

都市計画区域が変更（拡大）になりました。

平成26年6月13日 山形県告示第588号により都市計画区域が変更になりました。

都市計画・都市計画区域とは…

- 『都市計画』とは、皆さんがお住まいの地域の安全、快適なまちづくりの実現に向けて、住宅地や商業地、工業地などの土地利用の配置、道路や公園などの日常生活の基盤となる施設の整備などを総合的に計画するものです。
- 『都市計画区域』とは、都市計画法や関連する法律を活用することができる「都市計画の対象となる区域」のことで、一つの市町村だけでなく、広域的な視点からまちづくりを進めることができるように県知事が定めます。

都市計画区域見直しの経緯…

- 本町では、平成23・24年度の2箇年で川西町都市計画マスタープランを策定しました。この際、町民意向調査、町民の方や関係団体の代表者で構成する検討委員会、町報（平成24年10月号）での経過報告、町内7地区（小松、大塚、犬川、中郡、玉庭、東沢、吉島）で説明会を開催（平成24年9～10月）し、ご意見やご提案をいただきながら都市計画区域見直し案の検討を行いました。
- 平成25年度は、町案に基づく山形県案の作成及び国土交通省との協議を行い、とりまとめた都市計画区域拡大案についての説明会を中央公民館及び大塚地区交流センター（平成26年1月）で、また、川西町都市計画審議会（平成26年2月）で協議し本町の意向を反映した最終案が決定されました。

都市計画区域の変更について

- 都市計画区域の変更（拡大）は、国道287号長井南バイパスや川西バイパス、新潟山形南部連絡道路（梨郷道路）等の高規格道路の整備や本町の目標とするまちづくりにあわせて行うものです。
- 新たに都市計画区域の変更（拡大）するのは、羽前小松駅西部の市街地を中心とする現在の都市計画区域の北部、西部及び南部の3地区です。

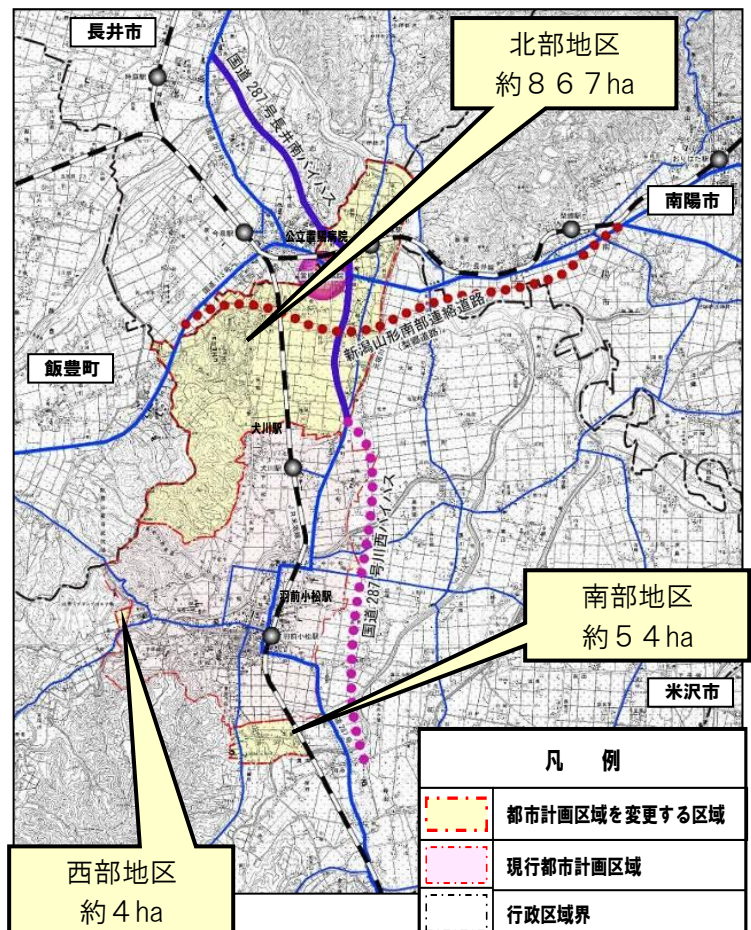
現在の都市計画区域 1,057 ha

変更後の都市計画区域 1,982 ha

【都市計画区域の指定の効果】

- 都市計画事業を活用したまちづくりができます。
 - まちの基本となる市街地や、生活に欠かせない都市施設（道路・公園・下水道等）を整備する際に、従来の方法に加えて、都市計画事業が活用できます。
- 共通のルールで、住みよいまちづくりが進められます。
 - 建物の新築や増改築を行う場合、開発や建築の水準を一定に保ち、安全性などを確保するため、建築基準法の【集団規定】が共通のルールとして適用され、住みよいまちづくりが進められます。

【都市計画区域を変更する区域】



今後の開発や建築行為について

【開発行為について】

○都市計画区域を指定することにより、無秩序な開発を抑制することができます。

- 工場や住宅地を整備するため、土地の掘削や農地を造成すること等を「開発行為」といいます。都市計画区域になると3,000㎡以上の開発行為を行う場合は、県の許可が必要となり一定の基準に適合していないと開発することが許可されなくなります。
- 国土利用計画法に基づく県への土地取引の届出の要件が、10,000㎡以上から5,000㎡以上が変わるため詳細な土地の動きを把握し適正な指導を行うことができます。

【建築行為について】

○建築に係る共通のルールのもとに、住みよいまちづくりが進められます。

- 都市計画区域に指定されると、建物の新築や増改築などを行う時に『建築確認申請』が必要になり許可を受けて建物を建てることとなります。
- また、今まで建物本体の安全や衛生に関する制限だったものが、都市計画区域に指定されたことによって、都市計画法と関連して建物と周辺環境に関する制限で接道規定や建物の大きさや形が制限されます。

【建築基準法のルール（集団規定）について】

1 建ぺい率

敷地面積に対して、建築できる建築面積が制限されます。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積 } S1}{\text{敷地面積 } A} \times 100$$

※山形県で一般的に採用している値は70%です。

2 容積率

敷地面積に対して、建築できる延床面積が制限されます。

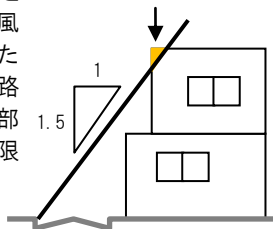
$$\text{容積率} = \frac{\text{延床面積 } S1 + S2}{\text{敷地面積 } A} \times 100$$

※山形県で一般的に採用している値は200%です。

3 建物の高さ

道路や周辺の建物の採光、通風を確保するため、建物の道路に面する一定部分の高さが制限されます。

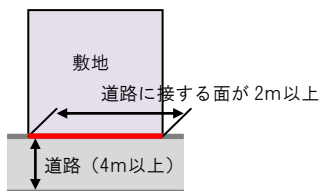
この部分に建築することができません。



※建物前面の道路端からの勾配で、山形県で一般的に採用している値は1:1.5です。

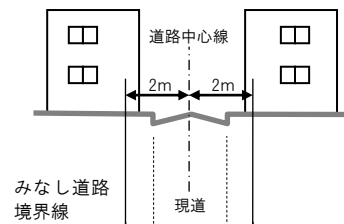
4 接道規定（その1）

建築物の敷地は「幅員4m以上の道路」に「2m以上」接する必要があります。



5 接道規定（その2）

建築物の敷地が接している道路が「幅員4m以下」の場合、建物の建替えの際に建築位置が制限されます。



みなし道路境界線

現道

この範囲は、建物を建築することができなくなります

【問合せ先】

- 川西町地域整備課 0238-42-6647 (都市計画/開発行為/建築行為関係について)
- 置賜総合支庁道路計画課 0238-26-6077 (都市計画関係について)
- 置賜総合支庁建築課 0238-26-6090 (開発行為/建築行為関係について)