

1. 旭都市計画区域の見直しについて

旭市では、地域の特性を生かした安全安心な住環境の整備に取り組んできました。
 近年、人口減少などにより社会経済情勢が大きく変わりつつある中で、将来にわたり秩序ある良好な住環境を保全していくため、まずは統一的な建築ルール適用に向けて、都市計画区域の見直しを行います。

- 都市計画とは**
土地利用や建築のルールなどについて必要な事項を定め、都市の健全な発展と秩序ある整備を目指し、総合的なまちづくりを計画するものです。
- 都市計画区域とは**
都市計画による適正なルールのもと、土地の合理的な利用が図られ、秩序ある良好な住環境を形成するために指定する都市計画を定める区域です。
- 千葉県の現状**
千葉県では、都市計画区域の面積は約71%、千葉県人口のうち約98%が都市計画区域内で生活しています。
- 旭市の現状と課題**
旭市には都市計画区域と都市計画区域外があり、土地利用や建築に対するルールが統一されておらず、都市計画区域外では土地利用・建築・開発についてのルールが緩いため、地域の特性に対して望ましくない建築や開発が行われる懸念があります。



2. 都市計画見直しの方針について

旭市は旭地域のみが都市計画区域に指定されていますが、旭市全域が同一の都市圏を形成していることから、市全域を都市計画区域とし、都市計画法や建築基準法に基づく住環境のルールを適用し、一体の都市として均衡ある発展を推進していきます。

変更後
 都市計画区域の拡大
 5,020ha → 13,018ha



- ① 都市計画区域を拡大し、市全域を都市計画区域に指定します。
- ② 必要な土地利用の在り方について検討した結果、「さくら台工業団地」に用途地域（工業専用地域）を指定します。
- ③ 都市施設（公園・道路）について検討した結果、今回は新たな計画決定は行いません。

3. 建築基準法の適用について

都市計画区域の指定により建築に関するルールが適用されます

建築基準法第1条
 この法律は、**建築物**の敷地、構造、設備及び用途に関する**最低の基準を定めて**、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

建築基準法には「**単体規定**」と「**集団規定**」があります。

単体規定とは

建築物の構造耐力や防火、居室の採光および換気など、安全や衛生を確保するための**技術基準を定めるもの**で、**全国一律に適用**されます。

地震・台風・積雪等に対する 建築物の安全性の基準 	火災による延焼、倒壊の防止、階段までの避難施設の設定等に関する 火災時の安全性の基準 	居室の採光、換気、給排水設備、衛生設備等の 環境衛生に関する基準
--	--	--



集団規定とは

良好な市街地環境を確保するため、**建築物**の用途や接道、建ぺい率や容積率など、**周辺地域との関わりに関するもの**で、原則、**都市計画区域内に適用**されます。

敷地が一定の幅員以上の道路に接することを求める基準 	定められた用途地域ごとに建築することができる建築物に関する基準 	建築物の容積率、建ぺい率の制限、高さの制限、日影規制等に関する基準
-------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------

4. 建築確認(建築基準法関連)について

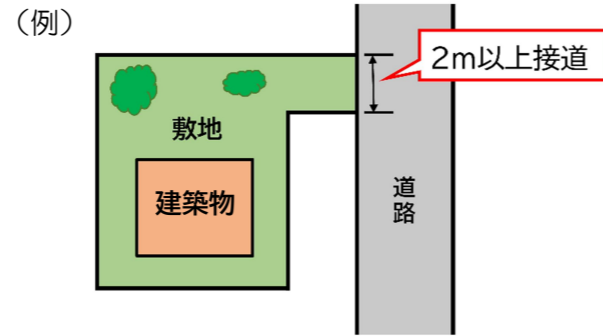
・**建築確認** ～安全安心な建築物を建てることで良好な住環境づくりを行う制度です～

○新たに建築物の新築や増築を行う場合、建築確認申請と検査が必要となり、以下のルール等が適用されます。ただし、10㎡以内の増改築の申請は不要です。

1. 接道義務とセットバック

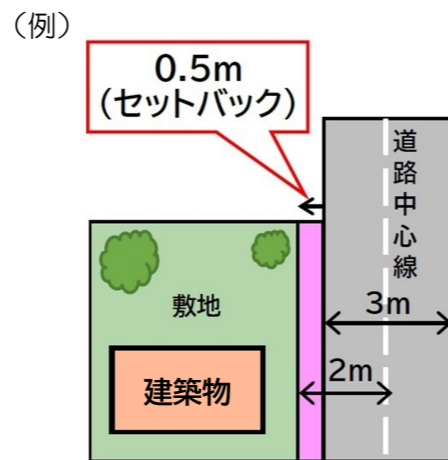
・建築物の敷地は、建築基準法で定められた道路(以下「道路」)に**2m以上接する**必要があります。(接道義務)

※建築物によってはこの限りではない。



・道路の幅が4m未満の場合、**中心線から2mの位置まで敷地を後退**させる必要があります。(セットバック)

・セットバックした部分は**道路として使用**することとなり、建築物や工作物を建てることはできません。

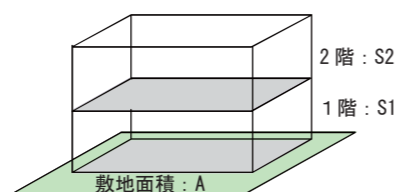
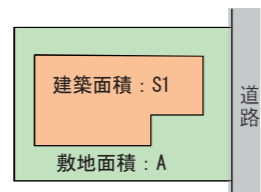


2. 建ぺい率と容積率

・建築物の建て方のルールとして、建ぺい率と容積率があります。
 ・建ぺい率は**風通しや防災**のための基準、容積率は**建物の容積をコントロール**するための基準です。

(案)

容積率	200%
建ぺい率	60%



● **建ぺい率 (%)**
 建築面積の敷地面積に対する割合

$$\text{建ぺい率} = \frac{S1}{A} \times 100$$

● **容積率 (%)**
 延床面積の敷地面積に対する割合

$$\text{容積率} = \frac{S1+S2}{A} \times 100$$



既存建築物が上記のルール等に適合していないからといって、**今すぐ建替えや解体の必要はありません。**ただし、増築等を行うこととなった場合には適合させなければなりません。

5. その他のルールの適用について

・開発行為の許可

都市計画区域で宅地開発を行う際に、**県知事の許可**が必要な土地の面積が、10,000㎡以上から**3,000㎡以上**に引き下げられます。

→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。

・廃棄物処理施設等の立地制限

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、都市計画区域の一定規模以上の施設は、**建築基準法による許可**も必要になります。

→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。

・土地取引に関する届出

土地取引について**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。

→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

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**市長の許可**が必要となります。

(一部の自家用広告物は申請不要)

→広告物の乱立等を防ぎ、良好な景観が確保されます。



・駐車場の設置

駐車部分が**500㎡以上**で、**不特定多数が利用し、料金を徴収する駐車場**を整備する際には**県知事への届出**が必要となります。

→適正な駐車場が整備されます。

6. 見直しスケジュールについて

	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
都市計画手続き	現況分析	素案の作成	原案の作成	案の作成	法定手続き
関係機関協議			千葉県	千葉県	国協議 都市計画審議会
住民説明会等		説明会	出前講座等	パネル展示 原案縦覧	案縦覧・告示

■問い合わせ先
 旭市都市整備課 都市計画班 TEL 0479-62-5355