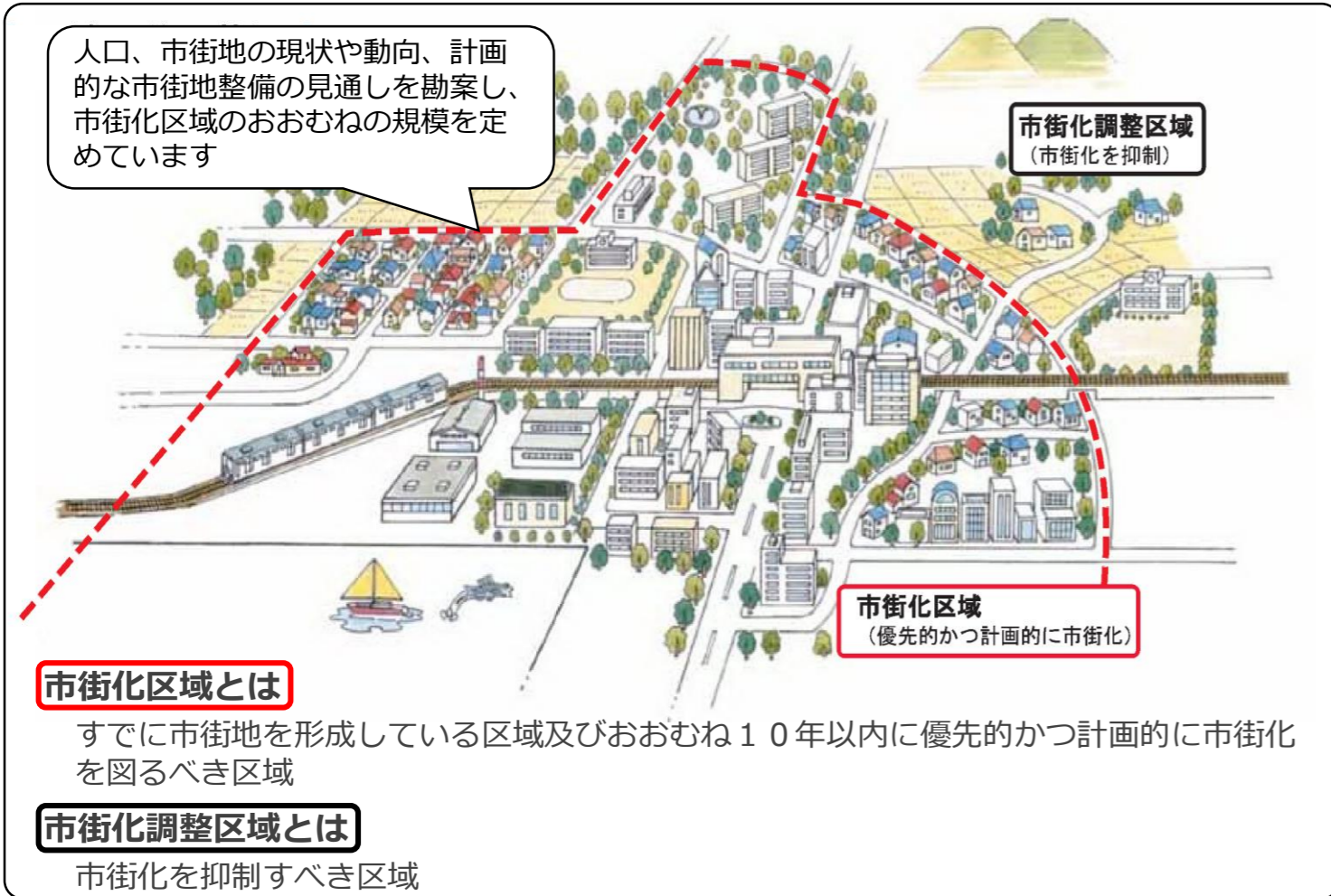




① 都市計画における「線引き制度」とは？

都市計画における「線引き制度」とは、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和等、地域の実情に即した都市計画を推進していくため、都市計画区域を**市街化区域**と**市街化調整区域**に区分することです。



「線引き制度」のイメージ図

出典：国土交通省HP

② 市街化調整区域の開発許可制度とは？

開発許可制度とは、良好かつ安全な市街地を形成し、無秩序な市街化を防止するため、一定の開発行為について許可を要することとしているものです。

市街化調整区域においては、**立地基準**（都市計画法第34条各号）を満たすものに限り、**開発や建築を許可**しています。

(開発の具体例)

都市計画法第34条1号

公益上必要なもの
・市街化調整区域内の居住者が利用するもの

日常サービス施設
・市街化調整区域内の居住者が利用するもの
・売場面積500㎡以下
・半径1km以内に135戸以上の人家があること 等

都市計画法第34条9号

沿道サービス施設
・道路の円滑な交通を確保するために設けられるもの
・相当の道路交通量がある道路に接するもの 等

③ 50戸連たん制度とは？

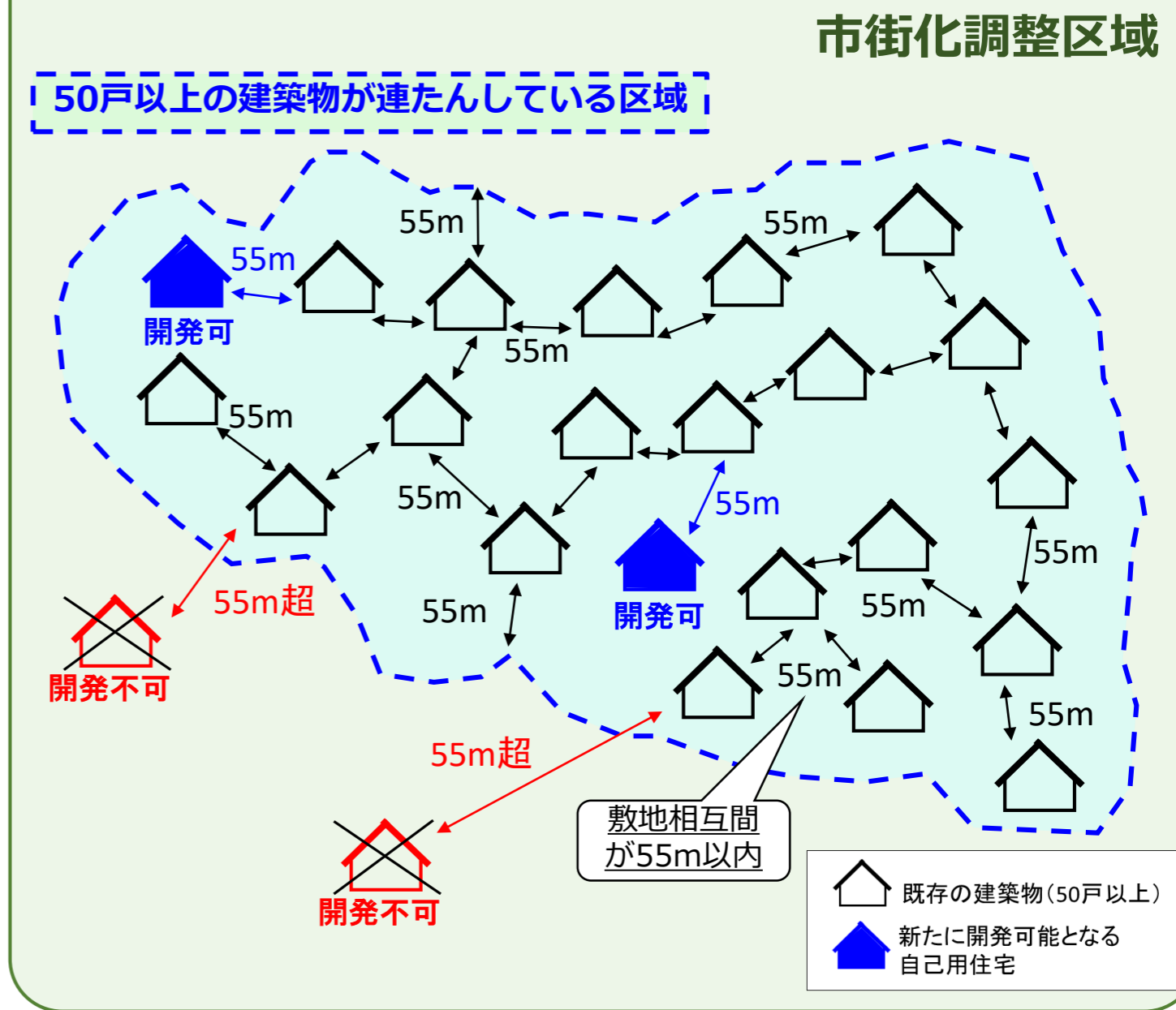
50戸連たん制度とは、立地基準の一つである都市計画法第34条11号の規定※に基づく条例により、自己用住宅の開発を許可している制度です。

※「都市計画法第34条11号」の規定

- <区域> 市街化区域に隣接し、かつ、一体的な日常生活圏を構成している地域で、50戸以上の建築物が連たんする条例で指定した区域内
- <用途> 条例で定める環境の保全上支障があると認められる用途に該当しない建築物

出典：「都市計画法に基づく開発許可申請の手引き（令和5年5月）」より抜粋

本市における「50戸連たん制度」の対象区域は、市街化調整区域のうち、50以上の建築物が連たんしている区域（敷地相互間が55m以内）です。



本市の「50戸連たん制度」のイメージ図

市街化調整区域の開発許可制度を見直します

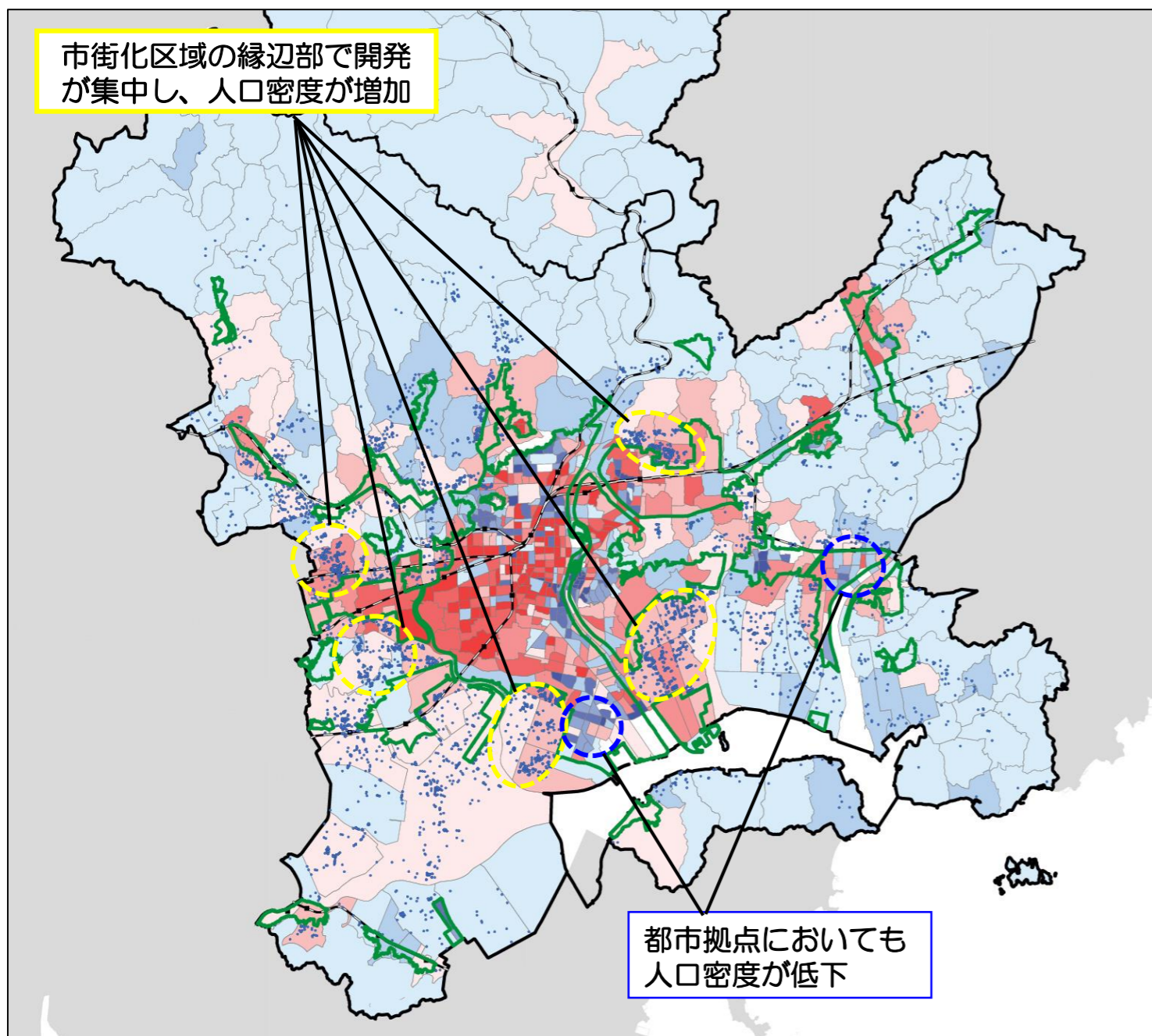


④ 市街化調整区域における開発許可の現状

市街化調整区域のうち、市街化区域の縁辺部では、いわゆる50戸連たん制度による開発が数多く行われており、低密度な市街地の拡大が進んでいます。

一方で、市街化区域の岡南や西大寺といった総合計画で都市拠点に位置づけられている地域においても、既に人口の減少が始まっています。

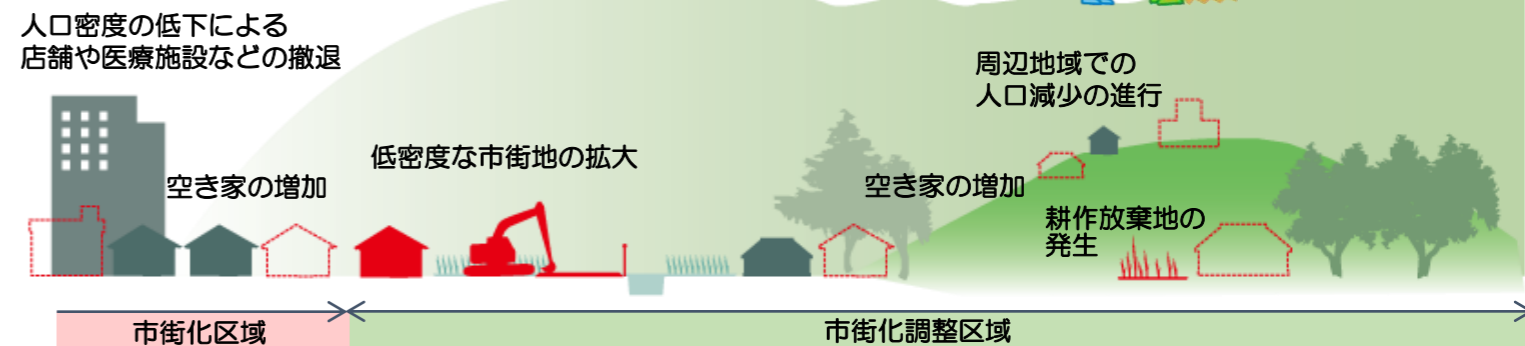
また、中山間地域などの周辺地域では人口が大きく減少しており、今後地域コミュニティの維持が困難になる恐れがあります。



50戸連たんによる開発の分布
と人口密度の増減
(平成12年～令和2年) 町丁目別

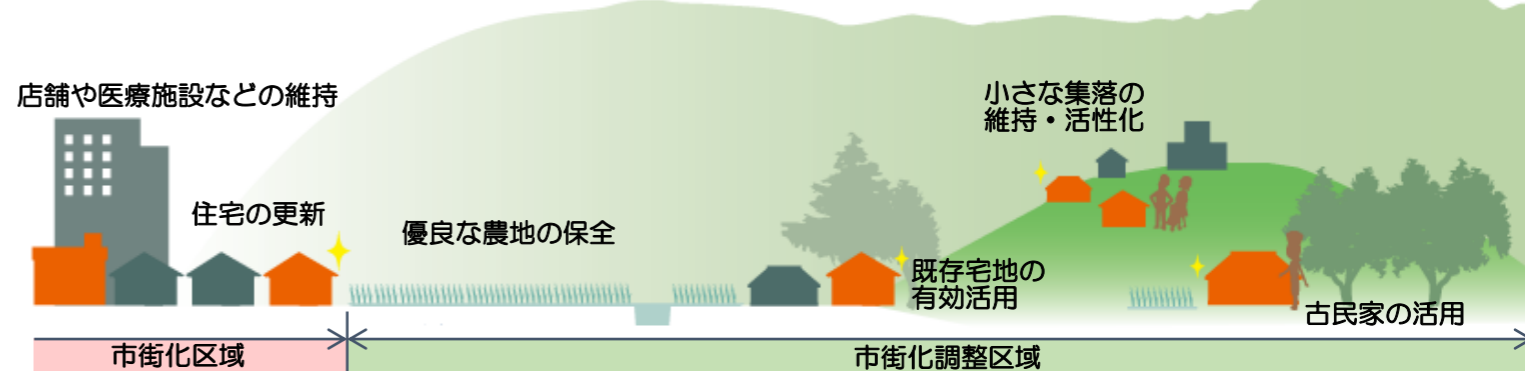
<ul style="list-style-type: none"> 市界 都市計画区域 市街化区域 開発許可(11号) 鉄道・駅 	<p>人口密度の増減 (人/ha) H12~R2</p> <ul style="list-style-type: none"> ~20 -20~-10 -10~-5 -5~-1 -1~ ~1 1~5 5~10 10~20 20以上
--	---

⑤ 市街化調整区域の課題



- このままだと・・・
- 低密度な市街地の拡大により、市街化区域内の**生活サービス施設等の維持が困難**になる恐れがある
 - 中山間地域等の周辺地域で人口減少が続き、**空き家が増加し、地域コミュニティの維持が困難**になる恐れがある

⑥ 開発許可制度を見直して目指すまちの将来像



- 目指すまちの将来像とは・・・
- 低密度な市街地の拡大を抑制し、市街地の人口密度を保つことで、**生活サービス施設を維持**する
 - 人口減少地域において、小さな集落でも住宅を建築可能にするとともに、空き家の利活用を促進することにより、**地域コミュニティを維持・活性化**する

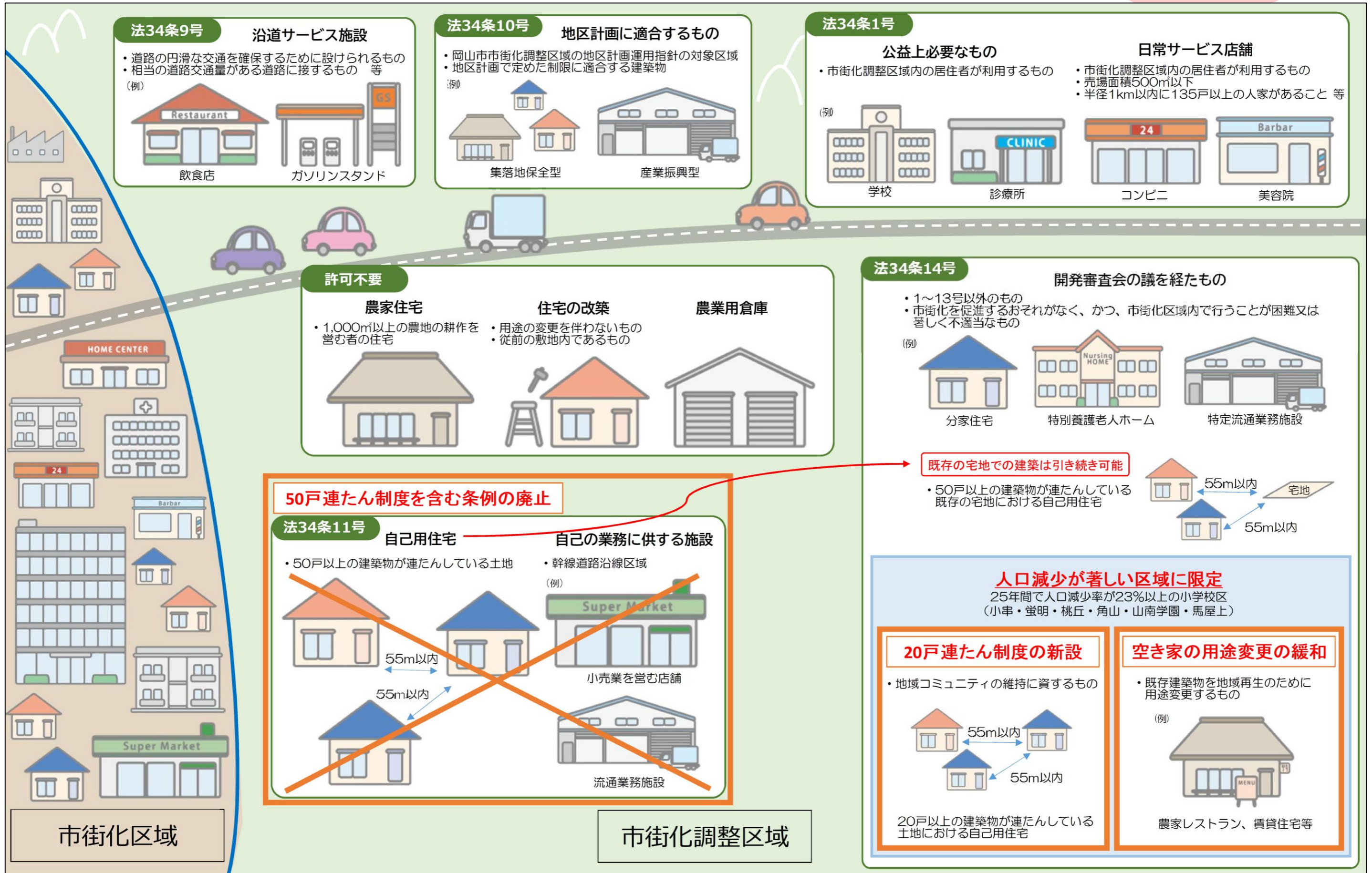
⑦ 開発許可制度の見直し素案の概要

本市の目指す「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」に向けて、取りまとめた見直し素案は次のとおりです

- **50戸連たん制度は廃止**する（ただし、建築許可については引き続き可とする）
- 人口減少が著しい区域に限定し、新たに次の制度を新設する
 - ・ 集落活性化に資する新たな開発許可制度 **(20戸連たん制度)** を新設する
 - ・ 既存建築物を活用した地域再生のため**空き家の用途変更を緩和**する
- 上記内容について、条例廃止後の令和6年4月から2年間の経過措置の後に運用を開始する

市街化調整区域の開発許可制度 の見直しで変わること

50戸連たん制度により、農地を開発して宅地にすることは出来なくなりますが、すでに宅地になっている土地では、引き続き建築が可能です。
人口減少が著しい区域に限定して、新たに20戸連たん制度を新設したり、空き家の用途変更を緩和することで、既存集落の維持・活性化を図ります。



・見直し素案の概要を示したものであり、今後、市議会や市民の皆さまからご意見をお聞きしながら、見直し案を取りまとめます

新たな開発許可制度の概要

20戸連たん制度の新設

■制度見直し案の概要

地域コミュニティの維持・集落保全のために資する新たな開発許可制度【34条14号の運用基準の新設】

■開発許可の基準

【対象区域】 **人口減少が著しい区域** ⇒ 25年間で人口減少率が23%以上の小学校区
(小串・蛍明・桃丘・角山・山南学園・馬屋上)

【連たん基準】 **20以上***の建築物が連たんしている区域 (敷地相互間55m以内)

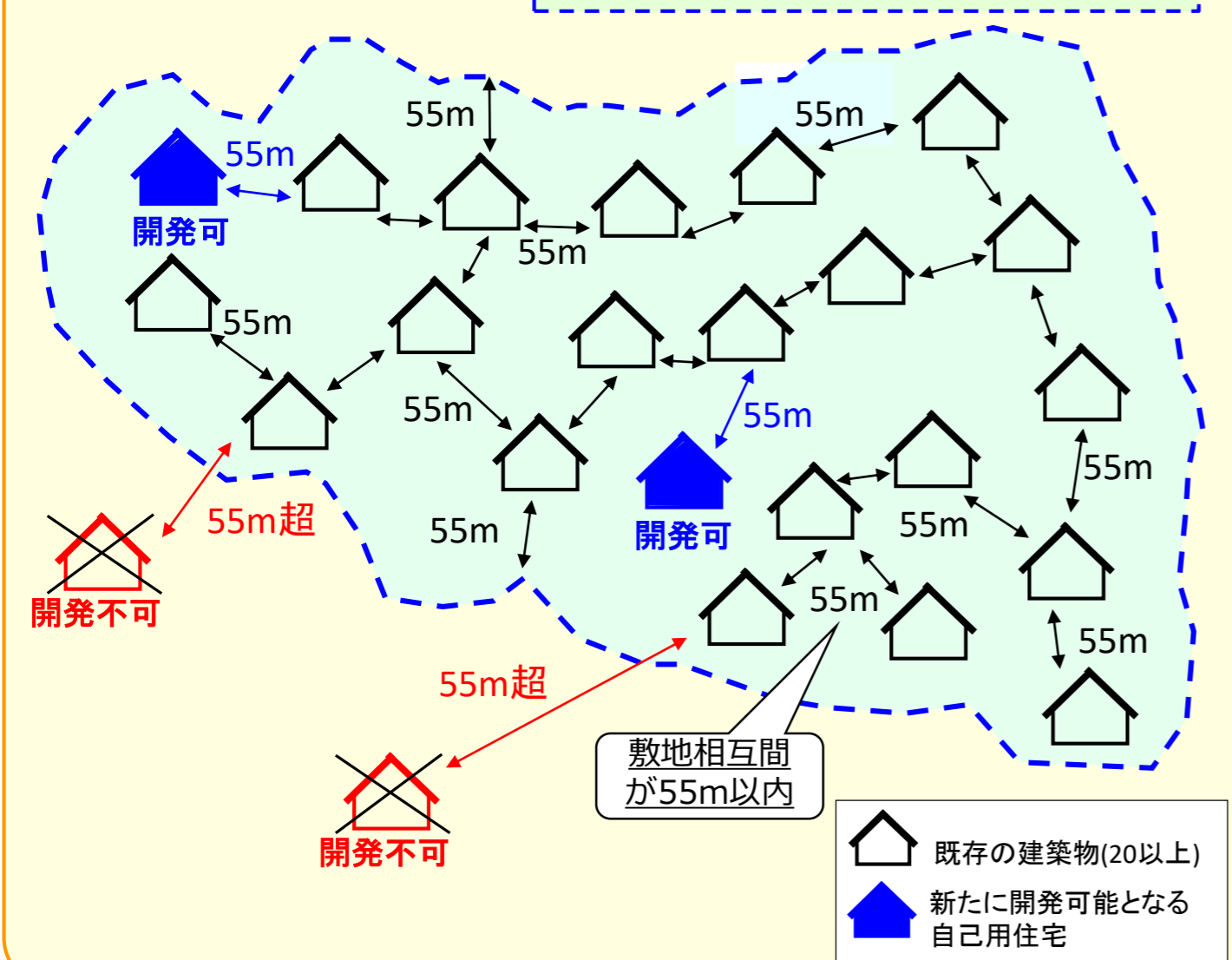
【対象用途】 **自己用住宅**

※「集落地区計画」の対象区域の戸数要件を準用し、「20以上」としている

現行の開発許可制度では・・・
50戸未満の小さな集落での開発が出来ない

人口減少が著しい区域

20以上の建築物が連たんしている区域



■「20戸連たん制度」のイメージ図

空き家の用途変更の緩和

■制度見直し案の概要

既存建築物を活用した地域再生のための用途変更の緩和【34条14号の運用基準の新設】

■開発許可の基準

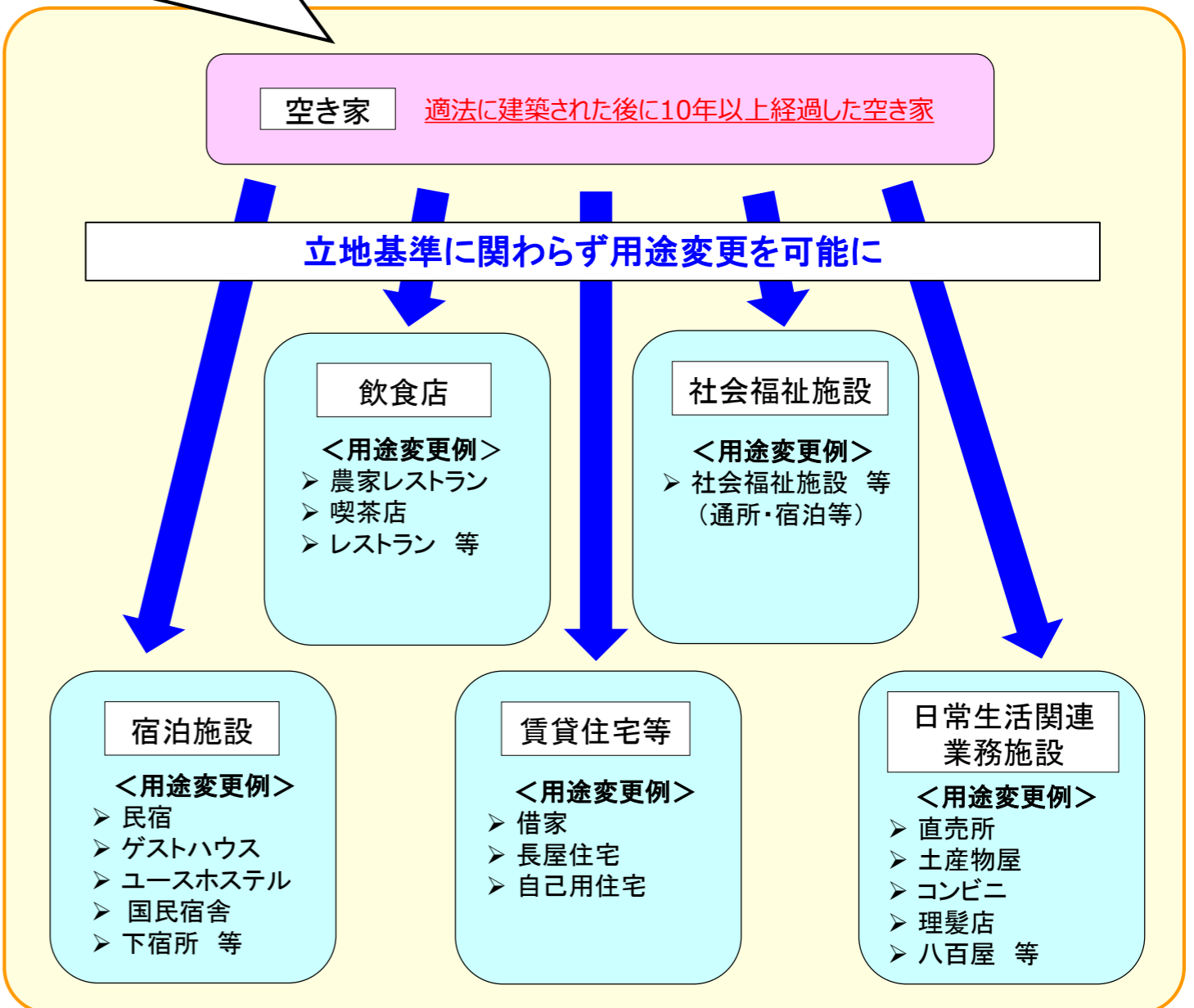
【対象区域】 **人口減少が著しい区域** ⇒ 25年間で人口減少率が23%以上の小学校区
(小串・蛍明・桃丘・角山・山南学園・馬屋上)

【対象建築物】 **適法に建築された後に10年以上経過した空き家**

【変更後用途】 **宿泊施設、飲食店、賃貸住宅等、社会福祉施設、日常生活関連業務施設**

現行の開発許可制度では・・・
34条の立地基準に該当しないと用途変更が出来ない

人口減少が著しい区域



■「空き家の用途変更の緩和」のイメージ図