

滝川都市計画（用途地域等） の見直し

【案】

滝 川 市

都市計画の決定・変更内容

○用途地域の範囲や規制の変更

- ・広域商業拠点1（東町6丁目～8丁目）、広域商業拠点2（東町2丁目）について、第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域の指定となっていますが、主要幹線道路沿道の既存の準住居地域と併せて生活利便性の向上を図るため、準住居地域への変更を行います。
- ・ガス供給施設（新町3丁目）については、準工業地域の指定となっていますが、避難所となる公共施設などに、エネルギー供給を行う公益性の高い施設が立地していることから、都市施設に決定することに併せて工業地域への変更を行います。

○特定用途制限地域の範囲や規制の変更

- ・農村環境保全地区と定められた区域のうち、宅地化等された遊休地を、既存の主要幹線沿道地区と一体的な土地利用を図るため、農村環境保全地区から主要幹線沿道地区に変更を行います。

○都市施設の決定

- ・避難所となる公共施設へのガス供給を行うなど、公益性の高い施設であることから、新町3丁目ガス供給施設を都市施設として決定します。

用途地域の変更内容

○用途地域とは

- ・都市計画法に基づき住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類に分類されています。
- ・良好な市街地環境の形成や都市における住居、商業、工業等の適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建蔽率、高さ等を規制・誘導する区域となっています。
- ・滝川市では11種類の用途地域が指定されています。

第一種低層住居専用地域



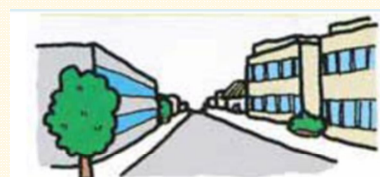
低層住宅の良好な環境を守るための地域。
小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校等が建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域。
小中学校等の他、150 ㎡までの一定の店舗等が建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域。
病院、大学、500 ㎡までの一定の店舗等が建てられる。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域。病院、大学等の他、1,500 ㎡までの一定の店舗や事務所等が建てられる。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域。
3,000 ㎡までの店舗、事務所、ホテル等が建てられる。

第二種住居地域



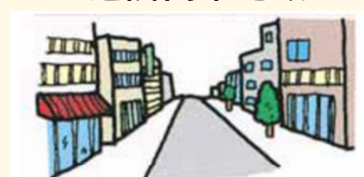
主に住居の環境を守るための地域。
事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックス等の他、10,000 ㎡までの店舗等が建てられる。

準住居地域



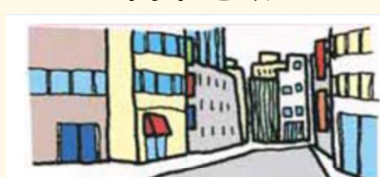
道路の沿道において、自動車関連施設等の立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域。
10,000 ㎡までの店舗等が建てられる。

近隣商業地域



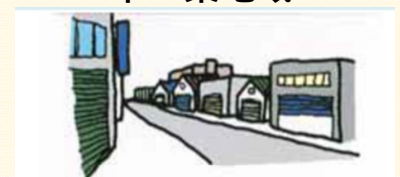
近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域。
住宅や店舗の他に小規模な工場も建てられる。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所等の商業等の業務の利便の増進を図る地域。
住宅や小規模な工場も建てられる。

準工業地域



主に軽工業の工場等の環境悪化のおそれのない工業の業務の利便を図る地域。
危険性、環境悪化が大きい工場の他は、ほとんど建てられる。

工業地域



専ら工業の業務の利便の増進を図る地域。
どんな工場でも建てられるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテル等は建てられない。

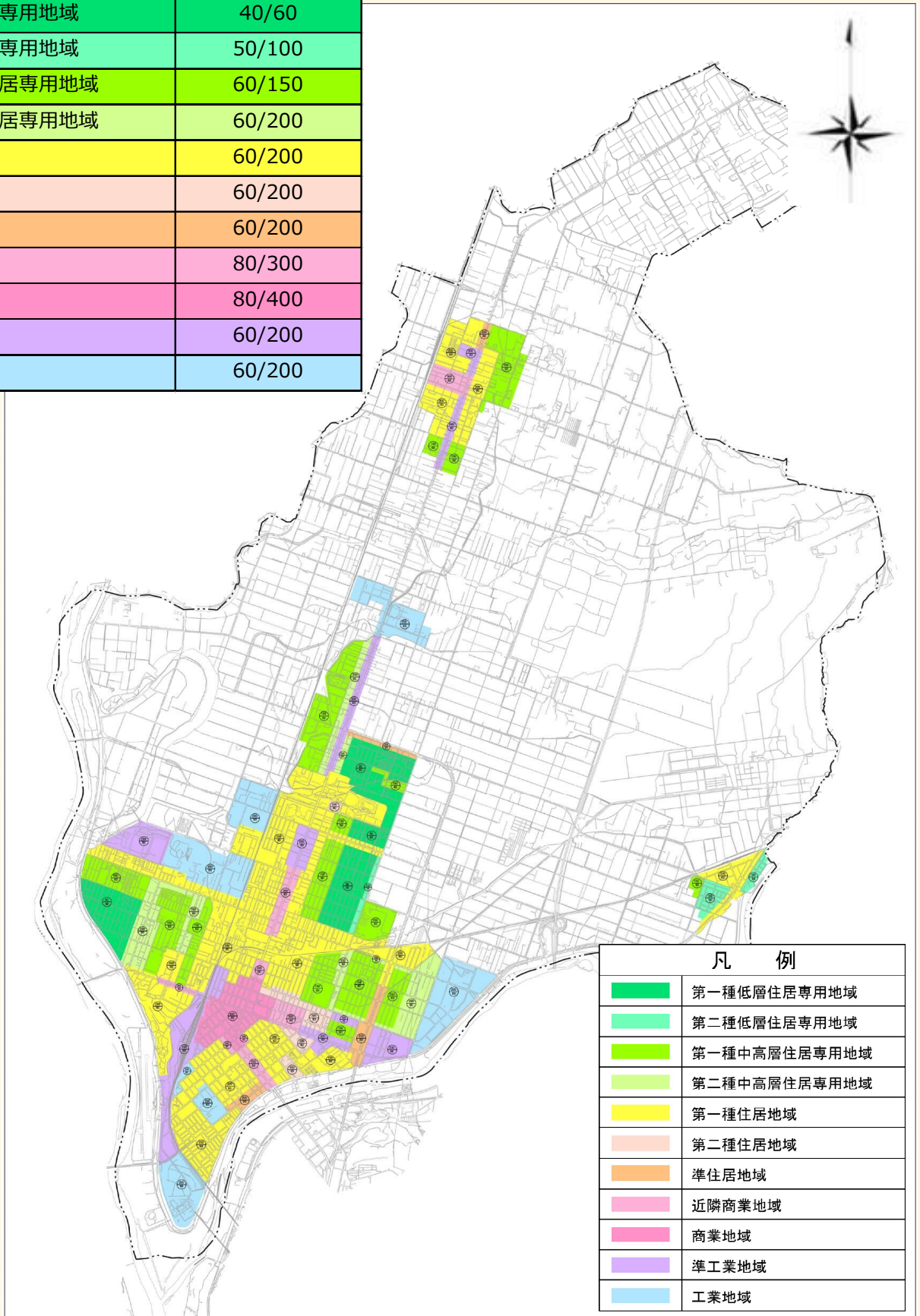
出典：土地利用の手引き
(北海道建設部まちづくり局都市計画課)

用途地域の変更内容

○用途地域とは（全体図）

- ・現在、滝川市で指定されている用途地域は以下のようになっています。

No.	用途地域	建蔽率/容積率
1	第一種低層住居専用地域	40/60
2	第二種低層住居専用地域	50/100
3	第一種中高層住居専用地域	60/150
4	第二種中高層住居専用地域	60/200
5	第一種住居地域	60/200
6	第二種住居地域	60/200
7	準住居地域	60/200
8	近隣商業地域	80/300
9	商業地域	80/400
10	準工業地域	60/200
11	工業地域	60/200

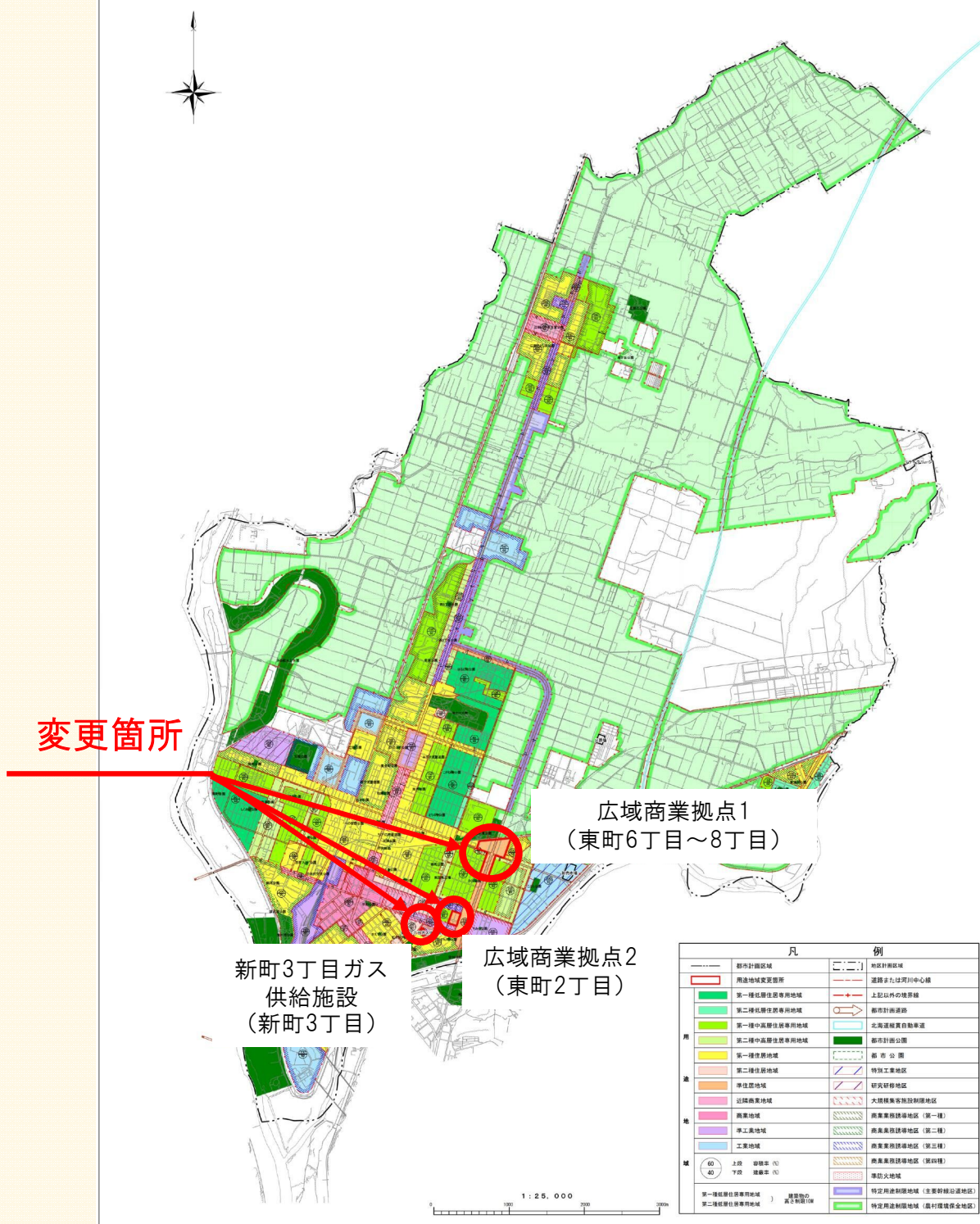


用途地域の変更内容

○変更箇所について

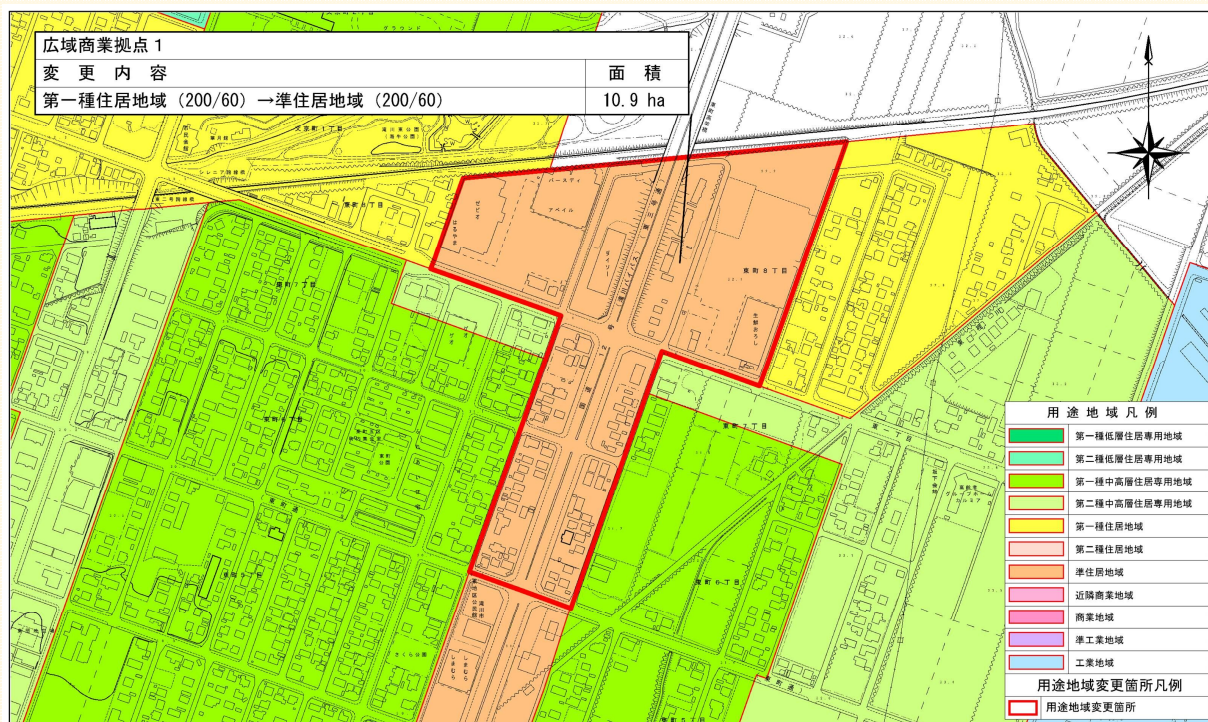
- 人口減少化においても生活利便性を確保し、高齢化の進行に対応した安全・安心の住みよい生活環境を確保するため、令和5年度に改定を行った都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえた用途地域の変更を行います。
- また、近年全国各地で地震等の大規模な自然災害が発生していることを踏まえ、新たにガス供給施設を都市施設として決定し、用途地域の変更を行います。

用途地域変更箇所図



用途地域の変更内容

○変更箇所について（広域商業拠点1（拡大図））



○変更箇所について（用途地域の変更による影響）

- ・広域商業拠点1（東町6丁目～8丁目）における建蔽率、容積率については変更ありません。

	第一種住居地域		準住居地域
建蔽率	60%	建蔽率	60%
容積率	200%	容積率	200%

- ・建築物の用途制限については準住居地域への変更により、制限緩和となります。

【制限緩和の概要】

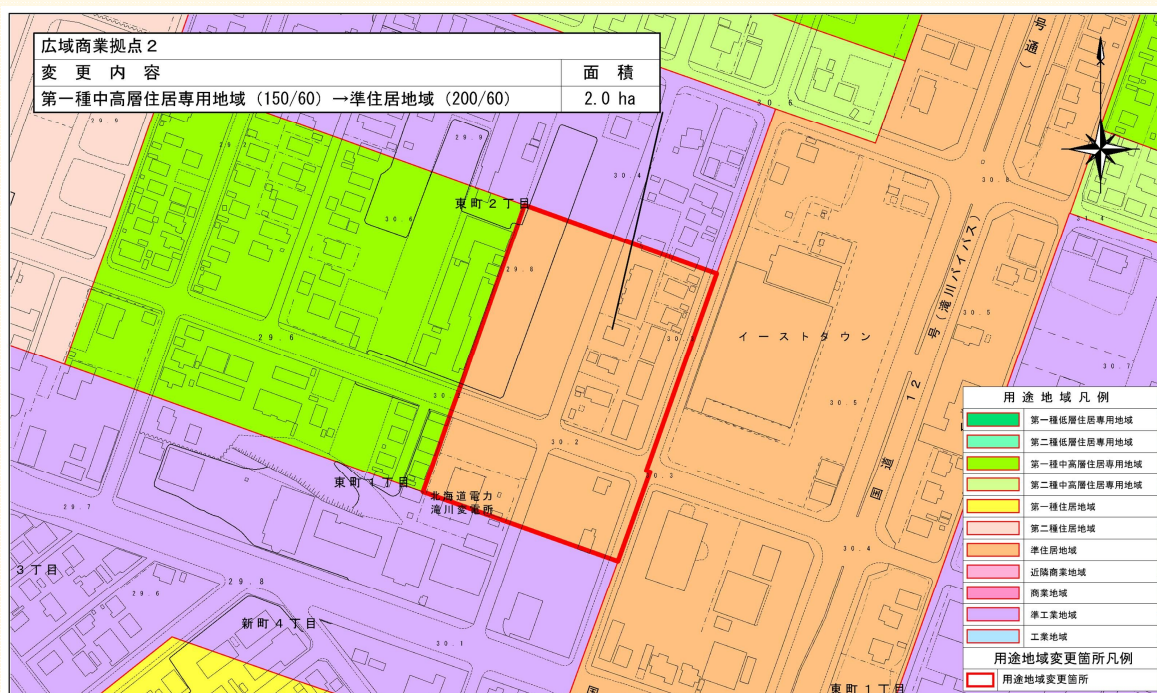
- 1.店舗や事務所の床面積制限が緩和
- 2.倉庫の制限緩和、工場等は条件付きで緩和

【建築できるようになる建物（一例）】

施設	緩和内容
店舗等	床面積3,000m ² まで→床面積10,000m ² まで
事務所等	床面積3,000m ² まで→制限なし
カラオケボックス等	建築不可→床面積10,000m ² まで
倉庫業倉庫	建築不可→建築可能
自動車修理工場	作業場の床面積が50m ² 以下→作業場の床面積が150m ² 以下

用途地域の変更内容

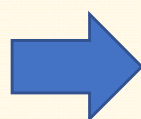
○変更箇所について（広域商業拠点2（拡大図））



○変更箇所について（用途地域の変更による影響）

- ・広域商業拠点2（東町2丁目）における建蔽率、容積率については容積率が50%増加します。

	第一種中高層 住居専用地域
建蔽率	60%
容積率	150%



	準住居地域
建蔽率	60%
容積率	200%

- ・建築物の用途制限については準住居地域への変更により、制限緩和となります。

【制限緩和の概要】

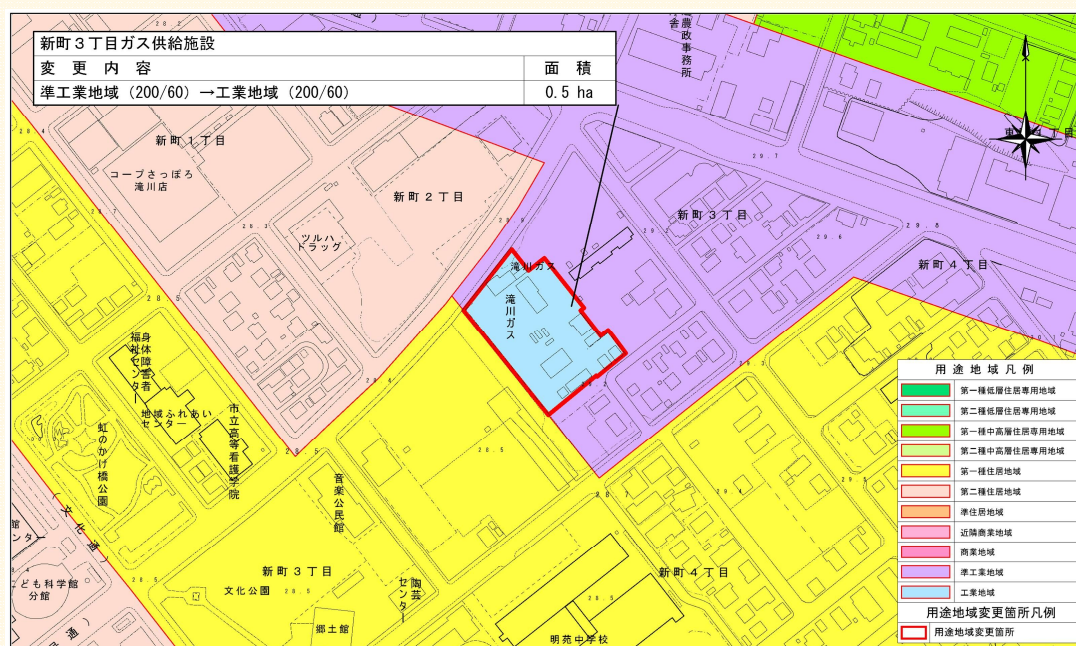
1. 店舗や事務所の床面積制限が緩和
2. 倉庫の制限緩和、工場等は条件付きで緩和

【建築できるようになる建物（一例）】

施設	緩和内容
店舗等	床面積500m ² まで（2階以下等条件あり）→床面積10,000m ² まで
事務所等	建築不可→建築可能
ホテル、旅館	建築不可→建築可能
カラオケボックス等	建築不可→床面積10,000m ² まで
自動車教習所	建築不可→建築可能
倉庫業倉庫・自家用倉庫	建築不可→建築可能

用途地域の変更内容

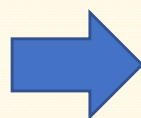
○変更箇所について（新町3丁目ガス供給施設（拡大図））



○変更箇所について（用途地域の変更による影響）

- ・新町3丁目ガス供給施設（新町3丁目ガス供給施設）における建蔽率、容積率については変更ありません。

	準工業地域
建蔽率	60%
容積率	200%



	工業地域
建蔽率	60%
容積率	200%

- ・建築物の用途制限については工業地域への変更により、制限の規制と緩和があります。

【制限緩和の概要】

- 1.ガスなどの貯蔵及び処理する施設の貯蔵量 35トンまで → 制限なし
2.店舗等の床面積の規制、ホテル・旅館、病院が建築不可

【建築できるようになる建物（一例）】

施設	緩和内容
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	建築不可→建築可能

【建築ができなくなるもの（一例）】

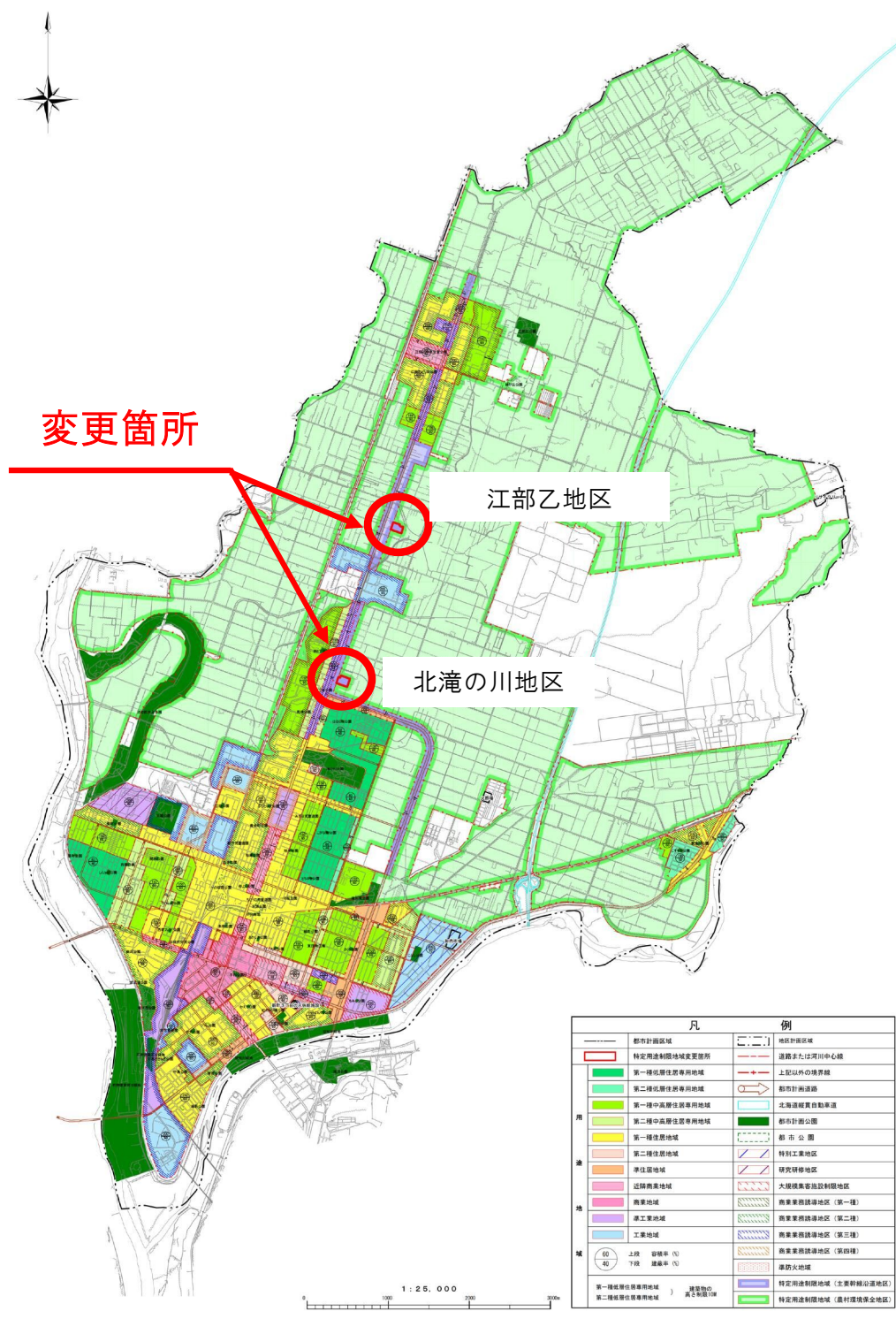
施設	緩和内容
店舗等	制限なし→床面積10,000m ² まで
病院	建築可能→建築不可

特定用途制限地域の変更内容

○変更箇所について

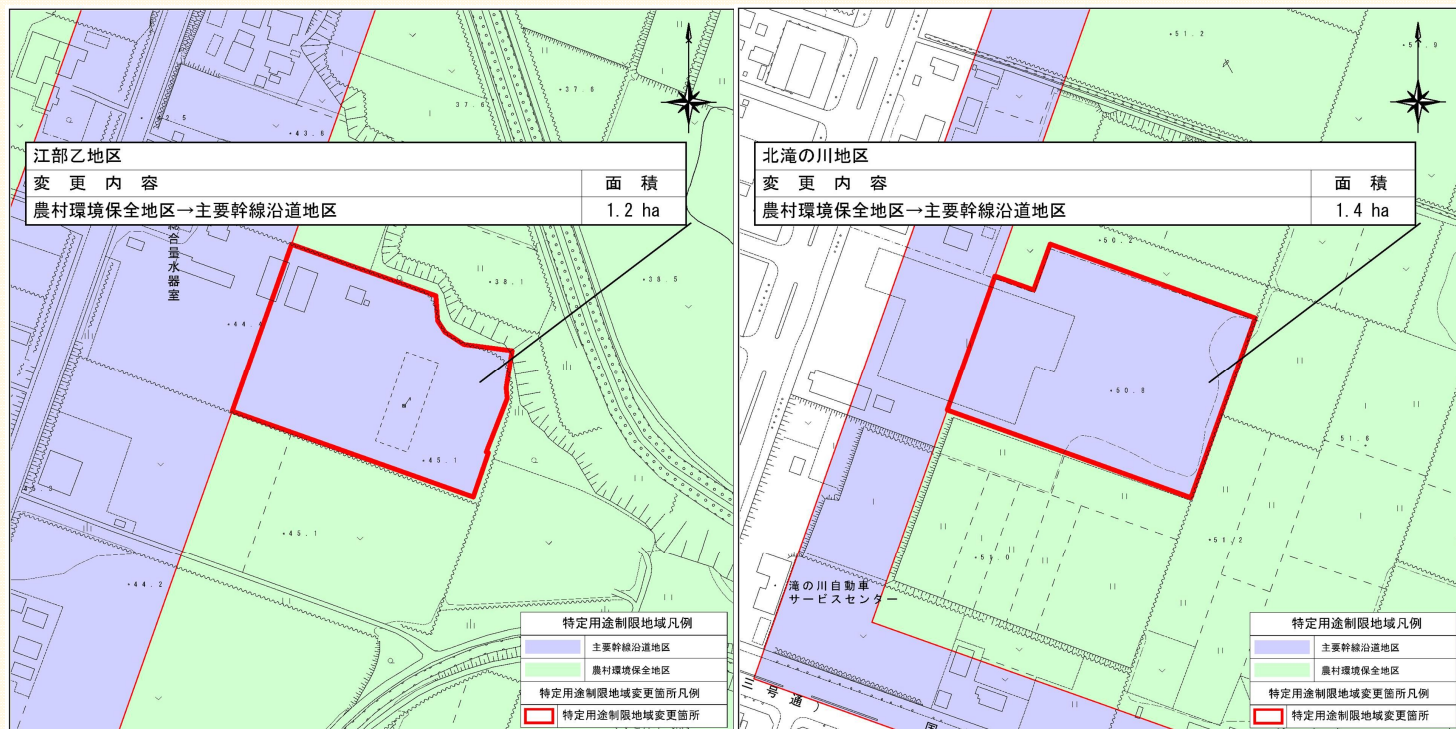
- 令和5年度に改定を行った都市計画マスタープランの農村地域における土地利用の方針に基づき、農村環境保全地区と定められている区域のうち、既に宅地化等されている遊休地で、農地としての活用が見込まれない区域については特定用途制限地域の変更を行います。

特定用途制限地域変更箇所図



特定用途制限地域の変更内容

○変更箇所について（江部乙地区、北滝の川地区（拡大図））



○変更箇所について（特定用途制限地域の変更による影響）

- ・建築物の用途制限については主要幹線沿道地区への変更により、制限緩和となります。

【制限緩和の概要】

- 1.店舗や事務所の床面積制限が緩和
- 2.遊戯施設、病院、工場関連（工場・倉庫等）の規制緩和

【建築できるようになる建物（一例）】

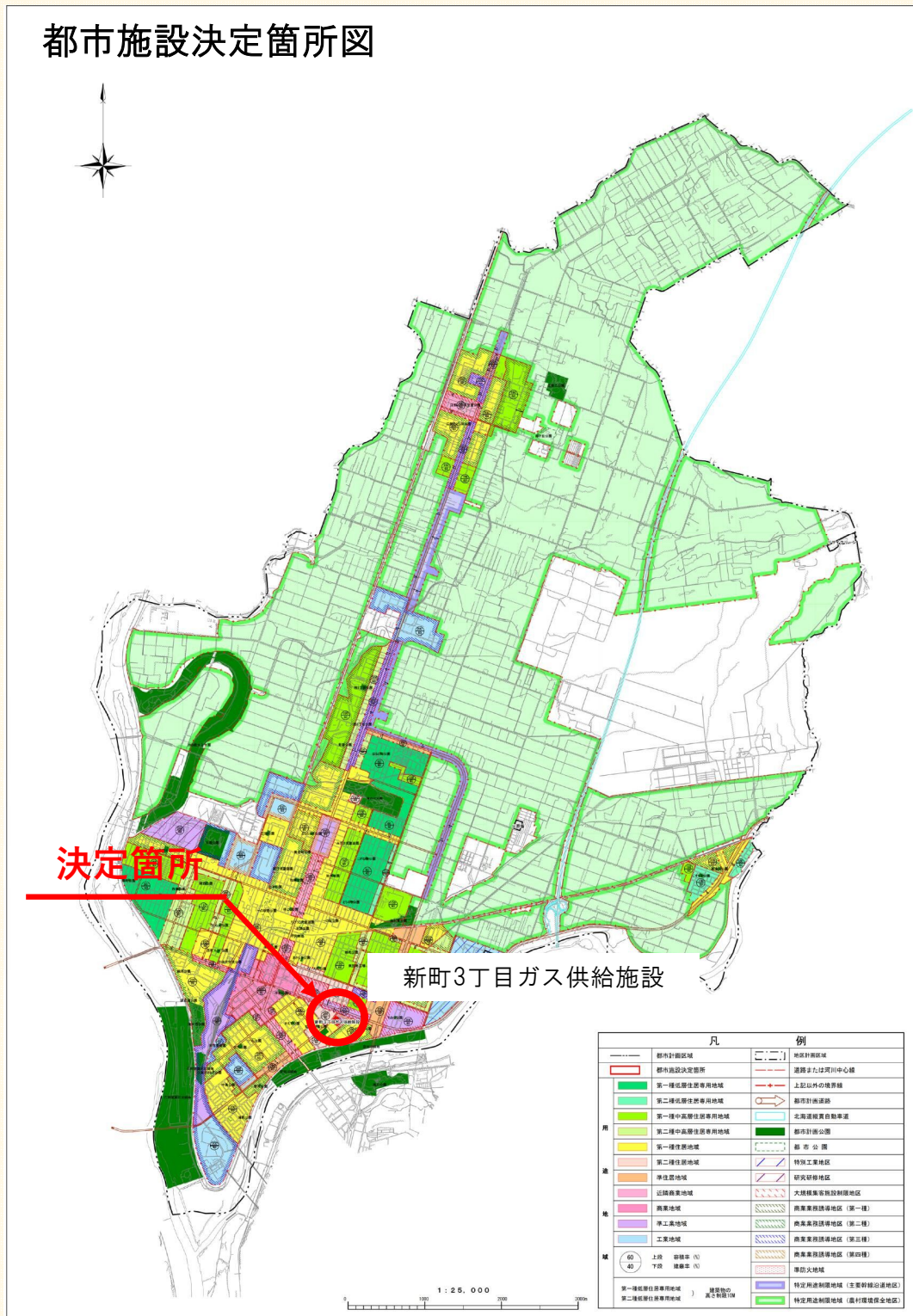
施設	緩和内容
店舗等	床面積150m ² まで（2階以下等条件あり） →床面積1,000m ² まで
事務所等	建築不可→建築可能
ホテル・旅館	建築不可→建築可能
カラオケボックス等	建築不可→床面積1,000m ² まで
病院	建築不可→建築可能
倉庫業倉庫、自家用倉庫	建築不可→建築可能
自動車修理工場	建築不可→建築可能
火薬、石油類、ガスなどの貯蔵・処理の量がやや多い工場	建築不可→建築可能

都市施設の決定内容

○都市施設とは

- 交通施設（道路、都市高速鉄道等）、公共空地（公園、緑地等）、供給処理施設（水道、ガス供給施設等）、市場、火葬場など、都市骨格を形成し、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するための施設です。
- 滝川市では、都市計画道路、都市計画公園、その他処理施設（リサイクルン）、卸売市場、火葬場等が都市計画決定されています。

都市施設決定箇所図



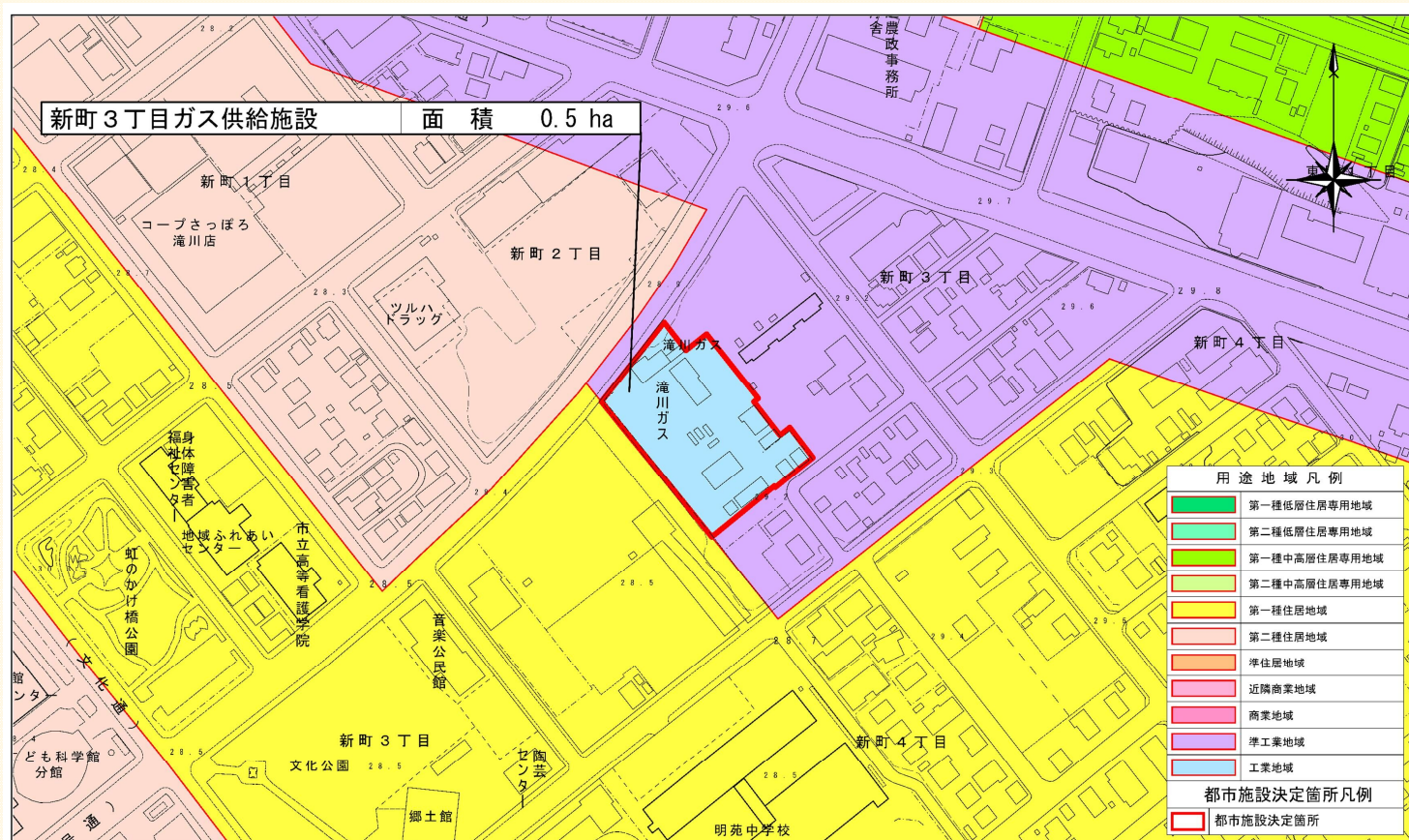
都市施設の決定内容

○都市計画決定の目的

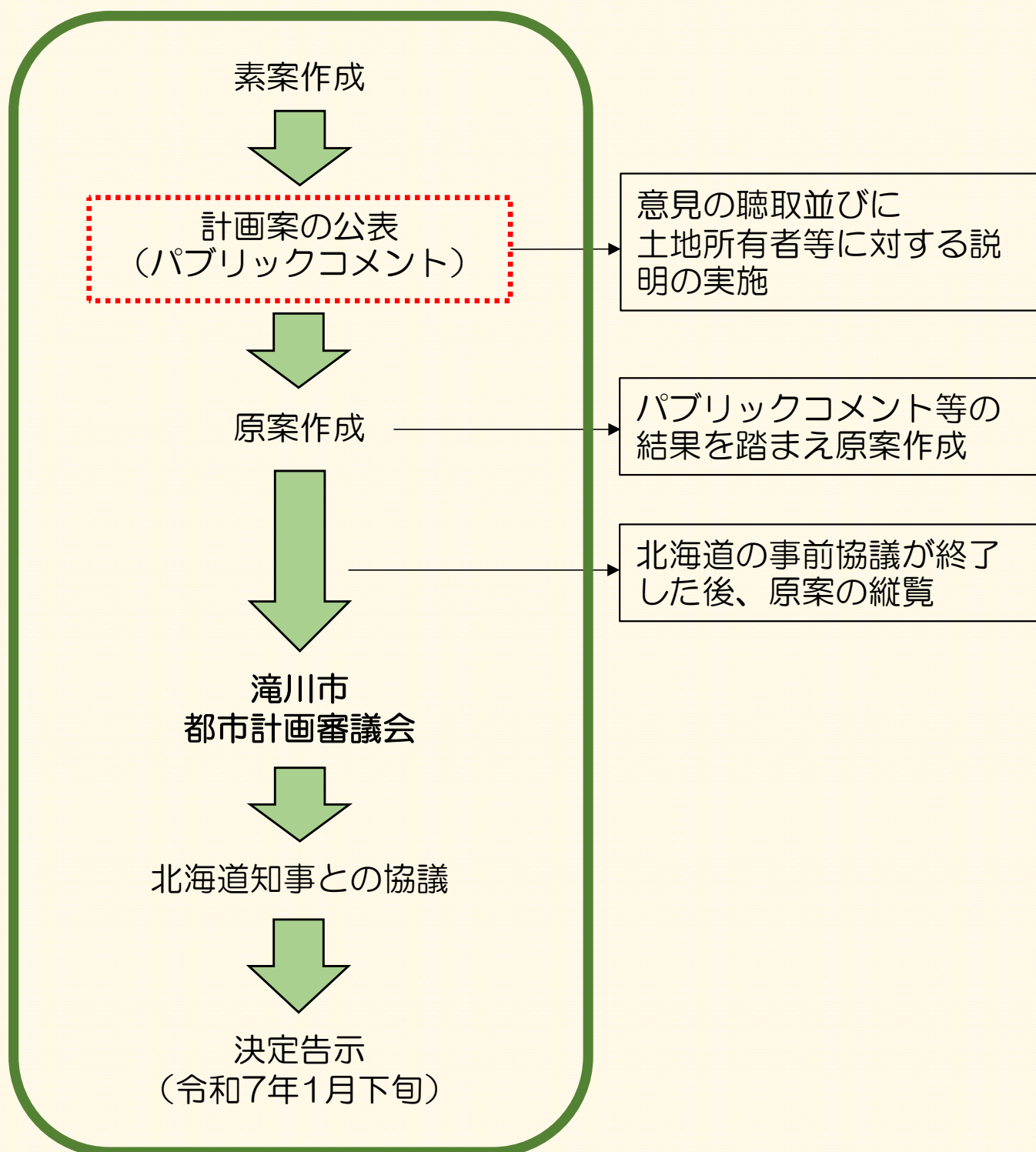
- 近年、全国各地で大規模な地震が発生するなど、自然災害への危険性が高まっていることから、避難所となっている公共施設へのガス供給など、公益性の高い施設である新町3丁目ガス供給施設を都市施設として都市計画決定することとしています。

※現在、新町3丁目ガス供給施設は用途地域の制限によりガス貯蔵量が35トンまでとなっております。都市施設として都市計画決定することにより、用途地域の変更が可能となり、ガス貯蔵量制限の緩和を行うことで、より安定したガス供給を目指すことを目的としています。

○決定箇所について（新町3丁目ガス供給施設（拡大図））



今後のスケジュールについて



お問合せ先

滝川市役所 建設部 都市計画課

〒073-8686 北海道滝川市大町1-2-15

TEL : 0125-28-8038

FAX : 0125-22-1013