

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～

蘭越第2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

(蘭越第2地区)

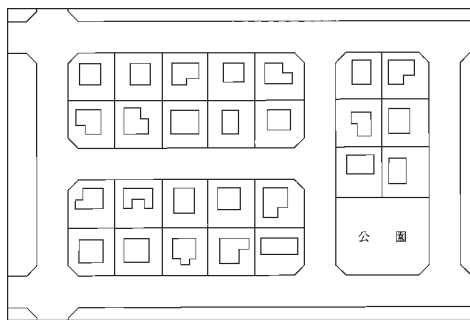
1. 蘭越第2地区では、「地区計画（まちづくりのルール）」が定められています。

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。

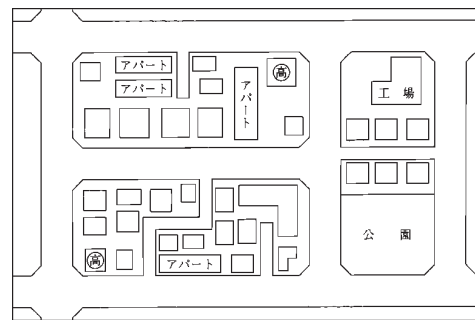
そのためには、地区の特性に応じた建物の用途や、望ましい建て方などを定めた「まちづくりのルール」が必要であり、“蘭越第2地区”についても都市計画による「地区計画（ルール）」が定められています。

皆さん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)

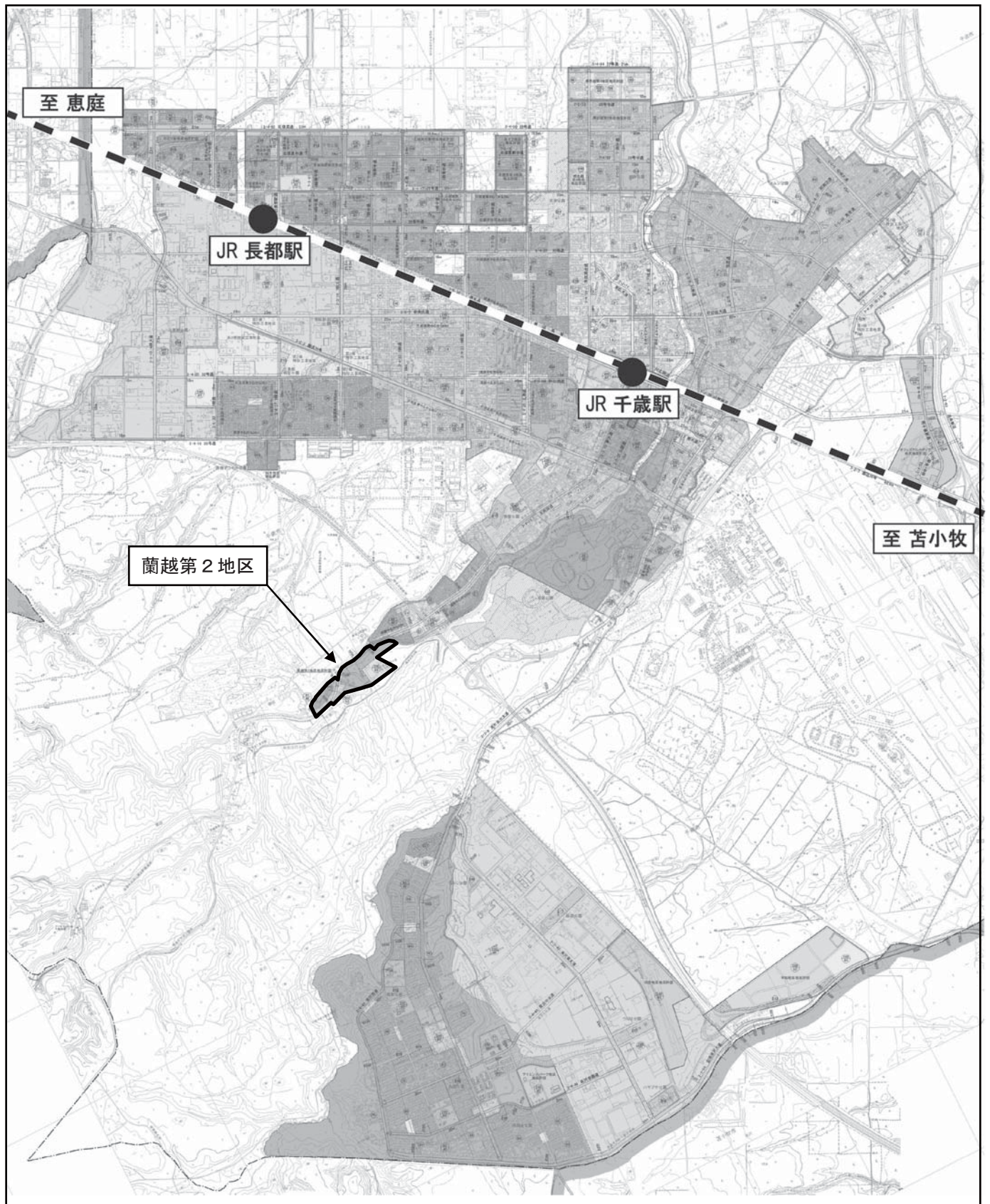


千歳恵庭圏都市計画地区計画（千歳市決定）

地区計画の方針

	名 称	蘭越第2地区地区計画
	位 置	千歳市新星1丁目、2丁目、蘭越及び泉沢の一部
	区 域	計画図表示のとおり
	面 積	18.3ヘクタール
	地区計画の目標	<p>本地区は、本市中心部から西方約4.0キロメートルに位置しており、都市計画道路「支笏湖通」に接した地区であり、現在、民間の土地区画整理事業による宅地開発事業及び石狩東部広域水道企業団による水道施設建設が進められている。</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未然に防止し、周囲の良好な自然景観を保全しながら緑豊かでうまいのある良好な住宅市街地の形成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>当該宅地開発事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を3地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層一般住宅地区 低層住宅地として、専用住宅のほか、小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅なども立地できる地区とする。 2 中高層住宅地区 中高層住宅を主体とし、中規模な店舗、事務所等も立地できる地区とする。 3 公益事業施設地区 周辺の良好な自然環境に配慮しながら水道施設及び関連施設の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、当該宅地開発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、良好な環境の形成・保全が図られるよう、それぞれの地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を定める。 2 北国として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。 3 「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。 4 中高層住宅地区にあたっては、幹線街路に面し、良好な景観の創出を図るため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 5 道路に面する宅地の緑化推進の効果を高め、緑を通じてへい越しに会話のできる開かれた明るいまちとするため、低層一般住宅地区にあっては、「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。 6 公益事業施設地区にあたっては良好な環境の形成・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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 良好な住環境を形成するため、宅地の地盤面を周囲の生活環境を損なわない高さとすることや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。 2. 良好な自然環境と景観を確保するため、地区を縦断する河川区域内の既存樹林の一部を都市林として保全する。

千歳恵庭圏都市計画
“蘭越第2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12年10月5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、このルールのあった建て方をさせ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
	求積図等	敷地面積求積図、または、敷地面積がわかる登記謄本の写し、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）

	低層一般住宅地区	中高層住宅地区
建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 公衆浴場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2 病院
建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル	200平方メートル
建築物の壁面の位置の制限		都市計画道路境界線（隅切部分を除く）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は2mとする。
建築物等の形態及び意匠の制限	※ 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。	
垣又は柵の構造の制限	※ 塀の高さは1.2メートル以下とする。ただし、生垣はこの限りではない。	
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。	

	公益事業施設地区
建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 水道法第3条第8項に規定する水道施設以外のもの。 ただし、公益上必要と認められるもの及びこれに附属する施設は除く。

※：地区計画建築条例による制限なし。

蘭越第2地区 地区計画図(参考図)



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