令和７年度　第３回

千歳市都市計画審議会議案

日　　時　　令和７年11月４日（火）午後３時００分

場　　所　　千歳市議会棟大会議室

令和７年度　第３回　千歳市都市計画審議会　議事

【協議事項】

（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）

【その他】

協議事項

（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

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	約 773ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	－	10m	23.9%
（小　計）	約 773ha						23.9%
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	－	－	－	4.4%
（小　計）	約 144ha						4.4%
第二種中高層住居専用地域	約 221ha	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	6.8%
（小　計）	約 221ha						6.8%
第一種住居地域	約 285ha	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	8.8%
（小　計）	約 285ha						8.8%
第二種住居地域	約 45ha	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	1.4%
（小　計）	約 45ha						1.4%
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 16ha	30/10 以下	8/10 以下	－	－	－	0.5%
	約 41ha	40/10 以下	8/10 以下	－	－	－	1.3%
（小　計）	約 73ha						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 599ha	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	18.5%
（小　計）	約 599ha						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 3,239ha						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り、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り、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	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	―	10m	約 773	23.9	約 779	24.1	-6
(小　計)						約 773	23.9	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	4.4	約 144	4.4	
(小　計)						約 144	4.4	約 144	4.4	
第二種中高層住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	約 221	6.8	約 223	6.9	-2
(小　計)						約 221	6.8	約 223	6.9	
第一種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	約 285	8.8	約 285	8.8	
(小　計)						約 285	8.8	約 285	8.8	
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	約 45	1.4	約 37	1.1	8
(小　計)						約 45	1.4	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 16	0.5	約 56	1.7	-40
	40/10 以下	8/10 以下	―	―	―	約 41	1.3	約 0.6	0.1	40
(小　計)						約 73	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 599	18.5	約 599	18.5	
(小　計)						約 599	18.5	約 599	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	5/10 以下	―	―	―	約 388	12.0	約 388	12.0	
	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3,239	100.0	約 3,238.6	100.0	

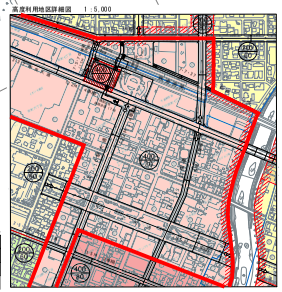
千歳恵庭圏都市計画図（千歳市）

4

凡　例

都市計画区域	
市街化区域境界線（道路、河川等の中心線による）	
市街化区域境界線（地番界、見通し線による）	
用途地域境界線（道路、河川等の中心線による）	
用途地域境界線（地番界、見通し線による）	
用途地域	容積率（%）　建ぺい率（%）
第1種低層住居専用地域	60　40
第2種低層住居専用地域	80　50
第1種中高層住居専用地域	200　60
第2種中高層住居専用地域	200　60
第1種住居地域	200　60
第2種住居地域	200　60
準住居地域	200　60
近隣商業地域	200/300/400　80/100
商業地域	400　80
準工業地域	200　60
工業地域	200　60
工業専用地域	200/300/400　60/200
高度利用地区	
準防火地域	
防火地域（容積率が10分の10を超えるもの）	
防火地域（容積率が10分の10を超えないもの）	
都市計画道路	
都市計画公園	
都市計画緑地	
都市計画河川	
その他の都市計画施設	
土地区画整理事業	
市街地再開発事業区域	
地区計画区域	
D.I.D（令和2年国勢調査）	
特別工業地区区域	

高度利用地区詳細図　1:5,000



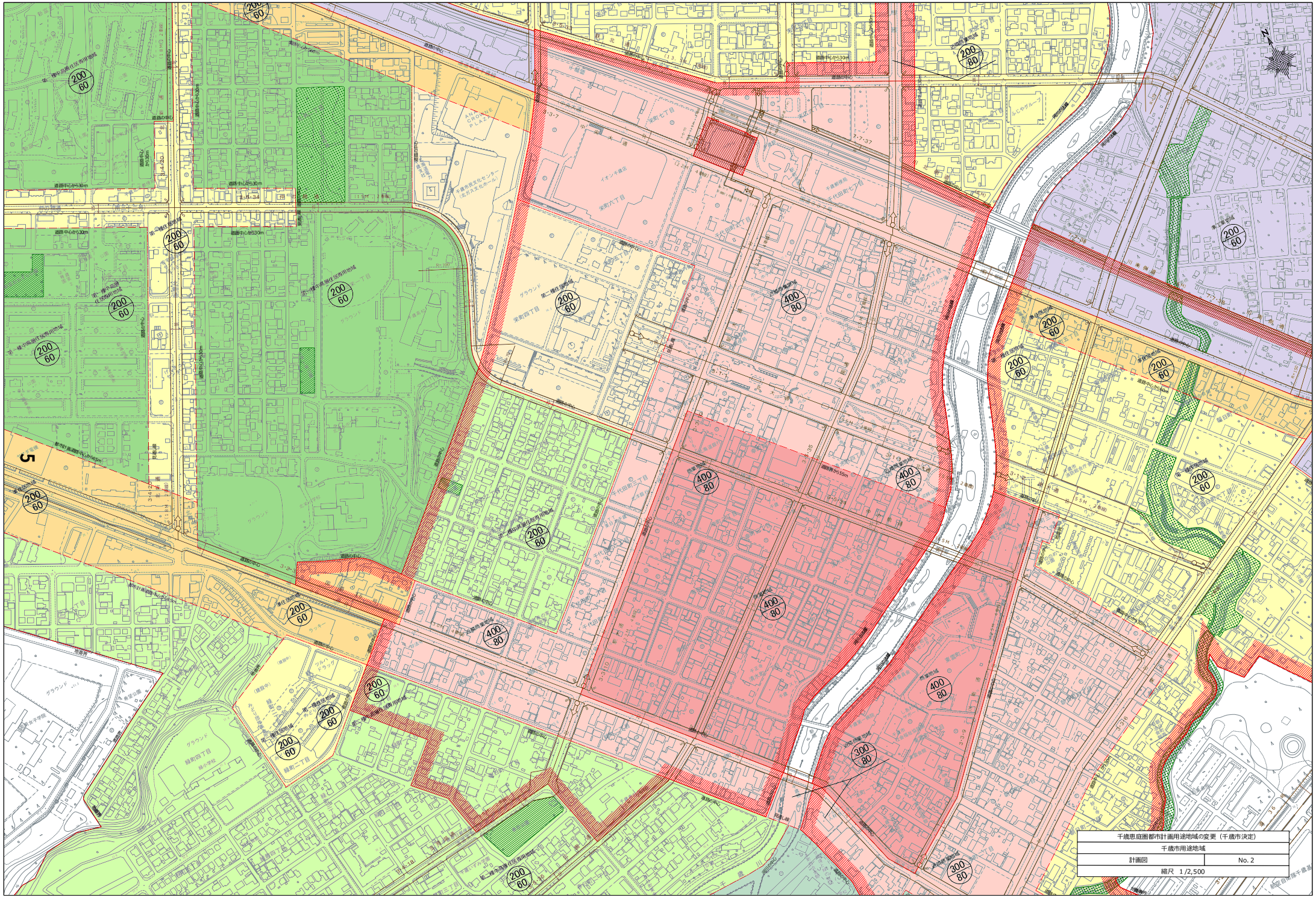
千歳恵庭圏都市計画用途地域の変更（千歳市決定）	
千歳市用途地域	
総括図	No.1
縮尺　1/15,000	

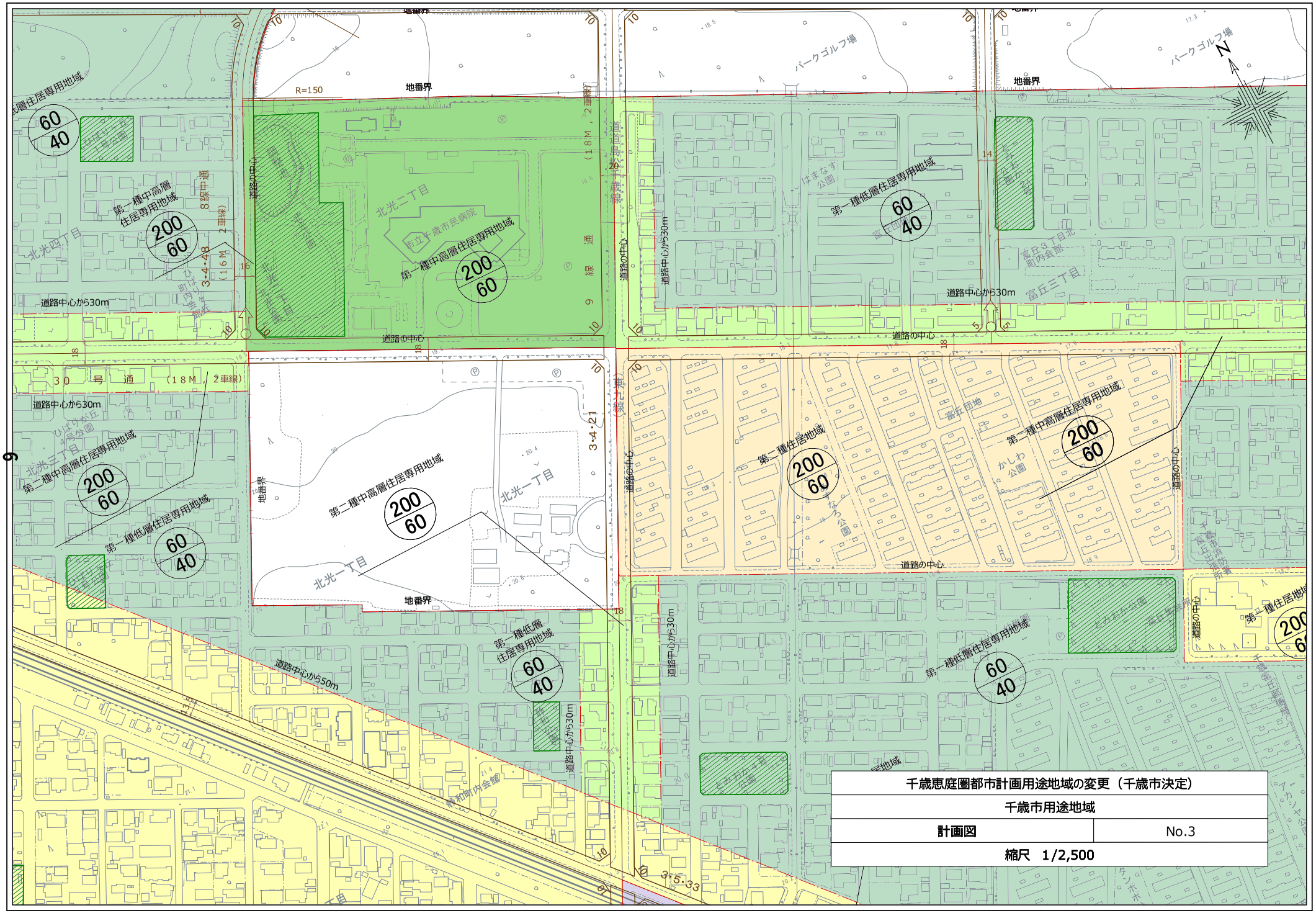
1:15,000

0　1,000　2,000

注：本図は一般参考図であるため、詳細については市町村の図面を参照下さい。

千歳市役所


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. 2
縮尺 1/2,500
1:2500
N
5



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.3
縮尺　1/2,500	

1:2500

協議事項

（２）千歳恵庭圏都市計画下水道の変更について

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、新たな管径及び樋門長に合わせた区域へ変更する。

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、新たな管径および樋門延長に合わせた区域へ変更する。

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,　約 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、新たな管径および樋門延長に合わせた区域へ変更する。

変　更　説　明　書

1　下水道の名称　千歳公共下水道

2　変更概要

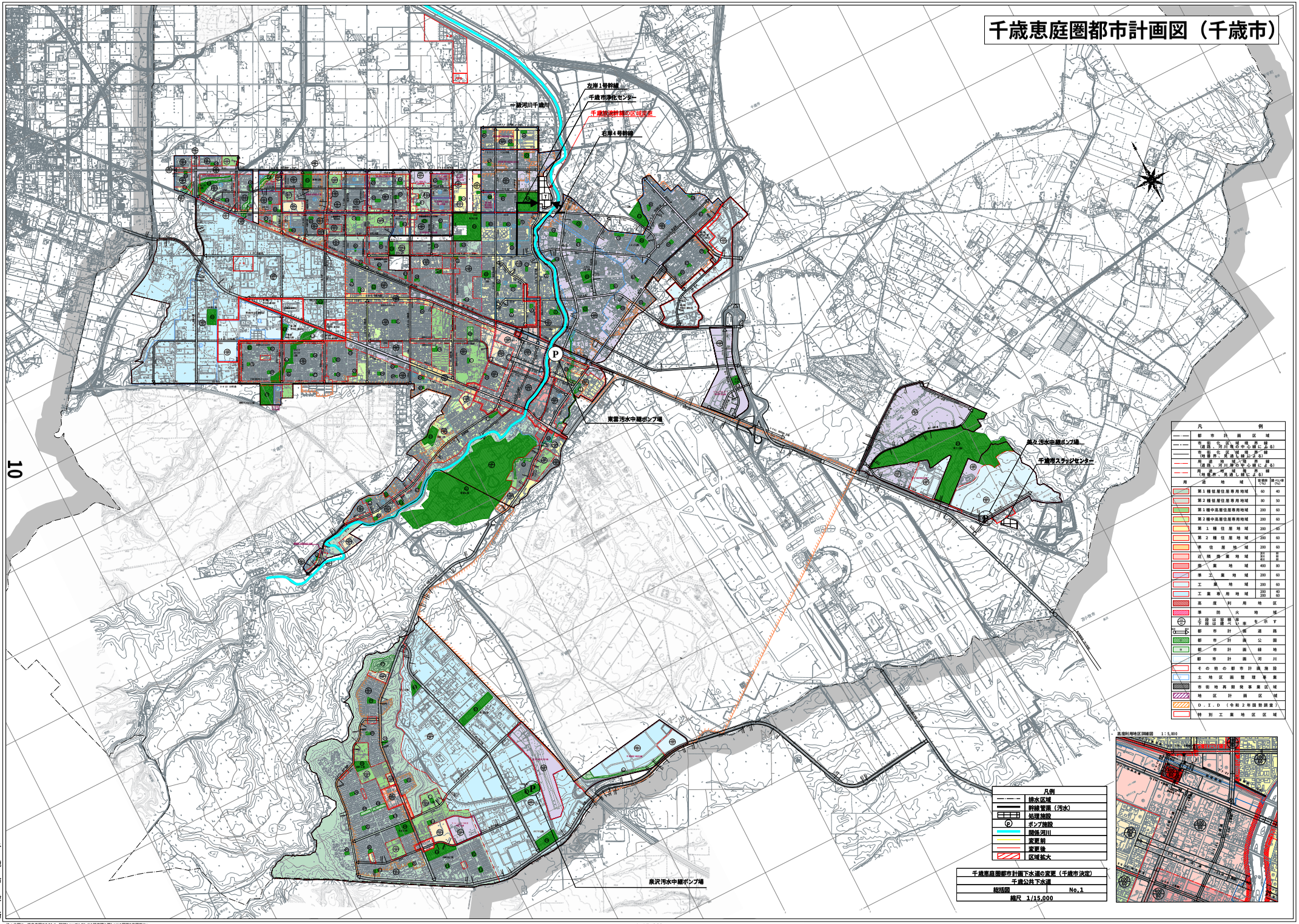
1）末広樋門の全面改築の事業実施に伴い、接続する千歳放流幹線について、新たな管径及び樋門長に合わせた区域へ変更する。

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	起点及び区域を変更する。
〃	〃	〃	1.7m,　約 33m　放流管	

千歳恵庭圏都市計画図（千歳市）

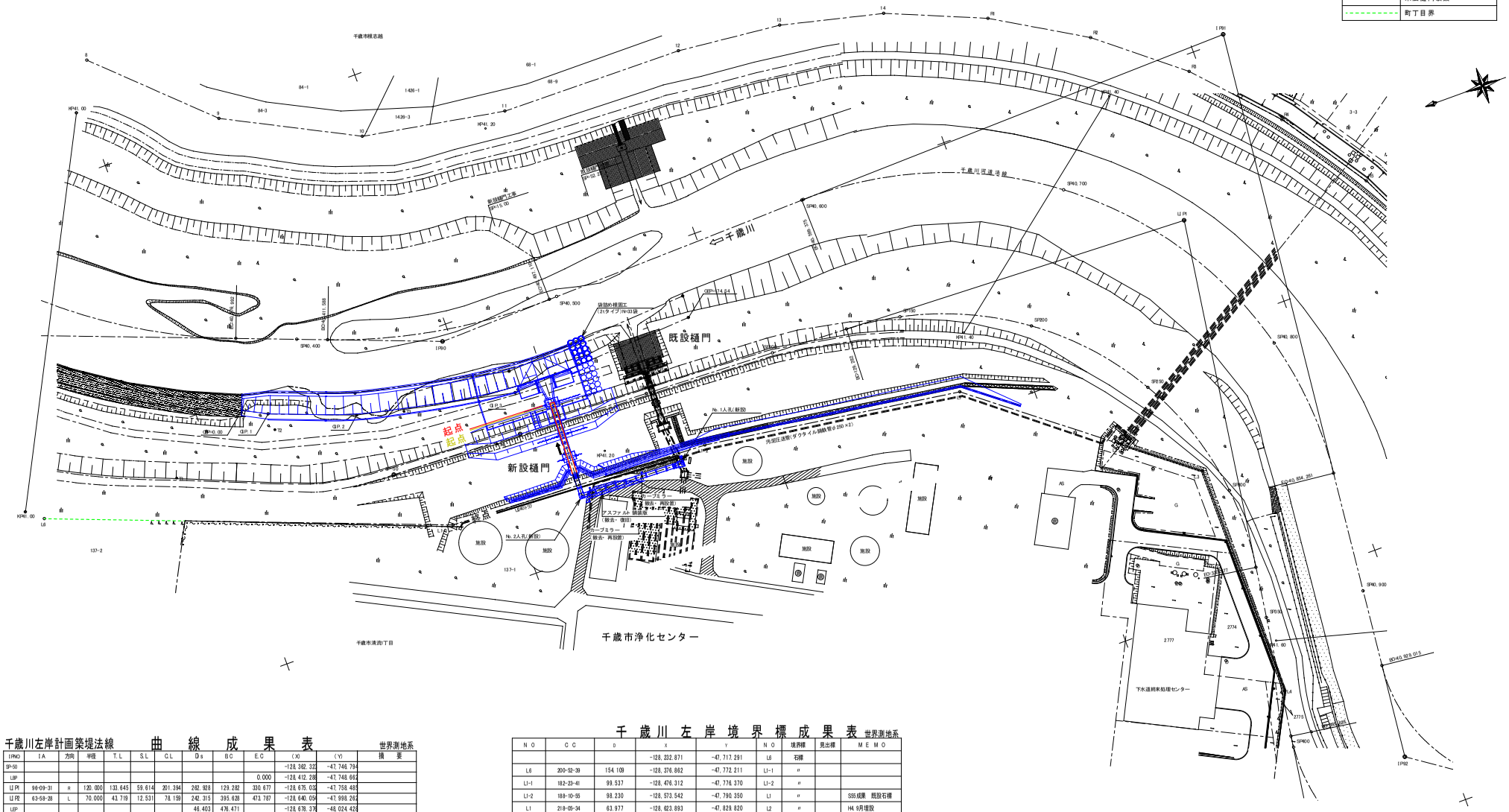


10

千歳市役所

注：本図は一般参考図であるため、詳細については まちづくり推進課に個別ごとの図面を参照下さい。

全体平面図 S=1:750

凡例

	放流幹線区域（変更前）
	放流幹線区域（変更後）
	放流幹線区域（変更なし）
	千歳市浄化センター区域
	末広樋門改築
	町丁目界