

都市計画区域の取り扱いについて (和島地域)

1 経緯

- 平成18年3月、新潟県から、別荘地・沿岸部の観光開発が今後も予測される寺泊地域について、都市計画区域の指定を検討するよう提言を受けた。
- このため、寺泊・和島地域において、地域委員会を各2回開催。都市計画制度を説明し意見交換を行なった。(H18.11月、H19.2月)
 - 寺泊地域委員会では、建築基準法の接道義務等を果たさない建築物の建替を懸念し、建物調査を要望された。
 - 和島地域委員会では、『はちすば通り』整備への支障の有無を懸念。今後も、時間をかけた十分な検討が要望された。
- 都市計画マスタープランの策定に向けて、地域委員会、地域別意見交換会を開催。土木・都市整備の面における地域づくりの方針(案案)を策定した。(合併した全地域において策定)

2 都市計画区域について

●都市計画区域とは

土地利用の規制・誘導、道路・公園・下水道等の都市施設の整備など、各種都市計画制度を運用する基本的な範囲(新潟県が決定するもの)

住み良いまちづくりを進めるため、いくつかの「ルール」を守ることが必要となる。

長岡市における都市計画区域の指定状況



3 都市計画区域の指定によるメリット・デメリット

○ メリット = 可能性

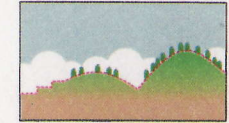
- 住宅環境等を守るため、土地の使い方についてルールを定めることができる。
- 道路・公園・下水道等の整備をより計画的に行なうことで、生活環境の改善を図ることができる。
- よりきめ細かな開発指導を行うことができる。
(開発許可の対象：1ha→3,000㎡以上)



土地利用のルール化



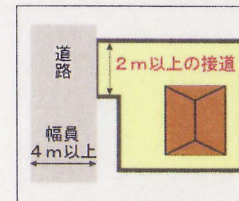
ゆとりある街路の整備



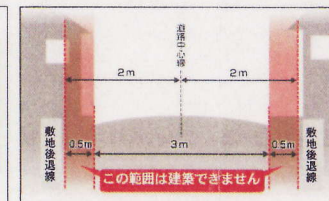
適切な造成工事

○ デメリット = 課題

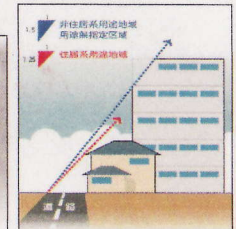
- 区域内の建物全体に対する建て方への制限が課せられる。
(接道義務、セットバック、道路斜線、建ぺい率など、建築基準法の集団規定)
- 木造2階建て等の建築に際し、申請手続き(期間・費用)が必要となる。



接道義務



セットバック



道路斜線

【建物調査の結果】

- 建物調査を実施したところ、和島地域島崎地区においては、都市計画区域の指定により、接道義務などの集団規定を満たすことができず、現状と同等な建築が困難になると思われる敷地が、約4割に達することが明らかとなった。

○ まとめ

- 調査結果から、既存住宅や敷地への制限について、住民への影響が過大である。
- 都市計画マスタープランの地域別構想に基づく地域づくりは、都市計画区域の指定を受けなくても可能。
- 開発行為などの一部については、適切な土地利用を誘導するまちづくり協定や「市(独自)条例や要綱などの制定」を検討する方法もある。