

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【概要版】

1 「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」策定の目的

本市の市街化調整区域は、都市計画区域面積の約90%を占めており、「既存集落地などにおける良好な住環境の維持・改善」、「豊かな自然環境や農林業環境などの保全」、「安全・安心に暮らし続けるための土地利用の検討」、「交通利便性の高い地域などにおける計画的な土地利用の誘導」など、多くの課題を抱えています。

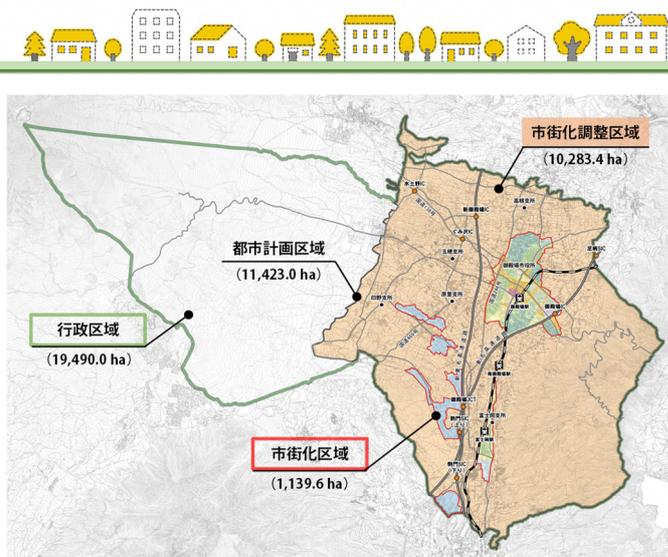
そのため、開発許可基準である都市計画法第34条第10号の地区計画制度の活用により、市街化調整区域の性質を生かした適切な土地利用の誘導を図ることを目的に、御殿場市都市計画マスタープランの一部として「御殿場市市街化調整区域における地区計画適用に関する基本方針」を策定しました。

2 「市街化調整区域」とは？

都市計画法において「市街化を抑制すべき区域」とされ、優れた自然環境を有する区域や災害発生のおそれがある区域などについては、開発行為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、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、一定の条件の下で例外的に認められる開発行為を定めています。

【御殿場市の市街化調整区域図】



3 「市街化調整区域における地区計画制度」とは？

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、きめ細やかな土地利用に関する計画と小規模な公共施設に関する計画を一体的に定め、開発・建築行為を適切に規制・誘導することを目的として創設された制度です。

地区計画制度を活用する際には、市街地の拡大につながる恐れがある内容を定めることや、以下に示す地区計画を指定する場所として適さない区域を含めることはできません。

＜地区計画を指定する場所として適さない区域＞

- ・ 災害リスクの高い区域
- ・ 農林業関連法による指定区域 など

現状のイメージ



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組みが必要な状況です。

地区計画策定・開発後のイメージ



地区計画の都市計画決定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り可能となります。

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。

【地区計画策定前後のイメージ図】



市街化調整区域における地区計画は、対象地区の都市全体における位置付けや社会経済情勢の変化などを踏まえ、上位計画において示される将来都市像を実現するため、市街化調整区域の性格を変えない範囲で、地区の特性に応じた良好な都市環境を形成することを目的とした制度であることから、以下に示す3つの原則に従って策定する必要があります。

原則1 市街化調整区域としての性格を変えないこと

地区計画の適用候補エリア（下図参照）に位置付けられており、かつ、運用基準などに適合した区域でのみ策定が可能です。

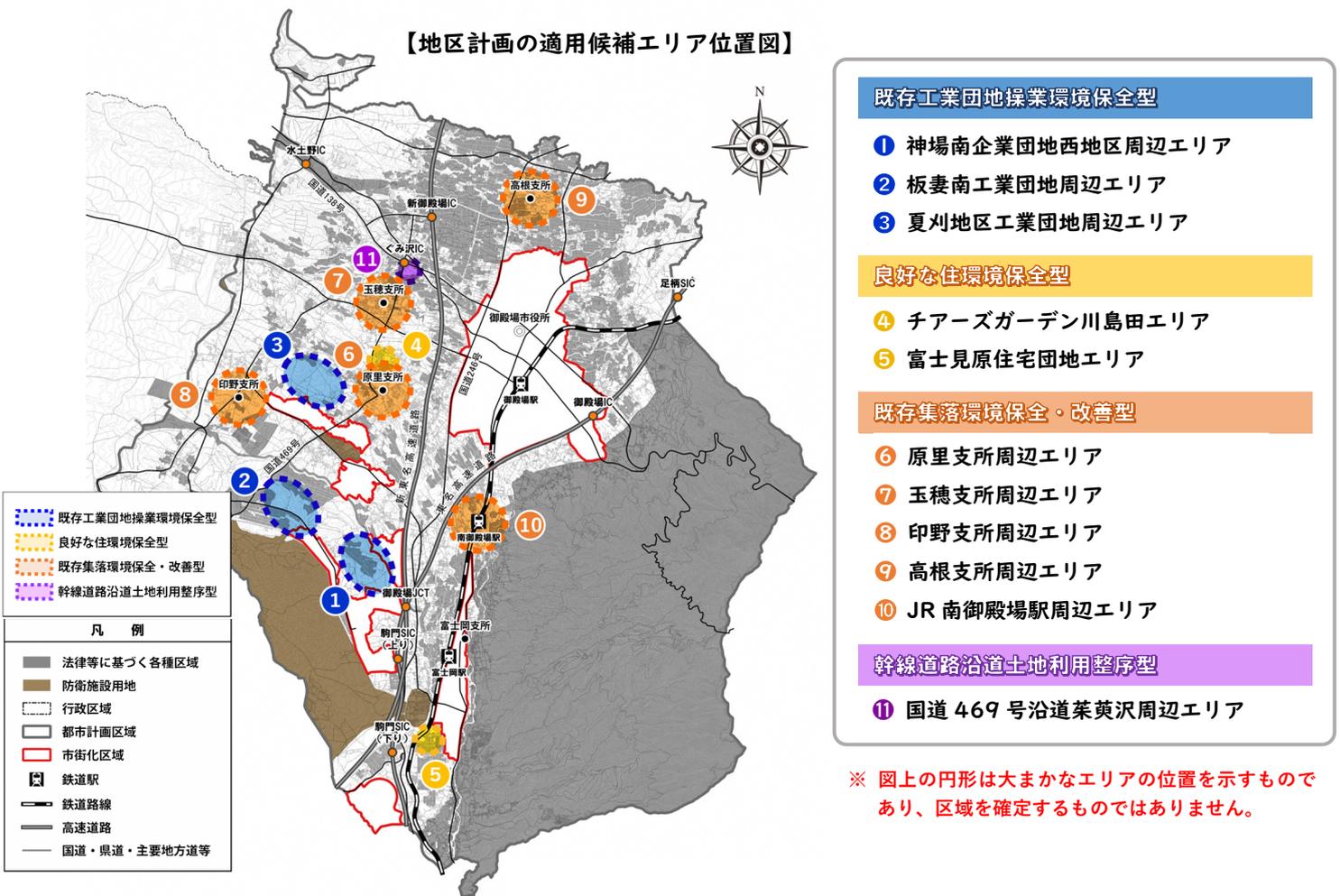
原則2 地域住民や土地所有者等が計画・整備の主体となること

主に地域住民や土地所有者により構成される地元組織などが中心となり、素案の作成や市への立案を行うとともに、地区計画に定めた道路や公園などの整備を行います。

原則3 地区計画の妥当性・確実性が確保できていること

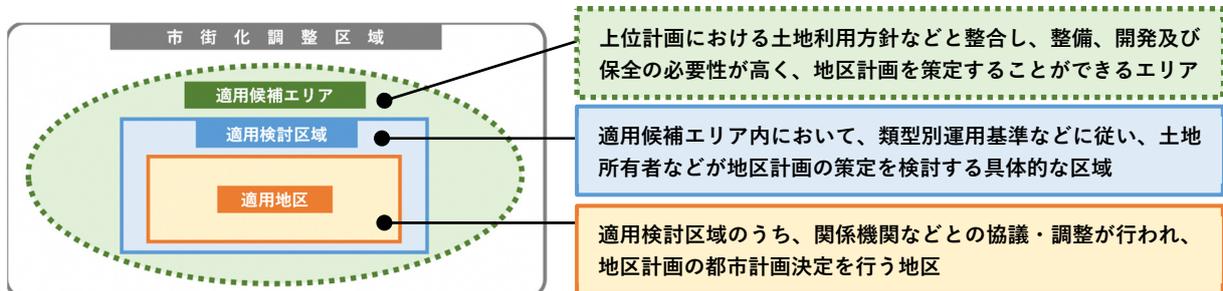
関係機関との協議や地域住民や関係者などへの周知、土地所有者などとの合意形成が必要です。

【地区計画の適用候補エリア位置図】



※ 図上の円形は大まかなエリアの位置を示すものであり、区域を確定するものではありません。

【適用候補エリア・適用検討区域・適用地区について】



※ 適用検討区域と適用地区は同様の範囲となる場合もあります。



地区計画の適用候補エリアにおいて、適用検討区域を設定する際の運用基準及び土地利用方針は以下の通りです。

既存工業団地操業環境保全型



運用基準 1～3の全てに該当する区域

1. 適用検討区域の面積が5.0 ha以上
2. 適用検討区域に含まれる農地は、農地転用の見込みがある
3. 既に工業団地が整備されている、または、道路、公園などを地区整備計画に位置付ける新たな工業団地の整備が予定される区域

《土地利用方針》

- ◆ 工業団地における良好な操業環境の保全及び周辺環境などに配慮した適切な土地利用の誘導
- ◆ 無秩序な土地利用の抑制による土地利用の混在防止
- ◆ 企業ニーズに対応することのできる工業団地の確保

良好な住環境保全型



運用基準 1及び2に該当し、3または4に該当する区域

1. 適用検討区域の面積が0.3 ha以上
2. 適用検討区域に含まれる農地は、農地転用の見込みがある
3. 既に住宅団地が整備されており、建築協定により良好な住環境の形成が図られている、または、図られていた区域
4. 3の区域に隣接し、道路、公園などを地区整備計画に位置付ける一体的な土地利用のための事業が予定される区域

《土地利用方針》

- ◆ 無秩序な土地利用の抑制による、将来にわたる良好な住環境の維持・保全

既存集落環境保全・改善型



運用基準 1～3に該当し、4または5の範囲内で、6または7のいずれかに該当する区域

1. 適用検討区域の面積が0.3 ha以上
2. 適用検討区域に含まれる農地は、農地転用の見込みがある
3. 地区整備計画に幅員が原則6 m以上の道路を位置付けることができる区域
4. 市役所支所から概ね半径800 m以内
5. 鉄道駅から概ね半径500 m以内
6. 国道、県道など主要な道路に接する区域
7. 国道、県道など主要な道路に接続する、幅員が原則6 m以上の道路に接した区域

《土地利用方針》

- ◆ 無秩序な土地利用の抑制や適切な土地利用の誘導による、住環境の維持・改善
- ◆ 徒歩圏内で一定の生活を送ることができる住環境の形成

幹線道路沿道土地利用整序型



運用基準 1～3の全てに該当し、4または5のいずれかに該当する区域

1. 適用検討区域の面積が0.3 ha以上
2. 有効幅員が原則9 m以上の国道、県道など主要な道路の沿道
3. 適用検討区域に含まれる農地は、農地転用の見込みがある
4. 国道、県道など主要な道路の端から50 m以内の区域
5. 4の区域を含み、一体的な土地利用を行う後背地で、国道、県道など主要な道路に接続する、地区整備計画に位置付ける幅員6 m以上の道路に接する区域

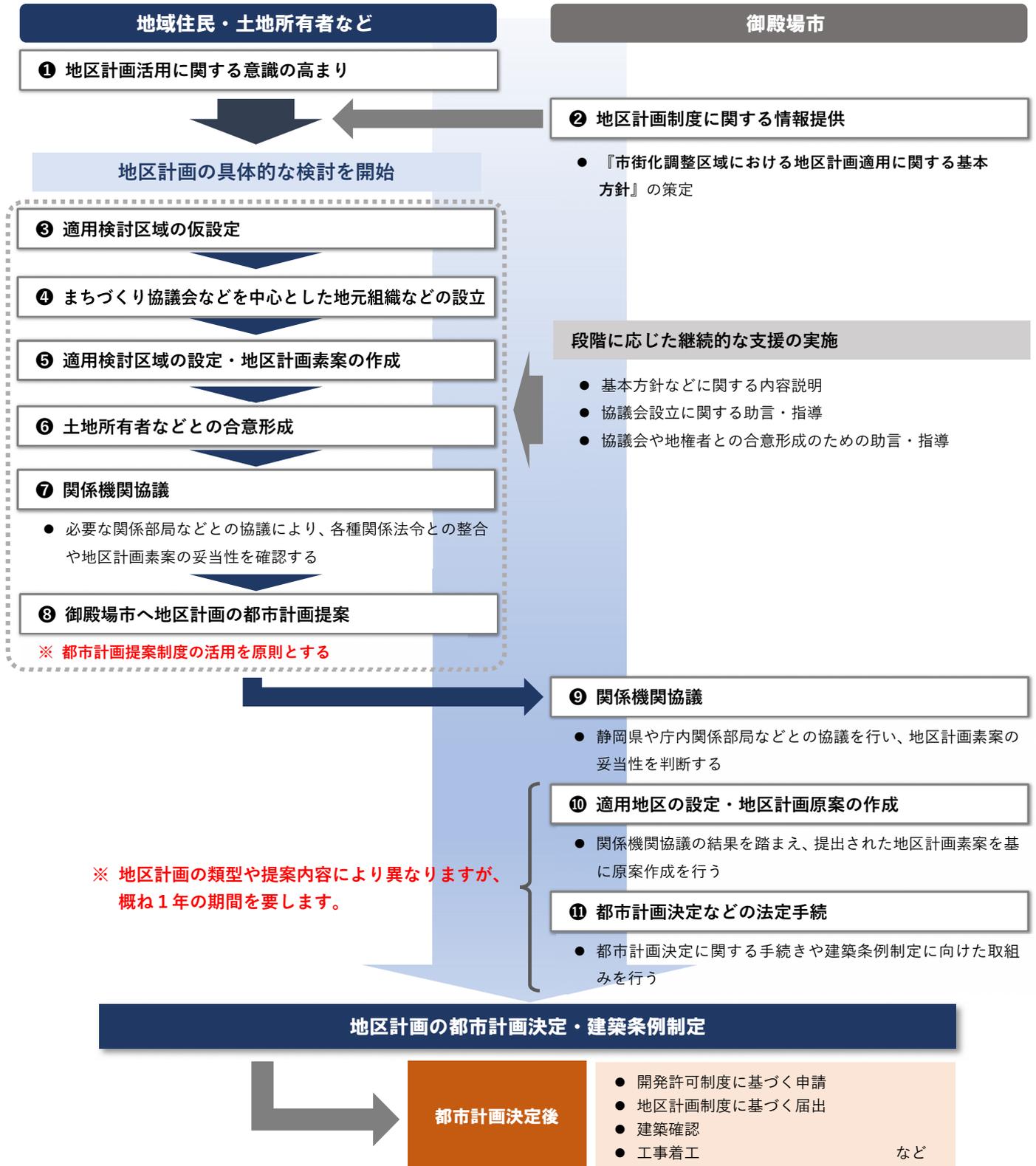
《土地利用方針》

- ◆ 無秩序な土地利用の抑制及び周辺環境などに配慮した適切な土地利用の誘導
- ◆ 地域特性を生かした主要幹線道路沿道に相応しい土地利用の検討



地区計画による都市計画決定までの代表的な流れは以下の通りです。

【地区計画の都市計画決定までの流れ】



御殿場市 市街化調整区域 地区計画

検索

御殿場市ホームページから、
基本方針（全体版）の
ダウンロードが可能です。



御殿場市 都市建設部 都市計画課

〒412-8601 静岡県御殿場市萩原 483 番地
TEL : 0550-82-4240 / FAX : 0550-82-4232
E-mail : keikaku@city.gotemba.lg.jp