

資料 1

**富士山フロント工業団地
地区計画について**

**令和2年3月24日 TUE
富士市／都市計画課**

説明の流れ

1 地区計画策定の必要性

- ▷ 地区計画策定の必要性
- ▷ 地区計画とは

2 都市計画提案の内容

- ▷ 名称・面積・土地所有者数
- ▷ 都市計画提案（計画提案）の内容

3 地区計画の内容

- ▷ 提案を踏まえた地区計画の策定
- ▷ 地区計画の目標等
- ▷ 具体的なルールの内容

4 これまでの流れと今後の予定



1. 地区計画策定の必要性

▷ 地区計画策定の必要性 ▷ 地区計画とは

富士山フロント工業団地の区域



城山団地

第1期

第2期

至富士宮市

富士富士宮由比線

	第1期 (既存)	第2期 (新規)	計
面積	42.6ha	5.8ha	48.4ha
区画	17区画 (16社)	6区画	23区画

当然ですが、
富士山フロント工業団地地区においては、

工業団地を造成するだけでなく、
良好な操業環境や周辺と調和した景観等を
創出する必要があります。

↓ つまり

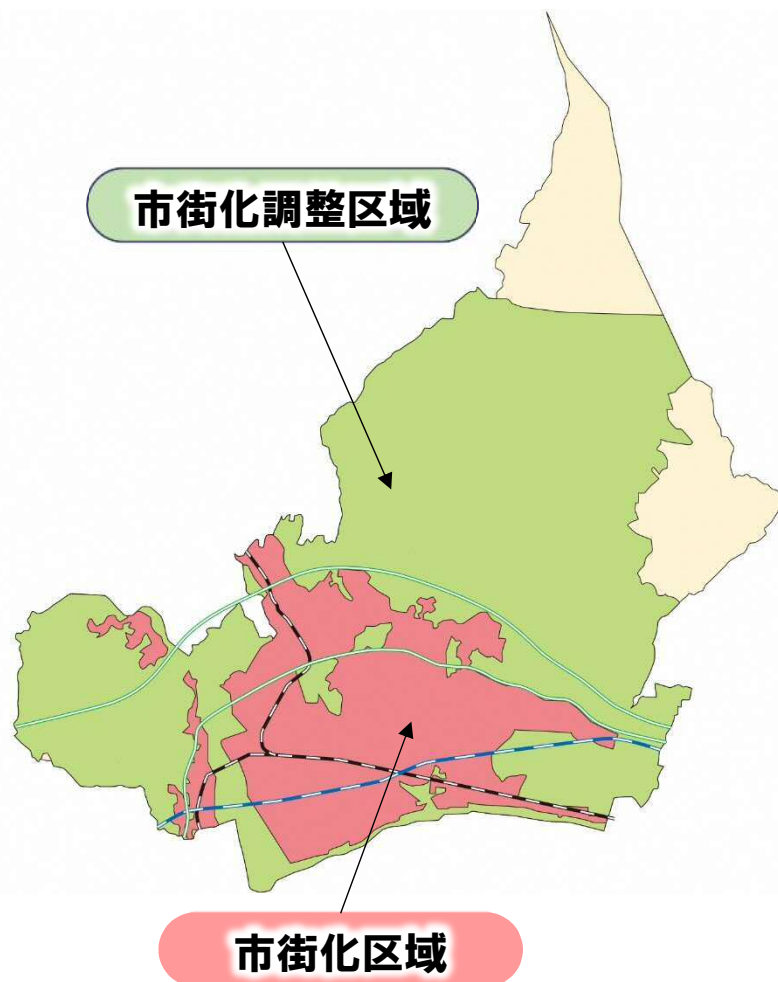
① 都市計画法に基づいた開発が必要

… 大規模な工業団地はどこにでも造成できるわけではありません。
都市計画法に基づく必要があります。

② 良好な操業環境や景観等の環境を創出するルールが必要

… 第1期の富士山フロント工業団地は、「景観協定」を締結済。
第2期を含めた新たなルールが必要です。

市街化調整区域とは



市街化を抑制する区域



- 原則として**開発行為を規制**
- **ただし、**
農林業に必要な施設、
公益上必要な建築物、
居住者の日常生活に必要な
物販施設等は、
建築できるものがあります。

市街化調整区域に位置する

富士山フロント工業団地は、 なぜ、開発できるのか？



第1期 (既存区域) の整備当時 . . .

市街化調整区域において20ha以上の工業団地は、
都市計画法 (第34条第10号イ) の規定により開発できました

しかし、平成19年の都市計画法の改正により
「都市計画法第34条第10号イ」が廃止

「地区計画」策定等が開発の条件となりました

第2期 (新規区域)

都市計画法に基づく「地区計画」の策定が必要です

「地区計画」とは？

地区の特性に応じ、

建物の用途（→建てることのできる建築物を指定）

望ましい建て方（→建築物の高さの上限など）

などを定めた都市計画法に基づく「ルール」



《 地区計画を定めると… 》

地区にふさわしい建築物を誘導できるとともに、地区及びその周辺の景観や住環境の保全等が期待できます。



地区計画とは

「地区計画」で定めることができる主な項目

建てることのできる建築物の種類 (建築物の用途)

建蔽率・容積率

最低緑化率

建築物の意匠

建築物の高さ

最低敷地面積

壁面の位置

道路の位置・規模

かき・柵の構造

「地区計画」決定までの手順

- 地区計画は、都市計画法に基づく手続きが必要
- 土地所有者・借地権者が主体となった地域・地区単位の都市づくりには、関係者の合意を得たルールづくりが必要



富士山フロント工業団地地区の地区計画は、

土地所有者等による協議会を設置し、
協議会がルールを提案する「**都市計画提案制度**」
に基づく必要があります。

都市計画提案制度の趣旨・要件など



《 制度の趣旨 》

地区住民や土地所有者などが主体となって、行政と協働で地区にふさわしい土地利用や良好な景観等を創出するため、関係者の合意を得て都市計画（決定や変更）を提案できる制度です。

《 要件など 》

- 申請者は土地所有者や借地権者等
- 都市計画法や富士市の上位計画等と整合
- 2/3以上の土地所有者の合意 など

都市計画提案に必要な書類は？

《 提案する書類 》

- ① 都市計画提案書
- ② 計画提案説明書
- ③ 土地所有者等及び
周辺住民等説明調書
- ④ 周辺環境等配慮事項調書
- ⑤ 土地所有者等及び
同意一覧表
- ⑥ 同意書
- ⑦ 事業概要等説明書
- ⑧ 図面

① 提案書 ② 説明書 ③ 周辺住民説明調書 ④ 同意調書

第2号様式（第4条関係）

都市計画提案書

令和元年10月16日

（宛先）富士市長

富士山フロント工業団地地区計画委員会 会長

住 所 〒417-0801 静岡県富士市大淵3800-2

計画提案者 氏 株式会社 セキノ興産 富士店

代表者 氏 部長 山崎 康 晴

電話番号 TEL 0545-37-0715 FAX 0545-37-0716

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	地区計画 富士山フロント工業団地地区計画
計画提案者の 権利種別	所有権（全員同意）

▲ 提出書類



第1期に第2期を含めた区域で、周辺の自然環境との調和・共生に留意し、新たな土地活用を図るため

「富士山フロント工業団地地区計画検討協議会」から
都市計画提案 が提出されました



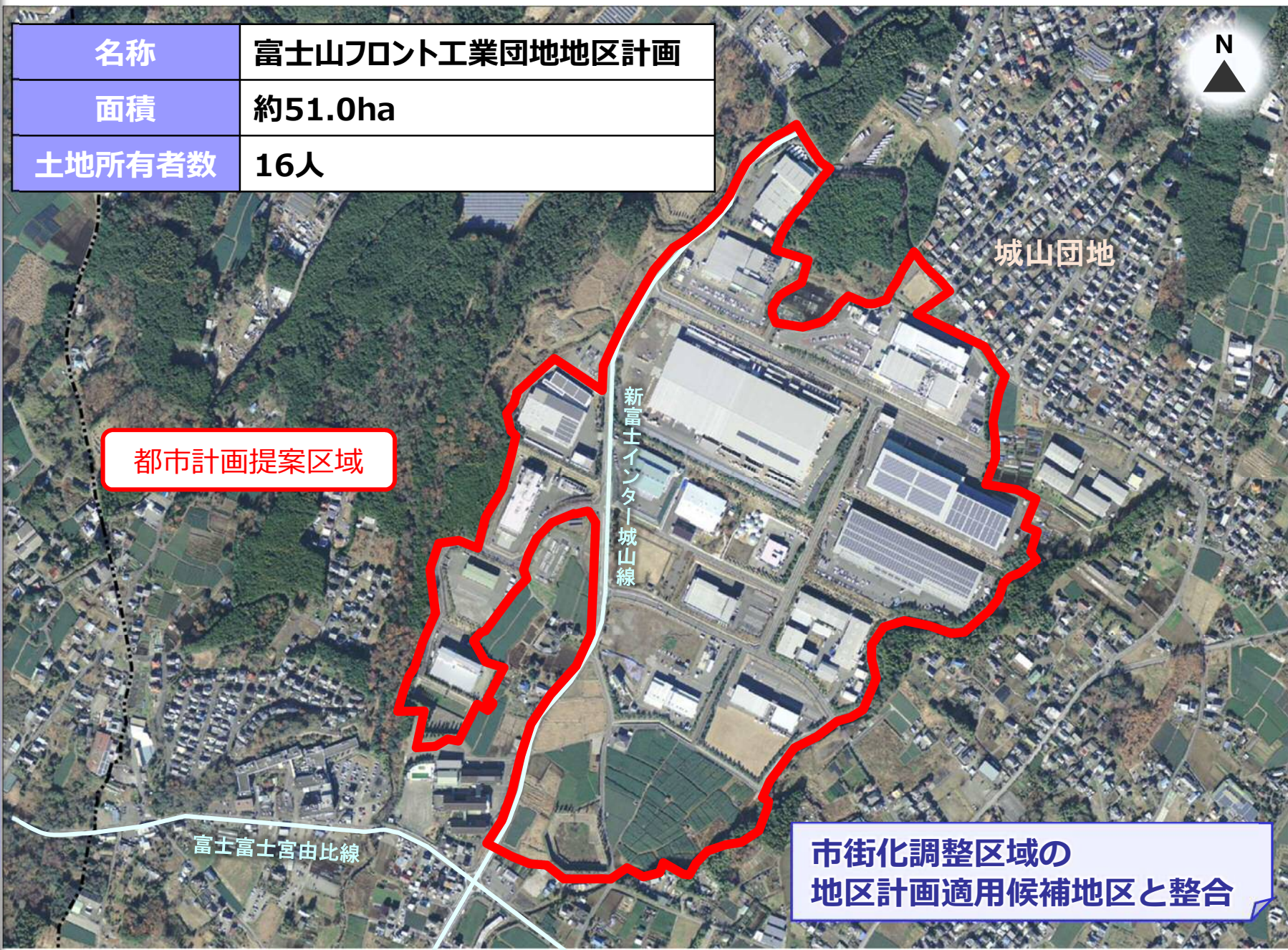
都市計画提案 後は、市が都市計画法に基づく手続きを行っています。

2. 都市計画提案の内容

- ▷ 名称・面積・土地所有者数
- ▷ 都市計画提案（計画提案）の内容

▽ 名称・面積・土地所有者数

名称	富士山フロント工業団地地区計画
面積	約51.0ha
土地所有者数	16人



市街化調整区域の
地区計画適用候補地区と整合

現在のルールと計画提案の内容

	現在のルール	計画提案の内容
1 建築物の用途	第1期の開発で許可した建築物 …工場、研究所、物流施設 …保育所 …それに付属する建築物	工場及び流通業務施設等の立地に特化した用途に設定
2 容積率・建蔽率	容積率（200%） 建蔽率（60%） 【一部、角地緩和により70%】	現況と同様に設定
3 敷地面積の最低限度	—	敷地の細分化による建築物の密集化を防ぐよう設定
4 壁面の位置の制限	—	敷地内空地を確保し、良好な工場の操業環境を創出するよう設定

現在のルールと計画提案の内容

	現在のルール	計画提案の内容
5 建築物高さの制限	20m	「富士山フロント工業団地景観協定」に基づき設定
6 建築物の形態・意匠の制限	【建築物の屋根・壁等】 ● 周囲の景観と調和した色彩 【屋外広告物等】 ● 周囲の景観と調和した色彩、意匠及び規模 ● 屋上広告物等の設置不可 ● 広告塔の高さは10m以下	「富士山フロント工業団地景観協定」に基づき設定
7 緑化率の最低限度	—	周辺の自然環境と調和した工業団地の形成が図れるよう設定
8 垣・柵の構造	—	災害時の安全性を確保するほか、周辺環境と調和する良好な景観を形成するよう設定

第1期の富士山フロント工業団地で 締結された「景観協定」とは？

《 景観協定とは 》

- 景観法に基づく協定
- 土地所有者等が、全員の合意により
建築物や緑化、屋外広告物等のルールを主体的に
定めるもの



土地所有者等が主体となって、
景観等に配慮することができるものです。

景観協定と地区計画の主な違い

	富士山フロント工業団地景観協定	地区計画
定める事項	建物・広告物の高さ、 緑化の推進等	景観協定の内容に加え、建築物の用途、道路・公園、かき・柵の構造等
合意形成	全員	2/3以上 (都市計画提案の場合)
期間	10年	永年
チェック体制	景観協定委員会 (団地内全事業所)	行政
強制力	是正措置を取らない場合は 民事裁判	建築条例による勧告等

➡ 地区計画の策定により、新規区画分も含め、地権者だけでなく行政と協働で永年にわたり良好な景観等を創出できます。

3. 地区計画の内容

- ▷ 提案を踏まえた地区計画の策定
- ▷ 地区計画の目標等
- ▷ 具体的なルールの内容



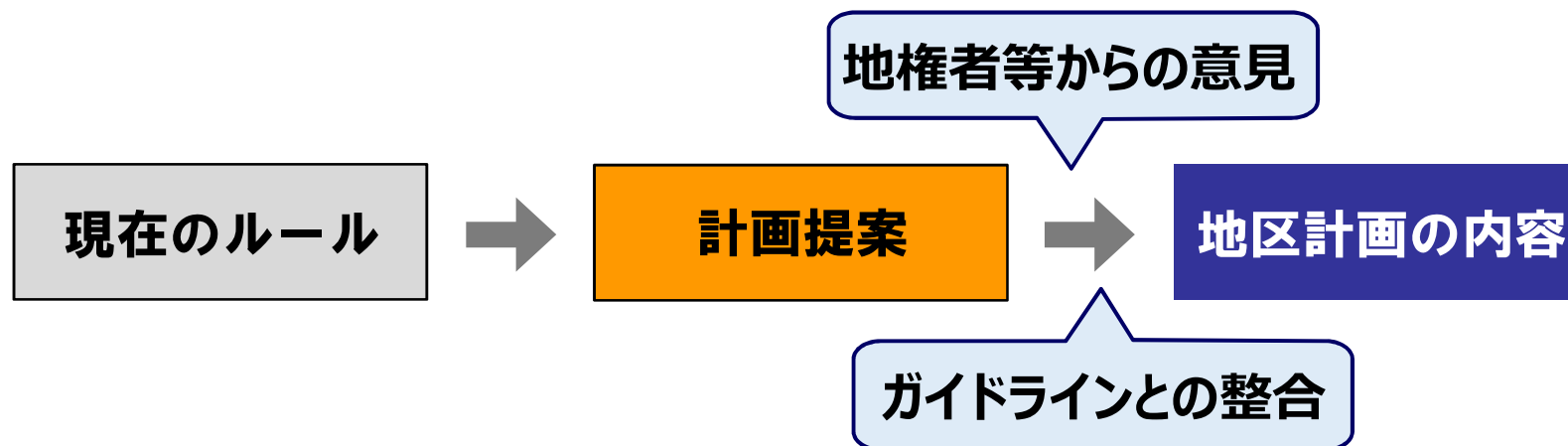
地区計画を策定するためには、

- 地区計画の目標・方針等
- 建築物等に関する具体的なルール

が必要

計画提案の内容は、都市計画の案を作成するのに必要な程度に記載されていれば良い → **考え方** のみ明示

計画提案内容の**的確な具現化**



計画提案の内容に基づき、 地区計画の目標・方針等を設定しました

▽ 地区計画の目標等

《計画提案の理由》

- 工場及び流通業務施設等の立地に特化した土地利用の形成を推進するため
- 周囲の自然環境との調和・共生に留意した環境の創出を図るため

地区計画の目標

土地利用の方針

地区施設の整備方針

建築物等の整備の方針

地区計画の目標

- 工場及び流通業務施設等の立地に特化した土地利用を推進すること
- 本市の新しい産業をリードする先端技術型産業等の一層の集積を図ること

土地利用の方針

工場及び流通業務施設等の立地に特化した土地利用を図る

地区施設の整備方針

景観、環境、防災等に配慮した良好な工業団地を形成し、これを保全する

建築物等の整備の方針

周辺に配慮した良好な環境の維持、形成を図る

建築物等に関する具体的なルールは、計画提案に基づき 地区施設 と8つの 建築物等に関する事項 を決めました

▽ 具体的なルールの内容

地区施設



道路



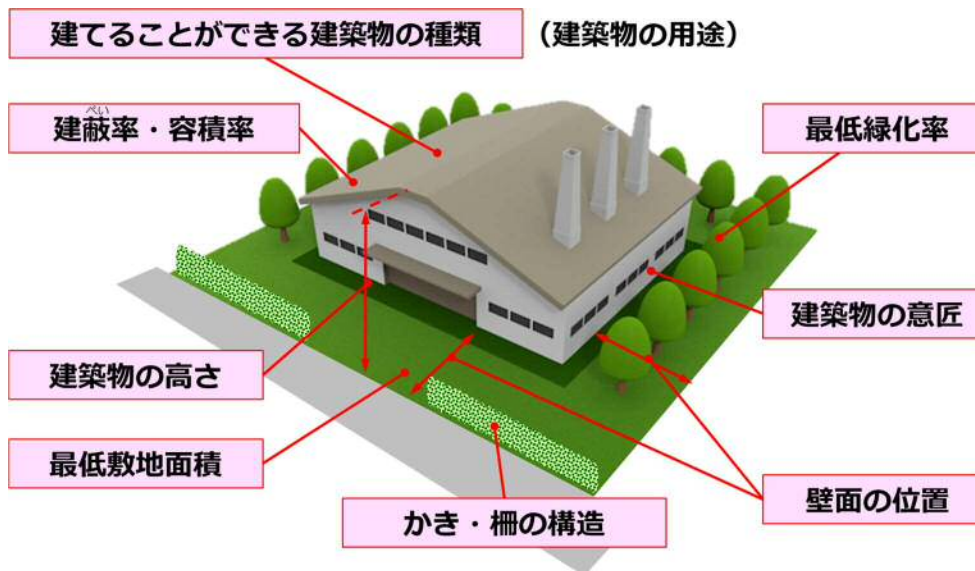
公園



調整池

etc

建築物等に関する事項



地区施設



	名称	幅員(m)	延長(m)
①	道路 1号	12	約1,170
②	道路 2号	12	約380
③	道路 3号	12	約400
④	道路 4号	12	約400
⑤	道路 5号	7	約220

	名称	面積(ha)
①	公園 1号	約0.3
②	公園 2号	約1.1
③	公園 3号	約0.2

	名称	面積(ha)
①	調整池 1号	約0.8
②	調整池 2号	約0.7
③	調整池 3号	約0.2
④	調整池 4号	約0.3

 地区計画区域

1 建築物等の用途の制限

計画提案の内容 工場及び流通業務施設等の立地に特化した用途に設定

現在のルール

- 第1期の開発で許可した建築物
工場、倉庫（工場に附属するもの）、
研究所、物流施設、保育所 など

協議会での意見

工場見学等に活用できるよう、
地区内で製造された物品の
店舗の立地

地区計画策定後

- 第1期の開発で許可した建築物
工場、倉庫（工場に附属するもの）、
研究所、物流施設、保育所 など
- 500㎡以下で2階以下の地区内で
生産・製造された物品の販売店舗
- 公益上必要な建築物

2 容積率・建蔽率の最高限度

計画提案の内容 現況と同様に設定

現在のルール

- 容積率 200%
- 建蔽率 60%
(一部、角地緩和により70%)

地区計画策定後

- 容積率 **現況と同様**
200%
- 建蔽率 **現況と同様**
60%
(一部、角地緩和により70%)

3 敷地面積の最低限度

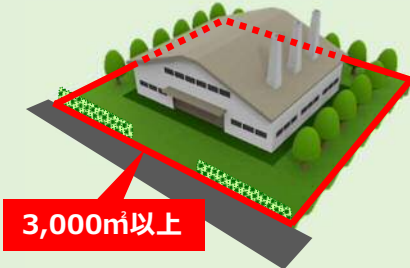
計画提案の内容 敷地の細分化による建築物の密集化を防ぐよう設定

現在のルール

設定なし

地区計画策定後

3,000^m²



4 壁面の位置の制限

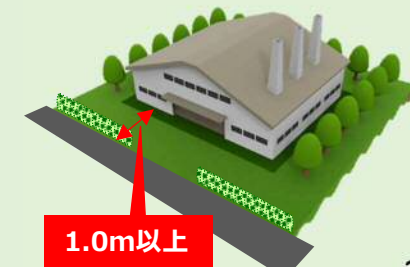
計画提案の内容 敷地内空地を確保し、良好な工場の操業環境を創出するよう設定

現在のルール

設定なし

地区計画策定後

1.0m以上



5 建築物等の高さの最高限度

計画提案の内容 「富士山フロント工業団地景観協定」に基づき設定

現在のルール

20m

地区計画策定後

20m 現況と同様



高さ20m以上の工場

6 建築物等の形態・意匠の制限

計画提案の内容 「富士山フロント工業団地景観協定」に基づき設定

現在のルール

- 建築物の屋根・壁等
周囲の景観と調和した色彩
- 屋外広告物等
周囲の景観と調和した色彩、意匠及び規模
屋上広告物等の設置不可
広告塔の高さは10m以下

地区計画策定後

- 建築物の屋根・壁等 **現況と同様**
周囲の景観と調和した色彩
- 屋外広告物等 **現況と同様**
周囲の景観と調和した色彩、意匠及び規模
屋上広告物等の設置不可
広告塔の高さは10m以下

7 緑化率の最低限度

計画提案の内容 周辺の自然環境と調和した工業団地の形成が図れるよう設定

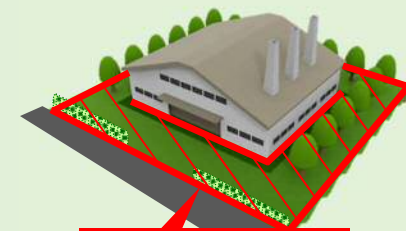
現在のルール

設定なし



地区計画策定後

3%



緑化面積が3%以上

8 垣・柵の構造

計画提案の内容 災害時の安全性を確保するほか、周辺環境と調和する良好な景観を形成するよう設定

現在のルール

設定なし

地区計画策定後

道路に面し、高さが0.7mを超える部分は、コンクリートブロック造等以外のもの
(ただし、周囲の景観と調和した門柱及び門袖については、この限りでない)

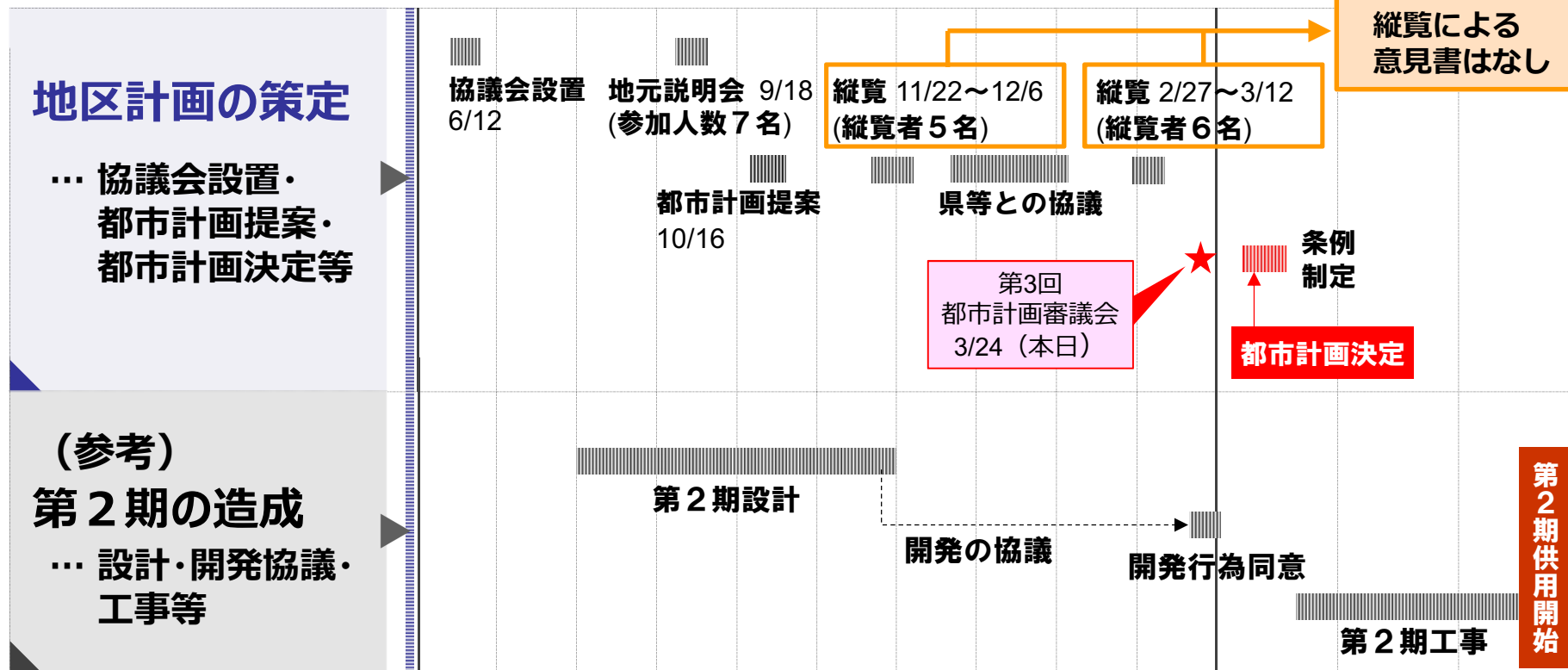
4. これまでの流れと今後の予定

これまでの流れと今後の予定

R1年度

Road Map

6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月 R2年度 R3年度 R4年度



令和2年度の都市計画決定及び建築条例制定を予定