

令和3年度第2回明石市都市計画審議会 報 告 事 項

2021年(令和3年)10月25日

都市局都市整備室都市総務課

② 明石市用途地域等見直し基本方針（案）について

明石市用途地域等見直し基本方針（案）

1. 見直しの背景

本市の用途地域をはじめ高度地区、防火地域・準防火地域など（以下「用途地域等」という。）については、昭和44年施行の都市計画法に基づき、昭和48年に当初決定している。その後、社会経済情勢の変化や土地利用の現況と動向に対応すべく、平成30年度までに7回の見直しを実施し、適正な土地利用や良好な住環境の実現に努めてきたものである。

用途地域等の都市計画の決定又は変更にあたっては、「明石市都市計画マスタープラン」を都市計画の基本方針として、都市の将来像の実現に向けた都市づくりに取り組んでいるところである。

今日の社会状況においては、人口減少・超高齢化社会の到来、モータリゼーションの進展、産業構造の転換、地球環境問題、厳しい財政制約など、都市をめぐる社会経済状況は大きく変化しており、わが国の人口は平成16年をピークに人口減少に転じている。近年、本市における人口は増加傾向にあるが、中長期的には人口減少を最小限に止めるとともに、質の高い居住環境の確保、自然環境や景観の保全・創出の必要性が高まっている。

これからの都市づくりにおいては、人口減少と超高齢社会を背景として、あらゆる世代にとって、安全・安心に健康で快適な生活環境を実現すること、都市経営的な観点から持続可能な都市構造への転換を図ることの必要性が高まっている。

このような状況を踏まえ、前回の見直し以降における土地利用の現況と動向、新たな政策課題等に対応するため、令和3年5月に兵庫県が策定した「用途地域等見直し基本方針」を踏まえ、本市の特性や実情及び都市づくりの方向に基づいて「明石市用途地域等見直し基本方針」を策定し、第8回用途地域等の見直しを行うものである。

2. 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（明石市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、住民やまちづくりに関する団体等との連携、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、北部丘陵地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、容積率及び建蔽率の指定に努める。

- 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、高度地区などの指定に努める。
- 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などの指定に努める。

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、容積率及び建蔽率の指定に努める。

- i) 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の指定に努める。
- ii) 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、高度地区などの指定に努める。
- iii) 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、高度地区などの指定に努める。

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、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の指定に努める。

- 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、特別用途地区などの指定に努める。

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の指定に努める。
- 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 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。

⑥ 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の指定に努める。

⑦ 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の指定に努める。

- 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、特別用途地区などの指定に努める。
- 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、地区計画などの指定に努める。

(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 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。

② 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により、現状の用途地域と土地利用との間に乖離が生じている場合には、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地区計画などの指定に努める。

3. 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

4. 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。

5. 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の計画等又は事業の進捗、変更後の土地利用の担保措置の整理状況を勘案して行う。