20261101　都市計画課

よくある質問(Q&A)

Q1　用途地域とは何ですか。

A2　用途地域とは、住居系、商業系、工業系など、市街地の大枠の土地利用を定めるもので、用途地域に応じ、建物物の用途や規模・高さ等の制限が定められております。

Q2　建ぺい率・容積率とは何ですか。

A2　建ぺい率とは、建築物の敷地面積に対する建築割合で、容積率とは建築物の延べ床面積　(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合を言います。

例)建ぺい率が 50%、容積率 100%に指定されている地域の場合

敷地面積が 100 ㎡とすると、

建築面積:100 ㎡×50%＝50 ㎡

延べ面積:100 ㎡×100%=100 ㎡　まで建築可能となります。

Q3　地区計画とは何ですか

A3　地区の特性に応じて、よりきめ細やかな土地利用に関する規制を行う制度です。

Q4　準防火地域・防火地域とは何ですか。

A4　市街地の防災性を高めるために定める地域で、建築物の規模に応じて、一定の耐火性能や防火性能が必要となります。

例)木造 2 階の一戸建て住宅の場合

・屋根を瓦や金属板などの不燃材料とする。

・外壁及び軒裏をサイディングなどの防火構造とする。

・隣地との境に近いところに位置する窓を網入りガラスなどの防火設備とする。 等

(注:代表的な一例です。規模等に応じて規制の有無やその内容は異なります。)

Q5　準防火地域の指定により基準に適合しなくなる建築物は、早急に対応しなければなりませんか。

A5　指定後の基準に適合していない建築物は、「既存不適格建築物」と言います。指定後すぐに対応する必要はありませんが、今後新たに建築行為(建て替え、新築、増築等)を行う際には、規制に則した構造とすることが必要となります。

Q6　用途地域や容積率等の見直しにより固定資産税に影響はありますか。

A6　3年に一度の評価替えによる見直し(次回は令和9年度)や現地の変化等により、固定資産税の評価や税額は大きく変わることがある一方で、用途地域や容積率等の見直しのみを要因として、急激に評価や税額が上昇することは考えにくいところです。しかし、用途地域や容積率等の見直しによる規制内容の変更に応じて見直される可能性はあり、また、法改正等もあるため、現時点では一概に判断できません。

Q7　最終的に、用途地域等が変わるのはいつからですか。

A7　今回の説明会後、令和９年４月以降、都市計画素案に関する都市計画説明会を行い、都市計画変更は令和９年度中を予定しております。（12 月頃見込み）

Q8　自分の家(土地)の規制がどうなるのか詳しく知りたい。

A8　ホームページに掲載している見直し区域図を御確認ください。なお、境界の詳細な位置の確定については、別途調査が必要となりますが、現時点では案のため、明確にお答えすることができません。

ただし、直近で建築計画がある場合には、個別に都市計画課に御相談ください。