

「準都市計画区域指定」に関するよくあるQ&A

質問 1

なぜ、準都市計画区域を指定するのですか。

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）な宅地造成以外は、都市計画法上の許可が不要であり、技術的（開発区域内の道路や排水施設などの基準）な規制はありません。このため、ミニ開発等が行われやすく、結果として、計画性がないまちが形成される傾向にあります。

また、これらの住宅団地等に対して後追いの道路や公共下水道などの整備が必要となる場合があります。

そこで、都市計画法の規制がない地域で、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、環境の保全を目的として、市町村と協議しながら準都市計画区域の指定を行なっていくこととなりました。

なお、準都市計画区域の制度は、市町村の決定事項として、平成12年に創設されましたが、平成18年に広域的な観点からの必要性から、県の決定事項となり、指定区域を調査検討し、現在に至っています。

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。

回答 2

交通の利便性が高く、地形的にも開発が容易と想定される区域を中心として指定を検討し、特に、今後も人口が増大する区域の周辺や大規模集客施設などの立地の可能性が高い区域については、積極的に指定をしていきます。

なお、森林法や自然公園法などの他法令による土地利用の規制がある区域や、急峻な山間部など、今後も新たな宅地開発が想定されない区域は指定しません。

なお、具体的な指定予定区域は、今後、市町村と協議を行い、地元説明会等で説明していきます。

質問3

準都市計画区域に指定されると、市街化されるのですか？

回答3

準都市計画区域は、農地を含む土地利用の整序又は環境保全が必要な区域について指定するものであり、積極的に市街地整備は行いません。なお、準都市計画区域が指定されても、農業振興地域の変更は行われません。

また、準都市計画区域を、将来、都市計画区域に指定するのかどうかは、今後のまちづくりの方針や市街化の動向等を見ながら検討していく課題と考えています。

質問4

新たな税金がかかることはないのですか？

回答4

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。

質問5

ほ場整備を行った農地を持っているが影響はないのですか。

回答5

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。

なお、農地を宅地化するには、従来通り、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容易となったりすることはありません。

質問 6

開発許可対象面積が変更（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 6

開発許可は、一定の技術基準に適合した宅地造成工事をすることによって、良質な宅地開発を担保するために定められたものです。

技術基準には ①道路の幅員が6m以上必要

②公園、広場、緑地などの面積が全体の3%以上

③排水施設（道路側溝や調整池など）

などがあり、これらの技術基準に適合すれば、許可するものです。

質問 7

家の新築や建替えには、必要な手続きがあるのですか。

回答 7

新築や建替えに際しては、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 8

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 8

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え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 9

前面道路の幅員が4 m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 9

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。

なお、建築物を後退させた後、道路後退部分には建築物等が建てられなくなりますが、土地の所有権はそのままですので、引き続き管理をお願いすることとなります。

質問 10

建ぺい率や容積率は、どのようにして決めるのですか。

回答 10

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、決定します。