

令和5年 富士宮市都市計画変更に伴う変更点の説明会

令和5年5月22日

富士宮市役所より

都市計画課 計画係 高木氏 鈴木氏

土地対策係 藤原氏 村松氏

(建築士会、行政書士会へは変更が決まった時点で説明会済)

都市計画図変更

令和5年4月14日付

変更した点 **第一種低層住居専用地域の建蔽率 容積率の変更**
(17か所の60/40、80/50区域を80/50に変更)
最低敷地面積の設定
(165㎡もしくは200㎡に設定)

変更した箇所は図面を参照 (都市計画図より変更箇所を明記したもの)

都市計画を変更するに至った経緯

前回の都市計画変更は平成7年でした。約30年が経ち今のままの建蔽率容積率では空き家の増加、人口の減少に歯止めがかからないと判断したため。

建蔽容積が低いため、

例 現在の建物には子世帯と同居には狭い

敷地内に子世帯の建物は建築できない

⇒子世帯だけ転居 ⇒ 高齢化 ⇒ 空き家の増加 ⇒ 人口低下

これらを踏まえ、次世代には持続可能な土地利用を実現していきたい

都市計画変更に至る過程

富士宮市都市計画マスターを設定(健やかな都市づくり)

令和3年土地利用対象調査開始 ⇒

静岡県と協議

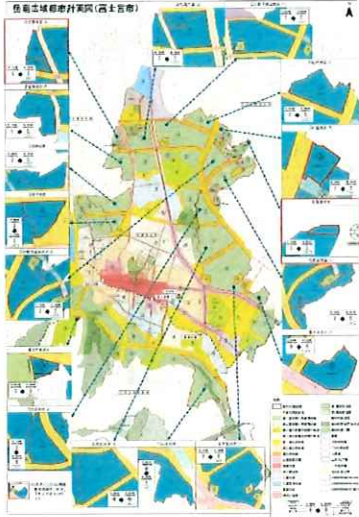
静岡県 都市計画変更手続き(用途指定の手引きなど参考)

新たに最低敷地面積を設けた理由

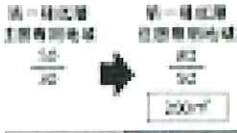
従来の50/30地域で居住している方からしたら土地利用が緩和されることによって隣地との距離が近くなることで急に日当たり等が悪くなってしまうことを考慮し、最低敷地面積を設定した。

都市計画図内の四角い枠で囲った部分に変更した箇所

変更箇所 図面の枠で囲った部分のみです。



建蔽容積の変更
第一種低層住居専用地域
50/30、60/40⇒80/50
四角枠： 最低敷地面積
165 m² or 200 m²



注意点

※用途地域自体を変更した箇所はありません。

※第一種低層住居地域のすべてが80/50ではありません。

(例外：白尾山風地地区内の第一種低層専用地域は60/40です。)

最低敷地面積は赤い枠 ②宮原地区(1) ⑧栗倉地区 のみ200 m²です。

※第一種低層住宅専用地域のうち土地区画整理事業を行った区域の最低敷地面積は200 m²となります。

宮原土地区画整理事業

栗倉南土地区画整理事業

従前より継承

大岩峰台土地区画整理事業

大岩宝田土地区画整理事業

上記以外の地域の最低敷地面積は基本的には165 m²です。

※舞々木風致地区周辺等 何ヶ所か従来より80/50だった区域には最低敷地面積は設定されていません。

質疑応答

※ なぜ最低敷地面積が 200 m²の地域と 165 m²の地域があるのか？

対象区域内の宅地利用状況を調査して 200 m²か 165 m²を決定しました。

※ 固定資産税は上がるのか？

固定資産税が上がるかはそれぞれ個々の土地で確認してもらわないとわからない

(資産税課で調査して下さい)

※ 星山地区はなぜ 80/50 にならなかったのか？

星山は風致地区である事を重要視して 60/40 の区域だったため、そのままにしてあります。

その他既存不適格住宅の取り扱い、開発行為、用途地域が2つ以上またがる場合の取り扱い等は別紙持ち帰り事項回答のまとめを参考にしてください。