

市街化調整区域における まちづくりについて

令和4年3月28日月曜日

岩手地区まちづくりセンター

垂井町役場 建設課

都市計画推進室

本日の目的

都市計画の手法の一つである
地区計画（土地利用のルール）を
みなさんに知っていただくことです。

目次

1.都市計画について

2.地域の現状・課題

3.「地区計画」ってなに？

まとめ

1. 都市計画について

そもそも…都市計画とは

- 都市の将来あるべき姿（人口、土地利用、主要施設等）を想定し、そのために必要な規制、誘導、整備を行い、都市を適正に発展させようとする方法や手段のことを言います。
- 例えば、都市計画として定めることができる内容は、以下のものがあります。

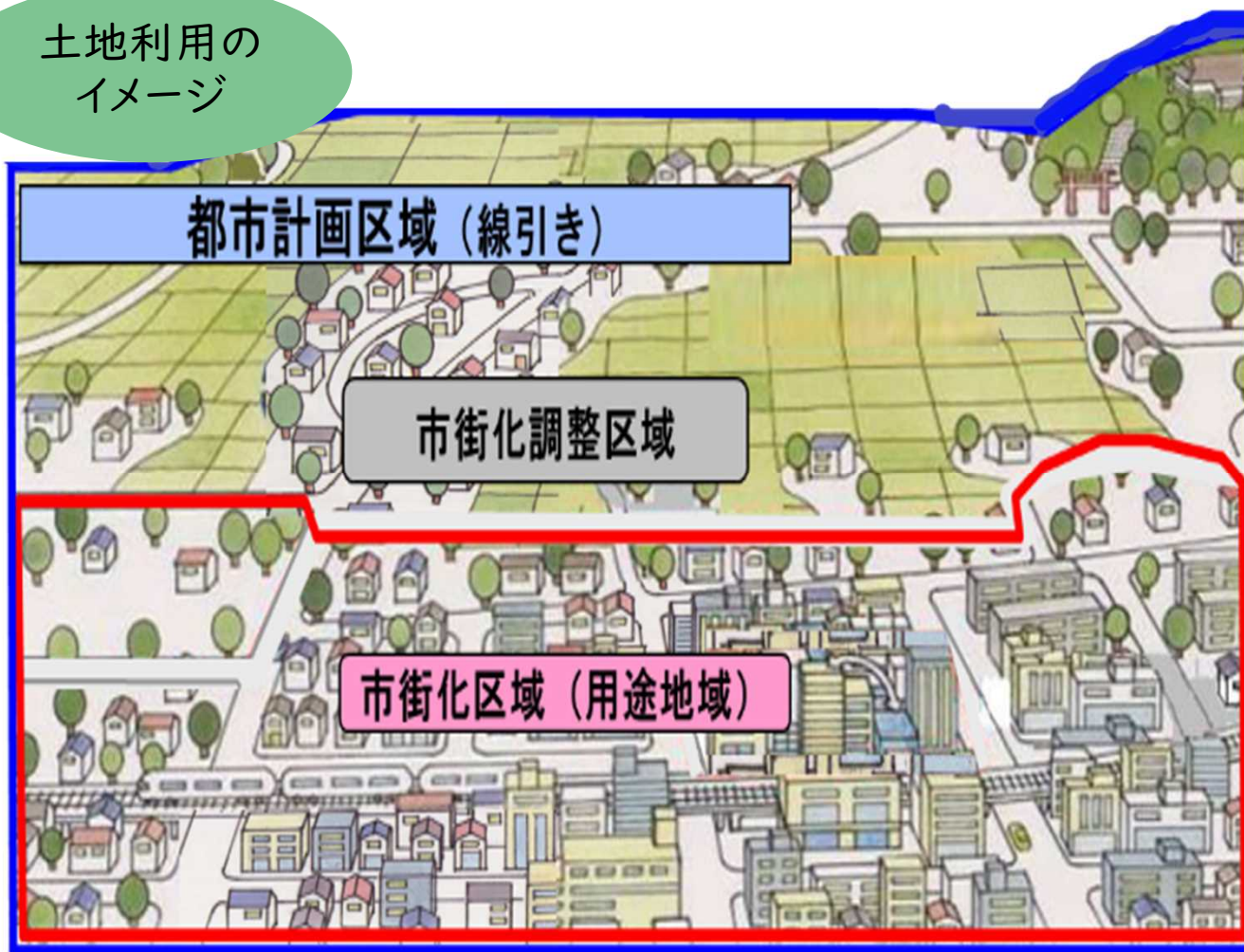
土地利用
に関すること

市街地開発事業
に関すること

都市施設の整備
に関すること

地区計画
に関すること

土地利用の
イメージ



線引き(区域区分)とは(都市計画法第7条第1項)

- 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分「区域区分」を定めることができます。
- 垂井町は、昭和36年に垂井町都市計画区域を定めました。
- 昭和43年には、高度成長期に市街地の無秩序な外延化が全国的な課題として深刻化していた事態を背景に、新「都市計画法」が制定されました。
- 昭和46年に大垣都市計画区域に変更し、区域区分を決定しました。

市街化区域とは

(都市計画法第7条第2項)

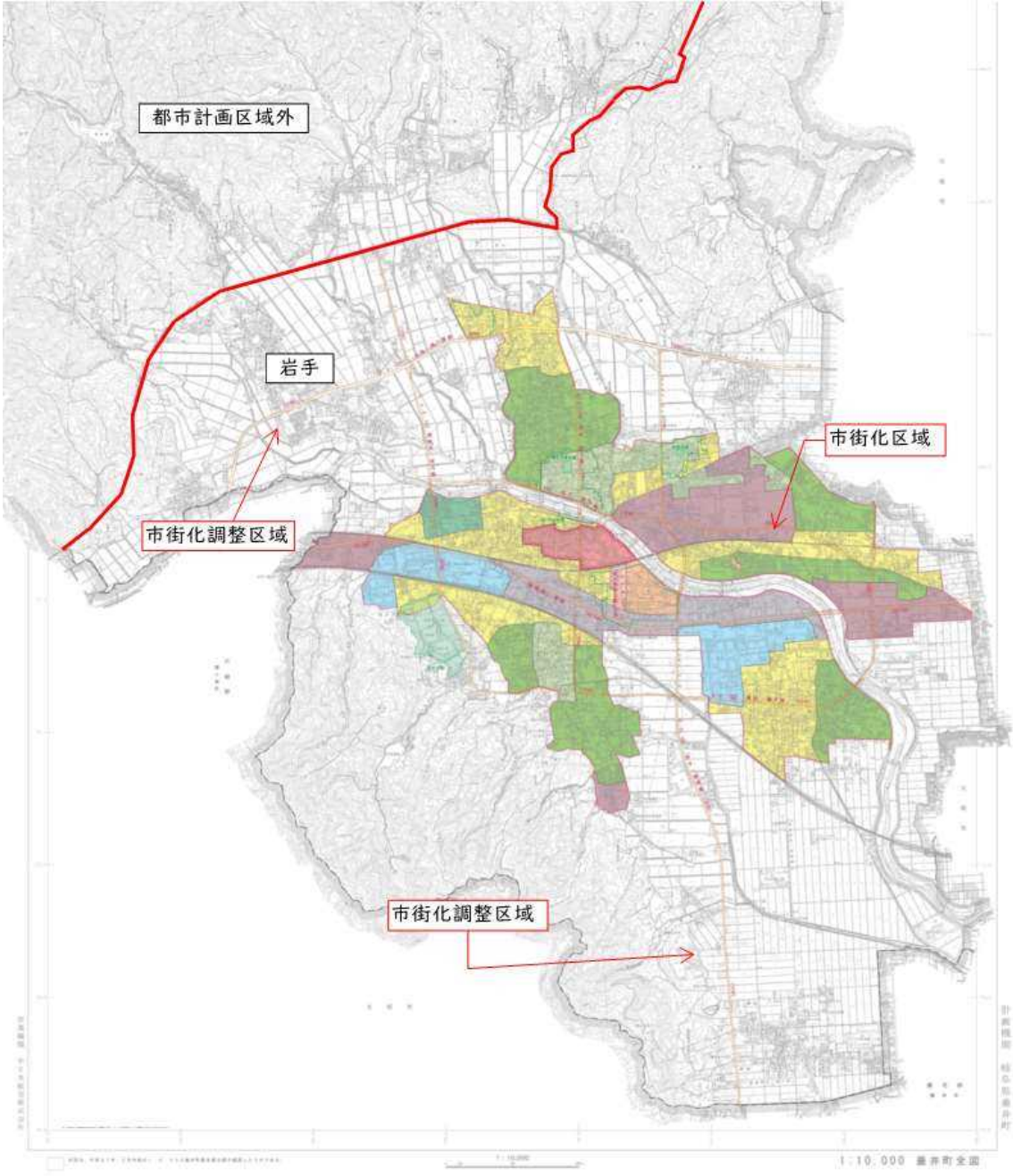
すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に市街化を促進する区域

市街化調整区域とは

(都市計画法第7条第3項)

市街化を抑制すべき区域

↳ 地域内には市街化区域が無く、市街化調整区域のみで構成されています。



市街化調整区域では、原則、建築物を建てることはできない。

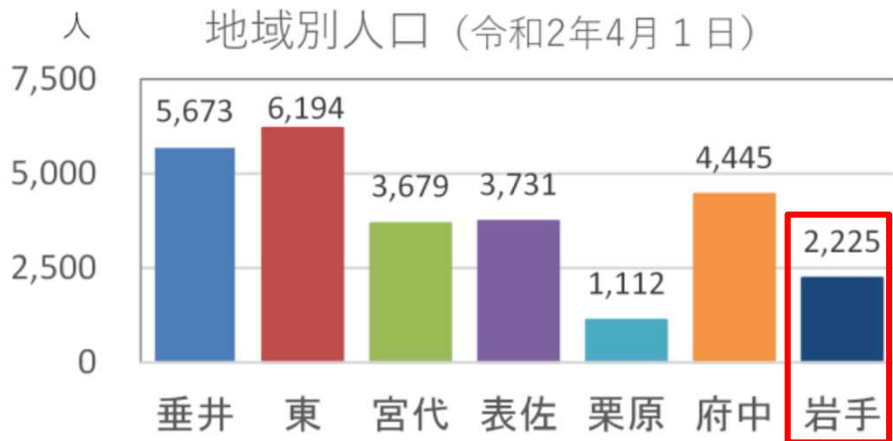
市街化調整区域に必要な建築物は例外的に建てることはできますが、制限が厳しかったり手続きがかなり煩雑になっています。

建てられる施設の例



2.地域の現状・課題

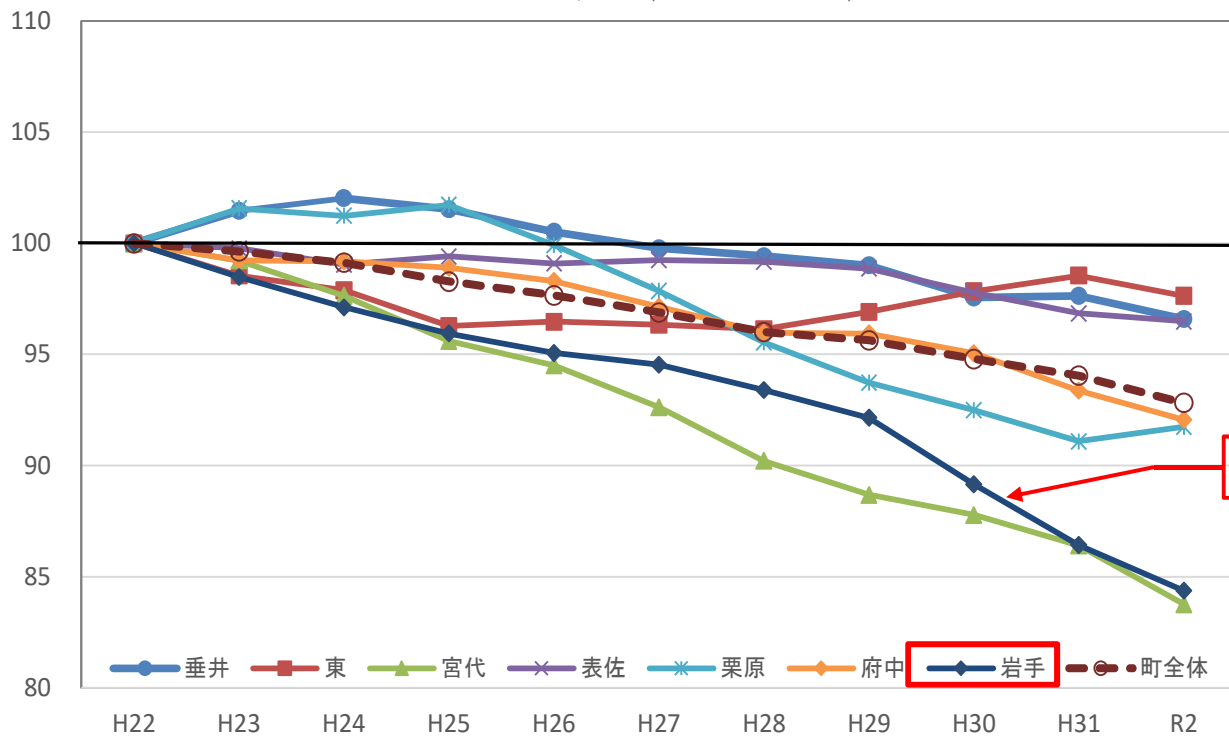
地域別人口（令和2年4月1日）



人口が町内で2番目に少ない

住民基本台帳
(令和2年4月1日)

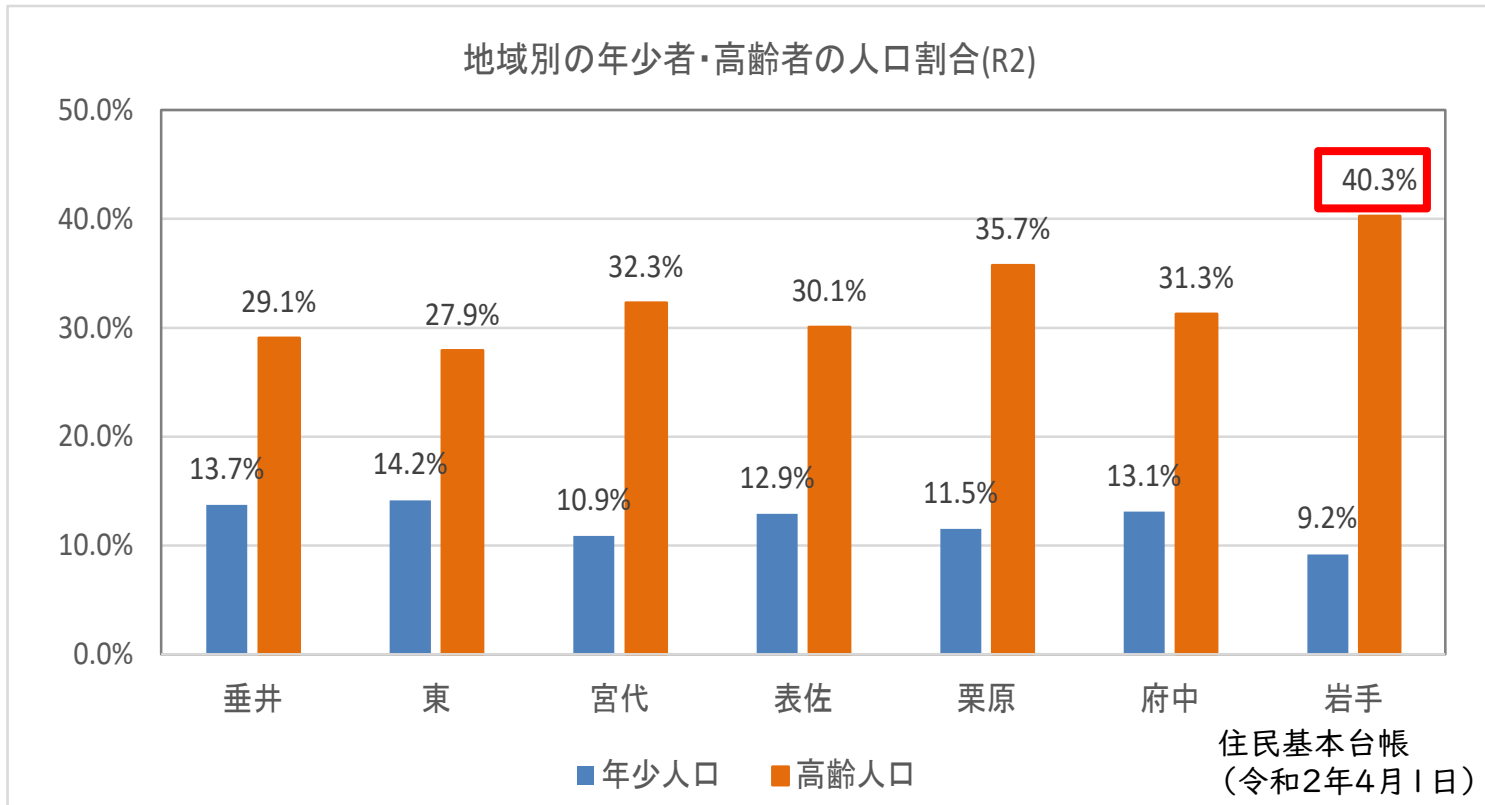
地域別人口推移（指数H22=100）



- ・急激な人口減少
- ・減少速度の抑制が必要

岩手

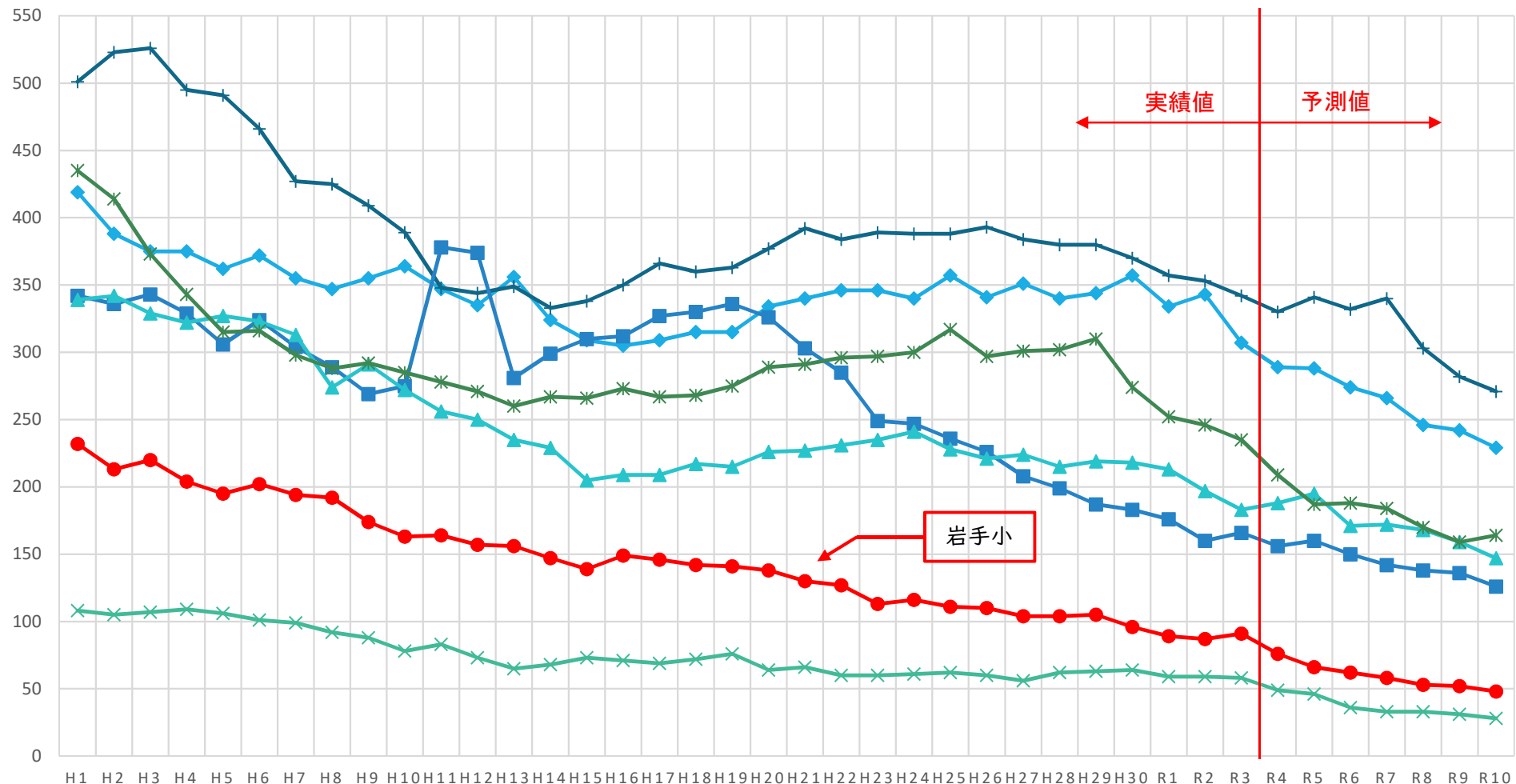
住民基本台帳人口（各年4月1日）



岩手地域の令和4年2月28日時点での高齢者の人口割合は、40.23%

小学校児童生徒数推移集計表

垂井小 東小 宮代小 表佐小 合原小 府中小 岩手小



令和4年度以前：学校教育課資料
 令和5年度以降：住民基本台帳人口（令和4年2月28日時点）

地域の現状・課題

- 人口減少、少子高齢化の進行が著しい
- 農業の担い手が不足している
- 児童数が少なくなっている
- 地域のコミュニティ維持が困難
- 地域公共交通による利便性確保
- 子育て世代や高齢者にも住みやすい、良質なコミュニティが維持されたまちとして継続していく など

(垂井町都市計画マスタープランより)

垂井町都市計画マスタープランへの位置づけ

町が取り組むこととして、以下のように位置づけています。

「地区計画等の制度を用いて、地域コミュニティ維持のための新たな手法導入について検討」



都市計画の手法を用いて

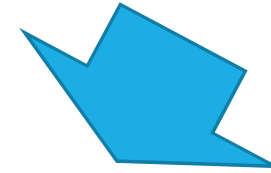
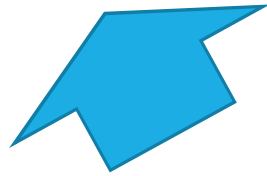
地域の現状や課題に対応していく必要があります。

現在の課題がこのままだと…

人口減少
少子高齢化の進行



空き家・空き地の増加
耕作放棄地等の増加



地域コミュニティの存続危機
地域の魅力低下

今と比べて生活環境が悪化する恐れがあります。

これらの課題に少しでも対応するためには…

将来も、今の暮らしを維持できるように

ルールの範囲内で

新たな住宅や生活に必要な店舗等の建築を可能にする

「きめ細やかな土地利用制度」

を検討する必要があります。

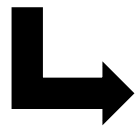
地域の課題

市街化調整区域の強力な規制

人口減少や少子高齢化の進行等の問題

地域の将来への不安

これら地域の課題に対し、都市計画の中で何ができるか…



住宅の建設を目的とした

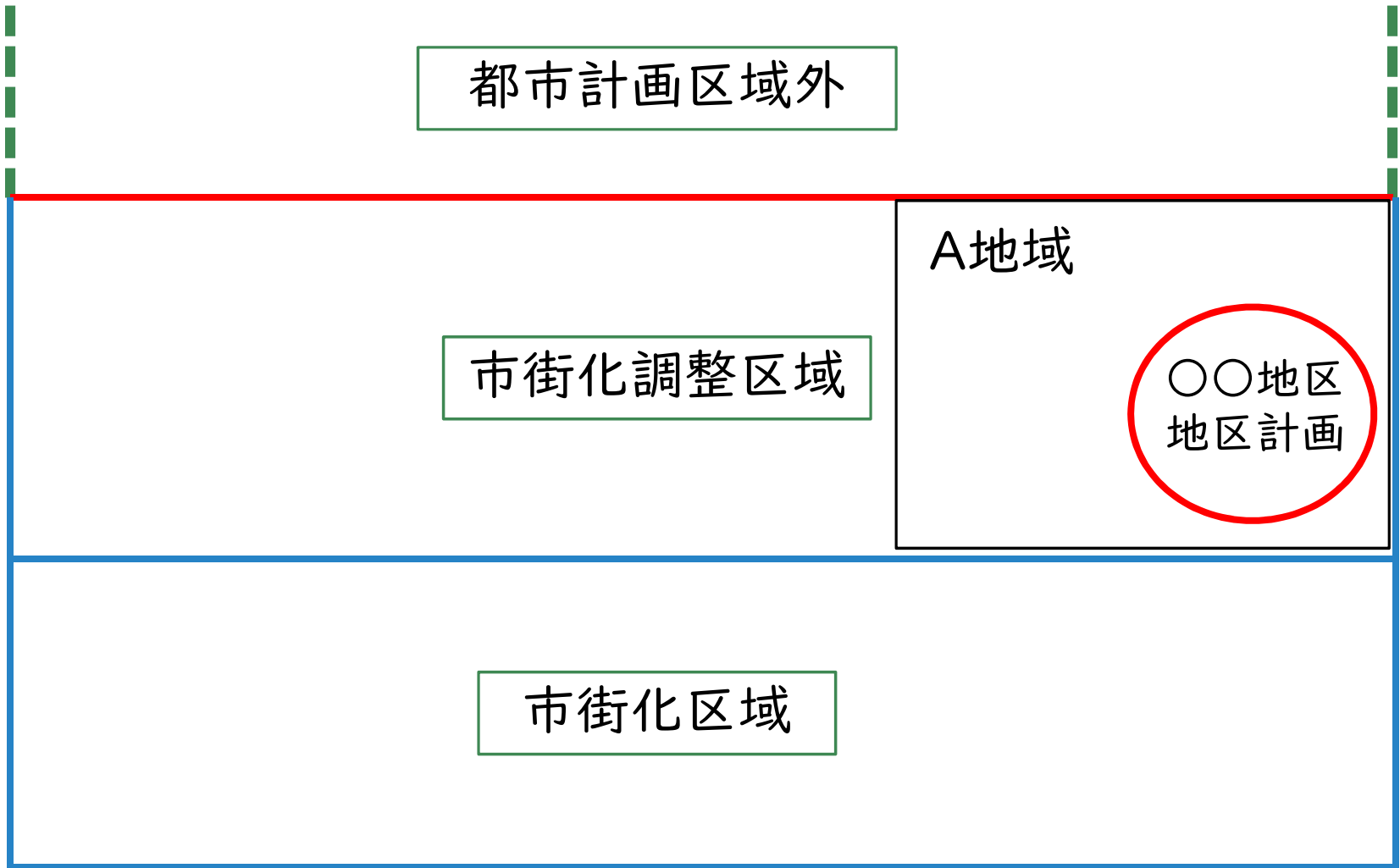
『地区計画』(既存集落型)

の制度を活用できないかと考えました。

市街化調整区域における地区計画(既存集落型)の取組は、全国的に事例が少なく、県内では初の試みです。

3. 「地区計画」ってなに？

「地区計画」のイメージ



「地区計画」の事例

(長野県塩尻市床尾地区の例)

地区計画のエリア設定→

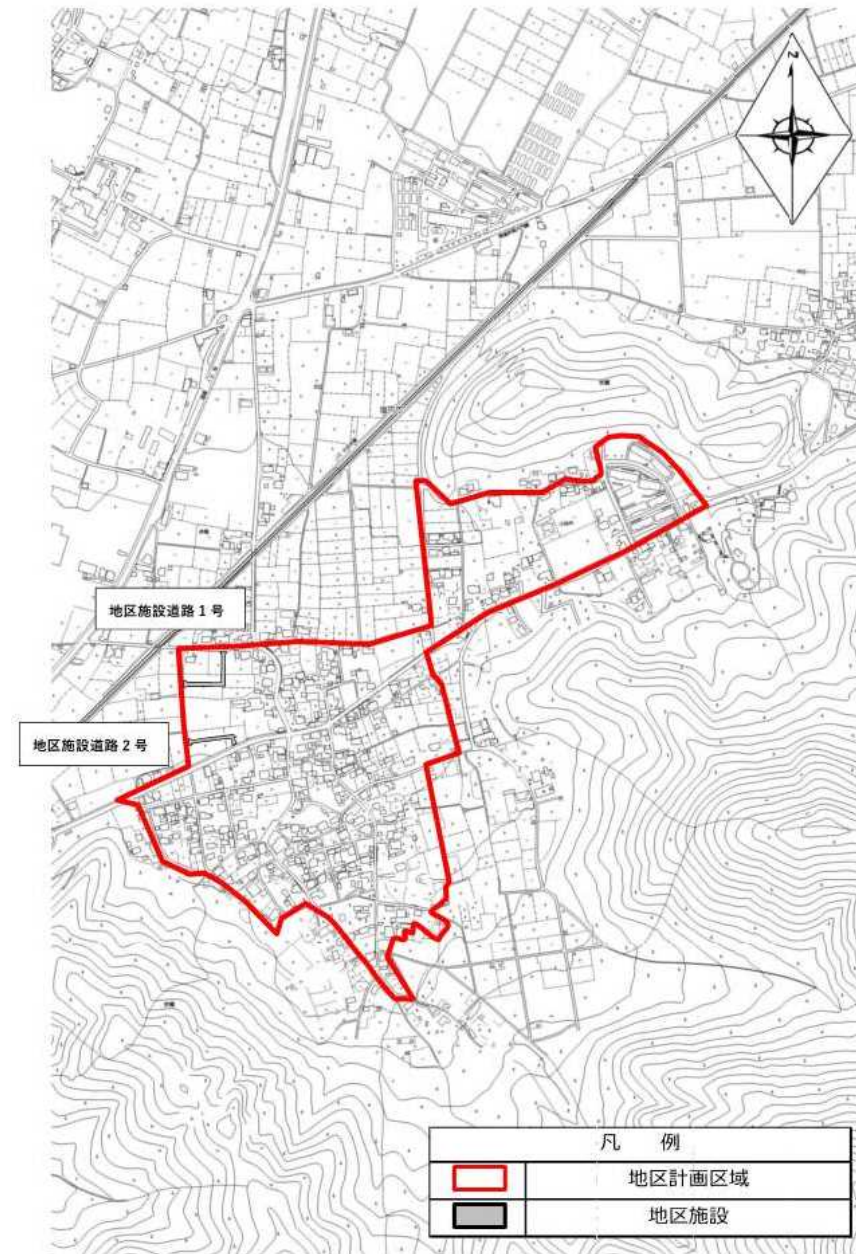
↓地区計画の目標や方針

塩尻都市計画地区計画の変更（塩尻市決定）

塩尻都市計画床尾地区地区計画を次のように変更する。

名称	床尾地区地区計画	
位置	塩尻市大字宗賀字床尾の一部及び字小井戸	
面積	約26.9ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	集落への移住・定住の促進により地域の活力を維持するとともに周囲の富農環境及び自然環境と調和した良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、地区計画を策定し、無秩序な建築の防止、特色のある家並みの維持・保全等、持続可能な農山村集落を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	周辺環境と調和した良好な住環境を創出し、森林資源活用の促進を図るため、地域として県産木材を活用した一戸建て低層住宅の促進を図る。また、今後さらに加速する人口減少や高齢化の進展に対応すべく、新たな住民を呼び込むための区域を明確にする。 農林業をはじめ周辺企業に勤務する方の居住地を集落内に確保することで集落のコミュニティ維持・活性化を図る。
	地区施設の整備の方針	地区整備計画区域については、本計画区域全域とし、開発行為により整備される道路を地区施設として定める。 ただし、本計画区域は「指定既存集落内」であるため、既存のコミュニティ活動との連携、維持、発展（共存）を前提にした整備を図る。
	建築物等の整備の方針	建築物等は、形態・意匠が周辺の景観に調和するよう配慮する。 良好な居住環境を形成するため、建築物の用途の制限を定める。 また、建築物の敷地が細分化されること及び建て詰まりを防止、空地を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度、容積率の最高限度、壁面位置の制限等について定める。

床尾地区地区計画区域



「地区計画」とは

地域の実情に合った、よりきめ細かい規制を行う制度

地区計画エリアの用途や建築物のルールを指定することで、制限の緩和や強化ができます。

↳ **住民や地権者の皆さんで決めることができます。**



住民や地権者の皆さんが地域の未来を見据えた
「まちづくり」をすすめていく制度

地区計画で“できる”こと

地域の特性、実情に合わせて、

- 建物の用途（建てることのできる建築物の種類）
- 望ましい建て方（建築物の高さ上限等） など

地域住民や土地所有者が主体となって検討します。

地区計画を定めると

住宅や生活に必要な施設が立地できたり
一定規模の開発ができるようになります。

地区計画のイメージ

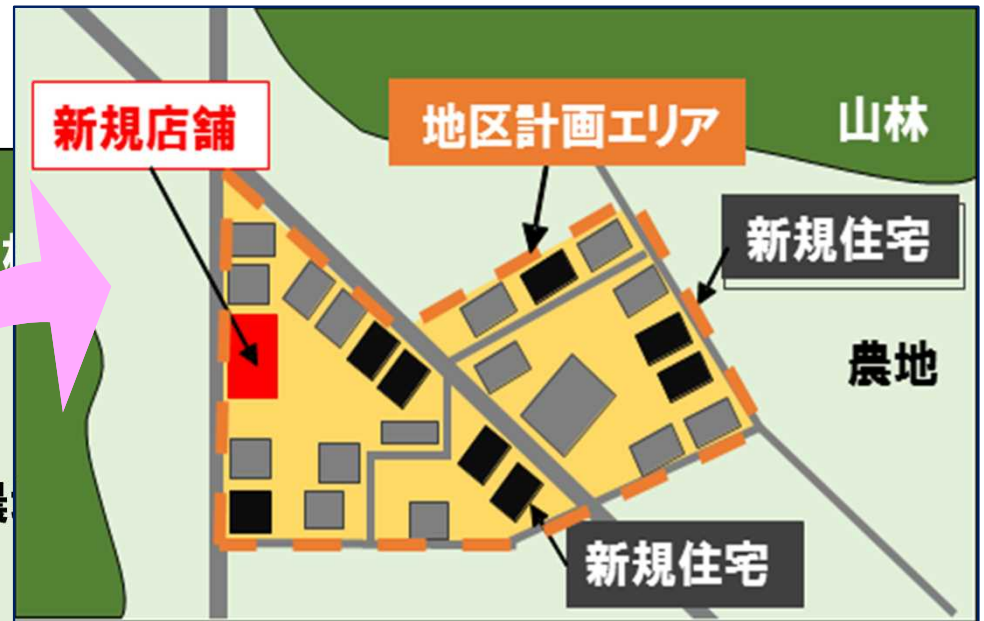
地区計画策定⇒

開発後の例

現状の例



空き家や空き地が所々に存在してるとします。



これまで住宅や店舗等を建てることのできなかった土地にも、新たに建築することができるようになります。

地区計画策定の課題等

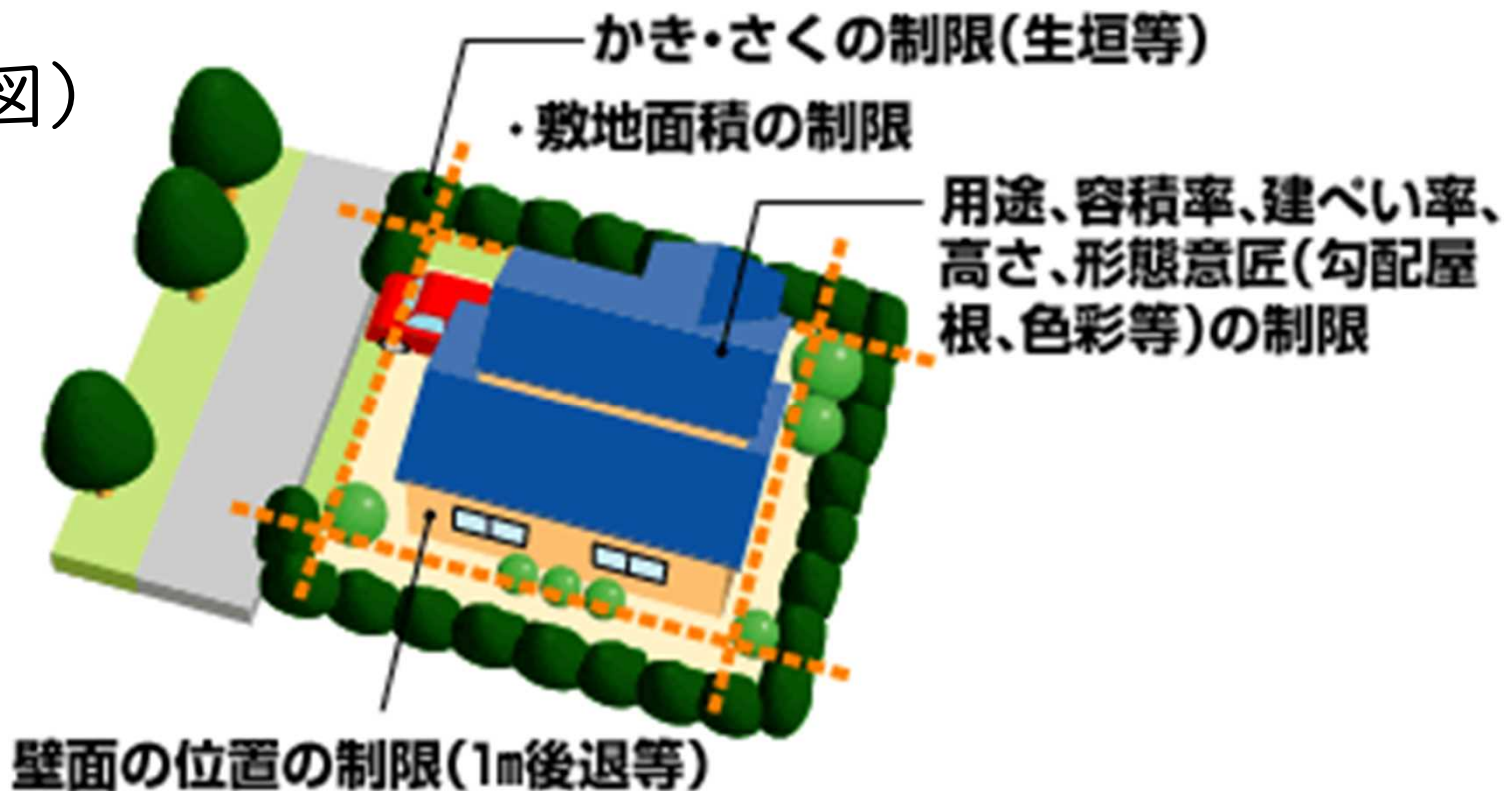
- 規制を緩めすぎると、地域が目指す「まちづくり」に合わない建物が建つ可能性がある。
- 地域外からの新規居住者とのコミュニティの形成が必要になる。
- 土地の価値が上がり、固定資産税が変動する可能性がある。
- 地区計画策定には、住民や地権者一人ひとりの機運の醸成や合意形成など、多くの時間や手間が必要になる。

住民の皆さんが主体となって検討する項目（一部抜粋）

- 地区計画エリアの目標、範囲
- 建物の用途
- 建築物の建ぺい率・容積率・高さの最高限度
- 敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 垣や柵の構造の制限

など、地域が目指す「まちづくり」に応じて細かく設定できます。

例(図)



画像元: 明石市HP

将来どのような地域にしていきたいかを考えて、
様々な制限やルールを 皆さんで検討します。

地区計画策定までの期間 〈Step1〉

地域	共同	行政
<ul style="list-style-type: none"> 地区計画策定に向けた議論・検討・合意形成 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の現状・課題の洗い出し 勉強会の実施 他市町事例の調査・研究 	<ul style="list-style-type: none"> アンケートの実施

〈Step2〉

地域	共同	行政
<ul style="list-style-type: none"> 地区計画の目標の設定 地区計画の範囲の設定(合意形成) 	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画(原案)策定に向けた勉強会 	

<Step3>

地域	共同	行政
<ul style="list-style-type: none">• 地区計画(原案)の策定• 地権者から同意を得る(原則全筆同意)• 町へ地区計画(案)の提出		

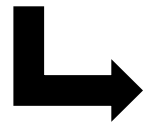
<Step4>

地域	共同	行政
		<ul style="list-style-type: none">• 県知事協議• 都市計画審議会への諮問・答申• 建築条例の検討、制定、施行など

 地区計画の運用開始

地区計画を定めた場合

皆さんが決めたルールによる整備



今後、**建て替えや開発等のタイミング**で、
そのルールに沿って実施される



長い年月をかけ、良好な環境が形成されていきます

地区計画は、地域の将来を見据えた
長期的な視点での「まちづくり」です。

まとめ

- 現在、地域内には様々な課題が生じている。
- その問題に対応していく手法の一つとして、「地区計画」の制度が活用できないか。
- 「地区計画」によって、新たな住宅や店舗を建てることができる。
- 「地区計画」で定めるルールは、地域住民の皆さんが主体となって検討する。
- 地区計画を進めていくには、地域の住民や地権者の皆さんの合意形成が必要になる。
- 「今、自分に有益な効果が出るのか」という視点だけではなく、「将来、この地域をどうしていきたいか」という視点で考える。

おわりに・・・

- 地区計画は、あくまでまちづくりの取り組みにおける手段の一つです。地区計画では地域の課題をすべて解決できません。

▼
ですが・・・

- 「地域での暮らしの維持」や「有効な土地利用」に寄与する取組の一つとして、選択肢になりうるものです。

▼
そのため・・・

- 今後、地区計画の必要性についてみなさんとより詳しく共有し、町は地区計画を作るための応援をしたいと考えています。

地域の未来を

一緒に考えていきませんか？

〈問い合わせ〉

地区計画について

建設課 都市計画推進室 TEL0584-22-1151

内線 151・157

終

制作:垂井町