

2-2 高齢化が進展し、都市縁辺部の生活利便施設が少ないエリアで、買い物難民が発生

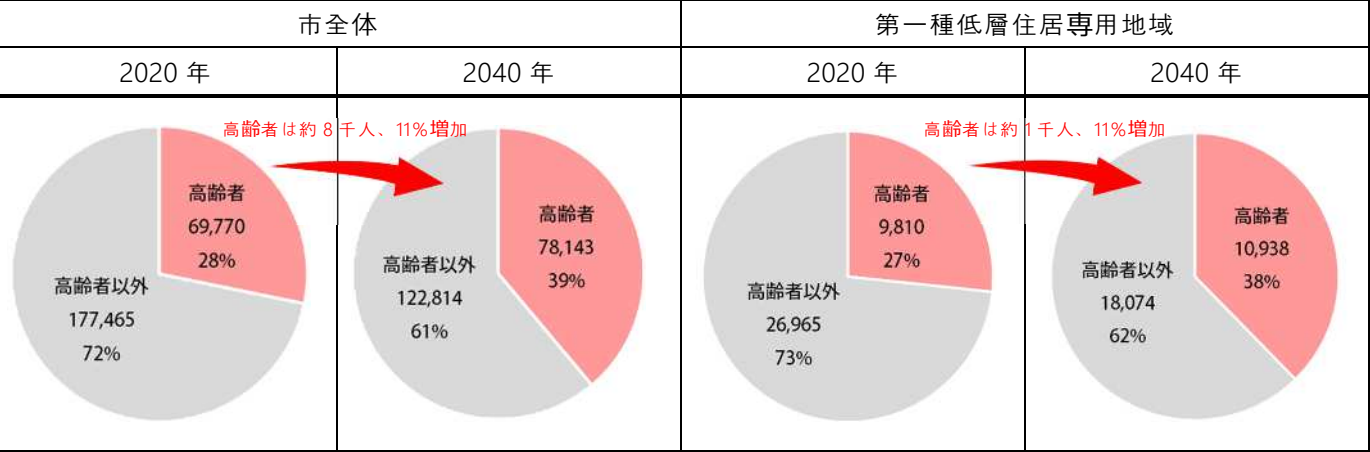
- 本市では、2020 年から 2040 年にかけて高齢者が 1 割程度増加すると見込まれている。
- 都市縁辺部は、都市計画で立地が制限されている参考①こともあり、生活利便施設が少ない傾向がある。
- ⇒ 都市縁辺部では、高齢者の増加に伴い、買い物難民も増加することが懸念される。

(1) 高齢化の進展見込みと、都市縁辺部における高齢者の生活環境

① 高齢化が進展

- ・ 市全体で高齢化が進展し 2020 年に 3 割程度であった高齢化率は、2040 年に 4 割程度になると見込まれている。
- ・ 市全体と同様、第一種低層住居専用地域も高齢化が進展すると見込まれている。

■ 高齢者数・高齢化率の変化見込み (国勢調査・社人研推計メッシュデータ、都市計画基礎調査を基に作成)



② 一低層の生活利便施設等利用圏 (300m 圏) 内外割合 (2020 年)。

- ・ 第一種低層住居専用地域は、市街化区域縁辺部に指定されており、まちなかなどと比べ、商業施設が少ない傾向である。

■ 第一種低層住居専用地域と商業施設利用圏 (市提供資料) ■ 一低層の商業施設利用圏面積 (市提供資料を元に作成)

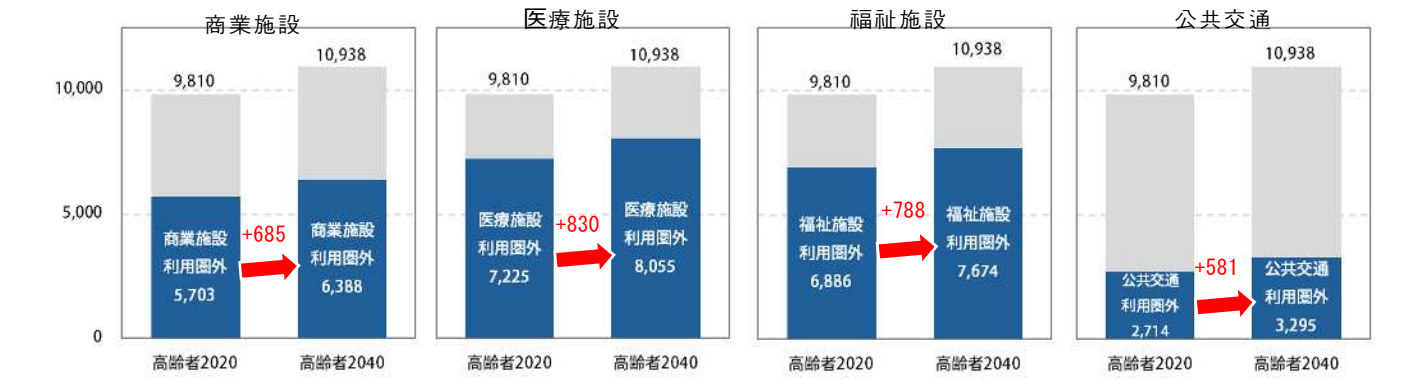


(2) 生活利便施設の立地が制限される都市縁辺部で、高齢者が増加し、買い物難民等も増加する

- ・ 生活利便施設の立地が制限される都市縁辺部の第一種低層住居専用地域では、高齢者が増加する見込みである。
- ・ 第一種低層住居専用地域は、生活利便施設の利用圏外となる割合が高いため、買い物難民が発生する懸念が大きい。
- ・ 第一種低層住居専用地域の 2040 年の高齢者数は、2020 年と比較して 1 割増加する見込みで、これに伴って各種施設の利用圏外の高齢者も増加することが見込まれる。

■ 第一種低層住居専用地域における、各種生活利便施設利用圏外に住む高齢者数の見込み

(高齢者人口：国勢調査・社人研推計メッシュ人口を住居系建物に床面積按分、生活利便施設の現況分布：市提供資料) (2020 → 2040 年)

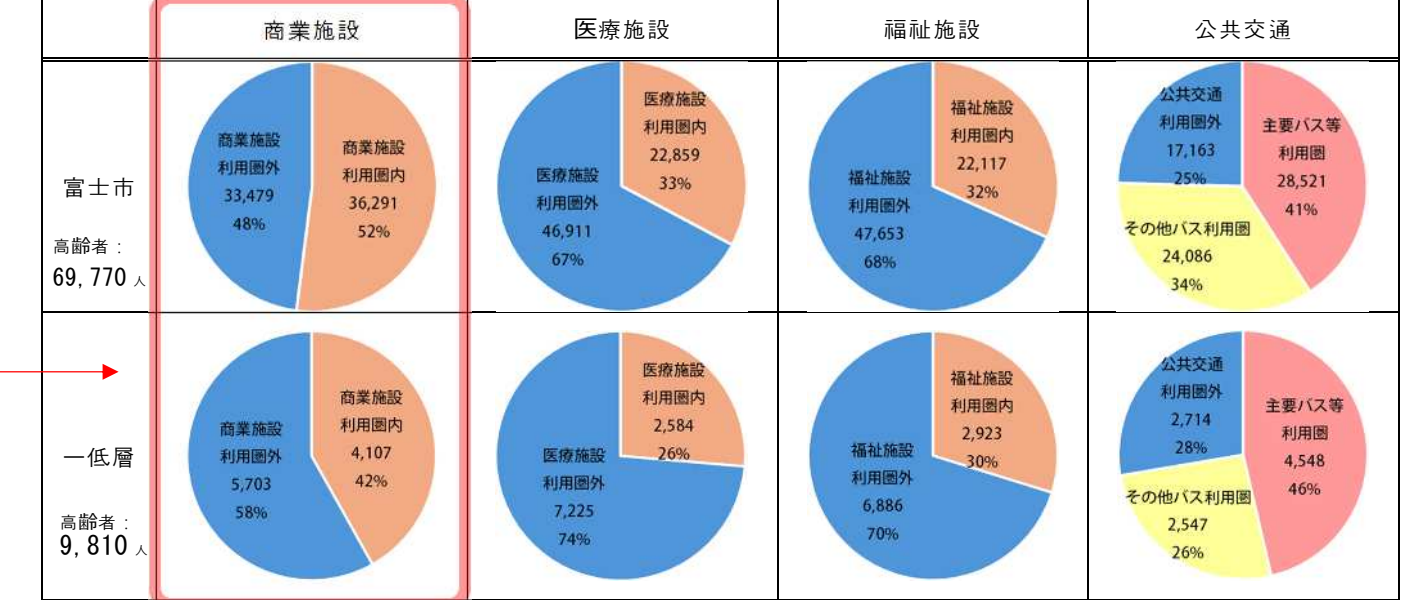


【参考①】住居専用地域における日用品販売店舗等の規制の比較

	第一種低層 住居専用地域	第二種低層 住居専用地域	第一種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域
店舗等兼用住宅	○	○	○	○
日用品販売店舗	×	150 m ² 以下	500 m ² 以下	1500 m ² 以下
老人福祉センター	600 m ² 以下	600 m ² 以下	○	○

【参考②】高齢者の各種生活利便施設の利用圏内外比 (2020 年) (国勢調査・社人研メッシュデータ及び、都市計画基礎調査)

- ・ 都市縁辺部の第一種低層住居専用地域は、生活利便施設が少なく、商業施設や医療施設にアクセスできない高齢者が多い。

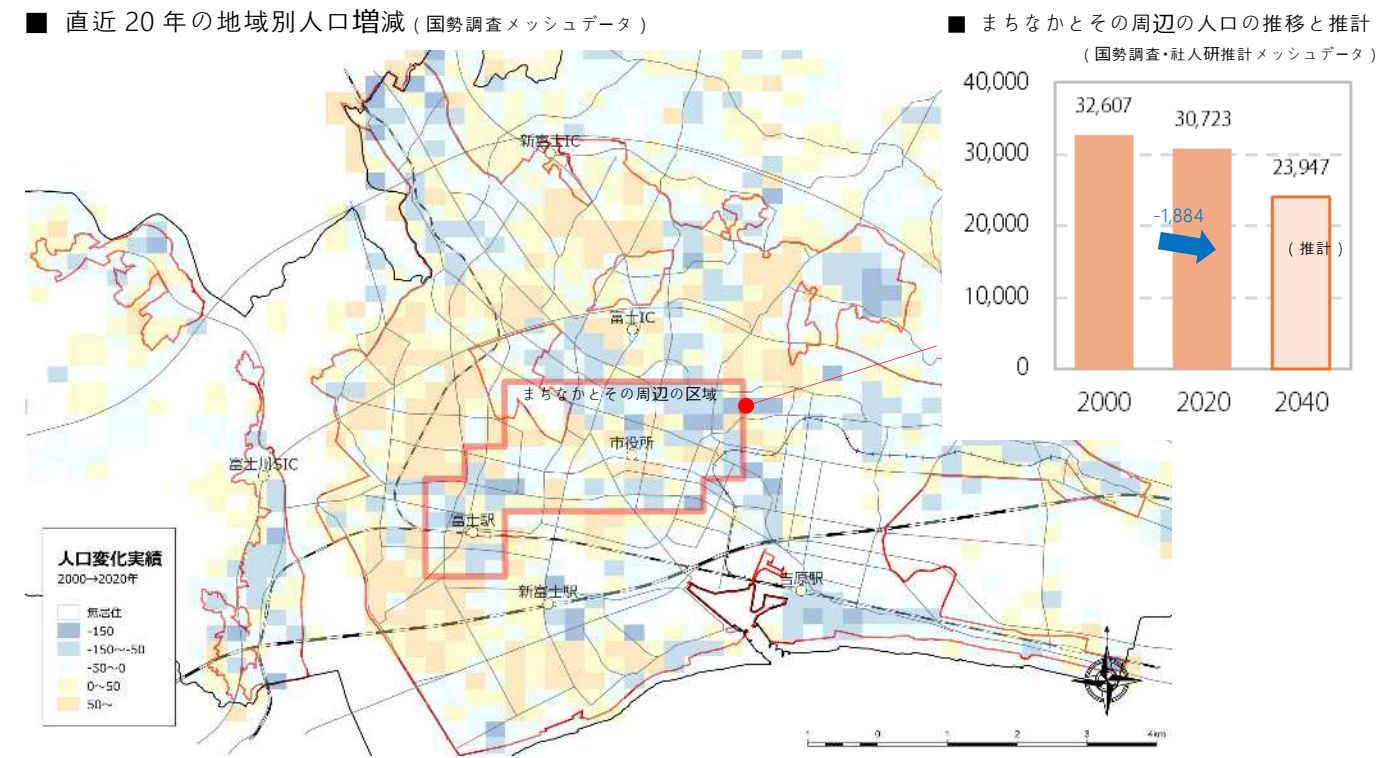


2-3 人口（昼・夜間）が減少していることで、まちなかの魅力や利便性が以前と比較して低下

- 商店街やその近接した居住地で人口（夜間）が減少するとともに、市民の買い物行動が変化したこともあり、まちなかに訪れる人（昼間）も減少している。
 - まちなかの利便性は、夜間人口のみならず、昼間人口によっても支えられている。
- ⇒ 人口減少社会において、都市の利便性を維持していくためには、人を引き込むことがこれまで以上に重要。

（1）まちなかやその周辺の人口（昼・夜間）減少

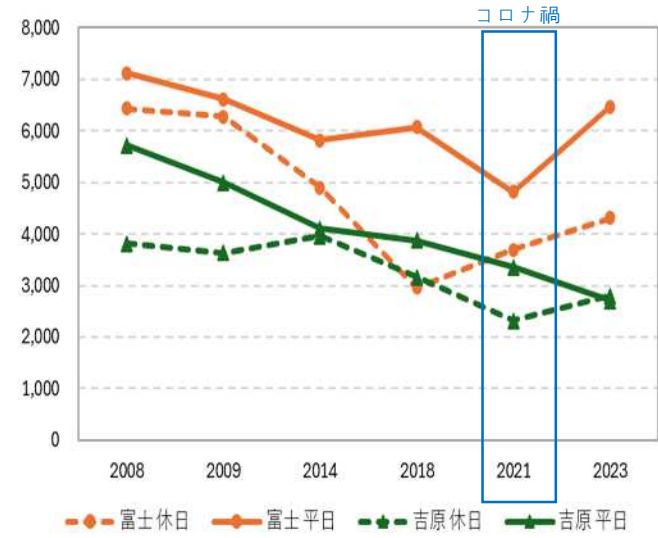
- ・ まちなかとその周辺は、2000年から2020年にかけて、夜間人口が1,884人減少している。
- ・ 加えて、ECの普及等によって、消費者の買い物行動が変化したことで、まちなかの昼間人口が減少している。



■ EC市場の拡大（電子商取引に関する市場調査（経済産業省））



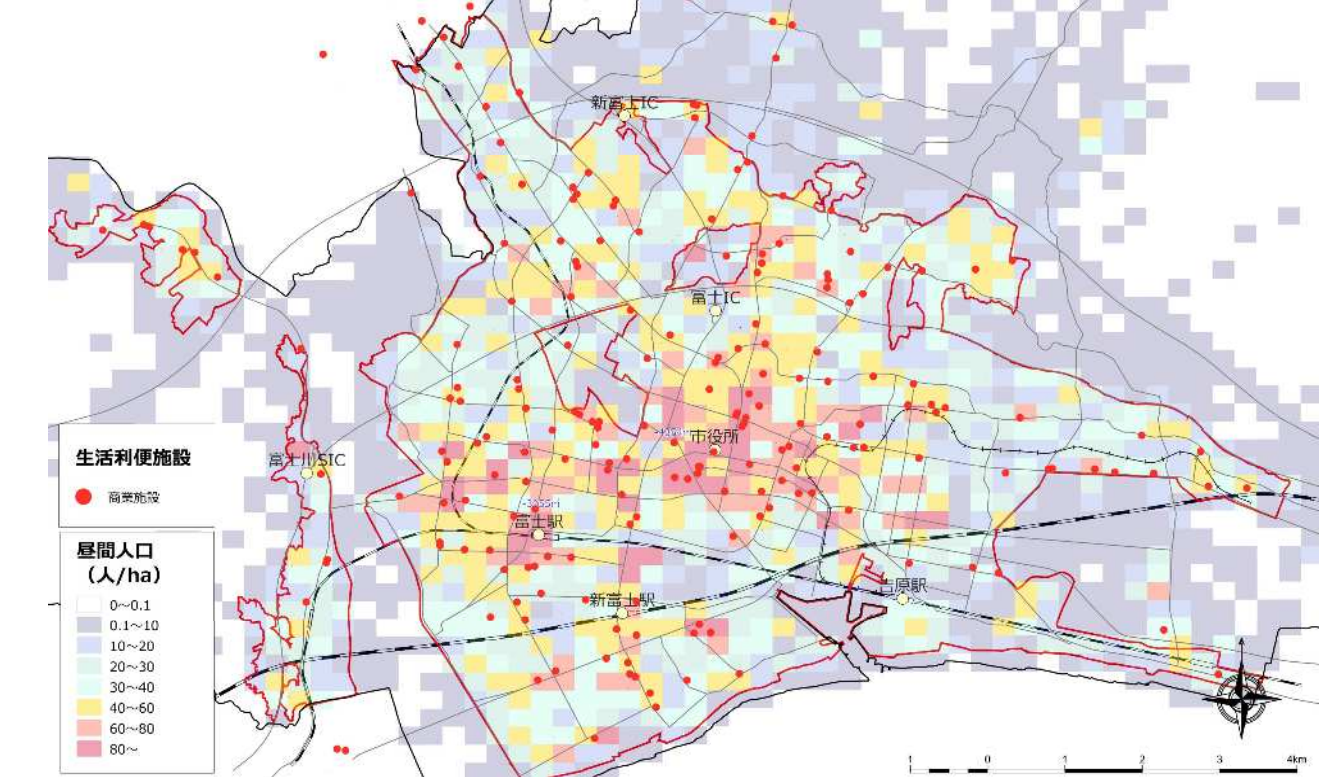
■ まちなかの歩行者通行量（富士市の商業：2024年）



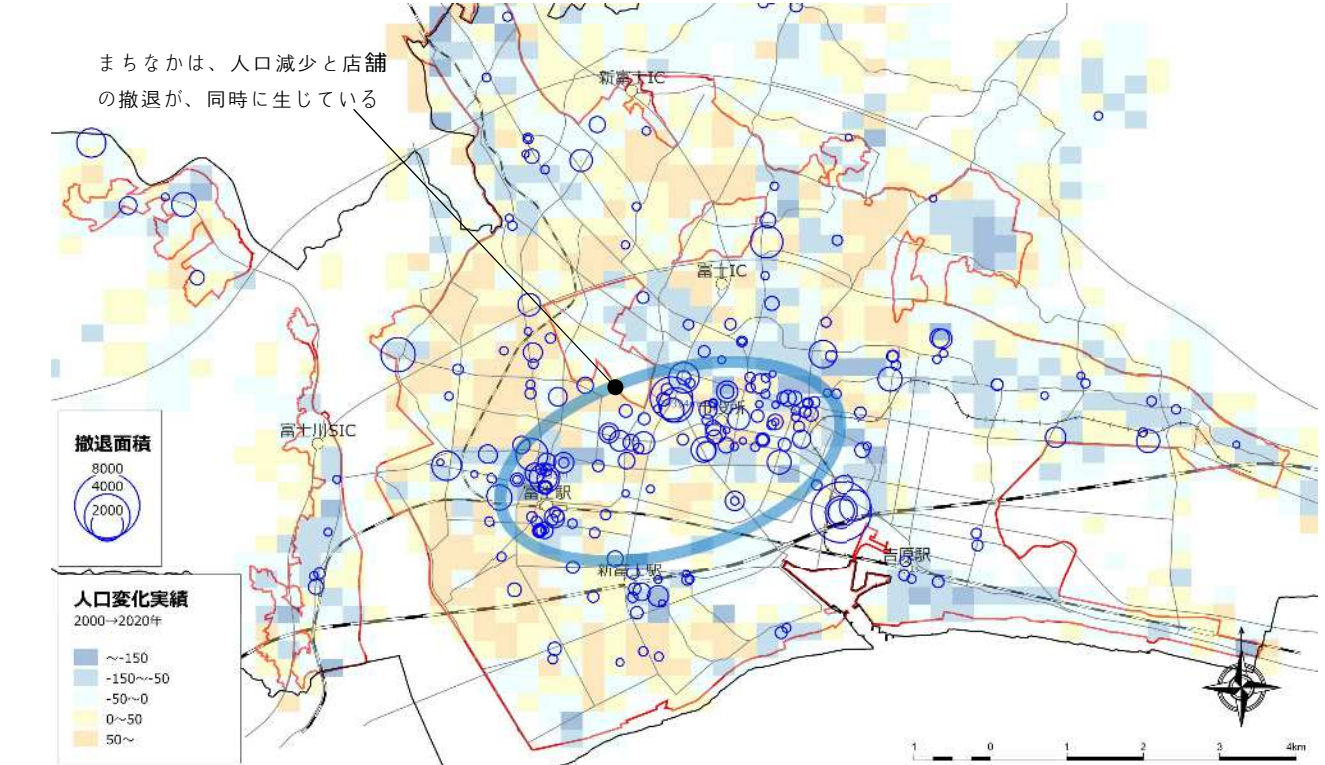
（2）生活利便施設の分布は、人口（昼・夜間）と関連する

- ・ 昼間人口と商業施設の分布を見ると、人が多いエリアで商業施設も多いなど、商業施設の分布は、夜間人口に加え、昼間人口とも関連する傾向がうかがえる。
- ・ まちなかの利便性は、「人が集まる」ことによって支えられているため、人口減少が進行する本市において、まちなかの利便性を維持するためには、昼間人口を引き込むことが一層重要になると考えられる。

■ 生活利便施設分布と昼間人口（KDDI Location Data 2020.10）



■ 人口減少と店舗の撤退の関係（国勢調査5次メッシュデータ・市提供資料）

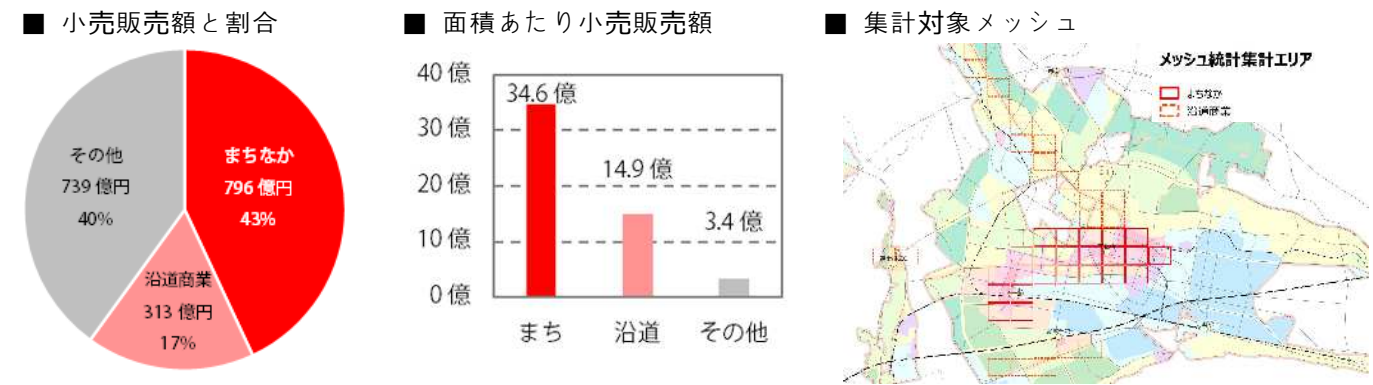


2-4 まちなかから商業が撤退する一方、幹線道路沿道には店舗が増加する傾向にあり、そのポテンシャルを活かすことが、都市のこれからの活力や発展に貢献

- 幹線道路沿い等は、自動車の交通量に起因する沿道型商業のポテンシャルが高い。
- 交通ネットワークの整備が進み、沿道のポテンシャルが高まることが見込まれている。
- ⇒ 高い交通量を土地利用に波及できれば、新たなまちづくりの活力に繋がる。

(1) 幹線道路沿いは、商業系土地利用のポテンシャルが高い

- ① まちなかに加え、幹線道路沿いの重要性が高まっている
- ・ (前頁のとおり) 近年、まちなかから商業が撤退している。
 - ・ 一方、交通量が多い道路 (国道1号及び、吉原大目線) の沿線で、小売販売額が多いことに着目される。
 - ・ 面積あたり小売販売額は、まちなかが最も多いものの、沿道商業地もその他の地域より著しく多く、重要性は高い。



- ② 道路整備に伴い、交通量が増加することによって、土地利用のポテンシャルが向上する
- ・ 都市計画道路整備によって、交通量が増加することが期待される。
 - ・ 都市計画道路整備済み区間の沿線と、整備予定区間沿線の土地利用を比較すると、整備済み区間沿線は、商業系土地利用の割合が著しく大きい。

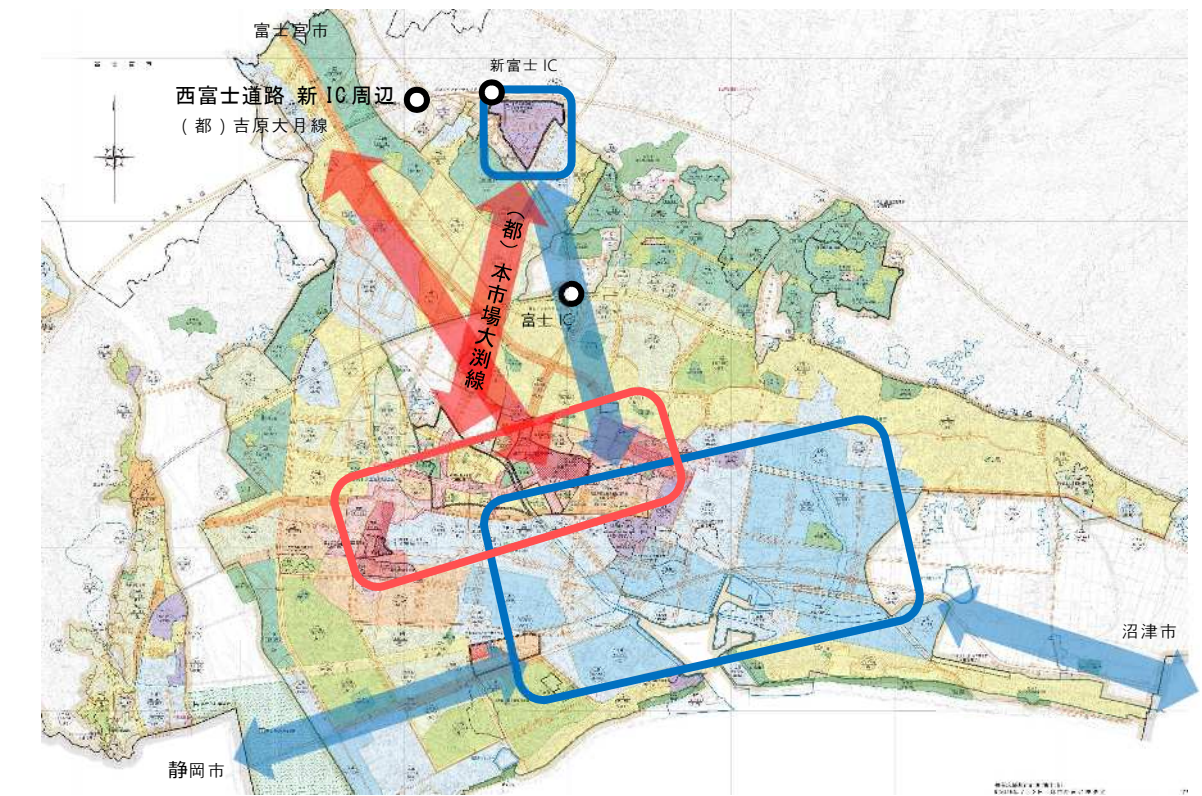
■ 都市計画道路沿線の土地利用 (都市計画基礎調査 2021)

	(都) 本市場大淵線 整備済み区間沿線	(都) 本市場大淵線 整備予定区間沿線
土地利用現況		
商業用地割合	46.5%	1.7%
住宅用地割合	8.6%	40.4%

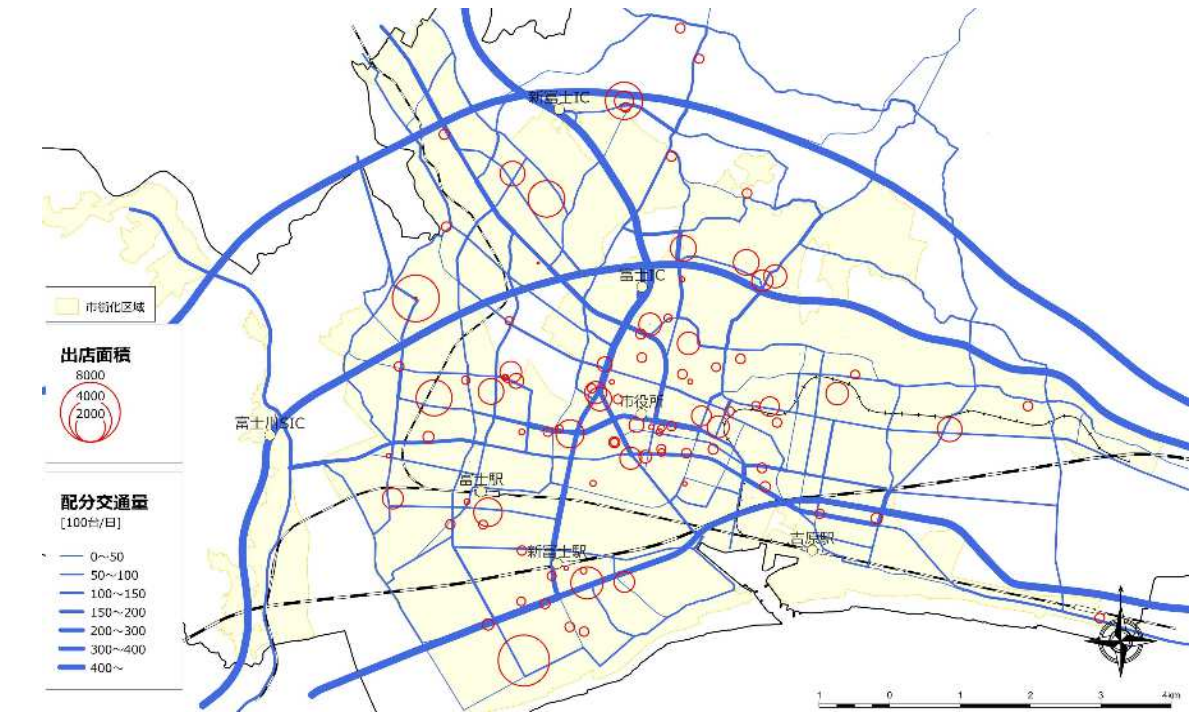
(2) (都) 本市場大淵線や西富士道路新 IC 整備によって、沿道の商業ポテンシャル向上が見込まれる

- ・ 今後、都市計画道路整備や新 IC 開通など道路網の改良により、周辺の交通量が増加し、商業が成長する可能性がある。
- ・ 人を引き込み、将来性があるエリアを有効活用することで、人口減少社会においても、本市の活力を維持し、発展に貢献することが期待される。

■ 都市計画道路整備等によってポテンシャル向上が期待されるエリア (赤矢印)



【参考※】配分交通量 (現況) と出店店舗の分布



2-5 本市の「要」の工業が弱体化傾向にあり、撤退した工場跡地の土地利用転換が進むと、さらに工業が弱体化し、都市運営や都市構造に悪影響をもたらすことが懸念される

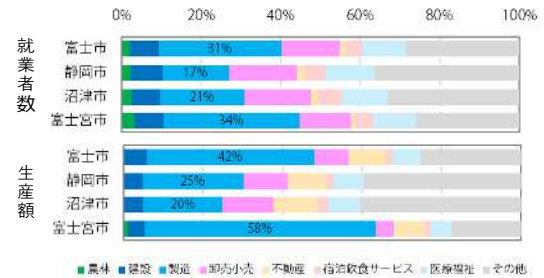
- 本市にとって、都市運営・都市構造の「要」となっている工業は、近年、弱体化している。
- 操業されなくなった工場の用地が、工業以外に土地利用転換された場合、中心的工業地の一団性が失われ、さらに工業が弱体化することが懸念される。

（１）本市の都市運営・都市構造に欠かせない工業が、衰退傾向である

① 本市は、工業によって成り立っている（都市運営上欠かせない）

- ・ 本市において、製造業が全産業に占める割合は、就業者ベースで3割、生産額ベースで4割にのぼる。
- ・ 工業は、本市の税収や雇用において、大きな役割を担っていると考えられる。

■ 産業別就業者・生産額構成比の都市間比較



② 中心工業は、工業はもとより、居住・商業においても重要（都市構造上欠かせない）

- ・ 市内の工業のうち、中心工業が占める割合は、面積・雇用ともに、7割程度となっている。
- ・ また、中心工業（≒産業の中心拠点）と、まちなかが近接する立地により、工業が、富士市の中心にヒト・モノ・コトを引き込んでいる役割も担っている。（
- ・ このため、中心工業の衰退は、本市全体の居住や商業に影響することも懸念される。

■ 土地利用（都市計画基礎調査）



■ 2次産業就業者数（経済センサス活動調査）



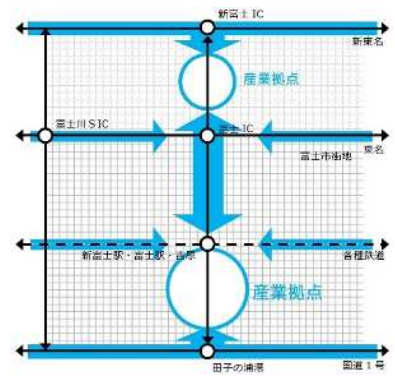
■ 法人市民税（市提供資料）



■ メッシュ集計エリア



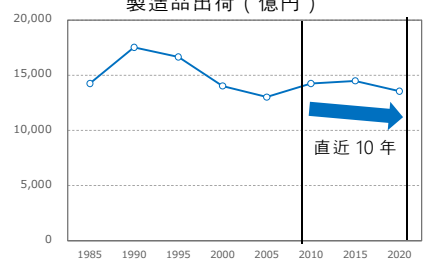
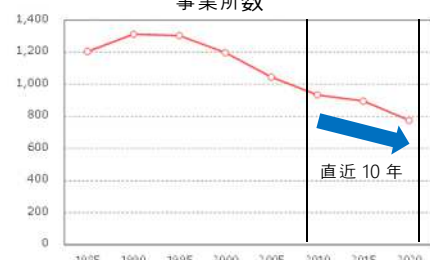
■ 工業と都市構造



- ・ 工業が、富士市にヒト・モノ・コトを呼び込む

③本市の工業は減少傾向にある ■ 工業の推移（富士市の工業）

- ・ 製造業事業所数、製造品出荷額ともに減少傾向であり、直近10年も、概ね工業の活動が縮小する傾向が続いている。



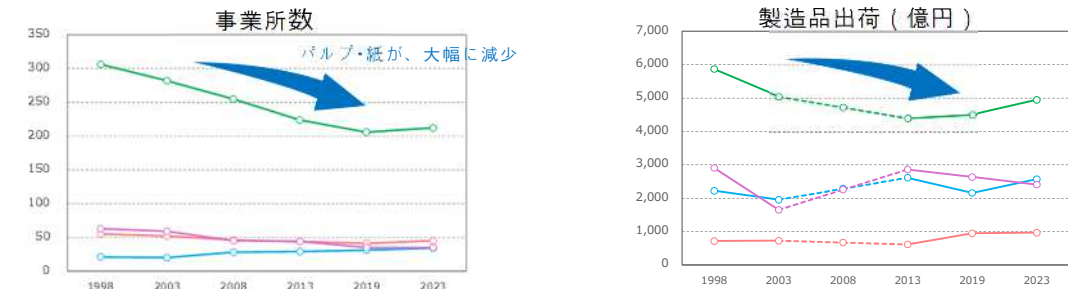
順番としては、「住工混在」により工業が悪化したのではなく、工業が悪化したので、その一部が住宅化したという順序

（２）工業の衰退により、工場が撤退すると、住工混在が進展することで、産業用地の一団性が失われ、工業がさらに弱体化し、都市運営や都市構造への悪影響が懸念される。

① 中心工業も弱体化が懸念される。

- ・ 中心工業地にも多くの事業所があり、本市の工業を牽引してきた、パルプ・紙産業の減少傾向が著しい。
- ・ ペーパーレス化・デジタルコンテンツ拡大が要因で、このまま回復しないことも考えられる。

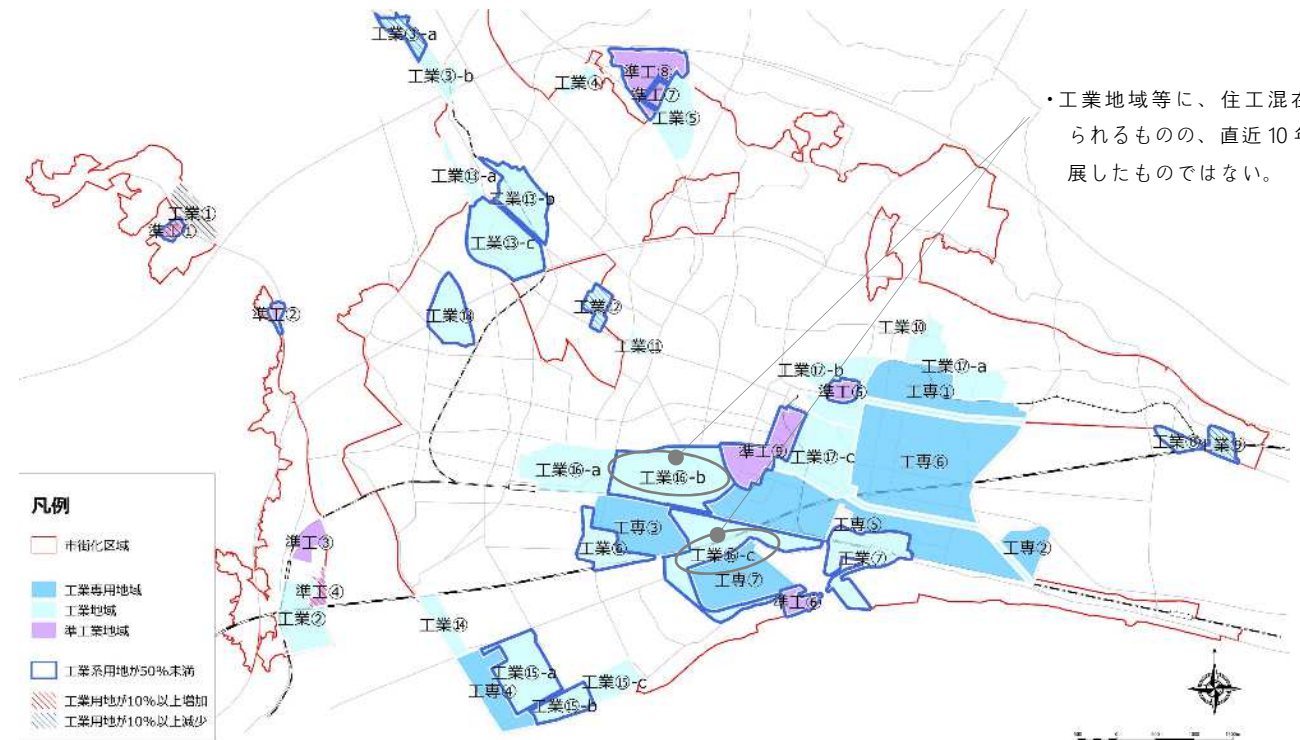
■ 工業の内訳推移（パルプ・紙、化学工業、輸送機械、食料品）（富士市の工業）



② 工業の衰退によって、工場が撤退すると中心工業地域等で住工混在が一層進展し、産業用地の一団性が損なわれ、それによって工業がさらに衰退する恐れがある。

- ・ 中心工業地は、工業専用地域を中心に、工業系用途地域が広く指定され、一団の産業用地として位置づけられている。
- ・ 一方、中心工業地の工業地域や準工業地域は、まちなかへの近接性、周辺より地価が安い等の理由から、現時点では、工業以外への土地利用転換のニーズも高い。
- ・ このため、操業していない工場が取り壊される等したとき、工業地域・準工業地域では、今後さらに住宅分譲など土地利用転換が進むことが考えられる。
- ・ これにより、今以上に住工混在が進んだ場合、産業用地の一団性が損なわれ、工業が一層衰退することが懸念される。

■ 工業以外の土地利用が混在している工業地域等（都市計画基礎調査）（直近で住工混在が進展したエリアは、青のハッチ）



- ・ 工業地域等に、住工混在がみられるものの、直近10年で進展したものではない。

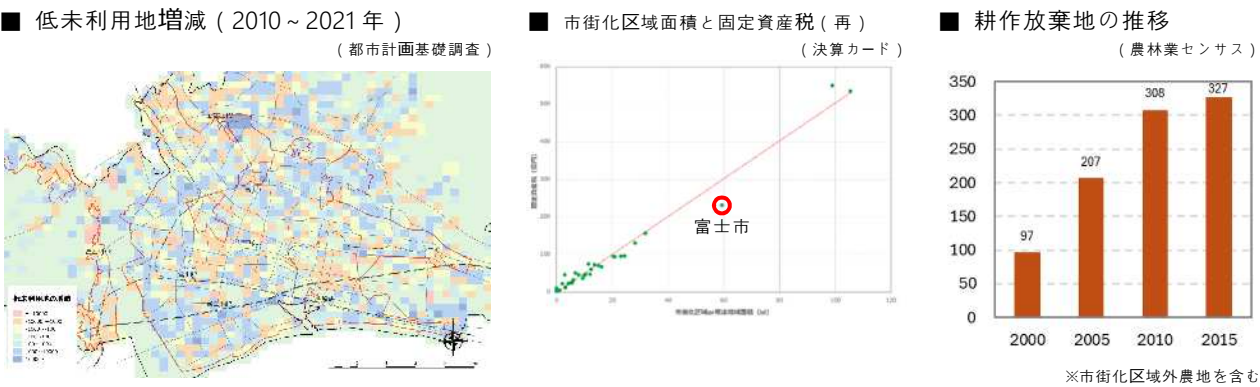
2-6 低未利用地等が増加し、都市の魅力も運営する力も低下。一方、市街化区域における一団の産業用地確保に可能性

- 市街化区域内で低未利用地が増加傾向にある一方で、産業用地に適する土地が不足している。
- 市街化区域内に、操業していない工場がある可能性があり、その敷地を活用することで、新しい産業用地を確保できる可能性がある。

(1) 市街化区域で低未利用地の増加の一方、一団の工業地が不足している

① 市街化区域の低未利用地等が増加

- ・ 市街化区域の低未利用地（基礎調査上その他の空き地）は、261ha、ここ10年で14ha増加している。
- ・ 利用され価値が高い土地が減少することによって、都市を運営する力が低下する。



② 低未利用地が細切れに存在している

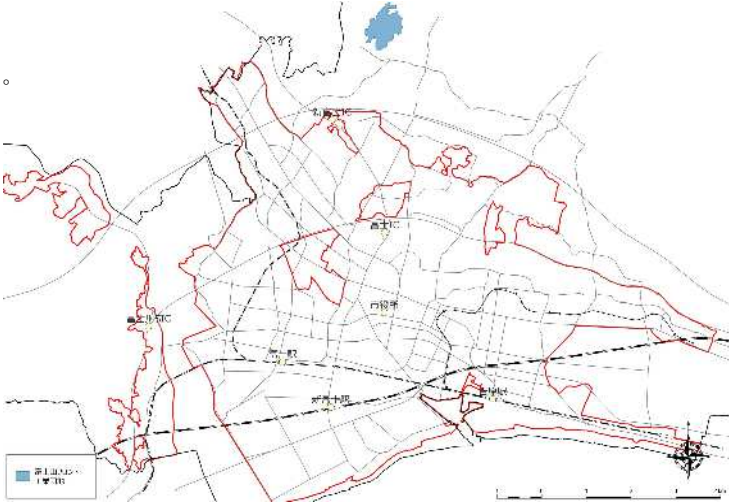
- ・ 工業地域内にも低未利用地が存在するものの、一団のまとまりを持っていないなど、必ずしも産業用地に適したものとなっていない。
- ・ このため、市街化区域内で低未利用地が増加しているにも関わらず、産業用地が不足する事態となっている。



③市街化調整区域に産業用地を造成

- ・ 市街化区域に工業用地が不足していると考えられてきたため、市街化調整区域に工業用地を造成してきた。
- ・ 市街化調整区域における産業用地造成には、一団の産業用地を確保できる利点があるものの、新たにインフラ整備の費用が掛かるなど、問題も生じる。

■ 市街化調整区域に造成した産業用地の例

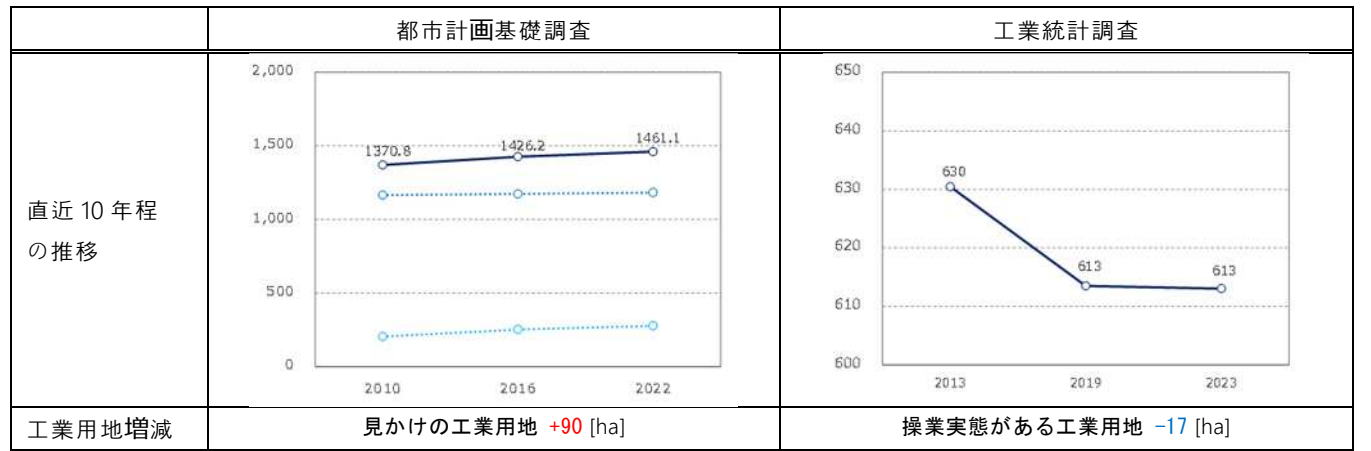


(2) 市街化区域内の休廃業した工場の用地を適切に活用することによって、新しい産業用地を創出できる可能性がある

①市街化区域内に操業実態が無い工場があると推察され、産業用地確保の可能性はある。

- ・ 都市計画基礎調査の工業用地は増加して一方、操業実態がある工業用地は、減少しているので、工業用地であっても操業していない工場の敷地が含まれていると考えられる。
- ・ 操業実態がない工業用地を適切に活用することができれば、市街化区域内にも産業用地を創出できる可能性があるため、今後の産業立地を検討する際は、市街化区域と市街化調整区域の両方とも注視すると良いのではないかな。

■ 工業用地面積の推移



② 本市の旧来の主力工業（パルプ・紙産業）が事業所数を減らしており、中心工業地域に産業用地を確保できる可能性がある

- ・ 工業が中心にあることによって、人の流れが生まれ、工業に近接する商業が発展するなど、本市の都市構造を形成しているため、中心工業が特に重要である。
- ・ 元々事業所数が圧倒的に多いパルプ・紙産業は、近年、大幅に事業所数が低下する傾向がみられる。
- ・ 本市の旧来の主要な工業が事業所数を減らしていることから、中心工業地域において、新しい産業用地を確保できる可能性がある。

■ 製造業の主要産業の事業所数推移（再）（パルプ・紙、化学工業、輸送機械、食料品）（富士市の工業）

