

令和3年度

第2回 富士宮市都市計画審議会議事録

令和4年3月23日（水） 午後2時30分

富士宮市役所 1階 111・112・113会議室

## 審 議 案 件

議 第 1 号 市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針の改定について

## 報 告 事 項

(1) 第一種低層住居専用地域土地利用現況調査に基づく建ぺい率等の変更(案)について

### 1 審議に出席した委員(12人)

藤 井 敬 宏 委 員

阿 部 貴 弘 委 員

渡 井 政 行 委 員

若 林 志 津 子 委 員

細 沢 覚 委 員

植 松 健 一 委 員

松 永 孝 男 委 員

佐 野 信 浩 委 員

【代理】交通課長 宮 原 健 一

青 木 直 己 委 員

杉 山 厚 吉 委 員

高 橋 朝 子 委 員

塩 川 祐 子 委 員

### 2 審議に欠席した委員(3人)

清 哲 也 委 員

清 信 昭 委 員

大 河 原 忠 委 員

### 3 説明のための出席者

都市整備部長

[都市計画課] 課長 参事 計画係長 計画係主査 計画係技師

#### 【司会】事務局（都市計画課計画係長）

定刻となりましたので、ただいまから令和3年度第2回富士宮市都市計画審議会を開会します。

委員の皆様におかれましては、御多忙の中、御出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日の進行を務めます都市計画課計画係長の朝日と申します。よろしくお願ひします。

始めに、会議に先立ちまして須藤秀忠富士宮市長から、皆様に御挨拶いたします。

#### 須藤市長

皆様、本日は公私ともにお忙しい中、富士宮市都市計画審議会に御出席いただきまして誠にありがとうございます。

また、委員の皆様には、日頃から富士宮市のまちづくりに多大な御支援と御協力を賜り、心から感謝を申し上げます。

3月21日を以て蔓延防止等重点措置が解除されたことにより、本日は委員の皆様が一同に会しての開催となります。どうぞ、よろしくお願ひします。

さて、富士宮市では、新型コロナウイルス感染拡大防止と市民の暮らしを守ることを最重要課題として、様々な対策を講じて参りました。このため、様々な事業が中止や延期となり、市民の皆様も大変残念に感じていることと思います。

そのような中、富士宮市は、今年、市制施行80周年を迎えます。新型コロナウイルスへの対応を最優先にしつつ、80の記念事業を通して、安全・安心に暮らせる未来を次の世代につなげていく思いを市民の皆様と共有していきたいと思っております。

また、令和4年度は第5次富士宮市総合計画後期基本計画の初年度であり、富士宮市の未来を次の世代につなげていくためのスタートダッシュの年であります。

将来都市像「富士山の恵みを活かした 元気に輝く国際都市」の実現に向けて、スピード感を持って事業の実施につなげていきたいと考えていますので、皆様の御理解、御協力をよろしくお願ひします。

本日、皆様に御審議いただきます「市街化調整区域における地区計画適用の基

本的な方針の改定案」や、御報告いたします「第1種低層住居専用地域土地利用現況調査に基づく建ぺい率等の変更（案）」は、将来都市像の実現に向けた重要な施策であると考えています。

委員の皆様におかれましては、各分野の専門的な立場から、また市民としてのお立場から御意見を賜りたく存じます。

結びに、今後とも富士宮市のさらなる発展に御支援、御協力を賜りますようお願い申し上げます、私からの挨拶とさせていただきます。

なお、たいへん失礼ではありますが、他の公務のため、ここで退席させていただきます。

どうぞよろしく願いいたします。

### 【司会】事務局（都市計画課計画係長）

ありがとうございました。

それでは、本日の会議に入ります前にお手元に配布した資料の確認をお願いいたします。

配布資料は、3月2日付けで送付いたしました資料として、

- ・次第
- ・委員名簿
- ・提出議案書及びその説明資料
- また、本日配布いたしました資料として、
- ・提出議案書の参考資料
- ・報告事項 第一種低層住居専用地域土地利用現況調査に基づく建ぺい率等の変更（案）についての資料及びその参考資料
- ・席次表

以上6点となっております。

不足しているもの及び不備があるものがありましたらお知らせください。

・・・・・・・・資料確認・・・・・・・・

よろしいでしょうか。

次に、本日欠席の委員、代理出席の委員について御報告します。

清哲也委員、清信明委員については、本日所用により欠席の御連絡をいただいております。

次に代理出席の委員について御報告します。

富士宮警察署の佐野委員の代理として、交通課長の宮原様に御出席いただいております。

それでは、次第に基づきまして、ただいまから審議をお願いいたします。

富士宮市都市計画審議会運営要領第5条の規定によりまして、以降の議事進行を藤井会長にお願いします。

よろしくお願いします。

### 藤井会長

それでは、会議を始める前に御挨拶させていただきます。

こうして、富士宮に足を運ぶのはとても久しぶりです。蔓延防止等重点措置は解除されましたが、依然として厳しい状況が続いていることに変わりありません。しかし、このように実際に顔を合わせて一つの議題に向き合っていくことは、とても重要なことだと考えています。

本日は、富士宮市で午前中から会議がありましたので、朝5時半に車で自宅を出発し、3時間半ほどで富士宮に到着しました。道中3件の多重事故が発生しており、一般道と高速道路を繰り返してなかなか大変な道のりでしたが、富士山を目にすると一気に心が洗われるような気持ちになりました。富士宮市まで来ると、両裾野が広がった富士山を目にすることができますので、更に心が豊かになった気持ちになりました。富士宮市に住んでいる方にとっては当たり前の光景かもしれませんが、この素晴らしい富士山という財産の活用を、どのような思いで行っていくのか考えなければなりません。

今日の午前中の会議は、自転車の活用に関する会議でした。交通の問題を考えるとどうしても、環境問題や事故等を含めた重い話題についても考えなければなりません。富士宮市は、富士山という非常に大きな財産を抱えているのだということも学ばせていただきました。

豊かな資源がある中で、まちが動くということは、各々が活気づいてエネルギーとなります。都市計画は法律で定められていますので、皆様にお集まりいただいても、法律に定められているから決まりであると完結してしまう側面もあるかもしれません。しかし、まちづくりはどんどん動いていますので、都市計画法に依らないことも出てきます。

今回の案件のように、今までの暮らしを守るための一つの基準として、定住するため、あるいは暮らしやすくするためには変えなくてはいけないような、時代に応じた案件が出てきます。このような部分を皆様と一緒に議論していくのが都市づくりの基本的なスタートであり、根幹であると思っています。

専門の方々のお知恵をお借りして、審議を進めていきたいと考えておりますので、御協力をよろしくお願いします。

それでは、審議に入る前に、まず本日の出席委員は12人であることから、過半数に達しておりますので、富士宮市都市計画審議会条例第7条の規定により会議は成立いたします。

次に、審議会運営要領第7条に基づきまして、本日の会議を公開により議事を行いたいと思いますが、これに御異議はありませんか。

・・・・・・・・異議なし・・・・・・・・

ありがとうございました。

傍聴人がいましたら、入場してください。

・・・・・・・・事務局にて入場誘導（傍聴人の有無確認）・・・・・・・・

#### **事務局（都市計画課計画係長）**

傍聴人はいらっしゃいません。

#### **藤井会長**

次に、富士宮市都市計画審議会条例第6条3項、「会長に事故が有る時は、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する」という規定に則り、「会長の職務代理者」を指名いたします。

富士宮市の都市計画審議会委員や世界遺産富士山のまち推進会議アドバイザーを長く経験されており、都市計画やまちづくりに精通し、御経験も豊かである阿部 貴弘委員を指名いたします。

阿部委員、よろしく申し上げます。

#### **阿部委員**

よろしくお願いいいたします。

#### **藤井会長**

続きまして、富士宮市都市計画審議会運営要領第8条第1項により、会議録の署名人を指名したいと思います。

本日の署名人を塩川 祐子委員に申し上げます。

#### **塩川委員**

かしこまりました。

#### **藤井会長**

ありがとうございます。

それでは、次第に基づきまして、会議を進めます。

議第1号「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針の改定について」です。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

#### **事務局（都市計画課長）**

都市計画課長の湯澤と申します。よろしく申し上げます。

それでは、「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針」の改定について、説明いたします。私の方から「概要」及び「諮問理由」を説明し、詳細については担当職員から説明します。

まず概要ですが、「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針」の改定は、令和3年8月に行われた第1回審議会で報告させていただき、「工業系」の地区計画の適用が可能な地域の選定方法とその区域について、説明しました。

その後、地区計画立案に当たっての基本事項や地区計画実現までの手順を追加し、市議会全員協議会での説明や、パブリック・コメントを実施しました。本日は、それらを踏まえて最終的な改定案がまとまりましたので、御審議をお願いします。

それでは、議第1号の諮問理由を朗読します。

提出議案書の2ページを御覧ください。

議第1号、諮問理由。

富士宮市では、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、地区計画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」（以下、「本方針」という。）を策定し、運用してきました。

令和2年3月に改定した富士宮市都市計画マスタープランにおいて、「緑・産業振興エリア」や「職住近接産業エリア」で、自然環境や緑地の保全、大規模災害の安全上、支障のない場所に、新たな産業拠点を形成していくこととしました。

また、令和3年3月には、本市の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。

以上のことから、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、改定作業を進めています。

このたび最終的な改定案をまとめましたので諮問します。

詳細については、担当職員から説明します。

#### **事務局（都市計画課計画係主査）**

都市計画課計画係の志村と申します。よろしくお願いいいたします。

それでは、「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針」について説明いたします。

座って失礼いたします。

議第1号資料「市街化調整区域の地区計画適用の基本的な方針（改定案）」を御覧ください。

私から、本方針の改定の「経緯」、本方針の「構成」、本方針の主な改定箇所

「第5章」、改定までのスケジュールを説明します。

1 ページを御覧ください。本方針の改定の「経緯」について説明します。

近年、人口減少や本格的な少子高齢化時代を迎え、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、社会経済活動の活力も減少傾向にあり、都市の成長が全体的に収縮してきております。

こうした状況の中で、都市計画法では、基本的に開発や建築行為が抑制されている市街化調整区域においても、地域の活力を維持するための「1つのツール」として、「地区計画の活用」という地区の特性をいかした「まちづくり」を行うことを可能としております。

富士宮市では、これまでも、旧村落の中心部などの地域の生活拠点において、地区計画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、住居系の地区計画の策定が可能となる運用をしてまいりました。

加えて、令和3年3月に産業振興部において、富士宮市の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。今回、これを機に、工業系の地区計画の方針を新たに加え、市街化調整区域における更なる活力の維持・向上と工業振興に資するよう、本方針の改定を行うこととしました。

続きまして、4ページをお開きください。

本方針の構成について説明します。

本方針は、序章から第5章で構成されていますが、第4章までは、住宅系の地区計画適用の基本的な方針として既に策定されていたものであり、修正の内容は時点修正のみです。

本日の説明は、今回の改定部分の骨格である「第5章 市街化調整区域における工業系の地区計画適用の基本的な方針」を中心に説明します。63ページから81ページが主な改定箇所です。

64ページをお開きください。

2) 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について説明します。

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、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、まとまった工業用地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す考えを示しています。



また、地区計画の適用に期待される効果として、都市計画マスタープランに示された都市づくりの実現や工業振興ビジョンに示された将来像の実現を図るため、地区計画の活用が期待され、総合計画の示す緑・産業振興地域や、職住近接産業地域を対象に、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で、地区計画が活用されることにより、土地利用の整序や地域活力と拠点性の向上を図る効果があると考えています。

続きまして65ページを御覧ください。

3) 適用が可能な地域の選定について説明します。

8月に行われた都市計画審議会では、この地区計画の適用が可能な地域まで説明しました。一部、変更がありますので、変更箇所を説明します。

適用が可能な地域の選定方法の「一団性のある土地利用が可能である箇所」として、現況土地利用の工業用地・住宅用地・商業用地・公共施設用地を除くとしていたところを、工業団地を除くに変更しております。変更理由としましては、現況土地利用のデータが平成28年度の都市計画基礎調査を基にしているため、現況土地利用に違いが生じてしまっていることや、今後も現況土地利用が変わっていくことなどから、工業団地以外の範囲に変更しました。

以上が変更点です。

その他の基準は変更しておりません。

適用が可能な地域の選定方法は、一団性のある土地利用が可能である箇所として、既存の工業団地を除き、5ha以上の一団の用地が確保できることを前提として、立地における要件を、総合計画における「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である国道から1km以内の範囲であることとしています。

また、土地利用特性や法規制等の観点から開発を制限すべき地域での適用を外した、総合計画の農業地域、林業・森林保全地域、林業地域内であることとしています。

さらに、最新の土砂災害警戒区域・特別警戒区域や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としています。

以上の条件を満たすところが、適用が可能な地域です。

ただし、適用が可能な地域は、事業実施が担保されている地域ではなく、農地法や森林法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できない場合もあります。

66ページを御覧ください。こちらの図の紫色で示されたところが、適用が可能な地域です。

続きまして67ページをお開きください。

1) 適用地区設定に当たっての基本的事項です。

地区計画は、事業者からの発意によるものとし、地権者間で合意形成が図られ、計画的な土地利用に向けての熟度が高まった地区において適用を可能とし、地区計画の内容の検討から実現までの全ての過程において事業者の取組を基本としています。

2) 地区計画の適用地区の設定基準です。

適用地区の周辺は、道路、河川、水路について一定の基盤整備が完了していることを条件としています。

続きまして68ページをお開きください。適用地区の面積についてです。

適用地区の面積は、5ha以上の一団の土地に対して適用します。

なお、適用地区の設定の基準は、都市計画法の基準を参照しています。

次に、適用地区の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形・地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとしています。

続きまして69ページを御覧ください。

3) 地区計画に定める内容について説明します。

地区計画には、「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全の方針」、「地区整備計画」を定める必要があります。

(2)「地区計画の目標」では、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、富士山の景観との調和、産業拠点の実現、既存産業の拡大、地域振興の促進などの必要な事項を定めます。

(3)「区域の整備、開発及び保全の方針」では、土地利用に関する方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備方針、その他の整備方針、について定めます。

①土地利用に関する方針は、土地利用上の課題や将来像を踏まえて、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や、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について定めます。

次に、70ページを御覧ください。

②地区施設の整備の方針は、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、必要な施設の方針を定めます。

③建築物等の整備方針は、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定めます。

④その他の整備方針は、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決めたルールについて定めます。

続きまして71ページを御覧ください。

「地区整備計画」に定める内容について説明します。

地区整備計画には、道路や公園・緑地・広場、建物の用途制限や建ぺい・容積率など、こちらに挙げられている基準を定めます。こちらの表で黒丸が付けられている箇所は、必ず定める事項、三角が付けられている箇所は必要に応じて定める事項になります。

72ページから74ページが詳細な基準となり、基準の内容は、都市計画法などの基準を参照しています。

なお、建物の高さや形態・意匠の制限については、富士山等への眺望への影響が懸念される場合は、高さや色彩などを適切に抑える基準を定めることとしています。

続きまして75・76ページです。

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を示しています。

続きまして77ページを御覧ください。

このページでは、地区計画の適用と事業の実現までの流れについて示しています。

地区計画は、事業者の発意により始まり、ここに示した第1段階「適用地区の設定」、第2段階「地区計画素案の案としての決定の判断」、第3段階「地区計画素案の作成」、第4段階「地区計画決定に向けた手続き」と示して、地区計画実現までの流れを明記しています。

詳細については、78ページから80ページで示しています。

続きまして81ページを御覧ください。

このページでは、開発行為による地区計画実現の手続きの流れについて示しています。

図では、左側の列が地区計画の都市計画決定の流れです。

また、それに関連する市土地利用事業、市開発行為が真ん中の列、県土地利用事業が右側の列です。

ここに示している手続きの流れに沿って事業が実現することになります。

事業者は、スタートから開発行為の許可まで、スムーズにいったって3年近くかかります。

続きまして議第1号参考資料を御覧ください。

1ページを御覧ください。

令和3年8月17日に開催した都市計画審議会以降のスケジュールです。

令和3年11月1日に市議会全員協議会で説明し、令和3年11月22日から12月22日までの期間でパブリックコメントを実施しました。

裏面の2ページを御覧ください。

パブリックコメントの意見とその考え方です。

意見は電子申請で1件ありました。

下段表が、意見と考え方です。

意見の内容は、「市街化調整区域整備には、全自動運転車が運行できるように、市街地周回環状道路である田中―青木線道路の早期完成を急ぐべきです。50年以上完成出来ていません。」という御意見でした。この意見に対する市の考え方は、「方針の中にはありませんが、個別具体的な内容のため関係部局へ情報提供させていただきます。」とし、計画への反映を「無し」としました。以上が、パブリックコメントの結果です。

1ページにお戻りください。

パブリックコメント終了後、最終案を作成しました。本日、最終案について都市計画審議会にて御審議いただき、令和4年3月末に改定予定です。

以上で、議第1号の説明を終わります。御審議のほど、よろしく申し上げます。

#### **藤井会長**

ありがとうございました。質問等ございましたらお願いいたします。

#### **渡井委員**

地区計画の事業主体は、あくまで民間ということによろしいでしょうか。

#### **事務局（都市計画課計画係主査）**

そうです。

#### **渡井委員**

わかりました。ありがとうございます。

#### **藤井会長**

その他いかがですか。

#### **阿部委員**

具体的な案件はあるのでしょうか。

#### **事務局（都市計画課長）**

現在、具体的な案件はありません。

#### **阿部委員**

その上で伺います。内容に関して異論はありませんが、定めるべき内容に、景観への調和や建築物の形態・意匠とありますが、こういった工業系の用途地域というのは殺風景といいますか、人通りがないのに歩道があって、管理が行き届かないということになりがちです。75ページのイラストも見てみると、入り口に少し広場があるような程度になっていますので、是非地区計画の運用にあた

っては、景観計画との整合を図り、訪れる人にとって質の高い空間になるように、基準だけではなく、クオリティを高めるようにしていただけると、後世にも引き継げるものになると思います。

意見というよりは、お願いという形で捉えていただければと思います。

#### 藤井会長

ありがとうございます。事務局は今のお話に関してなにかございますか。

#### 事務局（都市計画課長）

御指摘ありがとうございます。

具体的な案件が出てきましたら、地域の方と連携できるような形で、景観にも配慮して進めてまいります。

#### 藤井会長

ありがとうございます。

今回指定した地域の、緑地の空間を活用するのか、市街地との隣接地を活用するのかによって一帯としての考え方が変わってくるのかと思います。

バッファゾーンとして考えるのか、空間を活用する工業施設や周辺住民の憩いの空間として整備するののかも変わってくると思いますが、どこが適地となるのか考えた際、今御指摘いただいたように、富士宮にとってどういった景観を維持担保するのか、非常に重要なことかと思いますが、是非その辺りも含めて御検討いただければと思います。

その他いかがですか。

#### 植松委員

非常によくまとまったものが出来上がっていると思います。

この方針に沿って工業団地が作られれば、非常に素晴らしいものができると思いますが、実際に、指定している地域に地区計画やそれに伴った土地利用、開発行為を行うためには、道路や排水といった技術的な面で難しい部分もあると思います。その部分についてはどのようにお考えですか。

#### 事務局（都市計画課長）

ありがとうございます。

今回指定する範囲は、市の政策推進エリアの中の、更に国道沿線に絞った地域です。政策推進エリアであったとしても、山の中にあるような土地であれば、大型トラック等が通れるような長い道路を敷かなければならず、排水施設も強大なものを作らないという面がネックになるという御指摘かと思います。

今回指定した地域は、比較的主要道路や、排水施設から近い地域ですので、ま

まったく可能性のない地域を選んでいるわけではないと考えています。

#### **植松委員**

今のお答えで、比較的技術面もクリアできそうな地域を選定されていることはわかりました。

実際に、民間で開発行為を行う場合、インフラや排水設備でかかる費用がどうしてもネックになっており、コストを考えた中で出来るか出来ないかの判断をしています。

せっかくの地区計画を実現させるためには、ある程度そういった部分について、役所としての協力がないと実現性は低いのではと感じますが、いかがでしょうか。

#### **事務局（都市計画課長）**

今回、私たちは都市計画の立場で事務局としておりますが、当然、市の総合的な政策の中で行われていることですので、企画部門、産業振興部門とも連携して、相談があった際は話を聞くことになります。

工業振興について、出来る事は連携してやっっていこうと考えております。一例ではありますが、富士山南陵工業団地の際も、周辺の道路などについて市で協力できる部分は協力しています。

今回、この計画に基づいて民間の方の申し出があれば、企画部門、産業振興部門と、インフラ整備などの程度市で協力できるかどうか、十分相談しながら行っていきたいと考えています。

#### **植松委員**

非常に期待しております。よろしく申し上げます。

#### **藤井会長**

ありがとうございます。その他いかがでしょうか。

#### **若林委員**

66ページの地域の概略図を見まして、富士宮市には中々平坦な土地がありませんので、この4か所の適用可能地域の中だと、どこが一番平坦な土地なのか教えていただきたいです。

#### **藤井会長**

事務局お願いします。

#### **事務局（都市計画課長）**

概略図だとどの地域も小さく感じますが、実際は何十haという面積ですので、

4つの適用可能地区それぞれに平坦な個所はあると考えています。

ただ、御質問にあえてお答えするのであれば、真ん中の青丸の個所ではないかと思えます。しかし、それぞれの地域に平坦な個所はありますので、個々の事案の際に相談していきたいと考えています。決して全てが斜面というわけではありませんので、御理解いただければと思います。

#### **若林委員**

それぞれの土地の良さを活かした形で実現できればと思いますので、よろしくお願ひします。

#### **藤井会長**

その他いかがでしょうか。

#### **松永委員**

二つ質問がございます。

一つ目は、先ほどの植松委員の御意見にも近いですが、民間の発案で始まることですので、参画してくる業者がいないとそもそも実施できません。

始まってからの支援はやりやすいと思いますが、まず参画いただくために、市として提示できるものがないと、相談も出来ないのではと思います。市としてなにかそのあたり提示できるものはありますか。

二つ目の質問です。話がまとまって工業団地が造成されていく場合に、職・住近接ということで、市街化調整区域でも従業員に限った住宅等は、近くに建てられるような方向性になるのでしょうか。

#### **事務局（都市計画課長）**

御意見ありがとうございます。

現在でも、商工振興課で企業の土地建物設備等に必要な経費の一部を補助しています。また、参画いただく企業への優遇策はありますし、物事が動いて決まっていけば熟度が増していくのではと考えています。

PRに関しましても、商工部門で都内の企業を回ったりする活動も行っておりますので、本日諮問させていただいて、適切なものと認めていただければ、そのあたりもスタートしていくのではと考えています。

二つ目の御質問ですが、例えばアマダさんは庭園住宅が造られた経緯もございます。そこまで可能かはこの場で即答出来ませんが、いただいた御質問に関しては今後研究させていただきたいと思ひます。

#### **松永委員**

一つ目の質問について、工業団地に入りたいという企業に対して優遇措置が

あるのはわかりましたが、前段階の団地造成に対する優遇措置というのも併せて検討いただくといいのではと思います。

二つ目の質問に関して、北部の469号や139号沿いが選定されていますが、朝晩の渋滞がかなりひどく、地元からはあまり喜ばれない面もあると思います。是非、渋滞の緩和のためにも、関係者ならば市街化調整区域でも住宅を建てやすいという方向性を作っていただければと思います。

### 事務局（都市計画課長）

課題として受け止めさせていただきます。

### 藤井会長

市街化調整区域に住宅を展開するのが良い政策なのかということも含めて是非御検討ください。

都市計画的に言うと、権利制限を課す中で、市街化調整区域を開発に向かわせる、エリアとしての運用をどう考えるのか、工業系用地としての立地の条件、選択方式に誤りがないか、といった部分を議論いただくのが基本的な本筋だと思います。

現実的に、参画に向けて手が挙がるのかは、運用の中で動かす内容かと思えます。ただ、地区計画はなんでも有りに見えてしまう部分があるので、歯止めの役割はきちんと果たさなければなりません。特に市街化調整区域を開発エリアとして利用することの重さは、市の担当者として心に留めた利用をしなければいけないと思います。縛りがあるという思いを強く持っていただければと思います。

その他いかがでしょうか。

### 宮原委員

警察という立場からのお願いになります。

先ほど、松永委員が渋滞のお話をされました。こういった工業団地へ行くためにはアクセス道路が必要ですが、中には大型車では通れないような道へカーナビで誘導される場合もあるそうです。なので、新しく道路を開発する必要性があるのだと思いますが、その際は是非、どのような規制を敷くのか、あるいは緩和するのか、早めに御相談いただければ私たちも御協力しますので、よろしく願います。

### 藤井会長

ありがとうございます。

他の自治体だと、渋滞するからこの場所はよくないという御意見を交通管理者からいただくこともありますが、協議に乗りますという前向きな御意見でし



たので、是非事務局はこの辺りよろしくお願いします。

その他いかがでしょうか。

．．．．．意見なし．．．．．

御意見を聞いていますと、この計画を活用する期待値の大きさが皆様あるようです。今回諮問された案件としては、異議を申し立てる御意見は無かったかと思しますので、それを踏まえて委員の皆様にお諮りしたいと思えます。

当審議会において慎重に審議した結果「原案のとおり、適切なものと認める」以上のように答申したいと思えますが、これに御異議はありませんか。

．．．．．異議なし．．．．．

異議なしと認めます。

次に、次第4の報告事項に移ります。

報告事項「第一種低層住居専用地域土地利用現況調査に基づく建ぺい率等の変更（案）について」事務局から説明をお願いします。

#### 事務局（都市計画課計画係技師）

都市計画課計画係の鈴木と申します。よろしくお願いします。

私からは、「報告事項 第一種低層住居専用地域土地利用現況調査に基づく建ぺい率等の変更（案）について」御説明します。

配布資料は、A4サイズの横向き印刷で、表紙に「第一種低層住居専用地域土地利用現況調査に基づく建ぺい率等の変更（案）について」と記載された資料と、A4サイズの縦向き印刷で、表紙の右上に【報告事項】参考資料と記載された資料です。

本日は、A4サイズの横向きの資料に基づいて説明しますので、こちらを御覧ください。

本日の説明内容は、大きく3点です。

まず、1点目として「第一種低層住居専用地域土地利用現況調査について」、調査を実施する理由や変更の考え方などについて御説明します。次に2点目として「建ぺい率等の変更（案）について」、実際の調査内容や現在と比べて何がどのように変わるのか、最後に3点目として「今後の予定について」御説明します。

なお、本資料における「建ぺい率等」とは、建ぺい率・容積率・最低敷地規模をいいますので、御承知おきください。

それでは、「1. 第一種低層住居専用地域土地利用現況調査について」御説明します。

今回、本調査を実施することになった背景を御説明します。

令和2年3月に策定した都市計画マスタープランでは、若者世代や子育て世代、高齢者などが安心、安全で健やかに暮らし続けられる環境づくりを実現するため、健やかな暮らしの創出や世代を超えた都市づくりに取り組むこととしています。

また、住み続ける中で時間の経過により生活様式や世帯構成が変化することで、建ぺい率・容積率の低い地域からは、多世帯住宅への建替えが可能となるよう要望が出ています。

現在の用途地域は平成7年に指定されましたが、この当時に第一種低層住居専用地域の中で建ぺい率・容積率が50/30、60/40に指定された地域に住み始めた1世帯の家族がいたとして、この地域で考えられる課題について御説明します。

令和4年現在、用途地域の指定から約25年が経過し、子供の成長による結婚などにより家族構成が2世帯に変化した場合、50/30や60/40のような建ぺい率・容積率では、これまで家族が住み慣れた場所で2世帯が一緒に住み続けることは難しい状況です。また、車社会の進展により、家族の中で車を利用する人が増え、駐車スペースが確保できないことも考えられます。

一緒に住み続けられないと、2世帯で住める別の場所に引っ越すか、1世帯だけが別の場所に引っ越すようなことが考えられるので、当該地域の人口減少や高齢化の進展により、空き家の増加や地域活力の低下の一因になることが考えられます。

先ほど御説明したように、第一種低層住居専用地域では、今後、人口減少や高齢化の進展、空き家数の増加などにより、これまでの良好な住環境が維持できなくなってしまう恐れがあります。

そこで、低層住宅地の良好な住環境を維持しつつ、社会情勢や市民ニーズを踏まえた持続可能なまちづくりを進めるため、第一種低層住居専用地域において土地利用現況を調査し、建ぺい率・容積率・最低敷地規模の変更について検討する必要があると判断しました。

今回の建ぺい率等の変更の考え方について御説明します。

国土交通省が令和3年3月19日に策定した「住生活基本計画」の誘導居住面積水準によると、2人以上の世帯では、世帯人数に25㎡を掛けた面積に25㎡を追加した床面積が必要と示されています。

2世帯の例として、大人4人と未就学児2人の6人家族に必要な床面積を試算した場合では、150㎡が必要となります。

試算した150㎡を2世帯住宅に必要な床面積として、現状富士宮市の第一種低層住居専用地域で建築可能な建物の床面積と比較しました。

第一種低層住居専用地域では、基本的に80%・60%・50%の3種類の容積率が指定されています。

それぞれの場合で200㎡の敷地に建築可能な延べ床面積を確認すると、容積率80%の地域では160㎡、60%の地域では120㎡、50%の地域では100㎡となり、2世帯住宅に必要な床面積の住宅を建築できるのは、容積率80%の地域だけという結果になりました。

以上の結果から、今回の変更（案）では、第一種低層住居専用地域の容積率60%及び50%の地域においても、2世帯住宅に必要な床面積の目安を満たせる状況を目指すこととしています。

詳細な説明に入る前に、用語等の説明をします。

まず、用途地域についてです。

用途地域は、「どのような建物を、どのくらいの大きさまで建てられるか」を定めたものです。住居系・商業系・工業系に大きく分類され、当市では平成7年に12種類の用途地域が指定されました。

そのうち、今回は第一種低層住居専用地域についての内容となります。

第一種低層住居専用地域とは、「低層住宅の専用地域としての住環境の保護、整備を図る地域」です。

ゆとりのある、日当たりや風通りの良好な、高さ10mまでの戸建て住宅を中心とした閑静な街並みを目指す姿としています。

富士宮市では、住居系・商業系・工業系の合計で、約2,300haの用途地域が指定されており、その中でも今回の調査対象が含まれる第一種低層住居専用地域は、約850haが指定されています。

図の青緑色の部分が、第一種低層住居専用地域が指定されている場所であり、多くが市街化区域と市街化調整区域の境に位置しています。

次に、容積率について御説明します。

容積率は、「敷地面積に対する延べ床面積の割合」です。

図を見ていただきますと、100坪の敷地に、50坪の延床面積の建物があります。

この場合、100坪分の50坪で、容積率は50%となります。

次に、建ぺい率について御説明します。

建ぺい率は、「敷地面積に対する建築面積の割合」です。建築面積は、建物を空から見た時の面積です。図のように1階が2階よりも広い建物の場合は、1階の面積が建築面積となります。

図を見ていただきますと、100坪の敷地に、30坪の建築面積の建物があります。

この場合、100坪分の30坪で、建ぺい率は30%となります。

次に、最低敷地規模について御説明します。

最低敷地規模は、宅地分譲などで大きい敷地を分割する時に、建物が密集してしまうような小さい敷地ばかりになってしまわないように設定するものです。

建物が密集してしまうと、日当たりや風通しが悪化し、防災面での環境悪化に繋がる可能性があるため、ゆとりのある住環境を保護・形成するために、敷地を分割する時は最低でもこれくらいの面積を確保しなければならない、ということを決めます。

例えば、最低敷地規模を165㎡に設定したとします。

元が2,000㎡の敷地を宅地分譲する場合、図の右側のように、それぞれの敷地が最低でも165㎡以上の面積となるようにしなければなりません。ただ、“最低”敷地規模なので、設定された数値を超える大きな敷地を作ることには可能です。図の場合、最低敷地規模は165㎡なので、これよりも大きい200㎡の敷地を作ることには問題ないということになります。

次に、「2.建ぺい率等の変更（案）について」、調査の内容・対象区域・この変更（案）により、これまでと何がどう変わるのかといったことを御説明します。

まず、調査内容についてです。

調査の対象区域は、第一種低層住居専用地域のうち、建ぺい率と容積率が50/30及び60/40の地域です。

調査は、まず1つ目に「調査対象地区の土地利用の現況調査」、2つ目に「基盤整備状況の確認」、3つ目に「敷地規模割合の確認」を実施し、建ぺい率等の変更（案）を作成しました。

これは、今回の調査で使用したフローチャートです。これに沿って各地域の建ぺい率等を判断しました。

フローチャートは、静岡県が平成20年3月に策定した「用途地域指定の手引き」に掲載されているものに、富士宮市独自の基準を追加しています。

赤い点線で囲われている部分が市独自の基準であり、それ以外の部分は県の基準です。判断基準自体は追加していますが、大まかな流れや内容は県の手引きに沿っています。

元々の県のフローチャートは、土地区画整理事業や開発計画が具体化している地域のように、基盤整備が進んでいくことが明らかな地域は建ぺい率等が大きくなる構成となっています。

当市では、民間開発などの宅地分譲により、現在の良好な住環境が整備・形成されており、県のフローチャートでは当市の状況を判断できないことから、独自の判断基準を追加しました。

市独自の基準としては、基盤整備状況や200㎡以上の敷地数の割合が「基準値」を満たすことを追加しています。

「基準値」は、調査対象地区に対する比較対象地区の数値から設定しています。比較対象地区は、平成7年に調査対象地区と同じ第一種低層住居専用地域の、建ぺい率等が80/50に指定された地区のうち、調査対象地区の近隣に位置する2地区をいいます。

この図では、青線で囲まれた調査対象地区に対して、近隣に位置するAとBの2地区を比較対象地区としています。どの調査対象地区に対しても近隣の2地区を比較対象としています。

「基準値」は、2つの比較対象地区のうち低い方の数値を採用し、調査対象地区の数値と比較することで、調査対象地区が基準を満たしているかを確認しています。

この棒グラフでは、調査対象地区である〇〇地区が、比較対象のうち低い方の基準値以上であるため、基準を満たすと判断しています。

実際に地区をどのように判断しているか、2-1地区を例に御説明します。

右上の3つのグラフで、基盤整備状況を確認しています。

オレンジのグラフが、「住居系・商業系・工業系の敷地規模割合」、ベージュのグラフが、「住むことができる土地のうち、宅地に使われていない空地の敷地規模割合」、グリーン色のグラフが「道路・公園・河川の敷地規模割合」を示しています。それぞれについて比較対象地区と比較し、どの項目についても赤い点線で示す基準値を満たしていることを確認しています。

ページ下部の青いグラフは、一定規模以上の敷地面積を持つ敷地数の割合を示しています。2-1地区では、250㎡以上の敷地面積の敷地規模割合が80%を超えることが分かります。

今、例として御説明した地区をフローチャートに沿って確認した場合、赤色で着色したような経路で建ぺい率等を判断することとなります。

基盤整備状況が確認できたことから③に分類され、敷地面積が250㎡以上の敷地数が80%以上であるため、容積率80%・建ぺい率50%・最低敷地規模200㎡に設定と判断しました。

土地利用の現況調査結果を基に、このフローチャートに沿って全ての調査対象地区を確認し、建ぺい率等の変更（案）を作成しました。

配布したA3サイズの資料は、今御説明した基盤整備状況やフローチャートなどについて各地区ごとに記載しています。他の地区についてはそちらを御覧いただければと思います。

こちらは、建ぺい率等の変更（案）の内容です。

変更（案）は大きく2点あり、まず1点目として、建ぺい率等が現在50/30及び60/40の地域を、80/50に緩和するというものです。

2点目として最低敷地規模を、地区の土地利用の現況により165㎡または

200㎡に設定する、というものです。

これは、調査対象地区を示した図面です。赤と青で囲われた地域が今回の調査対象であり、赤色は建ぺい率等が50/30の地域、青色は建ぺい率等が60/40の地域です。

5-3や19-3などの数字は調査対象地区の番号を示しています。

右側の表は調査対象地区ごとに、現在の建ぺい率等の指定状況と、変更（案）による建ぺい率等を示しています。

調査対象地区ごとに、先ほど御説明したフローチャートを用いて建ぺい率等の変更（案）を検討しましたが、フローチャートに基づかない判断をした地区が1地区ございます。

図面の右上（北東方面）に「9-4」という地区がありますが、こちらは、フローチャートに基づいた判断をしますと、建ぺい率等が50/30、最低敷地規模200㎡となります。「9-4」地区は、これ自体が0.4haと面積が狭いことと、隣接する地区が建ぺい率等が80/50、最低敷地規模200㎡であることから、この隣接地区と一体と考え、建ぺい率等が80/50、最低敷地規模200㎡と判断しました。

今回の調査対象地区のうち、29-1地区は、図に示すとおり白尾山公園西側の山林を除き、風致地区の指定があります。

富士宮市風致地区条例において、建築物を建築する場合、第一種風致地区は20%、第二種風致地区は40%に建ぺい率が制限されます。

29-1地区は、既に建ぺい率が40%に指定されているため、これ以上の緩和の見込みはないと判断したことから、今回の調査対象地区で唯一「変更なし」としています。

ここからは、変更（案）により、現在の指定状況から何がどう変わるのかについて御説明します。

まず、容積率と建ぺい率が緩和されることにより、同じ大きさの敷地でも、これまでより大きな建物が建築可能になります。

例として、200㎡の敷地に住宅を建てる場合は、現状の容積率ですと、100㎡ないし120㎡までの建物しか建築できません。

変更（案）では容積率80%・建ぺい率50%まで緩和としていますので、160㎡までの建物が建築可能となり、総二階以外の建物も建築可能です。

また、これまでと同じ規模の建物を建築する場合、少ない建坪でも建築できるようになるので、駐車スペースなど、生活様式に沿った敷地の活用もできるようになります。

容積率が80%に緩和されることにより、200㎡の敷地では、160㎡までの建物が建築可能となるため、先ほど御説明した、国土交通省が示す二世帯住宅

に必要な面積の目安を満たすようになります。

次に、最低敷地規模の設定について御説明します。

今後、狭い敷地が多数できることで住宅が密集してしまうと、日当たりや防災面などの環境悪化に繋がる可能性があり、第一種低層住居専用地域の良好な住環境を阻害する恐れがあります。

変更（案）では、そういった事態を防ぐため、最低敷地規模を設定することとしています。

変更（案）では、同じ大きさの建物を建築する場合、現状よりも狭い敷地で建築が可能となります。

例えば、120㎡の建物を建築する場合、容積率が60%の地域では、200㎡の敷地が必要となります。

これが、容積率80%の地域では、150㎡の敷地で建築が可能となります。

このことから、容積率を緩和した場合、最低敷地規模を設定しないと、狭い敷地が多数作られてしまう可能性があるため、最低敷地規模を設定することで現在の良好な住環境の維持を図ることとしています。

最後に、今後の予定について御説明します。

令和4年度は、6月から7月を目途に地元説明会を実施し、御理解等いただきましたら、都市計画の変更手続きに着手していく予定です。

都市計画の原案を作成しましたら、10月に公聴会、11月中旬から令和5年の1月下旬にかけて静岡県との事前協議、2月に都市計画の案を縦覧し、3月上旬に都市計画審議会で御審議いただき、3月下旬から4月上旬にかけての県知事協議を経て、令和5年の4月中に都市計画を変更する予定です。

以上で、第一種低層住居専用地域土地利用現況調査に基づく建ぺい率等の変更（案）について説明を終わります。

## 藤井会長

ありがとうございました。

第一種低層住居専用地域の位置づけや、都市計画的な活用、総合計画の定住の話など、幅広い関連の計画書を含めた中で、今回の緩和策が富士宮市にとってどうなのかといった判断を来年度求められてきます。その現状についての御報告の中で、御意見や御質問があればお願いします。

## 青木委員

現在富士宮市に住んでいる方々が2世帯住宅を検討したときに、とても良い内容ではないかと思います。最近移住について話題に挙がることが多いですが、高齢者が富士山の近くに住みたいと移住を考えたときに、そんなに広い土地を求めていないこともあります。その辺りへの影響等は何か検討されたのでしょ

うか。

**藤井会長**

事務局お願いします。

**事務局（都市計画課長）**

最低敷地規模を定めることについてですが、165㎡あれば一世帯から多世帯へ選択肢を広げるという意味で実施しています。165㎡以下の土地に住みたい方への影響は考え難いと感じています。

**青木委員**

既存の狭い土地に住みたい方への影響はあるのでしょうか。

**事務局（都市計画課長）**

既存で165㎡以下の土地へお住まいの方は、そのまま建てる事が出来ます。

**青木委員**

分譲等の場合には、制限がかかるということによろしいですか。

**事務局（都市計画課長）**

そうです。

**藤井会長**

ありがとうございます。その他いかがでしょうか。

**阿部委員**

まちづくりや都市計画は、住んでいる方の意向を踏まえて進むものと考えています。基準を変えることに対しては柔軟でいいと思いますが、そもそも厳しい基準で定めた理由がないと、上辺だけの議論になりかねないかと思います。

前提の基準にも何かしらの理由があると思いますので、そこを確認した上で議論を進めたいと思います。

**藤井会長**

事務局お願いします。

**事務局（都市計画課長）**

基準を定める際に、区画整理等を望まれて設定された区域です。密集して住宅が建てられてしまうと、区画整理の話が挙がった際に、余剰の土地がない状態にするのを避けるため、厳しい基準で設定されました。

御指摘のとおり、担当の説明の中に、民間の基盤整理が進んできたという箇所



がありましたが、私たちの基準としては、設定当時から比較して進んできたものという認識がありますので、その辺りの説明が不足していたと感じます。

そもそも厳しい基準が設定されていた理由の説明について、今後行う住民説明会でしっかり行っていきます。

### 阿部委員

良好な住環境の形成を目指すというと、言葉として耳当たりが良いのでそれで良いと思ってしまいますが、良好な住環境に対する、住んでいる方のイメージがそれぞれあるかと思います。

各地区一律に変えていくのではなく、ある程度地域の特性に応じて、きちんと意見に耳を傾けて、変更するかどうか取捨選択を行っていただければと思います。

また、分割しなければ相続できないような問題があった際、最低敷地を決めたことで、逆に居住できないというリスクのシミュレーションも行っていただければと思います。

### 藤井会長

後半部分は御意見ということでよろしいでしょうか。

私は現在、千葉ニュータウンというところに住んでいます。第一期に開発し分譲した場所ですが、第一種低層住居専用地域の60/40の基準となっています。

当時は土地の区画が大きかったので、60/40の基準が機能していましたが、今御指摘があったように、世代が変わると、分割して相続しないと運用できない世帯が増え、80坪を40坪に区切りました。そうすると60/40の基準だと家が建てられないということで、新しく分譲する区画について、船橋市の都市計画審議会で、良好な住環境とは何かと議論しましたが、正確な答弁は最後まで作ることが出来ませんでした。

良好というキーワードは便利ですが難しいです。新しく分譲されている同じ地域は、36坪を最低敷地として80/50を基準としています。街並みとして、住宅地が連たんする中に、地区計画で高いブロック塀を規制し、広く見せるような運用をしています。

良好な住環境をどう捉えるかは難しい話ですが、富士宮市は富士山を拝した住宅地ということで、建物の空間をあまり密集させない土地の利用という前提があると思います。しかし、時代が進むにつれ、時代背景に応じて土地の新たな活用を考える時が来ているのかと思います。

そういった時に、良好な住環境という考え方の方向性が見える形で提示するというのを、住民説明会の際には出来るようにするのではないかと思います。

是非、丁寧な住民説明をお願いします。

その他いかがでしょうか。

・・・・・・・・意見なし・・・・・・・・

それでは、こちらは報告事項でございますので、また住民説明会等を経て、状況が進んだ段階で御報告いただけるかと思えます。

それでは、私がお預かりした部分の全てが終了しましたので、進行を事務局へお返しいたします。

ありがとうございました。

**【司会】事務局（都市計画課計画係長）**

藤井会長、会議の円滑な進行ありがとうございました。

次に、次第5その他としまして、連絡事項があります。

来年度の審議会の予定です。

本日御報告しました「第1種低層住居専用地域土地利用現況調査に基づく建ぺい率等の変更（案）」について、令和5年3月頃に御審議いただく予定です。

それでは、本日の日程はすべて終了しましたので、令和3年度第2回富士宮市都市計画審議会を閉会します。

皆様、長時間に渡りありがとうございました。

富士宮市都市計画審議会運営要領第8条第1項の規定によりここに署名する。

議 長 藤 井 敬 宏

委 員 塩 川 祐 子