

住みよいまちづくりを進めるために
～地区計画のあらまし～

根志越第4地区地区計画

平成29年1月

千歳市企画部まちづくり推進課

地区計画によるまちづくり

(根志越第4地区)

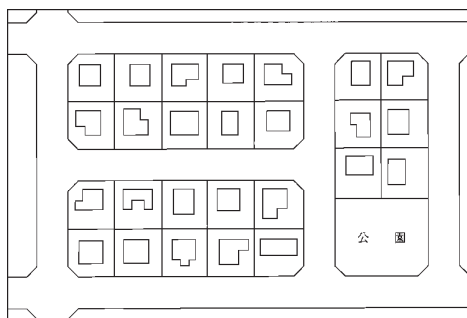
1. 根志越第4地区では、「地区計画（まちづくりのルール）」が定められています。

街並みは皆さんの建てられるひとつひとつの建物によってできています。きれいな街並み、うるおいのある住み良いまちづくりをめざすとき、道路・公園・下水道などの公共施設の整備や緑地とあわせて、建物の用途をその地区にふさわしいものとするなど、街並みについての調和が必要です。

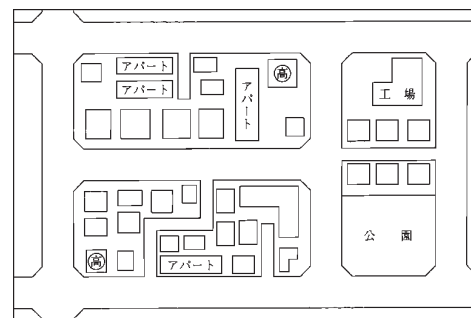
そのためには、地区の特性に応じた建物の用途や、望ましい建て方などを定めた「まちづくりのルール」が必要であり、“根志越第4地区”についても都市計画による「地区計画（ルール）」が定められています。

皆様のご理解とご協力により、このルールを守り育て、うるおいのある住み良いまちづくりを進めていきたいと思えます。

(地区計画を定めた場合)



(地区計画を定めなかった場合)

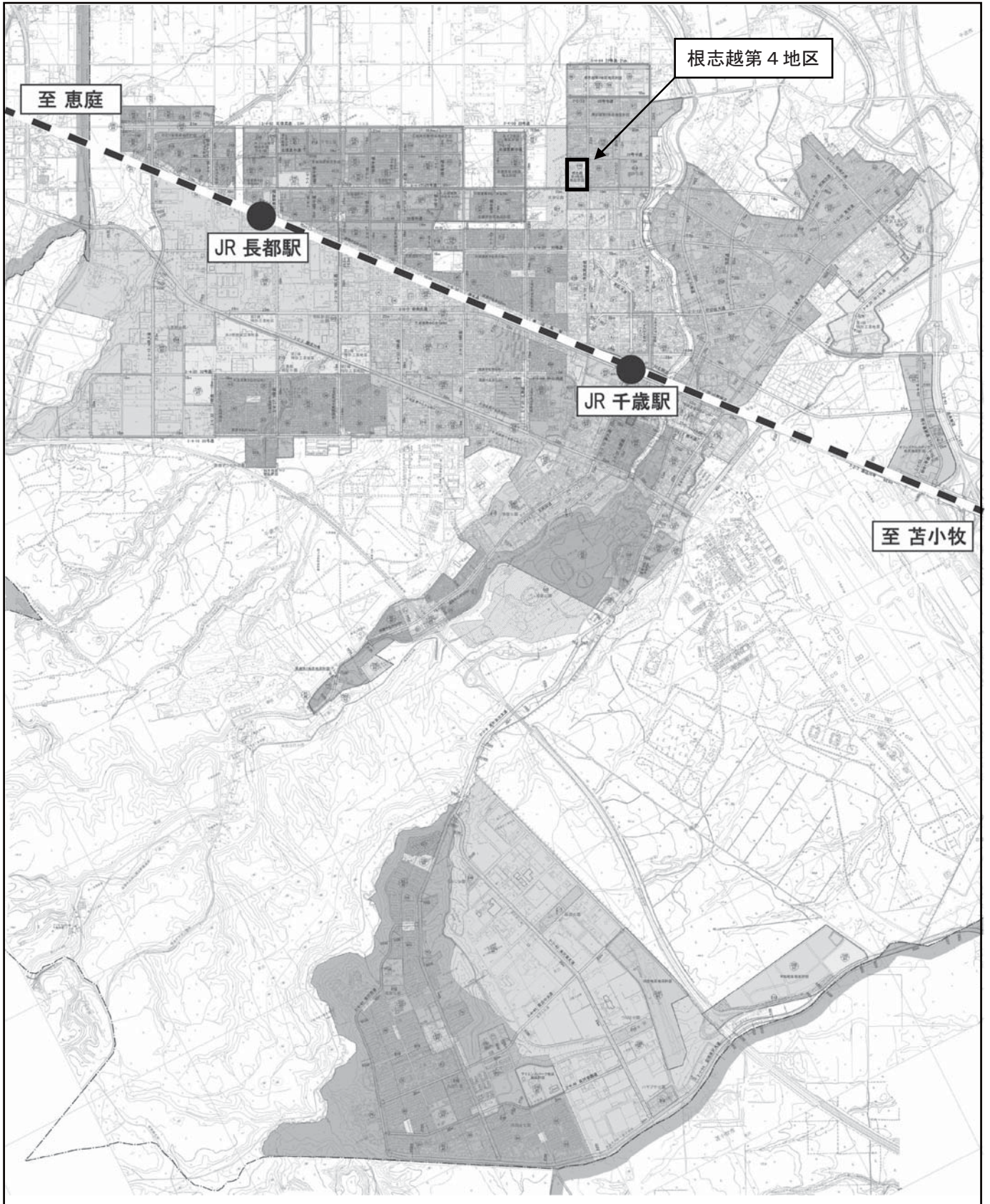


千歳恵庭圏都市計画地区計画（千歳市決定）

地区計画の方針

	名 称	根志越第4地区地区計画
	位 置	千歳市清流6丁目
	区 域	計画図表示のとおり
	面 積	4.7ヘクタール
	地区計画の目標	<p>本地区は、本市の中心部から北方約2.4キロメートルに位置しており、都市計画道路「29号通」、「末広高台通」と「29号中通」に接した地区であり、現在、個人施行の土地地区画整理事業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、地区の特性に応じた合理的な土地利用と建設物等に関するルールを定め、良好な市街地の形成を図ることによって、当該事業の事業効果の維持及び増進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>当該土地地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、商業・業務・サービス施設等と住宅が協調を保ちつつ共存した良好な市街地環境の形成と保全を図るため、当地区を次の2地区に区分し、それぞれの地区の特性にふさわしい適正な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 沿道地区 店舗・事務所等のほか、中高層住宅などを主体とした地区とする。 2 住宅地区 住宅の環境を守りながら、一定規模の店舗・事務所等や兼用住宅等が立地する地区とする。
	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路については、当該土地地区画整理事業により整備されるので、これらの地区施設の機能の維持・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> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅市街地としての環境を守りながら商業・業務・サービス施設などによる土地利用が図られるよう、それぞれの地区にふさわしい「建築物の用途の制限」を定める。 2 北国らしい良好な市街地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。 3 「住宅地区」にあつては、日照、眺望の確保と整然とした街並みの形成を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。 4 「建築物等の形態又は意匠の制限」として、快適な冬の生活環境の確保が図られるよう、屋根の形態の制限を定める。 5 「住宅地区」にあつては、道路に面する宅地の緑化推進効果を高め、緑を通じてへい越しに会話のできる開かれたまちとするため、「垣又はさくの構造の制限」として、へいの高さの制限を定める。
	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、宅地周りの植樹による緑化の推進を図るとともに、快適な冬の生活環境の確保のため、落雪・たい雪のスペースを確保する。</p> <p>また、住宅にあつては、開口部を防音サッシ又は二重サッシとするなど、十分な防音性能が確保された構造とする。</p> <p>沿道地区にあつては、当該地区に立地する商業・業務・サービス施設等の利用者のための駐車施設を地区内に確保することとし、住宅地区に設けてはならない。</p>

千 歳 恵 庭 圏 都 市 計 画
“根志越第4地区” 地区計画位置図



2. 工事の着手前には「届出」が必要です。

地区計画の区域内で、次のような工事等を行う場合には、**工事着手の30日前**までに、地区計画の届出をしていただくことになります。

この届出によって、その計画が**地区整備計画**の内容（次ページ「地区計画による制限一覧（地区計画建築条例による制限を含む）」の表を参照）に適合しているか確認させていただきます。

届出が必要な工事

- ・ 土地の区画形質の変更をするとき
- ・ 建築物の建築又は工作物の建設をするとき
（増改築、移転及び車庫及び物置の設置を含む）
- ・ 建物等の用途を変更するとき
- ・ 建築物等の形態又は意匠の変更をするとき
- ・ へいや垣の設置するとき

* これらのルールに適合しない建築物等の取扱い *

地区計画が適用された時点（平成10年5月6日）でこのルールに適合していないものについては、そのまま使用される限り、このルールは適用されません（これを、「既存不適格建築物」といいます。）

しかし、これからの良好な住宅環境を地区計画を通じて育てていくため、建替えや増築・移転などをする場合には、このルールにあった建て方をしていただくことになりますのでご注意ください。

届出に必要な書類（各1部）

名 称		説 明
地区計画届出書 ^{※1} (地区計画の区域内における行為の届出書)		千歳市ホームページよりダウンロード可能
添 付 書 類	位置図	縮尺 1/1,000 以上
	配置図	縮尺 1/100 以上
	平面図	縮尺 1/50 以上
	立面図	2面以上、縮尺 1/50 以上
	求積図	敷地面積求積図、建築面積求積図及び床面積求積図、縮尺 1/100 以上

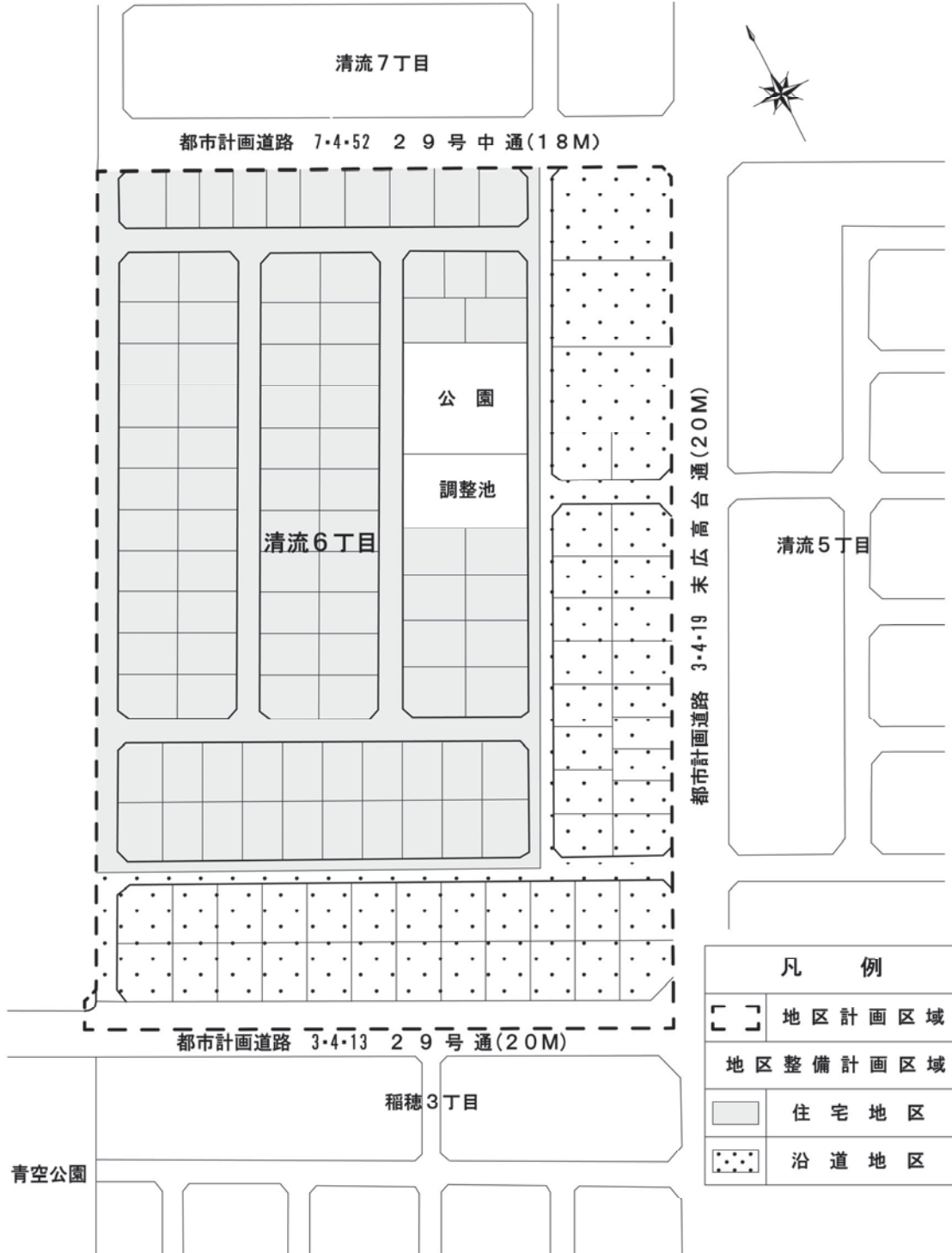
※1 工事の完了までに計画の変更があった場合は、地区計画変更届出書（地区計画の区域内における行為の変更届出書）

地区計画による制限一覧（地区計画建築条例による制限を含む）

	沿道地区	住宅地区
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 畜舎（15㎡を超えるもの。）</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 建築基準法別表第2（ほ）項第4号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの（政令で定めるものを除く。）</p> <p>2 公衆浴場</p> <p>3 畜舎（15㎡を超えるもの。）</p> <p>4 自動車教習所</p> <p>5 建築基準法別表第2（に）項第2号に掲げるもの</p>
建築物の敷地面積の最低限度	180平方メートル	180平方メートル
建築物の高さの最高限度		12メートル
建築物等の形態及び意匠の制限	<p>※ 建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空き地を有する場合を除き、道路側に傾斜する形態としてはならない。</p> <p><u>また、住宅にあっては開口部を防音サッシ又は二重サッシとするなど、十分な防音性能が確保された構造としなければならない。</u></p>	
垣又は柵の構造の制限		<p>※ <u>への高さは、1.2メートル以下とします。ただし、生垣はこの限りではない。</u></p>
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。	

※：地区計画建築条例による制限なし。

根志越第4地区地区計画 計画図（参考図）



凡 例	
[]	地区計画区域
[]	地区整備計画区域
[]	住宅地区
[]	沿道地区

ご不明な点、ご質問などございましたら

千歳市企画部まちづくり推進課

までお問い合わせください

(0123) 24-0461