

用途地域等の見直しについて

(用途地域等の見直し検討小委員会における検討状況 その2)

建築・都市整備・道路委員会
令和3年4月20日
建 築 局

■ 用途地域等の見直しについて

昭和45年に初めて市街化区域と市街化調整区域の区分(線引き)を行った以降、用途地域についてはこれまでに3回の全市見直しを行いました。近年の社会状況の変化や土地利用上の課題等を踏まえ、現在、平成8年以来となる見直しに向けた検討を進めています。

■ 現在までの検討状況

令和2年1月17日の都市計画審議会において「用途地域等の見直しの基本的考え方」を諮問し、具体的な検討を行う小委員会が設置されました。小委員会では郊外住宅地の再生などをテーマとして検討が進められ、令和3年3月29日の第5回小委員会では答申原案について審議がされ、**見直しの基本姿勢及び基本的考え方について整理されました。**

1 小委員会での検討テーマ等

開催回	検討テーマ	
第1回(令和2年3月30日)	検討の視点、今後の進め方等	◀ 令和元年12月: 常任委員会 報告
第2回(令和2年7月16日)	郊外部(住宅地)	
第3回(令和2年10月16日)	郊外部(住宅地、農地緑地)	◀ 令和2年 8月: 都市計画審議会 報告 9月: 常任委員会 報告
第4回(令和2年12月23日)	都心部・駅周辺・工業地	
第5回(令和3年3月29日)	議論の振り返り、答申原案	◀ 令和3年 1月: 都市計画審議会 報告
第6回(令和3年5月頃)	答申案	(※今後も適宜報告予定)

2 見直しを進めるうえでの基本姿勢

- 郊外住宅地における地域住民の生活の質の向上に繋がる取組の強化・推進
- ライフスタイルに応じた自由な住まい方や働き方を選択できる新たな郊外住宅地の創出
- 脱炭素化やSDGsを意識したまちづくりの推進
- 都市を再生し、地域の価値向上を図るための都市計画制度の運用(用途地域の柔軟かつ機動的な見直し等)

…など

3 用途地域等の見直しの基本的考え方

【市全域で具体的に見直しを行う対象地区を検討するための視点】

① 「郊外住宅地の魅力向上」の視点

「住む」こと以外の暮らしに関わる多様な機能(買い物、働く、交流、活動、飲食など)を誘導し、持続可能なまちづくりの実現を図っていくため、

・一定の幅員以上の道路沿道等を第二種低層住居専用地域へと見直し、延床面積150㎡程度の日用品店舗等の立地を誘導する。

・地域の実情やニーズ等を踏まえて延床面積200㎡程度の日用品店舗や働く場などの立地を誘導する「特別用途地区の指定」について検討を行う。

② 「ゆとりある住空間の創出、安全・安心なまちづくり」の視点

老朽化した建物や狭小な敷地が多い地区における建物の更新を促すため、指定容積率の緩和を行うとともに、あわせて準防火地域の指定を行うことで防災性の向上を図る。

【まちづくりの機運醸成や土地利用動向などを踏まえて対応する視点】

③ 「農のあるまちづくり、緑の創出」の視点

市街化区域内の農地の保全を目的とした「特定生産緑地制度」について積極的な指定を進めるとともに、農産物の直売所等の立地が可能となる「田園住居地域」の活用を検討する。

④ 「魅力ある都心部の形成」の視点

これまで都心部で活用してきた地区計画などの誘導方策によるまちづくりを引き続き推進していくとともに、都市再生特別地区や都市計画提案制度のさらなる活用促進等により、これからも多くの人や企業を惹きつける都心部の実現を目指していく。

⑤ 「産業立地の維持保全や活性化」の視点

経済政策とあわせて容積率等のインセンティブを設けることにより、研究開発機能や新たな成長産業などの立地を誘導する。また、工業系から住宅へと土地利用が転換した地区について用途地域の見直しを行う。

4 用途地域等の見直しのスケジュール

