

「佐賀県の準都市計画区域指定」に関する、よくある質問とその回答

質問 1

何のために準都市計画区域を指定するのですか。これからのまちづくりには必要なことかもしれませんが、もう少し具体的に説明してください。

回答 1

現在、都市計画区域に指定されていない地域では、大規模(開発面積が1万㎡以上)な開発以外は、その開発の仕方(開発区域内の道路や排水施設など)の規制はありません。

このため、これまで郊外において、いわゆるミニ開発や大規模な商業施設の開発が行われ、結果として、計画性がないまちが形成されてきたと言えます。

また、市町においては、これらの住宅団地等に対して後追的に道路や下水道などの公共整備が必要となり、財政的な負担となっています。

そこで、現在、土地利用について、まちづくりの基本法である都市計画法などの規制がない地域の、無秩序な開発や建築行為を防止するため、県が広域的な観点から、土地利用(土地の使い方、建物の建て方)の整序を図り、農村環境の保全、安全で安心なまちづくりを進めることを目的として、市町と協議しながら準都市計画区域の指定を行うこととしました。

質問 2

準都市計画区域はどのようなところに指定するのですか。区域選定の考え方を説明してください。

回答 2

都市計画区域に指定されていない地域をできるだけ広く指定をすることを基本としながら、山間部など地形的に開発が見込めない地域や森林法で規制される保安林など、他法令によって既に土地利用の制限がある地域は、除外することとしました。

また、交通量が多い広域的な幹線道路の沿線などについては、開発圧力が比較的強いことから、指定区域としたいと考えました。

具体的な指定予定区域は、別添の準都市計画区域図(案)をご覧ください。

質問 3

将来は、線引きをされるのですか。

回答 3

線引きとは、都市計画区域において、市街地として積極的に整備する「市街化区域」と当分の間、市街化を抑制する「市街化調整区域」に区分するものです。

県内には、現在、18の都市計画区域がありますが、その中で区域区分(線引き)があるのは、佐賀都市計画区域と鳥栖基山都市計画区域の2つです。

今回、指定を予定している準都市計画区域では線引きはできないこととされています。

質問 4

将来は、都市計画区域になるのですか。

回答 4

将来、都市計画区域を指定するのかどうかは、それぞれの市町における、今後のまちづくりの検討課題であると考えています。

質問 5

新たな税金がかかったり、固定資産税が高くなったりしませんか。

回答 5

都市計画区域においては都市計画税を徴収することができますが、準都市計画区域においては都市計画税を徴収することはできないことから、新たな税金がかかることはありません。

また、準都市計画区域が指定されたことで、ただちに固定資産税が高くなることはありません。

質問 6

農地を持っていますが、農業を続けていくことに影響はないのですか。

回答 6

農地が準都市計画区域に指定されても営農とは何ら関係がありません。なお、無秩序な土地開発を抑制できることで、優良な農地が保全されるとも考えられます。

質問 7

農地を宅地化していくことは難しくなるのですか。

回答 7

農地を宅地化するには、農振除外、農地転用などの手続きが必要です。この手続きにおいて農振法、農地法に照らした判断が行われますので、準都市計画区域の指定で農振除外などが特に難しくなったり、また、容易となるものではありません。

質問 8

開発許可が強化(1万㎡以上から3千㎡以上へ)されるとのことですが、宅地開発が難しくなりませんか。

回答 8

開発許可は、一定の技術基準に適合した造成工事をしていただくことによって、良質な宅地開発を誘導するために定められた手続きです。これにより、開発区域内の道路、公園などの公共用地の負担は増えますが、このことで良好な住宅地が実現されるものと考えています。

質問 9

開発許可の基準とは具体的にどのようなものがあるのですか。

回答 9

開発許可の技術基準には 道路の幅員が6m以上必要、公園、広場、緑地などの面積が全体の3%以上、排水施設(道路側溝や調整池など)の設置が必要などの基準があります。

質問 10

家の建替えを予定していますが、これまでとどのような手続きが変わるのですか。

回答 10

建替えに際して、事前に、工事届と共に建築確認申請をしていただくことが必要となります。その審査において、住宅の計画が、建築基準法に適合しているかの確認を受けてから工事に着手することになります。また工事が完了したときには、工事完了検査も必要となります。

質問 11

建築確認申請などには手数料が必要と聞きましたが、一般的な住宅の場合、手数料はどのくらいですか。

回答 11

延べ床面積が 100 m²から 200 m² (100 m² < A < 200 m²) の一般的な広さの住宅では、確認申請手数料は 20,000 円、また工事完了検査の手数料は 23,000 円が必要となります。手数料に関する詳しい内容等については、各土木事務所の建築確認担当窓口にお問い合わせください。

質問 12

建築基準法の新たな規制がかかるとのことですが、具体的にはどのような内容ですか。

回答 12

準都市計画区域に指定されると、新たに建築基準法の「集団規定」が適用されます。

「集団規定」とは、建物の敷地と道路との関係や、敷地の広さなどに応じた建物の面積や高さの限度などを定めたもので、建物が集団となってまちや集落を形成したときの影響を考慮して必要な規制を行うものです。なお、建築物の構造強度や防火性能などの建築基準法の「単体規定」と呼ばれる規定は、準都市計画区域が指定されていない地域でも、全ての建築物に適用されます。

質問 13

家の増築や改築をする場合、どのようなことに注意が必要ですか。

回答 13

現在建っている建築物の一部を、増築または改築する場合には、構造、防火性能、設備などの建築基準だけでなく、新たに「建ぺい率」、「容積率」、「高さ制限」、「接道条件」などの集団規定の規制が加わります。なお、これらの集団規定は、増築または改築部分だけではなく、既存部分も含めて建物全体を適合させることが必要となります。

質問 14

道路後退(セットバック)とは、どのようなことですか。よくわかりませんので説明してください。

回答 14

準都市計画区域に指定されると、建築基準法の集団規定(回答 12 参照)が適用されることとなるため、建築物の敷地は原則として 4m 以上の幅員の道路に 2m 以上接しなければなりません。

ただし、準都市計画区域に指定された時点で、建築物が 2 戸以上建ち並んでいる 1.8m 以上の幅員の道は、道路中心から 2m 後退した線(ただし、4m 未満の道路で、がけ地や川に沿う場合は、がけや川側の境界から 4m の線)を道路の境界線とみなして、幅員 4m の道路とみなされま

す。

なお、この道路後退部分は、道路とみなされるために建築物や工作物の建築ができません。

質問 15

前面道路の幅員が4m未満です。道路後退部分に建物や塀があるのですが、準都市計画区域に指定をされると、すぐに建て直さなければいけないのですか。

回答 15

準都市計画区域の指定公告後、すぐに道路後退部分の建築物を撤去する必要はありません。ただし、建て替えや、増築、改築などをするときには、道路後退線まで、建築物を後退させてください。

質問 16

道路後退部分には建築物等が建てられないということですが、所有権はどうなるのですか。

回答 16

所有権はそのままです。引き続き管理をお願いします。

質問 17

建ぺい率や容積率が決められるようですが、その数値はどのようにして決めたのですか。

回答 17

準都市計画区域の指定に合わせて、建ぺい率や容積率の指定を行う必要があります。

この数値の設定に際しては、隣接する都市計画区域で指定されている数値を参考として、市町と協議を行い指定(案)を作成したところです。

質問 18

今後のスケジュールはどうなっていますか。

回答 18

これまで対象市町において、住民の方々を対象とした説明会を開催し、貴重なご意見をいただいたところです。

そして、このパブリック・コメントでも皆さまのご意見をいただき、それらを踏まえて、県としての最終的な指定区域案を作成し、来年2月の佐賀県都市計画審議会に意見を聴いた後、来年7月の指定公告を目標としています。

なお、準都市計画区域の指定にあたっては、住民の方々の十分な理解が必要と考えています。このため、関係する市町とも協力し、県のホームページや市町の広報などを活用しながら、皆さまへのわかりやすい情報提供など、周知に努めていきます。