

市街化調整区域における
地区計画適用の基本的な方針（工業編）
【 概 要 版 】

令和4年3月
富士宮市

市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針（工業編）

【 概要版 】

－ 目 次 －

1	地区計画とは	1
2	経緯	1
3	本方針の位置付け・役割	1
4	市街化調整区域における地区計画適用に当たっての基本的な考え方	2
	(1) 富士山の恵みを生かした魅力ある産業と歩むまちの実現に向けて	
	(2) 市街化調整区域における地区計画適用に期待される効果と特徴	
5	地区計画の適用が可能な地域	3
6	適用地区の設定基準	4
	(1) 周辺の基盤整備の状況	
	(2) 適用地区の面積等	
7	地区計画に定める内容	4
	(1) 基本的な考え方	
	(2) 「地区計画の目標」に定める内容	
	(3) 「区域の整備、開発及び保全の方針」に定める内容	
	(4) 「地区整備計画」に定める内容	
8	基盤整備の状況や地区整備計画に定める内容のイメージ	7
9	地区計画の適用と事業の実現までの流れ	8
	(1) 地区計画実現までの流れ	
	(2) 開発行為による地区計画実現の手続の流れ	

1 地区計画とは

地区計画とは、都市計画法に定められた都市計画の種類の一つで、住民のみなさんの生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じたきめ細かなルールを定めるまちづくり計画です。

市街化調整区域では基本的に開発・建築行為が抑制されていますが、地域の魅力を向上させていくために活用できる制度として、地区レベルのまちづくりが可能となります。

2 経緯

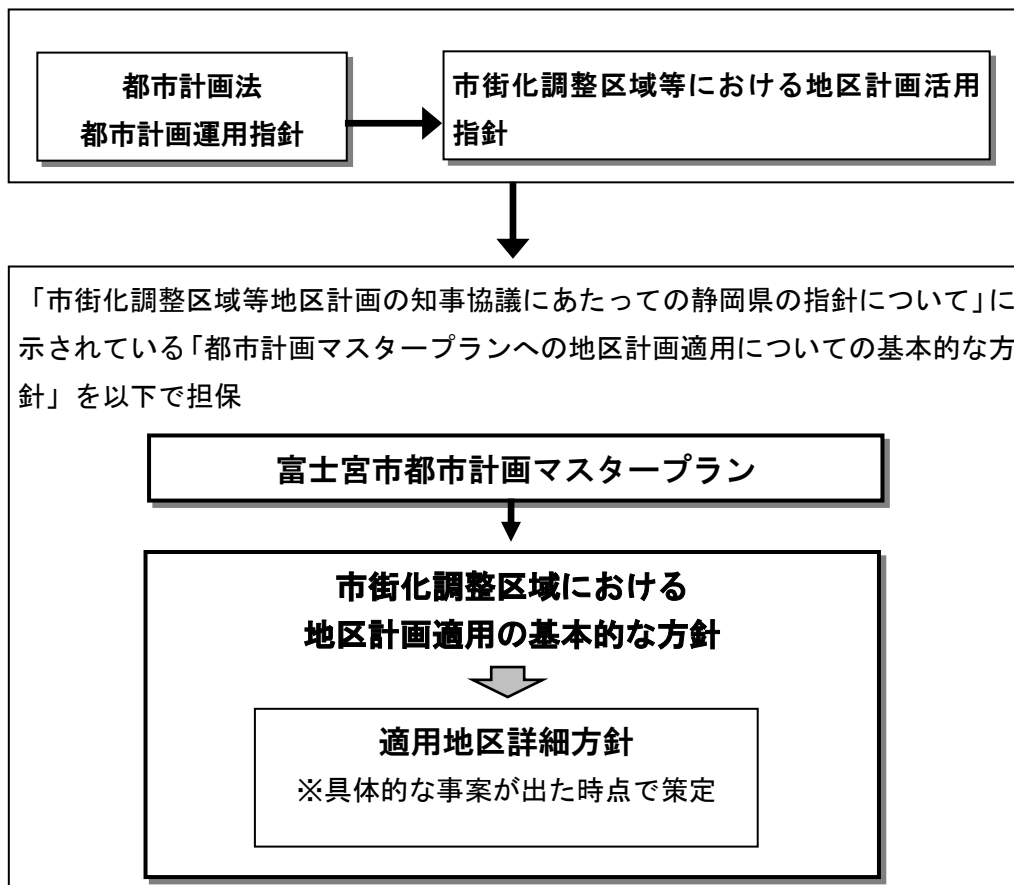
近年、人口減少や本格的な少子高齢化時代を迎えている中で、諸産業における就業者の高年齢化や後継者不足などに伴い、都市の中で行われる社会経済活動の活力も低下しつつあり、都市の成長が収束するとともに、都市部や農村部といった区別なく、都市全体が収縮してきています。

こうした状況の中で、一定の要件を備えたもの以外の開発・建築行為が抑制されている市街化調整区域でも、地域の活力を維持するための一つのツールとして、都市計画の分野では地区計画の活用により地区の特性をいかした地区レベルのまちづくりを行うことを可能としています。

本市では、市街化調整区域の活力の維持・向上と良好な生活環境の形成を目的に、旧村落の中心部周辺などの地域の生活拠点において、計画的な土地利用に向けての熟度が高まった地区には、当該制度を有効に活用できるよう、「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針」を策定し、運用してきました。

令和3年3月には、基幹産業である工業の振興を推進することを目的に「富士宮市工業振興ビジョン」を策定しました。このことを踏まえ、本方針に、市街化調整区域における更なる活力の維持・向上と工業振興の基本的な方針を追加するため、改定をしました。

3 本方針の位置付け・役割



4 市街化調整区域における地区計画適用に当たっての基本的な考え方

(1)富士山の恵みを生かした魅力ある産業と歩むまちの実現に向けて

本市では、都市計画マスタープランにおいて、工業用地の土地利用における都市づくり方針として「産業の立地誘導と周辺環境との調和」「新たな産業拠点の形成」が位置付けられており、中長期的な視点から 関連事業との連携やインフラ整備との連動による戦略的な土地利用の可能性を高めることが求められています。

これまでも富士山麓の広大な自然環境や豊かな水資源等の地域資源に魅力を感じる多彩な企業の集積を進めてきましたが、今後の課題とされる人口減少社会への対応や財政基盤の強化などに向けて、「ひと」や「しごと」を呼び込む産業振興に向けて新たな工業用地の確保が必要となっています。

今般、市街化区域内では、住工混在や、一団の工業用地の逼迫などの問題により、その確保が困難となっているため、市街化調整区域において、無秩序な開発や土地利用につながらないように留意しつつ、幹線道路等の交通利便性が高く、既存の産業振興エリアや周辺の産業集積地と一体性が認められ、自然環境等に配慮が可能な場所に、地区計画等を活用した新たな工業用地の確保を目指します。

(2)市街化調整区域における地区計画適用に期待される効果と特徴

市街化調整区域における地区計画制度の活用目的

都市計画マスタープランの取組方針の実現	工業振興ビジョンの取組方針の実現
<ul style="list-style-type: none">○都市づくりの基本理念の実現 『富士山の恵みを活かした、文化・交流、健やかな暮らしが生まれる都市づくり』○都市づくり方針の実現<ul style="list-style-type: none">・産業の立地誘導と周辺環境との調和・新たな産業拠点の形成	<ul style="list-style-type: none">○目指すべき将来像 『富士山の恵みを生かした 魅力ある産業と歩むまち ～まち・ひと・しごとが調和する産業基盤の構築～』○目標値(R3～R7)<ul style="list-style-type: none">・製造品出荷額 1兆円 市内で働く勤労者 21,000人○基本方針の実現<ul style="list-style-type: none">・地域特性を生かす新たな工業用地の確保

一定の基盤が整備されている地区を対象に、特性に応じた弾力的な土地利用の整序や地域活力と拠点性の向上を図る。(緑・産業振興地域、職住近接産業地域)

■市街化調整区域における地区計画制度の活用にあたっての留意事項

- ・周辺の無秩序な市街化を助長せず、将来の都市全体の土地利用や計画的な市街地の形成に影響がない範囲とする。

■市街化調整区域における地区計画の特徴

- ・他の制度と異なり、全市の画一的な基準を持つものではない。
- ・上位計画と整合する内容であれば、地区の特性に応じた基準を定めることができる。

5 地区計画の適用が可能な地域

地区計画の適用が可能な地域の選定

○産業の振興等に寄与する一団性のある土地利用が可能であること（工業団地等を除き、5ha以上の一団の用地が確保できること）

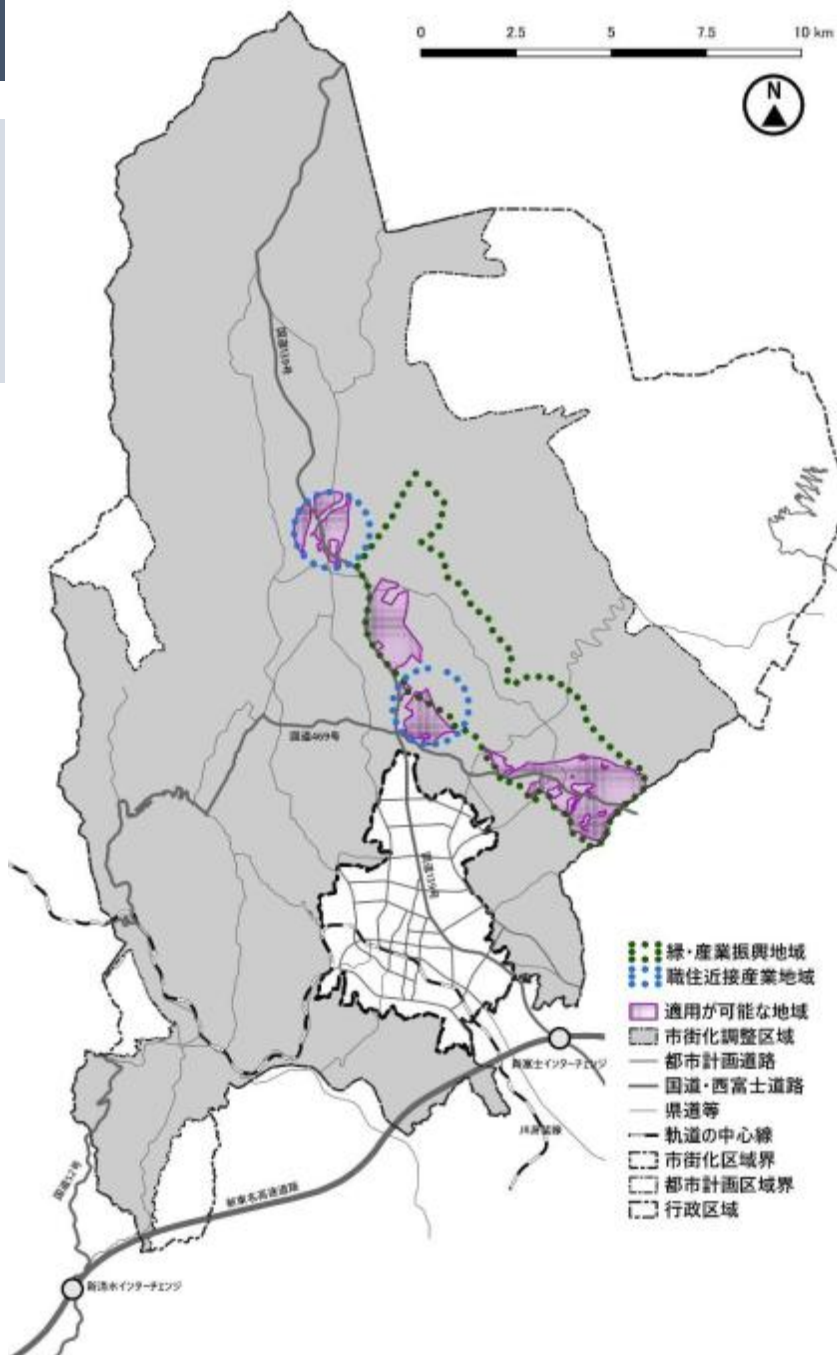
○総合計画の土地利用構想図の「職住近接産業地域」の区域内であること。または、「緑・産業振興地域」の区域内であり、かつ広域主要幹線道路（国道）から1km以内の範囲であること

○土地利用構想図の農業地域・林業・森林保全地域、林業地域内であること

○最新の土砂災害警戒区域・特別警戒区域の範囲外であること

○最新の富士山ハザードマップにおける火口・火砕流・噴石のリスクの範囲外であること

地区計画の適用が可能な地域



注：「適用が可能な地域」には、農地法や森林法などの関係法令の許可等が必要な地域も含まれており、条件によっては地区計画の適用が出来ない場合があります。

6 適用地区の設定基準

(1) 周辺の基盤整備の状況

適用地区の周辺においては、一定の基盤整備が完了していることを条件とします。

① 道路について

適用地区の主要な道路は、地区外の幅員 9m 以上の道路（適用地区の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続し、かつ、適用地区から国道もしくは県道に接続でき、接続するまでの道路は幅員 9m 以上の道路（適用地区の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）とします。

また、適用地区の面積が 20ha 以上の場合は、予定建築物等の敷地から 250m 以内の距離に幅員 12m 以上の道路を設置します。

② 河川・水路について

適用地区が含まれる流域の河川については、1 年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排除できる十分な流下能力を有する河川・水路があることを条件とします。なお、1 年確率の整備がされていない場合には、放流先河川の河川管理者等と協議の上、不足部分の改修を行います。

③ インフラ等の要件

将来的な拡張等に対し、水道、電気、電話等の供給処理施設が対応し得ることとします。

(2) 適用地区の面積等

適用地区の規模は、街区形成に足る一定の広がりを持った土地とすることが望ましいことから、都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、確実に実施されると見込まれる 5 ha 以上の一団の土地に対して適用します。

7 地区計画に定める内容

(1) 基本的な考え方

市街化調整区域の地区計画においても、他の地区計画同様に、当該地区のまちづくりの基本的な方向を示す「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全の方針」を都市計画に定めます。

また、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な環境の維持・形成を図るため、「地区整備計画」について必要な事項を選択して定めます。

(2) 「地区計画の目標」に定める内容

市街化を抑制するという市街化調整区域の本来の役割や富士山麓に形成されている地域であるという特性、産業の拠点形成のあり方等を踏まえながら、以下のような点について、地区の特性から必要な事項を定めます。

< 記述事項 >

- ・ 富士山の景観との調和

- ・産業拠点の実現、既存産業の拡大
- ・地域の活性化、地域振興の促進
- ・自然環境の保全
- ・周辺の景観の保全、形成
- ・周囲の集落環境等との調和

(3) 「区域の整備、開発及び保全の方針」に定める内容

①土地利用に関する方針

土地利用上の課題や将来像を踏まえて、以下のような内容について目指す土地利用のあり方を簡潔に記述します。

また、地区区分を行う場合には、各地区に目指す土地利用の方針を示します。

<記述事項>

- ・広域的な幹線道路の利便性を活かした産業誘導のあり方
- ・周囲の自然環境や集落環境、景観と調和した産業立地のあり方
- ・地域振興を図るために必要な産業や物流拠点の形成、既存産業の拡大に向けた土地利用のあり方

②地区施設の整備の方針

市街化調整区域では十分な都市基盤が形成されていない場合が多く、地区施設の確実な整備が重要となるため、必要な施設について具体的に示します。

また、策定後の整備を確実に推進するため、地区施設ごとの整備主体、整備の時期（順序）や整備内容等を明記します。

③建築物等の整備方針

地区における産業立地のあり方、周辺の自然環境、住環境に配慮等を勘案し、簡潔かつ明瞭に記述します。

<記述事項>

- ・周辺の自然環境、居住環境、景観、地域の気候等に配慮した建築物の形態等の規制・誘導の考え方
- ・周囲への危険性や環境の悪化を及ぼすことがなく、自然環境や集落環境の保全が図れる建築物等の用途の制限等の考え方
- ・産業拠点としての環境の持続性を確保するための敷地面積の最低限度、容積率等の考え方

④その他の整備方針

地区整備計画に定めることが難しい事項や、地域住民との合意形成の過程で独自に決めたルールについては、必要な事項を簡潔かつ明瞭に記述します。

<記述事項>

- ・緩衝緑地の確保
- ・樹林地、草地等の保全
- ・敷地内や街路空間の緑化の考え方
- ・消防水利、汚水処理に関する考え方
- ・地域コミュニティとの連携・協働活動に資する土地利用を行う、地区の維持・活力向上に寄与する考え方

(4) 「地区整備計画」に定める内容

定めることができる事項		基準	定める事項
地区施設の配置及び規模	道路	道路幅員（有効幅員）は9 m以上（地区の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合は、車両の通行に支障がない幅）とし、原則として行き止まり道路は避ける。	●
	公園、緑地、広場	最低でも地区面積の10%以上の公園、緑地、広場を確保する。	●
	その他公共空地	<p>【調整池について】</p> <p>放流先河川の流下能力に応じ、当該地区内に雨水貯留施設を設置する。なお、雨水貯留施設（調整池）が必要な場合は、地区施設の「その他の公共空地」として配置及び規模を定める。</p> <p>【その他の施設について】</p> <p>地区の状況に応じ、消防に必要な消防水利を確保する。また、汚水処理について、工業系土地利用では周辺の河川水路の水質汚濁を防止する方策を導入し、必要に応じて設定する。なお、これらの項目を地区施設に位置付けない場合は、「その他の整備方針」への位置付けや建築協定を併せて適用するなど、必要に応じて設定する。</p>	△
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	準工業地域で立地が可能な工場・倉庫に相当する用途制限を定める。	●
	容積率の最高限度	容積率 200%以下で設定	●
	建ぺい率の最高限度	建ぺい率 60%以下で設定	●
	敷地面積の最低限度	地区の土地利用の目標や将来的な見通しを踏まえて、1,000 m ² 以上を定める。	●
	壁面の位置の制限	地区の状況に応じて十分にゆとりある空間を確保できるように定める。また、近隣の住宅地や自然地、農地等への配慮が必要な場合は、影響を抑えるために適切な制限を定める。	△
	建築物等の高さの最高限度	15m 以下を定める。また、富士山等への眺望への影響が懸念される場合は、高さを適切に抑える基準を定める。	●
	建築物等の形態、意匠の制限	周辺環境と調和したものとするとともに、景観計画や屋外広告物条例に基づき、形態・意匠、色彩や面積等の基準を定める。また、富士山等への眺望への影響が懸念される場合は、必ず色彩等を適切に抑える基準を定める。	●
	垣又は柵の構造の制限	地区の状況に応じて生垣・植栽・柵等について、高さ・位置・色彩等に関する基準を定める。ただし、ブロック塀は原則として不可とする。	△

その他土地利用の制限に関する事項	樹林地、草地等の保全	地区や街区の規模に応じて緑地帯や緩衝帯を設ける基準を定める。	●					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>規模</th> <th>緑地帯、 その他の緩衝帯の幅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5.0ha 以上 15ha 未満</td> <td>10m</td> </tr> <tr> <td>15ha 以上 25ha 未満</td> <td>15m</td> </tr> <tr> <td>25ha 以上</td> <td>20m</td> </tr> </tbody> </table>		規模	緑地帯、 その他の緩衝帯の幅	5.0ha 以上 15ha 未満	10m	15ha 以上 25ha 未満
規模	緑地帯、 その他の緩衝帯の幅							
5.0ha 以上 15ha 未満	10m							
15ha 以上 25ha 未満	15m							
25ha 以上	20m							
		また、豊かな自然環境との調和や緑豊かな地区の環境を保全する上で重要な樹林地、草地等の保全についての事項を地区の状況に応じて定める。						

注：表中●は必ず定める事項、△は必要に応じて定める事項

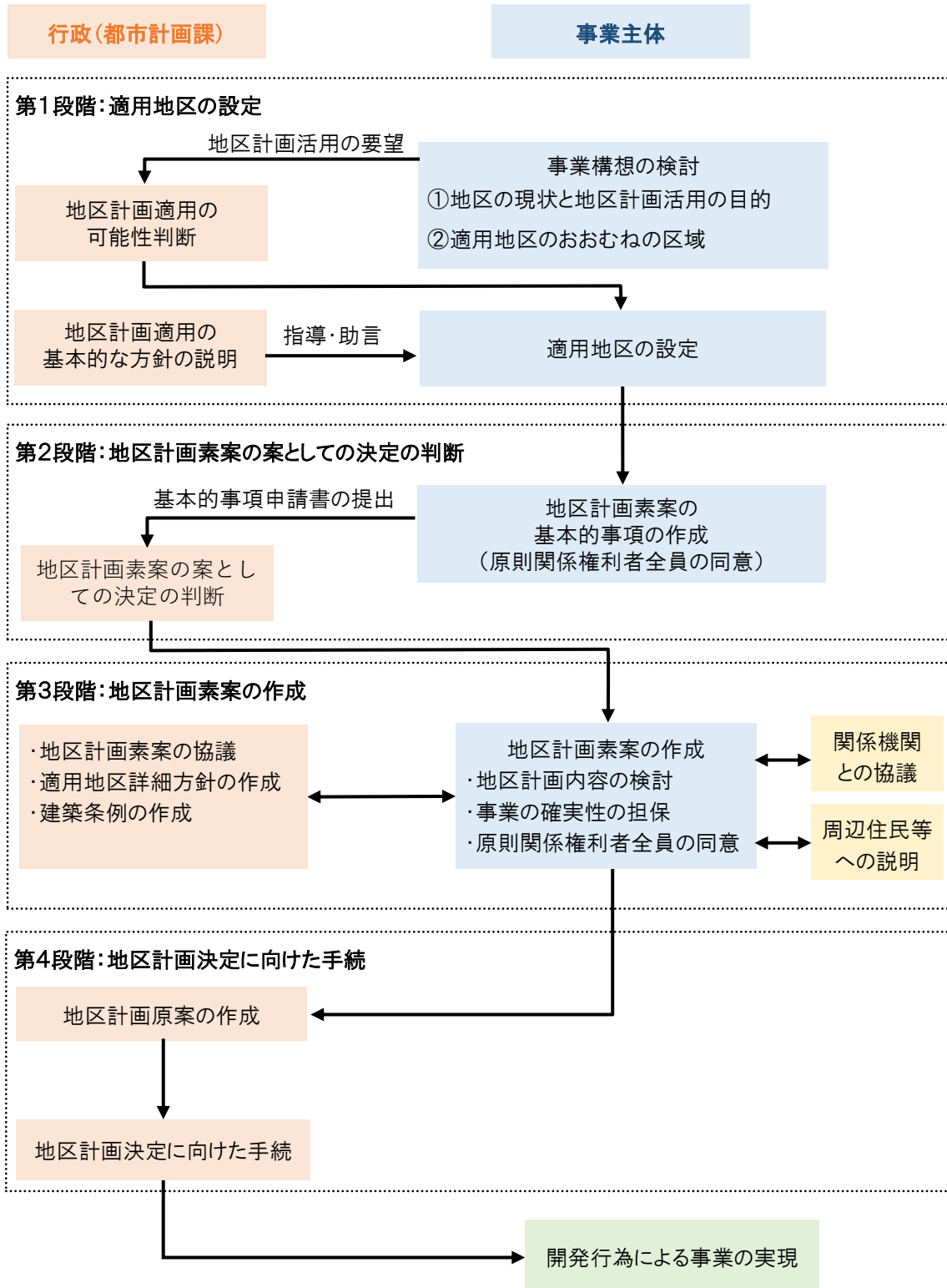
8 基盤整備の状況や地区整備計画に定める内容のイメージ



9 地区計画の適用と事業の実現までの流れ

(1)地区計画実現までの流れ

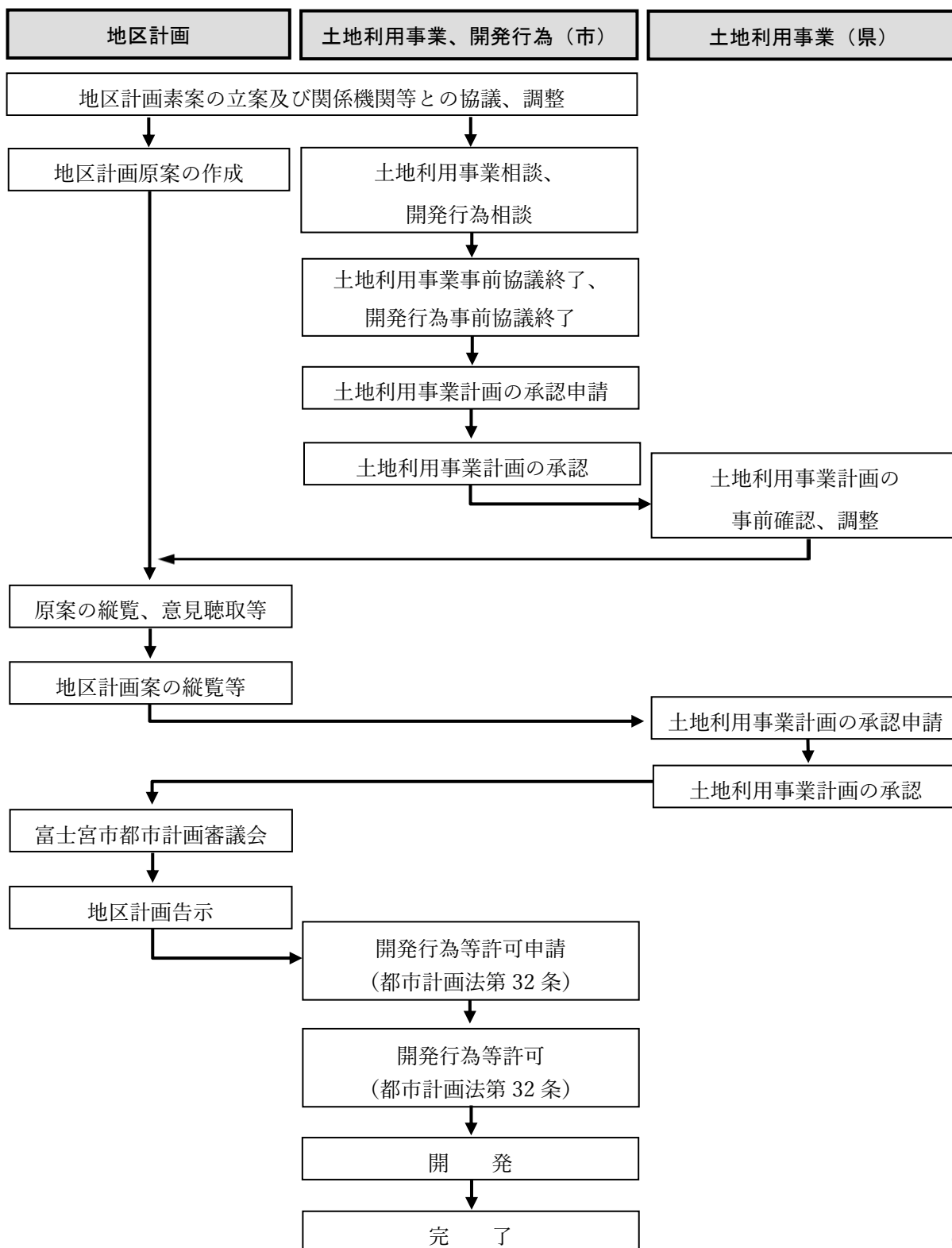
市街化調整区域の地区計画は、事業者の発意（提案制度の活用）によるものとし、計画立案から事業の実施まで、事業者が主体となって進めることを基本とします。また、地区計画案の申出時及び地区計画決定に向けた手続を行う際には、原則として関係権利者全員の同意を必要とします。



(2)開発行為による地区計画実現の手続の流れ

市街化調整区域の地区計画区域内の開発許可に当たっては、都市計画法第 33 条（技術基準）の適用はもとより、都市計画法第 34 条第 10 号（市街化調整区域に係る開発行為の立地基準）が適用され、当該地区計画に定められた内容（建築物等だけでなく地区施設も含む。）に適合する必要があります。ここでいう「内容に適合する」とは、開発行為の内容が地区計画の内容に正確に一致している場合に限るものであります。

<開発行為による地区計画実現の手続の流れ>



市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針(工業編)

【概要版】 (令和4年3月)

発行 富士宮市都市整備部都市計画課
〒418-8601 静岡県富士宮市弓沢町 150 番地
TEL : 0544-22-1166
FAX : 0544-22-1208
E-mail : toshi@city.fujinomiya.lg.jp