

第3章 地区計画適用についての基本的な方針

I 地区計画適用についての基本的な方針

1. 基本的な方針について

(1) 市街化調整区域における地区計画とは (出典：市街化調整区域等における地区計画活用指針(静岡県))

市街化調整区域における地区計画とは、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(法第34条第10号)です。

具体的には、市街化を抑制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、開発地等による都市的土地利用の行われている土地又は行われることが確実な土地の区域について、詳細な土地利用、地区施設計画を策定して、開発行為、建築行為を都市計画上適切に規制・誘導するものです。

これにより、開発行為や建築行為を都市計画上支障のないよう誘導するとともに、当該地区周辺の自然環境の保全や、都市的土地利用と農業的土地利用との共存を図り、市街化調整区域等の環境水準の確保を目指すものです。

(2) 基本的な方針で示す内容

基本的な方針では、市街化調整区域における現状や課題、土地利用方針を踏まえ、「地区計画の適用にあたっての基本的な考え方」、「適用要件(地区計画を適用する場合の要件)」、「適用候補地区(地区計画を作成することができる地区)」を定めます。

2. 地区計画の適用にあたっての基本的な考え方

(1) 将来都市像の実現

本町は、柿田川に代表される豊かな自然や、充実した生活利便施設に支えられ、これまでのまちづくりで培われてきた「くらしやすさ」は、今や本町の魅力であり特長となっています。

総合計画及び都市計画マスタープランにおける町の将来都市像は、「くらしやすさで 未来をともにつくるまち・清水町」を掲げ、人口減少や少子高齢化が進む状況下でも、これまでの「くらしやすさ」を維持していくため、若者も、子育て世代も、高齢者も、誰もが安心して、居心地よく暮らすことができる町を目指しています。

こうした町の将来都市像を土地利用で実現させるために、市街化調整区域における地区計画を活用します。

(2) 計画的な土地利用による産業振興

県東部の流通拠点である卸団地を中心に（都）西間門新谷線などの都市計画道路等の整備により、交通利便性の向上が見込まれる地域においては土地利用のポテンシャルが高まっています。

今後の土地利用の需要に対応するためには、市街化区域内に限らず、市街化調整区域内でも産業用地を確保することが求められます。

このため、広域ネットワークによる交通利便性や既存の産業との連携強化などの立地特性を活かし、産業の振興を図るために、市街化調整区域における地区計画を活用します。

(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

市街化調整区域の一部エリアは他のエリアよりも高齢化が進行することが推計されますが、人口減少、少子高齢化が進行する中でも本町ならではの「くらしやすさ」を維持していくことが求められます。

このため、地域コミュニティの形成や、日常生活の利便性の維持・向上等による良好な居住環境づくりのために、市街化調整区域における地区計画を活用します。

3. 適用要件

第2章の「3. 土地利用の実現手法」において、法第34条第10号（市街化調整区域地区計画）を活用するとして卸団地周辺（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）や南部地域の県道139号原木沼津線沿道を『適用エリア』とします。

この適用エリアのうち、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たエリアを『適用候補地区』とします。

- (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
- (5) 工業系地区計画は、従前の街区を基本とすること
- (6) 工業系地区計画は、事業者主体で計画の立案～実施をすること（商業系地区計画の立案は行政主体を基本とする）
- (7) 工業系地区計画は、事業者主体で清水町内の地域貢献に寄与する活動を実施すること

(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

地区計画は、適用エリアのいずれかに合致し、外部要因（適用エリア周辺の道路、河川など）が十分に確保され、地域の課題や活性化等のために地区計画の必要性、かつ妥当性が明らかであることが必要です。

■ 適用エリアと適用候補地区の概念



(2) 市街化調整区域の性格を変えないこと

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、市街化調整区域内で地区計画を定める場合であっても、その性格を変えない範囲とすべきとされています。このため、市街化調整区域内の地区計画は、適用エリアかつ適用要件に合致する地区内のみ利用とすることで、市街化調整区域の性格を変えないことに留意します。

都市計画運用指針において、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許可しても差し支えないとされていることから、これらに該当するものであれば市街化調整区域の性格を変えないものと判断します。

(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

法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号のいずれかの要件に合致する必要があります。

【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

都市計画運用指針において、【イ】は、「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つては 5ha 以上）の一団の開発行為であつて、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。

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。

【ロ】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」とされています。

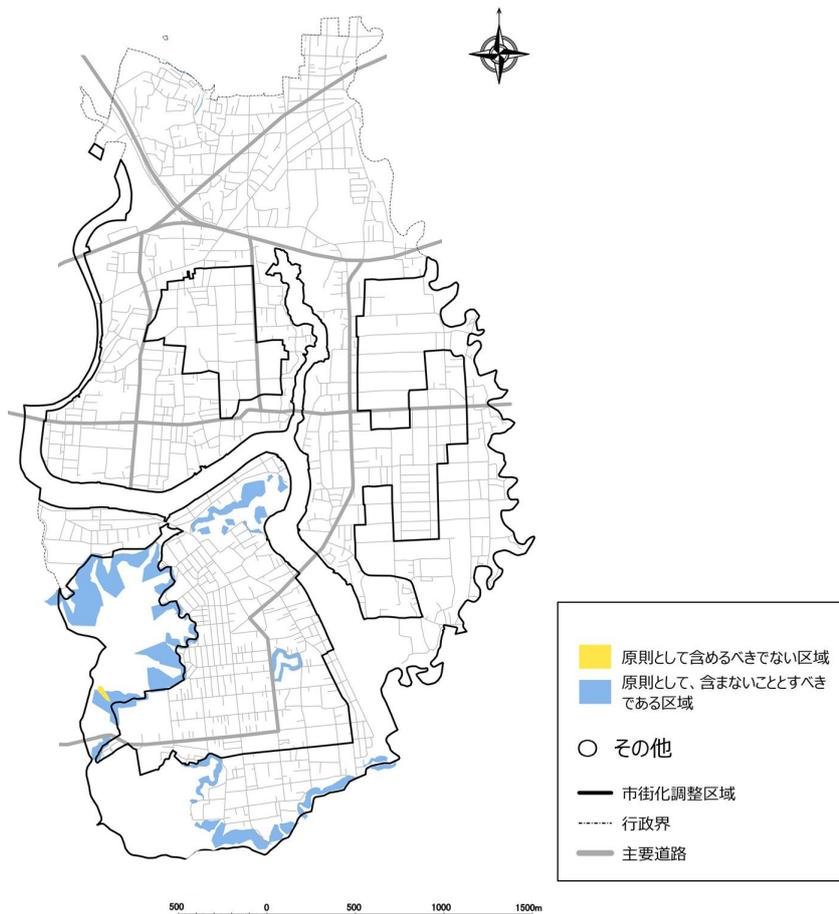
【ハ】は、「住宅の連たんする街区により構成され、良好な居住環境を既に有している都市的な市街地であつて、主として農林漁業者以外の者が居住する住宅市街地の土地の区域であり、「集落地域」に加え、農山漁村の既存集落は含まれないもの」とされています。

(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

都市計画運用指針において、地区計画に①含まれるべきではない区域、②含まないことが望ましい区域、③原則として含めるべきでない区域、④極力重複させないようにすることが望ましい区域、⑤原則として、含まないこととすべきである区域が示されており、これを遵守する必要があります。

① 含まれるべきではない区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農用地区域 ・ 集落地域 ・ 農地転用が許可されないと見込まれる農用地
② 含まないことが望ましい区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 産業導入地区
③ 原則として含めるべきでない区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保安林等
④ 極力重複させないようにすることが望ましい区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
⑤ 原則として、含まないこととすべきである区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 浸水被害防止区域

■ 地区計画の適用が制限される区域



■ 地区計画に含むべきでないエリア (出展：都市計画運用指針)

- 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つては、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、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）に規定する産業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産業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
 - カ 浸水被害防止区域

(5) 工業系地区計画は、従前の街区を基本とすること

(6) 工業系地区計画は、事業者主体で計画の立案～実施をすること（商業系地区計画の立案は行政主体を基本とする）

(7) 工業系地区計画は、事業者主体で清水町内の地域貢献に寄与する活動を実施すること

*** 地域貢献の例**

地域活動：資金提供、施設の開放、人材派遣、町主催や地域主催イベントへの参画

自然環境：清掃活動、植樹

防 災：社屋を避難場所として活用、物資提供

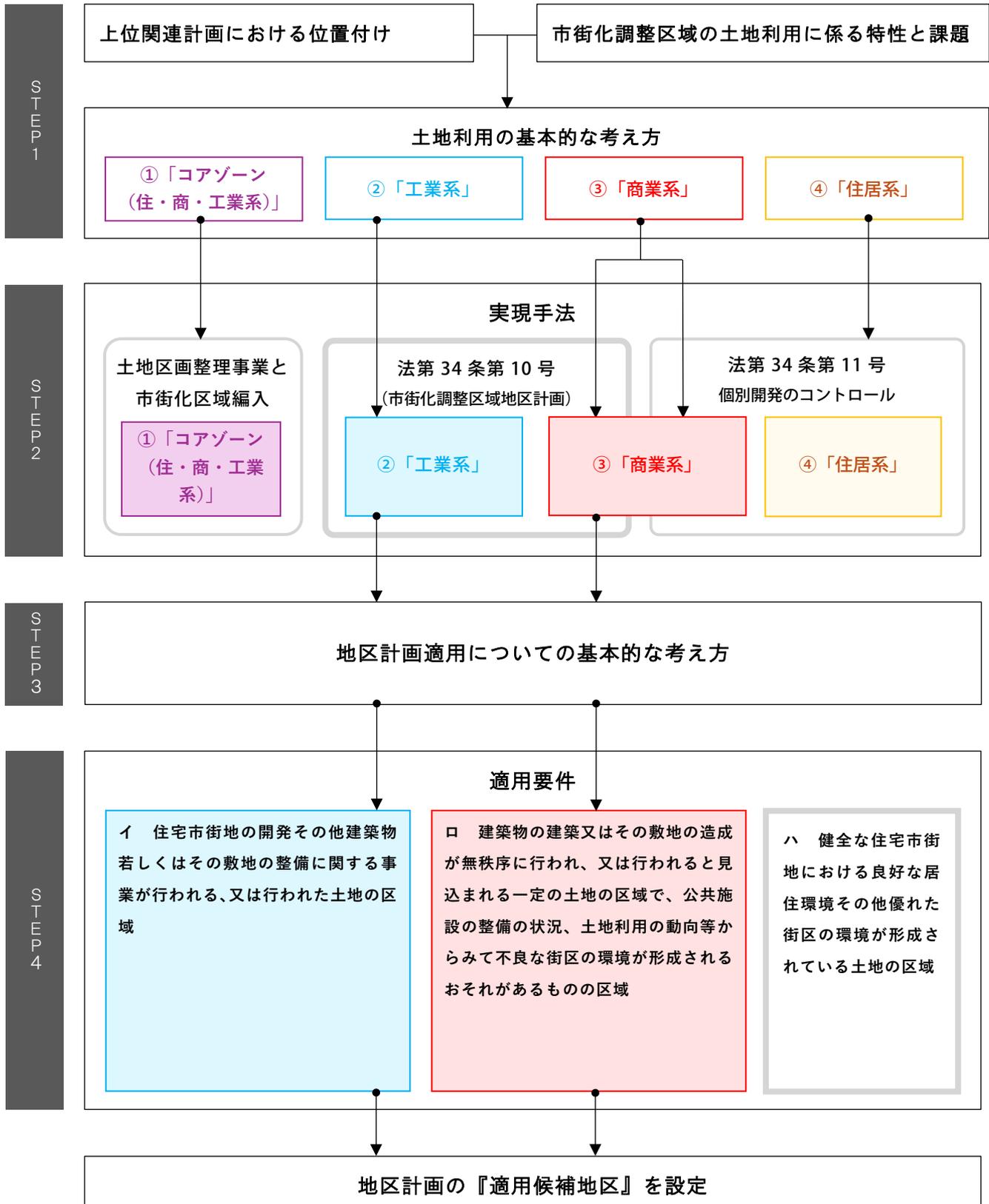
■ 地区計画制度の活用例 (出典：都市計画法運用指針)

法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号	地区計画の活用例(都市計画法運用指針)	
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	1 良好な居住環境の 確保が可能な郊外型 住宅地として整備を 行う地区	・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
	2 住居系の計画開発 地の地区	・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
	3 幹線道路の沿道等 の非住居系の計画開 発地の地区	・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
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	4 既存集落とその周 辺や沿道地域で住宅 が点在する地区	・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
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	5 既存住宅団地等	・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
(イ～ハ)	6 災害の発生が想定 される地区	・洪水、雨水出水、津波又は高潮による浸水が想定される地区において、浸水による被害を防止又は軽減するために、当該地区において避難施設、避難路若しくは雨水貯留浸透施設を整備し、又は個々の建築物について敷地の嵩上げ若しくは居室の高床化の措置を講じ、水災害に強い街区の形成を図る必要がある場合

4. 適用候補地区

(1) 適用候補地区の選定

適用候補地区の選定にあたっては、土地利用の実現手法で選定した②工業系土地利用及び③商業系土地利用のエリアについて、「3. 適用要件」の(1)～(4)に該当するものとします。



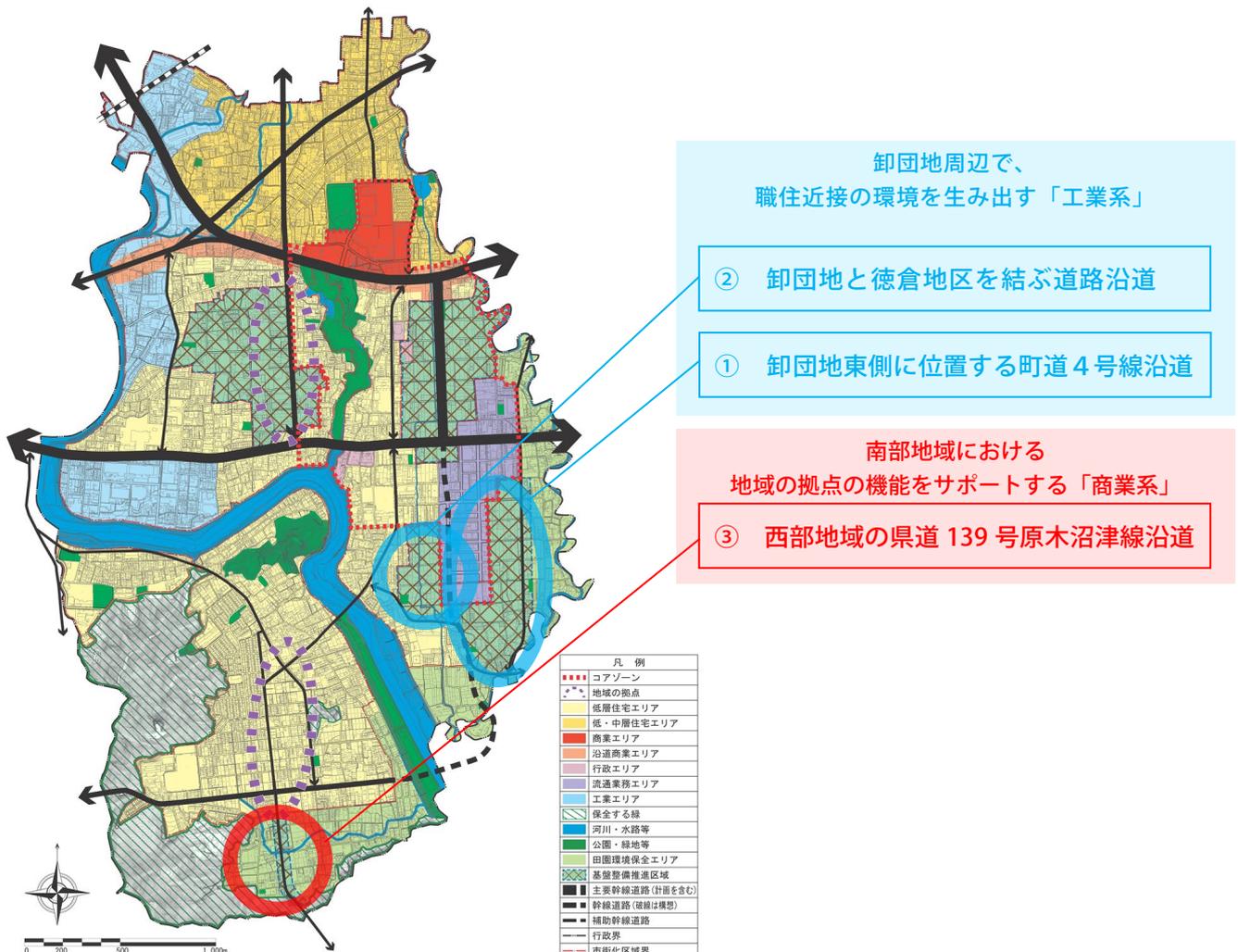
(2) - 1 適用候補地区の検討：工業系

適用エリア	概要
<p>① 卸団地東側に位置する町道4号線沿道</p>	<p>(1) 以下の理由により、必要性・妥当性が明らかである。</p> <p>都市計画マスタープランにおいて基盤整備推進区域に位置付けられている。</p> <p>西間門新谷線周辺や三島市に接する利便性が高いエリアで都市的土地利用が進む。</p> <p>また、玉川卸団地線南伸道路の整備により、玉川卸団地線や西間門新谷線に接続する交通利便性が高いエリアが形成される。</p> <p>一方で、都市計画道路の整備が進んでおり、卸団地の東側に位置することから工業系建物の立地需要が高いと考えられるため、現状のままでは道路整備により利便性が高まることで無秩序な開発が進行する恐れがある。</p> <p>このことから、広域ネットワークによる交通利便性や既存の産業との連携強化などの立地特性を活かし、産業の振興を図る必要がある。</p> <p>(2) 適用候補エリア内、かつ適用要件に合致する地区の範囲で開発を実施するため、市街化調整区域の性格を変えないものと判断する。</p> <p>(3) 「イ」に該当。</p> <p>エリア面積は約20ha以上。</p> <p>土地利用は工業系を想定するため、都市機能の増進に著しく寄与する開発行為と考えられる。また、事業者が決定され、かつ、計画内容についても検討されるため、地区計画を作成する段階にあっては確実に実施されると見込むことができる。</p> <p>このことから、「イ 法律に基づき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」に該当する。</p> <p>(4) 含むべきではない区域は存在しない。</p>
<p>② 卸団地と徳倉地区を結ぶ道路沿道</p>	<p>(1) 以下の理由により、必要性・妥当性が明らかである。</p> <p>都市計画マスタープランにおいて基盤整備推進区域に位置付けられている。</p> <p>また、玉川卸団地線南伸道路の整備により、玉川卸団地線や西間門新谷線に接続する交通利便性が高いエリアが形成される。</p> <p>一方で、都市計画道路の整備が進んでおり、卸団地の西側に位置することから工業系建物の立地需要が高いと考えられるため、現状のままでは道路整備により利便性が高まることで無秩序な開発が進行する恐れがある。</p> <p>このことから、広域ネットワークによる交通利便性や既存の産業との連携強化などの立地特性を活かし、産業の振興を図る必要がある。</p> <p>(2) 適用候補エリア内、かつ適用要件に合致する地区の範囲で開発を実施するため、市街化調整区域の性格を変えないものと判断する。</p> <p>(3) 「イ」に該当。</p> <p>エリア面積は約20ha以上。</p> <p>土地利用は工業系を想定するため、都市機能の増進に著しく寄与する開発行為と考えられる。また、事業者が決定され、かつ、計画内容についても検討されるため、地区計画を作成する段階にあっては確実に実施されると見込むことができる。</p> <p>このことから、「イ 法律に基づき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」に該当する。</p> <p>(4) 含むべきではない区域は存在しない。</p>

(2) -2 適用候補地区の検討：商業系

適用エリア	概要
<p>③ 南部地域の県道 139号原木沼津線 沿道</p>	<p>(1) 以下の理由により、必要性・妥当性が明らかである。</p> <p>都市計画マスタープランにおいて基盤整備推進区域に位置付けられている。地区の北側に、「地域の拠点」が位置する。</p> <p>エリア北側に地域の拠点が位置し、都市的土地利用（主に住宅・道路利用）の割合が多い。また、伊豆の国市と沼津市をつなぐ、県道原木沼津線に位置する。エリア外の東側では（仮称）狩野川新橋の整備が予定されており、整備後には交通利便性が向上する。</p> <p>一方で、県道原木沼津線沿いは周辺市町とのアクセス道路であることから、建物の立地需要が高く、現状のままでは道路整備により利便性が高まることで無秩序な開発が進行する恐れがある。</p> <p>このことから、地域の拠点を支える居住環境として適切な土地利用を図る必要がある。</p> <p>(2) 適用候補エリア内、かつ適用要件に合致する地区の範囲で開発を実施するため、市街化調整区域の性格を変えないものと判断する。</p> <p>(3) 「ロ」に該当。</p> <p>(1) の理由により不良な街区環境が形成される恐れがあるため。</p> <p>(4) 含むべきではない区域は存在しない。</p>

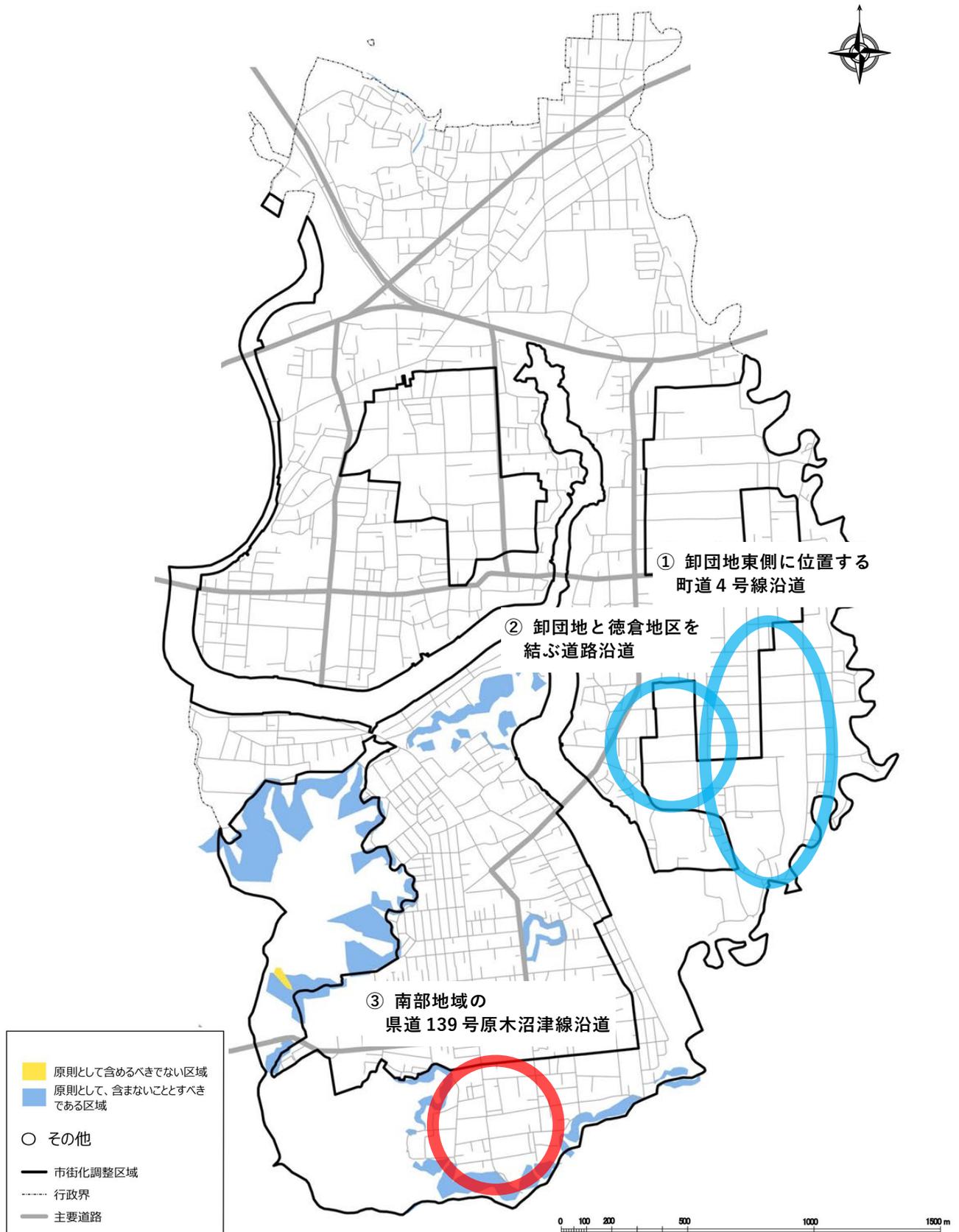
■ 地区計画適用エリア・位置図



(3) 適用候補地区の設定

適用候補地区は、以下のとおりとします。

■ 適用候補地区・位置図



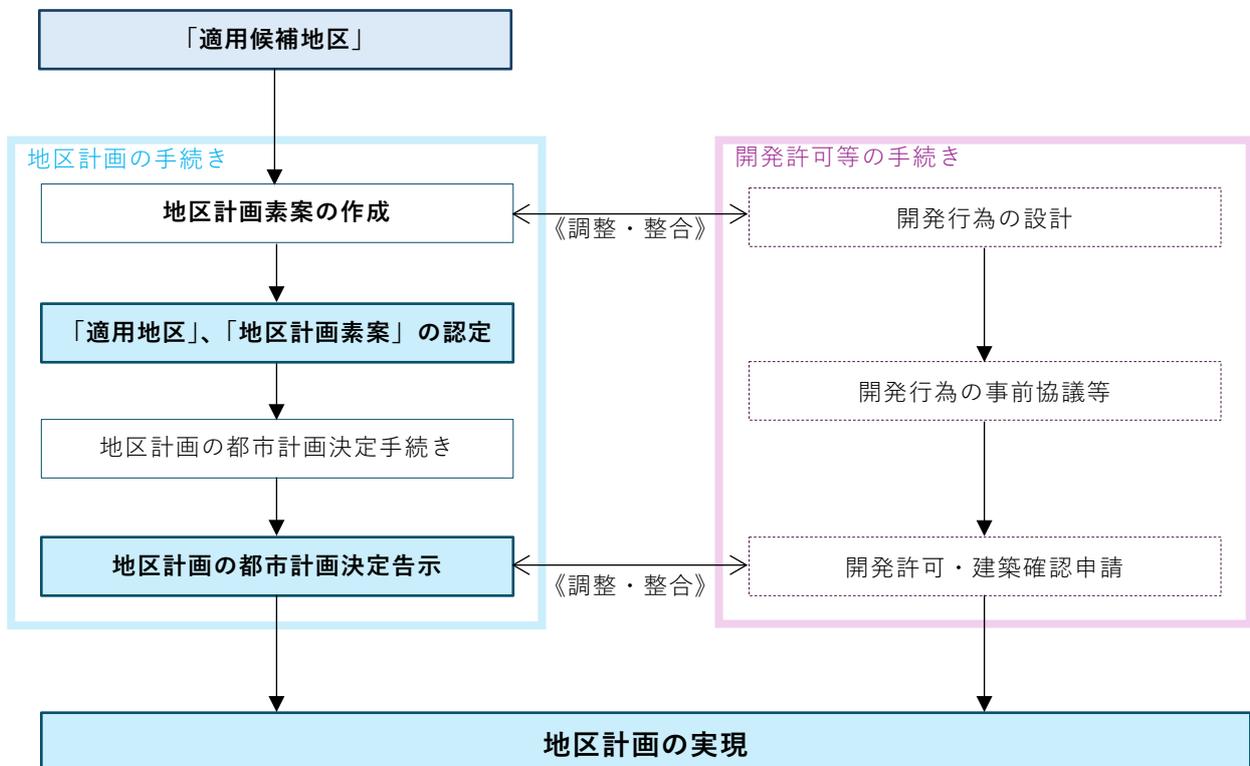
II 地区計画実現までの流れ

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。

なお、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ます。

■ 市街化調整区域における地区計画実現までの流れ



2. 地区計画に定める内容

(1) 地区計画の目標

市街化調整区域の性格を踏まえ、地区の特性から必要な事項を当該地区計画の目標等として明らかにします。

(2) 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ありませんが、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、明らかにします。

① 土地利用の方針

土地利用上の課題と地区計画の目標を踏まえて、土地利用のあり方を定めます。

また、地区区分を行う場合は、各地区で目指す土地利用の方針を定めます。

② 地区施設の整備の方針

市街化調整区域は十分な都市基盤が形成されていない場合もあり、地区施設の確実な整備が重要となるため、必要な施設を定めます。

③ 建築物等の整備の方針

周辺の自然環境や景観と調和した建築物の整備方針を定めます。

④ その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画では規制・誘導できない事項や、地域住民との協議により決めた独自のルールなどを定めます。

(3) 地区整備計画

地区整備計画とは、地区計画の目標等に従って、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項、土地利用に関する事項を定めるものです。

この定める事項として、法第12条の5第1項第2号による類型区分別に、以下の表に示すものが想定されます。

■ 地区整備計画に位置付ける内容と基本的な考え方

◎：必ず定める / ○：原則として定める / △：必要に応じて定める

定めることができる事項		類型区分	
		イ 工業系	ロ 商業系
1) 地区施設の 配置及び規模	道路	◎	◎
	公園、緑地、広場	◎	○
	その他の公共空地*	○	○
2) 建築物等に 関する事項	建築物等の用途の制限	◎	◎
	容積率の最高限度	◎	◎
	建ぺい率の最高限度	◎	◎
	建築物等の高さの最高限度	◎	◎
	敷地面積の最低限度	◎	○
	壁面の位置の制限	△	△
	建築物等の形態、意匠の制限	△	△
	建築物の緑化率の最低限度	△	△
3) 土地の利用に 関する事項	かき、さくの構造の制限	△	△
	樹林地、草地等の保全	○	△

* 雨水貯留施設（調整池）を「その他の公共空地」として定めること。ただし、放流先河川の状況（河川管理者との協議）により、定めないことができる。

3. 地区施設の配置及び規模の基本的な考え方

地区施設で定める道路や公園等の配置・規模・性能は、将来の土地利用の見通しや、周辺環境やアクセス性を考慮して定めることとします。

なお、工業系地区計画にあっては、立案から実施まで事業者が主体となって進めることを基本とするため、地区施設の整備については将来の土地利用を見据えて、事業者が段階的に整備することとします。

1) 地区施設の配置及び規模の考え方

◎ 道路

- 敷地規模が 1,000 m²以上の場合、9 m以上の幅員を確保する(歩車道が分離されていること)。

※ 敷地規模が 1,000 m²未満の場合は、6 m以上の幅員を確保する。

※ 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、広場等を確保する。

○ その他の公共空地

- 地区計画の区域の規模及び形状、建築物の用途、将来の人口等を勘案し、当該区域及びその周辺において都市計画に定められている公共空地及びその他の公園等と併せて生活環境の維持・向上が図られるよう定める。

【雨水貯留施設（調整池）】

- 雨水処理にあっては、放流先河川管理者と協議を行い、適正に排水施設を整備することはもとより、放流先河川の流下能力に応じ、当該地区内に雨水貯留施設を設置する。
- 雨水貯留施設（調整池）が必要な場合は、地区施設の「その他の公共空地」として配置及び規模を定める。

【その他】

- 地区の状況に応じ、消防に必要な消防水利を確保する。
- 汚水処理にあっては、周辺の営農条件や自然環境保全（河川水路の汚濁防止）の観点から、可能な限り下水道へ接続するものとし、やむを得ない場合は合併浄化槽を設置することを義務付ける。特に工業系の土地利用を目標とする場合には、清水町土地利用事業指導要綱により、周辺の河川水路の水質汚濁を防止する方策を導入すること。
- 地区計画の方針における「その他当該区域の整備、開発及び保全の方針」に位置付けることや建築協定を併せて適用することなどが考えられる。

2) 建築物等に関する事項の考え方

◎ 建築物等の用途の制限

- ・ 工業系地区計画は、法第8条第1項第1号に定める用途地域のうち、工業地域で立地が可能な工場・倉庫に相当する用途について建築できるものとする。
- ・ 商業系地区計画は、法第8条第1項第1号に定める用途地域のうち、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について建築できるものとする。
- ・ いずれの区域内にも勤務する従業員のために事業者自らが建築する共同住宅・寄宿舍・下宿以外の建物や、住宅及び共同住宅は建築してはならない。

◎ 容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度

- ・ 工業系地区計画は、原則、容積率 200%、建ぺい率 60%とし、周辺のまちなみや景観に調和したゆとりがある環境を形成させるため、できる限り低密度になるように定める。
- ・ 商業系地区計画は、原則、容積率 150%、建ぺい率 60%とし、周辺のまちなみや景観に調和したゆとりがある環境を形成させるため、できる限り低密度になるように定める。

◎ 建築物等の高さの最高限度

- ・ 周辺建築物やまちなみから著しく突出しないよう、15m 以下を定める。

◎/○ 敷地面積の最低限度

- ・ 工業系地区計画は、将来的な企業の倒産、撤退、あるいは規模縮小等により、敷地を細分化しての分譲、売却等による地区の環境の悪化のおそれがあるため、面積 0.5ha 以上を基本とする。
- ・ 商業系地区計画は、面積 200 m²以上とする。

△ 壁面の位置の制限

- ・ 壁面の位置をそろえるなど、まちなみの連続性に配慮する。
- ・ 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るよう、本町の景観計画に基づいて定める。
- ・ 計画規模の洪水や内水が発生した場合に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。

△ 建築物の緑化率の最低限度

- ・ 良好な都市環境の形成を図るための緑化の推進の観点から、用途地域等による建ぺい率の規制を踏まえ、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、当該地区の景観と調和したものとなるように定める。

3) その他土地利用の制限に関する事項

○/△ 樹林地、草地等の保全

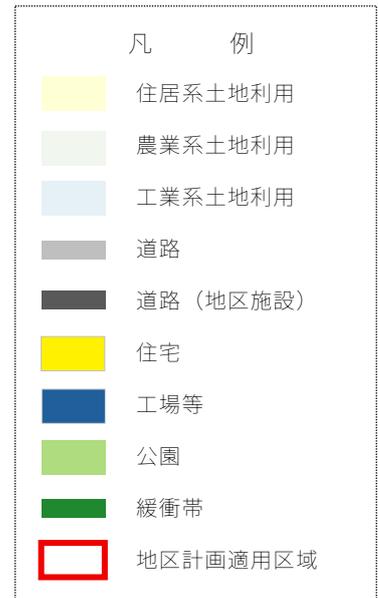
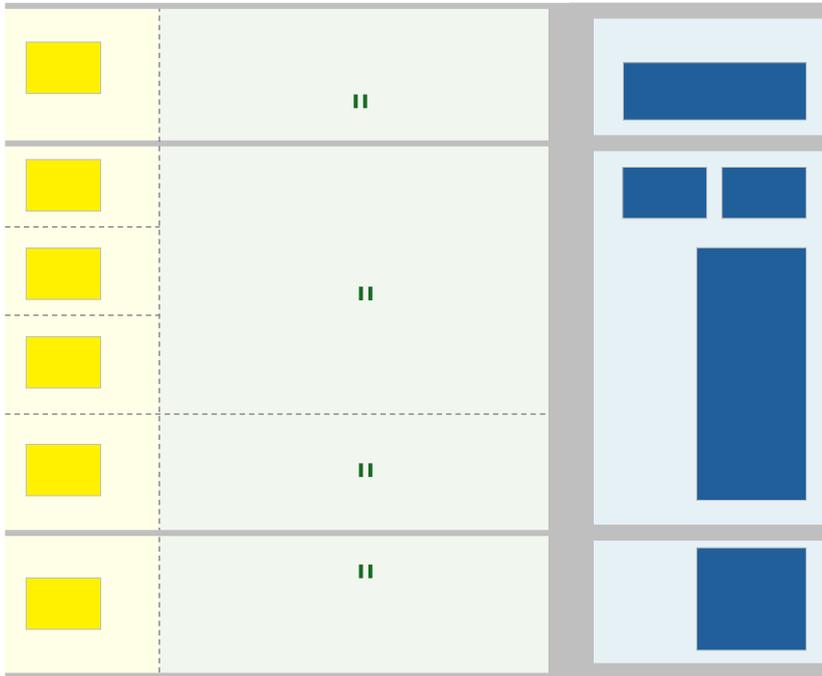
- ・ 工業系地区計画内に工場を設置する場合、近隣の住宅地や自然地、農地の圧迫感軽減等を図るため、静岡県開発許可等に係る許可基準に基づき、地区や街区の規模に応じて緑地帯や緩衝帯を設ける。
- ・ 開発区域の周辺に公園、緑地、河川等その他緩衝効果を有するもの（池、沼、海、植樹された大規模な街路、のり面）が存する場合は、その幅員の1/2を緩衝帯の幅員に算入することができる。

開発行為の規模	幅員
1 ha 以上 1.5ha 未満	4 m以上
1.5～ 5 ha	5 m
5 ～15ha	10m
15～25ha	15m
25ha 以上	20m

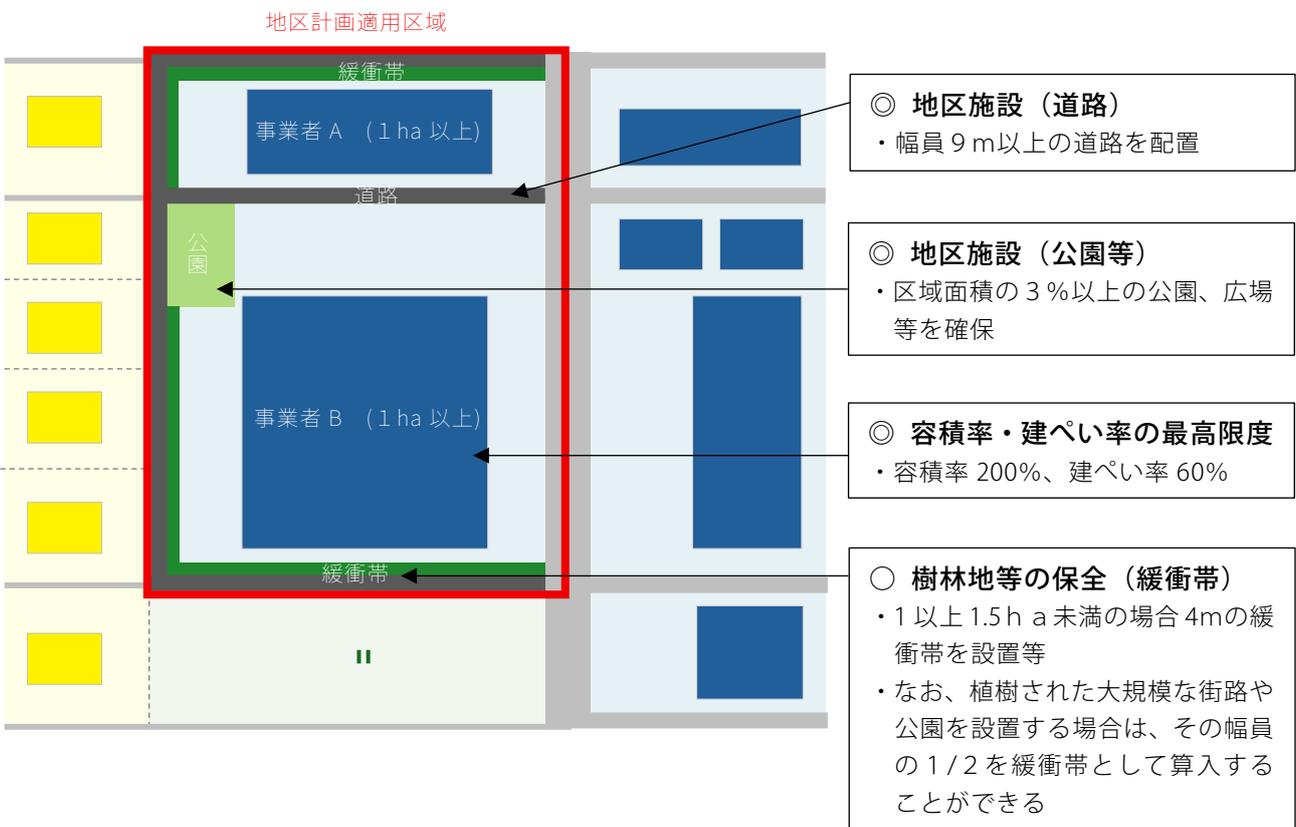
- ・ 必要に応じて、現に存する樹林地、草地、水辺地等でそれを保全すべき区域を定める。

■ 工業系地区計画に定める内容と整備に関わるイメージ

【整備前】



【整備後】



4. 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。

- (1) 周辺住民等の相当数の理解が得られていること
- (2) 関係行政機関との協議・調整が整っていること
- (3) 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

(1) 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。

(2) 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。

■ 関係行政機関との調整 （出典：都市計画運用指針）

- 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。

(3) 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。