

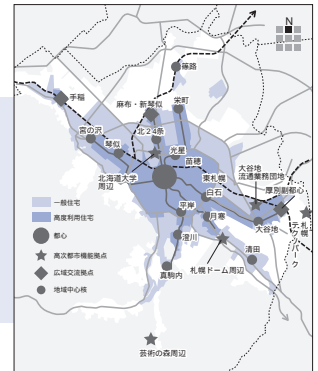


# まちなかでの安心な暮らしを支えます

## マスタープランでの考え方

《高密度な高度利用住宅地》地下鉄沿線で利便性が高く、多様な都市サービスを楽しむことが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した住宅市街地の形成を目指します。

《中密度な一般住宅地》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調和を保つ住宅市街地の形成を目指します。



## 現況、動向、課題

人口密度の分布は、おおむねマスタープランでの住宅市街地の区分(高度利用、一般、郊外住宅地)と対応しています。

高度利用住宅地では、マンション建設の活発化に伴う近隣紛争が生じる事例も見られます。

一般住宅地では、建物の立地の現況に対して、指定されている容積率がかなり大きな地区も見られます。そのため、これらの地区では、近隣の建物に比べるととても大きな規模での建築も可能な状況です。

## 土地利用計画制度の運用方針

住宅市街地の区分に応じた土地利用の密度のバランスを保ちながら、地区特性に応じた質の高い住宅市街地を形成していくため、用途地域の基本的な枠組は維持しながら、きめ細かなルールを適用していきます。

**高度利用住宅地:** 秩序ある街並みの形成を下支えするため、土地利用条件に応じて建築物の高さに関する基本ルールを定めることが必要と考えています。

H18春の見直しで  
検討する措置

高度地区の指定により高さ制限を設定することが考えられます。なお、地域に開放される広場を確保するなどの条件を満たす場合には、このルールを緩和することも考えられます。

**一般住宅地:** 地区特性に応じてきめ細かく住環境の保護を図るとともに、秩序ある街並みの形成を下支えするため、容積率の制限を土地利用現況に応じてきめ細かく運用することや、建築物の高さに関する基本ルールを定めることが必要と考えています。

H18春の見直しで  
検討する措置

現在、200%の指定のみを基本としている一般住宅地の容積率について、新たに150%の指定を活用することや、高度地区の指定により高さのルールを設定することなどが考えられます。



幹線道路の沿道とその奥など、場所ごとの特性に応じた高さの一般ルールを定めることで、秩序ある街並み形成が図られます。

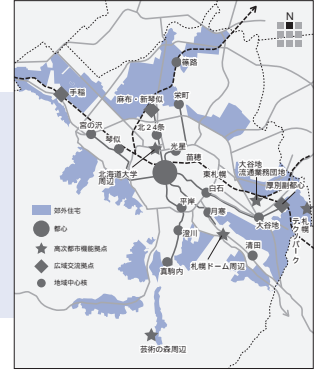
高さの一般ルールをこえる場合、地域に解放される広場を敷地内に整備することなど、周辺と調和し、街並みの質を高める計画となるよう誘導、調整します。



# ゆったりと住める郊外住宅地の環境を守ります

## マスタープランでの考え方

《低密度の郊外住宅地》低層住宅の住環境の保護を基本に、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市街地の形成を目指します。



## 現況、動向、課題

安定した住環境が維持・形成されている一方、古くからの住宅地では居住者の高齢化や人口の減少傾向も見られ、今後、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。

## 土地利用計画制度の運用方針

現在の良好な住環境を守りながら、今日的な居住ニーズの変化にも対応し、郊外住宅地を適切に維持・保全します。  
適切な容積率の指定:容積率について、近年の住宅規模の拡大傾向を踏まえて適切に定めることが必要と考えています。

H18春の見直しで検討する措置

容積率が60%の指定となっている区域のみ、これを80%へ緩和することが考えられます。ただし、この場合、アパートなど他の用途についての容積率は緩和しないなど、戸建住宅を主体とする住環境を守るための措置も必要だと考えられます。

ゆとりある住環境の維持保全:緑化や堆雪のためのスペースが敷地内に適切に確保され、ゆとりある良好な住環境が将来にわたって維持保全されるよう、敷地の細分化の防止や敷地内の空地の確保が必要であると考えています。

H18春の見直しで検討する措置

敷地面積の最低限度を新たに定めて今後の敷地の細分化を防止するとともに、現状の建ぺい率の指定については維持することが考えられます。

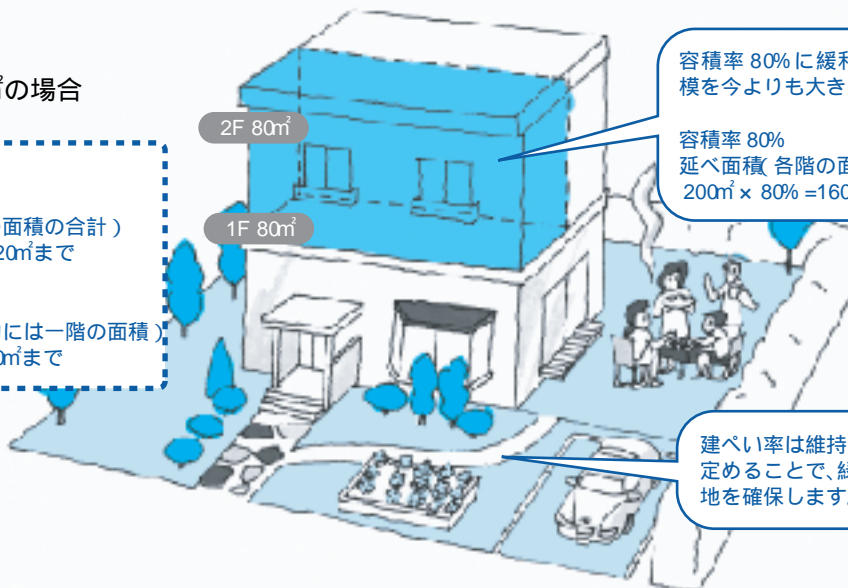
1:この場合、現状ですでに最低限度を下回っている(既存不適格の)土地をそのまま使用して建築することは可能ですが、新たに土地を分割して最低限度を下回る敷地に建築することはできません。

敷地面積 200㎡の場合

### 現状

容積率 60%  
延べ面積(各階の面積の合計)  
200㎡ × 60% = 120㎡まで

建ぺい率 40%  
建築面積(一般的には一階の面積)  
200㎡ × 40% = 80㎡まで



容積率 80%に緩和すると、建物の規模を今よりも大きくできます。

容積率 80%  
延べ面積(各階の面積の合計)  
200㎡ × 80% = 160㎡まで

建ぺい率は維持し、敷地の最小規模を定めることで、緑化や堆雪のための空地を確保します。

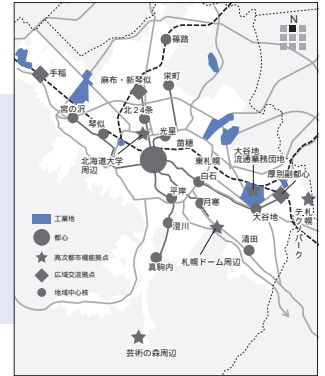


# 工業地などの変化に適切に対応します

## マスタープランでの考え方

《集約的な土地利用》工業地・流通業務地については、道路基盤などに対応した集約的な土地利用により、業務の利便の確保と周辺市街地環境との調和を図ります。

《土地利用転換への対応》産業構造の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。



## 現況、動向、課題

安定成熟期に移行し、産業構造も変化していることから、集約的な工業地等を今後新たに大規模に展開する必要は高くありません。

古くからの工業地等が撤退した跡地に、住宅や店舗等の立地が進んでいる地区も見られます。これらの地区では制限の緩やかな用途地域が指定されているため、今後、さまざまな建物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

今後とも工業地等としての土地利用を図る区域については、現状の用途地域等の指定を維持していくとともに、段階的に進む土地利用転換については、よりきめ細かな土地利用ルールを設定します。

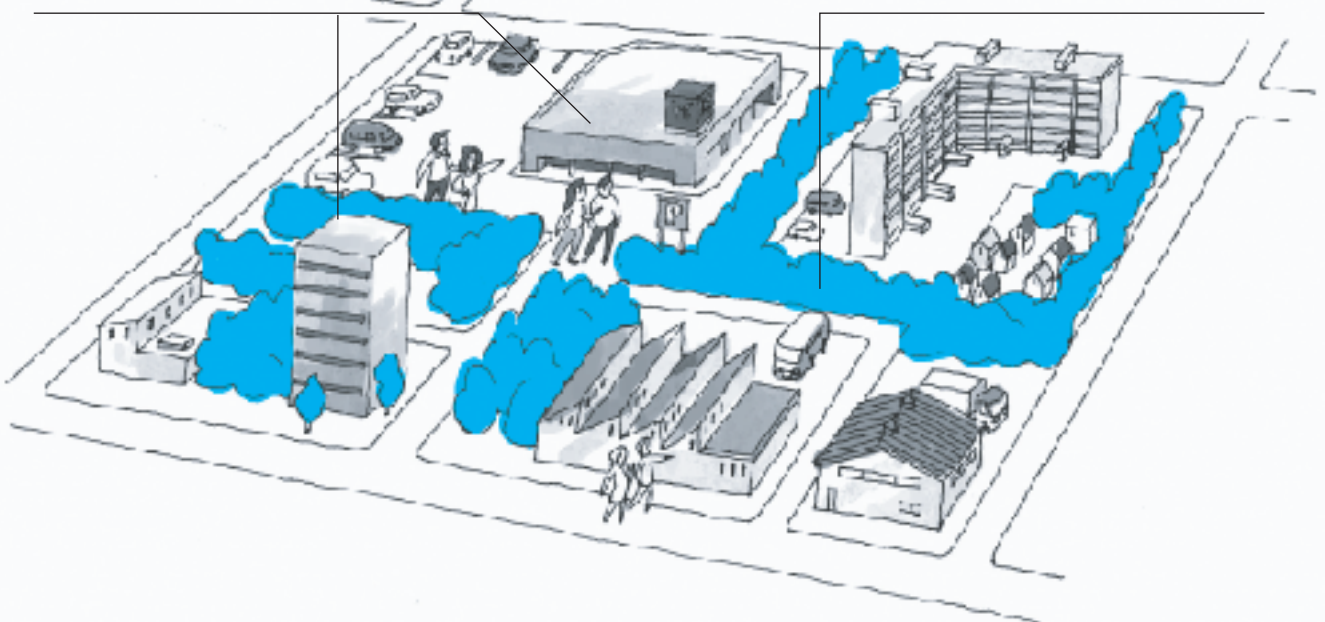
**土地利用転換への対応:** 徐々に住宅や店舗が立地するなどの土地利用転換が進みつつある地区については、既存の工場などと他の建物との共存をきめ細かく段階的に誘導するため、一定のルールの設定が必要と考えています。

H18春の見直しで検討する措置

特別用途地区や地区計画などを定めることにより、建築できる用途の範囲を制限することや、高さのルールを設定することが考えられます。

店舗の規模や共同住宅の高さなどのルールを定めると、さまざまな用途が混じり合う状況にも一定の秩序が生まれます。

敷地境界からの後退距離や緑化スペースの確保などを定めると、工場と他の建物との間の環境上の影響を小さくできます。







## 幹線道路の沿道に秩序ある利便の確保を図ります

### マスタープランでの考え方

《道路機能に対応した土地利用》幹線道路の沿道にふさわしい商業・業務施設や軽工業・流通業務機能、集合型の居住機能などの立地に対応します。

《身近な利便の確保》沿道の土地利用の範囲を適切に定めることで、都市構造の秩序の維持と後背住宅地の環境の保護を図ります。特に利便施設が沿道に分散立地されるよう対応することで、身近な利便の確保を支えます。

### 現況、動向、課題

全市に網羅的に配置されている幹線道路の沿道には、商業業務や飲食、娯楽施設など、市民の生活を支える多様な施設が立地していますが、近年その土地利用は多様化し、とくに商業施設は一層の大規模化や郊外化の動向が強まっています。

### 土地利用計画制度の運用方針

道路機能や地区特性に応じて多様な機能の立地に対応する現在の用途地域の指定については基本的に維持し、身近な利便の確保と住宅地の環境の保護を図ります。

**沿道の特性へのきめ細かな対応:**用途地域に加え、必要に応じて特別用途地区や高度地区などを活用し、道路機能や地区特性に応じた土地利用の維持・増進と、後背の住宅地の環境との調和をきめ細かく図ります。

**沿道土地利用の範囲の適正化:**利便施設について、極端に大規模なもののみが立地する状況が進み、地域的な偏在が生じると、徒歩や自転車等での利用がしづらくなります。そのため、利便施設が分散的に立地して身近な利便が確保されるよう、沿道の土地利用の奥行きは一般的な街区規模に相当する範囲までとします。

沿道利用の奥行きを適切に定めて利便施設の適切な分散立地を図り、身近な利便を確保します。

道路機能と地区特性に応じた土地利用ルールを設定し、後背の住宅地の環境とも調和する沿道土地利用を図ります。

