

令和7年度 第4回

千歳市都市計画審議会議案

日 時 令和8年2月20日（金）午後3時00分

場 所 千歳市議会棟大会議室

令和7年度 第4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用途地域の変更について（清水町地区ほか）
- (2) 千歳恵庭圏都市計画下水道の変更について（清流地区）

【協議事項】

- (1) 千歳恵庭圏都市計画区域区分の変更について（柏台地区）
[北海道決定]
- (2) 千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更について（柏台地区）
- (3) 千歳恵庭圏都市計画特別用途地区の変更について（柏台地区）
- (4) 千歳恵庭圏都市計画土地区画整理事業の決定について（柏台地区）
- (5) 千歳恵庭圏都市計画道路の変更について（柏台地区）
- (6) 千歳恵庭圏都市計画下水道の変更について（柏台地区）
- (7) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の中間見直しについて
[北海道決定]
- (8) 千歳市第3期都市計画マスタープラン部分改訂について

【その他】

諮問事項

- (1) 千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更について
(清水町地区ほか)

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

清水町、幸町、千代田町、栄町、錦町及び末広地区は、千歳市第3期都市計画マスタープランにおいて、商業・業務機能と居住機能の複合化や商業施設機能の強化、高度利用などを図るとともに、多様な経済活動や事業活動など、多くの人の交流が行われる広域的かつ総合的な商業業務地の形成を図る地区として位置づけている。また、次世代半導体工場の立地によるまちの変化を捉え、的確な対応を行うことでさらなる発展を目指すため、令和7年2月に千歳市将来ビジョンを策定しており、この中で中心市街地における高度利用化の必要性を示している。これらを踏まえ、賑わいのある魅力的な商業市街地が形成されるよう、用途地域の変更により土地の高度利用の促進と都市機能の向上を図る。また、千歳市立地適正化計画で位置づける都市の活力増進をけん引する、行政、商業、娯楽、文化、福祉などの施設が集積する拠点の形成を図る。

富丘地区については、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、また、千歳市立地適正化計画において、医療や日常生活を支える施設などが集積する拠点とし、都市機能誘導区域を設定している。また、令和7年3月に富丘団地建替事業基本構想を策定し、市営住宅について中層建築物への建て替えを想定している。これらを踏まえ、用途地域の変更により中高層を主体とした良好な住宅地の形成や千歳市立地適正化計画で位置付ける医療や日常生活を支える施設などが集積する拠点の形成を図る。

4. 都市計画変更の内容

清水町、幸町、千代田町、栄町、錦町及び末広地区に指定する近隣商業地域の容積率を30/10以下から40/10以下に変更する。

また、富丘地区の一部に指定する第一種低層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域を第二種住居地域に変更する。

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 (小計)	約 773ha 約 773ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	—	10m	23.9% 23.9%
第二種低層住居専用地域 (小計)	約 26ha 約 26ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	0.8% 0.8%
第一種中高層住居専用地域 (小計)	約 144ha 約 144ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.4% 4.4%
第二種中高層住居専用地域 (小計)	約 221ha 約 221ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.8% 6.8%
第一種住居地域 (小計)	約 285ha 約 285ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.8% 8.8%
第二種住居地域 (小計)	約 45ha 約 45ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.4% 1.4%
準住居地域 (小計)	約 37ha 約 37ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.1% 1.1%
田園住居地域 (小計)	約 0ha 約 0ha	—	—	—	—	—	0% 0%
近隣商業地域 (小計)	約 16ha 約 16ha 約 41ha 約 73ha	20/10 以下 30/10 以下 40/10 以下	8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— — —	— — —	— — —	0.5% 0.5% 1.3% 2.3%
商業地域 (小計)	約 26ha 約 26ha	40/10 以下	—	—	—	—	0.8% 0.8%
準工業地域 (小計)	約 599ha 約 599ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	18.5% 18.5%
工業地域 (小計)	約 233ha 約 233ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.2% 7.2%
工業専用地域 (小計)	約 388ha 約 389ha 約 777ha	20/10 以下 20/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	— —	— —	— —	12.0% 12.0% 24.0%
合計	約 3,239ha						100.0%

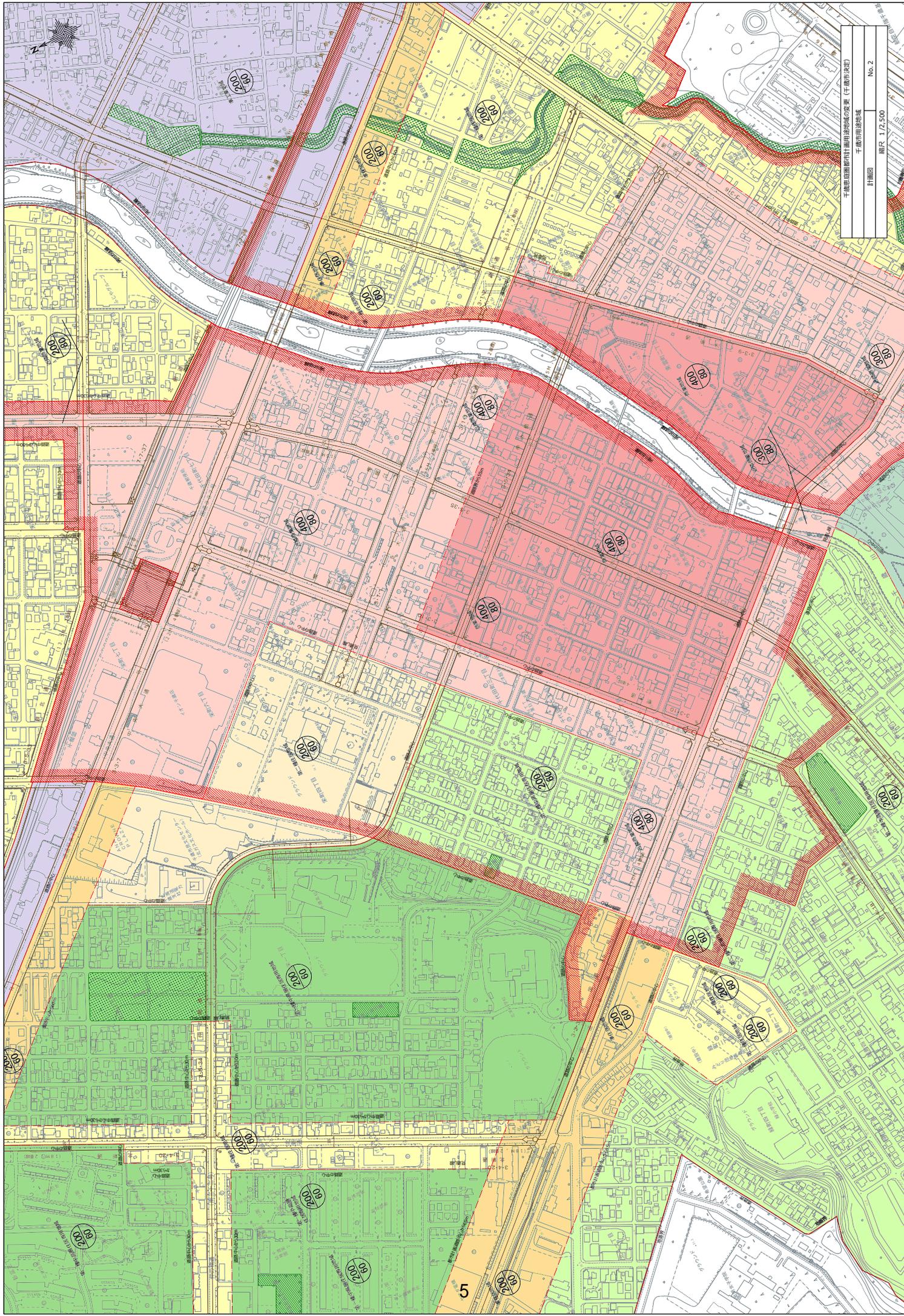
「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

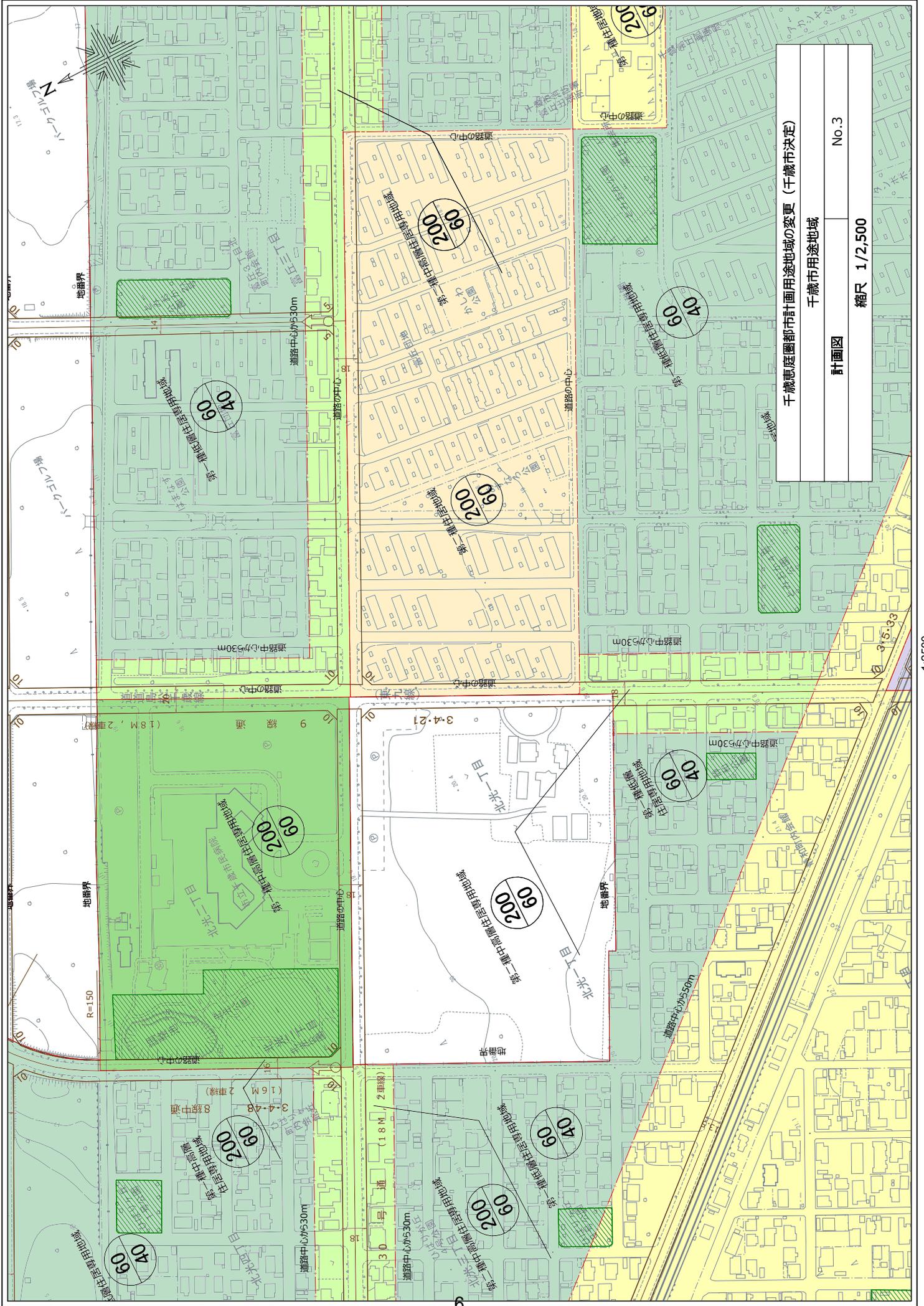
理由 清水町、幸町、千代田町、栄町、錦町及び末広地区は、土地の高度利用の促進と都市機能の向上を図るとともに、都市の活力増進をけん引する、行政、商業、娯楽、文化、福祉などの施設が集積する拠点の形成を図るため、用途地域を変更する。富丘地区は、中高層を主体とした良好な住宅地の形成と医療や日常生活を支える施設などが集積する拠点の形成を図るため、用途地域を変更する。

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 773 約 773	23.9 23.9	約 779 約 779	24.1 24.1	-6
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 約 26	0.8 0.8	約 26 約 26	0.8 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 約 144	4.4 4.4	約 144 約 144	4.4 4.4	
第二種中 高層住居 専用地域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 221 約 221	6.8 6.8	約 223 約 223	6.9 6.9	-2
第一種 住居地域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 285 約 285	8.8 8.8	約 285 約 285	8.8 8.8	
第二種 住居地域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 45 約 45	1.4 1.4	約 37 約 37	1.1 1.1	8
準住居 地 域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 37 約 37	1.1 1.1	約 37 約 37	1.1 1.1	
田園住居 地 域 (小 計)	—	—	—	—	—	約 0 約 0	0 0	約 0 約 0	0 0	
近隣商業 地 域 (小 計)	20/10 以下 30/10 以下 40/10 以下	8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— — —	— — —	— — —	約 16 約 16 約 41 約 73	0.5 0.5 1.3 2.3	約 16 約 56 約 0.6 約 72.6	0.5 1.7 0.1 2.3	-40 40
商業地域 (小 計)	40/10 以下	—	—	—	—	約 26 約 26	0.8 0.8	約 26 約 26	0.8 0.8	
準工業 地 域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 599 約 599	18.5 18.5	約 599 約 599	18.5 18.5	
工業地域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 233 約 233	7.2 7.2	約 233 約 233	7.2 7.2	
工業専用 地 域 (小 計)	20/10 以下 20/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	— —	— —	— —	約 388 約 389 約 777	12.0 12.0 24.0	約 388 約 389 約 777	12.0 12.0 24.0	
合 計						約 3,239	100.0	約 3,238.6	100.0	

千歳区緑地計画区域の境界 (千歳市決定)
 千歳市緑地計画
 計画図 No. 2
 縮尺 1/2,500





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.3
 縮尺 1/2,500

諮問事項

- (2) 千歳恵庭圏都市計画下水道の変更について
(清流地区)

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

千歳放流幹線については、起点の位置、延長及び管径を変更する。

3 都市計画変更理由

末広樋門の全面改築の事業実施に伴い、接続する千歳放流幹線について、千歳川河川整備計画に基づき、市街地の発展等を踏まえた計画流量に見直すとともに、施設の維持管理の円滑化を図るため、起点の位置、延長及び管径を変更する。

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「3. 下水管渠」を次のように変更する。

3. 下水管渠

名 称	位 置		備 考
	起 点	終 点	
千歳放流幹線	千歳市清流1丁目	千歳市清流1丁目	1.7m×1.9m, L≒33m 放流管

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

末広樋門の全面改築の事業実施に伴い、接続する千歳放流幹線について、千歳川河川整備計画に基づき、市街地の発展等を踏まえた計画流量に見直すとともに、施設の維持管理の円滑化を図るため、起点の位置、延長及び管径を変更する。

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) 末広樋門の全面改築の事業実施に伴い、接続する千歳放流幹線について、起点の位置、延長及び管径を変更する。

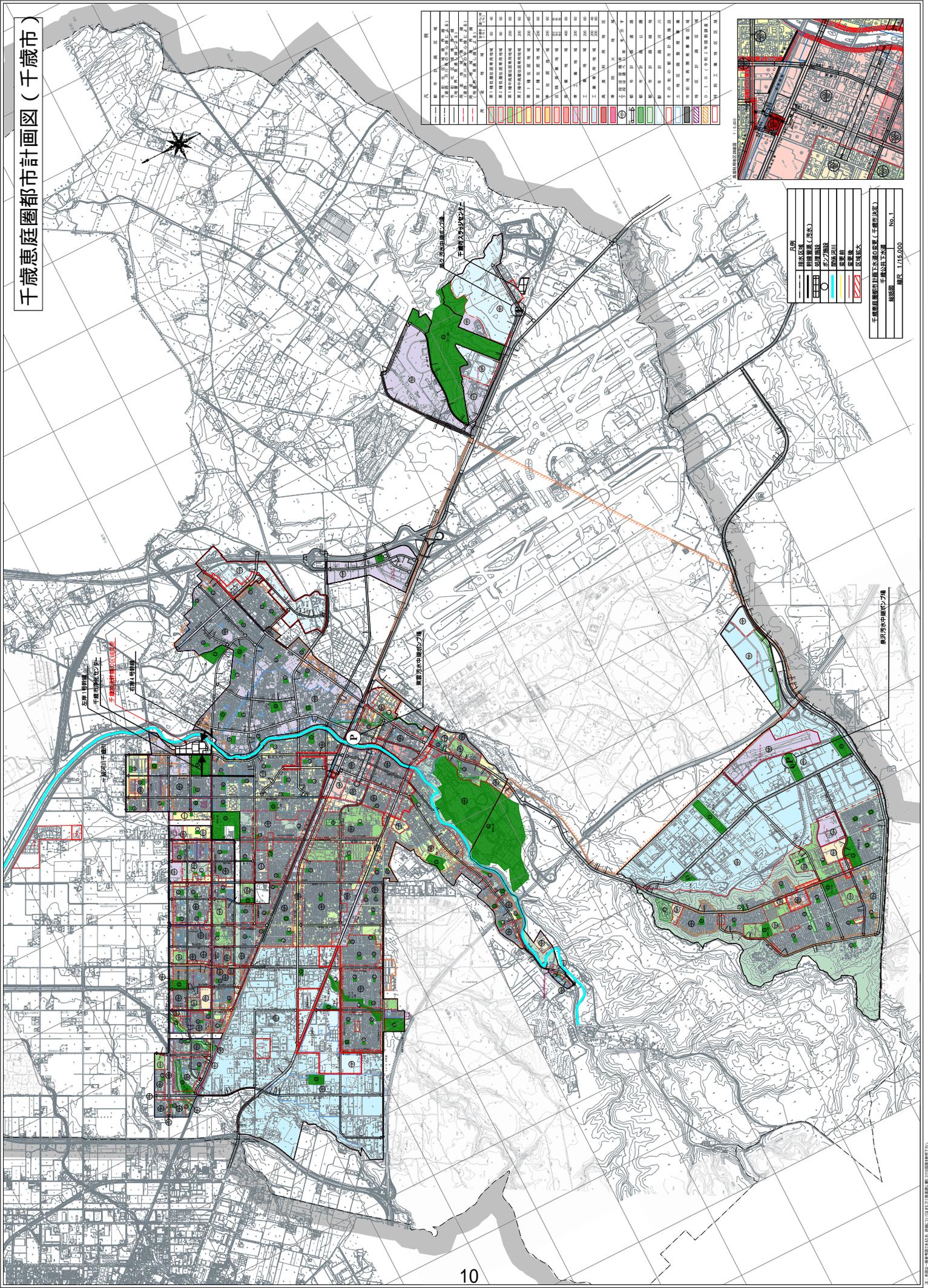
3 新旧対照表

3. 下水管渠

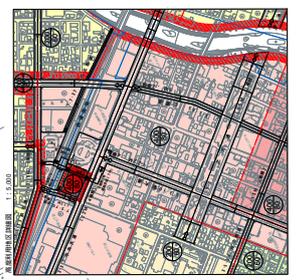
「上段」；変更前、「下段」；変更後

名 称	位 置		備 考	変更の内容
	起点	終点		
千歳放流幹線	千歳市清流1丁目	千歳市清流1丁目	1.5m, 約 32m 放流管	起 点 の 位 置、延長及 び管径を変 更する。
〃	〃	〃	1.7m×1.9m, L≒33m 放流 管	

千歲惠庭圈都市計畫圖 (千歲市)



代	別	說明
1	第一種住宅區	第一種住宅區
2	第二種住宅區	第二種住宅區
3	第三種住宅區	第三種住宅區
4	第四種住宅區	第四種住宅區
5	第五種住宅區	第五種住宅區
6	第六種住宅區	第六種住宅區
7	第七種住宅區	第七種住宅區
8	第八種住宅區	第八種住宅區
9	第九種住宅區	第九種住宅區
10	第十種住宅區	第十種住宅區
11	第一種商業區	第一種商業區
12	第二種商業區	第二種商業區
13	第三種商業區	第三種商業區
14	第四種商業區	第四種商業區
15	第五種商業區	第五種商業區
16	第六種商業區	第六種商業區
17	第七種商業區	第七種商業區
18	第八種商業區	第八種商業區
19	第九種商業區	第九種商業區
20	第十種商業區	第十種商業區
21	第一種工業區	第一種工業區
22	第二種工業區	第二種工業區
23	第三種工業區	第三種工業區
24	第四種工業區	第四種工業區
25	第五種工業區	第五種工業區
26	第六種工業區	第六種工業區
27	第七種工業區	第七種工業區
28	第八種工業區	第八種工業區
29	第九種工業區	第九種工業區
30	第十種工業區	第十種工業區
31	第一種公園區	第一種公園區
32	第二種公園區	第二種公園區
33	第三種公園區	第三種公園區
34	第四種公園區	第四種公園區
35	第五種公園區	第五種公園區
36	第六種公園區	第六種公園區
37	第七種公園區	第七種公園區
38	第八種公園區	第八種公園區
39	第九種公園區	第九種公園區
40	第十種公園區	第十種公園區
41	第一種河道區	第一種河道區
42	第二種河道區	第二種河道區
43	第三種河道區	第三種河道區
44	第四種河道區	第四種河道區
45	第五種河道區	第五種河道區
46	第六種河道區	第六種河道區
47	第七種河道區	第七種河道區
48	第八種河道區	第八種河道區
49	第九種河道區	第九種河道區
50	第十種河道區	第十種河道區



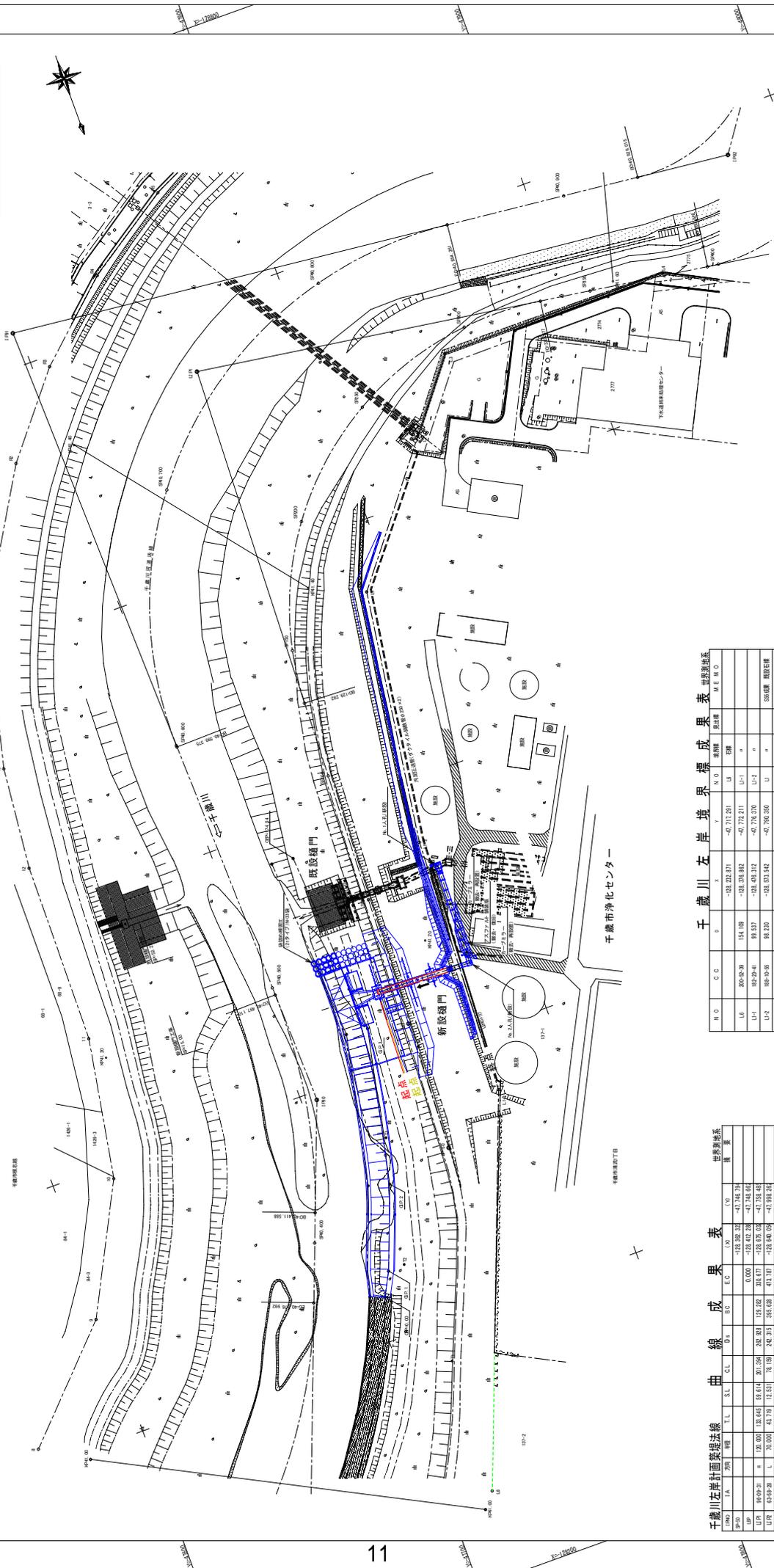
凡例	說明
紅色區域	計畫區範圍
藍色區域	河道區 (河水)
綠色區域	公園區
黃色區域	第一種住宅區
藍色區域	第二種住宅區
藍色區域	第三種住宅區
藍色區域	第四種住宅區
藍色區域	第五種住宅區
藍色區域	第六種住宅區
藍色區域	第七種住宅區
藍色區域	第八種住宅區
藍色區域	第九種住宅區
藍色區域	第十種住宅區
藍色區域	第一種商業區
藍色區域	第二種商業區
藍色區域	第三種商業區
藍色區域	第四種商業區
藍色區域	第五種商業區
藍色區域	第六種商業區
藍色區域	第七種商業區
藍色區域	第八種商業區
藍色區域	第九種商業區
藍色區域	第十種商業區
藍色區域	第一種工業區
藍色區域	第二種工業區
藍色區域	第三種工業區
藍色區域	第四種工業區
藍色區域	第五種工業區
藍色區域	第六種工業區
藍色區域	第七種工業區
藍色區域	第八種工業區
藍色區域	第九種工業區
藍色區域	第十種工業區
藍色區域	第一種公園區
藍色區域	第二種公園區
藍色區域	第三種公園區
藍色區域	第四種公園區
藍色區域	第五種公園區
藍色區域	第六種公園區
藍色區域	第七種公園區
藍色區域	第八種公園區
藍色區域	第九種公園區
藍色區域	第十種公園區
藍色區域	第一種河道區
藍色區域	第二種河道區
藍色區域	第三種河道區
藍色區域	第四種河道區
藍色區域	第五種河道區
藍色區域	第六種河道區
藍色區域	第七種河道區
藍色區域	第八種河道區
藍色區域	第九種河道區
藍色區域	第十種河道區

千歲惠庭圈都市計畫區之位置 (千歲市境內)
 千歲市工務局
 圖號: 115-000
 圖尺: 1/15,000
 No. 1

全体平面図

S+17.50

原設計区域(変更前)	新丁目跡
原設計区域(変更後)	
原設計区域(変更なし)	
千歳市浄化センター区域	
東広橋門改築	



千歳川左岸境界線成果表

世界測系	国	東	南	西	北	面積	傾斜	注
1	154.00	-128.227.115	-47.712.219	11.0%	11.0%	497	千歳市浄化センター	
2	39.537	-128.440.076	-47.715.468	11.4%	11.4%	335	東広橋門改築	
3	43.377	-128.402.834	-47.725.619	11.4%	11.4%	335	東広橋門改築	

千歳川河道法線曲線成果表

世界測系	国	東	南	西	北	面積	傾斜	注
1	154.00	-128.227.115	-47.712.219	11.0%	11.0%	497	千歳市浄化センター	
2	39.537	-128.440.076	-47.715.468	11.4%	11.4%	335	東広橋門改築	
3	43.377	-128.402.834	-47.725.619	11.4%	11.4%	335	東広橋門改築	

基準点成果表

点名	X	Y	Z	備考
L41.000	-128.227.115	-47.712.219	正高	
T1	-128.284.956	-47.718.991	橋脚基礎中心	
T2	-128.374.084	-47.725.619	東広橋門橋脚中心	
T3	-128.402.834	-47.725.619	東広橋門橋脚中心	

距離成果表

世界測系	国	東	南	西	北	面積	傾斜	注
1	154.00	-128.227.115	-47.712.219	11.0%	11.0%	497	千歳市浄化センター	
2	39.537	-128.440.076	-47.715.468	11.4%	11.4%	335	東広橋門改築	
3	43.377	-128.402.834	-47.725.619	11.4%	11.4%	335	東広橋門改築	

千歳川河道法線曲線成果表

世界測系	国	東	南	西	北	面積	傾斜	注
1	154.00	-128.227.115	-47.712.219	11.0%	11.0%	497	千歳市浄化センター	
2	39.537	-128.440.076	-47.715.468	11.4%	11.4%	335	東広橋門改築	
3	43.377	-128.402.834	-47.725.619	11.4%	11.4%	335	東広橋門改築	

協議事項

- (1) 千歳恵庭圏都市計画区域区分の変更について
(柏台地区) [北海道決定]

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、空・陸交通の要衝であることや自然環境の豊かさを好条件として、先端産業や食品加工業などの企業進出が行われ、工業系生産規模の増加が見込まれるとともに、国策的プロジェクトである次世代半導体工場の立地を契機とした半導体関連企業などの集積により、既存工業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、新たな工業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、新千歳空港周辺に位置し、千歳市の既成市街地と連続する柏台地区において、土地区画整理事業による事業の計画が示され、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から、千歳恵庭圏都市計画 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。

A 総括表

千歳恵庭圏都市計画区域区分の変更

1. 基本方針

千歳恵庭圏の市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画は、昭和46年5月15日に当初決定し、その後、昭和53年6月30日の第1回見直し、昭和59年8月16日の第2回見直し、平成3年9月27日の第3回見直し、平成10年5月6日の第4回見直し、平成16年2月6日に第5回見直し、平成23年3月29日に第6回見直しを経て、令和3年3月23日に第7回見直しの決定をしたところである。

今回の変更は、既成市街地に連続する区域であり、千歳市による土地区画整理事業の事業実施の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入し、都市的な土地利用を図ろうとするものである。

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、「一般工業地」として位置付けしており、新たな工業地の形成を図ることとしている。

(1) 市街化区域に編入する土地の区域

千歳市柏台の一部

(2) 市街化調整区域に編入する土地の区域

該当なし

2. 今回見直しまでの時間的経緯

当初決定	昭和46年	5月
第1回見直し	昭和53年	6月
第2回見直し	昭和59年	8月
第3回見直し	平成3年	9月
第4回見直し	平成10年	5月
第5回見直し	平成16年	2月
第6回見直し	平成23年	3月
第7回見直し	令和3年	3月
(第1回保留解除)	令和5年	3月)
(第2回保留解除)	令和6年	3月)
(第3回保留解除)	令和7年	10月)
(第4回保留解除)	令和	年 月)

3 変更の内容

(1) 人口

(千人)

	前 回 計 画			今 回 計 画		
	都 市 計 画 区 域	市 街 化 区 域	保 留 人 口	都 市 計 画 区 域	市 街 化 区 域	保 留 人 口
平成 27 年	165.2	153.9		165.2	153.9	
令和 7 年	165.9	155.9	() 0.0	165.9	155.9	() 0.0
令和 12 年	162.9	154.9		162.9	154.9	

(注) () 内は特定保留に配分を計画する人口であり、保留人口の内数である。

(2) 面積及び人口密度

(ha、人/ha)

行政区域	都 市 計 画 区 域	変 更 前 市 街 化 区 域	今 回 追 加 区 域	今 回 除 外 区 域
88,915	42,348	5,111	47	0

差 し 引 き 増 減	変 更 後 市 街 化 区 域	保 留 さ れ た 区 域	可 住 地 人 口 密 度
47	5,158	—	94.0

(注) 可住地人口密度は保留解除予定区域を含んだ可住地人口密度を記入する。

4 箇所別調書

(1) 市街化区域編入予定箇所

市 町 名	図面番号	地 区 名	面積 (ha)	土地利用	編 入 理 由
千歳市	千-8	柏台地区	46.7	工業系	土地区画整理事業

注1：編入理由は、土地区画整理事業・民間開発・公有水面埋立て、既成市街地のいずれかを記入する。

注2：土地利用は、住居専用系、沿道サービス系、住居系・商業系・工業系、住工混在系・住商混在系などを記入すること。

(2) 市街化調整区域編入予定箇所

市 町 名	図面番号	地 区 名	面積 (ha)	土地利用	編 入 理 由
—	—	—	—	—	—

(3) 市街化区域編入が保留される箇所

市 町 名	図面番号	地 区 名	面積 (ha)	土地利用	編 入 理 由
—	—	—	—	—	—

5 面積関係新旧対照表

区 域	市 町 名	区 分	変更前(ha)	変更後(ha)	備 考
市 街 化 区 域	千歳市	可住地	951	951	増 47 h a
		非可住地	2,288	2,335	
		計	3,239	3,286	
	恵庭市	可住地	707	707	
		非可住地	1,165	1,165	
		計	1,872	1,872	
	計	可住地	1,658	1,658	増 47 h a
		非可住地	3,453	3,500	
		計	5,111	5,158	
市 街 化 調 整 区 域	千 歳 市		22,651	22,604	減 47 h a
	恵 庭 市		14,586	14,586	
	計		37,237	37,190	減 47 h a
都 市 計 画 区 域			42,348	42,348	