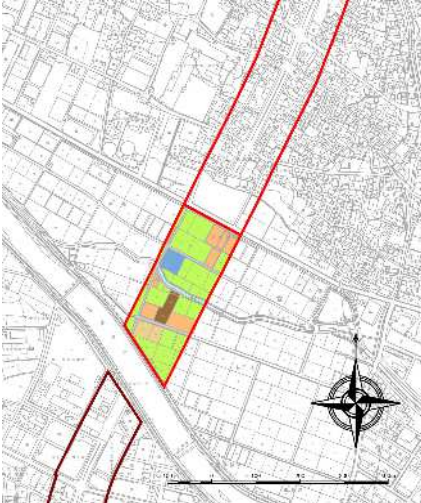
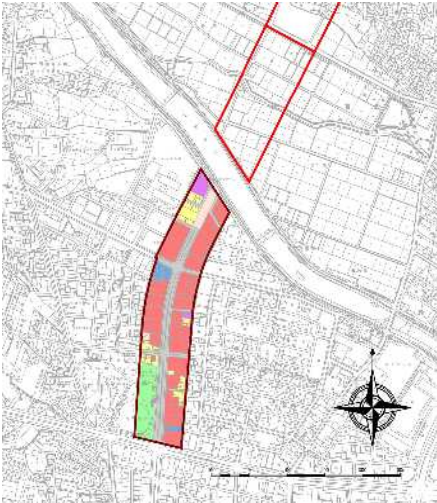
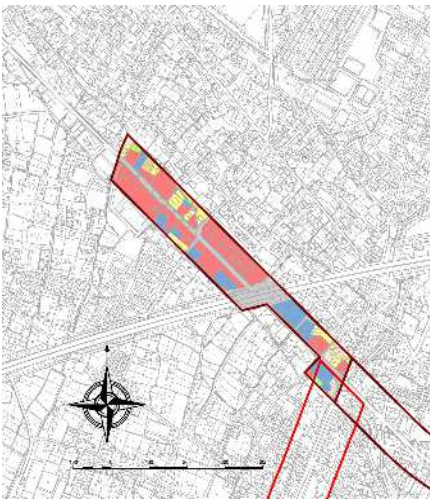
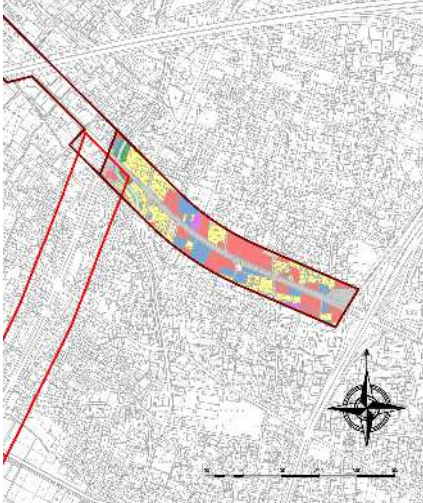


Ⅳ 都市計画見直しに係る説明用動画構成

【参考】 都市計画道路整備に伴う用途地域の見直し （出典：本市場大淵線沿線における土地利用可能性調査）

- 過年度に実施した（都）本市場大淵線の整備に伴う沿線の土地利用可能性調査では、当該地区で想定される自動車交通量に着目し、周辺都市計画道路沿道と同様の商業ポテンシャルを言及した。

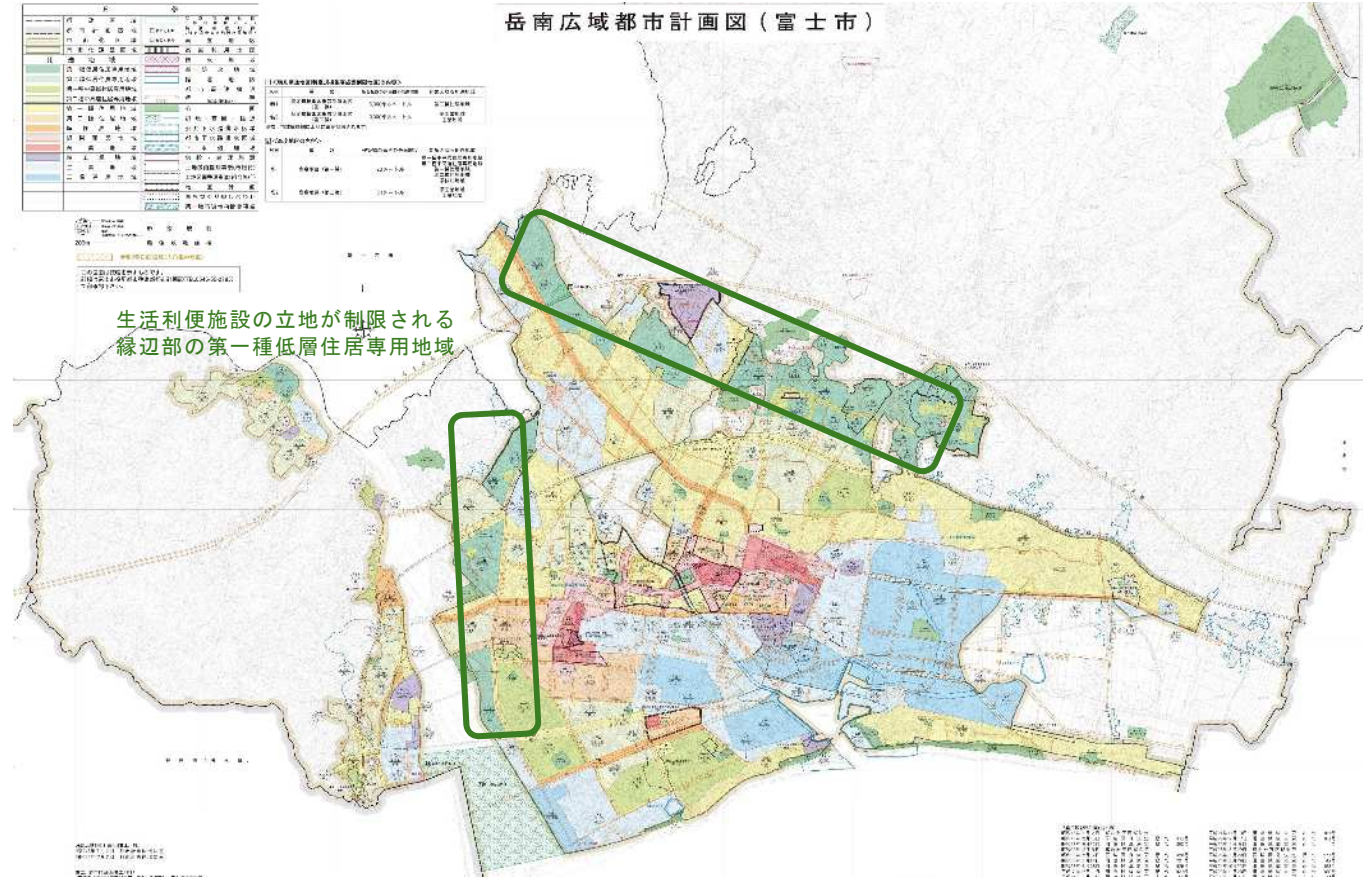
○ 今後、用途地域を見直す場合には、こうした調査結果も参考とする。

		調査対象区域		比較区域		
		伝法工区	香西新田工区	(都) 本市場大淵線・南	(都) 吉原大月線・西	(都) 吉原大月線・東
						
都市的な位置づけ	用途地域	第1種住居地域及び工業地域	市街化調整区域（用途地域の指定なし）	概ね近隣商業地域 （一部に第2種中高層住居専用地域）	全域が準住居地域	全域が準住居地域
	立地適正化計画	北側が居住誘導区域、西側が工業振興区域、東側が住宅店舗等共存区域	—	都市機能誘導区域もしくは居住誘導区域	全域が居住誘導区域	全域が居住誘導区域
農業関連			ほぼ全域が農用地区域			
道路	区間	・現状は、伝法工区で完結 ・香西新田工区完成後は、南側の市街地と吉原大月線とが結ぶ見込み	・未開業開通区間 ・潤井川を挟んで南側の近隣商業地域と接続する見込み	・富士駅から1～2km程度の距離 ・地区の南端は、富士市中心部を東西に結ぶ臨港富士線に接続	・富士インターから続く道路 ・富士市から富士宮方面へつながる道路	・富士インターに近い ・市役所、吉原商店街方面から続く道路
	交通量（実測）	—	—	—	—	22,043 台/24 時間
	現況配分交通量	—	—	10,100 台/24 時間	21,000 台/24 時間	23,500 台/24 時間
	将来配分交通量	23,600 台/24 時間	19,300 台/24 時間	18,800 台/24 時間	16,600 台/24 時間	17,400 台/24 時間
土地利用	住宅用地	40.4%	0.0%	8.6%	9.6%	30.8%
	商業用地	1.7%	0.0%	46.5%	43.7%	26.2%
	工業用地	4.1%	4.4%	2.8%	16.3%	11.7%
	農地・農業施設	6.7%	80.2%	0.0%	2.3%	0.0%
	道路用地	30.0%	8.3%	24.7%	24.4%	23.3%
	その他	17.1%	7.1%	17.4%	3.8%	8.1%
建物		・ほとんどが住宅	・ほとんどが農業用施設	・ほとんどが商業施設と住宅 （3000㎡以上の商業施設が存在）	・商業施設と住宅が同程度、工業施設も一定程度存在	・住宅が最も多いものの、商業施設と工業施設が一定程度混在
ハザード	水害	△南端部は、最大想定で浸水する見込み	▲潤井川及び小潤井川の計画規模において、浸水の見込み ▲想定最大規模では、1m以上の浸水の見込み	▲潤井川の洪水では、計画規模においても浸水の見込み △想定最大規模では、概ね1m未満の浸水の見込み	・洪水想定最大規模でも浸水なし	・洪水想定最大規模でも浸水なし
	その他	△伝法沢川沿川に砂防指定地	—	—	—	△伝法沢川沿川に砂防指定地

(3) 市街地縁辺部における多様なライフスタイルの維持（住居系）

- 本市の市街地縁辺部は、用途地域の規制により良好な住環境の保全が図られてきた一方、住宅以外の用途が制限され、一定の利便性の確保やコミュニティ維持の支障となっている側面もある。
- 特に、第一種低層住居専用地域では、小規模な日用品販売店舗の立地が制限されるため、広範囲に指定されている地区は生活利便性が低い状況にあり、今後、高齢化が想定されるなか、一定の利便性の確保やコミュニティを維持し、集約連携型のまちづくりを実現していくことが必要となっている。
- こうした状況を踏まえ、第一種低層住居専用地域が広範に指定されている地区では、第一種低層住居専用地域における生活利便施設立地を促す都市計画等の見直しに取り組む。
- なお、見直しにあたっては、将来の人口動態に応じた都市構造・都市運営への影響にも考慮することとする。

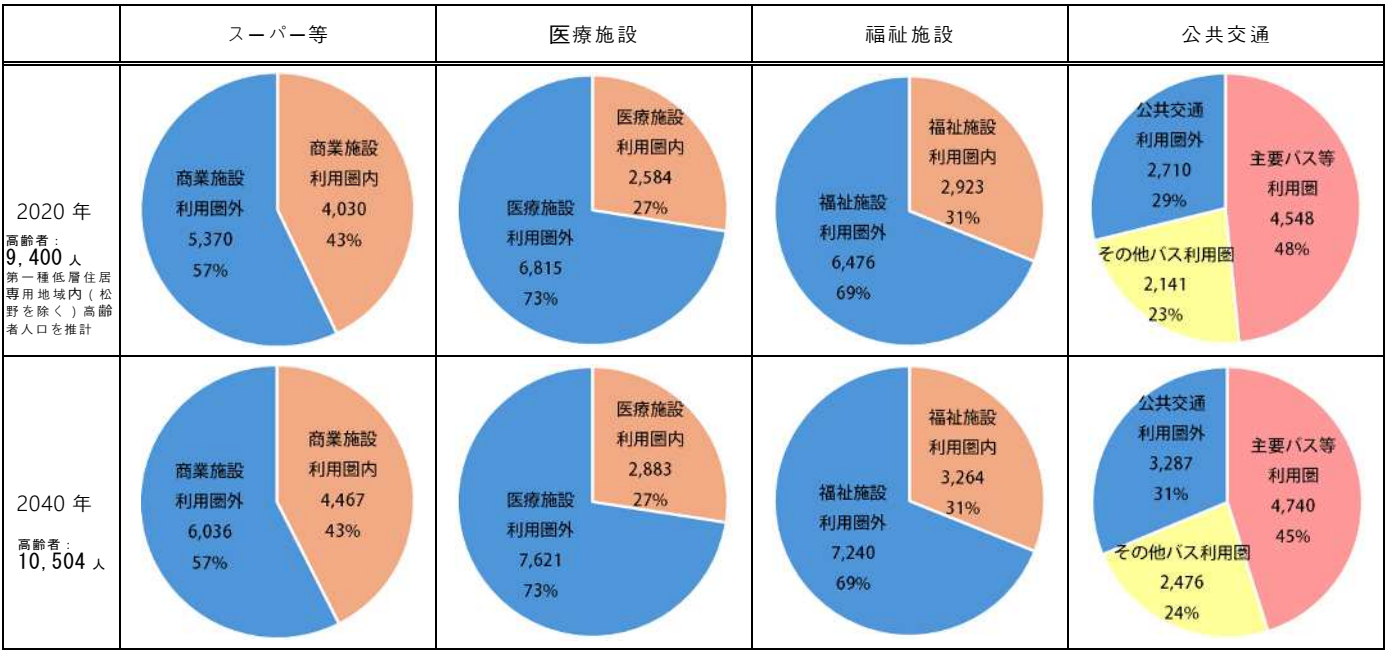
① 都市計画の位置付けを踏まえた、都市計画の見直しを検討するエリアのイメージ



② 高齢化の進展と生活利便施設へのアクセス

- ・ 市街化区域縁辺部の住居専用地域では、人口減少に加え、高齢化の進展も想定されている。
- ・ 現在の生活利便施設・公共交通の利用圏域外に住む、高齢者の数が増えることが見込まれる。

■ 生活利便施設・公共交通にアクセスできない高齢者の割合（出典：国勢調査、社人研推計 2023 等）



③ 住居専用地域において、生活利便施設等の立地を可能にする手法の比較

- ・ 生活利便施設の立地のための用途地域の主な緩和手法として、都市計画法に基づく「用途地域、特別用途地区、地区計画」があり、これらは県協議が必要なものの、市の意向で決定することができる。
- ・ なお、「建築基準法第 48 条ただし書きによる許可」も手法としてあるが、当手法は敷地単位・個別具体の案件に対するものであり、今後の市全体の都市構造・都市運営を考えた手法としては適さないと考えられることから、必要に応じ検討するものとする。

■ 都市計画法による規制緩和手法の比較

	①用途地域の変更	②特別用途地区	③地区計画
根拠法	・都市計画法	・都市計画法	・都市計画法
範囲	・用途地域の趣旨に応じ、相当規模	・目的に応じた適切な位置と規模	・街区形成に足る一定の広がり
都市計画の実現	・都市計画の実現のために実施	・都市計画の実現のために実施	・都市計画の実現のために実施
許認可	・市（＊県協議が必要）	・市（＊県協議が必要）	・市（＊県協議が必要）

■ 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第 48 条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）

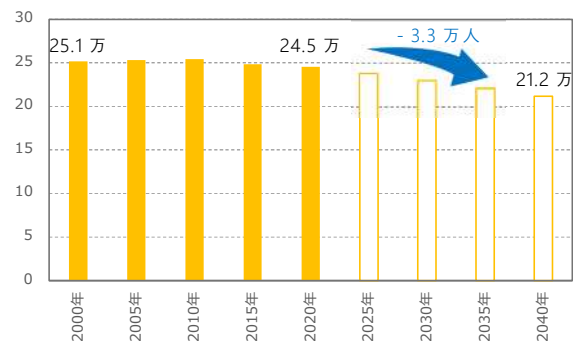
- （許可方針）
- コンビニエンスストアについて、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における法第 48 条の規定に基づく許可をするにあたって、第 2 の許可基準に適合し、当該用途地域の良好な住居の環境を害するおそれがない等と認められるものについて、許可の対象とすること。

(4) その他、土地利用の変化や需要に応じた都市計画の検討

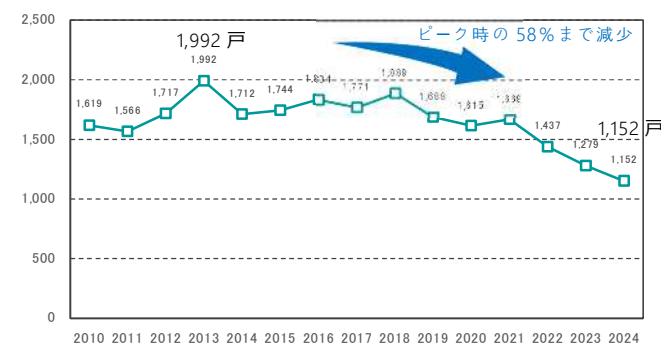
① 工業系用途地域における住工混在地の扱い

- 本市の工業地は、都市計画見直しを行う産業拠点以外でも、住工混在がみられる（P13 参照）。
- このうち、都市MPでは一般工業地、用途地域では工業地域に位置付けられているものの、エリアに占める工業地の割合が4割を切るエリア（入山瀬、五貫島）などでは、用途地域を実際の土地利用に合わせ見直す（住宅の集積地を住居系用途にする等）ことも考えられる。
- 一方、人口減少により、住宅に係る開発圧力が減少し、住宅あまりも顕在化しつつあるなか、住宅地（の位置付けのあるエリア）を増やしてよいかは、慎重な検討が必要である。

■ 人口の推移（出典：国勢調査、社人研推計 2023）



■ 新築住宅の着工件数（出典：国土交通省資料）



■ 住宅需要に係る事業者ヒアリング（出典：第2次富士市住宅マスタープラン）

■ 第1回ヒアリング参加事業者（昭和57）【令和元年7月実施】

- ・イデキョウホーム株式会社
- ・株式会社富士不動産センター
- ・マジダホーム
- ・大和ハウス工業株式会社

意見のまとめ

近年の富士市における住宅等のニーズ、市場動向

- 今年、新築住宅の購入者が減少している（消費税増税に伴う懸念の影響）
- 戸建てを希望する者が多く、土地から購入する人が多い
- 地価が安いことが特徴
- 外国人が増加している
- 供給過剰となっている

他都市と比較した富士市の優位性と若者定住アイデア

- 地価が安いことはメリット
- 富士市は地震等への安全面が高い
- 経済的負担感が少ない
- 公共交通の不便さがデメリットになっている

空き家・中古住宅の活用可能性

- 中古住宅のニーズが少ない
- 中古市場が成立するのは大都市だけでなく
- 空き家の活用とともに空き家化も進む
- 中古住宅を売るためには、値段を下げる必要がある
- ベットのOKの賃貸住宅はニーズがある
- 空き家をシェアハウスとして活用したらどうか
- 新築住宅ブレイクネットは難しい

住宅リフォームに関するニーズ、動向

- 介護にはトイレのリフォームが必要

富士市に期待する住宅関連施策

- 新築補助があることで地元就職も増える
- コンパクトシティ化していくことは仕方ない
- 住宅取得支援制度は継続すべき

■ 第2回ヒアリング参加事業者（昭和58）【令和3年6月実施】

- ・第一建設株式会社
- ・川神建設株式会社
- ・イデキョウホーム株式会社
- ・平田ハウジング株式会社
- ・株式会社富士不動産センター
- ・エヌエーランド株式会社
- ・マジダホーム
- ・大和ハウス工業株式会社

意見のまとめ

富士市における住宅ニーズ、市場動向

- 戸建てを希望する者が多く、子育て世帯を購入する人が多い
- 中古住宅の流通が難しいのは、標準的な住宅が増えたから
- 戸建て住宅、賃貸住宅ともに供給過多となっているが、この傾向はしばらく続く
- 利便性の高い駅周辺などの需要が高まっている
- 価格を下げたいという物件が同じ地区に多数あり、今後もこの傾向は続く
- 三島市までは需要が増えたが、東京から新幹線で1駅・10分程度は変わらないのに富士市では増えない

中古住宅・空き家の動向

- インスペクション※はコストが原因で進んでいない
- TOULKA10は空き家には適用されないため、前回の補修基準以前の中古住宅にも適用してはどうか
- 1000万円以下の中古住宅の希望が多い
- 中古住宅の物件数は増加傾向にある
- 中古住宅が流通しないから空き家が溢れる

富士市の取組への期待

- スミドキーU40は相談者への訴求効果が高かったのになかったのは残念
- 他市には特許のある変温浴がある
- 富士市は、住宅の差マンがユーザーに訴求できる魅力材料がない
- 「同居・近居」の紹介も促進が欲しい
- インスペクションと修繕費用に関する補助金をセットにしてほしい
- 空き家バンク物件は古いものが多いため対応が難しい
- 高台の分譲住宅は、空き家化を抑制する必要がある

セーフティネットと住宅動向

- 避難地があることで高齢者は移住されることが多い

住宅・不動産業界のこれから

- オンライン相談が増えている
- コロナでイベントはできないが、見学会の完全予約制が効果を上げていく
- リモートワークができる賃貸物件は全体の1割程度しかない

※：検査は住宅の安全、快適性の向上や劣化の防止を図るために行う検査・調査のこと。

② 市街化区域内農地の扱い

【背景① 社会情勢】

- 都市計画制度として、用途地域に田園住居地域が新設されるなど、近年、グリーンインフラの観点から都市内農地の価値が見直されている。

【背景② 現状】

- 本市は、静岡市や沼津市に比べ、市街化区域内農地が多い。ここ10年で、10年前の3割にあたる157haが開発されるなど転用が進んでいるものの、2022年時点で366haの農地が残されている。

【検討方向】

- 大きくは、市街化区域内農地を「守る」か「守らないか」により施策が分かれる。
 - 「守らない」場合は、何も施策をうたずとも、市場原理で農地は減っていくと思われる。（2012-2022の農地減少や、左記ハウスメーカーヒアリングを参照）
 - 「守る」場合、都市計画制度としては、前述の田園住居地域や生産緑地が考えられる。住宅をむやみに増やさない点で有効なものの、農家が減少するなか実需要を確認する必要がある。なお、指定による開発規制について、地権者の賛同が得られにくい状況も想定される。
- ⇒ 今回のガイドラインでは、状況整理のうえ、今後、必要に応じ検討という扱い。

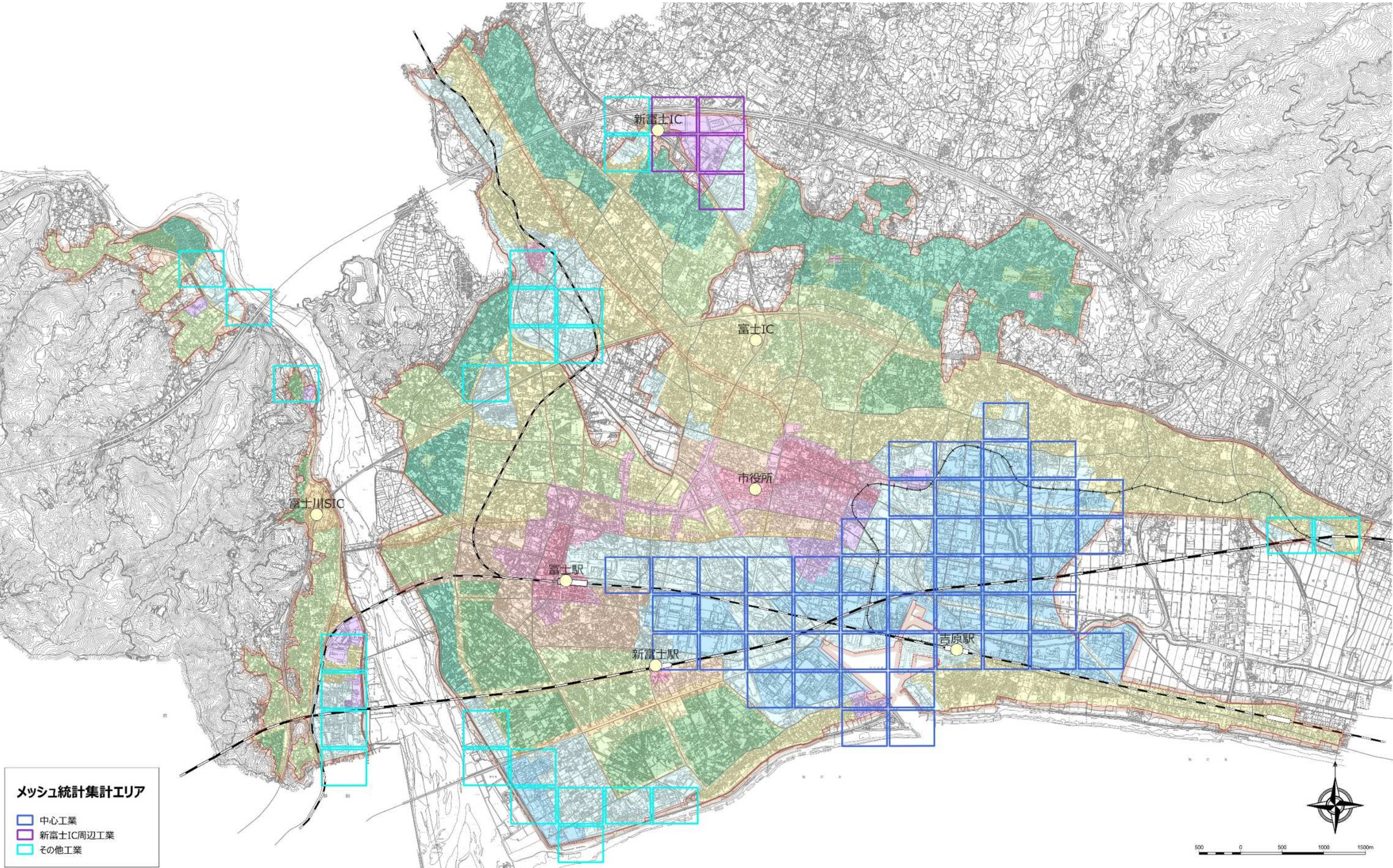
■ 市町別の市街化区域内農地の面積と割合（出典：静岡県の土地利用）

		富士市	静岡市	沼津市	三島市	富士宮市	磐田市	焼津市	藤枝市
2012年	①市街化区域内農地の面積(ha)	523.1	431.2	201.5	62.7	308.7	139.5	182	119.7
	②市街化区域に占める①の割合(%)	8.8	4.1	6.4	4.7	13.4	5.1	8.7	5.9
2022年	③市街化区域内農地の面積(ha)	366.1	236.3	140.4	42.3	218.2	97.1	110	66.8
	④市街化区域に占める③の割合(%)	6.2	2.3	4.4	3.1	9.5	3.4	5.3	3.3
2012-2022の農地減少面積		157.0	194.9	61.1	20.4	90.5	42.4	72.0	52.9

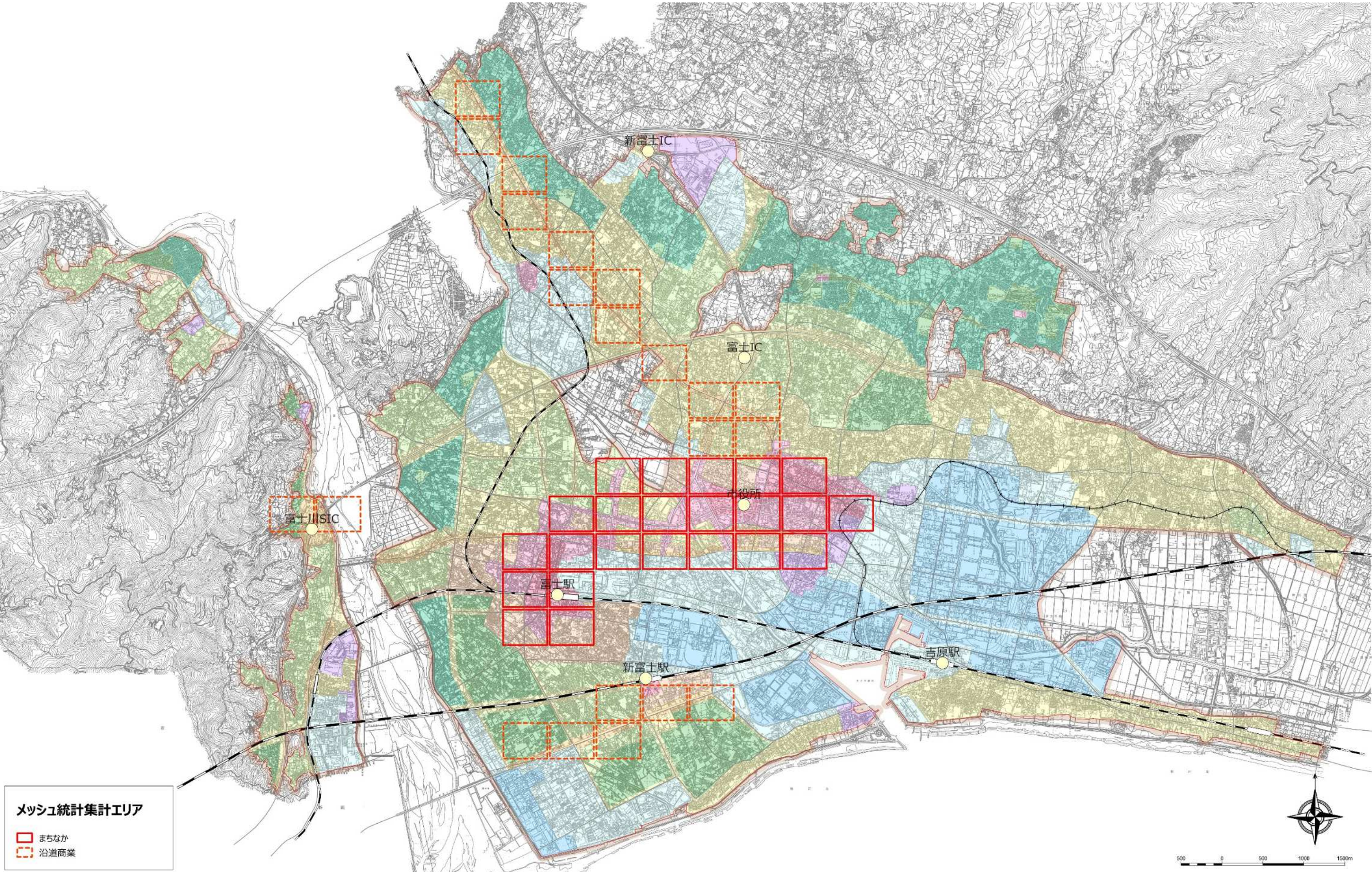
■ 田園住居地域の制度概要（参考：都市緑地法等の一部を改正する法律の施行について）

①税制措置		田園住居地域内の農地	生産緑地	その他（左記以外）農地
	固定資産税	宅地並み評価額の1/2	市街化調整区域内の農地並み	宅地並み
	相続税の猶予措置	適用可	適用可	なし
②建築規制	建築用途 / 床面積	田園住居地域	一種低層住居専用地域	二種低層住居専用地域
	住宅	○	○	○
	店舗150～500㎡	△（2階以下直売所、農家レストランは可）	×	×
③開発規制	相続税の猶予措置	△（農産物や生産資材を貯蔵するものは可）	×	×
	・田園住居地域内の農地区域内での開発行為等について、市町村長の許可制を導入 ・敷地面積が300㎡以上の開発行為等は、原則不許可			

【参考①】 工業系土地利用に係る税収・雇用に係るメッシュの位置付け



【参考②】 商業系土地利用に係る税収・雇用に係るメッシュの位置付け



【参考③】 第一種低層住居専用地域と各種施設利用圏（300m 圏）

