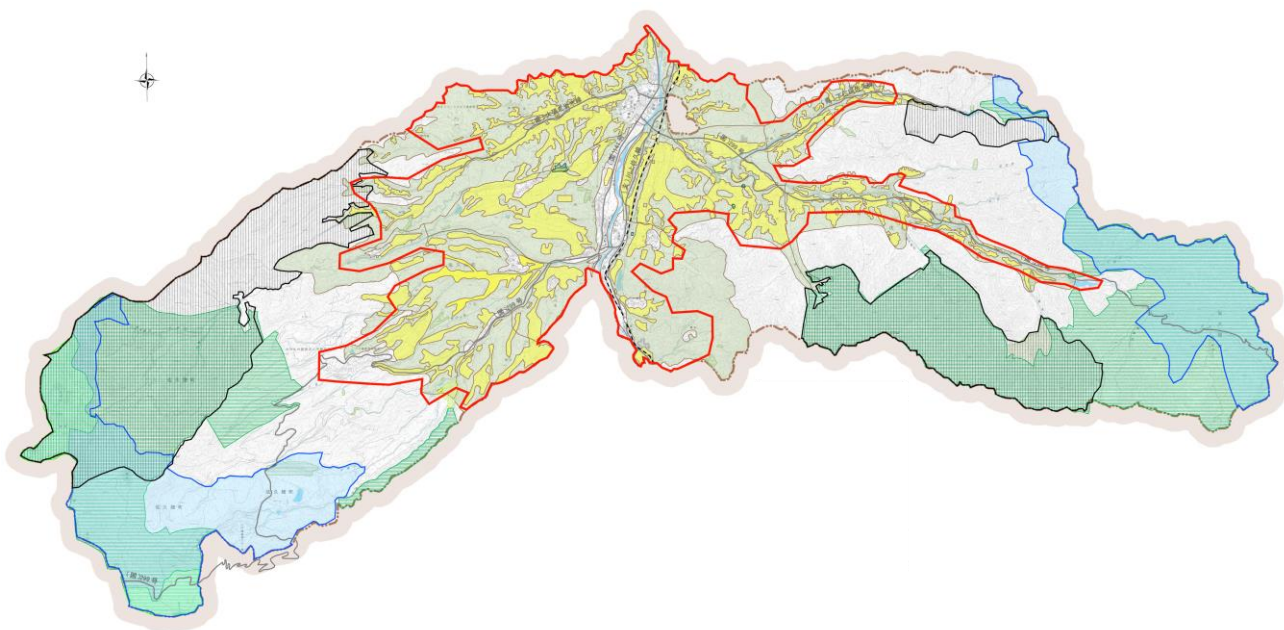


保存版

佐久穂町の都市計画制度

～乱開発の防止と、住環境の改善をめざして～



平成23年7月

佐 久 穂 町

目 次

佐久穂町の都市計画導入について

佐久穂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・・・・・・・・・・・・・11～12 p

都市計画制度Q&A・・・・・・・・・・・・・13p～23p

お問い合わせ先・・・・・・・・・・・・・24p

ご意見、ご質問用紙・・・・・・・・・・・・・26p

佐久穂町の都市計画導入について

佐久穂町は「都市計画制度」の導入を検討しています。

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、都市計画制度を執行する範囲を「都市計画区域」といいますが、平成20年度末時点で、全国の都市計画区域面積は、全国土面積の約26パーセントに過ぎませんが、人口面では、約94パーセント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。

とはいえ、私たちにとっては、いろいろな面で心配な制度にはちがいません。いったいどんな形で導入をしようとしているのかを皆さんにお知らせいたします。

都市計画制度をおこなう範囲である

「都市計画区域」を指定したいと考えています

その範囲は、おおむね人家のある区域全体を考えています

ただし、その区域の中に、皆さんがよく耳にされる

- ② 「市街化区域」、「市街化調整区域」は指定いたしません。※1
- ③ 「用途地域」は指定いたしません。※2
- ④ 「都市施設」は計画いたしません。※3
- ⑤ 「都市計画税」は徴収いたしません。※4

(※印は巻末に説明があります。)

つまり、**都市計画区域の指定のみ**を考えています。

それでも、今までにはなかった、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 10平方メートル（約3坪）以上の、新築、増築、改築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ると、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。

現在の佐久穂町でも、建築確認を受けなければならない建物はあります。

- 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。

3月11日の震災画像で、津波が襲来したとき、あっという間に潰れてしまった家もあれば、家の形を保ったまま流されていく姿も見られました。生存空間を維持したまま、どこかに漂着すれば、生き残れる確率は大きくなります。構造の違いというものが、思いのほか大きいことを実感されたのではないのでしょうか。

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、佐久穂町の計画では、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』（敷地に対する建築面積の割合）

『容積率』（敷地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点、建築物を建てるには敷地が必要です。そして、その敷地は「道路」と接していることが必要です。

もしその道が狭かったら、火災が起こったとき、消防車は入れません。こうなると、たちまち大火事となってしまいます。

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。

敷地の財産的価値を推定する方法の一つに、税法上の評価額がありますが、それは通常「路線価」という方法（佐久穂町では用いていません）で評価をします。

それは、その敷地がどのような道路に面しているかによっており、道路の値段を敷地の価値に置き換えたものともいえます。そのため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。

その場合は、あわせて固定資産税に反映される可能性もあります。

そのような考えからすれば、道路に面している、いないは、宅地として適当かどうかだけでなく、財産価値すら左右するほどの意味を持つものです。

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（法42条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。

道路幅員とは、側溝、歩道は含まれますが、路肩、法敷は含まれません。（昭和 58. 8. 2 建設省計民発第 54 号 事務次官から知事宛通達）

② 2項道路（法42条2項）

a. 2項道路

では、佐久穂町に多く存在する、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。

細かい要件は、巻末に一覧表（※5）にしてありますのでご覧ください。まずは、大づかみに

「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

とお考えください。

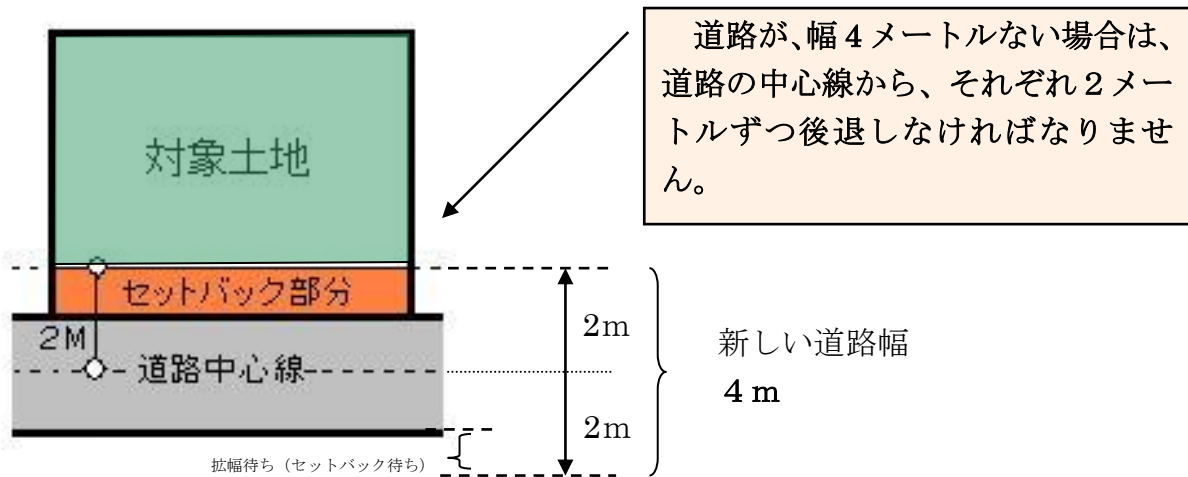
規定では、幅員4メートルの道路でないと、建築物の敷地が接しなければならない道路に含まれませんが、現実には4メートル未満の道路など数多く存在しており、建築できないとしてしまうと、経済上大きな損失を生み出してしまいます。

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（※注12P）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。（法42条6項）古い城下町や宿場町などに多く、佐久穂町にも多く存在しています。

b. セットバック

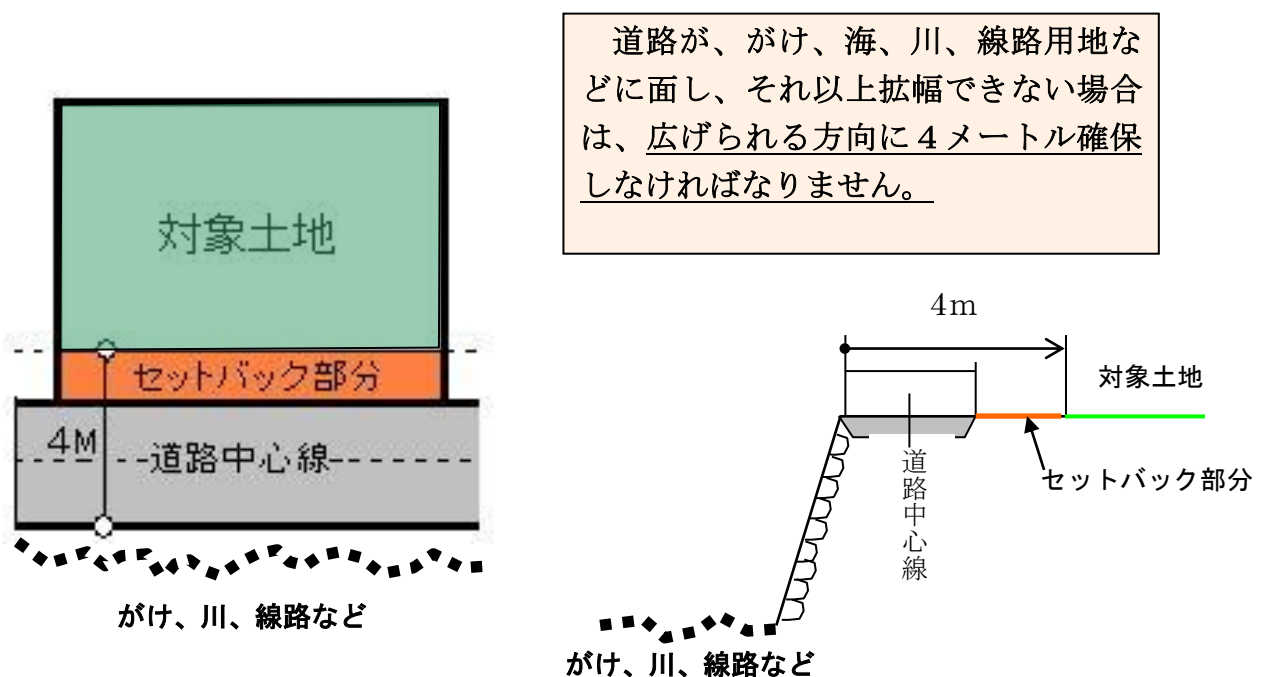
セットバックとは、一言で言えば、建て替えをするときは境界線より下がって行わなければならないことを意味しています。



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。

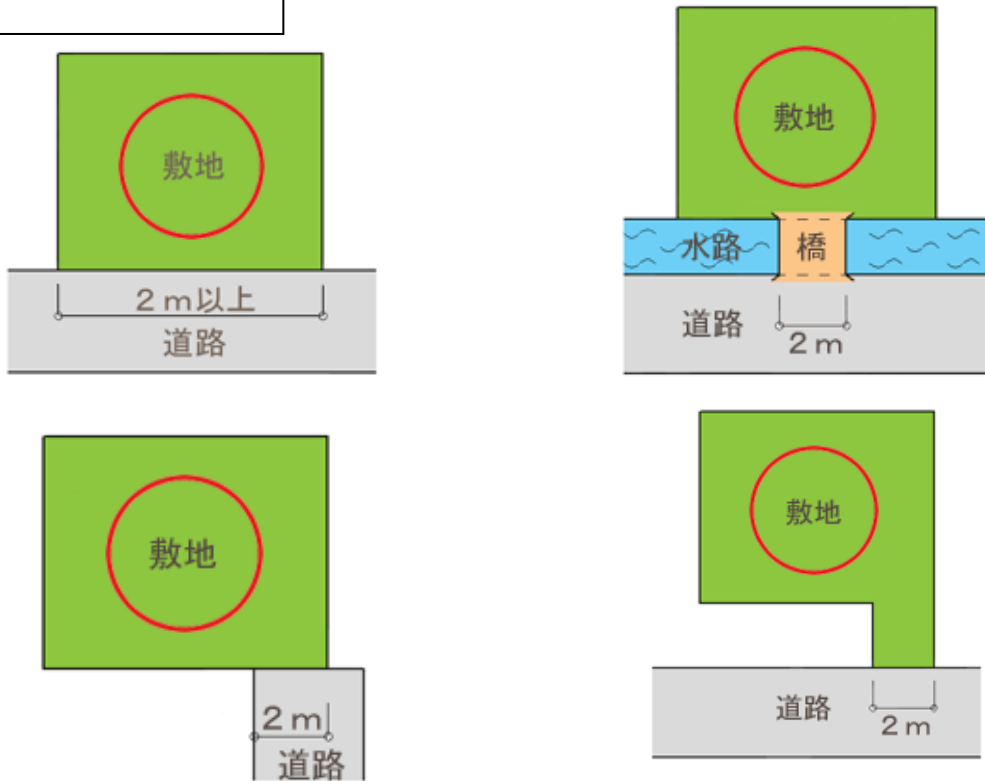
なお、セットバックの例外として、道路の中心線から2メートル未満で、がけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿っている場合は、がけ地等の側の境界線から道の側に4メートルの線をその道路の境界線とみなします。



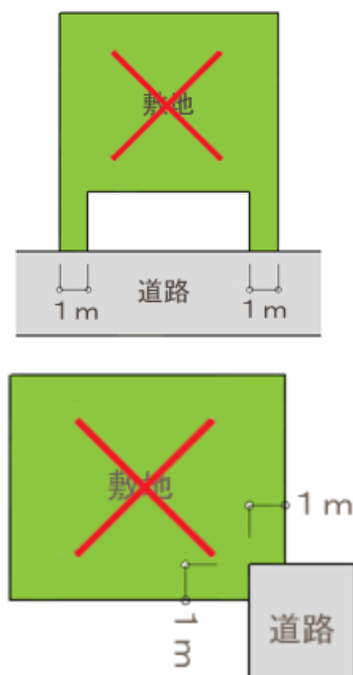
(2) 建築物の敷地が道路に接しなければならない幅

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。

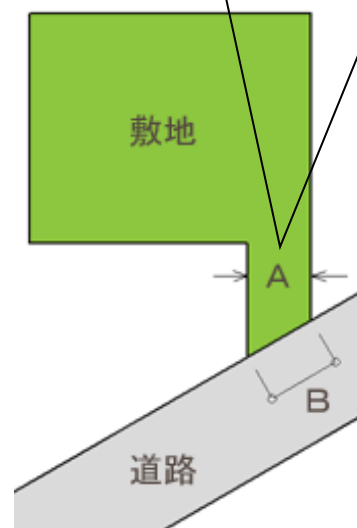
建てることのできる例



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せん。

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、何も造ることはできなくなります。

あと、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ので注意しましょう。

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）は、用途地域の指定のない区域は、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					

左の図のように、「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。

ただし、物置や車庫なども面積に含まれる場合がありますので、設計の際は注意が必要です。

容積率（敷地面積に対する、延べ面積の割合）は、用途地域の指定のない区域は、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。

	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			
91	92	93	94	95					
96	97	98	99	100					

物置部分

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

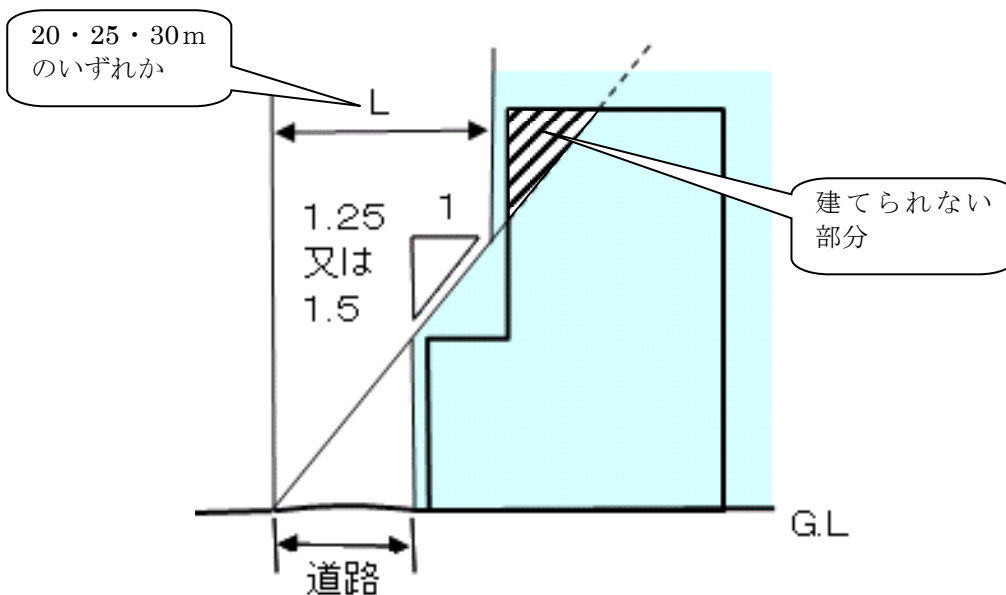
61	62	63	64	65	66	67	68
69	70	71	72	73	74	75	76
77	78	79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90		

あわせて100ますまで建てられるということです

上の図は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」で「40ます」ですので問題ありません。

高さ制限（道路斜線制限）は、用途地域の指定のない区域は、道路に面する側の屋根の勾配が略図のとおり**1.25**または**1.5**に定められます。Lは建ぺい率によって、**20・25・30m**のいずれかになります。



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、3千平方メートルといえ、約55メートル四方ですから、駐車場を備えた大型店舗くらいから対象になってきます。

中部横断自動車道インターチェンジの開通にあわせ、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（100m四方）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。佐久穂町には存在していません。）

「市街化調整区域（しがいかちょうせいいくいき）」は市街化を抑制すべき区域のことをいいます。

都市計画において、この「市街化区域」、「市街化調整区域」を設定することのみを「線引き」といいます。長野県では、長野、須坂、松本など5区域しか指定されていません。

佐久穂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。

都市計画と聞くと、真っ先に頭に浮かぶ言葉です。

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。隣接の佐久都市計画区域では指定されていますが、小海都市計画区域では指定されていません。

佐久穂町では設定しません。

※3 「都市施設（としせつ）」は、具体的に例を挙げます。道路・駐車場・公園・緑地・広場・墓園・水道・下水道・ごみ処理場・学校・図書館・病院・保育所・火葬場・住宅団地などがあります。

佐久穂町では設定しません。

※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。算定の基礎には固定資産税の評価額を用います。限度税率は0.3パーセントで、標準税率はありませんが、近隣市町村では0.2パーセントが多いようです。

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ので、都市計画事業(道路、公園、下水道など(※3参照)の都市施設整備)が、現実に定められていない限り課税されることはありません。

長野県では、43市町村のうち23市町が都市計画税を徴収しており、隣接の佐久都市計画区域では新たに区域編入された旧望月町、浅科村、岩水を含む臼田町の一部でも徴収されます。小海都市計画区域では徴収していません。

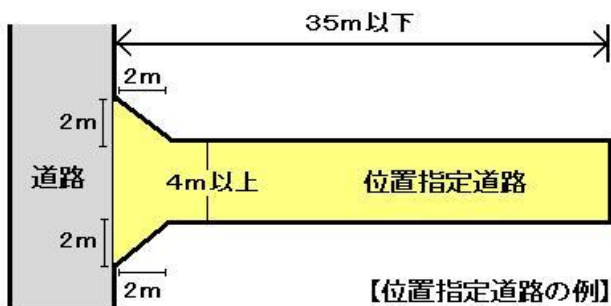
佐久穂町では徴収しません。

※5 建築基準法にいう、道路の種類を一覧表にしました。

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. <u>位置指定道路</u> (法第42条第1項第5号)	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が指定したもの	

※ 特定行政庁 建築主事がいる市は、その市。それ以外は都道府県知事

※ 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。)

特定行政庁の指定する道路は、もうひとつ「42条第2項道路」があります。

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、「6項道路」という指定を受けることが必要になります。

都市計画制度Q&A

以降は、本年2月から3月に開催された地区説明会での質疑応答をまとめました。当日お答えしきれなかった内容も補足してあります。

【問1】 都市部と農村部は違う。都市部にはこうした制度は必要だろうが、佐久穂町のような農村部では必要と思えない。

【答】 都市計画制度は、土地利用計画のひとつという考えです。都市部も農村部も計画的な土地利用は必要です。

もちろん都市部と農村部に同じレベルで制度を適用することは無理があります。都市部では一定の土地に建物が密集し、きびしい規制をかけなければ住環境を守れないこともあるでしょうし、商業や工業の機能を一箇所にまとめて効率化を図る必要性もあるでしょう。

一方、佐久穂町のような準農村部では、商工業のエリアを細かく指定したり、都会並みの建築規制をかけた場合、周辺環境とのバランスを考えても、ただ不都合を感じるだけになってしまう可能性もあります。

ですから何事も程度が肝心で、都会並みの強い規制は「やりすぎ」でしょうし、まったくの無規制では公共の利便より個人の自由が優先されがちなことから、なかなか住環境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。

佐久穂町の現状を承知した上で、生活道路幅の確保と乱開発の防止のみに焦点を絞った、最低限の規制導入にとどめようと考えていることをご理解ください。

【問2】 大日向はへき地なので、都市計画より地区から要望した集落周辺道路の舗装整備や消火栓整備などをして欲しい。

【答】 地区の整備箇所については、毎年要望をご提出いただき、現地調査をしたうえで計画化しています。限られた予算内でできるだけ施工できるよう心がけていますが、傷みのひどい箇所や町なか優先なので、希望通りにいかないことが多いことをご理解ください。消火栓や防火水槽は、消防担当係が状況を見ながら計画化しています。

そして、都市計画区域指定による建築基準法の制限は、住宅を新增改築する個人の敷地に適用され、それぞれの方に土地を出し合っていただく形で、今ある道を広くして、不便だった町並みを改善していく方法です。公共事業として、道を造ったり広げたりするものではないことをご理解ください。

【問3】 これから人口も減っていく中で、制度導入の必要性があるのか。

【答】 国レベルで少子高齢社会への対応が求められています。町でも年齢ごとの人口分布が高齢者側に偏ってきています。そうした背景も一要因として、平成27年度を

目標に小中学校統合計画が進んでいることはご承知のことと思います。

そうした中、川西では中部横断自動車道も建設が進み、佐久穂町が当面の終点となり、インターチェンジも2つできます。川東では、主要地方道川上佐久線バイパスも畑ヶ中以南の計画ルートが具体化しつつありますし、佐久市側の拡幅改良も進んでいます。この南佐久郡下で、最も交通環境が変わる可能性があります。

教育や交通環境の変化により、通勤通学圏は拡大し、必ず人口の移動も起こってきます。従来は農村部から都市部に流出することがほとんどでしたし、今のままでもそうならないとは言えません。

そうしないためには、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4】 国などから都市計画制度を導入しなさいという指導があるのか。

【答】 そうした指導はありませんが、佐久穂町では合併協議時から都市計画の策定は検討されており、現行の総合計画にも項目が掲載されています。何より、高速交通網の整備が進んできていることが大きな要因です。

県や隣接市からは、都市計画区域の連続性や健全な土地利用の面から、指定については歓迎の姿勢です。

【問5】 佐久市と佐久穂町では、都市計画の進み方がまったく違う（ので、簡単に比較はできない）。かつて臼田にいたが都市計画税もしっかり課税されていた。都市計画税が課税されないならば、制度導入を進めるべきと思う。

【答】 参考にさせていただきます。

【問6】 説明会に来られない人が圧倒的に多い。できれば説明会と同レベルで何度も広報すべきだ。今回説明会をしたから次の段階に進んでしまうのではなく、さらに住民の理解を得る努力をすべきだ。自分自身はこうしたある程度の規制は必要と感じている。

【答】 もちろん合意形成を得る考えからは、今回だけでは不十分であると思います。そのためパンフレットの配布、説明会、住民との細かい情報のやりとりを何度も繰り返し、幅広く理解を得ることを考えています。

地区の会合などでも、説明が必要であれば出向いていきますので、町までお申し出ください。

【問 7】 岩水はいつから都市計画区域に入ったのか。臼田町が、佐久市に合併したから強制的ということか。

【答】 平成22年1月に佐久都市計画区域に編入されました。同時に、旧浅科村、望月町の一部も編入されています。地域全体のバランス、義務の公平化、安心安全な住環境整備のためと説明されています。編入前には、細かく説明会を開催したと聞いていますし、強制的ということはないと考えています。

【問 8】 今回の計画は、集落内道路の拡幅に関わるものだけで、他の施設整備等の計画はないのか。

【答】 佐久市などでは、重要な路線間を結ぶような道路等を都市施設(都市計画道路)として計画化しています。例えば、最近では岩村田相生町南交差点から信州短大入口交差点間道路などがそれにあたりますが、佐久穂町ではそうした道路や施設についての計画化が必要と思われる事業が、現状ではないと考えていますので、計画化は予定していません。

【問 9】 自分が家を建てたり、直したりする予定のない場合は、制限はかからないのか。それとも、幅の狭い道は、(町が)4メートル確保する方向で(買収したり、拡幅したり)進めていくのか。[複数の会場で同質問]

【答】 新增改築をしない限りは、宅地に制限がかかることはありません。
一人ひとりが新增改築するたびに、道幅が確保されていき、将来的に4メートル道路が出来上がるというのが今回の制度の目的です。
宅地と宅地との間に農地がはさまっているような場所がありますが、農地にはセットバック制限がありませんので、その部分だけ買収交渉をする可能性はあります。
また、一区間に立ち並ぶ家のほとんどがセットバックし、あと1～2軒ですべて終わるような状況になれば、全線拡幅のため町が交渉などをおこなう可能性もあります。
原則的には、建物の新築、増築、改築、移転(曳き家)で10平方メートル以上の工事、または屋根や外壁の2分の1以上の改修などをされる場合に、4メートル道路が確保できるよう下がっていただくことで、徐々に道が広がるという、数十年ごしの道路拡張計画といえるものです。

【問 10】 大規模開発の規制が厳しくなるのは良いことと思う。早めの導入が望ましい。

【答】 最近話題の水源地買収などは、高額な単価を提示してくると聞きます。売買につ

いてはこの制度では規制できませんが、現状では国土利用計画法により1万平方メートルを超える取引は、2週間以内に県に届出をする義務があります。

また、都市計画区域内であれば、5千平方メートル以上で届出が必要になります。

そうして手に入れた土地を何らかの形で開発しようとするれば、3千平方メートル以上で許可規制がかかってきますので、開発等の可能性があるところは区域に含めていきたいと考えています。逆に区域指定が不要と思われるところをご意見をお寄せください。

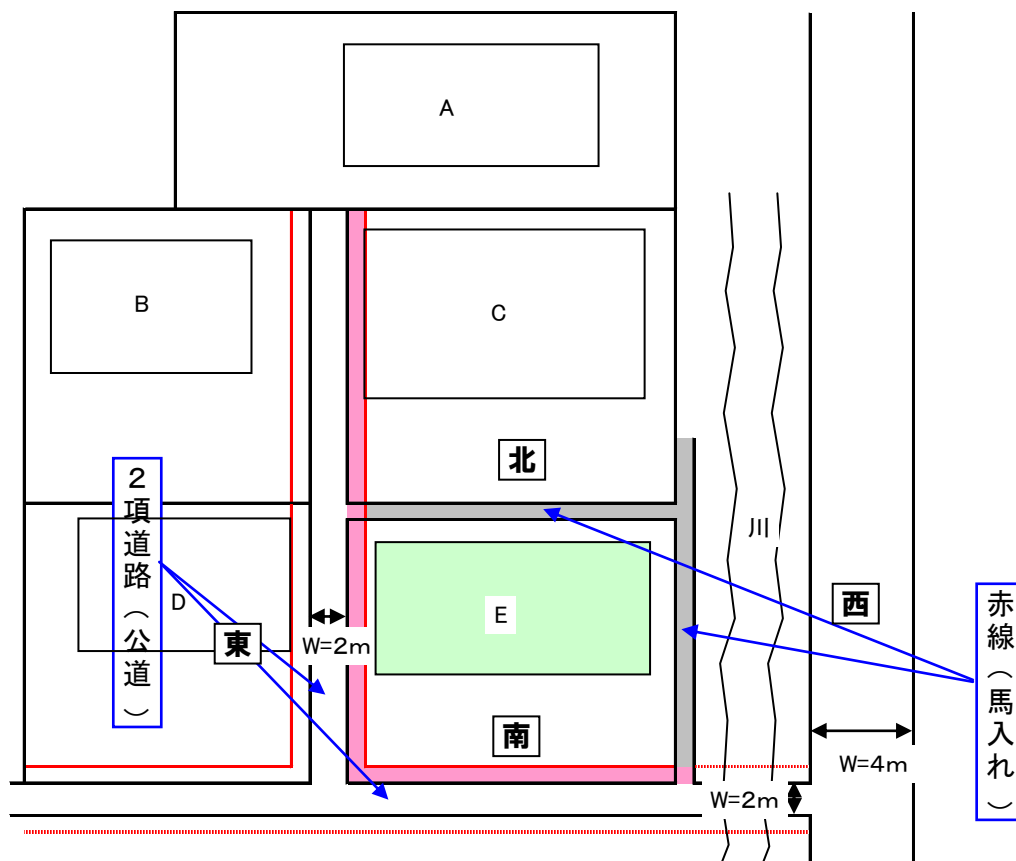
【問 11】 導入には賛成の立場だが、順調に作業が進んだ場合、最短で導入できるのはいつ頃になるのか。

【答】 原案ができましたら、国県等関係機関と協議に入りますが、その段階から1年半から2年程度の時間を要します。ですから直ちに協議に入ったとしても、平成24年半ばから25年以降ということになります。

なお、現在の状況は、原案作成中といった段階ですし、住民への周知なども不十分ですから、協議に入る時期は未定です。

【問 12】 自宅の敷地が四方、道に囲まれ、かつそのすべてが4メートル未満の時には、すべての面で境界を後退させなければならないのか。

【答】 可能性はあります。下の図を参照してください。



Eさんの家は、四方を道に囲われています。

東・南が2項道路、北西が赤線(馬入れ)です。この場合、Eさんが新增改築をするときには、東側と南側の境界がセットバックの必要が出てきます。

では、どうして北と西は後退しなくてよいのかというと、この2路線は2項道路として指定されていないからです。その道を住宅の進入路として使っている家がまったくない場合は2項道路には指定しません。

2項道路の要件としては、その道に面して玄関を設けるなどして、家が立ち並んでいたかどうか指定の基準です。

もし、家の周りのすべての道が、住宅の出入口に面している場合は、全方向セットバックの可能性が出てきます。

このような事例に該当しそうだと思われましたら、まずご相談ください。

【問 13】 2項道路について、もう少し詳しく説明して欲しい。

【答】 建築基準法では4メートル以上の道を「道路」、4メートルに満たないものを「2項道路」といいます。

都市計画区域を指定する際には、区域内の道を一本一本調べて、幅1.8メートルから4メートル未満の道路のうち、その道に玄関や出入口が接しているなどして家が立ち並んでいるものを「2項道路」として指定します。

軽トラックはミラーを含めて幅1.8メートルくらいですので、擦ることなく入っていられる道は、おおむね2項道路に該当すると思われます。

ただし、農地や山林内で家がまったくない道は2項道路に指定しませんので、基本的に家を建てることはできなくなります。

あくまで、家が建てられる土地は、「道路」か「2項道路」に接していることが必要です。近隣都市計画区域の中でも、2項道路の指定がされなかったために家が建てられなくなった例がありますので、事前に状況を調査する必要があります。

例外的に、幅1.8メートルを下回っていて、宅地の入口として使われている道がありますが、建築基準法の道路として認められる場合があります。これは、あらかじめ県の建築審査会の承認が必要です。(42条6項規定)

問 20 も参照してください。

【問 14】 都市計画道路が計画されている場合、立ち退かなければならない場合があるというが、佐久穂町では可能性はあるのか。

【答】 都市計画道路を事業化するときには、通常の道路事業と同じく用地買収、物件補償、建設工事といった手順を踏みますので、他の土地に移転していただくことはありうることです。

ただし、佐久穂町に限って言えば都市施設(計画道路)の計画予定はありませんので、都市計画に基づく用地の買収や、移転補償などは生じません。

【問 15】 都市計画税は徴収しないというが、もし必要になるとしたらどのような事業が計画されたときか。

【答】 国の通達で、「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ので、都市計画事業（道路、公園、下水道などの整備）を、現実に定める必要が出てきた場合は課税の可能性もありますが、人口が増加に転じない限り、事業の計画化はむずかしいと考えています。

また、セットバックされた部分の拡幅改良費に充てるところもあるようですが、佐久穂町では予算の範囲内で実施する予定です。

【問 16】 セットバック部分は、個人の所有でありながら使えなくなる。固定資産税はどうなるのか。

【答】 小海町では、確約書を地権者から取り、町が拡幅するときには売っていただく方法ですので、広がるまでは自己所有地として課税もされます。

一方、佐久市では、セットバックした土地は直ちに買上げて簡易舗装を施します。当然その分の課税はされなくなりますし、周りにとっても道が徐々に広がっていくことの実感も得られます。

町の対策は未定ですが、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います。

【問 17】 一つの敷地を分けて、手前に兄、裏に弟といった形で家を建てたい場合には、接道義務はどうなるのか。

【答】 まず都市計画には関係なく、本来一つの敷地には2つの家は造れません。この場合の「家」とは、台所、便所、風呂などを備えて人が住める建物をいいます。

そして、建物の建てられる敷地はそれぞれ、道路に2メートルずつ接道しなければなりません。したがって、分筆登記までは不要ですが、確認申請図面上で分割し、それぞれが2メートルずつ道に接している状態にする必要があります。

その他、袋地で他人の土地を通行しなければならないような場合については、囲繞地通行権、通行地役権などの方法があります。

【問 18】 道路と敷地の間に水路がある場合の取り扱いはどうなるのか。

【答】 水路も、大きさや構造などで動かせるものとそうでないものがあります。動かせるもの場合は、セットバックの対象になりますので、中心線から2メートル確保していただきます。

一方、動かさない場合は、片側が河川、崖といった場合のものと同様に、反対側に4メートル分確保できるよう下がっていただくこととなります。

接道義務については、水路占用で幅2メートル以上の横断橋などを設置していただければ可能です。

【問 19】 蓋のかかった水路は道路幅に含まれるのか。

【答】 強度的にも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ます。その構造や現状ごとに判断することになります。

【問 20】 高野町では、馬入れと称する狭い道があるが、その奥で家の建て替えはできるのか。公図上では1.8メートルはない。できないとすれば、いったいこれは住民のためになるのか、それとも町政をやりやすくするためのものなのか。

【答】 原則として、4メートルの「道路」、1.8メートル以上4メートル未満の「2項道路」に接していないと建物は建てられないと規定されています。

しかし、ご指摘のとおりそれ以下の道路も存在していますので、そうした場合は、例外的に、建築基準法第42条6項による指定ができます。

これは1.8メートル未満の道を指定するわけですが、あらかじめ県の建築審査会の同意が必要とされています。城下町のような家が密集した区域に多いようですが、この場合も、4メートルの道路幅が確保できるようセットバックが必要ですので、2項道路よりも後退幅は大きくなりますが、建物の建築はできます。

都市計画制度の導入は、高野町などの昔からある住宅地の再活用こそが目的です。歴史が古いゆえ歩行中心の町並みが多く残り、自動車の便が悪く、空洞化を促進していると考えています。時間をかけて、車社会に対応した街にすることで、空き家や遊休宅地を減らしていきたいと考えています。

行政側としては、都市計画税も徴収しませんし、固定資産税にしても道の拡幅が終わらない限り上がる可能性はないわけですから、制度導入後業務がしやすくなる、税収が上がるなどのメリットは特にありません。むしろ、今までにない事務や住民からの苦情、問合せも増えることが予想されます。

しかし、町並みをよくすることは行政の責務ですし、行政でなければできにくい面もあります。ただ、住民にとっては引き換えに権利の制限がついて回るので、十分な説明とご理解が欠かせないことはいまでもありません。

【問 21】 計画区域が決まるときには再度説明会をやってくれるのか。町全体に規制をかける（区域に含める）ことには不都合はあるか。

【答】 説明会は、今回だけということではありません。今後も、広報活動や説明会などを計画していきます。また、ご要望があれば地域に出向いてご説明させていただき

ます。

長野県内では、茅野市、諏訪市、下諏訪町、岡谷市、南箕輪村が行政区域全域を都市計画区域に含めています。茅野市などでは観光地として、乱開発の防止や景観への配慮が主な目的とされています。

審議会では、国定公園、保安林など強い規制がかかっている部分については、二重三重に規制をかける必要はないのではないかと意見が付されています。

【問 22】 大字上地区は、水源がたくさんある。保険の意味で、何らかの規制がかかっている部分以外は、すべて区域に含めればよいのではないか。

【答】 上には民間企業所有の山林が多くあります。また最近、海外資本が日本の水源地買収に乗り出していると聞きます。

町でも、水資源保全連絡会議を立ち上げ、検討に入りました。問 10 も参照してください。

現状でも、1 万平方メートルを超える山林の形質変更は、林地開発行為の申請が必要になります。

【問 23】 セットバックについて細かく聞きたい。トイレの改修では必要か。奥まった家は建てられるのか。次の代くらいで効果が出るくらいか。

【答】 新築はもちろんですが、増改築で建物の間取りや面積が変わったり、敷地内で移動したりする場合も、確認の対象になります。

ただし、台所、便所、風呂など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、確認は不要です。

その他、支柱と樹脂製の屋根がほしいいわゆるカーポートや、組み立て式の物置なども、10 平方メートルを超えるものは確認が必要になります。

奥まった家の建築は、敷地に接する道路を確保できるかが大切です。宅地の延長、2 項道路など、条件はそれぞれ異なりますので、役場担当係か建築士などにご相談ください。問 19 もご参照ください。

道路を中心とした住環境が良くなるには、その道路に接している家が、すべて新増改築することが前提です。10 年単位で見守っていただく必要があります。

【問 24】 固定資産税は、計画区域に入ってセットバックしたらすぐ上がるのか。

【答】 都市計画制度の導入は、固定資産税を増やすことを目的にしているわけではありません。また、導入されたからといって、直ちに固定資産税が上がることもありません。

その土地の評価が上がるとしたら、接する道の一定区間がすべて4メートルに拡

幅された後になると考えられます。一部分が拡幅しただけで上がることはありません。

また、固定資産税については社会情勢が大きく影響しますし、形が悪い(長細いなど)、あるいは狭い宅地の場合、道路後退によって面積が小さくなり、建物面積が充分に取れない、結果として宅地としての価値が下がるような事例も出てくる可能性があります。

仮に、土地の価格が上がり、固定資産税に反映したとしても、それは個人資産の価値が高まるということでもあります。

【問 25】 2項道路沿いのセットバック義務が、新增改築の時のみとすれば、4メートル道路などなかなか達成できないだろう。補助などをして早期に4メートル道路にすることは考えられないか。建物の移転だけでなく、塀だけや菜園など下がってもらえる可能性のある場所もある。

【答】 ご指摘のとおり、個人の新增改築時期はそれぞれですので、4メートル道路が完成するまでにはひじょうに長い時間がかかります。
補助関係については、問9も参照してください。

【問 26】 佐久穂町を挟む、佐久市、小海町で都市計画の土地規制がかかる中で、むしろ規制のない佐久穂町が、企業誘致などしやすいという考えはなかったか。

【答】 一理ある考え方と思います。
ただし、近年優遇条例の制定を含む積極的な企業誘致にもかかわらず、成果が得られない状況があります。
進出しやすい条件は、優良企業もそうでない企業も同等ですから、進出意欲の低下している昨今、好ましくない企業進出をチェックできる機能を重視したいと考えています。

【問 27】 森林資源を守る意味で、無規制の山林部分も区域指定すべきではないか。

【答】 森林地域も、木を切る場合は1本でも伐採届が必要です。保安林や国定公園などでは、きわめてきびしい規制がかけられています。
すべてではなく必要な部分を検討し設定していきたいと考えています。
問22も参照してください。

【問 28】 安い外材が輸入され、山林経営は儲からない。固定資産税もかかるのに規制をかけられて自由に売ることまでできなくなるのではないか。

【答】 仮に山林部分に都市計画区域を指定したとしても、間伐や主伐などの山林経営に開発規制がかかることはありません。固定資産税も変わりませんし、もちろん販売もできます。

規制されるのは、建築物の建築または特定工作物の建設を伴う3千平方メートル以上の開発行為ですから、山林経営自体には問題はありません。

【問 29】 審議会委員について要望する。委員の皆さんにこうした説明をしてもらい、役場の職員は補佐的な説明でよいのではないか。議会や農業委員会など多くの有識者が入っているはずなので、審議の過程が充実すると思う。

【答】 都市計画をおこなう主体が、町や県であることを考えますと、現状どおりで差し支えないのではないかと思います。審議会委員の皆さんには、今回の説明会についてはあらかじめご連絡をし、参加及び助言のお願いをしました。実際、会場で助言をいただくこともありました。

【問 30】 農地に関する制限は何か。

【答】 農地は、農地法及び農業振興地域の規制がかかっていますので、家を建てたい場合には、まずそちらの除外等の手続をしていただく必要があります。その上で、建築確認申請による建築基準法の制限を受けることとなりますので、二重三重の規制がかかることとなります。

ただし、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項道路の指定がされませんので、「田んぼの中の一軒家」といった家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法律だということをご承知おきください。

【問 31】 実際の区域指定は、いつ頃を計画しているのか。

【答】 現在は、原案作成の状況ですので、すぐに国県の関係機関との協議に入っても、1年半から2年はかかります。

そして、協議に入る時期も未定です。問 11 も参照してください。

【問 32】 制度導入は農業、商工業の活性化にもつながると思う。まだ原案作成中とのこと、デメリットもあると思うが、将来のためにどんどん進めてもらいたい。

【答】 参考にさせていただきます。

【問 33】 道路拡幅のために強制的に撤去させることはできるのか。

【答】 土地収用法などではありませんので、強制的ということはありません。通常の公共事業では土地を買収して工事をおこなっていきませんが、それとも違い、今回の制度は、あくまで個人の新增改築のたびに道路用地が確保され、長い年月ののちに拡幅ができるというものです。

【問 34】 都市部などでは、道路のセットバックを逃れるため、一部の改築を繰り返すような事例があるという。もし町で導入した場合、対処方法を考えているか。

【答】 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ので、そうした事例があることはたいへん残念なことです。

都会では、敷地面積に余裕がないことも一つの要因と思います。

町にあっては、そのような考えをお持ちになる方はおられないと考えておりますが、実例に際しては、「敷地が接する道が広くなることは、他人のためだけでなく、自分にとっても便利になる」ことをご説明し、ご協力をお願いしていきます。

最後までお読みいただきありがとうございました。

このパンフレットをご覧になり、都市計画制度について、また、町が制度を導入しようとしていることも、はじめて知ったという方もおられることと思います。

これから佐久穂町は、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、私たちが佐久穂町に生きていくかぎり、住宅は新增改築され、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、新增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、住みやすい佐久穂町を引き継ぐことが私たちの願いです。

このパンフレットの内容について、ご意見、ご質問をお寄せください。次頁の様式をお使いくださるか、電話、ファックスでお送りください。

それらは、Q&Aとしてまとめ、これから開催予定の地区説明会資料として、改めてご説明させていただきます。

佐久穂町役場 総合政策課政策推進係

電 話 8 6 - 2 5 5 3 (直)

F A X 8 6 - 4 9 3 5

電子メール seisaku@town.sakuho.nagano.jp

佐久穂町ホームページ (www.town.sakuho.nagano.jp/) でも、ご意見、ご質問の募集について掲載しておりますのでそちらもご覧ください。

◆平成23年7月発行

◆令和3年8月10日一部修正