

## 第4章 分野別構想

### 1. 土地利用

#### 1-1. 土地利用に関する現状と課題

本市では、人口・世帯数の減少、少子高齢化が進行しており、今後さらに深刻化することが考えられます。しかし、白地地域における市街地の農業地域への拡大、市街地内における低未利用地が多く見られます。

そのため、今後の土地利用においては、市街地の農業地域への拡大の抑制、市街地内の低未利用地の有効活用、規制の緩和・強化によるメリハリのある土地利用を進めていくことが重要であり、人口・世帯数の増加を前提として進めてきた土地利用から、「人口減少、高齢社会に対応したコンパクトな土地利用」へ方向転換を図る必要があります。

また、日常生活の利便性を確保して市民が暮らしやすい都市を形成すること、本市の特徴である交通便利性を活かして都市の活力を向上させることを十分考慮し、コンパクトな土地利用とともに持続可能な都市の形成を図る土地利用が必要です。

#### 1-2. 土地利用の基本方針

#### 人口減少、少子高齢社会に市民が暮らしやすく、持続可能な都市を実現する

##### (1) コンパクトな都市を実現する土地利用

農業地域の都市的土地利用を防ぎ、コンパクトな都市づくりを着実に進め、効率的な都市経営を図るため、都市計画区域全体を対象に土地利用マネジメント※を行い、高密度なゾーン、低密度なゾーン、店舗面積による立地規制ゾーン、農地を保全するゾーンを適切に配置します。

##### (2) 市民の暮らしやすさを創出する土地利用

人口減少、少子高齢社会に対応した都市づくりを進めるため、市民の日常生活における利便性の向上、移動しやすさなどに配慮したゾーン、ゆとりをもって豊かに暮らせるライフスタイルを実現するゾーンを配置するなどの土地利用を行います。

##### (3) 都市の活力を生み出す土地利用

既存の都市基盤を有効に活用し積極的に都市の活力を向上させるため、滝川駅や街路等の関連都市基盤を活用して中心市街地の活性化を図り、同時に広域道路網を形成している主要幹線街路等を活用し、日常生活や近隣の利便性を提供できる商業地、また、地域産業の育成や広域的な流通関連産業の立地等に活用できる業務地を適正に配置するなどの土地利用を行います。

※ 土地利用マネジメント：都市計画法に規定されている用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域指定、地区計画などを活用し、土地利用の密度、用途、容積、店舗面積などを管理する。

## 1-3. 住・商・工（用途地域内）の配置方針

### 1-3-1. 住宅地

#### （１）基本的考え方

都市幹線街路沿道に日常生活を支える高密度な生活利便ゾーン（店舗、診療所、教育施設等の公共施設、共同住宅等）、その他の地域にゆとりある低密度な居住ゾーンを配置し、コンパクトな都市づくりの推進と暮らしやすさの向上を図ります。

#### （２）配置方針

①商店街を中心とした良好なコミュニティ形成や歩いて便利に暮らせる環境を重視した「**街なか居住ゾーン**」を位置づけます。

- ・ 中心市街地（中心市街地活性化基本計画の対象エリア）内、または、その周辺の商業系土地利用の一部を住居系土地利用に見直し、都市機能の集積を活かし、高齢社会に対応した歩いて暮らせる利便性の高い街なか居住を促進する。

②日常生活における利便施設（小規模店舗、診療所、コミュニティ施設、教育施設等の公共施設など）や共同住宅等が集積した高密度な「**日常生活利便ゾーン**」を位置づけます。

- ・ 滝川市街地の主要幹線街路、都市幹線街路沿道、江部乙市街地の主要幹線街路（国道12号）沿道は、日常生活の利便施設を集積し、共同住宅等の高密度な住宅の立地促進により高密度化と生活利便性の向上を図る土地利用とする。
- ・ JR東滝川駅周辺は、日常生活の利便施設を集積し、既存住宅地の維持や共同住宅の立地により、集約化と生活利便性の向上を図る土地利用とする。
- ・ 中島町、花月町、空知町などの滝川市街地南部は、近年まで人口の増加が見られていることから、今後の動向を踏まえて日常生活利便ゾーンの位置づけを検討する。

③①、②以外の地域は、原則として、低層住宅及び低密度な中層住宅を中心とした「**低密度居住ゾーン**」として位置づけます。

#### 【中高層住宅を主体としたゾーン】

- ・ 滝川市街地の都市幹線街路（環状線）外側沿道は、現状の土地利用を基本としながら、一定の日常利便性が確保された暮らしやすい住宅地とする。
- ・ 都市幹線街路（環状線）内側および中心市街地周辺については、街なか居住の促進に配慮して、より利便性の高い住宅地とする。
- ・ 幸町の工業地域のうち、住宅地としての利用が中心となっている地域は住居系土地利用に見直し、一定の日常利便性が確保された暮らしやすい住宅地とする。

#### 【低層専用住宅を主体としたゾーン】

- ・ 滝川市街地、江部乙市街地、東滝川市街地の市街地外縁部は、ゆとりある暮らしを守る住宅市街地の形成を図る。
- ・ 中島町、空知町の地区計画が設定されている区域については、今後も低層住宅地として良好な住宅市街地の形成を図る。

## 1-3-2. 商業地

### (1) 基本的考え方

JR滝川駅、バスターミナル、ベルロードを含む中心市街地（中心市街地活性化基本計画の対象エリア）に都市機能拠点、主要幹線街路沿道に都市の近隣生活利便ゾーンを配置し、都市の生活利便性の向上と地域活力向上を図ります。

### (2) 配置方針

①中心市街地は、都市の中心的な商業機能のほか、行政、医療・福祉、交流、文化等の中心となる「都市機能拠点」として位置づけます。

・JR滝川駅、バスターミナル、ベルロードを含む中心市街地（中心市街地活性化基本計画の対象エリア）は、商業地域範囲の厳密化を図り、商業機能のほか、公共機能等の都市機能を集積するなど、都市の拠点地域としてにぎわいを創出できる土地利用とする。

②主要幹線街路沿道を中空知圏住民も視野に入れた「近隣生活利便ゾーン」として位置づけ、役割の強化を検討します。

・国道12号沿道の商業系地域は、既存商店街を活かして商業活性化を図り、中心市街地の商業機能を補完して、都市の生活利便性を向上する土地利用とする。

・国道38号と国道12号滝川バイパス交差点周辺は、都市幹線街路沿道の現状の商業利用を踏まえ、都市の生活利便性を高める土地利用するとともに、交通利便性の高い地域特性を活かし、中空知圏も視野に入れた生活利便性向上のための土地利用とする。

・江部乙駅周辺は、道の駅と連携して地域交流を促進するとともに、既存商店街の商業機能の向上など、地域交流機能と近隣の生活利便性を高める土地利用とする。

### (3) 店舗等・大規模集客施設の適正配置方針

#### ①基本的考え方

広域商業機能、都市拠点機能の強化のため、また、都市の活力向上、日常生活の利便性向上等のため、大規模集客施設や店舗等の適正な立地を図ります。

#### ②配置方針

ア) 床面積1万㎡を越える大規模集客施設<sup>※</sup>は、都市機能拠点に立地を図る。

イ) 床面積1万㎡以下の店舗等は、商業を主とする地域である近隣生活利便ゾーンに立地を図る。

※国道38号と国道12号滝川バイパス交差点周辺の工業地については、現状の商業的な土地利用を踏まえて近隣生活利便ゾーンと一体とみなすが、今後の動向により、適切な店舗等の立地、または、規制を図ることとする

ウ) 専門店、日用品スーパーなどの床面積3,000㎡以下の店舗等は、都市の生活利便性の向上を図る日常生活利便ゾーンと中心市街地周辺の低密度居住ゾーン1（中高層）を中心に立地を図る。

<sup>※</sup>大規模集客施設：店舗、飲食店、映画館、遊技場等に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超えるもの

エ) その他の住宅地のうち、主要な街路沿道には床面積 1,500 m<sup>2</sup>以下の食品スーパー等の近隣店舗等、それ以外は床面積 500 m<sup>2</sup>以下のコンビニエンスストアなど日常生活の利便性を確保するための小規模な店舗等のみとし、住宅地の性格に応じて立地を図る。

オ) 工業地は、事業を営むために必要な床面積 1,000 m<sup>2</sup>以下の小規模な店舗等の立地を図る。

※国道 12 号滝川バイパス沿道の用途地域の指定のない区域については、沿道サービスに限った店舗等の立地のみを許容する

カ) 用途地域外の地域は、店舗等・大規模集客施設一切の立地を制限する。但し、農業関連施設については除外する。

※花・野菜技術センター周辺（北海道立畜産試験場跡地）の土地利用については、現在、土地の有効活用について検討中であるため、関係機関と調整の上、今後の動向により適正な土地利用を誘導する

### ③具体的手法

用途地域の適正な設定による規制に加え、用途地域内については特別用途地区、用途地域外については特定用途制限地域<sup>※</sup>など、店舗等の面積別の立地規制を図ります。

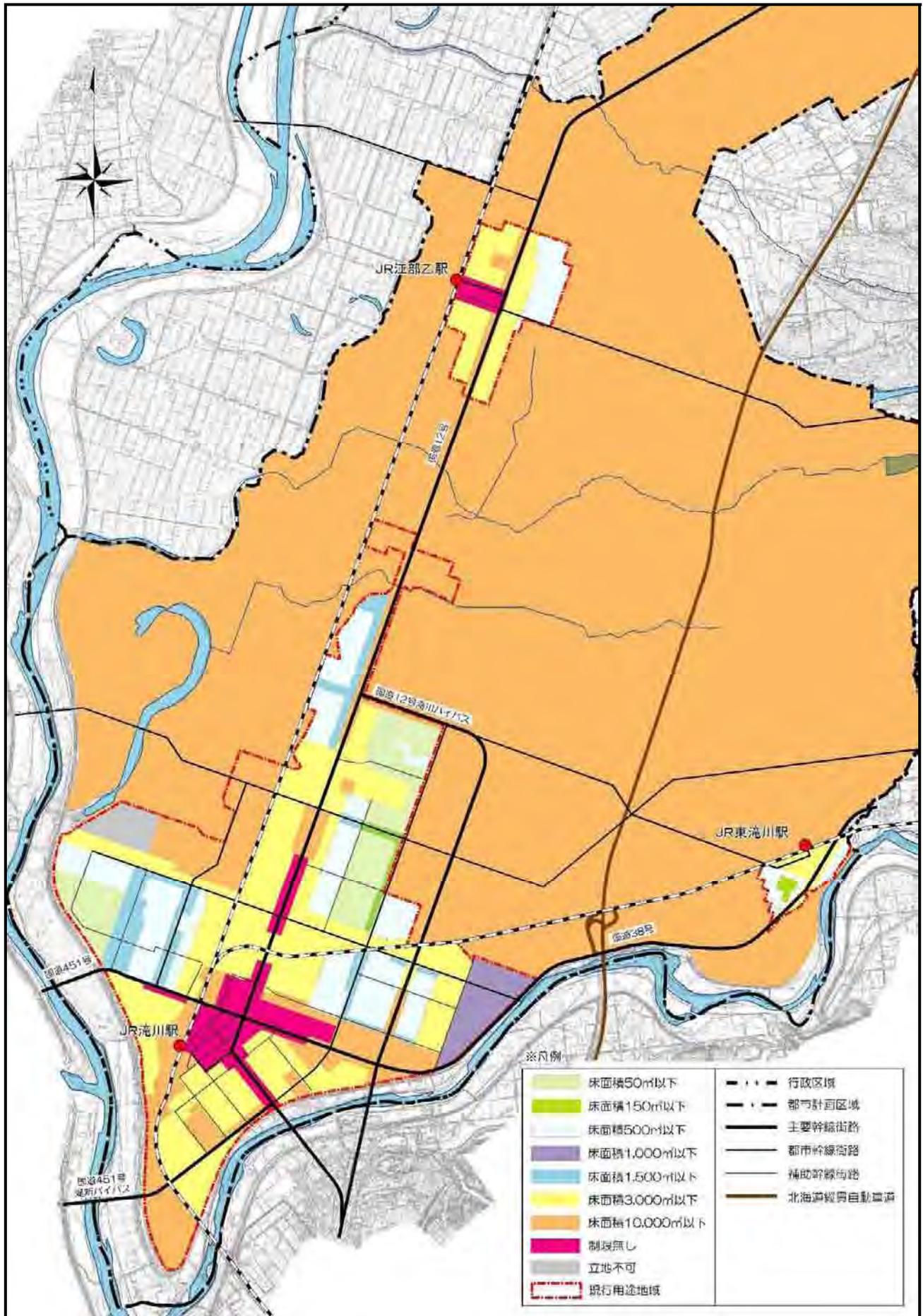
用途地域	建築基準法上の立地規制	滝川市の適正配置方針
第1種低層住居専用地域	店舗等の床面積50m <sup>2</sup> 以下	店舗等の床面積50m <sup>2</sup> 以下
第2種低層住居専用地域	150m <sup>2</sup> 以下	150m <sup>2</sup> 以下
第1種中高層住居専用地域	500m <sup>2</sup> 以下	500m <sup>2</sup> 以下
第2種中高層住居専用地域	1,500m <sup>2</sup> 以下	1,500m <sup>2</sup> 以下
第1種住居地域	3,000m <sup>2</sup> 以下	500m <sup>2</sup> 以下
第2種住居地域	10,000m <sup>2</sup> 以下	3,000m <sup>2</sup> 以下
準住居地域		500m <sup>2</sup> 以下
近隣商業地域		10,000m <sup>2</sup> 以下
商業地域	制限無し	10,000m <sup>2</sup> 以下
準工業地域	10,000m <sup>2</sup> 以下	制限無し
工業地域	1,000m <sup>2</sup> 以下	1,000m <sup>2</sup> 以下
	10,000m <sup>2</sup> 以下	
白地地域	10,000m <sup>2</sup> 以下	不可

特別用途地区の活用  
 特定用途制限地域の活用

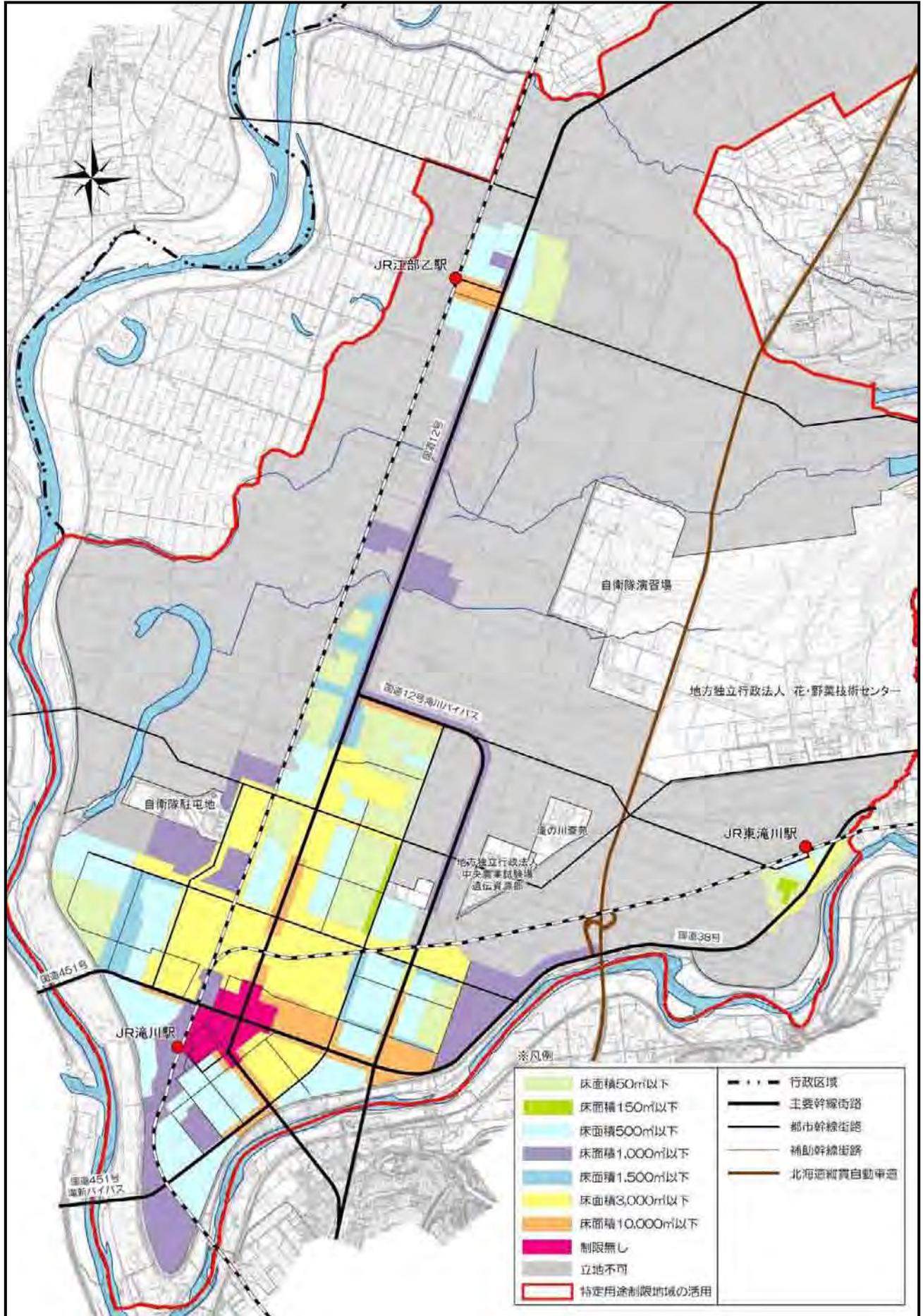
図 4.1 用途地域による店舗等の規制面積一覧表（現行と今後の方針）

※ 特定用途制限地域: 用途地域が定められていない土地の区域内において、その良好な環境の形成や保持のため、その地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要が定められる地域のこと。

◆ 現況の立地規制図



◆店舗等・大規模集客施設の適正配置方針図



### 1-3-3. 工業地

#### (1) 基本的考え方

既存工業団地や流通業務地の低未利用地を有効に活用するとともに、4車線道路の交通利便性を活かした新たな地域産業用地の創出により、都市の活力向上を図ります。

#### (2) 配置方針

①既存の工業地域を「**既存工業・流通業務地**」として位置づけ、既存工業の維持、有効活用を図ります。

- ・幸町の工業地域のうち、住宅地としての利用が中心となっている地域は、住居系土地利用に見直しを図る。
- ・中空知流通関連団地については、特別工業地区（特別用途地区による規制）として位置づけ、今後も工業・流通関連業務の円滑な立地を促進する。
- ・泉町の工業地域については、研究研修地区（特別用途地区による規制）として位置づけ、今後も研究開発施設等を中心とした土地利用を図る。
- ・国道38号と国道12号滝川バイパス交差部東側の準工業地域について、現状は商業・工業が混在している状況となっていることから、今後の動向により適切な土地利用の検討を進める。
- ・その他の工業地域については、既存工業の維持、新たな工業の誘導などに有効に活用できる土地利用とする。

②今後の動向を踏まえ、4車線道路の交通利便性を活かした「**新たな地域産業用地**」の位置づけを図ります。

- ・中空知流通関連団地について、現状の分譲率が9割を超えていることから、今後の需要動向により、国道38号沿道に新たな工業・流通関連業務地としての土地利用を図る。
- ・滝川中央工業団地について、今後の需要動向により、国道12号沿道に工業関連業務地としての新たな土地利用を図る。

◆土地利用方針図

