

## 立地適正化計画 編

---

## (1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、人口減少社会を見据えて、平成 26 年（2014 年）に都市再生特別措置法において新たに作成することが可能となった土地利用等に関する計画です。

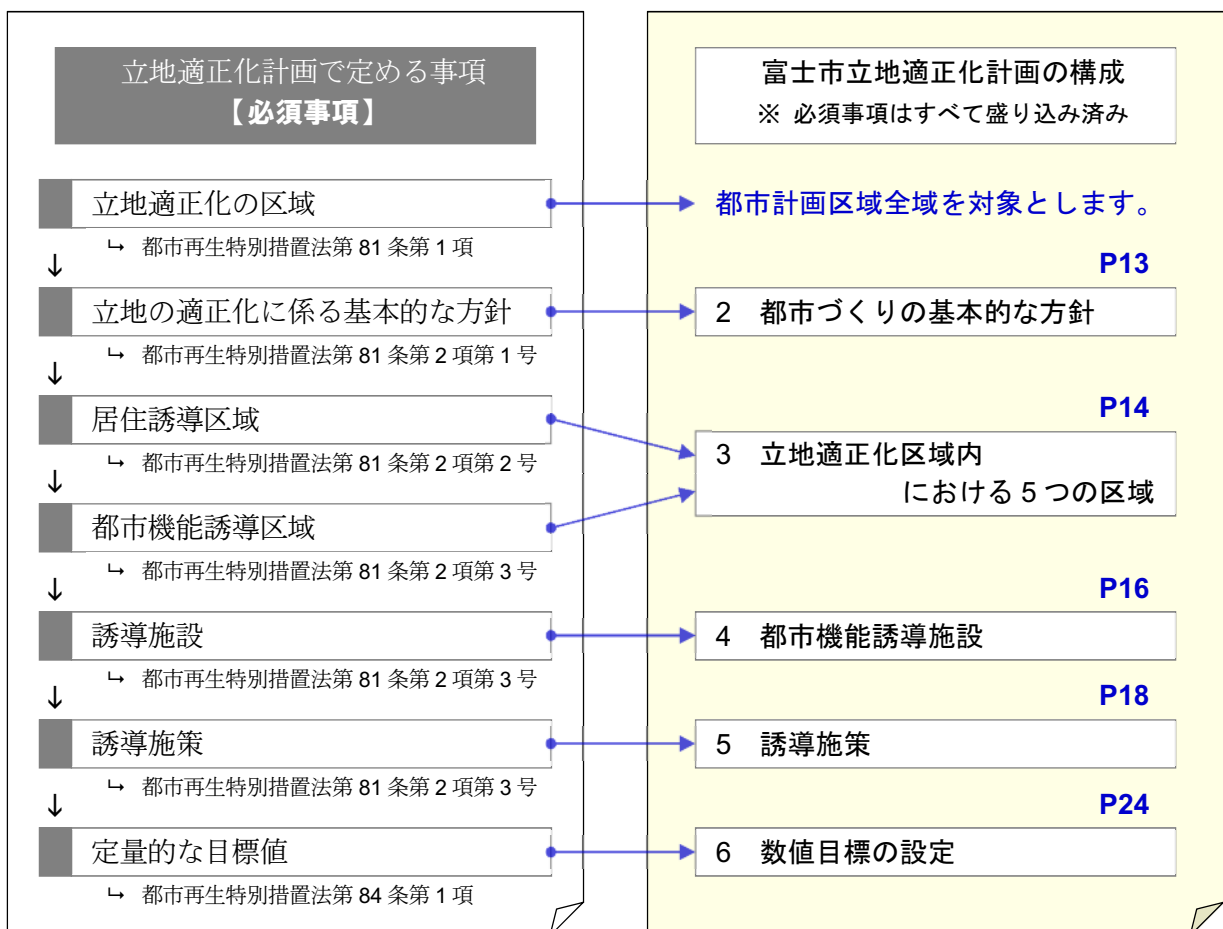
- 目的&手法 … 人口減少を前提として、人口が減少しても暮らしの質を維持することを目的に、今後の市街地のあり方にメリハリをつけるものです。

そのための具体的な手法として都市機能や居住地を一定のエリアに緩やかに誘導し…

- ▶ 効率的な施設の配置や適切な人口密度の確保を実現するものです！

## (2) 立地適正化計画で定める事項 と 富士市立地適正化計画の構成

都市再生特別措置法／第 81 条に基づき、住宅および都市機能誘導施設の立地に係る適正化を図る区域（居住誘導区域・都市機能誘導区域）のほか、以下の事項について定めます。



## 2 都市づくりの基本的な方針

- 都市計画マスタープランの目指す「集約・連携型都市づくり」と本市の持続可能な都市づくりに向けた課題を踏まえ、都市づくりの方針（ターゲット）を設定しました。
- 都市づくりの方針（ターゲット）の実現に向け、「賑わう」、「導く」、「活かす」、「つなぐ」の視点から、4つの基本方針（誘導方針）を設定しました。

### ● 都市づくりの方針（ターゲット）と基本方針の設定

本市の都市づくりに向けた課題を踏まえると、人口減少時代においても持続可能な都市であり続けるためには、「暮らしの質を維持する集約・連携型都市づくり」を推進する必要があります。

「賑わう」、「導く」、「活かす」、「つなぐ」の4つの視点は、本市における集約・連携型都市づくりを進めるための重要なキーワードです。



### 3 立地適正化計画区域内における5つの区域

- 人口減少時代においても、生活利便施設や公共交通が将来的にも存続し、暮らしの質が維持されるよう、都市再生特別措置法に基づく2つの誘導区域（都市機能誘導区域・居住誘導区域）を設定しました。
- また、本市の特徴である多様な暮らし方の維持と産業基盤を維持する観点から、市独自の3つの区域（住宅店舗等共存区域・ゆとりある低層住宅区域・工業振興区域）を設定し、立地適正化計画区域内において「5つの区域」を設定しました。

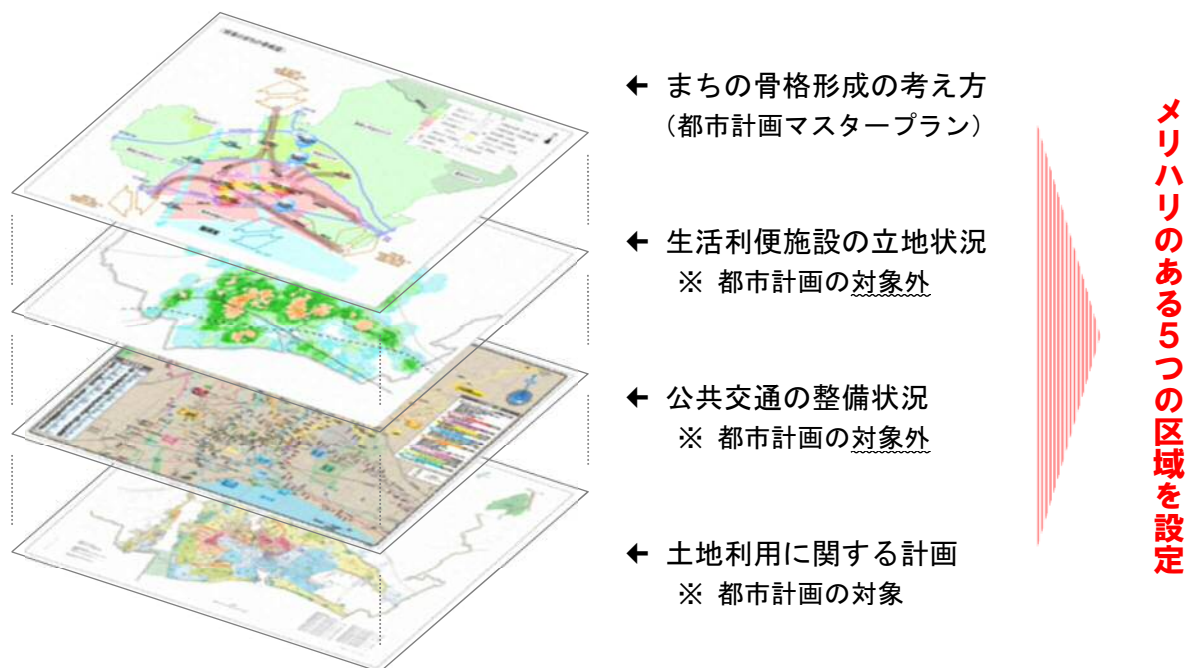
#### (1) 集約・連携の考え方と立地適正化計画の本質

本市には、26地区に設置されたまちづくりセンターや、活発な地域コミュニティなど市内外に誇る財産があります。

都市づくりの方針（ターゲット）で掲げる「集約・連携」の考え方は、これらの財産を活かしつつ、都市拠点・生活拠点に主要な都市機能や住居を集約し、公共交通のネットワークで連携させることにより、暮らしの質を維持するものです。

「集約・連携」の考え方に基づき、「どこに生活利便施設を誘導するのか?」、「どこに住んで、どうやって公共交通で結べば、生活関連サービスを便利で効率的に利用できるか?」といった、これまで、都市計画の対象に「なっていない」要素（生活利便施設や公共交通の状況）を、都市計画に重ね合わせることで、立地適正化計画の本質になります。

立地適正化計画ですべてをコントロールするのではなく、現状の都市計画を補完し、都市づくりの方針に向けて、緩やかに誘導するものです。 ※ 強制的に誘導するものではありません



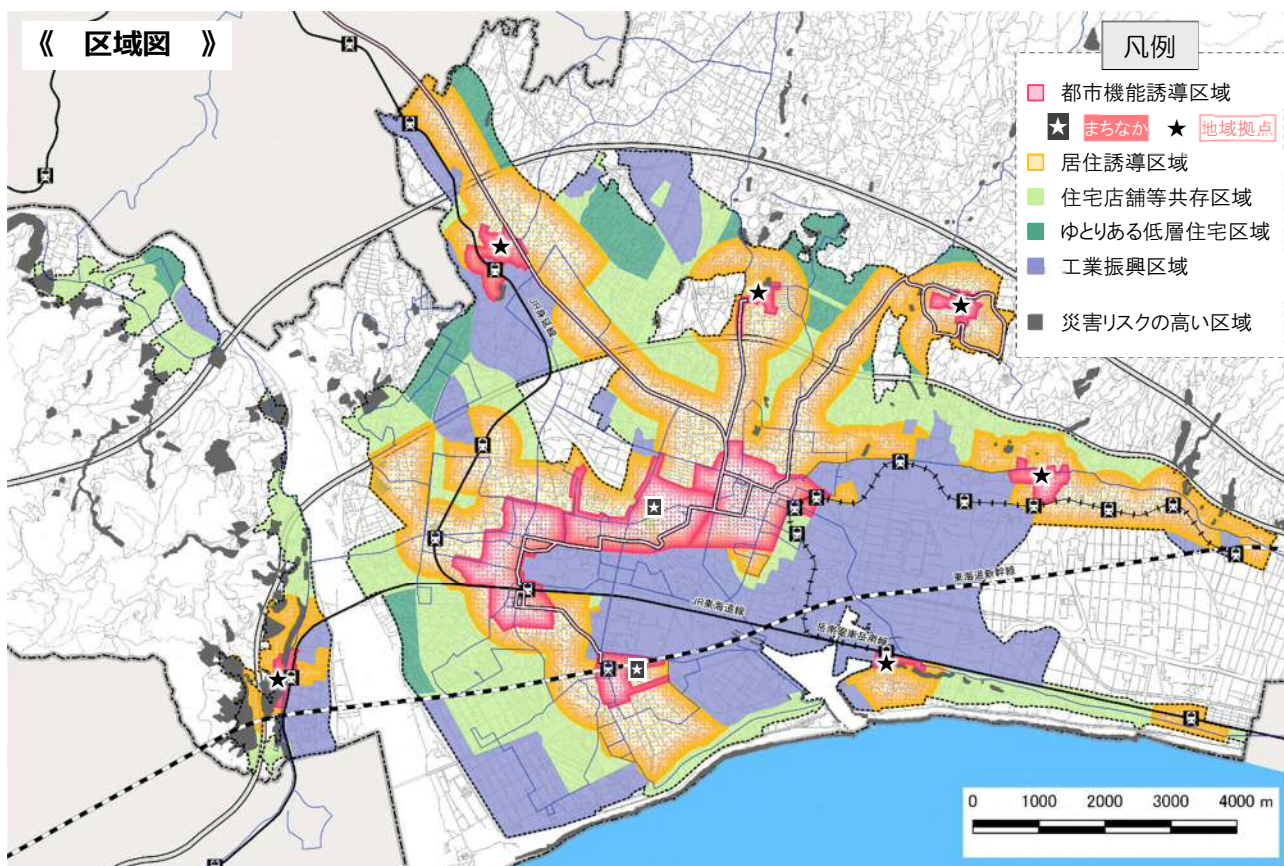
図\_ 区域設定の考え方（イメージ）

## (2) 区域の設定

人口が減少しても暮らしの質の維持を図るとともに、多様な暮らしを実現するため、立地適正化計画区域内において「5つの区域」を下図のとおり設定しました。

### 《 5つの区域の目指す姿 》

法令区域	<b>都市機能誘導区域</b> …商業・医療・公共施設等の都市機能を公共交通の充実した都市拠点や生活拠点に誘導・集約し、各拠点の賑わいや、利便性向上を図る区域	<b>居住誘導区域</b> …人口減少下においても、一定の人口密度を維持し、利便性の高い公共交通と生活利便施設の立地を維持する区域
	<b>住宅店舗等共存区域</b> …住宅と一定規模の店舗が共存する比較的利便性が高い生活環境を形成する区域	<b>ゆとりある低層住宅区域</b> …閑静でゆとりある低層住宅の専用地に特化した区域
市独自設定区域		



### 【区域設定の考え方】

- …都市機能誘導区域は、生活サービスを多くの人が享受できるよう、都市計画マスタープランの拠点・公共交通の結節点・公共交通の利便性が高く都市機能が集積している地域に設定しました。
- …居住誘導区域は、生活サービス施設や公共交通と密着した暮らしを実現するため、都市機能が集積している地域及び公共交通の利便地域とし、市独自の区域は、現況用途地域から設定しました。

※災害リスクが高い土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含めません。

また、津波及び河川浸水リスクのある一部の区域については、津波避難タワー整備、防潮堤整備、河川改修等のハード整備と併せて、ハザードマップの作成、事前復興訓練の実施等のソフト事業を展開し、ハード・ソフトを組み合わせた多重防衛による防災・減災対策を実施していることから、都市機能誘導区域・居住誘導区域の対象に含めることとしました。

# 4 都市機能誘導施設

- 都市再生特別措置法の規定に基づき、都市機能誘導区域に、都市の魅力や活力を向上させる施設等を「まちなか」または「地域拠点」に分類し、「都市機能誘導施設」として設定します。
- 市内外の人々の交流促進や本市の都市活力向上に寄与する施設のほか、市全域に必要な施設を、市独自の「立地推奨施設」として設定します。

## 《 都市機能誘導施設の分類 》

施設分類	施設名称	都市機能誘導区域の分類
都市の魅力や活力向上に寄与する施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>大学・専修学校・各種学校</li> <li>映画館</li> </ul>	まちなか
市全域から多くの方が利用する施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>図書館</li> <li>文化会館</li> <li>中枢的な行政機能</li> <li>病院</li> <li>有する施設</li> <li>大規模小売店舗</li> </ul>	まちなか
日常生活の利便性向上に寄与する施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>スーパーマーケット</li> <li>金融機関・郵便局</li> </ul>	まちなか 地域拠点

## 《 都市機能誘導施設 》

教育・文化



**大学・専修学校・各種学校**  
学校教育法第1条・第124条・第134条



**図書館**  
図書館法第2条



**文化会館**  
社会教育法第3条

行政



**中核的な行政機能を有する施設  
(市役所等)**  
地方自治法第4条第1項

医療



**病院**  
医療法第1条の5第1項

商業・金融



**大規模小売店舗**  
(スーパーマーケットを除く)大規模小売店舗立地法第2条第2項店舗面積 1,000㎡以上



**映画館**  
興行場法第1条第1項



**スーパーマーケット**  
富士市中規模小売店舗の出店等に関する要領店舗面積 500㎡以上で生鮮食料品を取扱うもの



**金融機関(銀行・信用金庫・労働金庫・JAバンク)・郵便局**  
銀行法第2条第1項ほか

※都市機能誘導区域外の区域で、都市再生特別措置法に基づく誘導施設の整備を行う場合には、着手の30日前までに届出が必要です(立地推奨施設は届出不要)

現在、立地している施設は、今後も維持・充実を図るとともに、移転・建て替えの際にも機能が維持されるよう誘導を図ります。

併せて、現在、立地していない施設についても、立地の実現に向け誘導を図ります。

		まちなか				地域拠点					
		富士駅周辺	富士中部周辺	吉原中央駅・本町駅周辺	新富士駅周辺	富士見台	広見	入山瀬駅周辺	岳南富士岡駅周辺	吉原駅周辺	富士川駅周辺
凡例											
●		誘導する施設(現況立地有)									
○		誘導する施設(現況立地無)									
■		誘導施設に位置づけない									
<b>都市機能誘導施設</b>											
教育・文化	大学		○								
	専修学校		○								
	各種学校		●								
	図書館		●								
	文化会館		●								
行政	中枢的な行政機能を有する施設(市役所等)		●								
医療	病院		●								
商業・金融	大規模小売店舗 (スーパーマーケットを除く)		●								
	映画館		○								
	スーパーマーケット	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○
	金融機関・郵便局	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●
<b>立地推奨施設</b>											
商業	ホテル・オフィス	●	●	●	●	■	■	■	■	■	■
	コンビニエンスストア	●	●	●	●	○	●	●	○	○	●

## 5 誘導施策

- 「賑わう」、「導く」、「活かす」、「つなぐ」の4つの視点に基づく基本方針の実現に向け、実施することが望ましい14の施策を対象区域別に立案しました。

### (1) 施策の展開

視点1 基本方針

#### 賑わう 1 魅力ある拠点の形成

都市拠点は、あらゆる人が交流し魅力を実感する場として、「賑わい」をもたらすことが必要であるため、まちなかにふさわしい商業・業務・居住機能の創出や、安全・安心・快適な移動環境の確保などにより「魅力ある拠点の形成」を図る施策を展開します。



視点2 基本方針

#### 導く 2 暮らしに必要な都市機能の確保

生活利便施設や公共交通の確保に向け、周辺人口密度を維持するよう「導く」ことが求められるため、集約・連携型都市づくりの考え方の啓発や誘導区域内開発を促進するための情報提供などにより「暮らしに必要な都市機能の確保」を図る施策を展開します。



視点3 基本方針

#### 活かす 3 居住地拡大の抑制

良好な住環境の維持と多様な暮らし方の実現に向け、今ある宅地や建物などを有効に「活かす」ことが求められるため、空き家の活用や、計画的な土地利用による良好な住環境形成などにより「居住地拡大の抑制」を図る施策を展開します。



視点4 基本方針

#### つなぐ 4 公共交通による拠点と地域間の強固な連携

公共交通は、暮らしの足として、移動しやすいネットワークで「つなぐ」ことが必要であるため、運行本数の多い公共交通とコミュニティ交通の相互連携や、快適で質の高い利用環境の創出などにより「公共交通による拠点と地域間の強固な連携」を図る施策を展開します。





凡例

●：施策実施対象区域

		施策の対象区域				
		都市機能誘導区域	居住誘導区域	住宅店舗等共存区域	ゆとりある低層住宅区域	工業振興区域
施策名						
施策 1	都市拠点にふさわしい市街地の再開発	●				
施策 2	中心市街地の賑わいづくり	●				
施策 3	良好なまちなか拠点を形成する土地の区画整理	●				
施策 4	まちなか拠点の移動の円滑化	●				
施策 5	集約・連携型都市づくりの周知	●	●			
施策 6	居住誘導区域内の開発を促進する土地利用情報の提供	●	●			
施策 7	立地適正化計画の届出制度の運用	●	●			
施策 8	空き家の有効活用	●	●	●	●	●
施策 9	移住定住の促進	●	●	●	●	●
施策 10	計画的な土地利用の促進	●	●	●	●	●
施策 11	地域コミュニティの活性化	●	●	●	●	●
施策 12	公共交通結節点の整備	●	●	●	●	●
施策 13	公共交通網の再構築	●	●	●	●	●
施策 14	公共交通の利便性向上	●	●	●	●	●

本市の公共施設再編計画や、まち・ひと・しごと創生総合戦略と連動する第五次富士市総合計画後期基本計画都市活力再生戦略を、基本方針の実現に寄与する関連計画とし、分野横断的に施策を展開します。

## (2) 施策の概要と期待される効果

視点1 基本方針

### 賑わう 1 魅力ある拠点の形成

都市拠点は、あらゆる人が交流し魅力を実感する場として、「賑わい」をもたらすことが必要であるため、まちなかにふさわしい商業・業務・居住機能の創出や、安全・安心・快適な移動環境の確保など「魅力ある拠点の形成」を図る施策を展開します。

#### 施策1 都市拠点にふさわしい市街地の再開発

- 富士駅北口周辺地区の市街地再開発事業を推進し、専修学校等の教育施設、食品スーパー・飲食店等の商業施設や業務施設等を誘導します
- 吉原中央駅・本町駅周辺及び新富士駅周辺等の市街地再開発事業を推進し、商業・業務・居住機能を誘導します

##### 期待される効果

- ◎ まちなかにふさわしい商業・業務・居住機能の創出
- ◎ 民間事業者によるまちなかへの投資促進

#### 施策2 中心市街地の賑わいづくり

- 空き店舗や空きビルなどの遊休不動産を活用し、次代の店主等の人材を育成するとともに、中心市街地の魅力の醸成を図ります
- 富士TMOや商店街が実施する賑わいづくりに資する事業を支援します

##### 期待される効果

- ◎ まちなかにふさわしい商業・業務機能の創出
- ◎ 魅力ある店舗の誘致と商業者の育成
- ◎ 市民や来訪者等の交流促進

#### 施策3 良好なまちなか拠点を形成する土地の区画整理

- 新富士駅南地区では、土地区画整理事業により、駅前広場・街路・公園・宅地等の基盤整備を推進します
- 新富士駅前には、広域の玄関口にふさわしい商業・業務・居住機能を誘導します

##### 期待される効果

- ◎ 広域の玄関口にふさわしい商業・業務機能の創出
- ◎ 良好な住環境の創出によるまちなか居住の推進

#### 施策4 まちなか拠点の移動の円滑化

- 高齢者や障害者の視点に立ち、富士駅周辺を「面」として捉えた公共交通機関や道路等のバリアフリー化を推進します
- 都市機能誘導施設を、新築・改築・増築・用途変更する場合は「静岡県福祉のまちづくり条例」に適合した整備を促進します

##### 期待される効果

- ◎ 誰もが安全・安心・快適にまちなかを移動できる環境の確保
- ◎ 来街者の増加

導く

2

暮らしに必要な都市機能の確保

生活利便施設や公共交通の確保に向け、周辺人口密度を維持するよう「導く」ことが求められるため、集約・連携型都市づくりの考え方の啓発や誘導区域内開発を促進するための情報提供など「暮らしに必要な都市機能の確保」を図る施策を展開します。

**施策5 集約・連携型都市づくりの周知**

- 市役所やまちづくりセンターなどの公共施設や商業施設でパネル展示を行います
- 市民や事業者の本計画や今後の都市づくりの考え方に関する説明会を開催します

期待される効果

- ☺ 今後の都市づくりの考え方の啓発による誘導区域内の民間開発促進
- ☺ 誘導区域内人口密度の確保

**施策6 居住誘導区域内の開発を促進する土地利用情報の提供**

- 居住誘導区域内の建物跡地や空き地等の土地利用情報を収集するとともに、オープンデータ化を進めます
- 市ウェブサイトへの掲載により市民や開発事業者等に情報提供を行います

期待される効果

- ☺ 今後の都市づくりの考え方の周知による誘導区域内の民間開発促進
- ☺ 誘導区域内人口密度の確保

**施策7 立地適正化計画の届出制度の運用**

- 都市機能誘導施設の整備や居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、都市再生特別措置法の規定に基づく届出制度を開始します
- 誘導施設や宅地の開発届出制度の活用により、誘導区域内開発を促すとともに、休廃止届出制度を適切に運用し、既存誘導施設の留置を図ります

期待される効果

- ☺ 今後の都市づくりの考え方の周知による誘導区域内の民間開発促進
- ☺ 誘導区域内人口密度の確保

良好な住環境の維持と多様な暮らし方の実現に向け、今ある宅地や建物などを有効に「活かす」ことが求められるため、空き家の活用や、計画的な土地利用による良好な住環境形成など「居住地拡大の抑制」を図る施策を展開します。

**施策8 空き家の有効活用**

- 空き家バンクの設置による空き家所有者と利用者のマッチングを推進します
- 空き家の除却・活用支援制度を創設します
- 空き家の予防啓発パンフレットや適正管理を図るためのガイドブックを作成します

期待される効果

- ☺ 管理不全空き家の発生防止による住環境の維持
- ☺ 空き家数の減少

**施策9 移住定住の促進**

- 移住PR用パンフレットなどを作成するとともに、首都圏在住者向け合同移住相談会に参加するほか、移住体験ツアーを開催します
- 専用ポータルサイトの開設により、情報発信力を強化します
- UJIターンを促進します

期待される効果

- ☺ 移住・定住の促進による人口確保

**施策10 計画的な土地利用の促進**

- 地区計画制度の周知を行うとともに、区域ごとの目指す姿に応じた地区計画の策定を支援します
- 都市計画提案制度による地区計画策定を促進します
- 空き地等について、国の動向を踏まえ、実態の把握に努めます

期待される効果

- ☺ 地区住民の望む、地区の特性を活かした住環境の形成
- ☺ 住工混在の解消による産業地の確保と、良好な操業環境の維持・創出

**施策11 地域コミュニティの活性化**

- まちづくり行動計画に基づく地域活動の活性化を支援します
- まちづくりセンターの機能充実と、計画的な施設の更新を行います

期待される効果

- ☺ 郷土愛の育成による生まれ育った地域への定住
- ☺ 魅力的なまちづくりによる地域人口の確保

公共交通は、暮らしの足として、移動しやすいネットワークで「つなぐ」ことが必要であるため、運行本数の多い公共交通とコミュニティ交通の相互連携や、快適で質の高い利用環境の創出など「公共交通による拠点と地域間の強固な連携」を図る施策を展開します。

**施策 12 公共交通結節点の整備**

- 市街地再開発事業と一体となった富士駅北口駅前広場や周辺道路の再整備を行います
- 拠点間を結ぶ乗り継ぎポイントや幹線と支線をつなぐ交通結節点では、待合スペースなどの整備を行います

期待される効果

- 各交通モードのスムーズな動線の実現
- 快適な歩行空間の確保
- 滞留コミュニティ空間の確保による賑わいの創出

**施策 13 公共交通網の再構築**

- 様々な移動手段を状況に応じて選択できるよう、地域公共交通網形成計画を策定します
- 地区住民との協働によりコミュニティ交通（コミュニティバス・デマンドタクシー）を運行します
- 公共交通事業者（路線バス事業者・岳南電車）への支援を行います

期待される効果

- 市民の身近な暮らしの足の維持・確保
- 公共交通利用者の増加による正のスパイラルへの転換

**施策 14 公共交通の利便性向上**

- バスの位置情報を提供する、バスロケーションシステムなどを導入します
- 乗り継ぎ割引券や回数券を発券するとともに、路線マップ（バスナビ）などを配布し、市民や利用者への公共交通に関する適切な情報提供を図ります

期待される効果

- 公共交通利用者の増加
- 安全・安心で質の高い公共交通サービスの提供
- バスの位置情報を把握することによる時間の有効活用

# 6

## 数値目標の設定

- 誘導施策を展開し、質の高い取組へと発展・継続させていくためには、効果の発現や目標値の達成状況を適切に把握する必要があり、基本方針ごとに数値目標を設定します。
- 本計画や公共施設再編計画、まち・ひと・しごと創生総合戦略等の推進により、講じた施策が有効に機能しているかを定量的に検証し次の施策に活かすため、国立社会保障・人口問題研究所が平成 25 年に公表した人口推計値と生活の便利に関する市民の暮らしやすさの満足度を本計画の期待する効果（目標）として設定します。

数値目標は、施策の効果を比較検証できるように、策を講じない場合を予測し、基本方針ごと目標値を設定しました。なお、目標年次は、概ね 20 年後の平成 47 年（2035）ですが、今後、計画の進捗を評価するため、次に国勢調査が行われる平成 32 年（2020）時点の目標も設定します。

視点 1

基本方針

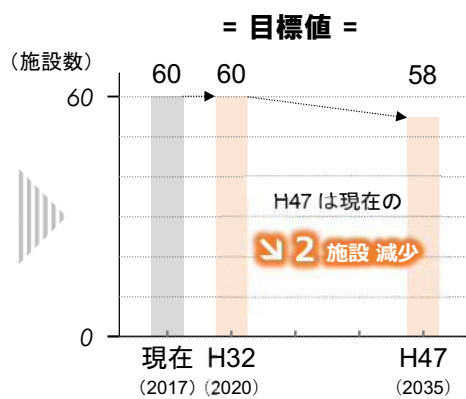
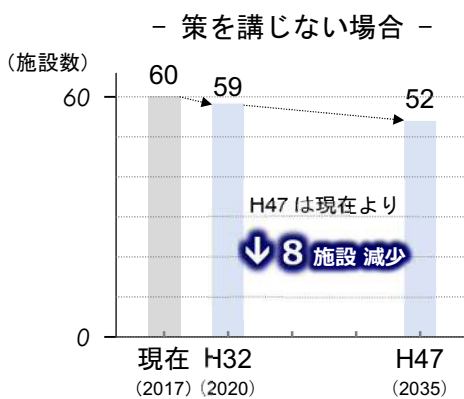
### 賑わう

### 1 魅力ある拠点の形成

数値目標 1

誘導施設の充足度（まちなか拠点）

単位：施設数



★再開発や賑わいづくりなどのハード・ソフト施策の展開や、誘導施設周辺等への居住誘導により、誘導施設の充足を目指します！

視点 2

基本方針

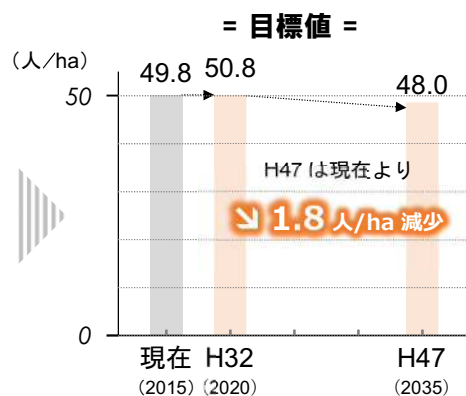
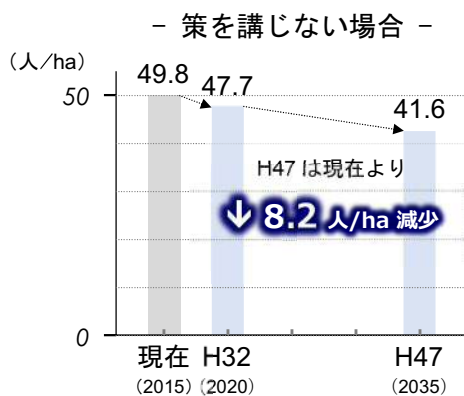
### 導く

### 2 暮らしに必要な都市機能の確保

数値目標 2

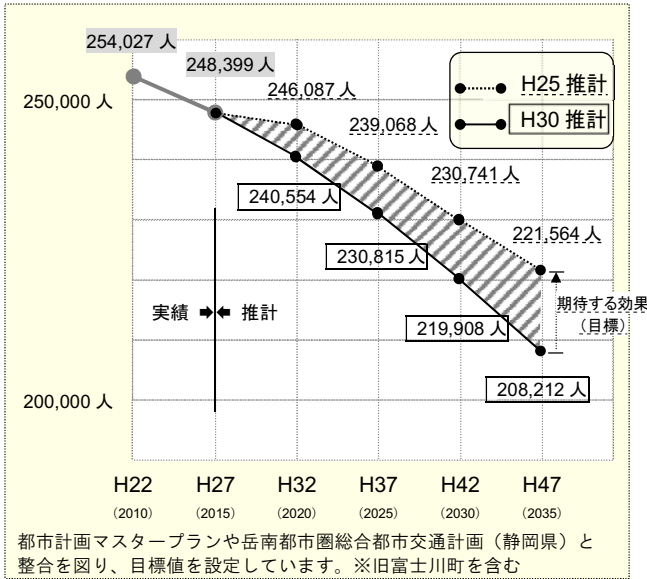
居住誘導区域内の人口密度

単位：人/ha



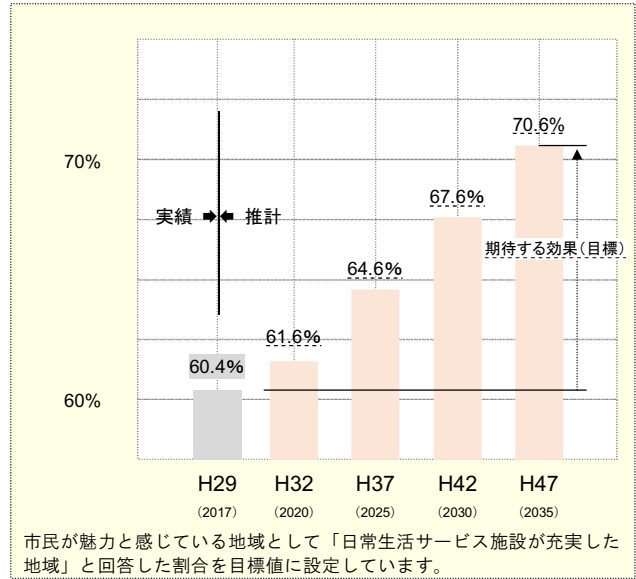
★土地利用情報の提供等により開発が促進され、居住誘導区域内の人口密度の確保を目指します！

## 《 富士市の人口の推移・将来推計 》



(出典) 実績：国勢調査、推計：国立社会保障・人口問題研究所

## 《 生活に便利と感じている方の割合（満足度） 》



(出典) 平成 29 年度富士市世論調査

視点 3 基本方針

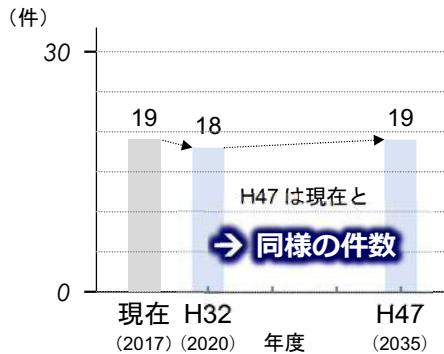
### 活かす 3 居住地拡大の抑制

数値目標 3

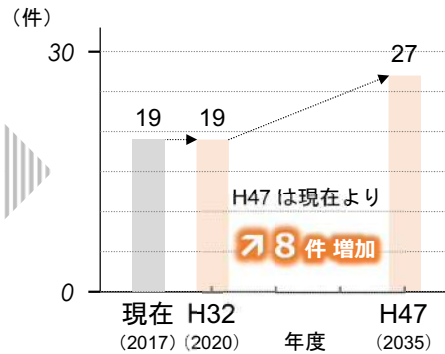
#### 居住誘導区域内の住居系開発行為件数

単位：件

- 策を講じない場合 -



= 目標値 =



★空き家の有効活用や地区計画の策定により、居住誘導区域内の住居系開発行為の増加を目指します！

視点 4 基本方針

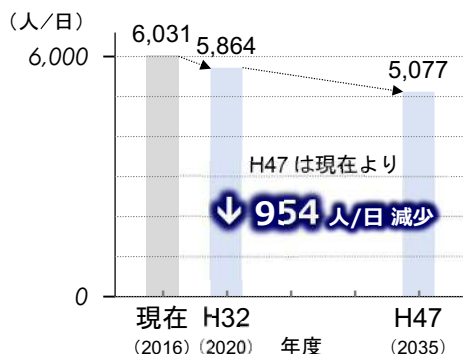
### つなぐ 4 公共交通による拠点と地域間の強固な連携

数値目標 4

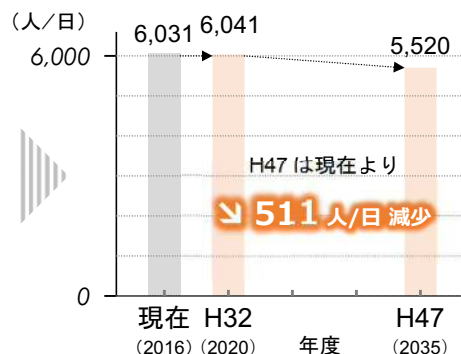
#### 公共交通の利用者数

単位：人/日

- 策を講じない場合 -



= 目標値 =



★公共交通網の再構築や利便性向上施策の展開により、公共交通利用者数の確保を目指します！

### ● PDCA サイクルにより継続的な改善を行います

…本計画は初版であるとともに、今後、人口減少の進行により社会経済情勢が変化することも予想されるため、Plan（計画の策定）Do（施策の展開）Check（成果の検証）Action（見直し改善）という流れを繰り返す PDCA サイクルの実施により、継続的な改善を図ります。

#### 《 PDCA サイクルのイメージ 》



### ● 概ね 5 年ごと成果を検証し、計画の見直し改善を図ります

…成果の検証は、国勢調査の詳細結果や国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の将来人口推計結果等の公表に合わせて概ね 5 年ごとに検証します。

…また、定期的に都市計画審議会への報告などによる外部評価を行うとともに、進捗状況を公表し、成果や課題を市民や事業者等と共有しながら、必要に応じて本計画を見直し、実施する施策などの質的向上を図ります。

#### 《 成果の検証、見直し改善の流れ 》

