

鴨川市の都市計画について



平成 27 年 10 月

鴨川市都市建設課

目 次

1. はじめに	1
2. 都市計画とは	2
3. 都市計画の内容	3
(1) 土地利用	5
(2) 都市施設	8
4. 鴨川市の都市計画について	9
(1) 用途地域について	9
(2) 特定用途制限地域について	13
(3) 既存不適格建築物について	14
5. 都市計画決定までの手順	18

1. はじめに

鴨川市は、天与の温暖な気候と美しい自然に恵まれ、名所・旧跡、近代的宿泊施設が整備された質の高い観光地として、また、漁業・農業の一次産業も県下有数の高い水揚げ、生産高を誇り、医療・福祉面では、高度な優れた民間医療の進展が図られるなど、全国有数の医療・福祉のまちとして衆目されています。そのような中において、恵まれた自然環境や文化的な生活環境を守り、後世に誇れるまちであり続けることは非常に重要なこととなります。

鴨川都市計画区域内においては、商業業務等との用途混在による居住環境の保護、密集住宅地における安心で安全なまちづくりの推進を図るため、平成16年3月に策定した「都市計画マスタープラン」に基づき、鴨川・東条・西条地区の一部の既成市街地を対象に、平成18年5月に用途地域や特定用途制限地域、防火・準防火地域の指定を行い都市計画を導入した「まちづくり」を進めてきました。

今後は、市町合併により生じている天津小湊都市計画区域と鴨川都市計画区域との統合・再編や、良好な生活環境の形成に向けた土地利用の誘導施策について、本市の将来的な「まちづくり」の方針に基づき検討を進めます。



2. 都市計画とは

都市には、多くの人々が住み、働き、憩い、様々な社会生活が営まれています。みんなで暮らすまちだからこそ、みんなが気持ちよく暮らせるように、まちづくりには一定のルールが必要です。たとえば土地の使い方や建物の建て方など、「土地利用規制」として定め、お互いに守っていく必要があります。

また都市で生活し働いていくうえで、道路、公園、下水道などのまちの基盤となる公共施設は欠かせないものです。このような都市施設は、住宅の分布や人・物の流れ、他の都市との関係などを考えて、あらかじめ計画を立てて整備していくことが必要です。さらに、新しい市街地を形成したり、古くなった市街地を再構築したり、貴重なみどりを残すといったことなども、都市全体の中で地区の特性等を見極めながら計画的に進める必要があります。

このように、土地の使い方や建物の建て方についてのルールをはじめ、まちづくりに必要な多くの事柄を、総合的に考えながら定めるのが「都市計画」(まちづくりのルール)であります。

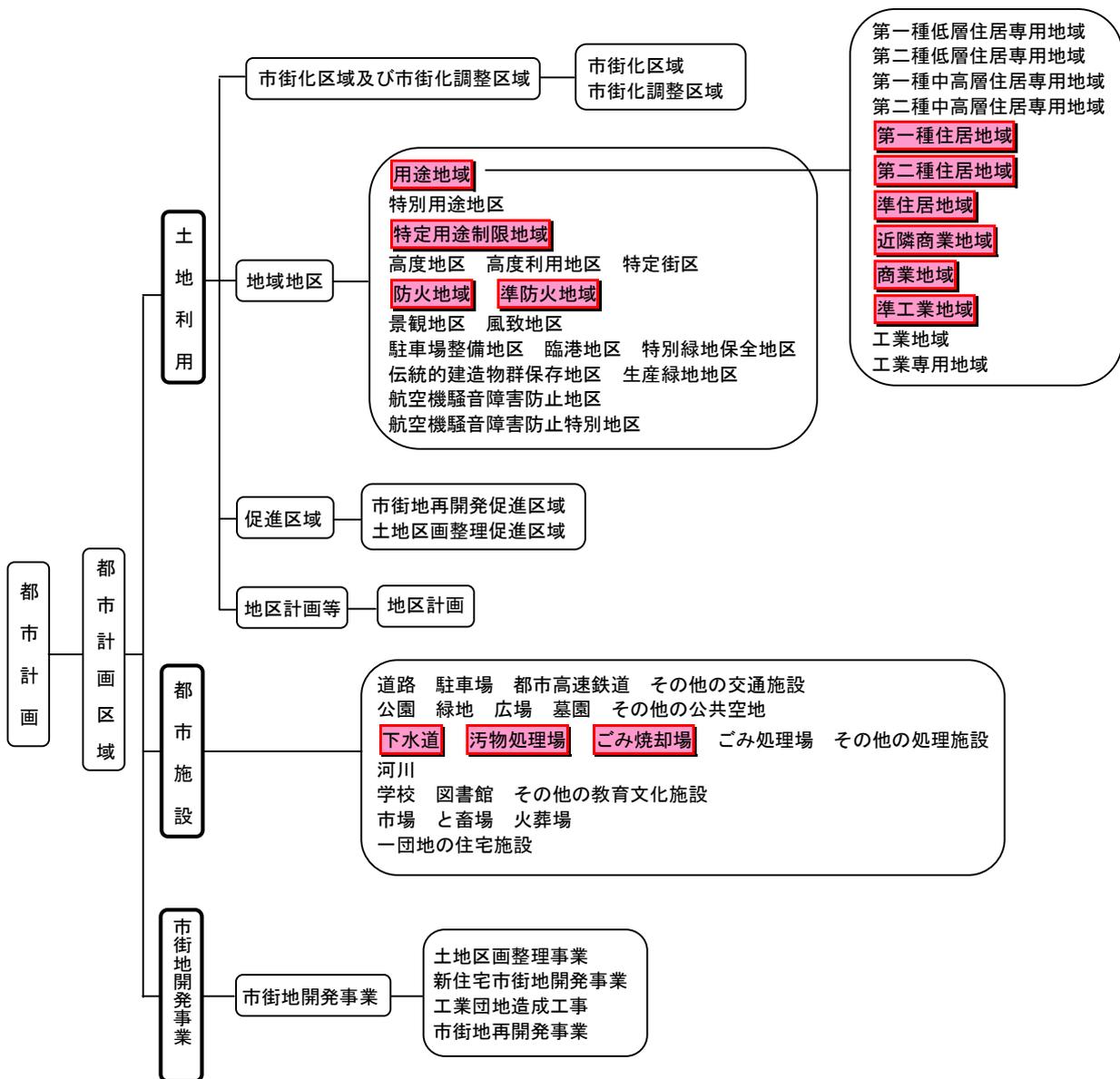


3. 都市計画の内容

都市計画法における都市計画の内容は、次の3つの柱から成り立っています。

- 土地利用に関するもの
- 都市施設の整備に関するもの
- 市街地の一体的な開発、整備を目的とする市街地開発事業に関するもの

都市計画の内容（抜粋） ※千葉県内で決定されているもの

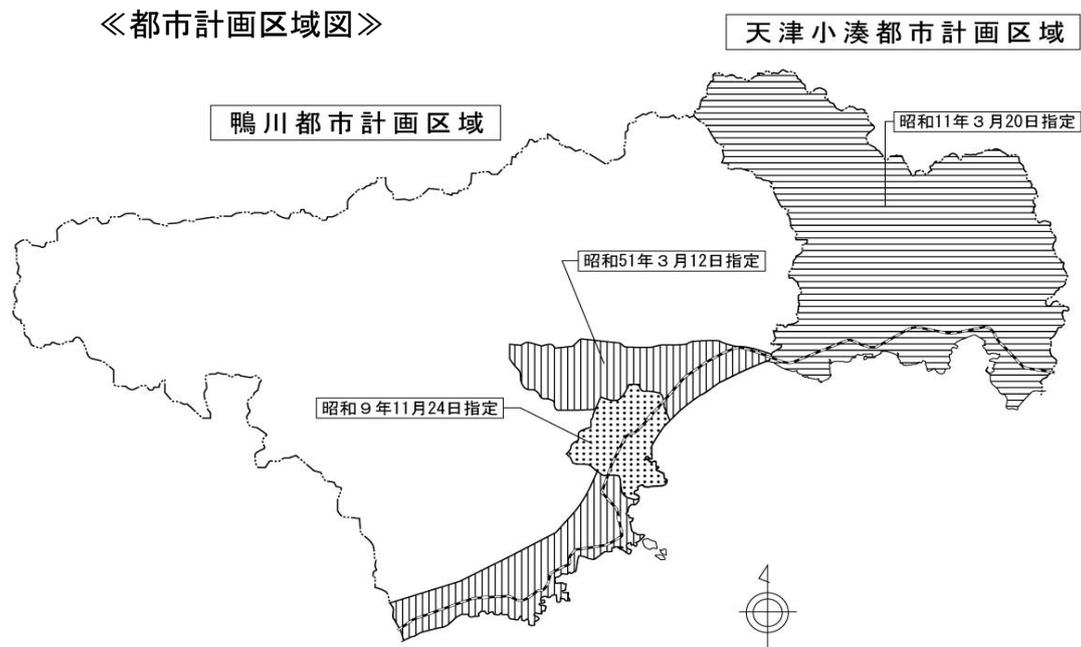


鴨川市で決定しているもの

●都市計画区域とは

「都市計画」を行う対象範囲として、県が定める区域です。

まちの人口や就業者数、土地利用の状況および見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置状況などを総合的にみて判断し、一体の都市として総合的に整備、開発、保全を図っていく必要がある区域とされています。



●マスタープラン

①都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

「都市計画区域マスタープラン」は、人口、人や物の動き、土地の利用のしかた、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちをどのようにしていきたいかを具体的に千葉県が定めるものです。

②鴨川市都市計画マスタープラン（鴨川市の都市計画に関する基本的な方針）

「都市計画マスタープラン」は、住民に最も近い立場にある市が、創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるもので、千葉県が定める都市計画区域マスタープランや市の基本構想などの上位計画に即したものとなっています。

現行の鴨川市都市計画マスタープランは、市民で構成された「まちづくり会議」や市内中学生による「まちづくりアンケート」などによる住民意見を反映させて、平成16年3月に策定され、都市づくりの方針が明らかにされています。現在の鴨川市の都市計画（土地利用）は、この「鴨川市都市計画マスタープラン」に即して定められています。

(1) 土地利用

「土地利用」は、住みにくいまちとならないように、お互いに建築物の用途とあわせて、建て方のルールをあらかじめ決めておこうとするものです。

①用途地域

「用途地域」は、都市における住居、商業、工業といった土地利用を適正に配置し、居住環境の保護、商工業などの利便を向上させ、また、中心市街地としての機能を充実・活性化を推進し、良好な都市環境を維持するため市が定めるものです。

用途地域を定めることにより、建築物の大きさ(建ぺい率、容積率など)や用途等の規制・誘導が行なわれ、良好な生活環境の保全が図られます。

《用途地域の種類》

第一種低層住居専用地域



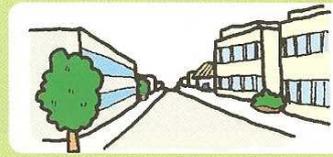
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



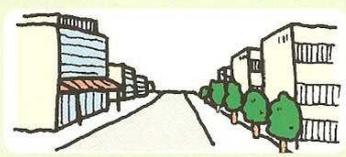
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



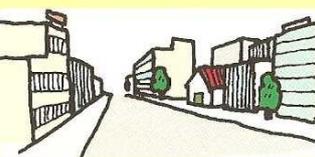
中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



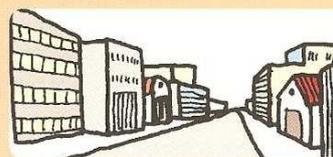
主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



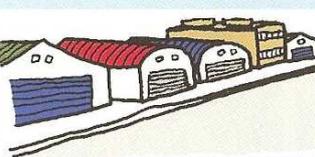
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

