

用途地域外における「地区計画」適用の基本的な方針(案)【概要版】

■ 都市計画マスタープランに定める都市づくりの「基本理念」の実現に向けて

今後、人口減少・少子高齢社会を迎える中でも「魅力・活気・にぎわい」といった都市活力を十分に創造しながら、誰もが安全・安心で、より快適に暮らし続けることのできる質の高い都市づくりに取り組むため、新たな都市づくりに向けた「基本理念（※本編P3参照）」を2018年（平成30年）3月に改定した都市計画マスタープランに定めました。

用途地域外においても、この「基本理念」の実現に向けて、地域の活力とコミュニティの維持・向上や、安全・安心でより快適に暮らしやすい環境づくり、さらには農の風景・自然環境や歴史文化資源との調和など、地域特性に応じたまちづくりに「協働」で取り組んでいく必要があります。

これらに取り組む1つの「有効なツール」として、地区レベルのまちづくりを可能とする「地区計画」制度があります。

「基本理念」の実現に向けた都市づくりの基本目標

にぎわい・活気あふれる都市づくり

健康・快適に歩いて暮らせる都市づくり

自然・歴史文化が調和する都市づくり

ネットワークを利用し誰もがつながることのできる都市づくり

安全・安心を実感できる都市づくり

「地区計画」制度が1つの「有効なツール」

なぜ、地区計画が「有効なツール」なのか。

- 「安全・安心でより快適な住環境の形成」や「農地・自然環境、歴史文化との調和」を図ることができる。
特定の区域を定め、建築物の用途、敷地面積、高さ、外壁の後退距離や垣・柵の種類、屋外広告物の制限、道路等の地区施設の配置・規模を定めることのできることから、土地利用や建築物等の適切な規制誘導が可能となり、安全・安心な住環境の形成や区域周辺の農地・自然環境、歴史文化との調和を図ることができる。
- 「コミュニティの醸成」や「活気を創り出す」ことができる。
地区計画の策定の段階から、地域内で課題・魅力を発見・共有し、まちづくりの目標・方向性を検討するなど、まちづくりをみんなで考え・進めることのできるため、地域の意見を十分に反映することができるうえ、地域内のコミュニティの醸成や地域をより良くしようというような活気を創出することができる。

■ 用途地域外において「地区計画」を適用する場合には、

用途地域外において地区計画を適用する場合、静岡県が定める「市街化調整区域等（用途地域外）における地区計画活用指針」では、「用途地域外における地区計画適用の基本的な方針（以下「本方針」という。）」を策定し、本方針で定める「地区計画の適用が想定される地区」や「適用が想定される地区のまちづくりの基本方針」等の適用・運用の考え方を、地域や事業者等に対し事前に明らかにすることとしています。

用途地域外に地区計画を適用するには、まずは、

「用途地域外における「地区計画」適用の基本的な方針」

を定める必要があります。

【本方針に定める事項】

- 地区計画の適用が想定される地区（適用想定地区）
- 適用想定地区のまちづくりの基本方針

本市においても、用途地域外での「地区計画適用に向けた備え（事前準備）」として本方針を策定し、地域等による地区計画を活用したまちづくりを促すなど、基本理念の実現を目指し取り組んでまいります。

■ 「地区計画」 制度について

◆ 「地区計画」 制度とは、◆

地区計画は、都市計画法第12条の4及び第12条の5に規定する都市計画制度で、都市全体の骨格を対象に計画される都市計画と個々の建築計画との中間的な位置にあり、用途地域等の都市計画と調和を図りながら、地区の特性に応じたきめ細やかなまちづくりのルールを地区レベルで定めるもので、1980年（昭和55年）に創設されました。

地区計画では、建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さ、外壁の後退位置や垣・柵の種類、屋外広告物の制限など、まちづくりのルールを定めるとともに、道路等の地区施設の配置・規模を定めることもでき、時間をかけながら地域の課題改善や住環境等の保全を図ることができる制度です。

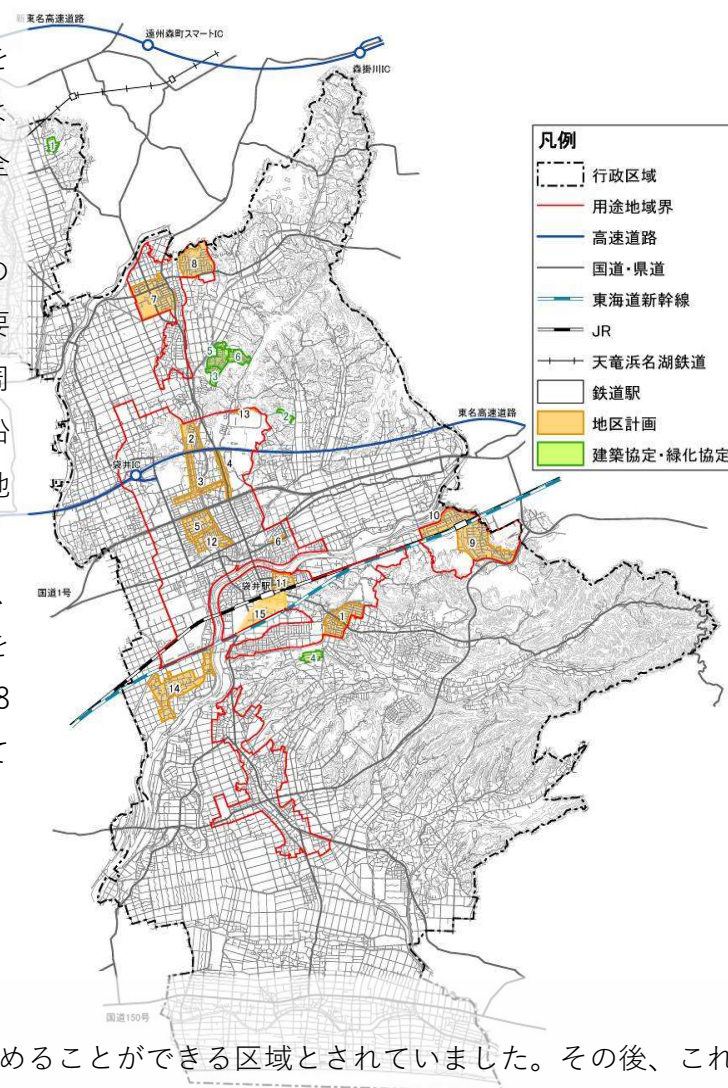


◆ 地区計画の都市計画決定の状況 ◆

本市においては、用途地域内となる神長地区をはじめとする11地区で、土地区画整理事業による市街地整備と併せ、良好な住環境の形成・保全を図るため地区計画を定めています。

また、幹線道路沿道となる堀越・久能地区等の3地区においては、沿道住宅地として生活に必要な利便施設が立地できる地区とするとともに、周辺住宅地と調和のとれたゆとりと潤いのある沿道居住環境の実現等を土地利用の方針とする地区計画を定めています。

一方、用途地域外となる田原地区においては、営農環境や自然環境と調和した良好な住環境を保持する集落の形成を図るため、2006年（平成18年）に集落地域整備法に基づき地区計画を定めています。



◆ 「地区計画」 制度の変遷 ◆

制度創設当初は、用途地域内が地区計画を定めることができる区域とされていました。その後、これまで新市街地の形成を中心としてきた「都市化社会」から、安定・成熟した「都市型社会」の都市づくりに移行し始めたことから、都市計画制度が地域の実情に応じて、柔軟に適用し得るものとするため、2000年（平成12年）に都市計画法が改正され、地区計画制度がより一層汎用性の高いものとなるよう、都市計画区域内の用途地域外においても地区計画を定めることが可能となりました。

■ 地区計画の適用が想定される地区（適用想定地区）

1. 集落拠点として「集落地景観の“保全”と安全・安心な住環境の“形成”」を目指す地区

■適用想定地区

三川地区／宇刈地区／今井地区／袋井東地区／豊沢地区／笠原地区／浅羽西地区／浅羽東地区／浅羽南地区

■まちづくりの基本方針

これらの地区を地区計画の適用想定地区として位置づけることで、地域による地区計画を活用したまちづくりを促し、地域から地区計画適用の提案や要望があった場合、適切な運用に向けて手続きを進めてまいります。

なお、災害リスクの高い地区においては、災害リスクの軽減を目指し、本市では、その危険度を地域に周知を図るとともに、安全・安心な住環境の形成に向けて支援を行います。

2. 次世代産業地として「工業用地の“適切な土地利用”と周辺の住環境・自然環境との“調和”」を目指す地区

■適用想定地区

豊沢工業団地／小笠山山麓開発事業地

■まちづくりの基本方針

産業振興の取組と連携しながら、建物の用途を一定の用途に規制するなど、工業用地として適切な維持に努めるとともに、建築物の高さ制限や色彩の制限等を設けるなど、周辺環境との調和を図ります。

3. 都市活力創出地として「魅力ある産業用地の“創出”と“維持”」を目指す地区

■適用想定地区

土橋地区／下山梨地区／宇刈地区／愛野駅周辺地区

■まちづくりの基本方針

本方針において、地区計画の適用想定地区として位置づけることで、事業者から地区計画適用の提案や要望があった場合など、地区計画適用の要否について判断するとともに、建築物の用途や高さ、色彩等を制限するなど、内容について検討し、地区計画の適用や適切な運用に向けて手続きを進めてまいります。

4. 「歴史的・文化的資源と調和した景観の“保全”と“形成”」を目指す地区

■適用想定地区

法多山周辺／油山寺周辺／可睡斎周辺

■まちづくりの基本方針

観光振興の取組と連携しながら、地区計画を活用し、周辺のまち並みや道路等の公共空間について、歴史的・文化的資源と調和した景観づくりを進めるなど、歴史的・文化的な雰囲気との保全と形成に取り組みます。

5. 建築協定が定められており、引き続き「良好な住環境の“保全”」を目指す地区

■適用想定地区

可睡の杜／ベルタウン萱間／サントウンゆりが丘／高尾台

■まちづくりの基本方針

建築協定の内容を適切に管理することが困難となった場合には、建築協定に代わる手法として地区計画の適用も可能であることから、本方針において地区計画の適用想定地区として位置づけることとします。

都市計画マスタープランに示す「土地利用の基本方針図」

