

令和7年度 第2回

# 千歳市都市計画審議会議案

日 時 令和7年8月21日(木) 午後3時00分

場 所 千歳市議会棟大会議室

## 令和7年度 第2回 千歳市都市計画審議会 議事

### 【諮問事項】

- (1) 千歳恵庭圏都市計画区域区分の変更について
- (2) 千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更について
- (3) 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）
- (4) 千歳恵庭圏都市計画公園の変更について
- (5) 千歳恵庭圏都市計画下水道の変更について

### 【報告事項】

- (1) 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の中間見直し及び区域区分の変更（計画ビジョンフレーム）について
- (2) 「千歳市第3期都市計画マスタープラン」の部分改訂について

## 諮問事項

- (1) 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



## 諮問事項

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

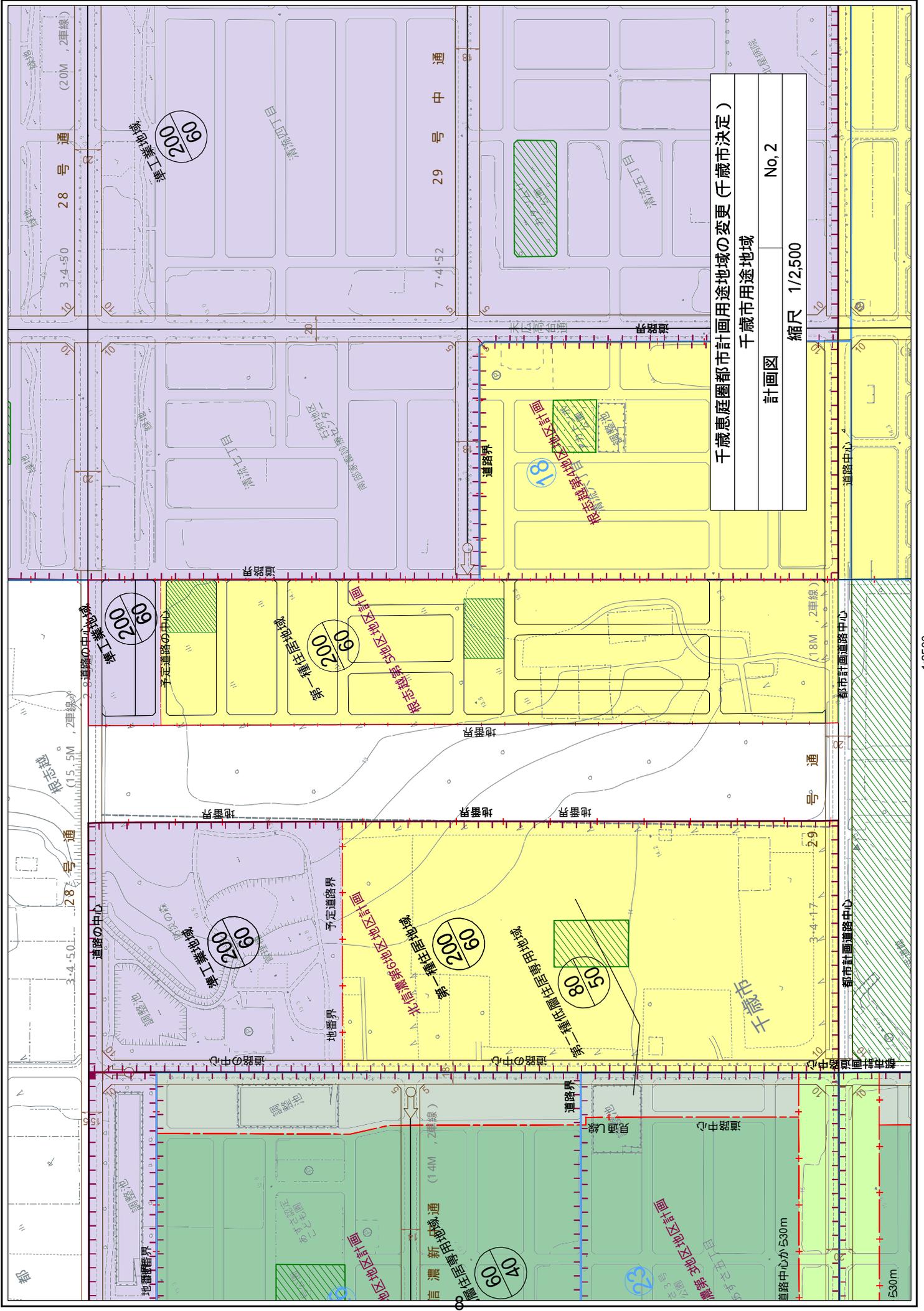
「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

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	
						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





千歳市用途地域  
 千歳市用途地域の変更(千歳市決定)  
 計画図  
 No.2  
 縮尺 1/2,500

## 諮問事項

- (3) 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

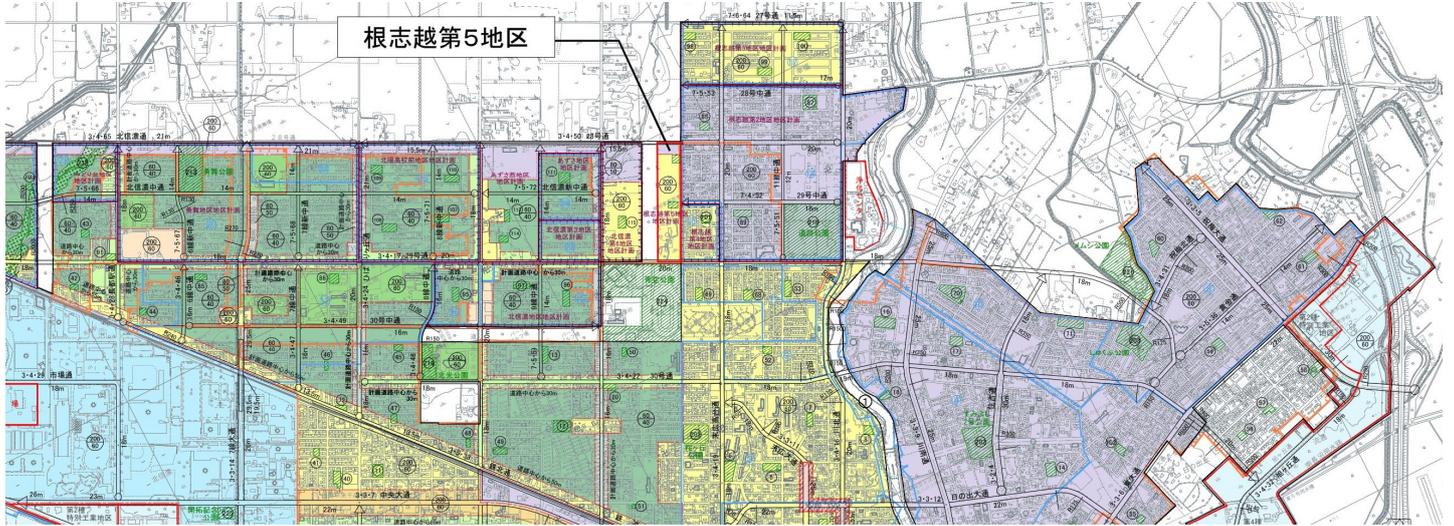
名 称	根志越第5地区地区計画
位 置	千歳市根志越の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	6.1ヘクタール
地区計画の目標	<p>本地区は、JR千歳駅から北方約2.0キロメートルに位置しており、都市計画道路「28号通」と「29号通」に接した地区であり、宅地開発事業が進められている。</p> <p>そこで、本計画では、当該事業の事業効果の維持及び増進を図り、建築物の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止し、緑豊かでうるおいのある良好な住宅市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発・保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>当該宅地開発事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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
	<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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>「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。</li> <li>「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。</li> <li>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。</li> </ol>
	<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

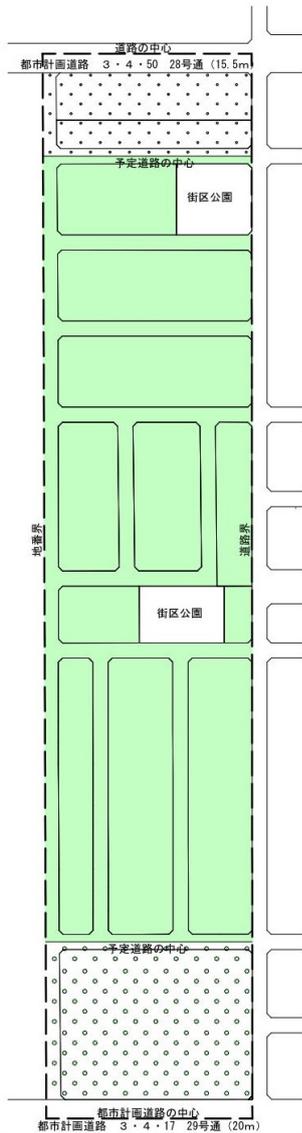
地区整備計画	地区の名称	根志越第5地区	
	地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり	
	地区整備計画の区域の面積	約5.6ヘクタール	
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	沿道地区 (約0.9ha)	住宅地区 (約4.2ha)
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 2 公衆浴場 3 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 4 自動車教習所 5 建築基準法別表第2(に)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

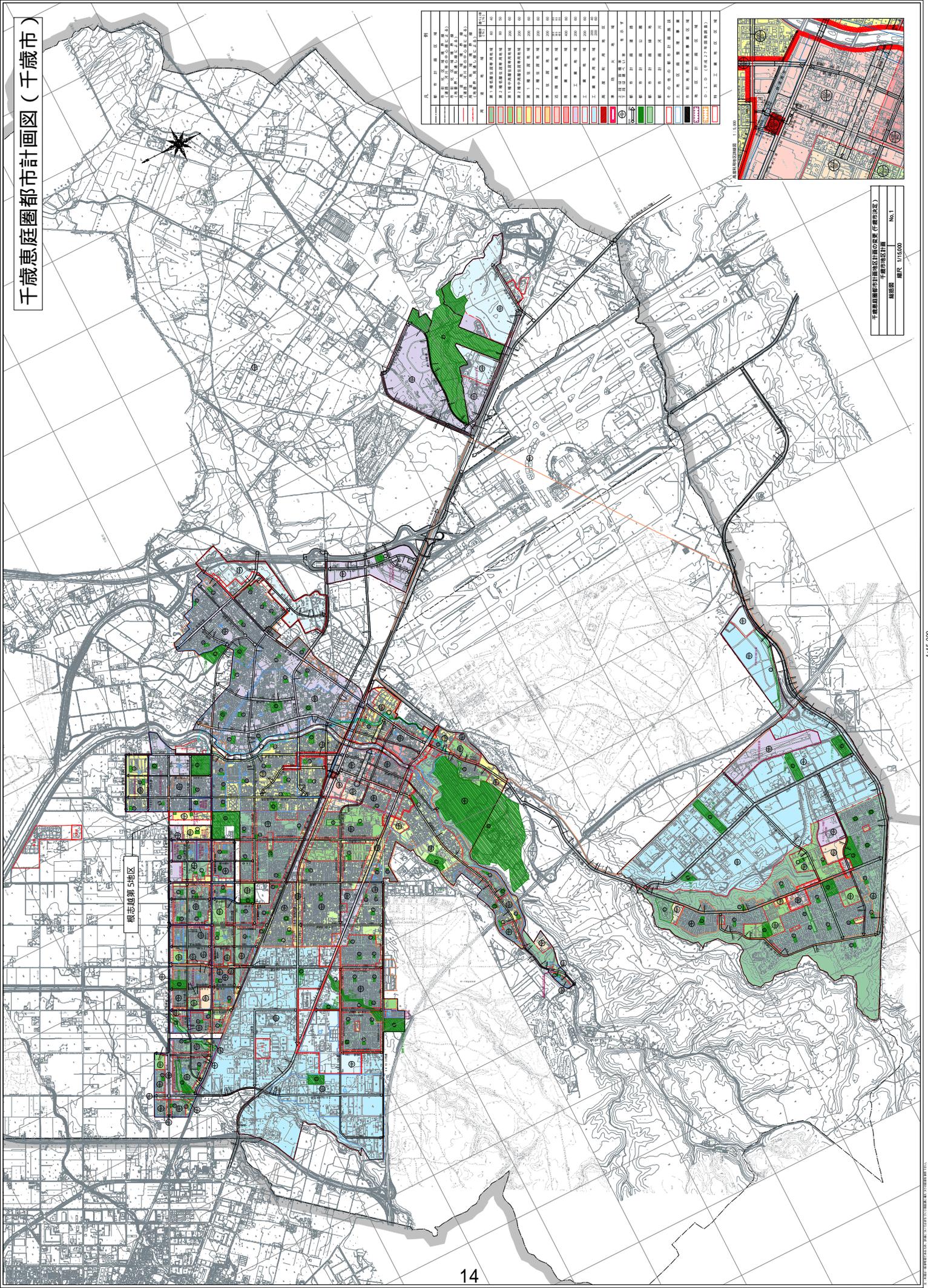


計画図



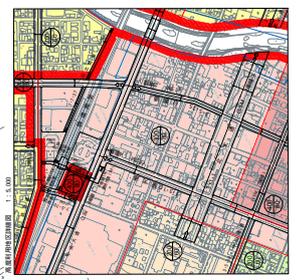
凡 例	
	地区計画区域
	沿道地区
	住宅地区
	便利施設地区

千歳恵庭圏都市計画図（千歳市）



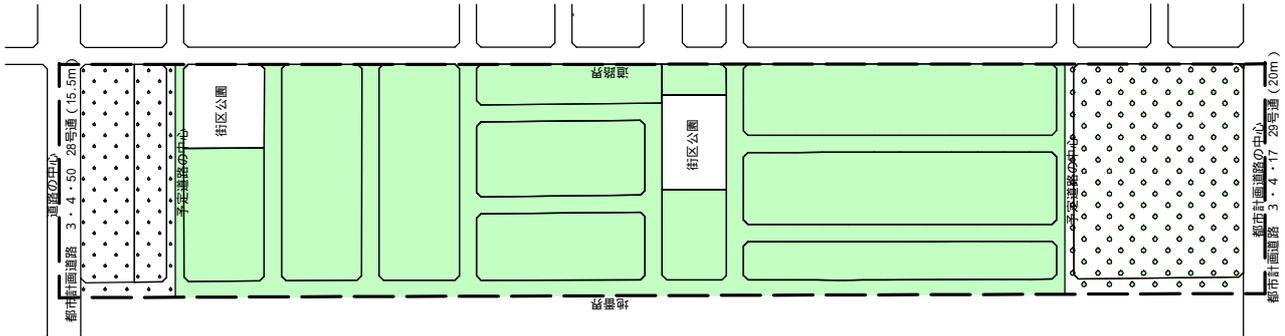
根志越第5地区

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	第四種住居地域	オレンジ
⑤	第五種住居地域	赤
⑥	第六種住居地域	紫
⑦	第七種住居地域	青
⑧	第八種住居地域	水色
⑨	第九種住居地域	淡青
⑩	第十種住居地域	白
⑪	第一種商業地域	黒
⑫	第二種商業地域	紫
⑬	第三種商業地域	青
⑭	第四種商業地域	水色
⑮	第五種商業地域	淡青
⑯	第六種商業地域	白
⑰	第一種工業地域	赤
⑱	第二種工業地域	紫
⑲	第三種工業地域	青
⑳	第四種工業地域	水色
㉑	第五種工業地域	淡青
㉒	第六種工業地域	白
㉓	第一種遊園地域	緑
㉔	第二種遊園地域	黄緑
㉕	第三種遊園地域	黄
㉖	第四種遊園地域	オレンジ
㉗	第五種遊園地域	赤
㉘	第六種遊園地域	紫
㉙	第七種遊園地域	青
㉚	第八種遊園地域	水色
㉛	第九種遊園地域	淡青
㉜	第十種遊園地域	白
㉝	第一種緑地	緑
㉞	第二種緑地	黄緑
㉟	第三種緑地	黄
㊱	第四種緑地	オレンジ
㊲	第五種緑地	赤
㊳	第六種緑地	紫
㊴	第七種緑地	青
㊵	第八種緑地	水色
㊶	第九種緑地	淡青
㊷	第十種緑地	白
㊸	第一種公園	緑
㊹	第二種公園	黄緑
㊺	第三種公園	黄
㊻	第四種公園	オレンジ
㊼	第五種公園	赤
㊽	第六種公園	紫
㊾	第七種公園	青
㊿	第八種公園	水色
㊿	第九種公園	淡青
㊿	第十種公園	白



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
	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	

## 諮問事項

(4) 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

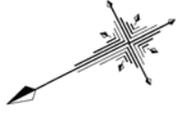
「区域は計画図表示のとおり」

### 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。



# 計画面図 (あずさ8号公園)



585-1

585-3

586-3

586-2

①

②

③

588-1

588-9

⑤

④

区域界	区分
①～②	地番界 (市道敷地界)
②～③	地番界 (市有地界)
③～④	地番界 (民有地界)
④～⑤	地番界 (市道敷地界)
⑤～①	地番界 (民有地界)

## 凡例

	都市計画公園決定区域
	地番界 (市道敷地界)
	地番界 (民有地界)

千歳恵庭圏都市計画公園

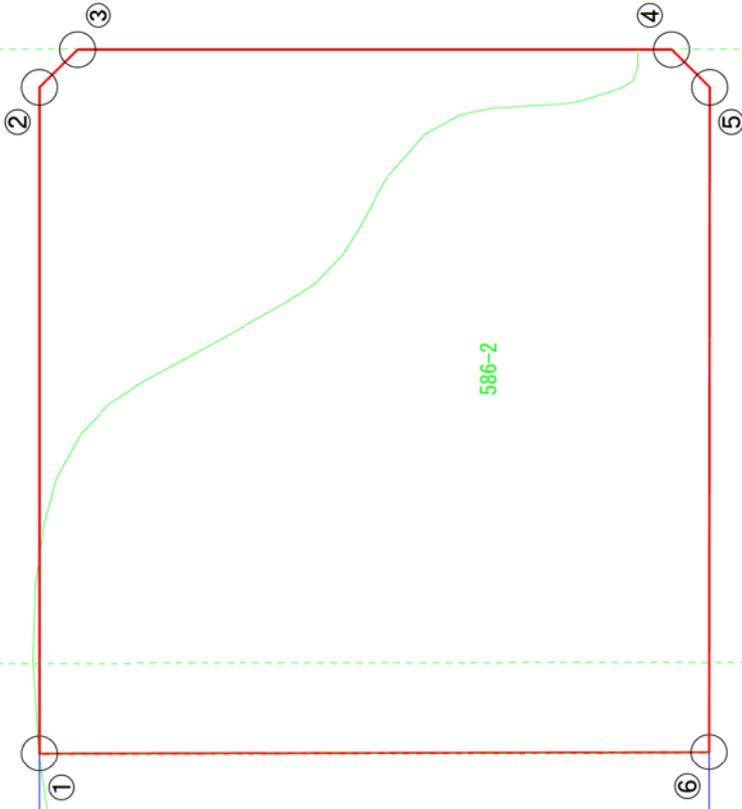
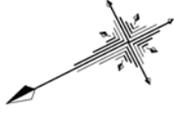
2・2・116 あずさ8号公園

計画面図 No. 2-1

縮尺 1/300

# 計 画 図

(あずさ9号公園)



区域界	区 分
①～⑥	地番界 (市道敷地界)
⑥～①	地番界 (市有地界)

## 凡 例

	都市計画公園決定区域
	地番界 (市道敷地界)
	地番界 (民地界)

千歳恵庭圏都市計画公園

2・2・117 あずさ9号公園

計画図 No. 2-2

縮尺 1/300

## 諮問事項

(5) 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)	



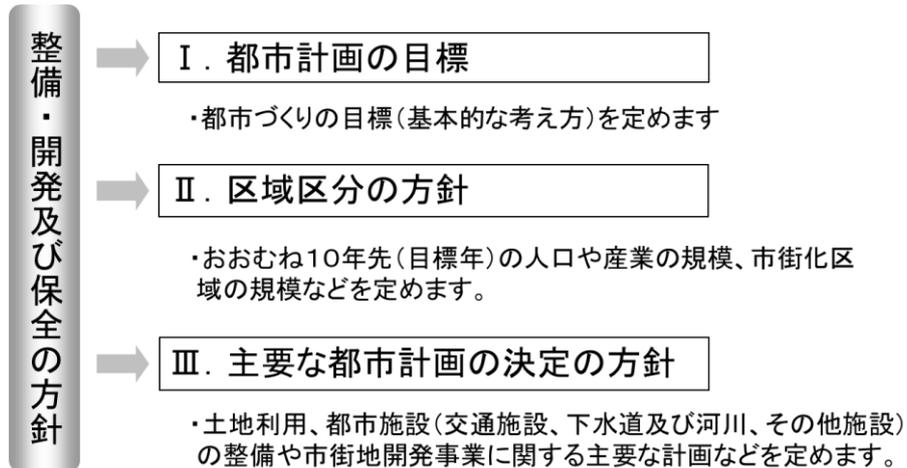


## 報告事項

- (1) 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の中間見直し及び区域区分の変更（計画ビジョンフレーム）について

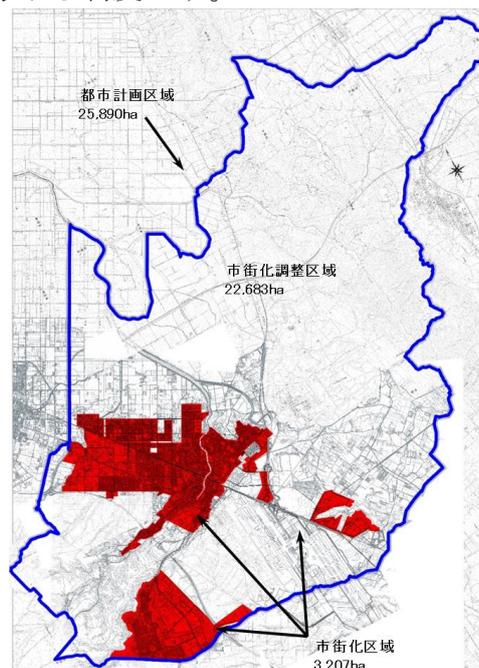
## 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、都市計画法（第6条の2）に基づき都市計画区域ごとに北海道が定める都市計画であり、総合的な方針として次の事項を定めます。



## 区域区分とは

「区域区分」とは、都市計画区域内において無秩序な市街化を防止し、健全で秩序ある発展を図るため、市街化を促進していく「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」に分ける制度です。



## 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の中間見直し及び区域区分の変更（計画ビジョンフレーム）について

### 1. 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下、「整・開・保」とする。）について、千歳市は恵庭市とあわせ、千歳恵庭圏都市計画区域として令和3年3月に策定され、令和12年を目標年とした計画となっており、今回の見直しは令和11年から令和12年にかけて実施する予定となっております。「整・開・保」には長期的な安定が求められる一方で、必要に応じて弾力的かつ機動的な対応も求められることから、次世代半導体企業の立地等の社会情勢の変化に対応するため、定時見直しと次回定時見直しのほぼ中間にあたる令和7年から令和8年にかけて中間見直しを実施することとなりました。

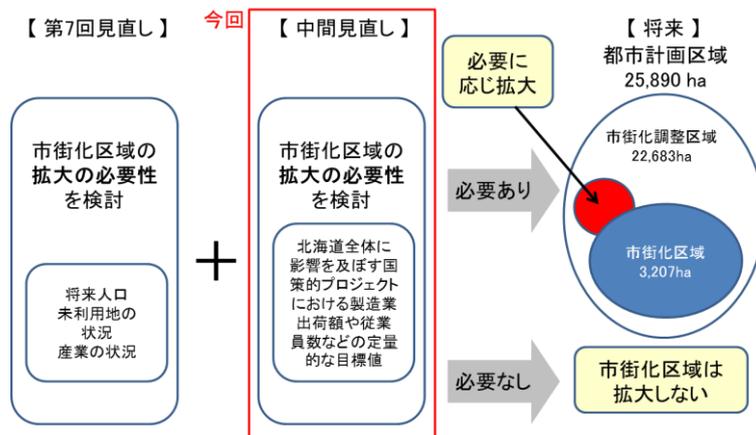
中間見直しの対象は、都市計画の決定の方針（住宅地、商業地、工業地及び市街化調整区域における土地利用方針のほか、道路、公園、下水道等の位置づけ等）を基本とし、定時見直し時に示した「都市計画の目標」や、市街化区域の概ねの規模を示した「区域区分を定める際の方針」などについて、定時見直し時には想定されていなかったプロジェクト等により、既成市街地内での対応が困難で、計画ビジョンフレームによる区域区分の変更を行う必要がある場合に限り見直しの対象されております。

### 2. 区域区分の変更（計画ビジョンフレーム）

計画ビジョンフレームとは、次世代半導体企業の立地など、昨今の社会情勢の変化を踏まえ、定時見直し以後に立ち上がった国策的プロジェクト等の定時見直し時には反映されていない施策等への対応に限り、製造業出荷額や従業員数などの定量的な目標値等から新たな市街地規模を設定し、随時編入による区域区分の変更が可能となります。

計画ビジョンフレームは、次の要件を全て満たすものが対象となります。

- ・ 区域区分の定時見直し（令和3年3月）以後に立ち上がったもの
- ・ 北海道全体に影響を及ぼす国策的プロジェクト等であること
- ・ 製造業出荷額や従業員数など、市街化区域の規模の設定にあたり必要となる定量的な目標値を示したもの



都市計画変更のスケジュール（予定）

・北海道下協議	～令和7年10月下旬
・関係機関協議	～令和8年1月下旬
・千歳市都市計画審議会（予備審）	1月下旬
・北海道へ案の申し出	2月下旬
・パブリックコメントの募集（北海道）	3月上旬
・北海道都市計画審議会（予備審査）	5月下旬
・案の縦覧	8月中旬
・千歳市都市計画審議会（本審査）	8月下旬
・北海道都市計画審議会（本審査）	9月上旬
・決定告示（北海道）	10月中旬

## 報告事項

(2)「千歳市第3期都市計画マスタープラン」  
の部分改訂について



## 社会情勢の変化

Rapidus 社の立地を契機とした関連企業の立地や、それによる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んでおります。また、国が示している都市計画運用指針では、インターチェンジなどの周辺において工場などといった産業の立地等のための土地利用は、必ずしもコンパクトなまちづくりに反するものではないこと、それらの地域への一定水準の市街地形成を確保するため、誘導・支援を図るべきであることが示されております。

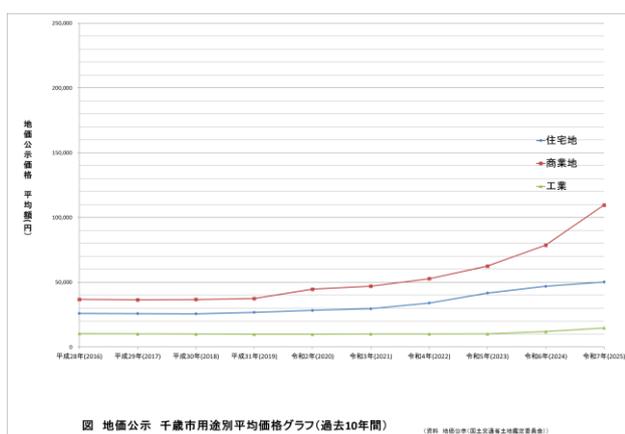
## 各工業団地の分譲率や土地の平均価格

全工業団地の分譲率は、令和7年7月1日時点で94.1%となっており、地価公示や地価調査による住宅地や商業地の価格は、上昇を続けております。

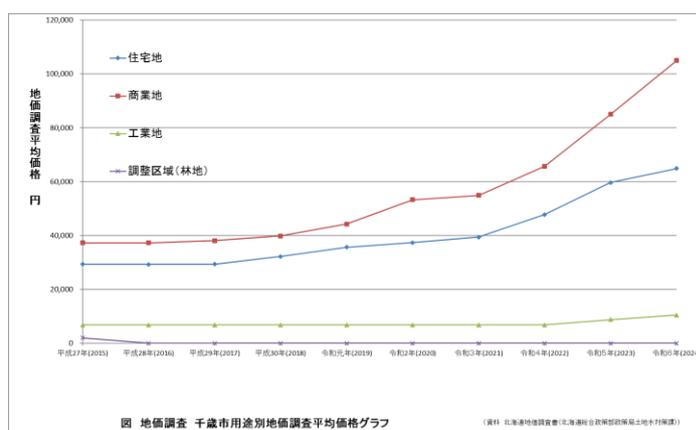
工業団地分譲状況

令和7年7月1日現在

区分	総面積	可処分面積 (A)	分譲済面積【1ヘクタール未満】 (B)	分譲率 (%)	未分譲面積 (A)-(B)
第1工業団地	55.66	47.98	47.98	100.00	0.00
第2工業団地	83.00	64.59	64.59	100.00	0.00
第3工業団地	94.23	78.30	78.30	100.00	0.00
第4工業団地	38.42	31.38	29.85	95.14	1.53
臨空工業団地	433.80	214.27	199.78	93.24	14.49
サイエンスパーク	12.38	8.95	7.94	88.78	1.00
穂志緑業務団地	6.96	6.45	5.88	90.92	0.59
千歳美々ワールド	147.50	115.82	114.81	99.13	1.01
流通業務団地	52.67	30.21	28.33	93.79	1.88
千歳オフィス-アルカディア	39.44	29.82	29.82	100.00	0.00
新千歳空港ロジスティクスセンター	45.75	33.58	15.05	44.82	18.53
計	1,009.81	661.35	622.33	94.10	39.02



地価公示 (H28～R7)



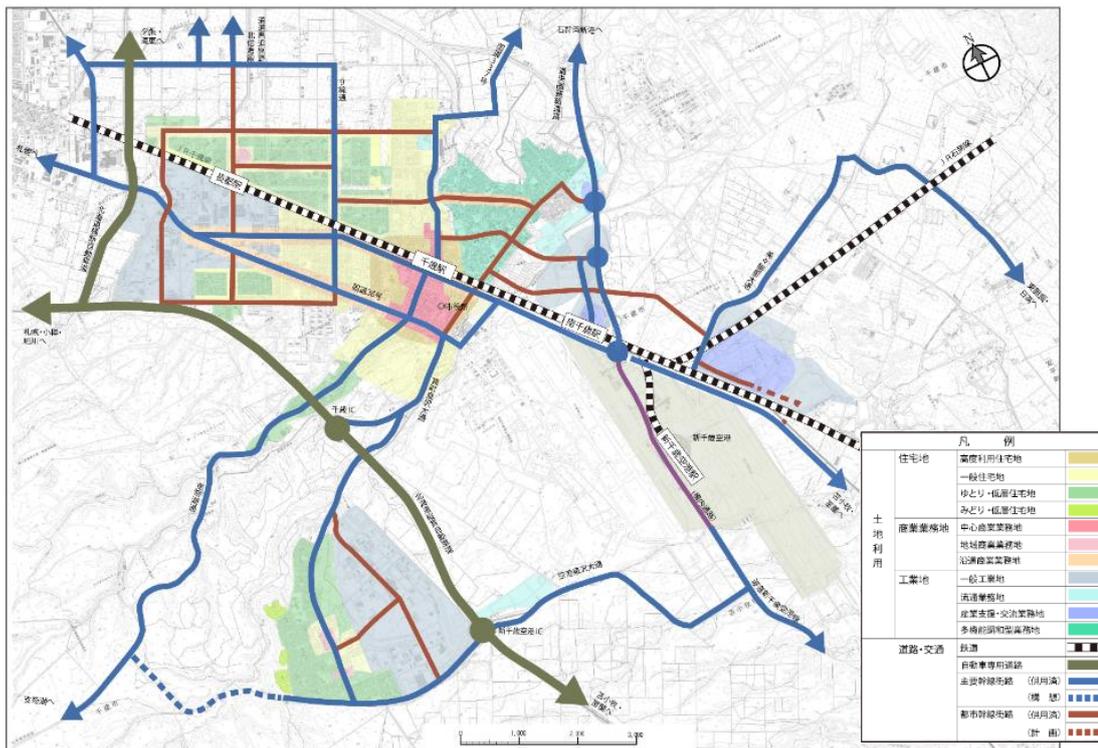
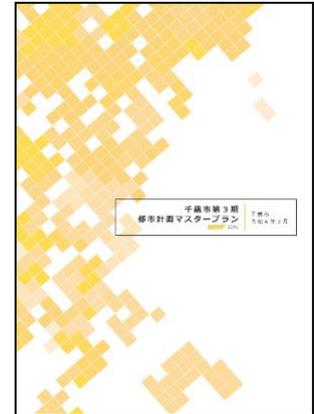
地価調査 (H27～R6)

## 土地利用の位置づけ

近年の工業用地の動向や人口ビジョンで示す将来人口推計を踏まえると、今後、市街地周辺での無秩序な土地利用も想定されるため、計画的な土地利用を促し、持続可能な都市の形成を図るため、予め土地利用の方針を示す必要があります。

## 部分改訂の考え方

都市計画マスタープランの上位計画である整開保の見直しの内容や千歳市将来ビジョン・人口ビジョンなどの関連計画と整合を図り、千歳市を取り巻く社会情勢の変化に対応するため、千歳市第3期都市計画マスタープランを改訂します。なお、今回の整開保の見直しは、次世代半導体企業の立地を契機とした土地利用の変化への対応に限定されるため、千歳市第3期都市計画マスタープランについても部分的な見直しとします。



都市計画マスタープラン部分改訂のスケジュール（予定）

・千歳市都市計画審議会（報告）	令和7年8月21日
・北海道協議	～令和8年2月中旬
・千歳市都市計画審議会（予備審）	4月上旬
・パブリックコメント	～7月中旬
・千歳市都市計画審議会（本審査）	8月上旬
・決定告示	10月上旬