

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3地区地区計画

令和3年11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3地区)

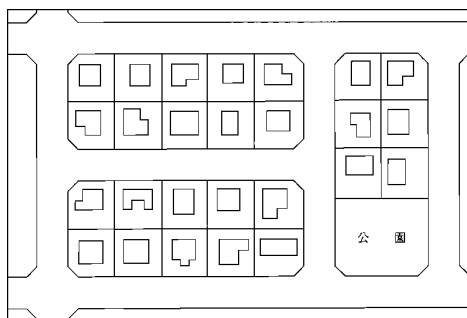
1. 根志越第3地区では、「地区計画（まちづくりのルール）」が定められています。

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。

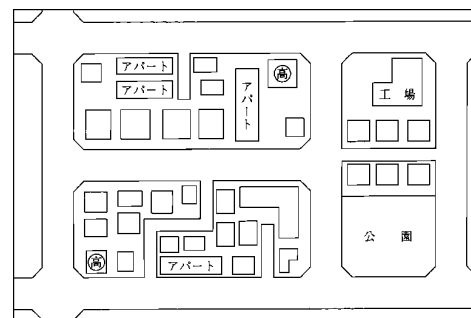
そのためには、地区の特性に応じた建物の用途や、望ましい建て方などを定めた「まちづくりのルール」が必要であり、“根志越第3地区”についても都市計画による「地区計画（ルール）」が定められています。

皆さん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っています。

(地区計画を定めた場合)



(地区計画を定めなかった場合)

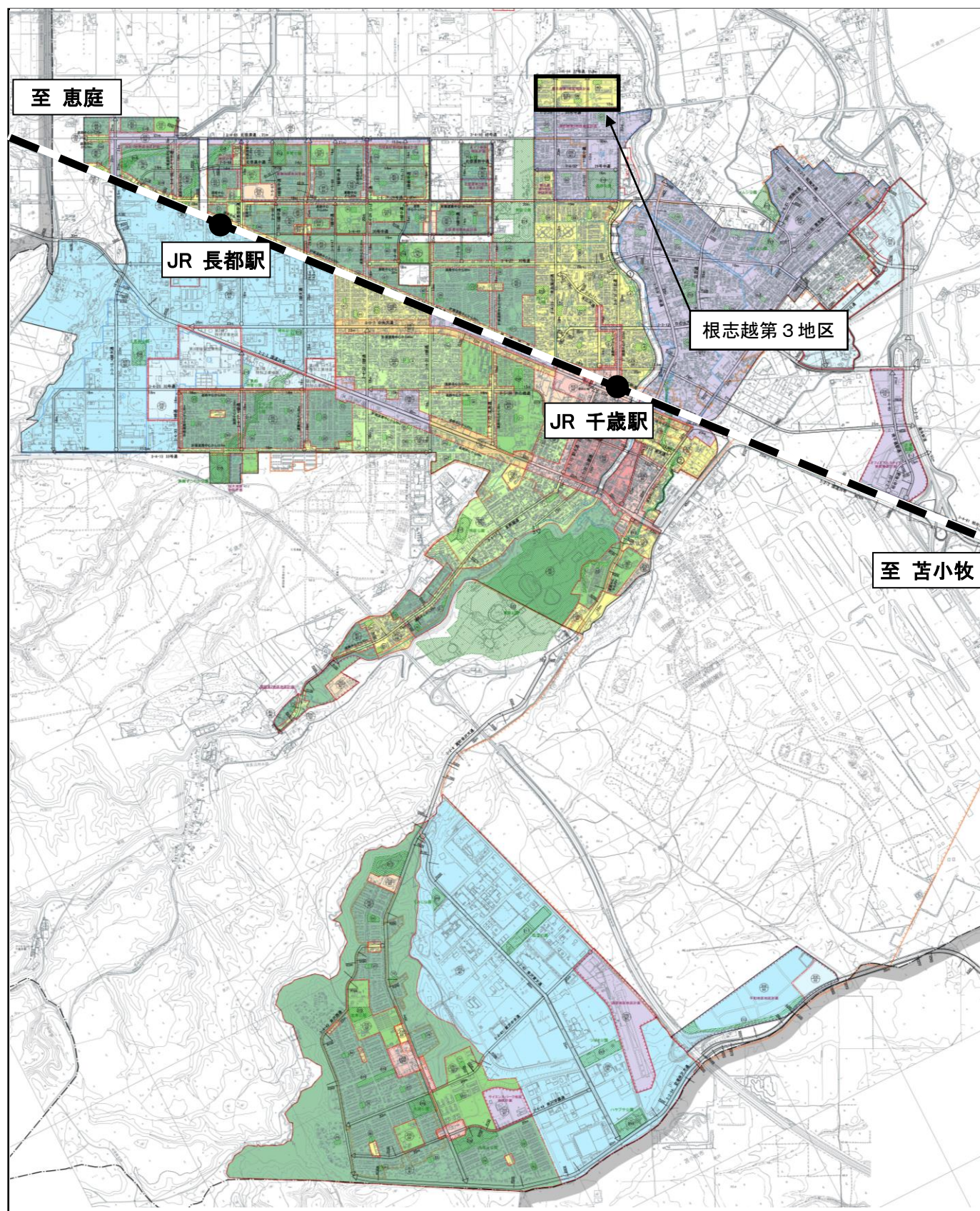


千歳恵庭圏都市計画地区計画（千歳市決定）

地区計画の方針

名 称		根志越第3地区地区計画
位 置		千歳市幸福2～4丁目
区 域		計画図表示のとおり
面 積		22.3ヘクタール
地区計画の目標		本地区は、本市の中心部から北方約2.4キロメートルに位置しており、都市計画道路「川北通」と「28号中通」に接した地区であり、民間の土地地区画整理事業による宅地開発事業が行われた。 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。
区域の整備・開発・保全に関する方針	土地利用の方針	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2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。 1 住宅A地区 中高層住宅などを主体とし、一定規模以下の店舗・事務所等も立地できる地区とする。 2 住宅B地区 低層住宅のほか、小規模な店舗や兼用住宅等が立地できる地区とする。
	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路については、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。
	建築物等の整備の方針	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。 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。 2 良好な住環境等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」を定める。 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。 4 快適な冬の生活環境の確保が図られるよう「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。 5 道路に面する宅地の緑化推進効果を高め、緑を通じてへい越に会話のできる開かれたまちとするため、「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。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	良好な住環境を形成するため、宅地周りの植樹による緑化の推進を図る。

千 歳 恵 庭 圏 都 市 計 画
“根志越第3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築物等の取扱い※

地区計画が適用された時点（平成7年11月24日）で、このルールに適合していない建築物については、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に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※1 (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
	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）

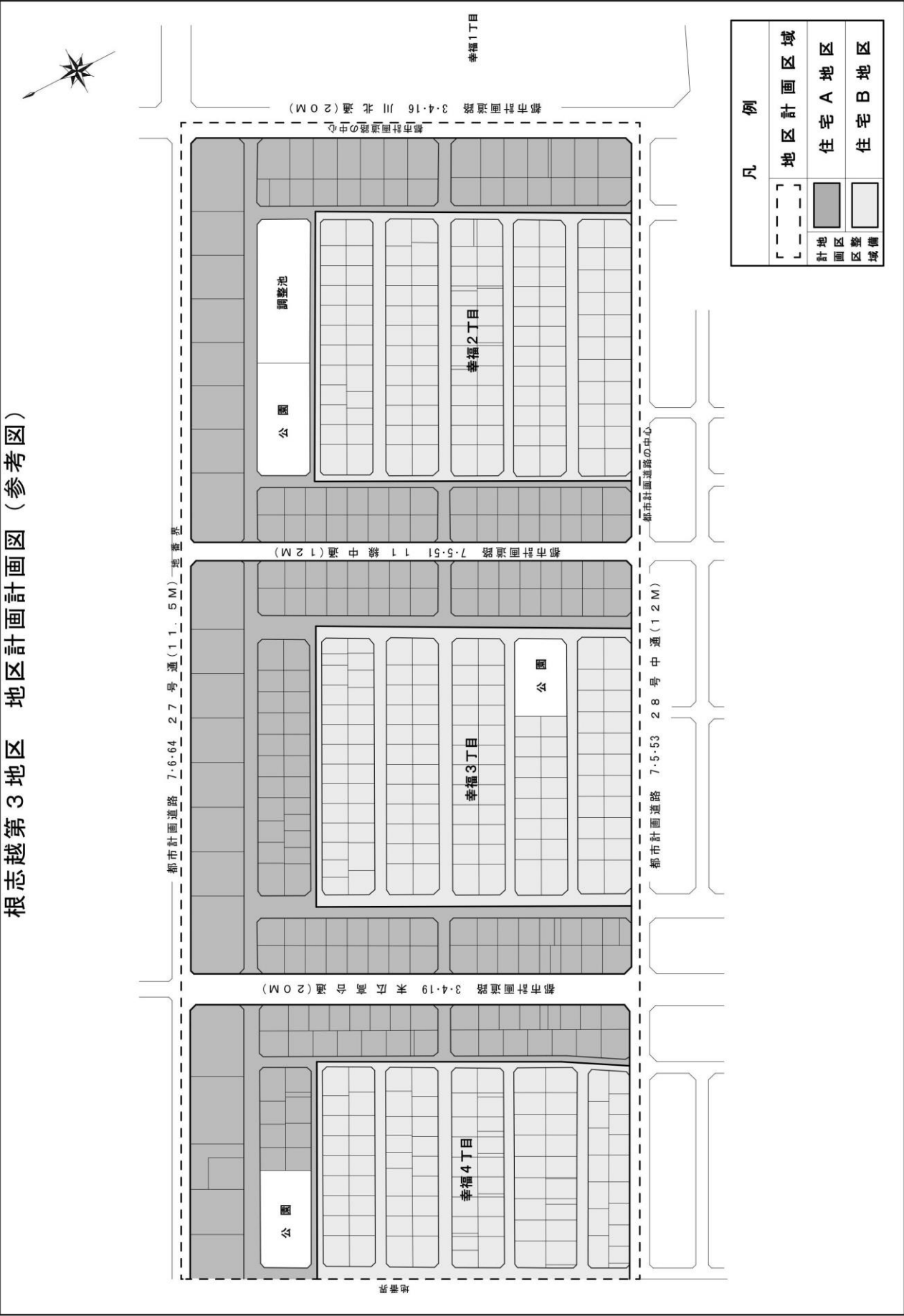
地区計画による制限一覧（地区計画建築条例による制限を含む）

地区整備計画

地区の名称		根志越第3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18.7ヘクタール	
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8.6ha)	住宅B地区 (約10.1ha)
	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(に)項に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二(は)項に掲げるもの以外のもの(第二号及び第三号を除く。) 2 建築基準法別表第二(い)項第四号及び第七号に掲げるもの
	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。	

※：地区計画建築条例による制限なし。

根志越第3地区 地区計画計画図（参考図）



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