

保存版

# 三水地区への都市計画制度導入について

～飯綱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～



平成 26 年 12 月

飯 綱 町

## 目 次

### 三水地区への都市計画制度導入について

飯綱町の都市計画制度説明	2 p
① 建築確認申請	3 p
② 建築基準法の制限	4 p
I 接道義務	5 p
II 道路内における建築制限	9 p
III 容積率、建ぺい率、高さ制限	9 p
③ 大規模開発の許可	11 p
用語の説明	12~13 p

都市計画制度 Q & A	14~23 p
--------------	---------

お問い合わせ先	24 p
---------	------

ご意見、ご質問用紙	26 p
-----------	------

## 三水地区への都市計画制度の導入について

都市計画制度は、幹線道路、生活道路、鉄道、上下水道、公園などの生活上重要な施設や学校、病院などの公共的施設、私たちの住む住宅などの関係を良好に保ち、住みやすい町並みを造っていくことが大きな役割です。

そうした、都市計画制度を実行する範囲を「都市計画区域」といいますが、現在、総人口の約 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。

飯綱町では、現在、国有林を除く牟礼地区全域が都市計画区域として指定されており、三水地区は含まれておりません。

このような状況の中、新町として都市計画区域の内外で地域住民の不公平感が生じないよう、防災対策や生活道路環境の改善などといった事業について一体的なまちづくりが行える土台を整えることや、無秩序な開発から地域固有の自然環境や生活環境を保全する手段を持つことが必要です。

このことは、合併時の協議においても「合併後、都市計画区域の拡大について検討する」とされ、新町建設計画では主要事業「新規開発行為の抑制」の具体的事業例として「新町都市計画区域の設定による開発抑制」が明記されています。

このようなことから、町では現在の都市計画区域に三水地区全域を含めて拡大し、町全体として新規開発の抑制と新增改築を通じた住みやすい住環境の形成を目指すこととして、下記のとおり三水地区への「都市計画制度」の導入を進めることとしました。

未来の子ども達に、住みやすい飯綱町を引き継ぐことが私たちの願いです。皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

都市計画制度をおこなう範囲である

「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」として指定したいと考えています。

ただし、その区域の中に、

- ① 「市街化区域」、「市街化調整区域」は指定いたしません。※1
- ② 「用途地域」は指定いたしません。※2
- ③ 「都市施設」は計画いたしません。※3
- ④ 「都市計画税」は徴収いたしません。※4 （※印は12頁に説明があります。）

つまり、現在の「牟礼都市計画区域」と同様に  
**都市計画区域の指定のみ**（最低限の規制導入）を考えています。

それでも、今まで三水地区にはなかった**新たな建築制限がかかる**ようになります。

その制限とは、次の3つです。

- ① 新築並びに10平方メートル(約3坪)を超えて、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 建築基準法の集団規定(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。

それでは、その内容をご説明します。

## 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。

現在の三水地区でも、建築確認を受けなければならない建物があります。

- ① 床面積 100 平方メートル(約 30 坪)を超える病院、学校などの特殊建築物
- ② 3階以上、床面積 500 平方メートル(約 150 坪)以上、高さ 13 メートル、軒高9メートルのどれかを超える木造建築物
- ③ 木造以外で 200 平方メートル(約 60 坪)を超える建築物となっています。

このように、大きな建物などは、現在でも建築確認申請は必要です。

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。

建築基準法とは、建物の構造などを定めた法律です。もし基準どおりに建てられていない場合には、大きな地震などで倒壊してしまう可能性もあります。皆さんに安心安全な暮らしをしてもらうためには、すべての建物が基準に適合していることが望ましいわけです。

ただし、現在建築される住宅は、工法の違いはあるものの、建築確認の義務がなくても基準に適合している住宅がほとんどですので、きちんとした設計がされていれば、構造上の問題で建てられなくなることはないと言っていいでしょう。

建築確認申請については、工事を請負う工務店、住宅メーカー、建築士などが、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。

続いて、敷地に関する制限についてご説明します。

## ②建築基準法の制限(集団規定)

建築基準法の内容は、大きく分けて①制度規定、②単体規定、③集団規定の三つに分けられます。

「制度規定」は法の運用に関することです。

「単体規定」は個々の建物についてのきまりです。

そして「**集団規定**」というのが、敷地に関するきまりで、都市計画区域と準都市計画区域内のみに適用されます。

「**集団規定**」の範囲は非常に広く、道路、用途地域、建ぺい率、容積率、高さ、防火地域などになりますが、飯綱町の計画では、このうち次の規制がかかります。

『道路』（接道義務・道路内における建築制限）

『建ぺい率』（敷地面積に対する建築面積の割合）

『容積率』（敷地面積に対する延べ床面積の割合）

『高さに関する制限』（日照などを考慮した建物の高さ制限）

まず、「道路」に関する制限です。道路制限は主として、「接道義務」と「道路内における建築制限」の2種類に分かれます。

「接道」とは、敷地が道路に接していることです。

「道路内の建築制限」とは、道路内に構造物を造ったりしてはならないということです。

では、なぜ建築基準法で道路制限が重要かというと、建築物を建てるには敷地が必要であり、その敷地は「道路」と接していることが必要となります。

もし、その道が狭く消防車や救急車等の緊急車両の進入ができなかったら、消火や救急支援の大きな支障となりますし、福祉車両によるサービスや除雪作業等の支障となることも考えられます。

現代社会においては、自動車が使えなければ山林や農地でさえ、その真価を発揮することはできません。まして、宅地となればなおさらです。道路条件がよくなれば、財産としての宅地の価値も上がる可能性があります。

## I 接道義務

建築物の敷地は、原則として、(幅4メートル以上の)『道路』に2メートル以上接しなければなりません。

幅4メートル未満の道路に接している場合は、セットバック(道路後退)しなければなりません。

(1) 建築物の敷地が接しなければならない道路は、大きく分けて2種類あります。

### ① 道路 (建築基準法第42条第1項)

建築基準法の「道路」とは、幅4メートル以上の道路のことをいいます。

建築基準法で単に「道路」と書いてあったら、それは幅4メートル以上の道を指しています。

国道も、県道も、町道も、私道も、4メートルを超えているものは、建築基準法の「道路」です。

なお、道路幅員とは、路面と一体化しているような側溝、歩道は含まれますが路肩、法敷は含まれません。車や人が通行できる範囲までをいいます。

## ② 2項道路（建築基準法第42条第2項）

### a. 2項道路

では、飯綱町にも多く存在する、幅4メートルに満たない道路はどうなるのでしょうか。

それは、「2項道路」と呼ばれています。

建築基準法にいう、道路の種類を一覧表にすると次のとおりとなります。

幅員4メートル以上 (法第42条第1項)	1. 道路法による道路(町道、県道、国道)	公道
	2. 都市計画法、土地区画整理法などによる道路	公道
	3. この規定が適用されるときすでにあった道路	公道・私道
	4. 都市計画道路で2年以内に事業が施行される予定の道路	これから つくる公道
	5. 位置指定道路(法第42条第1項第5号) ※5 (13頁参照)	私道
幅員4メートル未満 (法第42条第2項)	6. 法第42条第2項道路として特定行政庁(飯綱町の場合は長野県)が指定したもの ※6 (13頁参照)	公道・私道

「道 路」 ⇒ 幅4メートル以上の道

「2項道路」 ⇒ 幅4メートル未満の道

となります。

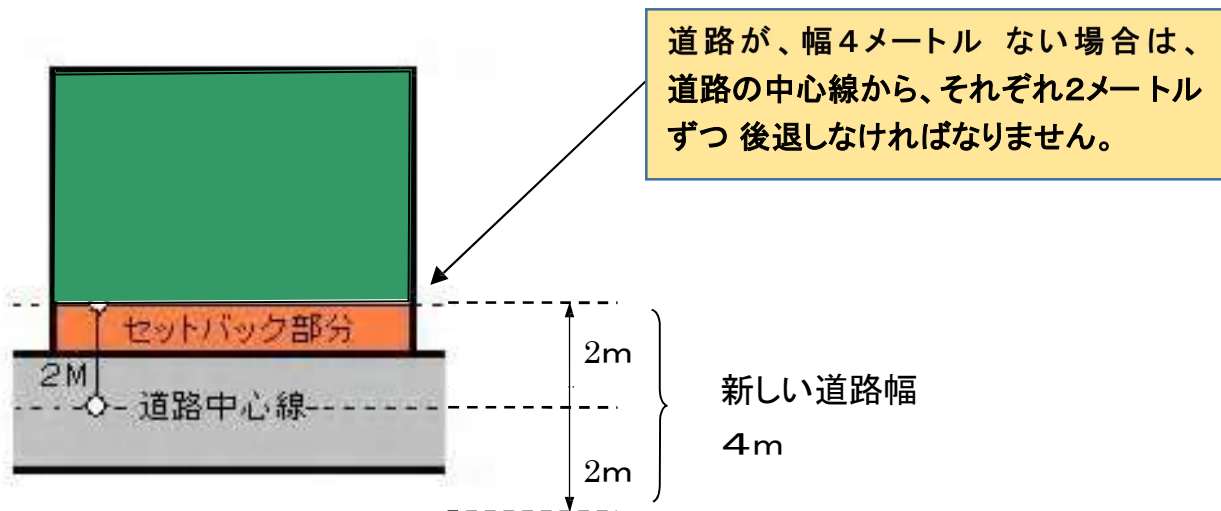
規定では、幅員4メートルの道路でないと、建築物の敷地が接しなければならない道路に含まれませんが、現実には4メートル未満の道路など数多く存在しており、建築できないとしてしまうと、経済上大きな損失を生み出してしまいます。

そこで例外として、幅員4メートル未満の道路でも、建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際は、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ました。

(2項道路の中でも、幅 1.8 メートルに満たない特に狭いものは、あらかじめ県の建築審査会の同意を得て、指定を受けることができますが三水地区では該当がありません)

## b. セットバック(道路後退)

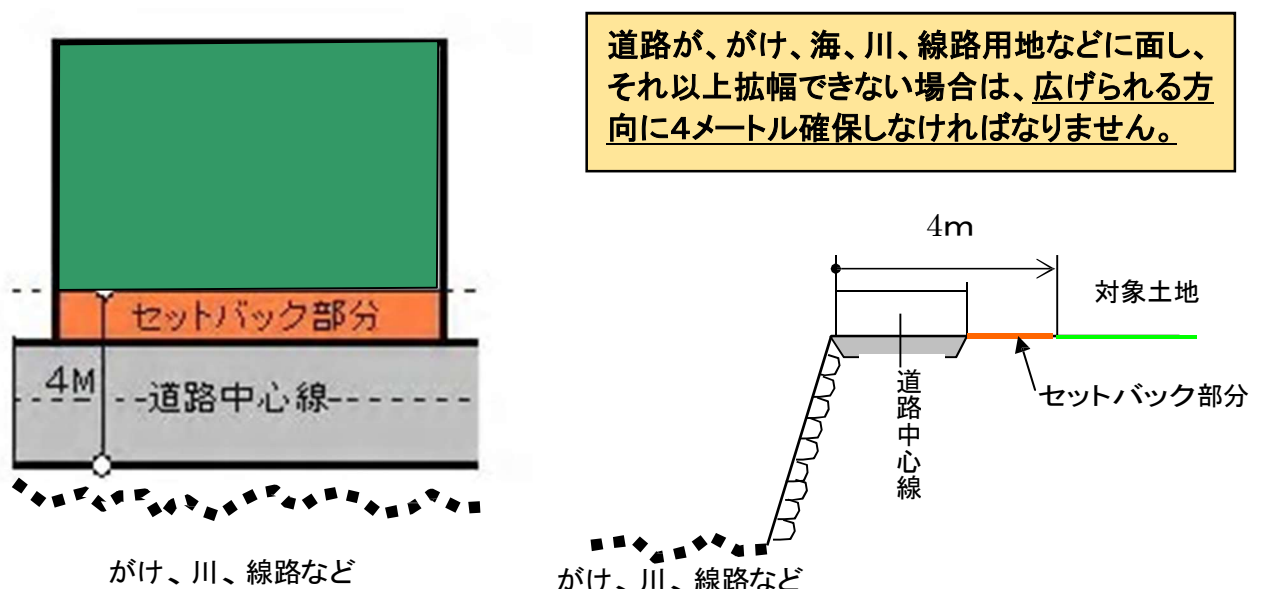
セットバックとは、一言で言えば、新築や建て替えをするときは境界線より下がって行わなければならないことを意味しています。



2項道路もいずれは幅員4メートルを確保したいというのが理由です。

ちなみに、その道路の境界線は、原則として、道路の中心線から2メートル後退した線となります。

なお、セットバックの例外として、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。

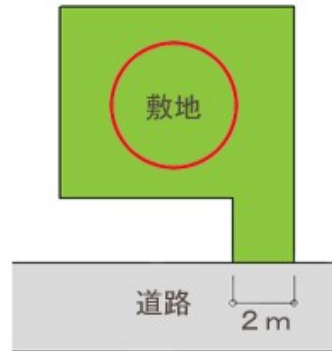
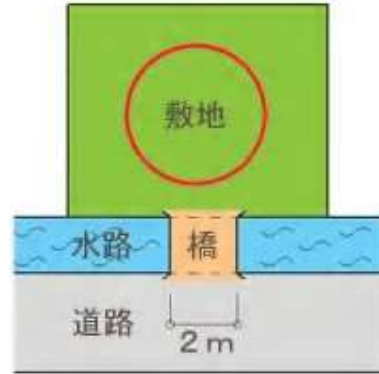
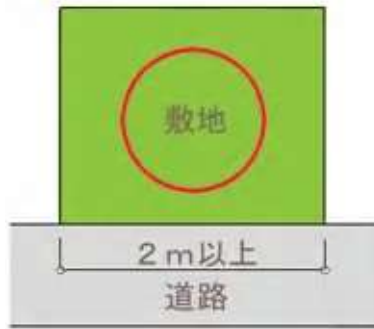




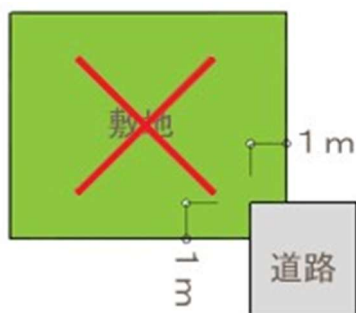
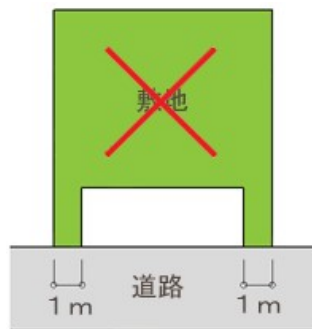
(2) 建築物の敷地が道路に接しなければならない幅

この幅は原則として**2メートル以上**でなければなりません。

建てることのできる例

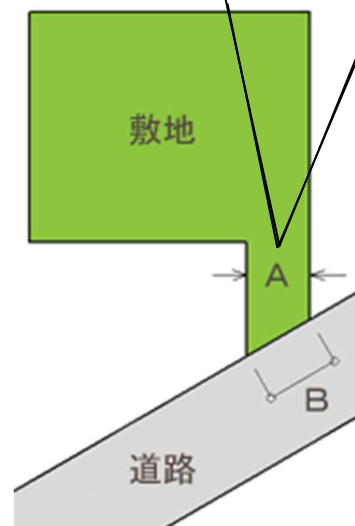


建てることのできない例



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。



## II 道路内における建築制限

原則として、建築物、または敷地を造成するための擁壁は、道路内に、または道路に突き出して建築したり、または築造してはいけません。

ちなみにここでのいう道路とは、2項道路、自動車用道路、特定高架道路なども含んでいます。

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。

擁壁(ようへき)という単語は、土木工事で、盛土などの崩壊を防ぐために、コンクリート・石などで作った構築物のことを意味しています。

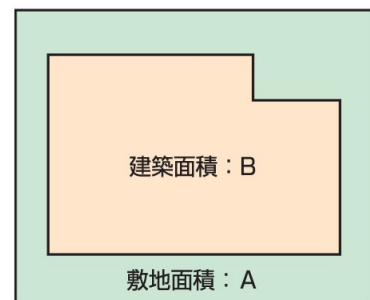
ただし、地下駐車場、公衆便所、アーケードなどといった例外も存在しています。

## III 容積率、建ぺい率、高さ制限

都市計画が定められますと、建ぺい率、容積率、高さの制限が課せられます。

### ●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では、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。



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

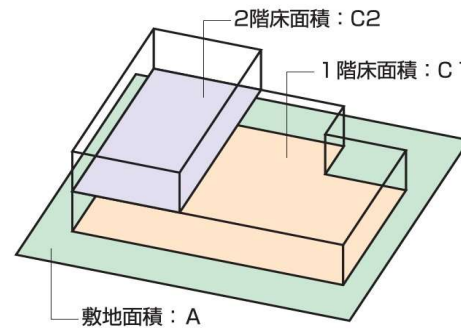
建ぺい率が60%の場合、左図のように、「100 ます」の敷地を仮定した場合、その「60 ます」まで建物を建てることができます。

ただし、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。

	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					

## ●容積率(敷地面積に対する、延べ面積の割合)

都市計画区域指定のみの区域では、50%から400%までの範囲で定められますが、長野県では100ないし200%と定められています。



$$\text{容積率(\%)} = (C1+C2) \div A \times 100$$

### 1階部分

	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			
	物置部分								
	91	92	93	94	95				
	96	97	98	99	100				

### 2階部分

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		

### 3階部分

61	62	63	64	65	66	67	68
69	70	71	72	73	74	75	76
77	78	79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90		

合わせて100ますまで建てられるということになります。

上の図は容積率100%の場合の例ですが、「100ます」の土地に「30ます」の建築面積の母屋を建てる場合、同じ面積の2階、3階と、物置等を「10ます」分建てることができます。(合計100ます)

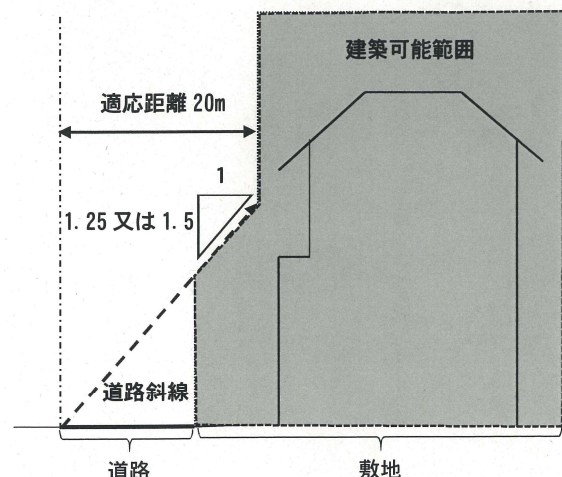
建ぺい率は「30ます」と「10ます」をあわせて「40ます」ですので問題ありません。

## ●高さ制限(日照等を考慮した建物の高さ制限)

### ○道路斜線制限

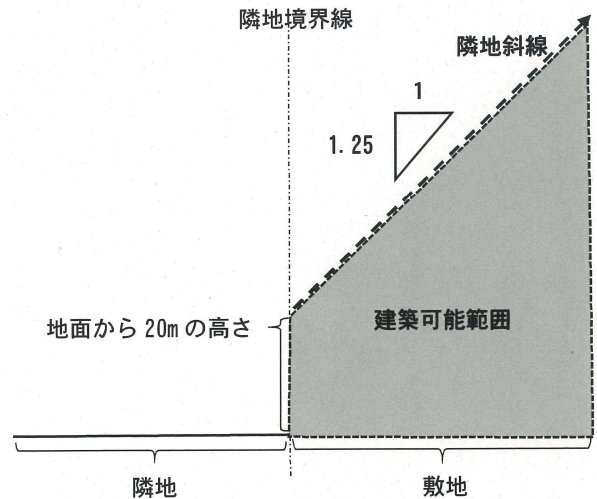
右図のとおり適応距離の20mの範囲内で、道路の反対側の境界線から発生する斜めの線により高さが制限されます。斜線の勾配は1.25(角度:約51度)又は1.5(角度:約57度)に定められます。

なお、道路が幅4メートル未満の2項道路である場合は、現況の幅ではなく、幅4mとみなして斜線が引かれます。  
(斜線制限高さ=道路の反対側の境界線からの距離×勾配)



## ○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** (大よそ4階建てくらいの建物) 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。

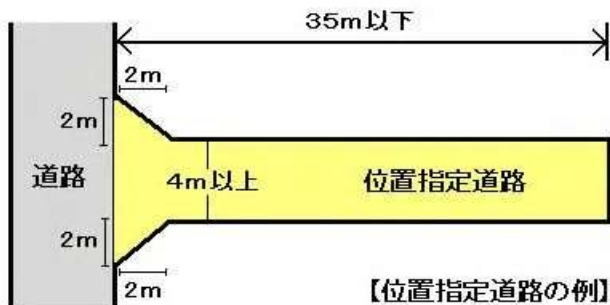
また今後主要幹線道路等の整備が進められた場合、その周辺の開発が進む可能性がないとはいえません。乱開発を防止する意味は大きいと思われます。

## ○用語の解説 - 参考

- ※1 「市街化区域(しがいかくいき)」とは、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のことをいいます。(「市街地」とは、人口密度が1ヘクタールあたり40人以上の区域が連なって、3千人以上のまとまりになっている区域をいいます。飯綱町には存在していません。)  
「市街化調整区域(しがいかちようせいくいき)」は市街化を抑制すべき区域のことをいいます。飯綱町では設定しません。
- ※2 「用途地域(ようとちいき)」とは、都市の将来像を想定した上で、住居、商業、工業などの用途を適切に配分することで、機能的で良好な都市環境の形成を図るものです。その内容には、住居地域、商業地域、工業地域などがあります。長野県では都市計画区域指定の43市町村中、37市町村で決定されています。飯綱町では現在の土地利用の状況から、設定しません。
- ※3 「都市施設(としせつ)」は、都市計画法で定める、都市計画決定により設置を決める施設のことを言います。具体例を挙げますと道路・駐車場・公園・緑地・広場・墓園・水道・下水道・ごみ処理場などがあります。飯綱町では現在の施設の設置状況等から、設定しません。
- ※4 「都市計画税(としけいかくぜい)」とは、地方税法により、都市計画区域内の土地・建物に市町村が条例で課すことのできる税金です。用途は、「都市計画法に基づいて行う都市計画事業及び土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業」の費用にあてると示されています。飯綱町では都市施設等の整備を予定しておりませんので徴収しません。

## ※5 位置指定道路

土地を建築物の敷地として利用するため築造される私道で、これを築造しようとするものが特定行政庁（飯綱町の場合は長野県）の指定を受けたものです。



（基本幅員4メートル以上で、35メートル以内、または35メートルごとに転回場所を設けたもの、35メートル以上でも広場、公園などに通じたもの、120度以下の交差部には2メートルずつの隅切りが必要、勾配100分の12以下のそれぞれ指定があります。）

## ※6 建築基準法第42条第2項道路

特定行政庁（飯綱町の場合は長野県）の指定する、いわゆる「2項道路」は公道、私道どちらにもありますが、公道はもちろん私道分についても、建築基準法上の道路とみなされ、私有地であっても道路としての役割を果たすために公法的な規制を受けています。この2項道路は、4メートル未満の道路と定められていますが、全国的に下限も設けられており、およそ1.8メートル以上とされています。したがって1.8メートル以上4メートル未満ということになります。

ただし、昔の城下町、宿場町などでは、1.8メートル未満の路地も存在していますので、そうした場所で家を建てなければならない場合は、あらかじめ県の建築審査会の同意を得て、指定を受けることが必要になります。

## 都市計画制度 Q & A

**【問1】 実際の区域指定は、順調に作業が進んだ場合、最短でいつ頃になるのか。**

【答】 三水地区を含めた都市計画区域の指定については、平成28年1月を予定し、事務を進めています。現在、都市計画の原案を作成中ですが、原案ができましたら、国県等関係機関と協議や様々な手続きに入ります。その段階から導入までに1年程度の時間を要しますので、原案の作成、関係機関との協議、手続きが順調に進んだとすると、最短で平成28年1月以降ということになります。

**【問2】 自分が建築物を建てたり、改築する予定がない場合は制限はかからないのか。**

【答】 建築物の新築及び増、改築、移転等をしない限りは、宅地や建物に制限がかかることはありません。一人ひとりが新、増、改築するたびに、道路を中心とした住環境が整備されていくというのが今回の制度の目的です。

**【問3】 据え置きプレハブの物置や貨物のコンテナも建物になるのか。また建築確認申請が必要なのか。**

【答】 建築基準法に規定する建築物の定義は、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱、もしくは壁を有するもの、となっています。従って、プレハブの物置や貨物のコンテナについても、定義のとおり屋根等を有し、土地に定着することから、建築物になります。建築物である以上、建築確認申請については、新築の場合は床面積の大小にかかわらず必要になります。ただし、床面積が10平方メートル以内の増、改築、移転については、建築確認申請は不要です。

なお、トレーラーハウスのように随時かつ任意に移動可能な車両や農業用ビニールハウスのように建築物として扱わない場合もあります。そのため、判断が難しい場合は、長野地方事務所建築課にご相談ください。

**【問4】 建築確認申請について、トイレの改修では必要か。また、道路から奥まった敷地に家は建てられるのか。**

【答】 台所、便所、風呂など建物の一部分のリフォームについては、用途と面積に変更がない場合は、建築確認は不要です。また、この場合、幅4m未満の道路（2項道路）の後退用地に建物がかかってもセットバックしていただく必要もありません。

道路より奥まった敷地に家を建築する場合は、敷地に接する道路が確保できるかが重要です。宅地の延長、2項道路など、個々の建築計画によって条件が異なりますので、役場担当係か建築士などにご相談ください。

**【問5】** 今まで、何かを建てるのに何の認可もいらなかったが、これからは建築確認申請を出さなければならなくなる。安心という面でよいことだと思うが。

**【答】** 建築確認申請により県の建築主事が建築物の内容について審査しますので、でたらめな違法建築や耐震構造等の建築基準に合っていないような建物は建てられなくなります。

建物が建築基準等に適合していることは安心安全な暮らしをする上では望ましいことですので、費用や時間は必要ですが、建築物の審査を受けるようになることは良いことだと思います。

**【問6】** 県まで建築確認申請するとなると認可までに時間がかかると思うが、どれくらいかかるか。また、費用はどれくらいかかるのか。

**【答】** 県の建築課に提出する前に、まず、役場に提出し、防災や消防の関係、給水、排水の関係、森林伐採の関係などについて、町役場の各部署から、建築する際の意見等を求めますので、それに3、4日はかかるようになります。それから建築業者を通して長野地方事務所建築課に提出することになりますが、建築物の構造や大きさ等によって審査する時間等も異なりますので、一概には言えませんが、最短でも1週間程度は必要とされます。

また、建築確認申請等の手数料等についても、建築物の構造や床面積により異なります。床面積30㎡から100㎡の木造住宅の場合を例としてあげますと、確認申請の手数料が10,000円、完了検査の手数料が14,000円となります。

**【問7】** 幅員が4m以上ある道路及び4m未満の2項道路に接していない家は、今後、増、改築ができないということなのか。また、2項道路に接していない住宅や1.8m未満の道路にある住宅は何軒くらいあるのか。

**【答】** 都市計画区域内において、建築物を建てる、または10平方メートル（約3坪）を超える、増、改築する場合、建築基準法では接道義務を満たす必要があります。接道の条件とは、「建築物の敷地が、建築基準法の幅員が4m以上ある「道路」か、幅員1.8m以上4m未満の「2項道路」（幅員1.8m未満の道路については県の建築審査会の同意を得て別に指定を受ける必要があります）に2m以上接しており、かつ、現にその道路への通行が可能であること」の状態を指します。

また、敷地と道路の間に水路や公有地等があり直接道路へ接しない場合でも、長野県が建築基準法第43条ただし書きの規定に基づいて許可したものについては建築が可能となりますので、事前に地方事務所建築課へご相談ください。

2項道路の指定関係については、平成25年度中に町が現況調査を実施し、その結果を基に、指定ができるかどうか、現在、県において審査を行っています。



2項道路を指定するには、幅員4m未満の道路で現に建築物が2軒以上立ち並んでいることが要件となります。現時点で2項道路の指定が難しく、接道できないと思われる住宅（人の住む家）が数軒ありますが、接道義務が果たせるのか、果たすにはどうしたらよいのか、県に確認をしているところです。

また、昨年度行った調査の結果では、建築基準法による1.8m未満の道路については、三水地区には該当するものはありませんでした。

**【問8】 2項道路とはなにか。また、建築基準法の道路と道路法の道路とは何が違うのか。**

**【答】** 建築基準法では幅員4m以上の道を「道路」、幅員1.8m以上4m未満で特定行政庁（飯綱町の場合は長野県）が指定した道を「2項道路」と規定しています。都市計画区域を指定する際には、区域内の道を調べて、幅4m未満の道路のうち、その道に玄関や出入口が接しているなどして建物が2軒以上、立ち並んでいるものを「2項道路」として長野県が指定します。

道路法による道路は、公共団体（国・都道府県・市町村）が指定した道路で、公道となります。公共団体が指定さえすれば、道路の幅に関係なくどのような道路でも公道になります。しかし、建築基準法では、公道でも、幅4m未満で長野県が指定した道路でなければ道路と認めません。ですので、公道であっても、「建築基準法上の道路ではない」道路も存在することになります。（5、6頁参照）

**【問9】 私道も道路なのか。私道に隣接する建物もあるが、それらすべてに制限がかかるのか。**

**【答】** 建築基準法に規定する道路について、公道、私道は問いません。したがって、私道すべてではありませんが、建築基準法に規定する道路であれば、建築基準法の規制の対象となります。

**【問10】 道路の幅員はどこまでの範囲をいうのか。**

**【答】** 道路の幅員は、路面と一体化しているような側溝、歩道は含まれますが路肩、法敷は含まれません。車や人が通行できる範囲までをいいます。

**【問11】 道路の幅が4mもある集落は少ないのではないか。ほとんどの集落は2mくらいの幅の道しかないような気がするが。**

**【答】** 両側に家が建っていると道も狭く感じると思いますが、集落内の幹線道路は概ね4mはあると認識しています。幹線から外れたところでは4m未満の狭い道路もあることは事実ですが、今回導入する都市計画制度では、まさにこのような狭くて生活上不便な道路を新、増改築を通じて将来的に4mの道に整備していくということが最大の目的であるということをご理解ください。

**【問 12】 都市計画区域になると、田んぼや畑に、農業用施設や小屋を建てることができなくなるのか。また畑の真ん中に建てる場合は、道に接していないということになるのか。**

**【答】** 田畑に建築物を建てる場合、また建築物を田畑の真ん中に建てる場合であっても、その敷地が、建築基準法に規定する道路に2 m以上接していれば、建築することは可能です。(既存建築物の10平方メートル(約3坪)以内の増、改築であれば、建築確認は不要となります)

ただし、田畑に建築物を建築する場合は、建築基準法とは別に農地法等による規制があり、手続きが必要となる場合があるため、事前に農業委員会等にご相談ください。

なお、住宅地に隣接している場合はともかく、周りに家が一軒もない農地や山林内では、2項道路の指定ができませんので、「田んぼの中の一軒家」といった建築物は建てられなくなる可能性があります。既存住宅地以外の農地、山林では保全の方向に働く制度だということをご理解ください。

**【問 13】 建築確認申請をしたとき、敷地に接する道路沿いに水路がある場合、道路側溝か用水路かどちらかに判断されるかによって手続きが異なると聞いた。三水地区は用水沿いの家が多いが、その判断基準はどのように考えるのか。**

**【答】** 基本的に道路側溝というのは道路排水を流す道路施設であり、用水を流すものではないというのが一般的な考え方です。ただ、兼用しているところもありますので、個々のケースにより道路管理者にお問い合わせいただきご確認ください。

なお、敷地と敷地に接する道路との間に水路がある場合、用水管理者の占用許可の手続きを経て、幅2 m以上の橋を架けることにより接道しているとみなされます。

また、強度的に自動車通行に支障がなく路面と一体化しているような側溝は道路として扱う場合もあります。その場合は側溝まで含めて道路幅員を見るようになりますが、その構造や現状ごとに判断することになります。

**【問 14】 既存建物がある水路沿いの敷地に新たに建物を造る際、他の既存建物が建築基準法に適合していない場合に、その不適合の建物を壊さないと新たに建物が建てられないと聞いたことがある。水路沿いにある敷地だけ適用されるということだが、三水地区は用水が多く、用水沿いの人だけが不利益をこうむる形にならないか。**

**【答】** 建築基準法の不適格となる建物がある敷地内に、別の建物を新築する場合、不適格の建物自体を増、改築しないのであれば、そのまま取り壊さなくても別棟の建物を新築することは可能です。これは全体的に言えることで、用水沿いの敷地に限って規制されるというものはありません。

**【問 15】 敷地に接する道路の幅員が4m以上あれば、建物のセットバック(道路後退)の必要はないのか。**

**【答】** セットバックの必要はありません。ただし建築物を建てるには敷地が道路に2m以上接していることが必要です。

**【問 16】 道路ギリギリにある建物を建て替える場合、セットバックしなければ建て替えなければならないということか。**

**【答】** 建て替えようとする建物に接道する道路の幅が4m以上あれば、セットバックする必要はありませんが、幅4m未満の道路に接しており、道路の中心線から2mの範囲に建物がある場合は、2m確保できるようにセットバックしなければ、建築物の新築及び10平方メートル(約3坪)を超える増、改築ができなくなります。道路を中心とした住環境がよくなるには、建築物の新、増、改築を通じて4m道路が確保できるようにセットバックしていただくことが必要であるということをご理解ください。(7頁参照)

**【問 17】 2項道路の後退用地に建物がある場合、後退用地以外の部分に増築することは可能なのか。**

**【答】** 増築しようとする建物が後退用地にある場合、後退用地以外の部分であっても10平方メートル(約3坪)を超える増、改築等をすることはできません。増、改築する場合は、あくまでもセットバックしていただくことが必要となります。

**【問 18】 建物が後退用地に建築してある場合、母屋だけ増、改築する場合であっても、物置などもセットバックしなければならないのか。また、別棟を増築する場合もできないのか。**

**【答】** セットバックしなければならない後退用地に、都市計画区域指定前に建てられた母屋や擁壁、物置、車庫がある場合で、母屋のみ増、改築する場合、母屋についてはセットバックしなければなりません。擁壁、物置、車庫については増改築しないのであれば、セットバックは必要になりますが、その時点で取り壊す必要はありません。

別棟を建築する場合も、後退用地以外の場所であれば、建ぺい率や容積率等の制限値の範囲内であれば建築することは可能です。

また、このようなケースに該当する場合は、役場担当係にご相談ください。

**【問 19】 建築物のセットバックは、道路が確実に拡がることを前提に行うための制度なのか。**

**【答】** セットバックは、一人ひとりが新、増、改築するたびに道幅が確保されていき、将来的に今ある道を広くして不便だった街並みを改善していくことが目的ですが、都市計画区域となって、セットバックしたからすぐに道路が拡幅されるということではありません。

道路を拡幅する場合には、まず地元の皆様の要望や道路現況等により総合的に判断させて頂くこととなりますが、セットバックにより道路の幅員が4 m以上確保されていれば事業が計画化しやすいということは事実です。

**【問 20】 塀等が壊れて修繕したくても、セットバックの規制がかかっている、後退しなければ増、改築できないとすれば、簡単に修繕することができない。放置して崩れてしまった場合、誰が責任を持つのか。**

**【答】** 建築物の一部分の補修については、用途と面積に変更がない場合は、確認申請は不要ですので、塀の一部が壊れて直す程度の簡単な補修などはセットバックしなくてもすることは可能です。

原則的に、建築物の10平方メートル（約3坪）を超える増、改築、移転などをされる場合に、建築確認申請が必要となり、その際、4 m未満の道路に接し、道路の中心線から2 mの範囲内に建築物がある場合はセットバックが必要となりますので、大規模な改修が必要な場合は、セットバックして新しいものを建てていただくようになります。

新、増、改築を通じて4 m道路を確保し、将来的に生活環境道路の改善を行うために必要なルールであること、また、管理責任はあくまでも所有者となることをご理解ください。

**【問 21】 もし、この制度に反対してセットバックしない場合はどうなるか。**

**【答】** 都市計画区域指定後に、2項道路に接する敷地において、セットバックしないで建築物を建てることは、建築基準法による違法行為となり、建築物の是正指導や命令が出されます。また、命令等に従わない場合は罰則規定も適用されることとなります。

この制度の目的は、法律に基づきその地域に暮らす一人ひとりの負担で全体の住環境を良くしていこうということです。

今すぐ道路が拡幅されるわけではなく、数十年単位で見守っていただく必要がありますが、住みよい安全なまちづくりのために、大きく将来的なものをみてご理解をいただきたいと思っております。

**【問 22】 塀や擁壁を建てる場合、建築確認申請が不要であったと思うが、2項道路の後退用地に建ててしまうという可能性もあるなかで、確認申請以外に塀や擁壁だけの申請というものがあるのか。また、2項道路の後退用地に塀や擁壁を建ててしまった場合の罰則規定はあるのか。**

**【答】** 塀や擁壁については、高さ2m以下でしたら確認申請が不要となる場合がありますので、ご質問のとおり2項道路の後退用地に建ててしまうという可能性がないとは言えません。しかし、都市計画区域指定後に後退用地に建築物を建てることは、建築基準法による違法行為となり、建築物の是正指導や命令が出されます。また、命令等に従わない場合は罰則規定も適用されることとなります。

このようなケースについて、現在のところ、書類の提出等によりチェックするといった体制は整備されていませんが、今後、後退用地には何も建築できないことを周知徹底していくとともに、チェックできる方法等を検討していきたいと考えています。

**【問 23】 建築物のセットバックにより後退した土地は町で買い上げてくれるのか。**

**【答】** 現在、牟礼地区では2項道路に接する敷地において新、増、改築する場合、建築確認書を提出する際に、道路中心線より2m後退すること、また、後退用地には建築物を設けないことを誓約する旨の念書を提出いただき、町が道路を拡幅するときに売っていただくという方法で行っています。したがって三水地区においても同じ方法となります。

**【問 24】 この制度によって、総2階建ての家が建てられなくなるのか。**

**【答】** そのようなことはありません。現在、都市計画区域となっている牟礼地区においても何軒も総2階建ての家は建築されています。ただし、接道する道路の反対側の境界線から20mの範囲において、道路斜線による高さ制限が発生しますので、総2階建ての建物の高さが斜線制限を超えない場所であれば建築できることとなります。接道する道路の幅によって斜線制限の範囲は変わりますし、敷地の中の建築物を建てる位置によっても、総2階建てにできるところとできないところが出てくるということになります。個々のケースにより異なりますので、新、増、改築等に際しては、工事を請負う業者（建築士・工務店等）にご相談ください。（10頁参照）

**【問 25】 県から歩道を作りたいから家の前の道路から 1.4mほどバックしてほしいと依頼があった。それと都市計画制度は関係あるのか。また、家の横に河川が流れているが、河川からもセットバックする必要があるのか。**

**【答】** おそらく県の道路改良事業の関係でセットバックの依頼があったのだと思いますが、都市計画制度とは関係ありません。また、都市計画制度で言うセットバックは、建築基準法の道路に接する敷地に対して適用されるもので、河川については関係ありません。  
ただし、都市計画法とは別に河川法による規制等がある場合がありますので、詳しくは河川管理者にご相談ください。

**【問 26】 道路斜線制限について、勾配が 1.25 になった場合、道幅が 2m しかなければ、道路際に建てる建物の制限高さは 2.5m となる。そうなるとこれから 2 階建ての建物を建てる場合は、かなり敷地の奥に建てなくてはならないということか。また、どうして高さ制限が必要なのか。**

**【答】** 道路斜線制限による高さ制限については、道路の反対側の境界線から発生する勾配 1.25（角度：約 51 度）又は 1.5（角度：約 57 度）の斜線を超える高さの建築物は、新築することや増、改築ができなくなります。  
敷地に接する道路が幅 4 m 未満の 2 項道路の場合、現況の道路幅員ではなく、将来の道路幅として 4 m として斜線が引かれます。したがって、幅 4 m 未満の 2 項道路の道際に建築する場合、道路と敷地の境界部分において、勾配 1.25 の場合は 5 m、勾配 1.5 の場合は 6 m が制限高さとなりますので参考としてください。（参考：道路際の制限高さ＝敷地に接する道路幅×勾配）  
また、高さ制限は、道路の採光、通風、建物の日照、採光、通風に支障をきたさぬように、建物の高さを制限するものです。人が集まって生活する中で地域として住環境を良くしていくために必要なルールであることをご理解下さい。

**【問 27】 隣地斜線制限について、隣地との境（接点）においては、建物の高さが何mまで、建築可能なのか。**

**【答】** 隣地斜線制限は、隣地の境界線を起点にして「高さ」と「斜線の勾配（角度）」によって規制されます。飯綱町では、隣地の境界線から垂直に 20m の高さを取り、その地点から勾配が 1.25（角度：約 51 度）で引かれた斜線の範囲内に建物の高さを収めなければならないと定められます。（11 頁参照）  
従いまして、隣地との境（接点）においては、地面から 20m 上がったところまで建築可能となります。建物の高さが 20m（大よそ 4 階建てくらいの建物）以内であれば規制がかかることはありません。  
なお、建築基準法とは別に、民法では第 234 条において「境界線付近の建築

の制限として、建物を築造するには、境界線から 50cm 以上の距離を保たなければならない」としており、第 236 条では「境界線付近の建築に関する慣習があるときは、その慣習に従う」としています。

**【問 28】 古い家や細い道が沢山ある。若い人を呼び戻して住もうと思っても、増改築が簡単に出来ないとなると、こちらに戻って来る人も少なくなる。経過措置として何らかの対応は取れないのか。**

**【答】** 建築基準法の集団規定（道路、建ぺい率、容積率、高さ制限）の適用に関する経過措置等については、法律に定められておりません。したがって、都市計画区域の指定後は、建築基準法に基づいて建築していただくようになりますのでご理解をお願いします。

また、既存建物が建築基準法の集団規定による制限基準等の範囲内であれば、その範囲内において増、改築は可能ですが、基準に不適合となっていれば、不適合となる部分の改修等がないと、増、改築ができないということになります。

道路を中心とした地域の住環境を改善し、住みやすいまちづくりを進めていくために必要なルールとしてご理解をお願いいたします。

現在のように、一般的な建築については全くの無規制である場合、確かに増、改築しやすいという利点がありますが、公共の利便より個人の自由が優先されがちなことから、住環境の改善にはつながっていかないのが現実だろうと思います。道が狭くて、救急車や消防車などの緊急車両や除雪車等が容易に通れない、隣地の建物が高く陽当たりが悪いなど、住環境が悪いということであれば、逆に人が集まりにくいという見方もあります。都市計画区域の整備された場所に住んでいる方から見れば、なおさらそのように思われるのではないかと考えます。

この先 50 年、100 年と、この飯綱町の地域が存在していくということは確かです。飯綱町に、町内のみならず町外の人達にも、住みたくなる、住宅を建てたくなる環境をつくっていくこと、何よりそのための施策をおこなっていくことが大切だと考えています。

**【問 29】 今日の説明会には来ていない人が沢山いるが、今回の説明会だけではなく、再度、説明会を開くことは出来るのか。また、資料を戸別に配布することは考えているのか。**

**【答】** 説明会の開催については、今後も区や組の皆様からご要望があれば、何時でも出向いて説明させていただきますので、建設水道課管理計画係までお申し出ください。

都市計画に関する制度については、幅広く理解を得ることが必要と考えますので、パンフレット等を作成し三水地区全戸への配布を予定しております。また、現在も広報誌や町公式ホームページ等において都市計画制度に関する内容等を掲載しておりますが、新たにお知らせする内容等があれば、引き続き随時掲載してまいります。

**【問 30】「市街化区域」、「市街化調整区域」、「用途地域」、「都市施設」、「都市計画税」は指定、計画、徴収いたしません。としているが、この先本当に変わることがないのか。**

**【答】** 牟礼地区では、昭和 58 年に区域指定がされてから現在に至るまで、市街化区域や用途地域の設定や、都市施設の計画、都市計画税の徴収について行っておらず、当初の方針のまま変わっていません。都市計画区域になりますと概ね 5 年毎に土地の利用の状況や人口の増減などの調査を実施します。調査の結果、町に大幅な人口流入があり宅地開発が激増するとか、工場や商業施設が乱立するなどといった土地利用状況に大きな変化があれば、状況に応じて新たな規制等が必要となる可能性もありますが、現実的には難しいと考えられます。

将来的に、変わることがないとは断言できませんが、状況に応じて住民の皆さんの不利益にならない方式を検討していきたいと考えております。



たという方もおられることと思います。

これから飯綱町は、本格的な少子高齢社会の中で、人口減少に直面しなければならない時代を迎えています。

「そんな時代に都市計画なんて」、という声も聞きます。しかし、どんな状況の中でも、私たちが飯綱町に生きていくかぎり、住宅は新、増、改築され、少しずつ町並みも変わっていくはずです。

その中で、いまある土地を有効活用し、快適に暮らすためには、生活道路環境を改善していく必要があると考えています。長い時間はかかりますが、新、増、改築を通じて自動車の使いやすい住環境形成が期待できる都市計画制度は、そのための一定の役割を果たすものと考えています。未来の子ども達に、住みやすい飯綱町を引き継ぐことが私たちの願いです。



●町が進めている都市計画制度(新たな建築制限)の内容等について、ご意見、ご質問等をお寄せください。

次頁の質問用紙を切り取ってお使いいただくか、様式を参考にご記入いただき、建設水道課管理計画係まで郵送、ファクシミリ又はEメールでお送りください。それらは個々にご回答申し上げるとともにQ&Aとしてまとめ、町公式ホームページ等で公開させていただきます。

## お問い合わせ先

飯綱町役場三水庁舎 建設水道課 管理計画係

〒389-1294 飯綱町大字芋川160

電 話 026-253-2511(代表)

026-253-4766(直通)

ファクシミリ 026-253-6869

電子メール kanri@town.iizuna.nagano.jp



## 都市計画制度に関する質問用紙

都市計画制度に関するご質問等をお聞かせください。この用紙(様式)を切り取ってお使いいただくか又は様式を参考にご記入いただき、建設水道課管理計画係まで郵送、ファクシミリ又はEメールでお送りください。どんなことでも結構です。無記名でもかまいませんが、連絡先をご記入いただければ、後日文書等でお答えさせていただきます。

--

回答の送付先、連絡先

郵送先 〒389-1294 飯綱町大字芋川160  
飯綱町役場 三水庁舎 建設水道課 管理計画係 宛  
TEL 026-253-2511(代表) 026-253-4766(直通) FAX 026-253-6869  
電子メール kanri@town.iizuna.nagano.jp



飯綱町

IIZUNA TOWN