

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、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、市街化を抑制すべき区域であるとともに、自然環境や農林環境の維持・保全を図るべき区域です。
- 市街化調整区域では、無秩序な開発や市街化の促進を防ぐため、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、右図のように市域の約70%が市街化調整区域となっています。既存集落も点在していますが、人口の低密度化が進みつつあります。

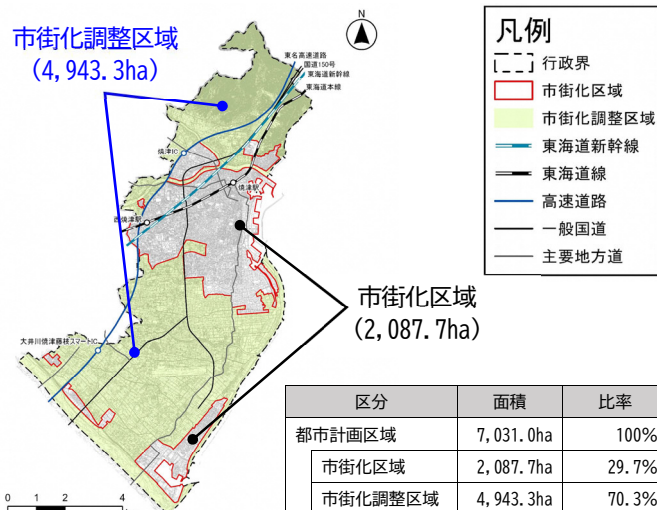


図 本市の市街化調整区域の状況

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。
- 市街化調整区域では、地区計画の内容に適合した建築物の立地が可能となります。



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つつ、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。



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 ・ 集落地域 ・ 農地転用が許可されないと見込まれる農用地 ・ 工業等導入地区
- 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、津波災害特別警戒区域）…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別の適用候補地の考え方を以降に整理します。

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。

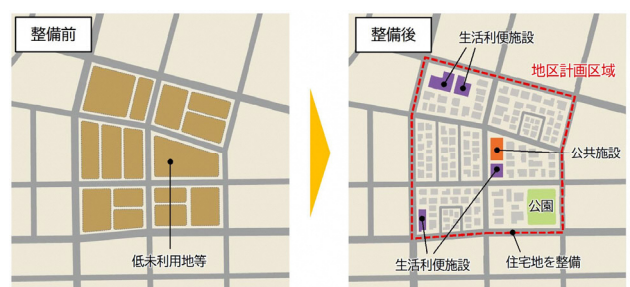
<適用候補地の考え方>

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

イメージ図



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、既に公共公益施設等が集積している住宅地において、地域コミュニティや居住環境の維持・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

イメージ図



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

イメージ図



※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づけられており、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

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

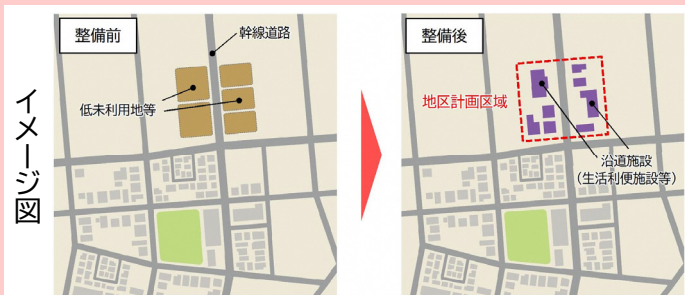
幹線道路沿道の交通利便性が高い地区において、**無秩序な開発を抑制し、周辺環境等に配慮した適正な土地利用を誘導**します。

<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



※その他の上記地区以外で、今後「地区計画制度」の活用を検討する必要性が生じた場合には、既存施設の立地状況や都市基盤の整備状況を踏まえ、地域特性を活かした幹線道路沿道など地域活力を高めるための土地利用を検討します。

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。

地区計画の類型	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

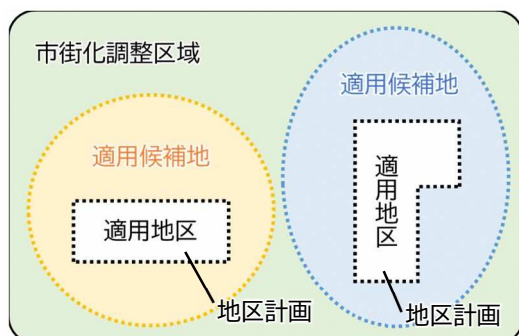


図 適用候補地と適用地区のイメージ

※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。

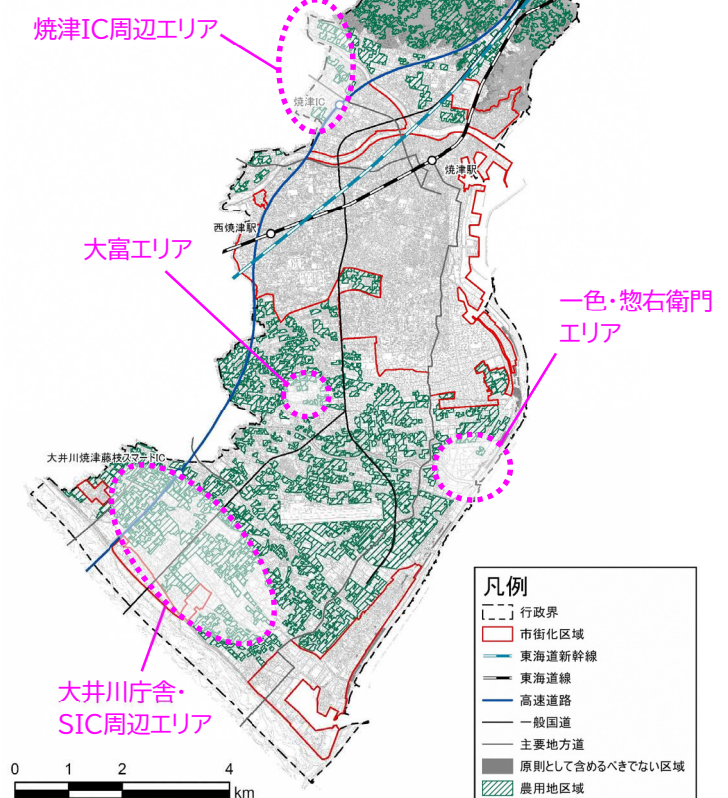
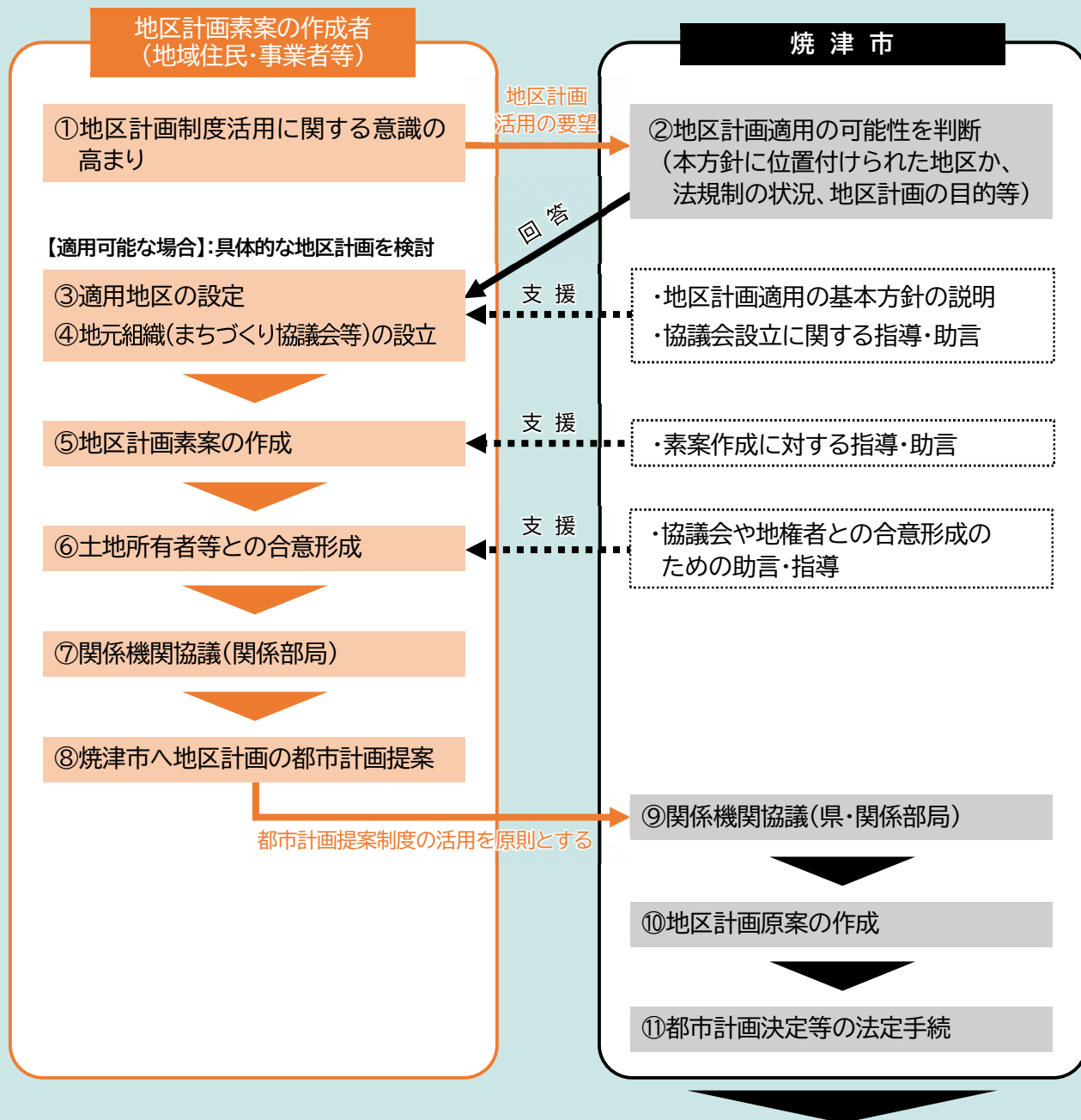


図 本市における地区計画の適用候補地

⑦ 地区計画策実現までの流れ

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てします。



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

※イメージ

焼津市ホームページから
基本方針(全体版)の
ダウンロードが可能です。

