
用途地域等再検証ガイドライン

<中間報告>

富士市 都市整備部 都市計画課

—目次—

1.	はじめに.....	1
	(1) 背景と目的.....	1
	(2) 用途地域等の指定状況と変更経緯.....	2
	1) 指定状況.....	2
	2) 変更経緯.....	9
	(3) 富士市の現状.....	10
	1) 本市を取り巻く社会経済情勢.....	10
	(4) 市民ニーズ.....	14
	1) 富士市の住みやすさ・住みにくさ.....	14
	2) これからの富士市の在り方.....	15
	3) 各分野における今後のまちづくり.....	16
2.	基本となる計画と位置付け.....	19
	(1) 上位関連計画の整理.....	19
	1) 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（改定中）.....	20
	2) 富士市都市計画マスタープラン.....	21
	3) 立地適正化計画.....	22
3.	用途地域等再検証の考え方.....	23
	(1) 用途地域等を取り巻く現状と課題.....	23
	1) まちなかの魅力向上と地域生活拠点の利便性向上.....	23
	2) 生活利便施設の立地を促進.....	24
	3) 現行の用途地域と実際の土地利用との乖離の解消.....	26
	4) 都市計画道路整備によるポテンシャルの向上.....	27
	5) 工業の持続的発展.....	28
	6) 低未利用地の利活用.....	30
	(2) 再検証の視点.....	32
	1) 土地利用の課題と再検証の視点.....	32
4.	用途地域等再検証の流れ.....	
	(1) 見直し候補地区の抽出フロー.....	
5.	都市計画の変更に向けて.....	
	(1) 変更の進め方.....	

1. はじめに

(1) 背景と目的

本市では、適正かつ合理的な土地利用の誘導を図り、秩序あるまちづくりを進めるため、用途地域をはじめとする都市計画制度を活用し、住居系、工業系、商業系の各エリアにおいて、土地利用や建築物の用途・形態等を規制・誘導している。

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いない。そのため、工場跡地の宅地化や商業施設の撤退などにより、一部地域で用途地域と実際の土地利用に乖離が生じているほか、「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で、生活利便施設の立地が困難な住居系のエリアが見受けられるなど、快適な市民生活や円滑な産業活動への影響が懸念されている。

加えて、新型コロナウイルス感染症の影響による生活様式や労働形態の変化、デジタル社会の進展等、都市を取り巻く社会・経済情勢も大きく変化し、都市づくりも大きな転換期を迎えている。

このような状況を踏まえ、富士市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画に掲げる「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、職住近接や、徒歩や自転車で生活に必要なサービス施設にアクセスできる都市づくり等の課題に対応するため、用途地域等の見直しに係る基本的な考え方や留意すべき視点、対象エリア抽出の考え方等について整理を行った上で、再検証ガイドラインを策定するものである。

なお、策定後は、本ガイドラインに従って、都市計画の変更を行っていくものである。

(2) 用途地域等の指定状況と変更経緯

1) 指定状況

① 用途地域

用途地域は、都市計画法に基づいて指定されており、市街地の土地利用を規制・誘導するもので、用途地域ごとに建築できる建物の種類や用途、容積率、建ぺい率などが定められている。本市では、良好な市街地環境の形成を目指し、以下の13種類の内、田園住居地域を除く12種類の用途地域を指定している。

住居系		
 <p>第一種低層住居専用地域 低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	 <p>第二種低層住居専用地域 主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m²までの一定のお店などが建てられます。</p>	 <p>第一種中高層住居専用地域 中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。</p>
 <p>第二種中高層住居専用地域 主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>	 <p>第一種住居地域 住居の環境を守るための地域です。3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	 <p>第二種住居地域 主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
 <p>準住居地域 道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	 <p>田園住居地域 農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。</p>	
商業系		
 <p>近隣商業地域 まわりの住民が日用品の買い物などをとする地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられます。</p>	 <p>商業地域 まわりの住民が日用品の買い物などをとする地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられます。</p>	
工業系		
 <p>準工業地域 主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。環境悪化が大きい工場の場合は、ほとんど建てられません。</p>	 <p>工業地域 どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	 <p>工業専用地域 工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

②用途地域の指定状況

- A 建築物の高さの限度 最高 10m
 B 建築物の敷地面積の最低限度 最低敷地面積 200 m²
 C 建築物の敷地面積の最低限度 最低敷地面積 165 m²

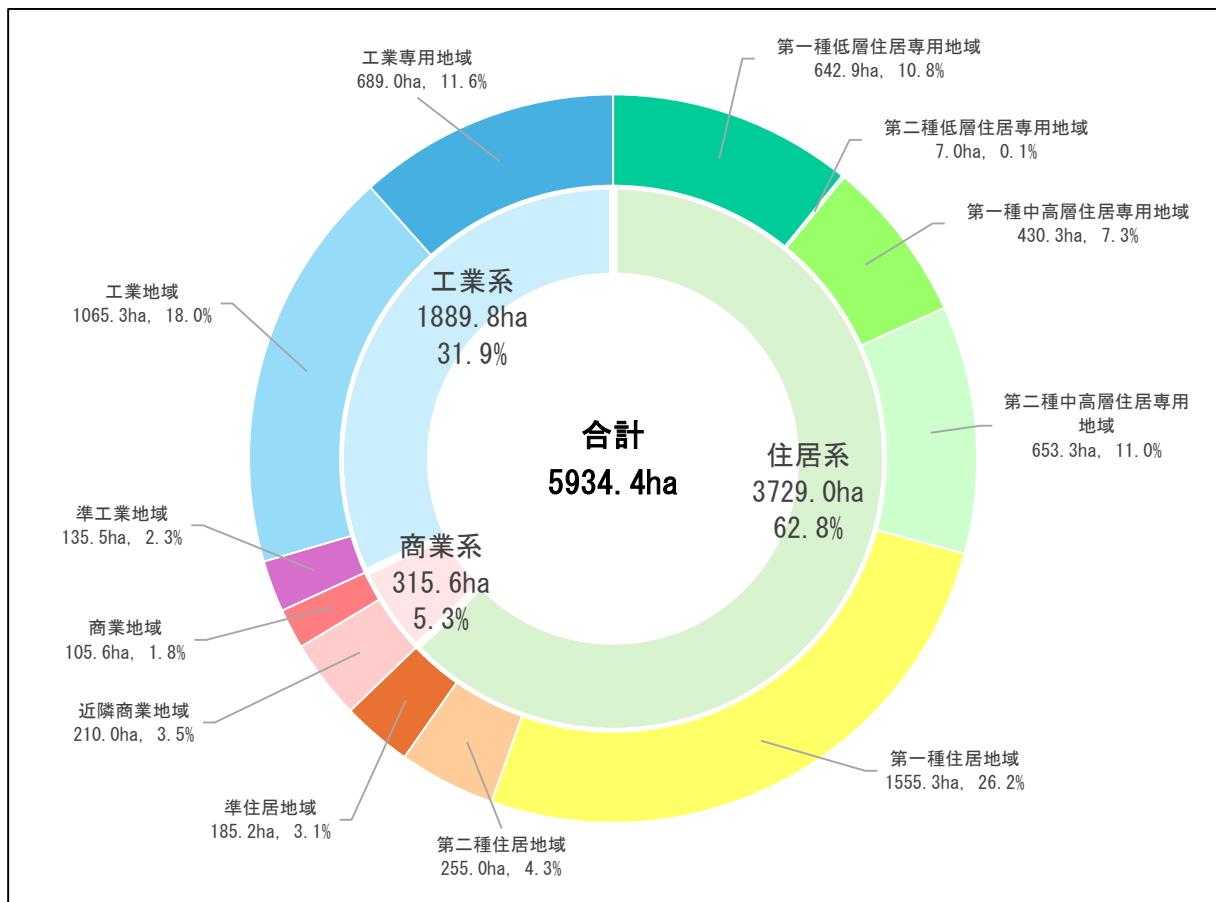
種類	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	面積 (ha)	高さ、敷地面積	構成率 (%)
第一種低層住居 専用地域	80	50	97.9	A B	10.8
	80	50	233.8	A C	
	80	50	260.8	A	
	100	50	50.4	A	
		小計	642.9		
第二種低層住居 専用地域	80	50	7.0	A	0.1
第一種中高層 住居専用地域	100	50	49.3	—	7.3
	100	60	17.3		
	150	50	33.5		
	150	60	330.2		
		小計	430.3		
第二種中高層 住居専用地域	150	60	636.2	—	11.0
	200	60	17.1		
		小計	653.3		
第一種住居地域	200	60	1,555.3	—	26.2
第二種住居地域	200	60	255.0	—	4.3
準住居地域	200	60	185.2	—	3.1
近隣商業地域	200	80	160.6	—	3.5
	300	80	49.4		
		小計	210.0		
商業地域	400	80	105.6	—	1.8
準工業地域	200	60	135.5	—	2.3
工業地域	200	60	1,065.3	—	18.0
工業専用地域	200	60	689.0	—	11.6
合計			5,934.4		100.0

本市の用途地域は、住居系用途地域が 62.8%、商業系用途地域が 5.3%、工業系用途地域が 31.9%で、合計 5,934.4ha が指定されている。

指定の分布状況は、富士駅周辺や吉原本町駅周辺、新富士駅周辺の交通の結節点を含む一団の市街地「まちなか」に、「近隣商業地域」や「商業地域」が指定され、スーパーや商店街、オフィスビル、飲食店などが立地し、本市における交流や賑わいの中心地となっている。

また、田子の浦港周辺や東部には、「工業地域」、「工業専用地域」などの工業系用途地域が広く指定され、本市特有の一団の工業集積地を形成しており、主に大規模工場に指定されている「工業専用地域」では、住宅や商業施設の建築が制限され、操業に適した環境維持が図られている。

これらの商業系・工業系用途地域を囲むように「第一種住居地域」、「第二種住居地域」などの住居系用途地域が広く指定され、戸建住宅や集合住宅、小中学校などが立地し、幅広い層の居住を支えている。また、市街地の縁辺部には、「第一種低層住居専用地域」、「第二種低層住居専用地域」などが指定され、建物の高さや用途が厳しく制限された閑静な住宅地を形成している。



④ 用途地域以外の地域地区

本市では、用途地域のほか以下6種類の地域地区を指定している。

◆特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区であり、地区の特性に応じた土地利用の増進や環境の保護など、特別な目的の実現を図るために市町村が指定するものである。市町村は、条例を定めることで、地域の特性に応じて、用途地域による全国一律的な用途制限の強化または緩和をすることができる。なお、用途制限を緩和する場合には、国土交通大臣の承認を受ける必要がある。

○特別業務地区

沿道サービスとしての土地利用を促進するため、一部の幹線道路沿いの用途地域を工業専用地域から工業地域に変更するとともに、沿道サービス地としてふさわしくない建物の立地を制限するため、併せて特別業務地区を指定している。

種類	用途制限・緩和の概要	対象地域
特別業務地区	住宅・共同住宅・老人ホーム等を制限	吉原沼津線・桧新田松岡線沿道の一部の工業地域

○特定規模集客施設制限地区

周辺環境に適さない規模が大きすぎる集客施設の分散立地を抑制し、良好な居住環境や生活利便性の維持・保全を図るものとして、集客施設の床面積の最高限度を地域の状況に応じて指定している。

種類	用途制限・緩和の概要	対象地域
特定規模集客施設制限地区 (第一種)	集客施設の床面積の最高限度 5,000 m ²	第二種住居地域
特定規模集客施設制限地区 (第二種)	集客施設の床面積の最高限度 3,000 m ²	準工業地域(※) 工業地域

※ 第二東名 IC 周辺地区計画区域の一部は指定されていません。

◆高度地区

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度・最低限度を定める地区である。

本市では、高度地区(第一種・第二種)を指定している。

種類	建築物の高さの最高限度	対象地域
高度地区 (第一種)	20m	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域
高度地区 (第二種)	31m	準工業地域(※) 工業地域

※ 第二東名 IC 周辺地区計画区域の一部は指定されていません。

◆高度利用地区

高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、容積率の最高限度・最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める地区である。

本市では、富士駅北口地区と富士駅南口地区を指定している。

種類	容積率 最高限度	容積率 最低限度	建ぺい率 最高限度	建築面積 最低限度
富士駅北口地区	40/10 以下	20/10 以上	10/10 以下	200 m ² 以上
富士駅南口地区	45/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200 m ² 以上

◆防火地域

防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域であり、本市では、商業地域の一部に指定している。

地域名	面積(h a)
防火地域	32.0
準防火地域	162.9

◆準防火地域

準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域であり、本市では、近隣商業地域や商業地域等に指定している。

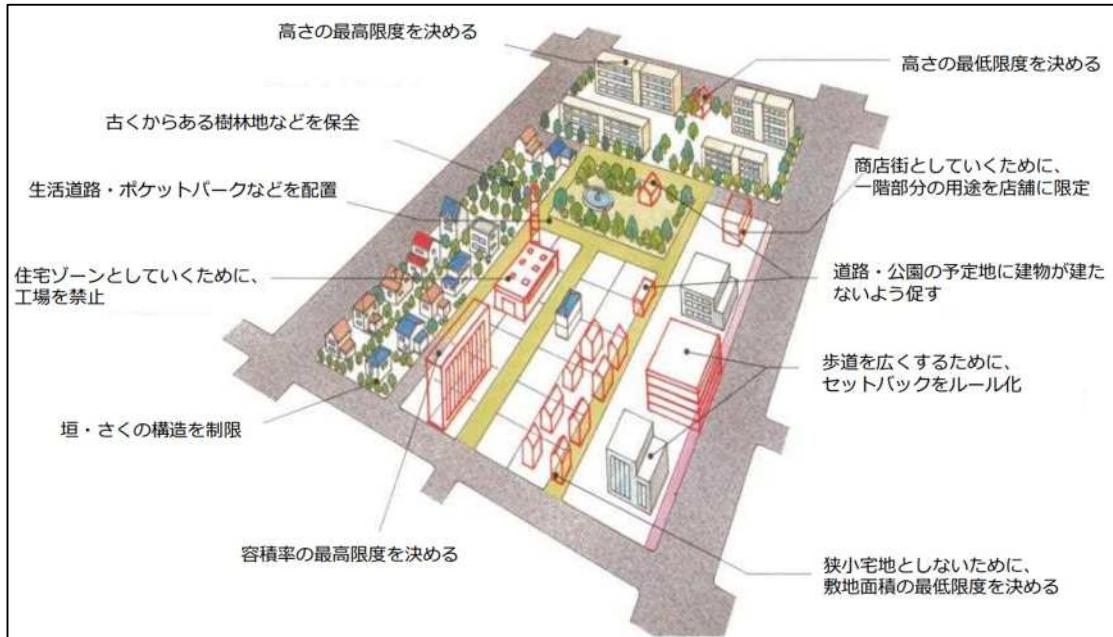
◆臨港地区

臨港地区は、港湾を管理運営するために定める地区であり、本市では、田子の浦港周辺を指定している。

名称	面積 (h a)	分区内訳(h a)				
		商港区	漁港区	保安港区	修景厚生港区	無指定
田子の浦	122.9	66.7	2.2	20.9	26.3	6.8

⑤ 地区計画

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める地区レベルの都市計画であり、市町村が策定するものである。地区の将来像や目標を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や建築物の建て方などの具体的なルールを定める「地区整備計画」によって構成され、市町村は、住民等の意見を反映しながら、建築物の用途・高さ・最低敷地面積・壁面の位置・色彩や広告物などの規制、公共施設の配置や規模など、まちづくりのルールをきめ細かく定めることができる。



みらいに向けたまちづくりのためにー都市計画の土地利用計画制度の仕組みー（国土交通省、令和3年7月）

本市では、13地区の地区計画が定められている。

当初決定 年月日	最終決定 年月日	地区名	地区計画 面積 (ha)	地区整備計画 面積 (ha)
S60. 3. 28	H23. 8. 4	富士中部地区	89.9	89.9
S63. 7. 10	H8. 4. 1	富士市役所周辺地区	50.4	50.4
H7. 12. 1	H7. 12. 1	三ツ倉・桜ヶ丘地区	11.7	11.7
H7. 12. 1	H7. 12. 1	広見商店街周辺地区	2.1	2.1
H14. 4. 1	H30. 12. 27	新富士駅南地区	29.2	29.2
H19. 4. 1	H24. 10. 22	富士見台住宅団地地区	75.4	75.4
H20. 7. 1	H20. 7. 1	国久保周辺地区	2.5	2.5
H23. 1. 6	H30. 4. 1	第二東名 IC 周辺地区	44.6	44.6
H24. 2. 8	H26. 3. 31	青葉台小学校南地区	37.7	37.7
H30. 1. 12	H30. 1. 12	岩松北小学校周辺地区	54.6	54.6
H30. 4. 16	H30. 11. 2	あしたの杜地区	3.1	3.1
R2. 4. 30	R2. 4. 30	富士山フロント工業団地地区	51.0	51.0
R4. 3. 29	R4. 3. 29	富士駅北口周辺地区	3.0	1.0

2) 変更経緯

年月日	告示番号	都市計画決定事項等
S40. 7. 15	建 1866	用途地域の決定 (富士)
S40. 7. 15	建 1877	用途地域の決定 (吉原)
S51. 10. 4	市 72	高度利用地区の決定
S60. 3. 28	市 18	地区計画の決定(富士中部地区計画)
S63. 6. 28	県 629	用途地域の変更(依田原新田・富士中部地区、五貫島西地区、島田地区)
S63. 7. 10	市 60	地区計画の決定(富士市役所周辺地区計画)
	市 61	地区計画の変更(富士中部地区計画)
H4. 6. 26	—	都市計画法の一部改正(平成5年6月25日施行)
H7. 12. 1	県 923	用途地域の決定 (都市計画法及び建築基準法の改正に伴う変更 種類8→12 ほか)
	市 137	特別用途地区の決定(特別業務地区)
	市 138	地区計画の決定(広見商店街周辺地区計画)
	市 139	地区計画の決定(三ツ倉・桜ヶ丘地区計画)
H8. 4. 1	市 25	地区計画の変更(富士市役所周辺地区計画)
	市 26	地区計画の変更(富士中部地区計画)
H14. 4. 1	市 59	用途地域の変更(新富士駅南地区)
	市 61	地区計画の決定(新富士駅南地区計画)
H15. 1. 7	市1の1	用途地域の変更(都市計画法及び建築基準法の改正に伴う建ぺい率追加)
H16. 3	—	富士市都市計画マスタープランの策定
H16. 4. 1	市 56	地区計画の変更(富士中部地区計画)
H17. 10. 7	市 149	用途地域の変更(中島・松岡地区)
H18. 6. 23	市 113	用途地域の変更(第二東名 I C 周辺地区、依田橋(A)地区、依田橋(B)地区、中河原地区、前田地区)
H19. 4. 1	市 53	地区計画の決定(富士見台住宅団地地区計画)
	市 55	用途地域の変更(富士見台住宅団地低層住宅地区)
H20. 6. 3	町 43	用途地域の決定(松野地区、木島・岩淵・中之郷地区)
H20. 7. 1	市 132	用途地域の変更(国久保周辺地区)
	市 133	地区計画の決定(国久保周辺地区計画)
H22. 9. 17	市 163	用途地域の変更(今泉、原田地区)
H23. 1. 6	市 1	用途地域の変更(第二東名 I C 周辺地区 住宅地区)
	市 2	地区計画の決定(第二東名 I C 周辺地区計画)
H23. 3. 29	市 43	用途地域の変更(旧富士川)
H24. 2. 8	市 11	地区計画の決定(青葉台小学校南地区計画)
H24. 10. 22	市 193	用途地域の変更(神戸土地区画整理事業第4・5回仮換地指定地区、神戸地区)
	市 194	特別用途地区の決定(特定規模集客施設制限地区(第一種、第二種))
	市 195	高度地区の決定(第一種、第二種)
	市 196	地区計画の変更(富士見台住宅団地地区計画)
H25. 10. 10	市 157	高度利用地区の変更(富士駅南口地区)
H25. 11. 28	市 180	用途地域の変更(第二東名 I C 周辺地区)
	市 181	地区計画の変更(第二東名 I C 周辺地区)
H26. 2	—	第二次富士市都市計画マスタープランの策定
H26. 3. 31	市 44	用途地域の変更(青葉台小学校南地区(左富士臨港線沿道))
	市 45	高度地区の変更(青葉台小学校南地区(左富士臨港線沿道))
	市 46	地区計画の変更(青葉台小学校南地区計画)
H28. 2. 12	市 15	用途地域の変更(神戸土地区画整理事業第6・7・8回仮換地指定地区、神戸地区)
H30. 1. 12	市 3	地区計画の決定 (岩松北小学校周辺地区)
H30. 4. 1	市 63	地区計画の変更 (第二東名 I C 周辺地区)
H30. 4. 16	市 76	地区計画の決定 (あしたの杜地区)
H30. 12. 27	市 224	用途地域の変更 (新富士駅南地区)
	市 225	特別用途地区の変更 (第一種特定規模集客施設制限地区)
	市 226	地区計画の変更 (新富士駅南地区)
H31. 3	—	富士市立地適正化計画の策定
R 元. 6. 25	市 35	高度利用地区の変更 (富士駅北口地区、富士駅南口地区)
R2. 4. 30	市 89	地区計画の決定 (富士山フロント工業団地地区)
R3. 4. 30	市 86	用途地域の変更 (第一種低層住居専用地域)
R4. 3. 29	市 36	地区計画の決定 (富士駅北口周辺地区計画)
R6. 3	—	第三次富士市都市計画マスタープランの策定
	—	富士市立地適正化計画の改定

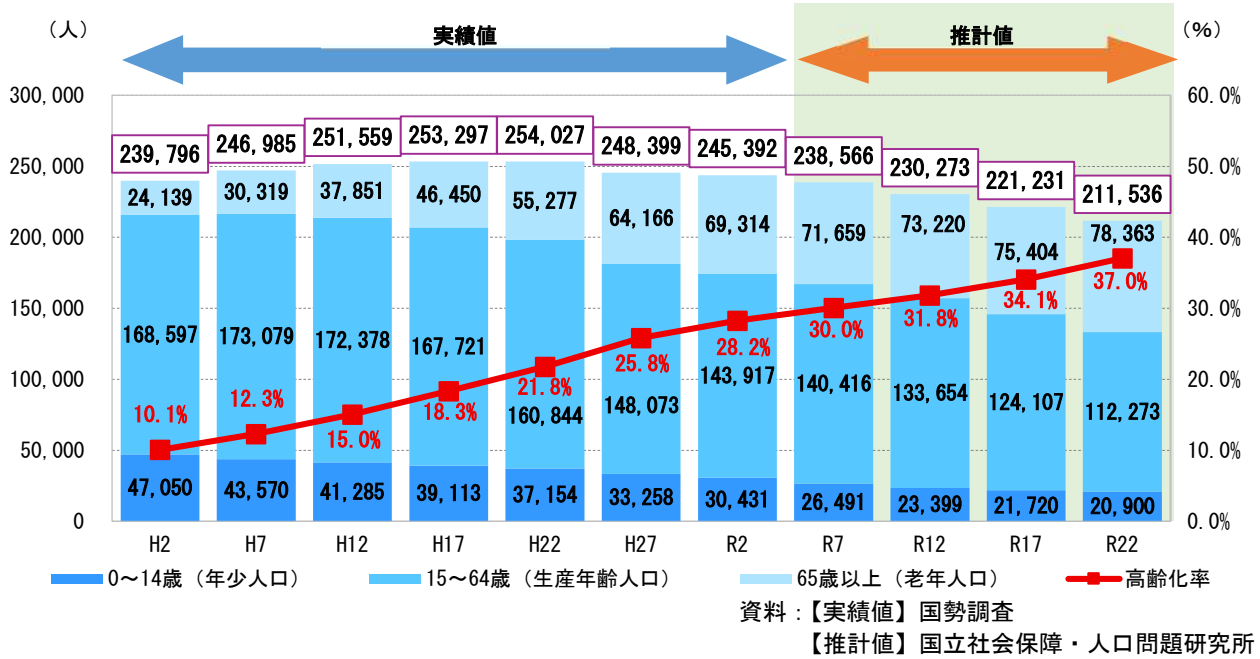
(3) 富士市の現状

1) 本市を取り巻く社会経済情勢

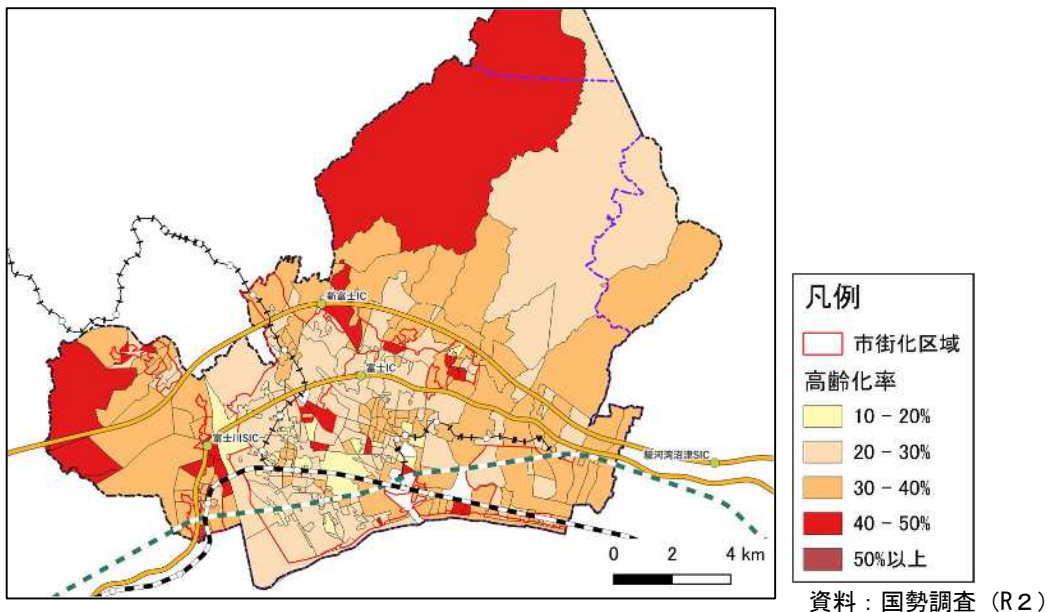
① 人口

本市は平成 22 (2010) 年をピークに人口減少に転じており、令和 2 (2020) 年では 245,392 人となっている。また、高齢化が進行しており、地区別の人口構成では高齢化率が 30% を超える地区も多く見られる。今後、人口減少・高齢化の傾向はさらに進むことが予想される。

【人口の推移と将来見込み】



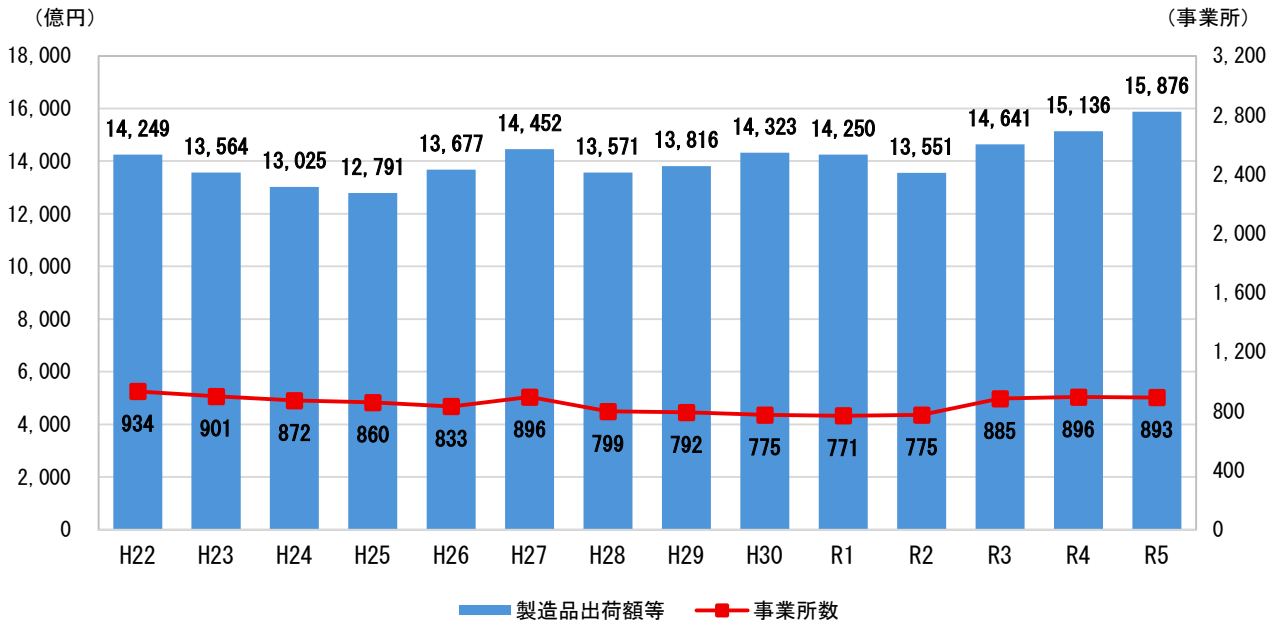
【高齢化率 (令和 2 (2020) 年)】



② 産業

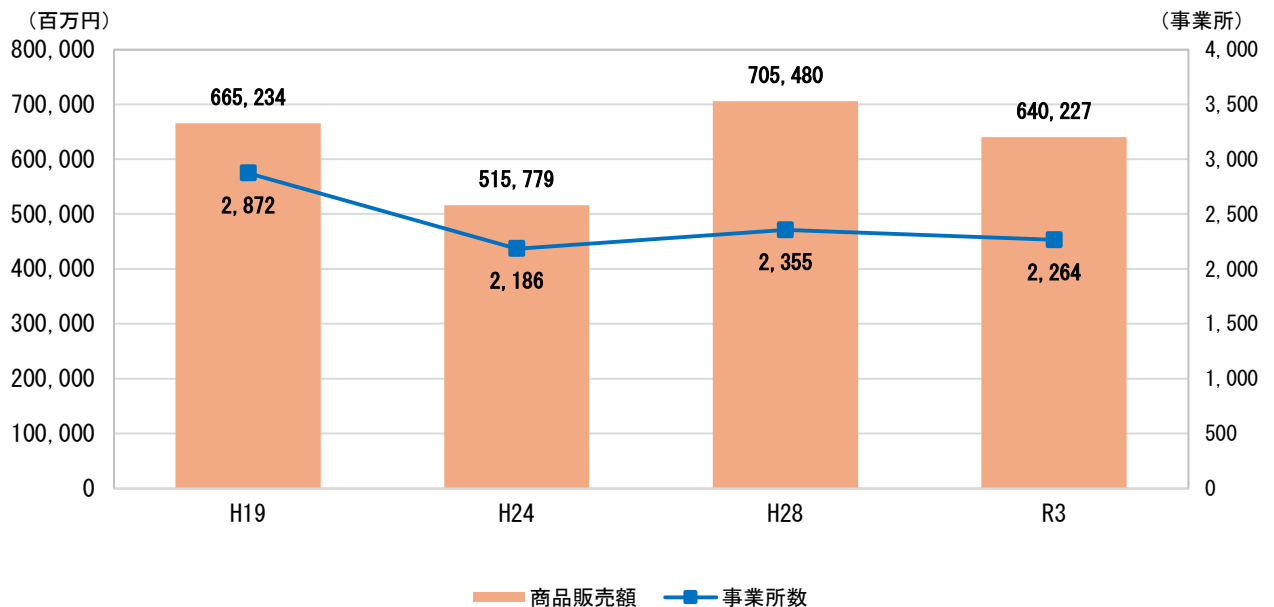
製造品出荷額等は、平成 25（2013）年ごろまで減少傾向であったが、それ以降は回復傾向にある。商品販売額は、増減はあるものの概ね横ばい傾向にある。

【製造品出荷額等の推移】



資料：富士市の工業

【商品販売額の推移】



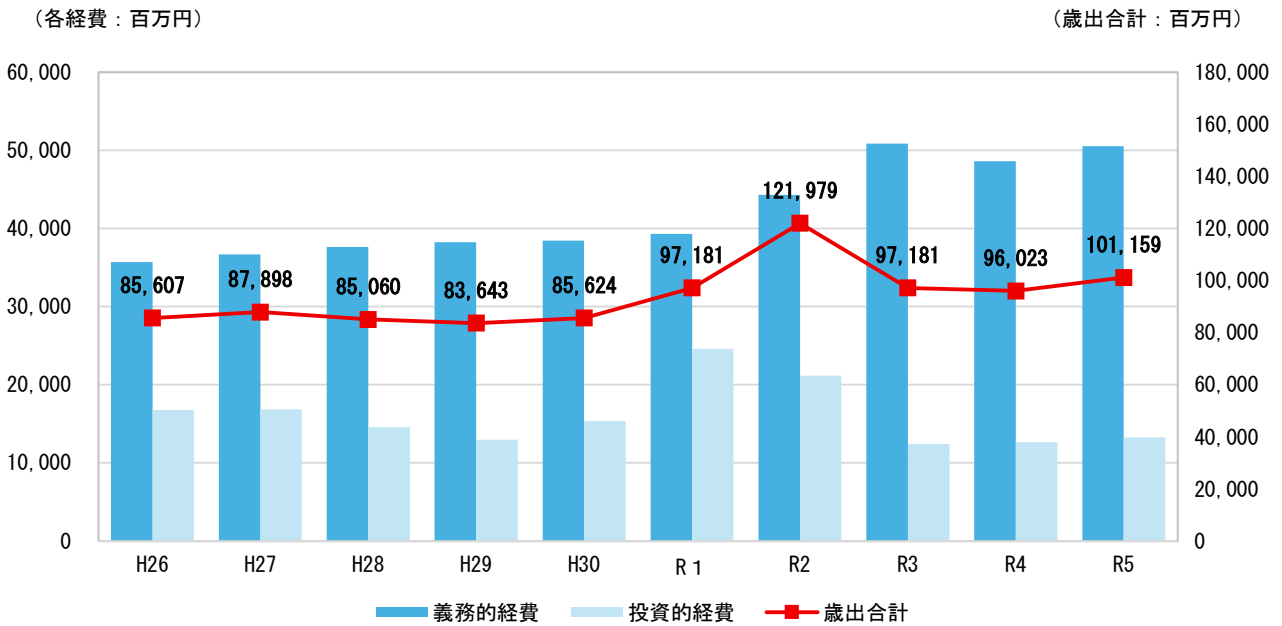
資料：商業統計調査（H19）、経済センサス（H24～R3）

③ 財政

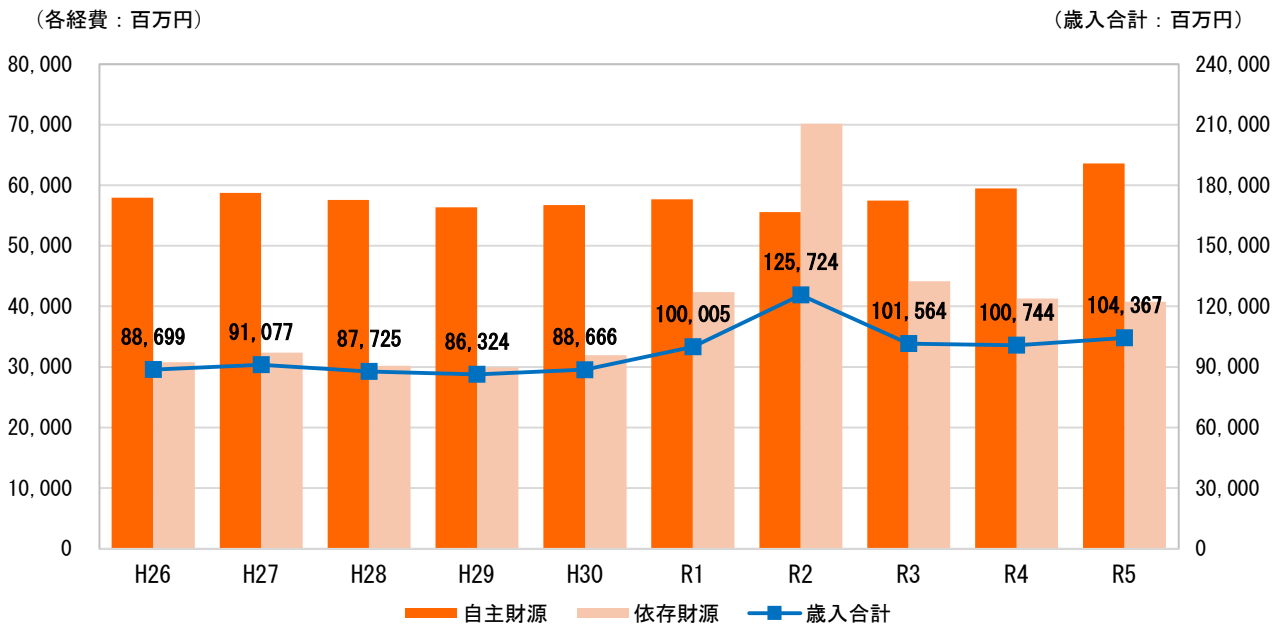
歳出については、今後も子ども子育て関連経費や高齢化の進行等に伴う社会保険料が高水準で推移することが見込まれている。

歳入については、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る。

【歳出の推移】



【歳入の推移】



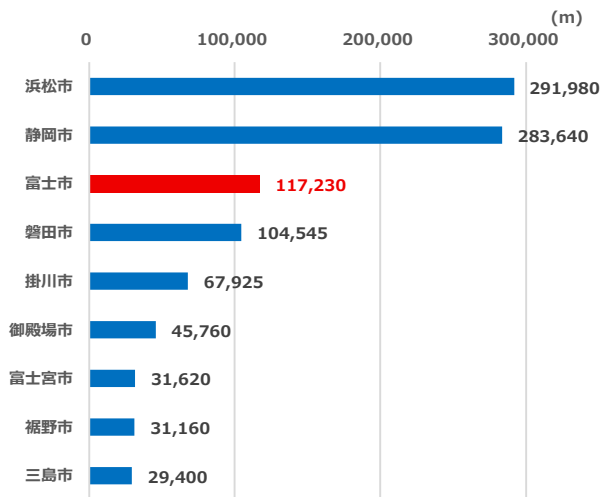
資料：富士市財政状況資料集

④ 都市交通

本市では75路線、総延長204,490mの都市計画道路を決定している。このうち改良済延長は、令和7年3月末時点で決定延長の約57%にあたる117,230mであり、県内で3番目に多くなっている。

本市には、多様な交通体系が形成されているが、移動手段の73.8%は自動車となっており、自動車に依存した状況にある。

【都市計画道路の改良済延長】

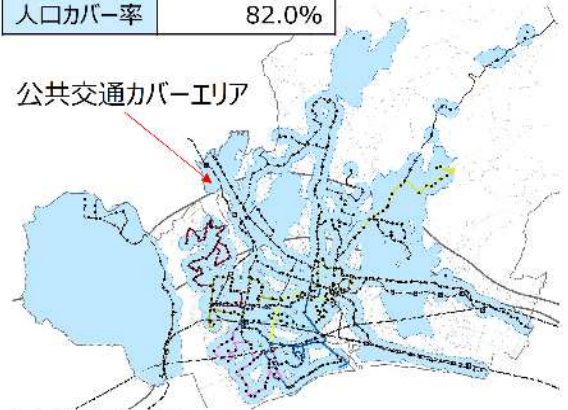


都市計画道路の改良済延長（県内主要都市）
（出典：静岡県の都市計画）

【公共交通カバーエリア】

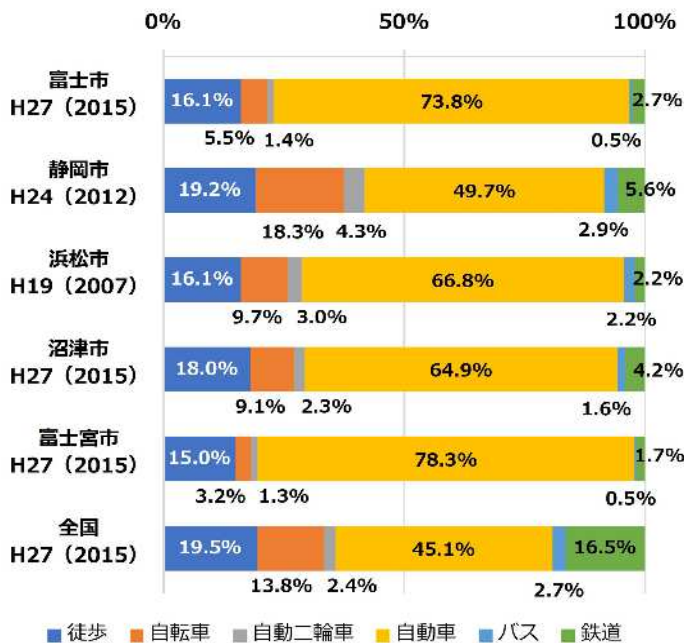
人口	204,734人	R4.10.1現在
面積	10,654.0ha	
人口カバー率	82.0%	

公共交通カバーエリア



※公共交通カバーエリア
…鉄道駅及びバス停から300m圏域+デマンドタクシー運行圏域
公共交通カバーエリア（出典：富士市資料）

【交通手段分担率】



交通手段分担率（出典：PT調査）

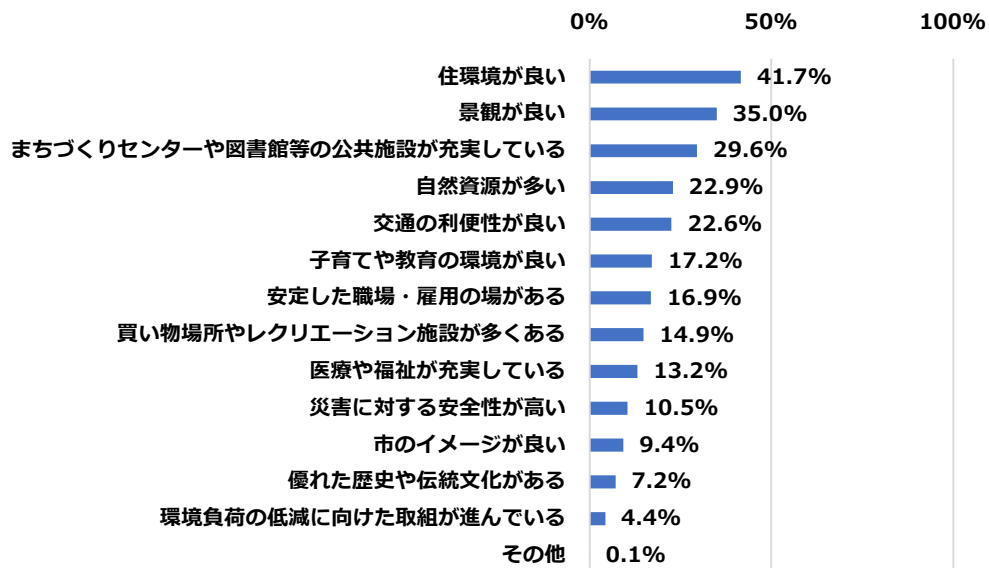
(4) 市民ニーズ

令和3年度実施の「富士市都市計画マスタープラン策定に伴うアンケート（有効回答数 960票）」の結果より把握した、富士市の都市計画に対する市民ニーズを以下に示す。

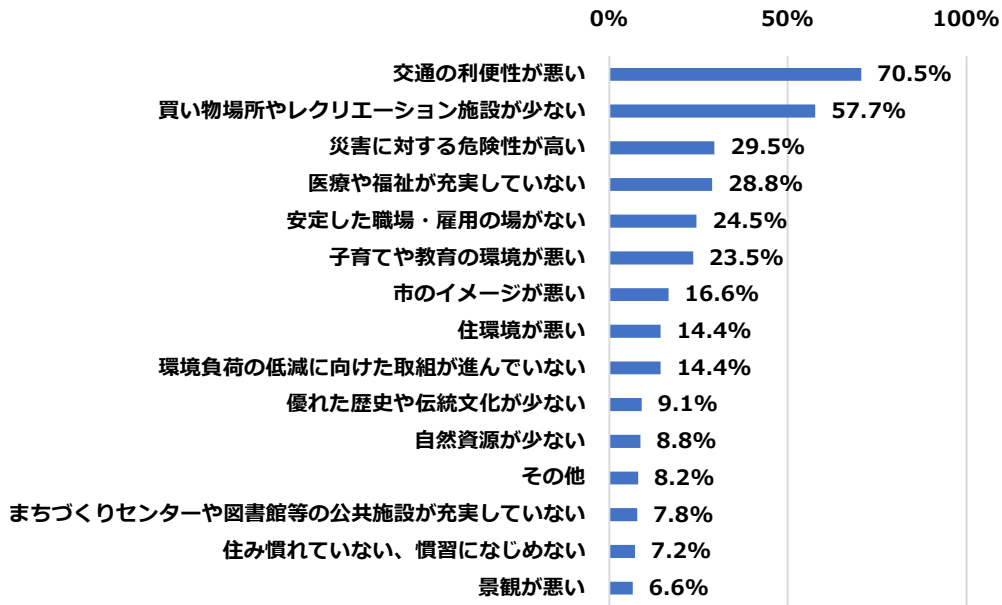
1) 富士市の住みやすさ・住みにくさ

富士市の住みやすさとして、「住環境が良い」（41.7%）、「景観が良い」（35.0%）、「まちづくりセンターや図書館等の公共施設が充実している」（29.6%）などが評価されている一方で、「交通の利便性が悪い」（70.5%）、「買い物場所やレクリエーション施設が少ない」（57.7%）、「災害に対する危険性が高い」（29.5%）などを理由に、住みにくさも感じている。

●あなたが考える富士市の住みやすさについて、あてはまるものをすべて選んでください。



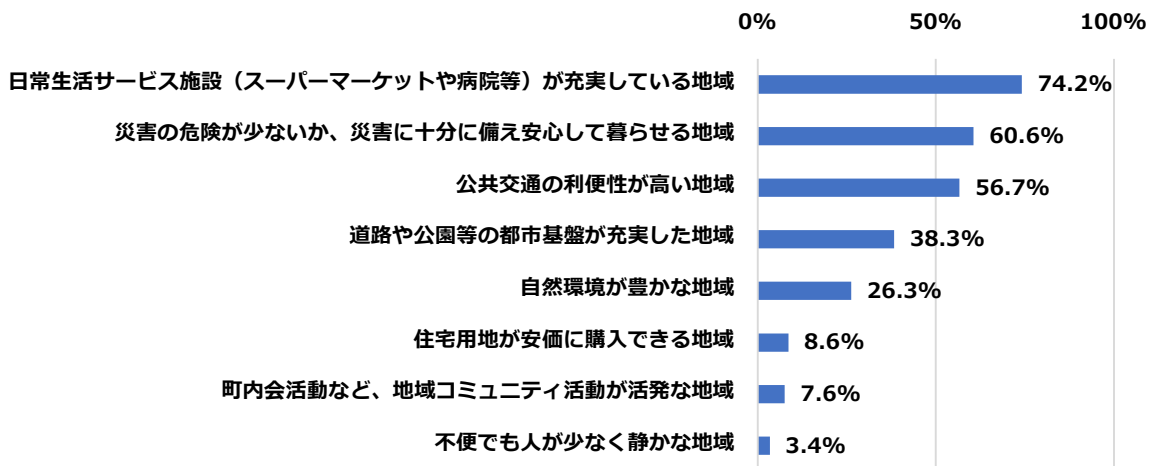
●あなたが考える富士市の住みにくさについて、あてはまるものをすべて選んでください。



2) これからの富士市の在り方

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（スーパーマーケットや病院等）が充実している地域」（74.2%）、「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」（60.6%）、「公共交通の利便性が高い地域」（56.7%）を望む声が多い。

●あなたは、どのような地域に魅力を感じますか？ ※3つ選んでください

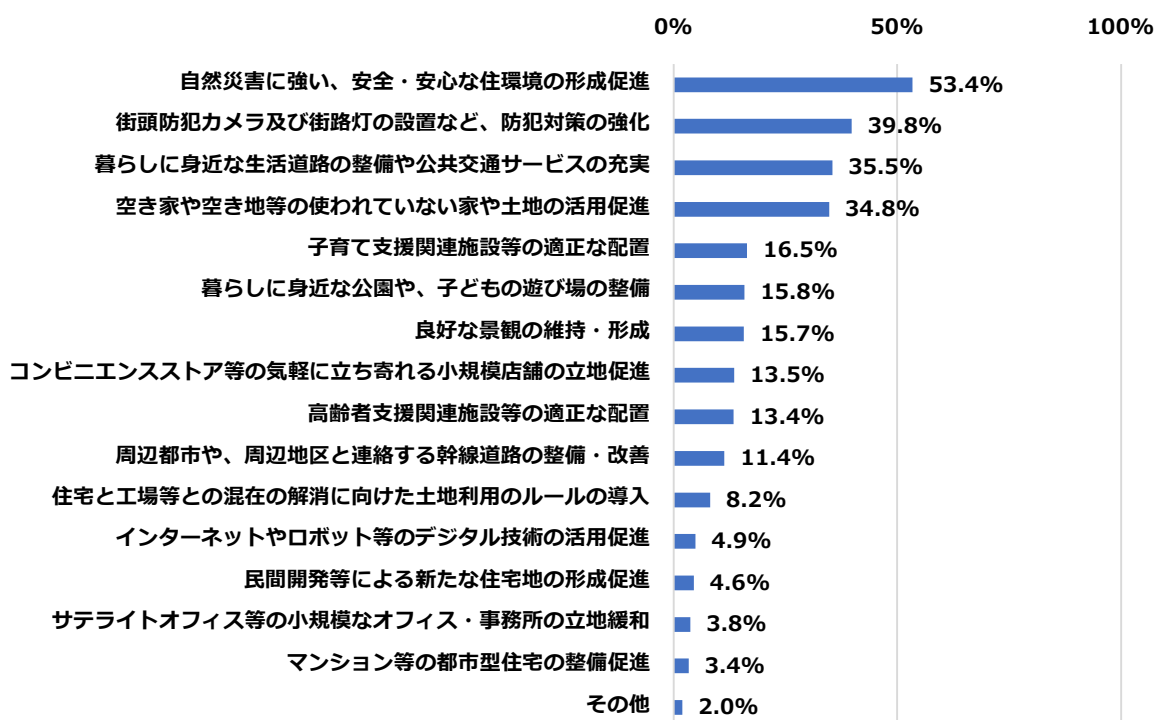


3) 各分野における今後のまちづくり

① 住宅地・住環境

住宅地・住環境分野における今後のまちづくりとして、「自然災害に強い、安全・安心な住環境の形成促進」(53.4%)、「街頭防犯カメラ及び街路灯の設置など、防犯対策の強化」(39.8%)、「暮らしに身近な生活道路の整備や公共交通サービスの充実」(35.5%)、「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」(34.8%)を重視する意見が多い。

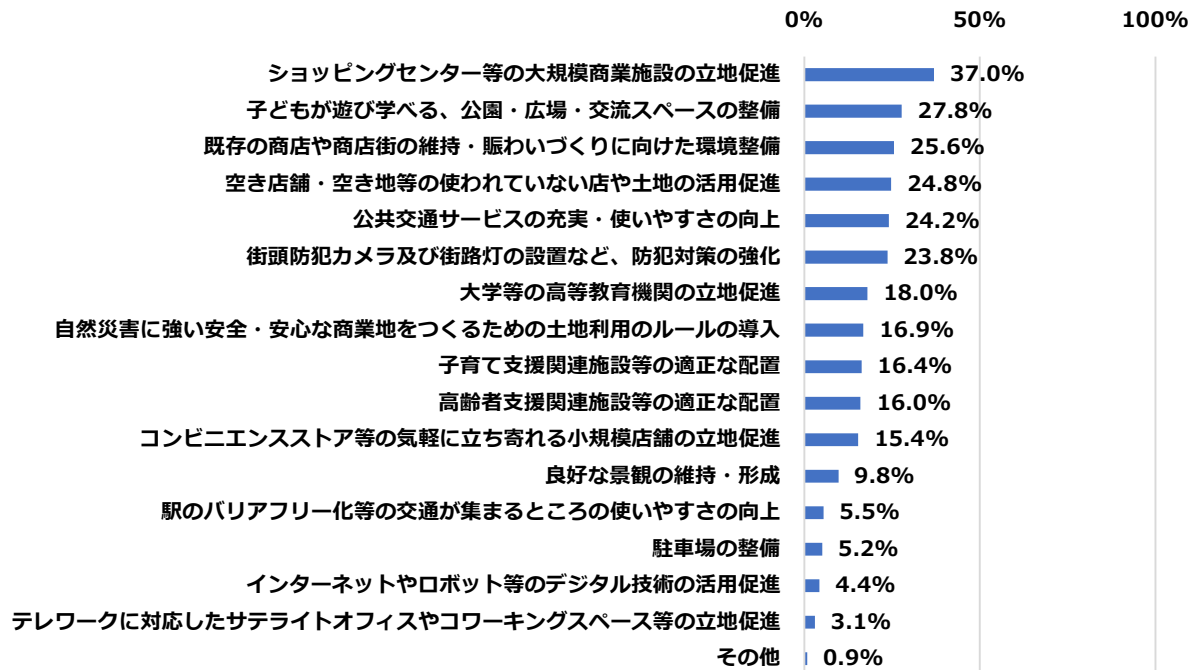
●あなたが住まいの地区やその周辺における「住宅地・住環境」について、今後特に重要な取組は何だと思いますか？ ※3つ選んでください



② 商業地・商業環境

商業地・商業環境分野では、「ショッピングセンター等の大規模商業施設の立地促進」(37.0%)、「子どもが遊び学べる、公園・広場・交流スペースの整備」(27.8%)、「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」(25.6%)などの意見が多い。

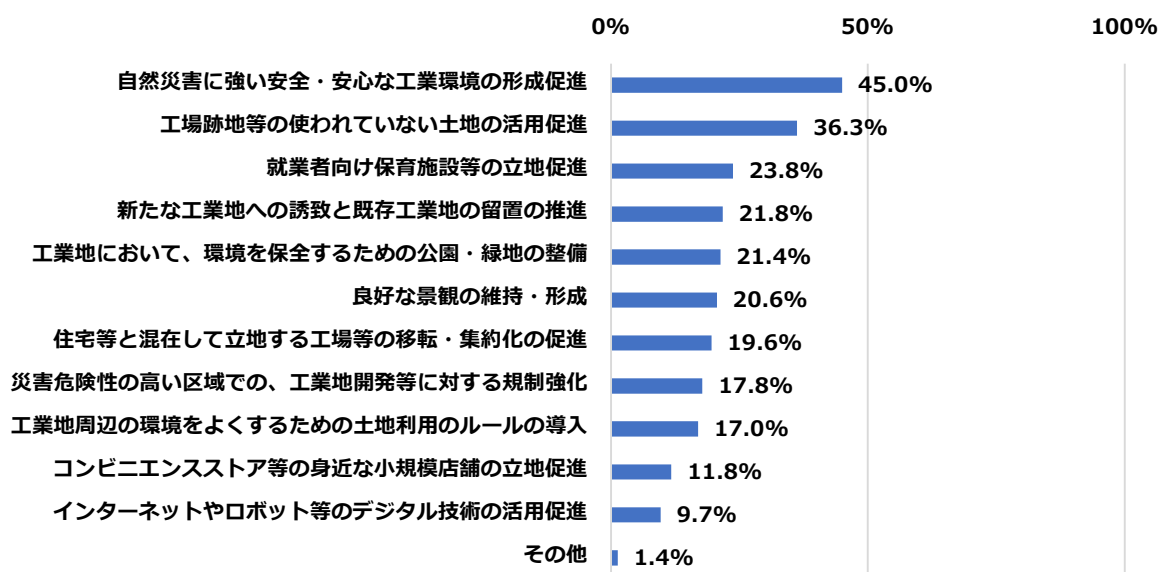
●あなたが住まいの地区やその周辺における「商業地・商業環境」について、今後特に重要な取組は何だと思いますか？ ※3つ選んでください



③ 工業地・工業環境

工業地・工業環境分野は、「自然災害に強い安全・安心な工業環境の形成促進」(45.0%)、「工場跡地等の使われていない土地の活用促進」(36.3%)、「新たな工業地への誘致と既存工業地の留置の推進」(21.8%)、「工業地において、環境を保全するための公園・緑地の整備」(21.4%)、「良好な景観の維持・形成」(20.6%)を求める意見が多い。

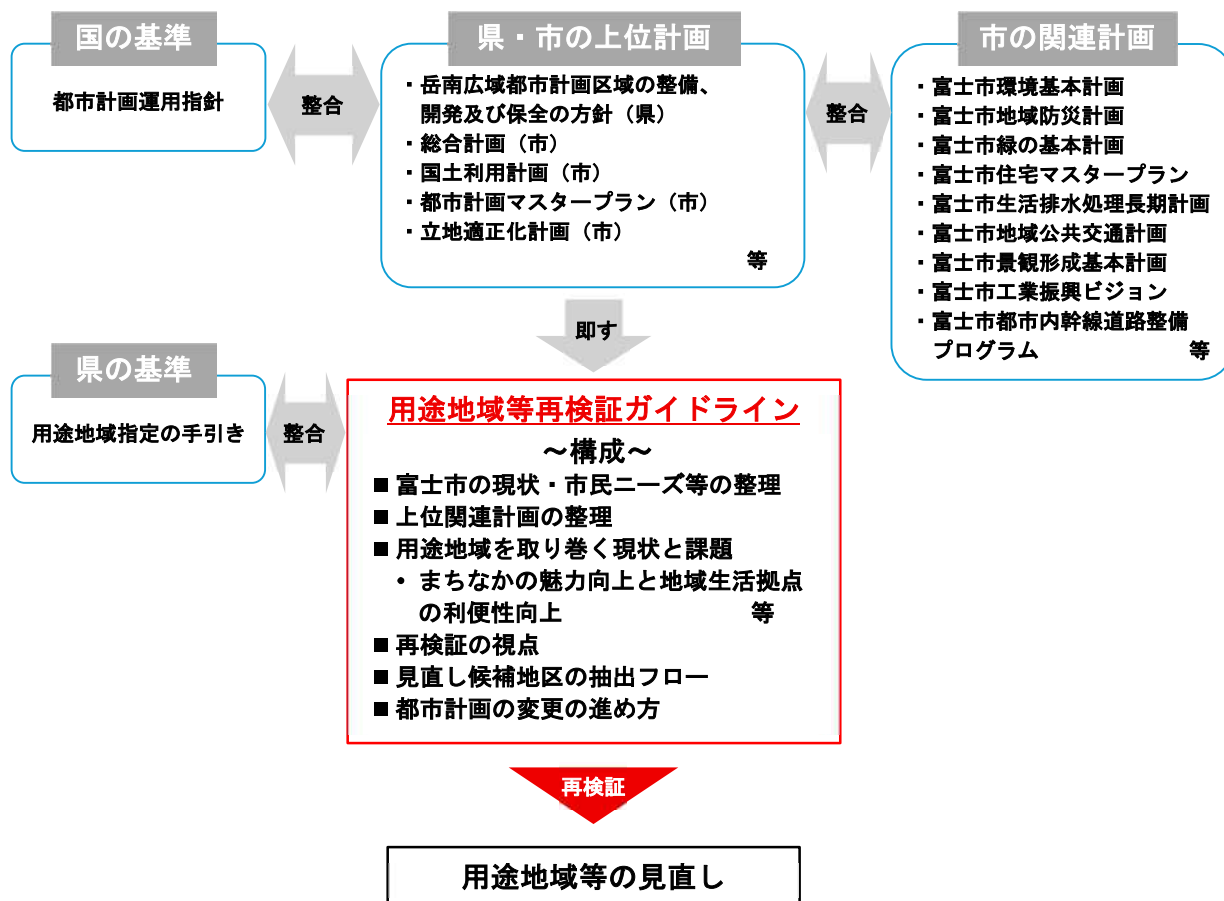
●あなたがお住まいの地区やその周辺における「工業地・工業環境」について、今後特に重要な取組は何だと思いますか？ ※3つ選んでください



2. 基本となる計画と位置付け

(1) 上位関連計画の整理

「用途地域等再検証ガイドライン」は、静岡県が策定する「岳南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、また、本市が策定する「総合計画」や「国土利用計画」、「都市計画マスタープラン」、「立地適正化計画」等の上位計画に即すとともに、関連する他分野の市計画や、「都市計画運用指針（国）」、「用途地域指定の手引き（県）」との整合など、本市が目指す都市づくりの将来像の実現に向けて、市街化区域全域における都市機能の配置や人口動態等を踏まえ、各用途地域等の現況や課題等を整理し、用途地域等の再検証を行うための指針となるものである。



用途地域等再検証ガイドラインの位置付け

1) 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（改定中）

<目標年次>

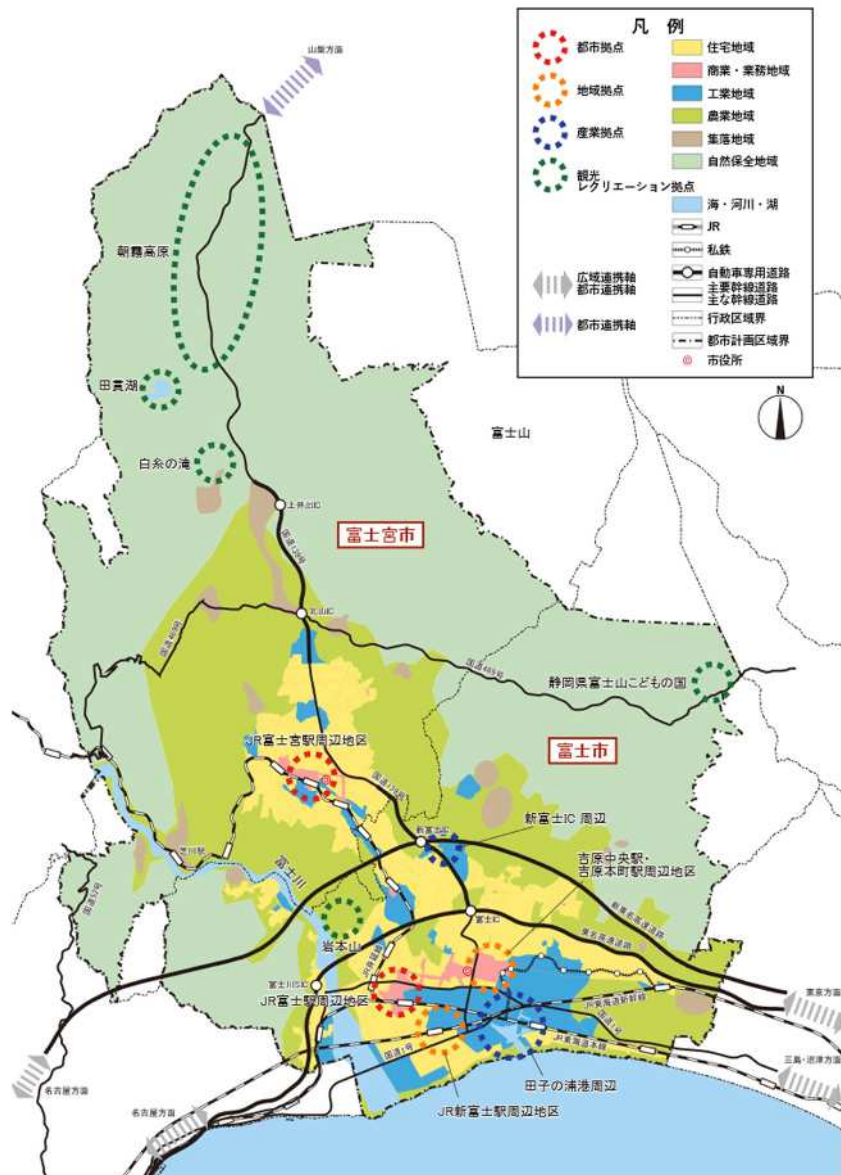
都市づくりの理念、将来の都市構造…2040年（令和22年）（基準年次2020年から20年後）

区域区分、都市施設の整備等…2030年（令和12年）（基準年次2020年から10年後）

<都市づくりの基本理念>

- ①交流・連携により魅力と活力が持続する都市づくり（集約連携型都市構造の構築）
- ②防災・減災と事前復興により大規模な自然災害にも対応できる都市づくり
(安全・安心な都市空間の形成)
- ③市街地の自然と調和した環境負荷の少ない都市づくり（脱炭素社会の形成）
- ④快適な都市空間と産業の活力を創造する都市づくり（質の高い都市空間・活動の確保）
- ⑤社会課題に応え高度なサービスを提供する都市づくり（先進技術や民間活力の導入）
- ⑥豊かな自然と雄大な景観と共生する都市づくり（自然環境と農林漁業環境の保全）

<将来市街地像図>



2) 富士市都市計画マスタープラン

<都市づくりの基本理念>

富士山とともに輝き 誰もが住みたい・住み続けたいと思える都市づくり

<都市づくりの目標>

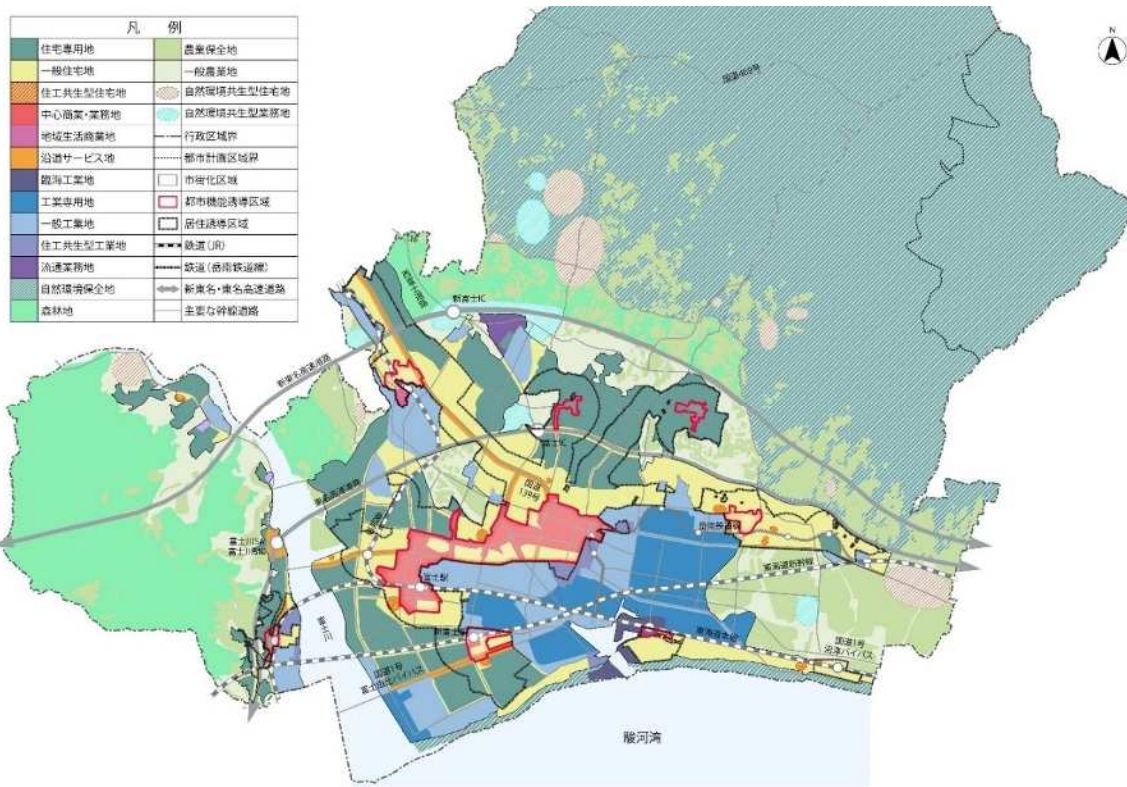
- ① 居住：誰もが快適・便利に生活できる都市
- ② 移動：多様な交通手段により移動しやすい都市
- ③ 安全：強さとしなやかさを備えた安全な都市
- ④ 交流：活発な交流が創出される都市
- ⑤ 産業：多彩な産業が持続的に発展する都市
- ⑥ 環境：自然環境を守り継承する脱炭素の都市

<土地利用の基本方針>

良好な市街地の形成と、無秩序な開発の抑制による緑豊かな自然環境の保全を図るため、区域区分制度を引き続き適用し、本格的な人口減少時代の到来を踏まえ、本市の都市活力を維持・創出するため、原則として住居系・商業系市街化区域は拡大せず、工業系市街化区域の拡大は適切かつ柔軟に対応する。

市街地においては、立地適正化計画に基づき、都市機能の誘導や居住の誘導を適切に行うとともに、低・未利用地の利活用を進める。また、用途地域等の地域地区の再検証に基づく土地利用制度の見直しや、地区レベルのきめ細かなまちづくりの推進などにより、地区の特性に応じた秩序ある土地利用の実現と良好な市街地環境を創出する。

<土地利用の基本方針図>



3) 立地適正化計画

<立地適正化計画の目的>

「集約・連携型の都市づくり」の考え方にに基づき、市街化区域に誘導区域等を設定することで、一定の人口密度を保ち、市民生活に必要な不可欠な施設等を維持すること。

<立地適正化計画における誘導区域>

人口が減少しても暮らしの質の維持を図るとともに、多様な暮らしを実現するため、立地適正化計画区域内において「5つの区域」を下図のとおり設定している。

《 5つの区域の目指す姿 》

都市機能誘導区域

…商業・医療・公共施設等の都市機能を公共交通の充実した都市拠点や生活拠点に誘導・集約し、各拠点の賑わいや、利便性向上を図る区域

居住誘導区域

…人口減少下においても、一定の人口密度を維持し、利便性の高い公共交通と生活利便施設の立地を維持する区域

※住宅店舗等共存区域

…住宅と一定規模の店舗が共存する比較的利便性が高い生活環境を形成する区域

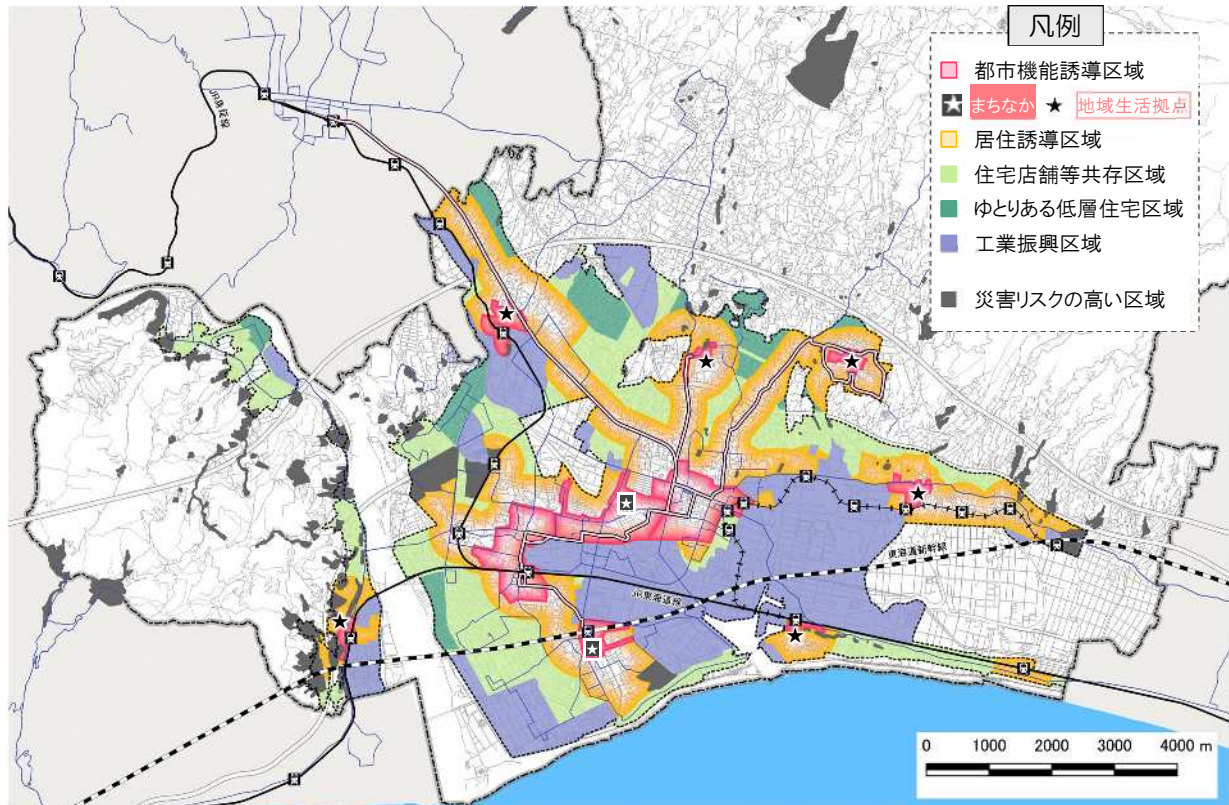
※ゆとりある低層住宅区域

…閑静でゆとりある低層住宅の専用地に特化した区域

※工業振興区域

…産業基盤を維持するとともに、企業等の良好な操業環境を形成する区域

※市が独自で定めた区域



3. 用途地域等再検証の考え方

(1) 用途地域等を取り巻く現状と課題

1) まちなかの魅力向上と地域生活拠点の利便性向上

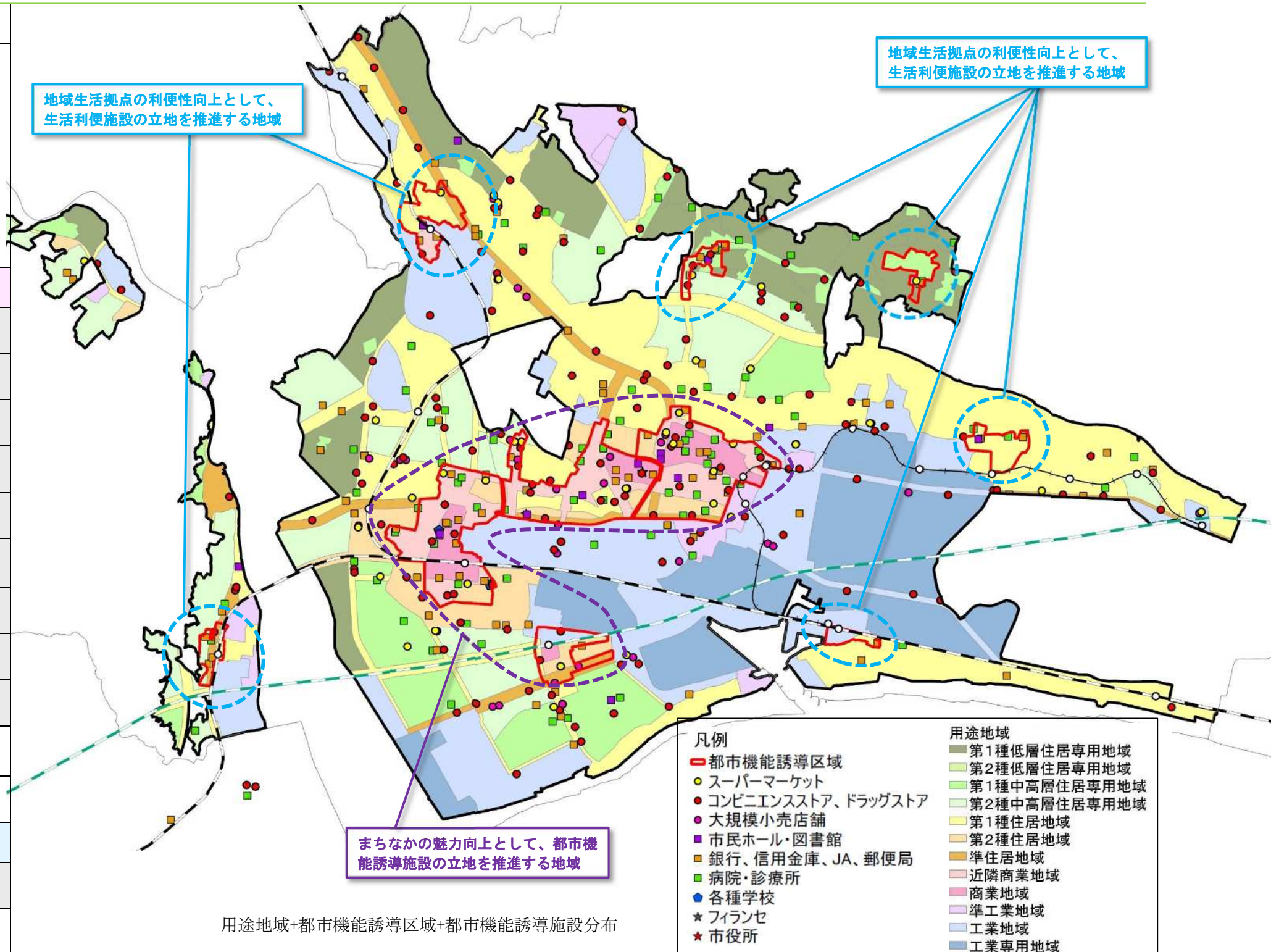
市民アンケートの商業地・商業環境において『ショッピングセンター等の大規模商業施設の立地促進』が今後のまちづくりにおいて特に重要との回答が約4割ある一方で、用地不足やモータリゼーションの進展等により、商業施設が商業系用途地域以外の郊外へ立地している状況がある。今後まちなかから店舗や立地適正化計画で定めた誘導施設が撤退すると、まちなかの魅力や利便性が低下することが懸念される。



課題①

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る。

富士市立地適正化計画より		まちなか				地域生活拠点					
凡例		富士駅周辺	富士中部周辺	吉原中央駅・本町駅周辺	新富士駅周辺	富士見台	広見	入山瀬駅周辺	岳南富士岡駅周辺	吉原駅周辺	富士川駅周辺
●	誘導する施設 (現況立地有)										
○	誘導する施設 (現況立地無)										
□	誘導施設に 位置づけない										
都市機能誘導施設											
教育・文化	大学			○							
	専修学校			○							
	各種学校			●							
	図書館			●							
	文化会館			●							
行政	中核的な行政機能を有する施設			●							
医療	病院			●							
商業・金融	大規模小売店舗 (スーパーマーケットを除く)			●							
	映画館			○							
	スーパーマーケット・ドラッグストア	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○
	金融機関・郵便局	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●
立地推奨施設											
商業	ホテル・オフィス	●	●	●	●						
	コンビニエンスストア	●	●	●	●	○	●	●	○	○	●



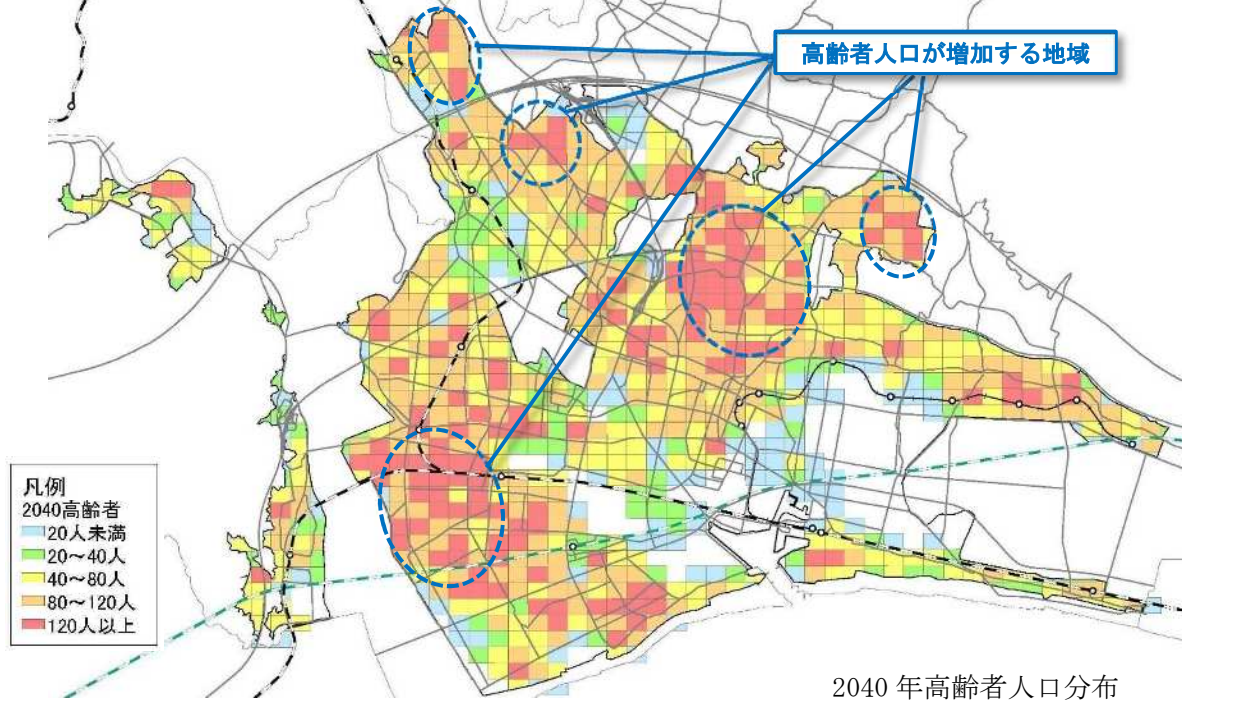
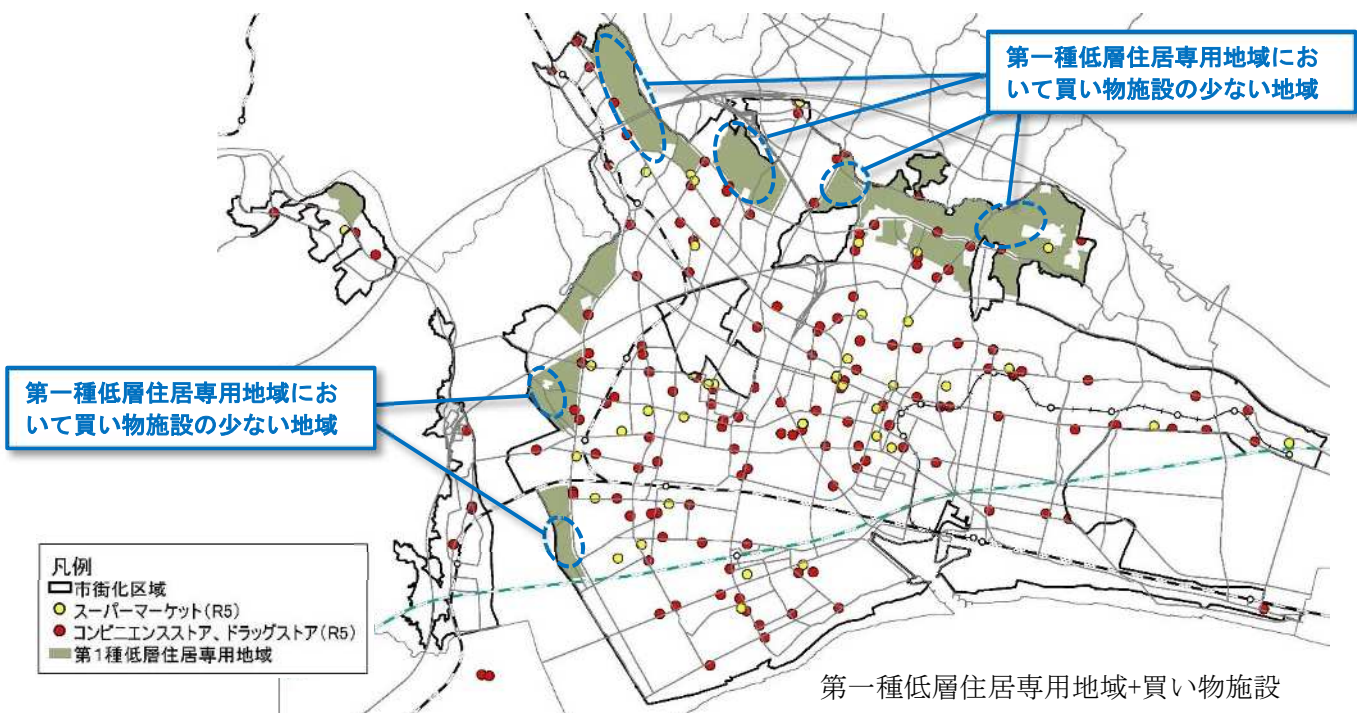
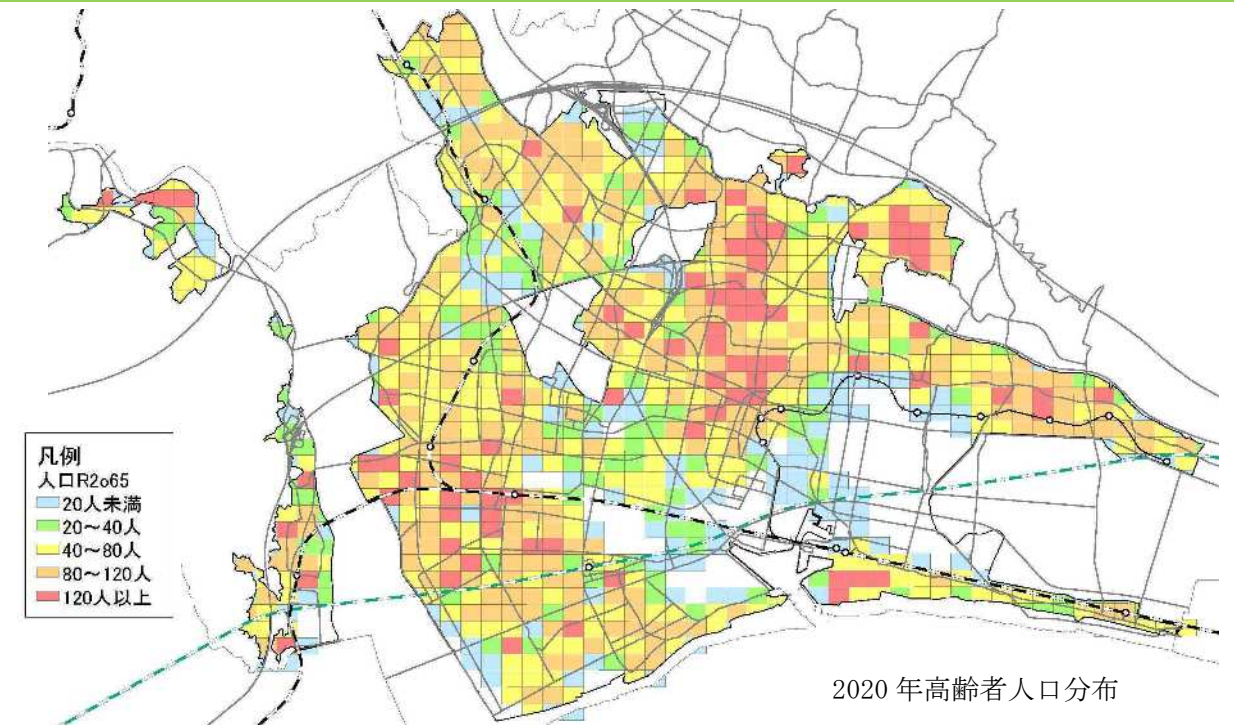
2) 生活利便施設の立地を促進

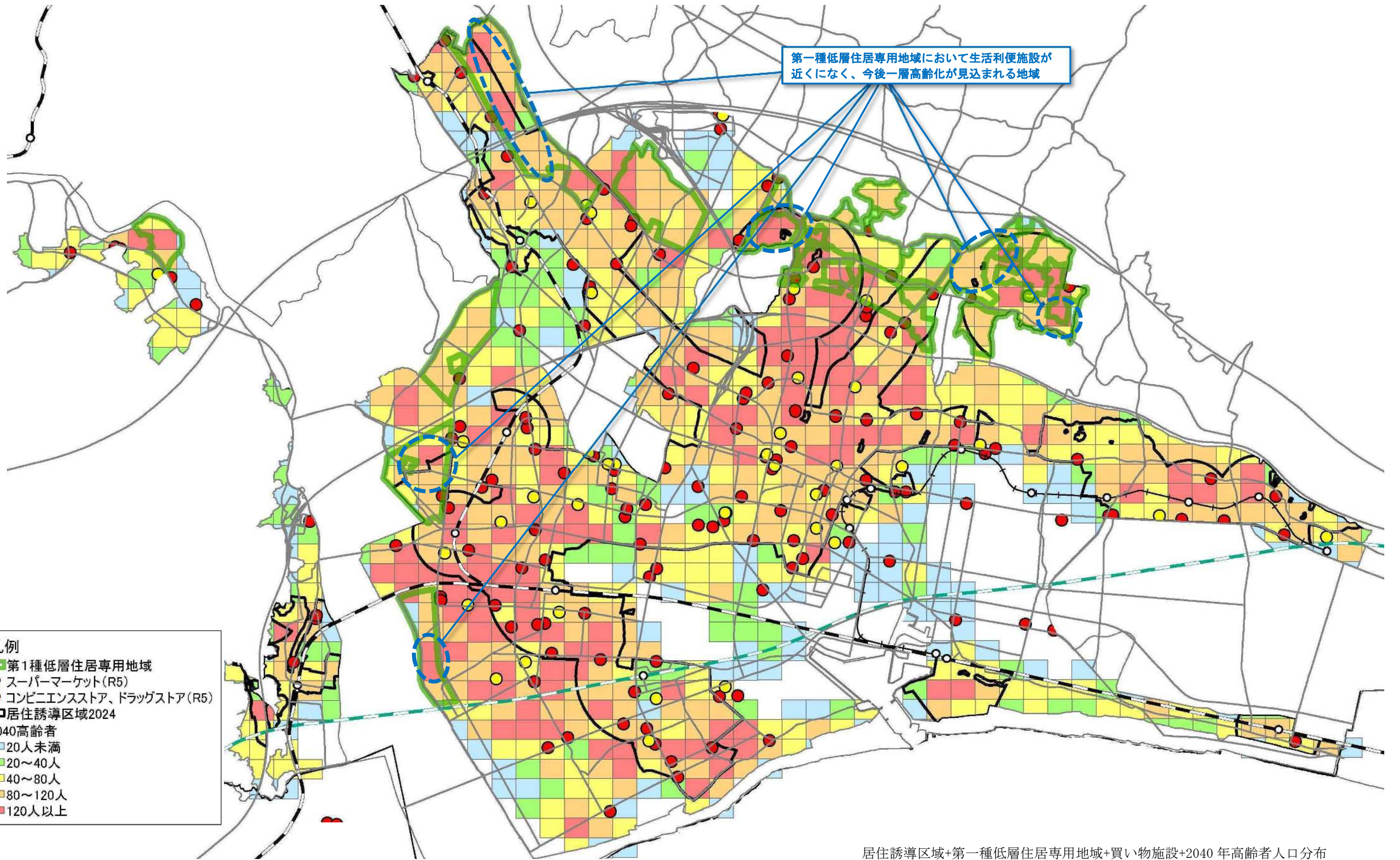
前章で示した市民アンケートによると、『日常生活サービス施設（スーパーマーケットや病院等）が充実している地域』を望む市民が74.2%となっている。商業施設や医療機関等の生活利便施設の建築が困難な第一種低層住居専用地域での高齢化率（65歳以上）が、2020年の27%から2040年には38%になると見込まれていることを踏まえると、特に高齢化が進行し、都市縁辺部の生活サービス施設が少ないエリアでの、生活利便性の向上が必要となる。



課題②

高齢化が進行し、都市縁辺部の生活サービス施設が少ないエリアにおいて、徒歩圏域における日常生活で特に利用頻度の高い施設（生鮮品の買い回り施設、利用頻度が高く定期的に通う診療所等）の立地を誘導することが必要である。





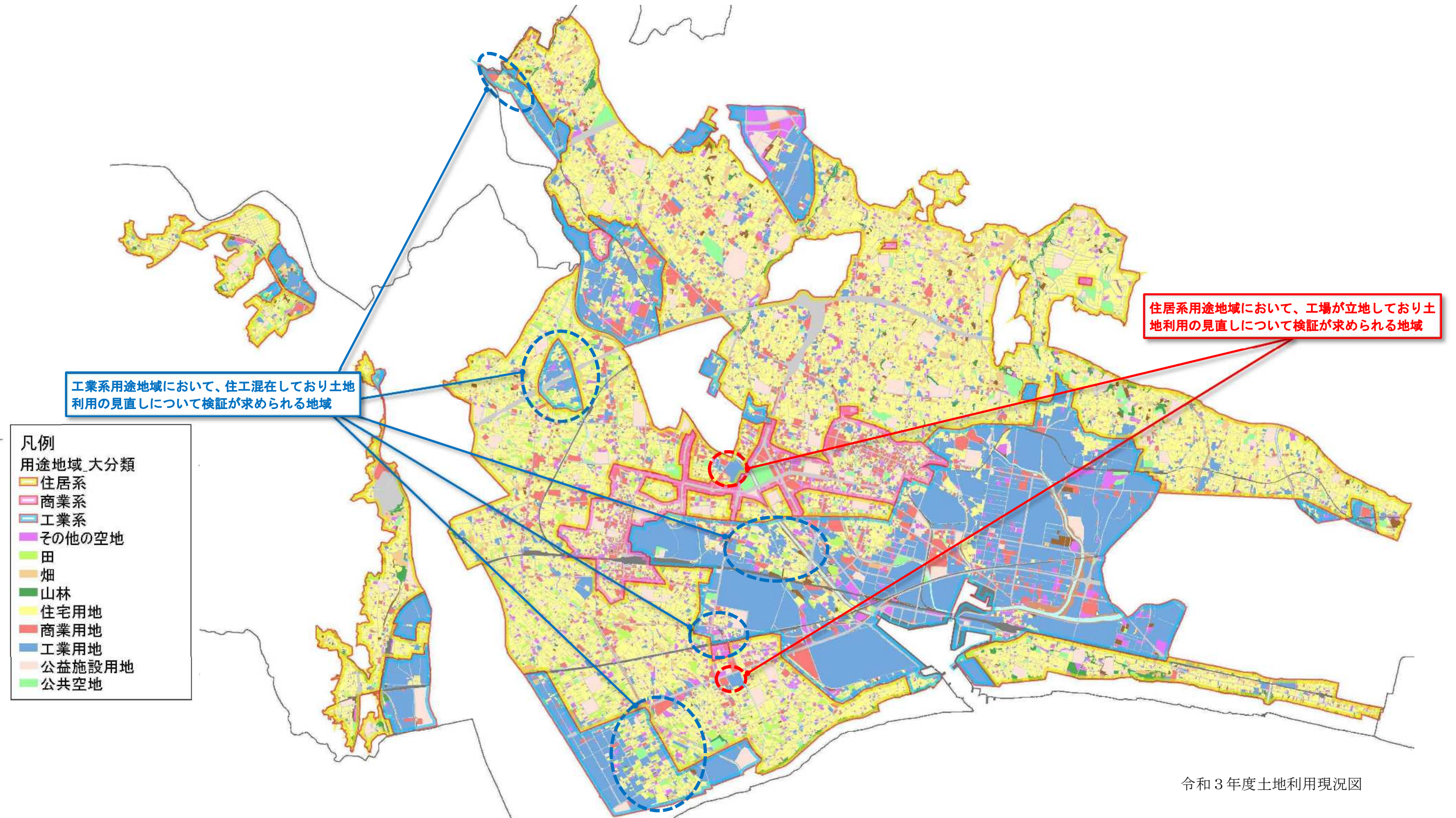
3) 現行の用途地域と実際の土地利用との乖離の解消

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。このため、望ましい土地利用の在り方とは異なった土地利用がされているエリアが一部で見られる。



課題③

全市的に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がある。



令和3年度土地利用現況図

4) 都市計画道路整備によるポテンシャルの向上

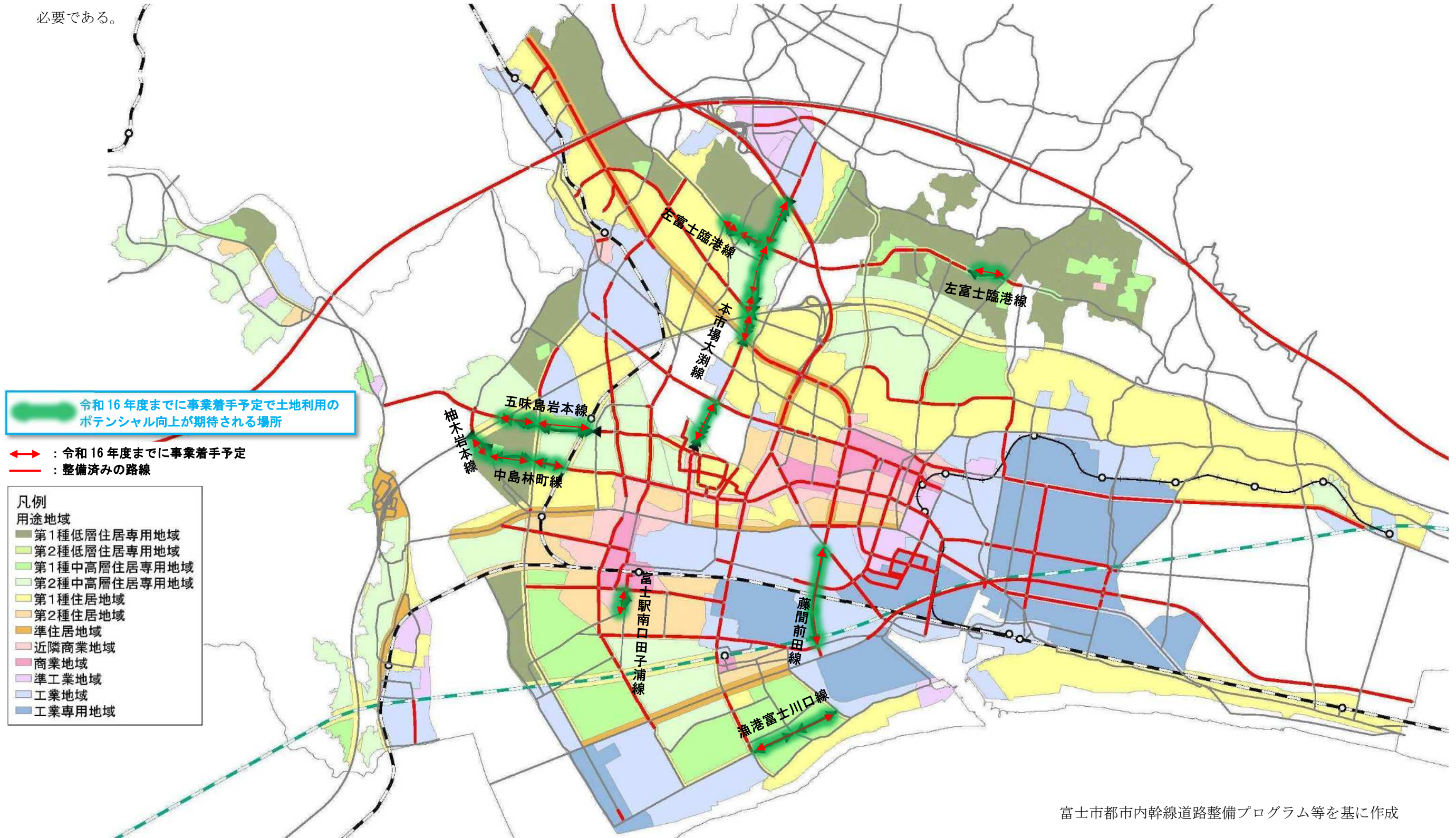
(都) 本市場大洲線など、近年、整備予定の都市計画道路は、交通量の増加により、今後、土地利用のポテンシャルが向上することが期待される。このため、ポテンシャルを活かした道路沿道への店舗立地の促進を図ることが必要である。

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である。



課題④

整備済み、または令和16年度までに事業着手予定の都市計画道路沿線における土地利用の適正な配置による沿道店舗の立地促進。

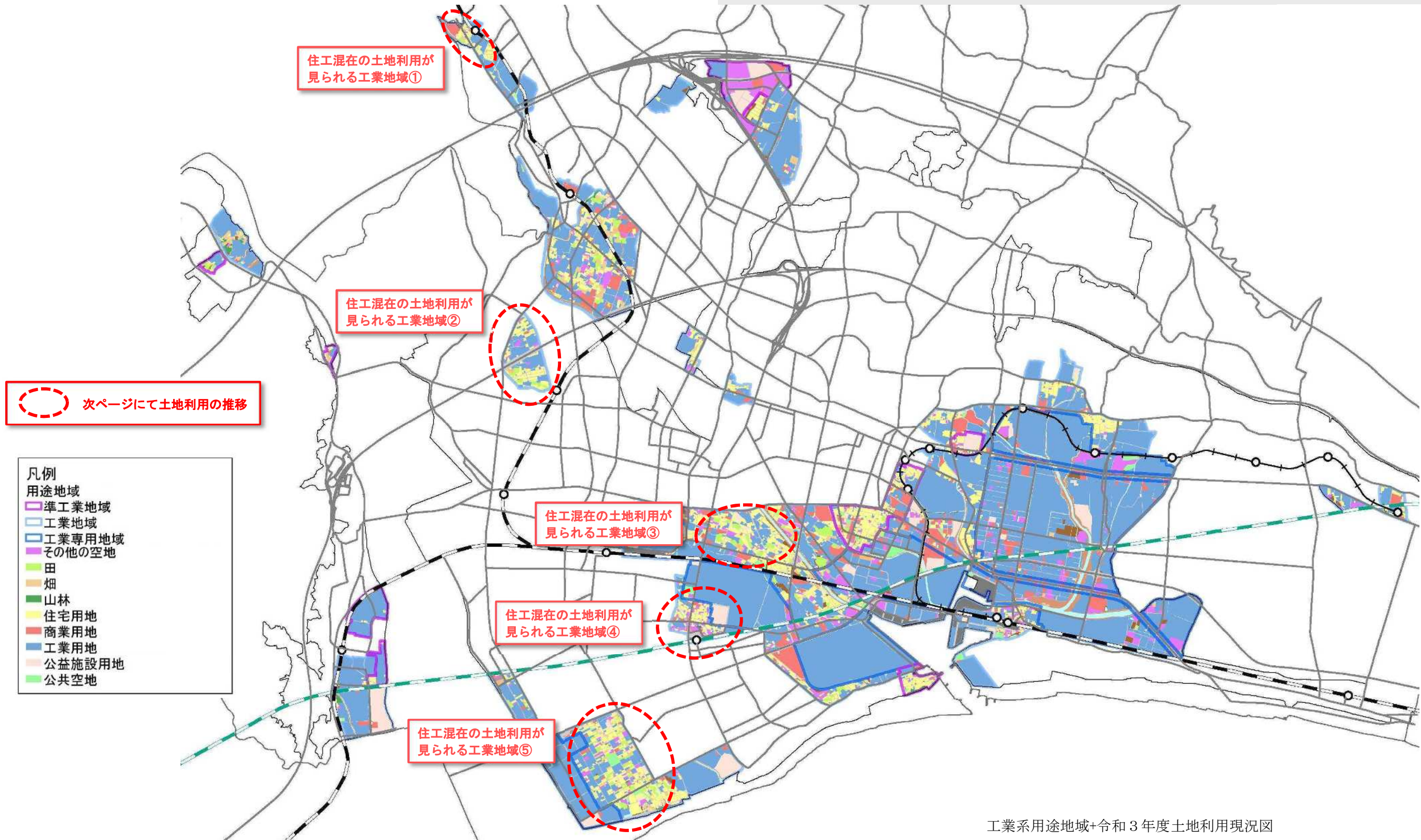


5) 工業の持続的発展

「ものづくりのまち」として発展を遂げてきた本市において、今後も持続的な発展を遂げるためには、工業地を確保する必要があるが、住工混在などにより工業地としての魅力の低下が懸念される地域がある。

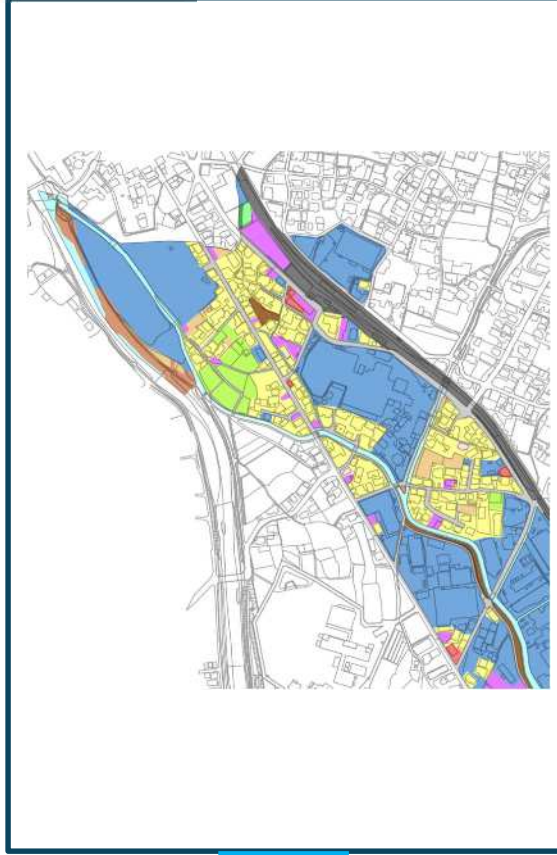
課題⑤

住工混在の土地利用の解消・改善を図ることで、工業地域の機能強化を図ることが必要である。



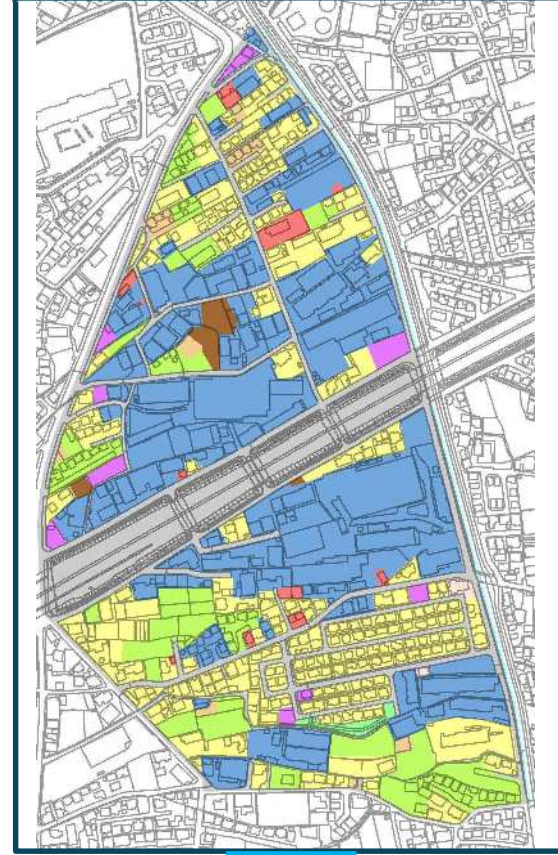
工業地域①

平成 23 年土地利用現況図



工業地域②

平成 23 年土地利用現況図



工業地域③

平成 23 年土地利用現況図



工業地域④

平成 23 年土地利用現況図

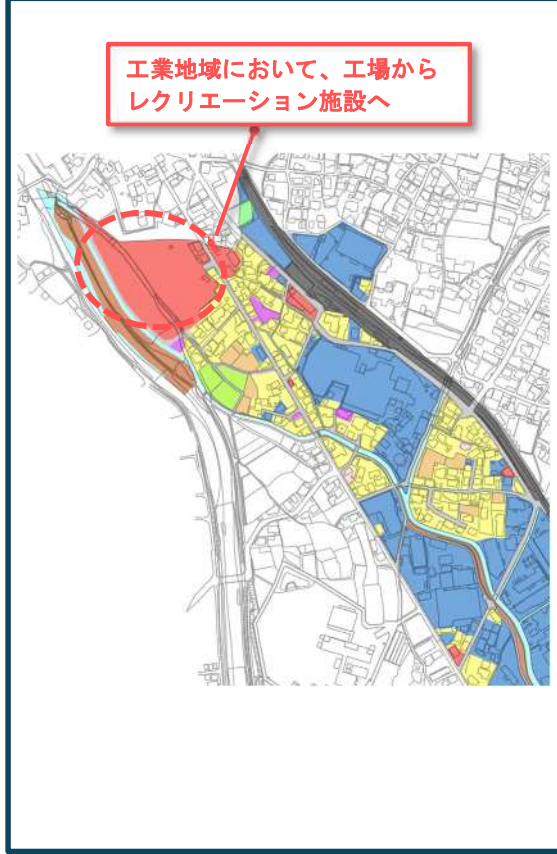


工業地域⑤

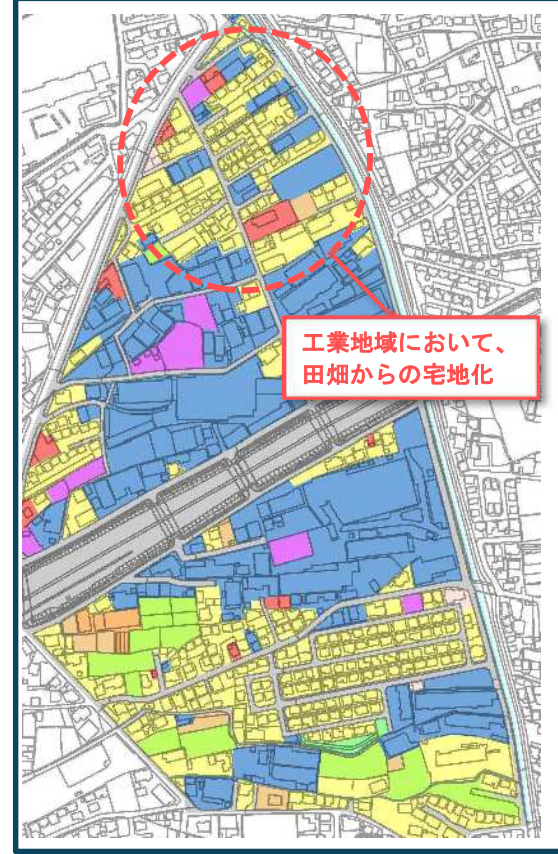
平成 23 年土地利用現況図



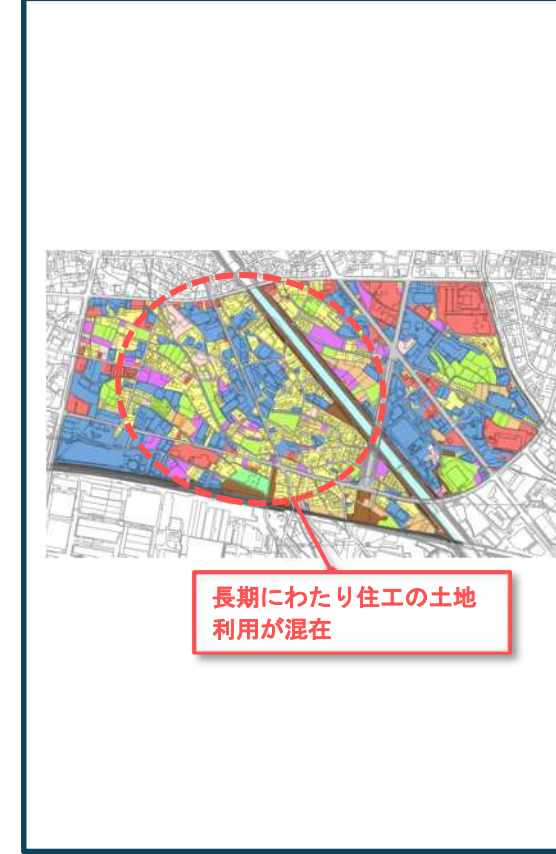
令和 3 年土地利用現況図



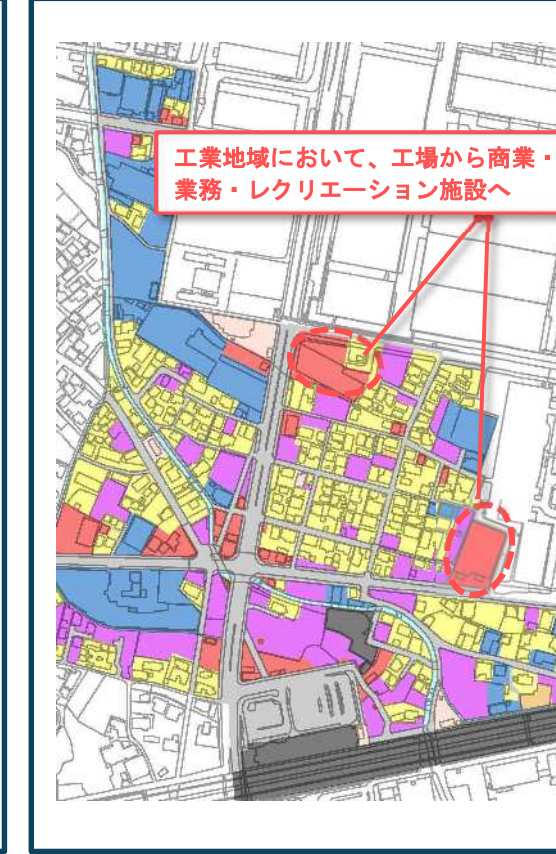
令和 3 年土地利用現況図



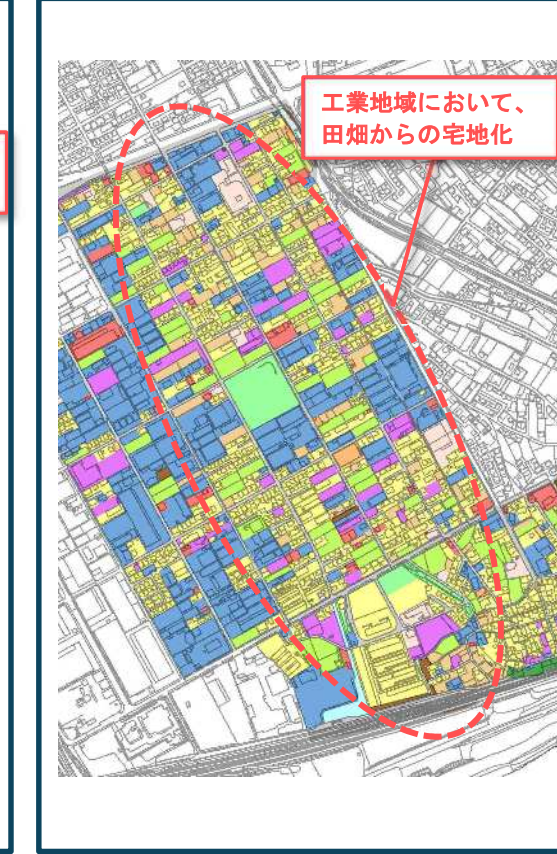
令和 3 年土地利用現況図



令和 3 年土地利用現況図



令和 3 年土地利用現況図



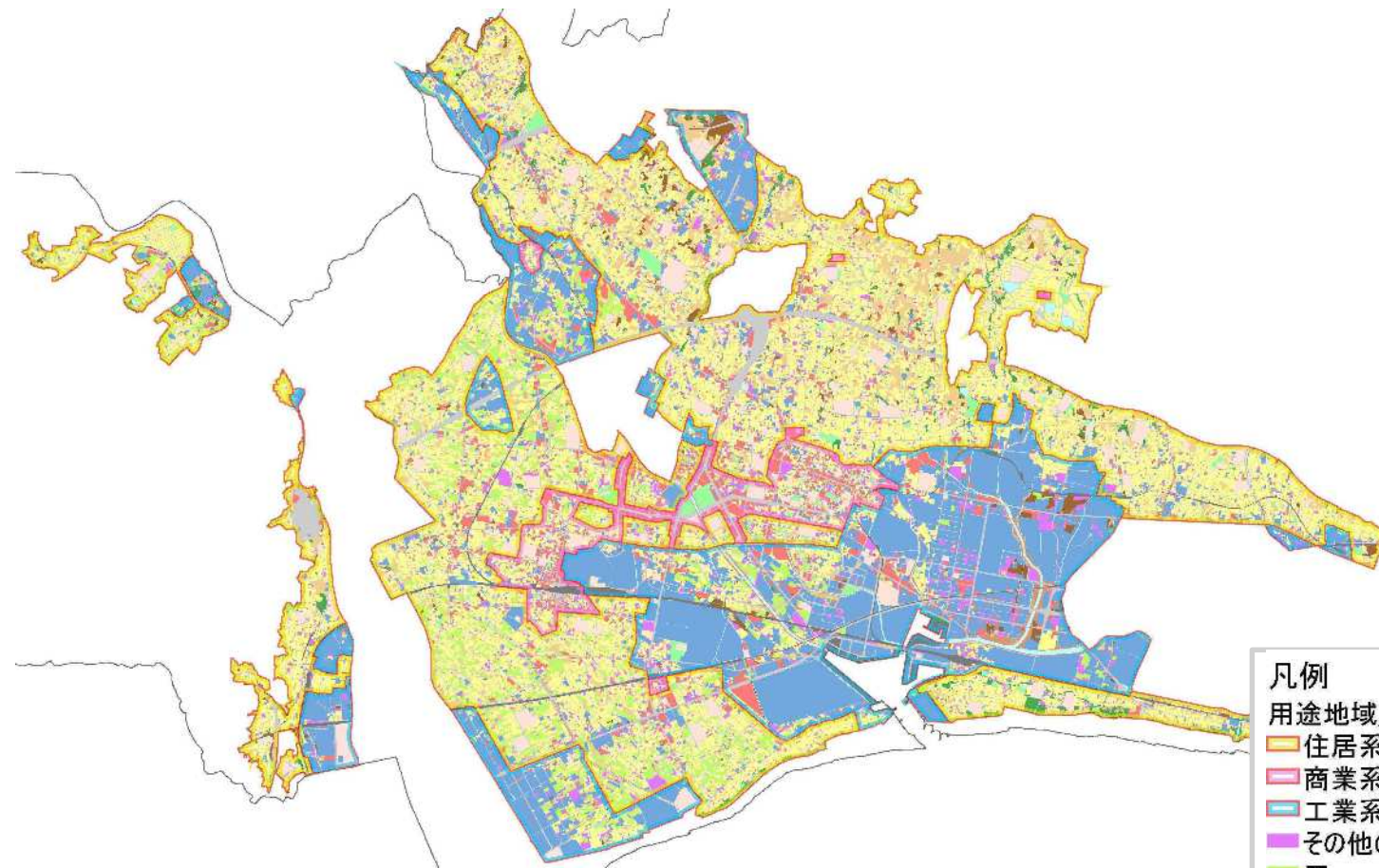
6) 低未利用地の利活用

前章で示した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%、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%となっている。



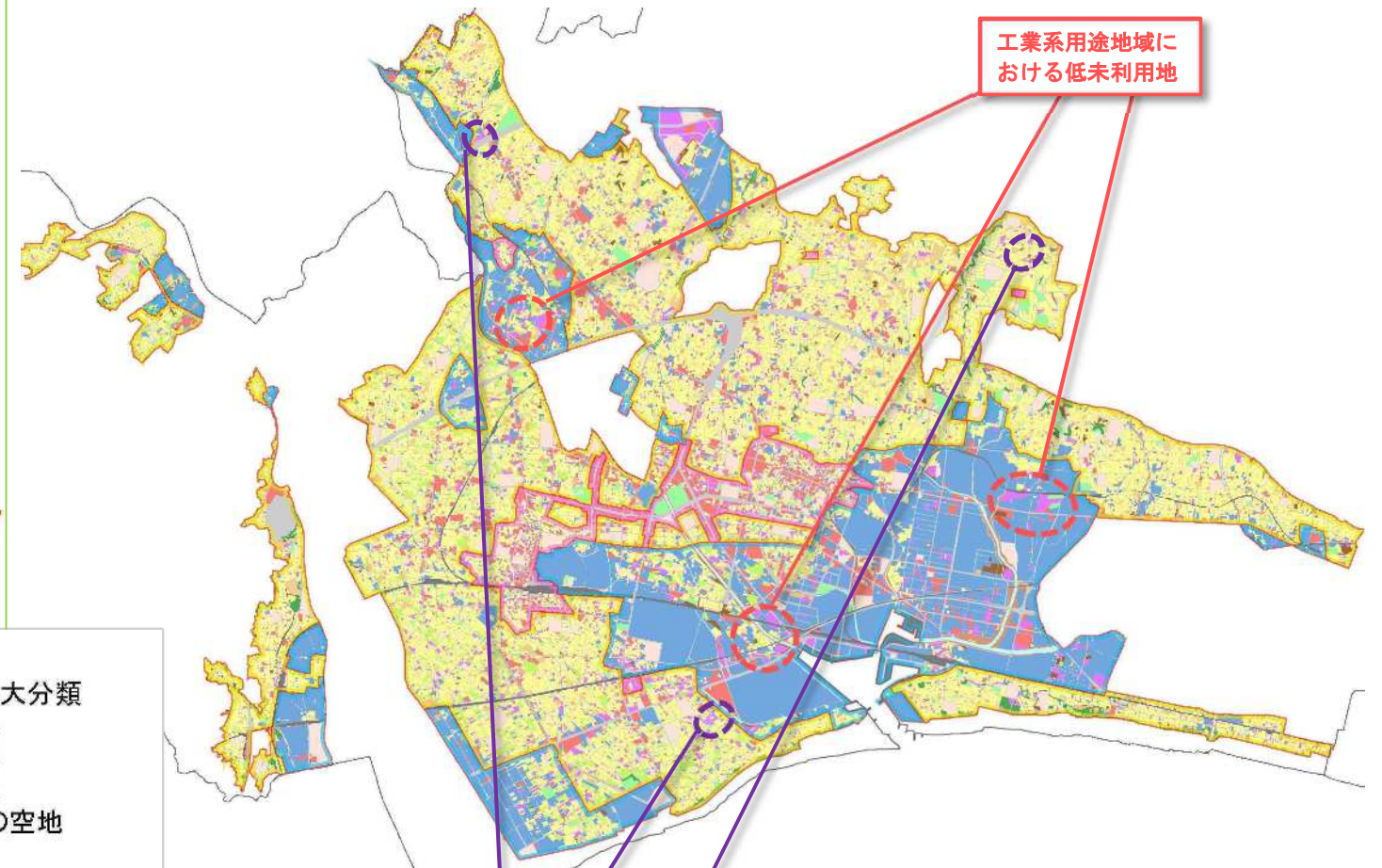
課題⑥

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想により、低未利用地を積極的に活用することが重要である。



平成 23 年土地利用現況図

- 凡例
用途地域_大分類
- 住居系
 - 商業系
 - 工業系
 - その他の空地
 - 田
 - 畑
 - 山林
 - 住宅用地
 - 商業用地
 - 工業用地
 - 公益施設用地
 - 道路用地
 - 交通施設用地
 - 公共空地

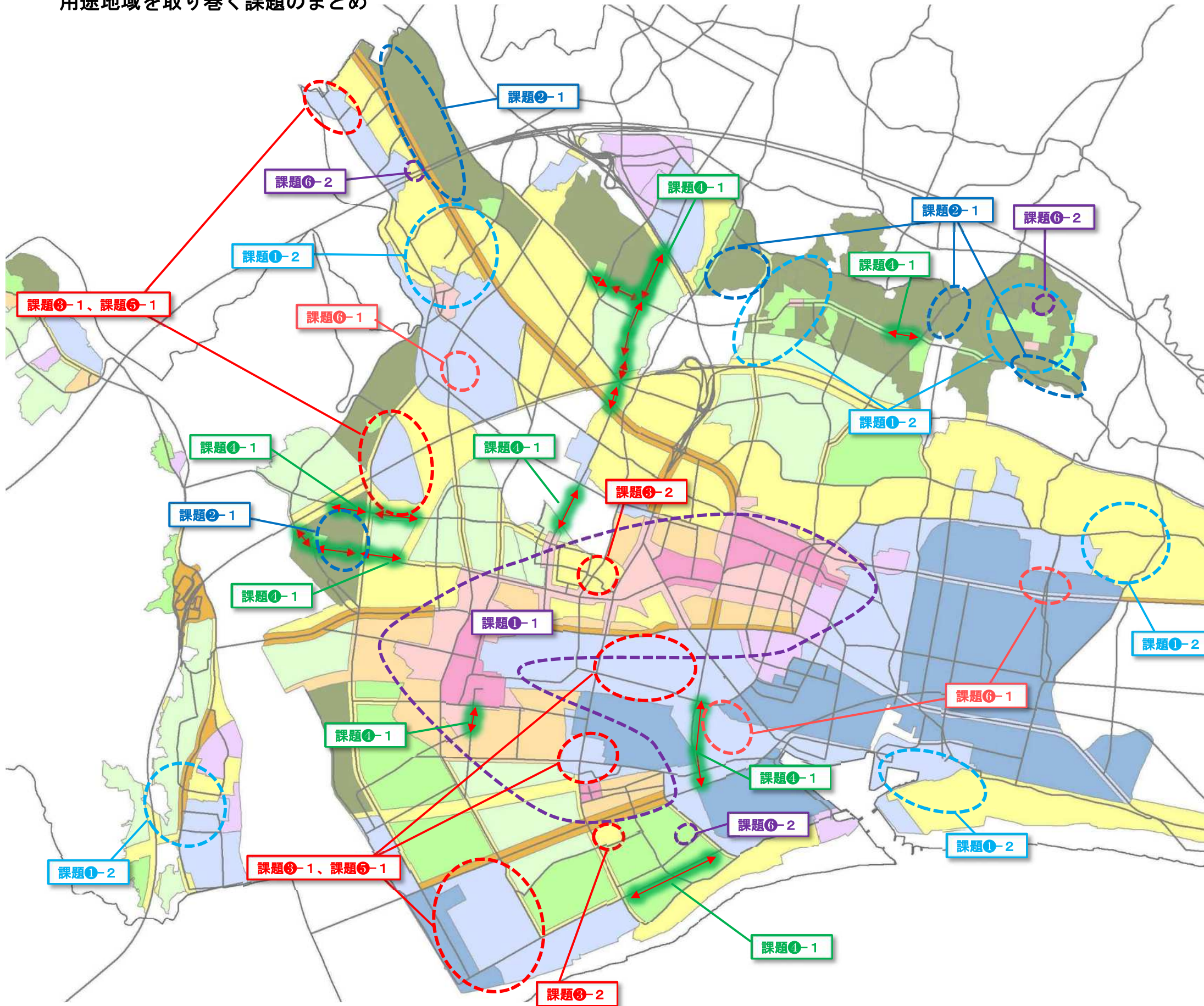


住居系用途地域における低未利用地

工業系用途地域における低未利用地

令和 3 年土地利用現況図

用途地域を取り巻く課題のまとめ



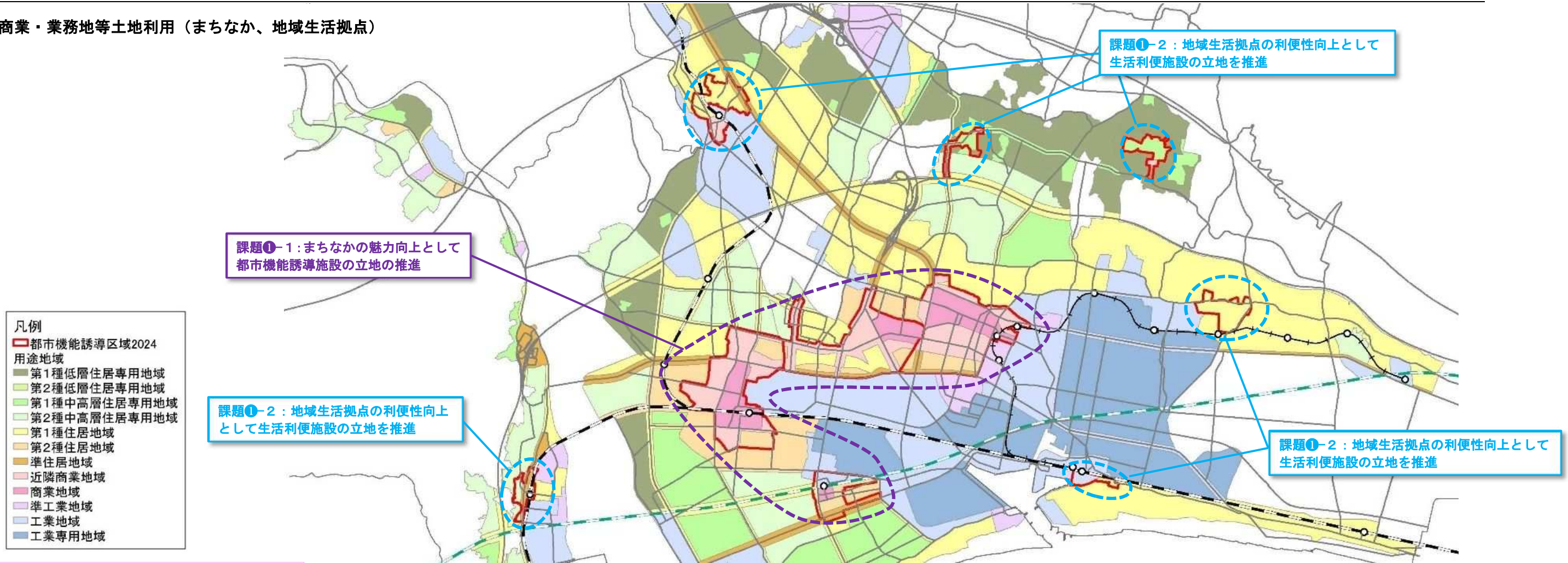
用途地域を取り巻く課題一覧

目的①：まちなかの魅力向上と 地域生活拠点の利便性向上	
課題①-1	まちなかの魅力向上として都市機能誘導施設の立地の推進
課題①-2	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
目的②：生活利便施設の立地を促進	
課題②-1	徒歩圏域における生活利便施設の誘導
目的③：現行の用途地域と実際の土地利用との乖離の解消	
課題③-1	工業系用途地域の住工混在地域における計画的な土地利用の誘導
課題③-2	住居系用途地域の工場が立地している地域における計画的な土地利用の誘導
目的④：都市計画道路整備によるポテンシャルの向上	
課題④-1	都市計画道路の沿道店舗立地を促進
目的⑤：工業の持続的発展	
課題⑤-1	工業系用途地域の住工混在地域における計画的な土地利用の誘導
目的⑥：低未利用地の利活用	
課題⑥-1	工業系用途地域における低未利用地の利活用
課題⑥-2	住居系用途地域における低未利用地の利活用

(2) 再検証の視点

1) 土地利用の課題と再検証の視点

① 商業・業務地等土地利用 (まちなか、地域生活拠点)



市都市計画マスタープラン (土地利用の基本方針)

中心商業・業務地 (まちなか)

・本市の商業の中心地として、様々な人の交流による賑わいのある商業・業務地の形成を図るため、土地地区画整理事業や市街地再開発事業等による市街地整備を推進するとともに、地域の特性にあわせた土地の高度利用や地区計画などのまちづくりルールの導入、また官民連携による賑わいイベントの開催など、中心地の価値や魅力を高める取組を促進します。

地域生活商業地 (地域生活拠点)

・地域生活拠点など、店舗等の商業施設の立地が不十分な傾向にある地域生活商業地においては、地域住民の生活利便性の確保・維持・向上に向けて、地区計画などまちづくりルールに基づきながら、魅力的な商業・サービス施設の立地誘導を推進します。
 ・富士見台地区や広見地区では、商店街など既存の商業施設や生活利便施設の集積を活かしながら、地域の生活に身近な商業地としての機能を維持するとともに、既存施設の建替えや更新などの際には、地区計画などまちづくりルールに基づき、魅力的な商業・サービス施設の立地誘導を図ります。
 ・入山瀬駅、富士川駅、吉原駅及び岳南富士岡駅周辺では、地域生活拠点として地域住民の生活利便性をより高める魅力的な商業・サービス施設の立地誘導を図るため、地区計画などのまちづくりルールの導入を促進します。

課題や土地利用の基本方針を踏まえ

商業・業務地等土地利用における再検証の視点

課題①-1 に対する視点

中心商業・業務地において
 ・中心地の価値や魅力を高める取組を促進
 <まちなかの魅力向上>
 ⇒立地適正化計画に定められた都市機能誘導施設の立地推進を図るため、用途地域等の検証を行う。

課題①-2 に対する視点

地域生活商業地において
 ・生活利便性の確保・維持・向上に向けて魅力的な商業・サービス施設の立地誘導を推進
 <地域生活拠点の利便性向上>
 ⇒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。

② 住居系土地利用（住宅専用地、一般住宅地、住工共生型住宅地）



市都市計画マスタープラン（土地利用の基本方針）

住宅専用地

- 住宅専用地としての良好な住環境を維持しながら、二世帯住宅など、ライフスタイルや居住ニーズの多様化に対応した住宅地の形成を図るため、まちづくりルールの適正な運用を推進します。
- 富士見台住宅団地や広見団地、また中野台団地等は、低層または中高層の住宅専用地として位置付け、周辺環境と調和した、ゆとりと落ち着きのある良好な住環境を維持します。
- 青葉台小学校南地区など、道路等の都市基盤が十分でない地区においては、現在の住環境や地区コミュニティの維持を図りながら、ゆとりと落ち着きのある良好な住宅地に誘導するため、地区計画によるまちづくりを推進します。

一般住宅地

- 住宅専用地以外の住宅地を一般住宅地として位置付け、住宅以外の施設との共存に配慮しながら、良好な住環境の維持・創出を図るため、規模の大きな集客施設の立地を制限します。

住工共生型住宅地

- 住工共生型住宅地では、住環境と生活に身近な工場等の操業環境の共生を図ります。

課題や土地利用の基本方針を踏まえ

住居系土地利用における再検証の視点

課題②-1に対する視点

住宅専用地において
 ・良好な住環境を維持しながら、ライフスタイルや居住ニーズの多様化に対応
 <徒歩圏域における生活利便施設の立地を誘導>
 ⇒幹線道路沿いにおいて、用途地域の緩和や地区計画の導入等の検証を行う。

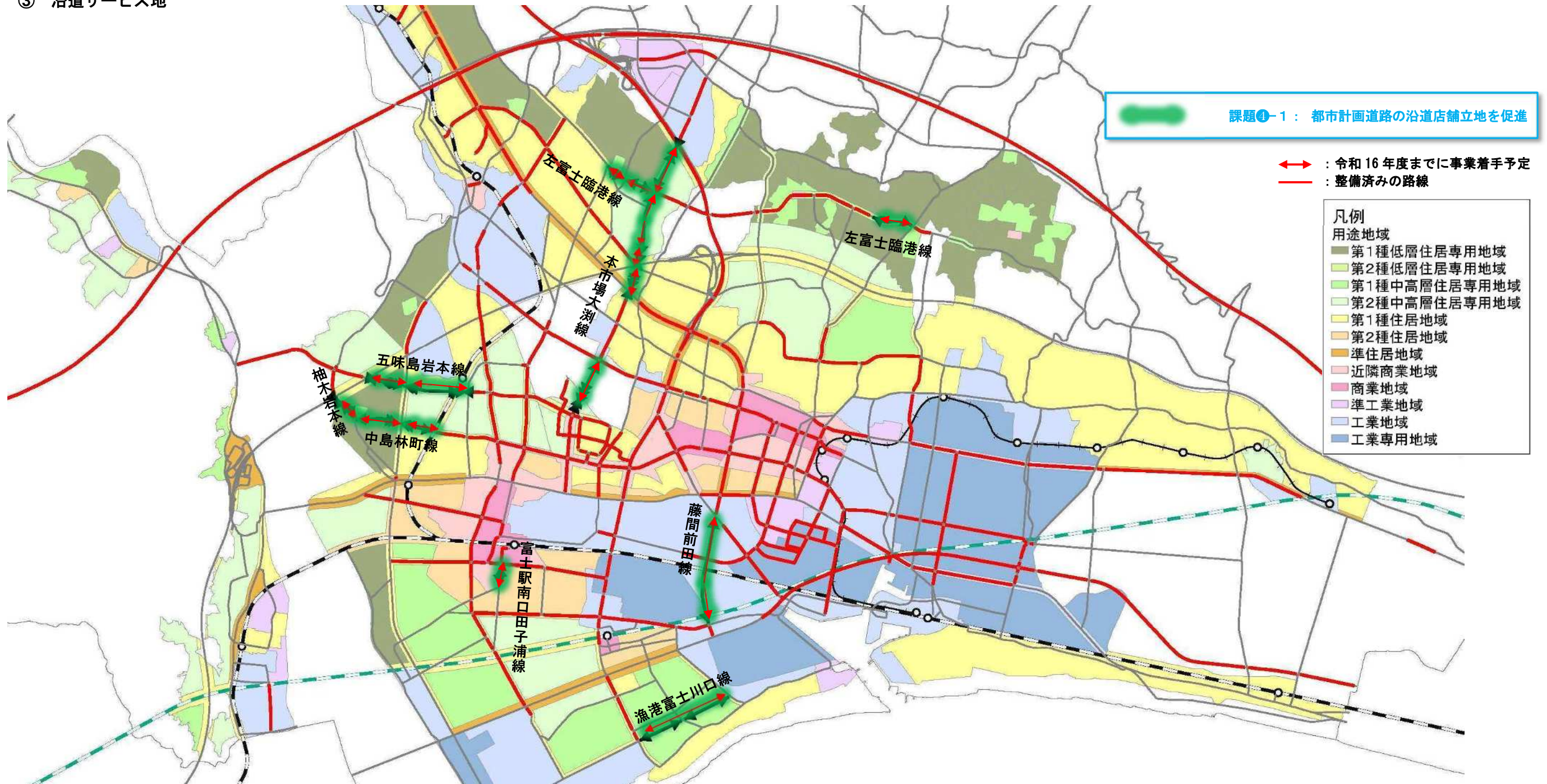
課題③-2に対する視点

一般住宅地や住工共生型住宅地において
 ・住宅以外の施設との共存に配慮しながら、規模の大きな集客施設の立地を制限
 ・住環境と生活に身近な工場等の操業環境の共生を図る
 <用途の混在している地域>
 ⇒工業系や商業系用途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等の検証を行う。

課題⑥-2に対する視点

住居系用途地域における低未利用地の利活用
 ・立地適正化計画において定める居住誘導区域への、居住の誘導施策を適切に行う
 ⇒用途地域等の再検証の対象としない。

③ 沿道サービス地



市都市計画マスタープラン（土地利用の基本方針）

沿道サービス地

・道路交通利便性を活かした商業業務施設等が立地する沿道サービス地として、周辺の住宅地等と調和した沿道環境の形成を図ります。

課題や
土地利用の
基本方針
を踏まえ

沿道サービス地における再検証の視点

課題④-1 に対する視点

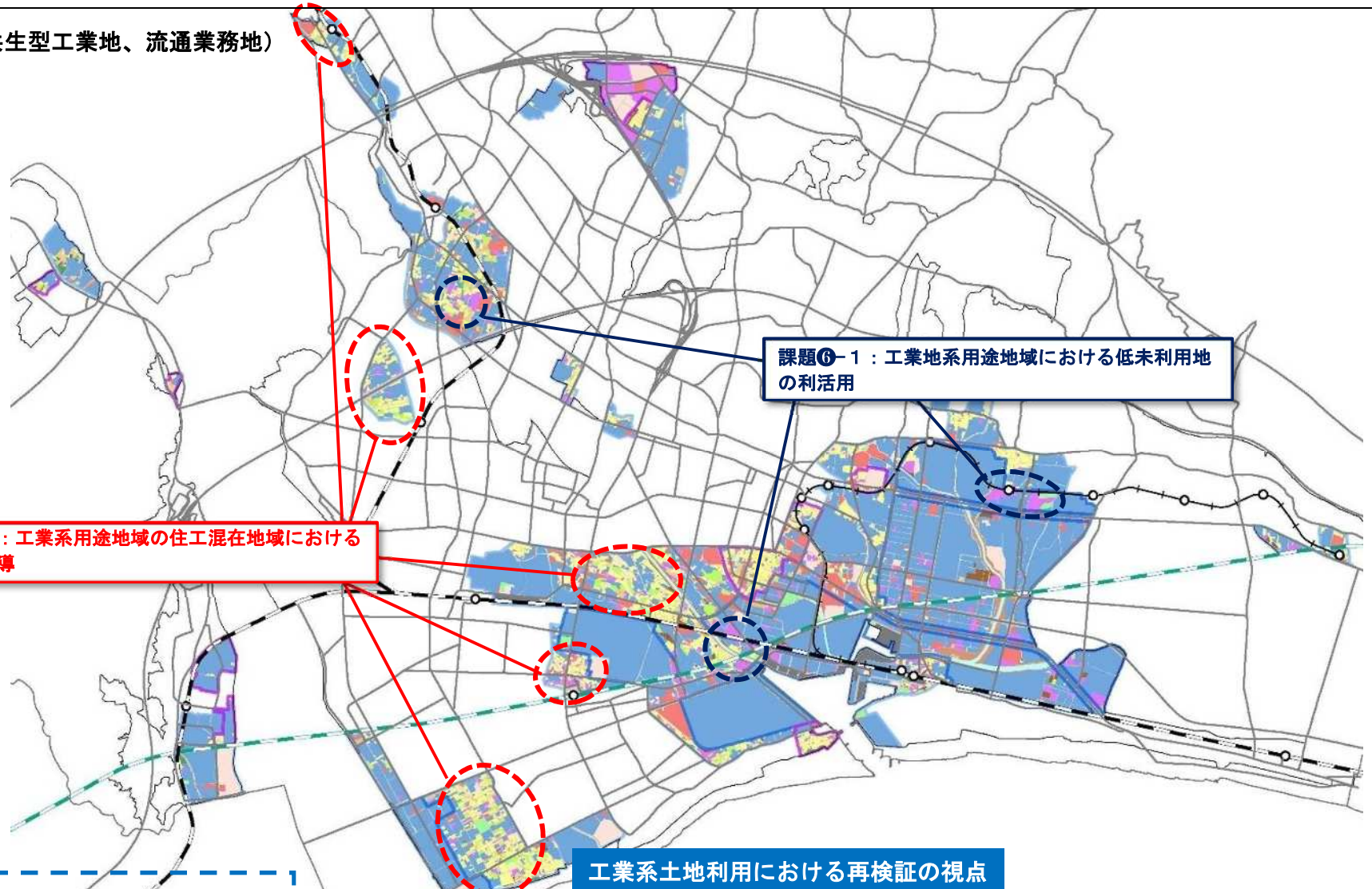
沿道サービス地において
 ・道路交通利便性を活かした商業業務施設等の立地
 ・周辺の住宅地等と調和した沿道環境の形成を図る
 <都市計画道路整備予定の沿道店舗立地を促進>
 ⇒用途地域の緩和や特別用途地区・地区計画の導入による、将来交通量に応じた沿道店舗の立地促進について検証を行う。

④ 工業系土地利用（臨海工業地、工業専用地、一般工業地、住工共生型工業地、流通業務地）

- 凡例
用途地域
- 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - その他の空地
 - 田
 - 畑
 - 山林
 - 住宅用地
 - 商業用地
 - 工業用地
 - 公益施設用地
 - 公共空地

課題④-1、課題⑤-1：工業系用途地域の住工混在地域における計画的な土地利用の誘導

課題⑥-1：工業系用途地域における低未利用地の利活用



市都市計画マスタープラン（土地利用の基本方針）

- 臨海工業地**
- 重要港湾である田子の浦港周辺の工業地では、港湾計画に基づき、後背工業地への原材料・製品供給地としての土地利用を維持しながら、物流機能の高度化を促進します。
- 工業専用地**
- 田子の浦港の後背工業地など一団の工業地は、工場の集積度が高い工業専用地として、現在の生産機能の維持・向上を図ります。
- 一般工業地**
- 工業専用地の周辺一帯や、市街地の縁辺部等に広がる工業地は、様々な用途・規模の工場が立地する一般工業地として、現在の生産機能の維持・向上を図ります。また、土地利用の混在による工業地としての利用環境の低下を防止するため、規模の大きな集客施設の立地を制限します。
- 住工共生型工業地**
- 住工共生型工業地では、住環境と生産環境が調和した土地利用を目指すとともに、日常生活の利便性と、住環境・工場等の操業環境のバランスを考慮し、規模の大きな集客施設の立地を制限します。
- 流通業務地**
- 新東名高速道路新富士 IC に隣接する第二東名 IC 周辺地区については、土地区画整理事業による都市基盤整備を推進するとともに、地区計画などまちづくりルールの適正な運用を推進します。

工業系土地利用における再検証の視点

課題や土地利用の基本方針を踏まえ

- 課題③-1 に対する視点**
- 一般工業地や住工共生型工業地において
- 現在の生産機能の維持・向上を図り、土地利用の混在による工業地としての利用環境の低下を防止する
 - 工場の最適な配置や土地利用の改善を図る
- <住工混在地域における計画的な土地利用の誘導>
- ⇒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て用途地域等の検証を行う。
-
- 課題⑤-1 に対する視点**
- 臨海工業地・工業専用地・流通業務地において
- 現在の生産機能の維持・向上を図るため、現状の用途地域を維持する。
 - 流通業務地は、地区計画などまちづくりルール
- の適正な運用を推進する
- ⇒用途地域等の再検証の対象としない。
-
- 課題⑥-1 に対する視点**
- 工業系用途地域における低未利用地
- 産業系の部門と連携を図り、新たな産業用地としての利活用を進める
- ⇒行政計画を考慮し、隣接地を含めて用途地域等の検証を行う。