



## (1) 基本方向

### これまでの取り組み

一貫して増加を続けてきた人口や産業の受け皿を確保するため、新たな住宅団地や工業団地の整備を郊外部へと展開して市街地を拡大してきました。

とくに政令市へ移行（1972年（昭和45年））するころには、急速な人口や産業の集中が続いていたため、無秩序な市街地の拡大を防止し計画的に市街化を図ることが強く求められていました。このような急速な都市化の進展は全国的にも共通する動向であり、国はこれに対応するため1968年（昭和43年）に新たな「都市計画法」を制定し、線引き制度の創設をはじめとする土地利用制度の充実を図っています。本市でも、これを契機に、長期的展望のもとで目指すべき都市構造を定めた上で、これらの新たな制度の適切な運用を通じてその後の市街地整備を進めてきました。

なお、以上のような都市化の進展に対応した市街地の整備拡大を進めていく上では、人口や産業の急速な集中に伴う都市環境の悪化を防止しながら様々な都市機能の維持増進が図られるよう、住居、商業、工業といった都市機能をそれぞれ明確に分離し、各々を集積・純化させて配置していくことを重視する必要性がありました。また、各地で次々と整備が進められる市街地に、道路、公園、学校などの基礎的な都市基盤を、系統的、有機的に確保することが求められました。そのため、これらの必要性を踏まえながら用途地域制度などの土地利用計画制度を運用してきたほか、「住区整備基本計画」や「東部地域開発基本計画」によって個別の民間開発を誘導・調整し、秩序ある市街地の整備に努めてきました。（P30参照）。

### 現況・課題

人口や産業が急速に集中する拡大成長期を終え安定成熟期へと移行した今日、本市の基礎的な都市基盤は、これからの都市活動を支える上で大幅な拡充を必要としない水準に達しています。一方、今後は、拡大成長期に集中的に整備してきた基礎的な都市基盤が順次更新期を迎え、市街地内の既存建築物の建替え更新も個別に進められていくこととなります。

このような状況をうけ「持続可能なコンパクト・シティへの再構築」を目指して進めるべき今後の都市づくりにおいては、既存の市街地を有効に活用しながら、これらきめ細かな建替え更新などの取り組みを相互の連携・調整に配慮して積み重ね、都市全体の魅力と活力を高めていくことを中心に考えていくことが重要になります。そして、その上では、これまでのように様々な都市機能の分離・純化を主眼とした土地利用誘導の考え方だけでなく、都市全体の構造の維持・強化と地域の環境との調和に配慮しながら多様な機能の複合・集積をきめ細かく誘導

し、新たな魅力を作り出していく観点も重要です。

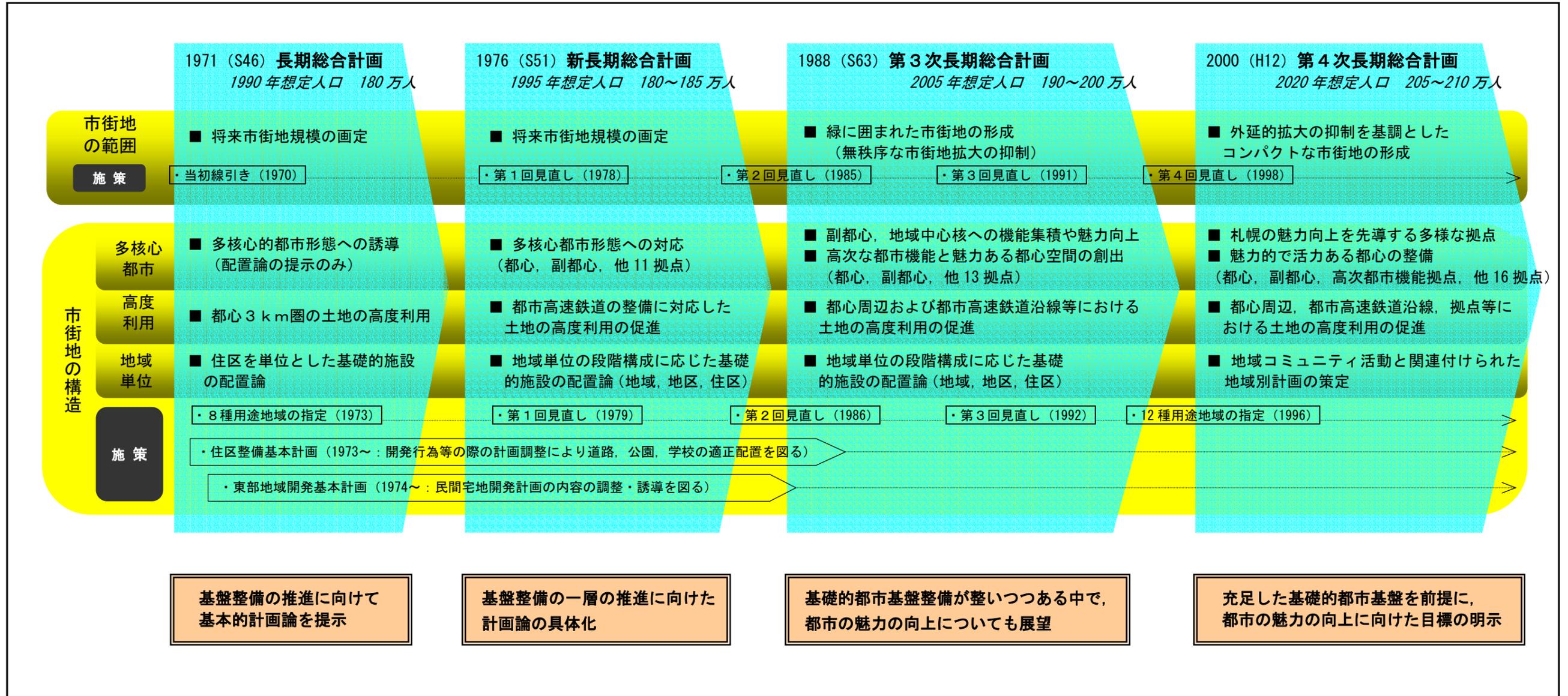
以上の認識のもと、これからの土地利用の基本的な方向を以下のとおり定めます。

#### **基本方向（土地利用）**

既存の市街地を適切に維持・活用していくとともに、市街地の外の自然環境を維持創出していくことを基本に、きめ細かな土地利用の更新などの取り組みを積み重ね、都市全体の魅力と活力を向上します。

- (1) 市街地の範囲を適切に定めます。
- (2) 市街地内は、地区特性に応じて多様な機能が複合・集積することの魅力にも配慮しながら、きめ細かな更新を通じ市街地環境の質を向上させていきます。
- (3) 市街地の外は、自然環境の保全を基本としつつその特性を生かす利用にも対応します。

土地利用に係る主要な計画・施策の系譜



## (2) 市街地の範囲

### これまでの取り組みと現況・課題

これまでは、急速な都市化の進展に対応し、線引き制度や開発許可制度の運用などによって新たな市街地の整備を計画的に進め、市街地の範囲を拡大してきました。

今日では、人口や産業の規模の増大はゆるやかとなり、今後もその大幅な増加は見込まれません。また、現在の市街化区域内には、道路などの基盤整備が進められながら未利用となっている土地や、将来的な見通しに基づき計画的な市街地整備の必要性を位置付けた区域のように、既存の都市基盤の有効活用と一体的な市街地形成の観点から、今後優先的に土地利用が図られるべき区域も残されています。しかし一方では、市街化調整区域において、開発許可制度による市街地開発の動きもみられています。

市街地の範囲は、「持続可能なコンパクト・シティへの再構築」を目指す都市づくりを進めるうえで最も基本的な枠組となるものであることから、今後その設定にあたっては、上記の動向変化や課題への対応とも併せ、都市基盤の維持管理の効率性確保や環境への負荷の低減、身近な地域での多様な都市機能の充実といった観点を踏まえ、適切に定めていく必要があります。

以上の認識に立ち、市街地の範囲は以下の方針により定めるものとします。

### 基本方針（市街地の範囲）

- 今後増加する人口は市街化区域内に誘導し、市街地の居住密度を維持、または高めることを基本とします。
- 日常生活との関連の強い基礎的な都市機能は、市街化区域内において、身近な範囲で提供されることを基本とします。
- 以上から、市街地の範囲は現状の市街化区域内とすることを基本とし、市街化区域の拡大は必要最小限にとどめます。

### 取り組みの方向

#### ア 線引き制度の適切な運用

- ・ 線引きの見直しによる市街化区域の拡大は、必要最小限にとどめます。

#### イ 市街化調整区域における開発の動きへの適切な対応

- ・ 一般的な居住機能や日用品等の買い物利便機能などの立地を市街化調整区域において無秩序に認めていくことは、本来市街化区域内で提供されるべき機能の郊外への流出を招き、市街化区域内の計画的な土地利用誘導に支障を与えることとなるほか、移動エネルギーの増大や都市基盤施設の維持管理費の増大をももたらすこととなります。そのため、市街化調整区域における開発は、都市活動を維持する上で不可欠でありながら市街地内で行われることがなじまないものや、市街化調整区域の特質を踏まえたものとするを基本に、開発許可制度等を適切に運用します。

### (3) 市街地の土地利用

#### これまでの取り組みと現況・課題

急速な都市化の進展に対応してきたこれまでは、住居、商業、工業といった都市機能の適切な配分に留意した土地利用の誘導を進め、様々な都市活動を支えるための秩序ある市街地の形成に努めてきました。

一方、今日では、産業構造の変化やライフスタイルの多様化などを背景として、従前の都市機能から他の都市機能へと土地利用が転換される動向もみられます。

今後は、これら今日的な土地利用動向に適切に対応するとともに、多様な機能が複合・集積することの魅力にも配慮しながらきめ細かな土地利用の更新を積み重ね、市街地全体の質を高めていくことが求められています。

以上の認識のもと、今後の市街地の土地利用について以下の方針を定めます。

#### 基本方針（市街地の土地利用）

- 大量交通機関をはじめとする都市基盤の配置や整備状況、市街地形成の履歴、地形や自然的環境との関係などを踏まえ、市街地の土地利用について基本的な枠組を定めます。
- 土地利用の基本枠組を維持しながら、多様な機能が複合・集積することの魅力にも配慮してきめ細かな土地利用の更新などの取り組みを積み重ね、市街地環境の質を向上させていきます。

#### ① 住宅市街地

##### これまでの取り組みと現況・課題

急速な人口と産業の集中を郊外部への市街地の整備拡大によって受け止めてきたこれまでの都市化の時代においては、都心周辺等、古くからひらけていた住宅市街地（既成市街地）の人口は一貫して減少を続け、人口分布の郊外化が進みました。この過程では、郊外部における戸建住宅の供給が住要求への主たる対応となっており、既成市街地では土地利用の更新が顕著となることはありませんでした。この結果、住宅市街地は、郊外部において戸建住宅を中心とした住宅市街地がひろがり、その内部には地区ごとに多様な特性をもった住宅市街地が分布する構造となっています。

一方、今日の住要求は、広さ以外にも安全性、快適性、利便性など一層多様化してきており、経済状況の変化に伴う土地価格の動向変化ともあいまって、既成市街地の利便性の高い地域でのマンションが都市型住宅として定着しつつあります。

しかしながら、このような動向変化は、既存の住環境にしばしば大きな変化をもたらすことにもなり、住環境の変化を適切に誘導することの必要性も高まっています。また一方、郊外部の住宅団地においては、居住者の高齢化がいつせいに進展し、人口が減少する地区もみられます。

今後は、これらの現況を踏まえるとともに、今日的な動向変化に適切に対応しながら住宅市街地の質を高めていくことが必要であるとの認識のもと、以下のとおり方針を定めます。

### 基本方針（住宅市街地）

■住まい方の多様性を支えるとともに、交通基盤の体系と対応した秩序ある土地利用を誘導する観点から、住宅市街地の基本的な区分を次のとおり定め、各区分に応じた住環境の保護と利便性の確保を図ります。

#### ○高度利用住宅地（高密度な住宅地）

大量公共交通機関の沿線、都心周辺部、広域交流拠点・地域中心核とその周辺の区域	利便性が高く多様な都市サービス機能を楽しむことができるよう、集合型の居住機能と居住者の利便を支える機能が複合化した住宅市街地の形成を目指す。
--	--

#### ○一般住宅地（中密度な住宅地）

都心からほぼ6km以内の区域のうち、高度利用住宅地を除く区域	戸建住宅から集合住宅までの多様な居住機能と居住者の利便を支える機能が、地区特性に応じて相互の調和を保って立地する住宅市街地の形成を目指す。
--------------------------------	---

#### ○郊外住宅地（低密度な住宅地）

都心からほぼ6km以遠の区域のうち、高度利用住宅地を除く区域	低層住宅の住環境の保護を図ることを基本に、戸建住宅を主体としながら地域の住環境と調和する集合住宅や生活利便施設が必要に応じ立地する住宅市街地の形成を目指す。
--------------------------------	--

■今日的な住要求の変化に適切に対応しながら、個々の住宅建築や建替え更新を支えていくことにより、住宅市街地の環境の維持増進を図ります。

### 取り組みの方向

#### ア 市街地類型に応じた基本的な土地利用ルールの設定

- ・基本的な土地利用のルールとなる用途地域などの地域地区を、住宅市街地の区分や基盤整備の状況、土地利用の現況と動向、市街地形成履歴などの観点を踏まえて適切に定めます。

#### イ きめ細かな土地利用ルールの運用による住宅市街地の質の向上

- ・既成市街地において、活発な建替え更新の動向が見られる地区や、将来的な更新期に備え住環境の維持改善が望まれる地区については、住民の意向や自主的活動の熟度なども踏まえながら、地区計画などのきめ細かな土地利用ルールの設定を検討します。
- ・地区計画を導入しながら長期遊休地を抱えるなど、経年変化による土地利用動向の

変化への対応が必要な地区において、住宅市街地の区分など土地利用の基本枠組を踏まえつつ必要な対応を検討します。

- ・良好な住環境の維持・保全を図るため、宅地開発に際しての地区計画制度の適用を今後とも推進します。

#### ウ 高度利用住宅地での質の高い複合住宅市街地形成

- ・利便性の高い地域での暮らしに対するニーズを支えるため、個別の都市開発の誘導・調整を通じ、高齢者にも配慮した住宅の導入や地区特性に応じた多様な機能の複合・集積、豊かなオープンスペースの創出・連続化が効果的に図られるよう、緩和型土地利用計画制度をはじめとした各種制度を効果的に運用するとともに、必要に応じて都市基盤の整備を図ります。

#### エ 郊外住宅地の維持保全

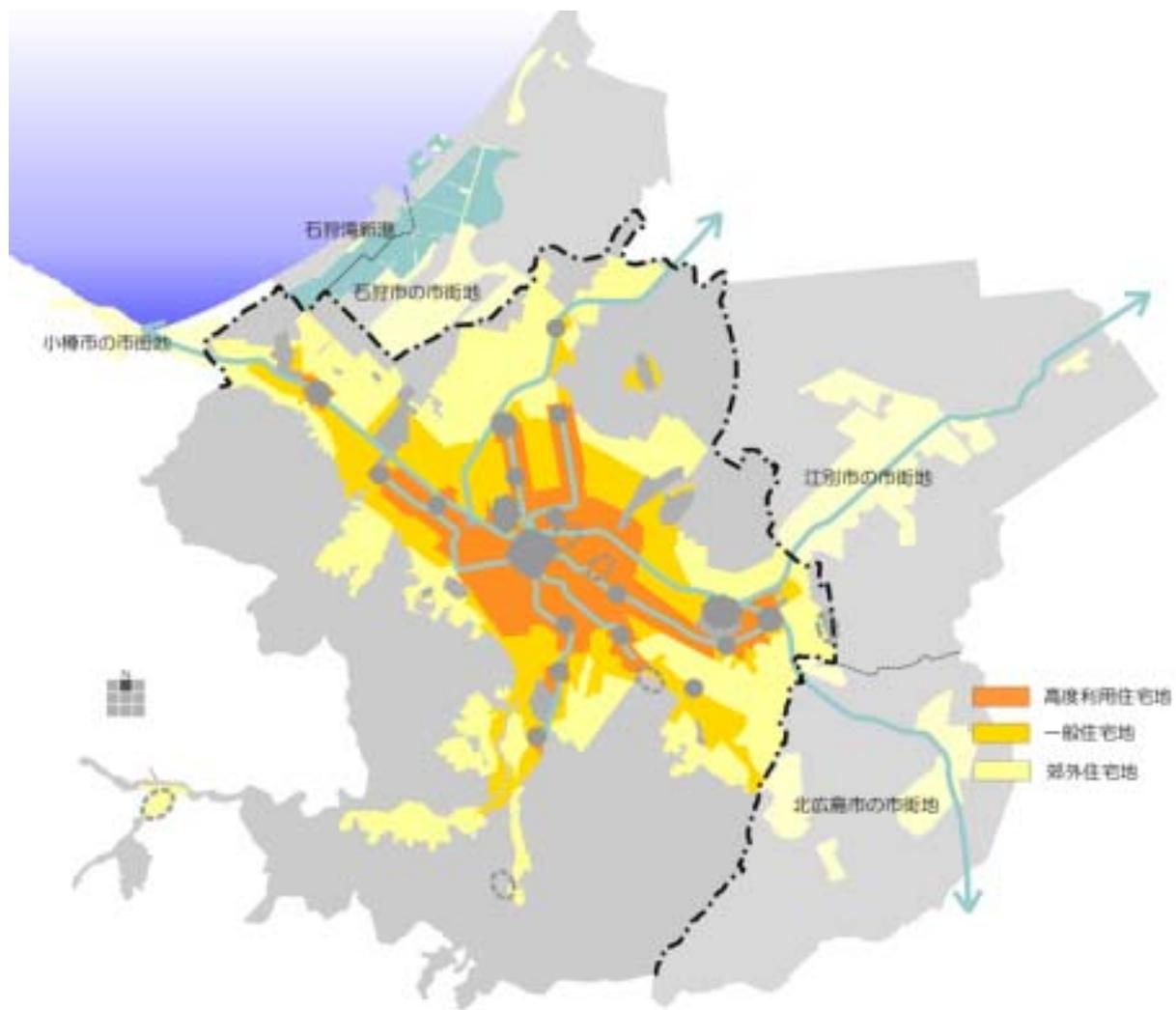
- ・郊外住宅地においては、居住者の高齢化や人口減少、住宅老朽化等の状況もみられることから、今後とも良好な居住環境の維持に努めることを基本に、今日的な住要求に対応した建替え更新が可能となるよう、必要な対応について検討します。

#### オ 住工混在市街地における土地利用誘導

- ・地区の特性に応じ、居住機能への純化や、居住機能と商業・業務機能、軽工業機能等との複合化が図られるよう、土地利用制度の運用や基盤整備の実施などの対応を検討します。
- ・都心周辺部の東方面においては、大規模な工場をはじめ工業系の土地利用の分布がみられますが、近年、個別的な土地利用転換の動向も高まりつつあることから、都心に近接する地理的条件を生かした魅力ある市街地への再構築を進めます。

#### カ 防災上の課題のある地区の改善

- ・老朽木造建築物の密集地区、道路等の公共施設整備不良地区等については、防災性や安全性を兼ね備えた居住環境へと改善すべく、耐火性の高い建築物への建替えや必要な基盤整備、オープンスペースの確保などを一体的に誘導します。



■ 住宅市街地

## ② 拠点

### これまでの取り組みと現況・課題

郊外へと市街地を拡大してきたこれまでの都市づくりにおいては、地域の利便性を確保するとともに、都心への過剰な都市機能・交通の集中を避ける観点から、地域の生活利便機能等の提供を担う拠点を交通結節点等において位置付け、機能集積を図るための基盤整備や土地利用誘導を進めてきました。

この結果、市街地内には、都心のほか、市内各方面の主要な交通結節点などにおいて、多様な機能が集積した拠点が形成されています。ただし、機能集積の状況はそれぞれの拠点で異なっており、また、古くから集積の進んだ拠点などにおいて、建築物の建替えなどの土地利用転換もみられます。高齢社会を迎え、日常生活に必要な機能を地域で身近に提供する必要性が一層高まるなか、これらの拠点については、今後も、土地利用の現況や動向を適切に踏まえつつ、育成・整備していくことが必要です。

一方、これらの拠点のほかに、市内はもとより市外からも利用されるなど、より広域との関わりをもつ特徴的機能が立地し、この機能を核としてさらなる機能集積が進むことによって市街地が特徴付けられていく動向もみられます。今後は、この動向を適切に支え、誘導していくことが、既存の資源を活用しながら本市の魅力と活力を高めていくことにつながるの視点に立ち、拠点として育成・整備していくことが望まれます。

以上を踏まえ、今後、以下の方針のもとで各拠点を配置してその育成・整備を進め、本市全体の均衡ある発展を図ります。

### 基本方針（拠点）

- 交通結節性や、機能集積の現況及び動向、隣接市との関係を含めた地理的な位置関係を踏まえ、都心のほか、さまざまな拠点を適切に配置して多中心核都市構造へと誘導します。
- 多中心核都市構造を構成する主要な拠点として、都心のほか、高次都市機能拠点、広域交流拠点、地域中心核を設定します。
- 誰もが安心して、快適に、活力に満ちて過ごせる空間づくりを重視しながら、各拠点の育成・整備を図ります。

### 取り組みの方向

- ア 各拠点の特性に応じた多様な機能集積の誘導
  - ・都市基盤の整備状況や機能集積の動向等、各拠点の特性を踏まえて用途地域等の地域地区を適切に指定するとともに、緩和型土地利用制度をはじめとした各種制度を効果的に活用し、民間都市開発の誘導・調整を進めて多様な機能集積を図ります。
  - ・地域課題や住民活動の熟度、民間都市開発の動向等を踏まえつつ、必要に応じて基

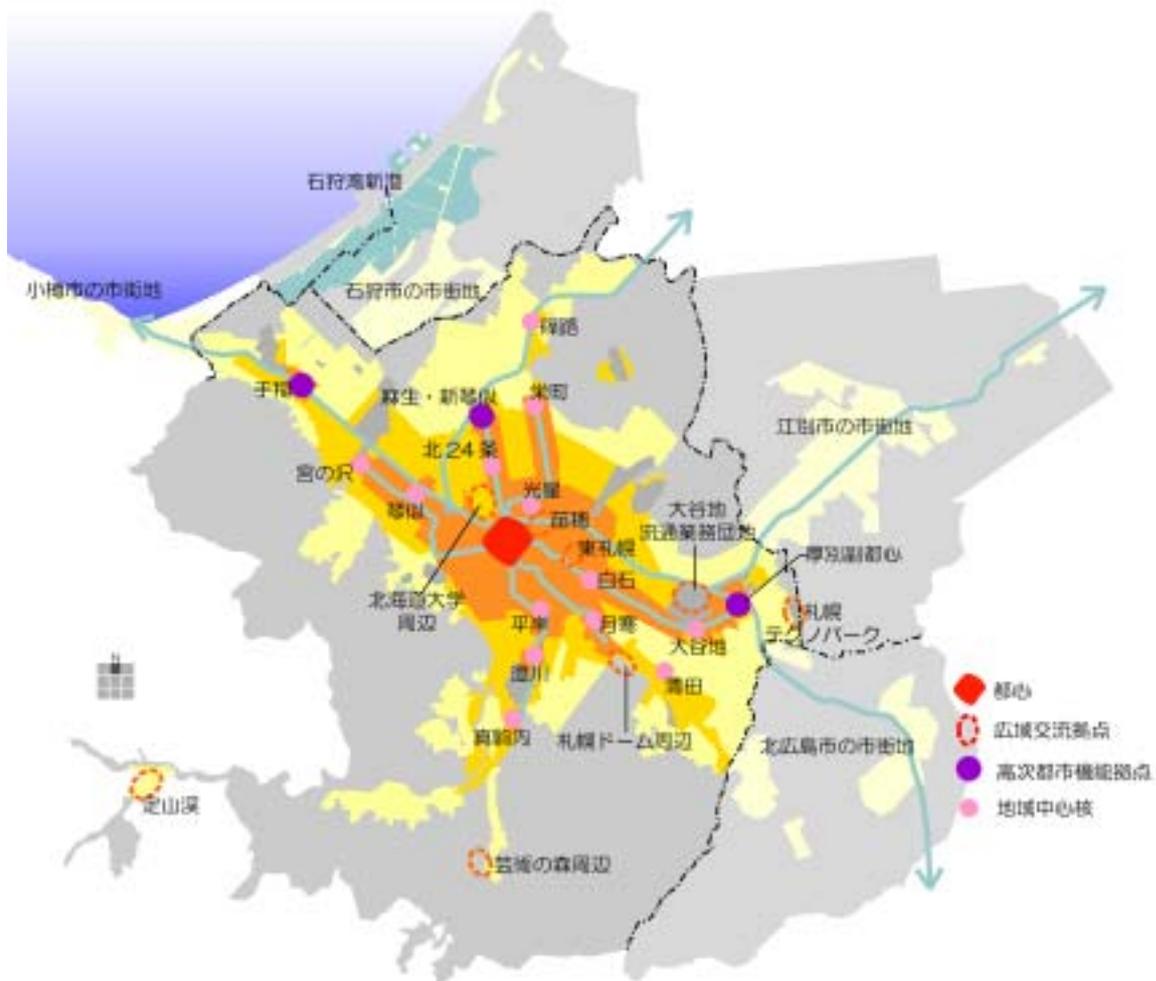
盤整備や市街地開発事業を実施し、機能の集積・向上を支えます。

イ 質の高い空間づくりの誘導

- ・ユニバーサルデザインによる空間整備をはじめ、多雪・寒冷地にふさわしい多様な屋内空間やオープンスペースの創出・連続化、美しい都市景観の形成といった多様な観点から、魅力ある空間づくりを誘導します。

ウ 個々の取り組みを誘導する指針づくり

- ・拠点の育成・整備に向けて個々の取り組みを相互に連携・調整するため、地域の課題や住民活動の熟度等に応じ、住民等の各主体の協働による指針づくりを進めます。



■ 主要な拠点

## 拠点別の取り組みの方向

### ア 都心

都心は、多中心核都市構造を構成する最も中心的な拠点として、市民はもとより来訪者もが、都市生活の魅力を最もよく享受できる機能と環境を備えることが重要です。

そのため、中枢管理機能、商業機能、娯楽機能などのこれまで高度に集積されてきた機能に加え、芸術文化機能、高度情報機能、集客交流機能などのより高次な都市機能の集積を図るとともに、都心の魅力を身近に享受する生活を支える居住機能のあり方について検討を進めます。

また、都心内の各地区の個性や歴史的資源を生かした良好な都市景観の形成、建築物の壁面や屋上も含めたきめ細かな緑化、通行や休憩のほかイベントでの活用も視野に入れたオープンスペースや屋内広場の確保などにより、より魅力ある都心空間の創出を目指します。

さらに、雪の冷熱エネルギーの利用等による環境負荷の低い地域熱供給システムの導入と、それを活用した都市開発事業の促進等について検討を進めます。

---

都心	JR札幌駅北口の一帯、大通東と豊平川が接する付近、中島公園、大通公園の西端付近を頂点として結ぶ区域
----	---

---

### イ 高次都市機能拠点

高次都市機能拠点は、国際的・広域的な影響を持って本区域の魅力と活力の向上を先導する機能で、都心を補完するものや、都心への立地が必ずしもなじまないものが特徴的に集積する拠点として以下を位置付け、それぞれ期待される機能が十分発揮されるよう、その育成・整備に努めます。

---

札幌ドーム 周辺	札幌ドームと相乗効果の発揮できる機能を集積することにより、スポーツ文化や集客交流産業の振興にかかわる拠点としての形成を促進します。
札幌テクノ パーク	札幌エレクトロニクスセンターを核とし、情報関連産業にかかわる企業間の連携・協働による新たな事業の創出を促進します。
大谷地流通 業務団地	団地機能の高度化により物流の効率化を進め、交通混雑の緩和、環境への負荷や物流コストの低減に資する拠点としての役割の向上を図ります。
東札幌	コンベンションセンターや産業振興施設、商業・業務施設などの集積により、集客交流産業の振興と活力ある企業や人材の育成を先導する拠点としての整備を進めます。

---

苗穂	豊平川の水辺環境や都心との近接性、交通利便性の高さ、地域の産業資源などを活用しながら、居住機能の充実、集客交流産業の育成、オープンスペースの創出、歩行者ネットワークの強化などを段階的に進め、産業文化・交流地区の形成を目指します。
北海道大学 周辺	新しい産業の振興の源泉となる技術の研究開発、活力ある企業や人材の育成などに向けて、産・学・官が協働して取り組むための中心的な拠点としての形成を促進します。
芸術の森周 辺	芸術、文化や産業の振興、産・学・官連携による研究開発機能強化などを図ります。
定山溪	ゆたかな自然環境を生かし、スポーツ・レクリエーション活動のための拠点として、また、集客交流産業の振興の一翼を担う宿泊・滞在拠点として、その機能強化を図ります。

#### ウ 広域交流拠点

広域交流拠点は、市内だけではなく、隣接都市も後背圏に持ち、多くの人々の日常生活を支える機能が集積する拠点として以下を位置付け、後背圏に応じた生活関連機能や人の交流を促す機能の集積を図るとともに、居住機能との複合化について検討を進めます。

広域交流拠点	厚別副都心、麻生・新琴似、手稲
--------	-----------------

#### エ 地域中心核

地域中心核は、区やそれに準じた地域の日常生活を支える拠点として以下を位置付け、それぞれの特性に応じて、多様な商業・業務機能、行政機能などの各種都市サービス機能の集積を図るとともに、居住機能との複合化について検討を進めます。

地域中心核	北24条、篠路、光星、栄町、白石、大谷地、平岸、月寒、清田、澄川、真駒内、琴似、宮の沢
-------	---

#### オ その他

以上の拠点のほか、地下鉄及びJR駅の周辺においては、交通結節性や基盤整備状況等の地区特性に応じて生活関連機能等の立地に対応します。

また、生活関連機能等が特徴的に連たんし、周辺地域への利便機能が提供される動向に対しては、幹線道路沿道等において、地区特性に応じて適切に対応します。

なお、これまで市街地開発事業等の実施にあたり計画的に配置が位置付けられてきた利便施設用地においては、今後とも土地利用需要の動向を踏まえつつ必要な機能の立地に対応します。

### ③ 工業地・流通業務地

#### これまでの取り組みと現況・課題

都市化が進展してきたこれまでは、工業や流通業務に関わる土地利用の需要の増大を支えるため、周辺住宅市街地の住環境の保護や幹線道路などの交通基盤との対応に配慮して、新たな団地整備を計画的に進めてきました。

一方で、今日では、産業の構造変化、施設の老朽化といった状況変化を背景に、既存の工業地・流通業務地において他の機能への土地利用転換が進む動向も見られます。このような土地利用転換は、その進行過程において、転換後の土地利用と周辺土地利用との間の環境上の調和を保つことが求められ、また、市街地内に生み出される貴重な大規模跡地としての土地利用のあり方を、全市的な都市構造との関係から検討していく視点も重要となります。

以上の認識に立ち、工業地・流通業務地について以下の方針を定めます。

#### 基本方針（工業地・流通業務地）

- 道路基盤等と対応した集約的な土地利用により、業務利便の確保と周辺市街地環境との調和を図ります。
- 産業の構造変化などを背景とした土地利用転換の動向に対しては、周辺市街地との調和と都市構造の秩序の確保を前提として対応します。



■ 工業地・流通業務地

## 取り組みの方向

### ア 土地利用制度の活用による機能立地の担保

- ・用途地域をはじめ、必要に応じて特別用途地区や地区計画などの土地利用制度を複合的に活用し、工業地・流通業務地としての土地利用を担保します。

### イ 今日的な土地利用動向の変化への対応

- ・産業構造の変化や立地企業の合理化・近代化に伴う土地利用需要の変化に対応し、工業・流通機能を支える他の都市機能との複合的な土地利用を誘導するなど、工業地・流通業務地としての機能の維持・向上を図ります。
- ・他地区への企業移転等の理由から他の土地利用への転換を図る場合、大規模な跡地での機能更新の効果をより高める観点から、地区計画制度などを活用した計画的な誘導調整に努めます。
- ・個別更新により用途の混在が進行しつつある地区については、段階的な土地利用転換を適切に誘導するため、全市的な都市構造上との関係や地区の企業意向等を踏まえつつ、きめ細かな土地利用ルールの設定・変更を行うなどの対応を検討します。

## ④ 幹線道路等の沿道

### これまでの取り組みと現況・課題

これまで、市街地の整備拡大と対応して幹線道路等の整備に努めてきた結果、市街地には、高い水準で幹線道路等が系統的に配置されていますが、この沿道の土地利用動向として、モータリゼーションの進展を背景に、自動車交通との関連が強い施設が立地する傾向が顕著となっています。

このような動向を適切に支え、幹線道路等の沿道において道路機能と対応した土地利用を図ることは、幹線道路等の整備効果を土地利用の面からも高め、都市基盤を有効に活用することにつながります。また、生活利便施設の立地の機会を市街地内に網羅的に提供することを通じて地域の身近な利便性を確保することにもなり、さらには、後背の住宅市街地への環境上の影響の大きい施設の立地を沿道で受け止め、後背住宅市街地の環境を保護することにもつながります。

一方、今日では、沿道施設の立地動向はさらに多様化しており、なかでも商業施設については一層の大規模化や郊外化の動向がみられます。しかしながら、多くの自動車交通の発生集中をもたらすこのような施設の立地が無秩序に進んだ場合、施設周辺の住環境への影響が一層増大することになるばかりか、多様な機能の集積を図るべき拠点のほかは市街地内で均質に提供されることが望まれる生活利便機能について、市街地内での偏在・集中をもたらし、自動車を利用しない市民の生活利便性の低下を招くことにもなります。そして、この傾向が強まることは、自動車への過度な依存を前提とした、移動に伴うエネルギー消費の大きな都市構造を形成していくことにもつながります。

以上の認識のもと、幹線道路等の沿道の土地利用方針を以下のとおり定めます。

### 基本方針（幹線道路等の沿道）

- 道路機能に対応した土地利用を図ることを基本に、土地利用条件や土地利用需要などの特性に応じながら、商業・業務機能や軽工業・流通業務機能、集合型の居住機能等の立地に対応します。
- 沿道土地利用の範囲は、一般的な街区規模と対応したものとすることを原則に、地形地物や土地利用状況などを踏まえて適切に定め、都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和を図ります。
- 特に商業・業務施設については、その集積を図る主要な拠点のほかは、自立的な生活を支える身近な利便の提供機会が各地域に確保されることが重要との認識に立ち、市街地内に網羅的に配置されている幹線道路沿道での分散的な立地が図られるよう対応します。

## 取り組みの方向

### ア 道路機能に対応した土地利用制度の適切な運用

- ・ 4車線以上の幹線道路の沿道において、地形等の土地利用条件や土地利用需要の見通し、沿道の機能集積の状況、後背市街地の土地利用状況等に応じて、商業・業務機能や軽工業・流通業務機能、集合型の居住機能等の立地に対応するよう用途地域をはじめとする土地利用計画制度を適切に運用します。
- ・ 2車線道路の沿道においても、道路機能や地区特性に応じて、日用品販売店舗等の生活利便施設の立地に対応します。

### イ 沿道土地利用の範囲の適正化

- ・ 沿道土地利用に対する奥行きは、一般的な街区規模に相当する距離までとすることを原則とし、その近傍に区画道路が位置する場合には、建築基準法が敷地への過半用途地域適用の一般規定を設けていることとの均衡も踏まえ、その取り扱いの範囲内で当該区画道路までとして定めることを基本とします。宅地開発等に伴い新たな区画道路設定により沿道街区が造成される場合も、同様の対応とします。なお、河川・道路などの地形形状の分断要素がさらに後背に位置する場合等における一体的土地利用の適否については、道路接続との整合も踏まえた周辺を含む土地利用全体の状況及び見通しといった地区特性も勘案し、基本的な奥行き設定がなじまないと認められる場合に適切かつ合理的な範囲となるよう調整します。



■ 現在の用途地域

#### (4) 市街地の外の土地利用

人口や産業の集中が続いてきたこれまでの都市化の時代には、市街地をとりまく良好な森林・農地等の保全・活用に配慮しながら、市街地の外に、新たな市街地を計画的に整備する対応を重ねてきました。また、都市化の進展とともに需要が増大してきた処理施設などの公共施設も、必要に応じて市街地の外に整備を進めてきました。

しかしながら今日では、人口や産業の集中がゆるやかとなるなかで市街地の拡大傾向はおさまりを見せつつあり、さらに今後は、「持続可能なコンパクト・シティへの再構築」へ向けて、市街地の拡大の抑制を基調とすることが求められています。また、処理施設などの公共施設についても、今後の大幅な需要の増加は見込まれない状況にあります。

一方、市街地の拡大や公共施設の整備のほかに、散発的になされる土地利用によって市街地の外の森林・農地等が減少してきており、今日なおその動向は続いています。

このような動向変化や課題があるなか、今後は、市街地の拡大を前提とするのではなく、市街地をとりまく自然的環境などの資源を、これまで同様に適切に保全・活用していくとともに、これまでとは異なる新たな態様で活用していく視点も求められます。

以上の認識に立ち、市街地の外の土地利用について、以下の方針を定めます。

##### 基本方針（市街地の外の土地利用）

- 市街地外周を森林・農地等が取り囲むという本市の特質を生かし、都市個性を伸ばす土地利用を目指します。
- 良好な自然的環境を今後とも適切に維持・保全するとともに、さらなる創出を誘導します。
- 都市活動を維持する上で不可欠でありながら市街地内での立地がなじまない機能や、市街地の外ならではの特質を踏まえ、それを生かす都市機能の立地等に適切に対応します。

##### 取り組みの方向

###### ア 自然環境の保全と創出

- ・ 豊かな自然環境を有する山林原野、丘陵台地、河川敷地、湿地帯等については、緑地保全地区や風致地区などの諸制度の適切な運用により無秩序な開発を抑制し、今後も適切に保全します。
- ・ 開発を行う場合の緑地の保全・創出に関するルールにより、緑地の適切な保全と創出を誘導します。
- ・ 市街地の外の自然環境を適切に活用することが、都市の魅力と活力の向上を支える場の創出と、自然環境の積極的な保全とにつながるとの観点から、地区特性に応じて市民が自然に親しむことのできる場などの創出を図ります。また、既存の施設を有効に利用する観点から、スポーツ・レクリエーション、都市型リゾート、芸術文化、先端

型研究開発、全天候型多目的施設などとして利用している空間については、今後とも地区特性に応じた活用を図ります。

イ 優良な農地との健全な調和

- ・ 集团的農用地や各種農業投資が実施されている区域、実施を予定している区域などについては、今後とも優良な農用地としてその保全に努めます。
- ・ 農業の維持や発展を支えとともに都市住民への農業体験の機会を提供する観点から農業関連施設の計画的な誘導を図るなどの検討を進めます。

ウ 災害防止の観点からの市街化の抑制

- ・ 西部から南部にかけての山地・丘陵地帯のうち、がけ崩れや土石流のおそれのある区域や、北部から北東部にかけての低平地のうち軟弱地盤地帯や浸水のおそれのある区域については、災害防止の観点から市街化を抑制します。

エ 既存住宅団地の居住環境の維持・増進

- ・ 区域区分の設定以前より存在する住宅団地のうち、住宅立地の状況や地区住民の意向などから住環境の維持増進が必要な区域については、地区計画制度等の適用について検討を進めます。

オ 秩序ある都市的土地利用の誘導

- ・ 都市活動を維持する上で不可欠でありながら市街地内での立地がなじまない施設等については、森林・農地の保全や既存住宅団地の住環境の保護、道路等の都市基盤との対応などの面で支障がないことを前提としてその立地に適切な対応を図ります。
- ・ 良好な自然環境のなかで立地することがその機能の維持増進につながるなど、市街地の外ならではの特質を生かす土地利用について、適切な対応を検討します。