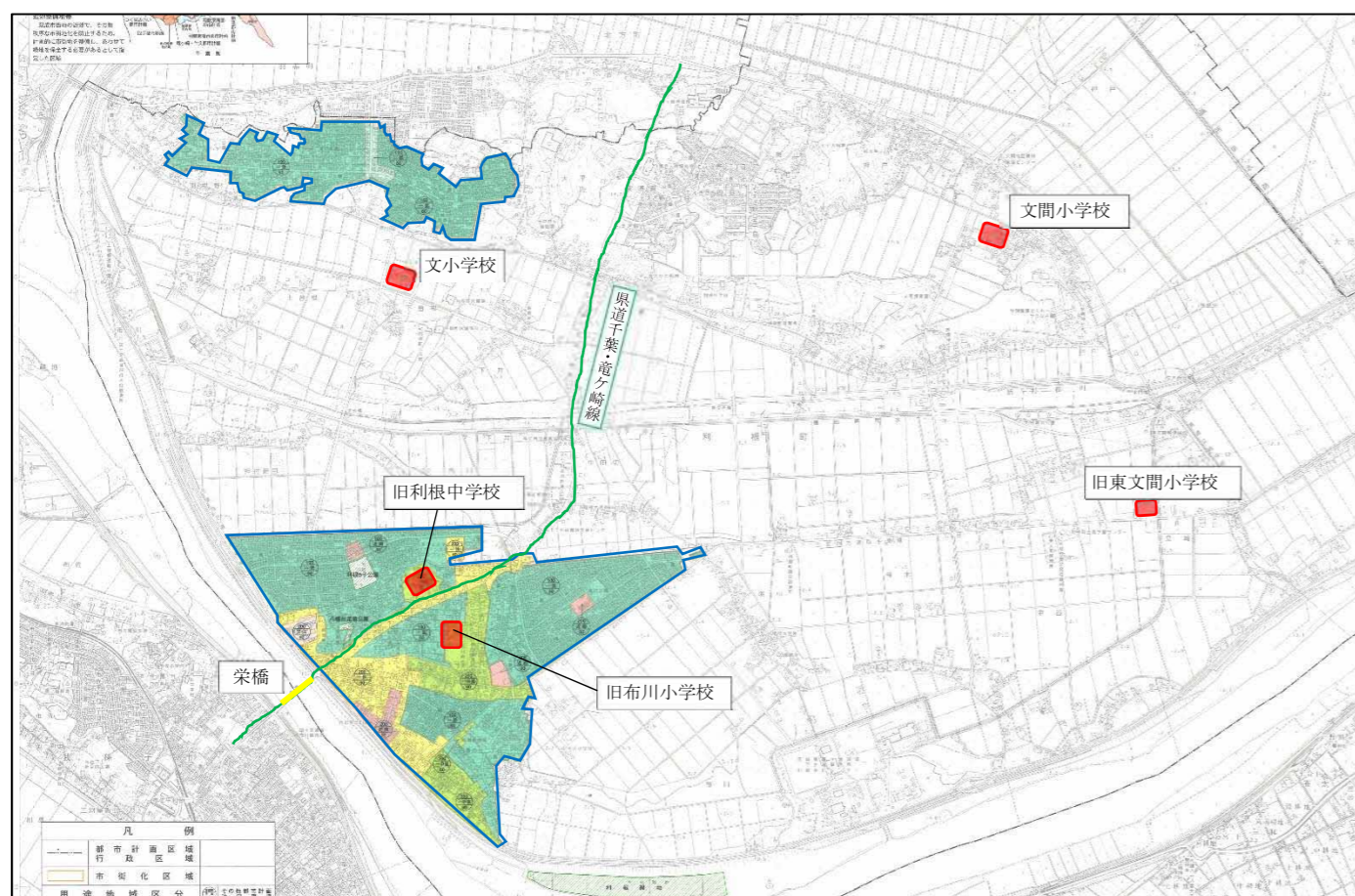


## 都市計画法による規制について



## 1. 利根町における都市計画の現状

- 利根町
- 市街化区域…優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域  
(青枠内) (例) 羽根野台地区, 早尾台地区, フレッシュタウン地区,  
ニュータウン地区 など
  - 市街化調整区域…市街化を抑制すべき区域 (町内の大部分が該当)  
(白色部分)

## ※都市計画法とは

都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とした法律。都市計画の内容や手続き、都市計画制限などが定められている。

## 2. 文小学校及び文間小学校に係る都市計画等の現状

## ★市街化調整区域

2校はともに市街化調整区域内に立地している。

市街化調整区域は、原則として市街化を抑制すべき地域であり、「**開発行為**」や「**建築行為**」、**建物の用途等が厳しく制限されている。**

市街化調整区域では、原則としてすべての**開発行為又は建築行為に許可が必要である。**

## 3. 学校跡地利活用に係る都市計画等に関する課題

## ★市街化調整区域における厳しい開発・建築規制

市街化調整区域内では、開発行為や建築行為に強い制限がかけられており、**想定する利活用方法が、開発許可や建築許可を得られるか確認する必要がある。**

## ※開発行為における技術基準及び立地基準

「**技術基準**」とは、公共施設の整備や防災上の措置が講じられているかなどを判断する基準のことをいい、開発行為について、公共施設等の整備や防災上の措置を義務づけることにより、良好な宅地水準を確保することを目的としている（都市計画法第33条）。

また、「**立地基準**」とは、市街化調整区域における立地の適正性を判断する基準のことをいい、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を区域区分等により、土地の利用目的に沿った立地の適正性を確保することを目的としている（都市計画法第34条）。開発許可を得るためには、これらの基準を満たす必要がある。

文小学校・文間小学校ともに市街化調整区域に立地することから、どのような業種、どのような方法でも活用できるというものではない。最終的な活用案の決定のためには、法律的な要件を満たすことを前提としなければならない。