

市街化調整区域における 地区計画の適用の方針の考え方

**平成 30 年 3 月
磐 田 市**

－ 目 次 －

序 章	方針の目的	1
第 1 章	市街化調整区域の都市計画制度等の概要	3
1	区域区分（市街化区域への編入）	
2	開発許可制度	
3	市街化調整区域における地区計画制度	
4	その他の関連制度の整理	
第 2 章	市街化調整区域の現況及び課題	10
1	上位・関連計画の整理	
2	市街化調整区域の現況	
3	市街化調整区域における課題	
第 3 章	地区計画を適用すべき候補地区の選定	34
1	候補地区選定の流れ	
2	候補地区選定の基本的な考え方	
3	候補地区の選定	
第 4 章	地区計画の適用	44
1	適用地区の設定基準	
2	地区計画の適用時期	
参考 1	地区計画に定める基本的な事項	47
参考 2	地区計画の実現までの流れ	53

序章 方針の目的

磐田市（以下「本市」という。）では、2005年（平成17年）の合併以前から、各市町村において区域区分制度を導入し、無秩序な市街化の抑制や効率的な公共投資、自然環境の保全など、計画的な市街地形成を図ってきました。

近年では、遠州豊田PAスマートICの設置や新東名高速道路の開通をはじめ、（仮称）新磐田スマートICの設置や国道150号バイパスの整備等を進めており、市街化調整区域を含む地域において、地域活性化に向けた可能性が広がっています。

また、静岡県では南海トラフ巨大地震等の危険が予想される中で、新東名高速道路の開通や東日本大震災の発生により、これまで以上に市街化調整区域を含む内陸部への需要が高まっていることを踏まえ、『「内陸フロンティア」を拓く取組』により、有事の大災害への備えを優先しつつ、美しさと品格のある内陸・高台部づくりを推進しています。

一方で、全国的な人口減少や少子高齢時代を迎える中で、諸産業における就業者の高年齢化や後継者不足などに伴い、都市の社会経済活動の活力の低下が懸念されており、本市においても、他市への人口流出や中心市街地の衰退をはじめ、総人口の約45%が市街化調整区域内に居住している特性から、市街化調整区域における居住環境や地域活力の維持・向上を図るとともに、周辺環境と調和した適切な土地利用への誘導を進めていくことが求められます。

そこで、開発・建築行為が抑制されている市街化調整区域において、地域の活力を維持していくための1つのツールとして、地区の特性を活かした地区レベルのまちづくりを可能とする地区計画制度の活用を図るため、磐田市都市計画マスタープランに定める「市街化調整区域における地区計画の適用の方針（以下「本方針」という。）」では、市街化調整区域の課題を整理し、地区計画の必要性、地区計画の適用候補地区の選定方法（都市計画法や都市計画運用指針、県の活用指針に示されている適用要件等）及び地区計画の適用にあたっての基本的な事項、手順等を示しています。

参考：市街化調整区域の性格、地区計画制度の概要

【市街化調整区域の性格】

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、原則として開発行為等は認められない区域です。しかし、市街化調整区域であっても、既存の集落等においては地域の事情によって最低限必要と認められる開発も考えられることから、市街化を促進するおそれがなく、市街化区域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開発行為や地区計画に適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もあります。

【地区計画制度の概要】

地区計画は、その地区で生活する人々の視点で、そこに建てられる建物の用途や規模、安全のための対策などについて自らが『まちづくりのルール』をつくり、地区の特性を活かしたまちづくりを進めるもので、規制・誘導の内容として、地区施設（道路や公園など）の配置・規模、建築物等に関する事項（用途の制限、建ぺい率・容積率の最高限度、高さの制限、壁面の位置の制限など）などを定めることができます。

【市街化調整区域における地区計画制度の経緯】

市街化調整区域における地区計画は1992年（平成4年）に都市計画法の改正により創設され、市街化調整区域で許容される開発行為、建築行為を適切に規制・誘導し、良好な都市環境の維持・形成を図るため、都市的土地利用が行われている又は行われることが確実な区域について、地区計画を策定できることとなりました。

1998年（平成10年）には、良好な居住環境の確保を図りつつ、郊外型住宅の建設の促進、地区の活性化等を図るため、市街化調整区域における地区計画の策定対象地域が拡大され、地区計画に適合する開発行為が許可の対象になりました。

2006年（平成18年）には、モータリゼーションの進展等を背景とした都市機能の無秩序な散在の進行、全国的な人口減少や超高齢社会の到来など、社会経済状況の大きな変化に対応するため、都市機能をコンパクトに集約した都市構造の実現と、市街地外における都市機能の無秩序な散在の抑制が強く要請され、その一環として大規模開発の許可基準が廃止されることとなり、それを受け、大規模開発等については地区計画による対応が必要となりました。

第1章 市街化調整区域の都市計画制度等の概要

1 区域区分（市街化区域への編入）

区域区分（いわゆる線引き制度）は、都市計画法第7条に基づき、適正な市街地の規模を設定し、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和等を勘案し、まとまりのある良好な市街地の形成を図るために、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分する都市計画の根幹的な制度です。

区域区分の見直し（市街化区域への編入）については、概ね5年毎に行われる都市計画基礎調査を基に必要な応じて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が見込まれる地区など、合意形成や事業の実施が確実で、農地法等関係法令との調整や関係行政機関との協議等を完了した区域とされています。

参考：市街化区域編入の考え方

【都市計画運用指針より】

区域区分の見直しにあたっては、市街化調整区域内の、市街化区域縁辺部、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など土地利用の変化が著しい地区については、随時その動向を把握し、市街化の傾向が強まる兆しが見られた場合には農林漁業との健全な調和を図りつつ、市街化区域に編入することが望ましい。

既成市街地の周辺部として市街化区域に編入する区域は、次に掲げる条件の全てを満たすことが望ましい。

- ア 既成市街地に連続していること。
- イ 現に相当程度宅地化している区域であること。
- ウ 概ね10年で既成市街地になることが見込まれること。

また、既成市街地と連続しない新市街地（計画的開発の見通しのある住宅適地、工業適地等と一体の周辺既存集落等を含む。）は、一つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その規模は概ね50ha以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とするべきである。

ただし、次に掲げる土地の区域については、一つの住区を形成する最低限の規模である20ha以上を目途として飛地の市街化区域を設定することができる。

- ア インターチェンジ、新たに設置される鉄道の駅又は大学等の公共公益施設と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地。
- イ 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域
- ウ 役場、旧役場周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域
- エ 人口減少、産業停滞等により活性化が特に必要な地域で計画的市街地整備（既存集落を中心とするものを除く。）が確実に行われる区域
- オ 効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工場適地

2 開発許可制度

市街化調整区域における開発行為は、市街化調整区域が市街化を抑制すべき区域という性格を踏まえた上で、開発が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が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といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるかなどについて総合的に勘案する必要があります。

市街化調整区域で開発行為を行う場合、開発許可制度の技術基準(都市計画法第33条)と立地基準(都市計画法第34条)が適用され、農林漁業用などの一定のものを除き許可が必要となります。

■開発許可の技術基準

都市計画法第33条に規定する開発許可の技術基準は次のとおりです。

第 33 条	技術基準の内容
1 号	用途地域等への適合
2 号	道路、公園等の空地
3 号	排水施設
4 号	給水施設
5 号	地区計画等への適合
6 号	公共公益施設
7 号	地盤の安全等
8 号	開発不適地の除外
9 号	樹木・表土の保全(1 ha 以上)
10 号	緩衝帯(1 ha 以上)
11 号	輸送の便(40ha 以上)
12 号	申請者の資力・信用
13 号	工事施行者の能力
14 号	権利者の同意

引用：磐田市都市計画法による開発行為等の手引き（技術基準）

■開発許可の立地基準

都市計画法第 34 条に規定する市街化調整区域における開発許可の立地基準は次のとおりです。

第 34 条	対 象
第 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
第 2	鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設
第 3	温度等特別な条件で政令で定めるもの(政令未制定のため該当なし)
第 4	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設
第 5	農林業等活性化基盤施設
第 6	県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設
第 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
第 8	政令で定める危険物の貯蔵又は処理のための施設
第 9	沿道サービス施設・火薬類製造所
第 10	地区計画又は集落地区計画に適合する施設
第 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(市条例未制定のため該当なし)
第 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(市条例未制定のため該当なし)
第 13	既存権利の届出に基づく開発行為
第 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

引用：磐田市都市計画法による開発行為等の手引き（立地基準）

3 市街化調整区域における地区計画制度

(1) 地区計画制度の目的

市街化調整区域における地区計画は、都市計画法第13条第1項第14号では、「市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等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いように定めること。」と定められており、市街化を促進するような土地利用を認めるものではなく、地域生活や土地利用上の課題を解決するため、開発行為の適切な誘導や土地利用の整序を主な目的としています。

(2) 市街化調整区域において地区計画を定める上での法要件

市街化調整区域において地区計画を定めることができる区域は、都市計画法及び都市計画運用指針において以下のとおり規定されています。

■地区計画を定めることができる区域【都市計画法第12条の5第1項】

- 一 用途地域が定められている土地の区域
- 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
 - 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

■地区計画を定めるべきでない区域等【都市計画運用指針】

都市計画運用指針	含まれるべきでない区域	農用地区域 集落地域（集落地域整備法第3条に規定するもの） 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
	含まないことが望ましい区域	工業等導入地区
	原則として含めるべきでない区域	保安林等 森林
	極力重複させない区域	自然環境保全法の指定区域（自然環境保全地域） 自然公園法の特別地域
を個別法の適用を受ける区域	土砂災害警戒区域 災害危険区域 地すべり防止区域 土石流危険区域 津波浸水想定区域	土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域 砂防指定地 浸水想定区域 等

(3) 法及び指針に示されている対象区域

地区計画の対象区域は、都市計画法及び都市計画運用指針等において、以下のとおり規定されています。

■都市計画法及び都市計画運用指針等での位置づけ

法第12条の5第1項 第2号	地区計画の対象区域（都市計画運用指針、県の活用指針）
イ 住宅市街地の開発 その他建築物も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	①20ha 以上（産業の振興、居住環境の改善、都市機能の維持・増進に著しく寄与する開発行為（以下、アに掲げる開発行為であって、イに掲げる考え方を基本とするものであることが望ましい。）は5ha 以上）の一団の開発行為で、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、確実に実施されると見込まれるものに関する事業 ア 次に掲げる開発行為 i 主として住宅の建築の用に供する目的で行われる次に掲げる開発行為 ア) 主として地域住民の居住の用に供する目的で行われるもの イ) 人口の流出による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの ウ) ア) 及びイ) に掲げるもののほか、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備発展等に著しく寄与すると認められるものであって、例えば、主として住宅以外の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われる開発行為と一体として行われるものその他鉄道若しくは軌道の駅、大学等の公共公益施設又は地域の振興に寄与すると認められる工場、研究所等の新設、増設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの ii 主として住宅以外の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われ、かつ、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 イ 次に掲げる開発行為に係る考え方 i 市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地若しくはこれに準ずる既存集落（以下「市街化区域等」という。）に隣接し、又は近接する地域において行われるものであること。なお、「これに準ずる既存集落」とは、鉄道若しくは軌道の駅又は市町村役場、区役所若しくはこれらの支所等の公共施設が存する既存集落を指している。ただし、次のような場合には、例外として取り扱って差し支えない。 ア) 市街化区域等に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地等が集团的に存在し、かつ、その外延部に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合 イ) 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合 ウ) 研究施設等の特別な施設で、その施設の性格から市街化区域

法第 12 条の 5 第 1 項 第 2 号	地区計画の対象区域（都市計画運用指針、県の活用指針）
	等に隣接し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でないと認められるものの設置を目的とする場合 ii 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設があること（当該開発行為と併せてこれらの公共公益施設の増改築等が行われることにより、適正な配置及び規模の公共公益施設を備えることが確実に認められる場合を含む。）。 iii 市街化区域において行われないことについて相当の理由があると認められること。ただし、これは、法第 3 4 条第 1 4 号の「市街化区域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」と同程度の判断を求めるものではない。 ③以下の事業（街区の整備以外の事業の場合は、①、②に該当する他の事業と一体的に行われ、街区を形成するもの） ・許可不要な開発行為等に関する事業（法第 2 9 条第 3 号、第 4 号、第 5 号、第 9 号に掲げる開発行為に関する事業、法第 2 9 条第 3 号に規定する建築物の建築に関する事業、法第 4 3 条第 1 項第 1 号、第 4 号に規定する建築物の建築等に関する事業等 ・学校、社会福祉施設、医療施設等の建設に関する事業 ・国、地方公共団体又は港務局が行う開発行為に関する事業又は当該開発区域で行う建築物の建築等に関する事業 ④住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業（住宅と一体的に整備される利便施設等を含むことは差し支えない。）
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のあるもの	①建物等が無秩序に集合、点在している区域。 ・旧役場や駐在所等の拠点的な公共公益施設が地区内に配置されているが、道路の配置や幅員が不十分で、建物の立地需要が高いため、不良な街区環境が形成される恐れがある区域。 ②幹線道路沿道に面する一宅地の区域 ・幹線道路沿いのため、建物の立地需要が高い（都市計画法第 34 条各号<第 10 号以外>）ことや、既に集積している宅地における建替え等により、建築物の用途や形態が無秩序になる恐れがあり、これを防止する必要がある区域。 ③建築や造成が十分に予想され、不良な街区の環境の形成を防止が必要な区域 ・教育施設等の公共公益施設に近接し、建築や造成が行われることが予想される条件があり、地区計画がなければ不良な街区環境が形成されることが明らかで、これを防止する必要がある区域。
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	良好な居住環境を既に有している都市的な市街地（集落地域、農山漁村の既存集落は除く）で、線引き前から既に健全な住宅市街地として存在していた土地の区域（農山漁村の既存集落は含まない。）

4 その他の関連制度の整理

その他の市街化調整区域における主な関連制度は以下のとおりです。

■その他の関連制度

制度	概要
集落地区計画制度 (集落地域整備法)	・集落地域整備法に規定する静岡県集落地域整備基本方針に位置づけされた地区で、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ためのもの。 ・集落地域整備基本方針の位置付けには、農林水産省・国土交通大臣の承認を得ることが必要。(本市の指定はなし)
建築協定 (建築基準法)	・建築基準法に基づく制度で、いずれも土地の所有者等の全員の合意を要する民事的な協定で、私法上の規制力を持つものである。 ・定めることのできる事項は、地区計画と共通点が多い。
優良田園住宅制度 (優良田園住宅の建設の促進に関する法律)	・優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針を作成し、市街化調整区域内における優良田園住宅の建設の促進を図るもの。 ・優良田園住宅とは、敷地面積300㎡以上、建ぺい率30%以下、容積率50%以下、階数3階以下をいう。 ・優良田園住宅地域を定める場合には、地区計画を活用することを念頭におき検討する必要がある。

第2章 市街化調整区域の現況及び課題

1 上位・関連計画の整理

(1) 第2次磐田市総合計画

市街化調整区域に関連する主な項目

- ・豊かな自然環境の保全・継承と自然環境との共生に配慮
- ・まちの活力を維持・増進する産業振興と快適な居住環境の整備
- ・自然災害や防災への対応力を高め、快適に暮らすことができる土地利用

【策定】2017年(平成29年)3月

【計画期間】2017年度(平成29年度)～2026年度

【まちの将来像】たくさんの元気と笑顔があふれるまち 磐田

～今までも、これからも ずっと磐田～

【土地利用構想】

(土地利用構想図)

- ・本市の特性を活かしたコンパクトなまちづくり
- ・子どもから高齢者までみんなが安心して暮らせる土地利用
- ・多くの交流や新たな産業活動の展開を促す土地利用
- ・まちの活力が次代に持続する土地利用



【土地利用の基本的な考え方】

自然環境に配慮した土地利用

- ・豊かな自然環境の保全・継承と、自然環境に配慮した土地利用を推進

持続的な発展ができる土地利用

- ・産業振興を図るとともに、快適な居住環境の整備を進め、本市の発展につながる土地利用を推進

安全で快適な土地利用

- ・自然災害や防災への対応力を高めるとともに、安全で快適に暮らすことができる土地利用を推進

(2) 磐田市都市計画マスタープラン

市街化調整区域に関連する主な項目

- ・ 良好な営農環境の保全
- ・ 既存集落のコミュニティや居住環境の維持・充実
- ・ IC 周辺等の広域交通基盤を活かした産業振興
- ・ 開発と保全のバランスをとり活力向上に向けた土地利用の検討

【策定】 2018 年 3 月

【計画期間】 2018 年～2037 年

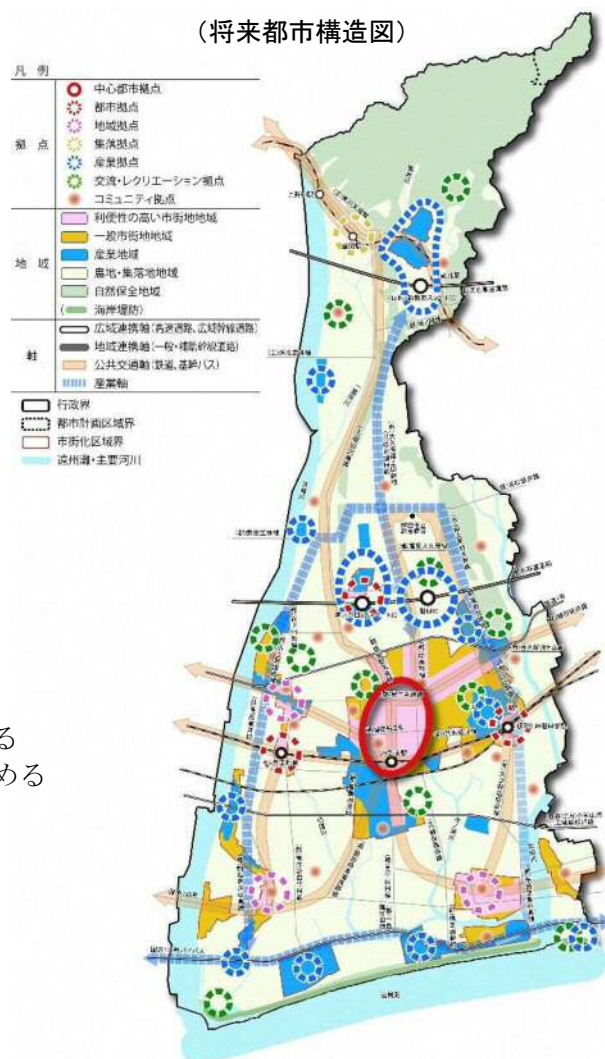
【将来都市像】 まちの活力が次代に持続する都市 磐田

～豊かな自然や歴史・文化と共生し 人にも企業にも選ばれる魅力的な磐田～

【都市づくりの目標】

- ・ 磐田市の特性を活かした「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」型の都市づくり
- ・ 広域都市基盤を活かした市の活力を高める都市づくり
- ・ 効果的な都市基盤整備や土地利用の適正誘導による安全性の高い都市づくり
- ・ 地域の特性を活かした官民連携による都市づくり

(将来都市構造図)



【将来都市構造】

将来都市構造構築の二つの視点

- ①市民の持続可能な暮らしを実現する
- ②産業の活性化により市の活力を高める

市街化調整区域に関連する「拠点」・「地域」・「軸」の説明

■拠点

コミュニティ拠点 【市内 23 箇所ある交流センター周辺】	・地域住民の交流を促進し、地域活動の拠点となる場。
産業拠点 【高速道路 IC 及びスマート IC の周辺、既存工業団地及びその周辺等】	・広域交通の利便性に優れた高速道路 IC 周辺や工業都市として本市の発展を支えてきた産業活動の中心的な場。
交流・レクリエーション拠点 【竜洋海洋公園等の公園周辺、その他レクリエーション施設周辺等】	・良好な自然環境や歴史・文化を有し、市民や来訪者の交流を図る場。

■地域

産業地域 【既存の工場集積地等】	・工業系の用途地域や既存の工業等の集積地で産業振興を図る場。
農地・集落地地域 【市街化調整区域内の農地と集落が共存するエリア】	・市街化調整区域内の農地と集落が共存するエリア。
自然保全地域 【市北部の森林地域や磐田原台地の斜面樹林地、遠州灘沿岸の樹林地等】	・市北部の森林や磐田原台地の斜面緑地、海岸堤防機能を兼ね備えた遠州灘海岸の樹林地等のまとまった緑地。

■軸

公共交通軸 【鉄道及び拠点間を結ぶ基幹的なバス路線】	・広域から多くの人を受け入れる鉄道や市民の日常生活に必要な移動手段となる駅から拠点を結ぶ基幹的なバス路線。
産業軸 【主な工業団地等と高速道路 IC を結ぶ整備済みの幹線道路】	・本市の外周部に位置する産業地域と高速道路 IC を結び、大型車等の円滑な通行が確保されている道路。

(3) 磐田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

市街化調整区域に関連する主な項目

- ・ 優良な農地との健全な調和
- ・ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制
- ・ 自然環境形成の観点から必要な保全
- ・ 秩序ある都市的土地利用の実現

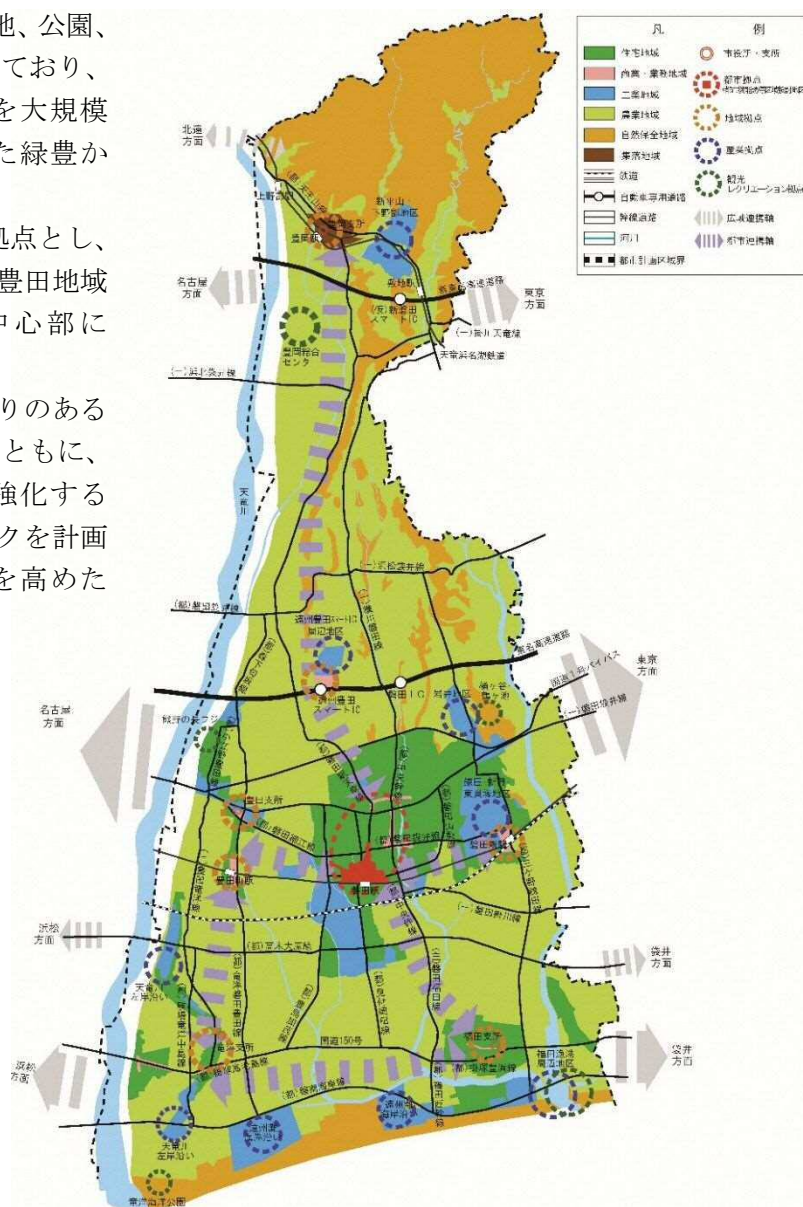
【策定】 2017 年(平成 29 年) 3 月

【目標年次】 2030 年(整備目標は 2020 年)

【都市計画の目標（市街地像）】

(将来市街地像図)

- ・ 本区域は、自然の樹林地、公園、緑地が十分に確保されており、将来においても周囲を大規模な自然緑地に囲まれた緑豊かな市街地形成
- ・ JR 磐田駅周辺を都市拠点とし、福田地域、竜洋地域、豊田地域及び豊岡地域の各中心部に副次的な拠点を配置
- ・ 各拠点においてまとまりのある市街地の形成を図るとともに、これら拠点の連携を強化するため、交通ネットワークを計画的に構築し、自立性を高めた都市圏を形成



市街化調整区域の土地利用の方針

■優良な農地との健全な調和に関する方針

磐田原台地の畑地帯、一級河川天竜川、二級河川太田川、仿僧川、今ノ浦川沿いや下野部地区の水田地帯等は、これらを優良農地として今後とも保全する。

■災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

低地部の溢水、湛水等の災害が発生する恐れがある区域及び市街化によって下流域の洪水危険性が高まる区域は、今後とも市街化を抑制する。土砂災害特別警戒区域においては、開発及び住宅の新規立地等の規制を図る。また、土砂災害警戒区域、砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域の適正な管理や、それらと近接・隣接する地区における適正な土地利用規制の実施により、災害の未然防止に努め、今後とも市街化を抑制する。その他、湛水、津波、土砂災害等のおそれがある区域についても開発を抑制していく。

■自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の北部の丘陵地、磐田原台地の樹林地、磐田原台地と低地部の境界をなす斜面樹林地、遠州灘沿いの保安林は、御前崎遠州灘県立自然公園にも指定されており、本区域における保全すべき自然地として、保全を図る。

■秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

計画的な市街地整備の検討を行う地区は、都市計画上の影響を予測した立地評価を行い、整備の見通しが明らかになった段階で、保留されたフレームの範囲内において、農林業等との調整を行った後、市街化区域に編入し、適正な立地を図る。

敷地地区から家田地区にかけての区域及び合代島上地区においては、自然環境や農林業への十分な配慮のもとに、地区計画制度を導入し、まとまりのある農村集落地として生活基盤の充実を進め、居住環境の向上、定住人口の維持を図る。東名高速道路及び新東名高速道路のインターチェンジ周辺においては、交通利便性を活かし、都市的土地利用の必要性、今後の見通しなど総合的に判断し、都市計画上の位置づけを検討する。

また、既に都市的土地利用がなされている地域においては、基盤整備の状況、今後の見通しなど総合的に判断し、都市計画上の位置づけを検討する。

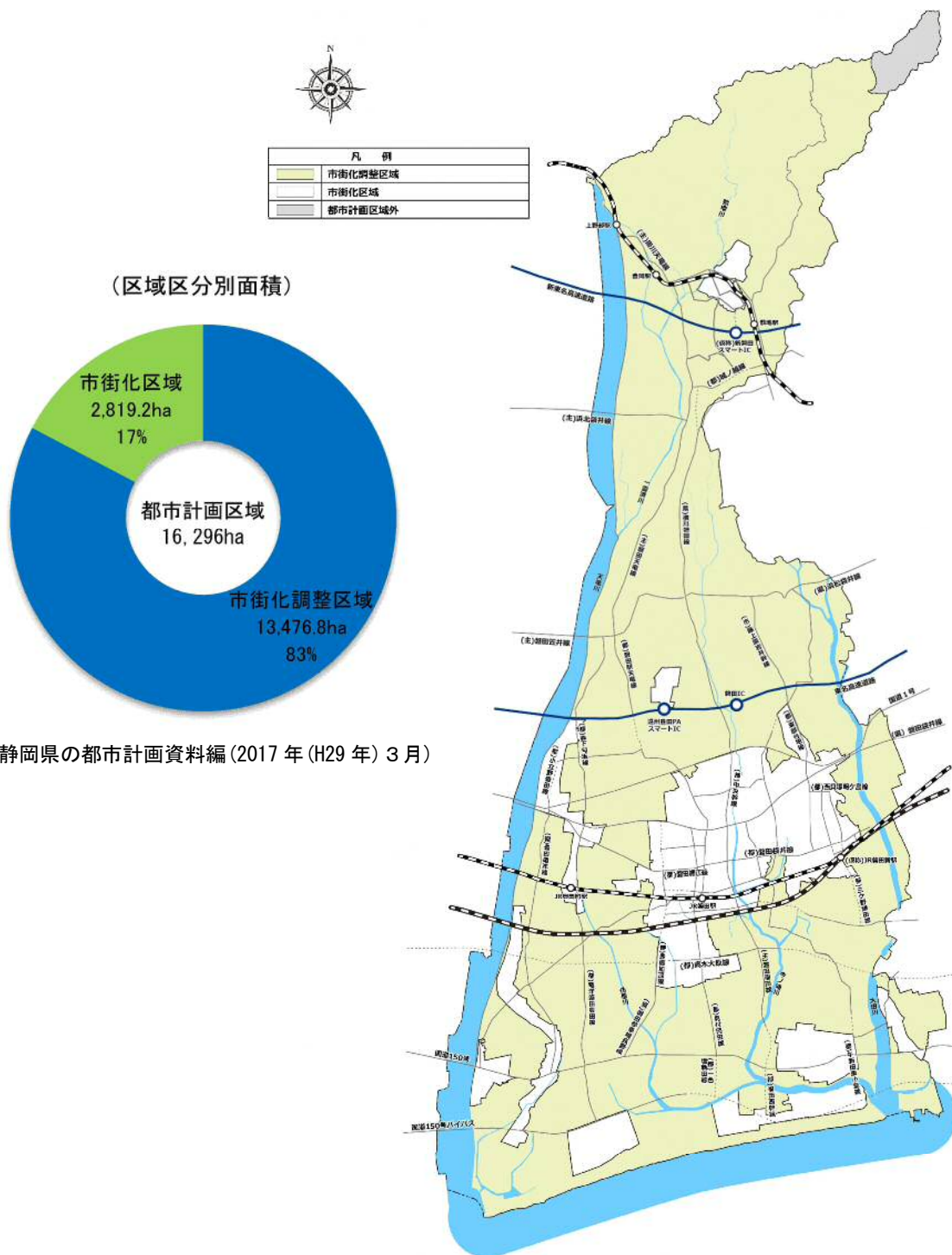
(4) その他関連計画等

計画名称	年度	市街化調整区域に関連する主な項目
磐田市農業振興 地域整備計画	2016	■農業振興の方向 ・農用地利用計画に基づいて、地域の振興上必要となる様々な非農業的土地需要との調和を保ちつつ、優良農地を確保・保全し、秩序ある土地利用の形成を図る。
磐田市産業振興 計画	2016	■新たな産業創出 ・遠州豊田 PA スマート IC 南側を新しい農業ビジネスモデルの拠点と位置づけ、次世代型農水産業の集積を図るとともに、農工連携を推進していく。 ・企業ニーズに沿った新たな工業用地の整備検討。

2 市街化調整区域の現況

(1) 市街化調整区域の範囲

本方針の対象区域となる市街化調整区域の面積は約13,477haで、都市計画区域16,296haの約83%を占めています。



出典：静岡県の都市計画資料編(2017年(H29年)3月)

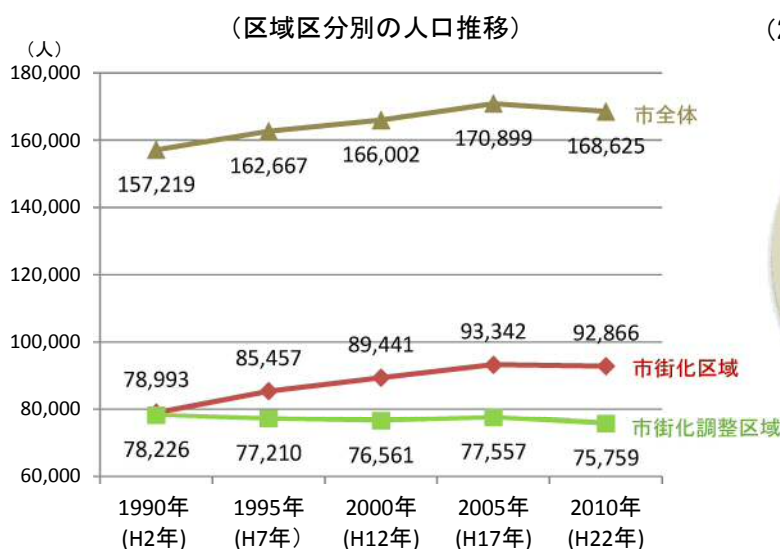
(2) 人口

2010年(平成22年)の市街化調整区域の人口は75,759人で、市全体の約45%を占め概ね横ばいで推移しています。

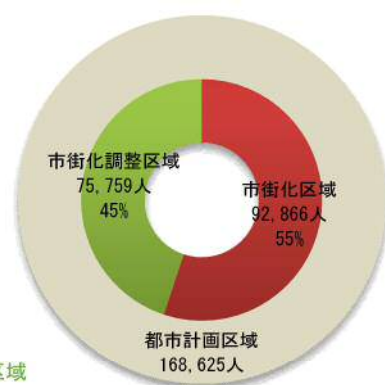
また、高齢化率は市全体で増加傾向にあり、今後も同傾向の予測です。

■区域区分別の人口等の推移

		1990年 (H2年)	1995年 (H7年)	2000年 (H12年)	2005年 (H17年)	2010年 (H22年)
市全体	人口(人)	157,219	162,667	166,002	170,899	168,625
	都市計画区域面積(ha)	16,301	16,296			
	人口密度(人/ha)	9.6	10.0	10.2	10.5	10.3
市街化区域	人口(人)	78,993	85,457	89,441	93,342	92,866
	市全体に占める人口割合(%)	50.2	52.5	53.9	54.6	55.1
	面積(ha)	2,721	2,710		2,759	
	人口密度(人/ha)	29.0	31.5	33.0	33.8	33.7
市街化調整区域	人口(人)	78,226	77,210	76,561	77,557	75,759
	市全体に占める割合(%)	49.8	47.5	46.1	45.4	44.9
	面積(ha)	13,580	13,586		13,537	
	人口密度(人/ha)	5.8	5.7	5.6	5.7	5.6

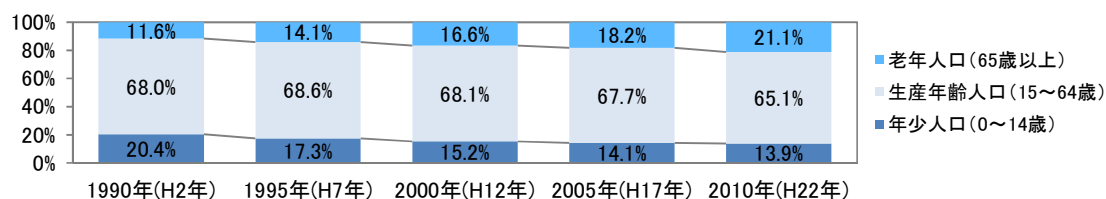


(2010年 (H22年) の人口割合)



出典：都市計画基礎調査、国勢調査

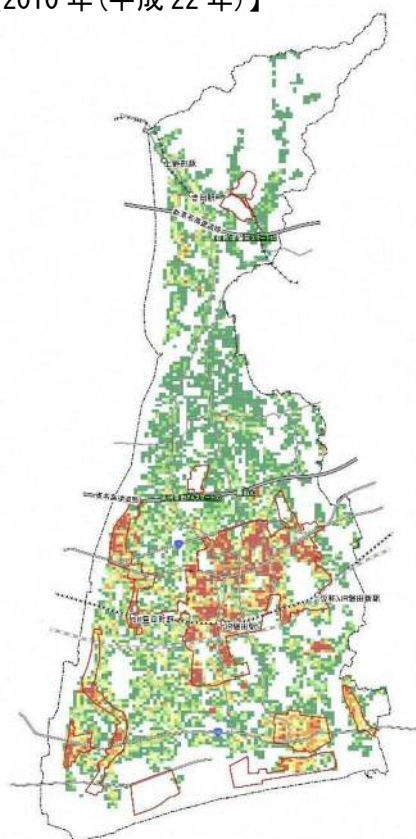
■年齢3区分別人口割合の推移



■人口密度の動向

【2010 年(平成 22 年)】

【2040 年】



人口密度(100m四方メッシュ毎)

- 0以上 - 10未満 (人/ha)
- 10以上 - 20未満 (人/ha)
- 20以上 - 30未満 (人/ha)
- 30以上 - 40未満 (人/ha)
- 40以上 - 50未満 (人/ha)
- 50以上 - 60未満 (人/ha)
- 60以上 (人/ha)

行政界

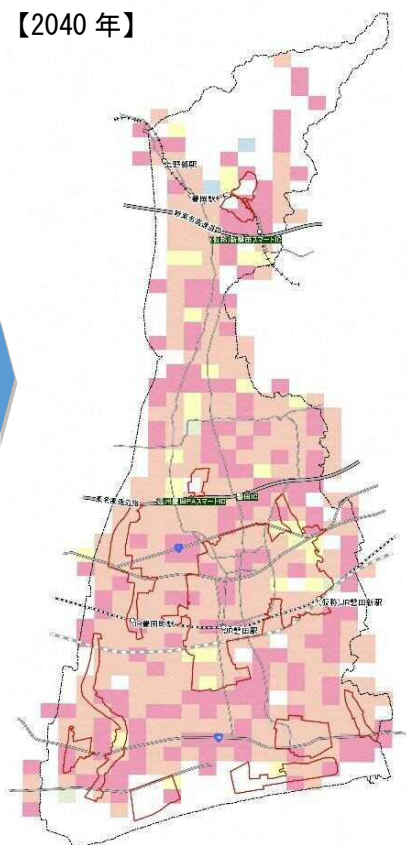
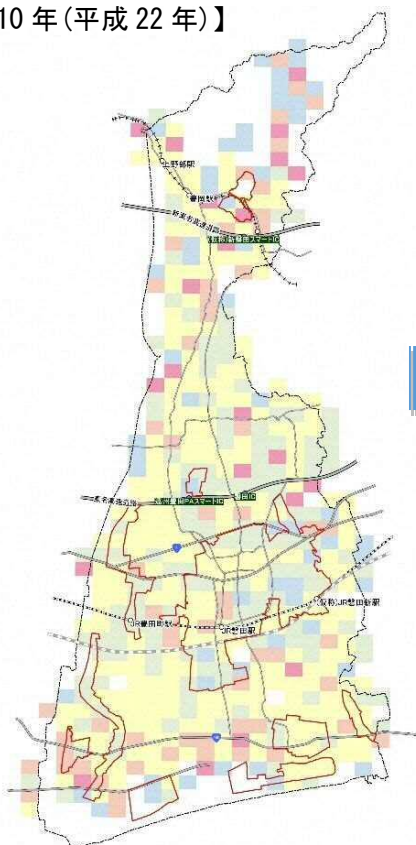
市街化区域

※ 100mメッシュ毎の推計値および表内の推計値は、過去(2005～2010 年)の出生率や移動率の傾向を前提としたもので、社会移動を考慮しない(完全封鎖) コーホート推計の推計値を採用しています。また、各表内の 2010 年の値は実績値(2010 年都市計画基礎調査より)です。2040 年については、2010 年の市街化区域内の人口と周辺メッシュの人口比率を用いて算出しています。

■高齢化率の動向

【2010 年(平成 22 年)】

【2040 年】



高齢化率(500m四方メッシュ毎)

- 0以上 - 10未満 (%)
- 10以上 - 20未満 (%)
- 20以上 - 30未満 (%)
- 30以上 - 40未満 (%)
- 40以上 (%)

行政界

市街化区域

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所のデータを基に作成

(3) 土地利用

本市の市街化調整区域は、北部に森林が広がり、中央部に広がる磐田原台地には畑が多く、その中に住宅が点在しています。

また、磐田原台地の西側の天竜川流域は低地となっており、田畑・住宅・工業が混在し、低地と台地の境界には斜面林が南北にのびています。

南部には、まとまりある田が広がり市街化区域周縁部に住宅が多く立地し、海岸部では、レクリエーション施設や工場が多く立地しています。

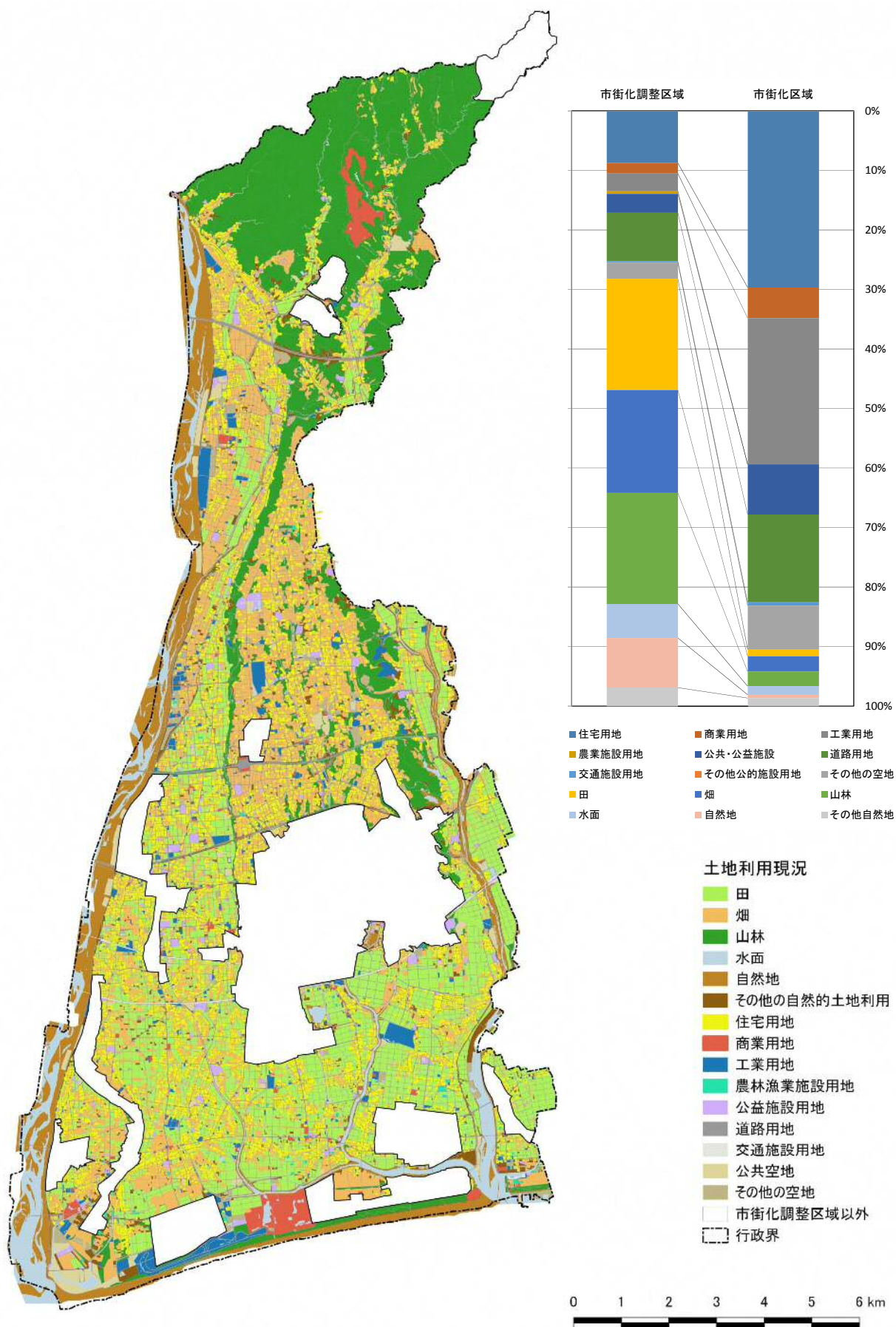
土地利用においては、自然的土地利用が約7割を占め、そのうち田・山林の占める割合が高く、都市的土地利用は住宅用地、次いで工業用地の割合が高くなっています。

■土地利用区分別面積

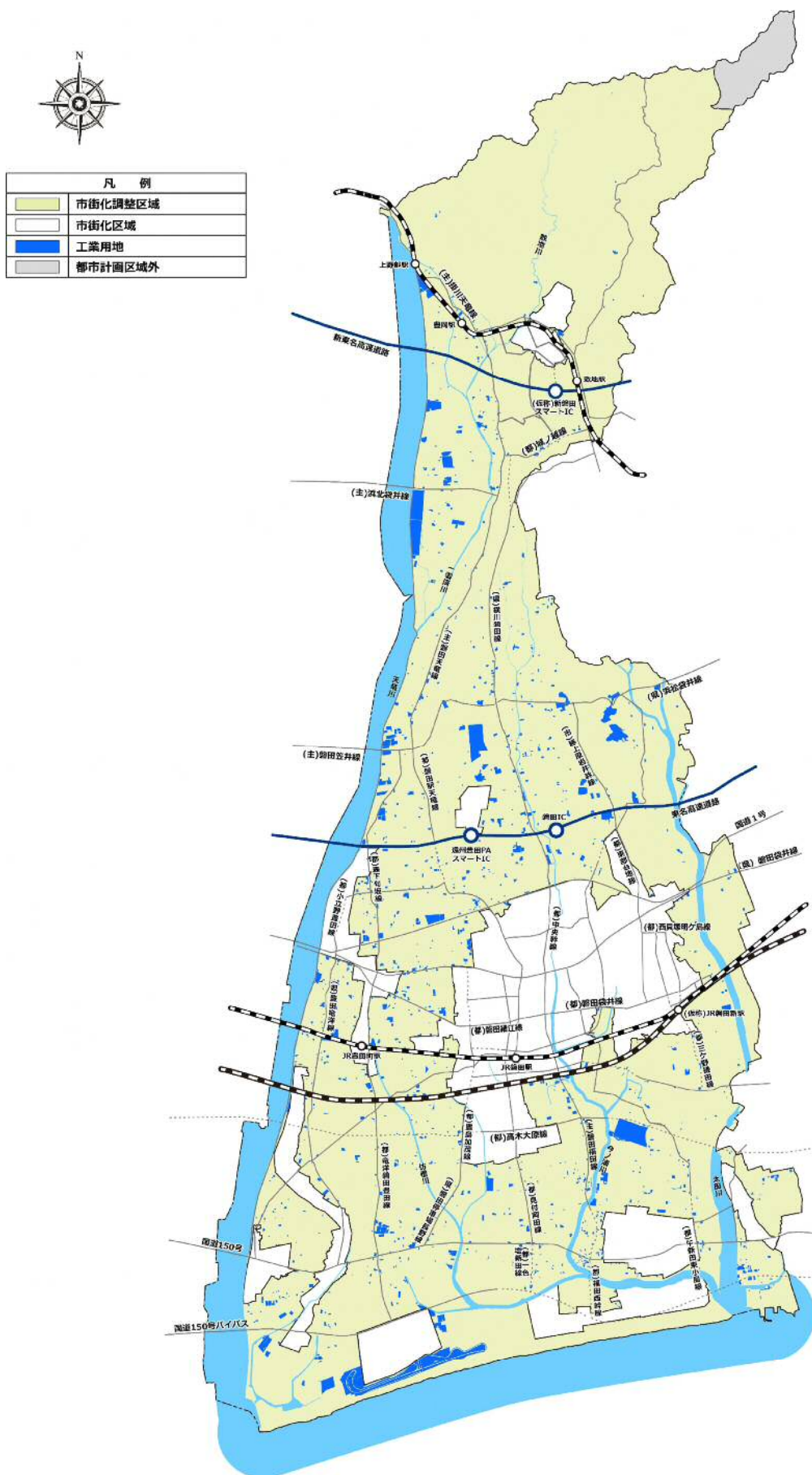
区 分		市街化調整区域		市街化区域		合計	
		面積 (ha)	全体に占める割合	面積 (ha)	全体に占める割合	面積 (ha)	全体に占める割合
都市的土地利用	住宅用地	1,186.2	8.8%	818.9	29.7%	2,005.1	12.3%
	商業用地	236.4	1.7%	141.7	5.1%	378.1	2.3%
	工業用地	402.7	3.0%	677.4	24.6%	1,080.1	6.6%
	農業施設用地	60.1	0.4%	1.1	0.0%	61.3	0.4%
	公共・公益施設	431.4	3.2%	232.0	8.4%	663.5	4.1%
	道路用地	1,102.1	8.1%	407.1	14.8%	1,509.1	9.3%
	交通施設用地	35.7	0.3%	15.2	0.6%	51.0	0.3%
	その他公的施設用地	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
	その他の空地	363.6	2.7%	203.5	7.4%	567.0	3.5%
小 計		3,818.2	28.2%	2,496.9	90.5%	6,315.1	38.8%
自然的土地利用	田	2,532.8	18.7%	30.7	1.1%	2,563.5	15.7%
	畑	2,341.7	17.3%	71.7	2.6%	2,413.4	14.8%
	山林	2,522.5	18.6%	66.9	2.4%	2,589.5	15.9%
	水面	772.8	5.7%	39.9	1.4%	812.7	5.0%
	自然地	1,129.5	8.3%	15.9	0.6%	1,145.4	7.0%
	その他自然地	419.6	3.1%	36.9	1.3%	456.5	2.8%
	小 計	9,718.9	71.8%	262.0	9.5%	9,980.9	61.2%
合 計		13,537.1		2,758.9		16,296.0	

出典：都市計画基礎調査(2011年(H23年))

■土地利用現況



■土地利用現況：工業用地



出典：都市計画基礎調査(2011年(H23年))データを基に作成

■集落分布

（豊岡地区）

- ・豊岡地区は、主に豊岡駅周辺や(主)磐田天竜線沿道に集落が形成されています。また、(主)磐田天竜線の西側一帯は、農地が広がる中に集落が点在しています。

（岩田・大藤・向笠地区）

- ・岩田・大藤・向笠地区は、主に(主)磐田天竜線沿道や磐田市立総合病院周辺に集落が形成されており、その他の箇所については、まとまりある一団の農地が広がる中に住宅が点在しています。

（豊田北部地区）

- ・豊田北部地区は、主に(県)磐田駅天竜線沿道や池田などの市街化区域周辺部の低地部に集落が形成されており、磐田原台地上はまとまりある一団の茶園が広がる中に住宅が点在しています。

（豊田南部地区）

- ・豊田南部地区は、(県)磐田袋井線・(県)磐田細江線・(県)豊田竜洋線沿道に集落が形成されており、市街化区域内の市街地と連担するように分布しています。

（見付地区）

- ・見付地区は、磐田IC周辺に住宅団地等の集落が形成されています。

（田原・御厨・西貝・南御厨地区）

- ・田原・御厨・西貝・南御厨地区は、市街化区域周辺部や(県)磐田掛川線沿道に比較的まとまって住宅団地や集落が形成されています。

（天竜・長野・於保地区）

- ・天竜・長野・於保地区は、国道150号・(県)磐田停車場長野線・(都)見付岡田線沿道に集落が形成されており、農地が広がる中にも集落が点在しています。

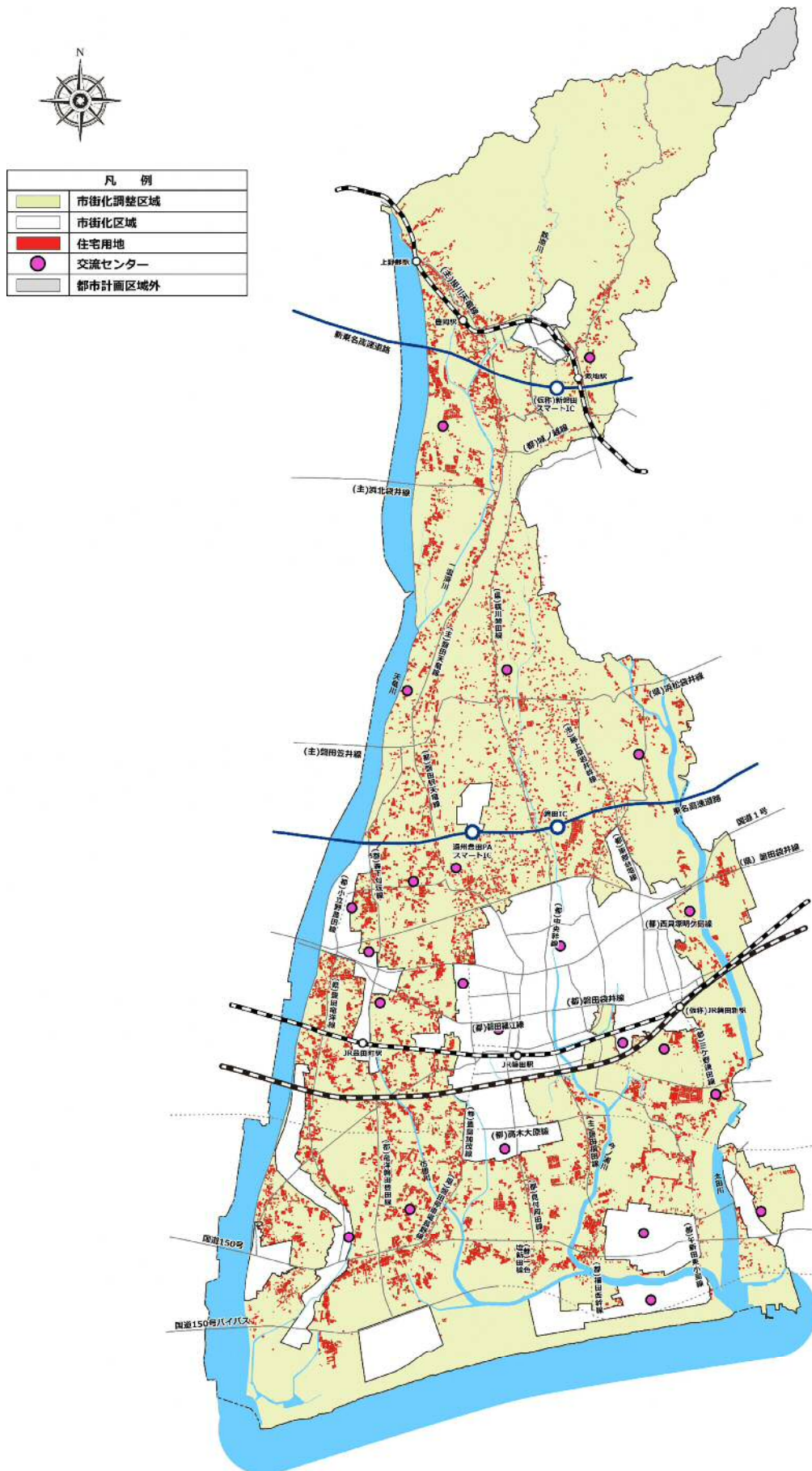
（竜洋地区）

- ・竜洋地区は、国道150号・(県)豊田竜洋線沿道に集落が形成されており、市街化区域内の市街地と連担するように分布しています。

（福田地区）

- ・福田地区は、国道150号・(主)磐田福田線沿道に集落が形成されています。

■土地利用現況：住宅用地



出典：都市計画基礎調査(2011年(H23年))データを基に作成

(5) 市街化調整区域における規制誘導（地区計画、建築協定）

市街化調整区域における規制誘導は、建築協定が5地区、地区計画が3地区指定されています。

建築協定は、磐田及び福田地区の市街化区域周辺の住宅団地において締結されており、協定内容に基づく一定水準の居住環境が維持されています。

■建築協定締結状況

地区名	協定内容		
東新町団地 【1986年(昭和61年)認可】	敷地の造成 建築物の用途 建築物の延面積 建築物の階数	建築物の高さ 建ぺい率 容積率 道路斜線制限	北側斜線制限 建築物の位置 へいの高さ
東部台団地 【1986年(昭和61年)認可】	建築物の用途 建築物の階数	建築物の高さ 建ぺい率	容積率 建築物の位置
中野団地 【1987年(昭和62年)認可】	建築物の用途 建築物の階数 建築物の高さ	軒の高さ 建ぺい率 容積率	建築物の位置 へいの高さ
見付緑ヶ丘 【1988年(昭和63年)認可】	敷地の造成 建築物の用途 建築物の階数	建築物の高さ 建築物の位置 建ぺい率	容積率 へいの位置
大原ニュータウン 【1981年(昭和56年)認可】	敷地の造成 建築物の用途 建築物の階数	建築物の高さ 建築物の位置 建ぺい率	容積率 北側斜線制限 へいの位置

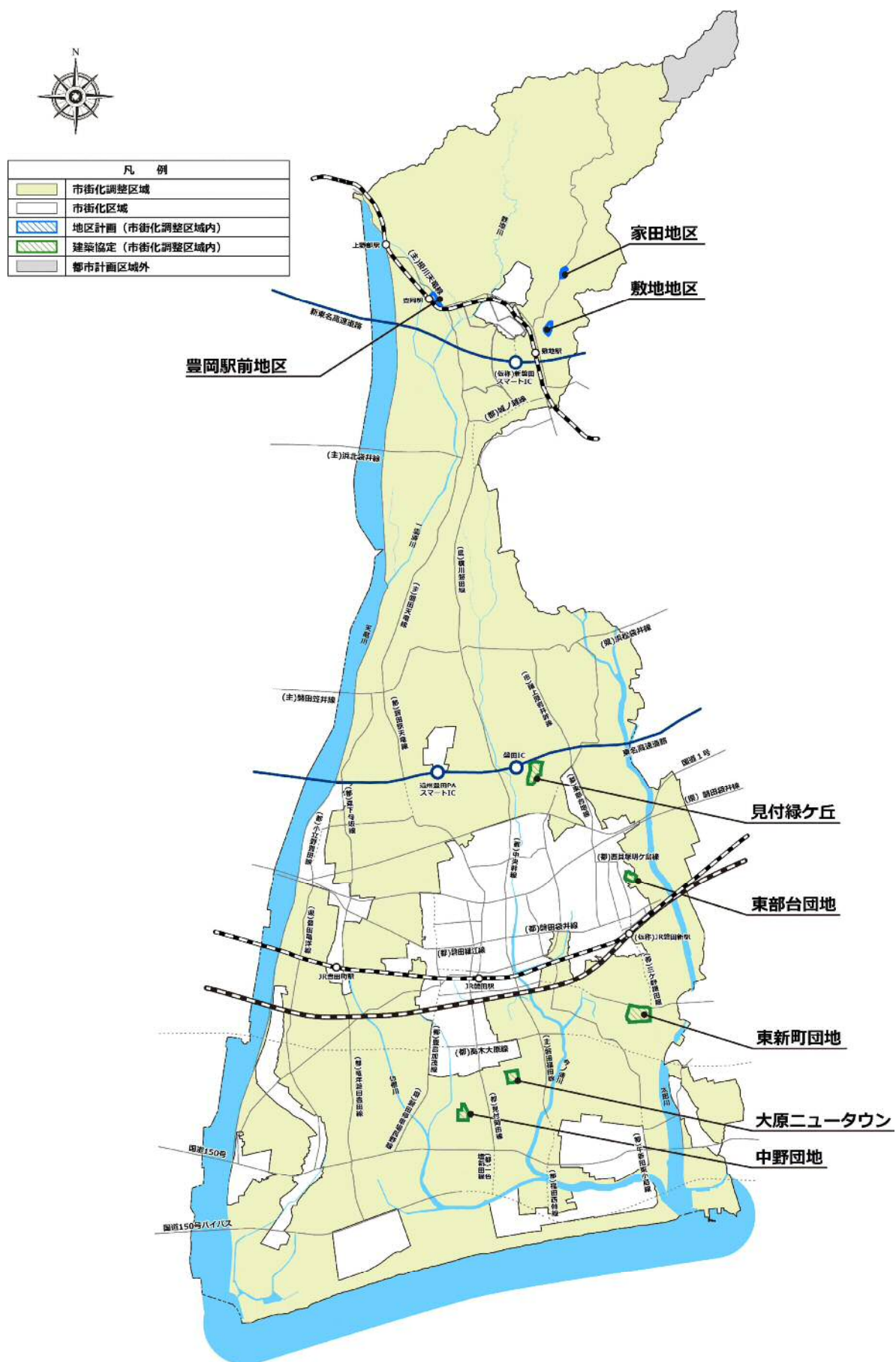
出典：静岡県統合基盤地理情報システム

■地区計画指定状況

地区名	目標	内容	
家田地区 1.5ha 【2002年(平成14年)指定】	自然環境と調和した良好な居住環境の形成	建築物等の用途 建築物の容積率 建築物の建ぺい率 建築物の敷地面積	壁面の位置 建築物の高さ 建築物の形態又は意匠
敷地地区 1.5ha 【2007年(平成19年)指定】	周辺の自然環境と調和した良好な居住環境の形成	建築物等の用途 建築物の容積率 建築物の建ぺい率 建築物の敷地面積	壁面の位置 建築物の高さ 建築物の形態又は意匠
豊岡駅前地区 2.7ha 【2007年(平成19年)指定】	地域の活性化、周辺の自然環境と調和した良好な住居、商業環境の形成	建築物の敷地面積	かき又はさくの構造

出典：静岡県統合基盤地理情報システム

■建築協定・地区計画の指定状況



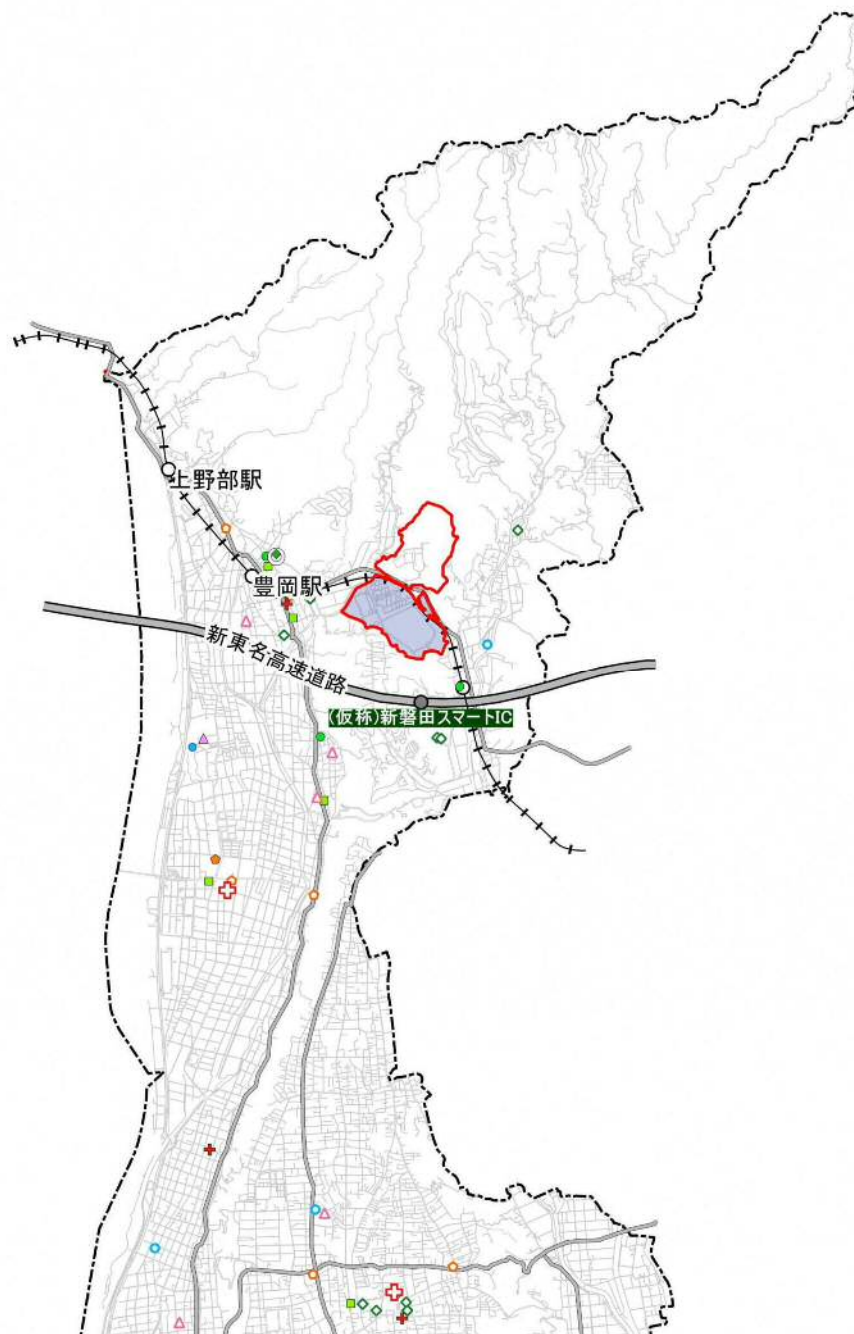
出典：国土数値情報、静岡県統合基盤地理情報システムを基に作成

(6) 主要施設（生活サービス施設）

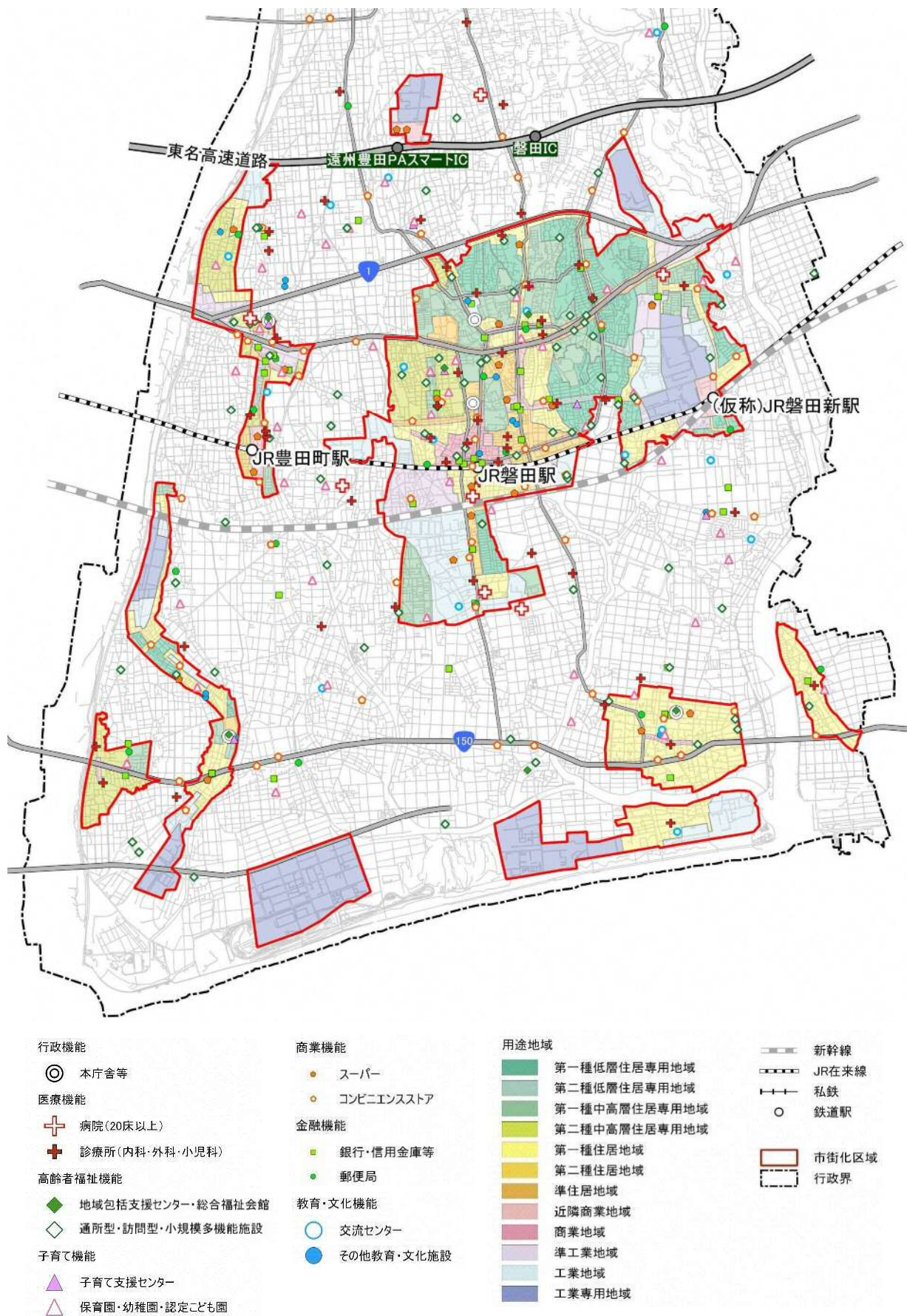
主な生活サービス施設は、市街化区域近接部や主要な幹線道路沿道の一定の利便性が確保されたエリアに存在しています。

また、豊岡駅や磐田市立総合病院等の拠点施設周辺、住宅団地周辺に生活サービス施設が立地しています。

■主要施設（生活サービス施設）の立地状況



■主要施設（生活サービス施設）の立地状況



出典：国土数値情報、磐田市各種計画を基に作成

(7) 都市基盤（道路、公共下水道）

市街化調整区域における都市基盤（道路・公共下水道）の整備状況は、以下の通りです。

①道路

市街化調整区域では、都市計画道路以外の国道・県道が多く、現在指定されている都市計画道路の中には、廃止を含めた見直し検討路線となっているものもあります。

豊岡地区では、新東名高速道路スマートICの設置に向けた整備が進められています。また、JR東海道新幹線南側では、(都)高木大原線及び国道150号バイパスの未整備区間の整備が進められており、竜洋・福田地区における東西方向の広域幹線道路機能の充実が見込まれています。

(仮称)JR磐田新駅周辺については、(市)大立野福田幹線等の整備により、福田地区からのアクセスが向上します。

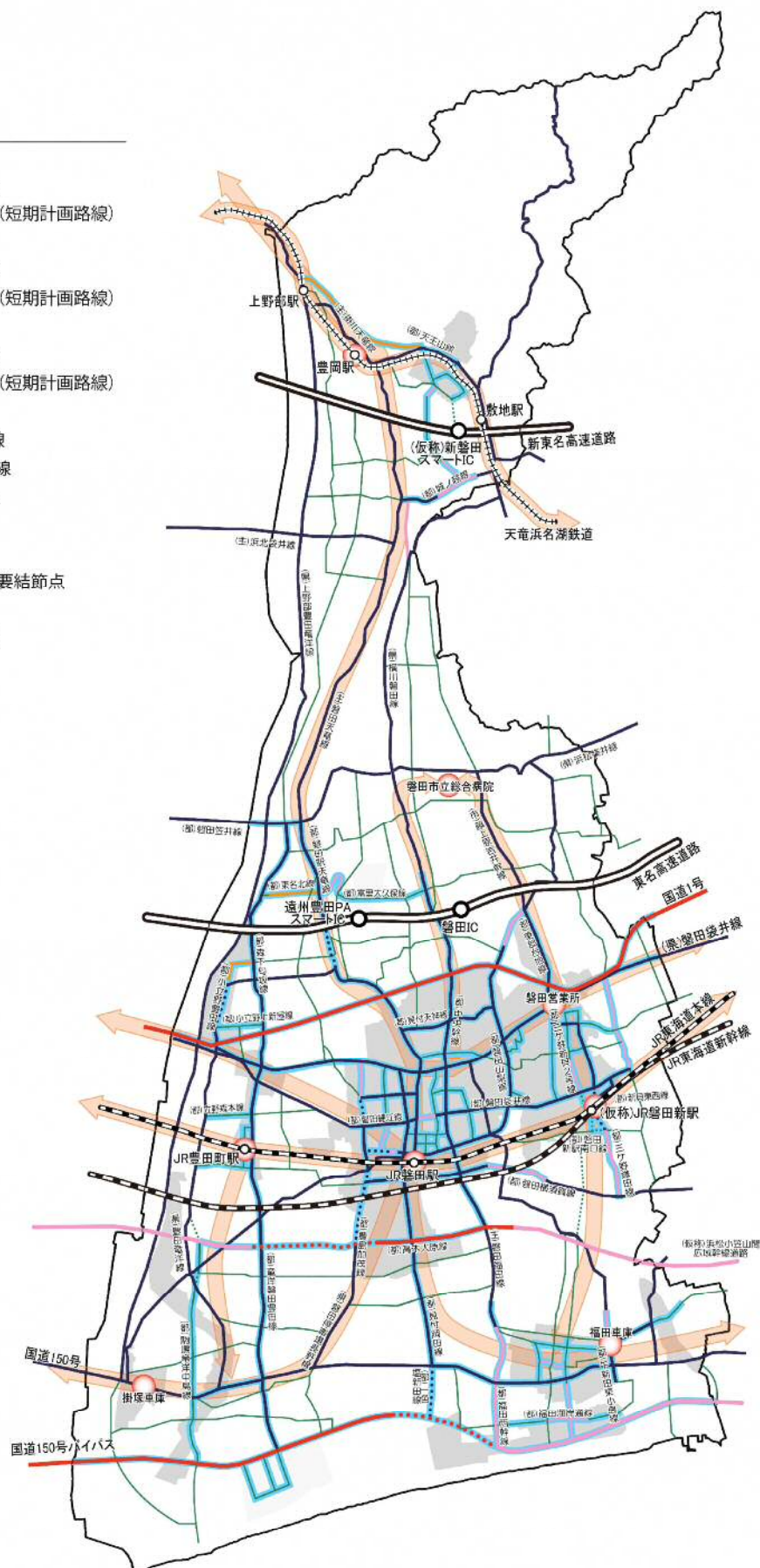
②下水道

豊岡地区（新東名高速道路以南）、竜洋地区、福田地区、豊田地区（北部・南部）の集落については、公共下水道が概ね整備済みとなっています。

■都市基盤（道路）の整備状況

凡 例

- 高速道路
- 広域幹線道路
- 広域幹線道路(短期計画路線)
- 一般幹線道路
- 一般幹線道路(短期計画路線)
- 補助幹線道路
- 補助幹線道路(短期計画路線)
- 計画・構想路線
- 見直し検討路線
- 都市計画道路
- 公共交通軸
- 公共交通の主要結節点
- JR線
- 天竜浜名湖線
- 行政界
- 市街化区域

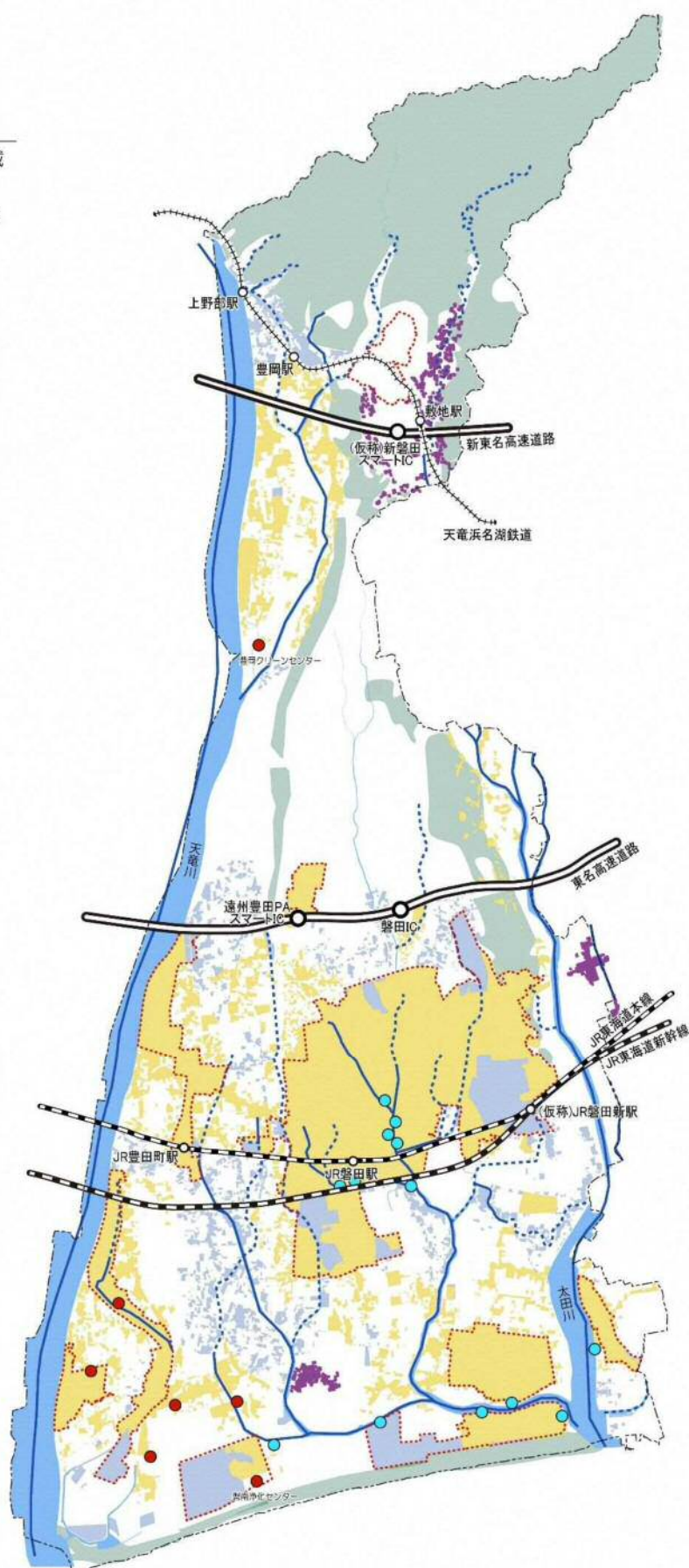


出典：静岡市道路整備プログラムを基に作成

■都市基盤（公共下水道）の整備状況

凡 例

- 公共下水道 整備済区域
- 公共下水道 計画区域
- 農業集落排水処理区域
- 雨水ポンプ場
- 処理場・ポンプ場
- 河川改修済箇所
- 河川未改修箇所
- 自然保全地域
- 河川
- 高速道路
- JR線
- 天竜浜名湖線
- 行政界
- 市街化区域



出典：磐田市都市計画区域都市基本計画(2014年(H26年))データを基に作成

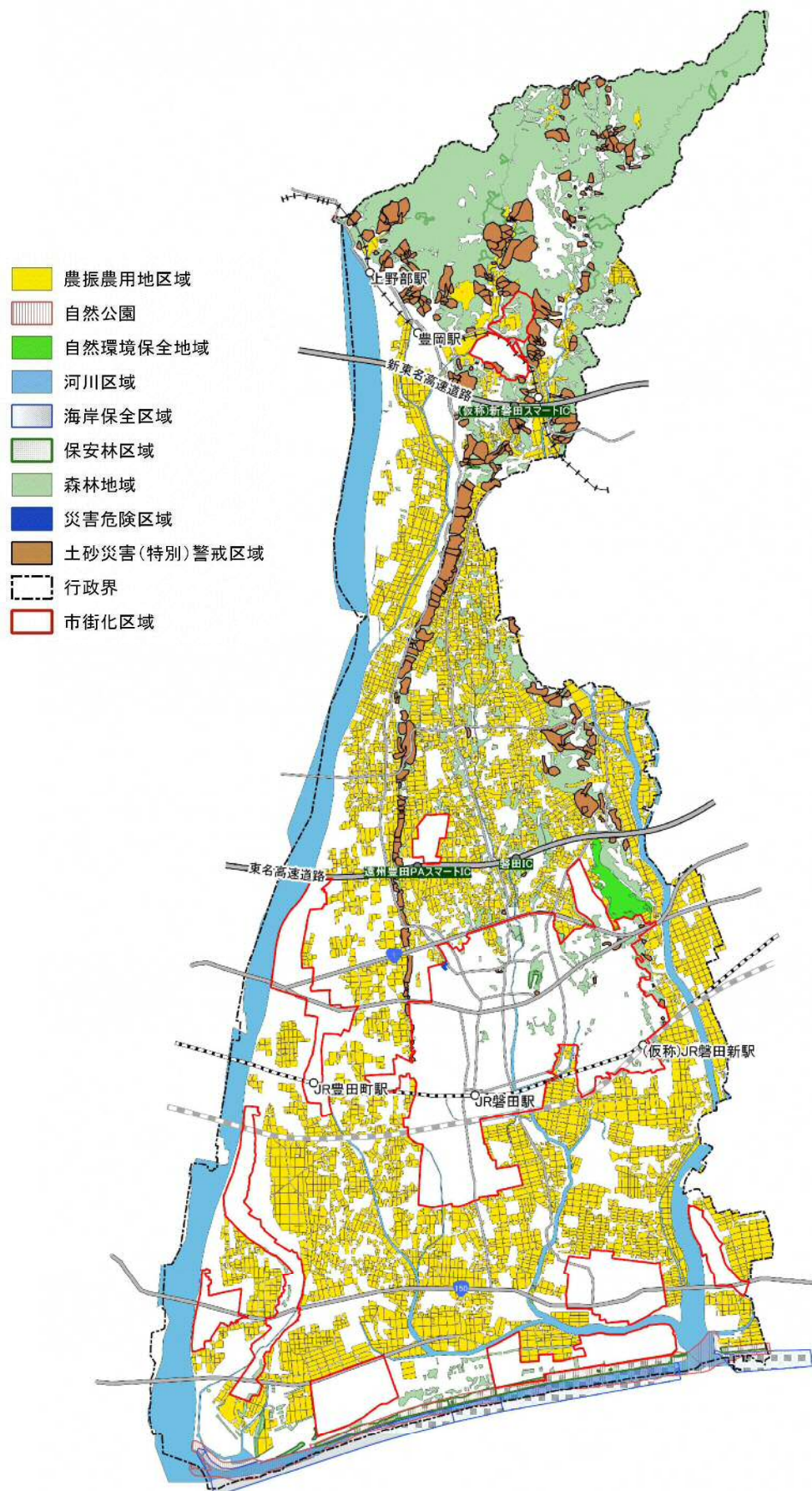
（８）関連法令による区域指定

市街化調整区域においては、自然環境や営農環境の保全、災害防止等の観点から、以下の各種法令等に基づく区域が指定されています。

■関連法令による区域指定の状況

根拠法	指定区域
農地法	農用地区域内農地 甲種農地 第1種農地 第2種農地 第3種農地
農業振興地域の整備に関する法律	農用地区域
森林法	保安林 地域森林計画対象民有林
自然環境保全法	自然環境保全地域
自然公園法	御前崎遠州灘県立自然公園区域 (特別地域、普通地域)
土砂災害警戒区域等における 土砂災害防止対策の推進に関する法律	土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域
建築基準法	災害危険区域
急傾斜地の崩壊による 災害の防止に関する法律	急傾斜地崩壊危険区域
砂防法	砂防指定地
水防法	浸水想定区域
津波防災地域づくりに関する法律	津波浸水想定区域

■関連法令の指定状況



出典：都市計画基礎調査(2011年(H23年))データを基に作成

3 市街化調整区域における課題

上位・関連計画における位置づけや市街化調整区域の現況を踏まえ、市街化調整区域における土地利用上の課題を整理します。

(1) 自然環境や営農環境の保全

- ◇市街化調整区域の山林緑地や水辺等の自然環境は、都市における防災面や景観面としての機能を担っていることから、それら自然環境での無秩序な開発を抑制するとともに、できる限り大きなまとまりでの保全を基本とし、自然環境と調和を図っていくことが求められます。
- ◇広範にわたる農振農用地が指定されており、まとまった優良農地は保全する必要があります。

(2) 災害危険区域等における安全性の確保

- ◇土石流や急傾斜地崩壊等の災害リスクの高い箇所については、市民生活における安全性の確保が求められています。

引き続き関連法令の区域指定等により対応

(3) 地域コミュニティの維持と居住環境の向上

- ◇市域の約83%を占める市街化調整区域には、総人口の約45%が居住しており、人口減少・少子高齢化の影響から、地域活力やコミュニティの維持が困難になることが懸念されます。
- ◇生活サービス施設が立地し、一定の利便性が確保された地域が存在しており、こうした環境を有効に活かした居住環境の向上が望まれます。
- ◇IC周辺等への企業誘致により就業者等のための新たな居住場所の確保も求められます。
- ◇地区計画の指定や建築協定の締結により、良好な居住環境が形成されている箇所については、引き続き居住環境の維持が求められます。

(4) 産業振興に資する計画的な土地利用形成

- ◇人口減少下においても都市の活力を維持していくために、都市計画マスタープランでは、高速道路IC周辺を「産業拠点」、幹線道路沿道を「産業軸」、既存の工業団地等を「産業地域」と位置づけ、産業の振興を図ることとしており産業の活性化が求められています。

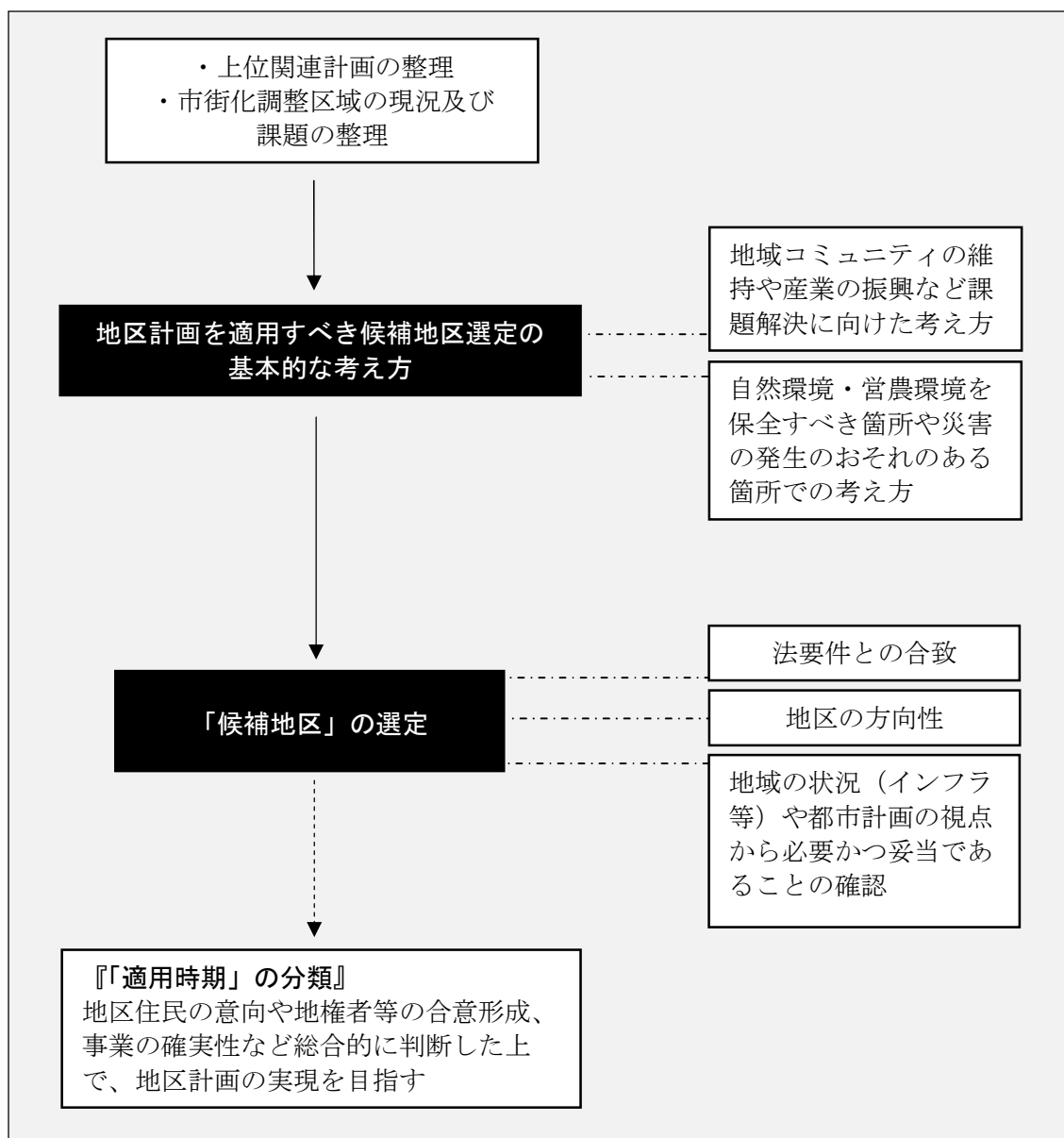
市街化調整区域の地区計画の指定等により対応

第3章 地区計画を適用すべき候補地区の選定

1 候補地区選定の流れ

地区計画を適用すべき候補地区は、以下の流れで選定します。

■候補地区選定の流れ



※磐田市都市計画マスタープランの「面的整備検討地区」についても、地区計画を適用すべき候補地区選定の基本的な考え方を踏まえ、必要に応じて地区計画制度の活用を検討します。

2 候補地区選定の基本的な考え方

前章で整理した課題を踏まえ、地区計画を適用すべき候補地区選定の基本的な考え方を以下のとおりとします。

(課題と適用すべき候補地区選定の基本的な考え方の対応関係)

課 題		地区計画を適用すべき 候補地区選定の基本的な考え方 (詳細 P 36)
(1) 自然環境や営農環境の保全	⇒	① 自然環境・営農環境の保全に影響がない地区
(2) 災害危険区域等における安全性の確保	⇒	② 安全性が確保される地区
(3) 地域コミュニティの維持と居住環境の向上	⇒	③ 市全体の都市構造・土地利用に影響がない地区 ④ 良好な居住環境の維持に資する地区 ⑤ 不良な街区形成を防ぐための地区
(4) 産業振興に資する計画的な土地利用	⇒	⑥ 計画的な産業振興に資する地区

地区計画を適用すべき候補地区選定の基本的な考え方

①自然環境・営農環境の保全に影響がない地区

市街化調整区域は、市街化の抑制を基本とする区域であり、地区計画については、都市計画上支障のない範囲での適切な規制誘導により自然的土地利用との共存が求められており、区域内に存在する自然環境や良好な農業生産基盤の保全に影響を与えない地区とします。

②安全性が確保される地区

市民生活における安全性が確保された範囲での適切な規制誘導を図っていくため、災害リスクを有する区域以外とします。

③市全体の都市構造・土地利用に影響がない地区

人口減少・少子高齢社会に対応したコンパクトな市街地形成が求められている中で、市街化調整区域における大幅な人口増加を目的とした新たな市街地形成や、無秩序な開発等につながることなく、市全体の都市構造・土地利用形成に影響がない地区とします。

④良好な居住環境の維持に資する地区

市街化調整区域内に多くの市民が居住しているため、人口減少・少子高齢社会の中でも、地域コミュニティの維持を図るため、建築協定等により良好な居住環境が形成されている地区では、これらの維持が望まれることから、過度な公共投資を新たに生じさせることなく、良好な居住環境の維持に資する地区とします。

⑤不良な街区形成を防ぐための地区を指定

拠点的な公共公益施設周辺や駅周辺及び幹線道路沿道においては建物の立地需要が高く、道路の配置や幅員が不十分な中での立地の進行や、既に立地している宅地における建替えの進行等により、建築物の用途や形態が無秩序になる恐れがあるため、不良な街区形成を防ぐことが望ましい地区とします。

⑥計画的な産業振興に資する地区

人口減少下においても都市の活力を維持するためには産業振興が求められます。そのためには、市街化調整区域に存在する広域幹線道路やIC及びスマートIC等の資源を有効活用することが望まれるため、これらの周辺において産業振興に資する計画的な土地利用が図られる地区とします。

3 候補地区の選定

候補地区は、自然環境等を保全すべき箇所と災害の発生のおそれがある箇所を除き、前述の「2 候補地区選定の基本的な考え方」に適合するとともに、法の要件に合致し、都市計画の視点から地区計画が必要かつ妥当な以下の地区とします。

(市街化調整区域における地区計画を適用すべき候補地区)

適用すべき候補地区の基本的な考え方	考え方を踏まえた候補箇所	候補地区の選定
①自然環境・営農環境の保全に影響がない地区 ②安全性の確保される地区	⇒ 都市計画運用指針で含めないとされている区域及び個別法の適用を受ける区域は、候補地区に含めない	⇒ ※下記区域は引き続き関連法令の区域指定等により対応 ・農用地区域 ・保安林等 ・自然環境保全地域 ・自然公園法の特別地域 ・土砂災害警戒区域、特別警戒区域 ・災害危険区域 ・急傾斜地崩壊危険区域 ・土石流危険区域
③市全体の都市構造・土地利用に影響がない地区	⇒ 一定の都市基盤が整備されている既存集落及びその周辺が候補となる	⇒ (1) 地域コミュニティ維持地区 ・合代島上地区 ・敷地中～家田地区 ・合代島下・新開地区 ・三家・下神増地区 ・上野部地区
④良好な居住環境の維持に資する地区	⇒ 法規制により良好な居住環境が形成されている地区及びその周辺が候補となる	⇒ (2) 良好な居住環境維持・向上地区 ・建築協定締結地区及びその周辺(東新町、明ヶ島、中野、緑ヶ丘、大原) ・JR 豊田町駅周辺地区 ・豊岡駅周辺地区 ・上神増地区 ・神増地区 ・松之木島・下神増・惣兵衛地区 ・敷地駅付近地区
⑤不良な街区形成を防ぐための地区	⇒ 駅周辺や整備済みの県道沿道の既存集落及びその周辺が候補となる	
⑥計画的な産業振興に資する地区	⇒ 交通利便性に優れたIC及びSICや広域幹線道路の周辺で、上位計画に産業系土地利用として位置づけされた地区が候補となる	⇒ (3) IC・スマート IC 周辺地区 ・総合計画及び都市計画マスタープランにおいて「産業拠点」の位置づけがなされ、IC・SICに近接する地区(磐田 IC 周辺、(仮称)新磐田スマート IC 周辺)

※各候補地区の地域の状況や都市計画の視点からの必要性・妥当性等の詳細は P38 以降参照

(1) 地域コミュニティ維持地区

一定の都市基盤が整備されている既存集落及びその周辺を含む以下の地区を、地区計画の適用候補地区とします。

地区名	法要件 の合致	地域の状況（インフラ等の状況）	必要性
① 合代島上地区(住宅系)	イ ロ	・地区東側に(仮称)新磐田スマート IC の設置及びアクセス道路の整備が進められている。 ・地区中央を通る道路沿いに広がる畑や水田の中にゆとりある既存住宅地が点在している。 ・周辺は農地や森林等の豊かな自然環境に囲まれている。 ・地区周辺の工業団地に産業集積が進んでおり、就業者等の増加も見込まれる。	一定の都市基盤が整備されている地区においては、過度な公共投資を新たに生じさせることなく、周辺環境を活かしたゆとりある住宅地形成により、地域コミュニティ維持・居住環境の向上を図る必要があります。
② 敷地中～家田地区(住宅系)		・豊岡地区の主要な集落として形成されている。 ・地区内を県道横川磐田線が通っており、狹隘道路が存在している。 ・県道と並行して二級河川敷地川が流れている。 ・県道沿いに広がる畑や水田の中にゆとりある既存住宅地が点在している。 ・周辺は森林等の豊かな自然環境に囲まれている。 ・地区南側に交流センターが立地している。 ・家田土地区画整理事業を実施し、家田地区計画により良好な居住環境が形成されている。	
③ 合代島下・新開地区(住宅系)	ロ	・豊岡地区の拠点内及び隣接する主要な集落として形成され、豊岡駅の徒歩圏内にもなっている。 ・地区東側を県道磐田天竜線が通っており、狹隘道路が存在している。 ・地区西側を一級河川上野部川が流れている。 ・広大な農地の中に既存住宅地が点在している。 ・地区南側には中学校、認定こども園等の公共公益施設、隣接には生活サービス施設が集積している。 ・近年、豊岡駅前土地区画整理事業を実施し、豊岡駅前地区計画により住宅地及び沿道サービス機能の集積を図っている。	
④ 三家・下神増地区(住宅系)		・地域のコミュニティ拠点に隣接する主要な集落として形成されている。 ・地区西側を県道上野部豊田竜洋線が通っており、狹隘道路が存在している。 ・地区西側を一級河川天竜川が流れている。 ・広大な農地の中にゆとりある既存住宅地が点在するとともに、周辺に大規模工場が立地している。 ・地区の北側には豊岡総合センターや交流センター等の公共公益施設、南側には生活サービス施設が集積している。	

地区名	法要件 の合致	地域の状況（インフラ等の状況）	必要性
⑤ 上野部地区 （住宅系）	ロ	・豊岡地区の拠点に隣接する主要な集落として形成されている。上野部駅の徒歩圏内にもなっている。 ・地区中央を県道掛川天竜線が通っており、狭隘道路が存在している。 ・県道と並行するように一級河川上野部川が流れている。 ・県道沿いにゆとりある既存住宅地が形成されている。 ・地区の隣接には小学校等の公共公益施設や生活サービス施設が集積している。	一定の都市基盤が整備されている地区においては、過度な公共投資を新たに生じさせることなく、周辺環境を活かしたゆとりある住宅地形成により、地域コミュニティ維持・居住環境の向上を図る必要があります。

（２）良好な居住環境維持・向上地区

駅周辺や県道沿道の既存集落周辺及び法規制が導入され良好な居住環境が形成されている以下の地区を、地区計画の適用候補地区とします。

地区名	法要件 の合致	地域の状況（インフラ等の状況）	必要性
⑥ 東新町地区 （住宅系）	ハ	・建築協定が締結されており、住宅地として統一感のある環境が形成されている。 ・各地区は補助幹線道路に接しており、地区内は防災面等で安全性が確保される幅員の道路が整備されている。 ・地区内には公園や公会堂等の公共公益施設が立地している。	建築協定により生活基盤の整った良好な居住環境が形成されている地区であるため、住宅地としての環境の維持・保全を図る必要があります。
⑦ 明ヶ島地区 （住宅系）			
⑧ 中野地区 （住宅系）			
⑨ 緑ヶ丘地区 （住宅系）			
⑩ 大原地区 （住宅系）			
⑪ JR 豊田町駅周辺地区 （住宅系）	イ	・豊田地区の拠点内及び隣接地に位置し、市街化区域に隣接する地区となっている。 ・JR 豊田町駅の徒歩圏内にもなっている。 ・地区西側が県道坂下勾坂線に接している。 ・地区東側を一級河川仿僧川が流れている。 ・県道沿いに既存住宅地が立地しており、市街化区域内と一体の住宅地となっている。後背地は農地等が広がっている。 ・地区内には小中学校や交流センター等の公共公益施設が集積し、隣接には生活サービス施設が集積している。	JR 豊田町駅周辺という立地特性から、開発の需要が高く、無秩序な建築物の立地等が懸念されるため、基盤整備と合わせた市街地の形成を図る必要があります。

地区名	法要件 の合致	地域の状況（インフラ等の状況）	必要性
⑫ 豊岡駅 周辺地区 （住宅・商 業系）	イ ロ	・ 豊岡地区の拠点として形成されており、豊岡駅の徒歩圏内にもなっている。 ・ 地区内を県道掛川天竜線が通っており、住宅が集積する箇所には狭隘道路が多く存在している。 ・ 地区を囲むように一級河川一雲済川・上野部川が流れている。 ・ 県道の後背地等に既存住宅地が集積している。 ・ 周辺は集落や森林等の豊かな自然環境に囲まれている。 ・ 地区内には小学校や銀行・郵便局等の公共公益施設、生活サービス施設が集積している。 ・ 豊岡駅前土地区画整理事業を実施し、豊岡駅前地区計画により良好な居住環境の形成及び沿道サービス施設の誘導を図っている。	豊岡駅周辺は、豊岡地区の拠点として利便性が高い環境を維持・保全することから、周辺環境と調和した沿道サービス施設や日用品店舗等を適切に誘導し、既存集落の活力維持や定住を図る必要があります。
⑬ 上神増 地区 （住宅・商 業系）		・ 豊岡地区の主要な集落として形成されており、公共交通軸に面している。 ・ 地区内を県道磐田天竜線が通っており、狭隘道路も存在している。 ・ 地区西側に一級河川一雲済川が流れている。 ・ 県道沿いに既存住宅地が集積している。 ・ 周辺は農地や森林等の豊かな自然環境に囲まれている。 ・ 地区内には小学校・保育園・郵便局等の公共公益施設や生活サービス施設が集積している。	（県）磐田天竜線に面している特性から、農地、宅地、沿道サービス施設等が混在し、無秩序な土地利用が進むことが懸念されるため、適正な土地利用誘導が必要です。
⑭ 神増地 区 （住宅・商 業系）	ロ	・ 豊岡地区の主要な集落として形成されており、公共交通軸に面している。 ・ 地区内を県道磐田天竜線が通っており、狭隘道路が多く存在している。 ・ 地区西側に一級河川一雲済川が流れている。 ・ 県道沿いに既存住宅地が集積している。 ・ 周辺は農地や森林等の豊かな自然環境に囲まれている。 ・ 地区内には生活サービス施設が集積し、隣接に公共公益施設が集積している。	
⑮ 松之木 島・下神 増・惣兵衛 地区 （商業系）		・ 地区中央を県道浜北袋井線が通っており、生活サービス施設や農地が立地している。 ・ 地区西側に一級河川一雲済川が流れている。 ・ 県道の後背地に既存住宅地が立地している。 ・ 周辺は農地や森林等の豊かな自然環境に囲まれている。 ・ 豊岡地区内で生活サービス施設の集積度が最も高く、規模の大きい施設も多く立地している。隣接には産業集積地区が存在する。	（県）浜北袋井線に面しており、既存の工業系土地利用が存在する特性から、住工混在などの無秩序な土地利用が進むことが懸念されるため、適正な土地利用誘導が必要です。

地区名	法要件 の合致	地域の状況（インフラ等の状況）	必要性
⑩ 敷地駅 付近地区 （商業系）	ロ	・豊岡地区の拠点に隣接する主要な集落として形成されている。 ・敷地駅の徒歩圏内にもなっている。 ・地区中央を県道掛川天竜線が通っており、地区内には狭隘道路が多く存在している。 ・県道と並行するように一級河川敷地川が流れている。 ・県道沿いやその後背地に既存住宅地が形成されている。 ・地区の隣接には小学校等の公共公益施設や生活サービス施設が集積している。	（県）掛川天竜線沿に面している特性から、農地、宅地、沿道サービス施設等が混在し、無秩序な土地利用が進むことが懸念されるため、適正な土地利用誘導が必要です。

（３）IC・スマート IC 周辺地区

上位計画において産業系土地利用として位置づけられ、かつ、広域幹線道路や IC 及び SIC 等に近接しているエリアでは開発圧力が強く、個別の開発により無秩序な建築物の立地が想定されるため、IC 及び SIC 周辺については、周辺の居住環境に配慮した中で、広域交通の利便性を活かした工業・流通業務機能等の誘導を図る、地区計画の適用候補地区とします。

地区名	法要件 の合致	地域の状況（インフラ等の状況）	必要性
⑪（仮称） 新磐田ス マート IC 周辺地区 （工業系）	イ	・新東名高速道路のスマート IC の設置及びアクセス道路の整備が進められている。 ・上位計画では、広域交通の利便性を活かした産業拠点と位置づけている。 ・地区北側の新平山工業団地及び下野部工業団地に工場等が集積している。 ・地区東側には、県道掛川天竜線、一級河川敷地川が存在する。 ・周辺は森林等の豊かな自然環境に囲まれている。	IC 周辺では、広域交通利便性の高い特性から、個別の開発等により住工混在等の無秩序な土地利用の進行が懸念されるため、周辺の居住環境に配慮した中で、広域交通の利便性を活かした計画的な工業・流通業務機能等の誘導を図ることが必要です。
⑫ 磐田 IC 周辺地区 （工業系）		・上位計画では、広域交通の利便性を活かした産業拠点と位置づけている。 ・地区中央を東名高速道路、磐田 IC につながる県道磐田天竜線が通っている。 ・県道と並行するように一級河川今之浦川が流れている。 ・県道沿いに工業・流通業務施設や沿道サービス施設が集積している。後背地は、農地の中に住宅が散在している。 ・地区周辺は住宅団地や農地等が分布している。	

- 地域コミュニティ維持地区
 の箇所
- 良好な居住環境維持・向上地区
 の箇所
- IC・スマートIC周辺地区
 の箇所



参考：候補地区選定のための確認・検証事項

■都市計画法及び都市計画運用指針での位置づけ

市街化調整区域等地区計画の法の要件及び都市計画運用指針に示される対象区域は以下のとおりです。

法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号	地区計画の対象区域 (都市計画運用指針、県の活用指針)
イ 住宅市街地の開発その他建築物も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	①20ha 以上（産業の振興、居住環境の改善、都市機能の維持・増進に著しく寄与する開発行為は 5 ha 以上）の一団の開発行為で、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、確実に実施されると見込まれるものに関する事業 ②以下の事業 ・許可不要な開発行為等に関する事業 ・学校、社会福祉施設、医療施設等の建設に関する事業 ・国、地方公共団体又は港務局が行う開発行為に関する事業又は当該開発区域で行う建築物の建築等に関する事業 ③住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業
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のあるもの	①建物等が無秩序に集合、点在している区域。 ②幹線道路沿道に面する一宅地の区域 ③建築や造成が十分に予想され、不良な街区の環境の形成を防止が必要な区域
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	①街区により構成され、既に良好な居住環境を有している都市的な市街地

■都市計画の視点からの確認・検証

市街化調整区域等において地区計画を定める場合には、計画的な市街化に支障がないように定めることとされており、都市計画の視点から以下の事項の確認・検証が必要とされています。

- ・公共公益施設、生活サービス施設が確保されていること
- ・地区が属する学区の小中学校に受け入れる余裕があり、著しい遠距離通学にならないこと
- ・地区にアクセスする幹線道路を有すること
- ・地区の開発の伴う排水の放流先流出増への対応
- ・供給処理施設の整備が対応し得ること
- ・環境基準への適合

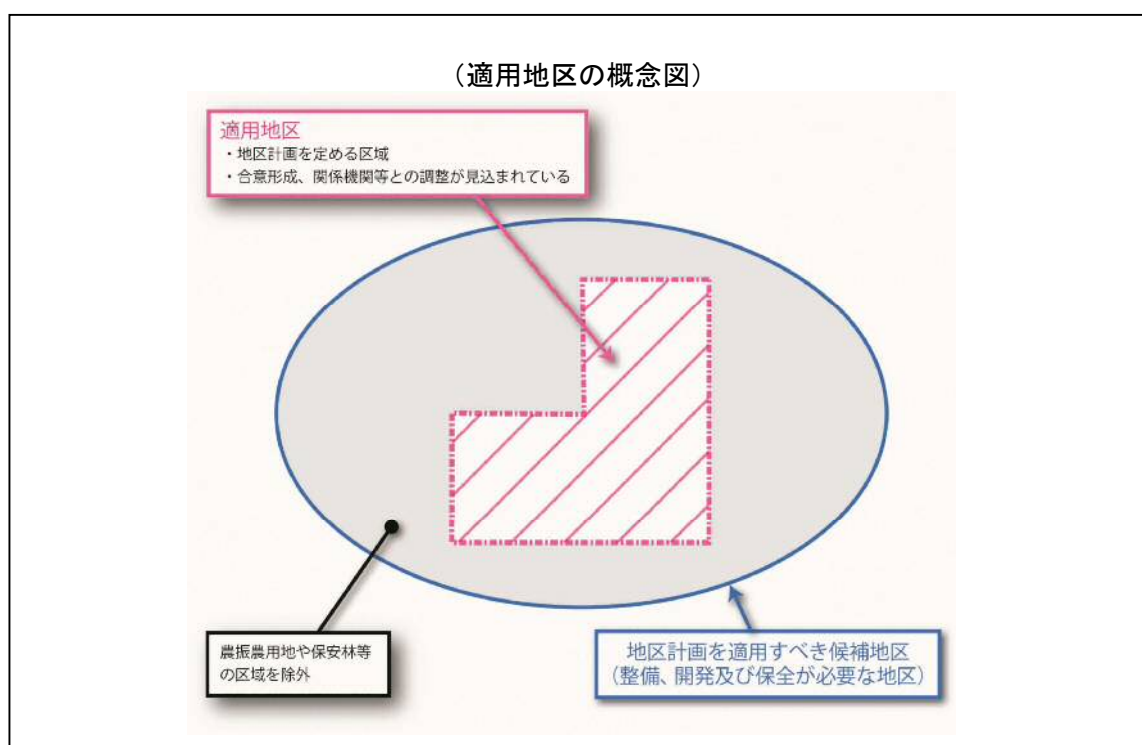
第4章 地区計画の適用

1 適用地区の設定基準

(1) 適用地区とは

「地区計画の適用すべき候補地区」のうち、合意形成が図られ、整備地区・整備方針等が具体化し、関係機関等との調整が見込まれる地区を「適用地区」とします。

※適用地区：地区計画を定める区域



（２）適用地区周辺の基盤整備状況

適用地区においては、当該地区の開発に係る周辺の公共公益施設（外部要因）が十分確保されていることを条件とし、外部要因については、開発行為の技術基準における外部要因を基本としながら、以下を基準とします。

■周辺における基盤整備状況の基準

道路	適用地区へのアクセス道路の幅員は、住宅の開発であれば幅員6.5m以上、その他は9.0m以上とする。（地区周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合は、車両の通行に支障がない幅とする）
河川・水路	適用地区が含まれる流域の河川については、1年確率以上の降雨強度の雨量を排除できる十分な流下能力を有する河川・水路があることを条件とする。なお、上記能力が不十分である場合には不足部分の改修が必要となる。
供給処理施設	当該開発による人口増が、上水道等の供給処理施設計画の計画人口の範囲内にあり、そして、当該区域の周辺には、当該地区に給水可能な水道管が埋設されていることが必要となる。
小中学校	当該開発区域が属する学区の小中学校が、当該地区の人口増に伴う児童生徒を受け入れる余裕があり、著しい通学距離にならないことが必要となる。

（３）適用地区の規模

地区計画を策定する区域の範囲に特段の制約はないが、都市計画運用指針では「一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切ではなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましい」とされています。

また、区域面積は、一街区程度の面積では小規模開発によるスプロールを招くおそれがあるため、多数の建築敷地で街並みを形成する広がりを持った区域とすることが望ましいとされています。

（４）適用地区の境界

適用地区の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適切なものにより定めるものとし、これにより困難な場合は、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、地区計画により定めることとなる道路等の施設配置等を勘案して、できる限り整形となるように定めます。

なお、沿道型の地区において、地形、地物等により定められない場合には、道路に面する1宅地かつ道路端より概ね50m以内等の範囲設定とすることも可能とします。

2 地区計画の適用時期

「地区計画を適用すべき候補地区」のうち、適用地区を設定し地区計画を適用する時期を以下のとおり分類します。

ただし、この適用時期はあくまで見通しであり、地権者の合意形成、関係機関との調整、周辺の都市基盤整備、社会情勢等の変化によって判断します。

■適用時期の分類

適用時期	地区名 (地区計画を適用すべき候補地区)
短 期 都市計画マスタープランに面的整備検討地区としても位置づけされているもの又は合意形成が図られ実現の見込みが高いもの	● JR 豊田町駅周辺地区（住宅系） ● 東新町地区（住宅系） ● (仮称)新磐田スマート IC 周辺地区（工業系） ● 磐田 IC 周辺地区（工業系）
中長期 地権者の合意形成等の一定の条件が整った段階で地区計画制度の活用を検討するもの	● 合代島上地区（住宅系） ● 敷地中～家田地区（住宅系） ● 合代島下・新開地区（住宅系） ● 三家・下神増地区（住宅系） ● 上野部地区（住宅系） ● 明ヶ島地区（住宅系） ● 中野地区（住宅系） ● 緑ヶ丘地区（住宅系） ● 大原地区（住宅系） ● 豊岡駅周辺地区（住宅・商業系） ● 上神増地区（住宅・商業系） ● 神増地区（住宅・商業系） ● 松之木島・下神増・惣兵衛地区（商業系） ● 敷地駅付近地区（商業系）

参考 1 地区計画に定める基本的な事項

1 地区計画に定める内容

地区計画に定める内容の目標・方針は、法的拘束力を持つ地区整備計画の前提となる考え方であり、以下の事項を定めます。

(1) 地区計画の目標

当該地区の上位計画等における位置づけ、市街化を抑制するという本来の役割、当該地区の特性等を踏まえながら、以下のような事項を目標として定めます。

【記載内容の例】

- ・当該地区計画により計画的に開発行為を誘導する必要性、もしくは不良な街区環境の形成を防止する必要性を明らかにするとともに、地区計画を決定することの意義を明示する。
- ・当該地区の目標とする地区の将来像を示す。
- ・周辺の営農条件や自然環境等に配慮することを定める。等

(2) 土地利用に関する方針

当該地区における土地利用上の課題や今後の目指すべき集落像を踏まえ、以下のような事項を土地利用に関する方針として定めます。

【記載内容の例】

- ・当該地区周辺の集落地等と調和したゆとりある土地利用の考え方を定める。
- ・周辺の自然環境や営農条件と調和するための土地利用のあり方を定める。
- ・住居系の土地利用を目標とするのか、工業系の土地利用を目標とするかを明確にする。等

(3) 地区施設の整備の方針

地区における課題解消や今後の集落環境形成上必要な地区施設について、以下のような事項を整備方針として定めます。

【記載内容の例】

- ・当該地区の地区施設の整備手法、整備主体、整備時期等を定める。
- ・なお、数街区又は街区内における段階的な開発は望ましくない。
- ・調整池が必要な場合には、「その他の公共空地」として、その整備手法を定める。等

(4) 建築物等の整備の方針

地区における近年の建築動向、今後の集落環境形成上目指すべき建築物等の水準、都市基盤整備の進展による周辺環境の変化等を踏まえ、以下のような事項を建築物等の整備方針として定めます。

【記載内容の例】

- ・周辺の自然環境や景観と、建築物の形態・意匠との調和の考え方を定める。
- ・周辺の集落等と調和した建築物の整備方針を定める。
- ・敷地面積の最低限度、建築物の高さ、かき又はさくの構造の制限 等

(5) その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

地区住民の意向を十分に把握した上で、地区整備計画では規制・誘導できない以下のような特定課題に対する整備方針を定めます。

【記載内容の例】

- ・地区整備計画では規制・誘導できない事項について定める。
(合併処理浄化槽の設置義務づけ など)
- ・その他、当該地域住民との話し合い等により取り決めた事項 (ルール) で、地区整備計画において定める項目のない事項を示す。 等

2 地区整備計画

(1) 地区整備計画に定める事項

地区整備計画で定める事項として、都市計画法第12条の5第1項第2号イ、ロ、ハ別に以下のものが考えられ、これを基本としながら地区の状況に応じて定めます。

【地区整備計画に定める事項】

適用地区		第2号イ	第2号ロ	第2号ハ
地区施設の配置及び規模	道路	●	●※1	●※5
	公園等	●	○※2	○※2
	その他の公共空地	○※3	○※3	○※3
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	●	●	●
	敷地面積の最低限度	●	○※4	●
	壁面の位置の制限	△	△	△
	建築物等の高さの最高限度	●	●	●
	建築物等の形態、意匠の制限	△	△	△
	建築物の緑化率の最低限度	△	△	△
	かき、さくの構造の制限	△	△	△
土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全	△	△	△

●：必ず定める ○：原則として定める △：必要に応じて定める

※1…幹線道路沿道の一宅地の区域であって、当該幹線道路が既に整備され、その他の道路を整備しなくても、当該地区計画区域内において良好な市街地環境が確保される場合には定めないことができるが、できる限り定めることが望ましい。

※2…当該地区の周辺（誘致距離を考慮）に、既存の公園・広場等があり、良好な居住環境を確保する上で支障がない場合は定めないことができる。

※3…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る）により、定めないことができる。

※4…現状の道路や地区施設の配置によって良好な環境が確保される場合には定めないことができる。

※5…現状に道路があつて、既に良好な居住環境が確保されており、将来的にもそれらの道路が維持、保全される場合には定めないことができるが、できる限り定めることが望ましい。

(2) 地区施設の配置及び規模の考え方

地区施設の配置及び規模については、少なくとも以下に示す開発行為の技術基準を満たしながら、各地区の状況に応じて定めることとします。

道路

- 地区施設として、周囲の状況（特に県道等の主要道路へのアクセス）や街区の規模及び形状、将来の土地利用の見通し等を十分に考慮し、適切に配置する。
- 道路幅員（有効幅員）は6 m以上（適用地区の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合は、車両の通行に支障がない幅）とし、原則として行き止まり道路は避ける。
- 良好な居住環境維持地区については、既存道路の維持・保全を図るとともに、より良好な居住環境の形成のために必要な道路を適宜配置する。

公園等

- 地区計画の区域の規模、形状、当該区域内に予定されている建築物の用途や将来人口、地区周辺の公共空地の状況等を勘案し、配置や規模を定め、最低でも地区面積の3 %以上を確保する。
- 良好な居住環境維持地区については、既存施設の維持・保全を図るとともに、より良好な居住環境の形成のために必要な施設を適宜配置する。

その他の公共空地

- 雨水処理にあっては、放流河川管理者と協議を行い、下流河川の流下能力に見合い、かつ負担増に対応できる雨水貯留施設（調整池）を必要に応じて設ける。
- 消防水利については、都市計画法第33条第2項の技術的細目として、施行令25条第8号に規定され、消防法第20条第1項の規定による勧告の基準に適合するものとする。

(3) 建築物等に関する事項の考え方

地区整備計画で定める事項として、都市計画法第12条の5第1項第2号イ、ロ、ハ別に以下のものが考えられ、これを基本としながら地区の状況に応じて定めます。

用途制限

開発行為の立地基準や農地転用許可基準などにおいて、限られた用途の建築物が許可対象となっているため、これらを参考とし、地区計画の目標に応じ具体的な用途の制限を地区整備計画において定めます。

建ぺい率・容積率・建築物の高さの制限

地区計画の目標に応じ、以下を基本に携帯制限を定めます。周辺の集落地等の街並みや景観と調和するよう、住居系の土地利用を目標とする場合は第一種低層住居専用地域に相当する形態制限を、工業系の土地利用を目標とする場合はできる限り低密度になるように形態制限を定めます。

【住居系の土地利用を目標とする場合】

適用地区	建ぺい率	容積率	摘 要
敷地数の 80%以上が 300 m ² 以上の宅地規模で占められている区域	40%	60%	大規模敷地対応
	30%	50%	
敷地数の 80%以上が 250 m ² 以上の宅地規模で占められている区域	50%	80%	集落地等で既にその建ぺい率・容積率で形成されている場合
	40%	60%	
敷地数の 80%以上が 200 m ² 以上の宅地規模で占められている区域	50%	80%	地区計画の内容により良好な環境の確保に支障がない場合
	50%	100%	
その他の区域	60%	100%	

【工業系の土地利用を目標とする場合】

適用地区	建ぺい率	容積率	摘 要
既成工業専用地	60%	200%	
工業地として計画的開発が確実な区域で、高い緑地率、低密度、業種等の工業団地の性格を勘案して建ぺい率 30 % から 50%を指定する	60% 50% 40% 30%	200%	

敷地面積の最低限度の指定の考え方

敷地の細分化による狭小宅地、旗竿宅地の発生による不良な街区の環境の形成を防止する観点から、建築物の敷地面積の最低限度を原則として定めるものとします。具体的な設定の考え方は、以下によることとします。

- 住居系の土地利用を目指す場合には、地区内及び地区周辺の建築物の敷地規模を勘案し、200㎡以上を基本とし、165㎡を下回らないよう定める。
- 工業系の土地利用を目指す場合には、立地する規模によるが、将来的に企業の倒産、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、売却等による街区環境の悪化を招かないように定める。

参考2 地区計画の実現までの流れ

(標準案)

