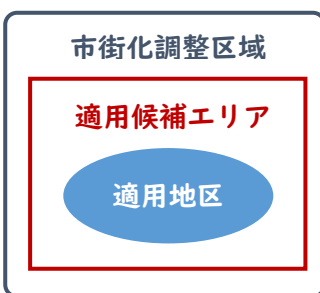


市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針 - 概要版 -

1 策定の趣旨 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として、原則開発行為や建築行為が制限されています。一方、裾野市の市街化調整区域では、豊かな自然環境と共生する住環境の維持や優れた交通環境を活かした企業や工場などの立地が求められています。そのため、市街化調整区域の性格を踏まえた適切な土地利用の誘導を図ることを目的として本方針を策定しました。

2 適用候補エリア・類型 「裾野市都市計画マスタープランの位置づけ」、「都市基盤が整備されている一団の住宅団地」や「法規制状況」を踏まえて、「都市計画法第12条の5第1項第2号への適合状況」や「地区計画適用の必要性等」を検証し、14の適用候補エリアを選定するとともに類型を設定しました。

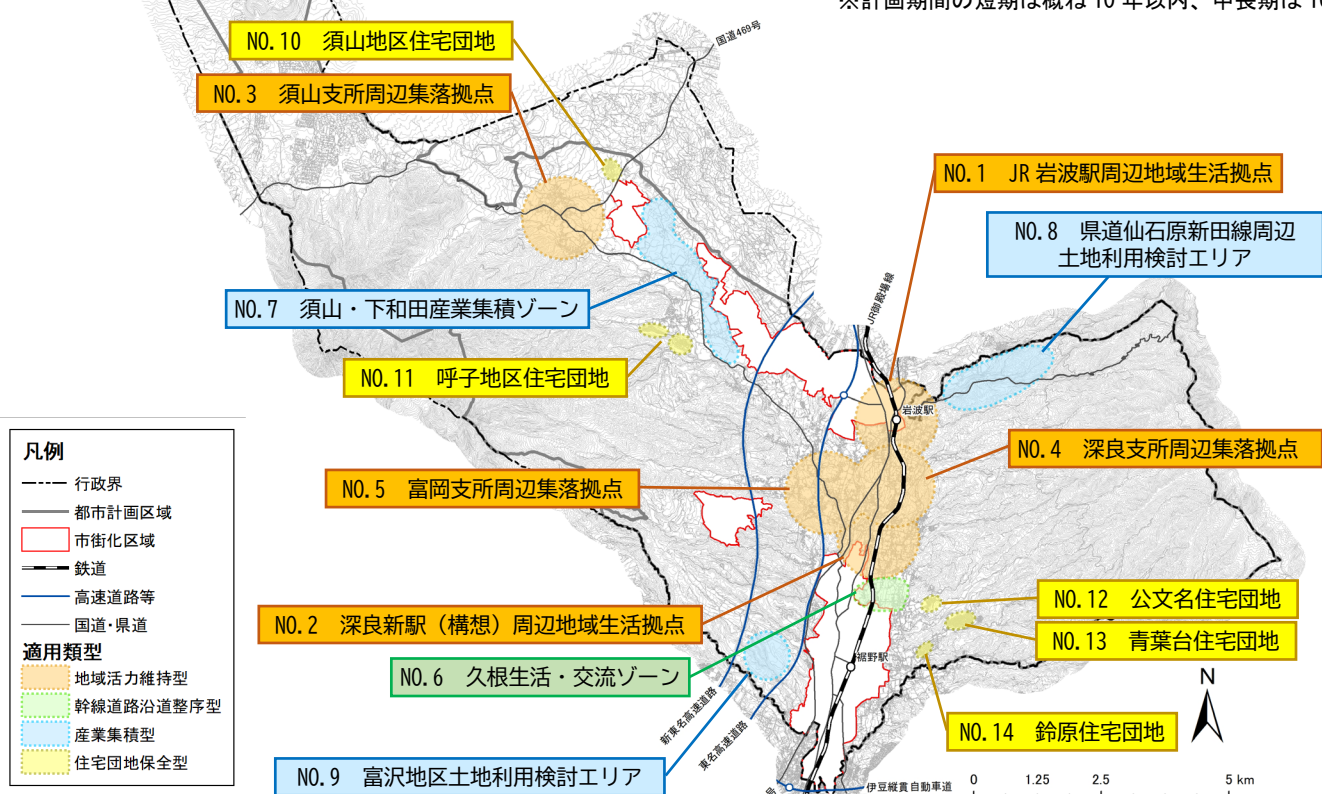
【「適用候補エリア」と「適用地区」の関係】



「適用地区」は「適用候補エリア」のうち、関係機関などと協議・調整が行われ、地区計画の都市計画決定を行う地区のこと

NO	適用候補エリア	適合類型	計画時期
1	JR 岩波駅周辺地域生活拠点	地域活力維持型	中長期
2	深良新駅（構想）周辺地域生活拠点	地域活力維持型	中長期
3	須山支所周辺集落拠点	地域活力維持型	短期
4	深良支所周辺集落拠点	地域活力維持型	短期
5	富岡支所周辺集落拠点	地域活力維持型	短期
6	久根生活・交流ゾーン	幹線道路沿道整序型	中長期
7	須山・下和田産業集積ゾーン	産業集積型	短期
8	県道仙石原新田線周辺土地利用検討エリア	産業集積型	中長期
9	富沢地区土地利用検討エリア	産業集積型	短期
10	須山地区住宅団地	住宅団地保全型	中長期
11	呼子地区住宅団地	住宅団地保全型	中長期
12	公文名住宅団地	住宅団地保全型	中長期
13	青葉台住宅団地	住宅団地保全型	中長期
14	鈴原住宅団地	住宅団地保全型	中長期

※計画期間の短期は概ね10年以内、中長期は10年以降



※ほ場整備、農振農用地等の法規制区域、市外を含まない

3

想定される地区計画の類型と運用基準

本方針で想定される地区計画の類型と類型別運用

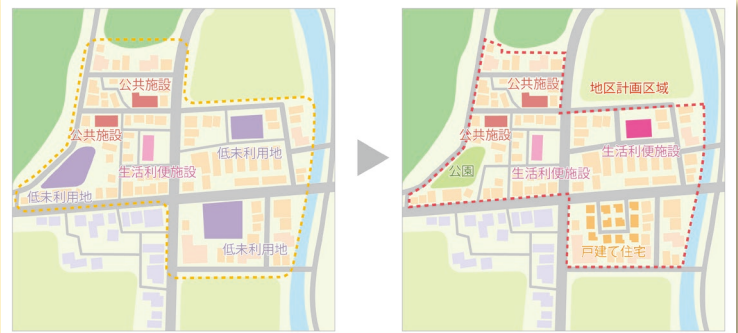
基準は以下の通りです。

① 地域活力維持型

地域活力やコミュニティを維持するため、地区計画の適用により、道路・公園等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存集落の住環境の向上を図ります。

運用基準 次の①②に該当する地区

- ① 地区面積は 0.3ha 以上
- ② 市役所や支所から概ね 800m 圏

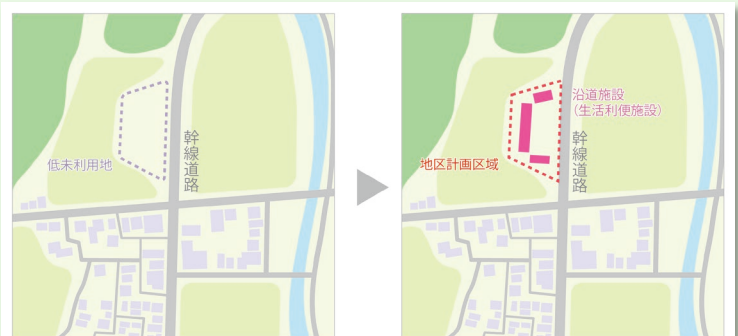


② 幹線道路沿道整序型

無秩序な開発を抑制し、周辺環境に配慮した土地利用を進めるため、地区計画の適用により、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、幹線道路沿道の土地利用を整序していきます。

運用基準 次の①②③に該当する地区

- ① 地区面積は 0.3ha 以上
- ② 有効幅員が原則 12m 以上の国道、県道、市道など主要な道路の沿道
- ③ 国道、県道、市道など主要な道路の端から 30m 以内の地区

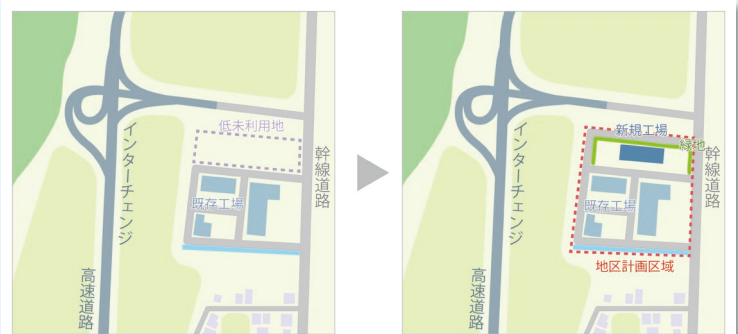


③ 産業集積型

新たな産業を創出・誘致するため、地区計画の適用により、道路・緑地等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存工業地と連携した新たな工業地の形成を図り、産業振興に寄与します。

運用基準 次の①に該当し、②又は③、④のいずれかに該当する地区

- ① 地区面積は 5 ha 以上
- ② 既に工業団地が整備済
- ③ 新たな工業地の整備を予定している地区
- ④ 国道、県道など主要な道路の沿道

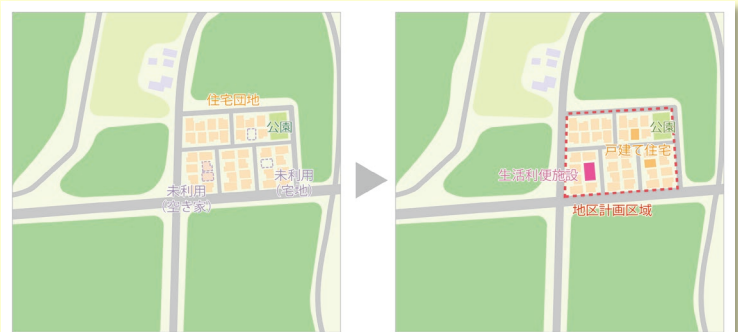


④ 住宅団地保全型

建築物の建替えや住み替えを踏まえ、住宅や住宅用地等の既存ストックを有効活用するため、地区計画の適用により、未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、良好な住環境を維持していきます。

運用基準 次の①②に該当する地区

- ① 地区面積は 0.3ha 以上
- ② 概ね 50 戸以上が連担する住宅団地



地区計画で定める内容 地区計画に定める内容は以下の通りです。

① 地区計画の目標

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという視点を踏まえながら、当該地区における目標を明らかにします。

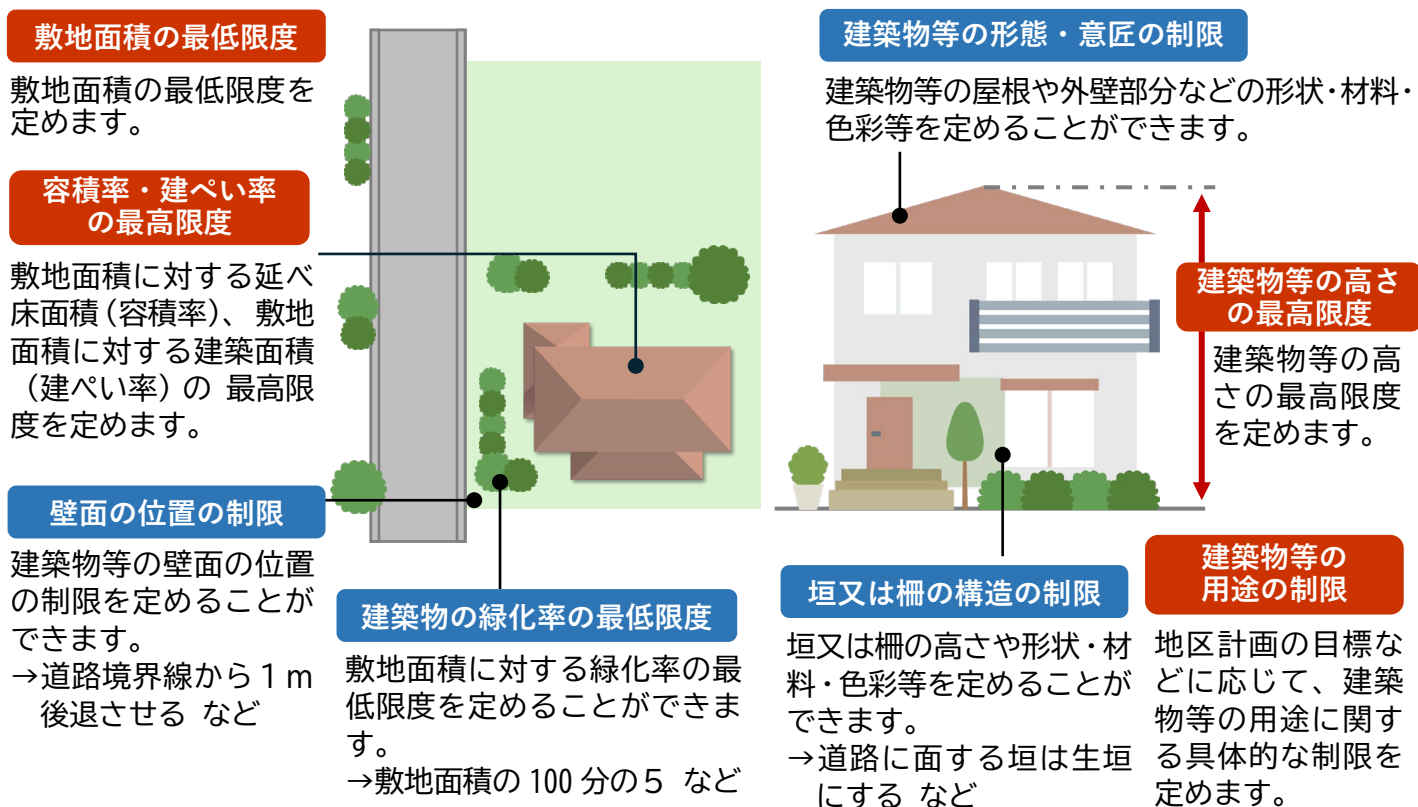
② 区域の整備、開発及び保全に関する方針

「土地利用の方針」をはじめ、「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」や「その他当該地区の整備、開発及び保全の方針」について以下の内容を定めます。

土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用上の問題点、課題を踏まえて土地利用のあり方を定めます。 ・地区区分を行う場合には、各区域別に目指す土地利用の方針を定めます。
地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・該当する区域では、十分な都市基盤が形成されていない場合が多いと予想されるため、必要な地区施設の整備が確実となるよう地区施設ごとの整備主体を具体的に示します。
建築物等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」に基づき、地区内に許容すべき建築物等の用途及び周辺環境と調和した景観形成のための整備方針を示します。
その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の実態や地区住民の意向を踏まえ、地区の良好な環境の形成に重要と考えられる課題に対する整備方針を示します。 ・地区整備計画に定めることが困難な事項や地区住民の話し合いにより独自に定めるルールについても方針に記載します。

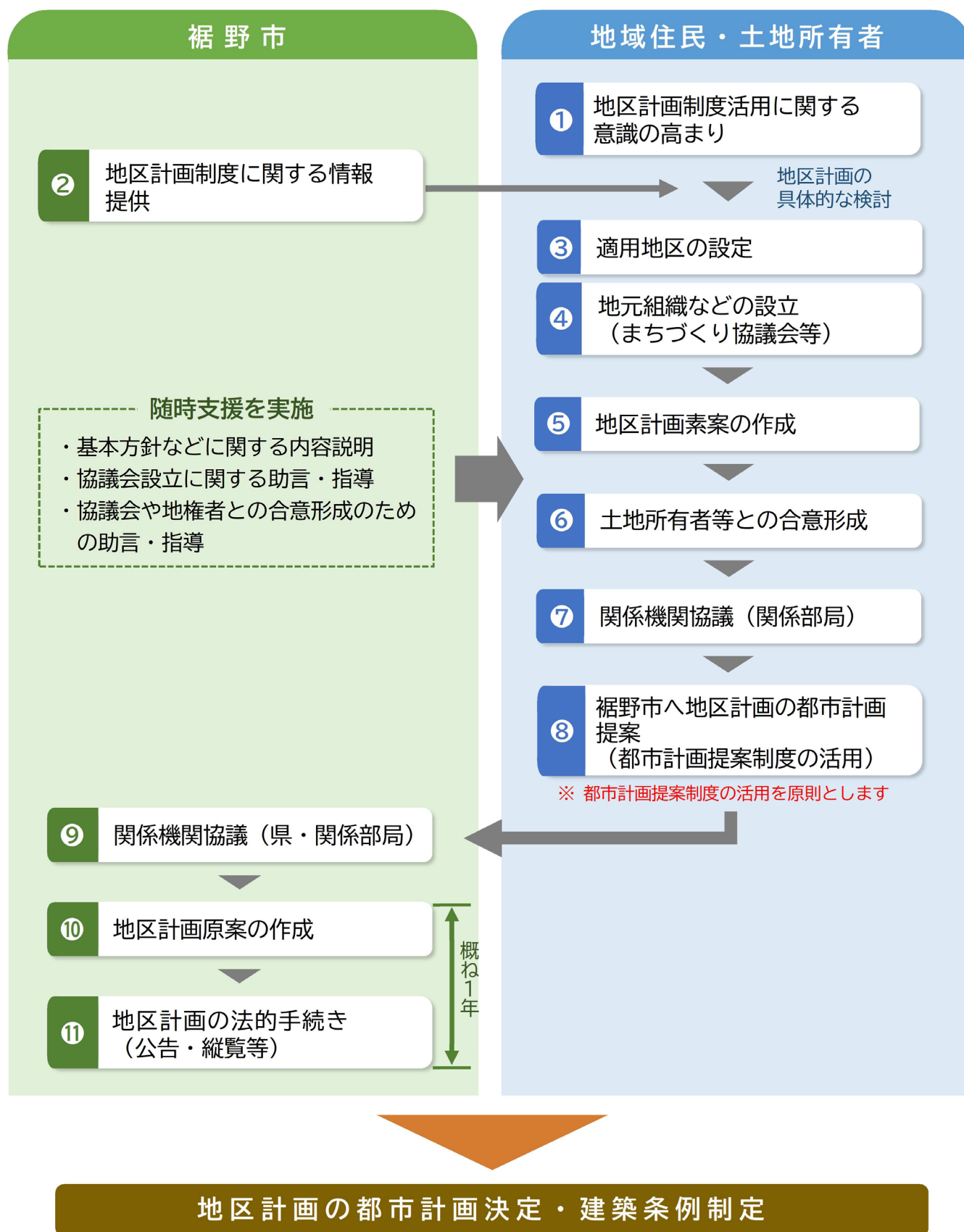
③ 地区整備計画

地区整備計画で定める事項として、「地区施設の配置及び規模」、「建築物等に関する事項」や「土地の利用に関する事項」を定めます。



必須項目 必ず定める項目／原則として定める項目

選択項目 必要に応じて定める項目



市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針 - 概要版 -

令和7年3月発行・編集 裾野市建設部都市計画課

〒410-1192 静岡県裾野市佐野 1059 番地

TEL : (055) 995-1829 FAX : (055) 994-0272 E-mail : toshikei@city.susono.shizuoka.jp

HP : <http://www.city.susono.shizuoka.jp/soshiki/6/1/7/20412.html>

