

富士市集約・連携型 都市づくり推進戦略改定版

立地適正化計画 &
市街化調整区域の土地利用方針



令和6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	推進戦略改定の背景と目的	2
2	推進戦略の位置付けと目標年次	4
3	富士市が目指す都市づくり（第三次富士市都市計画マスタープランより）	5

立地適正化計画 編

1	立地適正化計画とは	8
2	都市づくりの基本的な方針	9
3	立地適正化計画区域内における 5 つの区域	10
4	都市機能誘導施設	16
5	誘導施策	18
6	防災指針	24
7	数値目標の設定	28
8	進行管理	30

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方針とは	32
2	市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方	33
3	市街化調整区域の土地利用方針	34
4	市街化調整区域の土地利用方針の実現手法	36
5	市街化調整区域における開発許可制度の運用	37
6	市街化調整区域の地区計画制度	38

参考資料

	立地適正化計画の区域図	47
	立地適正化計画届出制度の概要	49
	市街化調整区域の地区計画に定める事項	50
	都市計画提案制度の概要	51
	改定の体制	52
	改定の経過	54
	用語の解説	55

はじめに （富士市集約・連携型都市づくり推進戦略とは）

(1) 推進戦略改定の背景

本市では、概ね 20 年後の将来を見据えた都市づくりのプランである「第二次富士市都市計画マスタープラン」を平成 26 (2014) 年に策定した後、マスタープランで掲げる「集約・連携型の都市づくり」の一層の推進を図るため、マスタープランの具現化版となる「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略 (以下、「本推進戦略」という。)」を平成 31 (2019) 年 3 月に策定しました。

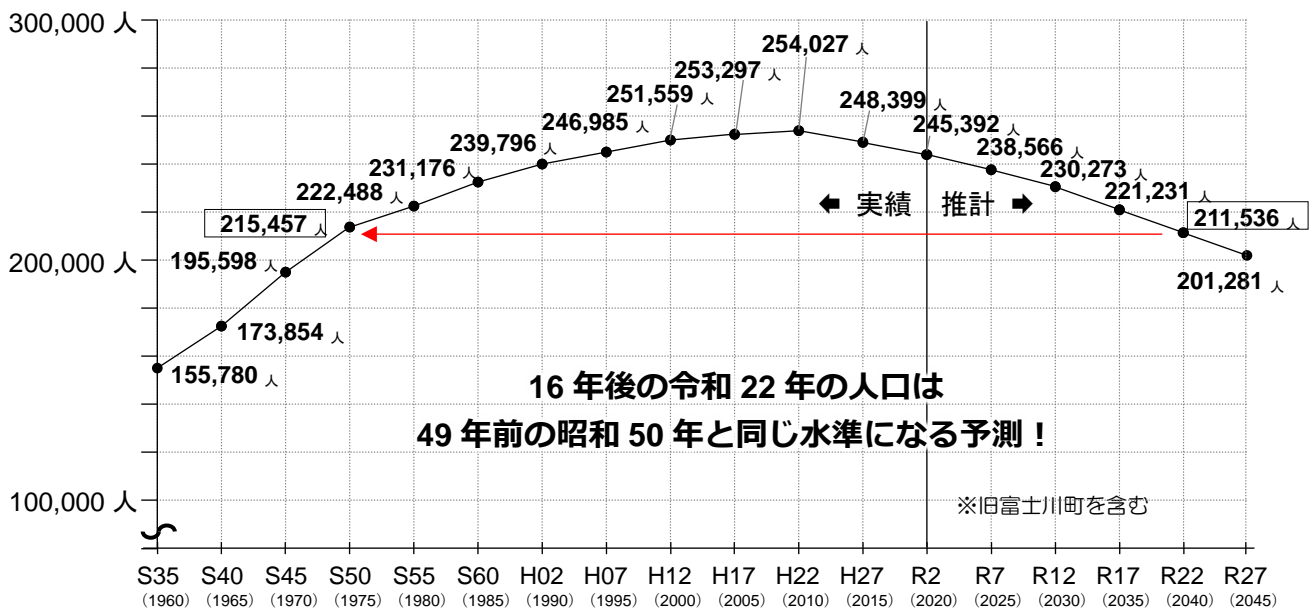
本推進戦略では、概ね 5 年ごとに成果を検証し、計画の見直しを図ることとしているとともに、令和 2 (2020) 年 6 月に改正された都市再生特別措置法において、近年、激甚化・頻発化する自然災害に対応した都市づくりを推進するため、立地適正化計画に防災指針 (居住及び都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災の機能確保に関する指針) の位置付けが義務付けられました。

また、本市における人口減少問題については、この 5 年間でも減少傾向の状況は変わらず、都市全体として、市民生活の質の維持や新たな都市活力の向上に向けた取組の重要性が高まっています。

加えて、今後の都市づくりを進める上で、新型コロナウイルスの感染拡大を契機とした市民のライフスタイルや経済活動等の変化に的確に対応することも求められています。

以上のことから、「第三次富士市都市計画マスタープラン」の策定に合わせ、集約・連携型の都市づくりをより一層推進するため、本推進戦略を改定しました。

本市の人口は、平成 22 (2010) 年の 254,027 人をピークに減少に転じ、令和 22 (2040) 年までに約 4 万人減少す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

(2) 推進戦略の目的

➤ 「集約・連携型都市づくり推進戦略」は、前項の背景を踏まえ…

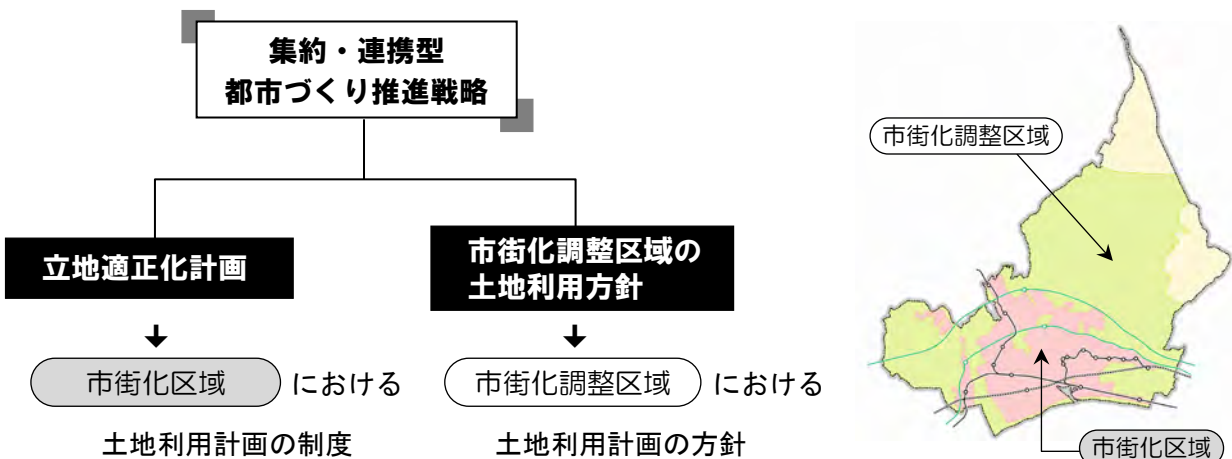
人口減少時代における将来都市像（将来目指すべき都市の姿：集約・連携型の都市づくり）の実現に向けた方策を示すものです。



図__ 将来都市構造図（出典）第三次富士市都市計画マスタープラン／令和6年3月策定

■ 「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本立てで構成しています。

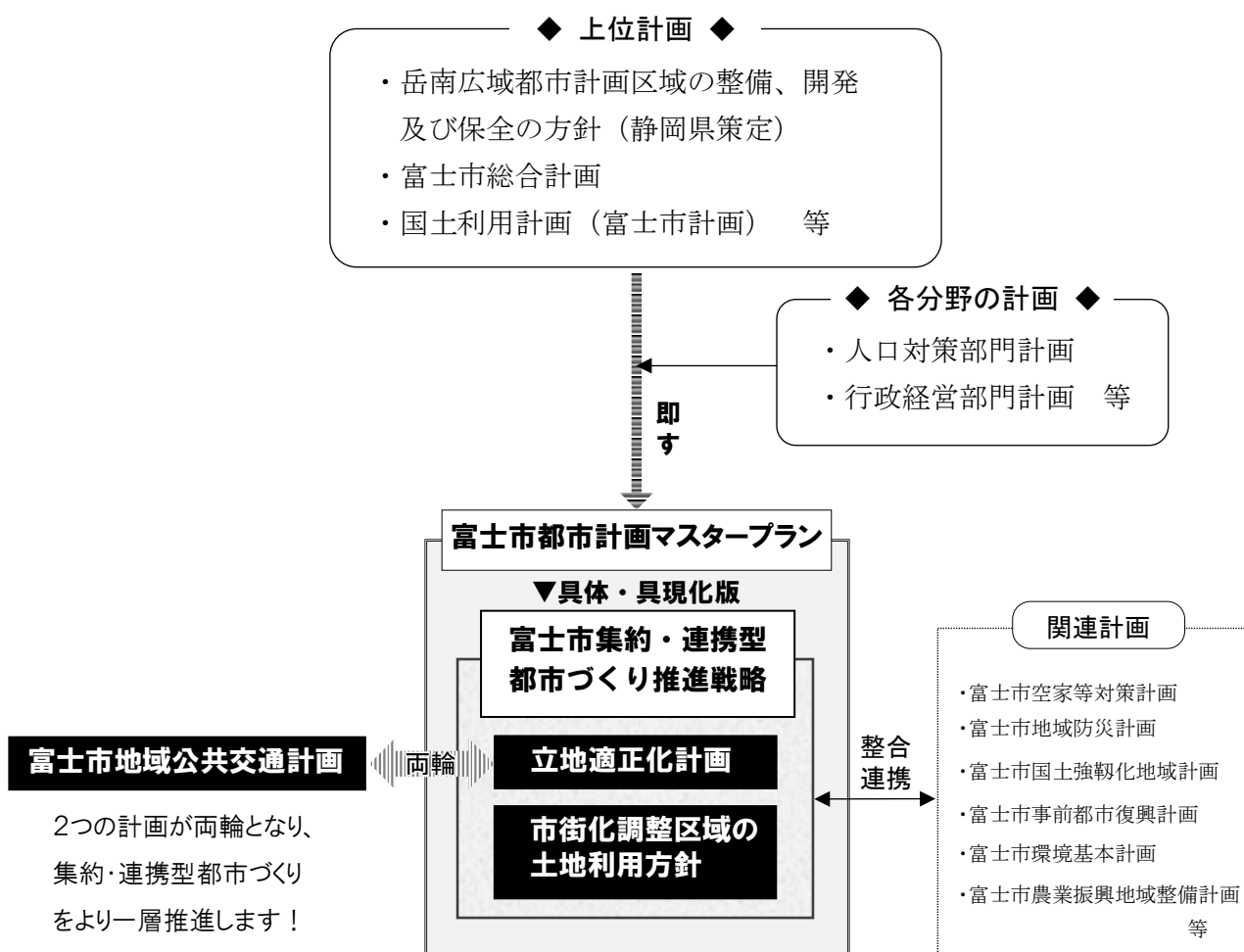


2 推進戦略の位置付けと目標年次

(1) 推進戦略の位置付け

本推進戦略は、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」等に即すとともに、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、第三次富士市都市計画マスタープランで示す都市の骨格形成の考え方である「集約・連携型の都市づくり」を具体・具現化するものです。



図_富士市集約・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

「第三次富士市都市計画マスタープラン」における都市づくりの基本理念・目標及び将来の都市の骨格の目標年次と同様に、改定から概ね20年後の令和27（2045）年とします。

3 富士市が目指す都市づくり（第三次富士市都市計画マスタープランより）

- 富士市が目指す都市づくりの考え方は、第三次富士市都市計画マスタープランで掲げる「集約・連携型の都市づくり」です。
- 「集約・連携型の都市づくり」を実現するための具体的な施策や手法等について、立地適正化計画と市街化調整区域の土地利用方針で示しています。



「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」により、「集約・連携型の都市づくり」の実現に向けた施策を展開します

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

参考資料

立地適正化計画 編

1 立地適正化計画とは

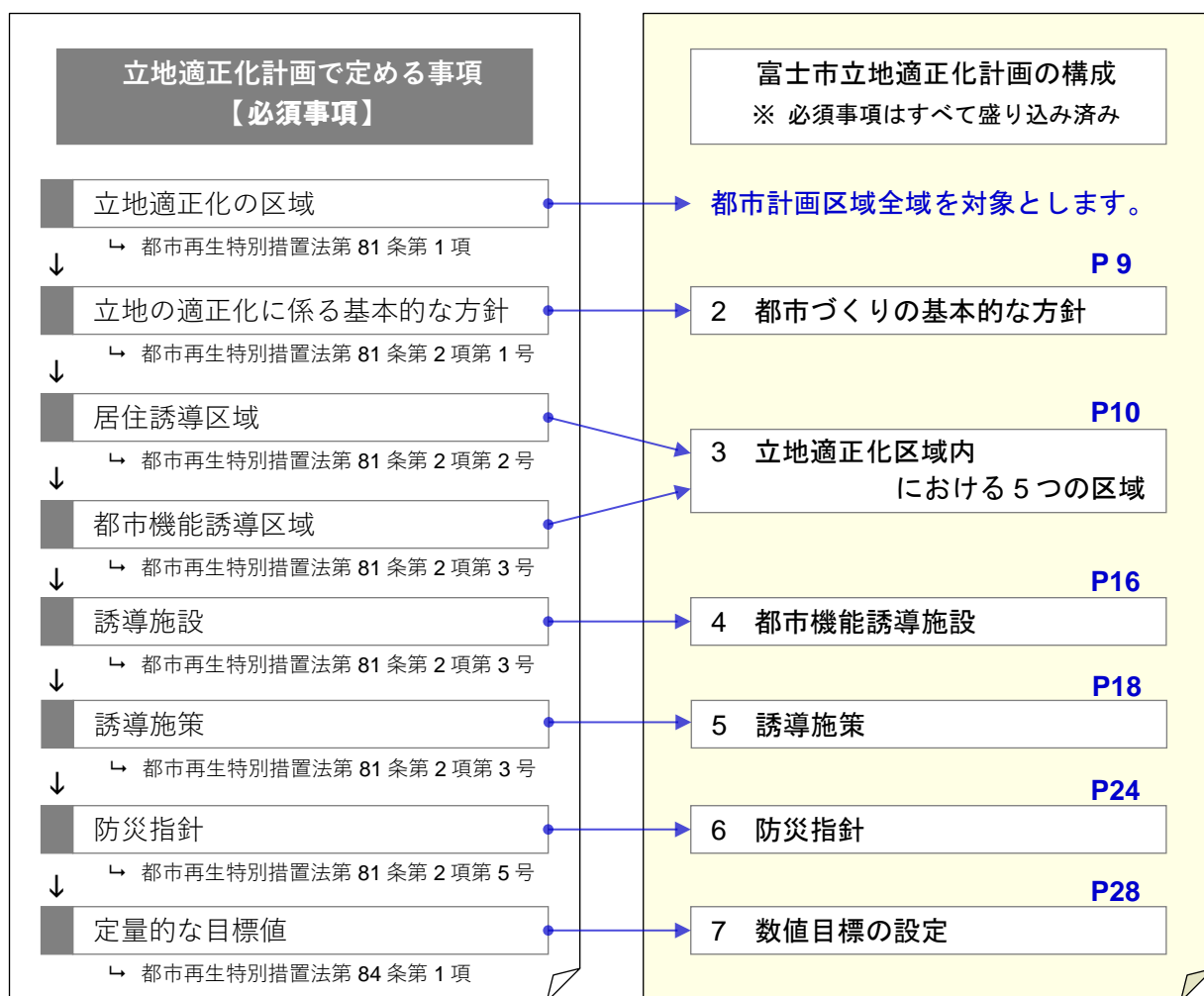
(1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、人口減少社会を見据えて、平成 26（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。

第三次富士市都市計画マスタープランにおける「集約・連携型の都市づくり」の考え方に基づき、市街化区域に誘導区域等を設定することで、一定の人口密度を保ち、市民生活に必要な不可欠な施設等を維持することが本計画の目的であり、その実現に向けて、様々な視点に基づく誘導施策を展開していきます。

(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、令和 2（2020）年に都市再生特別措置法が改正されたことを受け、新たに「防災指針（居住及び都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災の機能確保に関する指針）」を追加し、以下の事項について決めました。

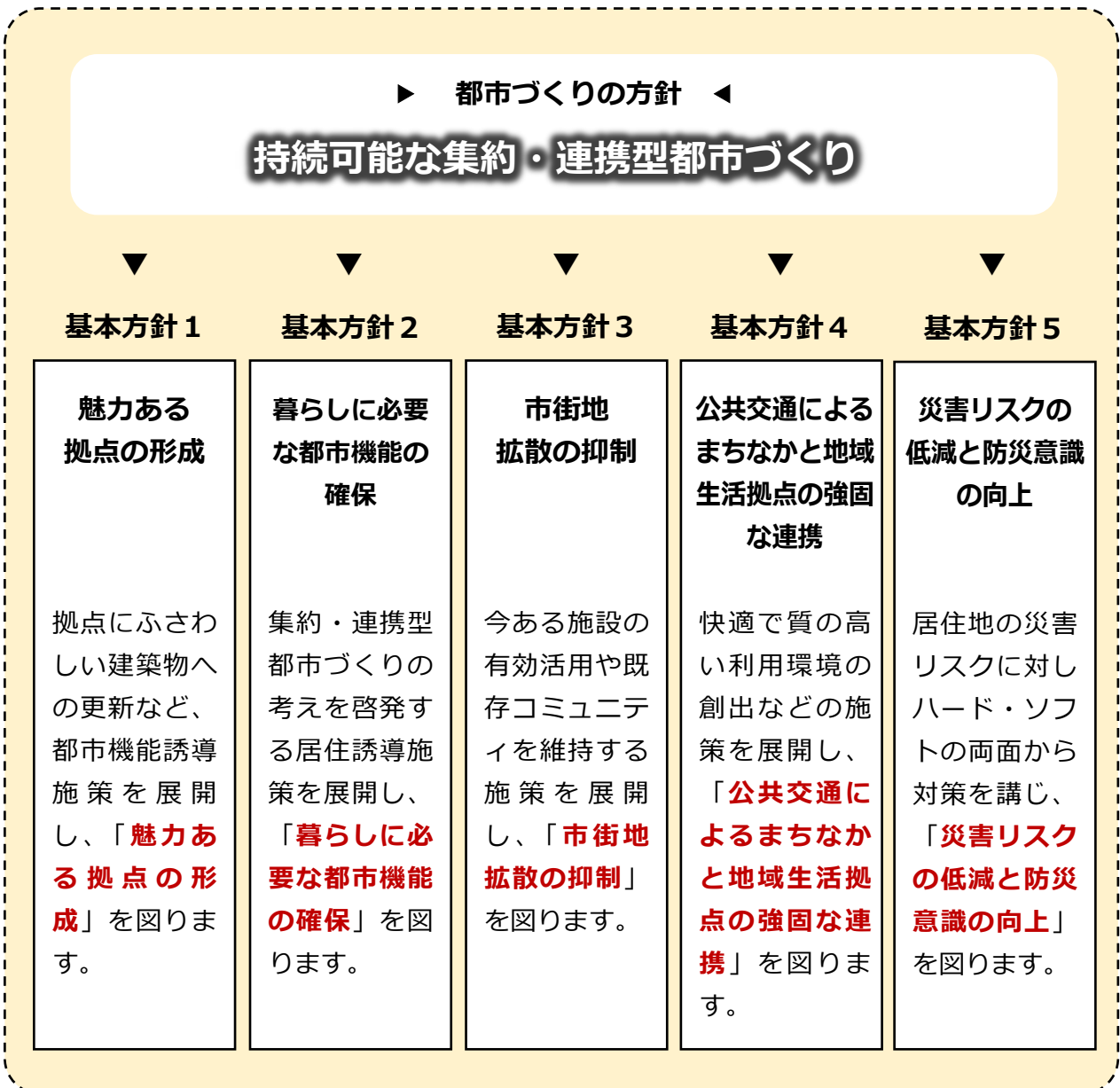


2 都市づくりの基本的な方針

- 都市計画マスタープランで掲げる「集約・連携型の都市づくり」の実現にあたり、都市づくりの方針を設定しました。
- 都市づくりの方針の実現に向けて、都市計画マスタープランで定める視点を踏まえ、5つの基本方針（誘導方針）を設定しました。

● 都市づくりの方針と基本方針の設定

本市が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、「集約・連携型都市づくり」を推進する必要があります。



3 立地適正化計画区域内における5つの区域

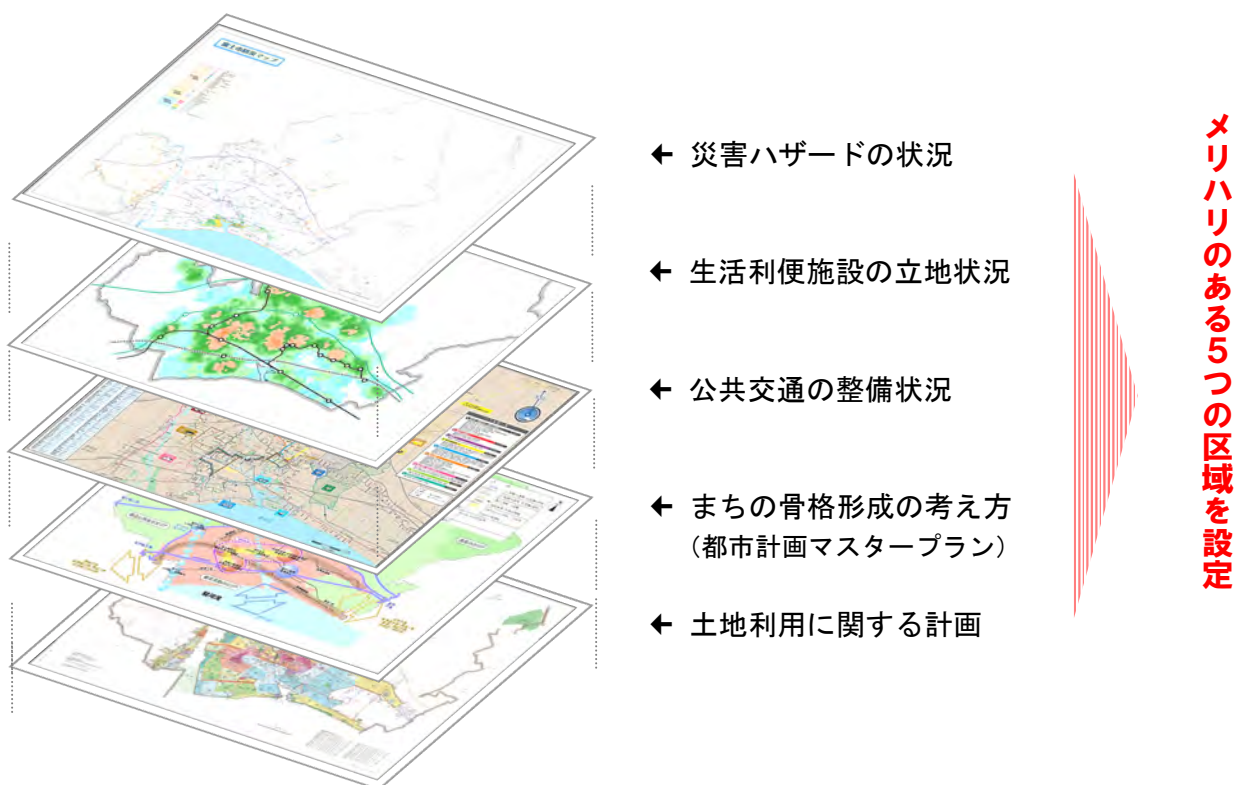
- 人口減少時代においても、生活利便施設や公共交通が存続し、暮らしの質が維持され、安全安心に暮らせるよう、都市再生特別措置法に基づく2つの誘導区域（都市機能誘導区域・居住誘導区域）を設定しました。
- 本市の特徴である多様な暮らし方の維持と産業基盤を維持する観点から、市独自の3つの区域（住宅店舗等共存区域・ゆとりある低層住宅区域・工業振興区域）を設定し、立地適正化計画区域内において「5つの区域」を設定しました。

（1）集約・連携の考え方と立地適正化計画のねらい

本市には、26 地区に設置された地区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。

都市づくりの方針で掲げる「持続可能な集約・連携型都市づくり」の考え方は、これらの財産を活かしつつ、主要な公共交通の結節点等に都市機能や住居を集約し、公共交通のネットワークでこれらの結節点や地域を連携させることにより、人口減少の中でも暮らしの質を維持しようとするものです。

これを踏まえ、本市における都市の持続可能性を高めるために、市民生活に必要な施設等や重大な影響を及ぼす災害ハザード情報について現状の把握・分析を行った上で、生活利便施設の立地や居住を誘導する区域を設定し、具体的な誘導施策等を示すことが本計画のねらいとなります。



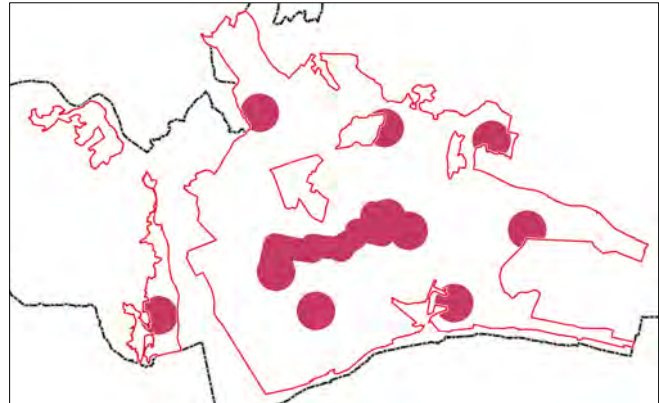
図__区域設定の考え方（イメージ）

(2) 都市機能誘導区域の設定の考え方

都市機能誘導区域は、拠点からの徒歩圏域と用途地域や都市機能の状況等を考慮し、以下のステップにより設定します。(赤枠内が本市の市街化区域)

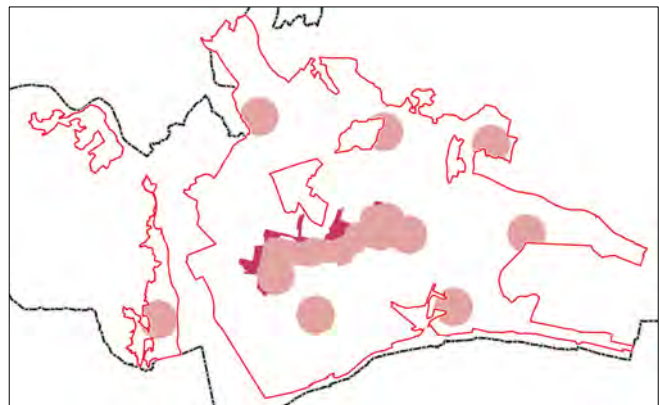
【ステップ1】 拠点からの徒歩圏域

拠点としての利便性向上を図るエリアとして、「まちなか」、「地域拠点」に位置付けた拠点からの徒歩圏域（鉄道駅・バス停留所から 500m、富士駅～吉原中央駅を結ぶバス路線沿線から 300m）を「都市機能誘導区域の候補エリア」に設定します。



【ステップ2】 商業系用途地域の状況

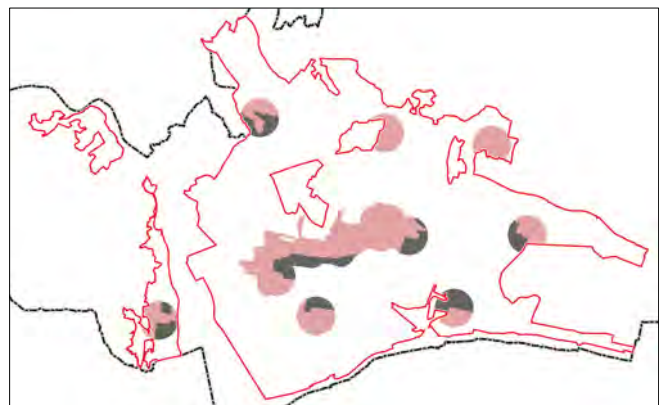
商業・業務の利便の増進を図る区域として指定されている「商業系用途地域」を追加します。



【ステップ3】 工業系用途地域の状況

工業の利便の増進を図る区域として指定されている、「工業系用途地域」を除外します。

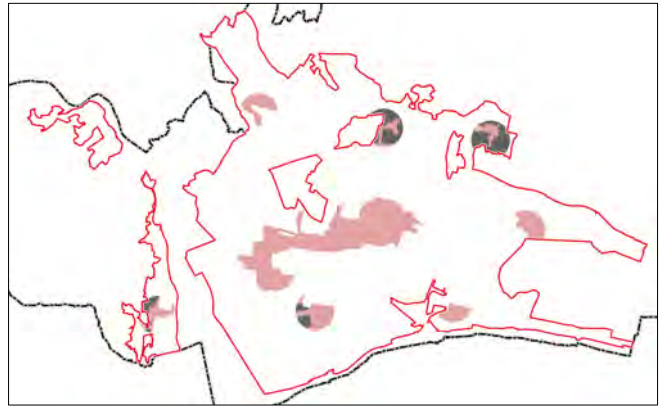
※但し、拠点施設に隣接しており、工場の立地していない工業地域については区域に含めます。



【ステップ4】住居系用途地域の状況

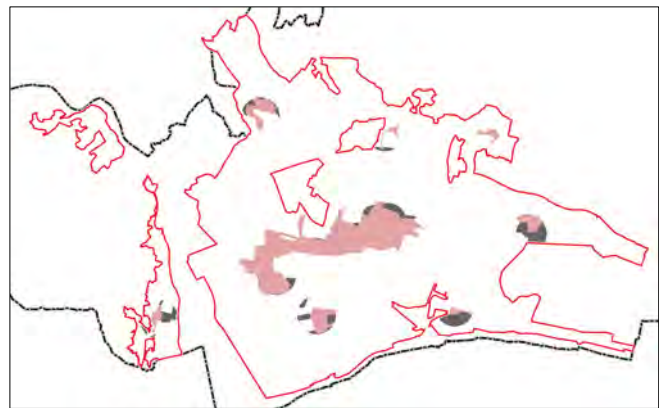
住環境の保護、整備を図る区域として指定されている、「住居専用地域」を除外します。

※但し、都市機能が立地している住居専用地域は区域に含めます。



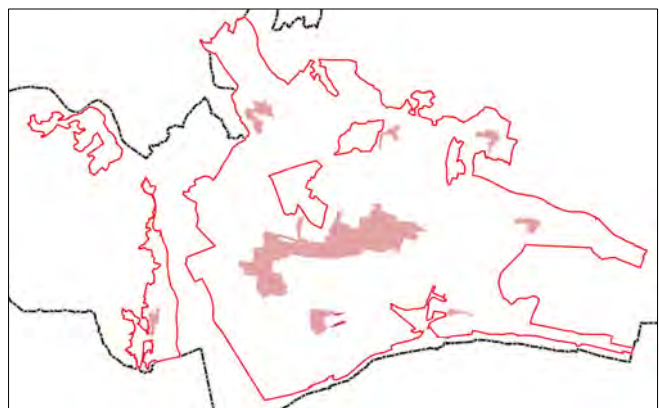
【ステップ5】都市機能の状況

都市機能集積の連続性を考慮し、都市機能が立地していない箇所を街区もしくは用途地域単位で除外します。



【ステップ6】新富士駅南地区における面的整備および地区計画の状況

市の玄関口にふさわしい市街地の形成を図るため施行する新富士駅南地区土地区画整理事業区域のうち、地区計画において商業・業務機能の誘導を図る地域を追加します。



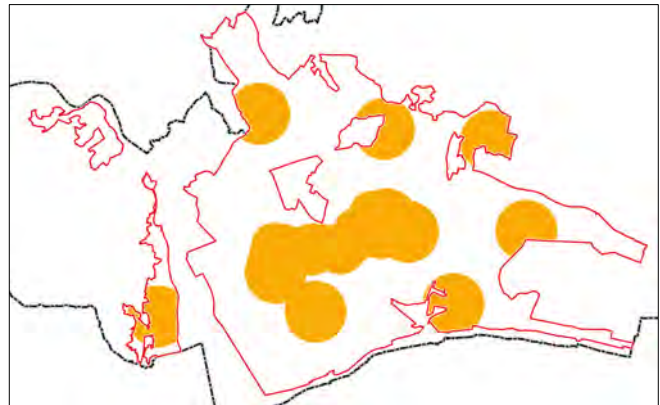
以上のステップにより、**市街地の連続性等を考慮して都市機能誘導区域を設定**

(3) 居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域は、拠点やバス路線、その他の鉄道駅からの徒歩圏域、生活利便施設の立地状況、工業系用途地域や災害リスクの状況等を考慮し、以下のステップにより設定します。なお、居住誘導区域には、都市機能誘導区域を含むものとします。

【ステップ1】拠点からの徒歩圏域

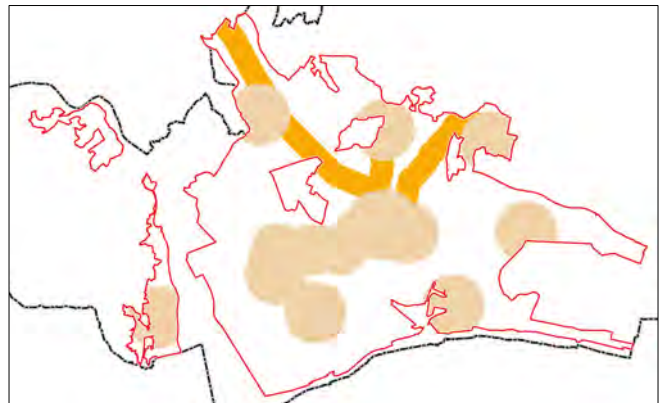
都市機能誘導区域で設定した【ステップ1】拠点からの徒歩圏域（拠点となる鉄道駅・バス停留所から500m、富士駅～吉原中央駅間のバス路線から300m）に、300mを含めた範囲を追加します。



【ステップ2】運行本数の多いバス路線からの徒歩圏域

運行本数の多いバス路線から300m圏域を追加します。

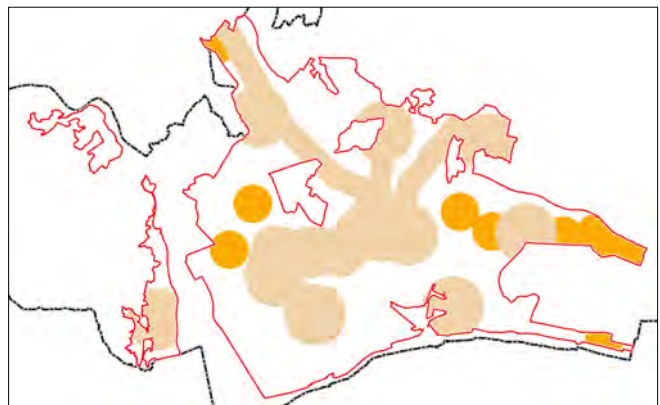
※片道3本/ピーク時以上運行している路線として、「新富士駅～富士駅～吉原中央駅」、「吉原中央駅～富士見台」、「吉原中央駅～広見」、「吉原中央駅～富士宮駅」を運行するバス路線を設定します。



【ステップ3】その他鉄道駅からの徒歩圏域

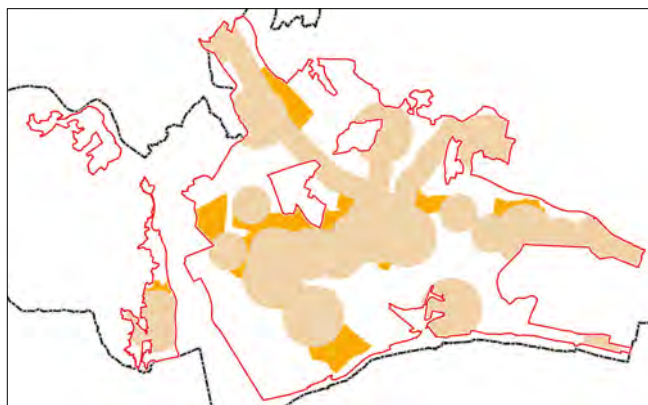
都市機能誘導区域としての位置付けがない鉄道駅から500m圏域を追加します。

※拠点となる箇所に容易にアクセスできる距離として、国土交通省「健康・医療・福祉のまちづくり推進ガイドライン（技術的助言）」において示されている「高齢者が休憩をしないで歩ける歩行継続距離」の値を採用します。



【ステップ4】生活利便施設の立地状況

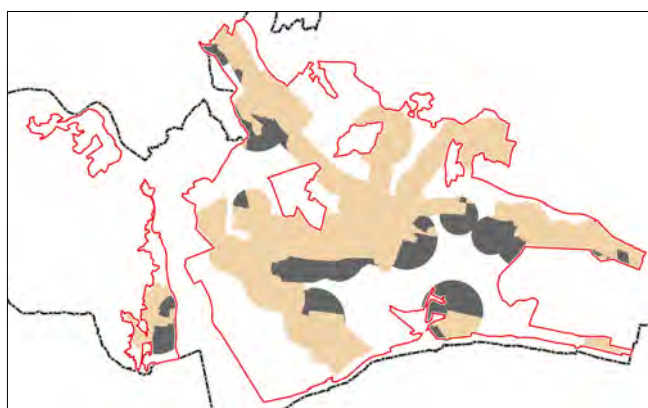
生活利便施設が集積している地域を追加します。



【ステップ5】工業系用途地域の状況

工業の利便の増進を図る区域として指定されている、「工業系用途地域」を除外します。

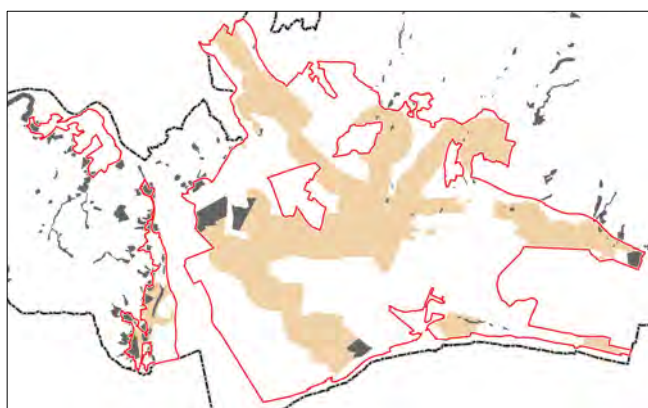
※ただし、都市機能誘導区域に含まれる箇所や、準工業地域のうち住宅と都市機能の連続性が見られる地域は区域に含めます。



【ステップ6】災害ハザードの状況

屋内安全確保が困難となる洪水浸水深が3.0m以上と想定される区域は危険性が特に高いため、居住を誘導する区域からは除外します。

※ただし、「まちなか」である富士中部周辺は、魅力ある都市空間が連続した一団の市街地を形成していることから区域に含めます。また、床上浸水の被害の多い須津・浮島地区の一部についても、居住を誘導する区域から除外します。



以上のステップにより、居住誘導区域を設定

※都市計画運用指針に従い、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、上記以外の津波及び河川浸水リスクのある一部の区域については、P27 に示す防災指針の取組を展開することでリスクの低減・回避を図ることを前提に、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) 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

市独自設定区域

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

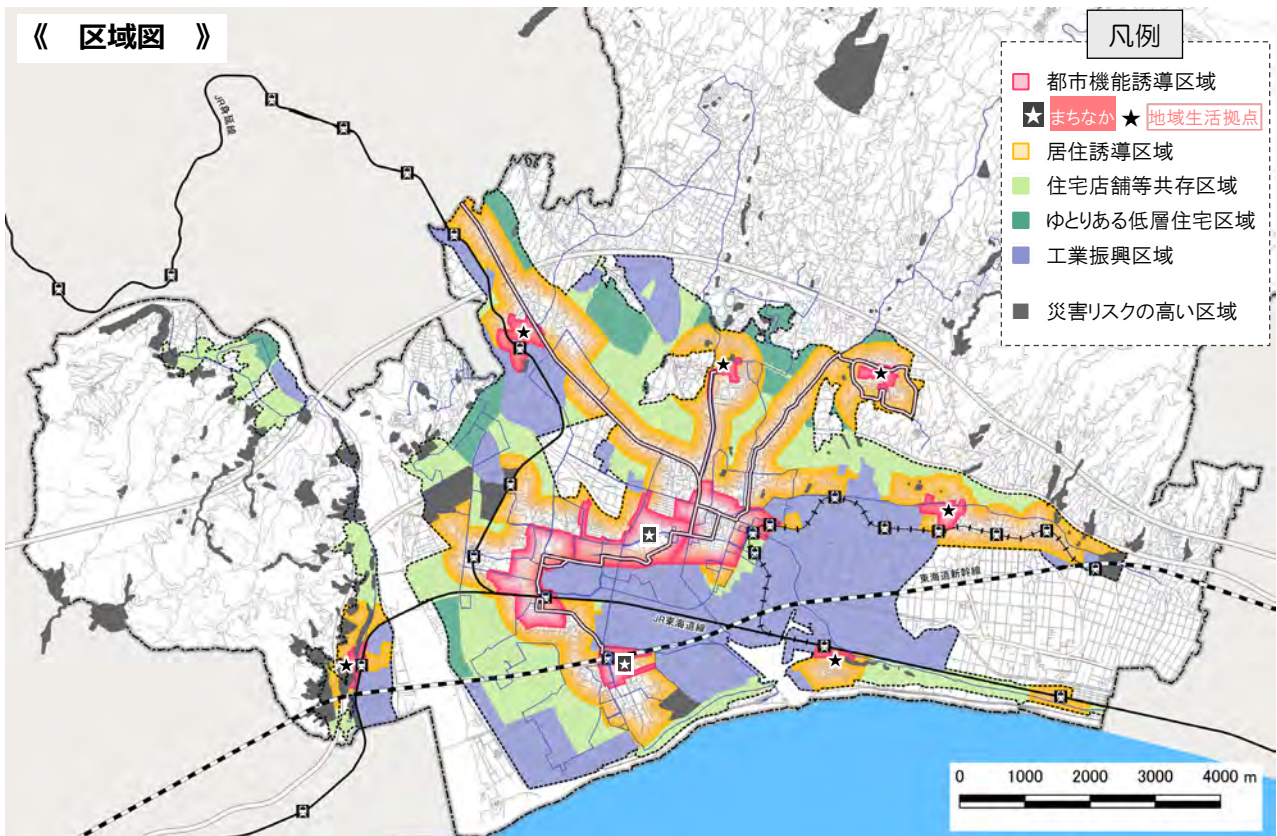
ゆとりある低層住宅区域

…閑静でゆとりある低層住宅の専用地に特化した区域

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形成する区域

《 区域図 》



【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や公共交通の結節点、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、生活利便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に設定しました。
- …市独自設定区域は、現況用途地域から設定しました。

4 都市機能誘導施設


- 都市再生特別措置法に基づき、都市機能誘導区域において、都市の魅力や活力を向上させる施設等を「まちなか」、「地域生活拠点」に分類し、「都市機能誘導施設」として設定しました。
- 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」として設定しました。

《 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 能を有する施設 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・ドラッグストア 金融機関・郵便局 	まちなか 地域生活拠点

《 都市機能誘導施設 》

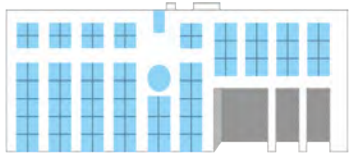
教育・文化



大学・専修学校・各種学校
学校教育法第1条・第124条・第134条

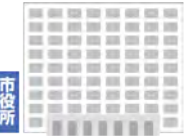


図書館
図書館法第2条




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・ドラッグストア
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				地域生活拠点					
		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・ドラッグストア	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○
	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

- 都市づくりの方針と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展開しています。
- なお、都市機能や居住を誘導するにあたって必要となる「安全」の視点に基づく防災・減災に向けた取組については、防災指針の中で示しています。

(1) 施策の展開

基本
方針

1 魅力ある拠点の形成

都市機能誘導区域内の拠点は、あらゆる人が交流し魅力を実感する場として、賑わいの創出が必要であるため、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。



基本
方針

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、誘導区域内の人口密度を維持する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。



基本
方針

3 市街地拡散の抑制

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「市街地拡散の抑制」を図る施策を展開します。



基本
方針

4 公共交通によるまちなかと地域生活拠点の強固な連携

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必要があるため、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「公共交通によるまちなかと地域生活拠点の強固な連携」を図る施策を展開します。



基本
方針

5 災害リスクの低減と防災意識の向上

居住誘導区域は、人口減少下でも一定の人口密度を維持し、生活利便施設の立地を維持する区域として、災害に強い都市づくりが求められるため、災害リスクに対してハード・ソフトの両面からの対策により「災害リスクの低減と防災意識の向上」を図る施策を展開します。



凡例

● : 施策実施対象区域

施策名		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 1	まちなか拠点にふさわしい市街地再開発	●				
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区画整理	●				
施策 4	地域生活拠点等における移動の円滑化	●				
施策 5	集約・連携型都市づくりの周知	●	●	●	●	●
施策 6	デジタル技術を活用した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	公共交通結節点の機能強化	●	●	●	●	●
施策 13	新たな公共交通サービスの導入	●	●	●	●	●
施策 14	公共交通の利便性向上	●	●	●	●	●
施策	防災指針の取組 ※P27参照	●	●	●	●	●

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

参考資料

(2) 施策の概要と期待される効果

基本
方針

1

魅力ある拠点の形成

都市機能誘導区域内の拠点は、あらゆる人が交流し魅力を実感する場として、賑わいの創出が必要であるため、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 まちなか拠点にふさわしい市街地再開発

- 富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業を支援し、教育施設や商業施設等を誘導するとともに、周辺街区の再整備を促進します。
- 吉原中央駅・吉原本町駅周辺の再開発事業やリノベーションを含む民間開発事業等を促進し、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

- 富士駅北口駅前公益施設を整備し、まちづくり団体との協働により、交流プラザと2核による回遊性の高いウォーカブルなまちづくりを推進します。
- 空き店舗・空きビル活用により、出店者を支援するとともに、中心市街地の魅力をPRする事業を支援します。

期待される効果

- ◎ 賑わい拠点の整備による回遊性の向上
- ◎ 魅力ある店舗の誘致と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

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

施策 4 地域生活拠点等における移動の円滑化

- 高齢者や障害者の視点に立ち、富士市バリアフリーマスタープランに基づく富士川駅をはじめとした鉄道駅等のバリアフリー化を推進します。
- 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・快適に移動できる環境の確保
- ◎ 来街者の増加

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、誘導区域内の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における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

- 市役所や地区まちづくりセンターなどの公共施設や商業施設・イベント等で、パネル展示を行います。
- ウェブサイトや SNS、動画投稿サイト等を活用し、今後の都市づくりの考え方の周知や啓発活動に努めます。

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
- ◎ 居住誘導区域内における人口密度の確保

施策6 デジタル技術を活用した土地利用情報の提供

- ふじタウンマップの低・未利用地統計情報を更新し、最新の情報を提供することにより、土地利用の促進を図ります。
- 3D都市モデル等の活用により、都市計画情報と連携したより分かりやすい土地利用情報を提供し、民間開発等の促進を図ります。

期待される効果

- ◎ 分かりやすい土地利用情報の提供による誘導区域内の民間開発促進
- ◎ 居住誘導区域内における人口密度の確保

施策7 立地適正化計画の届出制度の運用

- 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適切に運用します。
- 宅地等の開発届出制度の活用により、誘導区域内の開発を促進するとともに、休廃止届出制度を運用し、既存誘導施設の留置を図ります。

期待される効果

- ◎ 届出制度の適切な運用による誘導区域内の民間開発促進
- ◎ 居住誘導区域内における人口密度の確保

市街地拡散の抑制

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「市街地拡散の抑制」を図る施策を展開します。

施策 8 空き家の有効活用

- 住宅等の空き家化防止に向けて、専門家と連携した意識啓発の取組を推進します。
- 管理されていない空き家の所有者に対する指導や助言などにより、適切な維持管理を促進します。
- 空き家バンクの有効活用により、居住用に限定しない空き家の利活用を促進します。

期待される効果

- ◎ 管理不全空き家の発生防止による居住環境の維持
- ◎ 空き家数の増加の抑制

施策 9 移住定住の促進

- 移住相談会や交流イベント等を通じて、本市ならではの魅力や暮らしの利便性を発信します。
- 移住定住やテレワーク推進専用ポータルサイトの充実により、情報発信力の強化を図ります。
- テレワークなどの多様な働き方に応じて、東京圏等から移住する人への支援の充実を図ります。

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

- 都市計画提案制度の活用による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。
- 開発許可制度の運用を適切に見直し、居住誘導区域内における開発を促進します。

期待される効果

- ◎ 地区の特性を活かした住環境の形成
- ◎ 良好な住環境の創出や低未利用地の活用促進

施策 11 地域コミュニティの活性化

- 地区まちづくり行動計画の将来像を実現するため、各地区の特性に応じたきめ細かな支援を行います。
- 地区まちづくりセンターの長寿命化や計画的な予防保全など、施設の機能維持を図ります。

期待される効果

- ◎ 持続可能な地域コミュニティの形成
- ◎ 魅力的なまちづくりによる地域人口の確保

公共交通によるまちなかと地域生活拠点の強固な連携

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必要があるため、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「公共交通によるまちなかと地域生活拠点の強固な連携」を図る施策を展開します。

施策 12 公共交通結節点の機能強化

- 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により、機能強化を図ります。

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整備による賑わいの創出

施策 13 新たな公共交通サービスの導入

- 様々な移動手段を状況に応じて選択できるよう、富士市地域公共交通計画と連携し、MaaS (Mobility as a Service) の導入を推進します。また、EVバス等の環境に配慮した車両の導入推進を図ります。
- 地区住民との協働によりコミュニティ交通を運行するとともに、新型輸送サービスの導入に向けた検討を進めます。

期待される効果

- 市民の身近な暮らしの足の維持・確保
- 持続可能でスマートな交通システムの実現

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のバージョンアップなど、ICT の活用による利用環境の改善を図ります。
- 乗り継ぎ割引など、乗換・乗車抵抗の低減に向けた取組を進めるとともに、「バスなび」などの配布により、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
- 質の高い公共交通サービスの提供
- バスの位置情報の提供による時間の有効活用

6 防災指針（居住及び都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災の機能確保に関する指針）

- 都市機能や居住を誘導するにあたり、都市の防災の機能確保を図るため、災害ハザードの状況を分析し、居住誘導区域等における防災上の課題を整理しました。
- 抽出された課題を踏まえ、誘導区域内に残存する災害リスクに対する考え方を示すとともに、防災・減災に向けた取組方針を定め、具体的な取組を展開します。

（1）災害ハザードの状況

本市は、北部に富士山が位置し、南部に駿河湾が面しており、西部には日本三大急流の一つである富士川が流れ、その河口部には富士山西南の山麓が駿河湾に向かって広がることで扇状地を形成していることから、津波浸水や洪水浸水、土砂災害、富士山噴火による溶岩流などの様々な災害ハザードが存在しています。

洪水(外水)	洪水浸水想定区域（想定最大規模・計画規模） 家屋倒壊等氾濫想定区域		
洪水(内水)	内水浸水想定区域		
高潮	高潮浸水想定区域		
津波	津波浸水想定区域	津波避難対象区域	津波災害警戒区域
土砂災害	土砂災害警戒区域 災害危険区域	土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域	地すべり防止区域
その他	大規模盛土造成地 液状化	過去の災害履歴	富士山噴火 避難対象エリア

本市の災害ハザードの特徴は、富士川をはじめとする多くの河川が市街地を流れていることから、既成市街地の広範囲にわたり、洪水浸水想定区域が存在していることであり、想定最大規模では東名高速道路以南の大部分の市街地が区域に含まれています。

また、計画規模の洪水浸水想定区域のうち、2階建て以下の建物では垂直避難^{*}による屋内安全確保が困難となる浸水深が3.0m以上の箇所は、富士川沿いの岩松・岩松北地区や潤井川沿いの富士北地区や田子浦地区で見られます。

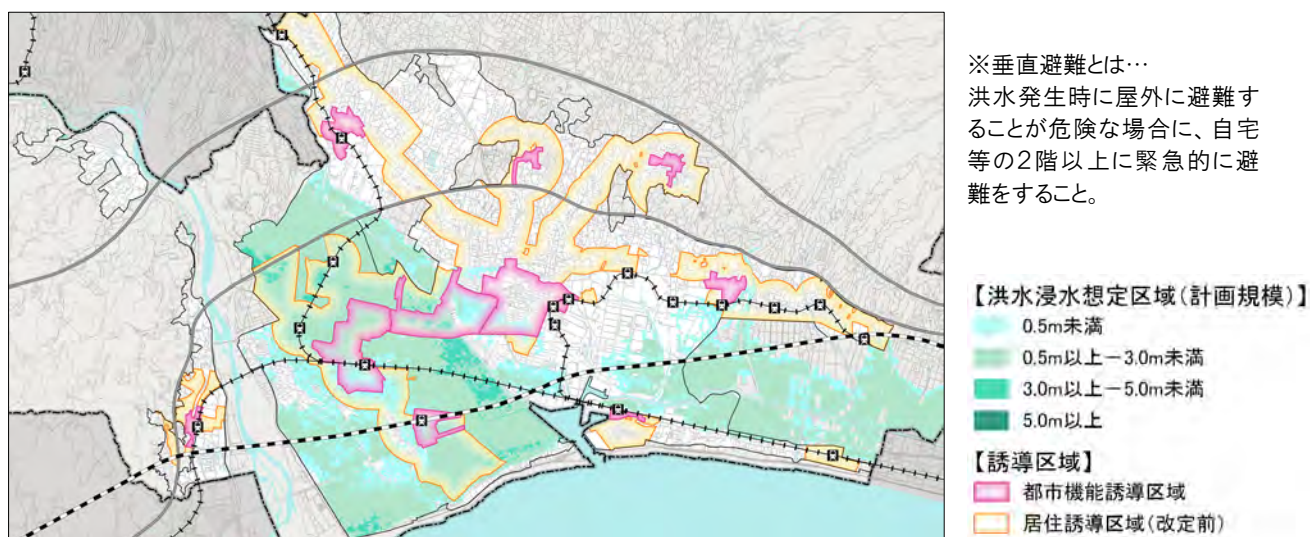
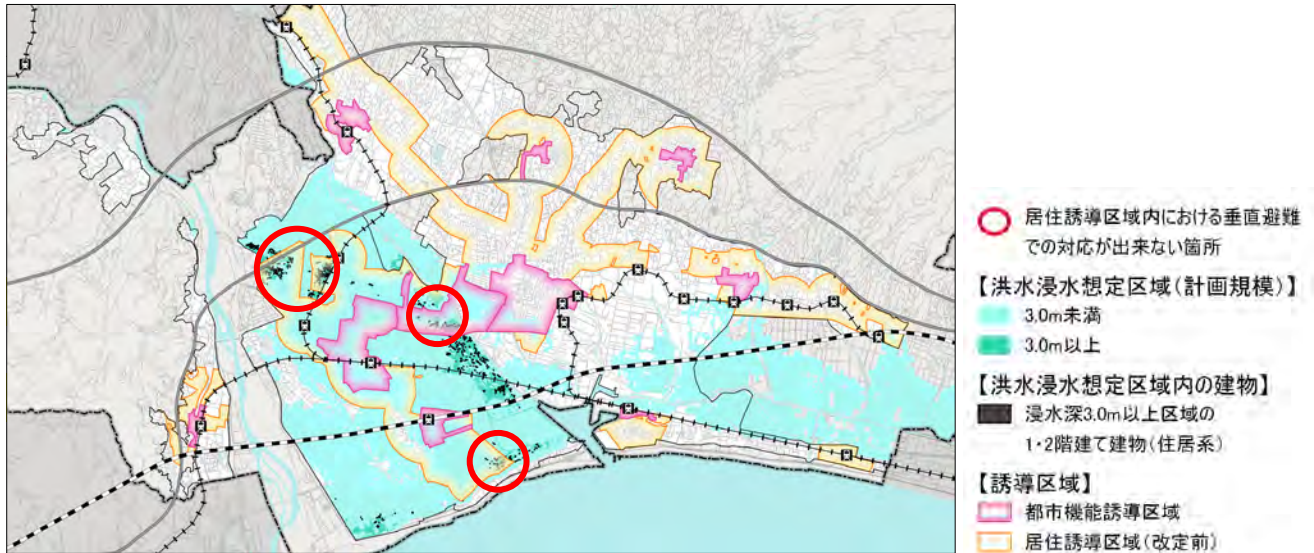


図 洪水浸水想定区域と誘導区域の重ね図

(2) 災害リスクの分析と防災上の課題の抽出

災害リスクの分析は、災害ハザード情報と建物分布や建物階数等の都市の情報を重ね合わせるにより、定量的に評価を行いました。

この分析を踏まえ、都市機能及び居住を誘導するにあたり、防災上の主な課題を抽出しました。



図_洪水浸水想定区域と建物分布・建物階数の重ね合わせによる分析の一例

・都市機能及び居住誘導区域内の浸水リスクへの対応

都市機能及び居住誘導区域内においては、富士川や潤井川の洪水浸水想定区域のうち、屋内安全確保(垂直避難)では対応できない箇所や、潤井川や赤淵川の洪水による家屋倒壊等氾濫想定区域(家屋倒壊危険ゾーン)が存在していることから、安全性が確保された場所への早期避難などのソフト対策が必要です。

・浸水被害の多い地域での浸水対策

須津・浮島地区の江尾駅周辺の江尾江川流域では、平成26(2014)年10月の台風18号や令和3(2021)年7月、令和5(2023)年6月の大雨により、床上浸水が発生していることから、再度災害の防止や被害を軽減するため、地域全体のあらゆる関係者で防災・減災対策を進める「流域治水」による対策が求められます。

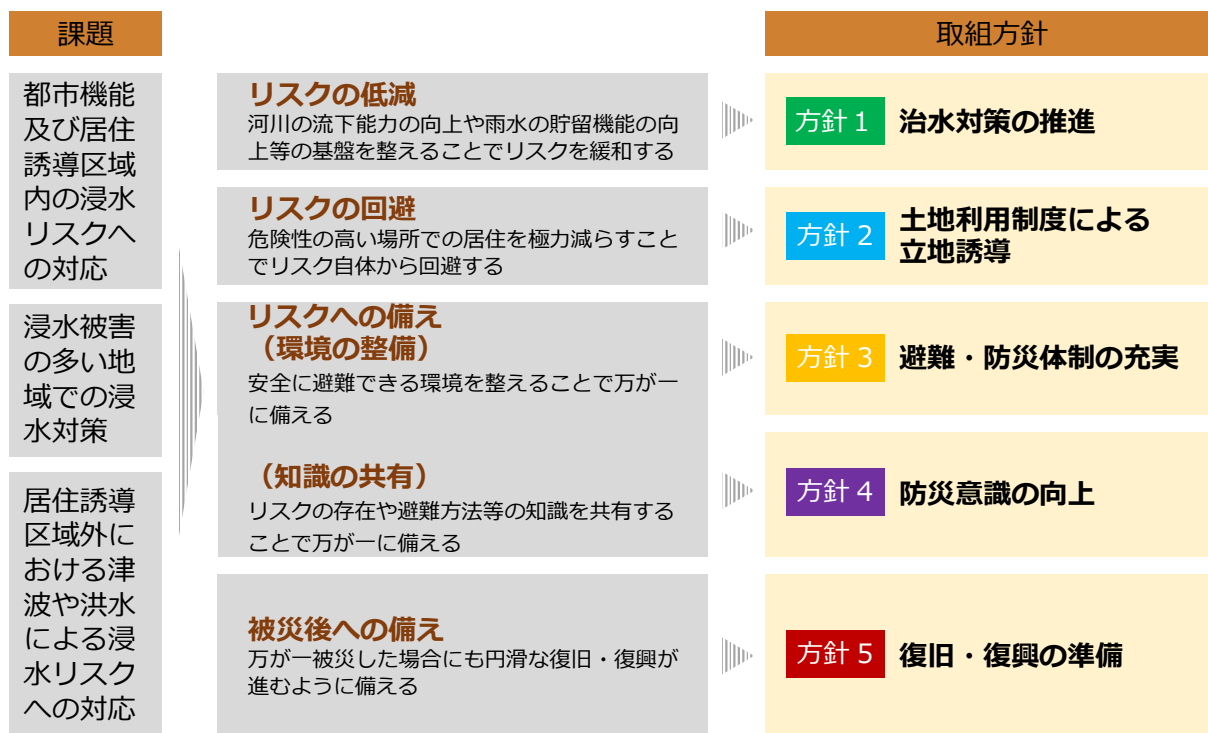
・居住誘導区域外における津波や洪水による浸水リスクへの対応

居住誘導区域外(市街化調整区域を含む)においても、想定最大規模の洪水による浸水深が深く、かつ浸水継続時間が長い箇所や、浸水深が深い箇所に立地する要配慮者利用施設が存在することから、集落の孤立対策や施設単位での浸水リスクへの対応が求められます。

(3) 防災・減災まちづくりに向けた取組方針

防災上の課題や都市機能及び居住の誘導を図る上で必要な防災・減災に関する取組事項を踏まえ、「富士市地域防災計画」や「富士市国土強靱化地域計画」等の防災に関連する計画と連携し、ハード整備によるリスクの低減とソフト対策によるリスクの回避等を基本として、設定しました。

▶ 基本方針 ◀ 災害リスクの低減と防災意識の向上



(4) 災害リスクを踏まえた居住誘導区域設定の考え方

法令により居住誘導区域に含まないこととされている箇所に加えて、危険性の高い箇所での居住を抑制するため、計画規模における洪水浸水想定区域のうち、浸水深が3.0m以上の箇所と過去に高頻度にわたり床上浸水の実績のある一団の区域は、水災害のリスクが特に高い区域として、居住誘導区域から除外しました。

(5) 居住誘導区域外における安全性の向上について

都市機能・居住誘導区域における防災上の課題に対応するための具体的な取組は、河川流域や生活圈域等の単位で実施するものが多く、居住誘導区域外も含めて全市的に展開されていくものです。

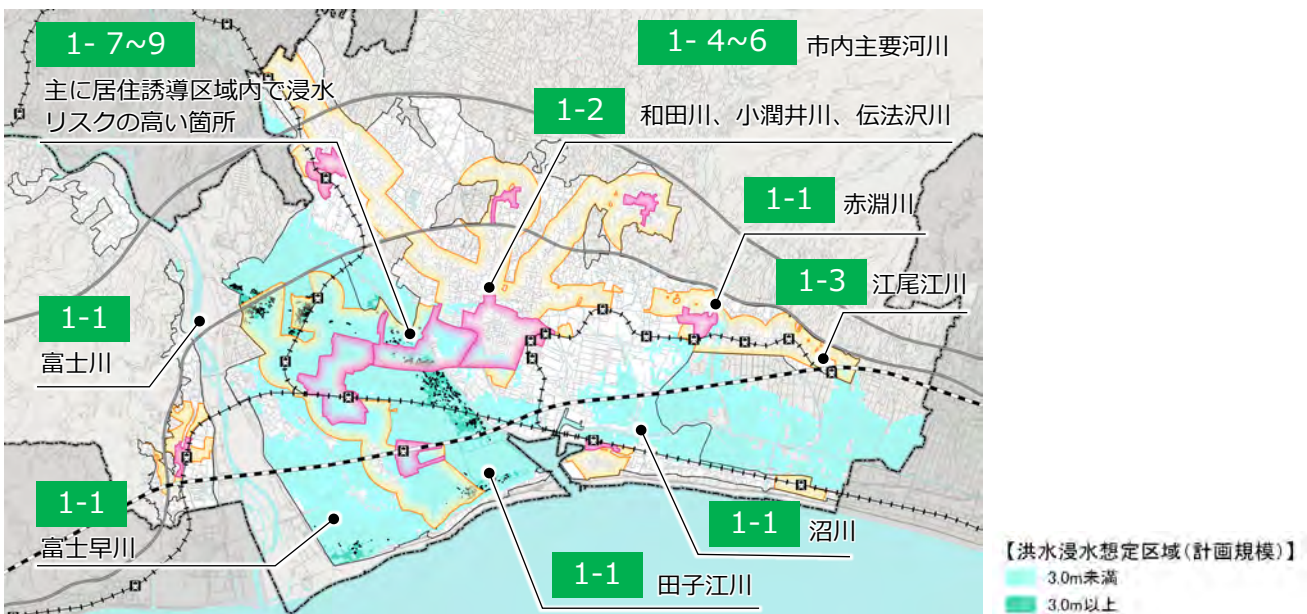
このため、居住誘導区域外においても、地域防災計画や国土強靱化地域計画、都市計画マスタープラン等と連携し、「強さとしなやかさを備えた安全なまち」を実現するため、これらの取組を展開します。

(6) 具体的な取組・スケジュール

取組方針を踏まえた具体的なハード・ソフト両面の取組とスケジュールを定めました。

取組方針	取組内容	実施主体	実施時期の目標		
			短期	中期	長期
方針1	1-1 富士川水系流域治水プロジェクトに基づく整備（護岸整備、河道掘削）	国県市			
	1-2 和田川・小潤井川・伝法沢川 水災害対策プランに基づく整備（河道改修）	県市			
	1-3 江尾江川 水災害対策プランに基づく整備（河道改修、調整池の改修）	市			
	1-4 排水機場の能力強化・耐水化	市			
	1-5 河川等の改良及び改修を主とした治水対策				
	1-6 河川等の浚渫・清掃や水防活動による被害の軽減				
	1-7 戸建て住宅の高床化等防災対策に資する地区計画等の都市計画の検討				
	1-8 住宅等における止水板設置・排水ポンプ購入に対する助成制度の検討				
	1-9 雨水貯留浸透施設の維持・充実				
	1-10 Eco-DRR・グリーンインフラの取組の推進				
	1-11 住居等における浸透施設の整備促進				
	1-12 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運用				
方針2	2-1 居住・都市機能誘導区域からの除外届出制度による緩やかな立地誘導				
方針3	3-1 風水害時のタイムラインの作成、住民による作成の促進・更新	市 住民等			
	3-2 学校等の防災体制の強化、防災教育の推進				
	3-3 要配慮者利用施設の防災体制の充実				
	3-4 防災関係機関との連携による避難誘導、避難所の開設・運営等				
	3-5 民間事業者等との災害協定の締結促進				
	3-6 富士市無電柱化推進計画に基づく取組の推進	市・事業者			
方針4	4-1 防災マップの活用や防災講座等による市民への防災啓発	市 住民等			
	4-2 宅地建物取引業団体等への災害リスクの情報提供				
	4-3 多様な伝達手段による災害情報の住民への周知				
方針5	5-1 事前都市復興計画の考え方を踏襲した、大規模な災害による被災後の円滑な復旧・復興の誘導	市			

※実施期間は、短期…概ね5年程度、中期…概ね10年程度、長期…概ね20年程度とします。



※上記以外の取組については、全市的に展開します。

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

参考資料

7

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した。
- 本計画や富士市公共施設再編計画、富士市デジタル田園都市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（2013）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）として設定しました。

数値目標は、施策の効果を比較検証できるように、策を講じない場合もあわせて予測し、基本方針ごと目標値を設定しました。

基本方針

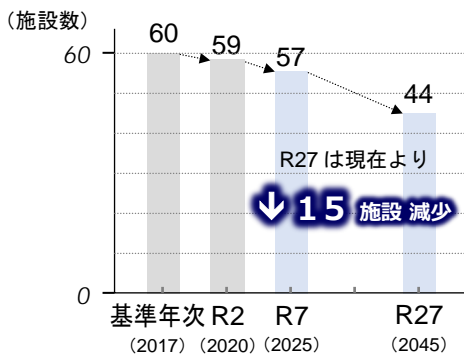
1 魅力ある拠点の形成

数値目標 1

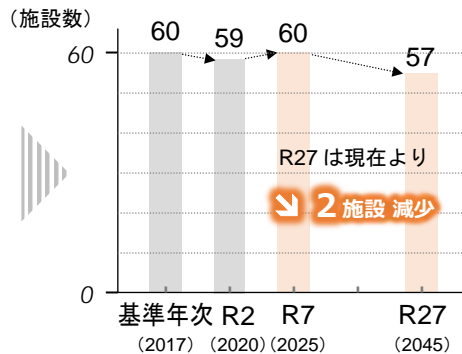
誘導施設の充足度（まちなか拠点）

単位：施設数

－ 策を講じない場合 －



= 目標値 =



★再開発事業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！

基本方針

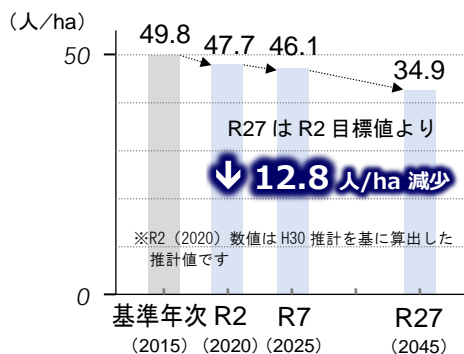
2 暮らしに必要な都市機能の確保

数値目標 2

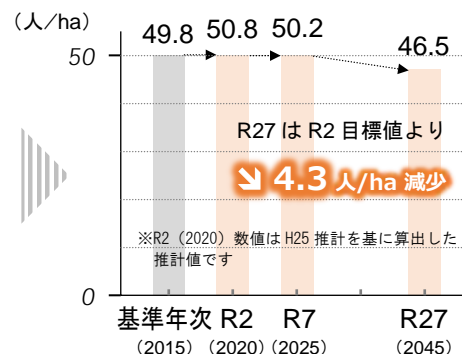
居住誘導区域内の人口密度

単位：人/ha

－ 策を講じない場合 －

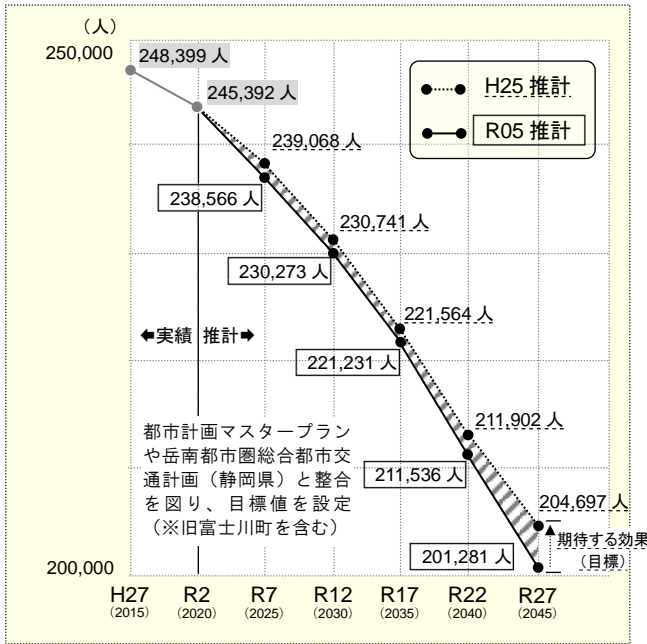


= 目標値 =



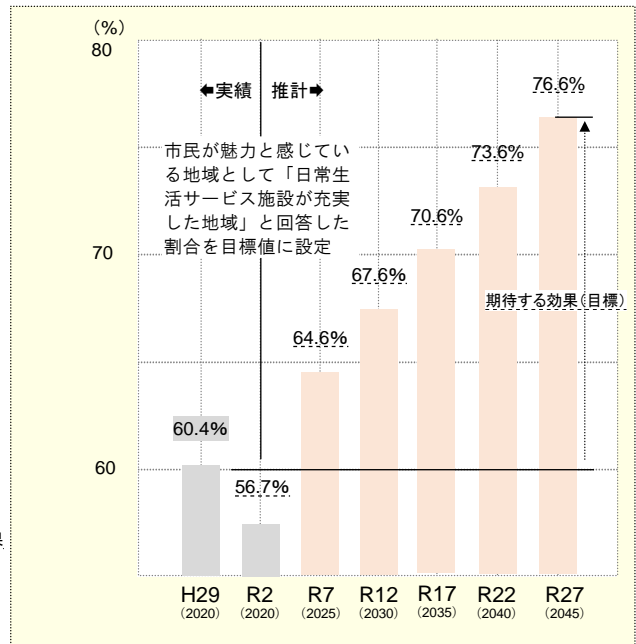
★土地利用情報の提供等により開発が促進され、居住誘導区域内の人口密度の確保を目指します！

《 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
富士市都市計画マスタープラン策定に伴うアンケート

基本方針

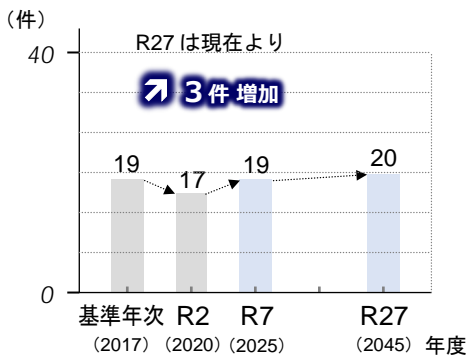
3 市街地拡散の抑制

数値目標 3

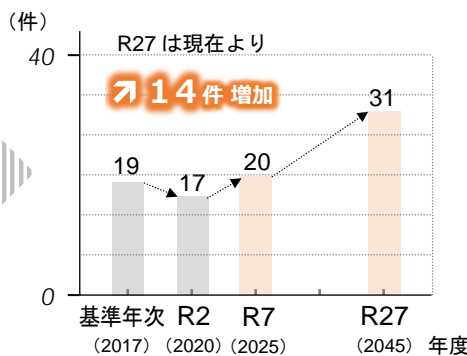
居住誘導区域内の住居系開発行為件数

単位：件

- 策を講じない場合 -



= 目標値 =



★地区計画の策定や開発許可制度の見直し等により、居住誘導区域内の住居系開発行為の増加を目指します！

基本方針

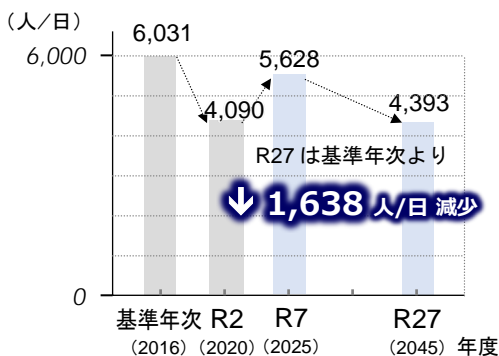
4 公共交通によるまちなかと地域生活拠点の強固な連携

数値目標 4

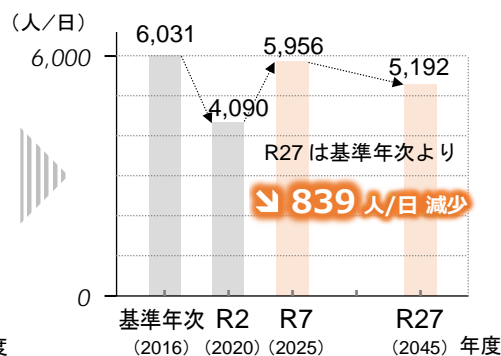
公共交通の利用者数

単位：人/日

- 策を講じない場合 -



= 目標値 =



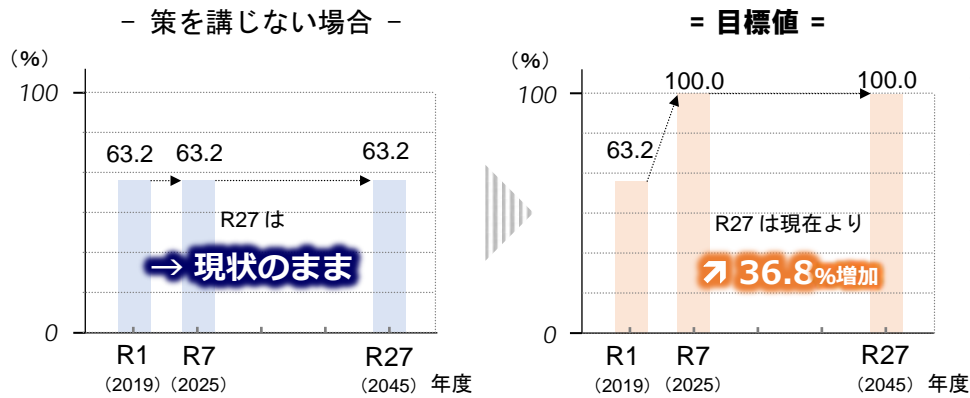
★新たな公共交通サービスの導入や利便性向上施策の展開により、市民の暮らしの足を確保し、公共交通利用者数の確保を目指します！

5 災害リスクの低減と防災意識の向上

数値目標 5

自主防災組織の訓練実施状況

単位：割合



★各自主防災組織において、土砂災害や津波からの避難体制を確保し、住民主体の避難訓練を実施することにより、防災意識の向上や訓練実施率の向上を目指します。

8 進行管理

● 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年ごとに行います。
- …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。

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方針とは

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、原則として、開発行為や建築行為が制限されています。

ただし、都市計画法第 29 条に規定された許可を要しない開発行為及び建築行為や、都市計画法第 34 条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、産業振興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において、開発等を行うことが可能となっています。

そこで、市街化調整区域に広がる優良な農地及び山林などの豊かな自然環境との調和を前提として、市街化調整区域における土地利用の方針をより明確に示すことを目的に、「第三次富士市都市計画マスタープラン」で示す「市街化調整区域の土地利用の基本方針」を補完するものとして、「市街化調整区域の土地利用方針」を策定しました。

	P32
1 市街化調整区域の土地利用方針とは	
	P33
2 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方	
	P34
3 市街化調整区域の土地利用方針	
	P36
4 市街化調整区域の土地利用方針の実現手法	
	P37
5 市街化調整区域における開発許可制度の運用	
	P38
6 市街化調整区域の地区計画制度	

2 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方

本市の市街化調整区域は、面積が約 15,171ha あり、都市計画区域面積約 21,106ha の約 7 割を占め、人口の 1 割を超える約 3 万人が暮らしています。

もとより、市街化調整区域は、都市計画法第 7 条において「市街化を抑制すべき区域」と定められており、市街化調整区域内の開発については、立地基準に定めるものにとり例外的に建築を行うことができるものとして認め、これらの規制及び誘導により、無秩序な市街化を抑制するとともに、優良な農地や豊かな自然環境の保全を図っています。

しかし、人口減少や少子高齢化の進行、産業需要の高まり等の都市を取り巻く状況の変化により、市街化調整区域の既存集落地では、暮らしの質を維持するため、生活に必要な機能の確保が求められる一方で、既存工業地では、操業環境を維持するとともに、高速道路のインターチェンジ周辺等においては、新たな工場適地を創出することが求められています。

また、近年では、市街化調整区域における公共公益施設の統廃合に伴う跡地の活用や、観光振興など都市活力の向上に資する開発需要への対応など、新たな課題に対しても、土地利用の考え方を示す必要があります。

そこで、世界文化遺産である富士山眺望の確保や周辺の自然環境に配慮しつつ、交通の優位性等を活かし、広域圏を見据えた都市計画により、市街化を促進するおそれがないと認められる範囲で、地域に即した適切な土地利用を許容していくことを、市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方とします。

なお、この基本的な考え方のもと、都市計画法第 34 条に基づく立地基準の運用により開発や建築行為を規制・誘導するほか、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適用するなど、秩序ある土地利用の誘導を図ります。



図 対象区域図

3 市街化調整区域の土地利用方針

第三次富士市都市計画マスタープランで定める市街化調整区域の土地利用の基本方針における「秩序ある都市的土地利用の実現」を踏まえ、市街化調整区域の土地利用方針を以下に示します。

方針1 既存集落地等における住環境の維持

市街化調整区域には、約3万人が暮らしており、人口減少時代においても既存集落地等での暮らしを維持するため、一定の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あることから、地域特性に合致した柔軟な土地利用を促進することで、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。

想定するエリア …… 自然環境共生型住宅地

方針2 既存工業地における操業環境の維持・向上

市街化調整区域において、既に計画的に整備された工業団地等では、今後も周辺の自然環境との調和を図りつつ、地域振興や雇用の場として確保するとともに、本市の産業活力を高めることができるよう、工業系の土地利用の促進や操業環境の維持・向上を図ります。

想定するエリア …… 自然環境共生型業務地

方針3 新たな産業用地の確保

市街化区域内には企業ニーズを満たす一団の工場適地が存在しないことから、市街化調整区域において工場適地を確保する必要があり、新東名高速道路や東名高速道路のインターチェンジ周辺等において、新たな産業用地の確保を図ります。

想定するエリア …… 自然環境共生型業務地

方針4 公共公益施設における跡地の利活用

今後の人口減少等により、児童生徒数の減少や学校規模の更なる小規模化が予想されていることから、統廃合などによる公共公益施設の跡地については、市街化調整区域の性質を変えない範囲において土地利用を許容するなど、適正な規制・誘導を図ります。
















想定するエリア …… 公共公益施設の跡地

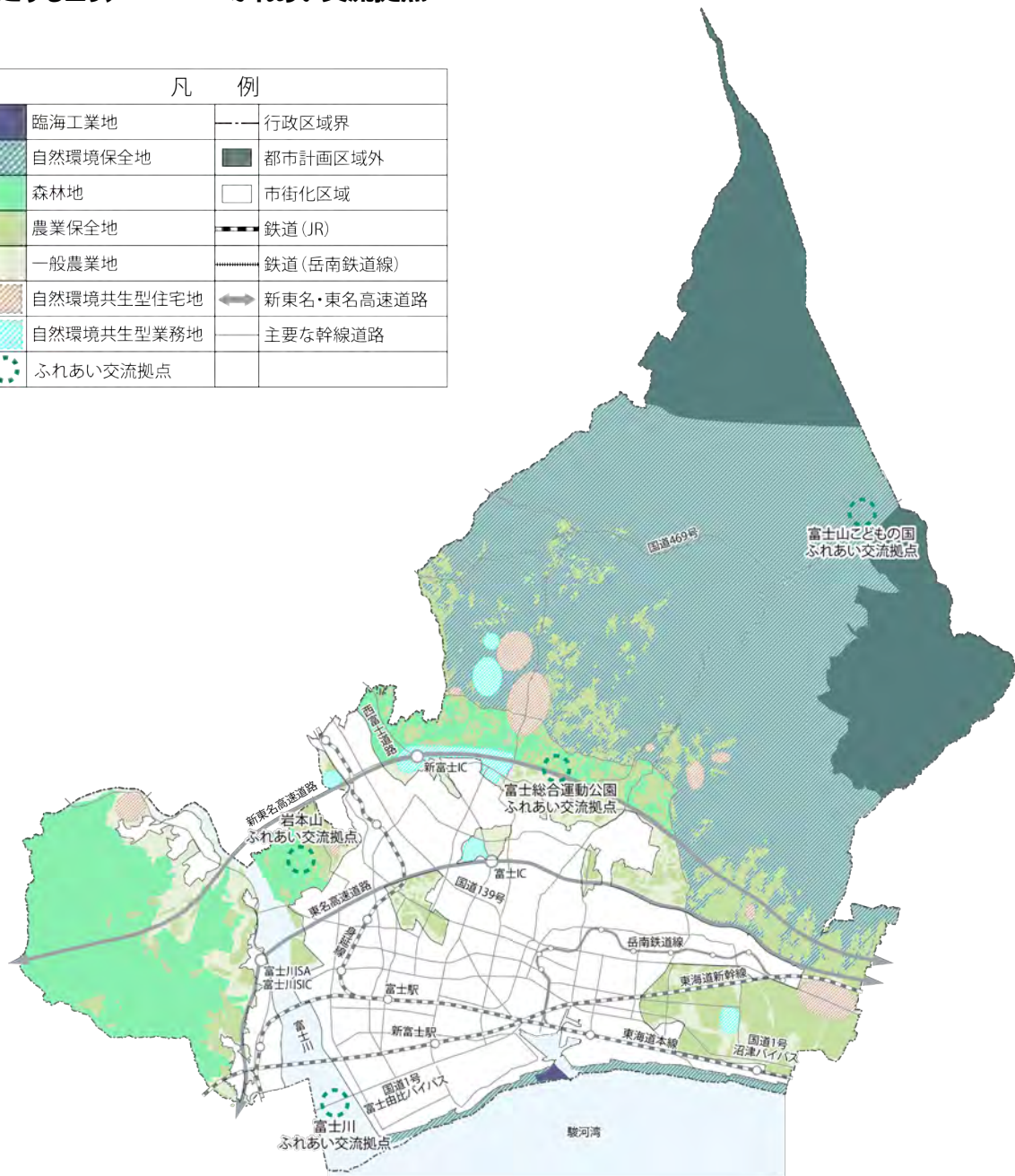
方針5 観光資源の有効活用

都市計画マスタープランにおいて、スポーツやレクリエーションを通じて人と人との交流を深めるとともに、観光資源を活かした空間・景観の形成を図る「ふれあい交流拠点」に位置付けられた、岩本山公園や富士総合運動公園、富士山こどもの国等の周辺は、市民や観光客等が交流し、賑わいが創出されるよう、民間開発等の需要を見極めた上で、観光資源の利用等において必要な施設等について、計画的な土地利用の誘導を図ります。

また、高速道路のインターチェンジ周辺等においては、道路利用者の利便性向上や地域活力の向上に資する施設の整備を促進します。

想定するエリア …… ふれあい交流拠点

凡 例			
	臨海工業地		行政区域界
	自然環境保全地		都市計画区域外
	森林地		市街化区域
	農業保全地		鉄道 (JR)
	一般農業地		鉄道 (岳南鉄道線)
	自然環境共生型住宅地		新東名・東名高速道路
	自然環境共生型業務地		主要な幹線道路
	ふれあい交流拠点		



図_市街化調整区域の土地利用方針図

4 市街化調整区域の土地利用方針の実現手法

市街化調整区域において、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既存集落地等での暮らしや産業活力を維持するためには、地区の特性に配慮しながら、開発や建築行為を適正に規制・誘導する土地利用が必要です。

そこで、これらの土地利用方針を実現するための手法を、以下のとおりに設定しました。

土地利用方針	土地利用方針の実現手法
方針 1 既存集落地等における住環境の維持	開発許可制度の運用 地区計画制度の適用
方針 2 既存工業地における操業環境の維持・向上	開発許可制度の運用 地区計画制度の適用
方針 3 新たな産業用地の確保	開発許可制度の運用 地区計画制度の適用
方針 4 公共公益施設における跡地の利活用	開発許可制度の運用
方針 5 観光資源の有効活用	開発許可制度の運用

5 市街化調整区域における開発許可制度の運用

市街化調整区域における開発行為は、市街化を抑制すべき区域という性格を踏まえ、開発によって周辺地域の市街化を促進するおそれがないことや市街化区域と隣接していること、市街化区域では困難であることなどのほか、予定建築物の用途や目的、規模等が開発許可基準を満たすかなどを総合的に勘案して、判断する必要があります。

都市計画法第34条各号における開発許可制度では、市街化調整区域において建築が可能となる施設等について、以下の条文のとおりに定めています。

本市では、社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて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）の見直しを行うなど、適切に運用することにより、計画的な土地利用の誘導を図ります。

《 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2号	鉱物資源・観光資源の有効な利用上必要な施設
第3号	温度・湿度・空気等特別の条件を必要とする施設
第4号	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設
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6号	中小企業の事業の共同化・集団化のための施設
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34条	条文趣旨
第8号	危険物の貯蔵又は処理のための施設
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10号	地区計画等に沿った施設
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13号	既得権利に関する開発行為
第14号	開発審査会付議基準

※ 号の網掛け：富士市で事例あり

6 市街化調整区域の地区計画制度

- 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。
- 地区計画制度の適用にあたり、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、地区計画制度の適用により、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は定めることができないものとし、都市計画法や上位計画等と整合した地区を、本土地利用方針では地区計画適用候補地区として設定しました。

《 地区計画のイメージ 》

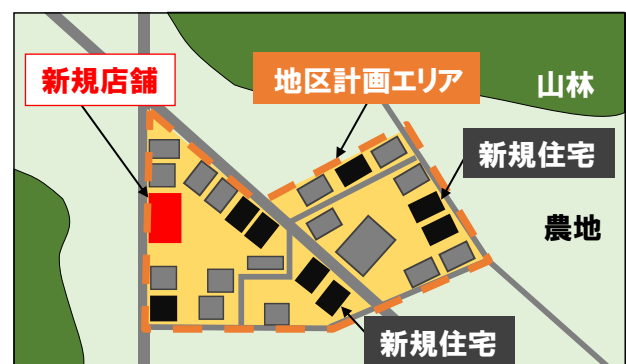
< 現状 >



- ◀ 空き家や遊休農地等が発生し、既存集落地の生活環境の維持が課題となっています。

住民発意による地区計画の都市計画決定により、住宅や店舗を新たに建築することができるようになります。

< 地区計画策定→開発後 >



(2) 地区計画の適用にあたって

市街化調整区域は、本来、市街化を抑制すべき区域であります。地区計画制度は、地区の特性に応じた良好な都市環境の形成を図るために活用するものであり、住民・事業者・地権者等が主体の開発や建築の行為に限って認めるものです。

このため、次の3つの「適用の原則」を定めています。

適用の原則

- 1 市街化抑制（制度を適用できる区域）の原則
- 2 住民等主体（地区計画の素案作成主体）の原則
- 3 都市づくりの主体（地区施設を定めた場合の整備主体）の原則

1 市街化抑制（制度を適用できる区域）の原則

本制度は、「市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域である」という趣旨に沿って活用することから、「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」における「市街化調整区域の土地利用方針」に示した適用候補地区のうち、「市街化調整区域の地区計画策定ガイドライン」に適合した区域が対象となります。

2 住民等主体（地区計画の素案作成主体）の原則

地区計画とは、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ます。

このため、地区計画による都市づくりは、原則として住民や関係権利者等で構成される地元組織を中心に検討を行い、市は、地区が行う素案作成を支援します。

3 都市づくりの主体（地区施設を定めた場合の整備主体）の原則

本制度を適用する目的は、単に開発や建築の行為を認めることではなく、地区住民等が主体となった都市づくりを進めることにあります。

このため、地区計画に地区施設として道路や公園等を定めた場合の整備は、都市づくりの主体であるとともに、地区施設の受益を主に受ける住民・関係者・開発者等が主体となります。

(3) 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）

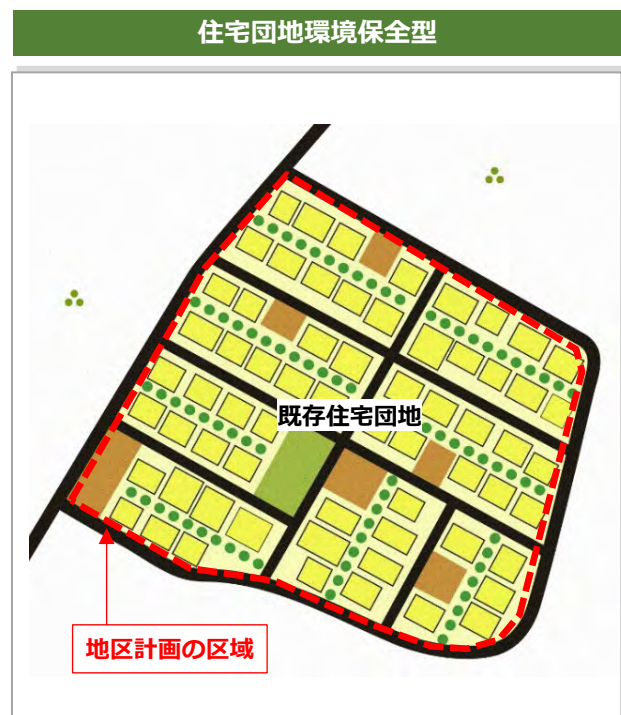
- （評価内容）
- 都市計画マスタープランまたは国土利用計画の位置付け
 - 高速道路 IC に近く開発需要の高い地区
 - 人口の集積がみられる地区、産業の集積がみられる地区
 - 既存の生活利便施設やバス停に近接する地区
 - 大規模の整備済住宅団地

18 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

《 適用候補地区における区域設定のイメージ 》



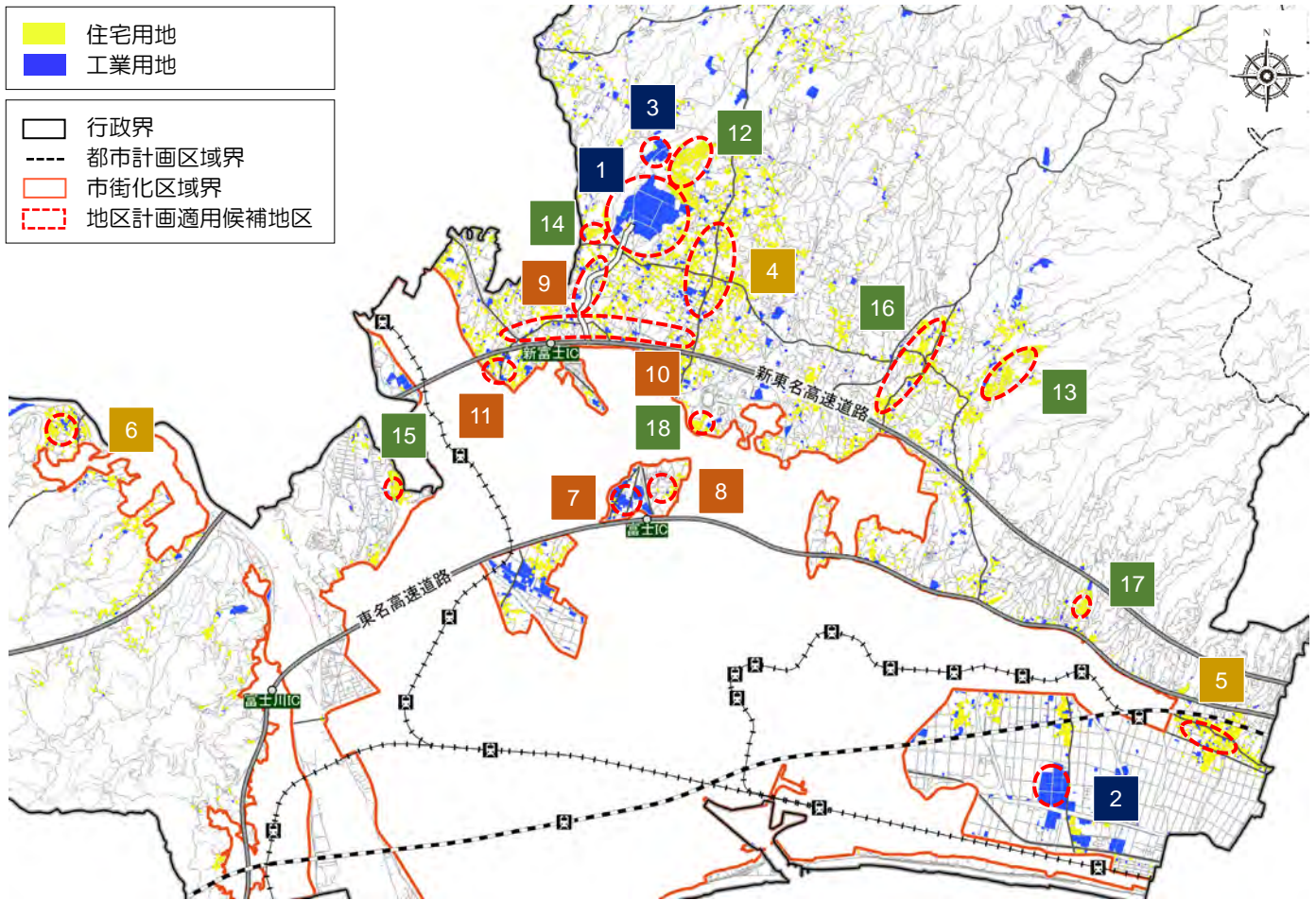
はじめに

立地適正化計画編

市街化調整区域の土地利用方針編

参考資料

(4) 地区計画適用候補地区



(5) 地区計画適用候補地区の土地利用方針

選定した 18 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		

※「富士山フロント工業団地周辺地区」は、令和 2 年 4 月に都市計画の決定を行い、本市で最初に市街化調整区域の地区計画制度を適用しています。

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	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。	<ul style="list-style-type: none"> ● 第二種中高層住居専用地域相当
5	浮島地区	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。	<ul style="list-style-type: none"> ● 第一種中高層住居専用地域相当
6	北松野地区		

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。	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。	<ul style="list-style-type: none"> ● 工業地域相当
10	新富士 IC 北側地区	新富士 IC 北側に位置する利便性を活かした業務地を形成するため、富士山眺望等に配慮しつつ、本市の産業振興等に資する工場等の立地に特化した土地利用を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ● 工業地域相当
11	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。	<ul style="list-style-type: none"> ● 第一種低層住居専用地域相当

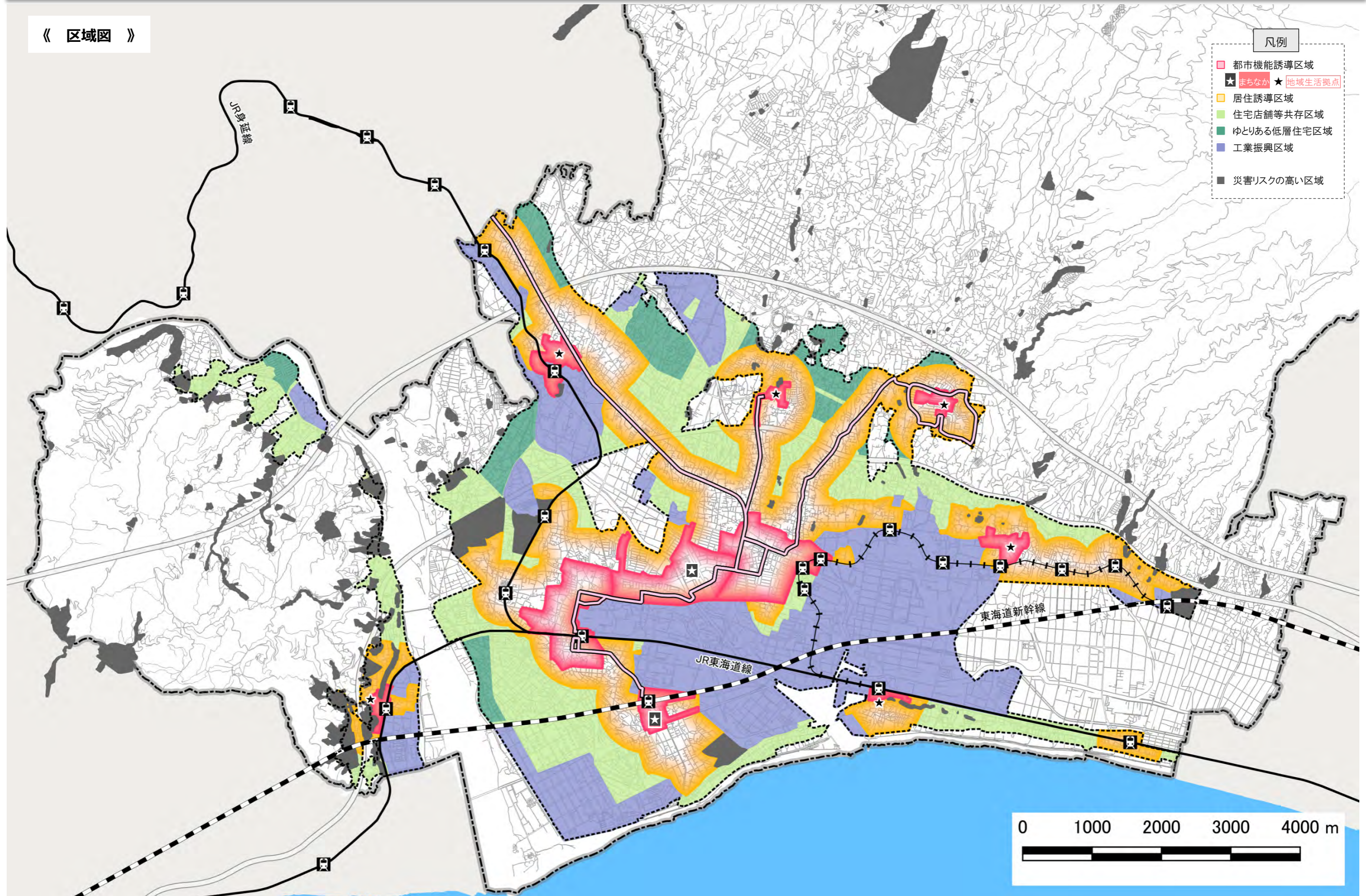
住宅団地環境保全型

地区計画適用候補地区		土地利用方針	許容する用途
12	城山団地周辺地区	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。	<ul style="list-style-type: none"> ● 第二種低層住居専用地域相当
13	陽光台団地周辺地区		
14	大峯団地周辺地区		
15	湯沢平団地周辺地区		
16	今宮団地周辺地区		
17	大塚団地周辺地区		
18	百合ヶ丘団地周辺地区		

參考資料

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

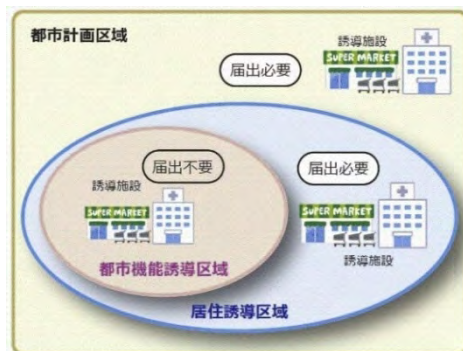
- 都市機能誘導施設の開発、新築、改築、用途変更

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。

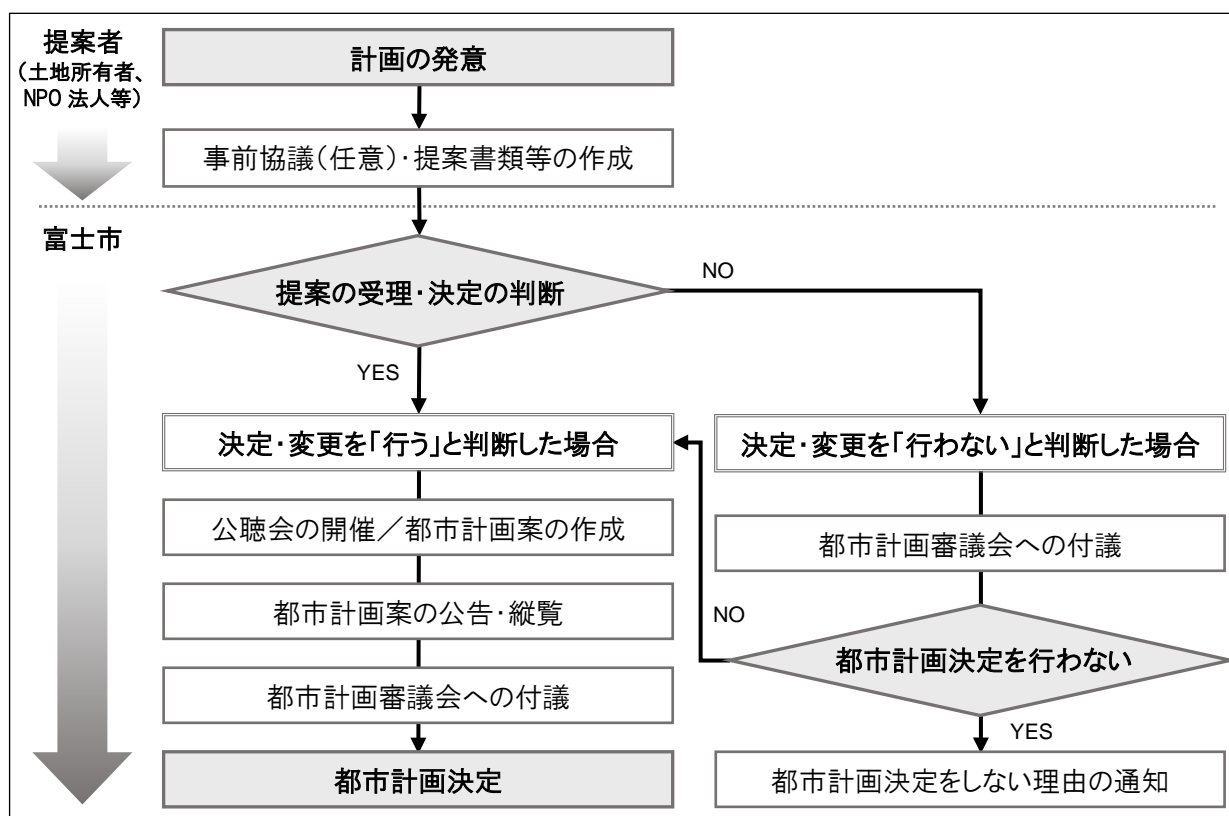
なお、都市計画提案制度の活用にあたっては、以下に示す提案要件を満たし、かつ都市計画決定の手続きに則る必要があります。

<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

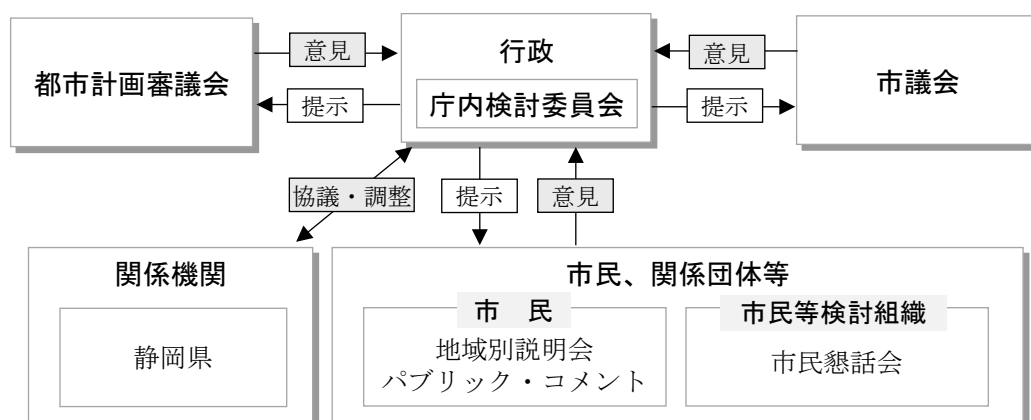
※いずれの提案も「第三次富士市都市計画マスタープラン」の方針との合致が前提

<手続きのフロー>



改定の体制

本戦略の策定にあたって、庁内検討委員会を組織し、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。



● 庁内検討委員会

庁内検討委員会は、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
危機管理室	防災危機管理課	上下水道部	下水道建設課
総務部	企画課	建設部	建設総務課
市民部	まちづくり課	都市整備部	建築土地対策課
福祉部	福祉総務課		みどりの課
保健部	保健医療課		市街地整備課
環境部	環境総務課		住宅政策課
産業交流部	産業政策課		都市計画課 (事務局)
	商業労政課		
	農政課		

●市民懇話会

市民懇話会は、学識者、商工・農業・建築・福祉・自治会・防災・観光・自然保護団体の各代表者と、公共交通事業者、一般公募により選出された市民代表等16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・提言をいただきました。

(敬称略)

	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
	常葉大学大学院環境防災研究科 社会環境学部社会環境学科	池田 浩敬	
各種団体 代表者	岳南電車株式会社	橘田 昭	
	富士市社会福祉協議会	鈴木 孝治	
	富士市商工会議所	鈴木 優彦	
	富士伊豆農業協同組合 富士地区本部	村松 幹夫	令和4年度
		長橋 房良	令和5年度
	富士建築士会	小林 武司	
	富士市町内会連合会	荻野 克雄	
	富士市地域防災指導員会	小澤 美砂子	
	富士山観光交流ビューロー	石川 公美	
富士自然観察の会	小澤 緑		
市民代表	市民公募	石原 聡美	
	市民公募	小糸 直子	
	市民公募	長橋 利江	
	市民公募	来住 紗依	
オブザーバー	静岡県富士土木事務所都市計画課	真鍋 和敬	令和4年度
		太田 智久	令和5年度

※任期:令和6(2024)年3月31日まで

改定の経過

年度	月	内 容		
		○庁 内	◇市 民 ・ 審議会	◆議 会
R4	6月	○庁内検討委員会(第1回)		
	7月		◇ 市民懇話会(第1回)	◆ 建設消防 委員会協議会
	10月		◇ 都市計画審議会(10/24)	
	3月	○庁内検討委員会(第2回)	◇ 市民懇話会(第2回) ◇ 都市計画審議会	
R5	5月			◆ 建設消防 委員会協議会
	7月	○庁内検討委員会(第3回)	◇ 市民懇話会(第3回)	
	8月		◇ 地域別説明会(8~9月) 西部ブロック(8/22) 東部ブロック(8/25) 北部ブロック(8/28) 中部ブロック(8/31) 北部ブロック(9/5) 南部ブロック(9/11) 市全体 (9/21) ※地域別説明会は、都市計画 マスタープランの地域別構想 を策定したまちづくりセンター のブロック単位で開催	
	9月		◇ 都市計画審議会(9/27)	
	11月		パブリック・コメント (11/15~12/15)	◆ 全員協議会
	12月			
	1月		◇ 市民懇話会(第4回)	
	2月		◇ 都市計画審議会(2/7)	
	3月	推進戦略の改定		

■ ウォーカブル

道路や沿道建築物、公園などのまちなかを、居心地良く、人中心の空間にすることで、街にかけたくなり、歩きたくなること。

■ Eco-DRR

生態系の保全・再生を通じて防災・減災や生物多様性を含めた地域の課題を複合的に解決しようとする考え方のこと。

■ 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

■ 家屋倒壊等氾濫想定区域

洪水時の流れにより河岸が削り取られ家屋が流出・倒壊するおそれがある区域、または洪水時の氾濫流の流体力より家屋が流出・倒壊するおそれがある区域

■ 急傾斜地崩壊危険区域

崩壊するおそれのある急傾斜地で、相当数の居住者等に被害のおそれのあるものや、隣接地で一定の行為制限の必要がある土地の区域

■ 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

■ グリーンインフラ

社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進める考え方のこと。

■ 洪水浸水想定区域（想定最大・計画規模）

河川の氾濫等により、浸水が想定される区域。河川が氾濫した場合に浸水が想定される範囲を指定した区域で、計画規模は10～100年に1回程度を想定したもの。想定最大規模は1000年に1回程度を想定した降雨（発生する確率が1/1000(0.1%)以下の降雨）で、毎年の発生確率は小さいものの、規模の大きな降雨

■ 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。

■ 国土強靱化地域計画

大規模自然災害等に備えるため、従来の防災の範囲を超え、まちづくり政策や産業政策も含めた総合的な対応を定めた計画

■ 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。

■ 災害危険区域

危険の著しい区域を条例で指定し、建築物の建築に関する必要な制限を定めることができる制度

■ 災害ハザード

洪水・土砂崩れ・高潮などの脅威となり得る現象のこと。

■ 災害リスク

災害が発生した場合に被害を受ける可能性のある範囲や大きさ等のこと。

■ 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の

■ 地すべり防止区域

地すべりによる崩壊を防止するため、必要な施設を設置するとともに、一定の行為を制限する必要がある土地を指定した区域

■ 浸水到達時間

河川で洪水が発生してから、ある地点において洪水が始まるまでの時間

■ 浸水継続時間

洪水発生時に、一定の浸水深に達してからその浸水深を下回るまでの継続時間

■ 3D都市モデル

国土交通省により標準データモデルが定められている、建築物・道路等の三次元形状と位置情報をパッケージとして記述した地理空間データ

■ 大規模盛土造成地

宅地を造成する際に、谷や沢、傾斜地を大規模に埋め立てた土地

■ タイムライン

災害の発生を前提に、防災関係機関が連携して災害時に発生する状況を予め想定し共有した上で、「いつ」、「誰が」、「何をするか」に着目して、防災行動とその実施主体を時系列で整理した計画

■ 地域防災計画

地震や津波、風水害、噴火などに備えて、被害の軽減対策や災害発生時の対応、早期の復旧・復興方法などについて定めた計画

■ 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

■ 地域公共交通計画

公共交通ネットワーク全体を一体的に形づくり、持続させる（＝目的）ための「青写真」となる計画

■ 津波浸水想定区域

最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に想定される浸水の区域

■ 津波災害警戒区域

津波が発生した場合に、住民等の生命・身体に危害が生じるおそれがある区域で、避難体制を整備し、逃げるができるよう指定した区域

■ 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

■ 土砂災害警戒区域・特別警戒区域

土砂災害警戒区域は、土砂災害のおそれのある区域のことで、土砂災害特別警戒区域は、建造物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがある区域

■ 内水浸水想定区域

河川へ排水する下水路等の排水能力の不足などが原因で、降った雨を排水処理できずに引き起こされる氾濫の場合に浸水が想定される範囲を指定した区域

■ バスロケーションシステム

無線通信やGPS等でバスの位置情報を収集し、利用者へバスの接近情報を通知したり、バスの定時運行支援を行うためのシステムのこと。

■ バリアフリーマスタープラン

バリアフリーに関する取組を更に推進していくことを目的とした、全市や重点的に取り組む地区のバリアフリーの促進に関する方針を示した計画

■ MaaS (Mobility as a Service)

利用者が多様なモビリティサービス（鉄道・バス・タクシー・自転車・自動車・カーシェアリング等）に対して、1つのサービスとしてアクセスし自由に選択できるようにすること。

■ 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

■ リノベーション

建築・不動産（公共空間も含む。）の遊休ストックを活用して、物的環境を改修等によって改善するだけでなく、新産業や雇用の創出、コミュニティの再生、エリアへの波及効果などの新たな価値を同時に組み込むこと。

■ 流域治水

気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、堤防の整備、ダムの建設・再生などの対策をより一層加速するとともに、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方のこと。

**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**

～第三次富士市都市計画マスタープランより～

発行・編集

富士市都市整備部都市計画課

富士市行政資料登録番号R5-58