

3 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点

旧

(2) 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点

これからの土地利用計画制度の運用は、マスタープランの実現を支えるため、マスタープランに即して行うことが基本となりますが、用途地域の決定・変更など具体の制度運用に際しては、個々の制度の目的等を踏まえて適切な土地利用のルールとなるよう定めることが求められます。

そこで、マスタープラン及び制度の目的等を踏まえ、土地利用計画制度の運用についての基本的視点を以下のとおり定め、今後の制度運用の基本原則とします。

なお、第 2 章及び本章の(1)で見てきたとおり、今後の都市づくりにおいては、市街地の量的拡大ではなく、既存の市街地の再生・活用による質の向上が重要となっていることから、とくに重視すべき視点として から を設定しました。

- 基本的事項 -

都市計画マスタープランの実現を支える視点

都市づくりの総合性・一体性を確保するために、都市計画マスタープランで示す基本方針を十分に踏まえて運用します。

地下鉄などの都市基盤の整備状況と対応を図る視点

地下鉄や道路などの都市基盤の整備状況を踏まえて運用することにより、合理的な土地利用を誘導します。

土地利用の需要や実態とのバランスを確保する視点

土地利用の需要や実態とのバランスを見極め、適正かつ効果的な土地利用のルールとなるよう設定します。

- 今日的に特に配慮が求められる事項 -

良好な街並みを誘導する視点

質の高い都市形成に向けた重点的なテーマとして、良好な街並みの誘導を重視します。

市民生活の質的向上を幅広く支える視点

地域特性を踏まえた上で、市民一人ひとりの生活を支えるために必要な機能を幅広くとらえた誘導を図り、市街地の魅力を高めます。

民間の活力や創意工夫を引き出す視点

市民・企業の活力や創意工夫が十分に生かされるよう、土地利用の目標やルールをわかりやすく示し、良質な都市空間の形成を誘導します。

街区・地区単位でのまちづくりを誘導する視点

個別の事業や建築物が街区や地区全体の質の向上に寄与するものとなるよう、広がりをもった視点で機能や空間を誘導します。

きめ細かなルールづくりを支える視点

より良好な市街地環境の形成に向け、用途地域などの基本的土地利用ルールに加え、地区計画をはじめとするきめ細かな誘導手法を適切に活用します。

新

(2) 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点

これからの土地利用計画制度の運用は、マスタープランの実現を支えるため、マスタープランに即して行うことが基本となりますが、用途地域の決定・変更など具体の制度運用に際しては、個々の制度の目的等を踏まえて適切な土地利用のルールとなるよう定めることが求められます。

そこで、マスタープラン及び制度の目的等を踏まえ、土地利用計画制度の運用についての基本的視点を以下のとおり定め、今後の制度運用の基本原則とします。

なお、第 2 章及び本章の(1)で見てきたとおり、今後の都市づくりにおいては、市街地の量的拡大ではなく、既存の市街地の再生・活用による質の向上が重要となっていることから、とくに重視すべき視点として から を設定しました。

- 基本的事項 -

都市計画マスタープランの実現を支える視点

都市づくりの総合性・一体性を確保するために、都市計画マスタープランで示す基本方針を十分に踏まえて運用します。

地下鉄などの都市基盤の整備状況と対応を図る視点

地下鉄や道路などの都市基盤の整備状況を踏まえて運用することにより、合理的な土地利用を誘導します。

土地利用の需要や実態とのバランスを確保する視点

土地利用の需要や実態とのバランスを見極め、適正かつ効果的な土地利用のルールとなるよう設定します。

- 今日的に特に配慮が求められる事項 -

良好な街並みを誘導する視点

質の高い都市形成に向けた重点的なテーマとして、良好な街並みの誘導を重視します。

市民生活の質的向上を幅広く支える視点

市民生活の質を高める機能や空間を、環境、住宅、教育など多様な観点を踏まえて誘導し、市街地の魅力を高めます。

民間の活力や創意工夫

市民・企業の活力や創意工夫が十分に生かされるよう、土地利用の目標やルールをわかりやすく示し、良質な都市空間の形成を誘導します。

街区・地区単位でのまちづくりを誘導する視点

個別の事業や建築物が街区や地区全体の質の向上に寄与するものとなるよう、広がりをもった視点で機能や空間を誘導します。

きめ細かなルールづくりを支える視点

より良好な市街地環境の形成に向け、用途地域などの基本的土地利用ルールに加え、地区計画をはじめとするきめ細かな誘導手法を適切に活用します。

変更理由

「基本的視点として、「環境」や「自然」の視点を加えるべき（パブリックコメント）」

「特に重視すべき視点」の「市民生活の質的向上を幅広く支える視点」のなかで、環境など多様な観点を踏まえることを明記

土地利用計画制度の運用方針

マスタープランに示す住宅地の区分に対応した居住密度の分布が図られていることから、今後、この均衡を保ちつつ、各区分の土地利用の目標や動向・課題に応じて質の高い住宅市街地の形成を図ることが重要です。

そのため、用途地域等の根幹的な土地利用ルールを基本的に維持しながら、質の高い空間づくりをきめ細かく進めるためのルールを適切に運用していく必要があります。

以上より、住宅市街地の土地利用計画制度について、以下の方針を定めます。

ア 基本事項：機能と密度の配置

< 高度利用住宅地 >

用途地域については、地区の特性に応じて中高層住居専用地域又は住居地域を定める現在の指定を維持することを基本とします。

また、容積率・建ぺい率に関しても、中密度の指定を基本に幹線道路の沿道や拠点周辺等については高密度の指定とする現状を基本的に維持します。

なお、都市基盤の整備の進展等により、適切な高度利用の誘導が必要となる区域については、用途地域の指定を適切に見直すことを検討します。

< 一般住宅地 >

用途地域については、地区の特性に応じて中高層住居専用地域又は住居地域を定める現在の指定を維持することを基本とします。

また、容積率・建ぺい率に関しても、中密度の指定を基本とする現状を基本的に維持します。なお、現に立地している建築物の規模（容積率）に比べて、指定されている容積率の最高限度が特に大きい区域については、中密度の範囲で現況に即した容積率への変更を検討します。

< 郊外住宅地 >

用途地域については、第1種低層住居専用地域を基本とする現在の指定を基本的に維持します。また、容積率については、近年の住宅規模の拡大傾向を踏まえ、容積率を小さい数値で指定している区域についてこれを緩和することを検討します。ただし、戸建住宅を主体とする低層住宅地の住環境を保護する観点から、共同住宅などの容積率については現状を維持することを基本とします。

なお、建ぺい率に関しては、住宅規模の実態や、敷地内に適切なオープンスペース（緑化、堆雪等のための空地）を確保する必要性を踏まえ、現状を維持することを基本とします。

土地利用計画制度の運用方針

マスタープランに示す住宅地の区分に対応した居住密度の分布が図られていることから、今後、この均衡を保ちつつ、各区分の土地利用の目標や動向・課題に応じて質の高い住宅市街地の形成を図ることが重要です。

そのため、用途地域等の根幹的な土地利用ルールを基本的に維持しながら、質の高い空間づくりをきめ細かく進めるためのルールを適切に運用していく必要があります。

以上より、住宅市街地の土地利用計画制度について、以下の方針を定めます。

ア 基本事項：機能と密度の配置

< 高度利用住宅地 >

用途地域については、地区の特性に応じて中高層住居専用地域又は住居地域を定める現在の指定を維持することを基本とします。

また、容積率・建ぺい率に関しても、中密度の指定を基本に幹線道路の沿道や拠点周辺等については高密度の指定とする現状を基本的に維持します。

なお、都市基盤の整備の進展等により、適切な高度利用の誘導が必要となる区域については、用途地域の指定を適切に見直すことを検討します。

< 一般住宅地 >

用途地域については、地区の特性に応じて中高層住居専用地域又は住居地域を定める現在の指定を維持することを基本とします。

また、容積率・建ぺい率に関しても、中密度の指定を基本とする現状を基本的に維持します。なお、指定されている容積率の最高限度に対して現況の土地利用密度が相当程度小さく、今後もその現況を安定的に維持すべき地区については、地区計画を活用するなどによって容積率をきめ細かく指定することも検討します。

< 郊外住宅地 >

用途地域については、第1種低層住居専用地域を基本とする現在の指定を基本的に維持します。また、容積率については、近年の住宅規模の拡大傾向を踏まえ、容積率を小さい数値で指定している区域についてこれを緩和することを検討します。ただし、戸建住宅を主体とする低層住宅地の住環境を保護する観点から、戸建住宅と長屋以外の建築物については、この緩和は適用せず現状の容積率を維持することを基本とします。

なお、建ぺい率に関しては、住宅規模の実態や、敷地内に適切なオープンスペース（緑化、堆雪等のための空地）を確保する必要性を踏まえ、現状を維持することを基本とします。

変更理由

「容積率の強化については、小規模な戸建住宅に対して過度な制限強化となる場合も多いことから配慮が必要（内部検討）」

容積率の変更（強化）については、地区計画を活用するなどにより、きめ細かく検討していく

変更理由

「容積率の緩和については、戸建住宅等のみを対象とすることを明確化することが必要（内部検討）」

容積率の緩和は、戸建住宅・長屋のみを対象として措置することを明確化

イ 形態などの制限

< 高度利用住宅地、一般住宅地 >

秩序ある街並みの形成を下支えする観点から、土地利用条件に応じて建築物の高さに関する基本的なルールを適用することを検討します。

なお、周辺の市街地環境の改善に寄与する建築物に関しては、一定の条件のもとでこの基本ルールの緩和を可能とすることも検討します。

< 郊外住宅地 >

低層住宅地における日照の確保の観点から、建築物の高さに関するルール（北側斜線制限）の適用を今後も維持します。

また、敷地の細分化を防止し、敷地規模にゆとりのある良好な住環境を維持保全するため、土地利用の現況を踏まえて敷地規模の最低限度を設定することを検討します。

ウ 地域の課題に応じたきめ細かなルールづくり

個別的な課題を擁する地区については、地区計画の適用によって地区特性に応じた土地利用ルールを設定することを原則として、用途地域等の基本的なルールを柔軟に運用することを可能とします。

ただし、この場合、マスタープランなどを踏まえ、都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和を図ることを前提とします。

イ 形態などの制限

< 高度利用住宅地、一般住宅地 >

秩序ある街並みの形成を下支えする観点から、住宅市街地の区分などマスタープランに掲げる都市構造や、幹線道路の体系などを踏まえ、市街地の特性に応じて建築物の高さに関する基本的なルールを適用することを検討します。

なお、この基本ルールは、地域に開かれた広場の創出や十分な緑化などにより、周辺との調和を保ちつつ質の高い市街地形成が図られる場合などに限ってその緩和を可能にするものとします。

< 郊外住宅地 >

低層住宅地における日照の確保の観点から、建築物の高さに関するルール（北側斜線制限）の適用を今後も維持します。

また、容積率を緩和する区域については、これに伴う敷地の細分化を防止し、敷地規模にゆとりのある良好な住環境を維持保全するため、土地利用の現況を踏まえて敷地規模の最低限度を設定することを検討します。

ウ 地域の課題に応じた

個別的な課題を擁する地区については、地区計画の適用によって地区特性に応じた土地利用ルールを設定することを原則として、用途地域等の基本的なルールを柔軟に運用することを可能とします。

ただし、この場合、マスタープランなどを踏まえ、都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和を図ることを前提とします。

変更理由
「高さのルールを定めることには賛成だが、たとえ広場などを設けた場合でも、このルールを緩和すべきではない(パブリックコメント)」

高さに関する基本ルールを安易に緩和するものではないことを明確化

変更理由
「敷地面積の最低限度の設定は、容積率を緩和する区域のみに設定することが妥当(内部検討)」

敷地面積の最低限度については、容積率を60%から80%へ緩和する区域について、これに伴う敷地の細分化を防止する措置として、これら区域にのみ設定する

現況・動向・課題

工業等の見通し

安定成熟期へと移行し、産業構造も変化している今後は、集約的な工業地等を新たに大規模に展開する必要性は高くないものと考えられます。

個別的な土地利用転換の進展

古くからの工場等の撤退などにより、個別的に土地利用転換が進む動向が見られますが、これらの地区では工業系の土地利用を図ることを前提に比較的制限の緩やかな用途地域などが指定されており、今後、さまざまな機能の混在が進むことも予想されます。

土地利用計画制度の運用方針

工業地等の土地利用需要の増大に対応する必要は高くない状況ですが、集約的な工業地等については、今後も適切に土地利用計画制度を運用し、業務の利便の増進と周辺環境との調和を図る必要があります。

また、土地利用転換が進行する状況に対しては、きめ細かな土地利用ルールの設定によって、その転換を適切に誘導・担保することが必要です。

以上より、工業地等に関する土地利用計画制度の運用方針として以下を定めます。

ア 基本事項：機能と密度の配置

工業地等として集約的な土地利用を図る区域は、その土地利用の目標や現況等を踏まえ、用途地域については、工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めるとともに、必要に応じて特別用途地区を定める現在の指定を基本的に維持します。

また、流通業務施設の集約的な立地を図る区域として、現状の流通業務地区の指定を今後も維持します。

容積率・建ぺい率に関しては、中密度の土地利用を図ることを原則とする現状の指定を基本的に維持します。

イ 土地利用転換の動向への適切な対応

個別的な土地利用の転換により用途の混在が進みつつある地区については、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つつ、既存の工場等と他の用途の適切な共存をきめ細かく段階的に誘導していくため、地区特性と土地利用転換の進展に応じて建築物の用途、規模、形態に関するルールを設定を検討します。

現況・動向・課題

工業等の見通し

安定成熟期へと移行し、産業構造も変化している今後は、集約的な工業地等を新たに大規模に展開する必要性は高くないものと考えられます。

個別的な土地利用転換の進展

古くからの工場等の撤退などにより、個別的に土地利用転換が進む動向が見られますが、これらの地区では工業系の土地利用を図ることを前提に比較的制限の緩やかな用途地域などが指定されており、今後、さまざまな機能の混在が進むことも予想されます。

土地利用計画制度の運用方針

工業地等の土地利用需要の増大に対応する必要は高くない状況ですが、集約的な工業地等については、今後も適切に土地利用計画制度を運用し、業務の利便の増進と周辺環境との調和を図る必要があります。

また、土地利用転換が進行する状況に対しては、きめ細かな土地利用ルールの設定によって、その転換を適切に誘導・担保することが必要です。

以上より、工業地等に関する土地利用計画制度の運用方針として以下を定めます。

ア 基本事項：機能と密度の配置

工業地等として集約的な土地利用を図る区域は、その土地利用の目標や現況等を踏まえ、用途地域については、工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めるとともに、必要に応じて特別用途地区を定める現在の指定を基本的に維持します。

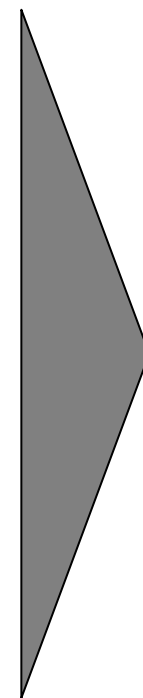
また、流通業務施設の集約的な立地を図る区域として、現状の流通業務地区の指定を今後も維持します。

容積率・建ぺい率に関しては、中密度の土地利用を図ることを原則とする現状の指定を基本的に維持します。

イ 土地利用転換の動向への適切な対応

個別的な土地利用の転換により用途の混在が進みつつある地区については、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つつ、既存の工場等と他の用途の適切な共存をきめ細かく段階的に誘導していくため、地区特性と土地利用転換の進展に応じて建築物の用途、規模、形態に関するルールを設定を検討します。

また、大規模跡地については、地区計画制度などを活用し、必要に応じた基盤の整備も含めて適切な土地利用転換が図られるよう誘導します。(追加)



変更理由
 「工場跡地の活用方策を検討すべき(パブリックコメント)」
 大規模跡地について、地区計画制度などを活用して適切に土地利用転換を誘導することを明記