

令和 8 年度 第 1 回
富士市都市計画審議会会議録

令和 8 年 8 月 2 6 日 (水)
富士市庁舎 1 0 階 全員協議会室

1 開催日時

令和8年8月26日（水）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 増田 正之、小山 克仁、島田 肇、大山 勲、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

第3号委員 （代理）山田 法之、佐野 勝

4 欠席委員 4 人

第2号委員 小池 義治

第3号委員 岩本 仁志、伊藤 直之、舘山 浩行

5 事務局、説明部署等の職員

都市整備部 部長 野毛 史隆

都市計画課 課長 花崎 哲也、調整主幹 加藤 雅義、
統括主幹 島崎 有規、主幹 大野 和也、齊藤 崇
担当 畑 亮佐

道路整備課 課長 篠原 裕幸、統括主幹 清 成克、
担当 和田 尚也

静岡県富士土木事務所 都市計画課 主任 紅林 哲

6 議題

審議 審第1号 岳南広域都市計画 道路の変更について（静岡県決定）

報告 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 8 年度第 1 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、都市計画課の大野と申します。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。

それでは、お手元の委員名簿を御覧ください。

今回より、新たに本審議会の委員に就任された方をご紹介します。

富士商工会議所 会頭 増田正之様

富士伊豆農業協同組合 富士地区本部 地区本部長 小山克仁様

静岡県 富士土木事務所 所長 岩本仁志様

本日は欠席されています。

静岡県 富士農林事務所 所長 伊藤直之様

本日は欠席されています。

静岡県 富士警察署 署長 舘山浩行様

本日は、代理出席をいただいております。

なお、委嘱状につきましては、既に交付をさせていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

次に、本日の欠席・代理出席についてご報告いたします。

第 2 号委員 小池義治様

第 3 号委員 岩本仁志様

第 3 号委員 伊藤直之様

第 3 号委員 舘山浩行様

以上 4 名から、欠席のご連絡をいただいております。

事務局

なお、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。

この規定により、富士警察署署長舘山委員の代理として、交通課規制係の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名となり、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、部長挨拶です。

野毛都市整備部長、お願いいたします。

野毛部長

本日は大変お忙しい中、令和8年度第1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、委員の皆様におかれましては、日頃から本市の都市づくりの推進に格別のご理解とご協力を賜り、重ねてお礼申し上げます。

さて、本日は審議案件を1件、報告案件を1件予定しております。

審議案件は、岳南広域都市計画道路の変更についてでございます。本件は、現在、整備を進めている本市場大湊線の事業化に伴う都市計画の変更でございます。

報告案件は、用途地域等再検証ガイドラインの策定についてでございます。本件は、昨年度から今年度までの2か年にわたり策定を進めており、本日は、その中間報告をさせていただきます。

委員の皆様におかれましては、それぞれのお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、挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

事務局

それでは、次第3、審議案件です。

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ので、議事進行を会長にお願いします。

大山会長、よろしくお願いいたします。

大山会長

皆様、こんにちは。

議長を務めさせていただきます、大山です。

よろしくお願いいたします。

まず、会議録署名人を指名させていただきます。

小山委員、藤田委員のお二人にお願いしたいと思います。

よろしくお願いいたします。

それでは、議事を進めます。

本日は審議案件が1件、報告案件が1件となっております。

初めに、審第1号岳南広域都市計画道路の変更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
花崎課長

都市計画課長の花崎です。

それでは、審第1号についてご説明いたしますので、議案書の3ページをお願いいたします。

岳南広域都市計画道路について、3・5・13号吉原大月線及び3・3・19号本市場大湊線について、次のように変更するものであります。

変更内容といたしましては、3・3・19号本市場大湊線の事業化に伴い変更するものであり、後ほど、変更概要についてご説明いたします。

5ページをお願いいたします。変更理由です。

3・5・13号吉原大月線及び3・3・19号本市場大湊線は、岳南地域を南北に結ぶ幹線道路として、並びに地域の生活及び産業を支える路線として、都市防災機能の向上、そして安全で快適な通行空間を確保するため、それぞれ昭和31年、昭和36年に都市計画決定されたものがあります。

両路線は、富士市都市計画マスタープランにおいて、隣接都市との円滑な移動を可能にするための主要幹線道路として位置付けられております。

今回、両路線の交差点部における右折車線滞留長について、既決定では都市計画決定時の基準に基づき設定していましたが、円滑な交通処理を図るため、現行の基準に基づき交通量調査及び交差点解

都市計画課
花崎課長

析の結果を踏まえて変更いたします。

また、一部区間について、河川渡河部の橋りょう構造の詳細検討結果の反映及び自転車・歩行者の安全性向上を図るため、道路幅員を変更いたします。

6 ページをお願いいたします。こちらは変更概要になります。

起点、終点などの位置や延長、代表部の構造は変わっておりませんので、概要の変更はありません。

7 ページをお願いいたします。こちらは位置図になります。今回変更する本市場大淵線、吉原大月線の全線を示しております。

8 ページをお願いいたします。こちらは拡大図になり、今回の変更箇所を示しております。

9 ページをお願いいたします。こちらは参考図になります。2つの路線の代表部の標準横断面図を示しております。

10 ページをお願いいたします。変更に係る経緯です。

1 説明会等の開催状況についてであります。説明会は、令和7年5月28日と29日、令和8年1月19日と20日に8回開催し、計35人の方に参加いただきました。

公聴会は4月28日に予定しておりましたが、公述の申し出がなかったため、開催しておりません。

2 変更案に関する縦覧状況についてであります。6月16日から6月30日まで、本市都市計画課において、案の縦覧を行いました。

縦覧者は9人で、意見書の提出はありませんでした。

審第1号の説明は以上になります。

私からの説明は以上であります。担当から補足説明をさせていただきます。

都市計画課
畑

都市計画課の畑です。

第1号議案、岳南広域都市計画道路の変更について補足説明します。

説明資料を用意しておりますので、お手元の A 3 両面カラー刷りの資料 1 をご覧ください。

まず、ページ左側、変更の背景から説明します。

ページ左側の上段、変更対象道路の位置図をご覧ください。

図の中央、短い黄色の線で示していますのが本市場大渕線です。

本市場大渕線は、起点の富士市本市場から終点の富士市大渕を結び、昭和 36 年に都市計画決定した延長約 6,100 メートル、4 車線、幅員 25 メートルの幹線街路です。

次に、もう一方の長い黄色の線で示していますのが吉原大月線です。

吉原大月線は、起点の富士市青島から終点の富士宮市外神を結び、昭和 31 年に都市計画決定した延長約 15,050 メートル、2 車線、幅員 12 メートルの幹線街路です。

本件は、本市場大渕線の片宿工区の整備に当たり、地元及び関係機関との調整を経て設計内容が確定し、事業化の見込みが立ったことから、都市計画道路の区域を変更するものです。

続きまして、都市計画道路の整備状況です。

ページ左側下段の図は、本市場大渕線の整備状況を示したものです。

本市場大渕線は、静岡県と富士市が分担して整備を進めている路線であり、計画区間の全長約 6,100 メートルのうち、伝法工区については令和 3 年 9 月に開通し、これまでに約 2,700 メートルの整備が完了しております。

また、青線に表示しております大渕上工区、傘木上工区、香西新田工区の 3 工区、約 1,400 メートルについては、現在整備を進めております。

図面上では、黒線が整備済み区間、青線が整備中区間、緑線が未着手区間を示しております。

今回の事業化する区間は、図面中央の赤色で表示している東名高速道路から吉原大月線までの片宿工区約 280 メートルです。

なお、図に示してはおりませんが、吉原大月線は、計画区間の全延長約 15,050 メートルのうち、これまでに約 5,920 メートルの整備が完了しております。

次に、変更区間について説明します。

ページ右側の上段、こちらは、本市場大湊線及び吉原大月線の変更区間を示した図で、右側が拡大図となります。

本市場大湊線の変更区間は延長約 305.7 メートルの区間、吉原大月線は一級河川伝法沢川の架橋を含む延長約 346.9 メートルの区間となります。

なお、今回の変更は、本市場大湊線の整備に伴い、既存の吉原大月線の交差点についても改良する計画としています。

続いて、具体的な変更内容の説明に移ります。

初めに、本市場大湊線です。

ここでは、本市場大湊線の変更区間における横断面図を示しております。

事業実施を見据えた詳細設計の結果、一部区間において沿道との高低差が発生するため、歩行者の安全性確保の観点から、転落防止柵を設置することとしております。

その結果、現計画の幅員は 27 メートルとなっておりますが、これを 27.6 メートルへ 0.6 メートル拡幅する変更としております。

続きまして、吉原大月線です。

こちらでは、吉原大月線の変更区間詳細図を示しております。

ここでの変更は 2 点です。

1 点目が、本市場大湊線との交差点における右折レーンの滞留長の見直しです。既決定では、30 メートルとしていましたが、最新の交通量調査及び交差点解析の結果を踏まえ、検討した結果、吉原大月線との交差点東側を 65 メートル、西側を 80 メートルに変更します。

2 点目が、主要地方道富士白糸滝公園線との交差点における隅切りの拡幅です。見通しの向上を図るとともに、歩行者が安全に通行できる幅員を確保するため、隅切りを拡幅します。

続きまして、本市場大湊線と吉原大月線の交差点です。

ここでは、道路構造令に即し設計を行い、公安委員会との協議を行った結果に基づき、隅切りを縮小するものです。

また、橋りょう部については、拡幅工法を検討した結果、既設橋の両側に新たに橋を架ける工法とすることにより、伝法沢川に架か

都市計画課
畑

る橋を拡幅するものです。

なお、ページ中央の写真は、伝法沢川を横断する吉原大月線の一部である伝法沢橋の整備後のイメージ図となります。

以上が、変更内容の説明となります。

最後に、今後のスケジュールです。

今後につきましては、本日、富士市都市計画審議会で審議いただいた後、静岡県都市計画審議会に付議し、所定の手続を経て、令和8年10月頃に都市計画変更の決定告示を行う予定となっております。

第1号議案についての補足説明は以上です。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

大山会長

ありがとうございました。

それでは、委員の皆様から質疑、ご意見がございましたら、願いいいたします。

はい、鈴木委員。

鈴木委員

具体的な都市計画の変更内容について、本市場大淵線について伺います。

横断面図を見ると高低差が発生するということで、現地の土地の方が低いというのは気になっていたのですが、このため擁壁か何か設けて60センチ拡幅する計画案だと思いますが、この高低差が具体的にどれくらいあるのか教えてください。

今回の都市計画の変更には変わりはないと思いますが、議案書3ページの3・3・19号本市場大淵線の構造の部分で、立体交差が2か所というのは、おそらく東名と新東名の所だと思いますが、一番下に「特殊街路との立体交差」とあるのはどこを指しているのでしょうか。

以上2点、ご説明ください。

県富士土木事務所
紅林主任

富士土木事務所都市計画課の紅林です。

1点目の高低差がどのくらいあるのかという点については、カラー刷り資料の表面の右上をご覧ください。

県富士土木事務所 紅林主任	右側の拡大図で、現地では、下側から高低差があり、道路の勾配がかなり急になっております。 真ん中辺りで道路が左右に横断しているところがあり、その手前までは道路の方が低くて、民地の方が高くなっており、そこから道路の方が高くなっていきます。高いところで、およそ 1.5 メートルほどです。 道路の方が高くなり、東名の下のあたりで、もともとの道路に擦り付くような構造になっております。
都市計画課 畑	都市計画課の畑です。2 点目の質問に回答します。 特殊街路との立体交差につきましては、富士中央歩行者道がありまして、その交差点の部分を表しております。 富士中部区画整理事業の区域の中になります。
鈴木委員	今回の対象区域ではないということでしたら、後ほど位置図を頂ければと思います。 また、最大で 1.5 メートル高さが変わるということで、例えば、交差する市道については、すべて平面交差ということによろしいでしょうか。
県富士土木事務所 紅林主任	交差する道路につきましては平面の交差になります。
大山会長	他にいかがでしょうか。 はい、太田委員。
太田委員	1 点、確認です。歩行者の安全確保あるいは安全な歩行空間の確保という理由の記載がありますが、道路を設計する中で、このような歩行者の安全確保というのは、詳細設計を詰めていった段階で出てくるものなのか、あるいは、最初に道路を設計する段階で安全確保というものが出るのか伺いたいです。
県富士土木事務所 紅林主任	今回、事業が目前となり、詳細設計をしている中で、この場所が歩行者にとって危ないということで変更いたします。

大山会長

設計基準が時勢で異なるので、当初の設計では考慮されていなかった部分が詳細設計で明らかとなった部分もあるのでしょうか。

また、吉原大月線の滞留長の差というのは、青字と赤字を比較すれば良いのでしょうか。

県富士土木事務所
紅林主任

はい、そのとおりです。

大山会長

ありがとうございました。
ほかにご意見はございますか。

それでは質疑ご意見を終了とし、お諮りいたします。

審第1号岳南広域都市計画道路の変更について原案のとおりとすることにご異議ありませんか。

《異議なしの声あり》

ご異議ありませんので、原案どおりといたします。

続きまして、報告案件の用途地域等再検証ガイドラインの策定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
齊藤主幹

都市計画課の齊藤です。

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案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4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初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、前回 3 月の審議会ではここまでをご報告いたしました。

4 章では新たに、用途地域等を見直す候補地区を抽出するフローを作成いたしましたので、本日はこちらを中心にご報告いたします。

5 章については、今後作成してまいります、都市計画の変更をどのように進めていくのかを 5 章で整理してまいります。

それでは、ガイドライン案に沿って説明させていただきます。

本日、新任された委員の方もいらっしゃいますので、初めから順を追って説明いたします。

3 月の説明内容と一部重複いたしますが、ご了承ください。

1 ページをお願いいたします。

初めに、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、集約・連携型都市づくり、徒歩や自転車で生活利便施設に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。

2 ページをお願いいたします。

次に、用途地域の指定状況についてご説明いたします。

用途地域とは、市街化区域に定めるもので、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。

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。

ページ飛ばしまして、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、このうち、特定規模集客施設制限地区につきましては、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います。

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。

このほか、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、地域住民等の意見を反映しながら、地区内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。

10 ページから 18 ページまでは、本市の現状を表す人口などの統計データや、アンケート調査に基づく市民ニーズを示したものですので、ご参考ください。

少しページを飛ばしまして、19 ページをお願いいたします。

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、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。

22 ページをお願いいたします。

立地適正計画は、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、市民生活に必要な施設等を維持することを目的としております。

赤く色付けた都市機能誘導区域とは、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です。

また、黄色の枠で囲った居住誘導区域とは、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です。

その下の3つの区域は、市が独自で定めた区域です。

下の図をご覧ください。5つの区域を色付けしております。

図の右側の凡例をご覧くださいただけだと思いますが、赤色の都市機能誘導区域では、誘導したい施設を、まちなかと地域生活拠点に分類しています。

まちなかは、図では白い星印をつけており、富士駅周辺、新富士駅周辺などです。

地域生活拠点は、図では黒い星印をつけており、富士見台、広見、入山瀬駅周辺などです。

これら誘導区域の考え方を踏まえて、説明を続けます。

23 ページをお願いいたします。

ここからは、用途地域を取り巻く現状を整理しつつ、6つの課題を整理しております。

まず1つ目の課題は、まちなかの魅力向上と地域生活拠点の利便性向上です。

右側の図をご覧ください。赤色で囲ったまちなか、青色で囲った地域生活拠点と、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。

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あるため、必要な施設の立地を誘導する必要があります。

24 ページをお願いいたします。

2 つ目の課題は、生活利便施設の立地促進です。

25 ページの図と併せてご覧ください。

スーパーマーケットや病院等の日常生活サービス施設の建築が困難な第一種低層住居専用地域において、高齢化の進行が見込まれており、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、徒歩圏域にこうした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 つ目の課題は、現行の用途地域と実際の土地利用との乖離の解消です。

青で囲ったのは工業系用途地域で、住宅が混在して立地している地域です。工業系用途地域では、一定の騒音・振動を伴う工場の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。

また、赤で囲ったのは住居系用途地域で、工場が混在して立地している地域です。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により、現在も工場が存続している状況がみられます。

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 3 つ目の課題としております。

27 ページをお願いいたします。

4 つ目の課題は、都市計画道路整備によるポテンシャルの向上です。

整備済み、または今後事業着手予定の都市計画道路は、交通量の増加により、今後、沿線の土地利用のポテンシャルが向上することが期待されるため、沿道店舗の立地促進を課題としております。

28 ページをお願いいたします。

5 つ目の課題は、工業の持続的発展です。

住工混在の土地利用が見られる工業地域を 5 か所お示ししております。

こうした工業地域において、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必要性を課題として挙げております。

29 ページに、平成 23 年と令和 3 年の土地利用状況を比較した図をお示ししますのでご参考ください。

30 ページをお願いいたします。

6 つ目の課題は、低未利用地の利活用です。

下の図は、平成 23 年と令和 3 年の土地利用現況図で、住居系用途地域や工業系用途地域において見られる低未利用地です。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、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おります。

31 ページをお願いいたします。

6 つの課題を有するエリアを 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わかります。

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を導入や、現在の地区計画を踏まえ、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、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、地区計画等のまちづくりの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。

35 ページをお願いいたします。

④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。

36 ページをお願いいたします。

ここから、４章、見直し候補地区抽出フローです。

ガイドラインでは、用途地域等の見直しを検討する地区を、一定の基準により抽出することとしています。

土地利用の4つの形態別に、3章で整理した課題や再検証の視点を踏まえて、抽出フローを設定しています。

36 ページ上段をご覧ください。

まず、商業・業務地等土地利用の1つ目として、まちなかの魅力向上を目的とした抽出フローです。

対象となる用途地域に応じて、3つのルートに分けて抽出します。

Step 2－1をご覧ください。1つ目は、近隣商業地域です。

まちなかにおいて、近隣商業地域であり、かつ準防火地域に指定されている区域を抽出したうえで、容積率が200パーセントの地域を抽出します。

近隣商業地域の中には、容積率が200パーセントの地域と300パーセントの地域がありますので、地域による規制の差を確認し、土地利用の実態や今後の施設立地の可能性を踏まえながら、容積率の適正化を検証するものです。

Step 2－2をご覧ください。2つ目は、第一種住居地域または第二種住居地域です。

これらの地域のうち、地区計画が策定されていない区域を抽出します。

地区計画が策定されている区域については、既に地域の土地利用や建築物に関するルールが定められているため、今回の抽出からは除外します。

Step 2－3をご覧ください。3つ目は、工業地域です。

まちなかにある工業地域のうち、工業用地として活用されておらず、今後も工業用地としての活用が見込まれない区域を抽出します。

次に、36 ページ下段をご覧ください。

商業・業務地等土地利用の2つ目として、地域生活拠点の利便性向上を目的とした抽出フローです。

Step 1 では、地域生活拠点を対象とします。

次に、対象となる用途地域に応じて、2つのルートに分けて抽出します。

Step 2－1をご覧ください。1つ目のルートは、第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域です。

これらの区域のうち、地区計画が策定されていない区域を抽出します。低層住居専用地域では、建築できる用途が比較的限定されていますが、地域生活拠点においては、一定の生活利便施設を誘導する必要があります。そこで、地区計画などの既存のルールがない区域について、地域の実情に応じた用途地域の緩和や、地区計画等の導入を検証するものです。

Step 2－2 をご覧ください。2 つ目のルートは、工業地域です。

工業地域のうち、工業用地として活用されておらず、今後も工業用地としての活用が見込まれない区域を抽出します。

地域生活拠点への施設立地を促進する観点から、工業系用途地域を維持する必要性や、他の土地利用への転換の可能性について確認します。

続いて、37 ページをお開きください。

37 ページ上段をご覧ください。

住居系土地利用の 1 つ目として、一般住宅地における現行の用途地域と実際の土地利用との乖離の解消を目的とした抽出フローです。

この区分では、工業系や商業系の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を含めて、用途地域等の検証を行います。

Step 1 では、第一種住居地域または第二種住居地域を対象とします。

都市計画マスタープランにおいて、「土地利用の混在による住環境の悪化を防止する」とされている一般住宅地や住工共生型住宅地を対象とするものです。

次に、Step 2 では、居住誘導区域との関係を確認します。

Step 2 の上の分岐では、居住誘導区域外について、施設立地や開発を規制・調整すべき地域として抽出します。

上の分岐をそのまま右へ進み、Step 3－1 では、路線型の用途地域指定ではなく、一団の面積が 2 ヘクタール以上の区域を対象とします。

さらに右側へ進み、Step 4 では、工業系土地利用が 5 パーセント以下で、かつ商業系土地利用も 5 パーセント以下の区域を抽出します。

住居系の土地利用が主体であると考えられますので、住居系の用途地域に純化すべき区域として検証対象とします。

続いて、Step 2 に戻ります。Step 2 の下の分岐では、「居住誘導区域外」、「No」つまり、居住誘導区域の中について、居住誘導を進めるうえで、住環境を損なう住工混在の課題を検証すべき地域として捉えます。

このうち、Step 3 - 2 で、工業系土地利用が 10 パーセント以上ある場合は、住工混在が特に深刻な状態にあると判断し、住環境を守るためのルール等が必要な地域として抽出します。

現行の用途地域と実際の土地利用に乖離がないかを確認し、必要に応じて用途地域の維持、変更、地区計画や特別用途地区の導入などを検証します。

続いて、37 ページの下段をご覧ください。

住居系土地利用の 2 つ目として、徒歩圏域における生活利便施設の誘導を目的とした抽出フローです。

Step 1 では、第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域を対象とします。

都市計画マスタープランにおける住宅専用地のうち、高齢化が進展し、都市縁辺部に位置しているため、生活サービス施設が少ない地域を対象とするものです。

次に、Step 2 で、居住誘導区域内であることを確認します。

さらに、Step 3 では、整備済み、または今後 10 年以内に事業化される幹線道路の沿線を対象とします。

この抽出フローにより、徒歩や自転車などでアクセスしやすい幹線道路沿いにおいて、地域の生活利便性を高める施設の立地可能性を検証します。

続いて、38 ページ上段をご覧ください。

工業系土地利用に関する抽出フローについてご説明します。

工業地域の中には、現況において一部に住工混在の土地利用が見られる区域があるということで、工業系土地利用の割合が 40 パーセント以下で、かつ住居系土地利用の割合が 20 パーセント以上である区域を、見直し候補として抽出します。

都市計画課
齊藤主幹

最後に、38 ページ下段をご覧ください。

沿道サービス地についてご説明します。

まず、整備済み、または今後 10 年以内に事業化される都市計画道路を対象とします。

次に、将来交通量に応じて 2 つの区分に分けます。

続いて、Step 4 では、沿道サービス地としての利用に支障がないことを確認します。例えば、道路との高低差が大きい場合や、接道要件を満たさない場合など、沿道店舗の立地に適さない区域は除外します。

また、工業地域と地形地物による区切りがなく隣接する工業系用途地域についても、低未利用地である場合や、工業用地としての活用が見込まれない場合には、併せて検証対象とします。

ここまでが、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。

今後は、今回お示したフローを踏まえて、5 章都市計画の変更に向けての作成作業を進めてまいります。

なお、ガイドラインの最終案につきましては、来年 3 月に開催予定の都市計画審議会にて審議いただきたいと考えております。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

大山会長

ありがとうございました。

それでは、委員の皆様から質疑、ご意見がございましたら、願いいいたします。

それでは私から 1 点、立地適正化計画があり、中心部、まちなかに立地したい都市機能誘導施設が位置付けられている中で、縁辺部の沿道においても施設立地させたいということが気になります。

拠点間の公共交通をしっかりとさせて、面的な開発を駅周辺で促すことができないかと考えますがいかがでしょうか。

都市計画課
加藤調整主幹

まちなかに誘導したい施設と比べて、縁辺部の沿道では、面積要件もあり、一段グレードを下げた施設の立地を想定しており、その意味では、まちなかと差別化が図れると考えています。

大山会長

ロードサイドは中型チェーン店が生き残り、負けたところはディスカウント店に置き換わるなど、想定した施設が残るかは疑問に感じます。縁辺部についてはもう一工夫必要ではないかと思えます。

大山会長

また、低未利用地の利活用を課題としている中で、低未利用地には2種類あると思っています。1つは、工場の跡地、更地になった所、もう1つは、元々散在している農地があると思っていますが、どちらを想定されているのでしょうか。

都市計画課
加藤調整主幹

本ガイドラインにおける低未利用地は、都市計画基礎調査における土地利用現況で「その他の土地利用」とされた区域を想定しており、具体的には平面駐車場などがあります。

大山会長

ほかにご意見はございますか。

ありがとうございました。

それでは質疑ご意見を終了とし、報告を終了といたします。

以上をもちまして、本日の審議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。

次第4、その他といたしまして、2点お知らせいたします。

1点目ですが、現都市計画審議会の委員の任期は令和8年11月27日までとなっております。今後、任期中に開催予定の審議会はございませんので、現体制での審議会は本日が最後となります。委員改選につきましては、9月以降、改めて依頼に伺いますのでよろしくお願いいたします。

委員の皆様におかれましては、これまで本審議会の運営にご協力を賜り、誠にありがとうございました。

2点目ですが、次回の都市計画審議会についてご案内申し上げます。

第2回の審議会を令和9年1月21日木曜日に開催を予定しております。開催通知等につきましては、改め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8年度第1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、本日は誠にありがとうございました。

(午後3時5分 閉会)

