

地区計画の届出における運用基準及び解釈



千歳市
令和3年4月 作成

目 次

1.	はじめに	1
(1)	地区計画とは.....	1
(2)	地区計画の内容.....	1
(3)	本書について.....	1
2.	地区計画の運用基準及び解釈.....	2
(1)	敷地面積の最低限度について.....	2
(2)	敷地が計画地区の2以上にわたる場合について.....	3
(3)	屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地について.....	4
(4)	刺激的な色彩又は装飾、一部地区の屋外広告物について.....	5
(5)	垣又はさくの構造の制限について.....	7

1. はじめに

(1) 地区計画とは

地区計画制度とは、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かなルールとして、住民参加により定める都市計画です。

(2) 地区計画の内容

地区計画は、名称、位置、区域、面積、方針及び地区整備計画を定めます。各地区の制限などの詳細内容については、それぞれの地区の『住みよいまちづくりを進めるために ～地区計画のあらまし～』をご覧ください。

(3) 本書について

本書は、各地区の地区計画の届出において、共通した部分の運用基準及び解釈について本市の考え方を示しております。なお、運用基準及び解釈については、地区により該当する制限内容が異なります。

2. 地区計画の運用基準及び解釈

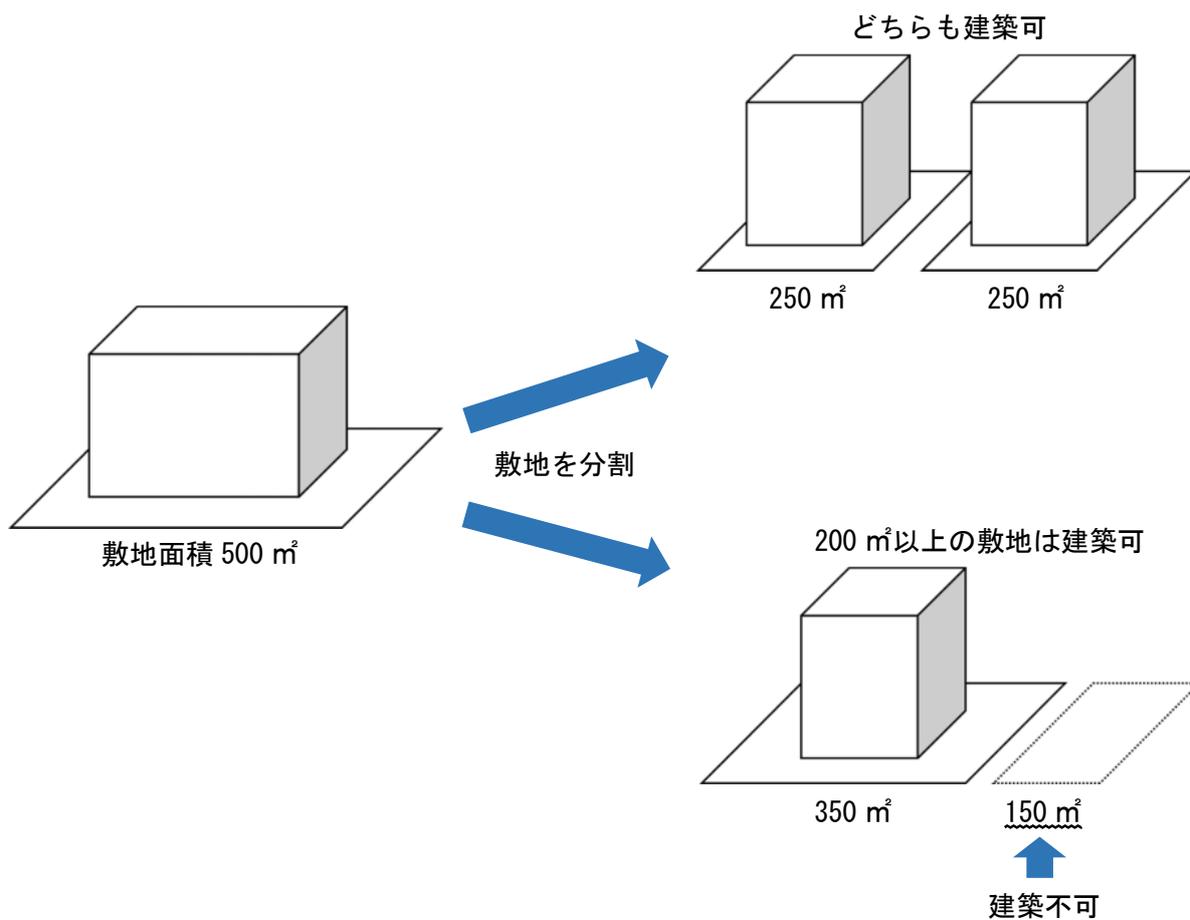
(1) 敷地面積の最低限度について

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、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」を次のとおり定めている地区があります。

建築物の敷地面積の最低限度

〇〇地区 〇〇㎡

敷地面積の最低限度が 200 ㎡の場合



(2) 敷地が計画地区の2以上にわたる場合について

建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合は次のとおりの取り扱いとなります。

その建築物又はその敷地の全部について当該敷地の過半の属する計画地区に係る規定を適用する。

- ① 対象となる規定
 - ・ 建築物の用途の制限
 - ・ 建築物の敷地面積の最低限度

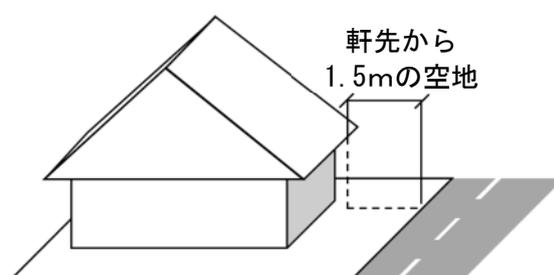
(3) 屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地について

「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、次のとおり定めている地区があります。

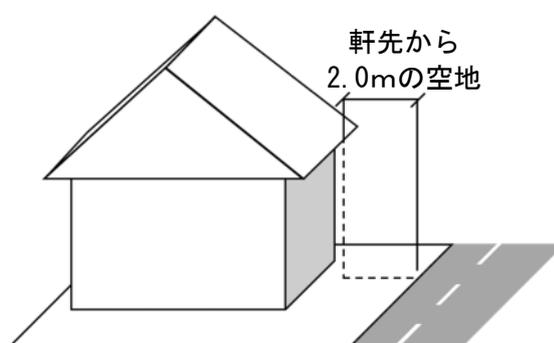
建築物の屋根は敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路側に傾斜する形態としてはならない。

① 落雪及びたい雪に必要な空地とは

軒先から道路境界線までの空地を指し、敷地の有効利用を図ることも考慮し、目安を次のとおりとしています。



平屋建ての場合



2階建ての場合

5%以下の屋根勾配、もしくは、雪止め金具を取り付ける等の氷雪の落下による危害を防止するための措置を行った場合は、無落雪屋根とみなしています。

ただし、落雪及びたい雪に必要な空地は、雪質、外気温、屋根材など様々な条件で変わるため、建築を計画する際は十分に余裕を持った空地としてください。

(4) 刺激的な色彩又は装飾、一部地区の屋外広告物について

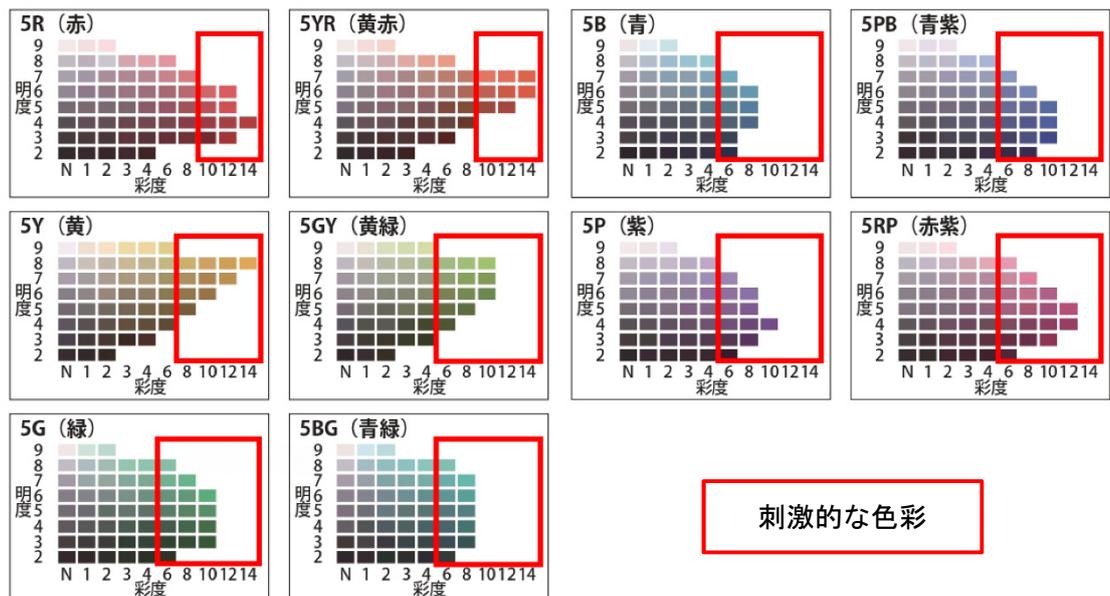
周辺環境と調和し、秩序ある景観形成が図られるよう、「建築物等の形態又は意匠の制限」を次のとおり定めている地区があります。

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。

① 刺激的な色彩

- ・ R (赤)、Y R (黄赤)系の色相：彩度8を超えるもの
- ・ Y (黄)系の色相：彩度6を超えるもの
- ・ 上記以外の色相：彩度4を超えるもの

② 刺激的な色彩の範囲（等色相面）



※上図は、正確な色ではないため、実際の色は色票により確認してください。

ただし、建築物等本体のいずれかの立面（建築物の1つの面における鉛直投影面積）で、当該立面の5分の1以下の範囲で刺激的な色彩を用いることができます。

③ 平和地区とオフィス・アルカディア地区の屋外広告物

平和地区とオフィス・アルカディア地区の屋外広告物については、新千歳空港アクセス沿道形成ガイドラインにおける理念と整合を図り、美観、風致を損なわない基準を次のとおりとします。

広告物の種類	美観、風致を損なわない基準
地上広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 表示総面積 150 m²以下 ・ 1面あたりの表示面積は 40 m²以下 ・ 高さは 15m以下
屋上広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 表示総面積 300 m²以下 ・ 1面あたりの表示面積は 150 m²以下 ・ 高さは地上から 15mを超える場合は、建物の高さの 2/3 又は、屋上取り付け面から 15mのうち、小さい数値以下 ※詳しくは下表による。
壁面広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 表示面積は取り付け面の 1/3 又は 50 m²のうち小さい数値以内

屋上広告物の高さ基準一覧

建築物の高さ (A)	広告物の高さ (B)	合計の高さ
0 mを超え 9 m未満	(15 - A) m以下	15m以下
9 m	6 m以下	15m以下
9 mを超え 22.5m未満	(A × 2/3) m以下	(A × 5/3) m以下
22.5m	15m以下	37.5m以下
22.5mを超える	15m以下	(A + 15) m以下

(5) 垣又はさくの構造の制限について

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次のとおり定めている地区があります。

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。

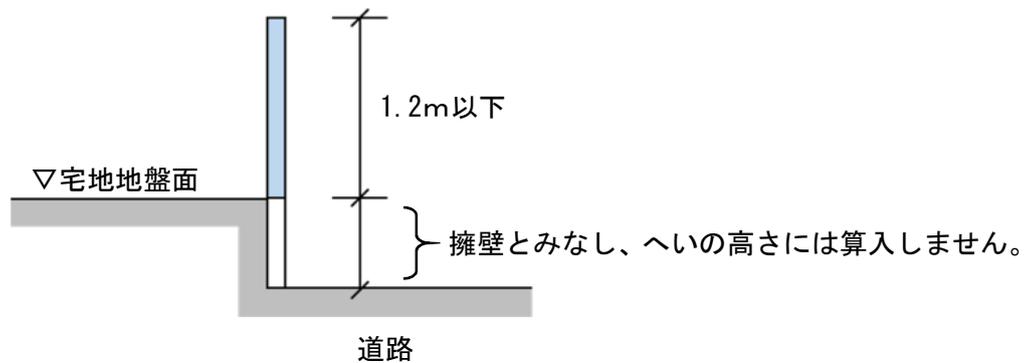
① へいとは

敷地境界線より1m未満の範囲内に設置される家や敷地などの境界とする囲いとします。

また、木製フェンスや鋼製フェンスもへいとしてみなします。

② へいの高さ

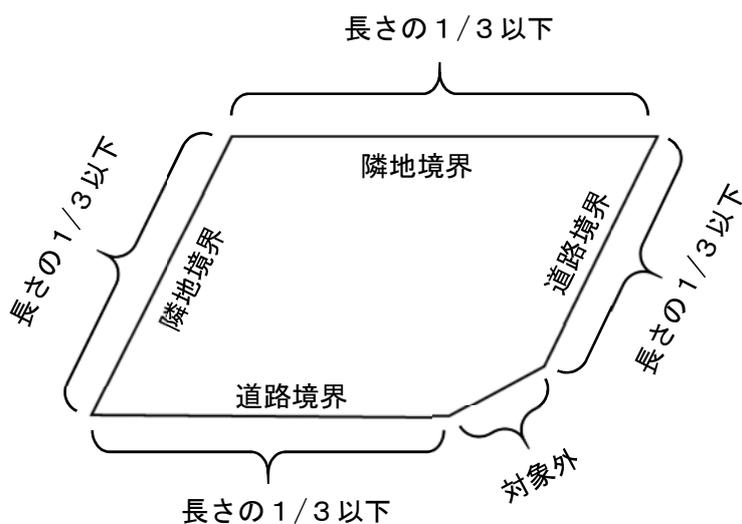
へいの高さは、宅地地盤面からの高さとしします。



③ 1.2mを超えるへいを設ける場合の範囲

プライバシー等の観点から、一部目隠しとして高さが1.2mを超えるへいを地区計画の趣旨に反しない範囲で設けることが可能です。

それぞれの敷地境界線ごとに1辺の長さの3分の1以下までは、1.2mを超えたへいを設けることができます。ただし、隅切り部分は1.2mを超えることはできません。



④ 門扉・門柱等

門扉・門柱等の出入口については、へいの高さの規定について適用対象外です。

ご不明な点、ご質問は下記までお願いします。

千歳市 企画部 まちづくり推進課

〒066-8686 千歳市東雲町2丁目34番地
(0123) 24-0461