

「都市計画区域の見直しと 区域区分(線引き)について」 (STEP2)

宇都宮市
平成26年10月

内容

- 1 上河内地域の現状
- 2 宇都宮市のまちづくりの考え方について
- 3 市街化区域素案について
- 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

- ・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

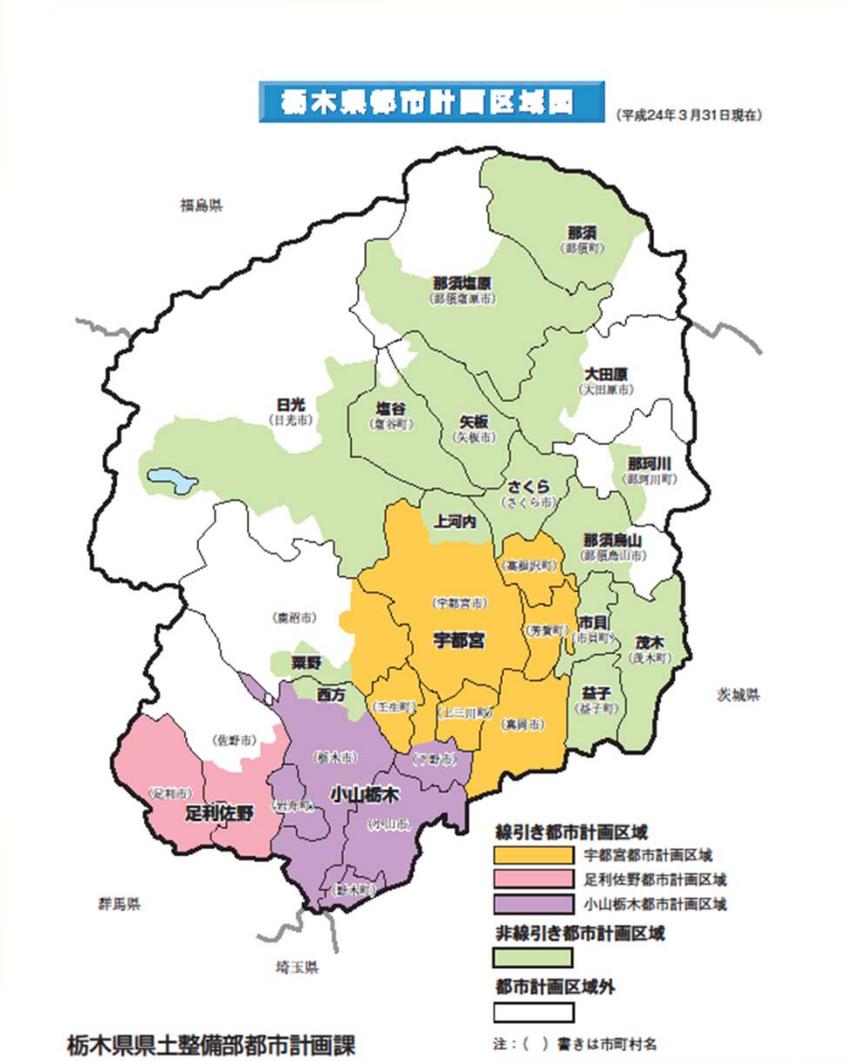
都市計画区域って何？

◆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



挿絵出典:国土交通省ホームページ
 「みんなで進めるまちづくりの話」
http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03_mati/

『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

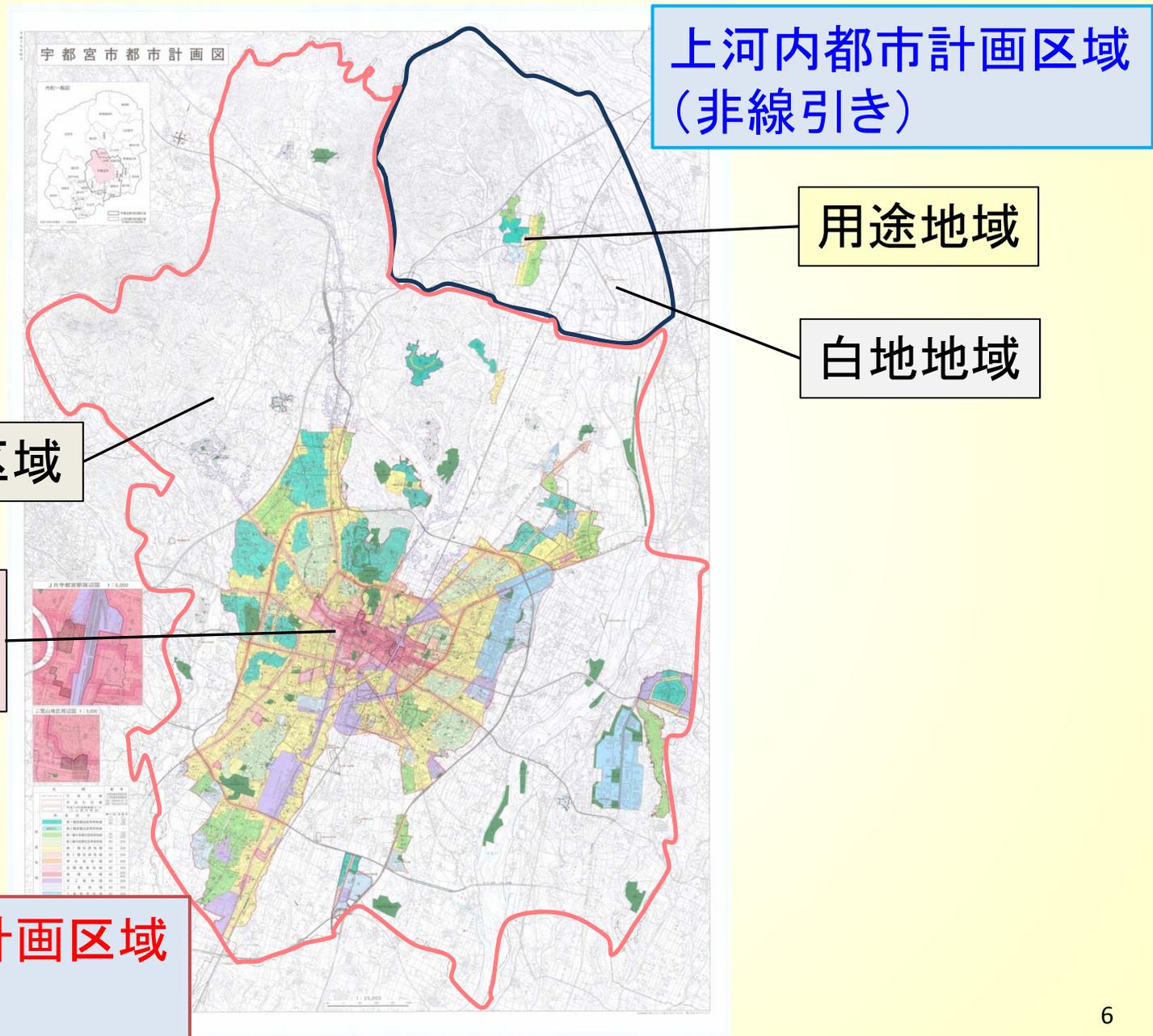
市街地が無計画に拡大し、無秩序な市街地が形成される！
 (都市のスプロール化)

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

宇都宮市が抱える2つの都市計画区域



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28年

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

2 宇都宮市のまちづくりの考え方

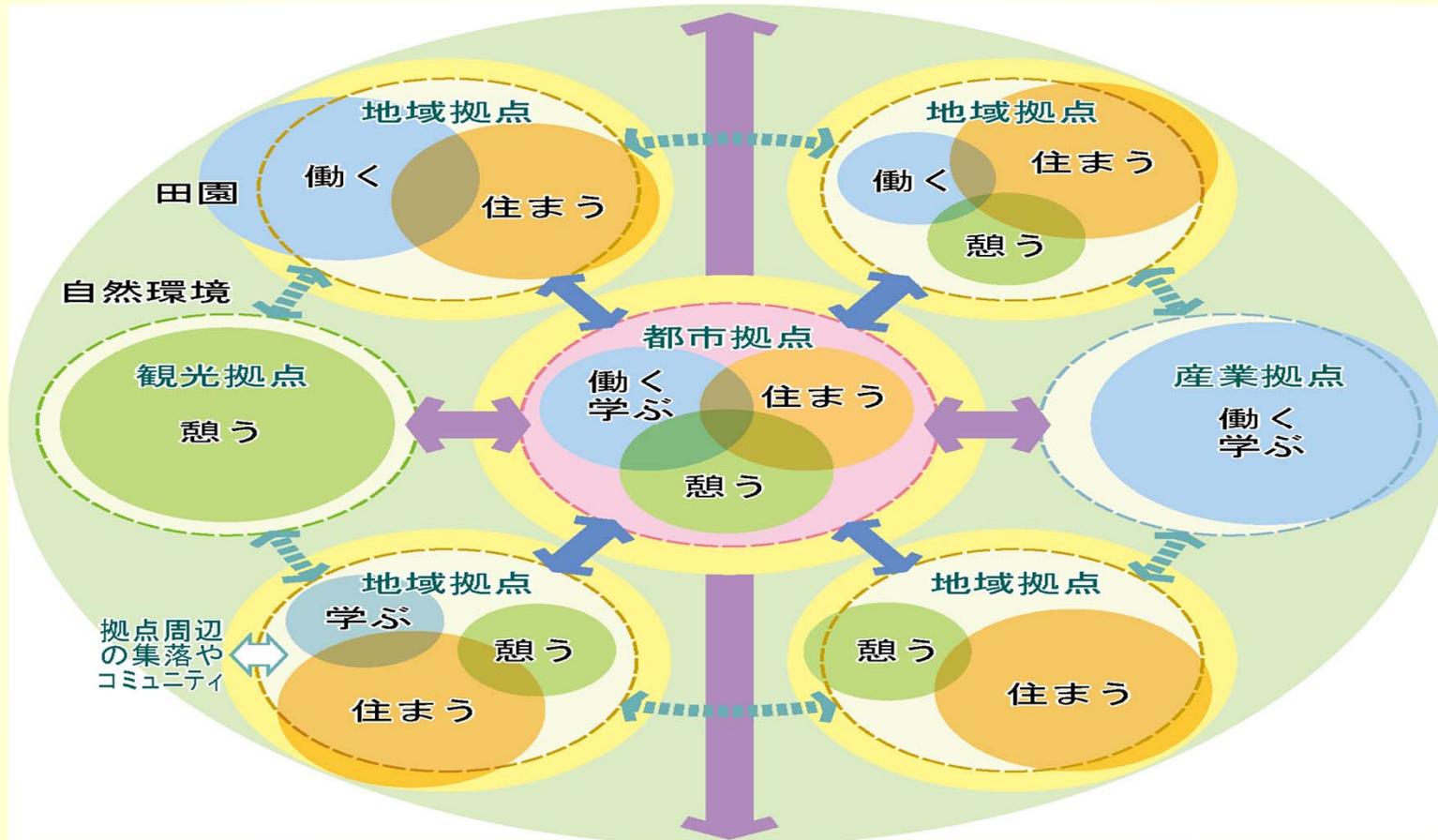
宇都宮市のネットワーク型コンパクトシティの考え方



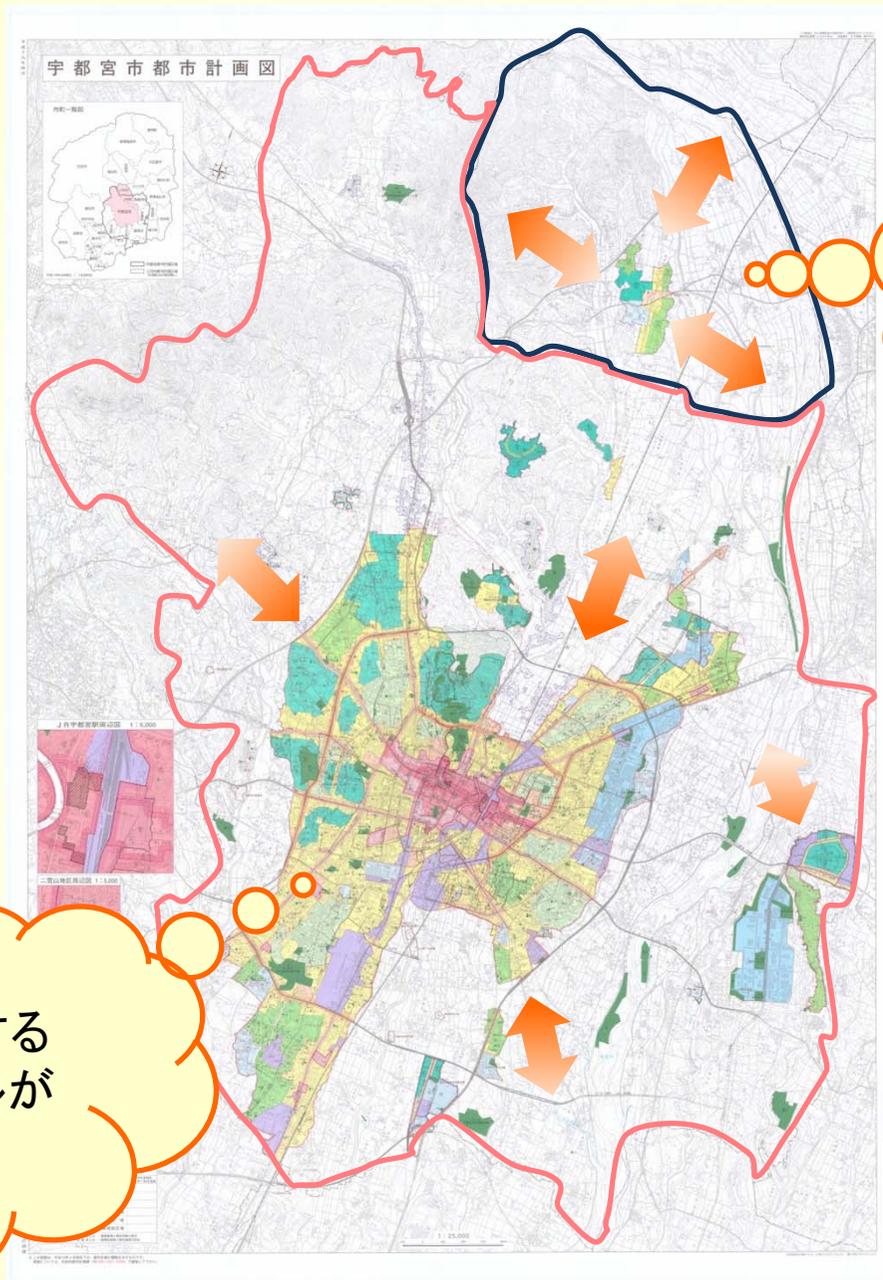
→ 人口減少の見通しに対応した都市づくりが必要

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。



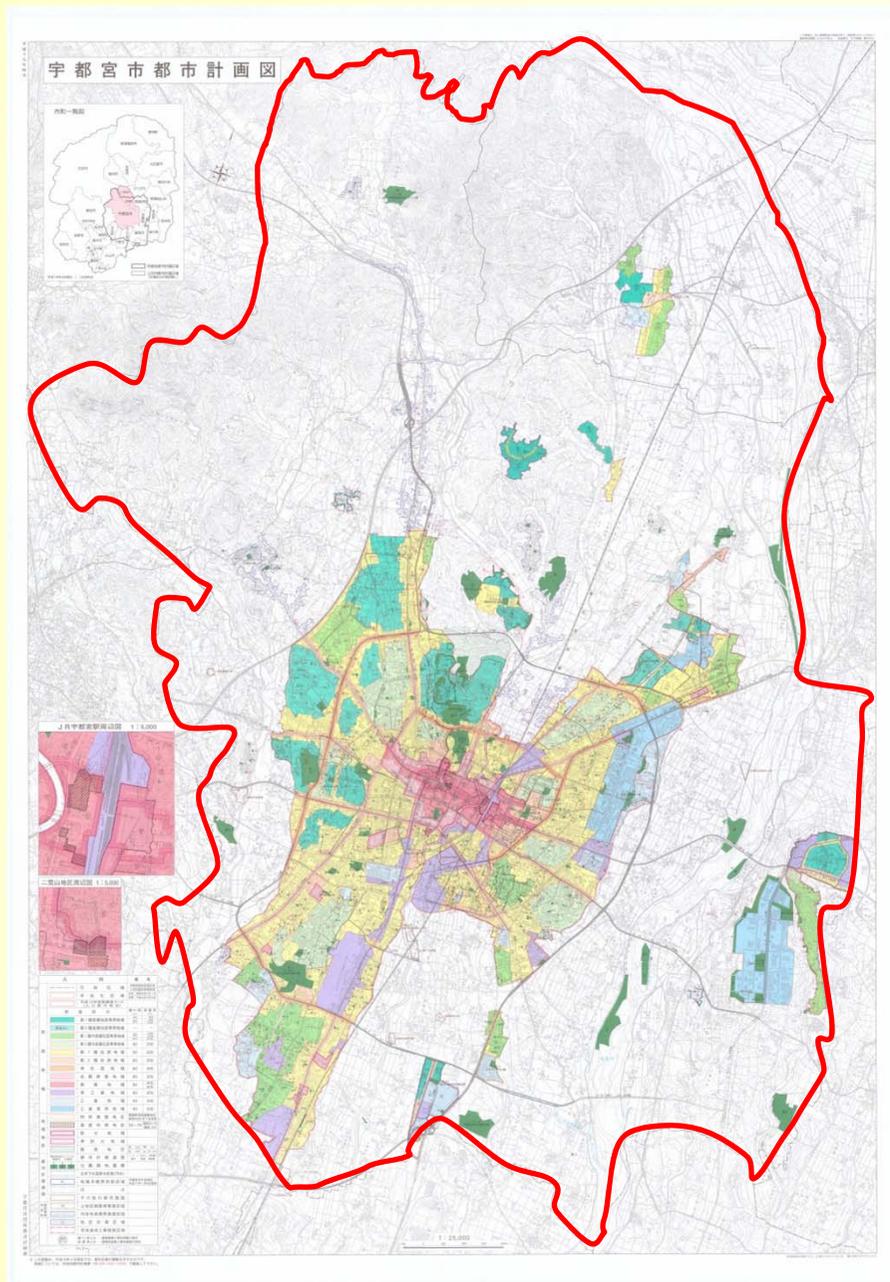
将来にわたり持続可能なまちづくりを目指して



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)

3 市街化区域素案について

市街化区域設定の必要性

- ネットワーク型コンパクトシティを目指すまちづくりとの整合
- 拠点への生活に必要な都市機能及び人口の集積の促進
- 地域内交通等による周辺部を含めて地域全体の活力の維持
- 市街化区域の範囲の限定による基盤施設の集約化
- 旧町時代の都市計画の継続性の担保



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

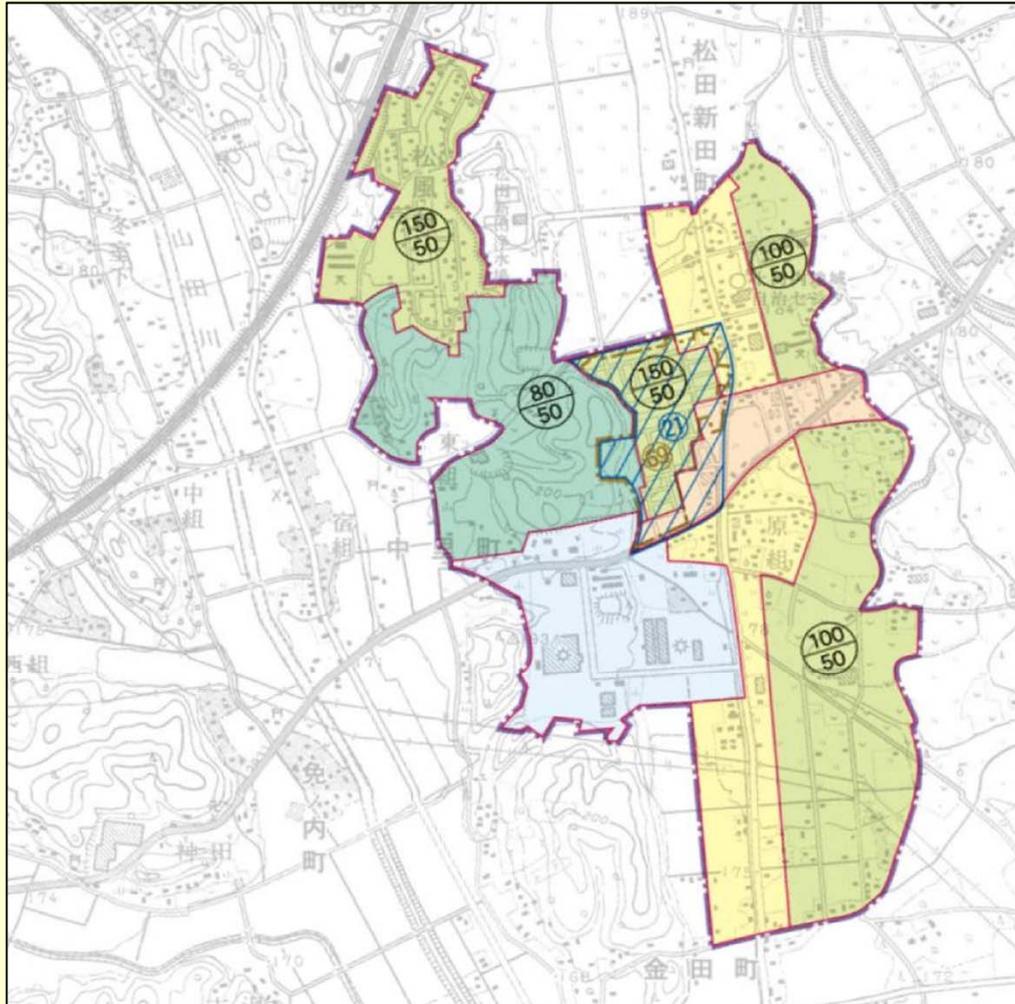


- ・これまで行ってきたまちづくりの
継続性
- ・土地利用の現状
- ・将来のまちづくりの方向性
- ・都市計画の基準 など



市街化区域の範囲を設定

用途地域指定状況



用途地域指定状況

用途地域	用途区分	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
第1種低層住居専用地域	高さ10m	40	60
		50	80 100
第2種低層住居専用地域	該当なし	-	-
第1種中高層住居専用地域		50	100 150
		60	200
第2種中高層住居専用地域		60	200
第1種住居地域		60	200
		60	200
第2種住居地域		60	200
		60	200
準住居地域		60	200
近隣商業地域		80	200
商業地域		80	400 600
		80	600
準工業地域		60	200
工業地域		60	200
工業専用地域		60	200



土地利用の状況で分類したエリア

既存住宅団地

住宅地としての基盤が整い
既に相当数の住宅が立地し
ているエリア

山林部分

林に覆われており、今後も
具体的な土地利用の見込み
がないエリア

地域の核となる エリア

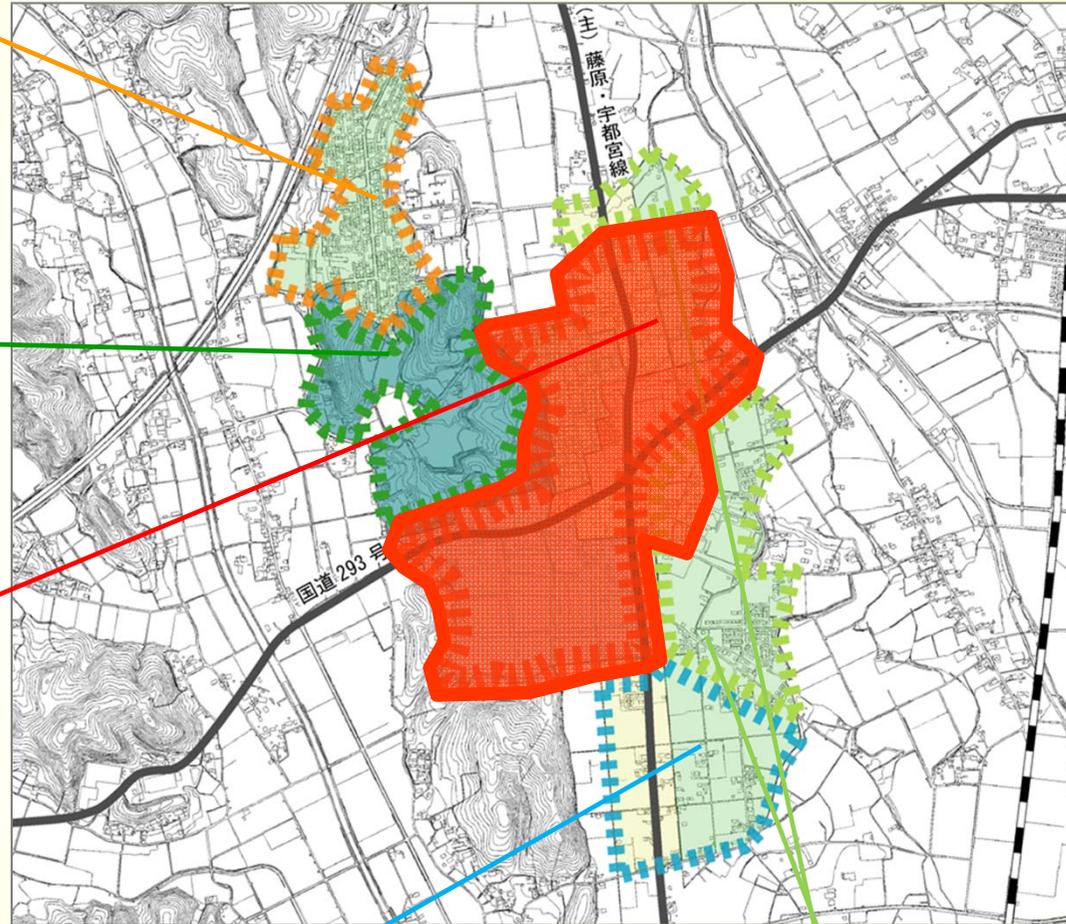
公共施設や商業施設、工業
施設などが集積しており地
域の生活の拠点となるエリ
ア

農地が中心のエリア

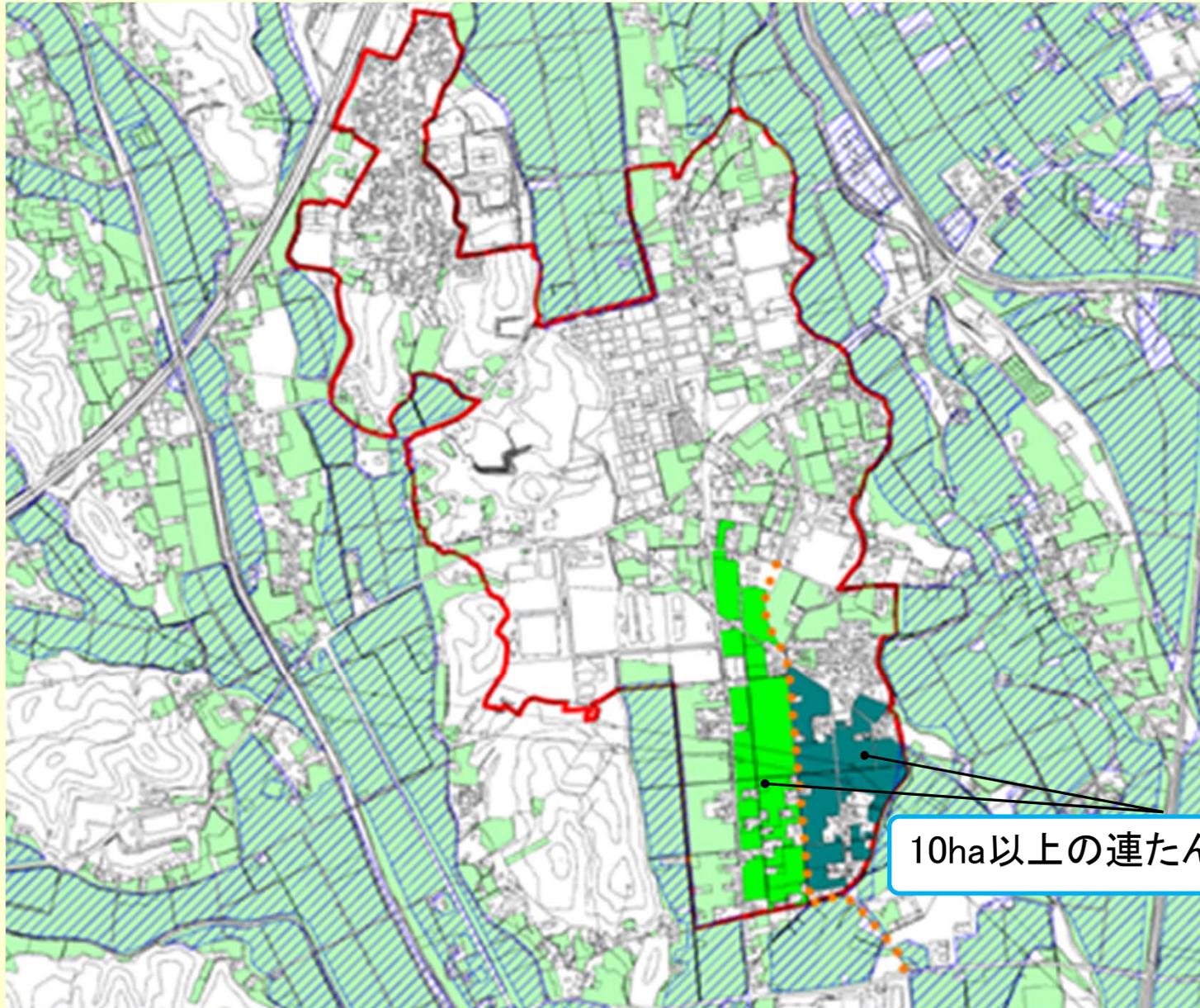
一団の農地が存在し、住宅が点在
しているエリア

住宅地・農地の混在地

農地とまとまりのある住宅地が混在す
るエリア



まとまりのある農地の状況



10ha以上の連たんする農地

都市計画基準

既成市街地

既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域

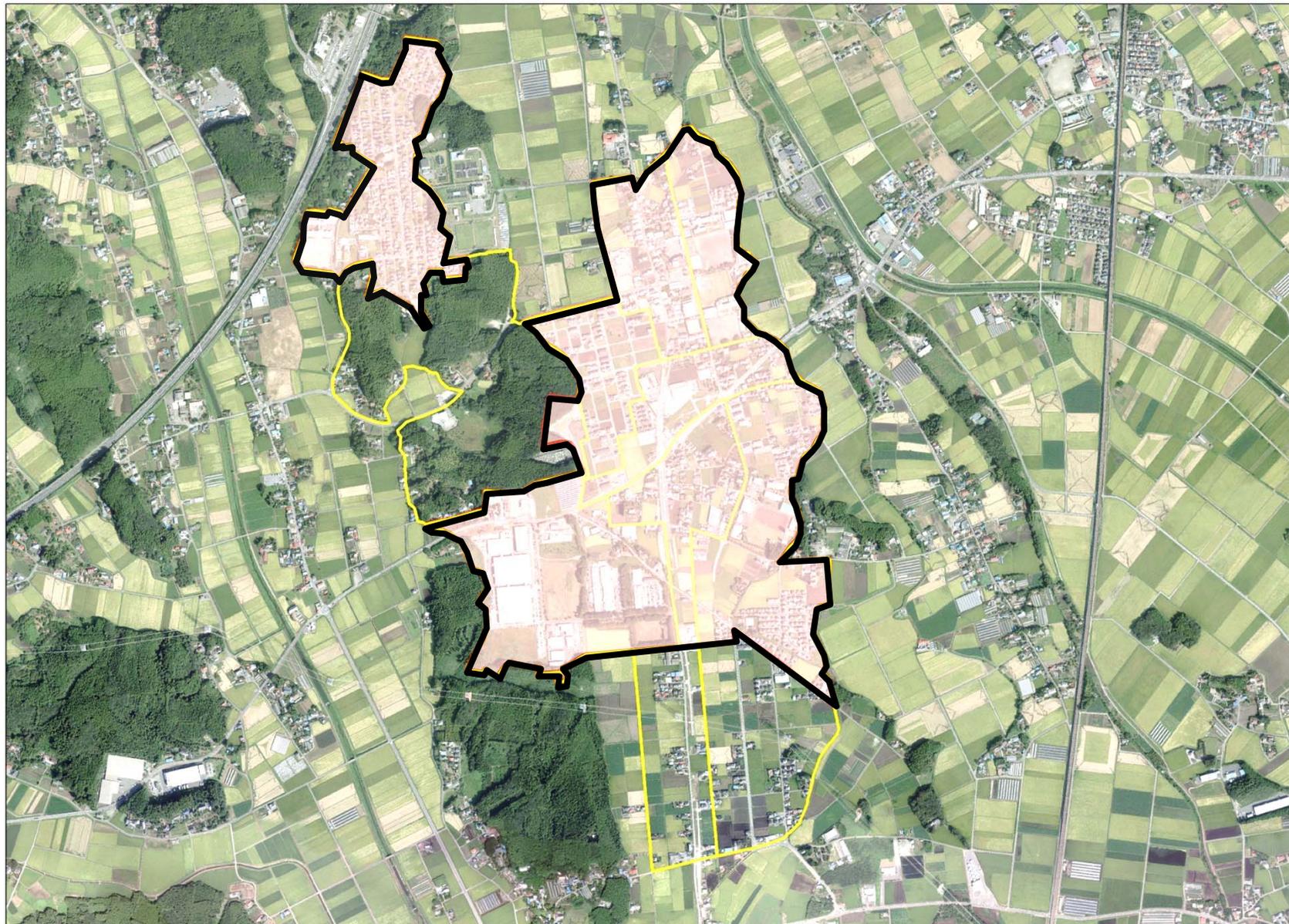
- ・40人／ha以上かつ3,000人以上を満たしている
- ・上記に接続し、宅地化率1/3以上を満たしている

新市街地

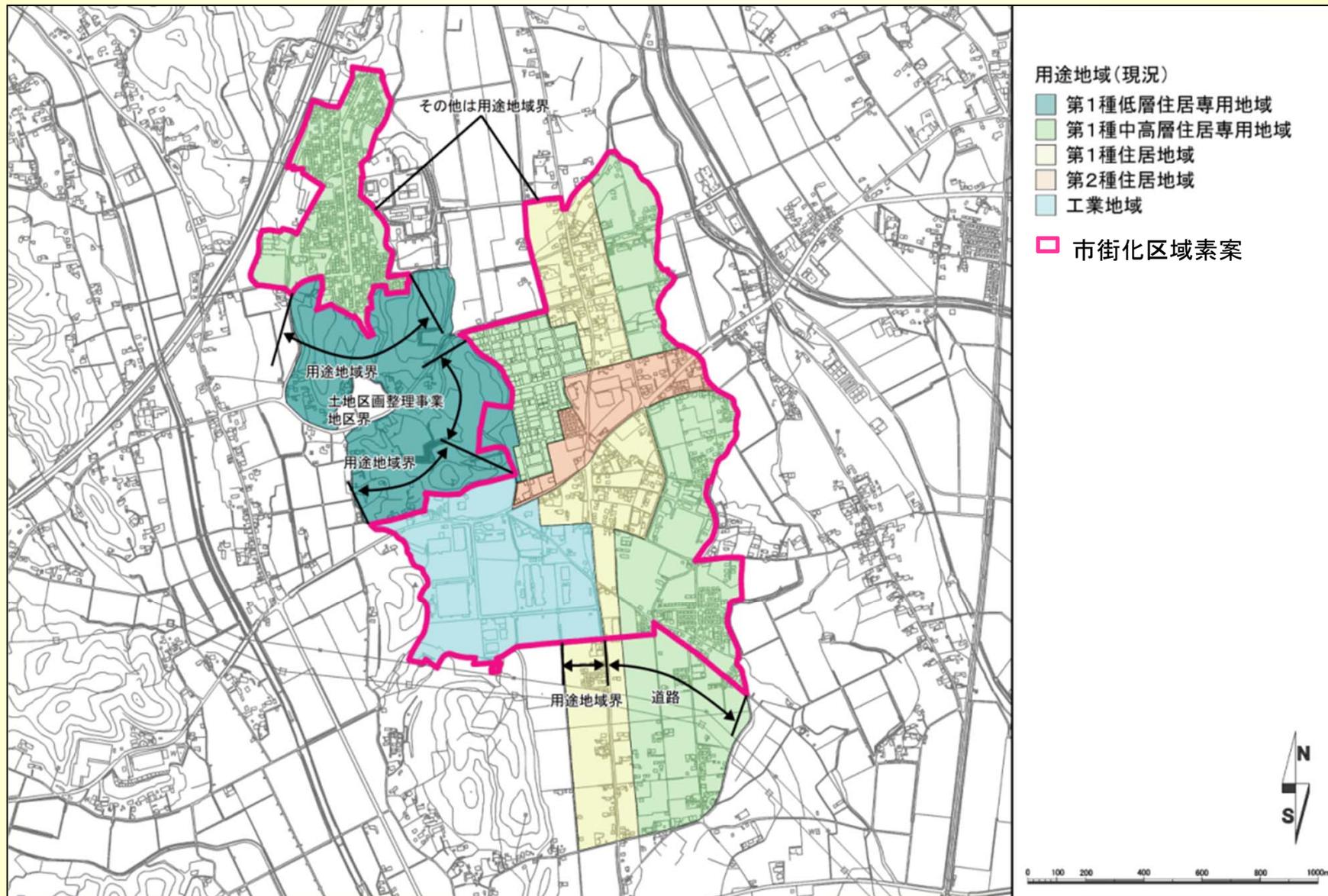
おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める区域

- ・土地区画整理事業の実施が前提

市街化区域素案について



市街化区域素案について



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。

今後の取組

中心部に生活に必要な機能の集積のために
⇒ 用途地域の見直しの検討

4 市街化区域・市街化調整区域の違い 現在の制度について

非線引き都市計画区域

	建築物	都市計画税
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	
白 地	建物用途の 制限がなく 建築可能	

今後の制度について

線引き都市計画区域

	建築物	都市計画税
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	土地および家屋に 課税 課税標準額 × 税率 = 税額 ※条例により税率は0.3%と定めている。 ※税率の特例により本市では平成3年 度より平成26年度まで税率を0.25% に軽減している。
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	

市街化区域に指定されるエリア

市街化区域指定の効果

- ▶ 地域拠点を中心として、生活に必要な施設や機能の集積や、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となる
- ▶ 一定程度の商業施設などの建築ができる
- ▶ 道路や公園などの基盤施設が効率的に整備や維持管理が図れる

制度の主な変更点

- ▶ 開発許可・農地転用の手続が変わる
- ▶ 都市計画税の課税

都市計画税

- ▶ 基盤施設の整備(道路や公園など)や維持管理の効率化を行うため、市街化区域に所在する土地および家屋に課税される目的税
- ▶ 固定資産税と併せて納付する

線引きした場合の評価方法および税の変化 農地（田畑）の場合

これまでの評価方法（非線引き都市計画区域）

課税地目	一般田，一般畑
価格水準	一般田，一般畑水準
評価方法	1,000㎡あたり単価
課税標準額	評価額＝課税標準額



市街化区域

課税地目	一般市街化区域農地
価格水準	宅地に準じた価格水準
評価方法	1㎡あたり単価
課税標準額	「農地の課税標準の特例」により評価額の1/3

市街化調整区域

課税地目	一般田および一般畑
価格水準	一般田，一般畑水準
評価方法	1,000㎡あたり単価
課税標準額	評価額＝課税標準額

負担調整措置が適用され、税額はゆるやかな上昇

従来の税額に変更無し

線引きした場合の評価方法および税の変化 山林の場合

これまでの評価方法（非線引き都市計画区域）

課税地目	一般山林
価格水準	一般山林水準
評価方法	1,000㎡あたり単価
課税標準額	評価額＝課税標準額



市街化区域

課税地目	宅地等介在山林
価格水準	宅地に準じた価格水準
評価方法	1㎡あたり単価
課税標準額	評価額の70%（平地林の場合評価額は宅地の30%） 傾斜等により変動あり

市街化調整区域

課税地目	一般山林
価格水準	一般山林水準
評価方法	1,000㎡あたり単価
課税標準額	評価額＝課税標準額

↓
負担調整措置が適用され、税額はゆるやかな上昇

↓
従来の税額に変更無し

宅地・家屋の場合

- ・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有り)

雑種地の場合

- ・宅地同様，市街化区域に指定されるエリア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有り)
- ・ただし，市街化調整区域に指定されるエリアについて，宅地化が規制される地区であることから，宅地の40%水準の評価となる。(現在は85%水準)

<参 考>

市街化区域編入後の税額試算

- ※ 平成26年度の上河内地区内の平均的な評価額で試算
- ※ 都市計画税については現行の税率（0.25%）で試算

・事例1 田1,000㎡の場合

税 別	市街化区域編入前	市街化区域編入後
固定資産税	1,764円	1,940円
都市計画税	—	346円
合 計	1,764円	2,286円（+522円）

（負担調整措置適用）

<参 考>

市街化区域編入後の税額試算

- ※ 平成26年度の上河内地区内の平均的な評価額で試算
- ※ 都市計画税については現行の税率（0.25%）で試算

・事例2 畑1,000㎡の場合

税 別	市街化区域編入前	市街化区域編入後
固定資産税	738円	811円
都市計画税	—	144円
合 計	738円	955円(+217円)

(負担調整措置適用)

<参 考>

市街化区域編入後の税額試算

- ※ 平成26年度の上河内地区内の平均的な評価額で試算
- ※ 都市計画税については現行の税率（0.25%）で試算

・事例3 山林1,000㎡の場合

税 別	市街化区域編入前	市街化区域編入後
固定資産税	224円	11,035円
都市計画税	—	1,970円
合 計	224円	13,005円（+12,781円）

（負担調整措置適用。ただし農地の調整方法と違い
評価額の20%まで課税標準額が引上げられる。）

<参 考>

市街化区域編入後の税額試算

- ※ 平成26年度の上河内地区内の平均的な評価額で試算
- ※ 都市計画税については現行の税率（0.25%）で試算

・事例4 宅地200㎡の場合

住宅1棟の場合（土地：住宅用地特例有り，
家屋：築7年木造2階建居宅120㎡）

非住宅用地の場合（更地等，住宅用地特例無し）

用途および税別		市街化区域編入前			市街化区域編入後		
		土地	家屋	計	土地	家屋	計
住宅用地	固定資産税	7,596円	88,648円	96,244円	7,596円	88,648円	96,244円
	都市計画税	—	—	—	2,744円	15,830円	18,574円
	合計	7,596円	88,648円	96,244円	10,340円	104,478円	114,818円 (+18,574円)
非住宅用地	固定資産税	29,568円	—	29,568円	29,568円	—	29,568円
	都市計画税	—	—	—	5,280円	—	5,280円
	合計	29,568円	—	29,568円	34,848円	—	34,848円 (+5,280円)

市街化調整区域に指定されるエリア

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。

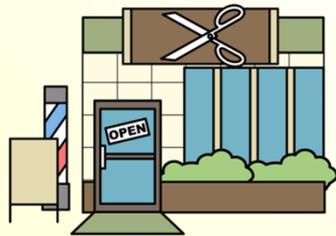
↓
集落での暮らしを
維持するための方策

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200㎡(約60坪)以下
50戸以上の建物が連たんしている所

【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
 - ・ 穀物類カ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

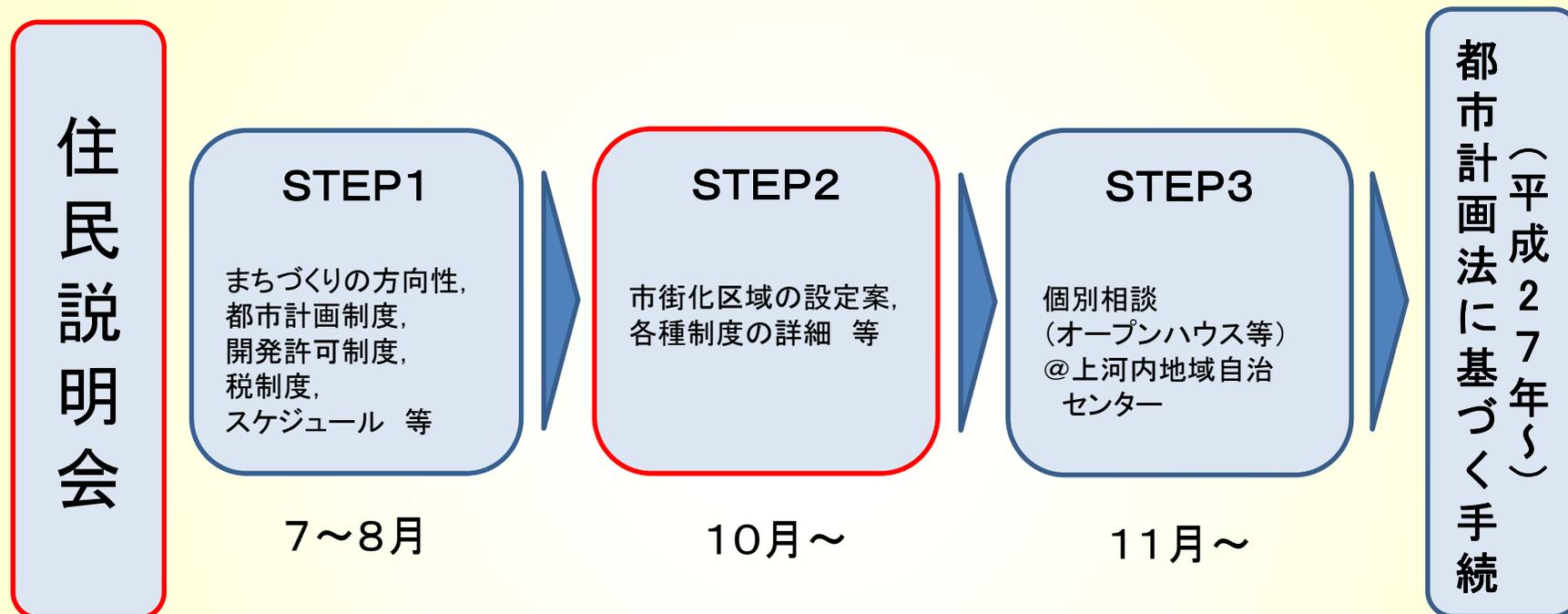
【市街化調整区域に線引きの際に建てられるもの】

・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

5 今後の進め方(予定)



お問い合わせ先

- ◆ 都市計画全般に関すること
都市計画課 都市計画グループ
028-632-2565
- ◆ 開発許可制度に関すること
都市計画課 開発指導グループ
028-632-2566
- ◆ 固定資産税, 都市計画税に関すること
資産税課 土地評価グループ
028-632-2249
家屋第1・第2グループ
028-632-2250, 2254