

富士市集約・ 連携型都市づくり 推進戦略

立地適正化計画 &
市街化調整区域の土地利用方針

平成31年3月富士市

はじめに (富士市集約・連携型都市づくり推進戦略とは)

1 推進戦略策定の背景と目的	2
2 推進戦略の位置づけと目標年次	4
3 人口減少が地方の まち・生活 に与える影響	5
4 富士市の現状 (まちの様子)	6
5 持続可能な都市づくりに向けた問題点・課題の整理	8

立地適正化計画 編

1 立地適正化計画とは	12
2 都市づくりの基本的な方針	13
3 立地適正化計画区域内における5つの区域	14
4 都市機能誘導施設	16
5 誘導施策	18
6 数値目標の設定	24
7 進行管理	26

市街化調整区域の土地利用方針 編

1 市街化調整区域の土地利用制度	28
2 対応方針の設定と導入する土地利用制度	29
3 地区計画制度の導入	30
4 今後の展開	34

おわりに

都市づくりの実現に向けて	36
--------------	----

参考資料	37
------	----

立地適正化計画の区域設定方法
立地適正化計画の区域図
立地適正化計画届出制度の概要
市街化調整区域の地区計画に定める事項
都市計画提案制度の概要
策定体制と経緯
用語の解説

まえがき

- 「戦略」とは、目指すべきビジョンを実現するための道すじを明らかにするものです。
- 「立地適正化計画」と「市街化調整区域の土地利用方針」は、人口減少時代における都市づくりのあり方(=将来都市像の実現に向けた道すじ)を明らかにするものです。

このため・・・

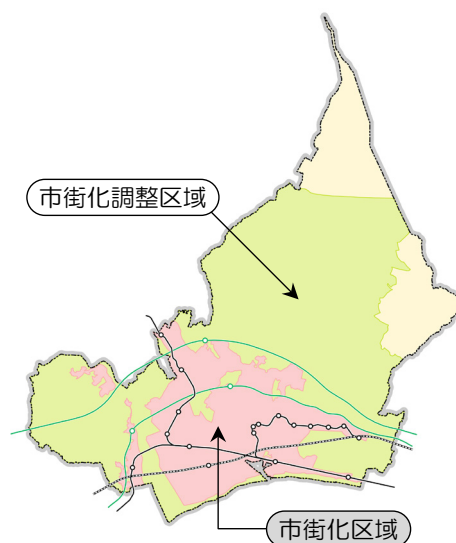
→ これら共通の目的を持つ2つの都市計画を総称し「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」とします！

はじめに （富士市集約・連携型都市づくり推進戦略とは）

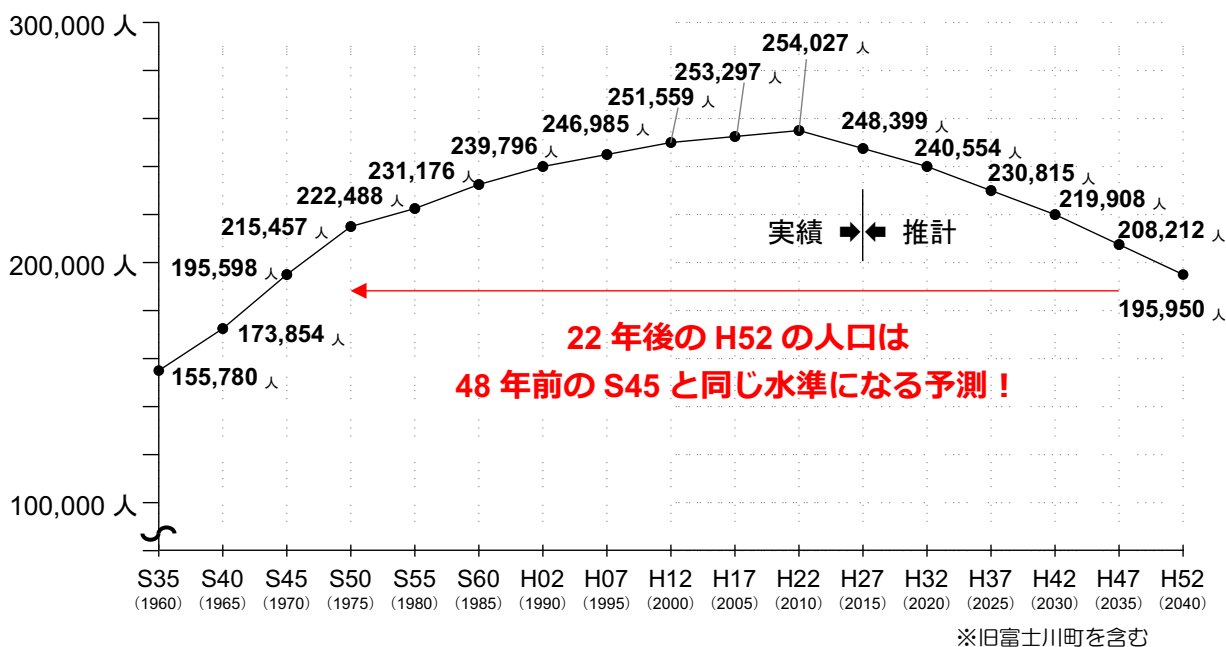
(1) 推進戦略策定の背景

○ 区域区分（市街化区域と市街化調整区域）

- …新都市計画法の制定（昭和 43 年）から、本年度でちょうど 50 年が経過します。
- …本市では、新都市計画法の制定を受け、昭和 47 年 12 月 16 日に最初の区域区分（いわゆる線引き）を行いました。
- …区域区分は、都市計画区域を、市街化区域と市街化調整区域に分けるもので、土地利用の規制・誘導に係る一つの手段です。



- これまで（新都市計画法制定以降）は、人口増加時代に即した都市づくりを進めてきました
 - …本市はこれまで、人口増加を背景とした右肩上がりの都市化社会に対応した（いかに量を増やすかといった）都市づくりを進めてきました。
 - …しかし、本市の人口は、平成 22 年（2010）の 254,027 人をピークに減少に転じ、平成 52 年（2040）には 20 万人を下回ることが予測されています。



図_富士市における人口の推移と予測

（出典）実績：国勢調査、推計：国立社会保障・人口問題研究所

- これからは、人口減少時代に対応した都市づくりを進めていく必要があります
 - …これからは、人口減少を前提とした（人口が減少しても生活の質が低下しない、場合によっては向上するような）都市づくりを進めていく必要があります。

本戦略は、平成 31 年以降についても「平成（H）など」の表記を用いています。

(2) 推進戦略策定の目的

➤ 「集約・連携型都市づくり推進戦略」は、前項の背景を踏まえ…

人口減少時代における将来都市像（将来目指すべきまちの姿：集約・連携型のまちづくり）の実現に向けた「道すじ」を明らかにするものです。

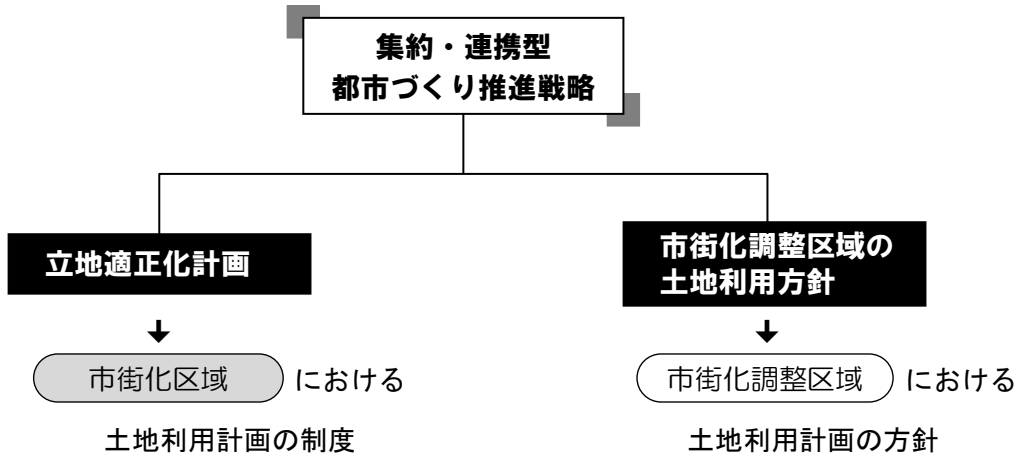


図_ 将来のまちの骨格図 (出典) 富士市都市計画マスタープラン/平成26年2月策定

■ CONTENTS ■

■ 「集約・連携型都市づくり推進戦略」は…

立地適正化計画 と 市街化調整区域の土地利用方針 の2本立てで構成されています。

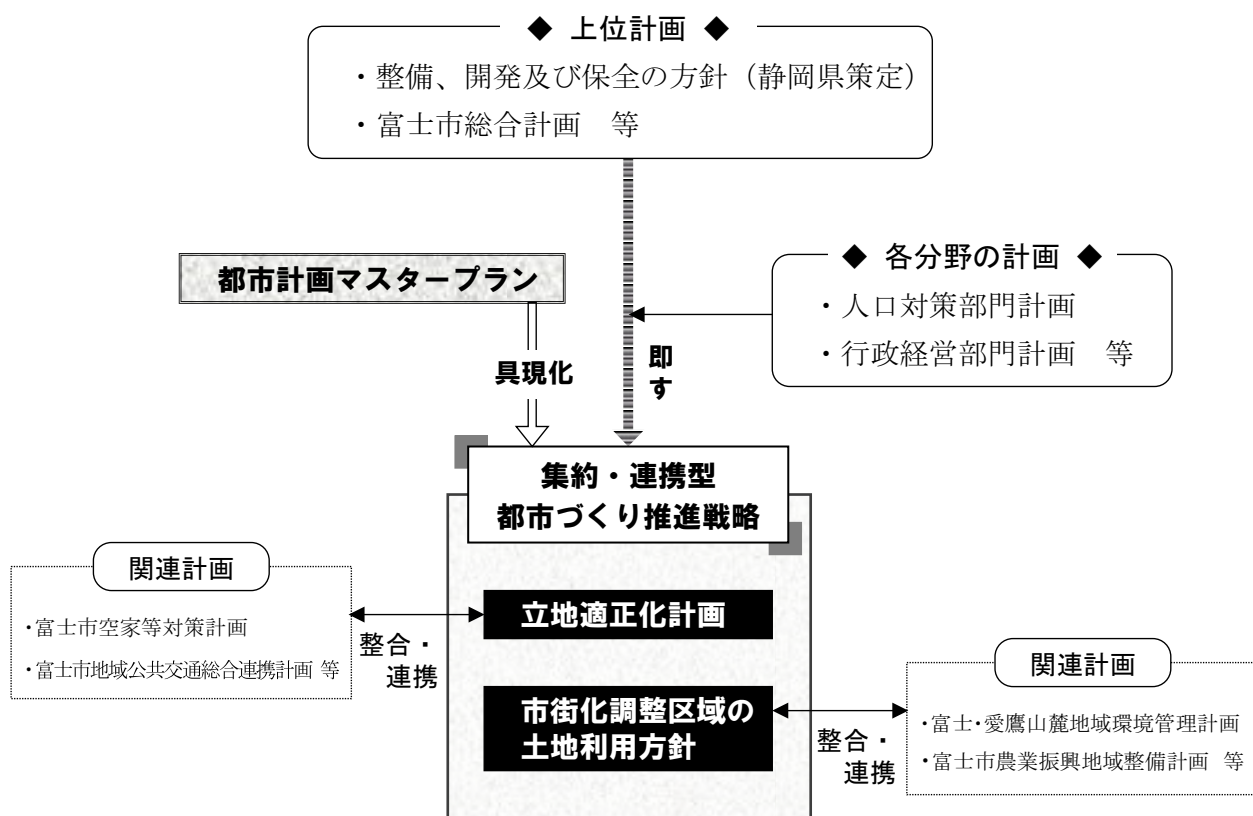


2 推進戦略の位置づけと目標年次

(1) 推進戦略の位置づけ

本推進戦略の策定にあたっては、静岡県が策定する「岳南広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や本市が策定する「総合計画」に即すとともに、人口対策・行政経営など、関連する各分野の計画や、都市づくり、土地利用などに関する個別計画などと整合・連携を図ります。

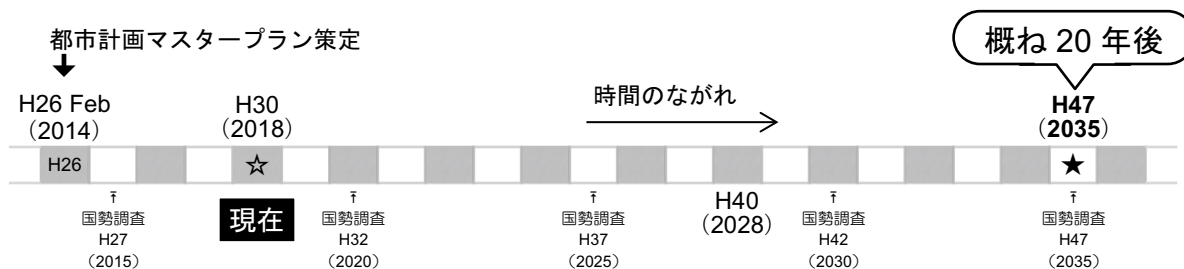
また、本推進戦略は「都市計画マスタープラン」の高度化版として位置づけており、「集約・連携型のまちづくり（都市計画マスタープランで掲げる将来都市像）」を具現化するものです。



図_集約・連携型都市づくり推進戦略と他計画との関係

(2) 推進戦略の目標年次

都市計画マスタープランと同様に概ね 20 年後の平成 47 年（2035）を目標年次とします。



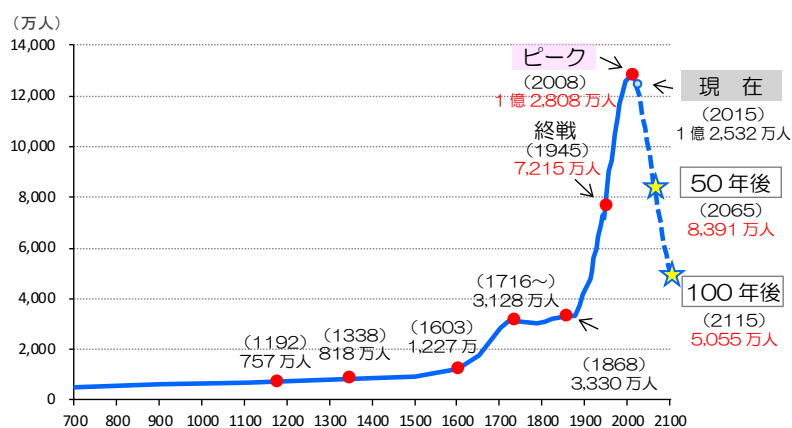
3 人口減少が地方の まち・生活 に与える影響

- 国土交通白書 2015／第 1 章 第 2 節では、人口減少が地方のまち・生活に与える影響について概観しています。
- 人口減少が地方のまち・生活へ及ぼす影響は、生活利便性や地域の魅力の低下を通じて、さらなる人口減少を招くという悪循環に陥ると考えられています。

○ 日本の人口

わが国の人口は、終戦時（1945年）には、7,215万人でしたが、その後約60年間で、約1.8倍の1億2,808万人に増加しました。

しかし、2008年以降急激に減少し、約50年後の2065年には、8,391万人まで減少、約100年後には、5,055万人まで減少すると予測されています。

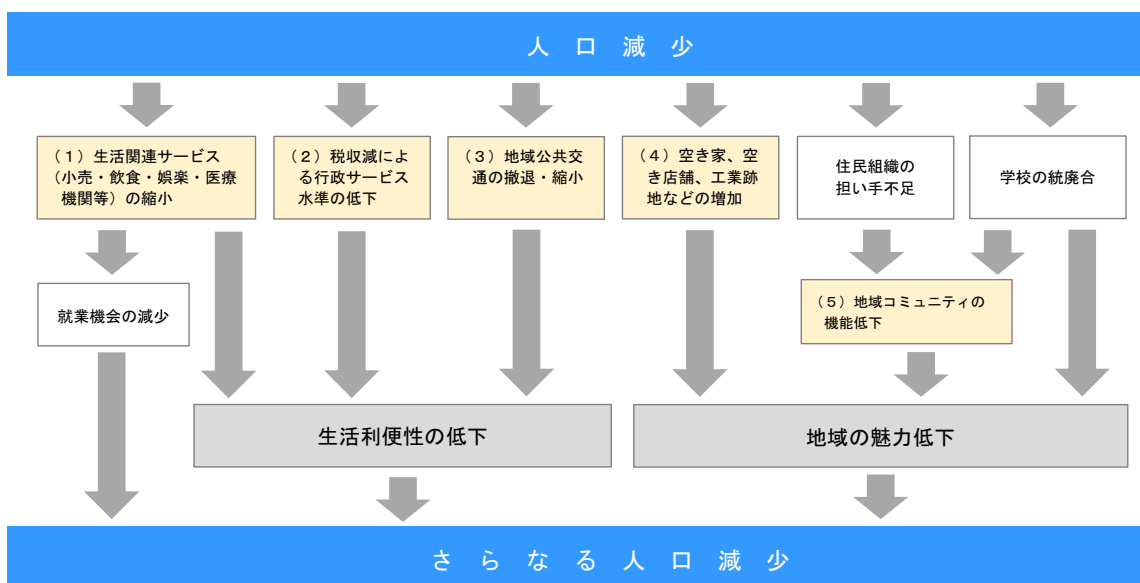


図_日本の人口の推移と予測

(出典) 国立社会保障・人口問題研究所 HP ※ 富士市加工

○ 人口減少が地方の まち・生活 に与える影響

人口減少を漠然とした危機意識としてではなく、自らが居住する地域でも起こり得る身近な問題として、認識・共有することが重要です。



図_人口減少の悪循環のイメージ図

(出典) 国土交通白書 2015／第 1 章 第 2 節 ※ 富士市加工

4 富士市の現状（まちの様子）

- 推進戦略の策定にあたり、市民生活を支える生活利便施設の立地状況は、重要な検討材料となるため、様々な施設の配置・整備状況の分析を行いました。
- 今、まちで何が起きているのか？ 富士市の現状（まちの様子）を整理しました。

■ 複数の拠点で生活利便施設が多く立地しています！

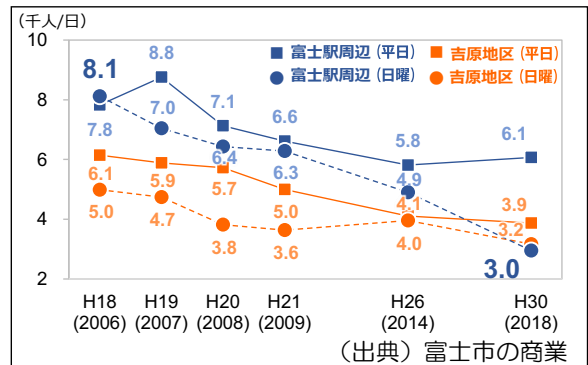
…富士駅周辺や吉原商店街周辺などにおいて高い集積が見られ、市街化調整区域である中野交差点周辺においても、高い集積が見られます。



○ 中心市街地では、商業施設の撤退や、来街者数の減少が続いています！

- …本市の中心市街地（富士駅周辺・吉原地区）における来街者数は、平日・日曜ともに減少傾向が続いています。
- …富士駅周辺地区（日曜）における来街者数は、平成 18 年から平成 30 年までの 12 年間で半数以下になっています。

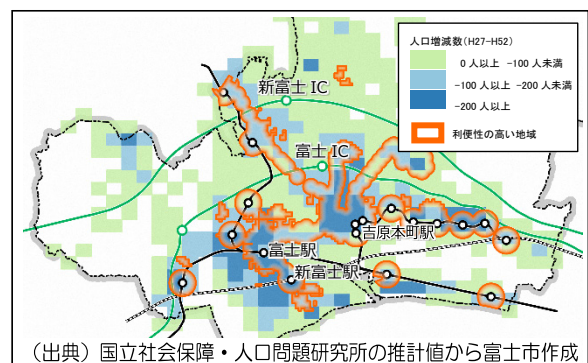
《中心市街地における来街者数の推移》



○ 生活利便施設の集積地域などでは、将来的に大幅な人口減少が予測されています！

- …生活利便施設の集積地域や、公共交通の利便性が高い富士駅周辺・吉原中央駅周辺では、将来的に大幅な人口減少が予測されています。
- …平成 52 年時点の人口は、富士駅北地区では、ピーク時(平成 22 年)の 80%、吉原地区では、69%まで減少すると予測されています。

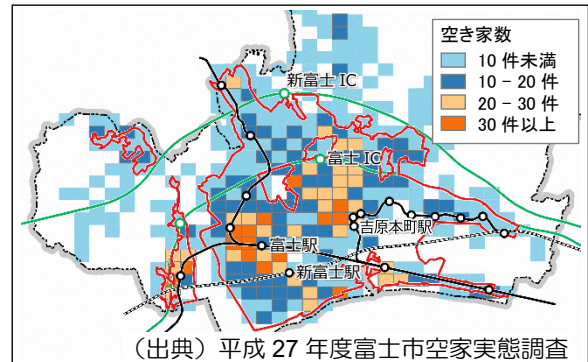
《生活利便施設の集積地等での人口減少予測》



○ 人口減少に伴い、市内全域で空き家が増加傾向にあります！

- …平成 27 年度の空き家戸数は 6,847 戸で、特に富士駅周辺や吉原中央駅周辺で多く発生しています。
- …このうち、戸建住宅の 75%以上が旧耐震基準である昭和 56 年以前の建築物となっています。

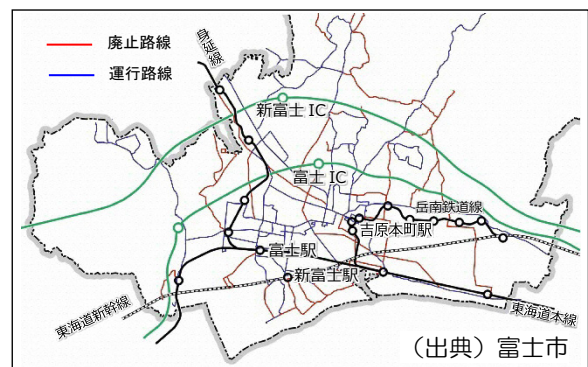
《空き家戸数》



○ マイカーの普及に伴い、公共交通の撤退・縮小が進行しています！

- …民間事業者によって支えられてきた路線バス網は、平成 5 年度から平成 29 年度までの 24 年間で、93 系統が廃止されました。
- …路線バスについては、利用者の減少に歯止めがかからず、悪循環（いわゆる負のスパイラル）に陥っています。

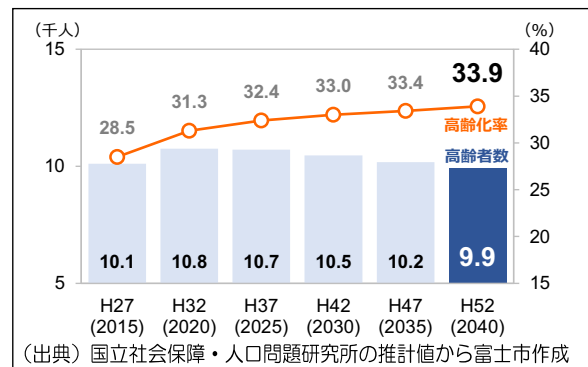
《路線バス網の撤退・縮小の様子》



○ 市街化調整区域では、将来的に大幅な高齢化の進行が予測されています！

- …平成 52 年時点における市街化調整区域の高齢者数は 9,900 人と予測されており、高齢化率は、33.9%まで上昇すると見込まれています。
- …高齢化率は広い範囲で、30%以上になると見込まれており、50%以上となる地域も発現すると予測されています。

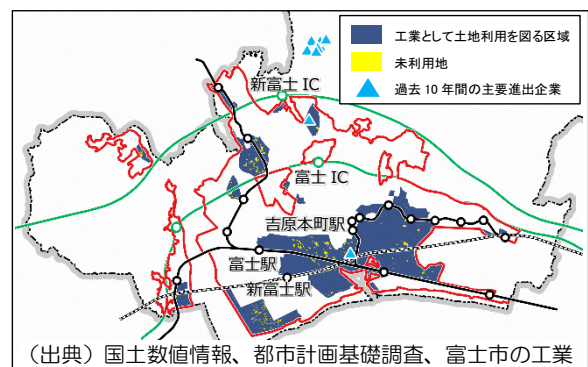
《市街化調整区域における高齢化率の予測》



○ 新東名高速道路の開通等により、市街化調整区域の企業進出ニーズが高まっています！

- …過去 10 年間で本市に進出した主要企業のうち、約 78%が市街化調整区域に工場等を新設しています。
- …一方で、市街化区域の工業系用途地域における利用率は 95.6%であり、良好な操業環境を創出する一団の工場適地がありません。

《主要企業の進出状況・工業系未利用地の状況》



5 持続可能な都市づくりに向けた問題点・課題の整理

- 富士市の現状（まちの様子）を踏まえ、「人口減少が地方のまち・生活に与える影響」をレビューしながら、持続可能な都市づくりに向けた問題点・課題を体系的に整理しました。

区域区分
どこで？

富士市の現状（まちの様子）
なにが起きているか？

主に市街化区域

- 現状① 中心市街地では、商業施設の撤退や来街者数の減少が続いています！

…本市の中心市街地（富士駅周辺・吉原地区）における来街者数は、平日・日曜ともに減少傾向が続いています。
- 現状② 生活利便施設の集積地域などでは、将来的に大幅な人口減少が予測されています！

…特に公共交通の結節点である吉原中央駅周辺、富士駅周辺で大幅に人口が減少すると予測されています。
- 現状③ 人口減少に伴い、市内全域で空き家が増加傾向にあります！

…平成 27 年度における空き家戸数は 6,847 戸で、特に富士駅周辺や吉原地区周辺で多く発生しています。
- 現状④ マイカーの普及に伴い、公共交通の撤退・縮小が進行しています！

…民間事業者の路線バス網は、平成 5 年度から平成 29 年度までの 24 年間で、93 系統が廃止されました。



市街化調整区域

- 現状① 市街化調整区域では、将来的に大幅な高齢化の進行が予測されています！

…平成 52 年時点では、広い範囲で高齢化率が 30%を超え、50%を超える住宅団地や集落地なども発現します。
- 現状② 新東名高速道路の開通等により、市街化調整区域の企業進出ニーズが高まっています！

…過去 10 年間で本市に進出した主要企業のうち、約 78%が市街化調整区域に工場等を新設しています。



人口減少が地方のまち・生活に与える影響

- (1) 生活関連サービス（小売・飲食・娯楽・医療機関等）の縮小
- (2) 税収減による行政サービス水準の低下
- (3) 地域公共交通の撤退・縮小
- (4) 空き家、空き店舗、工場跡地、耕作放棄地等の増加
- (5) 地域コミュニティの機能低下

レビュー

問題点

このまま何もしないと…？

課題

あるべき姿と現状のギャップを埋めるために…

戦略

道すじ

- ▶ ⊗ 中心市街地の衰退は、都市全体の魅力低下につながります…
- ▶ ⊗ 生活に必要な商品やサービスの入手が困難になります…

課題① 中心部の賑わいづくりと生活利便性の確保により、都市全体の魅力向上につなげること。

- ▶ ⊗ 生活利便施設等の撤退が進み、日常生活が不便になります…
- ▶ ⊗ 地域経済が縮小し、活気が失われます…

課題② 商業・医療などの生活関連サービスを維持するために必要な人口密度を確保すること。

- ▶ ⊗ 治安の悪化、火災の発生など、防災上の問題が発生します…
- ▶ ⊗ 地域の景観等の悪化により、魅力の低下につながります…

課題③ 空き家、空き店舗などの既存ストックを有効に活用し、良好な生活環境を創出すること。

- ▶ ⊗ サービス水準の低下により、さらに利用者が減少します…
- ▶ ⊗ 利用者の減少により、事業者の経営状況が悪化します…

課題④ 利便性の高い公共交通ネットワークを構築し、市民の身近な暮らしの足を確保すること。

立地適正化計画

- ▷ ⊗ 交流の機会が減少し、共助機能の低下が懸念されます…
- ▷ ⊗ 地域の賑わいや地域への愛着が失われていきます…

課題① 既存集落地等での暮らしを維持するために、適切な人口と生活に必要な機能を確保すること。

- ▷ ⊗ 無秩序な開発は市街化調整区域の環境悪化につながります…
- ▷ ⊗ 環境の悪化は、人口の減少や経済の縮小につながります…

課題② 既存工業団地の操業環境を維持するとともに、良好な工場適地を創出すること。

市街化調整区域の土地利用方針

はじめに

立地適正化計画編

市街化調整区域の土地利用方針編

おわりに

参考資料

■ 立地適正化計画

都市づくりに向けた4つの課題（課題①～④）を踏まえると、これからは、鉄道やバスなどの公共交通の結節点に都市機能を集約して人口密度を高め、互いに連携する「集約・連携型の都市づくり」が必要です。

そこで、集約・連携型都市づくりの実現に向けた道すじを明らかにするため、「立地適正化計画」を策定しました。

■ 市街化調整区域の土地利用方針

都市づくりに向けた2つの課題（課題①～②）を踏まえると、これからは、生活圏が形成されている既存集落地や計画的に開発された住宅地・工業団地等において、地域の特性や周辺の自然環境に配慮しながら、市街化を促進しない範囲での開発や建築行為を適切に規制・誘導していく土地利用が必要です。

そこで、市街化調整区域の地域特性に応じた土地利用の実現を図るため、「市街化調整区域の土地利用方針」を策定しました。

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。

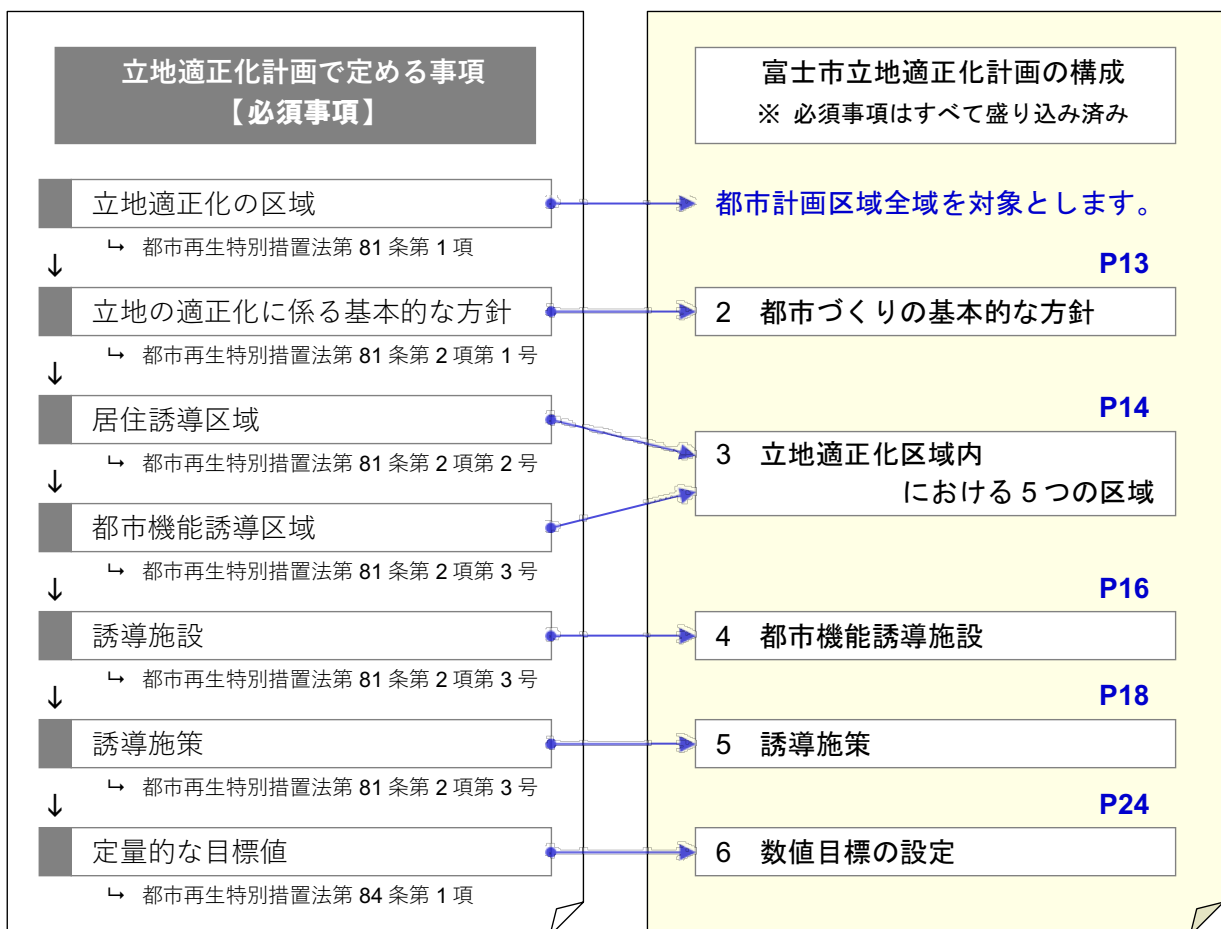
- 目的&手法 … 人口減少を前提として、人口が減少しても暮らしの質を維持することを目的に、今後の市街地のあり方にメリハリをつけるものです。

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。

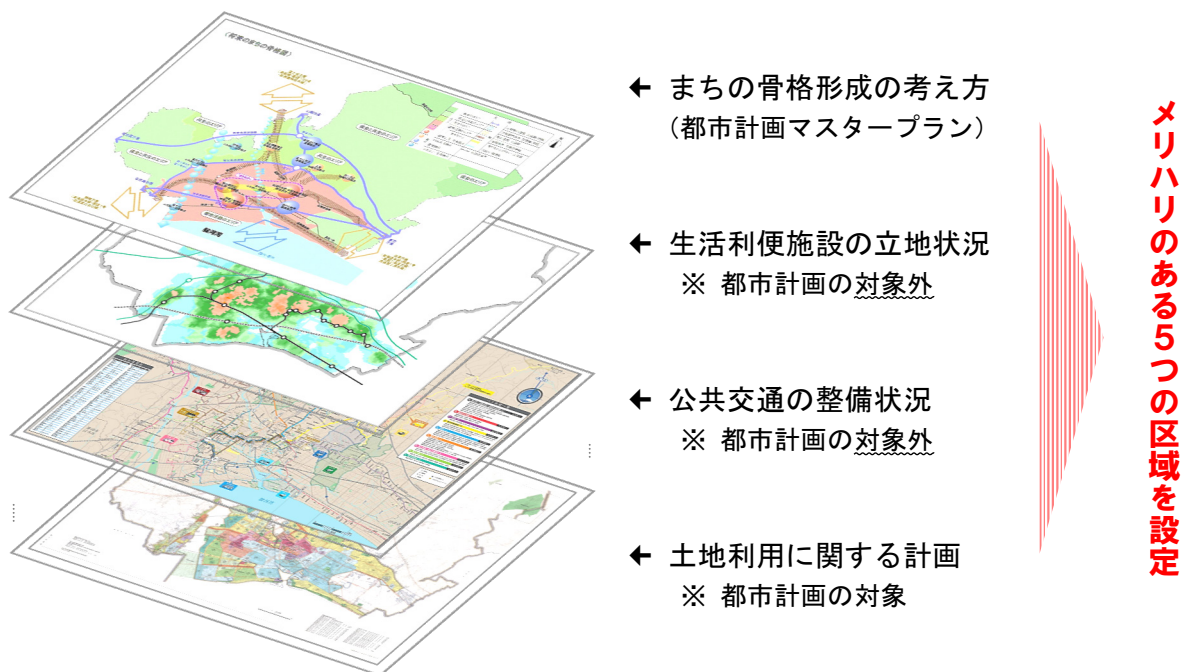
(1) 集約・連携の考え方と立地適正化計画の本質

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



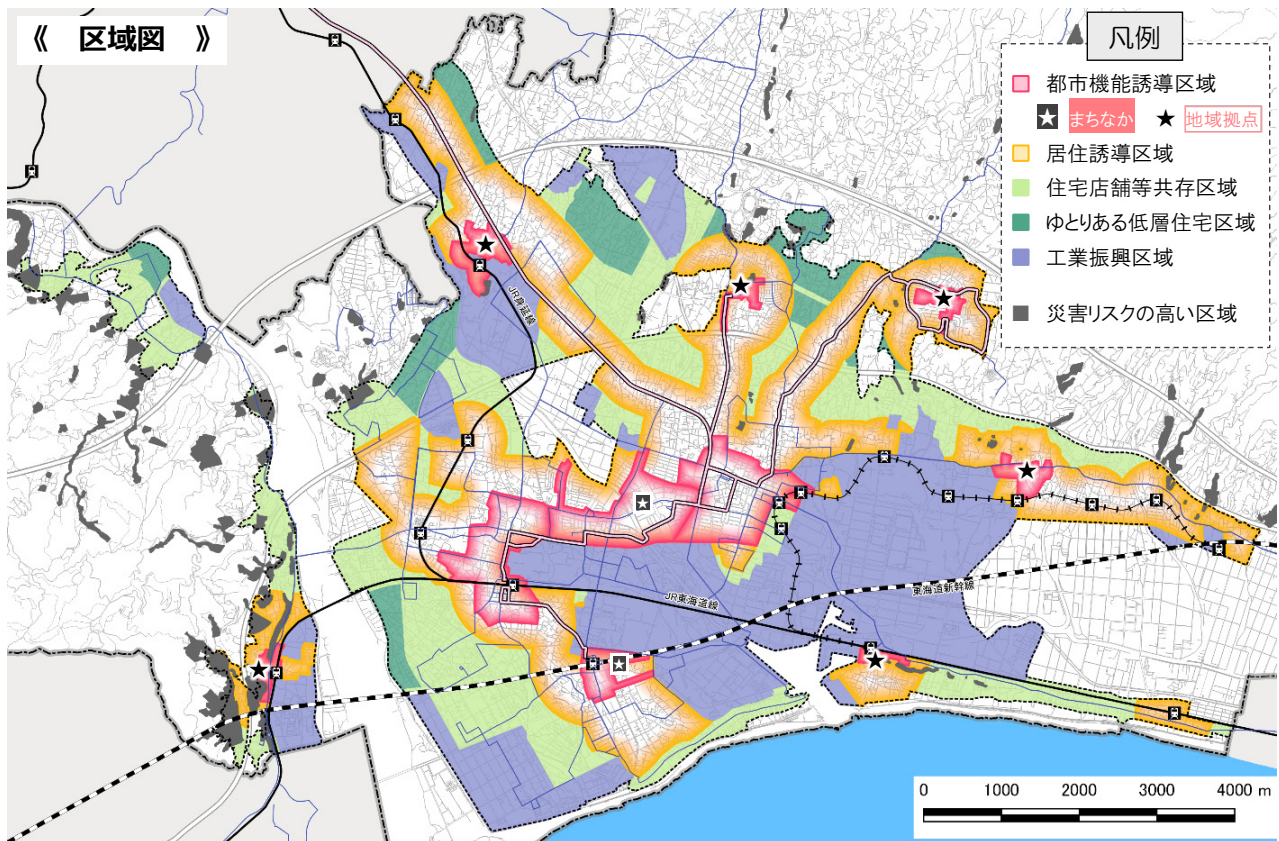
図_ 区域設定の考え方 (イメージ)

(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	都市機能誘導区域 …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	居住誘導区域 …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
	住宅店舗等共存区域 …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	ゆとりある低層住宅区域 …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可以享受できるように、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御による防災・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"> 大学・専修学校・各種学校 映画館 	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"> 図書館 文化会館 中枢的な行政機能 病院 有する施設 大規模小売店舗 	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"> スーパーマーケット 金融機関・郵便局 	まちなか 地域拠点

《 都市機能誘導施設 》

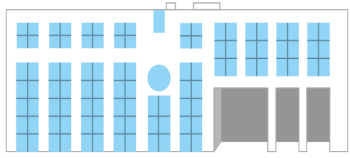
教育・文化



大学・専修学校・各種学校
学校教育法第1条・第124条・第134条

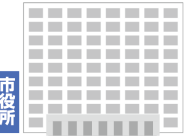


図書館
図書館法第2条




文化会館
社会教育法第3条

行政




**中枢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									
都市機能誘導施設											
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	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●
立地推奨施設											
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。

はじめに

立地適正化計画編

市街化調整区域の土地利用方針編

おわりに

参考資料

(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事業者の育成
- ◎ 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

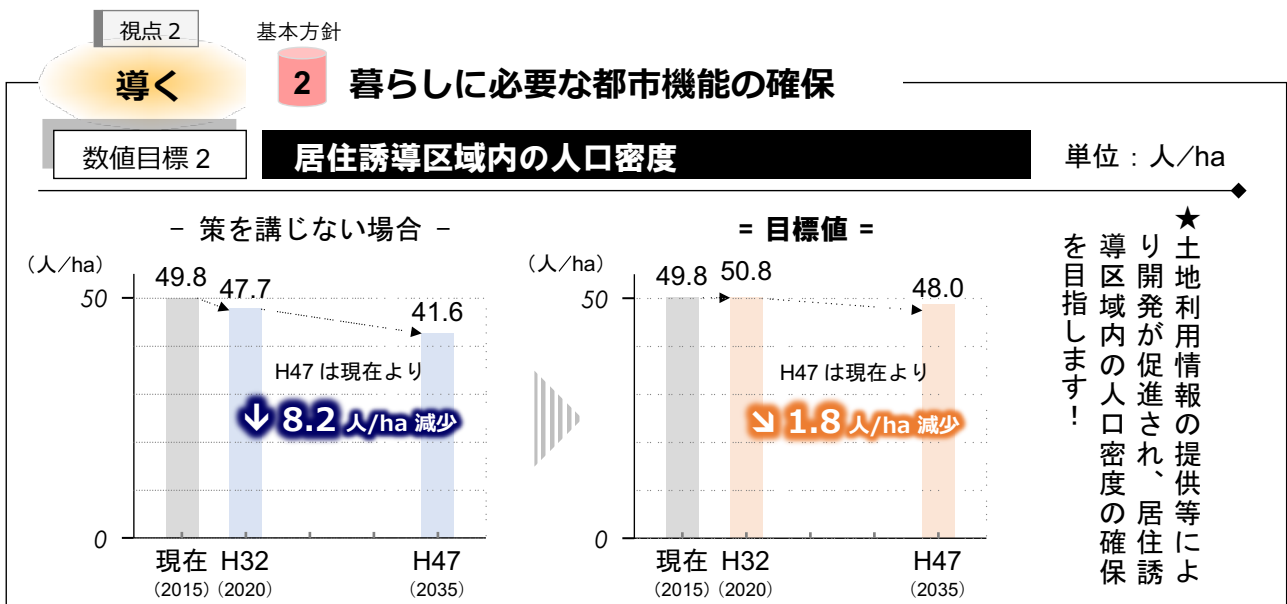
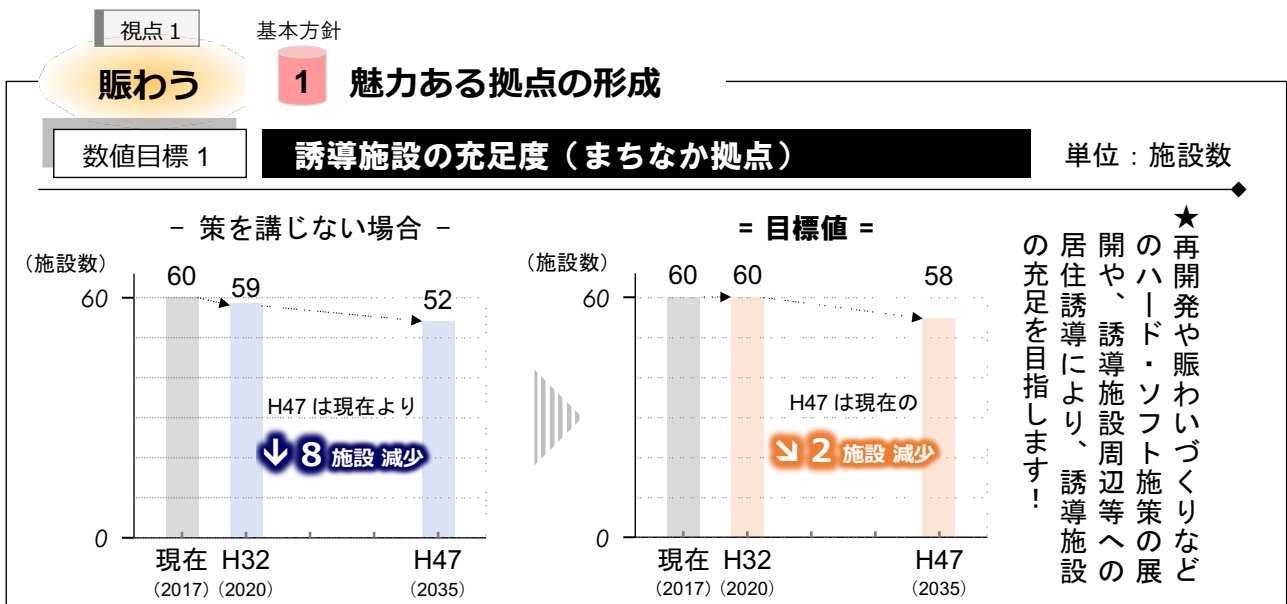
- 公共交通利用者の増加
- 安全・安心で質の高い公共交通サービスの提供
- バスの位置情報を把握することによる時間の有効活用

6

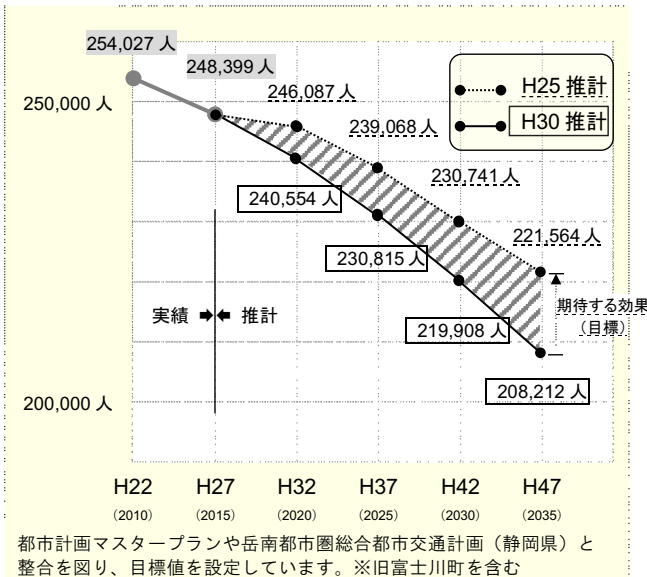
数値目標の設定

- 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、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。

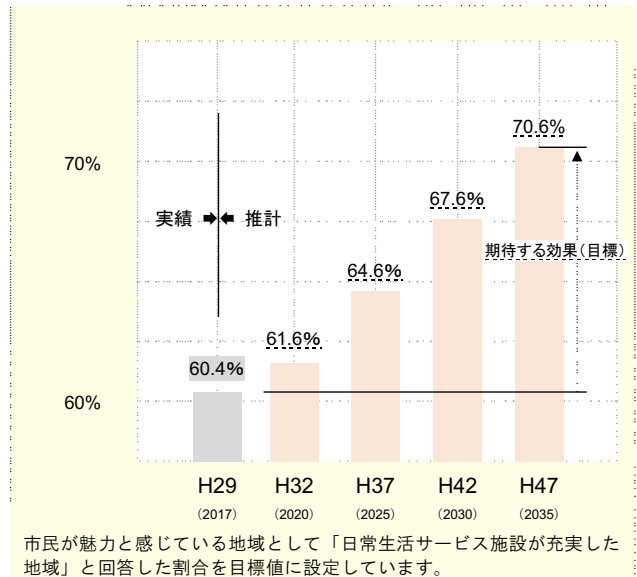


《 富士市の人口の推移・将来推計 》



（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

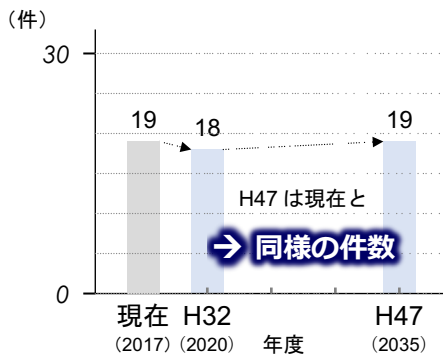
3 居住地拡大の抑制

数値目標 3

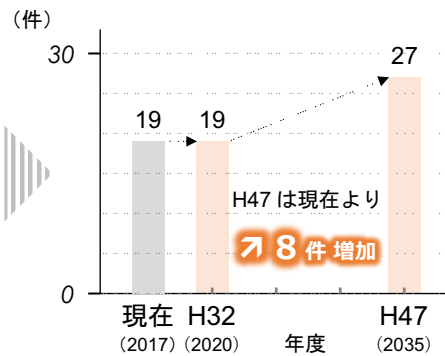
居住誘導区域内の住居系開発行為件数

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

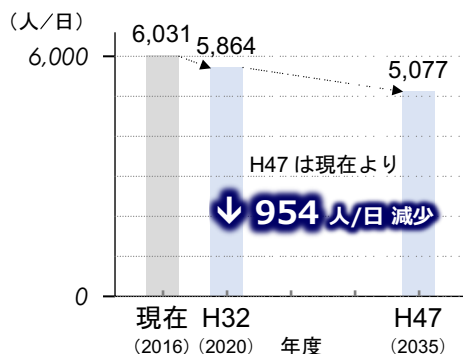
4 公共交通による拠点と地域間の強固な連携

数値目標 4

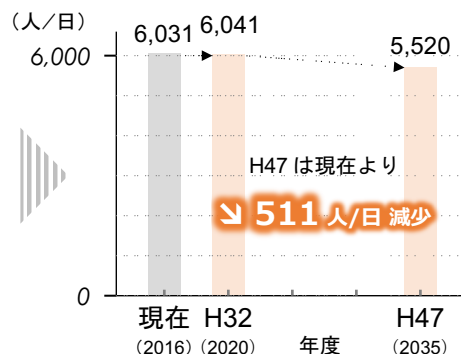
公共交通の利用者数

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！

はじめに

立地適正化計画編

市街化調整区域の土地利用方針編

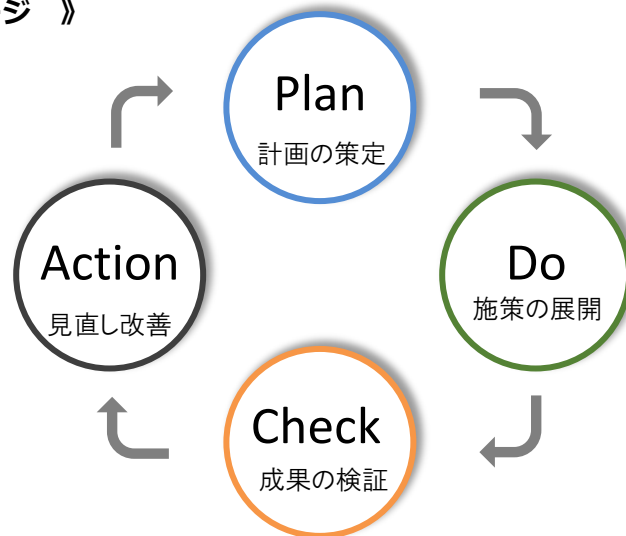
おわりに

参考資料

● 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 》

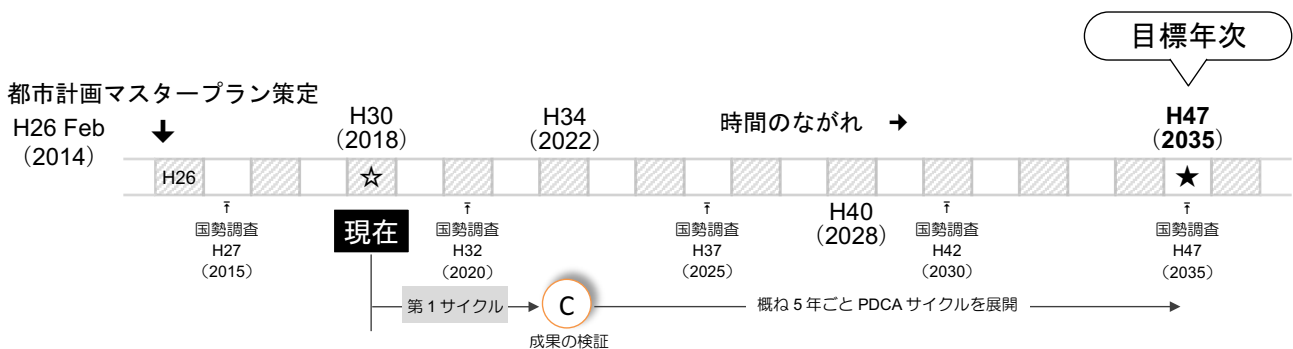


● 概ね 5 年ごと成果を検証し、計画の見直し改善を図ります

…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 》



市街化調整区域の土地利用方針 編

市街化調整区域は、都市計画法に「市街化を抑制すべき区域」と規定され、市街化を抑制し、自然環境や農林業環境を維持・保全するという性質をもった地域であり、原則、開発行為や建築行為が制限されています。

しかしながら、都市計画法第 34 条（立地基準）等に規定された住民の日常生活の健全化や地域コミュニティの維持等に寄与するものについては、周辺の市街化を促進しない範囲で開発等を行うことができることになっています。

《 都市計画法第 34 条各号の『開発許可制度』 》

第 34 条	条文趣旨	第 34 条	条文趣旨
第 1 号	主として調整区域の居住者の日常生活のため必要な店舗等	第 8 号	危険物の貯蔵又は処理のための施設
第 2 号	鉱物資源・観光資源の有効な利用上必要な施設	第 9 号	ドライブイン、ガソリンスタンド等沿道サービス施設・火薬類製造所
第 3 号	温度・湿度・空気等特別の条件を必要とする施設	第 10 号	地区計画等に沿った施設
第 4 号	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設	第 11 号	条例で指定した区域内の予定建築物が条例で定めるものに該当しないもの
第 5 号	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設	第 12 号	条例で規定された市街化を促進するおそれがないもの
第 6 号	中小企業の事業の共同化・集団化のための施設	第 13 号	既得権利に関する開発行為
第 7 号	既存の工場と密接な関連を有する事業活動の効率化を図るための施設	第 14 号	開発審査会付議基準

※ 号の網掛け：富士市の事例なし

- 市街化調整区域における課題を踏まえ、対応方針を設定しました。
- 都市計画マスタープランの「集約・連携型の都市づくり」の考え方及び都市計画法第 34 条の各号を照らし合わせ、「きめ細やかな土地利用の制度」である地区計画制度を導入することとしました。

自然環境や農林業環境を維持しながら、人口減少時代においても集落地の暮らしや産業活力を維持するためには、既存住宅や魅力ある工業団地など、地区の特性に配慮し、開発や建築行為を適切に規制・誘導する土地利用が必要です。

このため、都市計画法第 34 条第 10 号の規定に基づく地区計画制度を導入します。

● 対応方針

課題① 既存集落地等での暮らしを維持するために、適切な人口と生活に必要な機能を確保すること

対応方針 1 既存集落地等に住み「続ける」ことのできる地域特性に合った柔軟な土地利用

…本市の市街化調整区域には、3 万人以上の方が暮らしており、人口減少下においても既存集落地等での暮らしを維持するため、適切な人口と生活に必要な機能の確保を図る土地利用制度が必要です。

…このため、地域特性に合った柔軟な土地利用を推進し、将来にわたり、既存集落地等に住み「続ける」ことができる環境の形成を図ります。

課題② 既存工業団地の操業環境を維持するとともに、良好な工場適地を創出すること

対応方針 2 産業活力を「高める」ことのできる既存の魅力や強みを活かした土地利用

…今後も本市が都市として発展していくためには、更なる産業振興が不可欠ですが、市街化区域内にはまとまった用地がない一方、市街化調整区域には、高速道路が活用でき、周辺自然環境を阻害しない工業団地等があることから、既存工業団地の操業環境を維持するとともに、良好な工場適地の創出を図る土地利用制度が必要です。

…このため、これらの魅力や強みを活かした土地利用を推進し、本市の産業活力を「高める」ことができる環境の形成を図ります。

○ 富士市都市計画マスタープラン _____ **集約・連携型の都市づくり**

○ 開発許可制度 _____ **都市計画法第 34 条各号**

地区計画制度（都市計画法第 34 条第 10 号）を導入します

ただし、市街化調整区域の性質を踏まえ、法や上位計画等と整合し、本土地利用方針で設定した候補地を地区計画策定可能地区とします。

3

地区計画制度の導入

- 導入する地区計画制度とは、地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るため、開発を容認する用途等を定める地区レベルの都市計画です。
- 地区計画制度の導入にあたり、法や上位計画等と整合が図れる候補地の選定や、選定した地区毎の土地利用方針を設定しました。

(1) 市街化調整区域の地区計画とは

地区計画制度は、都市計画法第12条の5第1項第2号の規定に基づくものです。

例えば、既存集落地における地区計画のイメージは下図のとおりであり、地区計画制度の導入により、新規店舗や新たな住人の住宅建築が可能となります。

ただし、地区計画に定める内容は、人口減少などの課題に直面している既存集落地の維持や、高速道路 IC 周辺等において、市の活性化に資する産業の振興に寄与するものである必要があります。

また、市街化調整区域の性質を踏まえ、自然環境と調和した良好な土地利用に十分配慮し、大規模な住宅開発や商業開発など市街地の拡大につながるおそれがあるものを定めることはできません。

《 地区計画のイメージ 》

< 現 状 >



◀ 空き家や耕作放棄地が発生し、既存集落地の生活環境の維持が課題となっています。

▶ 地区計画の都市計画決定により、耕作放棄地や空き地、空き家等に住宅や店舗を新たに建築することができます。

< 地区計画策定→開発後 >



(2) 適用候補地区の選定方法と類型の設定

市街化調整区域において地区計画を適用できる地区は、都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号（イ、ロ、ハ）に定められていることから、法の体系に基づき適用可能な地区を洗い出し（評価 1）、上位計画や地区の現状等との整合（評価 2）を踏まえ、適用候補地区を選定しました。

なお、災害の発生の恐れがある区域や保安林、森林及び農用地区域等については適用地区から除外します。

また、法の適用条件や土地利用の現状等から選定する候補地の類型を設定しました。

《 適用候補地区の選定方法 》

評価 1 地区計画の適用が可能なエリアの洗い出しによる評価 （法律等の適用条件）

- （評価内容）
- 一定規模の既存工業団地
 - 既存集落地または高速道路 IC 周辺
 - 街区により構成され、既に良好な居住環境を有する都市的な市街地

評価 2 地区計画策定の必要性が高く優先して適用可能な地区の評価 （上位計画、現状等）

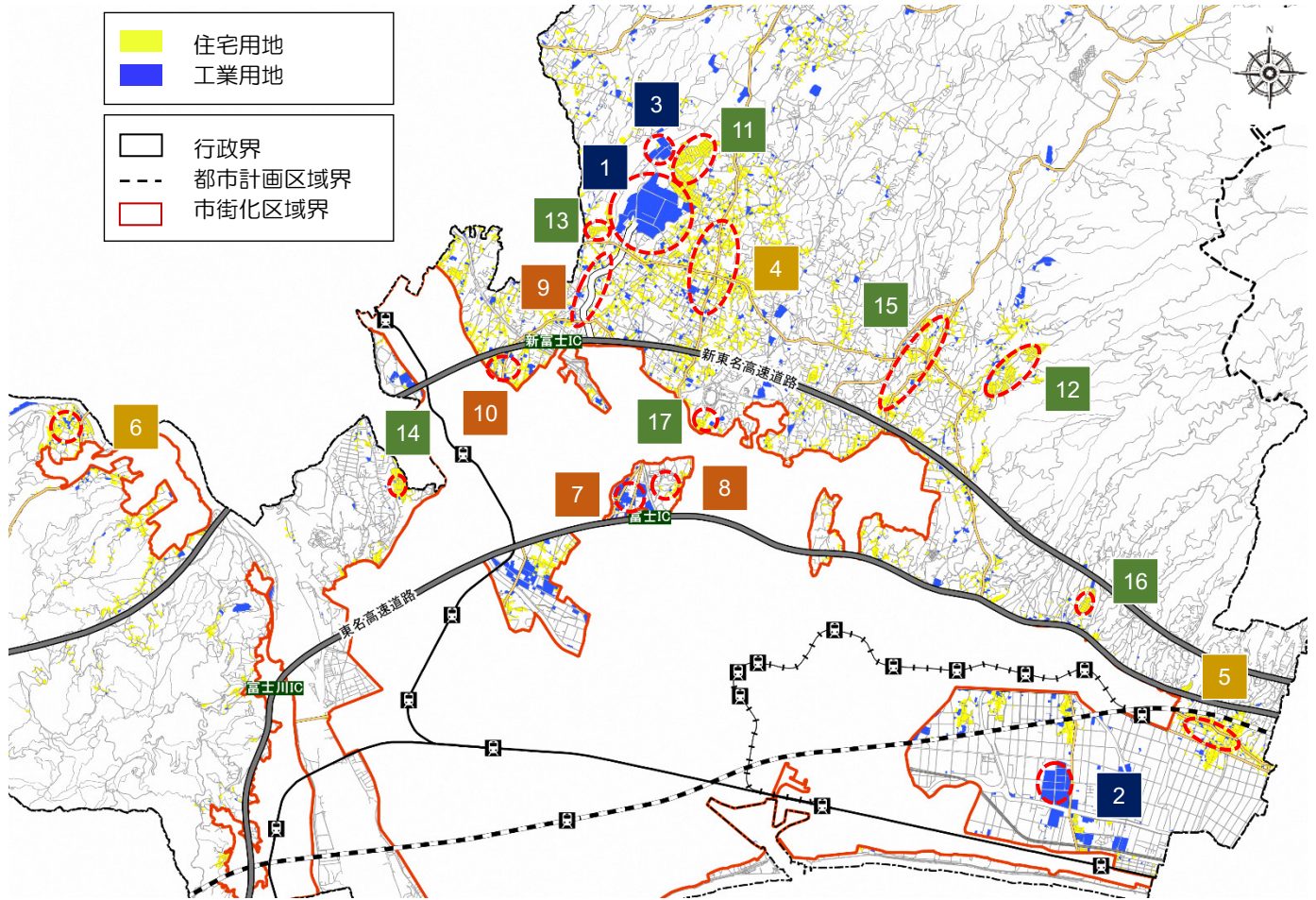
- （評価内容）
- 都市計画マスタープランまたは国土利用計画の位置づけ
 - 高速道路 IC に近く開発需要の高い地区
 - 人口の集積がみられる地区、産業の集積がみられる地区
 - 既存の生活利便施設やバス停に近接する地区
 - 大規模の整備済住宅団地

17 地区を適用候補として選定

《 適用候補地区の類型 》

	類 型	適用条件・土地利用の現状等
イ	産業地開発型	既に工業団地が形成されている地区、または、今後、区域拡大などの開発計画が予定される地区
ロ	既存集落環境保全型	既存集落地が形成されているが、土地利用の整序、居住者のための住宅や利便施設の立地など、居住環境の保全・向上を図るべき地区
	IC 周辺土地利用誘導型	高速道路 IC 周辺における高い開発需要がある地区
ハ	住宅団地環境保全型	計画的に開発・整備された既存住宅団地において、良好な居住環境の保全又は改善を図る必要がある地区

(3) 地区計画適用候補地区



(4) 地区計画適用候補地区の土地利用方針

選定した 17 の適用候補地区について、土地利用方針と開発を許容する用途を設定しました。

産業地開発型

地区計画適用候補地区	土地利用方針	許容する用途
1 富士山フロント工業団地 周辺地区	計画的に開発が行われる、又は行われた工業団地においては、良好な操業環境を維持するため、工場及び流通業務施設の立地に特化した土地利用を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> 工業専用地域相当
2 浮島工業団地周辺地区		
3 富士グリーン工業団地 周辺地区		

既存集落環境保全型

地区計画適用候補地区		土地利用方針	許容する用途
4	中野交差点周辺地区	<p>多数の利便施設が立地した地域の拠点であるとともに、幹線道路周辺地区において、地域住民のコミュニティと日常生活の利便性を確保するため、住宅及び日常生活に必要な店舗等の立地に特化した土地利用を図ります。</p> <p>幹線道路周辺地区において、地域住民のコミュニティと日常生活の利便性を確保するため、住宅及び小規模な日用品販売店舗等の立地に特化した土地利用を図ります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 第二種中高層住居専用地域相当 ● 第一種中高層住居専用地域相当
5	東小学校周辺地区		
6	大北地区		

IC 周辺土地利用誘導型

地区計画適用候補地区		土地利用方針	許容する用途
7	富士IC北側地区 (伝法地区)	穴抜きの市街化調整区域であり、IC 直近という利便性を活かした流通業務地を形成するため、区域内の操業環境を増進する基盤整備を進めるとともに、運輸業・工業等の立地に特化した土地利用を図ります。	● 工業地域相当
8	富士IC北側地区 (広見地区)	穴抜きの市街化調整区域で多くの住居や病院が立地しているため、区域内の居住環境を増進する基盤整備を進めるとともに、住宅等の立地に特化した土地利用を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ● 第二種中高層住居専用地域相当 ● 第一種低層住居専用地域相当
9	新富士インター城山線 沿線地区	幹線道路に面する利便性を活かした業務地を形成するため、優良な農用地の保全に配慮しつつ、沿道サービス施設や流通業務施設等の立地に特化した土地利用を図ります。	● 工業地域相当
10	新富士IC西側地区 (久沢地区)	地域住民のコミュニティと日常生活の利便性を確保するため、幹線道路に面する地区において、低層住宅の立地に特化した土地利用を図ります。	● 第一種低層住居専用地域相当

住宅団地環境保全型

地区計画適用候補地区		土地利用方針	許容する用途
11	城山団地周辺地区	<p>開発済の住宅団地では、居住環境の維持・向上を図り、地域住民のコミュニティと日常生活の利便性を確保するため、低層住宅及び小規模な日用品販売店舗等の立地に特化した土地利用を図ります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 第二種低層住居専用地域相当
12	陽光台団地周辺地区		
13	大峯団地周辺地区		
14	湯沢平団地周辺地区		
15	今宮団地周辺地区		
16	大塚団地周辺地区		
17	百合ヶ丘団地周辺地区		

● 市街化調整区域の地区計画策定ガイドラインを作成します

- …市街化調整区域内における地区計画制度の導入にあたっては、円滑な制度運用を図りつつ、統一性を確保する必要があります。
- …このため、「市街化調整区域の地区計画策定ガイドライン」を作成し、候補地区の住民や土地所有者等の地区計画策定を支援します。

● 地区計画は、都市計画提案制度を活用します

- …市街化調整区域の地区計画は、地区のきめ細かい状況や周辺環境との調和を重要視するとともに、地区内の土地所有者等の合意形成が必要となります。
- …このため、土地所有者等が主体となって都市計画を提案できる「都市計画提案制度」の活用を原則とします。

● その他の土地利用手法を研究します

- …本市では「市街化調整区域における開発許可制度の運用基準（立地基準）」を定め、市街化調整区域における開発許可の運用を行っています。
- …本土地利用方針により、新たに地区計画制度を導入しますが、人口が減少しても既存集落地を維持することや本市の産業活力の維持・向上を図るためには、その他の土地利用手法の見直しも必要になるのではないかと考えています。
- …このため、地区の現状や地域住民のニーズ等を踏まえ、次の開発許可制度（立地基準）の運用のあり方を研究します。

《 研究する主な内容 》

- 日常生活に必要な店舗等
- 観光資源の利用上必要な建築物
- 分家住宅・既存集落内の自己用住宅
- 用途の変更を要する既存建築物
- 地域振興及び産業振興を図るため必要な工場等

おわりに

都市づくりの実現に向けて

- 人口減少時代に対応する都市づくりは、行政だけで推進することはできません。
- 都市づくりの担い手である市民・事業者・行政が連携・協力し、協働で取り組むことで、暮らしの質を維持する都市づくりの実現性がより高まります。

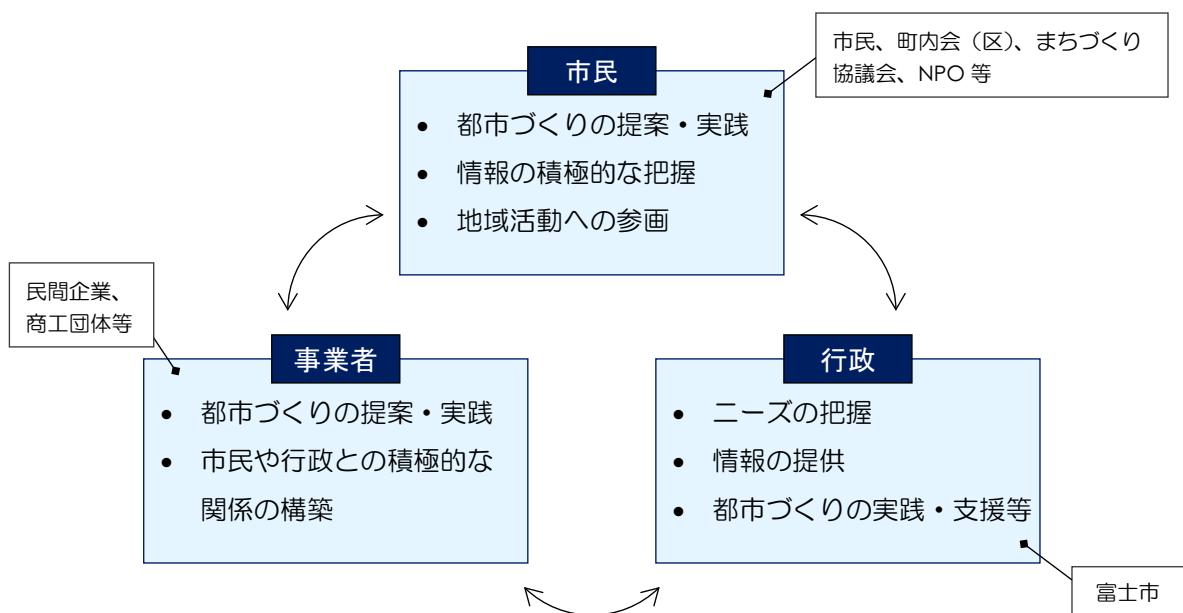
● 市民・事業者等と協働で戦略を推進します

本戦略には、官民協働の取組のほか、市民・事業者が主体となった取組への支援等も含まれています。

都市づくりの担い手である市民・事業者・行政が、三位一体となって知恵を出し合い、共通の目標を持って、互いに出し得る力を最大限に発揮することで、暮らしの質を維持する都市づくりの実効性がより高まります。

本戦略の推進にあたっては、市民・事業者・行政が連携・協力し、協働で取り組んでいきます。

《 協働の都市づくりの推進イメージ 》



参 考 资 料

立地適正化計画の区域設定方法

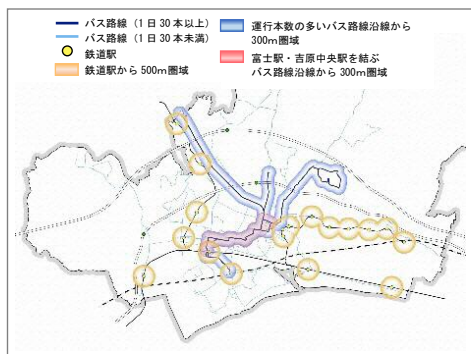
立地適正化を図る各区域が目指す姿となるよう、富士市都市計画マスタープランの「まちの骨格形成の考え方（将来のまちの骨格図）」、「生活便利施設の立地状況」、「公共交通の整備状況（利便地域）」、「土地利用に関する計画（用途地域）」の配置情報（要素）のうち、以下の条件に該当する箇所を抽出し、重ね合わせることで区域を設定しました。

《 目指す姿と区域設定の条件 》

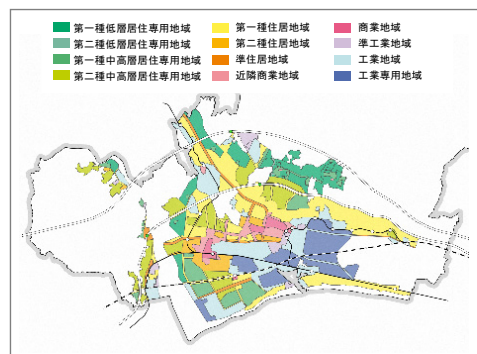
区域	目指す姿	区域設定の条件
都市機能誘導区域	生活便利施設を公共交通の充実した都市拠点や生活拠点に集約し、賑わいがあり利便性の高い区域 →	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画マスタープランに基づく都市生活・交流拠点、地域生活拠点 公共交通の結節点である駅から500m圏域、富士駅・吉原中央駅を結ぶバス路線沿線から300m圏域 生活便利施設が集積している鉄道駅から500m圏域
	商業・業務の利便の増進を図る区域 →	<ul style="list-style-type: none"> 商業系用途地域
	広域的な玄関口として、魅力が向上している区域 →	<ul style="list-style-type: none"> 新富士駅南地区のうち、商業・業務機能の導入を図る地区
居住誘導区域	都市機能誘導区域周辺の利便性の高さを活かした区域 →	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域の中心から800m圏域
	利便性の高い公共交通利用環境を維持する区域 →	<ul style="list-style-type: none"> 運行本数の多いバス路線沿線から300m圏域、都市機能誘導区域に含まれない鉄道駅から500m圏域
	利便性の高い生活便利施設利用環境を維持する区域 →	<ul style="list-style-type: none"> 生活便利施設集積箇所
住宅店舗等共存区域	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 →	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域で、主に低層住居専用地域を除く住居系用途地域に指定されている地域
ゆとりある低層住宅区域	閑静でゆとりある低層住宅の専用地に特化した区域 →	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域で、低層住居専用地域に指定されている地域
工業振興区域	産業基盤を維持するとともに、企業等の良好な操業環境を維持する区域 →	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域で、工業系用途地域に指定されており、工場が集積している地域

800m圏域：鉄道駅からの一般的な徒歩圏、500m圏域：高齢者の一般的な徒歩圏、300m圏域：バス停留所からの一般的な徒歩圏
 （出典「都市構造の評価に基づくハンドブック」国土交通省）

《 公共交通の利便地域 》



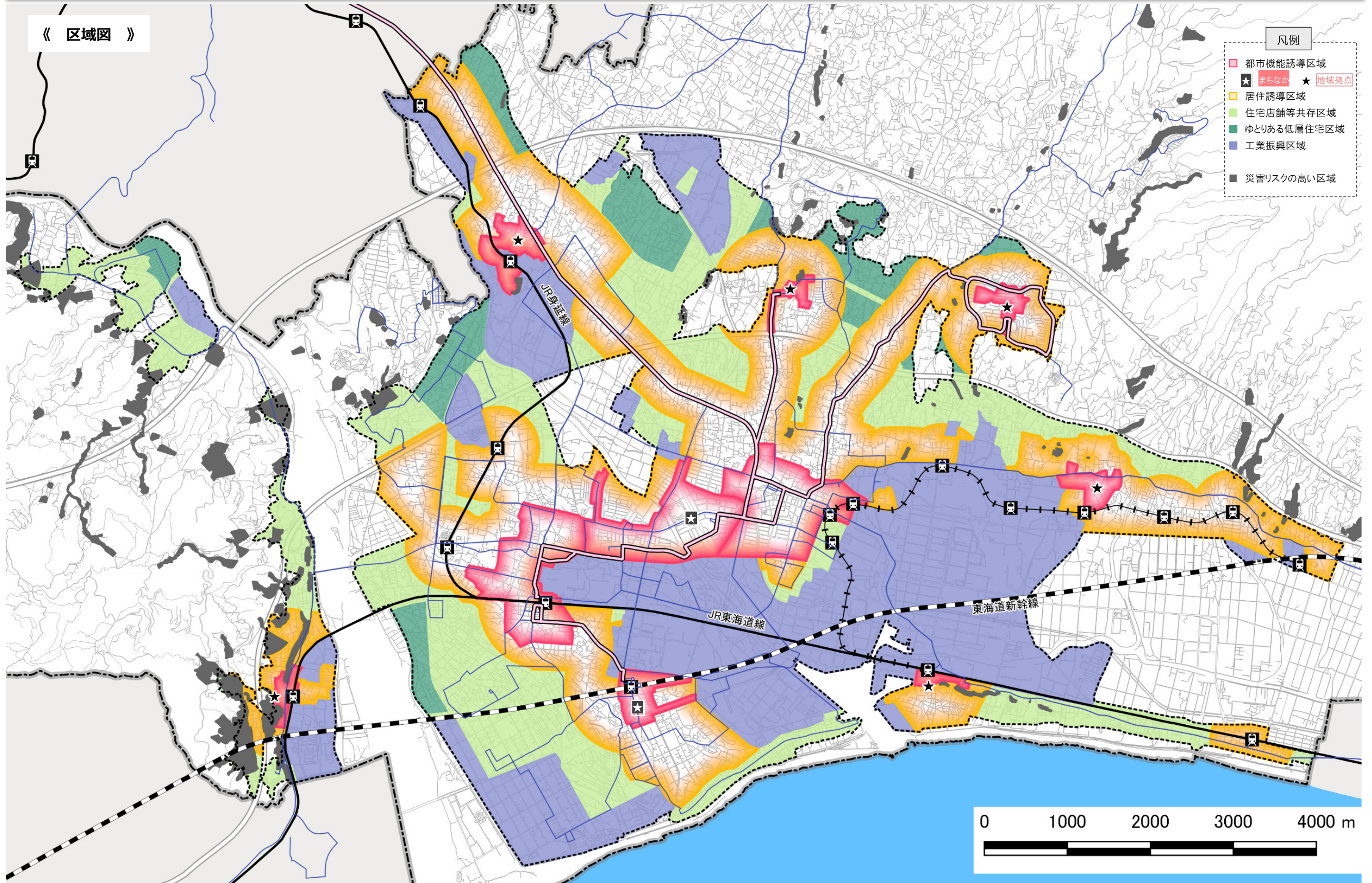
《 用途地域 》



※都市計画マスタープラン 将来のまちの骨格図(P3)、生活便利施設の集積図(P6)を参照

立地適正化計画の区域図

《 区域図 》



立地適正化計画届出制度の概要

●届出制度の目的

届出制度は、立地適正化計画に定める都市づくりの推進に向け、住宅の立地動向、都市機能誘導施設の整備動向を把握するとともに、都市づくりの方向性などを市民、事業者に周知する機会として活用するためのものです。

●届出の必要な建築等の対象となる行為

居住誘導区域外

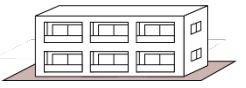
開発行為

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

(例 1)



(例 2)



- 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの

(例 3)



《届出不要の例》

- 800㎡・2戸の開発行為

(例 4)



建築等行為

- 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

(例 1)



(例 2)



- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅を新築しようとする場合

《届出不要の例》

- 1戸の建築行為

(例 3)



- 住宅等で仮設のもの

※開発・建築等行為を同時に行う場合もそれぞれに届出が必要

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物をいい、寄宿舎や老人ホームは含まない

都市機能誘導区域外

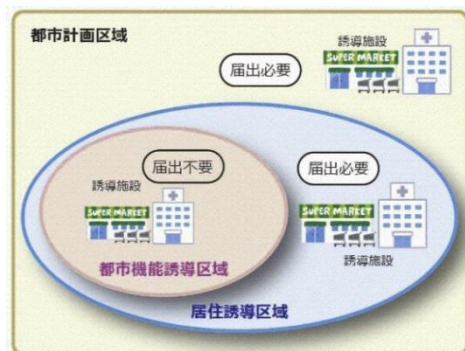
- 都市機能誘導施設の開発、新築、改築、用途変更

誘導施設が含まれる建築物は全て対象

※誘導施設の詳細はP16、P17を参照

《届出不要の例》

誘導施設を有する建築物で仮設のもの



都市機能誘導区域内

- 都市機能誘導施設を休止又は廃止する場合

●届出内容

内容(予定) : 届出書・位置図・図面 等

時期 : 各行為の30日前までに届出を提出

市街化調整区域の地区計画に定める事項

地区計画は、地区の目標・将来像を示す「地区計画の方針」と、道路の配置や建築物の建て方のルール等を定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、その地区独自のまちづくりルールをきめ細かく定めることができます。

市街化調整区域において地区計画を定める場合、地区施設については「富士市開発許可運用及び技術基準」と整合し、建築物等については「建築物等の用途の制限」、「容積率の最高限度」、「建ぺい率の最高限度」、「建築物等の高さの最高限度」を定めることが必須条件となっています。

※市街化調整区域等における地区計画活用指針（平成 18 年度静岡県）より

<地区計画の方針に定める内容>

地区計画の目標		地区計画を定めることとなった地区の背景、動機、まちづくりの課題を踏まえ、地区計画の目的、まちづくりの目標、将来像等を設定します
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区の状況や課題、また今後の目指すべき将来像を踏まえた土地利用の方針を設定します
	地区施設の整備方針	地区の課題解消や今後の環境形成に向けて必要な地区施設の整備方針を設定します（整備手法、整備主体、整備時期等を明記）
	建築物等の整備方針	建築物等の状況や課題に対する対応方針に加え、将来のまちの環境を実現するための建築物等の整備方針を設定します（建築物の形態、用途、敷地面積の最低限度、容積率等）
	その他	地区整備計画では規制・誘導できない事項について定めるほか、重要な地域の施設や自然環境の状況と課題等を明らかにし、それらの活用方針を設定します

<地区整備計画に定める内容>

地区施設の配置及び規模	道路
	公園、緑地、広場
	その他の公共空地
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ★必須項目
	容積率の最高限度 ★必須項目
	建ぺい率の最高限度 ★必須項目
	敷地面積の最低限度
	壁面の位置の制限
	建築物等の高さの最高限度 ★必須項目
	建築物等の形態、意匠の制限
	建築物の緑化率の最低限度
かき、さくの構造の制限	
土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全

都市計画提案制度の概要

「都市計画提案制度」とは、都市計画法第21条の2に規定されるものであり、地域の特性や意向を踏まえ、創意あるまちづくりを進めるにあたり、都市計画の変更や決定について権利者等が市に提案できる制度です。

地区計画の策定にあたっては、地区のきめ細かい状況の把握や周辺環境との調和が必要であるとともに、地区内の土地所有者等の合意形成が不可欠となることから都市計画提案制度の活用を原則とします。

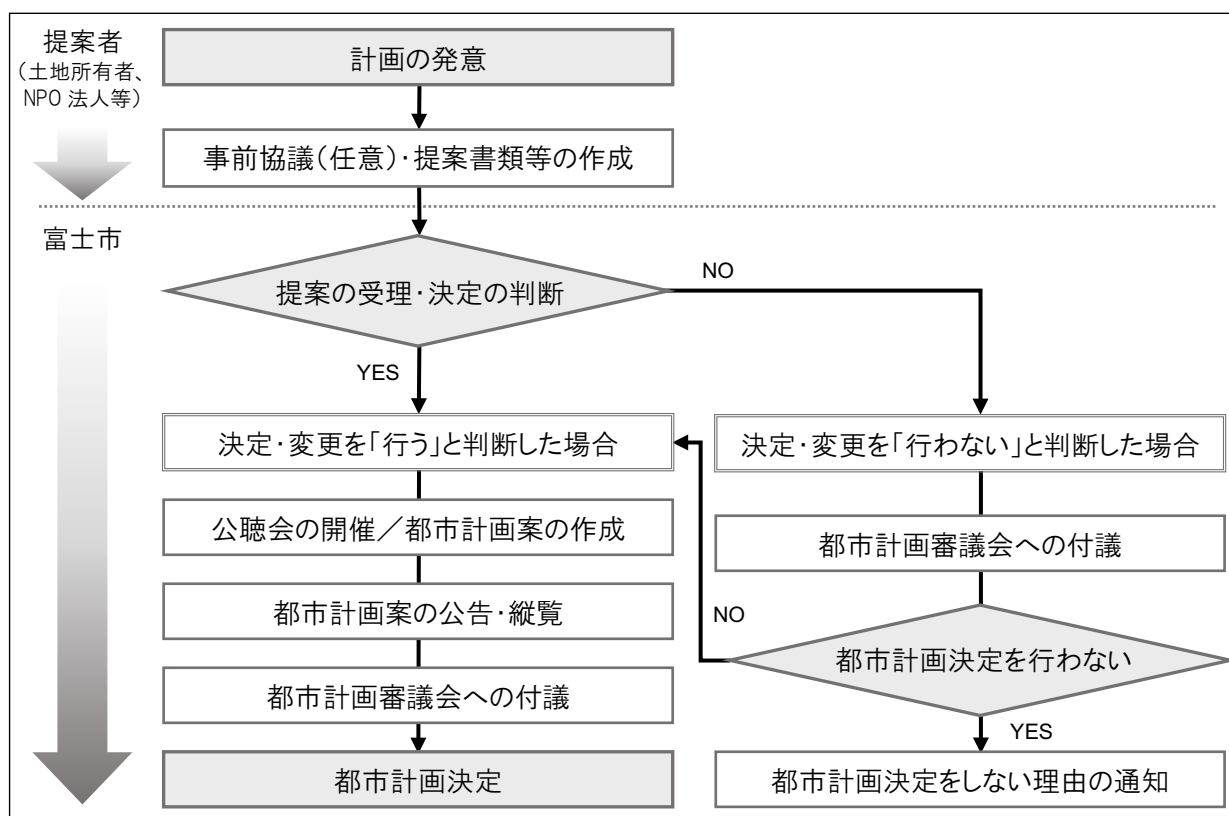
なお、都市計画提案制度の活用にあたっては、以下に示す提案要件を満たし、かつ都市計画決定の手続きに則る必要があります。

<都市計画の提案要件>

提案者の要件	<ul style="list-style-type: none"> 土地所有者等 まちづくりを目的として設立された NPO 法人(独立行政法人都市再生機構など)
提案できる区域等の条件	<ul style="list-style-type: none"> 一体として整備・開発、又は保全すべき土地の区域として 0.5ha 以上の土地であること 提案を行う区域の土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意が必要など
提案することができる都市計画の内容	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画の決定及び変更 高度利用地区の決定 市街地再開発促進区域の決定 用途地域の変更 など富士市が決定する都市計画

※いずれの提案も「富士市都市計画マスタープラン」の方針との合致が前提

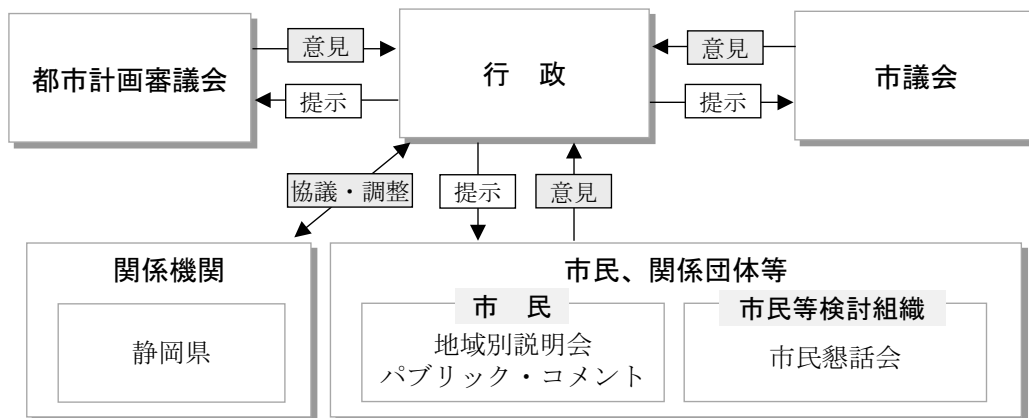
<手続きのフロー>



策定体制と経緯

(1) 策定体制

本戦略の策定にあたって、庁内検討会議を組織し、関係課と調整を図るとともに、市民・関係団体の代表・学識者等により構成する市民懇話会を設置し、市民意見を聴取しました。



● 庁内検討会議

庁内検討会議は、市役所の関係課によって組織し、本戦略全体について検討・協議を行うとともに、各課が所管する関連計画や事業との調整・確認を行いました。

部名	課名	部名	課名
総務部	企画課	産業経済部	林政課
	防災危機管理課	上下水道部	水道工務課
財政部	財政課		下水道建設課
	資産経営課	建設部	建設総務課
市民部	まちづくり課		道路整備課
福祉こども部	福祉総務課	教育委員会	河川課
	保育幼稚園課		教育総務課
保健部	保健医療課	農業委員会事務局	
	介護保険課	都市整備部	土地対策課
環境部	環境総務課		建築指導課
産業経済部	産業政策課		みどりの課
	商業労政課		市街地整備課
	富士山・観光課		住宅政策課
	農政課		都市計画課(事務局)

●富士市集約・連携型都市づくり推進市民懇話会

市民懇話会は、学識者、商工・農業・建築・不動産・医療・福祉・自治会・防災・青年事業者団体の各代表者と、公共交通事業者、一般公募により選出された市民代表等20名で構成し、本戦略全体について、専門的な立場や市民の目線から、意見・提言を述べていただきました。

	所属組織・団体等	氏名	備考
学識経験者	南山大学総合政策学部	石川 良文	会長
各種団体 推薦者	富士商工会議所	古郡 英治	副会長
	富士市商工会	深澤 伸嘉	
	富士青年会議所	大草 忠政	
		野口 栄一	
	富士建築士会	小林 武司	
	富士市農業協同組合	半田 佳史	
	富士市町内会連合会	小出 禮節	
	富士市社会福祉協議会	井出 哲夫	
	富士市地域防災指導員会	高澤 勝彦	
	静岡県宅地建物取引業協会 東部支部	藤田 昭一	
	富士市医師会	渡邊 正規	
	富士市介護保険事業者連絡協議会	外山 和矢	
	富士急静岡バス株式会社	土屋 忠男	
		茂木 一郎	
富士本町商店街振興組合	杉町 敏彦		
吉原商店街振興組合	内藤 勝則		
市民代表	一般公募	菅井 良美	
	一般公募	本田 香織	
	一般公募	西澤 昇子	
	一般公募	佐野 睦実	
オブザーバー	静岡県富士土木事務所都市計画課	佐藤 政雄	

※敬称略

(2) 策定の経緯

年度	月	内 容		
		● 庁 内	◇ 市 民 ・ 審 議 会	◆ 議 会
H28	10月	● 庁内検討会議(立地適正化) ● 庁内検討会議(調整区域)		
	2月	● 庁内検討会議(立地適正化)		
	3月	● 庁内検討会議(調整区域)		
H29	4月			
	5月			
	6月	● 関係課との協議・調整 ● 事前調査		
	7月			
	8月			
	9月			◆ 建設水道委員会協議会
	10月	● 庁内検討会議(立地適正化)	◇ 市民懇話会	
	11月			
	12月	● 庁内検討会議(調整区域)	◇ 都市計画審議会 ◇ 市民懇話会	
	1月	● 庁内検討会議(立地適正化)		
	2月			
	3月	● 庁内検討会議(調整区域) ● 庁内検討会議(立地適正化)	◇ 市民懇話会 ◇ 都市計画審議会	◆ 全員協議会
H30	4月			
	5月		◇ 地域別説明会	
	6月	● 関係課との協議・調整		
	7月	● 庁内検討会議 (立地適正化・調整区域)	◇ 市民懇話会	◆ 建設水道委員会協議会
	8月		◇ 地区別説明会 (要望に応じて)	
	9月			
	10月	● 庁内検討会議 (立地適正化・調整区域)	◇ 市民懇話会 ◇ 都市計画審議会	◆ 建設水道委員会協議会
	11月			◆ 全員協議会
	12月			
	1月		◇ パブリック・コメント	
	2月	● 庁内検討会議 (立地適正化・調整区域)	◇ 市民懇話会 ◇ 都市計画審議会	
	3月	戦略の策定 (3/1)		
	H31	4月	戦略の公表 (4/1)	

■ 開発許可制度

線引き制度（市街化区域、市街化調整区域を区分する制度）の実効を確保するとともに、一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた都市計画法上の制度。

■ 居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。

■ 国勢調査

人口や世帯等について 5 年ごとに行われる国の最も基本的な統計調査。各種計画や行政施策の策定に当たっての基礎資料となる。

■ 国土利用計画

国土利用計画法に基づき、国、県、市町村がそれぞれの区域について定める国土の利用に関する計画。

■ 国立社会保障・人口問題研究所

厚生労働省に所属する国立の研究機関で、少子高齢化の人口問題に関する調査研究や社会保障の調査研究等を行う機関。当該機関で公表している将来人口推計は、都市計画や各種の基本計画・開発計画など行政施策の策定に当たっての基礎資料となる。

■ コミュニティ交通

公共交通不便地域の解消などの目的で、自治体や地域が関与して運行する交通機関。コミュニティバスやデマンドタクシー等が該当する。

■ 市街化区域

都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域と、おおむね 10 年以内に優先かつ計画的な整備・開発により市街化を図るべき区域。

■ 市街化調整区域

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。農林水産業の生産性の向上や集落地の生活環境の改善、自然環境の保全・維持などを目的として定める。

■ 市街化調整区域における開発許可制度の運用基準（立地基準）

市街化調整区域内で、例外的に建築を行うことができるものの立地基準である都市計画法第 29 条及び同法第 34 条並びに同法第 43 条の運用について記したもの。

■ 地区計画

地区特性に応じた良好な都市環境の形成を図るための地区レベルの都市計画であり、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ができるもの。

■ 都市機能誘導区域・施設

医療・福祉・商業等の日常生活に必要なサービス施設を立地誘導する区域。区域内に立地誘導する施設は、誘導施設として計画に位置付ける。

■ 都市計画マスタープラン


都市計画法に基づき、市町村が地域の実情に応じて、都市全体及び地域毎の将来像を示し、地域の課題に対応したまちづくりの方針を示すもの。

■ 都市再生特別措置法

急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化および都市の居住環境の向上を図るために制定された法律。

■ 用途地域

都市計画法上の地域地区の 1 つであり、市街地における土地利用の混在を防止するため、建築物の建て方等に関する基準を定めた 13 種類の地域。

An aerial photograph showing a vast cityscape in the foreground, with a winding river cutting through it. In the background, a range of mountains is visible under a clear blue sky. The overall scene is captured from a high vantage point, looking down on the city and across the mountains.

富士山のふもと
誰もが住みたい・住みつづけたい
と思えるまちづくり

～富士市都市計画マスタープラン(基本理念)～

編集・発行
富士市都市整備部都市計画課

富士市行政資料登録番号 30-67