

# 富士市集約・ 連携型都市づくり 推進戦略

立地適正化計画 &  
市街化調整区域の土地利用方針

平成31年3月富士市



## はじめに (富士市集約・連携型都市づくり推進戦略とは)

1 推進戦略策定の背景と目的	2
2 推進戦略の位置づけと目標年次	4
3 人口減少が地方の まち・生活 に与える影響	5
4 富士市の現状 (まちの様子)	6
5 持続可能な都市づくりに向けた問題点・課題の整理	8

### 立地適正化計画 編

1 立地適正化計画とは	12
2 都市づくりの基本的な方針	13
3 立地適正化計画区域内における 5 つの区域	14
4 都市機能誘導施設	16
5 誘導施策	18
6 数値目標の設定	24
7 進行管理	26

### 市街化調整区域の土地利用方針 編

1 市街化調整区域の土地利用制度	28
2 対応方針の設定と導入する土地利用制度	29
3 地区計画制度の導入	30
4 今後の展開	34

## おわりに

都市づくりの実現に向けて	36
--------------	----

参考資料	37
------	----

立地適正化計画の区域設定方法  
立地適正化計画の区域図  
立地適正化計画届出制度の概要  
市街化調整区域の地区計画に定める事項  
都市計画提案制度の概要  
策定体制と経緯  
用語の解説

### まえがき

- 「戦略」とは、目指すべきビジョンを実現するための道すじを明らかにするものです。
- 「立地適正化計画」と「市街化調整区域の土地利用方針」は、人口減少時代における都市づくりのあり方 (= 将来都市像の実現に向けた道すじ) を明らかにするものです。

このため・・・

→ これら共通の目的を持つ2つの都市計画を総称し「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」とします！



## はじめに （富士市集約・連携型都市づくり推進戦略とは）

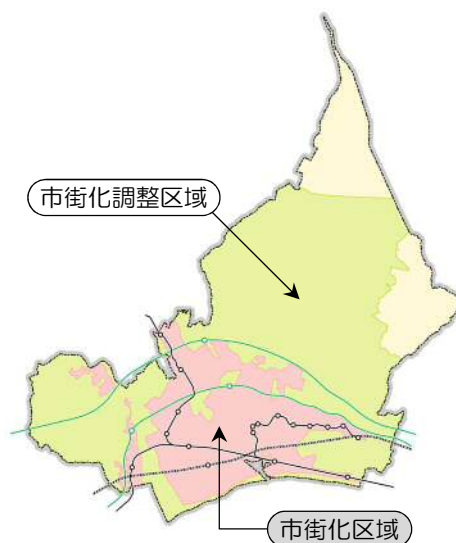
---

# 1 推進戦略策定の背景と目的

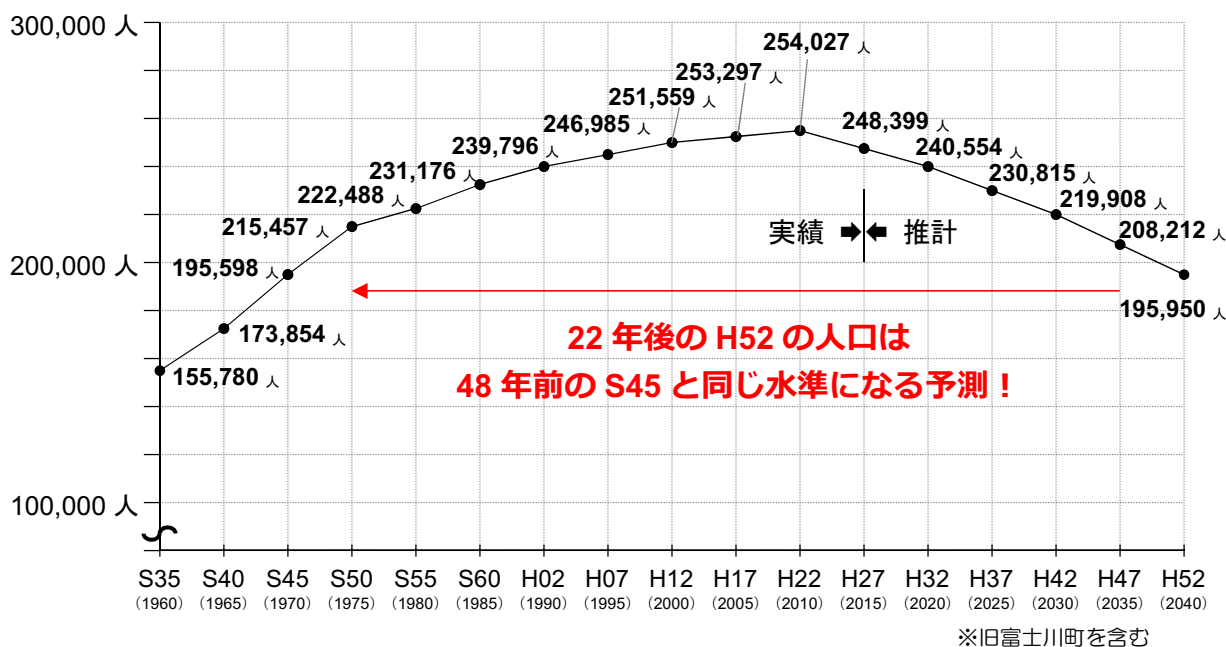
## (1) 推進戦略策定の背景

### ○ 区域区分（市街化区域と市街化調整区域）

- …新都市計画法の制定（昭和 43 年）から、本年度でちょうど 50 年が経過します。
- …本市では、新都市計画法の制定を受け、昭和 47 年 12 月 16 日に最初の区域区分（いわゆる線引き）を行いました。
- …区域区分は、都市計画区域を、市街化区域と市街化調整区域に分けるもので、土地利用の規制・誘導に係る一つの手段です。



- これまで（新都市計画法制定以降）は、人口増加時代に即した都市づくりを進めてきました
  - …本市はこれまで、人口増加を背景とした右肩上がりの都市化社会に対応した（いかに量を増やすかといった）都市づくりを進めてきました。
  - …しかし、本市の人口は、平成 22 年（2010）の 254,027 人をピークに減少に転じ、平成 52 年（2040）には 20 万人を下回ることが予測されています。



図\_富士市における人口の推移と予測

（出典）実績：国勢調査、推計：国立社会保障・人口問題研究所

- これからは、人口減少時代に対応した都市づくりを進めていく必要があります
  - …これからは、人口減少を前提とした（人口が減少しても生活の質が低下しない、場合によっては向上するような）都市づくりを進めていく必要があります。

本戦略は、平成 31 年以降についても「平成（H）」などの表記を用いています。

## (2) 推進戦略策定の目的

➤ 「集約・連携型都市づくり推進戦略」は、前項の背景を踏まえ…

人口減少時代における将来都市像（将来目指すべきまちの姿：集約・連携型のまちづくり）の実現に向けた「道すじ」を明らかにするものです。

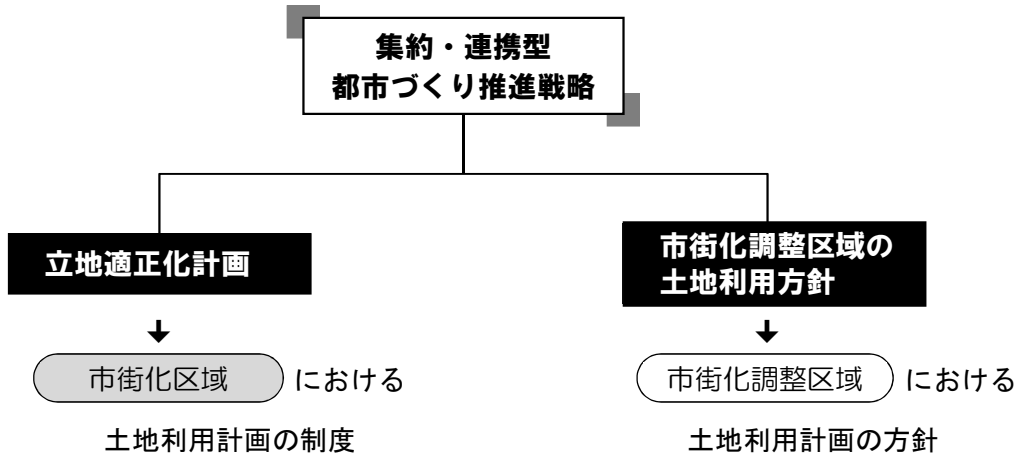


図\_ 将来のまちの骨格図 (出典) 富士市都市計画マスタープラン/平成 26 年 2 月策定

## ■ CONTENTS ■

■ 「集約・連携型都市づくり推進戦略」は…

立地適正化計画 と 市街化調整区域の土地利用方針 の 2 本立てで構成されています。



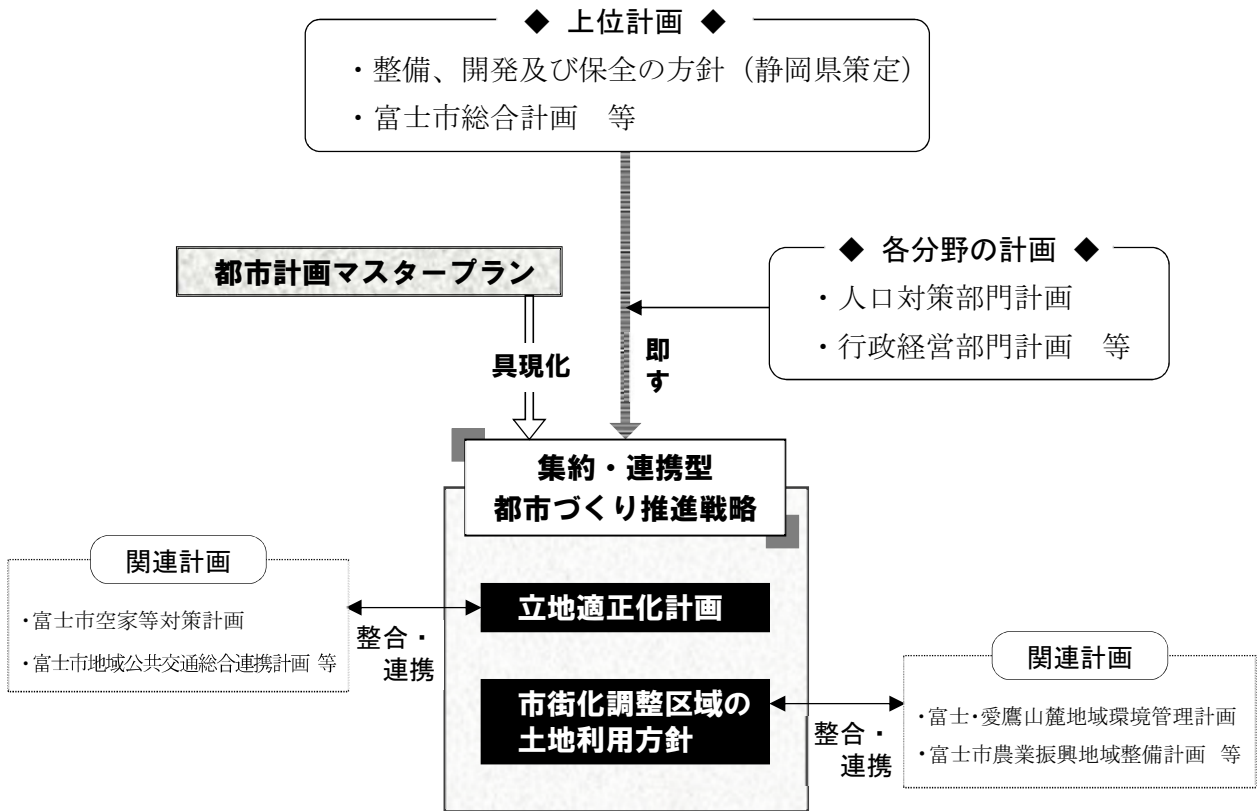
# 2

## 推進戦略の位置づけと目標年次

### (1) 推進戦略の位置づけ

本推進戦略の策定にあたっては、静岡県が策定する「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」や本市が策定する「総合計画」に即すとともに、人口対策・行政経営など、関連する各分野の計画や、都市づくり、土地利用などに関する個別計画などと整合・連携を図ります。

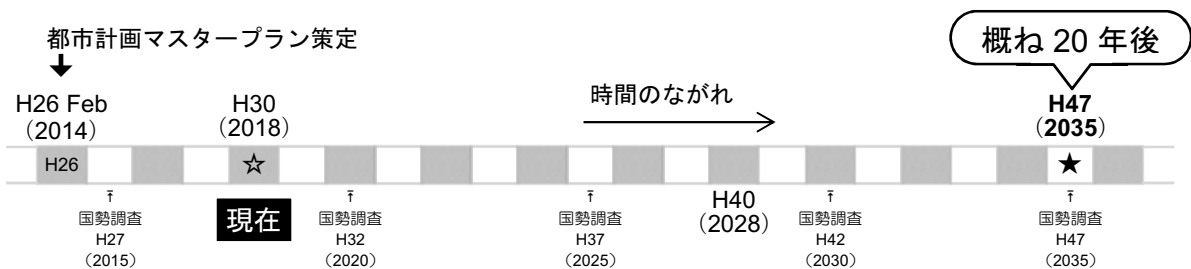
また、本推進戦略は「都市計画マスタープラン」の高度化版として位置づけており、「集約・連携型のまちづくり（都市計画マスタープランで掲げる将来都市像）」を具現化するものです。



図\_集約・連携型都市づくり推進戦略と他計画との関係

### (2) 推進戦略の目標年次

都市計画マスタープランと同様に概ね 20 年後の平成 47 年（2035）を目標年次とします。





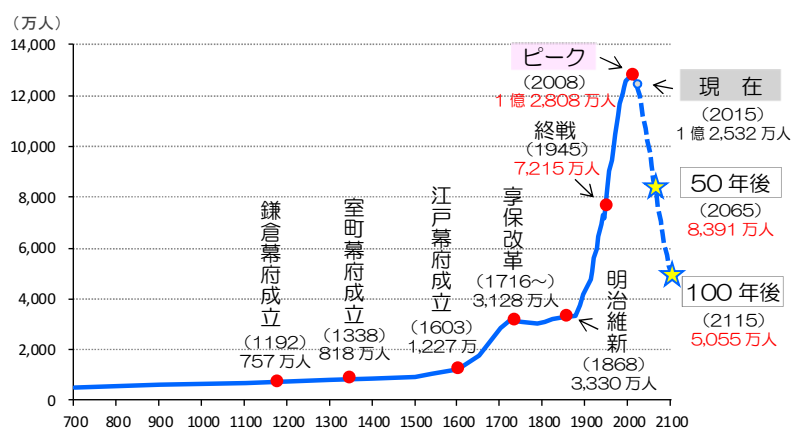
### 3 人口減少が地方の まち・生活 に与える影響

- 国土交通白書 2015／第 1 章 第 2 節では、人口減少が地方のまち・生活に与える影響について概観しています。
- 人口減少が地方のまち・生活へ及ぼす影響は、生活利便性や地域の魅力の低下を通じて、さらなる人口減少を招くという悪循環に陥ると考えられています。

#### ○ 日本の人口

わが国の人口は、終戦時（1945年）には、7,215万人でしたが、その後約60年間で、約1.8倍の1億2,808万人に増加しました。

しかし、2008年以降急激に減少し、約50年後の2065年には、8,391万人まで減少、約100年後には、5,055万人まで減少すると予測されています。

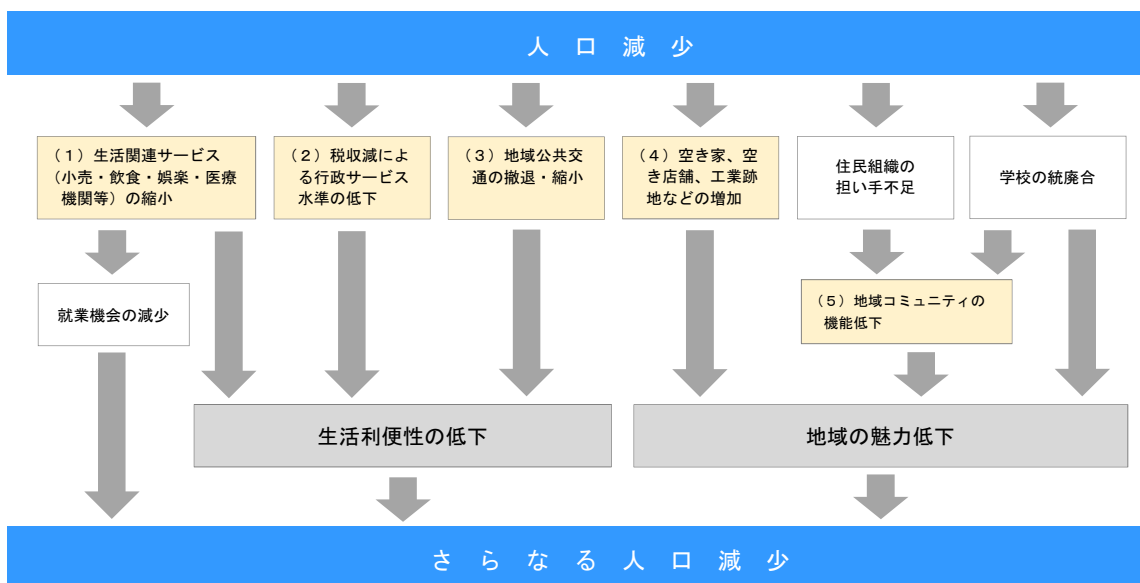


図\_日本の人口の推移と予測

(出典) 国立社会保障・人口問題研究所 HP ※ 富士市加工

#### ○ 人口減少が地方の まち・生活 に与える影響

人口減少を漠然とした危機意識としてではなく、自らが居住する地域でも起こり得る身近な問題として、認識・共有することが重要です。



図\_人口減少の悪循環のイメージ図

(出典) 国土交通白書 2015／第 1 章 第 2 節 ※ 富士市加工

# 4 富士市の現状（まちの様子）

- 推進戦略の策定にあたり、市民生活を支える生活利便施設の立地状況は、重要な検討材料となるため、様々な施設の配置・整備状況の分析を行いました。
- 今、まちで何が起きているのか？ 富士市の現状（まちの様子）を整理しました。

## ■ 複数の拠点で生活利便施設が多く立地しています！

…富士駅周辺や吉原商店街周辺などにおいて高い集積が見られ、市街化調整区域である中野交差点周辺においても、高い集積が見られます。

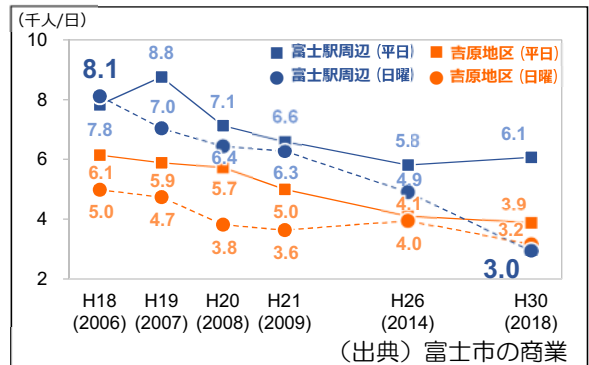


図\_生活利便施設集積図 (出典) 富士市

## ○ 中心市街地では、商業施設の撤退や、来街者数の減少が続いています！

- …本市の中心市街地（富士駅周辺・吉原地区）における来街者数は、平日・日曜ともに減少傾向が続いています。
- …富士駅周辺地区（日曜）における来街者数は、平成 18 年から平成 30 年までの 12 年間で半数以下になっています。

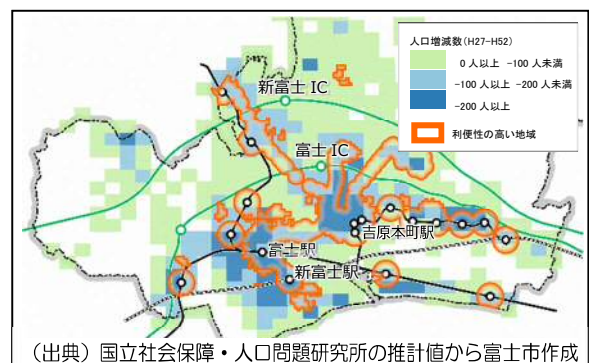
《中心市街地における来街者数の推移》



## ○ 生活利便施設の集積地域などでは、将来的に大幅な人口減少が予測されています！

- …生活利便施設の集積地域や、公共交通の利便性が高い富士駅周辺・吉原中央駅周辺では、将来的に大幅な人口減少が予測されています。
- …平成 52 年時点の人口は、富士駅北地区では、ピーク時(平成 22 年)の 80%、吉原地区では、69%まで減少すると予測されています。

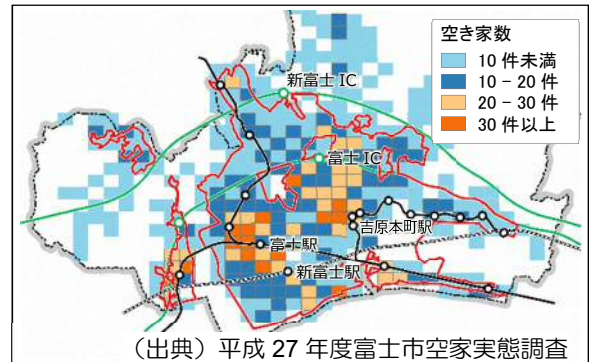
《生活利便施設の集積地等での人口減少予測》



○ 人口減少に伴い、市内全域で空き家が増加傾向にあります！

- …平成 27 年度の空き家戸数は 6,847 戸で、特に富士駅周辺や吉原中央駅周辺で多く発生しています。
- …このうち、戸建住宅の 75%以上が旧耐震基準である昭和 56 年以前の建築物となっています。

《空き家戸数》



○ マイカーの普及に伴い、公共交通の撤退・縮小が進行しています！

- …民間事業者によって支えられてきた路線バス網は、平成 5 年度から平成 29 年度までの 24 年間で、93 系統が廃止されました。
- …路線バスについては、利用者の減少に歯止めがかからず、悪循環（いわゆる負のスパイラル）に陥っています。

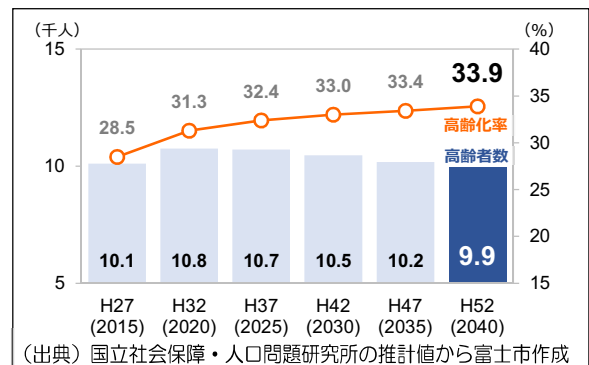
《路線バス網の撤退・縮小の様子》



○ 市街化調整区域では、将来的に大幅な高齢化の進行が予測されています！

- …平成 52 年時点における市街化調整区域の高齢者数は 9,900 人と予測されており、高齢化率は、33.9%まで上昇すると見込まれています。
- …高齢化率は広い範囲で、30%以上になると見込まれており、50%以上となる地域も発現すると予測されています。

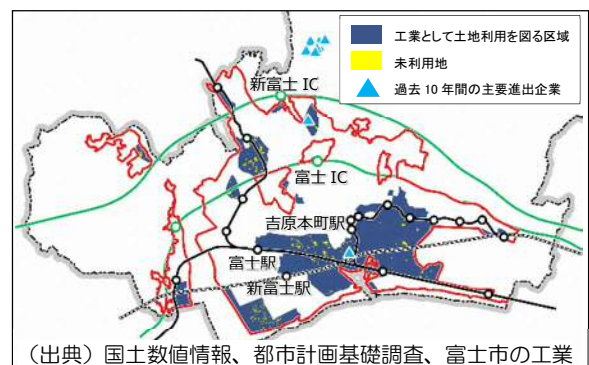
《市街化調整区域における高齢化率の予測》



○ 新東名高速道路の開通等により、市街化調整区域の企業進出ニーズが高まっています！

- …過去 10 年間で本市に進出した主要企業のうち、約 78%が市街化調整区域に工場等を新設しています。
- …一方で、市街化区域の工業系用途地域における利用率は 95.6%であり、良好な操業環境を創出する一団の工場適地がありません。

《主要企業の進出状況・工業系未利用地の状況》



# 5 持続可能な都市づくりに向けた問題点・課題の整理

- 富士市の現状（まちの様子）を踏まえ、「人口減少が地方のまち・生活に与える影響」をレビューしながら、持続可能な都市づくりに向けた問題点・課題を体系的に整理しました。

区域区分  
どこで？

富士市の現状（まちの様子）  
なにが起きているか？

主に  
市街化区域

○現状① 中心市街地では、商業施設の撤退や来街者数の減少が続いています！

…本市の中心市街地（富士駅周辺・吉原地区）における来街者数は、平日・日曜ともに減少傾向が続いています。



○現状② 生活利便施設の集積地域などでは、将来的に大幅な人口減少が予測されています！

…特に公共交通の結節点である吉原中央駅周辺、富士駅周辺で大幅に人口が減少すると予測されています。



○現状③ 人口減少に伴い、市内全域で空き家が増加傾向にあります！

…平成 27 年度における空き家戸数は 6,847 戸で、特に富士駅周辺や吉原地区周辺で多く発生しています。



○現状④ マイカーの普及に伴い、公共交通の撤退・縮小が進行しています！

…民間事業者の路線バス網は、平成 5 年度から平成 29 年度までの 24 年間で、93 系統が廃止されました。



市街化調整区域

○現状① 市街化調整区域では、将来的に大幅な高齢化の進行が予測されています！

…平成 52 年時点では、広い範囲で高齢化率が 30%を超え、50%を超える住宅団地や集落地なども発現します。



○現状② 新東名高速道路の開通等により、市街化調整区域の企業進出ニーズが高まっています！

…過去 10 年間で本市に進出した主要企業のうち、約 78%が市街化調整区域に工場等を新設しています。



## 人口減少が地方のまち・生活に与える影響

- (1) 生活関連サービス（小売・飲食・娯楽・医療機関等）の縮小
- (2) 税収減による行政サービス水準の低下
- (3) 地域公共交通の撤退・縮小
- (4) 空き家、空き店舗、工場跡地、耕作放棄地等の増加
- (5) 地域コミュニティの機能低下

レビュー

問題点

課題

戦略

このまま何もしないと…？

あるべき姿と現状のギャップを埋めるために…

道すじ

- ⊗ 中心市街地の衰退は、都市全体の魅力低下につながります…
- ⊗ 生活に必要な商品やサービスの入手が困難になります…

課題① 中心部の賑わいづくりと生活利便性の確保により、都市全体の魅力向上につなげること。

- ⊗ 生活利便施設等の撤退が進み、日常生活が不便になります…
- ⊗ 地域経済が縮小し、活気が失われます…

課題② 商業・医療などの生活関連サービスを維持するために必要な人口密度を確保すること。

- ⊗ 治安の悪化、火災の発生など、防災上の問題が発生します…
- ⊗ 地域の景観等の悪化により、魅力の低下につながります…

課題③ 空き家、空き店舗などの既存ストックを有効に活用し、良好な生活環境を創出すること。

- ⊗ サービス水準の低下により、さらに利用者が減少します…
- ⊗ 利用者の減少により、事業者の経営状況が悪化します…

課題④ 利便性の高い公共交通ネットワークを構築し、市民の身近な暮らしの足を確保すること。

立地適正化計画

- ⊗ 交流の機会が減少し、共助機能の低下が懸念されます…
- ⊗ 地域の賑わいや地域への愛着が失われていきます…

課題① 既存集落地等での暮らしを維持するために、適切な人口と生活に必要な機能を確保すること。

- ⊗ 無秩序な開発は市街化調整区域の環境悪化につながります…
- ⊗ 環境の悪化は、人口の減少や経済の縮小につながります…

課題② 既存工業団地の操業環境を維持するとともに、良好な工場適地を創出すること。

市街化調整区域の土地利用方針

はじめに

立地適正化計画編

市街化調整区域の土地利用方針編

おわりに

参考資料

## ■ 立地適正化計画

都市づくりに向けた4つの課題（課題①～④）を踏まえると、これからは、鉄道やバスなどの公共交通の結節点に都市機能を集約して人口密度を高め、互いに連携する「集約・連携型の都市づくり」が必要です。

そこで、集約・連携型都市づくりの実現に向けた道すじを明らかにするため、「立地適正化計画」を策定しました。

## ■ 市街化調整区域の土地利用方針

都市づくりに向けた2つの課題（課題①～②）を踏まえると、これからは、生活圏が形成されている既存集落地や計画的に開発された住宅地・工業団地等において、地域の特性や周辺の自然環境に配慮しながら、市街化を促進しない範囲での開発や建築行為を適切に規制・誘導していく土地利用が必要です。

そこで、市街化調整区域の地域特性に応じた土地利用の実現を図るため、「市街化調整区域の土地利用方針」を策定しました。