

快適で住みよい居住環境づくりを目指して

# 市街化調整区域における

# 建築制限が見直しされます

富士市では、各地域ごとに建ててよい建築物を制限して、生活しやすい都市環境をつくっていかうと、市内を市街化区域と市街化調整区域、都市計画区域外に分けています。その中で、市街化調整区域がもっと快適で住みやすくなるような環境をつくっていかうと、現在の市街化調整区域の建築制限を見直しますのでお知らせします。

## なぜ見直しするの？

市街化調整区域や都市計画区域外は、主に農業や林業などに利用し、自然環境を守っていく区域として位置づけられており、一定のもの以外に建物などを建てるができなくなっています。しかし、一定の条件を満たした建物に対しては、比較的緩やかな制限しか適用されていませんので、全国のさまざまな地域で、大規模なリゾートマンションなどが建てられ、自然環境や住環境の悪化などが問題となってきました。こうしたことから、平成5年に施行された建築基準法の改正で、市街化調整区域と都市計画区域外における建物に対する制限内容が変更されました。

富士市では、都市計画区域外に該当するのは富士山と愛鷹山だけで、自然公園法などによって建物に対する強い制限がかけられていますし、市街化調整区域でも今のところ大きな問題は起きていません。しかし、市街化調整区域においては今後ともこの自然環境を守っていくとともに、より快適で住みやすい居住環境をつくっていくためにも、この区域における建物に対する制限の見直しが必要になっています。そこで、これまでの準備段階を踏まえながら建築制限を見直し、平成10年4月1日に実施していく予定です。



## どのように見直しされるの？

改正された建築基準法では、地域の現況を踏まえ、地域にふさわしい容積率、建ぺい率、日影規制の内容を選択し指定することとなっています。富士市では、現在市街化調整区域において現況建物の調査などを行っており、この調査結果を見ながら、平成8年12月には原案を作成する予定です。

- \*容積率 建築物の各階の床面積の合計（延べ面積）を敷地面積で割ったもの
- \*建ぺい率 建築物の1階部分の床面積（建築面積、いわゆる建坪）を敷地面積で割ったもの
- \*日影規制 一定時間以上隣地に日影を生じさせないように制限するもの

### 《新旧の制限内容》

項目	現在	新（地域の状況に応じて指定）
容積率	400%	100、200、300%（指定しなければ400%）
建ぺい率	70%	50、60%（指定しなければ70%）
日影規制	適用なし	容積率100、200%の場合適用



問い合わせ  
建築指導課  
内線 2444