

## 平成 2 8 年度 第 1 回恵庭市都市計画審議会 資料

○千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更について・・・P 1

○千歳恵庭圏都市計画地区計画の決定について・・・P 6

# 都市計画変更の理由書

## 1. 案件名

千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更（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ぺい率の変更、平成 23 年の西島松地区市街化区域編入に伴う変更、恵庭駅西口地区再開発事業に伴う用途変更を経て、現在約 1,850ha.の指定となっている。

## 3. 決定（変更）の目的

今回用途地域を変更する地区は、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合わせて変更するものである。

## 4. 都市計画変更の内容

ノースガーデン恵み野地区（約 0.2ha）について、第一種住居地域から第一種中高層住居専用地域へ変更する。

# 千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更(恵庭市決定)

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<br>面積の敷地面積<br>に対する割合 | 建築物の建築<br>面積の敷地面積<br>に対する割合 | 外壁の後<br>退距離の<br>限 度 | 建築物の敷<br>地面積の最<br>低 限 度 | 建 築 物<br>の 高 さ<br>の 限 度 | そ の 他 及<br>び 備 考        |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 第一種低層<br>住居専用地域<br>(小 計)  | 約 453 ha<br>約 453 ha          | 6/10 以下                     | 4/10 以下                     | 1.0 m               | —                       | 10 m                    | 24.5 %<br>24.5 %        |
| 第二種低層<br>住居専用地域<br>(小 計)  | 約 6 ha<br>約 6 ha              | 8/10 以下                     | 5/10 以下                     | 1.0 m               | —                       | 10 m                    | 0.3 %<br>0.3 %          |
| 第一種中高層<br>住居専用地域<br>(小 計) | 約 128 ha<br>約 128 ha          | 20/10 以下                    | 6/10 以下                     | —                   | —                       | —                       | 6.9 %<br>6.9 %          |
| 第二種中高層<br>住居専用地域<br>(小 計) | 約 374 ha<br>約 374 ha          | 20/10 以下                    | 6/10 以下                     | —                   | —                       | —                       | 20.2 %<br>20.2 %        |
| 第一種住居地域<br>(小 計)          | 約 244 ha<br>約 244 ha          | 20/10 以下                    | 6/10 以下                     | —                   | —                       | —                       | 13.2 %<br>13.2 %        |
| 第二種住居地域<br>(小 計)          | 約 34 ha<br>約 34 ha            | 20/10 以下                    | 6/10 以下                     | —                   | —                       | —                       | 1.8 %<br>1.8 %          |
| 準 住 居 地 域<br>(小 計)        | 約 — ha<br>約 — ha              | 20/10 以下                    | 6/10 以下                     | —                   | —                       | —                       | — %<br>— %              |
| 近隣商業地域<br>(小 計)           | 約 44 ha<br>約 38 ha<br>約 82 ha | 20/10 以下<br>30/10 以下        | 8/10 以下<br>8/10 以下          | —<br>—              | —<br>—                  | —<br>—                  | 2.4 %<br>2.1 %<br>4.5 % |
| 商 業 地 域<br>(小 計)          | 約 20 ha<br>約 20 ha            | 40/10 以下                    | —                           | —                   | —                       | —                       | 1.1 %<br>1.1 %          |
| 準 工 業 地 域<br>(小 計)        | 約 87 ha<br>約 87 ha            | 20/10 以下                    | 6/10 以下                     | —                   | —                       | —                       | 4.7 %<br>4.7 %          |
| 工 業 地 域<br>(小 計)          | 約 41 ha<br>約 41 ha            | 20/10 以下                    | 6/10 以下                     | —                   | —                       | —                       | 2.2 %<br>2.2 %          |
| 工業専用地域<br>(小 計)           | 約 381 ha<br>約 381 ha          | 20/10 以下                    | 6/10 以下                     | —                   | —                       | —                       | 20.6 %<br>20.6 %        |
| 合 計                       | 約 1,850 ha                    |                             |                             |                     |                         |                         | 100.0 %                 |

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 理由

民間宅地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、隣接した用途地域と合わせるため変更を行う。

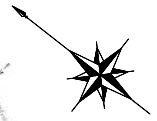
千歳恵庭圏都市計画用途地域 新旧対照表

(恵庭市)

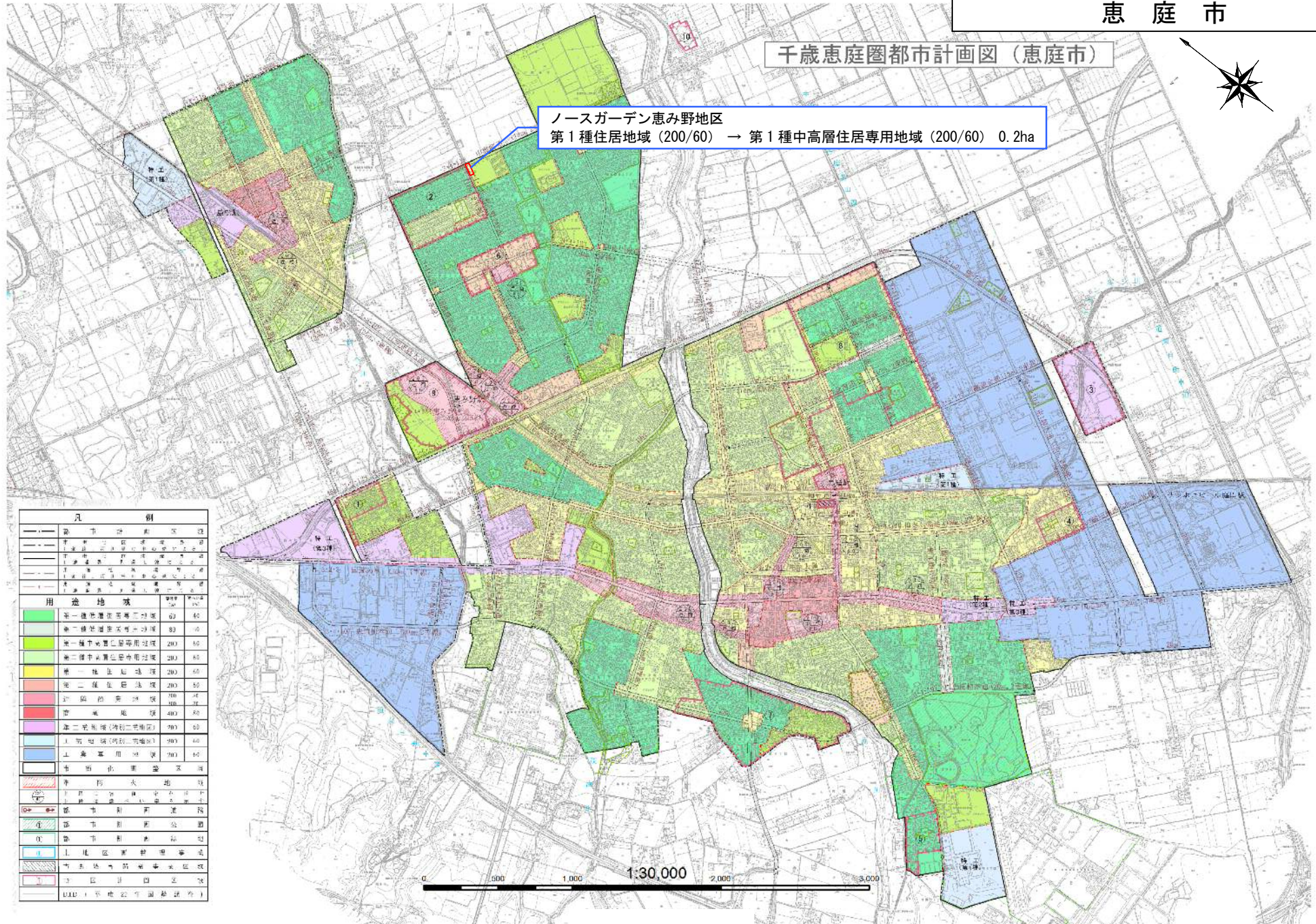
| 種 類                      | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合  | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合 | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の高さの限度 | 面 積       |            |           |            |             |
|--------------------------|----------------------|---------------------|------------|---------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|-------------|
|                          |                      |                     |            |               |           | 新<br>(ha) | 比 率<br>(%) | 旧<br>(ha) | 比 率<br>(%) | 増 減<br>(ha) |
| 第一種低層<br>住居専用地域<br>(小計)  | 6/10 以下              | 4/10 以下             | 1.0 m      | —             | 10 m      | 約 453     | 24.5       | 約 453     | 24.5       | —           |
|                          |                      |                     |            |               |           | 約 453     | 24.5       | 約 453     | 24.5       | —           |
| 第二種低層<br>住居専用地域<br>(小計)  | 8/10 以下              | 5/10 以下             | 1.0 m      | —             | 10 m      | 約 6       | 0.3        | 約 6       | 0.3        | —           |
|                          |                      |                     |            |               |           | 約 6       | 0.3        | 約 6       | 0.3        | —           |
| 第一種中高層<br>住居専用地域<br>(小計) | 20/10 以下             | 6/10 以下             | —          | —             | —         | 約 128     | 6.9        | 約 128     | 6.9        | +0          |
|                          |                      |                     |            |               |           | 約 128     | 6.9        | 約 128     | 6.9        | +0          |
| 第二種中高層<br>住居専用地域<br>(小計) | 20/10 以下             | 6/10 以下             | —          | —             | —         | 約 374     | 20.2       | 約 374     | 20.2       | —           |
|                          |                      |                     |            |               |           | 約 374     | 20.2       | 約 374     | 20.2       | —           |
| 第一種住居<br>地 域<br>(小計)     | 20/10 以下             | 6/10 以下             | —          | —             | —         | 約 244     | 13.2       | 約 244     | 13.2       | -0          |
|                          |                      |                     |            |               |           | 約 244     | 13.2       | 約 244     | 13.2       | -0          |
| 第二種住居<br>地 域<br>(小計)     | 20/10 以下             | 6/10 以下             | —          | —             | —         | 約 34      | 1.8        | 約 34      | 1.8        | —           |
|                          |                      |                     |            |               |           | 約 34      | 1.8        | 約 34      | 1.8        | —           |
| 準住居地域<br>(小計)            | —                    | —                   | —          | —             | —         | —         | —          | —         | —          | —           |
|                          |                      |                     |            |               |           | —         | —          | —         | —          | —           |
| 近隣商業地域<br>(小計)           | 20/10 以下<br>30/10 以下 | 8/10 以下<br>8/10 以下  | —<br>—     | —<br>—        | —<br>—    | 約 44      | 2.4        | 約 44      | 2.4        | —           |
|                          |                      |                     |            |               |           | 約 38      | 2.1        | 約 38      | 2.1        | —           |
|                          |                      |                     |            |               |           | 約 82      | 4.5        | 約 82      | 4.5        | —           |
| 商業地域<br>(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<br>(小計)            | 20/10 以下             | 6/10 以下             | —          | —             | —         | 約 87      | 4.7        | 約 87      | 4.7        | —           |
|                          |                      |                     |            |               |           | 約 87      | 4.7        | 約 87      | 4.7        | —           |
| 工業地域<br>(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<br>(小計)           | 20/10 以下             | 6/10 以下             | —          | —             | —         | 約 381     | 20.6       | 約 381     | 20.6       | —           |
|                          |                      |                     |            |               |           | 約 381     | 20.6       | 約 381     | 20.6       | —           |
| 合 計                      |                      |                     |            |               |           | 約 1,850   | 100.0      | 約 1,850   | 100.0      | 0           |

千歳恵庭圏都市計画用途地域  
変更箇所図（全体）  
恵庭市

千歳恵庭圏都市計画図（恵庭市）



ノースガーデン恵み野地区  
第1種住居地域(200/60) → 第1種中高層住居専用地域(200/60) 0.2ha



千歳恵庭圏都市計画用途地域  
変更箇所図（箇所別図）  
恵 庭 市

## 道路境界

西  
四  
線

道路中心

道路中心

道路中心

重(16m)重(2重)

恵み野北5丁目

ボラス 恵み野 157

生 子 惠

427

## 1. ノースガーデン恵み野地区

第1種住居地域(200/60)→第1種中高層住居専用地域(200/60)約0.2ha

[illegible]

# 都市計画決定の理由書

## 1. 案件名

千歳恵庭圏都市計画ノースガーデン恵み野地区地区計画の決定（恵庭市決定）

## 2. 決定（変更）の目的

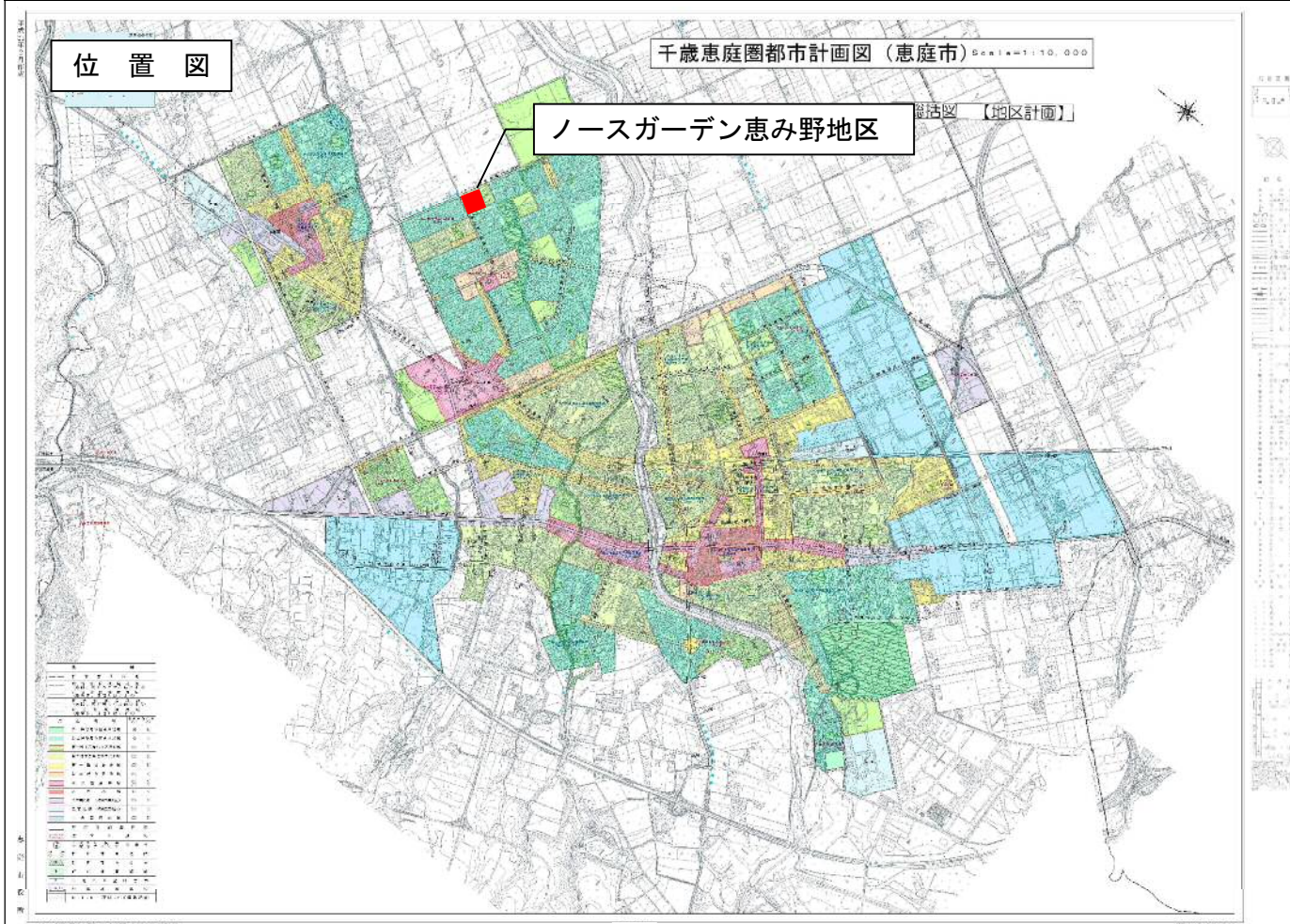
本地区は、恵庭市の中心市街地から北約 3km にある住宅団地「恵み野」の北端に位置し、都市計画道路「中恵庭通」及び「恵み野 2 号通」に接した地区である。

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するため、地区計画を定めるものである。

## 3. 決定（変更）内容

周辺住宅地と調和を図り、良好な市街地の形成を図るため、「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。

千歳恵庭圏都市計画ノースガーデン恵み野地区地区計画  
位 置 図 ・ 計 画 図



## 千歳恵庭圏都市計画地区計画の決定（恵庭市決定）

都市計画ノースガーデン恵み野地区地区計画を次のように決定する。

### 1. 地区計画の方針

|                   |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称               |                         | ノースガーデン恵み野地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 位 置               |                         | 恵庭市恵み野北５丁目の一部                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 区 域               |                         | 計画図表示のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 面 積               |                         | ２．６　ヘクタール                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 地区計画の目標           |                         | <p>当地区は、恵庭市の中心市街地から北約３kmにある住宅団地「恵み野」の北端に位置し、都市計画道路「中恵庭通」及び「恵み野２号通」に接した地区であり、現在、民間による宅地開発事業が計画されている。</p> <p>そこで、本計画では、当該宅地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などによる居住環境の悪化を防止し、緑豊かなうま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                 | 当該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。                                                                                                                                                                                                                   |
|                   | 地区施設の整備の方針              | 地区内の区画道路については、当該宅地開発事業により整備されるので、その機能の維持・保全を図る。                                                                                                                                                                                                                                          |
|                   | 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．住宅市街地として、良好な環境の形成・保全が図られるよう、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。</p> <p>２．北国としての良好な住環境の形成に必要な敷地を確保するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>３．うまいとゆとりのあるまちなみを形成するため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>４．日照、眺望の確保と整然とした家並みの形成が図られるよう、「建築物の高さの最高限度」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 | 良好な市街地環境を形成するため、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。                                                                                                                                                                                                                                              |

## 2. 地区整備計画

|        |               |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 地区の名称         | ノースガーデン恵み野地区                                                                                                                                                                                                                                         |
|        | 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  | 2.3 ヘクタール                                                                                                                                                                                                                                            |
|        | 建築物等の制限に関する事項 | 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>(1) 住宅（ただし3戸以上の長屋は除く）<br>(2) 兼用住宅（建築基準法別表第二（イ）項第二号に掲げるものを兼ねる住宅をいう。）                                                                                                                                                    |
|        | 建築物の敷地面積の最低限度 | 200平方メートル                                                                                                                                                                                                                                            |
| 計画     | 建築物の壁面の位置の制限  | 敷地境界線（道路境界線の隅切部分を除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、1メートルとする。<br>ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においては、この限りでない。<br>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの<br>(2) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが、2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの |
|        | 建築物等の高さの最高限度  | 10メートル                                                                                                                                                                                                                                               |
| 備考     |               | 用語の定義及び面積等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の令による。                                                                                                                                                                                                  |

### 理由

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するため、地区計画を定めるものである。