

平成28年度 第1回恵庭市都市計画審議会 会議録概要

開催日時	平成28年4月22日（金）15：00～15：30
開催場所	恵庭市役所 3階 301・302会議室
出席者	〔委 員〕 瀬戸口剛、土谷秀樹、瀬川真弓、松村良夫、 天井弘志、鷺田政博、長谷文子、野沢宏紀 〔市 側〕 原田裕（市長）、後藤昭悦（企画振興部長）、大槻雄二（企画振興次長）、 岩田雅浩（建設相談課長）、橋本元（建設相談課主査） 〔事務局〕 岡田貴裕（まちづくり推進課長）、田中徹（同主査）、 安藤友晶（同スタッフ） 【 会議概要 】 1. 開 会 2. 委嘱状交付 3. 挨拶 4. 議 事 （1）事前審議 ①千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更について ②千歳恵庭圏都市計画地区計画の決定について 5. そ の 他 6. 閉 会
議題	【事前審議】 ①千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更について ②千歳恵庭圏都市計画地区計画の決定について
主な質疑意見と回答	千歳恵庭圏都市計画の変更について 1. 開 会 本日の委員会は委員10名中8名の出席。（1/2以上の出席で成立） 2. 委嘱状交付 （市長より委嘱状を交付） 3. 挨拶 （市長挨拶） 4. 議 事 ①千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更について ②千歳恵庭圏都市計画地区計画の決定について
会長	新年度、今年も都市計画審議会、よろしくお願いいたします。 今、市長さんからもお話がありましたように、私もいくつか他の街でもまちづくりのお手伝いをさせて頂いておりますけれども、恵庭市は非常に動きのあるところでもあります。 北海道の中でも珍しくいろいろ発展的な動きのある街だと、私も非常に心強く感じております。 そういう意味では、この都市計画審議会で審議する内容も、盛りだくさんという事になりますので、これからは皆様のご意見を頂きながら審議会の運営をさせて頂けたらと思いますので今年度もよろしくお願いいたします。 それでは、議事に従いまして審議を進めさせて頂きたいと思います。 まず、本日は事前審議としまして2件あります。 1件目が千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更について、2件目が千歳恵庭圏都市

事務局	計画地区計画の決定について、双方とも事前審議になりますので、皆様からご意見を頂けたらと思います。 事務局からご説明をお願いいたします。 それではまず、資料の確認をしたいと思います、全部で3つございます。 1つは会議次第、2つ目は都市計画の策定スケジュール、それから資料でございますけれども、事前に配布させて頂きましたが、一部修正があるものですから、当日資料として差し替えて頂きたいと思います、よろしくお願いいたします。 まず、スケジュール表を見て頂きたいと思いますが、2月12日に北海道都市計画課と下協議、その後3月15日に住民説明会、それから地区計画につきましては、法に基づきました原案の縦覧がございますので、平成28年3月22日から4月5日までさせて頂きまして、縦覧者数なし、それから意見書の提出もなしとなっております。 これを経まして、今日の都市計画審議会の予備審議に入っているという事でございます。 それでは、早速説明いたしますが、こちらの用途地域の変更と地区計画の決定は一体的になっておりますから、経緯・概要についてスクリーンを使いながら簡単に説明したいと思います。 (スクリーンにて事業概要説明) 引き続きまして、お手元の資料をご覧になってください。 まず、1ページを開いて頂きまして、用途地域の変更でございます。 案件名、それから都市計画の決定の経過が載っております、3番目、決定・変更の目的ですが、先ほどの説明の通り、民間事業者による宅地開発事業が計画されている地区であり、開発事業により宅地割に変更がございますので、用途地域境界が不明瞭になるという事、それから、宅地開発そのものが専用住宅を主体とした計画という事でございますので、居住環境の悪化を防止するため、隣接した用途地域に合わせて変更するというものでございます。 都市計画変更の内容は、このノースガーデン恵み野地区の一部 0.2ha ですが、第1種住居地域を第1種中高層住居専用地域に変更するものです。 2ページ目は、恵庭市の用途地域の内訳が入っております、3ページ目には、新旧対照表が載っております。 実際に面積が変更になるところが、第1種中高層住居専用地域という上から3つ目のところ、面積一番右のところにプラスマイナス、増減が入っておりますけれども、0.2ha ですので丸めてしまうとゼロになってしまいますが、ここの第1種中高層住居専用地域と、第1種住居地域のところに変更が出ます、という事でございます。 次に、4ページ目は先ほどお見せしました位置図となっております、5ページ目はその拡大したものでございます。左上の部分の地域を第1種住居地域から第1種中高層住居専用地域にしますという決定書類でございます。 それから2番目としまして、地区計画の決定でございます。 6ページをご覧下さい、決定の目的ですが、本地区では低層専用住宅を主体とした民間宅地開発事業が計画されているという事ですので、こちらの事業効果の維持・増進をはかって、今後想定される建物等の用途の混在でありますとか、敷地の細分化による居住環境の悪化を防止するために、地区計画を定めるものとなっております。 地区計画で定める内容は、3の決定内容の通り、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度を定めるものです。 次のページ、7ページに、位置図・計画図がございます。 そして、8ページ以降が、地区計画の決定事項を示しているものですが、大きく
-----	---

	地区計画は2つに分かれまして、地区計画の方針、地区整備計画の2つに分かれてますが、まず最初の地区計画の方針でございます。 面積は先程の7ページの赤い破線で句切られている道路中心を一部含む地域、2.6haです。 地区計画の目標は先程の決定の目的を記載してございます。土地利用の方針は戸建ての専用住宅を主体とした地区とすると、それから地区施設の整備方針、こちらは地区内に区画道路が整備されますので、この機能の維持・保全をはかるという方針を書いてございます。 そして、建築物等の整備の方針として4項目が入っておりまして、その他のところでは、宅地の地盤面は周囲の生活環境を損なわない高さとする事となっています。 そして、9ページですが、こちらが都市計画法として規制をかける内容で、地区整備計画と申します。 地区の名称・区域が入っておりまして、面積は先程の道路の部分を除いて、実際に規制をかける区域になりますので、若干小さくなって2.3haになります。 建築物等の用途の制限なんですけど、具体的に専用住宅を主とするという制限の内容がこちらの項目でございまして、次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない、という事で住宅と兼用住宅以外は建ててはいけないという事です。 この住宅の中のカッコ書きで「ただし、3戸以上の長屋を除く」というのは、2世帯住宅を建てて玄関が別になっている、2世帯住宅は建築基準法の扱いで長屋という扱いになりますが、それは認めますという事です。 それから、兼用住宅のところのカッコ書きに建築基準法別表第二と書いてありますが、これは所謂住宅で事務所とか店舗などを兼ねるもので、住宅のうちの半分以上の面積が住宅で占められている事と、事務所や店舗面積が50㎡以下という規制が入ります。 ですから、住宅ですが一部店舗部分がある、そういうものについては認めようという事で、主として住宅というのを守って行きましょうという規制でございまして。 それから、建築物の敷地面積の最低限度については200㎡となっております。 次に、壁面の位置の制限ですけれども、こちらは、周りの既存住宅地と同等の制限という事で、壁面後退を1mとするという事です。但し書きも他の地区と一緒に、外壁、これに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下、もしくは、物置その他これらに類する用途に関して、軒の高さが2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以内のものは除外しております。 建築物等の高さの最高限度についても、他の第1種低層住居専用地域と一緒に、10mという制限をかけるという案にしております。説明は以上です。
会長	ただ今、事務局から用途地域の変更と、地区計画の決定について説明して頂きました。ご意見・質問等ありましたらお願いいたします。 先程の兼用住宅のところの制限の中身というのは、一般的に商店という風には俗によく言いますけれども、よくあるのは学習塾とかそろばん塾とか、住宅の中で兼用してやられるのがありますよね、そういうものですね。
A委員	周りの用途地域が第1種低層ですよ、今回の地区だけが第1種中高層という事になっているんですけれども、地区計画でかなり縛りをかけて1種低層に近いような形にしているんですが、いっそ用途地域を1種低層にしまったらどうなのかなと思ったんですけれども、用途地域をそのまま、地区計画で縛りをかける意図はどういう事なんですかね。
事務局	用途地域の中に建ぺい率と容積率がセットで規定されますが、建ぺい率は敷地に対する建築面積の比率、これが第1種低層住居専用地域だと40%です。今回の第1種中高層は60%になって、より1階に建てられる面積が広がります。 今回開発業者から提案されているのが、子育て層とか2世帯層を想定して、なる

	べく大きめの住宅を造りたい、しかしながら、宅地の価格は子育て層等にも手の届く価格に近づけたいという事でございますので、200㎡を最低面積で守りつつも、建ぺい率を少し多目に設定する、しかしながら、周囲の環境との調和を考慮し、壁面後退距離は1mと設定するという案になっております。
A委員	それは、事業者の方からそういう土地利用の提案があったので市としてもそのままで行こうと、それとも最初のプロポーサルの段階で市としてこの用途地域のままという意味合いで進めたんでしょうか。
事務局	プロポーサルの要件には、戸建住宅を主とした住宅地とすることと、事業者の作成した開発構想を基に、地区計画を予定していると載せておりますが、地区計画の具体内容については決めておりません。
会長	今の話で、建ぺい率40%という事だと2世帯住宅は厳しいですよ。1低層でも50、60の選択肢もありますが...
事務局	そうですね、都市計画としては持っていますけれども、今の恵み野地区については40%ですね。
会長	ですので、60%の建ぺい率を維持したいという事ですね。 他にご意見はありますか。 よろしいでしょうか？よろしければ、ただ今の用途地域の変更と、地区計画の決定について事前審議を頂いたと言う事で、次、本審議になりますね。
事務局	はい、本審議は6月の下旬を予定しております。予定では6月の28日にさせて頂ければという事で考えております。
会長	ちょっと、予定については調整してみたいと思います。 今回は事前審議ですので、ご意見を頂くと言う形になります。 次回の本審議の時に、皆様にお集まり頂き、その時に決定とさせて頂きたいという事で、次の本審議に向けて、また関係機関との協議を進めて頂きたいと思います。 それでは、その他、事務局から何かありますか。
事務局	それでは、その他としまして、今後の都市計画審議会の予定をお知らせいたします。 策定スケジュールの方を見て頂きたいんですが、今日、事前審議頂きましたので、今後北海道の都市計画課に事前協議書を提出いたしまして、回答を頂いた後、都市計画案の縦覧を2週間行います。その結果の報告も合わせて次の6月下旬に予定しております都市計画審議会で諮問させて頂きたいと思っております。 回りの審議会の開催予定ですが、6月28日午後を予定しております。後日調整の上、正式な案内を送らせて頂きたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします、以上でございます。
会長	次回の本審査の日程については、6月28日のまた同じ位の時間を予定させて頂ければと思っておりますので、あらためて事務局より連絡して頂きます。 その他意見・ご質問あるでしょうか。 よろしいですかね。 それでは、これで平成28年度第1回都市計画審議会を終了いたします、ご協力ありがとうございました。

以上