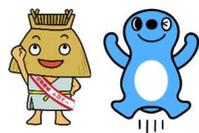




地区計画はどのようにして策定していくのですか？

地区計画は住民の皆さんでつくるまちづくりの計画です。
市は皆さんのサポートをします。



■地区計画策定の流れ



MEMO

静岡市市街化調整区域における地区計画適用についての基本方針

－市街化調整区域における地区計画制度の活用について－

目的 市街化調整区域における地区計画制度を活用することにより、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の性格を変えない範囲で、必要な開発や土地利用を計画的かつ適切に誘導します。



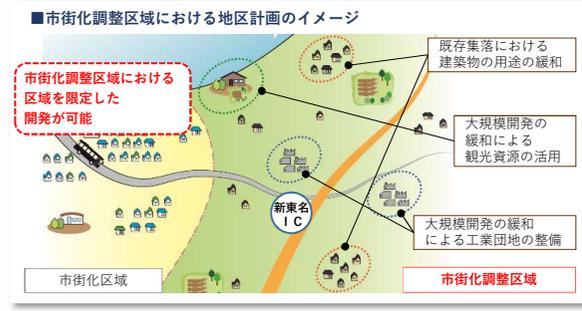
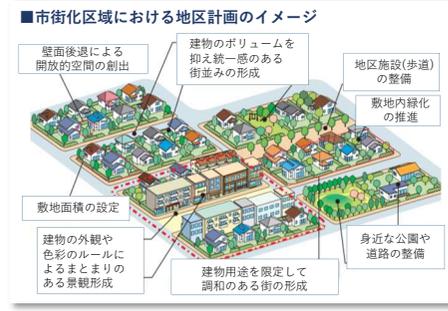
市街化調整区域とはどんなところですか？

- ・市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。
- ・優良な農地の保全を図る区域です。
- ・無秩序の開発や、市街化の促進を防ぐため、開発行為や建築行為は厳しく制限されています。



地区計画とはどんな制度ですか？

- ・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、公園など）の整備や建築物の形態や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、地区計画で定められた用途の建築物の立地が可能となります。



静岡市はどんな都市を目指しているんですか？

- 集約連携型都市構造の形成
「集約化拠点・ゾーンの形成とネットワーク化」と「広域基盤、歴史・自然資源の戦略的活用」の2つの着目点により、「集約連携型都市構造」の形成を目指しています。
拠点や軸の形成に向け、必要性やポテンシャルの高いエリアを戦略的かつ効果的に活用します。



- 協働のまちづくりの推進
地域の実情に沿った、市民が主役のまちづくりを推進します。
地区計画によるまちづくりを推進し、地域の個性や魅力の向上を目指すとともに、地域課題の解決を図っていきます。

地区計画の適用エリアと活用方法

市街化調整区域の3種類のエリアで地区計画が活用できます



地域経済の活性化に向けた産業活動を支える拠点づくり

産業系土地利用誘導エリア

適用エリアの考え方

- 「静岡市地域基本計画」における地域の特性を活用する分野の企業立地が可能になります。
- 周辺環境に配慮した操業環境の整備を図ります。

適用エリア

- (都)第二東名自動車道新静岡IC、清水いはらICの5km圏内
- 東名高速道路、(都)国道一号バイパス線ICの1km圏内
- その他産業軸の沿道周辺

こんなことができます！

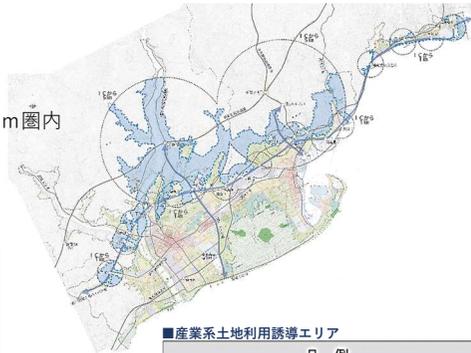
■産業系土地利用誘導エリアのイメージ



静岡市清水区穴原

適用条件

- 原則5ha以上の区域
- 静岡市地域基本計画の地域の特性を活用する分野の企業
- 複数の建築物による面的な開発



■産業系土地利用誘導エリア

凡例	
	産業検討拠点、産業軸周辺等
	産業軸 (H27静岡市都市計画マスタープラン)



静岡市特有の歴史や文化資源など地域の個性を活かした拠点づくり

観光資源活用エリア

適用エリアの考え方

- 「日本平」「三保」「久能山東照宮」などを世界に誇る観光資源として活用します。
- 東海道歴史街道における観光ルートの整備や観光客の回遊性向上を図り、歴史的資源の魅力や価値を高めます。
- 貴重な自然環境を保全しながら、人と自然のふれあいの場として活用します。

適用エリア

- 有度山、三保地区、旧東海道二峠六宿、麻機地区遊水地の周辺で、原則5ha以上の区域

こんなことができます！

■観光資源活用エリアのイメージ

歴史的景観の保全



静岡市駿河区宇津ノ谷地区

古民家をカフェにリノベーション



出典：熊谷市

空き家を活用した宿泊施設



出典：内閣官房 歴史的資源を活用した観光まちづくり連携推進室



■観光資源活用エリア

凡例	
	観光交流文化拠点、観光・交流軸周辺、みどりの拠点
	観光・交流軸 (H27静岡市都市計画マスタープラン)



既存集落における住民主体の安心・安全・便利に暮らせる環境づくり

地域まちづくり推進エリア

適用エリアの考え方

- 既存集落の地域活力やコミュニティを維持します。
- 地域の生活を確保するため、日常生活に必要なサービスを集積します。
- 公共施設の保全により安全・安心に暮らせる生活環境を維持します。
- 地域の課題を住民自らが発見・共有し、住民発意による主体的なまちづくりを行い、行政は下支えをします。

適用エリアと適用条件

- 0.5ha以上の区域
- 既に集落が形成され、居室を有する建築物の敷地どうしの最短の距離が20m以内で連たんしていること
- 市が認定した「地域まちづくり構想」で地区計画の活用が必要であると認められる区域



■地域まちづくり推進エリア

凡例	
	地域まちづくり推進エリア (市街化調整区域全域)

こんなことができます！

■地域まちづくり推進エリアのイメージ



地域住民に必要な生活利便施設(店舗、診療所、美容院等)の集積誘導

地域住民の憩いの場となるポケットパークの整備

空き家を活用した移住者の受け入れ

既存の農地を活用した農家レストラン

建築物のルールを定め、ゆとりある住環境を形成

緊急車両が通行できるように道路を拡幅

適用エリア内で地区計画の策定ができます

3種類の適用エリア内の一定の条件を満たした地区で地区計画の策定ができます。

- 例)
- 適用エリアの方針や考え方に合致していること
 - 計画的で良好な開発行為であること
 - 関係機関との協議、調整が整っているもの
 - 土地所有者等の多数の賛同が得られていること
 - 周辺住民等の合意形成が図られているもの
 - ...

地区計画の区域に次のものを含むことができません

- 農業の振興を図る地域
(農振法に基づく農用地区域(青地)、農地の転用の許可が見込まれない農用地など)
- 自然環境の保全を図る地域
(保安林、自然公園法の特別地域、自然環境保全法の指定地域など)
- 災害発生の恐れのある地域
(土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域など)

■適用エリアと地区計画の関係

