

都市計画変更の理由書 訂正前

1. 案件名

千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更（恵庭市） （恵庭市決定）

2. 都市計画決定経過

千歳恵庭圏都市計画用途地域については、昭和43年に当初決定後、新都市計画法に基づき昭和46年に新用途地域の導入を図り、都市的土地利用を推進してきたところである。

その後、市街化区域の見直しによる変更、平成8年の都市計画法の改正による新用途地域の導入、平成15年の建築基準法等の一部改正に伴う建蔽率の変更の後、平成23年の西島松地区、平成30年の松園地区、平成31年の戸磯南地区、令和3年の柏陽北地区市街化編入に伴う変更を経て、1,867 haの指定となっている。

3. 都市計画変更の目的

今回用途地域を変更する柏陽地区は、『恵庭市都市計画マスタープラン』では「公営住宅の集約化や公共機能の複合化を進めるため、必要に応じて適切な用途転換を図る」地区に位置付けされている。

また、『市営住宅 柏陽・恵央団地建替基本計画（令和4年8月改訂）』では当該地区の用途地域の変更により、多世代交流と地域のコミュニティゾーンとして幹線道路沿いに公共機能と民間機能を併せ持った、地域結節点となる公民複合機能施設を誘導する計画であるため「第一種住居地域」に指定する。

4. 都市計画変更の内容

恵庭市柏陽町4丁目地区（約2.4ha）の用途地域を、「第一種低層住居専用地域」から「第一種住居地域」に指定する。

都市計画変更の理由書 訂正後

1. 案件名

千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更（恵庭市） （恵庭市決定）

2. 都市計画決定経過

千歳恵庭圏都市計画用途地域については、昭和43年に当初決定後、新都市計画法に基づき昭和46年に新用途地域の導入を図り、都市的土地利用を推進してきたところである。

その後、市街化区域の見直しによる変更、平成8年の都市計画法の改正による新用途地域の導入、平成15年の建築基準法等の一部改正に伴う建蔽率の変更の後、平成23年の西島松地区、平成30年の松園地区、_____戸磯南地区、令和3年の柏陽北地区市街化編入に伴う変更を経て、1,872.1haの指定となっている。

3. 都市計画変更の目的

今回用途地域を変更する柏陽地区は、『恵庭市都市計画マスタープラン』では「公営住宅の集約化や公共機能の複合化を進めるため、必要に応じて適切な用途転換を図る」地区に位置付けされている。

また、『市営住宅 柏陽・恵央団地建替基本計画（令和4年8月改訂）』では当該地区の用途地域の変更により、多世代交流と地域のコミュニティゾーンとして幹線道路沿いに公共機能と民間機能を併せ持った、地域結節点となる公民複合機能施設を誘導する計画であるため「第一種住居地域」に指定する。

4. 都市計画変更の内容

恵庭市柏陽町4丁目地区（約2.4ha）の用途地域を、「第一種低層住居専用地域」から「第一種住居地域」に指定する。

千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更（恵庭市決定） 訂正前

都市計画用途地域を次のように変更する。

(恵庭市)

種 類	面 積	建築物の延べ 面積の敷地面 積に対する割合	建築物の建築 面積の敷地面 積に対する割合	外壁の後 退距離の 限 度	建築物の敷 地面積の最 低 限 度	建 築 物 の高さの 限 度	その他及び 備 考
第一種低層 住居専用地域 (小 計)	約 455 ha 約 455 ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0 m	—	10 m	24.3 % 24.3 %
第二種低層 住居専用地域 (小 計)	約 6.1 ha 約 6.1 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m	—	10 m	0.3 % 0.3 %
第一種中高層 住居専用地域 (小 計)	約 128 ha 約 128 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.8 % 6.8 %
第二種中高層 住居専用地域 (小 計)	約 374 ha 約 374 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	20.0 % 20.0 %
第一種住居地域 (小 計)	約 246 ha 約 246 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13.2 % 13.2 %
第二種住居地域 (小 計)	約 39.7 ha 約 39.7 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.1 % 2.1 %
準住居地域 (小 計)	約 — ha 約 — ha	—	—	—	—	—	— % — %
近隣商業地域 (小 計)	約 44 ha 約 38 ha 約 82 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	— —	— —	—	2.4 % 2.0 % 4.4 %
商業地域 (小 計)	約 20 ha 約 20 ha	40/10 以下	—	—	—	—	1.1 % 1.1 %
準工業地域 (小 計)	約 87 ha 約 87 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.6 % 4.6 %
工業地域 (小 計)	約 41 ha 約 41 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.2 % 2.2 %
工業専用地域 (小 計)	約 394 ha 約 394 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	21.0 % 21.0 %
合 計	約 1,872.8 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更（恵庭市決定） 訂正後

都市計画用途地域を次のように変更する。

(恵庭市)

種 類	面 積	建築物の延べ 面積の敷地面 積に対する割合	建築物の建築 面積の敷地面 積に対する割合	外壁の後 退距離の 限 度	建築物の敷 地面積の最 低 限 度	建 築 物 の高さの 限 度	その他及び 備 考
第一種低層 住居専用地域 (小 計)	約 455 ha 約 455 ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0 m	—	10 m	24.3 % 24.3 %
第二種低層 住居専用地域 (小 計)	約 6.1 ha 約 6.1 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m	—	10 m	0.3 % 0.3 %
第一種中高層 住居専用地域 (小 計)	約 128 ha 約 128 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.8 % 6.8 %
第二種中高層 住居専用地域 (小 計)	約 374 ha 約 374 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	20.0 % 20.0 %
第一種住居地域 (小 計)	約 246 ha 約 246 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13.2 % 13.2 %
第二種住居地域 (小 計)	約 39 ha 約 39 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.1 % 2.1 %
準住居地域 (小 計)	約 — ha 約 — ha	—	—	—	—	—	— % — %
近隣商業地域 (小 計)	約 44 ha 約 38 ha 約 82 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	— —	— —	—	2.4 % 2.0 % 4.4 %
商業地域 (小 計)	約 20 ha 約 20 ha	40/10 以下	—	—	—	—	1.1 % 1.1 %
準工業地域 (小 計)	約 87 ha 約 87 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.6 % 4.6 %
工業地域 (小 計)	約 41 ha 約 41 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.2 % 2.2 %
工業専用地域 (小 計)	約 394 ha 約 394 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	21.0 % 21.0 %
合 計	約 1,872.1 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

市街化区域編入に伴い、良好な低層住宅地として計画的な市街地形成を図るために用途地域を変更する。

理由

今回用途地域を変更する柏陽地区は、『恵庭市都市計画マスタープラン』では「公営住宅の集約化や公共機能の複合化を進めるため、必要に応じて適切な用途転換を図る」地区に位置付けされている。

また、『市営住宅 柏陽・恵央団地建替基本計画（令和４年８月改訂）』では当該地区の用途地域の変更により、多世代交流と地域のコミュニティゾーンとして幹線道路沿いに公共機能と民間機能を併せ持った、地域結節点となる公民複合機能施設を誘導する計画であるため「第一種住居地域」に指定する。

千歳恵庭圏都市計画用途地域 新旧対照表 訂正前

(恵庭市)

種 類	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	面 積				
						新 (ha)	比 率 (%)	旧 (ha)	比 率 (%)	増 減 (ha)
第一種低層 住居専用地域 (小計)	6/10 以下	4/10 以下	1.0 m	—	10 m	約 455	24.3	約 457	24.4	-2
						約 455	24.3	約 457	24.4	-2
第二種低層 住居専用地域 (小計)	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m	—	10 m	約 6.1	0.3	約 6.1	0.3	—
						約 6.1	0.3	約 6.1	0.3	—
第一種中高層 住居専用地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 128	6.8	約 128	6.8	—
						約 128	6.8	約 128	6.8	—
第二種中高層 住居専用地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 374	20.0	約 374	20.0	—
						約 374	20.0	約 374	20.0	—
第一種住居 地 域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 246	13.2	約 244	13.1	2
						約 246	13.2	約 244	13.1	2
第二種住居 地 域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 39.7	2.1	約 39.7	2.1	—
						約 39.7	2.1	約 39.7	2.1	—
準住居地域 (小計)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
						—	—	—	—	—
近隣商業地域 (小計)	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	— —	— —	— —	約 44	2.4	約 44	2.4	—
						約 38	2.0	約 38	2.0	—
						約 82	4.4	約 82	4.4	—
商業地域 (小計)	40/10 以下	—	—	—	—	約 20	1.1	約 20	1.1	—
						約 20	1.1	約 20	1.1	—
準工業地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 87	4.6	約 87	4.6	—
						約 87	4.6	約 87	4.6	—
工業地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 41	2.2	約 41	2.2	—
						約 41	2.2	約 41	2.2	—
工業専用地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 394	21.0	約 394	21.0	—
						約 394	21.0	約 394	21.0	—
合 計						約 1,872.8	100.0	約 1,872.8	100.0	0.0

千歳恵庭圏都市計画用途地域 新旧対照表 訂正後

(恵庭市)

種 類	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	面 積				
						新 (ha)	比 率 (%)	旧 (ha)	比 率 (%)	増 減 (ha)
第一種低層 住居専用地域 (小計)	6/10 以下	4/10 以下	1.0 m	—	10 m	約 455	24.3	約 457	24.4	-2
						約 455	24.3	約 457	24.4	-2
第二種低層 住居専用地域 (小計)	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m	—	10 m	約 6.1	0.3	約 6.1	0.3	—
						約 6.1	0.3	約 6.1	0.3	—
第一種中高層 住居専用地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 128	6.8	約 128	6.8	—
						約 128	6.8	約 128	6.8	—
第二種中高層 住居専用地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 374	20.0	約 374	20.0	—
						約 374	20.0	約 374	20.0	—
第一種住居 地 域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 246	13.2	約 244	13.1	2
						約 246	13.2	約 244	13.1	2
第二種住居 地 域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 39	2.1	約 39	2.1	—
						約 39	2.1	約 39	2.1	—
準住居地域 (小計)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
						—	—	—	—	—
近隣商業地域 (小計)	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	— —	— —	— —	約 44	2.4	約 44	2.4	—
						約 38	2.0	約 38	2.0	—
						約 82	4.4	約 82	4.4	—
商業地域 (小計)	40/10 以下	—	—	—	—	約 20	1.1	約 20	1.1	—
						約 20	1.1	約 20	1.1	—
準工業地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 87	4.6	約 87	4.6	—
						約 87	4.6	約 87	4.6	—
工業地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 41	2.2	約 41	2.2	—
						約 41	2.2	約 41	2.2	—
工業専用地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 394	21.0	約 394	21.0	—
						約 394	21.0	約 394	21.0	—
合 計						約 1,872.1	100.0	約 1,872.1	100.0	0.0