

都市計画変更の理由書

1. 案件名

滝川都市計画用途地域の変更（滝川市決定）

2. 都市計画決定経過

本市における用途地域の指定については、昭和 33 年に 909.1ha が当初決定され、その後、人口増加等による市街地の拡大を踏まえた拡大変更を行い、平成 25 年及び令和元年に平成 22 年に改定した滝川市都市計画マスタープランにおいて位置づけられた土地利用方針に基づく変更を行い、現在 1,627.0ha の指定となっている。

3. 都市計画変更の目的

本市では、令和 5 年度に滝川市都市計画マスタープランの改定を行い、広域の交流を支える拠点・ネットワークを形成すべく、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを目指すこととなっている。

そこで、人口減少下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、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う。

また、近年全国各地で大規模な地震が発生するなど自然災害の危険性が高まっ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う。

4. 都市計画変更の内容

広域商業拠点 1 及び 2 の地区については、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るが、主要幹線街路周辺の交通利便性の高い地域であり、主要幹線街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、準住居地域に変更する。

また、その他（ガス供給施設）の地区については、準工業地域の指定となっているが、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おり、この施設を都市施設に決定することに併せて工業地域に変更する。

滝川都市計画用途地域の変更（滝川市決定）

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 建ぺい率	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 (小 計)	約 135 ha 約 135 ha	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	8.3% 8.3%
第二種低層 住居専用地域 (小 計)	約 22 ha 約 22 ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	1.4% 1.4%
第一種中高層 住居専用地域 (小 計)	約 277 ha 約 277 ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	17.0% 17.0%
第二種中高層 住居専用地域 (小 計)	約 97 ha 約 97 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.0% 6.0%
第一種 住居地域 (小 計)	約 561 ha 約 561 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	34.5% 34.5%
第二種 住居地域 (小 計)	約 27 ha 約 27 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.7% 1.7%
準住居地域 (小 計)	約 43 ha 約 43 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.6% 2.6%
近隣商業地域 (小 計)	約 55 ha 約 55 ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.4% 3.4%
商業地域 (小 計)	約 50 ha 約 50 ha	40/10 以下	—	—	—	—	3.1% 3.1%
準工業地域 (小 計)	約 153 ha 約 153 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.4% 9.4%
工業地域 (小 計)	約 207 ha 約 207 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	12.7% 12.7%
合 計	約 1,627 ha						100%

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

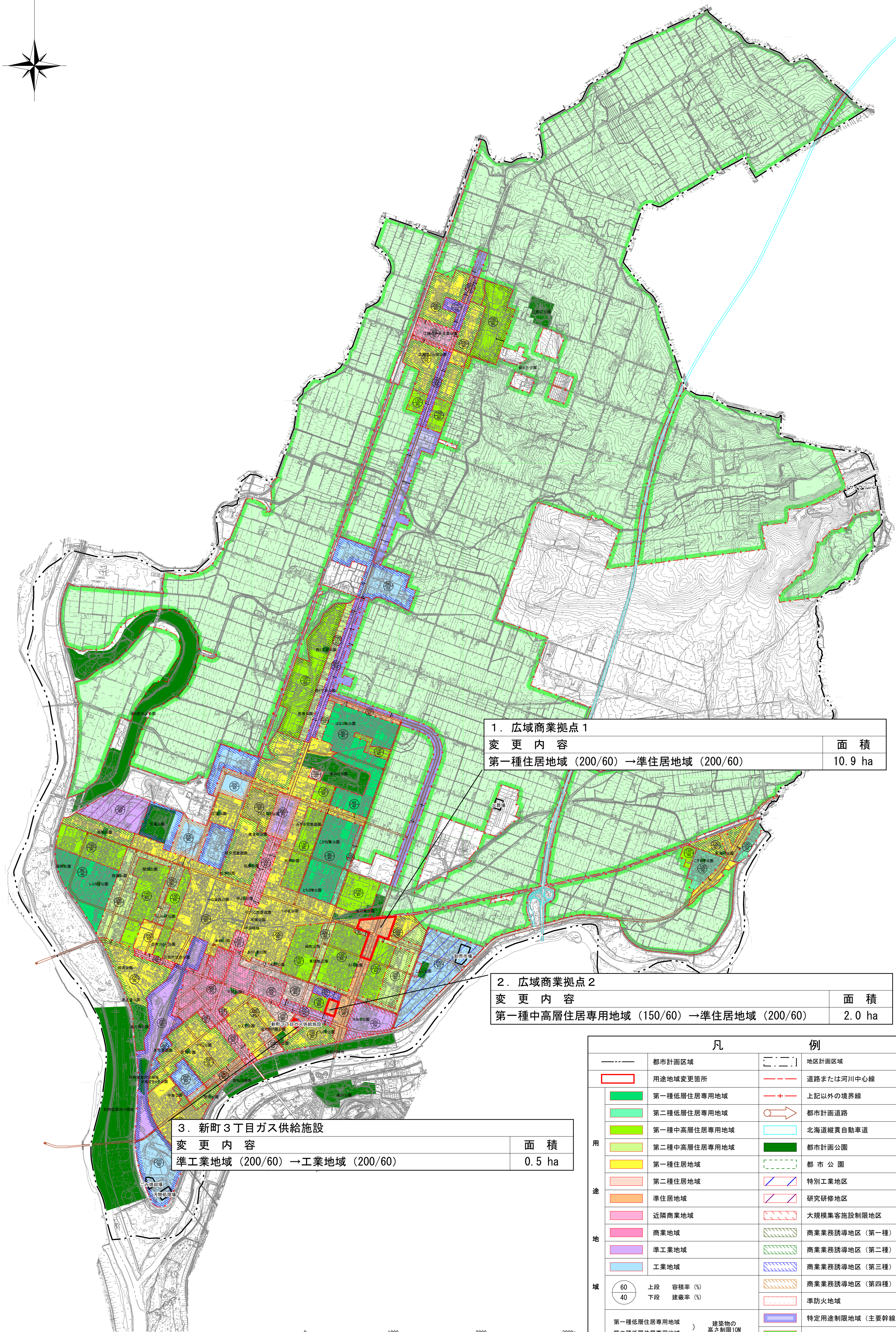
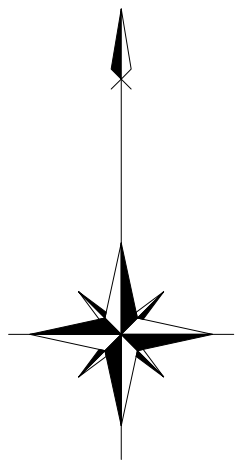
理由

広域商業拠点として一体的な整備を図るため、第一種住居地域と第一種中高層住居専用地域に指定されている地域については準住居地域へ変更する。

また、ガス供給施設が立地する準工業地域については都市施設の決定に併せて工業地域へ変更する。

滝川都市計画用途地域新旧対照表

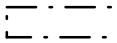
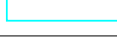
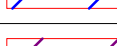
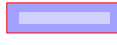
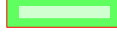
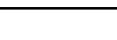
種類	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の後 退距離の 限度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度	面 積				
						新(ha)	比率 (%)	旧(ha)	比率 (%)	増減 (ha)
第一種低層 住居専用地域 (小 計)	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	約 135 約 135	8.3% 8.3%	約 135 約 135	8.3% 8.3%	—
第二種低層 住居専用地域 (小 計)	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	約 22 約 22	1.4% 1.4%	約 22 約 22	1.4% 1.4%	—
第一種中高層 住居専用地域 (小 計)	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 277 約 277	17.0% 17.0%	約 279 約 279	17.1% 17.1%	-2.0 -2.0
第二種中高層 住居専用地域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 97 約 97	6.0% 6.0%	約 97 約 97	6.0% 6.0%	—
第一種 住居地域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 561 約 561	34.5% 34.5%	約 572 約 572	35.1% 35.1%	-10.9 -10.9
第二種 住居地域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 27 約 27	1.7% 1.7%	約 27 約 27	1.7% 1.7%	—
準住居地域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 43 約 43	2.6% 2.6%	約 30 約 30	1.8% 1.8%	+12.9 +12.9
近隣商業地域 (小 計)	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 55 約 55	3.4% 3.4%	約 55 約 55	3.4% 3.4%	—
商業地域 (小 計)	40/10 以下	—	—	—	—	約 50 約 50	3.1% 3.1%	約 50 約 50	3.1% 3.1%	—
準工業地域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 153 約 153	9.4% 9.4%	約 154 約 154	9.5% 9.5%	-0.5 -0.5
工業地域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 207 約 207	12.7% 12.7%	約 206 約 206	12.6% 12.6%	+0.5 +0.5
合 計						約 1,627	100%	約 1,627	100%	0



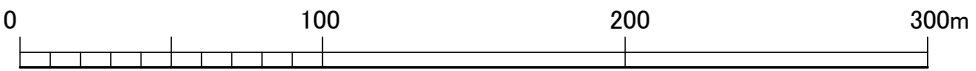
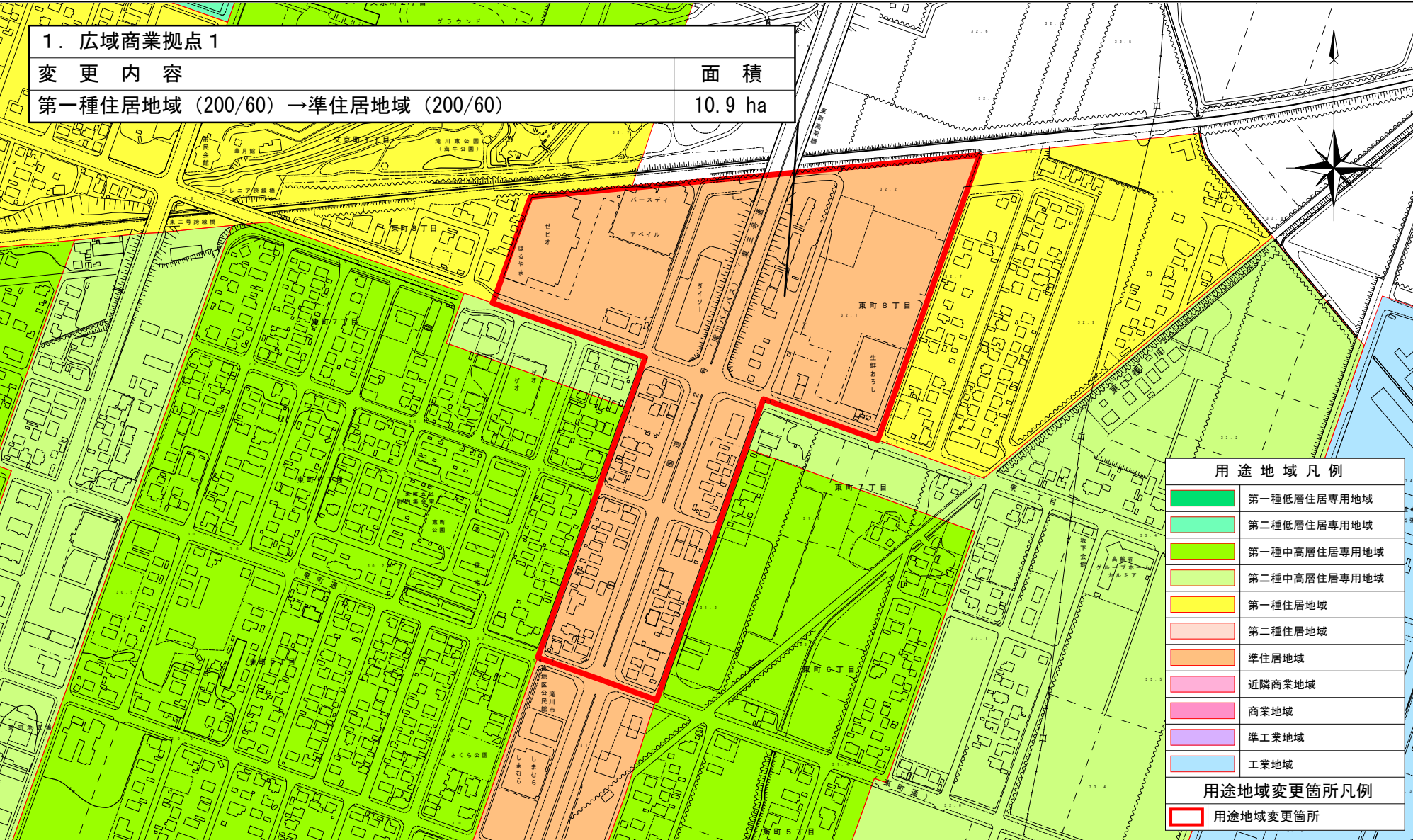
1. 広域商業拠点 1		
変 更 内 容		面 積
第一種住居地域 (200/60) → 準住居地域 (200/60)		10.9 ha

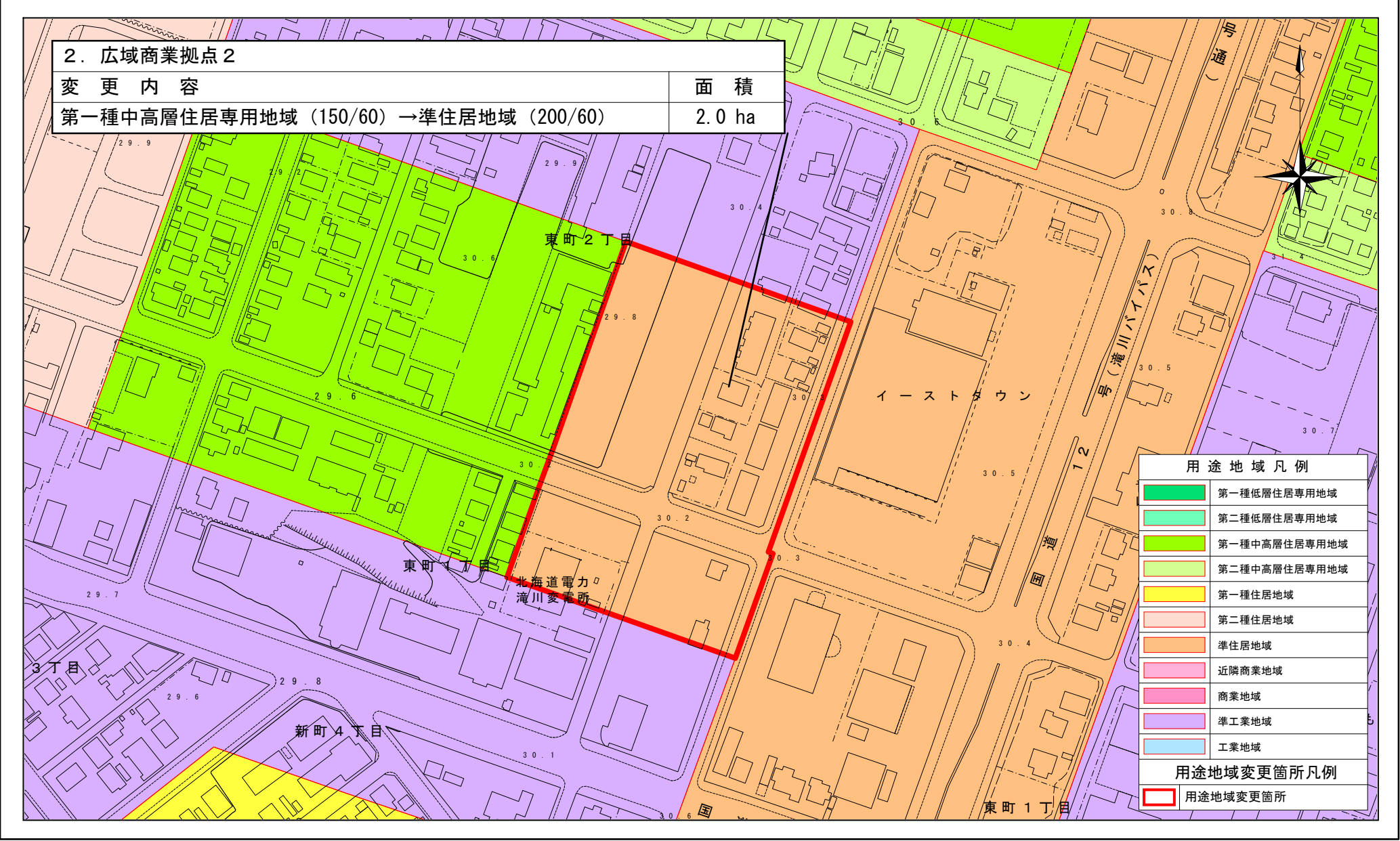
2. 広域商業拠点 2		
変 更 内 容		面 積
第一種中高層住居専用地域 (150/60) → 準住居地域 (200/60)		2.0 ha

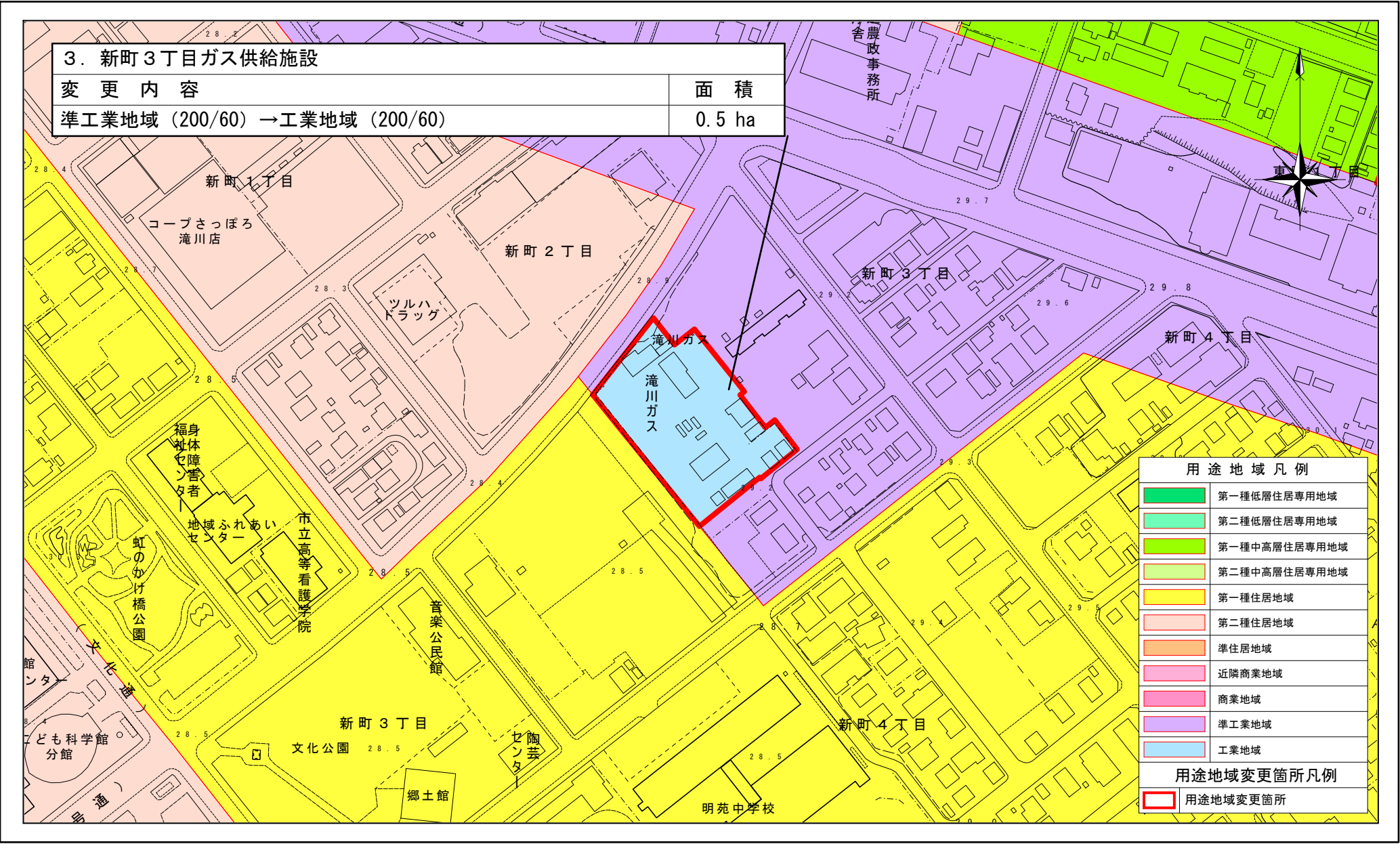
3. 新町3丁目ガス供給施設		
変 更 内 容		面 積
準工業地域 (200/60) → 工業地域 (200/60)		0.5 ha

凡		例			
———	都市計画区域		地区計画区域		
	用途地域変更箇所	---	道路または河川中心線		
用地		第一種低層住居専用地域	— + —	上記以外の境界線	
		第二種低層住居専用地域		都市計画道路	
		第一種中高層住居専用地域		北海道縦貫自動車道	
		第二種中高層住居専用地域		都市計画公園	
		第一種住居地域		都 市 公 園	
		第二種住居地域		特別工業地区	
		準住居地域		研究研修地区	
		近隣商業地域		大規模集客施設制限地区	
	地		商業地域		商業業務誘導地区（第一種）
			準工業地域		商業業務誘導地区（第二種）
城			工業地域		商業業務誘導地区（第三種）
			上段 容積率（%） 下段 建蔽率（%）		商業業務誘導地区（第四種）
			準防火地域		
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域		 	特定用途制限地域（主要幹線沿道地区）		
） 建築物の高さ制限10M			特定用途制限地域（農村環境保全地区）		









決定（変更）箇所別概要表（用途地域）

（滝川市）

対 図 番 号	決定(変更) 箇所名	決 定 (変 更) 内 容						決定 (変 更) 面積 (ha)	現況及び決定（変更）理由	関連する措置
		現 在			決 定 (変 更)					
		種 類	建 ^レ 率 容積率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度	種 類	建 ^レ 率 容積率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度			
1	広域商業 拠点 1	第一種 住居地域	6/10 20/10		準住居 地域	6/10 20/10		10.9	広域商業拠点として位置づけている当該地区は、主要幹線周辺の住宅地として活用されているが、国道 1 2 号滝川バイパス沿道の商業機能を、人口減少下でも確保できるよう、生活利便性向上のための土地利用の促進を目指し、既存の準住居地域と一体的に、第一種住居地域から準住居地域に変更する。	
2	広域商業 拠点 2	第一種中 高層住居 専用地域	6/10 20/10		準住居 地域	6/10 20/10		2.0	広域商業拠点として位置づけている当該地区は、主要幹線周辺の住宅地として活用されているが、国道 1 2 号滝川バイパス沿道の商業機能を、人口減少下でも確保できるよう、生活利便性向上のための土地利用の促進を目指し、既存の準住居地域と一体的に、第一種住居地域から準住居地域に変更する。	
3	その他 (ガス供給施設)	準工業 地域	6/10 20/10		工業 地域	6/10 20/10		0.5	新町地区にある当該地区は、避難所となる公共施設などに、ガス供給を行う公益性の高い施設が立地しており、都市施設として都市計画決定をし、併せて準工業地域から工業地域に変更する。	都市施設

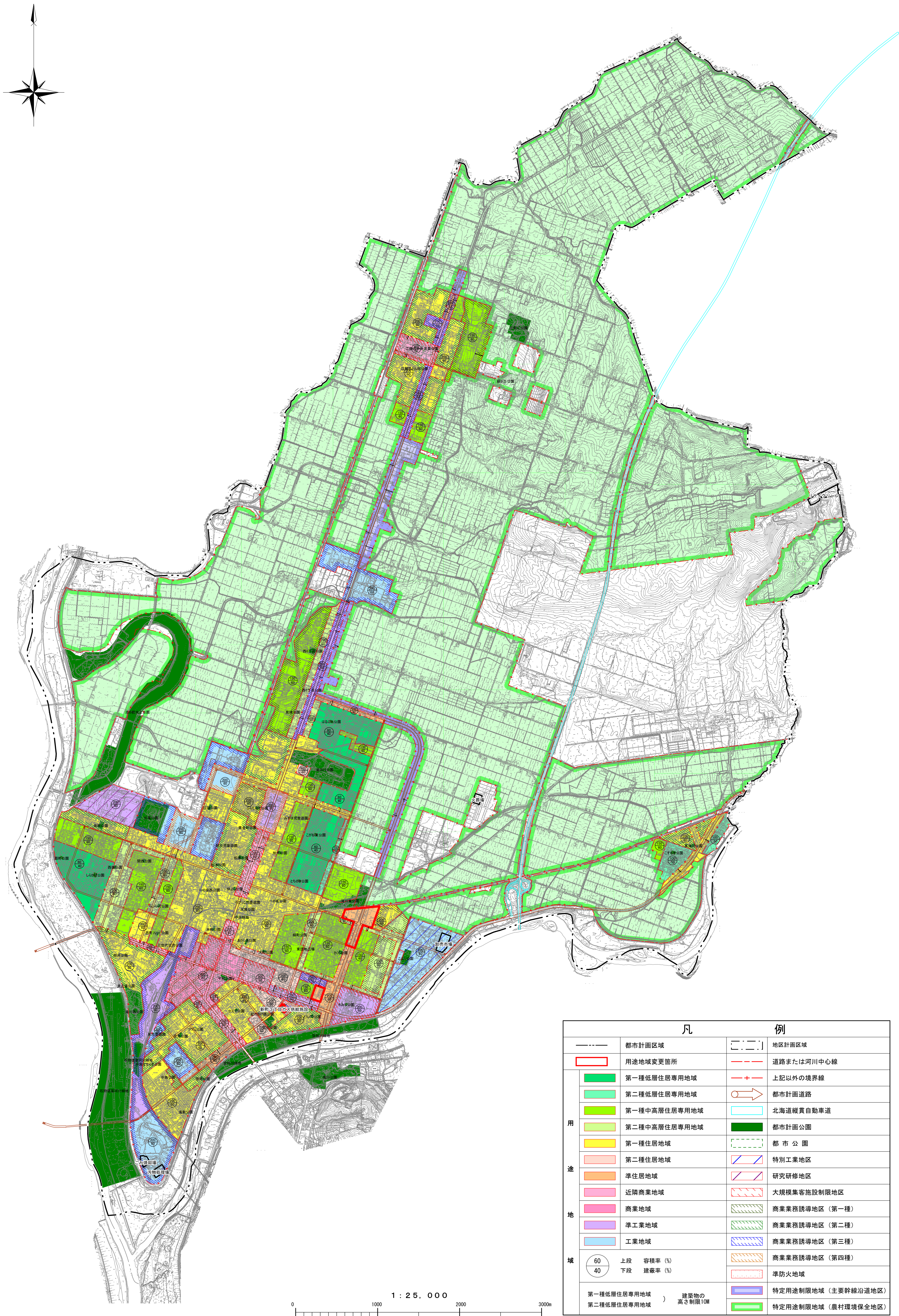
不適合建築物調書

[illegible]

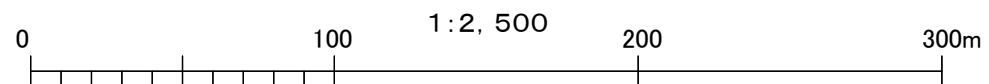
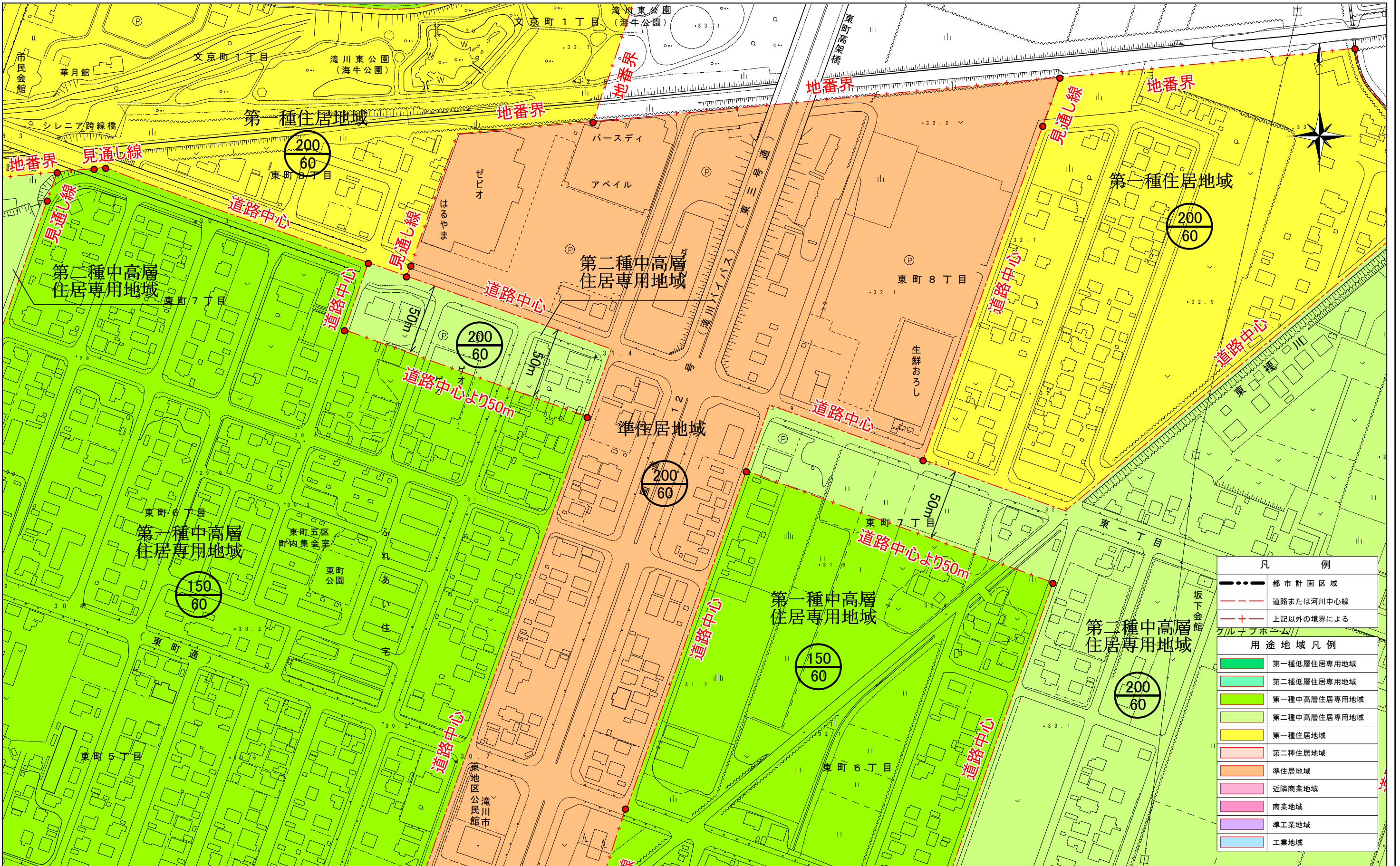
建築許可調書

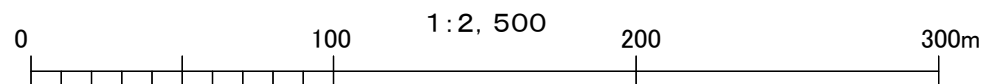
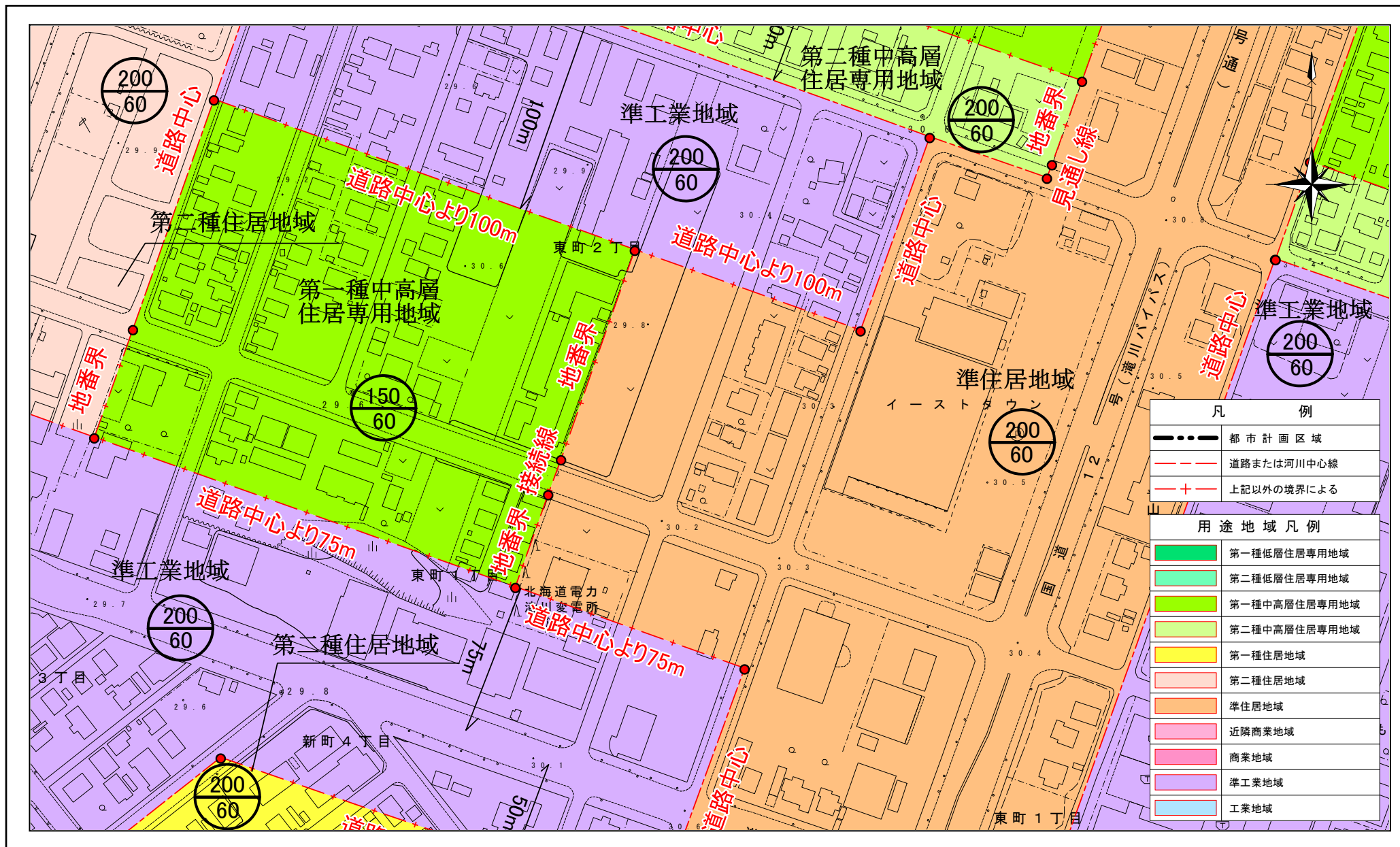
[illegible]

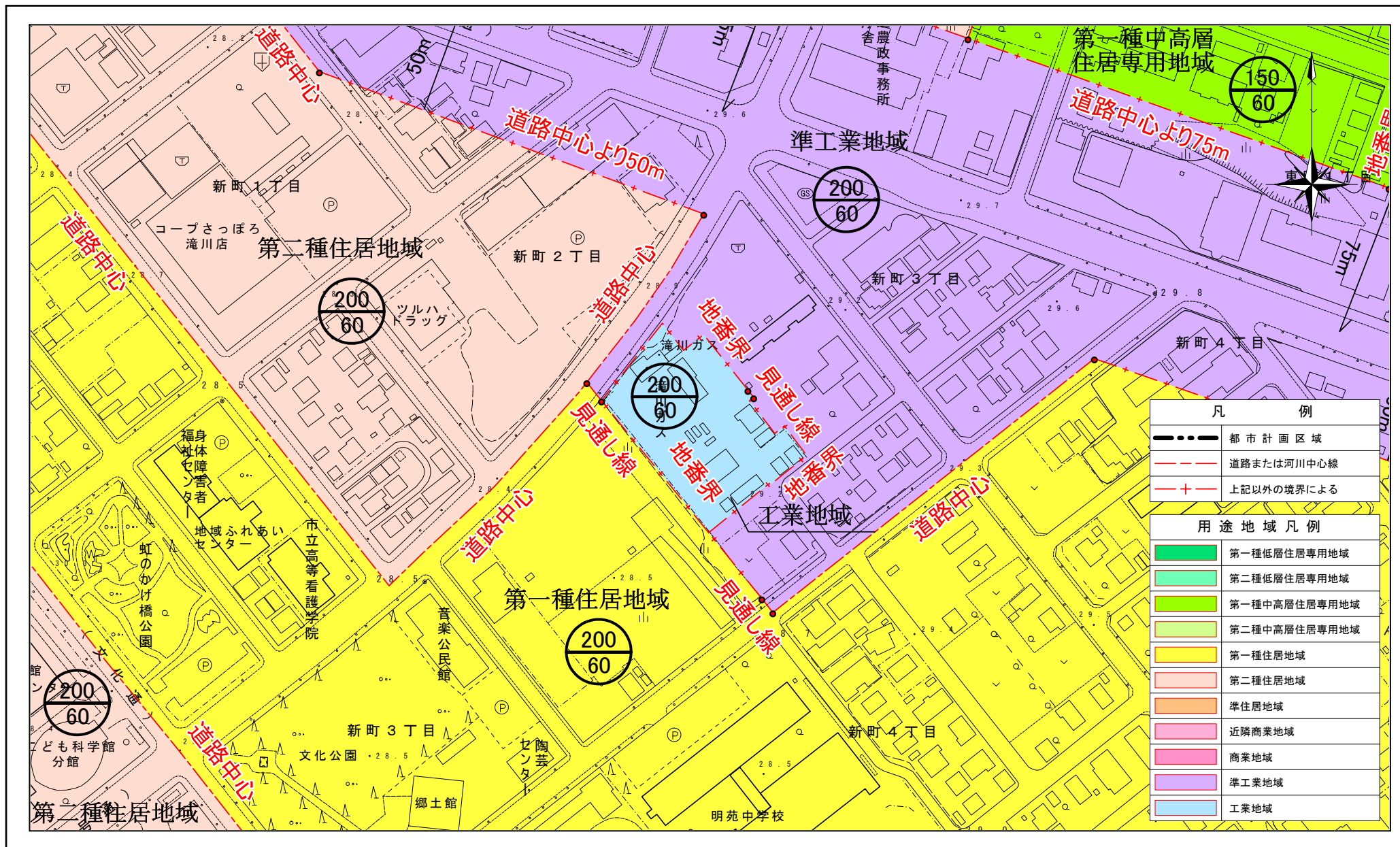
滝川都市計画 用途地域変更 総括図

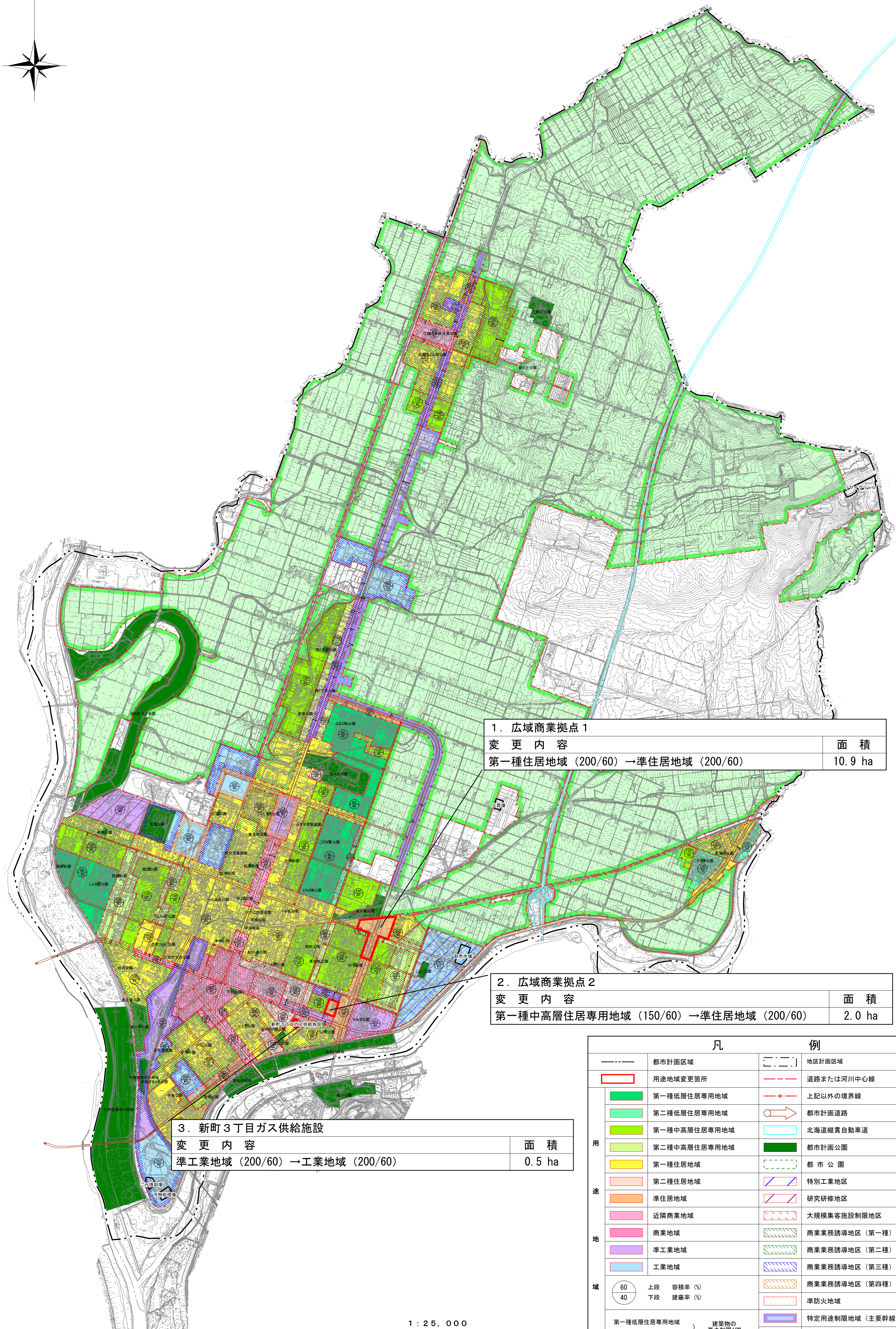
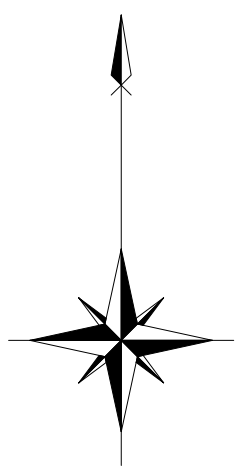


凡		例	
——	都市計画区域	——	地区計画区域
□	用途地域変更箇所	——	道路または河川中心線
■	第一種低層住居専用地域	——	上記以外の境界線
■	第二種低層住居専用地域	→	都市計画道路
■	第一種中高層住居専用地域	——	北海道縦貫自動車道
■	第二種中高層住居専用地域	■	都市計画公園
■	第一種住居地域	——	市 公 園
■	第二種住居地域	——	特別工業地区
■	準住居地域	——	研究研修地区
■	近隣商業地域	——	大規模集客施設制限地区
■	商業地域	——	商業業務誘導地区（第一種）
■	準工業地域	——	商業業務誘導地区（第二種）
■	工業地域	——	商業業務誘導地区（第三種）
○ 60	上段 容積率（%）	——	商業業務誘導地区（第四種）
○ 40	下段 建蔽率（%）	——	準防火地域
■	第一種低層住居専用地域	■	特定用途制限地域（主要幹線沿道地区）
■	第二種低層住居専用地域	■	特定用途制限地域（農村環境保全地区）





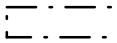
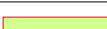
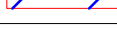
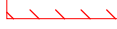




1. 広域商業拠点 1		
変 更 内 容		面 積
第一種住居地域 (200/60) → 準住居地域 (200/60)		10.9 ha

2. 広域商業拠点 2		
変 更 内 容		面 積
第一種中高層住居専用地域 (150/60) → 準住居地域 (200/60)		2.0 ha

3. 新町3丁目ガス供給施設		
変 更 内 容		面 積
準工業地域 (200/60) → 工業地域 (200/60)		0.5 ha

凡		例			
———	都市計画区域		地区計画区域		
	用途地域変更箇所	---	道路または河川中心線		
用地		第一種低層住居専用地域	— + —	上記以外の境界線	
		第二種低層住居専用地域		都市計画道路	
		第一種中高層住居専用地域		北海道縦貫自動車道	
		第二種中高層住居専用地域		都市計画公園	
		第一種住居地域		都 市 公 園	
		第二種住居地域		特別工業地区	
		準住居地域		研究研修地区	
		近隣商業地域		大規模集客施設制限地区	
	地		商業地域		商業業務誘導地区（第一種）
			準工業地域		商業業務誘導地区（第二種）
城			工業地域		商業業務誘導地区（第三種）
			上段 容積率（%） 下段 建蔽率（%）		商業業務誘導地区（第四種）
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域		建築物の高さ制限10M		準防火地域	
				特定用途制限地域（主要幹線沿道地区）	
				特定用途制限地域（農村環境保全地区）	

