

富合町のまちづくりに大きく関わる 都市計画です。

市街化区域

市街化調整区域

線引き

集落内開発

「熊本市の都市計画に関する説明会」がアスパル富合ホールで11月9日と11月12日に開催されました。2日間の参加者は延べ173人でした。今後の地域の問題です。当日説明と質問を紹介します。

※市役所からの出席 ①都市計画課 ②建築指導課 ③政令指定都市推進室 ④資産税課
⑤農業政策課 ⑥開発景観課

1. 都市計画とは

私たちが快適な生活を送るためには、地域にあった土地の使い方や、建物の建て方のルールが必要です。またこのルールの中で快適な生活の早期実現を図るためには、道路や公園、下水道等の都市施設を計画的につくる必要があります、この様な都市づくりに必要な計画が「都市計画」です。

2. 熊本市の現状 「熊本都市計画区域」「植木」「城南」「宇土（富合町）」の4つの都市計画区域で構成されています。

3. 都市計画区域の見直し 新市域を一つの都市計画区域とする方向で検討。

- ・合併したそれぞれの町は、現在の熊本都市計画区域を構成している旧熊本市等と強い一体性を持っており、将来九州の拠点都市を目指していく中で、一つの都市として市域全体を整備・開発・保全していく必要があります。
- ・政令指定都市を含む都市計画区域は、都市計画法により区域区分(線引き)が必須となります。

4. 区域区分(線引き)とは

市街化区域と市街化調整区域に区分することです。

市街化区域における制度

用途地域が決定され、開発許可の対象面積などの要件や、農地転用の手続きが変更になります。

- ・用途地域 どの場所にどのような建物を建てるかを決めるものです。
全部で12種類。大きく分けると住居系、商業系、工業系の3つに分けられます。
- ・開発許可 開発許可が必要となる開発行為(建物を建てる土地の造成等)対象区域が
現在 3,000㎡以上 → 市街化区域 1,000㎡以上
- ・農地転用手続き 現在 県知事の許可が必要 → 市街化区域 農業委員会への届出
- ・固定資産税 宅地については変わりませんが、農地は宅地に比準した評価となります。
ただし現況が農地のまま変わらなければ負担調整措置が適用されます。住宅用地の特例もあります。
- ・都市計画税 (課税評価額の0.2%)が課税されます。

市街化調整区域における制度

無秩序な市街化を抑制するため、開発や建築に制限があります。しかし、合併協議の際に富合町議会から提出された要望により、集落内開発制度の制定により、平成13年以前の線引きの状況とは違います。農地転用許可や固定資産税については変わりありません。建物を建てる際には都市計画法の許可が必要となります。

また、農振農用地区域や農地転用の出来ない優良農地は、農振法の規定により建築できません。

①市街化調整区域内全般において建てられる建物の例

- ・線引き以前から所有している土地については、自己用住宅、分家(3親等以内)の住宅等。
- ・農業従事者の住宅や農業用施設。農水産物販売所。
- ・建て替え(規模や用途が変わらない)。
- ・線引き前からの所有地に建築の計画がある場合は、既存権利の届出(線引き後半年以内)により、線引き後5年間は住宅、事務所、店舗などの自己用の建築物は許可されます。