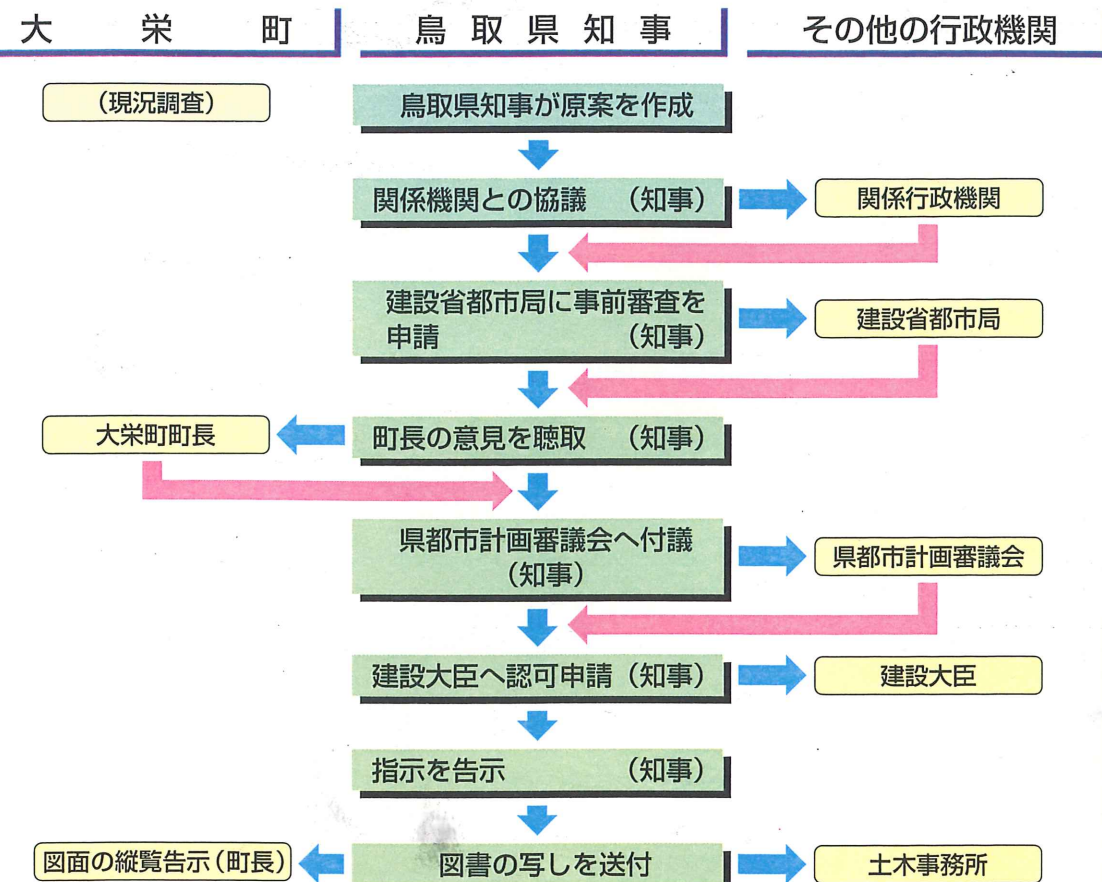


都市計画区域の指定の流れ



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ことが必要です。都市計画とは、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。

このような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。

●これからの都市づくりへの協力

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なければなりません。

21世紀のまちづくりにむけて



大栄町の都市計画区域

大 栄 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」と、2つの理念、目的を規定しています。

- 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、土地の利用を個人の恣意に委ねることなく、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、国道バイパスの開通に続き、県道や主要地方道の整備が進むうえ、山陰自動車道・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、工業の導入や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。

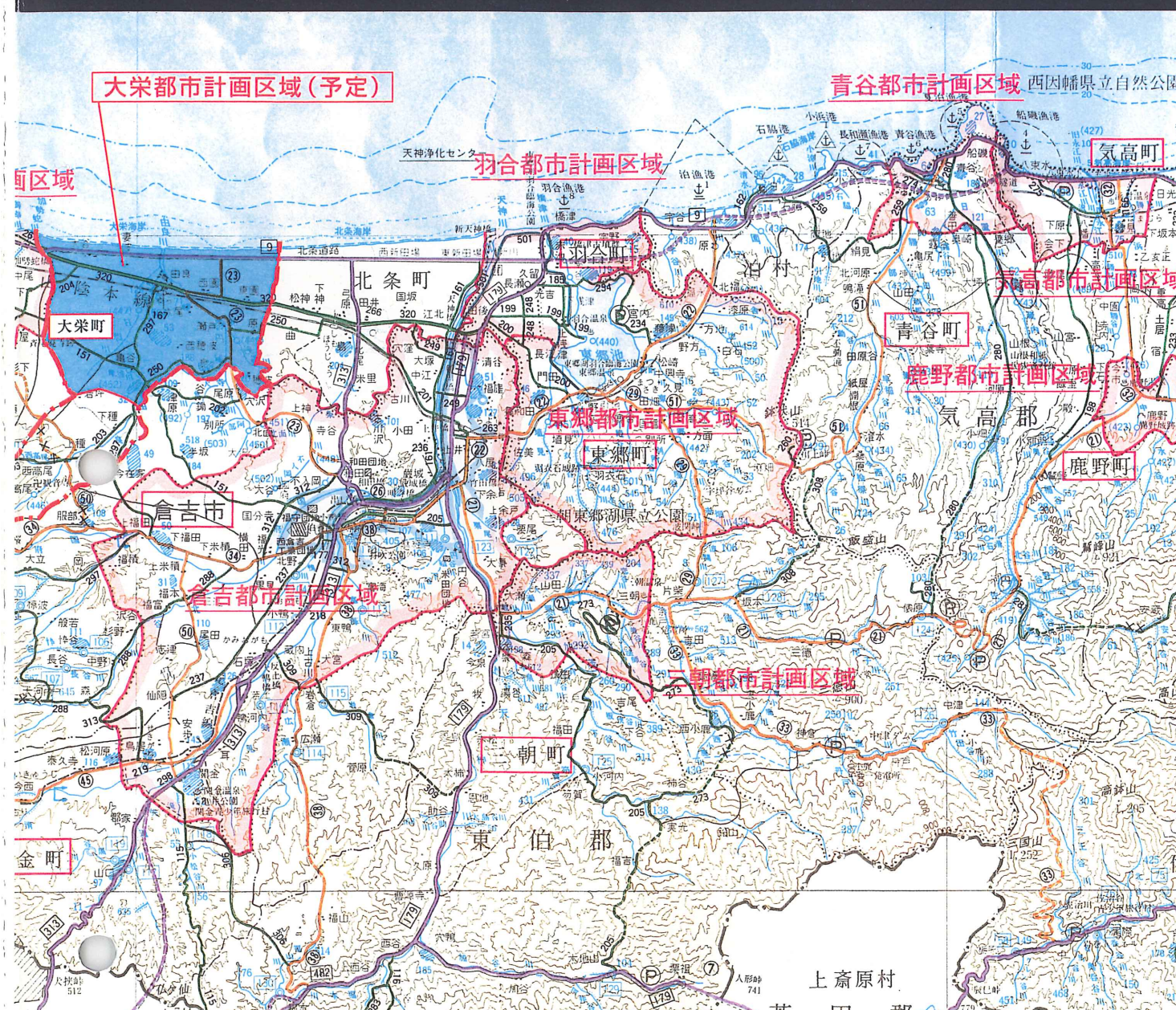
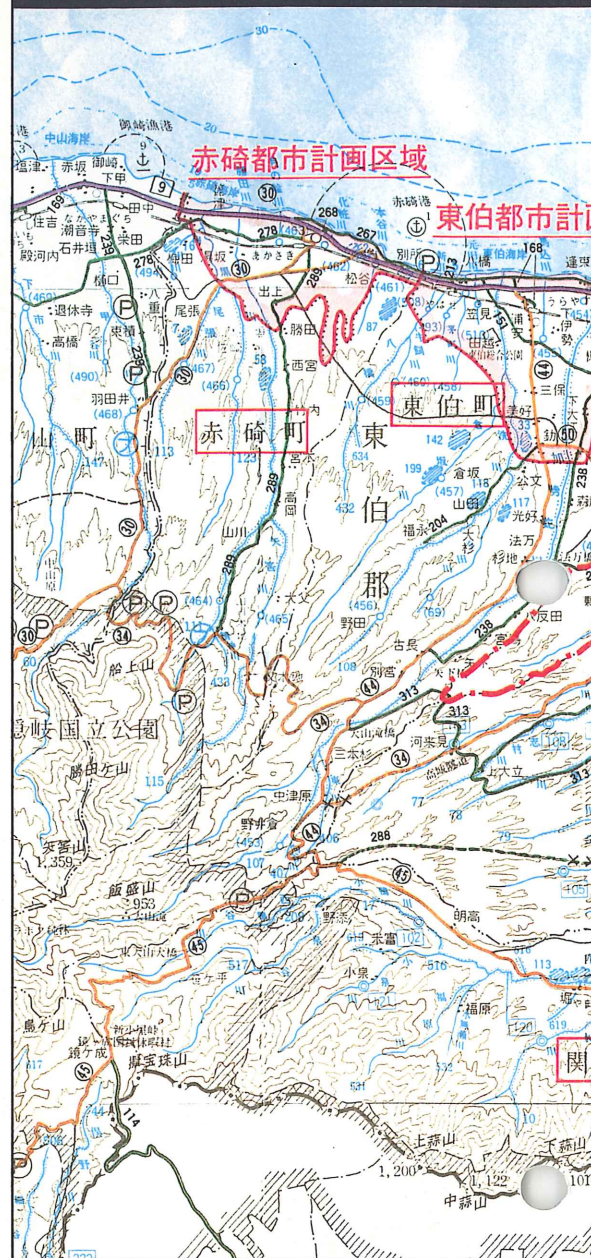
まちは、みんなが住み、働き、集まって買い物や遊びなどができる場所です。住み良いまちにするためには、健全で秩序あるまちづくりをみんなで考え、計画的に進めていく必要があります。

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、新規企業に対する工業用地の創出、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、全就業者数の50%以上になると見込まれます。(人口9,700人、就業率67.6% 平成7年国勢調査調べ)

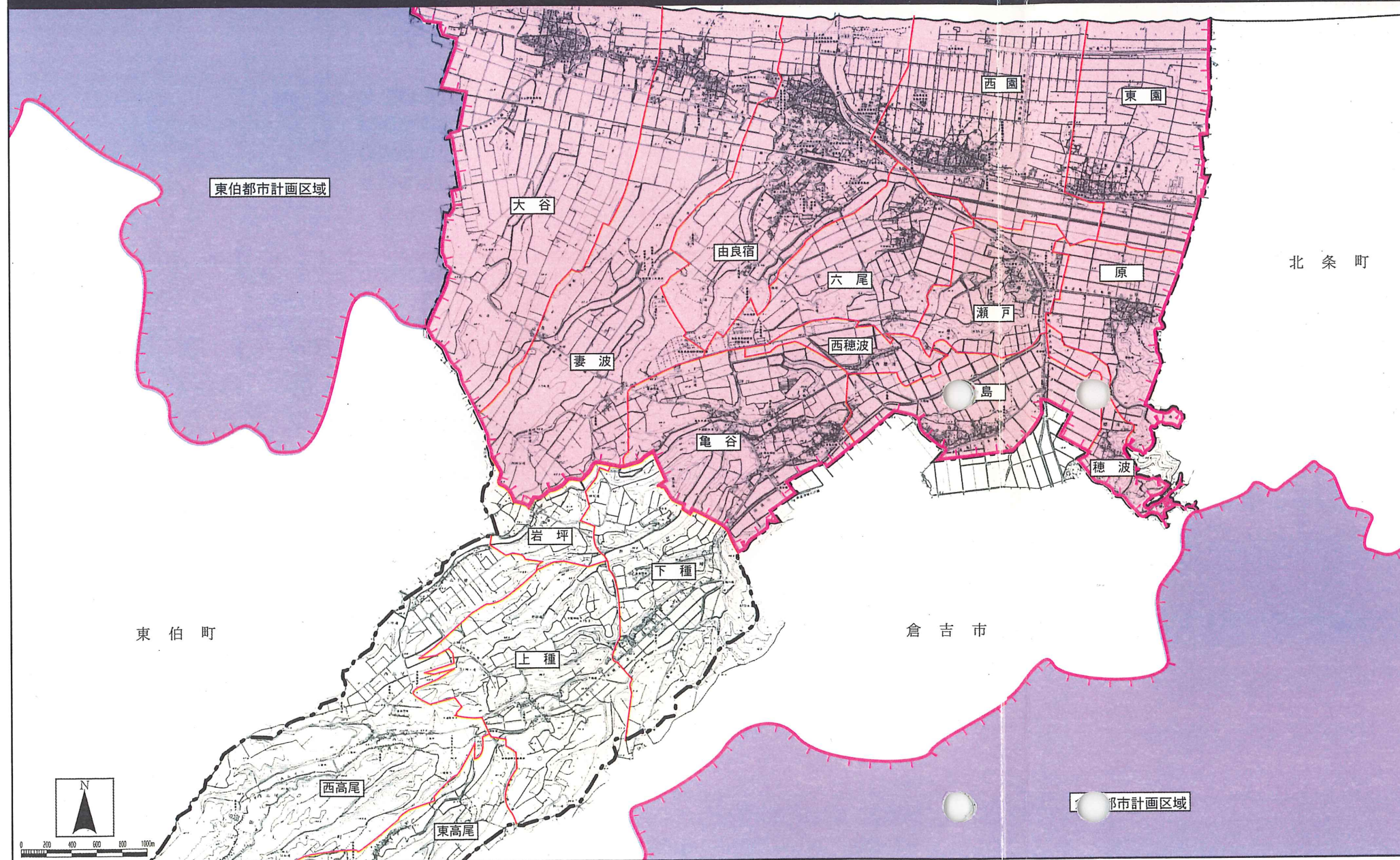
また、中心市街地(人口密度が40人/ha以上)の人口は3,550人と中心市街地を形成している区域内の人口が3,000人以上となっています。

- 【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、大栄町は今、この要件を満たす時期と言えるのです。

都市計画区域の予定範囲

都市計画区域の予定範囲は、大字を境界として大字大谷、由良宿、西園、東園、妻波、六尾、瀬戸、原、西穂波、亀谷、島、穂波を対象に2,384haを指定します。



●都市計画の指定を受けると

総合的な土地利用を誘導します。

都市計画区域内の全てをまちなみとして整備するのではなくて、優良農地や自然環境を守る地区等は保全し、一体の都市として開発と保全の調和を図りながら、地域の特性にあったまちづくりをしていきます。

計画的な開発が可能となります。

開発許可制度などにより、崖崩れや洪水のもとになる危険な造成、密集道路や未整備道路などの不良開発、農地の虫食いの乱開発、樹木の乱伐等、それらに伴う環境破壊などを未然に防ぎます。

計画的な新しいまちづくりが可能になります。

土地利用の開発に基づき、無秩序に建ち並んだ古いまちなみを、区画整理などにより宅地を整形しながら道路や公園などを一緒に整備し、防災機能を備えた、新しい機能的なまちづくりを行います。

都市基盤の整備が可能になります。

快適な生活を営むための道路、公園、下水道などのまちづくりに必要な基盤整備を計画的に行っていきます。

都市づくりのためのルールや制限が伴います。

計画的にまちづくりを進めるためには、土地の使い方や建物の建て方に守るべき一体のルールや制限が伴います。そのため、住民の皆さんが守るべきルールや一定の私権の制限がかかる場合があり、開発許可、建築確認などの手続きが必要となります。

計画が住民に公開されます。

都市計画を定めるときは、説明会などにより計画が公開され、決定後は計画が一般に縦覧されることにより、計画をもとに生活設計が立られます。

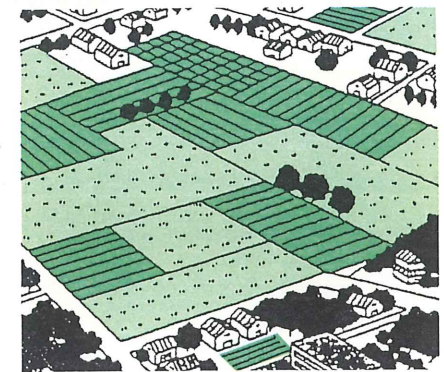
今の土地・建物のルール

畑や山林などの間に、建物があちこちに建ち始め、無秩序にまちが形成されつつあります。

農業振興地域の整備に関する法律による土地開発ルール

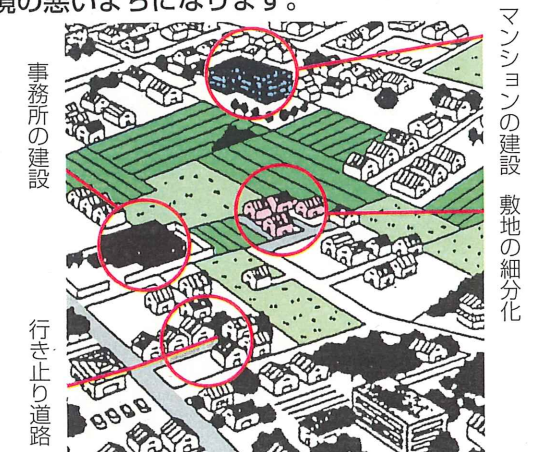
森林法による土地開発ルール

建築基準法（個別規定）による建物の建築ルール



放置すると

行き止まり道路が多く、事務所や店舗などが戸建住宅と混在して建ち、居住環境の悪いまちになります。



だから

これからの土地・建物（まちづくり）のルール

今の土地・建物のルールに次の2つが加わり、道路・公園などの公施設や建物が秩序だって建てられ環境のよいまちになります。

建築基準法（集団規定）による建物の建築ルール

都市計画法による土地開発ルール



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。

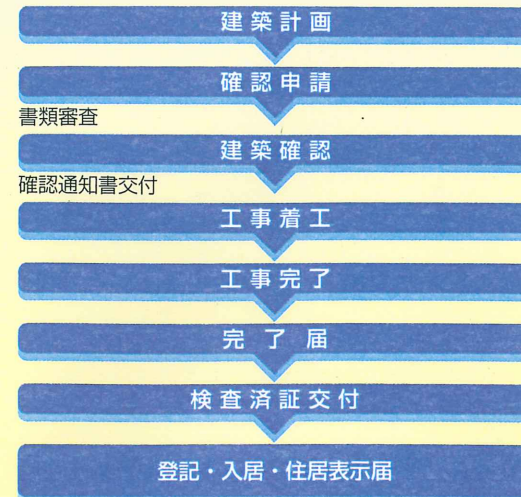
<敷地は道路に2m以上接しなければならない>

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。

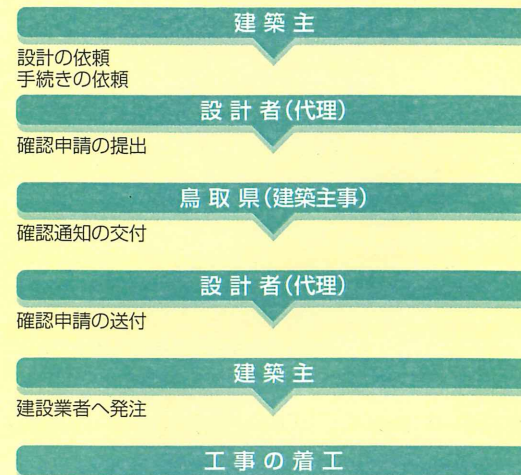
<道路は幅員4m必要である>

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。

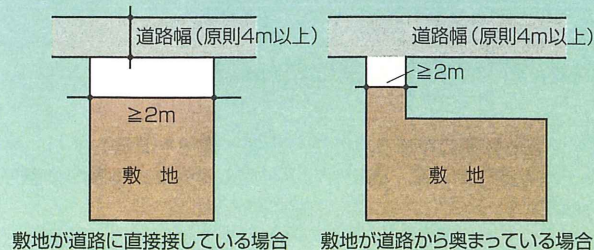
建物を建てる時の流れ



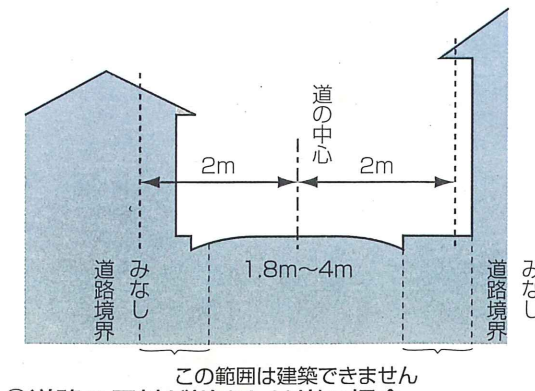
建築確認申請の提出



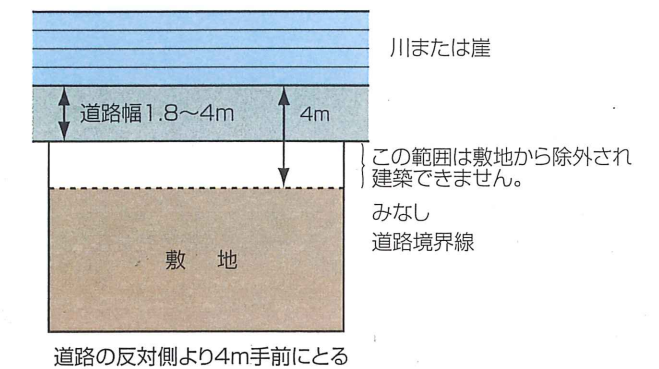
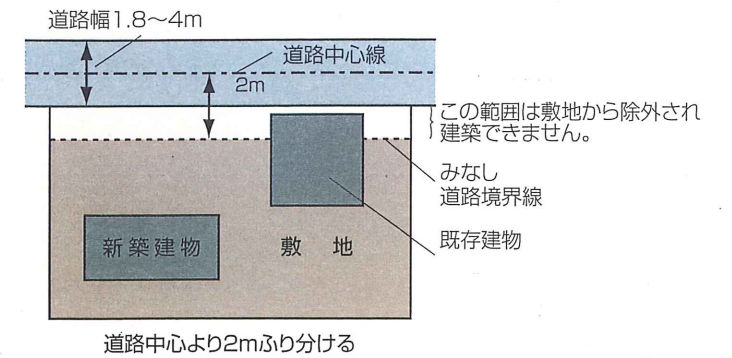
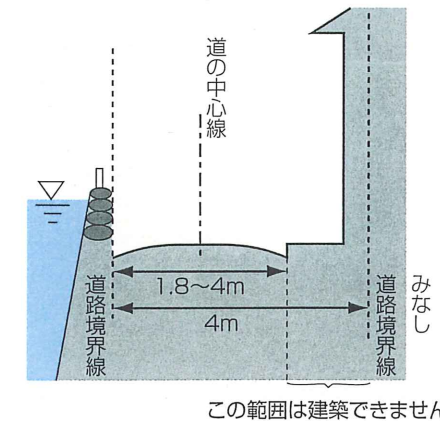
敷地と道路の関係



○両側に建築物が立ち並んでいる場合



○道路の反対が川または崖の場合



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70%以下でなければなりません。大栄町ではほとんどが70%以下であり、とくに問題はありません。

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てあり、400%以下でなければなりません。大栄町ではほとんどが400%以下であり、とくに問題はありません。

大栄町では、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。

