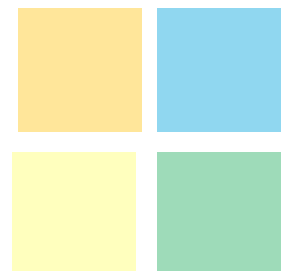


市街化調整区域における 地区計画を活用したまちづくり

南丹市土木建築部都市計画課



どうして地区計画を活用するのか

目的

市街化調整区域では、豊かな自然の保護や農林漁業との調和を目指すために、開発行為や建築行為が制限されています。優良な農地や林野の保全に成果を挙げましたが、一方で一部の市街化調整区域においては、地域（集落）活動の維持のために移住を促進していく必要があるほどに人口減少が進みました。

南丹市では人口減少という課題に、地区計画を用いることで地域事情に応じた土地利用を誘導し、地域（集落）が維持できる人口を維持していきたいと考えています。

地区計画とは

地区計画は、地域の皆さんが主体となって具体的に地域をどのようにしていきたいかを定めることができる制度です。地域の目標はもちろん、建築物の用途（使い方）、高さ、色、道路、公園などの基準を定めて、規制や緩和を行い地域のまちづくりを実現していくものです。特に、市街化調整区域では、これまで建築できなかった建築物が建築できるようになり、規制や緩和のルールに沿った開発行為や建築行為が可能になります。

地区計画で定める内容

①地区計画の目標

どのような地域にしていきたいのかを、計画に定めます

②地区計画の方針

目標を実現するため、土地の利用や建築物の配置などに関する考え方を定めます。

③地区整備計画

地区計画の方針を具体的に達成するための制限や緩和、道路や公園等の公共施設の配置を定めます。集落維持を目的とした市街化調整区域の地区計画においては以下の項目を定めることとしています。

地区計画で定める内容等

面積	0.5ha 以上
用途の制限	一定の基準（概ね第二種低層住居専用地域程度）の中から選択いただきます。

※他にも容積率、建蔽率、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度等がありますが、地域の実情に応じて定めることができます。

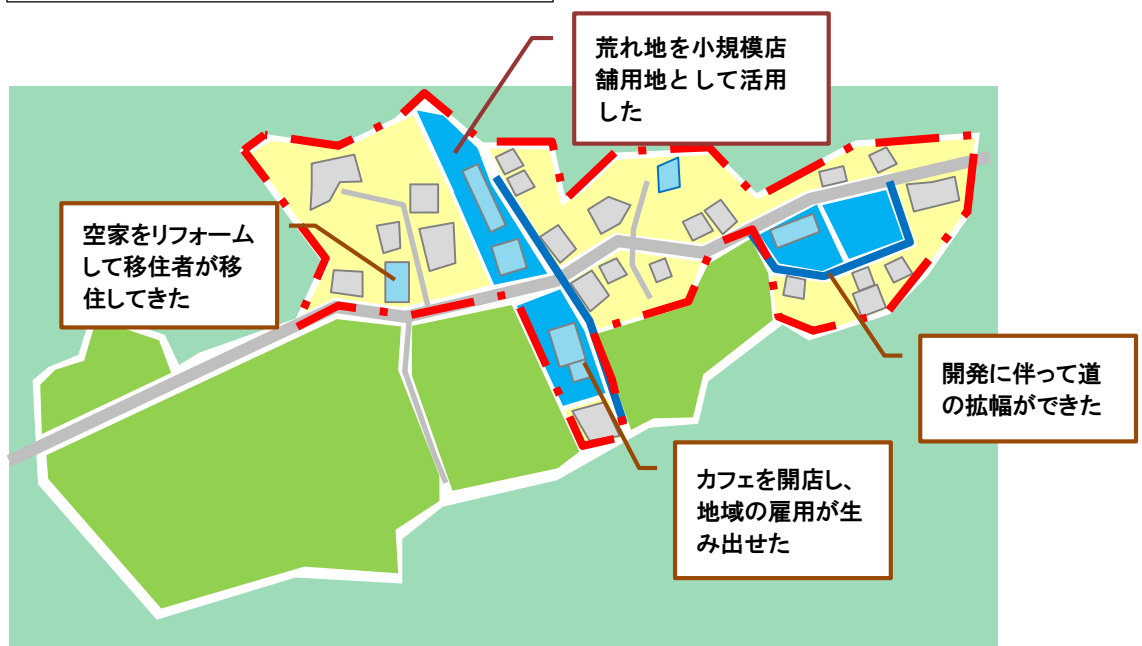
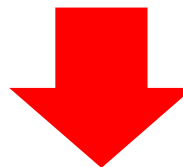
地区計画でどのようなことができるのか

- 地域内での様々な課題や、目指したい姿を達成することができます。
- 建築物の用途の誘導により、地区に必要な建築物（店舗やカフェや住宅）が建築できます。
- 低未利用地（荒地・空家等）の活用が可能になります。



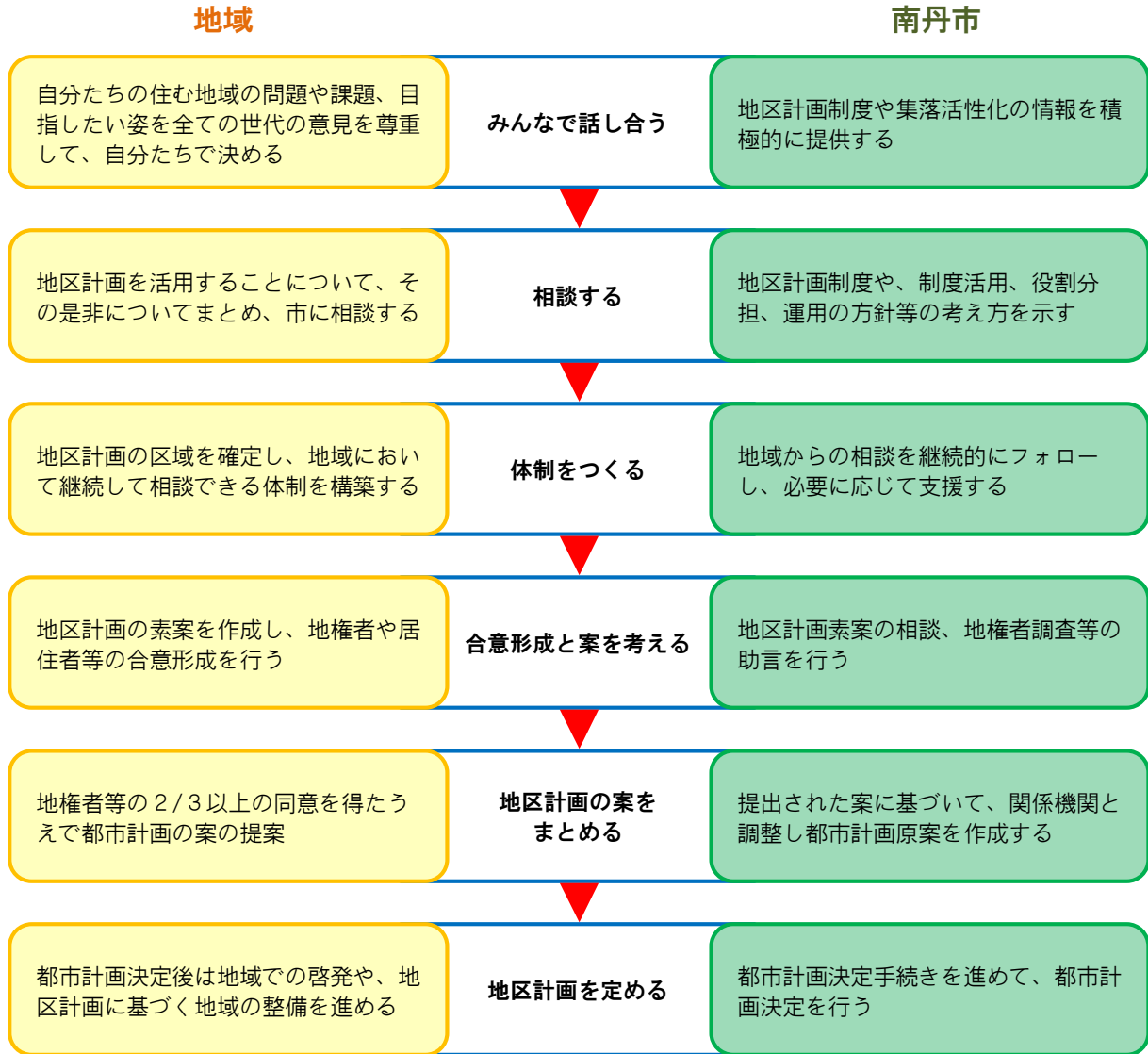
緩和の例

- ・小規模な店舗や飲食店等を認める
- ・地区施設（道路）を配置する
- ・自己用の住宅（兼用住宅及び併用住宅を含む。）を認める



地区計画を定める流れ

地区計画は、地域が主体となってまちづくりを進めていく制度です。市と地域がそれぞれ役割分担をしながら決めていくことが重要です。



地域における人口減少を解決する道具として地区計画が有効な場合があります。ですが、地区計画は道具であって目的ではありません。本当に大切なことは、自分たちの地域をどうするのか、自分たちの地域を持続していくためには何が必要なのかをみんなで話し合うことです。誰もが住み続けたいと思う地域になるような道具としてこの制度を活用し、より良いまちづくりを一緒に目指しましょう。

お問い合わせ先

南丹市土木建築部都市計画課 TEL0771-68-0052

mail tokei@city.nantan.lg.jp