

【第5章】

都市づくりの推進に向けて

- 1 ねらい・構成
- 2 都市づくりの基本的な進め方
- 3 将来都市像の実現に向けた施策の展開
- 4 都市づくりの担い手の考え方
- 5 都市計画マスタープランの進行管理・
見直しの考え方

Chapter 5

第5章

都市づくりの推進に向けて

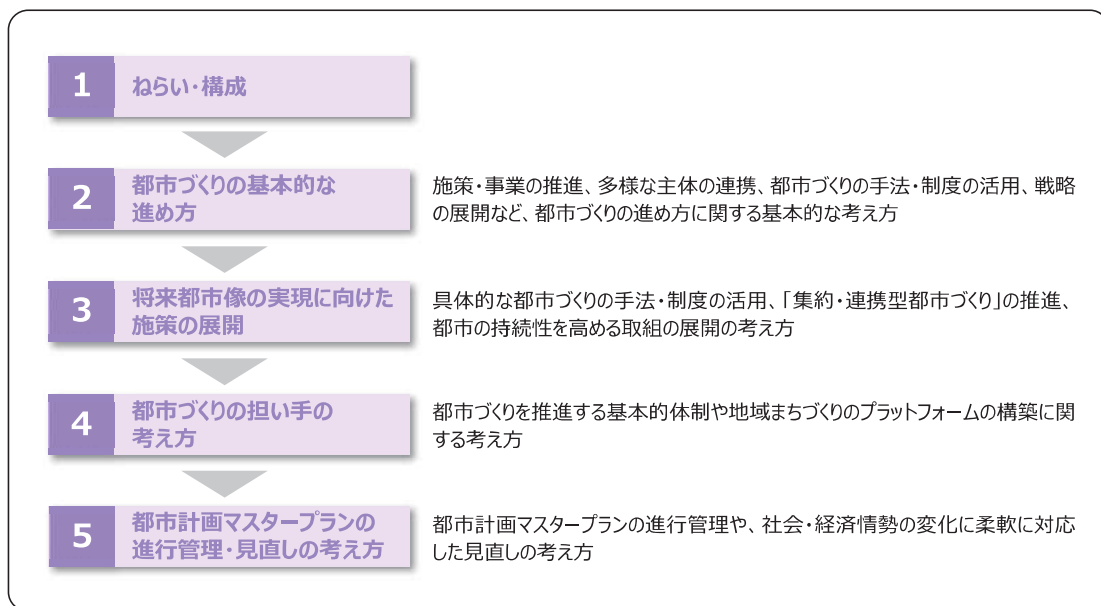
1 ねらい・構成

本章は、今後、本マスタープランに基づく都市づくりを推進する上で、都市づくりの担い手となるすべての人のガイドラインとして活用されることを目的として定めたものです。

具体的には、市民・事業者・行政等の担い手が果たすべき役割や、相互のパートナーシップによる協働の都市づくりの考え方、都市づくりを推進していくための体制や取組に関する基本的な考え方のほか、具体的な都市計画の手法や制度の活用方策についても示しています。

また、本マスタープランが都市づくりのガイドラインとして活用され、効率的かつ効果的な都市づくりが推進されるよう、進行管理や見直しなどについて、基本的な考え方を示しています。

（「都市づくりの推進に向けて」の構成と概要）

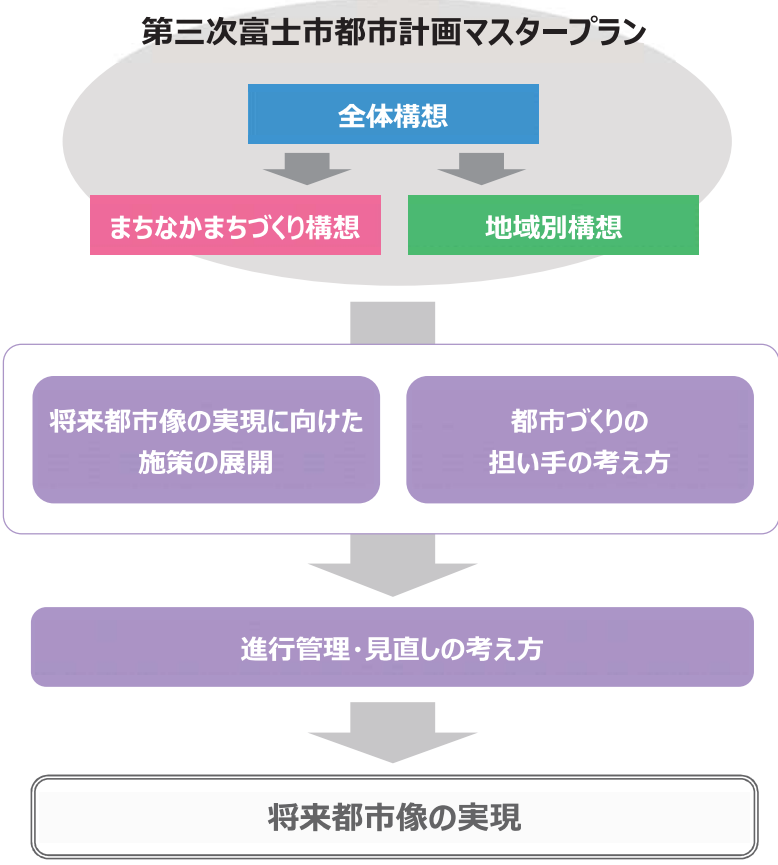




2 都市づくりの基本的な進め方

都市計画マスタープランは、多様な市民参画を経て策定された、目指すべき将来都市像を示すものです。本マスタープランで示した、個性豊かで魅力的な都市づくりを円滑に進めていくためには、市民・事業者・行政をはじめとした地域の多様な主体が連携し、今後の都市づくりへの理解を深めるとともに、都市づくりの手法・制度の活用や都市の持続性を高める取組の展開により、新たな都市の魅力や地域の付加価値を共に創り上げていく必要があります。

このことから、全体構想、まちなかまちづくり構想及び地域別構想の実現に向けて、関連する各個別計画に基づく施策・事業を着実に推進したうえで、都市計画事業の進捗や地域における取組の状況、都市を取り巻く社会・経済情勢の変化などを踏まえた検証を行い、必要に応じて見直しを行うことにより、多角的な都市づくりを進めていきます。



都市づくりの基本的な進め方

序章

1章

2章

3章

4章

第5章

都市づくりの推進に向けて

資料

ねらい・構成／都市づくりの基本的な進め方

3 将来都市像の実現に向けた施策の展開

3-1 都市づくりの手法・制度の活用

本マスタープランに掲げられた方針に基づく都市づくりを推進するため、都市計画法に基づく個別の都市づくりの手法・制度を積極的に活用していきます。

また、手法・制度の活用にあたっては、国や県のほか、富士宮市をはじめとする隣接市等と連携しながら、計画的・効率的に取り組んでいきます。

(1) 地域地区による規制・誘導

都市づくりの基本方針に基づき、土地の合理的な利用を図るため、用途地域等の地域地区の都市計画決定・変更により、適正な規制・誘導を図ります。

用途地域をはじめとする地域地区は、社会・経済情勢や土地利用・建築物立地状況の変化等を踏まえ、必要に応じて決定・変更を行います。

(2) 都市施設の計画的な整備

道路や公園、下水道等の都市施設は、都市の骨格を形成する役割を持つものであり、円滑な都市活動を支え、都市で生活する人々の利便性の向上や良好で安全・安心な都市環境を確保するため、都市計画の決定・変更を行います。

また、都市計画で定めた都市施設は、長期的な視点から計画的な整備を行うとともに、社会・経済情勢の変化や周辺土地利用及び整備状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

(3) 市街地開発事業の推進

本市は、土地区画整理事業により市街地における都市基盤整備を積極的に推進してきた経緯があります。現在、新富士駅南地区、第二東名 IC 周辺地区が事業中であり、早期の完了を目指します。

また、富士駅周辺の「まちなか」では、老朽化した建築物の機能更新にあわせ、土地の高度利用と都市基盤の整備を一体的に行う再開発事業が計画されています。新たな都市機能の導入により「まちなか」での生活利便性の向上のほか、住環境整備により定住人口の増加が期待されています。

(4) 地区計画制度によるまちづくりの推進

地区計画は、地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールについて定めるものであり、計画策定の段階から地区住民等の意向を十分に反映する必要があることから、住民参加のまちづくりを目指す最適な手法の一つです。

本市では、地区の特性や実状、また地区住民等の意向を十分に踏まえながら、今後も地区計画によるまちづくりを推進します。



(5) 開発許可制度の適切な運用

開発許可制度は、無秩序な市街地の拡大や不良市街地の形成を防止するとともに、開発行為の適正な水準を確保するために設けられている制度であり、技術基準や立地基準など、開発に係る各種基準が定められています。

本市では区域区分（市街化区域・市街化調整区域の区分）を定めているため、市街化区域においては、1,000㎡以上の開発行為について開発許可制度を適用するとともに、市街化調整区域での開発行為には、立地基準などの適切な運用を図っていきます。

(6) 都市計画提案制度の活用

都市計画提案制度は、平成14（2002）年の都市計画法改正により創設されたまちづくりの仕組みであり、都市計画区域または準都市計画区域において、土地所有者やまちづくりを目的として設立されたNPO法人などが一定の条件を満たしたうえで、都市計画の決定・変更の提案をすることができる制度です。

本市では、平成25（2013）年に制度を導入しており、協働による都市づくりを推進する有効な手段の一つとして、積極的な活用を図るため市民への周知に努めています。

(7) 都市再生推進法人制度の導入

都市再生推進法人制度とは、まちづくりに関する豊富な情報・ノウハウを有し、運営体制・人材等が整っている優良なまちづくり団体に公的な位置づけを与え、あわせて支援措置を講ずることにより、その積極的な活用を図る制度です。

「まちなか」の活性化はもとより、魅力向上につながる都市づくりを進めるためには、まちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担う民間事業者の能力を可能な限り活用することが必要であることから、本市では、都市再生推進法人制度の周知・活用を図るとともに、「まちなか」のエリアマネジメントに寄与する仕組みづくりを推進します。

(8) デジタル技術の活用

国が示したまちづくりDXの考え方は、基盤となるデータ整備やデジタル技術の活用により、まちづくりの在り方を変革することで、都市における新たな価値創出又は課題解決を図り、豊かな生活、多様な暮らし方・働き方を支える「人間中心のまちづくり」の実現を目指すものです。

本市では、令和2（2020）年8月の「富士市デジタル変革宣言」において、進化するデジタル技術を最大限活用していくことを掲げており、都市計画の分野では、都市計画情報と3D都市モデルを一体的に整備し、都市構造や災害状況のシミュレーションにより都市計画の高度化や民間での利活用を図るほか、地域公共交通にICTを広く活用し、MaaSの導入を推進するなど、スマートで持続可能な交通システムの構築を図ります。

3-2 「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」等に基づく取組

本市では、人口減少時代における将来都市像の実現に向けた方策として、「立地適正化計画」及び「市街化調整区域の土地利用方針」により構成する「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」を平成31（2019）年3月に策定しており、本マスタープランの策定にあわせて、令和6（2024）年3月に戦略の見直しを行いました。

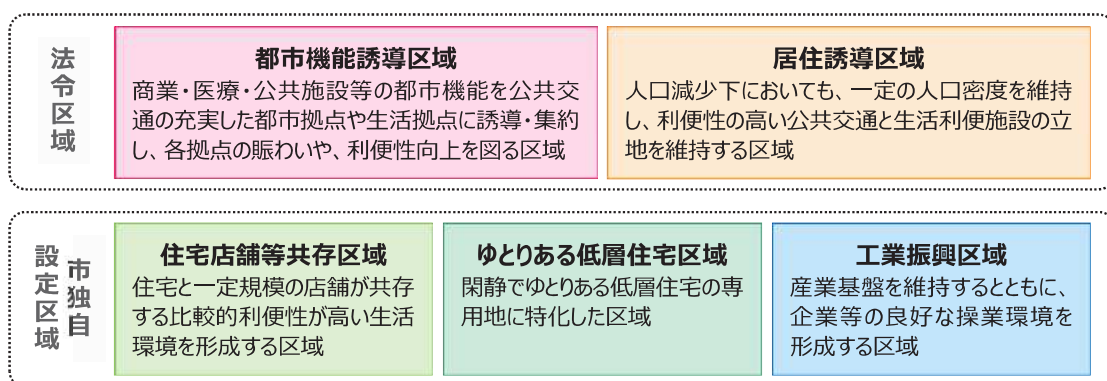
また、集約・連携型都市づくりの考え方において「立地適正化計画」と両輪の計画となる、「富士市地域公共交通計画」を令和3（2021）年3月に策定しました。

今後は、「第三次富士市都市計画マスタープラン」と「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」及び「富士市地域公共交通計画」の連携を図りながら、まちなか・地域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で、人口が減少しても暮らしの質を維持していく集約・連携型都市づくりをさらに推進します。

（1）立地適正化計画

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、立地適正化計画において定めた5つの区域において、適切な都市づくりを推進します。

本市では、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）に加えて、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）を設定しています。



5つの区域の目指す姿



(2) 市街化調整区域の土地利用方針

本市の市街化調整区域の特性に応じた、きめ細かな土地利用を実現するため、市街化調整区域の土地利用方針で定めた考え方に基づき、適切な都市づくりを推進します。

また、方針では、地区計画制度を位置付けており、適用候補地区の現況に即した類型を設定し、周辺環境と調和した土地利用を図るとともに、地区が主体となって策定を進める必要があることから、機運を高めるための制度周知に努めます。

類 型	適用条件・土地利用の現状等
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
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
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

適用候補地区の類型

(3) 地域公共交通計画

立地適正化計画に基づく機能誘導を図りつつ、過度に自動車に依存せず移動できるバランスのとれた都市交通体系を実現するため、地域公共交通計画で定めた基本方針に基づき、「活かす」、「繋ぐ」、「支える」、「導く」の4つの視点から多様な公共交通施策を展開します。

視 点	目 標	公共交通施策
活かす	地域の実状に応じた多様な公共交通サービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> ○既存路線の維持・確保 ○コミュニティ交通の運行・導入 ○コミュニティ交通の利便性向上
繋ぐ	拠点・地域間の強固な連携によるネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> ○乗継・乗換ポイントの機能強化 ○乗継・乗車抵抗の低減 ○観光とのコラボレーション
支える	みんなで支え・育て・守る意識の啓発・仕組みの構築	<ul style="list-style-type: none"> ○地域で支える体制・仕組みづくり ○みんなで支える当事者意識の醸成 ○交通と福祉の分野横断的な連携
導く	将来を見据えた新たな公共交通サービスの導入	<ul style="list-style-type: none"> ○運賃決済における利便性の向上 ○ICTを活用した利用環境の改善 ○新たなモビリティサービスの導入検討

公共交通施策の展開

3-3 都市の持続性を高める取組の展開

これまでに示した、都市づくりの手法・制度の活用及び富士市集約・連携型都市づくり推進戦略等に基づく取組に加え、新しい時代にふさわしい、また、持続可能な開発目標であるSDGsの達成に向けた、都市としての持続性を高める多様な取組について推進・検討していきます。

具体的には、「個性を磨く 持続可能な都市づくり」の考え方に沿った、「富士山とともに輝き 誰もが住みたい・住み続けたいと思える都市づくり」の実現に向け、継続的かつ効果的な取組を位置付けます。

この取組は、都市づくりの目標の視点である「居住」、「移動」、「安全」、「交流」、「産業」、「環境」のそれぞれをテーマとし、着実に多角的な実施により持続可能な都市づくりを進めていきます。





4 都市づくりの担い手の考え方

4-1 都市づくりを推進する基本的体制【協働】

都市づくりの担い手は、主に市民、事業者、行政に分類されます。ここでは、「協働の都市づくり」を推進するための担い手に求められる役割について、基本的な考え方を示します。

(1) 市民の役割

市民とは、個人としての市民のほか、町内会（区）、地区ごとに組織されたまちづくり協議会、また学校、NPO やボランティア団体など、主として本市で生活を営んでいる個人や公益団体等をいいます。

市民は、本マスタープランに掲げられた、都市づくりの基本理念や目標、また基本方針について理解した上で、自分たちの「ふるさと」である本市に、誇りと愛着を持ち続けることができるような都市づくりを主体的に考え、発意・提言し、実践することが求められます。

また、「協働の都市づくり」を推進するため、市民一人ひとりの意識と行動が都市づくりにつながるという自覚を持つことや、都市や地域全体の公共の福祉を優先するため、個々の利害にとらわれない考え方を持つことも必要です。

具体的には、都市づくりに関する制度などの情報を積極的に得ようとする心掛けや、自発的なまちづくりのきっかけとなる、伝統行事や祭事などの地域を主体としたさまざまな活動に積極的に参画することが重要です。

(2) 事業者の役割

事業者とは、主として本市で事業を営む民間企業や、商工業団体のことをいいます。

市民と同様、本マスタープランに掲げられた、都市づくりの基本理念や目標、また基本方針について理解するとともに、都市づくりを推進するための方策について主体的に考え、発意・提言し、実践することが求められます。

「協働の都市づくり」を推進するため、事業者は自らが行う活動が都市や地域に大きな影響を与えているという自覚・責任と、魅力的な都市づくりに貢献しようとする積極的な考え方を持つ必要があるとともに、市民や行政との信頼に基づいた協力関係を築き上げていくことが重要です。

(3) 行政の役割

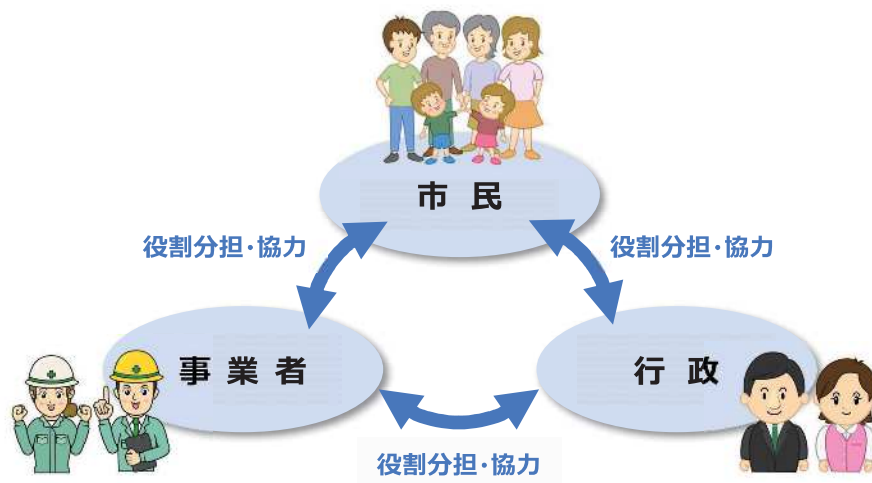
「協働の都市づくり」を推進する上で行政は、都市計画や都市づくりに関する情報を、さまざまな手段で市民や事業者に正確に提供していくとともに、行政、市民及び事業者が相互に連携し、協働の分野を広げ、相乗的な効果が得られるようなネットワークの構築に努めます。

また、市民や事業者の自発的な都市づくりへの参画を促進・支援するための、きっかけや仕組みづくりに努めます。

そして、市民や事業者が考える都市づくりを尊重し理解を示すとともに、実現方策についての多角的な検討や、まちづくりアドバイザーなどの人材の派遣、また必要な財政措置など、都市づくりの性格や種類に応じた適切な支援を行います。

なお、都市計画事業の決定や見直し、また用途地域等の地域地区の指定や土地区画整理事業・再開発事業等の都市基盤整備など、行政が中心となって行う都市づくりについては、必要な負担や得られる効果について明確に

説明して透明性を確保した上で、公平かつ合理的に推進することが必要であるとともに、PI（パブリック・インボルブメント）などの活用により、事業の計画段階から完了まで、市民や事業者のまちづくりへの継続的な参画が可能となるような体制づくりを推進します。



4-2 地域まちづくりのプラットフォームの構築【共創】

本市に関わる幅広い人材を発掘・育成し、仲間づくりや活動のスタートアップから、事業などの試行、本格展開、継続的な活動・事業へと進む、ステップアップを支援するプラットフォームの構築に努めます。

プラットフォームの構築にあたっては、これまでのSDGsの推進等に係る本市の取組や市内で活動するNPOなどの知見を活かしつつ、都市再生推進法人やエリアマネジメント団体などの設立・関与も検討していきます。

市民・事業者・行政に加え、これらの多様な主体が連携し、それぞれの力を発揮して、都市・まちの魅力向上と価値創造に持続的に取り組み、継続的な活動へ発展するようなパートナーシップを構築していきます。



5 都市計画マスタープランの進行管理・見直しの考え方

5-1 進行管理の考え方

本市では今後、本マスタープランに基づく都市づくりを推進していきますが、適切な段階で都市づくりの状況を把握することにより、本マスタープランの進行管理を行います。

具体的には、富士市総合計画の「成果指標」を確認するほか、本マスタープランに位置付けた施策や取組の進捗状況を把握・評価するなどし、必要に応じて適切な対応策を展開していきます。

また、都市づくりの進行状況や、状況に応じた対応策などについて市民等に対して広く説明する機会を設けるとともに、情報提供やPRを行うなど、市民の都市づくりに対する理解を深めるための周知・啓発活動に努めます。

5-2 見直しの考え方

都市計画マスタープランは長期的な方針であることから、その成果が得られるまでに一定の期間が必要と考えられますが、今後の法制度の改正や人口・産業動向をはじめとする社会・経済情勢の変化、また市民の意向等を総合的に踏まえ、必要に応じて、適切に見直しを図っていくこととします。

序章

1章

2章

3章

4章

第5章

都市づくりの推進に向けて

資料

都市づくりの担い手の考え方／
都市計画マスタープランの進行管理・見直しの考え方