

小樽市の都市計画について

◎都市計画とは

- 都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画
(都市計画法第4条)
- 都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めているのが「都市計画法」 (都市計画法第1条)

◆ 都市計画の基本理念 ◆

都市計画の
基本理念

農林漁業との健全
な調和を図りつつ

① 健康で文化的な都市生活
及び機能的な都市活動を
確保すること。

② ①のために適正な制限
のもとに土地の合理的な
利用を図ること。

マスタープラン

- 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- 小樽市都市計画マスタープラン

即す

都市計画

決定・手続き関係

- ・小樽市都市計画審議会
- ・都市計画提案制度など

土地利用

区域区分

地域地区

用途地域

特別用途地区

高度地区

高度利用地区

防火地域

準防火地域

駐車場整備地区

臨港地区

地区計画等

都市施設

- 道路
- 公園・緑地
- 下水道
- 駐車場
- ごみ焼却場
- ごみ処理場
- 汚物処理場
- 汚水処理場
- 市場
- 火葬場 等

市街地開発事業

市街地再開発事業

土地区画整理事業

【第2次小樽市都市計画マスタープラン】（R2.4策定）

（1）都市の将来像・基本目標

上位計画である総合計画と共有し、「**自然と人が紡ぐ笑顔あふれるまち 小樽**」を将来都市像として定め、都市計画の分野からその実現を目指すため、①**活力と魅力あふれるまちづくり** ②**安全・安心で快適に暮らせるまちづくり** ③**自然を大切にし、歴史・文化を育むまちづくり** ④**持続可能で効率的なまちづくり** の4つの基本目標を定めています。

（2）土地利用の方針

土地利用の方針は、住居系、商業系、工業系に区分され、全10ゾーンで構成しています。

ゾーン区分	土地利用の方針
住居系	低層住宅 周辺の自然と調和した低層建物を主体とするゆとりと落ち着きのある住宅地を形成する地区で、 幸、望洋台、桂岡、桜、赤岩、オタモイ、最上 などに位置付け。 ■地区計画制度の活用により、自然環境と調和した良好な住環境の維持と、社会情勢の変化に柔軟に対応した土地利用
	中高層住宅 中高層の住宅や店舗などが適度に混在した中密度の住宅地を形成する地区で 桜、祝津、オタモイ、JR小樽築港駅周辺地区、緑、入船、銭函 などに位置付け。 ■低層建物と中高層建物が共存する中密度の住宅地として、良好な住環境の維持・創出
	一般住宅 住宅や店舗などの生活利便施設などが適度に混在した住宅地を形成する地区で 中心市街地の周辺、塩谷、長橋、銭函、新光、桜、星野、高島 などに位置付け。 ■住宅や店舗などの生活利便施設などが適度に混在し、身近でサービスが受けられる利便性の高い住宅地の維持・創出
商業系	中心商業 都市活動の拠点として都市機能が集積し、本市経済の中心となる創業地を形成する地区で 稲穂、色内、花園 などに位置付け。 ■再開発による都市機能の強化、歴史・景観を生かしたにぎわい創出、利便性を生かしたまちなか居住の促進
	住商複合 中心商業ゾーン周辺の商業地と周辺住宅地の生活サービスを担う商業地を形成する地区で 入船、錦町、新光、花園、稲穂、奥沢、緑 などに位置付け。 ■生活利便施設と住宅が複合した拠点性のある商業地の形成と、利便性を生かした周辺と調和した居住の促進
	沿道サービス 幹線道路の沿線は、商業施設などの立地に対応する地区で 銭函、新光、奥沢、天神、長橋、塩谷、蘭島 などに位置付け。 ■交通状況や市街地環境に配慮しつつ、沿道におけるサービス施設の立地を誘導
	観光・レクリエーション交流 自然景観や親水空間、温泉などの地域の特性を生かし、魅力ある空間を形成する地区で JR小樽築港駅周辺地区、朝里川温泉地区、第3号ふ頭及び周辺地区 に位置付け。 ■親水空間や自然と調和した交流拠点の充実と、港湾・観光機能を核としたにぎわいある交流空間の創出
	観光・歴史交流 歴史的建造物や文化財などと商業機能が調和した魅力ある空間を形成する地区で 小樽運河・堺町本通地区 などに位置付け。 ■歴史的建造物と調和した魅力ある空間の形成により、にぎわいを創出し観光回遊性を向上
工業系	工業流通 道央圏における立地特性や港湾機能を生かし、既存技術の集積や新たな産業の立地を促進する地区で 銭函工業団地、小樽築港地区、石狩湾新港地区 に位置付け。 ■教育・研究機関との連携と港湾機能の活用により、環境に配慮した工業・流通の集積と土地利用を推進
	住工共生 都市型工業と住宅が共存する職住近接型の地区で 奥沢、天神、銭函、塩谷、祝津、オタモイ などに位置付け。 ■都市型工業の集積や既存施設機能の更新においては、周辺環境との調和に努める

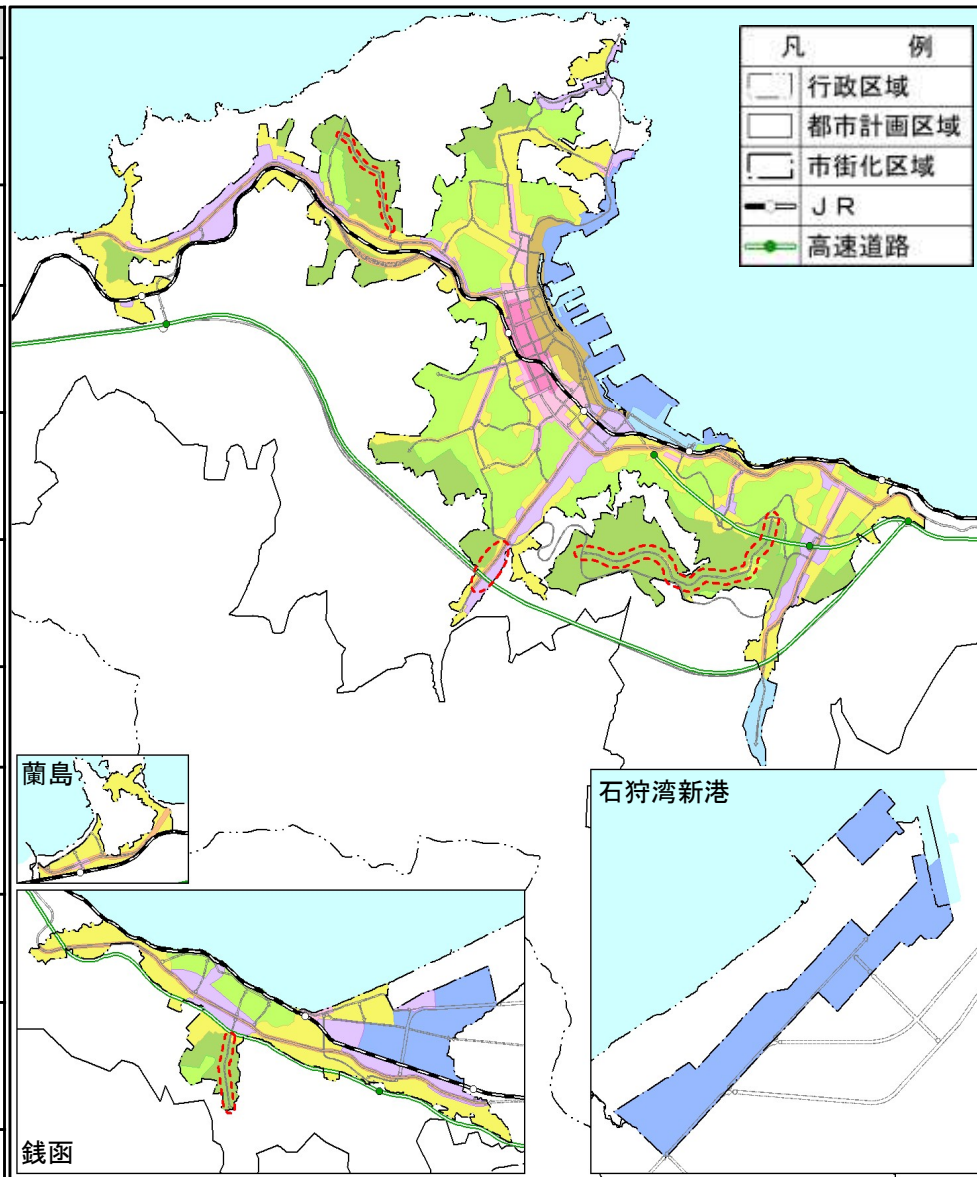


図 都市計画マスタープラン 土地利用方針図

【小樽市立地適正化計画】（R7.3策定、R7.7公表）

（1）立地適正化に関する基本的な方針

立地適正化計画では、「居住」「都市機能」「交通ネットワーク」の3つの視点から、まちづくりの方針を定め、持続可能で効率的なまちづくりを目指します。

居住に関する方針

居住者の安心で快適な暮らしと地域のつながりを持続可能とする地域特性に応じた拠点等を中心とした日常生活圏の形成に向け、ゆるやかに居住を誘導・集約します。

都市機能に関する方針

居住の誘導・集約と連携を図りながら、誰もが将来にわたって利便性を享受できるよう、各拠点に、その役割や地域特性に応じた都市機能を確保します。

交通ネットワークに関する方針

拠点間や拠点等を中心とした日常生活圏の移動を支える持続可能な交通ネットワークの形成を図ります。

（2）居住誘導区域及び都市機能誘導区域の区分

まちづくりの方針を踏まえて設定された、居住誘導区域及び都市機能誘導区域における各区域の区分は以下の通りです。

居住誘導区域等				区分	区域概要
	居住推奨エリア	法定	都市型居住推奨区域		利便性の高い暮らしを享受することができる区域
			戸建居住推奨区域		都市基盤が整った閑静なまちなみでゆったりとした暮らしを享受できる区域
	ゆとり居住エリア	小樽市独自	地域特性活用居住区域		現状の住環境を維持する区域
			一般居住区域		多少不便でも広い敷地でゆとりのある多様な暮らしを享受できる区域
			自然共生区域		これまでと変わらず利便性は高くないが自然に囲まれたゆとりある多様な暮らしを満喫できる区域

都市機能誘導区域		区分	対象拠点地区	目的・求める役割等	誘導施設
	法定	中核都市機能誘導区域	小樽駅周辺地区 小樽築港駅周辺地区 南小樽駅周辺地区	中核的な役割を担う区域で、高次の都市機能の集積や本市の歴史的資産等を多くの市民や来訪者が訪れ回遊できるにぎわいと活力があふれたまちを形成	大規模集客、市役所等の公共施設など
		広域連携交流都市機能誘導区域	新小樽（仮称）駅周辺地区	新たなまちづくりの推進に向けた地域で、新たな広域玄関口としてのまちを形成	鉄道駅、観光交流施設
		準中核都市機能誘導区域	銭函地区	本市の中心部から離れ、独立した独自の生活圏を形成し、中核都市機能誘導区域の機能を分担・補完する区域	鉄道駅、コミュニティセンター等
	小樽市独自	副次都市機能誘導区域	長橋地区 新光地区	複数の拠点地区周辺の居住者等を対象として、日常的な生活における利便性を維持するため都市機能施設の集積を図る区域で、子育て世代等の移住者に選ばれるまちを形成	今後継続して検討（子育て機能等）
		一般都市機能誘導区域	塩谷地区 高島地区	日常的な生活サービス機能を担う区域で、地域内における日常生活の中心的な役割を果たし、更なる高齢化にも対応可能なまちを形成	—

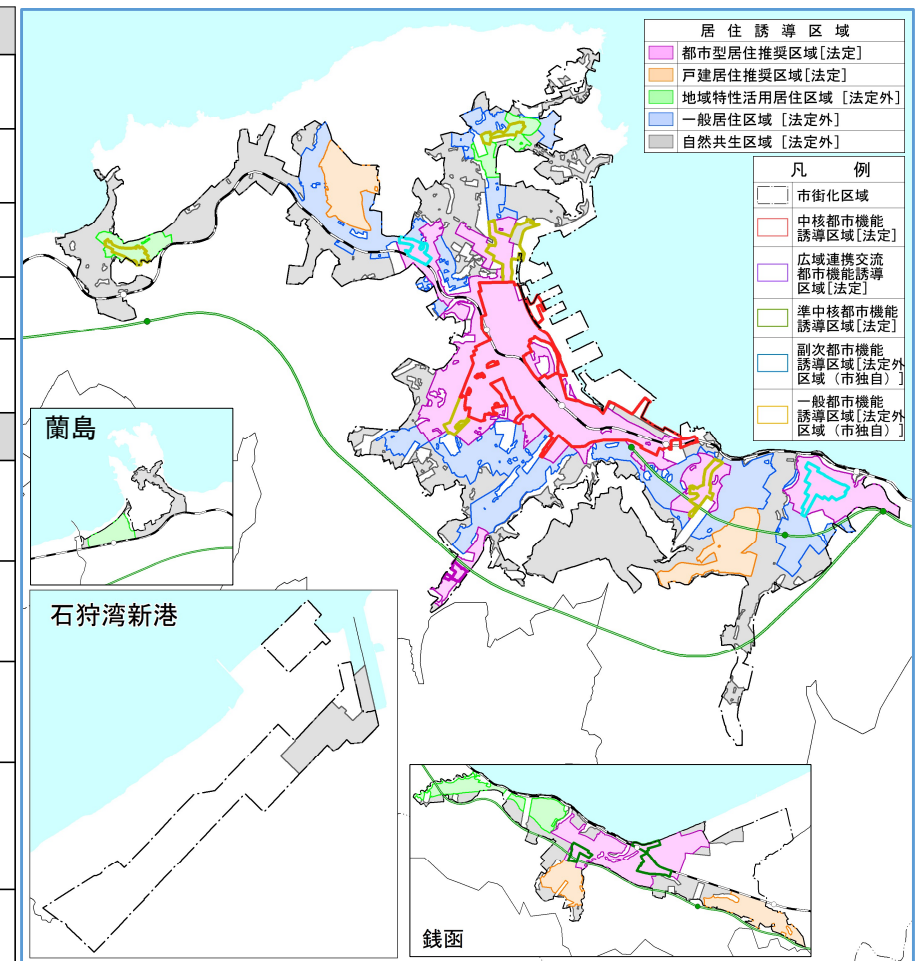


図 立地適正化計画 誘導区域図

マスタープラン

- ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ・小樽市都市計画マスタープラン

即す

都市計画

決定・手続き関係

- ・小樽市都市計画審議会
- ・都市計画提案制度など

土地利用

区域区分

地域地区

用途地域

特別用途地区

高度地区

高度利用地区

防火地域

準防火地域

駐車場整備地区

臨港地区

地区計画等

都市施設

- 道路
- 公園・緑地
- 下水道
- 駐車場
- ごみ焼却場
- ごみ処理場
- 汚物処理場
- 汚水処理場
- 市場
- 火葬場 等

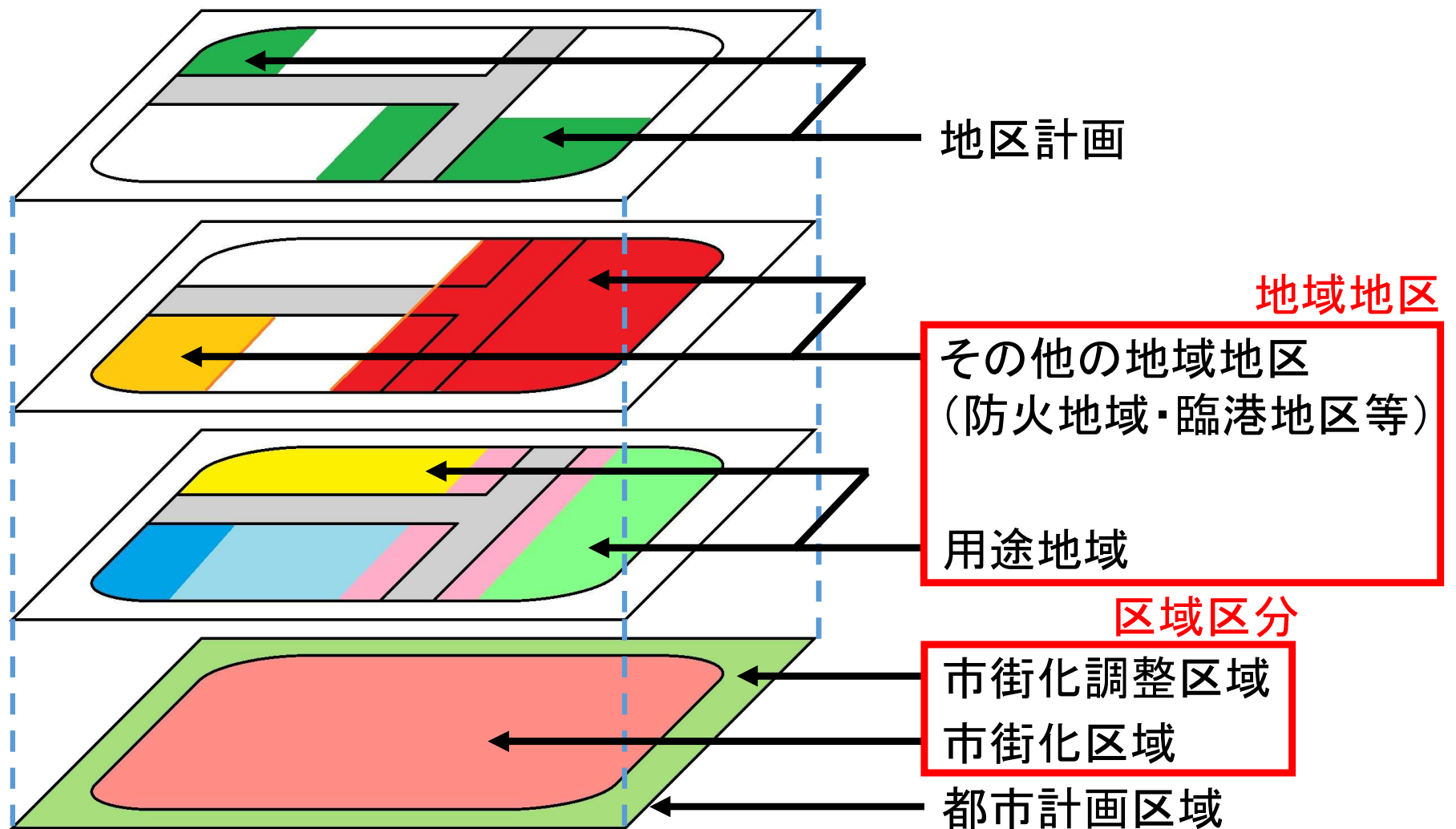
市街地開発事業

市街地再開発事業

土地区画整理事業

●土地利用

土地利用に関する都市計画のイメージ



令和8年(2026年)時点

小樽市の行政区域
24,387ha(243.87km²)

小樽都市計画区域 13,050ha

市街化区域 3,848ha

市街化調整区域 9,202ha

札幌圏都市計画区域 910ha

市街化区域 440ha

市街化調整区域 470ha

小樽都市計画区域

札幌圏都市計画区域

小樽市

石狩市

江別市

札幌市

北広島市

凡例

都市計画区域外

行政区域ライン

【地域地区の種類】

地域地区

用途地域

特別用途地区

特定用途制限地区
特例容積率適用地区
高層住居誘導地区

高度地区

高度利用地区

特定街区
都市再生特別地区
居住調整地区
居住環境向上用途誘導地区
特定用途誘導地区

防火地域

準防火地域

特定防災街区整備地区
景観地区
風致地区

駐車場整備地区

臨港地区

歴史的風土特別保存地区
第一種歴史的風土保存地区
第二種歴史的風土保存地区
緑地保全地域
特別緑地保全地区
緑化地域
流通業務地区
生産緑地地区
伝統的建造物群保存地区
航空機騒音障害防止地区
航空機騒音障害防止特別地区

第一種低層住居専用地域

第二種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域

第二種中高層住居専用地域

第一種住居地域

第二種住居地域

準住居地域

田園住居地域

近隣商業地域

商業地域

準工業地域

工業地域

工業専用地域

特別工業地区

特別業務地区(第一種)

特別業務地区(第二種)

大規模集客施設制限地区

: 小樽市で定めているもの。

■ 用途地域の種類

 : 小樽市が指定している用途地域（9 地域）

用途地域の種類	イメージ	概要
第一種低層住居専用地域		低層住宅のための地域です。 小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。 幸、望洋台、桂岡町など
第二種低層住居専用地域		主に低層住宅のための地域です。 小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。
第一種中高層住居専用地域		中高層住宅のための地域です。 病院、大学などのほか、500㎡までの一定のお店などが建てられます。 富岡、潮見台、張碓町など
第二種中高層住居専用地域		主に中高層住宅のための地域です。 病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。
第一種住居地域		住居の環境を守るための地域です。 3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。 蘭島、長橋、新光など
第二種住居地域		主に住居の環境を守るための地域です。 店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられます。 銭函 2 丁目、朝里川温泉
準住居地域		道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

用途地域の種類	イメージ	概要
田園住居地域		農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。 住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。
近隣商業地域		まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。 住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。 住吉町、入船、幹線道路沿いなど
商業地域		銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。 住宅や小規模の工場も建てられます。 花園、稲穂、錦町など
準工業地域		主に軽工業の工場やサービス施設などが立地する地域です。 危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。 勝納、塩谷、色内など
工業地域		主に工場が立地する地域です。 住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。 築港、奥沢、手宮など
工業専用地域		工場が立地する地域です。 どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。 銭函 3・4・5 丁目

