

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～

根志越第2地区地区計画

平成30年4月

千歳市企画部まちづくり推進課

# 地区計画によるまちづくり

## (根志越第2地区)

### 1. 根志越第2地区では、「地区計画（まちづくりのルール）」が定められています。

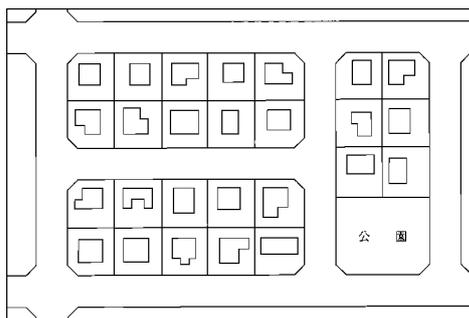
---

街並みは皆さんの建てられるひとつひとつの建物によってできています。きれいな街並み、うるおいのある住み良いまちづくりをめざすとき、道路・公園・下水道などの公共施設の整備や緑地とあわせて、建物の用途をその地区にふさわしいものとするなど、街並みについての調和が必要です。

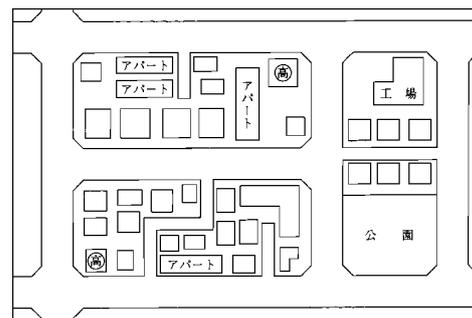
そのためには、地区の特性に応じた建物の用途や、望ましい建て方などを定めた「まちづくりのルール」が必要であり、“根志越第2地区”についても都市計画による「地区計画（ルール）」が定められています。

皆様のご理解とご協力により、このルールを守り育て、うるおいのある住み良いまちづくりを進めていきたいと思えます。

(地区計画を定めた場合)



(地区計画を定めなかった場合)

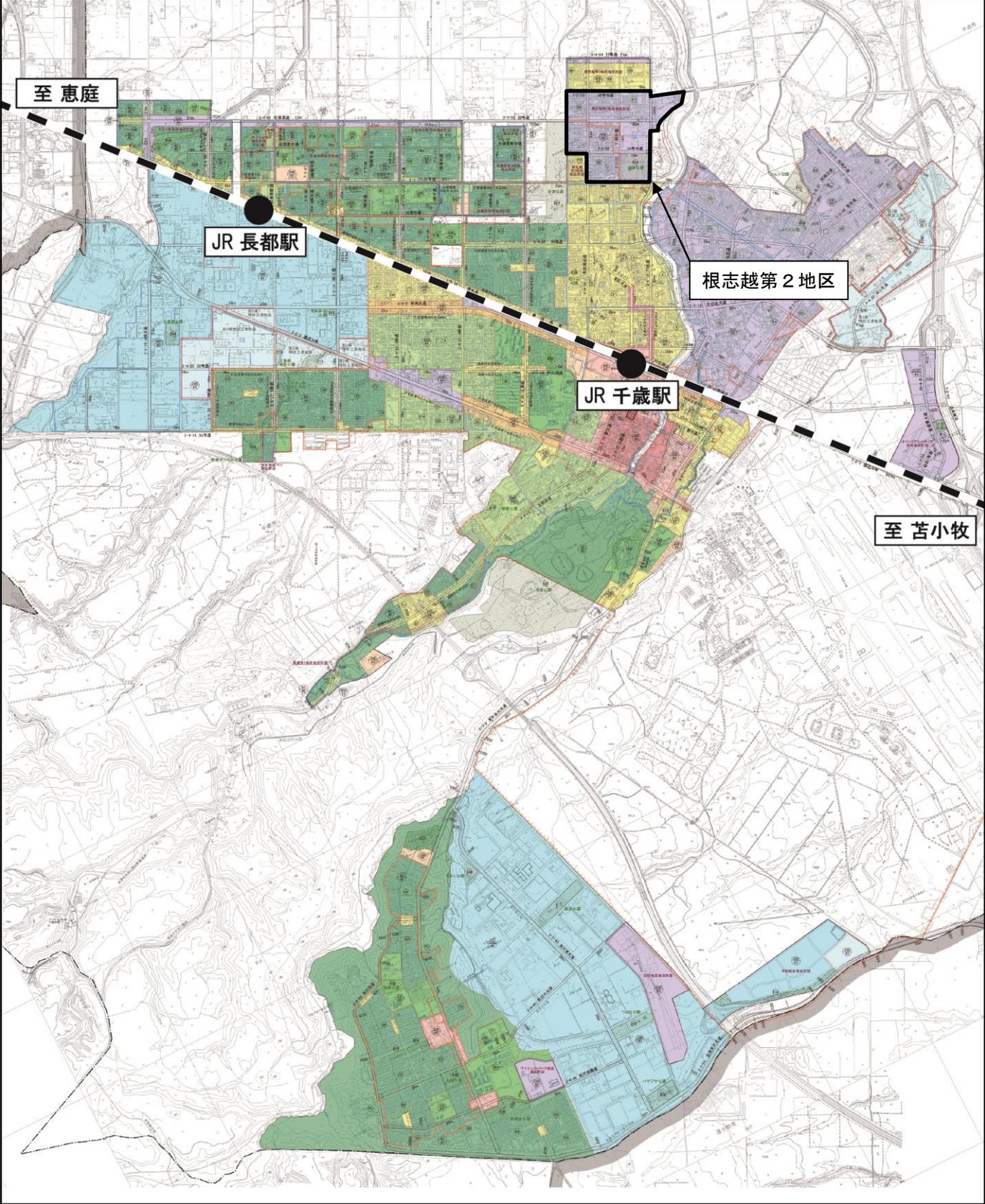


## 千歳恵庭圏都市計画地区計画（千歳市決定）

### 地区計画の方針

名 称	根志越第2地区地区計画	
位 置	千歳市清流1丁目の一部、清流2～5、7、8丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	64.0ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、本市の中心部から北方約1.6キロメートルに位置しており、都市計画道路「川北通」（国道337号）が、区域内を縦断している。</p> <p>また、航空機騒音の影響下にあることから、準工業地域として指定されており、業務系施設や防音性能の高い住宅などを主体とした立地が図られるべき地区である。</p> <p>このため、商業・業務・サービス施設等と住宅が協調を保ちつつ共存する複合的土地利用を図ることを目指して、市施行の土地地区画整理事業が行われた。</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業務環境・居住環境の悪化を未然に防止し、緑豊かで調和のとれた良好な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>当該土地地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の4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> <p>1 業務施設地区 周辺環境と調和した環境立地型の業務施設や幹線道路の沿道にふさわしい商業・業務施設等の立地が図られる地区とする。</p> <p>2 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周辺地区の利便性にも配慮し、日用品販売店舗等が立地できる地区とする。</p> <p>3 住宅A地区 商業・業務施設や防音性能に優れた中高層住宅などを主体とした地区とする。</p> <p>4 住宅B地区 一定の防音性能が確保された低層住宅のほか、小規模な店舗・事務所や兼用住宅等の立地が図られる地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の道路及び緑地等については、当該土地地区画整理事業により整備されたので、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> <p>1 住宅市街地としての環境保全と商業業務機能の増進が図られるようそれぞれの地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を定める。</p> <p>2 住宅A地区、住宅B地区にあつては、良好な住環境等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。</p> <p>3 住宅B地区にあつては、日照、眺望の確保と整然とした家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。</p> <p>4 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>本地区は、航空機騒音の影響下にあり良好な住宅市街地としての環境基準を超える地区である。</p> <p>このため、航空機騒音の障害を軽減するため、宅地周りの植樹による緑化の推進を図るとともに、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>

千 歳 惠 庭 圏 都 市 計 画  
“根志越第2地区” 地区計画位置図



## 2. 工事の着手前には「届出」が必要です。

地区計画の区域内で、次のような工事等を行う場合には、**工事着手の30日前**までに、地区計画の届出をしていただくことになります。

この届出によって、その計画が**地区整備計画**の内容（次ページ「地区計画による制限一覧（地区計画建築条例による制限を含む）」の表を参照）に適合しているか確認させていただきます。

### 届出が必要な工事

- ・ 土地の区画形質の変更をするとき
- ・ 建築物の建築又は工作物の建設をするとき  
（増改築、移転及び車庫及び物置の設置を含む）
- ・ 建物等の用途を変更するとき
- ・ 建築物等の形態又は意匠の変更をするとき
- ・ へいや垣の設置するとき

\* これらのルールに適合しない建物等の取扱い \*

地区計画が適用された時点（平成5年6月1日または平成8年4月1日）で、このルールに適合していないものについては、そのまま使用される限り、このルールは適用されません（これを「既存不適格建築物」といいます。）。

しかし、これからの良好な住宅環境を地区計画を通じて育てていくため、建替えや増築・移転などをする場合には、このルールにあった建て方をしていただくこととなりますのでご注意ください。

### 届出に必要な書類（各1部）

名 称		説 明
地区計画届出書 <sup>*1</sup> (地区計画の区域内における行為の届出書)		千歳市ホームページよりダウンロード可能
添 付 書 類	位置図	縮尺 1/1,000 以上
	配置図	縮尺 1/100 以上
	平面図	縮尺 1/50 以上
	立面図	・ 2面以上、縮尺 1/50 以上 ・ 彩色を施し色彩（マンセル値）を記載する ・ 彩色がない部分は素材名を記載する
	求積図	敷地面積求積図、建築面積求積図及び床面積求積図、縮尺 1/100 以上

※1 工事の完了までに計画の変更があった場合は、地区計画変更届出書（地区計画の区域内における行為の変更届出書）

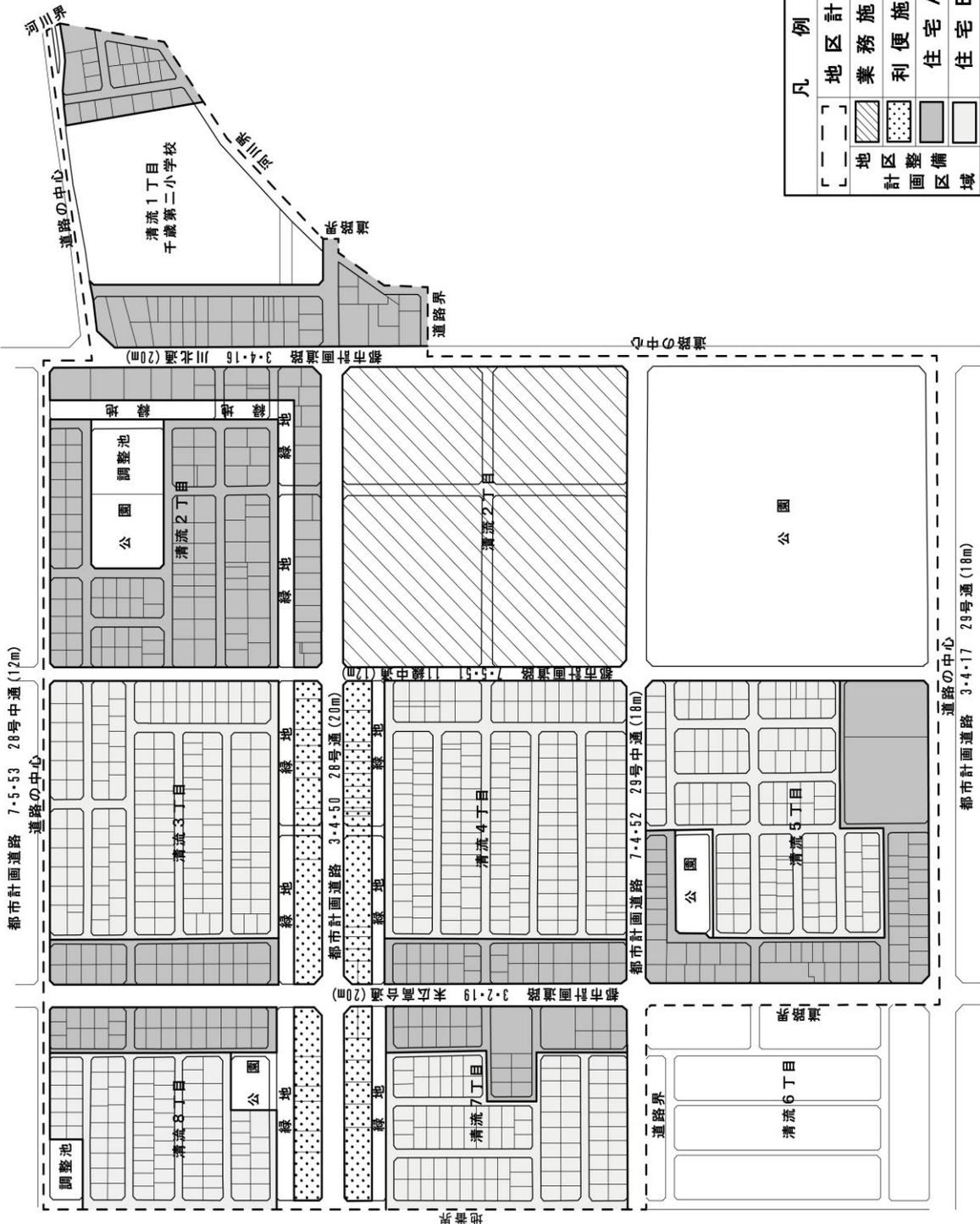
地区計画による制限一覧（地区計画建築条例による制限を含む）

地区整備計画	地区の名称	根志越第2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	42.6ヘクタール	
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	業務施設地区 (約7.0ha)	利便施設地区 (約2.2ha)
	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 住宅（本地区内に立地する事業所の管理人のための住宅を除く。） 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿（本地区内に立地する事業所の従業員のための共同住宅、寄宿舎を除く。） 3 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 4 カラオケボックスその他これに類するもの 5 ホテル又は旅館 6 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 7 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 8 学校 9 病院、診療所 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 11 自動車教習所 12 畜舎 13 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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 1戸建専用住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に掲げる「住宅」のうち1戸建のものをいう。） 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 ホテル又は旅館 4 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 5 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 6 学校 7 病院 8 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 9 自動車教習所 10 畜舎 11 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。） 12 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
	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、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用いることなどに、美観、風致を損なわないものとする。	※ 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用いることなどに、美観、風致を損なわないものとする。	

※：地区計画建築条例による制限なし。

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)	住宅A地区 (約14.0ha)	住宅B地区 (約19.4ha)
		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 建築基準法別表第二(へ)項に掲げるもの 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二(に)項に掲げるもの 2 畜舎
		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		
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。		

# 根志越第2地区 地区計画計画図 (参考図)



凡 例	
[---]	地区計画区域
[斜線]	業務施設地区
[点線]	利便施設地区
[灰色]	住宅A地区
[白色]	住宅B地区
[---]	地区調整区域



ご不明な点、ご質問などございましたら

千歳市企画部まちづくり推進課

までお問い合わせください

(0123) 24-0461