

**岳南広域都市計画  
用途地域の変更について**

令和3年3月24日（水）

富士市都市計画審議会

# どこで何を変更するのか？（後程詳しく説明） 2

## 対象区域

第一種低層住居専用地域のうち、  
容積率が60%、建蔽率が40%の区域

## 変更 1

容積率を60% から **80%に緩和**

## 変更 2

建<sup>ぺい</sup>蔽率を40% から **50%に緩和**

## 変更 3

最低敷地面積を**165㎡に設定**

※ 変更3は、現在、200㎡の定めがない区域のみが対象



**基本的に土地利用の規制を緩和します !!**

## 1 変更の必要性について

- ▶ 第一種低層住居専用地域とは
- ▶ 変更の背景／必要性

## 2 今回の変更内容について

- ▶ 詳細な対象区域
- ▶ どう変わるのか

## 3 今後の予定について

# 1. 変更の必要性について

- ▶ 第一種低層住居専用地域とは
- ▶ 変更の背景／必要性

# 用途地域とは

5

▼  
第一種低層住居専用地域とは

「どこに、どのような種類の建物を、どのくらいの大きさまで建てられるか」を定めたルール

➡ すみ分けをするためのルール

■ 富士市には12種類の用途地域があります ■

## 住居系（7種類）

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

第一種住居地域

第二種住居地域

準住居地域

## 商業系（2種類）

近隣商業地域

商業地域

## 工業系（3種類）

準工業地域

工業地域

工業専用地域

今回はここです

# 第一種低層住居専用地域とは

6

低層住宅の専用地域として、  
良好な住環境の保護・形成を図る地域

## 目指す姿（イメージ）

ゆとりのある住環境



日当たり良好



風通し良好



2～3階建ての住宅が、ゆったりと  
建ち並ぶ、**閑静な住宅地**

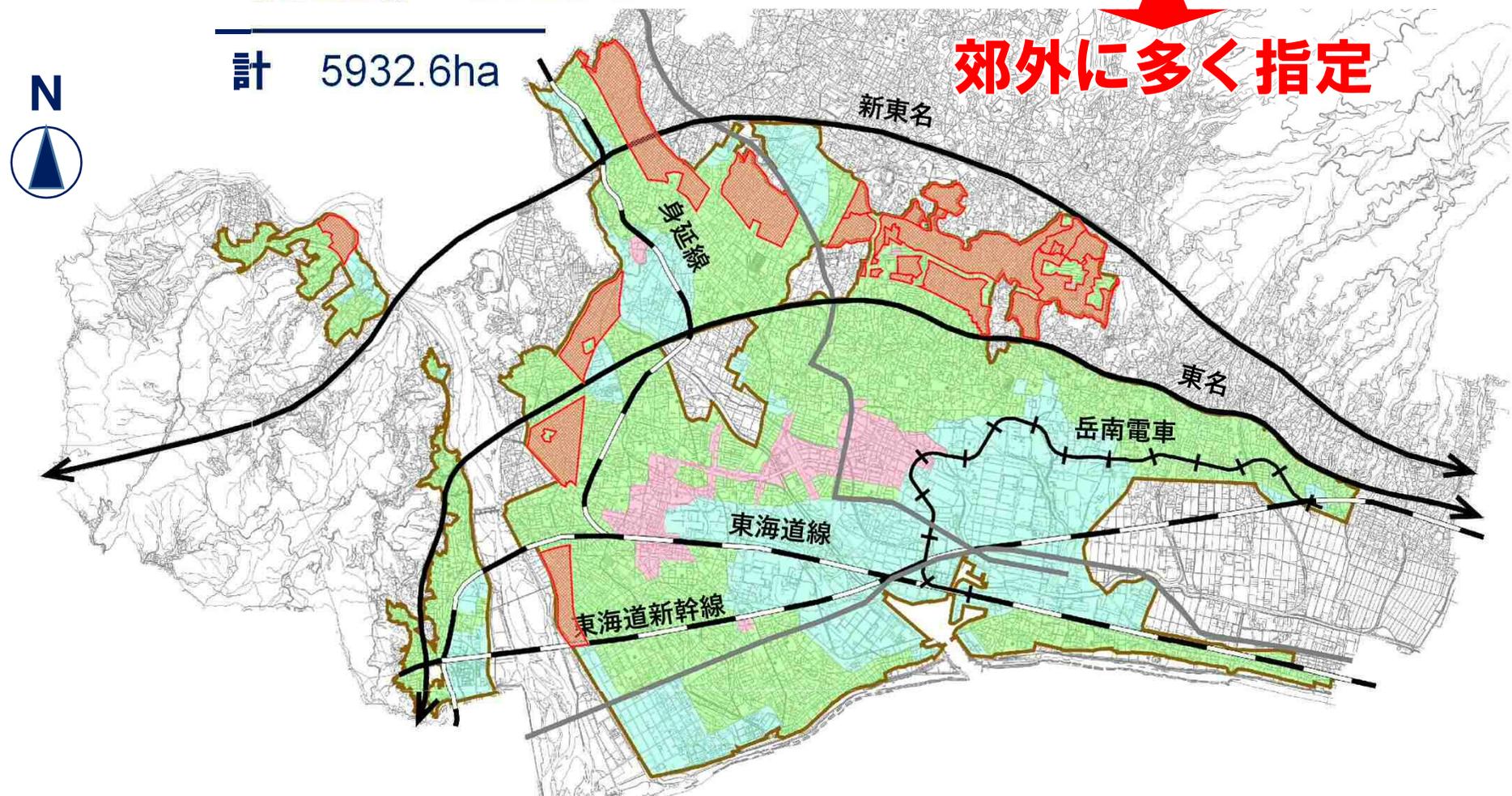
# 第一種低層住居専用地域の指定状況

7

	住居系用途地域	3729.0ha	のうち		第一種低層住居専用地域
	商業系用途地域	315.6ha			642.9ha
	工業系用途地域	1888.0ha			

計 5932.6ha

郊外に多く指定



# 容積率・建蔽率の指定状況

今回の対象区域は赤の区域です

第一種低層住居専用地域

642.9ha



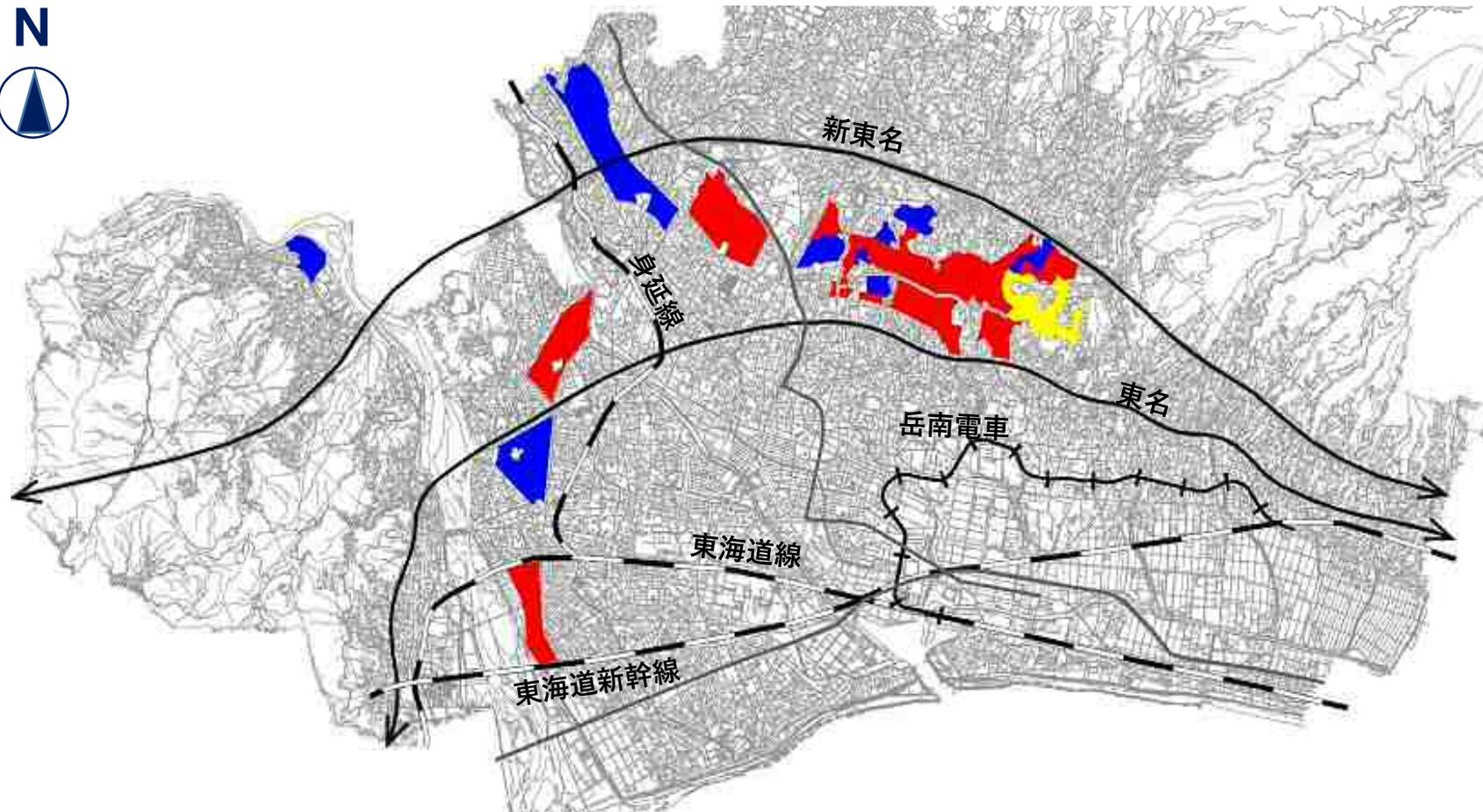
容積率 60% 建蔽率40% 347.1ha



容積率 80% 建蔽率50% 245.4ha



容積率100% 建蔽率50% 50.4ha



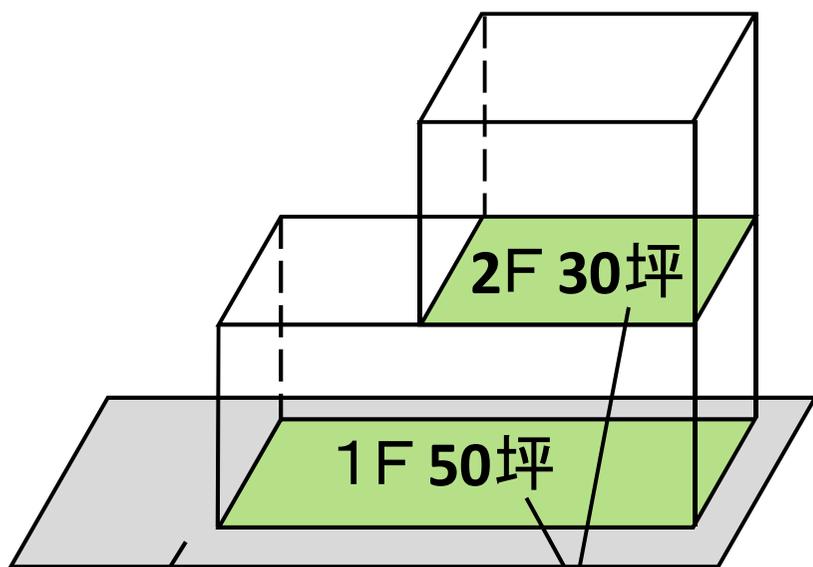
## Key Word

- 容積率
- 建蔽<sup>ぺい</sup>率
- 最低敷地面積



## 建物の床面積を制限するためのルール

➤ 敷地面積 に対する 延床面積 の割合



敷地面積 100坪

延床面積 80坪

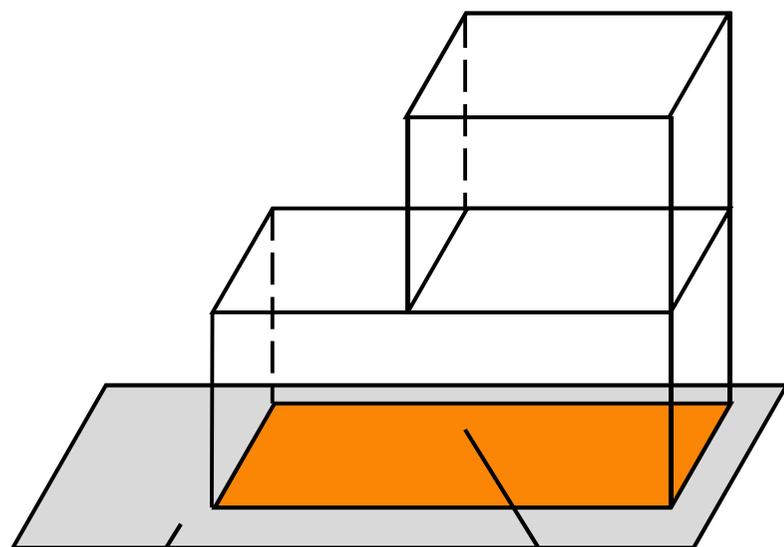
$$\frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$

$$\frac{80\text{坪}}{100\text{坪}} \times 100(\%)$$

$$= \underline{\underline{80\%}}$$

敷地内の空地を確保することで、日当たりや防火上の安全性を備えるためのルール

➤ 敷地面積 に対する 建築面積 の割合



敷地面積 100坪

建築面積 50坪

$$\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$

$$\frac{50\text{坪}}{100\text{坪}} \times 100(\%)$$

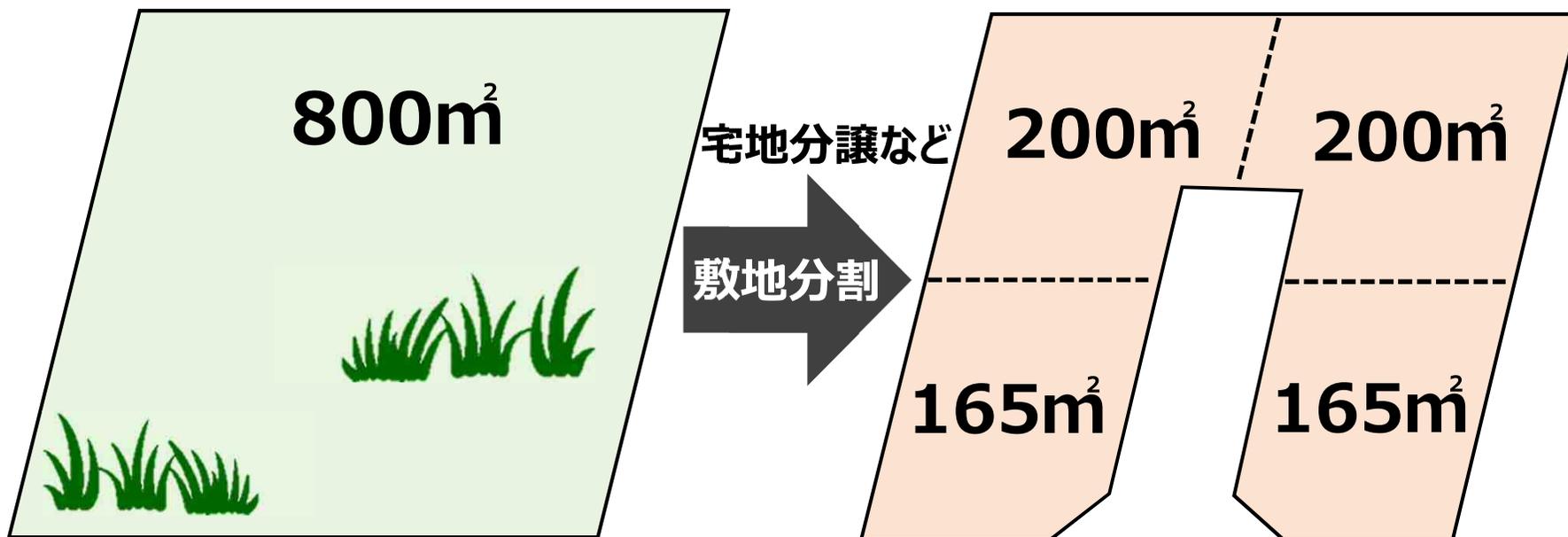
$$= \underline{50\%}$$

「1つの敷地を、新たに2つ以上に分割して建物を建てようとする場合、分割後の敷地面積は最低〇〇m<sup>2</sup>以上確保しなくてはいけない」というルール

「建物を建てる土地」  
に対する規制です



例えば、最低敷地面積を $165\text{m}^2$ に設定すると・・・



建物を建てる目的で敷地を分割する場合は、1つの敷地を $165\text{m}^2$ 以上にしなければなりません

次の2つの理由から、  
変更が必要と考えました



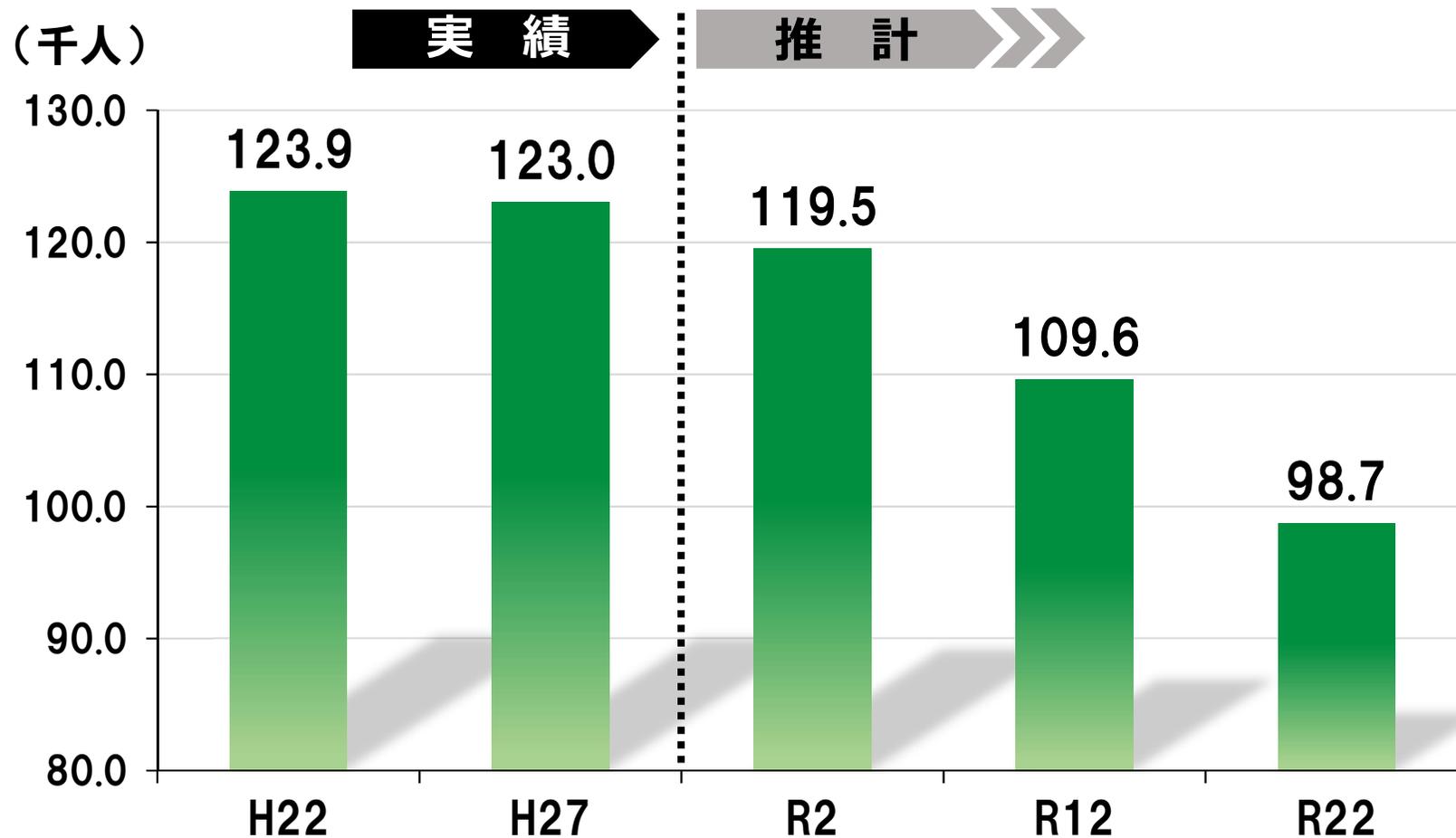
1

人口減少・高齢化などの社会の動向  
から、住環境悪化の恐れ

2

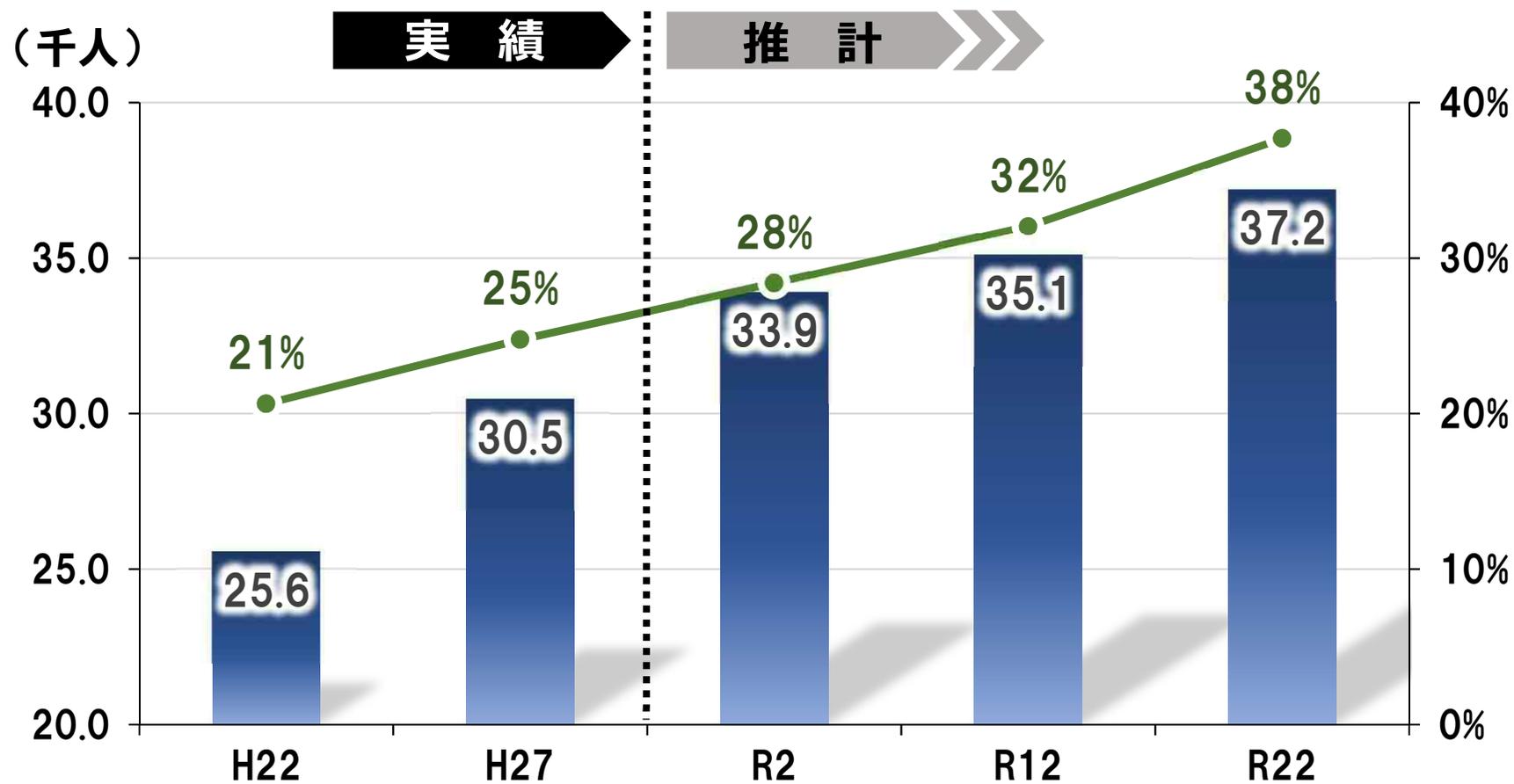
説明会等における市民からの  
要望・意見

### 《 第一種低層住居専用地域がある地区の人口 》



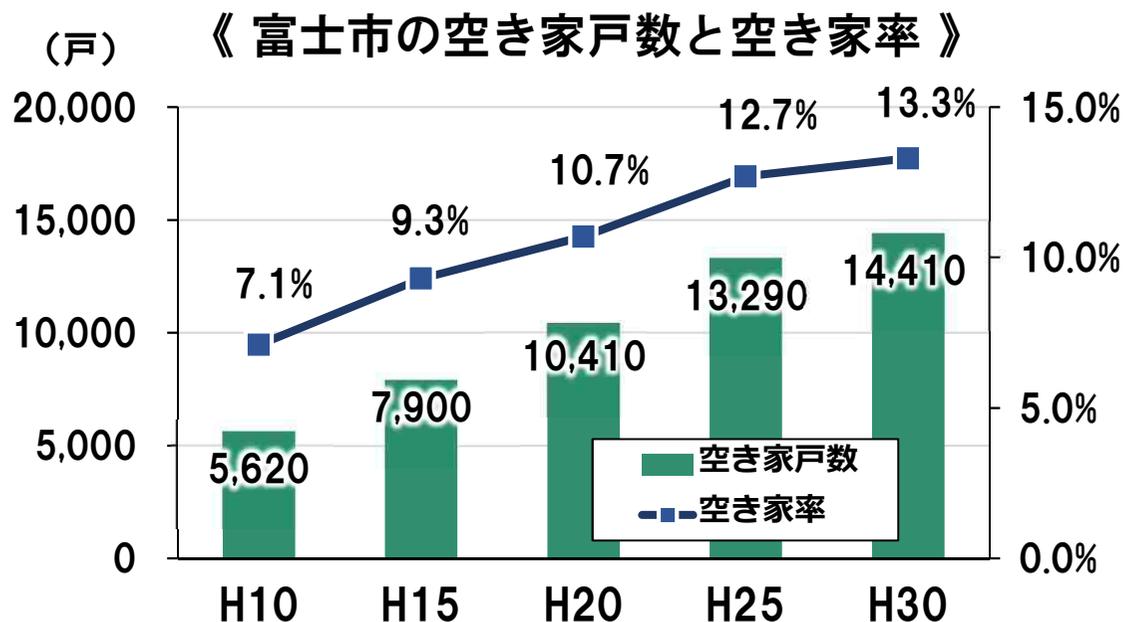
(出典) 国立社会保障・人口問題研究所の推計をもとに富士市で作成

### 《 第一種低層住居専用地域がある地区の 高齢者数と高齢化率 》



(出典) 国立社会保障・人口問題研究所の推計をもとに富士市で作成

## 人口減少や高齢化の進行に伴い 空き家が増加しています



**良好な住環境が悪化する恐れがあります !!**

## 2 市民からの要望・意見

18

子育てや高齢者介護等の負担を軽くするため、  
親・子世帯で同居したいが、容積率が低く、  
二世帯住宅を建てられない



## 世帯員数に応じた必要な住宅面積の目安

…国土交通省「住生活基本計画」の誘導居住面積水準によると



### 《 4人家族の場合 》



**約30坪 (100m<sup>2</sup>) 必要**

- ・大人 2人
- ・未就学児 2人

### 《 6人家族 (二世帯) の場合 》



**約45坪 (150m<sup>2</sup>) 必要**

- ・大人 4人
- ・未就学児 2人

# 現状の容積率に当てはめると

20

国土交通省が示す  
二世帯住宅に必要な  
面積は…

45坪

現在の容積率60%で  
60坪の敷地に  
(一般的な分譲地の広さ)  
建てられる住宅は…

最大36坪



現在の容積率では、二世帯住宅を建てづらい

# 変更の背景／必要性 ～まとめ①～

## 1 社会の動向

人口減少・高齢化の進行により、今後、良好な住環境が悪化する恐れがある

## 2 市民からの要望・意見

容積率等の規制が厳しい地域において、二世帯住宅を建てられるようにすることへの要望をいただいている



二世帯住宅を建てやすくすることは、宅地等の既存ストックの有効活用による、居住地拡大の抑制につながり、「集約・連携型の都市づくり」に整合

## 変更の背景／必要性 ～まとめ②～

このことから・・・

低層住宅地の良好な住環境を維持しつつ、  
社会情勢や市民ニーズに適切に対応した、  
合理的かつ健全な土地の有効利用を促進す  
る、用途地域の変更が必要



第一種低層住居専用地域の一部地域において  
容積率・建蔽率等を変更



## 2. 今回の変更内容について

- ▶ 詳細な対象区域
- ▶ どう変わるのか

# 今回の変更内容 <再掲>

24

## 対象区域

第一種低層住居専用地域のうち、  
容積率が60%、建蔽率が40%の区域

## 変更 1

容積率を60% から **80%に緩和**

## 変更 2

<sup>ぺい</sup>建蔽率を40% から **50%に緩和**

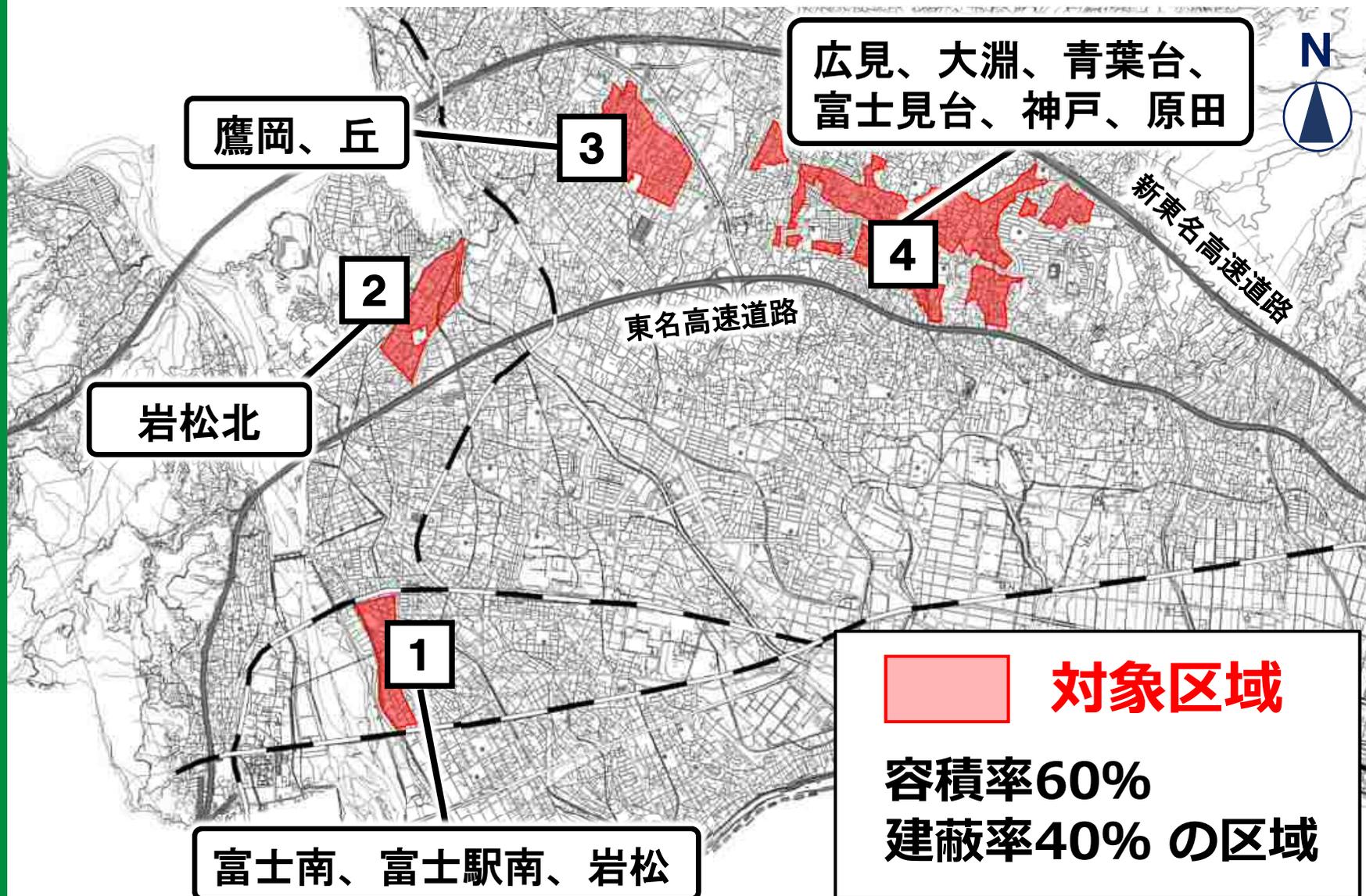
## 変更 3

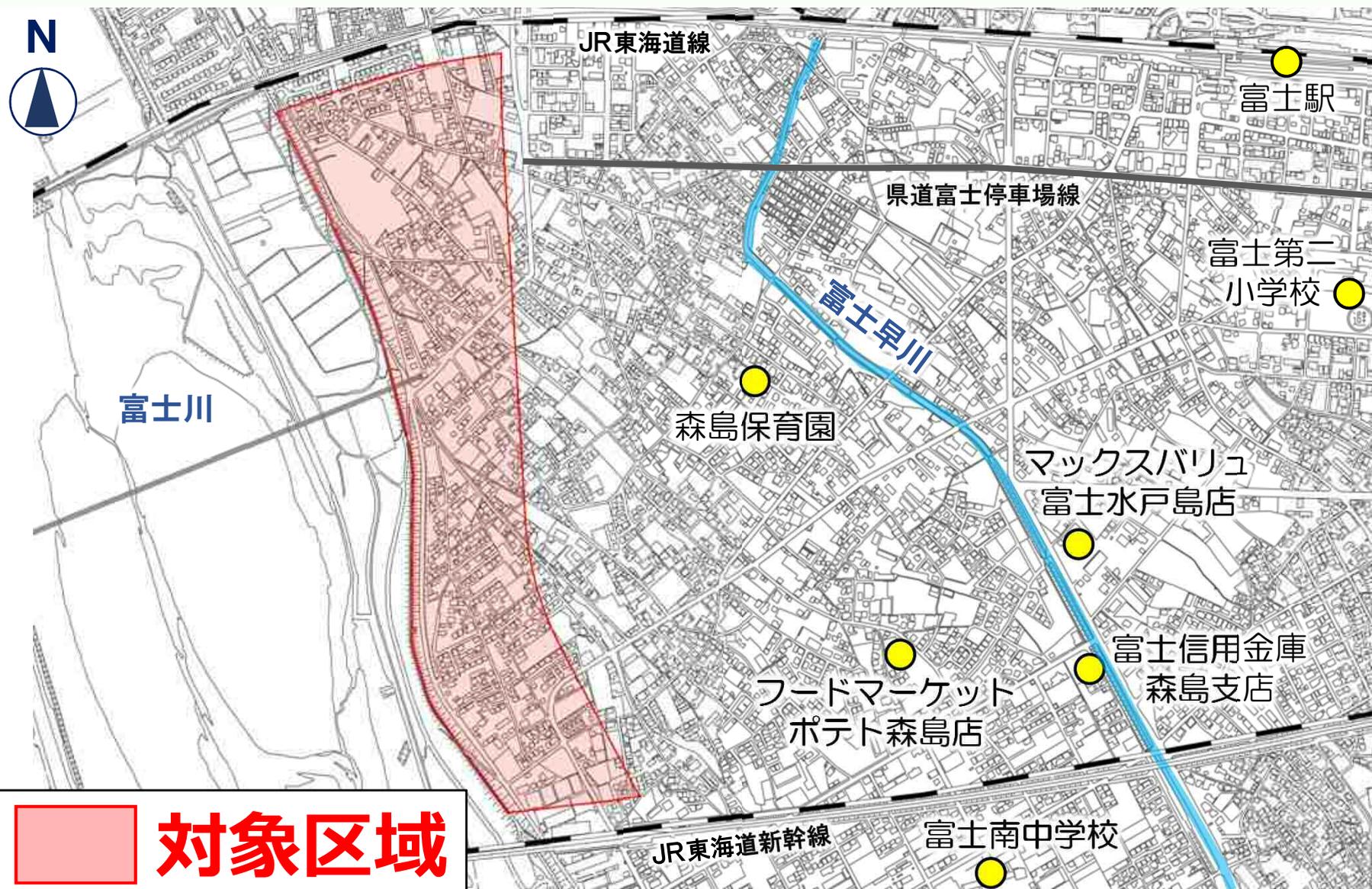
最低敷地面積を**165m<sup>2</sup>に設定**

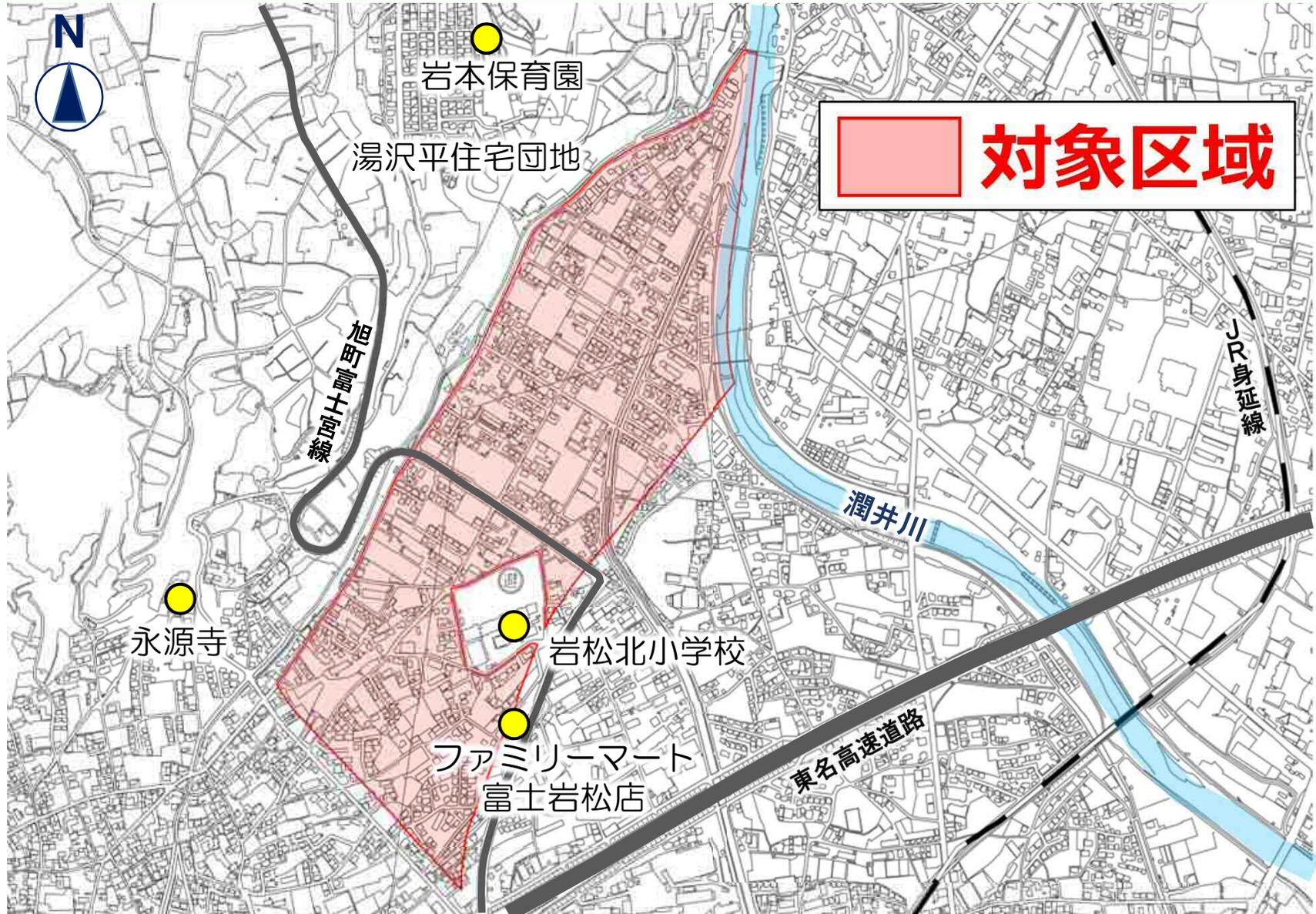
※ 変更3は、現在、200m<sup>2</sup>の定めがない区域のみが対象

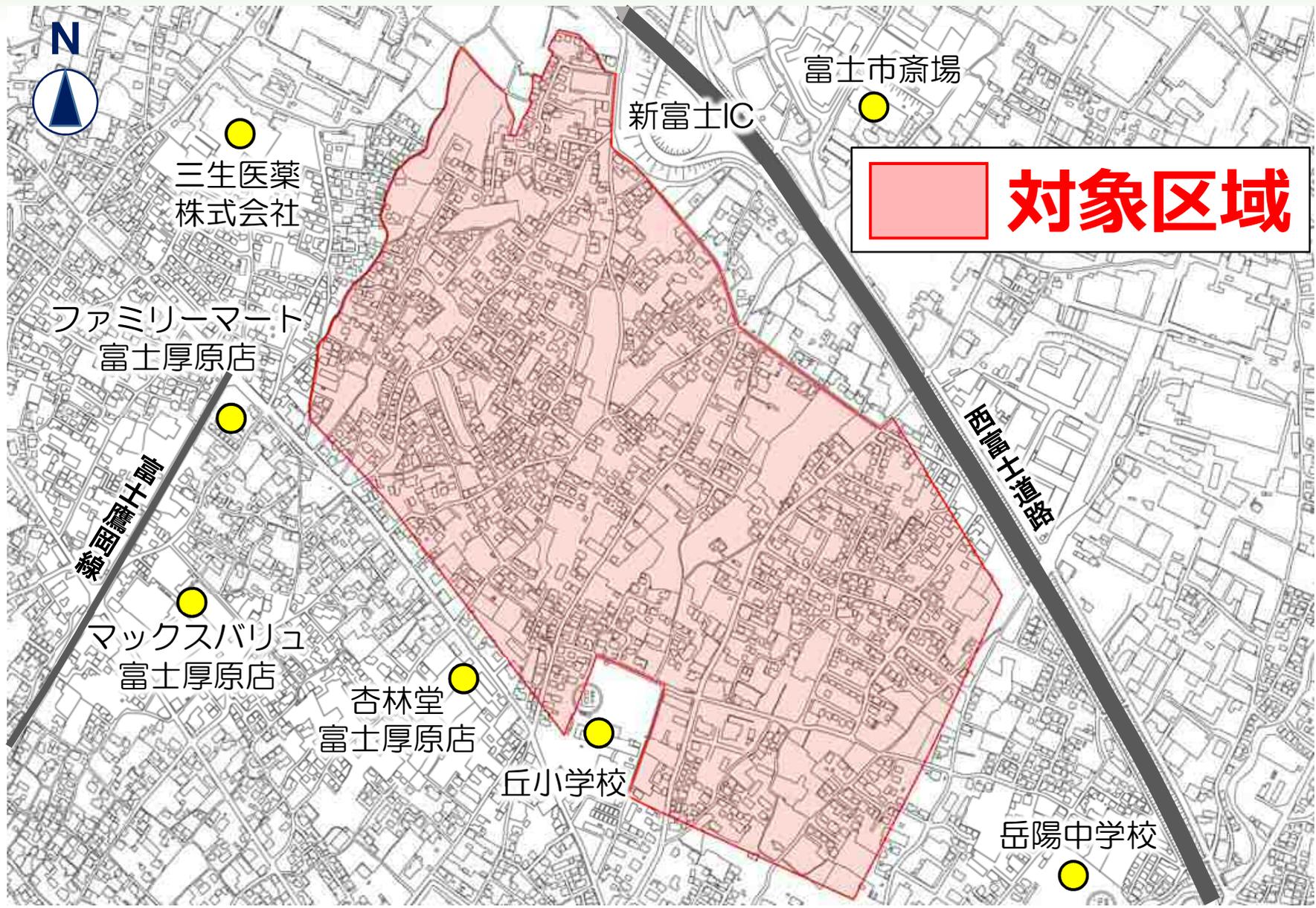
# 変更対象区域

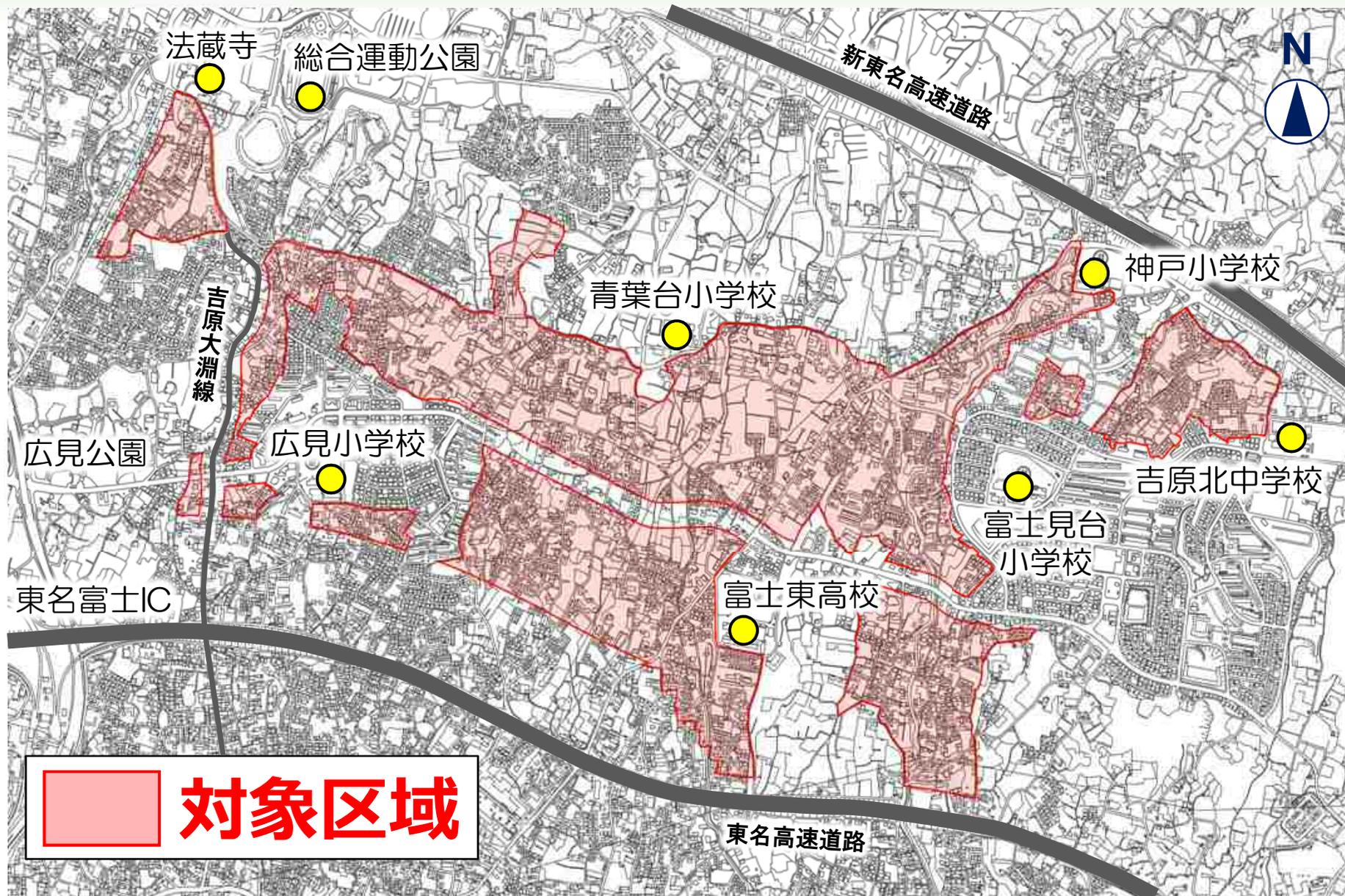
▼  
詳細な対象区域











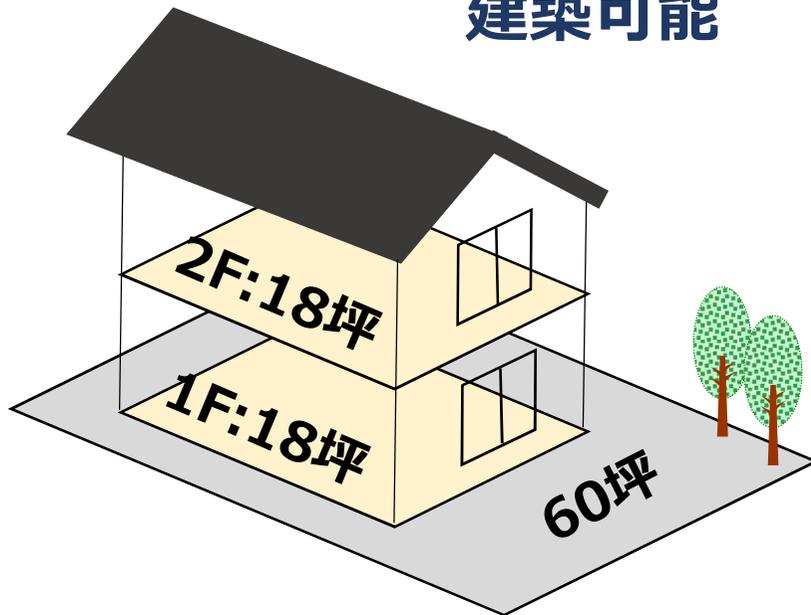
# 変更1 容積率を80%に緩和

30

《 60坪 (約200m<sup>2</sup>) の敷地に住宅を建てる場合 》

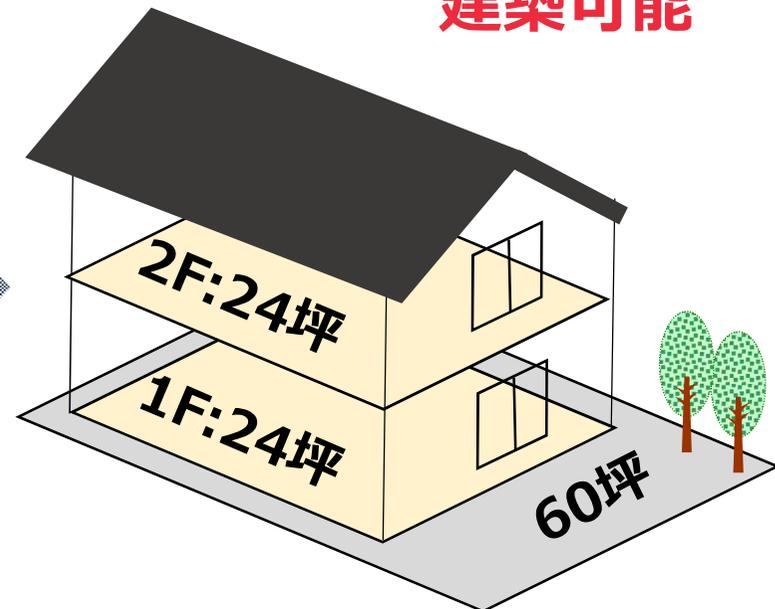
**現状** 60%だと

→ 36坪 (約120m<sup>2</sup>) まで  
建築可能



**変更後** 80%に緩和すると

→ 48坪 (約160m<sup>2</sup>) まで  
建築可能



これまでより、  
大きな家が建てられるようになります

▼ どう変わるのか

容積率80%で  
60坪の敷地に  
(一般的な分譲地の広さ)  
建てられる住宅は

最大48坪

国土交通省が示す  
二世帯住宅に  
必要な面積は

45坪



容積率の緩和によって、6人家族(二世帯)に必要な住宅面積の目安を満たすようになります

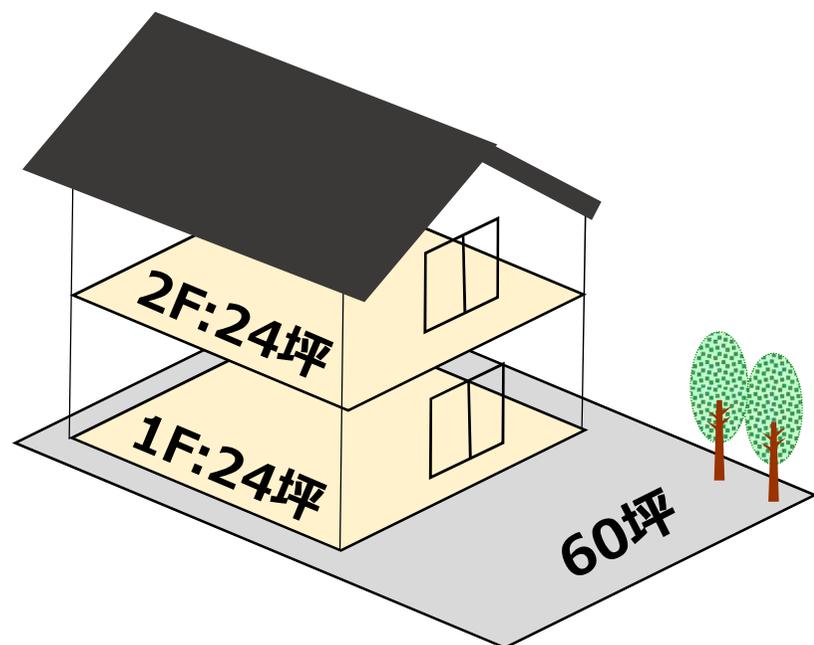
## 変更2 建蔽率を50%に緩和

32

《60坪の敷地に48坪（容積率80%）の住宅を建てる場合》

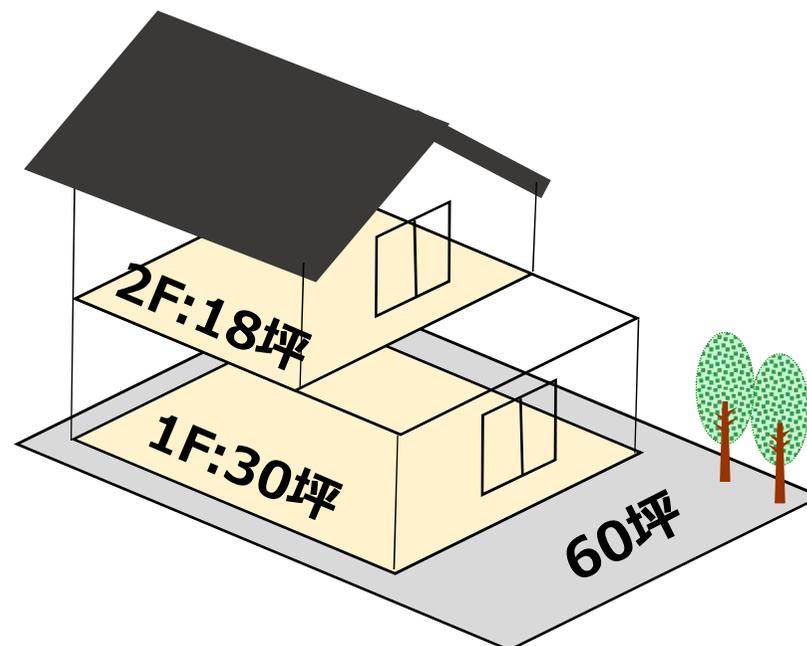
**現状** 40%だと

→ 総二階にするしかない !!



**変更後** 50%に緩和すると

→ 1階部分の方が広い住宅も建築できる !!



多様な生活スタイルに応じた住宅が建てられます

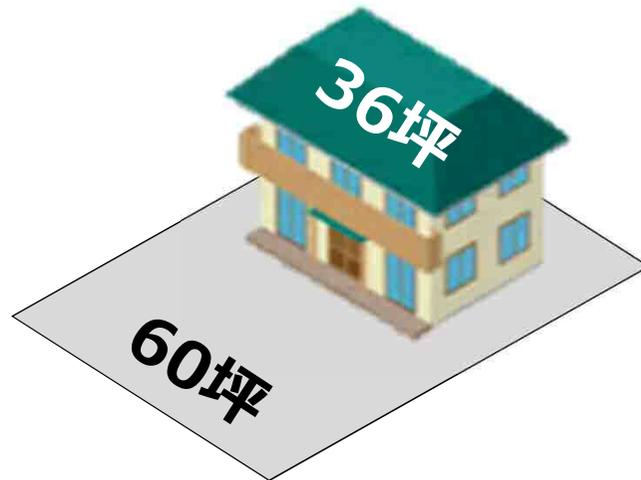
# 変更3 最低敷地面積を165m<sup>2</sup>に設定

33

## 《 36坪の住宅を建てたい場合 》

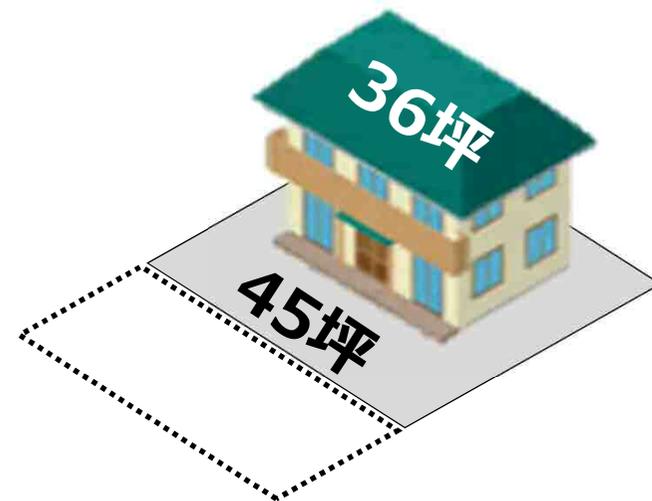
**現状** 容積率60%だと

→ 敷地は60坪必要



**変更後** 80%に緩和すると

→ 敷地は45坪あれば良い



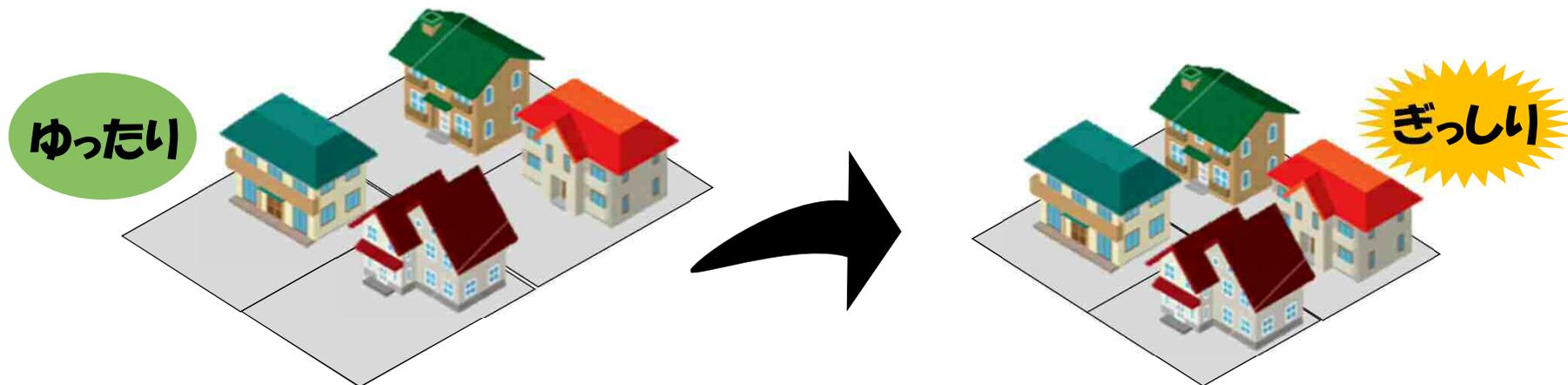
通常、必要な大きさの住宅を建てるのに、適した広さの敷地があれば良いため、

**狭い敷地が多数できてしまう可能性があります!!**

## 変更3 最低敷地面積を165m<sup>2</sup>に設定

34

狭い敷地が多数できてしまうと・・・



住宅が密集し、ゆとりのある良好な住環境  
を阻害する恐れがあります!!

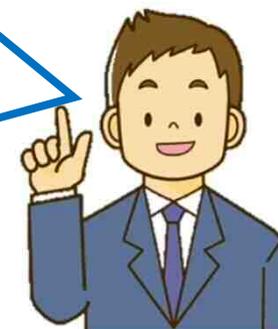
そうならないよう

最低敷地面積を165m<sup>2</sup>（約50坪）に設定します

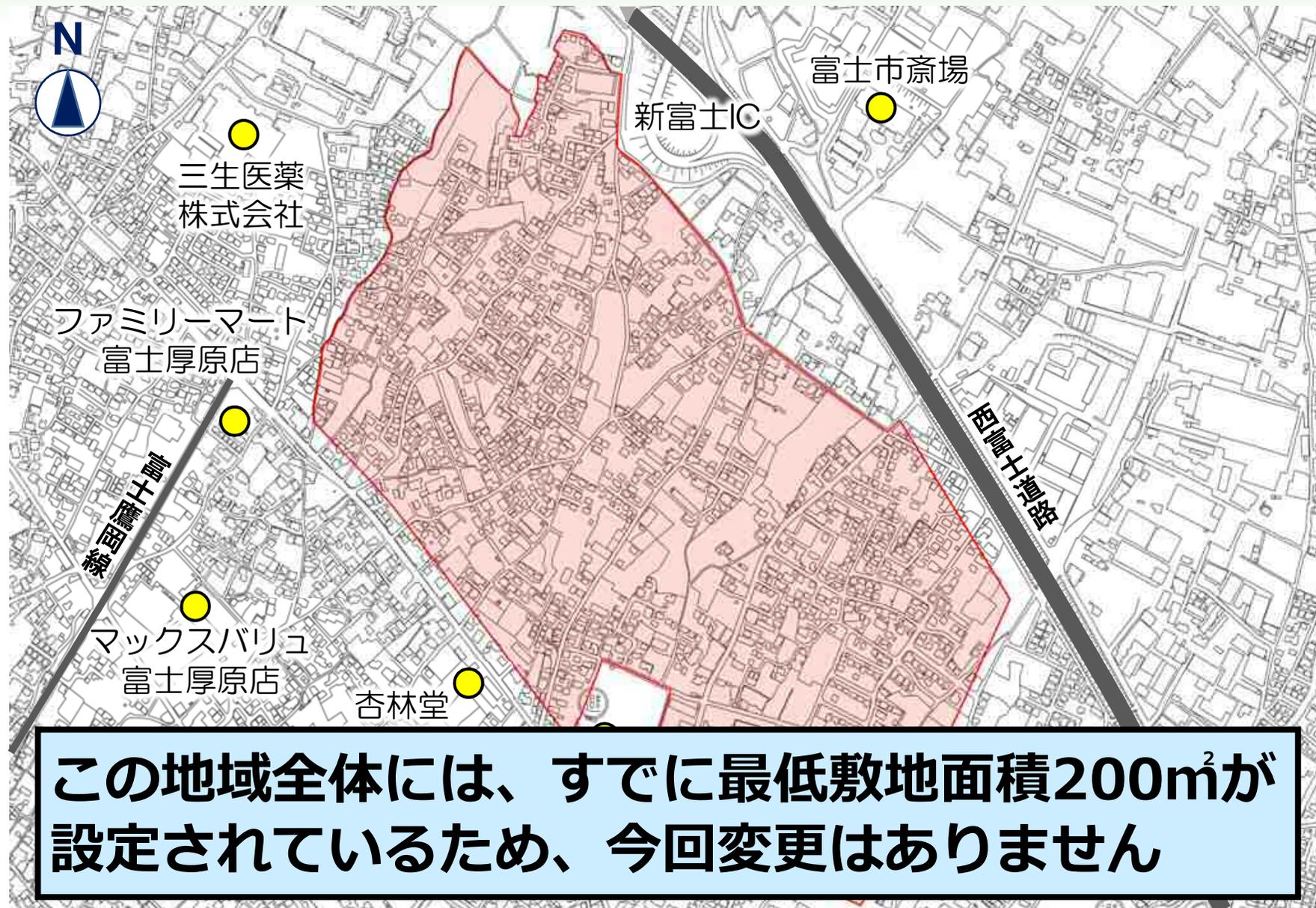


今150㎡の敷地を持っています。  
今度の変更で新築や建替えができなくなるの？

基本的に現在の権利が引き継がれるため、  
建物の有無にかかわらず、新築や建替えが  
可能です。



# 変更3 対象外の区域1 ～鷹岡・丘～





## 変更内容のまとめ

### 変更 1

二世帯住宅を建てやすくするため

➡容積率を60%から80%に緩和

### 変更 2

多様な生活スタイルに応じた  
住宅を建てられるよう

➡建蔽率を40%から50%に緩和

### 変更 3

ゆとりある良好な住環境を維持するため

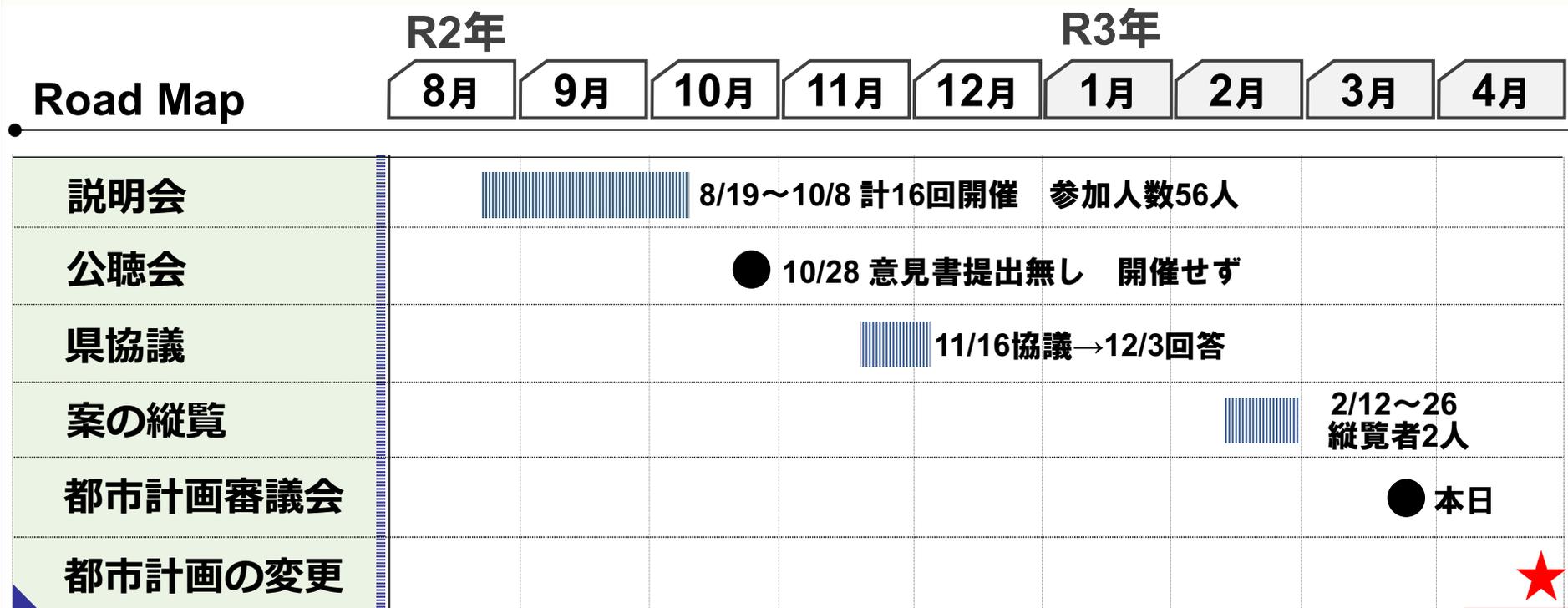
➡最低敷地面積165m<sup>2</sup>を設定

現在200m<sup>2</sup>の定めがない区域のみ

### 3. 今後の予定について

# 変更までのスケジュール（予定）

40



R3.4.30

- 令和3年4月30日予定の「都市計画の変更」以降に、容積率、建蔽率、最低敷地面積が変更になります。
- 都市計画の変更に係る告示日等の情報については、県協議終了後、直ちにウェブサイトでお知らせします。