

# 第3章 規模の目標を達成するために

## 必要な措置の概要

### 第1節 土地利用関連法規等の適切な運用

土地基本法における基本理念を踏まえ、国土利用計画法をはじめ、都市計画法、都市再生特別措置法、空家等対策の推進に関する特別措置法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、河川法、自然公園法、自然環境保全法、文化財保護法、景観法、災害対策基本法等の土地利用関連法及び富士市土地利用事業の適正化に関する指導要綱などの適切な運用により、また、これらに基づく諸計画を基本として、土地利用の総合的かつ計画的な調整を図り、適正な土地利用を推進する。

### 第2節 適正な土地利用及び未利用地の有効利用

地価や土地取引の動向を的確に把握し、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度や都市再生特別措置法に基づく届出制度などの適切な運用により、適正な土地利用を図る。

また、遊休土地に関する措置の制度等の運用により、未利用地の適正かつ有効な利用を促進する。

### 第3節 安全性の確保

#### 1 災害に対する安全性の確保

災害に対する市民生活の安全性を確保するため、地域住民や事業者の協力のもと、狭あい道路の拡幅や避難路の整備、建築物の耐震化・不燃化、オープンスペースの確保、ライフラインの多重化・多元化、津波・高潮対策等を推進する。

#### 2 水害や土砂災害の防止

水害や土砂災害を防止するため、保水・貯水施設の整備、河川の改修、土砂災害防止施設の整備及び下水道等の排水施設の整備を推進するとともに、流域内の地形等自然条件と土地利用との整合性に配慮しつつ、適正な土地利用への誘導を図る。あわせて、危険箇所及び土砂災害警戒区域等の周知や警戒避難体制の整備等の対策を図る。

また、森林の持つ保水・貯水機能の向上を図るため、その保全とともに保安林及び治山施設の整備を推進する。さらに、農地の持つ斜面崩壊防止機能、洪水防止機能等の発揮に配慮した農業基盤整備を推進する。

## 第4節 環境の保全・創造

### 1 自然環境の保全・創造

原生的な自然の残る富士箱根伊豆国立公園及び静岡県愛鷹山自然環境保全地域においては、厳格な行為規制等により適正な保全を図る。

「富士市富士・愛鷹山麓地域の森林機能の保全に関する条例」の対象地域や富士川背後の丘陵地一帯については、森林の持つ多面的機能の維持増進や林業の振興などを図るため、計画的な植林・間伐、林道等の基盤整備及び広葉樹への樹種転換等を推進するとともに、市民の自然体験・学習等の場として、自然環境の有効な活用を図る。

また、その他の地域については、緑豊かな都市環境を形成するために、恵まれた自然環境の保全を図る。

さらに、何れの地域においても、土砂等の土地の埋立てに対する監視の強化等を図るとともに、太陽光発電施設等の設置に対しては、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、防災等への十分な配慮を求める。

### 2 健全な水循環の確保

健全な水循環を確保するため、農地や森林の適切な維持管理を図る。また、水質の保全を図るために環境保全型農林業を推進する。

また、雨水の地下浸透の促進、下水道等による適切な水処理、水辺地等の保全による河川・沿岸域の自然浄化能力の維持・回復、地下水の適正な利用等を推進する。

### 3 環境と共生するひとにやさしい都市づくり

環境と共生する市街地を形成するため、集約・連携型の都市づくりを推進し、環境負荷の低減に資する都市構造や交通システムへの移行に配慮した土地利用を図る。

また、住居系・商業系・工業系等の地域区分に応じた適正な土地利用への誘導により、用途混在の解消等を図るとともに、道路・公園・下水道等の都市基盤整備を進める。

さらに、障害者や高齢者をはじめとするすべての市民が快適な生活を送れるように、ユニバーサルデザインを基礎とした都市づくりを推進する。

### 4 個性的で文化的な環境づくり

市民の郷土への愛着と誇りを高め、個性的で文化的な環境づくりを推進するため、富士山、富士川及び駿河湾の景観、本市の歴史・文化資源、風土などを活かしたまちづくりを推進する。

また、文化的で快適な都市空間の形成を目指し、魅力ある景観の形成を図るとともに、緑豊かな環境づくりや水と親しめる環境づくりなどを推進する。

## 5 適正な廃棄物の処理

循環型社会システムの構築を目指し、廃棄物の発生抑制とリサイクルを一層促進するとともに、発生した廃棄物の適正な処理を図る。

## 第5節 土地利用の転換の適正化

### 1 農地の転換の適正化

農地の利用転換にあたっては、非農業的土地利用との計画的な調整を図りつつ、無秩序な転用を抑制し、優良農地が確保されるように配慮する。

### 2 森林の転換の適正化

森林の利用転換にあたっては、地域の自然や住民の生活環境への影響、林業経営の安定等に留意しつつ、自然災害の発生、環境悪化等の多面的機能の低下を防止することに配慮し、周辺土地利用との調整を図る。

### 3 大規模土地利用の転換の適正化

大規模な土地利用にあたっては、周辺環境の保全と安全性の確保及び景観や生態系などへの影響等に配慮し、適正な土地利用を図る。

また、地域住民の意向等地域の実情を踏まえた適切な対応を図るとともに、総合計画、公共用施設の整備や公共サービスの供給計画等との整合を図る。

## 第6節 利用区分ごとの措置及び有効利用の促進

### 1 農地

農地については、地域に応じた農業生産基盤整備や農村生活環境整備、農地等保全整備などを推進するとともに、経営規模の拡大と農地等の効率的かつ総合的な利用の促進を図るため、農地中間管理機構等の活用による農地の集積・集約化を推進する。あわせて、農業従事者の安定的確保のため、6次産業化による農業経営基盤の強化に努める。

また、地形条件や気象条件等の地域の特性を活かした農作物の産地形成を図るとともに、農作物のブランド化や地産地消を促進するなど地域農業の振興を図る。

さらに、市民への自然とのふれあいの場の提供や遊休農地の有効利用及びグリーンツーリズム等に対応した新たな農業の展開などの観点から、農地の多面的な利用を促進するとともに、多様な主体による共同活動や環境保全型農業を推進し、農地の維持・保全、水資源及び生物生息空間の保護を図る。

## 2 森林

森林については、地域森林計画及び富士市森林整備計画に基づき、木材等生産機能や多面的機能の向上のため、植林・間伐等の森林施業や林道等の生産基盤整備を推進するとともに、林業従事者の安定的確保のため、林業経営基盤の強化に努める。

また、森林資源の保全・育成に対する市民意識の高揚に努め、市民による森林育成の手法を検討するとともに、地域木材としての幅広い活用を促進する。

さらに、自然環境の保全に十分配慮しつつ、森林浴や森林におけるレクリエーション活動、自然学習等の場としての整備を進め、他の観光・交流拠点等との連携により、エコツーリズムなどの幅広いニーズへの対応を図る。

海辺のクロマツ林については保安林として、また、海辺固有の自然景観として保全・育成するとともに、松林の環境を有効に活用するため、松くい虫防除や市民参加による環境美化活動を推進する。

## 3 原野

原野については、周辺の森林の利用計画等と整合を図りながら有効利用を推進するとともに、低・未利用地としての原野の発生を防止する。

## 4 水面・河川・水路

(1) 水面・河川については、水害防止のため、河川整備計画や総合的な雨水整備計画に基づき、効果的な河川改修や下水道、雨水貯留池等の整備を推進する。

整備にあたっては、親水空間の創出や河川景観の保全・美化、水質の保全と水生動植物の保護などに配慮し、景観護岸・親水護岸・自然護岸等の地域の状況に応じた整備を図る。

(2) 水路については、農業生産性の向上や自然災害の防止のため、農業振興地域整備計画等に基づき、農業用排水路の効果的な整備を推進する。

## 5 道路

(1) 一般道路については、広域幹線道路、幹線道路、生活道路等の体系的な整備を推進する。

広域幹線道路については、本市の立地優位性を一層高めるとともに、災害時の救援活動などを支えるため、適正な維持管理に努める。

幹線道路については、都市の骨格形成、集約・連携型の都市づくりの推進、防災機能の充実及び工業系地域の土地の有効利用等を図るため、主要幹線道路・都市幹線道路・補助幹線道路等機能分担を明確化し、整備を推進する。

生活道路等については、子育て世代や高齢者をはじめとするすべての市民の日常生活を支える、人にやさしい道づくりを進めるとともに、地域住民や事業者の協力のもと、狭あい道路の拡幅整備を図る。

環境負荷の小さい交通システムへの移行を図るため、歩道や自転車走行空間を整備する。

これらの道路の整備にあたっては、ユニバーサルデザインを基礎とし、良好な生活環境の確保等に努めるとともに、潤いある道路景観を創出するため、無電柱化及び道路緑化を推進する。さらに、交通結節点の機能向上や公共交通の活用配慮するなど、総合的に交通体系の充実を図る。

- (2) 農道及び林道については、沿道への広葉樹の植栽等による潤いある風景づくりに配慮しつつ、農業振興地域整備計画、地域森林計画及び富士市森林整備計画等に基づき、効果的かつ計画的な整備を推進する。

また、林道については、防火帯としての機能を発揮できるように考慮する。

## 6 宅地

- (1) 住宅地については、低・未利用地や空き家の利活用により、郊外への拡散を防止しつつ、市街地再開発事業による高度利用の推進等により、生活利便施設が多く立地しているまちなか等への誘導を図る。

また、地区計画制度や建築協定、緑地協定等の住民主体のまちづくりを推進し、美しく良好な居住環境の形成に努める。

- (2) 工業用地については、既存の工業系用途地域内における未利用地や事業所の規模縮小、移転・転出による遊休地の有効活用を促進するとともに、周辺環境に配慮した新たな工業用地の確保を図る。また、工場緑化等の環境整備や公害防止対策を促進し、地域社会との調和を図る。

東名高速道路や新東名高速道路のインターチェンジ周辺地区においては、計画的な整備を促進し、その立地特性を活かした産業施設等の集積を図る。

- (3) 事務所・店舗等の用地については、中心市街地の活性化を図るため、富士駅周辺地区、吉原中央駅・吉原本町駅周辺地区において、総合的な市街地の再生整備を推進する。また、青葉通り周辺地区においては、商業・業務施設、文化・行政施設等の集積を図るとともに、新富士駅周辺地区においては、広域都市圏における新たな拠点を形成するため、土地利用の再編や計画的な面整備等を促進し、商業・業務施設等の集積を図る。富士見台・広見・入山瀬駅周辺地区においては、既存の商業施設等を活かしながら、地域の生活に身近な商業地としての機能を維持する。

- (4) 教育・文化・福祉施設等の公共施設用地については、市民のニーズ、将来の利用予測、施設の分布状況及び広域都市圏での役割、災害時における多様な機能発揮などを踏まえつつ、他の施設との複合化による効果的な利用を推進する。

## 7 その他

- (1) 公園・緑地等については、富士川や富士海岸、森林環境等の恵まれた地域資源を有効利用した特徴と魅力ある施設の整備を推進する。

また、日常生活の憩いの場の確保や都市防災・観光などの側面から、都市公園等の整備を推進する。

- (2) 港湾施設用地については、東駿河湾地域の重要な流通拠点としての港湾機能の充実とともに、複合的な機能を有したにぎわいと出会いの場づくりを推進し、総合的な港湾空間の整備を図る。

また、富士山と調和した美しい港湾景観と安全・安心な港湾環境の創出を図る。

- (3) 海岸については、津波・高潮対策等を講じるとともに、海辺の清掃活動など行政と市民とが一体となって海辺環境の保全・整備に努める。

- (4) 歴史・文化資源については、文化財保護法、景観法等に基づき適切に保全するとともに、それらを活かした環境づくりや学習の場づくりを推進する。

- (5) 荒廃農地や遊休地（工場跡地）等の低・未利用地については、新たな発生の防止に努める。

荒廃農地については、農地中間管理機構等の活用による農地の集積・集約化及び市民農園などの関連施策の推進により農地としての再生利用を図り、遊休地については、周辺の土地利用と調整を図りながら再生・活用を促進する。

## 第7節 地域整備施策等の推進

各地域の土地利用特性に応じた主な地域整備施策は次のとおりである。

なお、施策の推進にあたっては、すべての地域において、集約・連携型のまちづくりの考え方と富士山の眺望に配慮することとする。

### 1 保全の地域

本地域は、富士・愛鷹山麓の自然環境を積極的に保全する地域として位置づけ、原生的な自然の残る富士箱根伊豆国立公園及び静岡県愛鷹山自然環境保全地域においては、厳格な行為規制等により厳正な保全を図る。

また、「富士市富士・愛鷹山麓地域の森林機能の保全に関する条例」の対象地域については、森林の持つ多面的機能の維持増進や林業の振興などを図るため、計画的な植林・間伐、林道等の基盤整備及び広葉樹への樹種転換等を推進する。

静岡県富士山こどもの国については、市民の生活にゆとりと潤いを与える場として、積極的な活用を図る。

### 2 保全と共生の地域

本地域は、富士・愛鷹山麓及び富士川背後の丘陵地等の森林や農地を保全しながら、既存の住宅地などとの共生を図る。

本地域のうち、「富士市富士・愛鷹山麓地域の森林機能の保全に関する条例」の対象地域である北側部分は、自然環境の保全と創造及び自然の節度ある利用を図るため、

無秩序な開発を抑制しつつ、計画的な植林・間伐、農林道等の生産基盤整備、集落地の生活環境整備等を推進する。また、自然環境の有効活用を図るため、人と自然との交流を促す自然環境とふれあえる場や自然体験・自然学習施設等の整備を推進する。

本地域の南側部分については、特色ある農業の振興を図るため、無秩序な開発を抑制しつつ、農道等の生産基盤整備や生活環境整備を推進する。

また、西側部分については、土地利用関連法等の適切な運用などにより無秩序な開発や土地利用の転換を抑制するとともに、土砂災害警戒区域（土石流）等が多く分布する一帯での農地等の荒廃による地盤の脆弱化を防止しつつ、砂防事業等を進め地域の安全性の向上を図る。

- (1) 岩本山・道の駅富士川楽座周辺については、「歴史・文化ふれあい交流ゾーン」とし、梅や桜の名所であるとともに本市固有の景観を有する岩本山公園及び龍巖淵、地域の貴重な歴史・文化資源である實相寺及び古谿荘等と、交流拠点である道の駅富士川楽座等を活用した交流基盤づくりを推進する。
- (2) 浮島ヶ原一帯については、「浮島ヶ原緑地保全ゾーン」とし、広大な農地や周辺に残る自然環境の保全を基本として、農業基盤整備や機械化などを推進し、農業の振興を図るとともに、豊かな自然環境を享受できる遊歩道等、沼川や自然を活かした環境整備を推進する。
- (3) 大淵地区の工業団地・住宅団地に隣接する地域については、「産業活力創造ゾーン」とし、優れた自然環境・地域環境への配慮のもと、計画的な整備を推進し、地域振興及び産業振興のための工場等の一層の集積を図る。

### 3 共生の地域

本地域は、農地や二次林などの樹林地と住宅地等とが共生した、ゆとりある環境づくりを推進する。また、農業的土地利用との調整のもとに、効率的な土地利用を推進するとともに、歩いて暮らせる生活圏の確立や良好な地区コミュニティの維持に努めるなど、人と環境にやさしいまちづくりを展開する。

- (1) 東名高速道路及び新東名高速道路のインターチェンジ周辺については、「インターチェンジ周辺新市街地形成ゾーン」とし、土地区画整理事業地や幹線道路沿線等の周辺環境との調和に配慮した区域において、民間活力による産業施設等の立地を適正に誘導するなど、地域のもつ優位性を活かした新市街地の形成を図る。
- (2) 大淵・青葉台地区の新東名高速道路沿道周辺については、「スポーツウェルネス交流ゾーン」とし、農地としての土地利用に配慮しつつ、近接する新富士インターチェンジや富士山の眺望等の立地優位性を活かし、ゾーン内に集積するスポーツ関連施設や新環境クリーンセンター循環啓発棟等との機能連携・相互利用を図り、スポーツや健康を通じた交流拠点を形成する。

## 4 都市活動の地域

本地域は、魅力ある都市環境・居住環境の形成、産業の集積、潤いある定住地の確保等を図る地域として位置づけ、住居系・商業系・工業系の用途区分に応じた適切な土地利用への誘導を図るとともに、地域の状況に応じた都市基盤整備や生活環境整備等の各種施策を推進する。

ただし、地域内に存在する主要幹線道路沿線を除く農業振興地域内農用地については、農業生産基盤として維持・保全する。

- (1) 富士駅周辺地区、吉原中央駅・吉原本町駅周辺地区、新富士駅周辺地区一帯については、「まちなかまちづくりゾーン」とし、総合的な市街地の再生整備、土地の高度利用などを促進し、商業・業務機能や文化・行政機能等の複合的な集積を図る。あわせて、公共交通システムの充実や歩行者自転車空間の形成、まちなみ景観の誘導・形成、魅力ある商業地づくりやまちなか居住を促進し、奥行きのあるにぎわい空間を形成する。また、新設の主要幹線道路沿線については、都市構造への影響や地域の景観との調和等を踏まえ、適正な土地利用を図る。なお、新富士駅周辺については、広域都市圏における玄関口としての立地特性を活かした土地利用の再編と計画的な整備を促進する。
- (2) 今泉・原田・吉永地区の既成市街地一帯については、「潤い湧水保全ゾーン」とし、豊かな湧水や歴史を活かし、多様な親水空間づくり、歴史とロマンづくり、やすらぎのある居住環境づくりを推進し、住んでよい、訪れて美しい、水湧き踊る泉の郷の保全を図る。
- (3) 田子の浦港周辺地区については、「田子の浦港みなとまちづくりゾーン」とし、津波対策を推進し、産業を支える物流・生産機能の拡充に対応した安全・安心な港湾施設整備を促進するとともに、特産物や富士山と駿河湾の眺望を活用したにぎわい空間の形成を図る。
- (4) 富士川河口河川敷一帯については、「富士川レクリエーション交流ゾーン」とし、河川敷を活かしたスポーツ・レクリエーション空間等として充実を図るなど、交流を軸としたふれあい、にぎわいのある地域を形成する。

## 第8節 土地に関する調査の実施及び管理の充実

土地の科学的かつ総合的な把握を一層充実するため、国土調査等の土地の基礎的な調査を推進するとともにその利用を図る。

また、土地利用に関する施策の実施状況及び変化を的確に把握し、計画と実態との評価を行いながら、国土利用計画（富士市計画）の管理の充実を図る。