

令和3年度 第2回

千歳市都市計画審議会議案

日 時 令和3年9月28日（火）

場 所 書面開催

令和3年度第2回千歳市都市計画審議会日程

1 議 事

【諮問事項】

千歳恵庭圏都市計画の変更について

- (1) 都市計画用途地域の変更 …… P 1
- (2) 都市計画地区計画の変更 …… P 7
(根志越第3地区)
- (3) 都市計画道路の変更 …… P 18
(27号通)

【報告事項】

- (1) 「千歳市第3期都市計画マスタープラン」及び「立地適正化計画」の策定状況について …… P 24
- (2) 建築基準法第48条第13項ただし書き許可について …… P 69

【その他】

2 審 査 方 法

「書面審議書(様式1)」の提出を以て出席とし、会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長が決する。

諮問事項

千歳恵庭圏都市計画の変更について
(1) 都市計画用途地域の変更

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（千歳市決定）

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 42 年に当初決定された後、現行の都市計画法に基づき、昭和 46 年 8 月に新用途地域制度の導入を図り、都市的土地利用の実現を推進してきたところである。

その後、昭和 53 年、59 年、平成 3 年、10 年、14 年、20 年、25 年、令和 3 年の区域区分の見直しなどによる変更、地区整備事業の具体化等による部分的変更及び平成 8 年の新用途地域への全面変更を行い現在に至っている。

3. 都市計画変更の目的

根志越第 3 地区は、平成 7 年 11 月の市街化区域編入と同時に、住居地域及び準工業地域に指定し、その後、平成 8 年の新用途地域の全面変更に伴い、住居地域を第 1 種住居地域に変更している。

今回、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、幸福地区の工業系用途地域に指定されている区域を住宅地へ用途転換を図る方針となったことから用途地域の変更を行うものである。

4. 都市計画変更の内容

根志越第 3 地区北側の市道 27 号通は市街化区域編入当時、千歳バイパス予定路線であったことから、沿道については周辺地区の利便性に配慮した日用品販売店舗等が立地できるよう用途地域を準工業地域に指定するとともに地区計画で利便施設地区とし、1 戸建て専用住宅などを建築制限している。しかし、千歳バイパス計画の中止により、利便施設地区としての土地利用が困難となったこと及び住宅地としての土地利用が進んでいることから良好な住環境の形成を図るため、準工業地域を第 1 種住居地域に変更する。

千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更 (千歳市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	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 772ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	—	10m	24.1%
	約 772ha						24.1%
第二種低層住居専用地域 (小計)	約 26ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	0.8%
	約 26ha						0.8%
第一種中高層住居専用地域 (小計)	約 151ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.7%
	約 151ha						4.7%
第二種中高層住居専用地域 (小計)	約 222ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.9%
	約 222ha						6.9%
第一種住居地域 (小計)	約 271ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.5%
	約 271ha						8.5%
第二種住居地域 (小計)	約 30ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.9%
	約 30ha						0.9%
準住居地域 (小計)	約 37ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.2%
	約 37ha						1.2%
田園住居地域 (小計)	約 0ha	—	—	—	—	—	0%
	約 0ha						0%
近隣商業地域 (小計)	約 16ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.5%
	約 56ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.7%
	約 0.6ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.1%
	約 72.6ha						2.3%
商業地域 (小計)	約 26ha	40/10 以下	—	—	—	—	0.8%
	約 26ha						0.8%
準工業地域 (小計)	約 599ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	18.7%
	約 599ha						18.7%
工業地域 (小計)	約 216ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.7%
	約 216ha						6.7%
工業専用地域 (小計)	約 388ha	20/10 以下	4/10 以下	—	—	—	12.1%
	約 396ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	12.3%
	約 784ha						24.4%
合計	約 3,206.6ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、幸福地区の工業系用途地域に指定されている区域を住宅地へ用途転換を図る方針となったことから良好な住環境の形成のため用途地域の変更を行うものである。

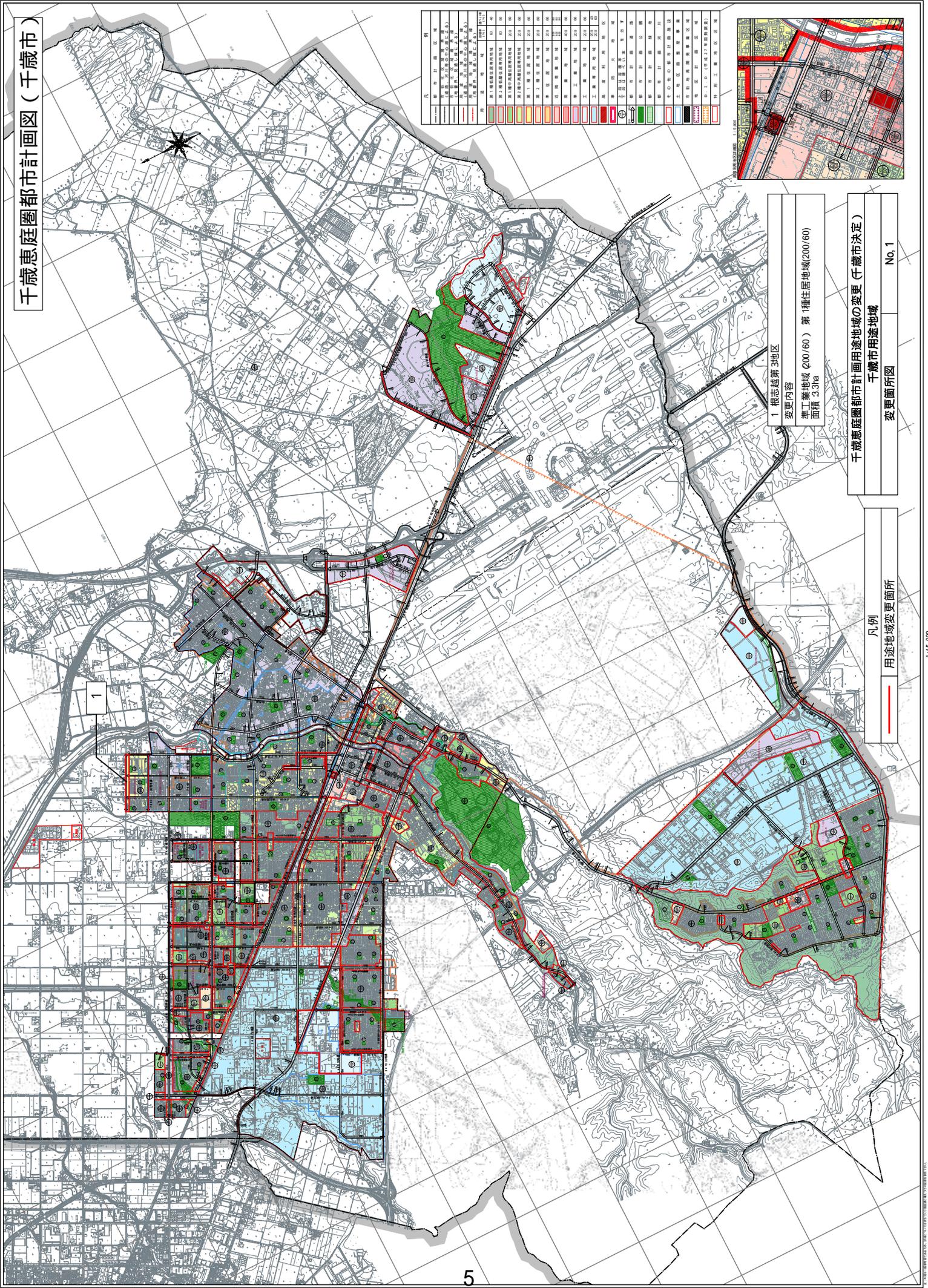
決定(変更)箇所別概要表

対図番号	決定(変更)箇所名	決定(変更)内容						決定(変更)面積 (ha)	現況及び決定(変更)理由	関連する措置
		現在			変更					
		種類	建蔽率 容積率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度	種類	建蔽率 容積率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度			
千-1	根志越第3地区	準工業地域	6/10 20/10	-	第1種住居地域	6/10 20/10	-	3.3	根志越第3地区は、平成7年11月に、主として住環境の保護に努めつつ近隣住宅地のための生活利便施設の立地を図る地区として住居地域、幹線道路沿道で沿道サービス施設などを誘導する地区として準工業地域の2つの用途地域を指定している。その後、平成8年の新用途地域の全面変更に伴い、住居地域を第1種住居地域に変更している。 今回、市道27号通の千歳バイパス計画の中止に伴い、根志越第3地区における土地利用の形態が変化しており、利便施設地区として27号通沿道の土地利用が困難となったこと及び住宅地としての土地利用が進んでいることから良好な住環境の形成を図るため、準工業地域を第1種住居地域に変更する。	地区計画

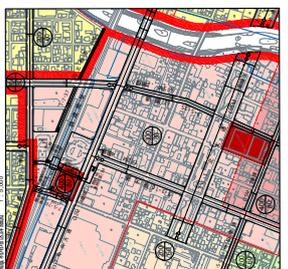
千歳恵庭圏都市計画用途地域 新旧対照表

種 類	建築物の容積率	建築物の建蔽率	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	1.0m	—	10m	約 772	24.1	約 772	24.1	
						約 772	24.1	約 772	24.1	
第二種低層住居専用地域 (小計)	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	約 26	0.8	約 26	0.8	
						約 26	0.8	約 26	0.8	
第一種中高層住居専用地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 151	4.7	約 151	4.7	
						約 151	4.7	約 151	4.7	
第二種中高層住居専用地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 222	6.9	約 222	6.9	
						約 222	6.9	約 222	6.9	
第一種住居地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 271	8.5	約 268	8.4	3
						約 271	8.5	約 268	8.4	
第二種住居地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 30	0.9	約 30	0.9	
						約 30	0.9	約 30	0.9	
準住居地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 37	1.2	約 37	1.2	
						約 37	1.2	約 37	1.2	
田園住居地域 (小計)	—	—	—	—	—	約 0	0	約 0	0	
						約 0	0	約 0	0	
近隣商業地域 (小計)	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 16	0.5	約 16	0.5	
	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 56	1.7	約 56	1.7	
	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 0.6	0.1	約 0.6	0.1	
						約 72.6	2.3	約 72.6	2.3	
商業地域 (小計)	40/10 以下	—	—	—	—	約 26	0.8	約 26	0.8	
						約 26	0.8	約 26	0.8	
準工業地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 599	18.7	約 602	18.8	-3
						約 599	18.7	約 602	18.8	
工業地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 216	6.7	約 216	6.7	
						約 216	6.7	約 216	6.7	
工業専用地域 (小計)	20/10 以下 20/10 以下	4/10 以下 6/10 以下	— —	— —	— —	約 388	12.1	約 388	12.1	
						約 396	12.3	約 396	12.3	
						約 784	24.4	約 784	24.4	
合 計						約 3,206.6	100.0	約 3,206.6	100.0	0

千歳恵庭圏都市計画図（千歳市）



種別	色	面積(㎡)	備考
第一種住居地域	緑	40,000	第一種住居地域(第一種住居地域)
第二種住居地域	青	50,000	第二種住居地域(第二種住居地域)
第三種住居地域	紫	200,000	第三種住居地域(第三種住居地域)
第四種住居地域	黄	200,000	第四種住居地域(第四種住居地域)
第一種工業地域	赤	200,000	第一種工業地域(第一種工業地域)
第二種工業地域	黒	200,000	第二種工業地域(第二種工業地域)
第三種工業地域	白	200,000	第三種工業地域(第三種工業地域)
特別第一種工業地域	黒	200,000	特別第一種工業地域(特別第一種工業地域)
特別第二種工業地域	黒	200,000	特別第二種工業地域(特別第二種工業地域)
特別第三種工業地域	黒	200,000	特別第三種工業地域(特別第三種工業地域)
特別第四種工業地域	黒	200,000	特別第四種工業地域(特別第四種工業地域)
特別第五種工業地域	黒	200,000	特別第五種工業地域(特別第五種工業地域)
特別第六種工業地域	黒	200,000	特別第六種工業地域(特別第六種工業地域)
特別第七種工業地域	黒	200,000	特別第七種工業地域(特別第七種工業地域)
特別第八種工業地域	黒	200,000	特別第八種工業地域(特別第八種工業地域)
特別第九種工業地域	黒	200,000	特別第九種工業地域(特別第九種工業地域)
特別第十種工業地域	黒	200,000	特別第十種工業地域(特別第十種工業地域)
特別第十一種工業地域	黒	200,000	特別第十一種工業地域(特別第十一種工業地域)
特別第十二種工業地域	黒	200,000	特別第十二種工業地域(特別第十二種工業地域)
特別第十三種工業地域	黒	200,000	特別第十三種工業地域(特別第十三種工業地域)
特別第十四種工業地域	黒	200,000	特別第十四種工業地域(特別第十四種工業地域)
特別第十五種工業地域	黒	200,000	特別第十五種工業地域(特別第十五種工業地域)
特別第十六種工業地域	黒	200,000	特別第十六種工業地域(特別第十六種工業地域)
特別第十七種工業地域	黒	200,000	特別第十七種工業地域(特別第十七種工業地域)
特別第十八種工業地域	黒	200,000	特別第十八種工業地域(特別第十八種工業地域)
特別第十九種工業地域	黒	200,000	特別第十九種工業地域(特別第十九種工業地域)
特別第二十種工業地域	黒	200,000	特別第二十種工業地域(特別第二十種工業地域)
特別第二十一種工業地域	黒	200,000	特別第二十一種工業地域(特別第二十一種工業地域)
特別第二十二種工業地域	黒	200,000	特別第二十二種工業地域(特別第二十二種工業地域)
特別第二十三種工業地域	黒	200,000	特別第二十三種工業地域(特別第二十三種工業地域)
特別第二十四種工業地域	黒	200,000	特別第二十四種工業地域(特別第二十四種工業地域)
特別第二十五種工業地域	黒	200,000	特別第二十五種工業地域(特別第二十五種工業地域)
特別第二十六種工業地域	黒	200,000	特別第二十六種工業地域(特別第二十六種工業地域)
特別第二十七種工業地域	黒	200,000	特別第二十七種工業地域(特別第二十七種工業地域)
特別第二十八種工業地域	黒	200,000	特別第二十八種工業地域(特別第二十八種工業地域)
特別第二十九種工業地域	黒	200,000	特別第二十九種工業地域(特別第二十九種工業地域)
特別第三十種工業地域	黒	200,000	特別第三十種工業地域(特別第三十種工業地域)
特別第三十一種工業地域	黒	200,000	特別第三十一種工業地域(特別第三十一種工業地域)
特別第三十二種工業地域	黒	200,000	特別第三十二種工業地域(特別第三十二種工業地域)
特別第三十三種工業地域	黒	200,000	特別第三十三種工業地域(特別第三十三種工業地域)
特別第三十四種工業地域	黒	200,000	特別第三十四種工業地域(特別第三十四種工業地域)
特別第三十五種工業地域	黒	200,000	特別第三十五種工業地域(特別第三十五種工業地域)
特別第三十六種工業地域	黒	200,000	特別第三十六種工業地域(特別第三十六種工業地域)
特別第三十七種工業地域	黒	200,000	特別第三十七種工業地域(特別第三十七種工業地域)
特別第三十八種工業地域	黒	200,000	特別第三十八種工業地域(特別第三十八種工業地域)
特別第三十九種工業地域	黒	200,000	特別第三十九種工業地域(特別第三十九種工業地域)
特別第四十種工業地域	黒	200,000	特別第四十種工業地域(特別第四十種工業地域)
特別第四十一種工業地域	黒	200,000	特別第四十一種工業地域(特別第四十一種工業地域)
特別第四十二種工業地域	黒	200,000	特別第四十二種工業地域(特別第四十二種工業地域)
特別第四十三種工業地域	黒	200,000	特別第四十三種工業地域(特別第四十三種工業地域)
特別第四十四種工業地域	黒	200,000	特別第四十四種工業地域(特別第四十四種工業地域)
特別第四十五種工業地域	黒	200,000	特別第四十五種工業地域(特別第四十五種工業地域)
特別第四十六種工業地域	黒	200,000	特別第四十六種工業地域(特別第四十六種工業地域)
特別第四十七種工業地域	黒	200,000	特別第四十七種工業地域(特別第四十七種工業地域)
特別第四十八種工業地域	黒	200,000	特別第四十八種工業地域(特別第四十八種工業地域)
特別第四十九種工業地域	黒	200,000	特別第四十九種工業地域(特別第四十九種工業地域)
特別第五十種工業地域	黒	200,000	特別第五十種工業地域(特別第五十種工業地域)



1 梶志越第2地区
 変更内容
 準工業地域(200/60) 第1種住居地域(200/60)
 面積 3.3ha

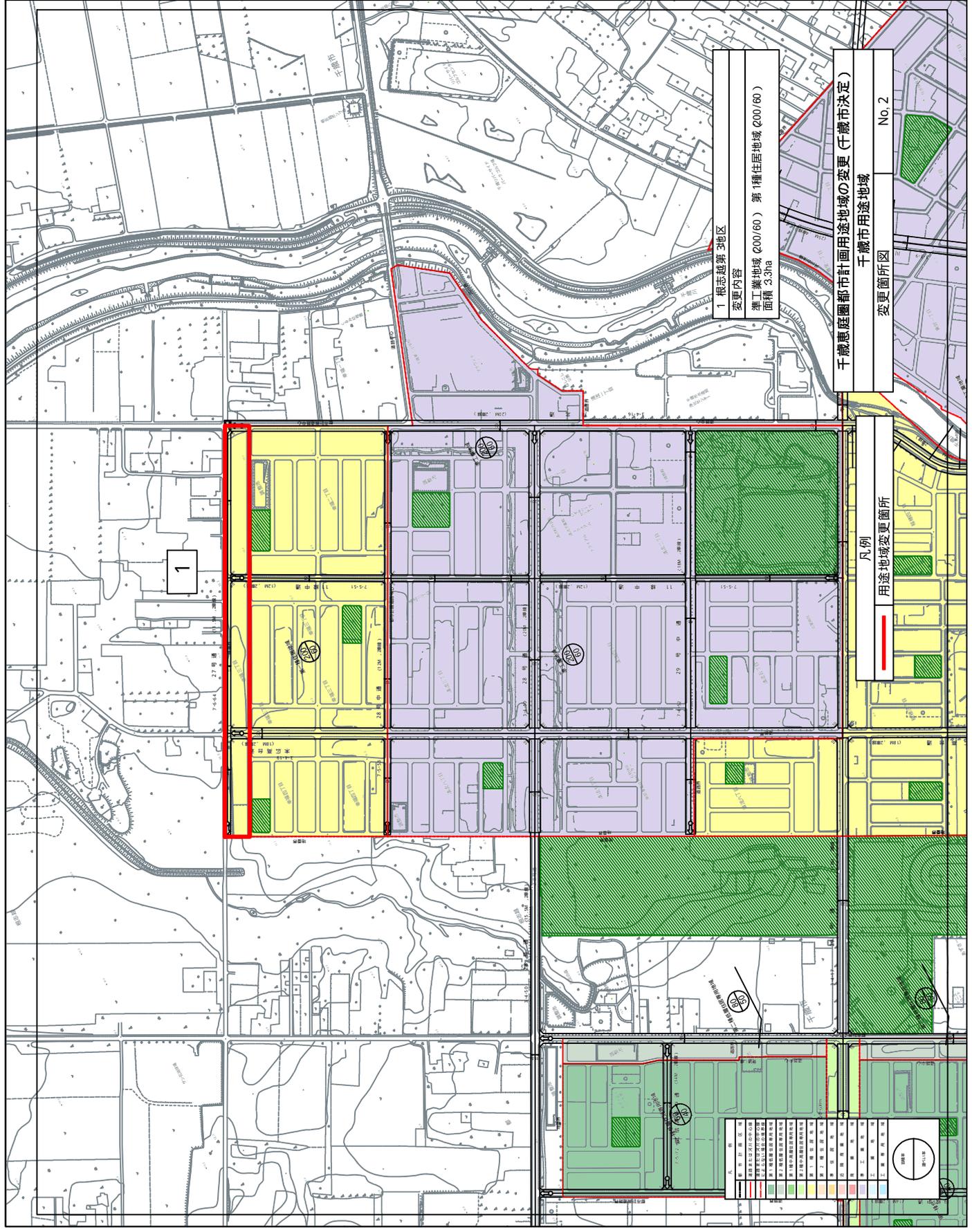
千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更(千歳市決定)
 千歳市用途地域
 変更箇所図 No. 1

凡例
 用途地域変更箇所

1:15,000



<p>凡例</p> <p>1 根志越第3地区</p> <p>変更内容</p> <p>準工業地域(200/60) 第1種住居地域(200/60)</p> <p>面積 3.3ha</p>	<p>千歳市用途地域</p> <p>変更箇所図</p> <p>No.2</p>
---	---



凡例	用途地域変更箇所
—	—

諮問事項

千歳恵庭圏都市計画の変更について
（２）都市計画地区計画の変更
（根志越第３地区）

都市計画変更の理由書

1. 案件名

千歳恵庭圏都市計画根志越第3地区地区計画の変更（千歳市決定）

2. 決定経過

千歳市の都市計画地区計画は、地区の特性に合わせて良好な街区として環境整備を図るため建築物の用途、形態などに関する制限や道路、公園等の配置などについて地区のきめ細やかなルールとして住民参加により、平成3年に初の計画決定をし、現在16地区において定めている。

根志越第3地区は平成7年に当初決定を行い、平成28年、30年に建築基準法の改正に伴う地区整備計画の変更をしている。

3. 変更の目的

根志越第3地区は、平成7年11月の市街化区域編入と同時に地区計画を定め、用途地域が準工業地域を利便施設地区、第1種住居地域を住宅A地区及び住宅B地区に指定している。

今回、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、幸福地区の工業系用途地域に指定されている区域を住宅地へ用途転換を図る方針となったことから用途地域の変更と併せて地区整備計画の区域の一部を変更する。

4. 都市計画変更の内容

根志越第3地区北側の市道27号通は市街化区域編入当時、千歳バイパス予定路線であったことから、沿道については周辺地区の利便性に配慮した日用品販売店舗等が立地できるよう用途地域を準工業地域に指定するとともに地区計画で利便施設地区とし、1戸建て専用住宅などを建築制限している。しかし、千歳バイパス計画の中止により、利便施設地区としての土地利用が困難となったこと及び住宅地としての土地利用が進んでいることから良好な住環境の形成を図るため、利便施設地区を廃止し、住宅A地区に変更する。

千歳恵庭圏都市計画地区計画の変更（千歳市決定）

都市計画根志越第3地区地区計画を次のように変更する。

1. 地区計画の方針

名 称	根志越第3地区地区計画
位 置	千歳市幸福2～4丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	22.3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「川北通」と「28号中通」に接した地区であり、民間の土地区画整理事業による宅地開発事業が行われた。</p> <p>そこで、本計画では、当該事業の事業効果の維持及び増進を図り、建築物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、緑豊かでうるお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	<p>土地利用の方針</p> <p>当該土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、本地区を次の2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 住宅A地区 中高層住宅などを主体とし、一定規模以下の店舗・事務所等も立地できる地区とする。 2 住宅B地区 低層住宅のほか、小規模な店舗や兼用住宅等が立地できる地区とする。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>地区内の区画道路については、当該土地区画整理事業により整備されたので、これらの地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <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保全と商業業務機能の増進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 良好な住環境等の形成に必要な敷地を確保するため、また、魅力ある商業業務等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 「住宅B地区」にあつては、日照、眺望の確保と整然とした家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 快適な冬の生活環境の確保が図られるよう、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。 5 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>良好な住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。</p>

2. 地区整備計画

地区整備計画	地区の名称	根志越第3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	約18.7ヘクタール	
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	住宅A地区 (約8.6ha)	住宅B地区 (約10.1ha)
	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 建築基準法別表第二(に)項に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二(は)項に掲げるもの以外のもの(第二号及び第三号を除く。) 2 建築基準法別表第二(い)項第四号及び第七号に掲げるもの
	建築物等のに関する事項		
	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	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。	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。
	建築物の壁面の位置の制限		
垣又はさくの構造の制限	へいの高さは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。	へいの高さは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	用語の定義及び面積等の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。		

理由

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、幸福地区の工業系用途地域に指定されている区域を住宅地へ用途転換を図る方針となったことから良好な住環境の形成のため用途地域の変更と併せて地区整備計画の区域の一部を変更する。

千歳恵庭圏都市計画地区計画の変更（新旧対照表）

1. 地区計画の方針

事 項	新	旧	
名 称	根志越第3地区地区計画	根志越第3地区地区計画	
位 置	千歳市幸福2～4丁目	千歳市幸福2～4丁目	
区 域	計画図表示のとおり	計画図表示のとおり	
面 積	22.3ヘクタール	22.3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「川北通」と「28号中通」に接した地区であり、民間の土地区画整理事業による宅地開発事業が行われた。</p> <p>そこで、本計画では、当該事業の事業効果の維持及び増進を図り、建築物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、緑豊かでうるお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>	<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「川北通」と「28号中通」に接した地区であり、民間の土地区画整理事業による宅地開発事業が行われた。</p> <p>そこで、本計画では、当該事業の事業効果の維持及び増進を図り、建築物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、緑豊かでうるお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>当該土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の<u>2地区</u>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> <p><u>1 住宅A地区</u> 中高層住宅などを主体とし、一定規模以下の店舗・事務所等も立地できる地区とする。</p> <p><u>2 住宅B地区</u> 低層住宅のほか、小規模な店舗や兼用住宅等が立地できる地区とする。</p>	<p>当該土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の<u>3地区</u>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> <p><u>1 利便施設地区</u> <u>幹線沿道という立地特性を活かしつつ、周辺地区の利便性に配慮した日用品販売店舗等が立地できる地区とする。</u></p> <p><u>2 住宅A地区</u> 中高層住宅などを主体とし、一定規模以下の店舗・事務所等も立地できる地区とする。</p> <p><u>3 住宅B地区</u> 低層住宅のほか、小規模な店舗や兼用住宅等が立地できる地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路については、当該土地区画整理事業により整備されたので、これらの地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>	<p>地区内の区画道路については、当該土地区画整理事業により整備されたので、これらの地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>

事 項	新	旧
区域の整備・開発・保全に関する方針 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 住宅市街地としての環境保全と商業業務機能の増進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。</p> <p>2 良好な住環境等の形成に必要な敷地を確保するため、また、魅力ある商業業務等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 「住宅B地区」にあつては、日照、眺望の確保と整然とした家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。</p> <p>4 快適な冬の生活環境の確保が図られるよう、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。</p> <p><u>5</u> 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。</p>	<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 住宅市街地としての環境保全と商業業務機能の増進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。</p> <p>2 良好な住環境等の形成に必要な敷地を確保するため、また、魅力ある商業業務等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 「住宅B地区」にあつては、日照、眺望の確保と整然とした家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。</p> <p>4 快適な冬の生活環境の確保が図られるよう、<u>また、「利便施設地区」にあつては、周辺環境と調和し秩序ある景観形成が図られるよう」建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。</u></p> <p><u>5 「利便施設地区」にあつては、買物等の駐車スペースを確保するため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</u></p> <p><u>6 「住宅A地区」、「住宅B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。</u></p>
	<p>良好な住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。</p>	<p>良好な住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。</p>
<p>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</p>		

2. 地区整備計画

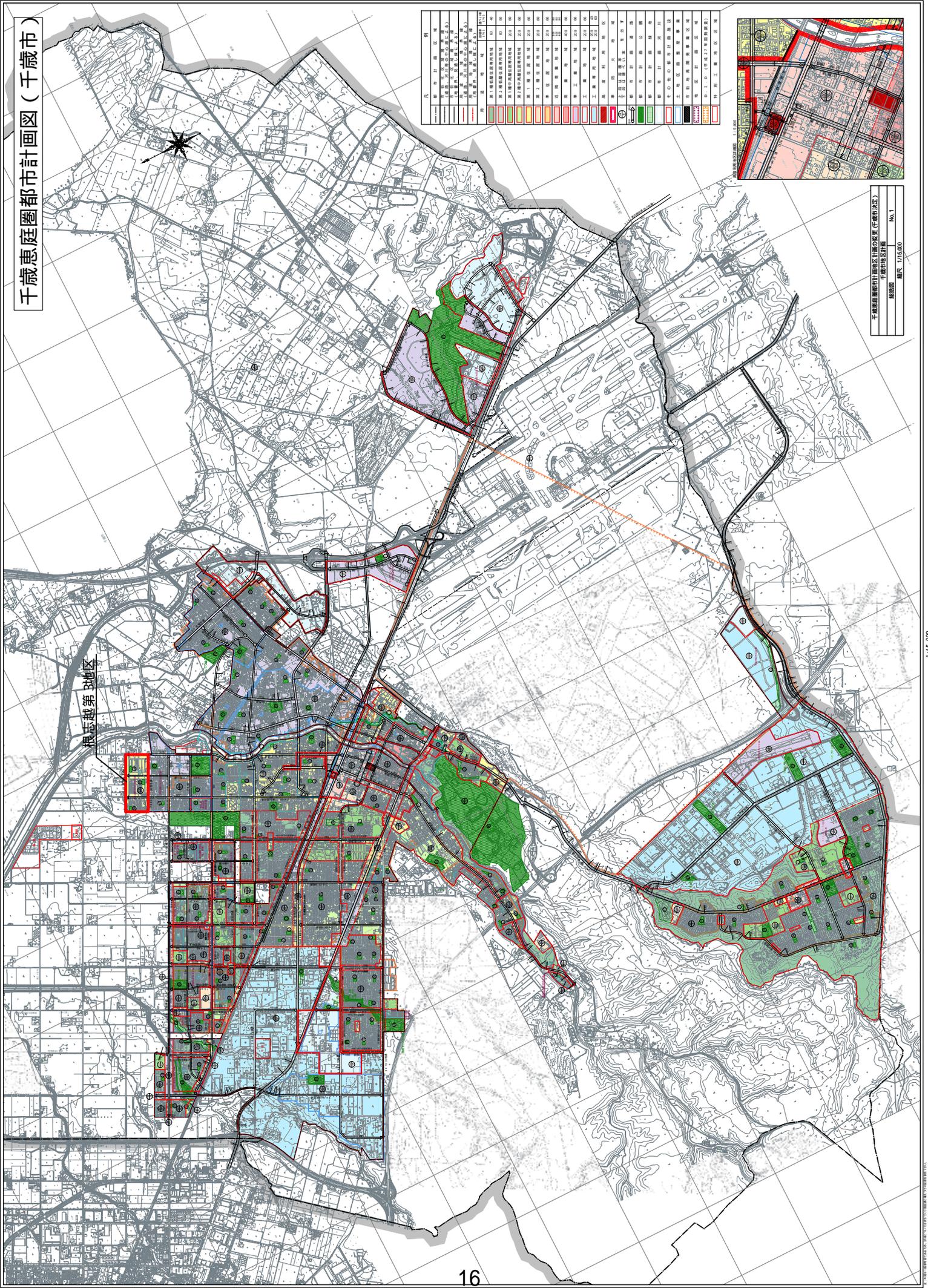
事 項	新	旧
地 区 の 名 称	根志越第3地区	根志越第3地区
地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり	計画図表示のとおり
地区整備計画の区域の面積	約18.7ヘクタール	約18.7ヘクタール
地区の細区分 (計画図表示のとおり)		<p>利便施設地区 (約2.4ha)</p>
建築物等に関する事項		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 1戸建専用住宅（建築基準法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」のうち1戸建のものをいう。） 2 建築基準法別表第二(イ)項第2号に掲げる兼用住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの(兼用に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。) 3 学校（専修学校、各種学校を除く。) 4 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 5 キャパレー、料理店その他これらに類するもの 6 ナイトクラブその他これに類するもの 7 ホテル又は旅館 8 自動車教習所 9 畜舎 10 病院 11 建築基準法別表第二(ぬ)項第2号及び第3号((3)を除く。)並びに第4号に掲げるもの
	建築物の用途の制限	

事 項		新	旧
建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度		300平方メートル
	建築物の高さの最高限度		
	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。
	建築物等の形態及び意匠の制限		建築物の屋根、外壁、その他戸外から望視される部分及び独立して築造設置する屋外広告物は、刺激的な色彩又は装飾を避け、美観、風致を損なわないものとする。
	建築物の壁面の位置の制限		都市計画道路「27号通」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(以下「外壁等」という。)の面までの距離の最低限度は7メートルとする。
	垣又はさくの構造の制限		

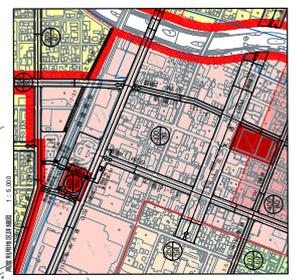
事 項		新	旧
建築物等に関する事項	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	住宅A地区 (約 <u>8.6</u> h a)	住宅A地区 (約 <u>6.2</u> h a)
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二(に)項に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二(に)項に掲げるもの
	建築物の敷地面積の最低限度	180平方メートル	180平方メートル
	建築物の高さの最高限度		
	建築物等の形態及び意匠の制限	建築物の屋根は敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路側に傾斜する形態としてはならない。	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。
	建築物の壁面の位置の制限		
垣又はさくの構造の制限	へいの高さは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。	へいの高さは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。	

事 項		新	旧
建築物等に関する事項	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	住宅B地区 (約10.1ha)	住宅B地区 (約10.1ha)
	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 建築基準法別表第二(は)項に掲げるもの以外のもの(第二号及び第三号を除く。) 2 建築基準法別表第二(い)項第四号及び第七号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二(は)項に掲げるもの以外のもの(第二号及び第三号を除く。) 2 建築基準法別表第二(い)項第四号及び第七号に掲げるもの
	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	12メートル
	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。	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。
	建築物の壁面の位置の制限		
垣又はさくの構造の制限	への高さは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。	への高さは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	用語の定義及び面積等の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。	用語の定義及び面積等の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。	

千歳恵庭圏都市計画図（千歳市）



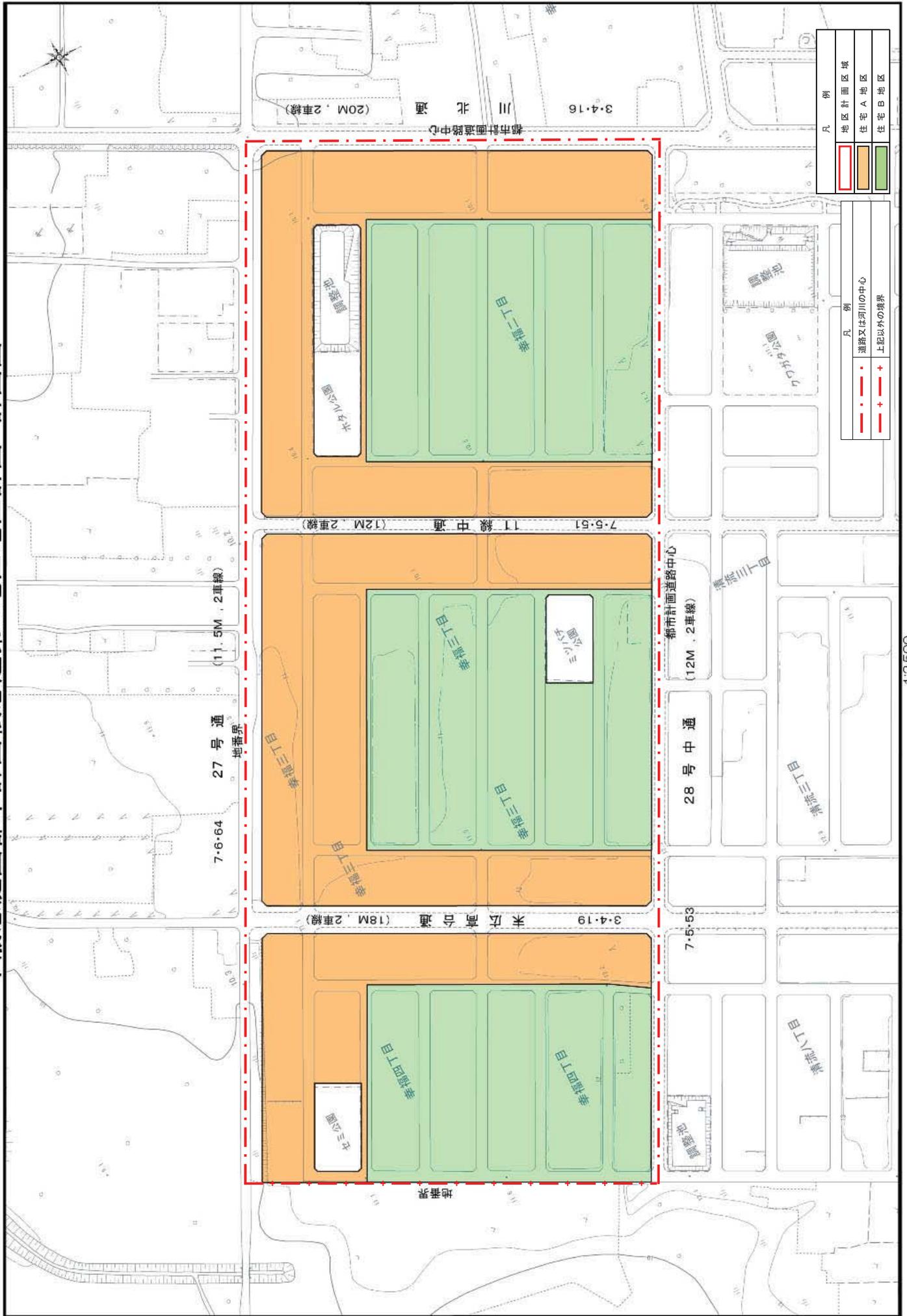
代	種	色	説明
1	第一種住居地域	赤	第一種住居地域
2	第二種住居地域	黄	第二種住居地域
3	第三種住居地域	緑	第三種住居地域
4	第一種商業地域	青	第一種商業地域
5	第二種商業地域	紫	第二種商業地域
6	第一種工業地域	黒	第一種工業地域
7	第二種工業地域	白	第二種工業地域
8	特別第一種工業地域	赤	特別第一種工業地域
9	特別第二種工業地域	黄	特別第二種工業地域
10	特別第三種工業地域	緑	特別第三種工業地域
11	特別第四種工業地域	青	特別第四種工業地域
12	特別第五種工業地域	紫	特別第五種工業地域
13	特別第六種工業地域	黒	特別第六種工業地域
14	特別第七種工業地域	白	特別第七種工業地域
15	特別第八種工業地域	赤	特別第八種工業地域
16	特別第九種工業地域	黄	特別第九種工業地域
17	特別第十種工業地域	緑	特別第十種工業地域
18	特別第十一種工業地域	青	特別第十一種工業地域
19	特別第十二種工業地域	紫	特別第十二種工業地域
20	特別第十三種工業地域	黒	特別第十三種工業地域
21	特別第十四種工業地域	白	特別第十四種工業地域
22	特別第十五種工業地域	赤	特別第十五種工業地域
23	特別第十六種工業地域	黄	特別第十六種工業地域
24	特別第十七種工業地域	緑	特別第十七種工業地域
25	特別第十八種工業地域	青	特別第十八種工業地域
26	特別第十九種工業地域	紫	特別第十九種工業地域
27	特別第二十種工業地域	黒	特別第二十種工業地域
28	特別第二十一種工業地域	白	特別第二十一種工業地域
29	特別第二十二種工業地域	赤	特別第二十二種工業地域
30	特別第二十三種工業地域	黄	特別第二十三種工業地域
31	特別第二十四種工業地域	緑	特別第二十四種工業地域
32	特別第二十五種工業地域	青	特別第二十五種工業地域
33	特別第二十六種工業地域	紫	特別第二十六種工業地域
34	特別第二十七種工業地域	黒	特別第二十七種工業地域
35	特別第二十八種工業地域	白	特別第二十八種工業地域
36	特別第二十九種工業地域	赤	特別第二十九種工業地域
37	特別第三十種工業地域	黄	特別第三十種工業地域
38	特別第三十一種工業地域	緑	特別第三十一種工業地域
39	特別第三十二種工業地域	青	特別第三十二種工業地域
40	特別第三十三種工業地域	紫	特別第三十三種工業地域
41	特別第三十四種工業地域	黒	特別第三十四種工業地域
42	特別第三十五種工業地域	白	特別第三十五種工業地域
43	特別第三十六種工業地域	赤	特別第三十六種工業地域
44	特別第三十七種工業地域	黄	特別第三十七種工業地域
45	特別第三十八種工業地域	緑	特別第三十八種工業地域
46	特別第三十九種工業地域	青	特別第三十九種工業地域
47	特別第四十種工業地域	紫	特別第四十種工業地域
48	特別第四十一種工業地域	黒	特別第四十一種工業地域
49	特別第四十二種工業地域	白	特別第四十二種工業地域
50	特別第四十三種工業地域	赤	特別第四十三種工業地域
51	特別第四十四種工業地域	黄	特別第四十四種工業地域
52	特別第四十五種工業地域	緑	特別第四十五種工業地域
53	特別第四十六種工業地域	青	特別第四十六種工業地域
54	特別第四十七種工業地域	紫	特別第四十七種工業地域
55	特別第四十八種工業地域	黒	特別第四十八種工業地域
56	特別第四十九種工業地域	白	特別第四十九種工業地域
57	特別第五十種工業地域	赤	特別第五十種工業地域
58	特別第五十一種工業地域	黄	特別第五十一種工業地域
59	特別第五十二種工業地域	緑	特別第五十二種工業地域
60	特別第五十三種工業地域	青	特別第五十三種工業地域
61	特別第五十四種工業地域	紫	特別第五十四種工業地域
62	特別第五十五種工業地域	黒	特別第五十五種工業地域
63	特別第五十六種工業地域	白	特別第五十六種工業地域
64	特別第五十七種工業地域	赤	特別第五十七種工業地域
65	特別第五十八種工業地域	黄	特別第五十八種工業地域
66	特別第五十九種工業地域	緑	特別第五十九種工業地域
67	特別第六十種工業地域	青	特別第六十種工業地域
68	特別第六十一種工業地域	紫	特別第六十一種工業地域
69	特別第六十二種工業地域	黒	特別第六十二種工業地域
70	特別第六十三種工業地域	白	特別第六十三種工業地域
71	特別第六十四種工業地域	赤	特別第六十四種工業地域
72	特別第六十五種工業地域	黄	特別第六十五種工業地域
73	特別第六十六種工業地域	緑	特別第六十六種工業地域
74	特別第六十七種工業地域	青	特別第六十七種工業地域
75	特別第六十八種工業地域	紫	特別第六十八種工業地域
76	特別第六十九種工業地域	黒	特別第六十九種工業地域
77	特別第七十種工業地域	白	特別第七十種工業地域
78	特別第七十一種工業地域	赤	特別第七十一種工業地域
79	特別第七十二種工業地域	黄	特別第七十二種工業地域
80	特別第七十三種工業地域	緑	特別第七十三種工業地域
81	特別第七十四種工業地域	青	特別第七十四種工業地域
82	特別第七十五種工業地域	紫	特別第七十五種工業地域
83	特別第七十六種工業地域	黒	特別第七十六種工業地域
84	特別第七十七種工業地域	白	特別第七十七種工業地域
85	特別第七十八種工業地域	赤	特別第七十八種工業地域
86	特別第七十九種工業地域	黄	特別第七十九種工業地域
87	特別第八十種工業地域	緑	特別第八十種工業地域
88	特別第八十一種工業地域	青	特別第八十一種工業地域
89	特別第八十二種工業地域	紫	特別第八十二種工業地域
90	特別第八十三種工業地域	黒	特別第八十三種工業地域
91	特別第八十四種工業地域	白	特別第八十四種工業地域
92	特別第八十五種工業地域	赤	特別第八十五種工業地域
93	特別第八十六種工業地域	黄	特別第八十六種工業地域
94	特別第八十七種工業地域	緑	特別第八十七種工業地域
95	特別第八十八種工業地域	青	特別第八十八種工業地域
96	特別第八十九種工業地域	紫	特別第八十九種工業地域
97	特別第九十種工業地域	黒	特別第九十種工業地域
98	特別第九十一種工業地域	白	特別第九十一種工業地域
99	特別第九十二種工業地域	赤	特別第九十二種工業地域
100	特別第九十三種工業地域	黄	特別第九十三種工業地域
101	特別第九十四種工業地域	緑	特別第九十四種工業地域
102	特別第九十五種工業地域	青	特別第九十五種工業地域
103	特別第九十六種工業地域	紫	特別第九十六種工業地域
104	特別第九十七種工業地域	黒	特別第九十七種工業地域
105	特別第九十八種工業地域	白	特別第九十八種工業地域
106	特別第九十九種工業地域	赤	特別第九十九種工業地域
107	特別第一百種工業地域	黄	特別第一百種工業地域



千歳恵庭圏都市計画図（千歳市）
千歳地区計画
縮尺 1/15,000
No. 1

根志越第3地区

千歳恵庭圏都市計画根志越第3地区区計画 計画図



諮問事項

千歳恵庭圏都市計画の変更について
(3) 都市計画道路の変更
(27号通)

理 由 書

1. 案件名

千歳恵庭圏都市計画道路の変更（千歳市決定）

2. 決定経緯

別添計画決定経緯表のとおり

3. 都市計画変更の内容

名称の変更

幅員の縮小変更(変更区間 L=740m)

4. 都市計画変更の理由

3・4・64 27号通は、平成7年に千歳バイパス予定路線であったことから将来交通量を想定し、幅員21mで当初決定しているが、平成22年に将来交通量の減少、周辺道路網の強化などにより千歳バイパス計画は中止となった。このことから、都市計画の変更手続きを行うため関係者と協議を進め、昨年度、同意を得ることが出来たことから社会情勢の変化に対応した道路網を再構成するために都市計画道路の見直しを検討し、市で策定した「千歳市都市計画道路の見直し方針（平成25年6月）」に基づいて検証した結果、幅員を縮小し名称を変更する。

千歳恵庭圏都市計画道路の変更(千歳市決定)

都市計画道路中3・4・64号 27号通を7・6・64号 27号通に名称を改め、次のように変更する。

種別	名称		位置			区域 延長	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な 経過地		構造 形式	車線 の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
区画 街路	7・6・64	27号通	千歳市 幸福 2丁目	千歳市 幸福 4丁目	千歳市 幸福 3丁目	約740m	地表式	2車線	11.5m	幹線道路と平面 交差2箇所、区画 街路と平面交差1 箇所	

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

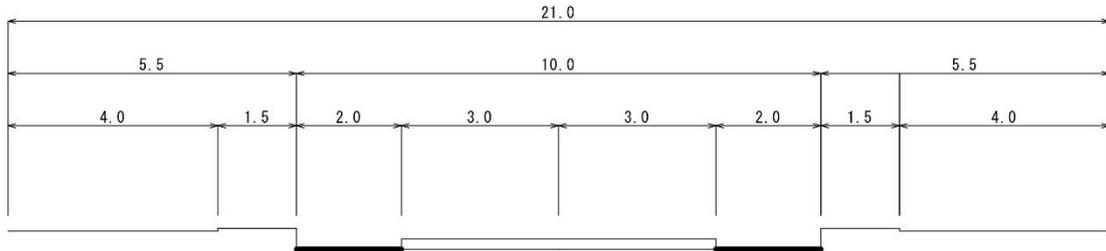
変更説明書（千歳市決定）

新		旧		変 更 内 容
番 号	路 線 名	番 号	路 線 名	
7・6・64	27号通	3・4・64	27号通	名称の変更及び幅員の縮小変更 (21m→11.5m、変更区間 L=約740m)

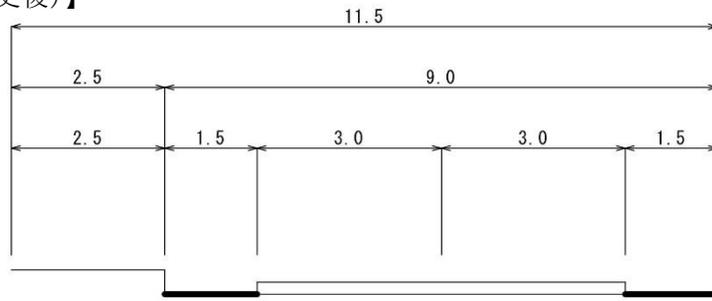
定規図

7・6・64 27号通

【代表幅員（変更前）】

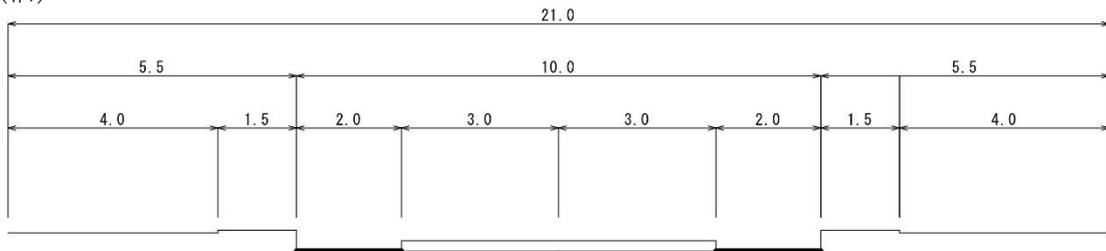


【代表幅員（変更後）】

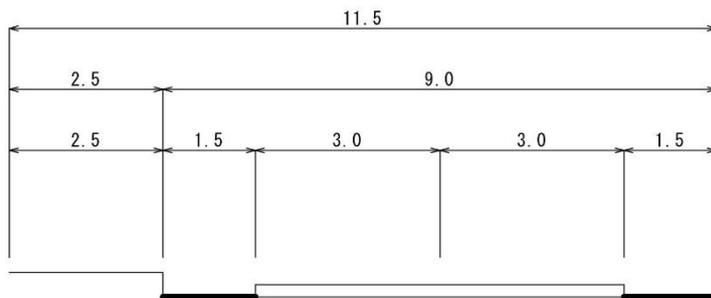


【変更区間（幸福2丁目～幸福4丁目）】

(旧)



(新)



報告事項

- (1) 「千歳市第3期都市計画マスタープラン」
及び「立地適正化計画」の策定状況について

1. 千歳市第3期都市計画マスタープラン

・千歳市第3期都市計画マスタープランの背景と目的

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に位置づけられる「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、都市計画に関わる土地利用の方針、都市施設（道路、公園、下水道など）の整備方針などについて策定する計画です。

千歳市では、平成11年3月に策定し、その後、見直しを行い平成24年3月に現在の「千歳市第2期都市計画マスタープラン」を策定しております。

しかし、前回の策定より10年近くが経過し、全国的な課題として、将来人口の減少や少子高齢化社会、空き家・空き地の発生、土地利用の多様化のほか、市民ニーズの多様化など、都市を取り巻く状況は大きく変化をしています。

このような状況から、本市においても将来都市ビジョンを再構築し、課題に対応した土地利用方針や都市生活を支える諸施設の計画等を定めることを目的に、現在策定を進めている千歳市第7期総合計画の個別計画として、令和3年度末までに「千歳市第3期都市計画マスタープラン」の策定を行います。

2. 立地適正化計画

(1) 立地適正化計画とは

□背景

- ・ 地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。
- ・ 医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えを進めていくことが重要



改正都市再生特別措置法に基づく 立地適正化計画制度の創設（平成26年）



立地適正化計画は、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部とみなされる。このため、市町村マスタープランを新たに作成しようとしている場合や、改定時期を迎えた場合には、市町村マスタープランに立地適正化計画の記載事項も盛り込み作成することが望ましい。

（都市計画運用指針抜粋）

2. 立地適正化計画

(2) 立地適正化計画の必要性

千歳市では人口増加が続いていますが、将来的には、人口減少や少子高齢化に伴い、生活利便施設や公共交通サービスなどへの影響が懸念されます。

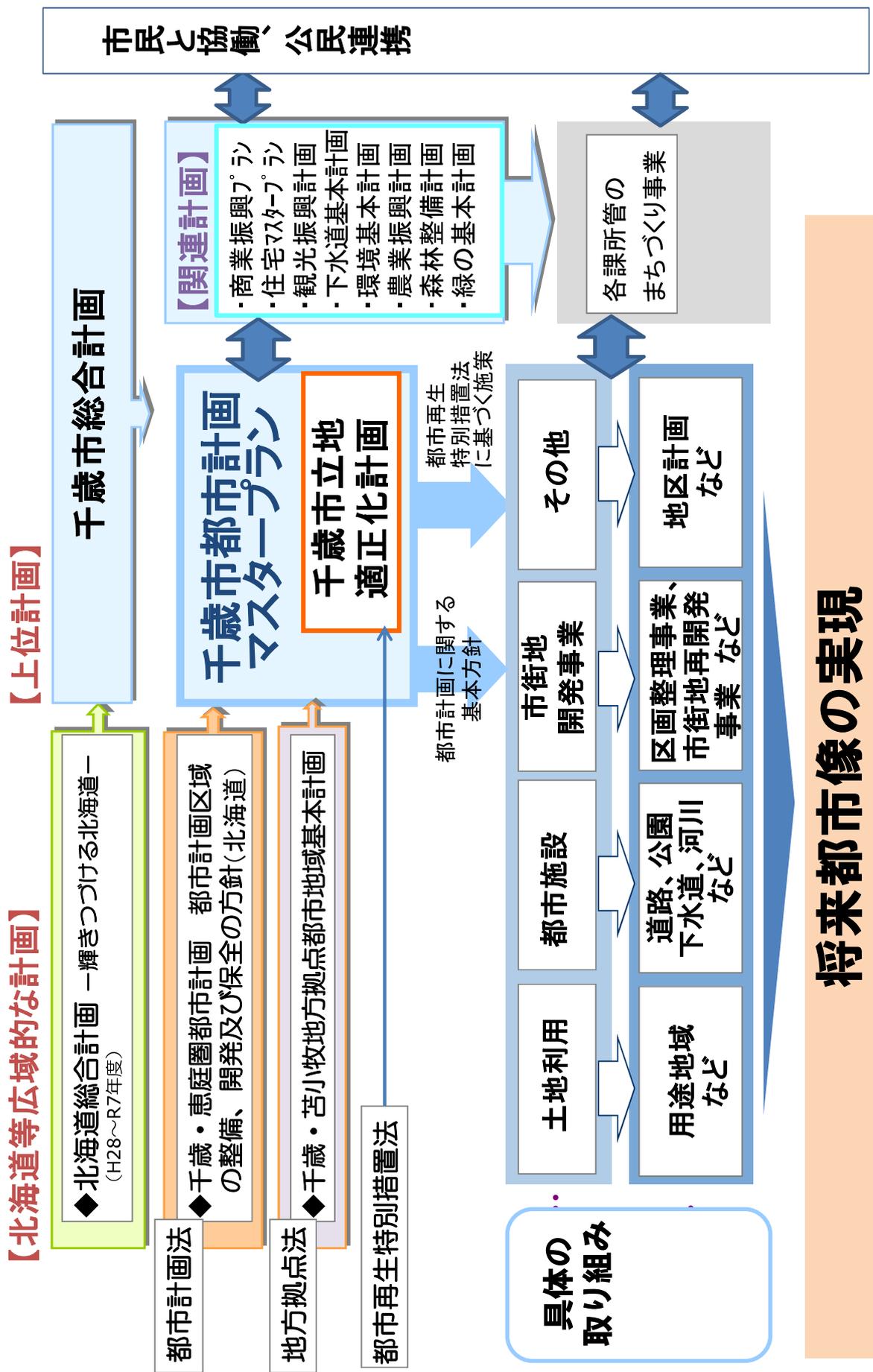
現状の人口密度を維持し、建築・住宅ストックを適切に更新していくことで、これらの都市機能を維持・充実していくことが必要です。

今後起こりうる市街地の問題に対処し、適切な都市機能の配置と居住の誘導、居住密度の維持・向上を可能にするため、千歳市第3期都市計画マスタープランの策定に合わせ、立地適正化計画を策定します。

なお、立地適正化計画を策定し、居住誘導区域を定めることで、多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等と合わせて子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組みに対し国の総合的な支援を受けることが可能となります。

また、都市機能誘導区域を定めることで、市街地再開発事業に対する面積要件の緩和や交付対象額の嵩上げ等を受けるとなると、民間の開発発意欲を促進することとなります。

3. 千歳市第3期都市計画マスタープランと立地適正化計画の位置付け



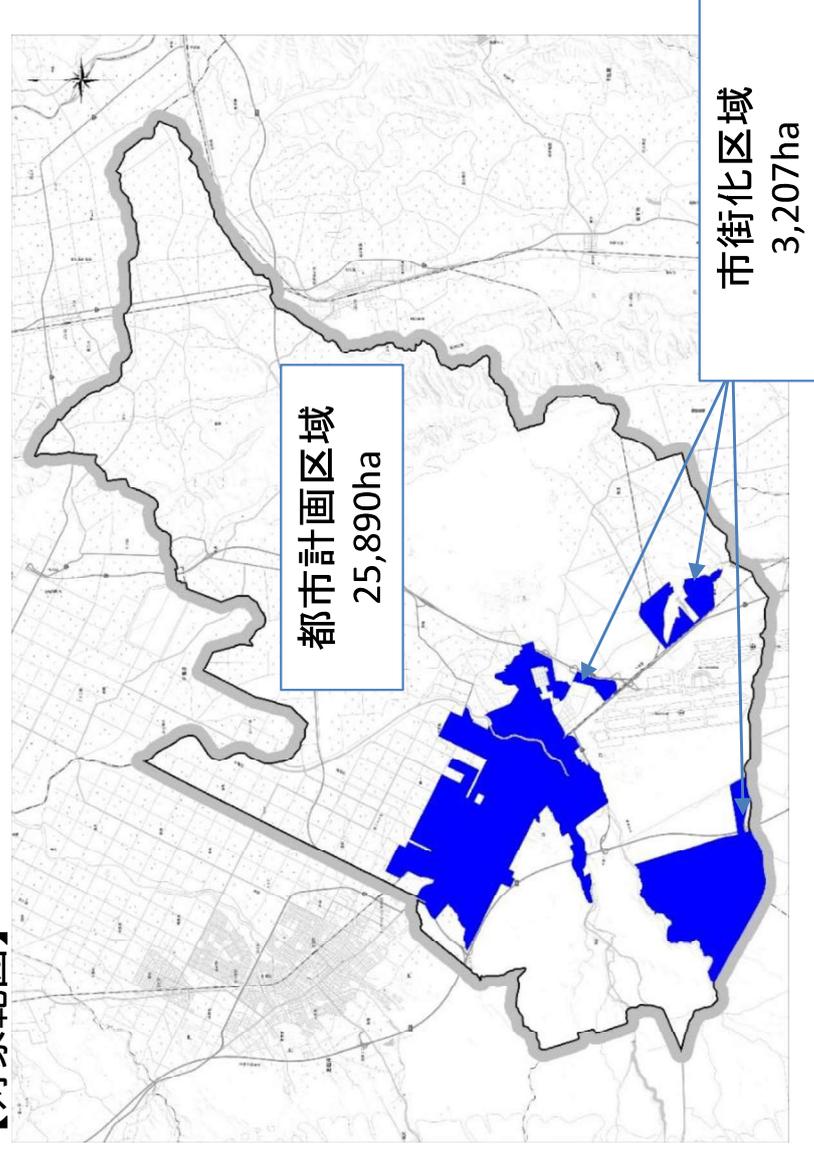
4. 千歳市第3期都市計画マスタープランと立地適正化計画の計画期間等

計画期間と対象範囲

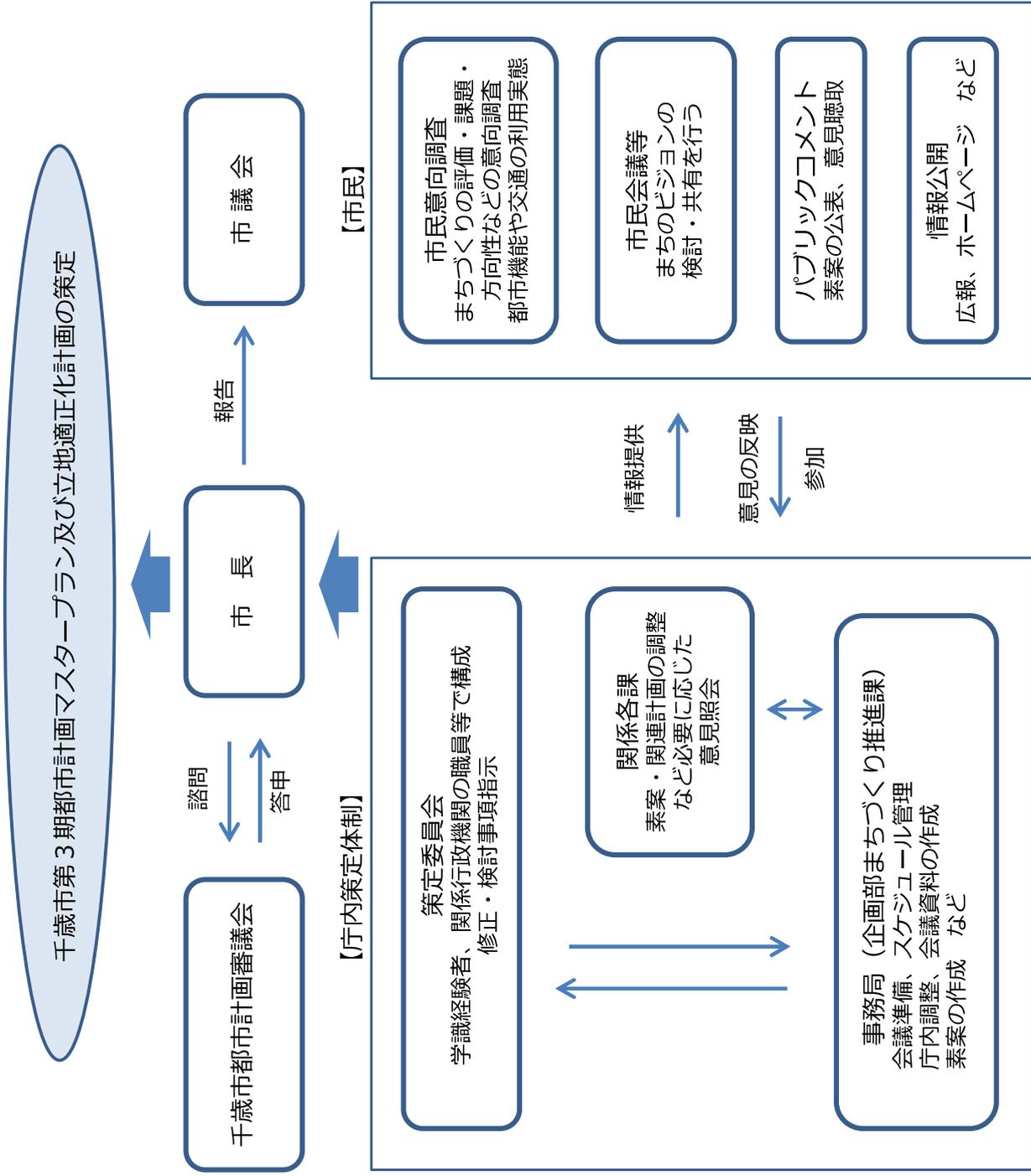
【計画期間】

千歳市第3期都市計画マスタープラン及び立地適正化計画は、概ね20年後の都市像を目指すこととして、令和4年3月を始期として、令和3年度までを計画期間とします。

【対象範囲】



5. 千歳市第3期都市計画マスタープランと立地適正化計画の策定体制



6. これまでの経過

・都市計画審議会

令和元年	10月17日	第2回都市計画審議会において策定について報告
令和2年	7月31日	第1回都市計画審議会において策定について報告
令和3年	1月27日	第2回都市計画審議会において策定状況について報告

・策定委員会等

令和2年	9月15日	庁内会議を開催し策定について説明
令和2年	11月5日	第1回策定委員会
令和3年	6月4日	第2回策定委員会（書面会議）
令和3年	6月22日	第3回策定委員会
令和3年	7月27日	第4回策定委員会

・市民会議

令和3年	2月26日	第1回市民会議
令和3年	3月9日～	3月30日 第2回～第3回市民会議 （グループ毎の個別協議）
令和3年	5月31日	第4回市民会議（書面会議）

千歳市全体

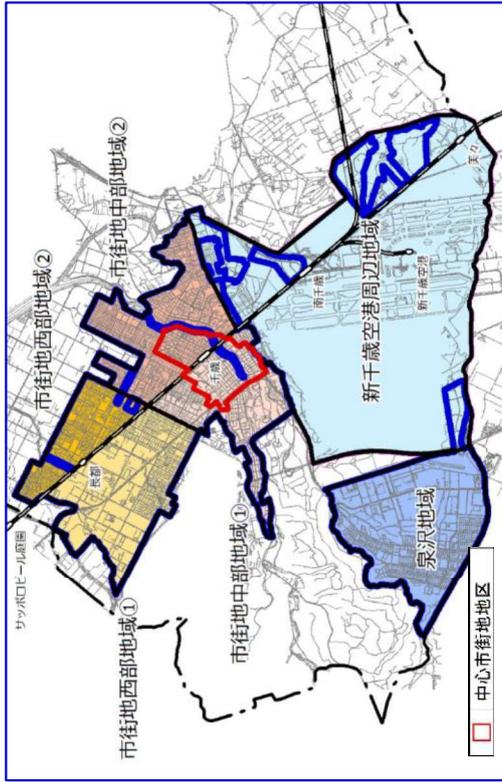


図 地域区分

現状（土地利用・総人口など）

【面積】
 ・千歳市の市街化区域 3,226ha
【土地利用】 (H22) (H27)
 建築敷地 : 46.3% ⇒ 47.6% ↑
 低未利用地 : 17.2% ⇒ 16.4% ↓
 公共用地 : 33.4% ⇒ 31.6% ↓
 その他 : 3.1% ⇒ 4.4% ↑



図 土地利用面積割合の推移



図 建物用途別棟数・床面積割合

【市街化区域内人口】

※区域区分を基に算定
 (H27) 87,775人
 ⇒ (R22) 87,947人 ↑

人口動向

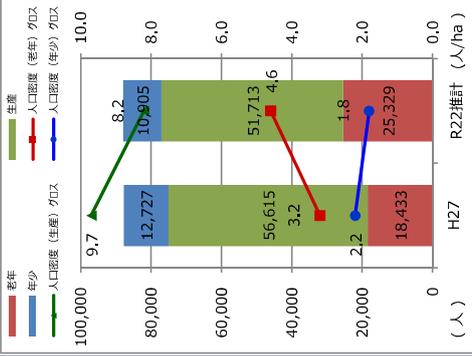


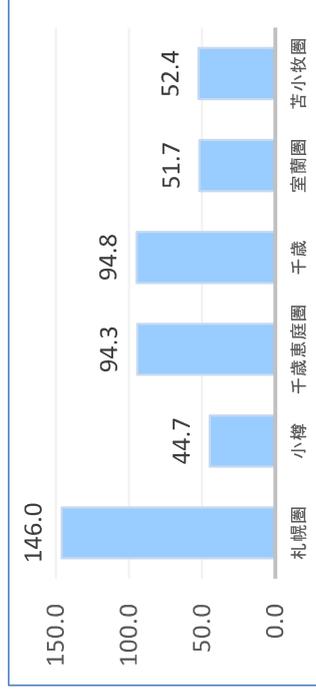
図 人口動向



資料：平成27年国勢調査

図 年齢区分別人口割合(H27)比較

【人口密度】



資料：都市計画区域区分

図 可住地人口密度(令和12年推計)

都市構造上の課題

抽出の考え方

- 千歳市は今後20年の間に人口増加と人口減少両方を経験すると予測されることから、人口増、人口減、両方に対応する都市づくりの検討が必要。
- 地域ごとにとみると、将来人口増加が見込まれる地域、減少が見込まれる地域に分かれることから、地域の実情に合わせた都市づくりの検討が必要。
- 特に少子高齢化については、千歳市は近隣都市と比べて若い年齢構成だが、高齢化の影響が懸念される地域では、加齢により行動範囲が狭まることも考慮し、公共交通ネットワークなどを適切に整備していく必要がある。
- 人口密度の維持が持続可能なまちづくりの重要なポイントとなることから、地域ごとの人口密度の動向を適切に評価し、将来の人口維持を見据えた都市機能の配置を検討する必要がある。

千歳市全体

都市機能・交通

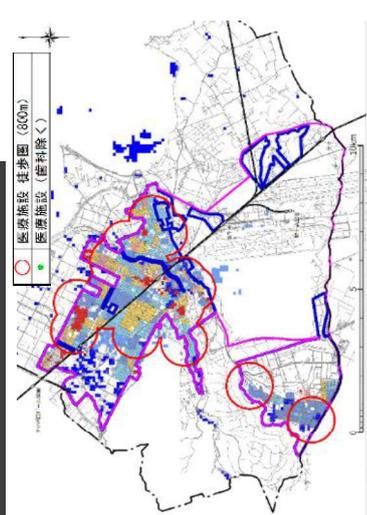


図 医療施設の徒歩圏 (R22推計人口)

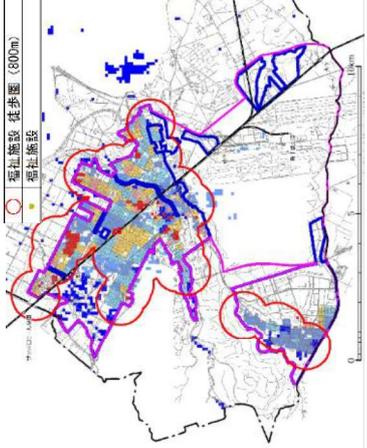


図 福祉施設の徒歩圏 (R22推計人口)

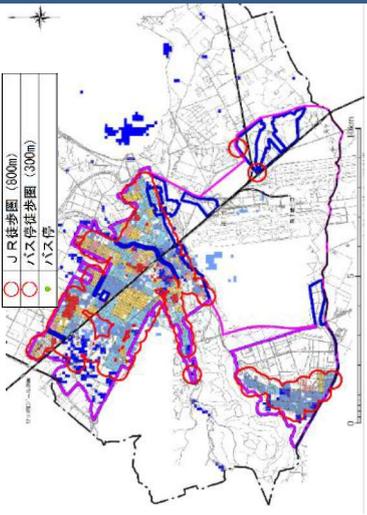


図 商業施設の徒歩圏 (R22推計人口)

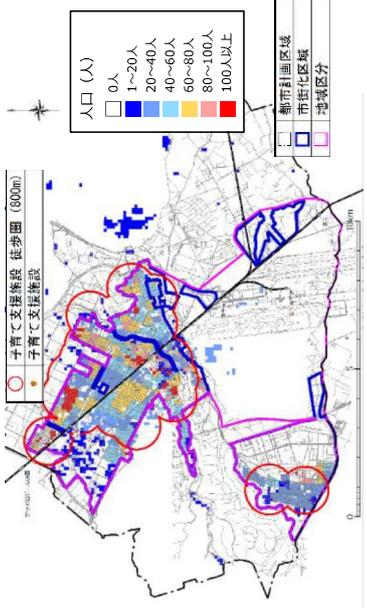
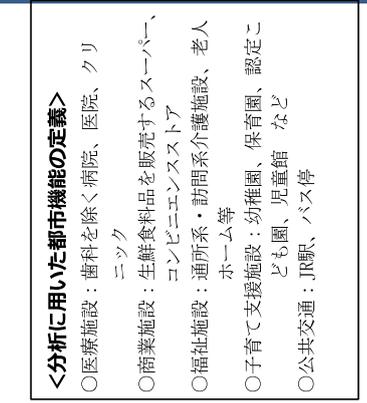
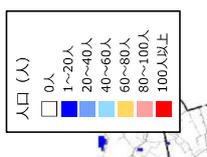


図 子育て支援施設の徒歩圏 (R22推計人口)



- <分析に用いた都市機能の定義>
- 医療施設：歯科を除く病院、医院、クリニック
 - 商業施設：生鮮食品を販売するスーパー、コンビニエンスストア
 - 福祉施設：通所系・訪問系介護施設、老人ホーム等
 - 子育て支援施設：幼稚園、保育園、認定こども園、児童館 など
 - 公共交通：JR駅、バス停



都市構造上の課題 抽出の考え方

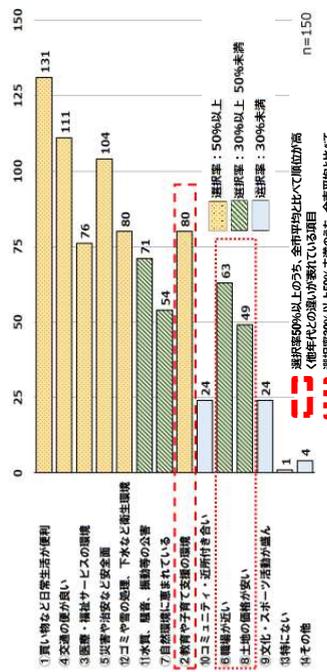
- 徒歩圏から外れた、比較的利便性の低い地域への対応
⇒ 身近な拠点に都市機能を誘導
⇒ 離れたところは身近な拠点から公共交通ネットワークでカバー

- ターゲット (年代層) に応じた課題の整理
⇒ 年少、生産年齢、老年層などの世代を重視するか
⇒ 地域ごとの年齢構成、将来の増減見直しを考慮

市民アンケートから

【生産年齢層 (10~20代) の回答】

住まい環境で重視したいこと
買物や交通の利便性の次に安全面、教育や子育て支援の環境を重視
職場の近さ、土地の価格も重視

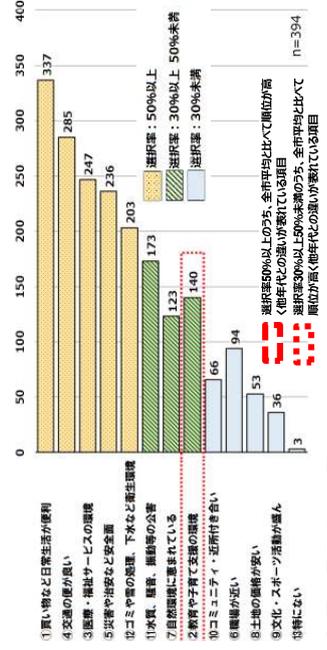


利用する施設の場所

食料品・日用品の購入、金融機関の利用は中心市街地が多いが、衣料品購入や娯楽では札幌市の利用が多い

【生産年齢層 (30~50代) の回答】

住まい環境で重視したいこと
買物や交通の利便性の次に医療・福祉、安全面の順に重視
教育や子育て支援も重視

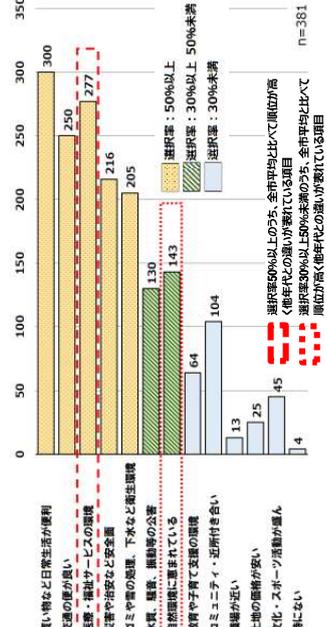


利用する施設の場所

食料品・日用品の購入などは市街地中部、飲食店・金融機関の利用では中心市街地の利用が多い

【老年層 (≧60代以上) の回答】

住まい環境で重視したいこと
買物の次に医療・福祉を重視
自然環境も重視



利用する施設の場所

食料品・日用品の購入をはじめ、どの施設においても千歳市街地、市街地中部、市街地西部の利用割合が高い。

【利用する施設の種類】

【10～20代】

「衣料品・服飾品」「娯楽・レジャー施設」では「中心市街地」より「札幌市」の回答数が多くなっており、移動が広域に行われている

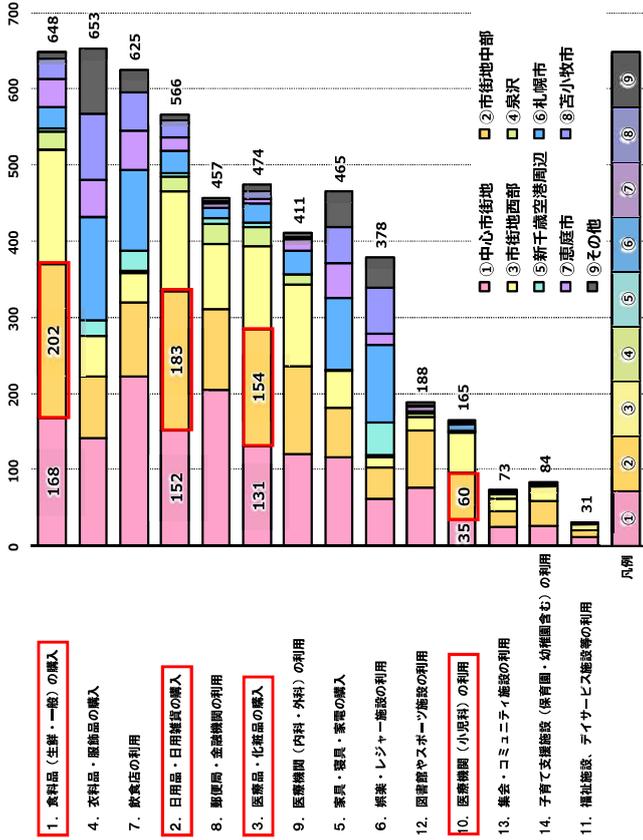
【30～50代】

「食料品」「日用品・日用雑貨」「医療品・化粧品」「医療機関（小児科）」では「中心市街地」よりも「市街地中部」が多く利用している

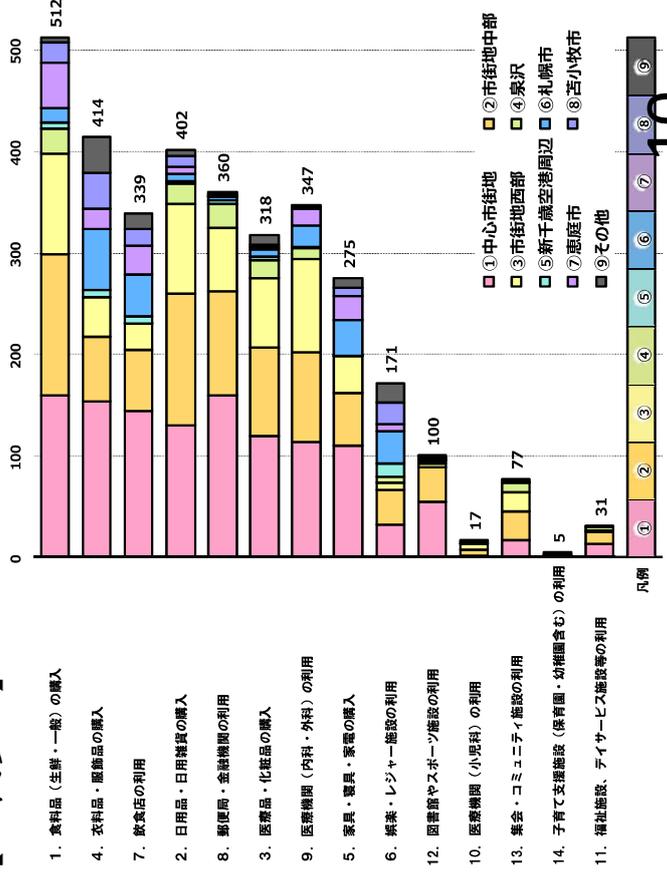
【60代以上】

千歳市内での行動が中心に利用されていることが特徴

【30～50代】

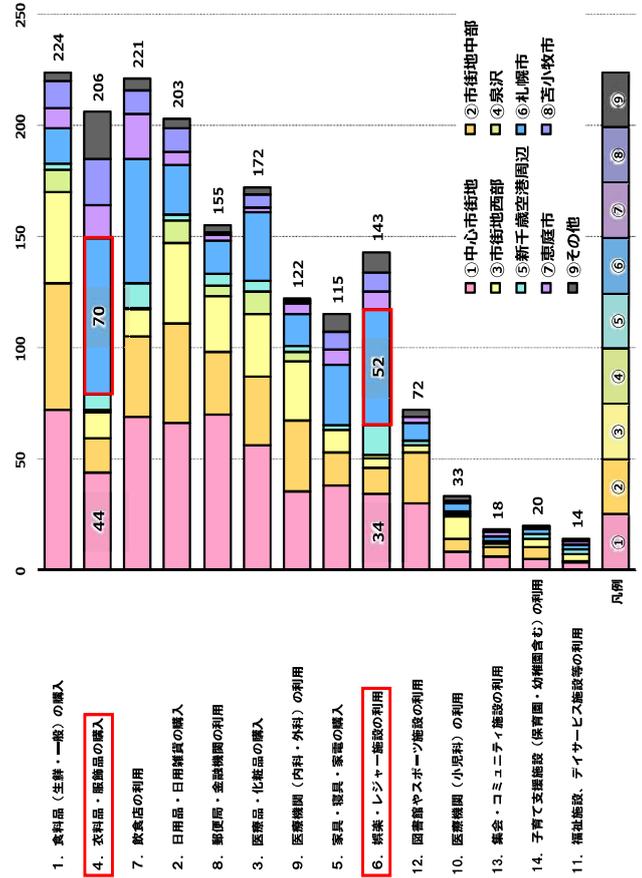


【60代以上】

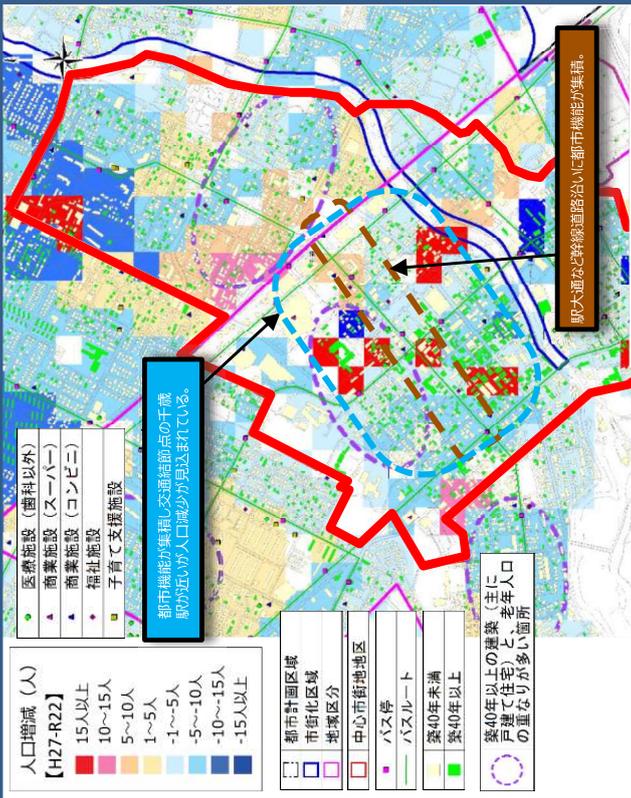


10

【10～20代】



中心市街地地区



現状 (土地利用・総人口など)

【位置・面積】
 ・千歳市街地の中心部 238.5ha

【土地利用】 (H22) (H27)
 建築敷地 : 61.5% ⇒ 62.2% ↑
 低未利用地 : 7.0% ⇒ 5.9% ↓
 公共用地 : 29.2% ⇒ 28.5% ↓
 その他 : 2.3% ⇒ 3.4% ↑

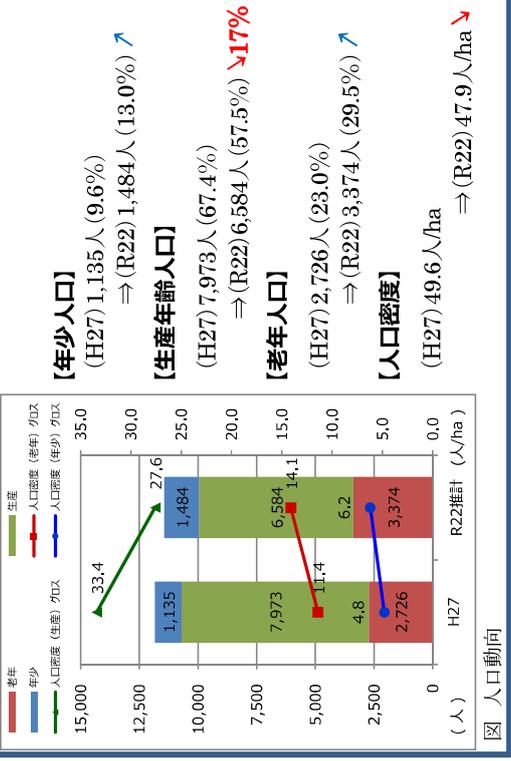
【用途別床面積率】 住居60.1%、商業27.5%、工業3.3%、文教厚生9.1%

【総人口】 (H27) 11,834人
 ⇒ (R22) 11,442人 ↓

【その他地域の特性・資源】 千歳川、グリーンベルト、道の駅サマーモンパークちとせ



人口動向



都市機能 交通

【医療施設】 千歳第一病院など (19)

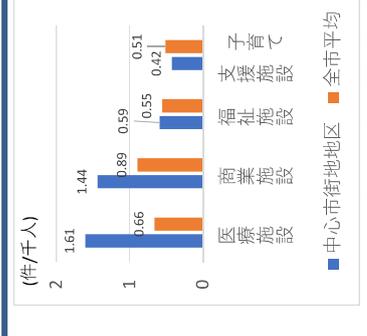
【商業施設】 スーパー (3)、コンビニ (14)

【福祉施設】 ケアステーション さくら千歳など (7)

【子育て支援施設】 千歳市立認定こども園つばさなど (5)

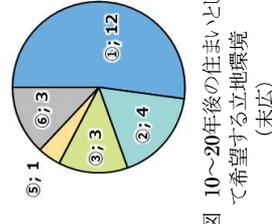
【公共交通】 JR千歳駅、バス

【都市機能分布】
 ○人口千人当たりの生活利便施設数は、医療・商業施設で全市平均を上回る。
 ○駅大通など幹線道路沿いに都市機能が集積。
 ○医療・商業・福祉・子育て支援いづれの徒歩利用圏も全域をカバーしている
 ○公共交通 (鉄道・バス) 徒歩利用圏も全域をカバーしている



市民アンケートから

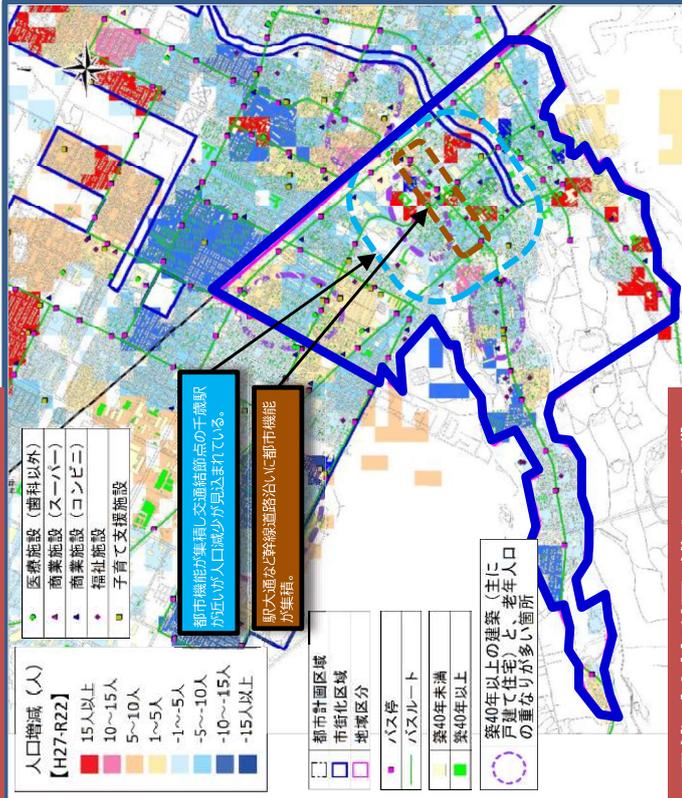
【中心市街地地区の回答者】
 ○「10~20年後の住まいに中心市街地を希望」の割合高い (40%以上)
 ○車を「自分が所有・運転」の割合が低い (50%以下)



都市構造上の課題

- ①ターゲット**
 ・年少、生産年齢、老年層全ての世代を重視
- ②拠点・機能**
 ・都市の発展、賑わいづくりを支える中核的な都市機能の集積を進める必要がある。
- ③ネットワーク**
 ・地区内居住者においては千歳駅を結節点としたバス・鉄道ネットワークの利用を促すとともに、千歳川、グリーンベルト、道の駅などの回遊を促進する必要がある。
- ④居住地**
 ・将来都市のスポンジ化が見込まれる地区は、都市機能・交通サービスの集積・維持と合わせ、スポンジ化対策を含め居住密度を維持する必要がある。

市街地中部地域①



現状 (土地利用・総人口など)

- 【位置・面積】 千歳市街地のJR千歳駅以南、497.3ha
- 【土地利用】 (H22) (H27)
建築敷地 : 51.8% ⇒ 51.9% ↑
低未利用地 : 8.0% ⇒ 5.3% ↓
公共用地 : 37.3% ⇒ 39.6% ↑
その他 : 2.9% ⇒ 3.2% ↑
- 【用途別床面積率】 住居66.7%、商業21.4%、工業2.7%、文教厚生9.2%
- 【総人口】 (H27) 19,527人 ⇒ (R22) 18,684人 ↓
- 【その他地域の特性・資源】 青葉公園、蘭越生活館



市民アンケートから

【市街地中部地域①の回答者】

- 「自分が所有・運転」の割合が低い(50%以下)

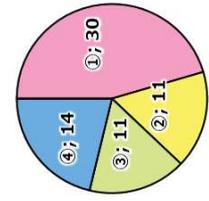


図 車の保有状況 (柱木、春日町、大和など)

人口動向

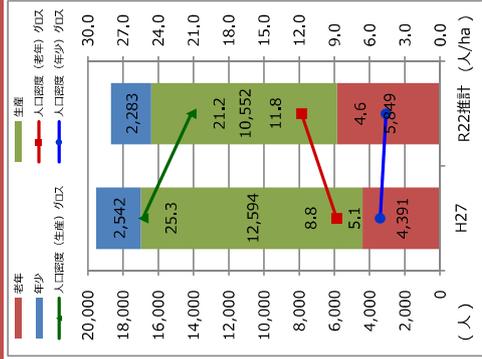


図 人口動向

【年少人口】

(H27) 2,542人 (13.0%)
⇒ (R22) 2,283人 (12.2%) ↓

【生産年齢人口】

(H27) 12,594人 (64.5%)
⇒ (R22) 10,552人 (56.5%) ↓16%

【老年人口】

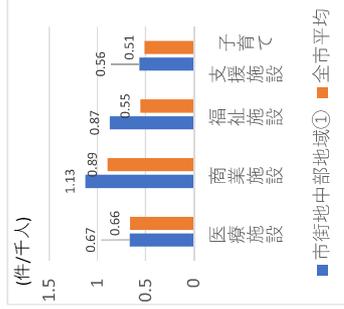
(H27) 4,391人 (22.5%)
⇒ (R22) 5,849人 (31.3%) ↑

【人口密度】

(H27) 39.2人/ha
⇒ (R22) 37.6人/ha ↓

都市機能・交通

- 【医療施設】 千歳第一病院など(13)
- 【商業施設】 スーパー(3)、コンビニ(19)
- 【福祉施設】 やまとの里デザインサービスセンターなど(17)
- 【子育て支援施設】 千歳市立認定こども園 ひまわりなど(11)
- 【公共交通】 JR千歳駅、バス
- 【都市機能分布】
 - 人口千人当たりの生活利便施設数は、商業・福祉施設で全市平均を上回る。
 - 駅大通りなど幹線道路沿いに都市機能が集積。
 - 南西部の新星などで各都市機能の徒歩利用カバレッジが外れる。
 - 公共交通(鉄道・バス)徒歩利用圏は居住地域のほぼ全域をカバーしている
 - 新富、栄町、春日町では老年人口・老朽建物共に多い。(都市のスポンジ化が懸念)



都市構造上の課題

①ターゲット

- ・人口割合が一番多い生産年齢層を重視し、将来30%以上に増加する老年層についても配慮。

②拠点・機能

- ・幹線道路の沿道を生かし商業機能や生活利便機能の集積や確保が求められる。

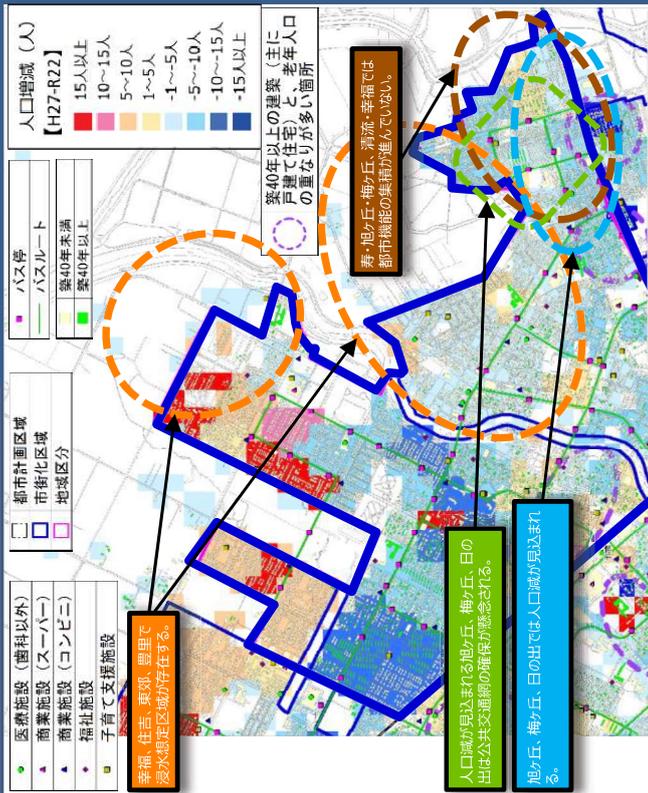
③ネットワーク

- ・地区内居住者においては千歳駅を結節点としたバス・鉄道ネットワークの利用を促すとともに、千歳川、グリーンベルト、道の駅などの回遊を促進する必要がある。

④居住地

- ・将来人口減少が見込まれる地区や都市のスポンジ化が懸念される地区は、都市機能、交通サービスの維持のため、スポンジ化対策を含め居住密度を維持する必要がある。
- ・また、将来人口密度が大幅に減る地区は、居住密度の維持・向上を図る必要がある。

市街地中部地域②



現状 (土地利用・総人口など)

- 【位置・面積】 千歳市街地のJR千歳駅以北、607.2ha
- 【土地利用】 (H22) (H27)
建築敷地 : 57.4% ⇒ 58.5% ↑
低未利用地: 8.8% ⇒ 6.5% ↓
公共用地 : 31.0% ⇒ 30.7% ↓
その他 : 2.8% ⇒ 4.3% ↑
- 【用途別床面積率】 住居87.9%、商業5.9%、工業0.8%、文教厚生5.8%、その他0.1%
- 【総人口】 (H27) 32,610人
⇒ (R22) 31,410人 ↓
- 【その他地域の特性・資源】 青空公園、遺跡公園、そなえーる



図 建築物用途別棟数・床面積割合

市民アンケートから

【市街地中部地域②の回答者】

- 「居住年数30年以上」の割合が高い (50%以上)
- 持ち家率70%と高い
- 車を「自分が所有・運転」の割合が高い (60%以上)

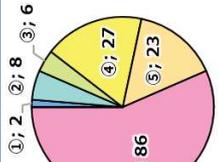


図 居住年数 (住吉、豊里、青葉など)

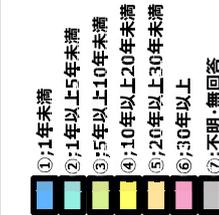


図 現在の住まいの形式 (住吉、豊里、青葉など)

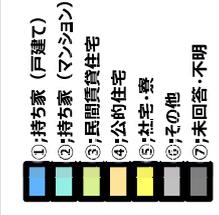


図 車の保有状況 (清流、あすさ、稲穂など)

人口動向

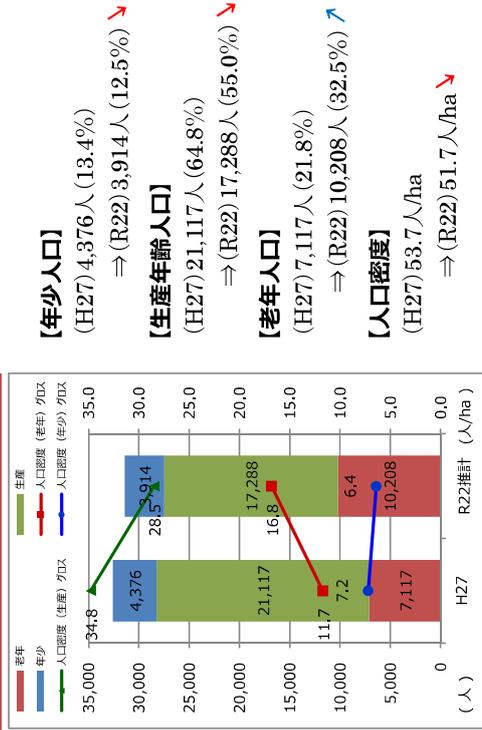


図 人口動向

都市機能 交通

- 【医療施設】 千歳豊友会病院など (15)
- 【商業施設】 スーパー(4)、コンビニ (20)
- 【福祉施設】 千歳福祉会暢寿園など (11)
- 【子育て支援施設】 千歳市立認定こども園つばさなど (17)
- 【公共交通】 バス

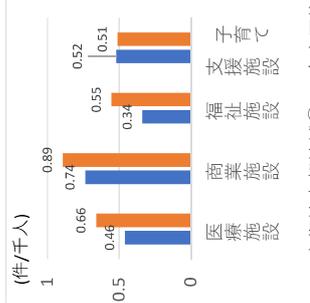


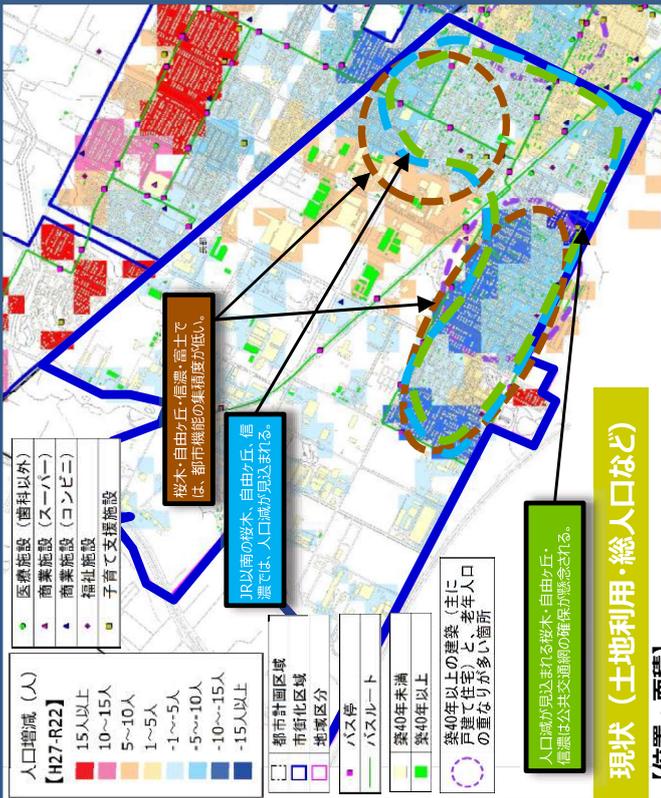
図 人口千人当たりの生活利便施設数

- 【都市機能分布】
- 人口千人当たりの生活利便施設数は、子育て支援施設で全市平均を上回る。
- 30号通沿道など幹線道路沿いに都市機能が集積。
- 地域北部の幸福では、医療施設、バスの徒歩利用圏から外れる。
- 末広、日の出、旭ヶ丘では老年人口・老朽建物共に多い。(都市のスポンジ化が懸念)

都市構造上の課題

- ① **ターゲット**
 - ・人口割合が一番多い生産年齢層を重視し、将来30%以上に達する老年層についても配慮。
- ② **拠点**
 - ・すでに立地している医療、商業施設や建替予定の市営住宅用地を生かす、身近な生活利便機能の集積や確保が求められる。
- ③ **ネットワーク**
 - ・車の利用率が高い中、高齢化を見据え公共交通サービスの確保により利便性を確保する必要がある。
- ④ **居住地**
 - ・将来人口減少が見込まれる地区や都市のスポンジ化が懸念される地区は、都市機能、交通サービスの維持のため、スポンジ化対策を含め居住密度を維持する必要がある。
 - ・人口保留フレーム約1,400人分の市街化区域拡大を検討する必要がある。

市街地西部地域①



現状 (土地利用・総人口など)

- 【位置・面積】 千歳市街地西部、鉄道以南 656.4ha
- 【土地利用 (H22) (H27)】 建築敷地 : 57.4% ⇒ 60.4% ↑
 低未利用地 : 18.0% ⇒ 17.9% ↓
 公共用地 : 18.8% ⇒ 19.7% ↑
 その他 : 5.8% ⇒ 2.0% ↓
- 【用途別床面積率】 住居49.4%、商業8.6%、工業39.7%、文教厚生2.1%、その他0.2%
- 【総人口 (H27)】 13,453人 ⇒ (R22) 12,688人 ↓
- 【その他地域の特性・資源】 勇舞川、開拓記念公園

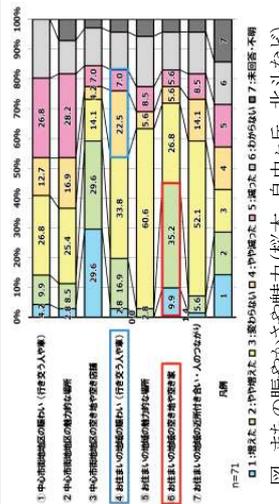


図 建物用途別棟数・床面積割合

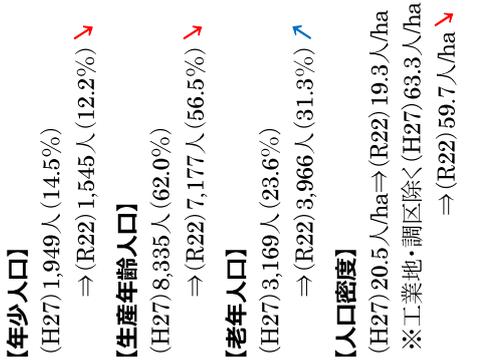
市民アンケートから

【市街地西部地域①の回答者】

- 「地域の賑わいが減った」評価が多い
- 「居住年数30年以上」の割合が高い (50%以上)
- 持ち家率80%と高い



人口動向



都市機能・交通

- 【医療施設】 千歳市の内科など (7)
- 【商業施設】 スーパー (1)、コンビニ (5)
- 【福祉施設】 ナイスケアひまわりなど (6)
- 【子育て支援施設】 北斗認定こども園など (4)
- 【公共交通】 バス路線

【都市機能分布】

- 人口千人当たりの生活利便施設数は、全て全市平均を下回る。
- 国道36号、道道島松千歳線沿道に都市機能が集積。
- 自由ヶ丘では医療・子育て支援施設の徒歩利用圏から外れる。
- 公共交通 (バス) 徒歩利用圏は居住地域のほぼ全域をカバー。
- 自由ヶ丘では、老年人口・老朽建物ともが多い。(都市のスポンジ化が懸念)

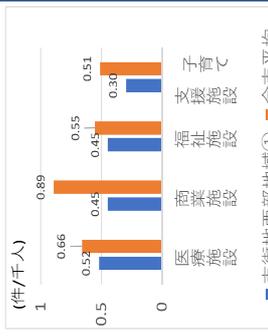
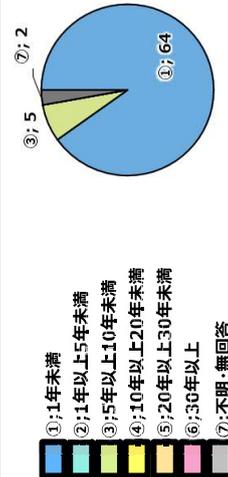


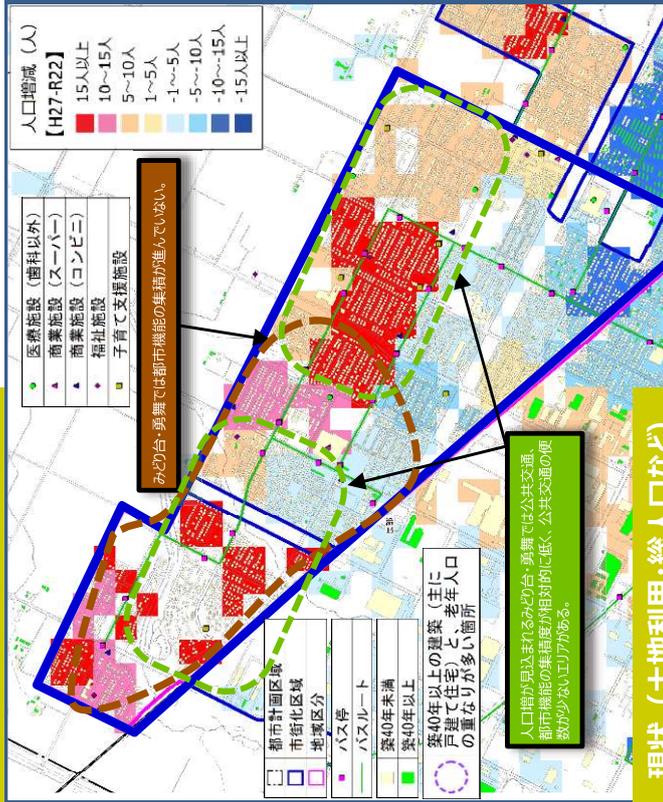
図 人口千人当たりの生活利便施設数

都市構造上の課題

- ① **ターゲット**
 - ・人口割合が一番多い生産年齢層を重視し、将来30%以上に増加する老年層についても配慮
- ② **拠点・機能**
 - ・幹線道路の沿道を生かし、商業機能や生活利便機能の集積や確保が求められる。
 - ・また、未利用地の転換を促す必要がある。
- ③ **ネットワーク**
 - ・高齢化を見据え公共交通サービスの確保により、利便性を確保する必要がある。
- ④ **居住地**
 - ・将来人口密度59.7人/haはDIDの人口密度を上回るが、将来人口減が見込まれる地区や都市のスポンジ化が懸念される地区は、都市機能・交通サービスの維持・向上のため、スポンジ化対策を含め居住密度を維持する必要がある。



市街地西部地域②



現状 (土地利用・総人口など)

- 【位置・面積】
・千歳市街地西部、鉄道以北 296.4ha
- 【土地利用 (H22) (H27)】
建築敷地 : 35.9% ⇒ 48.7% ↑
低未利用地 : 25.9% ⇒ 12.1% ↓
公共用地 : 35.1% ⇒ 37.4% ↑
その他 : 3.1% ⇒ 1.8% ↓
- 【用途別床面積率】 住居85.6%、商業5.8%、工業0.2%、文教厚生8.4%
- 【総人口】 (H27) 12,705人
⇒ (R22) 14,072人 ↑
- 【その他地域の特性・資源】 長都川、ゴゼン川、勇舞川

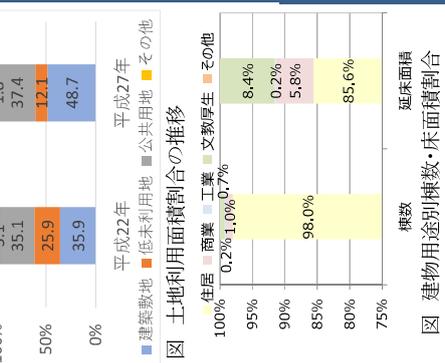


図 建物用途別棟数・床面積割合

市民アンケートから

【市街地西部地域②の回答者】

- 「地域の賑わいが増えた」評価が多い
- 持ち家率83%と高い

図 まちの賑やかさや魅力 (長都駅前、みどり台、勇舞など)

人口動向

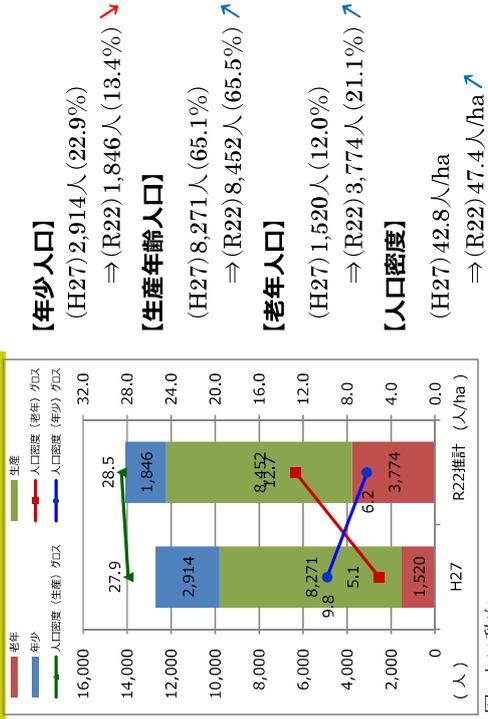


図 人口動向

都市構造上の課題

- ①ターゲット**
・人口割合が一番多い生産年齢層を重視
- ②拠点**
・JR長都駅やすでに立地している商業施設を生かし、生活利便機能の集積や確保が求められる。
- ③ネットワーク**
・車が利用できない市民層のニーズを捉え、公共交通サービスの確保により利便性を確保する必要がある。
- ④居住地**
・将来人口密度は向上しているが、今後持続可能なまちとするため、居住密度の維持・向上を図る必要がある。

都市機能・交通

- 【医療施設】 市立千歳市民病院など(5)
- 【商業施設】 スーパー(3)、コンビニ(6)
- 【福祉施設】 デイサービスみどり台など(6)
- 【子育て支援施設】 認定こども園北陽幼稚園 など(7)
- 【公共交通】 JR長都駅、バス

【都市機能分布】

- 人口千人当たりの生活利便施設数は、子育て支援施設で全市平均を上回る。
- 地域内に各都市機能が点在。
- みどり台では医療施設の徒歩利用圏から外れる。
- 公共交通(バス)徒歩利用圏は居住地域のほぼ全域をカバー。
- 老朽建物(築40年以上)が少なく、都市のスポンジ化の可能性は比較的低い。

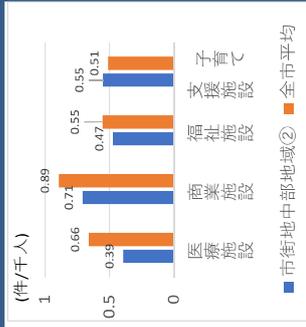


図 人口千人当たりの生活利便施設数

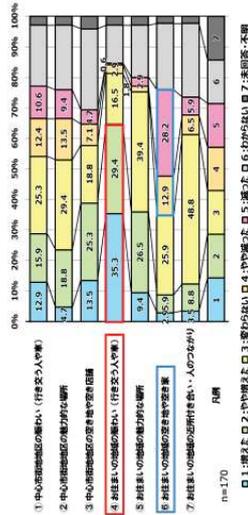
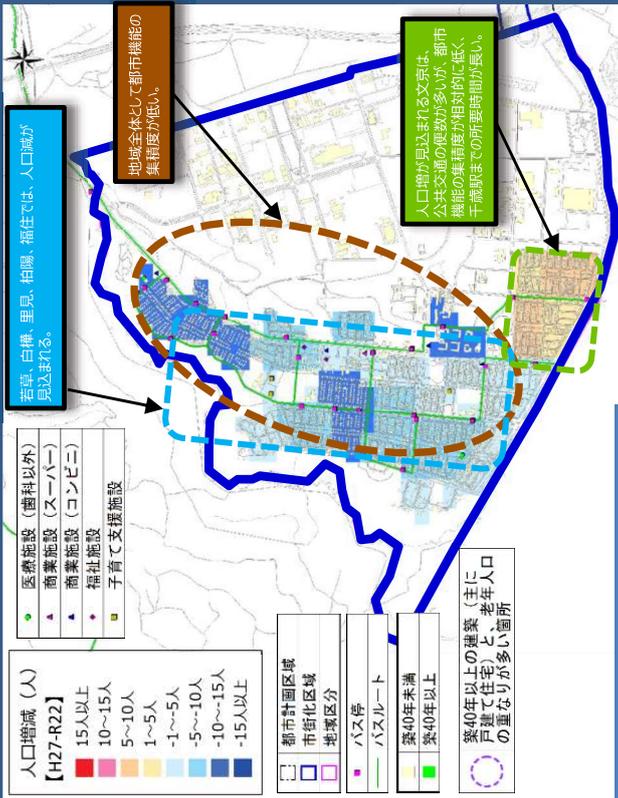


図 現在の住まいの形式 (長都駅前、みどり台、勇舞など)

泉沢地域



現状（土地利用・総人口など）

- 【位置・面積】 千歳市街地の南側 848.5ha
- 【土地利用】 (H22) (H27) 建築敷地 : 37.5% ⇒ 37.2% ↓
- 低未利用地: 13.8% ⇒ 15.8% ↑
- 公共用地 : 47.6% ⇒ 39.2% ↓
- その他 : 1.1% ⇒ 7.8% ↑
- 【用途別床面積率】 住居56.3%、商業4.3%、工業36.3%、文教厚生3.1%
- 【総人口】 (H27) 9,345人 ⇒ (R22) 8,272人 ↓

【その他地域の特性・資源】 泉沢自然の森、北海道千歳ハビタリー、ジョーンズ大学の森

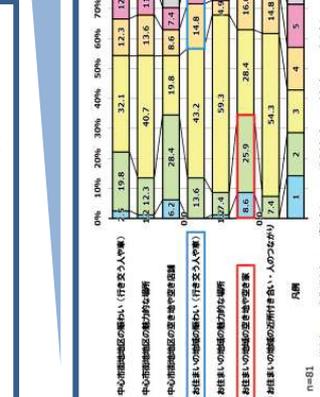
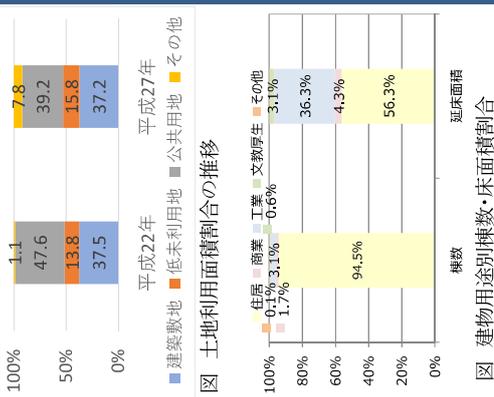
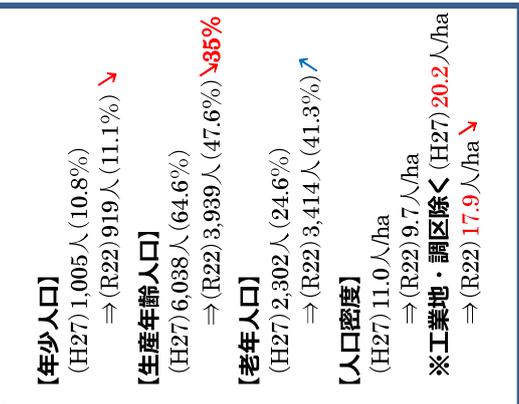


図 まちの賑やかさや魅力(白樺、柏陽、文京など)

人口動向



都市機能 交通

- 【医療施設】 向陽台病院など (3)
- 【商業施設】 スーパー(1)、コンビニ(4)
- 【福祉施設】 向陽台ほととす支援事業所など (4)
- 【子育て支援施設】 認定こども園向陽台つくし幼稚園など (3)
- 【公共交通】 バス
- 【都市機能分布・交通の状況】
 - 人口千人当たりの生活利便施設数は、全て全市平均を下回る。
 - タウンセンター地区や若草に各都機能が点在。
 - 白樺は医療施設の徒歩利用圏外。文京は医療、福祉、子育て支援施設の徒歩利用圏外。
 - 公共交通（バス）徒歩利用圏は居住地域のほぼ全域をカバー。
 - 老朽建物（築40年以上）が少なく、都市のスポンジ化の可能性は比較的低い。

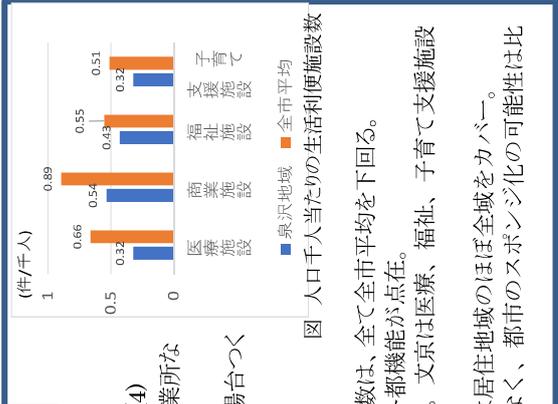
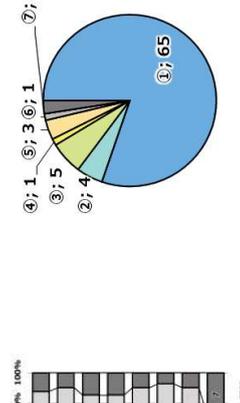


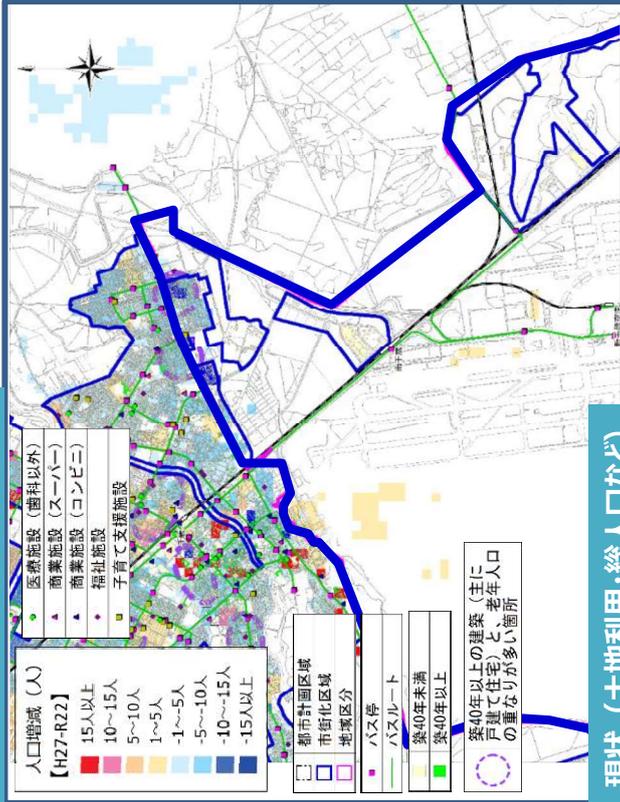
図 現在の住まいの形式(白樺、柏陽、文京など)



都市構造上の課題

- ①ターゲット
 - ・人口割合が多い、生産年齢層、老年層を重視
- ②拠点・機能
 - ・すでに立地している商業施設を生かし、生活利便機能の確保が求められる。また、未利用地の転換を促す必要がある。
- ③ネットワーク
 - ・居住推進により公共交通サービスの確保を図る必要がある。
- ④居住地
 - ・将来人口密度が大幅に減る地区が多く、さらに将来生産年齢人口が35%減となり、他地域と比べ突出した減少であることから、生産年齢層に特化した居住推進が必要である。

新千歳空港周辺地域



現状 (土地利用・総人口など)

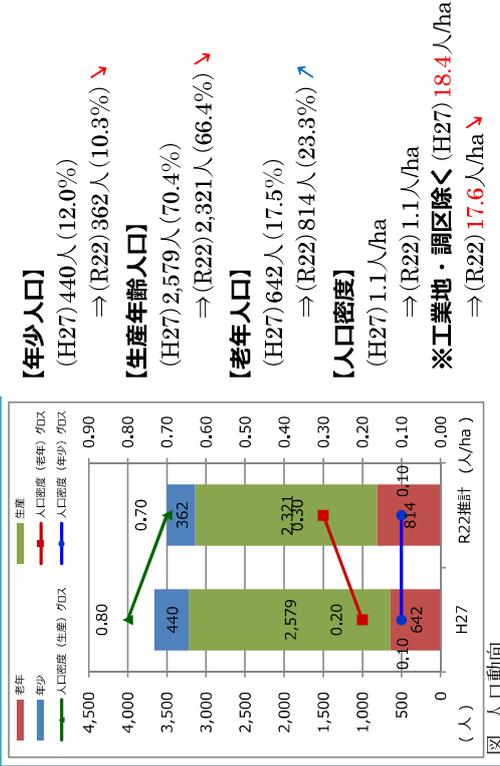
- 【位置・面積】**
 - ・新千歳空港の周辺 3,165.1ha
- 【土地利用 (H22) (H27)】**
 - 建築敷地 : 27.0% ⇒ 24.4% ↓
 - 低未利用地 : 47.2% ⇒ 49.3% ↑
 - 公共用地 : 22.0% ⇒ 21.4% ↓
 - その他 : 3.8% ⇒ 4.9% ↑
- 【用途別床面積率】** 住居 15.1%、商業 31.2%、工業 47.2%、文教厚生 6.5%
- 【総人口 (H27)】** 3,661人
 ⇒ (R22) 3,497人 ↓

※旭ヶ丘の市街化調整区域にまとまった居住がみられる。

【その他地域の特性・資源】 新千歳空港、美々川、千歳湖、公立千歳科学技術大学



人口動向



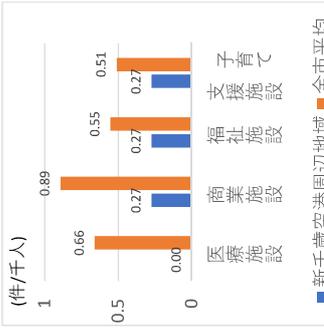
都市機能 交通

- 【医療施設】** なし
- 【商業施設】** コンビニ(1)
- 【福祉施設】** 祝梅へルパーステーション(1)
- 【子育て支援施設】** 育未保育園(1)
- 【公共交通】** JR南千歳駅、美々駅、バス

※居住地から離れた新千歳空港ターミナル、レラは除く

【都市機能分布】

- 人口千人当たりの生活利便施設数は、全市平均の半分以下である。
- 地域内の身近な生活利便施設が少なく、隣接する市街地中部地域①の施設に依存。
- 施設及びバス停の徒歩利用圏も、市街地中部地域の施設でカバー。
- 旭ヶ丘では、老年人口・老朽建物ともに多い。(都市のスポンジ化が懸念)



都市構造上の課題

- ①ターゲット**
 - ・人口割合が一番多い生産年齢層を重視。
- ②拠点・機能**
 - ・道央圏連絡道路や空港機能を生かし、産業や観光機能の強化を図る必要がある。
 - ・工業保留ゾーンの市街化区域拡大を視野に入れ、未利用地の転換を促す必要がある。
- ③ネットワーク**
 - ・地域内の主要な居住地 (旭ヶ丘) が隣接する市街地中部地域①に準じる。
- ④居住地**
 - ・地域内の主要な居住地は市街化調整区域 (旭ヶ丘) であり、現状で居住密度に関する課題は設定しない。

市民アンケートから

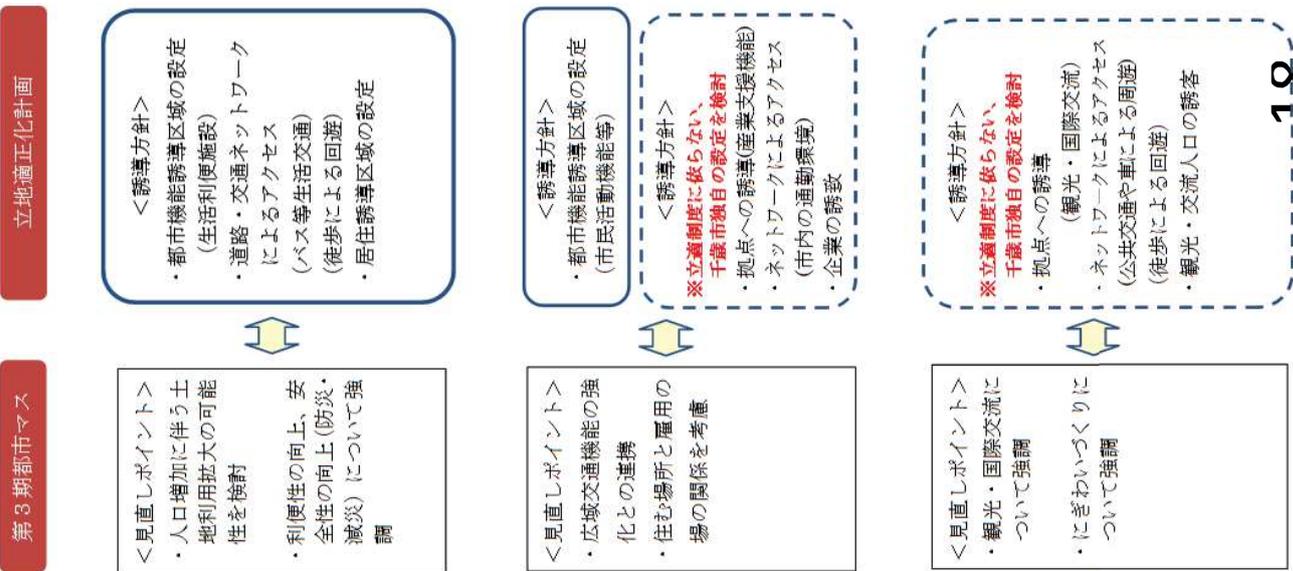
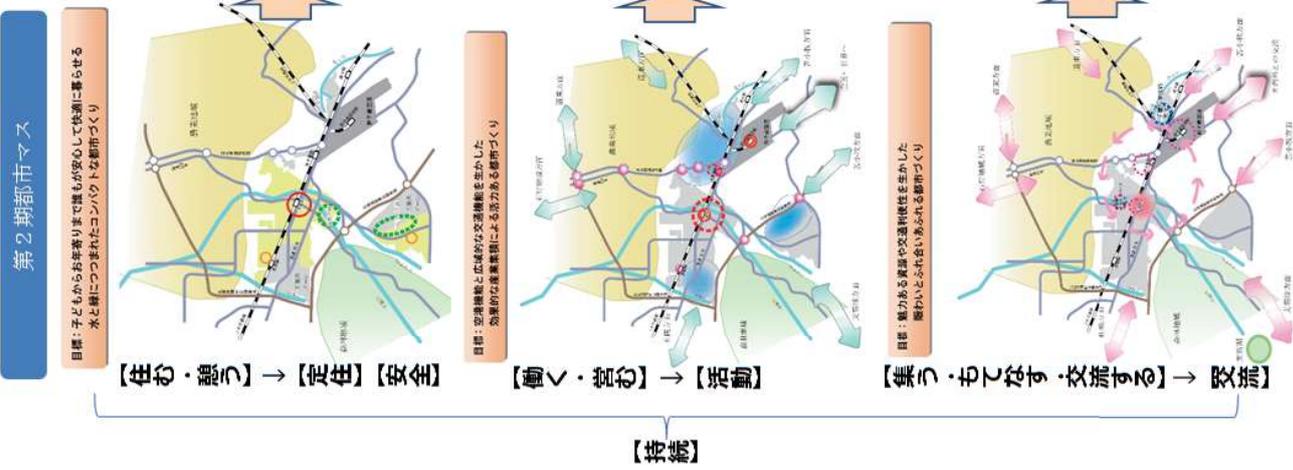
7. 千歳市第3期都市計画マスタープランの方向性

・都市づくりの目標

- 【定住】** 誰もが将来にわたり快適に住み続けられる都市づくり
- 【活動】** 市民活動や企業活動が発展する都市づくり
- 【交流】** 人と物が活発に行きかう賑わいと活力ある都市づくり
- 【安全】** 災害等に備えた安心・安全で自然と共存する都市づくり
- 【持続】** 多様性があり持続可能で効果的な都市づくり



- ・「定住」「安全」の都市構造図は、市民生活を支え居住密度を維持する、立地適正化計画制度に沿った誘導方針を設定します。
- ・「活動」の都市構造図は、一部の機能（市民活動等）について立地適正化計画の都市機能誘導区域設定を検討し、その他は千歳市独自の方針を検討していきます。
- ・「交流」の都市構造図は、立地適正化計画とは直接連動しませんが、必要に応じて千歳市独自の方針を検討していきます。
- ・「持続」はすべての都市構造を網羅する形で各構造図に盛り込みます（ストック活用、コミュニティ維持、公民連携）



7. 千歳市第3期都市計画マスタープランの方向性

・地域別構想

地域別構想は、全体構想（分野別方針）を踏まえ、地域特性に応じた「地域づくりの目標」「将来市街地構造」「地域づくりの方針」を定めるものです。

ここでの地域区分は、地形・地物やコミュニティとして一体的でまとまりのある地域、日常のサービス機能を備え、一定のまとまった人口を有する単位とします。

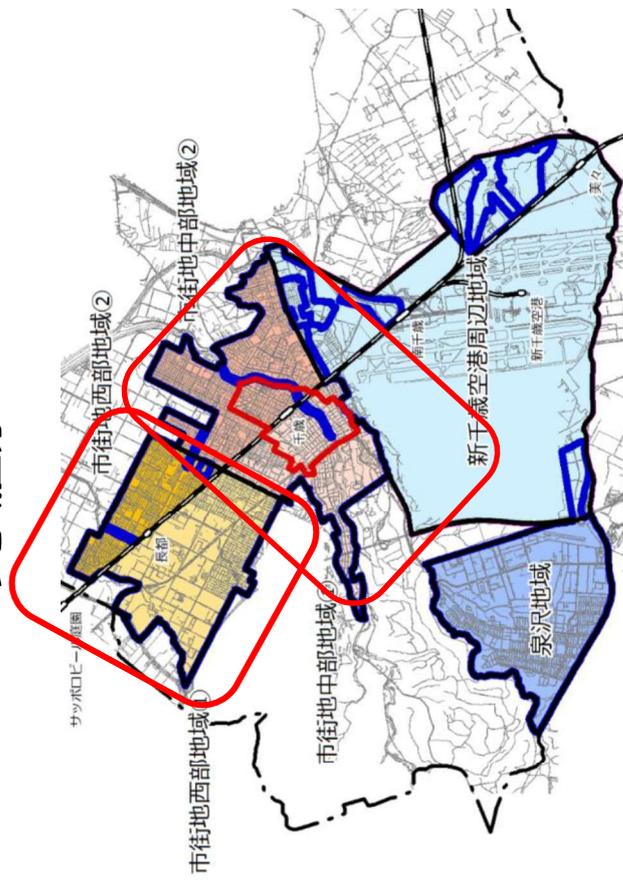
第2期都市計画マスタープランでは、「中心市街地地区」、「市街地中部地域」、「市街地西部地域」、「泉沢地域」、「新千歳空港周辺地域」の《1地区4地域》の地域区分としました。

しかし、「市街地中部地域」、「市街地西部地域」については、JR千歳線を境に土地利用や人口の動向など違いがみられ、これまでより詳細に地域の状況を検証する必要があることから、第3期都市計画マスタープランでは、市街地中部地域、市街地西部地域をそれぞれ[鉄道以南]、[鉄道以北]に分けて地域別の方針を整理します。

千歳市第2期都市計画マスタープラン の地域区分



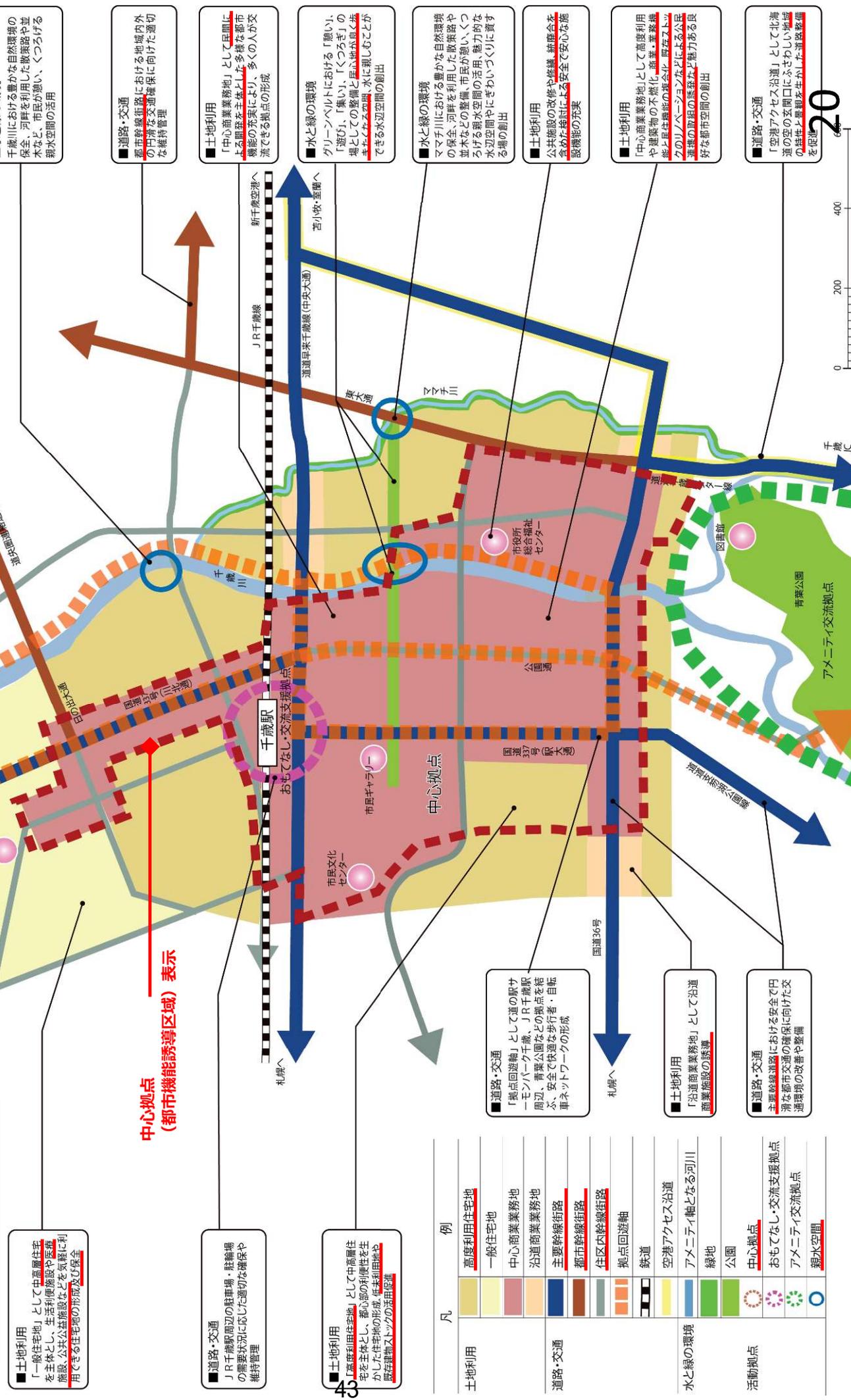
千歳市第3期都市計画マスタープラン の地域区分



市街地中部地域、市街地西部地域について「19
[鉄道以南]と[鉄道以北]に分ける

中心市街地地区の地区づくりの方針図 (案)

- 第2期MPより主な変更
- 文言を変更 (下線)
- 方針文言追加
- 図形等の追加・変更



■水と緑の環境
千歳川における豊かな自然環境の保全、河畔を利用した散策路や並木など、市民が憩い、くつろげる親水空間の活用

■道路・交通
都市幹線街路における地域内外の円滑な交通確保に向けた適切な維持管理

■土地利用
「中心商業業務地」として民間による開発を主体とした多様な都市機能の充実により、多くの人が交流できる拠点の形成

■水と緑の環境
グリーンベルトにおける「憩い」、「遊び」、「くつろぎ」の場としての整備と民間が広く活用できる水辺空間の創出

■水と緑の環境
ママチ川における豊かな自然環境の保全、河畔を利用した散策路や並木などの整備、市民が憩い、くつろげる親水空間の活用、魅力のある水辺空間やにぎわいづくりに資する場の創出

■土地利用
公共施設の改修や修繕、維持合本を含めた検討による安全で安心な施設機能の充実

■土地利用
「中心商業業務地」として高度利用や建築物の不燃化(耐震)、業務用途との連携機能の強化、既存ストックの活用による市民生活の利便性の向上などによる公民連携の取組の推進など魅力ある良好な都市空間の創出

■道路・交通
「空港アクセス沿道」として北海道の窓の玄関口にふさわしい地域の活性化と豊かさを生み出した道路整備を促進

■水と緑の環境
多くの市民や観光客が訪れる憩いと交流の拠点として管理運営

■土地利用
「一般住宅地」として中高層住宅を主体とし、生活利便施設や医療施設、公共施設などを気軽に利用できる住宅地の形成及び保全

■道路・交通
J R千歳駅周辺の駐車場・駐輪場の需要状況に応じた適切な確保や維持管理

■土地利用
「高度利用住宅地」として中高層住宅を主体とし、都心部の利便性を生かした住宅地の形成、任主利田地や既存建物ストックの活用促進

■道路・交通
「拠点回遊軸」として道の駅一モノパーク千歳、J R千歳駅周辺、青葉公園などの拠点を結ぶ、安全で快適な歩行者・自転車ネットワークの形成

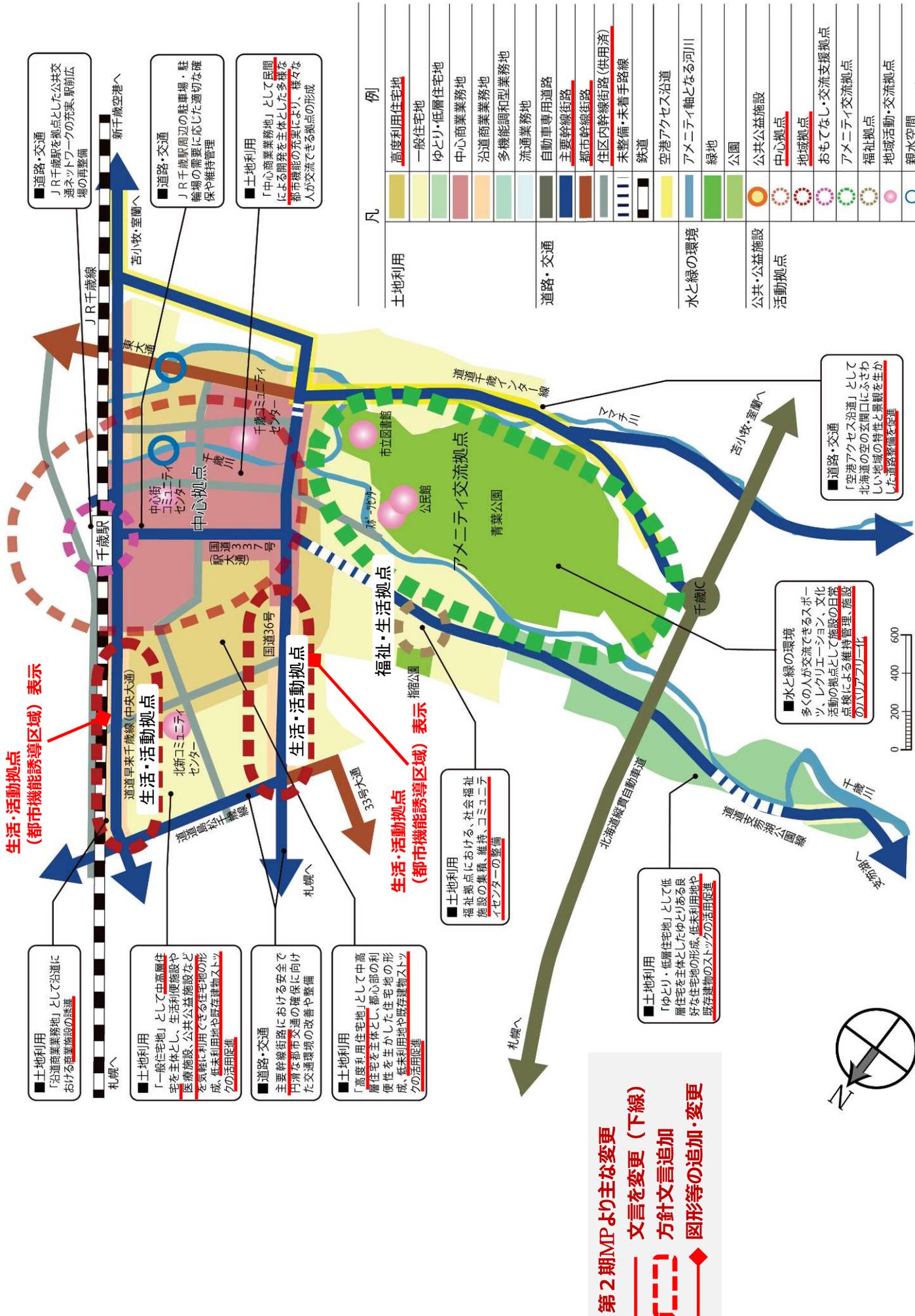
■土地利用
「沿道商業業務地」として沿道商業施設の誘導

■道路・交通
主要幹線街路における安全で円滑な都市交通の確保に向けた交通環境の改善や整備

凡	例
土地利用	高度利用住宅地 一般住宅地 中心商業業務地 沿道商業業務地
道路・交通	主要幹線街路 都市幹線街路 住区内幹線街路 拠点回遊軸 鉄道
水と緑の環境	空港アクセス沿道 アメニティ軸となる河川 緑地 公園
活動拠点	中心拠点 おもてなし・交流支援拠点 アメニティ交流拠点 親水空間



市街地中部地域[鉄道以南]の地域づくりの方針図(案)



生活・活動拠点
(都市機能誘導区域) 表示

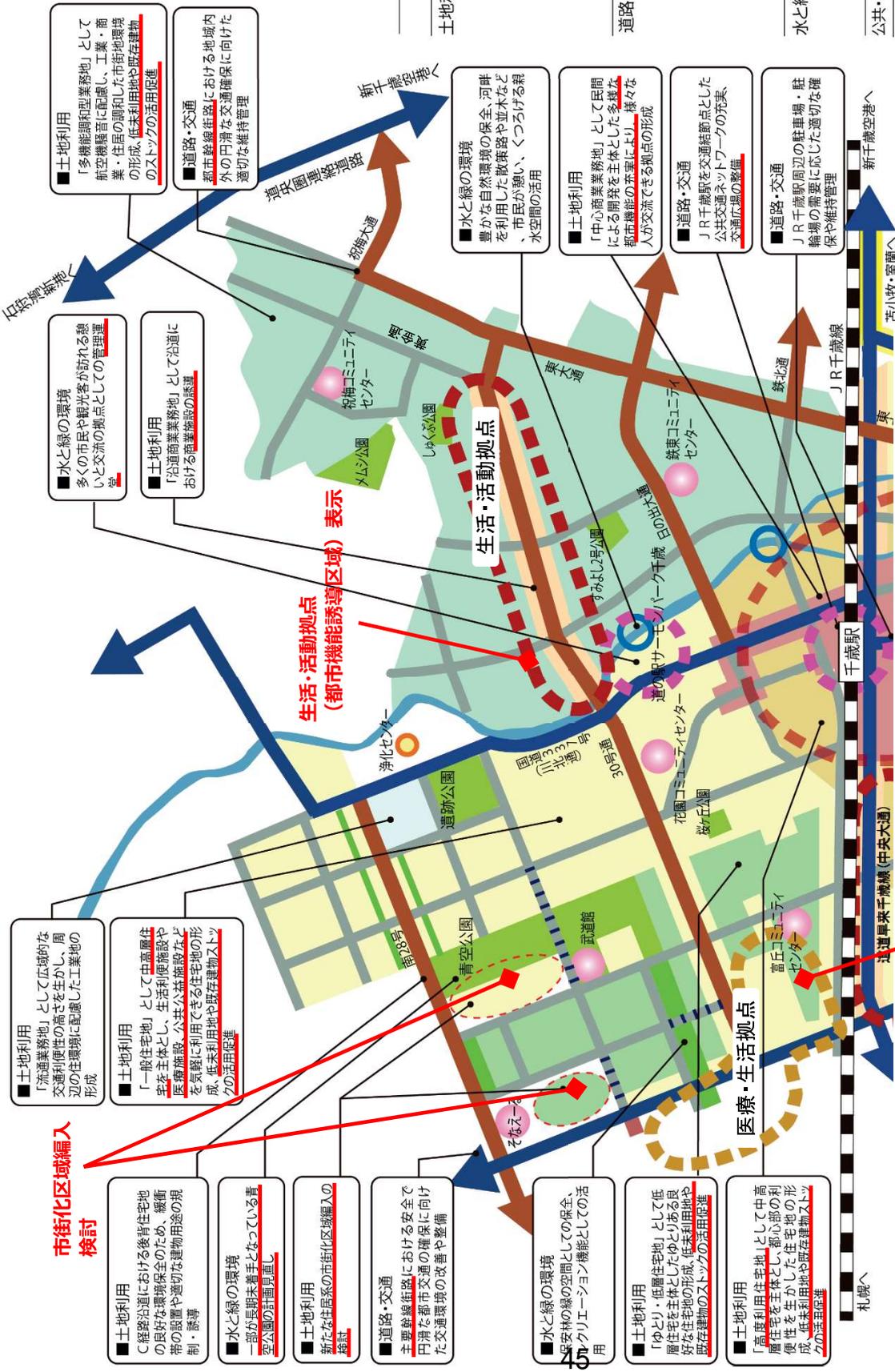
生活・活動拠点
(都市機能誘導区域) 表示

- 土地利用
「沿道商業業務地」として沿道における商業施設の誘導
- 土地利用
「一般住宅地」として中高層住宅を主体とし、生活利便施設や医療施設、公共施設など多様な機能を併用できる住宅地の形成、低未利用地や既存建築物の活用促進
- 道路・交通
主要幹線街路における安全で円滑な都市交通の確保に向けた交通環境の改善や整備
- 土地利用
「高度利用住宅地」として中高層住宅を主体とし、都市部の利便性を生かした住宅地の形成、低未利用地や既存建築物の活用促進

第2期MPより主な変更
 文言を変更(下線)
 方針文言追加
 図形等の追加・変更

凡	例
土地利用	高度利用住宅地 一般住宅地 ゆとり・低層住宅地 中心商業業務地 沿道商業業務地 多機能調和型業務地 流通業務地
道路・交通	自動車専用道路 主要幹線街路 都市幹線街路 住区内幹線街路(供用済) 未整備・未着手路線 鉄道
水と緑の環境	空港アクセス沿道 緑地 公園
公共・公益施設	公共施設
活動拠点	中心拠点 地域拠点 おもてなし・交流支援拠点 アメニティ交流拠点 福祉拠点 地域活動・交流拠点 親水空間

市街地中部地域[鉄道以北]の地域づくりの方針図(案)



■土地利用
「多機能調和型業務地」として航空機騒音に配慮し、工業・商業・住居の調和した市街地環境の形成、低床利用地や既存建築物のストックの活用促進

■道路・交通
都市幹線幹線沿道における地域内外の円滑な交通確保に向けた適切な維持管理

■水と緑の環境
多くの市民や観光客が訪れる憩いと交流の拠点としての管理運営

■土地利用
「沿道商業業務地」として沿道における商業施設沿の誘導

■土地利用
「流通業務地」として広域的な交通利便性の高さを生かし、周辺の住環境に配慮した工業地の形成

■土地利用
「一一般住宅地」として中高層住宅を主体とし、生活利便施設や医療施設、公共施設施設などを京線に利用できる住宅地の形成、低床利用地や既存建築物ストックの活用促進

■水と緑の環境
安全の緑の空間としての保全、クワリエーション機能としての活用

■土地利用
「ゆとり・低層住宅地」として低層住宅を主体としたゆとりある良好な住宅地の形成、低床利用地や既存建築物のストックの活用促進

■土地利用
「高度利用住宅地」として中高層住宅を主体とし、都市部の利便性を生かした住宅地の形成、低床利用地や既存建築物ストックの活用促進

■道路・交通
主要幹線幹線における安全で円滑な都市交通の確保に向けた交通環境の改善や整備

■水と緑の環境
豊かな自然環境の保全、河川、市民が憩い、くつろげる緑、水空間の活用

■土地利用
「中心商業業務地」として民間による開発を主体とした多様な都市機能の充実により、様々な人が交流できる拠点の形成

■道路・交通
JR千歳駅を交通結節点とした公共交通ネットワークの充実、交通広場の整備

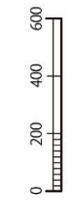
■道路・交通
JR千歳駅周辺の駐車場・駐輪場の需要に応じた適切な確保や維持管理

第2期MPより主な変更

— 文言を変更 (下線)

--- 方針文言追加

◆ 図形等の追加・変更



凡	例
土地利用	高度利用住宅地
	一般住宅地
	ゆとり・低層住宅地
	中心商業業務地
	沿道商業業務地
	多機能調和型業務地
	流通業務地
道路・交通	自動車専用道路
	主要幹線幹線
	都市幹線幹線
	住区内幹線幹線 (供用済)
	未整備・未着手路線
	鉄道
水と緑の環境	空港アクセス沿道
	アメニティ軸となる河川
	緑地
	公園
公共・公益施設	公共公益施設
活動拠点	中心拠点
	地域拠点
	おもてなし・交流支援拠点
	アメニティ交流拠点
	福祉拠点
	地域活動・交流拠点
	親水空間

市街地西部地域[鉄道以南]の地域づくりの方針図(案)

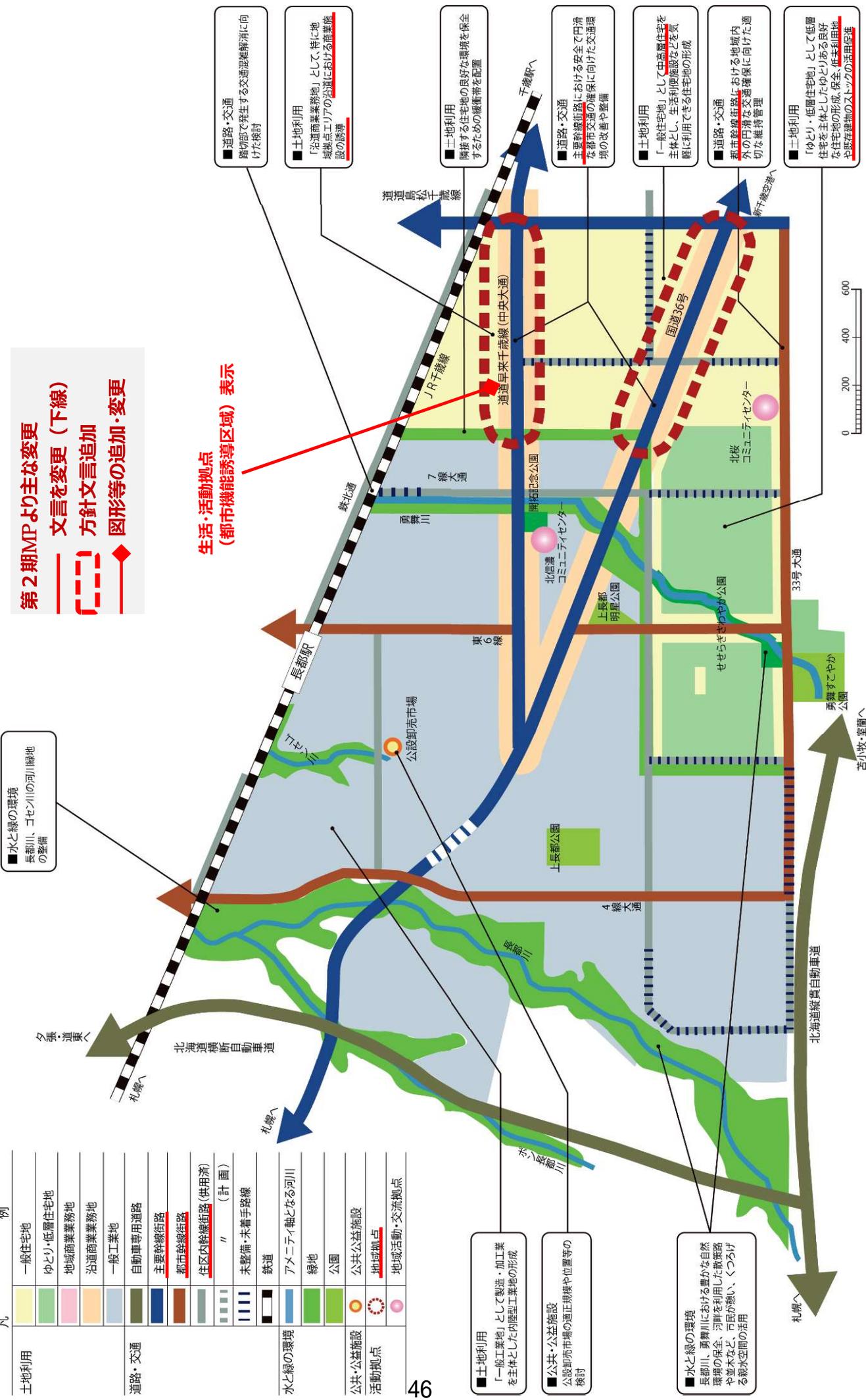


凡	例
土地利用	一般住宅地 ゆとり・低層住宅地 地域商業業務地 沿道商業業務地 一般工業地
道路・交通	自動車専用道路 主要幹線街路 都市幹線街路 住区内幹線街路(供用済) " (計画) 未整備・未着手路線 鉄道
水と緑の環境	アメニティ軸となる河川 緑地 公園
公共・公益施設	公共・公益施設
活動拠点	地域拠点 地域活動・交流拠点

第2期MPより主な変更
 文言を変更(下線)
 方針文言追加
 図形等の追加・変更

■水と緑の環境
 長都川、コセン川の河川緑地の整備

生活・活動拠点
 (都市機能誘導区域)表示



- 道路・交通
踏切部で発生する交通混雑解消に向けた検討
- 土地利用
「沿道商業業務地」として、特に地域拠点工場の沿道における商業施設の誘導
- 土地利用
隣接する住宅地の良好な環境を保全するための緩衝帯を配置
- 道路・交通
主要幹線街路における安全で円滑な都市交通の確保に向けた交通環境の改善や整備
- 土地利用
「一般住宅地」として中高層住宅を主体とし、生活利便施設などを気軽に利用できる住宅地の形成
- 道路・交通
都市幹線街路における地域内外の円滑な交通確保に向けた適切な維持管理
- 土地利用
「ゆとり・低層住宅地」として低層住宅を主体としたゆとりある良好な住宅地の形成、保全、住み心地や既存建築物のストックの活用促進

■土地利用
「一般工業地」として製造・加工業を主体とした内陸型工業地の形成

■公共・公益施設
公設卸売市場の適正規模や位置等の検討

■水と緑の環境
長都川、勇舞川における豊かな自然環境の保全、河川を利用した散策路や並木など、市民が親い、くつろげる親水空間の活用

泉沢地域の地域づくりの方針図 (案)

第2期MPより主な変更
文言を変更 (下線)
方針文言追加
図形等の追加・変更

凡	例
土地利用	一般住宅地 ゆとり・低層住宅地 <u>みどり調和住宅地</u> 地域商業業務地 一般工業地
道路・交通	自動車専用道路 主要幹線街路 (供用済) " (構 想) 都市幹線街路 住区内幹線街路
水と緑の環境	アメニティ軸となる河川 緑地 公園
活動拠点	<u>地域拠点</u> 地域活動・交流拠点 アメニティ交流拠点

生活・活動拠点 (都市機能誘導区域)



■土地利用
「みどり調和住宅地」として周辺の森林環境を生かしたゆとりと潤いのある低層専用住宅地の形成

■水と緑の環境
自然環境に恵まれた地域特性を生かしながら、多くの人が交流できる特色ある公園の維持管理、再整備や施設更新の検討

■土地利用
「ゆとり・低層住宅地」として低層住宅を主体とした子育てしやすいゆとりある住環境の維持保全

■水と緑の環境
快適な歩行者用空間や遊歩道として緑道の維持管理

■土地利用
「一般住宅地」として中高層住宅を主体とし、生活利便施設などを気密に利用できる住宅地の形成及び保全

■道路・交通
都市幹線街路における地域内外の円滑な交通確保に向けた適切な維持管理

■土地利用
「一般工業地」として地域特性を生かした製造業、先端科学技術産業、研究開発などの多機能複合型工業地の形成

■水と緑の環境形成
河川緑地の保全、自然環境の保全に努めながら遊歩道やキャンプ場などの維持管理

■土地利用
「地域商業業務地」として中心商業業務地を補完する日常生活圏における生活利便性の確保などに資する地域拠点の形成

■土地利用
地区計画などによる適切な規制・誘導

■土地利用
隣接する住宅地の良好な環境を保全するための緩衝帯を配置

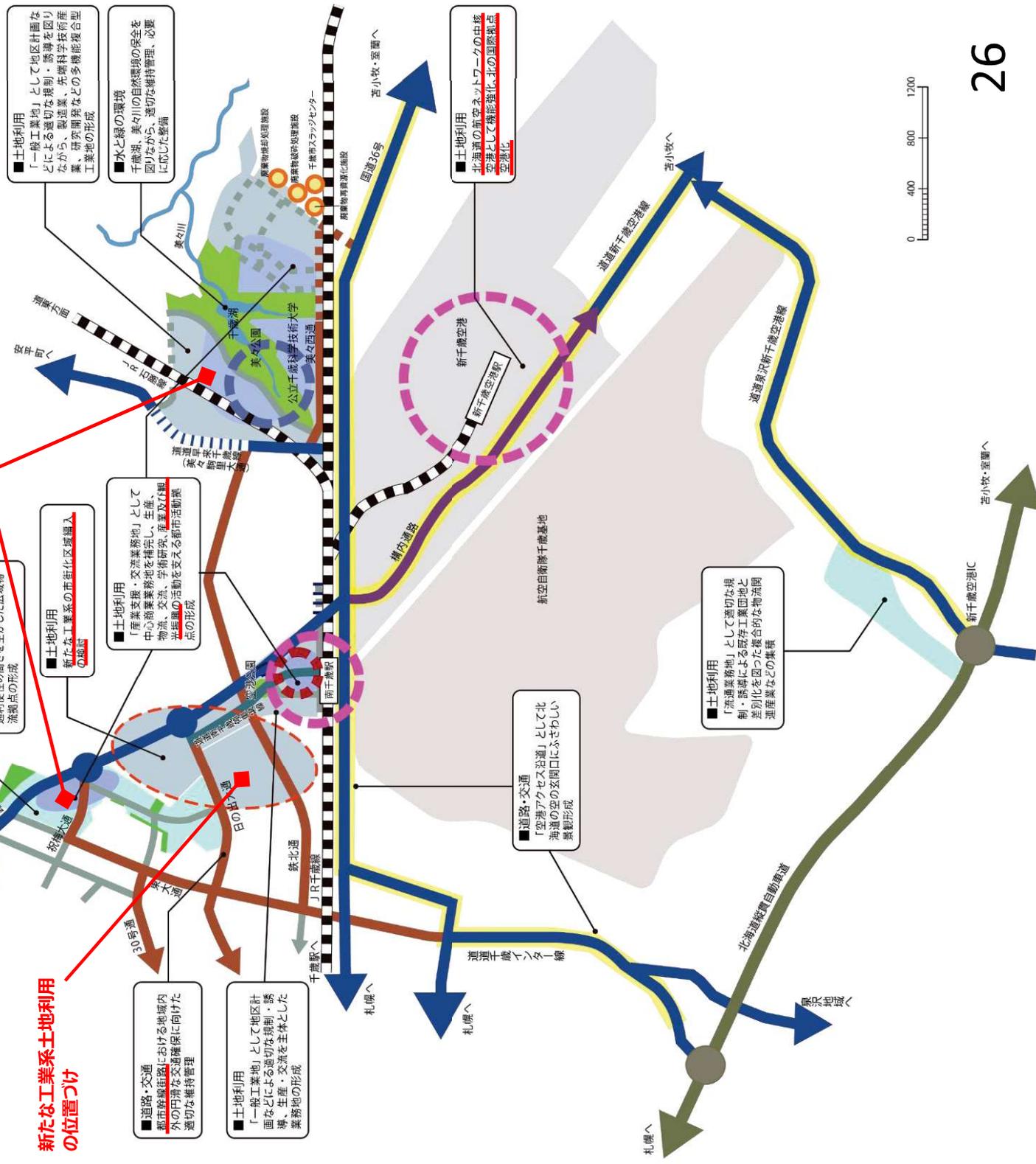
■道路・交通
道庁道新千歳空港線の整備促進

新千歳空港周辺地域の地域づくりの方針図(案)

第2期MPより主な変更
文言を変更(下線)
方針文言追加
図形等の追加・変更

新たな工業系土地利用の位置づけ

産業支援・交流業務地の範囲拡大



凡	例
土地利用	一般工業地
	流通業務地
	産業支援・交流業務地
道路・交通	自動車専用道路
	主要幹線街路
	都市幹線街路(供用済)
	〃 (計画)
	住区内幹線街路(供用済)
	〃 (計画)
	未整備・未着手路線
	鉄道
水と緑の環境	空港アクセス沿道
	アメニティ軸となる河川
	緑地
	公園
活動拠点	おもてなし・交流支援拠点
	商業・業務集積ゾーン
	人材交流拠点

8. 立地適正化計画の方向性

・立地適正化計画の構成

立地適正化に関する基本的な方針

計画により実現を目指すべき都市構造を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定します。

<居住誘導区域>

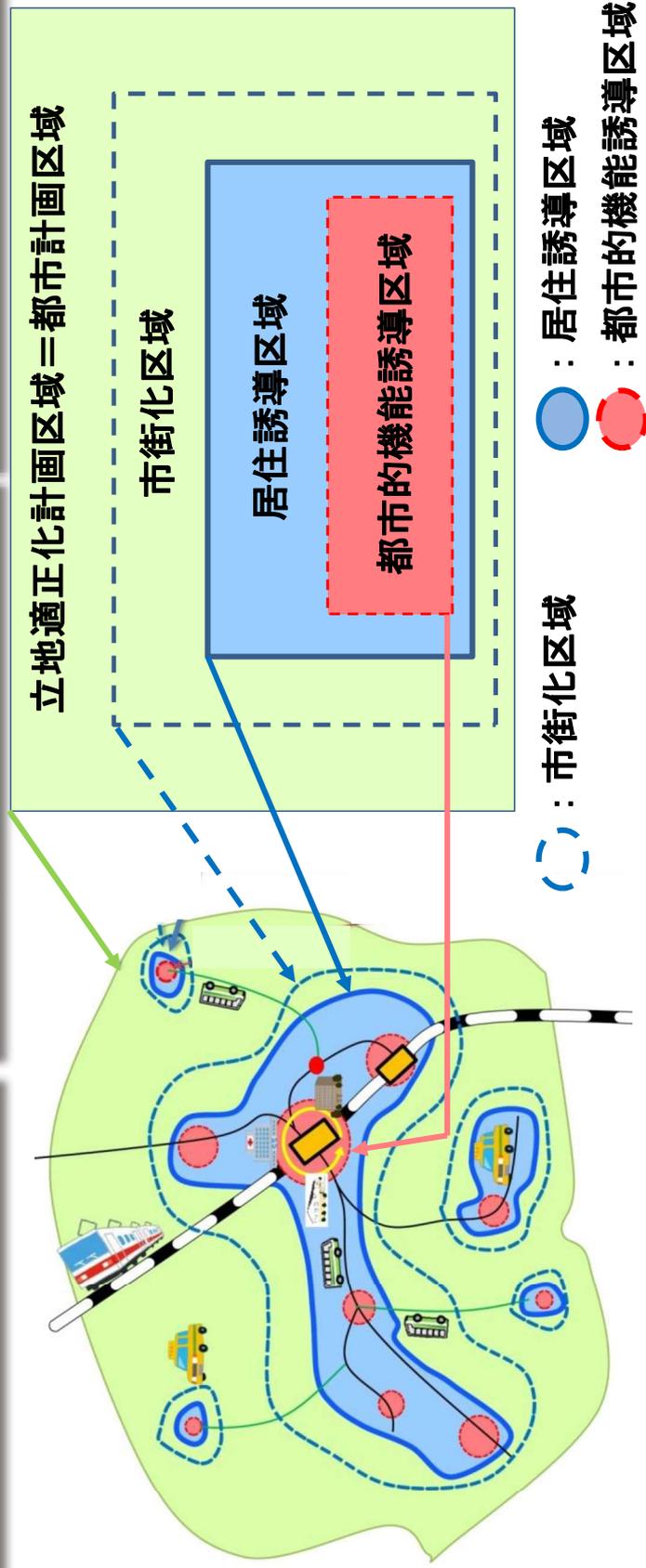
人口密度を維持することにより、生活利便サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

<都市機能誘導区域>

商業、医療・福祉等の生活利便施設を都市の中心拠点に誘導・集積することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

<誘導施設>

都市機能誘導区域内において、誘導・維持すべき商業、医療・福祉等の生活利便施設のうち、市全域からの利用が見込まれる施設



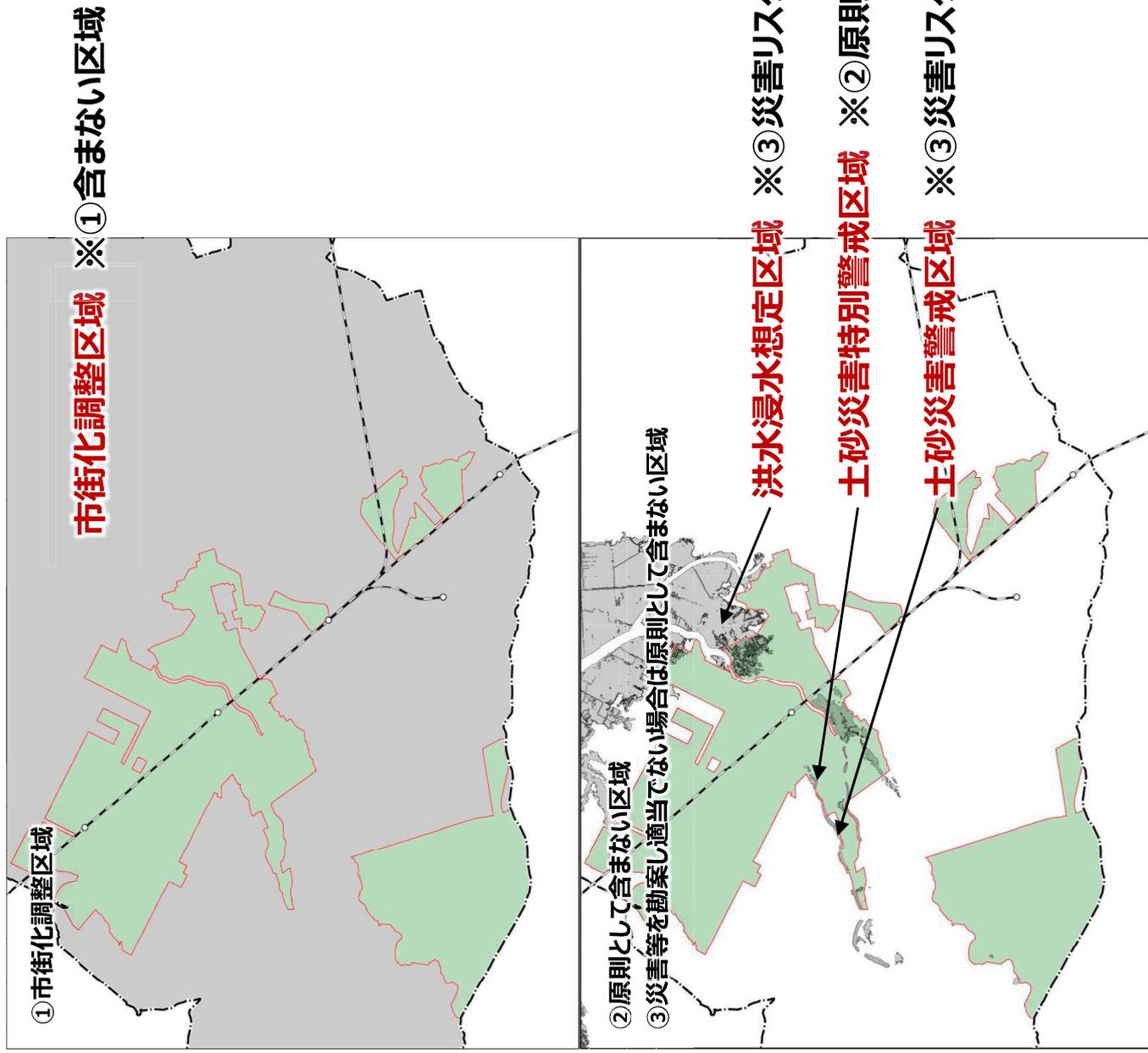
・居住誘導区域の設定範囲
 (1) 居住誘導区域の考え方

都市計画運用指針(抜粋)	
居住誘導区域の設定について	<p><u>居住誘導区域が将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきこと</u> <u>は言うまでもない。例えば、今後人口減少が見込まれる都市や既に人口減少が進み</u> <u>つつある都市においては、居住誘導区域をいたずらに広く設定するべきではなく、人</u> <u>口動態、土地利用、災害リスク、公共交通の利便性等を総合的に勘案した適切な区</u> <u>域設定が行われるべきである。(中略)一方で、居住誘導区域の設定に当たっては、</u> <u>市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経</u> <u>緯等にも十分留意して定めることが望ましい。</u></p>
居住誘導区域	<p>人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービ スやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。</p>

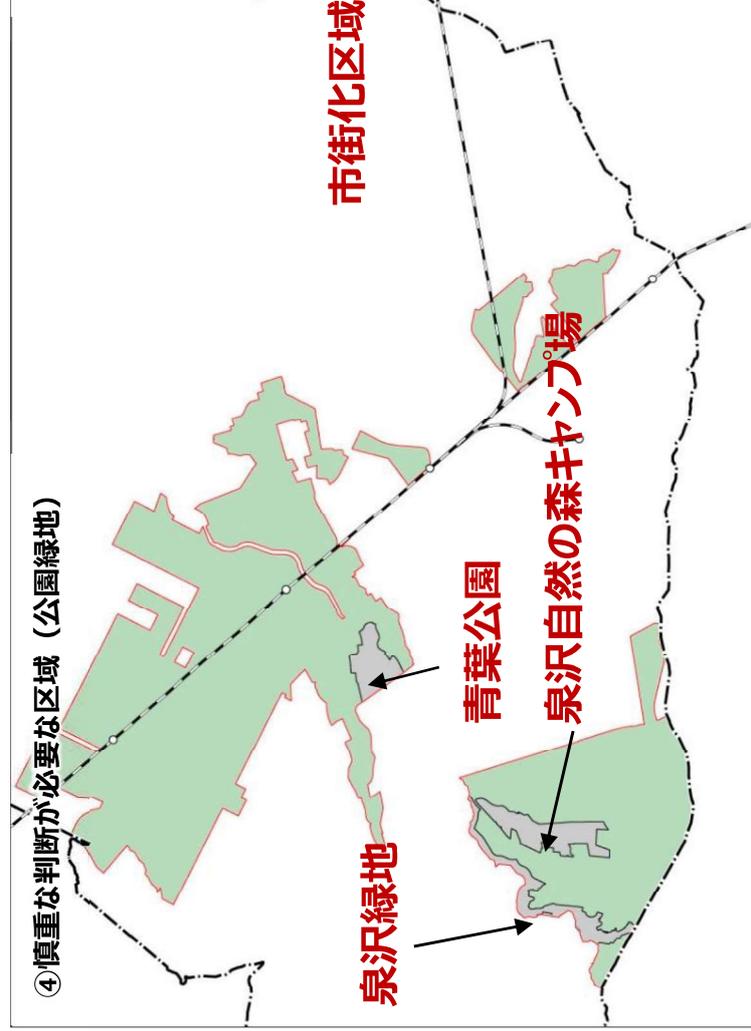
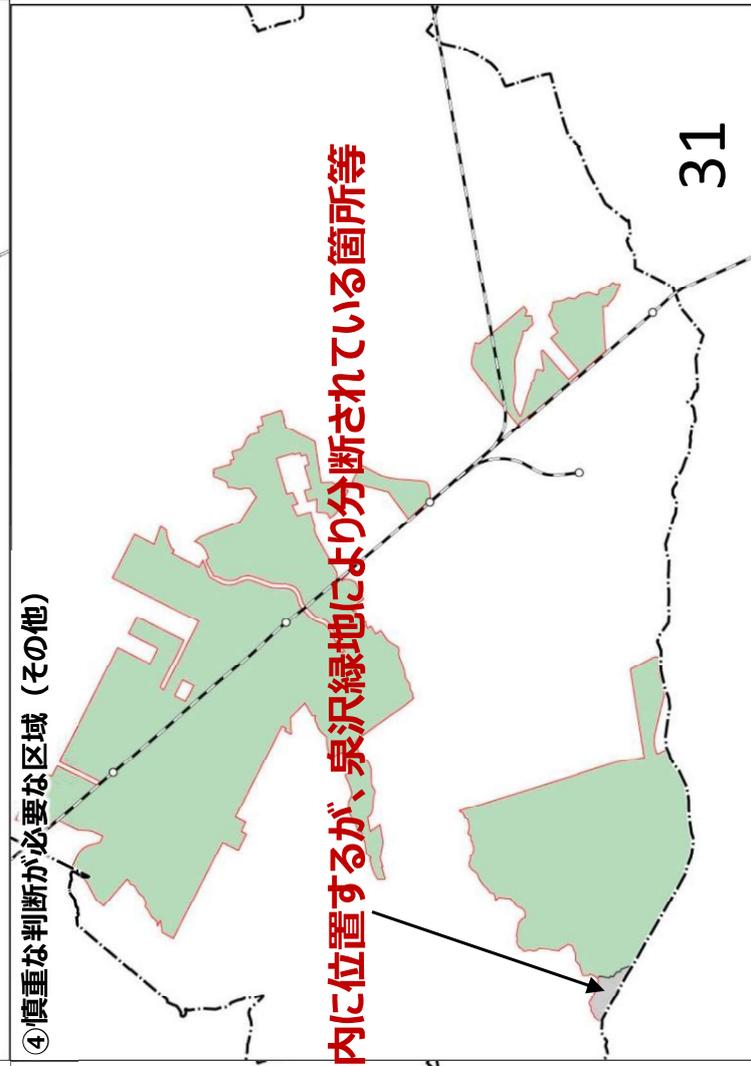
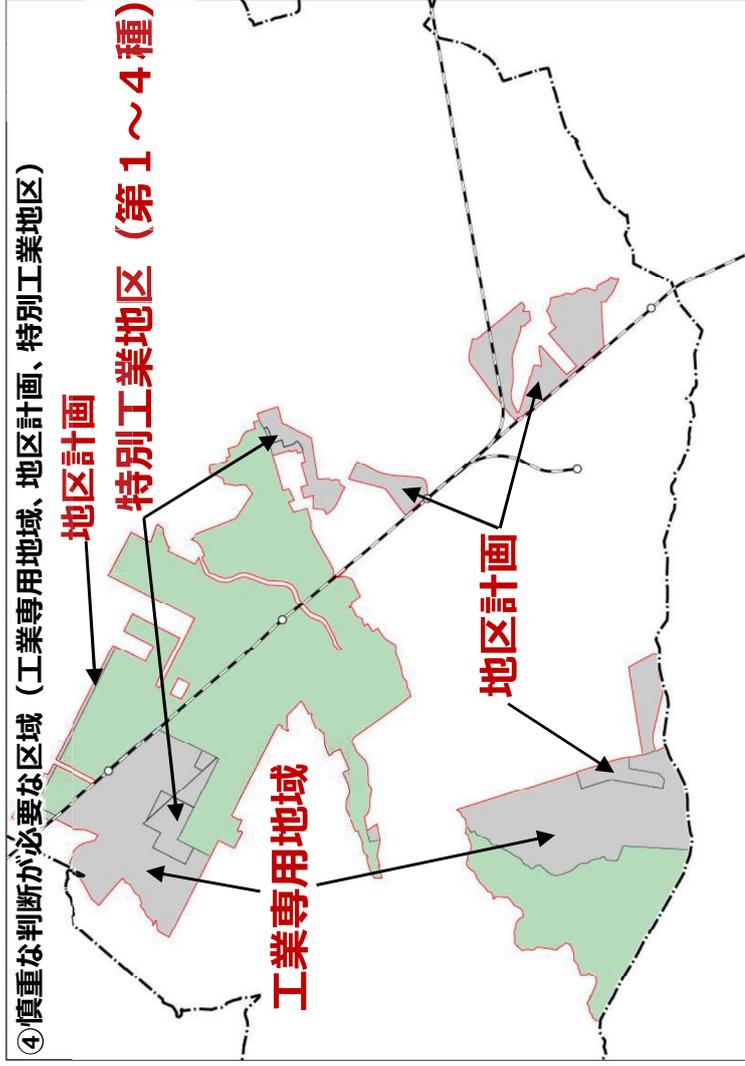
(2) 居住誘導区域に含まない区域

項目	具体例(都市計画運用指針(抜粋))
①含まない区域	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域 等
②原則として含まない区域	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害特別警戒区域 等
③災害リスク、警戒避難体制の整備状況等を勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として含まない区域	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域 ・洪水浸水想定区域 等
④慎重な判断が必要な区域	<ul style="list-style-type: none"> ・工業専用地域 ・法令により住宅の建築が制限されている区域 ・居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

- ①含まない区域
- ②原則として含まない区域
- ③災害リスク等を勘案し適当でない場合は原則として含まない区域

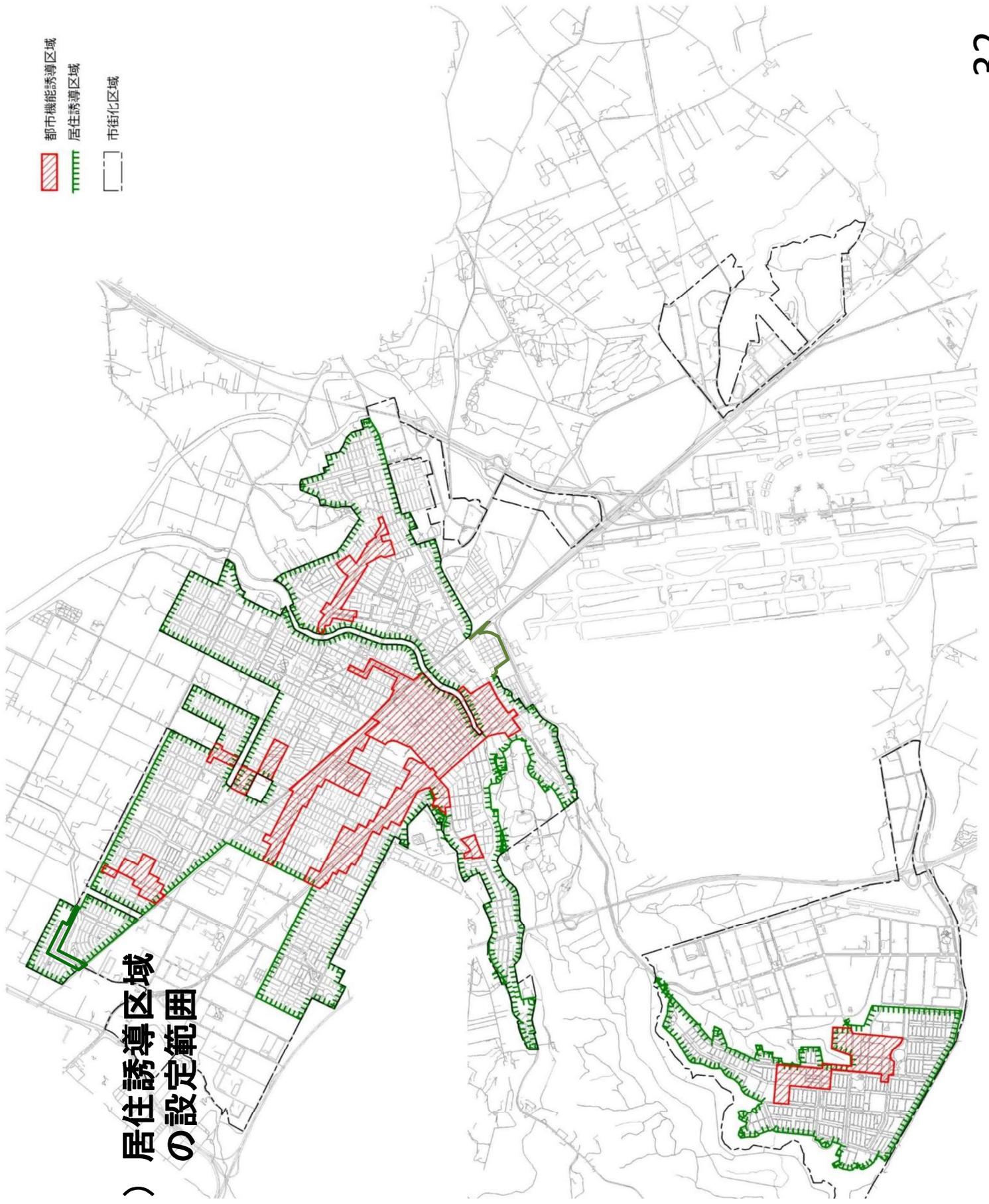


④ 慎重な判断が必要な区域



-  都市機能誘導区域
-  居住誘導区域
-  市街化区域

**(3) 居住誘導区域
の設定範囲**



・都市機能誘導区域の考え方①

都市計画運用指針(抜粋)

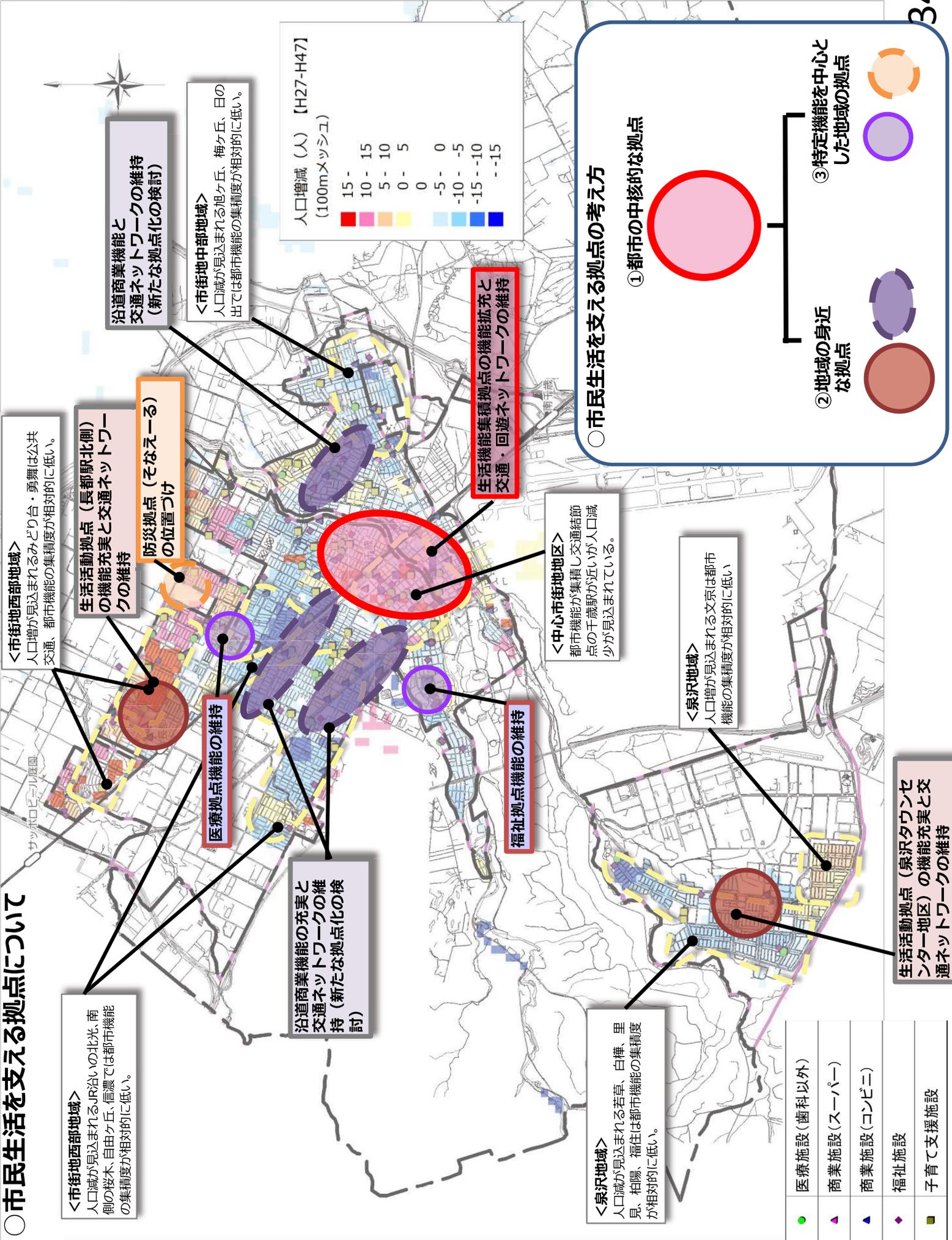
都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

都市機能誘導区域の設定について

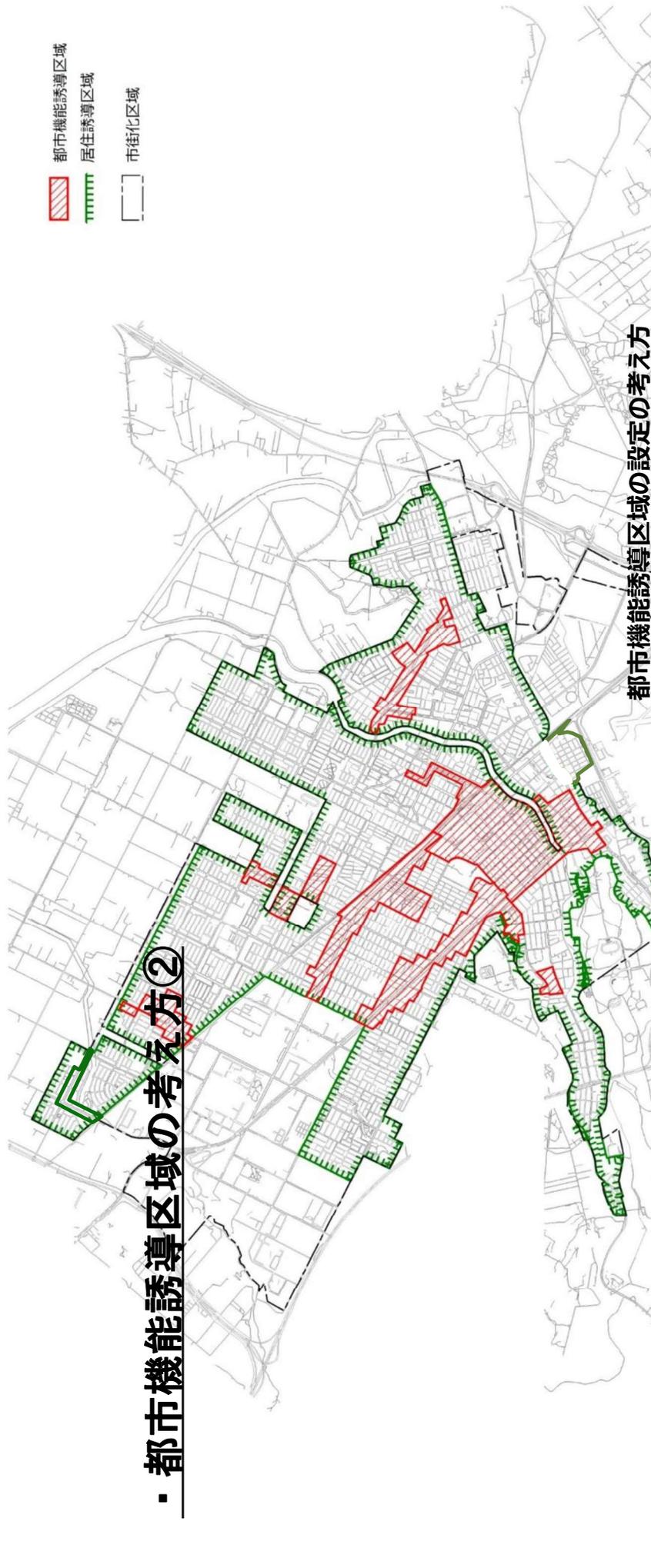
留意すべき事項)

都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。

○ 市民生活を支える拠点について

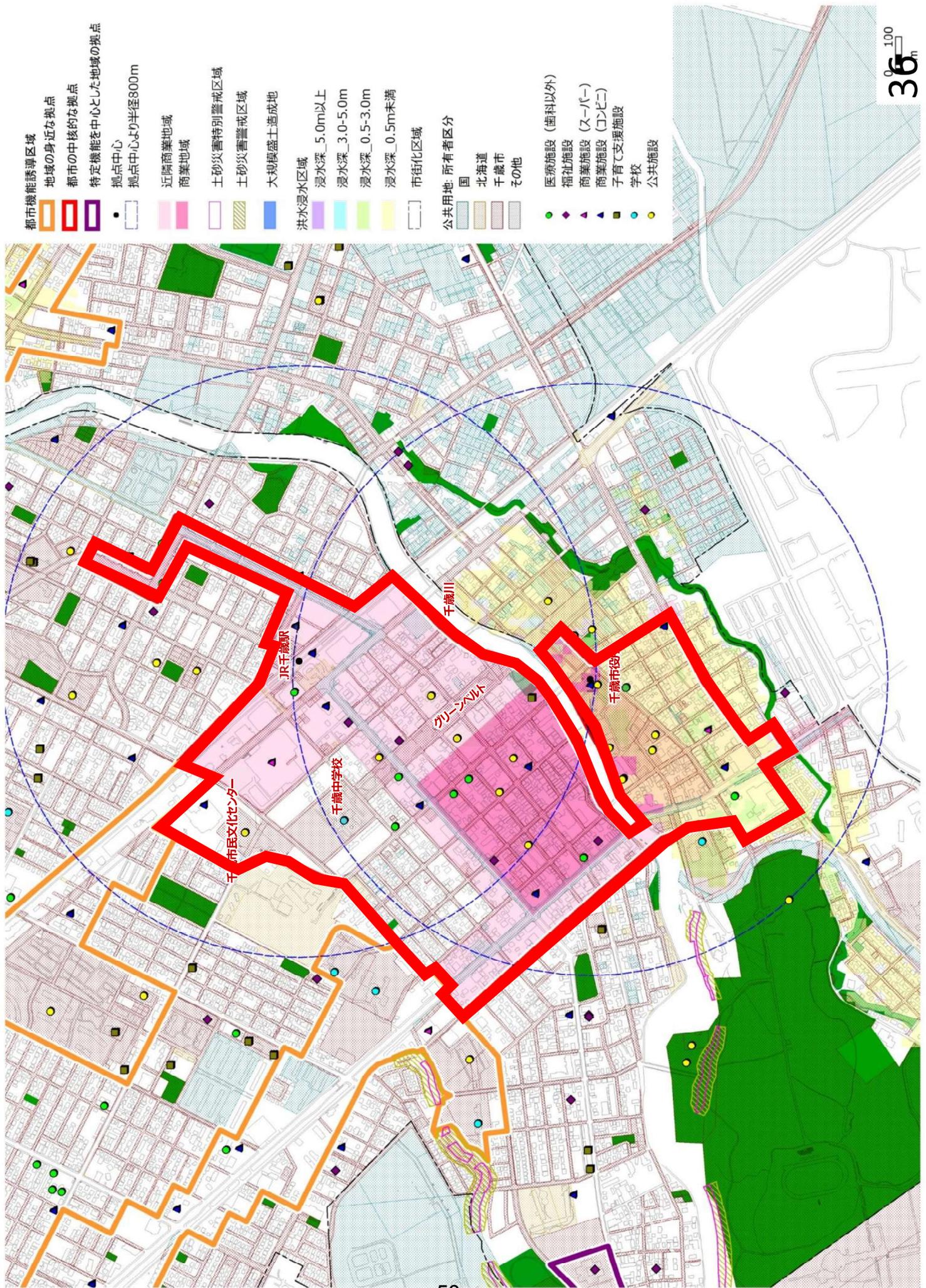


・都市機能誘導区域の考え方②

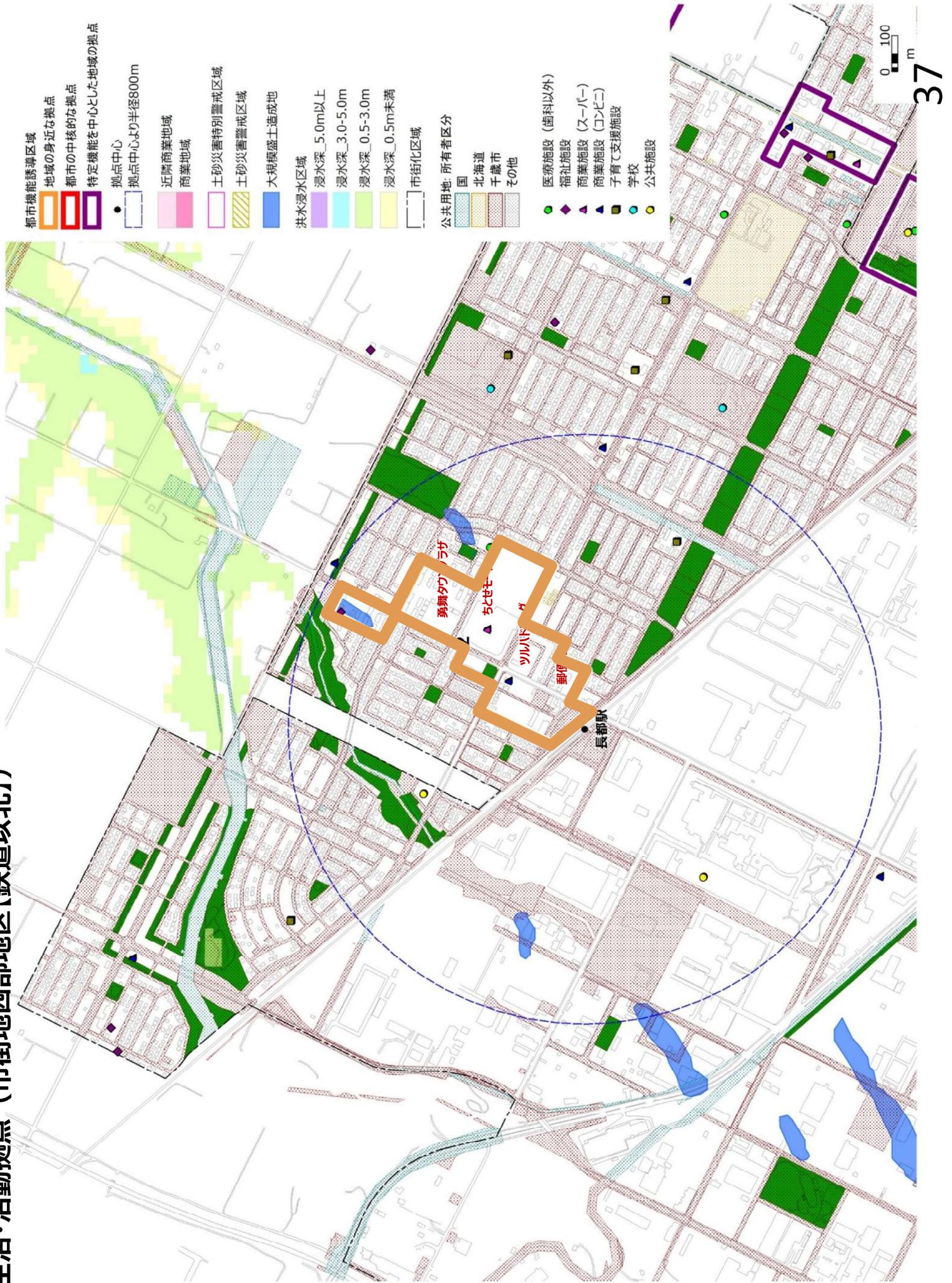


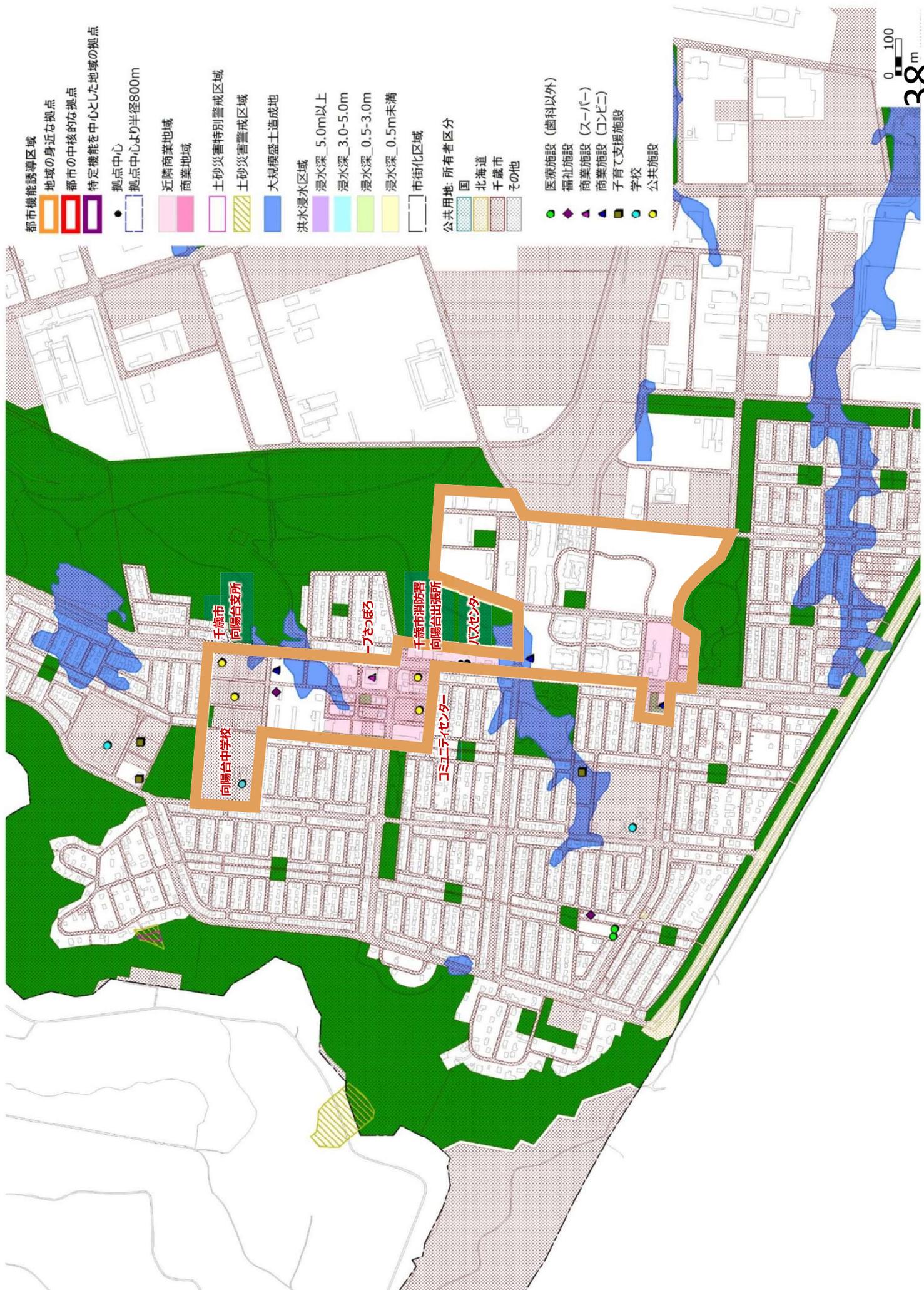
都市機能誘導区域の設定の考え方

検討項目	具体的な内容
①地形地物、道路中心等で設定	都市機能誘導区域の範囲は、地形地物、道路中心等で設定する
②商業系用途地域を含む	商業系用途地域（近隣商業地域、商業地域）は、原則、都市機能誘導区域に含める
③生活を支える施設の集積が見られる箇所	商業系用途地域が指定されていない箇所においても、商業・医療・福祉など生活を支える施設が立地、集積している箇所、集積が想定される箇所を都市機能誘導区域に含める
④誘導施設の敷地、誘導施設の候補地（公有地）を含める	①から③で設定した範囲に隣接する一団の土地や誘導施設の敷地、誘導施設の候補地（公有地）を誘導区域に含める
⑤多くの市民の利用する拠点等から800m圏（徒歩10分圏）の範囲内	都市機能誘導区域は、多くの市民の利用が想定されるJR駅（千歳駅・長都駅）や千歳市役所、または想定したエリアの中心から800m圏（徒歩10分圏）をおおむね含まれるものとする
⑥災害危険箇所（土砂災害特別警戒区域等）は含めない	①から⑤で設定した土砂災害特別警戒区域などの災害危険箇所は、安全性を確保するため誘導区域の範囲から除外する
⑦その他（施策で位置付けがある箇所）を含める	千歳市の上位・関連計画において、具体的な取組みが図られる箇所や都市機能誘導区域として一体性を確保するために必要な箇所を含める



生活・活動拠点 (市街地西部地区【鉄道以北】)





- 都市機能誘導区域
- 地域の身近な拠点
- 都市の中核的な拠点
- 特定機能を中心とした地域の拠点

- 拠点中心
- 拠点中心より半径800m

- 近隣商業地域
- 商業地域

- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域

- 大規模盛土造成地

- 洪水浸水区域
- 浸水深_5.0m以上
- 浸水深_3.0-5.0m
- 浸水深_0.5-3.0m
- 浸水深_0.5m未満

- 市街化区域

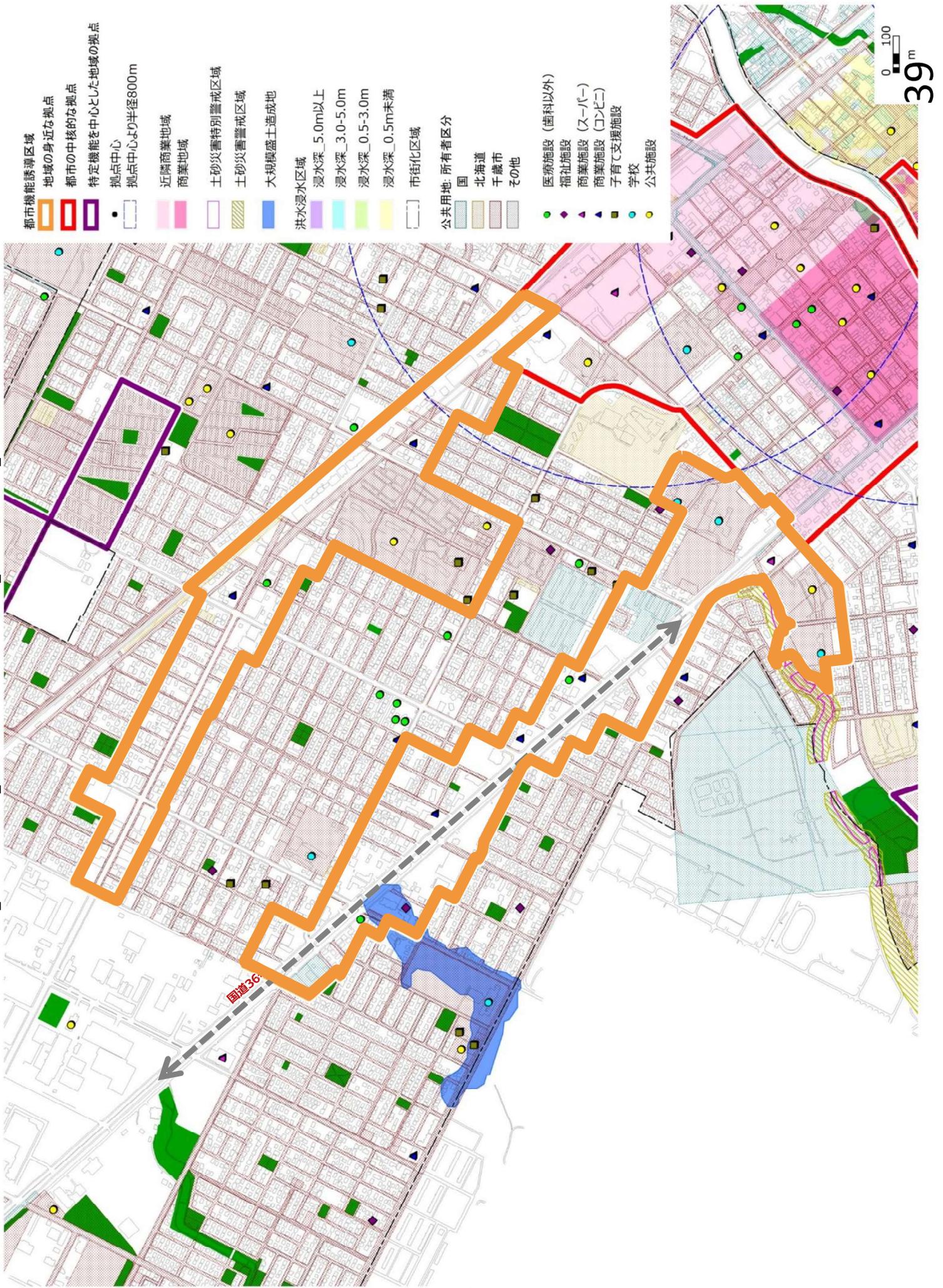
- 公共用地: 所有者区分

- 国
- 北海道
- 千歳市
- その他

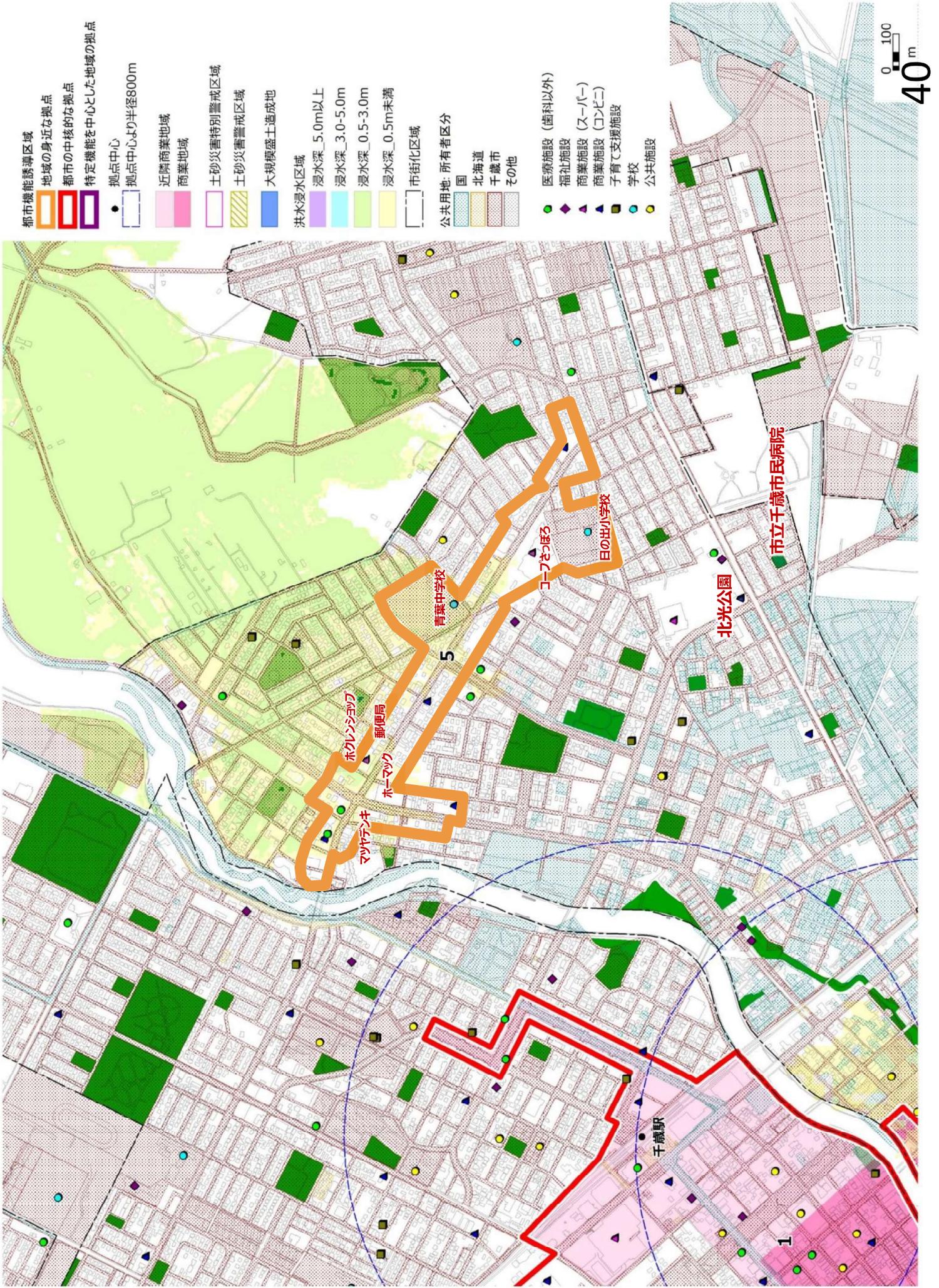
- 医療施設 (歯科以外)
- 福祉施設
- 商業施設 (スーパー)
- 商業施設 (コンビニ)
- 子育て支援施設
- 学校
- 公共施設

0 100 38m

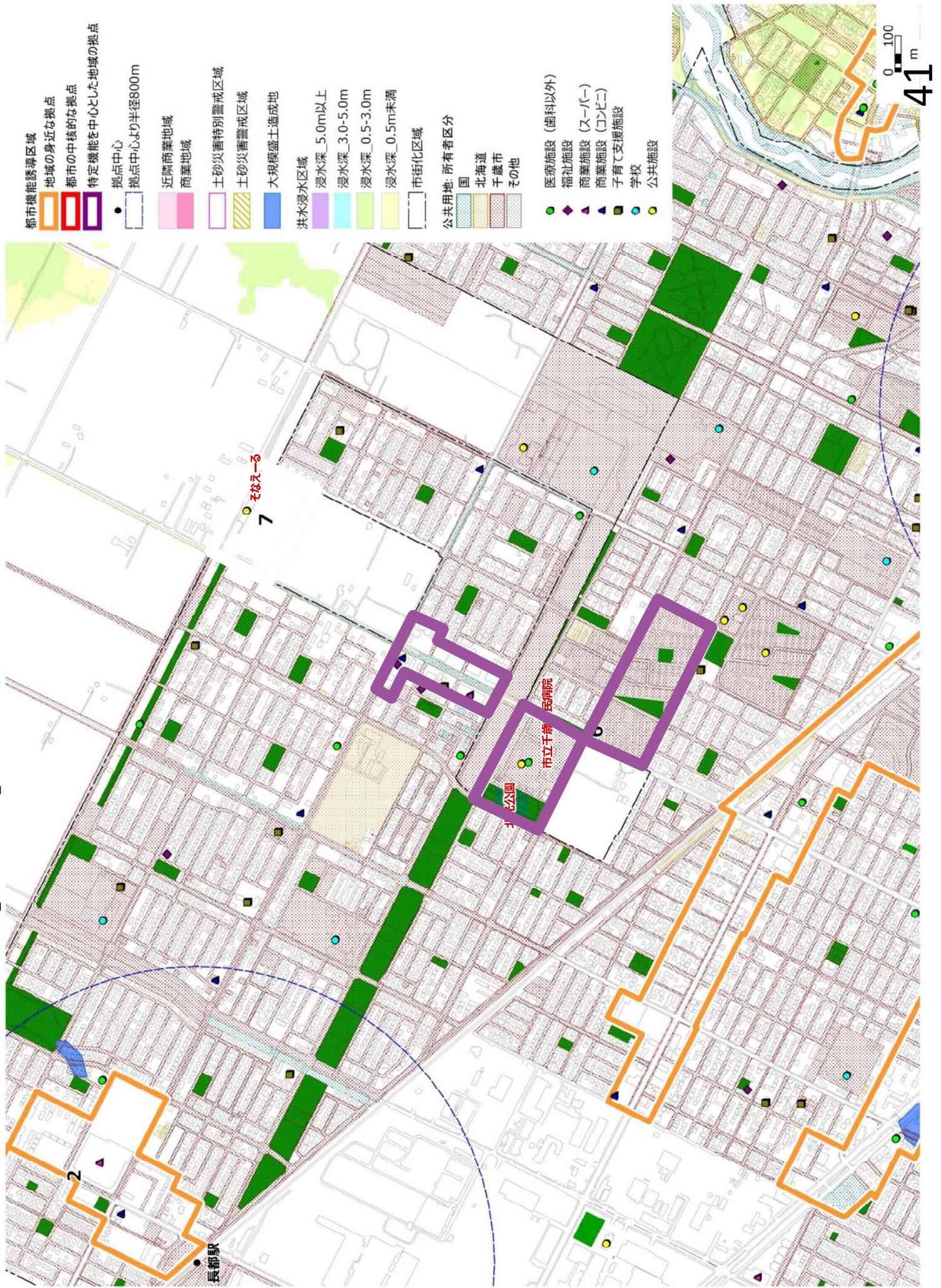
生活・活動拠点（市街地中部地区[鉄道以南]・市街地西部地区[鉄道以南]）



生活・活動拠点（市街地中部地区〔鉄道以北〕）



医療・生活拠点（市街地中部地区[鉄道以北]）



福祉・生活拠点（市街地中部地区①）



・誘導施設

《都市計画運用指針（第11版）》

～誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

などを定めることが考えられる。

千歳市では・・・

左記の考え方のうち、現状で千歳市の拠点エリアに立地している下線の施設種別を念頭に、

- 拠点に誘導する必要性が高いか
(現状の分布状況も踏まえる)
- 拠点（中心拠点・地域拠点・医療拠点・福祉拠点）ごとの位置づけにふさわしい規模・位置づけの施設か

を考慮して、誘導施設を選定します。

※左記に記述されているうち、「小学校等の教育施設」の配置は、学校区ごとに分散型で全市をカバーする考え方で、拠点に集約する考えとは異なるため、千歳市では誘導施設に含めないこととします。

※文化施設のうち青葉公園に立地する図書館は、自然豊かな学びの環境を重視し、今後市街地への移転は想定しないことから、誘導施設に含めないこととします。

※道の駅サーモパーク千歳は、主に市外の自動車通行客の利用を想定しており、市民の生活利便施設ではないと判断し、誘導施設に含めないこととします。

※サーモパークに立地する水族館（博物館法）は、道の駅に隣接する観光交流施設としての位置づけが強いことから、市民生活を支える誘導施設に含めないこととします。

・ 誘導施設

○：立地が望ましい施設
※：区域内に立地済

◎：誘導施設
△：地域の実情に応じて立地が望ましい施設

区分	施設種別	都市機能誘導区域				拠点を除く 居住誘導 区域	誘導施設指定の是非の考え方
		中心 拠点	生活 ・活動 拠点	医療 ・生活 拠点	福祉 ・生活 拠点		
商業	3,000㎡～10,000㎡未満の生鮮食料品を扱う小売店舗	◎※	◎※	○		△※	・生鮮食料品を扱う店舗は市民の利用頻度が高く生活利便施設としての有効性が高いため、中規模の店舗については身近な地域拠点レベルのエリアの誘導施設に含めるものとする。
	10,000㎡以上の生鮮食料品を扱う小売店舗	◎※					・生鮮食料品を扱う大規模店舗は市民の利用頻度が高く生活利便施設としての有効性が特に高いため、千歳市街地の中核的（高次）な商業機能を担う中心拠点への誘導施設として位置づける。
医療 ☆	市立千歳市民病院			◎※			・本市の中核的（高次）な機能であり、生活利便施設としての有効性が高いことから、中心拠点、医療・生活拠点への誘導施設として位置づける。
	病院 （2次救急医療機関）	◎※	○	△		△※	・このうち、市立千歳市民病院は、公共交通の結節点機能を考慮し、医療・生活拠点のみへの誘導・機能維持を図る。
高齢者 福祉 ☆	総合福祉センター	◎※					・本市の中核的（高次）な機能であり、生活利便施設としての有効性が高いことから、中心拠点への誘導施設として位置づける。
	地域包括支援センター	○	◎※	◎※	◎※	△	・地域包括支援センターは、各地区に分散配置されており、生活利便施設としての有効性が高いことから、地域、医療、福祉拠点への誘導・機能維持を図る。
子育て・ 教育・ 文化	千歳市民文化センター	◎※					・市民文化センターは、本市の文化活動の中核的（高次）な機能であり、生活利便施設としての有効性が高いことから、中心拠点への誘導施設として位置づける。
その他	行政施設 （市役所・支所）	◎※	○※			△※	・市民が日常利用する行政サービスの中核的（高次）機能であり、中心拠点誘導施設として位置づける。

☆：誘導施設のうち、都市再生集中支援事業の交付対象となる誘導施設

9. 今後のスケジュール（予定）

令和3年 8月～ 第5～7回市民会議
第5～6回策定委員会

令和3年11月 市民会議 提言書提出

令和3年12月 第3回都市計画審議会（予備審）
パブリックコメント

令和4年 2月 第8回策定委員会

令和4年 3月 第4回都市計画審議会（本審）
千歳市第3期都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定

報告事項

- (2) 建築基準法第 48 条第 13 項ただし書き許可について

意見書

千歳市は、国際線ターミナルを有する新千歳空港をはじめ、道央自動車道と道東自動車道の2つの高速道路の結節点となる交通の要衝であり、「空、陸、海」の交通ネットワークが有機的に結びつく交通拠点であります。

新千歳空港は、国内・海外の定期便と国際チャーター便が就航しており、近年は格安航空会社の新規就航が増加しております。また、24時間運用の空港であり、深夜貨物便や国際航空貨物にも対応しております。

市内の工業団地には、自動車、半導体、食品、飲料、物流、研究施設など260社を超える企業が立地し、製造品出荷額等では北海道第4の都市となっております。

これら空港及び工業団地から発生する交通量に対応するため、幹線道路における沿道サービスの需要は多様かつ高度化してきている状況にあり、沿道サービス施設を充実させることにより円滑な交通の確保と効率性及び機能性が実現されるものと考えます。

今回申請のあった(株)宇佐美鉱油(上長都1039-23)は、工業専用地域内にありますが、沿道サービスに寄与するものとして、昭和63年7月に建築の許可を得たものであります。

今回当該施設の増築にあたり、増築部の内容及び規模について検討した結果、周辺の工業専用地域の土地利用に対し支障とならないものと認められるので、都市計画上、建築することについてやむを得ないものと判断いたします。

令和3年7月30日

千歳市長 山口 幸太郎

建築基準法第 48 条第 13 項のただし書許可について

1. 許可申請者

株式会社宇佐美鉱油 代表取締役 宇佐美 三郎

2. 申請地

申請地：千歳市上長都 1039 番 23

用途地域：工業専用地域

工業専用地域に建築することができない主な建築物

- ・住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿
- ・物品販売業を営む店舗又は飲食店
- ・ホテル又は旅館
- ・遊戯施設、風俗施設
- ・学校
- ・病院
- ・図書館、博物館

3. 申請内容

大型車両専用レーン及び洗車機を新たに設置。

普通車両の計量器及びドライブスルー洗車機を設置。

4. 建築物の概要（不適格部分を含む）

敷地面積：2,479.42 m²

建築面積：既存 400.36 m²、増築 112.19 m²、合計 512.55 m²

延べ面積：既存 400.36 m²、増築 112.19 m²、合計 512.55 m²

5. 不適格用途部分の概要

不適格部分の用途：物品販売業を営む店舗（ガソリンスタンド）

不適格部分の床面積：512.55 m²

6. 申請理由（申請理由書から抜粋）

1) 許可が必要な理由

国道 36 号の沿線という立地もあり、また、近年の社会情勢から大型トラックの利用が増していることから、大型車両専用レーン及び洗車機を新たに設置し、業務拡張及び設備の整備を行いたく改造を計画しております。また普通車のお客様には計量機を現在主流のセルフ型への変更及びドライブスルー洗車機の設置を計画しております。

2) 位置選定の理由

昭和 63 年よりこの地域の方を対象にガソリンスタンドを営業しており、この地に名前も定着しております。用途規制に適合する地域への移転は長年ご利用頂いているお客様を失う可能性もあり、また費用的にも難しい為、この土地で更なる業務拡張及びお客様へのサービスも充実させてまいりたく当該地で申請させていただきます。

7. 当該施設の建築基準法の許可経緯

1) 当初許可 昭和 63 年 7 月

敷地面積：1,426.70 m²

建築面積：318.90 m²

延べ面積：318.90 m²

2) 増築許可 平成 4 年 4 月

敷地面積：2,336.67 m²

建築面積：551.30 m²

延べ面積：551.30 m²

8. 許可申請建築物の都市計画上の妥当性について

今回の許可申請は、これまでに許可を受けた建築物の増築であり、既に許可（平成 4 年 4 月）を受けている面積の範囲となっています。また、国道 36 号に接し、昭和 63 年よりガソリンスタンドとして営業しており、周辺の工業専用地域の土地利用に対し支障とならないものと認められるので、都市計画上、建築することについてやむを得ないものと判断します。

計画建築物概要

敷地の位置	千歳市上長都1039番23	
用途地域	工業専用地域	
建築物用途	給油取扱所（ガソリンスタンド）	
工事種別	増築	
構造	鉄骨造	
階数	地上1階	
最高の高さ	5.55 m	
敷地面積	2,479.42 m ²	
建ぺい率(最高限度)	20.67%	(60%)
容積率(最高限度)	20.67%	(200%)

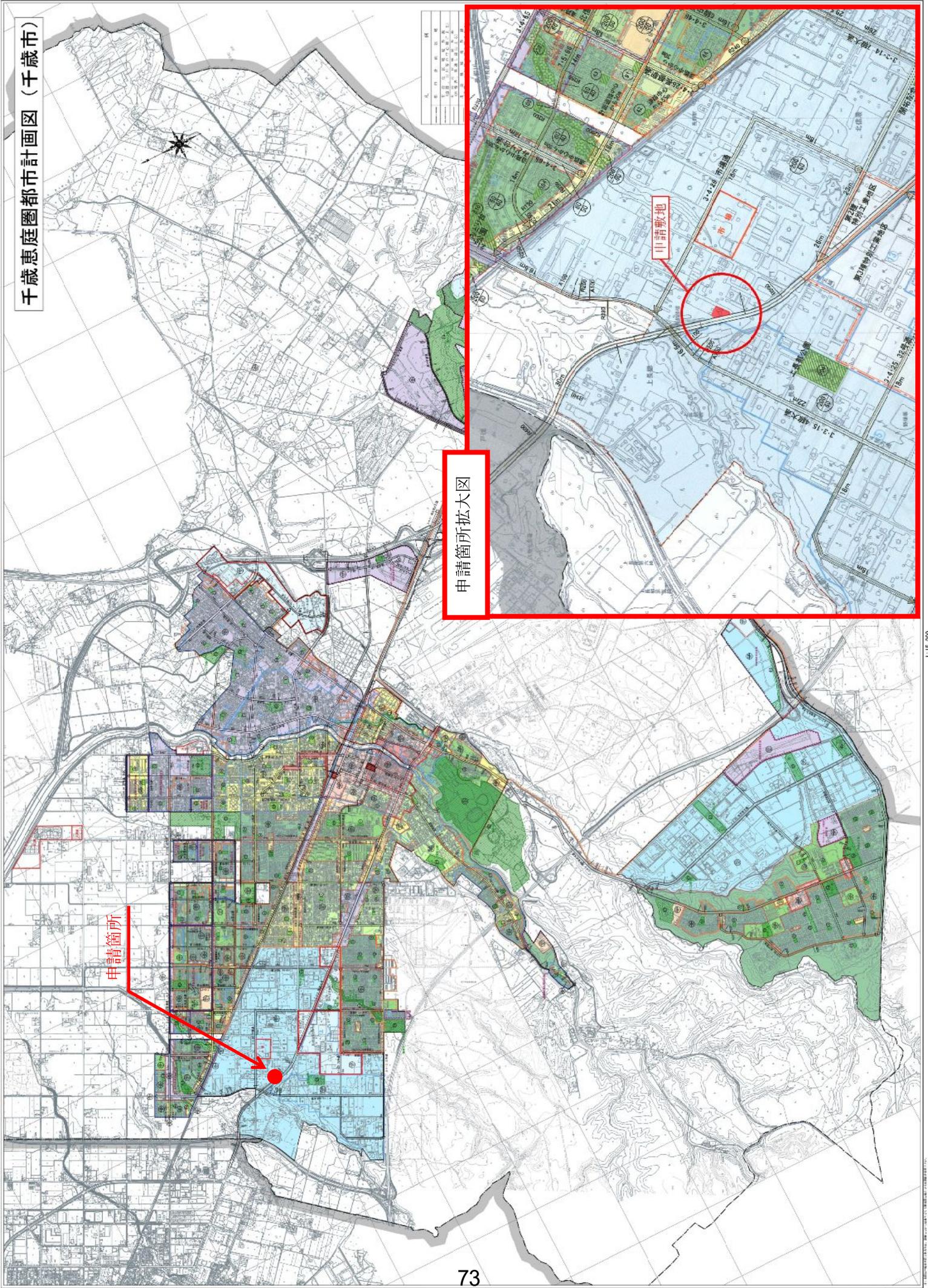
	今回計画分	既存部分	合計	(参考)平成4年許可面積
建築面積(給油所)	1.68 m ²	192.30 m ²	193.98 m ²	237.30 m ²
建築面積(キャノピー)	97.83 m ²	208.06 m ²	305.89 m ²	314.00 m ²
建築面積(ボイラー庫)	12.68 m ²	—	12.68 m ²	—
1階床面積	112.19 m ²	400.36 m ²	512.55 m ²	551.30 m ²
2階床面積	—	—	—	
延べ床面積	112.19 m ²	400.36 m ²	512.55 m ²	551.30 m ²

用途不適格部分の面積

面積
512.55 m ²

原動機の名称	出力	数量
コンプレッサー(新設)	3.70 kw	1 台
コンプレッサー(既設)	3.70 kw	1 台
発電機 (既設)	6.80 kw	1 台
合計	17.9 kw	3 台

千歳恵庭圏都市計画図(千歳市)



申請箇所拡大図

申請箇所

申請地

