

# 綾部都市計画

## 区域区分（線引き）廃止

住んでよかった・・・

ゆったりやすらぎの

### 田園都市・綾部

### の実現に向けて

#### 綾部市が目指す まちづくり

綾部市では、人口減少、少子高齢化が進行し、今後さらに深刻化することが考えられます。

特に中山間地域や農村集落では、その進行が著しく、地域によってはコミュニティの維持や集落の存続に支障をきたす恐れもあります。また、市街地では、人口や商店などが減少し、空き地、空き家など低・未利用地の増加により、市民の生活の利便性の低下や市全体の活力が弱まることも懸念されます。

そのため、農村集落の定住促進、中心市街地の低・未利用地の有効活用、良好な交通アクセスを活かした土地利用など、社会情勢や地域特性に応じたきめ細やかな土地利用を進めていくことが重要と考えています。

そこで、農村集落を維持しつつ活性化を図るとともに、旧村単位の地区が独自の特性を活かしつつ、地域振興、活性化を図り、豊かな自然環境との調和と良好な居住環境の形成を目指します。

また、良好な交通アクセスを活かし、産業活動の拠点都市として、新たな企業誘致や既存産業の基盤強化など商工業の活性化による活力ある都市空間づくりと雇用の確保による持続可能な都市の形成を目指します。

住んでよかった・・・  
ゆったりやすらぎの

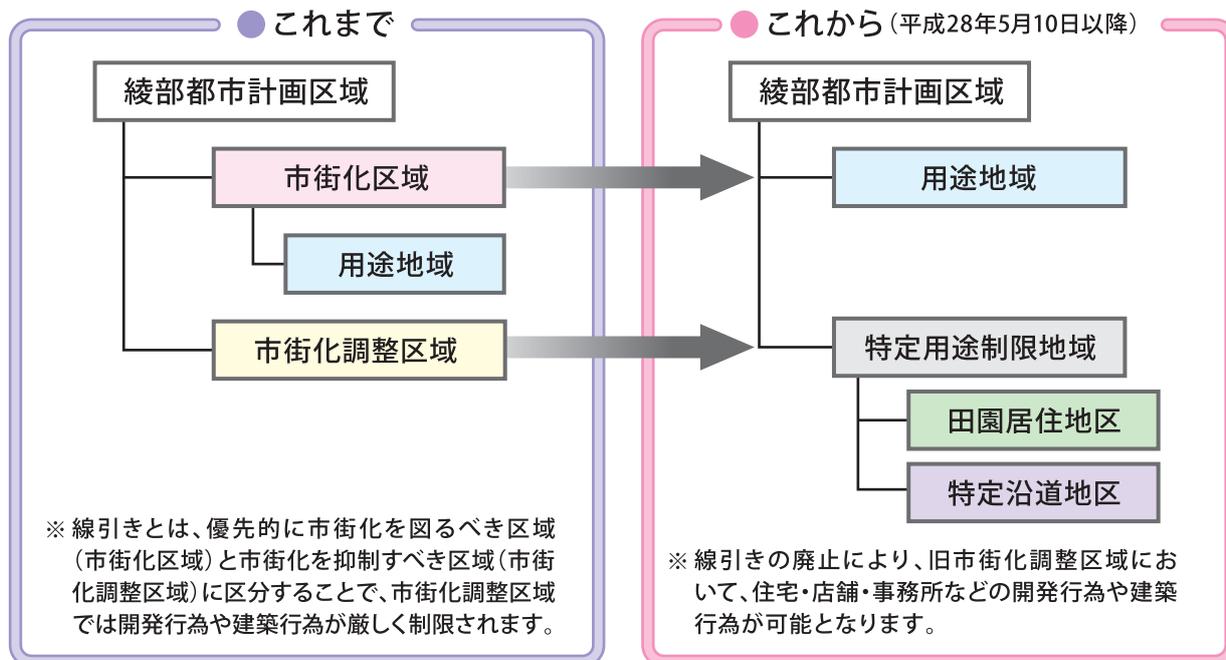
### 田園都市・綾部



まゆピー

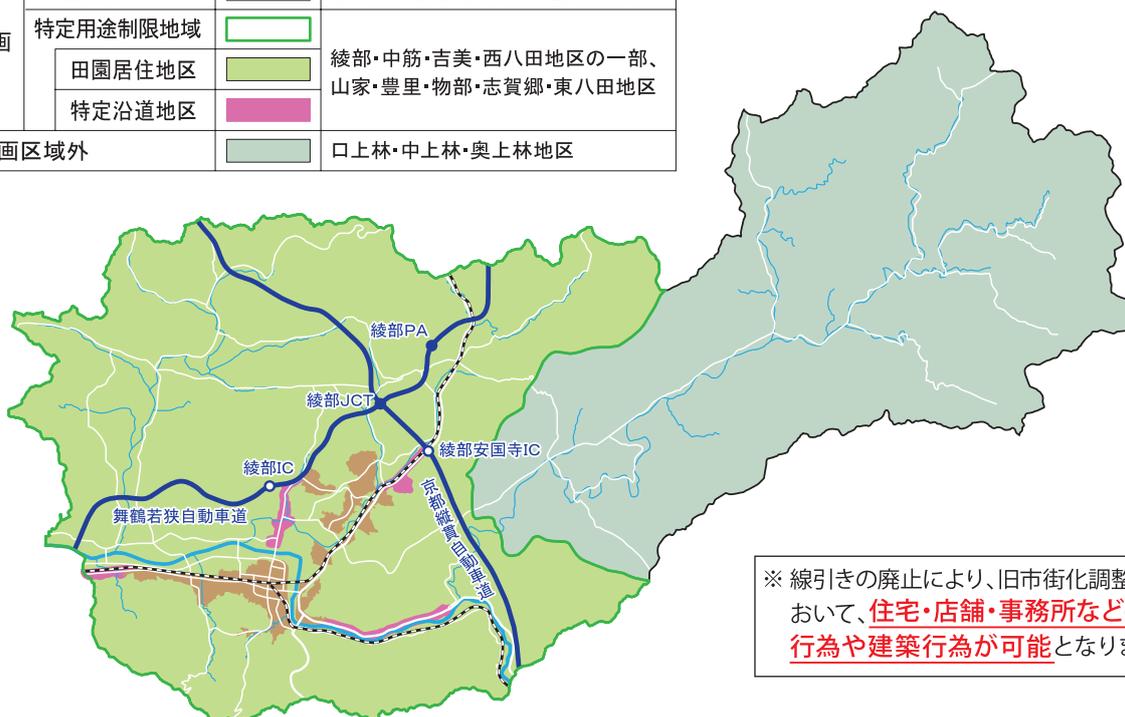
# 区域区分(線引き)が廃止されました

綾部都市計画区域においては、市街化区域と市街化調整区域とに区分する、いわゆる「線引き」を行ってきましたが、綾部市が目指すまちづくりの実現のため、平成28年5月10日に線引きが廃止されました。



## ■ これから(平成28年5月10日以降)

都市計画区域	用途地域		綾部・中筋・吉美・西八田地区の一部
	特定用途制限地域		綾部・中筋・吉美・西八田地区の一部、 山家・豊里・物部・志賀郷・東八田地区
	田園居住地区		
	特定沿道地区		
都市計画区域外			口上林・中上林・奥上林地区



※ 線引きの廃止により、旧市街化調整区域において、**住宅・店舗・事務所などの開発行為や建築行為が可能**となります。

# 新たな土地利用制度を導入します

線引きが廃止されると、市街化調整区域がなくなり、無秩序な開発行為や建築行為が行われる可能性があります。そこで、これまでの地域の環境を保全しつつ、地域特性に応じたきめ細やかな土地利用を進めていくため、新たな土地利用制度を導入します。

・旧市街化区域では

**用途地域の継続**

・旧市街化調整区域では

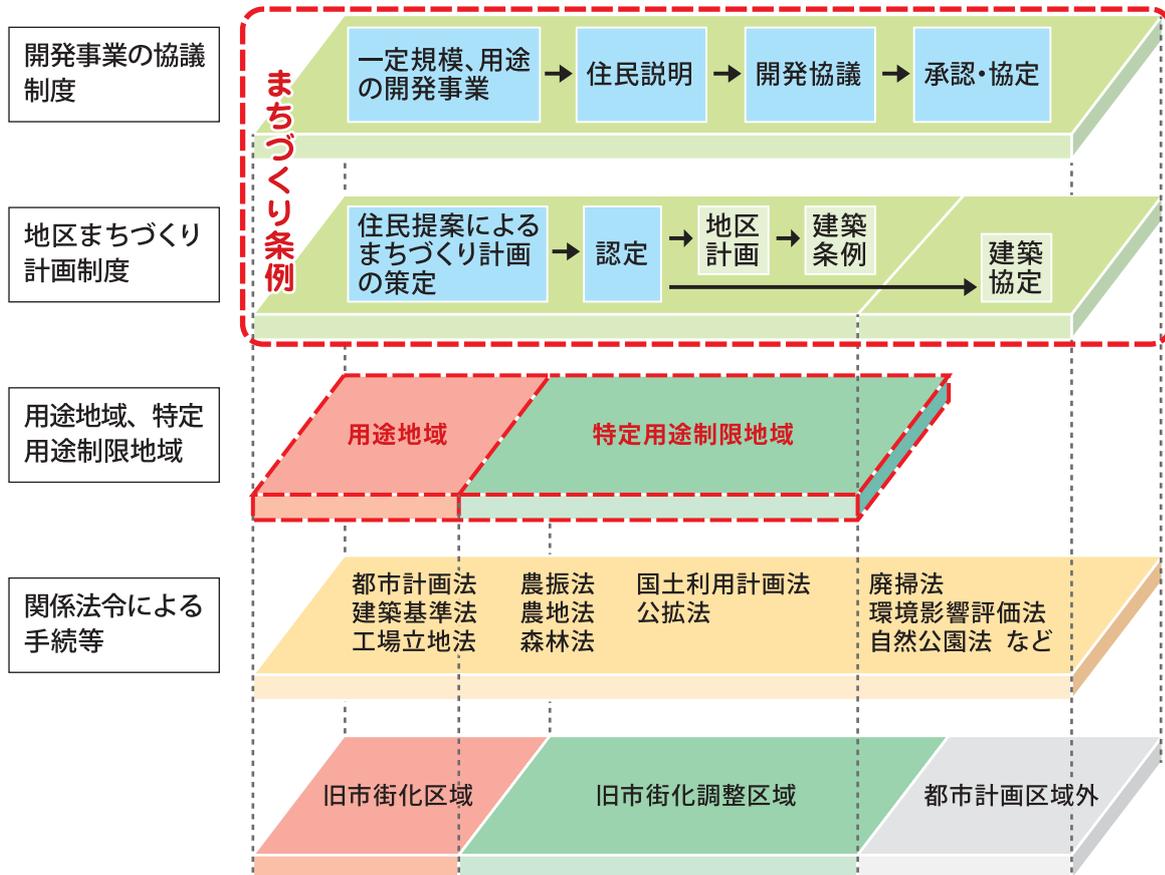
**特定用途制限地域の指定**

・市内全域において

**まちづくり条例の制定**

- ・地区まちづくり計画制度の導入
- ・開発事業の協議制度の導入

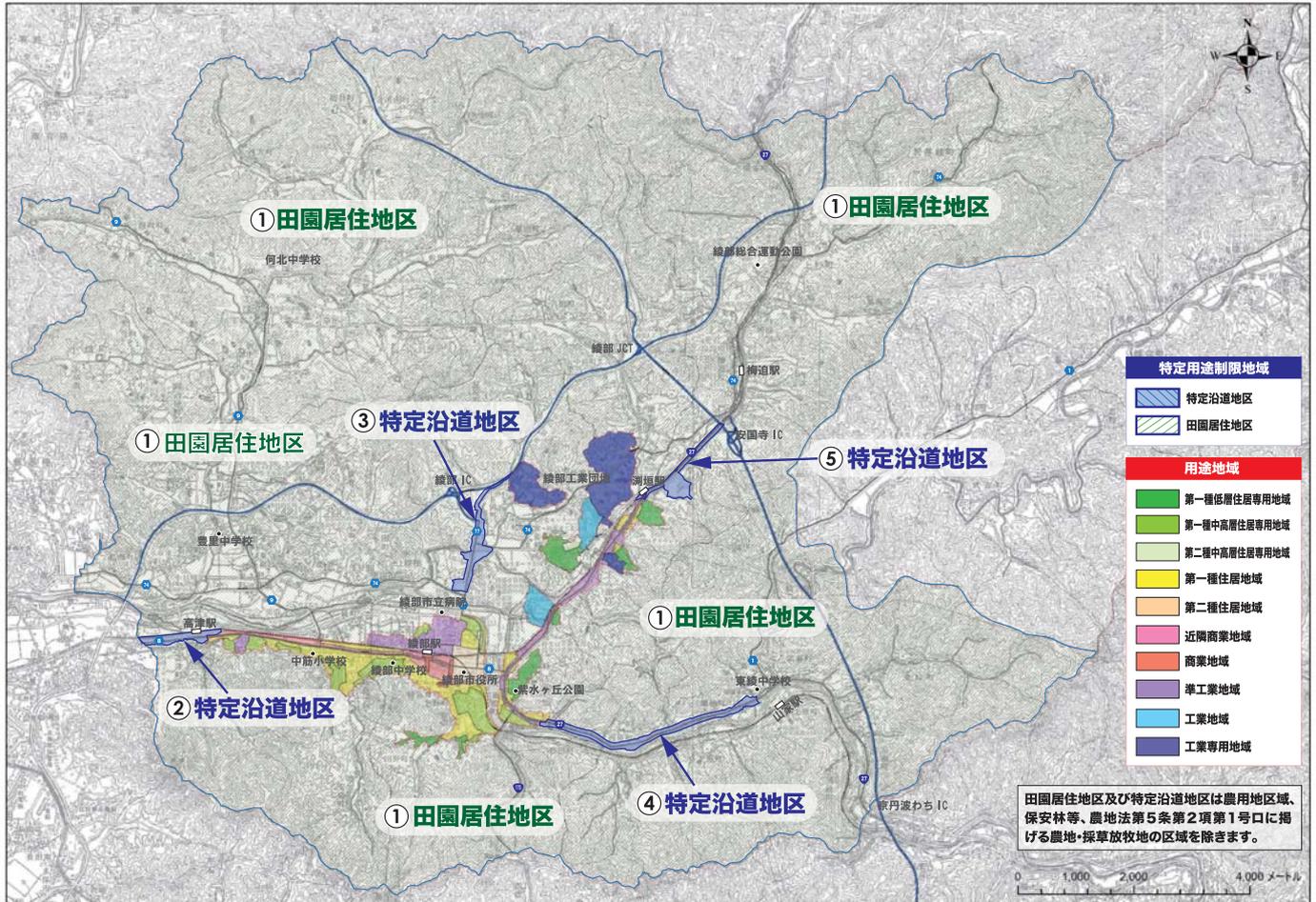
## 新たな土地利用制度のイメージ



# 特定用途制限地域の指定 ～良好な居住環境や営農環境の保全～

**旧市街化調整区域**では、良好な居住環境や営農環境を守るため、新たに特定用途制限地域を指定し、**環境を悪化させるおそれのある用途の建物などの立地を制限**します。

## ■ 特定用途制限地域の位置図



## ■ 特定用途制限地域の指定区域

番号	指定箇所	特定用途制限地域
①	旧市街化調整区域の内、下記②から⑤を除く全地域	田園居住地区
②	主要地方道福知山綾部線沿道(高津町)	特定沿道地区
③	主要地方道綾部インター線沿道(里町～小呂町)	
④	国道27号沿道(味方町～鷹栖町)	
⑤	国道27号沿道(淵垣町～安国寺町)	

# 特定用途制限地域内で建築できるもの、できないものの例

○ 建築できる用途    × 建築できない用途

建 築 例		田園居住 地区	特定沿道 地区	建 築 例		田園居住 地区	特定沿道 地区
住 宅 アパート など		○	○	病 院 福祉施設 など	病院、診療所	○	○
					老人ホーム、 介護施設	○	○
店 舗 スーパー など		○ (3,000m以下)	○	工 場	自動車修理工場	○ (作業場300m以下)	○
					家内工業施設	○ (作業場150m以下)	○
事務所 など		○ (3,000m以下)	○		サービス工業施設 (危険性や環境を 悪化させる恐れ が少ない工場)	○ (作業場150m以下)	○
					軽工業施設 (危険性や環境を 悪化させる恐れ がやや多い工場)	×	○
ホテル 旅 館		○ (3,000m以下)	○	風俗施設	ラブホテル、 アダルトショップ など	×	×
					遊戯施設 (パチンコ屋、 映画館など)	×	○

注) 本表は、建築制限に関する市条例の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

詳細については、「綾部市特定用途制限地域内における建築物等の用途の制限に関する条例」を参照して下さい。

## 用途地域の継続 ～良好な市街地環境の形成～

**旧市街化区域**では、良好な市街地環境を形成し、機能的な都市活動の確保や利便の増進などのため、用途地域の指定を継続し、地域における建物の用途・規模に一定の制限を行います。

なお、**用途地域における用途制限と容積率制限の一部を緩和**します。

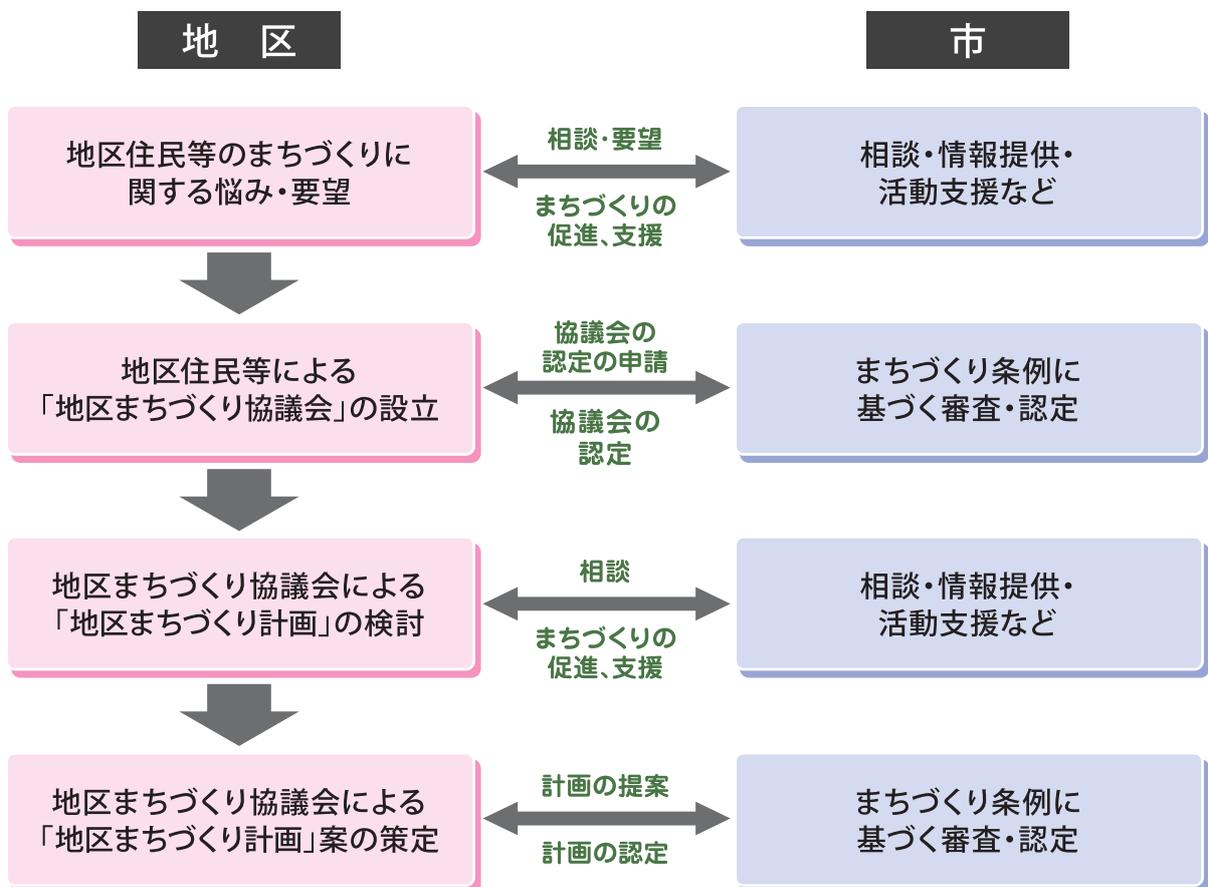
# 地区まちづくり計画制度の導入 ～市民協働のまちづくり～

地域の実情に応じたきめ細やかな土地利用を図るため、「綾部市まちづくり条例」を制定し、住民の参画によって、土地利用など **地区レベルのまちづくりルールを独自に定めることができる仕組み**を導入します。

## 地区まちづくり計画の概要

- ◆地区住民等は、地区まちづくり協議会を設立し、地区まちづくり計画を策定することができます。
- ◆市は、地区まちづくり計画を認定し、その計画にそってまちづくりを進めます。
- ◆市は地区のまちづくり協議会の活動に対して支援を行います。

### ■地区まちづくり計画策定の流れ



# 開発事業の協議制度の導入 ～開発事業者のまちづくりへの参加～

無秩序な開発を防止するため、一定規模、用途の開発事業や建築を行う場合、住民説明と市との協議を義務付ける制度を導入します。

## 開発事業の協議制度の概要

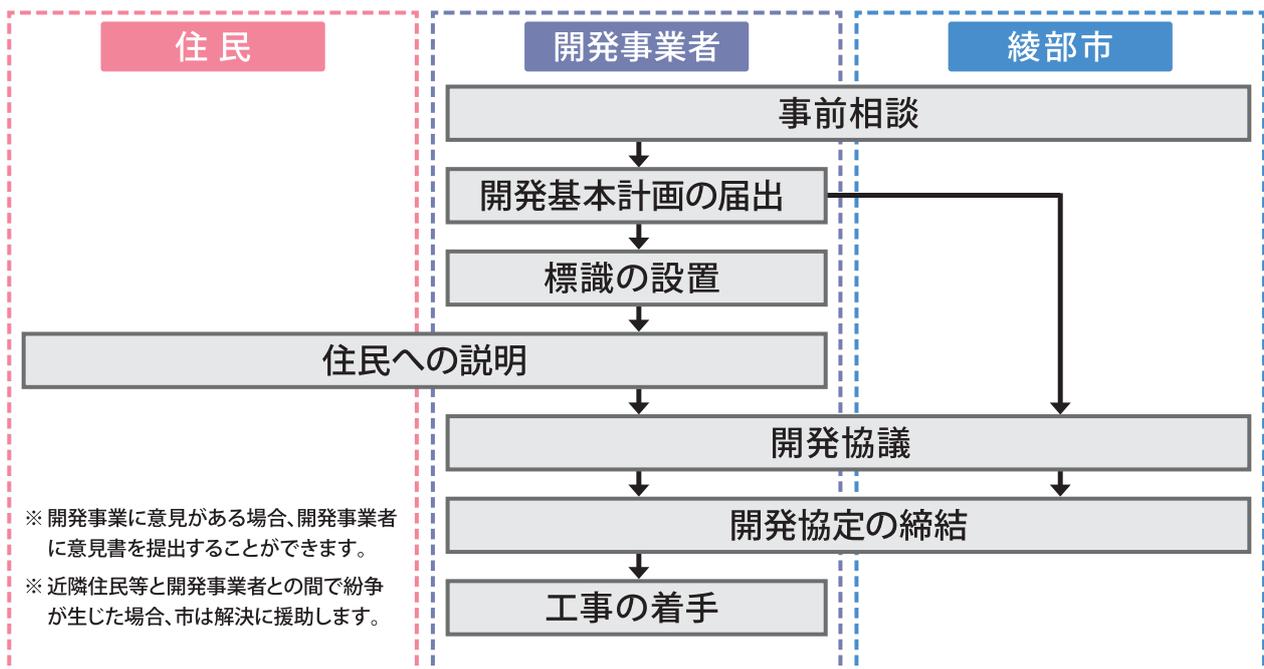
- ◆ 開発事業を行う場合、事業者は、工事の着手前に市に対し届出を行います。
- ◆ 開発事業を行う場合、事業者は、近隣住民等に対し、事業内容などの周知や説明を行います。
- ◆ 開発事業を行う場合、事業者は市と、開発事業に係る協議(開発協議の基準による審査など)を行います。

### ■届出の手續が必要となる開発事業

開発事業	用途地域内	その他の地域 (特定用途制限地域内、都市計画区域外)
開発区域の面積が300㎡以上の開発行為	○	○
建築物の延べ面積が500㎡を超える建築行為		○
建築基準法に定める、第二種中高層住居専用地域で建築不可の建築行為 (具体例を表示) ホテル・旅館・工場・自動車修理工場など		○

※自己用住宅のために行う開発事業や公共事業などは手續不要です。

### ■届出の流れ



## そのほか「線引き廃止」の影響は？

### 税金はどうなるの？

用途地域の指定区域内(旧市街化区域内)にある農地の固定資産税評価は宅地なみ評価から一般農地の評価となり、固定資産税評価額は下がり、固定資産税と都市計画税も下がります。

線引き廃止に伴う賦課の変更基準日は平成29年1月1日となり、税額は平成29年度分から反映する予定です。

### 都市計画税はどうなるの？

都市計画税は、都市計画事業に充てるための目的税であり、引き続き都市基盤の整備充実を図るため、これまでどおり用途地域の指定区域内(旧市街化区域内)に課税します。

### その他の法令などによる影響は？

#### ◆農地法の農地転用手続き

用途地域指定区域内(旧市街化区域内)の農地転用の手続きは、農業委員会への届出から、知事の許可を受けることが必要となります。

#### ◆都市計画法の開発許可の手続き

都市計画区域内(上林地区を除く市域)の開発許可の対象面積は3,000㎡以上となります。

#### ◆国土利用計画法・公有地の拡大の推進に関する法律の届出

都市計画区域内(上林地区を除く市域)において、5,000㎡以上の土地取引を行う場合は国土利用計画法の届出が必要になります。

また、都市計画区域内(上林地区を除く市域)において、10,000㎡以上の土地の有償譲渡を行う場合は公有地拡大の推進に関する法律の届出が必要になります。

発行・お問い合わせ

### 綾部市建設部都市計画課

電話 0773-42-4285(直通)

FAX 0773-42-4406(代表)

Eメール toshikeikaku@city.ayabe.lg.jp