

令和元年度 第1回
富士市都市計画審議会 会議録

令和元年7月8日(月)

富士市庁舎9階 第二委員会室

1 開催日時

令和元年7月8日（月） 午後2時から3時まで

2 会場

富士市庁舎9階 第二委員会室

3 出席委員 11人

- (1) 1号委員 牧田 一郎、藁科 靖、小林 武司、大山 勲、真下 英人
- (2) 2号委員 遠藤 盛正、井出 晴美、小沢 映子、佐野 智昭
- (3) 3号委員 青木 直己、渡邊 英樹

4 欠席委員 5人

- (1) 1号委員 勝亦 光明、亀井 暁子
- (2) 2号委員 海野 庄三
- (3) 3号委員 長谷川 剛司、鈴木 雅士

5 説明部署、事務局等の職員

- (1) 都市整備部
部長 島田 肇
- (2) 都市計画課
課長 簗木 真一、調整主幹 井出 剛洋、主幹 大長 真由子、
担当 石川 泰、田中 敦規、望月 豊、新毛 郁史
- (3) 建築指導課
課長 山崎 益裕、統括主幹 長橋 博之
- (4) 土地対策課
統括主幹 木ノ内 則夫

6 報告

報告 市街化調整区域の地区計画策定ガイドラインについて

事務局 望月

定刻となりましたので、ただ今から、令和元年度第1回富士市都市計画審議会を開催いたします。

本日は、御多忙の中、御出席いただき、誠にありがとうございます。私は、本審議会事務局であります、都市計画課の望月と申します。よろしくお願いいたします。

まず、会議に入る前に、本日の傍聴の取扱いですが、富士市審議会等の会議の公開に関する規則に基づき、「公開」で開催いたします。また、議事録につきましても「公開」となっており、市のウェブサイトに掲載いたしますので、御了承願います。

それでは、お手元の委員名簿を御覧ください。今回から、富士市議会の改選及び富士市町内会連合会役員の改選に伴い、6名の方が、新たに本審議会の委員に就任されましたので、委嘱状を交付させていただきます。委嘱状は、市長が皆様方の席にてお渡しいたしますので、恐れ入りますが、私がお名前をお呼びいたしましたら、その場で御起立ください。

それでは、小長井市長、よろしくお願いいたします。

小長井市長

遠藤 盛正 様、富士市都市計画審議会委員を委嘱します。

井出 晴美 様、富士市都市計画審議会委員を委嘱します。

小沢 映子 様、富士市都市計画審議会委員を委嘱します。

佐野 智昭 様、富士市都市計画審議会委員を委嘱します。

渡邊 英樹 様、富士市都市計画審議会委員を委嘱します。

事務局 望月

また、第3号委員のうち、3月、4月の人事異動により委員に就任いただきましたお二方には、既に委嘱状の交付をさせていただいておりますので、本日は、御紹介をさせていただきます。

富士土木事務所 所長 青木 直己 委員

本日もご欠席ですが、富士警察署署長 鈴木 雅士 委員 のお二方です。

どうぞよろしくお願いいたします。

次に、本日の欠席、代理出席について御報告いたします。第1号委員の勝亦光明委員、亀井暁子委員、第2号委員の海野庄三委員、第3号委員の長谷川剛司委員、鈴木雅士委員から、所用により欠席との御連絡をいただいております。

このため、本日の出席委員は11人となり、過半数に達しておりますので、本会議は成立していることを御報告申し上げます。

続きまして、委員の皆様へ、市長から御挨拶を申し上げます。市長、よろしくお願いいたします。

小長井市長

皆様こんにちは。第1回目となります令和元年度の富士市都市計画審議会の開催にあたりまして、一言御挨拶申し上げます。皆

小長井市長

様方には、お忙しい中にも関わらず、令和元年度第1回富士市都市計画審議会に御出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

また、日頃から、本市の都市づくりの推進に格段の御理解、御協力をいただいておりますことを、改めて感謝申し上げます。

本日の審議会におきましては、市街化調整区域における地区計画策定ガイドラインについての説明をさせていただくことになっております。

昨年度、本市におきましては、富士市集約・連携型都市づくり推進戦略を策定させていただきまして、この中に市街化調整区域における地区計画制度の導入について位置づけているところでございます。本日ご説明させていただきますこのガイドラインは、住民発意の地区計画策定を支援するための基準や手順等を示した手引きとなっております。

元号が令和となって新たな時代を迎えたわけでございますけれども、人口減少時代に対応した柔軟な都市づくりを進めるにあたり、地区計画の策定について支援をしていくことは大変重要な取組であると考えております。

本市が持続可能な都市であり続けるためにも、委員の皆様方におかれましては、忌憚のないご意見を賜りまして、本市の都市づくりに、お力をいただきますようお願い申し上げます。挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局 望月

申し訳ございませんが、市長は他の公務のため、ここで退席させていただきます。

会議に入る前に、資料の確認をお願いいたします。
委員の皆様事前に配布し、本日御持参をいただいた資料でございますが、

- ・本日の次第
- ・資料1 市街化調整区域における地区計画策定ガイドライン
- ・資料2 令和元年度 富士市都市計画審議会開催予定
- ・委員名簿

この4点でございます。

次に、本日お配りした資料でございますが、席次表となっております。

資料は以上となりますが、不足等ございませんでしょうか。
よろしいでしょうか。

それでは、これより議事に入りますが、富士市都市計画審議会条例施行規則第3条により、「会長は、会議の議長となる」と規定されておりますので、議事進行を会長をお願いいたします。

大山会長、よろしくお願いいたします。

議長
大山会長

皆様こんにちは。議長を務めさせていただきます、大山と申します。よろしくお願いいたします。

まず、会議録署名人を指名させていただきます。小林委員、遠藤委員のお二人にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、本日の案件について、議事を進めて行きたいと思っております。

本日は、都市計画課から市街化調整区域の地区計画策定ガイドラインについての報告ということです。それでは、説明をお願いいたします。

都市計画課
石川

都市計画課の石川です。よろしくお願いいたします。

それではご説明させていただきますので、事前に配布いたしました、資料1「市街化調整区域の地区計画策定ガイドライン」を御覧下さい。

表紙を1枚おめくりいただきまして、

本市では、「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」を平成31年3月に策定し、このうち、「市街化調整区域の土地利用方針」において、市街化調整区域の課題に対応するための都市計画手法の一つとして「地区計画制度」を導入することといたしました。

この市街化調整区域の地区計画とは、市街化調整区域の性格を変えない範囲で、特定のエリアに限り、スポット的に開発が可能となる制度であり、きちんとした運用基準が必要です。

このため、本市では、「市街化調整区域地区計画運用基準」を作成し、運用を行ってまいりますが、この制度を導入している他市町を見ましても、制度自体が難しく、住民主導での地区計画策定が進んでいない状況が多く見られます。

それを、策定主体である地区住民等の方にとりまして、分かりやすくお示しするため作成したものが、「市街化調整区域の地区計画策定ガイドライン」であり、本日はこちらについて御説明いたします。

下段のガイドラインの構成（目次）をお願いいたします。本ガイドラインは、住民や事業者等の皆様が、より良い都市づくりに向けて機運を醸成するところから始まり、地区計画の素案を作成し、都市計画決定を行うまでの検討の内容や方法など、手順に沿って、より分かりやすいかたちでお示しし、制度導入の手助けとなるようまとめた手引であります。

このため、構成は、

1. 市街化調整区域の地区計画とは、で制度の概要を、
2. 地区計画の適用にあたって、では、原則等の留意事項を、
3. 地区計画の都市計画決定までの流れと検討内容では、具体的な基準や流れなどを、
4. 参考事例では、本市・他都市の事例を示しております。

それでは、1ページをお願いいたします。

1. 市街化調整区域の地区計画とは、です。

地区計画とはどういったものか、イメージ図を用いて説明をしております。

中段の図をご覧ください。こちらは、あくまで一例となりますが、現在、空き家や耕作放棄地等が発生している場所に、地区計画を定めることにより、住宅や店舗を新たに建築することができるようになります。

また、その下の住宅の図を見ていただきますと、地区計画の中で定めることのできるルールとして、生け垣や工作物の設置のほか、容積率や建蔽率、高さ、壁面位置、敷地面積などの制限があり、地区独自のルールを設けることで、更なる良好な住環境の形成を誘導できるようになります。2ページをお願いいたします。

2. 地区計画の適用にあたってでは、「適用の原則」と「地区計画適用候補地区」を示しております。まず、(1)適用の原則ですが、市街化調整区域の地区計画では、3つの「適用の原則」を定めます。

1つ目の、市街化抑制（制度を適用できる区域）の原則であります。本制度は「市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域である」という趣旨に沿って地区計画制度を活用することから、「市街化調整区域の土地利用方針」に示した適用候補地区のうち、本ガイドラインに適合した区域が対象となります。

2つ目の、住民等主体（地区計画の素案作成主体）の原則であります。地区計画は、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から、住民や関係権利者等で構成される地元組織を中心に検討を行っていただくこととし、市は、地区の皆さまの素案作成を支援いたします。

3つ目の、都市づくりの主体（地区施設を定めた場合の整備主体）の原則であります。地区計画制度を適用する目的は、地区住民等が主体となった都市づくりを進めることにあるため、地区計画に道路や公園等を定めた場合の整備は、都市づくりの主体であるとともに、地区施設の受益を主に受ける住民・関係者・開発者等が主体となります。

こちら、3つが地区計画を策定するうえでの、大原則となっております。

3ページをお願いいたします。

(2) 地区計画適用候補地区についてですが、ここでは原則の1つ目に該当する「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」において、設定した17地区を示しております。

それでは、4ページをお願いいたします。

3. 地区計画の都市計画決定までの流れと検討内容です。

(1) 全体の流れであります。地区計画の策定（都市計画決定）までは、大きく4つのステップがございます。

まず、ステップ1では、将来を見据えた都市づくりの機運醸成を目指し、市が、地区住民や事業者等を対象に制度の説明会を行い、地域の課題や都市づくりの考え方を市と地区住民で共有を図り、地区の都市づくりに対する機運を高めていきます。

次に、ステップ2では、地区計画を検討するための地元組織の立ち上げを目指し、勉強会が主体となり大まかな区域の検討や、その区域内での意向調査等を行ない、市が地区計画の適用基準の説明や組織設立に関する助言等を行います。

地元組織が設置されましたら、次のステップ3では、その地元組織が中心となり、目標や建築物等の具体的なルールを検討し、地区計画の素案を作成します。またそれを元に、市に都市計画提案を行ないます。市は素案作成や資料作成等の支援を行ない、伴走型の支援体制により協働で取り組んでいきます。

ステップ4では、都市計画提案された内容に対し、市が法定の手続き等を進め、都市計画の決定を行ってまいります。

5ページをお願いいたします。

こちらでは、地区計画に定める事項を示しており、各類型により、必ず定める事項、定めることが望ましい事項、定めることができる事項を設定いたします。

定める事項につきましては、県の指針にも参考の記載がございますので、それらを参考にしたうえで、本市で独自に設定している部分がございます。

例えば、表の中段、「地区施設の配置および規模」のうち「その他の公共空地」や、表の下段、「建築物等の形態、意匠の制限」、「建築物の緑化率の最低限度」は、県の指針では、必須事項ではございませんが、産業地開発型の候補地区において、工業団地等の整備や保全を行なう場合、市街化調整区域の特性を踏まえ、より自然環境や周辺環境に配慮した地区計画となるよう、本市では必ず定める事項として設定いたします。

1枚おめくりいただきまして、6ページをお願いいたします。

(2) 各ステップの内容であります。ここからは先ほどご説明した全体の流れを、さらに詳細な視点で説明しております。

ステップ1の具体的な流れであります。このページのフローをお願いいたします。

まず、はじめに、1. 市が地区計画制度の説明会を開催し、地区住民に参加を促します。そして、2では、それを踏まえ、制度の勉強を行っていくのかを地区住民や事業者等で話し合っ

き、勉強を行っていくと判断された場合には、3. 地区住民発意による勉強会を設置します。

勉強会の中で、4. タウンウォッチングやアンケート調査を実施し、5. 地区の特色や課題の共有を図ってまいります。

そして、6. 地区計画を活用し、さらに検討を進めていくのかを勉強会ではかり、進めていく場合には、ステップ2へと移行いたします。

今年度は各地区での説明会を行い、いくつかの地区では、3の勉強会設置までを目指したいと考えております。

ページをおめくりいただきまして、8ページをお願いいたします。

ステップ2です。フローをお願いいたします。

勉強会において、1. 地区の将来像の検討、2. 地区計画制度を活用した場合の大まかな区域の検討を行い、3. その区域内での土地所有者等への意向調査を実施し、勉強会が中心になり、進めるか、再考するかを判断し、進める場合には、4. 地区住民や土地所有者等の本当の関係権利者の中から地元組織の構成員を選出、5. 地元組織の役割の確認を行い、6. 地元組織の設置へと進んでいきます。

ページをおめくりいただきまして、10ページをお願いいたします。

ステップ3です。ここでは、地区計画の素案を作成するための検討を実施し、都市計画提案を行うまでの流れであります。

具体的な地区計画の内容を検討していくため、どのような内容を定めていくのか、主なポイントについて順を追って、御説明いたします。

11ページをお願いいたします。

まず、1. 地区計画の名称の検討後、2. 区域の検討に移ります。

区域の検討では、まず①地区の現況調査を表の内容について行います。

12ページをお願いいたします。

その上で、②区域の境界の記載事項に注意しながら、③周辺の基盤整備状況の確認や、④含めることができない区域を確認します。含めることのできない区域ですが、中段の表にお示ししてあるとおり、例えば、農用地区域（こちらは俗に言う青地のことです）また土砂災害特別警戒区域などの災害関係の危険区域等を設定できないことしております。

⑤類型別の区域設定です。

候補地区の17地区は、それぞれ異なる特性を持つ区域であることから、次ページ以降に類型別の運用基準とイメージを示しております。

1枚おめくりいただきまして、14ページをお願いいたします。

本市では、設定した17地区を「産業地開発型」「既存集落環境保全型」「インターチェンジ周辺土地利用誘導型」「住宅団地環境保全型」という4つの類型に分け、それぞれにどういった土地での地区計画が可能かの運用基準とイメージを示しております。

それぞれ簡単にご説明いたしますと、まず、「産業地開発型」は、産業系の土地利用を想定しており、運用基準の1～3の全てに整合している区域が対象となり、具体的には、既に整備されている工業団地と、新たな工業団地の整備を予定している区域が運用基準に整合する区域といたします。

次に、下段の「既存集落環境保全型」であります。運用基準1及び2の基準に加えて、3または4のどちらかに整合している区域が対象となります。こちらは、候補地区である「中野交差点周辺地区」「東小学校周辺地区」「大北周辺地区」のうち、主に、国・県道または一定の交通量のある市道の沿道を対象区域としております。また、地区整備計画に、それら一定以上の道路と接続する、道路幅員6メートル以上の道路を位置付けた場合に接道できる区域についても対象区域といたします。

つまり、基本的には沿道沿いが区域となりますが、地権者などが自ら道路を整備する場合には、多少区域を広げることを可能としております。

15ページをお願いいたします。

次に、「インターチェンジ周辺土地利用誘導型」です。運用基準1及び2に加えて、3から5のいずれかに整合している区域を対象といたします。

具体的には、候補地区の富士インターチェンジ北側地区は、現在、市街化区域に穴抜きで存在する市街化調整区域であり、ここは、土地対策課において土地利用方針を示しておりますので、その区域を対象とし、また、それ以外の区域は、主に一定の交通量のある市道の沿道街区などを対象といたします。

次に、下段の「住宅団地環境保全型」であります。運用基準1及び2に加えて、3から6のいずれかに整合している区域を対象といたします。

具体的には、候補地区のうち、既に造成されている住宅団地が主な対象区域となります。

16ページをお願いいたします。

区域を設定した後、地区計画に定める、3. 目標の検討、4. 区域の整備、開発及び保全に関する方針の検討のほか、5. 地区施設の配置及び規模の検討について検討いたします。

5. の地区施設につきましては、道路、公園・緑地、及び雨水の調整池などを地区計画の地区施設として定めること、簡単に言いますと、道路などの公共施設をどこに配置するかを必要に応じて検討してまいります。

18ページをお願いいたします。

6. 建築物等に関する事項の検討です。

この項目では、ここまで検討してきました、目標や方針を実現するため、建築物等の用途や形態意匠などの具体的なルールを検討し、設定いたします。

下段の表は、市街化調整区域の土地利用方針において、設定した地区ごとの許容する用途で、17の候補地区ごとに建築可能な建築物を、用途地域を参考に示したものであります。

19ページをお願いいたします。

こちらの表は、許容する用途ごと、どのような建築物を建てることのできるのかを表で具体的に示しており、表の下段のコメ印のとおり、表に示していない建築物は原則建築できないこととしております。

建築可能な建築物は、建築基準法に規定された用途地域ごとの建築物としておりますが、この地区計画は、市街化調整区域であることを踏まえ、一部、市街化区域とは異なっており、その部分について説明いたします。

一般的な市街化区域の用途地域と異なる点は主に3点ありまして、

まず、1つ目、表の2段目、共同住宅・寄宿舍・下宿であります。「第一種低層住居専用地域」及び「第二種低層住居専用地域」に相当する区域において建築不可としております。これは、こういった区域においては、地域コミュニティに寄与する定住を考慮した、一戸建て専用住宅としての土地利用を誘導しますが、仮住まいは定住でないので建築不可としております。

次に、表の4段目、5段目の店舗等ではありますが、市街化区域の「工業専用地域」においては、物品販売店舗は建築できませんが、市街化調整区域の「工業専用地域」に相当する区域においては、「地区計画区域内で生産・製造された物品を扱う2階以下の販売店舗」であれば建築できるよう緩和しております。こちらにつきましては、例えば、近年各地で行なわれている工場見学に伴う販売を認めるものであり、観光面での効果も期待できると考えたためであります。

3つ目、表の1番下の段の工場等ではありますが、市街化区域の「工業専用地域」においては、建築できる工場等の規制はございませんが、市街化調整区域の「工業専用地域」に相当する区域においては、「富士市立地促進奨励金の対象施設となる工場、物流施設、研究所」のみの建築を許容しております。こちらにつきましては、自然環境や周辺の操業環境を維持するため、産廃施設などを規制するもので、立地促進奨励金の対象事業所のみを認めているものであります。

20ページをお願いいたします。

次に、③容積率・建ぺい率の最高限度で、用途ごとに建物の容積率と建ぺい率の上限を設定します。

そして、④敷地面積の最低限度で、狭小な宅地などを生まないための、敷地面積の下限を必要に応じて設定します。

21ページをお願いいたします。

⑤壁面の位置の制限では、前面道路や隣接する敷地との境界から建築物の壁面を後退することを定めた「壁面の位置の制限」を、⑥建築物等の高さの最高限度では、用途ごとの建築物の高さの上限を、⑦建築物等の形態、意匠の制限では、看板等の外観のデザインや屋根の形状、壁・屋根の色彩などのルールを検討し、「富士市景観条例」や「富士市屋外広告物条例」に即したものを必要に応じて設定します。

22ページをお願いいたします。

⑧建築物の緑化率の最低限度、かき・さくの構造の制限では、建築物の緑化率及び生け垣やフェンスなどの構造の制限を定めることができるとし、調整区域でありますので、なるべく設定するよう働きかけてまいります。

以上のルールを、必ず定めるものや任意のものなどの差はございますが、地元組織で検討していただきます。

そして、その後、7. 土地利用に関する事項の検討を経まして、8. 土地所有者等との合意形成に進みます。

8. では、検討された内容をもとに、地区計画素案としてのとりまとめを行い、説明会の開催や、地区計画案に対する「同意書」を得るなど、関係権利者と合意形成を図ります。

23ページには、「まちづくりニュース」の発行や、説明会の開催など、土地所有者等との合意形成の事例を示しており、参考にさせていただきたいと考えております。

24ページをお願いいたします。

9. 地区計画（素案）を市に都市計画提案です。

ここでは、地元組織などが、ここまで検討を重ねた地区計画の素案を、都市計画について提案できる「都市計画提案制度」に基づき、市に提出いただきますので、必要な資料などを示しております。

1枚おめくりいただきまして、26ページをお願いいたします。

ステップ4の、都市計画決定等の手続きです。ここでは最後のステップとして、法に定められた市が行うべき手続きをまとめております。

28ページをお願いいたします。

4. 参考事例では、ここから35ページまで、地元組織が検討を行ううえで、計画内容の参考となるような事例を掲載しております。

事例1は、ちばりサーチパーク佐倉地区でございます。千葉県の佐倉市の工業系の地区計画であります。

30ページをお願いいたします。

事例の2つ目は、錦が丘地区、こちらは三島市の既に整備されている住宅団地を対象とした地区計画の事例でございます。

32ページをお願いいたします。

このページから35ページまでが、事例の3つ目、青葉台小学校南地区、でございます。こちらは本市の市街化区域での地区計画の事例でございます。策定の経過を詳細に把握していることから、掲載いたしました。

36ページをお願いいたします。

最後に、用語の解説を掲載しております。

ガイドラインの説明は以上であります。今後につきましては、明日開催の富士市景観審議会や、来月開催の富士市開発審査会においてご意見をいただいた後に、内規として定めていきます。

説明は以上です。よろしくをお願いいたします。

議長
大山議長

ありがとうございました。

報告事項ということで、この内容をこれから住民の方に説明していくということで、この段階でもしお気づきの点、御指摘等がありましたら、皆様の御意見をお願いしたいと思います。

補足ですが、従来の人口が増加する状況では、市街化調整区域では市街化区域への編入を条件として、地区計画や区画整理等によって、良好な住環境と人口増に対応した地区を作っていくという方法がとられていました。現在は人口減少下ということで、国は基本的に市街化区域の拡大を認めないという状況です。

そうは言っても、市街化調整区域の法律が施行される前からすでに都市的な集積や集落等があったところは、既に人が住んでいて、現在も一定の良好な環境で暮らしています。そこを将来縮小していくのかと言うと、それはストックとしてはもったいないですし、うまく今の環境を維持・改善、または持続するということが必要になります。その方法としてはいくつかありますが、地区計画制度が手法としては有効だということです。

藁科委員

今まで、法律的に規制されてきた土地がこの地区計画の策定によって利用可能になるということで、そこに住んでいる人たちや土地を持っている人たちは非常に期待すると思いますが、1番の問題点は、青地については対象外であるということだと思います。例えば浮島工業団地周辺等は、耕地整理がされており、ほとんどが青地であると認識しています。浮島地区の沼津線より南側の区域においても同様に、青地であることを理由に地区計画の策定が難しいだろうと思います。しかし、そこに土地を持っている人たちは青地等に関係なく、自分の土地についても策定が可能ではないかと期待される部分が出てくるのではないかと思います。青地については全く対象外なのか、その辺をきちんと説明しておく必要があると思います。沼津のららぽーとについては、最初からこのような土地利用を見据えており、初めから青地を外していたから商業施設としての土地利用が可能となっています。富士市の場合には農業用地としての投資をしてきた地域になるので、その辺を踏まえて、青地については、はっきりと対象外だということによろしいですね。

都市計画課
井出調整主幹

青地は地区計画の策定ができないのか、というご質問でございますけれども、青地については都市計画上、地区計画の策定が非常に難しいということで対象外とさせていただいております。今後、地区計画制度の説明会等を各地区に対して行っていくわけですが、青地については必ず言及されることになると思われしますので、丁寧に説明していきたいと考えております。

現在富士市では、第六次富士市総合計画の策定に向けて取り組んでいるところでございます。先日の市議会の一般質問にもございましたけれども、六次総の中で、将来の土地利用のあり方を土地フレームという形で検討していこうという中で、青地につきま

しては、定期見直しに向けた基礎調査を今年度開始するという
こととでございます。青地の取り扱いについてすぐに結論が出るとい
うことではございませんが、そういったことも踏まえながら、全
体的に富士市の土地利用としても、将来を見渡した土地利用のあ
り方について議論を交わしていきたいと考えております。

藁科委員

大山会長が先程おっしゃったように、市街化区域や市街化調整
区域での居住地等を広げていくというのは、なかなかこの先も難
しいと思いますので、やはり地区に対して説明する時には、あま
り期待を持たせ過ぎずに、制度上できないことについてはできな
いと、きちんと説明していただきたいと思いますので、よろしく
お願いします。

議長

大山会長

ありがとうございます。
期待が大きくなると、ここもここもという流れになりかねませ
んのので、原則は青地は対象外であるべきだと思います。ただ、す
でに疎らに住宅等が建っている地域等で地区計画の区域を設定す
る際に、青地を除外することで著しく不整形になったり、青地の
部分だけ穴抜けになったりというケースが考えられます。地区の
状況によっては、こうしたことが、地区の目指す方針に対する阻
害要因となることも考えられますので、青地の農地転用を含め、
少し柔軟に対応する方がいい場合が出てくるかもしれません。こ
れは地区の状況次第になりますので、この場で絶対に対象外だと
してしまうと、後々地区に入った時に、もしかしたら違う状況が
出てくる可能性もありますので、その辺については個人的には注
意が必要ではないかと思います。原則対象外ということによろし
いのではないのでしょうか。

藁科委員

先程事務局から説明がありましたが、総合計画等を絡めると、
青地の除外については、1箇所2箇所という小規模なものではな
く、例えば大規模団地を作るだとか、そういった規模の話でない
となかなか難しいのかなと個人的には思います。地区計画策定区
域の中にたまたまそういうところが残っていたということだけで
は青地の除外は難しいのかなという気がします。

議長

大山会長

ありがとうございます。
他にいかがでしょうか。

青木委員

地区計画を定めるにあたって、6メートルの道路が必要かどう
か地元の皆さんは心配されると思いますが、6メートルの道路が
確保できない場合、地区計画の策定が出来ないということでは
しょうか。場合によって区画整理のように地権者の方が土地を提供し
なくてはいけないのかということにつきましても、しっかりとし
た説明が必要であると思います。

都市計画課
井出調整主幹

御意見ありがとうございます。

14ページ15ページに記載してある事項のうち、特に既存集落環境保全型におきましては、基本的に国・県道沿線周辺がベースとなります。運用基準の4番に、6メートルという記載をしておりますが、調整区域において、店舗等の開発には6メートルの接道が必要であるというところから、これを根拠にして設定しております。調整区域という性格の中で、開発を可能にするというところでこのような形にさせていただいております。

参考事例の中の青葉台地区のように、実際に地区計画に民間開発による道路を地区施設として位置づけた事例もございます。現在、中野交差点周辺地区においては、およそ5メートル程度の幅員の道路が周辺にございまして、例えば、両側50センチずつセットバックしていただければ、6メートルの道路幅員を確保できるという状況でありますので、そういったことも踏まえながら、各地区において丁寧な説明、丁寧な対応を図りながら、地区の皆さんと検討を進めていきたいと考えております。

議長
大山会長

これに関しても、少し心配事があります。14ページに記載のあります、既存集落環境保全型についてですが、運用基準の3番は市街化調整区域内に交通量の多い道路があった場合、特例として商業施設等の建築を許容するというものです。しかし、これは環境保全型の集落ですので、沿道に限ったこの考え方が馴染むかどうか。実際にこの要件を地区にあてはめた場合に、沿道側の部分だけを認めることとなりますので、いびつな区域の形状になることや、外側の区域についても一体的に環境を保全した方がいい場合もあります。

それから6メートル以上の道路を要件とすることはかなりハードルが高く、それによって地区計画を設定できる所がなくなってしまうのかなという感じがします。

市街化調整区域の性格の中でということ、難しいところはあるのかもしれませんが、例えば道路を整備することで、防災機能が向上するような場合であったり、環境維持につながるような場合は、住民の方たちが道路を整備することを条件に、その周辺地域についても地区計画の設定を許容するケースがあってもいいのではないのでしょうか。先程の5メートル道路のセットバックの話と同様の考え方ですね。

この2つが要件として厳しいということと、地区に入った時にこれが足かせになってしまって、なかなかうまく進めなくなるのではないかという心配があります。

それから15ページのところも同じように交通量だけで規制してしまっていますけれども、この考え方も心配ではあります。

都市計画課
井出調整主幹

沿道の背後地の活用ということで、十分検討の余地はあるものと考えております。このような中、背後地については、さきほどの青地との問題も兼ね合わせております。背後地は比較的農道のような形で整備されているところもございまして、どのような取

り扱いが適切なのか検討する中で、今回、開発の基準に即し、6メートルという設定をさせていただいております。

こちらは、富士市における初めての取り組みでありますので、地区住民の皆様から十分話を聞きながら進めていきたいと考えております。その上で、青地が将来の足かせになり、非常に難しいという話になれば、その時は改めて皆さんの御意見を伺う等しまして、改めて考えていきたいと思っております。

議長
大山会長

原則はありますが、各地区の状況によっては、このあたりが懸念事項となる場合もありますので、柔軟な対応をお願いしたいと思っております。

このガイドライン自体はととてもよくまとまっていると思います。行政の立場から説明すべき事項は網羅されていますが、わかりやすさと言う点では住民の方にはちょっと難しいかなという感じがします。

地区計画の導入にあたっては、ステップ1の部分がとても重要に感じます。まずは説明会を開催し、その中で具体的な勉強会の開催について提案するような流れになると思いますが、勉強会のところでは、特に地区計画を導入することのメリット、導入しないことのデメリット、または、地区計画を導入した場合に新たに発生する規制等について、別途もう少しわかりやすい資料を用意する必要があると感じます。それらをきちんと示した上で、地区住民の方に、やってみようと思ってもらえるような資料があるといいかなと思います。

基本的に、ガイドラインには、地区計画は住民のみなさんに主体となってやっていただくことで、こういうことを決める必要があって、市はそれを支援しますよという内容が記載されていますが、もう少し別途で資料が必要かなと思います。

都市計画課
井出調整主幹

御指摘いただき、ありがとうございます。

こちらのガイドラインは、手順的なものをまとめ、形にしたものでございますが、実際に説明会に入る時にはパワーポイントを使用する等、詳しく分かりやすい説明を心掛けたいと考えております。ガイドラインを作成したことで、全て終わりとは考えておりませんので、その時々に応じた資料を作成し、皆様に説明してまいりたいと考えております。

議長
大山会長

16ページ以降で、定めることができる事項についての記載があり、例えば19ページでは、それぞれの用途別に許容される建築物の用途が並べてあり、18ページでは、「次ページの表中から選択し、必ず設定してください」という記載があります。

この記載についてですが、絶対にこの表に合わせて選択するというのではなく、許容する用途自体を選択して、地区によっては建築物の用途等、これにもう少し加えた方がよい場合には変更が可能という解釈でよろしいでしょうか。この資料ですと、絶対

この中の組み合わせから選ばなければいけないのかと誤解されかねませんので、その辺の補足説明も必要かなと思います。

都市計画課
井出調整主幹

随時、わかりにくいところにつきましては、改訂し進めて行きたいと考えております。用途等につきましても、基本的にはこちらをベースにしながら進めて行きたいと考えております。

議長
大山会長

ありがとうございます。
他に御意見等ございますでしょうか。

佐野委員

これまでの御意見と重複するかもしれませんが、資料を見ますと、まず地区の設定をし、ステップ1で皆さんでタウンウォッチング等を行い、次のステップ2で大まかな区域を定め、最後のステップ3の中で条件に合ったところを絞り込むというような形になっていると思います。先ほどから出てきているように、地区に入った時に、地区としては色々なことができるだろうと、期待をしますと思います。だんだん進んでいく中で、結局自分のところはできないとか、そういう話になりかねないと思いますので、先ほどから出てきているように、最初に地区に入る時から丁寧な説明をしていただきたいと思います。

そこで1つ確認ですが、既存集落の環境保全型として、まずは大きなエリアでの設定がされていますが、実際、地区計画が設定可能なエリアはあるということでしょうか。色々条件を見ていくと、なかなかハードルが高い条件があるので、結果的に地区計画が策定できるエリアがなかったということにはなりませんよね。

都市計画課
井出調整主幹

おっしゃるとおり、こちらの14ページ15ページにつきましては、基準を検討する中で、この基準を候補地区にあてはめた場合に、どのような形状になるのか、どの程度の範囲になるのか等を想定しながら決めております。

そういった中で、最低このぐらいの範囲では地区計画の策定ができるだろうということや、地区住民や業者の方の協力が得られたらこういった形状になるであろう等、地区ごとに幅はありますが、各地区における地区計画策定可能エリアについてイメージをしながら、こちらのガイドラインを作成しております。

地区計画の策定にあたっては、地区の方の考えを丁寧に聞いた上で、その中で一緒になって考えて行きたいと考えております。

議長
大山会長

恐らく、区域の設定のところが最初のまずハードルかなと思います。

住民の方が主体とはいえ、エリアを自由に広げることができるようでは収集がつかなくなりますので、条件等については市がきちんと固めておく必要があります。

時には、できないことはできないという説明も必要になるかと思いますが、先程の佐野委員の御意見にありましたように、最初は触れていなかった事項について、後になって駄目だということになると、様々な面で支障が大きいと思います。

そうすると、地区の状況に応じた柔軟な対応という点では悩ましいところではありますが、ある程度きちんとした方針を持っておこなうてはいけないと思います。

その時の論理と言うか、先程申し上げたかったことにもつながってきますが、単に沿道、道路幅6メートルという設定の仕方では、地区計画を策定できるところがほとんどなくなってしまったり、不整形になってしまう可能性があります。その場合どうするのかというところが難しい点ではありますが、その辺り固めていくことが必要かなと思います。

都市計画課
井出調整主幹

ありがとうございます。

地区のみなさんにとっても、何もルールがない状態で進めることは難しいですし、市としましても、後からこれはできませんというような後戻りが発生しないように進めていきたいという背景からこちらのガイドラインを作成いたしました。

また、個人的な話でございますが、旧富士川町の用途地域や区域区分の設定を担当したことがございまして、当時の説明会等に出席させていただき、実際に多くの御意見・御質問をいただきました。そういった経験を活かし、地区の方が必要とする情報をしっかりと伝えられるよう説明を行うと同時に、こちらで定めた基準についても、こういったタイミングでお伝えすべきなのかをあらかじめ考えながら進めて行きたいと考えております。

議長
大山会長

市の方はこれから大変かもしれませんが、よろしく願います。

藁科委員

1つ教えてください。

税制的には、市街化調整区域の地区計画ですので、その区域は都市計画税はかからないという考え方でよろしいでしょうか。

都市計画課
井出調整主幹

そのとおりでございまして、地区計画を策定しても調整区域ですので、都市計画税の扱いについては変更ないということでございます。なお、候補地区の中には地区計画の策定と併せて、市街化区域への編入についての議論をしていくべき場所もあろうかと思いますが、いずれにしても市街化区域にならない限り税金には変わりはなく、市街化調整区域としての運用になるかと思えます。

議長
大山会長

よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

他に意見等ございますでしょうか。

議長
大山会長

こちらについては、これから景観審議会、それから開発審査会等でも説明を行う予定です。そこで色々な御意見があると思いますが、この都市計画審議会では、その後の経過等について御報告いただきながら、地区に入って進めていくという形になると思いますのでよろしくお願いいたします。

それでは、報告事項については、以上で終了としたいと思います。事務局にお返しします。

事務局 望月

ありがとうございました。

事務局から、今後の予定について、お伝えいたします。

本日お配りしております、資料2「令和元年度 富士市都市計画審議会開催予定」をご覧ください。

こちらは現時点での予定となりますが、今年度の富士市都市計画審議会は、本日を含めて、計3回の開催を予定しております。

次回、第2回は、年が明けました令和2年1月27日月曜日で、「産業廃棄物処理施設の都市計画の変更（廃止）についての審議」と「都市計画道路必要性再検証の経過報告」を予定しております。

第3回は、令和2年2月18日火曜日で、「富士山フロント工業団地周辺地区計画の決定についての審議」を予定しており、現在、関係部署と調整をしているところでございます。コメ印の部分には、「第2回にて付議を行う可能性があり、その場合は第3回は開催いたしません」との記載をしておりますが、最新の状況ですと、都市計画審議会への付議が、令和2年度になる可能性が出てきております。つきましては、コメ印の2行目の、「第2回目」という文言を「令和2年度」に訂正いただきますようお願いいたします。

令和2年度に付議を行うこととなった場合には、第3回は開催しないということでございます。

次に移りまして、11月上旬頃ですが、審議会とは別に、市街化調整区域の地区計画制度の勉強会といたしまして、策定実績がございまして、三島市への視察を予定しております。

委員の皆様には、詳細な日程が決まり次第、御案内させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、これをもちまして、本日の審議会を閉会とさせていただきます。

委員の皆様、ありがとうございました。

(閉会)