

第2回 まちづくり勉強会

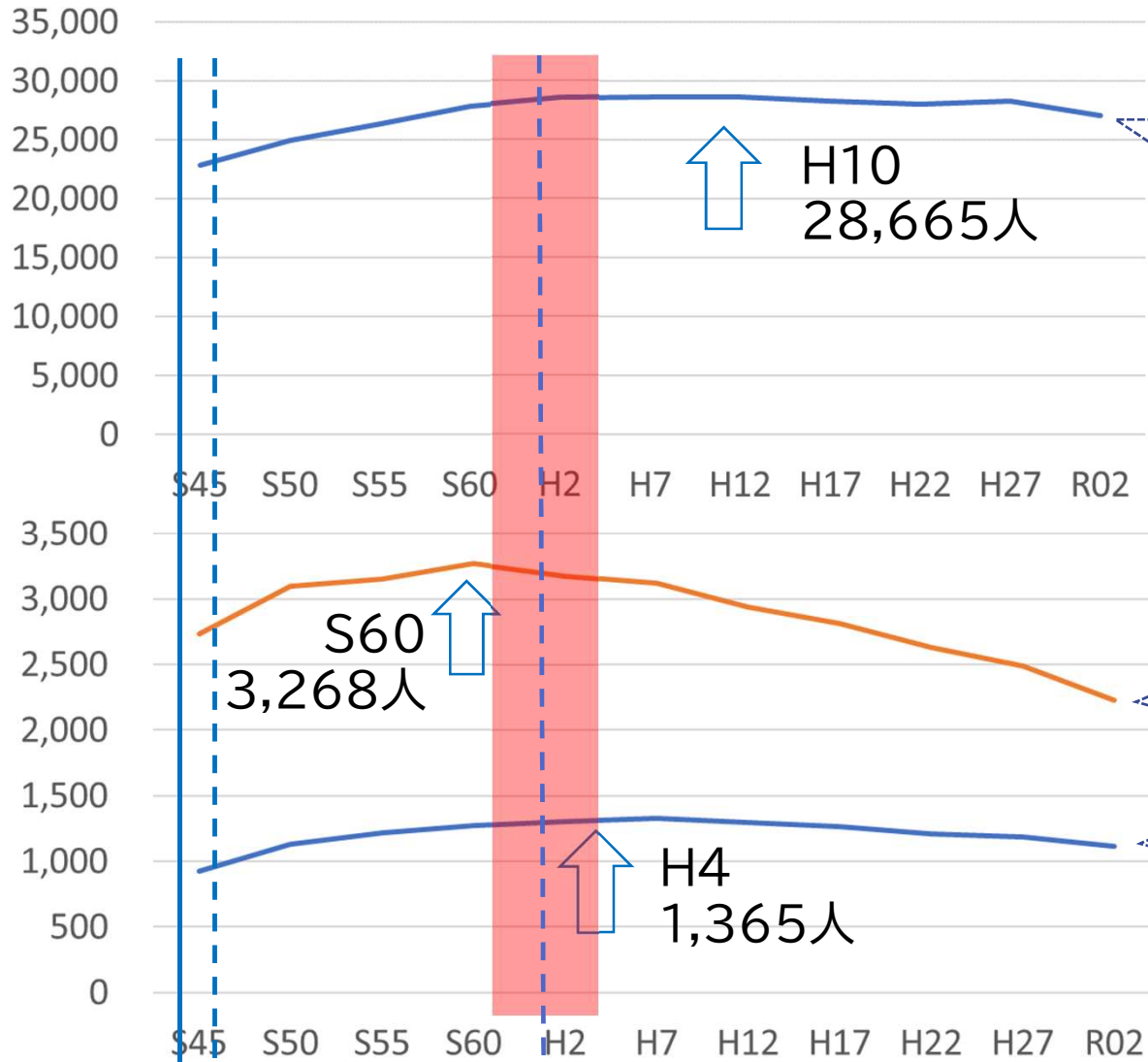
令和4年6月25日
岩手地区まちづくりセンター

垂井町役場 都市計画課

次第

- 1 時代背景と都市計画の役割
- 2 都市計画制度の規制
- 3 今後のまちづくり
- 4 地区計画制度

1 時代背景と都市計画の役割



人口推移(住民基本台帳)

垂井町

岩手地域

栗原地域

【社会情勢の変化】

都市計画に関すること

都市計画法成立(S43)

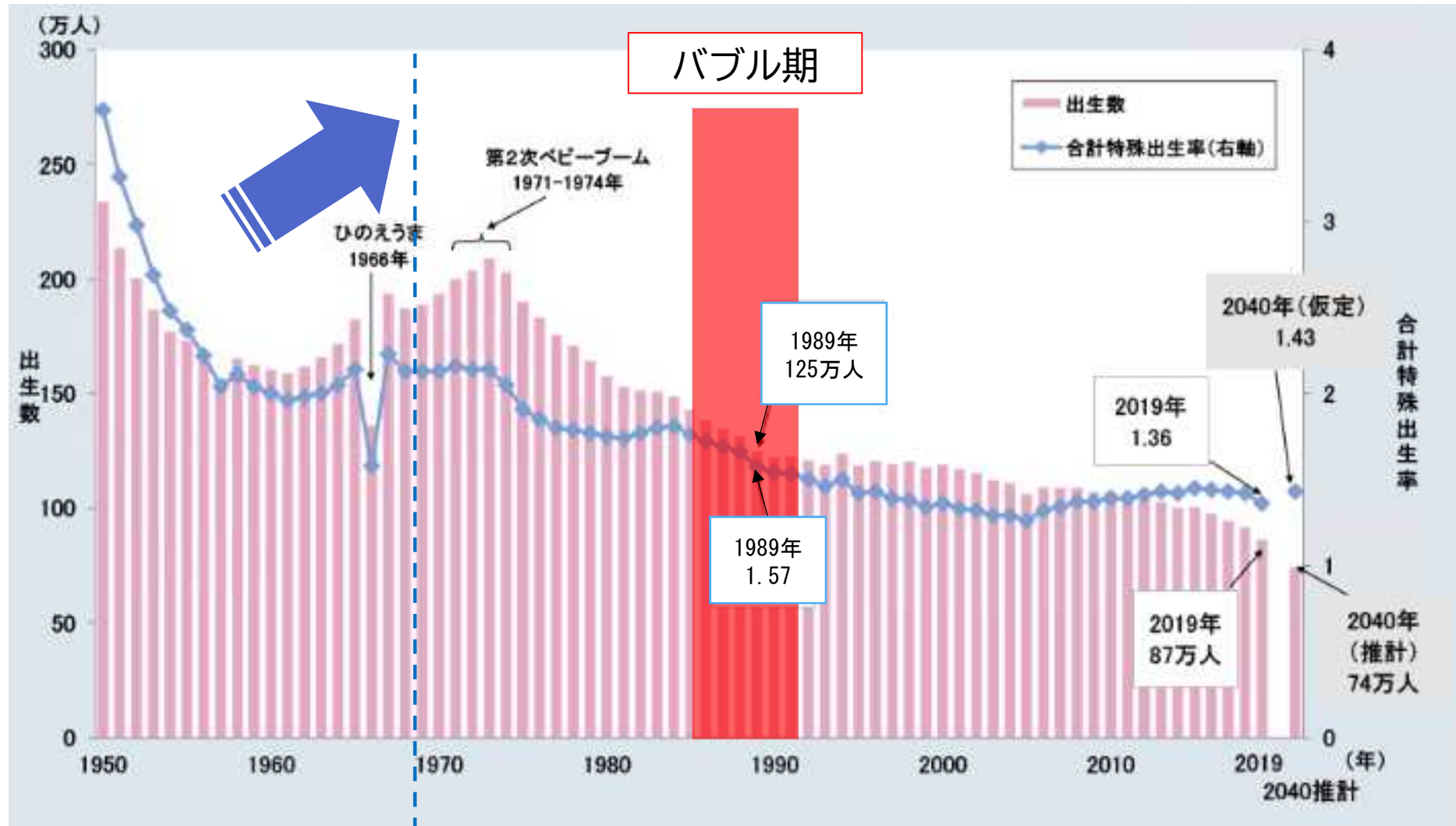
線引き(S46)

大規模既存集落制度(H1)

バブル期

就職氷河期

合計特殊出生率 出生数

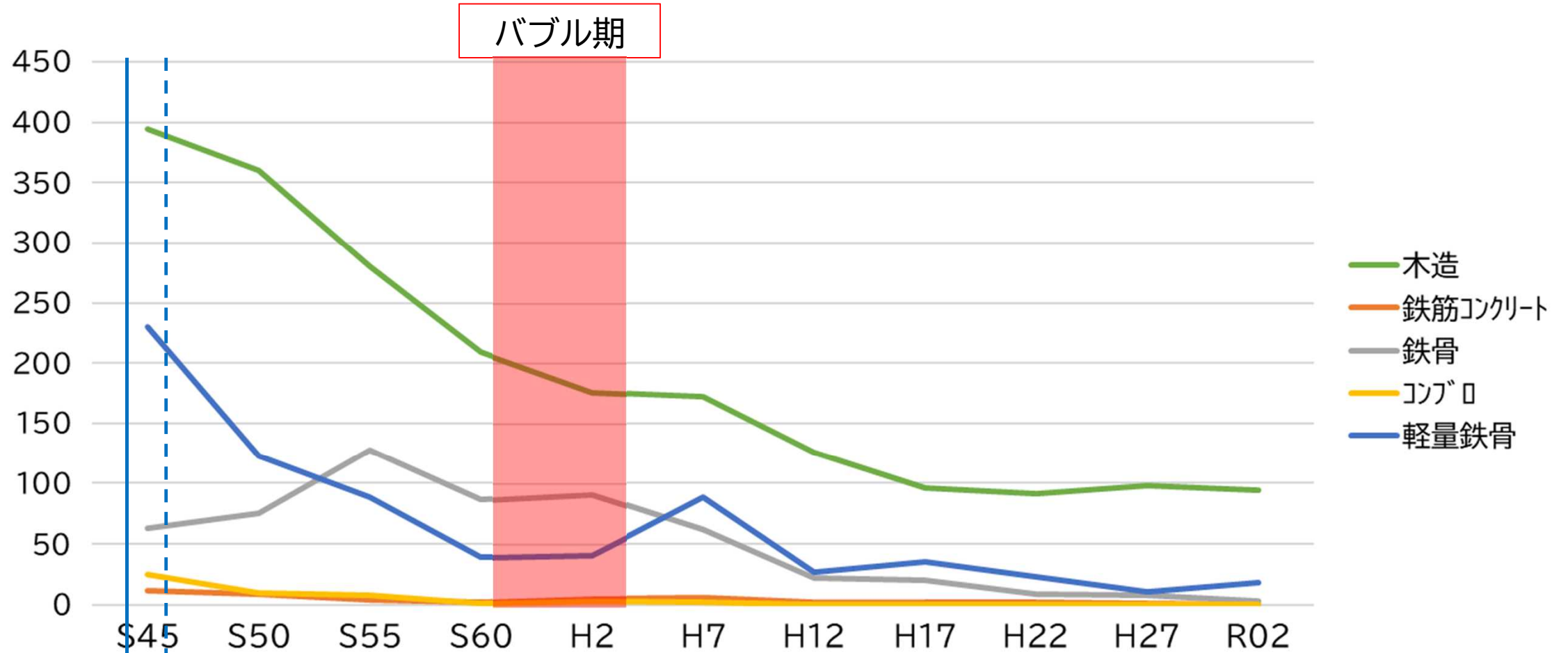


都市計画法成立(S43)

出典「出生数、合計特殊出生率の推移(厚生労働省)」

新築家屋数

(町勢要覧より)



都市計画法成立
(S43)

線引き
(S46)

垂井町

都市計画制度

S29 7地域が合併し現在の垂井町に

S33 工場誘致に関する条例

S36

都市計画区域の設定

S46

都市計画の線引き

H2 府中区画整理完了

H7 神田区画整理完了
垂井駅自由通路橋完成

H8 地蔵区画整理完了

H11 新井区画整理完了



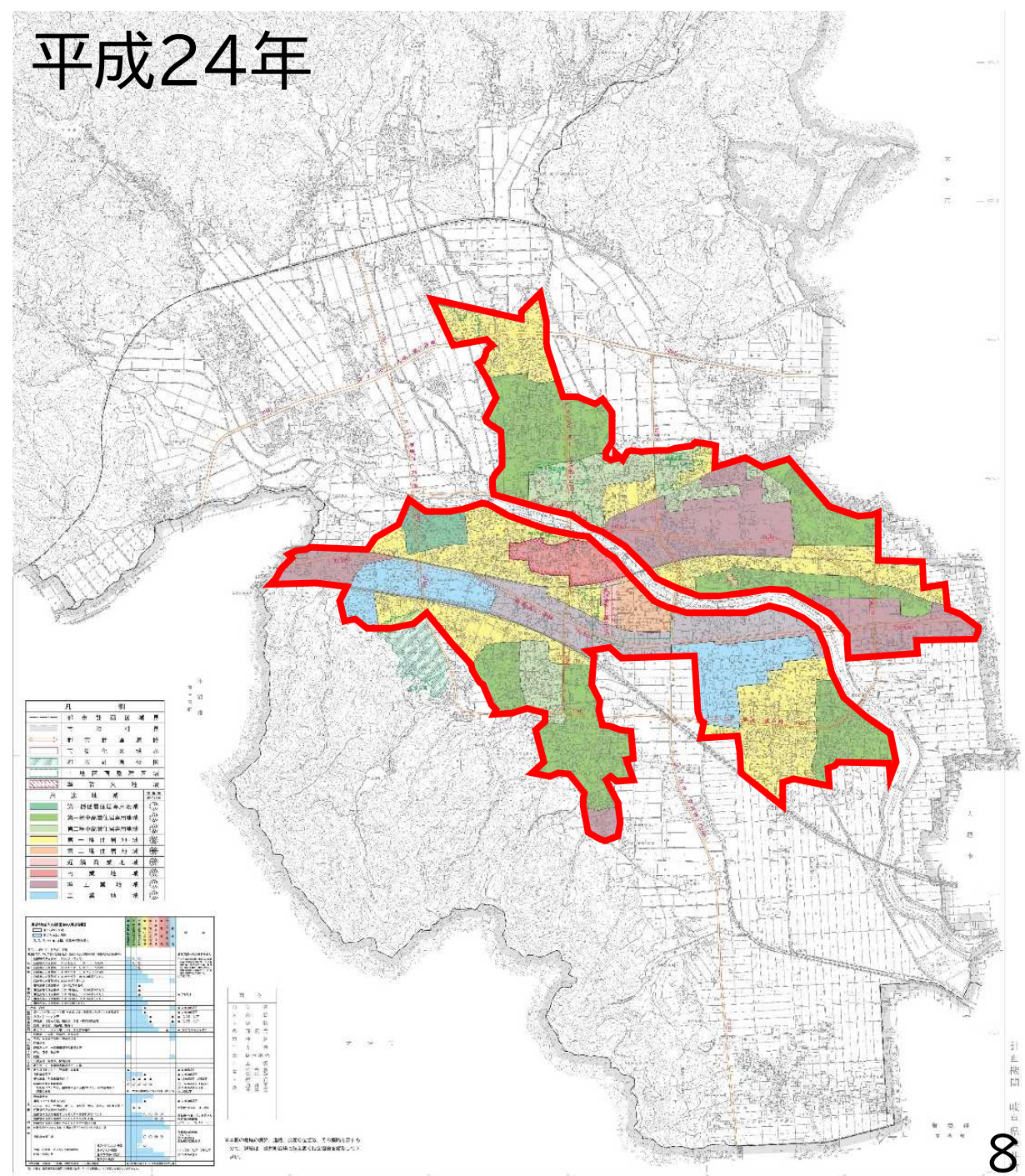
秩序ある都市のかたち



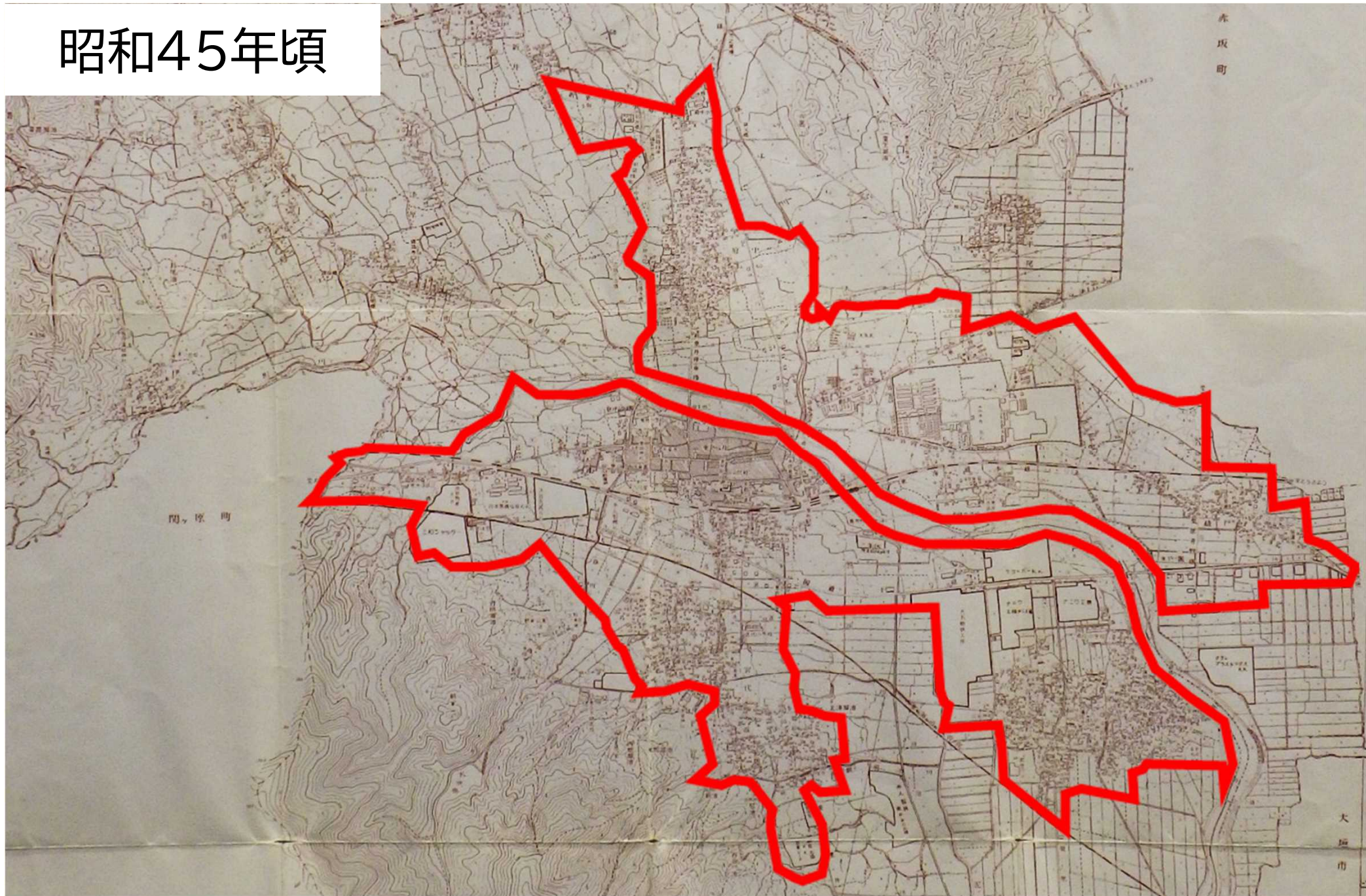
昭和45年頃



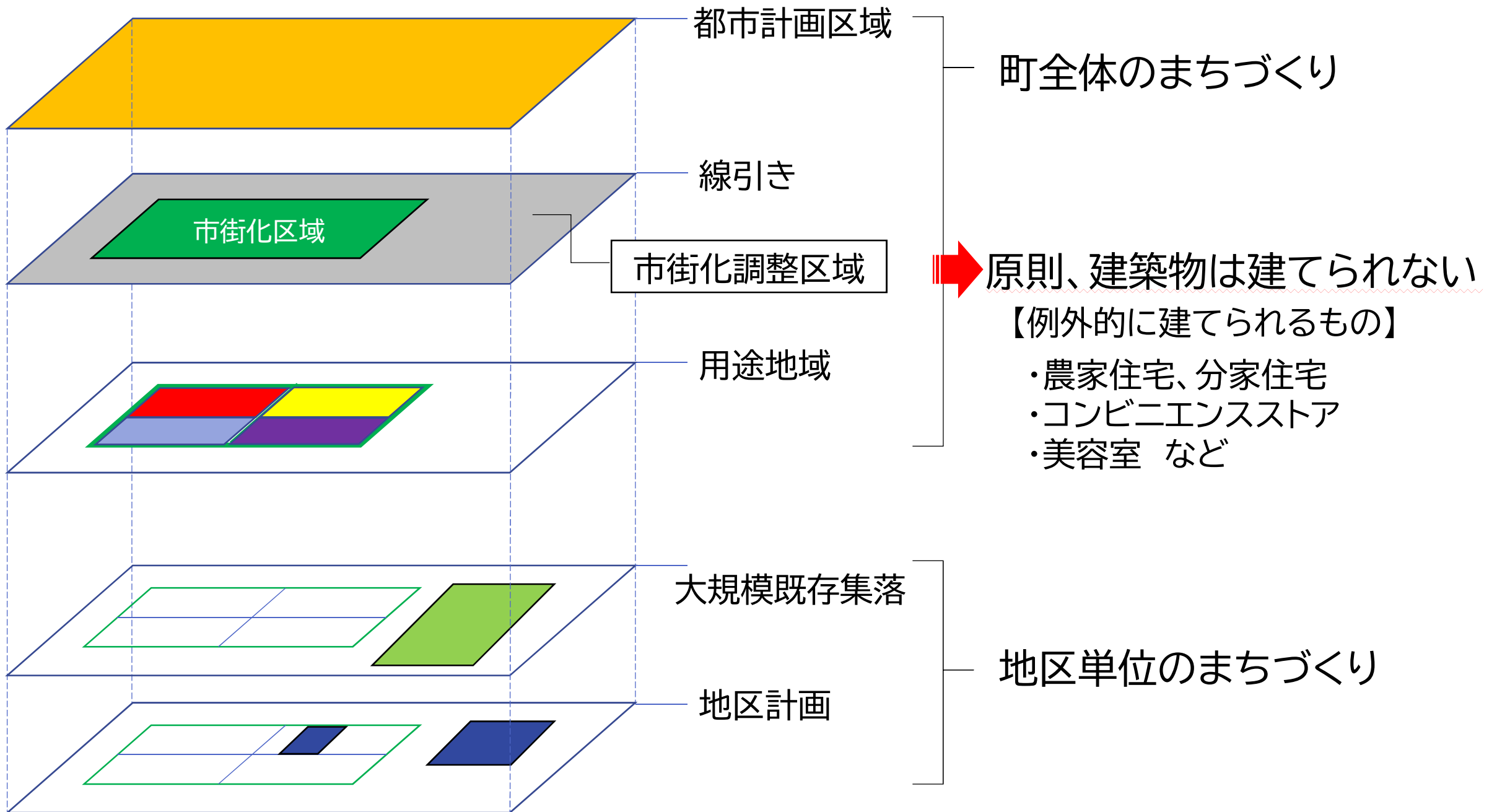
平成24年



昭和45年頃



2 都市計画制度の規制



大規模既存集落制度の範囲



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

市街化調整区域(通常)	大規模既存集落制度(H1)
<p>農家世帯等の「分家」に伴う住宅</p> <p>【主な要件】</p> <ul style="list-style-type: none">・本家の農業従事・線引き(S46)以前からの所有地	<p>大規模既存集落内における開発行為等</p> <ul style="list-style-type: none">・当該区域内の居住にあたり、合理的な事情があればよい・区域内の土地であれば建築可能(購入した農地でも可能)
<p>【共通事項】 一定の範囲の親族</p>	

3 今後のまちづくり

農業分野の変化

(町勢要覧より)

S45



R2

農家数

2,185戸

216戸



農家数の減

うち、2ha以上
を耕作

5戸

32戸



大規模化

人口世帯の変化(岩手地域)

(町勢要覧より)

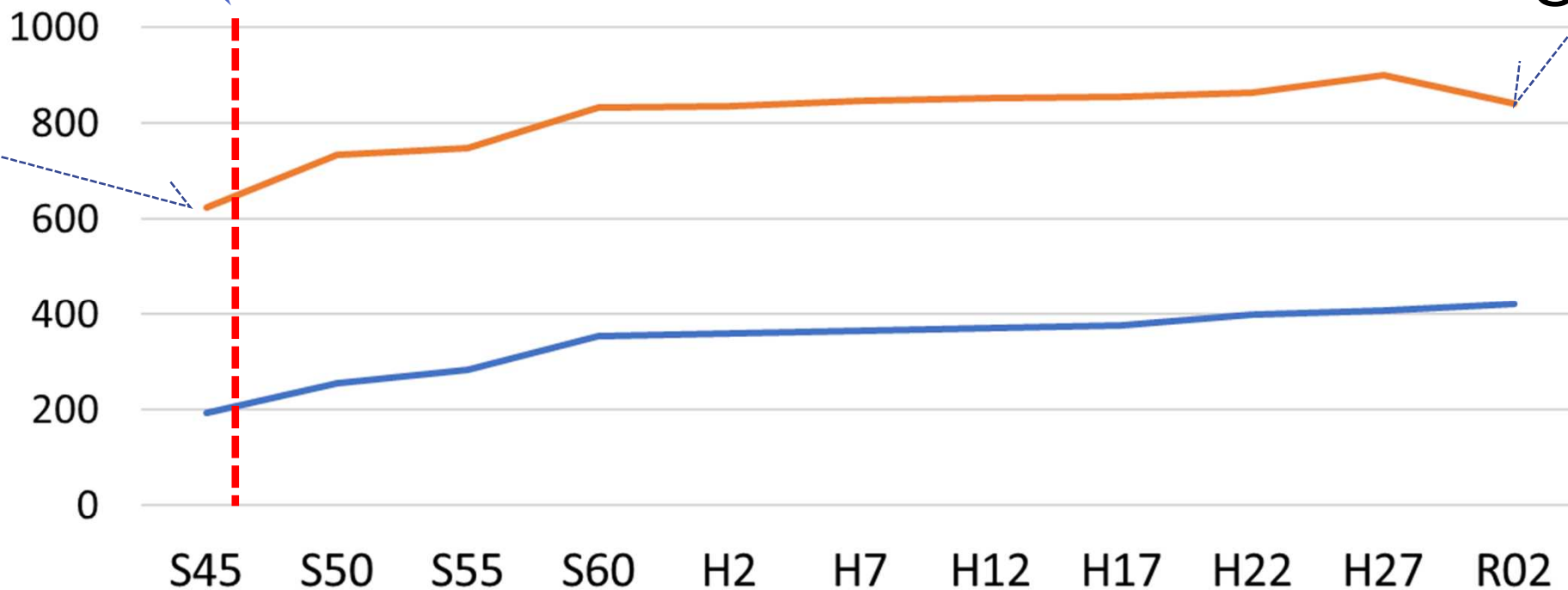
	S45	50年	R2	
人口	2,733人	S60ピーク 3,268人	2,225人	人口減
世帯数	623世帯		840世帯	世帯数の増 +217世帯
世帯あたり 人数	4.39人		2.65人	減少

世帯数の変化(岩手地域)

623世帯

S46
線引き

840世帯



栗原
岩手

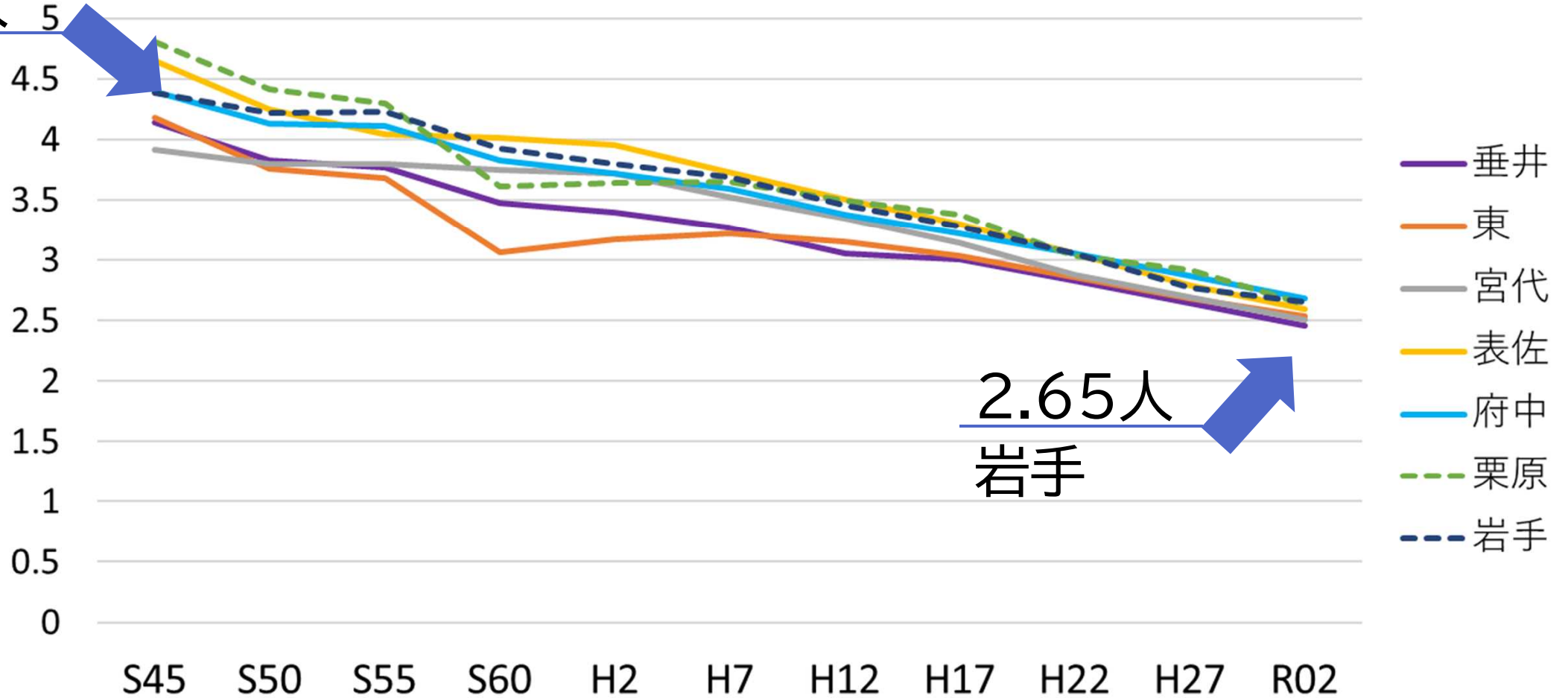
南長畑団地 約85戸

新築数257戸
(固定資産税データ)

世帯あたり人数の変化

(町勢要覧より)

4.39人
岩手



2.65人
岩手

4 地区計画制度

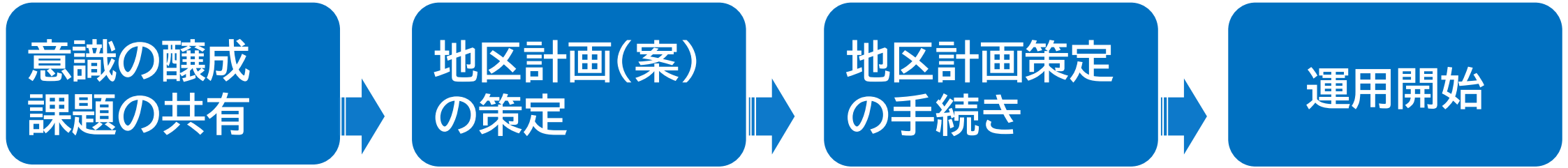
市街化調整区域内に所有する田んぼに、子の家を建てる場合の比較

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 875">・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 data-bbox="206 965 1123 1103">・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 data-bbox="206 1129 1039 1268">・ 一定の範囲の親族	<p data-bbox="1291 505 2405 644">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">誰でも建築可能</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"> 農家やその子ども 農家、分家住宅 大規模既存集落制度 線引き以前からの宅地 既存宅地 	<ul style="list-style-type: none"> 人的要件等無し <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"> 農家住宅や農業倉庫、分家住宅 美容室 小規模な工場 など 	<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"> 線引き前からの宅地 ⇒開発許可が不要 既存宅地 	<ul style="list-style-type: none"> 区域内は開発許可が必要
固定資産税	<ul style="list-style-type: none"> 現状のまま 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の評価額に影響

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。

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

都市計画課 TEL0584-22-1151

内線 151・157

終
制作:垂井町