

用途地域等再検証ガイドライン策定業務委託

特記仕様書

富士市 都市整備部 都市計画課

【用語の定義】

本業務の履行にあたり使用する用語の定義は、次のとおりとする。

用途地域等

都市計画法第8条第1項各号に規定する用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区又は高度利用地区のほか、同法第12条の5に規定する地区計画など、土地利用に係る都市計画制度を指すものとする。

地区カルテ

工業系、商業系、住居系の各用途地域を、道路、鉄道、河川、海岸、がけその他の地形地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより、将来の用途地域等の変更単位となる「地区」ごとに、地区の現状と課題、用途地域等見直しにあたっての課題を整理したもの。ただし、地域の状況等に応じて、街区を単位とすることが適当な場合はこれによる。

地区カルテは、検証フローに基づき作成し、概ね200程度を想定している。

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 本特記仕様書は、「用途地域等再検証ガイドライン策定業務委託」に適用する特記事項を示すものである。なお、用途地域等とは、都市計画法で定める用途地域に加え、高度地区や特別用途地区等の地域地区のほか、地区計画制度等の土地利用に係る都市計画制度全体のことをいう。

(目的)

第2条 本市の用途地域は、昭和40年に県が当初指定を行って以降、都市計画道路の整備や土地区画整理事業の施行等に伴う変更の他は大きな見直しは行われていない。そのため、工場跡地への宅地開発や商業施設の撤退などにより、一部地域においては、用途地域と実際の土地利用に乖離が見られ、また、歩いて暮らせるまちづくりや移住・定住の推進が求められる中、生活利便施設の立地が困難な住居系のエリアが見られるなど、快適な市民生活や円滑な産業活動に影響を及ぼしかねない状況にある。

本市が今後も持続可能な都市であるためには、市民生活の利便性向上や良好な操業環境の確保等が重要となることから、今後、用途地域等の見直しを含む土地利用の適正化に向けた検討が必要だと考えられる。

それに向けて、令和6年3月に策定した第三次富士市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画改定版等の上位計画を踏まえ、本市が目指す都市づくりの将来像の実現に向けて、市内の市街化区域全域（住居系、商業系、工業系）を対象に、適正な土地利用を図ることを目的に用途地域等見直しに係る基本的な考え方や留意すべき視点、また、対象となるエリア抽出の考え方等を整理した上で、用途地域等の再検証ガイドラインを策定し、用途地域等の見直しの必要性について再検証を行う。また、ガイドライン策定にあたり様々な意見を聴取するための各種会議等の運営支援についても併せて行うものとする。

(法令等の厳守)

第3条 本業務は、本特記仕様書のほか都市計画法、その他関係法令及び通達に基づき実施しなければならない。

(調査範囲)

第4条 本業務の調査範囲は、富士市内市街化区域とする。

(疑義)

第5条 本仕様書に記載のない事項、または疑義が生じた事項については、委託者（以下「甲」という）と受託者（以下「乙」という。）が協議し、甲の指示を受けるものとする。

(管理技術者)

第6条 本業務を遂行するに当たって、乙は甲の意図及び目的を十分に理解した上で、経験のある管理技術者を定め、甲に通知しなければならない。また、管理技術者は、都市計画業務に精通し豊富な実務経験を有した技術士（建設部門又は総合技術監理部門：都市及び地方計画）又はRCCM（都市計画及び地方計画）の資格保有者でなければならない。

(照査技術者及び照査の実施)

第7条 本業務を遂行するに当たって、乙は照査技術者を定め、甲に通知しなければならない。また、照査技術者は、都市計画業務に精通し豊富な実務経験を有した技術士（建設部門又は総合技術監理部

門：都市及び地方計画）又は RCCM（都市計画及び地方計画）の資格保有者でなければならない。

照査技術者は、業務計画書に本仕様書第 16 条の各過程における照査に関する事項を定め、これに従って業務の成果の確認を行うとともに、乙の責において照査技術者自身による照査を行うものとする。

（提出書類）

第 8 条 乙は、本業務の実施にあたり、以下の書類を提出しなければならない。

- (1) 着手届
- (2) 工程表
- (3) 業務代理人等通知書
- (4) 業務計画書

（貸与資料）

第 9 条 甲は、本業務実施にあたり関係資料等を貸与するものとする。なお乙は、甲により貸与される関係資料等についてその重要性を認識し、取扱い及び保管を慎重に行わなければならない。

（守秘義務）

第 10 条 乙は、本業務の遂行中及び業務完了後、業務により知り得たすべての事項について、甲の承認を受けずに、公表、貸与又は使用してはならない。

（損害賠償）

第 11 条 乙は、本業務実施中に生じた諸事故に対しては、その責任を負い、乙の責任においてその一切の処理をするものとする。

（打合せ・協議）

第 12 条 本業務の実施にあたっては、甲と十分な打合せ・協議を行いながら進めるものとする。

（検査）

第 13 条 乙は、全工程完了後、甲に業務完了届とともに成果品を提出し、甲の完了検査を受け、検査の合格をもって業務を完了するものとする。

（成果品の帰属）

第 14 条 本業務の成果品はすべて甲の帰属とし、乙は甲の許可なく成果品等を公表または貸与してはならない。

（履行期間）

第 15 条 本業務における履行期間は契約日の翌日から令和 9 年 3 月 31 日とする。

第 2 章 業務内容

（業務内容）

第 16 条 業務内容は、以下の通りとする。

【令和 7 年度】

1. 計画準備

業務を円滑に遂行するため、業務概要、実施方針、実施スケジュール、業務組織計画、打合せ計画、連絡体制等を記載した作業計画書の作成を行う。

2. 用途地域等再検証ガイドライン（素案）の作成

※当該業務実施にあたっては、令和6年度に本市の都市計画（土地利用）の課題抽出及び可視化を目的として実施した「土地利用適正化に係る都市構造等分析業務」の成果を活用するとともに、人口及び高齢化率等の将来推計を踏まえること（以下、業務概要）

1. 都市構造等の分析

[1]都市構造の位置付けと都市計画との関係整理

- (1) 上位関連計画の整理
- (2) 都市構造と都市計画の関係整理

[2]都市を計測する様々なデータによる都市構造の分析

- (1) 基礎データ資料等の収集・整理
- (2) 都市計画と現況土地利用の関係整理
- (3) データによる都市構造の分析

2. 分析結果の可視化・活用

[1]都市構造等の分析結果の可視化及び分析結果活用のための検討

[2]公開用のGISデータの構築及び動画の作成

[1]用途地域を取り巻く現状と課題の整理

(1) 上位関連計画の整理

区域の整備、開発及び保全の方針（県区域マス）、県用途地域指定の手引き、都市計画マスタープラン、立地適正化計画等における都市構造の考え方や、その他空間活用に係る各種計画における住居・商業・工業系の各エリアの位置付けを整理する。

(2) 都市構造と都市計画との関係及び課題の整理

都市構造上の拠点やエリア等の位置付けと、用途地域等都市計画との関係及び課題を整理する。

[2]用途地域等再検証の考え方

ガイドラインの考え方や想定されるテーマと対応の検討を行う。

(1) ガイドラインの考え方の検討

提案内容により、本ガイドラインの考え方を整理し、検討を行う。

(2) 想定されるテーマと対応の検討

企画提案書の提案内容（特定テーマ1）に基づき、用途地域を取り巻く現状や課題、ガイドラインの考え方に則り、工業系、商業系、住居系、その他の各用途地域において、想定されるテーマと課題解決への対応の検討を行う。

[3]用途地域等再検証の流れ

企画提案書の提案内容（特定テーマ2）に基づき、見直しの視点整理と検証フローの設定を行う。

(1) 留意すべき視点の整理

本市の課題や用途地域等再検証の考え方により視点を整理する。

(2) 検証フローの設定

詳細な地区カルテ（※）を作成するにあたり、検証フローを作成する。

[4]検証

(1) 地区カルテの作成・分析・評価

基礎調査資料等を使い、地区の現状と用途地域等に係る課題、見直しにあたっての課題等を整理し、地区カルテを作成し評価を行う。

[5]都市計画の変更に向けて

(1) 具体的な手法の検討

地区カルテごとに、課題解決に向けた具体的な手法を検討し、企画提案書の提案内容（特定テーマ3）に基づき、優先順位等を定める。

(2) 実施計画の作成

課題解決に向けた実施計画の作成を行う。

3. 委員会等の運営支援

[1] 庁内検討委員会運営支援

庁内関係各課における施策間調整と計画策定作業に係る情報共有を図るため、庁内検討会議（2回）を開催するものとし、会議資料作成の支援を行うものとする。なお、会議の運営及び議事要旨（要点のみ）の作成については富士市が行うものとする。

[2] 有識者会議運営支援

用途地域等再検証ガイドラインの策定にあたり、専門的見地からの意見を聴取するため、有識者や各種団体代表等からなる有識者会議（2回）を開催するものとし、資料作成、会議への出席、議事要旨（要点のみ）の作成等により運営支援を行う。

[3] 都市計画審議会対応支援

用途地域等再検証ガイドラインの策定にあたり、都市計画審議会（1回）に報告するための資料作成、会議への出席、議事録作成（議事全文起こし）の支援を行うものとする。

4. 中間報告書の作成

当年度実施した業務成果について、令和7年度用途地域等再検証ガイドライン策定業務中間報告書（用途地域等再検証ガイドライン（素案））としてとりまとめを行うものとする。

5. 打合せ協議

業務を円滑に進めるため、対面による打合せ協議を実施する。なお、打合せ協議の実施回数は4回を基本とするが、必要に応じて適宜実施するものとする。

【令和8年度】

6. 用途地域等再検証ガイドライン（案）の作成

前年度にとりまとめた用途地域等再検証ガイドライン（素案）に対し、各種会議の意見を踏まえ用途地域等再検証ガイドライン（案）を作成する。

7. 委員会等の運営支援

[1] 庁内検討委員会運営支援

用途地域等再検証ガイドライン（案）に対し、庁内関係各課における施策間調整や計画策定作業

に係る情報共有を図るため、庁内検討会議（２回）を開催するものとし、会議資料作成の支援を行うものとする。なお、会議の運営及び議事要旨（要点のみ）の作成については富士市が行うものとする。

[2] 有識者会議運営支援

用途地域等再検証ガイドラインの策定にあたり、専門的見地からの意見を聴取するため、有識者や各種団体代表等からなる有識者会議（２回）を開催するものとし、資料作成、会議への出席、議事要旨（要点のみ）の作成等により運営支援を行う。

[3] 都市計画審議会対応支援

用途地域等再検証ガイドラインの策定にあたり、都市計画審議会（１回）に報告するための資料作成、会議への出席、議事録作成（議事全文起こし）の支援を行うものとする。

8. 最終報告書の作成

[1] 報告書の作成

各年度における検討結果、作成資料及び参考資料等について整理を行い、用途地域等再検証ガイドライン策定業務報告書としてとりまとめを行うものとする。

[2] 計画書、概要版、パンフレット等の原稿作成

パブリック・コメントで提出された意見等を踏まえ、最終的な用途地域等再検証ガイドラインとして取りまとめるものとする。また、策定したガイドラインの要点を集約した用途地域等再検証ガイドライン概要版及びパンフレットの原稿作成を行うものとする。

9. 打合せ協議

業務を円滑に進めるため、対面による打合せ協議を実施する。なお、打合せ協議の実施回数は４回を基本とするが、必要に応じて適宜実施するものとする。

10. 納入成果品

本業務の納入成果品は以下の通りとする。

(1) 業務報告書	2部
(2) 打合せ記録簿	一式
(3) 上記電子データ（PDF、Word）	一式

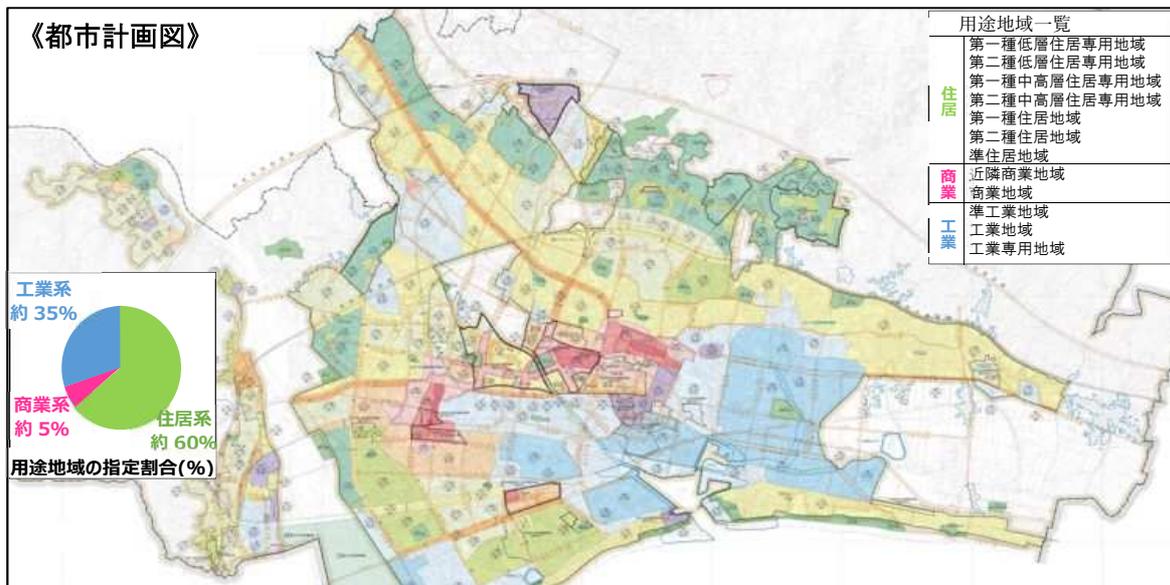
1 目的

本市が今後も持続可能な都市であるためには、市民生活の利便性向上や良好な操業環境の確保等を図ることが重要であることから、現況の土地利用や将来予測を踏まえ、用途地域等の再検証ガイドラインを策定する。

2 背景

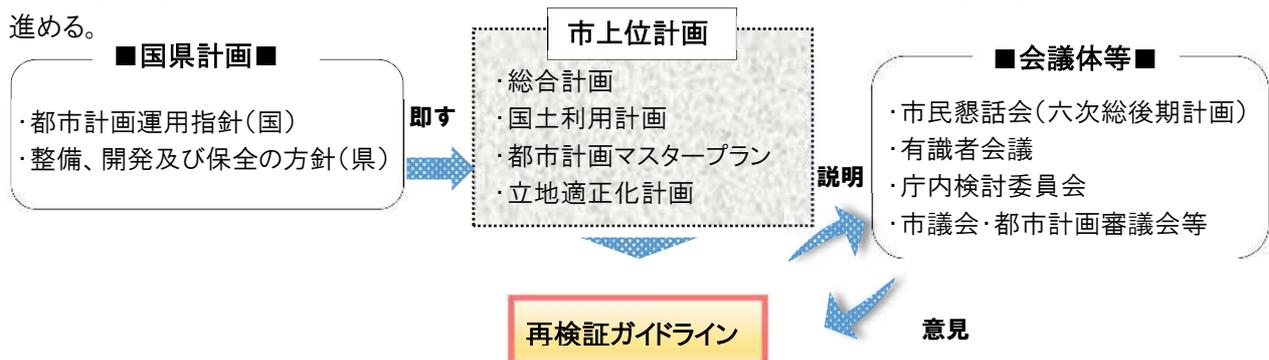
用途地域とは、都市計画法で定める「地域地区」の 1 つであり、市街地における土地利用規制の根本である。本市の用途地域は、昭和 40 年に県が当初指定を行ったが、都市計画道路の整備や土地区画整理事業の施行等に伴う変更の他は大きな見直しは行われていない。

用途地域は大きく住居系、商業系、工業系の3つに分類されるが、工場跡地への宅地開発や商業施設の撤退などにより一部の地域においては、用途地域と実際の土地利用に乖離が見られ、また、歩いて暮らせるまちづくりや移住・定住の推進が求められる中、生活利便施設の立地が困難な住居系のエリアも見受けられるなど、快適な市民生活や円滑な産業活動に影響を及ぼしかねない状況にある。



3 策定にあたって

本ガイドラインは、国県計画や市上位計画に即すとともに、第三次富士市都市計画マスタープラン策定に係る市民アンケートや市民懇話会で寄せられた意見、第六次富士市総合計画(後期計画)策定に係る市民懇話会での意見聴取、また、有識者会議や都市計画審議会等の専門的見地に基づく意見等を踏まえ策定作業を進める。



4 事業概要

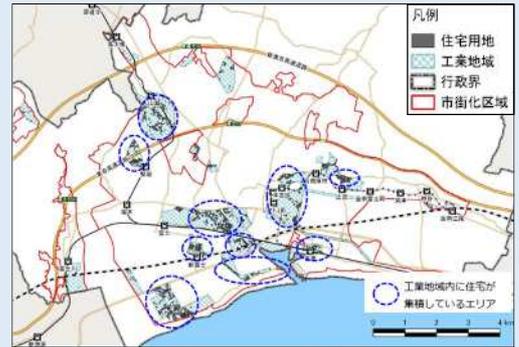
①工業系土地利用

《課題》住工混在による生産性低下・住環境の悪化

- ▶ 住工混在エリアが複数存在・・・操業環境悪化→工場撤退が懸念
- ▶ 市民ニーズ(R3都市マス市民意向調査)・・・『工場跡地等未使用地の活用促進』が今後特に重要 36.3%
『新工業地への誘致と既存工業地の留置』が今後特に重要 21.8%

☞想定される対応

特定テーマ1(着眼点と考え方)



<住工混在の状況>

②商業系土地利用

《課題》沿道商業施設出店ニーズへの対応

- ▶ 商業系用途地域以外の郊外への立地(商業用地不足)
- ▶ 市民ニーズ・・・『買い物が容易で様々な公共サービスが受けられる、生活利便性の高い都市』が今後特に重要 54.3%
- ▶ 市民ニーズ・・・『ショッピングセンター等の大規模商業施設の立地促進』が今後特に重要 37.0%

☞想定される対応

特定テーマ1(着眼点と考え方)



<商業施設の立地状況>

③住居系土地利用

《課題》縁辺部における生活便利施設立地ニーズへの対応

- ▶ 市街化区域縁辺部に、生活便利施設の集積が少ないが人口が増加しているエリアが複数存在している
- ▶ 市民ニーズ・・・『買い物が容易で様々な公共サービスが受けられる、生活利便性の高い都市』を将来の富士市に望む 54.3%

☞想定される対応

特定テーマ1(着眼点と考え方)



<都市機能の立地状況>

④その他(市全域)

《課題》都市内農地・低未利用地への対応

- ▶ 市街化区域に農地や低未利用地が多く存在している
- ▶ 市民ニーズ・・・『荒廃農地や有休農地等の活用促進』が今後特に重要 37.0%
『美しい田園風景や茶畑等の景観維持・形成』が今後特に重要 38.0%

☞想定される対応

特定テーマ1(着眼点と考え方)

■再検証ガイドラインに定める事項

1. 用途地域を取り巻く現状と課題の整理
2. 用途地域等見直しの考え方
 - ▶ 基本方針の考え方検討
 - ▶ 想定されるテーマと対応の検討
3. 用途地域等見直しに係る検証のながれ
 - ▶ 留意すべき視点の整理・検証フローの設定
4. 検証方法
 - ▶ カルテ作成・分析・評価
5. 都市計画の変更に向けて

特定テーマ2(着眼点と考え方)

特定テーマ3(優先順位等の設定方針)

▶ 令和9年度以降は、策定したガイドラインに則り、該当地区において都市計画変更に着手