

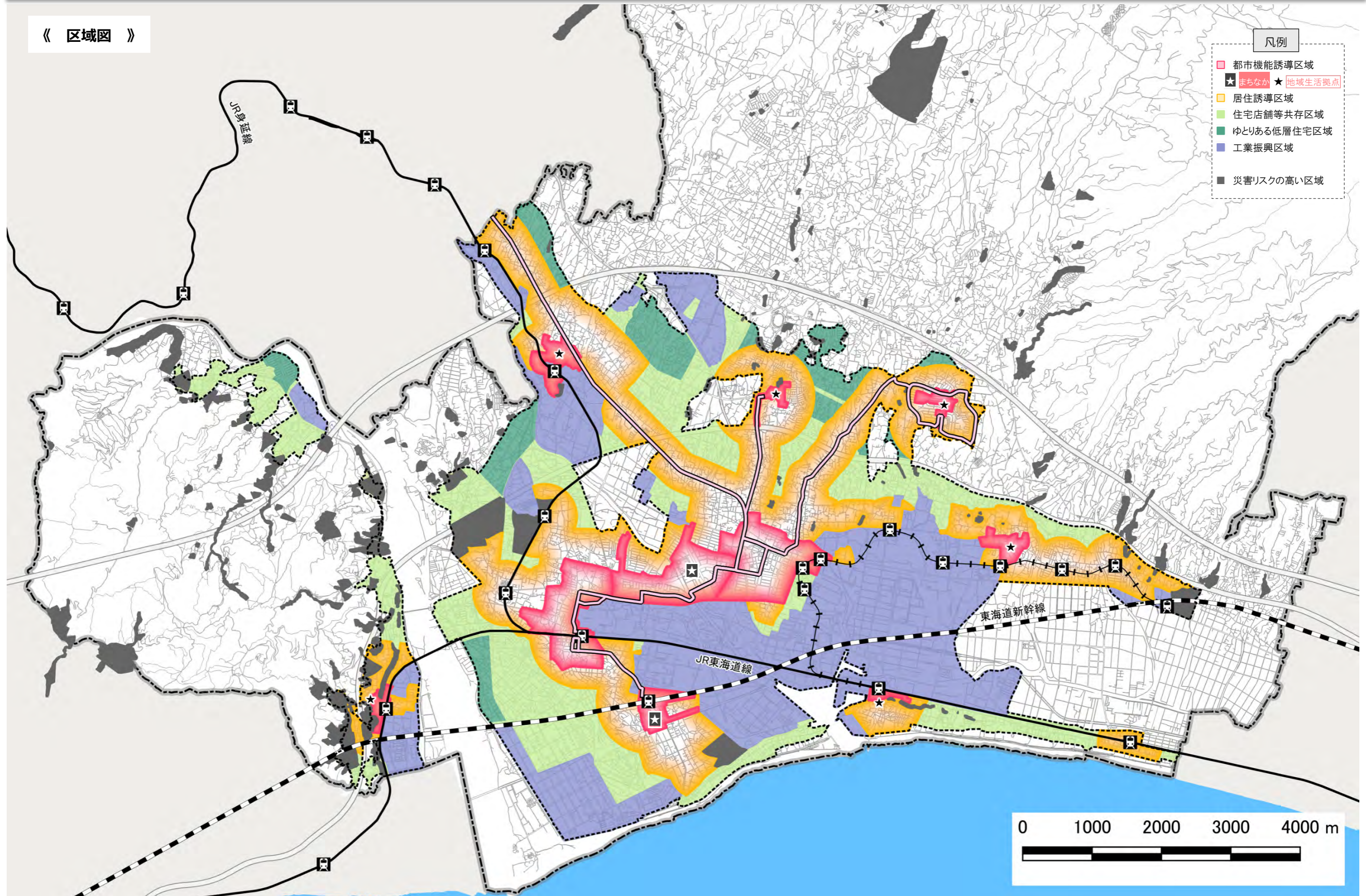
## 参 考 资 料

---



立地適正化計画の区域図

《 区域図 》





# 立地適正化計画届出制度の概要

## ●届出制度の目的

届出制度は、立地適正化計画に定める都市づくりの推進に向け、住宅の立地動向、都市機能誘導施設の整備動向を把握するとともに、都市づくりの方向性などを市民、事業者に周知する機会として活用するためのものです。

## ●届出の必要な建築等の対象となる行為

### 居住誘導区域外

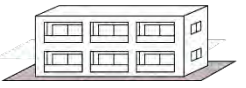
#### 開発行為

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

(例 1)



(例 2)



- 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの

(例 3)



#### 《届出不要の例》

- 800㎡・2戸の開発行為

(例 4)



#### 建築等行為

- 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

(例 1)



(例 2)



- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅を新築しようとする場合

#### 《届出不要の例》

- 1戸の建築行為

(例 3)



- 住宅等で仮設のもの

※開発・建築等行為を同時に行う場合もそれぞれに届出が必要

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物をいい、寄宿舎や老人ホームは含まない

### 都市機能誘導区域外

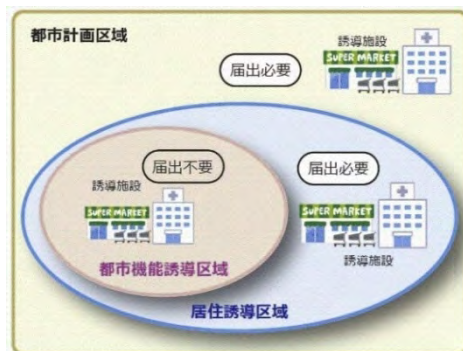
- 都市機能誘導施設の開発、新築、改築、用途変更

誘導施設が含まれる建築物は全て対象

※誘導施設の詳細はP16、P17を参照

#### 《届出不要の例》

誘導施設を有する建築物で仮設のもの



### 都市機能誘導区域内

- 都市機能誘導施設を休止又は廃止する場合

## ●届出内容

内容(予定) : 届出書・位置図・図面 等

時期 : 各行為の30日前までに届出を提出

## 市街化調整区域の地区計画に定める事項

地区計画は、地区の目標・将来像を示す「地区計画の方針」と、道路の配置や建築物の建て方のルール等を定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、その地区独自のまちづくりルールをきめ細かく定めることができます。

市街化調整区域において地区計画を定める場合、地区施設については「富士市開発許可運用及び技術基準」と整合し、建築物等については「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」、「建築物等の高さの最高限度」を定めることが必須条件となっています。

※市街化調整区域等における地区計画活用指針（平成 18 年度静岡県）より

### <地区計画の方針に定める内容>

|                        |           |   |
|------------------------|-----------|---|
| 地区計画の目標                |           | 地区計画を定めることとなった地区の背景、動機、まちづくりの課題を踏まえ、地区計画の目的、まちづくりの目標、将来像等を設定します                 |
| 区域の整備、開発及び<br>保全に関する方針 | 土地利用の方針   | 地区の状況や課題、また今後の目指すべき将来像を踏まえた土地利用の方針を設定します  |
|                        | 地区施設の整備方針 | 地区の課題解消や今後の環境形成に向けて必要な地区施設の整備方針を設定します（整備手法、整備主体、整備時期等を明記）                       |
|                        | 建築物等の整備方針 | 建築物等の状況や課題に対する対応方針に加え、将来のまちの環境を実現するための建築物等の整備方針を設定します（建築物の形態、用途、敷地面積の最低限度、容積率等） |
|                        | その他       | 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ほか、重要な地域の施設や自然環境の状況と課題等を明らかにし、それらの活用方針を設定します          |

### <地区整備計画に定める内容>

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| 地区施設の配置及び規模 | 道路                 |
|             | 公園、緑地、広場           |
|             | その他の公共空地           |
| 建築物等に関する事項  | 建築物等の用途の制限 ★必須項目   |
|             | 容積率の最高限度 ★必須項目     |
|             | 建ぺい率の最高限度 ★必須項目    |
|             | 敷地面積の最低限度          |
|             | 壁面の位置の制限           |
|             | 建築物等の高さの最高限度 ★必須項目 |
|             | 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         |

## 都市計画提案制度の概要

「都市計画提案制度」とは、都市計画法第21条の2に規定されるものであり、地域の特性や意向を踏まえ、創意あるまちづくりを進めるにあたり、都市計画の変更や決定について権利者等が市に提案できる制度です。

地区計画の策定にあたっては、地区のきめ細かい状況の把握や周辺環境との調和が必要であるとともに、地区内の土地所有者等の合意形成が不可欠となることから都市計画提案制度の活用を原則とします。

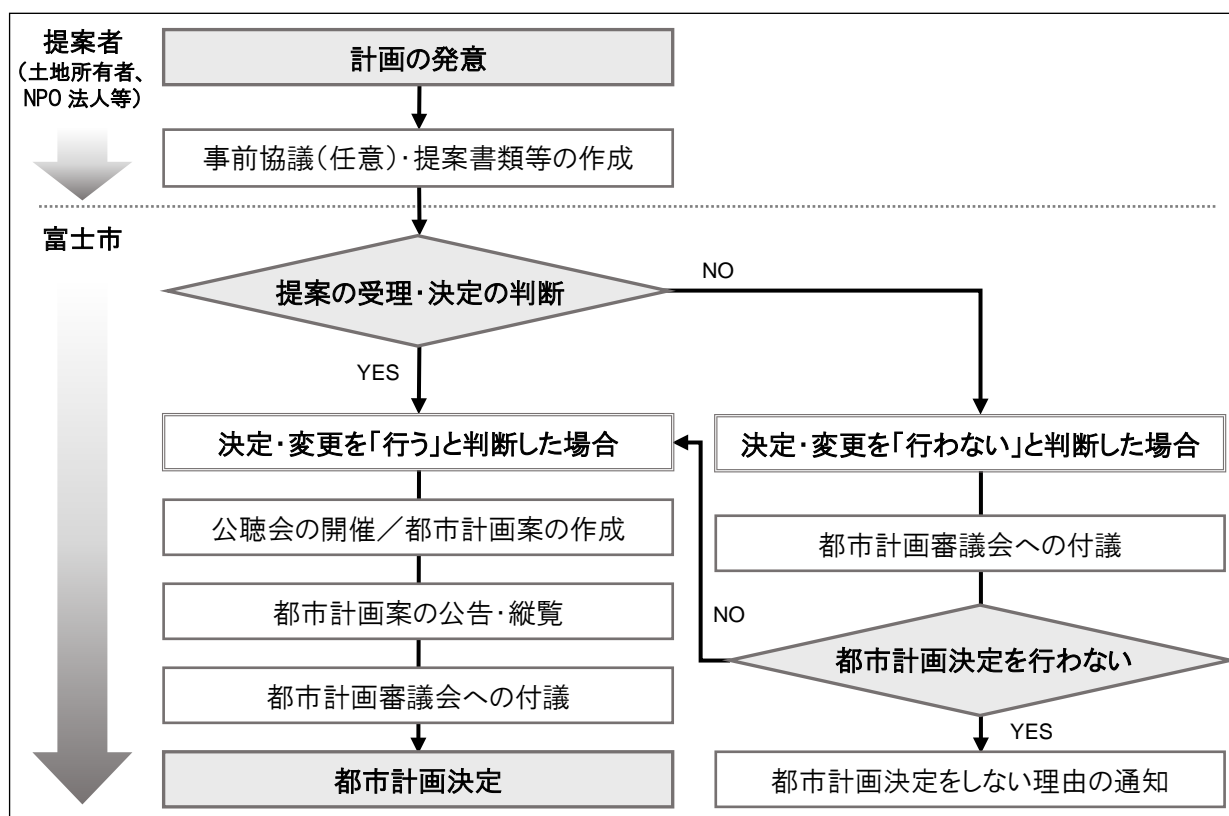
なお、都市計画提案制度の活用にあたっては、以下に示す提案要件を満たし、かつ都市計画決定の手続きに則る必要があります。

### <都市計画の提案要件>

|                   |   |
|-------------------|---|
| 提案者の要件            | <ul style="list-style-type: none"> <li>土地所有者等</li> <li>まちづくりを目的として設立されたNPO法人(独立行政法人都市再生機構など)</li> </ul>                                 |
| 提案できる区域等の条件       | <ul style="list-style-type: none"> <li>一体として整備・開発、又は保全すべき土地の区域として0.5ha以上の土地であること</li> <li>提案を行う区域の土地所有者等の3分の2以上の同意が必要など</li> </ul>      |
| 提案することができる都市計画の内容 | <ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画の決定及び変更</li> <li>高度利用地区の決定</li> <li>市街地再開発促進区域の決定</li> <li>用途地域の変更 など富士市が決定する都市計画</li> </ul> |

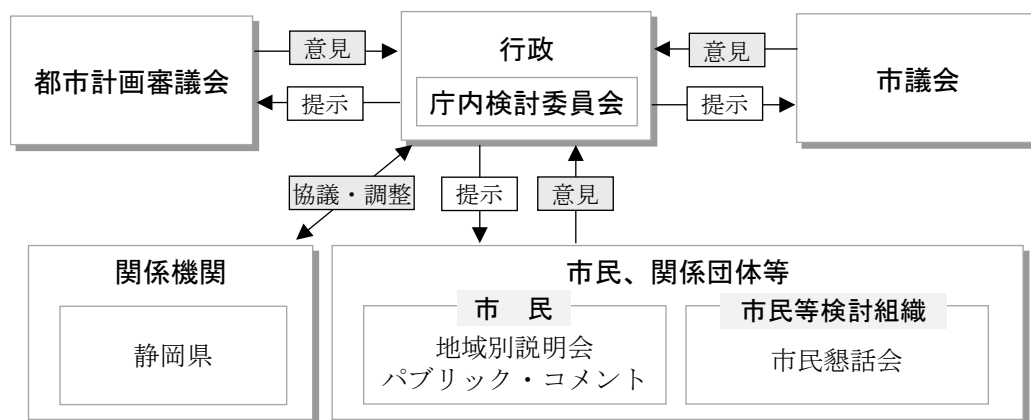
※いずれの提案も「第三次富士市都市計画マスタープラン」の方針との合致が前提

### <手続きのフロー>



## 改定の体制

本戦略の策定にあたって、庁内検討委員会を組織し、関係課と調整を図るとともに、市民・関係団体の代表・学識者等により構成する市民懇話会を設置し、市民意見を聴取しました。



### ● 庁内検討委員会

庁内検討委員会は、市役所の関係課によって組織し、本戦略全体について検討・協議を行うとともに、各課が所管する関連計画や事業との調整・確認を行いました。

| 部名    | 課名      | 部名    | 課名             |
|-------|---------|-------|----------------|
| 危機管理室 | 防災危機管理課 | 上下水道部 | 下水道建設課         |
| 総務部   | 企画課     | 建設部   | 建設総務課          |
| 市民部   | まちづくり課  | 都市整備部 | 建築土地対策課        |
| 福祉部   | 福祉総務課   |       | みどりの課          |
| 保健部   | 保健医療課   |       | 市街地整備課         |
| 環境部   | 環境総務課   |       | 住宅政策課          |
| 産業交流部 | 産業政策課   |       | 都市計画課<br>(事務局) |
|       | 商業労政課   |       |                |
|       | 農政課     |       |                |



## ●市民懇話会

市民懇話会は、学識者、商工・農業・建築・福祉・自治会・防災・観光・自然保護団体の各代表者と、公共交通事業者、一般公募により選出された市民代表等16名で構成し、本戦略全体について、専門的な立場や市民の目線から、意見・提言をいただきました。

(敬称略)

|             | 所属組織・団体等                       | 氏名     | 備考    |
|-------------|--------------------------------|--------|-------|
| 学識経験者       | 南山大学総合政策学部                     | 石川 良文  | 会長    |
|             | 常葉大学大学院環境防災研究科<br>社会環境学部社会環境学科 | 池田 浩敬  |       |
| 各種団体<br>代表者 | 岳南電車株式会社                       | 橘田 昭   |       |
|             | 富士市社会福祉協議会                     | 鈴木 孝治  |       |
|             | 富士市商工会議所                       | 鈴木 優彦  |       |
|             | 富士伊豆農業協同組合 富士地区本部              | 村松 幹夫  | 令和4年度 |
|             |                                | 長橋 房良  | 令和5年度 |
|             | 富士建築士会                         | 小林 武司  |       |
|             | 富士市町内会連合会                      | 荻野 克雄  |       |
|             | 富士市地域防災指導員会                    | 小澤 美砂子 |       |
|             | 富士山観光交流ビューロー                   | 石川 公美  |       |
| 富士自然観察の会    | 小澤 緑                           |        |       |
| 市民代表        | 市民公募                           | 石原 聡美  |       |
|             | 市民公募                           | 小糸 直子  |       |
|             | 市民公募                           | 長橋 利江  |       |
|             | 市民公募                           | 来住 紗依  |       |
| オブザーバー      | 静岡県富士土木事務所都市計画課                | 真鍋 和敬  | 令和4年度 |
|             |                                | 太田 智久  | 令和5年度 |

※任期:令和6(2024)年3月31日まで

## 改定の経過

| 年度 | 月   | 内 容            |   |                  |
|----|-----|----------------|---|------------------|
|    |     | ○庁 内           | ◇市 民 ・ 審議会  | ◆議 会             |
| R4 | 6月  | ○庁内検討委員会(第1回)  |   |                  |
|    | 7月  |                | ◇ 市民懇話会(第1回)  | ◆ 建設消防<br>委員会協議会 |
|    | 10月 |                | ◇ 都市計画審議会(10/24)  |                  |
|    | 3月  | ○庁内検討委員会(第2回)  | ◇ 市民懇話会(第2回)<br>◇ 都市計画審議会   |                  |
| R5 | 5月  |                |   | ◆ 建設消防<br>委員会協議会 |
|    | 7月  | ○庁内検討委員会(第3回)  | ◇ 市民懇話会(第3回)  |                  |
|    | 8月  |                | ◇ 地域別説明会(8~9月)<br>西部ブロック(8/22)<br>東部ブロック(8/25)<br>北部ブロック(8/28)<br>中部ブロック(8/31)<br>北部ブロック(9/5)<br>南部ブロック(9/11)<br>市全体 (9/21)<br>※地域別説明会は、都市計画<br>マスタープランの地域別構想<br>を策定したまちづくりセンター<br>のブロック単位で開催 |                  |
|    | 9月  |                | ◇ 都市計画審議会(9/27)   |                  |
|    | 11月 |                | パブリック・コメント<br>(11/15~12/15)   | ◆ 全員協議会          |
|    | 12月 |                |   |                  |
|    | 1月  |                | ◇ 市民懇話会(第4回)  |                  |
|    | 2月  |                | ◇ 都市計画審議会(2/7)  |                  |
|    | 3月  | <b>推進戦略の改定</b> |   |                  |

### ■ ウォーカブル

道路や沿道建築物、公園などのまちなかを、居心地良く、人中心の空間にすることで、街にかけたくなり、歩きたくなること。

### ■ Eco-DRR

生態系の保全・再生を通じて防災・減災や生物多様性を含めた地域の課題を複合的に解決しようとする考え方のこと。

### ■ 開発許可制度

線引き制度（市街化区域、市街化調整区域を区分する制度）の実効を確保するとともに、一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた都市計画法上の制度

### ■ 家屋倒壊等氾濫想定区域

洪水時の流れにより河岸が削り取られ家屋が流出・倒壊するおそれがある区域、または洪水時の氾濫流の流体力より家屋が流出・倒壊するおそれがある区域

### ■ 急傾斜地崩壊危険区域

崩壊するおそれのある急傾斜地で、相当数の居住者等に被害のおそれのあるものや、隣接地で一定の行為制限の必要がある土地の区域

### ■ 居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

### ■ グリーンインフラ

社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進める考え方のこと。

### ■ 洪水浸水想定区域（想定最大・計画規模）

河川の氾濫等により、浸水が想定される区域。河川が氾濫した場合に浸水が想定される範囲を指定した区域で、計画規模は10～100年に1回程度を想定したもの。想定最大規模は1000年に1回程度を想定した降雨（発生する確率が1/1000(0.1%)以下の降雨）で、毎年の発生確率は小さいものの、規模の大きな降雨

### ■ 国勢調査

人口や世帯等について5年ごとに行われる国の最も基本的な統計調査。各種計画や行政施策の策定に当たっての基礎資料となる。

### ■ 国土強靱化地域計画

大規模自然災害等に備えるため、従来の防災の範囲を超え、まちづくり政策や産業政策も含めた総合的な対応を定めた計画

### ■ 国土利用計画

国土利用計画法に基づき、国、県、市町村がそれぞれの区域について定める国土の利用に関する計画

### ■ 国立社会保障・人口問題研究所

厚生労働省に所属する国立の研究機関で、少子高齢化の人口問題に関する調査研究や社会保障の調査研究等を行う機関。当該機関で公表している将来人口推計は、都市計画や各種の基本計画・開発計画など行政施策の策定に当たっての基礎資料となる。

### ■ コミュニティ交通

公共交通不便地域の解消などの目的で、自治体や地域が関与して運行する交通機関。コミュニティバスやデマンドタクシー等が該当する。

### ■ 災害危険区域

危険の著しい区域を条例で指定し、建築物の建築に関する必要な制限を定めることができる制度

### ■ 災害ハザード

洪水・土砂崩れ・高潮などの脅威となり得る現象のこと。

### ■ 災害リスク

災害が発生した場合に被害を受ける可能性のある範囲や大きさ等のこと。

### ■ 市街化区域

都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域と、おおむね10年以内に優先かつ計画的な整備・開発により市街化を図るべき区域

### ■ 市街化調整区域

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。農林水産業の生産性の向上や集落地の生活環境の改善、自然環境の保全・維持などを目的として定める。

### ■ 市街化調整区域における開発許可制度の運用基準（立地基準）

市街化調整区域内で、例外的に建築を行うことができるものの立地基準である都市計画法第29条及び同法第34条並びに同法第43条の運用について記したものの

### ■ 地すべり防止区域

地すべりによる崩壊を防止するため、必要な施設を設置するとともに、一定の行為を制限する必要がある土地を指定した区域

### ■ 浸水到達時間

河川で洪水が発生してから、ある地点において浸水が始まるまでの時間

### ■ 浸水継続時間

洪水発生時に、一定の浸水深に達してからその浸水深を下回るまでの継続時間

### ■ 3D都市モデル

国土交通省により標準データモデルが定められている、建築物・道路等の三次元形状と位置情報をパッケージとして記述した地理空間データ

### ■ 大規模盛土造成地

宅地を造成する際に、谷や沢、傾斜地を大規模に埋め立てた土地

### ■ タイムライン

災害の発生を前提に、防災関係機関が連携して災害時に発生する状況を予め想定し共有した上で、「いつ」、「誰が」、「何をするか」に着目して、防災行動とその実施主体を時系列で整理した計画

### ■ 地域防災計画

地震や津波、風水害、噴火などに備えて、被害の軽減対策や災害発生時の対応、早期の復旧・復興方法などについて定めた計画

### ■ 地区計画

地区特性に応じた良好な都市環境の形成を図るための地区レベルの都市計画であり、住民意向を反映し、地区独自のまちづくりルールを定めることができるもの

### ■ 地域公共交通計画

公共交通ネットワーク全体を一体的に形づくり、持続させる（＝目的）ための「青写真」となる計画

### ■ 津波浸水想定区域

最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に想定される浸水の区域

### ■ 津波災害警戒区域

津波が発生した場合に、住民等の生命・身体に危害が生じるおそれがある区域で、避難体制を整備し、逃げるよう指定した区域

### ■ 都市機能誘導区域・施設

医療・福祉・商業等の日常生活に必要なサービス施設を立地誘導する区域。区域内に立地誘導する施設は、誘導施設として計画に位置付ける。

### ■ 都市計画マスタープラン

都市計画法に基づき、市町村が地域の実情に応じて、都市全体及び地域毎の将来像を示し、地域の課題に対応したまちづくりの方針を示すもの

### ■ 都市再生特別措置法

急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化および都市の居住環境の向上を図るために制定された法律

### ■ 土砂災害警戒区域・特別警戒区域

土砂災害警戒区域は、土砂災害のおそれのある区域のことで、土砂災害特別警戒区域は、建造物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがある区域

### ■ 内水浸水想定区域

河川へ排水する下水路等の排水能力の不足などが原因で、降った雨を排水処理できずに引き起こされる氾濫の場合に浸水が想定される範囲を指定した区域

### ■ バスロケーションシステム

無線通信やGPS等でバスの位置情報を収集し、利用者へバスの接近情報を通知したり、バスの定時運行支援を行うためのシステムのこと。

### ■ バリアフリーマスタープラン

バリアフリーに関する取組を更に推進していくことを目的とした、全市や重点的に取り組む地区のバリアフリーの促進に関する方針を示した計画

### ■ MaaS (Mobility as a Service)

利用者が多様なモビリティサービス（鉄道・バス・タクシー・自転車・自動車・カーシェアリング等）に対して、1つのサービスとしてアクセスし自由に選択できるようにすること。

### ■ 用途地域

都市計画法上の地域地区の1つであり、市街地における土地利用の混在を防止するため、建築物の建て方等に関する基準を定めた13種類の地域

### ■ リノベーション

建築・不動産（公共空間も含む。）の遊休ストックを活用して、物的環境を改修等によって改善するだけでなく、新産業や雇用の創出、コミュニティの再生、エリアへの波及効果などの新たな価値を同時に組み込むこと。

### ■ 流域治水

気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、堤防の整備、ダムの建設・再生などの対策をより一層加速するとともに、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方のこと。

**富士山とともに輝き  
誰もが住みたい・住み続けたい  
と思える都市づくり**

～第三次富士市都市計画マスタープランより～

発行・編集

富士市都市整備部都市計画課

富士市行政資料登録番号R5-58