

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的な方針

目 次

序章 静岡州市街化調整区域における地区計画適用についての基本的な方針について.....	4
1. 基本方針策定の背景と目的	4
2. 基本方針とは	5
3. 基本方針の位置付け	5
第1章 市街化調整区域の基本的な考え方	6
1. 市街化調整区域における基本的な考え方	6
2. 都市計画マスタープランにおける市街化調整区域の役割	9
(1) 本市の市街化調整区域の現状	9
(2) 都市計画マスタープランにおける市街化調整区域の役割	10
(3) 都市計画マスタープランにおける協働のまちづくりの推進	12
(4) 立地適正化計画における市街化調整区域の考え方	13
3. 市街化調整区域における地区計画	14
(1) 市街化調整区域における地区計画について	14
(2) 市街化調整区域における地区計画の対象区域	16
(3) 他の法令による土地利用に関する規定等との整合性	19
(4) 関係行政機関との調整	20
第2章 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	22
1. 基本方針の目標	22
2. 基本方針の役割	23
3. 基本方針における適用エリアと適用地区	24
第3章 適用エリア	25
1. 適用エリア	25
(1) 適用エリアの考え方	25
2. 適用エリア別の方針	26
(1) 産業系土地利用誘導エリア	26
(2) 観光資源活用エリア	29
(3) 地域まちづくり推進エリア	31
第4章 適用地区	33
1. 適用地区の認定条件	33
第5章 実施までの流れ	37
参考資料編	38

序章 静岡州市街化調整区域における地区計画適用についての基本的な方針について

- 平成 28 年 3 月改定の静岡市都市計画マスタープランにおいて、目指す将来都市構造に「**集約連携型都市構造**」を掲げた。
- 「**静岡州市街化調整区域における地区計画適用についての基本的な方針**」（以下、「**基本方針**」）とは、「集約連携型都市構造」の実現を目指し、**市街化を抑制すべき区域**である市街化調整区域において、**市街化調整区域の性格を変えない範囲で、計画的かつ適切な土地利用を図るため、地区計画を適用するエリアや運用の考え方等を明確にするものである。**
- 基本方針は、静岡市都市計画マスタープランの一項目として定めるものである。

1. 基本方針策定の背景と目的

今後も人口減少が見込まれる中、本市では生活に必要な公共サービスの維持、公共施設の管理、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ます。

本来、市街化を抑制し、自然環境や営農環境の保全を図る市街化調整区域においても、本市の課題である働く場の創出、産業活動の生産性向上、都市の魅力向上、交流人口の増加、定住人口の維持などに寄与することが求められています。

このような背景のもと、東名高速道路や新東名高速道路などの高規格幹線道路のインターチェンジ周辺では、防災・減災と地域成長の両立を目指す「内陸のフロンティア」の取組や、社会経済情勢の変化を前向きに捉えた企業立地の取組みなどが行われています。また、中山間地域におけるオクシズ地域や東海道歴史街道地区では、固有の歴史や文化といった観光資源を活用などの地域活性化の取組みも行われています。

これら取組みの推進にあたり、無秩序な開発を防ぐためには、計画的かつ適切な土地利用の規制・誘導を図ることが必要であり、都市計画の手法の一つである市街化調整区域における地区計画の活用が必要です。

以上のことから、市街化調整区域における地区計画を適用するエリアや運用の考え方等を明確にする「静岡州市街化調整区域における地区計画適用についての基本的な方針」（以下、「基本方針」）を策定します。

2. 基本方針とは

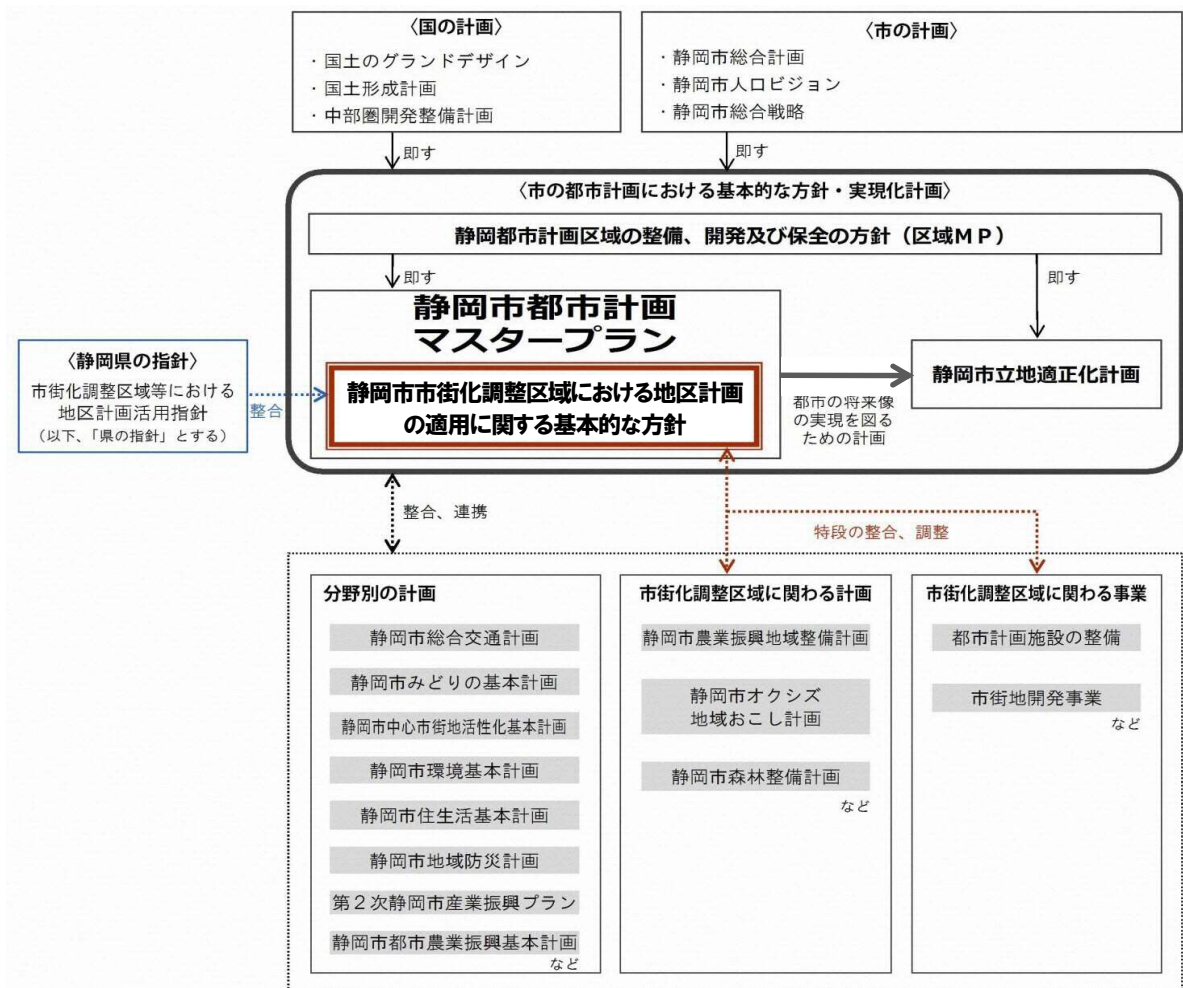
基本方針とは、本市の市街化調整区域における現状や課題を整理するとともに、土地利用におけるニーズや本市の施策を踏まえながら、適用するエリアなどの基本的な考え方、適用エリア内の地区計画を策定する具体的な地区である「適用地区」として認定するための条件等を定めるものです。

また、市街化調整区域における地区計画は、都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号に位置付けられた制度で、市街化調整区域における開発許可基準の一つ（都市計画法第 34 条第 10 号）です。この制度は、市街化を抑止すべき区域である市街化調整区域の性格を踏まえながら、土地利用がすでに行われている土地、又は行われることが確実と見込まれる土地の区域について、詳細な土地利用の目標、方針や地区整備計画等を策定し、開発行為や建築行為を適切に誘導するものです。

3. 基本方針の位置付け

基本方針は、都市計画運用指針に基づき、静岡市都市計画マスタープラン（平成 28 年 3 月改定）の一項目として定めます。基本方針と上位・関連計画との関係は下図のとおりです。

■ 基本方針と上位・関連計画との関係性



第1章 市街化調整区域の基本的な考え方

1. 市街化調整区域における基本的な考え方

- **市街化調整区域**は、都市計画法に「市街化を抑制すべき区域」と規定されており、一定の要件を満たすものに開発が限定されている。
- 市街化調整区域において、周辺の市街化を促進することがなく、市街化区域内において行うことが困難と認められる開発行為は、**個別に許可を得ることで開発が可能である**。

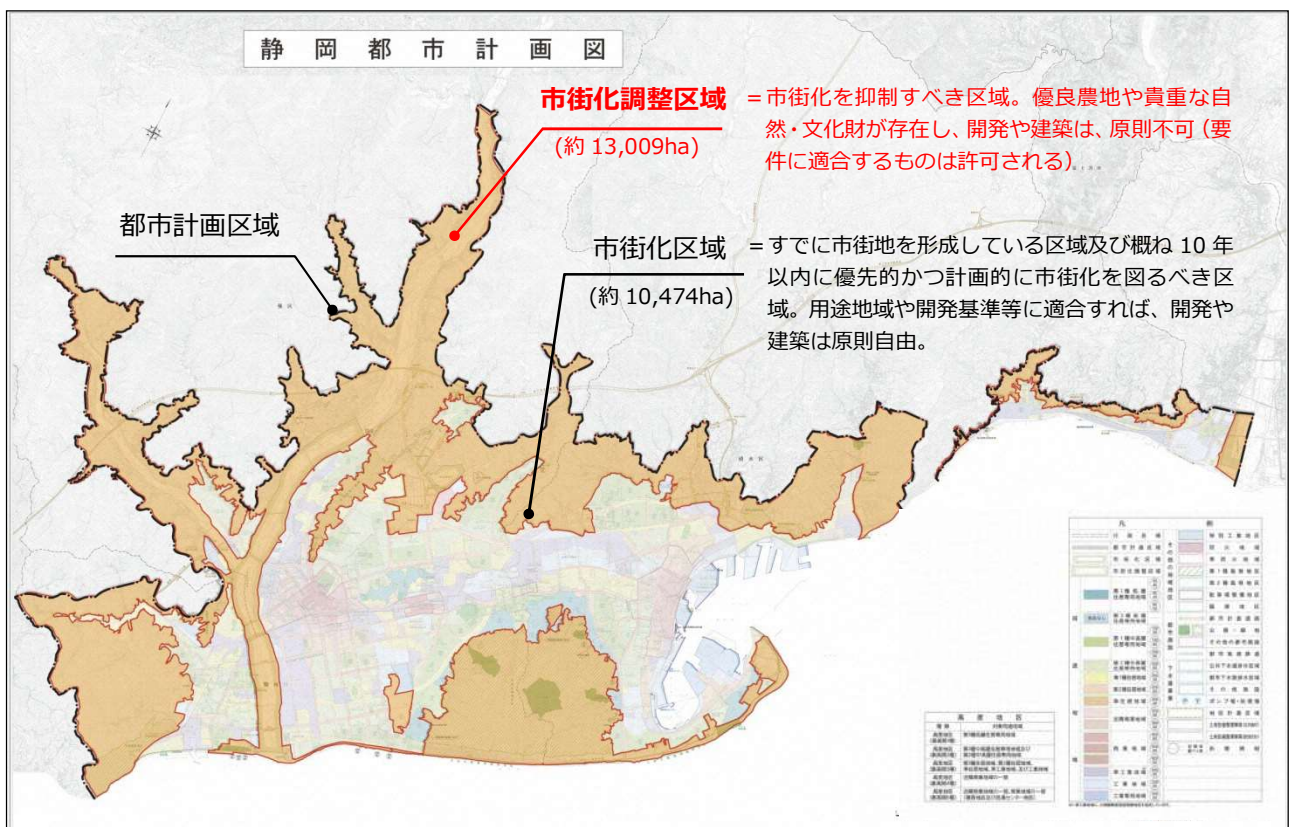
市街化調整区域は、都市計画法第7条に「市街化を抑制すべき区域」とされています。

さらに、都市計画運用指針において、市街化調整区域に含まれる「災害の発生のおそれのある区域」や「農用地として保存すべき区域」、「水源涵養やすぐれた自然の風景等のため保全すべき区域」については開発による新たな市街化を許容すべきではないとされています。

一方で周辺の市街化を促進することがなく、市街化区域内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などの開発行為で、かつ都市計画法第34条各号による開発行為の立地基準に適合する場合に限り、個別に許可を得ることで開発が可能とされています。

これは、区域によっては、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応などを勘案して、必要性を認める開発行為等に限っては、更なる市街化を促進する恐れがなければ許可しても差し支えないという都市計画運用指針の考え方に基づくものです。

■ 静岡市の市街化調整区域（平成31年3月31日現在）



■ 市街化調整区域（都市計画法第7条）

第七条

- 1 都市計画には、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して、市街化区域及び市街化調整区域を定めるものとする。
- 2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
- 3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。
- 4 市街化区域及び市街化調整区域については、その区分及び各区域の整備、開発又は保全の方針を都市計画に定めるものとする。

■ 市街化調整区域における開発許可制度について（都市計画運用指針）

IV-3 開発許可制度について

IV-3-1 総論

3. 市街化調整区域における開発許可の在り方

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ（法第7条第3項）、市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第34条各号において限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。なお、こうした性格づけの市街化調整区域の中であっても、既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、法第34条は、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内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開発行為や、地区計画等を策定した上でこれに適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もある。

これは、市街化調整区域においては、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域その他の保全することが適当な区域については開発による新たな市街化を許容すべきでないが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、区域によっては、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応、既成市街地の空洞化といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等で、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるものについては開発を許可しても差し支えないという考え方に基づくものである。

したがって、市街化調整区域における開発許可の在り方については、法第34条の趣旨に照らしながら、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、既成市街地の空家・空地の増加につながらないか、などについて総合的に勘案すると同時に、開発予定区域を含む都市計画区域における人口動態等を踏まえ、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという原則にも留意して行うべきである。その際、必要に応じ、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。なお、中心市街地の活性化に関する法律に基づき中心市街地の活性化の取組を行おうとする場合には、当該取組の推進のため、特に市街化調整区域における民間開発をコントロールする必要があると高く、立地基準への適合性の審査を厳格に行うことが求められる。

■ 市街化調整区域にかかる開発許可の基準（都市計画法第34条）

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な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う開発行為
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為
- 六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する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う開発行為
- 七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める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う開発行為

十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する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う開発行為

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内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開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

2. 都市計画マスタープランにおける市街化調整区域の役割

(1) 本市の市街化調整区域の現状

本市の市街化調整区域は約 13,009ha に及び、農地、森林等の自然地としての土地利用に加え、旧来の集落や開発された市街地を含み、約 47,000 人（総人口の約 6.7%、平成 31 年 3 月 31 日現在）が居住しています。

近年、人口減少や高齢化等が進展し、低未利用地が拡大していくなか、活力やコミュニティの低下、居住環境の悪化、生活利便機能の衰退などが懸念されています。

新東名高速道路等の開通によりアクセス性が飛躍的に向上したことで、本市の活力維持のためにも、ポテンシャルを活かした産業系の機能立地や、地域資源の活用による観光・交流の促進が期待されていますが、一方で必要以上の規制緩和はスプロールの進展や、I C 周辺や幹線道路沿いでの無秩序な土地利用を助長させることになりかねません。

これらの課題に対し、本市では、都市計画マスタープランで将来の都市構造を示し、計画的な土地利用について方針を示しています。

（２）都市計画マスタープランにおける市街化調整区域の役割

- 静岡市都市計画マスタープランは、将来都市構造として「**集約連携型都市構造**」を掲げている。
- 「**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すとしている。
- 市街化調整区域は**自然調和ゾーン**とし、農地・山林等の自然環境を保全するエリアである。
- 市街化調整区域に関する**拠点や軸の形成の方針**として、以下を設定している。
 - ① **産業検討拠点、産業軸**
 - ・ 産業検討拠点…(都)第二東名自動車道 新静岡ＩＣ、清水いはらＩＣ周辺
 - ・ 産業軸… (都)国道一号バイパス線、(都)下大谷線、(都)嶺神明伊佐布線
 - ② **観光交流文化拠点、観光・交流軸**
 - ・ 観光交流文化拠点… 有度山、三保地区
 - ・ 観光・交流軸… 旧東海道沿線（東海道二峠六宿）
- この他、都市環境の方針に、以下を設定している。
 - ① **みどりの拠点（都市環境の方針）**
 - ・ みどりの拠点… 麻機緑地

静岡市都市計画マスタープランでは、“人との交流がまちをつくり、人とのつながりがまちを育てる時代に合ったまちづくり～「成長・拡大」から「成熟・持続可能へ」～“をまちづくりの基本理念とし、将来都市構造に「集約連携型都市構造」を掲げています。

「集約連携型都市構造」を実現するために「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、その形成を目指すとしています。市街化調整区域においては、その全域を農地・山林等の自然環境を保全する「自然調和ゾーン」とするとともに、以下の拠点や軸を設定しています。

- ① 産業検討拠点、産業軸
 - ・ 産業検討拠点…地域のポテンシャルを活かし、工業・物流機能の立地検討を進めていく場
⇒ (都)第二東名自動車道 新静岡ＩＣ、清水いはらＩＣ周辺
 - ・ 産業軸…高速道路のＩＣと産業・経済活動の場をつなぐ路線
⇒ (都)国道一号バイパス線、(都)下大谷線、(都)嶺神明伊佐布線
- ② 観光交流文化拠点、観光・交流軸
 - ・ 観光交流文化拠点…人と自然と歴史が調和した、市の観光・交流・文化活動を牽引する場
⇒ 有度山、三保地区
 - ・ 観光・交流軸…市内外の観光を目的とした交流を促す路線
⇒ 旧東海道沿線（東海道二峠六宿）

この他、都市環境の方針では、以下の拠点を設定しています。

- ① みどりの拠点（都市環境の方針）： 自然を活用したレクリエーション空間の整備 等
⇒ 麻機緑地

市街化調整区域における拠点・軸・ゾーンの位置付け（静岡市都市計画マスタープラン 平成 28 年 3 月）

- 【 拠点 】
- 産業検討拠点（工業・物流機能の立地の可能性の検討を進めていく場）
新静岡 I C、新清水 I Cと清水いはら I C周辺は、既存農業との調和を図り、交通利便性を活かした工業・物流機能の立地誘導の可能性を検討します。
 - 観光交流文化拠点（関連する機能が集積する場）
清水港、有度山、三保地区は、交流人口の増加を目指し、観光・交流・文化活動の場として資源を活用します。また、各拠点間のネットワーク化を図ります。
- 【 軸 】
- 産業軸（高速道路の I Cと産業・経済活動の場をつなぐ重要な路線）
産業軸となる（都）国道一号バイパス線、（都）下大谷線、（都）嶺神明伊佐布線は、沿道における周辺環境に応じた産業立地の可能性も考慮し、整備を推進します。
 - 観光・交流軸（観光資源等を結ぶ路線）
観光・交流軸となる（都）海岸幹線（国道 150 号）、（都）中央幹線（国道 1 号）、（都）静岡下島線、（都）静岡駅駿機線、（都）清水港三保線は、観光資源等を結ぶ軸として整備を推進します。また、旧東海道の沿線に点にしている「東海道二峠六宿」の、それぞれに残る歴史資源を活用し、活性化を図ります。
- 【 ゾーン 】
- 自然調和ゾーン
無秩序な市街地の拡大を防止するため、新たな宅地開発を抑制し、農地・山林等の自然環境の保全を図ります。

集約連携型都市構造図（静岡市都市計画マスタープラン 平成 28 年 3 月 （一部加工））



（３）都市計画マスタープランにおける協働のまちづくりの推進

- **協働のまちづくり**とは、“まちづくりの主役は市民である”という考えのもと、まちづくりの検討段階から市民体等が参加して地域課題を解決し、個性や魅力を活かして街の価値の維持・向上を図るための取り組みである。
- **地域まちづくり構想**は、都市計画マスタープランで示す全体構想や区別構想に即して定める地域のまちづくりの方針であり、地域における各種のまちづくりは地域まちづくり構想を踏まえて推進する。

本市では、“まちづくりの主役は市民である”という考えのもと、まちづくりの検討段階から市民体等が参加して地域課題を解決し、個性や魅力を活かして街の価値の維持・向上を図る「協働のまちづくり」を推進しています。

都市計画マスタープランにおける「地域まちづくり構想」は、都市計画マスタープランで示す全体構想や区別構想に即して定める地域のまちづくりの方針です。

「地域まちづくり構想」には、都市計画マスタープランで示す土地利用、都市交通、市街地整備、都市環境、都市防災、都市景観、供給処理施設等の都市施設といった７つの分野を中心に、地域の現状や課題を踏まえ、地域の将来像やまちづくりの方針などを記載します。

地域における各種のまちづくりは、この地域まちづくり構想を踏まえて推進するものとし、地域が主体となって活動に取り組むことで、地域の個性や魅力の向上を目指すとしています。

構想づくりに際し、地区計画等の都市計画制度の適用を目指す場合には、都市計画審議会への意見聴取等を経て市が認定します。

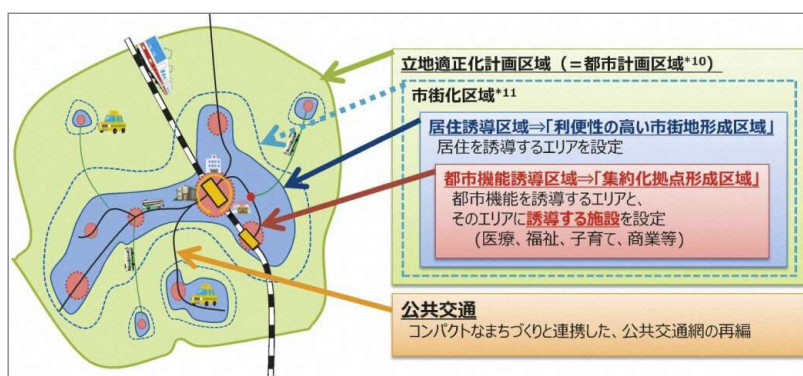
地域のことは、地域で考え、地域で実行するという地域主権の精神に基づき、市民自ら考え、自らの責任の下に自ら行動して、この地域の個性や財産を生かした市民自治によるまちづくりを行うことが必要です。

(4) 立地適正化計画における市街化調整区域の考え方

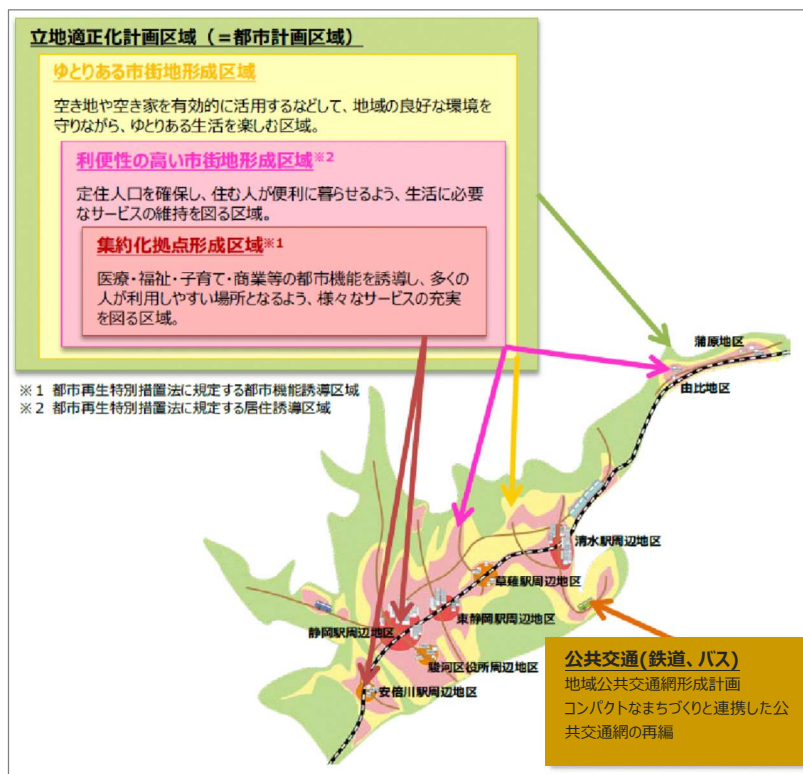
立地適正化計画とは、都市計画マスタープランに掲げた「集約連携型都市構造」の実現に向け、「コンパクトシティ＋ネットワーク」の考えに基づき、住宅と生活サービスに関連する医療、福祉、商業等の利便施設がまとまって立地するよう、緩やかに誘導を図りながら、公共交通と連携したまちづくりを行っていくものです。

対象区域は都市計画区域全域としていますが、都市機能誘導区域、誘導施設、居住誘導区域といった具体的な施策については、市街化区域内を対象としたものとなっており、市街化調整区域では、都市計画マスタープランと同様に自然調和ゾーンとして無秩序な市街地の拡大を防止するため、新たな宅地開発を抑制し、農地、山林等の自然環境の保全を図ることとしています。

■ 立地適正化計画を活用した将来都市構造の実現（静岡市立地適正化計画 平成31年3月）



《立地適正化計画のイメージ》



《静岡市の立地適正化計画の将来都市構造》

3. 市街化調整区域における地区計画

(1) 市街化調整区域における地区計画について

- 市街化調整区域で大規模な開発を行う場合には、都市計画法第 34 条第 10 号に基づき「市街化調整区域における地区計画」の適用が必要となる。
- 市街化調整区域で大規模な開発を行う場合には、**都市計画マスタープラン等の位置付けがある場合に限り、市街化調整区域における地区計画を定めることにより開発が可能である。**
- 市街化調整区域における地区計画の適用にあたっては、都市計画法、都市計画運用指針等により、**都市計画マスタープランの一項目として基本方針を定める。**

市街化調整区域で開発行為を行う場合には、都市計画法第 34 条各号のいずれかに該当する必要があり、大規模な開発（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）に対しては、都市計画法第 34 条第 10 号に規定された「地区計画」を定めることにより開発が可能です。

地区計画とは、都市計画法に規定された「主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する事項を一体的かつ総合的に定める計画」であり、「当該地区計画の目標」、「当該区域の整備、開発及び保全に関する方針」、「地区施設」及び「地区整備計画」を定め、地区内で行われる建築、開発行為等を地区計画の内容に沿って規制、誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図るものです。

市街化調整区域の地区計画を定めるにあたっては、拠点等の形成や活性化のための計画的開発などが都市計画マスタープランに位置付けられている場合に限られます。

また、市街化調整区域における地区計画の適用にあたっては、都市計画法、都市計画運用指針等により、基本方針を都市計画マスタープランの一項目として定めます。

■ 市街化調整区域における開発行為の許可基準（都市計画法第 34 条第 10 号）

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

（一～九 略）

十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する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う開発行為

（十一～ 略）

■ 地区計画において定めるべき事項（都市計画法第12条の5）

第十二条の五 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

一 用途地域が定められている土地の区域

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

2 地区計画については、前条第二項に定めるもののほか、次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

一 当該地区計画の目標

二 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

三 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設（以下「地区施設」という。）及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（以下「地区整備計画」という。）

■ 都市計画マスタープランの一項目としての基本方針（都市計画運用指針）

（都市計画運用指針）

G. 地区計画（法第12条の5関係）

1. 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方

（1）基本的な考え方について

⑥ 市街化調整区域における地区計画については、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、あらかじめ都道府県が協議又は同意に当たっての判断指針等を作成し、市町村の参考に供することで、円滑な制度運用が図られるものである。

■ 静岡県の判断指針（市街化調整区域等における地区計画活用指針 静岡県 平成19年3月）

第Ⅱ章 基本方針の策定（案）

2. 基本方針の策定（案）

（1）「地区計画適用についての基本的な方針」（基本方針）について

① 基本方針の必要性

（略）市街化調整区域において、地区計画を定める場合には、市町村マスタープランの一項目として、「市街化調整区域等地区計画の適用についての基本的な方針」を策定するものとする。（略）

（市街化調整区域等地区計画の知事協議に当たっての静岡県の指針について）

（都計第148号 平成19年9月27日（平成23年8月2日一部改正））

1. 市街化調整区域等地区計画の適用についての基本的な方針の策定

1) 市町は、都市計画法（以下「法」という。）第18条の2の「市町村の都市計画に関する基本的な方針」の一項目として、市街化調整区域等地区計画の適用についての基本的な方針（以下「基本方針」という）を明らかにすること。

2) 基本方針には、地区計画を適用する地区を位置付けるものとする。なお、協議対象部局別に必要資料を作成し、各部局（農林水産担当部局、道路担当部局、土地対策担当部局等）と協議、調整を行い、これを了した後に位置付けること。

3) 基本方針を定める場合には、市町都市計画審議会に諮ること。

（以下、略）

（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、都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号により、次に掲げるものに限定されています。

- 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

上記の「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」については、都市計画運用指針において、「市街化調整区域における、20 h a 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にあっては 5 h a 以上）の一団の開発行為であって、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」とされています。

さらに、「事業が行われる」とは、「事業の実施に当たり必要な農地転用許可等の許認可について関係行政機関と調整が了されている等により事業の実施が確実であると認められる段階を意味する。」とされています。

なお、産業系の開発の場合は、「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」とされています。

また、上記の「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」については、都市計画運用指針において、「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」とされています。

市街化調整区域における地区計画の活用例として、都市計画運用指針において、以下が示されています。なお、本市では都市計画マスタープランにおいて、市街化調整区域における新たな宅地開発を抑制するとしているため、①を目的とした地区計画の活用は行いません。

- ① ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備
- ② 住宅や居住者のための利便施設等の建設
- ③ 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
- ④ 非住居系の計画開発地で、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導
- ⑤ 既存住宅団地等において、ゆとりある良好な都市環境の維持・増進

■ 市街化調整区域における地区計画の活用例（都市計画運用指針）

G. 地区計画（法第12条の5関係）

2. 地区計画の対象となる区域

（4）地区計画制度活用为例について

（1～15は略）

- 16) 市街化調整区域において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
- 17) 市街化調整区域において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
- 18) 市街化調整区域内の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
- 19) 市街化調整区域における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
- 20) 市街化調整区域内の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

■ 乱開発の抑制を想定した場合の地区計画の区域について（都市計画運用指針）

G. 地区計画（法第12条の5関係）

2. 地区計画の対象となる区域

（2）地区計画の対象区域について

② 法第12条の5第1項第2号ロの「土地の区域」としては、例えば、次に掲げるものが考えられる。

- 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) 上記以外の土地の区域であって、当該区域内における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。

■ 新市街地開発に係る地区計画の対象区域について（都市計画運用指針）

G. 地区計画（法第12条の5関係）

2. 地区計画の対象となる区域

（2）地区計画の対象区域について

① 法第12条の5第1項第2号イにおける「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」とは、次に掲げるところによることが望ましい。

1) 「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」とは、次に掲げるものが考えられる。

a 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にあっては5ha以上）の一団の開発行為であって、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

この場合において、「一団」とは、隣接又は近接して複数の計画的な開発が行われ、それらが相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られると認められる場合が含まれる。なお、ここでいう「近接」とは、複数の開発区域の間に道路、小規模な公園等の公共施設が介在する場合を意味している。

また、「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」とは、原則として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。

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って、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团的に存在し、かつ、その外延部に遊休地等が存在する場合であって、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、水道等の公共施設があること（当該開発行為と併せてこれらの公共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施設を備えることが確実に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相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) 「事業が行われる」の判断は、事業の実施に当たり必要な農地転用許可等の許認可について関係行政機関と調整が了されている等により事業の実施が確実にであると認められる段階を意味する。

(3) 他の法令による土地利用に関する規定等との整合性

市街化調整区域における地区計画を定めるにあたっては、都市計画運用指針において、農振法の農用地区域等を含むべきではなく、農村地域工業等導入促進法の工業等導入地区、自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域を含まない方が望ましいとされています。

現に宅地化していない区域では、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等、溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域を含まないこととすべきであるとされています。

■ 他の法令による土地利用に関する規定等との整合性について（都市計画運用指針）

G. 地区計画（法第12条の5関係）

2. 地区計画の対象となる区域

(2) 地区計画の対象区域について

④ 地区計画を策定しようとする区域内の土地について、他の法令による土地利用に関する規定又は土地利用の規制がある場合には、それらの規定又は規制との整合性を取る観点から、以下の点によることが望ましい。

(1) ～3)は略)

4) 用途地域が定められていない土地の区域における地区計画の区域には、次の区域又は土地が含まれるべきでない。

a 農用地区域

b 集落法第3条に規定する集落地域（ただし、集落法第4条に規定する集落地域整備基本方針が定められた場合にあっては、同条第2項第1号に規定する基本的事項の内容に該当する集落地域に限る。）なお、集落地域においては、集落地区計画制度により営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るよう努めることが望ましい。

c 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。また、法12条の5第1項第2号ハに該当する土地の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。

5) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）に規定する工業等導入地区を含まないことが望ましいが、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、同法第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。

6) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、原則として保安林等を含めるべきでなく、含める場合であっても、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないことが望ましい。

また、用途地域が定められていない区域における地区計画の対象とする森林は、街区に介在する森林に限られるものとすることが望ましい。

7) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域と自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域とは、極力重複させないようにすることが望ましい。

8) 市街化調整区域又は用途地域が定められていない区域のうち、現に宅地化していない区域に地区計画を定めようとする場合には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域を含まないこととすべきである。

ア 土砂災害特別警戒区域

イ 津波災害特別警戒区域

ウ 災害危険区域

エ 地すべり防止区域

オ 急傾斜地崩壊危険区域

9) このほか、用途地域が定められていない区域における地区計画は、一定の道路整備がなされた又はなされることが確実な土地の区域を対象とすることが望ましい。

10) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第3条に規定する優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針において、市街化調整区域内の土地について同条第2項第1号の優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項が定められる場合には、必要に応じ、周辺環境と調和した良好な居住環境を確保するため、地区計画制度を活用することが望ましい。

（４）関係行政機関との調整

市街化調整区域における地区計画を定めるにあたっては、都市計画運用指針において、商工部局、港湾管理者、農林水産担当部局、農林水産関連企業担当部局、道路担当部局その他関連部局と調整することが望ましいとされています。

また、「市町村の都市計画担当部局が当該市町村の農林水産担当部局との間で調整を行うときには、地区計画の区域の設定を含む地区計画の策定に当たり、法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号の要件に該当すると見込むに足りる資料を添えて行うこと」とされています。

なお、都市計画法施行令により市街化調整区域における地区計画を定める際には、都市計画法施行令により「県知事協議」が必要とされており、県知事への協議事項は「地区計画等の位置及び区域、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項等」とされています。

■ 関係行政機関との調整について（都市計画運用指針）

G. 地区計画（法第 12 条の 5 関係）

1. 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方

（５）関係行政機関との調整

- ① 市町村の都市計画担当部局は、地区計画を定める場合には、中小小売・サービス業等の商業振興施策等との整合性を図る観点から商工部局と調整することが望ましく、港湾の秩序ある整備及び適切な運営との整合を図る観点から港湾管理者と協議するとともに、農林水産担当部局、農林水産関連企業担当部局その他関連部局と調整することが望ましい。また、都道府県の都市計画担当部局は、法第 19 条第 3 項に基づく協議又は同意を行うに当たっては、当該地域の良好な自然環境を保全する観点及び騒音等の環境保全上の支障を防止する観点から環境部局、中小小売・サービス業等の商業振興施策等との整合性を図る観点から商工部局と調整するとともに、農林水産担当部局、農林水産関連企業担当部局その他関連部局と調整することが望ましい。

なお、地区計画の区域内に国有林野及び公有林野等官行造林地が含まれる場合には、市町村の都市計画担当部局は関係森林管理局と調整することが望ましい。

- ② 公団、公社等の公的主体の施行する宅地開発事業、住宅建設事業等が行われる土地の区域について地区計画を定めようとするときは、事業計画と地区計画との齟齬をきたさないようにするため、これらの事業主体と調整することが望ましい。
- ③ 市町村が市街化調整区域における地区計画を策定する場合には、都市計画担当部局はあらかじめ道路担当部局と調整することが望ましく、都道府県知事が、市街化調整区域における地区計画について協議又は同意を行うに当たっては、都市計画担当部局は道路担当部局及び、土地利用基本計画との調整の観点から土地対策担当部局と調整することが望ましい。
- ④ 用途地域の定められていない土地の区域における地区計画を定める場合農林水産部局又は農林水産関連企業担当部局との間で行う調整は次によることが望ましい。

- 1) 地区計画を定める場合に、市町村の都市計画担当部局が当該市町村の農林水産担当部局との間で調整を行うときには、地区計画の区域の設定を含む地区計画の策定に当たり、法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号の要件に該当すると見込むに足りる資料を添えて行うこと。
- 2) 都道府県知事が地区計画について協議又は同意を行うに当たっては、都市計画担当部局が農林水産担当部局との間で調整を行うときには、法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号の要件に該当すると見込むに足りる資料を添えて行うこと。
- 3) 農林漁業及び農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工の事業の円滑な実施に配慮し、これらの事業の継続に支障をきたさないようにするとともに、その事業を営む者の意見を十分聴くこと。
- ⑤ 用途地域が定められていない土地の区域について、地区計画を定めようとする土地の区域が公共用飛行場周辺である場合には、市町村は、事前に都道府県の空港部局に連絡することが望ましい。

■ 地区計画等に定める事項のうち都道府県知事への協議等を要するもの（都市計画法施行令）

（地区計画等に定める事項のうち都道府県知事への協議等を要するもの）

第十三条 法第 19 条第 3 項（法第 21 条第 2 項において準用する場合を含む。）の政令で定める事項は、次の表の上欄各項に定める地区計画等の区分に応じてそれぞれ同表の下欄各項に定めるものとする。

地区計画等	事項
市街化調整区域内において定める地区計画	- 一 地区計画の位置及び区域 - 二 当該地区計画の目標 - 三 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 - 四 地区施設の配置及び規模 - 五 建築物等に関する事項のうち、建築物の緑化率の最低限度、建築物等の形態若しくは色彩その他の意匠の制限又は垣若しくは柵の構造の制限以外のもの - 六 法第 12 条の 11 に規定する道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域及び当該区域内における同条に規定する建築物等の建築又は建設の限界

第2章 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

1. 基本方針の目標

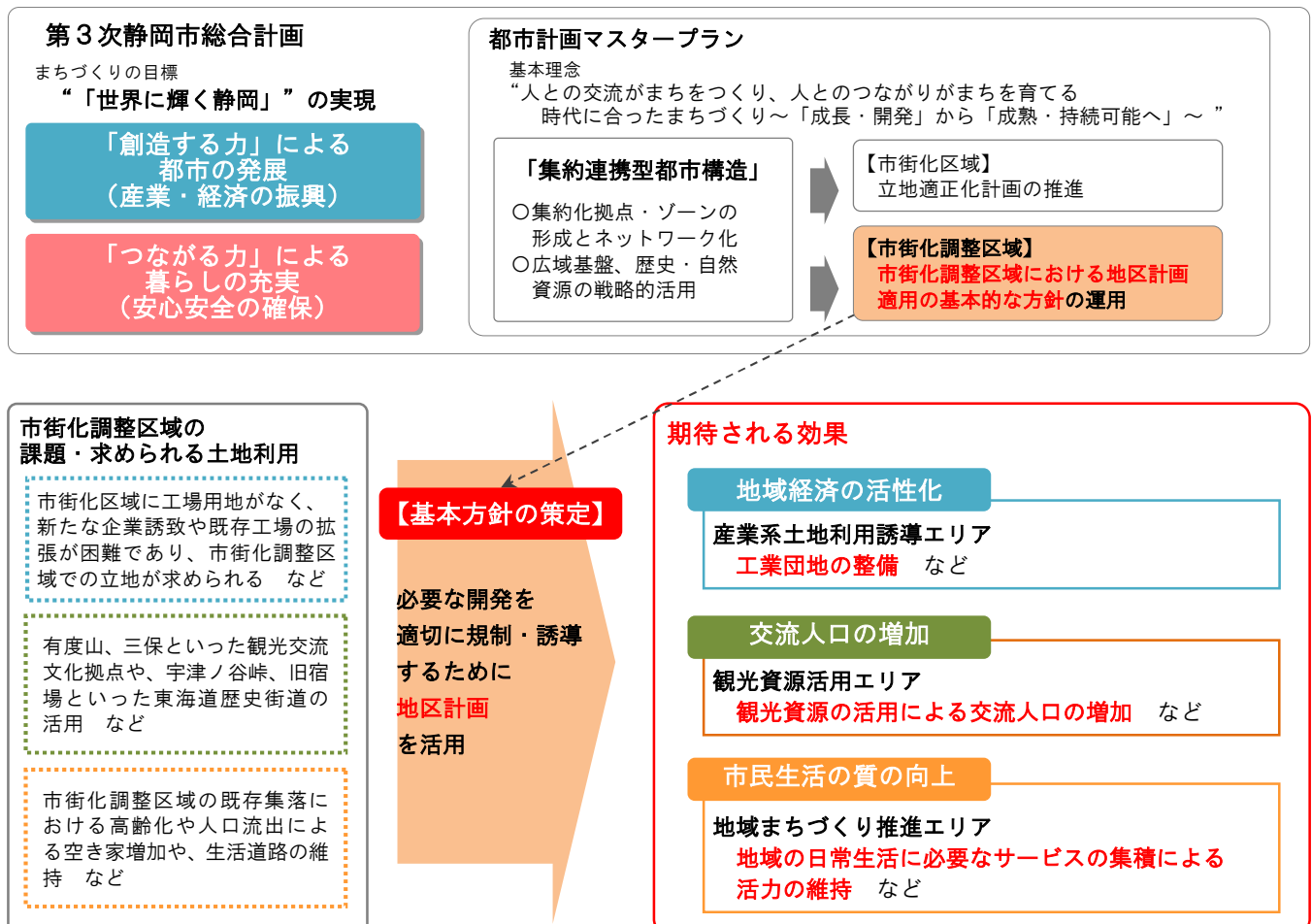
市街化調整区域における必要な開発を適切に規制・誘導するために地区計画を活用し、
「集約連携型都市構造」の実現を目指す

本市は、第3次静岡市総合計画のまちづくりの目標として“「世界に輝く静岡」の実現”を掲げ、各分野の課題に対応した施策を進めています。この考えを受け、都市計画マスタープランで目指す将来都市構造として「集約連携型都市構造」を掲げ、将来の都市構造の実現を図るための施策を推進しています。

基本方針は、市街化調整区域における必要な開発を適切に規制・誘導するために地区計画を活用し「集約連携型都市構造」の実現を目指すことを目標とします。

これにより、企業立地の促進、人口の保持、交流人口の増大、地域観光振興等を図り、“「世界に輝く静岡」の実現”に寄与します。

■ 基本方針の役割と効果



2. 基本方針の役割

- 基本方針とは、本市の市街化調整区域における現状や課題を整理するとともに、土地利用におけるニーズや本市の施策を踏まえながら、適用するエリアなどの基本的な考え方、適用エリア内の地区計画を作成する具体的な地区である「適用地区」として決定するための条件等を定めるものである。
- 基本方針は次に掲げる役割を担う。
 - ① 民間の動きに迅速に応え、市街化調整区域の土地利用を具体的に動かすためのツール
 - ② 中長期的な取り組みを支援する土地利用の方向性と施設整備を担保するためのツール
 - ③ 低未利用地の発生に対する乱開発の抑制や無秩序な土地利用転換を規制・誘導するためのツール

基本方針とは、本市の市街化調整区域における現状や課題を整理するとともに、土地利用におけるニーズや本市の施策を踏まえながら、適用するエリアなどの基本的な考え方、適用エリア内の地区計画を作成する具体的な地区である「適用地区」として認定するための条件等を定めるものです。

基本方針は次に掲げる役割を担うものとします。

① 民間の動きに迅速に応え、市街化調整区域の土地利用を具体的に動かすためのツール

都市計画マスタープランに位置付けている「集約連携型都市構造」の実現には民間活力の活用が不可欠です。市街化調整区域でしか開発が困難なものや個別開発が困難なものに対して、あらかじめ、民間事業への対応を想定した枠組みを用意しておくことで、乱開発を防ぐとともに、民間の事業スピードに対応し、機を逃さず、適切な土地利用を誘導します。

② 中長期的な取り組みを支援する土地利用の方向性と施設整備を担保するためのツール

既存集落における人口減少や地域生活の活力低下に対して、その地区の状況に応じた対策が必要になることが想定されます。既存集落の活力維持には、多主体の関与が必要であるとともに、中長期を要することが予測されることから、目指すべき方向性を示し、計画的にまちづくりを進めることが重要になります。

③ 低未利用地の発生に対する乱開発の抑制や無秩序な土地利用転換を規制・誘導するためのツール

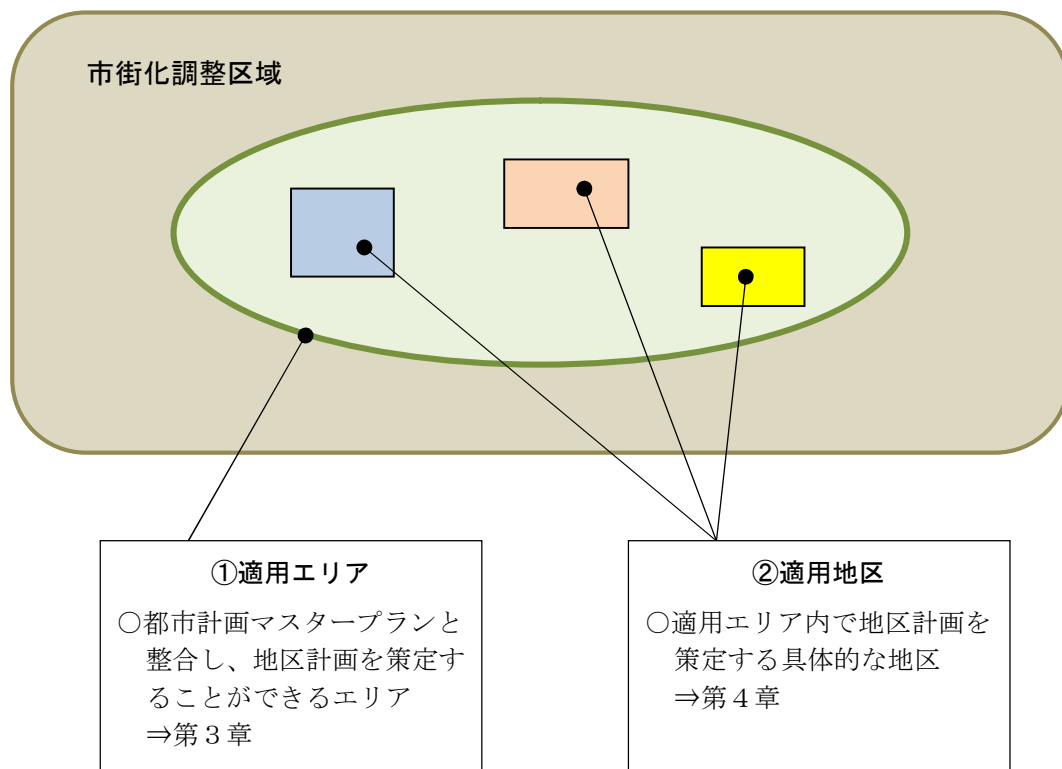
人口減少等の影響により、空き家などの低未利用地の発生が懸念され、居住環境の悪化などの問題を招きかねません。乱開発を抑制しつつ、低未利用地を活用した開発の適切な誘導を行っていく必要があります。

3. 基本方針における適用エリアと適用地区

○ 基本方針では、市街化調整区域における地区計画の「適用エリア」と「適用地区」を、次のとおり位置付ける。

- ① 適用エリア： 都市計画マスタープランと整合し、地区計画を策定することができるエリア
- ② 適用地区： 適用エリア内で地区計画を策定する具体的な地区

■ 適用エリアと適用地区の概念



第3章 適用エリア

1. 適用エリア

(1) 適用エリアの考え方

【市の施策を推進するために適用するエリア】

- ① 産業系土地利用誘導エリア
- ② 観光資源活用エリア

【地域主体のまちづくりを推進するために適用するエリア】

- ③ 地域まちづくり推進エリア

市街化調整区域における地区計画は、『市の施策の推進』のために活用する場合と、都市計画マスタープランに掲げる『地域主体のまちづくりの推進』のために活用する場合があり、それぞれの適用エリアは以下とおりです。

【市の施策を推進するために適用するエリア】

市街化調整区域に位置付けられた拠点や軸の形成と活性化を目指し、地域ポテンシャルを最大限活用するために地区計画を必要とするエリアを、『産業系土地利用誘導エリア』と『観光資源活用エリア』とします。

【地域主体のまちづくりを推進するために適用するエリア】

地域主体のまちづくりの推進のため、都市計画マスタープランを踏まえて策定する「地域まちづくり構想」の実現を目指し、まちづくりのルールである地区計画を必要とするエリアを、『地域まちづくり推進エリア』とします。

2. 適用エリア別の方針

(1) 産業系土地利用誘導エリア

1) エリアの方針

- ・ 新たな企業の立地や雇用の拡大など、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

2) エリアの考え方

- ・ 広域道路ネットワークの大規模社会資本整備による交通利便性を活かし、産業物流ポテンシャルの高い地区を最大限に活用する。
- ・ 地域の特性を活用した分野の企業立地を推進する。
- ・ 区画道路や緑地を適切に配置し、良好な操業環境の整備を図る。

3) 適用エリア

- ① (都)第二東名自動車道の新静岡 I C、清水いはら I Cから5 k m圏内 (産業検討拠点)
- ② 東名高速道路、(都)国道一号バイパス線 (産業軸) の I Cから1 k m圏内
- ③ 産業軸の沿道周辺 (産業軸周辺)

1) エリアの方針

新たな企業の立地や雇用の拡大など、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

2) エリアの考え方

産業系土地利用誘導エリアでは、広域道路ネットワークの大規模社会資本整備による交通利便性を活かした「新たな産業の導入」や産業物流ポテンシャルの高い地区を最大限に活用します。また、将来の一体的土地利用に支障となるようなミニ開発や乱開発を抑制するとともに、周辺環境の保全に配慮しながらも、工業団地の整備などにより区画道路や緑地を適切に配置し、良好な操業環境の整備といった「計画的開発の誘導」を図っていきます。

【立地企業の分野】

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成 19 年法律第 40 号）に基づき、本市では、「地域基本計画」（平成 29 年 7 月）及び「戦略産業等支援強化地域基本計画」（平成 30 年 3 月）を策定し、令和 6 年 4 月に「第 2 期静岡市地域基本計画」として改定を行いました。この基本計画の「地域経済牽引事業の促進に当たって生かすべき自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性に関する事項」について、地域の特性を活用した分野として 9 の分野を定めました。産業系土地利用誘導エリアにおいては、この 9 の分野の企業に限り立地できるものとします。

■ 地域の特性を活用した分野（第2期静岡市地域基本計画）

- ① 海洋関連産業の集積を活用した海洋分野
- ② 食品・化粧品・医薬品・医療機器関連産業の集積を活用した食品・ヘルスケア関連分野
- ③ 産業用機械、工作機械、空調機器、自動車関連電装品、プラモデル関連産業、家具・木工関連地場産業等の多様なサプライチェーンの集積を活用した成長ものづくり分野
- ④ 機械・金属・プラスチック等の精密・特殊加工技術を活用した先端加工分野
- ⑤ 清水港、東名高速道路・新東名高速道路・中部横断自動車道等の交通インフラを活用した清水港・ロジスティクス分野
- ⑥ 自然、温泉、地域に根差した歴史・文化・スポーツなどの、多様な観光資源、特産物を活用した観光ブランド分野
- ⑦ クリエーターの育成・集積を活用した文化・クリエイティブ分野
- ⑧ 情報サービス、学術研究、専門・技術サービス関連産業の集積を活用した情報通信・専門サービス関連分野
- ⑨ グリーン産業の創出促進による新事業・新産業を活用した環境リサイクル分野

3) 適用エリア

産業系土地利用誘導エリアの対象エリアは、次のとおりです。

- ① （都）第二東名自動車道の新静岡IC、清水いはらICから5km圏内

「5km」は、内陸フロンティアの活用、広域からの産業機能誘致、現在の本市の市街化調整区域での立地基準などを踏まえ設定しています。「5km」は、ICから車で概ね15分程度のエリアでもあります。

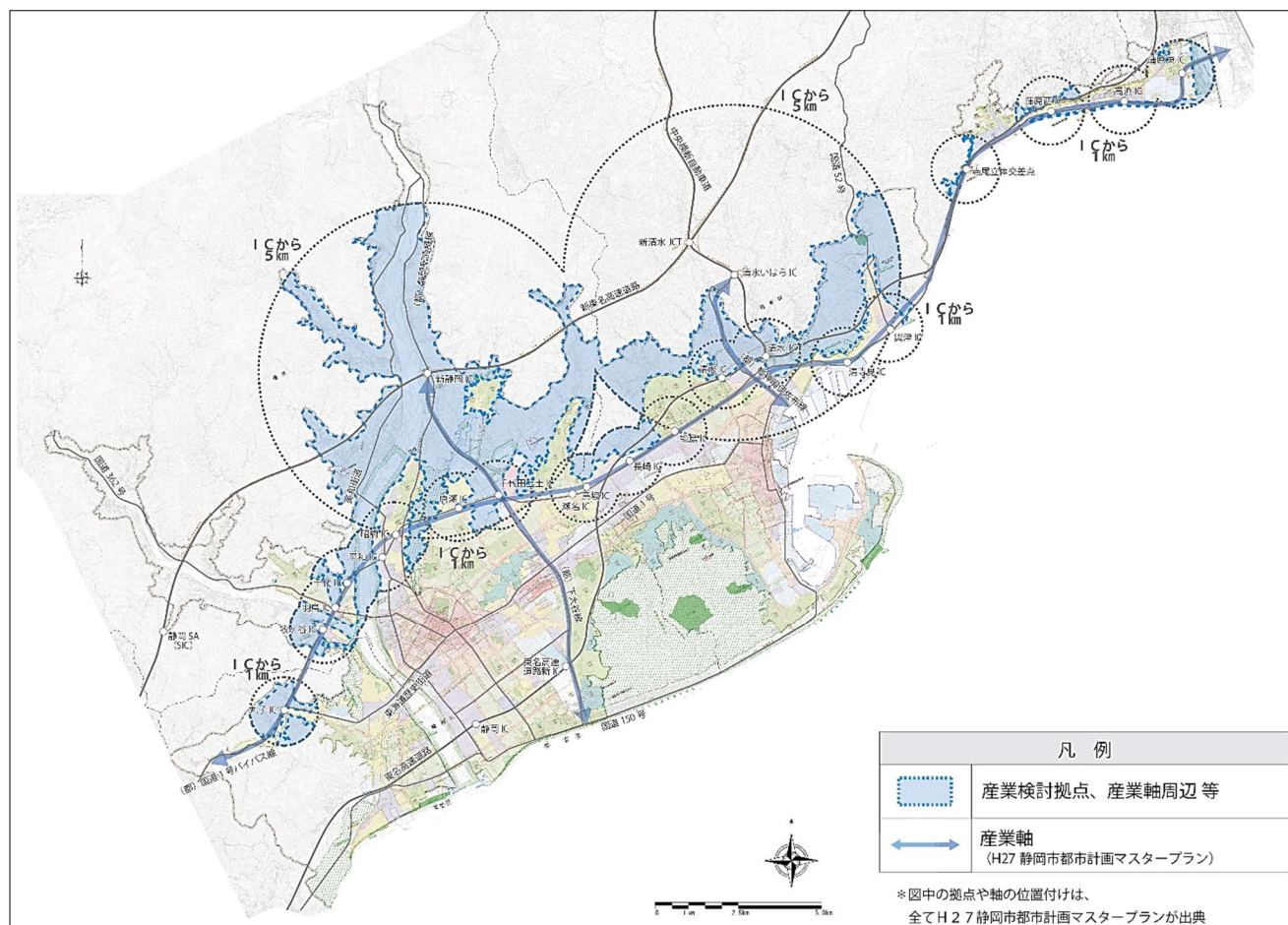
- ② 東名高速道路、（都）国道一号バイパス線のIC（産業軸）から1km圏内

「1km」は、東名高速道路や（都）国道一号バイパス線のIC周辺が市街化区域に近接するエリアであるため、市街化区域からの都市的土地利用のスプロール化を限定的にすることを考慮して設定しています。「1km」は、ICから車で概ね5分以内のエリアでもあります。

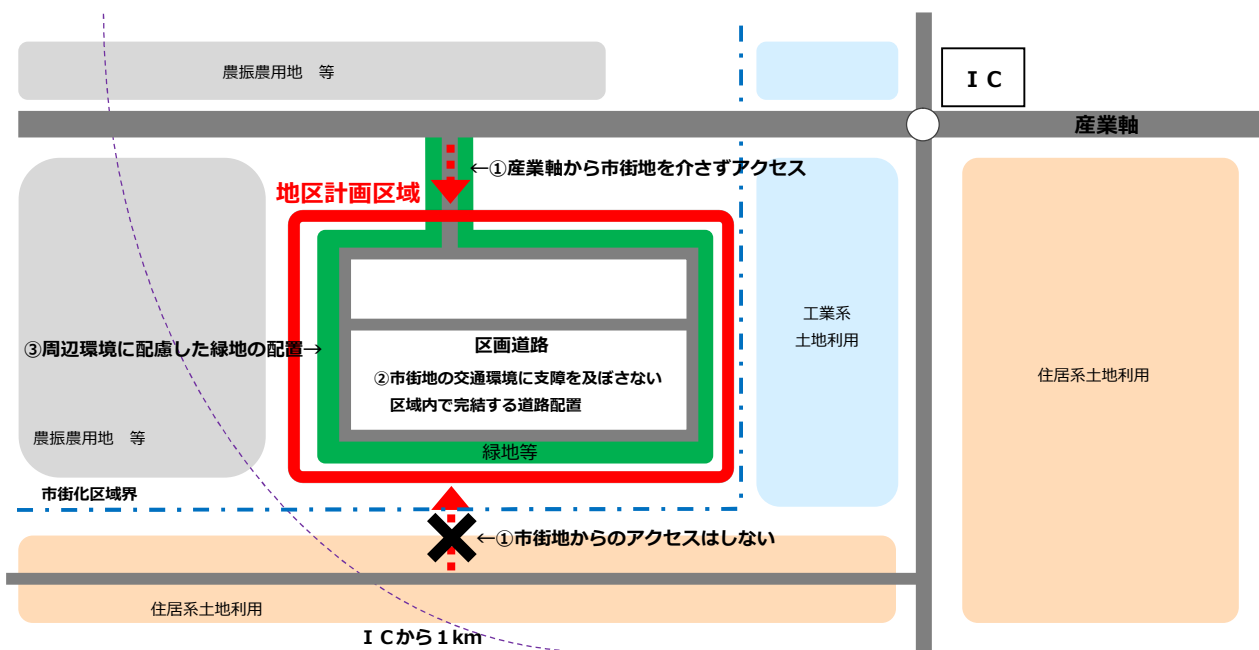
- ③ 産業軸の沿道周辺（産業軸周辺）

「その他産業軸」は、都市計画マスタープランで産業軸として位置付けられた、（都）国道1号バイパス線（平面部分）、（都）下大谷線及び（都）嶺神明伊佐布線の沿道周辺とします。

産業系土地利用誘導エリアの適用範囲



産業系土地利用のイメージ



(2) 観光資源活用エリア

1) エリアの方針

- ・ 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

2) エリアの考え方

- ・ 歴史・文化・自然を観光資源として捉え、観光交流ポテンシャルの高い地区を最大限に活用する。
- ・ 世界文化遺産構成資産「三保松原」、名勝「日本平」、国宝「久能山東照宮」などを世界に誇れる観光資源として活用する。
- ・ 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る。
- ・ 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利用を図る。

3) 適用エリア

- ① 有度山、三保地区（観光交流文化拠点）
- ② 旧東海道二峠六宿（観光・交流軸周辺）
- ③ 麻機緑地（みどりの拠点）

1) エリアの方針

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

2) エリアの考え方

観光資源活用エリアでは、歴史・文化・自然を観光資源として捉え、「観光資源を活用した地域の活力維持」や「地域の回遊性の向上」などの土地利用を図り、観光交流ポテンシャルの高い地区を最大限に活用します。

本市には、世界文化遺産構成資産「三保松原」、名勝「日本平」、国宝「久能山東照宮」など、世界に誇れる観光資源があります。これらの観光資源の魅力や価値を高めるとともに、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利用を図ります。

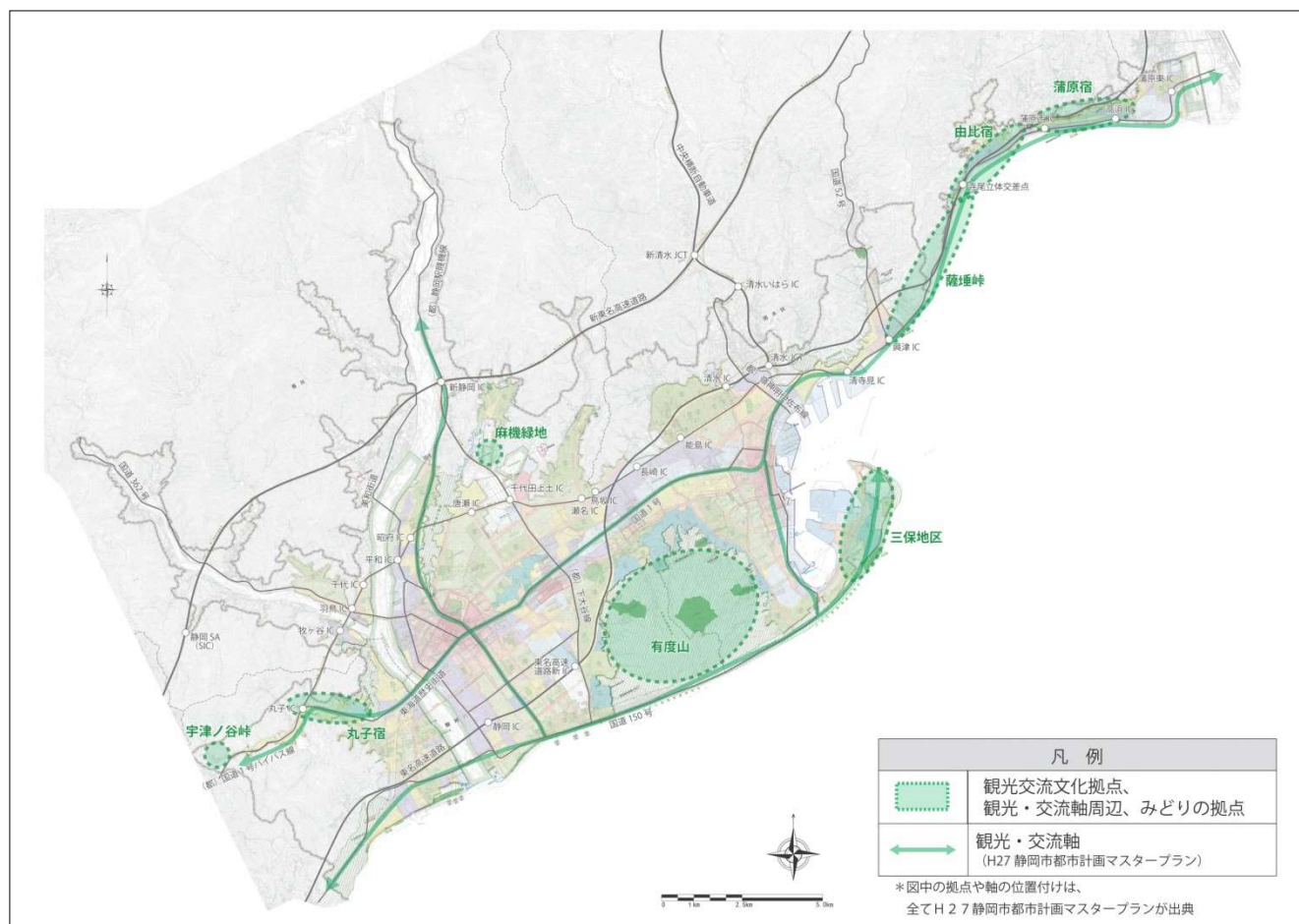
観光資源を活用した地域の活力維持のため、空き家となっている古民家を転用し、宿泊施設・小売店舗等として活用すること等を想定します。小売店舗は、歴史街道沿いに設置し、地域の生活を支えるとともに、訪れた人との交流や休憩施設としても活用すること等を想定します。

また、地域の回遊性の向上のため、歴史的な建物等の観光資源を繋ぐ道路ネットワークの形成や、散策の休憩地及び地域の景観の視点場として、ポケットパークの整備等を行うことを想定します。

3) 適用エリア

観光資源活用エリアの対象エリアは、都市計画マスタープランに位置付けられている、観光交流拠点である有度山、三保地区、観光・交流軸周辺である旧東海道二峠六宿、及びみどりの拠点である麻機緑地とします。

■ 観光資源活用エリアの適用範囲



(3) 地域まちづくり推進エリア

1) エリアの方針

- ・ 既存集落における住民主体の安心・安全・便利に暮らせる生活環境づくり

2) エリアの考え方

- ・ 既に集落が形成されている地区において、地区計画を活用することにより地域活力の維持やコミュニティ向上を図る。
- ・ 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する。
- ・ 公共施設の保全により安心・安全に暮らせる生活環境を維持・改善する。
- ・ 地域の課題を住民自らが発見・共有し、地域住民が主体的にまちづくりを行い、行政は地域住民の主体的なまちづくりを下支えする。

3) 適用エリア

- ・ 市街化調整区域全域

(適用条件)

- ・ 既に集落が形成されている区域
- ・ 「地域まちづくり構想」の実現に地区計画の活用が必要と認められる区域

1) エリアの方針

既存集落の安心・安全・便利に暮らせる日常生活を支える環境づくり

2) エリアの考え方

地域まちづくり推進エリアでは、既に集落が形成されており、地区計画を活用することにより地域活力の維持向上が見込まれる地区で、地域の課題を住民自らが発見・共有し、地域住民が主体的にまちづくりに取り組むことにより、地域の個性や魅力の向上を図ります。

市街化調整区域全域が対象となりますが、実際の適用は既に集落が形成されている区域でかつ、市の認定を受けた「地域まちづくり構想」の実現に地区計画の活用が必要と認められる区域に限ります。

具体的な土地利用は「地域まちづくり構想」によりますが、都市計画マスタープランを踏まえ、以下を想定します。

- ・ 工場や大型施設の廃止による跡地など都市の空洞化や、無秩序な開発などへの対応
- ・ 利便性の向上、地域の価値や魅力をより高めるまちづくり

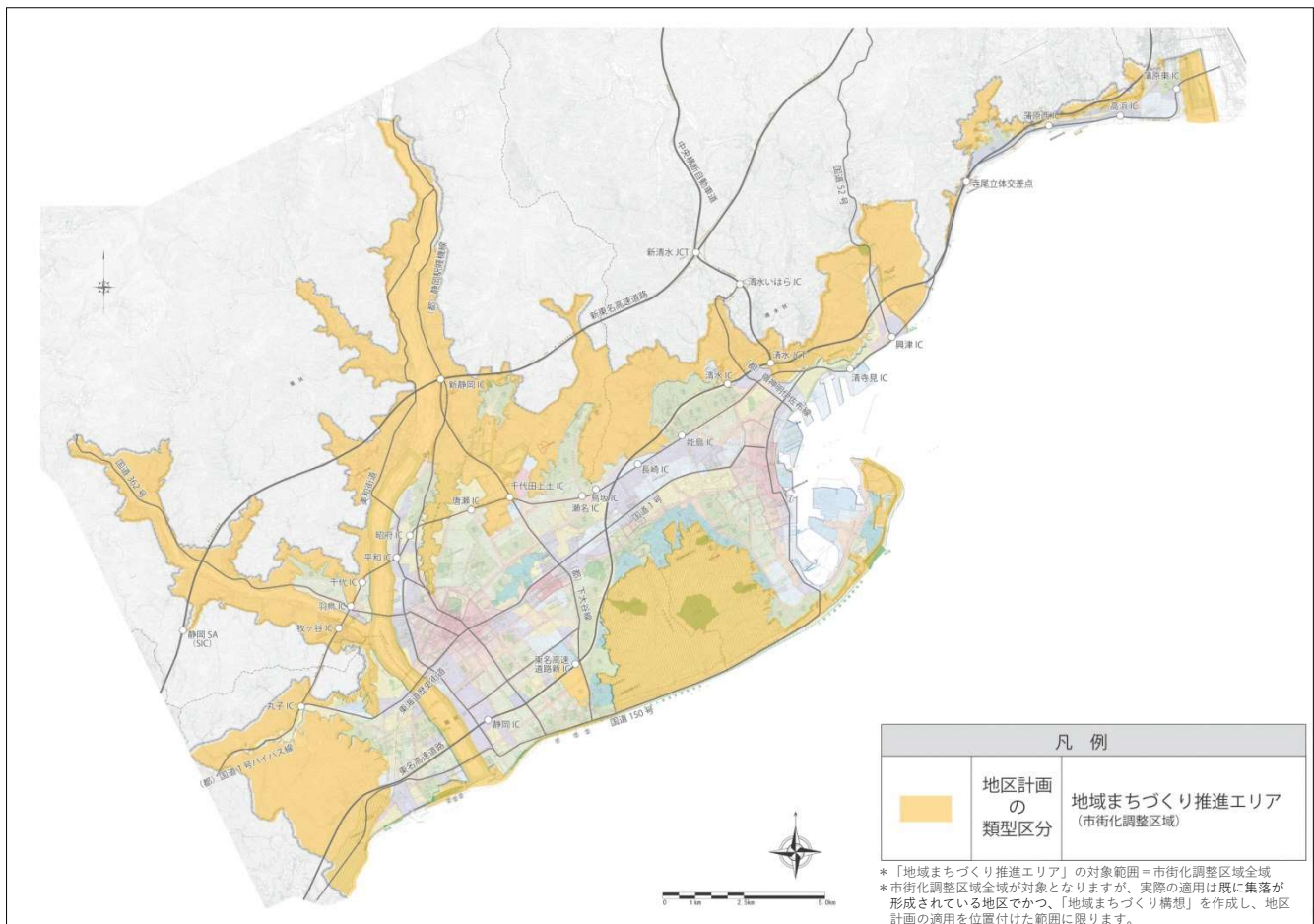
空き家・空き地などの発生、公共施設の集約化などに合わせ、中長期的な視点で段階的に「リノベーション」を行い、日常生活に必要な機能の維持・集積、公共交通の維持、緑化を推進することで、安心して日常生活を送ることができ、地域コミュニティの維持につながると考えます。

なお、新たな宅地開発や広域を対象とした大規模小売店舗の開発を目的とした地区計画の活用はできません。

3) 適用エリア

地域まちづくり推進エリアの対象エリアは、市街化調整区域全域とし、既に集落が形成されている地区であることを適用条件とします。

■ 地域まちづくり推進エリアの適用範囲



第4章 適用地区

1. 適用地区の認定条件

- 「適用地区」とは、上位計画等と整合し、基本方針に合致し、次に掲げる（１）から（８）の適用条件を全て満たすことが見込まれ、実施の確実性が確認できた地区をいう。
 - （１） 適用エリアのいずれかに合致し、地区計画の必要性が認められること
 - （２） 計画的で良好な開発行為であること
 - （３） 市街化調整区域の性格を変えないと認められること
 - （４） 都市計画法第12条の5第1項第2号のイからハのいずれかに合致すること
 - （５） 関係する法令等による土地利用に関する規定等との整合性が図られていること
 - （６） 周辺住民等の概ねの理解が得られていること
 - （７） 関係行政機関との協議・調整が整っていること
 - （８） 事業等の主体者、地区の区域、地区の目標・方針等が整理され、事業の実施が確実と認められること
- 「適用地区」として決定した地区について地区計画を活用する。

「適用地区」とは、上位計画等と整合し、基本方針に合致し、次に掲げる（１）から（８）の適用条件を全て満たすことが見込まれ、実施の確実性が確認できた地区をいいます。

「実施の確実性が確認できた地区」とは、短期的（概ね5年以内）に地区計画の都市計画決定が可能な地区をいいます。

適用地区として認定された地区について地区計画を活用するものとします。なお、適用地区の認定にあたっては、別に定めるところにより適用地区の適否を判断します。

(1) 適用エリアのいずれかに合致し、地区計画の必要性が認められること

都市計画運用指針において「市街化調整区域においては、(中略)都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、区域によっては、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応、既成市街地の空洞化といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等で、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるものについては開発を許可しても差し支えない」とされています。

これに対し、基本方針において、都市計画マスタープランの位置付けをもとに、適用エリアとして、①産業系土地利用誘導エリア、②観光資源活用エリア、③地域まちづくり推進エリアを設けています。これらいずれかのエリア該当し、エリアの方針やエリアの考え方を満たすものについて、都市計画運用指針の考え方に合致していることと判断します。

(2) 計画的で良好な開発行為であること

都市計画運用指針における「計画的で良好な開発行為」は、以下を満たすものとします。

- ・ 静岡市開発行為指導基準に適合した計画であること。
- ・ 道路計画、河川・水路計画、供給処理施設等の計画が適切なもの。
- ・ 開発による周辺環境への対策が適切であるもの。

(3) 市街化調整区域の性格を変えないと認められること

都市計画運用指針における「市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応などを勘案し、更なる市街化を促進する恐れがない」と認められる開発行為は、適用地区の区域設定が適切であると認められるものとします。

(4) 都市計画法第12条の5第1項第2号のイからハのいずれかに合致すること

市街化調整区域における地区計画の適用にあつては、都市計画法第12条の5第1項第2号イからハのいずれかに該当する必要があります。

(5) 関係する法令等による土地利用に関する規定等との整合性が図られていること

都市計画運用指針において、市街化調整区域における地区計画の区域に含むべきではない等として、以下が列挙されており、これを遵守する必要があります。

【含まない区域】

- ・農用地区域
- ・集落地域

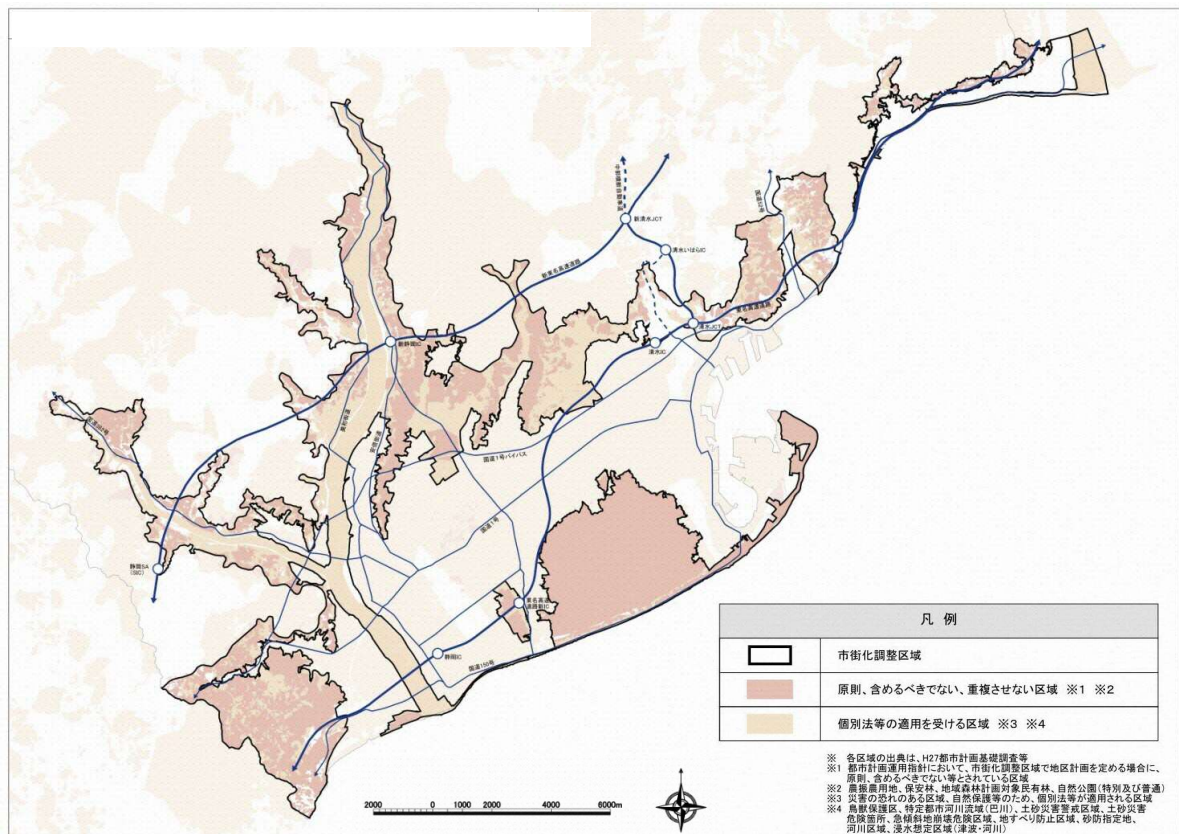
【原則として含まない区域】

- ・産業導入地区
- ・保安林等
- ・原生自然環境保全地域、自然環境保全地域等
- ・自然公園法の特別地域
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・津波災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域

【配慮する区域】

- ・浸水想定区域
- ・土砂災害警戒区域
- ・津波浸水想定区域
- ・地すべり防止区域
- ・都市浸水想定区域
- ・その他、含むことが望ましくない区域

■ 市街化調整区域における地区計画を選定するにあたり、法指定等を留意すべき区域



(6) 周辺住民等の概ねの理解が得られていること

概ね5年以内に地区計画の都市計画決定を行うためには、対象区域における関係者の合意形成が図られていることが必要であり、以下の場合がこれに該当するとします。

- ・ 土地所有者等の多数の賛同が得られている
- ・ 地区住民及び関係者への周知が図られ、理解が得られている

(7) 関係行政機関との協議・調整が整っていること

都市計画運用指針では、「地区計画を定めるにあたって、(中略)関係関連部局と調整することが望ましい」とされており、概ね5年以内に地区計画の都市計画決定を行うためには、関係機関との協議、調整が整っている必要があります。

(8) 事業等の主体者、地区の区域、地区の目標・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

概ね5年以内に地区計画の都市計画決定を行うためには、事業等の主体者、地区の区域、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事業の実施が確実であることを判断します。

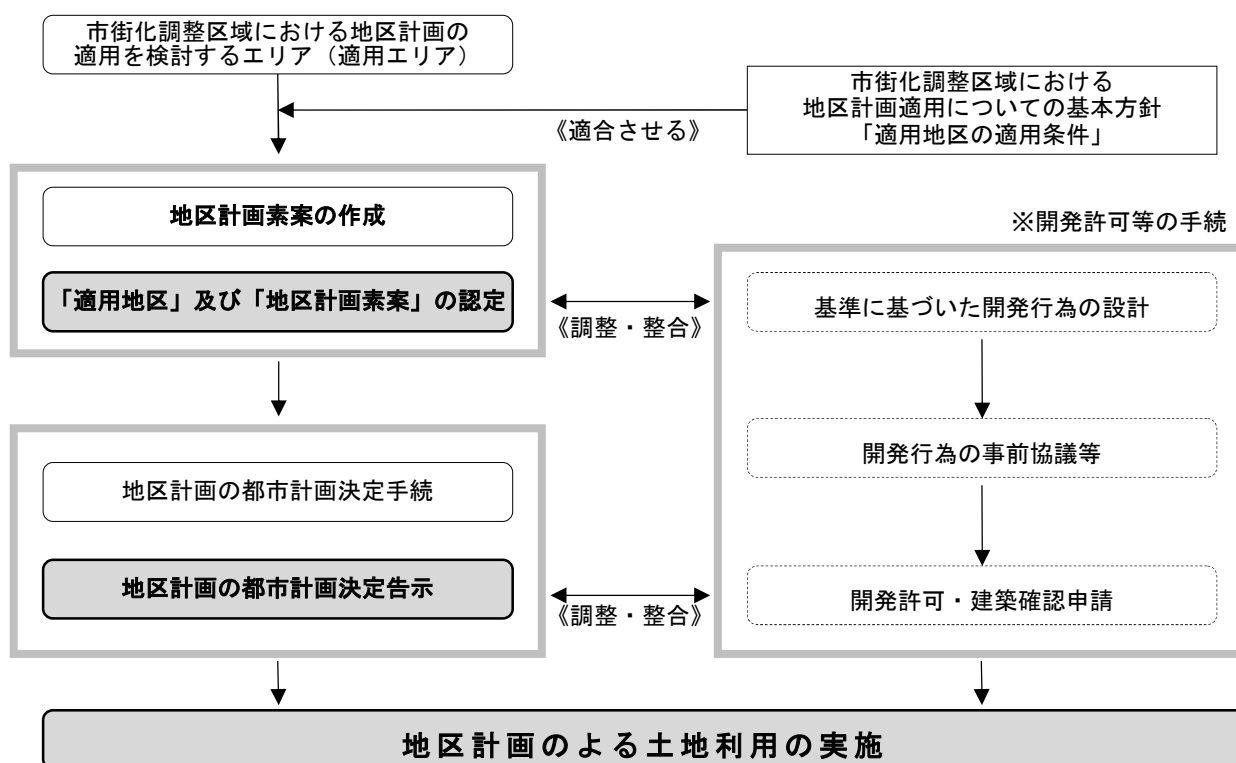
第5章 実施までの流れ

- 適用地区及び地区計画素案の認定を受ける。
- 地区計画素案の作成にあたっては、開発許可の技術基準に適合しなければならない。
- 地区計画の区域と開発行為の区域は一致するものとする。

適用地区において開発等を実施するためには、地区計画について都市計画決定を要するとともに、開発行為における開発許可等の手続が必要です。地区計画の区域と開発行為の区域は一致するものとし、都市計画決定の手続に先立ち、適用地区及び地区計画素案の認定を受けなければなりません。地区計画素案の作成にあたっては、開発行為に関する開発許可の技術基準に適合するよう、十分な調整を行い、整合を図るものとし、

したがって地区計画の素案作成及び都市計画決定の手続と開発許可等の手続とを調整しながら進める必要があります。

■ 「適用地区」の選定から実施までの流れ



■ 地区計画の活用

- ◎ 産業系土地利用誘導エリア …企業立地の促進
- ◎ 観光資源活用エリア …観光資源の活用
- ◎ 地域まちづくり推進エリア …住みやすい環境づくり

参考資料編

1. 上位計画における市街化調整区域の位置付け（*都市計画マスタープランについては本編参照）

（1）第3次静岡市総合計画

① 基本構想と成果目標等

「第3次静岡市総合計画」では、平成37年に人口70万人維持を目標としており、その目標達成のために、産業・経済の振興を重要課題として位置付けています。

② 市街化調整区域に係る基本計画分野別の政策等

ア 農林水産

- 多彩な地域資源をみがきあげ、オクシズ等の地域の活力強化推進
 - ・ 南アルプスから中山間地域に広がる、本市特有の地域資源を活かし、新しい産業創出や交流を促すなど、地域主体の活性化後押し

イ 商工・物流

- 陸・海・空の社会基盤を活かしたロジスティクス産業の拡大を推進
 - ・ 静岡県内の「内陸フロンティア」を拓く取り組みと連携するとともに、中部横断自動車道や清水港などの社会資本の着実な整備を国、県に要請することを通じて、ロジスティクス産業の基盤整備を推進

ウ 都市・交通

- 安心と潤いのある住環境の整備を推進
 - ・ 日常生活の中で、ゆとりや潤い、憩いを感じられるよう、ユニバーサルデザイン化や省エネルギー化など、付加価値の高い住宅の整備を促進するとともに、高齢者や子育て世帯への優遇施策や、身近な公園の整備を進め、人や自然にやさしい住環境の創出を目指し、調和のとれた都市景観の形成や、身近で緑を感じられる環境づくりに取り組み

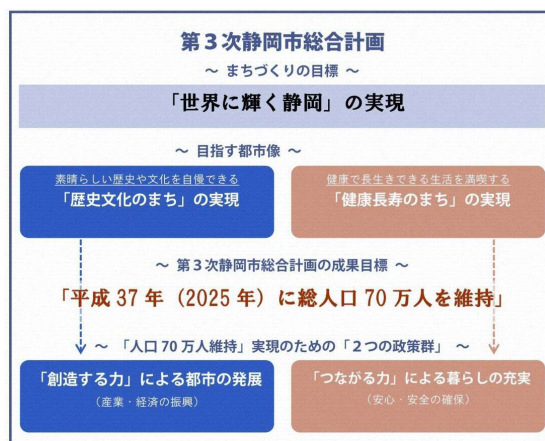
③ 市街化調整区域に係る各区の取り組み

ア 葵区

- 「人と自然」「都会と自然」が共生したまちづくり
 - ・ 都市機能の向上・集積、産業の活性化、賑わいの創出
 - ・ オクシズの豊かな自然と、その自然を守る人々の生活・コミュニティを維持するため、産業振興や定住促進
 - ・ 都市部とオクシズを人とモノが活発に行き交うよう取り組み
- 「絆」「安心・安全」をキーワードとした住民主体のまちづくり
 - ・ 地域資源や文化を活かし、身近な課題に取り組む市民活動を支援
 - ・ 住民同士の結びつきや絆を強め、安心・安全で快適なまちづくりを住民主体で推進

イ 清水区

- 地域の魅力を活かしたまちづくり
 - ・ 清水港ウォーターフロントやオクシズなど、陸・海の連携を図ることにより賑わいを創出し、山と海の多彩な特産物を活かして、国内外の交流を促進
 - ・ 世界文化遺産富士山の構成資産である「三保松原」をはじめ、数多くの歴史的・文化的資源を大切に保存、継承、活用



(2) 静岡都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

① 将来の都市構造

本市では静岡、清水、東静岡の3つの都市拠点を形成するとともに、J R 東海道本線の主要な駅等に複数の地域拠点を配置し、それぞれを交通、情報ネットワークでつなぐことにより、持続的発展に資する集約連携型都市構造の形成を図ります。

② 市街化調整区域に係る地域ごとの市街地像

ア 住宅地域

- 市街地の周辺部に位置する住宅地においては、土地区画整理事業等による都市基盤整備にあわせて、地区計画制度等の導入を図り、良好な居住環境の維持、向上を図ります。

イ 工業地域

- 東名高速道路、新東名高速道路、中部横断自動車道等を活かした流通・業務機能の向上を図ります。

ウ 農業地域

- 市街化調整区域内の農地は、農業生産の基盤として、引き続き農業環境を保全していく。斜面地のみかん畑や茶畑、低地部の水田などの農地は食料生産等の他、自然環境や生物の生息空間としても重要な緑であることから、今後も保全を図ります。

エ 集落地

- 市街化調整区域に点在する既存の農村集落については、集落内の環境整備等により、良好な田園居住環境の実現を目指します。

オ 自然保全地域

- 日本平・三保の松原県立自然公園、風致地区、その他上記に区分されない地域については、現在の良好な自然環境を維持・保全する自然保全地域として位置づけます。

③ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

- 有度山丘陵部、麻機遊水地周辺部及び清水地区の北部丘陵部に広がる農業生産基盤整備事業の受益地である畑地帯等は、今後とも優良な農地として保全を図る

イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

- 市街地を取り巻く森林、農地については、その保水及び遊水機能等の災害防止機能の維持・向上を図るため、市街化を抑制するとともに、適正な管理と保全を図る
- 土砂災害特別警戒区域は、開発及び住宅の新規立地等の規制を図る。また、砂防指定地、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域の適正な管理や、それらと近接・隣接する地区や土砂災害警戒区域では、適正な土地利用規制の実施により、災害の未然防止に努める
- その他、湛水、津波、土砂災害等のおそれのある区域についても開発を抑制していく
- 特に二級河川巴川流域においては、特定都市河川に指定されたことから、雨水貯留浸透施設の整備、雨水の流出抑制のための規制等、浸水被害対策を総合的に推進する

ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

- 市街地を囲む山地や有度山、駿河湾沿岸等の広大な自然や世界遺産富士山の構成資産の一つである三保松原を含む三保半島、市街地を流下する一級河川安倍川や富士川及び二級河川巴川や興津川、市街地内にある賤機山等の都市の骨格を形成する自然環境については、基本的に保全しながら、人と自然のふれあいの場としての利用を図る
- 新東名高速道路清水いほら IC 及び新清水 IC 周辺を含む都市計画区域外については、土地利用の整序、環境の保全を図るため、必要な広がり及び形状で準都市計画区域指定の検討を行う

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

- 大谷・小鹿地区については、(仮)東名静岡東スマートインターチェンジの供用開始に伴い、道路交通環境の飛躍的な向上が見込まれるため、土地区画整理事業及び地区計画制度等の市街化誘導手法により、整備の見通しが明らかになった段階で、保留されたフレームの範囲内において、農林業等との調整を行なった後、市街化区域に編入し、適正な立地を図る
- その他の市街化調整区域において計画的な市街地整備の検討を行なう地区では、都市計画上の影響を予測した立地評価を行い、整備の見通しが明らかになった段階で、保留されたフレームの範囲内において、農林業等との調整を行なった後、市街化区域に編入し、適正な立地を図る
- また、新東名高速道路 IC 周辺などでは、需要に応じた適切な工業系及び流通・業務系施設の立地を進めるため、市街化調整区域の地区計画制度の適用を検討し、周辺環境に配慮した計画的な土地利用の誘導を図る
- 既に都市的土地利用がなされている地域においては、基盤整備の状況、今後の見通しなど総合的に判断し、都市計画上の位置づけを検討する

(3) その他関連計画

1) 静岡市総合戦略

① 静岡市の人口目標

- ・ 静岡市総合戦略では、地域の持続的な発展のため、第3次静岡市総合計画に掲げる「2025年に総人口70万人を維持」を目指します。

② 中山間地域への移住に向けた支援事業

- ・ 地域の自治会・町内会やNPOなどの非営利団体と協力し、移住相談や移住体験などを実施するとともに、中山間地域移住に対する経済的支援を行うことにより、中山間地域への移住を促進します。
- ・ また、中山間地域空き家情報バンクで本市の空き家の活用を促進するほか、地域おこし協力隊を導入し、移住とともに地域の活性化を促します。

2) 静岡市オクシズ地域おこし計画

① オクシズの将来像と重点目標

- ・ 静岡市オクシズ地域おこし計画では、『山村と都市が共生・共育するまち 静岡』を将来像、「オクシズの集落の活性化」、「生涯元気集落の構築」、「地域を支える後継者の確保と地域のお宝継承」を重点目標として掲げています。

② 基本理念を実現するための大施策

大施策1：地域資源を活かした交流の推進

大施策2：地域資源を活かした新しい産業の創出

大施策3：安心・安全な地域環境の整備

医療福祉・教育・金融・商業など、生活に必要なサービスが確保され、子どもからお年寄りまで、安心・安全に暮らせる地域を目指す

大施策4：オクシズの公益的機能の維持・保全

大施策5：地域の担い手確保とお宝継承

地域に古くから伝わる伝統文化や、自然と共生する住環境といった地域の「お宝」が存在します。それらの「お宝」が末長く継承されるよう、オクシズへの移住を促進させることにより、地域の新たな担い手となる人材の増加を図る

2. 市街化調整区域の現況

(平成27～29年度都市計画基礎調査)

(1) 人口・面積

本市の行政区域人口は、平成27年時点で704,989人です。このうち、市街化区域人口は639,000人（総人口の90.6%）、市街化調整区域人口は48,591人（総人口の6.9%）です。

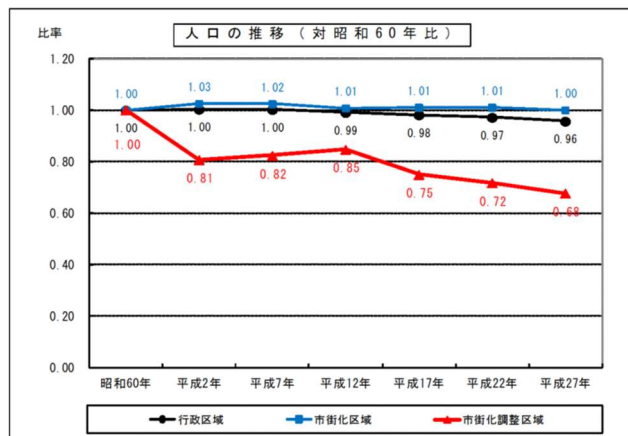
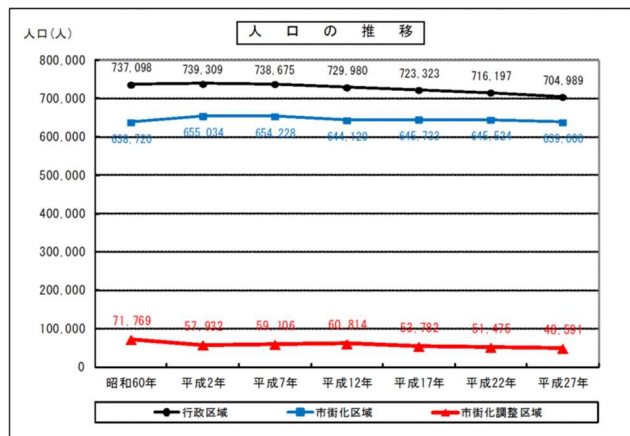
昭和60年の人口を1.00とした場合、平成27年までの行政区域及び市街化区域の人口は微減ですが、市街化調整区域人口は0.68となり、30年間で約1／3にまで減少しています。

なお、行政区域面積141,190haのうち、市街化区域面積は10,434ha（市域の7.4%）、市街化調整区域面積は13,049ha（市域の9.2%）です。

■ 人口の推移

	面積 (ha)	人口 (人)						
		昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
行政区域	141,190	737,098	739,309	738,675	729,980	723,323	716,197	704,989
	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)
都市計画区域	23,483	710,489	712,966	713,334	704,934	699,515	696,999	687,591
	(16.6%)	(96.4%)	(96.4%)	(96.6%)	(96.6%)	(96.7%)	(97.3%)	(97.5%)
市街化区域	10,434	638,720	655,034	654,228	644,120	645,733	645,524	639,000
	(7.4%)	(86.7%)	(88.6%)	(88.6%)	(88.2%)	(89.3%)	(90.1%)	(90.6%)
市街化調整区域	13,049	71,769	57,932	59,106	60,814	53,782	51,475	48,591
	(9.2%)	(9.7%)	(7.8%)	(8.0%)	(8.3%)	(7.4%)	(7.2%)	(6.9%)
都市計画区域外	117,707	26,609	26,343	25,341	25,046	23,808	19,198	17,398
	(83.4%)	(3.6%)	(3.6%)	(3.4%)	(3.4%)	(3.3%)	(2.7%)	(2.5%)

※平成29年度 都市計画基礎調査、下段（）内は行政区域に対する割合

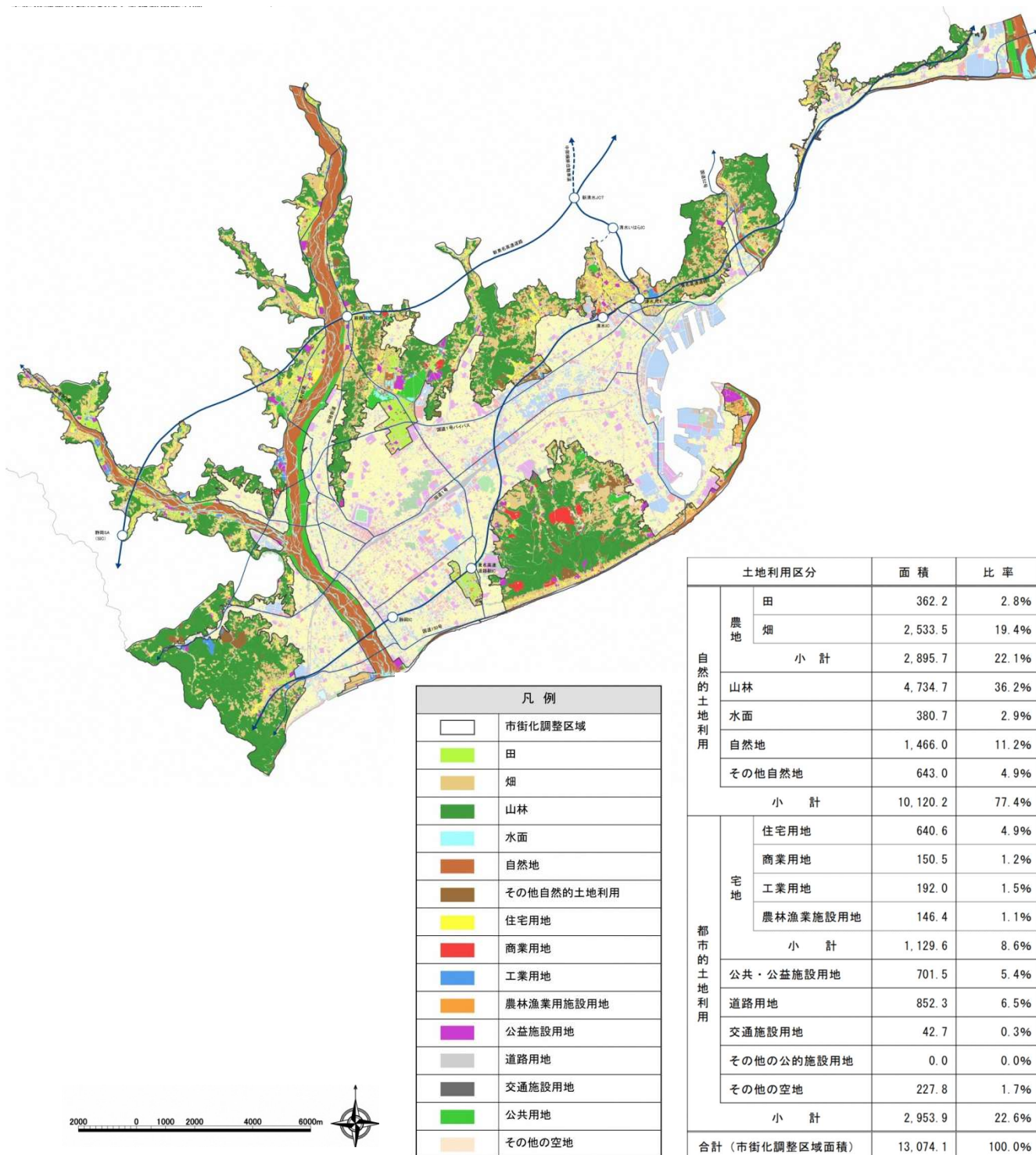


(2) 土地利用現況

市街化調整区域における現在の土地利用状況は、下表のとおりで、最も多いのは山林で約36%、次いで畑が約19%、自然地在が約11%等と続いている、自然的土地利用が概ね8割近くを占めています。

これに対し、都市的土地利用は概ね2割程度ですが、都市的土地利用のうち最も多いのは道路用地で、次いで公共・公益施設用地となり、それぞれ5~6%を占めています。

■ 市街化調整区域における土地利用現況



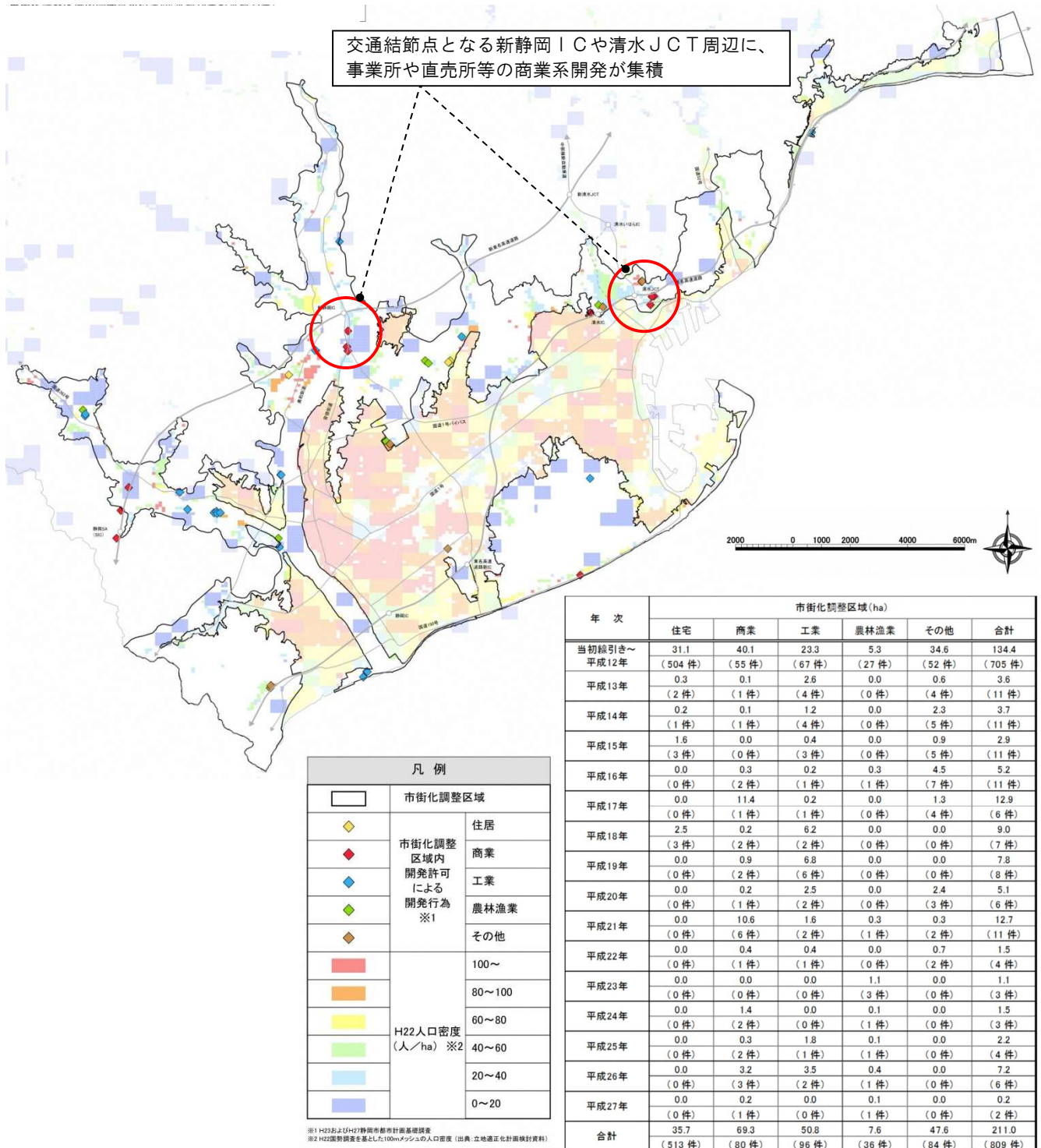
※ 土地利用の出典は、H27都市計画基礎調査 土地利用現況図

(3) 市街化調整区域内開発許可状況

当初線引き以後、市街化調整区域における開発許可状況は下表のとおりで、809 件、約 210ha に達しています。その用途は件数では住居系の開発許可が最も多くなっていますが、面積では商業系が最も多くなっています。

市街化調整区域内における開発許可の分布状況は、交通の結末点となる新静岡 I C や清水 J C T 周辺に事業所や直売所等の商業系開発が集積しています。

市街化調整区域における開発許可分布



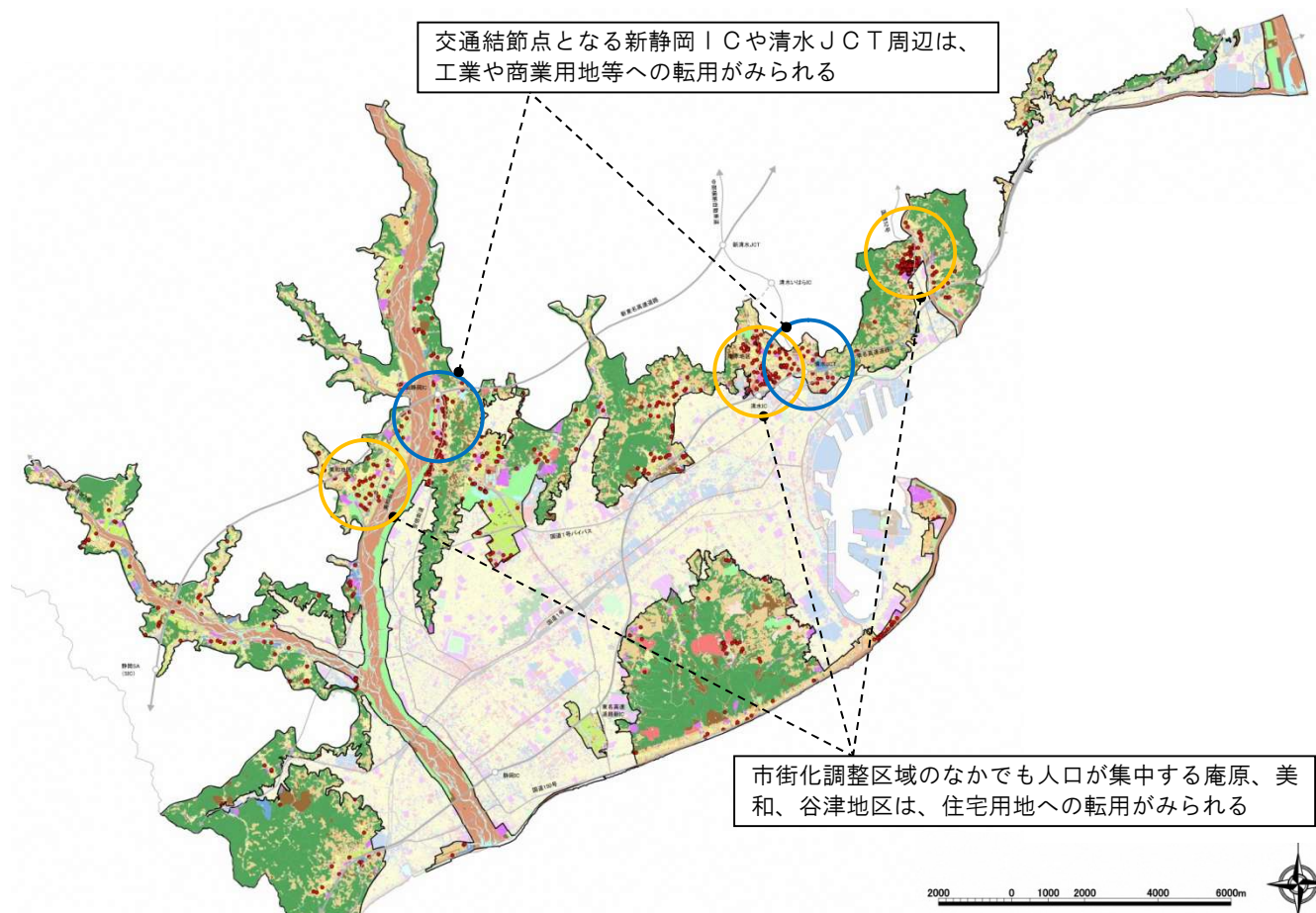
(4) 市街化調整区域内の農地転用許可状況

近年の市街化調整区域内の農地転用状況をみると、転用数は年間 200～350 件程度、転用面積は年間 7～10ha 程度です。

転用用途の件数は、公共用地が最も多く、次いで住宅用地等の順になっています。また、面積は、その他の用地が最も多く、次いで公共用地等の順になっています。なお、転用箇所の分布状況は、交通の結末点となる新東名高速道路静岡 I C 及び清水 J T C 周辺で、田畑から工業及び商業用地等への転用がみられます。

市街化調整区域の中でも人口が集中している庵原地区、美和地区は、田畑から住宅用地への転用が多くみられます。

■ 市街化調整区域内の農地転用許可分布



転用用途		平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	合計
住宅用地	件	62	89	89	64	35	339
	m ²	11,589	17,835	20,279	5,881	9,603	65,188
商業用地	件	1	1	3	1	4	10
	m ²	211	207	6,748	389	257	7,812
工業用地	件	1	2	1	3	2	9
	m ²	90	619	102	404	705	1,920
公共用地	件	149	127	201	179	71	727
	m ²	38,746	22,728	30,179	25,567	5,332	122,552
その他	件	40	61	56	51	79	287
	m ²	23,237	48,456	40,535	38,944	51,011	202,182
合計	件	253	280	350	298	191	1,372
	m ²	73,873	89,844	97,843	71,185	66,908	399,653

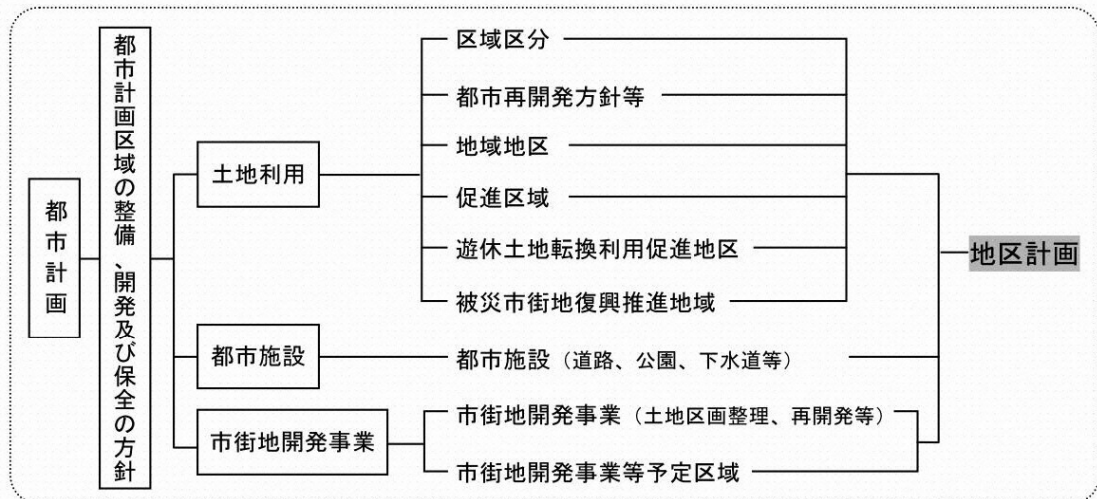
3. 地区計画制度の概要（県の指針抜粋）

1. 地区計画制度の概要

（1）地区計画の都市計画上の位置づけ

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため土地利用、都市施設、及び市街地開発事業を総合的、一体的に定める計画である。

その内容は、以下のとおり分類、体系化することができる。



地区計画は、都市全体の視点で定められた土地利用、都市施設、市街地開発事業の他の都市計画を前提に、一定のまとまりをもった「地区」を対象に、地区の実情にあった規制・誘導を行うもので、他の都市計画に対して「詳細計画」という役割を持っている。

（2）地区計画と上位計画

地区計画を定める際に、即さなければならない上位計画との関連を整理する。

- 市町村が定める都市計画（地区計画は市町村決定）は、「市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）」に即したものでなければならないとされている。
- また、市町村マスタープランは議会の議決を経て定められた市町村の建設に関する基本構想（市町村総合計画や国土利用計画市町村計画）や、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）に即したものでなければならないとされている。



：市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画法第18条の2）

市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

- 2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
- 4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

- ・都市計画区域の整備、開発又は保全の方針（都市計画区域マスタープラン）
- ・市町村総合計画（基本構想、基本計画）
- ・国土利用計画市町村計画

即す

- ・市町村の都市計画に関する基本的な方針（住民の意見反映・公表）
「市町村マスタープラン」

即す

個別の都市計画

- ・市町村が定める都市計画は「市町村マスタープラン」に即す。
 - 用途地域などの地域地区
 - 都市施設（交通施設・都市公園・下水道・その他）
 - 地区計画**

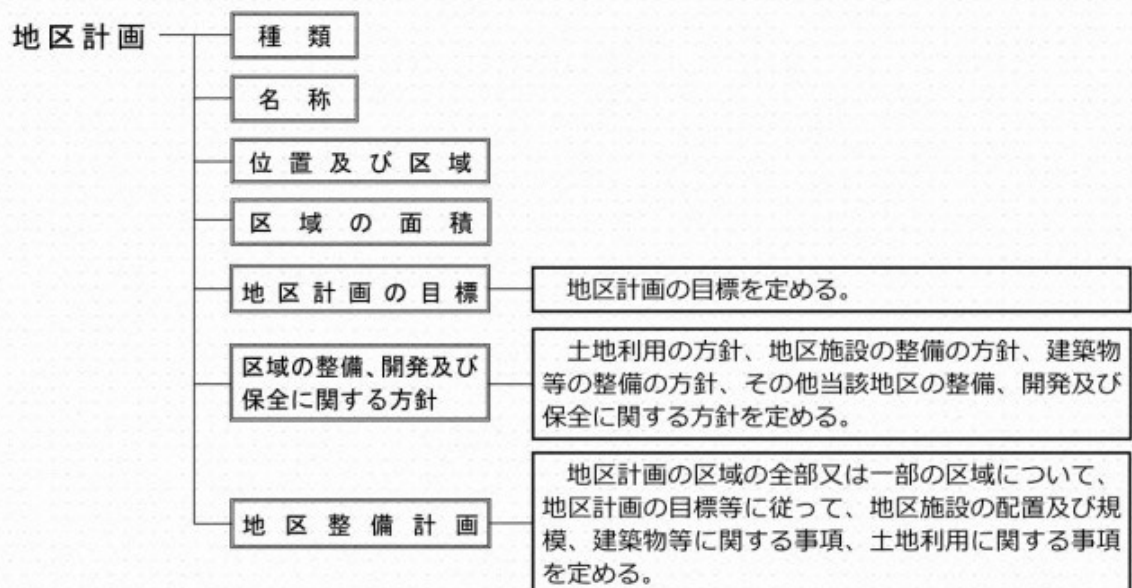
（３）地区計画制度の内容

地区計画は、市町村が都市計画として定めるものであり、その特徴は以下のとおりである。

① 身近な「地区」や「街区」が対象

- ・地区計画は、「地区」や「街区」といった住民に身近な範囲を対象としたきめ細かなまちづくりの制度で、その地区の特性に応じた計画を策定することができる。

② 地区計画で定める事項



③ 規制・誘導の内容

- 区域の整備、開発及び保全に関する方針

.....地区の整備等の方向性を示すもので法的拘束力はないが、地区整備計画はこの方針に沿って定められるものであり、開発や建築を行おうとする者に対し、地区のまちづくりの方針として、明らかにするものである。

- 地区整備計画

.....地区整備計画は、地区計画の目標等に沿って当該地区が整備されるべき具体的、詳細な内容を示すもので、実際の開発行為、建築行為の規制誘導の根拠として、法的な拘束力を持つものである。

■地区整備計画で定めることができる事項

地区施設の配置及び規模		主として街区内の居住者の用に供する道路、公園、緑地、広場、その他公共空地の配置・規模を定める。
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	地区の状況に応じたきめ細かな制限を行う。立体的に用途の制限をすることも可能である。
	建築物の容積率の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最高限度を定める。
	建築物の容積率の最低限度	容積率の最低限度を定める。
	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）の最高限度を定める。
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度を定める。
	建築物の建築面積の最低限度	建築面積の最低限度を定める。
	壁面の位置の制限	敷地内の壁面の位置を道路や隣地境界からの距離、あるいは即地的に制限する。
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度を定める。
	建築物等の高さの最低限度	建築物等の高さの最低限度を定める。
	建築物等の形態、意匠の制限	屋根や外壁の材料、形状、色彩等を指定する。
土地の利用に関する事項	建築物の緑化率の最低限度	都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率の最低限度を定める。
	かき、さくの構造の制限	門、へいの高さ、形式、材料等を指定する。
樹林地、草地等の保全		現に存する樹林地、草地、水辺地、湿地帯、街道の並木等でそれを保全すべき区域を定める。

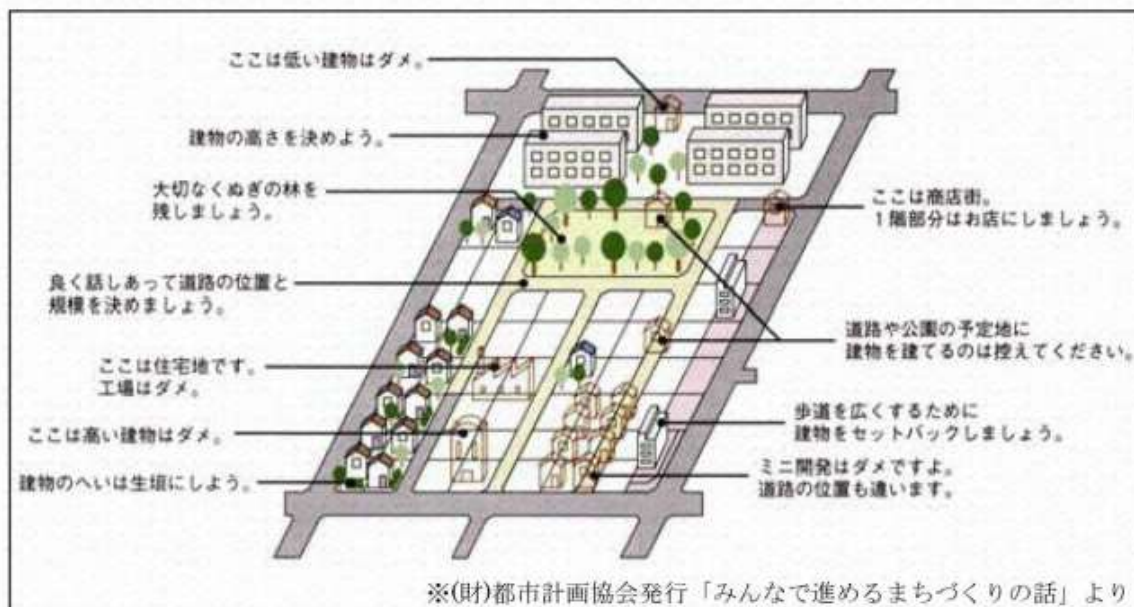
※市街化調整区域における地区計画は、土地の有効・高度利用の促進を図る土地利用規制である「容積率の最低限度」、「建築面積の最低限度」、「高さの最低限度」については定めないこととしている。（都市計画法第12条の5第7項かつ書き）

④ 運用・実現方策

- 地区計画の運用は届出・勧告制度で、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域）内において、土地の区画形質の変更や建築物の建築、その他政令で定める行為を行なう場合、30日前までに国土交通省令で定めるところにより、市町村長に届け出なければならない。その行為が当該地区計画に適合しない場合には、市町村長は設計の変更などの必要な措置を勧告することができる。

- 市町村は、地区整備計画に定められた建築物等に関する事項のうち、必要に応じ建築基準法に基づく条例にすることができ、条例化された事項は建築確認の対象となる。

■地区計画によるまちづくりのルール（イメージ）



⑤ 地区計画の案を定める手続き

- 地区計画は、市町村の条例で定める方法により、地区内の住民等の意見を求めて、案を作成することとされている。また、平成12年には地区計画は住民発意を活かす独自の申出制度を同条例により定めることが可能となり、より住民が参加しやすい手法になっている。
- さらに、平成14年度には地区計画を含む都市計画の決定等の提案制度が創設され、平成18年度に提案権者が拡大された。

4. 住民主体で地区計画を策定する際の参考資料

(都市計画マスタープランにおける「地域まちづくり構想」の考え方・つくり方)

1 「地域まちづくり構想」の考え方

① 「地域まちづくり構想」の目的

「地域まちづくり構想」は、都市計画マスタープランで示す全体構想や区別構想に即して定める地域のまちづくりの方針です。また、地域における各種のまちづくりは、「地域まちづくり構想」を踏まえ推進し、地域が主体となって活動に取り組むことで、地域の個性や魅力の向上を目指します。

② 「地域まちづくり構想」の内容

「地域まちづくり構想」は、地域と行政の役割分担により、地域の個性や魅力の向上を目指した「構想づくり」と、構想を実現する「実現に向けて」の2つの内容について示します。



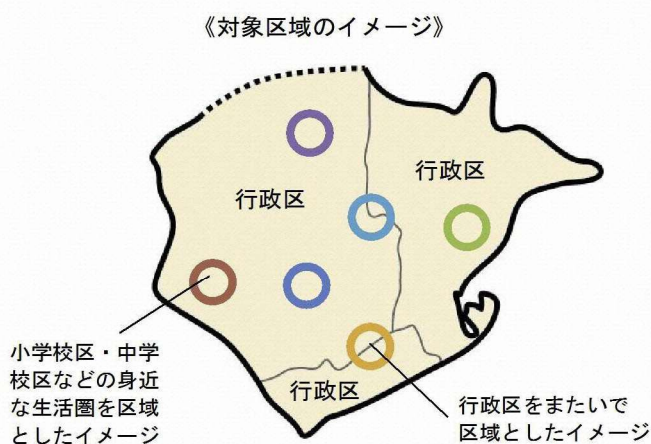
2 「地域まちづくり構想」のつくり方

「地域まちづくり構想」は、地域の特徴や課題を踏まえ、対象区域や記載する内容、作成が望まれる地域の例を、次のとおり想定します。

①「地域まちづくり構想」の概要

■対象区域

対象区域は、商店街、小学校区・中学校区などの身近な生活圏や、行政区をまたいだ区域、行政区全体など、住民や企業などがまちづくりの目標を共有できるまとまりのある区域で、状況に応じて柔軟に設定できます。



■記載する内容

「地域まちづくり構想」は、都市計画マスタープランで示す7つの分野を中心に、地域の現状や課題を踏まえ、地域の将来像やまちづくりの方針などを記載します。ただし、7つの分野すべてを記載する必要はなく、また、7つの分野にかかわらない内容について記載することも可能です。

■作成が望まれる地域の例

<早期に対応すべき課題のある地域>

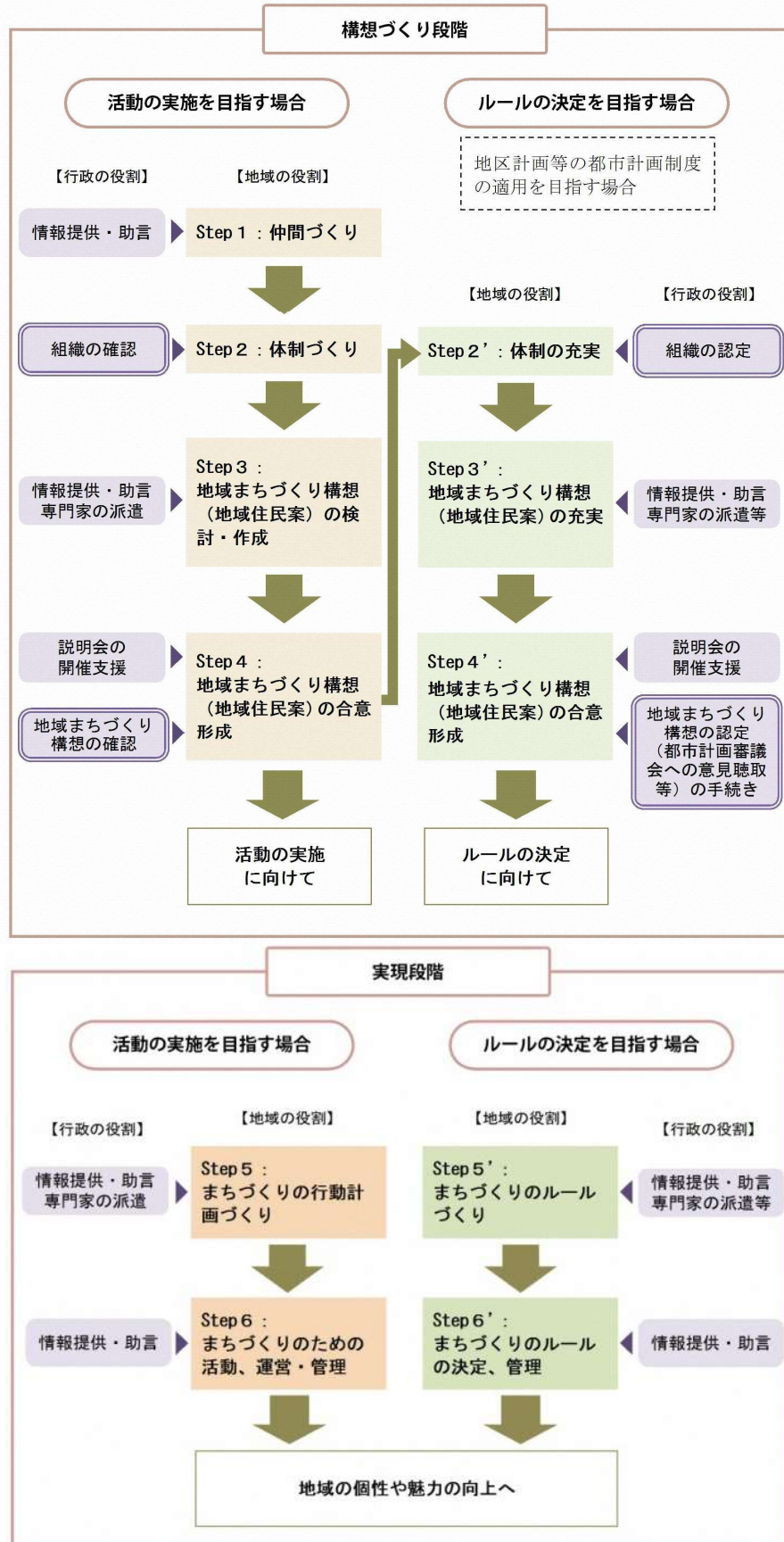
- ・工場や大型施設の廃止による跡地など都市の空洞化や、無秩序な開発などの可能性がある地域
- ・周辺への影響が大きい大型施設の立地に際して、周辺も含めたまちづくりが必要な地域

<より地域の魅力を高めるための活発なまちづくりが行われようとする地域>

- ・利便性の向上、地域の価値や魅力をより高めるまちづくりが行われようとしている地域

②役割と流れ

地域（市民・企業・関係団体等）と行政の役割、構想づくりの流れは、次のとおりです。



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的な方針

令和 元年 10 月 策定
令和 6 年 4 月 一部改訂

発行：静岡市 都市局 都市計画部 都市計画課