

参 考 资 料

立地適正化計画の区域設定方法

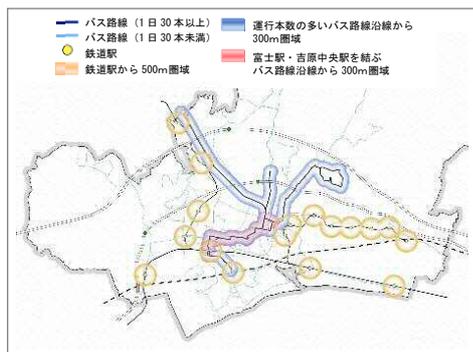
立地適正化を図る各区域が目指す姿となるよう、富士市都市計画マスタープランの「まちの骨格形成の考え方（将来のまちの骨格図）」、「生活利便施設の立地状況」、「公共交通の整備状況（利便地域）」、「土地利用に関する計画（用途地域）」の配置情報（要素）のうち、以下の条件に該当する箇所を抽出し、重ね合わせることで区域を設定しました。

《 目指す姿と区域設定の条件 》

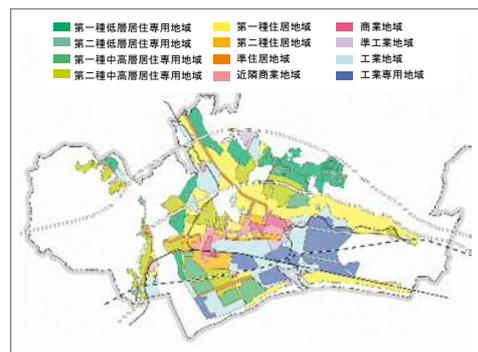
区域	目指す姿	区域設定の条件
都市機能誘導区域	生活利便施設を公共交通の充実した都市拠点や生活拠点に集約し、賑わいがあり利便性の高い区域 →	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画マスタープランに基づく都市生活・交流拠点、地域生活拠点 ● 公共交通の結節点である駅から500m圏域、富士駅・吉原中央駅を結ぶバス路線沿線から300m圏域 ● 生活利便施設が集積している鉄道駅から500m圏域
	商業・業務の利便の増進を図る区域 →	● 商業系用途地域
	広域的な玄関口として、魅力が向上している区域 →	● 新富士駅南地区のうち、商業・業務機能の導入を図る地区
居住誘導区域	都市機能誘導区域周辺の利便性の高さを活かした区域 →	● 都市機能誘導区域の中心から800m圏域
	利便性の高い公共交通利用環境を維持する区域 →	● 運行本数の多いバス路線沿線から300m圏域、都市機能誘導区域に含まれない鉄道駅から500m圏域
	利便性の高い生活利便施設利用環境を維持する区域 →	● 生活利便施設集積箇所
住宅店舗等共存区域	住宅と一定規模の店舗が共存する比較的利便性が高い生活環境を形成する区域 →	● 用途地域で、主に低層住居専用地域を除く住居系用途地域に指定されている地域
ゆとりある低層住宅区域	閑静でゆとりある低層住宅の専用地に特化した区域 →	● 用途地域で、低層住居専用地域に指定されている地域
工業振興区域	産業基盤を維持するとともに、企業等の良好な操業環境を維持する区域 →	● 用途地域で、工業系用途地域に指定されており、工場が集積している地域

800m圏域：鉄道駅からの一般的な徒歩圏、500m圏域：高齢者の一般的な徒歩圏、300m圏域：バス停留所からの一般的な徒歩圏
 （出典「都市構造の評価に基づくハンドブック」国土交通省）

《 公共交通の利便地域 》



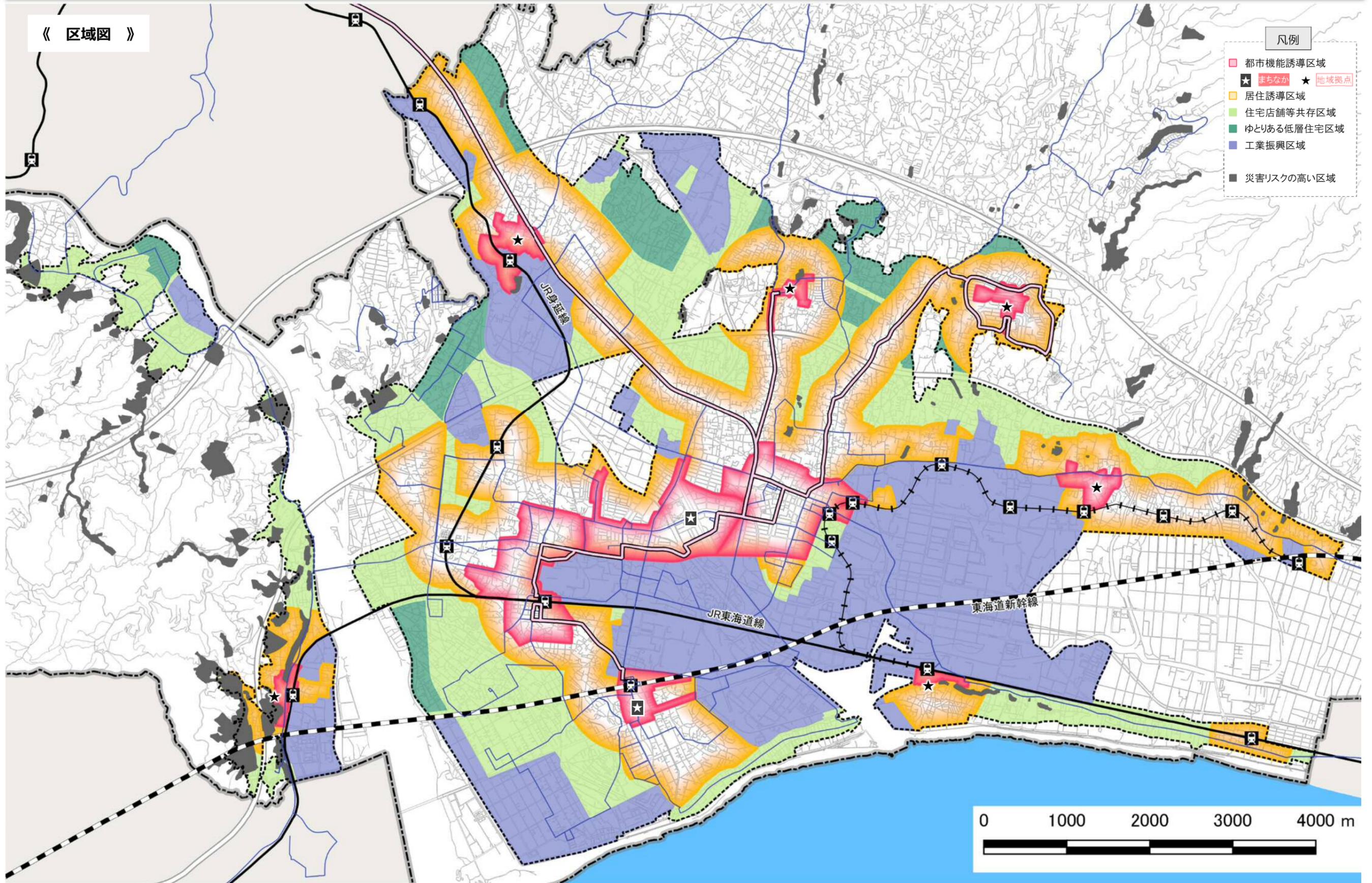
《 用途地域 》



※都市計画マスタープラン 将来のまちの骨格図(P3)、生活利便施設の集積図(P6)を参照

立地適正化計画の区域図

《 区域図 》



立地適正化計画届出制度の概要

●届出制度の目的

届出制度は、立地適正化計画に定める都市づくりの推進に向け、住宅の立地動向、都市機能誘導施設の整備動向を把握するとともに、都市づくりの方向性などを市民、事業者に周知する機会として活用するためのものです。

●届出の必要な建築等の対象となる行為

居住誘導区域外

開発行為

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

(例 1)



(例 2)



- 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの

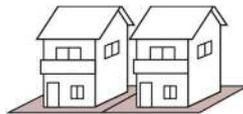
(例 3)



《届出不要の例》

- 800㎡・2戸の開発行為

(例 4)



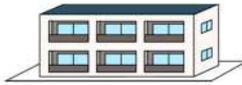
建築等行為

- 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

(例 1)



(例 2)



- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅を新築しようとする場合

《届出不要の例》

- 1戸の建築行為

(例 3)



- 住宅等で仮設のもの

※開発・建築等行為を同時に行う場合もそれぞれに届出が必要

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物をいい、寄宿舎や老人ホームは含まない

都市機能誘導区域外

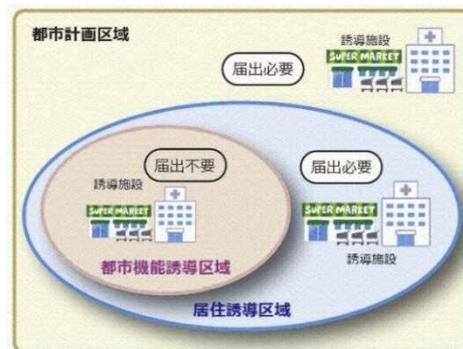
- 都市機能誘導施設の開発、新築、改築、用途変更

誘導施設が含まれる建築物は全て対象

※誘導施設の詳細はP16、P17を参照

《届出不要の例》

誘導施設を有する建築物で仮設のもの



都市機能誘導区域内

- 都市機能誘導施設を休止又は廃止する場合

●届出内容

内容(予定) : 届出書・位置図・図面 等

時期 : 各行為の30日前までに届出を提出

市街化調整区域の地区計画に定める事項

地区計画は、地区の目標・将来像を示す「地区計画の方針」と、道路の配置や建築物の建て方のルール等を定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、その地区独自のまちづくりルールをきめ細かく定めることができます。

市街化調整区域において地区計画を定める場合、地区施設については「富士市開発許可運用及び技術基準」と整合し、建築物等については「建築物等の用途の制限」、「容積率の最高限度」、「建ぺい率の最高限度」、「建築物等の高さの最高限度」を定めることが必須条件となっています。

※市街化調整区域等における地区計画活用指針（平成 18 年度静岡県）より

<地区計画の方針に定める内容>

地区計画の目標		地区計画を定めることとなった地区の背景、動機、まちづくりの課題を踏まえ、地区計画の目的、まちづくりの目標、将来像等を設定します
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区の状況や課題、また今後の目指すべき将来像を踏まえた土地利用の方針を設定します
	地区施設の整備方針	地区の課題解消や今後の環境形成に向けて必要な地区施設の整備方針を設定します（整備手法、整備主体、整備時期等を明記）
	建築物等の整備方針	建築物等の状況や課題に対する対応方針に加え、将来のまちの環境を実現するための建築物等の整備方針を設定します（建築物の形態、用途、敷地面積の最低限度、容積率等）
	その他	地区整備計画では規制・誘導できない事項について定めるほか、重要な地域の施設や自然環境の状況と課題等を明らかにし、それらの活用方針を設定します

<地区整備計画に定める内容>

地区施設の配置及び規模	道路
	公園、緑地、広場
	その他の公共空地
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ★必須項目
	容積率の最高限度 ★必須項目
	建ぺい率の最高限度 ★必須項目
	敷地面積の最低限度
	壁面の位置の制限
	建築物等の高さの最高限度 ★必須項目
	建築物等の形態、意匠の制限
	建築物の緑化率の最低限度
かき、さくの構造の制限	
土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全

都市計画提案制度の概要

「都市計画提案制度」とは、都市計画法第21条の2に規定されるものであり、地域の特性や意向を踏まえ、創意あるまちづくりを進めるにあたり、都市計画の変更や決定について権利者等が市に提案できる制度です。

地区計画の策定にあたっては、地区のきめ細かい状況の把握や周辺環境との調和が必要であるとともに、地区内の土地所有者等の合意形成が不可欠となることから都市計画提案制度の活用を原則とします。

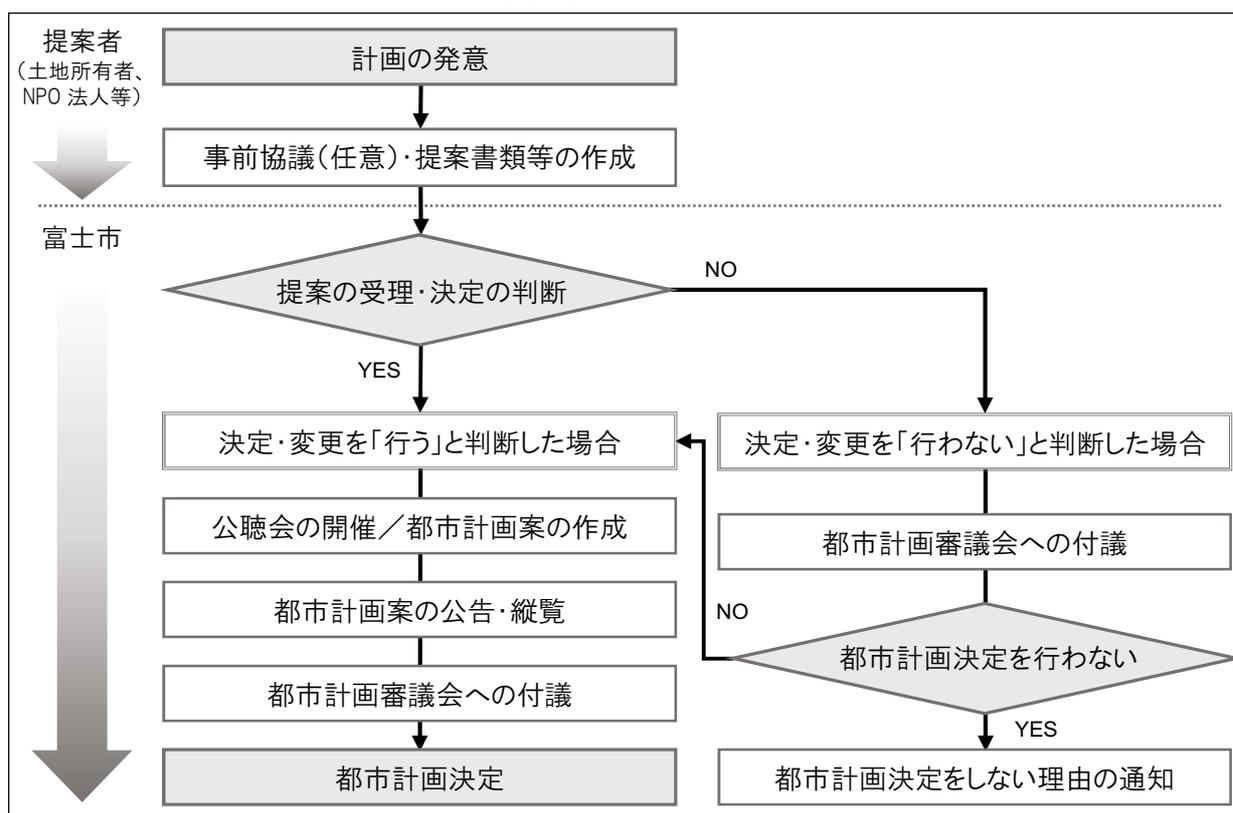
なお、都市計画提案制度の活用にあたっては、以下に示す提案要件を満たし、かつ都市計画決定の手続きに則る必要があります。

<都市計画の提案要件>

提案者の要件	<ul style="list-style-type: none"> 土地所有者等 まちづくりを目的として設立された NPO 法人(独立行政法人都市再生機構など)
提案できる区域等の条件	<ul style="list-style-type: none"> 一体として整備・開発、又は保全すべき土地の区域として 0.5ha 以上の土地であること 提案を行う区域の土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意が必要など
提案することができる都市計画の内容	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画の決定及び変更 高度利用地区の決定 市街地再開発促進区域の決定 用途地域の変更 など富士市が決定する都市計画

※いずれの提案も「富士市都市計画マスタープラン」の方針との合致が前提

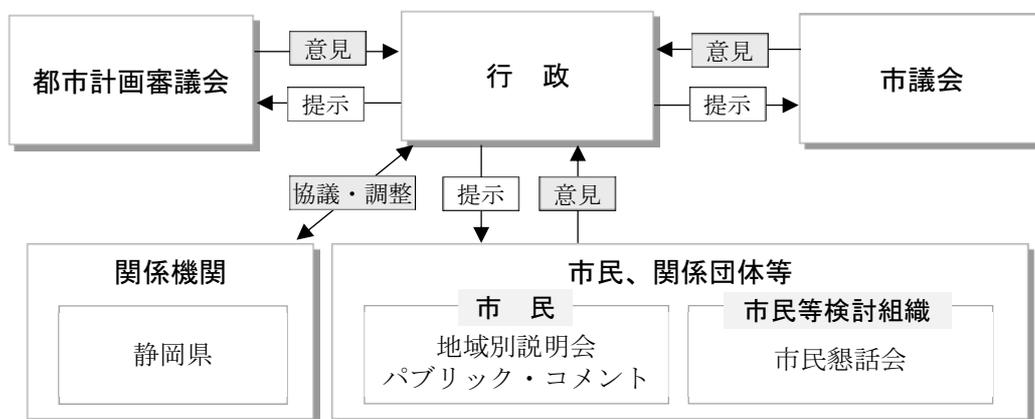
<手続きのフロー>



策定体制と経緯

(1) 策定体制

本戦略の策定にあたって、庁内検討会議を組織し、関係課と調整を図るとともに、市民・関係団体の代表・学識者等により構成する市民懇話会を設置し、市民意見を聴取しました。



● 庁内検討会議

庁内検討会議は、市役所の関係課によって組織し、本戦略全体について検討・協議を行うとともに、各課が所管する関連計画や事業との調整・確認を行いました。

部名	課名	部名	課名
総務部	企画課	産業経済部	林政課
	防災危機管理課	上下水道部	水道工務課
財政部	財政課		下水道建設課
	資産経営課	建設部	建設総務課
市民部	まちづくり課		道路整備課
福祉こども部	福祉総務課	教育委員会	河川課
	保育幼稚園課		教育総務課
保健部	保健医療課	農業委員会事務局	
	介護保険課	都市整備部	土地対策課
環境部	環境総務課		建築指導課
産業経済部	産業政策課		みどりの課
	商業労政課		市街地整備課
	富士山・観光課		住宅政策課
	農政課		都市計画課(事務局)

●富士市集約・連携型都市づくり推進市民懇話会

市民懇話会は、学識者、商工・農業・建築・不動産・医療・福祉・自治会・防災・青年事業者団体の各代表者と、公共交通事業者、一般公募により選出された市民代表等20名で構成し、本戦略全体について、専門的な立場や市民の目線から、意見・提言を述べていただきました。

	所属組織・団体等	氏名	備考
学識経験者	南山大学総合政策学部	石川 良文	会長
各種団体 推薦者	富士商工会議所	古郡 英治	副会長
	富士市商工会	深澤 伸嘉	
	富士青年会議所	大草 忠政	
		野口 栄一	
	富士建築士会	小林 武司	
	富士市農業協同組合	半田 佳史	
	富士市町内会連合会	小出 禮節	
	富士市社会福祉協議会	井出 哲夫	
	富士市地域防災指導員会	高澤 勝彦	
	静岡県宅地建物取引業協会 東部支部	藤田 昭一	
	富士市医師会	渡邊 正規	
	富士市介護保険事業者連絡協議会	外山 和矢	
	富士急静岡バス株式会社	土屋 忠男	
茂木 一郎			
富士本町商店街振興組合	杉町 敏彦		
吉原商店街振興組合	内藤 勝則		
市民代表	一般公募	菅井 良美	
	一般公募	本田 香織	
	一般公募	西澤 昇子	
	一般公募	佐野 睦実	
オブザーバー	静岡県富士土木事務所都市計画課	佐藤 政雄	

※敬称略

(2) 策定の経緯

年度	月	内 容		
		● 庁 内	◇ 市 民 ・ 審 議 会	◆ 議 会
H28	10月	● 庁内検討会議(立地適正化) ● 庁内検討会議(調整区域)		
	2月	● 庁内検討会議(立地適正化)		
	3月	● 庁内検討会議(調整区域)		
H29	4月			
	5月			
	6月	● 関係課との協議・調整 ● 事前調査		
	7月			
	8月			
	9月			◆ 建設水道委員会協議会
	10月	● 庁内検討会議(立地適正化)	◇ 市民懇話会	
	11月			
	12月	● 庁内検討会議(調整区域)	◇ 都市計画審議会 ◇ 市民懇話会	
	1月	● 庁内検討会議(立地適正化)		
	2月			
	3月	● 庁内検討会議(調整区域) ● 庁内検討会議(立地適正化)	◇ 市民懇話会 ◇ 都市計画審議会	◆ 全員協議会
H30	4月			
	5月		◇ 地域別説明会	
	6月	● 関係課との協議・調整		
	7月	● 庁内検討会議 (立地適正化・調整区域)	◇ 市民懇話会	◆ 建設水道委員会協議会
	8月		◇ 地区別説明会	
	9月		(要望に応じて)	
	10月	● 庁内検討会議 (立地適正化・調整区域)	◇ 市民懇話会 ◇ 都市計画審議会	◆ 建設水道委員会協議会
	11月			◆ 全員協議会
	12月			
	1月		◇ パブリック・コメント	
	2月	● 庁内検討会議 (立地適正化・調整区域)	◇ 市民懇話会 ◇ 都市計画審議会	
	3月	戦略の策定 (3/1)		
	H31	4月	戦略の公表 (4/1)	

■ 開発許可制度

線引き制度（市街化区域、市街化調整区域を区分する制度）の実効を確保するとともに、一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた都市計画法上の制度。

■ 居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。

■ 国勢調査

人口や世帯等について 5 年ごとに行われる国の最も基本的な統計調査。各種計画や行政施策の策定に当たっての基礎資料となる。

■ 国土利用計画

国土利用計画法に基づき、国、県、市町村がそれぞれの区域について定める国土の利用に関する計画。

■ 国立社会保障・人口問題研究所

厚生労働省に所属する国立の研究機関で、少子高齢化の人口問題に関する調査研究や社会保障の調査研究等を行う機関。当該機関で公表している将来人口推計は、都市計画や各種の基本計画・開発計画など行政施策の策定に当たっての基礎資料となる。

■ コミュニティ交通

公共交通不便地域の解消などの目的で、自治体や地域が関与して運行する交通機関。コミュニティバスやデマンドタクシー等が該当する。

■ 市街化区域

都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域と、おおむね 10 年以内に優先かつ計画的な整備・開発により市街化を図るべき区域。

■ 市街化調整区域

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。農林水産業の生産性の向上や集落地の生活環境の改善、自然環境の保全・維持などを目的として定める。

■ 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）

市街化調整区域内で、例外的に建築を行うことができるものの立地基準である都市計画法第 29 条及び同法第 34 条並びに同法第 43 条の運用について記したもの。

■ 地区計画

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。

■ 都市機能誘導区域・施設

医療・福祉・商業等の日常生活に必要なサービス施設を立地誘導する区域。区域内に立地誘導する施設は、誘導施設として計画に位置付ける。

■ 都市計画マスタープラン

都市計画法に基づき、市町村が地域の実情に応じて、都市全体及び地域毎の将来像を示し、地域の課題に対応したまちづくりの方針を示すもの。

■ 都市再生特別措置法

急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化および都市の居住環境の向上を図るために制定された法律。

■ 用途地域

都市計画法上の地域地区の 1 つであり、市街地における土地利用の混在を防止するため、建築物の建て方等に関する基準を定めた 13 種類の地域。

An aerial photograph of a city and surrounding mountains. The city is densely packed with buildings, and a river winds through it. In the background, there are several mountain ranges, with the most prominent one being a large, rugged mountain range. The sky is clear and blue.

富士山のふもと
誰もが住みたい・住みつづけたい
と思えるまちづくり

～富士市都市計画マスタープラン(基本理念)～