

第2回土地利用計画等検討部会 説明資料

第3次都市計画マスタープラン等を踏まえた 土地利用計画等の見直し ＜方向性の検討＞

住宅市街地

1. 上位計画における位置づけ
2. 多様なライフスタイル実現のための土地利用の方向性
3. 大規模な土地利用転換にあたっての土地利用の方向性
4. 運用方針に新たに追加する視点

1. 上位計画における位置づけ

① 第3次都市計画マスタープラン（令和8年3月策定）

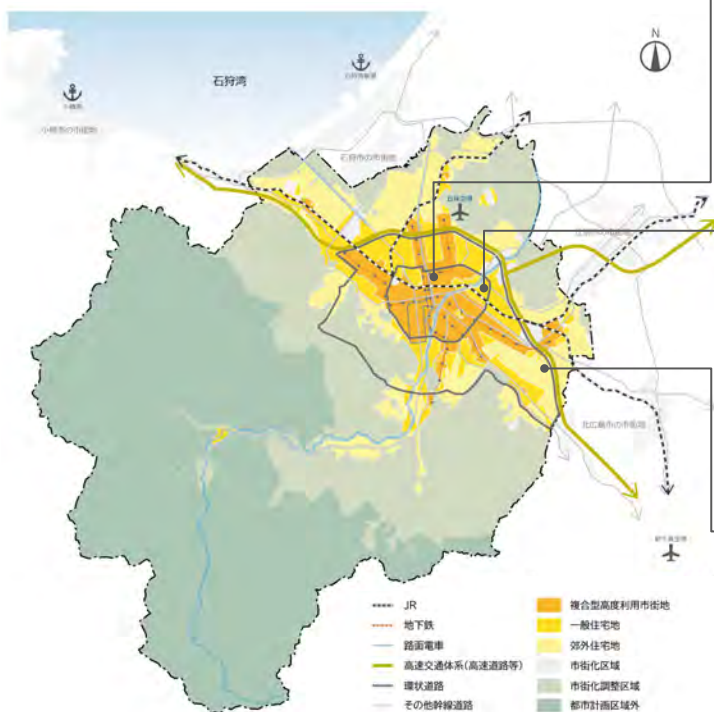
多様なライフスタイルを実現する 住宅市街地

主要なテーマ

- 人口動向や社会情勢を踏まえた多様なライフスタイルへの対応 持続可能
- 居住地としての魅力の向上 ひと中心 環境都市 安全・安心 多様な協働
- 居住環境の変化への適応 持続可能

将来像

居住機能の適正な配置により都市機能の低下を防ぎつつ、人口減少等に起因する居住環境の変化に適応した住宅市街地の形成を図る



住宅市街地の区分

複合型高度利用市街地

人口減少下においても高い居住密度に支えられた生活利便機能が集積し、良好な景観やオープンスペースの創出、みどりの確保などによる、質の高い都市空間の形成

一般住宅地

戸建住宅や集合住宅などの多様な居住機能や生活利便施設など、地域のニーズに応じた、調和の保たれた居住環境を形成

郊外住宅地

自然と調和し、ゆとりある空間を生かした暮らしができる居住空間を形成

② 第2次立地適正化計画（令和8年3月策定）

居住誘導区域

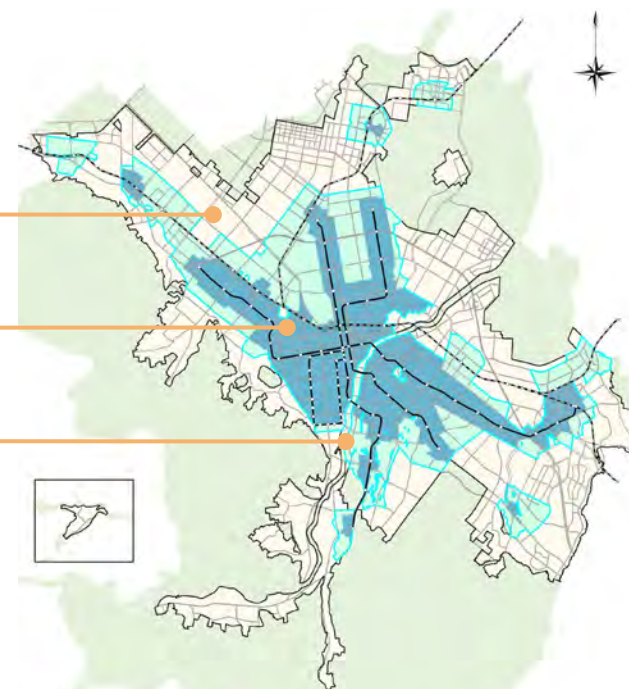
- 戸建住宅や集合住宅など地域の特性に応じた居住機能の集積を図ることにより、人口密度の維持を目指す

集合型居住誘導区域

- 複合型高度利用市街地の区域を基本に、土地の高度利用を主とした集合型の居住機能の集積を図ることにより、人口密度の維持・増加を目指す

地域特性に応じて課題に取り組むエリア

- 人口減少を前提としつつも、地域の実情や特性、課題を把握し地域ごとにまちづくりに取り組むなど、市民の暮らしを支えるため、必要に応じた取組を検討



- 集合型居住誘導区域以外においても利便性が確保された持続的な居住環境が必要と考え、集合型居住誘導区域の外側に居住誘導区域を拡大

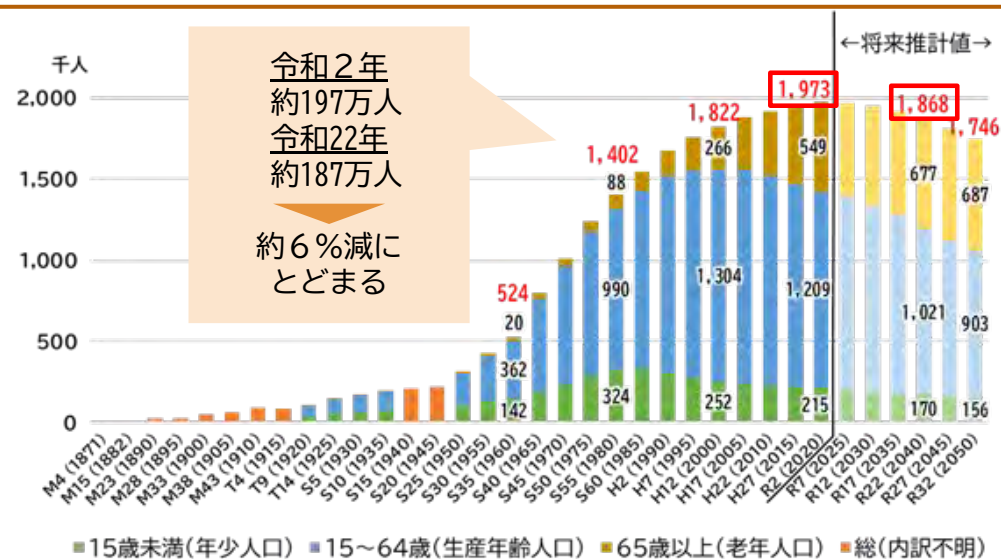
1. 上位計画における位置づけ
2. **多様なライフスタイル実現のための土地利用の方向性**
3. 大規模な土地利用転換にあたっての土地利用の方向性
4. 運用方針に新たに追加する視点

2 多様なライフスタイル実現のための土地利用の方向性 (1)人口

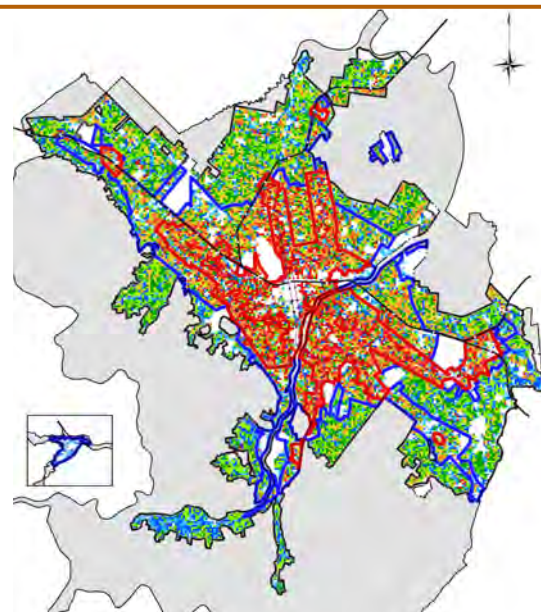
① 人口の推移と推計

○令和22年までの期間は、いずれの住宅市街地においても一定の人口密度が維持される見通し

○令和22年にかけて人口の減少幅は約6%にとどまる一方、全市的な老年人口の増加や一般・郊外住宅地における人口減少が進む見込み

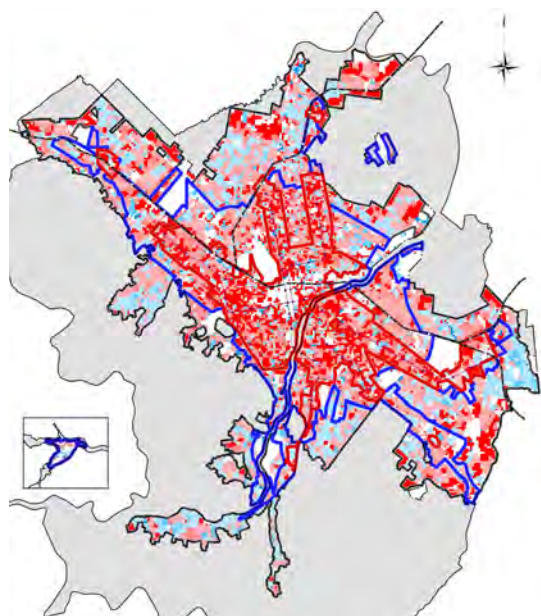


人口の推移と将来人口推計



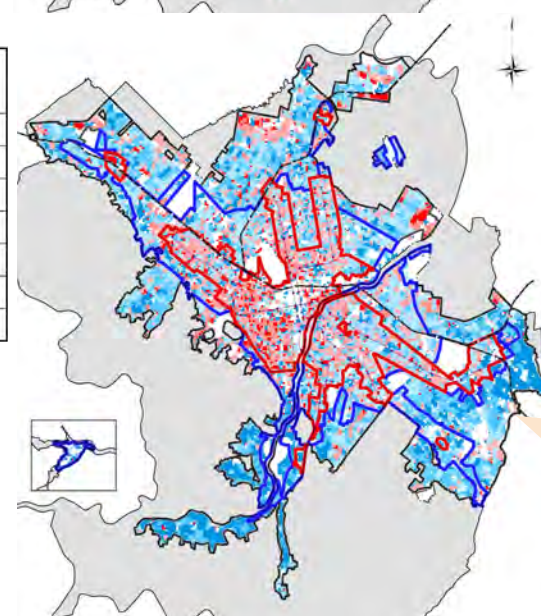
ほとんどの市街地において一定の人口密度が維持される

人口分布推計
(令和22年)



全市的に
老年人口の増加が進む

老年人口の増減率
(令和2年-令和22年)



複合型高度利用市街地
⇒一部で減少が見込まれる地域もあるが、全体としては横ばいの推計
一般住宅地・郊外住宅地
⇒人口減少が進む推計

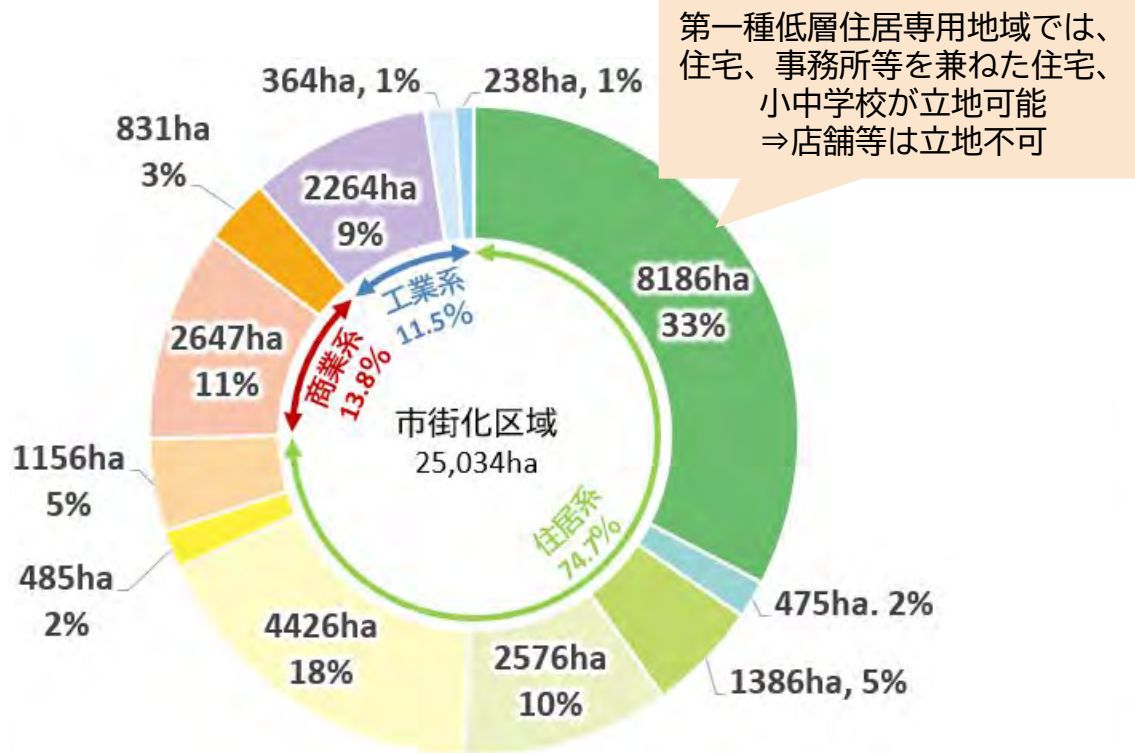
人口増減率
(令和2年-令和22年)

2 多様なライフスタイル実現のための土地利用の方向性 (2)用途地域指定状況・土地利用状況

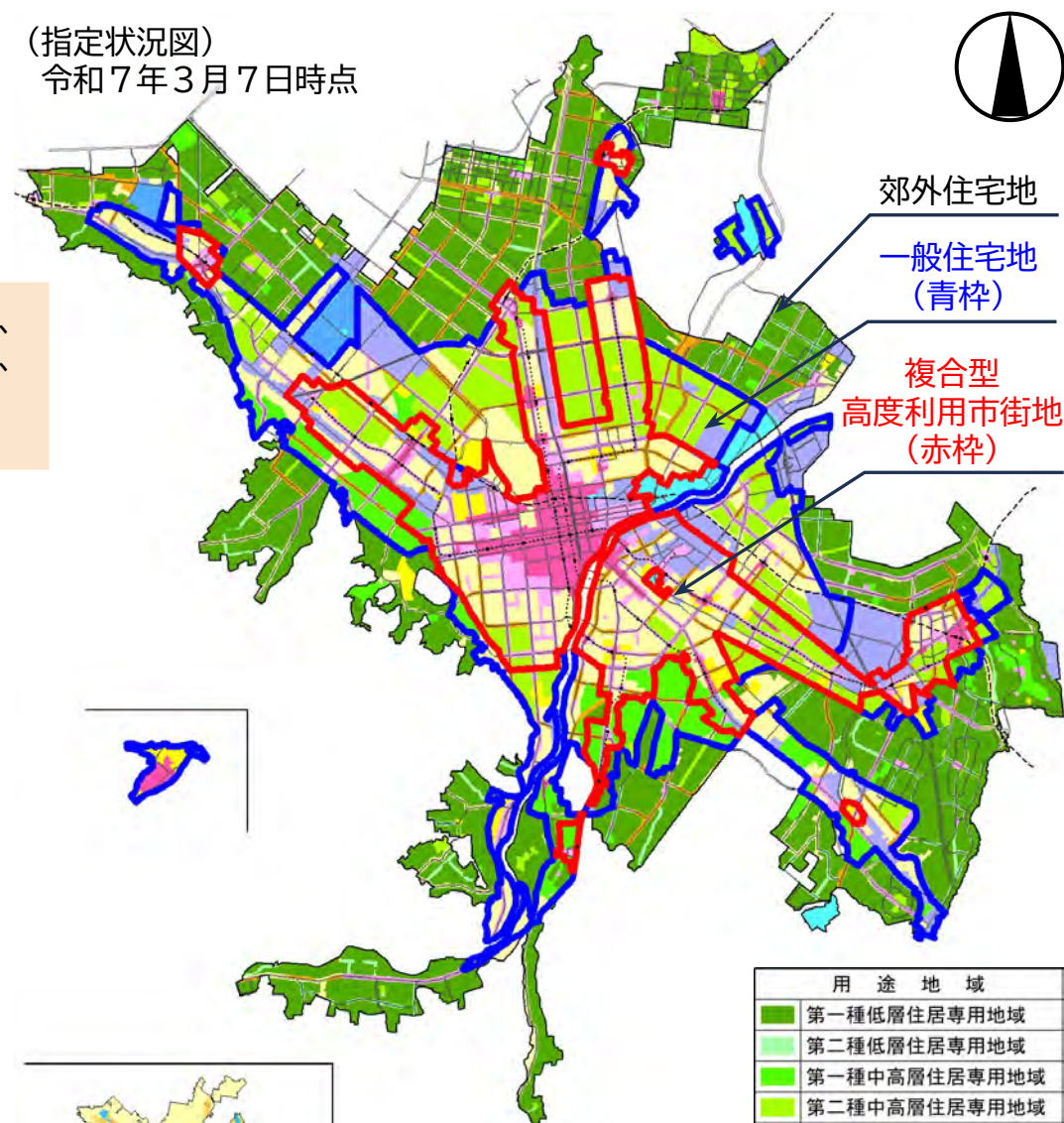
① 札幌市の用途地域指定状況

○これまで計画的に市街化を進めており、郊外住宅地は戸建住宅が立ち並ぶ第一種低層住居専用地域が大部分を占めている

【用途地域の指定面積（令和6年）】



(指定状況図)
令和7年3月7日時点



凡例					
	第一種低層住居専用地域		準住居地域		近隣商業地域
	第二種低層住居専用地域		工業地域		商業地域
	第一種中高層住居専用地域		工業専用地域		準工業地域
	第二種中高層住居専用地域				
	第一種住居地域				
	第二種住居地域				

	複合型高度利用市街地
	一般住宅地
	郊外住宅地
	工業地・流通業務地

用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

2 多様なライフスタイル実現のための土地利用の方向性 (2)用途地域指定状況・土地利用状況

② 住宅市街地の区分ごとの概要と土地利用の状況

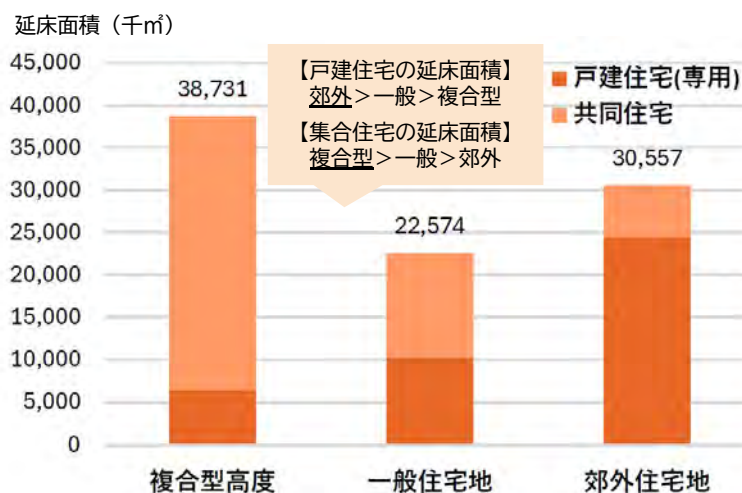
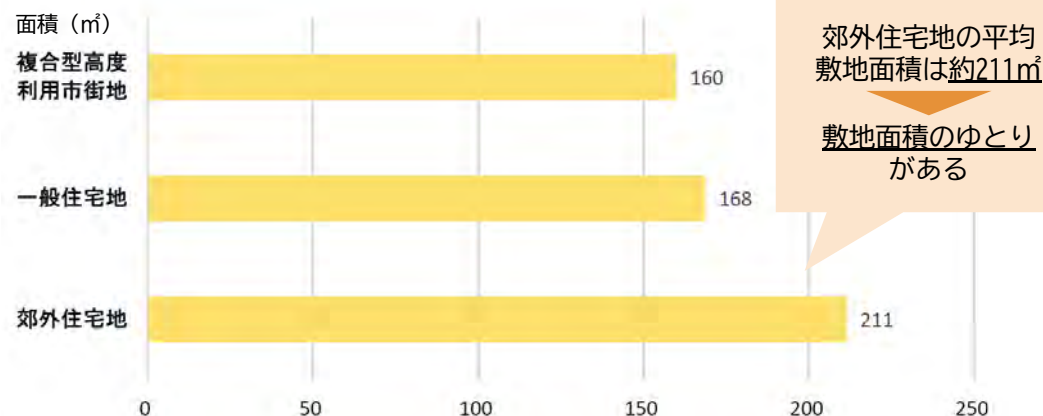
- 札幌市ではこれまで、公共交通を基軸としてその周辺に密度や特徴の異なる住宅地を計画的に形成
 - 令和22年までの期間は、いずれの住宅市街地においてもそれぞれの特徴に応じて一定の人口密度が保たれる推計
 - 複合型居住誘導区域は高い居住密度を背景に集合住宅や商業施設が集積し、一般住宅地では戸建住宅や集合住宅など多様な居住機能が形成され、郊外住宅地では戸建住宅を中心とした街並みが広がっている
- ⇒都市計画マスタープランの将来像の実現に向けた居住機能の集積や居住環境の形成が着実に図られている

いずれの住宅市街地においても一定の人口密度が保たれる

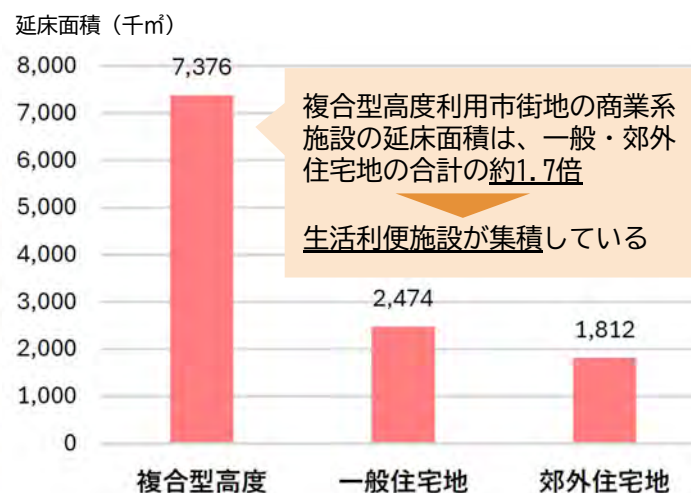
区域	2010 (H22)		2020 (R2)		2040 (R22)	
市街化区域	1,890 千人 (75.7 人/ha)	100%	1,951 千人 (78.1 人/ha)	100%	1,853 千人 (74.2 人/ha)	100%
複合型高度利用市街地	703 千人 (120.6 人/ha)	37%	781 千人 (133.9 人/ha)	40%	785 千人 (134.5 人/ha)	42%
一般住宅地	502 千人 (74.1 人/ha)	27%	494 千人 (73.0 人/ha)	25%	461 千人 (68.1 人/ha)	25%
郊外住宅地	681 千人 (60.1 人/ha)	36%	672 千人 (59.3 人/ha)	35%	604 千人 (53.3 人/ha)	33%

※2010 (H22)、2020 (R2) は国勢調査を基に算出、2040 (R22) は推計値
※市街化区域の人口には、工業地等における人口も含むため合計値は一致しない

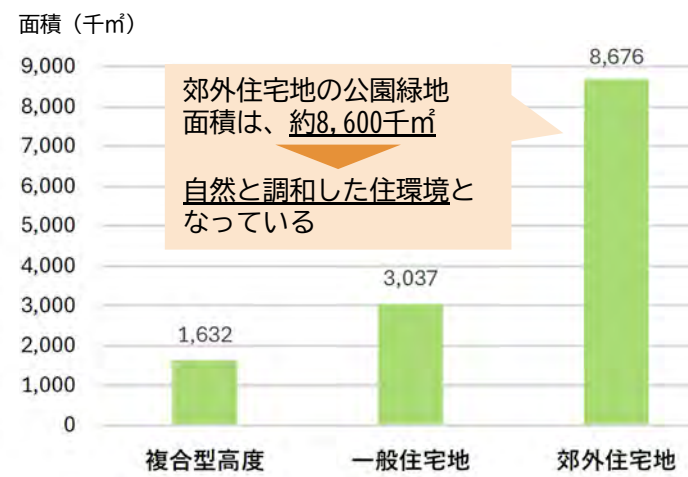
人口の推移と将来人口推計（住宅市街地の区分ごと）



住宅系施設の延床面積 (令和6年)



商業系施設の延床面積 (令和6年)



公園緑地の面積 (令和6年)

2 多様なライフスタイル実現のための土地利用の方向性 (2)用途地域指定状況・土地利用状況

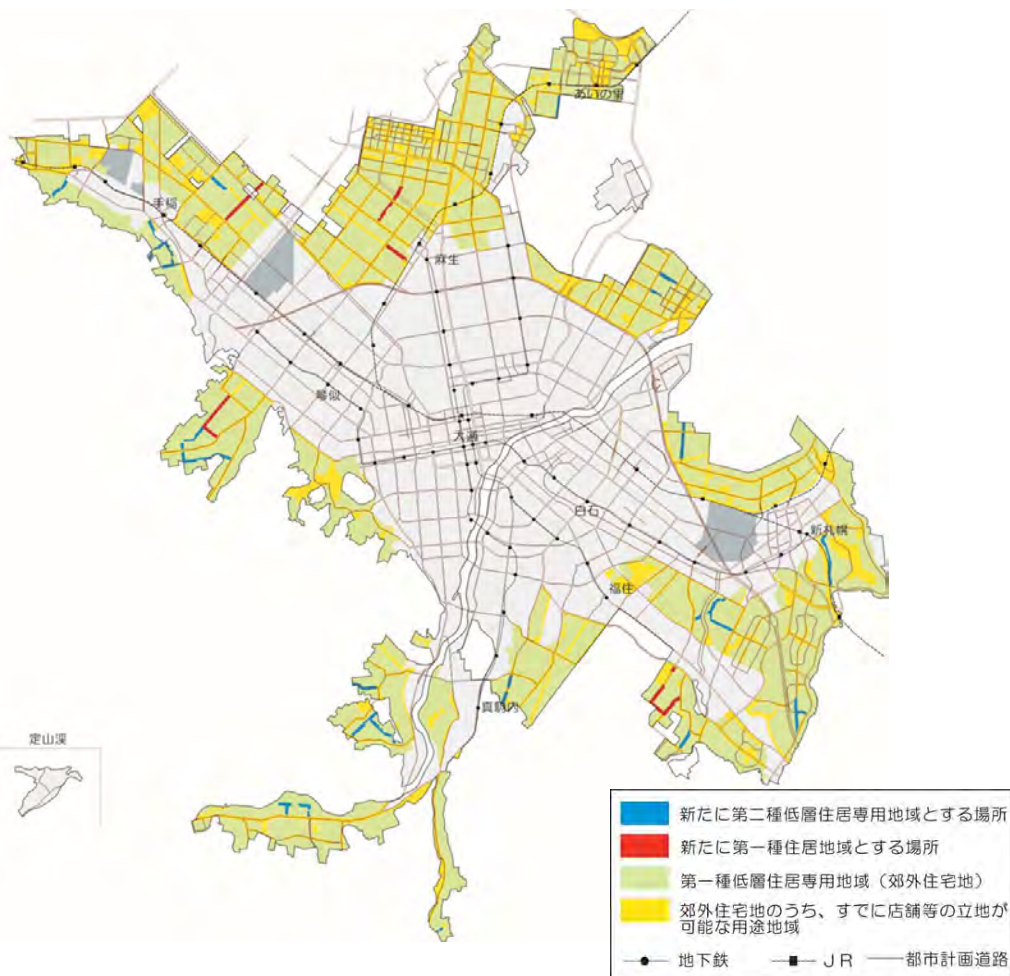
③ 平成24年 用途地域等全市見直し（主要な道路などの沿道における建物用途制限の緩和）

○用途地域の見直しによる効果は限定的

○効果が限定的だった要因として、土地利用転換には一定程度期間を要することに加え、**施設規模の不一致などが想定**

見直し内容

○郊外住宅地において、より身近なところに地域の日常生活を支える生活利便施設の立地機会を確保するため、主要な道路などの沿道に、第一種住居地域・第二種低層住居専用地域を拡充

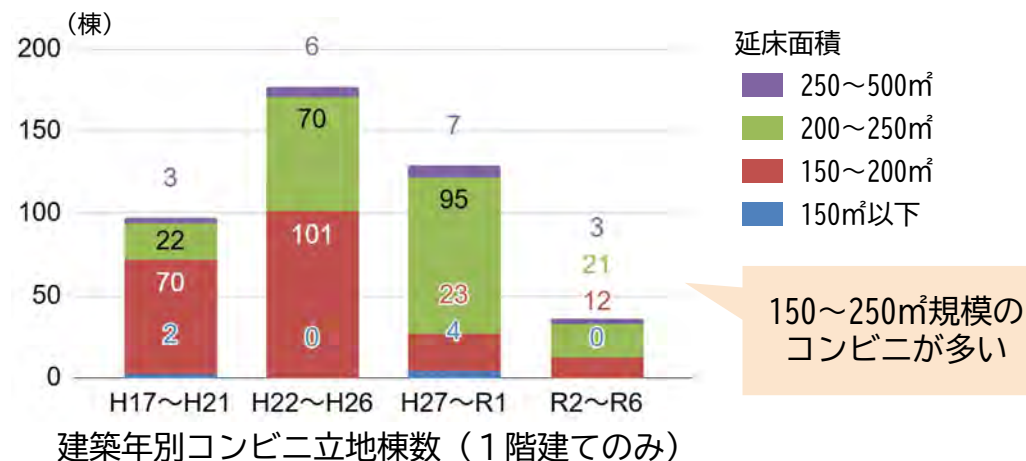


立地動向

○第一種住居地域 ⇒ 新規スーパーの立地はみられなかった
○第二種低層住居専用地域 ⇒ 店舗3軒が立地（うちコンビニは2軒）

【想定される要因】

- ・土地利用転換に至るまでの期間の不足
 - ・一定規模の未利用地の不足
 - ・施設規模の不一致 など
- （周辺住環境への影響を考慮し、建築可能な店舗の延床面積の上限が150㎡である第二種低層住居専用地域※へ変更したが、延床面積が150㎡以下のコンビニの立地は限定的。）



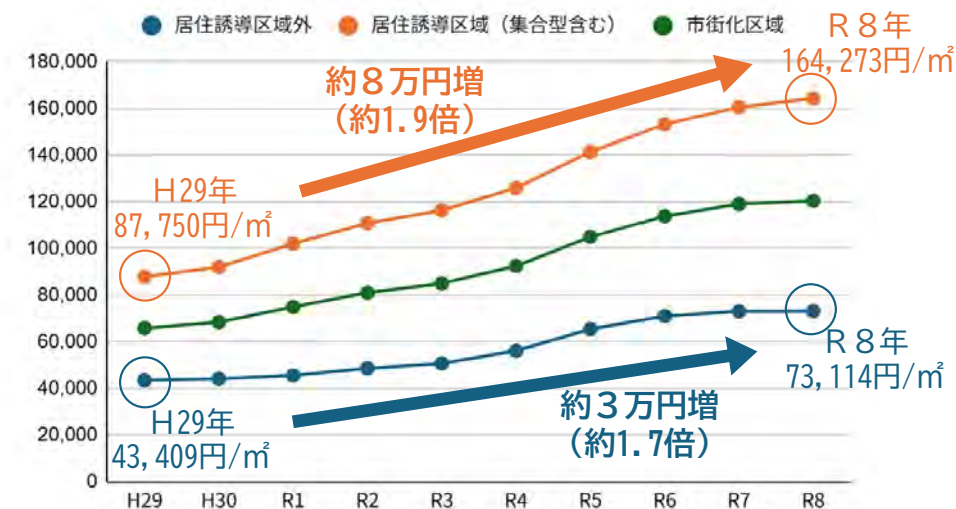
※第二種低層住居専用地域で建築可能な建物用途の詳細は第1回検討部会参考資料6ページを参照

2 多様なライフスタイル実現のための土地利用の方向性 (3)住宅取得にかかる動向

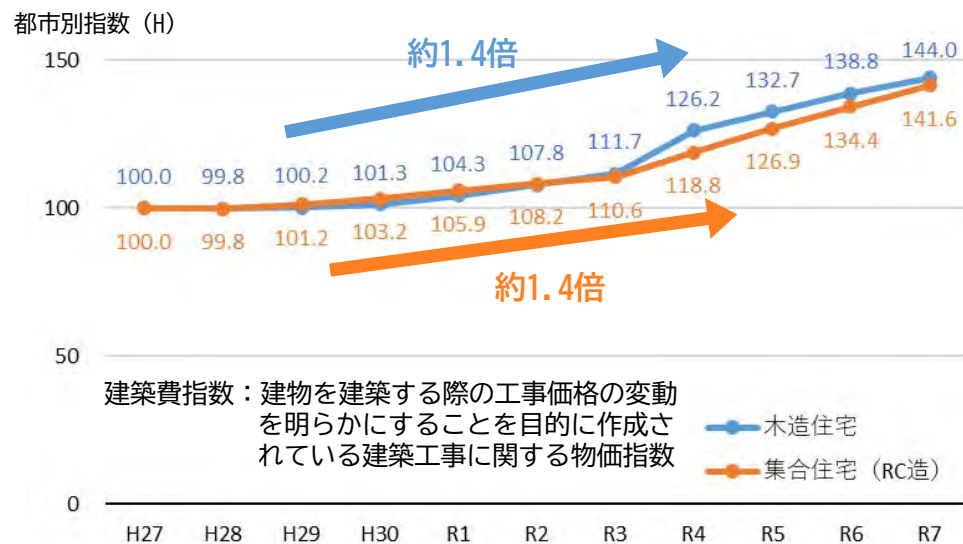
① 地価・住宅価格の動向

○住宅地の地価は、平成29年から令和8年にかけて約2倍に上昇

○木造住宅・集合住宅の建築費指数は、平成27年から令和7年にかけて約1.4倍に上昇



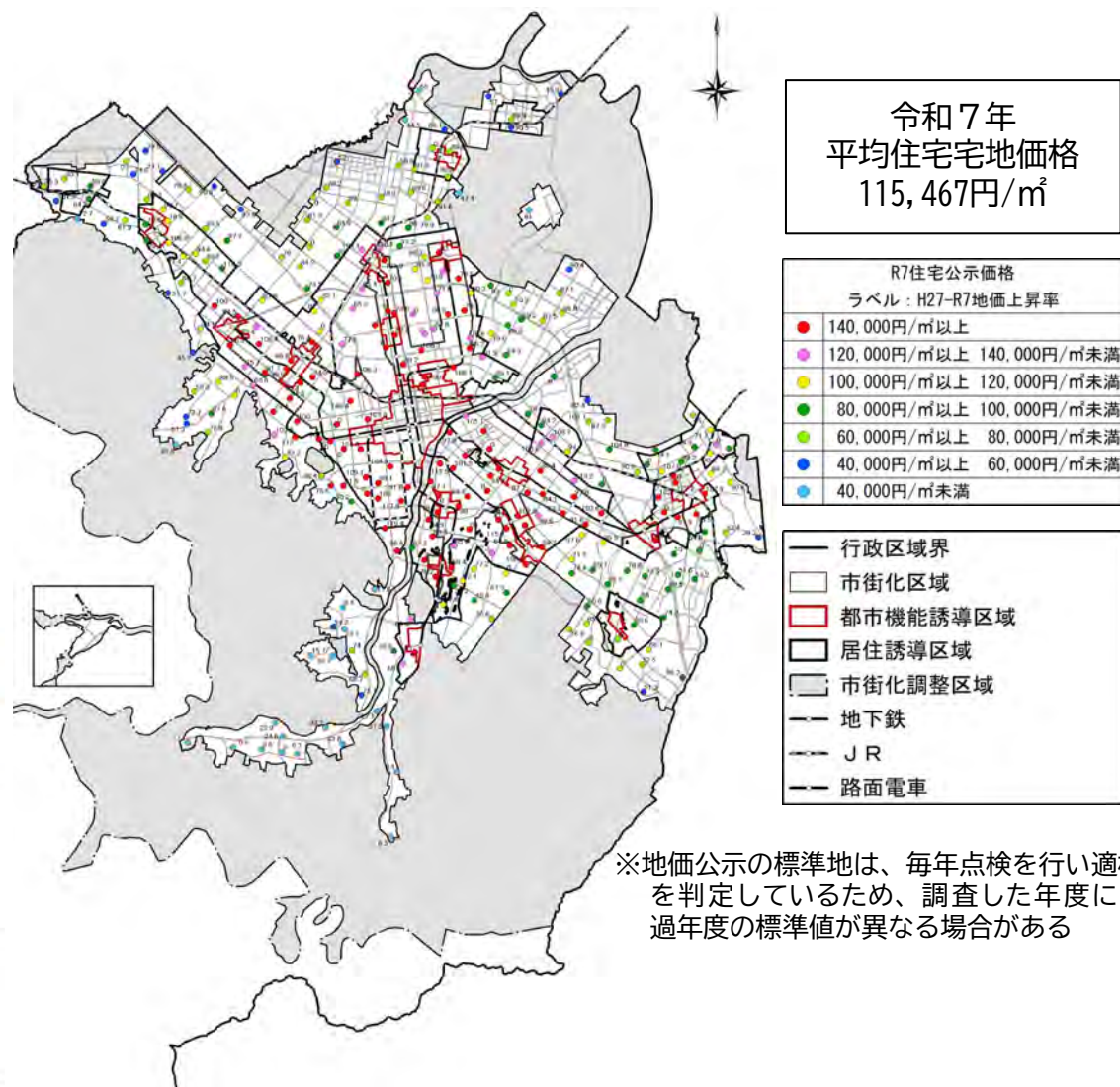
令和8年度 住宅地の地価 平均価格 (円/㎡)
(資料：国土交通省 国土数値情報地価公示データ)



建築費指数：建物を建築する際の工事価格の変動を明らかにすることを目的に作成されている建築工事に関する物価指数

● 木造住宅
● 集合住宅 (RC造)

建設物価 建築費指数 (工事原価平均)
(資料：一般財団法人建設物価調査会 建設物価建築費指数)



※地価公示の標準地は、毎年点検を行い適格性を判定しているため、調査した年度により過年度の標準値が異なる場合がある

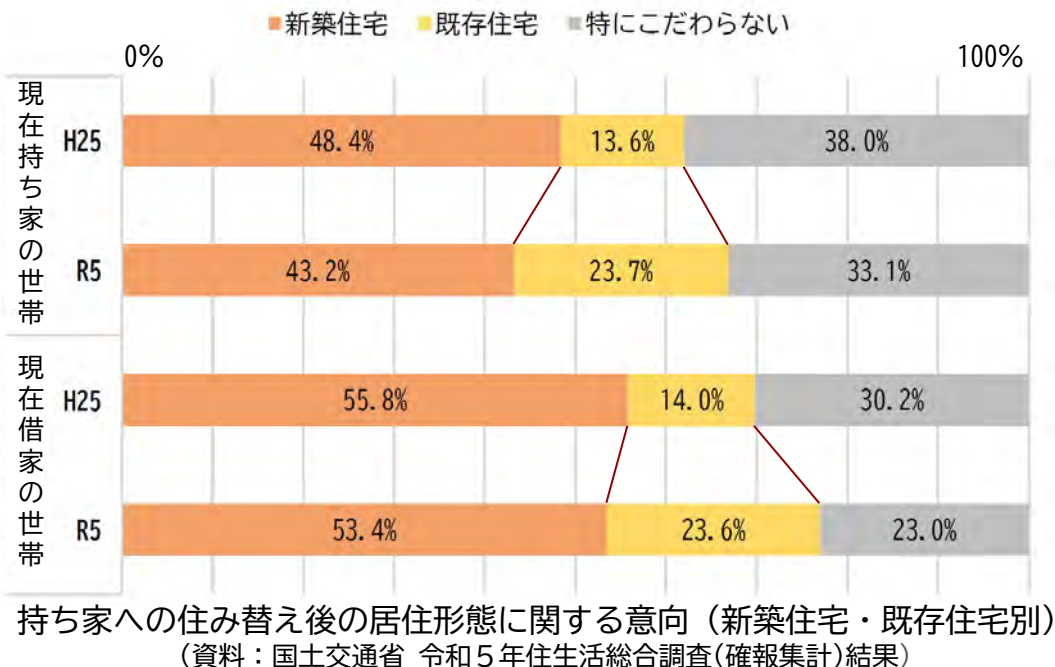
令和7年度 住宅地の地価 平均価格 (円/㎡)
(資料：国土交通省 国土数値情報地価公示データ)

2 多様なライフスタイル実現のための土地利用の方向性 (3)住宅取得にかかる動向

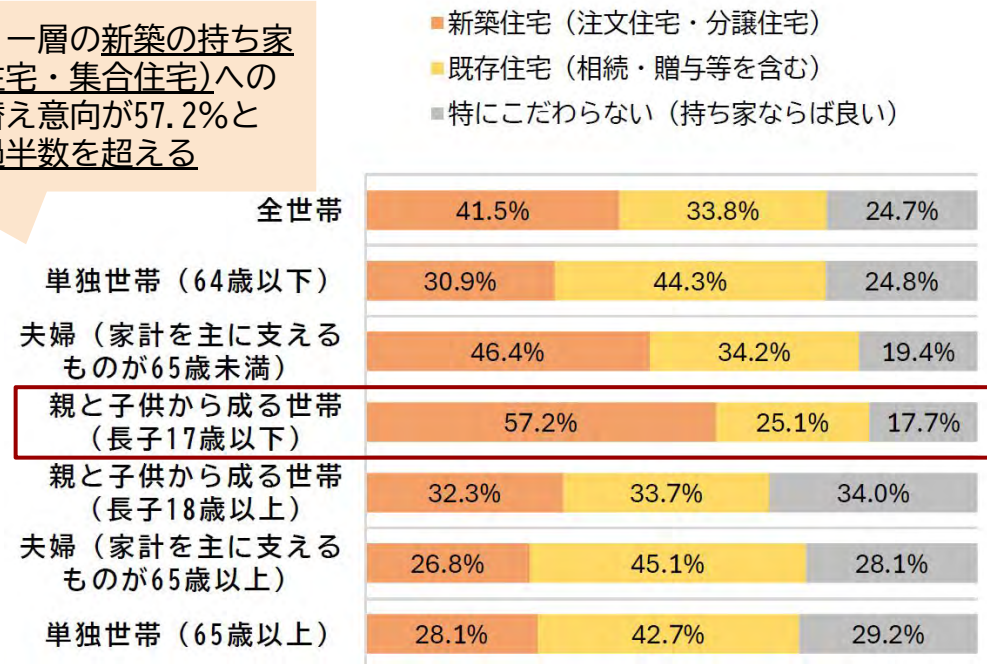
② 住宅購入検討者の意向 (全国調査)

- 新築持ち家への住み替え意向は、ファミリー層（親と子供から成る世帯）が中心
- 今後、持ち家へ住み替える場合の住み替え先について、現在の所有関係（持ち家・借家）に関わらず、既存住宅（中古住宅）が増加傾向
- 住み替え意向を持つ世帯にとって、資金・収入等の不足が大きな課題

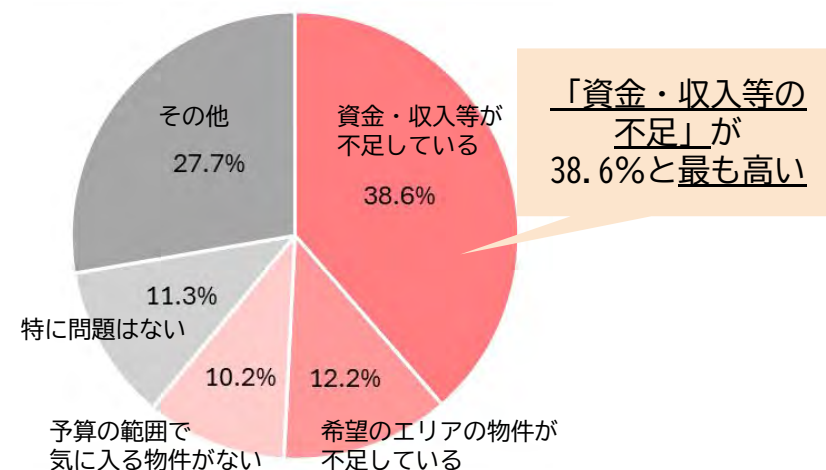
既存住宅(中古住宅)への住み替え意向が増加している



ファミリー層の新築の持ち家(戸建住宅・集合住宅)への住み替え意向が57.2%と過半数を超える



家族類型別の持ち家への住み替え後の居住形態に関する意向
(資料：国土交通省 令和5年住生活総合調査(確報集計)結果)



今後5年以内の住み替えの課題
(資料：国土交通省 令和5年住生活総合調査(確報集計)結果)

見直しの方向性

背景・課題

- 第2次立地適正化計画においては、戸建住宅や集合住宅など地域の特性に応じた居住機能の集積を図り、人口密度を維持するために、居住誘導区域を設定
⇒居住誘導区域内において人口密度を維持するための取組の検討が必要
- 令和22年までの期間は、市街地内において一定の人口密度が維持され、いずれの住宅市街地においても一定の人口密度が保たれる推計である
- 平成24年に生活利便施設の立地機会の確保を目的に用途地域の見直しを行ったが、土地転換の期間が不足していることや施設規模の不一致などの要因により効果は限定的
⇒主に戸建住宅が立ち並ぶ低層住宅地において身近な生活利便施設の立地が必要ではないか
- 全国的にみると、ファミリー層の持ち家への住み替え需要が高いが、直近10年間で住宅地の地価は約2倍、木造・集合住宅の建築費指数は約1.4倍に上昇するなど、住宅取得にかかる費用が高騰しており、住み替えの障壁となっている
- 近年、持ち家へ住み替える場合の住み替え先として既存住宅のニーズが増加している傾向
⇒ファミリー層向けの住宅の供給に向けた施策展開が必要ではないか
⇒既存住宅等の更なる活用が可能な施策展開が必要ではないか

見直しの方向性（案）

- 地下鉄沿線・JR駅周辺等の居住誘導区域内において、人口密度の維持に向けた取組の検討
- 主に戸建住宅が立ち並ぶ低層住宅地において、身近な生活利便施設の立地に向けた検討
- 既存住宅の更なる活用が可能となるような土地利用計画制度の運用等の各種施策の検討

1. 上位計画における位置づけ
2. 多様なライフスタイル実現のための土地利用の方向性
3. **大規模な土地利用転換にあたっての土地利用の方向性**
4. 運用方針に新たに追加する視点

3. 大規模な土地利用転換にあたっての土地利用の方向性 (1)現状

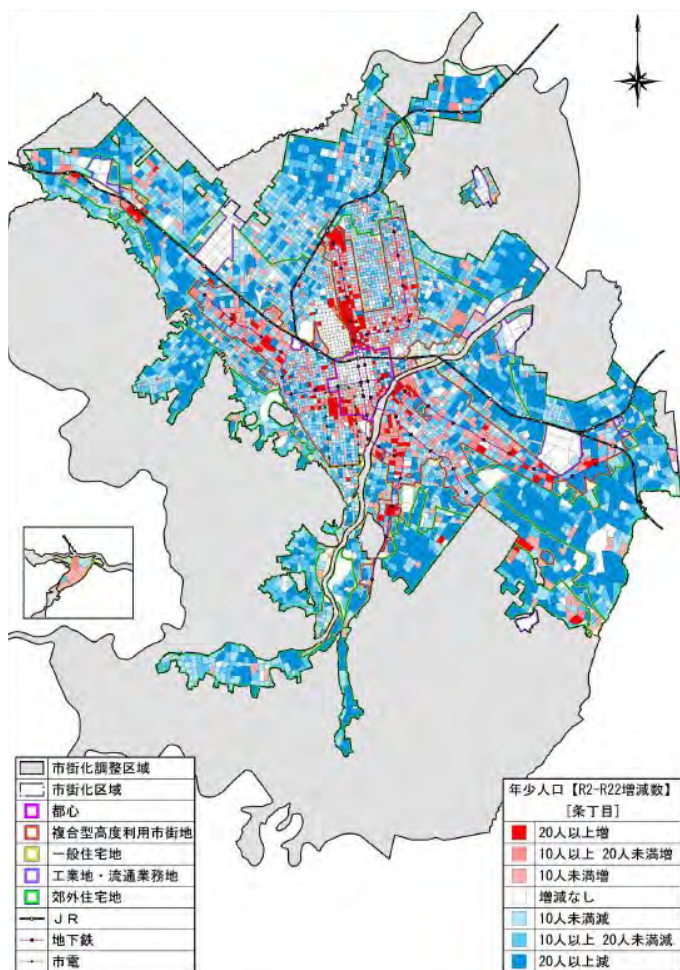
① 現状

年少人口の推移について

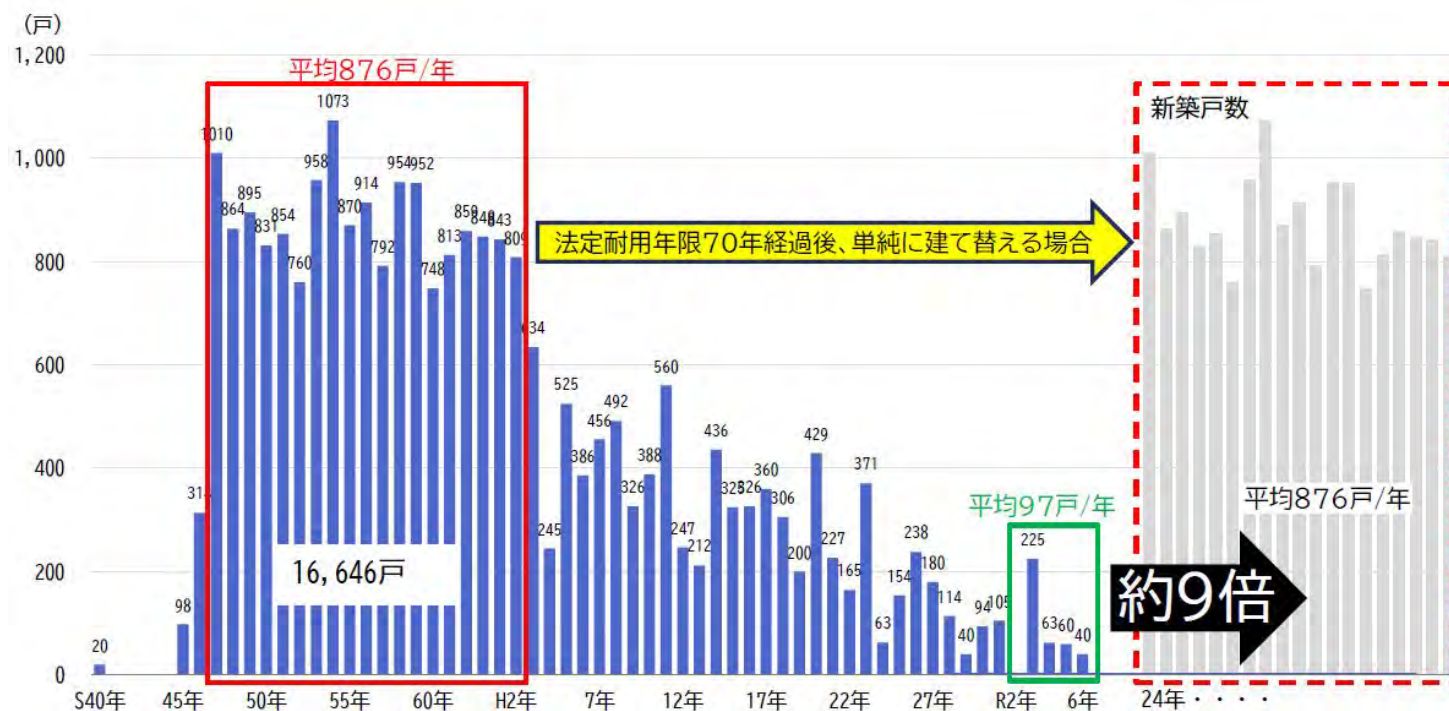
令和2年から令和22年にかけて、郊外住宅地の広範囲で年少人口が大きく減少する見込み
⇒小中学校の学校規模適正化により、今後も学校の統合・閉校が見込まれる

市営住宅ストックの建築時期・更新見込について

昭和40年代後半以降、建築された市営住宅ストックが、法定耐用年限(70年)を経過
⇒現在と同じ戸数を維持する場合は、近年の平均建替え戸数の約9倍相当の新築戸数が必要



年少人口の増減数（令和2年-令和22年）



市営住宅竣工別管理戸数（昭和40年-令和6年/令和24年以降）
（資料：札幌市住まいの協議会 第1回市営住宅部会）

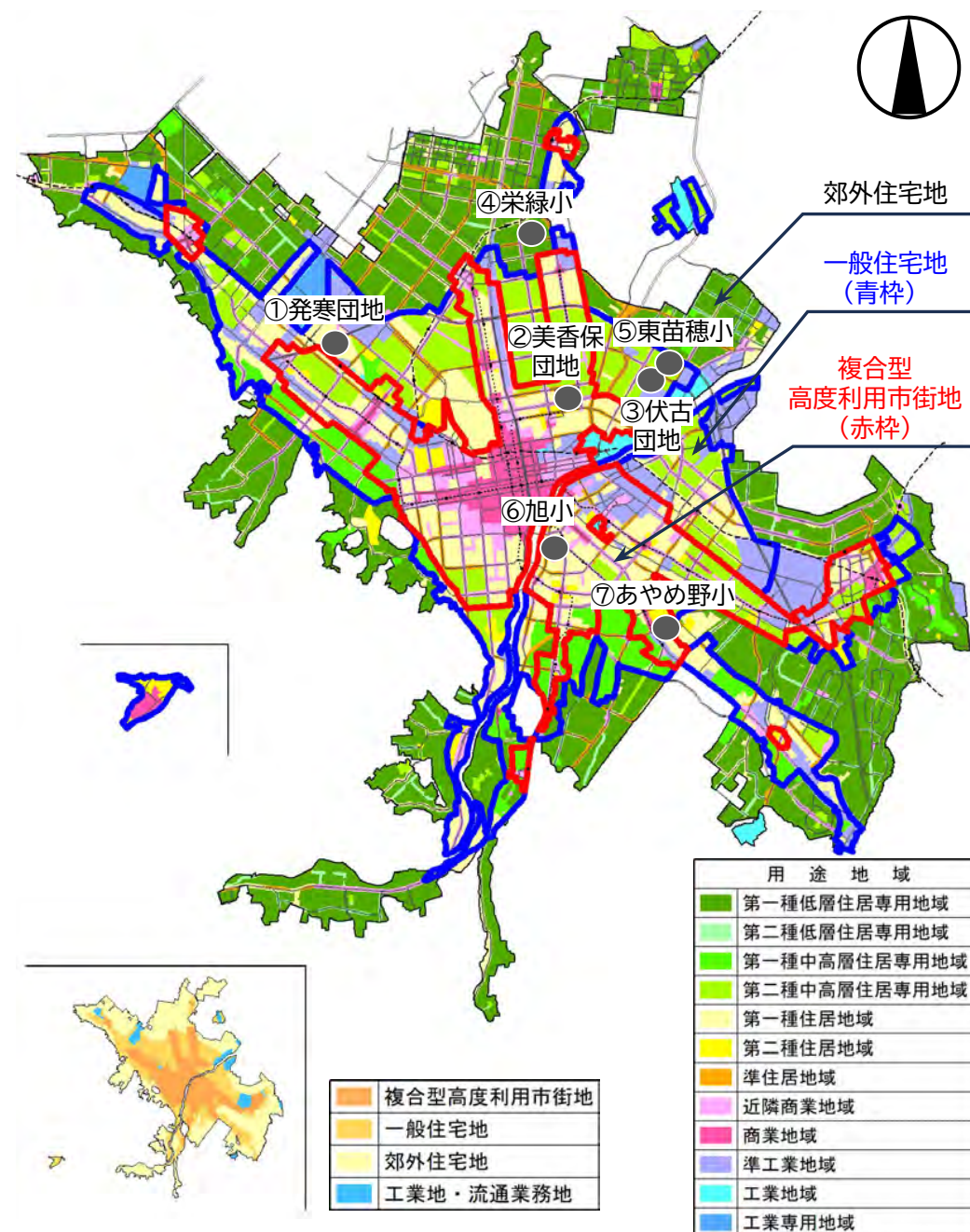
3. 大規模な土地利用転換にあたっての土地利用の方向性 (1)現状

② 統合が予定されている小学校や建て替えを実施している住宅団地

- 現在、統合が予定されている小学校や建て替えを実施している住宅団地は市内に点在
- 特に、郊外住宅地では原則的に第一種低層住居専用地域を指定しており、住宅や学校等以外の建築物を立地することができない

統合が予定されている小学校・
建て替えを実施している住宅団地の例

	住宅市街地区分	居住誘導区域	用途地域
①発寒団地	一般住宅地	居住誘導区域内	第一種住居地域
②美香保団地	複合型高度利用市街地	集合型居住誘導区域内	準住居地域
③伏古団地	一般住宅地	居住誘導区域外	第二種中高層住居専用地域
④栄緑小学校	郊外住宅地	居住誘導区域外	第一種低層住居専用地域
⑤東苗穂小学校	一般住宅地	居住誘導区域外	第二種中高層住居専用地域
⑥旭小学校	複合型高度利用市街地	集合型居住誘導区域内	近隣商業地域 第一種住居地域
⑦あやめ野小学校	複合型高度利用市街地	集合型居住誘導区域内	第一種中高層住居専用地域



3. 大規模な土地利用転換にあたっての土地利用の方向性 (2)これまでの事例

① もみじ台団地内の小学校統合に伴う跡活用

もみじ台地域内の小学校統合に伴う跡活用の経緯

小学校4校の統合 既存資源活用方針の策定

児童数減少に伴い、もみじ台
地域内の小学校4校統合
…「旧もみじ台小学校」
「旧もみじ台南小学校」
閉校

平成23年9月「もみじ台地域の
既存資源活用方針」を策定

平成23年 都市計画決定・変更

既存資源活用方針に沿って
旧小学校の跡活用を進める
ため、都市計画決定・変更

- ・用途地域
- ・特別用途地区
- ・高度地区
- ・地区計画

跡活用の開始

既存資源活用方針(地域貢献)に適合する用途の建築が可能となった

・旧もみじ台小学校
⇒私立高等学校・中学校
「星槎札幌もみじキャンパス」

・旧もみじ台南小学校校舎
⇒特別養護老人ホーム
「光生舎ゆいま～る・もみじ台」

・旧もみじ台南小学校体育館
(令和8年6月～)

⇒体育館
「武ダGEADミキオスポーツホール」

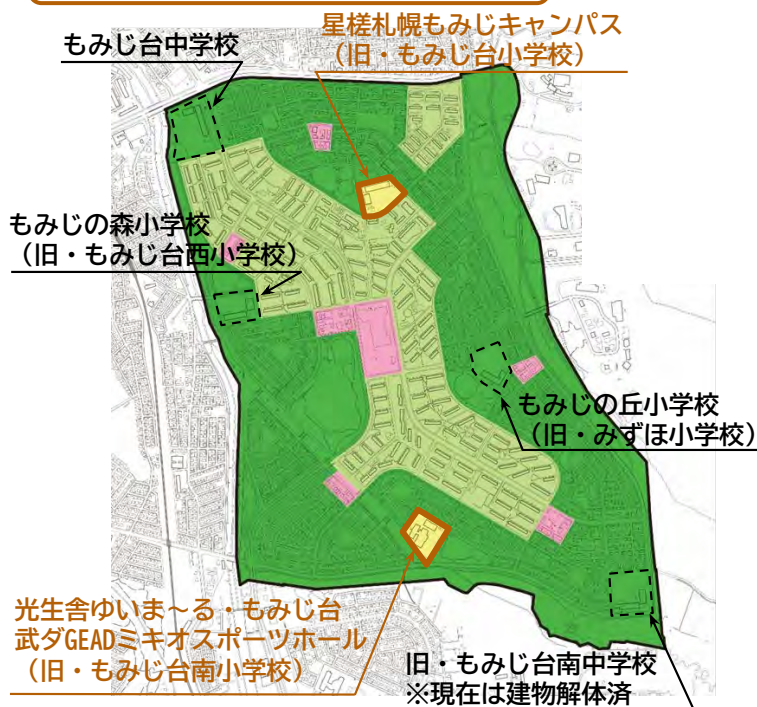
都市計画決定・変更の内容

旧・もみじ台小学校、旧・もみじ台南小学校跡地

	決定・変更前	決定・変更後
用途地域	第一種低層住居 専用地域	<u>第二種住居地域</u>
特別用途地区	戸建住環境保全地区	指定なし
高度地区	北側斜線高度地区	<u>18m高度地区</u>
地区計画	-	<建築可能な建築物> 公益上必要な建築物その他これらに類するもので 「もみじ台地域の既存資源活用方針」に適合するものとして<u>市長が認めたもの</u> ※その他制限は掲載省略

もみじ台地域貢献の条件
※もみじ台地域の既存資源活用方針

- ①地域交流スペースの設置
- ②スポーツ交流機能の確保
- ③地域交流事業の実施
- ④地域防災への協力
- ⑤地域交流運営協議会の設置・運営



3. 大規模な土地利用転換にあたっての土地利用の方向性 (2)これまでの事例

② UR 澄川団地の再編

UR 澄川団地の団地再生の経緯

団地再生事業の計画

- ・「H28第2次札幌市都市計画マスタープラン」において、一般住宅地に位置付け
- ・地域交流拠点「地下鉄澄川駅周辺」から一定の距離がある

UR都市機構は団地再生による一部住棟の土地利用転換により、団地居住者及び周辺住民の利便性向上に資する施設の誘致を要望

令和4年 都市計画決定・変更

地域の住環境と生活利便施設が調和した土地利用の誘導を図るため、都市計画決定・変更

- ・用途地域
- ・地区計画

生活利便施設の誘導

一定規模の利便機能を有した店舗等の建築が可能になった
⇒店舗（ドラッグストア）
診療所（眼科）

都市計画決定・変更の内容



	決定・変更前	決定・変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域 <建築可能な建築物> 2階以下で500㎡以下の店舗、飲食店等 ※その他制限は掲載省略	第二種中高層住居専用地域 <建築可能な建築物> 2階以下で1,500㎡以下の店舗、飲食店等 ※その他制限は掲載省略
地区計画	指定なし 	『澄川6条3丁目地区』の決定 <利便施設地区> ○用途の制限 ⇒以下の建築物は建築してはならない ①住宅 ②建築物の1階部分を共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの ③事務所 ④工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するもの） ○敷地面積の最低限度 ⇒1,000㎡ ※その他制限は掲載省略

3. 大規模な土地利用転換にあたっての土地利用の方向性 (3) 上位計画を踏まえた跡活用の方向性

上位計画を踏まえた跡活用の方向性

上位計画における位置づけ

第3次都市計画マスタープラン

【既存ストックの活用等による地域コミュニティの維持】

- ・大規模な住宅団地や地域コミュニティの中核を担ってきた学校跡地等の土地利用が転換される場合は、都市構造の秩序の維持、地域コミュニティの増進、周辺の市街地環境との調和を前提としながら、地域に求められる機能や札幌の魅力や活力の向上に寄与する機能の導入等に向けた土地利用計画制度の運用について検討します。

札幌市市有建築物の配置基本方針（平成26年12月策定）

【「郊外住宅地など身近な地域」における取組方針】

- ・小学校の再編などにより小学校が無くなった地域においては、学校施設の跡活用や民間資源の活用など、地域の実情に応じて、地域コミュニティの拠点機能を確保していきます。
- ・市営住宅については、居住する住民の年齢構成に偏りも見られることから、建替えの際には入居者の年齢のバランスに配慮するとともに、新たなコミュニティの創出機能などを導入することで、地域コミュニティの拠点となり得るような施設整備について検討します。

跡活用に合わせた土地利用計画制度の運用の必要性

○これまでの活用事例やサウンディング型市場調査結果から、下記のような地域からの要望や事業者からの提案が想定される（例）

- | | |
|-----------------|-----------|
| ・生活利便施設 | ・ソフトボール場 |
| ・子育て支援施設 | ・宿泊施設 |
| ・教育施設 | ・酒造 |
| ・老人ホーム | ・植物工場 |
| ・集会所（地域の交流スペース） | ・レストラン など |



○閉校となった学校施設等の建築物を用途変更してそのまま活用する場合、施設規模が大きいことから、現在指定されている用途地域における建築物の用途制限に合致しない可能性が想定される



都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和を前提としながら、下記が立地できるような土地利用計画制度の運用が必要

○地域コミュニティの増進や、住宅市街地の区分（複合型・一般・郊外）や地域特性に応じて生活利便機能の向上に資する機能を有する施設

○既存施設をそのまま活用する施設

3. 大規模な土地利用転換にあたっての土地利用の方向性 (4)見直しの方向性

見直しの方向性

背景と課題

- 郊外住宅地の広範囲で年少人口が大きく減少する見込みであり、小中学校の学校規模適正化により、今後も学校の統合・閉校が見込まれる
 - 昭和40年代後半以降に建築された市営住宅ストックが法定耐用年限(70年)を迎え、建替えが必要な戸数が大幅に増加する見込み
 - 小学校統合に伴う跡活用や住宅団地の再編に伴う都市計画変更により、地域貢献の条件に適合する用途の施設や、地域の住環境と調和した生活利便施設が立地した事例もある
 - 上位計画における位置づけやこれまでの活用事例等を踏まえると、地域コミュニティの増進や、市街地区分や地域特性に応じて地域の生活利便機能の向上に資する機能や既存施設をそのまま活用する施設が立地できるような土地利用計画制度の運用が必要
- ⇒ 大規模跡地が発生する場合、土地利用計画制度の運用により活用を図ることができるのではないか

見直しの方向性 (案)

- 小学校や住宅団地など大規模跡地の活用に関する土地利用計画制度の運用について明確化、柔軟化

1. 上位計画における位置づけ
2. 多様なライフスタイル実現のための土地利用の方向性
3. 大規模な土地利用転換にあたっての土地利用の方向性
4. **運用方針に新たに追加する視点**

4. 運用方針に新たに追加する視点

運用方針に新たに追加する視点（案）

現在の運用方針の主な内容

【基本事項】

<一般住宅地>

- ・用途地域：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
- ・容積率・建蔽率：中密度の指定を基本

<郊外住宅地>

- ・用途地域：第一種低層住居専用地域を定めることを基本とし、低層住宅地の住環境を保護する特別用途地区についても現在の指定を維持
- ・容積率・建蔽率：低密度の指定を基本

【地域の課題に応じたきめ細かなルールづくり】

- ・個別的な課題を抱える地域については、地域住民と行政が一体となって地域の目標像を定めながら、土地利用のルールを柔軟かつ機動的に運用

■幹線道路等沿道

【基本事項】

<4車線以上の幹線道路の沿道>

- ・地形などの土地利用条件や土地利用需要の見通し、沿道の機能集積の状況、後背市街地の土地利用状況などに応じて、近隣商業地域、準住居地域、第一種住居地域又は準工業地域を定めることを基本とする現在の指定を維持

<2車線道路の沿道>

- ・道路機能や地区特性に応じて、日用品販売店舗などの生活利便施設の立地に対応するため、第一種住居地域又は第二種低層住居専用地域を定めることを基本とする現在の指定を維持

新たに追加する視点（案）

○居住誘導区域内の人口密度の維持に向けた取組の検討

住宅市街地全体（居住誘導区域内）

新規

⇒居住機能の立地促進や生活利便性の確保の観点を踏まえ検討中（第3回部会以降で報告予定）

○主に戸建住宅が立ち並ぶ低層住宅地において、身近な生活利便施設の立地に向けた検討

郊外住宅地

見直し

⇒主に戸建住宅が立ち並ぶ低層住宅地において身近な生活利便施設の立地に向けて主要な道路の沿道における土地利用規制の緩和を検討

○既存住宅の更なる活用が可能となるような土地利用計画制度の運用等の各種施策の検討

住宅市街地全体

新規

⇒土地利用計画制度の運用の観点で実施可能な施策について検討中（第3回部会以降で報告予定）



4. 運用方針に新たに追加する視点

運用方針に新たに追加する視点（案）

現在の運用方針の主な内容

■住宅市街地（郊外住宅地）

【基本事項】

- ・用途地域：第一種低層住居専用地域を定めることを基本とする現在の指定を維持
- ・容積率・建蔽率：低密度の指定を基本とする現状を維持

【地域の課題に応じたきめ細かなルールづくり】

- ・特に郊外住宅地では、主に低層住居専用地域をしているため、地域ごとの課題に対応した多様な土地利用が難しい場合が多いことから、地域まちづくりの熟度等に応じて、用途地域等を随時変更することを検討
- ・その場合、都市構造の秩序の維持と周辺住環境との調和を図ることを前提とする

■土地利用計画制度の効果的な運用に向けて

【用途地域等の見直しの契機】（抜粋）

- ・都市基盤の整備、市街地開発事業の進展など土地利用条件が整備された場合
- ・地域まちづくりの進展等により土地利用誘導の目標の明確化が図られた場合

【用途地域等の見直しの基本要件】（抜粋）

- ・マスタープランやこの方針の考え方に即した内容
- ・都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和の両面
- ・地域のまちづくり動向や特性を踏まえ、積極的な土地利用の誘導や居住環境等の保全が必要となる場合は、地区計画などきめ細かな土地利用ルールを定めること

新たに追加する視点（案）

○小学校や住宅団地など大規模跡地の活用に関する土地利用計画制度の運用について明確化、柔軟化 **住宅市街地全体** **見直し**

⇒運用方針に、小学校や住宅団地など大規模跡地の活用に関する考え方について、地域コミュニティの維持に資する活用を基本とする現在の運用に加え、各種制度の活用により柔軟な運用を可能とする記載を追加することを検討

地域の意見を尊重しながら、地区計画などきめ細かな土地利用ルールを定めることで下記条件を守りつつ、住宅市街地の区分や地域特性に応じて地域の生活利便機能の向上に資する機能の導入など、これまでよりも柔軟かつ機動的な土地利用計画制度の運用を推進することなどを検討

- ・マスタープランやこの方針の考え方に即す
- ・都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和を前提とする