

○富士市市街化調整区域地区計画運用基準

令和元年9月9日

(目的)

第1条 この運用基準は、市街化調整区域が市街化を抑制すべき区域であることを前提として、市街化調整区域における地区計画制度を適正に運用するために必要な事項を定めることにより、既存集落地等の維持及び本市の産業振興等に資する秩序ある土地利用を図るとともに、市民と行政との協働によるまちづくりを推進することを目的とする。

(定義)

第2条 この運用基準において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）において使用する用語の例による。

(適用範囲)

第3条 この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画（以下「地区計画」という。）について適用する。

(基本方針)

第4条 市街化調整区域における地区計画制度は、次の各号に掲げる適用の原則に基づき、活用を図るものとする。

(1) 市街化抑制の原則

- ア 市街化を抑制すべき市街化調整区域の趣旨を逸脱しない範囲で活用すること。
- イ 一建築物の建築又は一敷地の開発を可能とするための便宜的手法として活用しないこと。

(2) 住民等主体の原則

- ア 地区計画の素案は、区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「土地所有者等」という。）の合意形成の下に作成すること。
- イ 地区計画の素案の作成及びこれに伴い必要となる協議等は、複数の土地所有者等を構成員とする地元組織等が主体となって行うこと。

(3) 都市づくりの主体の原則

地区施設は、土地所有者等、地区計画の実現を図る主体が整備すること。

(地区計画の種類)

第5条 地区計画は、次に掲げる種類のいずれかに適合するように定めるものとする。

- (1) 産業地開発型 既に工業団地が形成されている地区又は区域拡大などの開発計画が予定される地区において、工場及び流通業務施設等の立地に特化した土地利用により、良好な操業環境の維持・創出を図ることを目的とする地区計画。
- (2) 既存集落環境保全型 既存集落地が形成されているが、地域住民のコミュニティと日常生活の利便性の確保が必要な地区において、住宅及び日用品販売店舗等の立地に特化した土地利用により、居住環境の保全、向上を図ることを目的とする地区計画。
- (3) IC周辺土地利用誘導型 高速道路インターチェンジ周辺における高い開発需要がある地区において、基盤整備状況に応じた土地利用により、秩序ある街区環境の形成を図ることを目的とする地区計画。
- (4) 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、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により、良好な居住環境の保全又は改善を図ることを目的とする地区計画。

(適用区域の制限)

第6条 地区計画の区域には、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (2) 農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- (3) 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林又は保安施設地区予定地
- (4) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第22条第1項に規定する自然環境保全地域
- (5) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項の規定による国立公園内の特別地域
- (6) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域又は第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- (7) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域
- (8) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- (9) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条

第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

- (10) 砂防法（明治30年法律第29号）第2条に規定する砂防指定地
- (11) 静岡県が公表する土石流危険区域
- (12) 静岡県が設定する山地災害危険地区
- (13) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）
第29条第1項に規定する特別保護地区
- (14) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第27条第1項に規定する重要文化財
若しくは同法第78条第1項に規定する重要有形民族文化財として指定された建造物
又は同法第109条第1項に規定する史跡名勝天然記念物の保存に支障を及ぼす区域
- (15) 静岡県文化財保護条例（昭和36年静岡県条例第23号）第4条第1項に規定する
静岡県指定有形文化財又は同条例第24条第1項に規定する静岡県指定有形民族文化
財の保存に支障を及ぼす区域
- (16) 富士市文化財保護条例（平成20年富士市条例第81号）第4条第1項に規定する
富士市指定有形文化財又は同条例第24条第1項に規定する富士市指定有形民族文化
財の保存に支障を及ぼす区域
- (17) その他市長が必要と認める土地の区域
（区域の設定基準）

第7条 地区計画の区域の設定に当たっては、次の各号に掲げる類型に応じ、当該各号に
掲げる基準に適合しなければならない。

- (1) 産業地開発型 次に掲げる事項のいずれにも該当すること。
 - ア 区域面積が5ヘクタール以上の区域
 - イ 既に工業団地の整備がなされた区域又は道路、公園等を地区整備計画に位置付け
る新たな工業団地の整備を予定している区域
 - ウ 富士・愛鷹山麓地域環境管理計画区域内の場合、重度開発面積が同計画に定める
各土地利用事業の利用可能面積の範囲内であること。
- (2) 既存集落環境保全型 次のア及びイに掲げる事項に該当し、かつ、ウ又はエのいず
れかに該当すること。
 - ア 区域面積が0.5ヘクタール以上の区域
 - イ 富士・愛鷹山麓地域環境管理計画区域内の場合、重度開発面積が同計画に定める
各土地利用事業の利用可能面積の範囲内であること。
 - ウ 国・県道又は12時間当たりの交通量が4,000台以上の市道の端から50メ

ートル以内の区域のうち、街区面積に占める宅地面積の割合が40パーセントを超える街区が連続する区域

エ ウの区域に接し、地区整備計画に位置付けのある道路幅員6メートル以上の道路に接道できる区域

(3) IC周辺土地利用誘導型 次のア及びイに掲げる事項に該当し、かつ、ウからオまでのいずれかに該当すること。

ア 区域面積は、許容する用途が工業系の場合5ヘクタール以上、住宅系の場合0.5ヘクタール以上の区域

イ インターチェンジから概ね1キロメートル以内の区域

ウ 東名富士インターチェンジ北地域の土地利用方針区域

エ 許容する用途が工業系の場合、12時間当たりの交通量が4,000台以上の市道に接道する街区の区域

オ 許容する用途が住宅系の場合、12時間当たりの交通量が4,000台以上の市道の端から50メートル以内の区域又は地区整備計画に位置付けのある道路幅員6メートル以上の道路に接道できる街区の区域のうち、街区面積に占める宅地面積の割合が40パーセントを超える区域

(4) 住宅団地環境保全型 次のア及びイに掲げる事項に該当し、かつ、ウからカまでのいずれかに該当すること。

ア 区域面積が0.5ヘクタール以上の区域

イ 富士・愛鷹山麓地域環境管理計画区域内の場合、重度開発面積が同計画に定める各土地利用事業の利用可能面積の範囲内であること。

ウ 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）により開発された住宅団地の区域

エ 静岡県土地利用対策委員会の承認を受け、造成された住宅団地の区域

オ 線引き前に既に造成を行っていた住宅団地の区域

カ ウからオまでのいずれかの区域と同じ小学校区内にある県道の端から50メートル以内の区域のうち、街区面積に占める宅地面積の割合が40パーセントを超える区域

(地区計画の内容)

第8条 地区計画については、都市計画法第12条の5第2項の規定により、名称、位置、区域、区域の面積、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全の方針（以下「地

区計画の方針」という。)並びに地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

(地区計画の方針)

第9条 地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本的方向を示す指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。

- (1) 地区計画の目標
- (2) 区域の整備、開発及び保全の方針
 - ア 土地利用の方針
 - イ 地区施設の整備方針
 - ウ 建築物等の整備方針
 - エ その他当該地区の特性に応じた方針

(地区整備計画)

第10条 地区整備計画は、次に掲げる事項のうち、地区計画の目的を達成するため必要な事項を定めるものとする。

- (1) 地区施設に関する事項
 - ア 道路の配置及び規模
 - イ 公園、緑地、広場(以下「公園等」という。)の配置及び規模
 - ウ その他の公共空地の配置及び規模
- (2) 建築物等に関する事項
 - ア 建築物等の用途の制限
 - イ 建築物の容積率の最高限度
 - ウ 建築物の建蔽率の最高限度
 - エ 建築物の敷地面積の最低限度
 - オ 壁面の位置の制限
 - カ 建築物等の高さの最高限度
 - キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ク かき又はさくの構造の制限
 - ケ 緑化率の最低限度
- (3) 土地の利用に関する事項

現に存する樹林地、草地等で良好な環境を確保するため必要なものの保全に関する事項

(地区施設の配置及び規模を定める基準)

第11条 地区施設の配置及び規模については、次に掲げる地区計画の類型に応じ、当該各号に定める基準により定めるものとし、地区施設の整備に係る費用は、原因者の負担とする。

(1) 産業地開発型

ア 道路 既存の道路又は通路の拡幅によることを基本とし、当該地区計画の方針を実現するうえで必要な道路幅員6メートル以上の道路を配置する。なお、整備済の道路についても、将来にわたり道路用地として確保するため、地区整備計画に位置付けるものとする。

イ 公園等 区域面積の3パーセント以上の公園等を地区整備計画に位置付けるものとする。ただし、既存工業団地については、この限りでない。

ウ その他の公共空地 放流先河川の流下能力に応じ、雨水貯留施設（調整池）を地区整備計画に位置付けるものとする。

(2) 既存集落環境保全型

ア 道路 既存の道路又は通路の拡幅によることを基本とし、道路幅員6メートル以上の道路を配置することが望ましい。なお、整備済の道路についても、将来にわたり道路用地として確保するため、地区整備計画に位置付けることができる。

イ 公園等 地区計画の区域が既存の公園等の誘致圏内に無い場合は、公園等を地区整備計画に位置付けることが望ましい。

(3) IC周辺土地利用誘導型

ア 道路 既存の道路又は通路の拡幅によることを基本とし、道路幅員6メートル以上の道路を配置することが望ましい。なお、整備済の道路についても、将来にわたり道路用地として確保するため、地区整備計画に位置付けることができる。

イ 公園等 地区計画の区域が既存の公園等の誘致圏内に無い場合は、公園等を地区整備計画に位置付けることが望ましい。

(4) 住宅団地環境保全型

ア 道路 既存の道路又は通路の拡幅によることを基本とし、道路幅員6メートル以上の道路を配置することが望ましい。なお、整備済の道路についても、将来にわたり道路用地として確保するため、地区整備計画に位置付けることができる。

イ 公園等 地区計画の区域が既存の公園等の誘致圏内に無い場合は、公園等を地区整備計画に位置付けることが望ましい。

(建築物等に関する事項を定める基準)

第12条 建築物等に関する事項については、当該地区の特性に応じて、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 産業地開発型

ア 建築物等の用途の制限 建築物については、別表（へ）項に掲げる建築物のうち、地区の特性に応じたものを定める。

イ 建築物の容積率の最高限度 10分の20以下で適切な数値を定める。

ウ 建築物の建蔽率の最高限度 10分の6以下で適切な数値を定める。

エ 建築物の敷地面積の最低限度 600平方メートル以上で適切な数値を定める。

オ 壁面の位置 区域内の道路の状況や敷地の規模などに応じて適切な数値を定める。

カ 建築物等の高さの最高限度 31メートル以下で適切な数値を定める。

キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 周辺の自然環境等との調和及び良好なまちなみ景観の形成が図られるよう定める。

ク 建築物の緑化率の最低限度及びかき、さくの構造の制限 周辺の自然環境等との調和及び良好なまちなみ景観の形成に加え、災害時における安全性の確保が図られるよう定める。

(2) 既存集落環境保全型

ア 建築物等の用途の制限 建築物については、別表（は）項又は（に）項に掲げる建築物のうち、地区の特性に応じたものを定める。

イ 建築物の容積率の最高限度 現況の数値を上限とし適切な数値を定める。

ウ 建築物の建蔽率の最高限度 現況の数値を上限とし適切な数値を定める。

エ 建築物の敷地面積の最低限度 165平方メートル以上で適切な数値を定める。

オ 壁面の位置 区域内の道路の状況や敷地の規模などに応じて適切な数値を定める。

カ 建築物等の高さの最高限度 20メートル以下で適切な数値を定める。

キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 周辺の自然環境等との調和及び良好なまちなみ景観の形成が図られるよう定める。

ク 建築物の緑化率の最低限度及びかき、さくの構造の制限 周辺の自然環境等との調和及び良好なまちなみ景観の形成に加え、災害時における安全性の確保が図られるよう定める。

(3) IC周辺土地利用誘導型

ア 建築物等の用途の制限 建築物については、別表（い）項又は（に）項若しくは（ほ）項に掲げる建築物のうち、地区の特性に応じたものを定める。

イ 建築物の容積率の最高限度 想定する用途が第一種低層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域である場合は10分の10以下、工業地域である場合は10分の20以下で適切な数値を定める。

ウ 建築物の建蔽率の最高限度 想定する用途が第一種低層住居専用地域である場合は10分の5以下、第二種中高層住居専用地域及び工業地域である場合は10分の6以下で適切な数値を定める。

エ 建築物の敷地面積の最低限度 想定する用途が第一種低層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域である場合は165平方メートル以上、工業地域である場合は200平方メートル以上で適切な数値を定める。

オ 壁面の位置 区域内の道路の状況や敷地の規模などに応じて適切な数値を定める。

カ 建築物等の高さの最高限度 想定する用途が第一種低層住居専用地域である場合は10メートル以下、第二種中高層住居専用地域である場合は20メートル以下、工業地域である場合は31メートル以下で適切な数値を定める。

キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 周辺の自然環境等との調和及び良好なまちなみ景観の形成が図られるよう定める。

ク 建築物の緑化率の最低限度及びかき、さくの構造の制限 周辺の自然環境等との調和及び良好なまちなみ景観の形成に加え、災害時における安全性の確保が図られるよう定める。

(4) 住宅団地環境保全型

ア 建築物等の用途の制限 建築物については、別表（ろ）項に掲げる建築物のうち、地区の特性に応じたものを定める。

イ 建築物の容積率の最高限度 10分の10以下で適切な数値を定める。

ウ 建築物の建蔽率の最高限度 10分の5以下で適切な数値を定める。

エ 建築物の敷地面積の最低限度 165平方メートル以上で適切な数値を定める。

オ 壁面の位置 区域内の道路の状況や敷地の規模などに応じて適切な数値を定める。

カ 建築物等の高さの最高限度 10メートル以下で適切な数値を定める。

キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 周辺の自然環境等との調和及び良好なまちなみ景観の形成が図られるよう定める。

ク 建築物の緑化率の最低限度及びかき、さくの構造の制限 周辺の自然環境等との調和及び良好なまちなみ景観の形成に加え、災害時における安全性の確保が図られるよう定める。

(土地利用に関する事項を定める基準)

第13条 区域内に現存する草地や水辺、街道の並木、樹木、生け垣などのうち、地区の良好な環境を確保する上で、これらを保全することが必要である場合に定めるものとする。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第14条 第12条の規定に基づく地区計画の規定の適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。

2 前項の規定により地区計画の規定の適用を受けない建築物について、増築又は改築をする場合、地区計画に定めた建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度の制限の規定は、適用しない。

(都市計画決定の手続)

第15条 地区計画の都市計画決定の手続は、この運用基準に特別の定めがある場合を除き、富士市都市計画提案制度手続要綱（平成25年富士市告示第153号）による。

(住民の合意形成)

第16条 地区計画を定めることにより当該区域内の土地利用について一定の制限が課せられるため、地区計画の素案の作成に当たっては、検討の段階から土地所有者等及び区域周辺の住民等の参加の機会を設け、その意見の反映に努めるものとする。

(関係機関との協議)

第17条 地区計画の素案の作成者は、地区計画の素案の作成までに、当該素案の内容について、開発指導担当部局、道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者及び農林関係機関と事前協議を行うものとする。

2 地区計画の素案の作成者は、前項に掲げる事前協議のほか、地区計画の素案の内容について、関係機関との協議及び調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとする。

(指導又は助言)

第18条 市長は、必要があると認めるときは、地区計画の素案の作成について指導し、又は助言することができる。

(条例による制限の適用)

第19条 市は、地区計画の内容として定められた建築物の敷地、構造、建築設備又は用

途に関する事項について、原則として、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例により制限を行うものとする。

(委任)

第20条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この運用基準は、令和元年9月9日から施行する。

別 表 (第12条関係)

	想定する用途	建てられる建築物
(い)	第一種低層住居専用地域	(1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の3で定めるもの (3) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） (4) 図書館、公会堂その他これらに類するもの (5) 巡査派出所、一定規模以下の郵便局その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な施設 (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 診療所、保育所 (8) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
(ろ)	第二種低層住居専用地域	(1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令第130条の3で定めるもの (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートル以内で2階以下のもの (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） (5) 図書館、公会堂その他これらに類するもの (6) 巡査派出所、一定規模以下の郵便局その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な施設 (7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (8) 診療所、保育所 (9) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
(は)	第一種中高層住居専用地域	(1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令第130条の3で定めるもの (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令第130条の5の3で定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内で2階以下のもの (5) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） (6) 図書館、公会堂その他これらに類するもの

		<ul style="list-style-type: none"> (7) 巡査派出所、一定規模以下の郵便局その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な施設 (8) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (9) 診療所、保育所 (10) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
(に)	第二種中高層住居専用地域	<ul style="list-style-type: none"> (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令第130条の3で定めるもの (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令第130条の5の3で定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内で2階以下のもの (5) 建築基準法別表第2(ハ)項及び(ニ)項第1号から第7号に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積が1,500平方メートル以内で2階以下のもの (6) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。) (7) 図書館、公会堂その他これらに類するもの (8) 巡査派出所、一定規模以下の郵便局その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な施設 (9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (10) 診療所、保育所 (11) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
(ほ)	工業地域	<ul style="list-style-type: none"> (1) 地区計画区域内で生産、製造された物品を扱う2階以下の物品販売店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの (2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令第130条の5の3で定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超え1,500平方メートル以内で2階以下のもの (3) 建築基準法別表第2(ハ)項及び(ニ)項第1号から第7号に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積が1,500平方メートル以内で2階以下のもの (4) 図書館、公会堂その他これらに類するもの (5) 巡査派出所、一定規模以下の郵便局その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な施設 (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 診療所、保育所 (8) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (9) 富士市企業立地促進条例(平成30年富士市条例第25号)第2条第1号の事業所 (10) (9)の建築物に付属するもの
(へ)	工業専用地域	<ul style="list-style-type: none"> (1) 地区計画区域内で生産、製造された物品を扱う2階以下の物品販売店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの (2) 建築基準法別表第2(ハ)項及び(ニ)項第1号から第7号に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積が1,500平方メートル以

		内のもの (3) 診療所、保育所 (4) 富士市企業立地促進条例第2条第1号の事業所 (5) (4)の建築物に付属するもの
--	--	--