

■開催日等

- ・日時：平成30年10月17日（水） 15:00～16:30
- ・会場：富士市役所9階 第2委員会室

■出席者

- | | | |
|-------------|-------|-------------------|
| ・学識経験者 | 石川 良文 | (南山大学) (教授) |
| ・各種関係団体の代表者 | 深澤 伸嘉 | (富士市商工会) |
| ・ " | 野口 栄一 | (富士市青年会議所) |
| ・ " | 小林 武司 | (富士建築士会) |
| ・ " | 半田 佳史 | (富士市農業協同組合) |
| ・ " | 井出 哲夫 | (富士市社会福祉協議会) |
| ・ " | 高澤 勝彦 | (富士市地域防災指導員会) |
| ・ " | 藤田 昭一 | (静岡県宅地建物取引業協会) |
| ・ " | 外山 和矢 | (富士市介護保険事業者連絡協議会) |
| ・ " | 土屋 忠男 | (富士急静岡バス株式会社) |
| ・ " | 杉町 敏彦 | (富士本町商店街振興組合) |
| ・ " | 内藤 勝則 | (吉原商店街振興組合) |
| ・市民代表者 | 菅井 良美 | (市民公募) |
| ・ " | 本田 香織 | (市民公募) |
| ・ " | 西澤 昇子 | (市民公募) |
| ・関係行政機関の職員 | 佐藤 政雄 | (富士土木事務所都市計画課) |

※富士土木事務所はオブザーバーとしての参画

■事務局

- | | |
|-------------|---------------------------|
| ・都市整備部都市計画課 | 蓑木課長、井出調整主幹、前田主幹、石川主査 |
| ・昭和株式会社 | 企画調査室 雨宮 静岡技術室 中山 静岡支社 跡田 |

■次第

- 1 開会
- 2 議事
富士市立地適正化計画及び市街化調整区域の土地利用方針（骨子）の策定について
- 3 連絡事項
- 4 閉会

■配布資料

- ・次第
- ・席次表
- ・富士市立地適正化計画及び市街化調整区域の土地利用方針の策定について

■議事概要

(1) 富士市立地適正化計画及び市街化調整区域の土地利用方針の策定について

【説明概要】※事務局より説明

①はじめに

- ・「立地適正化計画」と「市街化調整区域の土地利用方針」は、いずれも人口減少時代の土地利用に係る計画であることから、市民の皆様に併せてご提示する方がわかりやすいと考え、「(仮称) 富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」としてまとめている。
- ・今後は、名称を「集約・連携型都市づくり推進戦略」とし、今回提示している骨子を基本に、パブリック・コメント(案)としてまとめていきたい。
- ・本戦略の策定目的は、人口減少時代の将来都市像の実現に向けた「道すじ」を明らかにすることであり、本戦略は「都市計画マスタープラン」の高度化版として、「集約・連携型のまちづくり」を具現化するものである。目標年次は、都市計画マスタープランと同じ概ね20年後の平成47年としている。
- ・富士市の現状をまとめ、都市の現状を踏まえた問題点や課題を整理している。(市街化区域の課題①～④、市街化調整区域の課題①～②)

②立地適正化計画

- ・立地適正化計画において、都市づくりの方針を「暮らしの質を維持する集約・連携型都市づくり」と定め、それぞれの課題に対応した4つの視点と基本方針を設定している。(視点1「賑わう」: 魅力ある拠点の形成、視点2「導く」: 暮らしに必要な都市機能の確保、視点3「活かす」: 居住地拡大の抑制、視点4「つなぐ」: 公共交通による拠点と地域間の強固な連携)
- ・立地適正化計画では5つの区域を設定しており、「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」のほか、市が独自に設定する区域として「住宅店舗等共存区域」、「ゆとりある低層住宅区域」、「工業振興区域」を設定している。なお、誘導区域から土砂災害危険区域等は除外する予定。
- ・都市機能誘導施設は9施設を「まちなか」と「地域拠点」の位置付けに応じて、それぞれ誘導する施設として設定しており、「大学・専修学校・各種学校」や「金融機関・郵便局」等を法に基づく「都市機能誘導施設」として位置づけるとともに、ホテル・オフィスやコンビニエンスストアについては、市独自の「立地推奨施設」として位置付けている。
- ・誘導施策は14の施策を対象区域別に計画に位置付けている。(視点1「賑わう」: 中心部の市街地整備事業や賑わいづくりに関する事業、視点2「導く」: 居住誘導区域内開発を促すための啓発に係る施策、視点3「活かす」: 空き家の活用などの施策、視点4「つなぐ」: 公共交通の利便性確保に係る施策)
- ・数値目標の設定は、施策の効果を比較検証できるよう、策を講じない場合の予測を立て、設定している。(視点1「賑わう」: 誘導施設の充足度、視点2「導く」: 居住誘導区域内の人口密度、視点3「活かす」: 居住誘導区域内における住居系開発行為の件数、視点4「つなぐ」: 公共交通の利用者数) また、魅力ある都市づくりを進めた結果として、平成47年時点の総人口が推計値より1万3千人程度上回ることを期待される効果としている。
- ・計画進行管理と成果検証として、国勢調査の結果をベースに、5年ごとの評価により、計画や施策の見直しを行っていく。

③市街化調整区域の土地利用方針

- ・市街化調整区域の土地利用方針として、課題に対応するための方針を設定し、課題解決に資する手法として「地区計画制度」を導入することを示している。
- ・地区計画を適用する地区は2段階の評価により選定を行い、評価1として、都市計画法に基づく地区計画の適用が可能な区域の選定、評価2として、都市計画マスタープランや国土利用計画等の上位計画による位置づけや、既に人口や産業の集積がみられる地区などの評価を行った。その結果に基づき、17地区を適用候補地区として選定し、法律の適用条件に基づき、「産業地開発型」「既存集落環境保全型」「IC周辺土地利用誘導型」「住宅団地環境保全型」の4つの類型を行っている。
- ・地区計画の適用候補地区（17地区）の地区毎の土地利用方針と許容する用途をまとめており、地区計画を作成すれば、なんでも建築できるという誤解の無いように、どういったものが建てられるかという目安を示している。
- ・今後は、地区計画の策定ガイドラインを作成し、詳細な手順やルールを示し、候補地区の住民や土地所有者等の地区計画策定を支援していく。
- ・地区計区の策定にあたっては、地区の皆様が合意形成を図りつつ、地区からの提案により都市計画決定の手続きを進めることを基本とするため、都市計画提案制度の活用を前提としていく。
- ・地区計画制度以外でも、市街化調整区域の課題と関連のある立地基準については、必要に応じて研究を進めていく。

④おわりに

- ・今後の「都市づくりの実現に向けて」は、都市づくりの担い手である市民・事業者・行政が協働で取り組むことを示し、本戦略の結びとしている。
- ・今後のスケジュールとして、11月の全員協議会でパブリック・コメント案を報告し、12月中旬からパブリック・コメントを実施する。その後、平成31年の4月に計画の策定・公表を予定している。

■質疑応答・意見

（深澤委員）

- ・市街化調整区域の土地利用方針は、緩やかに進めて行く立地適正化計画と比べて短期的に取り組んで頂けることを期待している。特に工業系については、景気や各事業所のタイミングがあるので、着実に進めて頂きたい。
- ・全体的に良くまとまっている。市民の方々への周知や理解を得るために、関係部署との連携を取りながら進めて行ってほしい。
- ・地区計画のイメージ図について、地区計画のエリアが点線で囲まれている区域なのか、それとも黄色で塗られている区域なのかがはっきりしない。一般市民が見る資料のため、エリアが明確に分かるように工夫してほしい。
- ・また、図の左側に書かれている文章も、耕作放棄地への新規店舗の建設と、空き家を除却した上での新規住宅の建設のみに限定されているような表現であり、誤解を招く恐れがあるため、表現をぼかして伝えた方が良く考える。

(石川会長)

- ・資料のわかりやすさ工夫は必要。事務局で対応してほしい。

(事務局)

- ・パブコメまでに修正対応し、市民にわかりやすいものを提示したい。

(野口委員)

- ・市民の皆様が気にしているのは、富士市が現状抱えている人口減少や商業の停滞などの問題であると思う。企業誘致がまちの振興に結びつくことはもちろんであるが、市街化区域での問題点や課題を解決することが、人口流出を妨げる一番の近道であると考えられる。長期スパンになると思うが、計画の策定により、課題への対策をしっかりと進めて行ってほしい。

(石川会長)

- ・課題の重要性についてのご意見として承ります。

(小林委員)

- ・空き家の利活用について、適正な利活用やリノベーション、用途の変更が建築基準法に基づいて、安全に行われれば良いと思う。
- ・PDCA サイクルについて、P（プラン）と A（アクション）の間で、市民へのアナウンスによる周知を行うことが重要である。いくら良い施策があっても、周知を徹底しなければ、以前の地区説明会のように、片寄った意見しか集まらなくなってしまう。
- ・市民へのアナウンスをチェック項目に追加し、方法について検討していくことで、地区説明会等が意味のあるものになっていくのではないかと思う。

(事務局)

- ・集約・連携型都市づくりの周知に関しての施策を挙げている。市としても、計画は作って終わりではなく、計画策定後の周知が重要であると理解している。来年度以降も引き続き、説明会の開催やパネル展示等による周知を徹底していきたい。

(半田委員)

- ・市街化調整区域の中で、地区計画が本当に可能であるのか疑問である。

(事務局)

- ・市街化調整区域における地区計画は、非常に難しいものであると考えている。人口減少や高齢化率が高まる中で、建物の建築に規制があり、低密度の人口が拡散した市街化調整区域では、住民の方々の日常生活が難しくなる。
- ・このような問題に対応するため、拠点を定めて、地権者の皆様と相談をしながら、時間をかけて地区計画のモデルを作っていくと考えている。

(井出委員)

- ・ 1 点目、コンパクトにまとまった、良い計画であると感じた。少子高齢化・人口減少に対応していくためには、福祉の視点がなければ都市づくりはできない。
- ・ 昨今、「地域共生社会」という言葉が浸透してきており、各地域で地域創生の取組みや誰もが安心できる地域福祉の推進が行われている。生活基盤としての地域社会が持続可能であることが、福祉にとっては不可欠であり、福祉の領域だけではなく、商業・工業・農林業などを含めた地域全体で支え合っていくことが、地域共生社会には重要である。このような視点をもう少し計画に盛り込んでもらいたい。
- ・ 2 点目、立地適正化計画について、各課に跨る施策が多くあるが、PDCA サイクルを進めるためには、どの課がリーダーシップをとり、責任を取るのかを明らかにする必要がある。
- ・ 3 点目、来年年号が変わることに伴い、“平成”で表記している部分については、計画の公表の際には新しい年号にするのか、それとも西暦で表記するのか疑問である。

(事務局)

- ・ 1 点目について、平成 28 年 10 月に庁内検討組織を立ち上げ、福祉部局の方にも参加して頂き、様々なご意見を伺っている。今回の立地適正化計画では、高齢者の方が公共交通で拠点まで移動することで、生活に必要な物が揃うような都市づくりを目標に、地域のバランスを考慮して「都市機能誘導区域」を設定・配置している。計画を進めて行く中で、福祉の視点からも再検証させて頂きたいと考えている。
- ・ 2 点目について、まずは計画策定部門である都市計画課が主体となり、関係課と調整を図りながら進めて行きたいと考えている。
- ・ 3 点目について、年号は庁内で統一する必要があるため、今年度末の計画策定までに整合を図っていきたい。

(高澤委員)

- ・ 市民懇話会に出席しているので計画の内容が理解できるが、この資料を初めて見た人は難しく感じると思う。
- ・ 先程、市民への説明会の参加人数が少ないという話が出たが、計画の PR を地元の区長や会長経由で行うのではなく、まちづくりセンターの協議会メンバーに通知をしてもらえば、より多くの方が参加するのではないかと考える。
- ・ 空き家対策について、先日、湖西市へ行った際に空き家が 3 割程度あると聞いた。富士市はそこまでではないと思うが、計画内容を見ると、まちなかで空き家が多く発生しており、ドーナツ化現象が起こっているのではないかと考える。今まで繁華街であった所に空き家が多く存在し、一方、郊外の農地では宅地化が進行している。
- ・ 空き家対策をしっかりとやらないと、ドーナツ化現象が広がっていく恐れがある。パブリック・コメントでは、取組施策をできるだけ具体的に提示して、見た人に理解してもらうことが重要である。
- ・ 今年は災害が多く、倒壊の危険がある住宅があっても、持ち主が分からない空き家であるため取り壊すことができないという問題が色々な所で発生している。そのような面でも、空き家対策は非常に重要である。

(事務局)

- ・施策の内容について、担当課に確認し、より具体的にできるかどうか検討したい。

(藤田委員)

- ・まち・ひと・しごと創生推進会議、空き家活用協議会でも必ず出るのが「空き家問題」である。話の内容はほとんど同じものであるため、別部署で何度も話し合うのではなく、取り扱う部署を一つにまとめて、職員を増やしてでも、長い時間を掛けて検討していかなければ、富士市の本気度は伝わらないと思う。
- ・富士市は素晴らしい景観に加え、東名・新東名のインターがあり、とても魅力的なまちであるにも関わらず、県外からの移住・定住の促進のためのイベントを富士山や駿河湾、田子の浦が見えないような所で行っているのは、富士市へ住むことの魅力は一切伝わらない。

(外山委員)

- ・高齢者が住み慣れた地域を離れるということは、非常に難しい事である。4人に1人が高齢者となる時代を迎えるにあたり、富士市の魅力や、県外からの移住・定住によるメリットを全市民に向けて発信できると良い。

(石川会長)

- ・高齢者や福祉の視点は重要であるため、計画を進めて行く上で注視して頂きたい。

(土屋委員)

- ・「充実した公共交通網」が方針として掲げられているが、現状、公共交通を利用する方が少ないため運行本数を減らしている。この状況を利用者は使い勝手が悪くなったと捉えてしまう。
- ・先日の台風で電車が止まり、様々な交通網が遮断されていた際、バスの運行で補完しようとしたが、マイカー利用が多く、バス停やターミナルへ辿り着けない状態であった。災害時だけでなく、平常時もマイカー利用による道の混雑等により、バスの定時性が保てなくなっている。
- ・現在、富士市と地域の実状に合わせたバス路線の再編を検討しているが、公共交通の充実には、バスの定時性を確保できるような運行形態を作ることや、バスが運行しやすい環境が整っていることも必要不可欠であると思う。

(石川会長)

- ・公共交通に関しては、事業者の方へ任せきりにするのではなく、色々な部署との連携を図り、ご意見を参考にしながら進めて頂きたい。

(杉町委員)

- ・計画書は人口減少を前提に作られているが、商店街の立場からすると、人口減少に伴って商売も衰退していくと捉えられてしまうと困るため、将来人口が増加するようなまちづくり・計画でなければ、商店主も集まらないと思う。
- ・富士本町商店街においては、近年、新規店舗が出来るようになり、市や組合としても、そのような出店者が継続していけるように、希望を持たせてあげたい。

(石川会長)

- ・総合計画を含めて、人口減少を前提として計画書を作成しているが、都市計画については、商業地にはより多くの商業施設を集積し、利便性の高い場所になればと思っている。P.25にあるように、施策を講じることで人口減少のカーブが緩やかになっていくこと等により期待を持って頂ければと思う。

(内藤委員)

- ・まちづくりの将来像は理想的だが、以前の吉原商店街はそのようであった。まちなかに市役所や文化センター、市民会館等の色々な施設があり、我々が高校生の頃は、吉原中央駅は電車から降りられないほど人が溢れていた。その背景には、その当時は車社会ではなかったこと、まちなかには商業施設だけではなく、市役所や銀行等があったため、非常に便利であったことがある。
- ・富士市の「あなたも商店主支援事業」は、商店街での新規出店を支援するものである。YWC（よしわら若旦那 CLUB）という組織があり、メンバー9名のうち4名は、「あなたも商店主支援事業」を利用して出店した方であり、地域の振興に一役買っている。我々の世代ではなく、次世代の若い人たちが頑張らなければ、これからの商店街は盛り上がっていかない。このような会議の場にも、そういった若い人がメンバーとして加わり、中心となってこれからのまちづくりを考えていけたら良いと思う。

(石川会長)

- ・まちづくりを進めるためには、色々な方達の力が必要となるため、若い世代も巻き込んで進めていくことが重要である。

(菅井委員)

- ・我々はこのような会議に参加しているため、計画の内容を理解することができるが、一般市民に対して、どのように伝えていくのが問題である。各地区で開催している住民説明会に出席しているのは、区長などの年配者だけであり、若い人の意見を聞くことができていない。せっかく住民説明会を開いているのだから、もっと若い人たちに出席してもらえる様な工夫が必要なのではないか。説明会に出席した人も、計画の内容がよく分からないまま終わってしまっている。分かりやすい例題を示しながら伝えることが重要である。
- ・私が郊外へ移住した30年前は、若い人や子供も多く、賑やかな地域であったが、現在はシルバータウンになってしまい、家を出た若い人たちは地元に戻ってこない。私は、富士山や駿河湾が見える景観が気に入って移住したが、今は伸びた檜を切ることができないため住宅が木で囲まれており、周りを見渡すことが出来ず、まるで壺の中にいるようである。そのような自然環境で生活していると、住民の活気もなくなってしまうのではないかな…。そのような視点からも、住環境を考えて頂ければと思う。

(石川会長)

- ・富士市全体としても、自然環境や景観を非常に重要なものだと考えているため、注意しながら都市計画を進めて頂ければと思う。

(本田委員)

- ・これからの高齢化社会に向けて、安全なまちにしていくためにも、自転車や歩行者も利用しやすい安全な道を作ることが重要であると思う。
- ・先日、テレビでシニアマンションの特集をやっており、高齢者の夫婦がマンションを購入するために、住んでいた家を処分していた。空き家対策では、空き家の利活用を進めることも大切だが、それ以前に空き家を増やさないための対策が必要であると思う。シニアマンションのように、高齢者の方が元気なうちに家を処分する仕組みを作ることも空き家対策に繋がっていくのではないかと思う。
- ・また、シニアマンションには、体調が悪いときに利用することができる保健室や、入居者同士がコミュニケーションを取ることができるサークルがあり、そのようなコミュニティが活性化することで、孤独死を防ぐことができるのではないかと思う。何より、入居者の方々が非常に生き生きしていることが印象的であり、そのような事業者に空き家を活用してもらうことも良い案なのではないかと感じた。
- ・まちのイベントには、家族で楽しめるものは多いが、各世代で楽しめるものは少ない。例えば、高齢者同士や独身の若い人同士が集まって楽しめるイベントがあれば、地域のコミュニティが活性化し、それに伴ってまちも活性化していくのではないかと思う。

(石川会長)

- ・歩道の整備や空き家を増やさないための対策等もご意見として承ります。

(西澤委員)

- ・私は富士市に住んで3年になるが、このような会議に参加することで、自分の住んでいる地域について知らないことが多いと実感するとともに、地域について色々な知識を得ることが出来ている。地域の現状を知っていくと、これからのまちづくりに関わっていこうという意識が芽生えるが、私も含めた子育てママは自分や子供のことで精一杯であり、そのような方にどのように興味を持ってもらうのが重要である。例えば、紙芝居などにしてかわいらしく、楽しく伝えることで、興味を持ってもらうきっかけになるのではないかと思う。

(石川会長)

- ・他の方の意見にもあったように、市民の方々への分かりやすい広報が非常に重要である。

(佐藤委員)

- ・他の市町では、もっと簡素な資料が多いが、富士市は非常に作りこんでいる印象である。P.17のように、市が独自に定めた「立地推奨施設」としてコンビニ等が位置づけられており、買い物が必要な地域での利便性を高めるための計画としたことは良いことである。
- ・空き家対策については、空き家バンク等により全国的に取り組んでいることであるが、まちなかへの居住を促進するために空き家を活用することが、これからの空き家対策に重要な手段となると感じた。

- ・数値目標について、ただ、目標を達成するのではなく、それを達成することにより、どのような環境になるのか、どの程度の満足度が得られるのかを検証することも重要であると思う。
- ・周知方法については、ショッピングセンター等の人が集まる場所でパネル展示を行い、職員を貼り付け、説明する中で意見を取り入れていく方法もあると思う。

(石川会長)

- ・周知のアイデアについては、委員の皆様から様々な意見が出されているので、今後の検討の参考として頂きたい。
- ・富士市に限らず、全国で人口減少の課題に直面しているが、課題にしっかり目を向けてまちづくりに取り組むことは重要であり、富士市では、「立地適正化計画」と「市街化調整区域の土地利用方針」を両輪で進めていくことになるが、色々な世代の方が希望をもって暮らせる計画になれば良いと思う。
- ・富士市の計画は他都市に比べ、きちんと整理されており、非常に分かりやすい内容となっているが、一般の方々に対しては、また別の視点から、わかりやすいPRが必要であると思う。

以上