

第2章 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方

1. 土地利用の基本的な考え方

都市計画マスタープランでは、コンパクト+ネットワークの都市構造として「Reborn City」を位置付け、町のくらしやすさを将来にわたり維持し、また高めていくことを目指しています。

また、立地適正化計画では“コンパクト”に係る計画として、市街化区域を対象に、“町の結び目”となる都市のコアゾーンへの都市機能誘導やその周辺への居住誘導について、考え方や施策を位置付け、将来のくらしやすさを維持・向上することを目指しています。

一方、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるものの、都市計画道路等の整備によるアクセス性の向上や機能集積によるコアゾーンの形成と、それらに伴うポテンシャルの高まりを見据えて、市街化調整区域の性格を踏まえつつもコアゾーンや既存土地利用をサポートし、地域の拠点を支えるエリアとして活用されることが期待されます。

こうした性格を踏まえ、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。

■ 都市計画マスタープランにおける「コンパクト+ネットワーク」の考え方と、実現のための立地適正化計画と連携

(1) 町の将来像
くらしやすさで 未来をともにつくるまち・清水町

(2) 将来都市構造のテーマ
Reborn City
清水町の 南東部地域の **結び目を創る**

- 町のくらしを支える拠点を「結び目」として創ります
- 結び目を「ネットワーク」で繋ぎ、交流・一体感・活力を育みます
- 都市の形を整え直すことで、将来に渡り持続可能な町を創り、「次世代への贈り物」とします

(3) 拠点とネットワークの考え方
① 大きな結び目とネットワーク

■ コアゾーンが先導する「豊かなくらし」のイメージ

- 町全体のくらしを支える都市機能の集積、誘導
- 緑田川を中心に教育・文化・交流・観光など様々な活動・体験の場を提供
- 時代のニーズに適合する先端産業や、新しい住まい方・働き方を可能にする機能や施設等を誘導
- 歩いてくらし、歩いて楽しい住居地の創出
- 歩いてくらし、歩いて楽しい住居地の創出
- ヒト・モノ・コトが集まる交通の結節エリア形成と、立地の優位性を活かしたパスタミナルの整備検討 等

② 小さな結び目と生活圏

- 身近な生活利便施設には徒歩や自転車でもり身近に行くことができる「生活圏ごとのまちづくり」の推進
- 「生活圏ごとのまちづくり」では、地形地物で区切られた地域ごと、くらしやすさを支える地域の拠点を位置付け、その機能の維持・向上を推進
- 公共交通により、地域の拠点間、地域の拠点とコアゾーンを結ぶことで、コアゾーンの高度都市機能や、他地域の都市機能を利用できる環境を整備

都市計画
マスタープラン

市街化調整区域を対象に、“近い将来のくらしやすさ”を高める

市街化区域を対象に、“将来のくらしやすさ”を高める

市街化調整区域土地利用方針

- ・ 対象範囲は、市街化調整区域
- ・ 市街化調整区域における住宅・商業・工業地等の在り方と、地区計画等による実現化策を示す

立地適正化計画

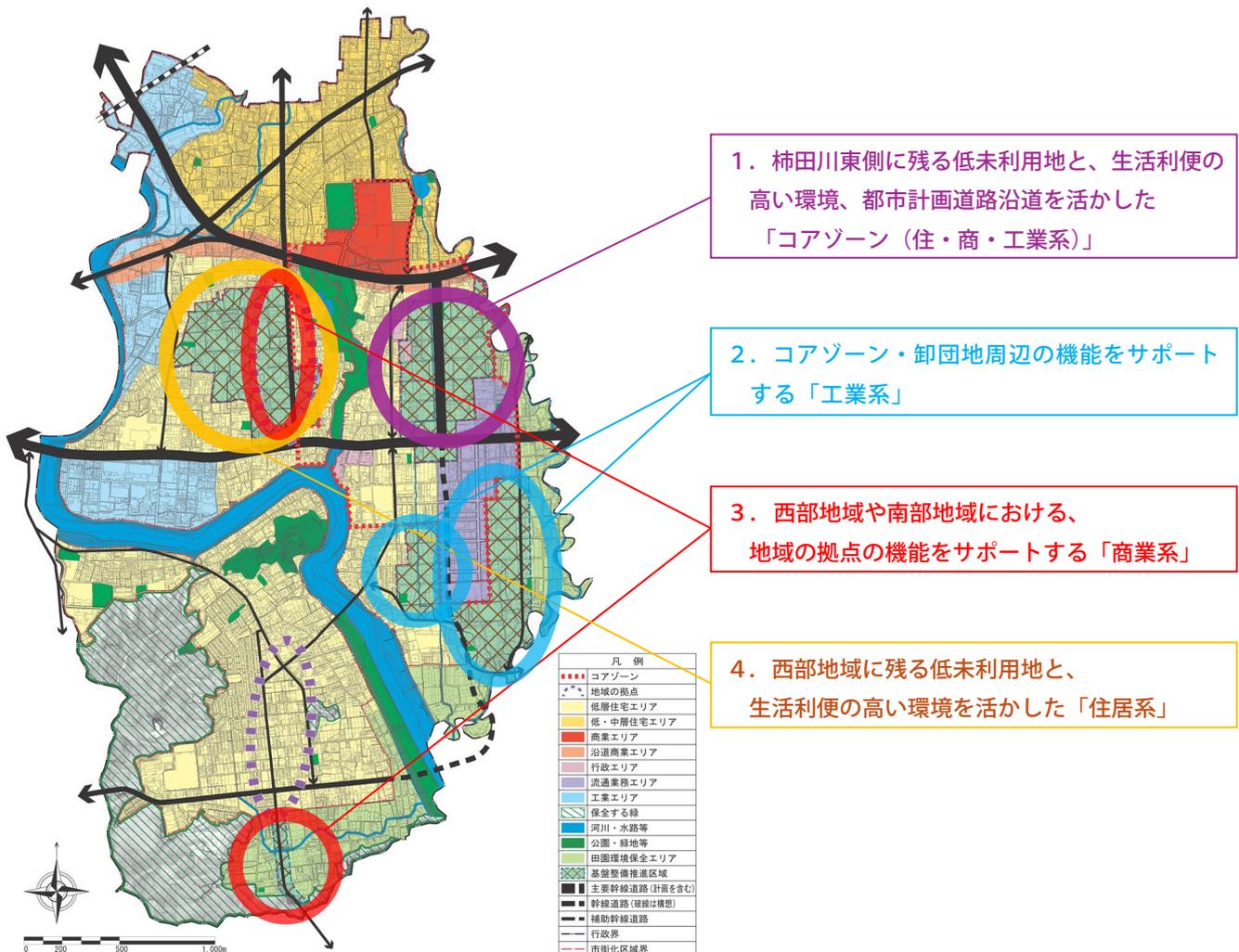
- ・ 対象範囲は、市街化区域
- ・ 都市機能や居住を誘導する範囲や施策により、コンパクトな都市構造を実現化

2. 土地利用の方向性

都市計画マスタープランの位置付けや市街化調整区域の土地利用に係る特性と課題等を踏まえ、市街化調整区域の土地利用は以下の5つの方向で考えます。

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・卸団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. 西部地域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

■ 市街化調整区域における土地利用に係る基本的な考え方（位置図）



3. 土地利用の実現手法

人口減少時代において、本町でのくらしやすさを維持・向上していくためには、地区の特性に配慮しながら、開発行為や建築行為を適正に規制・誘導する土地利用が必要となります。この際、個別開発では町のくらしやすさを維持・向上していくことは難しいと考えられるため、秩序ある開発行為や建築行為を一体的に誘導することが有効と考えられます。

これらを踏まえ、各種土地利用を実現するための手法として、次のように設定します。

① コアゾーンは、「土地区画整理事業と市街化区域編入等」

② 卸団地周辺（卸団地と徳倉地区を結ぶ道路沿道・卸団地東側に位置する町道4号線沿道）と南部地域の県道139号原木沼津線沿道は、「法第34条第10号（市街化調整区域地区計画）」

③ 西部地域は、「法第34条第11号（個別開発のコントロール）」

なお、土地区画整理事業等は都市計画マスタープランや立地適正化計画に基づき実施していくこととし、本方針では法第34条第10号及び第11号について基本的な方針や適用要件等を示します。

■ 各エリアの土地利用手法

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盤整備、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となる市街地を形成します。

② 法第34条第10号（市街化調整区域地区計画）

- ・ 卸団地周辺（卸団地と徳倉地区を結ぶ道路沿道・卸団地東側に位置する町道4号線沿道）の工業系土地利用や、南部地域の県道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まれるため、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します。

③ 法第34条第11号（個別開発のコントロール）

- ・ 西部地域の市街化調整区域では都市的土地利用が進むことから、個々の開発で少しずつ公共空間を整えることができる可能性があるため、個別開発のコントロール（法第34条第11号）により、個別開発の機会を活かした基盤整備の促進を目指します。

③ 法第 34 条第 11 号 (個別開発のコントロール)

- 1 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 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」

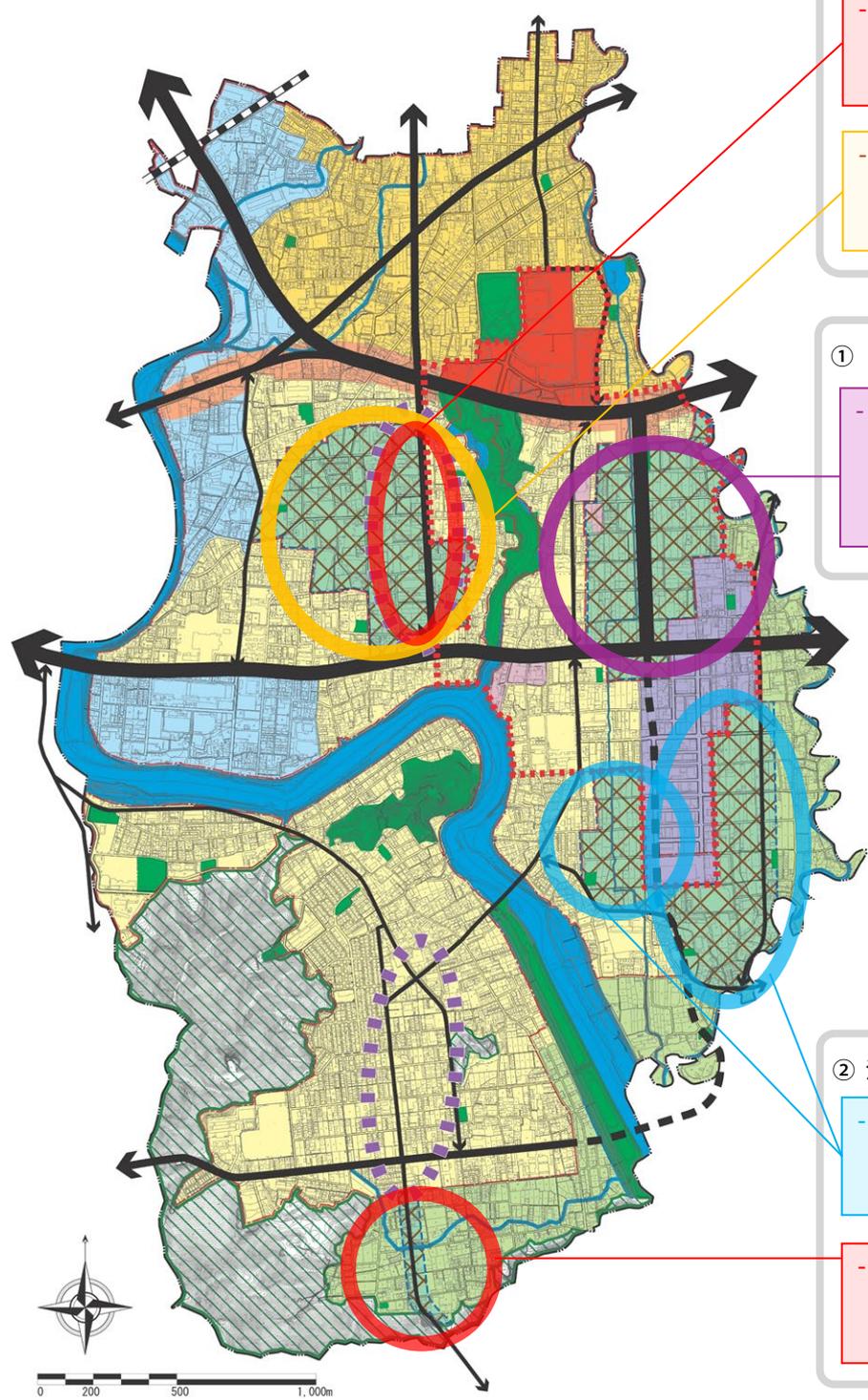
① 土地区画整理事業と市街化区域編入

- 1 柿田川東側に残る低未利用地と生活利便の高い環境、都市計画道路沿道を活かした「コアゾーン (住・商・工業系)」

② 法第 34 条第 10 号 (市街化調整区域地区計画)

- 1 卸団地周辺で、職住近接の環境を生み出す「工業系」

- 2 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」



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

■ 各種手法の解説

(1) 区域区分（市街化区域への編入）

「区域区分」は、法第7条に基づき、適正な市街地の規模を設定し、効率的な公共投資と計画的な市街地形成を図るために、都市計画区域を優先的、計画的に市街化を図る「市街化区域」と市街化を抑制すべき区域である「市街化調整区域」に区分する都市計画における根幹的な制度です。

なお、区域区分については、土地利用の動向・公共施設の整備状況等を踏まえて、随時適切な見直しを実施することが可能です。見直しにあたっては、おおむね5年毎に行われる都市計画基礎調査を基に必要な応じ実施する定期見直しのほか、将来人口の枠内で、土地区画整理事業等による計画的な市街地整備の見通しが立った地区については、随時市街化区域に編入することが出来る制度（随時見直し）もあります。

(2) 土地区画整理事業

「土地区画整理事業」は、まちづくりのハードな部分を受け持つ整備手法のひとつであり、一定の広がりを持って面的に「まち」を整備することができる事業です。

具体的には、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図ることができます。

(3) 地区計画

法第12条の5に基づく「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、地区等の特性に応じた土地利用の規制を行う制度です。

例えば、区域内の用途地域の規制を、強化、緩和することで、地区等の整備や保全を図ることができます。

(4) 市街化調整区域における開発許可制度

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ、市街化調整区域において許可し得る一部の開発行為は、法第34条各号において限定されています。

- ・ 法第34条第10号：市街化調整区域内で作成する地区計画又は集落地区計画に適合する施設
の開発を可能とするもの
- ・ 法第34条第11号：市街化区域に隣接する既存集落内のコミュニティの維持・活性化を図り、
社会情勢・地域の実状に応じた開発を可能とするもの

など

■ 市街化調整区域において例外的に認められる開発行為 (出典：静岡県開発行為等の手引き (2025年4月))

号	条文趣旨 (法第 34 条各号)	内容
1	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公共公益施設又は日用品店舗	・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が利用する公共公益施設 (診療所、助産所、保育所、社会福祉施設、学校 (大学、専修学校、各種学校を除く。)) 又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等 (衣料品店、食料品店、薬局、文房具店等の小売業)
2	鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設	・市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等
3	温度等特別な条件で政令で定めるもの	・政令が未制定であるので、該当するものはなし
4	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設	・農林漁業の用に供する建築物 (法第 29 条第 1 項第 2 号の適用除外に該当しないもの) ・市街化調整区域で生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等
5	農林業等活性化基盤施設	・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の農林業等活性化基盤施設
6	県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のため施設	・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ための施設
7	既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設	・市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので、事業活動の効率化を図るため市街化調整区域に建築することが必要なもの
8	危険物の貯蔵又は処理のための施設	・危険物の貯蔵、処理に供する建築物 (火薬類)
8 の 2	市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき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	
9	沿道サービス施設・火薬類製造所	・沿道サービス施設 (ドライブイン、ガソリンスタンド等) ・火薬類製造所
10	地区計画又は集落地区計画に適合する施設	
11	条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で、予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの	
12	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為	
13	既存権利の届出に基づく開発行為	・既得権の届出にしたがった建築物等
14	開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為	・第 1 号から第 13 号までに掲げるもののほか、開発審査会の議を経て、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、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開発行為