

# 4 地区計画制度

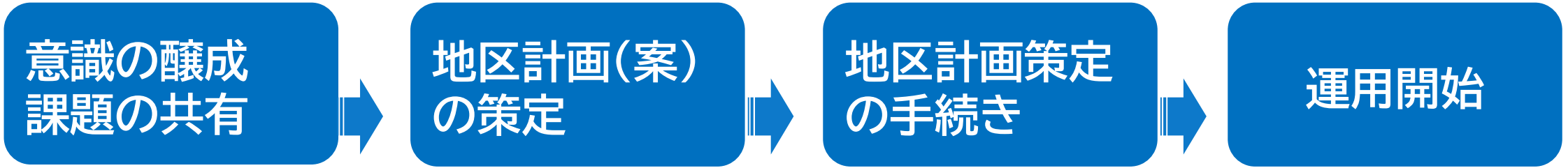
# 市街化調整区域内に所有する田んぼに、子の家を建てる場合の比較

大規模既存集落制度(H1)	地区計画
<p data-bbox="122 505 1205 572">大規模既存集落内における開発行為等</p> <ul data-bbox="206 736 1123 1243" style="list-style-type: none"><li data-bbox="206 736 1009 876">・当該区域内の居住にあたり、合理的な事情があればよい</li><li data-bbox="206 965 1123 1105">・区域内の土地であれば建築可能（購入した農地でも可能）</li><li data-bbox="206 1129 1039 1269">・ <b>一定の範囲の親族</b></li></ul>	<p data-bbox="1291 505 2405 645">地区計画内において、当該計画に定められた内容に適合する建築物</p> <p data-bbox="1416 736 1951 803">・親族関係など不要</p> <p data-bbox="1513 808 2104 953"><b>誰でも建築可能</b></p>

## 地区計画が策定された場合の比較

	現状	地区計画
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>農家やその子ども <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">農家、分家住宅</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">大規模既存集落制度</span></li> <li>線引き以前からの宅地 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">既存宅地</span></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人的要件等無し</li> </ul> <div style="background-color: #ADD8E6; padding: 5px; margin-top: 10px;">⇒近親者以外の方の居住</div>
建てられるもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>農家住宅や農業倉庫、分家住宅</li> <li>美容室</li> <li>小規模な工場 など</li> </ul>	<div style="background-color: #ADD8E6; padding: 5px; margin-top: 10px;">地域で定めた「制限やルール」に適合 ※制度の範囲内</div>
手続き	<ul style="list-style-type: none"> <li>線引き前からの宅地 ⇒開発許可が不要 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">既存宅地</span></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区域内は開発許可が必要</li> </ul>
固定資産税	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状のまま</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の評価額に影響</li> </ul>

# 地区計画 策定のながれ



地域

- ・議論、検討  
⇒ 合意形成

- ・目標、範囲の設定
- ・ルールづくり

- ・原案策定
- ・地権者の同意
- ・町へ案の提出

- ・地区計画の運用

協働

- ・アンケート調査
- ・ワークショップ
- ・勉強会

⇒ 課題の共有

- ・地域のまちづくり

行政

- ・県知事協議
- ・都市計画審議会
- ・建築条例の施行



## 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。

- 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。