

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 7年 5月 28日

千歳市長 横田 隆一



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
位置 北信濃地区の一部
(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地区地区計画を定める区域は、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地区地区計画を定める区域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>

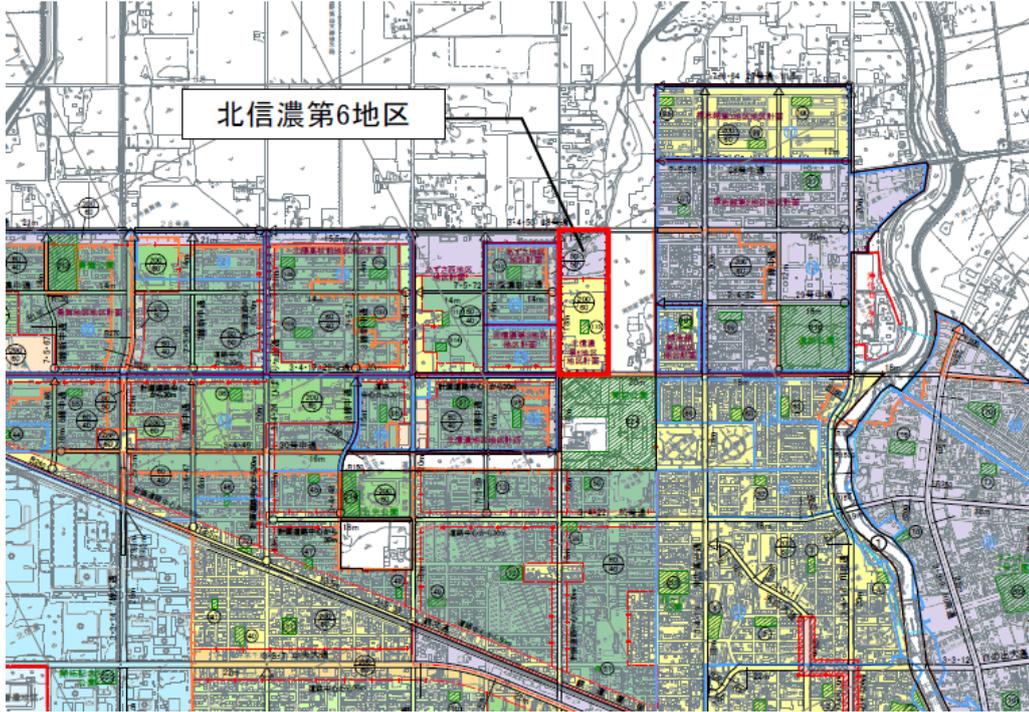
2. 地区整備計画

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。		

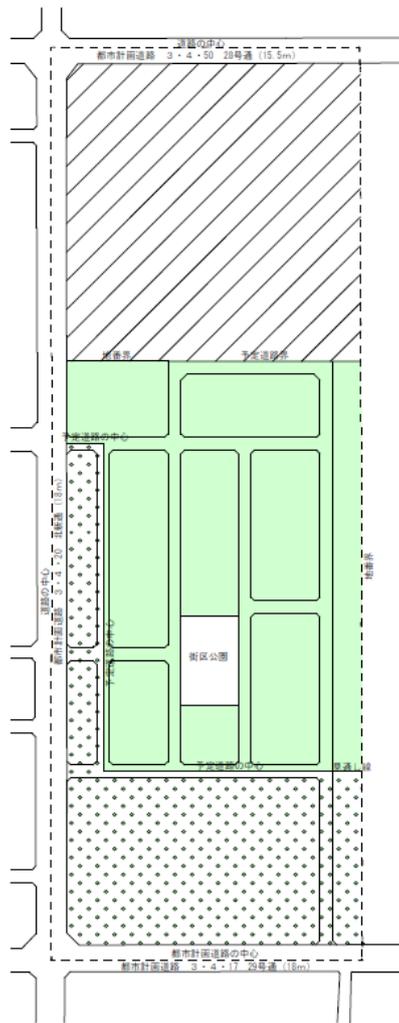
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	公共利便施設地区 (約3.3ha)	
		建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅</p> <p>2 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>3 兼用住宅</p> <p>4 店舗、飲食店その他これらに類する用途で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p> <p>5 ホテル又は旅館</p> <p>6 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</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及び周辺地区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



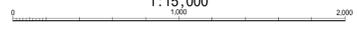
凡 例	
(黒線)	都市計画区域
(赤線)	市街化区域境界線 (道路、河川等中心線による)
(青線)	市街化区域境界線 (地番界、見通し線による)
(緑線)	用途地域境界線 (道路、河川等の中心線による)
(紫線)	用途地域境界線 (地番界、見通し線による)
用途地域	
(緑)	第1種低層住居専用地域 容積率 60 高さ 40
(黄緑)	第2種低層住居専用地域 80 50
(黄)	第1種中高層住居専用地域 200 60
(黄緑)	第2種中高層住居専用地域 200 60
(黄)	第1種住居地域 200 60
(黄)	第2種住居地域 200 60
(黄)	準住居地域 200 60
(黄)	近隣商業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

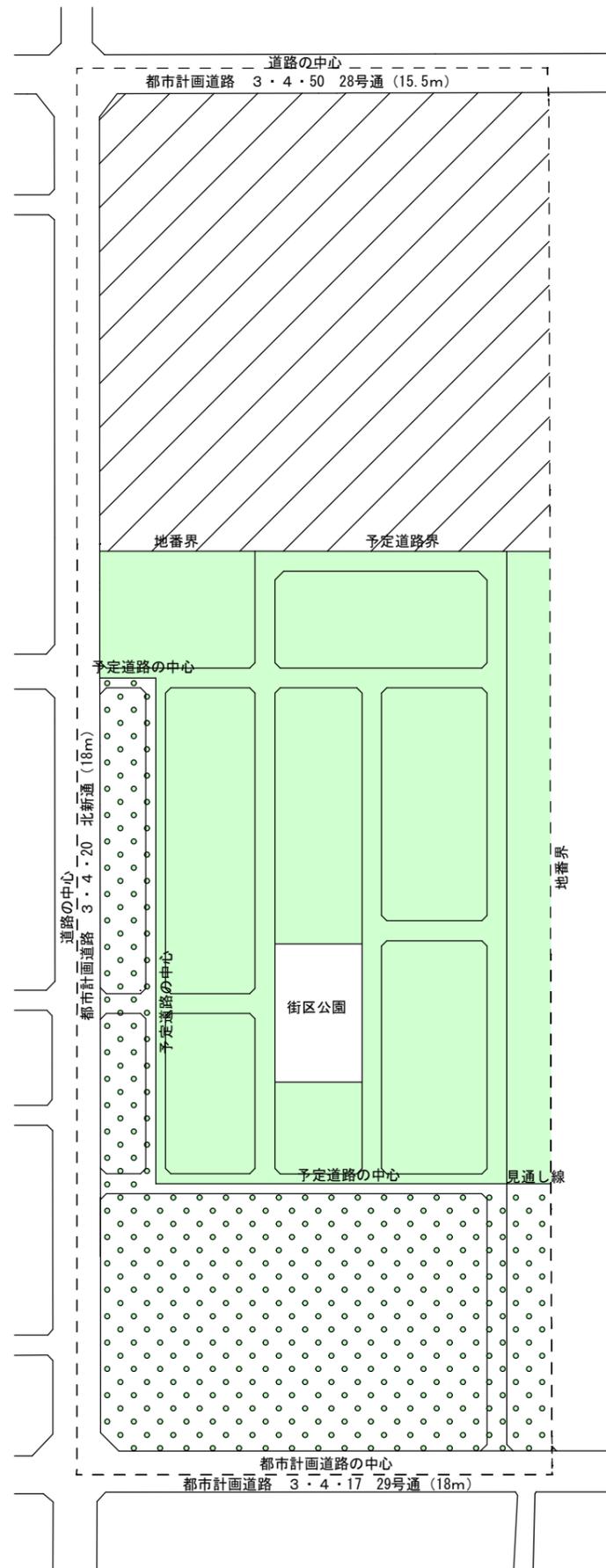


千歳市役所

1:15,000



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図に記入された図面を参照下さい。



凡 例	
	地区計画区域
計地区 画区 区整 域備	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	