

青葉台小学校南地区計画の変更について

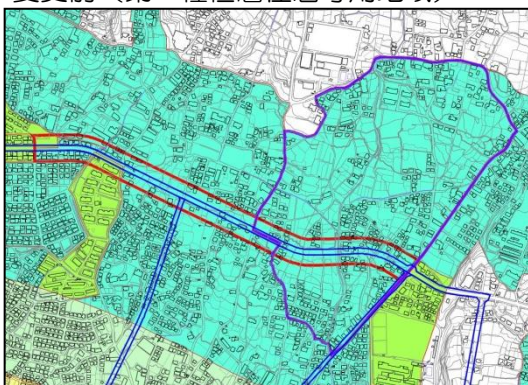
●地区計画の変更について、協議会を開催し、原案を作成しました

建物の建築等に関する本地区独自のルール「青葉台小学校南地区計画」を青葉台小南地区まちづくり協議会が中心となり、平成23年度に策定いたしました。今回、都市計画道路左富士臨港線沿道の用途地域の変更に伴い、一部地区計画においても変更が必要となったため、平成25年8月～10月にかけて、地区計画の変更について、協議会を3回開催し、変更原案を作成しました。

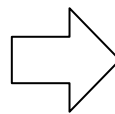
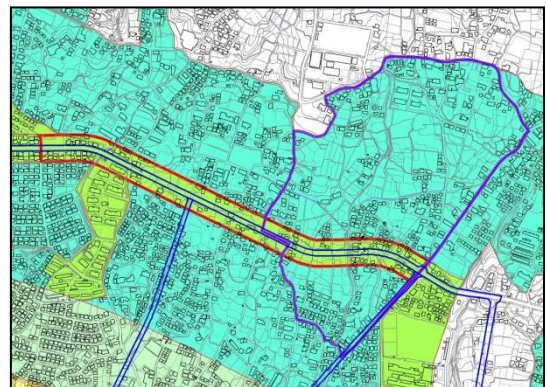
◆ 用途地域の変更について

市では、都市計画道路左富士臨港線（青葉台・広見）の事業の進捗に伴い、沿道において道路利用者や地域住民の利便性向上を図るため、コンビニエンスストアや飲食店の建築ができるよう、用途地域の変更（第一種低層住居専用地域→第一種中高層住居専用地域）を予定しております。

変更前（第一種低層住居専用地域）



変更後（第一種中高層住居専用地域）



用途地域変更予定区域
(左富士臨港線の道路端から30m)

青葉台小学校南地区計画区域

都市計画道路

第一種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域

用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
建築できる用途	<ul style="list-style-type: none"> 住宅、共同住宅 店舗併用住宅（店舗部分50㎡以下） 幼稚園、小学校、中学校、高校 図書館 公衆浴場、診療所、保育所 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム 	<p>左記に加えて</p> <ul style="list-style-type: none"> 店舗（物販）、飲食店、銀行の支店（2階以下且つ500㎡以下） 病院 単独車庫（2階以下且つ500㎡以下） パン屋、米屋、豆腐屋、自転車店等（2階以下且つ作業面積50㎡以下）
高さ制限	10m 北側斜線制限あり	20m 北側斜線制限なし
建ぺい率等	建ぺい率 40/100 容積率 60/100	建ぺい率 50/100 容積率 150/100

◆ 地区計画の変更の必要性

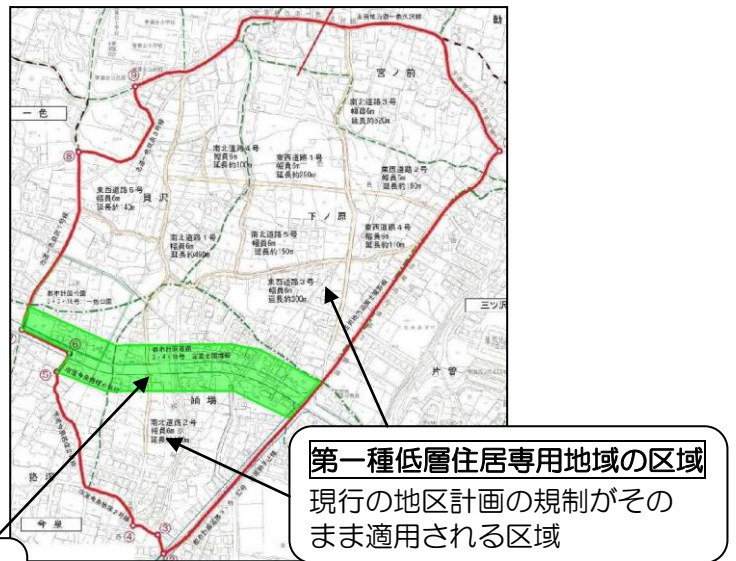
前頁のとおり、青葉台小学校南地区計画の区域についても一部用途地域が変更されます。用途地域が変更されると、地区計画の区域において、今までは1つの用途地域（第一種低層住居専用地域）しか存在しなかったものが、2つの用途地域（第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域）が存在することとなります。

新たにできる第一種中高層住居専用地域の区域においては、そのままでは現在の地区計画の規制が適用されないため、新たに規制内容を検討し、地区計画を変更する必要があります。

第一種中高層住居専用地域の区域

今回、新たに規制内容を検討する必要がある区域

青葉台小学校南地区計画区域図



◆ 協議会における協議内容

地区計画区域内に新たにできる第一種中高層住居専用地域の区域について、まちづくりの目標である「**ゆとりのある良好な住環境を創出し、誰もが暮らしやすい住宅地の形成を図る**」ため、地区計画で規制する事項や具体的な規制内容について、協議しました。

第1回協議会

日時 平成25年8月7日（水）19時～21時

会場 一色公会堂 参加者数 15名

協議内容

用途地域変更案について、市都市計画課より説明

地区計画で規制する事項について

協議会のスケジュールについて

第2回協議会

日時 平成25年8月30日（金）19時～21時

会場 一色公会堂 参加者数 16名

協議内容

第1回協議会の振り返り

地区計画で規制する具体的な内容について

第3回協議会

日時 平成25年10月9日（水）19時～20時

会場 一色公会堂 参加者数 12名

協議内容

地区計画の変更案（協議会案）の策定について

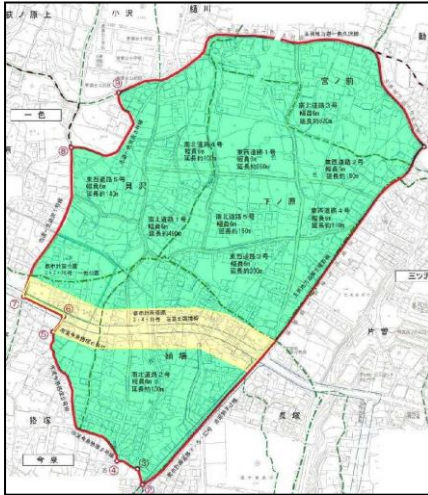
今後のスケジュールについて

●変更原案の概要

地区計画の目標（変更なし）

緑豊かでゆとりある良好な住環境を創出すると共に、快適で安心して利用できる道路を配置し、誰もが暮らしやすい住宅地の形成を目指す。

区域図



- 青葉台小学校南地区計画区域
- A地区（第一種低層住居専用地域）
- B地区（第一種中高層住居専用地域）

土地利用の方針

A地区 (変更なし)	緑豊かでゆとりある良好な住環境を有する住宅地の形成を図る。
B地区	良好な住環境を有する住宅地の形成を図ると共に、道路利用者及び地域住民の利便性を向上させる沿道サービス施設の立地誘導を図る。

地区計画の内容

区分	A地区（変更なし）	B地区
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
最低敷地面積	敷地面積の最低限度は、200㎡とする。 ただし、公益上必要な建築物の敷地、道路等の公共施設の整備により200㎡に満たなくなった敷地又は都市計画決定時に200㎡に満たない敷地については、この限りではない。	
高さ制限	— (用途地域の規制により、建築物の最高の高さは10mと制限されている。また、右記の項目2についても用途地域で同様の規制がされている。)	1 建築物の最高の高さは、15mを超えてはならない。 2 建築物の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものを超えてはならない。
壁面の位置	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線又は隣地境界線から1.0m以上離さなければならない。 ただし、次に掲げる事項については、この限りではない。 1 別棟の車庫 2 別棟の物置で延べ床面積の合計が20㎡以下のもの 3 巡査派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物	
形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根・壁等の色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いたものとする。 — (右記の項目について、条例により同様の規制がされている。)	2 屋外広告物は、富士市屋外広告物条例で規定される第1種特別規制地域の許可基準に適合していなければならない。
かき又はさく	かき又はさくの構造は、コンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造及びレンガ造以外のものとし、道路に面する部分は、生垣又は1.8m以下の透視可能なフェンス等とする。 ただし、地盤面から0.7m以下のもの並びに門柱及び門袖で左右それぞれの長さが2.0m以下のものについては、この限りでない。	

◆ 地区計画の内容の補足説明

1. A地区（第一種低層住居専用地域）については、現行の地区計画から変更しておりません。

2. 最低敷地面積、壁面の位置、形態又は意匠の制限、かき又はさくについては、現在の地区計画の内容を、B地区にも踏襲しています。

【理由】

地区全体として緑豊かでゆとりある良好な住環境を創出するためには、沿道のサービス施設や住宅等においても現在の同様の規制が必要と判断しました。

3. 形態又は意匠の制限の2項目めにおいて、B地区では屋外広告物の規制をA地区と同様の規制とするとしています。

【理由】

屋外広告物については、「富士市屋外広告物条例」で規制されておりますが、用途地域の変更により、その規制が緩和されます。道路が開通しますと、屋外広告物が設置される可能性があることから、現在の地区の良好な景観を保全するため、用途地域が変更となっても、現在と同様の規制が必要と判断しました。

4. 高さの制限について、高さの最高限度を15mとしています。また、用途地域の変更により規制がなくなる「北側斜線制限」を設けております。

【理由】

用途地域の変更により、高さの最高限度が10mから20mに緩和されます。そのため、6階建て程度の建物の建築も可能となりました。本地区においては、富士山が望めるなど景観が良いことから、その景観を保全するため、20mより厳しい規制が必要と判断しました。

また、北側斜線制限については、用途地域により規制がなくなることから、北側の日当りを保全するため、用途地域が変更となっても、現在と同様の規制が必要と判断しました。

5. 建築物の用途について、地区計画で上乗せした規制はしません。

【理由】

用途地域の変更により、店舗や飲食店等の建築が可能となりますが、延床面積が500㎡までと制限されており、現在の住環境に大きな影響を及ぼすものではなく地区の利便性の向上を図るためには、最低限必要な施設であると判断しました。

◆ 変更原案の縦覧について

下記の日程で、変更原案を都市計画課の窓口で公開いたします。

日時 平成25年12月5日～12月19日（閉庁日及び閉庁時間を除く）

場所 富士市役所6階 都市計画課

※変更原案に対し、意見がある場合は、意見書を提出することができます。

<問い合わせ先>

事務局：富士市役所都市計画課都市政策担当 TEL0545-55-2786