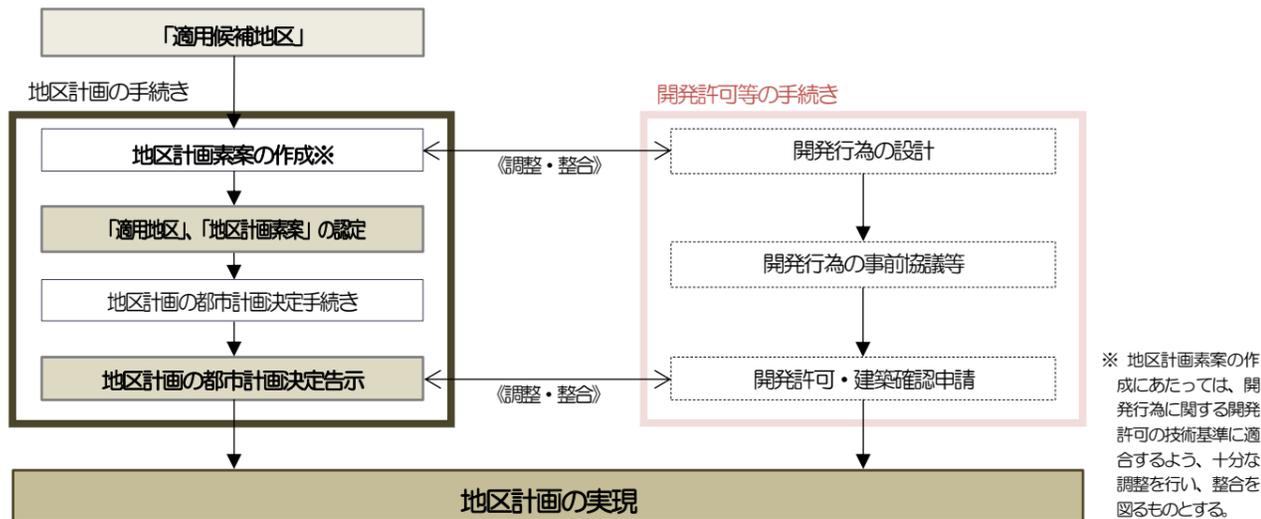


# 清水町市街化調整区域土地利用方針 《概要版》

## IV-1 地区計画実現までの流れ

○ 適用候補地区について開発等を実現するためには、当該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きが必要です。このため、以下の「市街化調整区域における地区計画実現までの流れ」に基づいて、手続きを進めます。



## IV-2 地区計画を定める際に求められる事項

○ 市街化調整区域における地区計画を定める際、以下の事項が求められます。

- 周辺住民等の相当数の理解が得られていること**  
地区計画を都市計画決定するためには、対象区域における関係者についての合意形成が図られていることが必要です。また、地区計画は、まちなみなど地区独自のまちづくりルールをきめ細かく定めていく制度のため、住民等の意見を反映することが必要です。
- 関係行政機関との協議・調整が整っていること**  
都市計画運用指針において、市街化調整区域における地区計画を策定する場合には、関係機関（道路担当部局、土地対策担当部局等）と調整することが望ましい」とされているため、予め協議、調整が整っている必要があります。
- 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**  
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ことが必要です。さらに、上記の計画内容に加え、地権者の合意等から判断して、確実に実施されると認められることが必要です。

## IV-3 法第34条第11号における区域指定までの流れ

○ 区域を指定するためには、条例の制定と、指定手続きを踏む必要があります。

手続きの内容		手続き先
条例案の作成	1 事前協議	静岡県土地対策課
	2 関係部局との個別調整	関係各課
	3 住民への周知、合意形成	指定区域に関わる住民・地権者等
指定手続き	4 町都市計画審議会への諮問・答申	清水町都市計画審議会
	5 静岡県開発審査会への報告	静岡県開発審査会
	6 町議会への上程	清水町
	7 区域指定の公示	清水町

【お問い合わせ先】 清水町 都市計画課  
TEL: 055-981-8225 (直通) E-mail: keikakushidou@town.shizuoka-shimizu.lg.jp

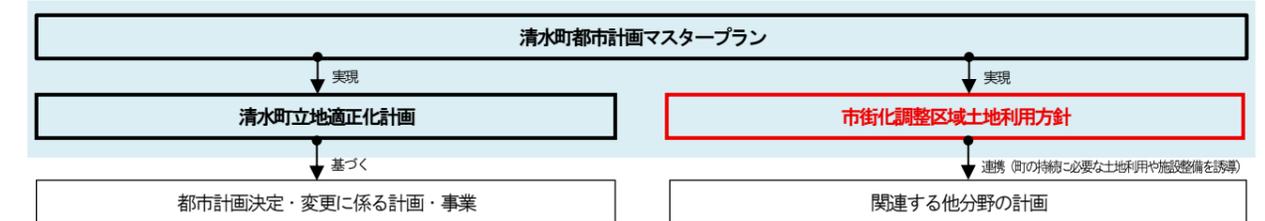
## I-1 清水町市街化調整区域土地利用方針とは

○ 清水町市街化調整区域土地利用方針（以下、「土地利用方針」という。）とは、本町の市街化調整区域ならではの特性を活かし、町の活力向上を図るため、市街化調整区域の基本的考え方と方向性を明らかにし、土地利用の整序を図ることを目的とする計画です。

## I-2 計画の位置付け

○ 土地利用方針は、都市計画運用指針に基づき、第2次清水町都市計画マスタープランの一項目として定めます。

□ 市街化調整区域土地利用方針の位置付け



## II-1 土地利用の基本的な考え方

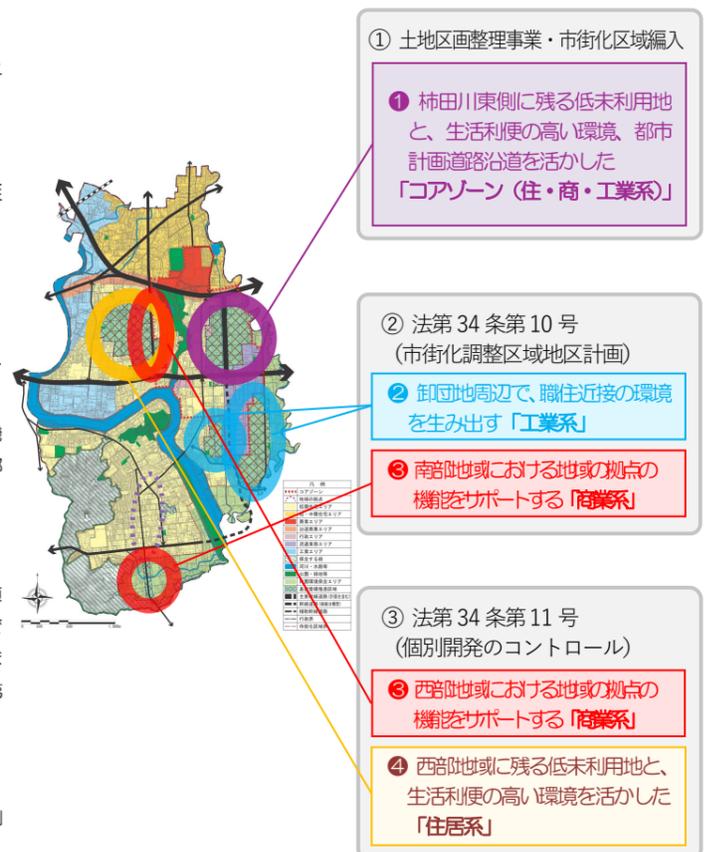
● 本町の市街化調整区域における土地利用方針は、生業の場の形成や地域の拠点の機能をサポートする沿道利用等により、近い将来のくらしやすさを高めることを目指します。

## II-2 土地利用の方向性と実現手法

### (1) 土地利用の方向性

- ① 柿田川東側に残る低未利用地と、生活利便の高い環境と都市計画道路沿道を活かした「コアゾーン（住・商・工業系）」
- ② コアゾーン・卸卸地周辺の機能をサポートする「工業系土地利用」
- ③ 地域の拠点の機能をサポートする「商業系土地利用」
- ④ 西部地帯に残る低未利用地で、生活利便の高い環境を維持・向上する「住居系土地利用」
- ⑤ その他、保全すべき自然環境や営農環境

□ 市街化調整区域・各エリアの方針と土地利用手法



### (2) 土地利用の実現手法

- ① 土地区画整理事業と市街化区域編入  
コアゾーンは、生活利便の高い環境を活かし、既存施設に加えて高次都市機能を誘導するため、土地区画整理事業等の基礎整備、市街化区域への編入、都市計画道路の整備等により町の核を形成。
- ② 法第34条第10号（市街化調整区域地区計画）  
卸卸地周辺（卸卸地と徳倉地区を結ぶ管谷道・卸卸地東側に位置する母道4号線沿道）の工業系土地利用や、南部地帯の県道139号原木沼津線沿道で地域の拠点をサポートする商業系土地利用は、事業主体を明確にでき、まとまりのある開発の実施が見込めるため、市街化調整区域地区計画（法第34条第10号）により、土地利用の実現を目指す。
- ③ 法第34条第11号（個別開発のコントロール）  
個々の開発で少しずつ空間を整えることができる可能性があるため、個別開発の機会を活かした基礎整備の促進（法第34条第11号）を目指す。

法第 34 条第 11 号 (個別開発のコントロール)

③ 西部地域における地域の拠点の機能をサポートする「商業系」

④ 西部地域に残る低未利用地と、生活利便の高い環境を活かした「住居系」

-1 基本的な考え方

市街化の抑制を前提としながらも、集落の維持や生活利便の高い環境の維持・向上を図るため、法第 34 条第 11 号を活用します。

-2 予定建築物等の要件

定めることができる事項	幹線道路沿いの小規模な商業施設の場合	良質でゆとりある住宅の場合	
予定建築物の用途	○ 第 1 種中高層住居専用地域のうち、店舗、飲食店等の部分の床面積の合計が 500 m <sup>2</sup> 以内の建物及び当該建築物に付属するもの	○ 第 2 種低層住居専用地域のうち、住居系 (住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿) の建築物に付属するもの	
建築物に関する要件	容積率	○ 150%	○ 80%
	建ぺい率	○ 60%	○ 50%
その他の要件	高さ	○ 12m以下	○ 10m以下
	最低敷地面積	○ 200 m <sup>2</sup>	
	その他	○ 公共下水道に接続している (する) こと	
接道要件	<p>○ (都) 伏見柿田線及び (都) 西門新谷線沿いに間口が 8m 以上接していること</p> <p>○ 住宅の敷地または住宅以外の建築物若しくは第 1 種特定工作物の敷地でその規模が、1,000 m<sup>2</sup>未満のものにあつては幅員 6m 以上の道路に、それ以外の場合は幅員 9m 以上の道路に接すること</p> <p>※ 幅員 6m 以上もしくは幅員 9m 以上の道路に接道しない場合は、生活利便の維持・向上のために、建築主体が敷地のセットバック等により道路幅員を行うことで適用可能と判断する。</p> <p>○ 開発区域内の道路が接続する既存道路の幅員は、6、5 m 以上の道路とすること</p> <p>※ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合</p>		

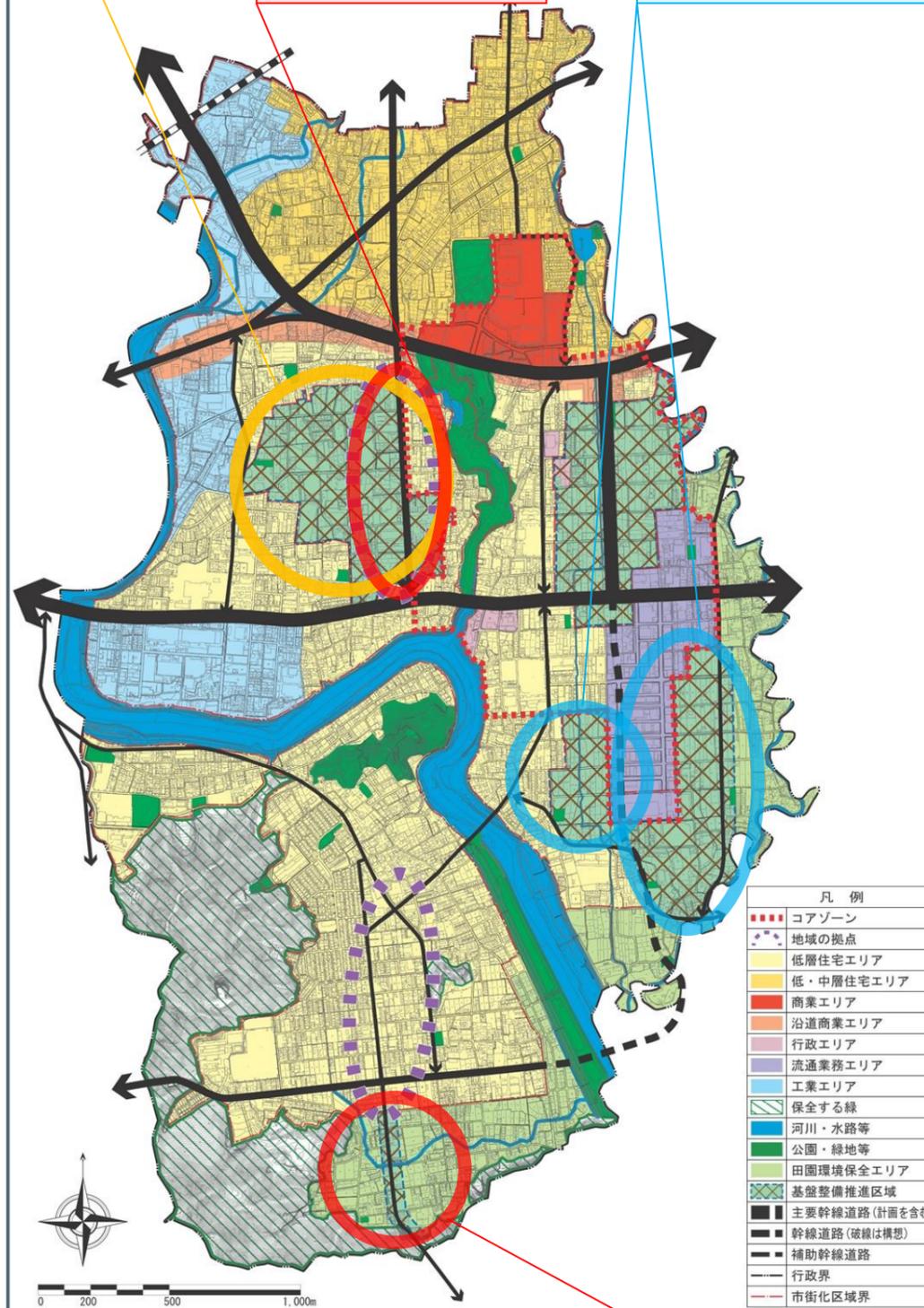
□ 要件イメージ：  
幹線道路沿いの小規模な商業施設を立地する場合



④ 西部地域に残る低未利用地と、生活利便の高い環境を活かした「住居系」

③ 西部地域における地域の拠点の機能をサポートする「商業系」

② 卸卸地周辺で、職住近接の環境を生み出す「工業系」



凡例

●	コアゾーン
●	地域の拠点
■	低層住宅エリア
■	低・中層住宅エリア
■	商業エリア
■	沿道商業エリア
■	行政エリア
■	流通業務エリア
■	工業エリア
■	保全する緑
■	河川・水路等
■	公園・緑地等
■	田園環境保全エリア
■	基盤整備推進区域
■	主要幹線道路 (計画を含む)
■	幹線道路 (破線は構想)
■	補助幹線道路
■	行政界
■	市街化区域界

③ 南部地域における地域の拠点の機能をサポートする「商業系」

法第 34 条第 10 号 (市街化調整区域地区計画)

② 卸卸地周辺で、職住近接の環境を生み出す「工業系」

③ 南部地域における地域の拠点の機能をサポートする「商業系」

-1 基本的な考え方

市街化の抑制を前提としながらも、「① 将来都市像の実現」、「② 計画的な土地利用による産業振興」、「③ 持続可能なコミュニティの形成、日常生活の利便性の維持・向上」のために、市街化調整区域における地区計画 (法第 34 条第 10 号) を活用します。

-2 地区計画の適用要件

上位計画等と整合し、基本的な考え方に合致し、次に掲げる適用要件をすべて満たすことが見込まれ、実施の確実性が確認できることとします。

	適用要件
共通	① 適用エリアのいずれかに合致し、地区計画の必要性かつ妥当性が明らかであること ② 市街化調整区域の性格を変えないこと ③ 法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号のイ〜ハのいずれかに合致すること ④ 関係する法令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
工業系	① 従前の街区を基本とすること ② 事業者主体で計画の立案〜実施をすること ③ 清水町内の地域貢献に寄与する活動を実施すること
商業系	① 地区計画の立案は行政主体を基本とすること

-3 地区計画に定める内容

(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、(3) 地区整備計画

◎: 必ず定める / ○: 原則として定める / △: 必要に応じて定める

地区整備計画に定めることができる事項	工業系地区計画の考え方	商業系地区計画の考え方
地区施設の配置・規模	道路	◎ 敷地面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上の場合は、9m 以上の幅員を確保 ◎ 敷地面積が 1,000 m <sup>2</sup> 未満の場合は、6m 以上の幅員を確保 ◎ 開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為にあっては、予定建築物等の敷地から 250m 以内の距離に幅員 12m 以上の道路が設けられていること
	公園、緑地、広場	◎ 原則、区域面積の 3% 以上の公園、広場等を確保
	その他の公共空地	○ 必要に応じて雨水貯留施設を設置 ○ 地区の実情に応じた消防水利を確保 ○ 汚水は原則下水道接続とし、例外時は合併処理浄化槽を義務付け、地区計画方針への位置付けや建築協定の併用を検討
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	◎ 工業系で立地が可能な工場・倉庫に相当する用途
	容積率の最高限度	◎ 200%
	建ぺい率の最高限度	◎ 60%
	建築物等の高さの最高限度	◎ 15m 以下
	敷地面積の最低限度	◎ 0.5ha 以上を基本
	壁面の位置の制限	△ 壁面の位置をそろえるなど、まちなみの豊潤性に配慮する △ 壁面の位置を道路から後退させるなど、ゆとりある配置とする
建築物等の形態、意匠の制限	△ 建築物の形態や色彩は、周辺や良好な景観と調和したものとすよう、本町の景観計画に基づいて定める	◎ 第 1 種中高層住居専用地域で立地が可能な小規模な商店に相当する用途
	△ 浸水が想定されるエリアの場合は、浸水被害を受けにくい建築物の形態や地盤とするなど、配慮する	○ 200 m <sup>2</sup> 以上
建築物の緑化率の最低限度 かき、さくの構造の制限	△ 過度な規制とならないよう定める	
	△ 地区の景観と調和したものとす	
土地利用に関する事項	◎ 工業立地にあつては、周辺景観に配慮し緑地帯・緩衝帯を設ける	
	○ 開発区域周辺に公園や河川等がある場合は、その幅員の 1/2 を緩衝帯に算入できる ○ 必要に応じて、現に存在する樹林地等を保全すべき区域を定める	△ 同左 △ 同左