

いまある市街地を維持しながら土地利用のきめ細かな対応でもっと魅力的なまちにしていきます。

土地利用

各機能の分離・純化だけではなく複合・集積で新たな魅力をつくります。

いまある市街地を上手に維持・活用すると同時に市街地の外の自然環境も守り育てることを基本とします。その上できめ細かな土地利用の更新などの取り組みを重ねることで、都市全体をもっと魅力的に、もっと元気にしていきます。市街地では今後、基礎的な都市基盤が順次更新期を迎え、また、建築物の建て替えも進められていくことが予想されます。コンパクト・シティを目指す観点から、これまでの都市機能の分離・純化を主眼とした土地利用誘導の考え方だけではなく、都市全体の魅力向上という視点から、多様な機能の複合・集積をきめ細かに誘導することで、都市の新たな魅力をつくり出していくという観点も大切にしていきます。

基本方針

市街地の範囲

最も基本的な枠組みとなる市街地の範囲を適切に定めます。

- 今後増加する人口は市街化区域内に誘導し、日常生活を支える基礎的機能も市街化区域内で提供されることを基本とします。
- そのため、市街地の範囲は現状の市街地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。
- 市街地の範囲を適切なものとするため、線引き制度の運用に加え、市街化調整区域での開発の動きへの適切な対応を図ります。

市街地内

土地利用の基本枠組みを維持しながら、きめ細かな取り組みを積み重ねて市街地環境の質を向上させていきます。

住宅市街地

- 高密度な高度利用住宅地、中密度な一般住宅地、低密度な郊外住宅地の区分に応じて住環境の保護と利便性の確保を図ります。
- 用途地域など基本的な土地利用ルールを適切に定めるほか、住民の意向などを踏まえたきめ細かなルールを設定を検討します。

拠点

- 都心を中心に高次都市機能拠点、広域交流拠点、地域中心核を適切に配置して、多中心核都市構造へと誘導します。
- 各拠点の特性に応じた機能の集積と、質の高い空間づくりに向けて、きめ細かな指針を定めて個々の取り組みを誘導します。

工業地・流通業務地

- 道路基盤等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。
- 産業構造の変化を背景とした土地利用転換の動向には、周辺市街地との調和と都市構造の秩序維持とを前提に対応します。

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、商業・業務施設や軽工業・流通業務施設、集合住宅などの立地に対応します。
- 沿道利用の範囲は、一般的な街区規模までを基本とします。とくに商業施設は、拠点のほかは、市街地内に網羅的に配置された幹線道路沿道で分散的な立地が図れるよう対応します。

市街地の外

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。

- 良好な自然環境を維持・保全し、さらなる創出を誘導します。
- 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生かす機能の立地に適切に対応します。

