

■ 土地利用の計画

土地利用の計画は、都市の規模、性格および立地などに応じ、都市内の土地について適正かつ合理的な利用を進めるため、その利用区分を定めるものです。「市街化区域および市街化調整区域の区域区分」をはじめ、「用途地域」・「風致地区」などの地域地区や、地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図るために必要なことを市が定める「地区計画」などの種類があります。

2-1 区域区分（市街化区域・市街化調整区域）

住宅地をつくるためには、土地だけでなく、道路、公園、下水道などを整備することが必要ですが、都市計画区域全域について短期間に行うことは不可能であり、また効率的ではありません。逆に道路や下水道が未整備のまま家が建ち並ぶと、良質とはいえない市街地が虫食的に広がってしまい、結果として、優良な農地や良好な自然環境を有する地域を守ることが難しくなります。

そこで都市計画では、計画的な市街化を進めるため、市街化区域と市街化調整区域の二つに「区域区分」し、都市が無秩序に広がらないように一定のルールに基づき建物の建築などを制限しています。

市街化区域

都市計画区域内で、市街地として積極的に整備、開発する区域で、すでに市街地を形成している区域（既成市街地）およびおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域（新市街地）です。

この区域では、用途地域(6頁参照)を定めるとともに道路、公園、下水道などの整備や市街地開発事業(12頁参照)などを行います。

市街化調整区域

都市計画区域内で、一部の例外的なものを除き、新たな開発行為を制限し、無秩序な市街化を抑制する区域です。

本市では、昭和52(1977)年8月31日に市街化区域と市街化調整区域の区分を行い、その後の何度かの変更を経て現在に至っています。

2-2 用途地域

都市には、住宅、商店、工場など多種多様な建物があります。これらが何のルールもなく建築されると、生活環境や業務の利便性が悪くなります。このような混在を抑制するために、原則として市街化区域内を対象に住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に分けて、建築できる建築物の用途、建ぺい率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）、容積率（建築物の延床面積の敷地面積に対する割合）などの最低限のルールを定めています。この制度を「用途地域」といいます。

これは、建築基準法（建物の敷地、構造、設備、用途を定めた法律）と連携して、さまざまな建築行為の用途や形態を制限する制度であり、都市計画の基本となるものです。

用途地域は、昭和45年の都市計画法改正（昭和45年6月1日法律第109号建築基準法の一部を改正する法律附則13項による改正）により、従来の4用途地域・2専用地区（住居専用地区、工業専用地区）から8用途地域に改められ、平成4年の都市計画法および建築基準法の改正により12種類に細分化されています。

本市では、区域区分前の昭和33（1958）年に4種類の用途地域を指定しましたが、上記のような制度改正を踏まえて、度々変更し、現在は9種類を指定しています。

2-3 用途地域以外の地域地区

都市計画では、用途地域以外にそれぞれの地域性に応じて、「地域地区」を指定することができます。この地域地区には、特別用途地区、高度利用地区、防火・準防火地域、風致地区、高度地区、景観地区、駐車場地区、緑地保全地区などの種類があります。

本市においては3箇所の風致地区と1箇所の緑地保全地区を指定しています。

2-3-1 風致地区

「風致地区」とは、都市における良好な自然的景観を形成している土地について、良好な都市環境を維持・保全することを目的として定められた地区です。この地区内では、県条例により、建築物の建築や宅地の造成など行なう場合において、一定の規制があります。

本市においては、城沼・茂林寺・多々良沼の3箇所を指定しています。城沼風致地区は、城沼やつつじが岡公園からなる歴史的、自然環境と観

光要素の溶け合う区域です。茂林寺風致地区は、茂林寺などの市民のいこいの場と、これをつつむ樹林や茂林寺沼および周辺湿原などからなる自然区域です。多々良沼風致地区は、多々良沼に南東方面に広大なアカマツ林を含んだ清らかで美しい自然区域です。

2-3-2 特別緑地保全地区

「特別緑地保全地区」とは、都市において、水辺地などの緑地のうち、良好な自然的環境を形成している地区を保全するための地域地区です。これにより、地区内の建築物の建築、宅地の造成などを規制します。

本市においては、茂林寺地区を特別緑地保全地区として指定しています。

2-4 地区計画

「地区計画」とは、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要なことを市町村が定める地区レベルの都市計画です。

地区を単位として、道路・公園の配置や建物の用途・高さ、容積率の制限などについて、地区の特性に応じたきめ細かい都市づくりのルールを定めることにより、無秩序な開発・建築を防止するとともに、環境の整った市街地などを段階的に形成することができます。

本市では、楠・野辺・大島・西部・谷田川北部・渡瀬南部の6箇所地区計画を定めています。

楠地区は商業施設等の立地促進を図ると共に乱開発を防止し、城沼周辺の自然景観に配慮した土地利用の増進、野辺地区は流通団地（野辺流通業務団地）としての良好な環境の創出、大島地区は市街化調整区域の住宅団地（リバーサイドおおしま）における良好な住環境の保全と創出、西部地区は、大谷町地内の住宅団地（サニータウン館林）における良好な住環境の保全と創出、谷田川北部地区及び渡瀬南部地区は周辺環境と調和した良好な工業地、流通業務地としての環境の維持と保全をそれぞれ目的としています。