

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定により、都市計画を変更したので、同法第21条第2項の規定において準用する同法第20条第1項の規定により、次のとおり告示し、同条第2項の規定により、当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

令和3年11月1日

千歳市長 山口 幸太郎



記

- 1 都市計画の種類
千歳恵庭圏都市計画地区計画の変更
- 2 都市計画を定める土地の区域
名称 根志越第3地区地区計画
位置 千歳市幸福2丁目から幸福4丁目
(縦覧に供する都市計画の図書のとおり)
- 3 縦覧場所
千歳市企画部まちづくり推進課

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	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。
	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路については、当該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。
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅市街地として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	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。

2. 地区整備計画

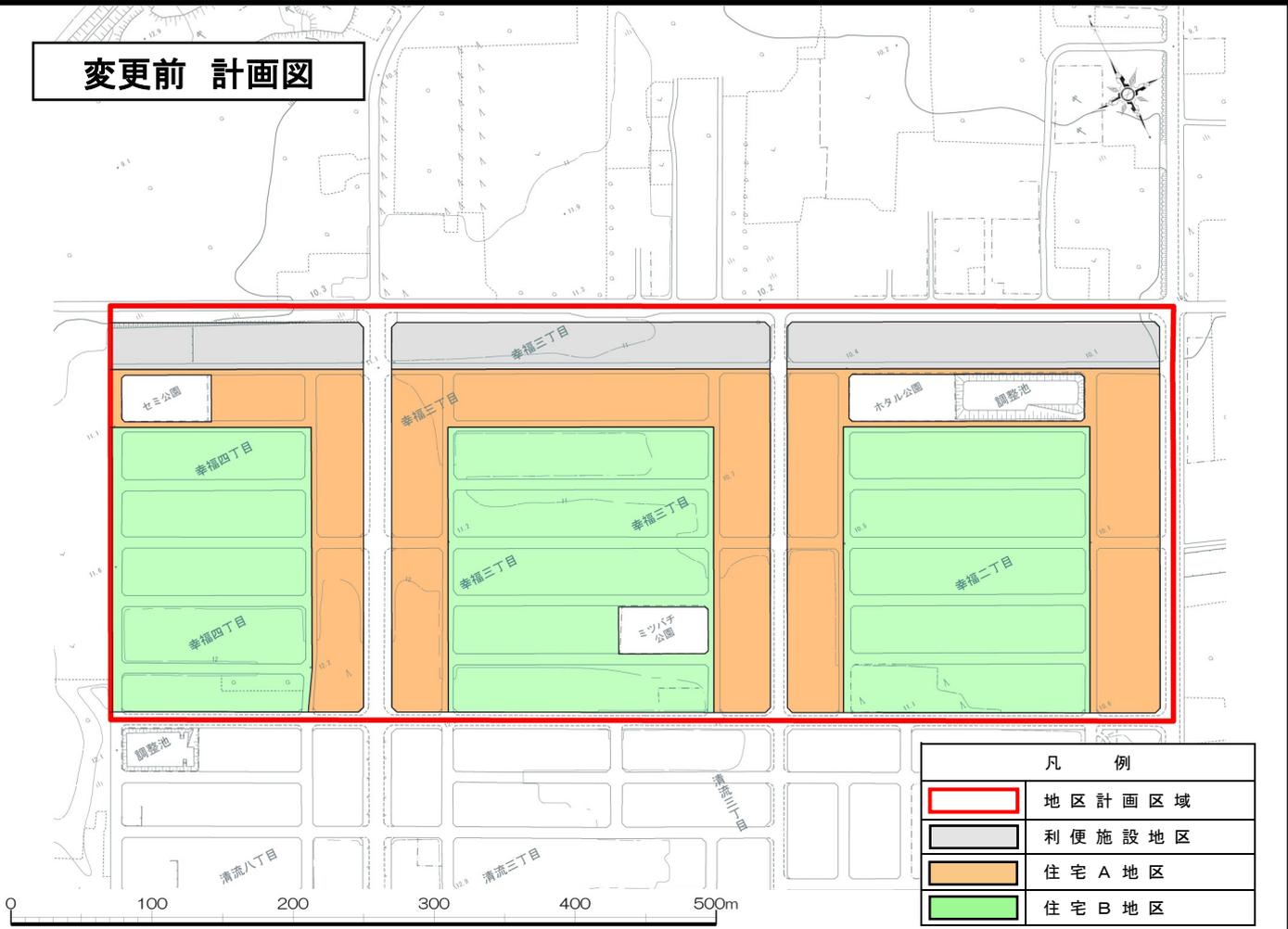
地区整備計画	地区の名称	根志越第3地区	
	地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり	
	地区整備計画の区域の面積	約18.7ヘクタール	
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	住宅A地区 (約8.6ha)	住宅B地区 (約10.1ha)
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二(に)項に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二(は)項に掲げるもの以外のもの(第二号及び第三号を除く。) 2 建築基準法別表第二(い)項第四号及び第七号に掲げるもの
	建築物の敷地面積の最低限度	180平方メートル	180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

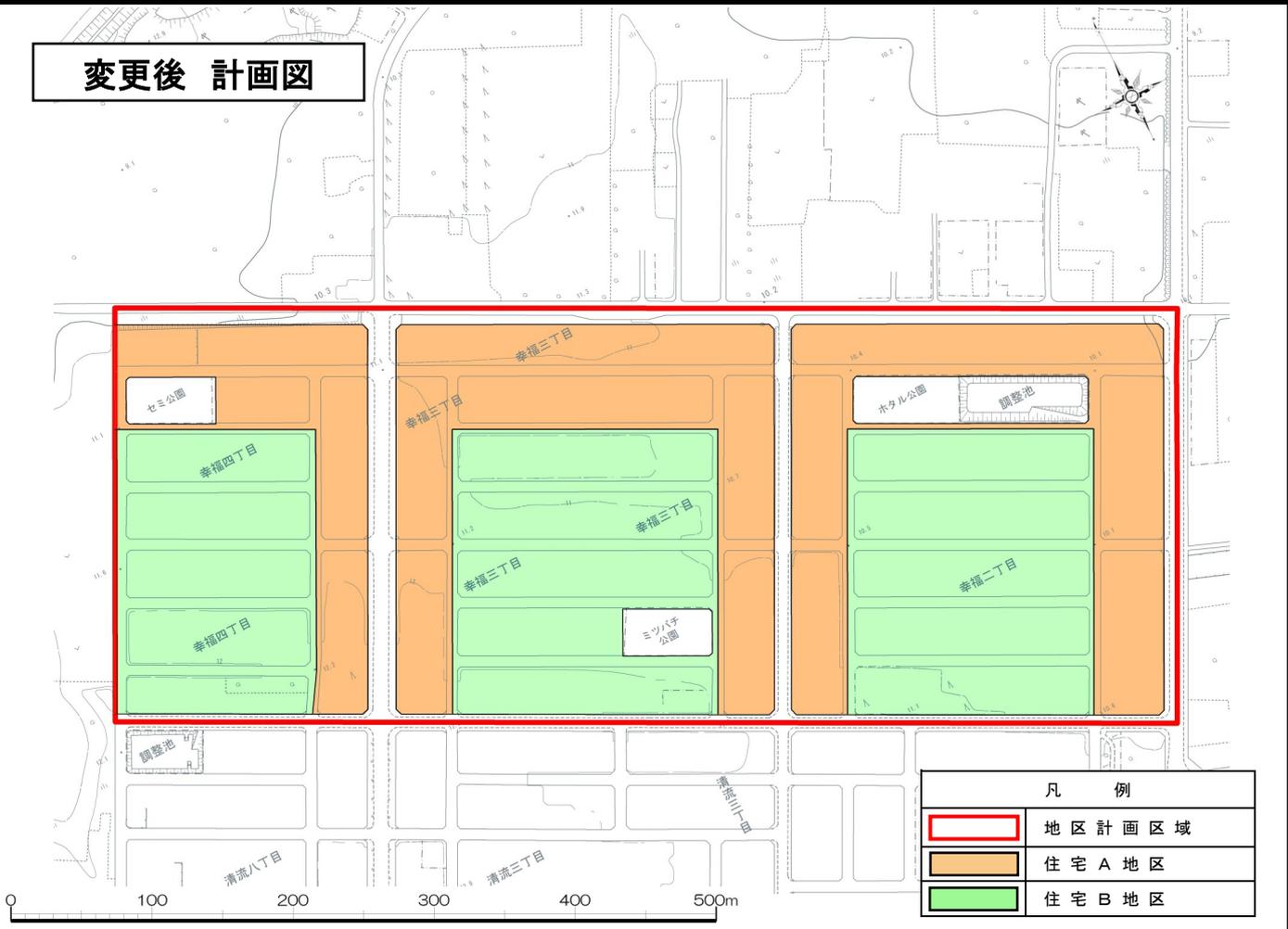
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、幸福地区の工業系用途地域に指定されている区域を住宅地へ用途転換を図る方針となったことから良好な住環境の形成のため用途地域の変更と併せて地区整備計画の区域の一部を変更する。

千歳恵庭圏都市計画根志越第3地区地区計画 新旧対象図

変更前 計画図



変更後 計画図



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
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備・開発・保全に関する方針</p> <p style="text-align: center;">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。 	<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、<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</u>「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。 5 「利便施設地区」にあつては、<u>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> 6 「住宅A地区」、「住宅B地区」にあつては、<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。</u>
<p style="text-align: center;">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>

2. 地区整備計画

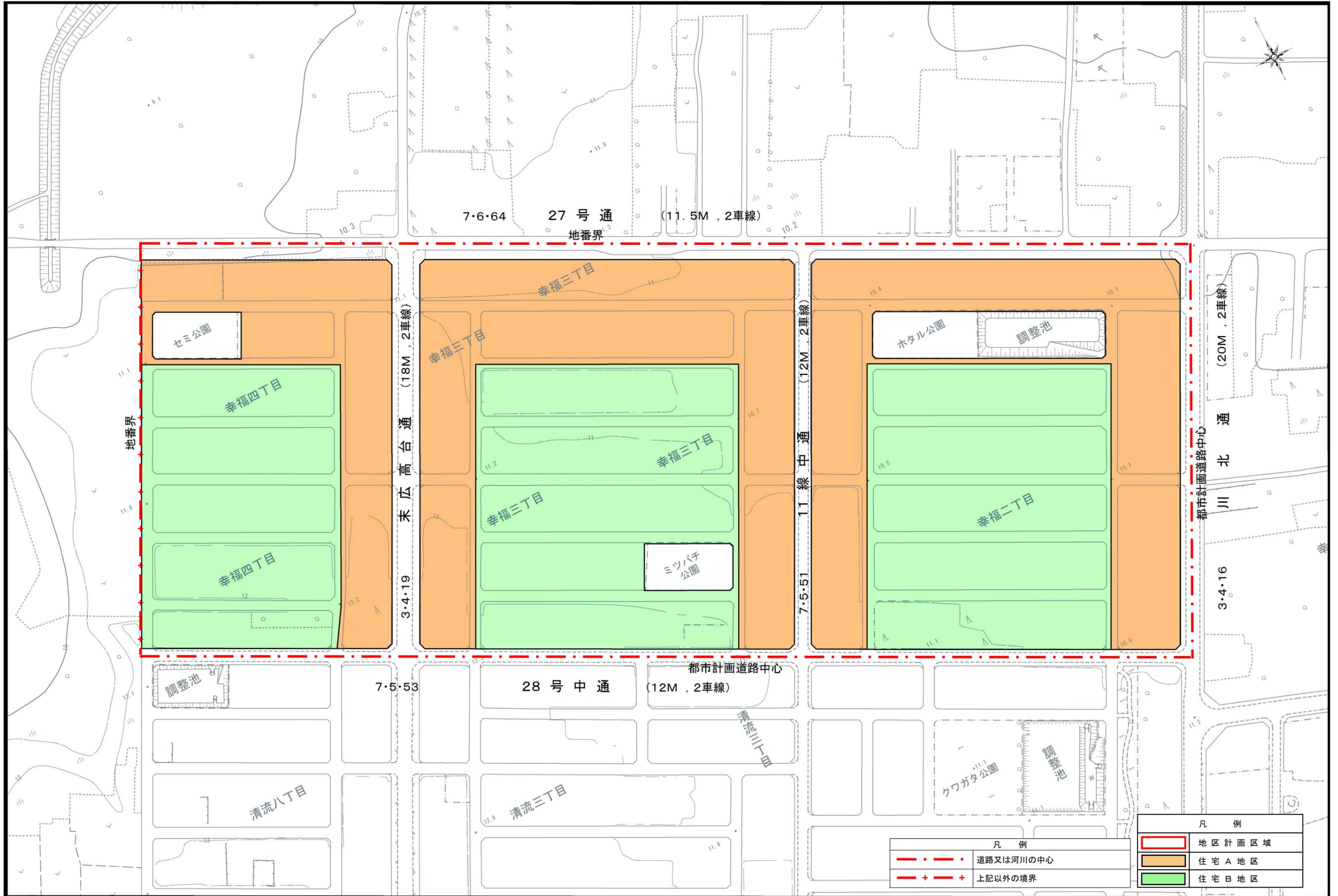
事 項	新	旧
地 区 の 名 称	根志越第3地区	根志越第3地区
地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり	計画図表示のとおり
地区整備計画の区域の面積	約18.7ヘクタール	約18.7ヘクタール
建築物等に関する事項 建築物の用途の制限	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	利便施設地区 (約2.4ha)
		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 1戸建専用住宅(建築基準法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」のうち1戸建のものをいう。) 2 建築基準法別表第二(イ)項第2号に掲げる兼用住宅で延べ面積の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 キャバレー、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(ロ)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

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。
	建築物の壁面の位置の制限		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。
	垣又はさくの構造の制限		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。

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。	

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。	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根志越第3地区地区計画 計画図



凡 例	
	地区計画区域
	住宅 A 地区
	住宅 B 地区

凡 例	
	道路又は河川の中心
	上記以外の境界

