

平成29年度 第3回
富士市都市計画審議会 会議録

平成30年3月28日(水) 午後1時30分

富士市庁舎9階 第二委員会室

1 開催日時

平成30年3月28日（水） 午後1時30分から3時30分まで

2 会場

富士市庁舎9階第二委員会室

3 出席委員 11人

- (1) 1号委員 牧田 一郎、東 恵子、藁科 靖、大山 勲
- (2) 2号委員 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 大石 俊一、田島 章次

4 欠席委員 5人

- (1) 1号委員 勝亦 光明、杉山 瑠美、真下 英人
- (2) 3号委員 夏目 敏孝、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 泰、佐野 桂子
- (3) 土地対策課
〔課長〕 朝比奈 薫、〔統括主幹〕 齋藤 利和
- (4) 建築指導課
〔課長〕 山崎 益裕、〔統括主幹〕 佐藤 修
- (5) インター周辺区画整理課
〔課長〕 浦田 盛之

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（あしたの杜地区計画）
（富士市決定）

審第2号 岳南広域都市計画地区計画の変更について（第二東名IC周辺地区
計画）（富士市決定）

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3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、市のウェブサイトにも公開いたしますので御了承願います。

次に、本日の欠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、真下英人委員、第3号委員の夏目敏孝委員、荻野克雄委員から、所用により欠席との御連絡をいただいております。

続きまして、委員の皆様には、市長から御挨拶を申し上げます。

市長 本日は、年度末の大変お忙しい中、「平成29年度第3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、建築物の規模を制限して住宅の密集化を防止するとともに、緑化を推進し、自然と調和したゆとりある住環境の形成を図ることを目的とした「あしたの杜地区計画」の決定についてと、建築基準法の改正に伴う「第二東名IC周辺地区計画」の変更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方針」について、現時点の素案を報告させていただきます。

都市計画は、本市のまちづくりを進めるに当たって、非常に重要な計画のひとつであり、都市づくりの方向を定める欠かすことのできない計画であります。

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申し上げます。

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、次のとおり審議会に付議いたします。

審第1号 岳南広域都市計画地区計画の決定について（あしたの杜地区計画）

富士市都市計画審議会 会長 東 恵子 様
都市計画の変更について

このことについて、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、次のとおり審議会に付議いたします。

審第2号 岳南広域都市計画地区計画の変更について（第二東名IC周辺地区計画）

事務局

ありがとうございました。

申し訳ございませんが、市長は他の公務のため、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。

事前に配付し、御持参いただいた資料として、

・本日の次第

・議案書

・資料1 あしたの杜地区計画の決定について（補足説明資料）

・資料2 第二東名IC周辺地区計画の変更について（補足説明資料）

・資料3 立地適正化計画（素案）について

・資料4 市街化調整区域の土地利用方針（素案）について

・委員名簿

の計7点となっております。このうち、委員名簿につきましては、委員に変更がございましたので、本日最新のものをお配りしております。

また、当日配布資料といたしまして、本日、席次表をお配りしております。

資料は、以上ですが、配付漏れはございませんでしょうか。

よろしいでしょうか。

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。

東会長、議長席へお願いいたします。

議長

皆様、こんにちは。年度末のお忙しい中ではございますが、富士市第3回都市計画審議会になります。市長からいただきました案件につきまして、慎重に審議してまいりたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。

本日の出席委員は過半数に達しておりますので、本会議は成立しております。

まず、会議録署名人を指名させていただきます。

大山勲委員、海野庄三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1件目の審議案件は、「岳南広域都市計画地区計画の決定について（あしたの杜地区計画）」でございます。

それでは、都市計画課から説明をお願いします。

都市計画課長

それでは、審第1号 岳南広域都市計画地区計画の決定について（あしたの杜地区計画）を御説明いたします。

お手元の議案書1ページを御覧ください。こちらは地区計画の「計画書」となります。

岳南広域都市計画地区計画の決定（富士市決定）として、岳南広域都市計画あしたの杜地区計画を次のように決定する。

名称は、あしたの杜地区計画、位置は記載の大字及び字名のとおりで、詳細につきましては、5ページの位置図及び6ページの拡大図を御覧ください。面積は約3.1ヘクタールであります。

続きまして、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あります。

自然と調和するゆとりある住環境の形成を図る。本地区は、富士市の南部に位置し、良好な住環境の保全を図る地域として、第一種中高層住居専用地域が指定されている。近隣には国道1号バイパス線及び東海道新幹線新富士駅があり、交通利便性の高い地区であるとともに、富士市都市計画マスタープラン等の上位計画においても、都市生活及び都市活動の場として、住環境をはじめとする良好な市街地環境の創出及び充実した交通ネットワークの形成を図ることを目的とした都市活動のエリアと位置付けられている。本地区は、従来は企業の社宅であったが、社宅が撤退し、その跡地を宅地開発により、道路、公園等の公共施設及び宅地として整備した地区である。そこで、地区計画を策定し、住宅専用地として自然と調和するゆとりある住環境を形成し、これを持続することを目標とする。

続きまして、土地利用の方針です。

良好な住環境の保全を図るため、建築物の規模を制限して密集化を防止し、植栽及び生垣等の設置に努め、緑化の推進を図る。

次に、建築物等の整備の方針です。

1 建築物の密集化を防止し、ゆとりを確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めるとともに、壁面の位置を制限する。

2 良好な住環境を確保するため、建築物の規模及び高さを制限する。

以上が、区域の整備・開発及び保全の方針でございます。

続きまして、地区整備計画、建築物等に関する事項についてであります。

建築物の敷地面積の最低限度は、165平方メートルとする。ただし、巡査派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りではない。建築物の容積率の最高限度は、10分の10以下でなければならない。建築物の建ぺい率の最高限度は、10分の5以下でなければならない。

続きまして、2ページを御覧ください。

建築物の高さの最高限度は、10メートルを超えてはならない。建築物の壁面の位置の制限について、建築物の外壁又は柱の面は、道路境界線又は隣地境界線から1メートル以上離さなければならない。ただし、次に掲げる事項については、この限りでない。

- 1 別棟の車庫
- 2 別棟の物置で延べ床面積の合計が20平方メートル以下のもの
- 3 巡査派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物

表の下、地区計画及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおりであります。区域につきましては、5ページの位置図、6ページの拡大図で、改めて御確認願います。

続きまして、3ページを御覧ください。理由を読み上げます。

建築物の規模を制限して密集化を防止するとともに、緑化を推進し、自然と調和するゆとりある住環境の形成を図るため、あしたの杜地区計画を本案のとおり決定する。

続きまして、4ページを御覧ください。決定理由につきましては、地区計画の目標と重複いたしますので、お目通しください。

続きまして、7ページを御覧ください。決定に係る経緯でございます。

説明会等の開催状況ですが、平成29年11月2日、21日の計2回開催しております。2日間の合計で42人の方に参加いただいております。また、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、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。

次に、決定案に関する縦覧状況ですが、平成30年2月15日から3月1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1人で、意見書の提出はございませんでした。

審第1号につきましては、以上でございます。

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

都市計画課です。よろしく申し上げます。

お手元の資料1を御覧ください。1 策定の背景について説明します。

田子浦地区の大規模事業所旭化成株式会社の社宅跡地を、宅地分譲地とするため、開発許可のうえ、現在造成工事が行われています。新たな大規模住宅団地の造成に伴い、良好な住環境を形成し、維持していくために、開発者から都市計画素案が提案され、検討を行いました。検討の結果、都市計画マスタープラン等の土地利用計画との整合が図られており、本市の目指す都市像の実現に資すると考え、提案された都市計画素案を採用し、都市計画決定に向けた手続きを進めていくこととしました。当該地区は、住環境に配慮した住居系用途地域が指定されていましたが、本地区計画の決定により、将来にわたって住宅専用地としての優位性が担保されます。

続いて、2 開発行為の内容について説明します。2 枚目に土地利用計画図を添付していますので、あわせて御覧ください。

(1) 事業目的

旭化成株式会社社宅跡地の有効利用法として、周辺の静かな環境と調和し、マウントビューを「景観の軸線」とした街並みと、歩行者専用道路により子供たちの安全な通学路を確保した一戸建専用住宅地を計画

(2) 事業内容

宅地分譲敷地造成を99区画

(3) 住宅地としての特徴

都市計画とは別に「まちなみガイドライン」を設け、緑化の基準、公園の配置、富士山の眺望についての配慮事項を定めることで、美しいまちなみづくりを目指します。

続いて、3 都市計画提案制度について説明します。

都市計画提案制度とは、地域の特性や意向を踏まえ、創意あるまちづくりを進めるに当たり、都市計画の変更や決定について権利者等の方々が市に提案できるものです。都市計画法第21条の2で規定されており、本市でも平成25年に取扱要領を定めていますが、本案件が初の事例となります。

内容を抜粋しますと、提案者の要件としましては、提案区域内の土地の所有者又は借地権者等です。提案できる区域等の条件は、一体として整備・開発又は保全すべき土地の区域として0.5ヘクタール以上の土地であること、提案する内容が都市計画法の基準に適合していること、提案を行う区域の土地所有者等の3分の2以上の同意が必要であることなどとなります。提案することができる都市計画の内容は、地区計画の決定及び変更、高度利用地区の決定など、市が決定する都市計画が対象となります。

続いて、4 地区計画の内容について説明します。現行からの変更点の確認となりますが、用途地域の種類は、第一種中高層住居専用地域であり、変更はございません。建築物の敷地面

積の最低限度は、現行では設定されておりませんが、新たに165平方メートルとなります。建築物の容積率の最高限度は、現行10分の15から10分の10となります。建築物の建ぺい率の最高限度は、現行10分の6から10分の5となります。建築物の高さの最高限度は、現行20メートルから10メートルとなります。現行の20メートルという高さの最高限度は、良好な住環境や市街地景観の形成を図るため、平成24年に都市計画決定された高度地区の内容に基づき、定められている高さです。建築物の壁面線の制限は、現行では設定されておりませんが、新たに、建築物の外壁は、道路境界線又は隣地境界線から1.0メートル以上離さなければならないというルールが追加されます。

補足説明は以上となります。御審議、よろしくお願いいたします。

議 長

ありがとうございました。

それでは、審第1号について、委員の皆様から質疑、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

都市計画の決定に係る経緯として、地区の説明会を2回開催している中で、2回目が0人だったという結果が出ていますけれど、0人だった理由をお聞かせください。

それから、地区計画の内容につきましては、いろいろ限度が定められているのですが、住環境をとっても意識して住宅専用地とした地域の中で、建物の色というものに対する制限はなかったのでしょうか。

議 長

都市計画課、説明をお願いいたします。

都 市 計 画 課

まず、2回目の説明会の参加者が0人の理由でございますが、私もその説明会の場におりましたが、出席者はいらっしゃらなかったというのが実情です。

ただ、都市計画提案制度に基づいて地区計画の提案を受けるに当たっては、あらかじめ要綱を設けておまして、その中で「土地所有者等及び周辺住民等との調整が整い、おおむね賛同が得られていること」といった基準がございます。このような中で、宅地分譲計画の開発事業者は、平成28年10月に既に地元への説明を行っております。また、都市計画の説明会に先立ちまして、地区計画案の内容を記したものを周辺の町内会にも回覧しているということで、皆さんはこの内容を御承知いただいていたのかなと思われまます。法定の説明会には御出席いただけなかったのですが、このようなところが出席者0人だったことに表れているのではないかと分析しております。

事業者の方にも丁寧な説明会を行っていただきまして、反対の方はいらっしゃらなかったというのが、これまでの流れでございます。

次に、色合いの関係ですが、開発事業者とは若干協議を行いました。実は、こちらの宅地分譲には特定の建築業者による建築という条件が付せられております。そのような中で、あまり奇抜な色の建築物は建築されないだろうというところがございます。また、まちなみガイドラインというものを設定いたしまして、色見本の中から素材を選んでいただくようでございます。

ただ、地区計画は、いつまでといった期限を有するものではありません。変更、廃止を行わない限り、将来にわたって、この制限が残ることになります。当然、そこに住み始めた皆さんが今後のまちづくりを考えた中で、このような色彩は制限していきたい、といったお話が出るかもしれません。その時には、また地区計画の変更等も検討していきたいと、このように考えております。以上です。

議長 A委員、いかがですか。

A委員 今回の説明でわかりました。将来にわたって住宅専用地としての優位性を担保する、ということの中での制限がありますから、私としても安心しておりますけれど、例えば、住居を売り払って出て行ったという場合にも、その辺の制限はしっかりとさせていただかないといけないかなと思います。

それから、ほかの地域の地区計画でも、塀は街路樹にしなさいというようなものがほとんどですけど、それをブロックにしたりといった方が、中にはいらっしゃいます。その辺については、どのような指導をされているのでしょうか。

議長 都市計画課、お願いいたします。

都市計画課 今回の地区計画の決定の中でも、「植栽及び生垣等の設置に努め、緑化の推進を図る」という項目がございます。こちらが定められておりますので、この点についても、皆さん御同意の上でお住まいになっていただけるのかなと思っております。

また、こちらの宅地開発は、先ほど申し上げましたあしたの杜のまちなみガイドラインに基づいて行われていくのですが、垣や柵、フェンスの規定ということで、外周道路や歩行者用の通路沿いは生垣で緑化すること、生垣の高さは1.2メートルを目安にすること、隣地との境界部にフェンスを設置する際の高さは1.2メートル以下とすること、指定の色彩としてステンカラー系といったものを使う、といったことがガイドラインの中で定められております。

あと一点、先ほど説明不足でございましたが、地区計画の制度が将来にわたって担保するという点について、都市計画決

定ではないのですが、地区にお住まいになる皆さんの総意による、建築協定というルールもございます。ただ、建築協定というものは時限が定まっておき、その先はどうなるか分からないことから、開発事業者の方は、もっともっと長い目で、将来的に良好な住環境を担保していきたいとお考えで、地区計画の決定まで至ったということをお申し添えます。

議 長 A委員、いかがですか。

A 委員 わかりました。住民の方々に誤解のないよう、説明をしっかりとした中で、あしたの杜地区計画を進めていただければありがたいと思います。以上です。

議 長 ほかにございますか。
B委員、お願いいたします。

B 委員 議案書2ページにあります、壁面の位置の制限での除外規定について伺います。
巡査派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらの類する公益上必要な建築物、とありますが、その他これらの類する公益上必要な建築物というのは、どういったものをいうのでしょうか。

議 長 お願いいたします。

建築指導課 建築指導課です。
基本的には、こちらに記載している建築物が除外対象となりますが、狭い敷地の中で、その地域で必要とする防災倉庫等がどうしても必要だということになった際に、対応できるよう考えております。地区全体の問題として、安全上、防災上も支障のないもので、そのような用途のものを許可していくということでございます。

議 長 B委員、いかがでしょうか。

B 委員 この地域に99世帯、およそ300人、400人という人口の集落ができあがることになると思いますが、例えば集会所や公会堂といったものを設置するという話が持ち上がった場合、これは公益上必要な建築物に該当するのでしょうか。

議 長 お願いします。

都市計画課 集会所につきましては、補足資料の土地利用計画図の中にもお示ししているのですが、センターより少し北側にあらかじめ設置が予定されております。その他公益上必要な建築物として、正直、なかなか申し上げることができないのですが、

規定の中でこのような記載がない場合、全てをシャットアウトしてしまうこととなりますので、公益上必要な建築物については認めている、ということで御理解いただけますでしょうか。

議長 B委員、お願いいたします。

B委員 今回の回答については、集会所はここに計画されています、これは公益上必要な建築物です、という理解でよろしいでしょうか。

議長 お願いします。

都市計画課 委員から集会所のお話がありましたので、集会所は配置されます、という意味での説明でございます。当然、集会所の設置につきましても、公益上必要な建築物に該当すると思いません。

議長 それでは、C委員。

C委員 地区計画とは直接関係することではないかもしれませんが、補足資料で土地利用計画図を見ますと、道路の様子も書かれています。最終的には市に移管される道路かと思いますが、交差点が円形で珍しいなと思うのですけれど、このことについて道路上は問題ないのか、お答えいただけますか。

議長 お願いいたします。

都市計画課 交差点の形状が特殊ですが、どうなのでしょう、という御質問ですが、この計画に当たりましては、当初の計画とは若干の修正をしていただいているところもございますが、基本的には道路管理者や警察と協議をいたしまして、その上での計画となっております。

議長 C委員。

C委員 全体的な速度制限だとか、そういった道路の計画はございますでしょうか。

議長 お願いいたします。

都市計画課 申し訳ございません。速度制限が何キロかというところまでの資料を、本日は用意してございませんでした。

議長 ありがとうございます。
ほかにございますか。よろしいですか。
D委員、お願いいたします。

D 委員

質問ではなく感想となりますが、一民間企業がこのような形で地区計画を提案され、これから作る住宅地に対して良好な都市づくりを積極的に進めるといふ例は、実は全国を見てもあまりないと思います。建築協定などは、よくあるのですが、地区計画というものは、なかなかないですよ。山梨県でも、建築協定を定めて分譲したのですが、期限が切れた途端に生垣がなくなったり、いろいろなことが起こります。それを、住民100パーセント合意で、さらに協定を継続させるか地区計画にするという、これはなかなかハードルが高いと思います。山梨県の一つの事例では、幸い100パーセント合意をとって地区計画にいたしました。

今回の計画はとても良い例ですので、是非宣伝をしていただきたい。このような地区計画を最初から取り入れていくと居住者の方の満足度が高くなるとか、そういう情報をもっと広めていくと良いかな、と思います。

議長

ありがとうございました。
皆さん、ほかにはよろしいでしょうか。
それでは、大変良好な住環境ということで御意見いただきながら、以上で質疑と御意見を終了したいと思います。

それでは、お諮りいたします。
審第1号「岳南広域都市計画地区計画の決定について」、委員の皆様から質疑・御意見がございましたが、基本的には原案どおりで異存がないと思われまふ。
本案件については原案どおり決定することに御異議ございませぬか。

《異議なしの声あり》

議長

御異議ございませぬので、原案のとおりといたします。
つづきまして、2件目の審議案件は、「岳南広域都市計画地区計画の変更について（第二東名IC周辺地区計画）」でございます。
それでは、都市計画課から説明をお願いいたします。

都市計画課長

それでは、審第2号 岳南広域都市計画地区計画の変更について（第二東名IC周辺地区計画）を御説明いたします。
議案書11ページをお願いいたします。こちらは地区計画の「計画書」となります。
岳南広域都市計画地区計画の変更（富士市決定）として、岳南広域都市計画第二東名IC周辺地区計画を次のように変更する。
名称は第二東名IC周辺地区計画、位置は記載の大字及び字名のとおりです。詳細につきましては、21ページの位置図及

び 22 ページの拡大図を御覧いただきたいと思ひます。面積は約 44.6 ヘクタールであります。区域の整備・開発及び保全の方針につきましては、変更はございません。

続きまして、13 ページを御覧ください。地区整備計画、建築物等に関する事項であります。地区の区分のうち、A 地区については、変更はございません。

B 地区につきましては、15 ページを御覧ください。

22 項 1 号 建築基準法別表第二(ぬ)項第 3 号に規定するもの

従来、建築基準法別表第二(り)項第 3 号とされていたものを、(ぬ)項に変更いたします。

C 地区につきましては、13 ページにお戻りいただきます。

3 項 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽(建築基準法別表第二(る)項第一号)

従来、建築基準法別表第二(ぬ)項第一号とされていたものを、(る)項に変更いたします。D1 地区、D2 地区、E 地区につきましても、同様でございます。

以上が地区整備計画、建築物等に関する事項の変更でございます。

それ以外の変更はございません。

表の下、地区計画及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおりです。区域につきましては、21 ページの位置図、22 ページの拡大図にて、改めて御確認願ひます。

続きまして、18 ページを御覧ください。理由を読み上げます。

都市緑地法等の一部を改正する法律(平成 29 年法律第 26 号)による建築基準法の一部改正に伴ひ、第二東名 IC 周辺地区計画を本案のとおり変更する。

続きまして、19 ページを御覧ください。変更理由を読み上げます。

都市緑地法等の一部を改正する法律(平成 29 年法律第 26 号)による建築基準法の一部改正に伴ひ、同法別表第 2 に新たな項(田園住居地域関係)が追加され、本地区計画の引用条項に条項ずれが生じることから、これに対応するため、本地区計画を本案のとおり変更する。

続きまして、20 ページを御覧ください。変更の概要でございます。

B 地区の 22 項 1 号の(り)を(ぬ)に、C 地区、D1 地区、D2 地区、E 地区の 3 項の(ぬ)を(る)に変更いたします。

続きまして、23 ページを御覧ください。変更に係る経緯でございます。

説明会等の開催状況ですが、平成 29 年 1 月 16 日から 1 月 30 日まで、市役所都市計画課におきまして、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行ひまし

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。

次に、決定案に関する縦覧状況でございますが、平成30年2月15日から3月1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1人で、意見書の提出はございませんでした。

審第2号につきましては以上でございます。

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

都市計画課

それでは、第二東名IC周辺地区計画の変更に関する補足説明をいたします。資料2を御覧ください。

今回の変更は、議案にありますとおり、地区整備計画において引用されていた建築基準法別表第二の改正により、参照条文に齟齬が生じないように変更するものであります。具体の運用や制限内容を変えないための変更ですので、この都市計画決定によって地区計画の内容が変わることはありませんが、補足説明として、なぜ今回このような手続きが必要となったのかを説明いたします。

まず、今回の法改正に先立ちまして、平成27年に都市農業振興基本法が施行されております。従来は、市街化区域内の農地は、宅地化するべき低未利用地と定義されてきたのを、人口減少に伴って土地が余ってきますので、まずこの法律の中で、市街化区域内の農地を、農地のままであることを肯定する、ということが行われました。都市農業振興基本法は、農林水産省が所管する法律ですが、人口減少に伴い、現在の市街化区域内の低未利用地の問題が農地に関して顕在化したものといえます。その後、都市計画においても対応を図ったのが、今回の法律の改正になりまして、議案にありますとおり都市緑地法の一部を改正する法律となります。地区計画の変更としては、建築基準法の改正に伴うものですが、この都市緑地法の一部を改正する法律の中で、関連する27本の法律が同時に改正され、その中に、建築基準法や都市計画法を含んでおります。

改正の内容ですが、都市農業振興基本法によって市街化区域内の農地の位置付けが変わったことを受け、都市緑地法の中で、今まで農地は緑地ではないとされていた考え方が改められ、農地が緑地の一部として位置付けられました。緑地が持つ環境維持や景観形成の機能が、農地にも期待できるものと再認識されたものです。

都市計画法につきましても、今回の改正で、用途地域の中に、「農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域」として田園住居地域が創設されまして、そのために今回、地区計画の変更の必要が生じたものです。

資料2の中段の2、変更内容の表を御覧ください。

用途地域における建築の規制は、建築基準法別表第二に規定されており、『い』の第一種低層住居専用地域から、住居系、商業系、工業系の順に用途地域の制限内容が規定されております。この度、住居系用途地域の最後に追加する形で田園住居地域が創設され、商業系以降が押し出された形になります。

本地区計画では、用途の規制のために住居系のB地区で商業地域を、C、D1、D2、E地区で準工業地域の制限内容を引用していたのを、変更しないために条項ずれを修正する、というのが本案件となります。

なお、法改正により、緑に関する基本的な方針である緑の基本計画にも農地の扱いを位置付けるよう、国の方針ではなっておりますが、本市の定めた緑の基本計画は、東会長が市民懇話会の座長として御尽力いただいたこともあり、法改正の動きがある前から農地の持つ機能に着目し、保全する方針を定めております。

農地全体の方針として保全を定めたもので、市街化区域内の農地について特別に定めたものではありませんので、市内の田園住居地域の指定については、県内の動向を見ながら、今後の課題であると考えております。

補足説明は以上です。御審議、よろしく申し上げます。

議

長

ありがとうございました。

それでは、審第2号について、委員の皆様から質疑、御意見をいただきたいと思っております。

皆様、よろしいですか。

御意見、御質問はございませんか。

それでは、お諮りいたします。

審第2号「岳南広域都市計画地区計画の変更について」、委員の皆様から質疑・御意見がございませんので、原案どおりで異存がないと思われま。

本案件につきまして、原案どおり決定することに御異議ございませんか。

《異議なしの声あり》

議

長

ありがとうございました。御異議ございませんので、原案のとおりといたします。

それでは、ここで休憩を取りたいと思っております。15分後の2時30分に再開させていただきます。よろしくお祈りいたします。

《休憩》

議

長

それでは再開いたします。

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、よろしくお願いいたします。

報告事項「集約・連携型の都市づくりの推進に向けて」のうち、立地適正化計画（素案）について、配布いたしました資料3に沿って御説明いたします。

前回の都市計画審議会では、本市の現状分析を踏まえた課題について御報告し、課題解決のためのまちづくり方針とまちの骨格構造について御説明いたしました。本日は、都市機能誘導区域と居住誘導区域の設定についてお示しするとともに、都市機能誘導施設・誘導施策の検討状況について御報告させていただきます。

1枚おめくりいただきまして、1ページ目をお願いいたします。こちらは、前回お示ししました、目指すべき都市の骨格構造図になります。立地適正化計画では、市街化区域を御覧の6つにゾーン分けし、地図上ピンクでお示ししてあります「まちなか拠点ゾーン」と地図上で濃いオレンジでお示ししてあります「地域拠点ゾーン」については都市機能誘導区域を、また、薄いオレンジでお示ししてあります「利便性の高い市街地ゾーン」については居住誘導区域の設定を検討する旨、前回御説明いたしました。また、右側の凡例の青囲みにございますとおり、地図上、ベージュの斜線で示している地域は、市街化調整区域において、人口や都市機能の集積が見られるエリア、また、青の斜線で示している地域は、工業の集積が見られるエリアでございまして、これらの地域については、市街化調整区域の土地利用方針で方向性を設定することとしておりますので、また、後ほど御説明いたします。

2ページ目をお願いいたします。このあと、誘導区域案をお示しいたしますが、その前に、誘導区域・誘導施設の設定とその効果について、説明させていただきます。まず、青囲みの部分、市街化区域内に設定する居住誘導区域についてでございますが、こちらは、人口密度を維持し、生活利便性が確保されるよう居住を誘導する区域になります。区域内につきましては、国の支援を活用したり、市独自の施策を展開したりしながら、利便性の高い市街地整備を行い、居住の誘導を図ります。一方、区域設定によって発生する義務といたしましては、居住誘導区域外での一定規模以上の住宅開発、具体的に申し上げますと、1,000平方メートル以上、又は3戸以上の開発等については、届出が必要となります。

また、居住誘導区域内に設定いたします都市機能誘導区域につきましても、国の支援措置が受けられる一方、区域設定によって、都市機能誘導区域外での誘導施設の建築等については、届出が必要となります。

3ページをお願いいたします。それでは、都市機能誘導区域の設定から御説明いたします。都市機能誘導区域については、

冒頭で「まちなか拠点ゾーン」と「地域拠点ゾーン」において設定を検討する旨、御説明いたしました。区域の設定に当たっては、それぞれの地域の特性や拠点形成の方向性を踏まえる必要がございます。

まちなか拠点ゾーンに設定した4拠点につきましては、マスタープランに示すような、多くの人で賑わうまちなか空間の形成や、公共交通の結節点としての機能強化が求められます。

一方、右ページの地域拠点ゾーンについては、日常に必要な商業や利便施設の維持・誘導、また、公共交通による各地域とまちなかの連携が求められるところでございます。なお、新たに拠点として設定いたしました、岳南富士岡駅周辺、吉原駅周辺、富士川駅周辺については、都市計画マスタープラン上、地域の拠点としての位置付けはございませんでしたが、立地適正化計画は、市民生活の利便性に重点をおいた計画であり、これまでの都市構造の分析を踏まえ、都市活動のエリアでの各地域の拠点として、日常生活に不可欠な機能の誘導を図っていきたいと考えております。

5ページをお願いいたします。都市機能誘導区域の設定方針と設定フローになります。御覧のステップ1からステップ6までのフローにより、都市機能誘導区域を設定いたしました。

ステップ1として、拠点施設からの徒歩圏域として半径500メートルと富士駅、吉原中央駅を結ぶバス路線の沿線300メートルを、都市機能誘導区域の候補といたしました。

ステップ2からステップ4までは、用途地域の指定状況を考慮しております。商業・業務の利便性の増進を図ることを目的として指定されております「商業系用途地域」を追加し、一方、工業の利便増進を図る「工業系用途地域」と、住環境の保護を図る「住居専用地域」を除外しております。

ステップ5として、都市機能の立地が見られず、今後立地可能性が低い地域を除外しております。

そして、最後のステップ6では、現在、都市機能はそれほど立地していないものの、今後、土地利用の増進が見込まれる新富士駅土地区画整理事業区域のうち、地区計画において商業・業務機能の導入を図る地域とその周辺を追加し、都市機能誘導区域を設定いたしました。区域図が6ページになります。

6ページをお願いいたします。御覧いただきますと、現状の都市機能の立地状況に配慮しつつ、鉄道駅周辺や運行本数の多いバス路線といった公共交通の利便性の高いエリアが誘導区域になっていることがわかりいただけるかと思っております。

参考までに、都市機能誘導区域の面積は、539.7ヘクタール、市街化区域の9.1パーセントとなっております。

7ページをお願いいたします。次は、居住誘導区域の設定方針と設定フローになります。こちらもステップ1からステップ5までのフローにより設定いたしました。

なお、都市機能誘導区域は、居住誘導区域に含めることとされておりますので、居住誘導区域に設定しております。

ステップ1として、都市機能誘導区域の設定方針として位置づけた、拠点からの徒歩圏域のさらに外側300メートルを追加しております。

ステップ2、ステップ3は、公共交通の利便性の高い地域になります。ステップ2として運行本数の多いバス路線から300メートルの圏域を、ステップ3として鉄道駅から500メートルの圏域を追加しております。

また、ステップ4として都市機能が集積している地域を追加する一方、ステップ5として工業系用途地域を除外することで、居住誘導区域を設定いたしました。フローに基づく誘導区域が、8ページになります。

8ページをお願いいたします。居住誘導区域は、御覧のとおり、都市機能誘導区域とその周辺、また、公共交通の利便性と生活利便性の高い地域に設定されていることが、こちらの区域図からもお分かりいただけるかと思えます。

参考までに、居住誘導区域の面積は、2,532.7ヘクタール、市街化区域の42.7パーセントとなっております。

9ページをお願いいたします。次は、都市機能誘導施設についてでございます。今回は、誘導施設の設定までは行っておりません。今後、詳細を検討してまいります。

表の中を御覧ください。都市機能の分析を行うに当たり、整理いたしました、地域の利便性を高める各種施設に加え、都市活力や都市の魅力向上といった視点から、映画館やホテル・オフィスなどについても、検討対象といたしました。

10ページをお願いいたします。今、お示した都市機能を全ての拠点に誘導することは現実的ではありませんし、適切な土地利用誘導という視点からも、望ましいものではございません。このことから、まちなか拠点ゾーンと地域拠点ゾーンに分類し、それぞれの地域に立地が望まれる施設を下段のとおり整理しております。重複する施設が多くございますが、「まちなか拠点ゾーン」への誘導が適切である施設としては、大学・専修学校等、大規模小売店舗、映画館、ホテル・オフィスについては、市全域や市外からのアクセスのしやすさや用途地域の指定状況等を踏まえ、まちなか拠点ゾーンへの立地誘導等を図ることが適切であると考えております。

11ページをお願いいたします。誘導施設の設定に当たり、現在の各施設の立地状況や、今後の方向性について、整理を行っておりますので、いくつか御説明いたします。

1番の「大学・専修学校等」については、若年層の人口動態改善及び中心市街地の賑わいづくりに寄与する施設でございますので、誘導施設の位置付けも視野に検討していきたいと考えております。

2番以降は、公共施設が続いております。公共施設については、公共施設マネジメント基本方針や公共施設再編計画等の関連計画において、公共施設のあり方について既に定められてお

りますので、整合を図りながら、拠点ゾーン内施設の機能維持を図っていきたいと考えております。

12ページをお願いいたします。6番の「保育園・認定こども園・幼稚園・小規模保育事業所」については、人口分布に応じて均衡に配置すべき施設であると考えておりますが、特に駅周辺の保育園等の立地は、公共交通利用通勤者の子育て負担軽減につながるものと考えております。本年6月には、富士駅直近に小規模保育事業所が開所を予定されておりますが、こうした、駅周辺の施設の機能維持が求められます。

13ページをお願いいたします。

1点訂正をお願いいたします。高齢者交流施設の立地状況についてですが、元町福祉センターの開館年度が昭和48年と記載してございますが、正しくは、平成3年でございました。お詫びして、訂正させていただきます。

11番「映画館」についてでございますが、御存知のとおり、本市では、平成22年に富士駅前の映画館が閉館後、本市に映画館は立地しておりませんが、市民ニーズの高い施設であり、今回実施した世論調査においても、映画館を希望する声が多く寄せられております。映画館の立地には、採算性の見込みなど、多くの課題があるとは思いますが、市民の皆様のご意向も踏まえ、検討していきたいと考えております。

14ページをお願いいたします。14番「店舗面積500平方メートル以上のスーパー」については、日常生活に不可欠な店舗ではありますが、相当程度の敷地規模や周辺人口が必要となることから、代替機能としての小規模な生鮮食料品販売店舗の誘導等も検討する必要があると考えております。

16ページをお願いいたします。こうした施設の立地状況や今後の方向性を踏まえて、都市機能誘導施設の設定方針を以下のとおりといたしました。

各ゾーン設定の考えや性質等を踏まえ、誘導施設を設定するとともに、既に立地されている施設であっても、施設の廃止により市民生活の利便性が著しく低下するものや、施設の立地により市民生活の利便性が著しく向上するものについては、誘導施設に設定していこうと思っております。

また、ホテルやオフィス等の市内外の人々の交流促進や本市の都市活力の向上に寄与するものについては、市独自の任意の誘導施設の設定を検討いたします。

今後、この設定方針に基づき、具体的な誘導施設の検討を行ってまいります。

17ページをお願いいたします。

誘導施策についてでございます。こちらも誘導施設同様、現時点では詳細な検討を行っておりません。今後定める誘導施設等を踏まえて検討していきたいと考えております。

本日は、集約・連携型都市づくりを推進するためには幅広い施策との連携が必要であることをご理解いただくために、現在

本市が進めている取組や今後予定されている取組を御紹介させていただきます。

なお、施策展開例のうち、太字のものは立地適正化計画の誘導区域や誘導施設の設定によりまちづくり方針を実現する施策、細字はその他の関連施策になります。

3つのまちづくり方針案ごとの関連施策をいくつか御説明いたします。

まず、まちづくり方針の1つ目、市民の暮らしの質と生活利便性を維持する集約・連携型まちづくりについて、右側の列の施策展開例を御覧ください。富士駅北口再開発事業や新富士駅南地区土地区画整理事業については、いずれも、都市拠点としての利便性の向上に資する市街地の整備を図るものでございますので、都市機能誘導に係る関連施策として立地適正化計画に記載していきたいと考えております。

空き家リフォーム・解体補助の創設や、空き家バンクの設置・活用については、既に宅地化された地域や建物の有効活用を図ることで、居住エリアの拡散化抑制に繋がりますので、既存ストックの有効活用を計るための関連施策としての位置付けを検討していきたいと考えております。

また、工業系用途地域については、誘導区域の設定に当たり区域から除外する旨を先程御説明いたしました。このような区域設定により、緩やかにではございますが、用途地域の指定目的に応じた土地利用を誘導していきたいと考えております。

まちづくり方針の2つ目、若者世代が住みたくなる魅力あるまちづくりについては、まちなかの空き店舗を活用した事業を推進するとともに、中心市街地の活性化を図るために組織されております富士TMOや商店街による賑わいづくりに資する事業の支援といったソフト面の施策を継続するなど、ハード・ソフト両輪による魅力ある都市づくりを展開していきたいと考えております。

子育て環境については、施策展開例にございますとおり、子育て支援センターの増設や保育所の充実等、複合的な施策展開が求められておりますので、都市づくりの観点からも、どのような連携が図れるか、より具体的に検討してまいります。

まちづくり方針の3つ目、高齢者が元気で暮らせるまちづくりについては、富士駅周辺バリアフリー事業等の歩きやすい環境整備を進め、都市づくりにおいても健康づくりに資する事業の展開を進めるほか、まちなか循環バスの運行や、バスロケーションシステムの導入により、利便性の高い公共交通を整備し、公共交通の利用促進を図るとともに、地域の足としてのコミュニティ交通の運営支援を継続し、市民の暮らしの質を維持していきたいと考えております。

今回は例としてお示しいたしましたが、今後、まちづくり方針や誘導区域、誘導施設に基づき、具体的な誘導施策の検討を行います。

今回は、誘導区域の設定と、誘導施設・誘導施策の検討状況について、御説明申し上げました。以上が立地適正化計画の御説明になります。

それでは、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を御覧ください。前回の都市計画審議会では、市街化調整区域の制度と現状、課題、それらを踏まえた全体の方針を説明いたしました。

今回は、それを踏まえて、適用できる制度の検討、その中で、特に地区計画の検討結果を御説明いたします。

表紙をめくっていただいて、1ページを御覧ください。

前回の審議会でも説明いたしましたが、市街化調整区域では、原則建築を伴う開発が禁止されていることや、必要な範囲に限って許可制を取っていることを説明しています。

この方針の中では、適した手法や区域の検討によって、全体の方向性を定めることを目的としております。本方針をもってすぐに制度が適用できるというものではありません。

2ページを御覧ください。制度の概略といたしまして、都市計画法第29条、33条、34条及び法に基づく運用基準に従っていることを説明しております。

3ページを御覧ください。

このページから、市街化調整区域には実際にどのような制度の適用が考えられるのか、実際に適用した場合に上手く機能するのかを検討しております。

まず3ページの手法1 集落地区計画制度についてです。これは、集落地区計画を都市計画決定した場合、その範囲内で適合する内容については許可することができると法律上されていることによるものです。

内容的には、優良な農地が多く残っていることと、住宅地の拡散の恐れがある、という2つの条件を満たした場所に対して、良好な農用地を保全することを目的としていますが、実例は少なく、県内では袋井市の一例のみ、全国でも十箇所程度に留まっています。

本市では制度を取り入れても適用となる区域がないと思われるため、検討のみで現段階では適用しないこととしております。

4ページを御覧ください。手法2として、優良田園住宅の制度を挙げています。これは、多様な居住環境が求められているという状況に応じて、方針を定めて区域を指定し、建築許可を可能とする制度です。県内では三島市、富士宮市、藤枝市、小山町で方針づくりがされております。静岡県の定めるガイドラインを確認いたしますと、富士市では制度を適用できる地区が極めて限定されるため、制度を導入するメリットがないと考えております。この手法による運用が適切だと判断できる場合に

は、方針づくりを行うこととして、現在は適用しないこととしております。

手法3の都市計画法第34条11号の規定は、市街化区域に隣接し、住宅等の建築物が連たんしている場合、市の条例により指定した区域では建築を許可していくものです。他市の事例を見ますと、市街地が拡散していくのを誘導する手段がなく、無秩序な市街地が拡散していく状況となっており、本市では適用しないことといたします。

手法4の観光の運用基準についてです。市で上位計画に観光施設を配置するゾーニングを設定し、取扱要領を作成すれば、適合する観光施設については許可を可能とするものです。最近、観光資源として「富士山を望む優れた眺望地」が注目されております。具体的な事業や市の方針があれば、この方針内で位置付けることも考えられますが、来年度以降の検討課題としたいと思います。

5ページを御覧ください。手法5として、市街化調整区域の地区計画を挙げています。

地区計画を定めた区域内では、地区計画に適合する開発は許可することができるかとされていることを受けています。

地区住民の皆さんの合意が前提となることに加え、どのような場合に適用が可能か、かなり詳細な制限があります。一方、地区の状況に応じたきめ細やかな土地利用の誘導ができることから、本方針の中では、地区計画制度の適用を検討していくこととしたいと思います。

6ページを御覧ください。ここからは、すべて地区計画の検討結果です。6ページは、市街化調整区域での地区計画の全体の考え方を説明したものです。上段では、地区計画は市街化を促進するものではなく、適正な誘導や環境の維持が目的であることを説明し、事前に全体の方針づくりが必要であることを説明しております。

7ページを御覧ください。地区計画を検討する上で、前提となる法律上の要件を説明しています。

都市計画法第12条の5第1項第2号イ・ロ・ハと規定がありまして、個別の説明は次の8ページを御覧ください。

まず、イについては、住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域であれば、地区計画が策定できるというものです。

右側に都市計画運用指針の概要が掲載してあります。簡単に言いますと、事業が確実に行われる、又は行われた土地で、規模として5ヘクタール以上の一団の土地となります。そのほか細かい条件はありますが、今後事業が行われることが見込まれる区域としては、現在検討が進められている富士山フロント工業団地の周辺が該当いたします。産業の振興というのは工業に限定するものではありませんので、農林業関係の施設で大規模な施設を検討したいという場合も考えられます。

9 ページを御覧ください。ロについては、不良な街区の形成が懸念される場所に地区計画を設定するものです。色々な地区に適用していく場合には、この基準が主になっていくと思われま

す。例えば、①「家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域で、不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの」といいますと、大淵の中野交差点周辺や浮島の市街地などが挙げられます。分家住宅が立ち並び、市街地を形成しているような場合などは、この基準に該当すると思

います。②「幹線道路沿道に面する一宅地の区域で、不良な街区の環境の形成を防止する必要があるもの」といいますと、整備が終わりつつある新富士インター城山線の沿道が、まず候補として挙げられます。

③につきましては、開発の動向を見て検討するということになりませんが、広見インター周辺の穴抜きの調整区域などが該当するかと思われま

す。次に、ハについては、健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている区域ということで、区域区分以前から良好な市街地環境が形成されている地域となりますので、城山団地や陽光台団地などが対象となります。

下段の地区計画の区域に含めるべきではない区域の記載は、地区計画の要件があっても、農用地区域をはじめとするこれらの区域では地区計画の区域には入れられません、ということで、お目通しください。

10 ページを御覧ください。ここからは、地区計画を実際にどの地区に適用させるかということを検討していきます。これまでの制度の内容を踏まえまして、10 ページ上段では、前回の審議会でも説明した方針を紹介しています。方針1が生活環境の維持、方針2が産業の活性化、方針3が環境の維持となっております。

10 ページ下段を御覧ください。先程の法律上の要件を整理したもので、事業が確実な場所であるイを「開発型」、不良な街区の形成の恐れがあるロを「まちなみ誘導型」、既存住宅団地のハを「環境維持型」として、3つに種類分けして検討してまいります。

11 ページを御覧ください。(2) 地区計画の区域指定の方針では、これまで検討した方針と法規制などの制度適用を受け、具体的に地区計画の適用の考え方をまとめています。ここに記述された内容に従って、区域指定を実際に考えていきますので、このページが全体の総括となっております。

まず、1つ目の点は、地区計画の設定を検討する全体の考え方で、既に市街地や工場団地が形成されている場所や人口密度が高い場所を、地区計画適用の候補地といたします。

2つ目の点では、現在の生活利便施設の配置などを参考に、開発需要が高い地区に優先して位置付けを行います。

3つ目の点では、地区計画は地元の皆さんの合意形成が非常に重要であることから、要望が高く合意形成が図られた地区がありましたら、優先的に地区計画を策定いたします。

4つ目の点では、方針策定の段階で区域の指定が無い場合でも、その後地区計画の策定を要望する地区がある場合は、地元からの提案により、方針の変更をした上で、地区計画の策定を行います。方針の変更には都市計画審議会に諮ることが必要ですので、全体の方針に合わない提案は却下されることとなります。

5つ目の点では、運用指針で含めるべきではないとされた区域は、原則入れません。

この方針の下、どの地域にどのような地区計画を検討していくべきかについて、地区ごとに検討しておりますので、12ページを御覧ください。

まず、市街化調整区域の全体の考え方として、地域公共交通システムの導入検討による既存集落地の移動手段の維持・確保と、森林法や農地法、農業振興地域の整備に関する法律に基づき、適切な自然・農林業環境の保全を前提として考えています。

その後、大淵地区をはじめとして、市街化調整区域を持つ地区を市内10地区に分けて検討しております。

図の見方ですが、図中の黒い部分が農用区域で、地区計画に入れてはいけない場所、青く塗られているのが工業用地で、人が住めない場所です。その上に、100メートルかける100メートルの単位で人口密度を重ね、さらに公共交通の運行範囲を反映させてあります。そこに、先ほどの11ページで整理した考え方に基づき、地区計画の候補地を破線で囲んでおります。19ページからの地区別カルテによって詳細な分析をした後、地区計画の対象区域として位置付けるかどうかを検討しております。

12ページから16ページまでの土地利用方針、及び19ページ以降の地区別カルテにつきましては、お目通しいただきたいと思いますが、これらの検討結果を最終的にまとめたものが、17ページの見開きの図となります。

17ページを御覧ください。地区別の検討で、地区計画を検討するとした区域を、概ね丸く囲んでおります。地区計画を策定する場合は地権者の意向が大きく、実際に策定するまで形が定まりませんので、この概ねの範囲の中で、今後、具体の地区計画の区域設定をしていくと御理解ください。

左上の表を御覧ください。地区別の検討を行った結果、地区計画の対象区域としましたのは、住宅地として大淵地区の城山団地周辺、中野交差点周辺、神戸地区の今宮団地周辺、吉永北地区の陽光台団地周辺、浮島地区の東小学校周辺、広見地区の富士インター北側、松野地区の大北地区、産業地として富士山フロント工業団地周辺、新富士インター城山線沿道、浮島工業団地周辺、富士インター北側の11区域としております。

類型では、開発型として富士山フロント工業団地周辺、環境維持型の既存住宅団地として城山団地と陽光台団地を区域指定しております。それ以外は、今後の開発の誘導が必要なまちなみ誘導型としております。

誘導方針は、地区計画策定により、どのような施設を誘導していくか、全体の方針に照らして考え方を整理しております。

この地区の位置付けについては、来年度、各地区に入って説明会を開催いたしますので、その過程で変わってくると思います。

市街化調整区域の土地利用方針の説明は以上となります。よろしく願いいたします。

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、委員の皆様から質疑、御意見がございましたらお願いいたします。

はい、E委員、お願いいたします。

E 委 員

市街化調整区域の土地利用方針についてお伺いしたいのですが、長年、富士市が指針としてきました「富士・愛鷹山麓地域環境管理計画」というものがありますよね。それは、基本的には開発を抑えていくというものですが、今回、このような土地利用の方針を定め、環境管理計画の下位の方まで土地利用のケースとして挙げられています。環境管理計画のことが、この土地利用方針の中には一切載っていないと思うのですが、その辺についての整合性とか位置付けについて教えていただきたいと思います。

議 長

都市計画課、説明をお願いいたします。

都 市 計 画 課

まず、先ほどの説明の中で、富士山フロント工業団地の追加造成というお話をさせていただきましたが、こちらにつきましては、市街化区域内に工業用地がなく、なかなか企業ニーズに応えられないという現状に対して、担当者にも強い思いがある中ではございますが、実はまだ来年度も整理を行う事項がたくさんございます。産業経済部で、具体的な測量や用地取得に係る調査、地質調査、土質調査などを行いますけれども、今後それらの分析を踏まえて、きちんと整理をする必要があると思います。

ただ、富士山フロント工業団地の追加造成につきましては、平成27年12月に策定いたしました第四次国土利用計画（富士市計画）の中でも考えておりました、ゾーン設定を行う際に、富士・愛鷹山麓地域環境管理計画との整合を図っております。富士・愛鷹山麓地域環境管理計画は、合計250ヘクタールの開発総量規制を行っておりますが、その中では産業廃棄物処理事業であったり工業団地整備事業であったりと、個別に面積の上限を定めております。現時点で考えているものは、その

上限内の面積ということで、今回の土地利用方針の想定をして
ございます。

議 長 E委員、お願いいたします。

E 委 員 私の記憶では、あと2割くらい開発の余裕があったかと思
いますので、その辺のことを考慮しながら、このような土地利用
を行っていくという記述も、土地利用方針の中に載せていくべ
きかと思えます。富士市を活性化するためには、ある程度の土
地利用もしていかなければならないと思えますが、やはりその
中には、今現在、富士市が長年培ってきた環境管理計画があり
ますので、その範囲内とか、そのような文言が一切ないのは
どうなのかなと、少し気になりました。以上です。

議 長 都市計画課、いかがですか。

都 市 計 画 課 E委員の御指摘、ごもっともでございまして、市街化調整区
域と市街化区域につきましても、昭和47年に区域区分の当初
決定が行われて以降、ほぼそのまま、大きな変更がない状況で
す。このような中、この区域区分の大きな考え方、市街化調整
区域の性格は、やはり変えるべきではないものだと思ってお
ります。

市街化調整区域の土地利用方針（素案）については、資料1
0ページとなりますが、大きな方針を3つ掲げております。そ
の中の、方針3「豊かな自然・農林業環境の保全・活用」を念
頭に、今後の土地利用を考えていきたいと思えますし、富士・
愛鷹の環境管理計画との関係につきましても、記述の仕方を検
討させていただきたいと思えます。

議 長 ほかにございますか。
はい、F委員、お願いいたします。

F 委 員 E委員が仰ったことですが、富士・愛鷹山麓地域環境管理計
画については、私も疑問に思っていました。工業団地を大きく
するというので使うのは結構ですけど、まだ残っていること
に対して、まだ開発を諦めていない人がいらっしゃるわけ
ですよ。もう10年以上前になるかと思えますが、開発のこ
とで、一時、地主さんたちが結構揺れましたよね。ですから、も
し工業団地の追加造成をやるのであれば、250ヘクタールの
残りがこのくらいしかなくて、そのうちこのくらい行政が使い
ます、ということをしちんと明記しないと、また大きな混乱に
なると思えますので、土地利用方針の中に載せて欲しいと思
います。これは要望で結構です。

議 長 ありがとうございます。
ほかにございますか。

	G 委員、お願いいたします。
G 委員	立地適正化計画について、よろしいでしょうか。8ページに居住誘導区域の案が示されています。富士市は地区ごとのまちづくりを進めていますが、居住誘導区域が全く含まれない地区があるように思います。そのような地区が何地区あるのか、把握されているでしょうか。
議長	お願いいたします。
都市計画課	居住誘導区域は市街化調整区域には設定することができませんので、全く含まれない地区がいくつかございまして、例えば、松野地区、浮島地区、大淵地区が該当するかと思います。すみません。地区数までは、今お答えすることができません。申し訳ございません。
議長	G 委員、よろしいでしょうか。
G 委員	わかりました。今後の議論の中では、例えば、吉原地区は何ヘクタールあって、そのうち何パーセントが市街化区域で、その市街化区域のうち何パーセントが居住誘導区域で、その何パーセントが都市機能誘導区域である、といった表のようなものを、26地区並べてお示しいただきたいと思います。ここからは意見ですが、これから誘導施策を進めていくということですが、行政サービスというものは平等でなければいけませんので、公共交通が、例えば松野地区よりも吉原地区の方が充実している、ということがあってはいけないと思います。なるべく平等を目指さなければならぬということも配慮して、誘導という名の下に不公平感が市民の間に生まれることがないように努めていただきたいと思います。
議長	はい、都市計画課、よろしいですか。 ありがとうございます。 ほかにございますか。 H 委員、お願いいたします。
H 委員	都市機能誘導区域というものは、見直しがあると考えてもよろしいのでしょうか。例えば、富士改良の道路整備が今後進んでいきますと、都市機能の点と線が変わってくる可能性もあると思います。将来的な展望を、変化していくもので捉えていてよいのかどうか、その辺をお伺いします。
議長	お願いします。
都市計画課	都市機能誘導区域の設定に当たりましては、現状の都市機能として最新のデータで分析を行いました。コンビニエンススト

アや金融機関等を含め、いろいろな都市機能の状況を整理しての分析でございますが、委員の御指摘のように、今も少しずつ状況は変わってきているかと思えます。ただ、どこかの日で基準を設ける必要がございます。今後、富士市の都市構造や土地利用の動向、施設の立地状況が大きく変わった場合には、新たな検討が必要になるかと考えてございます。

議 長 H委員、どうでしょうか。

H 委員 都市構造は、将来にわたって変わってくる可能性が非常に高いものですから、その辺も含めまして、都市機能誘導区域というものを検討していただければと思います。

議 長 よろしいでしょうか。
ほかにございますか。
I委員、お願いいたします。

I 委員 少し観点が違いまして、企業誘致という観点でございますが、富士市は今、人口がどんどん減少している状況の中、新たな企業誘致が期待されていると思えます。富士山フロント工業団地周辺が開発型ということですが、まだお話できるような段階ではないようですので、企業を運営するものとしましても、人口減少を食い止めるということからも、積極的な企業誘致ということで、工業団地の積極的な開発・計画について、是非スピードアップしていただきたいと思えます。将来的に5年先くらいの期間での計画があるようでしたら、是非お話を聞かせていただきたいのですが。

議 長 都市計画課、お願いいたします。

都市計画課 土地利用、都市計画からの考え方といたしましては、既存の市街化区域内の工業系用途地域において操業していただきたいのですが、企業ニーズを満たすような一団の土地がないという現状から、先ほど申し上げました富士山フロント工業団地周辺の追加造成などを考えているところでございます。

こちらの土地利用手法ですが、富士山フロント工業団地は、平成18年の都市計画法の改正前の開発申請で許可されたものでして、今、現状としましては、調整区域の地区計画制度を活用するしか現実的な手法がない状況でございます。市街化区域に編入するという手法もございますが、こちらは非常にハードルが高い面がございます。時間もかかりますし、既に進出した企業の方に都市計画税も賦課されることとなりますので、現状では、市街化調整区域のまま新たな開発ということを考えております。

ただ、調整区域の地区計画制度という手法になりますと、農用地が含まれる区域については県の同意が得られない状況にご

ございます。フロント工業団地周辺には農用地区域が実際存在しておりますので、除外が必要となってまいります。除外ができないまでも、おおむね除外できるという目途が立たない限りは、私どもの方針の中にも位置付けすることができないため、産業政策課が協議、調整を現在行っているところでございます。何年度までに追加造成工事が行われるとは申し上げることができませんが、市としても喫緊の課題だと認識しておりますので、取り組みを進めてまいりたいと考えてございます。

I 委員 そうすると、この5年くらいの間の工業団地計画は、白紙ということで考えてよろしいのでしょうか。

議長 都市計画課、お願いします。

都市計画課 5年以内に進めていくことができましたら、というように考えているところでございます。

議長 よろしいですか。

I 委員 わかりました。

議長 ほかにございますか。よろしいでしょうか。
御意見、御質問ございませんか。
では、以上で質疑と御意見を終了したいと思います。

以上をもちまして議事を終了いたします。
進行を事務局にお戻しいたします。

事務局 ありがとうございます。
最後に、連絡事項がございます。次回の開催予定についてありますが、来年度10月頃を予定しております。内容については、本日も報告されていただきましたが、立地適正化計画及び市街化調整区域の土地利用について、また報告させていただきたいと思っております。開催日が決まりましたら、御案内させていただきます。

連絡事項は、以上です。

それでは、これもちまして、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、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。

(午後3時30分閉会)