

▼次 第

1. 開 会
2. 主催者あいさつ
3. 出席者紹介
4. 懇談内容
 - 都市計画区域について
5. 閉会

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。



→都市計画区域は、市街地から郊外の農地、山林の田園地域まで、都市の実際の広がりに合わせて定めます。

(1)都市計画区域の種類

・「線引き都市計画区域」

都市計画区域を

「市街化区域：都市的な土地利用を図る区域」

「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」

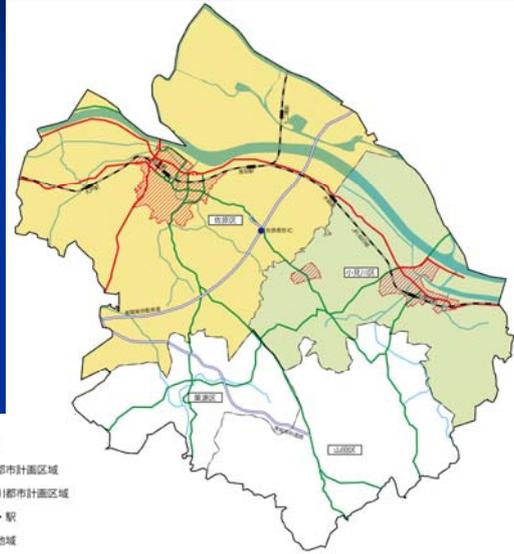
市街化区域などを指定しない都市計画区域です。

※香取市は「非線引き都市計画区域」です。

(2) 香取市及び周辺の都市計画区域の指定状況

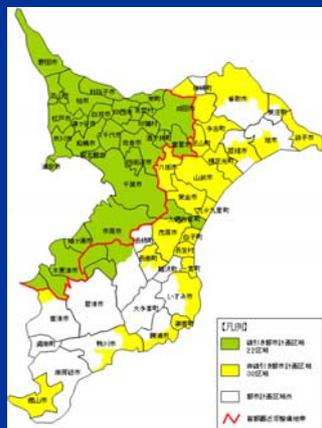
○香取市の都市計画区域

- ・佐原都市計画区域
- ・小見川都市計画区域
- ・山田区、栗源区には指定なし



○香取市の周辺

- ・成田市、多古町、稲敷市、潮来市、神栖市は全域が都市計画区域
- ・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。



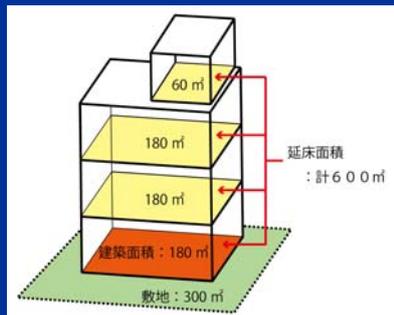
3. 都市計画区域の指定の効果

- 都市計画区域の持つ土地利用等に関するルールが発生
- 計画的なまちづくりを進めていくための都市計画制度を利用することが可能

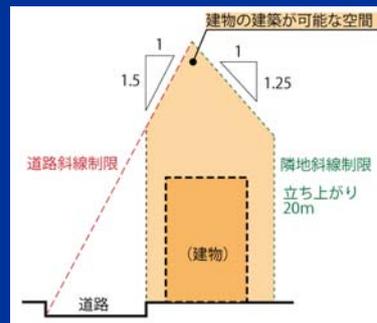
○都市計画区域における主なルール(規制)

- ・建物を建てるためには、建築確認が必要
→建築基準法や各基準に適合しているかの審査が必要となります。これにより安全な建物が建てられていきます。
- ・原則、幅員4m以上の道路に敷地が2m以上接していることが必要です。
→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が建築されます。
 - ・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。



■建ぺい率60% 容積率200%のイメージ



■斜線制限のイメージ

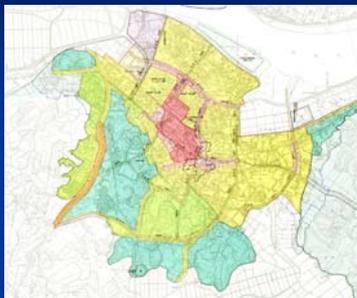
○計画的なまちづくり(主な都市計画制度)

- ・用途地域の指定による建物等の規制誘導
- ・道路や公園等の都市施設の指定
(都市施設の用地の担保)
- ・都市施設や土地区画整理事業等を都市計画事業により整備が可能となる。

●用途地域の指定

香取市の用途地域の指定状況

[佐原]



[小見川]



■用途地域のイメージ

第1種低層住居専用地域



近隣商業地域



工業地域



●都市施設の指定

都市施設とは、都市活動や生活を支える施設です。

- ・道路、駐車場など(交通施設)
- ・公園、緑地など(公共空地)
- ・上下水道、電気、ガスなど(供給・処理施設)
- ・河川、運河その他の水路

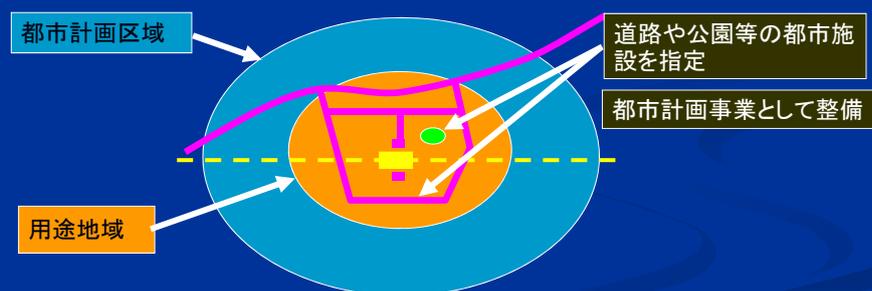
→都市施設の位置、規模等を定め、計画的に整備することが可能となります。

※都市施設の区域内では、円滑な事業実施のため、建築について規制が課せられます。

●都市計画事業による整備

- ・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

■計画的なまちづくりのイメージ



※佐原駅周辺、小見川駅周辺等に指定または整備が実施

▼用途地域や都市施設等を定めることを「都市計画決定」と言います。

- ・都市計画決定には、市民の意見を十分に反映していくための手続きが必要となっています。

※社会経済状況等の変化に応じ、見直していくことが可能です。

▼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
- ・都市計画制度を利用した計画的なまちづくりが可能

■参考

- 「建築基準法」で定められた道路に、
 - 敷地が2m以上接していること
- 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
- ・原則幅員4m以上の道路

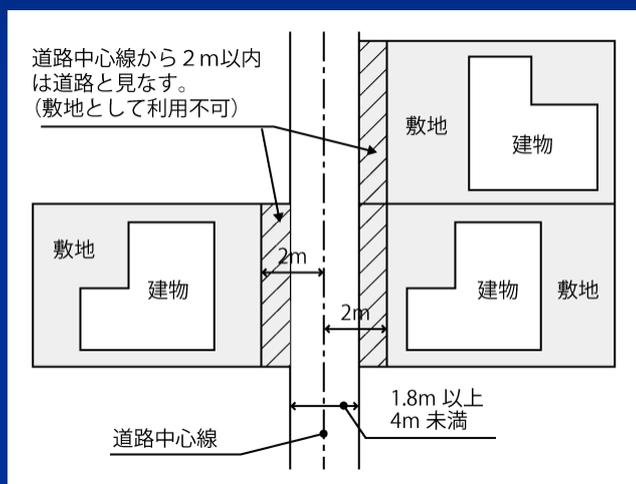
●幅員1.8～4mの「建築基準法」上の道路 (2項道路)

- ・都市計画区域指定時点で、一般の交通に利用
- ・建物が原則2軒以上が建ち並ぶ、幅員1.8m以上
- ・特定行政庁が指定した道路

→道路中心線から2m以内を道路と見なす。
(敷地として利用不可)

■2項道路のイメージ

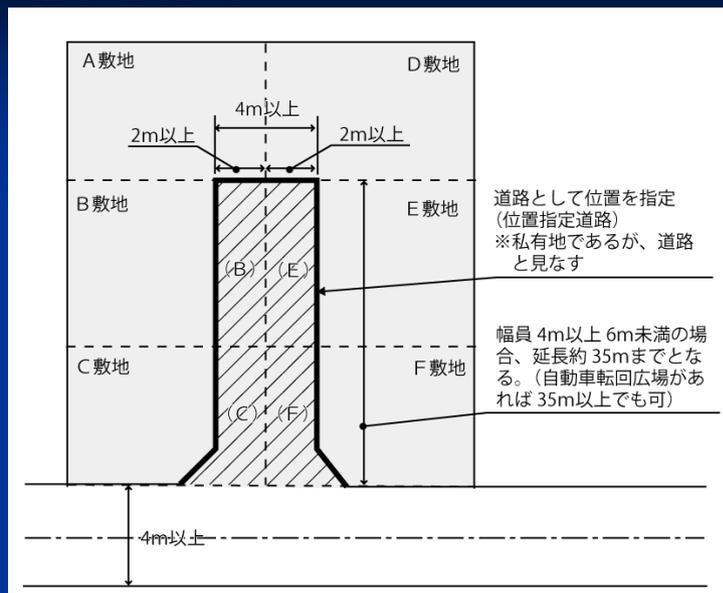
- ・建物を建替、新築する場合、道路中心線から2m以内には、建物、塀等は建てられません。また、建ぺい率、容積率の対象にもなりません。



●「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以上の道路整備が必要
- ・私道の場合、特定行政庁から道路として位置の指定が必要（位置指定道路）
- ・幅員4m以上6m未満の行き止まり道路の場合、延長35m以下、ただし、自動車転回広場を設ければ35m以上でも可

■道路位置指定のイメージ



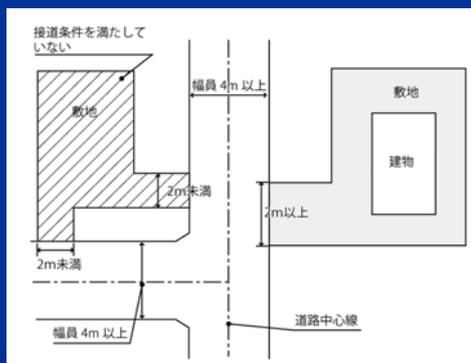
●敷地が2m以上道路と接するとは……

- ・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

※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、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

■敷地と道路の
接道イメージ



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必要があります。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だと、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。

主な市民意見	市の考え
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域には都市計画税がかかる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

主な市民意見	市の考え
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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では、市全域を都市計画区域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。
- ・具体的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。

◇都市計画マスタープラン(香取市)

○都市計画マスタープラン(案)

●策定委員会等

●パブリックコメント

●策定委員会等

●都市計画審議会

○都市計画マスタープラン策定
※都市計画区域指定に関する方針の決定

◇都市計画区域の手続き (千葉県・香取市)

○都市計画区域原案の作成

●縦覧・説明会・公聴会

○都市計画区域案の作成

●縦覧・意見書提出

●県・市都市計画審議会

●国土交通大臣の同意

○都市計画区域の決定