

平成30年度 第1回  
富士市都市計画審議会 会議録

平成30年10月22日(月)

富士市庁舎9階 第二委員会室

## 1 開催日時

平成30年10月22日（月） 午後2時から4時20分まで

## 2 会場

富士市庁舎9階 第二委員会室

## 3 出席委員 12人

- (1) 1号委員 牧田 一郎、東 恵子、藁科 靖
- (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、長谷川 剛司、（代理）堀池 秀樹、荻野 克雄

## 4 欠席委員 4人

- (1) 1号委員 勝亦 光明、杉山 瑠美、真下 英人、大山 勲

## 5 説明部署、事務局等の職員

- (1) 都市整備部長  
島田 肇
- (2) 都市計画課  
〔課長〕 蓑木 真一、〔調整主幹〕 井出 剛洋、〔主幹〕 前田 貴弘  
〔担当〕 石川 泰、田中 敦規、佐野 桂子、望月 豊
- (3) 新富士駅南整備課  
〔課長〕 落合 知洋、〔統括主幹〕 花崎 哲也
- (4) 建築指導課  
〔課長〕 山崎 益裕、〔統括主幹〕 長橋 博之、齋藤 利和
- (5) 土地対策課  
〔課長〕 朝比奈 薫

## 6 議題

### (1) 審議事項

審第1号 岳南広域都市計画用途地域の変更（富士市決定）

【原案のとおり決定】

審第2号 岳南広域都市計画特別用途地区 特定規模集客施設制限地区の変更  
（富士市決定）

【原案のとおり決定】

審第3号 岳南広域都市計画地区計画 新富士駅南地区計画の変更（富士市決定）

【原案のとおり決定】

審第4号 岳南広域都市計画地区計画 あしたの杜地区計画の変更（富士市決定）

【原案のとおり決定】

## 7 報告

(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

事務局 定刻となりましたので、ただ今から、平成30年度第1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、新任委員の御紹介をいたします。委員名簿を御覧ください。4月の人事異動により、富士農林事務所長 長谷川剛司委員に、新たに御就任いただいております。長谷川委員、よろしくお願いたします。

続きまして、本日の欠席、代理出席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、大山勲委員、第3号委員の夏目敏孝委員から、所用により欠席との御連絡をいただいております。

なお、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条において、「行政機関の職員においては、委員が会議に出席できないときは、代理出席を認める」と規定されております。この規定により、公務の都合のため欠席された富士警察署長 夏目敏孝委員の代理として、富士警察署地域交通官の堀池秀樹様に御出席いただいておりますので、御報告申し上げます。

それでは、審議会の開催に当たり、委員の皆様、副市長から御挨拶を申し上げます。

副市長 皆様、こんにちは。本来でしたら、市長がこの場で御挨拶を申し上げるべきところですが、本日は宮内庁の新嘗祭献穀献納式がございまして、代わりに私の方から御挨拶申し上げたいと思います。

本日は、お忙しい中、平成30年度第1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、委員の皆様には、本市のまちづくりの推進、都市計画の推進につきまして、格別の御理解と御協力をいただいておりますことに、重ねてお礼を申し上げます。

本日御審議をお願いいたします案件は、4件ございます。1件目から3件目までは、現在、土地区画整理事業を行っている新富士駅南地区において、新幹線鉄道駅直近という立地優位性を活かし、地区住民の生活利便性向上を図りつつ、良好な住環境の維持と、地区の特性に応じたきめ細やかな土地利用の推進を図るための「用途地域、特別用途地区、地区計画の変更」についてであります。4件目は、現在の地区計画の内容に、角地の緩和を盛り込むこととした「あしたの杜地区計画の変更」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「立地適正化計画及び市街化調整区域における土地利用方針」について、併せて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ものであります。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。本日はよろしくご意見を伺いいたします。

事務局

ありがとうございました。

続きまして、審議会へ付議を行います。副市長、会長、前へお願いいたします。

副市長

富士市都市計画審議会 会長

都市計画の変更について、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、次のとおり都市計画審議会に付議いたします。

審第1号 岳南広域都市計画用途地域の変更（富士市決定）

審第2号 岳南広域都市計画特別用途地区 特定規模集客施設制限地区の変更（富士市決定）

審第3号 岳南広域都市計画地区計画 新富士駅南地区計画の変更（富士市決定）

審第4号 岳南広域都市計画地区計画 あしたの杜地区計画の変更（富士市決定）

よろしくご意見を伺いいたします。

事務局

申し訳ございませんが、副市長は他の公務のため、ここで退席させていただきます。

《副市長退席》

事務局

次に、会議に入る前に、資料の確認をお願いします。委員の皆様事前に配付し、御持参いただいた資料として、本日の次第、議案書、資料1 補足説明資料「新富士駅南地区都市計画変更案」、資料2 補足説明資料「あしたの杜地区計画の変更について」、資料3 「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」、委員名簿、の計6点となっております。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、配付の不足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。

会長、議長席へお願いいたします。

議長（会長）

皆様、こんにちは。本日も何卒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。牧田一郎委員、お願いいたします。石橋広明委員、お願いいたします。

それでは、議事を進めます。よろしく申し上げます。

本日の審議案件は、

審第1号 岳南広域都市計画用途地域の変更（富士市決定）、

審第2号 岳南広域都市計画特別用途地区 特定規模集客施設制限地区の変更（富士市決定）、

審第3号 岳南広域都市計画地区計画 新富士駅南地区計画の変更（富士市決定）、

審第4号 岳南広域都市計画地区計画 あしたの杜地区計画の変更（富士市決定）、

についての4案件でございます。

それでは、議案の説明をお願いします。審第1号議案、審第2号議案、審第3号議案は関連がございますので、都市計画課より一括して説明をお願いしたいと思います。

都市計画課長

都市計画課です。よろしく申し上げます。

それでは、審第1号から審第3号まで、一括して議案を御説明いたします。

はじめに、審第1号について御説明いたしますので、議案書1ページをお願いいたします。岳南広域都市計画用途地域の変更（富士市決定）について、次のように変更するものであります。表には、変更後の用途地域の種類、面積、容積率、建ぺい率、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの限度について、本市全体の指定状況を示しております。今回の変更は、表の上から6段目、第一種住居地域と、その下の、第二種住居地

域の面積についてであります。第一種住居地域から第二種住居地域への指定替えにより、それぞれの面積を変更しております。後ほど「変更概要」にて御説明いたします。

5 ページをお願いいたします。理由です。新富士駅南地区土地地区画整理事業地内において、新幹線鉄道駅直近という立地優位性を活かすとともに、地区住民の生活利便性向上に資する土地利用の推進を図るため、用途地域を本案のとおり変更するものであります。

6 ページをお願いいたします。理由を詳細に示した、変更理由です。東海道新幹線新富士駅周辺は、地方拠点都市法（地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律）に基づく静岡県東部地方拠点都市（県東部4市3町）に掲げた、岳南広域の玄関口にふさわしい高次都市拠点の形成を目指し、新富士駅の南側において、土地地区画整理事業（平成11年10月都市計画決定、平成12年9月事業認可）を進めております。本地区は、平成26年2月に策定した富士市都市計画マスタープランにおいて、都市生活交流拠点に位置付けられ、商業・業務機能や居住機能の集積を進め、魅力あるまちなか空間を形成することとしており、本市の拠点として、より一層の商業・業務機能の集積や、地区住民の生活利便性向上に資する土地利用の推進を図るため、新富士駅南地区土地地区画整理事業地内の第一種住居地域を第二種住居地域に変更するものであります。

7 ページをお願いいたします。変更概要です。富士市の新富士駅南地区における、約20.7ヘクタールの用途地域の種類を、「第一種住居地域」から「第二種住居地域」に変更いたします。

8 ページ、9 ページをお願いいたします。区域につきましては、こちらの附図にて御確認をお願いいたします。

10 ページをお願いいたします。岳南広域都市計画用途地域の変更に係る経緯です。1、説明会等の開催状況についてありますが、説明会は、平成30年1月17日、19日、4月24日、26日の4日間で計8回開催し、地権者等合計161人の方に参加いただきました。なお、説明会では、後ほど御説明いたします審第2号・審第3号の内容につきましても、併せて説明を行っております。次に、公聴会は、平成30年5月31日に予定いたしましたが、公述の申出がありませんでしたので、開催いたしませんでした。2、変更案に関する縦覧状況についてありますが、平成30年9月19日から10月3日まで、市役所都市計画課において、案の縦覧を行いました。縦覧者は8人で、意見書の提出はありませんでした。

審第1号の説明は以上です。

続きまして、審第2号について御説明いたしますので、議案書11ページをお願いいたします。岳南広域都市計画特別用途地区 特定規模集客施設制限地区の変更（富士市決定）につい

て、次のように変更するものであります。表には、変更後の種類、面積、備考として、建築してはならない建築物、対象用途地域について、特定規模集客施設制限地区の内容を示しております。今回の変更は、上段の「第1種」の面積のみであります。後ほど「変更概要」にて御説明いたします。

12ページをお願いいたします。理由です。新富士駅南地区土地区画整理事業地内において、新幹線鉄道駅直近という立地優位性を活かすとともに、地区住民の生活利便性向上に資する土地利用の推進を図りつつ、良好な居住環境を維持するため、特定規模集客施設制限地区を本案のとおり変更するものであります。

13ページをお願いいたします。変更理由です。2段落目までは審第1号と同様でありますので、3段落目のみ読み上げます。用途地域の変更に伴い、建築できる集客施設の床面積の最高限度が緩和されることとなるが、地区の良好な住環境の維持を図るため、用途地域の変更に合わせて特定規模集客施設制限地区を本案のとおり変更するものであります。

14ページをお願いいたします。変更概要です。富士市の新富士駅南地区における約20.7ヘクタールを、新たに特定規模集客施設制限地区（第一種）といたします。これにより、変更後の面積は、約255ヘクタールとなります。

15ページ、16ページをお願いいたします。区域につきましては、こちらの附図にて御確認をお願いいたします。

17ページをお願いいたします。岳南広域都市計画特別用途地区の変更に係る経緯であります。審第1号と同様でありますので、説明は省略させていただきます。

審第2号の説明は以上です。

続きまして、審第3号について御説明いたしますので、議案書18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変更（富士市決定）について、新富士駅南地区計画を次のように変更するものであります。表には、変更後の地区計画の名称、位置、面積、「区域の整備・開発及び保全の方針」のうち、地区計画の目標を、19ページには、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物の整備の方針、その他の方針を示しております。

20ページをお願いいたします。本ページから22ページにかけて、「地区整備計画」の建築物等に関する事項を示しております。今回の変更に係る部分につきましては、後ほど「変更概要」にて御説明いたします。

23ページをお願いいたします。理由です。新富士駅南地区土地区画整理事業地内において、新幹線鉄道駅直近という立地優位性を活かすとともに、地区住民の生活利便性向上に資するほか、地区の特性に応じたきめ細やかな土地利用の推進を図るため、新富士駅南地区計画を本案のとおり変更するものであります。

24ページをお願いいたします。変更理由です。2段落目までは審第1号、審第2号と同様でありますので、3段落目のみ読み上げます。用途地域の変更に伴い、特定規模集客施設制限地区を変更し、良好な住環境を維持することとしておりますが、地区の特性に応じたきめ細やかな土地利用の推進を図るため、新富士駅南地区計画を本案のとおり変更するものであります。

25ページをお願いいたします。本ページから29ページまでが変更概要になります。変更箇所を赤書き及び二重取り消し線にて示しております。

26ページをお願いいたします。土地利用の方針であります。②B地区（都市型住宅ゾーン）におきまして、「低層住宅や中層住宅等が立地する落ち着いた住居と業務の複合地とする。」に変更いたします。なお、27ページから29ページまでの「地区整備計画」建築物等に関する事項の変更箇所の詳細につきましては、後ほど担当から御説明させていただきます。

30ページ、31ページをお願いいたします。区域につきましては、こちらの附図にて御確認をお願いいたします。

32ページをお願いいたします。岳南広域都市計画地区計画新富士駅南地区計画の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、審第1号、審第2号と同様であります。次に、市条例に基づく地区計画の変更原案の縦覧につきましては、平成30年5月17日から31日まで、市役所都市計画課において、原案の縦覧を行いました。縦覧者は3人で、意見書の提出はありませんでした。2、変更案に関する縦覧状況についてであります。平成30年9月19日から10月3日まで、市役所都市計画課において、変更案の縦覧を行いました。縦覧者は10人で、意見書の提出はありませんでした。

審第3号の説明は以上です。

私からの説明は以上であります。担当から、審第1号、審第2号、審第3号について、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。私から新富士駅南地区の都市計画変更案について補足説明いたします。おおよそ25分程度の説明となります。よろしくをお願いいたします。

前方のスクリーン、又は、お手元の資料1を御覧ください。本日の説明のながれですが、まず、新富士駅南地区の都市計画について、次に、新富士駅周辺地区の目指す姿について、3点目に、都市計画変更案作成の流れについて、4点目に、都市計画変更案、最後に今後のスケジュールといった順に御説明いたします。

まず、新富士駅南地区における現在の都市計画と変更を検討している都市計画について御説明いたします。都市計画とは、

良好な都市づくりを進めるため、土地の使い方に関するルールや道路・公園などの施設を定めた計画でございます。様々な制度がございますが、今回、新富士駅南地区では3つの変更を検討しております。一つ目が用途地域、二つ目が特別用途地区、三つ目が地区計画です。いずれも、施設や事業ではなく土地の使い方に関するルールですが、それぞれについて簡単に御説明いたします。

まず一つ目、用途地域です。用途地域とは、互いの生活環境や業務の利便性悪化を防ぐため、住居・商業・工業を住み分けし、地域毎に建てられる建築物の種類などを定めたものでございまして、住居系8種類・商業系2種類・工業系3種類の計13種類に分けられます。新富士駅南地区は、住居系の第一種住居地域と準住居地域、商業系の商業地域が指定されております。こちらは、新富士駅南地区の用途地域図です。図の中で大きな割合を占める黄色の地域が「第一種住居地域」です。第一種住居地域は、既成市街地にあって住環境を保護するための地域であり、一般住宅や共同住宅のほか、床面積が3,000㎡までの店舗・事務所などが建てられます。図のオレンジ色、国道1号バイパス沿道は「準住居地域」を指定しております。幹線道路沿いにおいて、主に沿道サービスを図る地域であり、10,000㎡までの店舗などが建てられます。図のピンク色、駅前には「商業地域」の指定です。都市の中心部などで、商業・業務等の施設の集中立地を図る地域です。危険物を扱う工場や施設を除くほとんどの建物が建てられます。用途地域は以上のように指定しております。

次に二つ目、特別用途地区です。本市が導入しております特別用途地区 特定規模集客施設制限地区は、地域の状況に応じて集客施設の床面積の最高限度を定め、周辺環境に適さない規模が大きすぎる集客施設の立地を抑制する制度です。制度の概要でございますが、用途地域が第二種住居地域の場合、本来床面積10,000㎡までの集客施設が立地可能ですが、5,000㎡までに制限されます。富士市では、第二種住居地域の指定箇所については、全てにこの特別用途地区を定めておりまして、後ほど説明いたしますが、第二種住居地域への変更を予定している地域への導入を検討しております。

三つ目、地区計画です。地区計画とは、地区の特性に応じ、土地利用の方針を設定した上で、用途地域の規制に上乗せをして定める地区レベルの建築等に関するルールのことです。地区計画では、建築物の用途、高さの最高限度、壁面の位置など、さまざまな上乗せルールを定めることができます。富士市では、新富士駅南地区や市役所周辺地区など計11地区に導入してございます。新富士駅南地区計画は、平成14年4月1日に都市計画決定を行っております。図は地区計画の区分図ですが、地区内をABCDEの5地区に区分してございまして、地区毎に土地利用の方針や土地利用制限がございます。主な制限でございますが、A地区では、ホテル、旅館、自動車教習所、倉

庫等は建築不可、店舗・事務所については、床面積の合計が、併せて1,000㎡以内であること、建築物の高さの最高限度は12メートルまでとしております。B地区では、ホテル、旅館、自動車教習所、倉庫等は建築不可、建築物の高さの最高限度は20メートルまでとしております。C地区では、自動車教習所、マージャン屋、ぱちんこ屋等は建築不可、建築物の高さの最高限度は、B地区同様20メートルまでとしております。D地区では、自動車教習所、倉庫等は建築不可としております。E地区では、自動車教習所、マージャン屋、倉庫、キャバレー等は建築不可、といったように、それぞれの地区毎にルールが設けられております。このうち、黄色の第一種住居地域A・B・D地区では、駅から遠くなるにつれて落ち着いた住宅地の形成を図るため、制限が厳しくなっていくよう定めてございます。

次に、新富士駅周辺地区の目指す姿について説明いたします。こちらは富士市の航空写真です。広域の玄関口新富士駅は、こちらに位置してございます。地図を拡大いたします。

本地区は、東海道新幹線新富士駅、国道1号バイパス、田子浦伝法線といった幹線道路に近接しており、交通の要衝の地区であります。東海道新幹線新富士駅を擁す本地区は、富士、富士宮、山梨県南部を含めた広域の玄関口として、非常に重要な拠点でございます。その拠点性を活かした商業・業務機能の集積、また、良好な居住環境の創出による魅力あるまちなか空間の形成、2点ともに本地区の目指す姿であり、双方のバランスが非常に重要であると考えております。

本地区は、本市の都市計画の最も基本となる計画である「都市計画マスタープラン」において、都市生活交流拠点と位置付け、商業・業務機能の集積や、魅力あるまちなか空間の形成を図ることとしております。

また、本地区には、市民も高い期待を寄せており、平成29年度に実施した都市づくりに関する世論調査では、「富士駅、吉原へのアクセス向上」や「活気あふれる駅前になってほしい」「魅力ある施設ができ発展してほしい」など、魅力や活気を高めて欲しいといった多くの声が寄せられております。

重要な拠点である本地区では、赤枠で囲いました駅の南側にて、市の玄関口にふさわしい市街地の形成を目指し、土地区画整理事業を施行してございます。事業の概要ですが、施行面積は29.2ヘクタール、施行期間は平成12年度から平成41年度、総事業費は214億円、進捗率は平成29年度の事業費ベース見込みで48%となっております。こちらはお手元の資料にはございませんので前方スクリーンを御覧ください。区画整理事業の進捗状況を表した参考図面です。図で黒く塗られている部分が平成28年度まで、黄色が昨年度、青・赤が今年度に施工をしている箇所であります。

お手元の資料ではスライドナンバー18に戻ります。新富士駅周辺地区は、本市の重要な拠点であり、土地区画整理事業を施行しておりますが、事業の進捗が概ね半分を迎える中、本市の人口減少は予測よりも早く進行するなど、社会情勢は大きく変化しております。そのような人口減少時代にあっても、市の活力を向上するためには、都市拠点において、商業・業務機能の集積や、魅力あるまちなか空間を形成する必要があると考え、一定の土地利用の規制が課せられている事業地内の「第一種住居地域」を対象に、新幹線駅直近という優位性と生活利便性の向上につながる土地利用について検討を開始し、まず、地権者の皆様を対象とした意向調査を実施いたしました。

次に、どのような流れで都市計画案を作成してきたか、地権者の意向や、説明会でいただいた意見などを交えて御説明いたします。まずは、意向調査の概要です。一定の土地利用の規制が課せられている第一種住居地域に仮換地を所有される権利者、地区計画の区分図でいいますとA・B・D地区の皆様、計273名に対し、郵送により調査を実施し、回収率は全体で48.7%でございました。主な設問は、①土地利用のあり方、②土地利用の規制緩和、③建築物の高さ制限緩和についてでございます。

全体の集計結果では、①土地利用のあり方については、73%の方が、今以上に産業面や転入者の増加に配慮すべきとの回答でした。②土地利用の規制緩和については、87%の方が、住環境を阻害しない範囲で変更すべきとの回答でした。③建築物の高さ制限緩和については、賛成の割合が若干減り、68%の方が、住環境を阻害しない範囲で変更すべきとの回答でした。地区別の集計結果では、土地利用の規制緩和については、3地区共通して緩和を望む意向が高い一方で、建築物の高さ制限緩和については、A地区で37.5%の方が反対の意向を示しておりました。

この結果を踏まえ、A・B・Dの3地区で土地利用の規制を緩和、B・Dの2地区で建築物の高さ制限緩和といった都市計画の変更案を作成、説明会を開催し、変更案に対する意見を収集いたしました。

一度目の説明会は、平成30年1月17日と19日に計4回開催し、合計90名の方に御参加いただきました。いただいた意見では、「建築物の高さ制限を緩和すると住環境に影響が出る」といった高さ制限緩和に反対の意見が多く見られたほか、事業に対して、「土地区画整理事業の早期完了を望む」「今後、どのようなまちにしていきたいのか?」といった御意見・御質問をいただきました。なお、建築物の高さ制限緩和につきましては、反対の意見を多くいただいたことを踏まえて検討した結果、行わないことといたしました。

高さ制限の緩和を行わない案に修正し、再度説明会を開催しました。平成30年4月24日と26日に計4回開催し、合計

71名の方に御参加いただきました。説明会では、アンケートの回収率が50%程度で変更してよいのか?といった意見をいただきました。これに対しては、アンケートの結果だけではなく、複数回の説明会を開催し、意見を収集・反映しながら変更作業を進めてきた旨をお答えいたしました。また、参加者以外にも内容を周知すべきとの意見をいただきましたので、より一層の周知を図るため、説明会終了後に全地権者宛に変更概要資料を郵送いたしました。なお、4月の説明会では、変更の内容に関し、反対の意見はございませんでした。こちらは参考となりますが、変更の概要についての案内資料です。都市計画の変更点やスケジュールについて、手続きの節目でお知らせ文として郵送し、周知を図ってまいりました。

それでは、意向調査や説明会の結果を踏まえて作成した、都市計画変更案について御説明いたします。変更内容は、大きく3つございます。一つ目が、土地利用規制の緩和を目的とした用途地域の変更、二つ目が、住環境を阻害するような大規模集客施設の立地を制限するための特別用途地区の変更、三つ目が、建築物の用途や規模、屋外広告物の表示面積制限を変更し、各地区の状況に応じた施設の立地を促進するための地区計画の変更です。

変更1・2・3について、順に御説明いたします。まず変更1、用途地域の変更です。本地区内の大半を占める第一種住居地域を第二種住居地域に変更いたします。第二種住居地域は、住居の環境保護を図りつつ、店舗等の立地を誘導する地域に指定するとされております。本市においては、主要な都市拠点周辺において主に指定されており、地権者の皆様の「土地利用の規制緩和を望む」という意向を踏まえ、第二種住居地域に変更いたします。この変更に伴い、店舗・事務所の床面積の最高限度が緩和されるとともに、カラオケボックスやぱちんこ屋などの施設が立地可能となりますが、これらについては、この後説明します、特別用途地区・地区計画により、地区毎の状況に応じた制限を定めることとします。

変更2、特別用途地区の変更です。第二種住居地域への変更に伴い、10,000㎡までの集客施設が立地できるようになりますが、大規模な施設の立地は、住環境の悪化を招く恐れがあることから、本市では第二種住居地域全域に特別用途地区を導入し、住環境の保全を図っております。このことから、本地区においても、特別用途地区の導入により、5,000㎡を超える集客施設の立地を制限いたします。さらに、詳細なルールについては、地区計画により、地区毎の状況に応じた制限を定めてまいります。

変更3、地区計画の変更です。変更点は大きく3つございまして、3-1、店舗や事務所等の床面積の最高限度を地区毎の状況に応じて定めます。3-2、カラオケボックス、マージャン屋、ぱちんこ屋など、住環境の悪化が懸念されるものの建築

を制限します。3-3、屋外広告物条例の許可基準に即した上で、各地区の状況に応じた施設の立地を促進するため、看板・広告物に関する表示面積の制限を変更します。

それでは地区毎に、地区計画の変更点を御説明いたします。まずはA地区です。用途地域の変更に伴い、店舗や事務所の床面積の最高限度が緩和されますが、店舗は1,000㎡まで、事務所は3,000㎡までといたします。また、用途地域の変更に伴い、カラオケボックス、マージャン屋・ぱちんこ屋等の立地が可能となりますが、地区計画により立地不可といたします。さらに、看板・広告物の表示面積は20㎡までに変更します。ただし、野立て看板・広告物は除きます。この制限は、コンビニエンスストアの立地が許容できるように設定したものでございます。床面積の考え方、屋外広告物の面積制限の変更理由については、後ほど補足させていただきます。次にB地区です。B地区では床面積の最高限度を、店舗は3,000㎡まで、事務所は5,000㎡までといたします。また、A地区と同様に、カラオケボックス、マージャン屋等を立地不可とします。看板・広告物の表示面積制限は、地区計画では行いません。次にC地区です。C地区では、看板・広告物の表示面積制限は、地区計画では行いません。次にD地区です。D地区では、A・B地区と同様に、カラオケボックス、マージャン屋等を立地不可といたします。また、看板・広告物の表示面積制限は、地区計画では行いません。最後にE地区です。E地区では、看板・広告物の表示面積制限は、地区計画では行いません。A地区からE地区までの地区計画の変更により、適切な用途・規模の建築物の立地誘導を図ってまいります。

ここで、床面積の考え方について補足いたします。例としてB地区のケースとなりますが、一つの階の床面積が1,500㎡で5階建ての建築物の場合、1・2階の3,000㎡を店舗、3・4・5階の4,500㎡を事務所の用途として使用する建築物の立地が可能となってまいります。

次に、看板・広告物の表示面積制限の変更について補足いたします。表は、地区計画による現在の看板・広告物の制限です。AからEの全地区において、周囲の景観に調和した色調・形状・意匠・規模とすることや、屋上広告は設置してはならないなどのルールに加えて、赤枠で囲った箇所ですが、地区毎に看板・広告物の面積制限がございます。A・B地区では、表示面積の合計が5㎡を超えるもの、C地区では、合計が20㎡を超えるもの、D・E地区では、壁面1面における表示面積の合計が壁面面積の1/10を超えるもの、以上については、その設置が制限されております。

現在の地区計画による制限では、どのようなものが立地できるのか、一例として、単独で立地するコンビニエンスストアとドラッグストアを例に挙げて御説明いたします。あるコンビニエンスストアでは、看板面積が約16㎡、壁面面積が約90㎡であり、コンビニの野立て広告塔が約9㎡ありました。また、

あるドラッグストアの看板面積は20㎡強、壁面面積は約200㎡ありました。これらを、現在の地区計画にあてはめた場合、C地区でかろうじてコンビニが立地できますが、ほとんどの地区でその立地が困難となります。そこで、今後、生活利便施設の立地を許容するためには、看板・広告物の表示面積制限を変更する必要があると考えました。

一方、看板・広告物の表示面積制限を変更したからといって、無秩序、無制限に屋外広告物が設置できるわけではございません。市の全域、区域毎に許可基準を設けている屋外広告物条例により、野立て広告塔は1面30㎡以内、壁面広告は壁面面積に応じて1/5以内、1/10以内といった許可基準をクリアしたものでなければその設置は認められません。さらに、本地区は景観形成型広告整備地区に指定されております。良好な景観形成が特に必要な地区として、地色の基準をマンセル値にて推奨しており、地色を落ち着いた色に、高彩度は1/2以下に、色使いをシンプルに、大きさは周囲と調和、といったように、景観に配慮がなされます。面積の基準は、市の他地区と同様、屋外広告物条例によるものとなりますが、色彩の基準を継続していくことで、今後も景観に配慮してまいります。

ここまで、都市計画の変更点について申し上げましたが、変更のひとつひとつが複雑ですので、こちらの表にて変更概要を御説明いたします。A・B・D地区の用途地域を第一種住居地域から第二種住居地域に変更いたします。A地区では、店舗は1,000㎡まで、事務所は3,000㎡まで立地可能といたします。また、制限する看板・広告物の表示面積は、合計が20㎡を超えるもの（ただし、野立て看板・広告物は除く）、といたします。B地区では、事務所を5,000㎡まで立地可能といたします。また、地区計画による看板・広告物の表示面積制限は行いません。C地区では、地区計画による看板・広告物の表示面積制限は行いません。D地区では、店舗を5,000㎡まで立地可能とするとともに、これまで3,000㎡までだった事務所やホテルの床面積の最高限度がなくなります。また、地区計画による看板・広告物の表示面積制限は行いません。E地区では、地区計画による看板・広告物の表示面積制限は行いません。以上の変更により、商業・業務機能の集積と、魅力あるまちなか空間の形成を図っていきたいと考えます。

最後に変更スケジュールについて御説明いたします。これまで、説明会の開催や縦覧の実施など、都市計画変更のスケジュールを進めてまいりました。なお、縦覧では、都市計画案に対する意見書の提出はございませんでした。先週10月16日に勉強会を開催させていただき、本日10月22日、本審議会となっております。

補足説明は以上です。御審議よろしくお願いたします。

議長（会長）      ありがとうございます。  
それでは、審第1号から審第3号までの議案について、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、お願いします。

A 委 員      変更点については、良く分かりました。補足資料の15ページに、世論調査で寄せられた市民の声というものがございます。富士駅・吉原へのアクセス向上とか、新横浜駅のように活気あふれる駅前に、また、魅力ある施設ができ発展してほしい、とか、駅の周りを発展させて活気のあるまちにしてほしい、というお声を受けられて、魅力や活力を高めて欲しいといった多くの声が上がっていたということでございました。新横浜駅は商業施設が集積されているような地域でございますので、この点を受けられて、どのようにお考えになられているのかをお伺いしたいと思います。

議長（会長）      都市計画課、お願いいたします。

都 市 計 画 課      はい、都市計画課です。  
新富士駅南地区につきましては、説明にありましたとおり、富士市の玄関口であるとともに住宅地も兼ねていることから、バランスの取れた都市計画が必要だと考えております。地区計画については、平成14年に決定されて以来、16年が経過してまいりまして、土地区画整理事業も半分くらいの進捗があり、いよいよ駅前の整備に入るといった状況になっています。駅前周辺を、今のニーズに合った形で開発を促進していきたいと考えております、このような考え方が世論調査の中でも現れたのではないかと考えております。

議長（会長）      A委員、いかがですか。

A 委 員      これからしっかり促進していくということで、活気あふれた、魅力のある、行きたくなるような駅前を構築していただきたいと思っております。このように、並行して計画を立てていくということが重要であると思っておりますので、また、お示しいただきたいと思っております。

議長（会長）      ありがとうございます。ほかに御意見いかがでしょうか。

B 委 員      一点、私の方からよろしいでしょうか。  
勉強会の時よりも、補足資料17ページの土地区画整理事業の概要のところでお示しいただきまして、ありがとうございます。一つ質問なのですが、例えば、静岡市ですと、東静岡もこのように換地を行いながら整備をしてきているわけです。新富士駅南地区も、駅近で、大変質の高い、富士市の中で可能性を秘めた地区でございますが、このような地区で、どの

くらいの転入が今までにあるのかをお示しいただけますでしょうか。よろしく願いいたします。

新富士駅南整備課長

新富士駅南整備課から回答させていただきます。

転入というお話でございますが、現在、こちらの地区には、川成島地区と柳島地区という二つの地区がございまして、残念ながら、今のところ人口は減っているという状況でございます。新たな転入という部分についての数字は掴んでいない状況になります。

議長（会長）

ありがとうございました。ほかにございますか。  
はい、C委員。

C 委 員

これは意見なので特に回答はいらないのですが、静岡県内でも、熱海市や三島市を見ていますと、新幹線の駅前には賑わっているところが多いと感じております。新富士駅南地区は富士市の中では期待すべき土地でありますので、富士市民が移り住むということもあるかと思いますが、例えば、首都圏や静岡市で働いている人が移り住んで、テレワークのような形で、東京で仕事をもっていて、週1回か2回東京に通うというような、そのようなライフスタイルを実現できるようなまちであってほしいと思います。そういったことも意識しながら取り組んでいただきたいと思います。

議長（会長）

ありがとうございます。私もそのように思います。やはり、駅近であり、環境が良いということになれば、このような地区に転入、移り住む方もおられるのではないかと思うような都市空間にしていきたいと願っております。

ほかによろしいですか。

それでは、お諮りいたします。

審第1号 岳南広域都市計画用途地域の変更、

審第2号 岳南広域都市計画特別用途地区 特定規模集客施設制限地区の変更、

審第3号 岳南広域都市計画地区計画 新富士駅南地区計画の変更

について、委員の皆様から質疑・御意見がございましたが、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ございませんか。

《異議なしの声あり》

議長（会長）

ありがとうございます。

御異議がございませんので、原案とおりといたします。

都市計画課長

続きまして、審議案件の4件目、岳南広域都市計画地区計画あしたの杜地区計画の変更（富士市決定）についてでございます。それでは、都市計画課から説明をお願いいたします。

それでは、審第4号について御説明いたしますので、議案書33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変更（富士市決定）、岳南広域都市計画あしたの杜地区計画を次のように変更するものであります。表には、変更後の地区計画の名称、位置、面積、「区域の整備・開発及び保全の方針」のうち、地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等の整備の方針、「地区整備計画」の建築物等に関する事項のうち、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度を、34ページには、建築物の高さの最高限度、建築物の壁面の位置の制限をお示ししております。今回の変更に係る部分につきましては、後ほど「変更概要」にて御説明いたします。

35ページをお願いいたします。理由です。本地区内の街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地の建築物について、建築基準法第53条第3項第2号の規定に準拠して、通常の建蔽率の数値に10分の1を加えたものをもって建蔽率とする措置を講ずるため、あしたの杜地区計画を本案のとおり変更するものであります。

36ページをお願いいたします。変更理由です。本地区は、建築物の建蔽率等を制限し、自然と調和するゆとりある住環境の形成を図っております。こうした中、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地は、他の敷地より有効空地に面する割合が大きく、他の敷地との比較において日照、通風等をより確保することが可能であると考えられます。また、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第2号においては、このような敷地の建築物について、通常の建蔽率の数値に10分の1を加えたものをもって建蔽率とする特例（以下「角地等の特例」という。）が規定されております。これらを踏まえて、本地区内においても建築基準法第53条第3項第2号の規定に準拠して角地等の特例と同様の措置を講じ、地区計画の目標の実現を図るため、あしたの杜地区計画を本案のとおり変更するものであります。

37ページをお願いいたします。変更概要です。変更箇所を赤書きにて示しております。一番下の段となりますが、建築物の建蔽率の最高限度につきまして、「建築物の建蔽率は、10分の5（建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては10分の6）以下でなければならない。」に変更いたします。

39ページ、40ページをお願いいたします。区域につきましては、こちらの附図にて御確認をお願いいたします。

41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。市条例に基づく地

区計画の変更原案の縦覧を、平成30年8月29日から9月12日まで、市役所都市計画課にて行いました。縦覧者は0人で、意見書の提出はありませんでした。2、変更案に関する縦覧状況についてであります。平成30年9月19日から10月3日まで、市役所都市計画課において、変更案の縦覧を行いました。縦覧者は0人で、意見書の提出はありませんでした。

審第4号の説明は以上です。

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

都市計画課です。あしたの杜地区計画の変更案について補足説明いたします。おおよそ7分程度の説明になりますが、引き続きよろしくお願いいたします。

前方のスクリーン、又は、お手元の資料2を御覧ください。説明のながれでございますが、まず、あしたの杜地区計画の概要について、次に、変更に至った経緯について、3点目に、都市計画変更案について、最後に、変更スケジュールといった順に御説明いたします。

まず、あしたの杜地区計画の概要について御説明いたします。こちらの航空写真を御覧ください。田子浦小学校のすぐ南東に位置する大規模事業所社宅跡地を有効利用するため、一戸建て専用住宅地99区画が開発行為にて造成されました。この開発分譲地において、将来に渡って住宅地としての優位性を担保するため、開発者から地区計画の都市計画提案がなされ、都市計画決定したものでございます。こちらは現在の現地の様子です。御覧のように造成が完了し、建築行為が進んでいます。

あしたの杜地区計画は平成30年4月16日に当初決定したもので、計画の概要を表にてお示ししておりますが、表の中央の列が決定前の制限で、右の列が現在の制限となります。建築物の敷地面積の最低限度、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、高さの最高限度、壁面の位置について、従前よりも厳しい制限を課すことにより、一戸建て専用住宅地としての優位性を保ち、良好な住環境を形成することとしております。今回は、これらのうち建築物の建蔽率の最高限度を変更したいと考えております。

ここで、建蔽率・容積率について御説明いたします。建蔽率とは敷地面積に対する建築面積の割合で、右図のように、50坪の土地に1階部分30坪、2階部分20坪の建築物の場合、建蔽率は50分の30で、10分の6となります。一方、容積率とは敷地面積に対する建築延べ面積の割合で、右図の場合、50分の20足す30で、10分の10となります。建蔽率・容積率の最高限度により、建てられる建築物の規模が決まっております。

次に変更に至った経緯について御説明いたします。現在、あしたの杜地区の建蔽率の最高限度は、地区内一律に10分の5

と決定しておりますが、通常、街区の角にある敷地の建築物については、建蔽率の数値に10分の1を加えたものをもって定める数値としております。これを角地緩和と言いますが、本地区においては角地緩和が適用されない状況となっていることが判明し、地区計画の提案者側も角地緩和の適用を望んでいることから、都市計画の変更を進めるに至りました。

ここで、角地緩和について御説明いたします。角地緩和は、建築基準法第53条第3項第2号に規定されており、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で、特定行政庁が指定するもの内にある建築物については、建蔽率の数値に十分の一を加えたものをもって定める数値とすることとされております。特定行政庁が指定するものについては、富士市建築基準法施行細則にて、1. 二つの道路に接し、その内角が120度以内である角の敷地、2. 二つの道路に挟まれた敷地、3. 公園、広場、水面その他これらに類するものに接する敷地、と規定してございます。角地緩和のイメージについて、図で御説明いたします。街区の角にある敷地は、有効空地に面する割合が大きく、日照、通風等をより確保することが可能なことから、建蔽率の数値に10分の1を加えたものをもって定める数値としております。こちらの図の場合、赤枠で囲った箇所が角地となりますが、都市計画による建蔽率の最高限度が10分の5の場合、角地については、10分の1を加えた、10分の6を建蔽率の最高限度とするものです。

次に、都市計画変更案について御説明いたします。こちらは計画書の抜粋でございますが、角地緩和を適用させるべく、建築物の建蔽率の最高限度の欄に、かっこ書きにて「建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の6」、こちらを追加で記載したいと考えております。これにより本地区内においても角地緩和が適用されることとなります。

最後に変更スケジュールについて御説明いたします。これまで、縦覧の実施など、都市計画変更のスケジュールを進めてまいりました。なお、縦覧では、都市計画案に対する意見書の提出はありませんでした。

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（会長）

ありがとうございました。

それでは、審第4号議案について、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。

D委員、お願いします。

D 委 員

全体で99区画ですが、そのうち何区画が角地に該当するのでしょうか。それから、4月に10分の6から10分の5にしているのに、角地についてはもう一度戻すというような手続きにも見えます。途中で判明したということでしたが、その経緯について、もう少し詳しくお示してください。

議長（会長） 都市計画課、お願いいたします。

都市計画課 まず、1点目の角地の区画数についてでございますが、99区画中66区画が角地に該当いたします。約3分の2が該当するという形です。

2点目の経緯についてでございますが、4月に都市計画決定を行いまして、6月議会において地区計画条例を可決していただきました。そして、今現在、あしたの杜地区においては、住宅の申請、着工、建築が進められております。その中で、角地の建築申請を受けました指定確認検査機関から、角地緩和を適用しなくて良いのかという問い合わせが、市の建築指導課にありまして、内容を確認いたしましたところ、このような状況であることが判明いたしました。その後、旭化成側と協議を行いました。旭化成は、都市計画提案制度の前に、まちづくりガイドラインを策定しておりまして、その中でも10分の1を緩和するという記事を記載し、角地緩和の適用を望むということでした。

また、現時点では案件がございませんが、今後、二世帯住宅が建築される可能性等を踏まえまして、都市計画の変更を行った方が良いのではないかとということで協議いたしまして、このような経緯になった次第でございます。

議長（会長） D委員、どうぞ。

D 委 員 前回の都市計画決定の時点では、予見というか想定ができなかったということでしょうか。また、実際に土地が売り出されている中で、このような要望があつて変更することになったというよりも、今後を見通して変更するということがよろしいでしょうか。

議長（会長） 都市計画課、お願いいたします。

都市計画課 認識不足という部分も無きにしも非ずであったと思います。建蔽率、容積率についての都市計画決定が富士市では初めてだったこともあり、予測できなかったということがございます。

また、変更は要望があつたというよりは、今後のためをいろいろ考えた中で、予め定めていこうということでございます。

議長（会長） よろしいでしょうか。ほかにございますか。

E委員、お願いいたします。

E 委 員 この地区は何期かに分けて分譲していきまして、1期、2期と進んでいると思いますが、その中には、変更前の条件、制限された中で建築された方もいらっしゃると思います。今回その制限が広がるということで、そのような方から苦情等の御意見は

なかったのでしょうか。説明の中では意見はなかったようですが、いかがですか。

議長（会長） 建築指導課、お願いいたします。

建築指導課長 はい、建築指導課です。

こちらにつきましては、建築確認の事前に地区計画の届出を提出することとなっております、その件数が今現在22件となっております。その中で、建蔽率の最高は44%ということです。制限を超えてできないのか、もっと面積を増やしたかった、といったような御意見は、伺っておりません。

議長（会長） E委員、よろしいでしょうか。  
ほかにございますでしょうか。  
はい、F委員。

F 委 員 先程のD委員からの質問、角地緩和が最初から予測できなかったのか、ということに対して、回答がまだ出ていないと思います。変更以前の買主は不利益を被ることとなりますので、訴訟になる可能性もあると思います。最初から角地緩和する予定では決めていなかったのですよね。今回、どういう理由で角地緩和を行うのか、あるいは、緩和することで生じる変更以前の買主の不利益に対する考えを聞かせてください。

議長（会長） 改めて、建築指導課、お願いいたします。  
先程の都市計画課と建築指導課の回答を整理して、御説明をお願いします。

建築指導課長 基本的に、事業者・販売者の方は、角地緩和を適用できるものと認識をして、販売をされているということでありました。たまたま、結果として、角地緩和を適用しなくても地区計画に適合している状況にありましたが、当然、それを超えて計画されることも考えられました。このため、判明後は、地区計画条例において適用除外、市長が認める場合は適用除外することができるという規定がございますので、この規定を適用し、不利益を被らないように対策をとっておりました。こちらの許可による場合は、建築審査会において許可をしていただくこととなりますので、建築審査会には了承をいただいております。

また、最初に予見できなかったことにつきましては、地区計画と建築基準法とで整合を図りながら地区計画条例を策定してまいりますが、その中で、法的な解釈として、地区計画のあの表現で角地緩和を適用できるのではないかとということで進んでしまったということでもあります。実際は、今回変更するような地区計画の記載内容でないと、角地緩和は適用できないということが判明いたしました。このような理由で変更に至りまし

た。また、その間も不利益にならないように、許可の適用で対応したということでございます。

議長（会長）

F委員、よろしいでしょうか。

不利益を被られた方はいないということですね。そのように皆さんに御理解いただいてよろしいですね。

ほかによろしいでしょうか。

それでは、お諮りいたします。

審第4号 岳南広域都市計画地区計画 あしたの杜地区計画の変更について、委員の皆様からいろいろ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かと思われま

せんか。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んか。

《異議なしの声あり》

議長（会長）

ありがとうございました。御異議ございませんので、原案のとおりとさせていただきます。

それでは、ここで15分程の休憩を取りたいと思います。午後3時35分に再開いたします。よろしく申し上げます。

《休憩》

議長（会長）

それでは再開させていただきます。よろしく申し上げます。

本日は都市計画課から、「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」の報告がございますので、よろしくお願

都市計画課

いいたします。都市計画課です。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、御説明いたしますので、資料3をお願いいたします。

これまで、立地適正化計画と市街化調整区域の土地利用方針につきま

しては、別々の計画として御説明してまいりましたが、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、併せて御提示する方がわかりやすいだろうと考え、サブタイトルのグレーの網掛けの部分になりますが、「（仮称）富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」として、今回とりまとめをいたしました。今後につきま

しては、こちらをタイトルとさせていただきます、その中で2つの計画が構成されているという組立にしたいと考えております。そのため、今後は、名称を「集約・連携型都市づくり推進戦略」といたしまして、この「骨子」に基づき、パブリック・コメント（案）をまとめていきたく

と考えております。

1枚おめくりいただき、目次をお願いいたします。この計画の構成ですが、本市の都市づくりの課題に対応するための計画

を整理した「立地適正化計画編」と「市街化調整区域の土地利用方針編」という大きく2編を中心にまとめております。また、「はじめに」では、これら2つの計画を導くため、策定の背景や位置付け、富士市の現状と課題などを整理しております。また、「おわりに」では、都市づくりの実現に向けた推進体制をお示ししております。それでは、「はじめに」から御説明いたします。

2ページをお願いいたします。本戦略の背景と目的でございますが、これまでの人口増加時代の都市計画は、量の充足を目指すものでありましたが、人口減少時代の都市計画は、質の向上を図るものに変化していることを御説明しております。3ページをお願いいたします。このような背景から、本戦略の目的でございますが、人口減少時代の将来都市像の実現に向けた「道すじ」を明らかにするものとして策定いたします。

4ページをお願いいたします。本戦略の位置付けでございます。上位計画に即すとともに、「都市計画マスタープラン」の高度化版として、将来都市像を具現化するものとして位置付けをしております。また、計画の目標年次といたしましては、都市計画マスタープランと同じ、概ね20年後の平成47年としております。

5ページをお願いいたします。まず、現状分析や課題整理の前段といたしまして、人口減少が地方のまち・生活に与える一般的な影響ということで、人口減少が与える影響は、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った一般的な悪循環のイメージ図を、下段、「国土交通白書2015」から引用し、資料に掲載しております。

6ページと7ページをお願いいたします。6ページから7ページで富士市の現状を整理しております。まず、6ページ上段、生活利便施設として14の施設などを抽出し、点数化したものを図化した生活利便施設集積図になります。こちらで、生活利便施設の立地状況をお示ししています。その上で、グラフや図を用いまして、「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等での人口減少予測」、7ページに移りまして、「空き家の発生状況」、「路線バス網の撤退・縮小の様子」、「市街化調整区域における高齢化率の予測」「工業系未利用地の状況」について、富士市の現状を分析しております。

8ページと9ページをお願いいたします。本市の現状を踏まえた問題点と課題です。どこで何が起こっていて、このまま何もしないとどういった問題点があるか、そして、そこから導き出される課題を、体系的に整理し、それぞれの課題解決に向けた2つの計画を策定することをお示ししております。

上から順番に御説明いたしますと、中心市街地において商業施設の撤退や来街者数の減少が続いている現状から、中心部の賑わいづくりにより都市全体の魅力向上につながることを課題

1としています。次に、生活利便施設の集積地域などにおいて人口減少が予測されていることから、生活関連サービスを維持するために人口密度を確保することを課題2としております。課題3は、市内全域で空き家が増加傾向にある現状から、空き家などの既存ストックを有効活用し良好な生活環境を創出することを課題としております。課題4は、公共交通の撤退や縮小が進行している現状を受けまして、利便性の高い公共交通ネットワークを構築し、市民の暮らしの足を確保することを課題としております。これら、上段にお示しした市街化区域における4つの課題について、立地適正化計画で対応する課題として整理しております。

下段に移りまして、市街化調整区域では、大幅な高齢化の進行が予測されていることから、既存集落地での暮らしを維持するため、適切な人口と生活に必要な機能を確保することを課題1としております。次に、市街化区域の工業系用途地域においては、良好な操業環境を創出する一団の工場適地が無いという現状から、市街化調整区域において既存工業団地の操業環境の維持と良好な工場適地を創出することを課題2としております。下段で整理した2つの課題については、市街化調整区域の土地利用方針で対応いたします。

10ページをお願いいたします。こちらでは、策定する2つの計画の概要をまとめております。ここまでが、「はじめに」になります。

それでは次に、立地適正化計画編を御説明いたします。

12ページをお願いいたします。こちらでは、立地適正化計画の目的と手法をお示しするとともに、立地適正化計画において定める事項と構成を整理してございます。

13ページをお願いいたします。先ほど御説明した4つの課題に対応した都市づくりを進めるため、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」と定めまして、それぞれの課題に対応した4つの視点と、課題解決のための基本方針を設定しております。

14ページをお願いいたします。こちらは、立地適正化計画区域内における5つの区域設定についてです。下段の「まちの骨格形成の考え方」や「生活利便施設の立地状況」等、4つの要素を重ね合わせ、5つの区域の設定をしております。設定した区域が、15ページの区域図となっております。法令に基づく区域として、地図上赤で示しております都市機能誘導区域と、地図上オレンジで示しております居住誘導区域を設定しております。なお、都市機能誘導区域については、「まちなか」と「地域拠点」に分類しております。また、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おります。なお、土砂災害の危険性の高い区域などは、誘導区域から除外しております。

16ページと17ページをお願いいたします。都市機能誘導施設は、下段のイラストの9施設を「まちなか」と「地域拠点」の位置付けに応じて、それぞれの拠点に誘導する施設として設定しています。17ページの表は、誘導する施設の種類と、先程お示しした誘導する区域の星取表となっております。黒丸は、現在既に立地している施設を表していきまして、白丸は、現在立地していないことを示してございます。表の上段、「大学・専修学校・各種学校」から「金融機関・郵便局」までを、法に基づく「都市機能誘導施設」として位置付けるとともに、下段にあります「ホテル・オフィス」や「コンビニエンスストア」については、市独自設定の誘導施設である「立地推奨施設」として位置付けております。

18ページと19ページをお願いいたします。ここからは誘導施策となります。13ページでお示しした4つの視点と基本方針に基づく14の施策を、対象区域別に計画に位置付ける予定です。視点1「賑わう」については、魅力ある拠点の形成を図るため、都市機能誘導区域を対象とした、中心部の市街地整備事業や賑わいづくりに関する事業を位置付けています。視点2「導く」については、暮らしに必要な都市機能の確保を図るため、居住誘導区域内開発を促すための啓発に係る施策を展開します。視点3「活かす」については、居住地拡大の抑制を図るため、空き家の活用などの施策を展開します。視点4「つなぐ」については、公共交通の利便性確保に係る施策などを位置付けます。19ページでは、それらの誘導施策が対象としている区域をお示ししております。魅力ある拠点の形成に係る施策1から4は「都市機能誘導区域」を、暮らしに必要な都市機能の確保に係る施策5から7は「居住誘導区域」を、居住地拡大の抑制と公共交通による拠点と地域間の強固な連携に係る施策8から14は全域を、対象としております。20ページから23ページまでは、それぞれの視点に基づいた具体的な施策の概要と期待される効果を、個別に記載しておりますので、お目通し願います。

24ページと25ページをお願いいたします。こちらは、数値目標の設定になります。前ページまでの施策を展開することで、4つの視点と方針に基づく目標値を設定しました。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るとともに、目標値を設定しております。視点1「賑わう」については、誘導施設の充足度として、まちなか拠点におけるスーパーや金融機関などの誘導施設数、視点2「導く」については、居住誘導区域内の人口密度、視点3「活かす」については、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」については、公共交通の利用者数の目標値を、それぞれ設定しています。これらの4つの数値目標を掲げ、魅力ある都市づくりを進めた結果として、右上の人口グラフですが、平成47年時点の総人口を、現時点の推計値より1万3千人程

度上回ることを目標としています。こちらの、具体的な数値につきましては、現在検証作業を進めているところであります。

26ページをお願いいたします。立地適正化計画編の最後として、進行管理と成果の検証について記載しています。国勢調査の結果をベースとして、5年毎の評価によって、計画や施策の見直しを図ってまいります。以上が、立地適正化計画編の説明となります。

次に、市街化調整区域の土地利用方針編について、御説明いたします。28ページをお願いいたします。28ページでは、市街化調整区域の土地利用制度として、市街化調整区域での開発を認めている都市計画法第34条の開発許可の条項を示しております。

29ページをお願いいたします。「はじめに」で、市街化調整区域の土地利用方針で対応する2つの課題を整理しました。この課題に対応するための方針をそれぞれに設定し、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お示しております。

30ページと31ページをお願いいたします。30ページでは、地区計画制度の概要を御説明しております。市街化調整区域の性格を変えない範囲で、開発を許容できることをイメージ図で示しております。続いて、31ページでは、地区計画制度を適用する地区の選定方法についてお示しております。適用候補地区は、2段階の評価により、選定を行いました。まず、評価1といたしまして、都市計画法に基づく地区計画の適用が可能な区域を選定いたしました。続いて、評価2といたしまして、地区計画策定の必要性が高い地区として、都市計画マスタープランまたは国土利用計画といった上位計画に位置付けのある地区や、既に人口や産業の集積がみられる地区などの評価を行い、17地区を適用候補地区として選定いたしました。また、選定した17地区を、法律の適用条件に基づき、下段の表の着色のとおり、4つの類型に区分いたしました。32ページと33ページをお願いいたします。地区計画の適用候補地区及びそれぞれの地区の土地利用方針と許容する用途をまとめております。地区計画を作成すれば何でも建築できるという誤解の無いように、それぞれの地域特性にあった土地利用方針と許容する用途を地区毎に設定しまして、こういったものが建てられるかという目安を示しております。

34ページをお願いいたします。市街化調整区域の土地利用方針の今後の展開についてお示しております。地区計画の策定についてはガイドラインを作成し、詳細な手順やルールを示し、候補地区の住民の皆様や土地所有者の皆様等の地区計画の策定を支援します。また、市街化調整区域の地区計画は、都市計画提案制度を活用することとし、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しております。その他に、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必要に応じて研究することをお示しております。

36ページをお願いいたします。「おわりに」といたしまして、今後の都市づくりの実現に向けてについてですが、都市づくりの担い手である市民・事業者・行政が協働体制により取り組むことを示し、本戦略の結びとしております。

最後に、37ページをお願いいたします。今後のスケジュールについてですが、12月からパブリック・コメントを実施いたします。その後、平成31年の4月に、計画の策定と公表を予定しております。

以上が説明となります。よろしく申し上げます。

議長（会長）

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。

G委員、お願いいたします。

G 委 員

都市再生特別措置法によって地方に策定が義務付けられたということは分かるのですが、17ページの都市機能誘導施設について、まちなかとして富士駅周辺、富士中部周辺、吉原中央駅及び本町駅周辺、新富士駅周辺がありますが、「大学・専修学校・各種学校」は、誘導する施設で現在既に立地ありの黒丸に全部なっています。左側のページには、「大学・専修学校・各種学校」として、東京大学の安田講堂のような絵が載っています。市民の人たちにこれを説明する時に、富士市では常葉大学富士キャンパスが撤退した後、高等教育機関はなくなったということが一般論となっている中で、このように示されると戸惑ってしまうと思います。おそらく、日本語学校とか英会話スクールを捉えて、各種学校があるということになるのですが、これは、法律によってこのような分類になっているから仕方がないことなのか、この分類を分けるということは出来ないのでしょうか。

議長（会長）

都市計画課、お願いいたします。

都 市 計 画 課

大学・専修学校・各種学校について、分けることは可能であると思います。分けて表示することについては少し検討させていただきますが、基本的には高等教育機関という位置付けの中で、大学・専修学校・各種学校等がまちなかにあれば、既存の施設もありますが、さらに誘致できれば良いのではないかと考えて掲載しております。

議長（会長）

G委員、よろしいでしょうか。

- G 委 員 法律でこの分類しか認められないというのであれば分かるのですが、柔軟性があるのであれば、各種学校と分けた方が良いと思います。そうでなければ、富士市には大学や専修学校があるのかと皆さんが思ってしまう。これはきちんと分けないと、公表した時に質問を必ず受けますよ。
- それから、もう一点よろしいですか。同じところで、「スーパーマーケット」と「金融機関・郵便局」ですが、立地の有無を分類して、現在あるのは黒丸、ないのは白丸としていますが、どこを基点にして半径何百メートルとか、決まっているのでしょうか。
- 議長（会長） 都市計画課、お願いいたします。
- 都市計画課 半径何メートルという決め方ではございません。15ページに区域図を掲載しておりますが、その中の、都市機能誘導区域の区域内にあるかどうかで決めております。例えば、富士駅周辺地区と富士中部周辺地区ですが、境が少し分かりにくいかも知れませんが、真ん中あたりに赤い線が入っておりまして、そういったところで区域としてしっかり分けております。半径何メートルということではございません。
- 議長（会長） G委員、お願いいたします。
- G 委 員 スーパーマーケットについてですが、例えば入山瀬駅周辺の所はスーパーがなく、ずっと離れた大月線の方にあるのですが、表には入山瀬駅周辺で立地ありとなっておりまして、地図では分からなかったものですから、どの程度の範囲の中なのか質問させていただきました。
- もう一点、金融機関・郵便局について、新富士駅周辺は白丸で立地なしとなっておりますが、駅南には柳島郵便局があります。駅からすぐの場所です。なので、半径どのくらいなのか伺いました。それがきちんと決まっています、その範囲に入らないのであれば仕方がないのですけれど、見える近さにありますから。なので、質問いたしました。
- 議長（会長） 都市計画課、お願いいたします。
- 都市計画課 御質問にありました、新富士駅南側の柳島郵便局につきましては、地区計画のA地区、いわゆる住宅地区の中にありまして、こちらについては都市機能誘導区域ではなく、居住誘導区域でありますので、外れているということでございます。
- 議長（会長） G委員、よろしいでしょうか。
- G 委 員 駅から見える場所にあるものですから、これだけでは理解できませんでした。でも、そのように決まっているのですね。

議長（会長） ほかにございますか。  
H委員、お願いいたします。

H 委 員 25 ページに、人口の目標が載っていると思いますが、立地適正化計画については理解はできておりますが、目標を立てる時に、人口が20年後に13,352人も期待される効果とするのは、これは過大ではないかと感じます。どのように積算したのか、おそらく、国立社会保障・人口問題研究所のコーホート予測に社会減の予測を上下させているものですが、上の破線の部分の値はどのように求めるのでしょうか。

議長（会長） 都市計画課、お願いいたします。

都 市 計 画 課 こちらは、人口推計でございます。資料にも記載しておりますように、いずれも、実線・破線ともに、国立社会保障・人口問題研究所の推計値となっております。立地適正化計画につきましては、国が示している策定の手引きの中で、国立社会保障・人口問題研究所の最新のデータを最終的な人口の値にすることになっておりまして、実線のH30推計が、今後策を講じない場合の予測となっております。このような中、期待される効果の点線のところを、いわゆる目標値にしております。こちらにつきましては、静岡県と一緒に策定しております岳南広域都市圏の交通計画の交通体系調査が、H25推計の人口を根拠に目標を設定してございますので、これを破線として掲載しております。転出の人口の率を市の方で何か積算しているのではなく、5年前の推計値・推計率をそのまま採用しているという形となっております。県の計画とも整合を図ったということでございます。

議長（会長） H委員、お願いいたします。

H 委 員 それでは、これは単純に5年前の数値を使用しただけであって、どのような理屈で13,352人の本来いなくなってしまう人と呼び寄せるか、それだけ魅力アップするか、ということを示しているのではないということでしょうか。  
また、数値目標を設定するからには、目標を何とか達成しようと努力するべきであると思いますが、13ページに記載のとおり、この計画の最大の目標は「暮らしの質を維持する集約・連携型都市づくり」であって、暮らしの質を維持することが最終目標なのに、想定より人口を増やす・維持することとは結び付かないかと思えます。これをやらないと人口が13,352人減って大変なことになるみたいなミスリードは、載せる必要があるのかなという印象を持ちましたが、いかがでしょうか。

議長（会長） 都市計画課、お願いいたします。

都市計画課 今回、数値目標を4つ記載しておりますが、実は、国の策定の手引きの中で、人口密度と公共交通の利用者数については、必ず設定するように明記されております。そして、その上で、どういう形になるのか、どういうことを目指していきたいのか、ということも併せて示すよう明記されております。そのような中で、人口密度と公共交通の利用者数については、5年前の推計値を基にした人口と施策を併せて目標値を設定しておりますので、それを合わせた形の中での説明ということで、5年前の数値も併せて記載しているという形になっております。

議長（会長） H委員、お願いいたします。

H委員 そういうことでしたら、そのことを明記していただかないと、立地適正化計画を策定することによって13,352人が増えるという印象を受け、分かりにくいので、載せるべきではないと考えます。

また、富士市ならではの目標として、まちづくりセンターを中心としたまちづくり計画があって、26地区それぞれがまちづくりの目標を作りましょう、指定管理に向けていきましようというような目標がある中で、そういった地区毎のバランスだとか老壮青のバランスといったところを含めて、もっと富士市ならではの計画にして、国から言われたことを当てはめるだけではなく、そういった努力をしていただきたいと思います。

議長（会長） 都市計画課、いかがでしょうか。

都市計画課 全国各地で立地適正化計画が策定されている中で、富士市のオリジナルという部分については、非常に重要であると考えております。今回の区域につきましても、通常の都市機能誘導区域と居住誘導区域のほかに、市独自として3つの区域を付け足したこともありますし、目標値についても富士市ならではのと考えております。また、市街化調整区域の土地利用方針も併せているということも特徴的だと考えております。表現につきましては、検討させていただきたいと思っております。

議長（会長） ありがとうございました。  
ほかにございますか。I委員、お願いいたします。

I委員 市街化調整区域の地区計画適用候補地区について伺います。33ページに、住宅団地環境保全型とありまして、その中の12番に陽光台団地周辺地区がございますが、御承知のとおり、陽光台団地は、都市計画区域外にあった白地農地の頃に、谷を土砂で埋め立てて、石積みを作り、市の指導方針に従わないままどんどん作って乱開発されてしまった区域の団地であります。説明会等を経て昭和55年に都市計画区域に入りました

が、そのような場所が、「計画的に開発された住宅団地」で「良好な居住環境を維持するため」というような記載をされますと、それは違うのではないかな、と感じてしまいます。その辺がちよっと、ニュアンスが違うような気がします、いかがでしょうか。

議長（会長） 都市計画課、お願いいたします。

都市計画課 陽光台団地地区につきましても、地区として成り立っておりますし、現在のコミュニティの確保は必要であると考えております。このような地区は、市街化調整区域の中に多くあるものと思っておりますけれど、地区計画は市街化調整区域の中のどこでもできるというわけではございません。ある程度のルールがあって、法の下でできることであります。そのような背景から、静岡県基準等を踏まえて整理した中で、地区計画を策定することができる可能性があるとなったものですから、今回、候補地区として定めたものでございます。過去の都市計画の経緯はございますが、現在住んでいるという現状を意識した中で、位置付けたということでございます。

議長（会長） I 委員、よろしいでしょうか。

I 委員 現在の住環境が良いというわけではないことは確かです。行き止まりの道があったり、途中から階段になってしまう道があったり、非常に崖が多いとか。これからそのような道を整備しながら、もっと住み良くするという考え方であるとは思いますが、資料の表現だと、候補に書かれている場所は現在の住環境が良いと認めているような印象を受けるので、どうなのかなと思います。実際に住んでいる人たちのために、良くしていきたいという気持ちでの地区計画は本当に必要であると思います。ただ、現状を良しとするような表現の部分が、少し気になります。

議長（会長） 都市計画課、いかがでしょうか。

都市計画課 仰るとおりでございます。いずれの地区も、道路が狭かったり、水路が狭小であったりなど、様々な問題があるかと思っております。地区計画を定めるに当たっては、地区施設の位置付けが必要となる可能性もございます。そのようなことに対する一定のルールが必要であると考え、34ページにありますように、ガイドラインを作成し、地域の方とお話しながら、より良いまち、地域、地区が出来るよう考えていきたいと思っております。あくまでも今回は、候補地という形でありますので、今後、地区の住民の皆様と話し合いながら、課題の解決に向けて検討していきたいと考えております。

議長（会長）

よろしいでしょうか。ほかにございますか。

最後に、私から。立地適正化計画の策定に向けて、多くの調査を行ってまいりました。また、市街化調整区域の地区計画を定めることについて、本日御説明がありました「富士市集約・連携型都市づくりの推進戦略」という一本化した御提議は、大変富士市らしい特徴が出ているかと思えます。しかしながら、先程委員からもありましたように、この後、パブリック・コメントがございます。その際には、やはり市民にとって分かりやすいということが重要となります。今までの研究プロセスや蓄積された沢山のデータから、最後のところ、市民がどうしたら良いのか、交流人口をどのように増やすのか、何に次のまちづくりを求めていくのか、という点について、少し強調していただいた方がよろしいかと思いました。立地適正化計画は、市民の期待が込められたものであり、事実のデータを示すとともに将来性をどう予測するのかを共有していただくものだ、私は考えております。これまでの御苦勞に対して、大変敬服いたしますが、今一つ、市民への共有・理解という点で、もう一踏ん張り、お願いしたいと思っております。以上でございます。

よろしいでしょうか。

それでは、御意見、御質問を終了いたします。

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した。

最後に、富士市都市計画審議会の今後の予定について連絡事項がございます。本日、平成30年度第1回目の審議会を開催いたしました。委員の皆様は11月27日をもって満了となります。委員の皆様、2年間御審議いただき、ありがとうございました。

次回は、新任期での審議会として、12月に委嘱状の交付を予定しております。議題といたしましては、会長・副会長の互選についてでございます。新委員の方には、後日改めて御案内させていただきます。連絡事項は、以上となります。

それでは、これをもって、都市計画審議会を閉会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4時20分 閉会）