

都市計画区域に関する説明会

▼次 第

1. 開 会
2. 主催者あいさつ
3. 出席者紹介
4. 都市計画区域に関する概要説明
5. 質疑応答
6. 閉会

○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ていくことを目的にした、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、都市の発展を見通し、地形などからみて、一体の都市として、総合的に整備、開発及び保全することが必要な区域で、都市計画法に基づき千葉県が指定した区域のことです。

- ・ 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指定します。



○都市計画区域の種類

①「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」に分けて指定します。

②「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。

○香取市の都市計画区域の状況は・・・

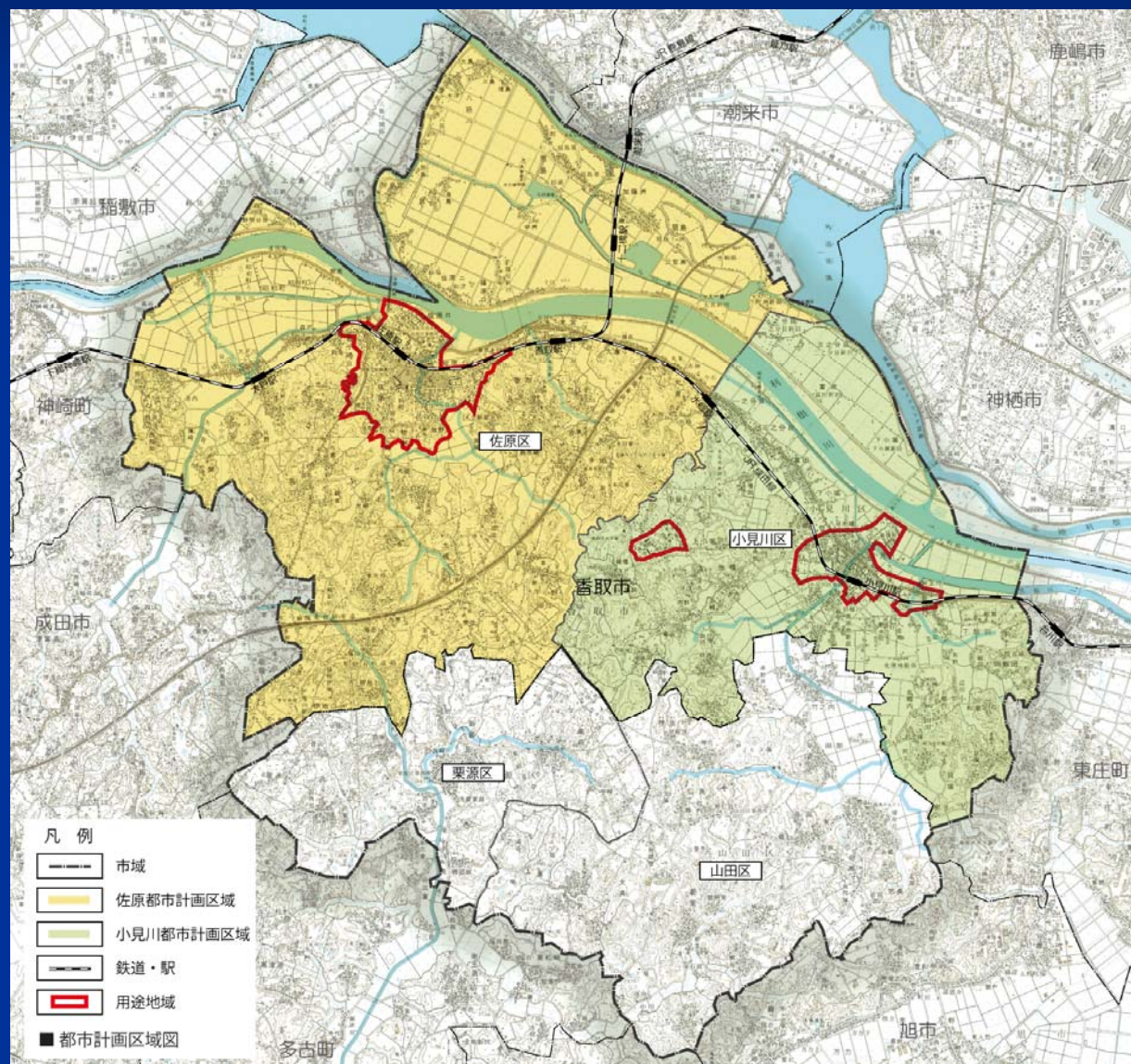
・佐原都市計画区域

(非線引き都市計画区域)

・小見川都市計画区域

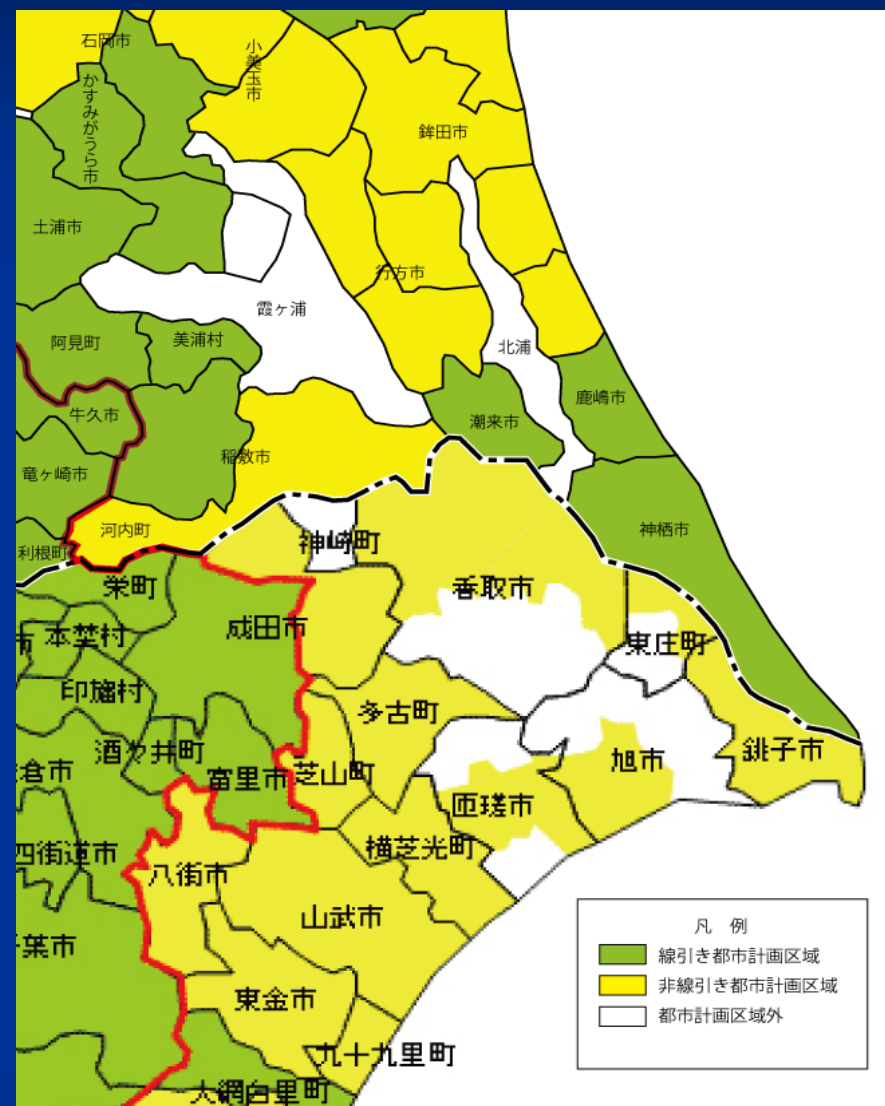
(非線引き都市計画区域)

・山田区、栗源区
都市計画区域の
指定無し



○香取市の周辺の都市計画区域の状況は……

- 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。



○香取市としての都市計画区域のあり方は……

香取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。

○都市計画区域に指定する理由は……

- 一つの都市として一定のルールに基づいた土地利用を図りながら、計画的なまちづくりを進めるため。
- 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し、良好な環境を維持するため。
- 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。

○都市計画区域が指定されると何が
変わるのか・・・

【都市計画区域の指定による変化】

○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、10,000m²以上から3,000 m²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

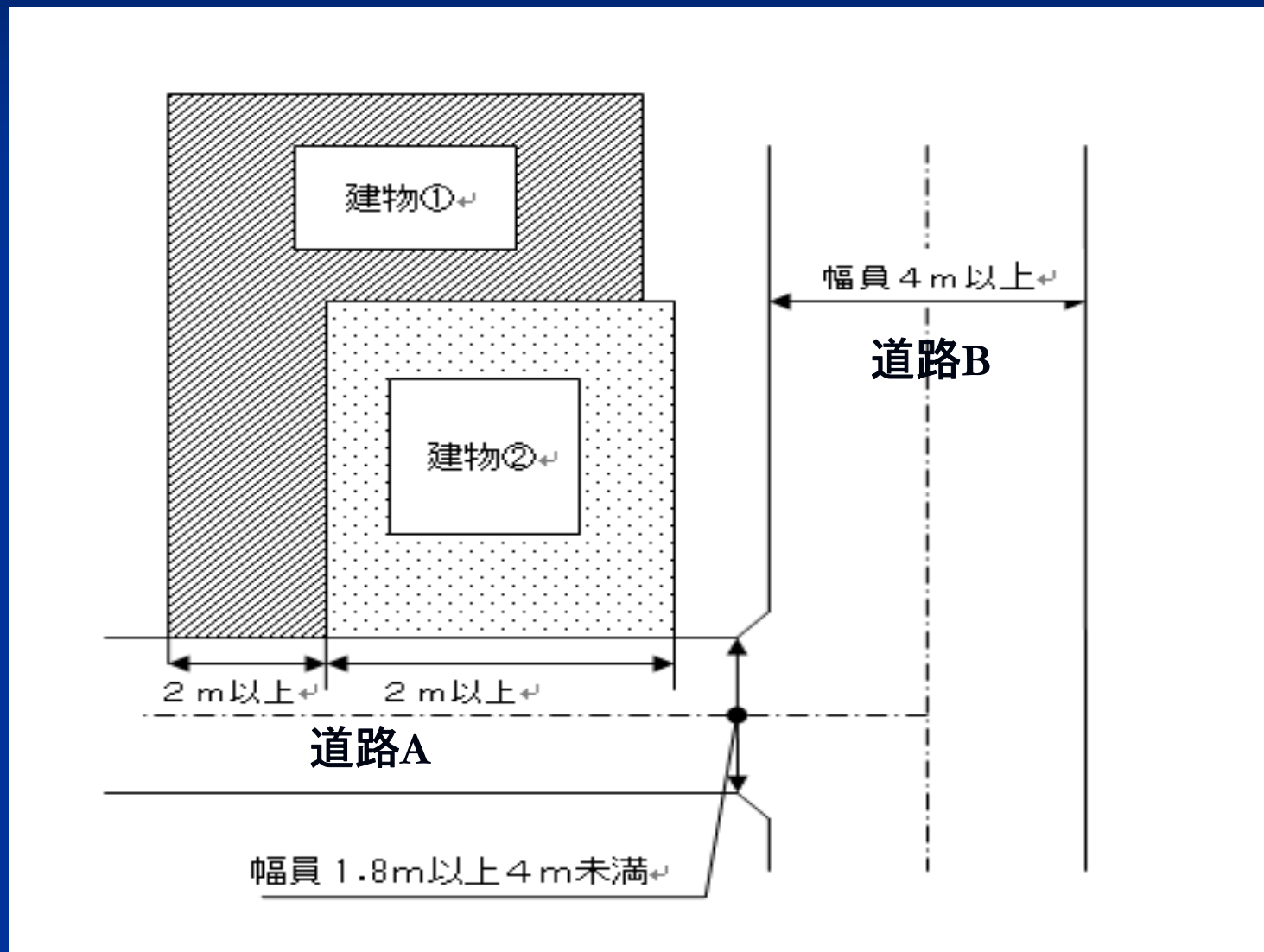
都市計画区域内で建築物を建築する際には、建築確認申請が必要になります。ただし、10㎡以内の増改築は申請不要です。

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。

●幅員4m未満の道路に敷地が2m以上接するとは…… ■敷地と道路の接道イメージ



○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。

○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。

都市計画区域の指定の流れ

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。

◇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

○都市計画区域の指定