

報告第 3 号

第 7 回用途地域等見直しの基本的な考え方について【報告】

目 次

- 1. 用途地域等見直しの基本的な考え方（案）…………… P. 1
- 2. 文言の解説（参考資料）…………… P. 8

資料 1 「(兵庫県) 用途地域等見直し基本方針」

## 用途地域等見直しの基本的な考え方(案)

1. 見直しの趣旨…………… P. 2
2. 過去の見直し等の経過…………… P. 3
3. 見直しの基本的な考え方…………… P. 4
4. 見直しにあたっての留意事項…………… P. 6
5. 第7回用途地域等の見直しスケジュール …… P. 7

平成28年11月

西宮市 都市計画課

注：ルビ（○○○）がある用語は、参考資料の「用語解説」を参照してください。

# 1. 見直しの趣旨

西宮市では、阪神間都市計画<sup>(1)</sup>として決定している用途地域<sup>(2)</sup>等の7回目の定期的な見直し<sup>(3)</sup>を、平成29年度末を目途に行う予定です。

用途地域は、都市における住宅、商業施設、工業施設などの適正な配置による機能的な都市活動の確保や、良好な市街地環境の形成を目的として、建築物の用途や、容積率<sup>(4)</sup>及び建ぺい率<sup>(5)</sup>などによる建築物の形態を規制誘導する都市計画として、大きな役割を果たしてきました。

本市の用途地域は、昭和48年に指定した後、概ね5年ごとに定期的な見直しを行ってきました。また、平成23年には、都市計画の上位計画である「西宮市の都市計画に関する基本的な方針」<sup>(6)</sup>（以下「都市計画マスタープラン」）を改訂しました。平成28年度には部分的な見直しを予定しており、用途地域など将来の土地利用方針を示した都市計画マスタープランの改訂作業を進めています。

その他、本市では、用途地域以外の土地利用の規制誘導策として、平成19年の用途地域の見直しにあわせ、住環境や景観を保全するため、建物の高さの規制を行う高度地区<sup>(7)</sup>の全市的な見直しを行い、さらに、特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、「酒蔵地区」、「甲子園球場地区」、「災害拠点医療地区」の3地区を新たに特別用途地区<sup>(8)</sup>に指定し、秩序ある土地利用の推進を図ってきました。

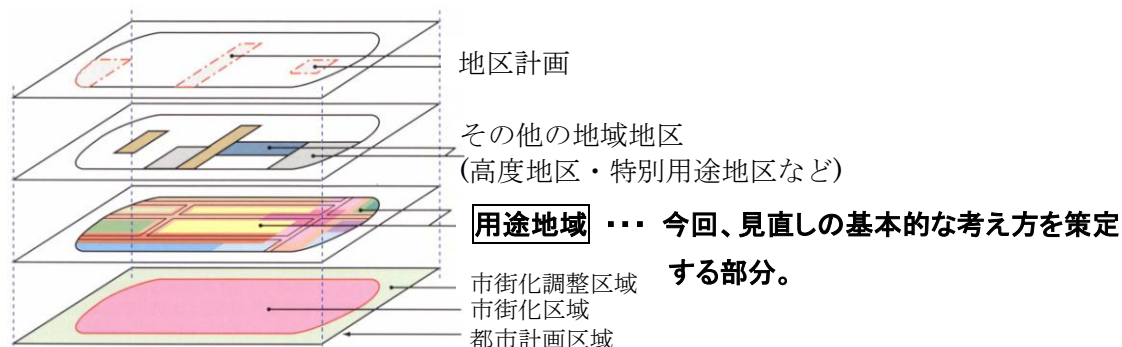
平成20年4月には中核市<sup>(9)</sup>へ移行し、景観法に基づく景観行政団体<sup>(10)</sup>となったことを受けて、平成21年10月より「西宮市景観計画」<sup>(11)</sup>を施行し、都市景観に与える影響の大きい長大な建築物を制限するなど、良好な都市景観の保全形成に努めてきました。

このように、用途地域をはじめとした土地利用の規制誘導については、用途地域の定期見直しや、本市独自の取り組みなどによる充実に努めてきました。

しかしながら、前回見直しより概ね5年が経過し、社会経済情勢等も変化していることから、平成29年度末告示を目途に、第7回目の用途地域定期見直しを行います。

なお、用途地域の見直しに伴い、高度地区や特別用途地区など、その他の地域地区<sup>(12)</sup>の見直しもあわせて行う予定です。

## ●土地利用計画のイメージ



## 2. 過去の見直し等の経過

### 1) 用途地域定期見直しの経過

時期	主な見直し点
昭和 48 年 9 月 当初指定	新都市計画法施行に伴う用途地域指定
昭和 58 年 3 月 第 1 回見直し	容積率 150%の導入
昭和 63 年 8 月 第 2 回見直し	名塩南台等の土地利用計画の明確化に伴う見直し
平成 8 年 2 月 第 3 回見直し	都市計画法改正による新用途地域の指定 (8→12 種類)
平成 13 年 3 月 第 4 回見直し	低層住宅地に隣接する沿道地区・北部の住環境の規制強化
平成 19 年 4 月 第 5 回見直し	「都市計画マスタープラン」等の上位計画との整合を図る
平成 24 年 3 月 第 6 回見直し	用途地域の指定に対して土地利用の現況に乖離が見られる地区の見直し

(これらの見直しのほかに都市計画事業等の実施に伴う変更があります。)

### 2) 用途地域以外の関連する都市計画の主な指定等(前回見直し以降)

- 平成 25 年 3 月 ・臨港地区の変更
- 平成 27 年 11 月 ・津門大塚地区地区計画の決定
- 平成 28 年 1 月 ・浜甲子園団地地区計画の変更

### 3) 西宮市の都市計画に関する基本的な方針の策定

- 平成 23 年 4 月 「都市計画マスタープラン」

### 3. 見直しの基本的な考え方

用途地域の見直しにあたっては、都市活動の機能性及び都市生活の安全性、快適性等の増進をめざし、社会経済情勢や人口減少社会の変化に対応しつつ、土地利用の現況や動向から、魅力あるまちづくりを推進していけるよう、都市における合理的で調和のとれた土地利用の実現を図ることを基本的な考え方とします。また、現在部分見直しの作業中である「都市計画マスタープラン」が目指す都市の将来像の実現に向けた土地利用を推進するため、兵庫県の作成した「用途地域等見直し基本方針」を受け、以下のことを基本として見直しを進めます。

#### 【見直しの視点】

- 「都市計画マスタープラン」等の上位計画における目指すべき将来像の実現
- 地区の個性を活かした魅力あるまちづくりの推進
- 都市の再生・再構築を支援し、土地利用の変化への適切な対応
- 快適な都市環境の維持増進と土地利用の適正化推進

#### 【見直しの基本方針】

- ① 用途地域の指定の継続性と経緯の尊重
  - ・用途地域の見直しについては、従来からの規制・誘導等、これまでの経緯や形態規制の連続性を尊重します。
- ② 魅力的な都市づくりの推進
  - ・魅力ある都市づくりを推進するため、市民生活を支える施設や地域交流に寄与する公益的な施設、まちの活性化や魅力あるまちづくりを進めていくうえで貴重な資源となる大学施設のほか、魅力的な施設や重要な施設などが立地する地区については、環境保全への配慮と都市の活性化を考慮し、適切な地域地区の指定に努めます。
- ③ <sup>(13)</sup>★都市計画道路の見直しに伴う用途地域の指定見直し
  - ・平成28年3月に行った都市計画道路の見直しに伴い、指定の根拠を失う地区については、これまでの土地利用の実態を考慮し、適切な地域地区の指定に努めます。

④ ★用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区

・道路や水路等の付け替えなど、地形地物の位置の変更に伴い、用途地域の境界を変更することが適切な地区については、住環境を保全しつつ、土地利用の実態に合わせた適切な地域地区の指定に努めます。

⑤ 大規模土地利用転換<sup>(14)</sup>への対応

・都市環境や周辺の住環境などに与える影響が大きい、大規模土地利用転換<sup>(14)</sup>に対しては、兵庫県の「工場敷地の再利用に係る都市機能の調和等に関する要綱<sup>(15)</sup>」の<sup>(15)</sup>手続きと連携し、跡地の土地利用計画が具体化した際には、良好な都市環境の整備を誘導<sup>(16)</sup>するため、再開発等促進区<sup>(16)</sup>を定める地区計画<sup>(17)</sup>等の指定や必要に応じて用途地域の<sup>(18)</sup>変更<sup>(18)</sup>に努めます。

⑥ 用途混在<sup>(18)</sup>地<sup>(19)</sup>などにおける土地利用転換<sup>(20)</sup>への対応

・商業系<sup>(19)</sup>や工業系用途地域<sup>(20)</sup>で住宅化が進み、用途混在<sup>(18)</sup>地<sup>(19)</sup>となっている地域については、商業業務環境・操業環境と住環境等の秩序ある調和を図り、目指すべき地域像の形成に向け、適切な土地利用を誘導する地域地区の指定について検討します。

⑦ 住宅地における良好な住環境の保全

・原則として住宅地における住環境保全強化については、きめ細やかな制限ができる地区計画による対応とします。また、生活利便施設、児童福祉施設、老人福祉センター等の立地を可能とする場合においては、スポット的な用途地域や緩和型の地区計画等の指定について検討します。ただし、全市的な住環境阻害要因<sup>(21)</sup>への対策については、適切な地域地区の指定に努めます。

・このほか、指定容積率に比べて利用容積率が著しく低い地区は、良好な住環境を保全するため、実態に応じた指定容積率の見直しを検討します。

⑧ 現行の用途地域指定<sup>(22)</sup>に対して土地利用の現況に著しい乖離<sup>(22)</sup>が見られる地区の整理

・用途地域の指定に対して、土地利用の現況に著しい乖離<sup>(22)</sup>が見られる地区については、土地利用の実態や地域の将来像を考慮し、適切な地域地区の指定に努めます。

★は今回新たに追加した項目

## 4. 見直しにあたっての留意事項

用途地域の見直しにあたっては、次の事項に留意します。

### ① 指定の継続

用途地域は、目指すべき都市像を実現するためには相当程度長期間を要することから、指定を継続することが重要であり、急激な変更は市街地の混乱を招くおそれがあり、極力変更は行いません。

### ② 変更の要件

以下の要件を満たす場合に用途地域の変更を検討します。

- ・見直し基本方針に適合している地区であること。
- ・変更後の土地利用について地域の将来像を実現するための担保措置が整っている地区であること。（事業手法や誘導手法が定められている地区など。）

### ③ 規制の強化又は緩和

規制の強化にあたっては、不適格建築物<sup>(23)</sup>ができるだけ発生しないよう十分に考慮するとともに、規制強化により、不適格建築物となる建築物に対しては、可能な限り救済措置等を検討します。

規制の緩和は、原則行わないものとします。ただし、用途地域を補完する特別用途地区や地区計画などの指定により、市街地の混乱や無秩序な土地利用による環境悪化の防止が可能な場合については、適切な用途地域の指定を検討するものとします。

### ④ 形態規制の連続性への配慮

建築物の形態の混在による環境阻害を防止するため、形態規制の連続性への配慮を行い、建築物の形態に大きな差が生じないように、適切な地域地区等の指定に努めます。

### ⑤ 立地適正化計画<sup>(24)</sup>との整合

立地適正化計画における、居住誘導区域<sup>(25)</sup>や都市機能誘導区域<sup>(26)</sup>、誘導施設<sup>(27)</sup>などを念頭に置き、必要に応じて、適切な地域地区の指定について検討します。

## 5. 第7回用途地域等の見直しスケジュール

事項	時期
兵庫県 見直し基本方針等策定	平成 28 年 3 月
西宮市 見直しの基本的な考え方（案）作成	
都市計画審議会	平成 28 年 11 月 10 日
西宮市 見直しの基本的な考え方の意見募集	平成28年11月11日～12月9日
都市計画審議会	平成 29 年 1 月ごろ
西宮市 見直しの基本的な考え方策定	平成 29 年 3 月ごろ
見直し素案の作成	
都市計画審議会	平成 29 年 8 月ごろ
素案の閲覧・意見の申し出・説明会など	平成 29 年 9 月ごろ
都市計画案の作成	
都市計画審議会	平成 29 年 11 月ごろ
都市計画案の法定縦覧・意見書の提出	平成 29 年 12 月ごろ
都市計画審議会	平成 30 年 1 月ごろ
都市計画決定告示	平成 30 年 3 月ごろ



## 参考資料

### ●文言の解説

番号	用語	解説
1	阪神間都市計画	西宮市の都市計画については、連続した市街地に位置しており、広域的な都市計画として調整が必要となるため、阪神間都市計画区域として指定されている。なお阪神間都市計画の関係市町は、西宮市・芦屋市・尼崎市・伊丹市・川西市・三田市・宝塚市・猪名川町である。
2	用途地域	都市計画法において、建築物の用途規制を定めたもの。住居専用系は4種類、住居系は3種類、商業系は2種類、工業系は3種類に分類され、建築基準法において建築できる(できない)建築物の用途が定められている。また建ぺい率や容積率により建築物の大きさも定められている。 なお、西宮市の用途地域等の指定状況については、西宮市のホームページで公開している。
3	定期的な見直し	社会情勢などに対応し、合理的で調和のとれた土地利用計画を実現するため、概ね5年ごとに用途地域の見直しを行うもの。西宮市の用途地域は、昭和48年に当初の指定を行い、昭和58年、63年、平成8年、13年、19年、24年に見直しを行っている。
4	容積率	建築物の敷地面積に対する、延べ床面積の割合。(例えば、容積率200%指定の地域で100㎡の敷地に建築できる延べ床面積の上限は、200㎡となる。)用途地域ごとにメニューが定められており、都市計画としてひとつを選択して定める。なお容積率は、前面道路幅員に応じた制限もある。西宮市の住居系用途地域では、容積率の指定が200%の地域が多い。
5	建ぺい率	建築物の敷地面積に対する建築面積の割合。(例えば建ぺい率60%の指定の地域で100㎡の敷地に建築できる建築面積の上限は、60㎡となる。)商業地域以外は、用途地域ごとにメニューが定められており、都市計画としてひとつを選択して定める。商業地域は、80%に定められている。西宮市の住居系用途地域では、建ぺい率の指定が60%の地域が多い。
6	西宮市の都市計画に関する基本的な方針(都市計画マスタープラン)	兵庫県都市計画区域マスタープランに基づき、西宮市が住民の意見を反映し、地区のあるべき都市像を示した都市計画の基本的な方針。
7	高度地区	都市計画法に定められた制度であり、住環境や環境を守るため、建築物の高さを制限するもの。また土地利用の高度化や幹線道路沿道の不燃化施策の一環として、建築物の最低高さを定めたものもある。
8	特別用途地区	都市計画法に定められた制度であり、用途地域だけでは必ずしも地域の特色ある環境を守ることができないため、指定している用途地域の制限に加えて、ある一定の用途を緩和したり強化したりできる制度。
9	中核市	地方公共団体のうち、地方自治法第252条の22第1項に定める政令による指定を受けた市。現在の指定要件は、人口が20万人以上であること。
10	景観行政団体	景観法において新たに導入された団体概念であり、景観法に基づく多くの景観施策を実施する地方公共団体を指す。政令指定都市、中核市、景観行政団体となることを希望する市町村で都道府県の同意を得た市町村等が景観行政団体になる事ができる。
11	西宮市景観計画	西宮市では、平成20年4月に中核市移行に伴い景観行政団体となり、平成21年10月に西宮市景観計画を施行した。景観計画では、市内の建築物等について、色彩、緑化、建物のボリューム等に関する基準を定めている。
12	地域地区制度	環境やまちなみなどを守るため都市計画法において都市計画区域内に定める用途地域や特別用途地域、高度地区、風致地区など地域地区街区の区分け。それぞれ必要な建築、土地利用制限を行う。
13	都市計画道路網の見直し	都市計画道路(総延長約201.4km)の未整備区間(47.2km)のうち、近年に道路整備予定がない32路線の49区間(約42.6km)について、必要性等の検証を行い、都市計画道路網の見直しを進め、平成28年3月29日に市内の都市計画道路21路線、19.22kmの廃止を行った。

14	大規模土地利用転換	企業社宅や工場が撤退するなどして、大規模な敷地の土地利用を大きく転換する事。大規模土地利用転換については、住環境と工業環境の不調和を招いたり、新たな開発計画が景観を悪化させるとして周辺住民の反対運動を招く恐れがあるために、良好な都市環境の整備を誘導するうえで、柔軟に地域地区制度を導入する事が必要。
15	工場跡地の再利用に係る都市機能の調和等に関する要綱	平成 23 年に兵庫県が制定した要綱で、一定規模の工場の移転等により生じる敷地の再利用について、移転等を行う事業者に対して適切な対応を促すことにより、都市機能との調和及び地域産業の持続的な振興を図り、もって地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする。
16	再開発等促進区	地区計画の一つであり、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域を再開発等促進区として指定する。一般の地区計画で定められる事項に加えて、1号施設と呼ばれる公共施設の配置及び規模を定めるほか、用途の制限緩和や容積率の最高限度の緩和を定める事もできる。西宮市では、現在西宮北口駅南地区、西宮北口駅南東地区、津門大塚地区が再開発等促進区として指定されている。
17	地区計画	都市計画法において定められた制度であり、地域住民を主体とし、その合意形成により地域特性に応じたきめ細やかな建築物の制限や公共施設に関する事項を定めることができる都市計画。現在西宮市内の 33 箇所の地区で地区計画が指定されている。
18	用途混在地	住宅と商業施設、工場など、様々な用途の建築物が同一地区内に混在している場所のこと。用途が混在するとお互いの環境を守ることが困難となる場合が多い。
19	商業系用途地域	商業その他の業務利便を増進するため定める用途地域で、商業地域、近隣商業地域があり人々の生活や娯楽の場でもある。建築制限が緩く土地を高度利用できる反面、住環境を守るとは困難である。
20	工業系用途地域	工業の利便を増進させるため定める用途地域で工業専用地域、工業地域、準工業地域がある。工業専用地域については、用途地域で唯一住宅が制限されている。また、準工業地域は、用途の制限が非常に緩く様々な用途の建築物を建てることことができる。
21	住環境阻害要因	住環境を阻害する要因の例としては、用途混在や、周辺道路の交通渋滞、歴史的な景観や良好な景観の低下、喪失を招く事などがあげられる。特に工業系の用途地域では、工場跡地など大規模な敷地が供給され、また建築制限も緩いため、大規模な店舗や高層マンションが増加して、近隣住民の住環境に大きな影響を及ぼす。
22	乖離	本来は、密接に関係しているはずの二つの事柄が離れ離れになってしまっている状況の事。
23	不適格建築物	(既存)不適格建築物とは、建築された時には適法に建てられた建築物で、建築後に行われた法改正や都市計画の変更などにより、現行の規定に適合していない部分が生じている建築物を(既存)不適格建築物という。
24	立地適正化計画	急激な人口減少や高齢社会に対応するため、平成 26 年 8 月に「都市再生特別措置法の一部を改定する法律」が施行され、市町村が「立地適正化計画」を策定できることとなった。居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランの高度化版である。
25	居住誘導区域	立地適正化計画で定めるもので、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域。
26	都市機能誘導区域	立地適正化計画で定めるもので、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。
27	誘導施設	都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設と規定されており、具体的には病院・診療所等の医療施設や幼稚園や保育所等の子育て支援施設、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設、市役所等の行政施設などである。

(兵庫県) 用途地域等見直し基本方針

平成28年3月策定

# 用途地域等見直し基本方針

平成 28 年 3 月

## 1 見直しの基本的な考え方

### (1) 基本理念

用途地域等の見直しに当たっては、都市の機能性、都市生活の安全性、利便性及び快適性等の増進を目的とし、社会経済情勢の変化や土地利用の現況と動向に的確に対応しつつ、都市の将来像を明確にした上で、中長期的に目指すべき市街地の形成を誘導し、都市における合理的で調和のとれた土地利用を実現することを基本理念とする。

### (2) 見直しの視点

用途地域等の見直しに当たっては、次の事項を見直しの視点とする。

- ① 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」、「市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町都市計画マスタープラン）」等の上位計画に示される将来の目指すべき都市像の実現を図る。
- ② 住民主体のまちづくりを支援するため、住民やまちづくり協議会との連携、協調を図り、地区レベルにおける計画的な土地利用の実現を図る。
- ③ 社会経済情勢の変化に的確に対応するため、用途地域を補完する地域地区や地区計画などの都市計画制度の積極的な活用を図る。

### (3) 一般的事項

用途地域等の見直しに当たっては、次の事項を基本とする。

#### ① 住宅地：良好な住環境の保全

良好な住環境の保全及び向上を図るため、主要な鉄道駅周辺は中高層を中心とした住宅地とし、山の手や郊外部等は低層を中心とした住宅地とするなど地区の特性に応じた、適切な住居系用途地域及び容積率、建蔽率を指定する。

- i) 特に、低層住宅地における良好な住環境を保全する場合は、高度地区や地区計画などを指定する。
- ii) 特に、中低層住宅地において、高層建築物等の立地による住環境問題の発生を防止する場合は、形態規制の連続性に配慮した高度地区や地区計画などを指定する。
- iii) 特に、高密な市街地において、空地率が低くかつ利用建蔽率の高い地区は、地区の実情に応じ、防火地域又は準防火地域などの指定に努める。

- iv) このほか、人口減少等が要因となり空き家が増加する住宅地において、指定容積率に比べて利用容積率が著しく低い地区は、ストックの有効活用と良好な住環境を保全するため、実態に応じた指定容積率の引き下げに努める。
- ② 商業・業務地：商業・業務機能の利便性向上
- 既に都市機能が集積する商業・業務地において、商業及び業務活動の利便性の増進、まちなか居住や交流の促進によりにぎわいの維持・創出を図るため、適切な商業系等の用途地域、容積率及び建蔽率を指定する。
- i) 特に、土地の高度利用を図る場合は、最低限高度地区などを指定する。
- ii) 特に、都市防災の観点から、市街地における火災の危険を防除するため、防火地域又は準防火地域などの指定に努め、指定容積率の高い地区の場合は、原則として防火地域を指定する。
- iii) 特に、住居系用途地域に隣接する商業系用途地域など高容積率を利用した高層集合住宅等の立地が見込まれる地区において、商業環境の維持や新たな住環境問題の発生を防止する場合は、高度地区や地区計画などを指定する。
- iv) 特に、主要駅周辺等において、地域の玄関口としてまちなみの形成等を図る場合は、高度地区やまちなみ誘導型の地区計画などを指定する。
- v) 特に、商業・業務地としての維持が困難な地区においては、地域の将来像を踏まえた土地利用転換の誘導を図るため、適切な用途地域及び容積率などを指定する。
- ③ 工業地：操業環境の保全及び周辺の住環境との調和
- 物流の利便性や周辺環境等に配慮し、臨海部や主要な鉄道沿線及びインターチェンジ周辺等において、既存産業の一層の充実や新たな産業拠点の形成を図るため、適切な工業系用途地域を指定する。
- i) 特に、住宅や大規模集客施設の立地等が進行する工業系用途地域において、操業環境の維持を図る場合は、特別用途地区や地区計画などを指定する。
- ④ 用途混在地区：土地利用の的確な誘導
- 住・工混在地区における住環境と操業環境との秩序ある調和や、住・商混在地区における住環境と商業環境との秩序ある調和を図るため、特別用途地区や地区計画などの指定に努める。
- i) 特に、住環境の確保を図る場合は、最高限高度地区などを指定する。
- ii) 特に、延焼のおそれのある建築物の密度が高い地区においては、地区の実情に応じ、防火地域又は準防火地域などの指定に努める。
- ⑤ 密集市街地等：防災性の向上
- 密集市街地等において、防災性の向上を図るため、公共施設の整備に加え、防

火地域又は準防火地域の指定に努める。

- i) 特に、老朽木造建築物が密集する地区等において、火災又は地震発生時の延焼防止や避難機能の確保のため、特定防災街区整備地区、防災街区整備地区計画やまちなみ誘導型の地区計画などの指定に努める。
- ii) 特に、狭小敷地や狭あい道路等が要因となり、建替えが進まず空き家が増加する地区では、建物更新を促すため、まちなみ誘導型の地区計画などの指定に努める。

⑥ 幹線道路沿道地区：背後地の市街地環境への配慮等

幹線道路沿道の地区において、背後地の市街地環境の維持・保全を図るため、背後地と極端に異なった規制とならないよう、隣接する用途地域との関係に配慮した用途地域や高度地区などの指定に努める。

- i) 特に、大火災時の遮断空間となる広域防災帯に位置づけられる幹線道路沿道の地区等においては、防火地域又は準防火地域などの指定に努める。

⑦ 都市基盤の整備状況と整合した土地利用の誘導

幹線道路等の都市施設整備事業や土地区画整理事業等の市街地開発事業等の進捗状況との整合を図った用途地域や地区計画などを指定する。

- i) 特に、道路等の都市基盤の整備が不十分な地区において、指定容積率及び建蔽率を低く抑え、土地の有効利用と併せて基盤整備を誘導するため、誘導容積型の地区計画などの指定に努める。

⑧ 補完制度の活用

目標とする土地利用の円滑な実現、個性あるまちづくりを誘導するため、用途地域を補完する特別用途地区や地区計画などを積極的に指定する。

- i) 用途地域の指定のみでは困難な特別の目的を持った土地利用の増進や環境の保護などを実現する場合は、特別用途地区などを指定する。
- ii) 地区固有の課題への対応や、地区の個性を活かした魅力あるまちづくりを進める場合は、地区計画などを指定する。

(4) 特別事項

用途地域等の見直しに当たっては、特に次の事項について重点的に対応する。

① オールドニュータウン等の住宅地の再生

住民の高齢化や住宅・施設の老朽化が急速かつ一斉に進展する郊外の大規模住宅団地等において、まちの魅力の創出、若年世帯の居住の誘導、高齢者の安心できる住環境の実現に向け、用途純化した土地利用を見直し、多様なニーズに対応

したにぎわい施設等の立地を計画的に誘導するため、柔軟な用途地域などの指定に努める。

- i) 特に、住居専用地域において、生活利便施設、児童厚生施設、老人福祉センター等の立地を可能とするため、スポット的な用途地域や緩和型の地区計画などの指定に努める。
- ii) 特に、鉄道駅やニュータウンのセンター等に近接する地区において、若年世帯や高齢世帯向けの中高層共同住宅等の立地を可能とするため、スポット的な用途地域や緩和型の地区計画などの指定に努める。

## ② 大規模集客施設の適正な立地誘導

都市構造に対して広域的に影響を及ぼす大規模集客施設については、県の「広域土地利用プログラム」や市町の中心市街地活性化の取組と連携し、適正な立地を誘導する。

- i) 特に、大規模な集客施設の立地を誘導・許容する商業ゾーン以外の郊外部の幹線道路沿道等において、大規模集客施設の立地を抑制する場合は、特別用途地区などを指定する。
- ii) 市町のまちづくりと一体となって大規模集客施設の立地を誘導するため、地区計画などの指定に努める。

## ③ 大規模工場の移転等に伴う土地利用転換への対応

大規模な工場の移転等が生じる場合には、県の「工場敷地の再利用に係る都市機能の調和等に関する要綱」の手續と連携し、跡地の土地利用計画が具体化した際は、望ましい市街地環境へ誘導するため、必要に応じて用途地域の変更や再開発等促進区を定める地区計画などの指定に努める。

## ④ 立地適正化計画との整合

市町において立地適正化計画を策定する場合は、当該計画に定めた居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設などを踏まえ、必要に応じて、適切な用途地域、居住調整地域、特定用途誘導地区などを指定する。

## 2 見直しの対象とする地区

用途地域等の見直しに当たっては、見直しの基本的な考え方にに基づき、原則として次の事項に該当する地区を対象とする。

### (1) 都市計画上の位置づけの変更や政策的な問題に対応を要する課題地区

- ① 都市計画区域マスタープランや市町都市計画マスタープラン等の上位計画における具体的位置づけが変更された地区
- ② 幹線道路等の都市施設整備事業や土地区画整理事業等の市街地開発事業等の

進捗に伴って変更を要する地区

- ③ 都市計画施設等の見直しに伴って変更を要する地区
- ④ 政策的な課題に対応を要する地区

## (2) 土地利用の現況・動向（都市計画基礎調査）からの注目地区

- ① 目標とする土地利用と現況の土地利用に著しい乖離がみられる地区
- ② 目標とする土地利用と建築活動に著しい乖離がみられる地区
- ③ 指定容積率と利用容積率に著しい乖離がみられる地区
- ④ 住環境の悪化をもたらすおそれのある建築活動が今後予想される地区
- ⑤ 道路等都市基盤が未整備の地区で、今後、スプロール現象等無秩序な市街化の進行が予想される地区

## (3) 地区レベルの土地利用計画が明確化した地区

- ① 住民主体による地区レベルのまちづくりが具体化した地区
- ② 住民等による計画提案等に基づき土地利用計画が明確になった地区

## (4) 用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区

- ① 道路、水路等地形地物の変更に伴って用途地域の境界を変更することが適切な地区
- ② その他境界の微調整を要する地区

### 3 見直しに当たっての留意事項

#### (1) 指定経緯の尊重

用途地域等の見直しに当たっては、従前の規制又は誘導等これまでの経緯を考慮する。

#### (2) 規制の緩和又は強化

現況の用途地域を基本に規制緩和を行う場合は、土地利用の混乱を防止し、周辺地域にも配慮した良好な市街地環境の形成に努めるため、特別用途地区や地区計画などの指定に努める。

規制強化を行う場合は、多数の不適合建築物が発生しないよう留意し、特別用途地区など他の手法の活用についても検討する。

#### (3) 形態規制の連続性への配慮

形態の混在による市街地環境の悪化を防止する場合は、極端な形態規制の差が生じないように、形態規制の連続性に配慮した、高度地区や適切な容積率などを指定する。



#### (4) 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度を指定する場合は、既成市街地における地域の多様な実情に対応するため、新たに市街地開発を行う場合を除き、地区計画などを指定する。

#### (5) 都市計画と建築行政の連携

建築活動を通して適正な土地利用を実現するために、都市計画で定める地域地区などの地域の将来像を踏まえた建築基準法の特例制度の運用等、都市計画と建築行政の十分な連携を図る。

#### (6) 住民参加の促進

住民の合意形成を円滑にし、目指すべき土地利用の確実な実現を図るため、説明会の開催等情報提供を積極的に行い、公開制、透明性を確保する。

また、住民等が主体的に都市計画に関わる都市計画提案制度についても活用を図る。

### 4 見直しの時期

用途地域等の見直しは、主として土地利用の現況・動向や上位計画の変更を踏まえ、おおむね5年ごとに定期的に行うことを基本とし、地区レベルの整備を推進する地区や大規模プロジェクト等に関する見直しについては、当該計画等又は事業が具体化し、変更後の土地利用の担保措置が整った時点等、必要に応じて用途地域の変更を行う。