

市街化調整区域の地区計画策定ガイドライン（案）



Fuji City

市街化調整区域の地区計画策定ガイドラインとは

～既存集落地等で住み「続ける」ことができ、産業活力を「高める」ことができる、

地区住民や事業者等が主体の都市づくりに向けて～

皆さまがお住まいになり、事業活動を行っている市街化調整区域は、都市計画法において市街化を抑制し、豊かな自然環境や農林業環境を維持・保全するという性質をもっており、原則、開発行為や建築行為が制限されています。

その一方で、産業活力、景観、観光、防災など、これからの社会情勢において様々な分野における非常に重要な区域であります。人口減少や高齢化が進み、農林業の後継者不足や地域コミュニティの低下などの問題が生じており、既存の集落地等での暮らしや工業地の操業環境の維持が必要となっています。

こうした地域における課題解決に向けた都市計画の手法の一つに「地区計画制度」があり、本市では、「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」を策定し、この中の市街化調整区域の土地利用方針において、この制度を導入することといたしました。

本ガイドラインは、「富士市市街化調整区域地区計画運用基準」に基づき、地区住民や事業者等の皆さまが、より良い都市づくりに向けて機運を醸成するところから始まり、地区計画の素案を作成し、都市計画決定を行うまでの検討の内容や方法などを、手順を追ってまとめた手引であります。

皆さまが、このガイドラインを活用し、いつまでも住み続け、本市の産業活力を高めることのできるよう、各地区における将来の「都市づくり」について考え、進めていきましょう。

市街化調整区域の地区計画策定ガイドラインの構成（目次）

1 市街化調整区域の地区計画とは	1
…市街化調整区域の地区計画制度の概要を示しています。	
2 地区計画の適用にあたって	2
…地区計画を適用するにあたっての原則のほか、活用できる場所（類型）や候補地毎の土地利用方針を示しています。	
3 地区計画の都市計画決定までの流れと検討内容	4
…都市計画決定に至るまでの基本的な検討のフローのほか、地区計画の素案として検討していただく内容やその方法・技術的な基準等について、手順を追って具体的に示しています。	
4 参考事例	28
…本市及び他都市の内容等を、参考事例として示しています。	
用語の解説	36

1 市街化調整区域の地区計画とは

市街化調整区域の地区計画制度（以下、「本制度」とする）は、都市計画法第12条の5第1項第2号の規定に基づくもので、本制度の導入による既存集落地におけるイメージは、例えば下図のとおり、新規店舗や新たな住人の住宅建築が可能となります。

また、道路の配置や建築物の建て方に関するルールなど、地区独自の都市づくりのルールをきめ細かく定めることができます。

ただし、地区計画に定める内容は、人口減少などの課題に直面している既存集落地の維持や、高速道路 IC 周辺等において、市の活性化に資する産業の振興に寄与するものである必要があります。

また、市街化調整区域の性質を踏まえ、自然環境と調和した良好な土地利用に十分配慮し、大規模な住宅開発や商業開発など、市街地の拡大につながる恐れがあるものを定めることはできません。

《 地区計画のイメージ 》

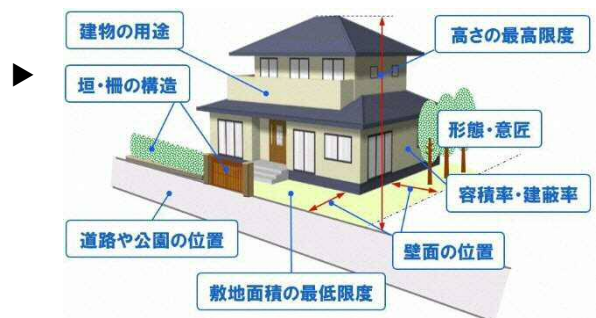


◀ 空き家や耕作放棄地等が発生し、既存集落地の生活環境の保全やコミュニティの維持が課題となっています。



◀ 地区計画の都市計画決定により、耕作放棄地や空き地、空き家等に住宅や店舗を新たに建築できるようになります。

生け垣や工作物の設置のほか、容積率や建蔽率、高さ、壁面位置、敷地面積などの制限について、地区独自のルールを定めることで、良好な住環境の形成が誘導できるようになります。



2 地区計画の適用にあたって

(1) 適用の原則

市街化調整区域は、本来、市街化を抑制すべき区域であります。本制度は、地区の特性に応じた良好な都市環境の形成を図るために活用するものであり、住民・事業者・地権者等が主体の開発や建築の行為に限って認めるものであります。

このため、次の3つの「適用の原則」を定めます。

適用の 原則

- 1 市街化抑制（制度を適用できる区域）の原則
- 2 住民等主体（地区計画の素案作成主体）の原則
- 3 都市づくりの主体（地区施設を定めた場合の整備主体）の原則

1 市街化抑制（制度を適用できる区域）の原則

本制度は、「市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域である」という趣旨に沿って活用することから、「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」における「市街化調整区域の土地利用方針」に示した適用候補地区のうち、本ガイドラインに適合した区域が対象となります。

2 住民等主体（地区計画の素案作成主体）の原則

地区計画とは、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ます。

このため、地区計画による都市づくりは、住民や関係権利者等で構成される地元組織を中心に検討を行っていただき、市は、地区の皆さまの素案作成を支援します。

3 都市づくりの主体（地区施設を定めた場合の整備主体）の原則

本制度を適用する目的は、単に開発や建築の行為を認めることではなく、地区住民等が主体となった都市づくりを進めることにあります。

このため、地区計画に道路や公園等を定めた場合の整備は、都市づくりの主体であるとともに、地区施設の受益を主に受ける住民・関係者・開発者等が主体となります。

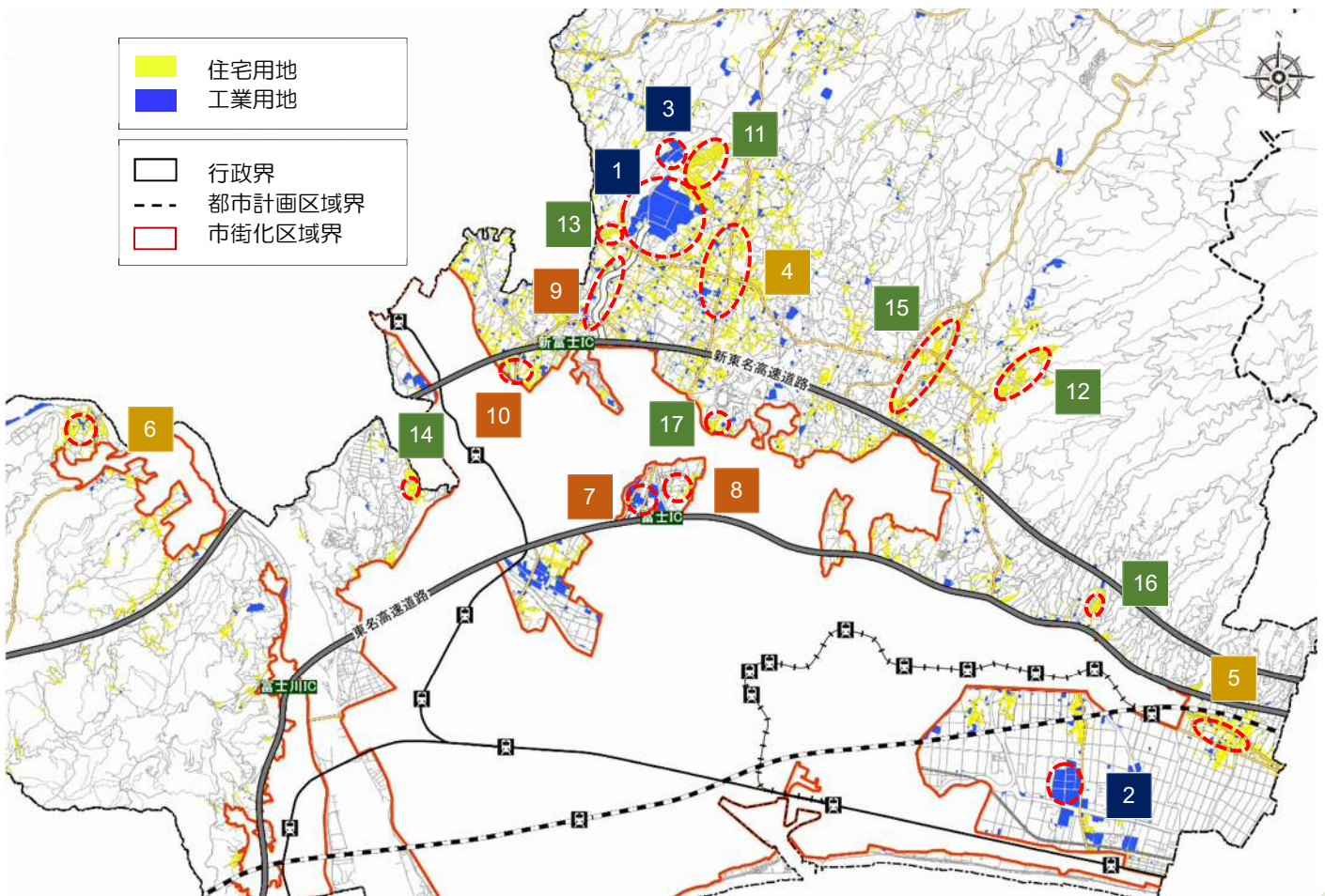


(2) 地区計画適用候補地区

本市が定める地区計画適用候補地区は、「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」における「市街化調整区域の土地利用方針」において、法の適用条件や上位関連計画の位置づけ、土地利用の現状等を踏まえ、都市計画法第12条の5第1項第2号イ、ロ、ハの規定に基づく4つの類型に整理した17地区です。

《 地区計画の類型と適用候補地区 》

類 型		適用候補地区			
イ	産業地 開発型	1	富士山フロント工業団地周辺地区	2	浮島工業団地周辺地区
		3	富士グリーン工業団地周辺地区		
ロ	既存集落 環境保全型	4	中野交差点周辺地区	5	東小学校周辺地区
		6	大北地区		
	IC 周辺土地 利用誘導型	7	富士 IC 北側地区（伝法地区）	8	富士 IC 北側地区（広見地区）
		9	新富士インター城山線沿線地区	10	新富士 IC 西側地区（久沢地区）
ハ	住宅団地 環境保全型	11	城山団地周辺地区	12	陽光台団地周辺地区
		13	大峯団地周辺地区	14	湯沢平団地周辺地区
		15	今宮団地周辺地区	16	大塚団地周辺地区
		17	百合ヶ丘団地周辺地区		



※適用候補地は、今後の社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行ってまいります。

3 地区計画の都市計画決定までの流れと検討内容

(1) 全体の流れ

地区計画の素案は、次ページに示す地区計画に定める事項について、市の支援を受けながら地区住民等により設置した地元組織が主体となって作成し、地元組織が「都市計画提案制度」に基づき市に地区の合意形成を得た地区計画を提出します。

その後、市が都市計画法の手続きを経て、都市計画決定を行います。

なお、地元組織の設置から都市計画決定までの期間の目安は概ね5年です。

《 都市計画決定までの流れ 》



《 地区計画に定める事項 》

地区計画に定める事項は、名称や詳細な区域、地区計画の目標、地区の都市づくりビジョンとなる土地利用・建築物等の整備方針などのほか、建築物に関する具体的な「ルール」等を定めます。

なお、定める項目は、類型のほか、地区の特色や課題等により異なります。

		土地利用方針の類型			
		産業地 開発型	既存集落 環境保全型	IC 周辺土地 利用誘導型	住宅団地 環境保全型
名称・位置・目標等					
名称		【必須】			
位置		【必須】			
面積		【必須】			
地区の目標		【必須】			
区域の整備、開発及び保全に関する方針					
土地利用の方針		【必須】			
地区施設の整備方針		【必須】			
建築物等の整備方針		【必須】			
その他の方針		【望ましい】			
地区整備計画					
地区施設の配置及び規模					
道路		【必須】	【望ましい】		
公園、緑地、広場		【必須】	【望ましい】		
その他の公共空地		【必須】	【望ましい】		
建築物等に関する事項					
地区の区分		【設定可】			
建築物等の用途の制限		【必須】			
容積率の最高限度		【必須】			
建蔽率の最高限度		【必須】			
敷地面積の最低限度		【必須】	【望ましい】		
壁面の位置の制限		【望ましい】			
建築物等の高さの最高限度		【必須】			
建築物等の形態、意匠の制限		【必須】	【望ましい】		
建築物の緑化率の最低限度		【必須】	【設定可】	【望ましい】	【設定可】
かき・さくの構造の制限		【望ましい】			
土地利用に関する事項					
樹林地、草地等の保全		【設定可】			

(凡例) 【必須】:必ず定める事項 【望ましい】:定めることが望ましい事項 【設定可】:定めることができる事項

上記の定める事項を踏まえながら、次ページ以降に示す内容の基準や注意事項等を参考に検討してください。

(2) 各 Step の内容

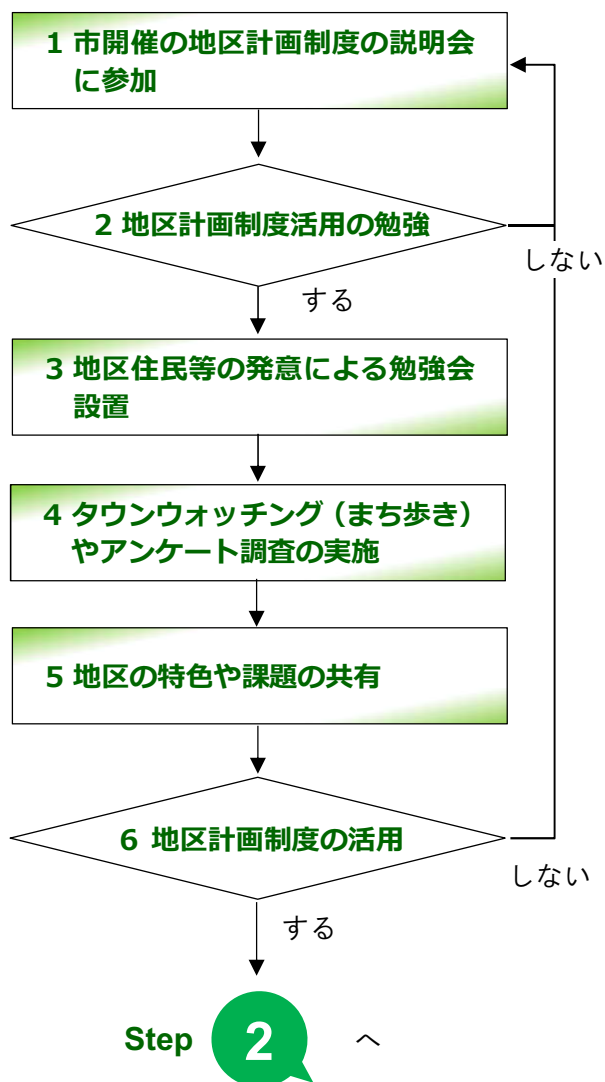
Step

1

将来を見据えた都市づくりの機運を醸成します

- Step1 では、市が開催する説明会を経て、地区計画制度を活用した都市づくりを行うべきか、各地区の住民や土地所有者等が発意の勉強会を設置します。
- 地区住民等は、市の支援を受けながら勉強会等を開催し、多くの住民や土地所有者等と意見を交わしながら、地域の課題等の共有を図り将来を見据えた都市づくりに対する機運を高めます。

《 地区住民等の検討の流れ（イメージ） 》



- 自分が暮らす地区を「将来こんな地区にしたい」という一人ひとりの思いが、地区計画制度を活用する「きっかけ」になります。
- 市とともに、将来を見据えた地区の都市づくりの機運を高めませんか。



1 市開催の地区計画制度の説明会に参加

市が開催する説明会に参加し、本制度の理解を深めながら、地域の課題や将来を考えるきっかけにします。

市は、住民の要望により説明会を随時開催します。

2 地区計画制度活用の勉強

説明会を踏まえ、本制度を勉強していくのかを、住民・土地所有者・事業者等で話し合います。

今後、勉強していく意思がある場合は、市に申し出てください。

3 地区住民等の発意による勉強会の設置

地区住民等が主体となって、地区の将来を考える「きっかけ」とその「輪を広げる」場として、勉強会を設置します。

勉強会には、関係者だれもが参加できることとし、市は資料作成等を行います。

4 タウンウォッチング（まち歩き）やアンケート調査の実施

地区の実状を把握するため、タウンウォッチング（まち歩き）を行います。

また、地区住民や関係権利者等の方から広くニーズや意見を把握・集約するとともに、意思決定の際の拠り所とするため、勉強会が中心となりアンケート調査を実施します。

《タウンウォッチングとは》

- まちの中の土地や建物等を、設定した様々なテーマをもとに歩き観察することで、地区の実状を把握する手法です。
- 参加者は、地区の優れた特色や環境を発見するとともに、様々な問題点を確認し、地区に対する問題意識や理解を深めます。

5 地区の特色や課題の共有

地区住民等が考える問題や課題はそれぞれであり、お互いの意見を交換しながら、地区の特色を踏まえ、「どんなことが問題になっているか」「どんな地区にしたいか」「どんなルールが必要か」のイメージを膨らませ、課題の共有を図ります。



6 地区計画制度の活用

課題を踏まえ、本制度を活用した都市づくりを進めていくのかを、勉強会に諮ります。

引き続き、具体的な検討を進める場合は、Step2に移行します。

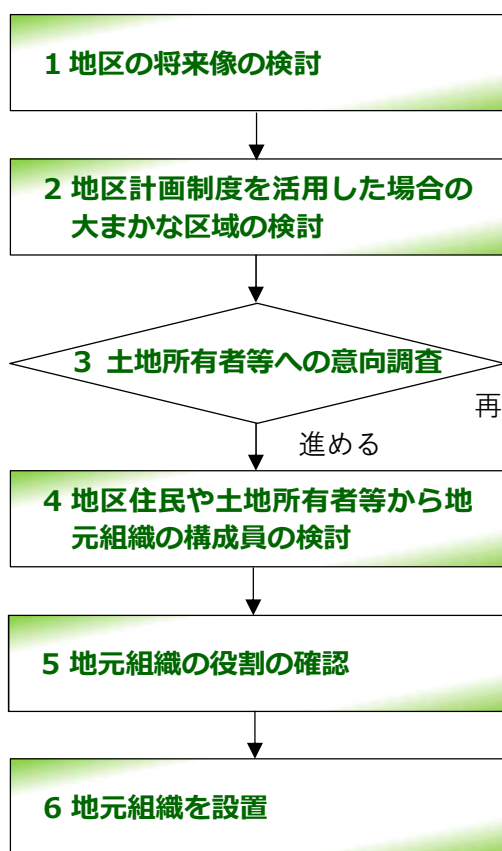
Step

2

地区計画を検討する地元組織（協議会）を立ち上げます

- Step2 では、地区の将来像の検討や本制度を活用した場合の大まかな区域を検討し、土地所有者等から地区計画の活用に向けた議論を進めるかどうかの意向調査を行います。
- また、地区計画の内容を具体的に検討するため、勉強会から移行した地元組織（協議会）を立ち上げます。

《 地区住民等の検討の流れ（イメージ） 》



- 地区の皆さまや関係者が主体となって、将来を見据えた都市づくりを検討する場を設置します。
- より多くの方から理解や合意形成が図れるような体制を構築しましょう。



1 地区の将来像の検討

地区の状況や抱えている問題・課題、地区への思いなどを共有し、「将来どのような地区にしていきたいか」について、様々な視点から考えます。

ここで検討したことは、地区計画で定める「目標」や「方針」につながります。

2 地区計画制度を活用した場合の大まかな区域の検討

地区の将来像を実現するため、地区計画を活用した都市づくりを進める「大まかな区域の範囲」を検討します。

ここでの区域は、理想や希望がある概ねの設定で構いませんが、P11～15を参考にするとともに、今後、合意形成が得られるよう注意してください。

3 土地所有者等への意向調査

本制度を活用する大まかな区域を設定後、その区域の土地所有者等から制度内容を本格的に検討するための意向調査を実施し、勉強会が「このまま進めるか」あるいは「再考するか」の判断をします。

4 地区住民や土地所有者等から地元組織の構成員の検討

意向調査の結果を踏まえ、勉強会が「このまま進める」と判断した場合には、本制度を本格的に検討する地元組織の構成メンバーを地区住民や土地所有者等から選出します。

地元組織の構成員は、検討や合意形成が円滑に行えるよう、より多くの方が参加できる体制が望ましいです。

〈地元組織の構成メンバーの考え方〉

- 予定地区内の関係権利者や地区住民を中心に構成します。
- 地区の成り立ちに詳しい方や地区の将来を担う若い世代の方など、多くの意見を反映させるため、世代や性別にも配慮することが重要です。

5 地元組織の役割の確認

地元組織は、地区計画の内容を考え、住民との調整や合意形成を図るだけでなく、地区の将来像や都市づくりの進め方などを総合的に検討する組織です。

地区の将来のあり方に関わる検討を行うことになるため、町内会等との連携が重要です。

〈地元組織の役割〉

- 将来を見据えた都市づくりを検討する地元組織であり、地区計画の素案を作成する主体となります。
- 土地所有者等との調整を図るとともに、住民等に意見収集・情報発信・合意形成を行います。

6 地元組織を設置

地元組織の名称や役割、構成員などを規定した規約等を作成し、組織を設置します。

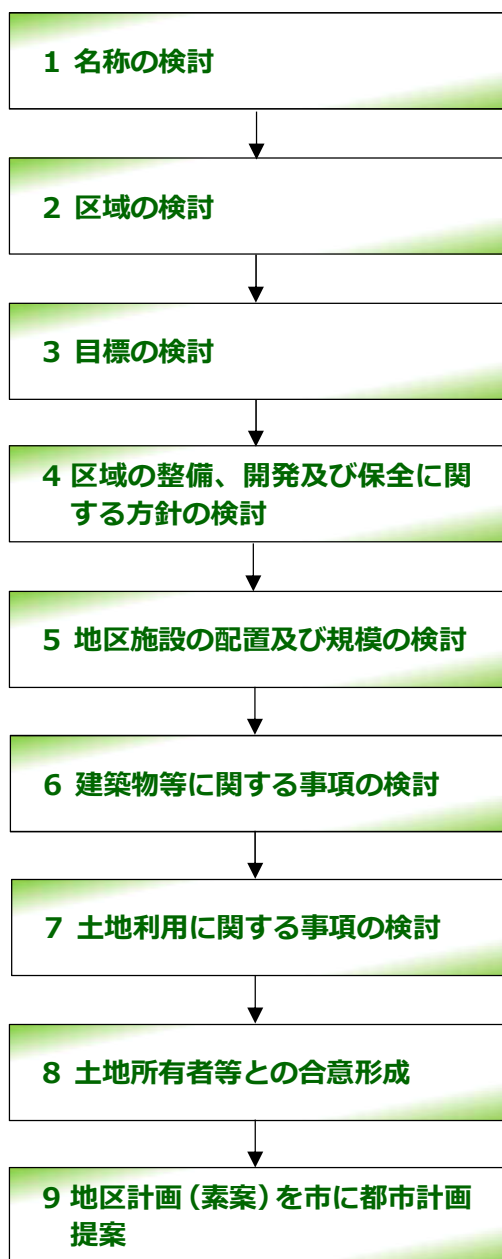
Step

3

地区計画の素案を作成し都市計画提案を行います

- Step3 では、設置した地元組織（協議会）において、地区の将来像を実現するための目標や建築物などの具体的なルールを検討し、地区計画の素案を作成します。
- 協議会は、作成した地区計画の素案について、説明会の開催等により土地所有者等から合意を得て、市に都市計画提案を行います。

《 地区住民等の検討の流れ（イメージ） 》



必要に応じてアンケート調査等を実施し、住民等に意見を求めます



- 協議会では、区域のほかに、建築可能な建物の用途や高さなど、地区独自のルール等について意見交換を行いながら、検討を進めます。
- 自分達はもちろんのこと、子どもや孫の世代のためにも、地区がより良くなるよう、多くの方のご協力をお願いします。



Step

4

1 「名称」の検討

都市計画決定後は、住民や土地所有者等が、将来にわたって地区計画に応じた土地利用や建築等を行うことから、「〇〇町地区計画」や「〇〇学校周辺地区計画」など、計画の位置が容易に分かるような名前の設定が望ましいです。

2 「区域」の検討

① 現況調査

区域は、状況や規模、目標などにより異なりますが、周辺の自然環境や農林業環境に影響を及ぼさないようにするためには、土地の利用や建築物の現況などについて、個別に詳細な調査・確認が必要です。

このため、下記のような内容について、市と協力し、必要な調査・確認を行います。

《 調査・確認する主な内容等 》

調査・確認する状況	調査内容等
人口・世帯数	町内会単位の経年的な人口（動態・年齢別等）や世帯数の把握
土地利用	建築物・農地・森林・空き地などの土地利用の把握
権利者	公図や土地の登記簿から地権者、地目等の把握
建築物	建築物の用途や、建蔽率・容積率・高さなどの把握
宅地の敷地	住宅や店舗などに活用している敷地面積などの把握
景観	看板の色彩や大きさ、住宅のかき・さくなどの整備状況の把握
道路	現況道路（接道）の幅員などの整備状況や計画の把握
河川・水路	現況河川・水路の流下能力などの整備状況や計画の把握
上下水道	上下水道・ガスなどの整備状況や計画の把握
公園	公園・緑地の整備状況や計画の把握
公共交通	公共交通網の状況や交通量の把握
防災	災害が発生する恐れのある区域、災害履歴などの把握
自然環境	景観上保全すべき区域や文化財の把握
産業動向	製造業出荷額や企業誘致・留置状況の把握
その他	農用地区域や森林など法的な土地利用規制のある区域の把握

② 区域の境界

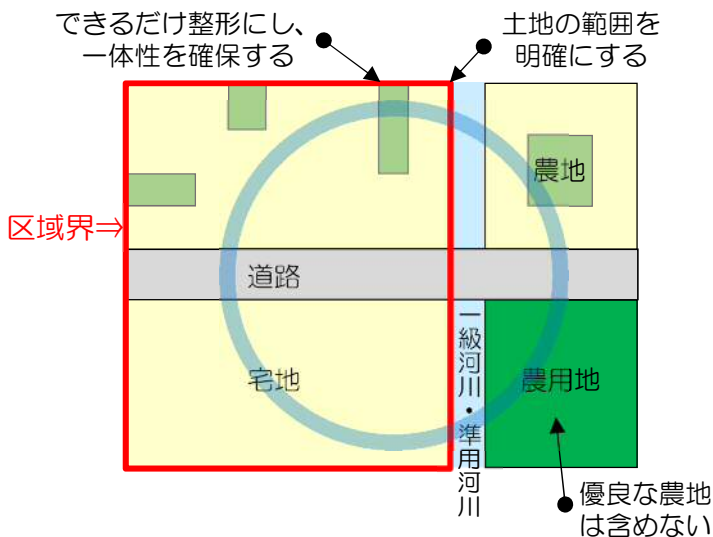
区域は、都市計画の制限を受ける範囲を示すものであり、決定後の建築等や土地の売買などに関するトラブルを防止するため、区域の境界は明確に設定します。

また、地域としての一体性が確保されるようできる限り整形とするとともに、その境界は、道路や河川、その他地形・地物など、土地の範囲を明示するのに適当なものを原則とします。

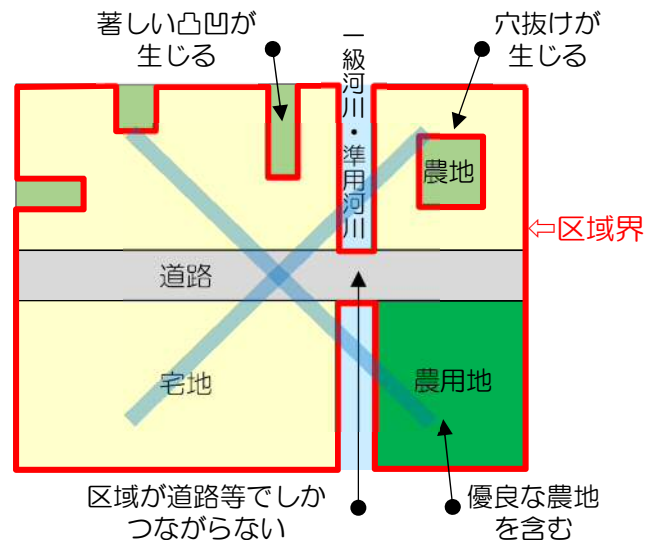
《 区域の境界とするもの 》

- 原則として、道路や河川、その他の地形・地物等とします。
- 国・県道または 12 時間当たりの交通量が 4,000 台以上の市道端から 50m 以内の区域とするなど、地形・地物から明確にできる境界にすることも可能です。
- 上記が困難な場合に限り、筆界等を用いることも可能ですが、できる限り整形にします。

《 好ましい区域の設定例 》



《 好ましくない区域の設定例 》

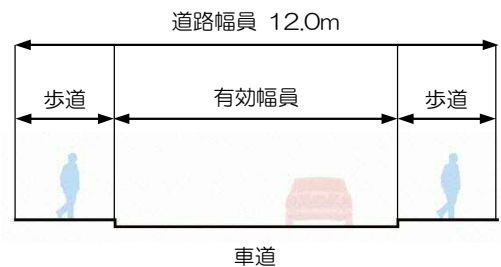


③ 周辺の基盤整備状況

地区の特性に応じたきめ細かな土地利用を図るためには、周辺の生活環境や自然環境と調和し、景観に十分配慮したものであるとともに、周辺道路の交通量や給排水施設の状況等に支障を及ぼさないようにする必要があります。

このため、区域に接続する道路、または、区域からの排水先となる河川・水路については、下表の条件を満たす必要があります。

幅員の考え方



《 満たすべき周辺の基盤整備状況の基準 》

	基準
道路	国・県道または道路の有効幅員 6 m 以上
河川・水路	1 年確率の降雨強度(※)の雨量の排出

※降雨強度とは、瞬間的な雨の強さを 1 時間あたりに換算した雨量のことです。

④ 含めることができない区域

市街化調整区域は、自然環境や農林業環境を維持・保全するという性質をもった区域です。
また、地区計画は、地域コミュニティや生活サービス、産業活力の持続的な確保を目的としていることから、下表の区域を含めることはできません。

《 地区計画の区域に含めることができない区域 》 (H31. 3月現在)

	含めることができない区域	根拠法令等
農地	農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律
	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	農地法
森林	保安林等	森林法
自然環境	自然環境保全地域	自然環境保全法
	特別地域	自然公園法
災害	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域	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
	建築基準法に規定する災害危険区域	建築基準法
	地すべり防止区域	地すべり等防止法
	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
	砂防指定地	砂防法
	土石流危険区域	土砂災害危険箇所基礎調査
	山地災害危険地区	山地災害危険地区調査
	鳥獣保護区特別保護地区	鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律
文化財	指定文化財の保存に支障を及ぼす区域	静岡県文化財保護条例 富士市文化財保護条例

<農地が含まれる場合には>

予定区域内に比較的まとまった農地が含まれる場合には、農地転用の許可の見込みについて農業委員会に照会して確認を得る必要があります。

農地転用の見込みがないと判断された場合には、区域を再検討することになるため、営農をされている農地等を含める場合には、十分な配慮が必要です。

⑤ 類型別の区域設定

都市計画法第12条の5第1項第2号の規定にある区域は、それぞれ異なる特性を持つ区域であることから、次ページ以降に類型別の運用基準とイメージを示します。

なお、設定する区域は、P3【地区計画適用候補地区】と整合し、①の現況調査結果を踏まえた②～④の全てと整合しなければなりません。

類型別の区域設定の運用基準とイメージ

産業地 開発型	1	富士山フロント工業団地周辺地区	2	浮島工業団地周辺地区
	3	富士グリーン工業団地周辺地区		

《 運用基準 》

次の1～3の全てに整合している区域

- 1 区域面積が5ha以上
- 2 既に工業団地が整備済、または、道路や公園などを地区整備計画に位置付ける新たな工業地の整備を予定している区域
- 3 富士・愛鷹山麓地域環境管理計画区域内の場合、利用可能面積内の区域

《 区域設定のイメージ 》



既存集落 環境保全型	4	中野交差点周辺地区	5	東小学校周辺地区
	6	大北地区		

《 運用基準 》

次の1及び2と、3または4のどちらかに整合している区域

- 1 区域面積が0.5ha以上の区域
- 2 富士・愛鷹山麓地域環境管理計画区域内の場合、利用可能面積内の区域
- 3 国・県道または12時間当たりの交通量が4,000台以上の市道端から50m以内の区域のうち、街区面積に占める宅地面積の割合が40%を超える街区が連続する区域
- 4 3の区域に接し、地区整備計画に位置付けのある道路幅員6m以上の道路に接道できる区域

《 区域設定のイメージ 》



IC 周辺土地 利用誘導型	7	富士 IC 北側地区（伝法地区）	8	富士 IC 北側地区（広見地区）
	9	新富士インター城山線沿線地区	10	新富士 IC 西側地区（久沢地区）

《 運用基準 》

次の 1 及び 2 と、3～5 のいずれかに整合している区域

- 1 区域面積は、許容する用途が工業系の場合 5ha 以上、住宅系の場合 0.5ha 以上の区域
- 2 インターチェンジから概ね 1km 以内の区域
- 3 東名富士インターチェンジ北地域の土地利用方針区域内
- 4 許容する用途が工業系の場合、12 時間当たりの交通量が 4,000 台以上の市道に接道する街区の区域
- 5 許容する用途が住宅系の場合、12 時間当たりの交通量が 4,000 台以上の市道、もしくは、地区整備計画に位置付けのある道路幅員 6m 以上の道路に接道できる街区の区域のうち、街区面積に占める宅地面積の割合が 40% を超える区域

《 区域設定のイメージ 》



※ 各適用候補地区の想定する建築物の用途は P18 参照

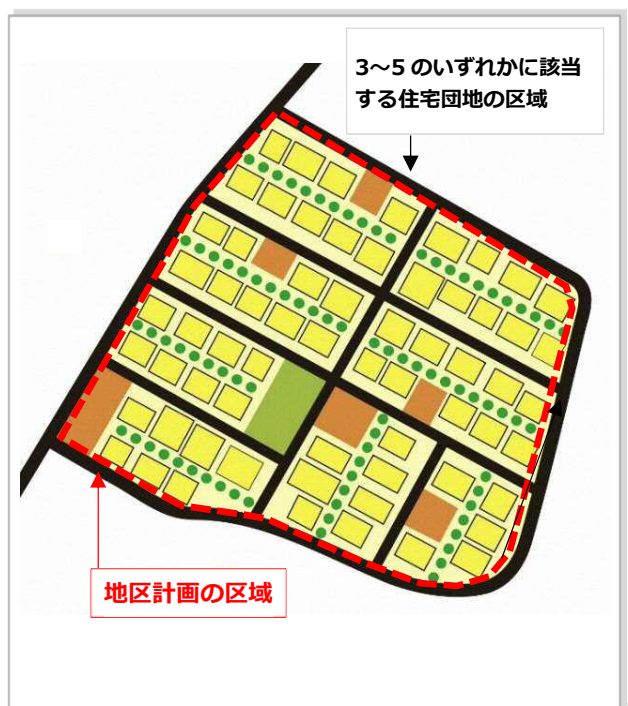
住宅団地 環境保全型	11	城山団地周辺地区	12	陽光台団地周辺地区	13	大峯団地周辺地区
	14	湯沢平団地周辺地区	15	今宮団地周辺地区	16	大塚団地周辺地区
	17	百合ヶ丘団地周辺地区				

《 運用基準 》

次の 1 及び 2 と、3～6 のいずれかに整合している区域

- 1 区域面積が 0.5ha 以上の区域
- 2 富士・愛鷹山麓地域環境管理計画区域内の場合、利用可能面積内の区域
- 3 旧住宅地造成事業に関する法律により開発された住宅団地の区域
- 4 静岡県土地利用対策委員会の承認を受け、造成された住宅団地の区域
- 5 線引き前に既に造成を行っていた住宅団地の区域
- 6 3～5 と同じ小学校区内にある県道端から 50m 以内の区域のうち、街区面積に占める宅地面積の割合が 40% を超える区域

《 区域設定のイメージ 》



3 「目標」の検討

地区の特徴や課題のほか、市の計画等との整合から、「将来どのような地区にしていくのか」（＝将来の「目標」）について話し合い、検討します。

具体的には、「誰もが安全・安心・快適に暮らせる〇〇地区」、「豊かな自然環境と調和・共生し、健康的に暮らせる〇〇地区」などの目標を定めるのかを検討します。

《記載する事項》

- 予定地区の位置、交通の状況、代表的な場所などを記載します。
- 地区計画を定めることとなった地区の背景や課題などを記載します。
- 地区計画を定める目的や目標などを記載します。

4 「区域の整備、開発及び保全に関する方針」の検討

地区計画の目標の実現に向けて、土地利用のほか、地区施設や建築物の整備などの基本的な方針を示します。

《 記載する事項 》

土地利用の方針	現在の土地利用の状況や課題を整理し、目標を実現するための土地利用の方針などを記載します。
地区施設整備の方針	現在の道路・公園の整備状況や課題を整理し、将来、地区に必要な道路・公園などの整備方針を記載します。
建築物等の整備の方針	現在立地している建築物等の状況や特徴や課題を整理し、かき・さくなども含め、現在の環境を保全・改善するために必要な整備方針を記載します。
その他の方針	必要に応じ、予定地区内における良好な自然環境の状況や課題を整理し、将来の周辺環境を保全・改善するための方針を記載します。

5 「地区施設の配置及び規模」の検討

地区施設の配置及び規模は、目標や方針を実現するため、具体的な整備計画を定めるものです。

また、地区施設を検討する際には、十分に意見を交換しながら検討を進めていくことが不可欠であり、次のような事項に注意する必要があります。

《注意する事項》

- 地区施設の整備に係る費用は、基本的に原因者（関係住民又は開発事業者等）の負担となります。

① 道路

地区計画に定める道路は、道路用地を確保するとともに、建築物等の適正な誘導や計画的な居住・操業環境の形成を図るため定めます。

また、「区域」の検討にて記載があるとおり、市街化調整区域の土地利用方針の類型それぞれについて、次に示す規模の道路のほか、将来にわたり道路用地として確保するため、既に整備済の道路についても、地区整備計画への位置付けを検討します。

なお、新たに開発する場合を除き、区域内の既存道路の幅員を基本として設定します。

《 類型別の定めることができる道路 》

類型	位置付け	規模
産業地開発型	【必須】	道路幅員 6m 以上の道路
既存集落環境保全型	【望ましい】	
IC 周辺土地利用誘導型		
住宅団地環境保全型		

② 公園、緑地、広場

地区計画に定める公園等は、地区住民などが花や緑にふれあい、憩いやレクリエーションを楽しめるとともに、災害に強い都市づくりなどを進めるため定めます。

なお、既に整備済の公園等も、道路と同様に地区整備計画への位置付けを検討します。

また、地区施設を検討する際には、次のような事項に注意する必要があります。

《 注意する事項 》

- 産業地開発型については、区域面積の 3%以上の公園、緑地、広場等を地区整備計画に位置付ける必要があります。
- ただし、既存工業団地については、この限りではありません。

③ その他の公共空地（雨水貯留施設等）

「その他の公共空地」は、災害に強い都市づくりなどを進めるため、放流先河川の流下能力に応じた雨水貯留施設（調整池）等を定めます。

また、地区施設を検討する際には、次のような事項に注意する必要があります。

《 注意する事項 》

- 雨水流出量については、放流先管理者と協議を行う必要があります。
- 開発面積が 5,000 m²以上の場合には、原則として、調整池を設置する必要があります。（5,000 m²未満の場合であっても、必要に応じ設置する必要があります。）
- 公共下水道認可区域外で、生産施設を有する工場の開発を行う場合には、集中合併処理浄化槽もしくは合併処理浄化槽を設置する必要があります。

6 「建築物等に関する事項」の検討

建築物等に関する事項は、目標や方針を実現するため、建築物等の用途や形態意匠などのルールを定めるものであり、十分に意見を交換しながら次の各項目について検討を進めていく必要があります。

① 地区の区分

地区計画の区域内において、幹線道路の整備等により、土地利用の状況や将来の見通しが異なる区域が存在する場合は、その区域を細区分し、地区整備計画に定める建築物の用途など、その区分に応じた異なる内容を設定することができます。

② 建築物等の用途の制限

市街化調整区域の土地利用方針において、適用地区ごとに設定した建築可能な建築物の用途は、目標や現況の用途を踏まえ、次ページの表中から選択し、**必ず設定**してください。

《 適用候補地区別の許容(相当)する用途 》

			許容(相当)する用途						
			住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	工業地域	工業専用地域
○：市街化調整区域の土地利用方針における許容する用途									
産業地 開発型	1	富士山フロント工業団地周辺地区							○
	2	浮島工業団地周辺地区							○
	3	富士グリーン工業団地周辺地区							○
既存集落 環境保全型	4	中野交差点周辺地区					○		
	5	東小学校周辺地区				○			
	6	大北地区				○			
IC 周辺土地 利用誘導型	7	富士 IC 北側地区（伝法地区）						○	
	8	富士 IC 北側地区（広見地区）	○				○		
	9	新富士インター城山線沿線地区						○	
	10	新富士 IC 西側地区（久沢地区）	○						
住宅団地 環境保全型	11	城山団地周辺地区			○				
	12	陽光台団地周辺地区			○				
	13	大峯団地周辺地区			○				
	14	湯沢平団地周辺地区			○				
	15	今宮団地周辺地区			○				
	16	大塚団地周辺地区			○				
	17	百合丘団地周辺地区			○				

※ 富士 IC 北側地区（広見地区）における第二種中高層住居専用地域とは、左富士臨港線沿いです。

《 適用候補地区別の建築可能な建築物の用途 》

建築物の用途 建てられる建築物_ ○ (①、②、③、④は制限あり) 建てられない建築物_ ×			許容(相当)する用途								
			住居 専用 地域	第一 種 低層	住居 専用 地域	第二 種 低層	住居 専用 地域	第一 種 中高層	住居 専用 地域	第二 種 中高層	工業 地域
住宅			○	○	○	○	○	○	○	×	×
共同住宅、寄宿舍、下宿			×	×	○	○	○	○	○	×	×
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの			○	○	○	○	○	○	○	×	×
店舗等	床面積	150㎡以下のもの	×	①			②			③	
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×			②			③	
		500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×			②			×
事務所等	床面積	150㎡以下のもの	×	×	×				④		○
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×				④		○
		500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×				④		○
学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	×	×
	図書館、公会堂等		○	○	○	○	○	○	○	○	×
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	○	○	○	○	○	×
	神社、寺院等		○	○	○	○	○	○	○	○	×
	診療所、保育所		○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	×
工場等	富士市企業立地促進奨励金の対象施設となる工場、物流施設、研究所等		×	×	×	×	×	×	×		⑤

※上記以外の建築物は、原則建築できません。

ただし、上記用途制限の規制を受ける既存建築物において、同一の用途として建替え等をする場合については、この限りではありません。

事務所等には研究所を含みません。

(備考)

- ① 2階以下の日用品販売店舗等
- ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ
- ③ 地区計画区域内で生産、製造された物品を扱う2階以下の物品販売店舗
- ④ 2階以下
- ⑤ 対象となる本体建築物に附属する施設を含める

《 注意する事項 》

- 地区計画を定めると、他の立地基準等が適用できる場合の予定建築物を建築できないことがありますので注意が必要です。

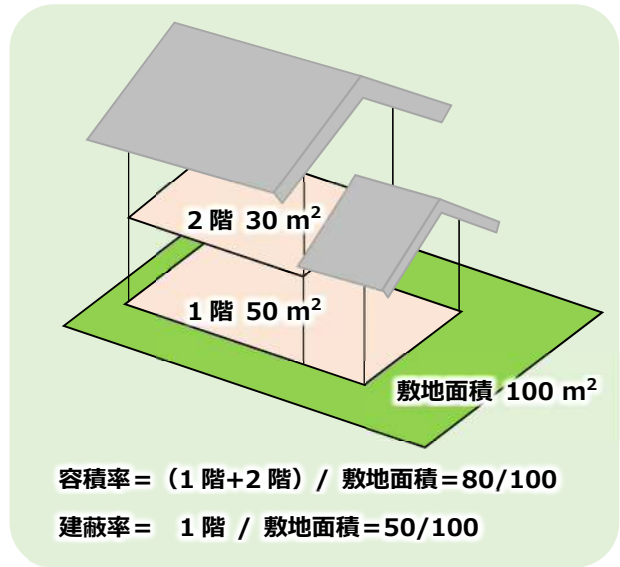
③ 容積率・建蔽率の最高限度

容積率とは「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合」のことで、建蔽率とは「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合」で、それぞれ右図のように算出します。

建築物の密集を防止し、ゆとりある住・産業環境の保全・形成や良好な景観の形成を図るため、市街化調整区域の土地利用方針における許容(相当)する用途と整合する下表を上限として、「容積率と建蔽率の最高限度」を必ず設定してください。

また、設定に際しては、周辺環境との調和を図るとともに、不適格建築物とならないよう現況値を踏まえる必要があります。

《 容積率・建蔽率の算出方法 》



《 適用候補地区別の容積率と建蔽率の最高限度 》

単位:%

許容(相当)する用途					
第一種 低層住居 専用地域	第二種 低層住居 専用地域	第一種 中高層住居 専用地域	第二種 中高層住居 専用地域	工業地域	工業専用地域
容積率				100	
建蔽率				50	
容積率			200		
建蔽率			60		

④ 敷地面積の最低限度

敷地の細分化による狭小宅地などの不良な街区の形成を抑制するため、下表を下回らないよう「敷地面積の最低限度」を設定してください。

また、設定に際しては、周辺環境との調和を図るとともに、現況値を踏まえる必要があります。

《 適用候補地別の敷地面積の最低限度の下限 》

単位:m²

許容(相当)する用途					
第一種 低層住居 専用地域	第二種 低層住居 専用地域	第一種 中高層住居 専用地域	第二種 中高層住居 専用地域	工業地域	工業専用地域
敷地面積				165	
敷地面積				200	
敷地面積				600	

ただし、上表の基準に満たない既存の敷地面積で建替え等を行う場合については、この限りではありません。

※なお、「第一種低層住居専用地域」及び「第二種低層住居専用地域」に相当する地区計画を策定し、その区域内にて、新規開発許可を受けようとする場合は、敷地面積の最低限度は 200 m²以上とすることを、但し書きに設定してください。

⑤ 壁面の位置の制限

まちなみの連続性の確保や圧迫感の解消のほか、日照・通風を確保し、良好な居住環境や工場の操業環境を形成するため、前面道路や隣接する敷地との境界から建築物の壁面を後退することを定めた「壁面の位置の制限」を設定できます。

区域内の道路の状況や敷地の規模などに応じて、適切な数値を設定してください。

なお、本市では、1.0m、1.5m、2.0mを設定した地区計画があります。

⑥ 建築物等の高さの最高限度

本市では、周辺環境に適さない高さの建築物が無秩序に立地することを抑制し、良好な居住環境や工場の操業環境の維持・保全および良好な市街地景観の形成を図るため、市街化区域の一部の用途地域に「建築物等の高さの最高限度」を定めています。

このため、本制度を活用するには、市街化区域と同様に、下表を上限とする「建築物等の高さの最高限度」を必ず設定してください。

《 建築物等の高さの最高限度 》

単位:m

	許容(相当)する用途					
	第一種 低層住居 専用地域	第二種 低層住居 専用地域	第一種 中高層住居 専用地域	第二種 中高層住居 専用地域	工業地域	工業専用 地域
建築物等の 高さの最高 限度	10		20		31	

※ただし、既存建築物において、既存の高さを限度として建替え等を行う場合については、この限りではありません。

⑦ 建築物等の形態、意匠の制限

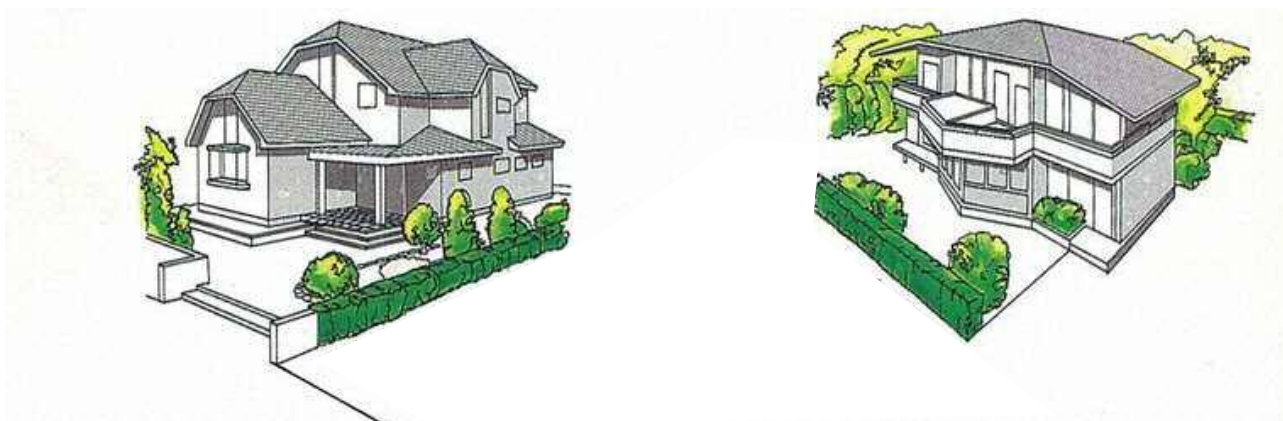
「建築物等の形態、意匠の制限」は、周辺の自然環境等と調和し、良好なまちなみ景観の形成を図る上で、意匠や色彩が与える影響が大きいことから、看板等の外観のデザインや屋根の形状、壁・屋根の色彩などは、「富士市景観条例」や「富士市屋外広告物条例」に即したものとします。

なお、類型が「産業地開発型」の場合は、必ず設定してください。

⑧ 建築物の緑化率の最低限度、かき・さくの構造の制限

「建築物の緑化率の最低限度」及び「かき・さくの構造の制限」とは、緑豊かな自然環境等との調和を図るとともに、良好なまちなみ景観の形成のほか、地震等の災害時におけるブロック塀等の倒壊を防止するため、生け垣や格子フェンスなどの構造の制限を定めるものです。

なお、「産業地開発型」の場合は、本市の開発基準等と整合を図り設定する必要がありますが、他の類型の地区計画は、必要に応じて設定してください。



7 「土地利用に関する事項」の検討

区域内に現存する草地や水辺、街道の並木、樹木、生け垣などのうち、地区の良好な環境を確保する上で、これらを保全することが必要である場合に設定します。

設定する内容により、樹木の伐採や埋立てなどの土地の形質の変更を制限することが可能となります。

8 土地所有者等との合意形成

これまでに検討された内容をもとに、地区計画（素案）としてとりまとめを行い、説明会の開催や、地区計画案に対する「同意書」を得るなど、関係権利者と合意形成を図ります。

市の協力を得ながら、次ページのような合意形成の場面を繰り返し、できる限り全員の同意が得られるように努めてください。

また、合意形成を図る際には、次のような事項に注意する必要があります。

《注意する事項》

- まちづくりニュースの発行や説明会を開催する必要があります。
- 都地区計画素案の提出には、関係権利者の 2/3 以上の方が同意していることを示す「同意書」の提出が必要です。

《 土地所有者等との合意形成の事例 》

○「まちづくりニュース」の発行

最終的な合意形成を円滑に進めるため、各 Step での検討の過程を住民や関係権利者等に周知していくことが重要です。

ワークショップ等により検討した内容を「まちづくりニュース」として取りまとめ、定期的に発行し、住民同士での共有を図りましょう。



まちづくりニュース

○「説明会」の開催

地区計画で定める内容は、今後、地区として進むべき都市づくりの方向性を決定するものであり、住宅等の建て替えのルールでもあることから、住民や関係権利者等の理解を得ることが重要です。

各 Step の節目となる場面において説明会を開催することが望ましいですが、住民や関係権利者等の合意形成を図るため、次の「9 地区計画（素案）を市に都市計画提案」の前には、必ず説明会を開催してください。



説明会

○「同意書」の作成

次の「9 地区計画（素案）を市に都市計画提案」するためには、富士市都市計画提案制度手続要綱の規定に基づき、土地所有者等の合意形成を図る必要があります。

同意書は、権利者ごとに権利者自身の住所及び氏名の自署と捺印（認印可）が必要です。

第7号様式（第4条関係）

同意書

年 月 日

様

住所 (法人その他の団体の場合は、
所在地または事務所のある地)
同意者 氏 名 (法人その他の団体の場合は、
代表者) 印
電話番号

都市計画法第21条の2の規定に基づく計画提案に關し、都市計画法の案に同意します。

都市計画の 種類及び名称		
土地 所 在 地		
標 本 物 の 状 況	土地の面積	m ²
	権利種別	

同意書

9 地区計画（素案）を市に都市計画提案

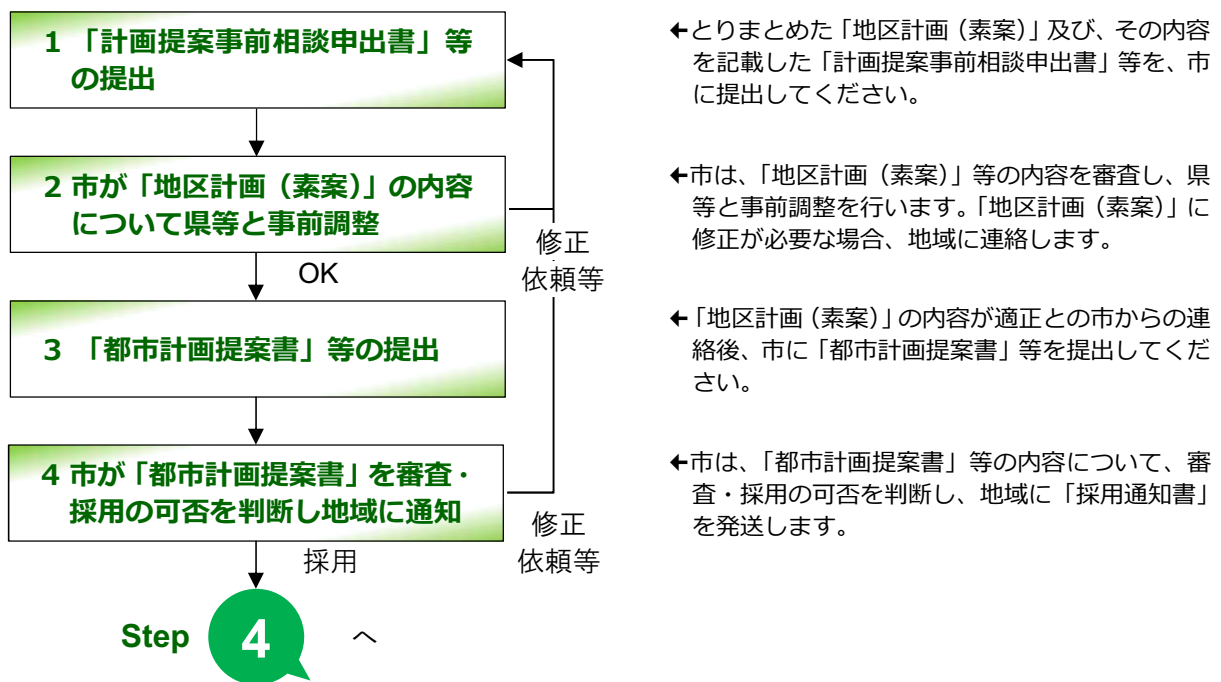
市街化調整区域の地区計画は、地区のきめ細かい状況や周辺環境との調和を重要視するとともに、地区内の土地所有者等の合意形成を得て策定する都市計画です。

このため、土地所有者等が主体となって都市計画を提案できる「都市計画提案制度」の活用を原則とします。

次ページの書類等を地元組織から市に提出し、とりまとめた「地区計画（素案）」を都市計画として定めることを要望します。

また、都市計画提案の流れ及び市への提出書類は次のとおりです。

《 都市計画提案の流れ 》



《 都市計画提案の申請に必要な書類・資料 》

- 計画提案事前相談申出書、都市計画提案書
- 地区計画の素案
 - …計画提案説明書、周辺環境等配慮事項調書
 - 関係図面：総括図（1/25,000 以上の都市計画図）
 - 計画図（1/2,500 以上の地形図に地区施設の配置計画などを示した図面）
 - 公図写し（区域境界を明示したもの）
- 土地所有者等及び周辺住民等説明調書（関係権利者等の同意の状況を示す資料）
 - …関係権利者の一覧表、同意書
 - 関係権利者及び地区住民への説明の経緯など
- 予定時期や期限のほか、期限を希望する理由を示した事業概要等説明書
- その他、アンケート調査結果や地区の状況、地区計画を定めた場合の不適合建築物を示す資料など

《 主な提出書類の書式 》

計画提案事前相談申出書 →

第1号様式（第2条関係）
 計画提案事前相談申出書
 年 月 日
 （宛先）富士市興
 住 所 （法人その他の団体にあっては、
 その主たる事務所の所在地
 法人その他の団体にあっては、
 法人その他の団体の住所にあっては、）
 申出者 氏 名 （その名称及び代表者の氏名） ④
 電話番号

次のとおり計画提案に係る事前相談を申し出ます。

都市計画の 種類及び名称			
位 置			
面 積	ha	土地所有者数	人
計画提案の理由			
計画提案の内容			
そ の 他			
都 市 計 画 の 現 況	用 途 地 域		
	容 積 率	%	建 ぺ い 率 %
	その他の地域地区		
	地区計画等		
認 認	そ の 他		
備 考			

都市計画提案書 →

第2号様式（第4条関係）
 都市計画提案書
 年 月 日
 （宛先）富士市興
 住 所 （法人その他の団体にあっては、
 その主たる事務所の所在地
 法人その他の団体にあっては、
 法人その他の団体の住所にあっては、）
 計画提案者 氏 名 （その名称及び代表者の氏名） ④
 電話番号

次のとおり関係書類を添えて計画提案を行います。

都市計画の 種類及び名称	
計画提案者の 権 利 種 別	

土地所有者等及び周辺住民等説明調書 →

第4号様式（第4条関係）
 土地所有者等及び周辺住民等説明調書

説明会 の 開催 状況	開 催 日	場 所	対 象 者	参加人数	備 考
	年月日			人	
	年月日			人	
	年月日			人	
	年月日			人	
説明会以外 の 説明方法 <small>（資料等配布・戸別訪問・特になし その他（ ）</small>					
説 明 の 具 体 的 な 内 容					
説明会参加者 その他説明を 受けた者から の主な意見	賛成意見				
	反対意見				
	その他の 意見				

事業概要等説明書 →

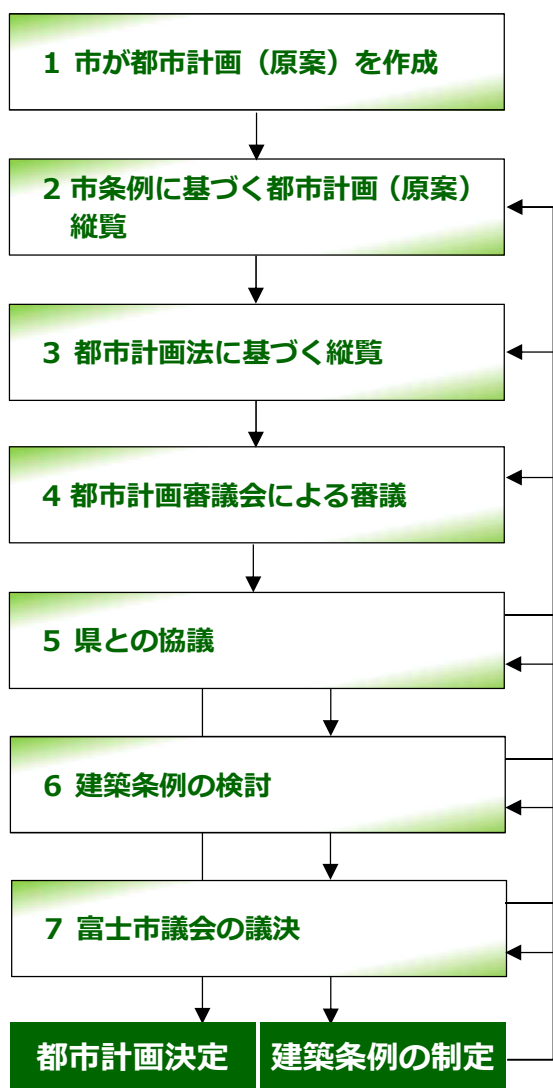
第9号様式（第4条関係）
 事業概要等説明書

事 業 概 要	
当該事業の着手予定時期	年 月
計画提案に係る都市計画の決定又は変更を希望する期間	年 月
上記期間を希望する理由	

都市計画決定等の手続きをします

- 都市計画提案による地区からの要望を受けて、市は都市計画法に基づく手続きを行います。
- また、地区計画の目標や方針の実現性を高めるため、地区整備計画で定めた事項のうち、建築物等の用途や建蔽率、容積率などについては、建築確認の審査対象となるよう、建築条例の制定を行います。
- なお、市が要望を受けてから最終的に都市計画決定に至る期間は、およそ9か月から1年程度を予定しており、原案の縦覧や都市計画審議会等により意見や指摘がある場合があります。

《 都市計画決定手続きの流れ（イメージ） 》



都市計画審議会

必要に応じて

- 地域の皆さまが多く時間をかけ検討した地区計画を決定します。
- 地区計画が定められると、区域内で建築物の新築等の行為を行う場合には、建築確認申請等に加えて、地区計画制度に基づく届出が必要になります。



1 市が都市計画（原案）を作成

地区の皆さまが検討した都市計画提案による地区計画（素案）に基づいて、市が県等の関係機関と下協議や調整を行い、地区計画（原案）を作成します。

2 市条例に基づく都市計画（原案）縦覧

市は、「富士市地区計画等の案の作成手続に関する条例」の規定に基づき、地区計画（原案）を2週間縦覧します。

なお、市民等は、地区計画（原案）に対し意見書を提出することができます。

3 都市計画法に基づく縦覧

市は、地区計画原案の縦覧により出されたご意見等を参考に地区計画（案）を作成し、都市計画法に基づく地区計画（案）の縦覧により改めて広く市民等から意見を伺います。

4 都市計画審議会による審議

本市では、都市計画法に基づき学識経験者等の第三者からなる「都市計画審議会」を設置し、都市計画（案）について調査・審議することとしていることから、縦覧による意見等を踏まえ、地区計画（案）を「富士市都市計画審議会」に諮り、答申をいただきます。

5 県との協議

市は、「富士市都市計画審議会」の答申を踏まえた最終的な地区計画（案）について、県の関係課等と協議し、同意を得た後に、都市計画決定（告示）を行います。

6 建築条例の検討

地区計画は、地区整備計画が定められた地区において、土地の区画形質の変更、建築行為を行うなどの場合、市長への届出が必要ですが、地区計画の目標や方針の実現をより確実に担保するため、建築基準法に基づく「建築条例」を検討します。

7 富士市議会の議決

市は、検討した建築条例（案）を富士市議会に上程し、議決を得ます。条例の施行後、建築確認申請等により、適正に指導します。

4 参考事例

事例

1

ちばリサーチパーク佐倉地区 (千葉県佐倉市)

【工業系】

1 地区計画の名称・位置・面積等

① 名称

ちばリサーチパーク佐倉地区 地区計画
(平成 29 年 12 月 1 日告示)

② 位置

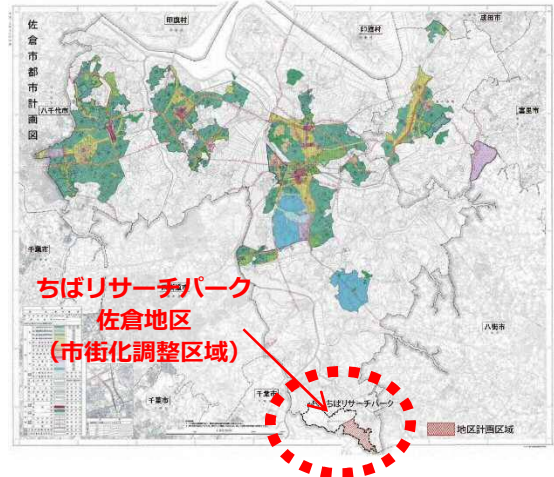
千葉県佐倉市西御門の一部の区域

③ 面積

約 47.3ha



《 位置図 》



2 地区計画の目標

緑豊かな自然環境の中、研究・研修施設及びこれらに付帯する製造施設による土地利用が図られており、「産業拠点」として位置付けられていることから、周辺環境と調和した適正な土地利用を誘導するとともに、良好な研究開発環境等の創出と保全を図ることを目的とします。

3 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

- 周辺環境と調和した研究・研修施設、環境負荷の少ない製造施設、及び物流施設等を配置することにより、企業用地としての一層の機能集積を図ります。

A 地区 …首都圏や空港からのアクセス性を活かし、加工型ものづくり関連産業や製造施設、及び物流施設等を配置し、生産性、効率性に優れた事業環境を創出します。

B 地区 …緑豊かな自然環境を活用し、研修施設や製造施設、及び物流施設等を配置し、創造性に富んだ良好な研究・開発環境を創出します。

② 公共施設の整備及び保全に関する方針

- 開発行為により整備された道路、公園、緑地等の維持・保全を図るとともに、隣接する農地等周辺環境との緩衝帯となる自然緑地の保全を図ります。

③ 建築物等の整備の方針

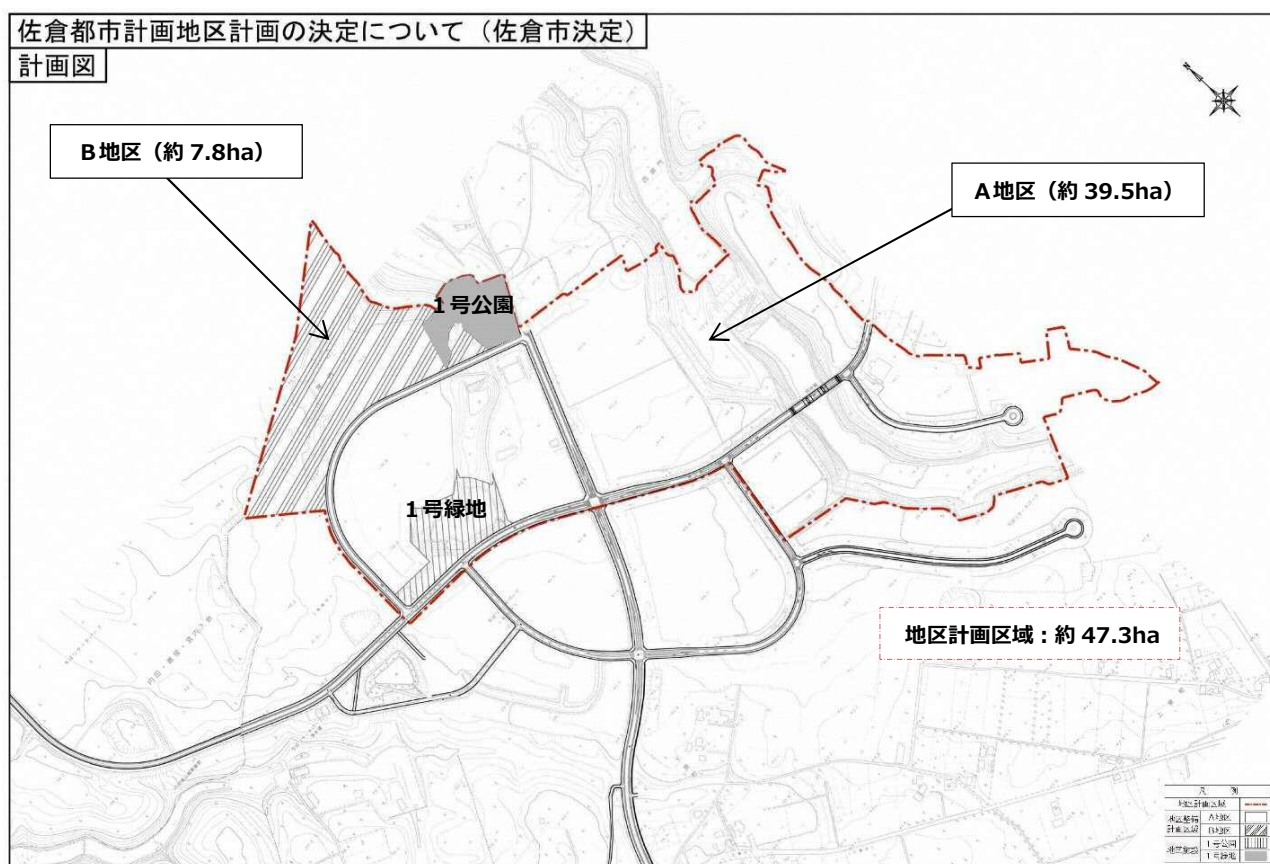
- 周辺環境と調和した、研究・研修施設及び製造施設の立地を図るため、次の建築物等に関する事項を定めます。

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の容積率の最高限度
- ・ 建築物の建蔽率の最高限度
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物の高さの最高限度
- ・ 建築物の形態又は意匠の制限
- ・ かき又はさくの構造の制限

4 地区整備計画

	A 地区 (約 39.5ha)	B 地区 (約 7.8ha)
地区施設の配置及び規模		
道路	—	—
公園、緑地、広場	1号緑地:約 1.2ha、1号公園:約 1.7ha	
その他の公共空地	—	—
建築物等に関する事項		
地区の区分	○	○
建築物等の用途の制限	事務所、工場、研修施設、集会場、倉庫、公益施設	事務所、工場、研修施設、集会場、倉庫、公益施設
容積率の最高限度	20/10	
建蔽率の最高限度	6/10、7/10(角地)	
敷地面積の最低限度	3,000 m ² (市長がやむを得ないと認めたものはこの限りでない)	
壁面の位置の制限	道路境界線までの距離:5m 以上 歩行者専用道路境界線及び隣地境界線までの距離:1m 以上	
建築物等の高さの最高限度	31m	
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	○	
土地利用に関する事項		
樹林地、草地等の保全	—	—

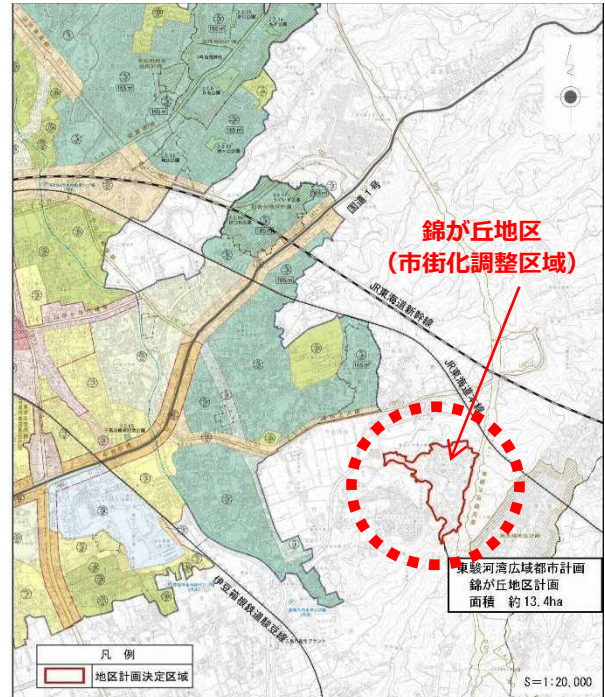
5 地区計画の計画図



1 地区計画の名称・位置・面積等

- ① 名称
錦が丘地区 (平成 27 年 8 月 13 日告示)
- ② 位置
三島市錦が丘の一部及び三島市谷田の一部
- ③ 面積
約 13.4ha

《 位置図 》



2 地区計画の目標

三島市南東部の自然環境に恵まれた丘陵地にあり、既に良好な住宅地が形成されていることから、人と人とのふれあいを大切に、ゆとりとうるおいのある緑豊かな低層住宅地の形成と良好な居住環境を保全することを目的とします。

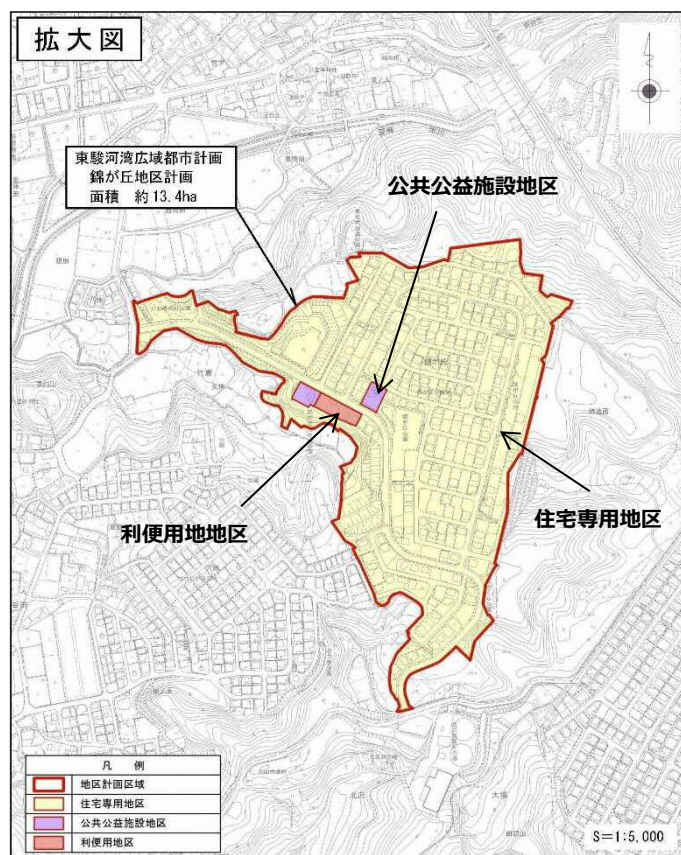
3 区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ① 土地利用の方針
 - 「住宅専用地区」 …住宅地としての環境を高度に維持する土地利用を定めます。
 - 「利便用地区」 …日常生活に必要な施設の設置が図れる土地利用を定めます。
 - 「公共公益施設地区」 …公共公益施設等の維持、設置が図れる土地利用を定めます。
- ② 建築物等の整備の方針
 - 整備された宅地が細分化され狭小宅地とならないよう、「建築物の敷地面積の最低限度」を定めます。
 - 良好な住宅地としての環境を保全するため、「建築物の用途の制限」を定めます。
 - 日照や通風を確保し、ゆとりある街並みを形成するため、「建築物の壁面の位置」を制限します。
 - 市街地景観を整備し、保全するため、また、地震防災の観点から、「かき又はさくの構造」を制限します。
 - 美しい市街地景観を保全するため、地区内の「広告塔、広告板及び案内板の設置」を制限します。

4 地区整備計画

	住宅専用地区 (約 13.1ha)	利便地区 (約 0.1ha)	公共公益施設地区 (約 0.2ha)
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			
地区の区分	○	○	○
建築物等の用途の制限	戸建住宅、長屋	戸建住宅、長屋、店舗、事務所、併用住宅	集会所、汚水処理場、防災施設、社会福祉施設、子育て支援施設
容積率の最高限度	10/10		
建蔽率の最高限度	5/10		
敷地面積の最低限度	165 m ²		
壁面の位置の制限	道路境界線までの距離:1.5m 以上、隣地境界線までの距離:1m 以上 (ただし、物置、車庫を除く)		
壁面後退区域における 工作物の設置の制限	○		
建築物等の高さの最高限度	10m		
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	○		
土地利用に関する事項			
樹林地、草地等の保全	—	—	—

5 地区計画の計画図



1 地区計画の名称・位置・面積等

- ① 名称
青葉台小学校南地区計画
(平成 24 年 2 月 8 日告示)
- ② 位置
富士市一色 字貝沢、字下ノ原、字宮ノ前及び
字樋川の各一部
富士市今泉 字踊場、字貉塚、字長塚及び字木
ノ宮の各一部
富士市三ツ沢 字片曾の一部
- ③ 面積
約 37.7ha
- ④ 用途地域
第一種低層住居専用地域

《 位置図 》



2 地区計画の目標

富士市総合計画等において「良好な住環境の形成」を目指す地区に位置付けられているとともに、平成 10 年の富士市立青葉台小学校の開校に伴う急速な人口増加と、新東名高速道路や都市計画道路左富士臨港線等の幹線道路整備に伴う開発圧力の高まりから、緑豊かでゆとりある良好な住環境を創出するとともに、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します。

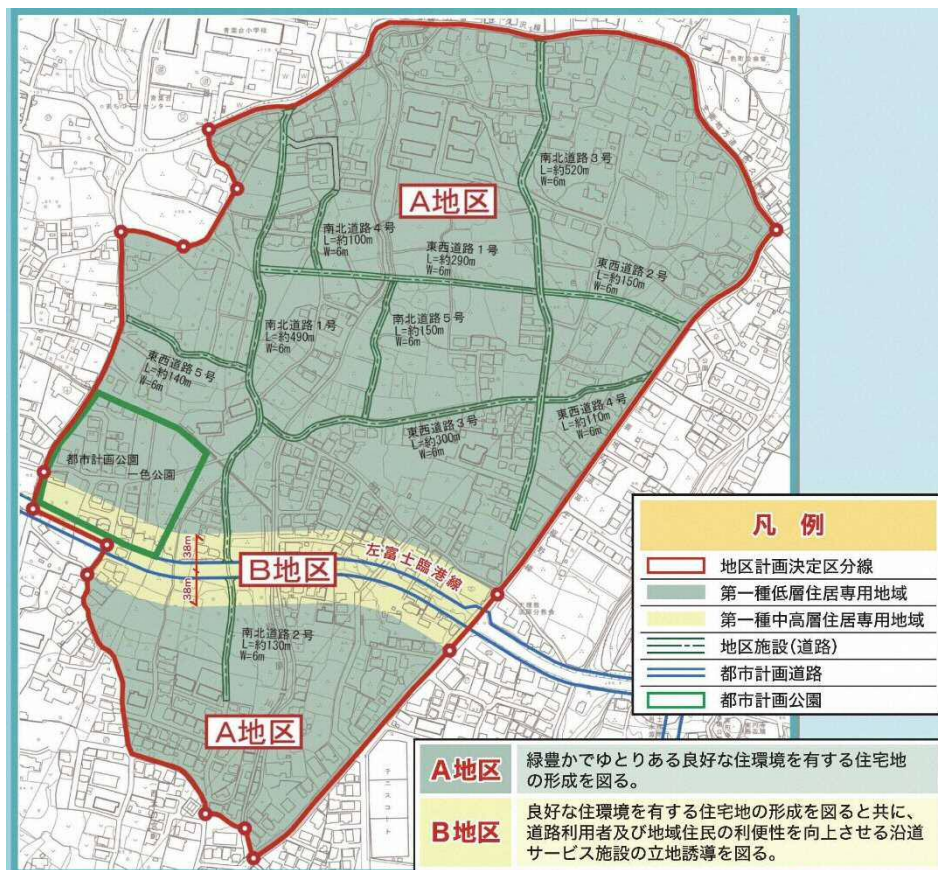
3 区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ① 土地利用の方針
 - 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ります。
 - A 地区 …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ります。
 - B 地区 …良好な住環境を有する住宅地の形成を図るとともに、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ります。
- ② 地区施設の整備の方針
 - 通勤、通学及び買い物等の日常生活の移動や緊急車両等の通行しやすさを確保し、地区内の東西、南北の交通の円滑化を図るため、道路を配置します。
- ③ 建築物等の整備の方針
 - 建築物の密集化を防止し、ゆとりを確保するため、建築物の敷地面積と建築物の壁面位置を誘導します。
 - 災害時の安全性を確保し、緑化を推進するため、かき又はさくの構造を誘導します。
 - 落ち着いたあるまちなみとするため、建築物の意匠に配慮します。

4 地区整備計画

	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)
地区施設の配置及び規模		
道路	南北道路 1 号(W=6m,L=約 490m) 南北道路 3 号(W=6m,L=約 520m) 南北道路 5 号(W=6m,L=約 150m) 東西道路 2 号(W=6m,L=約 150m) 東西道路 4 号(W=6m,L=約 110m)	南北道路 2 号(W=6m,L=約 130m) 南北道路 4 号(W=6m,L=約 100m) 東西道路 1 号(W=6m,L=約 290m) 東西道路 3 号(W=6m,L=約 300m) 東西道路 5 号(W=6m,L=約 140m)
公園、緑地、広場	—	—
その他の公共空地	—	—
建築物等に関する事項		
地区の区分	○	○
建築物等の用途の制限	(第一種低層住居専用地域に準ずる)	(第一種中高層住居専用地域に準ずる)
容積率の最高限度	(10/10)	(10/10)
建蔽率の最高限度	(5/10)	(6/10)
敷地面積の最低限度	200 m ²	
壁面の位置の制限	道路境界線又は隣地境界線までの距離: 1.0m 以上	
建築物等の高さの最高限度	—	15m
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	—	○
土地利用に関する事項		
樹林地、草地等の保全	—	—

5 地区計画の計画図



6 地区計画の策定プロセス

「青葉台小学校南地区」では、次のような流れで地区計画を検討し決定しました。

≪ 地区計画の策定プロセス ≫

H17 年度

地区の現状・課題の把握 まちづくりの将来像の検討

《 検討の概要 》

地元自治会有志を中心に、地区の現状・課題を把握し、まちづくりの将来像の検討を行いました。

《 検討の流れ 》

- 8月
 - ・地元説明会の開催（全2回）
- 9月
 - ・まちづくり通信（第1号）の発行
- 10月
 - ・「タウンウォッチング」の実施
 - まち歩きの実施（参加者 28名）



＜タウンウォッチングの様子＞

- 11月
 - ・「子どもまちなみ探検隊」の実施
 - 地元小学生、PTAによるまち歩きの実施（参加者 39名）
 - ・まちづくり通信（第2号）の発行
- 12月
 - ・タウンミーティング（第1回）の開催
- 1月
 - ・まちづくり通信（第3号）の発行
- 2月
 - ・タウンミーティング（第2回）の開催
- 3月
 - ・まちづくり通信（第3号）の発行



＜タウンミーティングの様子＞

H18 年度

「地区計画制度」の 導入可能性の検討

《 検討の概要 》

タウンミーティングや先進地視察を開催し、「地区計画制度」の導入可能性の検討を行いました。

《 検討の流れ 》

- 7月
 - ・タウンミーティング（第1回）の開催
 - ・まちづくり通信（第1号）の発行
- 8月
 - ・タウンミーティング（第2回）の開催
- 9月
 - ・まちづくり通信（第2号）の発行
 - ・「先進地視察」の実施
 - 場 所：菊川市潮海寺地区
 - 参加者：20名



＜先進地視察の様子＞

- 10月
 - ・まちづくり通信（第3号）の発行
 - ・タウンミーティング（第3回）の開催
- 11月
 - ・タウンミーティング（第4回）の開催
- 2月
 - ・まちづくり通信（第4号）の発行
 - ・タウンミーティング（第5回）の開催



＜タウンミーティング（報告会）の様子＞

- 3月
 - ・まちづくり通信（第5号）の発行

H19 年度

「まちづくり協議会」 の設立

《 検討の概要 》

地区代表者からなる「まちづくり協議会」を設立し、地区計画の内容について検討を行いました。

《 検討の流れ 》

- 8月
 - ・まちづくり協議会の設立
 - ・まちづくり協議会（第1回）の開催
 - 構成メンバー：28名



＜まちづくり協議会のメンバー＞

- 9月
 - ・地区説明会の開催
 - ・まちづくり協議会（第2回）の開催
- 10月
 - ・地区説明会の開催（全2地区）



＜地区説明会の様子＞

- 12月
 - ・まちづくり協議会（第3回）の開催
 - 先進地視察（菊川市潮海寺地区）
- 1月
 - ・組別説明会の開催（全3地区）
 - ・組別道路排水検討会の開催（全5地区）

- 「青葉台小学校南地区」では、約7年間を掛けて、地域の皆さまが中心となり、納得のいくまちづくり計画（地区計画）を策定しました。



H20 年度

「地区計画（素案）」の検討

《 検討の概要 》

地区計画に定める具体的内容の検討を行い、「地区計画（素案）」の作成に取り組みました。

《 検討の流れ 》

- 8月
 - ・まちづくり協議会のメンバーの見直し・再検討



<まちづくり協議会の様子>

- 10月
 - ・まちづくり協議会（第1回）の開催
- 11月
 - ・まちづくり協議会（第2回）の開催
 - 現地確認調査の実施



<現地確認調査の様子>

- ・まちづくり協議会（第3回）の開催
- 12月
 - ・まちづくり協議会（第4回）の開催
- 1月
 - ・まちづくり協議会（第5回）の開催
- 2月
 - ・まちづくり通信（第1号）の発行
- 3月
 - ・地権者説明会の開催（合計3回）



<地権者説明会の様子>

H21 年度

「地区計画（素案）」の周知・合意形成

《 検討の概要 》

「地区計画（素案）」について、アンケート調査及び戸別訪問を実施し、内容の周知・合意形成を図りました。

《 検討の流れ 》

- 5月
 - ・まちづくり役員会（第1回）の開催
- 6月
 - ・まちづくり協議会（第1回）の開催
- 7月
 - ・「地権者アンケート調査」の実施
 - 調査期間：7/12～10/20
 - 回収率：90.3%（271/300）
 - 回収方法：郵送 or 協議会委員の回収



<アンケート調査の結果>

- 11月
 - ・まちづくり役員会（第2回）の開催
- 12月
 - ・まちづくり協議会（第2回）の開催
 - ・まちづくり通信（第1号）の発行
- 1月
 - ・「地権者戸別訪問」の実施
 - 調査期間：1月～3月
 - ・まちづくり協議会（第3回）の開催
- 2月
 - ・まちづくり協議会（第4回）の開催
 - ・まちづくり協議会（第5回）の開催
 - ・まちづくり協議会（第6回）の開催
- 3月
 - ・まちづくり協議会（第7回）の開催

H22 年度

「地区計画（案）」の確定

《 検討の概要 》

まちづくり協議会において、最終的な「地区計画（案）」を固め、富士市に都市計画提案を行いました。

《 検討の流れ 》

- 4月
 - ・まちづくり協議会（第1回）の開催
 - 5月
 - ・まちづくり協議会（第2回）の開催
 - 6月
 - ・地権者説明会の開催
 - ・まちづくり通信（第1号）の発行
 - 7月
 - ・まちづくり通信（第2号）の発行
 - 8月
 - ・まちづくり協議会（第3回）の開催
 - 11月
 - ・まちづくり協議会（第4回）の開催
 - 12月
 - ・まちづくり通信（第3号）の発行
 - 1月
 - ・まちづくり通信（第4号）の発行
 - 2月
 - ・都市計画原案説明会の開催
- （合計3回）



<都市計画原案説明会の様子>

H23 年度

「地区計画」の決定

《 検討の概要 》

都市計画審議会にて「地区計画（案）」の審議を行い、「地区計画」の都市計画決定がなされました。

《 検討の流れ 》

- 12月
 - ・都市計画審議会での審議
- 2月
 - ・「地区計画」の決定（告示）

用語の解説

■ 街区

道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域。

■ 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。

■ 開発行為

主として建築物等の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のこと。

土地の区画形質の変更とは、土地の利用範囲の変更、切土、盛土、宅地以外の土地を宅地とすることなどをいう。

■ 建築行為

建築基準法第2条第1号に規定する建築物を建築する行為。建築基準法第2条第13号によれば、建築とは、建築物を新築、増築、改築、又は移転することをいう。

■ 建築条例

地区計画における建築規制にふさわしい内容を、建築基準法第68条の2に基づく市町村の条例として定めるもの。

■ 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。

■ 地区施設

一定の地区を対象に、その居住者の利用する道路・公園・広場といった施設であり、地区計画において定めたもの。

■ 都市計画提案制度

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。

■ 土地所有者等（関係権利者等）

土地の所有権を有する人、建物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権を有する人のこと。

■ 農業委員会

農地法に基づく売買・貸借の許可、農地転用案件への意見具申、遊休農地の調査・指導などを中心に農地に関する事務を執行する行政委員会として市町村に設置されるもの。

■ 農地転用

農地を農地以外の目的に転用することであり、農地を農地以外の目的に転用する場合は、農地法第4条・第5条により県知事(4haを超える場合)又は市長(4ha以下の場合)の許可が必要となる。

権利者自身が農地を転用する場合は、農地法第4条に規定されており、所有権の移転や貸借によって農地を転用する場合は、農地法第5条に規定されている。

■ 不適格建築物

建築当時は適法であったものの、その後の法改正等により、現状の基準に適合しなくなった建築物のこと。なお、建築物を建替える場合などは、原則として現状の基準に適合させることが求められる。

■ 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。

【お問い合わせ先】

富士市 都市整備部 都市計画課

〒417-8601 静岡県富士市永田町1丁目100番地

電話：0545-55-2785 FAX：0545-51-0475

メール：toshikei@div.city.fuji.shizuoka.jp

富士山のふもと

誰もが住みやすい・住み続けたいと思えるまちづくり