュール

令和元年11月 都市計画提案書 提出

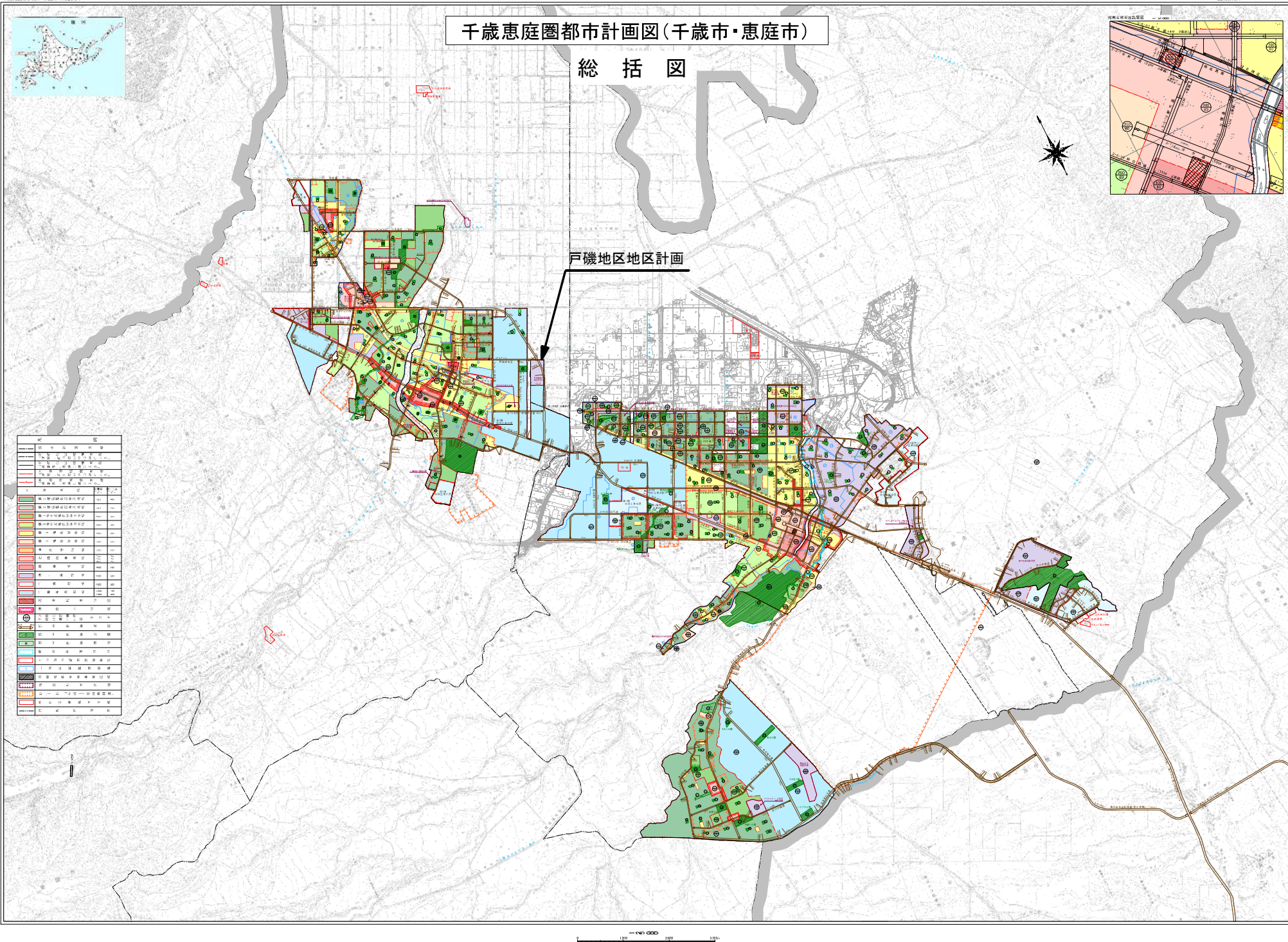
令和2年 1月 地区計画原案の縦覧

令和2年 2月 恵庭市都市計画審議会（事前審議）

令和2年 3月 地区計画（案）の縦覧

令和2年 4月 恵庭市都市計画審議会（本審議）

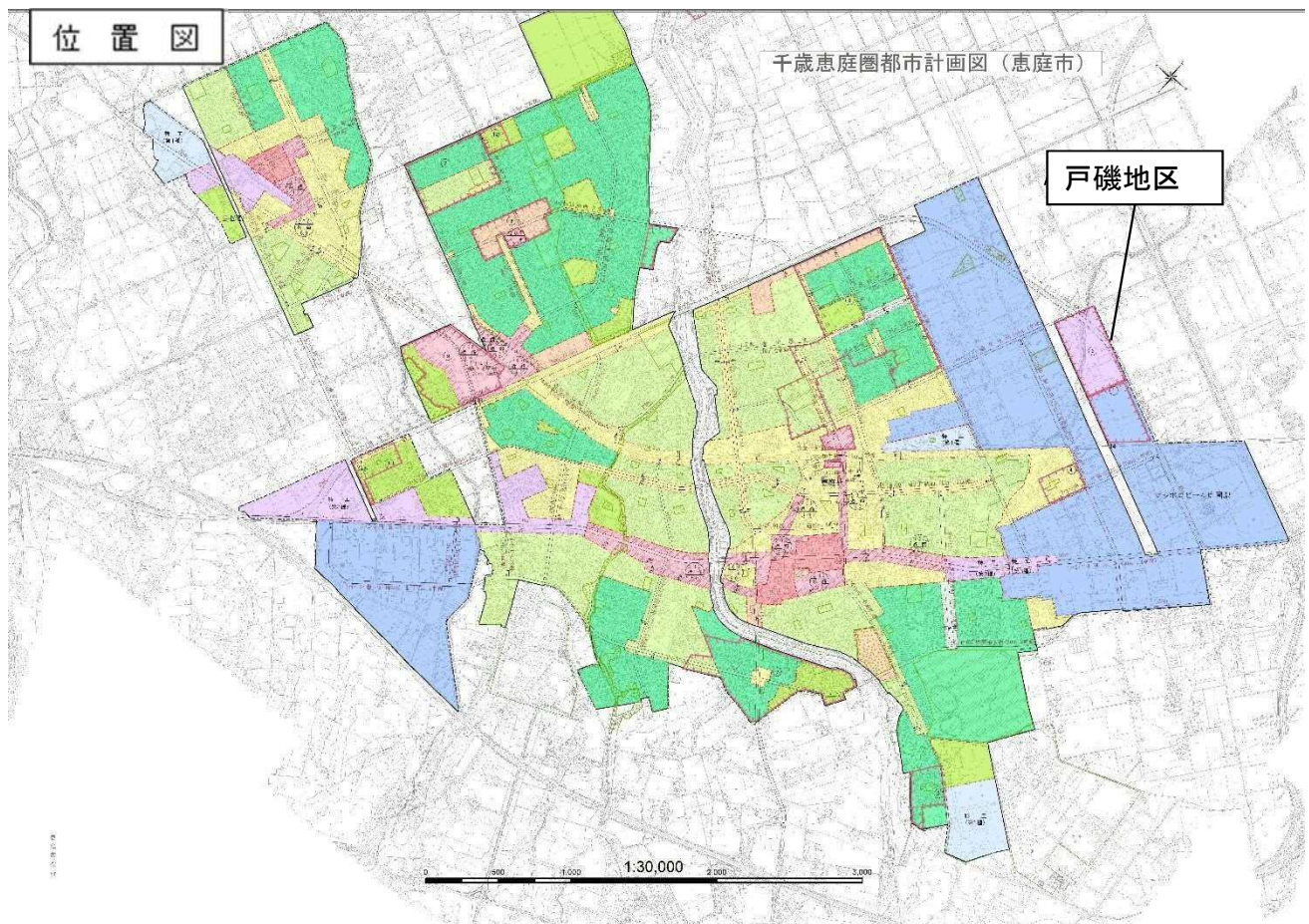
令和2年 6月 都市計画変更告示（建築条例改定と同時）



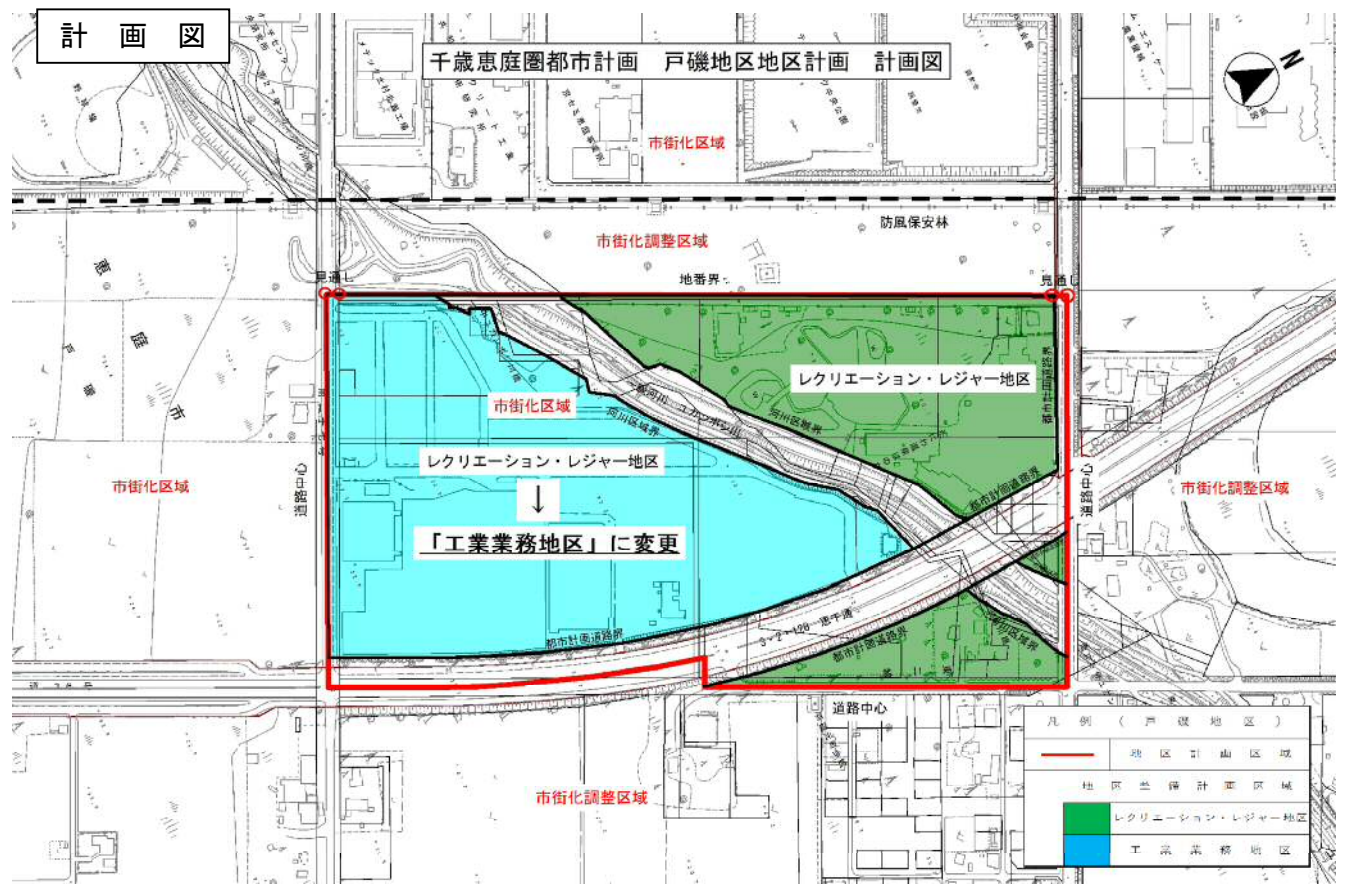


千歳恵庭圏都市計画 戸磯地区地区計画  
位置図・計画図

位置図



計画図



# 千歳恵庭圏都市計画地区計画の変更（恵庭市決定）

都市計画戸磯地区地区計画を次のように変更する。

## 1. 地区計画の方針

名 称		戸 磯 地 区 地 区 計 画
位 置		恵庭市戸磯の一部
区 域		計画図表示のとおり
面 積		1 6 . 8 ヘクタール
地区計画の目標		<p>当地区は、本市の中心市街地より東約 3 km、J Rサッポロビール庭園駅より北約 0. 8km に位置し、都市計画道路「恵千通」に接している地区であり、温浴施設、大型商業施設等のレクリエーション・レジャー施設の立地が進められてきた地区であるが、平成 2 7 年には地区内の大型商業施設が撤退する一方で、令和元年には本地区南側に隣接する地区に戸磯南工業団地が新たに整備されるなど、地区周辺の工業業務地による土地利用が進んでいる状況にある。</p> <p>そこで本計画では、地区北側は既存温浴施設等によるレクリエーション・レジャー機能の充実を図ると共に、地区南側は、隣接する戸磯南工業団地と一体的な工業系業務地として、工業業務機能の土地利用を適正に誘導する地区とする。</p> <p>併せて建築物等の用途の混在による環境の悪化を未然に防止し、それぞれの地区が周辺地域と調和のとれた良好な地区の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発・保全に関する方針	土地利用の方針	<p>当地区は、周辺地域と調和のとれた良好な地区の形成を目指し、地区を縦断するユカンボシ川と都市計画道路「恵千通」を境に次の 2 地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい合理的な土地利用を図る。</p> <p>1. レクリエーション・レジャー地区</p> <p>温浴施設、飲食施設等を主体としたレクリエーション・レジャー施設の立地が図られる地区とする。</p> <p>2. 工業業務地区</p> <p>工場・倉庫等の工業系業務施設を主体に、これらに関連する小規模な店舗などの立地が図られる地区とする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1. 地区北側についてはレクリエーション・レジャー地区としての業務機能の増進を図り、また、地区南側については工場・倉庫等の工業業務機能や小規模な商業業務機能の増進を図れるよう、地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を行う。</p> <p>2. 緑豊かなゆとりのある空間を確保するため、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>良好な市街地環境を形成するため、地区内の緑化を推進するとともに、建築物等については、刺激的な色彩または装飾を避け、美観・風致を損なわないものとする。</p>

## 2. 地区整備計画

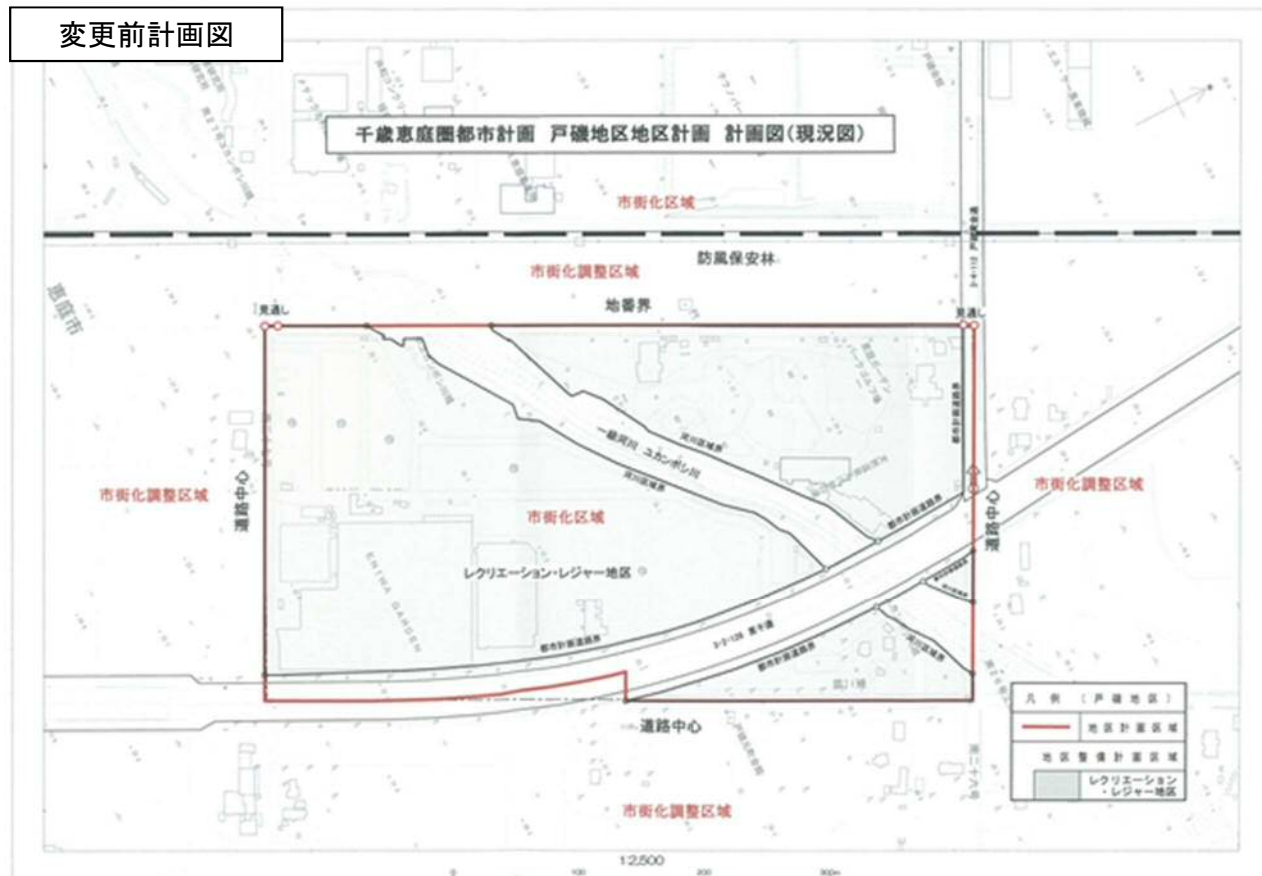
地区整備計画	地区の名称	戸 磯 地 区	
	地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり	
	地区整備計画の区域の面積	12.8 ヘクタール	
		5.3 ヘクタール	7.5 ヘクタール
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	レクリエーション・レジヤード地区	工業業務地区
	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅</p> <p>(3) 学校</p> <p>(4) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（ただし、事業所の従業員のための保育所を除く。）</p> <p>(5) 病院又は診療所</p> <p>(6) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 工場（建築基準法別表第二（ぬ）項に掲げるもの）</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 学校</p> <p>(4) 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(5) 病院又は診療所</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) ホテル又は旅館</p> <p>(8) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(9) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(10) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の6の2で定める運動施設</p> <p>(11) カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>(12) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(13) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(14) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の7の3で定めるもの</p> <p>(15) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（建築基準法別表第2（は）項第五号を除く。）</p> <p>(16) 畜舎</p>
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の4	
	備 考	用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。	

変更の理由：地区計画区域の内、一部について<sup>7</sup>の用途の制限（土地利用の変更）を行う。

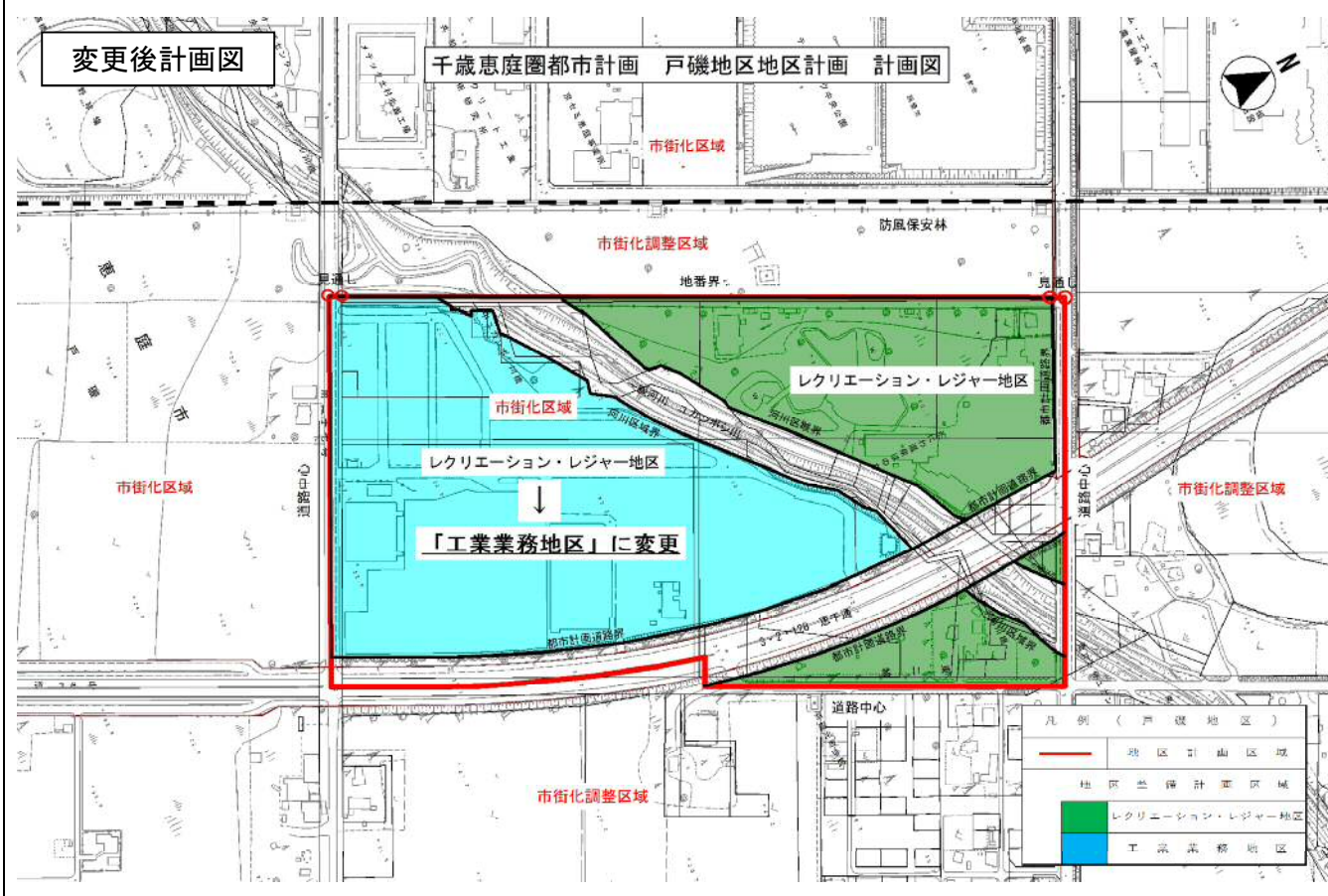


千歳恵庭圏都市計画 戸磯地区地区計画  
新 旧 対 称 図

### 変更前計画図



### 変更後計画図



## 千歳恵庭圏都市計画地区計画の変更

都市計画戸磯地区地区計画を次のように変更する。

### 1. 地区計画の方針

事 項	新	旧
名 称	戸 磯 地 区 地 区 計 画	戸 磯 地 区 地 区 計 画
位 置	恵庭市戸磯の一部	恵庭市戸磯の一部
区 域	計画図表示のとおり	計画図表示のとおり
面 積	1 6 . 8 ヘクタール	1 6 . 8 ヘクタール
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の中心市街地より東約 3 km、J R サッポロビール庭園駅より北約 0. 8km に位置し、都市計画道路「恵千通」に接している地区であり、<u>温浴施設、大型商業施設等のレクリエーション・レジャー施設の立地が進められてきた地区であるが、平成 2 7 年には地区内の大型商業施設が撤退する一方で、令和元年には本地区南側に隣接する地区に戸磯南工業団地が新たに整備されるなど、地区周辺の工業業務地による土地利用が進んでいる状況にある。</u></p> <p><u>そこで本計画では、地区北側は既存温浴施設等によるレクリエーション・レジャー機能の充実を図ると共に、地区南側は、隣接する戸磯南工業団地と一体的な工業系業務地として工業業務機能の土地利用を適正に誘導する地区とする。</u></p> <p><u>併せて建築物等の用途の混在による環境の悪化を未然に防止し、それぞれの地区が周辺地域と調和のとれた良好な地区の形成を図ることを目標とする。</u></p>	<p>当地区は、本市の中心市街地より東約 3 km、J R サッポロビール庭園駅より北約 0. 8km に位置し、都市計画道路「恵千通」に接しており、「<u>恵庭市観光レジャー基本構想</u>」において、「<u>観光・レクリエーション地域</u>」として位置付けられている地区であり、<u>温泉、シネマ、園芸ガーデン施設、商業施設の立地が進められてきた。</u></p> <p>本計画では、<u>当該事業効果の維持・増進を図るため「レクリエーション・レジャー」機能を充実するとともに、建築物等の用途の混在による環境の悪化を未然に防止し、周辺地域と調和のとれた緑豊かで良好なレクリエーション・レジャー地区の形成を図ることを目標とする。</u></p>

区域の整備・開発・保全に関する方針	事 項	新	旧
	土地利用の方針	<p><u>当地区は、周辺地域と調和のとれた良好な地区の形成を目指し、地区を縦断するユカンボシ川と都市計画道路「恵千通」を境に次の2地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい合理的な土地利用を図る。</u></p> <p><u>1. レクリエーション・レジャー地区</u>  <u>温浴施設、飲食施設等を主体としたレクリエーション・レジャー施設の立地が図られる地区とする。</u></p> <p><u>2. 工業業務地区</u>  <u>工場・倉庫等の工業系業務施設を主体に、これらに関連する小規模な店舗などの立地が図られる地区とする。</u></p>	<p><u>当該宅地開発事業の土地利用計画を基本としつつ「レクリエーション・レジャー地区」として、レクリエーション・レジャー関連施設、商業施設等の立地が図られる地区とする。</u></p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1. <u>地区北側についてはレジャー地区としての業務機能の増進を図り、また地区南側については工場・倉庫等の工業業務機能や小規模な商業業務機能の増進が図れるよう、地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を行う。</u></p> <p>2. 緑豊かなゆとりのある空間を確保するため、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1. <u>レクリエーション・レジャー地区としての業務機能の増進が図られるよう、地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を行う。</u></p> <p>2. 緑豊かなゆとりのある空間を確保するため、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>良好な市街地環境を形成するため、地区内の緑化を推進するとともに、建築物等については、刺激的な色彩または装飾を避け、美観・風致を損なわないものとする。</p>	<p>良好な市街地環境を形成するため、地区内の緑化を推進するとともに、建築物等については、刺激的な色彩または装飾を避け、美観・風致を損なわないものとする。</p>

2-1. 地区整備計画（新）

事 項		新	
地 区 の 名 称		戸 磯 地 区	
地 区 整 備 計 画 を 定 め る 区 域		計画図表示のとおり	
地 区 整 備 計 画 の 区 域 の 面 積		12.8 ヘクタール	
		5.3 ヘクタール	<u>7.5 ヘクタール</u>
建築物の制限に関する事項	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	レクリエーション・レジヤード地区	<u>工業業務地区</u>
	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅</p> <p>(3) 学校</p> <p>(4) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（ただし、事業所の従業員のための保育所を除く。）</p> <p>(5) 病院又は診療所</p> <p>(6) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 工場（建築基準法別表第二（ぬ）項に掲げるもの）</p>	<p><u>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</u></p> <p><u>(1) 住宅</u></p> <p><u>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</u></p> <p><u>(3) 学校</u></p> <p><u>(4) 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの。</u></p> <p><u>(5) 病院又は診療所</u></p> <p><u>(6) 自動車教習所</u></p> <p><u>(7) ホテル、旅館</u></p> <p><u>(8) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</u></p> <p><u>(9) 図書館、博物館その他これらに類するもの</u></p> <p><u>(10) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の6の2で定める運動施設</u></p> <p><u>(11) カラオケボックスその他これに類するもの</u></p> <p><u>(12) 神社、寺院、教会その他これに類するもの</u></p> <p><u>(13) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票権発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</u></p> <p><u>(14) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の7の3で定めるもの</u></p> <p><u>(15) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（建築基準法別表第2（は）項第五号を除く。）</u></p> <p><u>(16) 畜舎</u></p>
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の4	
	備 考	用語の定義及び算定については、建築基準法及び同法施行令の例による。	



2－2．地区整備計画（旧）

事 項		旧
地 区 の 名 称		戸 磯 地 区
地 区 整 備 計 画 を 定 め る 区 域		計画図表示のとおり
地 区 整 備 計 画 の 区 域 の 面 積		12.8 ヘクタール
建 築 物 の 制 限 に 関 す る 事 項	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	レクリエーション・レジャー地区
	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅</p> <p>(3) 学校</p> <p>(4) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（ただし、事業所の従業員のための保育所を除く。）</p> <p>(5) 病院又は診療所</p> <p>(6) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 工場（建築基準法別表第二（ぬ）項に掲げるもの）</p>
	建築物の建築面積の 敷地面積に対する割 合の最高限度	10分の4
備 考		用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。

変更の理由：地区計画区域の内、一部について建築物等の用途の制限（土地利用の変更）を行う。