令和６年度　第１回

千歳市都市計画審議会議案

日　　時　　令和６年５月１３日（月）午後３時００分

場　　所　　総合福祉センター４０２号室

令和６年度　第１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
（２）千歳恵庭圏都市計画地区計画の変更について

【協議事項】
（１）千歳恵庭圏都市計画ごみ焼却場の変更について

【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

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

社会情勢の変化による昨今の工場立地動向を踏まえ、泉沢地区において、広域交通アクセスを生かした工業機能の充実を図るとともに、製造業や先端技術産業など産業機能の集積を図り、緑豊かな環境を生かしながら土地の有効利用を促進するため、建蔽率を変更する。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新千歳空港への近接性に加え、新千歳空港インターチェンジによるアクセスを生かした工業の充実による活力ある地域づくりをめざしていることから、交通利便性を生かした効率的・効果的な工業地の形成を図る。

４．都市計画変更の内容

泉沢地区における工業専用地域の建蔽率を 4/10 以下から 5/10 以下に変更する。

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	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	－	－	－	4.5%
（小　計）	約　144ha						4.5%
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　280ha	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	8.7%
（小　計）	約　280ha						8.7%
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　0ha	－	－	－	－	－	0%
（小　計）	約　0ha						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　598ha	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	18.5%
（小　計）	約　598ha						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 3,232.6ha						100.0%

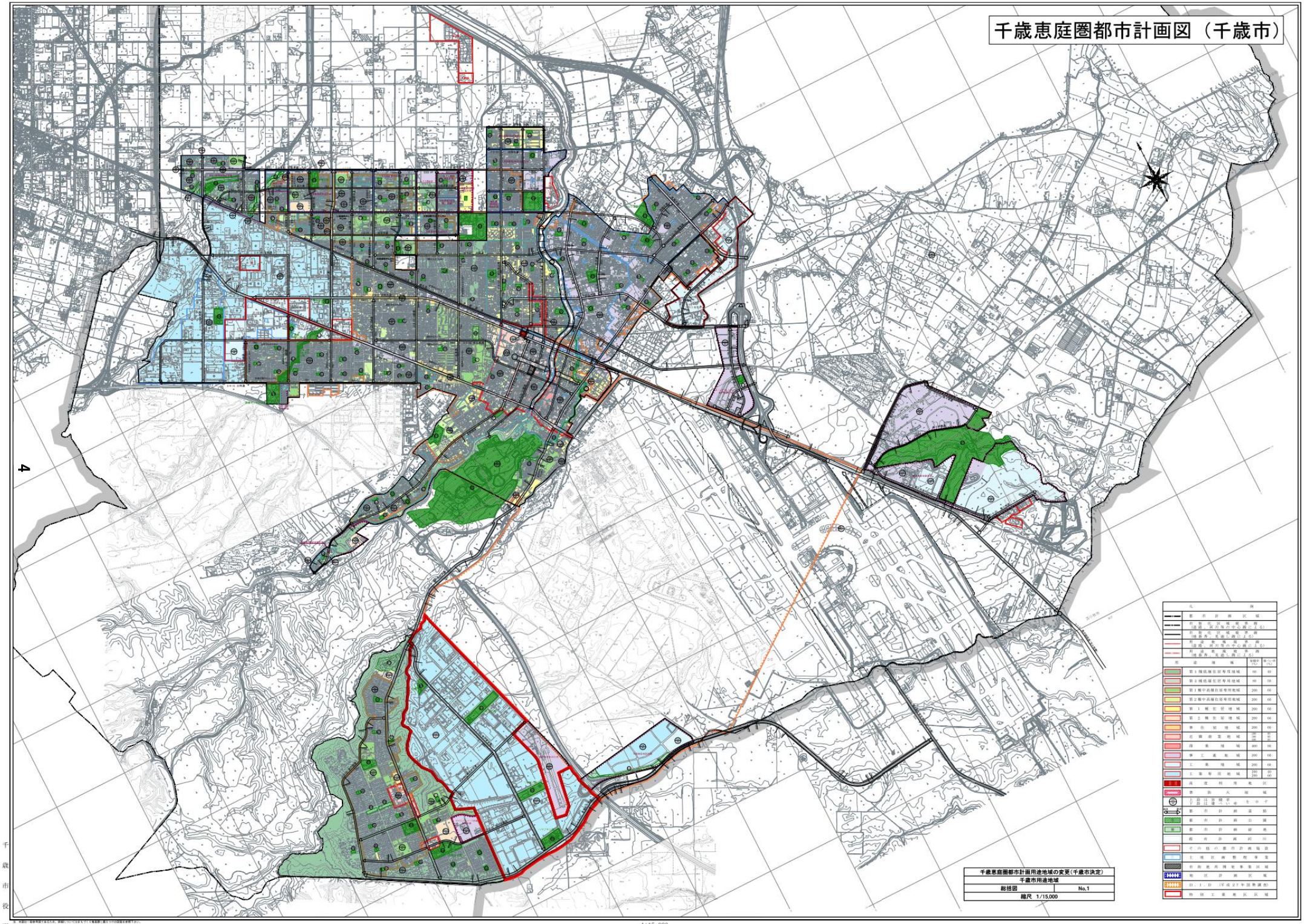
「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由　社会情勢の変化による昨今の工場立地動向を踏まえ、泉沢地区において、広域交通アクセスを生かした工業機能の充実を図るとともに、製造業や先端技術産業など産業機能の集積を図り、緑豊かな環境を生かしながら土地の有効利用を促進するため、建蔽率を変更する。

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	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	－	10m	約 779	24.1	約 779	24.1	
(小　計)						約 779	24.1	約 779	24.1	
第二種低層住居専用地域	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	－	10m	約 26	0.8	約 26	0.8	
(小　計)						約 26	0.8	約 26	0.8	
第一種中高層住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	約 144	4.5	約 144	4.5	
(小　計)						約 144	4.5	約 144	4.5	
第二種中高層住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	約 223	6.9	約 223	6.9	
(小　計)						約 223	6.9	約 223	6.9	
第一種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	約 280	8.7	約 280	8.7	
(小　計)						約 280	8.7	約 280	8.7	
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	約 37	1.1	約 37	1.1	
(小　計)						約 37	1.1	約 37	1.1	
準住居地域	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	約 37	1.1	約 37	1.1	
(小　計)						約 37	1.1	約 37	1.1	
田園住居地域	－	－	－	－	－	約 0	0	約 0	0	
(小　計)						約 0	0	約 0	0	
近隣商業地域	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	
(小　計)						約 72.6	2.3	約 72.6	2.3	
商業地域	40/10 以下	－	－	－	－	約 26	0.8	約 26	0.8	
(小　計)						約 26	0.8	約 26	0.8	
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	約 598	18.5	約 598	18.5	
(小　計)						約 598	18.5	約 598	18.5	
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	約 233	7.2	約 233	7.2	
(小　計)						約 233	7.2	約 233	7.2	
工業専用地域	20/10 以下	4/10 以下	－	－	－	約 0	0	約 388	12.0	-388
	20/10 以下	5/10 以下	－	－	－	約 388	12.0	約 0	0	388
	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	約 389	12.0	約 389	12.0	
(小　計)						約 777	24.0	約 777	24.0	
合　計						約 3,232.6	100.0	約 3,232.6	100.0	0

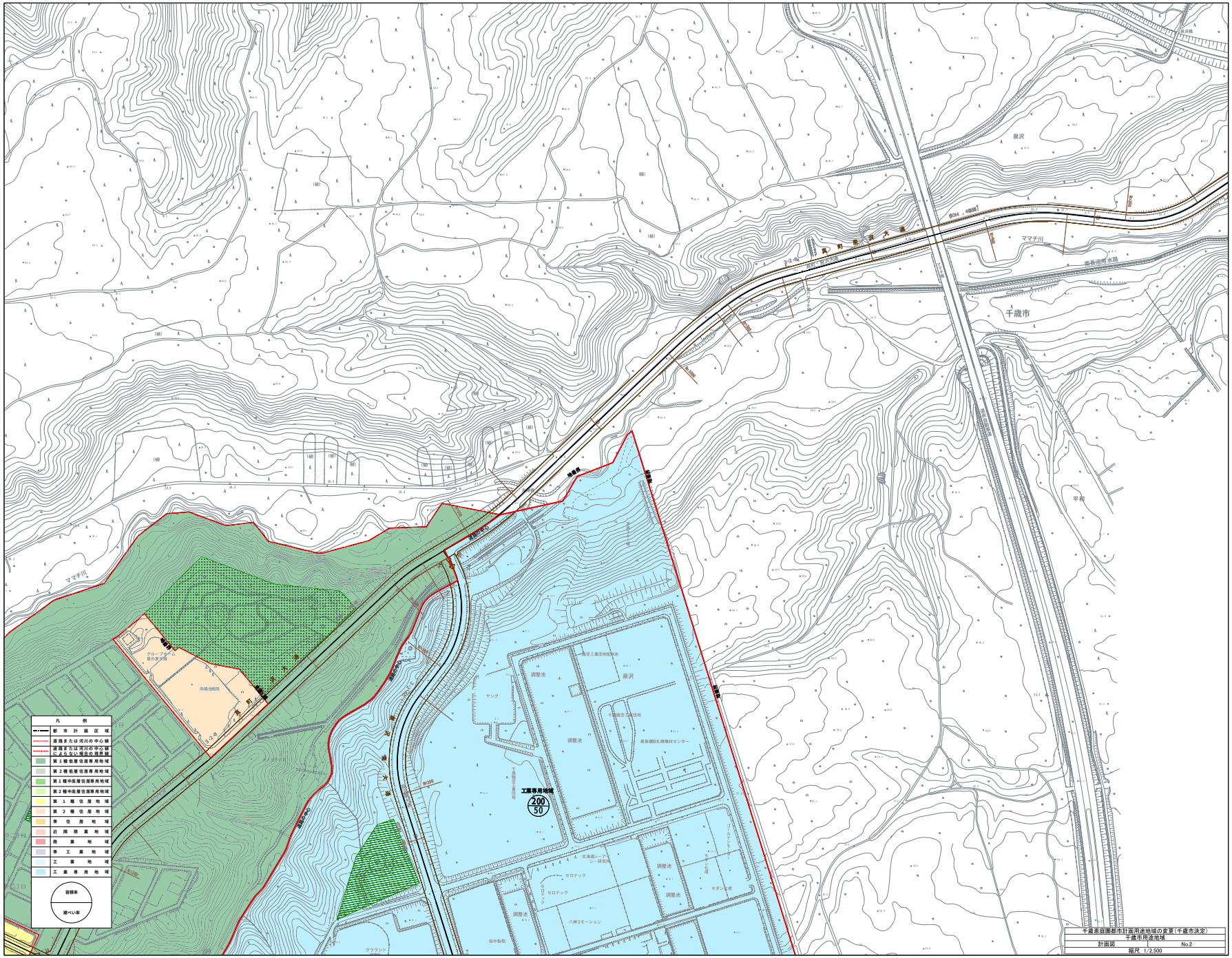
千歳恵庭圏都市計画図（千歳市）



4

千歳市役所

1:2,500
千歳市



行政区画

北海道
千歳市

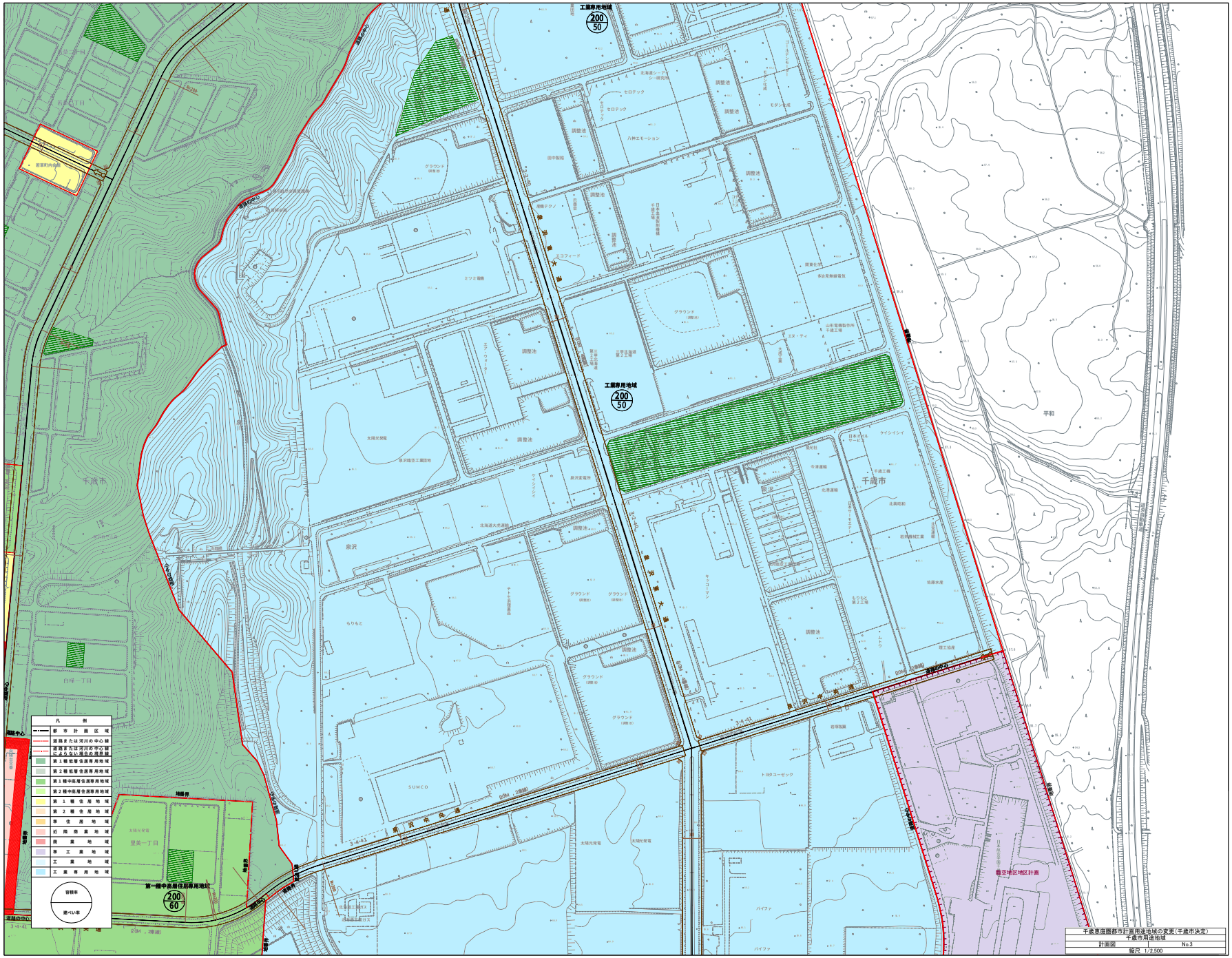
記号

千歳原図園都市計画用途地域の変更(千歳市決定)
千歳市用途地域
計画図　No.2
縮尺 1/2,500

1:2,500
千歳市

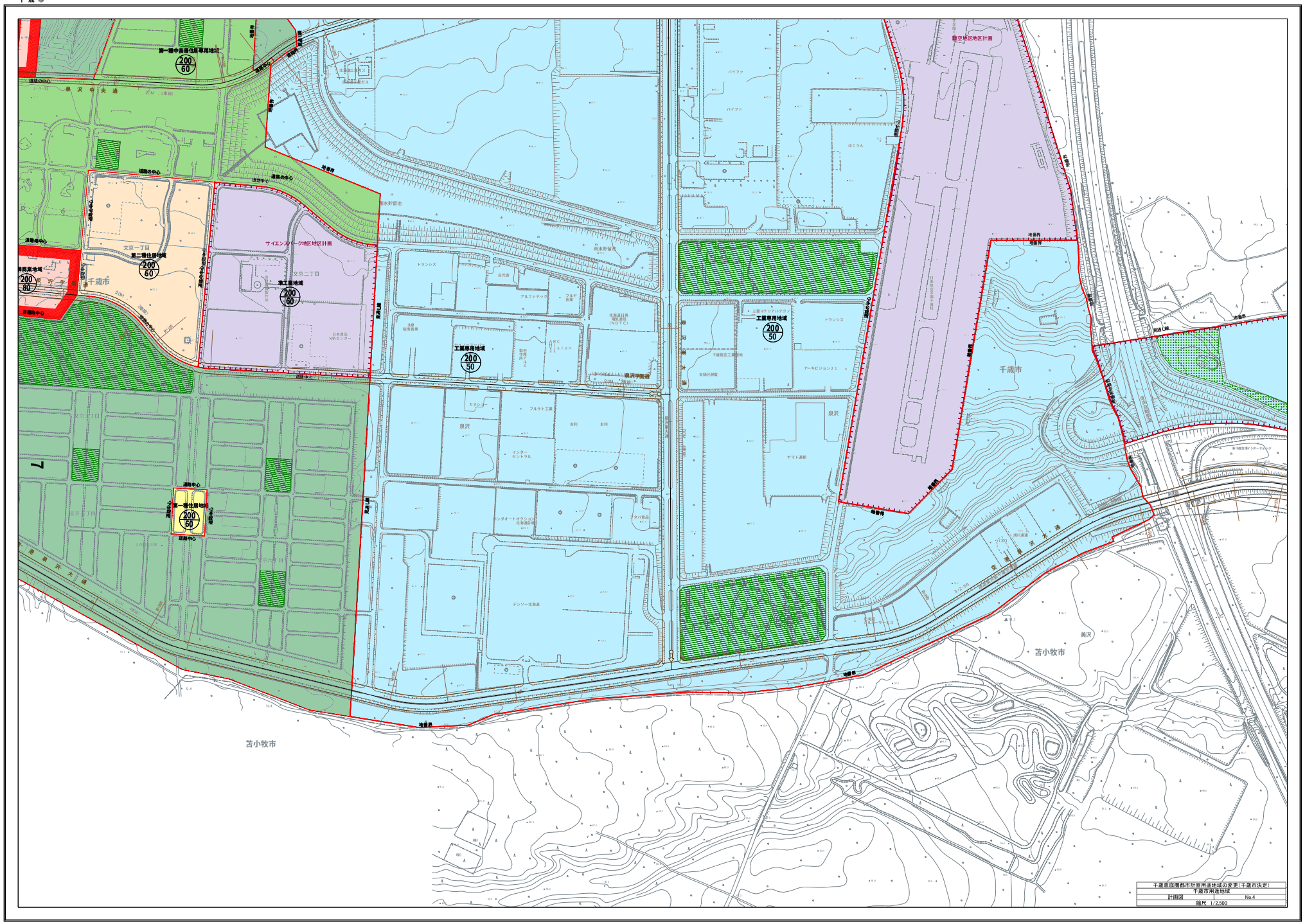
5

1：2,500
千 歳 市


工業専用地域
200
50
第一種中高層住居専用地域
200
60
凡 例
都 市 計 画 区 域
道路または河川の中心線
道路または河川の中心線による地区境界線
第１種低層住居専用地域
第２種低層住居専用地域
第１種中高層住居専用地域
第２種中高層住居専用地域
第１種住居地域
第２種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域
容積率
建ぺい率
千歳市
泉沢
美々
白樺一丁目
堂美一丁目
平和
東京都市大学
SUMCO
トヨタユーゼック
航空地区地区計画
泉沢市場通
東京都市大学通
国道36号
国道337号
JR千歳線
JR室蘭本線
地区界
地区中心
道路の中心
千歳市役所
千歳工場
日本ハム
日本ビール
日本ビール工場
日本ビール第2工場
日本ビール第3工場
日本ビール第4工場
日本ビール第5工場
日本ビール第6工場
日本ビール第7工場
日本ビール第8工場
日本ビール第9工場
日本ビール第10工場
日本ビール第11工場
日本ビール第12工場
日本ビール第13工場
日本ビール第14工場
日本ビール第15工場
日本ビール第16工場
日本ビール第17工場
日本ビール第18工場
日本ビール第19工場
日本ビール第20工場
日本ビール第21工場
日本ビール第22工場
日本ビール第23工場
日本ビール第24工場
日本ビール第25工場
日本ビール第26工場
日本ビール第27工場
日本ビール第28工場
日本ビール第29工場
日本ビール第30工場
日本ビール第31工場
日本ビール第32工場
日本ビール第33工場
日本ビール第34工場
日本ビール第35工場
日本ビール第36工場
日本ビール第37工場
日本ビール第38工場
日本ビール第39工場
日本ビール第40工場
日本ビール第41工場

1：2,500
千 歳 市

図面番号



千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更（千歳市決定）
千歳市用途地域

計画図	No.4
縮尺 1/2,500	

1:2,500

1：2,500
千 歳 市

諮問事項

（２）千歳恵庭圏都市計画地区計画の変更について

都市計画変更の理由書

１．案件名

千歳恵庭圏都市計画平和地区地区計画の変更（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。

平和地区地区計画は、平成 25 年に当初決定し、平成 29 年及び平成 30 年に建築基準法の改正に伴う地区整備計画の変更をしている。

３．都市計画変更の目的

平和地区については、社会情勢の変化に対応し、先端技術産業など産業機能の集積を図り、物流業務施設を主体とした土地利用を促進するため、地区計画の目標及び地区整備計画を変更する。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、新千歳空港や新千歳空港インターチェンジなどの広域交通機能を生かし、複合的な物流関連産業などの集積を図る「流通業務地」に位置づけしていることから、広域的な交通利便性の高さを生かした広域物流拠点の形成を図る。

４．都市計画変更の内容

平和地区地区計画における地区計画の目標を変更するとともに、地区整備計画の「建築物の用途の制限」について緩和する。

千歳恵庭圏都市計画地区計画の変更（千歳市決定）

都市計画平和地区地区計画を次のように変更する。

１．地区計画の方針

名　　称		平和地区地区計画
位　　置		千歳市平和の一部
区　　域		計画図表示のとおり
面　　積		５０．０ｈａ
地区計画の目標		本地区は、新千歳空港インターチェンジに近接し、また、都市計画道路「空港泉沢大通」に接しており、交通アクセスの利便性を生かした新千歳空港の更なる機能強化及び国際物流拠点として、北海道における物流の効率化が図られるべき地区である。 そこで、本計画では、当該地区における開発事業の事業効果の維持・増進を図り、建築物等の用途の混在などによる利便の悪化を未然に防止し、物流業務施設を主体とした環境配慮型の市街地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	当該地区における開発事業による土地利用計画を基本としつつ、良好な業務地環境の創出と保全を図るために当地区を２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　業務施設地区 主に物流業務施設が立地できる地区とする。 ２　業務補完・交流地区 業務の利便増進及び多くの人々の交流促進を図る施設が立地できる地区とする。
	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路及び緑地については、当該開発事業により整備されたことから、これらの機能・環境が損なわれないよう維持・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　物流業務団地としての業務機能の増進が図られるよう、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。 ２　ゆとりあるまちなみの形成と、円滑な業務機能の確保を図るため「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 ３　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。

２．地区整備計画

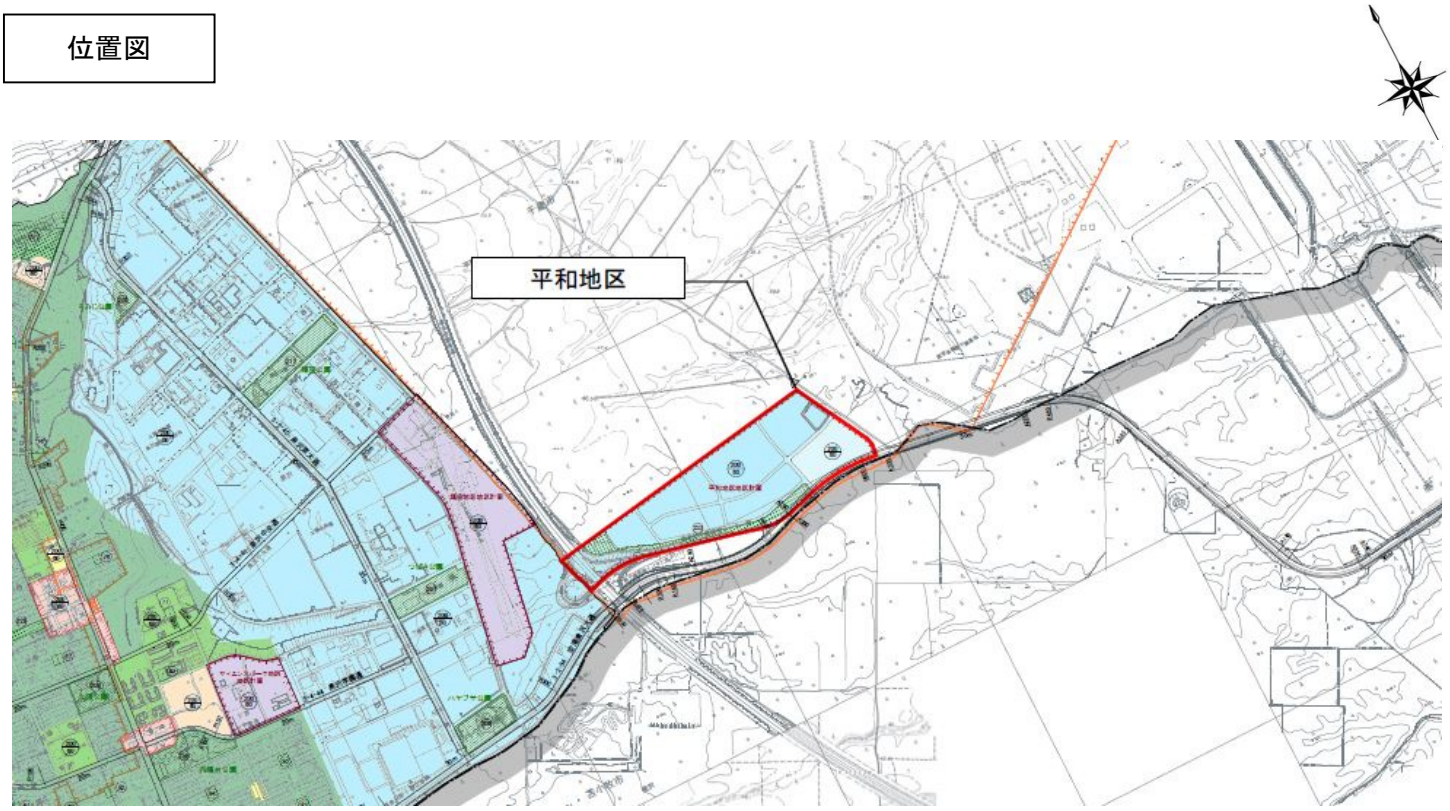
<table>
<tr><td rowspan="9">地区整備計画</td><td colspan="2">地区の名称</td><td colspan="2">平和地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区整備計画を定める区域</td><td colspan="2">計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区整備計画の区域の面積</td><td colspan="2">４０．３ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td>地区の細区分
（計画図表示のとおり）</td><td>業務施設地区
（33.7ha）</td><td>業務補完・交流地区
（6.6ha）</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　カラオケボックスその他これに類するもの
２　神社、寺院、教会その他これらに類するもの
３　老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
４　自動車教習所
５　畜舎
６　展示場
７　建築基準法別表第二（る）項（第２号を除く）に掲げるもの</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、寄宿舎又は下宿
３　兼用住宅
４　物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が５００㎡を超えるもの（業務補完・交流地区内において事業の用に供する建築物を所有する者が設置する物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が１，５００㎡以内のものを除く。）
５　ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
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　神社、寺院、教会その他これらに類するもの
９　老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
10　老人福祉センター、児童厚生施設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２号及び第４号を除く。）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>１，０００㎡</td><td>５００㎡</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態及び意匠の制限</td><td>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避け、美観、風致を損なわないものとする。</td><td>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避け、美観、風致を損なわないものとする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">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>

理　由

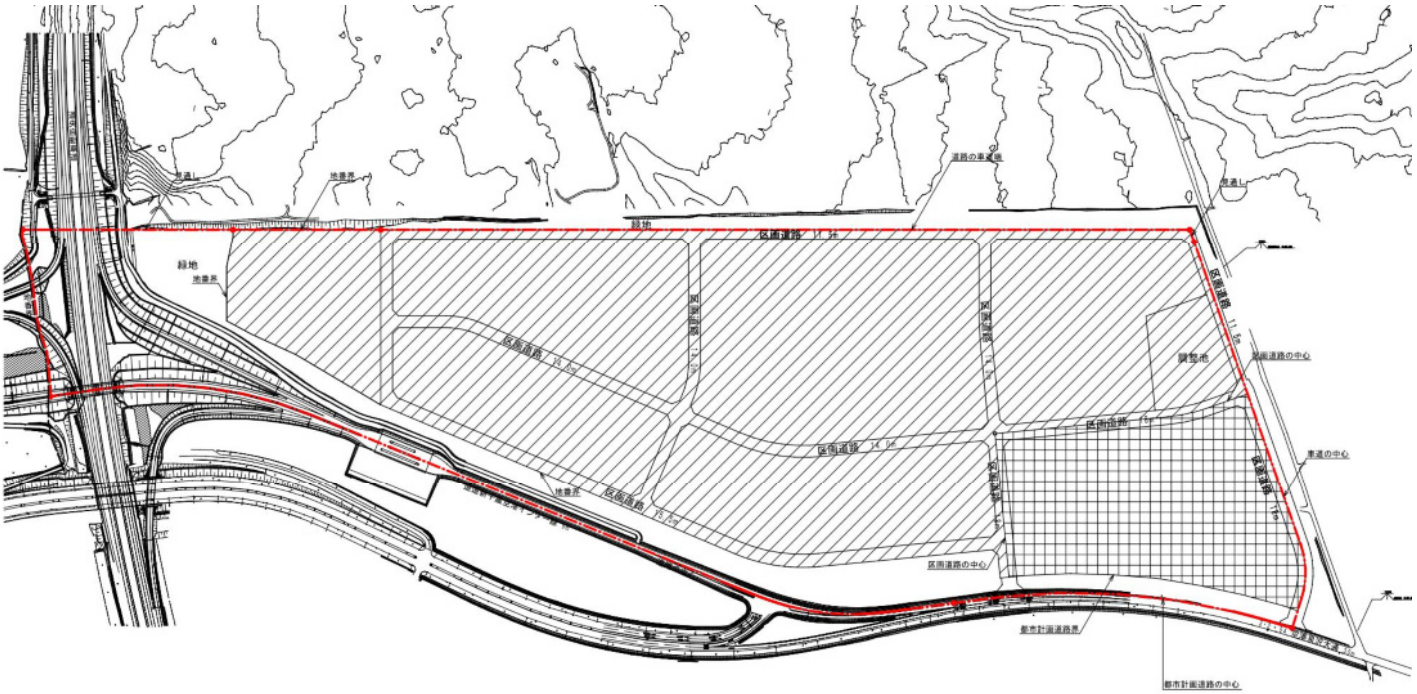
平和地区について、社会情勢の変化に対応し先端技術産業など産業機能の集積を図り、物流業務施設を主体とした土地利用を促進するため、本案のとおり変更する。

千歳恵庭圏都市計画平和地区地区計画　位置図・計画図

位置図

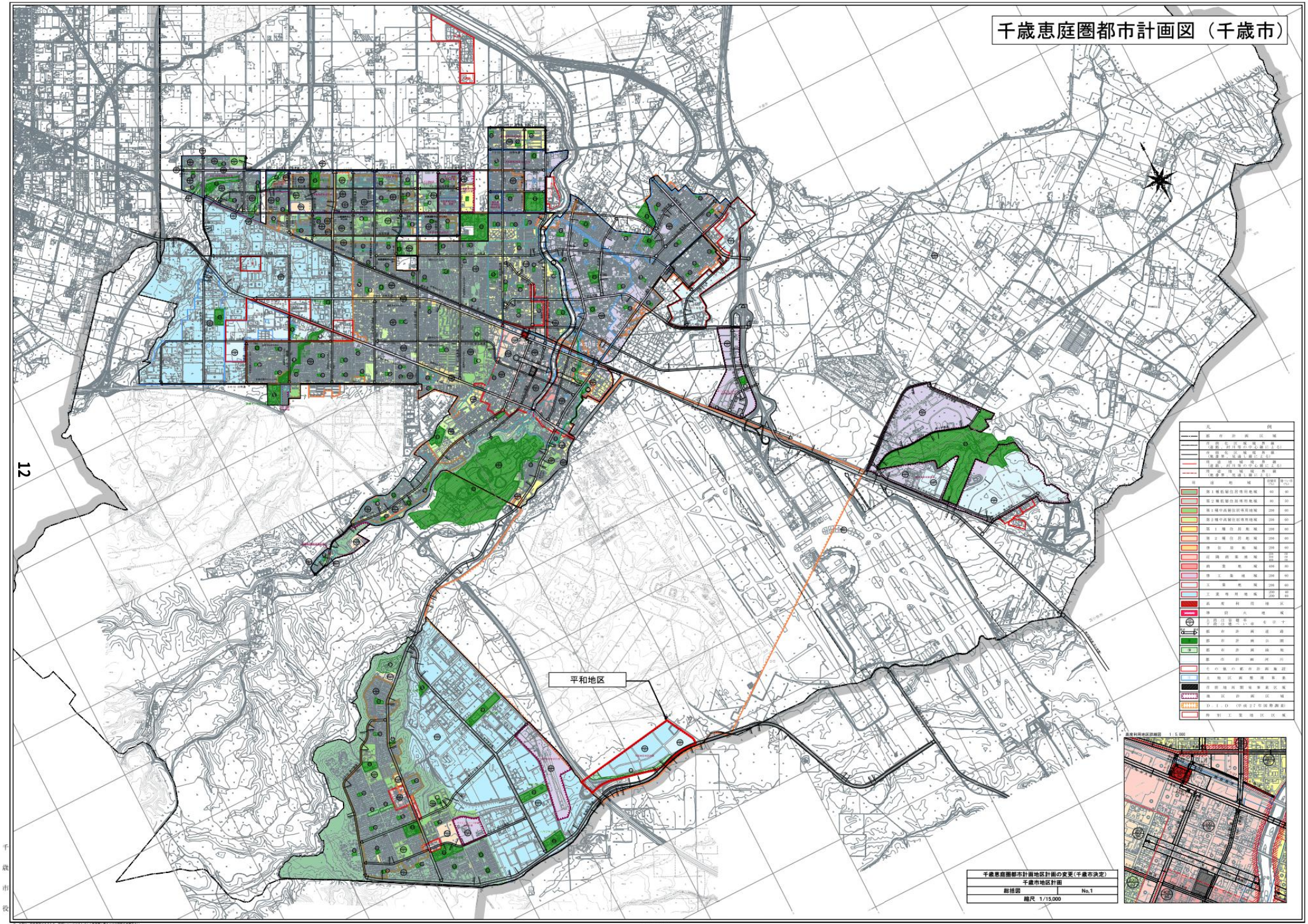


計画図

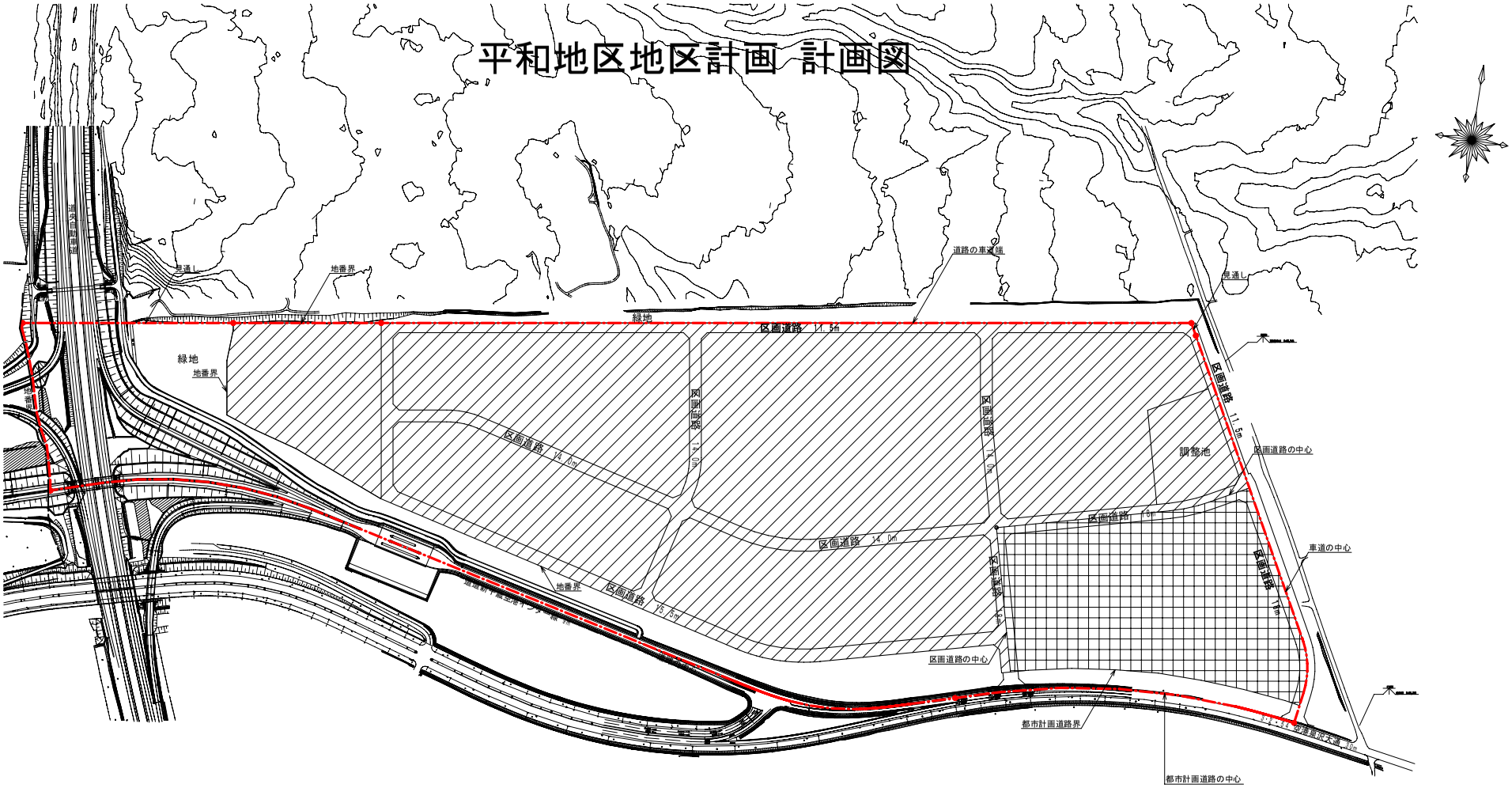


凡　　例	
	地区計画区域界
地区整備計画区域	
	業務施設地区
	業務補完･交流地区

千歳恵庭圏都市計画図（千歳市）



平和地区地区計画 計画図



凡　　例	
	地区計画区域界
地区整備計画区域	
	業務施設地区
	業務補完･交流地区

S=1/2,500

0　100　200　300　400　500m

協議事項

（１）千歳恵庭圏都市計画ごみ焼却場の変更について

都市計画変更の理由書

１．案件名

千歳恵庭圏都市計画ごみ焼却場（一般廃棄物処理施設）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ごみ焼却場については、人口増加と生活水準の向上に伴い、廃棄物排出量が増加しているため、文化都市にふさわしい処理体制の整備をはかるべく、昭和 60 年度に千歳市廃棄物焼却処理施設を当初決定した。

その後、ごみの広域処理を行うため、平成 30 年度に道央廃棄物処理組合焼却施設を追加決定し現在に至っている。

３．都市計画変更の目的

千歳市及び周辺市町で構成する道央廃棄物処理組合は、北海道が策定した「ごみ処理の広域化計画」に基づき、関係市町の一般廃棄物処理計画との整合を図りつつ「ごみ処理広域化基本計画」を策定した。

ごみ処理広域化基本計画に基づき、一定のごみ量で安定した焼却を行うことで、ダイオキシン類や二酸化炭素の排出量を軽減し、また、施設の集約化により経済的負担の縮減を行うため、整備された道央廃棄物処理組合焼却施設の供用開始に伴い、供用停止した千歳市廃棄物焼却処理施設を廃止する。

４．都市計画変更の内容

千歳恵庭圏都市計画ごみ焼却場（一般廃棄物処理施設）の「千歳市廃棄物焼却処理施設」を廃止する。

千歳恵庭圏都市計画ごみ焼却場（一般廃棄物処理施設）の変更（千歳市決定）

都市計画ごみ焼却場（一般廃棄物処理施設）の２号千歳市廃棄物焼却処理施設を廃止する。

名　　称		位　　置	面　積	備　考
番号	ごみ焼却場名			
1	道央廃棄物処理組合焼却施設	千歳市根志越 2533 番地の 1、2534 番地の 1、2532 番地の 11	約 4.3ha	処理能力 79t/24h×2 炉

「区域は計画図表示のとおり」

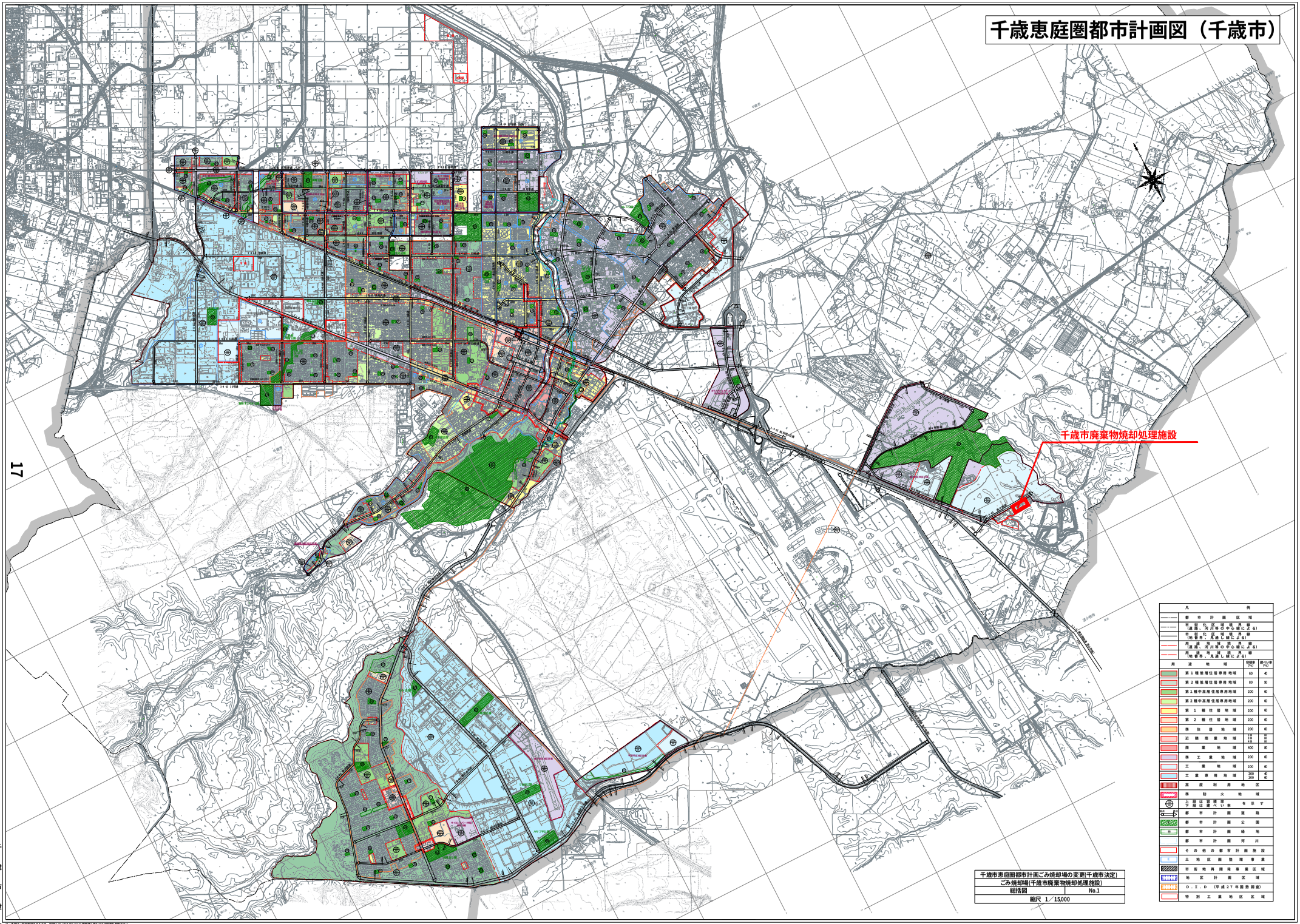
（理　由）

道央廃棄物処理組合が策定した「ごみ処理広域化基本計画」に基づき、ごみの広域処理を行う道央廃棄物処理組合焼却施設の供用開始に伴い、供用停止した千歳市廃棄物焼却処理施設を廃止する。

新　旧　対　照　表

新旧	名称		位置	面積	備考
	番号	ごみ焼却場名			
新	1	道央廃棄物処理組合焼却施設	千歳市根志越 2533 番地の 1、2534 番地の 1、2532 番地の 11	約 4.3ha	処理能力 79t/24h×2 炉
旧	1	道央廃棄物処理組合焼却施設	千歳市根志越 2533 番地の 1、2534 番地の 1、2532 番地の 11	約 4.3ha	処理能力 79t/24h×2 炉
	2	千歳市廃棄物焼却処理施設	千歳市美々758 番地の 54、758 番地の 52 の一部	約 1.8ha	処理能力 97.5t/24h×2 炉

千歳恵庭圏都市計画図（千歳市）

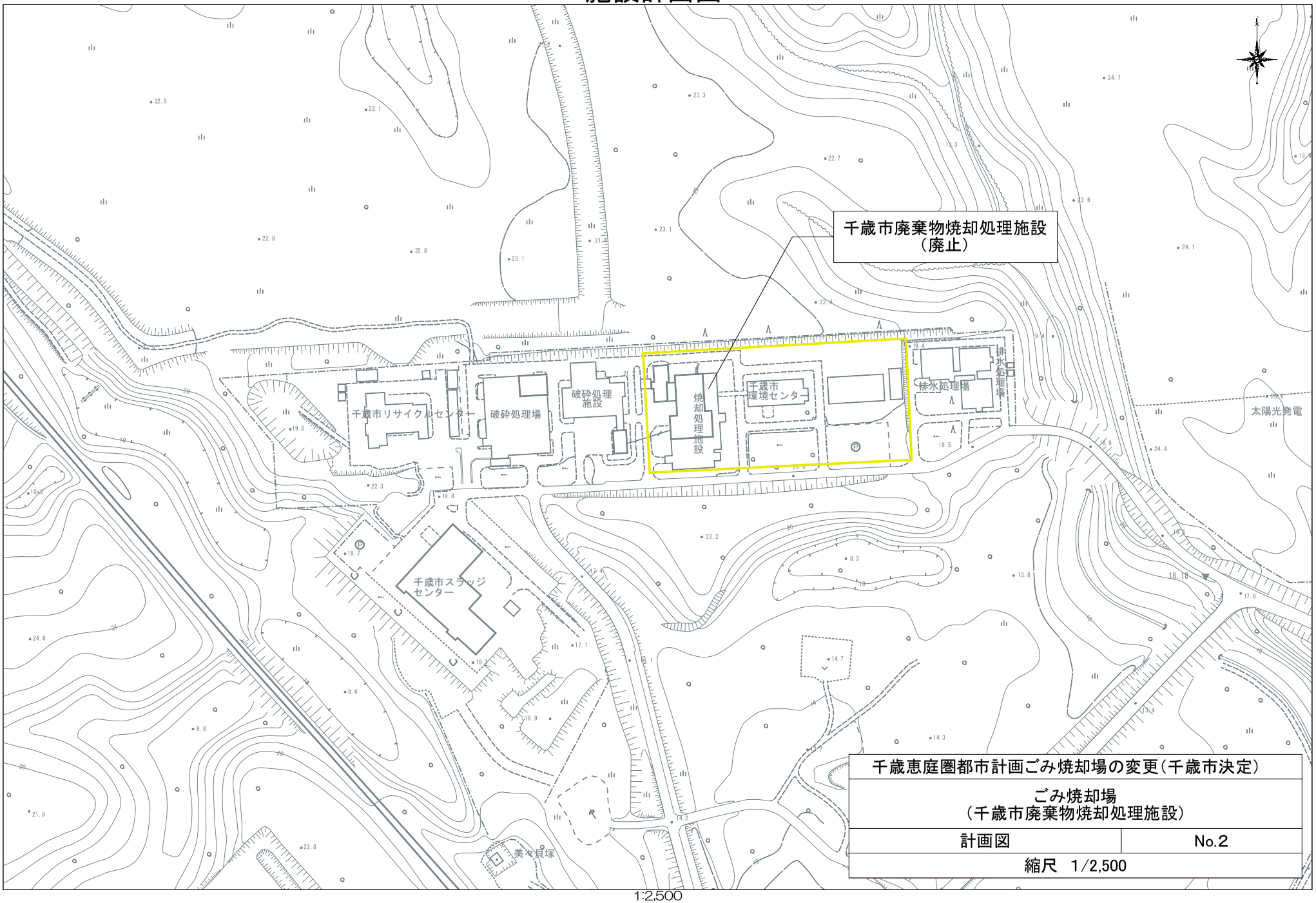


17

千歳市役所

注：本図は一般利用されるため、詳細については各ちづくり推進課に備えつけの図面を利用下さい。

施設計画図



千歳恵庭圏都市計画ごみ焼却場の変更（千歳市決定）	
ごみ焼却場 （千歳市廃棄物焼却処理施設）	
計画図	No.2
縮尺　1/2,500	