

豊かな自然と共生する自立と循環の^{まち}都市

～土地利用制度の見直しについて～

白山市では、豊かで活力ある都市を目指し、松任・美川・鶴来地域を『白山都市計画区域』に統一するとともに、都市計画区域全域に『区域区分（線引き）』及び『用途地域』を導入することについて、平成24年春を目標に進めています。



平成 22 年 9 月

白 山 市

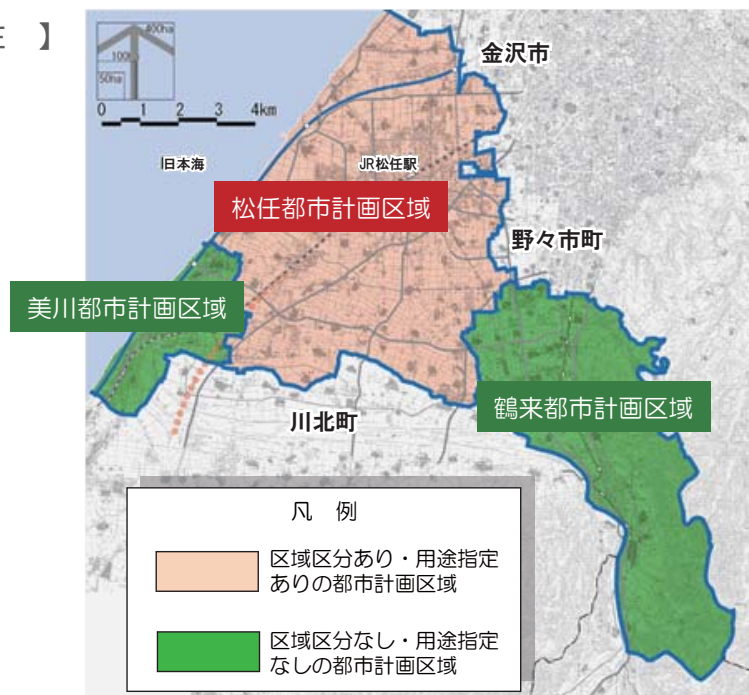
土地利用制度見直しの背景

現在、白山市では、松任・美川・鶴来地域にそれぞれの都市計画が定められ、一体の都市としての計画となっていないため、「松任都市計画区域（線引きされている区域）」と「美川・鶴来都市計画区域（線引きされていない区域）」では、土地利用上に格差が生じています。

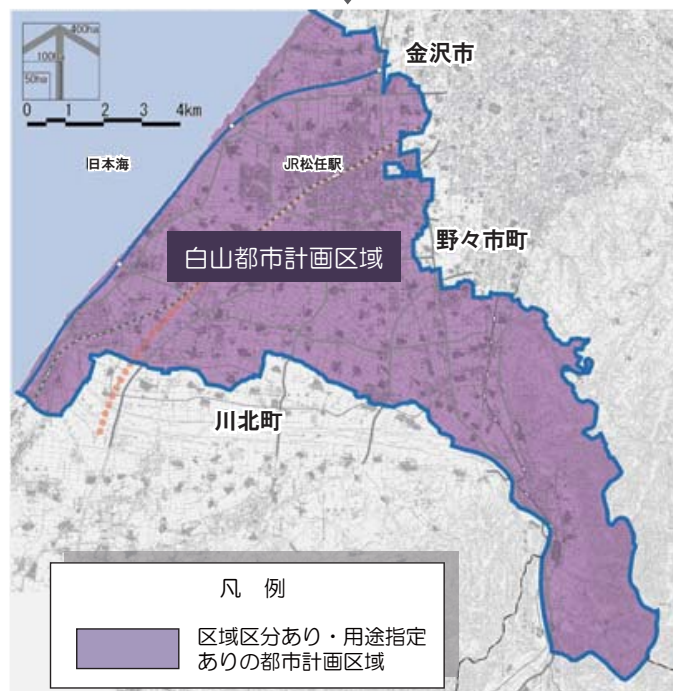
そこで、松任・美川・鶴来地域を『白山都市計画区域』として統一し、一体の都市として、均衡ある発展、良好な市街地の形成、優良な農地の保全、行政の効率化を図るため、都市計画区域全域に「区域区分（線引き）」を導入します。

【都市計画区域の状況】

【 現在 】



【 見直し後 】

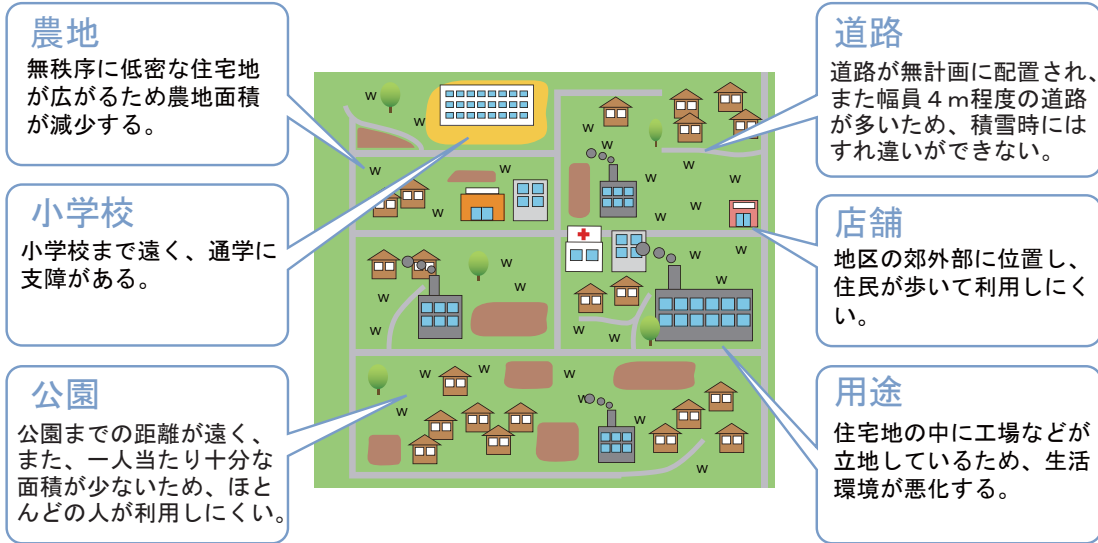


「区域区分（線引き）」導入の必要性

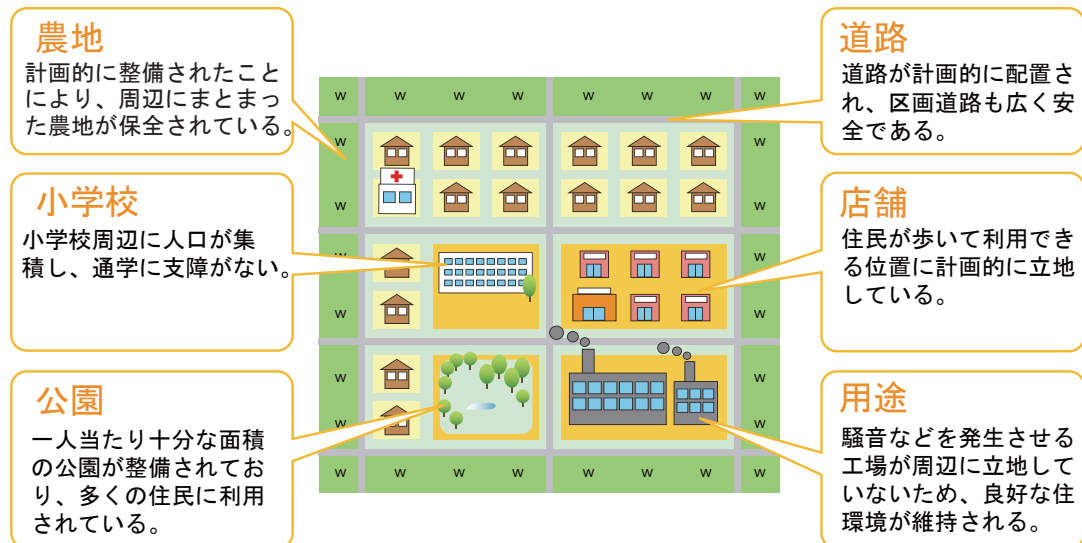
「区域区分（線引き）」とは、都市計画区域を『市街化区域』と『市街化調整区域』に区分することにより、無秩序な市街化を防止し、道路や公園などの都市施設を計画的に整備していくための制度です。

白山市では、現在も開発ニーズが多く、今後も市街化が進むことが想定されます。一体の都市として、より効率的な土地利用を図り、計画的にまちづくりを進めるためには、無秩序な開発の抑制と明確な土地利用の推進（区域区分）が必要です。

無計画にまちづくりを行うと…



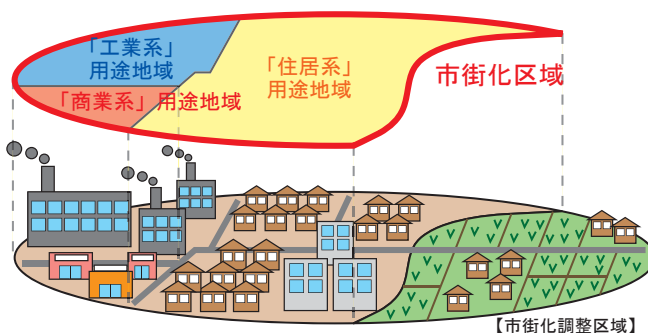
計画的にまちづくりを行うと…



市街化区域

計画的に市街化を進める区域

- 道路や公園などの都市施設が定められ、その整備が、優先的・効率的に進められるほか、土地区画整理事業などによる面的な整備が行なわれます。
- 建物や土地の使い方が揃っていると便利で、環境も守られます。そこで市街化区域では、まちを住宅地域、商業地域、工業地域など、いくつかの種類に分け、「用途地域」として設定します。



《市街化区域設定の考え方》

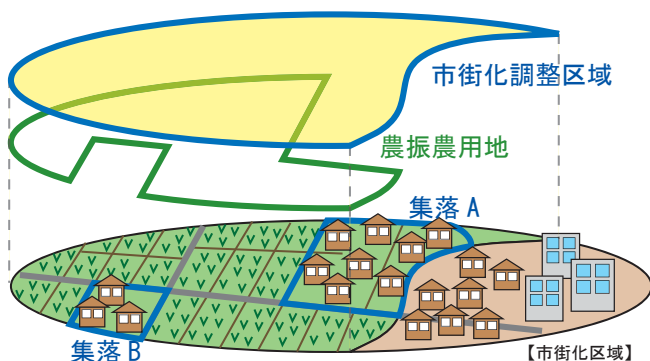
- ◆既存の市街化区域
- ◆既存の市街化区域と連たんして既に市街地が形成されている住宅地や工業地
- ◆既存の市街化区域と接続していない場合でも、50ha以上の連たんしている市街地や、インターチェンジ、鉄道駅を含む20ha以上の一団の市街地
- ◆集落や優良な農地（農振農用地）は、原則として市街化区域に含めませんが、次の場合などは例外とします。
 - ・市街化区域（市街地）に隣接し今後開発が見込まれる集落
 - ・市街化区域（市街地）に囲まれる集落
 - ・土地区画整理事業など計画的な開発事業の着手が確実な区域

市街化調整区域

地域の活力を維持しながら、市街化を抑制して自然環境を保全する区域

- 市街化調整区域は、自然や農地の良好な環境を守るため、原則、市街化を促進するような開発行為を抑制しているエリアです。
- しかし、市街化区域で行うことが困難な開発、または区域内の住民の方々が生活や企業活動を維持するための開発行為は、一定の範囲内で認められます。
- また、既存集落の活力維持のため、区域を指定※し、計画的な住宅等の開発を認める条例の策定を進めています。

※区域指定については、原則、町内会単位でのまちづくり計画（土地利用計画）を策定し、市に申出（申請）することにより、市で審査し、区域を指定（告示）します。



条例による開発許可制度

- ◆既存集落内で住宅等の建築を目的とした開発行為は可能とする条例です。
 - A. 市街化区域に隣接し、一体的な日常生活圏を構成している地域で、おおむね50以上の建築物が連たんし、上下水道など公共投資がなされている場合
 - B. 市街化を促進するおそれがないと認められる地域で、既存コミュニティを維持するための計画的な整備を行う場合
- ◆このように、都市計画法に基づく条例による開発許可制度等の活用により、地域の活力維持を図ります。

区域区分（線引き）見直しと税

固定資産税

市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化（宅地化）を促進する目的があるため、農地などについても宅地を前提とした評価となります。^{※1}

松任地域

調整区域→市街化区域		内 容
固定資産税	宅 地	平成26年度までは、調整区域の評価であり、平成27年度(評価替え)からは市街化区域の評価となるため、税額が上昇する可能性があります。
	農 地	平成25年度より、評価額は一般田の価格より宅地並みの価格 ^{※2} となり、税額は徐々に上昇します。

美川・鶴来地域

非線引き区域→市街化区域		内 容
固定資産税	宅 地	平成26年度までは、非線引きの評価であり、平成27年度(評価替え)からは市街化区域の評価となりますが、税額は基本的に変わりません。
	農 地	平成25年度より、評価額は一般田の価格より宅地並みの価格 ^{※2} となり、税額は徐々に上昇します。

非線引き区域→市街化調整区域		内 容
固定資産税	宅 地	平成26年度までは、非線引きの評価であり、平成27年度(評価替え)からは調整区域の評価となります。（平成25、26年度は時点修正により税額が下がる可能性があります。）
	農 地	これまでと同様変わりません。（評価額は一般田の価格のまま）

都市計画税

道路、公園などの都市計画事業や土地区画整理事業などの費用に充てることが目的の税であり、原則として市街化区域内の土地・家屋が課税対象となります。^{※1}

松任地域

調整区域→市街化区域		内 容
都市計画税	土地(宅地・農地) 家屋	平成25年度より課税されます。農地の評価額は一般田の価格より宅地並みの価格 ^{※2} となり、税額は徐々に上昇します。

美川・鶴来地域

非線引き区域→市街化区域		内 容
都市計画税	土地(宅地・農地) 家屋	これまでのとおり課税されます。農地の評価額は一般田の価格より宅地並みの価格 ^{※2} となり、税額は徐々に上昇します。

非線引き区域→市街化調整区域		内 容
都市計画税	土地(宅地・農地) 家屋	平成25年度より課税されなくなります。

相続税・贈与税

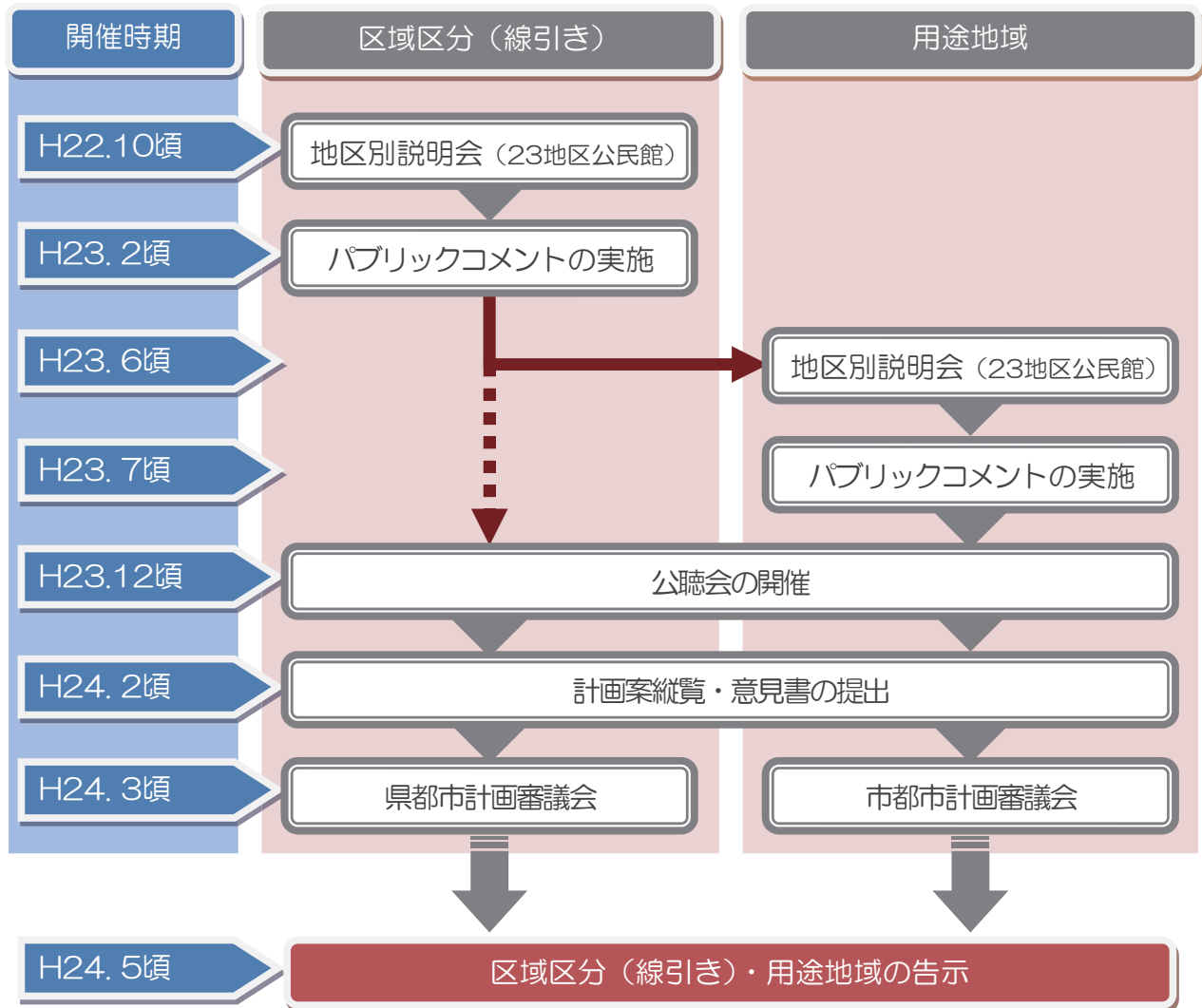
市街化区域内の農地については、宅地並みの価格^{※2}となります。

※1 区域区分（線引き）に関係なく、負担水準が低い土地については、税額が徐々に上昇します。

※2 その農地が宅地であるとした場合の価額から宅地造成費相当額を控除した金額です。

今後のスケジュール

区域区分（線引き）及び用途地域については、住民の皆さんと協議を重ねながら、下記のスケジュールを進めていく予定としています。



お問い合わせ

白山市役所 建設部 都市計画課
〒924-8688 石川県白山市倉光二丁目1番地
TEL 076-274-9558 FAX 076-274-4188
E-mail keikaku@city.hakusan.lg.jp
URL <http://www.city.hakusan.lg.jp>