

令和6年度 第3回

千歳市都市計画審議会議案

日 時 令和7年1月29日（水）午後3時00分

場 所 千歳市議会棟大会議室

令和6年度 第3回 千歳市都市計画審議会 議事

【協議事項】

- (1) 千歳恵庭圏都市計画道路の変更について
- (2) 千歳恵庭圏都市計画地区計画の変更について（北信濃第6地区）
- (3) 千歳恵庭圏都市計画区域区分の変更について
- (4) 千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更について
- (5) 千歳恵庭圏都市計画地区計画の決定について（根志越第5地区）
- (6) 千歳恵庭圏都市計画公園の変更について
- (7) 千歳恵庭圏都市計画下水道の変更について

【報告事項】

- (1) 千歳市第3期都市計画マスタープランについて

【その他】

協議事項

- (1) 千歳恵庭圏都市計画道路の変更について

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）

3・4・45号 美々南通

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

一部幅員の縮小変更（21m→15.3m、変更区間 L=約96m）

一部区域の変更

4 都市計画変更の理由

都市計画道路 3・4・45号美々南通の事業実施に伴い、美々地区における大規模な次世代半導体工場の立地を踏まえた交通の効率化と円滑性を確保するため、幅員構成の見直し及び立体交差部の幅員を縮小変更するとともに、詳細設計により橋梁下部構造、落下防止柵及び法面の区域が明確になったことから一部区域を変更する。

千歳恵庭圏都市計画道路の変更(千歳市決定)

1. 都市計画道路中3・4・45号美々南通を次のように変更する。

種別	名 称		位 置			区 域	構 造				備考
	番 号	路線名	起 点	終 点	主 な 経過地	延 長	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	
幹線街路	3・4・45	美々南通	千歳市美々	千歳市美々	千歳市美々	約 960m	地表式	2車線	20m	幹線街路と平面交差2箇所、JR千歳線と立体交差	

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

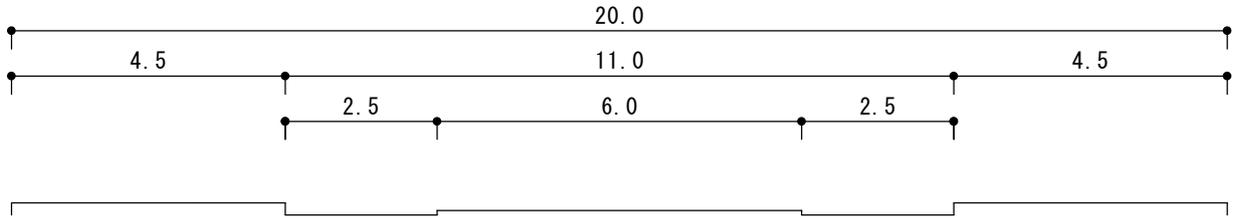
変更説明書（千歳市決定）

新		旧		変 更 内 容
番 号	路 線 名	番 号	路 線 名	
3・4・45	美々南通	3・4・45	美々南通	一部幅員の縮小変更 (21m→15.3m、変更区間 L=約 96m) 一部区域の変更

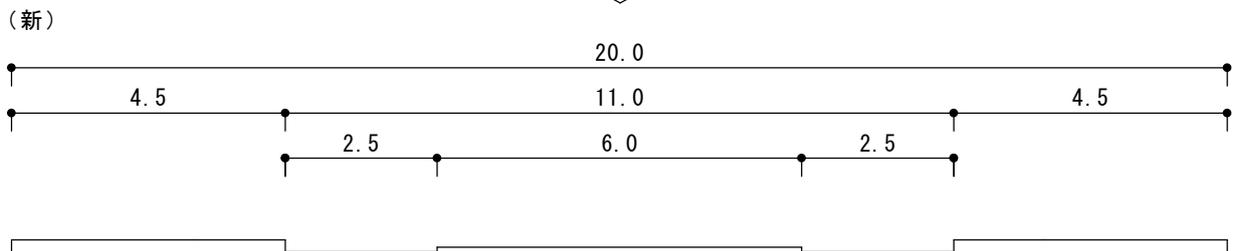
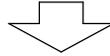
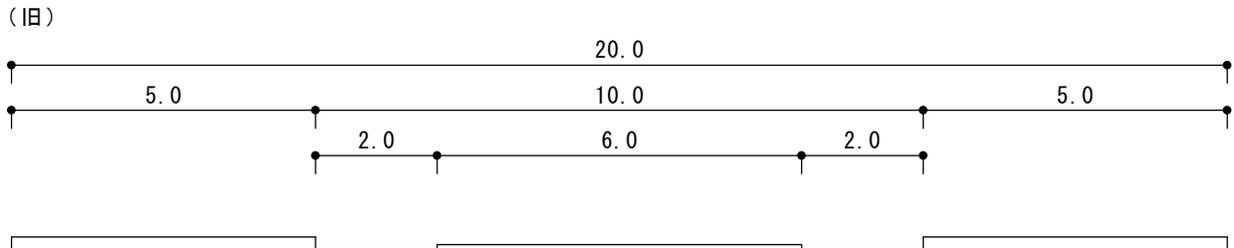
定規図 (千歳市決定)

3・4・45 美々南通

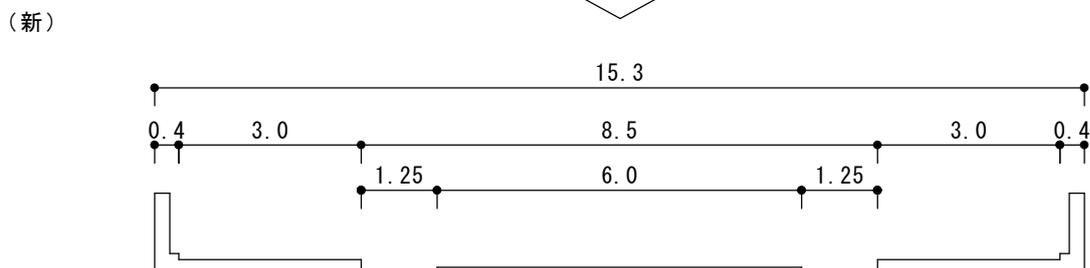
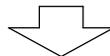
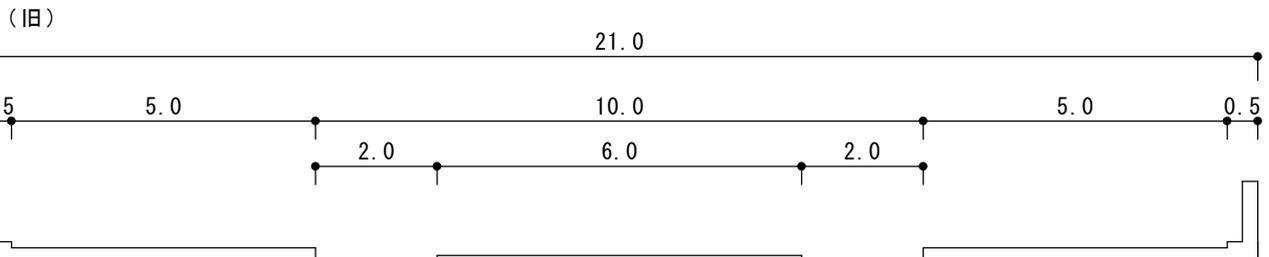
代表幅員



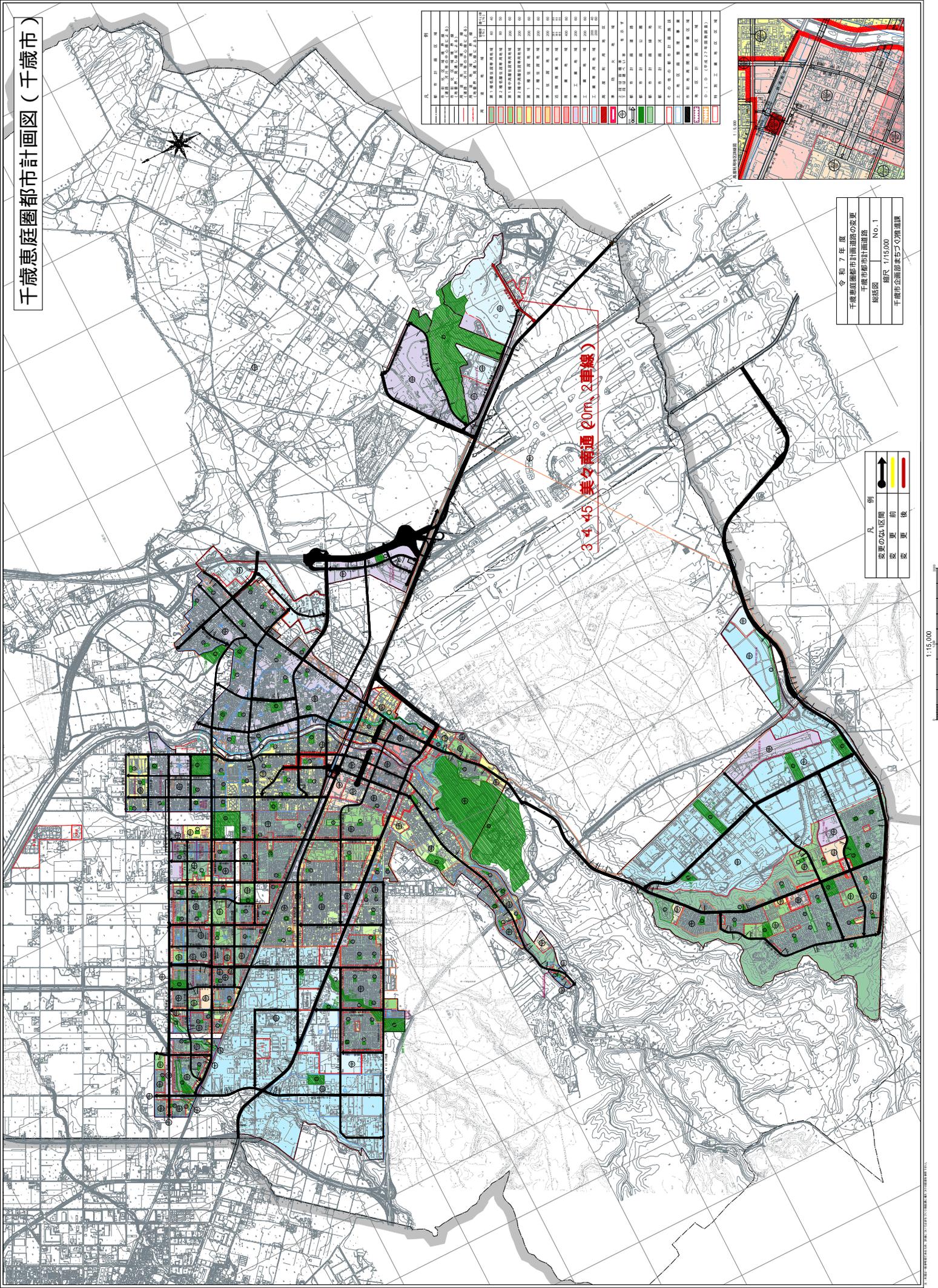
代表幅員 (変更区間 (立体交差部を除く全区間))



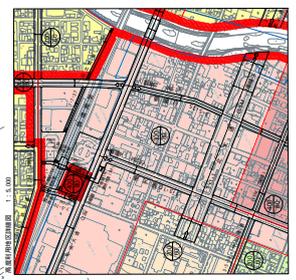
立体交差部



千歳恵庭圏都市計画図（千歳市）



凡	記号	名称
1	(Symbol)	第一種住居地域
2	(Symbol)	第二種住居地域
3	(Symbol)	第三種住居地域
4	(Symbol)	第四種住居地域
5	(Symbol)	第一種工業地域
6	(Symbol)	第二種工業地域
7	(Symbol)	第三種工業地域
8	(Symbol)	第一種商業地域
9	(Symbol)	第二種商業地域
10	(Symbol)	第三種商業地域
11	(Symbol)	第一種公共施設地域
12	(Symbol)	第二種公共施設地域
13	(Symbol)	第三種公共施設地域
14	(Symbol)	第一種緑地
15	(Symbol)	第二種緑地
16	(Symbol)	第三種緑地
17	(Symbol)	第一種公園
18	(Symbol)	第二種公園
19	(Symbol)	第三種公園
20	(Symbol)	第一種遊歩道
21	(Symbol)	第二種遊歩道
22	(Symbol)	第三種遊歩道
23	(Symbol)	第一種歩道
24	(Symbol)	第二種歩道
25	(Symbol)	第三種歩道
26	(Symbol)	第一種自転車道
27	(Symbol)	第二種自転車道
28	(Symbol)	第三種自転車道
29	(Symbol)	第一種河川
30	(Symbol)	第二種河川
31	(Symbol)	第三種河川
32	(Symbol)	第一種水路
33	(Symbol)	第二種水路
34	(Symbol)	第三種水路
35	(Symbol)	第一種堤防
36	(Symbol)	第二種堤防
37	(Symbol)	第三種堤防
38	(Symbol)	第一種防風林
39	(Symbol)	第二種防風林
40	(Symbol)	第三種防風林
41	(Symbol)	第一種防風帯
42	(Symbol)	第二種防風帯
43	(Symbol)	第三種防風帯
44	(Symbol)	第一種防風壁
45	(Symbol)	第二種防風壁
46	(Symbol)	第三種防風壁
47	(Symbol)	第一種防風柵
48	(Symbol)	第二種防風柵
49	(Symbol)	第三種防風柵
50	(Symbol)	第一種防風網
51	(Symbol)	第二種防風網
52	(Symbol)	第三種防風網
53	(Symbol)	第一種防風幕
54	(Symbol)	第二種防風幕
55	(Symbol)	第三種防風幕
56	(Symbol)	第一種防風布
57	(Symbol)	第二種防風布
58	(Symbol)	第三種防風布
59	(Symbol)	第一種防風紙
60	(Symbol)	第二種防風紙
61	(Symbol)	第三種防風紙
62	(Symbol)	第一種防風膜
63	(Symbol)	第二種防風膜
64	(Symbol)	第三種防風膜
65	(Symbol)	第一種防風シート
66	(Symbol)	第二種防風シート
67	(Symbol)	第三種防風シート
68	(Symbol)	第一種防風カバー
69	(Symbol)	第二種防風カバー
70	(Symbol)	第三種防風カバー
71	(Symbol)	第一種防風ネット
72	(Symbol)	第二種防風ネット
73	(Symbol)	第三種防風ネット
74	(Symbol)	第一種防風フィルム
75	(Symbol)	第二種防風フィルム
76	(Symbol)	第三種防風フィルム
77	(Symbol)	第一種防風布
78	(Symbol)	第二種防風布
79	(Symbol)	第三種防風布
80	(Symbol)	第一種防風紙
81	(Symbol)	第二種防風紙
82	(Symbol)	第三種防風紙
83	(Symbol)	第一種防風膜
84	(Symbol)	第二種防風膜
85	(Symbol)	第三種防風膜
86	(Symbol)	第一種防風シート
87	(Symbol)	第二種防風シート
88	(Symbol)	第三種防風シート
89	(Symbol)	第一種防風カバー
90	(Symbol)	第二種防風カバー
91	(Symbol)	第三種防風カバー
92	(Symbol)	第一種防風ネット
93	(Symbol)	第二種防風ネット
94	(Symbol)	第三種防風ネット
95	(Symbol)	第一種防風フィルム
96	(Symbol)	第二種防風フィルム
97	(Symbol)	第三種防風フィルム
98	(Symbol)	第一種防風布
99	(Symbol)	第二種防風布
100	(Symbol)	第三種防風布



令和7年度 千歳恵庭圏都市計画道路の変更 千歳市都市計画道路 総括図 No.1 縮尺 1/15,000 千歳市企画部まちづくり推進課

凡	例
(Symbol)	変更の区分
(Symbol)	変更前
(Symbol)	変更後

1:15,000

協議事項

- (2) 千歳恵庭圏都市計画地区計画の変更について
(北信濃第6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北信濃第6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18地区において定めている。

3. 都市計画変更の目的

北信濃第6地区は、千歳市第3期都市計画マスタープランにおいて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る地区に位置付けており、令和6年3月に市街化区域への編入に併せ、北信濃第6地区地区計画を決定している。昨今、本地区の周辺で住宅地を主体とした市街化が進んでいることに加え、次世代半導体工場の立地を契機とした関連企業の進出など、市内での土地利用が活発化している。これら社会情勢の変化を踏まえ、区域内により生活利便性の高い施設の立地を可能とすることで当該地区及び周辺地区の生活利便性の更なる向上を図り、良好な市街地の形成につなげるため、北信濃第6地区地区計画の地区整備計画区域の変更について都市計画法第21条の2に基づく提案がなされた。

提案内容を踏まえた都市計画の変更を行い、北信濃第6地区及び周辺地区の生活利便性の更なる向上や千歳市第3期都市計画マスタープランに位置付ける良好な住宅地の形成を図る。

4. 都市計画変更の内容

北信濃第6地区地区計画における地区整備計画区域の沿道地区の範囲を拡大し変更する。

千歳恵庭圏都市計画地区計画の変更（千歳市決定）

都市計画北信濃第6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	北信濃第6地区地区計画
位 置	千歳市北信濃の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	10.6ヘクタール
地区計画の目標	<p>本地区は、JR千歳駅から北方約2.1キロメートルに位置しており、都市計画道路「北新通」と「29号通」に接した地区であり、民間の宅地開発事業が進められている。</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>当該宅地開発事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の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"> 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。 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。 公共利便施設地区 公共施設など、住民の生活のために必要な施設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。</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"> 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、地区の土地利用にふさわしい「建築物等の用途の制限」を定める。 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。 「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。 「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。 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、「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>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>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生活環境の確保のため、落雪・たい雪に必要なスペースを確保する。</p> <p>環境基準は守られているものの航空機騒音の影響を考慮し、住宅にあつては、防音性能の確保に配慮した構造とするなど、居住環境の向上に努める。</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>

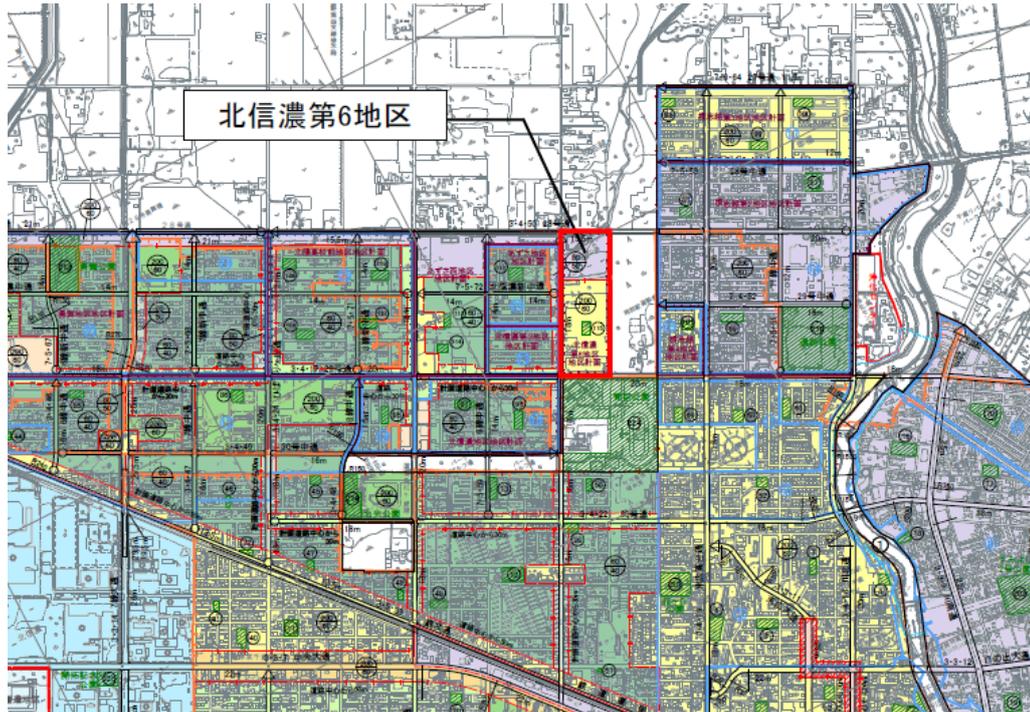
2. 地区整備計画

地区整備計画	地区の名称	北信濃第6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9.6ヘクタール	
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	沿道地区 (約2.4ha)	住宅地区 (約3.9ha)
	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 畜舎(15㎡を超えるもの。)	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。) 2 公衆浴場 3 畜舎(15㎡を超えるもの。) 4 自動車教習所 5 建築基準法別表第2(に)項第2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
	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。
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。		

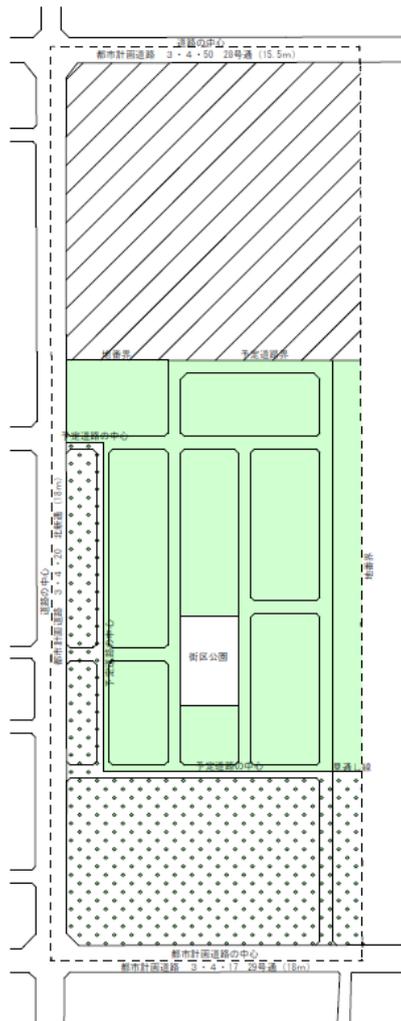
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	公共利便施設地区 (約3.3ha)	
		建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅</p> <p>2 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>3 兼用住宅</p> <p>4 店舗、飲食店その他これらに類する用途で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p> <p>5 ホテル又は旅館</p> <p>6 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>8 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>9 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>10 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</p> <p>11 倉庫業を営む倉庫</p> <p>12 畜舎</p> <p>13 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡をこえるもの(作業場の床面積の合計が300㎡をこえない自動車修理工場を除く。)</p> <p>14 建築基準法別表第二(ぬ)項第3号((3)を除く)、第4号に掲げるもの</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度		
		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。	
		建築物の壁面の位置の制限		
		垣又はさくの構造の制限		
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 提案内容を踏まえ、北信濃第6地区地区計画を定める区域の周辺の生活利便性の更なる向上を図るため、地区整備計画うち、地区の細区分の変更を行う。

位置図

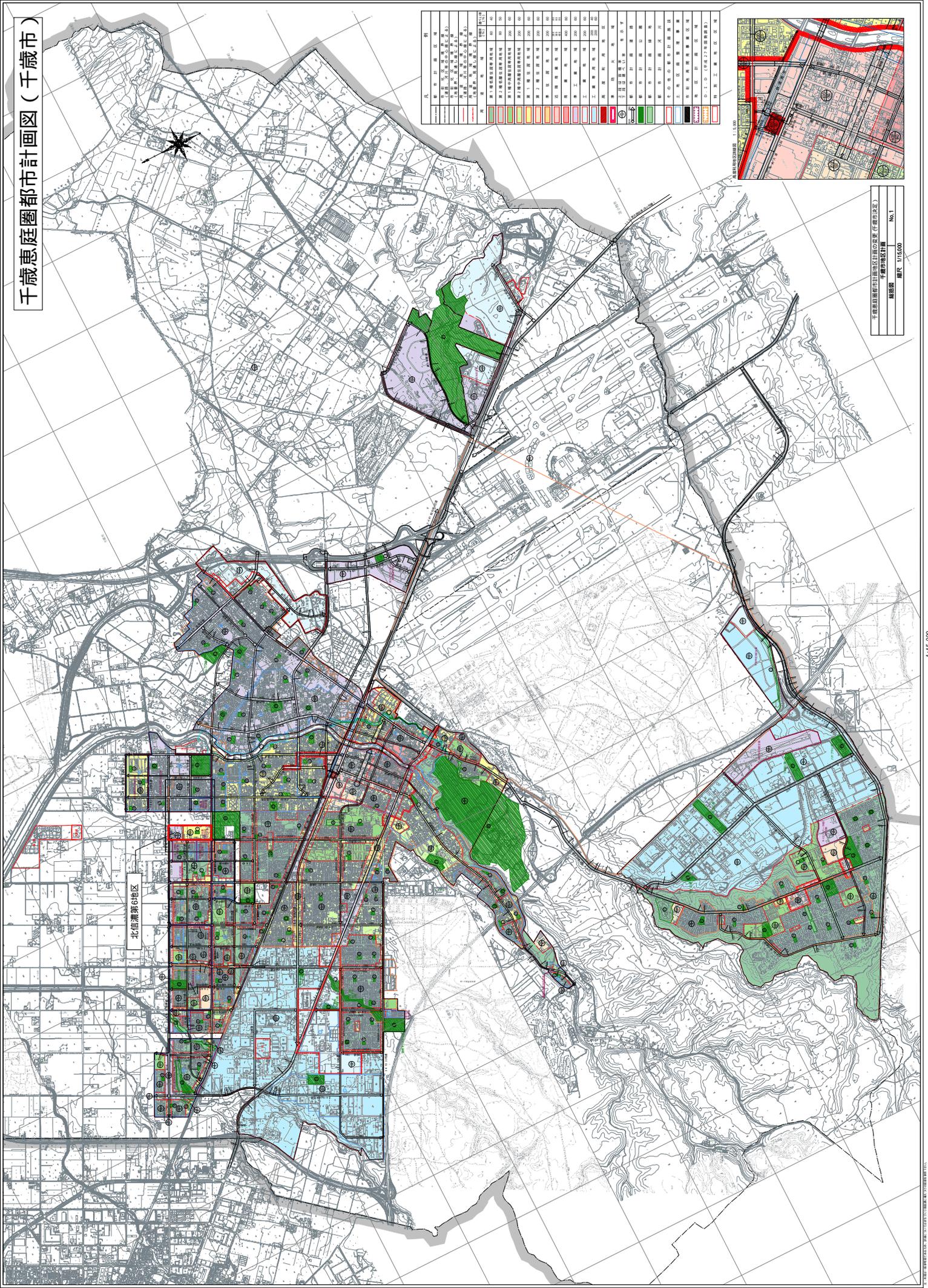


計画図



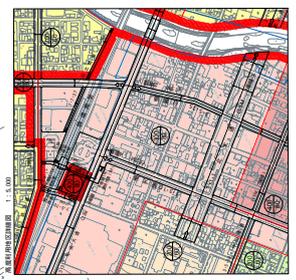
凡 例	
	地区計画区域
	沿道地区
	住宅地区
	公共利便施設地区

千歳恵庭圏都市計画図（千歳市）



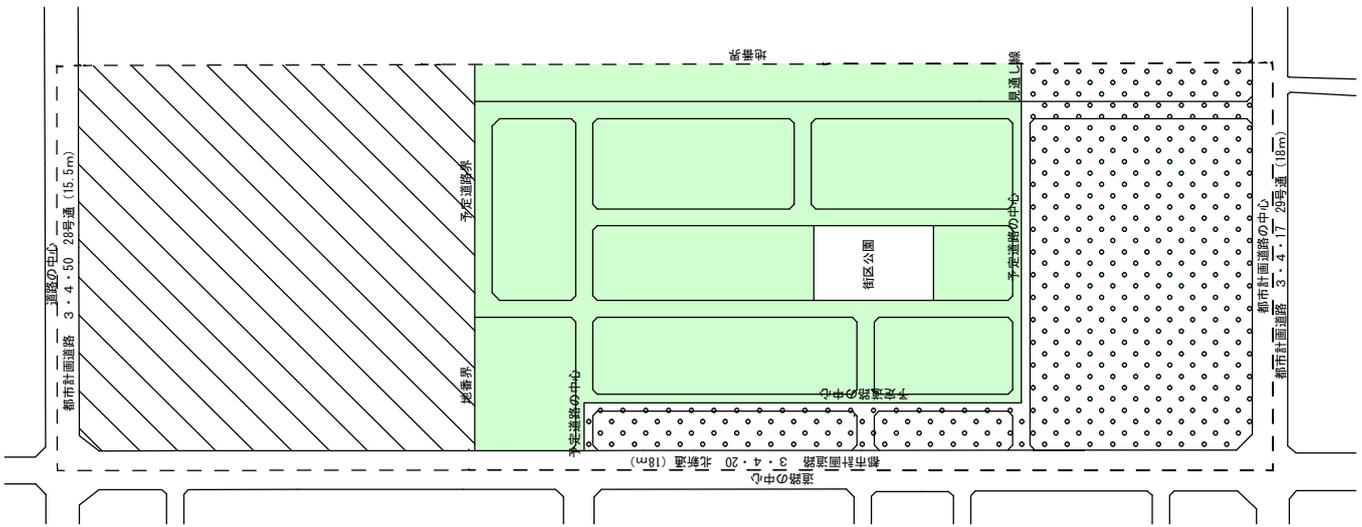
北信濃第6地区

記号	名称	説明
(1)	第一種住居地域	第一種住居地域
(2)	第二種住居地域	第二種住居地域
(3)	第三種住居地域	第三種住居地域
(4)	第一種中密度住居地域	第一種中密度住居地域
(5)	第二種中密度住居地域	第二種中密度住居地域
(6)	第一種低密度住居地域	第一種低密度住居地域
(7)	第二種低密度住居地域	第二種低密度住居地域
(8)	第一種商業地域	第一種商業地域
(9)	第二種商業地域	第二種商業地域
(10)	第一種工業地域	第一種工業地域
(11)	第二種工業地域	第二種工業地域
(12)	第一種遊園地域	第一種遊園地域
(13)	第二種遊園地域	第二種遊園地域
(14)	第一種緑地	第一種緑地
(15)	第二種緑地	第二種緑地
(16)	第一種公園緑地	第一種公園緑地
(17)	第二種公園緑地	第二種公園緑地
(18)	第一種河川	第一種河川
(19)	第二種河川	第二種河川
(20)	第一種道路	第一種道路
(21)	第二種道路	第二種道路
(22)	第一種鉄道	第一種鉄道
(23)	第二種鉄道	第二種鉄道
(24)	第一種航空	第一種航空
(25)	第二種航空	第二種航空
(26)	第一種港湾	第一種港湾
(27)	第二種港湾	第二種港湾
(28)	第一種埋立	第一種埋立
(29)	第二種埋立	第二種埋立
(30)	第一種埋立	第一種埋立
(31)	第二種埋立	第二種埋立
(32)	第一種埋立	第一種埋立
(33)	第二種埋立	第二種埋立
(34)	第一種埋立	第一種埋立
(35)	第二種埋立	第二種埋立
(36)	第一種埋立	第一種埋立
(37)	第二種埋立	第二種埋立
(38)	第一種埋立	第一種埋立
(39)	第二種埋立	第二種埋立
(40)	第一種埋立	第一種埋立
(41)	第二種埋立	第二種埋立
(42)	第一種埋立	第一種埋立
(43)	第二種埋立	第二種埋立
(44)	第一種埋立	第一種埋立
(45)	第二種埋立	第二種埋立
(46)	第一種埋立	第一種埋立
(47)	第二種埋立	第二種埋立
(48)	第一種埋立	第一種埋立
(49)	第二種埋立	第二種埋立
(50)	第一種埋立	第一種埋立
(51)	第二種埋立	第二種埋立
(52)	第一種埋立	第一種埋立
(53)	第二種埋立	第二種埋立
(54)	第一種埋立	第一種埋立
(55)	第二種埋立	第二種埋立
(56)	第一種埋立	第一種埋立
(57)	第二種埋立	第二種埋立
(58)	第一種埋立	第一種埋立
(59)	第二種埋立	第二種埋立
(60)	第一種埋立	第一種埋立
(61)	第二種埋立	第二種埋立
(62)	第一種埋立	第一種埋立
(63)	第二種埋立	第二種埋立
(64)	第一種埋立	第一種埋立
(65)	第二種埋立	第二種埋立
(66)	第一種埋立	第一種埋立
(67)	第二種埋立	第二種埋立
(68)	第一種埋立	第一種埋立
(69)	第二種埋立	第二種埋立
(70)	第一種埋立	第一種埋立
(71)	第二種埋立	第二種埋立
(72)	第一種埋立	第一種埋立
(73)	第二種埋立	第二種埋立
(74)	第一種埋立	第一種埋立
(75)	第二種埋立	第二種埋立
(76)	第一種埋立	第一種埋立
(77)	第二種埋立	第二種埋立
(78)	第一種埋立	第一種埋立
(79)	第二種埋立	第二種埋立
(80)	第一種埋立	第一種埋立
(81)	第二種埋立	第二種埋立
(82)	第一種埋立	第一種埋立
(83)	第二種埋立	第二種埋立
(84)	第一種埋立	第一種埋立
(85)	第二種埋立	第二種埋立
(86)	第一種埋立	第一種埋立
(87)	第二種埋立	第二種埋立
(88)	第一種埋立	第一種埋立
(89)	第二種埋立	第二種埋立
(90)	第一種埋立	第一種埋立
(91)	第二種埋立	第二種埋立
(92)	第一種埋立	第一種埋立
(93)	第二種埋立	第二種埋立
(94)	第一種埋立	第一種埋立
(95)	第二種埋立	第二種埋立
(96)	第一種埋立	第一種埋立
(97)	第二種埋立	第二種埋立
(98)	第一種埋立	第一種埋立
(99)	第二種埋立	第二種埋立
(100)	第一種埋立	第一種埋立



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

1:15,000



凡 例	
	地区計画区域
	沿道地区
	住宅地区
	公共施設地区

千歳恵庭圏都市計画地区計画の変更 (千歳市決定)	
千歳市地区計画 (北信濃第6地区)	
計画図	No. 2
縮尺 1/2,500	

協議事項

(3) 千歳恵庭圏都市計画区域区分の変更について

B 計画書

千歳恵庭圏都市計画区域区分の変更（北海道決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

1 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

2 人口フレーム

区分 \ 年次	平成27年	令和7年	令和12年
都市計画区域内人口	165.2千人	165.9千人	162.9千人
市街化区域内人口	153.9千人	155.9千人	154.9千人
配分する人口	—	155.9千人	154.9千人
保留する人口	—	0.0千人	—
(特定保留)	—	—	—
(一般保留)	—	0.0千人	—

理由

当該都市計画区域では、近代化農業の展開、観光産業の振興、新千歳空港・高速道路等交通体系の充実などから、今後も人口増加が見込まれ、既存住宅地では対応できない状況となっている。また、千歳市都市計画マスタープランでは、新たな住宅地の形成を検討することを位置づけている。

そこで、新たに計画的な市街地整備を図るため、千歳市の既成市街地に囲まれた根志越第五地区において、民間開発の事業計画が示され、各公共施設管理者との協議が概ね終了しており、開発の実施が確実となったこと、また、根志越第六地区は、根志越第五地区の北側に隣接する市有地であり、周辺既成市街地と一体的な都市的土地利用を図るため、千歳恵庭圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に基づき、市街化区域に編入するものである。

B' 計画書新旧対照表 (A4横にて作成)

千歳恵庭圏都市計画区域区分新旧対照表

都市計画区域区分 新					都市計画区域区分 旧				
2. 人口フレーム					2. 人口フレーム				
年次 区分	平成27年	令和7年	令和12年	年次 区分	平成27年	令和7年	令和12年		
都市計画区域内人口	165.2千人	165.9千人	162.9千人	都市計画区域内人口	165.2千人	165.9千人	162.9千人		
市街化区域内人口	153.9千人	155.9千人	154.9千人	市街化区域内人口	153.9千人	155.9千人	154.9千人		
配分する人口	—	155.9千人	154.9千人	配分する人口	—	155.5千人	154.9千人		
保留する人口	—	0.0千人	—	保留する人口	—	0.4千人	—		
(特定保留)	—	—	—	(特定保留)	—	—	—		
(一般保留)	—	0.0千人	—	(一般保留)	—	0.4千人	—		

注1) 変更する人口にアンダーラインを入れること
 注2) 旧都市計画区域区分の人口フレームは、前回の保留解除時点を記載すること

協議事項

(4) 千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更について

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

令和3年3月決定の第7回区域区分の見直しにおける保留人口を配分し、都市的な土地利用を図る予定の根志越第五地区及び第六地区を市街化区域に編入することから、同時に用途地域を決定する。当該地区は、千歳市第3期都市計画マスタープランにおいて、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る地区として位置づけしており、将来にわたって調和のとれた良好な市街地の形成が確保されるよう、中高層住宅を基本とした住宅市街地の形成を図る。

4. 都市計画変更の内容

根志越第五地区及び第六地区を第一種住居地域及び準工業地域に指定する。

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 779ha 約 779ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	-	10m	24.1% 24.1%
第二種低層住居専用地域 (小計)	約 26ha 約 26ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	-	10m	0.8% 0.8%
第一種中高層住居専用地域 (小計)	約 144ha 約 144ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	4.4% 4.4%
第二種中高層住居専用地域 (小計)	約 223ha 約 223ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	6.9% 6.9%
第一種住居地域 (小計)	約 285ha 約 285ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	8.8% 8.8%
第二種住居地域 (小計)	約 37ha 約 37ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	1.1% 1.1%
準住居地域 (小計)	約 37ha 約 37ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	1.1% 1.1%
田園住居地域 (小計)	約 0 ha 約 0 ha	-	-	-	-	-	0% 0%
近隣商業地域 (小計)	約 16ha 約 56ha 約 0.6ha 約 72.6ha	20/10 以下 30/10 以下 40/10 以下	8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	- - -	- - -	- - -	0.5% 1.7% 0.1% 2.3%
商業地域 (小計)	約 26ha 約 26ha	40/10 以下	-	-	-	-	0.8% 0.8%
準工業地域 (小計)	約 599ha 約 599ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	18.5% 18.5%
工業地域 (小計)	約 233ha 約 233ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	7.2% 7.2%
工業専用地域 (小計)	約 388ha 約 389ha 約 777ha	20/10 以下 20/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	- -	- -	- -	12.0% 12.0% 24.0%
合計	約 3,238.6ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 都市的な土地利用を図る予定の根志越第五地区及び第六地区を、市街化区域に編入することから、同時に用途地域を決定する。

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 779	24.1	約 779	24.1	
						約 779	24.1	約 779	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 144	4.4	約 144	4.5	
						約 144	4.4	約 144	4.5	
第二種中高層住居専用地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 223	6.9	約 223	6.9	
						約 223	6.9	約 223	6.9	
第一種住居地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 285	8.8	約 280	8.7	5
						約 285	8.8	約 280	8.7	
第二種住居地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 37	1.1	約 37	1.1	
						約 37	1.1	約 37	1.1	
準住居地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 37	1.1	約 37	1.1	
						約 37	1.1	約 37	1.1	
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	18.5	約 598	18.5	1
						約 599	18.5	約 598	18.5	
工業地域 (小計)	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 233	7.2	約 233	7.2	
						約 233	7.2	約 233	7.2	
工業専用地域 (小計)	20/10 以下	5/10 以下	-	-	-	約 388	12.0	約 388	12.0	
	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 389	12.0	約 389	12.0	
						約 777	24.0	約 777	24.0	
合 計						約 3,238.6	100.0	約 3,232.6	100.0	6

協議事項

- (5) 千歳恵庭圏都市計画地区計画の決定について
(根志越第5地区)

都市計画決定の理由書

1. 案件名

千歳恵庭圏都市計画根志越第5地区地区計画の決定（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18地区において定めている。

3. 都市計画決定の目的

令和3年3月決定の第7回区域区分の見直しにおける保留人口を配分し、都市的な土地利用を図る予定の根志越第五地区及び第六地区を市街化区域へ編入することから、用途地域とともに地区計画を同時に決定する。当該地区は、千歳市第3期都市計画マスタープランにおいて、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る地区として位置づけしていることから、将来にわたって調和のとれた良好な市街地の形成が確保されるよう、中高層住宅を基本とした住宅市街地の形成を図る。

4. 都市計画決定の内容

市街化区域に編入する根志越第五地区及び第六地区について、根志越第5地区地区計画及び地区整備計画を決定する。

千歳恵庭圏都市計画地区計画の決定（千歳市決定）

都市計画根志越第5地区地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

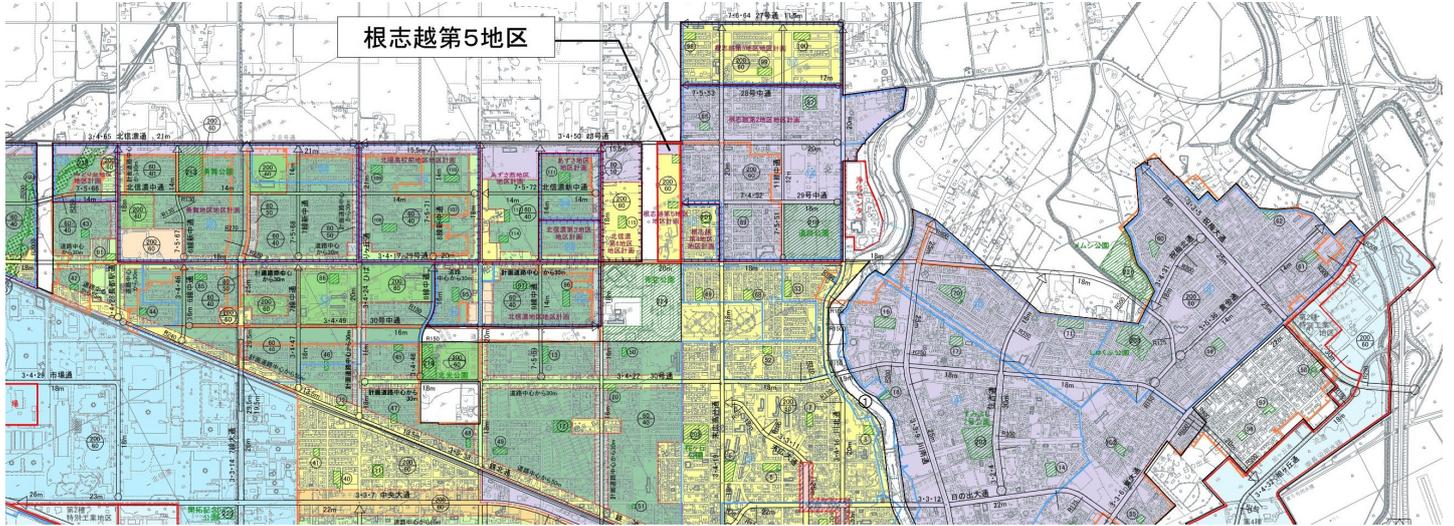
名 称	根志越第5地区地区計画
位 置	千歳市根志越の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	6.1ヘクタール
地区計画の目標	<p>本地区は、JR千歳駅から北方約2.0キロメートルに位置しており、都市計画道路「28号通」と「29号通」に接した地区であり、宅地開発事業が進められている。</p> <p>そこで、本計画では、当該事業の事業効果の維持及び増進を図り、建築物の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止し、緑豊かでうるおいのある良好な住宅市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発・保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>当該宅地開発事業等の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の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"> 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。 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。 利便施設地区 幹線道路の沿道にふさわしい沿道サービス施設や日用品販売店舗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、当該宅地開発事業等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。</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"> 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、地区の土地利用にふさわしい「建築物等の用途の制限」を定める。 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。 「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。 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、「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>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>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生活環境の確保のため、落雪・たい雪に必要なスペースを確保する。</p> <p>環境基準は守られているものの航空機騒音の影響を考慮し、住宅にあっては、防音性能の確保に配慮した構造とするなど、居住環境の向上に努める。</p> <p>沿道地区にあっては、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>

2. 地区整備計画

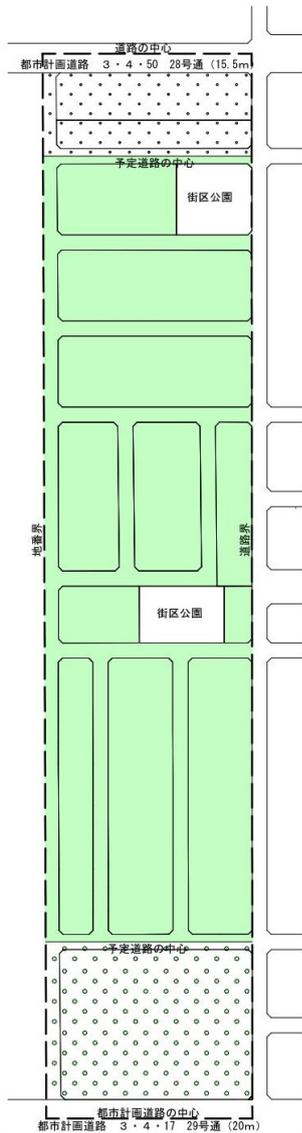
地区整備計画	地区の名称	根志越第5地区	
	地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり	
	地区整備計画の区域の面積	約5.6ヘクタール	
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	沿道地区 (約0.9ha)	住宅地区 (約4.2ha)
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 2 公衆浴場 3 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 4 自動車教習所 5 建築基準法別表第2(に)項第2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
	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。
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。		

地区整備計画	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)	利便施設地区 (約0.5ha)		
		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 住宅 2 共同住宅、寄宿舍または下宿 3 兼用住宅(住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものをいう。) 4 ホテル又は旅館 5 カラオケボックスその他これに類するもの 6 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの 7 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 8 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 9 病院 10 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 11 自動車教習所 12 畜舎 13 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの(作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く。) 14 建築基準法別表第二(ぬ)項第3号((3)を除く。)及び第4号に掲げるもの		
		建築物の敷地面積の最低限度	200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。		
		建築物の壁面の位置の制限			
		垣又はさくの構造の制限			
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。			

位置図

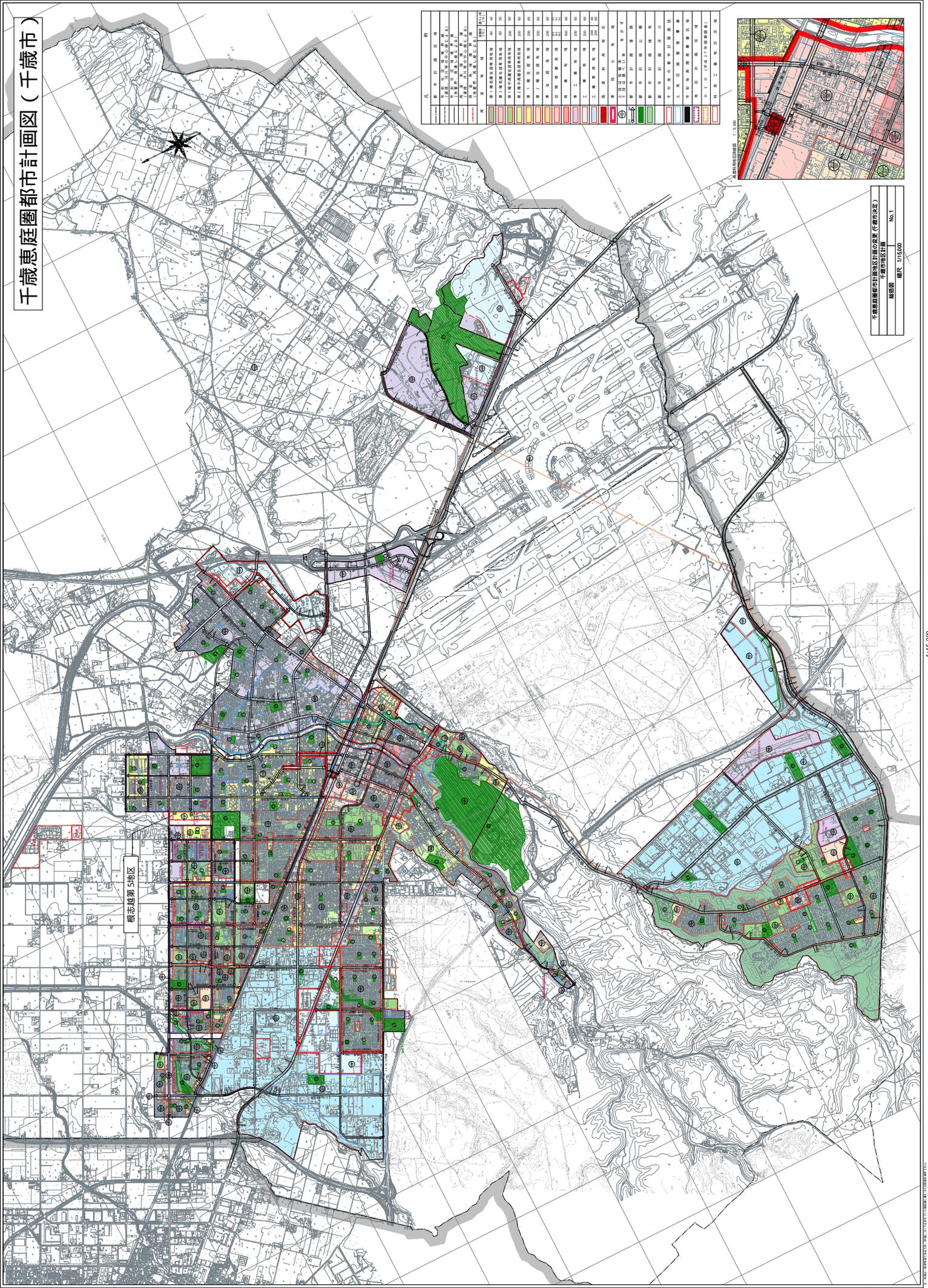


計画図



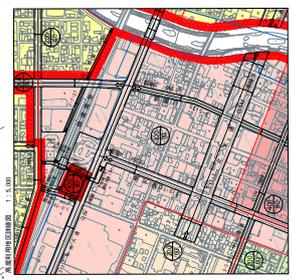
凡 例	
	地区計画区域
	沿道地区
	住宅地区
	利便施設地区

千歳恵庭圏都市計画図（千歳市）



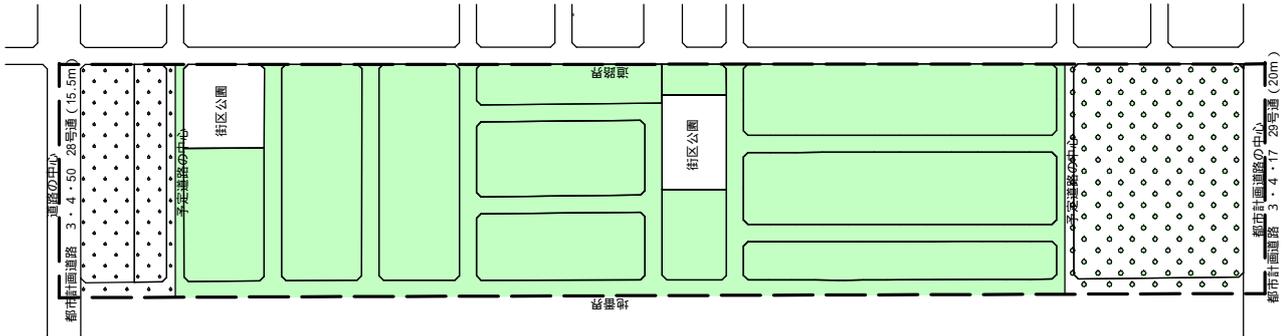
根志越第5地区

記号	名称	色
①	第一種住居地域	緑
②	第二種住居地域	黄緑
③	第三種住居地域	黄
④	第一種中密度住居地域	黄緑
⑤	第二種中密度住居地域	黄
⑥	第三種中密度住居地域	黄
⑦	第一種低密度住居地域	黄緑
⑧	第二種低密度住居地域	黄
⑨	第三種低密度住居地域	黄
⑩	第一種商業地域	赤
⑪	第二種商業地域	赤
⑫	第三種商業地域	赤
⑬	第一種工業地域	紫
⑭	第二種工業地域	紫
⑮	第三種工業地域	紫
⑯	第一種公共施設地域	青
⑰	第二種公共施設地域	青
⑱	第三種公共施設地域	青
⑲	第一種緑地	緑
⑳	第二種緑地	緑
㉑	第三種緑地	緑
㉒	第一種水辺緑地	青緑
㉓	第二種水辺緑地	青緑
㉔	第三種水辺緑地	青緑
㉕	第一種公園緑地	緑
㉖	第二種公園緑地	緑
㉗	第三種公園緑地	緑
㉘	第一種河川	青
㉙	第二種河川	青
㉚	第三種河川	青
㉛	第一種道路	黒
㉜	第二種道路	黒
㉝	第三種道路	黒
㉞	第一種鉄道	黒
㉟	第二種鉄道	黒
㊱	第三種鉄道	黒
㊲	第一種航空線	黒
㊳	第二種航空線	黒
㊴	第三種航空線	黒
㊵	第一種境界線	赤
㊶	第二種境界線	赤
㊷	第三種境界線	赤
㊸	第一種境界線	赤
㊹	第二種境界線	赤
㊺	第三種境界線	赤
㊻	第一種境界線	赤
㊼	第二種境界線	赤
㊽	第三種境界線	赤
㊾	第一種境界線	赤
㊿	第二種境界線	赤
㋀	第三種境界線	赤



千歳恵庭圏都市計画図（千歳市）
 千歳市第1号
 縮尺 1/15,000

1:15,000



凡 例	
	地区計画区域
	沿道地区
	住宅地区
	利便施設地区

千歳恵庭圏都市計画地区計画の決定(千歳市決定)	
千歳市地区計画(根志越第5地区)	
計画図	No.2
縮尺 1/2,500	

協議事項

(6) 千歳恵庭圏都市計画公園の変更について

都市計画変更に係る理由書

1. 案件名

千歳恵庭圏都市計画公園の変更（千歳市決定）

2. 都市計画変更内容

都市計画公園に次の公園を追加する。

名 称：2・2・116号 あずさ8号公園

名 称：2・2・117号 あずさ9号公園

3. 都市計画変更理由

本公園予定区域は、千歳市内の北西部に位置し、市街化区域編入後に実施される予定の根志越第五地区及び第六地区における開発行為の区域内にあり、新市街地の形成が予定されている。

本公園予定地は平成18年に策定された「千歳市緑の基本計画」において当計画の基本理念に掲げた緑の将来像を効果的に実現させるための重点プロジェクトに位置付けしており、今後実施される開発行為との一体的な整備を図り、当地区の緑づくりの方針である「市街地を東西に結ぶ防災・レクリエーションネットワークの形成」を実現するとともに、市街地の良好な環境整備を図り、当該公園を都市計画公園として追加するものである。

千歳恵庭圏都市計画公園の変更（千歳市決定）

都市計画公園 2・2・116号 あずさ8号公園ほか1公園を次のように追加する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
街区公園	2・2・116	あずさ8号公園	千歳市根志越	約 0.13ha	広場、遊具、トイレ、植栽
街区公園	2・2・117	あずさ9号公園	千歳市根志越	約 0.15ha	広場、遊具、トイレ、植栽

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

根志越第五地区及び第六地区の市街化区域編入に併せて、都市の健全な発展と公共の福祉の増進に資するため、当該地区における市街地の良好な環境整備を図り、街区公園を計画する。

協議事項

(7) 千歳恵庭圏都市計画下水道の変更について

都市計画変更に係る理由書

1 案件名

千歳恵庭圏都市計画 千歳公共下水道の変更

2 都市計画変更内容

都市計画市街化区域の拡大に伴い下記位置の一部について排水区域を変更する。

(拡大) 根志越地区の一部 (約 6 ha)

3 都市計画変更理由

千歳市内の北西部に位置する根志越地区の一部 (約 6 ha) について、都市計画市街化区域の拡大に伴い、都市の健全な発達及び公衆衛生の向上に寄与し、あわせて公共用水域の水質の保全に資するため、排水区域を拡大変更する。

千歳恵庭圏都市計画下水道の変更（千歳市決定）

千歳恵庭圏都市計画 千歳公共下水道「2.排水区域」を次のように変更する。

2.排水区域

「排水区域は総括図表示のとおり」

（備考）面積 約 3,263ha （うち処理区域 約 3,263ha）

理 由

都市計画市街化区域の拡大に伴い排水区域を本案のとおり変更する。

変 更 説 明 書

1 下水道の名称 千歳公共下水道

2 変更概要

1) 都市計画市街化区域の拡大に伴い排水区域を拡大変更する。

3 新旧対照表

2. 排水区域

「上段」; 変更前、「下段」; 変更後

本 文	備 考	変更の内容
「排水区域は総括図表示のとおり」	面積 約 3,257ha (うち処理区域 約 3,257ha)	都市計画市街化区域の拡大に伴い排水区域を変更する。面積は約 6 ha 拡大。
「 ” 」	面積 約 3,263ha (うち処理区域 約 3,263ha)	

報告事項

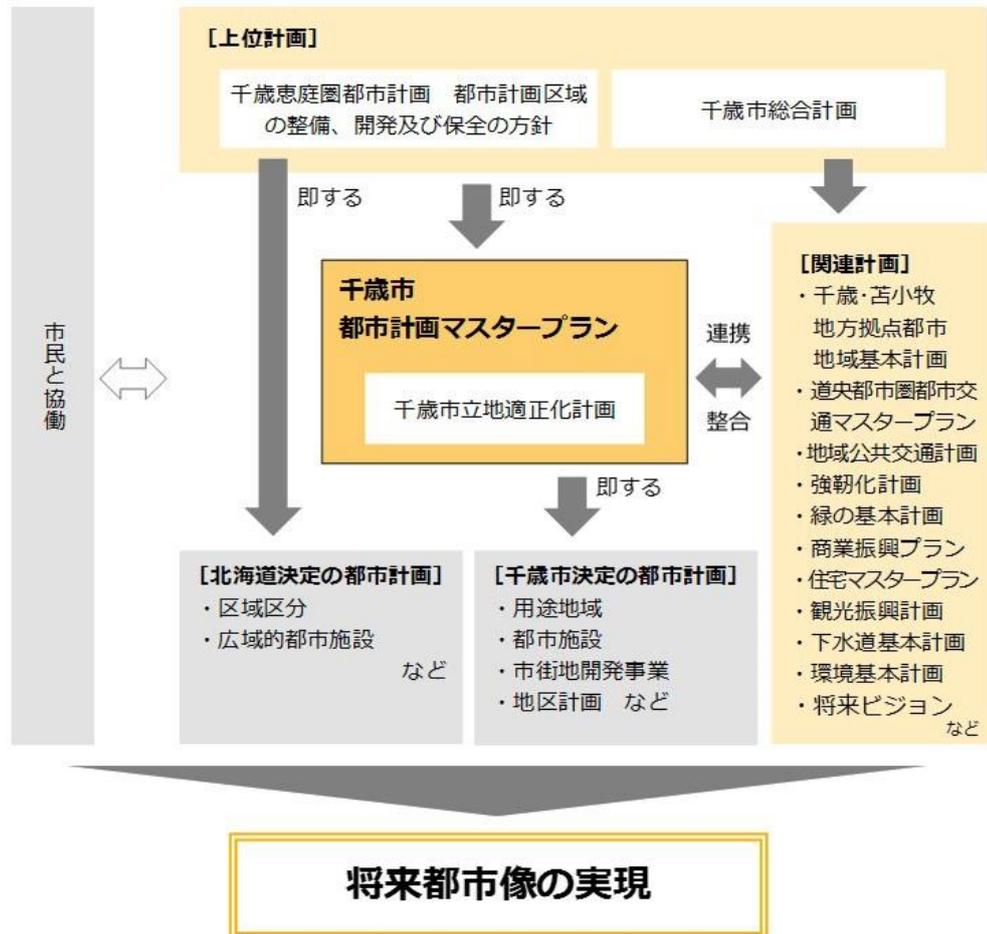
(1) 千歳市第3期都市計画マスタープランについて

千歳市第3期都市計画マスタープランの見直しの必要性検討について

(1) 都市計画マスタープランの概要

○位置づけ

千歳市都市計画マスタープランは、北海道が定める「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」や千歳市の総合計画に即して定め、市の分野別計画と整合を図ります。



○計画の構成

都市計画マスタープランは、「全体構想」と「地域別構想」で構成しています。

(I) 全体構想

- ①千歳市の都市づくりにおける理念と目標
- ②将来都市構造
- ③分野別方針

(II) 地域別構想

- ①地域区分
- ②地域づくりの方針

(2) 見直しの必要性検討

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、平成24年に第2期、令和4年3月に現在の「千歳市第3期都市計画マスタープラン」を策定しています。

近年、次世代半導体工場の立地を契機とした関連企業の立地や、人口の増加を見込んだ市街化区域内における土地利用が進み、工業地の不足や住宅地、商業地の土地価格の上昇など、「千歳市第3期都市計画マスタープラン」の策定時から社会情勢が変化しています。

半導体関連産業の進出等に対応するための人口ビジョンの改訂や千歳市将来ビジョンの策定を踏まえ、都市計画マスタープランの見直しの必要性について検討します。

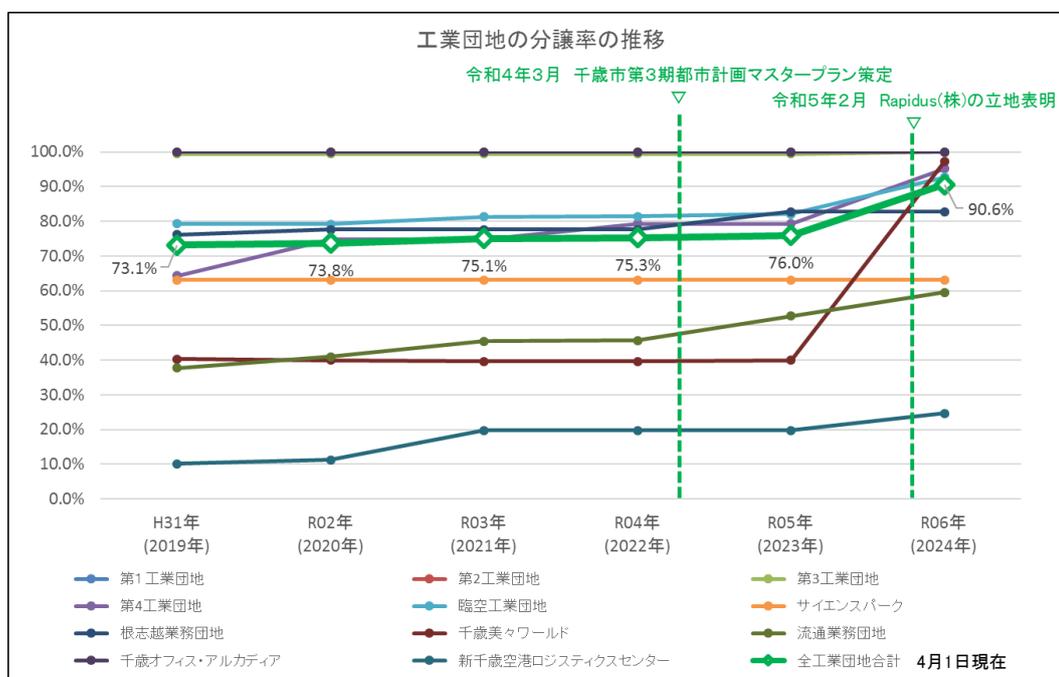
(3) 千歳市における近年の動向

○保留人口フレーム

令和3年3月に北海道が決定した都市計画区域区分（目標年：令和12年）により、約1,400人分の一般保留フレームを確保しており、令和7年までにすべて保留解除する予定となっています。

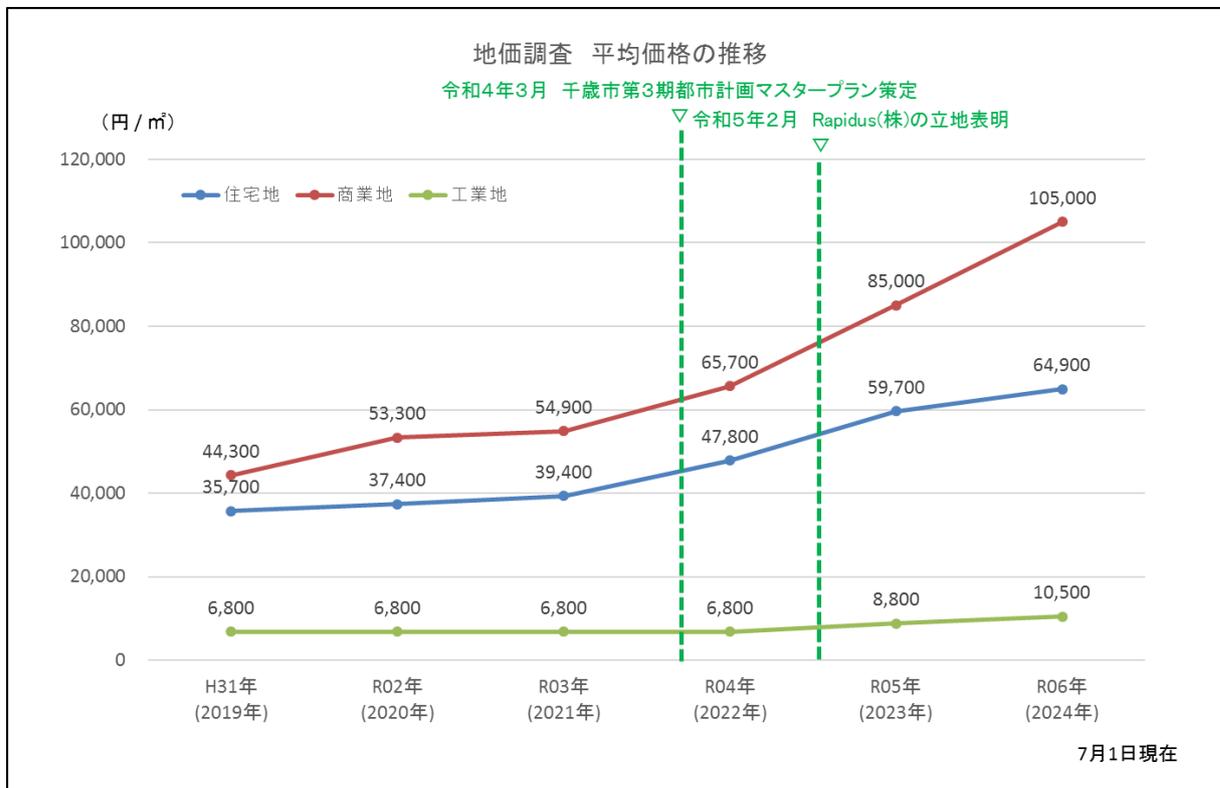
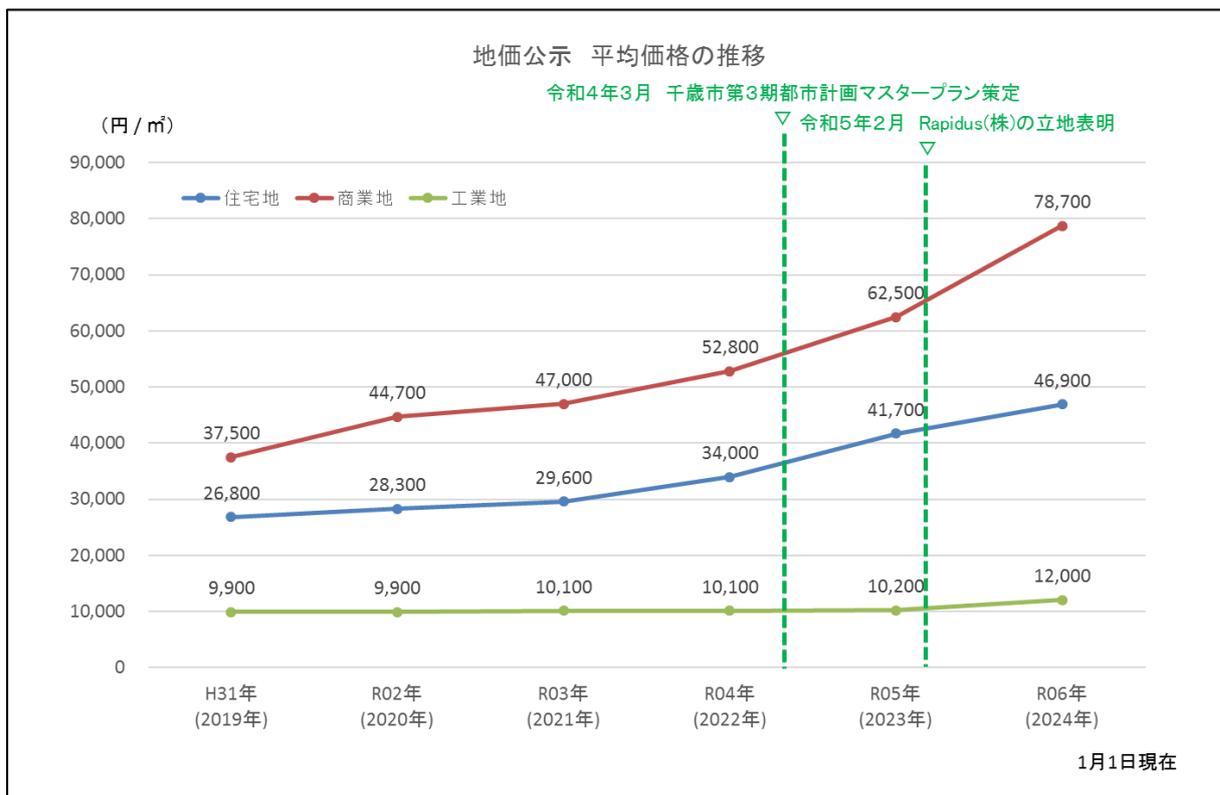
○各工業団地の分譲率

各工業団地の分譲率は、令和5年まではわずかに増加を辿っていましたが、令和5年2月にラピダス社が立地を表明して以降は急激に増加し、令和6年4月時点で全工業団地の分譲率は90.6%となっています。



○土地の平均価格

地価公示や地価調査による住宅地、商業地の平均価格は、ラピダス社の立地表明前から上昇していましたが、立地表明後に大きく上昇しています。



○道外企業の立地意向

令和5年度に実施した半導体関連産業集積調査における、アンケートに回答した528社のうち、千歳市に立地の可能性がある企業は36社となっており、立地形態別ではオフィスが21社と最も多く、次いで工場、倉庫等が15社となっています。また、従業員数については、100名以下が27社、100名超が1社となっており、立地規模については、3,000坪以下が9社、5,000坪超は1社となっています。

期間：令和5年10月20日(金)～11月17日(金)

対象：道外の半導体関連企業及びその取引企業 4,000社

結果：回答数 528社(回答率 約13.2%)

北海道に「立地の可能性がある」と回答した企業 40社

うち 千歳市に「立地の可能性がある」と回答した企業 36社

【千歳市に「立地の可能性がある」と回答した企業の内訳】

○立地形態・時期について

(単位：社)

	早急に	1年以内	2年以内 (2025年まで)	4年以内 (2027年まで)	長期的に	未定	合計
オフィス		9	5	2	2	3	21
工場	1	1	1		2	3	8
倉庫・物流		1	1	1		1	4
その他※				2		1	3
合計	1	11	7	5	4	8	36

※その他… データセンター、エネルギーセンター、人材育成施設

○従業員数について

(単位：社)

	～10名	～30名	～50名	～100名	100名超	未定	合計
オフィス 工場 倉庫・物流等	13	7	6	1	1	8	36

○立地規模について ※オフィス21社を除く

(単位：社)

	～1,000坪	～3,000坪	～5,000坪	5,000坪超	未定	合計
工場 倉庫・物流等	3	6		1	5	15

【調査結果の分析】

半導体関連企業の立地は、Rapidus社の事業スケジュールに合わせて、適切な形態、規模で進んでいく傾向がみられる。

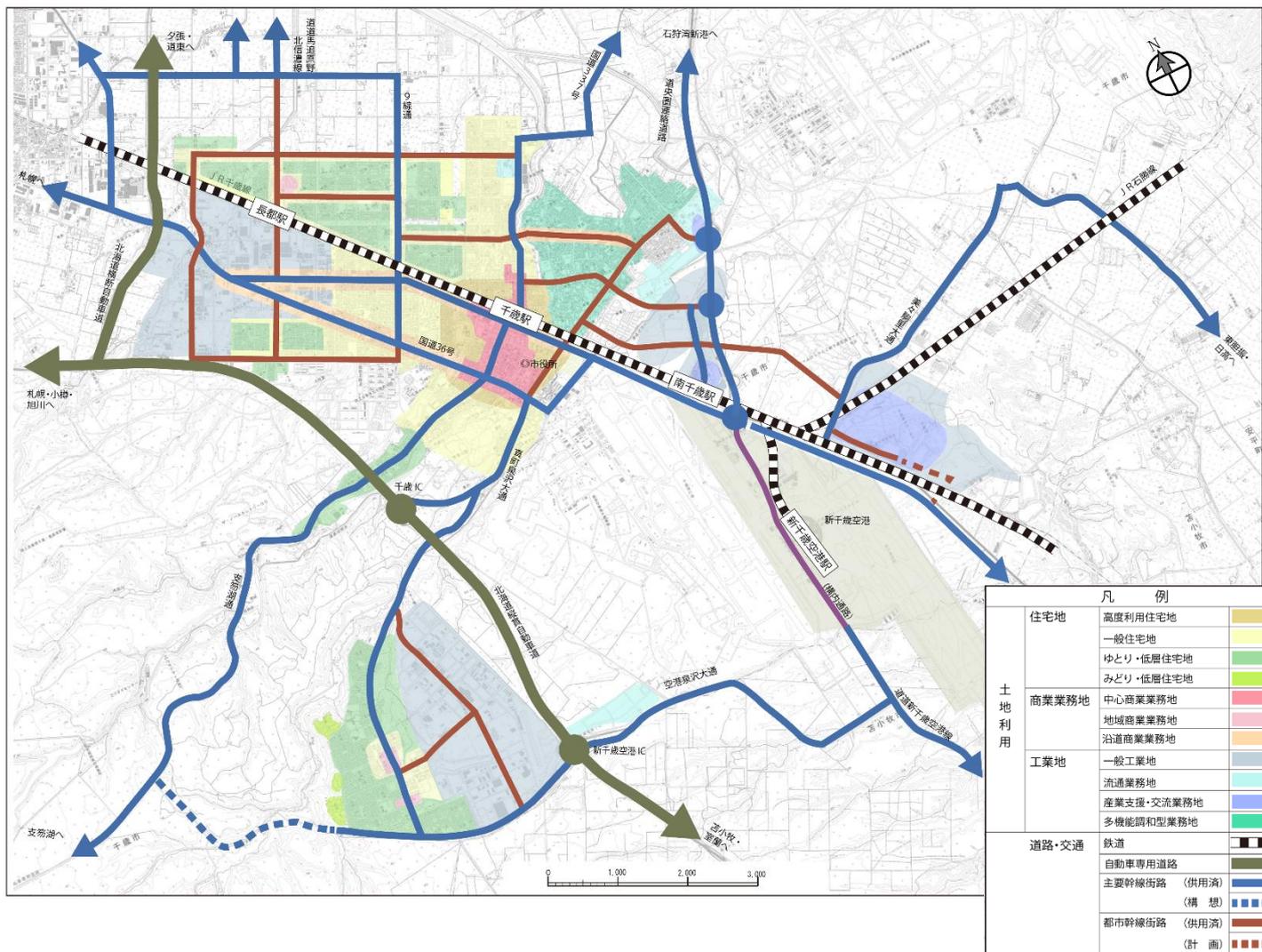
○試作ライン稼働まで… 製造装置メーカー、メンテナンス・保守業者のオフィス立地、材料拠点、倉庫などの立地

○試作から量産へ … 事業規模を判断し、周辺に工場等の拠点整備

※進出「未定」とする企業の多くはこの段階で判断

(参考)

土地利用の方針図（千歳市第3期都市計画マスタープラン（令和4年3月））



追加議案

協議事項

(8) 建築基準法第 48 条第 13 項ただし書き許可について

都市計画上の意見（案）

当市では、工業専用地域において、工場生産の拡大を図ることを目的に、消費者に企業姿勢や商品特性の理解を促す工場の一部に設ける工場見学者受け入れ施設について、当該用途地域の指定目的を損なわず、周辺環境を害する恐れも少ないと認められるものは、企業の活性化を図る施設として、当該用途地域内に建築することがやむをえないものと判断をしております。

当該申請地は、千歳市第3期都市計画マスタープランにおいて、一般工業地として位置付け、新千歳空港への近接性や緑豊かな環境をいかした製造業、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る地域としております。

今回申請のあった工業専用地域の「物品販売店舗」は、工場見学者を対象とし、工場と同一敷地内で工場見学者受け入れ施設と一体となった附属建築物で用途上不可分とみなされ、工場見学者のアプローチなどが明確にされており、周辺の環境や工業の利便を害する恐れも少ないと思われれます。また、販売する製品は当該工場での生産品としており、広域的な企業PR活動の一環とみなされるものであり、工場生産性を高めるうえで必要であると考えられます。

以上のことから、千歳市第3期都市計画マスタープランに位置付ける多機能複合型工業地の形成に資するものであり、企業の活性化を図る施設であると認められることから、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。

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

Cedarfield 合同会社 職務執行者 ジョセフ・シュメルザイス

2. 申請地

申請地：千歳市泉沢 1007-122、-239、-241、-277

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、寄宿舎又は下宿・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

工場（ウイスキー蒸留所）に付属する小規模な物品販売店舗の設置

4. 建築物の概要（不適合部分を含む）

敷地面積：164,145.85 m²

建築面積：10,728.96 m²

延床面積：12,723.82 m²

5. 不適合用途部分の概要

不適合部分の用途：物品販売店舗

不適合部分の床面積：257.00 m²

6. 申請理由（申請理由書から抜粋）

1 申請の理由

千歳市泉沢 1007-122、-239、-241、-277 の工業専用地域内に、工場(ウイスキー蒸留所)に付属する小規模な物品販売店舗を新築したいため、申請します。

2 許可対象用途の建築を必要とする理由

訪れる人に材料、蒸留の機器や過程の見学を通じて、ものづくりの感動を体験してもらい、更にウイスキーや酒肴の試飲を提供し、意見をくみ取って、製品に反映していく事はこの工場の発展につながります。

ブランドが世界中で認知されるためには、製品が「生まれた場所」で味わえることが必要で、人々がここを訪れる理由となる、製品の販売も欠かすことができません。

16 世紀以降、スコッチ・ウイスキーやアメリカン・ウイスキーをはじめとする、ウイスキーの蒸留所では伝統的に、顧客は熟成庫内に自身の専用樽を持ち、ここから直接瓶に詰め量り売りを行う文化が

あります。本場の文化を体験できる「本物のウイスキー蒸留所」を実現するためには、蒸留所・熟成庫と連続した物販機能が必要不可欠です。

3 申請敷地を選定した理由

申請地でなければならなかった理由

北海道千歳市は、環境省による名水百選に選定されるなど、優れた水質で知られています。ウイスキーづくりにおいて水質は重要な要素であり、千歳の柔らかく純粋でミネラル分が少ない水は、繊細で滑らかな味わいのウイスキーづくりに最適です。日本の他の地域に比べて涼しい気候に恵まれ、季節がはっきりしているため、ウイスキーの独特な熟成プロセスが生まれます。熟成はウイスキー製造プロセスの不可欠な部分であり、新しく蒸留されたウイスキーと木樽の間の相互作用は、最終的なウイスキーに与えられる風味の大部分をも占めます。寒い冬は熟成を遅らせ、ウイスキーと樽の間の相互作用をより制御できるようにします。これにより、高品質のジャパニーズウイスキーの特徴である、滑らかで洗練された風味が生まれます。

敷地は、緑豊かな保護された並木道に囲まれた、約 16 万 4 千㎡の自然のままの土地です。敷地のほぼ 80%が完全に平坦なため、蒸留所が必要とする大規模な建物を建設することが可能な理想的な敷地です。周囲の森林と後方に望む美しい山々の山脈が、蒸留所の絵画のような美しい背景となっており、この背景は、製品をマーケティングし、主要な層への販売を促進するために当社が構築しているブランディング、ストーリー、アイデンティティーの不可欠な部分となっており、

ウイスキーの熟成には年月がかかります。その間、繰り返しウイスキーを製造し、熟成させるためには広大な敷地が必要です。これらは同一敷地内でスムーズに行程が連続することが重要です。

上記のような条件を満たし、この規模(約 16 万 4 千㎡)の工場群を計画できる敷地は準工業地域・工業地域にはありません。千歳市産業振興部産業支援室企業振興課による調査では、分譲中の市内工業団地には本計画の実現に必要な 16.4ha の一団の土地は千歳臨空工業団地以外に確保できないと結論付けられています。

7. 許可申請建築物の都市計画上の妥当性について

(1) 千歳市第3期都市計画マスタープラン(土地利用方針)との適合性

・当該申請地の都市マスの位置付け

一般工業地として位置付け、新千歳空港への近接性や緑豊かな環境を生かした製造業、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として形成を図る地域としている。

※多機能複合型工業地とは、研修、研究、交流、情報機能生産、保健休養、学術研究機能の集積など多機能で個性的な工業地のことをいう。

(2) 「工業専用地域内における許可対象物の取扱い」(昭和 60 年 3 月 25 日決定)による適否判断

基準 1 : 工場の附属建築物であること

ウイスキーの品質を向上させるためには、顧客からのフィードバックが必要不可欠です。工場見学により、工場見学者がウイスキーの製造工程を学ぶことができ、物品販売店舗(工場内の売店)ではその工場で生産されたウイスキーをその場で購入する

ことができます。

工場見学者が製造工程を体験・理解した上で、工程ごとの香りの変化、熟成による味の変化などを踏まえた評価をすることで、製造工程を考慮した高度なフィードバックを得ることができます。このように、物品販売店舗と工場生産は密接に関連しており、物品販売店舗は工場の一部であると考えています。(申請理由から抜粋)

基準 2 : 工場と同一敷地内で、かつ用途上不可分であるもの

物品販売店舗は工場の一部に設け、取り扱う商品は工場の生産ラインから直接運び入れたものや樽から量り売りを行うため、物品販売店舗と工場を分離することができず用途上不可分です。(申請理由から抜粋)

基準 3 : 工場生産性を高める上で、必要と思われるもの

当該工場で生産したウイスキーを飲んだ工場見学者の意見や反応をフィードバックとして生産改善に取り入れることで、ウイスキーの品質を高め、また、衛生管理や従業員の生産に対する意識改革が行われ、工場の生産性が高まります。(申請理由から抜粋)

基準 4 : 当該企業が生産する製品を主として提供し、広域的 PR 活動の一環とみなされるもの

物品販売店舗で販売する商品は、当該蒸留施設で生産したウイスキーや関連商品であり、試飲室で工場見学者へ試飲提供を行います。工場見学者を受け入れることにより広域的な生産物の PR となります。(申請理由から抜粋)

基準 5 : 工場の付属建築物としてアプローチなどが明確にされているもの

物品販売店舗は、工場機能としての熟成庫とは壁により明確に分離した別室としており、作業者は立ち入りません。また、工場内の物品販売店舗への動線については、工場見学者が通過する時間帯に作業員が当該動線に立ち入らないよう管理し、作業員動線と工場見学者動線を分離した計画とします。(申請理由から抜粋)

基準 6 : 工場見学者の受入施設とみなされるもの

物品販売店舗の利用者は、蒸留施設の工場見学者に限定し一般開放しません。工場見学者にウイスキーの製造工程を体験、理解していただき、当該工場で生産したものを試飲していただくことにより、製品の PR をするための工場見学者受け入れ施設として設置します。また、主要な機能である工場施設 (=熟成庫・面積 : 3,136.18 m²) に対して、物品販売店舗の面積 (257.00 m²) は十分に小さく、工場見学者の受け入れ施設として最低限必要な面積としています。(申請理由から抜粋)

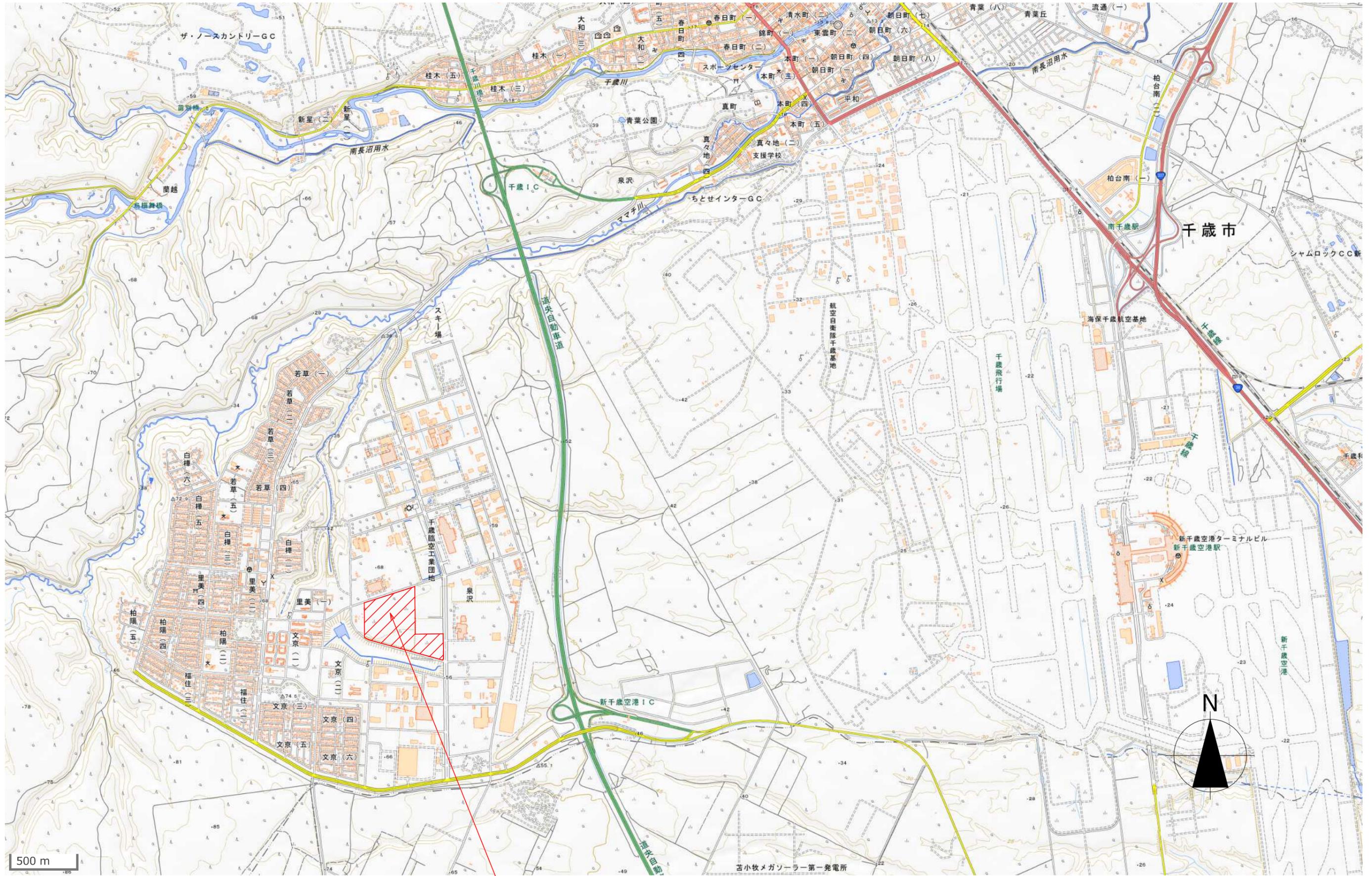
(3) 許可申請建築物の都市計画上の妥当性の判断

今回申請のあった工業専用地域の「物品販売店舗」は、上記(2)の6要件を満足することから、当該用途地域の指定目的を損なわず、周辺環境を害する恐れも少なく、企業の活性

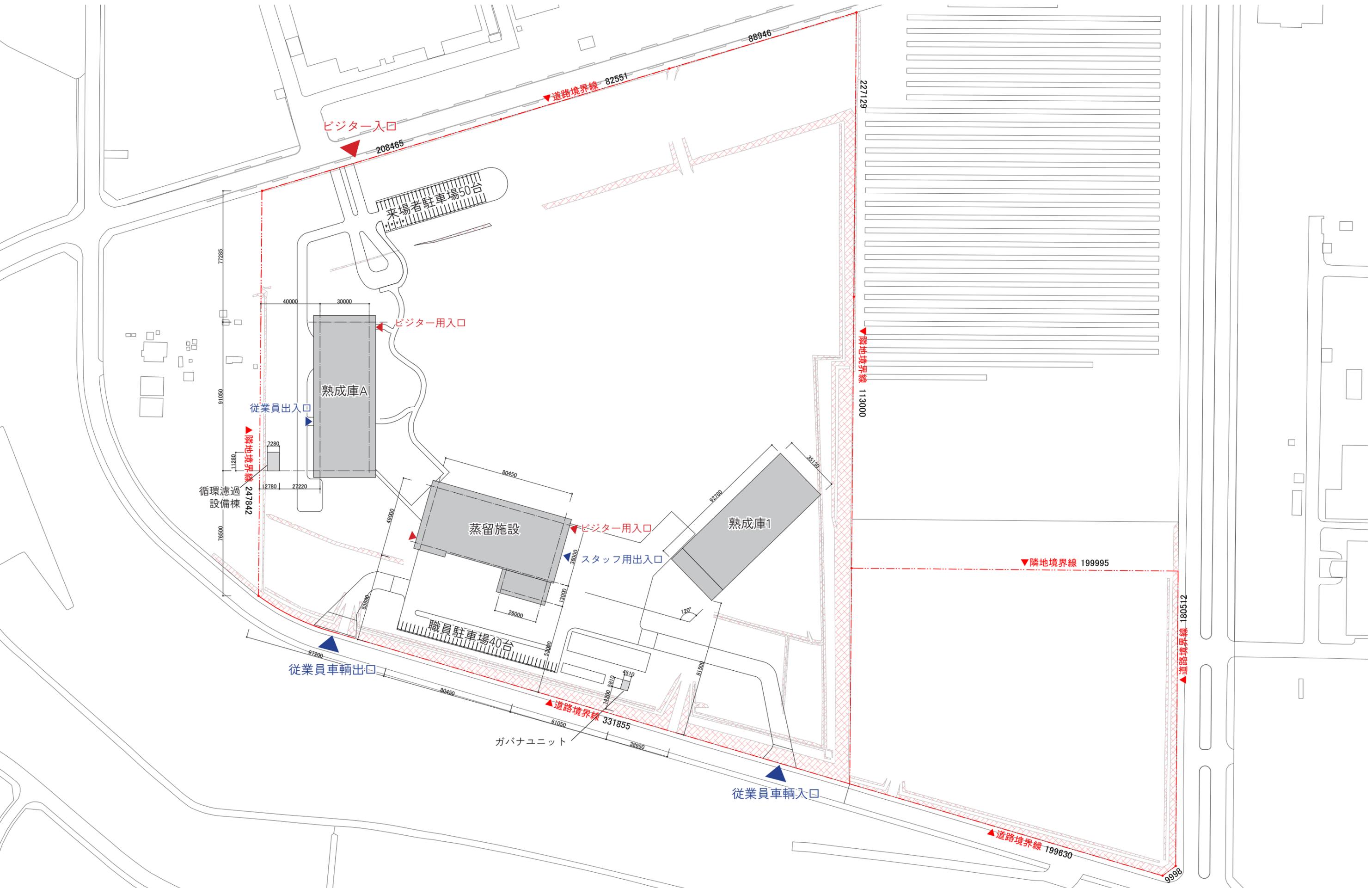
化を図る施設であると認められる。

また、上記（１）に示す千歳市第３期都市計画マスタープランに位置付ける多機能複合型工業地の形成に資するものである。

以上のことから、都市計画上、建築することについてやむをえないものと判断する。



計画地：千歳市泉沢1007-122、-239、-241、-277



DRAWN	SUBMISSION & REVISION		PROJECT TITLE	PROJECT No.	DRAWING TITLE	DRAWING No.	
	CHECKED	DD 50%					千歳ウイスキー蒸留所
	APPROVED	DD 100%					
	Revision A	配置図					
	Revision B		SCALE	DATE			
				1/2000 @ A3			