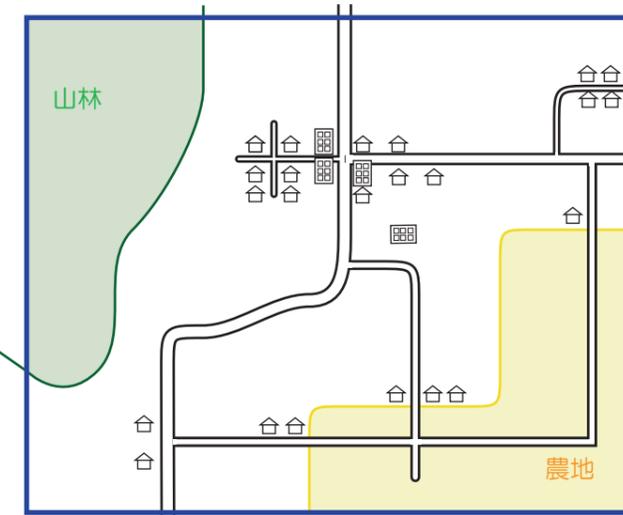


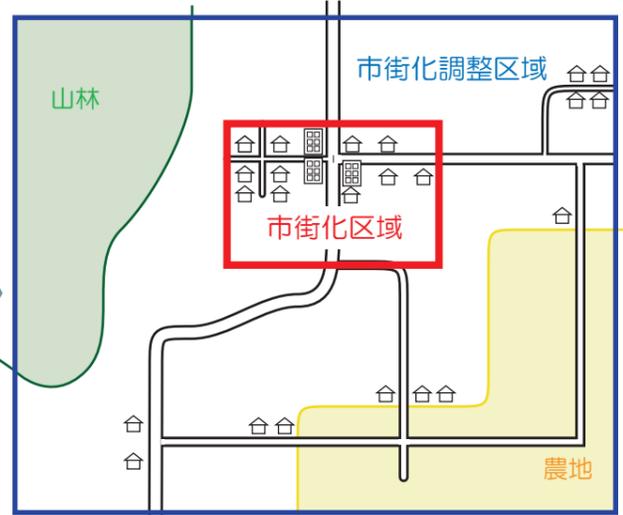
都市計画（土地利用計画）制度のあらまし（都市計画の理念 農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと
このためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと）

都市計画区域の指定



■都市計画区域
都市計画制度を導入するエリア。市町村の区域にとらわれず、一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域を指定。
道路に接することや 建ぺい率・容積率などの建物としての最低限のルールをチェック。【集団規定】
※ 集団規定は、以降すべての場合に適用されます。

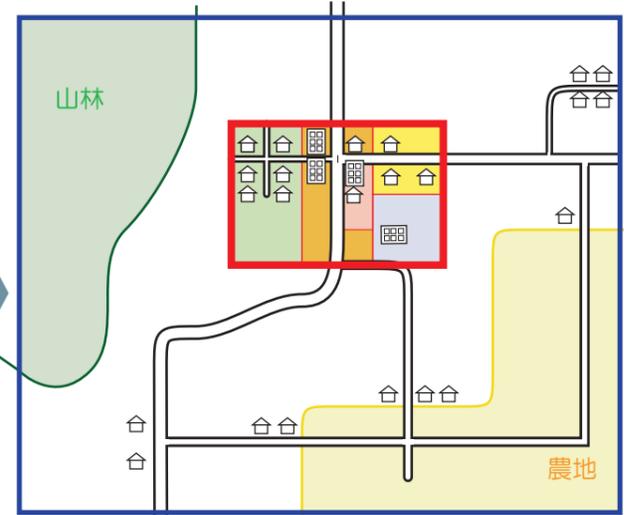
区域区分の決定（線引き）



■市街化区域
人口の規模に合わせて、① 既に市街地を形成しているエリア + ② 道路・公園・下水道などのインフラ整備を集中的に行うエリア。
= 建物を建てても良いエリア

■市街化調整区域
① インフラ整備が終わるまで市街化を抑制するエリア + ② 自然環境・緑地などを保全するエリア。
= 建物を建ててはいけないエリア

用途地域の決定



■市街化区域
建物を建てても良いが、用途の混在による生活環境の悪化や外部不経済の発生を防止するために、建築物を用途ごとに分別。【用途規制】 + 1千㎡以上の開発は雨水排水などの内容をチェック。【技術基準】

■市街化調整区域
建物を建ててはいけないエリアのなかでも、建てるのがやむを得ないものについては、開発及び建築を許可。【立地基準】 + 全ての開発で雨水排水などの内容をチェック。【技術基準】

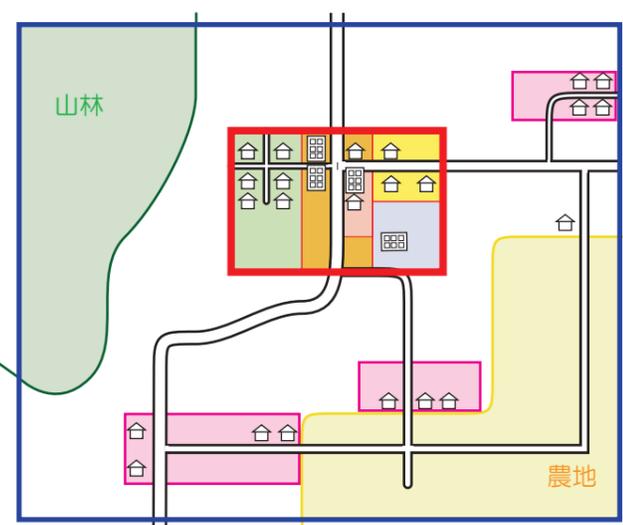
地方分権・人口減少社会の到来を受けて、拡大指向の市街地整備からコンパクトなまちづくりへ…

- 自治事務化
- 線引き選択制
- 地区計画・開発許可の柔軟化
- 特定用途制限地域制度の創設

桜川市における将来都市構造の視点

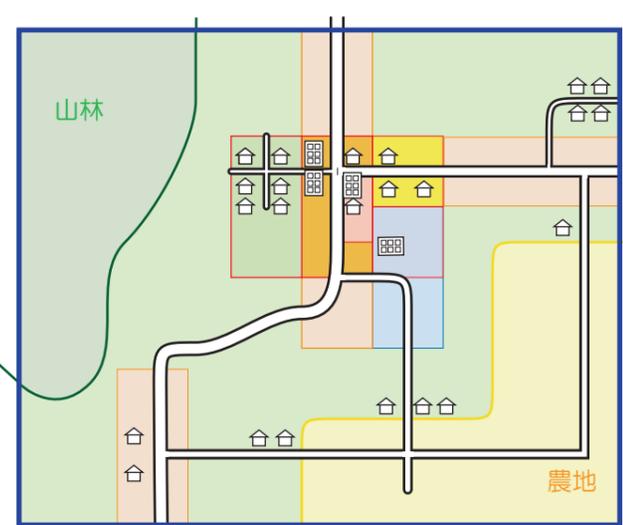
田園集落群を基調としながら、市街地に中核的都市機能を集約・確保し、双方を連携させる、多核連携型都市構造

線引き維持



■区域指定+地区計画での対応
区域指定・地区計画を導入したエリアは、用途規制が適用され、建物を建てても良いエリアになります。
+ すべての開発で雨水排水などの内容をチェック。
【用途規制】+【技術基準（※すべて）】
+ 導入エリア外では立地基準が適用。【立地基準】
→ コンパクトなまちづくりに有効（？）

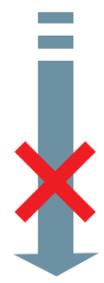
線引き廃止



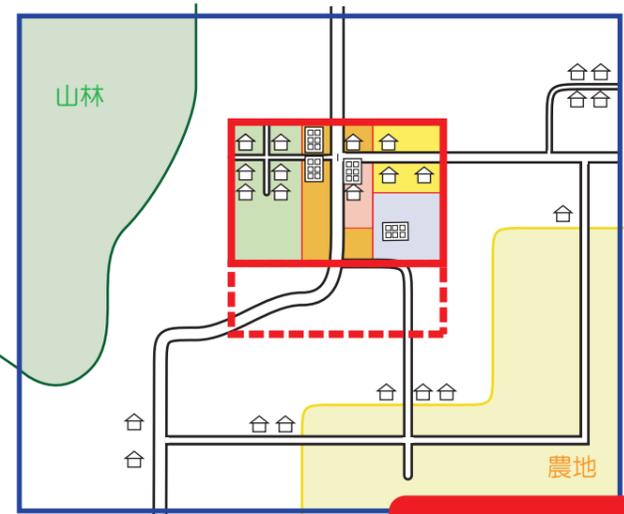
■特定用途制限地域+自主条例での対応
線引きを廃止すると、調整区域がすべて建物を建てても良いエリアに。（農地や自然公園の規制は残ります。）特定用途制限地域は、建物を建てても良いエリアのなかでも、好ましくない用途の建物を規制。
+ 3千㎡以上の開発で雨水排水などをチェック。
【用途規制】+【技術基準（※3千㎡以上）】
※ 技術基準は、条例で300㎡まで適用の強化が可能です。
→ 立地基準が廃止され、都市が薄く低密度化（？）
→ 自主条例での対応が必要（？）

| | |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 【集団規定】 | 建物としての最低限のルール（建築確認） 都市計画区域は、都市計画制度を導入し、まちづくりを行っていくためのエリアです。当然、そこには建物が建つことが予定されますから、道路に接することや 建ぺい率・容積率などの建物としての最低限のルールをチェックする必要があります。 集団規定は、このような観点から、都市計画区域の指定とともに適用され、線引きの有無に関わらずチェックされるルールです。 |
| 【用途規制】 | 建物を用途ごとに分別するためのルール（開発許可+建築確認） 建物を建てても良いエリアのなかでも、用途が混在すると様々な悪影響が発生すると考えられています。例えば、住宅の隣に工場が建てば、騒音・振動等で住民の生活環境が悪化する可能性がありますし、騒音・振動等への対策をすることになれば、本来必要がなかった経費（＝「外部不経済」）が発生します。そして、こうした外部不経済が全国各地で発生すれば、社会全体が貧しくなってしまいます。 用途規制は、このような観点から、建物を用途ごとに分別するためのルールです。 |
| 【立地基準】 | 市街化調整区域のなかでも建てるのがやむを得ないものを示したルール（開発許可） 建物を建ててはいけないエリアのなかでも、建てるのがやむを得ないものがあります。例えば、元々そこに居住していた方々の住宅やそれらの方々のための店舗などはやむを得ませんし、ガソリンスタンドなどの沿道サービス施設も、市街化調整区域だからといって全くなければ困ります。 立地基準は、このような観点から、市街化調整区域のなかでも建てるのがやむを得ないものを示したルールです。 |
| 【技術基準】 | 市街地としての最低限のルール（開発許可） 集団規定が「建物としての最低限のルール」であるのに対して、技術基準は、道路の配置や公園の設置、雨水排水などについて定めた「市街地としての最低限のルール」です。これは、建物を建てても良いエリアか建物を建ててはいけないエリアかに関わらず重要なルールです。市街化区域と市街化調整区域の両方で適用されます。（ただし、市街化区域ではインフラ整備が行われているとの前提から1,000㎡未満の開発には適用されません。逆に、市街化調整区域ではインフラ整備が未熟との前提からすべての開発に適用されます。なお、非線引き都市計画区域では3,000㎡未満の開発には適用されません。） |

本来、人口の増加が続いていけば・・・



人口の増加に合わせて、市街化区域の拡大+計画的なインフラ整備



現在の社会・経済状況では困難…