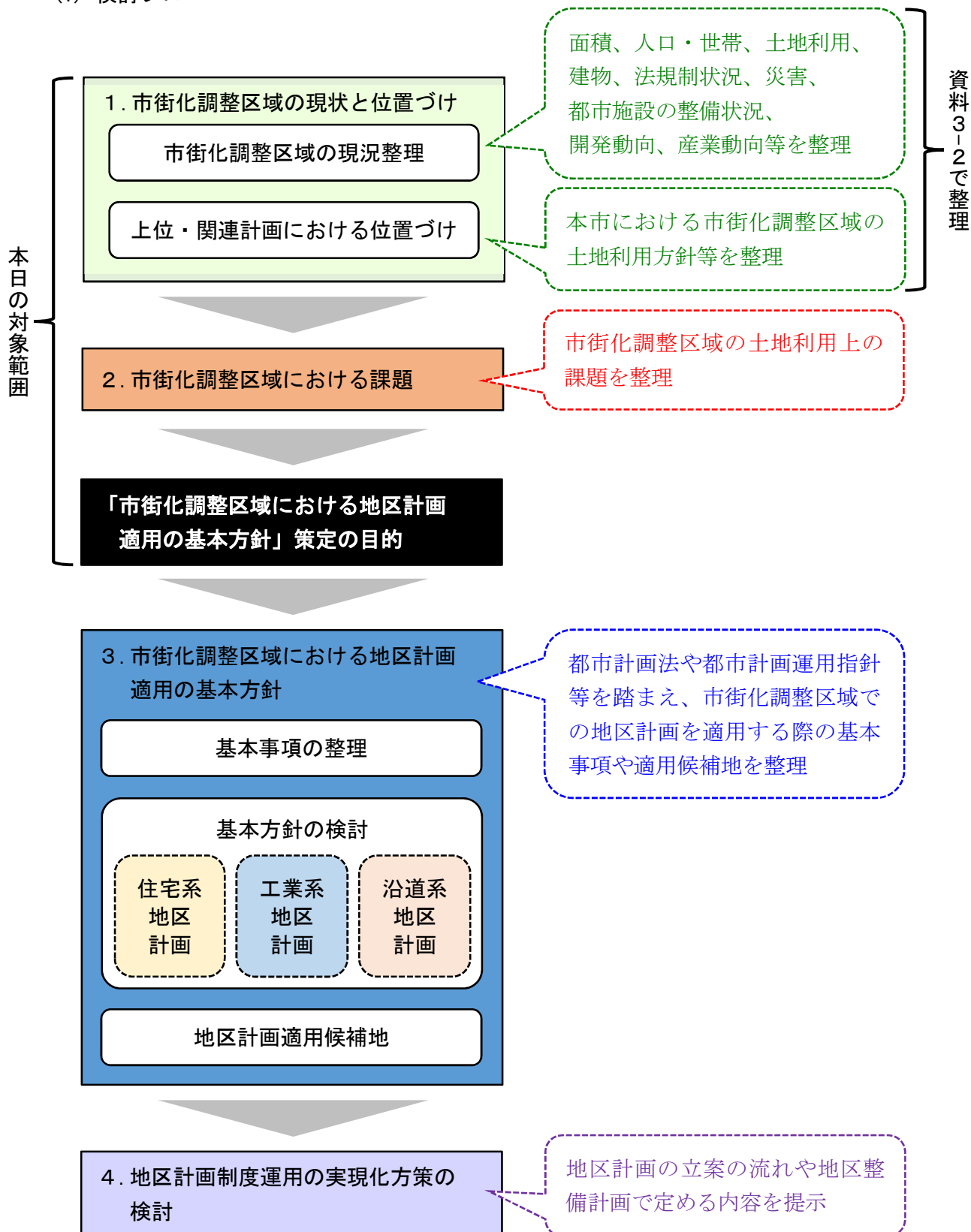


◆「市街化調整区域における地区計画適用の基本方針」の策定

(1) 検討フロー



(2) 市街化調整区域における課題

市街化調整区域の現状や上位・関連計画での位置づけを踏まえ、市街化調整区域の土地利用を進める上での課題を以下に整理する。

1) 地域コミュニティや地域活力の維持に向けた課題

地域コミュニティや地域活力を維持するためには、出生数の増加による「自然減の抑制」と転入者数の増加や転出者数の減少による「社会増の促進」が重要となる。その両方を実現するためには、市民が安定して住み続けられる住環境の整備と、企業誘致等により魅力のある働く場を創出し、地域経済の安定と更なる発展等を図るため、新たな産業用地の確保による持続可能な都市づくりに向けた雇用の場の創出が必要である。

◆既存集落地などにおける良好な住環境の維持・改善

- ・市街化調整区域には、本市の総人口の約3割が居住しており、主に市街化区域の縁辺部や主要道路の沿道、旧大井川町の中心部周辺に人口が集積しているが、将来的な人口減少・少子高齢化の進行による地域活力の低下や住宅需要の低迷による空き家や空き地の増加が懸念される。そのため、既存の地域コミュニティや良好な居住環境を維持するための地域活力の維持・回復が必要である。
- ・旧大井川町の中心部周辺は、市街化調整区域の中でも比較的人口等の集積性が高いものの、居住機能や生活利便性の確保に向けた都市施設等の維持も課題となっている。そのため、都市施設等が既に立地しており、一定の利便性が確保された地域においては、既存ストックを活かした居住環境の維持・改善を図る必要がある。

◆産業振興に資する計画的な土地利用

- ・企業誘致等に向けて、一定規模を超える用地を確保する必要があるが、都市的土地利用が9割以上を占める市街化区域よりも、自然的土地利用が5割以上を占める市街化調整区域の方が、産業用地となり得る用地を確保できる可能性がある。ただし、市街化調整区域では、無秩序な開発の進行や土地利用の混在等が懸念されるため、周辺環境と調和した計画的な土地利用への誘導、工業用地の確保が必要である。
- ・市内を東名高速道路やJR東海道本線等が横断するなど、交通の利便性に恵まれた環境であるが、市街化調整区域では、都市計画道路の計画路線が少なく、整備も遅れているため、焼津ICや大井川焼津藤枝スマートICへのアクセス性や周辺地域からの就業者を呼び込むため道路ネットワーク等の交通環境が必要である。

2) 市街化調整区域の特性に対する課題

市街化調整区域は、都市計画法により市街化を抑制すべき区域として定められており、[自然環境や営農営林環境の保全](#)を図る必要がある。また、市街化調整区域には、[災害発生の危険性が高い区域も存在](#)しているため、土地活用を検討する際には留意する必要がある。

◆豊かな自然環境、営農環境の保全

- ・地域の歴史・文化や周辺の豊富な自然環境・営農環境を保全するため、これらとの調和・共生に留意し、無秩序な宅地開発や土地利用の転換を抑制する必要がある。
- ・市街化調整区域の広範囲が農用地区域に指定されているため、まとまった優良農地等の農業振興を強化するエリアを保全し、自然環境との調和を図る必要がある。

◆安全・安心に暮らし続けるための土地利用の制限

- ・市北部では、土砂災害の危険性がある区域、沿岸部や河川沿いを中心に広い範囲で洪水や高潮、津波による浸水が想定されている。そのため、近年、頻発化・激甚化する自然災害の危険性を考慮し、災害の危険性が高い地域における土地利用の規制を図る必要がある。

(3) 「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針」策定の目的

本市における人口推移は、平成 22 年（2010 年）をピークに人口が減少に転じ、今後はさらに人口減少・少子高齢化の傾向が顕著となることが予測されている。

また、都市の構造においては、本市における市街地は比較的コンパクトに形成されてはいるものの、高度成長期以降の人口増加に適応して拡大した市街地や旧大井川町では、近年、人口の低密度化が進みつつあり、生活に必要な公共サービスや公共施設の維持・管理、地域の産業振興や雇用の拡大など、多くの課題への対応が求められている。

市街化調整区域は、都市計画法により市街化を抑制すべき区域として定められており、今後も引き続き、自然環境や農林業環境の維持・保全を図ることが重要であるが、将来的な人口減少・少子高齢化の進展など、本市を取り巻く社会経済情勢の変化に対応していくため、市街化区域におけるまちづくりだけではなく、[市街化調整区域の特性を活かしたまちづくり](#)の視点も重要となる。

そのため、本市の都市計画に関する基本的な方針である「焼津市都市計画マスタープラン」を踏まえ、[市街化調整区域における今後の土地利用の方針を明確にしつつ、土地利用に係る各種制度を適切に運用](#)していく必要がある。

前述した土地利用上の課題を踏まえつつ、市街化調整区域における開発許可基準のうち、都市計画法第 34 条第 10 号に定められた地区計画制度の活用により、市街化調整区域の特性を活かした適切な土地利用の誘導を図ることを目的とし、令和●年●月の「焼津市都市計画マスタープラン」の一項目として、「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針」を策定する。

◆市街化調整区域における地区計画の適用

(1) 地区計画を適用する地区

市街化調整区域等地区計画は、市街化を促進するためのものではなく、地区の特性に相応しい環境の維持・形成が必要な場合に活用していくものである。



：都市計画基準（都市計画法第13条第1項第9号）

地区計画は、公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、当該区域の各街区における防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成又は保持のためその区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われることを目途として、当該計画に従って秩序ある開発行為、建築又は施設の整備が行われることとなるように定めること。この場合において、次のイ又はロに掲げる地区計画については、当該イ又はロに定めるところによること。

イ 市街化調整区域における地区計画

市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めること。

- 市街化調整区域等地区計画の活用例として、以下のようなものが想定されている。

適用が想定される地区	
市街化調整区域	①周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行う場合
	②既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合
	③住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行う場合
	④幹線道路の沿道等の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合
	⑤既存住宅団地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合

資料：市街化調整区域等における地区計画活用指針（平成18年度 静岡県）

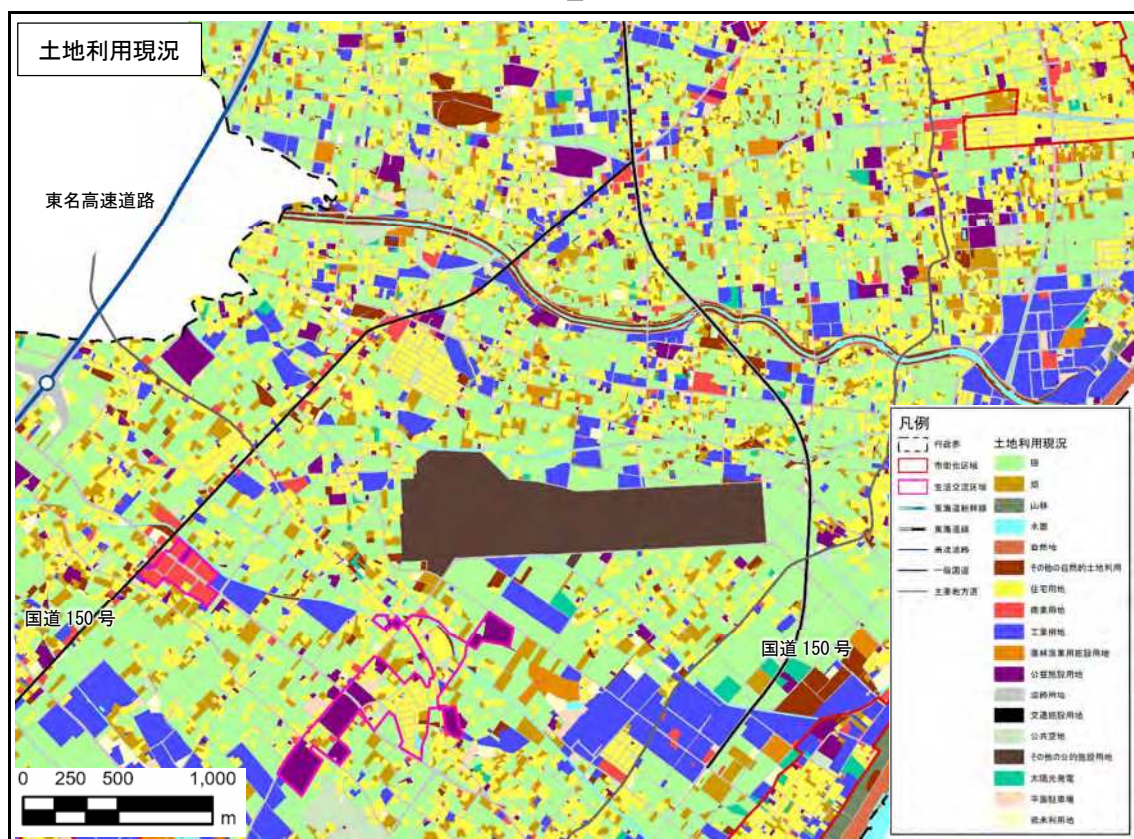
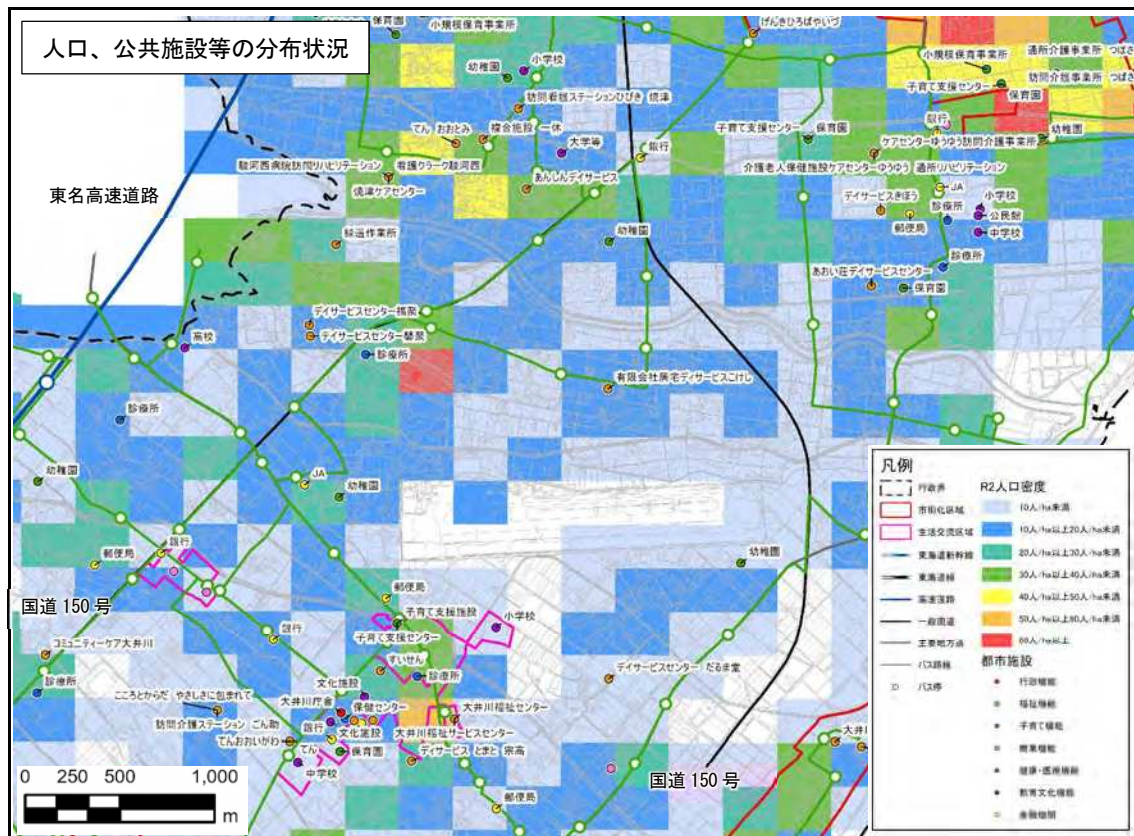
また、市街化調整区域等地区計画の区域に含まれるべきでない区域等が下表のように示されている。

都市計画運用指針	＜含まれるべきでない区域＞ ・農用地区域 ・集落地域（集落地域整備法第3条に規定するもの） ・農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地 ※法12条の5第1項第2号ハに該当する区域に地区計画を定める場合には、当該区域には、原則として農用地を含めないこととし、例外的に含まれる場合であっても、その農用地は、市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地であること。
	＜含まないことが望ましい区域＞ 工業等導入地区（農村地域工業等導入促進法に規定するもの） ※立地上やむを得ず市街化調整区域内に工業等導入地区を設定する場合は、第5条の実施計画と調和を図った上で、地区計画を活用することも考えられる。
	＜原則として含めるべきでない区域＞ ・保安林等（保安林の指定が計画されている区域、保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区及び保安施設地区に予定された地区） ・森林（含める場合には、街区に介在するものに限られることが望ましい）
	＜極力重複させない区域＞ ・自然環境保全法の指定区域 ・自然公園法の特別地域
個別法等の適用を受ける区域	・土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律） ・災害危険区域（建築基準法） ・地すべり防止区域（地すべり等防止法） ・急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律） ・砂防指定地（砂防法） ・土石流危険区域（調査結果） ・その他災害の危険性が高い区域（崩壊土砂流出危険地区、山腹崩壊危険地区、津波浸水危険区域、宅地造成工事規制区域等） ・鳥獣保護区特別保護地区（鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律） ・指定文化財の所在する地域（文化財保護法、静岡県文化財保護条例） ・貴重な動植物の生息地域（調査結果） 等

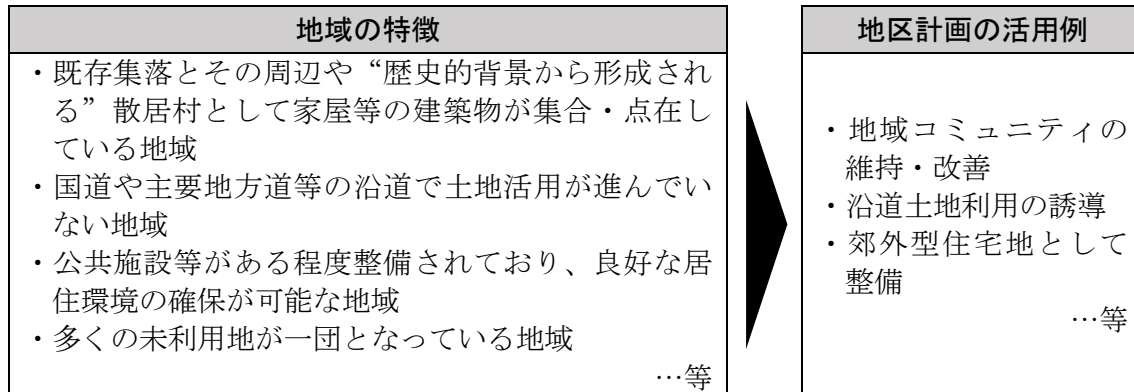
資料：市街化調整区域等における地区計画活用指針（平成18年度 静岡県）

(2) 適用地区の検討

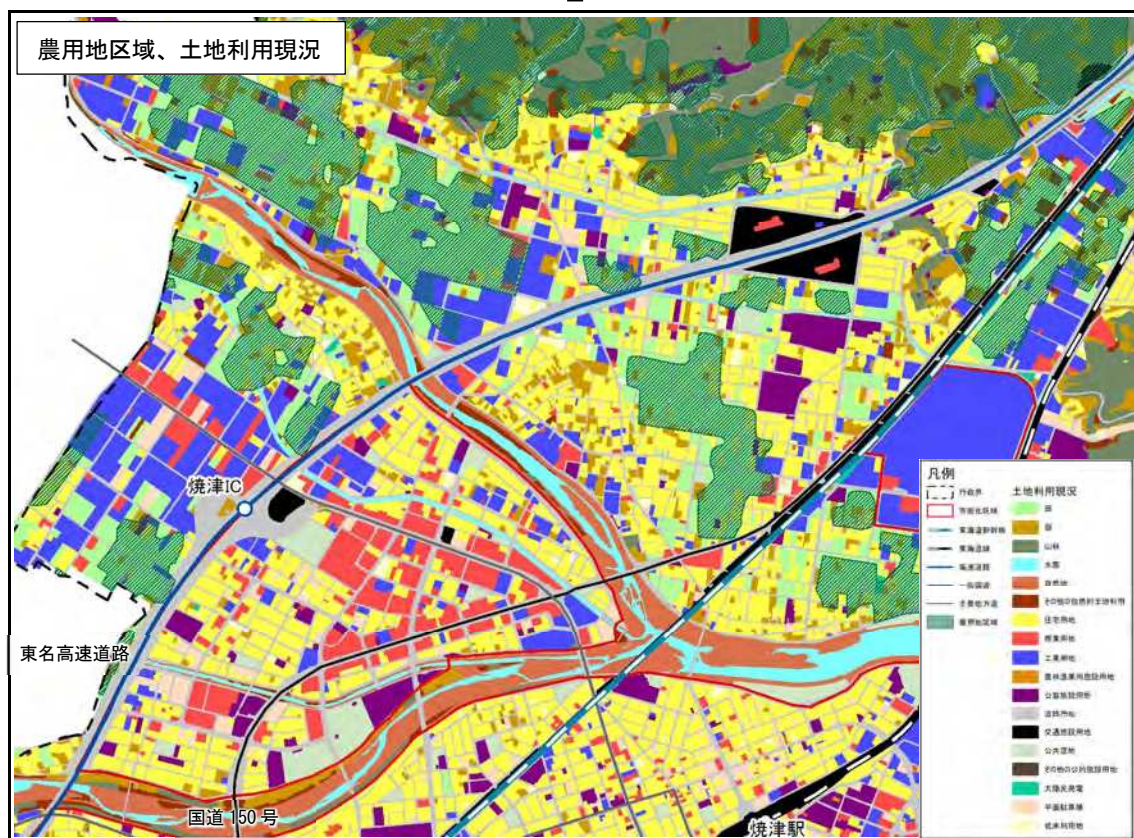
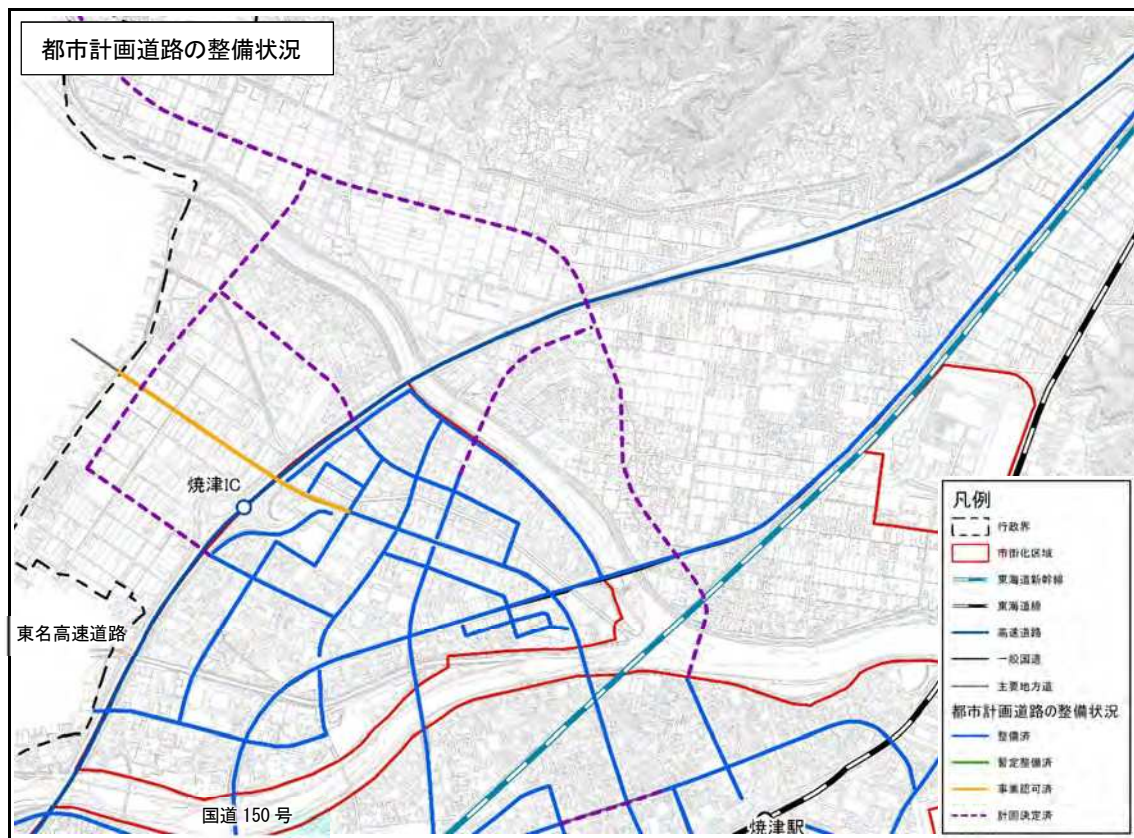
◆住居系の地区計画



地域の特徴を踏まえた
地区計画の活用を検討



◆工業系の地区計画



地域の特徴を踏まえた
地区計画の活用を検討

