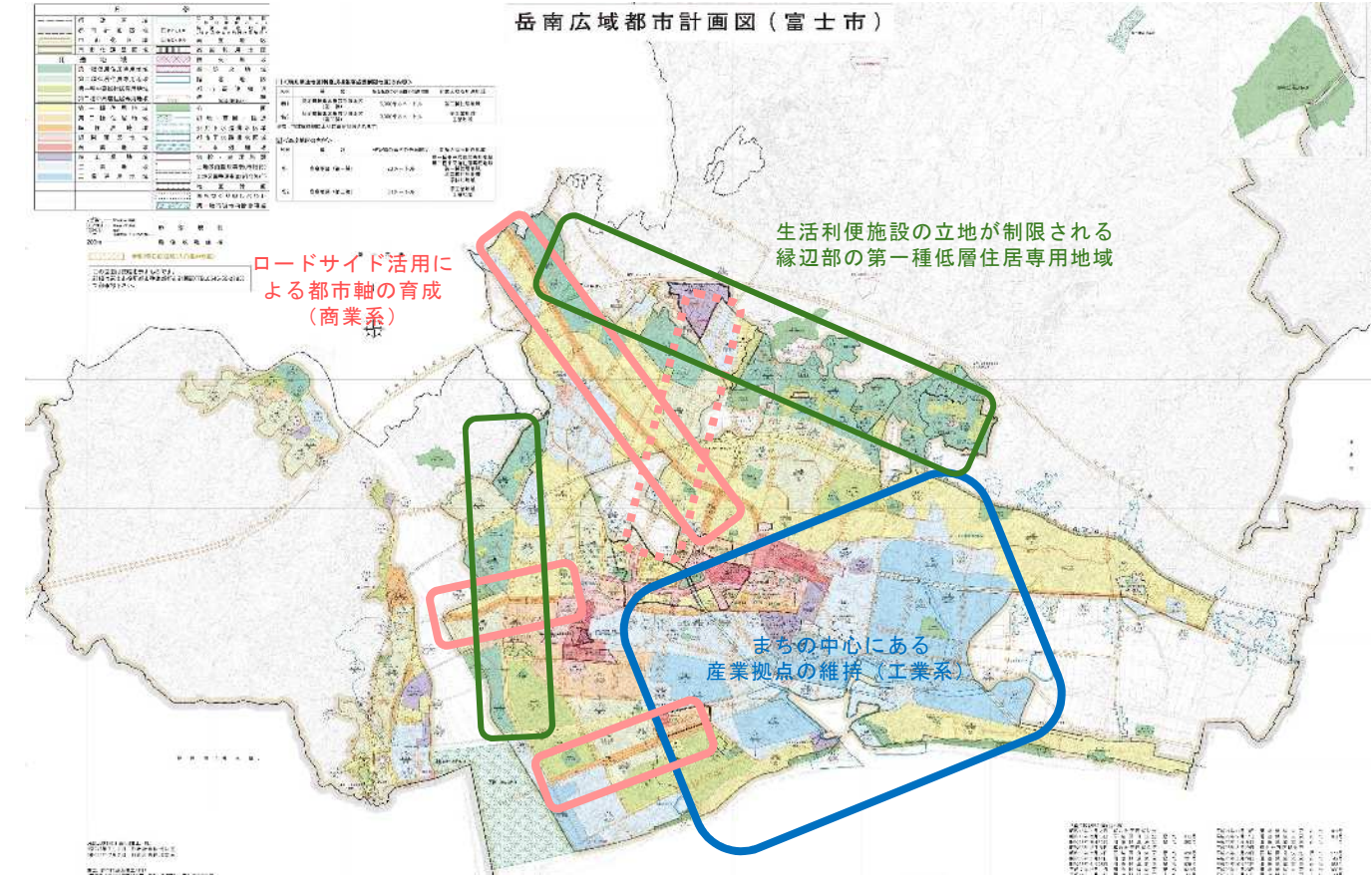


Ⅲ 都市計画により土地利用適正化を図るテーマ

1. 都市計画により、土地利用適正化を図る3つ（+α）のテーマ

- 都市構造・都市運営の観点から、都市計画により土地利用適正化を図るテーマは以下とする。
 - ① まちの中心にある産業拠点の維持（工業系）
 - ② ロードサイド活用による都市軸の育成（商業系）
 - 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）
- 次年度以降、都市計画運用指針を踏まえ、これらテーマに関連する用途地域・特別用途地区・地区計画等の見直しについて、市の考え方をガイドラインとして取りまとめる。
- なお、都市計画の見直しにあたっては、土地利用誘導施策に係る関連部局と調整しながら進めるものとする。
- このほか、産業拠点以外の工業系用途地域における住工混在地や、市街化区域内農地など、富士の特徴的な土地利用についても、今後の在り方の検討を進める。

■ 用途地域見直しなど土地利用適正化を検討するエリア



■ 都市計画の見直し等に係る考え方（出典：都市計画運用指針 第13版 2024.11）

Ⅳ-2-1-Ⅱ)-D 1.（2）用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方

- 2) 用途地域は、地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定められるべきものであるが、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、当該都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ的確な見直しが図られることが望ましい。例えば次に掲げる場合にあっては、用途地域の見直しを行うことを検討すべきである。
- a 都市計画区域マスタープランあるいは市町村マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合
 - b 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合
 - c 道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合
 - d 高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合

Ⅳ-2-1-Ⅱ)-D 2. 特別用途地区

（1）趣旨

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定めるものである。（後略）

（2）基本的な考え方 ① 用途地域の補完

（前略）この場合、単一の建築物の建築を禁止することのみを目的とする等、望ましい市街地像の実現に積極的な目的を有しない特別用途地区の指定は好ましいとは考えられず、目的の設定は、目指すべき市街地像を実現するうえで適切なものとなるよう、都市計画の総合性、一体性の観点から創意工夫を活かして柔軟な運用が行われることが望ましい。

Ⅳ-2-1-Ⅱ)-G 地区計画 1. 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方

（1）基本的な考え方について

- ② 地区計画は、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度であり、用途地域による都市全体での用途の配分や、土地区画整理事業による基盤の整備等とあわせて都市計画が目指す望ましい市街地像の実現のため、積極的に活用されるべきである

（4）地区計画制度活用の例について

- ① 地区計画制度活用 の例としては、次に掲げるようなものが考えられる。

- 10) 中小工場と、その事業者のための共同住宅等が混在している地域で建築物の建替え等が相当程度行われるものについて、建築物等の用途の制限等を定め、職住近接を保ちながら工業の利便の維持・増進と居住環境の向上を図る必要がある場合

2. テーマごとの都市計画見直しに係る背景と方向

(1) まちの中心にある産業拠点の維持（工業系）

○ 富士市の工業系土地利用は、大きく3つに分類される。

ア まちの中心の産業拠点・大規模工業集積

イ 東名・新東名IC周辺の新たな産業拠点・物流系

ウ その他、都市縁辺部の産業集積

○ このうち、アは、富士市の都市構造の大きな特徴であり、市民の生業（周辺への居住・商業にも貢献）や、ヒト・モノ・コトを引き込む役割を担うだけでなく、法人税や固定資産税など都市運営の観点からも、市に欠かせない役割を担っている。

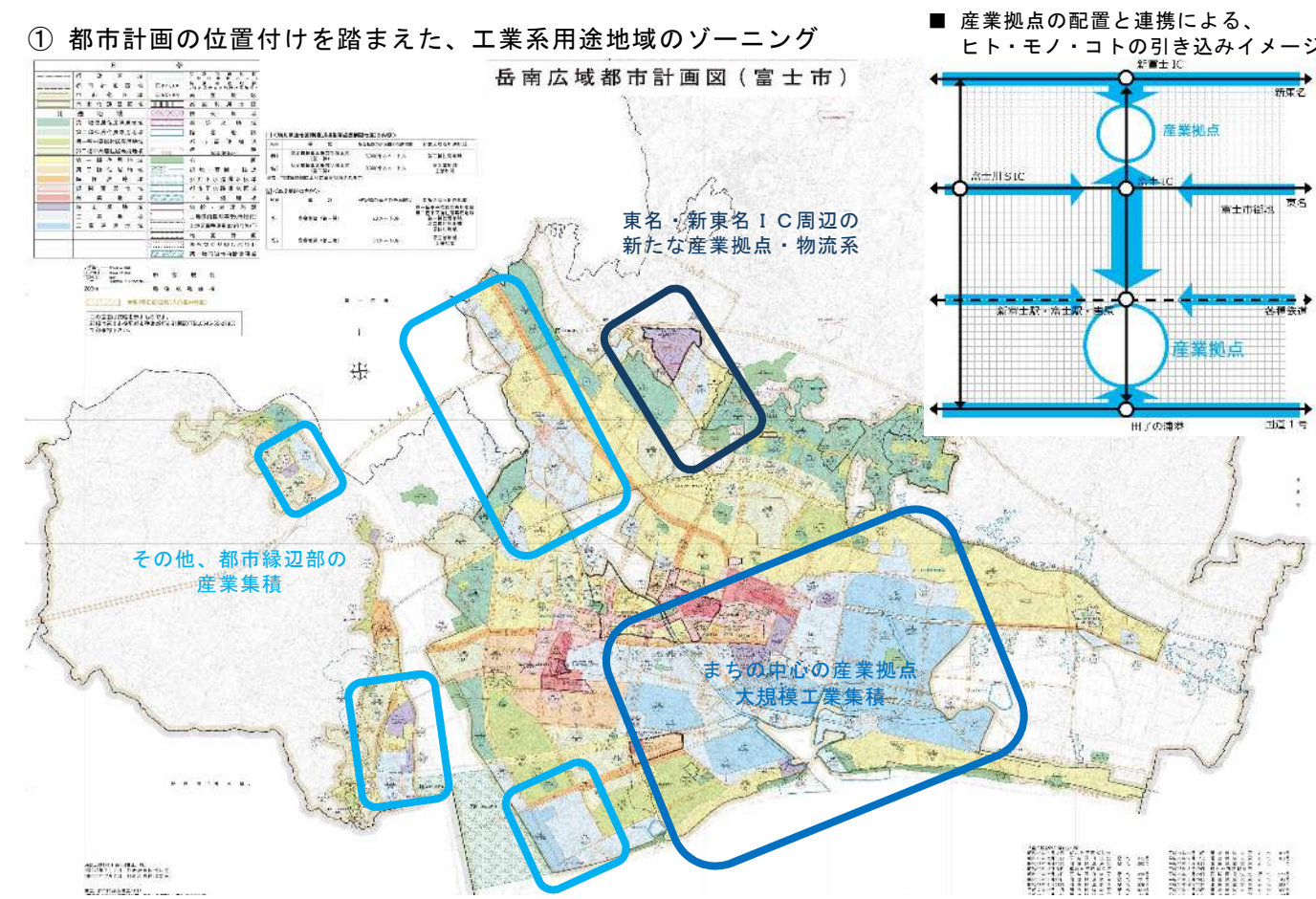
○ 一方、産業構造の変化による工場の撤退、工場の公害対策（騒音・匂い等）の進捗等から、産業拠点内でも住宅地化しているエリアがあり、産業拠点としての機能低下が懸念される。

○ このことから、産業拠点の維持に向け、以下に取り組む。

① 都市計画による、工業系土地利用の堅持（工業専用地域、地区計画等）

② 工業系土地利用の促進に係る、産業政策の調査・検討（*立地適正化計画で後押し）

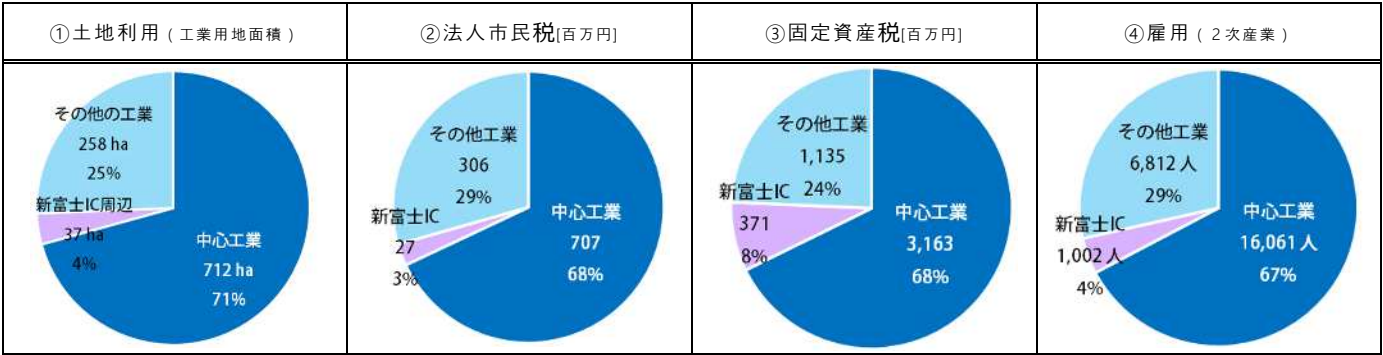
* なお、イについては市街化区域編入・市街化調整区域地区計画による工業地拡大、ウについては現状に加え将来も見据えた都市計画の見直し（P18）等、別途、検討を進める。



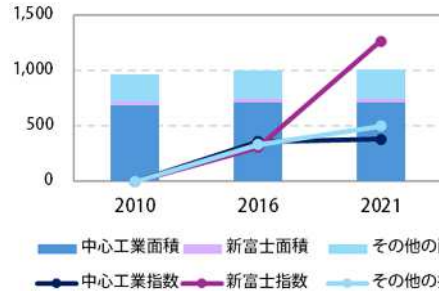
② ゾーニングごとの特性（出典：都市計画基礎調査、市提供資料等）

- ・市内の工業のうち、**中心工業地が占める割合は、面積・法人市民税・固定資産税・雇用ともに、概ね7割と圧倒的。**
- ・新富士IC周辺は、占める割合は少ないものの、中心工業地との連携や、今後の拡大（富士及び新富士IC周辺）が期待される。

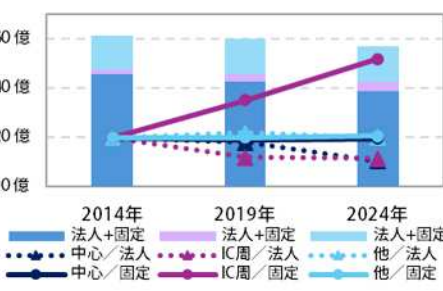
■ 工業系土地利用のゾーンごとの比較



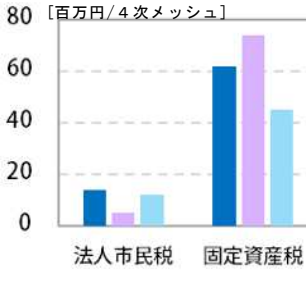
■ 工業系土地利用の面積推移



■ 工業系土地利用の税收推移



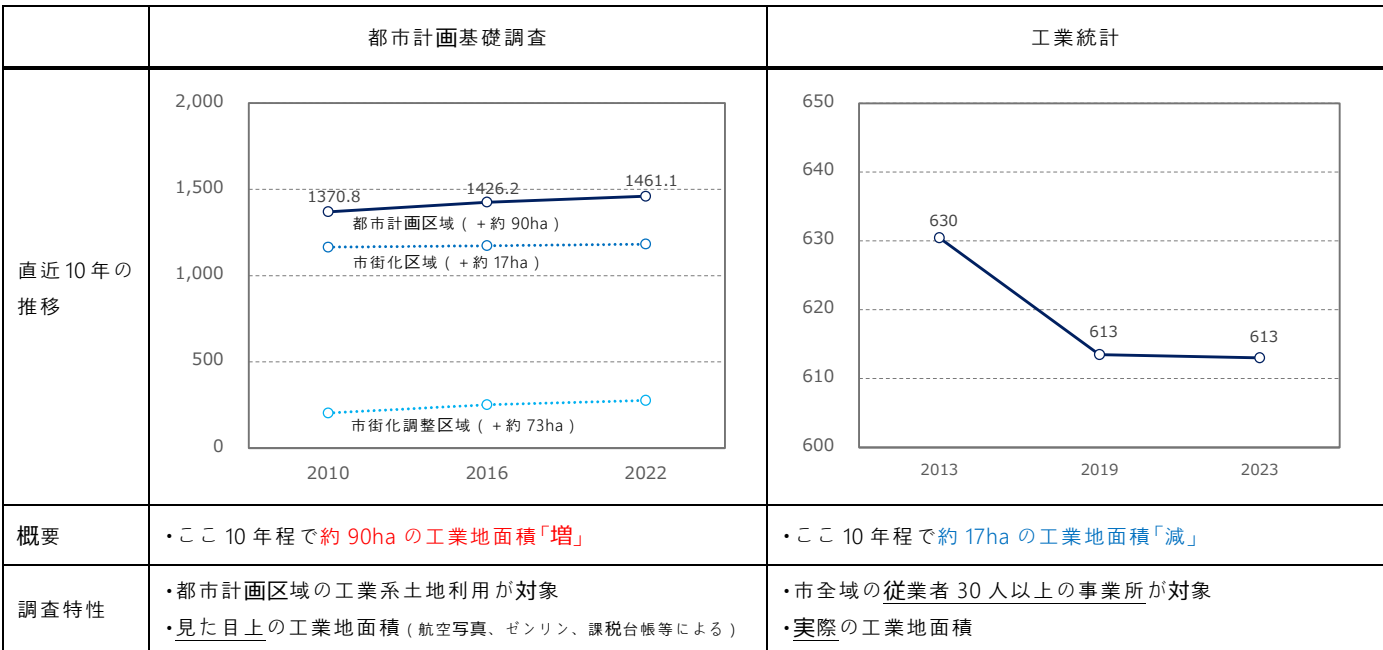
■ 面積あたり税收



③ 工業系土地利用における着目点

- ・都市計画基礎調査と工業統計調査から・・・⇒ 見た目上の工業用地は増加した一方、営業していない工業用地が増加？
⇒ 営業していない工業用地は、市街化区域内で増加？（調整区域はフロント団地整備で増？）
→ **市街化区域内の工業系土地利用について実態調査・施策検討が必要。**

■ 工業地面積の推移



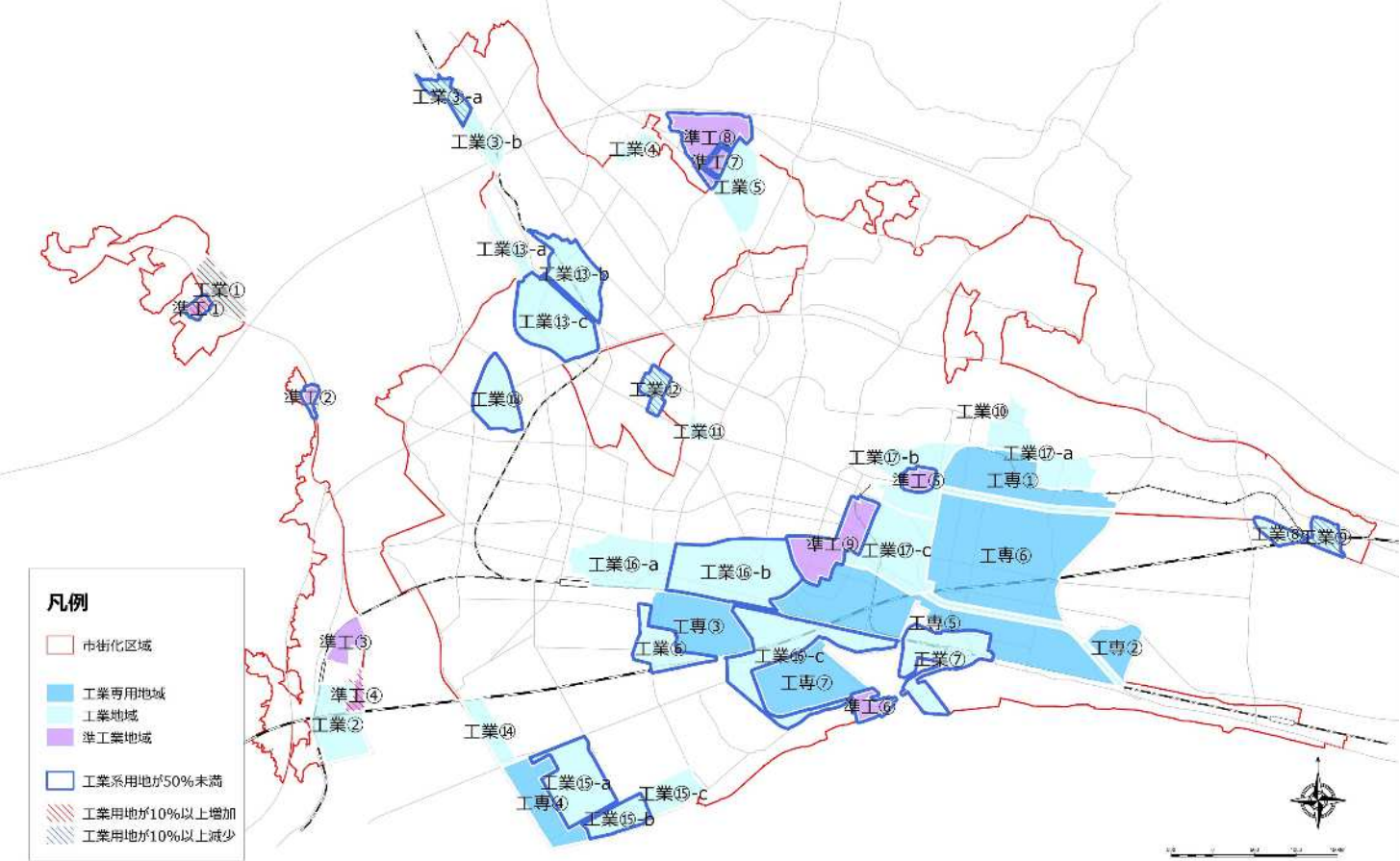
■ 工業系用途地域見直しに係るカルテ

- 工業系用途地域ごと、土地利用の現況をみると、
 - 工業専用地域では、工業用地が多く、また工業系以外への土地利用転換も少ない。
 - 工業地域では、地形地物等で区分した 27 エリアのうち、工業用地が 5 割未満のエリアが 16 あり、工業系以外への土地利用転換が進むエリアもみられる。
 - 準工業地域では、用途地域の特性もあり、工業用地が過半を占めるエリアは限られている。
- 都市MP等の位置付けから、用途地域見直し対象として考えられる工業地域のうち、工業用地が 5 割未満のエリアは、概ね以下に分布している。

ア まちの中心の産業拠点のうち、「まちなか」に近いエリア（工業 16-b・c、準工 9 等）

イ 縁辺部の産業集積地のうち、国道 1 号や（都）吉原大月線周辺の交通利便の高いエリア
- ⇒ 「ア」については、「まちの中心にある産業拠点の維持」の考え方で、都市計画見直しガイドラインの優先対象とする。（P12 参照）
- ⇒ 「イ」については、今後の人口動態を踏まえた都市構造・都市運営の観点から、都市計画の見直しについて慎重に検討を進めるものとする。（P18 参照）

① 位置図



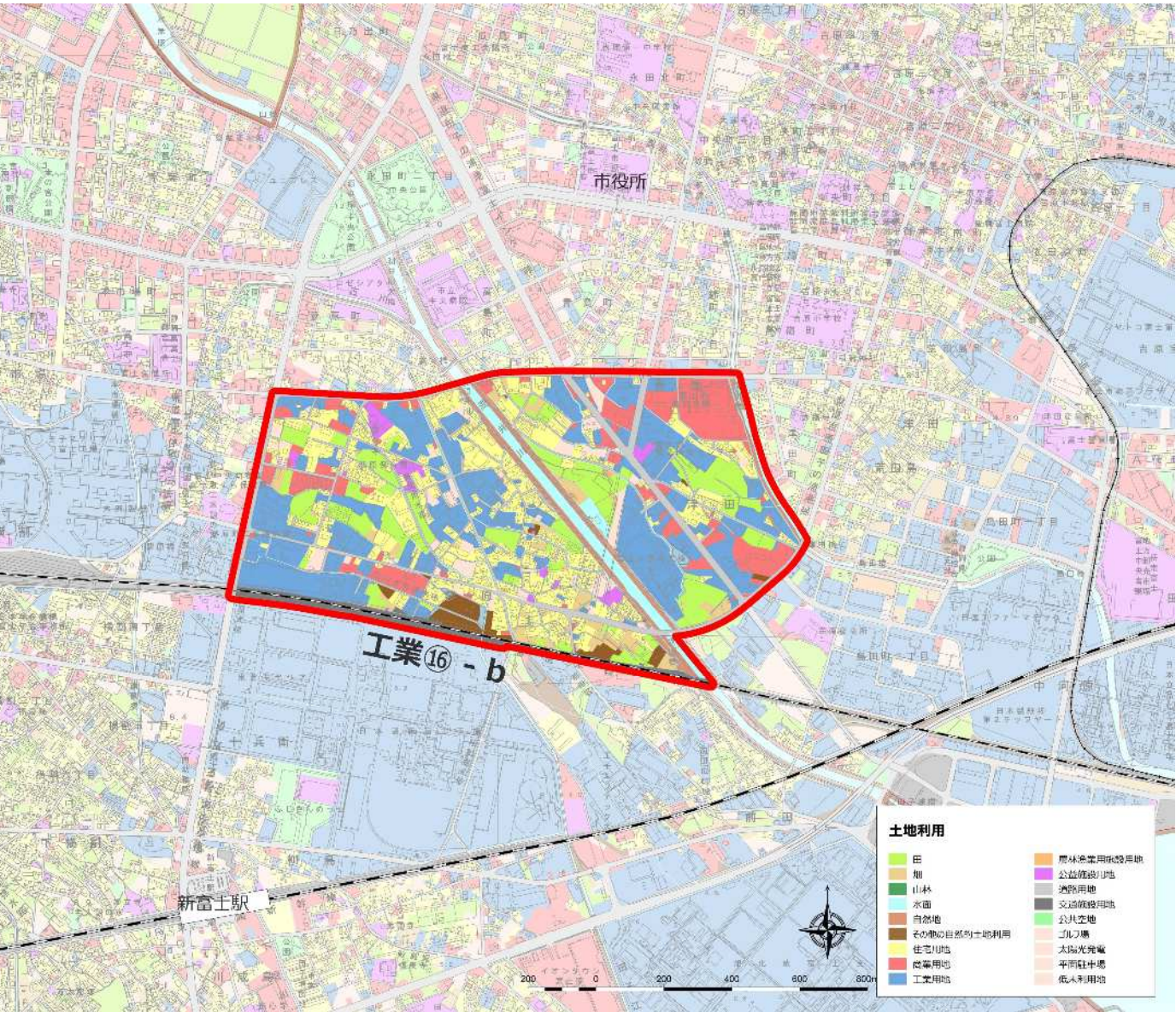
② エリアごとの土地利用（*1：青枠は工業用地が5割未満、*2：ハッチは工業系土地利用増減がエリアの1割以上）

用途地域	番号	現況土地利用の割合				工業系土地利用 の増減 [ha] 2010→2021	その他	
		住宅用地	商業用地	工業用地 ^{*1}	その他		面積 [ha]	隣接用途地域等
工業 専用地域	工専①	2.2%	1.4%	72.6%	23.8%	0.9	78.3	一住、工業
	工専②	0.0%	0.7%	75.2%	24.1%	▲ 1.4	25.9	工業、調整
	工専③	0.6%	0.7%	81.5%	17.1%	▲ 0.3	68.8	二住、工業
	工専④	0.2%	1.5%	74.8%	23.5%	▲ 0.4	42.3	準住、工業、調整
	工専⑤	0.1%	5.2%	56.7%	38.0%	4.5	181.7	一住、準工、工業
	工専⑥	0.4%	4.4%	70.3%	24.9%	11.0	222.4	工業、調整
	工専⑦	0.0%	0.0%	93.6%	6.4%	4.0	69.4	準工、工業
工業 地域	工業①	4.6%	1.4%	64.2%	29.8%	3.3	19.3	一住、調整
	工業②	1.3%	2.3%	57.1%	39.3%	2.7	48.3	一住、準住、準工、調整
	工業③	14.3%	6.2%	51.5%	28.1%	▲ 0.5	35.8	一住、調整
		a	25.7%	11.5%	29.7%	▲ 1.8	18.1	一住、調整
		b	2.6%	0.8%	73.7%	1.3	17.8	一住、調整
	工業④	2.0%	0.0%	87.6%	10.5%	0.3	10.1	一住、調整
	工業⑤	6.7%	2.5%	72.6%	18.2%	1.9	44.2	一住、準工、調整
	工業⑥	26.5%	5.6%	19.6%	48.3%	▲ 0.4	25.5	二中、一住、二住、商業、工専
	工業⑦	7.1%	2.2%	36.3%	54.4%	▲ 0.0	47.7	一住、工専、調整
	工業⑧	12.3%	1.1%	43.9%	42.8%	0.4	7.3	準住、調整
	工業⑨	17.3%	17.4%	34.6%	30.6%	▲ 1.2	9.7	一住、準住、調整
	工業⑩	0.0%	0.0%	94.5%	5.5%	▲ 0.0	3.3	一住
	工業⑪	21.7%	10.4%	50.2%	17.7%	▲ 0.4	7.4	一住、二住、準住、近商、調整
	工業⑫	26.8%	1.1%	38.6%	33.5%	▲ 1.2	9.8	一住、調整
	工業⑬	14.0%	9.6%	42.4%	33.9%	2.8	134.8	一低、一住、準住、近商、調整
		a	6.3%	1.1%	70.9%	▲ 0.5	12.4	一住、近商、調整
		b	14.3%	12.9%	39.6%	1.9	48.8	一住、準住、近商
		c	15.1%	8.9%	39.5%	1.4	73.7	一低、一住、近商、調整
	工業⑭	5.7%	3.0%	57.7%	33.6%	▲ 0.5	20.7	一住、準住、工専、調整
	工業⑮	23.9%	2.4%	35.9%	37.9%	4.2	114.8	一住、準住、工専、調整
		a	27.1%	2.9%	33.4%	2.8	64.3	一住、準住、工専
		b	37.6%	1.5%	16.0%	1.5	26.6	一住、工専、調整
		c	0.0%	2.1%	64.6%	▲ 0.2	23.8	一住、調整
	工業⑯	14.8%	9.1%	38.6%	37.6%	4.9	281.9	一住、二住、準住、近商、商業、準工、工専
		a	8.6%	4.7%	63.1%	1.5	67.4	二住、準住、近商、商業、工専
		b	20.6%	9.8%	27.3%	1.2	111.3	準住、近商、準工、工専
		c	12.5%	11.2%	34.7%	2.3	103.1	一住、二住、準住、準工、工専
	工業⑰	13.5%	10.3%	52.3%	23.9%	3.8	217.5	一住、準住、近商、商業、準工、工専、調整
		a	22.0%	4.4%	57.2%	2.1	53.7	一住、工専
		b	16.4%	11.9%	54.6%	0.4	53.9	一住、近商、商業、準工、工専
		c	11.2%	11.6%	50.0%	0.4	74.2	商業、準工、工専
	工業⑱	29.0%	1.6%	36.2%	33.3%	▲ 0.4	30.9	一住
準工業 地域	準工①	15.7%	0.0%	40.4%	43.8%	0.5	4.1	二中、一住、調整
	準工②	20.3%	3.9%	41.4%	34.7%	▲ 0.0	2.9	一中、一住、調整
	準工③	1.5%	0.1%	87.1%	11.3%	1.2	17.0	一住、準住、調整
	準工④	13.3%	0.6%	64.8%	21.2%	1.0	6.8	一住、工業、調整
	準工⑤	26.5%	8.0%	5.4%	60.1%	0.2	8.0	工業
	準工⑥	41.4%	5.4%	15.4%	37.9%	0.4	9.7	一住、工業、工専、調整
	準工⑦	39.1%	5.8%	8.6%	46.6%	0.2	5.9	準工、工業
	準工⑧	0.0%	8.2%	10.5%	81.3%	2.1	38.7	準工、工業、調整
	準工⑨	36.6%	14.5%	16.5%	32.4%	▲ 1.2	42.7	二住、準住、近商、商業、工業、工専

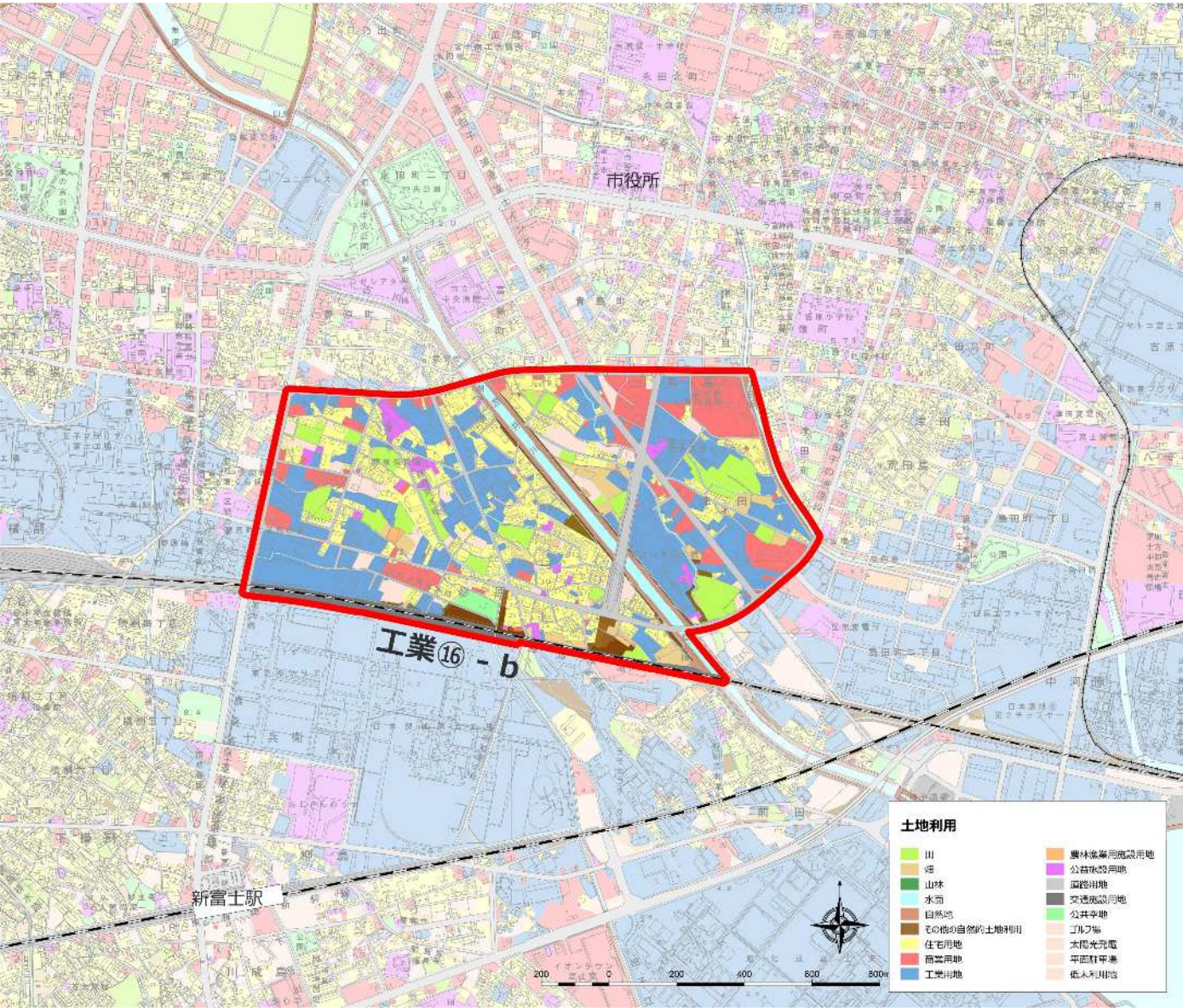
■ まちの中心にある産業拠点 住工混在が進むエリアの実態 （工業 16- b）

- 工業地域 16- b等をみると、ここ 10 年で工業地の住宅地化が進んだというより、中心市街地縁辺部など生活利便性が高い住宅地が、工業地域に位置付けられているという印象を受ける。
- こうした現況を踏まえ、まちの中心の産業拠点における都市計画は以下を検討する。
 - ① 用途地域見直し （住宅地は住居系用途地域、一部工業地は工業専用地域）
 - ② 地区計画の指定 （地区計画で地区区分を定め、住居系と工業系を区分）
 - ③ ①・②の併せ業

□ 土地利用（2010 年）



□ 土地利用（2021 年）



(2) ロードサイド活用による都市軸の育成（商業系）

- 富士市の商業系土地利用は、大きく3つに分類される。
 - ア まちなか
 - イ 沿道商業（幹線道路沿い）
 - ウ その他
- アについては、当該エリアでの都市計画による規制・緩和での対応ではなく、都市構造を考えた周辺エリアでの都市計画や、商業政策等により、活力維持等を図る。
- イについては、今後、都市計画道路の整備等により、商業系土地利用のニーズ向上が想定されることから、ロードサイド活用による都市軸の育成に向け、以下にとりくむ。
 - ① 基盤整備に併せた、沿道型用途地域への用途地域見直し検討
 - ② 沿道商業の促進に係る、サウンディング調査
- ウについては、これまで特別用途地区で集客施設の立地制限をしてきたが、その効果の検証を行い、必要に応じ、見直すこととする。

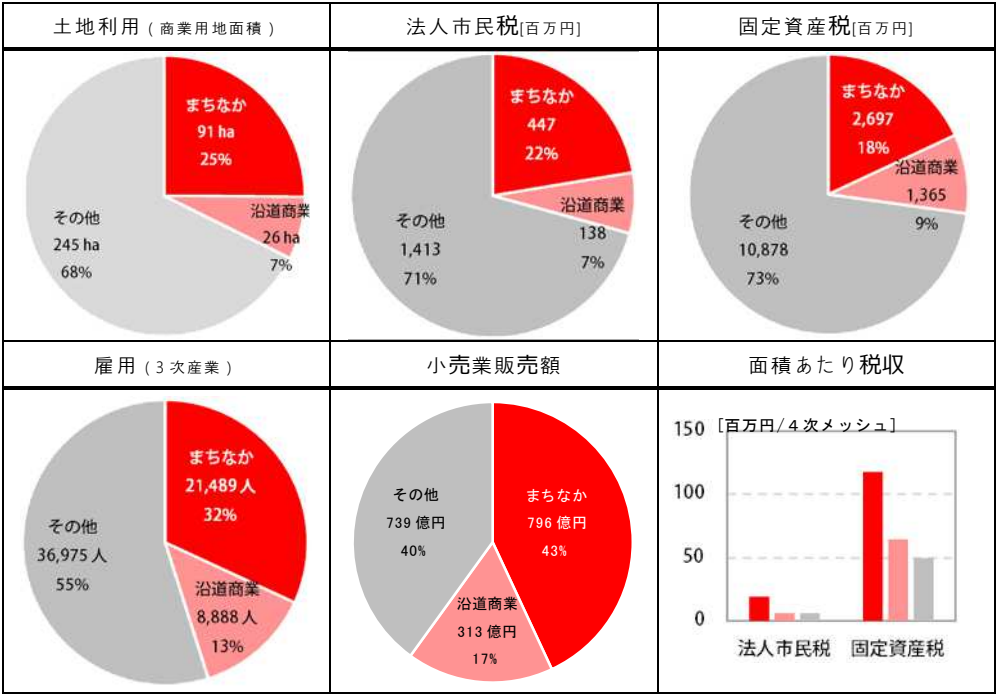
① 都市計画の位置付けを踏まえた、商業系用途地域のゾーニング



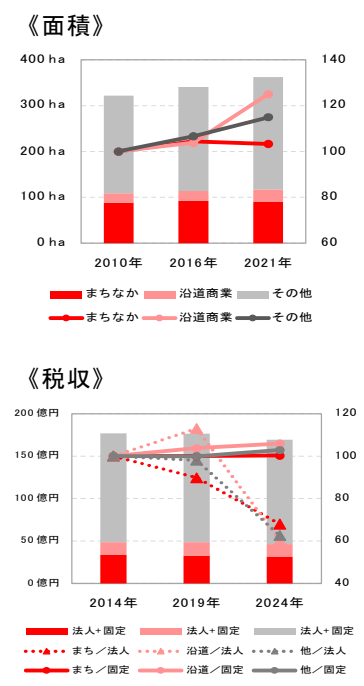
② ゾーニングごとの特性（出典：都市計画基礎調査、市提供資料等）

- ・ まちなかの中心商業は、市全体の土地利用や税収に占める割合は大きいものの、近年停滞傾向にある。
- ・ 沿道商業は、市全体の商業系土地利用の1割程度しかないが、小売販売額は2割程度を占め、近年面積が増加傾向にある。

■ 商業系土地利用のゾーンごとの比較



■ 商業系土地利用の推移



※税・雇用のデータは、そのメッシュに含まれる商業以外の土地利用も含むため、土地利用の割合と単純比較できないことに留意。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はP20参照

③ その他商業系土地利用における着目点

- ・ 本市では、まちなか及び幹線道路沿い以外では、都市計画（特別用途地区）により、集客施設の床面積の最高限度を制限し、大規模商業の分散立地を制限してきた。
- ・ これにより、まちなか商業の保護、産業系土地利用の維持、良好な居住環境の保全など都市構造を維持してきた一方、現状の制限下でも立地できるドラッグストアが必要以上に立地し、また商業系土地利用の過度な抑制による機会損失も考えられる。
- ・ こうした状況を踏まえ、特別用途地区（特定規模集客施設制限地区）の見直しによる効果と影響を検討するなど、今後の大規模集客施設の立地可能性について検討を進める。

→具体的に引合のある場所や、土地利用転換が見込める場所があるか。

■ 富士市の特別用途地区（特定規模集客施設制限地区）の対象区域と制限内容

種 類	集客施設の床面積の最高限度	対象とする用途地域
特定規模集客施設制限地区（第1種）	5,000 m ²	第2種住居地域
特定規模集客施設制限地区（第2種）	3,000 m ²	準工業地域、工業地域