

都市計画区域の見直しについて

(都市計画課)

1. 説明の主旨

合併前においては、旧鏡町の全域と竜峯地区を除く旧八代市の全域が都市計画区域に指定されていました。

合併時点において、「都市計画区域の変更は、平成 18 年度の基礎調査の結果を基に検討を行なう」となっていたことから、現在、検討を行なっているところではありますが、検討の過程で地域住民の方々の意見を賜りたく、説明を兼ねて、伺いに参りました。

2. 都市計画とは

都市計画とは、土地利用における規制や制限、道路や公園などの都市計画施設など、必要な事項を定め、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土や地域の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することである。

具体的には、道路や公園、下水道といった都市施設を必要な場所に適切に配置するとともに、土地を良好に利活用するために必要なマナーやルールを定めて、暮らしやすいまちづくりを目指すのが都市計画です。

3. 都市計画区域とは

都市計画を定めるべき場であるのが、都市計画区域であります。

具体的には、市町村の中心市街地を含み、かつ、①土地利用の状況や見通し、②地形等の自然的条件、③通勤・通学などの日常生活圏、④主要な交通施設の設置状況、⑤社会的・経済的な区域の一体性等から総合的に勘案して、一体の都市として、総合的に整備・開発・保全する必要がある区域をいいます。

4. 都市計画区域外においては

これまで、都市計画区域でないところでは、道路がないところに住宅が建てられたり、主要な幹線道路沿いにおいて、近年の車社会の影響で、商業施設や娯楽施設、工場などが、無秩序に立地する傾向が強まってきているところもあります。

このまま無秩序な乱開発が進めば、住環境や農業環境が悪化すると考えられます。このため、そういうおそれが想定される地域では、都市計画区域に指定し、適正な土地利用を図る必要があります。

5. 都市計画区域に指定するとどのようなようになるのか

・都市計画を定めることができる

道路・公園・などの都市施設のほか、用途地域・防火地域など建物に関する規制を定める地域地区、土地区画整理事業などの市街地開発事業などを定めることができる。

・一定規模以上の開発行為については、県知事の許可が必要

- ・都市計画区域内では、3,000㎡以上
- ・都市計画区域外では、10,000㎡以上

・建築基準法の適用を受けることになる

- ・建築物を建築しようとする場合は、建築基準法に基づく確認を受けなければならない。
- ・接道義務（建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。
- ・道路後退（4m未満の道路では、道路後退が生じる。）
- ・建築物を建築する場合は、建ぺい率や容積率が課せられる。

・区域指定によるメリット

- ・3,000㎡以上の宅地開発においては、良好な宅地が形成される。
- ・災害や火災時における消防活動や救助活動が容易になる。
- ・適正な土地利用を図ることが出来る。