# 千歳市第３期
# 都市計画マスタープラン［部分改訂］

2022 2026 2041

千歳市
令和８年10月

# Ⅰ. 計画の概要

## <01> 背景と目的

千歳市では、土地利用や都市生活を支える諸施設の計画などの方針として、千歳市第３期都市計画マスタープランを令和４年（2022 年）３月に策定しています。

その後、令和５年（2023 年）２月に国策的プロジェクトとして Rapidus 株式会社（以下、Rapidus という。）の立地が決まり、これを契機とした関連企業の立地や人口の増加を見込んだ土地利用が進むなど、千歳市を取り巻く状況が大きく変化しています。

この状況を踏まえ、半導体関連企業が立地することによる影響や変化などに対応するため、将来のまちづくりに向けて千歳市将来ビジョンを令和７年（2025 年）２月に策定するとともに、千歳市人口ビジョンの改訂により企業集積などで人口の増加を予測しています。このほか、市街地で土地利用が進んだことにより、工業地が不足し、住宅地、商業地の土地価格が上昇しています。

また、都市計画運用指針においては、「インターチェンジや幹線道路周辺において工場や研究施設、物流施設といった産業の立地等を図る地区、市街化区域の近接・隣接区域において建築活動の動向を踏まえて一定の市街化を容認する地区などを示すことが望ましいこと」や、「非住居地における流通業務施設等都市活動のため積極的に受け入れるべきものについては、周辺の土地利用との調和を図りつつ、一定水準の市街地形成を確保するため、誘導・支援を図るべきであること」が示されており、千歳市を取り巻く状況を踏まえると、これらをより考慮することが必要になっています。

これら千歳市第３期都市計画マスタープラン策定後に生じた社会情勢の変化への対応や土地利用の方針を予め示すことで、良好な市街地の形成を計画的に誘導するため、千歳市第３期都市計画マスタープランを部分改訂します。

## <02> 本計画の考え方

令和４年（2022 年）３月に策定している千歳市第３期都市計画マスタープランは、おおむね 20 年後の都市のあるべき姿を目標として策定しています。改訂にあたっては当該マスタープランを基本として、Rapidus の立地を契機とした社会情勢の変化に対応するための方針の追加など、部分的な見直しとしています。そのため、本計画は、すでに策定している千歳市第３期都市計画マスタープランから改訂した部分のみを掲載しています。

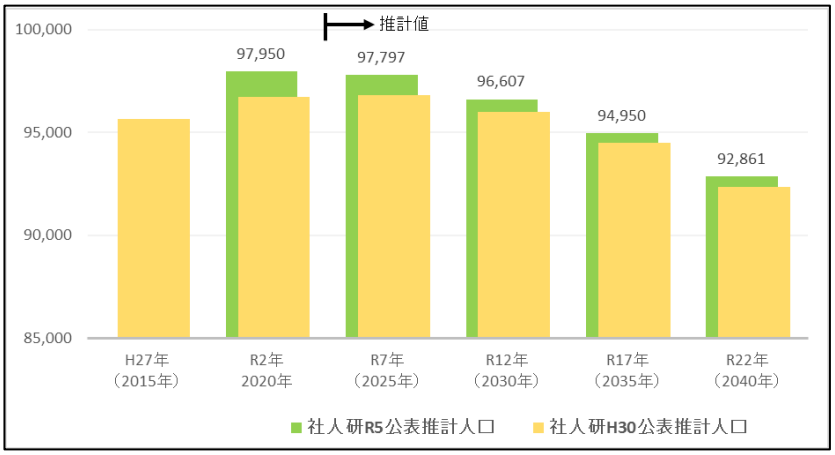
# Ⅱ. 千歳市第３期都市計画マスタープラン策定後の動向と部分改訂の要点

## <01> 人口や産業の動向

### □ 人口動態

・令和５年（2023 年）に国立社会保障・人口問題研究所により公表された千歳市の推計人口は、千歳市第３期都市計画マスタープラン策定時に参考とした平成 30 年（2018 年）公表の推計人口をすべての年次で上回っています。

図 総人口及び将来推計人口



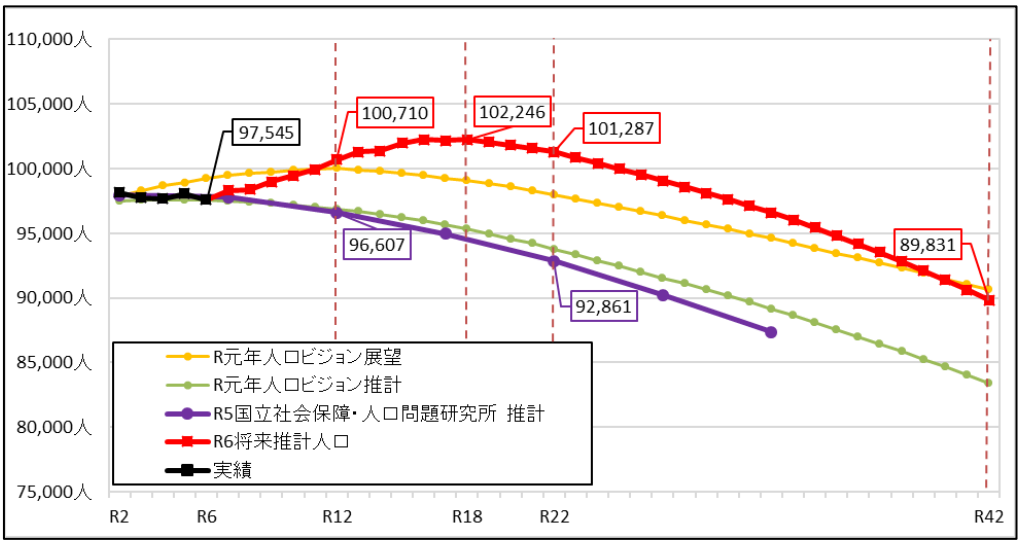

資料：平成 27 年･令和２年国勢調査、国立社会保障･人口問題研究所

### □ 人口の将来展望

・千歳市人口ビジョンでは、人口のピークを令和 12 年（2030 年）に 100,710 人としていましたが、令和７年（2025 年）に改訂し、Rapidus 立地に伴う人口増加効果を踏まえ、令和 18 年（2036 年）に 102,246 人になると改めました。

・将来人口推計は、住民基本台帳の人口を基にした「推計」に加え、半導体関連産業集積による人口増加効果を踏まえるとともに、生残率（死亡率）及び移動率は過去７年間の平均値、合計特殊出生率は過去２年間の平均値（1.24）としています。

図 人口ビジョン将来人口推計



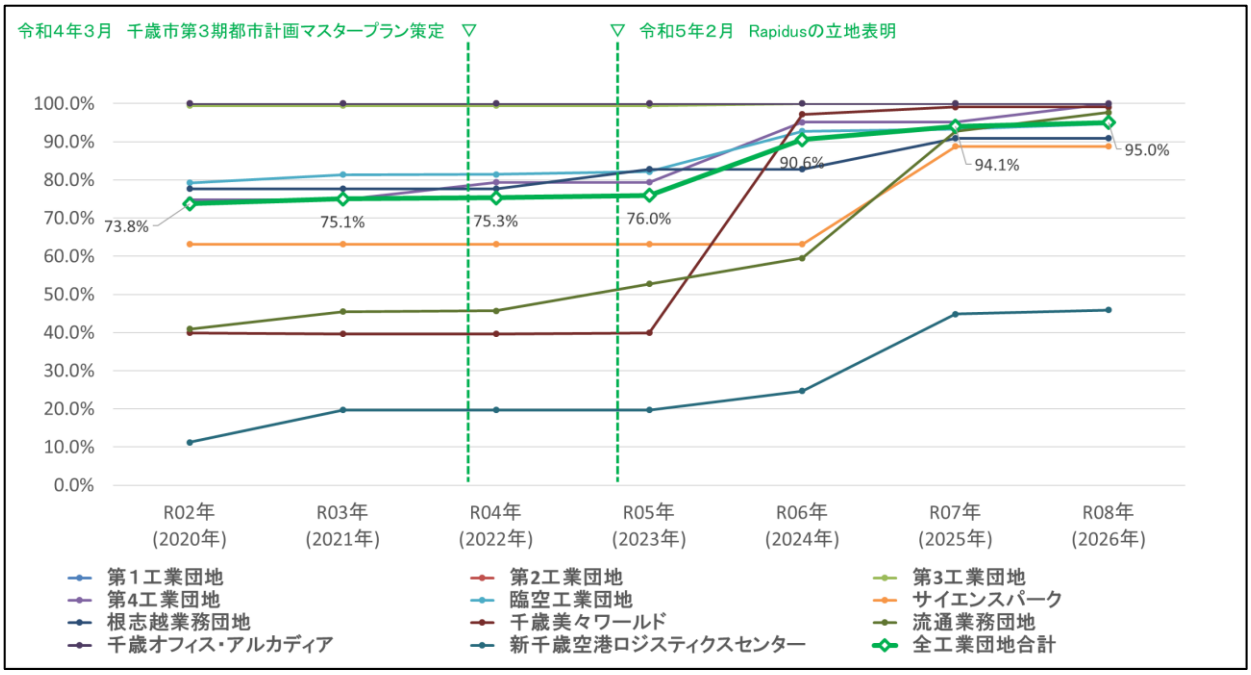

資料：令和７年（2025 年）千歳市人口ビジョン

## □ 工業団地の分譲率

・各工業団地の分譲率は、令和５年（2023 年）まではわずかに増加していましたが、Rapidus の立地表明以降、大きく上昇しています。

・令和８年（2026 年）４月時点での本市における全工業団地の分譲率は 95.0%となっています。

図　工業団地の分譲率の推移

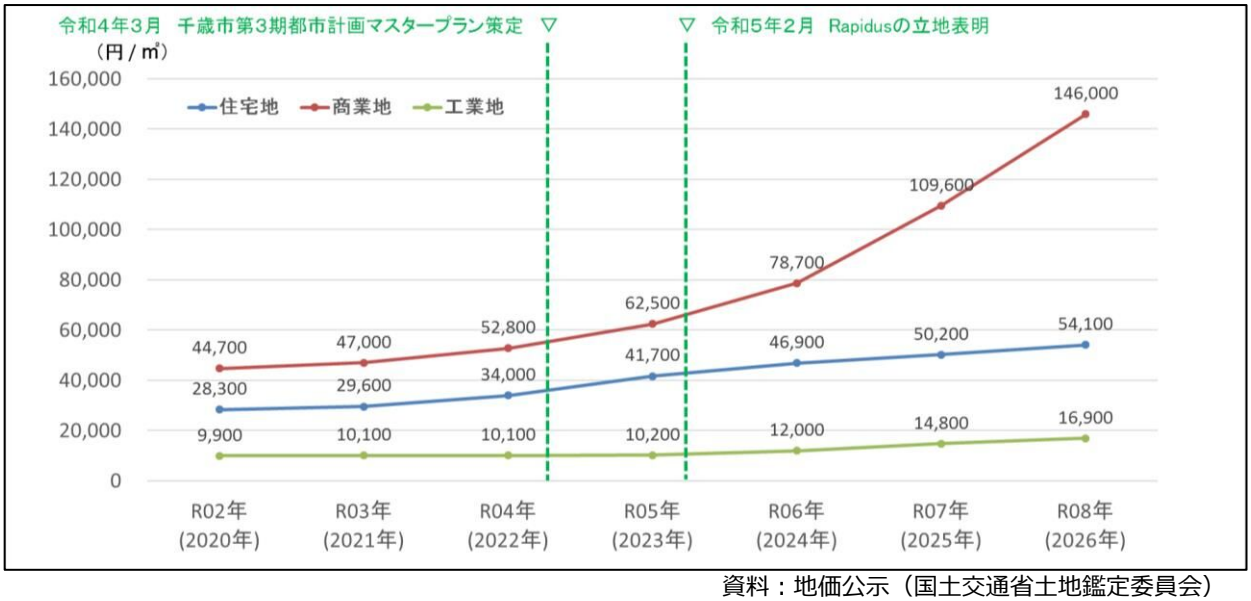



資料：千歳市調べ

## □ 土地の平均価格

・国土交通省が実施する地価公示（基準日：1 月 1 日）による住宅地や商業地の平均価格は、Rapidus の立地表明前から上昇していましたが、立地表明後には平成 31 年（2019 年）時点と比べ商業地で約３倍となっており、北海道が実施する地価調査についても同様の傾向が見られます。

図　地価公示（国土交通省土地鑑定委員会）



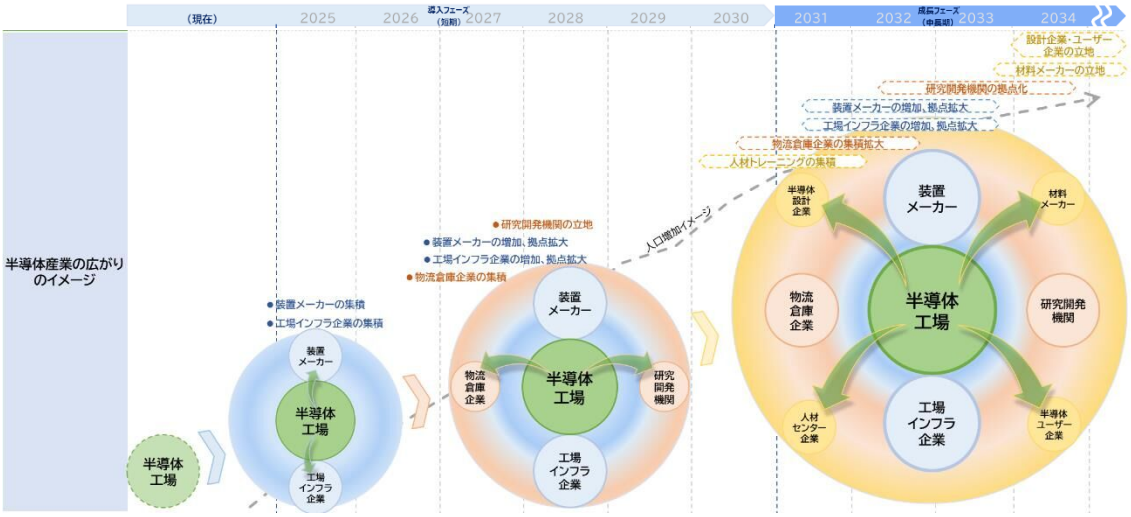

資料：地価公示（国土交通省土地鑑定委員会）

## □ 産業の広がり

千歳市将来ビジョンでは、新千歳空港周辺地域において、将来的に様々な業種の企業集積が進む可能性を示しています。また、美々地区や柏台地区を含めた Rapidus 周辺地域で半導体関連企業を中心とした工場や研究施設が集積し、多くの人が行き交うエリアになる可能性を見込んでおり、半導体関連産業が下図のように広がることを想定しています。

転入者が大きく増加することや将来的には世界各国から研究などで本市を訪れる外国人が増加し、定住につながることも見込んでいます。

図　年齢区分別人口割合の将来推計




資料：千歳市将来ビジョン

## <02> 部分改訂の要点

千歳市第３期都市計画マスタープラン策定後の社会情勢の変化やまちづくりの進捗・現状、市民などからの意見を踏まえ、改訂した本計画における見直しの要点は、次のとおりです。

| 項目 | 部分改訂の要点 |
|---|---|
| 人口増加への対応 | ・令和５年（2023 年）に国立社会保障・人口問題研究所により公表された千歳市の推計人口は、千歳市第３期都市計画マスタープラン策定時に参考とした平成 30 年（2018 年）公表の推計人口をすべての年次で上回っています。<br>・住宅地の土地価格が上昇していることや、人口増加の見込みを踏まえ、住宅地の供給について検討が必要となっています。<br>**▷［新たな住宅地の形成について、必要に応じて計画的な誘導を検討します。］** |
| 魅力的なまちなかの形成 | ・Rapidus の立地表明以降、地価が上昇しています。<br>・中心商業業務地での開発意欲の高まりなど、これまで想定していなかった変化を好機と捉え、魅力的なまちなかの形成を図る必要があります。<br>**▷［開発意欲の高まりを好機と捉え、より魅力あるまちなかの形成に努めます。］** |
| 工業地の形成 | ・Rapidus の立地表明以降、本市の工業団地の分譲率が大きく上昇し、地価も上昇しています。<br>・将来的な企業集積に対応するため、新たな工業地の形成を検討する必要があります。<br>・都市計画運用指針においては、「インターチェンジや幹線道路周辺において工場や研究施設、物流施設といった産業の立地等を図る地区、市街化区域の近接・隣接区域において建築活動の動向を踏まえて一定の市街化を容認する地区などを示すことが望ましいこと」や、「非住居地における流通業務施設等都市活動のため積極的に受け入れるべきものについては、周辺の土地利用との調和を図りつつ、一定水準の市街地形成を確保するため、誘導・支援を図るべきであること」が示されており、これらをより考慮する必要があります。<br>**▷［新たな工業地の形成について、必要に応じて計画的な誘導を検討します。］** |

| 項目 | 部分改訂の要点 |
| --- | --- |
| 交通機能の強化 | ・市街地周辺で、計画的な土地利用が進んだ場合の新たな道路・交通ネットワークの方向性を示す必要があります。<br>・新たな工業地の形成などにより、近隣の都市や各工業地、新千歳空港間での交通量の増加が見込まれるため、交通機能を強化する必要があります。<br>**▷［都市交通のニーズの変化に応じて、交通の効率化と円滑化を図るため、アクセス機能の強化に資する道路・交通ネットワークを検討します。］** |
| その他の課題への対応 | ・社会情勢の変化に対応するため、都市全体を俯瞰し、市街地外の地区において、一定程度の土地利用を検討する必要があります。<br>**▷［必要に応じて、各種制度の活用や適切な運用を行います。］**<br>・半導体関連産業の集積に伴い、転入者の増加及び外国人の定住を見込んでいることや公園・緑地に対する市民ニーズが多様化しているため、より持続可能で柔軟な公園運営を図る必要があります。<br>**▷［公園・緑地等は官民連携の手法を柔軟に取り入れ、魅力的で賑わいのある空間の創出を図ります。］**<br>・人口の増加や様々な業種の企業集積が想定されるため、水需要の増加に対応していく必要があります。<br>**▷［市民や企業などの活動に対応した水源の確保に向けて取組を行います。］** |

# III. 全体構想

## <01> 住宅系土地利用の方針

千歳市第 3 期都市計画マスタープラン対応ページ　P.24

### □ 現況と課題

| | |
|---|---|
| 総論 | ・住宅地の土地価格が上昇していることや、人口増加の見込みを踏まえ、住宅の供給について検討が必要となっています。 |

### □ 土地利用の方針

| | |
|---|---|
| 一般住宅地 | ・高度利用住宅地の周辺や都市内の幹線街路の沿道、地域商業業務地の周辺を位置づけ、生活利便施設を気軽に利用できる中高層住宅地として良好な住宅地の形成及び保全を図ります。（再掲）<br>・市街地中部地域[鉄道以北]及び市街地西部地域[鉄道以北]で新たな住宅地の形成について、必要に応じて計画的な誘導を検討します。 |
| ゆとり・低層住宅地 | ・自由ケ丘、桜木、北光、北陽、あずさ、勇舞、みどり台、桂木、新星、泉沢向陽台などを位置づけ、低層専用住宅を主体としたゆとりある住環境の維持保全を図ります。（再掲）<br>・市街地中部地域[鉄道以北]及び市街地西部地域[鉄道以北]で新たな住宅地の形成について、必要に応じて計画的な誘導を検討します。 |

## <02> 商業系土地利用の方針

千歳市第 3 期都市計画マスタープラン対応ページ　P.26

### □ 現況と課題

| | |
|---|---|
| 総論 | ・Rapidus の立地表明以降、ホテルやオフィスの立地が進むなど、開発意欲の高まりから商業地の地価が上昇しています。 |

### □ 土地利用の方針

| | |
|---|---|
| 中心商業業務地 | ・JR 千歳駅周辺を位置づけ、行政サービス、商業、娯楽、文化、福祉など多様な経済活動や事業活動、多くの人の交流が行われる広域的かつ総合的な商業業務地の形成を図ります。（再掲）<br>・開発意欲の高まりを好機と捉え、より魅力あるまちなかの形成に努めます。 |

## <03> 工業系土地利用の方針

千歳市第３期都市計画マスタープラン対応ページ　P.28

### □ 現況と課題

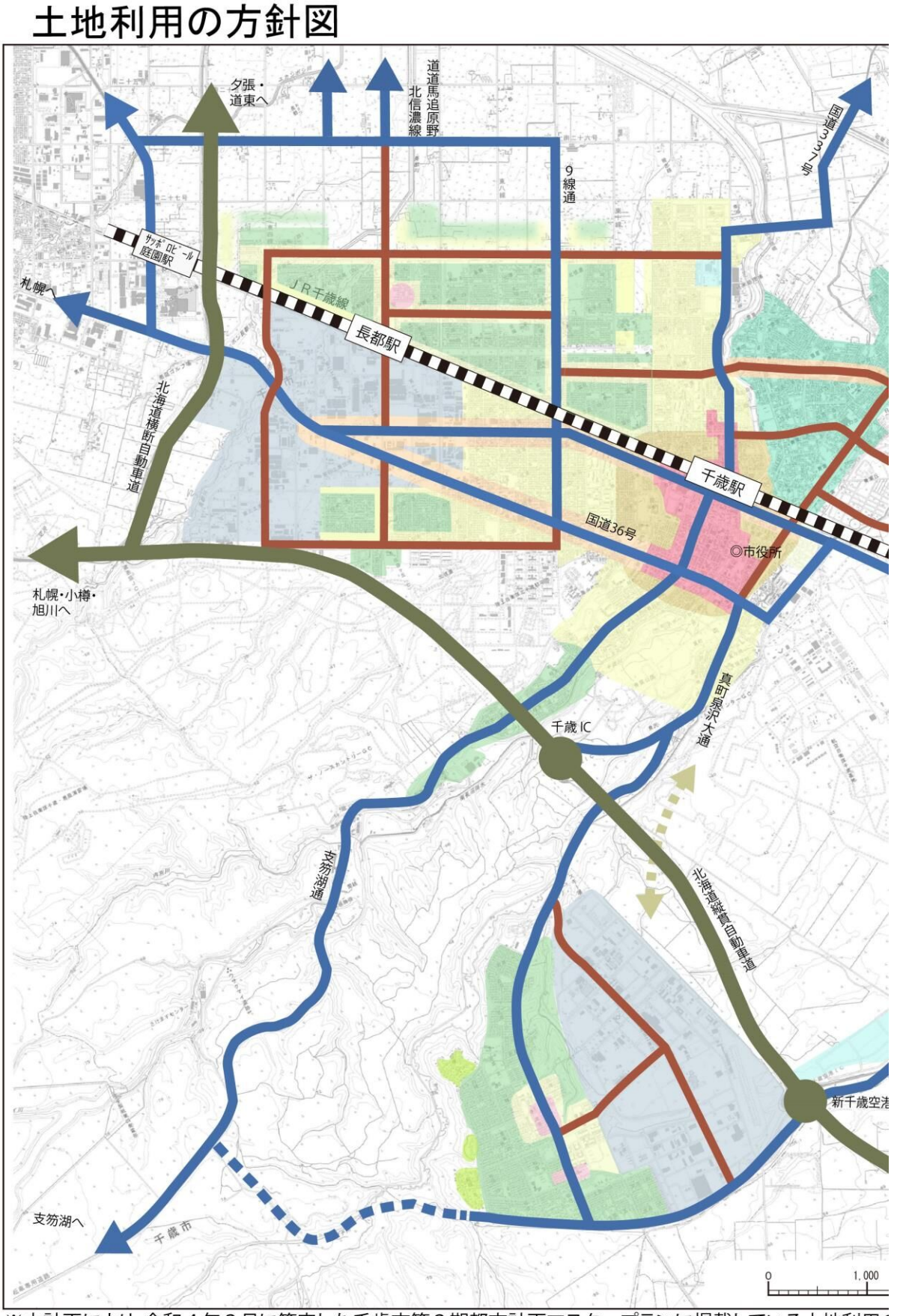
| | |
|---|---|
| 総論 | ・Rapidus の立地表明以降、本市の工業団地の分譲率が大きく上昇し、地価も上昇しています。 |

・将来的に様々な業種の企業集積が進む可能性や、美々地区や柏台地区を含めた周辺地域で半導体関連産業を中心とした工場や研究施設の集積が進む可能性があり、これらに対応するため、新たな工業地の形成を検討する必要があります。

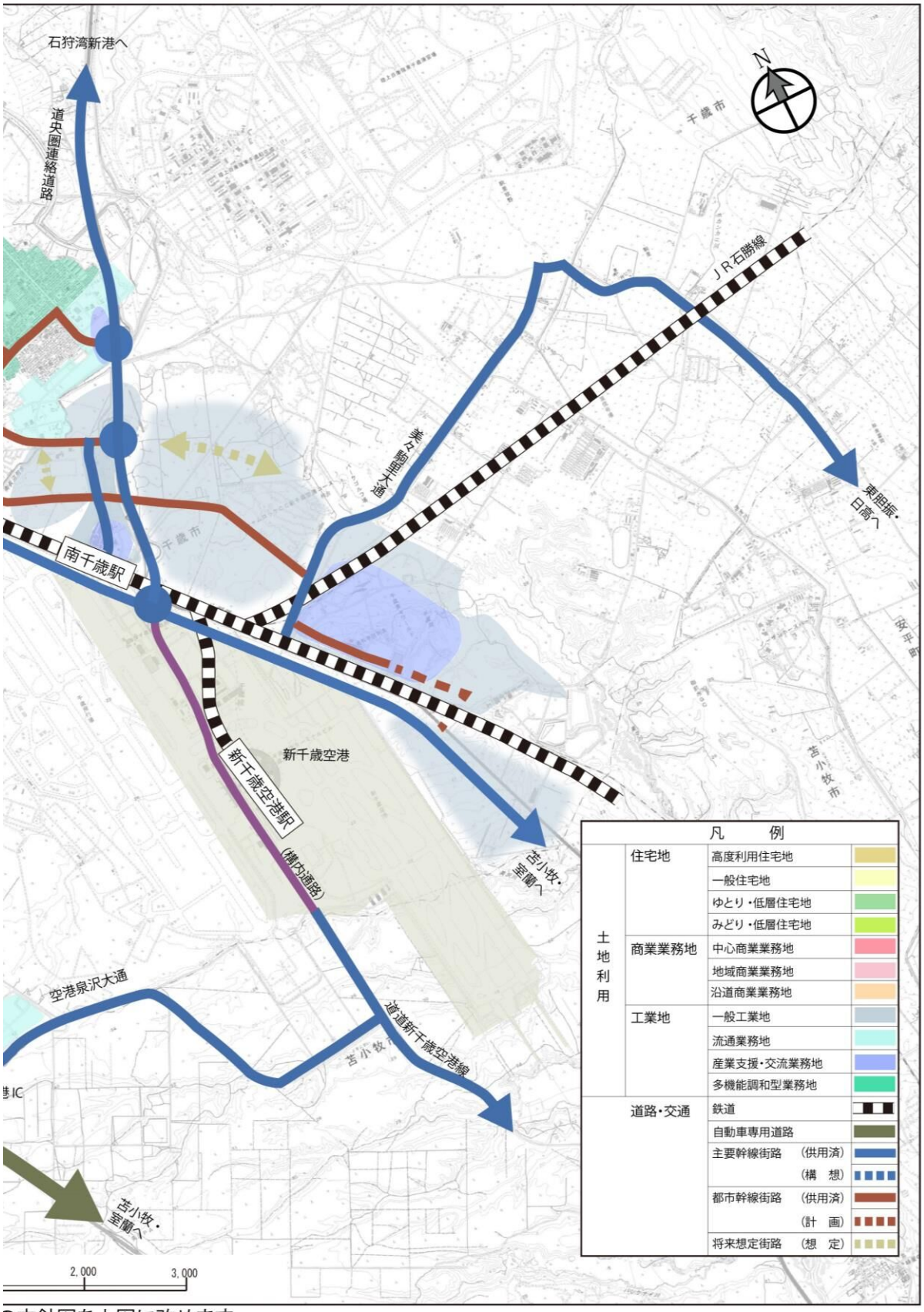
### □ 土地利用の方針

| | |
|---|---|
| 一般工業地 | ・上長都、北信濃、美々（千歳美々ワールド）、柏台南、泉沢を位置づけ、製造・加工業を主体とした内陸型工業地や新千歳空港への近接性、緑豊かな環境を生かした多機能複合型工業地の形成を図ります。（再掲）<br>・新千歳空港周辺地域で新たな工業地の形成について、必要に応じて計画的な誘導を検討します。 |

## □ 土地利用の方針図




※本計画により、令和４年３月に策定した千歳市第３期都市計画マスタープランに掲載している土地利用の




の方針図を上図に改めます。

## <04> 道路・交通の方針

千歳市第３期都市計画マスタープラン対応ページ　P.33

### □ 現況と課題

**総論**

・市街地周辺の生活利便性や交通利便性の高い地区において、計画的な土地利用が進んだ場合の新たな道路・交通ネットワークの方向性を示す必要があります。

・美々地区への Rapidus の立地や柏台地区での新たな工業地の形成などにより、近隣の都市や各工業地、新千歳空港間での交通量の増加が見込まれるため、交通機能を強化する必要があります。

### □ 道路・交通の方針

| | |
|---|---|
| **都市内の道路・交通ネットワークの確保** | ・市街地周辺の生活利便性や交通利便性の高い地区で、計画的に土地利用が進む場合など、都市交通のニーズの変化に応じた交通の効率化と円滑化を図るため、既存街路の活用・連携を踏まえつつ、既成市街地とのアクセス機能の強化に資する道路・交通ネットワークを検討します。<br>・交通の効率化と円滑化を図るため、近隣の都市や各工業地、新千歳空港間のアクセス強化に努めます。 |

## <05> 水と緑の環境形成の方針

千歳市第３期都市計画マスタープラン対応ページ　P.37

### □ 現況と課題

**総論**

・社会情勢の変化に対応するため、都市全体を俯瞰し、市街地外の地区において一定程度の土地利用を検討する必要があります。

・社会情勢の変化などにより公園・緑地などへの市民ニーズが多様化しており、これまで進めてきた施設の更新や適切な維持管理だけでなく、公園・緑地などの利用者の利便性、満足度の向上や柔軟な活用が求められています。このため、公園・緑地などのストック効果を最大限に発揮することやその特性を生かすとともに、利用者の声を反映した持続可能で柔軟な公園運営を図る必要があります。

### □ 水と緑の環境形成の方針

| | |
|---|---|
| **都市環境との調和** | ・市街地外の地区における開発は都市全体や周辺地域を俯瞰しつつ、開発内容や規模、周辺環境との調和などを総合的に勘案し、必要に応じて農林業との調整を図った上で、地区計画制度の活用や開発許可制度の適切な運用を行います。 |
| **誰もが親しめる公園緑地づくり** | ・公園・緑地などは、官民連携の手法などを柔軟に取り入れ、魅力的で賑わいのある空間の創出を図ります。 |

## <06> 上下水道・廃棄物処理の方針

千歳市第３期都市計画マスタープラン対応ページ　P.44

### □ 現況と課題

| | |
|---|---|
| 総論 | ・人口の増加や様々な業種の企業集積が想定されるため、水需要の増加に対応していく必要があります。 |

### □ 上下水道・廃棄物処理の方針

| | |
|---|---|
| **水道・下水道施設の適切な維持管理** | ・市民や企業などの活動に対応した水源の確保に向けて取組を行います。 |

# Ⅳ. 地域別構想

## <01> 中心市街地地区

千歳市第３期都市計画マスタープラン対応ページ　P.69

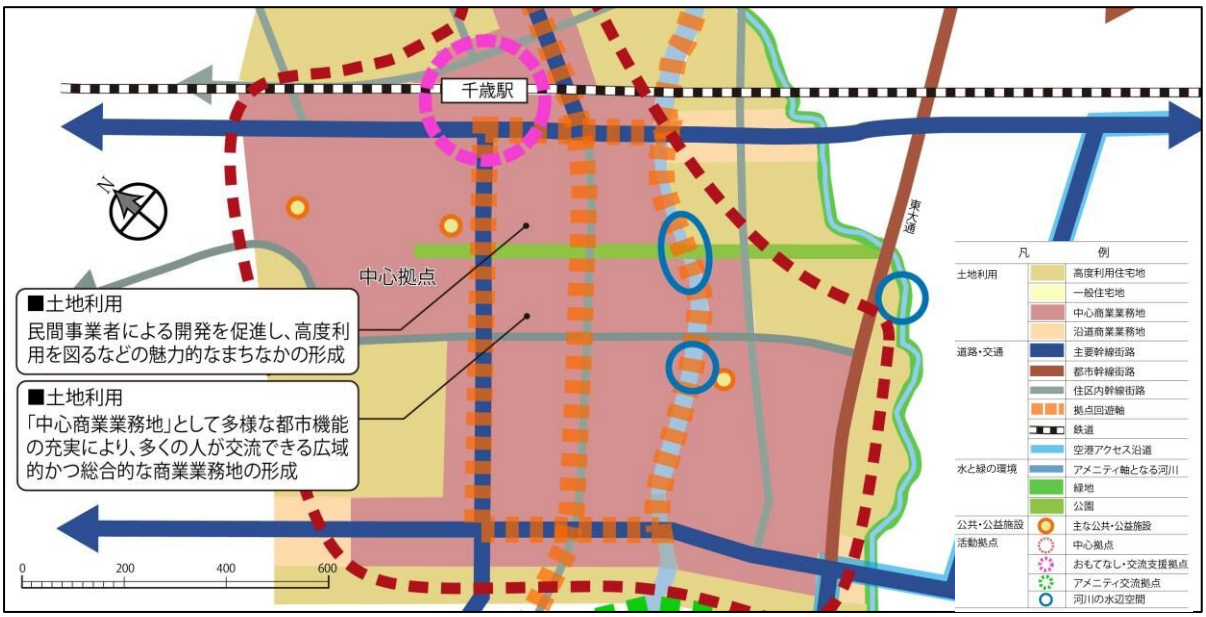
### □ 現況と課題

・中心商業業務地において、ホテルやオフィスの立地が進むなど、開発意欲の高まりから商業地の地価が上昇しており、これまで想定していなかった変化を好機と捉え、より魅力的なまちなかの形成を図る必要があります。

### □ 中心市街地地区の地区づくりの方針

| | | |
|---|---|---|
| 土地利用 | 商業地 | ・JR 千歳駅周辺の栄町、千代田町、幸町、清水町、錦町などを「中心商業業務地」と位置づけ、多様な都市機能の充実により、多くの人が交流できる広域的かつ総合的な商業業務地の形成を図ります。（再掲）<br>▷ JR 千歳駅及びグリーンベルト周辺を中心に、民間事業者による開発を促進し、より高度利用を図るなど、魅力的なまちなかの形成を官民一体で進めます。 |

### □ 中心市街地地区の地区づくり方針図




※この方針図は、部分改訂箇所を特筆したものになります、部分改訂以外の位置づけ内容については、千歳市第３期都市計画マスタープランをご覧ください。

## <02> 市街地中部地域[鉄道以北]

千歳市第３期都市計画マスタープラン対応ページ　P.81

### □ 現況と課題

・千歳市立地適正化計画で設定した都市機能誘導区域の徒歩圏とその周辺及び幹線街路沿道に位置する生活利便性や交通利便性が高く、既成市街地に隣接した地区で、利便性の高さを生かした住宅地の形成に努める必要があります。

### □ 市街地中部地域［鉄道以北］の地域づくりの方針

| | | |
|---|---|---|
| 土地利用 | 住宅地 | ・清流、稲穂、幸福や都市幹線街路の沿道を「一般住宅地」と位置づけ、中高層住宅を主体とし、生活利便施設を気軽に利用できる良好な住宅地の形成及び保全を図ります。（再掲）<br>▷ 南 28 号（通称 C 経路）沿道は、後背住宅地の良好な環境を保全するため、緩衝帯の設置や地区計画などにより適切な規制・誘導を図ります。（再掲）<br>▷ 新たな居住ニーズへの対応が必要になった場合、農林業や既成市街地との調和を図った上で、地区の特性や優位性を活かし、多様なニーズに対応した住宅地の形成について、計画的な誘導を検討します。<br>・富丘、あずさなどを「ゆとり・低層住宅地」と位置づけ、低層住宅を主体としたゆとりある良好な住宅地の形成を図ります。（再掲）<br>▷ 地区計画などにより、計画的に良好な住環境の維持保全を図るとともに、周辺住民のニーズに対応した日常生活に必要な生活利便施設の誘導に努めます。（再掲）<br>▷ 新たな居住ニーズへの対応が必要になった場合、農林業や既成市街地との調和を図った上で、地区の特性や優位性を活かした住宅地の形成について、計画的な誘導を検討します。 |

### □ 市街地中部地域［鉄道以北］の地域づくり方針図

※この方針図は、部分改訂箇所を特筆したものになります、部分改訂以外の位置づけ内容については、千歳市第３期都市計画マスタープランをご覧ください。

## <03> 市街地西部地域［鉄道以北］

千歳市第３期都市計画マスタープラン対応ページ　P.93

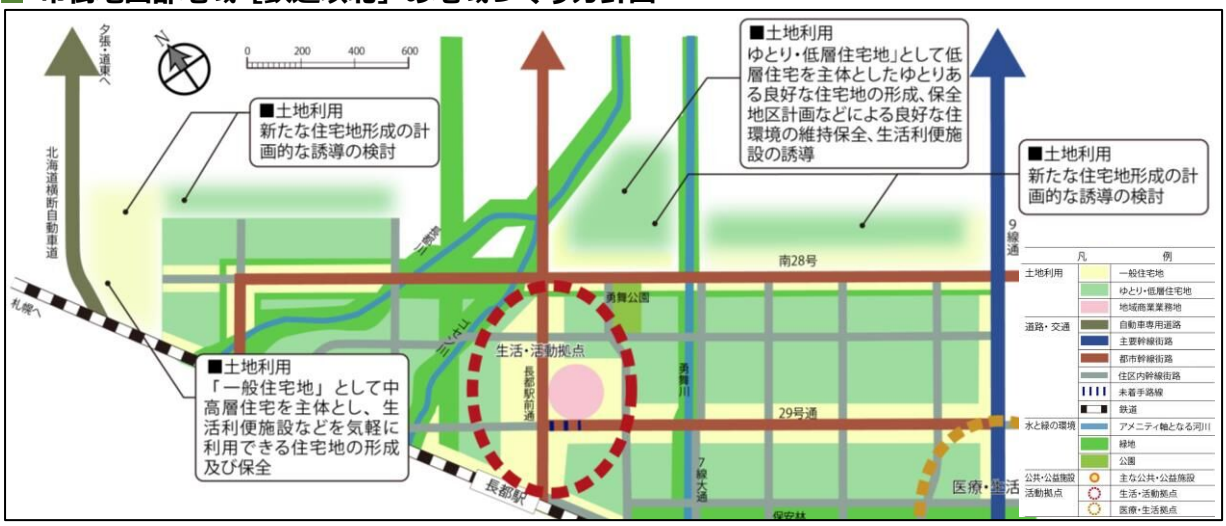
### □ 現況と課題

・千歳市立地適正化計画で設定した都市機能誘導区域の徒歩圏とその周辺や JR サッポロビール庭園駅の徒歩圏とその周辺及び幹線街路沿道に位置する生活利便性や交通利便性が高く、既成市街地に隣接した地区で、利便性の高さを生かした住宅地の形成に努める必要があります。

### □ 市街地西部地域［鉄道以北］の地域づくりの方針

| | | |
|---|---|---|
| 土地利用 | 住宅地 | ・長都駅前などや都市幹線街路の沿道を「一般住宅地」と位置づけ、中高層住宅を主体とし、生活利便施設を気軽に利用できる良好な住宅地の形成及び保全を図ります。（再掲）<br>▷ 南 28 号（通称 C 経路）沿道は、後背住宅地の良好な環境を保全するため、緩衝帯の設置や地区計画などにより適切な規制・誘導を図ります。（再掲）<br>▷ 新たな居住ニーズへの対応が必要になった場合、農林業や既成市街地との調和を図った上で、地区の特性や優位性を活かし、多様なニーズに対応した住宅地の形成について、計画的な誘導を検討します。<br>・北陽、北光、勇舞、長都駅前、みどり台を「ゆとり・低層住宅地」と位置づけ、低層住宅を主体としたゆとりある良好な住宅地の形成、保全を図ります。（再掲）<br>▷ 地区計画などにより、良好な住環境の維持保全や河川の保全や緑地などの整備を進めるとともに、周辺住民のニーズに対応した日常生活に必要な生活利便施設の誘導に努めます。（再掲）<br>▷ 新たな居住ニーズへの対応が必要になった場合、農林業や既成市街地との調和を図った上で、地区の特性や優位性を活かした住宅地の形成について、計画的な誘導を検討します。 |

### □ 市街地西部地域［鉄道以北］の地域づくり方針図




※この方針図は、部分改訂箇所を特筆したものになります、部分改訂以外の位置づけ内容については、千歳市第３期都市計画マスタープランをご覧ください。

## <04> 新千歳空港周辺地域

千歳市第３期都市計画マスタープラン対応ページ　P.105

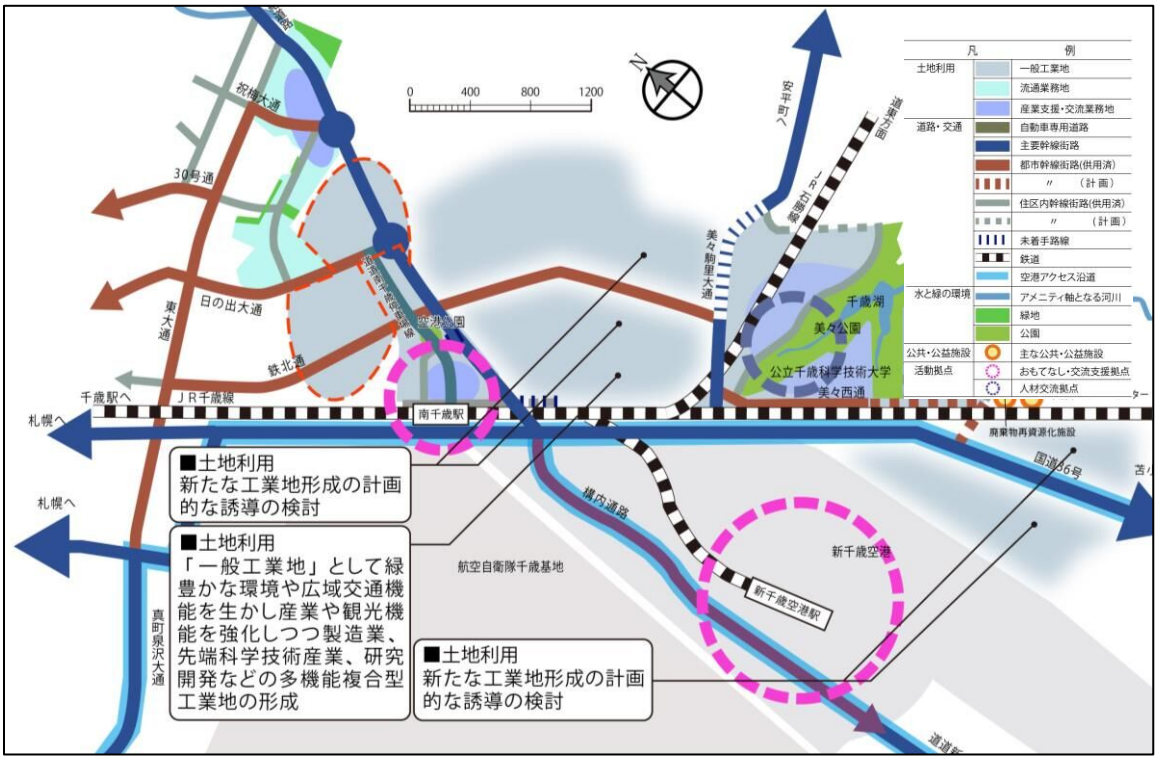
### □ 現況と課題

・新千歳空港や Rapidus が立地する美々地区に近接した地区において幹線街路などの交通機能や空港機能を生かした工業地の形成に努める必要があります。

### □ 新千歳空港周辺地域の地域づくりの方針

| | | |
|---|---|---|
| 土地利用 | 工業地 | ・美々（千歳美々ワールド）、柏台南（千歳オフィス・アルカディア）を「一般工業地」と位置づけ、緑豊かな環境や機能強化した新千歳空港、新千歳空港インターチェンジなどの広域交通機能を生かし、産業や観光機能を強化しつつ、製造業や先端科学技術産業、研究開発などの活動を支える多機能複合型工業地の形成を図ります。（再掲）<br>▷　新たな工業用地の需要を踏まえ、農林業や既成市街地との調和を図った上で、地区の特性や優位性を活かした地域経済の活性化に資する工業地の形成について、計画的な誘導を検討します。 |

### □ 新千歳空港周辺地域の地域づくり方針図




※この方針図は、部分改訂箇所を特筆したものになります、部分改訂以外の位置づけ内容については、千歳市第３期都市計画マスタープランをご覧ください。