

資料 1

岩松北小学校周辺地区計画について

平成29年度 第2回 都市計画審議会



平成29年12月8日(金)

本日の説明のながれ

- 1 地区計画とは
- 2 地区の状況
- 3 これまでの取組
- 4 岩松北小学校周辺地区計画(案)
- 5 今後のスケジュール

1. 地区計画とは

都市計画とは

◎「良好なまちづくり」のための計画

そのために

用途地域の指定

- 建築物の建て方に関する最低限のルール
- 用途地域の種類に応じて、建てられる建築物等を規定

《用途地域の種類》

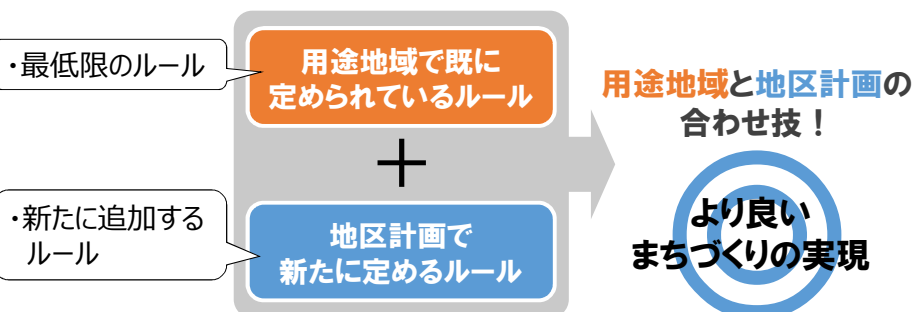


2

1. 地区計画とは

地区計画とは・・・

- より良いまちづくりを実現するための制度
- 用途地域で定められているルールに追加する「新たなルール」



3

1. 地区計画とは

- **地区計画**では、まちづくりの目標と、目標達成に向けた、建築物の建て方に関する具体的なルールを設定

まちづくりの目標

例えば…
安全・安心な住宅地をつくろう！
今の住環境を守ろう！



具体的なルール

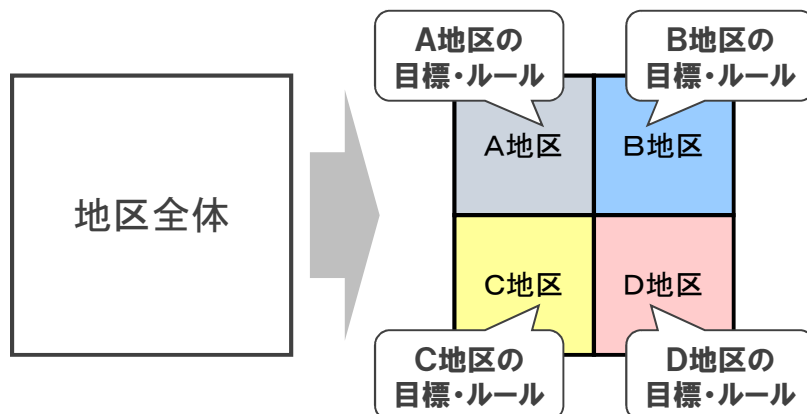
例えば…
〇〇などの建築物は建てちゃダメ！
高さは〇m以下！

地区計画によるまちづくり

4

1. 地区計画とは

- 地区全体をいくつかの地区に区分し、地区ごとに目標・ルールを定めることが可能



5

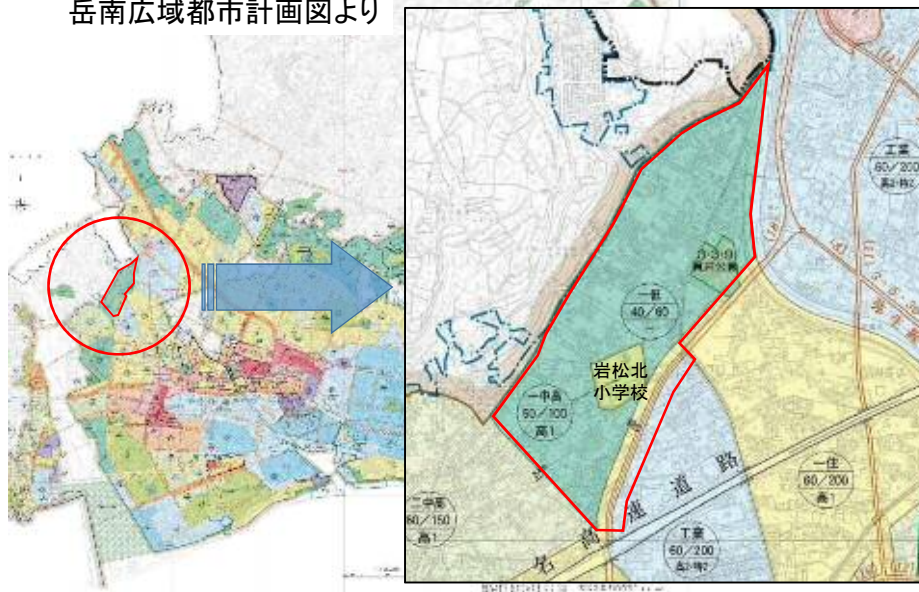
本日の説明のながれ

- 1 地区計画とは
- 2 地区の状況
- 3 これまでの取組
- 4 岩松北小学校周辺地区計画(案)
- 5 今後のスケジュール

6

2. 地区の状況

岳南広域都市計画図より



7

2. 地区の状況

都市計画マスタープランより

〈土地利用の基本方針図〉

凡 例	
第一種低層住居専用地域	自然環境保全地域
第一種住居地域	自然環境保全地区(第一種)
中心街路・駅前広場	自然環境保全地区(第二種)
自然環境保全地区	自然環境保全地区(第三種)
公園・緑地	公園・緑地
工業地域	公園・緑地
第一種工業地域	公園・緑地
第二種工業地域	公園・緑地
第三種工業地域	公園・緑地
第四種工業地域	公園・緑地
第五種工業地域	公園・緑地
第六種工業地域	公園・緑地
第七種工業地域	公園・緑地
第八種工業地域	公園・緑地
第九種工業地域	公園・緑地
第十種工業地域	公園・緑地
第十一種工業地域	公園・緑地
第十二種工業地域	公園・緑地
第十三種工業地域	公園・緑地
第十四種工業地域	公園・緑地
第十五種工業地域	公園・緑地
第十六種工業地域	公園・緑地
第十七種工業地域	公園・緑地
第十八種工業地域	公園・緑地
第十九種工業地域	公園・緑地
第二十種工業地域	公園・緑地

用途地域	都市マスでの位置づけ	土地利用の基本方針
第一種低層住居専用地域	住宅専用地	ゆとり・落ち着いたある良好な住宅地に誘導するため、地区計画等のまちづくりルールを促進する
第一種住居地域	一般住宅地	良好な住環境の維持・創出を図るため、規模の大きな集客施設の立地を制限する
工業地域	一般工業地	周辺の住環境や自然環境と共生できる工業地の形成を図る

8

2. 地区の状況

航空写真より



9

2. 地区の状況

H19航空写真



H28航空写真

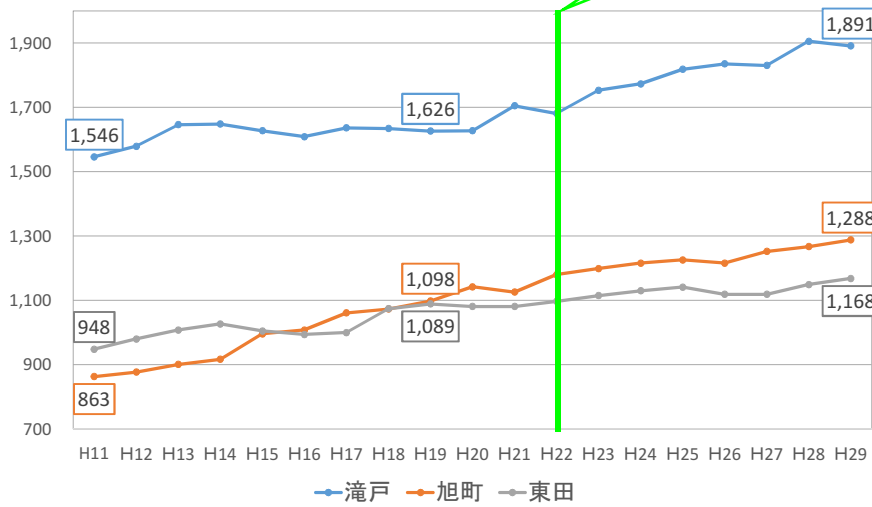


10

2. 地区の状況

町内会別人口の推移(住民基本台帳より)

富士市の人口のピーク
平成22年



11

2. 地区の状況

岩松北小学校 周辺の風景

【岩松北小学校】



【潤井川】



【富士早川と富士山】



【岩本山公園】



【田子浦鷹岡線からの富士山】



12

本日の説明のながれ

- 1 地区計画とは
- 2 地区の状況
- 3 これまでの取組**
- 4 岩松北小学校周辺地区計画(案)
- 5 今後のスケジュール

13

3. これまでの取組

地区の現状

- 岩松北小学校が立地
- 富士山の良好な眺望景観
- 岩本山のふもと、豊かな自然環境
- 周辺町内会の人口は増加傾向

今後も良好な環境を守りつつ、より良いまちづくりを

H26 岩松北小学校周辺地区まちづくり勉強会の発足

H27 岩松北小学校周辺地区まちづくりルール検討協議会へ

「岩松北小学校周辺地区のより良いまちづくり」

について検討を重ねた

14

3. これまでの取組

まちづくり勉強会 まちづくりルール検討協議会 での検討の流れ

タウンウォッチング

・・・地区の実状を把握するためのまち歩き

先進地視察

・・・青葉台小学校南地区の視察

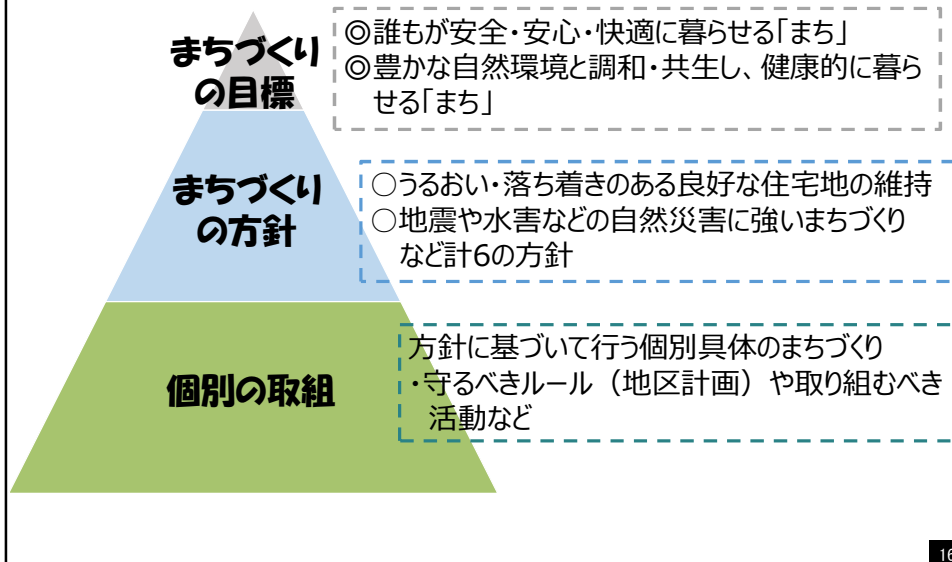
まちづくり構想(案)の作成

・・・まちづくりの目標・方針など

15

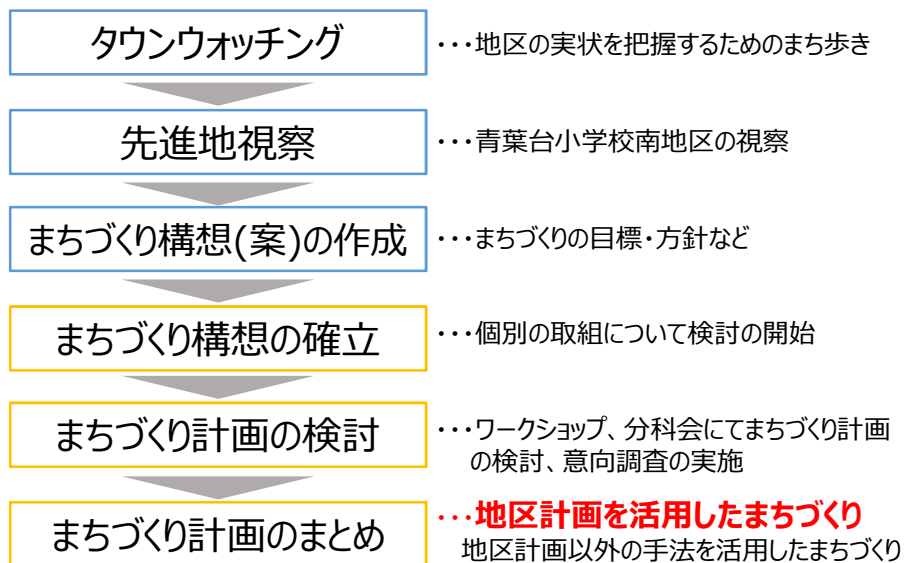
3. これまでの取組

【岩松北小学校周辺地区まちづくり構想】



3. これまでの取組

まちづくり勉強会 まちづくりルール検討協議会 での検討の流れ



3. これまでの取組			
年	日付	開催内容	主な協議内容
H 26	11月5日	第1回まちづくり勉強会	まちづくりの課題の確認
	12月13日	タウンウォッチング	実状把握のためのまち歩き
H 27	1月31日	第2回まちづくり勉強会	先進地視察(青葉台小学校南)
	3月4日	第3回まちづくり勉強会	まちづくりの目標・方針の作成
	5月19日	第1回まちづくりルール検討協議会	まちづくり構想の確認
	7月17日	第2回まちづくりルール検討協議会	まちづくり構想の確立
H 28	9月9日	第3回まちづくりルール検討協議会	地区区分の検討(A・B・C地区)
	1月25日	第4回まちづくりルール検討協議会	B地区のまちづくりルール検討①
	3月30日	第5回まちづくりルール検討協議会	B地区のまちづくりルール検討②
	5月～6月	町内会単位の分科会	A地区のまちづくりルール検討
	9月15日	第6回まちづくりルール検討協議会	A・B地区のまちづくりルール検討
H 29	11月15～30日	意向調査の実施	まちづくりルールに対する意向調査
	1月31日	第7回まちづくりルール検討協議会	まちづくり計画(案)の検討
	3月23日	第8回まちづくりルール検討協議会	まちづくり計画(案)のとりまとめ

18

3. これまでの取組

タウンウォッチング



先進地視察



勉強会・協議会



19

本日の説明のながれ

- 1 地区計画とは
- 2 地区の状況
- 3 これまでの取組
- 4 岩松北小学校周辺地区計画(案)**
- 5 今後のスケジュール

20

4. 岩松北小学校周辺地区計画(案)

地区計画の目標

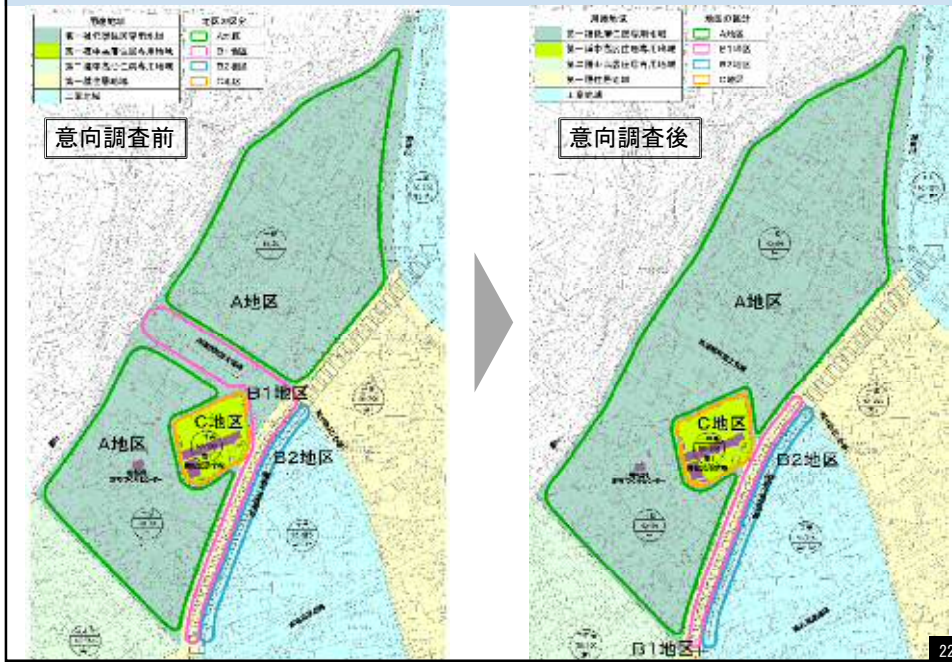
- ◎誰もが安全・安心・快適に暮らせる「まち」
- ◎豊かな自然環境と調和・共生し、健康的に暮らせる「まち」

目標達成のために・・・

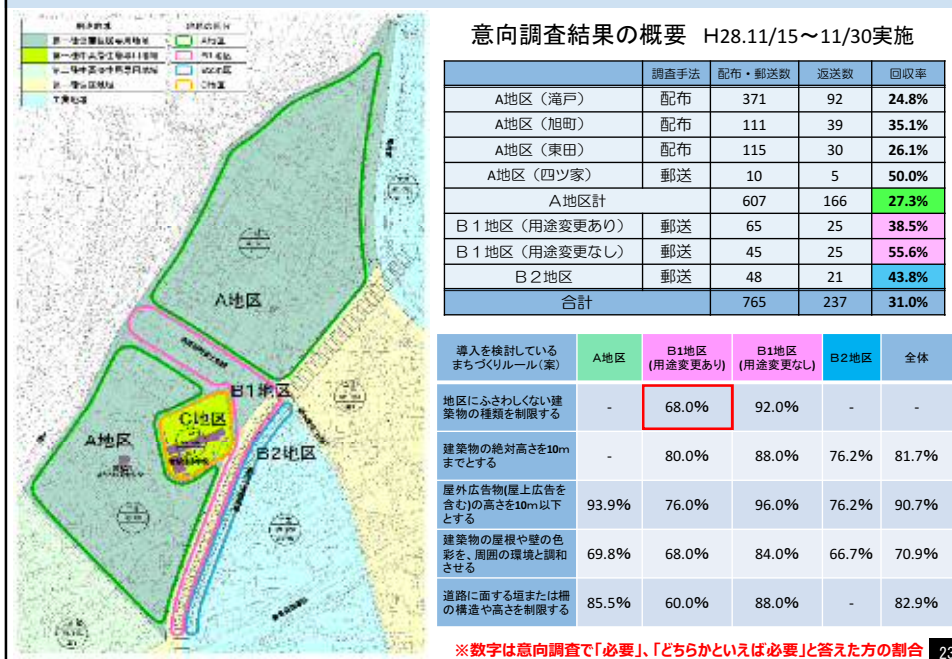
- STEP1** 地区の特性に見合ったまちづくりを進めるための区分の検討
- STEP2** 地区区分ごとの方針や具体的なルールの検討

21

4. 岩松北小学校周辺地区計画(案)

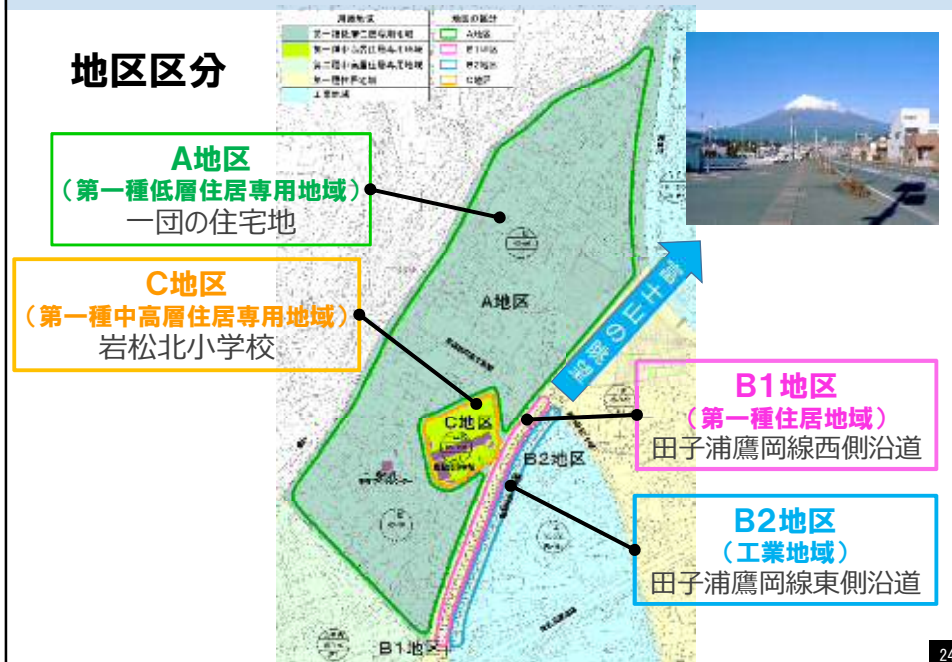


4. 岩松北小学校周辺地区計画(案)



4. 岩松北小学校周辺地区計画(案)

地区区分



4. 岩松北小学校周辺地区計画(案)

建築物等の整備の方針

- 良好な居住環境の形成 ▶ 建築物等の用途の制限
- 富士山への眺望確保 ▶ 建築物の高さの最高限度
- 富士山や周辺の環境に調和した街並み景観の創出 ▶ 建築物の色彩や屋外広告物の形態意匠の制限
- 防災性の向上 ▶ 道路に面する塀(垣または柵)の構造の制限

4. 岩松北小学校周辺地区計画(案)



A地区

第一種低層住居専用地域

現状の制限

○建築物等の用途の制限

- ・建てられる建築物
- ◆住宅、共同住宅
- ◆診療所、保育所 など

- ・建てられない建築物
- ◆店舗等
- ◆事務所等
- ◆工場 など

○建築物の高さの最高限度

- ・10m

26

4. 岩松北小学校周辺地区計画(案)

A地区

第一種低層住居専用地域



地区計画で上乗せするルール

○建築物等の用途の制限

- ・なし

○建築物の高さの最高限度

- ・なし(現状の10m)

○建築物の屋根や壁の色彩の制限

- ・色彩は奇抜な色を避け、周囲の環境や景観に調和した落ち着いたものとする。

○屋外広告物の制限

- ・周囲の景観に調和した色・形状・意匠・規模とする。
- ・建築物と屋上広告を合計した高さは、地上10m以下とする。

○塀(垣または柵)の構造の制限

- ・道路に面する塀(垣または柵)は、高さが1mを超えるコンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造以外のものとする。ただし、門柱及び門袖で左右それぞれの長さが2m以下のものは除く。

27

4. 岩松北小学校周辺地区計画(案)



B1地区

第一種住居地域

現状の制限

○建築物等の用途の制限

- ・建てられる建築物
- ◆住宅、共同住宅
- ◆店舗等※
- ◆事務所等※
- ◆ホテル、旅館※
- ◆ボーリング場、ゴルフ・バッティング練習場などの遊戯施設※
- ◆自動車教習所※
- ◆畜舎※
- ◆工場(規模の小さなもの)
- ◆危険物貯蔵・処理施設※
(※3,000㎡以下)

○建築物の高さの最高限度

- ・20m(第一種高度地区)

28

4. 岩松北小学校周辺地区計画(案)



B1地区

第一種住居地域

地区計画で上乗せするルール

○建築物等の用途の制限

- ・用途地域(第一種住居地域)の制限に加え、地区にふさわしくない以下の建築物の立地を制限する。
- ◆床面積2,000㎡を超える店舗
- ◆床面積1,000㎡を超える事務所等
- ◆ホテル、旅館
- ◆ボーリング場、ゴルフ・バッティング練習場などの遊戯施設
- ◆自動車教習所
- ◆15㎡を超える畜舎
- ◆工場(食品製造業及び自動車修理工場を除く)
- ◆危険物貯蔵・処理施設

○建築物の高さの最高限度

- ・建築物の絶対高さを10mとする。

29

4. 岩松北小学校周辺地区計画(案) **B1地区** 第一種住居地域

地区計画で上乗せするルール

(続き)

- **建築物の屋根や壁の色彩の制限**
 - ・色彩は奇抜な色を避け、周囲の環境や景観に調和した落ち着いたものとする。
- **屋外広告物の制限**
 - ・周囲の景観に調和した色・形状・意匠・規模とする。
 - ・建築物と屋上広告を合計した高さ、自家用野立て広告塔の高さは、それぞれ地上10m以下とする。
- **塀(垣または柵)の構造の制限**
 - ・道路に面する塀(垣または柵)は、高さが1mを超えるコンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造以外のものとする。
 - ただし、門柱及び門袖で左右それぞれの長さが2m以下のものは除く。

30

4. 岩松北小学校周辺地区計画(案) **B2地区** 工業地域(道路端部より30m)

現状の制限

- **建築物等の用途の制限**
 - ・建てられる建築物
 - ◆住宅、共同住宅
 - ◆店舗等 (3,000㎡以下のもの※特別用途地区)
 - ◆事務所等
 - ◆工場 など
 - ・建てられない建築物
 - ◆ホテル、旅館
 - ◆病院 など
- **建築物の高さの最高限度**
 - ・31m(第二種高度地区)

31

4. 岩松北小学校周辺地区計画(案)



B2地区 工業地域(道路端部より30m)

地区計画で上乗せするルール

○建築物等の用途の制限

- ・なし

○建築物の高さの最高限度

- ・建築物の絶対高さを10mとする。

○建築物の屋根や壁の色彩の制限

- ・色彩は奇抜な色を避け、周囲の環境や景観に調和した落ち着いたものとする。

○屋外広告物の制限

- ・屋外広告物は、周囲の景観に調和した色・形状・意匠・規模とする。
- ・建築物と屋上広告を合計した高さ、自家用野立て広告塔の高さは、それぞれ地上10m以下とする。

○塀(垣または柵)の構造の制限

- ・なし

32

4. 岩松北小学校周辺地区計画(案)



C地区 第一種中高層住居専用地域

地区計画で上乗せするルール

(上乗せルールなし)

33

4. 岩松北小学校周辺地区計画(案)

		地区計画で上乗せするルール			
		A地区	B1地区	B2地区	C地区
店舗等は2,000㎡まで 工場等の立地は制限	建築物等の用途の制限				
		○			
建築物の絶対高さ10m	建築物の高さの最高限度				
	既に10m	○	○		
建築物は奇抜な色を避ける	建築物の屋根や壁の色彩				
	○	○	○		
屋外広告物の高さは10m以下 周囲の景観に調和	屋外広告物の制限				
	○	○	○		
1mを超えるブロック塀等以外に	塀(垣または柵)の構造の制限				
	○	○			

34

本日の説明のながれ

- 1 地区計画とは
- 2 地区の状況
- 3 これまでの取組
- 4 岩松北小学校周辺地区計画(案)
- 5 今後のスケジュール

35

5. 今後のスケジュール

日 程	内 容
5月15日(月)・16日(火) 済	原案の説明会(出席者計42名)
7月10日(月)・12日(水) 済	原案の説明会(出席者計2名)
7月14日(金)～28日(金) 済	市条例に基づく原案の公告・縦覧
11月13日(月) 済	都市計画審議会勉強会
11月16日(木)～30日(木) 済	都市計画法に基づく法定縦覧
12月8日(金)	都市計画審議会による審議
1月中旬	都市計画決定

36