都市計画見直しに関するＱ＆Ａ

おいらせ町地域整備課（分庁舎）
〒039-2289　青森県上北郡おいらせ町上明堂 60-6　電話 0178-56-4702（直通）　FAX0178-56-4264
URL　http://www.town.oirase.aomori.jp

１．土地利用等に関すること

Ｑ１　都市計画区域はどう変わるの？

Ａ１　現在当町の3,292ha（行政区域面積7,196ha）が八戸市を含む「八戸都市計画区域」に指定されていますが、見直し後は、八戸市から分離し、新たにおいらせ町行政区域全域が「おいらせ都市計画区域」に指定されます。

Ｑ２　市街化区域、市街化調整区域（線引き）はどう変わるの？

Ａ２　現在「八戸都市計画区域」に指定されている区域は、市街化区域、市街化調整区域が定められていますが、見直し後の「おいらせ都市計画区域」では、市街化区域、市街化調整区域を定めません。

Ｑ３　市街化区域、市街化調整区域って何？

Ａ３　市街化区域とは既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地を図るべき区域です。市街化調整区域は市街化を抑制する区域です。

Ｑ４　新たに指定される「おいらせ都市計画区域」の土地利用制度はどうなるの？

Ａ４　市街化区域、市街化調整区域の線引きは定めず、用途地域及び特定用途制限地域を指定し、適正な土地利用を図っていきます。なお、特定用途制限地域については、町が条例で定めるため、今後の社会状況等に応じて、迅速かつ柔軟に見直ししていくことが可能になります。

Ｑ５　用途地域って何？

Ａ５　用途地域とは、積極的に望ましい市街地の形成を誘導する地域で、建築基準法により、地域ごとに建てられる建築用途が定められます。

Ｑ６　見直し後の用途地域はどこ？

Ａ６　現在用途地域に指定されている区域及び新たに北部地区の一部（住吉町の全部、緑ヶ丘の一部、若葉の一部）が第１種住居地域及び第２種住居地域、洋光台地区が第１種低層住居専用地域に指定されます。

Ｑ７　特定用途制限地域って何？

Ａ７　特定用途制限地域とは、地域の特性に応じた良好な環境の形成を行うため、町条例により地域を設定し、地域ごとにそぐわない建築用途を定めます。おいらせ町では５地域を設定し、主に商業施設等や良好な住環境を誘導する産業誘導地域、住宅誘導地域、田園環境居住地域と、主に営農環境や自然環境を保全する環境共生地域、重点環境保全地域に区分します。

Ｑ８　見直し後の特定用途制限地域はどこ？

Ａ８　用途地域以外の区域が特定用途制限地域になります。

Ｑ９　特定用途制限地域の特例基準って何？

Ａ９　環境共生地域や重点環境保全地域、産業誘導地域において、一定の要件を満たす場合に建築を認める基準です。なお、産業誘導地域においても工場等で危険性が大きいか著しく環境悪化の恐れがあるものや危険物の処理・貯蔵所施設で量が多いものも特例基準の対象となります。

Q10　見直しにより農地法などの規制は変わるの？

A10　農地法や森林法等の規制は変わりません。なお、特定用途制限地域内において、農地転用が認められない場合は、住宅等を建築することはできません。

Q11　見直し後に分譲地内の道路を町に必ず寄付するようにできないか？

A11　必ず道路寄付するようにはできませんが、宅地分譲による開発許可を受けた道路は町に帰属することができます。又、都市計画見直しとは別に、町で定める道路寄付採納要綱の要件を満たす場合に道路寄付ができます。

Q12　都市計画見直しによりインフラ整備はどうなるの？

A12　町全域が都市計画区域に指定されることにより、都市計画事業や土地区画整理事業等が可能になります。又、今回の見直しにより土地利用区分が明確になったことから、土地利用区分ごとの都市基盤整備を検討していくことが可能になります。

Q13　見直し施行時点（基準日）で工事中の住宅などは、見直し後の制度適用を受けることになるの？

A13　見直し施行時点で工事中のものは、見直し後の制度適用は受けません。

Q14　都市計画見直し後の制度適用はいつからはじまるの？

A14　令和３年４月１日を目標に作業を進めておりますが、手続き等に時間を要する場合、制度適用時期が遅れる可能性があります。

２．建築基準法に関すること

Q15　接道要件って何？

A15　建築を行う敷地が建築基準法上の道路に２メートル以上接することが必要という要件です。（用途、床面積、敷地形状により２メートル以上必要な場合があります。）

Q16　建築基準法上の道路とは？

A16　基本的に幅員４メートル以上の道路で、町道に限らず、私道も建築基準法上の道路と見なされる場合があります。

Q17　道路後退（セットバック）って何？

A17　住宅等を建築しようとする敷地に接する道路の幅員が４メートル未満の場合、接する道路の中心線から２メートル後退して住宅等を建築する必要があります。（道路の反対側が河川やがけ、擁壁等が設置されている場合は、その境界から４メートル後退して建築することが必要な場合があります。）

Q18　見直し後の接道要件と道路後退（セットバック）はどう変わるの？

A18　住宅などの新築や建替えをする場合、おいらせ町全域で接道要件を満たすことが必要になります。

又、接する道路の幅員が４メートル未満の場合は、道路後退（セットバック）が必要になります。

Q19　接道要件や道路後退以外に適用される建築基準法の規定は？

A19　10 平方メートル以内の増改築などを除く、全ての新築などで建築確認申請が必要となり、建蔽率・容積率、日影規制・斜線制限のほか構造規定などが適用になります。

Q20　既存の建築物について、見直し後はどうなるの？

A20　見直し時点において、既に建っている建築物については、すぐに建築基準法に適合させる必要はありませんが、建て替えや増改築を行う際に、適合させることが必要な場合があります。

Q21　現在、道路敷地内にフェンスや門など（附属建築物）がある場合、見直し後、すぐに撤去しなければならないの？

A21　現在ある附属建築物は撤去する必要がありませんが、今後、建替え等を行う際は、道路後退線の中に住宅や附属建築物を設置することはできません。

Q22　どのような建物でも建築確認申請が必要になるの？

A22　建築物とは、屋根と柱又は壁がある土地に定着したものであり、原則として、プレハブや物置、カーポートなども建築確認申請が必要になります。

３．開発許可に関すること

Q23　開発行為って何？

A23　建物の建築等を目的とした宅地造成等の行為です。

Q24　開発許可って何？

A24　一定規模以上の開発行為を行う場合は、許可が必要です。

Q25　見直し後の開発許可はどう変わるの？

A25　町全域 3,000 平方メートル以上は開発許可申請が必要になります。なお、1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満は、町と協議が必要になります。

Q26　開発許可申請の対象面積は 3,000 平方メートル以上に定めることはできないの？

A26　都市計画法において 3,000 平方メートルと定められており、対象面積を厳しくすることは可能ですが、緩和することはできません。

４．税金（固定資産税）に関すること

Q27　税金（固定資産税）はどう変わるの？

A27　現在の市街化区域内農地は宅地並み課税ですが、今回の見直しにより農地課税になります。

その他区域については、今回の見直しによる影響はありません。

Q28　税金（固定資産税）の適用時期はいつからなの？

A28　固定資産税は３年ごとに見直しが行われます。次回評価替えの時期は令和３年１月１日になりますが、この時点では、まだ都市計画見直しが行われてないため、現在の都市計画により課税されます。（ただし、現在の市街化区域内農地の税金は令和４年１月１日から、都市計画見直し後の算定になる可能性があります。）

その後の評価替えの時期は令和６年１月１日になりますが、この時点から見直し後の都市計画により課税されます。

５．各種手続きに関すること

Q29　見直し後の建築確認申請（建築基準法）はどうなるの？

A29　町全域、建築確認申請が必要になります。

Q30　見直し後の開発許可申請（都市計画法）はどうなるの？

A30　町全域、3,000 平方メートル以上が開発許可申請の対象となります。又、1,000 平方メートル以上3,000 平方メートル未満は、町と協議が必要になります。

Q31　見直し後の特定用途制限地域における特例許可申請（町条例による規定）はどうなるの？

A31　特定用途制限地域において、一定の特例基準の要件を満たす場合、特例許可申請が必要になります。

Q32　見直し後の農地転用手続きはどうなるの？

A32　町全域が許可申請となり、許可見込みについて事前確認が必要です。

Q33　見直し後の国土利用計画に関する届出はどうなるの？

A33　見直し後は、町全域、5,000 平方メートル以上が届出対象になります。

Q34　見直し後の公有地の拡大の推進に関する法律に関する届出はどうなるの？

A34　見直し後は、町全域 10,000 平方メートル以上が届出対象になります。

Q35　住宅などの建築を考えているがどこへ相談すればいいの？

A35　建築等を行おうとする所在地、面積、地目、土地及び建物の状況など調べた上で、下記窓口までご相談ください。

都市計画・建築（指定地域、建蔽率容積率など）に関すること	町地域整備課
開発許可に関すること	町地域整備課
接道（建築基準法上の道路）に関すること	町地域整備課又は上北地域県民局
農地転用に関すること	町農業委員会
埋蔵文化財包蔵地に関すること	町社会教育・体育課
税金に関すること	町税務課

＊本資料は令和３年７月２７日現在の内容を掲載しております。