

## STEP 2の説明会で皆様から出た主なご質問と回答

### ◆区域区分（線引き）について

質問 なぜ、今のタイミングで線引きを行うのですか。

回答 今後、本市では人口が減少していく試算があり、上河内地域でも人口減少が想定されます。地域全体で人口密度が低下すると、周辺の都市に人口や商業施設などの都市機能が流出し衰退してしまう懸念があります。そのため、現在の機能を維持し、より発展させるために地域の核を強化していく必要があるため、『宇都宮都市計画区域』と『上河内都市計画区域』の統合が必要と考えています。

質問 上河内地域に『市街化区域』の指定は必要ですか。

回答 今回の線引きは都市計画区域を統合し、市域が一体となったまちづくりを行い、持続可能なネットワーク型コンパクトシティを形成するために行うものです。上河内地域においては、『地域拠点』を中心に、市街化区域を設定することで住宅地、商業・医療・福祉施設などの都市機能を計画的に誘導し、地域全体の魅力や利便性を高めて行く必要があります。

### ◆これからのまちづくりについて

質問 上河内地域には、今後どのような施策・事業が投じられますか。

回答 線引きを行い、市街化区域を設定することで、道路や公園や下水道など、必要な都市施設の整備を実施することができます。同時に、『ネットワーク型コンパクトシティ形成ビジョン』の策定に合わせて、市北西部地域の拠点として、都市機能を計画的に誘導していきます。市街化調整区域においては、自然環境や営農環境を保全しつつ、地区計画や開発許可制度により、日常生活の利便性や良好な住環境を確保していきます。

### ◆市街化調整区域について

質問 市街化調整区域になった場合、農家の分家住宅は建てられますか。

回答 市街化調整区域となっても農家の分家住宅を建てることはできます。都市計画法では、市街化調整区域であっても、ある程度条件がそろう場合には住宅や店舗を建てることのできる開発許可制度が設けられています。また、線引き後6カ月以内に、既存権利の届出を行う制度も用意されているため、個別にご相談ください。

### ◆市街化調整区域について

質問 市街化調整区域における既存権利の届出制度とは、どのようなものですか。

回答 市街化調整区域に指定される区域で、自己用の建物を建てる場合、まず線引き後6カ月以内に届け出てもらい、その後開発の許可を行う制度です。申請する項目として、届出者の氏名・住所・自己居住用又は自己業務用の建築物を目的としているかどうかを記入していただくものを考えています。また届出後、線引きから5年以内に開発許可申請をしていただく必要があります。

### ◆税について

質問 市街化区域に指定される宅地について、税はどのように変化しますか。

回答 宅地について、税額はそれぞれの土地と家屋の様々な状況があるため、一概には言えませんが、前提の話として固定資産税の税率は1.4%となっています。これから市街化区域に指定されると、新たに都市計画税の税率として、本来は0.3%ですが、現在使っている値の0.25%を加え1.65%となります。

質問 都市計画税はどこで使われますか。

回答 都市計画税とは土地・建物の所有者に課される目的税であり、都市計画事業として河川・区画整理・下水道・公園整備事業など、まちづくりに使われるものになります。上河内地域については、市において北西部の拠点に位置付けられているため、市街化区域を指定することで、これらの整備も行えるようになります。今後も、地域からの意見を踏まえて、まちづくりを行っていきたいと考えています。

### ◆スケジュールについて

質問 これからの流れなど、スケジュールについて教えてください。

回答 線引きは平成28年を目途に進めているもので、権利者にお伝えする場はできる限り設け、ご理解いただきたいと考えています。これまでに、説明会の開催や資料送付をさせていただき、11月には個別相談ができるオープンハウスを1週間程設置し、オープンハウス後も引き続き個別の相談に対応していきます。また、都市計画の手続きに進んでからも、公聴会や案の縦覧など皆様のご意見を伺う場が設けられています。『宇都宮市ホームページ』でも現在の状況を報告させていただいています。