

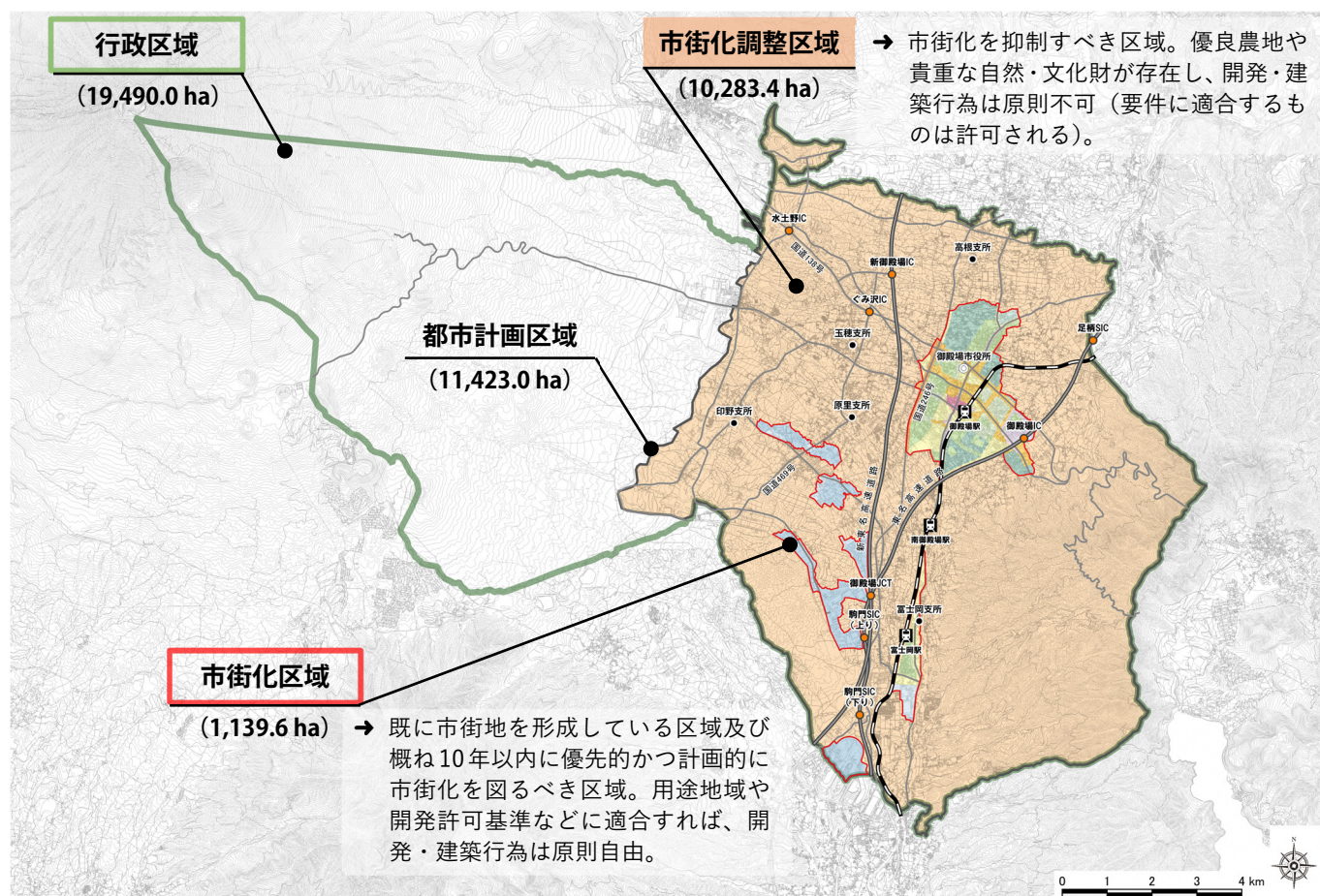
序－１．市街化調整区域における基本的な考え方

市街化調整区域は、都市計画法第7条第3項において市街化を抑制すべき区域とされ、優良な農地など優れた自然環境を有する区域や災害の発生のおそれがある区域、その他の保全することが適当な区域については、開発行為^(※1)による新たな市街化を許容すべきでないとされています。

しかし、このような性格を有する市街化調整区域であっても、既存集落地などにおいて最低限必要であると認められる開発行為も存在することから、都市計画法第34条各号では、保全すべき区域など、厳しく開発許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実状に応じて、市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内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や地区計画に適合したものなど、市街化調整区域において例外的に認められる開発行為を定めています。

これは、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針^(※2)などの上位計画を踏まえて、区域によっては、計画的で良好な開発行為や市街化調整区域内の既存コミュニティの維持、社会経済情勢の変化への対応など、様々な事項を勘案して必要性が認められる開発行為などで、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるものについては、開発を許可しても差し支えないという考え方に基づいています。

<御殿場市の市街化調整区域図>



(※1) 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

(※2) 広域的な視点から、都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すもの。

1-1. 策定の背景・目的

市街化調整区域は、都市計画法により市街化を抑制すべき区域として定められており、自然環境や農林業環境の維持・保全を図る区域であることから、原則として、開発行為や建築行為が制限されています。

しかし、市街化調整区域においても、人口減少・少子高齢化の進行による地域コミュニティの衰退や農林業の後継者不足、産業振興に寄与する工業団地の操業環境の保全など、土地利用に関する課題が多く見られています。

そのため、市街化調整区域における開発許可基準^(※3)のうち、都市計画法第34条第10号に定められた地区計画制度の活用により、市街化調整区域の性質を活かした適切な土地利用の誘導を図ることを目的として、「御殿場市市街化調整区域における地区計画適用に関する基本方針」（以下、「本方針」という。）を策定します。

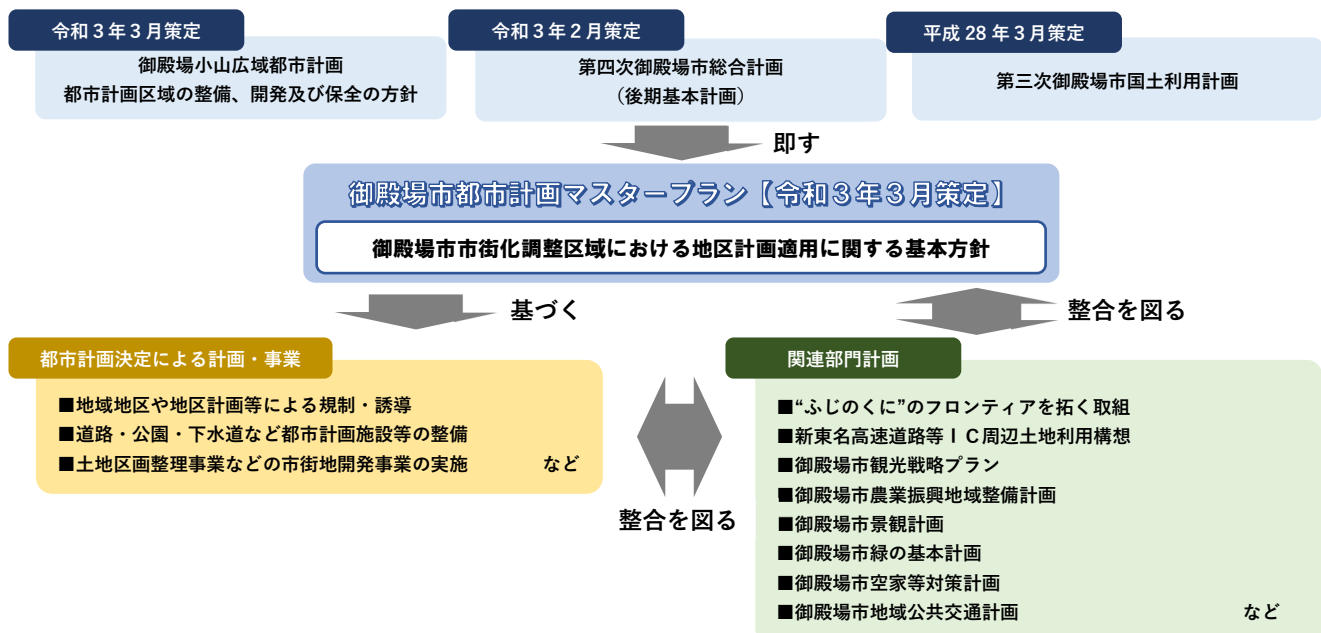
本方針においては、市街化調整区域における地区計画制度を適切に活用するため、地区計画適用候補エリア^(※4)を設定するとともに、基本的な考え方や運用基準、策定プロセスなどを示します。

1-2. 本方針の位置付け

本方針は、「御殿場小山広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「第四次御殿場市総合計画（後期基本計画）」及び「第三次御殿場市国土利用計画」（以下、総称して「上位計画」という。）に即すとともに、「御殿場市都市計画マスタープラン」の一部として定め、関連部門計画との整合を図ります。

今後、本方針に基づき、都市計画法などによる規制・誘導の適切な運用を行うとともに、必要に応じて見直しを行い、関連部門計画などと連携して市街化調整区域における課題に対応していくものとします。

<本方針と上位・関連計画との関係図>



(※3) 開発許可の基準で、公共施設の整備や防災上の措置が講じられているかを判断する技術基準と市街化調整区域における立地の適正性を判断する立地基準がある。

(※4) 上位計画における土地利用方針などと整合し、整備、開発及び保全の必要性が高く、地区計画を策定することができるエリア。

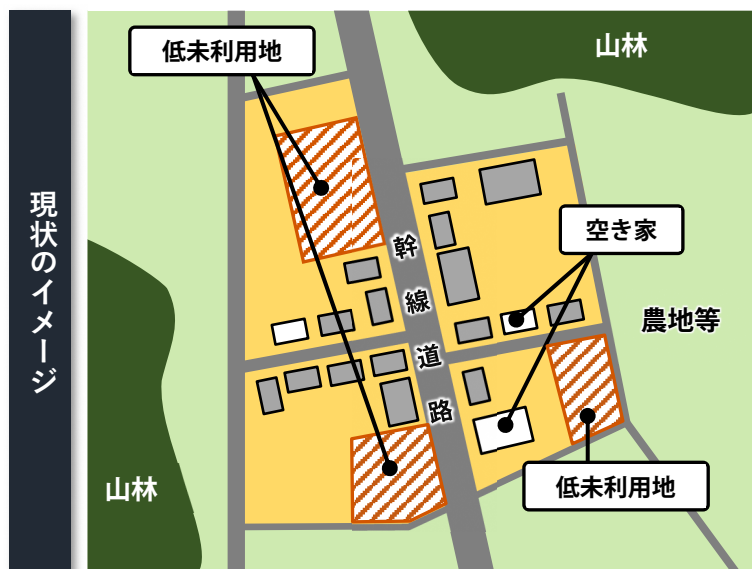
1-3. 地区計画制度の概要

市街化調整区域における地区計画制度とは、地区の特性を踏まえながら、開発行為など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^(※5)計画を策定し、開発・建築行為を都市計画上適切に規制・誘導することを目的として創設されました。

制度の趣旨を踏まえ、本市の都市特性に応じた集約拠点の形成によるコンパクトなまちづくりの推進や、産業振興などによる都市の活性化を図ることを目的として、地区計画制度を適切に運用するため、本方針を定めます。

また、制度の活用にあたっては、市街化調整区域としての性質を変えることのないよう、周辺の自然環境や農林業環境と調和した良好な土地利用に十分配慮するとともに、市街地の拡大につながる恐れがある内容を定めることはできません。

<地区計画策定前後のイメージ図>



既存集落地において、空き家や低未利用地などが発生しており、地域コミュニティの衰退が課題となっています。

また、市街化調整区域の性質上、原則として開発行為や建築行為が規制されているため、課題解決に向けた取り組みが必要な状況です。



地区計画の都市計画決定^(※6)及び建築条例の制定後、地区計画の内容に適合した建築物の建築のための開発行為や建築行為に限って可能となります。

左のイメージ図では、空き家の存在していた土地や低未利用地などに、主に地域住民のための生活利便施設や新たな住宅を建築しています。

(※5) 地区計画において都市計画に定める、主として街区内の居住者等の利用に供される、道路又は公園、緑地、広場その他の公共地をいう。

(※6) 都市計画法に定める手続きに沿って、身近な都市計画は市町村が決定し、広域的・根幹的な都市計画は県が決定する。

1-4. 本方針の対象区域

本方針の対象区域である市街化調整区域を下図に示します。

＜本方針の対象区域図＞

