

資料編

＜参考＞地区計画に定める内容

市街化調整区域において定める地区計画は、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について、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するものです。

(1) 地区計画の目標

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、若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し、目標とする地区の将来像を示します。また、周辺の営農条件や自然環境等に配慮することも定めます。

(2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

①土地利用の方針

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ものであり、周辺の自然環境や営農条件との調和や、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等を明確にします。

②地区施設の整備の方針

当該地区の地区施設の整備手法、整備主体等を定めます。また、調整池が必要な場合には、「その他の公共空地」として、その整備方針を定めます。

③建築物等の整備の方針

周辺の自然環境や景観と、建築物との調和の考え方を示し、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、地区住民との話し合い等により取り決めたルールについても記載します。

(3) 地区整備計画

当該地区の良好な市街地環境や居住環境等を確保するため、地区計画によりあらかじめ何を担保するか視点に立ち、当該地区に必要な事項を定めます。

なお、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	●※2
	公園等	●	○※3	○※3
	その他の公共空地	○※4	○※4	○※4
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	●	○※5	●
	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…現状に道路があって、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。

※3…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。

※4…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。

※5…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。



沼津市市街化調整区域における土地利用の方針

2021年2月策定

編集・発行： 沼津市都市計画部まちづくり政策課
〒410-8601 静岡県沼津市御幸町1-6-1
TEL：055-934-4760
FAX：055-933-1412
E-mail：mati-seisaku@city.numazu.lg.jp

