

## 1

# 用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方

用途地域は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「都市計画マスタープラン」等の上位計画に定めた都市づくりの基本理念や目指す都市構造、市街地像、土地利用の方針等に即して指定する必要がある。また、人口が増加基調にあった前回平成8年までの全市見直しとは時代が異なり、少子高齢化等もさらに進展していくことが見込まれる中では、用途地域も大きな転換期に置かれていることを意識した上で見直しを行っていかなければならない。

なお、用途地域等の見直しは次節に示す用途地域等の指定方針等に沿って行うことを基本とし、10年程度の単位で定期的な見直しを行いつつ、個別の都市計画事業の進捗等にも対応し、柔軟かつ機動的に見直しを行っていく。

## 1 用途地域等の見直しを進める上での基本姿勢

用途地域は、地域における住環境の保全又は業務の利便の増進等を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行う枠組みである。社会経済や土地利用の動向、市街地環境等について急速かつ大きな変化が生じている昨今の状況を踏まえ、今回、次に示す基本姿勢のもとで用途地域等の見直しを行い、市民の暮らしやすさの向上や多様な活動の実現等を図っていくこととする。

- (1) 郊外住宅地における地域住民の生活の質の向上につながる取組の強化・推進
- (2) ライフスタイルに応じた自由な住まい方や働き方を選択できる新たな郊外住宅地の創出
- (3) SDGsや脱炭素化を意識したまちづくりの推進
- (4) 都市を再生し、地域の価値向上を図るための都市計画制度の運用
- (5) 用途地域等の柔軟かつ機動的な見直し

## 2 用途地域等の見直しの視点

前項の基本姿勢を踏まえ、次に示す各視点に基づき用途地域等の見直しを行うこととする。

### (1) 今回、見直しを行う具体的な対象地区を選定するための視点

#### ① 郊外住宅地の魅力向上の視点

- ・これまで郊外部などに広く指定した第一種低層住居専用地域では良好な住環境が形成されてきたが、少子化及び超高齢社会の進行、建築物の老朽化、空き家や空き地の増加に伴うスポンジ化の進行など、様々な課題が顕在化している。
- ・高齢化の進行は地域住民の方々の生活圏域の変化に繋がり、さらには起伏に富んだ地形の住宅地も多いことから、最寄りの日用品店舗までの距離が遠いなど、特に高齢者等の生活利便性の面で大きな課題が生じている。
- ・一方、市民意識調査の結果を見ると、新型コロナウイルスの感染症の拡大を契機に生活サービスの利便性向上や近隣のコミュニティとの関わり、新たな仕事スタイルが広がることなどに対するニーズの高まりも確認でき、今後の郊外部の魅力向上に向けては、こうした社会状況の変化を的確に踏まえたまちづくりを推進していく必要がある。

【見直しの対象地区の選定の考え方】…以下の具体的取組①② 共通

現在指定している全ての第一種低層住居専用地域のうち、概ね80ha以上\*のまとまりのあるエリアの中から、多様な機能が立地するまちづくりを誘導する対象地区を選定する。

※80ha …概ね半径500mの円の面積にあたる規模

※概ね80ha以上のまとまりのあるエリア …整形か不整形に関わらず、第一種低層住居専用地域が一連して繋がっている区域の面積が概ね80ha以上あるエリア

具体的な取組①

**第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更**

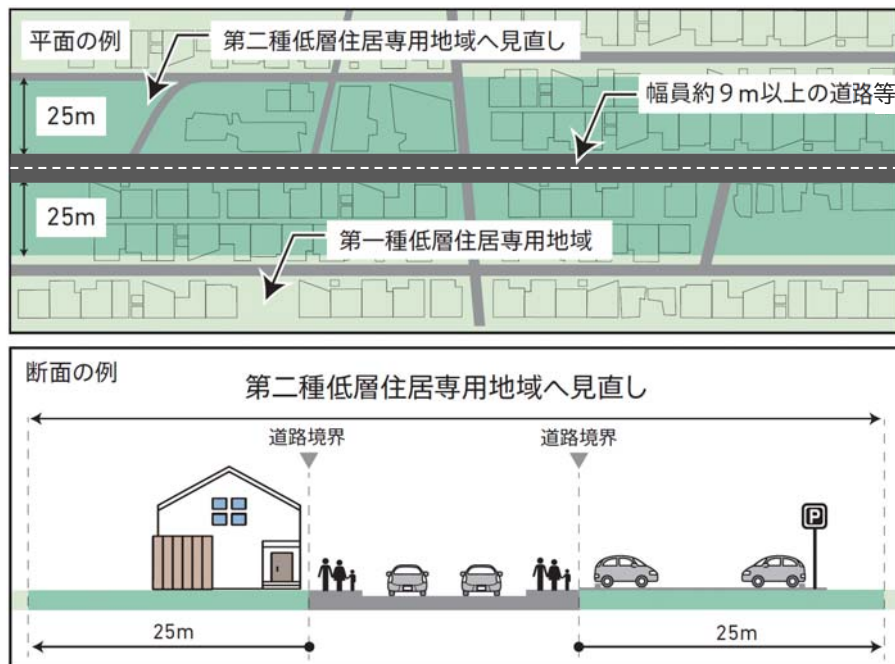
- 対象地区の中にある幅員約9m以上の道路等の沿道において、床面積150㎡以下の日用品店舗や喫茶店等の立地誘導がふさわしい地域を第二種低層住居専用地域に変更する。(変更の範囲は、上記道路の境界から25mを目安とする)
- なお、本取組では建築物の高さや容積率、建蔽率などの形態規制の変更(緩和)は行わない。

【参考】第二種低層住居専用地域への変更により建築できる建物の例

※詳細については、用語解説「用途地域内の建築物の制限」(P21,22)を参照



【参考】見直し地区のイメージ



## 2 用途地域等の指定方針

ここでは 13 種類の用途地域ごとに想定される市街地像等を踏まえ、指定を行う際の基本的な考え方を示す。

### 1 住宅地

- ・市街化区域の約 74%が住居系用途地域に指定されていることは本市の大きな特性の一つであり、低層住宅地、中高層住宅地、用途が混在した住宅地などの多様な市街地像や都市基盤の整備状況等を勘案し、適切な用途地域の指定を行う。

表 指定にあたっての基本的な考え方等(住居系用途地域)

市街地の実態	指定する用途地域	指定にあたっての基本的な考え方
低層住宅地 ・計画開発地 ・スプロールにより形成された郊外部の住宅地 等	<b>第一種低層住居専用地域</b>	低層住宅地としての良好な住環境の維持保全を図る区域に指定する。
	<b>第二種低層住居専用地域</b>	低層住宅地としての良好な住環境の維持保全を図りつつ、地域住民の日常生活圏に配慮し、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域に指定する。
中高層住宅地 ・計画開発地 ・都心臨海部に近い地域や鉄道駅周辺等の住宅地 等	<b>第一種中高層住居専用地域</b>	中高層住宅地としての良好な住環境の維持保全を図る区域に指定する。
	<b>第二種中高層住居専用地域</b>	中高層住宅地としての良好な住環境の維持保全を図りつつ、中規模な店舗や業務施設等の立地を許容する区域に指定する。
用途が混在した住宅地 ・既成市街地 ・幹線道路沿道 等	<b>第一種住居地域</b>	大規模な店舗や業務施設等の立地を制限しつつ、住環境の維持保全を図る区域に指定する。
	<b>第二種住居地域</b>	大規模な店舗や事務所等の立地を許容しつつ、一定の住環境の維持保全を図る区域に指定する。
	<b>準住居地域</b>	幹線道路沿道としての立地特性に相応しい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住環境の維持保全を図る区域に指定する。
	<b>田園住居地域</b>	農業の利便の増進を図りつつ、低層住宅と調和した良好な住環境を維持保全する区域に指定する。