

平成29年度 第2回
富士市都市計画審議会 会議録

平成29年12月8日(金) 午前10時

富士市庁舎10階 全員協議会室

1 開催日時

平成29年12月8日（金） 午前10時から11時30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

(1) 1号委員 4人

牧田 一郎、東 恵子、藁科 靖、真下 英人

(2) 2号委員 5人

海野 庄三、石橋 広明、井出 晴美、鈴木 幸司、小池 義治

(3) 3号委員 3人

大石 俊一、田島 章次、永尾 克彦（代理：河原崎 直樹）

4 欠席委員 4人

1号委員 杉山 瑠美、勝亦 光明、大山 勲、荻野 克雄

5 説明部署、事務局等の職員

(1) 都市整備部長

渡辺 孝

(2) 都市計画課

〔課長〕 島田 肇、〔調整主幹〕 長橋 良知、〔統括主幹〕 野毛 史隆

〔主幹〕 西原 徹治、久保 博司、〔主査〕 前田 貴弘、石川 靖、佐野 桂子

〔上席技師〕 田中 敦規

(3) 土地対策課

〔課長〕 朝比奈 薫

(4) 建築指導課

〔課長〕 山崎 益裕、〔統括主幹〕 佐藤 修、〔統括主幹〕 木ノ内 則夫

6 議題

審第1号 岳南広域都市計画地区計画の決定について（岩松北小学校周辺地区）
（富士市指定）

報 告 集約・連携型の都市づくりの推進に向けて

事務局

定刻となりましたので、ただ今から、平成29年度第2回富士市都市計画審議会を開催いたします。

本日は、御多忙の中、御出席いただき、誠にありがとうございます。

まず、会議に入る前に、本日の傍聴の取扱いですが、富士市審議会等の会議の公開に関する規則に基づき、公開で開催いたします。また、議事録につきましては、市のウェブサイト公開いたしますので御了承願います。

次に、本日の欠席、代理出席の方について御報告いたします。第1号委員の 勝亦光明委員、杉山瑠美委員、大山勲委員、第3号委員の 荻野克雄委員から、所用により欠席と御連絡をいただいております。

また、代理出席につきましては、富士市都市計画審議会運営要領第5条で「第3号委員のうち、行政機関の職員においては、当該委員が会議に出席できないときは、当該機関としての意思を表明しうる者を、会議に代理出席させることができる。」と規定されております。

この規定により、本日、公務の都合のため欠席された静岡県警察富士警察署署長 永尾克彦委員の代理として、地域交通官の河原崎直樹様に御出席をいただいておりますので、御報告いたします。

それでは、委員の皆様は、市長から御挨拶を申し上げます。

市長

本日は、大変お忙しい中、「平成29年度第2回富士市都市計画審議会」に御出席いただき、誠にありがとうございます。

また、日頃から、本市のまちづくりの推進に当たりまして、格別の御理解と御協力を賜り、重ねて感謝申し上げます。

本日御審議をお願いいたします案件は、良好な住宅地及び住宅地に配慮した沿道工業地の形成を図ることを目的とした「岩松北小学校周辺地区計画」の決定についてであります。

また、集約・連携型の都市づくりの推進に向けて、現在策定作業を進めております「立地適正化計画」と「市街化調整区域における土地利用の方針」について、現時点の概要を報告させていただきます。

本格的な人口減少社会を迎えた中であって、安全・安心で、活力のある魅力的なまちを実現する上で、都市計画は非常に重要な要素のひとつであると認識しております。

皆様方におかれましては、将来の富士市がより良いまちになるよう、十分な御審議をお願いし申し上げ、挨拶とさせていただきます。

本日は、よろしく願いいたします。

事務局

ありがとうございました。

続きまして、市長から審議会へ付議を行います。

市長、お願いいたします。

市長 富士市都市計画審議会 会長 東 恵子 様
都市計画の決定について
このことについて、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、審議会に付議いたします。

《市長、付議書を会長に手渡す。》

事務局 ありがとうございます。
申し訳ございませんが、市長はほかの公務のため、ここで退席させていただきます。

《市長退席》

事務局 次に、会議に入る前に、資料の確認をお願いします。
事前に配布し、御持参いただいた資料として、
・本日の次第
・議案書
・資料1 岩松北小学校周辺地区計画について
・資料2 都市構造の分析と今後の都市づくりにおける課題
・委員名簿
の計5点となっております。

次に、本日お配りした資料は

- ・席次表
- ・資料1-1 岳南広域都市計画地区計画の決定の経緯
- ・資料3 立地適正化計画について
- ・資料4 市街化調整区域の土地利用方針について
- ・富士市の都市計画2017
- ・富士市の都市計画（資料編）
- ・LGBT等の方への配慮について

の計7点となります。

資料は、以上ですが、配布漏れはございませんでしょうか。

それでは、これより議事に入りますが、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。

会長、議長席へお願いいたします。

議長 皆さま、こんにちは。
本日の出席委員は過半数に達しておりますので、本会議は成りたしております。

まず、会議録署名人を指名させていただきます。

会議録署名人を、藁科靖委員、小池義治委員のお二人にお願いいたします。

それでは、議事を進めます。

本日の審議案件は、「岳南広域都市計画地区計画の決定について（岩松北小学校周辺地区）」でございます。

それでは、都市計画課から説明を願います。

都市計画課長

都市計画課でございます。よろしく申し上げます。

審第1号 岳南広域都市計画地区計画の決定について、御説明しますので、議案書1ページをお願いいたします。

岳南広域都市計画 地区計画の決定（富士市決定）についてですが、岩松北小学校周辺地区計画を次のように決定するものであります。

名称は岩松北小学校周辺地区計画、位置は記載の大字及び字名のとおりで、面積は約54.6ヘクタールであります。

5ページの位置図を御覧いただきたいと思いますが、赤色の線で囲った部分が計画エリアとなります。また、6ページの拡大図では、そのエリアを4地区に区分しております。詳細につきましては、後ほど説明いたします。

1ページに戻っていただきまして、区域の整備・開発及び保全の方針のうち、地区計画の目標についてですが、本地区は市街地の外縁部に位置しており、地区内には富士市立岩松北小学校が立地しているほか、市道旭町富士宮線や都市計画道路田子浦鷹岡線といった幹線道路が東西・南北に走っております。また、本地区は世界文化遺産富士山の雄大な眺望景観が得られるなどの特徴を有しています。

上位計画である富士市都市計画マスタープランにおいて、本地区の大半を占める住宅専用地では、周辺環境と調和した、ゆとりと落ち着きのある住環境を維持することとしております。一方、都市計画道路田子浦鷹岡線沿道は、一般住宅地及び一般工業地に位置付けられており、住宅以外の施設との共存に配慮した、良好な住環境の維持・創出や、周辺の住環境や自然環境と共生できる工業地の形成を図ることとしています。

このことから、「誰もが安全・安心・快適に暮らせる『まち』」「豊かな自然環境と調和・共生し、健康的に暮らせる『まち』」を地区計画の目標として定め、良好な住宅地及び住宅地に配慮した沿道工業地の形成を目指すものであります。

続きまして、土地利用の方針ですが、健全で合理的な土地利用を実現するとともに、地区の特性に見合ったきめ細かなまちづくりを進めるため、地区を4つに区分し、それぞれの土地利用の方針を定めるもので、A地区は富士山への良好な眺望景観の確保と、周辺の自然環境との調和を図りながら、戸建住宅や兼用住宅を中心とした、閑静で落ち着きのある専用性の高い低層住宅地の形成を、B1地区は幹線道路沿道に位置する交通条件を生かしながら、富士山への良好な眺望景観を確保するとともに、周辺の自然環境と調和した良好な沿道住宅地の形成を、B2地区は富士山への良好な眺望景観を確保するとともに、周辺の自然環境や住環境と調和した沿道工業地の形成を、

C地区は岩松北小学校が立地する土地利用の維持を、それぞれの方針として定めるものであります。

続きまして、建築物等の整備の方針であります。良好な市街地環境を形成するため、建築物の用途の混在化を防止するとともに、富士山への眺望確保、富士山及び周辺の環境に調和した街並み景観の創出並びに防災性向上の観点から、建築物等の用途の制限、建築物の高さの制限、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を行うものであります。

以上が、区域の整備・開発及び保全の方針でございます。

2ページをお願いします。地区整備計画、建築物等に関する事項であります。

地区の面積ですが、A地区は約47.4ヘクタール、B1地区は約2.4ヘクタール、B2地区は約2.2ヘクタール、C地区は約2.6ヘクタールであります。

次に、建築物等の用途の制限であります。B1地区において、次に掲げる建築物は建築してはならないこととしております。

- 1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が2,000平方メートルを超えるもの
- 2 事務所の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの
- 3 ホテル又は旅館
- 4 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場
- 5 自動車教習所
- 6 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎
- 7 工場（建築基準法施行令第130条の6の工場及び作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。）
- 8 危険物の貯蔵又は処理施設

建築物の高さの最高限度は、B1地区及びB2地区において、10メートルとしております。

次に、建築物等の形態又は意匠の制限であります。A地区、B1地区及びB2地区において、建築物の屋根及び外壁の色彩は奇抜な色を避け、周囲の環境や景観に調和した落ち着いたものとし、また、A地区においては、屋外広告物は、周囲の景観に調和した色、形状、意匠、規模とし、また、建築物と屋上広告を合計した高さは、地上10メートル以下とします。B1地区及びB2地区では、屋外広告物は、周囲の景観に調和した色、形状、意匠、規模とし、また、建築物と屋上広告を合計した高さ及び自家用野立て広告塔の高さは、それぞれ地上10メートル以下とするものであります。

次に、かき又はさくの構造の制限であります。A地区及びB1地区において、道路に面するかき又はさくの構造は、高さが1メートルを超えるコンクリート造、コンクリートブロック

造、補強コンクリートブロック造、石造及びレンガ造以外のものとしませんが、門柱及び門袖で左右それぞれの長さが2メートル以下のものは除くこととしております。

以上が、地区整備計画、建築物等に関する事項でございます。

続きまして、3ページの理由及び4ページの決定理由を続けて読上げさせていただきます。

理由。富士市の岩松北小学校周辺地区において、良好な住宅地及び住宅地に配慮した沿道工業地の形成を目指すため、岩松北小学校周辺地区計画を本案のとおり決定するものであります。

次ページをお願いします。

決定理由。本地区は、市街地の外縁部に位置しており、地区内には市立岩松北小学校が立地しているほか、市道旭町富士宮線や都市計画道路田子浦鷹岡線といった幹線道路が東西・南北に走っている。

また、本地区は、世界文化遺産・富士山の雄大な眺望景観が得られるなどの特徴を有している。

上位計画である富士市都市計画マスタープランにおいて、本地区の大半を占める住宅専用地では、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することとしている。一方、都市計画道路田子浦鷹岡線沿道は、一般住宅地及び一般工業地に位置付けており、住宅以外の施設との共存に配慮した、良好な住環境の維持・創出や、周辺の住環境や自然環境と共生できる工業地の形成を図ることとしている。

以上のことから、本地区において、良好な住宅地及び住宅地に配慮した沿道工業地の形成を図るため、岩松北小学校周辺地区計画を決定するものである。

続きまして、資料1-1をお願いします。決定に係る経緯でございます。

説明会の開催状況ですが、平成29年5月15日、16日、7月10日及び12日に開催し、合計で44人の方に参加いただいております。また、富士市地区計画等の案の作成手続きに関する条例による縦覧を平成29年7月14日から28日までの間、市役所都市計画課において行ったところ、縦覧者は2人で、意見書の提出はありませんでした。

次に、決定案に関する縦覧状況であります。平成29年11月16日から11月30日まで、市役所都市計画課におきまして、都市計画法第17条による縦覧を行いました。縦覧者は合計2人で、意見書の提出はございませんでした。

審第1号についての説明は、以上であります。

続きまして、御審議をいただく際の御参考に、担当から補足説明をさせていただきます。

都市計画課

都市計画課です。補足説明いたします。よろしく申し上げます。

前方のスクリーン又はお手元の資料1を御覧ください。

操作の関係がありますので着席にて説明いたします。

本日の説明ですが、まず地区計画について、次に地区の状況、3点目にこれまでの取組、4点目に地区計画案、最後に今後のスケジュール、という流れで説明いたします。

それでは、まず、地区計画について説明いたしますが、地区計画の前に、スライド2の都市計画について少し触れたいと思います。

都市計画とは、良好なまちづくりのための計画でございますので、そのために、用途地域が指定されております。用途地域とは、建築物の建て方に関する最低限のルールであり、その種類に応じて、建てられる建築物等が決まっております。

用途地域は大きく、住居系・商業系・工業系の3種類に分けられます。良好なまちづくりを進めるために、用途地域によって、住居・商業・工業の住み分けをしております。

次にスライド3ですが、地区計画とは、より良いまちづくりを実現するための制度であり、用途地域で定められたルールに追加する、新たなルールのことです。用途地域と地区計画を合わせることにより、より良いまちづくりの実現を目指します。

現在、本市では、青葉台小学校南地区や富士見台住宅団地地区など9つの地区で地区計画が定められております。

続いて、スライド4の地区計画で定めることですが、2つございます。1つ目はまちづくりの目標、2つ目は目標達成のための具体的なルールです。

目標では、例えば、安全・安心な住宅地をつくろうであったり、今の住環境を守ろう、といったもの、具体的なルールとしては、例えば特定の建築物は建ててはいけないであったり、建築物の高さは何メートル以下にしましょう、といったものを定めることができます。

続いて、地区の状況について説明します。

スライド7は、都市計画図上での本地区の位置を示したものになります。岩松北小学校周辺地区は、本市の西部、市街化区域の外縁部に位置しております。拡大図では、地区計画の範囲を赤色の枠で囲っておりますが、用途地域は、大部分が緑の第一種低層住居専用地域、細長く黄色と水色の部分がありますが、いずれも幹線道路沿道で、西側が黄色の第一種住居地域、東側が水色の工業地域となっております。

スライド8の本地区の都市計画マスタープラン上の位置づけですが、大部分を占める第一種低層住居専用地域は、住宅専用地とされ、ゆとり・落ち着いたある良好な住宅地に誘導するため、地区計画等のまちづくりルールを促進することとしております。第一種住居地域は、一般住宅地とされ、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することとしております。工業地域は、一般工業地とされ周辺の住環境や自然環境と共生できる工業地の形成を図ることとしております。

スライド9の航空写真から本地区を確認していきます。小学校は、橙色の部分となります。地区内には潤井川や富士早川など豊かな水が流れております。また、都市計画道路田子浦鷹岡線、市道旭町富士宮線などの幹線道路が通っており、本市のまちなかや富士宮市方面へアクセスのしやすい環境となっております。岩本山のふもとに位置し、自然環境が豊かであるうえに、低層な住宅地が中心のため、富士山の眺望を非常に美しく感じることも地区の特徴となっております。

スライド10は、約10年前の平成19年と平成28年の航空写真を並べたものですが、建築物が増加している様子を御確認いただけたと思います。また、本地区は主に、滝戸区・旭町区・東田区と3つの町内会により構成されております。

スライド11は、本地区を構成する滝戸区・旭町区・東田区の人口推移のグラフです。平成11年から現在まで、増加傾向にあることが確認できます。本市の人口は平成22年にピークを迎えましたが、3町内の人口は未だ増加傾向にあります。

スライド12は、地区内の写真です。地区内には岩松北小学校があり、潤井川や富士早川などが流れています。近隣の岩本山公園には梅や桜の時期に多くの人を訪れます。南北に走る幹線道路の都市計画道路田子浦鷹岡線からは、正面に雄大な富士山を望むことができます。このように、良好な自然環境や景観を有している地区でございます。

続いて、スライド14で、これまでの取組について説明します。先ほどまで、写真やグラフで紹介したとおり、本地区の現状として、岩松北小学校が立地しており、富士山の良好な眺望景観であり、岩本山のふもと、豊かな自然環境があります。また、周辺町内会の人口は増加傾向にあります。

そこで、今後も良好な環境を守りつつ、より良いまちづくりをとということで、平成26年に岩松北小学校周辺地区まちづくり勉強会が発足、平成27年には岩松北小学校周辺地区まちづくりルール検討協議会へ移行し、本地区のより良いまちづくりについて、検討を重ねてまいりました。

スライド15ですが、平成26年11月からスタートしたまちづくり勉強会では、地区の実状を把握するためのまち歩き、として、タウンウォッチングからスタートし、既に地区計画を導入し、まちづくりを進めている青葉台小学校南地区の視察などを通じ、本地区のまちづくりの目標・方針など、まちづくりの方向性を示す、まちづくり構想案を作成しました。

スライド16で、まちづくり構想について説明します。

岩松北小学校周辺地区まちづくり構想は、左の図のようなピラミッドの構成となっており、上段の長期的な観点からのまちづくりの目標として、誰もが安全・安心・快適に暮らせるまち、豊かな自然環境と調和・共生し、健康的に暮らせるまちという2つの目標を立てました。

目標の達成に向けたまちづくりの基本的な考え方として、うるおい・落ち着きのある良好な住宅地の維持、地震や水害など

の自然災害に強いまちづくりなど計6つの方針を、そして、方針に基づいて個別の取組を進めていく、といった構成としております。

スライド17の検討の流れに戻りますが、まちづくり構想を確立するとともに、個別の取組について検討を開始し、ワークショップ、町内会別に分かれた分科会、意向調査等を実施し、地区計画を活用したまちづくりと、地区計画以外の手法を活用したまちづくりとして、取りまとめをいたしました。本日の議案は、地区計画によるまちづくりとしての成果によるものでございます。

スライド18は、これまでの取組を表にしたものです。これまでに、まちづくり勉強会を計3回、まちづくりルール検討協議会を計8回、そのほかにもタウンウォッチングや、町内会別に分かれ、きめ細かな検討を行った分科会、意向調査を実施し、地区住民との協働により、より良いまちづくりについて検討してまいりました。なお、検討の内容については、その節目において、まちづくりニュースを発行・地区内に回覧し、周知に努めております。ニュースは計6回発行しております。

スライド19で、取組の様子を写真で紹介します。

上段がタウンウォッチング、中段が先進地視察、下段が勉強会・協議会の様子です。以上、これまでの取組について紹介させていただきました。

次に、地区計画（案）について説明します。

スライド21ですが、まず、地区計画の目標として、勉強会・協議会で作成したまちづくり構想の目標を踏まえ、誰もが安全・安心・快適に暮らせるまち、豊かな自然環境と調和・共生し、健康的に暮らせるまちとしております。

この目標達成のために、ステップ1として、地区の特性に見合ったまちづくりを進めるための区分の検討、ステップ2として、地区区分ごとの方針や具体的なルールの検討を進めてまいりました。

まず、地区区分についてスライド22で説明します。

左右に図がありますが、地区区分は、意向調査の結果を受けて一部変更しております。左が調査前、右が調査後の地区区分となります。区分が違うのは、ピンクのB1地区で、当初は図の中央部分になりますが、市道旭町富士宮線沿道を含めてB1地区としておりました。最終的な案としては、スライド右側の用途地域の指定に合わせた地区区分としております。

スライド23で、意向調査結果の概要について説明いたします。調査は、平成28年11月15日から30日までにかけて実施しました。左の図は、意向調査段階の地区区分です。

回収率は、地区ごとにばらつきはありますが、全体で31.0パーセントでございました。下の表に導入を検討しているまちづくりルール（案）とありますが、意向調査では、こちらについて、住民・地権者の方がどのようにお考えになるかを確認させていただきました。ルールは5つございまして、この表の

数字は、そのルールが必要・どちらかといえば必要とお答えになった方の割合、つまり、賛同をいただいた方の割合をお示したものです。

意向調査の前後で地区区分を変更した理由ですが、B1地区の一部、市道旭町富士宮線沿道の第一種低層住居専用地域において用途地域を変更し、一定の店舗等の立地を許容した上で、地区にふさわしくない建築物の種類を制限してはどうかという設問に対して、賛同の割合は、赤色の枠で囲った68.0パーセントでございました。この数字は、全体の中ではやや低めということと、用途地域の変更はデリケートな案件であるため、協議会ではこの結果をもって進めることはしないこととし、用途地域に合わせた地区区分といたしました。こうしたことから、意向調査の前後で地区区分を変更しております。そのほかのルールについては、概ね高い数字となったことから、賛同を得られたと判断し、地区計画（案）に反映しております。

スライド24で改めて地区区分を説明します。緑色の枠、用途地域は第一種低層住居専用地域、一団の住宅地をA地区、図の下側の桃色の枠、用途地域は第一種住居地域、田子浦鷹岡線西側沿道をB1地区、図の下側水色の枠、用途地域は工業地域、都市計画道路田子浦鷹岡線東側沿道から都市計画のルールに則り、道路の端より30メートルの範囲をB2地区、黄色の枠の第一種中高層住居専用地域、岩松北小学校をC地区といたしました。

次に、スライド25の地区内をどのように整備していくかという建築物等の整備の方針ですが、①良好な居住環境を形成するために建築物等の用途の制限を行い、地区にふさわしくない建築物の立地を制限、②富士山への眺望を確保するために、建築物の高さの最高限度を制限、③富士山や周辺の環境に調和した街並み景観を創出するため、建築物の色彩や屋外広告物の形態意匠を制限、④防災性の向上のため、道路に面する塀（かき又はさく）の構造を制限するという方針に基づき、それぞれの地区に合ったルールの導入を検討いたしました。

次に、それぞれの地区に導入するルールの案についてです。現状の用途地域による制限はどうなっているか、更に地区計画でどのようなルールを上乗せするか、といった流れで説明してまいります。

まず、スライド26のA地区、緑色の枠で囲われた一団の住宅地です。A地区では、第一種低層住居専用地域の制限により、住宅、共同住宅、診療所、保育所などが建てられる一方で、店舗等、事務所等、工場などは建てられません。また、建築物の高さの最高限度は、10mとなっております。

スライド27の上乗せするルールですが、A地区では、建築物等の用途の制限、高さの最高限度について、新たな上乗せ制限はございません。建築物の屋根や壁の色彩の制限として、色彩は奇抜な色を避け、周囲の環境や景観に調和した落ち着いたものとするものといたします。なお、このルールですが、建築物を同

じ色彩にさせていただくということではありません。あくまでも奇抜な色を避けましょうというルールとなります。屋外広告物についても、周囲の景観に調和した色・形状・意匠・規模とします。また、建築物と屋上広告を合計した高さは、地上10メートル以下とします。塀（かき又はさく）の構造の制限として、道路に面する塀は、高さが1メートルを超えるコンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造以外のもの、ただし、門柱及び門袖で左右それぞれの長さが2メートル以下のものは除きます。以上がA地区のルールの案でございます。

スライド28のB1地区、桃色の枠で囲われた都市計画道路田子浦鷹岡線西側沿道です。B1地区は、第一種住居地域の制限により、住宅・共同住宅、店舗等、事務所等、ホテル・旅館、ボーリング場などの遊戯施設、自動車教習所、畜舎、規模の小さな工場、危険物貯蔵・処理施設が建てられます。なお、※印がついているものは床面積3,000平方メートル以下に限られます。また、建築物の高さの最高限度は、20平方メートルとなっております。

スライド29の上乗せするルールでございますが、建築物等の用途の制限として、床面積2,000平方メートルを超える店舗、床面積1,000平方メートルを超える事務所などの規模の大きな店舗・事務所等の制限に加えて、ホテル・旅館、ボーリング場などの遊戯施設、自動車教習所、15平方メートルを超える畜舎、食品製造業及び自動車修理工場を除く工場、危険物貯蔵・処理施設の立地を制限します。また、建築物の高さの最高限度は、富士山への眺望景観確保のため、絶対高さを10メートル以下といたします。

スライド30になります。A地区と同様に、建築物の屋根や壁の色彩は奇抜な色を避けた落ち着いたものとし、屋外広告物についても、周囲の景観に調和したものとし、また、建築物と屋上広告を合計した高さ、自家用野立て広告塔の高さは、地上10メートル以下とします。塀の構造の制限として、道路に面する塀は、A地区と同様に、高さが1メートルを超えるコンクリート造等以外のものとし、以上がB1地区のルールの案となります。

続いて、スライド31のB2地区、水色の枠で囲われた田子浦鷹岡線東側沿道です。B2地区は、工業地域の制限により住宅、共同住宅、3,000平方メートル以下の店舗、事務所等、工場などが建てられる一方で、ホテル・旅館、病院などは建てられません。また、建築物の高さの最高限度は、31メートルとなっております。

スライド32の上乗せするルールですが、建築物等の用途の制限はございません。B1地区と同様に、富士山への眺望確保のため、建築物の絶対高さを10メートル以下とします。A地区及びB1地区と同様に、建築物の屋根や壁の色彩は奇抜な色を避けた落ち着いたものとし、屋外広告物について

		例えば、住民甲さんが家を建てました。それを見た同じ地区に住む乙さんが奇抜な色じゃないですかと言って、甲さんと乙さんの意見が食い違ったときに、市はどのような調整をするのでしょうか。
議	長	建築指導課。
建築指導課長		建築物の色彩の制限につきましては、これまでの地区計画でも決定しております。今回の地区計画の色彩の制限につきましても、表現はこれまでと変わらないものであります。 建築物につきましては周辺に大きく影響を及ぼす、延べ床面積1,000平方メートル以上又は一定の高さ以上のものについて指導基準を設けてございまして、それに基づき指導をしております。 戸建て住宅などの小規模な建築物につきましては、生活をする上でなくてはならない用途のもので、個人の感性を必要以上の規制することは好ましくないということで、マンセル値による指導はしておりません。
議	長	A委員、お願いいたします。
A委員		甲さんと乙さんの意見が食い違ったときに、建築指導課で、これは奇抜な色の範囲に入りますというような指導はしているのでしょうか。
議	長	建築指導課。
建築指導課長		建築物の色彩に関しましては、現状においては建築指導課で指導をしておりますが、運用の中で、奇抜な色について相談があれば、マンセル値などを用いて説明し、御理解をいただいているというのが現状です。
議	長	A委員、よろしいでしょうか。はい、どうぞ。
A委員		私ども議員は、政治活動をしている中で連絡所看板を立てています。例えば、私の使っている色が、これは奇抜な色だからどかしなさいといわれたとき、これはどうかなとも考えます。個人の感性を尊重するというのも分かりますが、申し合わせ、話し合いの中で住民が納得する形でやっていただきたいと思いますし、市も適切な指導というわけではありませんが、間に入ってしっかりと調整をしていただきたいと思います。
議	長	他にございますか。 B委員、お願いします。

B 委員	質問ではなく確認ですが、議案書の2ページの一番下にある、かき又はさくの構造の制限というところで、法的にはこういう表現になるのでしょうか、高さ1メートルを超えるというのは、コンクリート造だけではなく、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造までのすべてを修飾していると思います。しかし、一般の市民がこれを見た場合に、なかなか分かりにくいと思いますが、1メートルを超える場合は、これらの構造にはできないという解釈でよろしいでしょうか。
議長	都市計画課、お願いします。
都市計画課	はい、どうしても都市計画の決定ということで、法的な用語を用いておりますが、市民の方に分かりやすく周知するように努めてまいります。
議長	よろしいでしょうか。 C委員、お願いいたします。
C 委員	議案書2ページで、B1地区の建築物等に関する事項の中の建築物の高さの最高限度については、10メートルとなっております。まちを見てみますと、福祉施設や学習塾などが高層で建てられるケースが多いように思います。そうした用途であっても、この制限が適用されるということではよろしいのでしょうか。 また、今回の地区から北側に都市計画道路田子浦鷹岡線が延びておりますが、その沿道まで含めて地区計画の区域に含めるという話はなかったのでしょうか。
議長	都市計画課。
都市計画課	建物の高さの制限ですが、福祉施設とか学習塾とか、すべての建築物の高さについて10メートルまでという制限を設けるものでございます。 次に、都市計画道路田子浦鷹岡線のお話がありました。都市計画道路田子浦鷹岡線につきましては、現在、市道旭町富士宮線との交差点部まで整備されています。都市計画道路田子浦鷹岡線は、潤井川の先の都市計画道路弥生線に接続するという計画がございます。将来的な土地利用という観点からもその区域まで地区計画の区域とにしたかどうかという議論はありました。しかし、現状では、市道旭町富士宮線との交差点より北側の整備予定がないという状況にございまして、整備予定がある程度定まって、例えば事業認可が下りるなど、いつごろ道路が完成するということが見えてまいりましたら、都市計画道路田子浦鷹岡線は富士山の眺望を確保する延長線上にございまして、改めて地域の皆さんと考えていきたいと考えています。

議	長	C委員、よろしいでしょうか。
C	委員	ということは、地区の総意として区域に含めるべきだということではなかったという理解でよろしいでしょうか。
議	長	都市計画課。
都 市 計 画 課		地区の皆さんからは、将来的に整備の方向性等、時期が定まったら考えていくというお話の中で、今後の道路の整備計画について御質問はございましたけれども、それ以上のお話はございませんでした。
議	長	ほかにございますか。 D委員お願いいたします。
D	委員	A地区は、第一種低層住居専用地域ですが、この真ん中を市道旭町富士宮線が横断する形になりますが、第一種低層住居専用地域では、静謐な住環境を整える必要があると思います。例えば、市では、夜間何デシベル以下にしなければならないというような基準を設けてはいないのでしょうか。
議	長	都市計画課、お願いいたします。
都 市 計 画 課		道路に面する地域の環境基準がございまして、第一種低層住居専用地域につきましては、60デシベル以下という基準がございまして。
議	長	D委員、お願いいたします。
D	委員	市道旭町富士宮線は、将来的に交通量の増える主要幹線になってくると思いますが、例えば、道路端から30メートルを第一種住居地域にするというような考え方はなかったのでしょうか。
議	長	都市計画課、お願いいたします。
都 市 計 画 課		第一種住居地域になりますと、環境基準が65デシベル以下ということで若干の緩和がございまして。 先日開催された都市計画審議会勉強会でも御説明いたしましたが、都市計画課で市道旭町富士宮線の交通量調査を行いました。それに併せて、騒音の測定も行っております。平均値は60デシベルを超える値でした。第一種住居地域に変更したらクリアできるという値でした。

様々な考え方はあるかと思いますが、私どもでは、そうした考え方で用途地域を変更するというのは、なかなか地区の皆さんに御理解いただけないのではないかと考えております。

都市計画の中で用途地域を変更したから環境基準をクリアできたというのではなくて、なかなか対策は難しい面がございますけれども、環境の側面から対策を施す必要があるのではないかと考えております。補足説明にもございましたけれども市道旭町富士宮線の沿道の用途地域の変更を考えておりましたが、それは環境基準をクリアするためではございません。将来的により良いまちづくり、地区の方々が地区内で生活できるという土地利用を考える中であって、用途地域の緩和を行って、一定の店舗等の立地を可能にしたらどうかということでもございましたが、地域の皆さんに用途地域の変更に抵抗があるということで、用途地域の変更には至らなかったという背景がございます。

議長 D委員、お願いいたします。

D委員 地区の方々が皆で決めてきたということについては、多とすることはありますが、将来的に新しい住民が増えてきて沿道で60デシベルを超えているので騒音対策をしてほしいという要望があっても、高さの制限などから設置できないということになると、自分で自分の手足を縛ってしまうことになってしまいますけれども、地域の皆さんはそれを承知の上でこの地区計画の案を了としているのでしょうか。

議長 都市計画課、お願いします。

都市計画課 私も正直に申し上げて、交通量調査を行ったと申し上げましたが、12時間で8,467台という非常に多くの車両が通過する道路ですので、地区内の利便性向上という視点から、また道路を利用する方々のサービス性向上のための沿道利用という視点からも、都市計画として用途地域の緩和というのはあっても良いのかなと思いました。

皆様御承知だとは思いますが、市道旭町富士宮線の開通後に道路沿いに宅地分譲が進みまして、新しい戸建て住宅がかなり建ってきております。その方々の意向をお伺いいたしますと、いまの第一種低層住居専用地域という住環境が気に入って住む場所として選んだという方々が多くいらっしゃいました。そのような方は、用途地域を変更し、地区計画で建築用途に制限を加えることが可能であったとしても、用途地域の緩和は認めたいという方々が多くいらっしゃったというのが実情です。

まちづくりルールを考えていくには、用途地域と地区計画はセットで考えていく必要がありますが、用途地域の変更には反対という方もいらっしゃる中で用途地域の変更を行うと、地区の中でしこりが残ってしまうという御意見もいただき、今回は

地区計画の決定だけということで御審議をいただいているところです。

ただし、将来的なまちづくりの課題ということで、建ぺい率や容積率の緩和等様々な御意見も出ておりますので、地区の方々に御議論いただいて、必要であるということであれば、私どもも皆さんと同じテーブルについて議論させていただきたいと思っています。

議 長 D委員、よろしいでしょうか。

D 委員 はい。

議 長 ほかに御意見ございますか。
E委員、お願いいたします。

E 委員 これまでの取組ということで、地区で勉強会を行って、また検討会も開催してきたということでございます。更に、まちづくりニュースを計6回地区住民の方に配付したということでございましたが、その内容はどのようなものでしょうか。その中で地区住民の方から御意見や質問は上がってこなかったのかお伺いしたいと思います。

また、先ほどA委員からも御質問がございましたけれども、都市計画審議会勉強会で、色彩の制限の説明の中で、奇抜な色の例として鮮やかな赤色とおっしゃっておられましたが、今日の御説明では赤色だけではなく原色もというお話でございました。地区住民の方々に対し、今後配付されるか分かりませんが、こうしたニュースの中で、例えば桃色や黄色のパステルカラーは良いのかとか、ある程度景観に見合った色彩を提示する中で、皆さんから御意見を伺うような形を取らないと、将来問題が起きてから、実はこうだから塗り替えてくださいといわれても、壁の塗り替えというのはなかなかできないことであると思いますので、周知徹底をどのように考えられているか伺いたいと思います。

議 長 2点の御質問がございました。都市計画課、お願いいたします。

都市計画課 まず、1点目のニュースレターについてですが、計6回発行いたしました。地区の皆さんには回覧という形で御覧いただいております。

第1回目は、協議会の前段階の勉強会が発足したという御案内です。勉強会の規約の説明や今後予定されているタウンウォッチングに参加しませんかというような内容です。勉強会の立ち上げ時には、地区の役員さんを中心にお願いいたしました。それ以外にもフリーに御参画していただきたいという御案内もいたしました。また、地区内の方にも近所の方に御参画を

呼びかけていただいて、ぜひ勉強会に参画したいということで数名の御参画をいただいております。

その後、先進地視察ということで、市内の青葉台地区であります。その報告や青葉台地区ではこんなルールがありますよという案内を差し上げております。また、地区計画の案の前段階のまちづくり構想やその案をお示しして御意見を募ったり、定められていく地区計画の案を、節目節目でお示しして、御意見を募ったりしてきたところです。なかなか具体的な御意見はいただけなかったところもありますが、市のウェブサイトともリンクする形で周知を図ってまいりました。

2点目の色彩につきましては、なかなか難しい部分がございます。協議会の中でもある程度色彩を指定した方が良いとの御意見もございましたし、色彩の指定までするのはどうかという御意見もございました。色彩につきましては、様々な御意見があり、特定の色を制限するところまではいかなかったということでございます。これまでに本市で定められている地区計画はすべて同じような形で、地区の皆さんとしてもこの色はだめという形で意見を集約するのは難しく、最終的には個人の判断によるのではないかとということでございました。

岩松北小学校周辺地区の地区計画ということで、これは当然岩松北小学校周辺地区独自のまちづくりのルールになりますので、地区の方々が主体ではありますが、塀の高さの制限がわかりにくいというお話もございましたので、私どもも協働しながら周知に努めていきたいと思っております。

議長 E委員。

E委員 わかりました。

地区としては色彩の制限についてはまとまった御意見はなかったということではございましたが、今後の状況によっては様々な課題が出てくると思います。そうした課題に対して、できる限り、しっかり、丁寧に進めていただければと思います。

議長 都市計画課。

都市計画課 補足というわけではありませんが、地区計画というものは、どうしても、制度上届出の義務が発生するものに対して制限がかかるということで、元々建っているお宅とか壁を自分で塗り替えようというものは届出の必要はありませんので、なかなか指導がしにくい状況にございます。

結局、行き着くところが、私どもも一緒になって進めていかなければなりません。決して届出に対する規制だけではなくて、地区の皆さんがより良いまちづくりを実現するためにはどのようなルールが必要なのかを考えていくことであって、皆さ

んが主体的に奇抜な色はやめようとかというような機運が高まっていくことが重要だと思います。

幸いにして、岩松北地区は役員の皆さんをはじめ、住民にもまちづくりに熱心な方が多いので、今後も一緒になって取組を進めてまいりたいと思います。

議 長

よろしいでしょうか。
はい、F委員、お願いいたします。

F 委 員

1点だけ確認させてください。
市では、6～7年前に都市計画課が担当となって、過去に決定した都市計画道路が時代に合わなくなっているということで大胆な見直しをして、様々な議論があったと記憶しています。
C委員からも御質問がございましたが、都市計画道路田子浦鷹岡線はそのときに見直しにならずに、現在も残っているということによろしいですね。

議 長

都市計画課、お願いします。

都 市 計 画 課

委員から御指摘いただきましたとおり、都市計画道路の見直しを行いました。都市計画道路田子浦鷹岡線は、ほかの路線等の交通量、例えば、渋滞が増えるとの理由から、現在でも都市計画決定をされた道路として残っております。

F 委 員

分かりました。
というのは、あの見直しの際には、中心部の道路が比較的残ったのに対し、外縁部の鷹岡地区では3路線中2路線が廃止になってしまいました。
ここで確認をいたしましたのは、県道鷹岡柚木線を拡幅していただきまして、地区の皆さんは今後の龍巖橋の整備を心配されているので、私は、市も龍巖橋と接続する都市計画道路の計画を持っていますからと言ってきたものですから、あえて確認をさせていただきました。

議 長

ほかによろしいでしょうか。
この地区が人口増加の傾向にある中で、委員の皆様から御質疑のあった色彩に対する御議論や用途地域の変更に対して住民が静謐な住環境を求めていることなどを紹介していただきましたが、市が大変丁寧なまちづくりの取組を進めてこられたと思います。
本日の案は、住民の意向調査結果も踏まえた上で取りまとめられた訳ではありますが、本日の皆様の御議論からも、将来的にまだまだ変わる余地があるように思います。特に、住環境においては抽象的な表現ではなく、数値的な目標や基準を定めて、環境をより良くしていくという取組が求められる地区ではないかと考えます。住民の皆さんが質の高い生活を求めている

地区とお見受けいたしますので、都市計画や基準設定等の進め方については、E委員もおっしゃられたように、一層丁寧に、ある意味、市が誘導的に方向を指し示すような、そういう取組をしていただきたいと願っております。

この地区の地区計画がずっと同じままで良いというのではなくて、時代や社会の変化に応じて、一定の期間で見直し、更に良いものになるような計画づくりをお願いしたいと思います。

以上で御質疑、御意見を終了いたしますが、本案件の審第1号 岳南広域都市計画地区計画の決定について、基本的には原案どおりで異存がないと思われま。

本案件については、原案どおり決定することに御異議ありませんか。

(意義なしの声あり)

議 長

御異議ありませんので、原案のとおりといたします。

以上で議事は終了となりますが、本日は都市計画課から、集約・連携型の都市づくりの推進に向けて、報告がございますので、よろしく願いいたします。

都市計画課

都市計画課でございます。

資料2 都市構造の分析と今後の都市づくりにおける課題をお願いいたします。この資料は、本年度、来年度の2か年をかけて策定する立地適正化計画と市街化調整区域の土地利用方針の検討に先立ち、都市構造の分析を行ったものです。立地適正化計画、市街化調整区域の土地利用方針について説明する前に、これまでの分析結果や課題について報告いたします。

1 ページで集約・連携型都市づくりの概要をお示ししておりますが、その推進に向けて立地適正化計画と市街化調整区域の土地利用方針を作成することとなりました。

2 ページでは、立地適正化計画と市街化調整区域の土地利用方針の概要と、作成の流れをお示ししております。

3 ページ以降で都市構造の分析を行っております。各分析項目については、全国的な傾向、本市の動向、課題の順に整理しております。

まず、人口動向についてですが、下段の本市の動向については、総人口がピーク時の平成22年と比べて、平成52年には約17パーセントの減少が見込まれております。

4 ページをお願いします。上の図は、人口減少数を、下の図は人口減少率を500メートルメッシュで表しております。人口減少数では、中心市街地や既存市街地において減少が顕著となっており、人口減少率では、旧富士川町域において顕著となっております。課題といたしましては、人口減少・少子高齢化に対応した各種サービス施設の維持が課題となっております。

5 ページをお願いいたします。人口密度についてですが、下段左の図は、平成27年の人口密度です。本市は、市街地が低密度に拡散した状態となっております。右の図ですが、平成52年には、吉原本町駅周辺等で大幅な人口密度の減少が見られております。課題といたしましては、人口密度の低下や市街地の更なる拡散を抑制する必要がございます。

6 ページ目をお願いいたします。高齢者人口についてです。下段左側の図では、平成27年の高齢化率をメッシュでお示ししております。黄色、オレンジ、赤色で塗られた箇所は、高齢化率が30パーセント以上の所になりますが、平成27年には高齢化率が30パーセントを超える地域は限定的であるのに対し、右側の平成52年の図では、市の全域で高齢化率が30パーセントを超えてきております。課題としては、交通弱者であっても外出しやすい環境の整備が必要となってまいります。

7 ページ目をお願いいたします。土地利用の動向については、住宅地・工業地・商業地の順で分析をしております。

まず、住宅地についてです。8 ページをお願いいたします。この図は、住宅用地の開発行為が行われた箇所と空き家を示した図になります。小さい緑の点が打たれている所が開発行為が行われた箇所で、メッシュの色が空き家等の件数を表しております。市街化区域縁辺部で宅地開発が多く見られるのに対し、中心市街地周辺での空き家が多く見られる傾向にあります。今後の課題としては、都市計画マスタープランに基づく居住誘導が求められるところでございます。

9 ページをお願いいたします。工業地における土地利用状況についてです。本市の動向としては、住工混在が市全域で発生しています。一方で、工業系用途地域の未利用地については、10 ページをお願いいたします。大規模な低未利用地は少なく、小規模な低未利用地が分散している状況となっております。こうしたことから、課題としては、住工混在の解消と、一団の工業用地の確保が求められます。

11 ページをお願いいたします。商業地における土地利用の状況です。大規模商業施設の立地状況ですが、多くの施設が鉄道駅から離れた郊外に立地している状況です。課題としては、用途地域の指定や都市拠点周辺の賑わいづくりに配慮した土地利用が求められます。

12 ページをお願いいたします。交通の動向についてです。まず、公共交通の動向ですが、岳南電車の利用者は、このところ横ばい傾向にあります。一方バスについては、下げ止まりを見せていない状況です。課題としては、公共交通とコミュニティ交通が相互連携し、利便性の高い交通ネットワークの構築が求められます。

13 ページをお願いいたします。こちらの図は、公共交通の利便性の高い地域を図に落としたものになります。ピーク時の1時間当たりの運行本数が片道3本以上の鉄道駅から500メ

一トルの地域とバス停から300メートルの地域を図に落としてあります。

14ページをお願いいたします。公共交通の利便地域に先ほど説明した人口減少数のメッシュを重ねたものになります。御覧のように、基幹的公共交通利用圏域の大部分で、大幅に人口が減少する見込みであり、便数の減少による利便性の低下が懸念される所です。課題としては、市民の皆様の移動の足を維持するため、沿線人口の集積が求められる所です。

15ページをお願いいたします。次は、交通手段別の動向になります。本市の動向としては、下段の横棒グラフ、岳南都市圏を御覧ください。岳南地区の自動車利用の割合は、74.9パーセントであり、県内の都市圏の中で最も高い状況です。課題としましては、公共交通サービス向上への取組と併せて、市民の公共交通の利用促進に関する取組が必要です。

16ページをお願いいたします。次は、利便施設の状況についてです。17ページにあります14の施設を図に落としてあります。こういった地域に利便施設が集積しているのかを図に落としたものが18ページになります。

100メートルメッシュで、赤色や橙色、橙色に近い色のところが、利便施設が集積している地域で、都市計画マスタープランで拠点と位置付けた富士駅周辺、吉原中央駅本町駅周辺、入山瀬駅周辺、広見、富士見台の他、岳南富士岡駅周辺等で利便施設の集積が見られます。既存の都市機能の維持を図るため、生活利便施設周辺への人口集積を図ることが求められるとともに、これらの地域にアクセスしやすいエリアに人口集積を図ることが求められます。

19ページをお願いいたします。財政状況についてです。下のグラフですが、地方税などの自主財源は減少傾向にある中で、高齢者福祉等に使われる扶助費は増加傾向にあります。

20ページをお願いいたします。真ん中の棒グラフは、高齢者数と高齢者福祉経費を推計したものになります。高齢者人口の増加に伴い、高齢者福祉に係る経費が増加することが予想されます。課題としては、人口減少等による自主財源の減少や、高齢者福祉経費の増加が見込まれるため、現状の市民サービスを維持していくことが課題となってまいります。

21ページをお願いいたします。市街地の拡大と関連性のある行政経費を推計したものになります。都市の拡大に伴い増加する道路、上下水道管の維持、管理及び更新費を以下の2つのケースで推計しております。

上のグラフは、現在の道路や上下水道管が1メートルも増えないケースですが、今後、こうしたインフラが増えない場合でも、人口の減少により1人当たりのインフラに関する負担額は増加していきます。

下のグラフですが、過去5年と同様のペースで道路や上下水道管が増えたケースで、増加した分のインフラコストが市民の

負担増となりますので、課題としては、選択と集中による効果的な財政運営や都市づくりに取り組むことが必要です。

22ページをお願いします。災害リスクの状況です。下の図は、土砂災害リスク・河川浸水リスク・津波浸水リスクを図に落としたものになります。課題としては、災害時の危険性の高いエリアは出来る限り居住を誘導しないであるとか、災害リスクを軽減するための対策を講じることで、市民生活を守ることが必要となります。

23ページをお願いいたします。こちらのレーダーチャートは、同規模他都市を偏差値50として、偏差値換算した場合の都市構造のコンパクトさや利便性について評価したものです。グラフの外側にいくほど、偏差値が高いということになります。

本市の強みとして、財政力指数が高いことが挙げられます。一方、人口密度は同規模他都市と比較して低い値となっているほか、徒歩や自転車の機関分担率、高齢者の外出率は低い傾向にあることがわかってまいりました。

24ページをお願いいたします。本年度、都市づくりについて世論調査を行った結果でございます。どのような地域に魅力を感じますかという質問については、日常生活サービス施設が充実している地域や公共交通の利便性が高い地域、災害の危険性が少ない安全な地域に魅力を感じる人が多い結果でございました。

26ページをお願いいたします。次は、施設の立地について質問したものです。①日常的に利用するスーパーやコンビニ、診療所はどのような地域に誘導するのが望ましいか、②利用頻度の少ない大規模店、総合病院、文化施設はどういった地域に誘導するのが望ましいかという質問です。いずれも、地域の拠点に誘導すべきと答えた方が多数でしたが、利用頻度の少ない大規模店舗等については、中心部に誘導すべきと答えた方も多くなっております。特に、世代ごとの傾向が見られた回答でしたので、28ページをお願いいたします。

②の利用頻度が少ない大規模店等については、都市の中心部に誘導すべきという意見が、グラフの赤い所になりますが、20代以下では多数、30代では地域の拠点に誘導すべきという意見と同じ割合でした。また、緑色の棒グラフで示しております、自然に立地するのに任せ、行政は関与すべきではないという意見は低い傾向にありました。

29ページをお願いいたします。どのような都市を目指していくのが望ましいと考えますかという設問に対しては、景観を生かした特徴ある都市、子育て向けの取組が充実した都市、にぎわいや活気のある都市が上位となっております。

30ページをお願いいたします。特徴的だったものとしては、グラフの左上、子育て向けの取組が充実した都市とお答えいただいた20代以下・30代の方が多いこと、また、賑わいや活気のある都市については、20代以下、30代、40代の

世代において、ほかの世代と比較して多い傾向にあったことです。若い世代の人口確保が本市の最重要課題であることを踏まえて、今後、こうした若い世代の意見を今後の都市づくりに反映させていきたいと考えております。

3 1 ページをお願いいたします。以上の分析や世論調査を踏まえ、課題を次の6つに整理しました。

- 課題1 都市機能の維持充実
- 課題2 公共交通の維持充実
- 課題3 産業活力の維持向上
- 課題4 安全・安心な住環境形成
- 課題5 行政サービスの維持・向上
- 課題6 魅力と暮らしやすさの維持・向上

以上の6つの課題を踏まえて、今後、立地適正化計画と市街化調整区域の土地利用方針を定めていきたいと考えております。

3 1 ページをお願いいたします。立地適正化計画の方針として、①市民の暮らしの質と生活利便性を維持する集約・連携型のまちづくり、②若者世代が住みたくなる魅力あるまちづくり、③高齢者が元気で暮らせるまちづくりの3つを、市街化調整区域の土地利用方針として、①安心して暮らし続けることのできる生活環境の維持・改善、②周辺環境に配慮した魅力ある産業用地の形成、③豊かな自然環境・農業環境の保全の3つを基本的な方針として設定いたしました。資料2の説明は以上となります。

続きまして、資料3 立地適正化計画についてをお願いいたします。

1 ページをお願いいたします。先ほどお話いたしました基本的な方針を実現するための更に詳細な誘導方針を真ん中の列に、右側の列には、既に立地適正化計画を作成されている自治体で取り組まれている施策を抽出したものを施策展開例として記載してございます。この施策については、今後、庁内関係課と協議して固めていきたいと考えております。

2 ページをお願いいたします。将来都市構造についてです。お手元の図では、都市計画マスタープランで設定した将来都市構造の考え方を示しておりますが、立地適正化計画では、市民生活に着目した都市構造の検討を行います。特に、拠点については、都市計画マスタープランで設定した都市拠点、地域生活拠点のほかに、都市機能の集積が高く、公共交通の利便性が高い地域や重要な公共交通の結節点を新たに拠点として設定しております。

3 ページをお願いいたします。左上の拠点についてですが、都市計画マスタープランで設定した都市生活交流拠点、地域生活拠点、まちなかのほかに、新たに「地区拠点」を設けています。日常生活に必要な機能が集積しており、交通利便性の高い地区として富士岡駅周辺地区、また、公共交通の結節点である

吉原駅周辺、富士川駅周辺を新たに地区拠点として設定しております。

こうした拠点、軸の考え方に、生活利便施設の配置や公共交通の利便性を加味して、土地利用のゾーニングを行ったものが下段の5つのゾーニングになります。まちなか拠点ゾーンは、都市の中心部に必要な都市機能の集積を目指す地域、地域拠点ゾーンは、日常生活に必要な機能の集積を図る地域として、立地適正化計画の都市機能誘導区域の設定を検討いたします。次に公共交通の利便地域や生活利便施設の集積地域については、利便性の高い市街地ゾーンとして、立地適正化計画の居住誘導区域の設定を検討いたします。その他の地域は、立地適正化計画への位置づけはしないものの、これまでの居住環境と移動環境の維持を検討していきます。

また、下の青色の枠についてですが、良好な操業環境を形成する工業振興ゾーンを設定することといたしました。

次のページをお願いいたします。いま説明した拠点、そして利便施設の集積状況、公共交通の利便地域を重ね合わせたものになります。この重ね合わせ図をベースにして、5ページにあります都市の骨格構造を作成いたしました。

桃色の地域が、まちなか拠点ゾーンになります。都市計画マスタープランで都市拠点に設定されている富士駅周辺、吉原中央駅・本町駅周辺、新富士駅周辺と富士駅から吉原中央駅を結ぶバス路線沿線を設定しております。都市の中心部に必要な都市機能を誘導する地域となります。次に、濃い橙色ですが、地域拠点ゾーンになります。都市計画マスタープランで地域生活拠点に設定されている入山瀬駅周辺、広見、富士見台と新たに拠点として設定した富士川駅周辺、吉原駅周辺、岳南富士岡駅周辺には、日常生活に必要な機能を誘導していきたいと考えております。この2つのゾーンが、立地適正化計画の都市機能誘導区域となります。次に、薄い橙色で示している地域について、利便性の高い市街地ゾーンとして、人口密度の維持を目指す居住誘導区域を検討してまいります。また、緑色系の住宅ゾーンについては、これまでの住環境や移動環境の維持を検討するとともに、紫色の工業振興ゾーンについては、操業環境の向上を目指してまいります。この構造図をベースに、3月までに明確な区域設定をした素案を取りまとめていきたいと考えております。

立地適正化計画についての説明は、以上となります。

都市計画課

続きまして、市街化調整区域の土地利用方針について説明させていただきます。

資料4の1ページを御覧ください。まず、市街化調整区域とはどんな区域かについて説明しますと、都市計画で市街化を抑制すると区分された区域となります。農林業が盛んで、自然環境に恵まれた地区として、都市計画法や都市計画マスタープランに基づく運用が行われる区域となります。

2 ページを御覧ください。市街化調整区域では、原則として建築物の建築が禁止され、建築を伴う開発行為はできないものとされていますが、お示ししてございます、そもそも、農業を営むのに必要な施設や既存の集落地を維持するために必要な施設は建築が可能です。しかしながら、人口減少社会を迎え、農林業の担い手の確保や既存集落地の維持が難しくなりつつあります。現在検討している方針では、地区計画の適用や、立地基準の見直しなどを検討していきます。

3 ページを御覧ください。本市の、市街化調整区域の状況です。本市では、市街化区域と市街化調整区域は、昭和47年12月に区分されています。都市計画マスタープランでも、保全と共生のエリアと位置付けられ、無秩序な開発や土地利用転換を抑制し、森林・農地と住宅等との共生を図るとしており、このことを踏まえた上での方針づくりが必要です。

4 ページを御覧ください。市街化調整区域は、市街化区域の2.6倍の面積に全体の13パーセントの人が住む、もともと人口密度が低い区域ですので、社会環境の変化に対応できる実態に沿った土地利用を検討する必要があります。

5 ページを御覧ください。本市全域で検討した都市機能の分布状況から、市街化区域部分を外したものです。白抜きの四角がある場所が、1ヘクタール当たり10人未満しか人が住んでいない場所を示しています。

1ヘクタール当たり10人以上の人が住んでいる場所を密度に合わせて赤い点や丸で表示しています。市街化区域でみられた都市機能の集積は見られず、もっとも高いところで中野交差点付近の9点となっています。生活に必要な施設の確保が課題であり、今後の集落地域における生活の維持が懸念されます。

6 ページを御覧ください。都市機能と人口密度を表示した先ほどの図に公共交通の状況を反映させたものになります。赤い線が路線バス、丸印がバス停です。青色の破線が、会員制のデマンドタクシーの運行範囲です。今後、高齢化の進行が予想される中、公共交通の重要性が更なる増すものと思われれます。

では、その高齢化がどのように進むのかですが、7 ページを御覧ください。平成27年現在の実際の高齢化率と平成52年にはどのようになるかを示してあります。高齢化が進んだ上に人口密度が非常に薄い地域が多く存在するという一方で、生活の維持が深刻な課題となっていくと見られます。

では、この高齢化が進む地域で生活をどのように支えるかという点について、8 ページを御覧ください。平成52年の高齢化率と人口密度の低い地域を落とした7 ページの図に公共交通を反映させたものです。四角の枠で囲まれたのは、1ヘクタール当たりの人口密度が10人未満の地区です。それ以外の人口密度の箇所は記載しておりません。人口密度が極めて低い集落地の高齢化が進み、生活の維持に路線バスやデマンドタクシーといった公共交通が、大きく貢献することがわかります。

次に、9ページを御覧ください。土地利用の状況を図に表示したものです。市街化区域の周辺広く、緑色に塗られているのが、農用地区域として、農業以外の使用をしてはいけない場所です。黄色が住宅用地として既に開発されている場所、青色が工業用地として開発されている場所になります。これを見ますと、非常に厳しい規制が全体にわたってかかっている中、広範囲な開発が行われており、農地の保全も重要な課題であることがわかります。

このような状況を踏まえまして、課題としてまとめたのが10ページとなります。既に左側に表示してあるように、本市全域を見据えた課題の抽出を行なっております。これを踏まえ、市街化調整区域に当てはめた場合はどのような意味になるか、というのを右側に表示してあります。既存集落の維持、そのための都市機能の確保、公共交通の維持の重要性が、より強調される形となっています。また、産業については、工業だけでなく農林業も意識した課題設定となっています。

この課題をもとに、今後の方針を考えていくための視点もまとめましたが、方針の案として既に検討していますので、11ページを御覧ください。土地利用方針案ですが、上段の(1)は、都市計画マスタープランの基本理念と基本目標となります。この都市計画マスタープランの考え方、これまでの分析、課題の抽出、制度内容を前提に、今後の方針として整理したのが(2)となります。方針1として、安心して暮らし続けることのできる生活環境の維持・改善としました。方針2として、立地特性・周辺環境に配慮した魅力ある産業の振興を挙げました。方針3として、豊かな自然・農林業環境の保全を挙げています。

これらの方針を実現するための手法としましては、地区計画の策定、立地基準の見直し、その他の基準の検討を挙げています。

12ページと13ページは、参考としまして、市街化調整区域にどのような制度運用が考えられるかを例示してあります。これまでの検討から導いた方針、また、適用可能な制度の検討を実際の市街化調整区域でどのように適用して行くか、という段階になりますと、地区ごとの検討が必要となってきます。

14ページと15ページを御覧ください。毎年市が行う世論調査で、今年度は都市づくりに関して質問していることは説明したとおりですが、その結果、自分の住んでいる地域についてどう感じるか、徒歩圏にどのような施設があると認識しているか、などについて明らかになっています。これまでの分析と世論調査結果から、実際に各地域にお住まいの皆さんがどのように感じているか、また、今後どのような施策が必要となりそうか、といった視点で地区ごとに整理しました。

具体の地区の位置については、最後の見開きの16ページを御覧ください。今後は、この整理と方針をもとに、地区計画が必要な区域の特定などを進めていきます。

説明は、以上です。

議長

ありがとうございました。
それでは、ただいまの報告について、委員の皆さまから質疑、御意見がございましたらお願いいたします。
A委員、お願いいたします。

A委員

コンパクトシティにつきましては、これまでもたくさん意見を言ってきましたし、それほど時間もないようですので、本格的な話は別の機会にしたいと思いますが、用語の定義と資料の見方について教えていただきたいと思います。
資料2の21ページに、市街地が拡大するということばを使っていますが、これはどういう意味で使っているのでしょうか。例えば、先ほどの岩松北小学校周辺地区の滝戸区のように、市街化区域内の農地が宅地分譲されて住民が増えているパターンは、市街地が拡大しているというように言うのでしょうか。また、この資料の見方ですが、ケース①とケース②は、こういった場合を想定しているのかについてお答えください、

議長

都市計画課、お願いします。

都市計画課

まず、1点目ですが、様々な議論があるかと思いますが、岩松北小学校周辺地区のような場合は、市街化区域内なので、元々市街化を進める区域という位置づけがあります。そうした観点からは都市計画上支障がないという地区でございます。ただ、今日の説明にもございましたように、本市では、平成22年をピークに人口減少が進んでおり、既成市街地のある程度住宅が建っているところでも、空き地、空き家が非常に多く見られるという状況を見ますと、市街地が広がっていると考えられるのではないかと思います。

2点目のインフラコストの話ですが、ケース①につきましては、平成27年度の決算額を基に算出しております。これに公共施設マネジメント基本方針で年間の更新費用の推計値を出しておりますので、それを足した金額となります。平成52年につきましても同じような金額ですが、人口減少によって一人当たりでは負担増になりますということでお示したものでございます。

ケース②ですが、道路と上下水道の整備が平成22年から27年の間と同様に進んだ場合を想定して、その割合を乗じて推計し、維持管理費については計算式を用いました。更新費用につきましては、なかなか読めない部分がございますので、国土交通省が発行しております「都市構造のハンドブック」に単価がありますので、今後増加する道路や上下水道管にこの単価を乗じたものを加算した値になります。

議長

A委員、お願いします。

A 委員	<p>私は、この資料の作り方は誠実じゃないと思います。このことに関して、「市街地が拡大する場合」と「拡大しない場合」という言葉を使うのは、違っていると思います。</p> <p>滝戸区の話しをしましたが、住宅があって農地があって住宅があって農地があってという地区で農地が宅地化される、こうした場合には道路も上下水道管も既に来ています。そこの接続は開発業者が負担している。道路や上下水道の整備費が加わるということではありません。</p> <p>ケース①の場合、過去5年間というのは、本市場大淵線にせよ、一色小沢3号線にせよ、都市計画決定や道路事業として整備を進めてきた道路を建設して、道路延長が増えているだけで、上下水道についてもそれぞれの整備計画に基づいて増やしているだけですよ。ケース①というのは、それをまったく止めてしまうという荒唐無稽な話を基にケース①を作っているのではないかと思います、違いますか。</p>
議長	都市計画課、お願いいたします。
都市計画課	<p>ケース①は、御指摘のとおりありえないと思います。まったく整備をしなかった場合について、あくまで仮定として、審議会の資料ということでお出ししております。私どもでも今後、資料のお示しの仕方は整理をしていこうと思います。ケース①は、現実的にはないと思いますが、ちょっと極端なケースということでお出しさせていただいたということで御理解をいただければと思います。</p>
議長	A委員。
A委員	<p>ケース①はありえないと認められておりましたけれども、それを市街地が拡大しない場合という形で資料を示すことで、見ている人は、市街地を拡大しないような政策を取ればケース①が可能であると理解してしまうような誠実でない資料を出された上で議論が始まっているので、私はこの議論が進まないのではないかと思いますし、どちらかに誘導しようとするような資料の出し方はやめていただきたいと思います。</p>
議長	都市計画課、お願いいたします。
都市計画課	<p>そうした認識を受けておられるということで、こちらも資料の作り方に気をつけてまいりたいと思います。</p> <p>ただ、1点御承知いただきたいのが、立地適正化計画を何のために策定するのかということです。これは、今後も本市が持続可能な都市であり続けるため、魅力ある都市であり続けるために策定するものであります。インフラコストにつきましては、市議会でも御質問をいただきましたので、都市計画課の中でどのようにお示しするか非常に議論になりました。今後、お</p>

示しの仕方については更に検討してまいります、立地適正化計画を策定したからといって、現在の行政コストを下げることは難しいと思います。本市の市街地は、全国的には、県内の市町と比較いたしましても人口が低密度に拡散している状況にあります。これはもう間違いございません。現在の市街地を大事に守っていくとともに、郊外の開発に対しては、一定の抑制が必要であると思います。郊外の開発が進んでまいりますと、将来の維持コストがかさんでいくということは間違いのないと思いますので、そのような加算していくコストをいかに抑えるか、そうした視点から進めているものであります。

資料につきましては課内で検討させていただきますが、まず計画の趣旨ということで、決して今の行政コストを削減するために策定するのではないことを御理解いただければと思います。

議

長

よろしいですか。他に御意見、御質問はございますか。

よろしいでしょうか。

今日は報告ということで途中経過でございます。皆様資料を持ち帰られていただいて、次の審議のときまでに改めて御一読いただければと思います。また、報告課には、富士市に見合った課題や特長を丁寧に提示するような資料をお願いしたいと思います。

以上で質疑、御意見を終了いたします。

進行を事務局にお戻しいたします。

事 務 局

局

最後に、事務局から連絡事項がございます。

本日皆様のお手元に、概ね5年おきに作成をしております富士市の都市計画の概要を取りまとめたカラー版の「富士市の都市計画」と例年作成しております「富士市の都市計画（資料編）」を配付させていただいておりますので、今後の御審議の参考にしていただければと思います。

次に、「LGBT等（性的マイノリティ）の方への配慮について」というチラシを配付してございますが、本市では、個人の尊厳と人権を尊重する観点から、個人情報の保護について注意を払っております。

今回の御審議、報告の中では、個人情報に関するものではありませんが、委員の皆様におかれましては、御一読の上、個人情報の保護に関しまして、御理解をいただきますようお願いいたします。

最後に、次回開催予定についてであります、3月末に田子浦地区のあしたの杜地区及び第二東名インターチェンジ周辺地区の地区計画についての御審議と立地適正化計画、市街化調整区域の土地利用方針の素案の報告をさせていただく予定です。開催日が決まりましたら、御案内させていただきます。年

度末のお忙しい時期とは存じますが、よろしくお願ひいたします。

連絡事項は、以上です。

それでは、これもちまして、審議会を閉会とさせていただきます。

委員の皆様、長時間にわたりお疲れ様でした。

ありがとうございました。

(午前11時30分閉会)