

令和7年度 第3回
富士市都市計画審議会会議録

令和8年3月26日(木)
富士市庁舎10階 全員協議会室

1 開催日時

令和8年3月26日(木) 午後2時から3時5分まで

2 会場

富士市庁舎 10階 全員協議会室

3 出席委員 12人

第1号委員 浅見 祐司、島田 肇、小林 武司、亀井 暁子

第2号委員 高橋 正典、太田 康彦、鈴木 幸司、藤田 哲哉、小池 義治

第3号委員 (代理) 山田 法之、深野 智恵子、佐野 勝

4 欠席委員 3人

第1号委員 長橋 房良、大山 勲

第3号委員 佐藤 雅史

5 説明部署、事務局等の職員

都市整備部 部長 鈴木 潤一

都市計画課 課長 野毛 史隆、調整主幹 加藤 雅義、主幹 小泉 達也、
担当 畑 亮佐、菊池 将平

みどりの課 課長 小林 淳、統括主幹 渡邊 志乃、主幹 村上 修一、
主査 栗田 和茂

6 議題

報告1 第三次富士市緑の基本計画の策定について

報告2 富士市用途地域等再検証ガイドラインの策定について

(午後 2 時 開会)

事務局

定刻となりましたので、ただ今から、令和 7 年度第 3 回富士市都市計画審議会を開会いたします。

本日は、ご多忙の中ご出席いただき、誠にありがとうございます。

私は、本審議会事務局であります、都市計画課の小泉と申します。よろしくお願いいたします。

会議に入る前に、本日の傍聴の取扱いになりますが、富士市審議会等の会議の公開に関する規則に基づき、公開での開催といたします。

議事録につきましても公開となっており、市のウェブサイトに掲載いたしますので、ご了承願います。

続いて、本日の欠席と代理出席についてご報告いたします。

第 1 号委員 長橋房良 委員、

第 1 号委員 大山勲 委員、

第 3 号委員 佐藤雅史 委員

以上 3 名から、欠席のご連絡をいただいております。

また、富士市都市計画審議会運営要領第 5 条において、「行政機関の職員から任命された委員が出席できないときは、その職務を代理する者が議事に参与し、採決に加わることができる」としておりますが、この規定により、富士警察署署長竹田委員の代理として、山田法之様にご出席いただいております。

これにより、本日の出席委員は 12 人となり、過半数に達しておりますので、本会議は成立していることをご報告申し上げます。

続きまして、次第 2、都市整備部長挨拶です。

鈴木部長、お願いいたします。

鈴木部長

本日は大変お忙しい中、令和 7 年度第 3 回富士市都市計画審議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。

また、皆様方におかれましては、日頃から本市の都市づくりの推進に格別のご理解、ご協力を賜り、重ねてお礼申し上げます。

さて、本日は 2 件の報告案件を予定しております。

1 件目は、第三次富士市緑の基本計画の策定について、2 件目は、富士市用途地域等再検証ガイドラインの策定についてであります。

鈴木部長

1 件目の第三次富士市緑の基本計画につきましては、昨年度から本年度までの 2 か年をかけて策定を進め、先ごろ完成いたしました。本日は、最終の報告をさせていただきます。

また、2 件目の富士市用途地域等再検証ガイドラインにつきましては、本年度から来年度までの 2 か年をかけて策定を進めておりまして、本日は、中間報告をさせていただきます。

委員の皆様方におかれましては、それぞれの立場から忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。また、挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしく願いいたします。

事務局

それでは、次第 3、報告案件です。

富士市都市計画審議会条例施行規則第 3 条により、「会長は、会議の議長となる。」と規定されておりますが、本日、会長の大山委員が欠席されております。

したがって、都市計画審議会条例第 5 条第 3 項に「副会長は、会長を補佐し会長に事故あるとき又は、会長が欠けたときは、その職務を代理する。」とありますので、ここからの議事進行を小林副会長をお願いいたします。

小林副会長

皆様、こんにちは。

議長を務めさせていただきます、小林です。

よろしく願いいたします。

それでは、議事を進めます。

本日は、2 件の報告案件がございます。

はじめに 1 件目、第三次富士市緑の基本計画の策定について、事務局より説明をお願いします。

みどりの課
栗田主査

みどりの課の栗田です。

私から、今年度末で計画期間が満了することをもちまして、令和 6 年度より策定を進めてきました「第三次富士市緑の基本計画」について、資料 1 を用いてご説明します。

本計画は昨年 3 月の審議会で中間報告を行い、そこでいただいたご意見を踏まえて作成を進めてきました。

本日は、お時間も限られておりますので、本編に沿って概要をご説明いたします。

資料1をご覧ください。

目次をご覧ください。

本計画は、計画の基本的事項、本市の概況、将来像と目標、施策、計画の進捗についてまとめた5章の本編と、策定経過や用語集をまとめた参考資料で構成しています。

1ページをお願いします。

第1章では緑の基本計画の役割と、策定の背景・目的を示しています。

この計画は、市民・事業者・行政が協力して、緑の保全や創出を進めるための指針です。

策定の背景には気候変動、生物多様性、防災への取組の充実、そしてWell-beingの向上などの課題があります。

2ページをお願いします。

本計画の「緑」の定義を示しています。樹林地や草地、住宅の庭先、また河川などの水辺、そして公共・民間施設の緑地、条例などで保全される緑地などを含みます。

3ページでは、緑の持つ4つの機能、環境保全・防災・レクリエーションやコミュニティ・景観についてまとめています。

4ページをお願いします。

本計画の位置付けと範囲です。

都市緑地法で定められた考え方にに基づき、上位計画との関係を整理し、計画期間は10年、都市計画区域を対象としています。

昨年3月の都市計画審議会では図の「即す」「適合する」「調和を保つ」の表現が分かりにくいとのご指摘をいただきました。

こちらは都市緑地法第4条第4項に示された、上位計画等との関係を表した文言を使用しております。

法律の表現を変えて良いのかという懸念と、文言を記載しないことで指摘を受けた市区町村もございますので、法律の文言を使用することとしました。

5ページから7ページでは、国や県・市の政策の動向をまとめています。

特に国は、カーボンニュートラル、ネイチャーポジティブ、Well-beingの実現を掲げ、都市公園の新たな活用などを示しています。

8ページをお願いします。

前計画の検証です。22の基本施策、69の取組の進捗を整理しています。

9ページをお願いします。

第2章、本市の概況です。

9ページから16ページでは、富士市の地理・自然条件、人口、財政、土地利用を示しています。

14ページをお願いします。

③土地利用のページ下部のグラフは、土地利用状況を前計画と比較したものとなります。

前計画と現況の市街化区域を示したグラフでは、赤で示した宅地が増え、黄緑色で示した農地が減少する傾向があることを示しております。

17ページから19ページでは、都市計画区域内の緑の現況を示しております。

20ページから27ページでは、緑の機能ごとの現況と課題を整理しています。

28ページをお願いします。

28ページから31ページでは市民アンケートの結果を整理しております。

29ページの上の表では、緑の量が減ったと感じる人の割合が増えたと感じる人の割合を上回っています。

しかしながら、28ページや29ページの下の方では緑の豊かさや緑の満足度は高まっており、量よりも質を重視する傾向が見られます。

また、31ページでは、市が優先すべき取組と市民と緑との関わりを広げていくための取組においては、子供が花や緑、自然と触れ合える場や機会の充実が望まれています。

みどりの課
栗田主査

32 ページをお願いします。

32 から 33 ページでは、これらを踏まえ 4 つの課題を整理し、相関をまとめています。

34 ページでは、課題を踏まえた 4 つの策定の視点を設定しています。

35 ページをお願いします。

第 3 章、将来像です。

将来像は「みんなではぐくみ、つなぐ 富士山と緑の輝くまち」としました。

緑を次世代につなぎ、質の向上を図り、地域の Well-being を高めることを目指します。

36 ページをお願いします。

将来像を実現するため、2 つの目標を設定しました。

1 つ目は「富士山を望むまちの緑をつなぐ」とし、緑地面積と緑被率を目標指標とし、緑の減少を食い止めるため、現状維持を目標とします。

2 つ目は「みんなでまちの魅力を高める緑をはぐくむ」とし、花や緑を育てる市民活動の活発さに関する市民満足度を目標指標とし 5.1 パーセント向上させることを目標とします。

37 ページをお願いします。

目標を達成するため 3 つの施策の柱を設定しました。

柱 1 は「緑をまもりつなぐ」で、緑地とネットワークを保全します。

柱 2 は「緑をいかす」で、公園や公共空間の緑の利活用を進めます。

柱 3 は「みんなではぐくむ」で、市民活動などの協働を進めます。

38 ページから 41 ページでは、これらを空間的に整理し、「まもりつなぐ緑」「いかす緑」「はぐくむ緑」として配置方針を示しています。

42 ページをお願いします。

第 4 章、施策です。

みどりの課
栗田主査

3つの柱に紐づく13の施策を整理し、カーボンニュートラルなど国の方針との関係も横断的な視点として示しています。

44ページから56ページは各施策の具体的方向性です。説明は割愛します。

59ページをお願いします。

第5章、計画の推進に向けてです。

59ページから60ページではPDCAサイクルを示しています。

61ページではアクションプランを定め、進行管理を行うことを示しています。

63ページ以降は参考資料として、懇話会名簿、庁内検討委員会名簿、策定スケジュール、用語集を掲載し、参考資料を綴じております。

私からの説明は以上です。

小林副会長

ありがとうございました。

それでは、委員の皆様からご意見がございましたらお願いいたします。

質疑応答はありませんか。

小池委員

第2次富士しみどりの基本計画と比べて、この第3次計画で大きく変わったところがあれば教えていただければと思います。

小林副会長

この質疑について、説明をお願いいたします。

みどりの課
渡邊統括主幹

みどりの課の渡邊です。

まず、第2次で示していた目標が大きく変わった点です。

第2次ではみどりを「増やす」という視点が多かったのですが、今回、第3次を作成するに当たり実施した市民アンケートの意見をもとに、量よりも質に重点を置き、みどりの「質」を高めていこうということを目標にお示したところが大きく変わったところです。

小林副会長

はい、藤田委員、お願いします。

藤田委員

施策の柱として「緑をまもりつなぐ」「緑をいかす」「みんなではぐくむ」とありますが、その後の緑の配置方針と将来構造では、

「まもりつなぐ緑」「いかす緑」「はぐくむ緑」となっています。

施策と配置方針のところで少し言葉が違うのですが、これは何か狙いがあるのでしょうか。

小林副会長

この質疑について、事務局から説明をお願いします。

みどりの課
村上主幹

みどりの課の村上です。

この言葉の違いについて、大きく狙いを定めたということはありませんが、柱として適当な語句、それから将来構造の中で示すべき言葉として、それぞれを選んだという経緯がございます。

小林副会長

藤田委員、よろしいでしょうか。

藤田委員

施策が「柱」という意味合いと、将来構造の違いということによってよろしいでしょうか。

みどりの課
村上主幹
小林副会長

その認識で相違ありません。

はい、高橋委員をお願いします。

高橋委員

37 ページの柱の3に「みんなではぐくむ」というところがあります。指標の「緑をはぐくむ活動団体数」は公園愛護会の数だと思えますが、これは、市全体としては何パーセントぐらいになりますでしょうか。現況が378 団体ですか。

みどりの課
渡邊統括主幹

こちらの「緑をはぐくむ団体」は、公園愛護会等、様々な緑化団体があります。

割合（パーセント）というわけではなく、団体数で示しております。

公園愛護会は、町内会とは別の組織でありますので、すべての町内会が公園愛護会を構成しているということではありません。

高橋委員

みどりの課としては、公園愛護会をもっと広めていき、各地域にある公園は、地域の人たちで守っていただくという考え方があると思います。愛護会を広げようとしているのか、こうした方針について教えてください。

みどりの課
小林課長

みどりの課の小林です。
みどりの課としても、やはり地域の公園は地域の皆さんで守り、また活用していただくということを目指しておりますので、愛護会を増やす方向で考えております。

実際、団体が減っているところもありますが、今年度は、5つ、団体が増えましたので、活動内容などを説明して、進めていきたいと考えております。

高橋委員

これからは地域の方たちに活動していただいて、「自分たちの地域は自分たちで守るんだよ」ということを広めていくという当局の考え方には賛成しますので、ぜひこれからも推進してください。

小林副会長

はい、太田委員。

太田委員

1点伺います。
先ほど、市民の意識調査の結果で量より質という結果が出ているとのことですが、それは28、29ページに出ているとおり、量より質というのは「質」という部分で管理されている、コントロールされているという捉え方でいいのでしょうか。

みどりの課
渡邊統括主幹

おっしゃる通りです。
樹木や花壇など、緑が適正に管理されていることを「質が高い」という捉え方をさせていただいております。

小林副会長

ほかに質疑等がありますか。
ないようでしたら質疑を終了として、1件目の報告を終了したいと思います。

続いて2件目、富士市用途地域等再検証ガイドラインの作成について、事務局より説明をお願いいたします。

都市計画課
佐野主幹

都市計画課の佐野です。よろしく申し上げます。
それでは、富士市用途地域等再検証ガイドラインについてご説明いたしますので、右上に資料2と書かれた「用途地域等再検証ガイドライン<中間報告>」をお願いいたします。

資料を1枚めくりまして、目次をご覧ください。

本ガイドラインは、1章から5章までの構成を予定しており、現在は、1章から3章までを整理しております。

1章では、ガイドライン策定の背景と目的や本市の現状をまとめ、2章では、都市計画マスタープランをはじめとする基本となる計画と本ガイドラインの位置付けを整理しております。

3章では、用途地域等再検証の考え方として、(1)で「用途地域を取り巻く現状と課題」を整理した上で、(2)で「再検証の視点」を設定しております。

1ページをお願いいたします。

はじめに、背景と目的です。

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に伴う変更以外は、大きな見直しは行われておりません。

しかしながら、昨今、土地利用を巡る動向は大きく変化しており、工場や商業施設の撤退に伴う跡地開発等を背景に、住居系と工業系の土地利用の混在をはじめ、市内には指定した用途地域と実際の土地利用に乖離がみられるエリアがあります。

また、歩いて暮らせるまちづくりや、移住定住の推進が強く求められる中、本市の市街化区域縁辺部では、生活利便施設の立地が困難なエリアが見られる状況にあります。

こうした状況を踏まえ、本市が目指す持続可能な集約・連携型都市づくりの一層の推進を図るとともに、スーパーマーケットやドラッグストア、金融機関や郵便局といった日常生活の利便性向上に寄与する施設に徒歩や自転車でアクセスできる都市づくりを目指すため、用途地域見直しに向けた本市の指針となるガイドラインを策定していくものです。

本ガイドラインは、令和7年度から令和8年度までの2か年をかけて策定し、策定後は、速やかに本ガイドラインに沿った都市計画の変更を行っていく予定です。

2 ページをお願いいたします。

次に、用途地域の指定状況と変更経緯についてご説明いたします。

現在、本市の用途地域は、お示ししている 13 種類のうち、田園住居地域を除く 12 種類を指定しております。

用途地域とは、都市計画法に定める地域地区の 1 つで、建築できる建物の種類や用途、容積率、建ぺい率、高さなどを制限したものです。

3 ページには、本市の各用途地域の指定状況を整理しておりますので、お目通しください。

続いて、4 ページをご覧ください。

岳南広域都市計画図の富士市分をお示ししており、用途地域別に色分けされております。

ピンク色に色分けした商業系用途地域は、駅周辺のまちなかに、青色の工業系用途地域は、田子の浦港周辺や市の東部地域に指定しており、これらの商業系・工業系用途地域を囲むように黄色の「第一種住居地域」、オレンジ色の「第二種住居地域」などの住居系用途地域があり、市街地の縁辺部には、緑色の「第一種低層住居専用地域」、「第二種低層住居専用地域」などが分布していることが分かります。

1 ページ飛ばして、6 ページをお願いいたします。

本市では、用途地域のほか黒いひし形で示した 6 種類の地域地区を指定しております。

特別用途地区は、用途地域を補完するために指定するものであり、本市においては、特別業務地区および特定規模集客施設制限地区を指定しております。

このうち、特定規模集客施設制限地区につきましては、過度に大規模な集客施設の分散立地を抑制することを目的とし、用途地域に応じて、集客施設の床面積の最高限度を制限しており、第二種住居専用地域では 5,000 平方メートルまで、準工業地域及び工業地域で

は 3,000 平方メートルまでとしております。

このほか、高度地区、高度利用地区、防火地域、準防火地域、臨港地区を指定しております。

8 ページをお願いいたします。

地域地区のほか、地区レベルの都市計画である地区計画を策定しております。

これは、各地区の特性に応じて良好な都市環境の形成に必要な事項を定めたもので、地域住民等の意見を反映しながら、当該地区に建てられる建築物の用途や高さ、壁面の位置、色彩や広告物の規制など、まちづくりのルールをきめ細かく定めたものです。

現在、本市ではご覧のとおり 13 地区の地区計画があり、直近では、令和 4 年 3 月に富士駅北口周辺地区において、都市機能の集積による、賑わいと魅力ある都市空間の創出を図り、本市の玄関口にふさわしい地区の形成を推進するため、建築物の用途制限や建ぺい率・容積率等を定めた地区計画を定めております。

9 ページは、用途地域や地区計画等に関する都市計画の決定及び変更の履歴を整理しています。

昭和 40 年 7 月に、合併前の富士市と吉原市において用途地域の決定がされております。

平成 25 年 11 月には、新東名新富士インターチェンジ周辺地区の用途地域を、平成 30 年 12 月には、新富士駅南地区土地区画整理事業地内の用途地域の変更を行っております。

10 ページをお願いいたします。

ここからは、本市の現状について整理しております。

はじめに、①人口についてであります。平成 22 年をピークに人口減少に転じておりますが、高齢化率は上昇傾向にあり、下の図のとおり、高齢化率が 30 パーセントを超える濃い目のオレンジ色

の地区も多くあります。

今後も、こうした人口減少や高齢化の傾向はさらに進むことが予想されております。

11 ページをお願いいたします。

②産業についてであります。上のグラフのとおり、製造品出荷額等は、平成 25 年ごろまで減少傾向でありましたが、それ以降は回復傾向にあります。

また、下のグラフのとおり、商品販売額は、増減はあるものの概ね横ばい傾向にあります。

12 ページをお願いいたします。

③財政についてであります。上のグラフの歳出については、子ども子育て関連の経費や高齢化に伴う社会保険料等の伸びにより、今後も高水準で推移することが見込まれております。

一方で、歳入については、下のグラフのとおり、令和 3 年度以降、横ばい傾向にあり、今後も大きな伸びは予想されない状況にあります。

13 ページをお願いいたします。

④都市交通についてであります。本市の都市計画道路は、令和 6 年 3 月時点で約 57 パーセントが改良済であり、これは、県内で 3 番目に多い数字であります。

このような中、移動手段の 73.8 パーセントは自動車となっており、自動車に依存した状況にあります。

また、人口ベースでの公共交通カバー率は 82.0 パーセントとなっており、多くの市民が何かしらの公共交通を利用できる環境にあります。

14 ページをお願いいたします。

ここからは、令和 3 年度に第三次富士市都市計画マスタープラン

策定に伴い実施した市民アンケートの結果から把握した、本市の都市計画に対する市民ニーズを整理しております。

はじめに、本市の住みやすさについては、「住環境が良い」、「景観が良い」といった評価が多く寄せられております。

一方で、15 ページのとおり、住みにくさについては、「交通の利便性が悪い」が 70.5 パーセントと多いほか、「買い物場所やレクリエーション施設が少ない」が 57.7 パーセントであり、こうした点に不便さを感じている状況がわかります。

こうした意見がある中で、これからの富士市の在り方としては、「日常生活サービス施設としてスーパーマーケットや病院等が充実している地域」を望む意見が最も多くなっており、次いで、「災害の危険が少ないか、災害に十分に備え安心して暮らせる地域」が多くなっております。

16 ページをお願いいたします。

各分野における今後のまちづくりについての設問のうち、住宅地・住環境では、「自然災害に強い、安全・安心な住環境の形成促進」、や「空き家や空き地等の使われていない家や土地の活用促進」を重視する意見が多くあります。

17 ページをお願いいたします。

商業地・商業環境では、「ショッピングセンター等の大規模商業施設の立地促進」や、「既存の商店や商店街の維持・賑わいづくりに向けた環境整備」に対する意見が多くあります。

18 ページをお願いいたします。

工業地・工業環境では、「自然災害に強い安全・安心な工業環境の形成促進」、「工場跡地等の使われていない土地の活用促進」、「新たな工業地への誘致と既存工業地の留置の推進」、を求める意見が多くあります。

19 ページをお願いいたします。

ここからは、「2 章基本となる計画と位置付け」といたしまして、

本ガイドライン策定に当たり、上位関連計画の整理を行っております。

本ガイドラインは、上位計画に即し、関連計画との整合を図り策定するものであり、本市が目指す都市づくりの将来像の実現に向け、住居系、商業系、工業系の各用途地域の現況や課題等を整理し、用途地域等の見直しに向けた再検証を行うための指針となるものとして位置付けております。

20 ページから 22 ページは、上位計画である「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」、「富士市都市計画マスタープラン」、「立地適正化計画」における、土地利用に関する内容を示しております。

以上が、「1 章富士市の現状のまとめ」と「2 章上位関連計画等の整理」であります。

23 ページをお願いいたします。

ここからは、「3 章用途地域等再検証の考え方」であります。

本章では、まず（1）「用途地域を取り巻く現状と課題」において、現状を整理しつつ、6 つの課題を抽出しております。

その後、（2）において、これらの課題や土地利用の基本方針を踏まえ、それぞれの再検証の視点を整理する構成となっております。

まず 1 つ目は、まちなかの魅力向上と地域生活拠点の利便性向上についてです。

市民アンケートでは、「ショッピングセンター等の大規模商業施設の立地促進」が今後のまちづくりにおいて特に重要との回答が約 4 割ある一方で、用地不足やモータリゼーションの進展等により、商業施設が商業系用途地域以外の郊外へ立地している状況があり、まちなかから店舗が撤退することで、まちなかの魅力や利便性が低下することが懸念されます。

左側に、立地適正化計画におけるまちなかと地域生活拠点に誘導

する施設の一覧を示しております。

また、右側の図は、赤枠で示す都市機能誘導区域とスーパーマーケット等の各施設の立地状況を重ね合わせたものです。

この図から、都市機能が集積している地域がある一方で、立地が十分ではない地域も見受けられることが分かります。

課題といたしましては、都市機能誘導区域においては、まちなかの魅力向上として、都市機能誘導施設等の立地を誘導し、地域生活拠点の利便性向上として、生活利便施設の立地を推進する必要があります。

24 ページをお願いいたします。

2 つ目は、生活利便施設の立地促進についてであります。

市民アンケートでは、「日常生活サービス施設としてスーパーマーケットや病院等が充実している地域」を望む市民が 74.2 パーセントと高くなっております。

一方で、商業施設や医療機関等の生活利便施設の建築が困難な第一種低層住居専用地域での高齢化率の上昇が見込まれており、特に都市縁辺部の生活サービス施設が少ないエリアでは、生活利便性の向上が必要となります。

また、上位関連計画でも、高齢者を含むすべての住民が安心して暮らせるよう、生活利便施設の充実やアクセス性の向上が重要な方針として掲げられており、地域の実情に応じた取組が必要とされております。

左下の図は、第一種低層住居専用地域と買い物施設を重ね合わせた図になります。

用途地域の制限からコンビニエンスストア等の店舗建設が難しいため、青丸の部分は買い物施設が少ない地域となっております。

右側の図は上が 2020 年、下が 2040 年の高齢者人口の分布図となります。

赤色が増えている地域は、高齢者人口の増加が見込まれる区域となっております。

次の 25 ページが重ね合わせ図となっております。

青丸で示した部分は、第一種低層住居専用地域において生活利便施設が近隣に少なく、今後さらに高齢化が進行すると見込まれる地域となります。

このことから、高齢者等の徒歩圏域においては、日常生活において利用頻度の高い施設を確保していくことが重要な課題となっております。

26 ページをお願いいたします。

3 つ目は、現行の用途地域と実際の土地利用との乖離の解消についてであります。

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、大きな見直しは行われていません。このため、望ましい土地利用の在り方と、現に行われている土地利用との間に乖離が生じている区域が一部で見られます。

現行の用途地域と実際の土地利用との乖離が生じている区域を図で示しております。

まず、青囲みで示した部分は、工業系用途地域に住宅が立地している地域となります。工業系用途地域では、一定の騒音・振動を伴う工場立地を許容しているため、住環境との調和が課題となるケースがあります。

一方、赤囲みで示した部分は、住居系用途地域に工場が立地している地域となっております。

住居系用途地域では、住環境保全の観点から一定の工業系用途に

制限があるものの、過去からの土地利用の経緯等により、現在も工場が存続している状況が見られます。

こうした現行の用途地域と実際の土地利用との乖離状況を把握し、計画的な土地利用を誘導する必要性を課題としてまとめております。

27 ページをお願いいたします。

4 つ目は、都市計画道路整備によるポテンシャルの向上についてであります。

整備予定の都市計画道路は、交通量の増加により、今後、土地利用のポテンシャルが向上することが期待されます。

また、整備済みの都市計画道路についても、現状の交通量に合わせた沿道店舗の立地検証が必要となります。

図は令和 16 年度までに整備が予定されている都市計画道路と整備済みの路線を重ねたものであり、一部、区画整理で進んでいる場所は削除しています。

こうした「整備済」または「今後事業化する」路線の沿線において、将来交通量に応じた沿道店舗の立地促進の必要性を課題としてまとめております。

28 ページをお願いいたします。

5 つ目は、工業の持続的発展についてであります。

先ほどの 3 つ目の課題でもお示しいたしましたが、改めて、住工混在の土地利用が見られる工業地域を 5 箇所お示ししております。

ものづくりのまちとして発展してきた本市では、こうした工業地域においては、住工混在の土地利用の解消・改善を図り、工業地域の機能強化を図ることを課題としてまとめております。

29 ページをお願いいたします。

こちらは、平成 23 年と令和 3 年の土地利用状況を比較したもの

であります。

工業地域は青色の土地利用となる場所ですが、①は工場跡地にレクリエーション施設が立地したもの、②と⑤は平成 23 年には緑色の田畑であった場所が、工場ではなく宅地分譲されております。

③は長年にわたり住工の土地利用が混在し、④は工場跡地に商業業務施設やレクリエーション施設が建設されていることがわかります。

30 ページをお願いいたします。

6 つ目は、低未利用地の利活用についてであります。

市民アンケートによると、住宅地において「空き家や空き地等の使われていない家や土地の活用促進」を望む市民が 34.8 パーセント、工業地において「工場跡地等の使われていない土地の活用促進」を望む市民が 36.3 パーセントとなっております。

下の図は 平成 23 年と令和 3 年の土地利用現況図であり、住居系用途地域や工業系用途地域において低未利用地が見られます。

低未利用地は、地域経済や地域のまちづくり活動の活性化に向けて、貴重な資源となり得ることから、今後の社会情勢に対応した柔軟な発展により、低未利用地を積極的に活用することの重要性を課題としてまとめております。

31 ページをお願いいたします。

これまでの 1) から 6) まで 6 つの目的とその課題について、1 枚にまとめており、用途地域に関する課題が市内に多くあることが分かります。

32 ページをお願いいたします。

ここから、3 の (2) 再検証の視点になります。

資料の構成としては、用途地域で色塗りした地図に、(1) でまとめた課題を図示し、左下には都市計画マスタープランの土地利用の

基本方針を、右下には課題や土地利用の基本方針を踏まえた再検証の視点を、土地利用の4つの形態別に整理しております。

①は、商業・業務地等土地利用であります。
ここでは、2つの視点を整理いたしました。

課題①-1では、まちなかの魅力向上が課題となっている区域において、都市機能誘導施設の立地の推進を図るため、用途地域等の検証を、課題①-2では、地域生活拠点において、生活利便施設の立地誘導を推進するため、地区計画などまちづくりルールの導入や、現在の地区計画の見直しと併せて、用途地域等の検証を行うことといたしました。

33 ページをお願いいたします。
次に、②は、住居系土地利用であります。
ここでは、3つの視点を整理いたしました。

課題②-1では、住宅専用地においては、徒歩圏域に生活利便施設の立地を誘導するため、幹線道路沿いの用途地域の緩和や地区計画の導入などの検証を、課題③-2では、工場が立地している住居系用途地域においては、工業系や商業系を許容する地域などを整理し、地区計画や特別用途地区の導入等を含めて用途地域などの検証を行うことといたしました。

なお、課題⑥-2の住居系用途地域の低未利用地については、立地適正化計画における居住誘導区域への誘導施策を適切に行うこととし、用途地域の再検証の対象とはしないことといたします。

34 ページをお願いいたします。
③は、沿道サービス地です。

課題④-1の都市計画道路の沿道サービス地においては、店舗の立地を促進するため、用途地域の緩和や、特別用途地区・地区計画の導入による、交通量に応じた沿道店舗立地促進について検証を行うことといたしました。

35 ページをお願いいたします。

都市計画課
佐野主幹

④は、工業系土地利用です。

課題③－１及び課題⑤－１では、一般工業地や住工共存型工業地においては、工業系を維持する地域、住居系を許容する地域などを整理し、地区計画や特別用途地区の導入等を含め用途地域の検証を行うこととします。

臨海工業地・工業専用地においては、現状の生産機能を維持するため用途地域を維持することとし、流通業務地においては、すでに、地区計画やまちづくりルール of 適正なルールを運用しているため、用途地域の再検証の対象とはしないことといたします。

また、課題⑥－１の工業系の低未利用地については、行政計画を考慮し、隣接地を含めて用途地域の検証を行うことといたしました。

ここまでの、用途地域等再検証ガイドライン策定の中間報告となります。

なお、現在は、今回お示しした課題を踏まえつつ再検証の視点に沿って、「４章見直し候補地区の抽出フロー」の作成作業を進めております。

また、最後に、A４横書きのスケジュールを１枚お配りしておりますので、こちらをご覧ください。

今回お示しした課題を踏まえ、再検証の視点に沿って、現在、再検証の流れや検証フローの作成業務を行っております。

今後は、８月に開催予定の富士市都市計画審議会で、再度進捗状況を報告させていただき、来年３月の審議会にて、審議をいただきたいと考えております。

説明は以上となります。よろしくお願いたします。

小林副会長

ありがとうございました。

それでは、委員の皆様から質問、ご意見がありましたらお願いい

小林副会長

たします。

はい、鈴木委員。

鈴木委員

初めての中間報告ということで、この再検証ガイドラインを読みました。1点目は、本ガイドラインは5章構成と説明がありましたが、4章、5章はどのようなものが載るのでしょうか。

2点目は、集約連携のまちづくりを進める一方で、2ページにある用途地域のうち、田園住居地域は現在指定されていませんが、そのようなところまで踏み込んで検証をしていくのでしょうか。

小林副会長

この質疑について、事務局から説明をお願いします。

都市計画課
佐野主幹

1点目の4章、5章についてですが、資料2の目次を見ていただくと、グレーで薄く印刷がされている部分です。

4章は用途地域と再検証の流れ、5章は、その後の都市計画の変更に向けての変更の進め方、こちらをまとめて整理したものをご提示したいと考えております。

都市計画課
野毛課長

都市計画課長の野毛です。

田園住居地域につきましては、私からご説明いたします。

田園住居地域とは、平成30年4月に新しく誕生した用途地域です。

これまでは、市街化区域内の農地は宅地化すべきものという考え方でありましたが、市街化区域内についても都市に必要な緑を守っていこうと創設された用途地域です。

基本的には、低層住居専用地域から、その用途替えて都市内農地を守っていこうということで、500平方メートルまでの店舗、物販や、農業生産物の加工を容認など、いわゆる第6次産業も推進していこうということで生まれた用途地域です。

率直なところ、都市内農地は考えが難しいところがあり、たしかに、都市に必要な緑ではありますが、やはり、農地の隣接にお住まいの方にとっては、農地に虫が来たり、においやほこりがあったり

都市計画課
野毛課長

と、いろいろな事情があると思われま

富士市でも、どのように扱っていくかということは、結論が出ておりません。

私の記憶する限りでは、全国でも北海道の内陸の1つの町でしか、この田園住居地域の指定は行われておりません。

また、実は、富士市は、都市内農地はかなり広くあり、県内でも一番面積を抱えておりますので、今年度、都市内農地をお持ちの方に、都市計画課でアンケートを行いました。

アンケート結果も踏まえながら、用途地域の扱いは考えていきたいと思いますが、現時点では、田園住居地域の指定というのは考えておりません。以上です。

鈴木委員

ご説明ありがとうございます。

先ほど、緑の基本計画の説明も聞いていたので、どのように緑を守っていくのか、残さなければいけない農地はあると思います。

例えば、34ページの沿道サービス地の地図を見ていると、本市場大淵線が開通してくると、香西新田の周辺に田園住居地域を設定していただけたら家が建つと思いました。

小林副会長

その他、質疑、ご意見等ありましたらお願いいたします。

はい、小池委員。

小池委員

鈴木委員が最後に言われた34ページの本市場大淵線の香西新田工区、ここに緑色で塗られている部分があります。

現在は、市街化調整区域の部分だと思いますが、将来、市街化区域になるからなのか、何か立地を促進するところまで踏み込んで考えているから、ここが塗られているのでしょうか。

もう1点は、意見として聞いていただきたいのですが、32ページなど、商業業務地をどうしていくか、については、私は本当に大きな富士市の課題であると思っています。

小池委員

先日、一般質問で取り上げましたが、市長が替わり、市長選挙の中で、大型商業施設の誘致について、市街化調整区域などの大きな土地に誘致するイメージで発信しており、上位計画である都市計画マスタープランや立地適正化計画なども含めて、用途地域の整合性が取れていないと感じてしまいます。

市長戦略課の中に稼ぐ力推進室を立ち上げ、施策を進めていくと明言されている以上、そのようなことも、このガイドラインに入れていくのが良いのではと思いますので、これは意見として言わせていただきます。

小林副会長

この質疑について、事務局から説明をお願いします。

都市計画課
野毛課長

1点目の質問について、本市場大淵線の香西新田工区は、ご指摘のとおり、市街化調整区域です。

市街化調整区域を市街化区域に編入する、いわゆる区域区分の変更については、静岡県が都市計画決定権者になりますので、私も明確に回答することはできませんが、当面、県は区域区分の変更を行う予定はございません。

本日お示しした資料のうち、上位計画の整理の中で、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる都市計画区域マスタープランと呼ばれるものですが、現在「策定中」と説明いたしましたが、この3月、今月末に、県が都市計画決定し、告示を行います。

このマスタープランは、計画期間が5年で、この5年間に区域区分の変更や、大きな都市計画決定を行う予定などを定めるものですが、岳南広域都市計画区域においては、市街化区域の拡大の予定はありませんので、当面は、市街化区域への編入はないものと考えております。

ただし、道路の開通により、土地利用の動向は変化してくると思われれます。該当の場所は優良農地ということで、非常に貴重な農地でもありますので、そのようなバランスを踏まえながら考えていきたいと思っております。

都市計画課
野毛課長

なお、弥生線より北側につきましては、市街化区域です。
工業用地として土地利用されているところもありますが、これにつきましては、今後、このガイドラインの中でも考えていきたいと考えております。以上です。

小池委員

それでは 34 ページの香西新田工区のこの緑色の部分は残したままで、将来的な可能性も残しているということでしょうか。

都市計画課
野毛課長

そのとおりです。
この資料は、発生交通量を基に作成しており、道路整備プログラム等々の記載がありますが、記載の仕方は再度考えさせていただきます。

小林副会長

よろしいでしょうか。その他、質疑ご意見はありますでしょうか。深野委員、お願いします。

深野委員

私から、青地の除外について、お願いがあります。

富士市には様々な産業があり、どのような土地利用をするのかということについては、しっかり考えられているとは思いますが。

農振計画も立てられていますので、そちらと連動して、もし農用地を工業用地として使いたいとか、そのような意向がありましたら、しっかりと計画立てて除外の手続きを進めていただきたいと思います。

こちらは、しっかりと地区を考えて進めていることだと思いますので、随時変更により除外するのではなく、定期変更で除外できるよう、全体をとらえて計画していただけるとありがたいと思っております。

小林副会長

この提案について、説明をお願いします。

都市計画課
野毛課長

ありがとうございます。ご意見を受けとめて、今後の対応を考えていきたいと思っております。

都市計画課
野毛課長

今回の用途地域の再検証は、基本的に、市街化区域内の話であり、農用地は市街化調整区域となります。

ただし、市街化区域内には一団の土地がないという事情があり、どうしても工業系の土地利用など、開発の目が市街化調整区域に向いているところがありますので、委員がおっしゃったことは十分に念頭に置きつつ、今後の開発を進めていきたいと思っております。

小林副会長

深野委員、よろしいでしょうか。

その他、質疑、ご意見ありましたらいかがでしょうか。

質疑、ご意見がないようでしたら、質疑を終了して2件目の報告を終了といたします。

以上をもちまして、本日の報告案件は終了となります。

それでは進行を事務局にお戻しします。

事務局

ありがとうございました。

最後に、次第4その他といたしまして、事務局より来年度の都市計画審議会についてご案内申し上げます。

令和8年度第1回目の審議会につきましては、令和8年8月下旬から9月上旬での開催を予定しております。

開催日が近づきましたら、詳細な日程を含めまして、改めて開催通知にてご連絡させていただきます。

それでは以上をもちまして、令和7年度第3回富士市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。委員の皆様、誠にありがとうございました。

(午後3時5分 閉会)