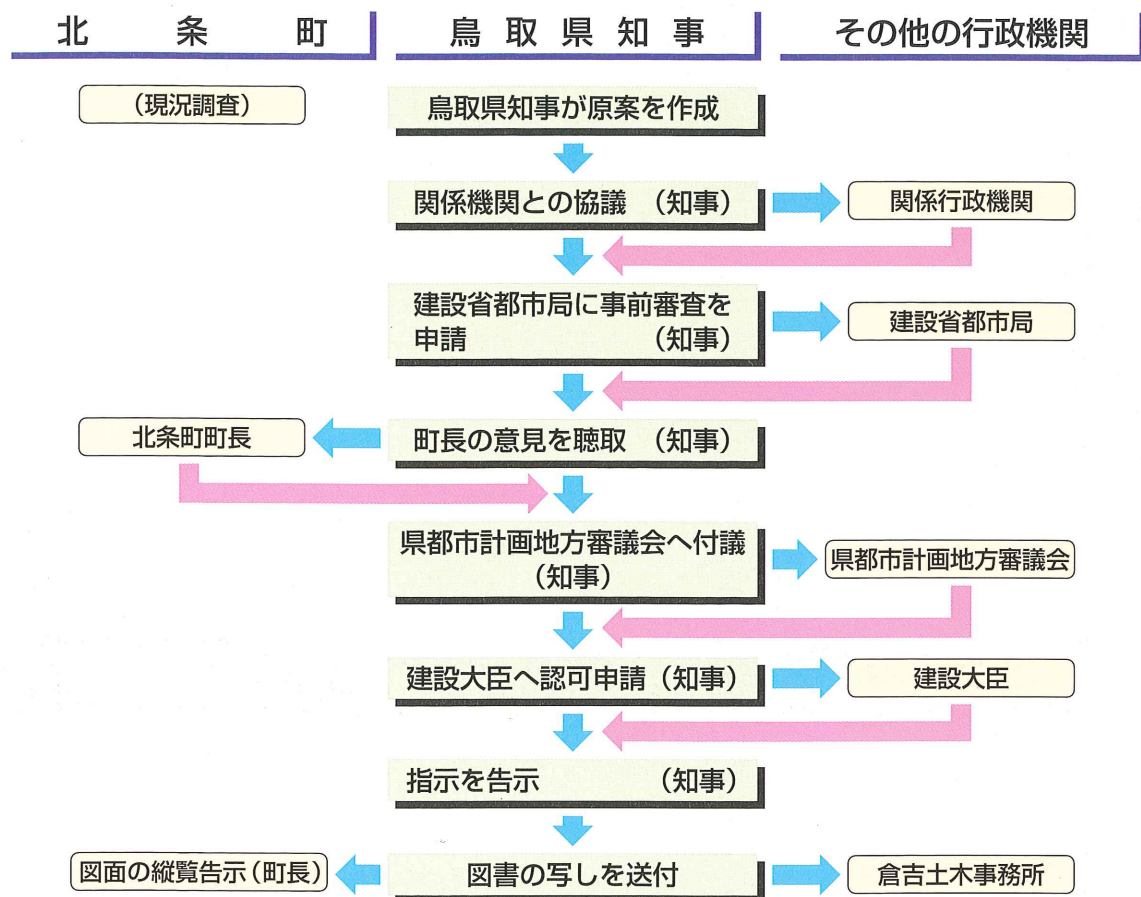


## 都市計画区域の指定の流れ



## Q & A

### Q1. どうして都市計画区域を指定するの？

**A.** 住み良いまちづくりをするためには、道路・公園・下水道などの都市施設の整備や、住み易い宅地の造成を進める必要があります。都市計画では、これらのことを総合的に計画・誘導することができるのです。

このように都市計画を進めていくには、一定の範囲について都市計画法の適用を受ける区域を指定することが必要となるからです。

### Q2. 都市計画区域が指定されると地価や税金はどうなるの？

**A.** 地価は様々な要因によって決まっていますが、道路整備や住環境整備などにより、土地の有効利用ができるようになるため、地価が上がる可能性があります。また、固定資産税はほとんど変わることはなく、都市計画税については新たに徴収はされません。

### Q3. 都市計画の制限はどんなときにかかってくるのですか？

**A.** 都市計画に定められたルールは、建物を新築したり、今建っている建物の増築、改築や使用目的の変更をする場合に適用されます。

なお、その手続きには従来の建築確認申請に加え、開発許可申請が必要となります。

### Q4. 今建っている建物の扱いはどうなるの？

**A.** 新たな法律（都市計画法）が施行されても、これまでの権利や義務が全く無くなってしまいう訳ではありません。また、建物は幅4m以上の道路に2m以上接道する義務がありますが、4m未満の道路に接していても、一定の条件を満たせば道路として認められ、増改築するまでは違法建築物としての扱いは受けません。

## ●これからのまちづくりへの協力

都市計画区域を指定したからといって、全てのまちづくりができるというものではありません。これはほんの第一歩で、これから本格的なまちづくりに向かって、道路や公園、下水道などの都市施設や用途地域などの計画を定め、それらを整備していかねばなりません。

※このパンフレットは再生紙を使用しています。

21世紀のまちづくりにむけて

# 北条町の都市計画区域

産業と文化が進み住み心地のよいまち北条

北条町



## 都市計画とは

都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画区域において、①土地利用、②都市施設、③市街地開発事業に関する計画を総合的・一体的に定める、「よりよいまちづくり」を行うための計画です。

都市計画法第2条によると、「都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする」が、2つの理念、目的として規定されています。

- 健康で文化的な都市生活と機能的な活動の双方の確保を究極の目標とすること。
- この目的のためには、土地を個人の意のままに利用されないよう、適正な制限を課することにより、合理的な土地利用が図られなければならないこと。

この2つを実現するためには、都市計画が必要となります。

## 今なぜ都市計画なのか

本町は、倉吉市を中心都市とする中部圏の交通の要衝及びベッドタウンとして位置づけられ、近年の人口増加や国道9号バイパスの開通に続き、山陰自動車道・北条湯原道路・国道313号の建設による広域的な交流を通じた社会経済活動への影響が考えられ、宅地造成等の大きな変化要因による都市化が予想されます。これらを放置しておく、無秩序な開発やこれにともなう自然環境、風土の破壊、居住環境の悪化なども予想されます。

まちは、みんなが住み、働き、集まって買い物や遊びなどができる場所です。住み良いまちにするためには、健全で秩序あるまちづくりをみんなで考え、計画的に進めていく必要があります。

これらのまちづくりを進める手段として都市計画が考えられます。

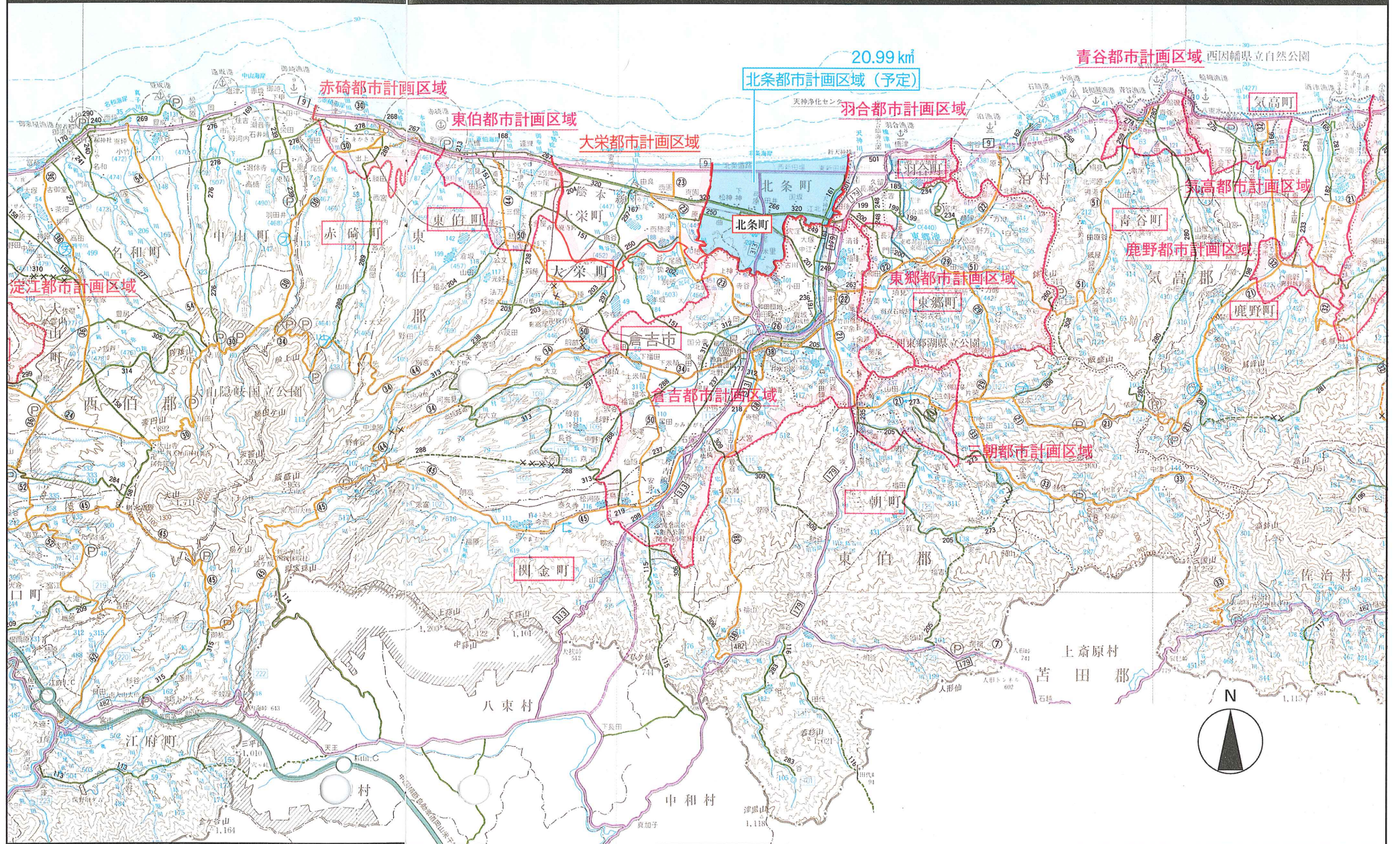
## 都市計画区域の指定

計画的にまちづくりを進めていくためには、まちづくりの範囲を「都市計画区域」と定めて、都市計画法に従い、誰もが暮らしやすく活動しやすいまちになるように整備していきます。

したがって、都市計画区域の指定がまちづくりの第一歩といえます。

## 周辺市町村の都市計画区域指定状況

都市計画区域の予定範囲は、市町村の隣接状況、土地利用計画を考慮し北条町全域を対象に、20.99km<sup>2</sup>を指定します。



## 都市計画区域とは

都市計画区域は、県知事が決定し、一定の要件を満たしている町であることが必要となります。

本町の人口見通しは、中心市街地の拠点整備、インターチェンジ周辺整備、住宅地の確保などにもとない、概ね10年以内には人口1万人以上になると予想され、商工業、その他の都市的産業に従事する者が、全就業者の50%以上になると見込まれます。(H.7人口7,800人でH.2に比べ2.7%増加、就業率71.9% 平成7年国勢調査調べ)

また、中心市街地(人口密度が40人/ha以上)を形成している区域内の人口は3,000人以上となっています。

- 【政令で定められた一定の要件とは】
- ①当該市町村の人口が1万人以上であり、かつ、全就業者の50%以上が商工業等の都市的産業に従事すること。
  - ②当該町村の将来動向として、今後10年以内に前項の要件が満たされることが認められること。
  - ③当該町村の中心市街地の人口が3,000人以上であること。

以上から要件②、③に該当し、北条町は今、この要件を満たす時期と言えるのです。







## ● これからのまちづくりのルール

自分の土地だからといって勝手に開発したり建物を建てたりすれば、周りに迷惑を及ぼし、住み良いまちづくりはできません。住み良いまちづくりを計画的に進めるためには、土地の使い方や建物の建て方に一定のルールをつくり、道路・公園・下水道などの都市施設の整備や住みやすい宅地の造成を進めることが必要です。

そのためには、開発許可や建築確認などの手続きが必要となってきます。

### 【開発の制限】

- 3,000㎡以上の開発は知事の許可が必要となります。
- 5,000㎡以上の土地の売買は知事への届出が必要となります。

### 【建築物の制限】

#### ①建築確認申請

建築確認申請とは、家を建てる前にその計画が建築基準法(火事や地震時の建物の安全性や建て方のルール)に適合しているかどうか事前に資格を持った人(鳥取県の建築主事)に審査してもらうための書類を申請することです。(10㎡以内の増改築、移転を除く)

また、都市計画区域内は都市計画法、国立公園内は自然公園法、農地は農地法等、各法令による許可を受けた後でなければ建築の着工はできません。

#### ②接道と道路後退

幅4m以上の道路に宅地が2m以上接していなければなりません。但し、昔からの建物で幅1.8m以上の道路に面していれば、道路の中心線から原則として2m控えれば建築可能です。

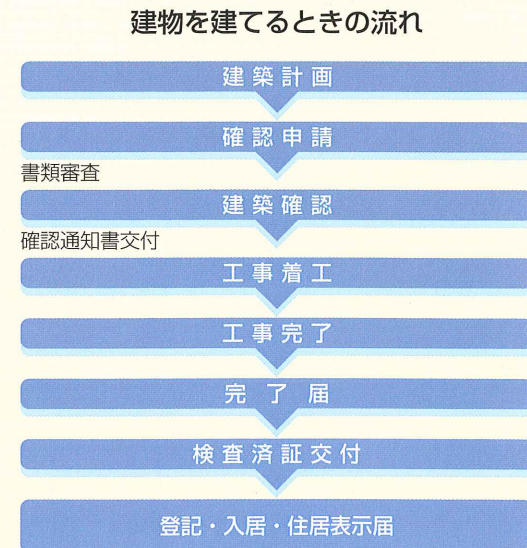
#### <敷地は道路に2m以上接しなければならない>

建築物の敷地は、一般の通行のほか避難上又は消防上などで支障のないよう、建築基準法上の道路に原則として2m以上接していなければなりません。

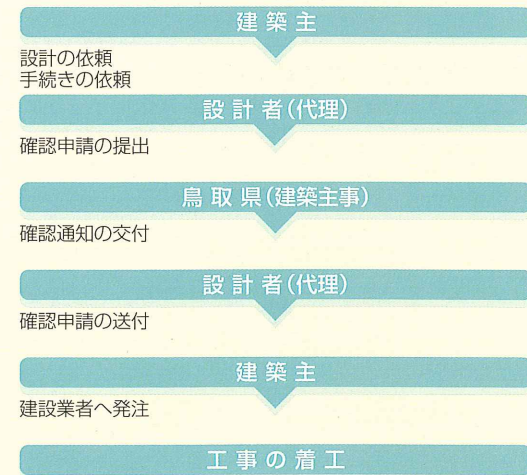
#### <道路は幅員4m必要である>

交通、災害時の避難や消防活動、また、日照・通風の衛生面などで道路は建物と切っても切り離せません。このため建築基準法では県道・町道等の道路幅員は原則として4m以上必要となります。なお、幅員が4m未満の道でも、一定の条件を満たせば道路と見なす場合がありますが、建築基準法上の道路と見なした部分は敷地として扱えず建築物を建築できません。

#### ①建築確認申請

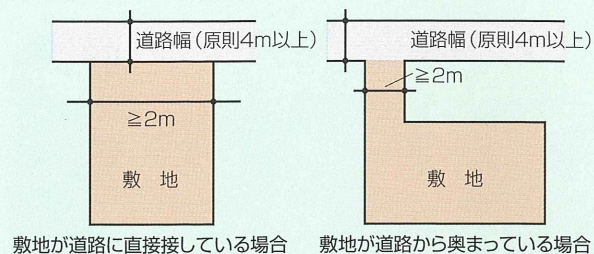


#### 建築確認申請の提出

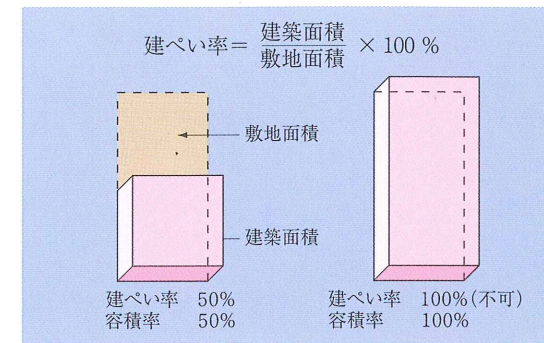


#### ②接道と道路後退

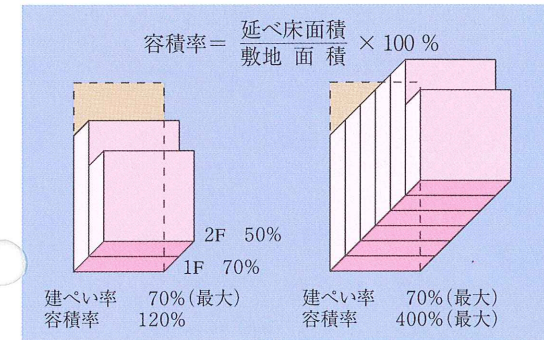
##### 敷地と道路の関係



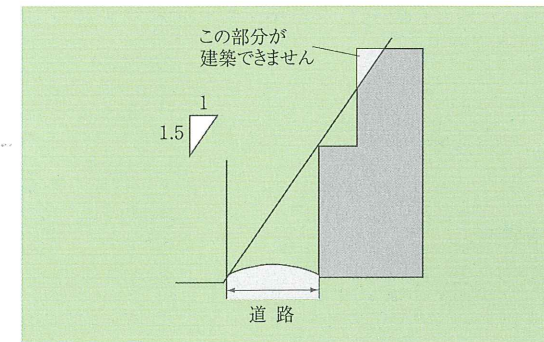
#### ③建ぺい率による制限



#### ④容積率による制限



#### ⑤高さによる制限 (道路斜線制限)



#### ③建ぺい率による制限

敷地に一定の空地を保有し、建物の安全と防火、衛生などの環境を良好に維持するために、建ぺい率(敷地面積に対する建築面積の割合)は70%以下でなければなりません。北条町ではほとんどが70%以下であり、現時点での制限はありませんが、建替え時に制限がかかります。

#### ④容積率による制限

建物の密度を規制するために容積率が定められており、容積率(敷地面積に対する延べ床面積の割合)は400%以下でなければなりません。北条町ではほとんどが400%以下であり、とくに問題はありません。

北条町では、建ぺい率：70%以下、容積率：400%以下の規制を受けます。

(例) 敷地面積が300㎡(約91坪)の敷地に一般的な木造2階建ての住宅を建設する場合、建築面積は最大で210㎡となり、建坪約64坪の建物の建設が可能です。

#### ⑤高さによる制限 (道路斜線制限)

道路に接する建物の日照、採光、通風等に支障をきたさないように、道路側の建物の高さ制限があります。

