

市街化調整区域だからといって  
あきらめていませんか？

市街化調整区域でも一定のルール  
のもとに必要な建築が認められます。

# 市街化調整区域における 地区計画制度 を活用したまちづくり



# 1

## 市街化調整区域における地区計画制度とは？

### 制度導入の目的

市街化調整区域では、豊かな自然環境や良好な営農環境を保全するため、開発や建築行為が制限されています。人口減少とともに高齢化が進み、地域活動の継続が困難になっている地域もあり、その解消に向けた一つの手法として制度が導入できます。

### 地区計画とは

地区計画とは、身近な生活空間について地域のみなさんで話し合い、地域の目標や、建物の用途、高さ、色などの制限、道路、公園などについて定めるものです。地区計画を定めることによって、そのルールに沿った建築を目的とした開発が可能になります。

### 地区計画の構成

#### 地区計画の目標

どのような目標に向かって地域のまちづくりを進めるかを定めます。

#### 地区計画の方針

地区計画の目標を実現するため、土地利用や建築物などに関する基本的な考え方を定めます。

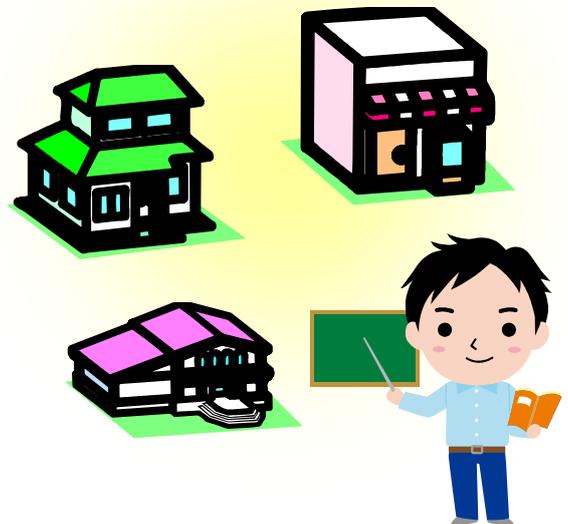
#### 地区整備計画

地区計画の方針を踏まえて、建築物などに関する制限や、道路・公園などの配置に関する具体的なルールを定めます。「地区整備計画」で定める内容は、以下の通りです。

#### ■ 地区整備計画で定める内容

面 積	1.5ha 以上で定めます
用途の制限	住宅、店舗併用住宅、小規模な店舗、老人ホーム、農林漁業用の施設（集荷・貯蔵・加工等）、地域の歴史的・自然的資源を有効活用する施設などから選択して定めます
容積率の最高限度	200%以下とします
建ぺい率の最高限度	60%以下とします
敷地面積の最低限度	165㎡を基本に定めます
高さの最高限度	10mとします
壁面の位置	必要に応じて定めます
形態・意匠の制限	周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定めます
垣・さくの構造の制限	周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定めます

既存集落の雰囲気維持することが前提ですが、一般の住宅や小規模な店舗、農林水産物の加工場なども建てられるようになります。



※道路や公園等の整備は、原則として地区計画の実現を図る主体（住民、開発者等）が整備します。集落環境を改善するための市道の拡幅、用地提供のあった場合の舗装整備など、既存施設の改修等については、市が行う場合があります。

# 2

## 地区計画でどのようなまちづくりが可能なの？

### 現状

集落内に農地や空地があっても建築には制限があります

集落内の道路は幅員が狭く車のすれ違い、緊急車両の通行が困難です

空家があっても店舗や民宿等として利用ができず地域の活力が生まれてきません

集落内には公園・緑地が確保されていません



### 地区計画の活用を検討

- 豊かな自然環境や良好な営農環境の保全が前提です
- 地域のみなさんで課題や将来像について話し合います
- 地域づくりのルールに沿った建築が可能になります
- 人口維持や地域活力の回復などが期待できます

### 【地区整備計画に定めるルールの例】

- 建物用途:** 住宅、小規模店舗、集会所、農産物の加工所
- 敷地面積:** 200㎡以上
- 建物意匠:** 木造・瓦屋根を基本

### 地区計画による整備イメージ

既存の道路を拡幅することで、車のすれ違いや緊急車両の通行がスムーズになります

農地や空地に住宅や店舗を建てるのが可能になります

みなさんで定めた地区計画のルールに基づいて良好な居住環境が実現されます



--- 地区計画の区域

近くに公園・緑地を整備・保全することができます

※区域は、既存集落と一体となった範囲を設定することにより周辺の自然環境や田園環境を保全します。

# 3

## どのように地区計画を進めていけばいいの？

### 地域の皆さんのすること

### 舞鶴市のすること

自分たちの住む地域に問題意識を持ち、市に相談する

Step1

**まちづくりを  
スタートさせる**

地区計画に関する情報を積極的に提供する

地域の課題や将来像について話し合い、おおむねの区域や目的等について考える

Step2

**みんなで話し合う**

住民との役割分担などについて行政の考え方を示す

地区計画を策定する区域を確定し、地元組織（協議会等）を立ち上げる

Step3

**組織をつくる**

組織の立ち上げにあたって相談・支援を行う

地区計画の素案を作成し、関係者等の合意形成を図る

Step4

**地区計画の案を検討する**

素案作成にあたって相談・支援を行う

舞鶴市に素案を提出し、都市計画決定するよう要望する

Step5

**地区計画の案をまとめる**

提出された素案に基づいて関係機関と協議・調整を行い、地区計画の原案を作成する

地区計画の決定後は、定められた内容に従って地区の整備を進める

Step6

**地区計画を決定する**

都市計画決定のための法的手続きを行う

皆さんがお住まいの地域にはどんな課題がありますか？

自分たちが住む地域のことについて、いろんなことを知り、考え、行動することは、地域への愛着とかコミュニティ形成にも重要な役割を果たします。大切なのは、自分たちが住んでいて「心地がいい」ことです。そして、次の世代につなげていくことです。

住みよい地域づくりを始めてみませんか？



#### 【お問い合わせ先】

舞鶴市建設部都市計画課  
TEL 0773-66-1048（直通）  
FAX 0773-62-9894  
Mail [tokei@city.maizuru.lg.jp](mailto:tokei@city.maizuru.lg.jp)