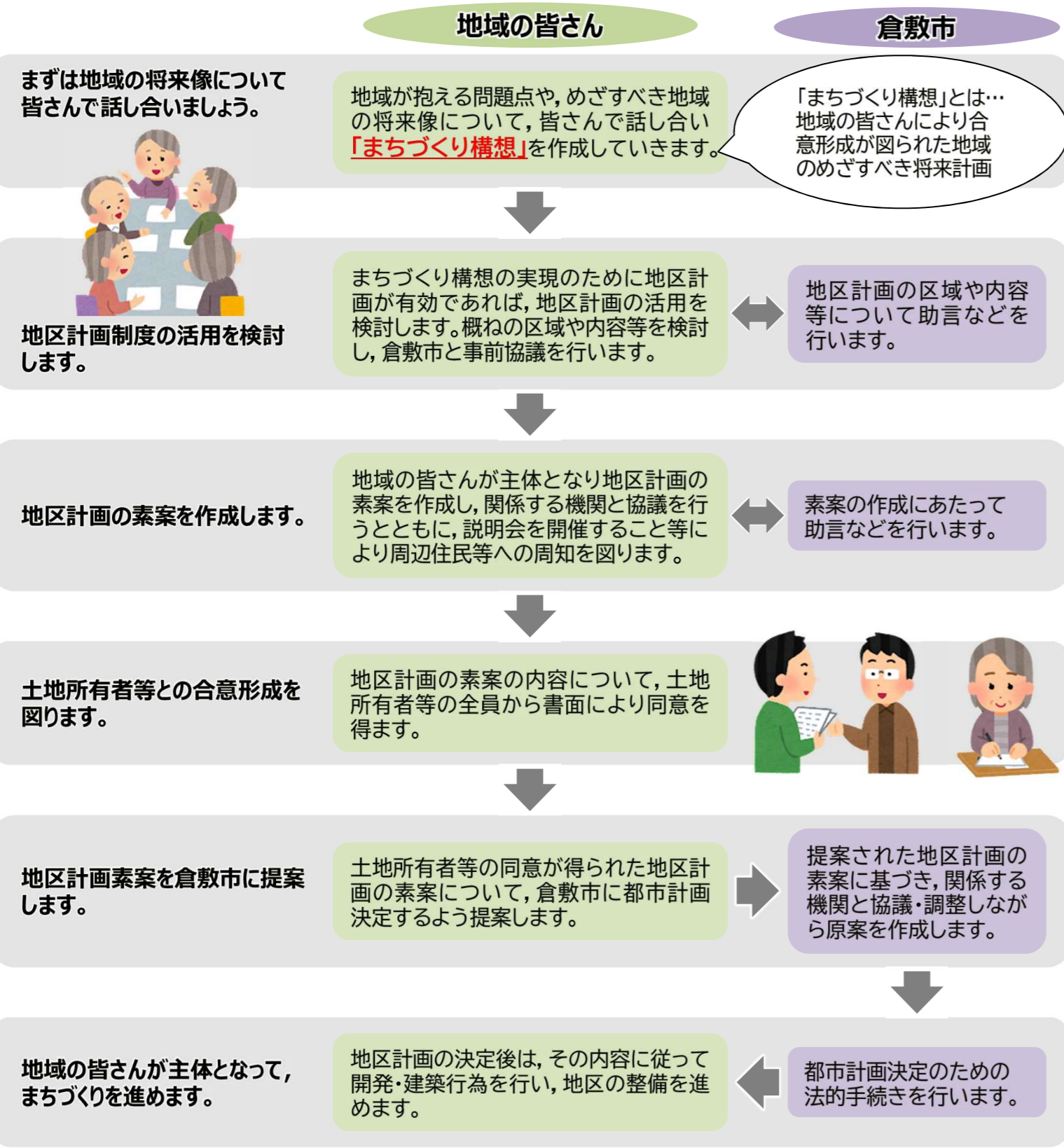


# 市街化調整区域における地区計画制度の手続等の流れ



## 地区計画を実現する仕組み

地区計画の区域内において、開発行為を行う場合は、着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、着手予定日等を倉敷市に届け出なければなりません。

地区計画区域内における建築等の届出等(都市計画法第58条の2)

地区計画で定められた建築物等に関する事項は条例を定めることができます。倉敷市では原則として建築条例を定めるものとしており、条例制定後は建築確認の際の審査項目となります。

建築条例(建築基準法第68条の2)

市街化調整区域で開発行為を行う際には、開発許可を受ける必要があります。地区計画区域内で行う開発行為は、地区計画の内容に適合する必要があります。

開発許可制度(都市計画法第29条)

# 市街化調整区域における地区計画制度

令和4年3月

倉敷市



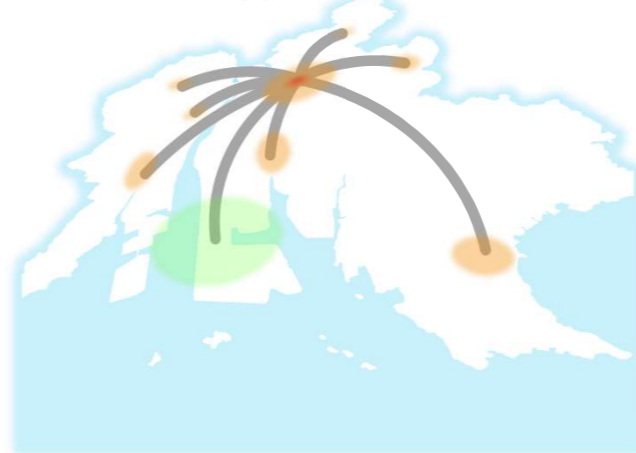
## 市街化調整区域における地区計画制度とは

市街化調整区域の既存集落では人口減少と高齢化が進行しており、農林漁業の後継者不足や**地域コミュニティの維持が困難になるなどの課題**が生じています。

これらの課題を解決する手法の一つとして、『市街化調整区域における地区計画制度』があります。この制度は、地域の皆さんによる、**住民主体の地域づくりを支援する制度**です。この制度の活用により、市街化調整区域における既存集落の住環境の保全や良好なまちなみ形成につながることを期待されます。

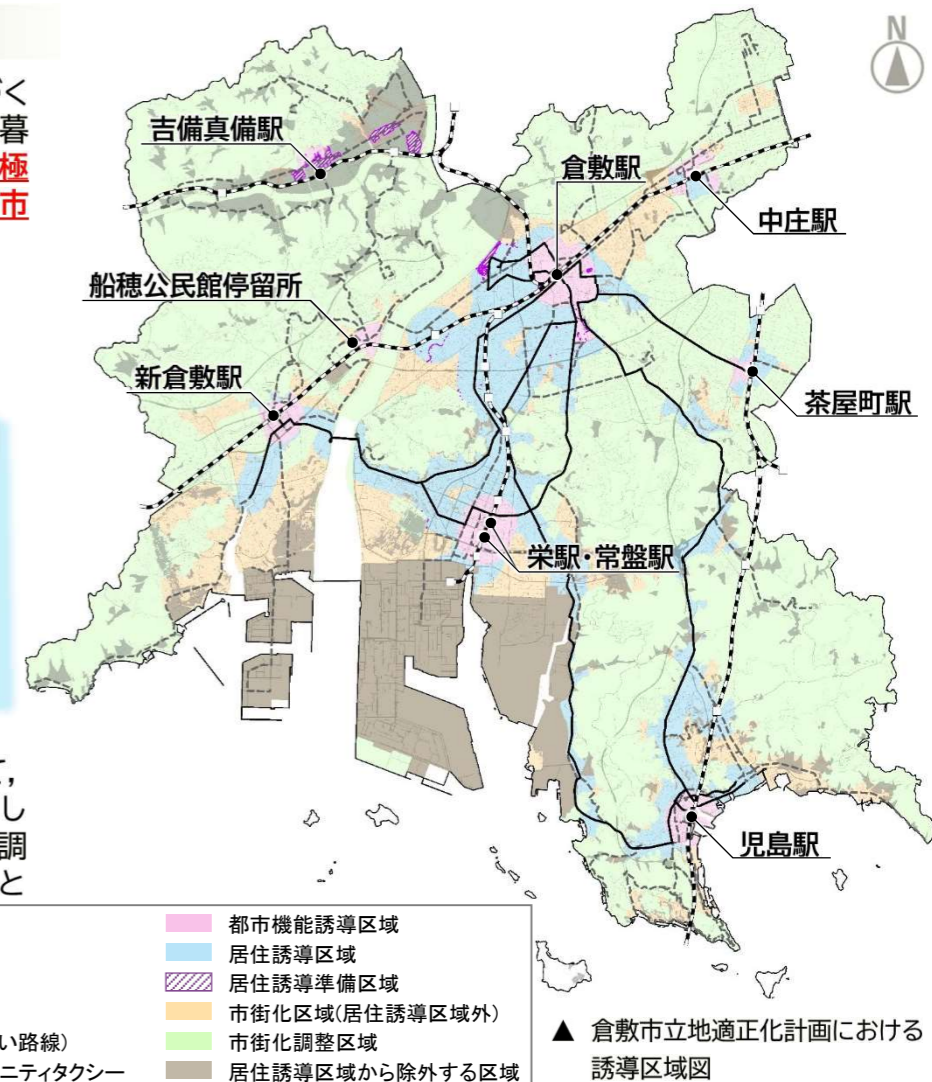
## 倉敷市のこれからの「まちづくり」

『市民と創る ころゆたかな 倉敷』をまちづくりの理念として、誰もが暮らしやすく、今よりも暮らしやすいまちのカタチを実現するため、「**多極ネットワーク型**」のコンパクトで持続可能な都市をめざしています。



▲ 多極ネットワーク型のまちのイメージ

また、倉敷市都市計画マスタープランにおいて、**市街化調整区域**では、市街化を抑制する区域として無秩序な開発を防止し、農林漁業との健全な調和を図りつつ、優良農地や自然環境を保全するとともに、既存集落における緑豊かな居住環境等を維持することとしています。

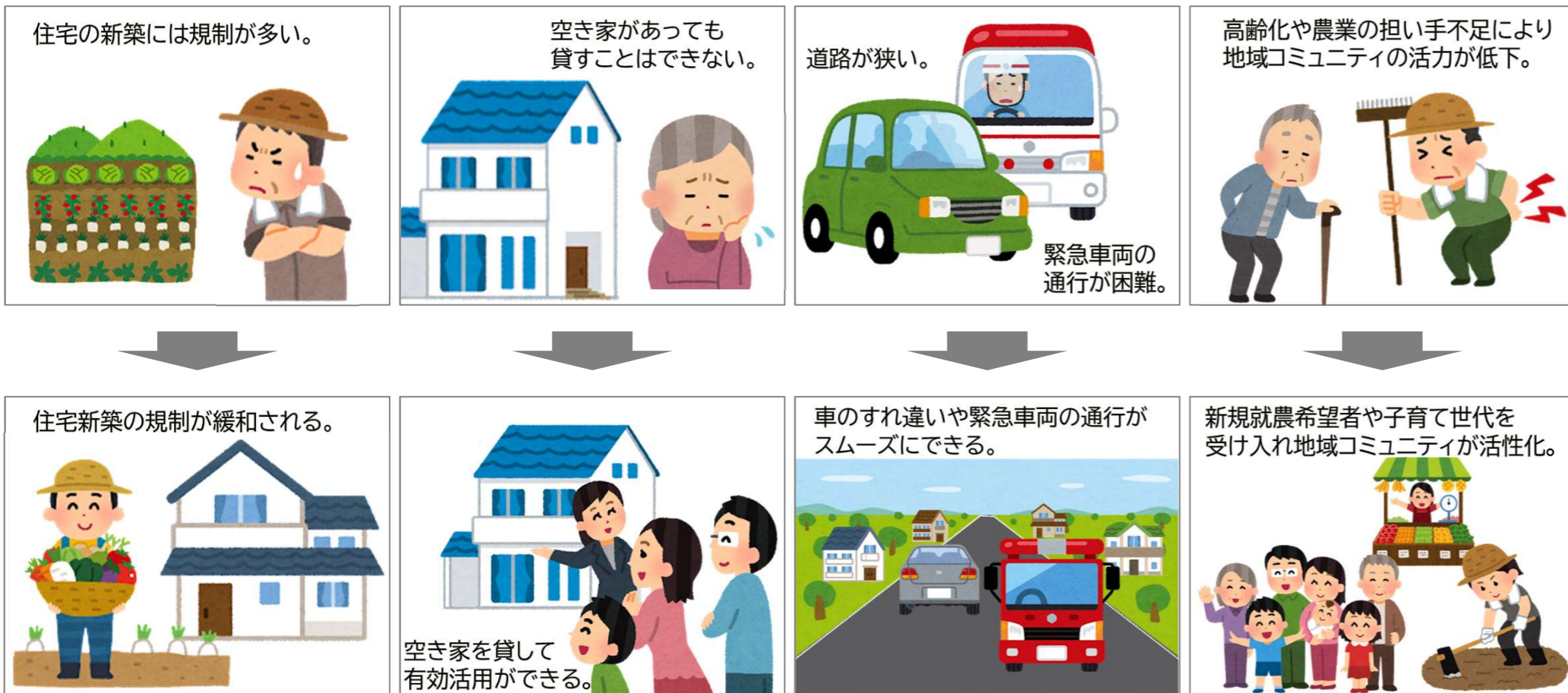


## 市街化調整区域とは

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であると同時に、農林漁業を振興し、緑豊かな自然環境を育成・保全すべき区域です。そのため、無秩序な市街地の拡大を防ぎ、豊かな自然環境や良好な営農環境を保全することを目的に、**開発行為や建築行為は厳しく制限**されています。



## 市街化調整区域における地区計画制度の効果



## 制度活用にあたっての基本方針 (第3条) ※

この制度は、本来、市街化を抑制すべき市街化調整区域において、地区計画の内容に適合する開発行為を認めるものです。このため、制度活用にあたっては次のような基本方針があります。

- ・市がめざすコンパクトなまちづくりの実現に支障がない
- ・農林漁業や周辺の土地利用と調和する
- ・原則として行政による新たな道路整備等は行わない
- ・単なる分譲住宅地や一敷地の開発行為には活用できない
- ・空き家や空き地を有効に活用する

## 適用区域の制限 (第5条) ※

地区計画の区域には、以下に掲げる地域などを含めることができません。

- ・農業の振興を図る地域(農振法に規定する農用地区域(青地), 農地転用が許可されないと見込まれる農用地(白地)など)
  - ・自然環境の保全を図る地域(保安林, 自然環境保全地域など)
  - ・災害発生の恐れのある地域(土砂災害警戒区域, 地すべり防止区域など)
- このほか、災害防止の観点から配慮すべき区域が規定されています。

## 地区計画区域の規模 (第7条) ※

- ・良好な環境を維持又は形成することができる規模として0.5ha以上

## 地区計画区域の条件 (第8条) ※

- ・周辺の状況と比較して著しく人口が減少している
- ・地域活動拠点から半径500m以内である
- ・住民の主体的なまちづくり活動が行われている
- ・地域の将来像を描いた「まちづくり構想」が作成されている
- ・農地を区域に含める場合は必要最低限とする

※( )内は「倉敷市市街化調整区域における地区計画運用指針」の該当箇所

## 地区計画のイメージ

