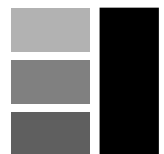


札幌市都市計画マスタープランを踏まえた 土地利用計画制度の運用方針



平成 18 年（2006 年）3 月
札幌市 市民まちづくり局 都市計画部
（平成 19 年（2007 年）11 月 一部改正）



1	目的と位置付け	2
	(1) 目的	
	(2) 位置付け	
2	これまでの土地利用計画制度の運用	4
3	土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点	6
	(1) 札幌市都市計画マスタープランの策定	
	(2) 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点	
4	土地利用計画制度の運用方針	11
	(1) 都心の再生・再構築の促進を支えるための運用方針	
	(2) 多中心核都市構造の充実・強化を支えるための運用方針	
	(3) 住宅市街地の区分に対応し、多様で質の高い居住環境を支えるための運用方針	
	(4) 工業地・流通業務地等の維持又は段階的な土地利用転換を支えるための運用方針	
	(5) 幹線道路沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針	
	(6) 良好な景観形成とみどりの充実を支えるための運用方針	
5	土地利用計画制度のより効果的な運用に向けて	44
	(1) 用途地域等の機動的な見直し	
	(2) 住民主体の地区計画等の積極的推進	
	(3) 制度の効果的運用を支える方策の充実(今後の検討課題)	
	参考図	47
	(1) 住宅市街地の区分	
	(2) 平地系市街地と山地・丘陵系市街地の区分	

1 目的と位置付け

(1) 目的

本市では、都市づくりの全市的な指針として札幌市都市計画マスタープラン(以下「マスタープラン」という。)を策定し、このマスタープランに即して都市づくりの諸施策を展開しています。

土地利用計画制度は、都市づくりの諸施策のうち都市計画法に基づく制度のひとつであり、土地の利用に関するルールを定め、個別の建築行為などを規制・誘導することによって都市づくりの目標の実現を図るものです。

そして、この土地利用計画制度には、市街化区域における土地利用規制の根幹をなす用途地域や、地域のきめ細かな土地利用ルールとして定める地区計画など多様な種類があります。

計画的な都市づくりを進めていく上では、マスタープランを踏まえてこれらの土地利用計画制度をいかに運用していくのか、その基本的考え方を明確にして適切な制度運用を図ることが求められます。

また、行政はもとより市民や事業者等の協働による都市づくりが一層求められる今日、マスタープランの理念や目標等とあわせて、土地利用計画制度の運用に関する考え方についても、都市づくりに関わる各主体が共有していることが重要です。

以上の認識のもと、この方針は以下を目的として策定します。

札幌市都市計画マスタープランを踏まえて土地利用計画制度をいかに運用していくべきか、その基本的考え方を明確にし、制度の適切な運用を図ります。

土地利用計画制度の運用に関する考え方を、市民、事業者、行政など都市づくりに関わる各主体で共有し、地区計画の決定をはじめとするきめ細かな取り組みを推進する一助とします。



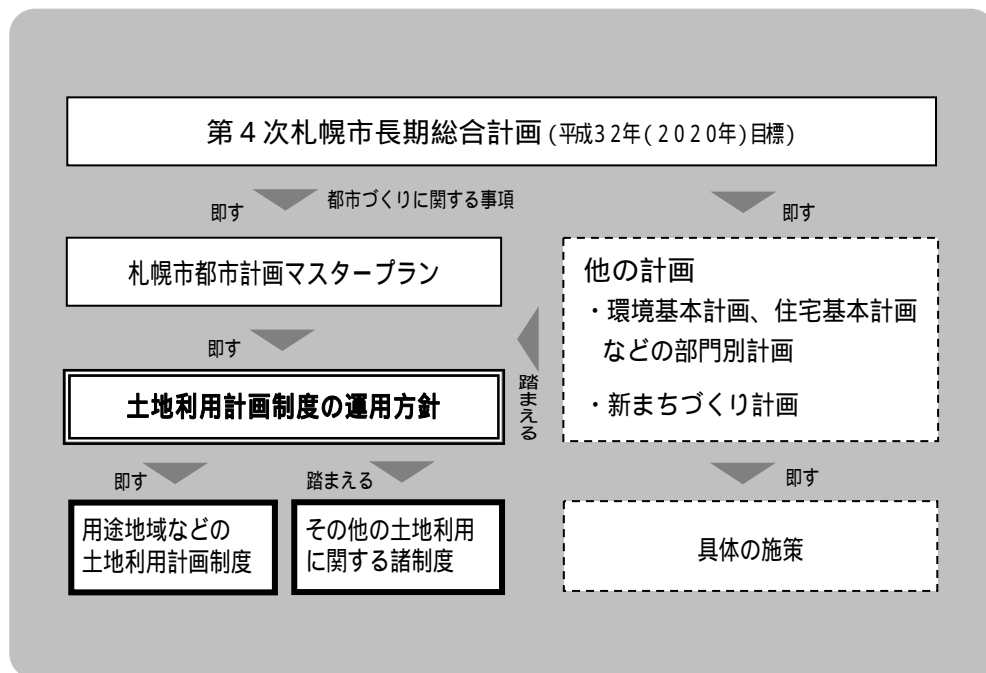
(2) 位置付け

この方針は、札幌市長期総合計画やマスタープランに即すとともに、各種計画との整合を図りつつ、具体の土地利用計画制度の運用の考え方を示すものであり、今後、用途地域をはじめとする土地利用計画制度については、マスタープランに加えてこの方針にも基づいて運用していきます。

なお、この方針は、市街化区域内の土地利用をその対象としており、具体的には用途地域などの地域地区や地区計画等の運用にあたって即すべき考え方を整理したものです。

また、都市計画法に規定される土地利用計画制度以外の土地利用に関する諸制度の運用や、その他都市づくりに関する様々な取り組みについても、この方針を踏まえるものとします。

- 上位計画などとの関係 -



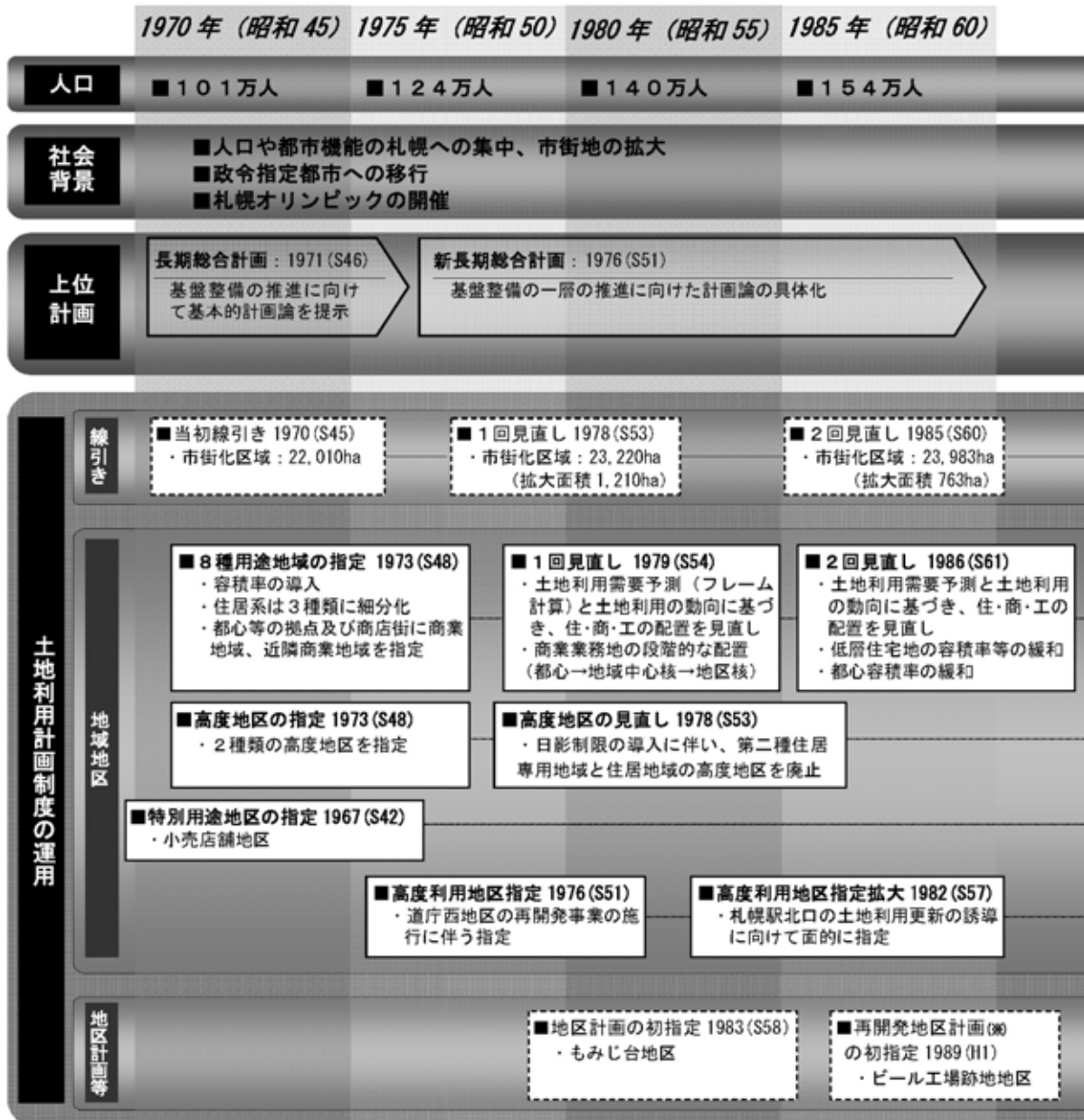
2 これまでの土地利用計画制度の運用

2 これまでの土地利用計画制度の運用

土地利用計画制度の運用方針を定めるにあたり、まず、これまでの制度運用について整理しておきます。

ここでは、今日の都市計画制度の運用の変遷という観点から、本市が政令指定都市に移行して以降の上位計画と土地利用計画制度の運用について整理しました。

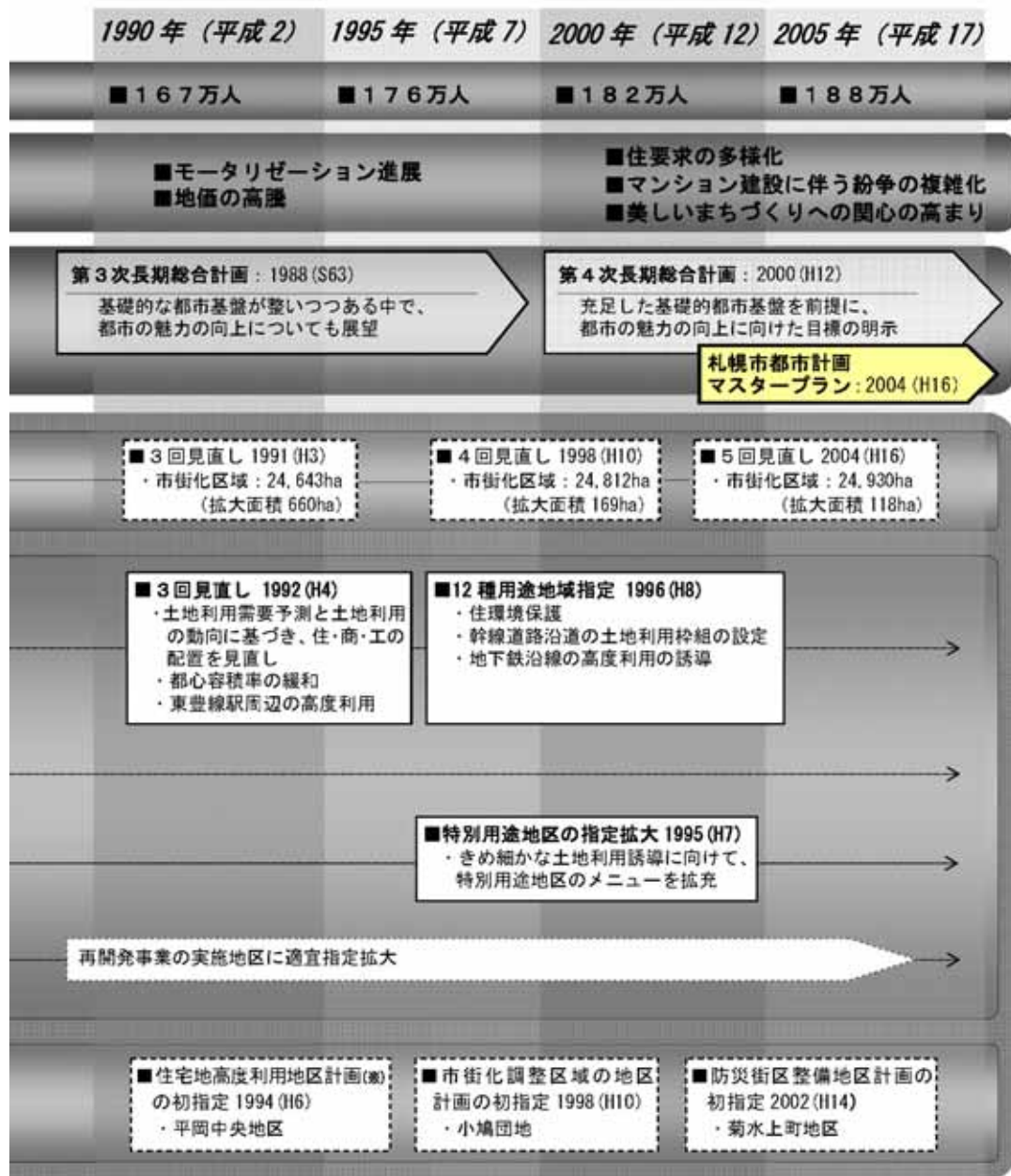
下表のように、本市では、昭和48年に初めて新たな都市計画制度のもとでの8種類の用途地域を指定して以降、昭和54年、昭和61年、平成4年に見直しを行い、さらに、平成8年には、法改正によって用途地域の種類が12種類に細分化されたことを受けて全市的な指定替えを実施しました。





これまでの都市づくりでは、人口や産業の集中に適切に対応することが強く求められ、用途地域についても、拡大する需要に対する適切な量的対応を図ることが中心課題となってきました。

また、昭和 58 年からは、きめ細かな土地利用のルールである地区計画制度の運用を積極的に進めてきましたが、この対応も、新たな市街地の整備・拡大に伴う適用が主体となってきたものです。



(※)「再開発地区計画」と「住宅地高度利用地区計画」は、平成14年の都市計画法の改正で「地区計画(再開発等促進区を定めるもの)」に統合

3 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点

3 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点

(1) 札幌市都市計画マスタープランの策定

これまで、人口や産業の集中に対応して都市基盤や市街地の整備拡大を進めてきましたが、今日では、人口の増加が緩やかになるとともに、少子高齢化のさらなる進展や人々のライフスタイルの多様化など、都市を取り巻く状況が大きく変化しています。

そこで本市では、平成 16 年 3 月に都市づくりの新たな指針として札幌市都市計画マスタープランを策定しました。

このマスタープランでは、今後は、新たな市街地の整備に軸足を置いた拡大型の都市づくりではなく、既存の市街地を再生・活用しながら都市の魅力と活力を高め、市民生活の質の向上を支えることに都市づくりの基本方向を転換すべきとの認識のもと、「持続可能なコンパクト・シティへの再構築をともに進めよう」を理念として掲げ、都市づくりの方針を整理しています。

札幌市都市計画マスタープランの概要 [目標年次：2020年(平成32年) 将来人口205~210万人]

目的と位置付け

目的

- ・都市づくりの総合性・一体性の確保
- ・協働による都市づくりの推進

位置付け

- ・都市計画法第 18 条の 2 の規定により定める
- ・第 4 次札幌市長期総合計画を受け、都市づくりの全市的指針として定める

都市づくりの理念

持続可能なコンパクト・シティへの再構築をともに進めよう

この「持続可能なコンパクト・シティ」とは、下記ア、イの 2 つの視点から説明されるものです。

今後重視すべき観点

成熟社会を支える都市づくり

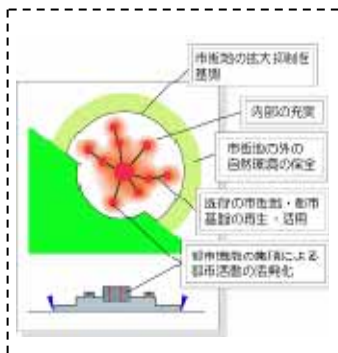
効率的な維持・管理が可能な都市づくり

環境と共生する都市づくり

地域コミュニティの活力を高める都市づくり

ア 都市全体の視点から

既存の市街地、都市基盤の再生・活用と市街地の外の自然環境の保全



イ 身近な地域の視点から

居住機能を中心とした、身近な範囲での多様な機能のまとまり





都市づくりの原則

都市づくりの理念をより鮮明化するとともに、具体的取り組みを進める上で、よって立つべき共通の価値観を明確化するものとして「都市づくりの原則」を以下のとおり決めました。

目標系

原則1：一人ひとりの暮らしの質の向上を支えます

原則2：自然と共生し北の風土特性を尊重します

原則3：多くの人が集まる場を大切にします

進め方系

原則4：既存資源を上手に再生・活用します

原則5：施策の重点化・総合化と協働を重視します

都市づくりの基本目標

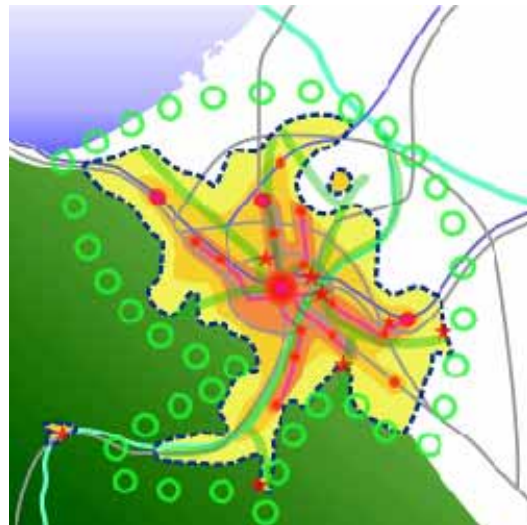
前述の「理念」「原則」を踏まえた今後の都市づくりは、地域の特性を踏まえたきめ細かな視点が求められる一方で、個々の取り組み相互の連携や、都市全体の魅力と活力の向上へつなげていく視点も求められることから、基本目標を以下2つの視点から定めております。

a：全市的な都市構造の維持・強化

外延的拡大の抑制を基調とした市街地内に、拠点を効果的に配置

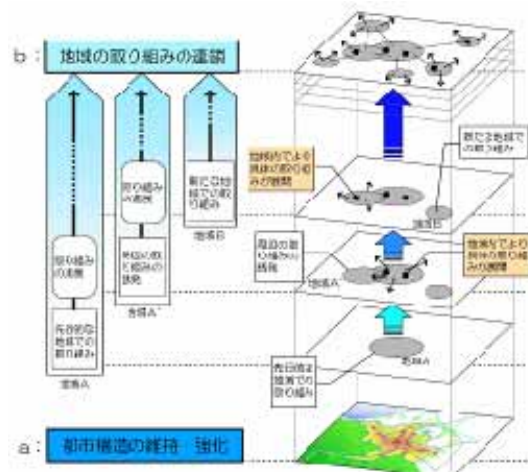
市街地内外のオープンスペース・ネットワークの形成

拠点の機能向上を支え、快適さなどにも配慮した交通体系を確立



b：地域の取り組みの連鎖

地域特性に応じたきめ細かな取り組みの連鎖で、都市全体の質を向上



3 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点

部門別の取り組みの方針

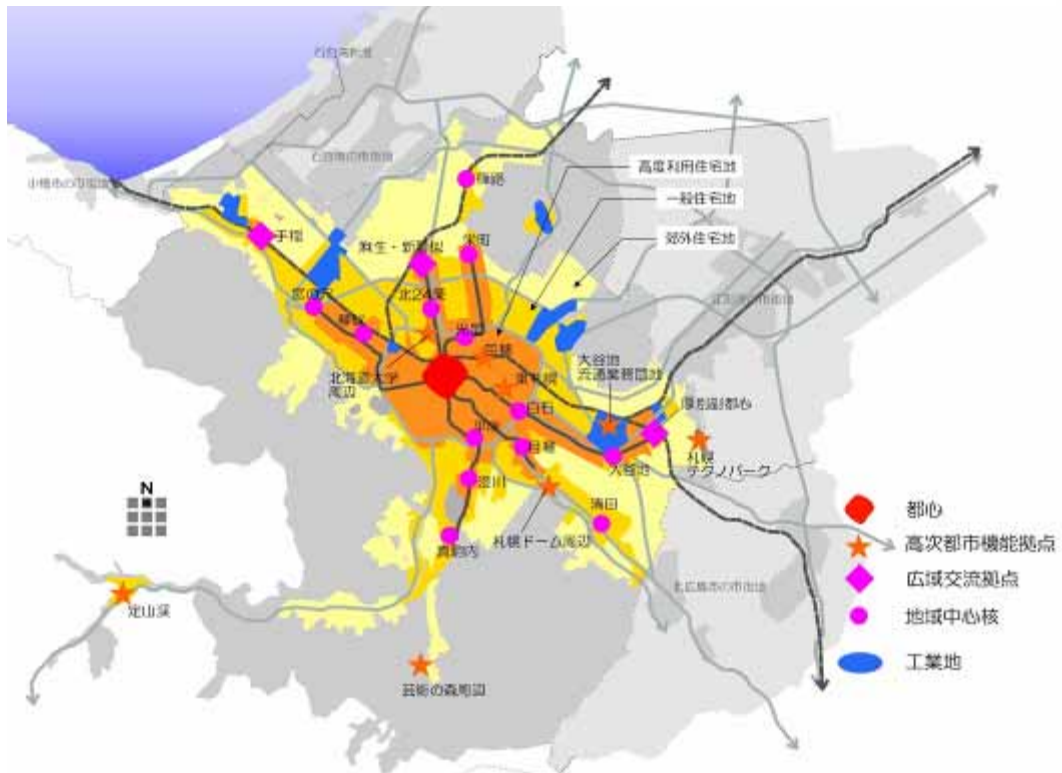
都市づくりの基本目標の実現に向け、都市づくりを進める上での基本的な分野である「土地利用」「交通」「緑」「その他の都市施設」のそれぞれについて取り組みの方針を整理しております。

土 地 利 用	交 通	み ど り	その他の都市施設
(1)基本方向 (2)市街地の範囲 (3)市街地の土地利用 住宅市街地 工業地・流通業務地 幹線道路等の沿道 (4)市街地の外の土地利用	(1)基本方向 (2)総合的な交通ネットワークの確立 公共交通ネットワーク 道路ネットワーク 広域的な交通ネットワーク (3)地域特性に応じた交通体系の構築	(1)基本方向 (2)みどりの配置 (3)みどりの質的充実	(1)河川 (2)上水道 (3)下水道 (4)廃棄物処理施設

市街地の土地利用に関する基本方針

大量公共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みを定めます。

土地利用の基本枠組みを維持しながら、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。





都市づくりの力点

今後の都市づくりにおいて、とくに総合的な取り組みが求められる課題を「都市づくりの力点」として、以下のとおり定めました。

1 都心の再生・再構築

個別開発の統合・連鎖による都心の骨格軸と結節点の明確化
交通環境の適正化と公共空間の活用、再生
魅力的で快適な空間のネットワーク化

4 市街地の外の自然環境の保全と活用

良好な自然環境の維持・保全・創出
市街地の外ならではの特質を生かす土地利用の検討

2 多中心核都市構造の充実・強化

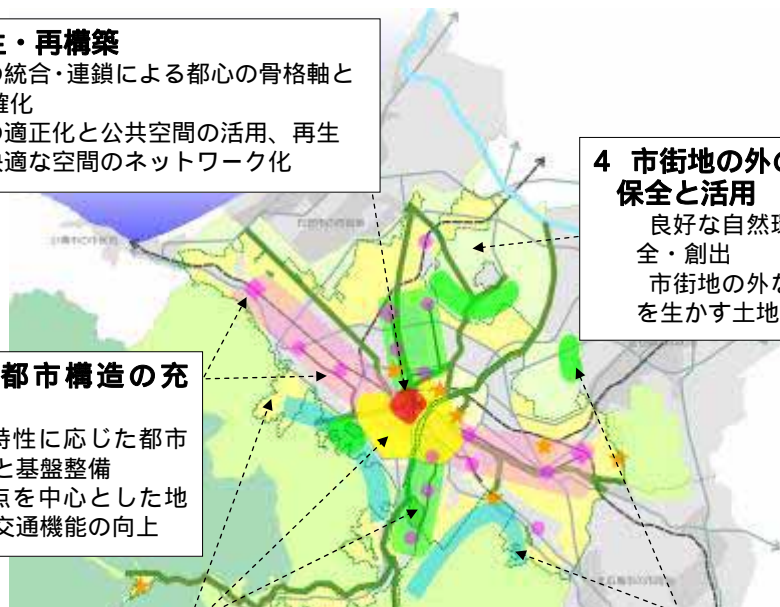
各拠点の特性に応じた都市開発の誘導と基盤整備
主要な拠点を中心とした地域単位での交通機能の向上

3 多様な住まい方を支える質の高い居住環境の実現

都心周辺部、地下鉄沿線などにおける居住の誘導
住要求の変化を踏まえた郊外住宅地の質の維持・向上

5 オープンスペース・ネットワークの充実・強化

骨格的なオープンスペース・ネットワークの強化
きめ細かなオープンスペース・ネットワークの充実



取り組みを支えるしくみ

今後の都市づくりにおける具体的な取り組みに際しては、そこで暮らす市民をはじめ、企業や行政など都市の構成員が相互に役割と責任を担い合うことが求められます。

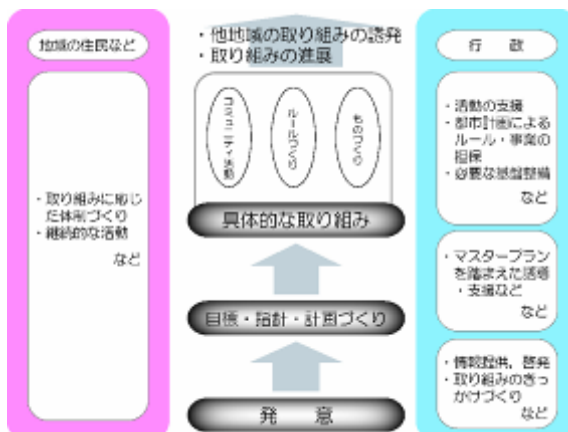
そこで、取り組みを支えるしくみに関する基本方向を「都市づくりの取り組みにおける『協働』のしくみの充実」として、以下3つの基本方針を定めました。

基本方針

取り組みの内容に応じた多様な「協働」

都市づくりにかかわる情報の共有

都市計画制度の運用における分かりやすさと透明性の確保



(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あたっ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)で見えてきたとおり、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。



4 土地利用計画制度の運用方針

前章までで整理してきたとおり、安定成熟期におけるこれからの都市づくりでは、拡大する需要への量的対応の観点から土地利用計画の骨格を大きく組み替えることが求められる状況にはなく、今後は、都市づくりの個々のテーマに応じて土地利用計画制度を適切に運用することが一層重要になっています。

そこで、マスタープラン（「都市づくりの力点」や「土地利用に関する方針」など）と前章の基本的視点を踏まえ、土地利用計画制度の運用方針を以下のテーマごとに整理します。

- (1) 都心の再生・再構築の促進を支えるための運用方針
- (2) 多中心核都市構造の充実・強化を支えるための運用方針
- (3) 住宅市街地の区分に対応し、多様で質の高い居住環境を支えるための運用方針
- (4) 工業地等の維持又は段階的用途転換を支えるための運用方針
- (5) 幹線道路沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針
- (6) 良好な景観形成とみどりの充実を支えるための運用方針

（１）都心の再生・再構築の促進を支えるための運用方針

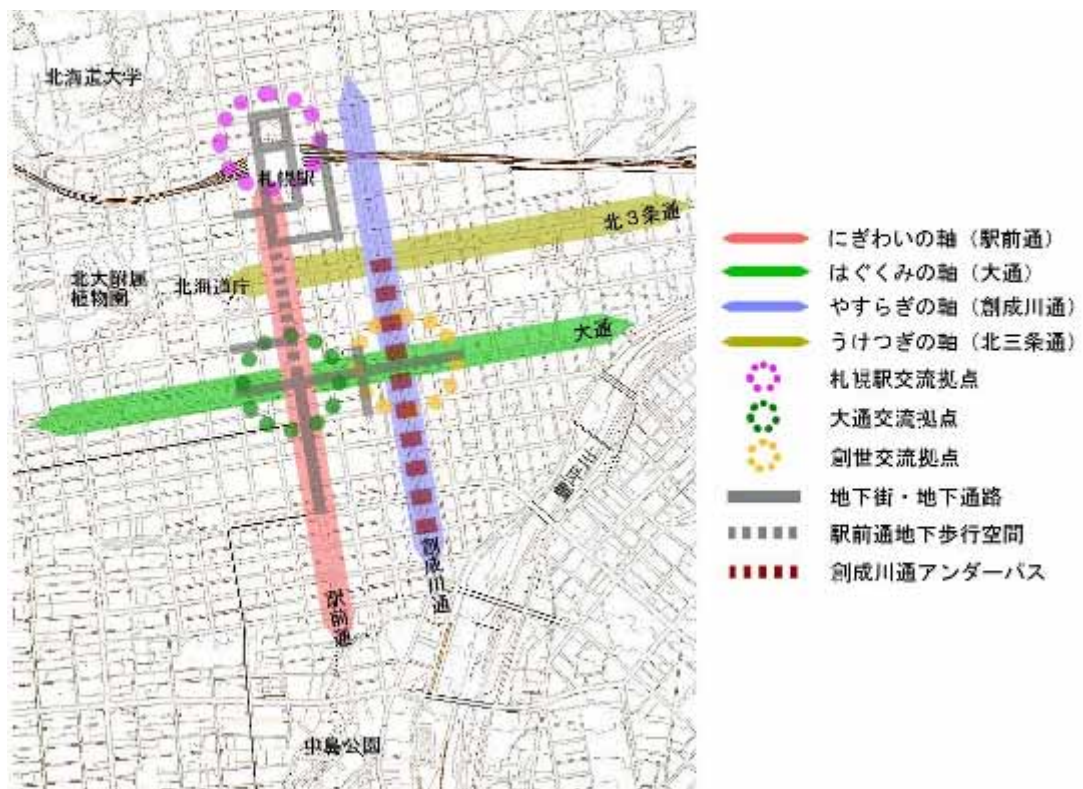
マスタープランでの考え方

マスタープランでは、都心を多中心核都市構造のもっとも中心的な拠点と位置づけ、その再生・再構築に取り組むことを都市づくりの力点のひとつとして設定しており、とくに、土地利用に関しては、以下の方向を示しています。

《高次な都市機能の集積》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してきた機能に加え、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。

《骨格軸等の魅力向上》駅前通や大通など主要な通りや結節点を、より魅力ある空間として育成するために、個別に展開される都市開発を効果的に誘導する。

《都心居住の場の形成》地区特性を踏まえつつ、都心の魅力を身近に享受できる、質の高い居住の場の形成を図る。



都心の骨格構造



現況・動向・課題

多様な機能の立地

札幌創建の当初から中心的拠点としての機能を果たしてきた都心には、すでに多様な機能の立地がみられます。

この機能の立地状況には、都心の各地区で特徴があり、創成川の西側には行政、商業業務などの機能が集積し、一方の東側では、居住機能を含めて多様な機能が立地しているとともに、比較的低利用の現況にある地区もあります。

また、都心の中核部などには、容積率制度の導入（昭和48年）以前に建築された建築物が数多く立地しており、今後、これらの建て替えなどの動きが予想されます。

骨格軸等におけるまちづくりの動き

現在、都心の骨格軸のひとつである駅前通と創成川通において、地下歩行空間の整備やアンダーパスの連続化に向けた取り組みがそれぞれ進められており、沿道等においてこれらの事業との連携を視野に入れながらまちづくりを検討する動きがあります。

居住機能の立地動向

近年の地価の下落傾向を背景に、都心部でのマンションの立地動向が高まりを見せており、特に創成川の東側ではその傾向が強くなっています。

土地利用計画制度の運用方針

これまでの用途地域等の運用の結果、都心にはすでに相当程度の機能の集積が図られており、今後も土地利用需要の大幅な拡大が見込まれないなかでは、用途地域等の骨格の大幅な変更（制限の緩和）は不要と考えられます。

しかしながら、本市のもっとも中心的な拠点である都心の魅力を一層高めていくためには、個別の建築物の建て替え等を適切に誘導し、より質の高い空間づくりを誘導・担保することが求められ、そのためには、骨格的な基盤の整備や地区別のまちづくりの動きに対応しながら、土地利用計画制度を適切に運用していくことが重要です。

以上より、都心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

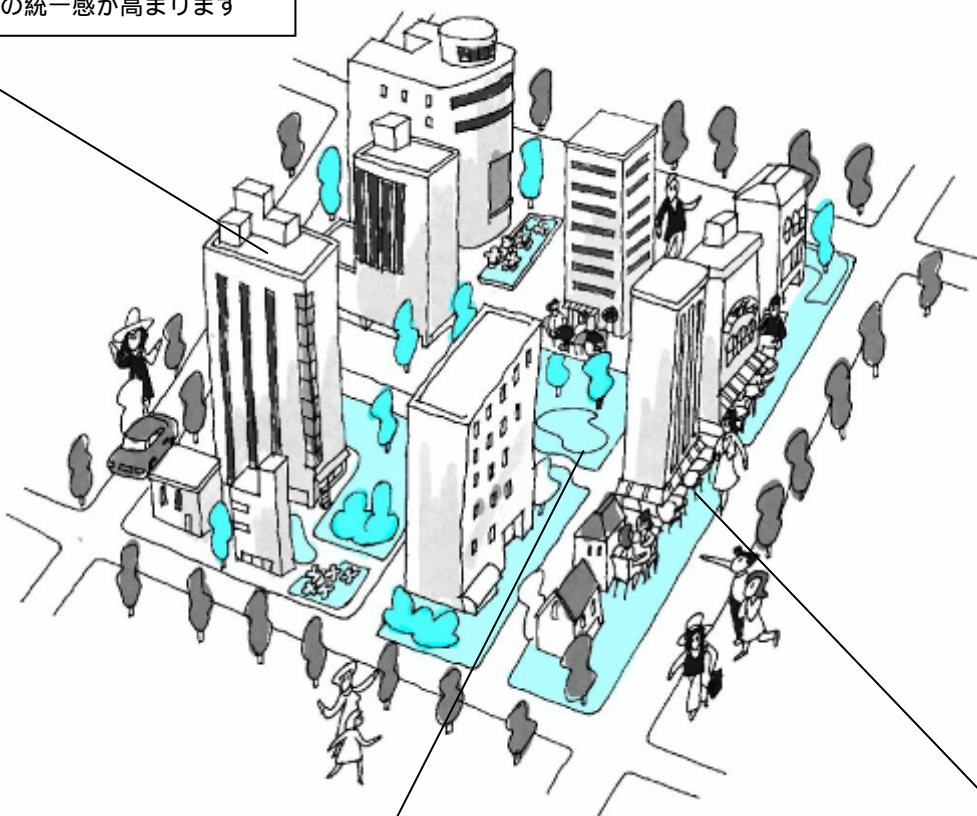
用途地域については、商業地域又は近隣商業地域を土地利用状況等に即して定めている現在の指定を、今後も維持することを基本とします。

また、容積率・建ぺい率に関しても、現状の指定を基本的に維持します。

なお、創成川の東側については、指定している容積率に対して低利用の状況にある地区も見られる一方で、居住機能の立地動向は活発であることから、この動向を適切に誘導・調整して質の高い複合市街地の形成を段階的に進めていくことが重要となります。そのため、街区内での連続した空地の確保や街並みの統一を図るためのルールをあらかじめ設定し、これに即した建築物について容積率などの制限を緩和することを検討します。

- 創成川の東側での取り組みイメージ -

建物の高さのルールを定めると、街並みの統一感が高まります



みんながくつろげる小さな広場が確保されると、街区に表情が出せます。

低層部に店舗等が入った建物も、道路から後退していれば、歩行者空間が豊かで楽しくなります。



イ 骨格軸等における建て替え更新の適切な誘導

新たな都市基盤の整備等とあわせて沿道の建築物の建て替え等を誘導・調整し、骨格軸をより魅力ある空間として整備・育成していくため、建築物の用途、形態、規模などに関する目標を明確化し、制限の緩和を含めて土地利用計画制度を効果的に活用して目標の実現を担保します。

ウ 都心の活性化やにぎわいの創出に寄与する機能の維持・導入

都心における居住機能については、多様な都市サービス機能を身近に享受できる暮らしの場が提供される点でその導入が望まれますが、一方で、ひろく市民全体、ひいては来街者もが魅力を感じる場として都心の再生・再構築を図る上では、高次な都市機能の集積やにぎわいの創出を重視していく必要もあります。

そのため、主要な骨格軸などについては、空間像のあり方について明確にしながら、これに即して居住機能の立地を整序するルールを適用し、都心の活性化やにぎわいの創出に寄与する機能の誘導をすすめます。

なお、居住機能については、市街地における居住密度の分布の現況が、目指すべき住宅市街地の基本区分とおおむね均衡が図られていることから、今後も局所的な集中を積極的に誘導する必要はないものと言えます。そのため、現状においてすでに一定程度の居住機能の立地動向が見られる都心部においては、容積率等の緩和は居住機能の導入を目的としては行わないことを基本とします。

エ きめ細かなまちづくりへの対応と質の高い空間づくり

地区別のまちづくりの動きに対応しながら、制限の緩和を含めて土地利用計画制度を機動的かつ効果的に運用し、質の高い空間づくりを誘導・担保します。

各種緩和制度の運用にあたっては、敷地の統合やオープンスペースの確保はもとより、効果的な緑の創出、市民や来街者の活動・交流を支える場の確保、子育て支援施設など来街者のニーズを支える機能の導入など、まちづくりの目標に即した機能を幅広く導入することを重視します。

4 土地利用計画制度の運用方針（都心）

都心における用途地域等の指定標準

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
原則的な指定	商業地域	400%	80%
特に都市機能の高度な集積を図るべき区域のうち、道路等の都市基盤が高い水準で整備されている区域への指定	商業地域	600% 700% 800%	80%
商業業務機能と居住機能が複合した市街地の形成を図る区域への指定	近隣商業地域	300%	80%

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

商業業務の利便増進を目的として商業地域又は近隣商業地域を指定する区域のうち、併せて住宅や文教施設の環境保護を図る区域への指定	第二種小売店舗地区
--	-----------

(2) 高度地区

用途地域による指定容積率が400%を超える区域への指定	指定なし
” 400%の区域への指定	60m高度地区
” 300%の区域への指定	45m高度地区
” 200%の区域への指定	33m高度地区

(3) 防火地域及び準防火地域

ア 用途地域による指定容積率が400%を超える区域への指定	防火地域
イ 高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記アと同等の土地利用が見込まれる区域への指定	
ウ 指定容積率が300%～400%の区域への指定	準防火地域
エ 高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記ウと同等の土地利用が見込まれる区域への指定	

現況・動向・課題

拠点における機能の立地

これまでの基盤整備や土地利用計画制度の運用の結果、各拠点では、それぞれの特性に応じて多様な機能の立地が見られます。

地域のまちづくりの動き

土地利用転換の動向がみられる拠点などでは、地域住民の主体的な参加のもとで今後のまちづくりについて検討する動きもあります。

土地利用計画制度の運用方針

すでにそれぞれの拠点で一定程度の機能の立地が見られることから、機能の集積をこれまで以上の密度で誘導する目的で用途地域などの骨格を大幅に変更（緩和）する必要性はないものと考えられます。

一方で、大規模な跡地開発など今後の土地利用転換の動向や地域のまちづくりの進展に対応し、拠点を特徴付ける機能の効果的な導入や多くの人が訪れる場所にふさわしい質の高い空間づくりを積極的に図っていく必要があります。

以上より、拠点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

用途地域については、商業地域又は近隣商業地域を土地利用状況等に即して定めている現在の指定を、今後も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、現状の指定を基本的に維持します。

なお、拠点機能の向上を支える大規模な施設等の立地が進展しつつある高次都市機能拠点については、周辺の土地利用状況との調和に配慮しながら、機能立地の動向にあわせて適切な用途地域（その種類と容積率）の指定を検討します。

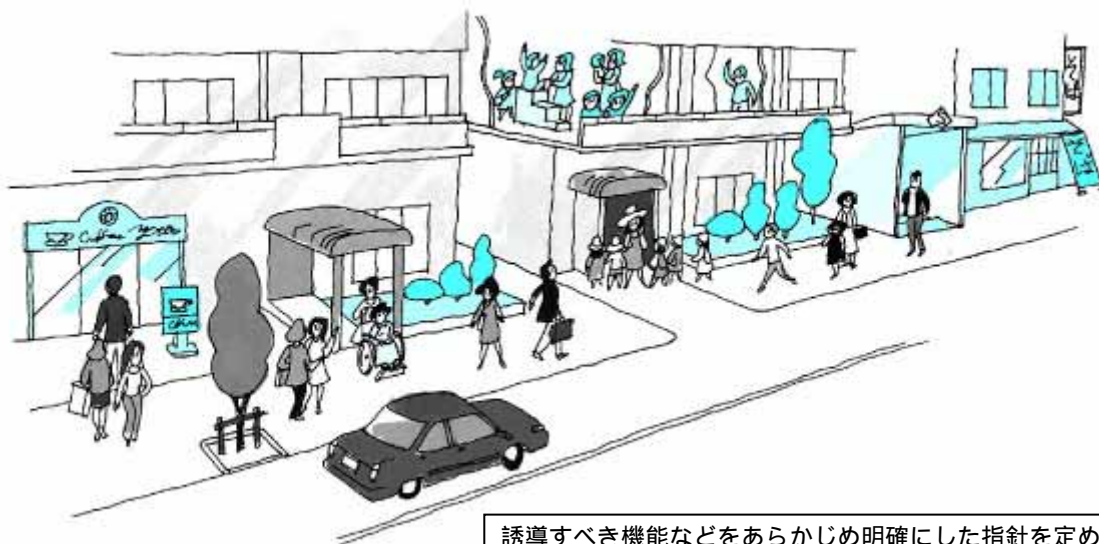
イ 地域のまちづくりの進展にあわせた土地利用計画制度の運用

拠点の特性に応じた魅力ある空間を形成していくため、地域のまちづくり指針を定め、これに即した都市開発の誘導や基盤整備を実施することが求められます。

そのため、土地利用計画制度については、まちづくりの進展にあわせて、制限の緩和を含めた機動的かつ効果的な活用を図ります。この際、まちづくりの目標の実現を支える観点から、導入すべき機能や公共空間を幅広くとらえ、適切に誘導します。



- 拠点での取り組みイメージ -



誘導すべき機能などをあらかじめ明確にした指針を定め、個別の都市開発を誘導することで、地域に根ざした個性ある拠点が育成されます。

4 土地利用計画制度の運用方針（拠点）

拠点における用途地域等の指定標準

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
主要な拠点 1 への原則的な指定	近隣商業地域	200% ² 300%	80%
主要な拠点のうち、特に都市機能の高度な集積が図られている区域への指定	商業地域	400%	80%
主要な拠点のうち、特に都市機能の高度な集積が図られており、かつ、道路等の都市基盤が特に高い水準で整備されている区域への指定	商業地域	600%	80%
主要な拠点以外の都市高速鉄道駅周辺で、道路、駅前広場などの都市基盤が高い水準で整備されている区域への指定	近隣商業地域	300%	80%

1 広域交流拠点及び地域中心核

2 新たに近隣商業地域（容積率 200%）を指定する場合は、特別用途地区（第二種又は第三種小売店舗地区）を併せて定める。

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

商業業務の利便増進を目的として商業地域又は近隣商業地域を指定する区域のうち、併せて住宅や文教施設の環境保護を図る区域への指定	第二種小売店舗地区
近隣商業地域のうち、小売店舗に係る業務の利便の増進と、住宅市街地の良好な環境の保護を図る区域への指定	第三種小売店舗地区



(2) 高度地区

(指定容積率)	(平地系市街地)	(山地・丘陵系市街地)
用途地域による指定容積率が 400%を超える区域への指定	指定なし	(対象区域なし)
用途地域による指定容積率が 400%の区域への指定	60m高度地区	45m高度地区
用途地域による指定容積率が 300%の区域への指定	45m高度地区 60m高度地区	33m高度地区
用途地域による指定容積率が 200%の区域への指定	33m高度地区 45m高度地区	27m高度地区

主要な拠点周辺のうち、道路整備の状況が良好であり、かつ、土地利用現況として低層住宅の立地の少ない区域について、当該区域周辺の高度地区の指定状況を勘案して指定

(3) 防火地域及び準防火地域

ア	指定容積率が 400%を超える区域への指定	防火地域
イ	指定容積率が 400%の区域のうち、交通結節点に位置し都市機能の相当の集積が見込まれる区域への指定	
ウ	高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記ア又はイと同等の土地利用が見込まれる区域への指定	
エ	指定容積率が 300%～400%の区域への指定	準防火地域
オ	指定建ぺい率が 80%の区域への指定(上記ア～ウに該当する区域を除く)	
カ	高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記エ又はオと同等の土地利用が見込まれる区域への指定	

（3）住宅市街地の区分に対応し、多様で質の高い居住環境を支えるための運用方針

マスタープランでの考え方

マスタープランでは、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、住宅市街地を高度利用住宅地、一般住宅地、郊外住宅地に区分し、各区分に応じた住環境の保護と利便性の確保を図ることとしています。

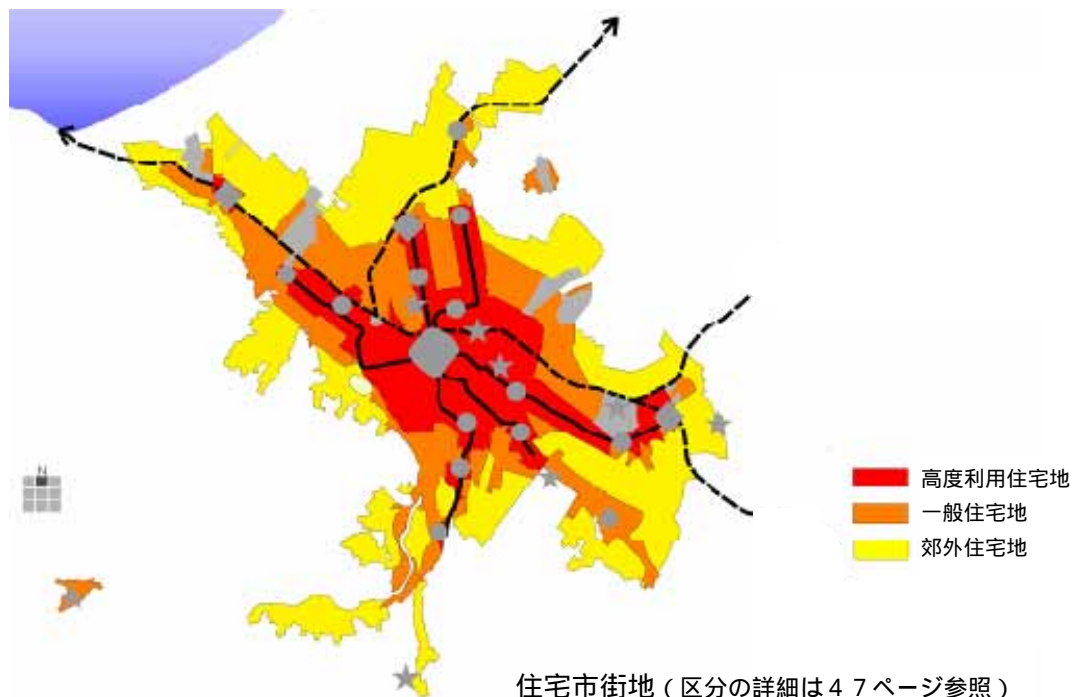
また、市民生活の質を高める上で、居住環境の向上はもっとも基本的な課題の一つであり、市民がそれぞれのライフスタイルに応じて住まい方の選択が可能となることが望まれるとの考え方から、多様で質の高い居住環境の実現を都市づくりの力点の一つに設定しています。

このうち、住宅地の各区分に関する土地利用の方針としては、以下を掲げています。

《高度利用住宅地》 高度利用住宅地においては、利便性が高く多様な都市サービス機能を享受できる、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》 一般住宅地においては、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に調和を保って立地する市街地の形成を目指す。

《郊外住宅地》 郊外住宅地においては、低層住宅の住環境の保護を図ることを基本に、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て立地する住宅市街地の形成を目指す。





居住密度の分布

市街地の各区域について居住密度を見てみると、おおむね住宅市街地の区分と対応した分布となっています。

高度利用住宅地で活発なマンションの建築

高度利用住宅地では、マンションの建築が活発に続き、居住密度は増加傾向を示しています。

また、マンションの建築に伴う近隣紛争が生じる事例も見られます。

一般住宅地の土地利用の状況

一般住宅地では、高度利用住宅地に比べて居住密度の増加傾向は小さく、安定した動向となっています。

また、指定されている容積率に対して現況の土地利用密度が相当程度小さい地区（容積率の充足率の低い地区）も見られます。

郊外住宅地の動向変化

郊外住宅地では、安定した住環境が維持・形成されてきましたが、古くから開けた住宅地などでは、居住者の高齢化や人口の減少傾向も見られ、今後は、住み替えなどによる所有権の移転や、これに伴う建て替えなどの動向が高まることも予想されます。

また、おおむね良好な住環境が保たれている一方で、狭小な宅地が連たんするなど、個別の課題を擁している地区も見られます。

さらに、ライフスタイルの多様化などを背景に、個々の住宅の規模が拡大傾向にあります。

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の枠組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、第一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。

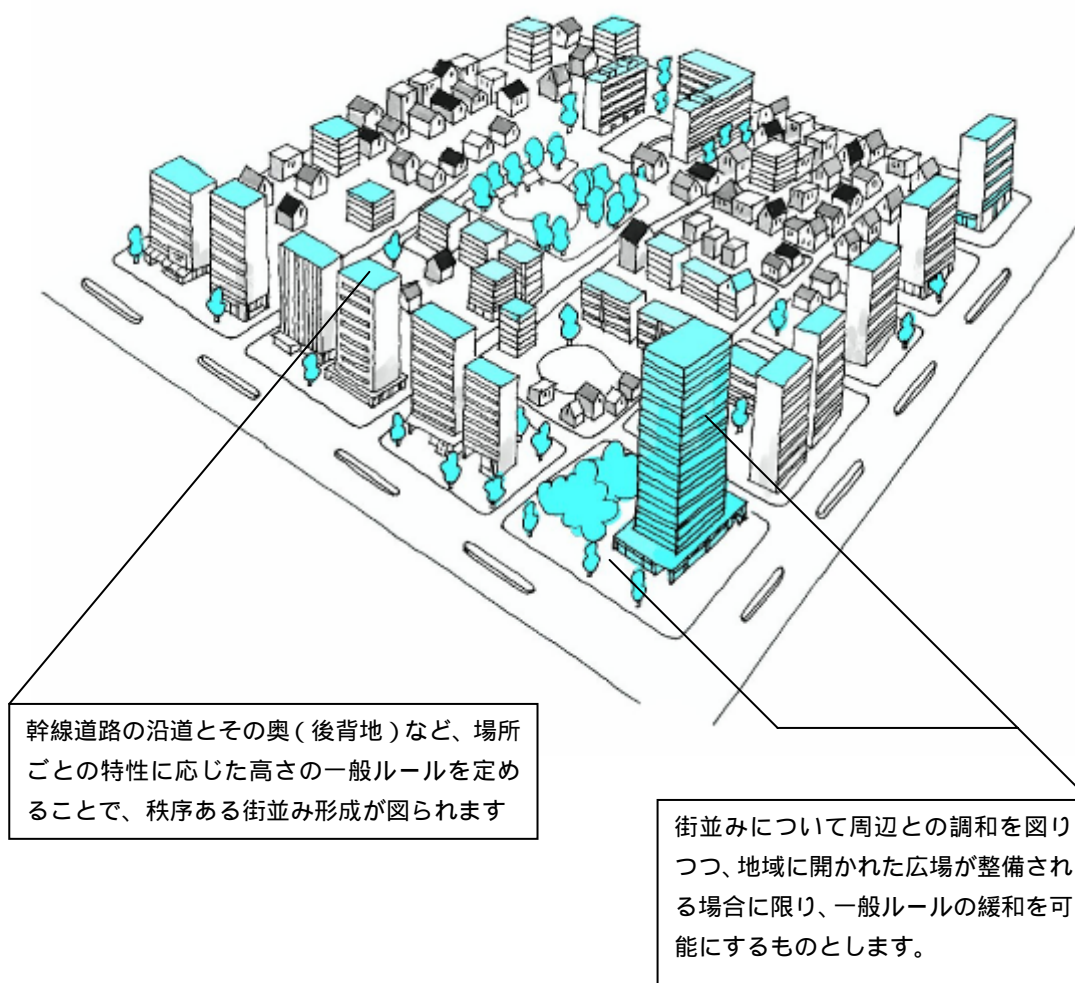
イ 形態などの制限

< 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。

- 高度利用住宅地・一般住宅地での取り組みイメージ -



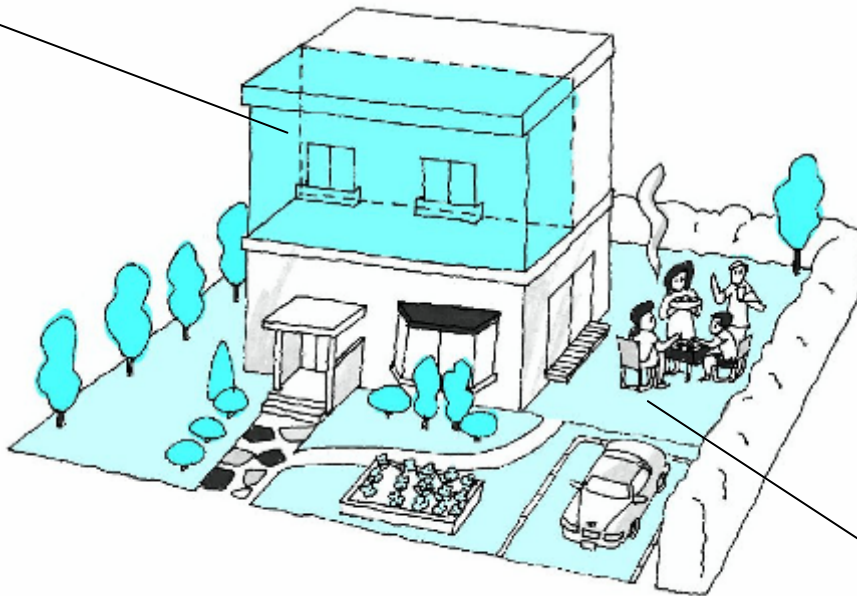
< 郊外住宅地 >

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面積の最低限度を設定することを検討します。

- 郊外住宅地での取り組みイメージ -

容積率の制限を緩和することで、建物の規模を今より大きくできます。



建ぺい率の限度を維持するとともに、敷地面積の最低限度を定めることで、緑化や堆雪のための空地を確保します。

ウ 地域の課題に応じたきめ細かなルールづくり

小規模で不整形な敷地が多いために建て替え更新が進みづらいなど、個別的な課題を抱える地区については、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にするものとします。

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。



住宅市街地における用途地域等の指定標準

高度利用住宅地（幹線道路沿道の場合は 38 ページ参照）

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
原則的な指定	第一種住居地域	200%	60%
良好な中高層住宅地の形成を図りつつ、中規模な店舗や事務所の立地を許容する区域への指定	第二種中高層住居専用地域	200%	60%
中高層住宅が計画的に立地する区域、又は中高層住宅と低層住宅が併存するなど住宅地としての専用性の高い区域への指定	第一種中高層住居専用地域	200%	60%

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

工業地域、準工業地域が指定されている区域のうち、住宅市街地としての環境保全を進める区域への指定	第一種職住共存地区
工業地域、準工業地域が指定されている区域のうち、工業施設の立地を許容しつつ市街地環境の秩序の維持を図る区域への指定	第二種職住共存地区

(2) 高度地区

(指定容積率)	(平地系市街地)	(山地・丘陵系市街地)
用途地域による指定容積率が 400%の区域への指定	60m高度地区	45m高度地区
用途地域による指定容積率が 300%の区域への指定	45m高度地区	33m高度地区
用途地域による指定容積率が 200%の区域への指定	33m高度地区	27m高度地区

（3）防火地域及び準防火地域

ア	指定容積率が 300% ~ 400% の区域への指定	準防火地域
イ	指定建蔽率が 80% の区域への指定	
ウ	高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記ア又はイと同等の土地利用が見込まれる区域への指定	



一般住宅地（幹線道路沿道の場合は 38 ページ参照）

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
原則的な指定	第二種中高層住居専用地域	200%	60%
中高層住宅が計画的に立地する区域、又は中高層住宅と低層住宅が併存するなど住宅地としての専用性の高い区域への指定	第一種中高層住居専用地域	200%	60%
一定規模の利便施設の立地を許容する区域への指定	第一種住居地域	200%	60%
都市高速鉄道の沿線等で、住居の環境を保護しつつ、周辺住民のための利便施設及び後背住宅地の環境を守るための緩衝機能を兼ねる施設の立地を図る区域への指定	第一種住居地域	200%	60%
低層住宅地としての専用性の高い区域への指定	第一種低層住居専用地域	80%	40%

新たに第一種低層住居専用地域を指定する場合は、建築物の高さの限度（10m）、外壁の後退距離（1m）、敷地面積の最低限度（165㎡）及び特別用途地区（戸建住環境保全地区）を併せて定める。

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

第一種低層住居専用地域を指定する区域のうち、戸建住宅地としての住環境を保全すべき区域への指定	戸建住環境保全地区
工業地域、準工業地域が指定されている区域のうち、住宅市街地としての環境保全を進める区域への指定	第一種職住共存地区
工業地域、準工業地域が指定されている区域のうち、工業施設の立地を許容しつつ市街地環境の秩序の維持を図る区域への指定	第二種職住共存地区

(2) 高度地区

(用途地域、指定容積率)	(平地系市街地)	(山地・丘陵系市街地)
商業地域(400%)	45m高度地区	(対象区域なし)
第一種住居地域(200%)	33m高度地区	27m高度地区
近隣商業地域(200%)	33m北側斜線高度地区	27m北側斜線高度地区
準工業地域(200%)		
工業地域(200%)		
第一種中高層住居専用地域(200%)	27m高度地区	24m高度地区
第二種中高層住居専用地域(200%)	27m北側斜線高度地区	24m北側斜線高度地区
第一種低層住居専用地域	北側斜線高度地区	

第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に南接する区域のうち、特に必要な区域に指定する。

郊外住宅地（幹線道路沿道の場合は38ページ参照）

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
原則的な指定	第一種低層住居 専用地域 1	80%	40%
低層住宅地内の主要な道路の沿道で、小規模な日用品販売店舗の立地を許容する必要がある区域への指定	第二種低層住居 専用地域 2	80%	50%
中高層住宅が計画的に立地する区域、又は中高層住宅と低層住宅が併存するなど住宅地としての専用性の高い区域への指定	第一種中高層住 居専用地域	200%	60%
一定規模の利便施設の立地を許容する区域への指定	第一種住居地域	200%	60%
都市高速鉄道の沿線等で、住居の環境を保護しつつ、周辺住民のための利便施設及び後背住宅地の環境を守るための緩衝機能を兼ねる施設の立地を図る区域への指定	第一種住居地域	200%	60%

1 新たに第一種低層住居専用地域を指定する場合は、建築物の高さの限度（10m）、外壁の後退距離（1m）、敷地規模の最低限度（165㎡）及び特別用途地区（戸建住環境保全地区）を併せて定める。

2 新たに第二種低層住居専用地域を指定する場合は、建築物の高さの限度（10m）及び外壁の後退距離（1m）を併せて定める。

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

第一種低層住居専用地域を指定する区域のうち、戸建住宅地としての住環境を保全すべき区域への指定	戸建住環境保全地区
--	-----------

(2) 高度地区

(用途地域、指定容積率)	(平地系市街地)	(山地・丘陵系市街地)
商業地域(400%)	45m高度地区	(対象区域なし)
第一種住居地域(200%)	33m高度地区	27m高度地区
近隣商業地域(200%)	33m北側斜線高度地区	27m北側斜線高度地区
準工業地域(200%)		
工業地域(200%)		
第一種中高層住居専用地域(200%)	27m高度地区	24m高度地区
第二種中高層住居専用地域(200%)	27m北側斜線高度地区	24m北側斜線高度地区
第一種低層住居専用地域	北側斜線高度地区	

第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に南接する区域のうち、特に必要な区域に指定する。