

# 地区計画制度(既存集落維持型)

を活用したまちづくり



## 市街化調整区域における地区計画制度

市街化調整区域における既存集落においては、人口減少や高齢化が問題となっており、この課題解決の一つの手法として、地区計画制度を活用して集落のコミュニティを維持し、地域の特色を生かした土地利用を図ることができます。



## 地区計画素案の基本的事項

- 地区計画の素案を作成するにあたっては、地域のみなさんが主体的に話し合って決めてください。
- 既存集落維持とは、現在の人口を維持することを目的としています。
- 地区計画の区域の面積は、既存集落を含めて0.5ha(5,000 m<sup>2</sup>)以上としてください。
- 地区計画の区域は、原則として、地域活動拠点から半径500m以内に全て含まれている必要があります。(自治会・町内会等の範囲を目安に、地域の実情に応じて設定)
- 地区計画の提案にあたり、土地所有者等の全員の同意を得る必要があります。

## 地区計画で定められること

名称、位置、区域及び区域の面積

地区計画の目標

地区計画  
の方針

- 土地利用の方針
- 地区施設の整備方針
- 建築物等の整備方針
- **当該区域内の防災対策に関する方針**
- その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区  
整備計画

- 地区施設に関する事項
  - ・道路、公園、緑地、広場等の配置及び規模
- 建築物等に関する制限
  - ・建築物の容積率(100%以下)
  - ・建築物の建ぺい率(60%以下)
  - ・建築物の敷地面積(150m<sup>2</sup>以上)
  - ・建築物等の高さ(10m以下)
  - ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 等

## 地区計画の区域に含むことができない地域

農用地区域

農地転用が許可されないと見込まれる農地

保安林

自然公園法の特別地域

急傾斜地崩壊危険区域

土砂災害(特別)警戒区域

地すべり防止区域

砂防指定地

文化財の保護上保全を必要とする区域



市街化調整区域における地域主体の地区計画制度の流れ

みんなで話し合い、地区への思いを共有しましょう！



家が建てられない

活気がなくなってきた

今の自然豊かな住環境を守りたい

コミュニティのむすびつきが弱くなった



防災意識の高い地区にしたい

若者が減ってきた



地域の皆さん

まずは、自分たちの住む地域の課題や将来像について話し合います。

地区計画を検討する地元組織を立ち上げます。

地区計画が有効であれば、その活用、概ねの区域や内容等を話し合います。

地域の皆さんが主体となり、地区計画の素案を作成します。

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貰います。

計画の素案について、総社市に都市計画決定するよう提案します。

地区計画決定後は、その内容に従って開発・建築行為を行い、既存集落を維持します。

総社市

話し合いに必要な場合は、市も同席させていただき、ご意見を伺います。

地元組織に地区計画制度の説明を行います。

活用や、区域、内容等についての相談に応じます。

素案作成に市も相談・支援を行います。

ステップ1  
話し合い  
スタート！

ステップ2  
地元組織の  
立ち上げ

ステップ3  
区域や内容  
の話し合い

ステップ4  
素案の作成

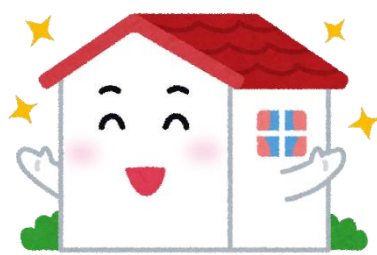
ステップ5  
地権者全員  
の合意

ステップ6  
都市計画  
の提案

ステップ7  
都市計画決定

素案に関する機関と協議・調整し、原案を作成します。

都市計画決定のための法的手続きを行います。



総社市役所 都市計画課

TEL 0866-92-8302

FAX 0866-92-8383

MAIL tokei@city.soja.okayama.jp