

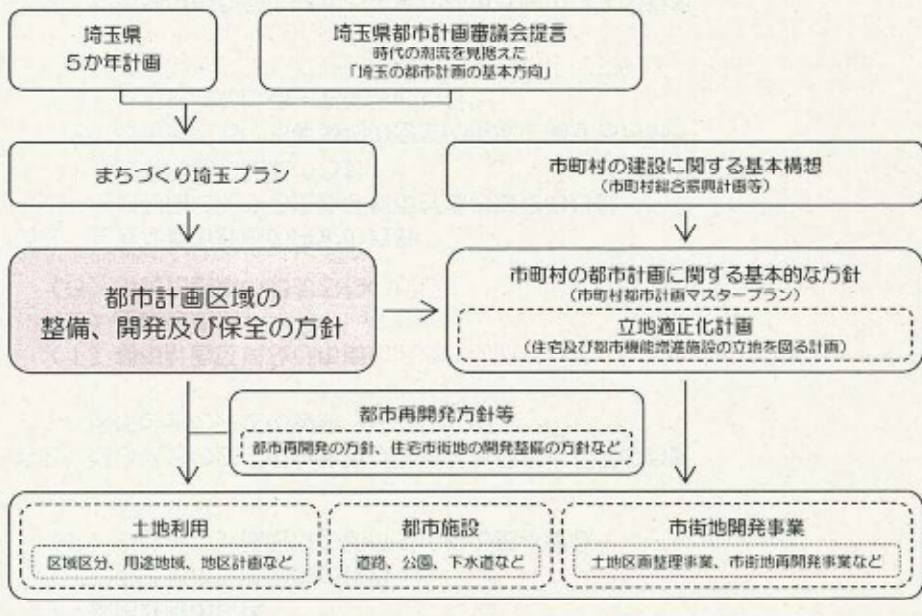
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針とは

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針とは

○ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の現状及び将来の見通し等を勘案し、当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものとして定める。

義務規定 区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針

努力規定 都市計画の目標
主要な都市計画の決定の方針



ゾーン別の土地利用

○ 東京都心からの距離に応じて、地域性が異なるため、3ゾーン・4地域に区分し、ゾーン別の土地利用を図る。

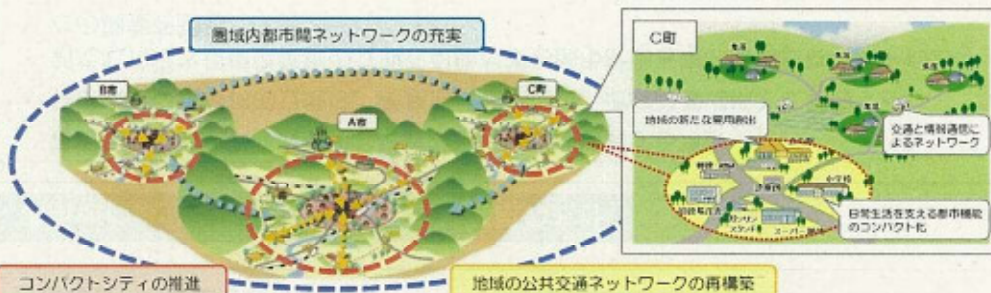
- ・ 圏南ゾーン
- ・ 圏央道ゾーン
- ・ 圏北ゾーン（圏北地域、秩父地域）



社会情勢の変化

まち・ひと・しごとの創生 ～「国土のグランドデザイン2050」の具体化～

- 基本戦略①：コンパクト＋ネットワークの形成
 - ・ 生活サービスを効率的に提供するための拠点機能のコンパクト化
 - ・ 地域の公共交通ネットワークの再構築
- 基本戦略②：雇用と豊かな生活環境の創出
 - ・ 観光振興や地域資源の活用による個性ある地域づくり
 - ・ 高齢者や子育て世帯など多世代が豊かに暮らせる居住環境の確保



都市再生特別措置法等の改正（平成26年8月1日施行）

○ 立地適正化計画（市町村作成）

- ① 居住誘導区域
生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域
- ② 都市機能誘導区域
各種サービスの効率的な供給が図られるよう、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導すべき区域
- ③ 地域公共交通
居住誘導区域内に居住する人々の都市機能誘導区域への公共交通アクセスの確保



都市計画運用指針の改正（平成27年1月18日通知）

○ 平成26年8月に広島県で発生した土砂災害を契機として、土砂災害等の発生のおそれのある土地の区域の考え方について、都市計画運用指針が改正された。

目次

第1 都市計画の目標

- 1 基本的事項
 - (1) 都市計画区域の範囲
 - (2) 目標年次
- 2 都市計画の目標
 - (1) 当該都市計画区域の特性
 - (2) 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念
- 3 地域毎の市街地像

第2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

- 1 区域区分の決定の有無
- 2 区域区分の方針
 - (1) 都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口
 - (2) 産業の規模
 - (3) 市街化区域のおおむねの規模

第3 主要な都市計画の決定の方針

- 1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
 - (1) 主要用途の配置の方針
 - (2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針^{※1}
 - (3) 市街地における住宅建設の方針^{※1}
 - (4) 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針^{※2}
 - (5) その他の土地利用の方針^{※2}
- 2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針
 - (1) 交通施設の都市計画の決定の方針
 - (2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針
 - (3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針
- 3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
- 4 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針
 - (1) 基本方針
 - (2) 主要な緑地の配置の方針
 - (3) 具体の公園・緑地の配置の方針

第4 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針^{※3}

- ※1 区域区分を定める都市計画区域のみ記載する。
 ※2 区域区分を定めない都市計画区域は、土地利用の方針として必要な事項のみ記載する。
 ※3 区域区分を定める都市計画区域は、市街化区域
 区域区分を定めない都市計画区域については、用途地域を示す。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しのポイント

地域毎の市街地像

中心拠点

主要な鉄道駅周辺など、多様な都市機能が集積され、まちの顔となる拠点

生活拠点

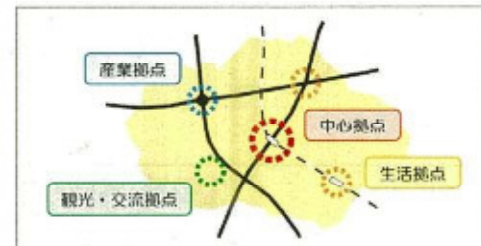
鉄道・バス等の公共交通によるアクセスの利便性が高い地域など、生活関連施設等が充実した地域生活を支える拠点

産業拠点

高速道路IC周辺の工業地、20ha以上の工業地など、産業を集積する拠点

観光・交流拠点

地域資源等を活用し、地域の活性化やにぎわいの創出を図る拠点



市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

特定大規模建築物（大規模商業施設等）の立地に関する方針

- ・ 特定大規模建築物の立地は、商業地（商業地域、近隣商業地域）に誘導する。
- ・ 新たに特定大規模建築物の立地を可能とする都市計画を定める場合は、関係自治体との調整を図る。

その他の土地利用の方針

災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

土砂災害特別警戒区域その他の災害の発生のおそれのある土地の区域は、都市計画を活用して、新たな宅地化を抑制するなど、地域の実情に即した方策を講じる。

秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域における都市的土地利用については、農林漁業との健全な調和を図りつつ、区域区分や地区計画[※]の活用を基本とする。

※ 市街化調整区域内における開発需要に対して、高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路の沿線地域などにおける乱開発を抑制するため、区域区分の主旨を踏まえ、農林漁業との健全な調和を図りつつ、地区計画により、計画的な土地利用を誘導する。

○本庄市開発許可等の基準に関する条例

平成18年1月10日

条例第167号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第3章第1節の規定に基づき、開発許可等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(法第33条第4項の規定による最低敷地面積)

第2条 市街化調整区域において、開発行為を行う場合における法第33条第4項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、300平方メートルとする。ただし、法第34条第13号に掲げる開発行為その他良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合であって規則で定めるものについては、この限りでない。

(法第34条第11号の規定による区域の指定)

第3条 法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準に基づき、市長が指定する土地の区域とする。

(1) 住宅の建築を目的として区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から造成された一団の土地の区域

(2) 次に掲げる事項のいずれにも該当する土地の区域

ア 区域内の建築物の敷地がおおむね50メートル以内の間隔で存していること。ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他土地利用の状況等を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りでない。

イ 区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるととし、これにより難しい場合には、筆界等によること。

2 市長は、前項第2号の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ本庄市都市計画審議会条例（平成18年本庄市条例第166号）の規定による本庄市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

3 市長は、第1項の規定により土地の区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

- 4 前2項の規定は、第1項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

第4条 法第34条第11号の規定により定める開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ろ)項に掲げる建築物以外の建築物とする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる場合で、市長が別に指定したときは、この限りでない。

- 2 市長は、前項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定しようとするときは、あらかじめ本庄市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。
- 3 市長は、第1項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。
- 4 前2項の規定は、第1項ただし書の規定により別に指定した予定建築物等の用途の変更又は廃止について準用する。