

1月21日

旧暫定逆線引き地区が市街化区域に編入されました



埼玉県と市では、旧暫定逆線引き地区の市街化区域への編入に向けて「区域区分の変更」、「地区計画の決定」および「準防火地域の指定」に係る都市計画決定（変更）の手続きを進めていましたが、平成23年1月21日付けでこれらの都市計画が決定され、旧暫定逆線引き地区が市街化区域に編入されました。

【旧暫定逆線引き地区の市街化区域編入後のまちづくり】

- ①「地区計画を決定」して、まちづくりのルールを定めます。
 - ②「準防火地域を指定」して、火災に強いまちづくりを進めます。
 - ③営農を希望する農地を「生産緑地地区に指定」します。
- ※①に伴い、現在、建築基準法に基づく制限条例の制定作業を進めています。
- ※市内の旧暫定逆線引き地区は、下記の「5地区」です。

＜市街化区域編入地区・一覧＞

	地区名	所在地	面積
1	宮戸二丁目地区	宮戸二丁目の一部	約10.8ha
2	岡一丁目地区	岡一丁目の一部	約10.0ha
3	根岸台二丁目地区	根岸台二丁目の一部	約14.9ha
4	根岸台七丁目東地区	根岸台七丁目の一部	約8.9ha
5	根岸台七丁目西地区		約8.6ha

地区計画

地区計画は、地区にふさわしいまちづくりを進めるため、その地区に応じたまちづくりのルールを都市計画に定める制度です。旧暫定逆線引き地区を市街化区域に編入するに当たっては、良好なまちづくりを行うために「地区施設の配置」、「建築物等の用途」、「建築物の敷地面積の最低限度」などについて制限を設けるため、各地区に地区計画を決定し地区整備計画を定めています。

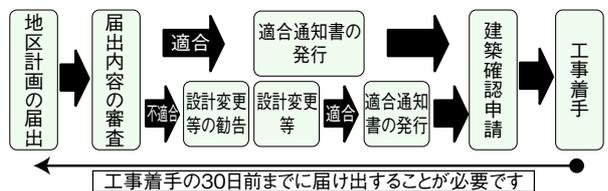
●地区整備計画の区域内における行為の届出

各地区の地区整備計画の区域内で次の行為を行おうとする場合は、所定の書面により、行為の着手日の30日前までに市長にその行為の内容について届け出る必要があります（都市計画法第58条の2）。市長は、届出された内容が地区計画に沿っているかを審査します。審査の結果、適合しない場合は、設計変更等の勧告を行います。

【届出が必要な行為】

- ①土地の区画形質の変更（切土・盛土、道路・宅地の造成）
- ②建築物の建築（新築、増改築）または工作物の建設（垣、さく等）
- ③建築物等の用途の変更

【届出に関するフロー】



← 工事着手の30日前までに届け出ることが必要です

※審査段階等で補正等が生じた場合は、通算して30日以上要することもありますので、事前に相談等をお願いします。

●地区整備計画（概要）

地区整備計画の種類	概要	
地区施設の配置	各地区に区画道路を配置します。	
地区の区分	宮戸二丁目地区・岡一丁目地区 根岸台二丁目地区	A地区 計画的で安全・安心のまちづくりを推進し良好な住環境の形成となるよう地区内を、中高層住宅を含む住宅地を主体とした「第一種中高層住居専用地域」と定めました。 B地区 周辺環境と調和した沿道サービス施設を含む「第一種住居地域」と定めました。
	根岸台7丁目東地区・西地区	—
建築物等の用途の制限	宮戸二丁目地区・岡一丁目地区 根岸台二丁目地区	A地区 — B地区 周辺環境と調和した沿道サービス施設を含む「第一種住居地域」において建築してはならない建築物として、①ホテルまたは旅館、②畜舎、③自動車教習所、④ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場またはバッティング練習場を別途定めました。
	根岸台七丁目東地区・西地区	—
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、100㎡（路地状部分によって道路に接する敷地の場合については当該路地状部分を除いた敷地面積をいう）とします。	
壁面の位置の制限	地区施設の道路の区域内には、建築物の部分または建築物に付属する門若しくは塀の部分は建築できません。	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限の区域内には、門、塀、垣、さく、広告物および看板等の工作物等は設置できません。	
垣またはさくの構造の制限	道路に面する側の垣またはさくの構造は、①生け垣、②鉄柵、金網等の透視可能なフェンスまたはさく等で、敷地地盤面からの高さは2m以下とします。また、当該フェンスまたはさく等に基礎を設ける場合は、基礎の高さを敷地地盤面から0.5m以下としてください。	

●地区整備計画図（概略）

【宮戸二丁目地区 地区計画】



【根岸台二丁目地区 地区計画】



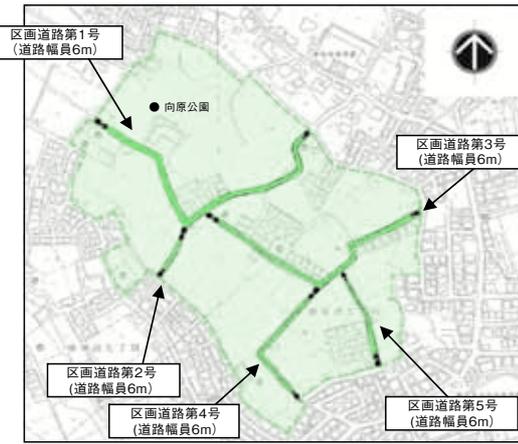
【岡一丁目地区 地区計画】



【根岸台七丁目西地区 地区計画】



【根岸台七丁目東地区 地区計画】



凡例

- : 第1種低層住居専用地域
- : 第1種中高層住居専用地域
- ▨ : 第1種住居地域
- : 既存道路
- : 新設道路
- : 都市計画道路

※地区計画、地区整備計画、届出等の詳細につきましては、市ホームページ等をご覧ください。

準防火地域

準防火地域は、火災による延焼防止を図るため、建築物を建築する場合には建築物の規模に応じて一定の規制をかける都市計画の制度です。旧暫定逆線引き地区を市街化区域に編入すると、市街化が進行することになります。そのため、安全・安心のまちづくりを推進する観点から「準防火地域」を指定し、地区の防災性の向上を図り、火災に強い市街地の形成を目指すものです。

準防火地域を指定することにより、当該地区内において建築物の建築を行う場合は、その建築物の階数や規模に応じて、一定の構造制限が適用されます。旧暫定逆線引き地区の全域が対象となります。これらの制限に適合しない既存の建築物等は、準防火地域指定の告示日以降にその建築物を建て替えたり、増改築等を行うときにこれらの制限が適用されます。

●建築物の構造制限についての審査

準防火地域内における建築物の構造制限については、建築確認申請時に審査を行います。

●建築物の各部分における防火措置（概要）

- 開口部（窓、換気扇、玄関扉の開口部）
延焼の恐れのある部分は、防火設備にします。
- 屋根
延焼の恐れのある部分の内外を問わず、不燃材料で造るか、ふきます。
- 外壁および軒裏
延焼の恐れのある部分は、防火構造にします。

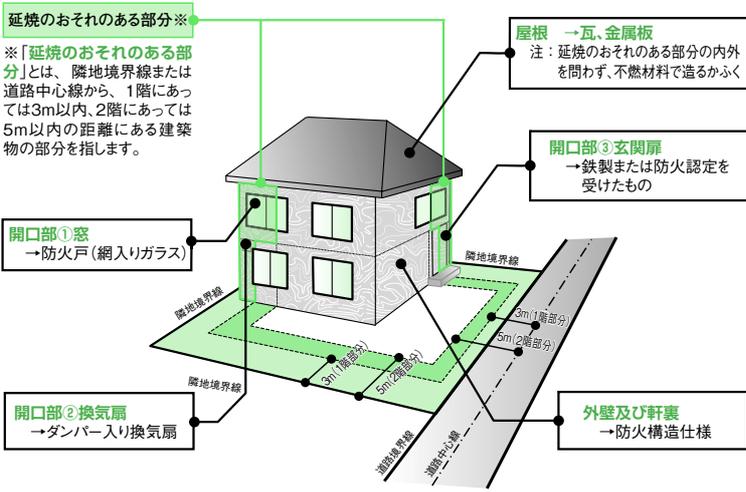
準防火地域内における構造制限の概要
（建築基準法第62条関係）

延べ面積 地階を除く階数	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡ 超
4階以上			
3階	耐火建築物、 準耐火建築物 または※1	耐火建築物 または 準耐火建築物	耐火建築物
2階以下	防火措置した建築物 （詳しくは右頁参照）		

※1 建築基準法で定める主要構造部の防火の措置、その他防火上必要な技術的基準に適合する建築物

【例】準防火地域内の木造2階建て住宅における防火措置の例

準防火地域内において、木造2階建て建築物を建てる場合または増改築する場合は、下図のような防火措置を講ずることにより、建築することが可能となります。



※準防火地域の詳細につきましては、市ホームページ等をご覧ください。

生産緑地地区の指定と納税猶予制度について

生産緑地地区の指定は、平成23年1月21日に市街化区域編入と同時にを行いました。生産緑地地区指定により、市街化区域編入後も農地並み課税となりますが、30年間は農地として農業を続ける義務が生じます。

また、相続税等の納税猶予を受けている方は、税務署での手続きが必要になります。税務署の手続きには、朝霞市都市計画課計画係で発行する「納税猶予の特例適用の農地等該当証明書」が必要となります。まだ手続きがお済みでない方は、早急に朝霞税務署（☎467-2211）にお問い合わせください。

下水道整備について

① 市街化区域に編入されると公道に公共下水道（污水管）を整備します。

平成23年度は、下水道の整備に向けて、測量および設計や事業認可取得の手続きなどを行い、平成24年度以降、順次、污水管の埋設工事を行います。

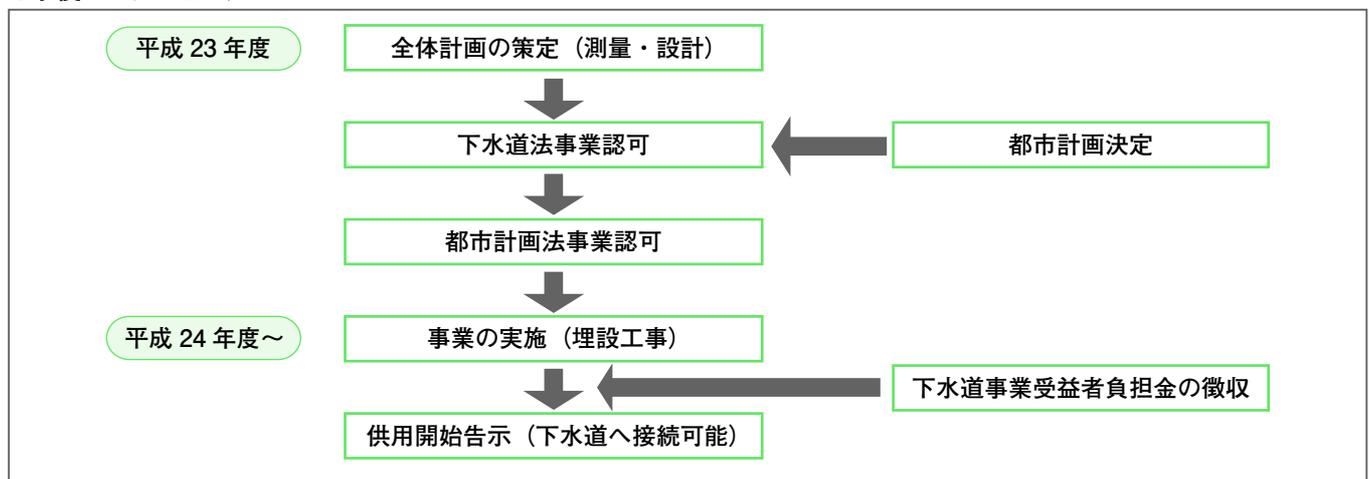
工事が完成し、接続が可能となった区域は、順次、広報あさか、市ホームページ等でお知らせします。

② 公共下水道の整備が開始される区域については、下水道事業受益者負担金を徴収します。

下水道整備には、多額の費用を要し、またその利益が限られた一部の土地に対してのものであるため、利益を受ける方に建設費の一部を「下水道事業受益者負担金」としてお支払いいただき整備費に充てさせていただきます。

污水管整備の進捗状況に併せて、市から皆さんに下水道事業受益者負担金の納入通知書を発送しますので、お支払いいただくようになります。

●今後のスケジュール



固定資産税および都市計画税について

市街化区域編入に伴い固定資産税・都市計画税が平成24年度から次のように変わります。

- ① 土地・家屋に都市計画税が課税されます。
- ② 農地・山林・駐車場敷地・資材置場・公園等につきましては、評価額の算出方法が変わり、既存の市街化区域と同様の算出方法となりますので固定資産税が上がります。

なお、農地につきましては、市街化区域編入に伴う税額の上昇による税負担を軽減するため、平成24年度から平成28年度の5年間にわたり段階的に上昇します。

※生産緑地地区に指定された農地は、編入される以前の固定資産税とほぼ同額の税額に、都市計画税が加算されます。

市街化区域内の農地を農地以外の目的に使用する場合（農地転用）の手続きについて

皆さんが所有する農地を農地以外の目的に使用（転用）する場合、農地法（農地法第4条または5条）に基づき、市農業委員会へ「農地転用の届出」を行っていただく必要があります。

農地法第4条	農地所有者が農地を農地以外に転用する場合
農地法第5条	農地を農地以外に転用するために、権利の移転または権利の設定をする場合

注）市街化調整区域内の農地を転用する場合は、県知事に対する許可申請が必要となります。

問／・旧暫定逆線引き地区全般について……………	都市計画課	☎2512～3	☎463-2518
・生産緑地の指定について……………	都市計画課	☎2102～3	☎463-0374
・準防火地域について……………	建築課	☎2592～3	☎463-2585
・下水道整備について……………	下水道課		☎463-0916
・固定資産税・都市計画税について……………	課税課	☎2132～5	☎463-2875
・農地転用について……………	農業委員会事務局	☎2121	☎463-1906