

都市計画区域に関する説明会 配布資料

○都市計画とは

一言で言えば「住みよいまちづくり」のための計画です。

土地の使い方や建物の建て方についてのルールをはじめ、まちづくりに必要なこと
がらについて、総合的、一体的に定め、まちづくり全体を秩序だてて進めいくことを
目的とした、都市計画法という法律で定められた計画です。

○都市計画区域とは

都市計画を策定する場が都市計画区域となります。

人や物の動き、都市の発展の見通し、地形などからみて、一体の都市として、総合
的に整備、開発及び保全する必要がある区域で都道府県が指定した区域のことです。

○都市計画区域の種類

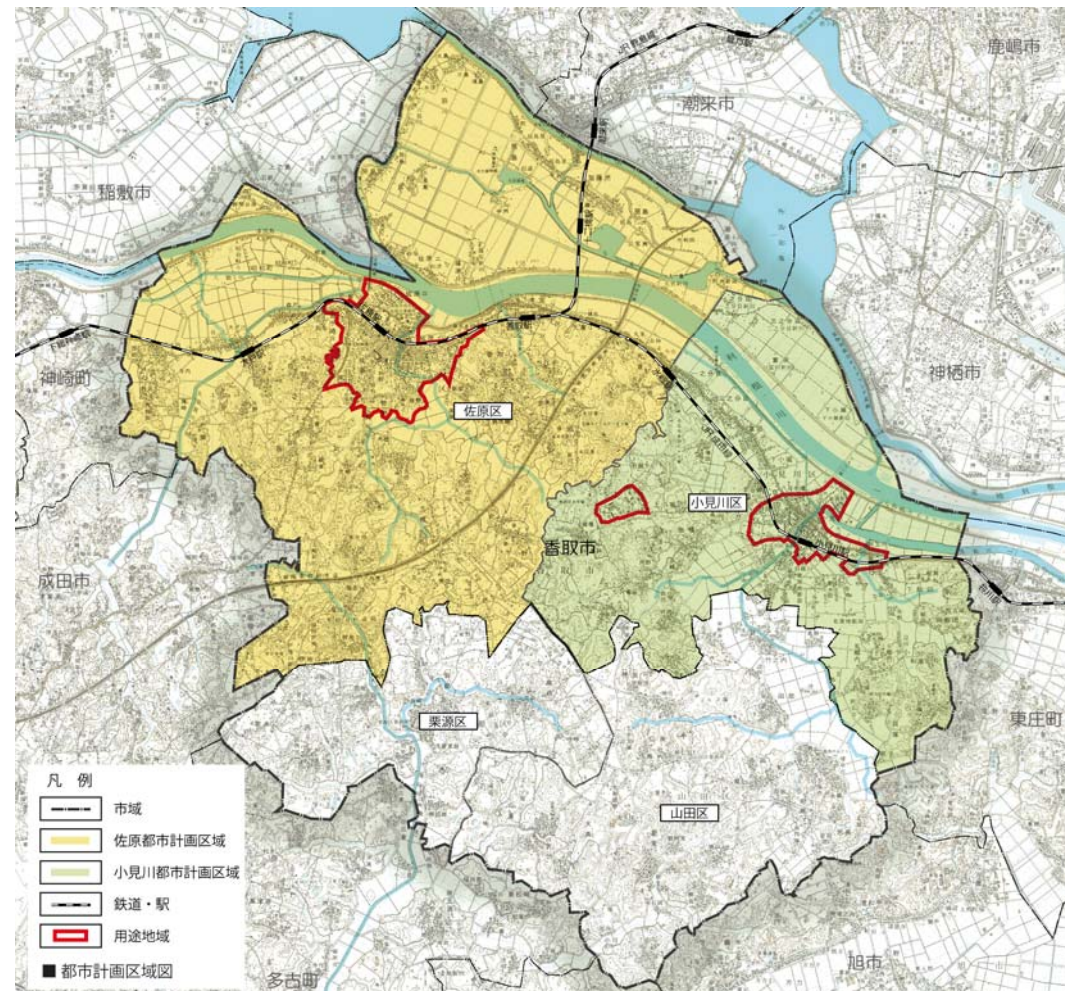
- ①線引き都市計画区域（市街化区域と市街化調整区域に分けて指定）
- ②非線引き都市計画区域（市街化区域などを指定しない）

○香取市の都市計画区域の状況

現在、香取市では、佐原都市計画区域、小見川都市計画区域の2つの非線引き都市
計画区域があり、山田区、栗源区は都市計画区域が指定されていません。

○香取市としての都市計画区域のあり方

香取市を一つの都市として、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（非線引き都市計画区域）とすることを目指し、関係機関等と協議・調整を行な
っていきます。



【都市計画区域の指定による変化】

都市計画区域になると次のように変わります。

○開発行為の許可・・・計画的な土地利用

工場や住宅地をつくるために山を削ったり、農地を造成することを開発行為といいま
すが、開発行為を行なう土地の面積が、ある一定以上になると県知事の許可が必要とな
ります。都市計画区域になると許可が必要となる面積が、10,000㎡以上から3,000㎡以
上に引き下げられます。

この結果、小規模な開発行為まで指導が可能となり、道路や排水問題など、環境の悪
化が防止されます。

○建築確認・・・安心・安全なまちづくり

都市計画区域内で建築物を建築する際には、建築確認申請が必要になります。ただし、
10㎡以内の増改築は申請不要です。

この結果、建築物の安全性が担保され、市民の財産や生命が守られます。

また、建築基準法に定める道路（原則幅員4メートル以上）に接していなければ建築
ができなくなりますが、これにより、緊急車両の入れないような住宅地が解消されます。

なお、建築基準法で定める道路には、幅員4メートル未満の道路でも、都市計画区域
に指定されたときに、建築物が建ち並んでいる道路で、千葉県が指定する道路も含まれ
ます。従いまして、このような道路に建築敷地が2メートル以上接すれば、建築は可能
です。

○産業廃棄物処理施設の立地の制限・・・適正な土地利用

産業廃棄物処理施設は、廃棄物処理の関係法令による許可が必要ですが、都市計画区
域になると、さらに一定規模以上の施設は、建築基準法による許可が必要になります。

この結果、産業廃棄物処理施設への指導が強化され、環境の保全が図られます。

○特定用途制限地域の指定（用途地域外）・・・適正な土地利用

一定の区域でその地域にふさわしくない建築物の建築が制限できる特定用途制限地域
の指定が可能になります。

この結果、良好な住環境や景観が確保されます。

* 例えば、その地域の環境に悪影響を及ぼす工場や子供の教育上問題のある風俗営業
などの建築を制限することができ、地域の環境や景観の保全が図られます。

○土地の取引に関する届出・・・土地利用計画の事前指導

都市計画区域になると土地取引についての県知事への届出が10,000㎡以上から5,000
㎡以上に引き下げられます。

この結果、小規模な土地取引まで、その利用目的を事前に把握することができ、各種
の計画に基づき指導が可能となり、適正な土地利用に誘導できます。

○屋外広告物の設置許可・・・景観の保全

都市計画区域になると屋外広告物等の設置について、原則として市長の許可が必要と
なります。ただし、一部の自家用広告物は申請不要です。

この結果、広告物の乱立等を防ぎ、良好な景観が確保されます。

○路外駐車場の設置・・・安心・安全なまちづくり

駐車場の用に供する部分が500平方メートル以上で、不特定多数が利用し、料金を徴収
する路外駐車場を設置するには知事への届出が必要です。

この結果、安全な駐車場が確保されます。

都市計画区域に関する説明会 配布資料

○香取市周辺の都市計画区域の状況

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。

