

平成28年度 第2回恵庭市都市計画審議会 会議録概要

開催日時	平成28年6月28日（火） 15：30～15：50
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、松村良夫、天井弘志、鷺田政博 猪口 信幸、長谷文子、野沢宏紀 〔市 側〕 北越 俊二（副市長）、後藤昭悦（企画振興部長）、大槻雄二（企画振興次長） 〔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. 挨拶 3. 議 事 （1）本審議 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 4. そ の 他 5. 閉 会
議題	【本審議】 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 7 名の出席。（1/2 以上の出席で成立） 2. 挨拶 （副市長挨拶） 3. 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	それでは、早速ですが、日程に従い議事を進めます。 本日は、前回の都市計画審議会です。事前審議を行なった恵み野北5丁目における宅地開発に伴う用途地域の変更、地区計画の決定について諮問されており、その審議を行なうものであります。 それでは事務局より説明願います。
事務局	最初に資料の確認をいたします。 まず、事前配布させていただきました「平成28年度第2回恵庭市都市計画審議会資料」であります。不足やお持ちでない方いますか。 そのほか、本日お配りしました資料として、●会議次第●都市計画変更策定スケジュールと先ほど配布した諮問書のコピーです。 それでは、2つの審議項目は関連がありますので、一括してご説明申し上げたいと存じます。 最初に都市計画策定スケジュールをご覧ください。

本提案の2件につきましては、4月22日の恵庭市都市計画審議会の事前審議後、4月27日に北海道へ事前協議を行い、5月12日に事前協議の承認を得ております。その後「案の縦覧」を5月23日から6月6日まで行い、縦覧の結果、縦覧者・意見、共になかったことをご報告させていただきます。

続きまして、事前配布しておりました「平成28年度 第2回恵庭市都市計画審議会 資料」にて変更内容を簡単にご説明いたします。

資料の4ページの変更箇所図をご覧ください。今回用途地域を変更する地区は恵み野地区において宅地造成工事が計画されているノースガーデン恵み野地区の一部約0.2haの区域です。

資料1ページの都市計画変更の理由書 4. 都市計画変更の内容をご覧ください。

今回の変更はノースガーデン恵み野地区の約0.2haについて第1種住居地域から第1種中高層住居専用地域へ変更するものであります。

資料の1ページの3. 変更の目的をご覧ください。今回用途地域を変更する地区は、開発事業による宅地割り変更に伴い、用途地域境界が不明瞭となること及び宅地開発が専用住宅を主体とした計画であることから、居住環境の悪化を防止するため、隣接した用途地域にあわせて変更するものです。

続きまして、地区計画の決定ですが、資料の7ページをご覧ください。

ページ上段の位置図のノースガーデン恵み野地区において新たに地区計画決定を行うものであります。

下段の計画図をご覧ください。

計画図の黒色で着色された区域が今回宅地開発が予定されている区域であり、地区計画をかける区域となります。

資料の8ページ、9ページが地区計画の決定内容となります。

まずは8ページの地区計画の方針ですが、名称は宅地造成工事の名称を用いましてノースガーデン恵み野地区地区計画とし、位置は恵み野北5丁目の一部となっております。

区域は先ほどの計画図表示のとおりであり、面積は2.6haです。地区計画の目標ですが、本地区では民間による宅地開発事業が計画されており、当該開発事業の事業効果の維持・増進を図り、事業後に予想される建築物等の用途の混在や敷地の細分化による居住環境の悪化を防止し、緑豊かなうるおいのある良好な住宅市街地を形成し、その維持・保全を図ることを目標としております。

区域の整備・開発・保全に関する方針のうち土地利用の方針としましては、宅地開発事業の土地利用計画を基本としつつ、隣接する既存住宅地と調和のとれた住宅地が形成されるよう、戸建の専用住宅を主体とした地区とすることとしております。

建築物等の整備の方針ですが、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として、4つの制限を定めることとしております。

この4つの制限については9ページの地区整備計画に詳細が記載されております。

まず、地区整備計画の区域については、地区計画区域2.6haから道路部分を除いた区域、2.3haとなっております。

制限の内容としましては、本地区の周辺については第1種低層住居専用地域であることから、周辺環境と調和を図るため、第1種低層住居専用地域の制限に合わせた内容となっております。

まず建築物等の用途の制限ですが、開発計画が専用住宅を主体としたものであることから、住宅及び兼用住宅以外は建築をしてはならないこととしております。

次に建築物の敷地面積の最低限度ですが、敷地面積については、近年の宅地販売状況を鑑み、200㎡としております。

建築物の壁面の位置の制限につきましては、恵庭市の第1種低層住居専用地域の制限とあわせ、建築物の外壁から1mの部分は原則、建築物を建築することができないこととしております。

会長	最後に建築物等の高さの制限ですが、開発計画では3階建て以上の建物の建築はしないこととなっていることから、第1種低層住居専用地域の高さ制限にあわせ10mとしております。 説明は以上です。よろしくご審議お願いいたします。 ただいま、事務局の方から説明がありました2件の審議案について、ご意見・ご質問を頂きたいと思いますが、いかがでしょうか？ (質疑なし) 具体的には9ページにあります、この対象敷地に対して戸建住宅の開発を想定して進めると言う事であります。3戸以上の長屋を制限しているのは、アパートは建たないけれども、2世帯住宅は建てられるようにすると言う趣旨です。 実際に開発された後に別のものに建て替わる、例えばアパートなどに建て替わる事を防止する意味もあります。 それでは、ただいま事務局から説明がありました2件について、本審議としてお認め頂いてよろしいでしょうか？ (異議なし) それでは提案通り認めると言う事で答申させていただきます。 なお、答申の日付、手続きについては私と事務局に一任させて頂きたいと思いますがよろしいでしょうか？ (異議なし) その他、今日の審議に関して、事務局から何かありますか。
事務局	本日は、ありがとうございました。本件に係る今後のスケジュールについてお話をさせていただきます。 本日の答申を受けた後、北海道知事への協議を実施し、回答を得た後、7月上旬に都市計画決定及び変更の告示を行う予定となっております。ノースガーデン恵み野地区地区計画に関連しまして恵庭市地区計画区域内建築物の制限に関する条例の改正が必要なため、平成28年第3回定例会に上程する予定となっておりますことを併せてご報告させていただきます。
会長	それでは、これで平成28年度第2回都市計画審議会を終了します。 ご協力ありがとうございました。 以上