

都市計画法(昭和43年法律第100号)第19条第1項の規定により、都市計画を決定したので、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 7年 10月 24日

千歳市長 横田 隆



記

- 1 都市計画の種類
千歳恵庭圏都市計画地区計画の決定
- 2 都市計画を定める土地の区域
位置 千歳市根志越地区の一部
(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

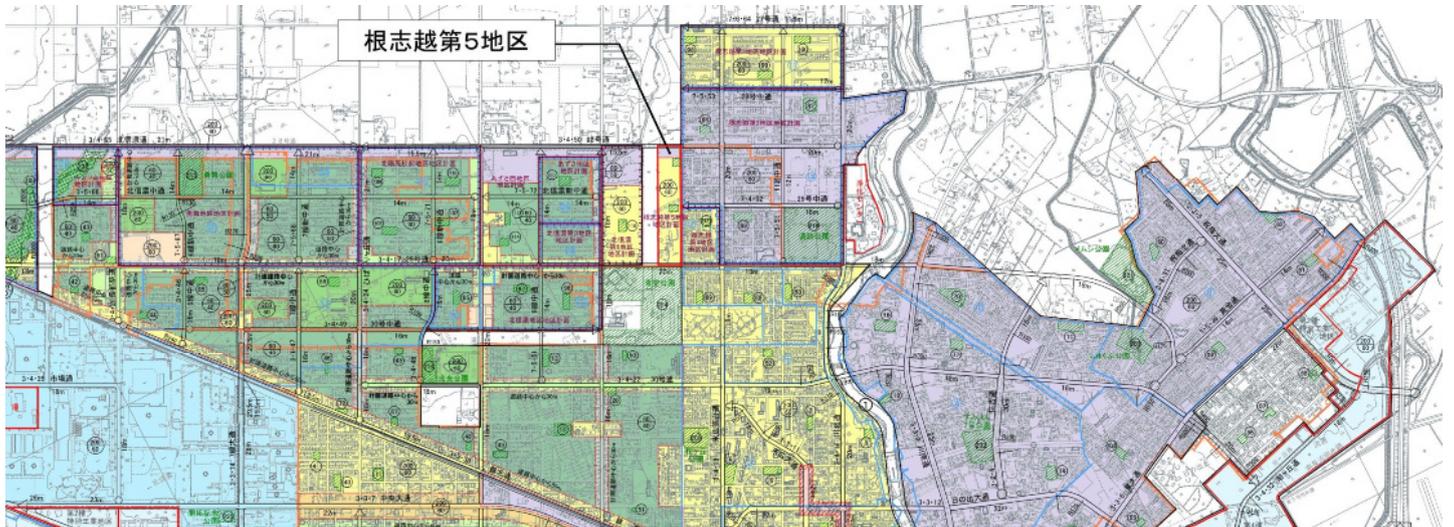
名 称	根志越第5地区地区計画	
位 置	千歳市根志越の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	6.1ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR千歳駅から北方約2.0キロメートルに位置しており、都市計画道路「28号通」と「29号通」に接した地区であり、宅地開発事業が進められている。</p> <p>そこで、本計画では、当該事業の事業効果の維持及び増進を図り、建築物の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止し、緑豊かでうるおいのある良好な住宅市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発・保全に関する方針	土地利用の方針	<p>当該宅地開発事業等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。
	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>
	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"> 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。
	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	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	<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 住宅 2 共同住宅、寄宿舎または下宿 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 店舗、飲食店その他これらに類するもの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 5 ホテル又は旅館 6 カラオケボックスその他これに類するもの 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 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 9 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 10 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 11 病院 12 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 13 自動車教習所 14 畜舎 15 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。） 16 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



凡 例	
—	都市計画区域
—	市街化区域境界線 (道路、河川等中心線による)
—	市街化区域境界線 (地番界、見通し線による)
—	用途地域境界線 (道路、河川等の中心線による)
—	用途地域境界線 (地番界、見通し線による)
用途地域	容積率・建ぺい率 (%)
第1種低層住居専用地域	60 40
第2種低層住居専用地域	80 50
第1種中高層住居専用地域	200 60
第2種中高層住居専用地域	200 60
第1種住居地域	200 60
第2種住居地域	200 60
準住居地域	200 60
近隣商業地域	200 80
商業地域	400 80
準工業地域	200 60
工業地域	200 60
工業専用地域	200 40
高度利用地区	200 60
準防火地域	
上段は容積率、下段は建ぺい率を示す	
—	都市計画道路
—	都市計画公園
—	都市計画緑地
—	都市計画河川
—	その他の都市計画施設
—	土地区画整理事業
—	市街地再開発事業区域
—	地区計画区域
—	D.I.D (平成27年国勢調査)
—	特別工業地区区域

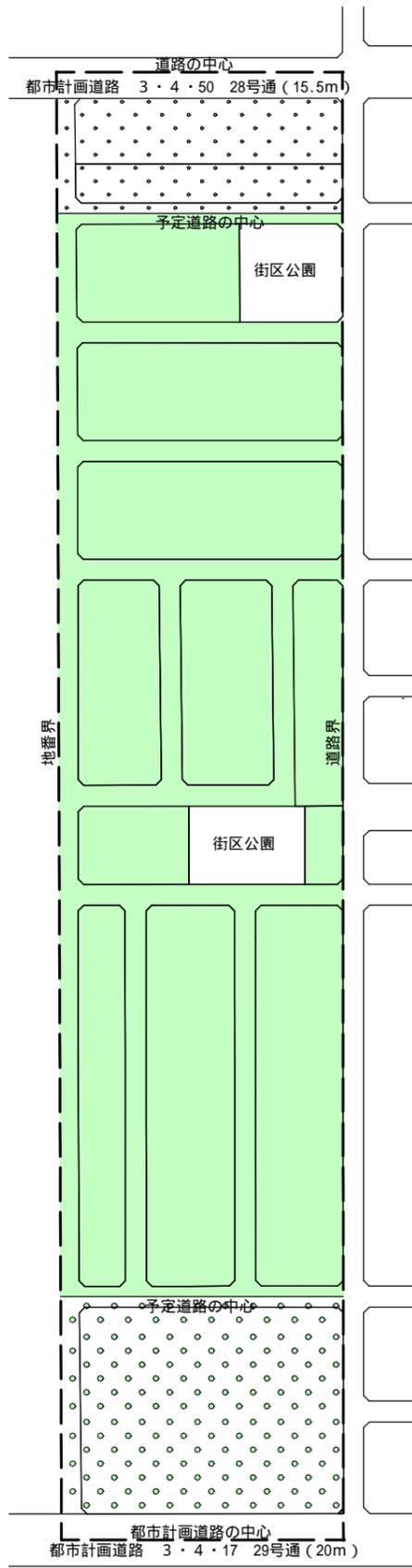


千歳恵庭圏都市計画地区計画の変更 (千歳市決定)
千歳市地区計画
総括図 No. 1
縮尺 1/15,000

1:15,000

千歳市役所

注：本図は一部省略図であるため、詳細については必ず縮尺通りに記入された図面を参照下さい。



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	