

第4章 市街化調整区域における地区計画適用の基本方針

4-1 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、法第13条第1項第15号イより、市街化を促進するような土地利用を認めるものではなく、地域生活や土地利用上の課題を解決するため、開発行為の適切な誘導や土地利用の整序を主な目的としています。

そのため、無秩序な市街化を抑制するという市街化調整区域の性格を変えるものではなく、周辺の自然環境の保全や都市的土地利用と農業的土地利用との共存を図り、地域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ます。

◆市街化調整区域における地区計画【法第13条第1項15号イ】

- イ 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。

4-2 市街化調整区域における地区計画の対象区域

市街化調整区域における地区計画の対象区域は、法第12条の5第1項第2号および都市計画運用指針において、以降のように規定されています。

◆地区計画を定めることができる区域【法第12条の5第1項第2号】

- 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
- イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
 - ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
 - ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

◆地区計画の対象区域【都市計画運用指針（国土交通省）を要約】

法第12条の5第1項第2号

イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域

①市街化調整区域における、20ha以上（産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為（以下、アに掲げる開発行為であって、イに掲げる考え方を基本とするものであることが望ましい）にあつては5ha以上）の一団の開発行為であつて、市街化区域における市街化の状況等からみて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く、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業

ア 次に掲げる開発行為

i 主として住宅の建築の用に供する目的で行われる次に掲げる開発行為

ア) 主として地域住民の居住の用に供する目的で行われるもの

イ) 人口の流出による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの

ウ) ア)及びイ)に掲げるもののほか、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備発展等に著しく寄与すると認められるものであつて、例えば、主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われる開発行為と一体として行われるものその他鉄道若しくは軌道の駅、大学等の公共公益施設又は地域の振興に寄与すると認められる工場、研究所等の新設、増設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの

ii 主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われ、かつ、法律に基づき又は地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容、位置、規模等の整合が図られている開発行為

イ 次に掲げる開発行為に係る考え方

i 市街化区域又は市街化調整区域内の既存市街地若しくはこれに準ずる既存集落（以下「市街化区域等」という。）に隣接し、又は近接する地域において行われるものであること。なお、「これに準ずる既存集落」とは、鉄道若しくは軌道の駅又は市町村役場、区役所若しくはこれらの支所等の公共施設が存する既存集落を指している。ただし、次のような場合には、例外として取り扱って差し支えない。

ア) 市街化区域等に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地等が集団的に存在し、かつ、その外延部に遊休地等が存在する場合であつて、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合

イ) 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合

ウ) 研究施設等の特別な施設で、その施設の性格から市街化区域等に隣接し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でないと認められるものの設置を目的とする場合

ii 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設があること（当該開発行為と併せてこれらの公共公益施設の増改築等が行われることにより、適正な配置及び規模の公共公益施設を備えることが確実と認められる場合を含む。）。

iii 市街化区域において行われないことについて相当の理由があると認められること。ただし、これは、法第34条第14号の「市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの」と同程度の判断を求めるものではない。

	②非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのない地域において、特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を行うことを目的とした開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業。この場合、特定大規模建築物の周辺の建築物等を含むことは差し支えない。 ③以下に掲げる事業（街区の整備に係る事業以外の事業は、①、②、③に該当する他の事業と一体的に行われ街区を形成するものに限る。） ア 許可不要な開発行為に関する事業（法第29条第3号、第4号、第5号、第9号に掲げる開発行為に関する事業、法第29条第3号に規定する建築物の建築に関する事業、第43条第1項第1号、第4号に掲げる建築物の建築等に関する事業等 イ 学校、社会福祉施設、医療施設等の建設に関する事業 ウ 国、地方公共団体又は港務局が行う開発行為に関する事業又は当該開発区域で行う建築物の建築等に関する事業 ④住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業。この場合、住宅と一体的に整備される居住者のための利便施設等を含むことは差し支えない。
□	建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの ①家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域で、区域内の道路の配置又は幅員の状況、建築物の立地動向からみて、不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの。 ②幹線道路沿道に面する一宅地の区域で、建築物の立地の動向、既存宅地の存在状況、周辺の土地利用の状況からみて、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると認められるもの。 ③道路等の公共施設の整備状況、建築物の立地動向から見て、建築物の建築又はその敷地の造成が行われることが十分に予想される条件を備えている上、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、特に不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると認められるもの。 また、この場合の地区計画の区域は、不良な街区の環境の形成を防止する観点から必要不可欠な範囲とし、いたずらに規模を広くとることのないように配慮することが望ましい。なお、区域区分を行う都市計画区域において、地区計画を市街化区域に隣接する区域に定めようとする場合は、当該区域を市街化区域に編入することの妥当性についても検討することが望ましい。
ハ	健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域 住宅の連たんする街区により構成され、良好な居住環境を既に有している都市的な市街地であって、主として農林漁業者以外の者が居住する住宅市街地の土地の区域であり、集落地域整備法に規定する「集落地域」に加え、農山漁村の既存集落は含まれないものであること。 また、区域区分を行う都市計画区域においては、区域区分が行われる前から既に健全な住宅市街地として存在していた土地の区域に限られるものであること。

4-3 本市における地区計画適用方針の検討

(1) 地区計画の類型区分

都市計画運用指針では、市街化調整区域における地区計画の活用例が示されています。これらを踏まえ、本市で想定する地区計画の類型を設定します。

地区計画の活用例（都市計画運用指針）		本市で想定する地区計画の類型	
イ	1. 住居系の計画開発地の地区 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	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、周辺住民のニーズを踏まえ、地区施設の整備や、ゆとりある敷地規模が確保された新たな住宅団地の建設を計画的に誘導する
	2. 幹線道路沿道等の非住居系の計画開発地の地区 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	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づけられ、整備が確実となった地区において、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する
	3. 良好な居住環境の確保が可能な郊外型住宅地として整備を行う地区 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	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、既に公共公益施設が集積している住宅地において、地域コミュニティや生活環境を維持するため、道路や公園等の地区施設の整備を推進し、住環境の向上を図る
□	4. 既存集落とその周辺や沿道地域で住宅が点在する地区 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：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、適正な土地利用を誘導する
ハ	5. 既存住宅団地等の地区 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	①-3：既存住宅地保全地区	道路や公園等の生活基盤施設が整っている既存住宅地において、周辺環境と調和した良好な居住環境を保全する

(2) 類型区分ごとの上位計画における位置づけ

前述した「(1) 地区計画の類型区分」を基に、類型区分ごとの都市計画マスタープランにおける位置づけを整理します。

想定する地区計画の類型	都市計画マスタープランでの位置づけ (市街化調整区域における土地利用の方針)	
①-1：新規住宅地開発地区	※現行計画に位置づけなし	
①-2：既存住宅地改善地区	田園集落地	在来集落として生活圏が形成されている既存集落や、宗高中央地区、上小杉住宅団地などの計画的に開発された住宅地などについては、今後も周辺の自然環境との調和・共生に留意しながら、良好な住環境を維持します。
①-3：既存住宅地保全地区		
②：新規産業地開発地区	環境共生型工業地	水産加工センター、水産流通加工団地や高新田第1・2工業団地など、計画的に開発された一団の工業地や工業団地、または中小工場が既に集団化している策牛地区周辺においては、周辺の自然環境との調和・共生に留意しながら、良好な操業環境を維持します。
	市街地環境整備検討地	市街地に隣接する越後島地区周辺においては、東名高速道路焼津IC直近の交通利便性を活かし、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、工業系・流通業務系土地利用など、本市の活力を高めるための土地利用を検討していきます。
	新たな土地利用検討ゾーン	大井川焼津藤枝スマートIC周辺産業・観光交流拠点と大井川生活交流拠点を結ぶ幹線道路の沿道一帯や、大井川港周辺産業・観光交流拠点から延びる幹線道路の沿道一帯においては、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討していきます。
③：沿道土地利用誘導地区		

(3) 本市における地区計画の適用方針

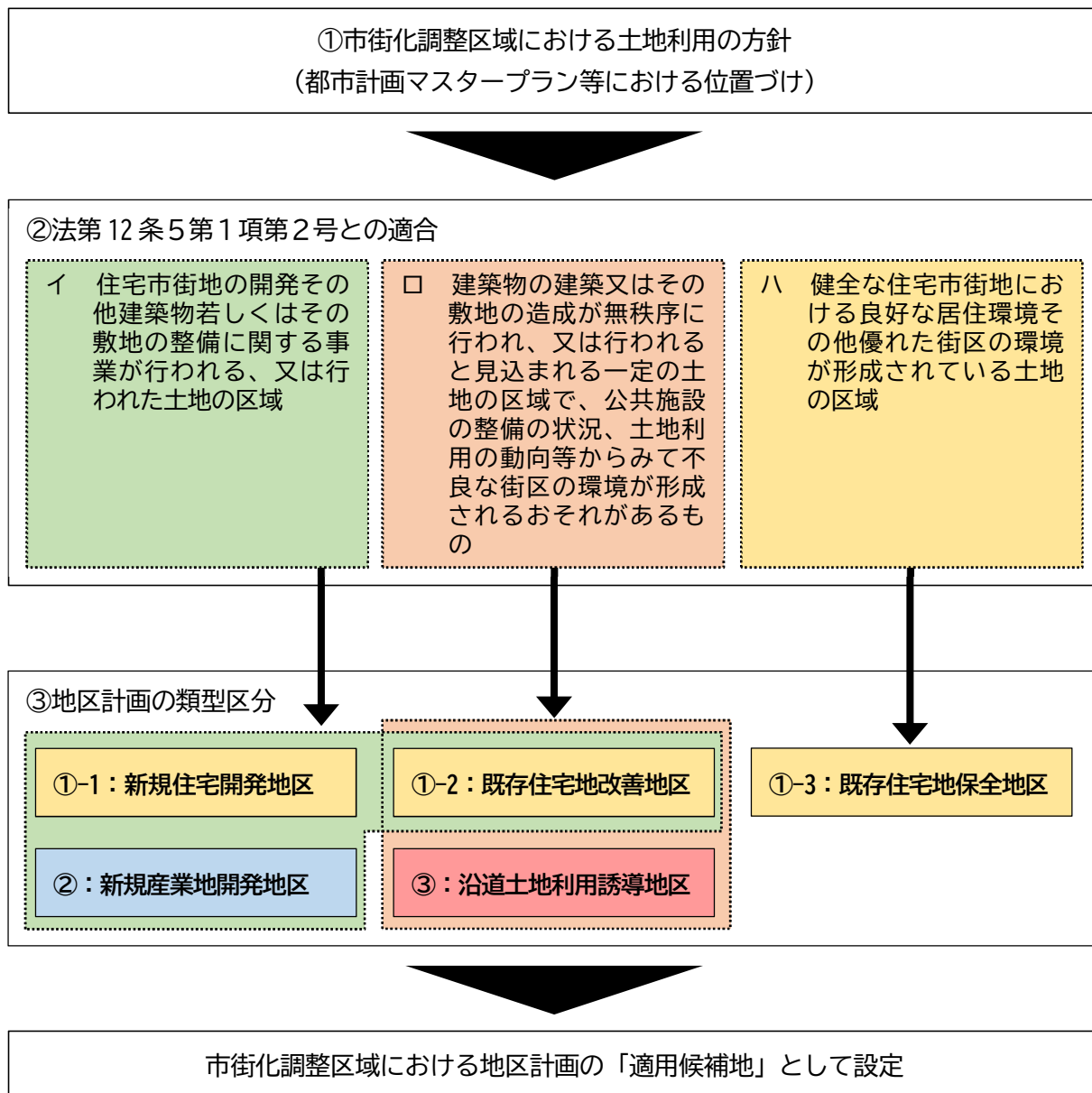
都市計画マスタープランにおける位置づけを踏まえ、本市における地区計画の適用方針を以下のように整理します。なお、適用方針については、今後の社会情勢等の変化に伴い、必要に応じて見直しを行います。

想定する地区計画の類型	本市での適用方針	適用候補地の考え方
①-1 新規住宅地 開発地区	都市機能が集約したコンパクトな都市づくりを目指す中で、市街化調整区域での住宅地の新規開発は抑制する方針とします。 ただし、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、適用の検討を改めて行います。	次の①②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 800m圏内
①-2 既存住宅地 改善地区	既存住宅地において、道路・公園等の地区施設の整備等により、不良な街区の形成を防止し、良好な居住環境や地域コミュニティを維持するため、住民意向等を踏まえながら、「地区計画制度」の活用を検討します。	次の①②に該当する地区 ①地区面積 0.5ha 以上 ②公共公益施設等から概ね 800m圏内
①-3 既存住宅地 保全地区	既に道路や公園等の生活基盤施設が整備された住宅地において、ゆとりある居住環境を保全するため、住民意向等を踏まえながら、「地区計画制度」の活用を検討します。	次の①～③に該当する地区 ①地区面積 0.5ha 以上 ②公共公益施設等から概ね 800m圏内 ③概ね 50 戸以上が連担する住宅団地
② 新規産業地 開発地区	IC 周辺や幹線道路沿道、既存工業地の隣接地等の工業系土地利用の需要が高いと想定される地区において、都市計画マスタープラン等における位置づけを踏まえ、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、本市の地域活力を高めるための土地利用を誘導するため、「地区計画制度」の活用による企業用地の確保を検討します。	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 ② I C 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	開発需要の高いエリアにおいて、周辺環境に配慮した適切な土地利用の規制・誘導を図るため、住民意向等を踏まえながら、「地区計画制度」の活用を検討します。 また、土地利用動向や都市施設の整備状況を踏まえ、「開発許可制度（法第 34 条第 10 号に該当するものを除く）」の活用についても検討します。	次の①②に該当する地区 ①地区面積 0.5ha 以上 ②国道、県道等の幹線道路の端から 50m以内の地区

※公共公益施設等：市役所・支所、小中学校を対象とする

(4) 適用候補地の選定フロー

地区計画の「適用候補地」の選定にあたり、市街化調整区域が市街化を抑制すべき区域であるという区域区分の趣旨を踏まえ、上位計画での市街化調整区域における土地利用の方針との整合や都市計画法及び都市計画運用指針との適合、地区計画の類型区分に基づいて、適用候補地を選定します。



(5) 地区計画の適用地区の設定に向けて

適用候補地内において、上位計画等や本方針と整合し、以下の適用条件を全て満たすことが見込まれることにより、事業実施の確実性が認められた地区を「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。

なお、本指針では、適用候補地の考え方のみを設定するものとし、適用地区については、都度設定するものとします。

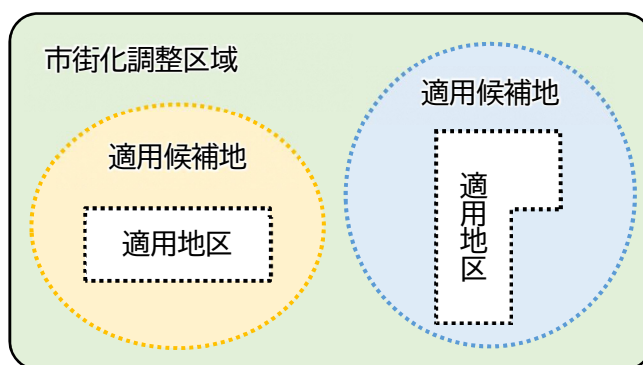


図 適用候補地と適用地区のイメージ

1) 他の法令による土地利用に関する規定との整合を図ること

地区計画の区域に含まれるべきでない区域として、以下の区域が都市計画運用指針等に表示されています。

<含まれるべきでない区域>

農用地区域／集落地域／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

<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）

<原則として含めるべきでない区域>

保安林等／自然環境保全法の指定区域／自然公園法の特別地域／
土砂災害警戒区域／土砂災害特別警戒区域／津波災害特別警戒区域／災害危険区域地すべり防止区域／急傾斜地崩壊危険区域／砂防指定地／浸水被害防止区域／
その他災害の危険性が高い区域

<個別法等の適用を受ける区域>

鳥獣保護区特別保護地区／指定文化財の所在する地域／貴重な動植物の生息地域
その他、含むことが望ましくない区域

2) 関係機関との協議・調整が整っていること

地区計画を適用するには、関係機関との協議・調整により、計画の妥当性が判断され、適用についての承諾を得ている必要があります。

3) 地域住民等の概ねの同意が得られていること

地域住民や関係者等への周知が図られ、十分な理解が得られているとともに、土地所有者等との合意形成が図られている必要があります。

4) 事業実施の主体者、地区計画の区域、目標・方針等が整理され、事業の実施が確実であると認められること

地区計画の都市計画決定を行なうためには、事業の主体者、地区計画の区域、地区の目標・方針が整理されている必要があります。地区の土地利用の計画をとりまとめ、これを確認することにより実施が確実であることを判断します。