

# グリーンベルト及び周辺の 活用に関する サウンディング型市場調査

説明資料  
千歳市産業振興部



01

### まちの特徴

- ・本市の主な特徴
- ・まちの顔エリアをとりまく環境

02

### 対象区域・施設の基礎情報

- ・まちの顔エリア
- ・グリーンベルトの各エリア

03

### 対象区域におけるまちづくりの考え方

- ・集積型のまちづくり
- ・まちの拠点とエリアマネジメントの推進

04

### 提案事業に求めること

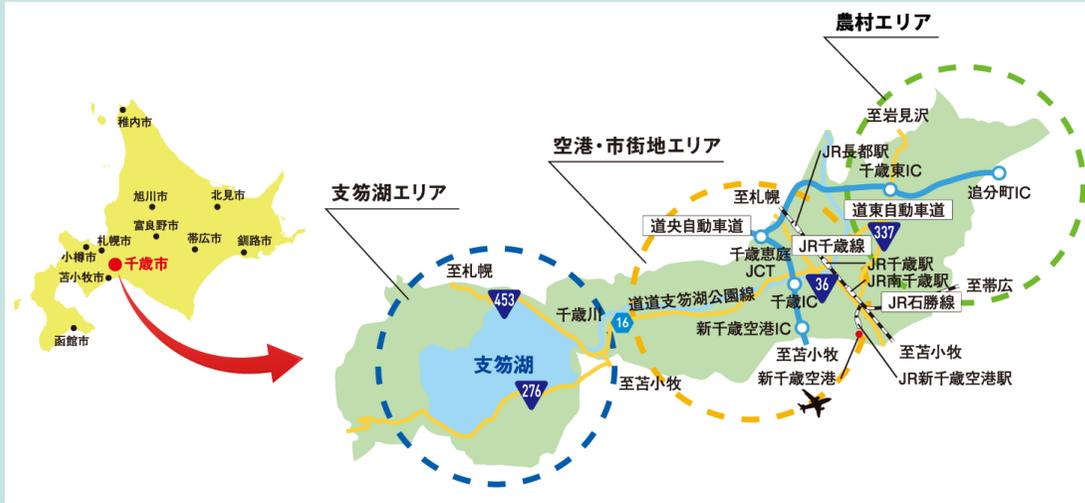
- ・解決したい課題
- ・事業の方向性

05

### その他

- ・制限事項（関係法令・計画等）
- ・参考資料

# 本市の主な特徴



- 年間乗降客数2,000万人を超える新千歳空港から約6kmの好立地に中心市街地がある。
- 国立公園である支笏湖は、環境省の公共用水域水質測定結果の湖沼の部において、平成19年から平成29年の11年連続を含み、これまで20回、全国第1位を獲得しており、また、支笏湖を水源とする一級河川「千歳川」が中心市街地に流れている。
- 2,200名以上から存続を求める署名により市が整備した、本を通じて人の交流を促す「まちライブラリー@ちとせ」が中心市街地における市民のサードプレイスとしてまちに定着している。
- 陸上自衛隊東千歳駐屯地、北千歳駐屯地、航空自衛隊千歳基地の3つの自衛隊基地のほか、千歳試験場や北海道大演習場などの自衛隊施設を擁し、市内に居住する自衛官とその家族等は、人口の約25%を占めている。
- 市民の平均年齢は44.8歳（令和6年1月1日現在）と、道内でも平均年齢の若いまちである。
- 11の工業団地に、電子部品・デバイス・食品・飲料など270社を超える企業が立地しているほか、DXの推進等が期待できる公立千歳科学技術大学を含む3つの高等教育機関が立地している。
- ラピダス社が、令和5年2月に、最先端半導体工場の建設予定地として本市を選定したことから、半導体関連産業の集積に伴う住宅・オフィス・ホテル等の需要増加が期待される。

# まちの顔エリアをとりまく環境



## エリアの具体的なイメージ

誰でもまちづくりに参画し  
絆を育んでいくエリア  
人づくり

グリーンベルトや千歳川などの  
資産を活用して  
楽しみと出会うエリア  
空間資産の活用

文書とコミュニケーションの  
拠点となり  
経済の活性化につなげるエリア  
自発的な賑わい

歩いて楽しい  
回遊したくなるエリア  
ウォークアブルな  
まちなか

情報を通じて多様な人と  
まながつなげるエリア  
効率的な情報発信

- 「第3期千歳市商業振興プラン」で掲げる基本方針の一つである「③歩いて楽しい人が集まるまちづくり」のうち、「エリアマネジメントの推進」の取組において、官民連携の検討の場である「ちとせエリアプラットフォーム」を構築し、まちの顔エリアが目指す将来像を描いた「ちとせ未来ビジョン」を令和5年2月に策定した。
- ちとせ未来ビジョンは、今後、本市が中心市街地活性化に向けた施策を検討していく上での重要な構想になりうるものと考え、行政計画に準ずる位置づけとして、作成主体に千歳市を併記している。
- ちとせ未来ビジョンで設定した、グリーンベルト周辺の中心部「まちの顔エリア」においては、新千歳空港から車で10分の位置にある立地優位性がある一方、市民等の日常的利活用や周辺の民間投資が十分に誘発されているとはいえず、中心市街地の商業施設等は、老朽化や遊休不動産が目立ち、衰退が懸念されている。
- まちの顔エリアは、商店街などの商業機能のほか、グリーンベルトや千歳川、市民ギャラリーなどの公的資産、鉄道や路線バスといった交通網など、多くの都市機能が集積した「まちの顔」であり、市としては、このエリアを活性化することにより、中心市街地の活性化やまち全体の魅力向上（商業振興、雇用促進、コミュニティの創出と拡大、観光振興など）を図ることとしている。
- 令和5年度は、ちとせ未来ビジョンの具現化を図る取組として導入可能性調査（グリーンベルト周辺地域エリアマネジメント推進事業調査）を実施した。
- まちの顔エリアに係るエリアマネジメントの推進については、地元プレイヤーを中心に機運の醸成が進みつつあるが、取組を先導していくことのできる人材が不足している。

01

### まちの特徴

- ・本市の主な特徴
- ・まちの顔エリアをとりまく環境

02

### 対象区域・施設の基礎情報

- ・まちの顔エリア
- ・グリーンベルトの各エリア

03

### 対象区域におけるまちづくりの考え方

- ・集積型のまちづくり
- ・まちの拠点とエリアマネジメントの推進

04

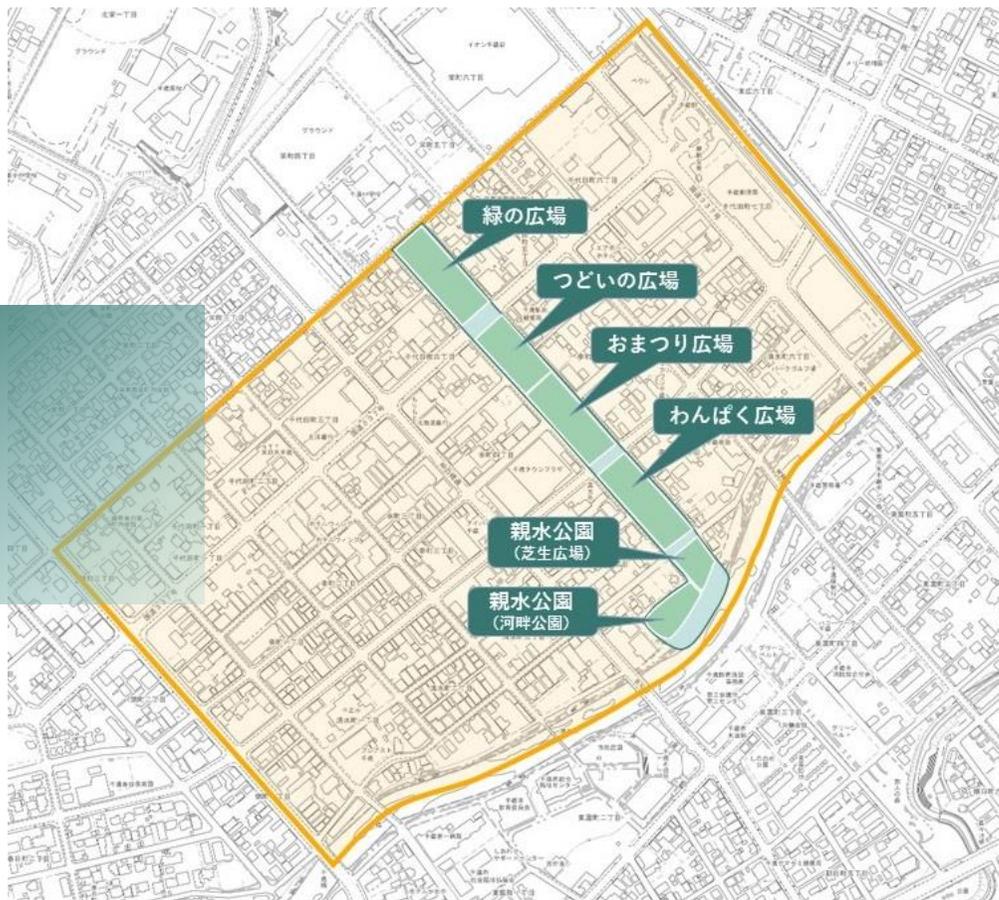
### 提案事業に求めること

- ・解決したい課題
- ・事業の方向性

05

### その他

- ・制限事項（関係法令・計画等）
- ・参考資料



- グリーンベルト
- まちな顔エリア

## まちな顔エリア

ちとせ未来ビジョンで掲げる「まちな顔エリア」は、商店街などの商業機能のほか、グリーンベルトや千歳川などの公的資産、鉄道・路線バスなど、多くの都市機能が集積した“本市の「まちな顔」”であり、エリア内の魅力を高め合う相乗効果や、エリア外への波及効果を生むことができるポテンシャルを持っていると考えています。

# 緑の広場



ちとせまちライブラリーブックフェスタ2023 (令和5年9月開催)

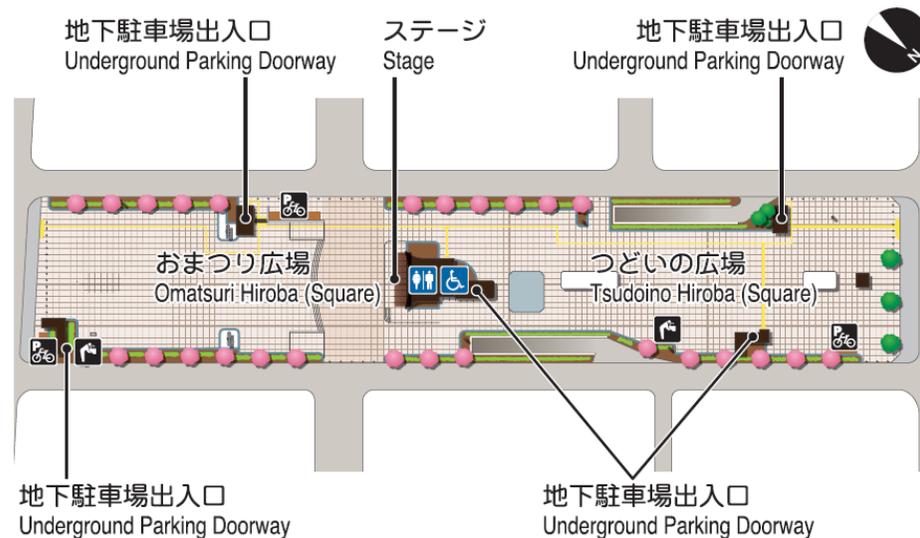


【敷地面積】 4,539㎡

# つどいの広場 おまつり広場



空と川のOUTDOOR\*FESTIVAL2023 (令和5年7月開催)



【敷地面積】 4,751㎡ (つどいの広場)

3,093㎡ (おまつり広場)

【その他】 収容台数346台の市営地下駐車場あり

# わんぱく広場



空と川のOUTDOOR\*FESTIVAL 2023 (令和5年7月開催)



【敷地面積】 4,769㎡

# 親水公園

(芝生広場・河畔公園)



空と川のOUTDOOR\*FESTIVAL 2023 (令和5年7月開催)



【敷地面積】 1,699㎡ (芝生広場)、3,136㎡ (河畔公園)

- 【備考】
- ・赤枠内 (河畔公園) は財務省が土地を所有
  - ・河川敷では今後、かわまちづくり計画を策定予定

01

### まちの特徴

- ・本市の主な特徴
- ・まちの顔エリアをとりまく環境

02

### 対象区域・施設の基礎情報

- ・まちの顔エリア
- ・グリーンベルトの各エリア

03

### 対象区域におけるまちづくりの考え方

- ・集積型のまちづくり
- ・まちの拠点とエリアマネジメントの推進

04

### 提案事業に求めること

- ・解決したい課題
- ・事業の方向性

05

### その他

- ・制限事項（関係法令・計画等）
- ・参考資料

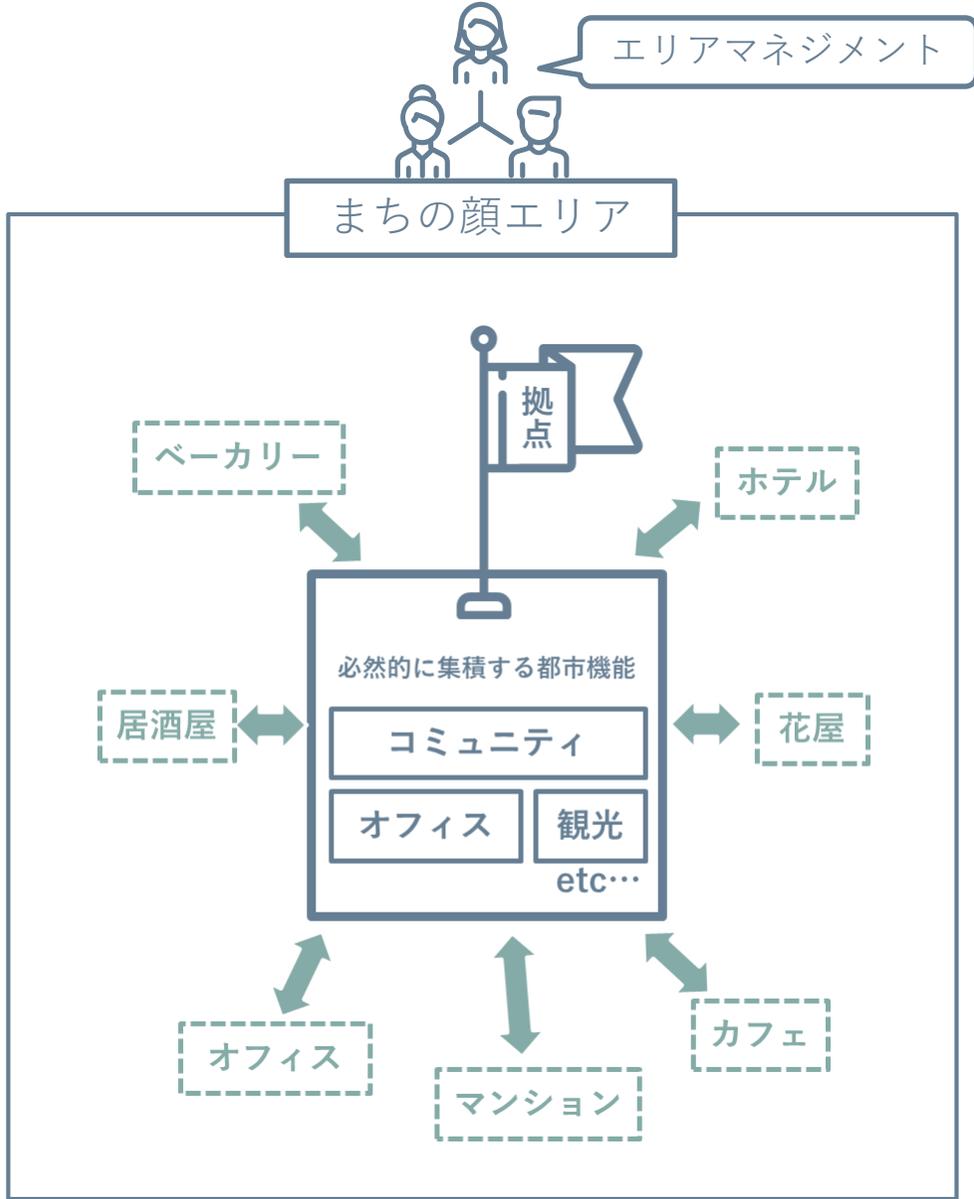
従来のまちづくり手法は、中心市街地に人を呼び込むための商業施設や魅力ある施設等を誘致すれば賑わいが生まれ、まちの活力が回復すると考えられてきましたが、地方都市においては、商店街の衰退や大型商業施設の撤退が進み、中心市街地の空洞化に拍車がかかっている状況にあります。

このような中、ちとせ未来ビジョンの実現に向けて「まちの顔エリア」に日常的な賑わいを取り戻すためには、明確な目的を持った人が、必然的に集積するような都市機能を整備する「集積型のまちづくり」が必要であり、

この集積型のまちづくりを進めるためには、グリーンベルトを中心に、施設整備を含めた「まちの拠点」を形成し、また、当該拠点を活性化の起爆剤とするために、長期的な視点をもった「エリアマネジメント」を展開することが必要であると考えています。

まちの拠点形成とエリアマネジメントを両輪で推進することは、本市が抱える文化交流面・産業振興面・観光面の課題を解決し、グリーンベルトを中心として昼間人口を定着させ、日常的な賑わいを創出すると考えています。

このように創出された日常的な賑わいは、結果として、拠点周辺の民間投資（飲食・物販・宿泊・住居等）を促進し、エリア全体の価値を高め、まちの顔エリアの活性化につながるものと捉えています。



01

### まちの特徴

- ・本市の主な特徴
- ・まちの顔エリアをとりまく環境

02

### 対象区域・施設の基礎情報

- ・まちの顔エリア
- ・グリーンベルトの各エリア

03

### 対象区域におけるまちづくりの考え方

- ・集積型のまちづくり
- ・まちの拠点とエリアマネジメントの推進

04

### 提案事業に求めること

- ・解決したい課題
- ・事業の方向性

05

### その他

- ・制限事項（関係法令・計画等）
- ・参考資料



## 文化交流

・まちの顔エリアに、市民が多く集まる屋内の文化交流施設を求める声は多く、まとまった規模の施設を確保できるグリーンベルトがその適地であると考えられる。

・グリーンベルトを日常的な賑わいのある空間に変えること、より魅力的で質の高いオープンスペースに改善することが必要と考えられる。



## 産業振興

・まちの顔エリアでは、民間事業者による不動産投資・開発が顕在化しており、これらの活動を一層推進するために、沿道のウォークアブル化などの環境整備が必要であると考えられる。



## 観光

・民間事業者にとって魅力的な空間である河川敷に隣接しているグリーンベルトに、カフェやレストランなどの集客力の高い、魅力的な拠点を民間主導で整備することが効果的であると考えられる。

まちの拠点形成とエリアマネジメントを両輪で推進する事業として、以下の1～4を網羅した  
 一体的な提案を原則としますが、一部の項目にのみ提案することも可とします。

1

## 河川敷や沿道を含むグリーンベルトの一体的なデザイン化

(例) 緑化デザインやメンテナンスの向上による高質化、沿道のウォークアブル化など

行政主導の整備を想定



分断されないデザイン

かわまちづくりとの連動

2

## 市民活動交流施設

(例) 機能拡充したまちライブラリー、こどもの遊び場、民間提案の収益施設など

官民連携事業 (PPP等) の整備を想定



3

## 居住施設及び商業施設

(例) 河川敷のカフェ、レストラン、オフィスビルやホテル、住居など

民間主導の整備を想定



4

## エリアマネジメントの推進

(例) まちづくり会社など、エリアマネジメント団体の設立と運営

官民連携の推進を想定



まちの未来を語り合う「CHITOSE MIRAI KAIGI」を開催

(留意事項)

- ・ 1及び2の公共部分について、市の費用負担を想定する場合は、国の補助事業を活用するなど、費用低減に留意しながら提案してください。
- ・ グリーンベルト上で事業を実施する場合は、関係法令に基づく制限等の見直しについて提案してください。なお、土地については、売却ではなく、定期借地契約等の締結を想定しています。
- ・ 4については、長期的な取組を想定していますので、提案事業から捻出される利益を活用するなど、エリアマネジメント活動の原資の獲得方法について留意しながら、持続性が期待できる提案をしてください。
- ・ PFIや指定管理など事業手法は問いません。

01

### まちの特徴

- ・本市の主な特徴
- ・まちの顔エリアをとりまく環境

02

### 対象区域・施設の基礎情報

- ・まちの顔エリア
- ・グリーンベルトの各エリア

03

### 対象区域におけるまちづくりの考え方

- ・集積型のまちづくり
- ・まちの拠点とエリアマネジメントの推進

04

### 提案事業に求めること

- ・解決したい課題
- ・事業の方向性

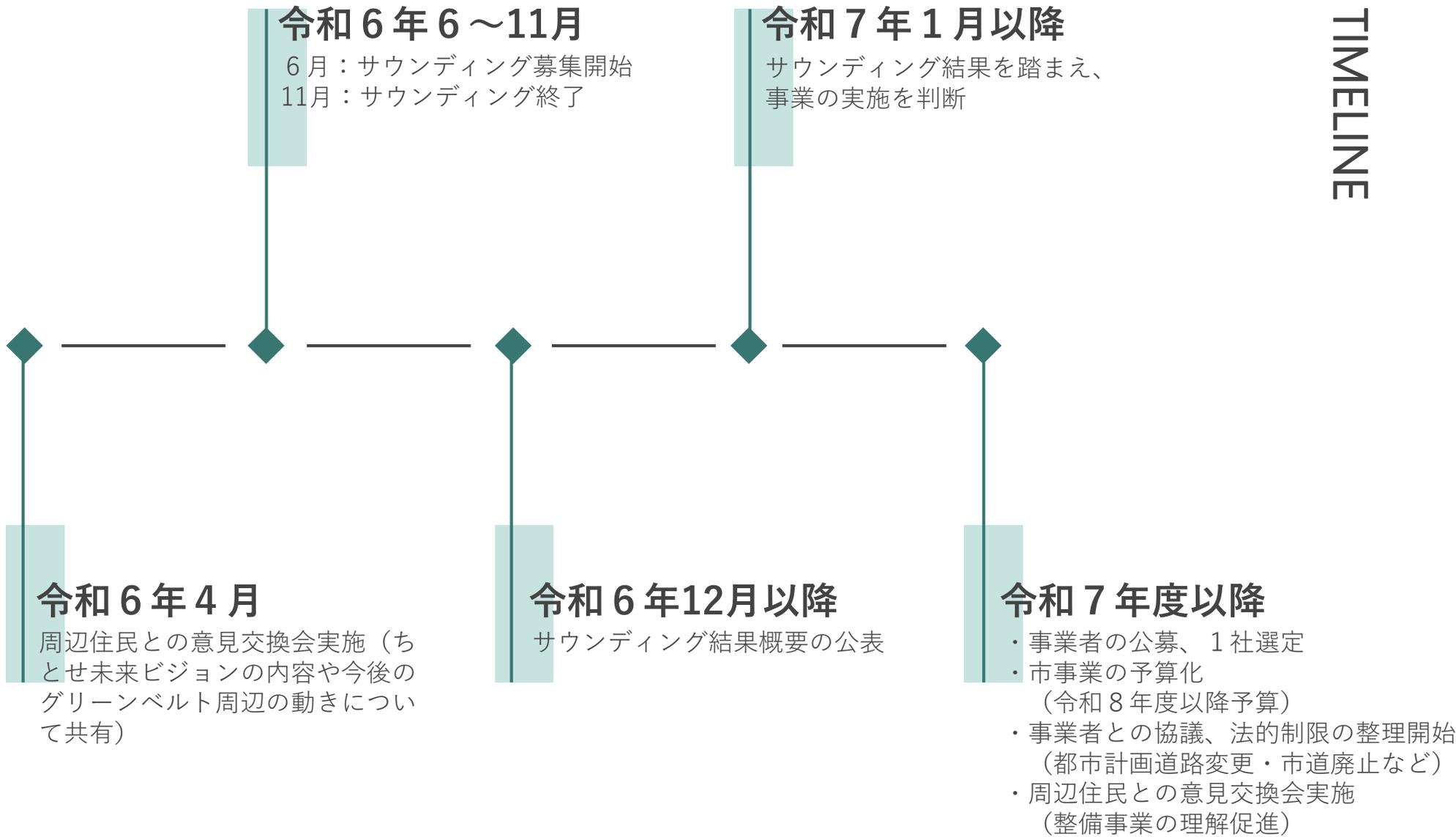
05

### その他

- ・想定スケジュール
- ・制限事項（関係法令・計画等）
- ・参考資料

# 想定スケジュール

TIMELINE



# 制限事項（関係法令・計画等）

## ◎関係法令

- 都市計画法 …都市計画道路3・1・1号北大通  
(55m 2車線)
- 道路法 …道路(市道)
- 都市公園法 …河畔公園
- 公共広場条例…緑の広場、つどいの広場、  
おまつり広場、芝生広場

※上記関係法令に基づく制限により、現状ではグリーンベルト上に建築物を建設することはできません。事業提案にあたり、法令上の位置づけを変更する必要がある場合は、事業の実施に必要な見直し内容を提案してください。

## ◎対象区域のうち、グリーンベルトの都市計画指定状況

### 【用途地域】

近隣商業地域／第二種住居地域／商業地域

### 【建蔽率】

80％／60％／80％

### 【容積率】

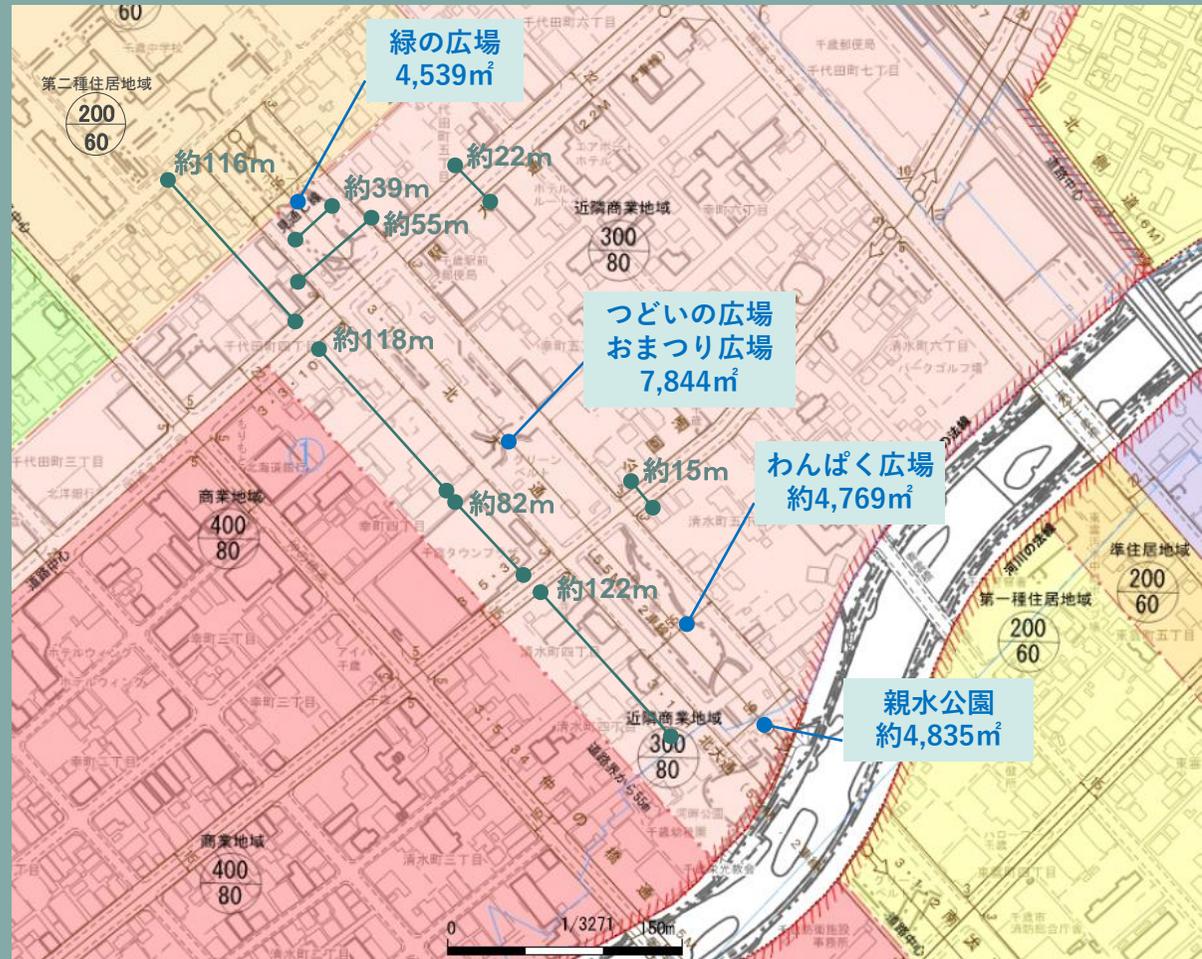
300％／200％／400％

### 【その他】

準防火地域

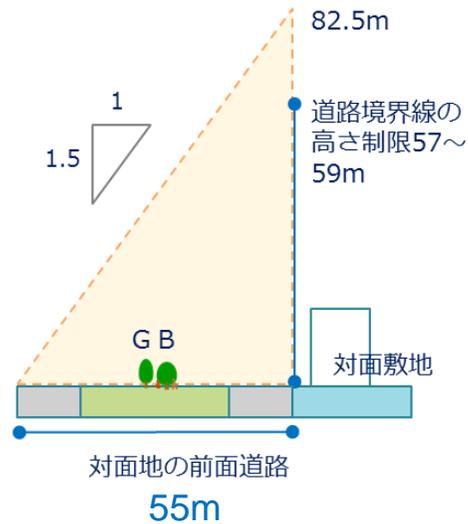
### 【日影規制】

適用あり

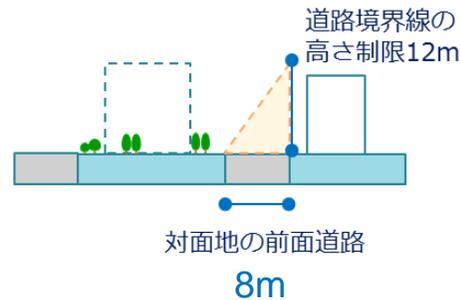


# 制限事項（関係法令・計画等）

現況



グリーンベルトの法令上の  
位置づけを変更後（例）



## ◎その他の制限

- 建築基準法・・・グリーンベルトの法令上の位置づけを変更する場合、グリーンベルト対面敷地の前面道路が約55mから約8mとなり、道路斜線の制限が厳しくなる可能性がありますことから、セットバック緩和なども視野に入れてご検討ください。
- 航空法・・・新千歳空港が規制している高さ制限には該当しませんが、航空自衛隊が規制している高さ制限として、グリーンベルトでは、概ね57～59mの高さ制限があります。
- 河畔公園・・・財務省の所有地であり、現在は、市と国有財産無償貸付契約を締結し、都市公園として活用しています。
- 地下駐車場・・・つどいの広場とおまつり広場には、市営の地下駐車場が整備されており、地上に建築物を整備する場合には、耐荷重が許容範囲であるかどうかの確認が必要となります。

# 関連資料

## ◎ちとせ未来ビジョンの実現に向けた取組

<https://www.city.chitose.lg.jp/docs/33780.html>

## ◎ちとせ未来ビジョン

[https://www.city.chitose.lg.jp/fs/4/9/9/0/4/2/\\_/\\_/\\_.pdf](https://www.city.chitose.lg.jp/fs/4/9/9/0/4/2/_/_/_.pdf)

## ◎導入可能性調査（グリーンベルト周辺地域エリアマネジメント推進事業調査（令和5年度））

【報告書】 [https://www.city.chitose.lg.jp/fs/5/7/8/1/8/3/\\_/\\_R5\\_1\\_.pdf](https://www.city.chitose.lg.jp/fs/5/7/8/1/8/3/_/_R5_1_.pdf)

【報告書概要版】 [https://www.city.chitose.lg.jp/fs/5/7/8/1/8/2/\\_/\\_R5\\_1\\_.pdf](https://www.city.chitose.lg.jp/fs/5/7/8/1/8/2/_/_R5_1_.pdf)

## ◎かわまちづくり検討会

<https://www.city.chitose.lg.jp/docs/32418.html>

## ◎千歳市第7期総合計画

[https://www.city.chitose.lg.jp/docs/6068.html?cat=%2F94%2F98%2F98\\_179%2F98\\_179\\_949%2F](https://www.city.chitose.lg.jp/docs/6068.html?cat=%2F94%2F98%2F98_179%2F98_179_949%2F)

## ◎千歳市第3期商業振興プラン

<https://www.city.chitose.lg.jp/docs/11221.html>

## ◎千歳市第3期都市計画マスタープラン及び千歳市立地適正化計画

[https://www.city.chitose.lg.jp/docs/11410.html?cat=%2F94%2F98%2F98\\_179%2F98\\_179\\_950%2F](https://www.city.chitose.lg.jp/docs/11410.html?cat=%2F94%2F98%2F98_179%2F98_179_950%2F)

## ◎千歳市観光振興プラン

<https://www.city.chitose.lg.jp/docs/98-56659-179-951.html>

## ◎公共広場条例、都市公園条例

[https://www.city.chitose.lg.jp/docs/98-11340-193-1029.html?cat=%2F94%2F98%2F98\\_193%2F98\\_193\\_1029%2F](https://www.city.chitose.lg.jp/docs/98-11340-193-1029.html?cat=%2F94%2F98%2F98_193%2F98_193_1029%2F)