

# 「都市計画区域の見直しと 区域区分(線引き)について」

宇都宮市 都市整備部 都市計画課

# 内容

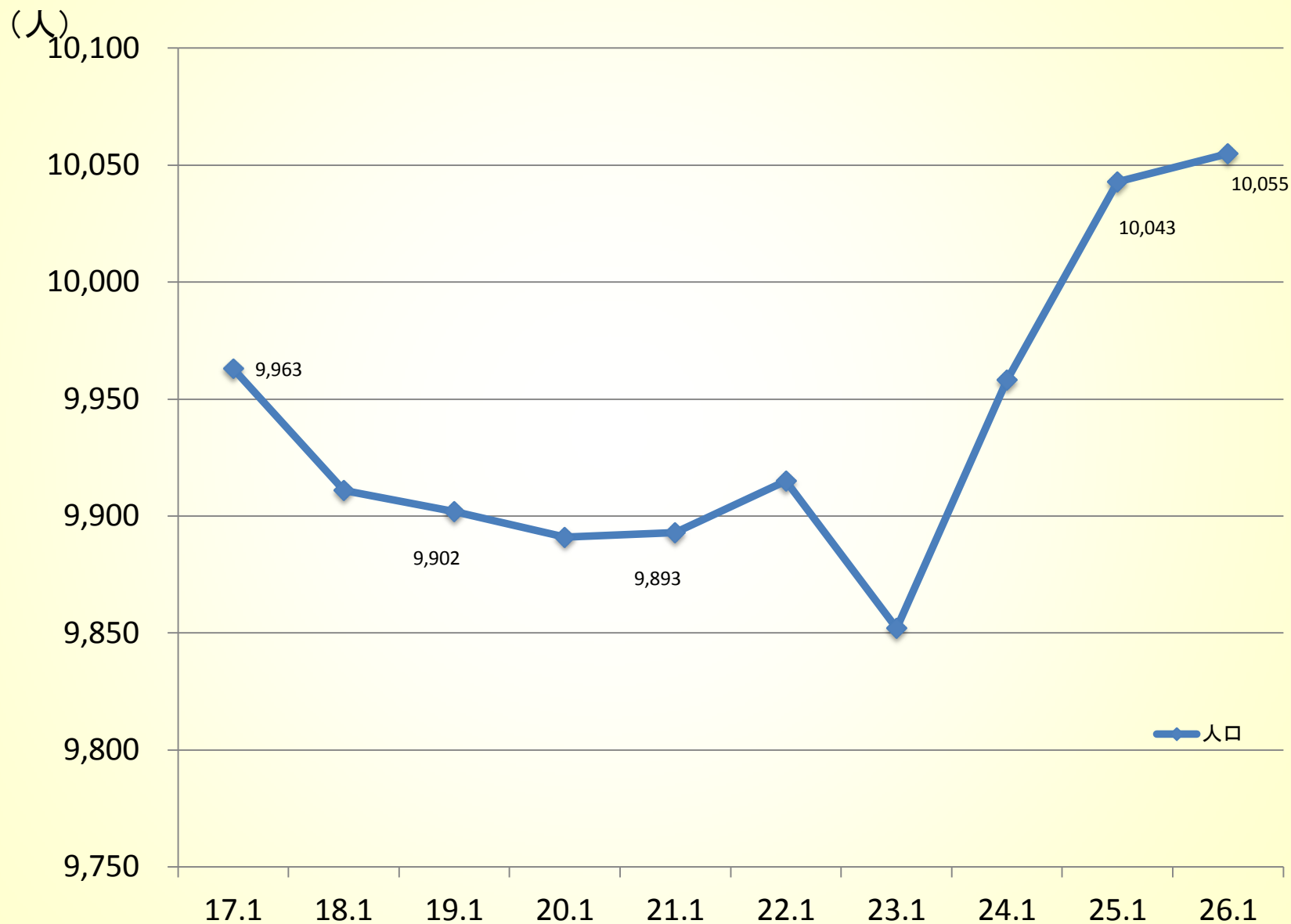
- 1 上河内地域の現状
- 2 都市計画区域と区域区分(線引き)について
- 3 宇都宮市のまちづくりの考え方
- 4 市街化区域・市街化調整区域の違い
- 5 今後の進め方

# 1 上河内地域の現状

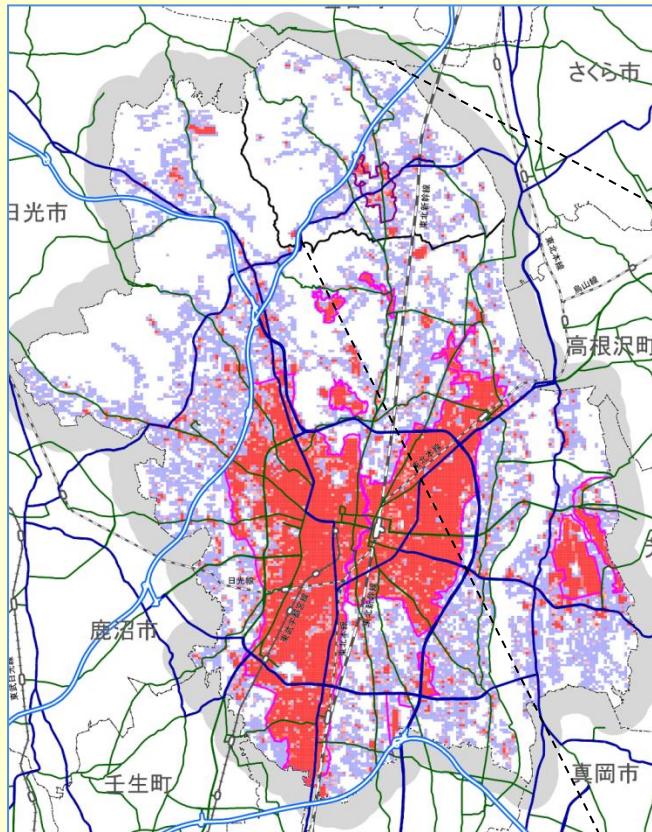
自治体名	人口(人)	世帯数(世帯)	面積(平方km)
旧宇都宮市	452,310	183,207	312.16
旧上河内町	9,839	2,816	56.96
旧河内町	35,355	11,939	47.72
新宇都宮市	498,835	199,274	416.84
栃木県	2,009,290	724,298	6,408.28
栃木県内で占める割合	24.83%	27.51%	6.50%

人口・世帯数 : 住民基本台帳人口18年3月末日  
面積 : 国土地理院資料

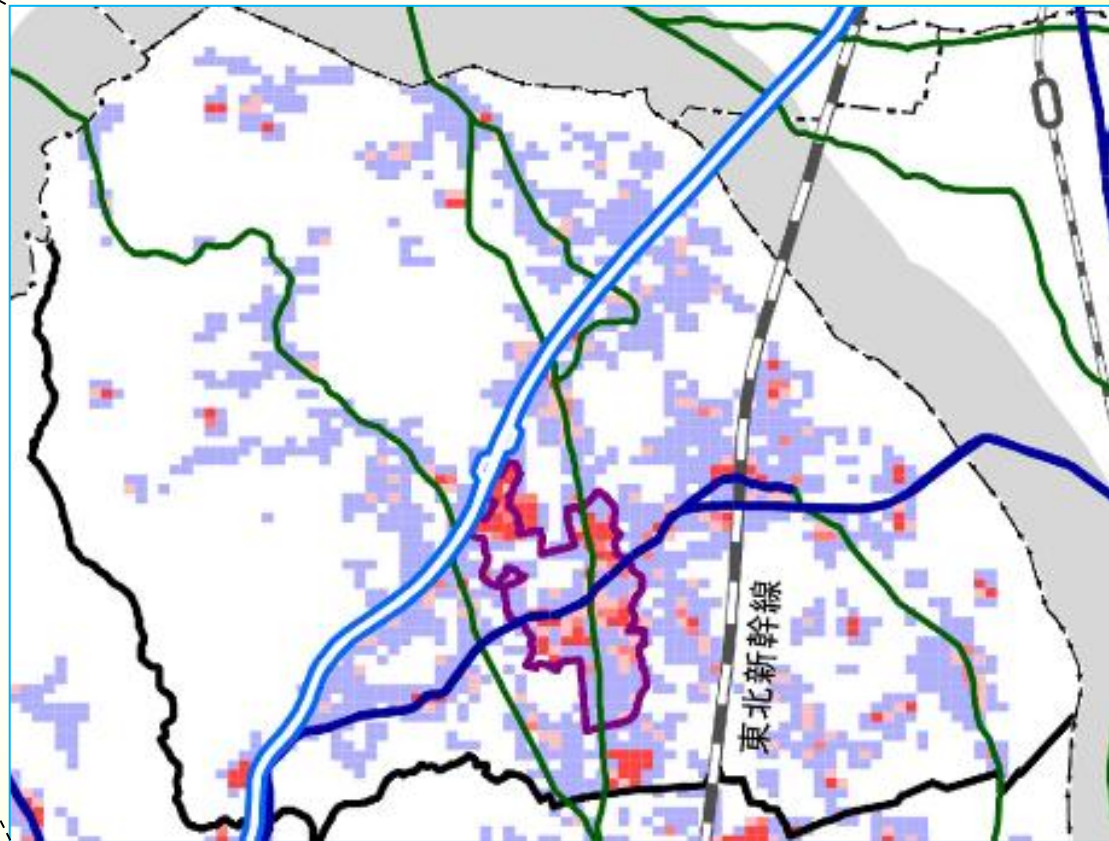
# 過去10年間の上河内地域の人口の変化



# どれくらい宅地として利用されているのか



(H18 都市計画基礎調査)



→ 色がついているのが宅地化している地域  
色が濃いほど宅地として利用されている割合が高い。

## 上河内地域の状況として

- ・合併後，人口増加の傾向（流入人口＞流出人口）
- ・県道藤原宇都宮線（田原街道）の拡幅  
（中心部からの移動時間の短縮）
- ・中里原土地区画整理事業の完了（人口の増加）
- ・地形的なつながりがあり，農地等の連続した土地利用

今後，しっかりとした土地利用の基本的ルールを位置づけることが必要

## 2 都市計画区域と区域区分(線引き)について

### 都市計画とは…

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用やどこにどのような建物を建てるかを計画的に誘導することで、それらが一体となって、まち全体が機能するようにコントロールしていくこと。



中里原地区



JR宇都宮駅東口

# 都市計画区域って何？

◆都市計画は  
どこでも定められるの？

都市計画を定める必要のある区域  
『都市計画区域』

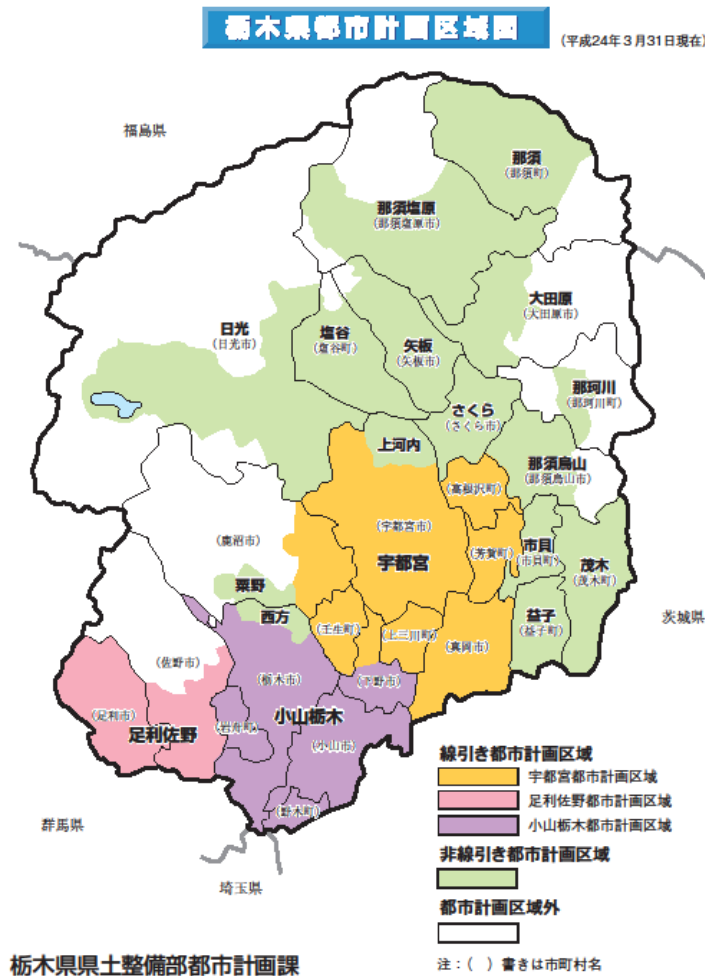
市域内には、2つの都市計画区域がある

## ・宇都宮都市計画区域

(宇都宮市, 鹿沼市, 真岡市, 下野市, 上三川町, 芳賀町, 壬生町, 高根沢町)

## ・上河内都市計画区域

(旧上河内町)





# 区域区分(線引き)について



『都市』のなかなら、どこにどんなものを建ててもいいの？

道路などが整備されずに建築

市街地が無計画に拡大し、無秩序な市街地が形成される！  
(都市のスプロール化)

無秩序な市街化の防止  
良好な市街地環境の整備・保全  
効率的な公共投資



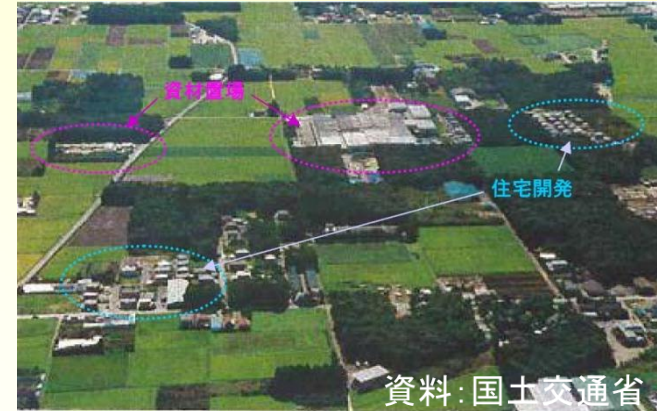
**市街化区域**  
【市街地にする区域】  
既に市街地を形成している区域  
及び 概ね10年以内に優先かつ計画的に市街化を図るべき区域

**市街化調整区域**  
【市街地としない区域】  
市街化を抑制すべき区域

# 区域区分の意義

## 非線引き都市の土地利用

- 田園の中に住宅や商業施設などを無秩序に開発可能



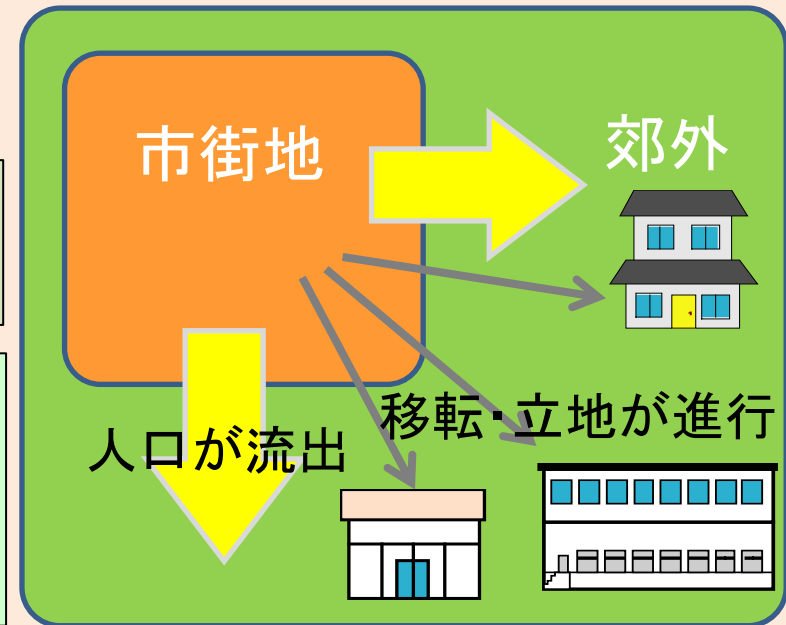
## 暮らしにくいまち、地域の個性がないまちになる恐れ

市街地

- 市街地内の人口減少
- 店舗などの生活施設の減少

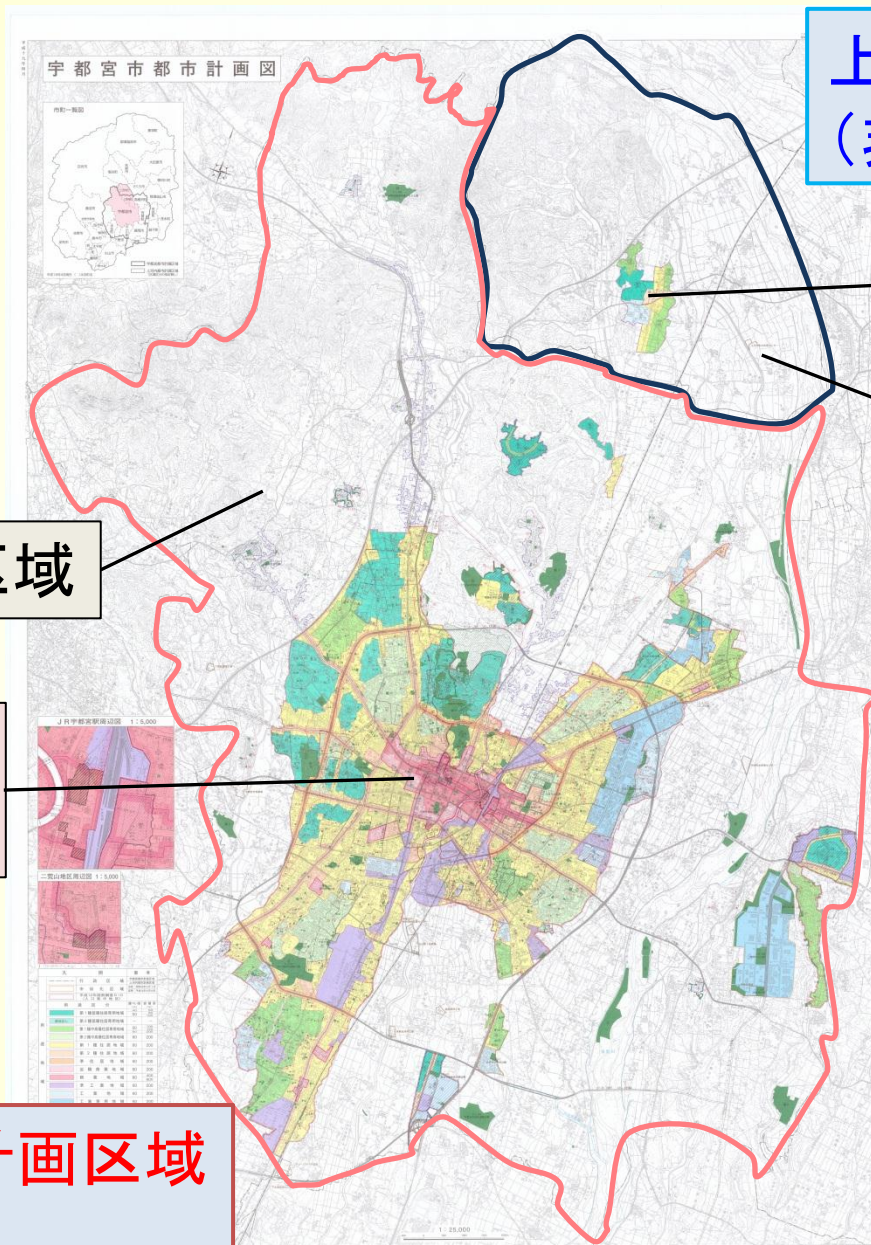
郊外

- 宅地の点在による営農環境の悪化
- 美しい農村風景の消滅
- 自動車運転が必須の施設の増加
- 基盤整備にかかる行政コストの増加



秩序ある計画的な土地利用コントロールが必要です

# 宇都宮市が抱える2つの都市計画区域



上河内都市計画区域  
(非線引き)

用途地域

白地地域

市街化調整区域

市街化区域・  
用途地域

宇都宮都市計画区域  
(線引き)

# 宇都宮都市計画区域の制度（旧宇都宮市・旧河内町）

## 線引き都市計画区域

	建築物	都市計画税	固定資産税 (特に農地)
市街化区域 (用途地域)	用途地域の ルールに適合 したものが 建築可能	課税  課税標準額 × 税率(0.25 パーセント) = 税額	・宅地並み評価 ・農地に準じた 課税
市街化 調整区域	開発許可の 基準に適合 するもののみ 建築可能	非課税	・農地評価 ・農地課税

# 上河内都市計画区域の制度（旧上河内町）

## 非線引き都市計画区域

	建築物	都市計画税	固定資産税 (特に農地)
用途地域 指定区域	用途地域の ルールに適合 したものが 建築可能	非課税	・農地評価 ・農地課税
白地	建物用途の 制限がなく 建築可能	非課税	・農地評価 ・農地課税

# 上河内の都市計画の経緯

- 平成10年 上河内都市計画区域の指定
- 平成14年 上河内町都市計画マスタープランの策定
- 平成15年 用途地域の決定  
上河内都市計画下水道の決定(H20変更)
- 平成18年 中里原土地地区画整理事業の決定
- 平成19～23年 都市再生整備計画に基づく基盤整備  
(中里・金田地区)
- 平成21年 中里原地区の用途地域の変更  
中里原地区 地区計画の決定
- 平成22年 宇都宮市都市計画マスタープランの策定

# 合併協定書における取り決め

(平成18年10月20日調印 宇都宮市・上河内町・河内町)

- 合併後，新市全域での区域区分(線引き)については，当面，現状を維持していくこととするが，都市計画決定の権限を有する県の※次々期見直しまでに，新市全域で区域区分(線引き)を行い，新市が一体となった総合的なまちづくりを進める

※次々期 = 平成27年度末

# 都市計画区域マスタープラン

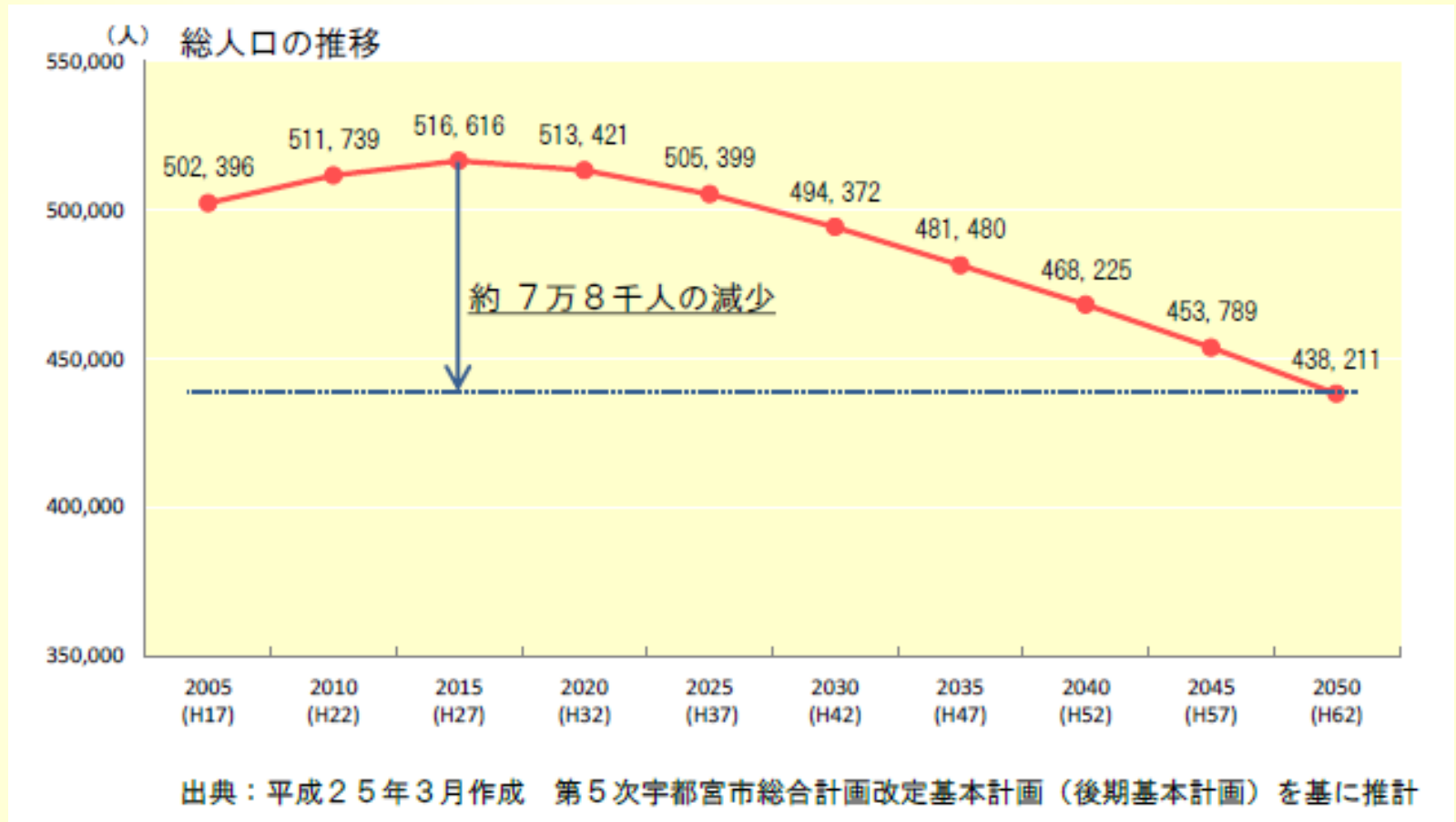
(平成23年7月、栃木県)

- 線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域が混在していることが課題であり、都市計画区域の統合・再編を検討する



### 3 宇都宮市のまちづくりの考え方

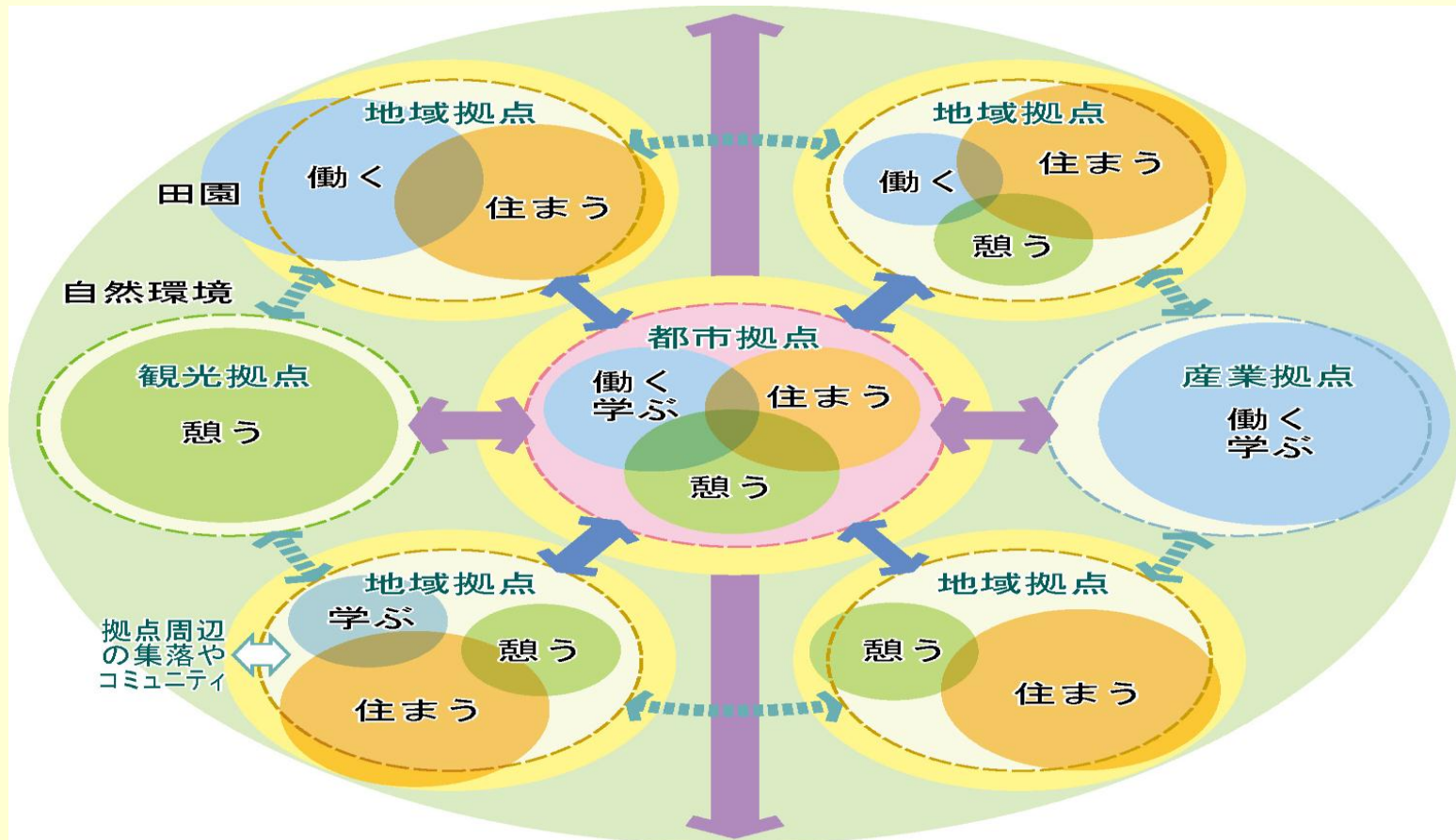
#### 宇都宮市のネットワーク型コンパクトシティの考え方



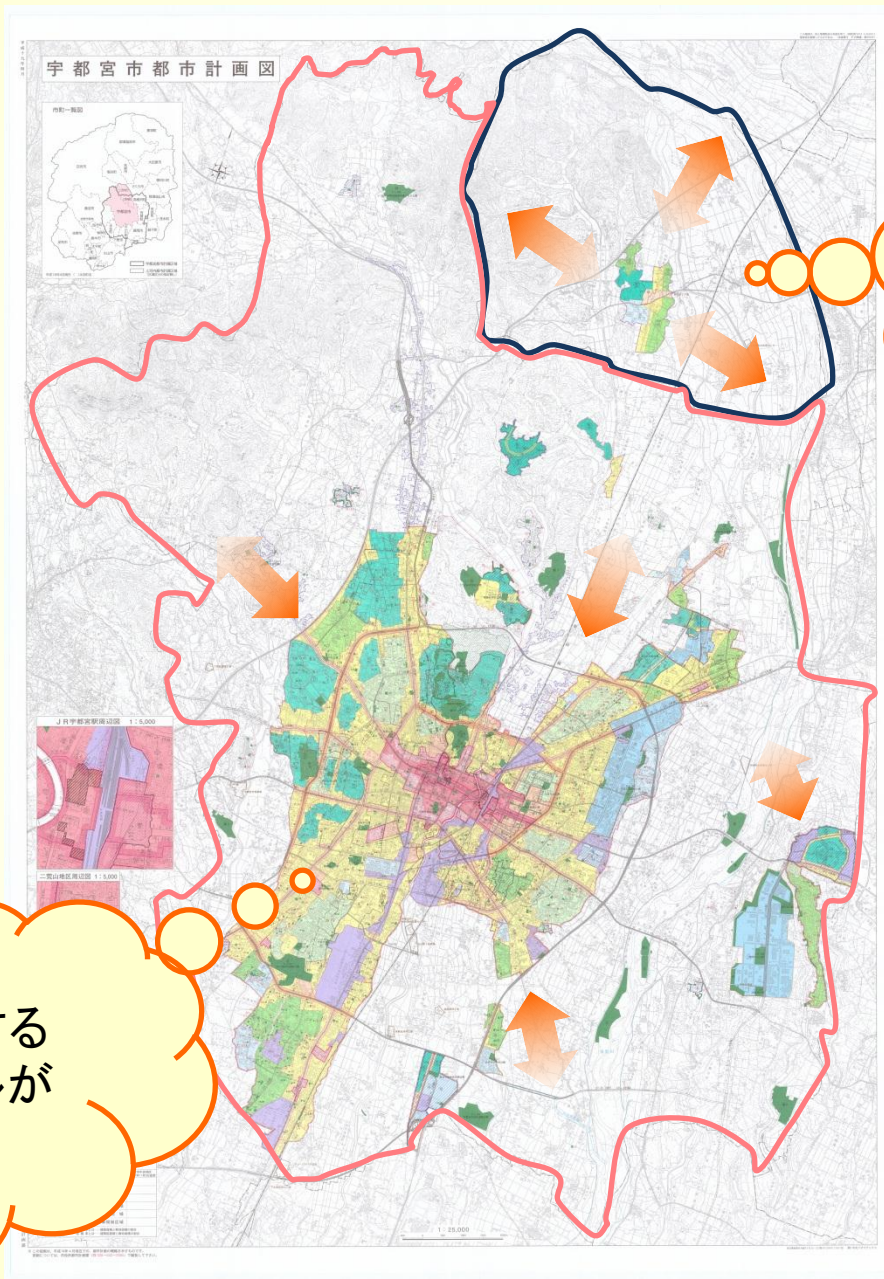
→ 人口減少の見通しに対応した都市づくりが必要

# 宇都宮市が目指す「ネットワーク型コンパクトシティ」の姿

- 市内各地域に拠点を定め、全ての地域で快適な日常生活が送れるよう、機能をコンパクトに充実させながら、拠点間のネットワーク化を進め、市全体の価値・活力を高めるまちづくりを目指します。



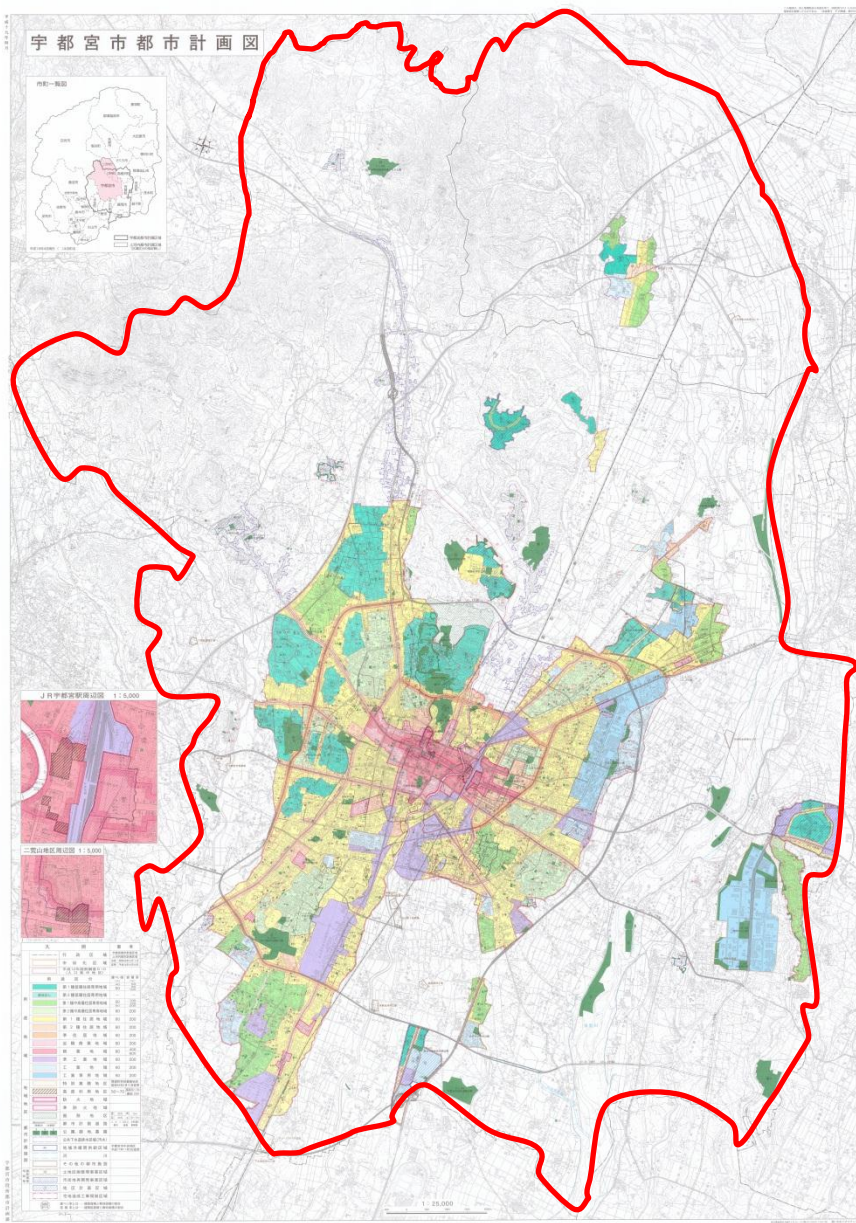
# 将来にわたり持続可能なまちづくりを目指して



拠点を強化するためのルールができていない。

拠点を強化するためのルールが  
できている。

# 都市計画区域統合について



ネットワーク型コンパクトシティの実現を図るため、上河内都市計画区域と宇都宮都市計画区域を統合することにより、一体となった総合的なまちづくりを進めていきます。

宇都宮都市計画区域  
(線引き)

# 上河内地域の統合の効果

- ネットワーク型コンパクトシティを進めるために、上河内地域を統合し、地域自治センターを中心とした中心部を拠点化することで、生活に必要な機能の集積を図り、また地域内交通等により、周辺部を含めて地域全体の活力が維持さ

れる



# 4 市街化区域・市街化調整区域の違い

## 市街化区域が指定されるエリア

### 市街化区域指定の効果

- ▶ 地域拠点を中心として、市民生活に必要な施設や機能の確保や、必要な場合に都市計画施設(道路や公園など)を定めることが可能
- ▶ 一定程度の商業施設などが建築可能
- ▶ 道路や公園などの基盤施設の整備や維持管理の効率化

### 制度の主な変更点

- ▶ 開発許可・農地転用の手続が変わる
- ▶ 税金の額が増える(固定資産税の評価方式の見直し、都市計画税の課税)

急激な税額増加の緩和策

### 税負担の調整措置の適用

→税負担がなだらかに上昇する措置

→調整の方法は、住宅用地、農地、山林などにより異なる

# 線引きをした場合の税の変化 農地の場合

## 評価方法の変更

一般農地 ⇒ 一般市街化区域田および一般市街化区域畑  
評価額 ⇒ 宅地に準じた評価額



## 市街化区域に編入された農地

課税標準額については、「農地の課税標準の特例」が適用となり、  
評価額の1/3の額となる



負担調整措置を適用し、税負担はゆるやかな上昇

## 宅地の場合

市街化区域に編入されても評価方法に変更は無い。  
(3年に1度の評価替え時には変動の可能性あり)

## 山林の場合

- ・市街化区域に編入されても評価方法に変更は無い。
- ・ただし、3年に1度の評価替え時(平成30年度)には「一般山林」から「宅地等介在山林」として評価方法が変更になる。  
(一般市街化区域農地同様、評価額と課税標準額は宅地比準の評価となる。)

⇒ 急激な税額上昇を回避するために負担調整措置あり。

このほか、急傾斜地などに対する緩和措置がある。



# 市街化調整区域が指定されるエリア

## 市街化調整区域指定の効果

- ▶ 開発行為が制限されるため、乱開発を防ぎ、まとまりのある優良な農地が保全される。(営農環境の保全)
- ▶ 周辺に高い建物が建たなくなる。(住環境の保全)

## 制度の主な変更点

- 開発の条件が厳しくなる。

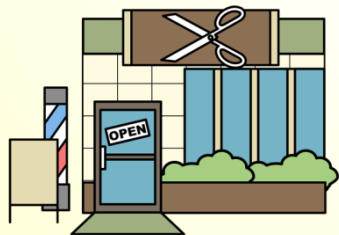
↓  
集落での暮らしを  
維持するための方策

## 都市計画法第34条による開発許可

→ 一定の要件を満たしたものについては、許可を受け建築が可能となります。

# 【市街化調整区域に建てられるものの例】

・市街化調整区域  
の居住者に必要  
とされているもの



## ☐ 公益的な施設

- ・ 保育園, 幼稚園
- ・ 小中学校
- ・ 特養老人ホーム, デイサービス
- ・ 診療所, 歯科医院等

## ☐ 小規模な店舗等

- ・ 飲食店, 日用品小売店
- ・ あん摩マッサージ指圧師等の施術所
- ・ 理容室, 美容室
- ・ 自動車整備工場

➔ ただし, 規模の大きい  
スーパーなどは不可

延床面積は200m<sup>2</sup>(約60坪)以下

# 【市街化調整区域に建てられるものの例】

## ・農林業施設

- ❑ 地場産農産物等の加工施設
  - ・ 穀物類ントリーエレベータ
  - ・ 農畜産物の一時加工施設  
(野菜カット工場, 缶詰工場など)
  - ・ 野菜, 穀物貯蔵倉庫

## ・沿道サービス施設

- ❑ 国県道通行者のための休息施設
  - ・ ドライブイン(飲食店舗)
  - ・ コンビニエンスストア
  - ・ ガソリンスタンド

## ・条例で認めている もの(50戸以上の連たん)

- ❑ 住宅, 小規模店舗, 併用住宅等
  - ・ 住宅(店舗, 事務所等の併用可)
  - ・ 小規模な店舗, 飲食店
  - ・ 学習塾等

➡ ただし, 「共同住宅・長屋住宅」  
は不可

## 【市街化調整区域にその他建てられるもの】

・分家住宅，業務用  
建物等

- ❑ 居住歴がある方々対象
  - ・住宅
  - ・住宅敷地内の作業場等
  - ・農産物直売所

## 【市街化調整区域に許可不要で建てられるもの】

・線引き前建物の建  
替え

- ❑ 線引き前の建物
  - ・建物の用途を変えずに建替えるもの

・農家住宅，農業用  
施設

- ❑ 農業従事者の住宅，倉庫等
  - ・農家が居住する住宅
  - ・農業用の倉庫，納屋
  - ・畜舎，堆肥置場など

# 【市街化調整区域に線引きの際に建てられるもの】

## ・既存権利の届出

### □ 既存権利者の開発行為

- ・ 線引き時に、6か月以内に届け出て、5年以内に建築する自己居住用又は自己業務用の建築物

# どこが市街化区域になるのか

用途地域を指定している範囲内

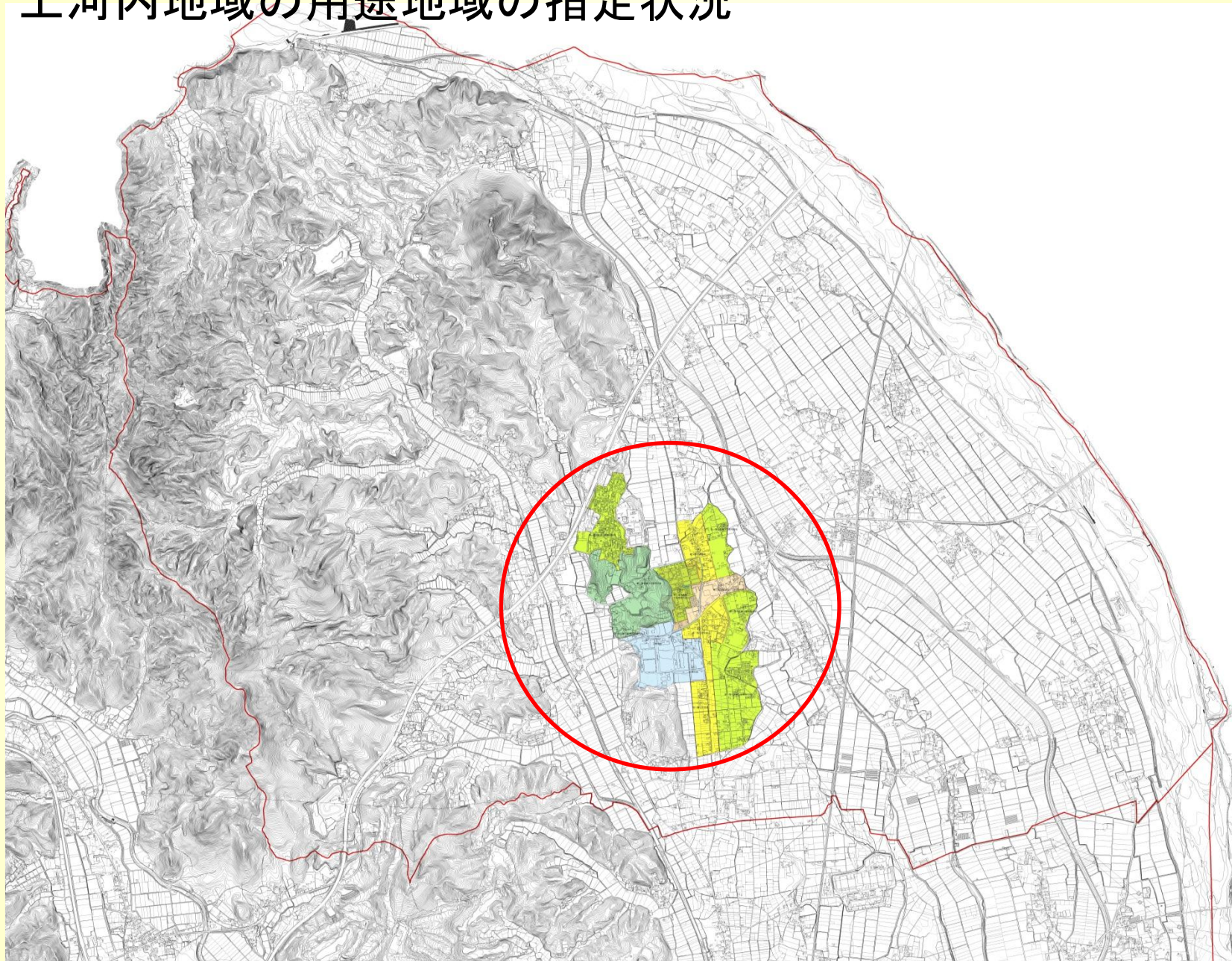


- ・これまで行ってきたまちづくりの  
継続性
- ・土地利用の現状
- ・将来のまちづくりの方向性
- ・都市計画の基準 など



市街化区域の範囲を確定

# 上河内地域の用途地域の指定状況



## 5 今後の進め方(予定)

