

用途地域の見直し方針の策定について（報告）

【資料】

資料1 用途地域の見直し方針について

令和8年5月26日  
街づくり計画課

### 1. 見直しの背景

本市のまちづくりは、平成16年に策定した都市計画マスタープランに基づき、これまで土地利用の誘導や市街地整備、都市施設の整備などを進めてきた。

この間、少子高齢化の進展など、都市を取り巻く課題にも変化が見られている。

このような状況の中、令和8年3月に都市計画マスタープランを改定したことから、これに基づき都市計画制度を運用していく必要がある。

### 2. 都市計画マスタープランにおける方針

#### [全体構想] 土地利用・市街地整備

##### 日常生活の利便性に配慮した土地利用の誘導

低層住宅地内の主要な道路沿いは、日常生活の利便性に配慮した土地利用を誘導

##### 賑わい・活気ある都市拠点の形成

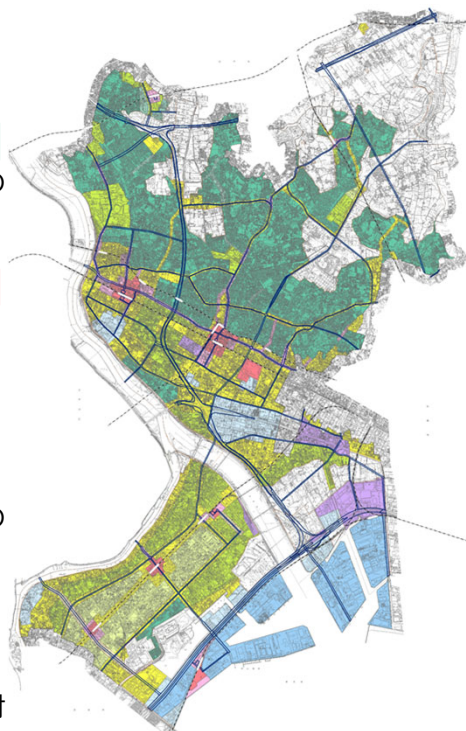
都市拠点等は、活力ある市街地の形成や地域生活の中心的な役割を担うため、商業・業務、文化機能等の充実を図る

##### 幹線道路沿道の魅力ある都市空間軸の形成

都市計画道路沿道は、生活利便性、事業環境の向上等に配慮した都市空間の形成を図る

##### 産業を支える工業・流通業務地の維持・形成

他の用途への土地利用転換がされた工業地は、土地利用状況に応じた用途地域への変更を検討



### 3. 地域の現状と課題

#### ① 低層住宅地

- 北部市街地の約70%が第一種低層住居専用地域
- 北部の高齢化が進行（R2高齢化率）  
北東部：26% 北西部：25%  
中部：19% 南部：16%
- 北東部・北西部において、買い物利便性に対する市民満足度が低い

➔ 生活利便性の向上

#### ② 都市拠点等

- 都市・地域の拠点の一部は、数十年前の区画整理事業に合わせて整備され、老朽化が進行
- 市内の商業利用（土地利用）の推移をみると、駅周辺の商業地域で増加傾向

➔ 市街地の更新と賑わいの創出

#### ③ 幹線道路沿道

- 市内の都計道は約60%が整備済
- 市の骨格となる道路が整備された
- 都県橋など、広域ネットワークの強化が進められている

➔ 都計道沿道の魅力ある都市空間の形成

#### ④ 工業・流通業務地

- 本市の産業発展を支えた内陸部の工業地では、主に住居系用途への土地利用転換が進行
- かつては、住工混在による相互環境の悪化が問題となり、各種制度が創設された

➔ 既存工場の操業環境の維持及び住工混在の解消（予防）

### 4. 見直しの考え方

課題	① 生活利便性の向上	② 市街地の更新と賑わいの創出	③ 都計道沿道の魅力ある都市空間形成
場所の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第一種低層住居専用地域が広範囲に広がっている地区</li> <li>・主要な生活道路の沿道地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画マスタープランで都市拠点や地域拠点とされている地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備済みの都計道沿道地区</li> <li>・大型の店舗等の立地が可能な規模の街区を備える道路の沿道</li> </ul>
見直しの考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低層住居の性格は変えない</li> <li>・コンビニ、ミニスーパーなどの小規模な店舗を許容</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市拠点、地域拠点にふさわしい土地利用として、積極的に高度利用を誘導</li> <li>・都市拠点では低層部の機能充実を条件として、容積緩和等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広域道路網や地域をつなぐ都計道の利便性を生かした土地利用を誘導</li> <li>・沿道周辺の住宅市街地への影響を最小限に抑える</li> </ul>

※工業・流通業務地における用途地域等の見直しについては、既存不適格が出ないように、当面は状況を注視する。

### 5. スケジュール（予定）

- R8年4～9月 : 見直し方針案の作成
- 10月 : 都市計画審議会、パブリックコメント
- 11月 : 見直し方針の策定
- R9年以降 : 地元調整・用途地域の変更手続き