

市街化調整区域における 集落維持に向けて



■背景

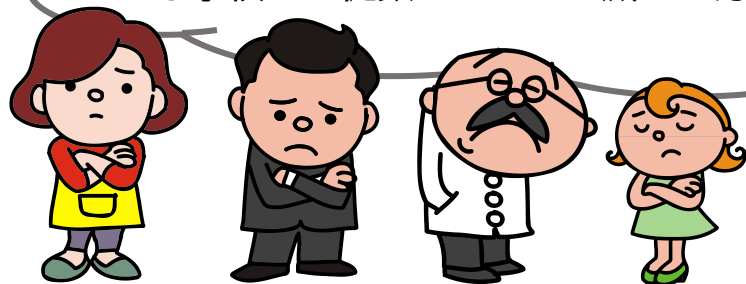
市街化調整区域の一部の地域では、人口減少による地域コミュニティの低下などが生じており、集落維持が困難になる恐れがあります。

そこで、人口減少が生じている地域における課題解決を図るため、**地域の実情に応じた土地利用制度（以下「新制度」）**を創設しました。

（※本制度は都市計画法第34条第12号に基づく制度です。）

こんなことに悩んでいませんか…？

- この辺りも人が少なくなって、すっかり変わってきたなあ…
- 空き家が増えてきて、地域の活気が無くなってきているなあ…
- 学校の生徒数もどんどん減る一方だなあ…



※新制度はこうした課題の解決に取り組む地域を支援するためのものです。

■制度概要

💡ここがポイント

- 新制度は、新たな住宅団地を形成するためのものではなく、市街化調整区域における**既存集落の維持を目的**とした制度です。
- 新制度は、地域が主体となって整理した課題などを基に、**地域の実情に応じた土地利用を実現**するためのものです。

地域の課題、
地域づくりの方針整理

- 地域が主体**となって整理を行う
- 制度説明含め、市は地域を支援

地域主体

課題解決を図る区域と
必要な建物用途の選定

- 区域には満たすべき要件有
- 建物用途は「戸建て住宅」「長屋・共同住宅」「店舗・事務所」から選択

市による内容の精査
指定手続き

- 地域が選定した区域・建物用途の精査
- 都市計画審議会への諮問等、手続き

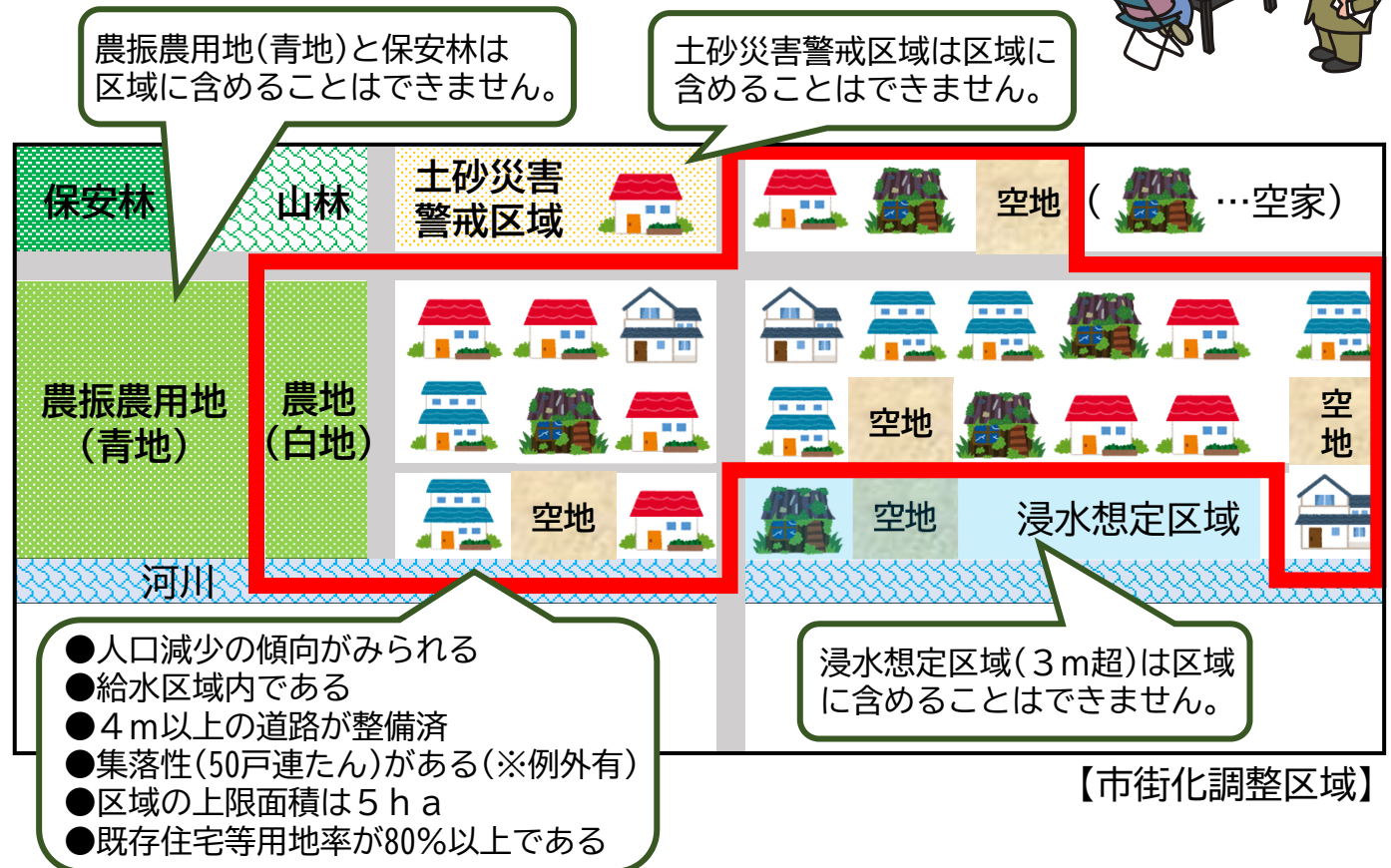
市主体

地域の実情に応じた
土地利用制度開始

- 条例に基づく、区域・建物用途の告示
- 区域内での開発許可申請対応

■制度活用イメージ図

- 新制度ではイメージ図の赤色の区域内で、土地利用制度の見直しを図ります。
- 「課題解決を図る区域」と「必要な建物用途」を選定するのは地域の方々です。
※市は地域の取組みに対し、制度説明を始め、適宜支援します。
- 「課題解決を図る区域」には要件があります。（イメージ図緑色吹き出し）
- 「必要な建物用途」は「戸建て住宅」「長屋・共同住宅」「店舗・事務所」の中から選択します。（複数選択可）



💡 区域に指定されると例えばこんなことができるようになります！

誰でも…

- 空き家を建替えて住宅や店舗などに利用できます！
- 空き地に住宅や店舗などを建てられます！



■注意事項

- 市街化区域から1 kmの範囲内の集落においては、空き家の再利用など、限定的な行為のみ可能となります。
- 農地法による制限を始め、他法令により土地利用が制限される場合があります。
- 新制度の対象外である工場などを建築する場合は、既存の市街化調整区域立地基準に適合する必要があります。

よくある質問

新しい制度に関する

よくある質問が書かれているよ



Q：簡潔に言うと、どこで何ができるのか。

A：2ページ「イメージ図」に表記されている

「人口減少」などの条件を満たす地域（集落）については、
「戸建て住宅」「長屋・共同住宅」「店舗・事務所」の内、
地域が選択したものを誰でも建築ができるようになります。

Q：「課題解決を図る区域の要件」を満たせば、
どこでも3つの建物用途を選択することができるのか。

A：地域の課題や地域づくりの方針などに応じて、
「課題解決を図る区域」と「必要な建物用途」の選定を
行う必要があります。

Q：地域としてまずは何から始めれば良いのか。

A：まずは、制度説明をはじめとした必要な情報を提供します。
詳しくは、担当課までご連絡ください。

Q：地域が主体となって取組める自信がない。

A：新制度を活用するにあたり、課題を整理し、
地域づくりの方針を決め、地域の合意形成を図るには、
地域の方々の主体的な取組みが必要不可欠です。
市としても、可能な限り地域の取組みを支援します。
詳しくは、担当課までご連絡ください。



お問合せ

岡崎市都市政策部 都市計画課

〒444-8601 岡崎市十王町二丁目9番地

TEL (0564)23-6260

FAX (0564)23-6514

E-mail toshikei@city.okazaki.lg.jp