

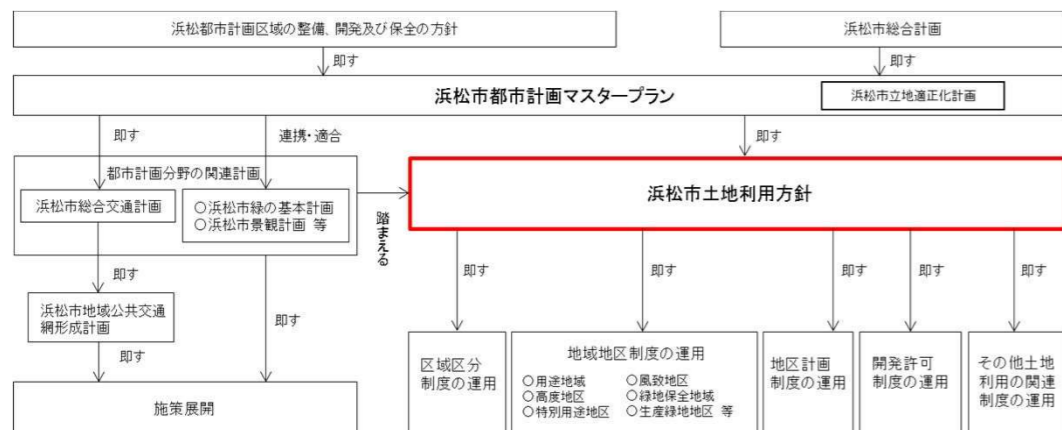
背景

- 本市はこれまで、人口増加期の急激な都市化、モータリゼーションの進展などに伴い都市が拡大してきた。
- 人口が減少に転じた以降も都市的土地利用の拡散が進行しており、更なる都市の外延的拡大、低密度化、都心の衰退などを招いている。
- 都市の外延的拡大に伴う自然環境と農地の減少による保水機能の低下に加え、気象変動等による自然災害の頻発化・激甚化により、本市における甚大な被害の発生の懸念が高まっている。

趣旨・目的

- 土地利用計画制度の運用の方向性を示し、適正な運用を図ることにより、コンパクトで安全・安心な土地利用を推進し、将来都市構造である「拠点ネットワーク型都市構造」実現を目指す。

位置づけ



運用方針

用途地域	現状・課題	取組の方向性
市街化区域	商業系 本編P24 ○郊外に大規模集客施設が増えるなど都市機能の無秩序な拡散が進むことにより都市の外延的拡大や都心の衰退を招いている。 ○近年、共同住宅等の建築物が増加傾向にあり、このまま都市機能が伴わない過度な居住の誘導が進むと更なる都市機能の低下、賑わいの喪失が懸念されるとともに、将来的な土地利用転換が困難となる恐れがある。	本編P25,26 ○拡散した都市機能を都心へ誘導を図るため、都心内の各ゾーンの特性に応じて適切な容積率を指定する。 ○都心や各拠点の役割分担に応じた都市機能の集積を図るため、店舗等の配置・規模の適正化を図る。 ○都心では多様な高次都市機能の集積、地区の特性に応じた魅力ある都市空間の創出を図る。
	住居系 本編P32 ○市街地や歩いて暮らせる居住地では人口が減少し、一方で周辺居住地や工業地及び市街化調整区域では人口が増加し、住宅及び共同住宅が増加するなど、都市の空洞化、低密度化が進行している。	本編P34,35 ○公共交通の利便性、都市機能の近接性、都市基盤整備の状況に応じて、歩いて暮らせる居住地や周辺居住地にふさわしい居住密度への誘導を図る。
	工業系 本編P38 ○住宅地化、商業地化が進行することにより、市街地の都市機能と居住の拡散を招き、都市の外延的拡大や都心の衰退を招いている。	本編P39 ○工場等の操業環境の維持が図られるよう、更なる住宅地化、商業地化を抑制する。
市街化調整区域	本編P45 ○ロードサイドショップの商業集積地が形成される等、無秩序に都市機能が拡散し、都市の外延的拡大や都心の衰退を招いている。	本編P45 ○新たな都市機能の拡散を抑制し、集落地に必要な生活サービスを維持する。
	本編P49 ○全域にわたる居住の拡散による自然環境や農地の減少、道路や下水道等のインフラ投資の効率の低下が生じる一方で、市街化区域では人口の減少、空き家・空き地の発生など、都市の外延的拡大、空洞化が進行している。	本編P50 ○将来にわたって市街化区域の人口を維持し、コンパクトでメリハリのある土地利用を推進するため、居住の拡散の抑制、人口減少に対応した居住の集約を図る。 ○人口減少下においても集落地内の地域コミュニティの維持を図るため、集落地へ居住を集約する。 ○中長期においては、本格化する人口減少への対応、効率的な都市経営の観点から、公共交通の利便性の高いエリアなどを中心に居住の集約を図る。
	本編P54 ○住工混在による地域の生活環境や工場等の操業環境の悪化、騒音等の環境問題などの周辺環境の影響、道路や下水道等のインフラ投資の効率の低下といった新たな都市課題が生じている。	本編P54,55 ○産業活力の維持・向上を図るため、自然環境と農地の保全を最優先としつつ、産業拠点などの広域自動車交通の利便性を活かしながら、産業機能の拡散抑制・集約化を図る。

現状と取組後の変化のイメージ

市街化区域

誘導

取組を連動させながら
土地利用を推進

規制

市街化調整区域

商業系

現状

- ・都心に賑わいのある集客施設が少ない
- ・郊外にはショッピングモールがあるが車がないと行けない

将来

- ・都心にデパート等集客施設が増え、賑わいがある
- ・公共交通があり、買い物がしやすい

誘導策

- ・特定用途誘導地区
- 誘導施設の容積率緩和
- ・用途地域の変更
- 指定容積率の緩和
- ・容積率緩和制度の運用基準
- オープンスペースなどの公共貢献に応じて容積率緩和

現状

- ・沿道にお店が増えて渋滞が発生している
- ・市街化区域では集客施設が減り、賑わいがなくなっている

将来

- ・市街化調整区域の自然や農地が守られている
- ・市街化区域では集客施設が増え、賑わいが創出されている

規制策

- ・線引き前宅地利用の見直し
- 一定規模以上の集客施設の制限
- ・特定路線における沿道商業施設の見直し
- 沿道の商業施設立地の制限

住居系

現状

- ・人口が減り、スーパーやこども園等の生活サービスが低下している
- ・空き家、空き地が増加している

将来

- ・人口が増えることによって集客施設や生活サービス施設が増え便利で生活しやすい

誘導策

- ・建築基準法52条8項の適用地区
- 鉄道沿線の居住用途の容積率緩和

現状

- ・人口減少下でも、市街化調整区域に住宅用地が増え、農地が減少している

将来

- ・農地の居住地とのバランスがとれ農業がしやすい
- ・既存コミュニティが維持され、住みやすい

規制策

- ・市街地縁辺集落制度の見直し
- 共同住宅、長屋を制限
- ・許可宅地の宅地分譲の見直し
- 開発済地の宅地分譲を制限し、居住の拡散抑制
- ・集落制度の見直し
- 居住の集約化

工業系

現状

- ・住宅と工場が混在していて住みにくい
- ・集客施設が増え渋滞が発生している

将来

- ・住宅や集客施設が減り、工場地としてふさわしい環境が守られている

規制策

- ・特別用途地区(工業保全)
- 工業系建物の割合に応じて住宅、集客施設を制限

現状

- ・集落の近くに工場があり、住みにくい

将来

- ・集落の周りの自然環境や農地が守られ、やすらぎのある環境が守られている

規制策

- ・新規工業団地の市街化編入
- ・立地誘導地区の見直し
- 産業拠点などに産業機能の集約化を図る