

(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^{*24}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緩やかとなり、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づけた区域のように、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見られています。

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みとなるものであることから、今後その設定に当たっては、上記の動向変化や課題への対応ともあわせ、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市街地の外への流出を招き、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うえ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。

*24 **開発許可制度** 計画的市街化あるいは市街化の抑制を行うために、開発者が都市計画区域内において一定の開発行為（主として建築物の建築等を行うことを目的とする宅地造成等）を行う場合に、都道府県知事（政令指定都市である本市の場合は市長）が許可をする制度。

(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、さまざま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見られます。

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。

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持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相まって、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見受けられます。

今後は、これらの現況を踏まえ、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6 km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6 km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て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

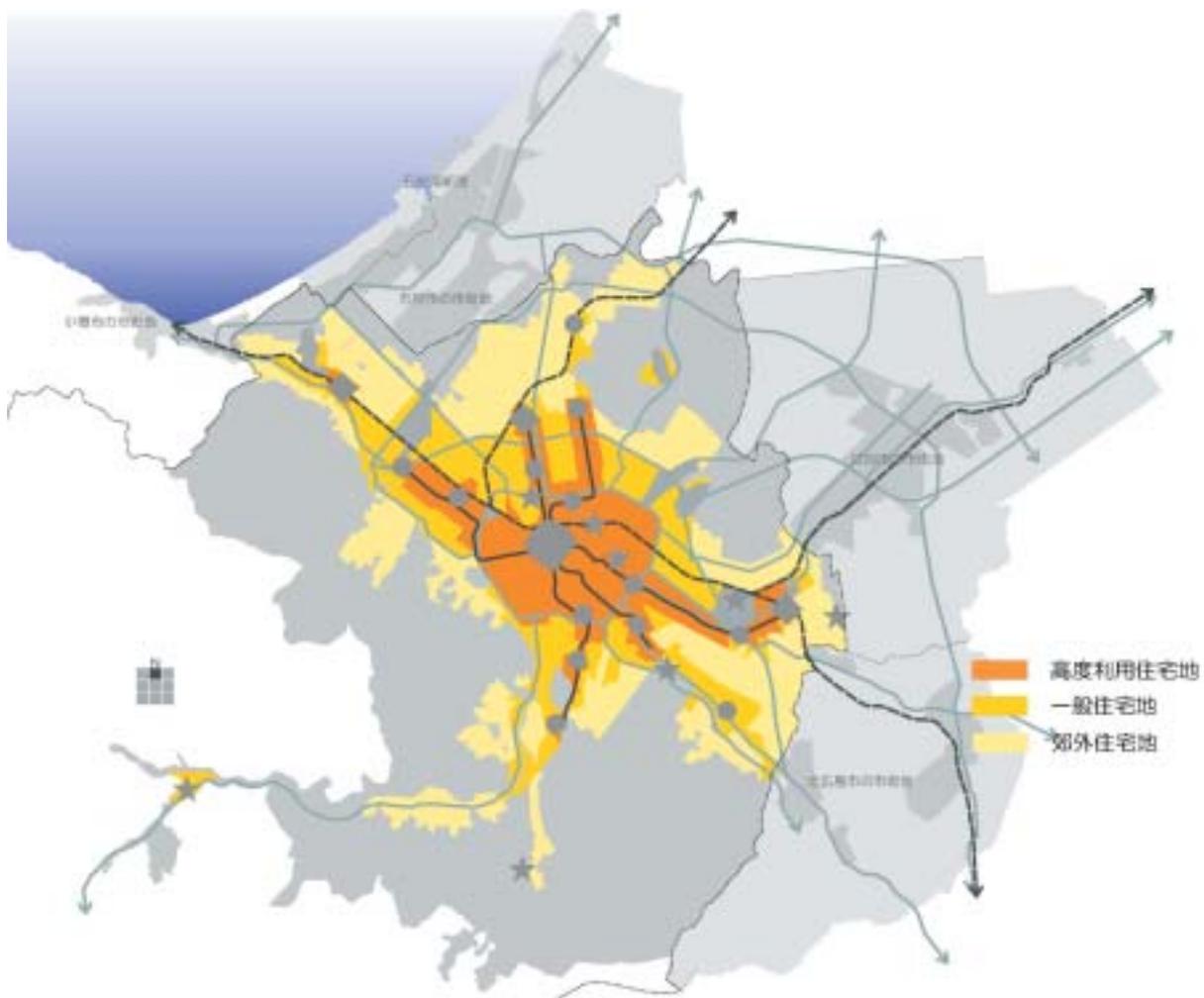
・基本的な土地利用のルールとなる用途地域などの地域地区を、住宅市街地の区分や基盤整備の状況、土地利用の現況と動向、市街地形成履歴などの観点を踏まえて適切に定めます。

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、活発な建て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*25などのきめ細かな土地利用ルールの設定を検討します。

*25 地区計画 地区の特性に合わせた良好な都市環境の維持・形成を図るため、区画道路、小公園などの配置や建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模など、きめ細かな地区のルールを定める都市計画。

- ・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み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、ゆた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、住宅老朽化などの状況も見られることから、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て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見られますが、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て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