

# 地域の未来へつなげるまちづくり

## 市街化調整区域における地区計画制度（既存集落活性化型）

### 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（自治会単位）においては、人口減少や高齢化、後継者不足等が課題となっています。この課題解決の一つの手法である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。

### 地区計画制度の基本的事項

詳細は「市街化調整区域における地区計画に関するガイドライン」(三重県)をご参照ください。



- 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**話合って決めていきます。
- 策定する規模は、集落の過去最大人口または過去最大戸数以下とし、既存集落のコミュニティ維持の観点から適切な規模を定めるものとします。
- 適用する既存集落は、**次に掲げる要件のすべてに該当**する必要があります。
  - ①地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし一体的な日常生活圏を構成している集落であること。
  - ②おおむね**50戸以上**の建築物が連たんしていること。
  - ③市街化調整区域内にあること。
- 地区計画の提案にあたり、**土地所有者その他利害関係を有する者の意見調整**が必要です。

### 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
- ・その他当該区域整備、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
- ・建築物等に関する制限
  - 建築物等の用途の制限
  - 建築物の建ぺい率（60%以下）
  - 建築物の容積率（100%以下）
  - 建築物の敷地面積（200㎡以上）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
- ・集落地域
- ・保安林
- ・自然環境保全地域
- ・自然公園特別地域
- ・緑地保全地域及び特別緑地保全地区
- ・史跡名勝天然記念物の保存に影響を及ぼす区域
- ・鳥獣保護区特別保護地区
- ・希少野生動植物監視地区
- ・災害危険区域
- ・地すべり防止区域
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・浸水被害防止区域
- ・砂防指定地
- ・風致地区
- ・工業等導入地区
- ・流通業務地区

# 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



地域の皆さん

空家が増えてきた

## 地域の課題

若者が減ってきた

コミュニティのむすび  
つきが弱くなった

農業の後継者が  
不足している

松阪市

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。

ステップ1  
話し合い  
スタート！

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。

地区計画を検討する地元組織を立ち  
上げます。

ステップ2  
地元組織の  
立ち上げ

地元組織に地区計画制度の説明を  
行います。

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。

ステップ3  
区域や内容  
の話し合い

活用や、区域、内容等についての相  
談に応じます。

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。

ステップ4  
素案の作成

素案作成に市も相談・支援を行いま  
す。

素案の内容について、土地所有者等  
の全員から署名により同意を貰いま  
す。

ステップ5  
地権者全員  
の合意

計画の素案について、松阪市に都市  
計画決定するよう提案します。

ステップ6  
都市計画  
の提案

素案に関する機関と協議・調整し、  
原案を作成します。

地区計画決定後は、計画に従って  
開発許可申請及び建築許可申請を  
行い、建築行為をすることにより  
既存集落を維持します。

ステップ7  
都市計画決定

都市計画決定のための法的手続き  
を行います。

松阪市役所 建設部都市計画課  
まちづくり計画係

TEL 0598-53-4168

FAX 0598-26-9118

MAIL [tos.div@city.matsusaka.mie.jp](mailto:tos.div@city.matsusaka.mie.jp)