

市街化調整区域の土地利用方針 編

1 市街化調整区域の土地利用方針とは

市街化調整区域は、都市計画法に「市街化を抑制すべき区域」と規定され、市街化を抑制し、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地域であり、原則として、開発行為や建築行為が制限されています。

ただし、都市計画法第 29 条に規定された許可を要しない開発行為及び建築行為や、都市計画法第 34 条に規定された住民の日常生活の健全化や地域コミュニティの維持、産業振興等に寄与するものについては、周辺の市街化を促進しない範囲において、開発等を行うことが可能となっています。

そこで、市街化調整区域に広がる優良な農地及び山林などの豊かな自然環境との調和を前提として、市街化調整区域における土地利用の方針をより明確に示すことを目的に、「第三次富士市都市計画マスタープラン」で示す「市街化調整区域の土地利用の基本方針」を補完するものとして、「市街化調整区域の土地利用方針」を策定しました。

	P32
1 市街化調整区域の土地利用方針とは	
	P33
2 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方	
	P34
3 市街化調整区域の土地利用方針	
	P36
4 市街化調整区域の土地利用方針の実現手法	
	P37
5 市街化調整区域における開発許可制度の運用	
	P38
6 市街化調整区域の地区計画制度	

2 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方

本市の市街化調整区域は、面積が約 15,171ha あり、都市計画区域面積約 21,106ha の約 7 割を占め、人口の 1 割を超える約 3 万人が暮らしています。

もとより、市街化調整区域は、都市計画法第 7 条において「市街化を抑制すべき区域」と定められており、市街化調整区域内の開発については、立地基準に定めるものに限り例外的に建築を行うことができるものとして認め、これらの規制及び誘導により、無秩序な市街化を抑制するとともに、優良な農地や豊かな自然環境の保全を図っています。

しかし、人口減少や少子高齢化の進行、産業需要の高まり等の都市を取り巻く状況の変化により、市街化調整区域の既存集落地では、暮らしの質を維持するため、生活に必要な機能の確保が求められる一方で、既存工業地では、操業環境を維持するとともに、高速道路のインターチェンジ周辺等においては、新たな工場適地を創出することが求められています。

また、近年では、市街化調整区域における公共公益施設の統廃合に伴う跡地の活用や、観光振興など都市活力の向上に資する開発需要への対応など、新たな課題に対しても、土地利用の考え方を示す必要があります。

そこで、世界文化遺産である富士山眺望の確保や周辺の自然環境に配慮しつつ、交通の優位性等を活かし、広域圏を見据えた都市計画により、市街化を促進するおそれがないと認められる範囲で、地域に即した適切な土地利用を許容していくことを、市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方とします。

なお、この基本的な考え方のもと、都市計画法第 34 条に基づく立地基準の運用により開発や建築行為を規制・誘導するほか、都市計画法第 34 条第 10 号の規定に基づく地区計画制度を適用するなど、秩序ある土地利用の誘導を図ります。



図 対象区域図

3 市街化調整区域の土地利用方針

第三次富士市都市計画マスタープランで定める市街化調整区域の土地利用の基本方針における「秩序ある都市的土地利用の実現」を踏まえ、市街化調整区域の土地利用方針を以下に示します。

方針1 既存集落地等における住環境の維持

市街化調整区域には、約3万人が暮らしており、人口減少時代においても既存集落地等での暮らしを維持するため、一定の人口と生活に必要な機能の確保を図る土地利用制度が必要であることから、地域特性に合致した柔軟な土地利用を促進することで、既存集落地等に住み続けることができる環境の形成を図ります。

想定するエリア …… 自然環境共生型住宅地

方針2 既存工業地における操業環境の維持・向上

市街化調整区域において、既に計画的に整備された工業団地等では、今後も周辺の自然環境との調和を図りつつ、地域振興や雇用の場として確保するとともに、本市の産業活力を高めることができるよう、工業系の土地利用の促進や操業環境の維持・向上を図ります。

想定するエリア …… 自然環境共生型業務地

方針3 新たな産業用地の確保

市街化区域内には企業ニーズを満たす一団の工場適地が存在しないことから、市街化調整区域において工場適地を確保する必要があり、新東名高速道路や東名高速道路のインターチェンジ周辺等において、新たな産業用地の確保を図ります。

想定するエリア …… 自然環境共生型業務地

方針4 公共公益施設における跡地の利活用

今後の人口減少等により、児童生徒数の減少や学校規模の更なる小規模化が予想されていることから、統廃合などによる公共公益施設の跡地については、市街化調整区域の性質を変えない範囲において土地利用を許容するなど、適正な規制・誘導を図ります。
















想定するエリア …… 公共公益施設の跡地

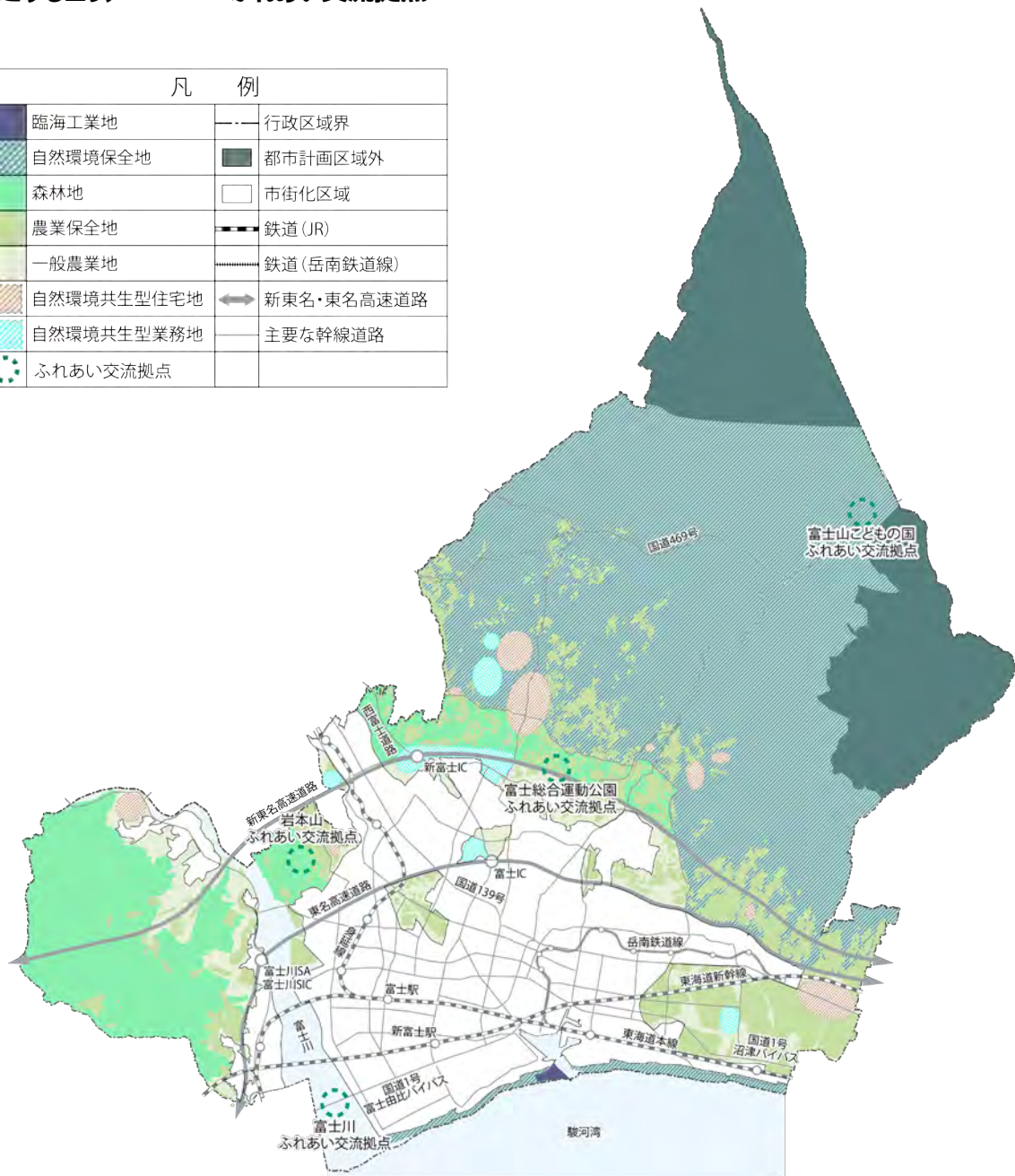
方針5 観光資源の有効活用

都市計画マスタープランにおいて、スポーツやレクリエーションを通じて人と人との交流を深めるとともに、観光資源を活かした空間・景観の形成を図る「ふれあい交流拠点」に位置付けられた、岩本山公園や富士総合運動公園、富士山こどもの国等の周辺は、市民や観光客等が交流し、賑わいが創出されるよう、民間開発等の需要を見極めた上で、観光資源の利用等において必要な施設等について、計画的な土地利用の誘導を図ります。

また、高速道路のインターチェンジ周辺等においては、道路利用者の利便性向上や地域活力の向上に資する施設の整備を促進します。

想定するエリア …… ふれあい交流拠点

凡 例	
 臨海工業地	 行政区域界
 自然環境保全地	 都市計画区域外
 森林地	 市街化区域
 農業保全地	 鉄道 (JR)
 一般農業地	 鉄道 (岳南鉄道線)
 自然環境共生型住宅地	 新東名・東名高速道路
 自然環境共生型業務地	 主要な幹線道路
 ふれあい交流拠点	



図_市街化調整区域の土地利用方針図

4 市街化調整区域の土地利用方針の実現手法

市街化調整区域において、自然環境や農林業環境を維持しながら、人口減少時代においても既存集落地等での暮らしや産業活力を維持するためには、地区の特性に配慮しながら、開発や建築行為を適正に規制・誘導する土地利用が必要です。

そこで、これらの土地利用方針を実現するための手法を、以下のとおりに設定しました。

土地利用方針	土地利用方針の実現手法
方針1 既存集落地等における住環境の維持	開発許可制度の運用 地区計画制度の適用
方針2 既存工業地における操業環境の維持・向上	開発許可制度の運用 地区計画制度の適用
方針3 新たな産業用地の確保	開発許可制度の運用 地区計画制度の適用
方針4 公共公益施設における跡地の利活用	開発許可制度の運用
方針5 観光資源の有効活用	開発許可制度の運用

5 市街化調整区域における開発許可制度の運用

市街化調整区域における開発行為は、市街化を抑制すべき区域という性格を踏まえ、開発によって周辺地域の市街化を促進するおそれがないことや市街化区域と隣接していること、市街化区域では困難であることなどのほか、予定建築物の用途や目的、規模等が開発許可基準を満たすかなどを総合的に勘案して、判断する必要があります。

都市計画法第34条各号における開発許可制度では、市街化調整区域において建築が可能となる施設等について、以下の条文のとおりに定めています。

本市では、社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて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）の見直しを行うなど、適切に運用することにより、計画的な土地利用の誘導を図ります。

《 都市計画法第34条各号の『開発許可制度』 》

第34条	条文趣旨
第1号	主として調整区域の居住者の日常生活のため必要な店舗等
第2号	鉱物資源・観光資源の有効な利用上必要な施設
第3号	温度・湿度・空気等特別の条件を必要とする施設
第4号	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設
第5号	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設
第6号	中小企業の事業の共同化・集団化のための施設
第7号	既存の工場と密接な関連を有する事業活動の効率化を図るための施設

第34条	条文趣旨
第8号	危険物の貯蔵又は処理のための施設
第9号	ドライブイン、ガソリンスタンド等沿道サービス施設・火薬類製造所
第10号	地区計画等に沿った施設
第11号	条例で指定した区域内の予定建築物が条例で定めるものに該当しないもの
第12号	条例で規定された市街化を促進するおそれがないもの
第13号	既得権利に関する開発行為
第14号	開発審査会付議基準

※ 号の網掛け：富士市で事例あり

6 市街化調整区域の地区計画制度

- 地区計画制度とは、地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るため、開発を容認する用途等を定める地区レベルの都市計画です。
- 地区計画制度の適用にあたり、法や上位計画等と整合が図れる候補地の選定や、選定した地区毎の土地利用方針を設定しました。

(1) 市街化調整区域の地区計画とは

地区計画制度は、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す。

例えば、既存集落地における地区計画のイメージは下図のとおりであり、地区計画制度の適用により、新規店舗や新たな住人の住宅建築が可能となります。

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おそれがあるものは定めることができないものとし、都市計画法や上位計画等と整合した地区を、本土地利用方針では地区計画適用候補地区として設定しました。

《 地区計画のイメージ 》

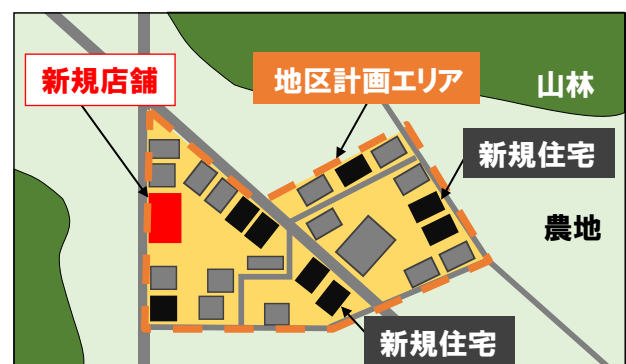
< 現状 >



- ◀ 空き家や遊休農地等が発生し、既存集落地の生活環境の維持が課題となっています。

住民発意による地区計画の都市計画決定により、住宅や店舗を新たに建築することができるようになります。

< 地区計画策定→開発後 >



(2) 地区計画の適用にあたって

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。地区計画制度は、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す。

このため、次の3つの「適用の原則」を定めています。

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、「市街化調整区域の地区計画策定ガイドライン」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るものです。

このため、地区計画による都市づくりは、原則として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い、市は、地区が行う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、地区計画に地区施設として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。

(3) 適用候補地区の選定方法と類型の設定

市街化調整区域において地区計画を適用できる地区は、都市計画法第12条の5第1項第2号（イ、ロ、ハ）に定められていることから、法の体系に基づき適用可能な地区を洗い出し（評価1）、上位計画や地区の現状等との整合（評価2）を踏まえ、適用候補地区を選定しました。

なお、災害の発生の恐れがある区域や保安林、森林及び農用地区域等については適用地区から除外します。

また、法の適用条件や土地利用の現状等から選定する候補地の類型を設定しました。

《 適用候補地区の選定方法 》

評価1 地区計画の適用が可能なエリアの洗い出しによる評価 （法律等の適用条件）

- （評価内容）
- 一定規模の既存工業団地
 - 既存集落地または高速道路 IC 周辺
 - 街区により構成され、既に良好な居住環境を有する都市的な市街地

評価2 地区計画策定の必要性が高く優先して適用可能な地区の評価 （上位計画、現状等）

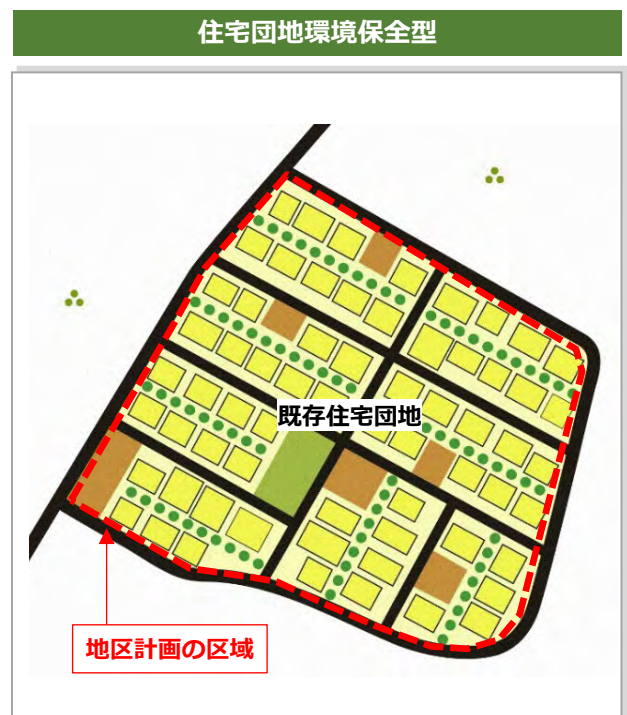
- （評価内容）
- 都市計画マスタープランまたは国土利用計画の位置付け
 - 高速道路 IC に近く開発需要の高い地区
 - 人口の集積がみられる地区、産業の集積がみられる地区
 - 既存の生活利便施設やバス停に近接する地区
 - 大規模の整備済住宅団地

18 地区を適用候補として選定

《 適用候補地区の類型 》

	類 型	適用条件・土地利用の現状等
イ	産業地開発型	既に工業団地が形成されている地区、または、今後、区域拡大などの開発計画が予定される地区
ロ	既存集落環境保全型	既存集落地が形成されているが、土地利用の整序、居住者のための住宅や利便施設の立地など、居住環境の保全・向上を図るべき地区
	IC 周辺土地利用誘導型	高速道路 IC 周辺における高い開発需要がある地区
ハ	住宅団地環境保全型	計画的に開発・整備された既存住宅団地において、良好な居住環境の保全又は改善を図る必要がある地区

《 適用候補地区における区域設定のイメージ 》



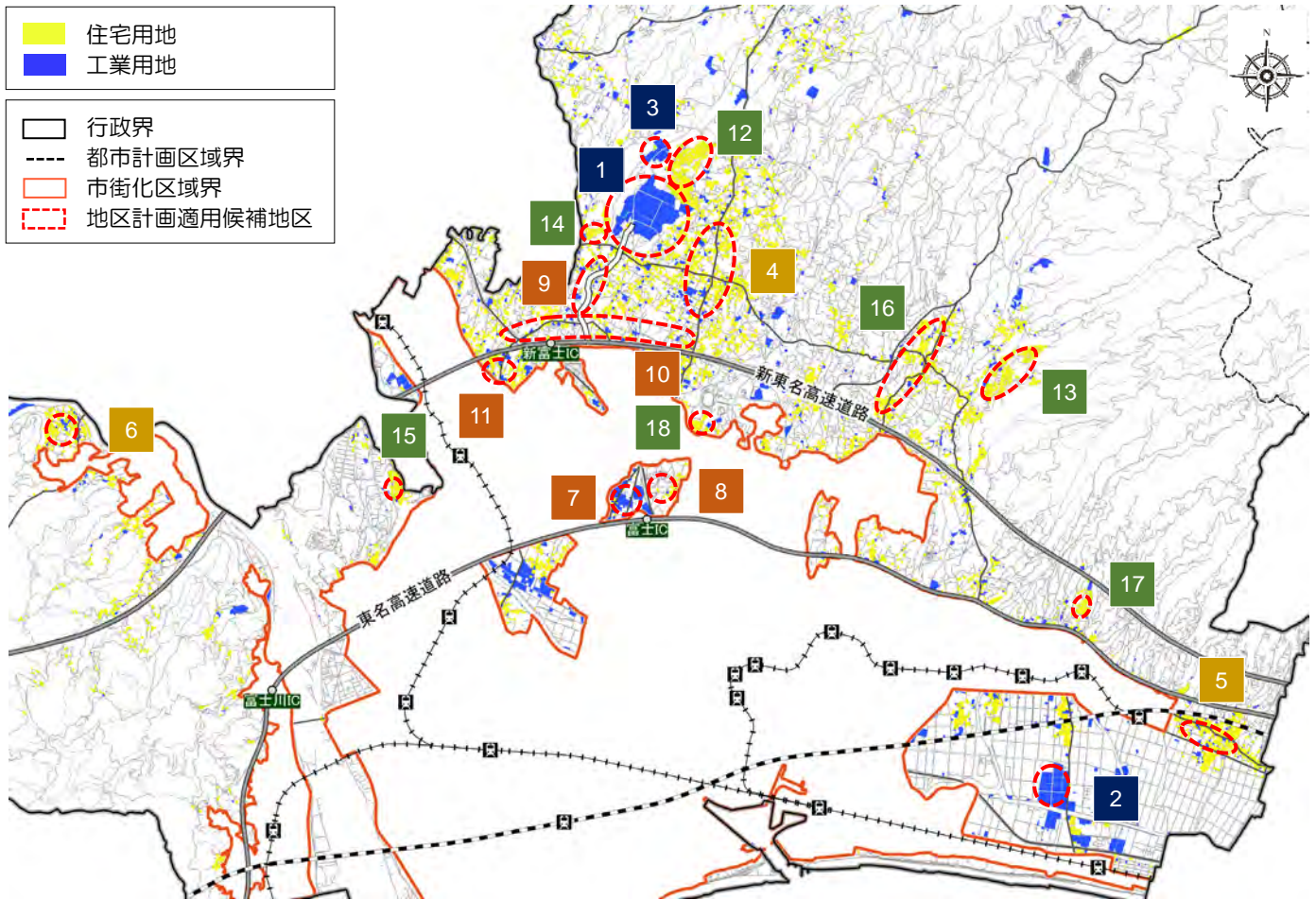
はじめに

立地適正化計画編

市街化調整区域の土地利用方針編

参考資料

(4) 地区計画適用候補地区



(5) 地区計画適用候補地区の土地利用方針

選定した 18 の適用候補地区について、土地利用方針と開発を許容する用途を設定しました。

産業地開発型

地区計画適用候補地区	土地利用方針	許容する用途
1 富士山フロント工業団地 周辺地区※	計画的に開発が行われる、又は行われた工業団地においては、良好な操業環境を維持するため、工場及び流通業務施設の立地に特化した土地利用を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> 工業専用地域相当
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		

※「富士山フロント工業団地周辺地区」は、令和 2 年 4 月に都市計画の決定を行い、本市で最初に市街化調整区域の地区計画制度を適用しています。

既存集落環境保全型

地区計画適用候補地区		土地利用方針	許容する用途
4	中野交差点周辺地区	多数の利便施設が立地した地域の拠点であるとともに、幹線道路周辺地区において、地域住民のコミュニティと日常生活の利便性を確保するため、住宅及び日常生活に必要な店舗等の立地に特化した土地利用を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ● 第二種中高層住居専用地域相当
5	浮島地区	幹線道路周辺地区において、地域住民のコミュニティと日常生活の利便性を確保するため、住宅及び小規模な日用品販売店舗等の立地に特化した土地利用を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ● 第一種中高層住居専用地域相当
6	北松野地区		

IC 周辺土地利用誘導型

地区計画適用候補地区		土地利用方針	許容する用途
7	富士IC北側地区 (伝法地区)	穴抜きの市街化調整区域であり、IC 直近という利便性を活かした流通業務地を形成するため、区域内の操業環境を増進する基盤整備を進めるとともに、運輸業・工業等の立地に特化した土地利用を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ● 工業地域相当
8	富士IC北側地区 (広見地区)	穴抜きの市街化調整区域で多くの住居や病院が立地しているため、区域内の居住環境を増進する基盤整備を進めるとともに、住宅等の立地に特化した土地利用を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ● 第二種中高層住居専用地域相当 ● 第一種低層住居専用地域相当
9	新富士インター城山線 沿線地区	幹線道路に面する利便性を活かした業務地を形成するため、優良な農用地の保全に配慮しつつ、沿道サービス施設や流通業務施設等の立地に特化した土地利用を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ● 工業地域相当
10	新富士 IC 北側地区	新富士 IC 北側に位置する利便性を活かした業務地を形成するため、富士山眺望等に配慮しつつ、本市の産業振興等に資する工場等の立地に特化した土地利用を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ● 工業地域相当
11	新富士IC西側地区 (久沢地区)	地域住民のコミュニティと日常生活の利便性を確保するため、幹線道路に面する地区において、低層住宅の立地に特化した土地利用を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ● 第一種低層住居専用地域相当

住宅団地環境保全型

地区計画適用候補地区		土地利用方針	許容する用途
12	城山団地周辺地区	開発済の住宅団地では、居住環境の維持・向上を図り、地域住民のコミュニティと日常生活の利便性を確保するため、低層住宅及び小規模な日用品販売店舗等の立地に特化した土地利用を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ● 第二種低層住居専用地域相当
13	陽光台団地周辺地区		
14	大峯団地周辺地区		
15	湯沢平団地周辺地区		
16	今宮団地周辺地区		
17	大塚団地周辺地区		
18	百合ヶ丘団地周辺地区		