市街化調整区域における地区計画制度の手続等の流れ

地域の皆さん

倉敷市

まずは地域の将来像について皆さんで話し合いましょう。



地区計画制度の活用を検討します。

地域が抱える問題点や,めざすべき地域 の将来像について,皆さんで話し合い 「まちづくり構想」を作成していきます。<

「まちづくり構想」とは… 地域の皆さんにより合 意形成が図られた地域 のめざすべき将来計画



まちづくり構想の実現のために地区計画が有効であれば,地区計画の活用を検討します。概ねの区域や内容等を検討し,倉敷市と事前協議を行います。



地区計画の区域や内容 等について助言などを 行います。



地区計画の素案を作成します。

地域の皆さんが主体となり地区計画の 素案を作成し、関係する機関と協議を行 うとともに、説明会を開催すること等に より周辺住民等への周知を図ります。



素案の作成にあたって 助言などを行います。



土地所有者等との合意形成を図ります。

地区計画の素案の内容について,土地 所有者等の全員から書面により同意を 得ます。





地区計画素案を倉敷市に提案します。

土地所有者等の同意が得られた地区計画の素案について, 倉敷市に都市計画決定するよう提案します。



提案された地区計画の 素案に基づき,関係する 機関と協議・調整しなが ら原案を作成します。



地域の皆さんが主体となって, まちづくりを進めます。 地区計画の決定後は、その内容に従って 開発・建築行為を行い、地区の整備を進 めます。



都市計画決定のための法的手続きを行います。

地区計画を実現する仕組み

地区計画の区域内において,開発行為を行う場合は,着手する日の30日前までに,行為の種類,場所,着手予定日等を倉敷市に届け出なければなりません。

地区計画区域内における建築等の届出等(都市計画法第58条の2)

地区計画で定められた建築物等 に関する事項は条例を定めること ができます。倉敷市では原則とし て建築条例を定めるものとしてお り、条例制定後は建築確認の際の 審査項目となります。

建築条例(建築基準法第68条の2)

市街化調整区域で開発行為を行う際には、開発許可を受ける必要があります。地区計画区域内で行う開発行為は、地区計画の内容に適合する必要があります。

開発許可制度(都市計画法第29条)



倉敷市 建設局 都市計画部 都市計画課 TEL 086-426-3455 Mail constplan@city.kurashiki.okayama.jp





市街化調整区域における地区計画制度とは

市街化調整区域の既存集落では人口減少と高齢化が進行しており、農林漁業の後継者不足や<u>地域コミュニティの</u> 維持が困難になるなどの課題が生じています。

これらの課題を解決する手法の一つとして,『市街化調整区域における地区計画制度』があります。この制度は,地域の皆さんによる,<mark>住民主体の地域づくりを支援する制度</mark>です。この制度の活用により,市街化調整区域における既存集落の住環境の保全や良好なまちなみ形成につながることが期待されます。

吉備真備駅

船穂公民館停留所

新倉敷駅

倉敷市のこれからの「まちづくり」

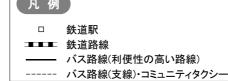
『市民と創る こころゆたかな 倉敷』をまちづくりの理念として、誰もが暮らしやすく、今よりも暮らしやすいまちのカタチを実現するため、「多極ネットワーク型」のコンパクトで持続可能な都市をめざしています。



▲ 多極ネットワーク型のまちのイメージ

また, 倉敷市都市計画マスタープランにおいて, 市街化調整区域では, 市街化を抑制する区域として無秩序な開発を防止し, 農林漁業との健全な調和を図りつつ, 優良農地や自然環境を保全すると

ともに,既存集落に おける緑豊かな居住 環境等を維持するこ ととしています。



都市機能誘導区域 居住誘導区域 居住誘導準備区域 市街化区域(居住誘導区域外) 市街化調整区域 居住誘導区域から除外する区域

▲ 倉敷市立地適正化計画における 誘導区域図

倉敷駅

栄駅·常盤駅

中庄駅

茶屋町駅

市街化調整区域とは

市街化調整区域は,市街化を抑制すべき区域であると同時に,農林漁業を振興し,緑豊かな自然環境を育成・保全すべき区域です。そのため,無秩序な市街地の拡大を防ぎ,豊かな自然環境や良好な営農環境を保全することを目的に, 開発行為や建築行為は厳しく制限されています。





市街化調整区域における地区計画制度の効果











住宅新築の規制が緩和される。











この制度は,本来,市街化を抑制すべき市街化調整区域において,地区計画 の内容に適合する開発行為を認めるものです。このため、制度活用にあたって は次のような基本方針があります。

- ・市がめざすコンパクトなまちづくりの実現に支障がない
- ・農林漁業や周辺の土地利用と調和する
- ・原則として行政による新たな道路整備等は行わない
- ・単なる分譲住宅地や一敷地の開発行為には活用できない
- ・空き家や空き地を有効に活用する

適用区域の制限 (第5条)*

地区計画の区域には、以下に掲げる地域などを含めることができません。

- ・農業の振興を図る地域(農振法に規定する農用地区域(青地), 農地転用が許可されないと見込まれる農用地(白地)など)
- ・自然環境の保全を図る地域(保安林, 自然環境保全地域など)
- ・災害発生の恐れのある地域(土砂災害警戒区域,地すべり防止区域など) このほか,災害防止の観点から配慮すべき区域が規定されています。

地区計画区域の規模 (第7条) **

・良好な環境を維持又は形成することができる規模として0.5ha以上

地区計画区域の条件 (第8条) *

- ・周辺の状況と比較して著しく人口が減少している
- ・地域活動拠点から半径500m以内である
- ・住民の主体的なまちづくり活動が行われている
- ・地域の将来像を描いた「まちづくり構想」が作成されている
- ・農地を区域に含める場合は必要最低限とする

※()内は「倉敷市市街化調整区域における地区計画運用指針」の該当箇所



