

用途地域外における 「地区計画」適用の基本的な方針

～ 「未来」につなぐ都市づくり ～

2019 年（平成 31 年）3 月

袋井市 都市建設部 都市計画課

目 次

1	はじめに	3
1.	背景	3
2.	策定の目的	4
2	地区計画の適用想定地区	6
1.	用途地域外で地区計画を適用することができる地区	6
2.	適用想定地区	7
3	地区計画で定めることができる事項	11
1.	地区計画の目標	11
2.	区域の整備、開発及び保全の方針	11
(1)	土地利用に関する方針	11
(2)	地区施設の整備の方針	11
(3)	建築物等の整備の方針	12
(4)	その他該当地区の整備、開発及び保全に関する方針	12
3.	地区整備計画	13
4	地区計画の適用までの流れ	14
5	地域におけるまちづくりの進め方	15
	参 考 資 料	23

1

はじめに

1. 背景

我が国では、全国的な人口減少や少子高齢社会を迎える中で、就業者の高齢化や後継者不足等に伴い、都市の社会経済活動の低下による都市活力の低下が懸念されています。

袋井市（以下「本市」という。）においても、今後、人口減少・少子高齢化の進行が予測されており、これに対応した都市づくりを進めるため、2018年（平成30年）3月に、都市づくりの基本方針を示す「袋井市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）」を改定しました。

この都市計画マスタープランでは、都市拠点、地域拠点、集落拠点が連携し、市が一体となったコンパクトで持続可能な都市構造を目指すとともに、人口減少下においても「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」や、これを具現化し将来の都市の骨格的な姿を描いた「将来都市構造」を掲げています。

■袋井市都市計画マスタープランで定める「基本理念」

都市づくりの「基本理念」

住みたくなる 住んで良かったと実感できるまち 活力あふれる ふるさと ふくろい

健康、自然、歴史、文化、防災、産業、及び地域コミュニティ等の様々な視点から、地域・企業・行政等の協働による都市づくりを推進し、「ふるさとふくろい」としての誇りや意識を醸成するとともに、まちの“魅力”・“活気”・“にぎわい”といった都市活力を創造することで、「住みたくなる、住んでよかったと実感できる」まちを目指します。

●まちの“魅力”

安全・安心なまちづくりを進めることはもとより、暮らしたくなる拠点の創出、誰もが移動しやすい道路・公共交通の構築、自然と歴史文化が調和したまち、子育て・教育環境や健康に寄与した医療・福祉施設等の充実、生活を快適にする ICT 環境の構築等による“魅力”

●まちの“活気”

農業、観光、工業、商業等の既存産業の維持・活性化や次世代産業地の整備による新規産業の誘致等、魅力的な働く場を確保し産業活力を創出することで生まれる“活気”

●まちの“にぎわい”

遠州三山等の歴史文化資源を活用した観光振興、ラグビーワールドカップを契機としたまちの国際化や交流人口の拡大、都市拠点・地域拠点・集落拠点が連携し市全体が一体となることで生まれる人々のつながりと交流等による“にぎわい”

●なぜ、地区計画が「有効なツール」なのか。

地区計画は、特定の区域を定め、その地域の特性に応じたきめ細やかなまちづくりのルールとして建築物の用途、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・規模を定めることができることから、地域内における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」や地域周辺の「農地・自然環境、歴史文化との調和」を図ることができます。

また、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ます。

●用途地域外に「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、都市計画マスタープランに定める「基本理念」の実現を目指し取り組んでまいります。

【ポイント1】地区計画制度の変遷

地区計画制度は1980年（昭和55年）に創設されました。創設当初は、市街地である市街化区域及び、非線引き都市計画区域内の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が、良好な居住環境の確保や都市機能の更新、住宅供給の促進といった課題に対応するため、より一層汎用性の高いものとなるよう、度重なる制度の拡充が行われ、2000年（平成12年）の都市計画法の改正により、郊外部である非線引き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できる区域となりました。

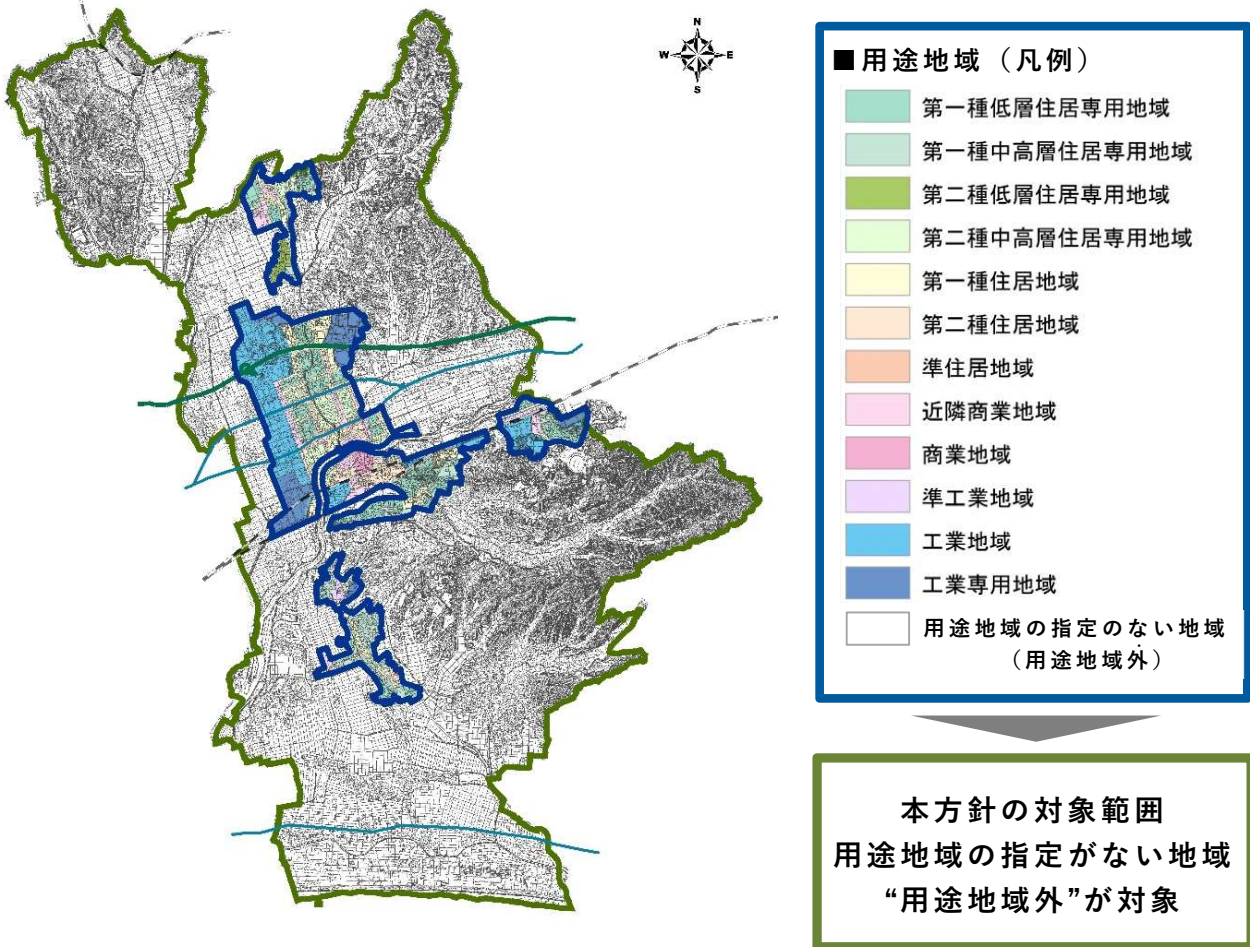
【ポイント2】市街地拡大を目指すものではない！！

用途地域外に定める地区計画は郊外部の市街化を促進するためのものではありません。人口減少・少子高齢社会の中でも、郊外部の集落地の地域コミュニティの強化や地域の特性にふさわしい環境の維持・形成、防災力の向上等が必要な場合に活用していくものです。

1. 用途地域外で地区計画を適用することができる地区

本方針の対象範囲は、用途地域の指定が無い「用途地域外」が対象となります。このうち地区計画制度を適用することができる地区は、都市計画法第12条の5第1項第二号に規定されています。

■本方針の対象範囲



■用途地域外で地区計画を適用することができる地区

都市計画法第12条の5第1項第二号

- 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

2. 適用想定地区

■ 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

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	これらの地区は、都市計画マスタープランにおいて、コミュニティセンターを拠点として高齢者の支援活動や健康づくり活動、にぎわいや交流等の地域づくりに取り組み、さらには良好な集落地の維持・形成を目指す集落拠点（コミュニティセンターを中心としたエリア）として位置づけています。 これら集落拠点の周辺には、美しい田園や丘陵地に広がる茶園等の農地、太田川や原野谷川、浅羽海岸等の豊かな自然など、本市特有の魅力ある資源があり、地域の個性や特色に応じた魅力的な住環境の形成を目指し、これら田園・茶園等の農の風景と豊かな自然環境と調和した集落地景観を保全していく必要があります。 また、建物の老朽化や狭あい道路等の都市構造上課題を抱え、建物倒壊や道路閉鎖、延焼火災等の災害リスクが高い地域が存在するため、安全・安心な住環境を形成する必要があります。 これらの地区のまちづくりを進めるにあたり、まずは、地域内で課題や魅力の発見・共有し、まちづくりをしようと思いつ発意や組織づくり、そして、地域の目標やまちづくりの方向性を検討するなど、まちづくりをみんなで考え、進めることが必要となります。 このため、本方針において、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。

■ 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

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	これらの地区は、都市計画マスタープランにおいて、都市活力を支える新たな工業用地として維持、または整備を促進していく次世代産業地として位置づけています。 これらの地区においては、今後、大規模な土地利用転換等が生じた場合、引き続き、工業用地として維持するため適切な土地利用の規制誘導に努める必要があります。 また、袋井市景観計画において、建築物の高さ制限の適用除外区域となっていることから、周辺の住環境や農地・丘陵地等の自然環境と調和を図る必要があります。 このため、産業振興の取組と連携しながら、建築物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。

■ 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

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	これらの地区は、都市計画マスタープランにおいて、中長期的な観点から交通の利便性等の立地特性を活かし、新たな産業等の立地による都市活力を創出する都市活力創出地として位置づけています。 下山梨地区、宇刈地区、土橋地区については、中長期的な観点から交通の利便性等の立地特性を活かし、新たな産業用地の創出を目指すとともに、周辺の農業的土地利用へ悪影響をおよぼすことがないよう適切な土地利用の規制誘導を図る必要があります。 また、愛野駅周辺地区については、広域連携軸となるJR東海道線や国道1号線、南には県道磐田掛川線があり、東名高速道路掛川ICや国道150号からも利便性が高く、優位性が高い地域であるため、周辺の静岡理科大学、新たな産業地である豊沢工業団地、交流拠点の法多山と小笠山総合運動公園エコパ等の地域特有の資源を活用した交流の活性化を促すことで、多様な人々が訪れる魅力ある都市づくりに努め、にぎわいや活気といった都市活力の創出を図る必要があります。 このため、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。

■「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

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	遠州三山と呼ばれる法多山、可睡斎、油山寺等の歴史文化資源を活用した交流の活性化を図り、多様な人々が訪れ交流人口が増加することで、にぎわいの創出を図る必要があります。 また、ふくろいの風景づくり計画（袋井市景観形成ガイドプラン）において、「特に地域の特性を活かした景観形成が必要な地域（特定地区）※1」の候補地区として位置づけており、建築物等の形態、意匠の誘導及び緑化、修景、活動など、歴史的・文化的資源と調和した景観の保全と形成に取り組むこととしています。 このため、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 の保全と形成に取り組めます。

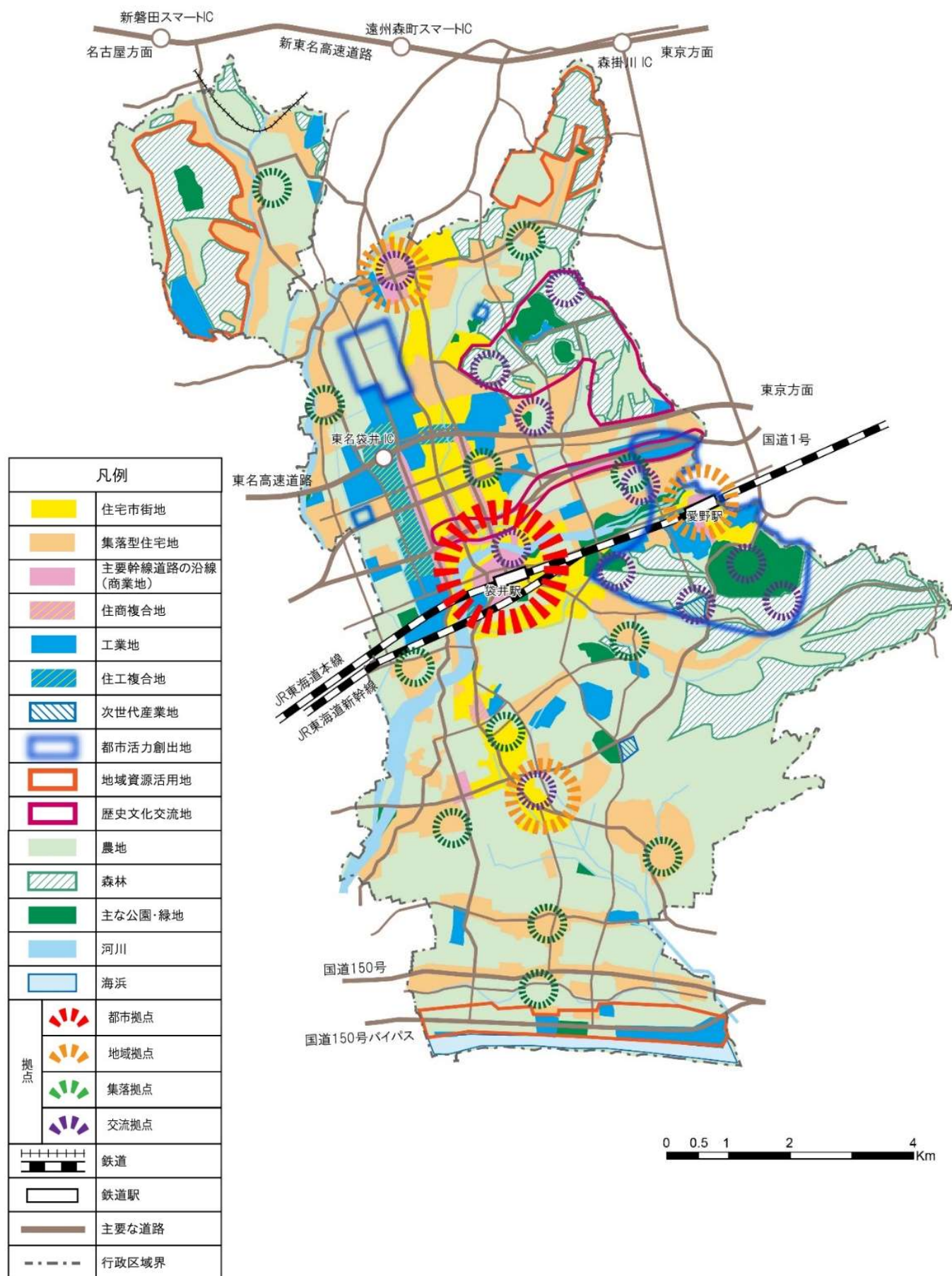
※1 特定地区：参考資料 P37 をご参照ください。

■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

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	これらの地区は、民間の大規模な宅地開発により都市基盤が整い、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、屋外広告物の制限を適切に規制誘導する建築協定※2が定められています。 これまで、地区内の住民で構成する委員会により、建築協定の内容が適切に管理され、良質で豊かさが実感できる住環境が形成されてきたことから、今後も、引き続き、建築協定の内容を適切に管理し、これまでに形成された良好な住環境を保全していく必要があります。しかしながら、今後、高齢化等により地区内の住民の委員会が組織できなくなるなど、建築協定が形骸化していくことが懸念されます。 このため、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。

※2 建築協定：参考資料 P33 をご参照ください。

袋井市都市計画マスタープランに示す「土地利用の基本方針図」



3

地区計画で定めることができる事項

地区計画においては、当該地区のまちづくりの基本的な方向性を示す「1.地区計画の目標」、「2.区域の整備、開発及び保全に関する方針」や、これらの目標や方針の実現に向けて、地域特性に応じた「3.地区整備計画」を定めることができます。

1. 地区計画の目標

当該地区の上位計画等における位置づけや当該地区の特性等を踏まえながら、次のような事項を目標として定めることができます。

記載内容の例（資料：「市街化調整区域等における地区計画の活用指針（静岡県）」より引用）

- 当該地区計画により計画的に開発行為を誘導する必要性、もしくは不良な街区環境の形成を防止する必要性を明らかにするとともに、地区計画を決定することの意義を明示する。
- 当該地区の目標とする地区の将来像を示す。
- 周辺の営農条件や自然環境等に配慮することを定める。

2. 区域の整備、開発及び保全の方針

（1）土地利用に関する方針

当該地区における土地利用上の課題や今後の目指すべき地域像を踏まえ、以下のような事項を土地利用に関する方針として定めることができます。

記載内容の例（資料：「市街化調整区域等における地区計画の活用指針（静岡県）」より引用）

- 当該地区周辺の集落地等と調和したゆとりある土地利用の考え方を定める。
- 周辺の自然環境や営農条件と調和するための土地利用のあり方を定める。
- 住居系の土地利用を目標とするのか、工業系の土地利用を目標とするかを明確にする。

（2）地区施設の整備の方針

地区における課題解消や今後の環境形成上必要な地区施設（道路、公園等）について、以下のような事項を整備方針として定めることができます。

記載内容の例（資料：「市街化調整区域等における地区計画の活用指針（静岡県）」より引用）

- 当該地区の地区施設の整備手法、整備主体、整備時期等を定める。
- なお、数街区又は街区内における段階的な開発は望ましくない。
- 調整池が必要な場合には、「その他の公共空地」として、その整備方針を定める。

(3) 建築物等の整備の方針

地区における近年の建築動向、今後の環境形成上目指すべき建築物等の水準、都市基盤整備の進展による周辺環境の変化等を踏まえ、以下のような事項を建築物等の整備方針として定めることができます。

記載内容の例（資料：「市街化調整区域等における地区計画の活用指針（静岡県）」より引用）

- 周辺の自然環境や景観と、建築物の形態・意匠との調和の考え方を定める。
- 周辺の集落等と調和した建築物の整備方針（敷地面積の最低限度、建築物の高さ、かき又はさくの構造の制限等）を定める。

(4) その他該当地区の整備、開発及び保全に関する方針

住民の意向を十分に把握した上で、地区整備計画では規制・誘導できない以下のような特定課題に対する整備方針を定めることができます。

記載内容の例（資料：「市街化調整区域等における地区計画の活用指針（静岡県）」より引用）

- 地区整備計画では規制・誘導できない事項（合併処理浄化槽の設置の義務づけ等）について定める。
- その他、当該地域住民との話し合い等により取り決めた事項（ルール）で、地区整備計画において定める項目のない事項を示す。

3. 地区整備計画

地区整備計画は、次の事項を基本としながら地域の状況に応じて定めることができます。

定めることのできる事項		概 要
地区施設の 配置及び規模	道路	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・規模を防災、安全、衛生等に関する機能が十分確保されるよう定める。
	公園、緑地、広場	
	その他の公共空間	
建築物等 に関する事項	建築物等の用途の制限	当該区域の用途構成の適正化、各街区の住居の環境の保持、工業その他の流通業務の利便の増進等により良好な環境の街区が形成され、又は保持されるよう定める。
	容積率の最高限度	当該区域の土地利用の適正な増進に配慮しつつ、良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるように定める。
	建ぺい率の最高限度	
	建築物等の高さの最高限度	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地が細分化、又は建築物が密集することにより、敷地内に必要とされる空地の確保、又は建築物の安全、防火若しくは衛生の目的を達成することが困難となる区域について、当該地区内の建築物及び敷地の状況等を勘案し定める。
	壁面の位置の制限	他の建築物との間に有効な空地が確保されること、又は区域内の建築物の位置を整えることにより、良好な環境の各街区が形成、保持されるように定める。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根・外壁など、戸外から望見される部分の形状、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態、意匠を備えたものとなるように定める。
	建築物の緑化率の最低限度	周辺の景観や環境等を勘案し、建築物の緑化の推進が必要な場合に過度な規制とならないよう定める。
	かき、さくの構造の制限	かき又はさくの構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるように定める。
土地利用 に関する事項	樹林地、草地等の保全	樹林地等で良好な居住環境を確保するために定める。農用地、森林に関する事項は定めない。

地区計画の適用までの流れ

地区計画の適用にあたっては、地域や企業等からの地区計画を活用したまちづくりの提案を受け、本市が都市計画決定の必要性を判断し、地域・企業等との話し合いや関係機関との協議を行い、協働により地区計画の原案を作成したうえで、都市計画決定に関する手続きを実施していきます。

■地区計画の適用までの流れ（提案制度）

用途地域外における地区計画適用の基本的な方針

【地域・企業等】地区計画適用の提案（都市計画法第21条の2）

地域、企業等は、素案として、都市計画の種類、名称、位置、区域や市が都市計画の原案作成にあたり必要な事項が記載されたものを作成し、市へ提出する。

提案の条件として、
 ※土地所有者等の3分の2以上の同意が必要
 ※一定面積（0.5ha以上）が必要

見直し
 （必要に応じて）

【市】都市計画の決定の必要性を判断（都市計画法第21条の3）

提案が、本方針に示す適用想定地区やまちづくりの基本方針に整合し、都市計画決定の必要性があるかどうか判断する。

必要があると認めるとき

必要がないと認めるとき

【市】原案作成

- ・地域や企業等と協働で原案の作成
- ・関係機関との調整協議
- ・都市計画決定に関する説明会

都市計画審議会に提案を提出し意見聴取

都市計画決定しない理由を提案者へ通知

【市】都市計画決定に関する手続き

手続条例に基づく原案の公告、縦覧

事前協議申請

案の公告、縦覧

都市計画審議会

知事協議・回答

都市計画決定（告示）

5

地域におけるまちづくりの進め方

本市では、地域の様々な問題を解決し、地域みなさんが、安全・安心で快適に、そして、いつまでも住み続けたいと思う魅力あるまちをつくり、子どもたちに引き継いでいくため「地区計画」を活用した地域づくりに取り組んでいきます。

みんなですすめる 地域のまちづくり

—— 住みよいまちのつくりかた ——

まちづくりは、まちの問題を解決するため、みんなで活動することを行います。

あなたの住むまちを安全で快適に、そして、いつまでも住み続けたいと思うまちをつくり、子や孫に引き継いでいくことを目的に、このパンフレットを作成しました。

Town Planning Guide

SAFE AND COMFORTABLE
CONTINUES LIVING



① まちづくりを考えよう

まちづくりの推進は、住民がみずから考え、活動する必要があります。
では、どうして住民による参加が必要なのでしょう。

● 地域の問題を解決し、望ましいまちをつくる

少子高齢化への対応や防災対策、環境の保全、景観やにぎわいの創出など、解決したい問題や優先度は様々です。こうした意見を聴きながら、まちづくりを進めることで、地域にとって望ましいまちが形成されます。

● 魅力的で快適なまちをつくり、子や孫たちに伝える

行政主導のまちづくりは、魅力のない画一的なまちになりがちです。また、まちに対する思いがなければ、せっかく整備しても、十分な管理や更新等がされず、まちが衰退する結果になります。

住民の創意工夫により、地域の特徴を生かしたまちづくりを推進することで、人々の気持ちの中に誇りや愛着が生まれます。そして、適切な管理や更新等が行なわれることで、魅力的で快適なまちが、子や孫たちに引継がれます。

● 社会の変化に対応する

少子高齢化により、今後、地域の活動や行事が困難になることが予想されます。このため、「地域の力」を守り、育てるため、若者や子供たちが地域に住む「定住化」を促進する必要があります。また、大きな被害をもたらした東日本大震災を教訓に、南海トラフを震源とする巨大地震に備えるため、災害に強いまちづくりが求められています。

一方、社会保障費等の増大により、都市基盤のための予算は減少するなど厳しさを増しており、事業効果や効率性が求められています。

このように、将来を見据えたまちづくりを推進することで、安全・安心で、持続可能なまちの実現につながります。

まちづくり推進に向けて

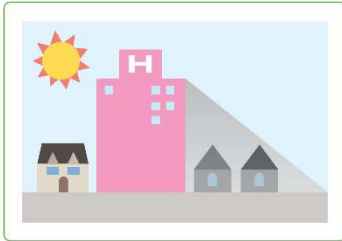
住みよいまちづくりの実現は、そこに住む人たちや企業が問題を考え、主役となってまちづくりを実践する必要があります。

また、行政は、地域の問題解決や取組を推進するため協力し、率先して支援するなど、住民・企業・行政が一体となって取り組むことが大切です。

② あなたのまちを考えよう

それでは、まちの問題点や気になることを考えてみましょう。

あなたが、思いあたることはありませんか？



規制がないので、高い建物や好ましくない建物ができる可能性がある。



みんなで協力し、不整形な土地の改善や未利用地の活用をしたい。



排水が悪いので、改善したい。



古い建物が密集し、地震や火災が起きると大変危険。



細い道路であるため、緊急車両が通行できない。道路を広げたい。



避難場所がないので、確保したい。



良好な環境をつくるため、大切な樹木を守ったり、美しい草花で緑をふやしたい。



建物や広告物の規模、色彩のルールを定め、地域にふさわしい景観をつくりたい。



交通量が多い道路は、歩道がほしい。



明るく魅力あるまちにしたい。

商業や観光振興を図りたい。

若者や子供たちが少なくなり、地域活動に影響が出ている。

③ さあ、まちづくりを進めましょう！

気になることはありませんか？

まちの問題やあなたが気になることは、ありませんか？



周囲に声をかけて、輪を広げよう！

まずは、近所の方や自治会長さんなど、まわりの人に声をかけてみよう。



集まって勉強する

まちの現状と問題点を整理し、市役所や専門家に声をかけ、一緒に勉強してみよう。



組織をつくる

まちづくりの輪を地域全体に広げ、問題解決を図るため、検討組織をつくりましょう。



まちづくりの目標と基本方針を考える

解決したいことは何か、具体的に何をしたいのかを整理し、まちづくりの目標と基本方針を考えよう。



まちづくりの計画やルールを考える

問題解決や事業推進するため、関係者から意見を聴きながら、計画やルールを作りましょう。



関係者から合意をもらう

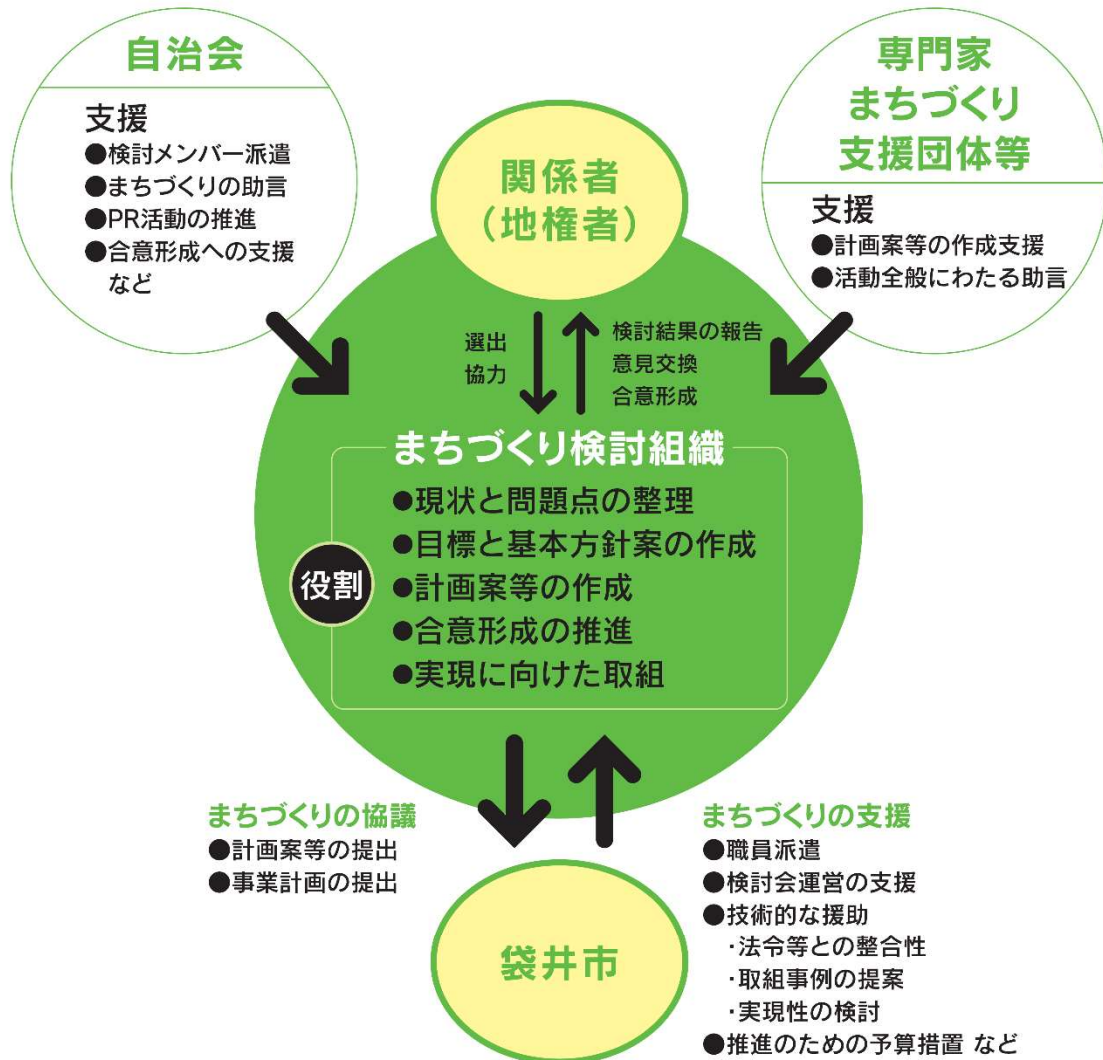
まちづくりの計画やルールの実現を図るため、関係者の合意を図りましょう。



実現に向けた取組

まちづくり推進の体制について(イメージ)

まちづくりを始めるため、検討組織をつくりましょう！



まちづくりを進めるには・・・

- ◎ みんなでよく話し合おう
- ◎ 問題点やまちづくりの目標、基本方針を共有化しよう
- ◎ 身の丈にあった無理のない目標と、実現可能な方法を考えよう

④ まちづくり実現のための方向性

➤ 災害に強いまちづくり

危険で老朽化した建物や、消防車の通行に支障となる狭い道路など問題点を調べ、「地域防災まちづくり計画」を作成し、災害に強いまちづくりを推進します。



必要な道路の幅員を確保するため、建物の建て替えにあたり、建物の位置を後退しています。



地域と地権者の協定により、駐車場や空地进行「いっとき避難場所」として指定しています。(横浜市)

具体的な取組の例

- 地域防災まちづくり計画の策定
- 防災マップの作成
- 建物不燃化、耐震化の促進
- 緊急輸送路、避難路の確保
- 避難地の確保
- ブロック塀の撤去 など

➤ 景観まちづくり

うるおいのある住環境や、商業・観光地等におけるにぎわいを創出するため、地域で景観計画や建築物及び広告物のルールを定め、景観まちづくりを推進します。



景観重点地区の指定や、建築物の意匠、材料、色彩の基準を設け、歴史的なまちなみの形成や、観光振興を図っています。(豊田市)



地域の景観と調和するよう、優良な広告物への誘導をしています。(京都市)

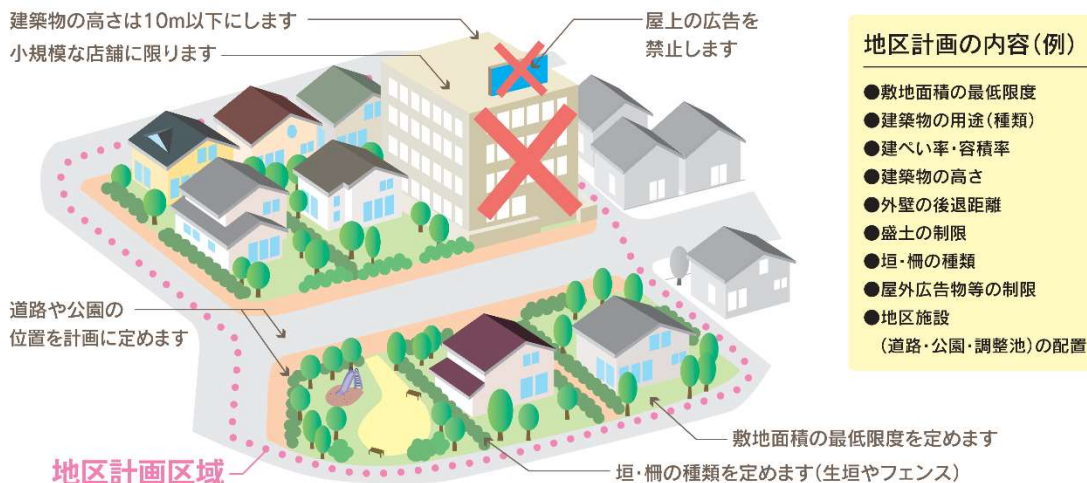
具体的な取組の例

- 地域の景観計画の策定
- 建築物や工作物などの色彩や形態の統一
- 地域のシンボルとなる建物や樹木の保全
- 広告物掲出のルールづくり
- 緑化の推進 など

まちづくりを計画し実現する方法を紹介します。

➤ まちのルールづくり (地区計画等)

建築物の規制・誘導や、道路などの地区施設を計画することにより、まちの改善や保全を図ります。
まちのルールがないと、地域住民が望まない開発や建築を規制することは困難です。



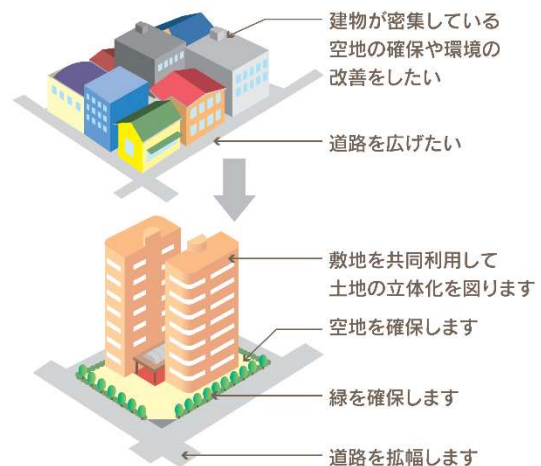
➤ 一体的な土地利用 (土地区画整理事業、建物の立体化)

土地の交換や保留地(床)の売却などにより、土地の区画を整え、
道路、公園、水路等の整備を一体的に行います。

土地区画整理事業



建物の立体化



参 考 資 料

目 次

1 地区計画を定めることができる区域	25
2 区域設定にあたっての留意事項	28
3 地区計画制度の変遷	29
4 用途地域外の現況	30
1. 面積	30
2. 人口	31
3. 土地利用の状況	32
4. 地区計画・建築協定	33
5. 災害危険度判定	35
6. ふくろいの風景づくり計画に基づく特定地区	37

参 考 資 料

1

地区計画を定めることができる区域

用途地域外に地区計画を定めることができる区域は、都市計画法第12条の5第1項第二号及び都市計画運用指針において次のとおり規定されています。

■都市計画法第12条の5第1項第二号及び都市計画運用指針（抜粋）

都市計画法 第12条の5第1項第二号	都市計画運用指針に示す 地区計画の対象区域
イ <u>住宅市街地の開発</u> <u>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</u>	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にあっては5ha以上）の一団の開発行為で、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、確実に実施されると見込まれるものに関する事業。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成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え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)<u>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。</u>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にあつては、原則として1、2又は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 法第29条第3号から第5号まで若しくは第9号に掲げる開発行為に関する事業、同条第3号に規定する建築物の建築に関する事業又は法第43条第1項第1号若しくは第4号に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第1種特定工作物の新設に関する事業 イ 学校の用に供する施設である建築物、社会福祉事業等の用に供する施設である建築物若しくは病院・診療所等の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行う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 ウ 国若しくは地方公共団体（法令の規定により、国の行政機関又は地方公共団体とみなして法第34条の2の規定が準用される者を含む。）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。
--	---

ロ <u>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のあるもの</u>	1)建築物が無秩序に集合又は点在している区域で、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、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。
ハ <u>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</u>	1)当該区域は、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（昭和62年法律第63号。以下「集落法」という。）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。

区域設定のあたっの留意事項

用途地域外には、災害の発生のおそれのある区域、または営農・自然環境等を保全すべき区域など、開発行為や建築行為等にあたり一定の制限を要する区域が、法律等により定められています。このように地区計画を定める区域に次の区域が含まれる場合には、個別法等の適用に留意する必要があります。

■用途地域外における地区計画の区域に含まれるべきでない区域等(都市計画運用指針抜粋)

都市計画運用指針	<含まれるべきでない区域> ・農用地区域 ・集落地域（集落地域整備法第3条に規定するもの） ・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 ※都市計画法第12条の5第1項第二号ハに該当する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。
	<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） ※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、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。
	<原則として含めるべきでない区域> ・保安林等（保安林の指定が計画されている区域、保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区及び保安施設地区に予定された地区） ・森林（含める場合には、街区に介在するものに限られることが望ましい）
	<極力重複させない区域> ・自然環境保全法の指定区域 ・自然公園法の特別地域
個別法の適用を受ける区域	・土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律） ・急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律） ・砂防指定地（砂防法） ・土石流危険区域（調査結果） ・指定文化財の所在する地域（文化財保護法、静岡県文化財保護条例） 等

3

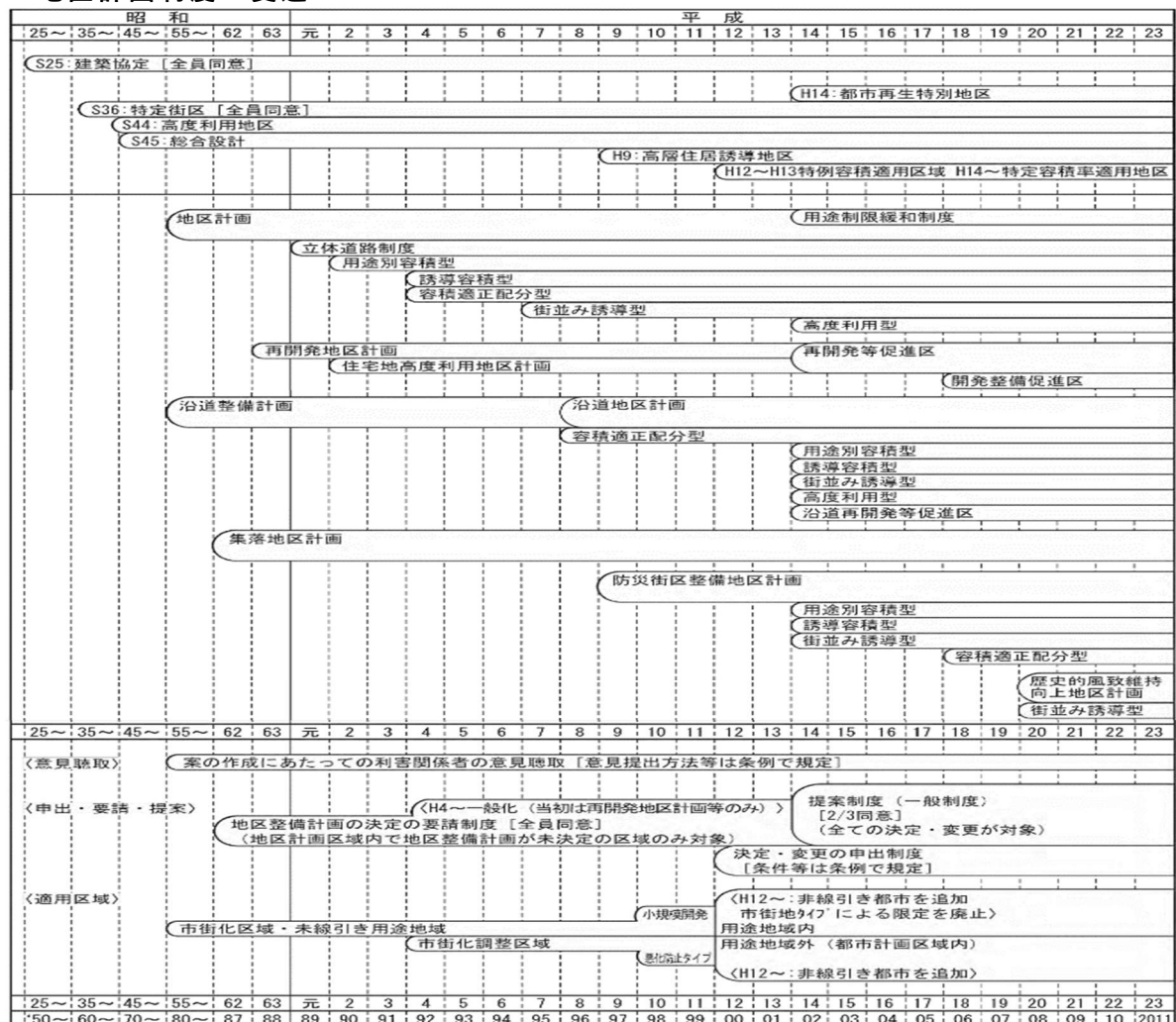
地区計画制度の変遷

地区計画制度は、地域の特性に応じたきめ細かいまちづくりを行うための手段として、1980年（昭和55年）に創設されました。

創設当初は、線引き都市における市街化区域内と、非線引き都市では都市計画区域の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、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、都市計画制度の再構成が必要となっていました。その一環として、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法が改正され、2000年（平成12年）には、非線引き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。

それ以降、特定大規模建築物に係る用途制限を緩和する地区計画（開発整備促進区）や歴史的風致の維持・向上により良好な市街地環境の形成を図る地区計画等が創設されています。

■地区計画制度の変遷

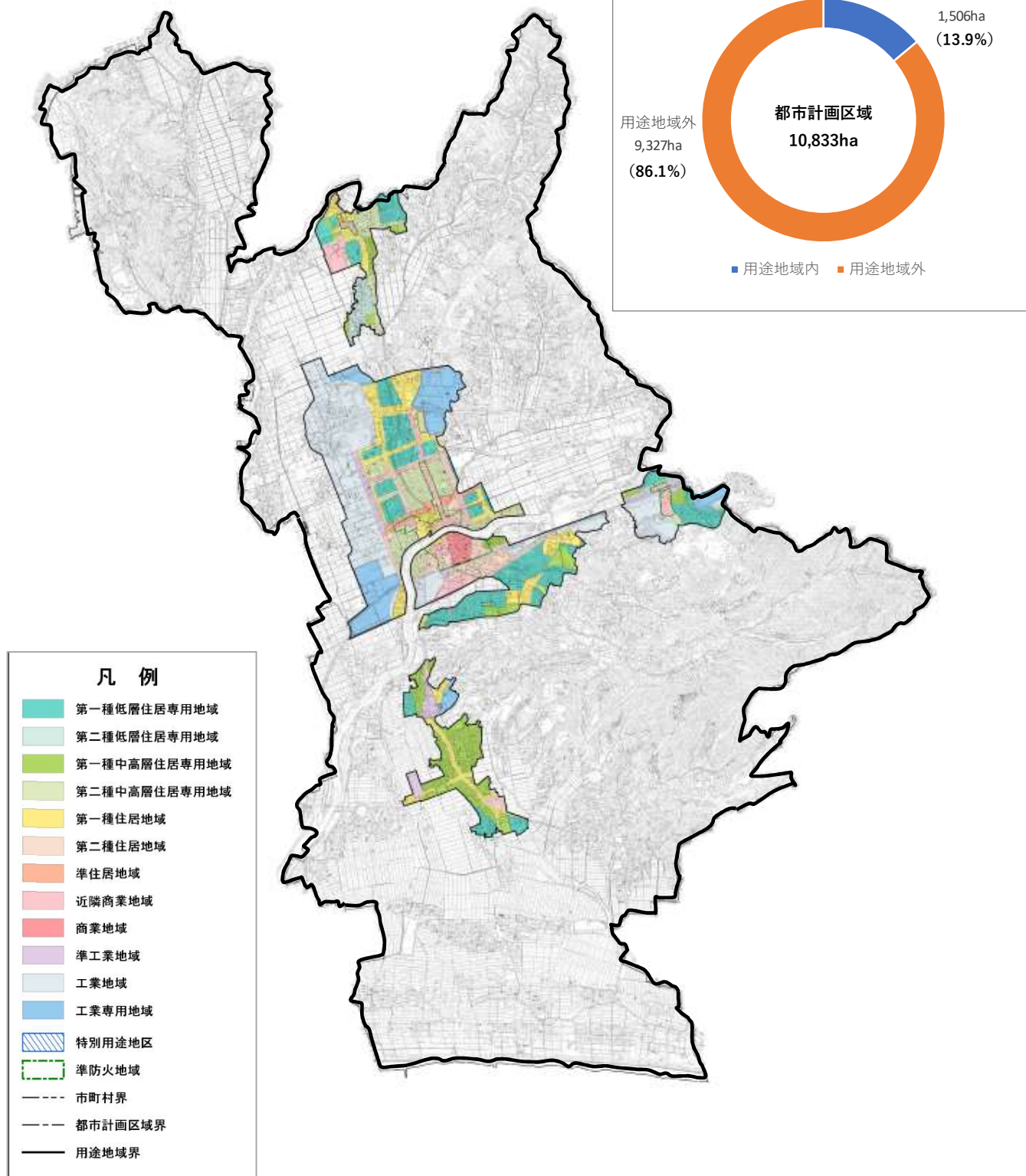


資料：全国地区計画推進協議会 地区計画マニュアル

1. 面積

本方針の対象区域となる用途地域外の面積は、9,327ha で、都市計画区域の約 86% を占めています。

■ 都市計画図



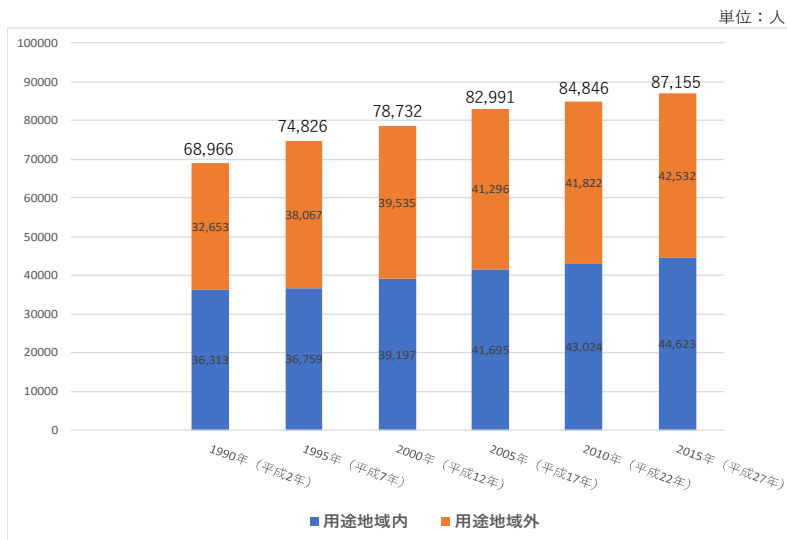
2. 人口

2015 年（平成 27 年）の用途地域外の人口は 42,532 人で、市全体の約 49% を占めています。

■用途地域内外の人口推移

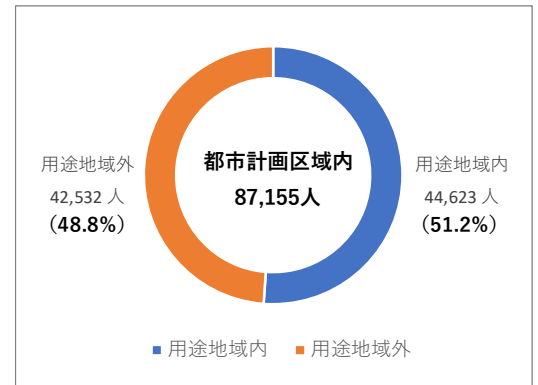
	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)	2000年 (平成12年)	2005年 (平成17年)	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)
都市計画区域	68,966	74,826	78,732	82,991	84,846	87,155
用途地域内	36,313	36,759	39,197	41,695	43,024	44,623
構成比	52.7%	49.1%	49.8%	50.2%	50.7%	51.2%
用途地域外	32,653	38,067	39,535	41,296	41,822	42,532
構成比	47.3%	50.9%	50.2%	49.8%	49.3%	48.8%

(人)

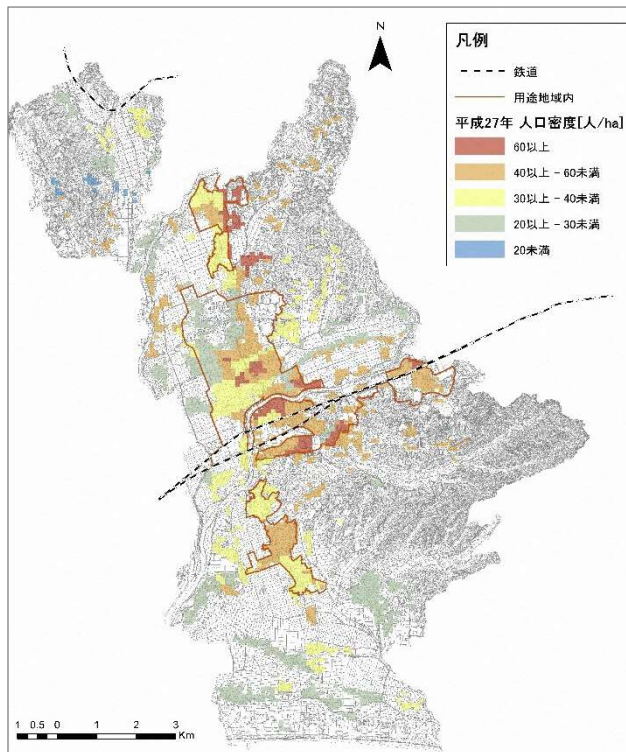


資料：袋井市都市計画マスタープラン策定基礎調査

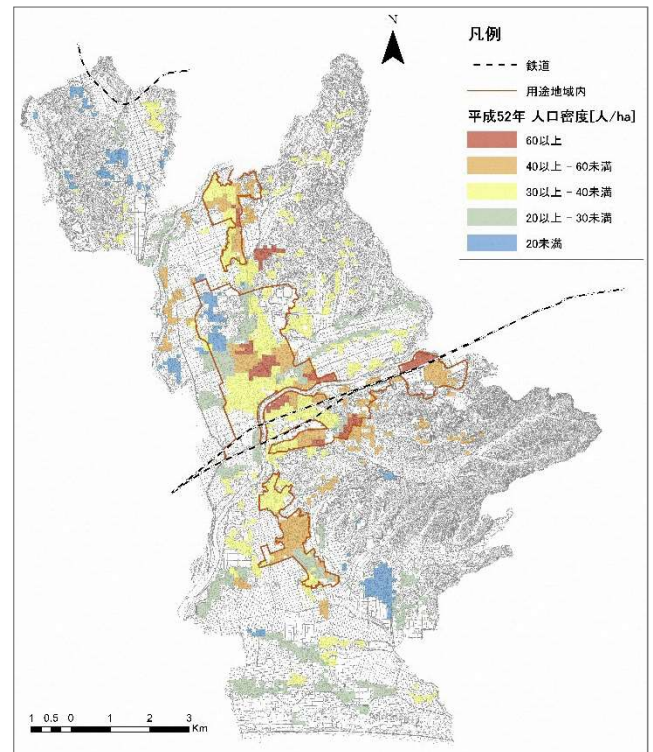
■2015 年(平成 27 年)の人口割合



■人口密度(2015 年(平成 27 年))



■人口密度 (2040 年) 推計

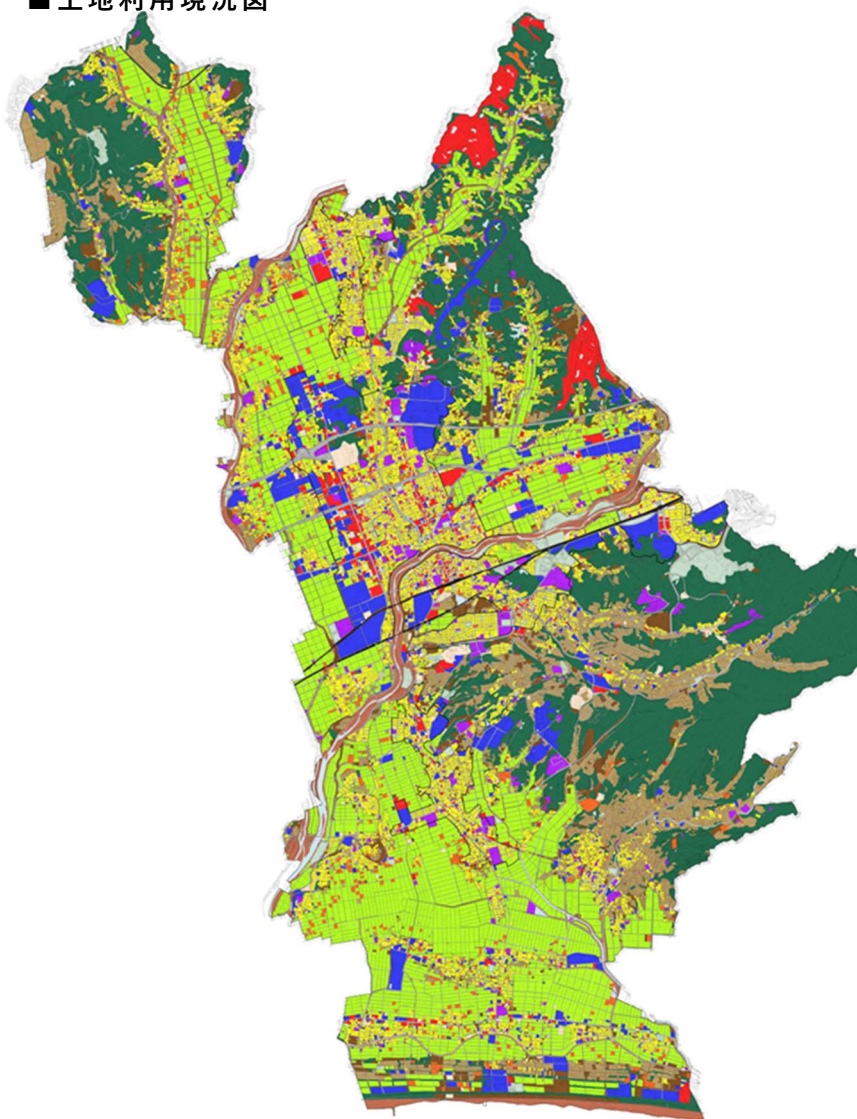


資料：袋井市都市計画マスタープラン策定基礎調査

3. 土地利用の状況

土地利用の構成は、市域の 65.8%を自然的土地利用が占め、都市的土地利用のうち住宅用地が 10.5%、商業用地が 2.7%、工業用地が 5.5%となっています。用途地域内外の状況をみると、用途地域内は住宅用地が 29.0%と最も多く、次いで工業用地が 18.0%、道路用地が 16.7%となっています。概ね都市的土地利用が図られていますが、

■土地利用現況図

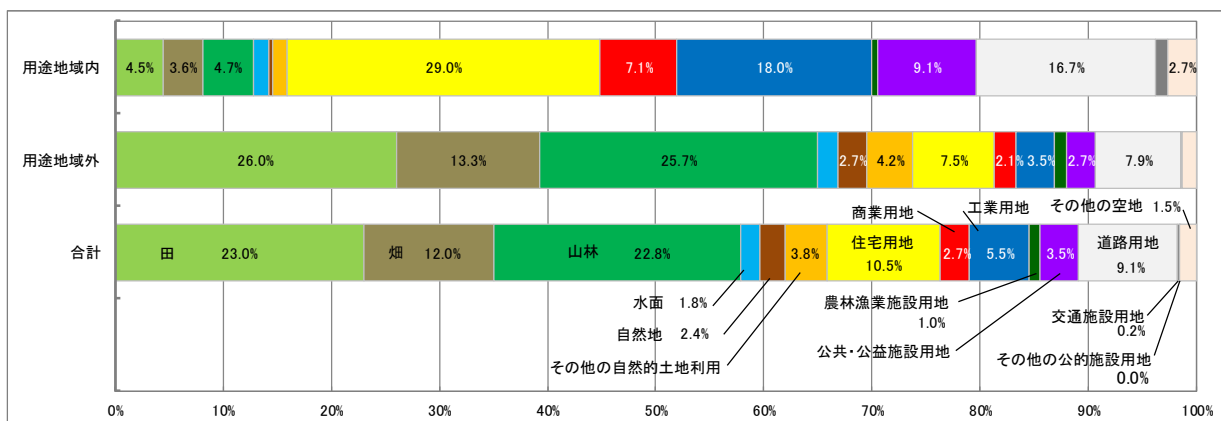


自然的土地利用も 15.9%を占めています。用途地域外は、自然的土地利用が 73.8%と大部分を占めています。土地利用の分布をみると、まとまった住宅地は、用途地域内だけでなく用途地域外にも点在しています。



資料：都市計画基礎調査

■用途地域内外の土地利用状況



資料：袋井市都市計画マスタープラン

4. 地区計画・建築協定

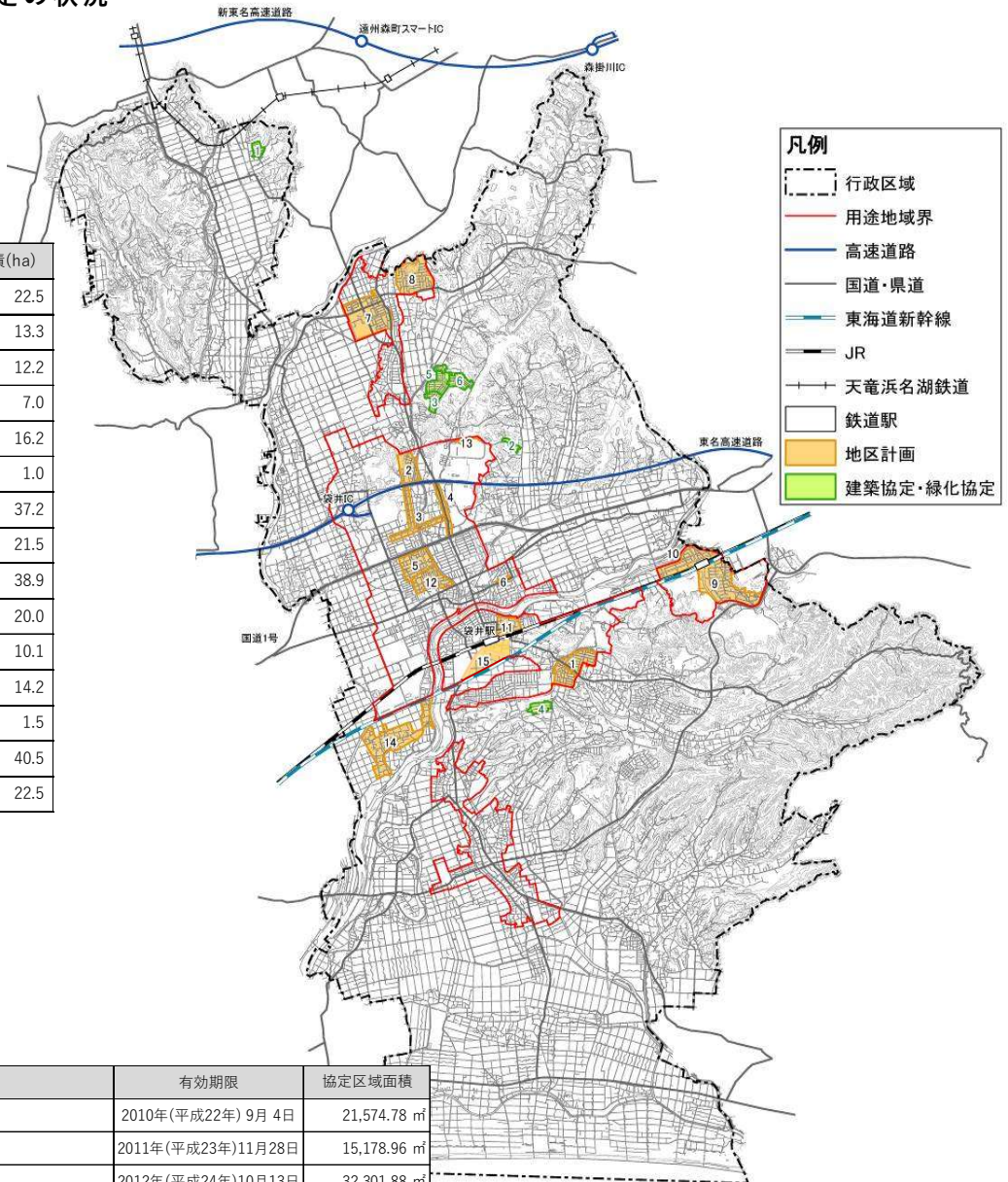
地区計画においては、用途地域内では、神長地区をはじめ 14 地域に定めており、用途地域外では、集落地域整備法に基づく田原集落地域計画を定めています。

また、建築協定※1においては、用途地域外に 6 つの協定が定められています。

■地区計画・建築協定の状況

地区計画

NO.	名 称	面積(ha)
1	神長地区	22.5
2	上川原地区	13.3
3	堀越・久能地区	12.2
4	久能地区	7.0
5	堀越地区	16.2
6	新屋地区	1.0
7	月見里地区	37.2
8	春岡地区	21.5
9	上石野地区	38.9
10	祢宜弥地区	20.0
11	掛之上地区	10.1
12	久能向地区	14.2
13	久能東山地区	1.5
14	田原集落地域	40.5
15	袋井駅南地区	22.5



建築協定

NO.	名 称	有効期限	協定区域面積
1	袋井市萱間団地建築協定	2010年(平成22年)9月4日	21,574.78 m ²
2	サンタウンゆりが丘建築協定	2011年(平成23年)11月28日	15,178.96 m ²
3	可睡の杜第一工区建築協定	2012年(平成24年)10月13日	32,301.88 m ²
4	高尾台建築協定	2014年(平成26年)5月10日	39,058.27 m ²
5	可睡の杜第二工区建築協定	2014年(平成26年)12月13日	61,985.87 m ²
6	可睡の杜第三工区建築協定	2019年(平成31年)2月9日	58,449.45 m ²

※1：建築協定とは、

建築基準法第 69 条に規定されており、市町村においては、土地の所有者及び借地権を有するものが一定の区域を定め、区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、掲載、意匠等に関する基準について協定を締結することができる旨を条例（袋井市建築協定条例：平成 17 年 4 月 1 日条例 136 号）で定めることができます。

■ 「地区計画」と「建築協定」の違い

制度基準

具 体 例		地区計画	建築協定	効 果
地区施設	地区内の道路、公園等	○	×	
敷地	敷地分割の禁止	×	○	防災性、非難安全性の確保 隣近所のトラブルの防止
	最低敷地面積の設定	○	○	
	地盤高変更の禁止	×	○	
位置	道路、敷地境界線からの壁面後退距離の制限	○	○	
構造	木造、耐火構造に限定	×	○	
用途	専用住宅に限定、共同住宅の禁止、併用住宅の制限	○	○	建物用途の混在による環境悪化の防止
形態	階数の制限	○	○	日照、通風など、快適な居住環境の維持
	建築物等の最高の高さ・軒の高さの制限	○	○	
	容積率の制限	○	○	
	建ぺい率の制限	○	○	
	斜線制限	○	○	
意匠	色彩の制限、屋外広告物の制限	○	○	良好な景観の形成
建築設備	空調屋外機、屋上温水施設、無線アンテナの制限	×	○	
垣・さく	生垣、ネットフェンス等の制限	○	○	
緑地保全	緑化率の最低限度	○	×	

制度の特徴

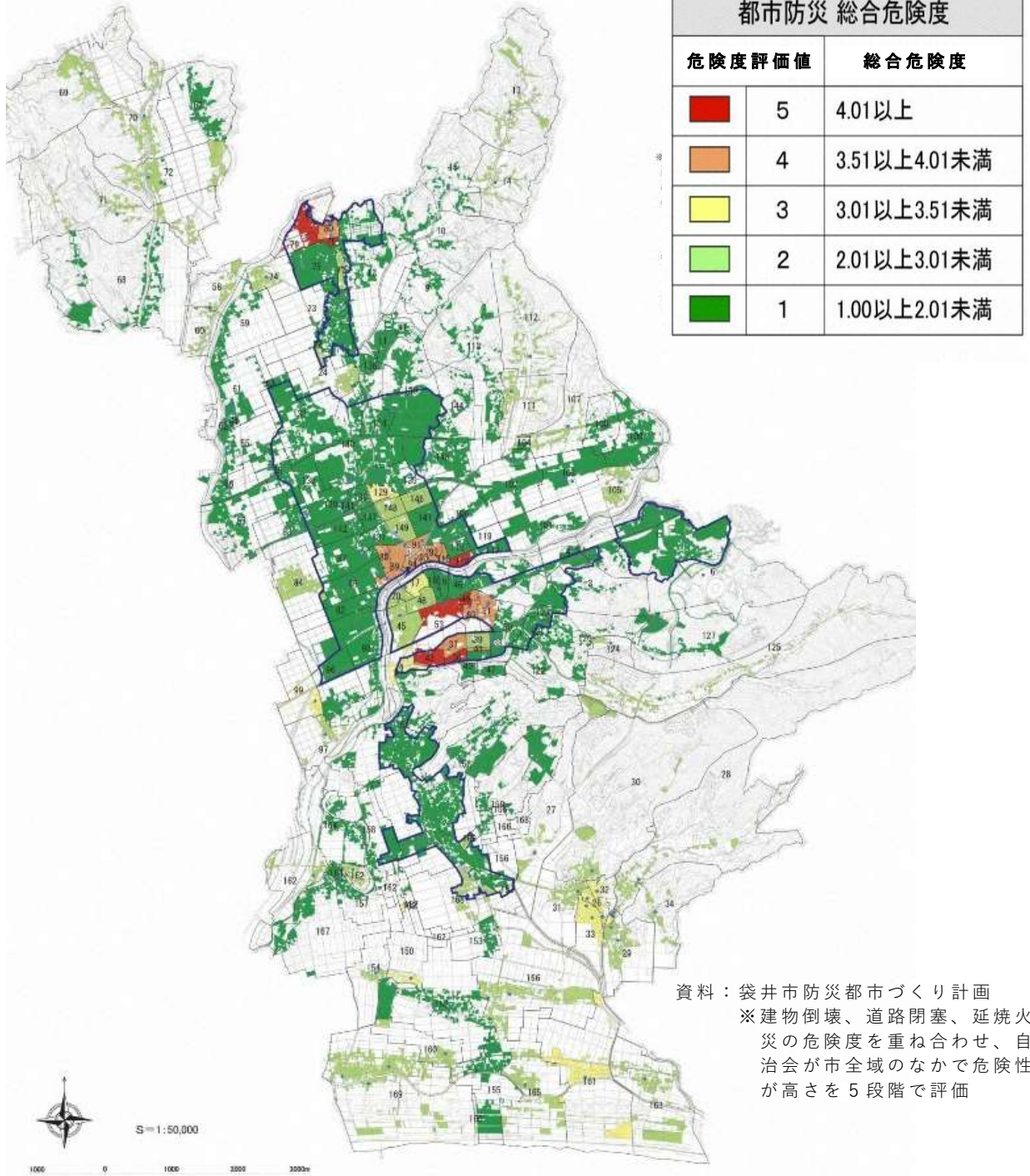
	地区計画	建築協定
法令根拠等	都市計画法	建築基準法
制度概要	地区の特性を生かしたきめ細かな計画を住民参加によって決定、それを都市計画として定める制度	一定の区域内の住民が、その全員の合意によって住みよいまちづくりのための基準を定め、協定を締結し、県知事の認可を受けて公的なものとする制度
主体	・区域内の土地所有者及び借地権者 ・2/3以上（理想的には全員）の同意が必要 ・市が都市計画決定 ・改廃は都市計画の変更手続き	・区域内の土地所有者及び借地権者 ・全員の合意により締結（不都合者の土地を隣接地に設定可能） ・県知事が認可 ・変更：全員の合意、廃止：過半数の合意
有効期間	特になし（半永久的）	協定者が任意に設定（一般的には10年）
運用体制	・区域内で建築行為等を行う場合は、市長へ届出が必要 ・計画不適合の場合は、設計変更などの指導等	・区域内で建築行為等を行う場合は、協定参加者（地域住民）の代表で構成される運営委員会への届出が必要 ・計画不適合の場合は、違反工事の停止や正措置を請求等

5. 災害危険度判定

2012 年（平成 24 年）から 2014 年（平成 26 年）にかけて行った災害危険度判定調査では、市全域を対象に、「老朽建物率」の判定から建物倒壊の危険度が高いエリア、「道路閉塞率」の判定から道路閉塞の危険度が高いエリア、「延焼建物率」の判定から延焼火災の危険度が高いエリアを自治会単位で分析を行いました。

また、2017 年（平成 29 年）に策定した袋井市防災都市づくり計画では、これらの個別の災害リスクを重ね合わせたシミュレーションを行い「都市防災総合危険度」の分析と評価を行いました。

■都市防災総合危険度（袋井市防災都市づくり計画）

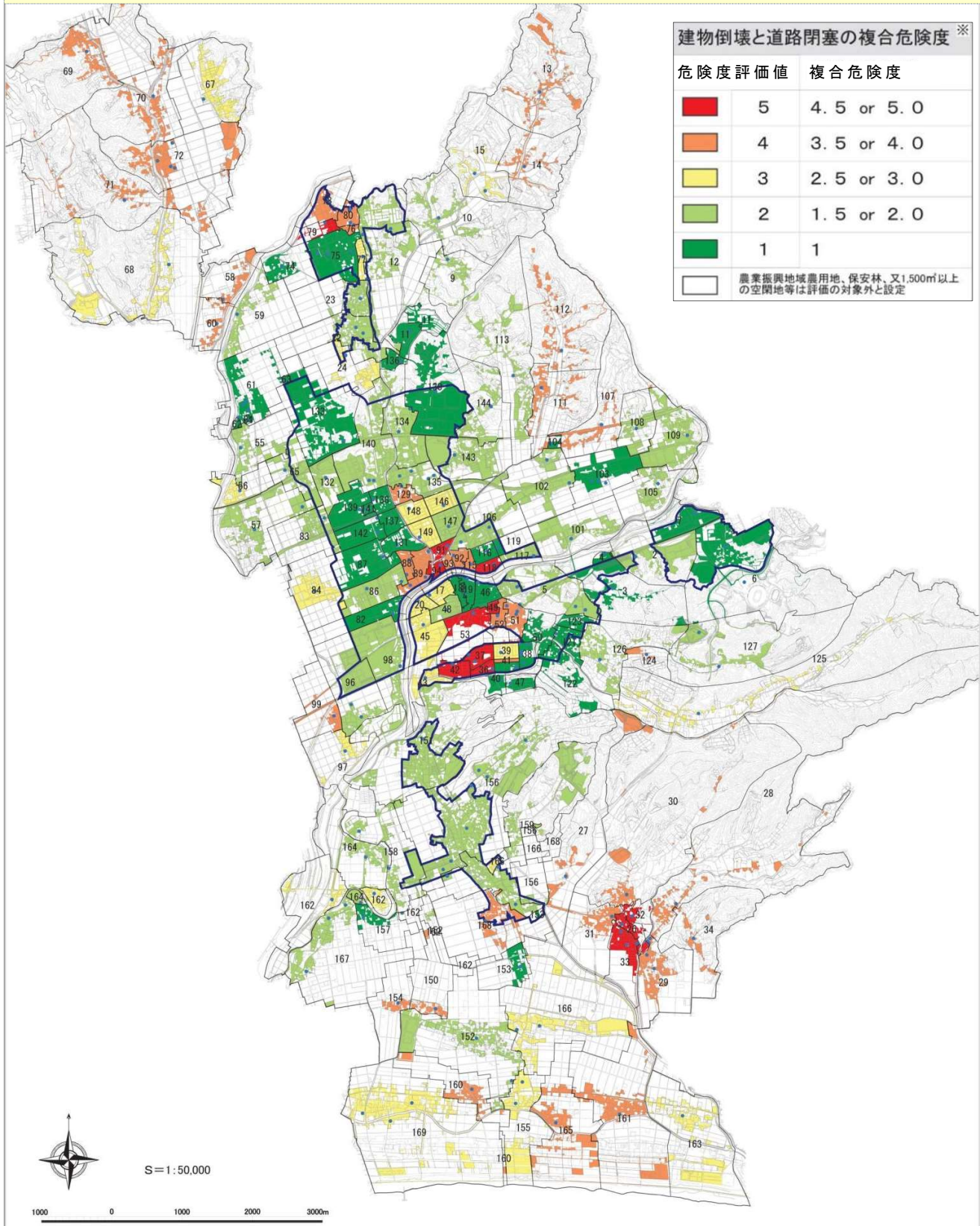


■建物倒壊と道路閉塞による複合リスクの評価（袋井市防災都市づくり計画）

【評価の考え方】

建物倒壊と道路閉塞の危険度が高いとその地区内での道路閉塞による避難や救出、復旧活動の遅れが懸念されます。

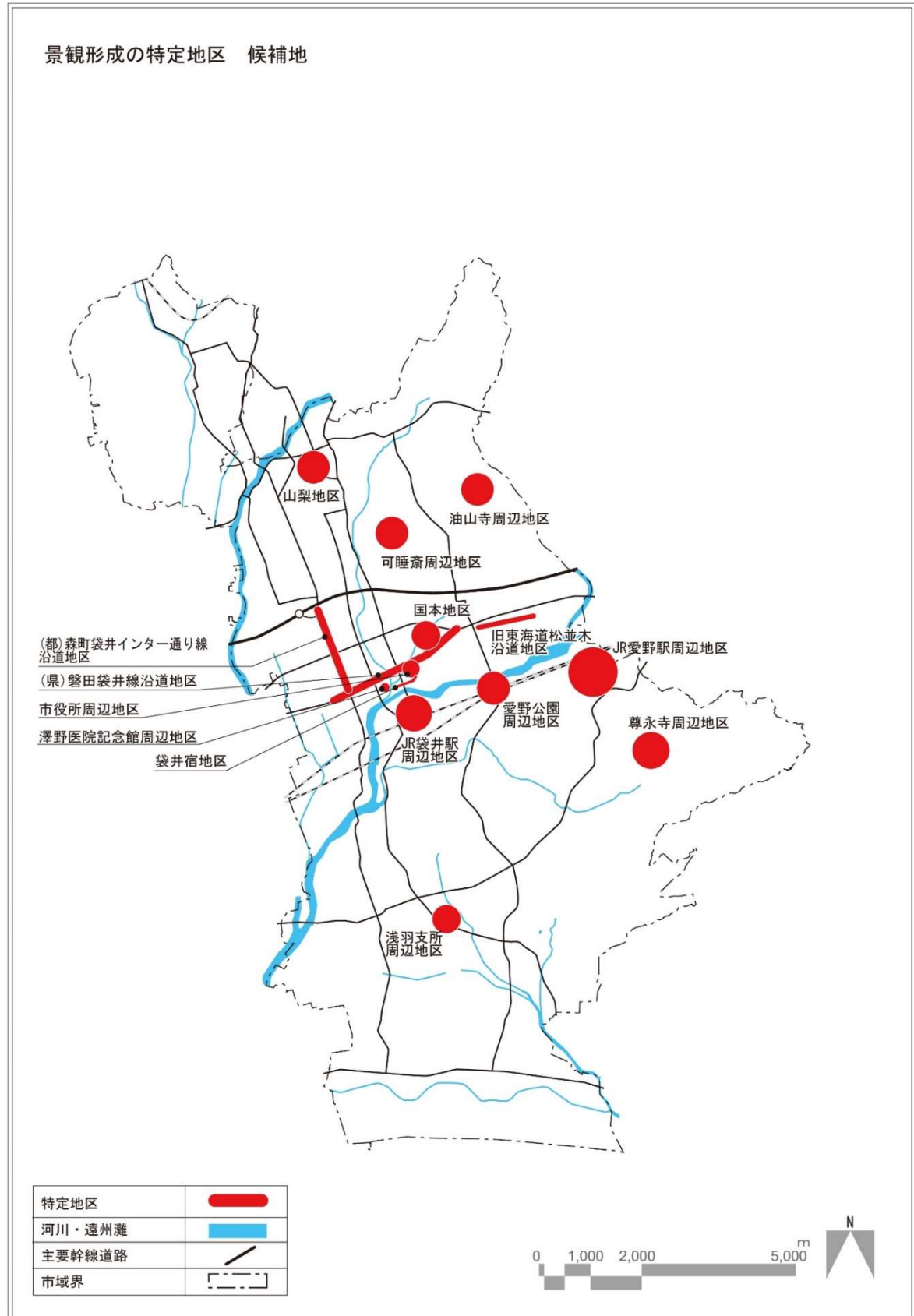
そこで、この2つの個別の災害リスクごとに算出した危険度を重ね合わせ、各自治会の複合リスクの評価を行いました。その結果、市全体における各自治会の危険度を相対的に評価するため、複合危険度4を超えるものを「危険度5」としました。



資料：袋井市防災都市づくり計画

6. ふくろいの風景づくり計画に基づく特定地区（候補地区）

2009年（平成21年）に策定したふくろいの風景づくり計画（袋井市景観形成ガイドプラン）において、下図の地区を「特に地域の特性を活かした景観形成が必要な地域（特定地区）」の候補地区として位置づけています。



資料：ふくろいの風景づくり計画（袋井市景観形成ガイドプラン）

用途地域外における「地区計画」適用の基本的な方針

～「未来」につなぐ都市づくり～

2019 年（平成31 年）3 月策定

2019 年（平成31 年）4 月公表

袋井市 都市建設部 都市計画課 まちづくり計画室

〒437-8666 静岡県袋井市新屋一丁目1 番地の1

TEL：0538-44-3122（直通）

TEL：0538-43-2111（代表）

FAX：0538-44-3145

E-mail：toshikei@city.fukuroi.shizuoka.jp

URL：http://www.city.fukuroi.shizuoka.jp