

# 三水地区への都市計画制度導入について 説明会資料

～町全体で新規開発の抑制と住みやすい住環境の形成をめざして～

飯綱町を新たな都市計画区域へ

平成26年10月

飯綱町役場 建設水道課 管理計画係



# 都市計画制度とは

都市計画とは、都市の将来像を考えて、それに必要な規制誘導あるいは整備をすることにより、都市のいたずらな膨張拡大を適正に誘導する、まちづくりのための計画です。

快適な暮らしのためには、適切な土地の利用の仕方や、道路、公園、下水道などの都市施設の計画を定め、必要な制限あるいは、市街地開発事業などを行うことにより、都市全体の機能が最大限に活用されることが求められます。

人が生活するうえでは、一人一人が守らなければならないマナーやルールがあります。自分の土地においても、使い方によっては他人に迷惑や、まち全体から見て不都合になることがあり、そうした問題を未然に防ぐために都市計画制度を実行する範囲(都市計画区域)では、土地の使い方や建物の建て方についての共通のルールが定められることになります。

現在、全国の都市計画区域面積は、全国土面積の約26%に過ぎませんが、人口面では、約94%の人々が都市計画区域内に住んでおり、全国的にはごく一般的な制度になっています。

近隣市町村の状況を見ますと、長野市はもちろんのこと、信濃町の国有林を除いた全域、旧豊野町、飯山市、中野市の一部が都市計画区域に指定されています。



## ◎ではなぜ、三水地区への都市計画区域指定が必要なのか？ (指定がされない場合の問題点等)

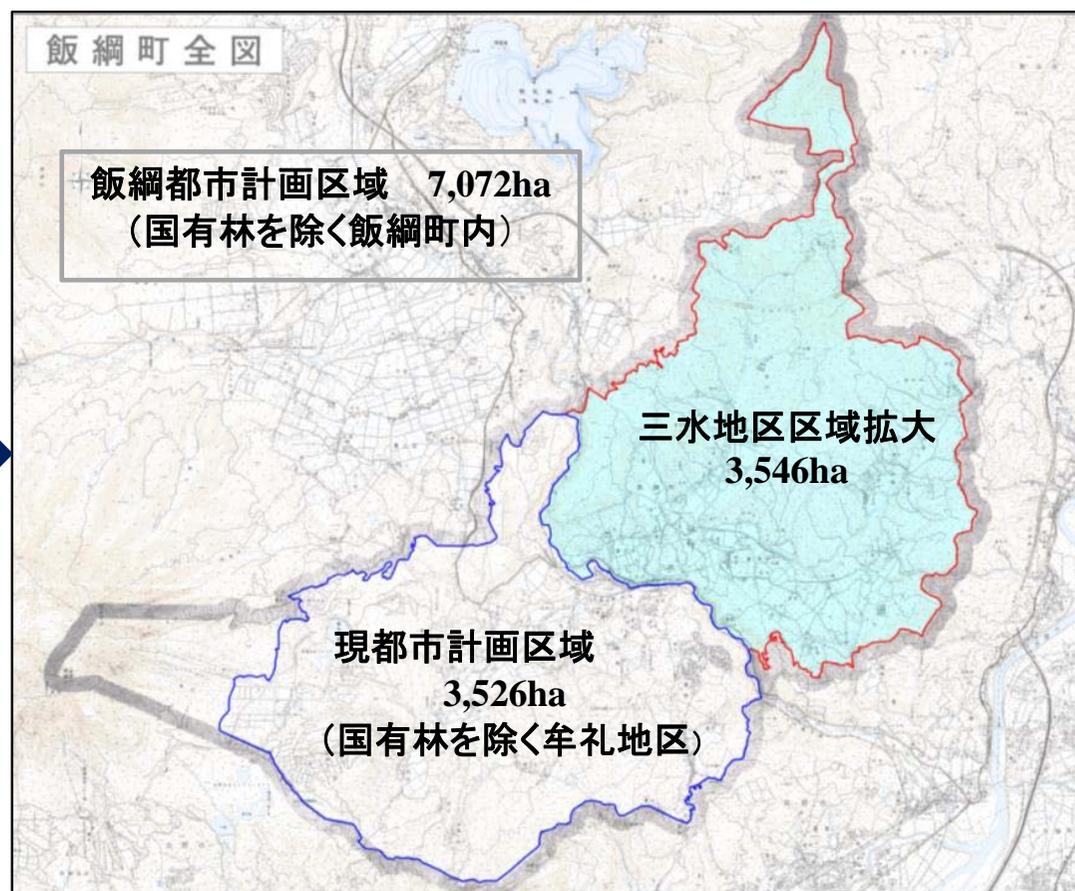
○現在、建築に対する規制がないため、基本的には**どんな場所にも建築物をつくる**ことができます。



- ① 私たちが意図しないような無秩序な開発が進められることによる**自然環境の破壊や住環境の悪化を招く**こととなります。
- ② 狭い道路沿いにも建物の建築ができることから、**消防車や救急車等の緊急車両が現場に入れないこと(防災、救急支援上の問題)**や**福祉車両によるサービスや除雪作業等の支障となる(生活環境上の問題)**などの問題が発生します。
- ③ 飯綱町全体として、**開発抑制(新町建設計画での課題事業)**や**防災対策、生活道路環境の改善など一体的なまちづくりが行える土台を整え、地域住民の不公平感が生じないようにする**必要があります。

そこで、町全体で豊かな自然環境を乱開発から防止し、  
良好な住環境と安全な「まち」にするために都市計画区域  
を指定します。

その範囲は  
「牟礼都市計画区域」の  
範囲に三水地区全域を  
含めて拡大し、  
「飯綱都市計画区域」と  
して指定します。



## また、都市計画区域を指定することで

「牟礼都市計画区域」と同様に

- 「市街化区域」、「市街化調整区域」は指定いたしません
- 「用途地域」は指定いたしません
- 「都市施設」は計画いたしません
- 「都市計画税」は徴収いたしません

つまり、都市計画区域の指定のみ（最低限の規制導入）となります。



今まで三水地区には無かった、開発や建築物についての  
一定のルール（新たな建築制限）が生じることとなります。

## その「新たな建築制限」とは、次の3つです。

① 新築並びに 10 平方メートル(約 3 坪)以上の、増築、改築、移転をする建築物は**すべて建築確認申請が必要**になります。

② 建築基準法の規定(道路、建ぺい率、容積率、高さの制限)が**適用**されるようになります。

③ いままで 1 万平方メートル(約 3,000 坪)以上で必要だった、大規模開発の許可が、**3千平方メートル(約900坪)以上から必要**になります。

# ① 建築確認申請

いままで個人の住宅建築は、ほとんど建築確認申請は必要ありませんでした。

ところが、都市計画区域に指定されますと、新築や10平方メートル(約3坪)を超える増築、改築、移転については、すべて建築確認が必要になります。

都市計画区域内では、**家などを建てる前に「建築確認申請」を県知事に提出**しなければなりません。設計された建物が、建築基準法の基準に適合しているかを事前に確認してもらうことをいいます。

今までは建築工事届だけで済んだものが、今度は「建築基準法」に基づき、その基準に合っているか、あらかじめ**県の建築主事の確認を受けてから工事に着手**しなければなりません。また、完成後の検査もあります。

確認申請については、工事を請負う工務店などが、手続きを代行しますので、個人的に手間はかかりませんが**申請にかかる費用や時間は必要**です。

## ② 建築基準法による制限

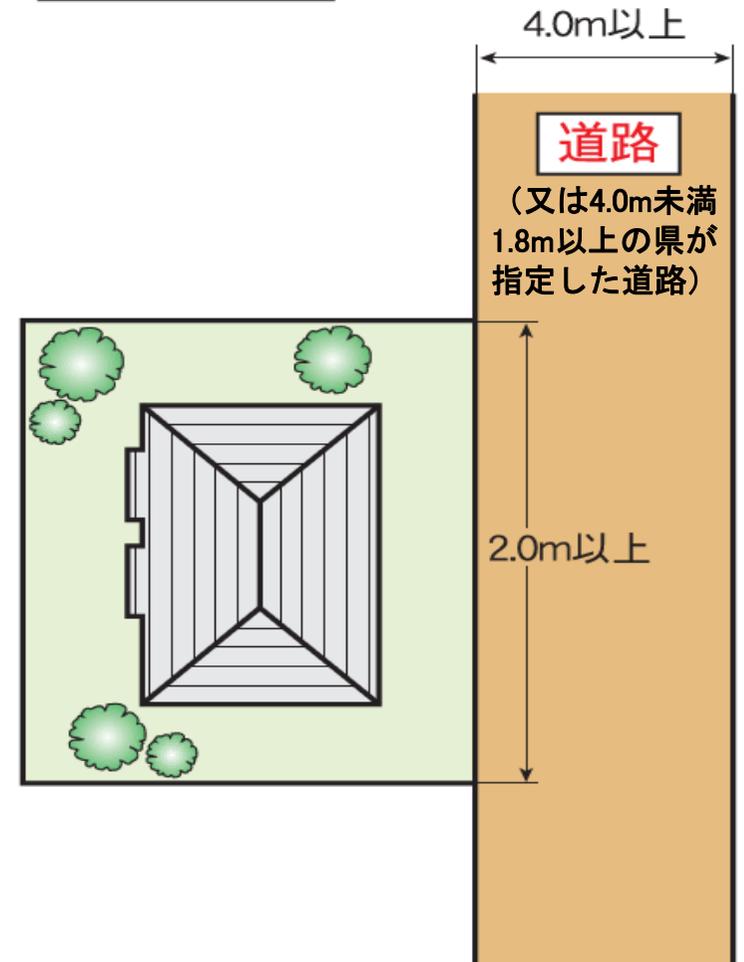
建築物の敷地に関する規制で、飯綱町では以下のものが定められます。

- 『接道義務』 ...道路に必ず接しなければならない
- 『2項道路の後退義務』...道路後退の義務
- 『建ぺい率』...敷地に対する建築面積の割合の制限
- 『容積率』...敷地に対する延べ床面積の割合の制限
- 『高さに関する制限』 ...隣地や道路からの建物の高さを制限

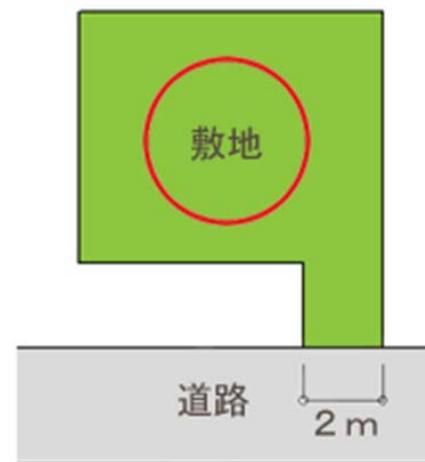
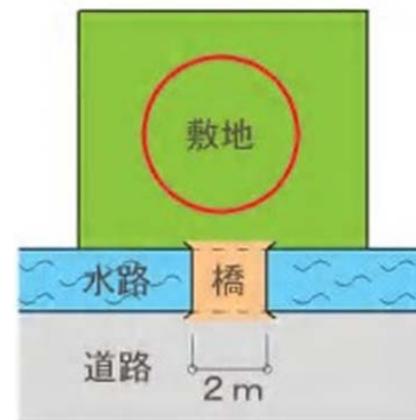
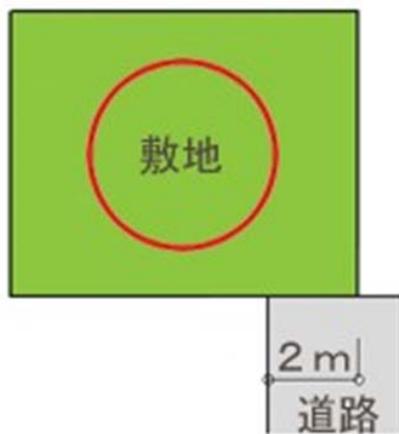
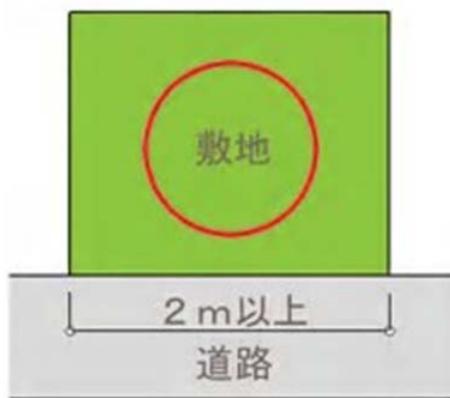
## 『 接道義務 』

建築物の敷地は、幅員4m以上の道路、または4m未満で1.8m以上の県が指定した道路(通称:2項道路)に**2m以上**接していなければなりません。

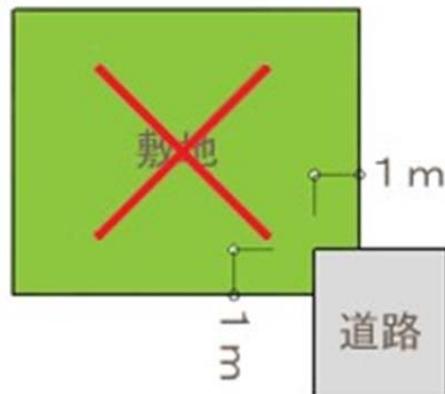
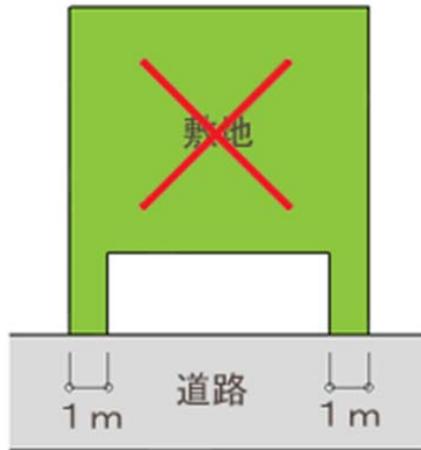
### 接道義務



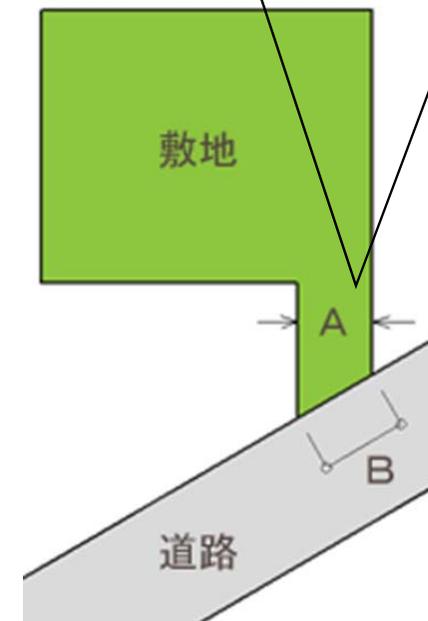
## ◎建てることができる例



## ◎建てることができない例



Bが2メートル以上でも、Aが2メートル未満では建てられません。  
Aが2メートル以上ならば建てられます。



## 『 2項道路の後退義務 』

### ○2項道路とは

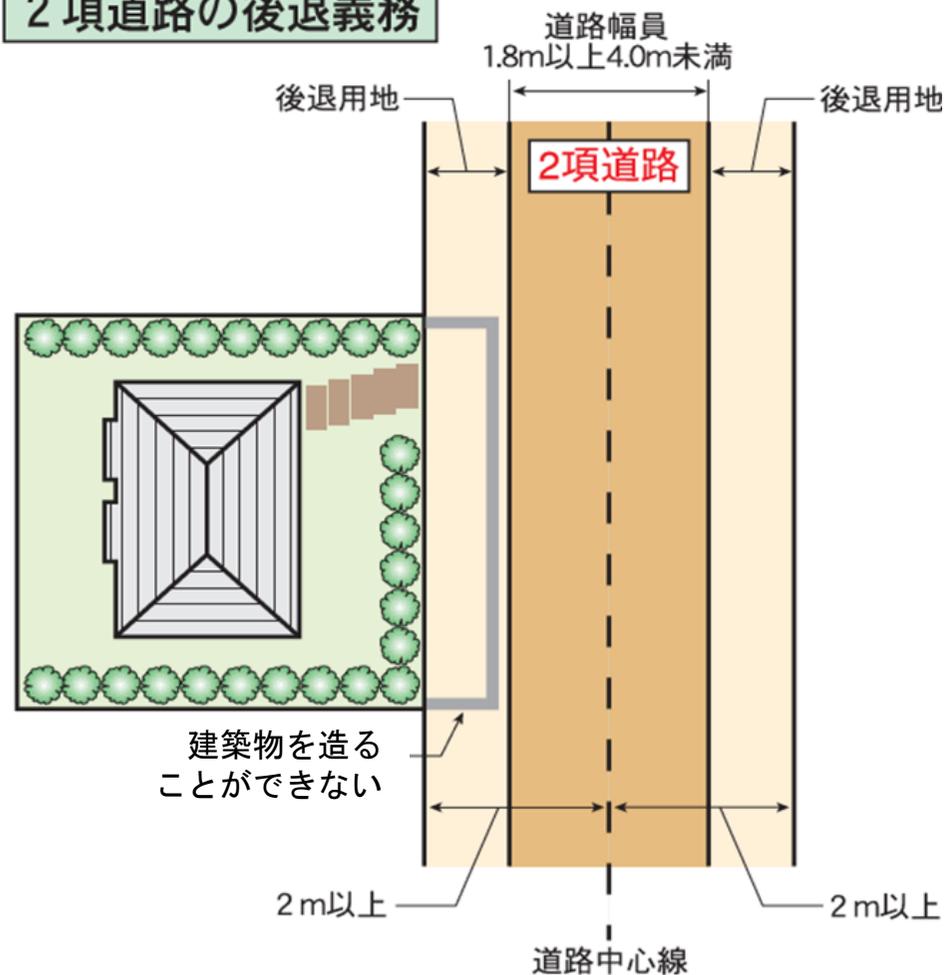
都市計画区域では、原則、幅員4メートルの道路でないと、建築物の敷地が接しなければならない道路に含まれませんが、例外として、幅員1.8m以上4m未満の道路でも、現に建築物が立ち並んでいるところの道路で、特定行政庁(飯綱町の場合は長野県)の指定したものは建築物の敷地が接しなければならない道路に含まれるとしています。

## ○後退義務とは

2項道路に接して建築(新、増、改築)する場合は、その道路の中心線より**2m以上後退**しなければ建築物を建築できません。

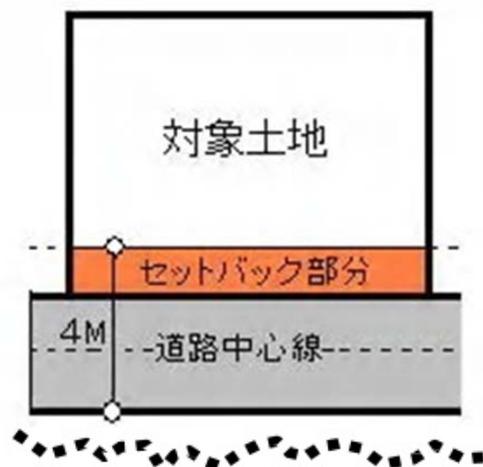
また、2項道路では、セットバック部分が空地になりますが、その空地部分も将来の道路として予約されたという考え方になりますので、**建築物(門、塀を含む)や擁壁は、造ることができなくなります。**

### 2項道路の後退義務



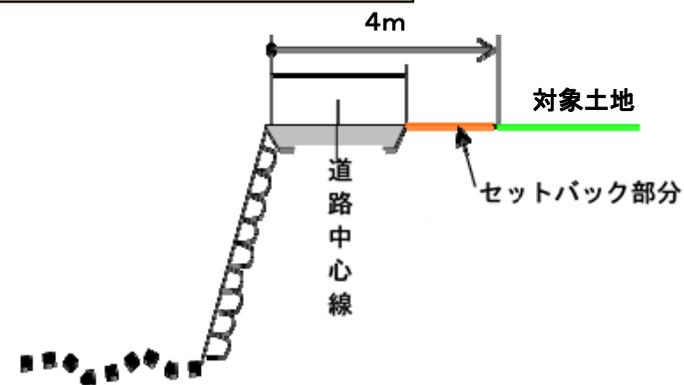
## ○セットバックの例外

道路の中心線から2メートル未満で、がけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿っている場合は、**がけ地等の側の境界線から道の側に4メートルの線**をその道路の境界線とみなします。



がけ、川、線路など

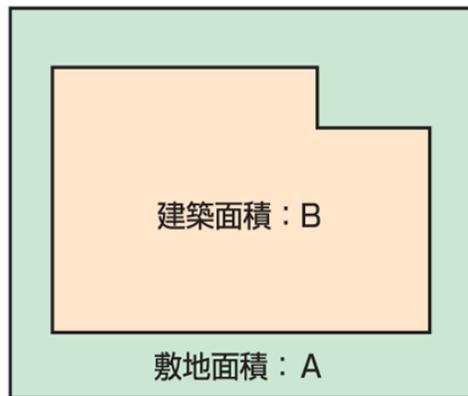
道路が、がけ、海、川、線路用地などに面し、それ以上拡幅できない場合は、**広げられる方向に4メートル確保しなければなりません。**



がけ、川、線路など

## 『建ぺい率』（敷地面積に対する建築面積の割合）

都市計画区域指定のみの区域は、30%から70%までの範囲で定められますが、長野県では概ね60%と定められています。



	1	2	3	4	5	6	7	8	
	9	10	11	12	13	14	15	16	
	17	18	19	20	21	22	23	24	
	25	26	27	28	29	30	31	32	
	33	34	35	36	37	38	39	40	
	41	42	43	44	45	46	47	48	
	49	50	51	52	53	54	55	56	
	57	58	59	60					

$$\text{建ぺい率}(\%) = B \div A \times 100$$

建ぺい率が60%の場合、上の右図のように、「100ます」の土地を仮定した場合、その「60ます」まで建物を建てることができます。

なお、既存の物置や車庫などがある場合はその面積も建築面積に含まれます。

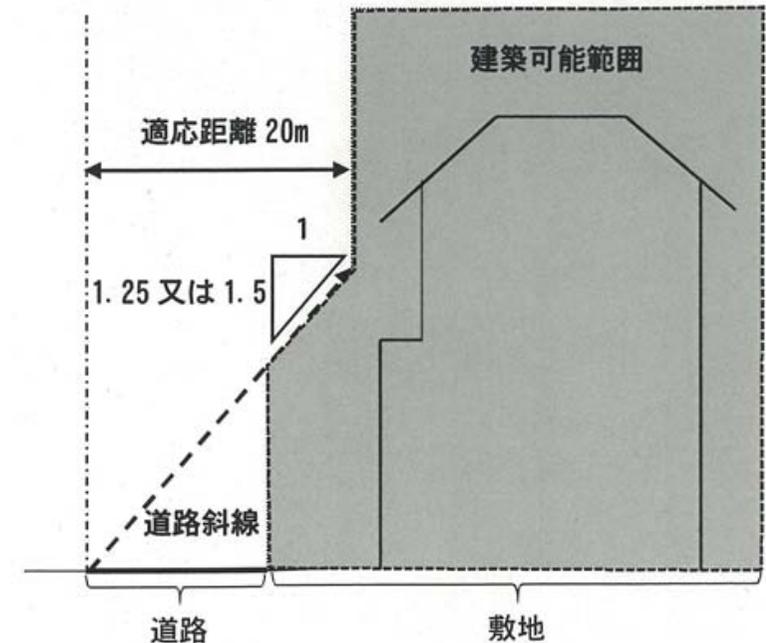
また、2項道路の後退義務により空地となった部分は敷地面積に含まれません。



## ●高さ制限（道路や隣地からの建物の高さ制限）

### ○道路斜線制限

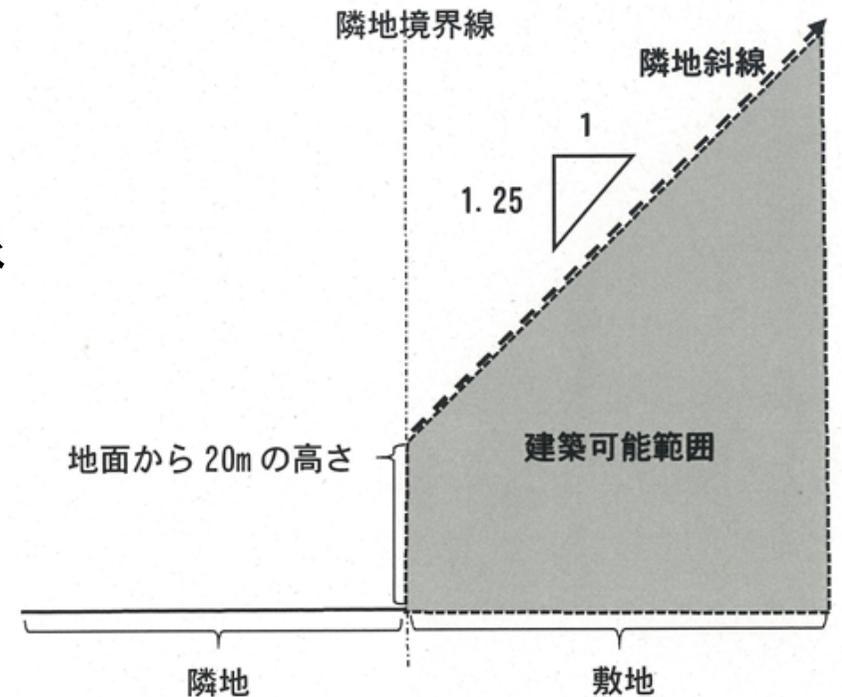
右図のとおり適応距離の**20m**の範囲内で、道路の反対側の境界線から発生する斜めの線により高さが制限されます。斜線の勾配は**1.25**又は**1.5**に定められます。



※「勾配」とは、水平方向の距離に対する垂直方向の高さの割合です。

## ○隣地斜線制限

右図のとおり隣地の境界線を起点として、地面から20mの高さから発生する斜めの線により高さが制限されます。斜線の勾配は1.25に定められます。



※「勾配」とは、水平方向の距離に対する垂直方向の高さの割合です。

### ③大規模開発の許可

都市計画区域が指定されると **3 千平方メートル( 30 アール約 900 坪)**を  
超える開発等は、すべて県知事の許可が必要になります。

民間の大規模なリゾート開発、商業・工業施設進出、宅地造成などは町の活性化に役立ちますが、しっかりした業者によるしっかりした計画でなければ、逆に悪い影響を招くおそれもあります。

いままでの法律では、**1 万平方メートル(1 ヘクタール・約 3,000 坪)**以上の計画でなければ、申請の義務はありませんでしたが、**3 千平方メートル、約 55 メートル四方の計画から申請の対象**となりますので、おおよそ駐車場を備えた大型店舗くらいのものが対象になってきます。

また今後、幹線道路等の整備が進められた場合、その周辺の開発が進む可能性がないとはいえません。乱開発を防止する意味は大きいと思われます。

住みやすい未来の飯綱町を造っていくために、  
町全体が都市計画区域に指定されることが必要です。

**皆様のご理解とご協力をお願いいたします。**