

焼津市市街化調整区域における地区計画適用の基本方針【概要版】

目的

本方針は、市街化調整区域における秩序ある土地利用の観点から、都市計画法第 34 条第 10 号に基づく開発許可等の前提となる市街化調整区域内地区計画の策定にあたり、円滑で適正な運用が図られるよう基本的な考え方を示したものです。

① 市街化調整区域とは

- 市街化調整区域は、**豊かな自然や田園風景を守り、無秩序な市街地の広がりを防ぐための大切なエリア**であり、**原則として開発行為や建築行為が制限**されています。
- 本市では、**市域の約 70%が市街化調整区域**となっております。

市街化調整区域での開発には、いくつかの手法が想定されます。本方針は**地域の生活環境や地域活力を維持・向上するための面的なまちづくりを進める手法として、地区計画を活用する際の基本事項**を整理しています。

市街化調整区域
(4,942.3ha)

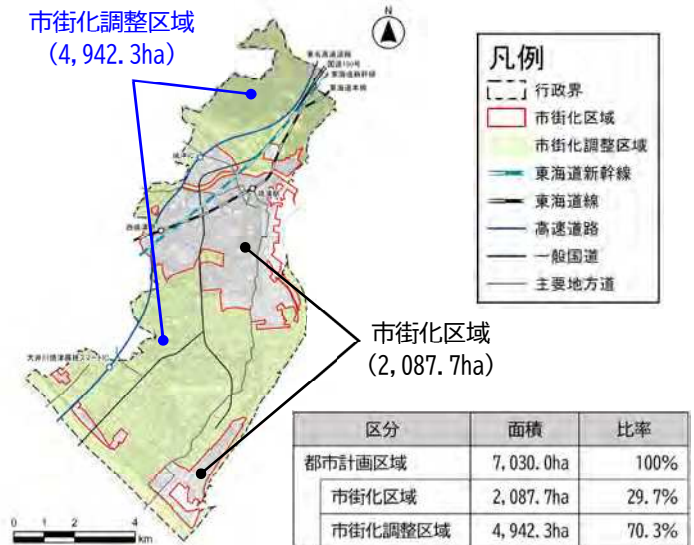


図 本市の市街化調整区域の状況

② 地区計画とは

- 地区計画は、地域が主体となって作成する良好な環境の形成や保持のために**公共施設（道路、公園等）の整備や建築物の形態、用途を面的に定める、地区独自のまちづくりのルール**のことです。
- 市街化調整区域でも、この地区計画の内容に合う建物は建てることができます。



図 地区計画のイメージ

③ 市街化調整区域における地区計画の役割

- 市街化調整区域における地区計画は、市街地の拡大を目的とするものではなく、地域の生活環境や土地利用上の課題に対して、**開発行為を適切に誘導することで良好な地域環境を整備するための制度**です。
- そのため、市街化抑制という区域の役割を変えるものではなく、自然環境の保全や、住宅地・工業地などの都市的土地利用と農地などの共存を図りながら、**地域の特性に応じた環境の維持・形成が必要な場合に活用**します。



図 市街化調整区域における地区計画のイメージ

なお、以下の区域は市街化調整区域の地区計画に含めることができません【都市計画運用指針より一部抜粋】

- 農用地区域 ・ 農地転用が許可されないと見込まれる農用地 ・ 産業導入地区 ・ 保安林等
- 災害の発生のおそれのある区域（土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域 等） …等

④ 地区計画策定の原則

本市において、市街化調整区域における地区計画を策定する際には、以下の3点に留意します。

①市街化調整区域としての性格を変えないこと

本方針において、地区計画の適用候補地に位置付けられており、かつ運用基準等に適合した区域でのみ策定が可能となります。

②地域住民や土地所有者などが計画・整備の主体となること

地域住民や土地所有者により構成される地元組織等が中心となり、素案作成や都市計画提案制度を活用した市への立案を行います。また、地区計画に定めた道路や公園等の整備は地域住民や事業者等が整備主体となります。

③地区計画の妥当性・確実性が確保できていること

関係機関との協議や地域住民や関係者等への周知、土地所有者などとの合意形成により、地区計画適用の確実性が確保されている必要があります。

⑤ 本市で想定する地区計画の類型と適用候補地の考え方

本市で想定する地区計画の類型と類型ごとの適用候補地の考え方を以降に整理します。

生活環境や地域活力を維持・向上するために地区計画を活用します！



①-1：新規住宅地開発地区

多くの未利用地を有する一団の区域において、地域活性化のため、周辺住民のニーズ等を踏まえ、**地区施設の整備や、低層のゆとりある新たな住宅団地の建設を計画的に誘導**します。

<適用候補地の考え方>

次の①、②に該当する地区

- ①地区面積 5.0ha 以上
- ②公共公益施設等から概ね 500m圏内



①-2：既存住宅地改善地区

相当規模の人口及び密度を有し、既に近隣に公共公益施設等がある住宅地において、良好な居住環境の向上を図るため、**道路や公園等の地区施設の整備を推進するとともに、低層のゆとりある住宅の建設を計画的に誘導**します。

<適用候補地の考え方>

次の①、②に該当する地区

- ①地区面積概ね 1.0ha 以上
- ②公共公益施設等から概ね 500m圏内



①-3：既存住宅地保全地区

既に近隣に公共公益施設、道路や公園等の生活基盤施設が整っている住宅地において、**周辺環境と調和した良好な住環境を保全**します。

<適用候補地の考え方>

次の①～③に該当する地区

- ①地区面積概ね 1.0ha 以上
- ②公共公益施設等から概ね 500m圏内
- ③概ね 50 戸以上が連担する住宅団地



※公共公益施設等は「市役所・支所、小中学校」を対象とします。

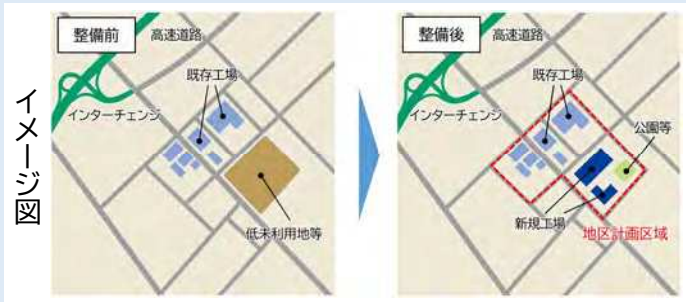
②：新規産業地開発地区

上位計画において、産業系土地利用として位置付けられており、既に工業団地が整備されている、または、整備されることが確実な地区において、周辺の居住環境に配慮した上で、**産業の活性化や地域振興に寄与すると認められる施設の立地を誘導**します。

<適用候補地の考え方>

次の①～③に該当する④または⑤のいずれかの地区

- ①地区面積 5.0ha 以上
- ②IC 周辺 5 km 圏内
- ③住宅系用途地域から概ね 500m 圏外
- ④既存工業団地の隣接地区
- ⑤幹線道路の沿道地区



③：沿道土地利用誘導地区

幹線道路沿道の交通利便性が高い地区において、**無秩序な開発を抑制し、周辺環境等に配慮した適正な土地利用を誘導**します。

<適用候補地の考え方>

次の①、②に該当する地区

- ①地区面積概ね 1.0ha 以上
- ②国道、県道等の幹線道路の端から 50m 以内の地区



⑥ 本市における地区計画の適用候補地

右図の適用候補地内で**地域住民等との合意形成及び、関係機関との協議・調整による承諾が得られた地区を「適用地区」として設定**し、地区計画の都市計画決定を行います。

地区計画の種類	適用候補地
①-1、①-2	大富エリア
②	焼津 IC 周辺エリア
	大井川庁舎・SIC 周辺エリア
	一色・惣右衛門エリア

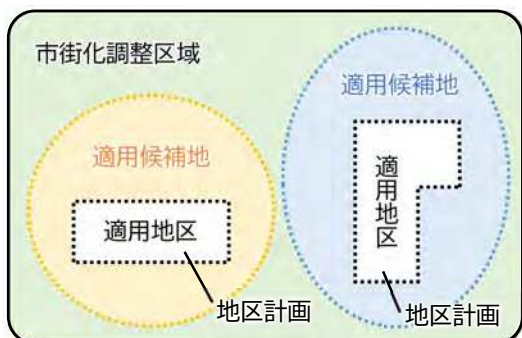


図 適用候補地と適用地区のイメージ

※適用候補地は現時点のものであり、今後策定される上位計画や社会情勢、住民意向等を踏まえながら、必要に応じて見直しを行います。

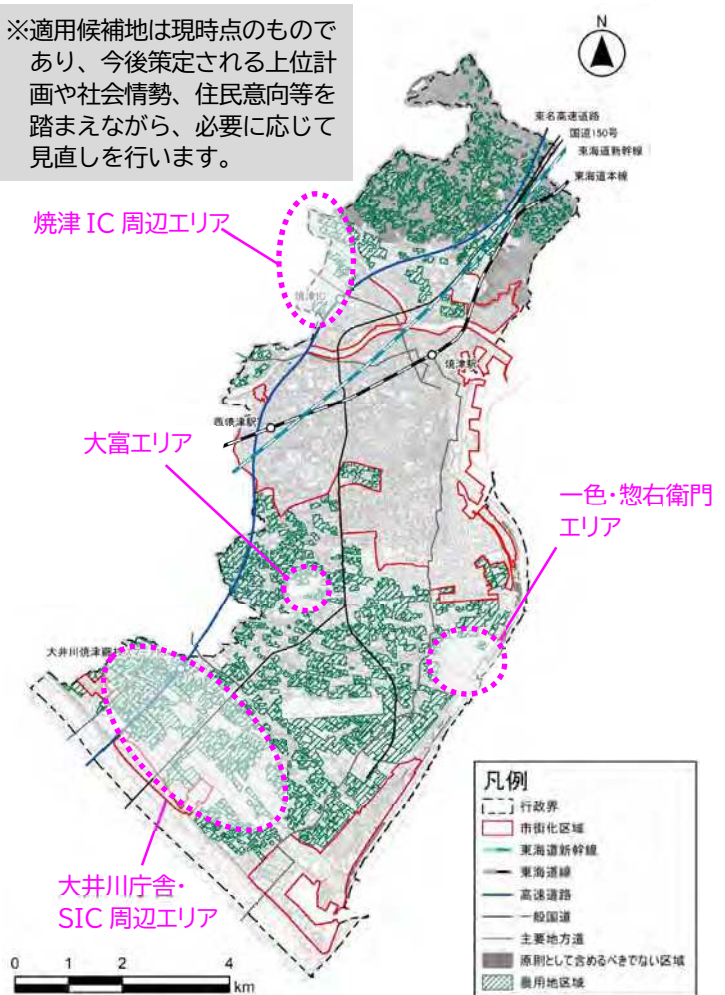
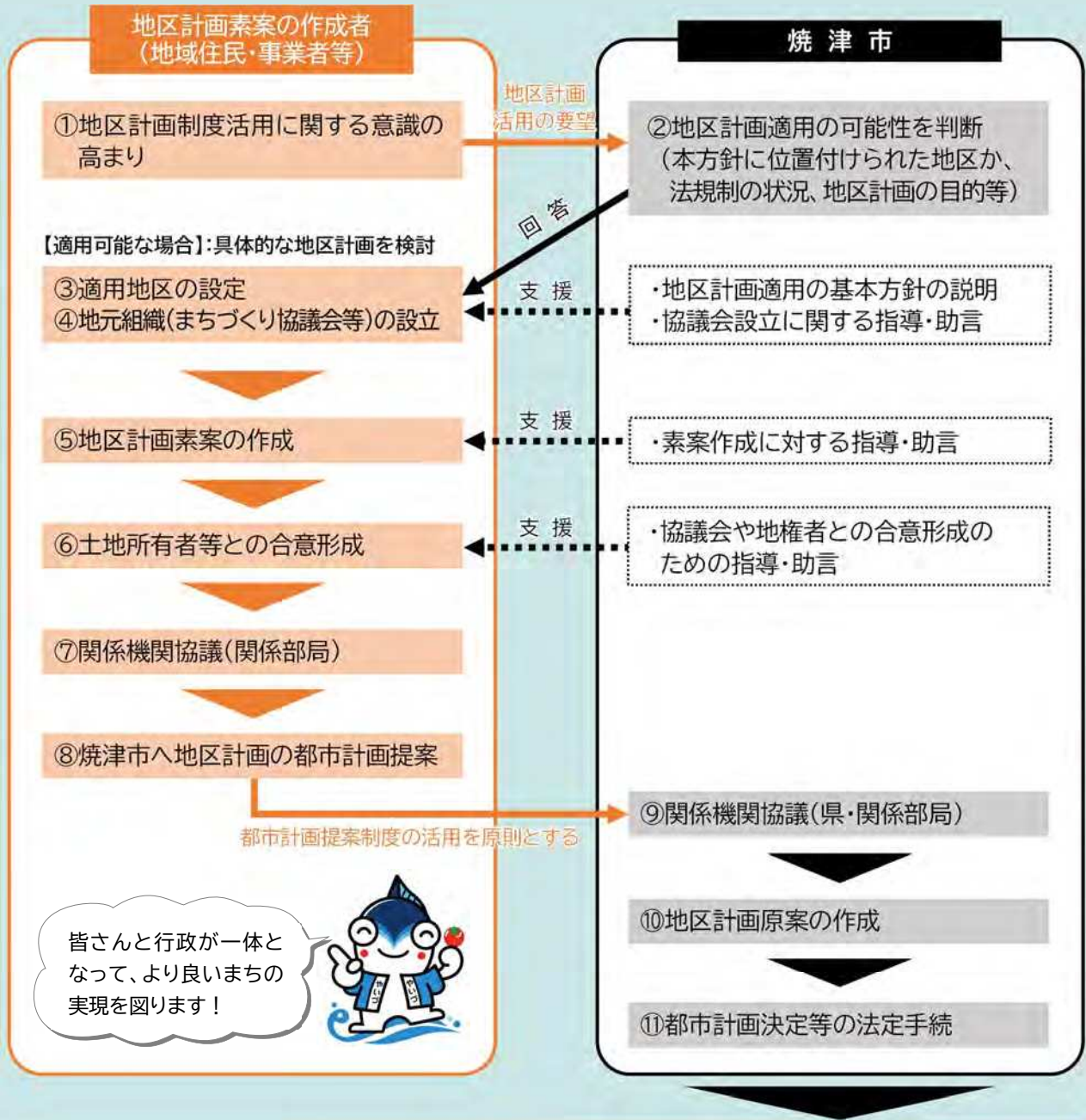


図 本市における地区計画の適用候補地

⑦ 地区計画実現までの流れ

市街化調整区域の地区計画は、地域のきめ細かい状況を踏まえるとともに、周辺環境との調和が重要であるため、**地権者や地域が主体となって都市計画を提案できる「都市計画提案制度」の活用を原則**とします。地区計画を活用したまちづくりの提案を受け、本市が地区計画適用の可能性を判断し、必要に応じて、関係機関等との協議を行い、地区計画の原案を作成した上で、都市計画決定に関する手続きを進めるものとします。



地区計画の都市計画決定・建築条例制定

問い合わせ先

焼津市 都市政策部 都市計画課
 〒425-8502 静岡県焼津市本町二丁目 16 番地 32 号
 TEL : 054-626-2160 / FAX : 054-626-2184
 E-mail : toshikeikaku@city.yaizu.lg.jp

焼津市ホームページから
 基本方針(全体版)を
 ダウンロードできます。

