

## 1. 都市計画とは

- ・より良い都市にしていくためのまちづくりのルールで、都市計画法という法律で定められています。
- ・都市計画法の対象は、基本的に都市計画区域であることが条件となります。

## 2. 都市計画区域とは

- ・人や物の動き、都市の発展を見通し、地形などからみて、一体の都市として捉える必要がある区域で、総合的に整備・開発・保全することが必要な区域です。

### (1)都市計画区域の種類

都市計画区域には、「線引き都市計画区域」と「非線引き都市計画区域」があります。

- ・「線引き都市計画区域」  
都市計画区域の中を「市街化区域：都市的な土地利用を図る区域」と「市街化調整区域：都市的土地利用を抑制していく区域」に指定します。
- ・「非線引き都市計画区域」は、市街化区域などを指定しない都市計画区域です。

※香取市は「非線引き都市計画区域」となります。

### (2) 香取市及び周辺の都市計画区域の指定状況

- ・香取市の都市計画区域は、佐原都市計画区域、小見川都市計画区域の2つの都市計画区域が指定され、山田区、栗源区には指定されていません。
- ・香取市の周辺は、成田市、多古町、茨城県稲敷市、潮来市、神栖市は全域が都市計画区域となっており、東庄町や匝瑳市及び旭市の一部と神崎町は都市計画区域が指定されていません。

## 3. 都市計画区域の指定の効果

都市計画区域の指定により、都市計画区域の持つ土地利用等に関するルールが発生します。また、都市計画制度を利用した計画的なまちづくりを進めていくことが可能となります。

### ○都市計画区域における主なルール（規制）

- ・建物を建てるためには、建築確認が必要となります。また、「建築基準法」で定められた道路（原則、幅員4m以上）に敷地が2m以上接していることが必要です。  
→良好な住環境を持ち、緊急車両等の進入が可能な安全な宅地が整備されます。
- ・建ぺい率（60%）、容積率（200%）が定められ、敷地の大きさに応じた建物を建てることとなります。また、道路斜線制限や隣地斜線制限により、建物の高さ等が制限されます。  
→住環境や自然環境及び景観を悪化するような大規模な建物等が建てられません。
- ・許可を必要とする開発の規模（10,000㎡→3,000㎡に）が厳しくなります。  
→より細かい行政の指導が可能となります。

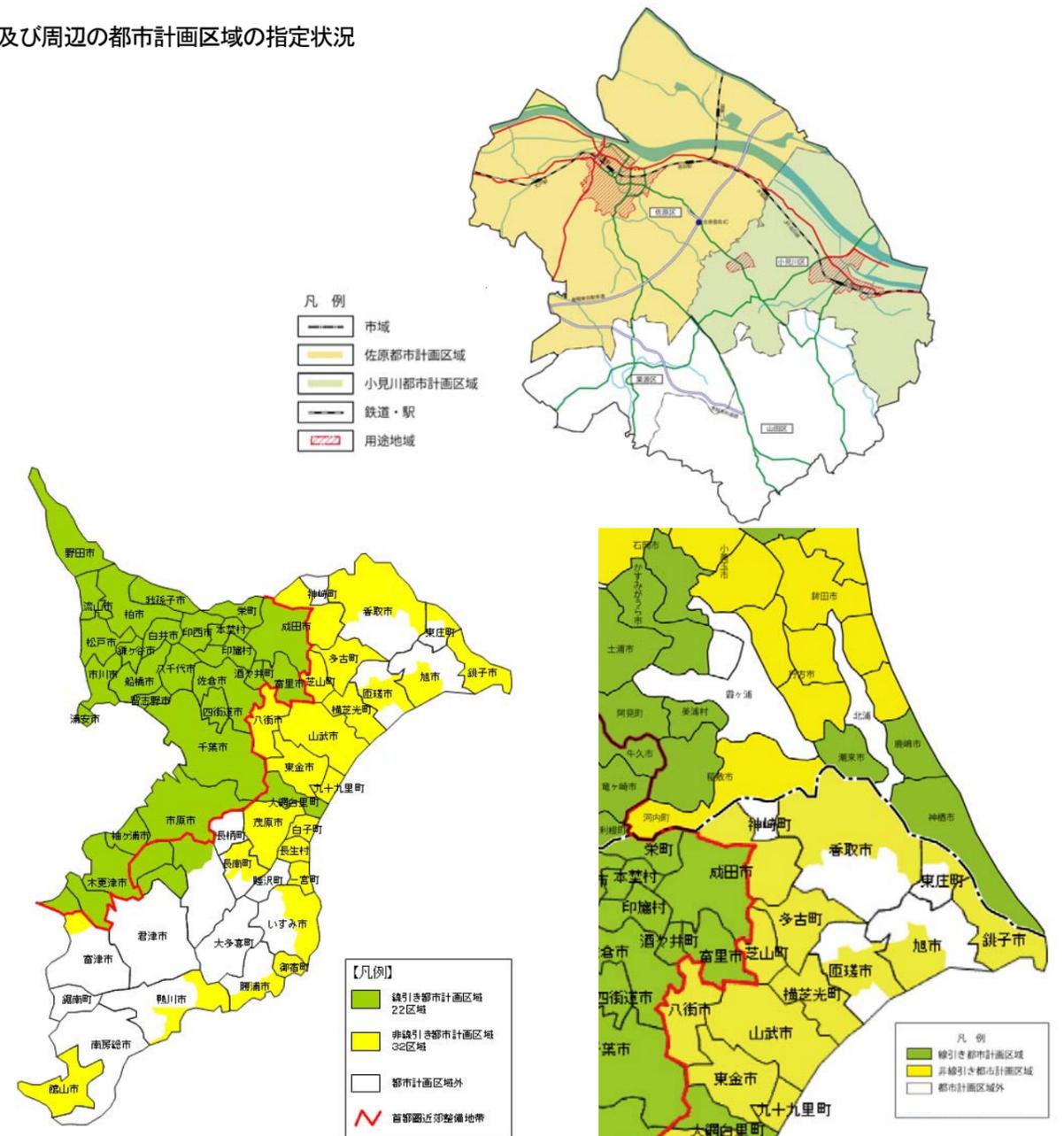
### ○計画的なまちづくり（主な都市計画制度）

- ・建物用途や規模を規制した用途地域の指定、また、将来的に必要となる道路や公園等を都市施設として指定し、その用地を担保することができます。さらに、この都市施設や土地区画整理事業等を都市計画事業として、国の支援等を受けながら整備することが可能となります。

※香取市では佐原駅周辺、小見川駅周辺、小見川工業団地に指定または整備が行われています。

このように都市計画区域の指定により、無秩序な開発等を予防し、一定の水準を持つ宅地等が形成されていくこととなります。また、都市計画制度を利用した計画的なまちづくりが可能となります。

■香取市及び周辺の都市計画区域の指定状況



■参考：建物を建てる場合は、「建築基準法」で定められた道路（原則、幅員4m以上）に敷地が2m以上接していることが条件となります。とは・・・

### ●建築基準法上の道路とは・・・

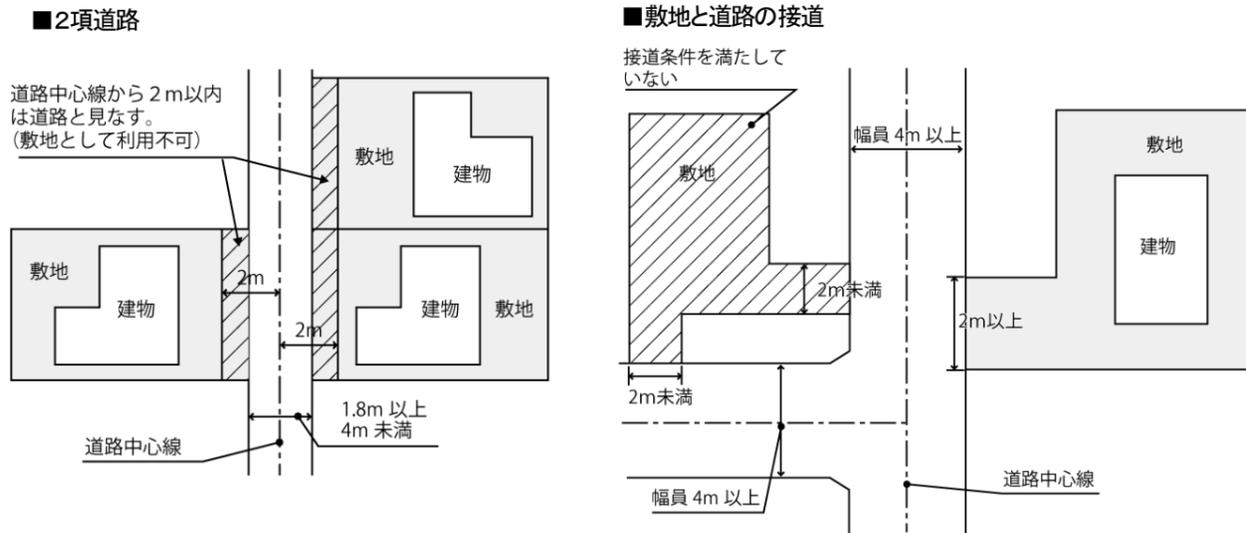
- ・都市計画区域指定時点で、一般の交通に利用されている幅員4m以上の道路
- ・都市計画区域指定時点で、一般の交通に利用され、かつ、建物が原則2軒以上立ち並んでいる幅員1.8m以上で、特定行政庁が指定した道路（一般的に「2項道路」と言います。既存道路の中心線から2m以内を道路と見なしたものです。建替等の場合、道路中心線から2m以内は、敷地として利用することは出来ません。（建ぺい率、容積率の対象にもなりません。）

●建築基準法上の道路に接していない敷地に建物を建築するには・・・

- ・建築基準法上の道路に接続する幅員4m以上の道路を整備することが必要です。  
私道の場合、一定の基準を満たし、かつ、特定行政庁から道路としての位置の指定を受けることが必要です。(道路部分は、敷地として利用出来ません。)  
また、幅員4m以上6m未満の行き止まり道路の場合、延長35m以下までが道路となります。(延長35mごとに自動車の転回広場を設ければ35m以上でも可能です。)

●敷地が2m以上道路と接するとは・・・

- ・原則、道路と2m以上接する箇所が1箇所以上あることが必要です。(例えば道路と接する箇所が2カ所あり、それぞれは2m未満で、合計で2m以上の場合は接道していることにはなりません。)



4. 香取市における都市計画区域について

【市の考え】

◎**一体の都市として計画的なまちづくりを進めるため、市全域を都市計画区域とすることが必要です。**

- ・香取市として発展していくためには、一つの都市としてまちづくりを進めることが必要です。市域全域を都市計画区域とし、一定のルールに基づいた土地利用を図りながら、都市計画制度を利用した計画的なまちづくりを進めます。
- ・香取市は千葉県第4位の面積を持つ都市で、農村集落等が分散して形成されています。住宅地としてのまとまりを維持し、かつ、効率的な基盤整備を進めるためにも、都市計画区域として、ルールに基づいた土地利用を図ることが必要です。
- ・山田区、栗源区には、法的な土地利用等に関するルールはありませんが、地域コミュニティーにおいて、近隣に配慮した建築等が行われ、良好な環境が形成、維持されてきました。しかしながら、成田市に近接した開発のしやすい地域のままで、今後、市外等からの移住や企業進出等により、地域で培われてきた環境が破壊される可能性があります。そのような状況を予防するため、都市計画区域とし、地域で守られてきたまちづくりのルールを法的なルールとすることが望まれます。
- ・山田区、栗源区では、市の基幹産業である農業環境の保全・育成、また、立地条件を生かした産業の誘致を計画的に進めていくためにも都市計画区域とすることが必要です。

5. 都市計画区域に関するこれまでの主な市民意見

主な市民意見	市の考え
・都市計画マスタープランは、都市計画区域の指定を前提としているのか。	・都市計画区域の指定が前提ではありません。ただし、この将来像を実現するには、市域全域を都市計画区域とすることが望ましいと考えます。
・都市計画区域に入ると、接道条件を満たさない場合は家が建てられない。資産価値も無くなる。	・良好な住宅地の形成を図るためにも、一定のルールに基づいた土地利用を図ることが必要だと考えます。
・周辺に人家の無い環境を望む人もいる。そういう人は道路等の基盤整備も望んではいない。	・将来的に必要となる可能性もあります。現状でも道路の舗装や排水の整備に関する要望が多くあります。将来の財政負担を軽減するためにもルールに基づいた土地利用を図ることが必要と考えます。
・都市計画区域には都市計画税がかかる。	・税をかけられる対象地域は都市計画区域ですが、具体の課税の対象は別途条例で定めることとなります。
・山田、栗源は開発の圧力も無く、都市計画区域を指定するのはもっと先でよいと思う。	・成田市に近い、都市計画区域ではない地域が山田区・栗源区です。このため、いつ開発があってもおかしくないと考えています。都市計画区域には、無秩序な開発を予防する目的もあり、何かがある前に指定しておくことが必要と考えます。
・都市計画区域の指定されていない今のままということも可能か。	・現状のままでも可能です。ただし、無秩序な開発等を抑制し、一定のルールに基づいた土地利用を図ること、かつ、都市計画制度を利用した計画的なまちづくりを進めるためには都市計画区域とすることが必要と考えます。

参考：都市計画区域の指定の今後の流れ

都市計画マスタープランは、まちづくりの方針を定めた計画です。その中で、市全域を都市計画としてまちづくりを進めていく方針を位置づけたいと考えています。ただし、これは方針としての位置づけであり、具体の都市計画区域の指定にあたっては、都市計画法に定められた手続きを行う必要があります。この手続きの中で、市民の皆さんのご意見をお聞きしていきます。

