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～

みどり台地区地区計画

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

（みどり台地区）

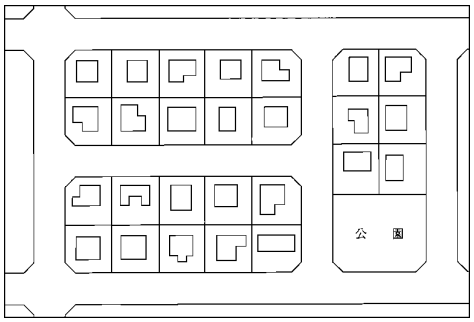
１．みどり台地区では、「地区計画（まちづくりのルール）」が定められています。

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ことなど、街並みについての調和が必要です。

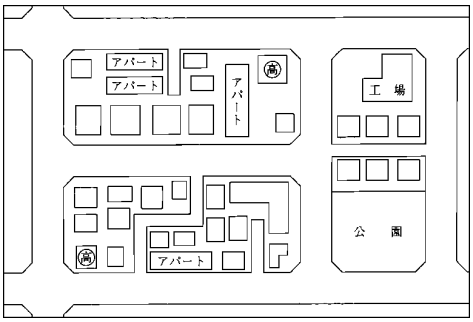
そのためには、地区の特性に応じた建物の用途や、望ましい建て方などを定めた「まちづくりのルール」が必要であり、“みどり台地区”についても都市計画による「地区計画（ルール）」が定められています。

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）

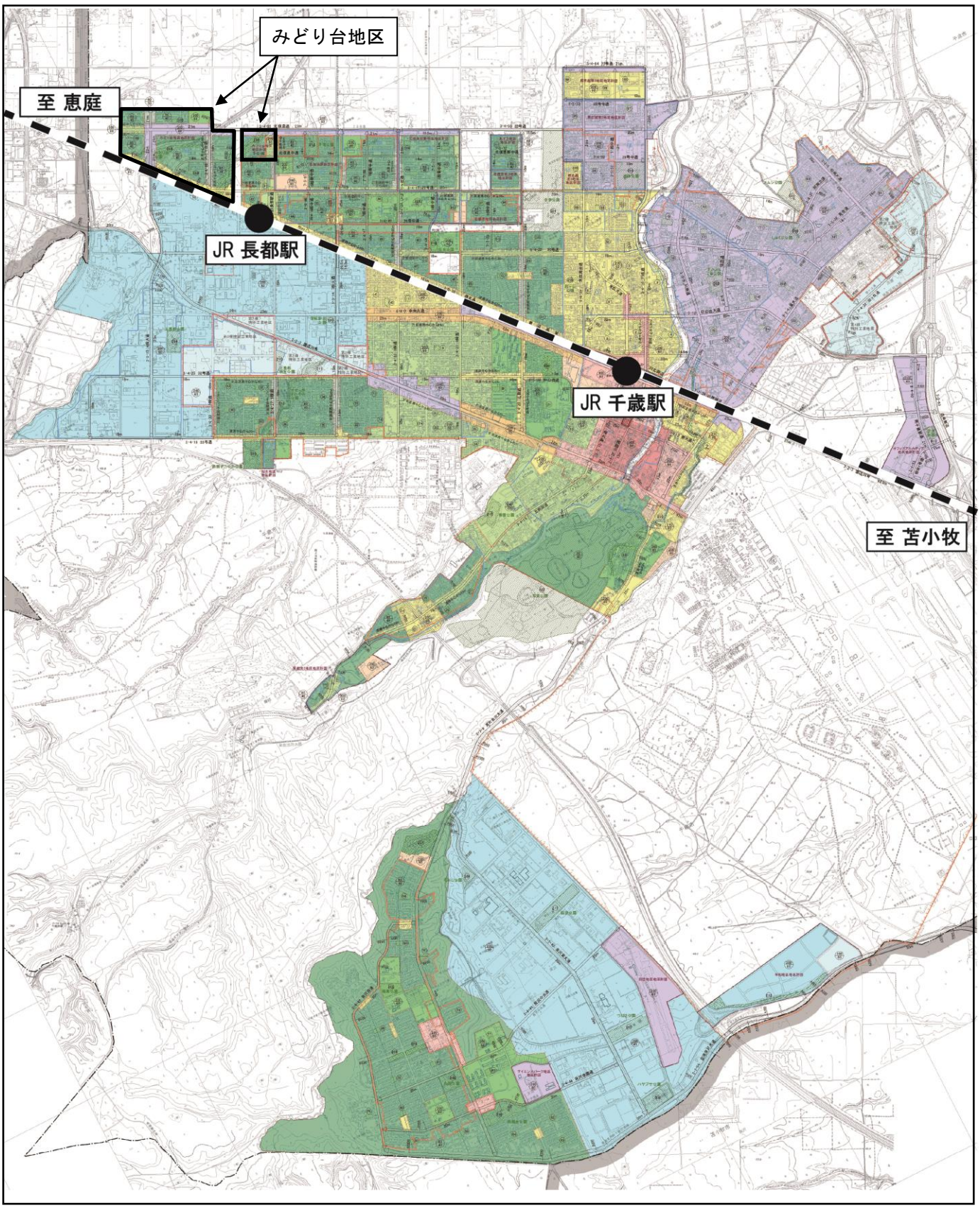


千歳恵庭圏都市計画地区計画（千歳市決定）

地区計画の方針

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>みどり台地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>千歳市長都駅前４丁目の一部、５丁目、みどり台北１～５丁目、みどり台南１～４丁目</td></tr>
<tr><td colspan="2">区　　域</td><td>計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>７３．３ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は、ＪＲ千歳駅から北方約４．０㎞に位置しＪＲ長都駅には近接している。都市計画道路「北信濃通」「４線大通」「２９号通」「長都駅通」「みどり台通」及び「北信濃中通」に接した地区であり、現在、組合施行の土地区画整理事業による宅地開発事業が進められている。
そこで、本計画では、当該宅地開発事業の事業効果の維持・増進を図り、事業後に予想される建築物等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、低層住宅を主体とした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。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区域の整備・開発・保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td>当該宅地開発事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を４区分に細区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。
１　低層一般住宅地区
低層住宅地として、専用住宅のほか、小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅なども立地できる地区とする。
２　中高層住宅地区
中高層住宅を主体とし、中規模な事務所・店舗等も立地できる地区とする。
３　住宅地区
住居の環境を守りながら、一定規模の店舗・事務所等が立地できる地区とする。
４　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。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>地区内の区画道路については、当該宅地開発事業により整備されるのでこれらの機能・環境が損なわれないよう維持・保全を図る。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>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、良好な環境の形成・保全が図られるよう、それぞれの地区の土地利用にふさわしい「建築物等の用途の制限」を定める。
２　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。
３　「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。
４　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、低層一般住宅地区にあっては、「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。</td></tr>
<tr><td>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>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冬の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。</td></tr>
</table>

千歳恵庭圏都市計画
“みどり台地区”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＊

みどり台地区の地区計画が適用された時点（平成１４年３月２６日）で、このルールに適合していない既存の建築物等については、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、このルールに適合し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
	求積図等	敷地面積求積図（または、敷地面積がわかる登記簿謄本の写し)、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）

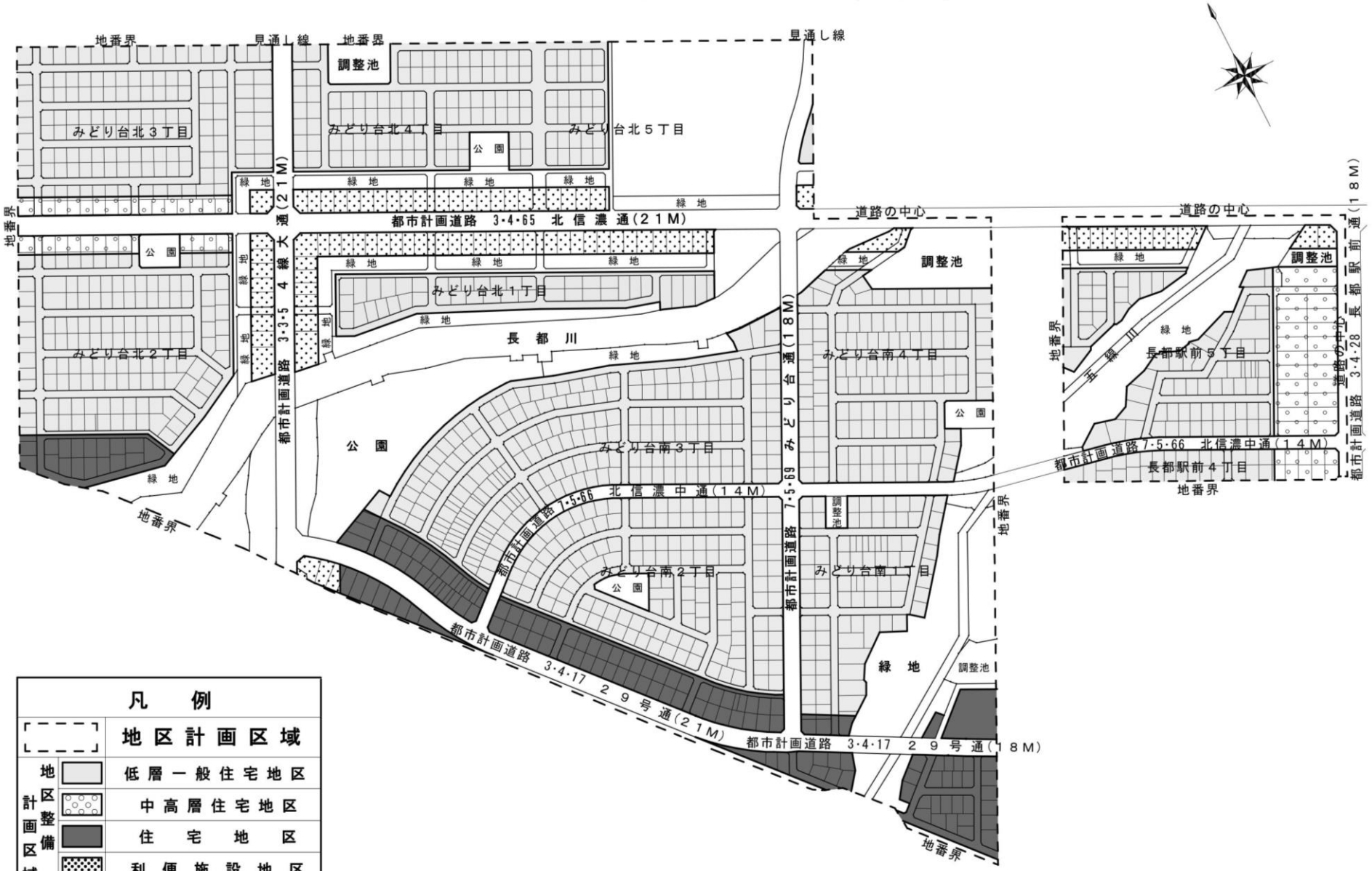
<table>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td colspan="2">地区の名称</td><td colspan="2">みどり台地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区整備計画を定める区域</td><td colspan="2">計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区整備計画の区域の面積</td><td colspan="2">４４．８ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td>地区の細区分
（計画図表示のとおり）</td><td>低層一般住宅地区
（３４．６ｈａ）</td><td>中高層住宅地区
（２．３ｈａ）</td></tr>
<tr><td>建築物の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
１　公衆浴場</td><td>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
１　大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
２　病院</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td>２００㎡</td><td>２００㎡</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態及び意匠の制限</td><td colspan="2">※　建築物の屋根は敷地の道路側に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。</td></tr>
<tr><td></td><td>垣又はさくの構造の制限</td><td>※　へいの高さは１．２m以下とする。ただし生垣はこの限りでない。</td><td></td></tr>
</table>

※：地区計画建築条例による制限なし。

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td>地区の細区分
（計画図表示のとおり）</td><td>住宅地区
（４．５ｈａ）</td><td>利便施設地区
（３．４ｈａ）</td></tr>
<tr><td>建築物の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
1　ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの
2　学校（専修学校、各種学校を除く）
3　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
4　病院
5　自動車教習所
6　畜舎
7　工場</td><td>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
4　ホテルまたは旅館
5　カラオケボックスその他これに類するもの
6　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
7　キャバレー、料理店その他これらに類するもの
8　大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
9　病院
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　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。）
14　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</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td>２００㎡</td><td>２００㎡</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態及び意匠の制限</td><td colspan="2">※　建築物の屋根は敷地の道路側に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。</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">備　　考</td><td colspan="2">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。</td></tr>
</table>

※：地区計画建築条例による制限なし。

みどり台地区　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