

市街化調整区域の土地利用方針 編

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、開発行為や建築行為が制限されています。

しかしながら、都市計画法第 34 条（立地基準）等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で開発等を行うことができることになっています。

《 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 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 8 号	危険物の貯蔵又は処理のための施設
第 2 号	鉱物資源・観光資源の有効な利用上必要な施設	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 3 号	温度・湿度・空気等特別の条件を必要とする施設	第 10 号	地区計画等に沿った施設
第 4 号	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設	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 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 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 6 号	中小企業の事業の共同化・集団化のための施設	第 13 号	既得権利に関する開発行為
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 14 号	開発審査会付議基準

※ 号の網掛け：富士市の事例なし

2

対応方針の設定と導入する土地利用制度

- 市街化調整区域における課題を踏まえ、対応方針を設定しました。
- 都市計画マスタープランの「集約・連携型の都市づくり」の考え方及び都市計画法第 34 条の各号を照らし合わせ、「きめ細やかな土地利用の制度」である地区計画制度を導入することとしました。

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集落地の暮らしや産業活力を維持するためには、既存住宅や魅力ある工業団地など、地区の特性に配慮し、開発や建築行為を適切に規制・誘導する土地利用が必要です。

このため、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導入します。

● 対応方針

課題① 既存集落地等での暮らしを維持するために、適切な人口と生活に必要な機能を確保すること

対応方針 1 既存集落地等に住み「続ける」ことのできる地域特性に合った柔軟な土地利用

…本市の市街化調整区域には、3 万人以上の方が暮らしており、人口減少下においても既存集落地等での暮らしを維持するため、適切な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す。

…このため、地域特性に合った柔軟な土地利用を推進し、将来にわたり、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。

課題② 既存工業団地の操業環境を維持するとともに、良好な工場適地を創出すること

対応方針 2 産業活力を「高める」ことのできる既存の魅力や強みを活かした土地利用

…今後も本市が都市として発展していくためには、更なる産業振興が不可欠ですが、市街化区域内にはまとまった用地がない一方、市街化調整区域には、高速道路が活用でき、周辺自然環境を阻害しない工業団地等があることから、既存工業団地の操業環境を維持するとともに、良好な工場適地の創出を図る土地利用制度が必要です。

…このため、これらの魅力や強みを活かした土地利用を推進し、本市の産業活力を「高める」ことができる環境の形成を図ります。

○ 富士市都市計画マスタープラン _____ 集約・連携型の都市づくり

○ 開発許可制度 _____ 都市計画法第 34 条各号

地区計画制度（都市計画法第 34 条第 10 号）を導入します

ただし、市街化調整区域の性質を踏まえ、法や上位計画等と整合し、本土地利用方針で設定した候補地を地区計画策定可能地区とします。

3

地区計画制度の導入

- 導入する地区計画制度とは、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。
- 地区計画制度の導入にあたり、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、地区計画制度の導入により、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を定めることはできません。

《 地区計画のイメージ 》

< 現 状 >



◀ 空き家や耕作放棄地が発生し、既存集落地の生活環境の維持が課題となっています。

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することができます。

< 地区計画策定→開発後 >



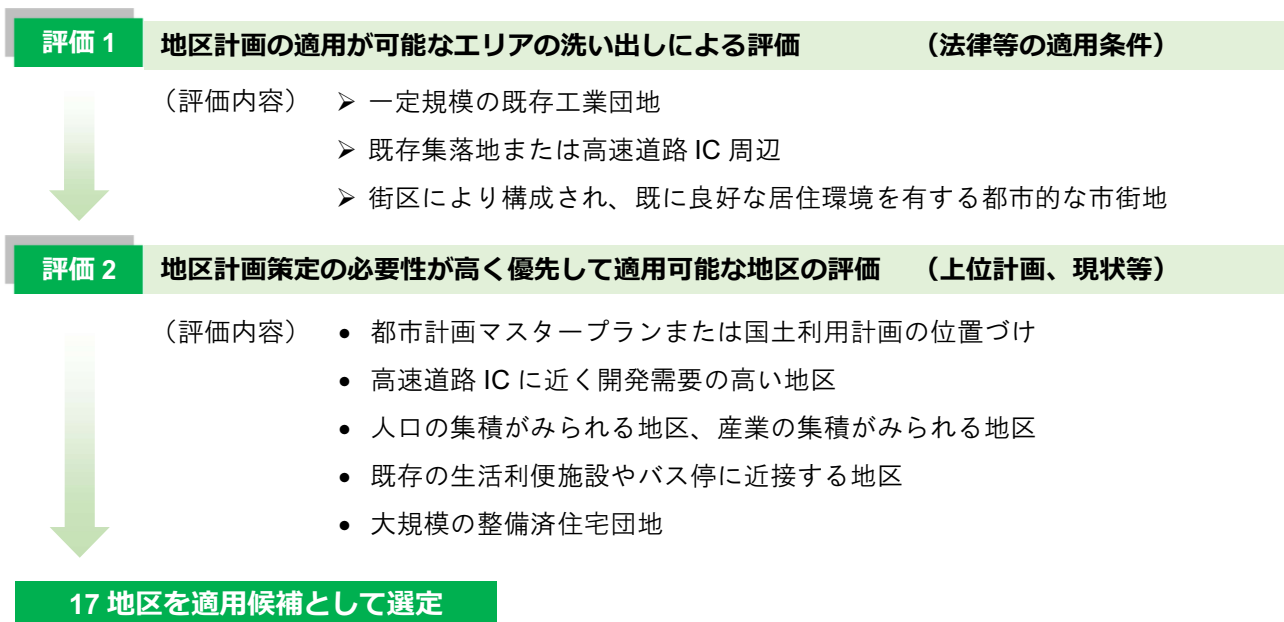
(2) 適用候補地区の選定方法と類型の設定

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。

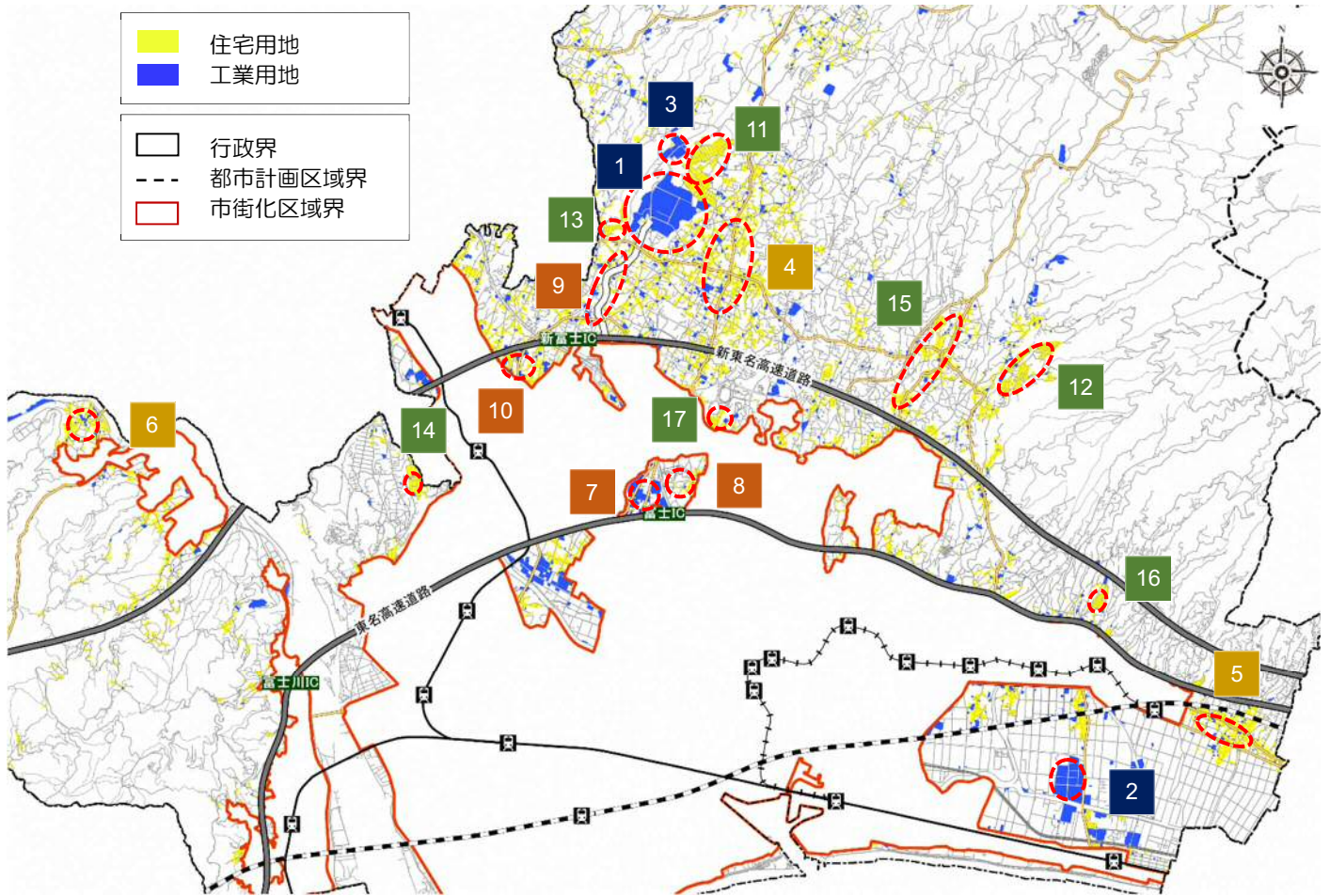
《 適用候補地区の選定方法 》



《 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

(3) 地区計画適用候補地区



(4) 地区計画適用候補地区の土地利用方針

選定した 17 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		

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	<p>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。</p> <p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 第二種中高層住居専用地域相当 ● 第一種中高層住居専用地域相当
5	東小学校周辺地区		
6	大北地区		

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。	● 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。	● 工業地域相当
10	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。	● 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
11	城山団地周辺地区	<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 第二種低層住居専用地域相当
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		

● 市街化調整区域の地区計画策定ガイドラインを作成します

…市街化調整区域内における地区計画制度の導入にあたっては、円滑な制度運用を図りつつ、統一性を確保する必要があります。

…このため、「市街化調整区域の地区計画策定ガイドライン」を作成し、候補地区の住民や土地所有者等の地区計画策定を支援します。

● 地区計画は、都市計画提案制度を活用します

…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が必要となります。

…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。

● その他の土地利用手法を研究します

…本市では「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）」を定め、市街化調整区域における開発許可の運用を行っています。

…本土地利用方針により、新たに地区計画制度を導入しますが、人口が減少しても既存集落地を維持することや本市の産業活力の維持・向上を図るためには、その他の土地利用手法の見直しも必要になるのではないかと考えています。

…このため、地区の現状や地域住民のニーズ等を踏まえ、次の開発許可制度（立地基準）の運用のあり方を研究します。

《 研究する主な内容 》

- 日常生活に必要な店舗等
- 観光資源の利用上必要な建築物
- 分家住宅・既存集落内の自己用住宅
- 用途の変更を要する既存建築物
- 地域振興及び産業振興を図るため必要な工場等