

小樽市都市計画用途地域等の見直しについて

- | | |
|----------------|-------|
| 1. 見直しの背景と目的 | … P 1 |
| 2. 見直し方針の位置付け | … P 1 |
| 3. 見直しの基本的な考え方 | … P 2 |
| 4. テーマ別見直しの方向性 | … P 3 |

令和8年7月14日

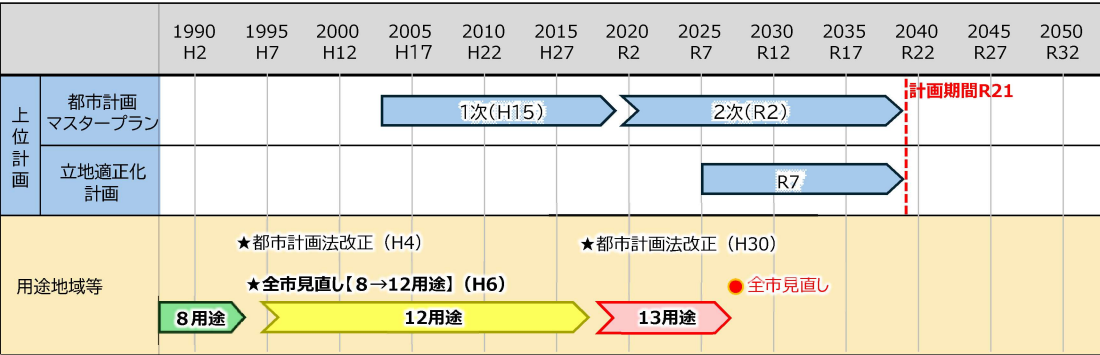
小樽市建設部都市計画課

1 見直しの背景と目的

- 用途地域は1994（平成6）年に都市計画法の改正により見直しを行っているが、1973（昭和48）年に指定した用途地域をベースとしていることから、大きな見直しは50年以上行われていない。
- 人口減少・少子高齢化の進行により、都市計画の方向性が「拡大」から「持続可能」へ転換した。
- 第2次都市計画マスタープラン（2020（令和2）年）・立地適正化計画（2025（令和7）年）において、本市の将来像と土地利用方針が示された。
- 一方、大部分の用途地域は当時のままであり、現状の土地利用やニーズと乖離している地域があると考えられる。
- こうした状況を踏まえ、用途地域等の全市的な見直しを行うこととした。

2 見直し方針の位置付け

- 用途地域等の全市的な見直しを行うにあたって「小樽市用途地域等見直し方針」（以下、「見直し方針」）というを策定する。（※令和8年度策定予定）
- 「見直し方針」は、上位計画である「第2次都市計画マスタープラン」および「立地適正化計画」における土地利用方針との整合を図り、また、土地利用の現状における課題を踏まえた中で、用途地域等の見直しの具体的な変更方針を示すものとする。
- なお、「用途地域等見直しの基本的な考え方」は、「見直し方針」策定に向けた基本的な考え方や方向性を示すものである。



■用途地域等の見直しスケジュール

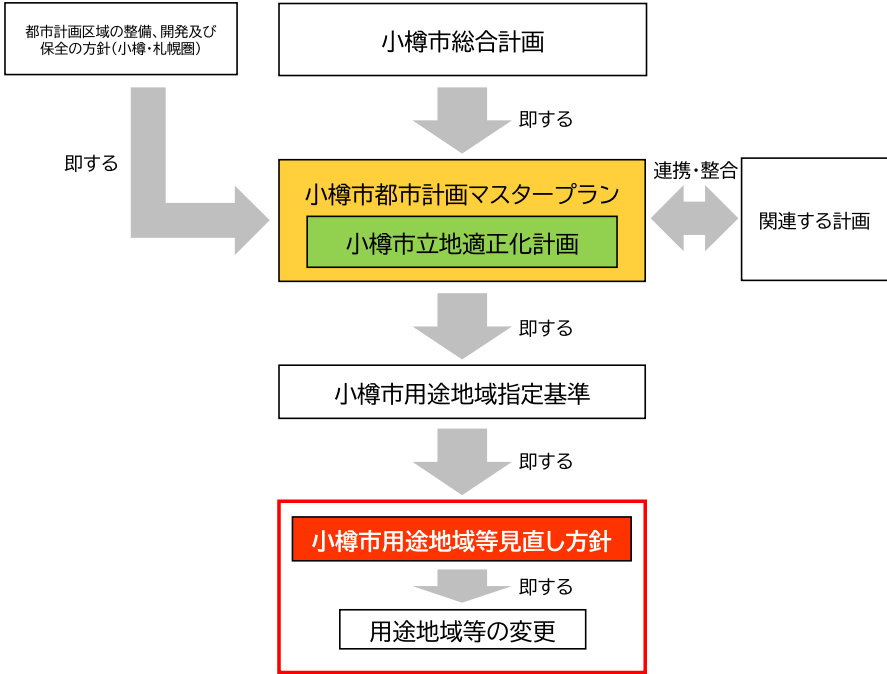
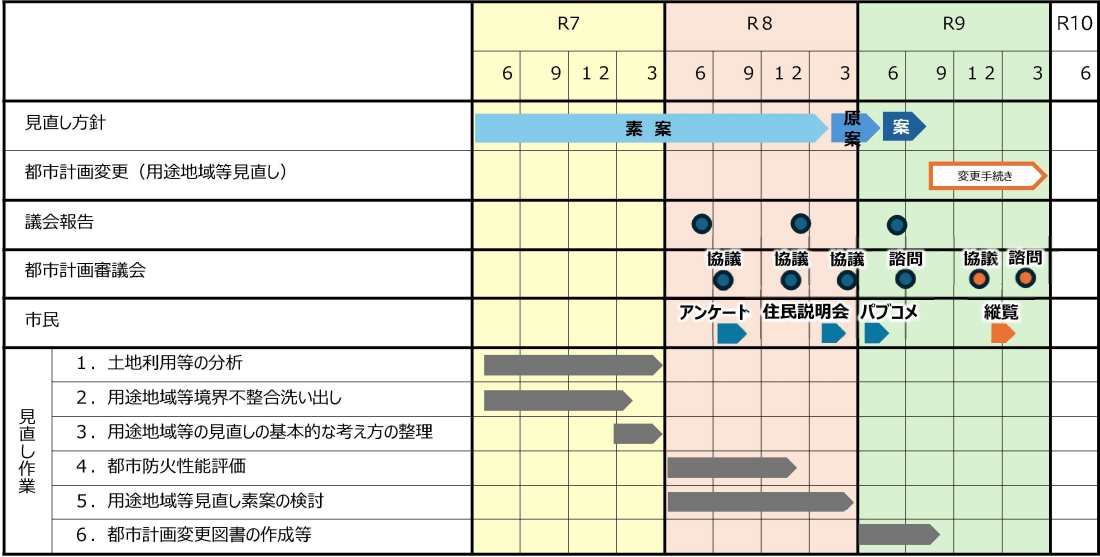


図 体系図

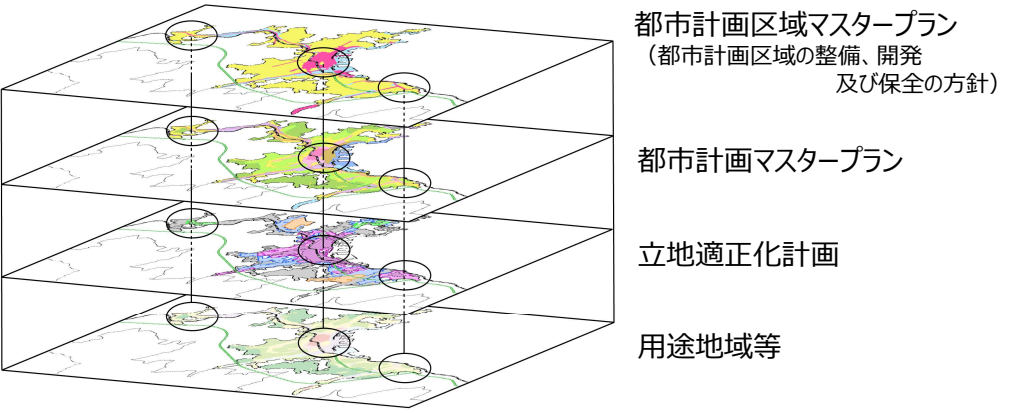


図 体系図のイメージ

用途地域等の見直しについては、人口減少や社会情勢の変化を適切に捉え、将来にわたって持続可能なまちづくりを実現するために行う必要がある。

今回の見直しでは、上位計画の策定のほか、現況の土地利用や地域特性の変化等を踏まえ、用途地域等を見直す考え方を、テーマごとに整理する。

テーマごとに土地利用の課題と方向性を整理し候補地を抽出した上で、住環境・利便性・安全性・地域特性等に配慮しながら総合的に検討し、用途地域等の変更の必要性を判断する。

「用途地域等見直しのテーマ」

テーマA 目指すまちの姿に沿った土地利用に向けた用途地域等を見直し
～第2次都市計画マスタープランに沿った見直し～

テーマB 持続可能な都市構造の実現に向けた用途地域等を見直し
～立地適正化計画に沿った見直し～

テーマC 現況の土地利用を踏まえた用途地域等を見直し
～土地利用の現況に沿った見直し～

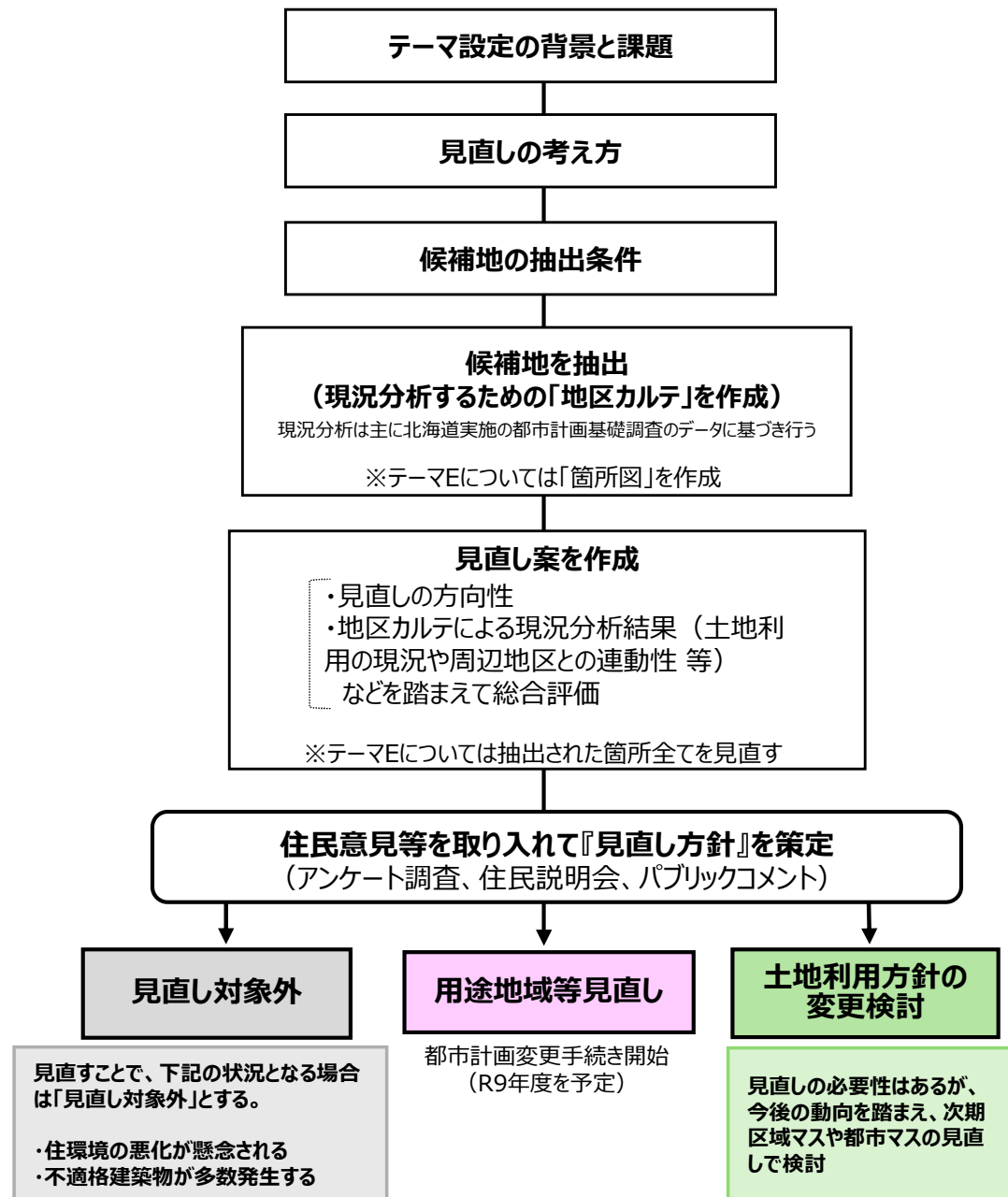
テーマD 社会情勢や地域特性の変化を踏まえた柔軟な用途地域等を見直し
～地域ニーズの変化を反映した見直し～

テーマE 地形等の変化に対応した用途地域等境界の適正化
～地形・地番等の変化に対応した見直し～

※令和8年度の業務委託にて作成

テーマF 都市防火性能評価に基づく防火・準防火地域の見直し
～防災性能に応じた見直し～

見直しの流れ（テーマFは未定）



テーマA 目指すまちの姿に沿った土地利用に向けた用途地域等の見直し 【第2次都市計画マスタープランに沿った見直し】

1 なぜ見直すのか？（背景と課題）

- 多くの用途地域は都市マス策定以前に指定されており、現在の「目指すまちの姿」と、土地利用のルール（用途地域等）が必ずしも整合していない地区があると考えられる。
- 都市計画道路の廃止により、これまで道路整備を前提として指定（規制・誘導）してきた用途地域等が、現在の土地利用や周辺環境と合わなくなっている地区がある。
- 必要性が低下した沿道商業系の用途地域等が残ることで、周辺の住環境と調和しない建物の発生や、防災規制による建築コスト増により土地の利活用が進みにくくなるおそれがある。

2 どうやって見直すのか？（見直しの考え方）

- 土地利用の方針と用途地域との関係を整理し、用途地域等のあり方を検討する。
 - 「土地利用の方針ゾーン」と「推奨される用途地域」の比較検討
- 都市計画道路が廃止された沿道周辺の商業系用途地域等
 - 現在の利用実態に見合った用途地域等への見直しを検討する。

3 どこを見直すのか？（候補地の抽出）

- 「土地利用の方針ゾーン」に対して、推奨される用途地域ではない地区
 - ㊦ オタモイ……一般住宅ゾーン（推奨：一住・二住） 現在：一中高
 - ① 錦町……住商複合ゾーン（推奨：近隣商業） 現在：商業
 - ㊵ 築港……中高層住宅ゾーン（推奨：一中高・二中高） 現在：工業＋地区計画
- 都市計画道路が廃止された25区間のうち、沿道商業系用途の地区（一部抜粋）
 - ① 蘭島仲通……（蘭島駅周辺）
 - ② 高島中央線……（高島郵便局周辺）
 - ③ 大通北線……（上記①の錦町、旧つば八周辺と同じ）
 - ④ 本通線……（堺町本通り ※地区計画で容積率を制限している）

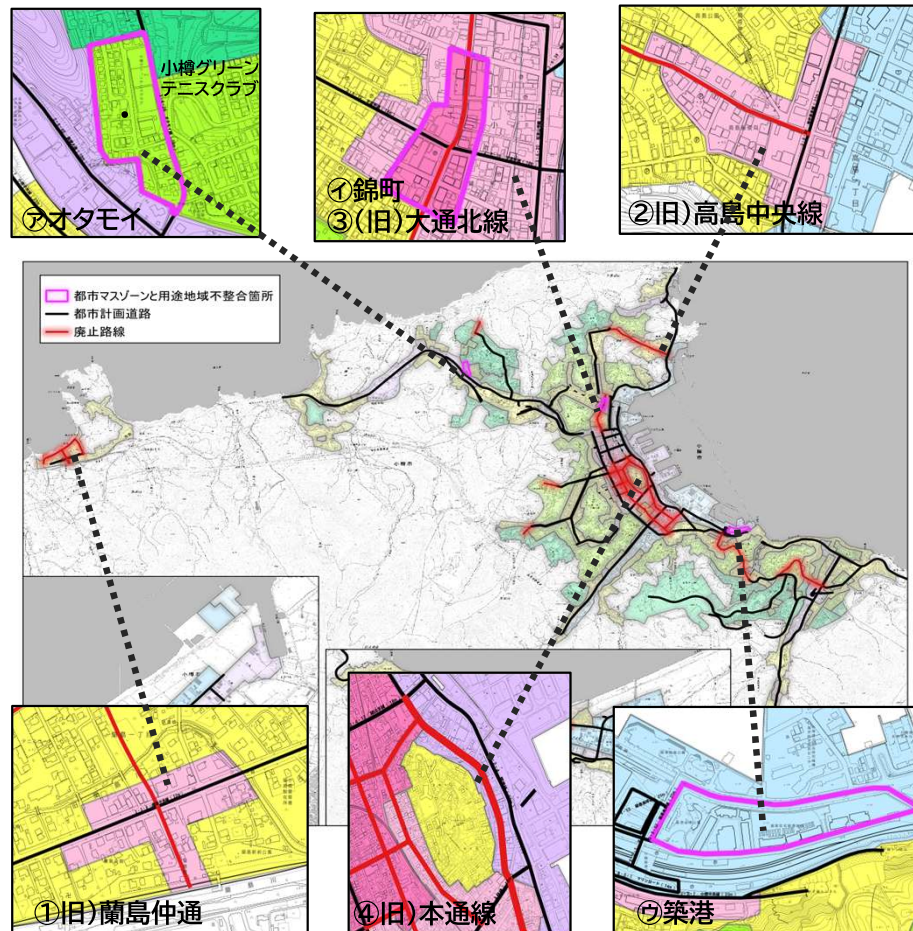
4 どんな方向で見直すのか？（見直しの方向性）

- 都市マスで示す土地利用の方針と整合する用途地域に近づけることを基本とする。
- ただし、機械的に判断せず、周辺環境や地域の実態を踏まえ、地区計画等との組み合わせも含めて総合的に判断する。
- 廃止された都市計画道路沿道の商業系用途地域等は、実態を確認の上、適切な用途地域、建蔽率・容積率等を検討する。

■「土地利用の方針ゾーン」と「推奨される用途地域」の対応表

土地利用方針ゾーン	土地利用方針の概略	推奨される用途地域
低層住宅ゾーン	低層戸建が主体	一低層・二低層
中高層住宅ゾーン	中高層住宅中心、適度に生活利便施設を許容	一中高・二中高
一般住宅ゾーン	住宅と生活利便施設が適度に混在	一住、二住
住商複合ゾーン	商業と居住が複合	近商、準住居、二住
中心商業ゾーン	中核商業地	商業
沿道サービスゾーン	幹線道路沿道にサービス・商業施設の適正配置	一住、二住、準住居、近商、準工、工業
観光・レクリエーション交流ゾーン	レクリエーション機能を高め、回遊性と魅力の向上	一住、二住、準住居、近商、商業、準工、工業
観光・歴史交流ゾーン	歴史的建造物と商業機能が調和	一住、二住、準住居、近商、商業、準工、工業
住工共生ゾーン	都市型工業と居住が共存	準工、工業
工業流通ゾーン	工業・流通機能の集積	準工、工業、工専

■候補地の抽出箇所



テーマB 持続可能な都市構造の実現に向けた用途地域等の見直し【立地適正化計画に沿った見直し】

1 なぜ見直すのか？（背景と課題）

- 立適の策定により、居住や都市機能をどこに集約するかというまちの将来像が示された。
- 立適の方針で示された区域ごとに必要となる土地利用が進む用途地域等の見直しを検討する。
- 居住推奨エリアでは、居住の魅力を高めつつ人口密度を維持できるよう、規制と土地の使いやすさの両面に配慮した環境づくりが求められる。
- 都市機能誘導区域では、医療・福祉・商業などの施設が立地しやすい環境づくりが求められる。

2 どうやって見直すのか？（見直しの考え方）

①居住推奨エリア

- 「第一種低層住居専用地域（建蔽率40%・容積率60%）」は、
 - 店舗等の建築ニーズがあった場合でも対応できない。
 - 必要面積が比較的大きい平屋住宅やカーポートなど、近年の居住ニーズに対応し、居住の魅力を高めるため、これらの規制を緩和する方向で検討する。（必要範囲のみ。）

②都市機能誘導区域

- 「第一種中高層住居専用地域」は、
 - 一定規模以上の店舗や事務所・サービス系施設の立地が制限されており、必要な都市機能を確保するため、規制を緩和する方向で検討する。

3 どこを見直すのか？（候補地の抽出）

①居住推奨エリア（幸、桜・望洋台、桂岡地区 3か所）

- 店舗等の建築が規制されている地区（第一種低層住居専用地域）の沿道
- 建物の大きさに関する制限が最も厳しい地区（建蔽率40%・容積率60%の地域）

②都市機能誘導区域（高島、富岡、花園、朝里地区 4か所）

- 一定規模以上の店舗や事務所が建てられない地区（第一種中高層住居専用地域）

4 どんな方向で見直すのか？（見直しの方向性）

①居住推奨エリア

- 一定の規模（150㎡以下）の店舗等が建てられるよう検討する。
 - 第一種低層住居専用地域を第二種低層住居専用地域等への変更を検討。
 - 多様な住宅を建てやすくする方向で検討する（平屋・二世帯住宅など）。
 - 建蔽率 40%→50%、容積率 60%→80% への緩和を検討。
- ※住民の意見を踏まえて検討する。

②都市機能誘導区域

- 必要な都市機能の立地に対応するよう検討する。（広めの店舗や事務所）
 - 第一種中高層住居専用地域 → 第一種住居地域等への変更を検討。

<建ぺい率・容積率の制限緩和の検討について>

- ・建ぺい率の最高限度40%
- ・容積率の最高限度60%



- ・建ぺい率の最高限度**50%**
- ・容積率の最高限度**80%**



<既存の戸建住宅>

検討中の「建ぺい率・容積率の制限緩和」については、これまでと同様に良好な住環境を維持するための制限の範囲内での緩和を検討しており、下図に示すように、建物の自由度が少し上がる程度を想定しています。

検討中の制限の緩和を行うことによって、『既存の戸建住宅』について増築や建て替えをする際には、同じ敷地で次のようなことができるようになります。▼

★ケース1



1 階部分が今より広い平屋住宅に建て替えることができます。

★ケース2

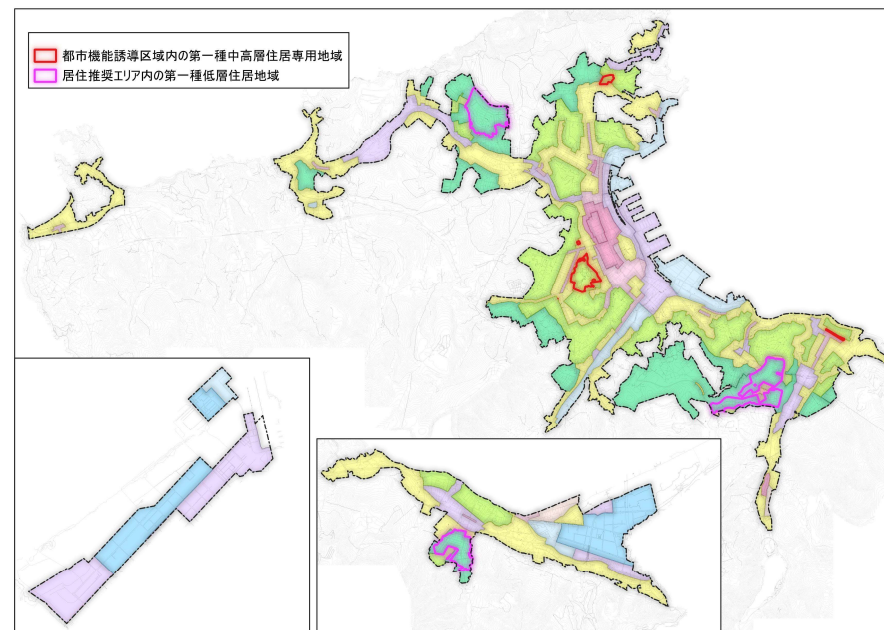


部屋を一つ増やすことができます。

★ケース3



駐車スペースに屋根を設けることができます。



テーマC 現況の土地利用を踏まえた用途地域等の見直し【土地利用の現況に沿った見直し】

1 なぜ見直すのか？（背景と課題）

- 現在の用途地域は平成6年の見直し以降、全市的な変更はなく、人口動向や、店舗・工場などの土地利用の需要の変化などにより、指定当時と比較し、土地利用の方向性と実態にズレが生じている地区があると考えられる。
- このズレが生じている場合、良好な住環境の形成や土地利用の更新が進みにくくなることが懸念される。

2 どうやって見直すのか？（見直しの考え方）

- 土地利用の方向性と実態の“ズレ”が客観的に把握できるよう、一定の地区ごとに「用途地域適合性評価」を行う。
- 適合性評価は、建物用途（住居系・商業系・工業系）の混在状況から区分した9つのタイプと、用途地域の指定を比較し、実態にふさわしい用途地域かを確認する。
- ただし、適合性評価は参考指標とし、機械的な判断だけではなく、周辺の住環境・地域特性・地域の実情に即した誘導方針を検討する。

3 どこを見直すのか？（候補地の抽出）

- 適合性評価の結果、不適合となった箇所をグルーピングし、一定程度（0.5ha）以上のまとまりで候補地として抽出する。（196か所）

4 どんな方向で見直すのか？（見直しの方向性）

- 抽出された候補地は、混在タイプごとに適した用途地域へ見直すことを基本方針とする。
- ただし、適合性評価の結果に過度に依存せず、「周辺の住環境」、「地域特性」等も踏まえ総合的に判断する。

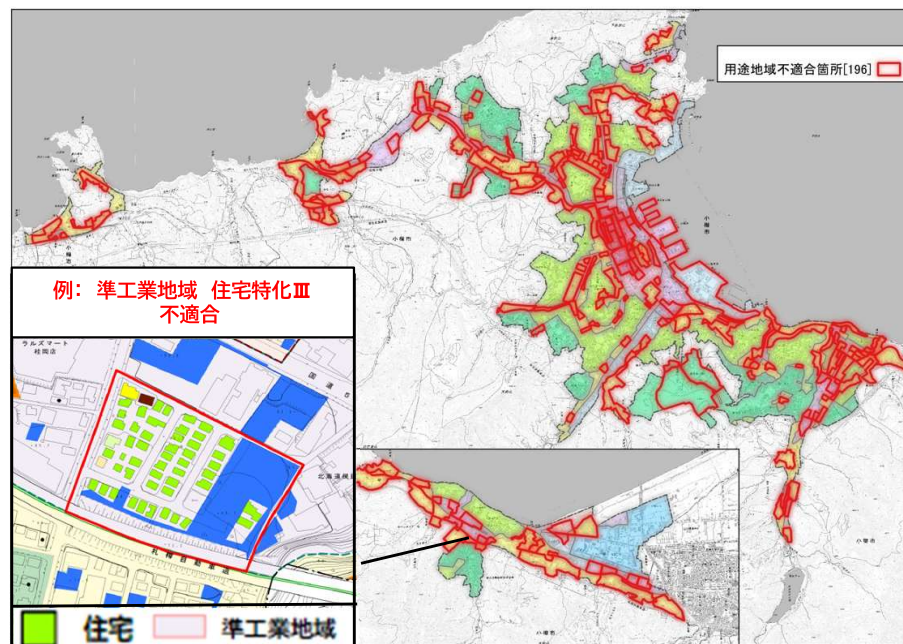
●建物用途の混在状況から9つのタイプに区分

	建物用途の混在率		
	住居系率	商業系率	工業系率
住宅特化Ⅲ	90%以上		
住宅特化Ⅱ	80%以上～90%未満		
住宅特化Ⅰ	80%未満	20%以下	20%以下
住商混在	20%超	20%超	20%以下
商業特化	20%以下		20%以下
商工混在	20%以下	20%超	20%超
工業特化	20%以下	20%以下	
住工混在	20%超	20%以下	20%超
住商工混在	20%超	20%超	20%超

●混在タイプごとに適した用途地域を整理

×：不適合する区分

用途地域	住宅特化Ⅲ	住宅特化Ⅱ	住宅特化Ⅰ	住商混在	商業特化	商工混在	工業特化	住工混在	住商工混在
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	×	×	×	×	×	×	○	×	×



テーマD 社会情勢や地域特性の変化を踏まえた柔軟な用途地域等の見直し 【地域ニーズの変化を反映した見直し】

1 なぜ見直すのか？（背景と課題）

- 都市マス策定当時の前提が変わってきた地区が出てきており、個別性の高い課題が顕在化している。
（社会構造の変化、ニーズの多様化、制度改正、大事業の進展等）
- テーマA～Cだけでは判断しきれないケースがあり、地域の実情に応じた柔軟な視点が求められる。

2 どうやって見直すのか？（見直しの考え方）

①個別の要望・建築ニーズに応える

- 今後も必要とされ、地域課題の解決に繋がるものを個別に検討する。

②高度地区の見直し

- 土地利用と防火性能を踏まえて高さ制限の妥当性を確認し、防火・準防火地域の見直し方針と整合を図る。

③田園住居地域の指定の検討

- 田園住居地域指定の必要性を検討する。

④学校跡地の活用

- 活用方針がある跡地は用途地域等の見直しを検討し、未定の跡地は条件整理の上で段階的に方向性を示す。

⑤小樽築港駅周辺の見直し

- 土地利用やニーズ、港湾関係制度を踏まえ一体的に整理し、将来の多様な活用に対応できる方針を検討する。

⑥旧北海製罐小樽工場 第三倉庫の活用

- 第三倉庫の活用の方針、港湾関係制度を踏まえ一体的に整理し、将来の活用の可能性に対応できるように検討する。

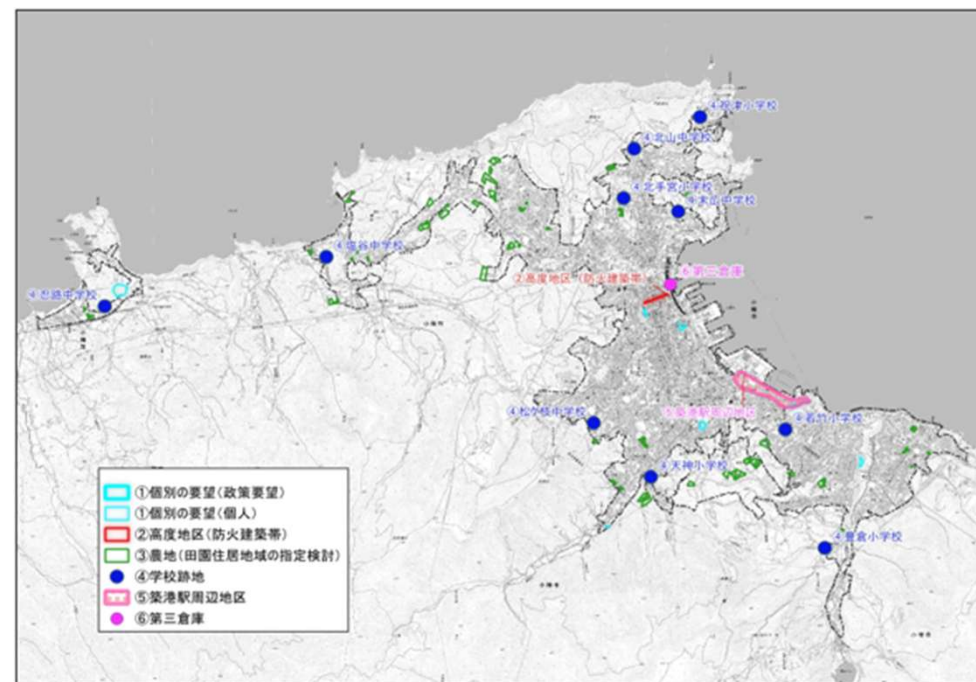
※その他、JR小樽駅周辺の高度利用地区、新幹線新駅周辺、望洋台の未利用地なども、随時検討を進めていく。

3 どこを見直すのか？（候補地の抽出）

- 地域課題を踏まえ、適切な地区を候補地として抽出する。

4 どんな方向で見直すのか？（見直しの方向性）

- 見直しが必要な候補地は、都市マスの土地利用方針、地域の実情、土地利用の現況を踏まえ、総合的に判断する。



テーマE 地形等の変化に対応した用途地域等境界の適正化【地形・地番等の変化に対応した見直し】**1 なぜ見直すのか？（背景と課題）**

- 用途地域等の境界線は、建物の用途・大きさなどの規制を区分する重要な線であり、この境界線の精度向上と適切な維持管理を目的とした技術的な見直しを行う必要がある。
- 多くの境界指定は昭和40年代の手書き図面がベースで、平成6年の全市的な見直しを経て現在も大部分はこれを引き継いでいる。
- 近年、デジタル化が進み、より正確な地図情報が扱える基盤が整ってきたため、紙図面の比較では分からなかった境界線のズレが顕在化し、道路の形状変更や敷地の分合筆などによる基準線の変化が具体的な箇所として確認可能になった。

2 どうやって見直すのか？（見直しの考え方）

- 直近の都市計画図書と最新の現況図・地番図を重ねて比較し、境界線がズれている箇所を抽出。
- 道路や河川、敷地境界の変化によって生じた不整合を把握し、現在の状況に合う境界線に修正する。
- 土地利用や資産価値への影響が大きいと考えられる場合は、関係者との調整が必要なため、この場合今回は境界線の位置は変えない。

3 どこを見直すのか？（候補地の抽出）

- 道路中心、河川中心、鉄道中心で指定された境界線と、実態が不整合な箇所
- 地番界で指定された境界線と、現在の敷地境界線が不整合な箇所
- 見通し線で指定された境界線が、現在の敷地境界線や実態と照らして不整合な箇所

4 どんな方向で見直すのか？（見直しの方向性）

- 抽出した境界線について、最新の図面の基準線に合わせた修正をする。

■道路の拡幅や線形変更による不整合箇所
境界の基準としていた道路の線形が変わり不整合となっている。



■土地の分合筆による不整合
分合筆により境界の基準としていた地番界が変わり不整合となっている。

