
富士市都市計画マスタープラン

✦ 策定方針（案） ✦

令和3年7月

富士市 都市整備部 都市計画課

策定にあたって

▶ 集約・連携型都市づくりを更に進めるためのチューンアップ ◀

本市では、概ね 20 年後の将来を見据えた都市づくりのプランである「都市計画マスタープラン」を平成 16 年に初めて策定し、平成 26 年には、策定後 10 年を経過したことや人口減少時代が到来したことから、2 度目のマスタープランを策定しました。

また、平成 31 年 3 月に都市計画マスタープランを具現化したプランである「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」を策定し、都市の魅力と活力の向上や、市街地拡大の抑制等を図り、集約・連携型都市づくりを進めています。

もとより、集約・連携型都市づくりは、まちを単に縮小しようとするものではなく、人口減少を前提として、まちなかや拠点の価値を高めることなどにより、より豊かな生活の実現を目指し、時間をかけて都市の体質改善を図るものであるため、短期間で集約・連携型都市づくりを推進することは、一定の限界があると考えています。

しかしながら、SDGs の達成、デジタル社会の実現、脱炭素社会の形成、新型コロナウイルスの感染拡大等を背景とした社会動向の変化に的確に対応するとともに、昨今の自然災害の頻発・激甚化を踏まえた最新の災害リスクを勘案するほか、開発圧力が高い高速道路 IC 周辺市街地調整区域等における土地利用方針の検討など、改めて今後の都市づくりの方向性を示す必要があります。

このようなことから、今後の社会・経済情勢等に対応した集約・連携型都市づくりを更に進めるため、R2 国勢調査結果の公表等を鑑み、令和 3 年度から 3 か年かけて都市計画マスタープランを策定（チューンアップ）いたします。

この「策定方針」は、このような現状や課題を市民や事業者などの皆様と共有した中で、本市の未来について共に考えた都市計画マスタープランを策定するため、そのスタートとして、とりまとめるものです。

今後、人口減少や感染症の拡大などにより、市民生活や経済活動に様々な影響があると考えていますが、本市が、富士山にふさわしい持続可能な都市となるよう、誰もが住みたい・住み続けたいと思えるまちづくりを推進するため、多くの市民・事業者などの皆様からご意見を伺いながら新たな都市計画マスタープランの策定に向け取り組みます。

目 次

1	都市計画マスタープランとは	1
	(1)目的 (2)位置付け (3)役割	
2	策定（チューンアップ）の必要性	2
	(1)現計画の目標 (2)重視する観点 (3)策定（チューンアップ）のポイント	
3	新たな都市計画マスタープランの策定方針	4
	(1)策定のねらい (2)目標年次 (3)策定姿勢 (4)計画の構成 (5)策定体制 (6)策定スケジュール	
4	集約・連携型都市づくり推進戦略の見直し	10
	(1)立地適正化計画の見直し (2)市街地調整区域の土地利用方針の見直し	

1 都市計画マスタープランとは

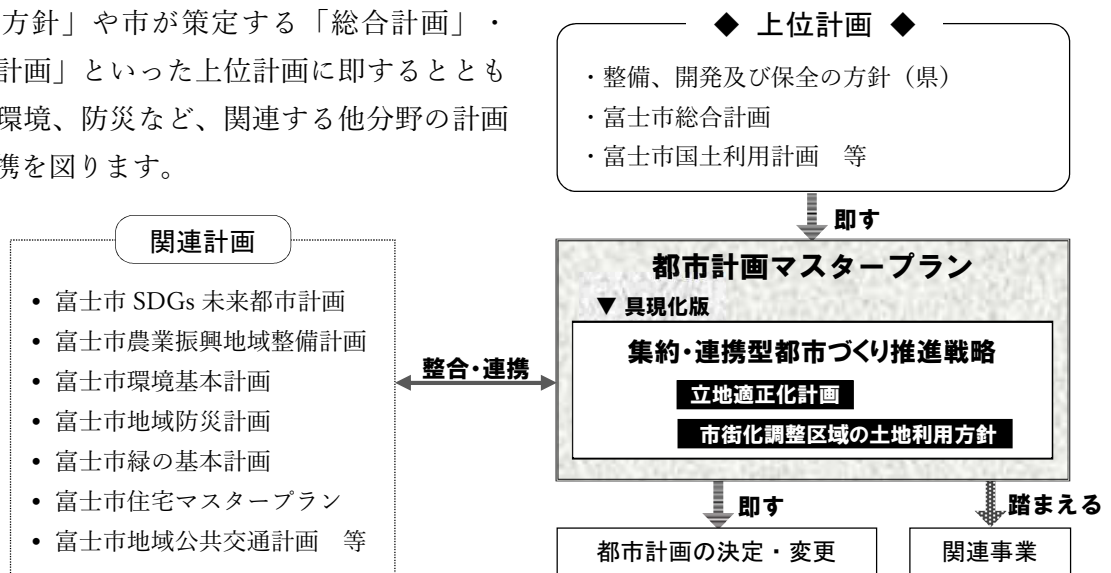
- 都市計画マスタープランとは、都市計画法第 18 条の 2 に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、本市の都市計画の最上位計画です。
- また、将来目指すべき都市の姿を定めるなど、長期的な都市づくりの考え方を示すとともに、都市計画の決定・変更の際には根拠等の役割を担うものです。

(1) 目的

本マスタープランは、本市の都市計画の最上位計画として、目指すべき都市像の実現に向けた取組の方向性を整理し、都市づくりの総合性・一体性を確保するとともに、その考え方を市民・企業・行政等が共有し協働による都市づくりを推進するため策定するものです。

(2) 位置付け

本マスタープランは、県が策定する「整備、開発及び保全の方針」や市が策定する「総合計画」・「国土利用計画」といった上位計画に即するとともに、農業、環境、防災など、関連する他分野の計画と整合・連携を図ります。



※集約・連携型都市づくり推進戦略は、都市計画マスタープランを具現化したプランとして策定するものです。

(3) 役割

人口減少や少子高齢化の進行のほか、新型コロナウイルスの感染拡大などにより、社会・経済情勢が変化している中、効率的な財政運営の下で住民意識の多様化に対応した都市行政の実践が必要となっています。

このため、本マスタープランは、「今ある都市、今ある暮らしの持続」を都市政策の根底に置き、質を高めるための工夫を凝らし、協働による都市づくりを進めることができるよう、次の 3 つの役割を担っています。

3つの
役割

- ◇ 長期的な都市づくりの考え方の明確化
- ◇ 都市計画の決定・変更の際の根拠
- ◇ 都市づくりの担い手のためのガイドライン



2 策定（チューンアップ）の必要性

- 現都市計画マスタープランの目標に重視する観点を加え、策定（チューンアップ）の必要性を整理しました。
- 人口減少を前提として、集約・連携型都市づくりを進めることは不変であるものの、現計画で整理した基本方針の全ての分野において、チューンアップする必要性が生じています。

(1) 現都市計画マスタープランの目標

現都市計画マスタープランでは、今後の都市づくりにおいて認識すべき根幹的な考え方である基本理念を「富士山のふもと 誰もが住みたい・住みたいと思えるまちづくり」とし、次の4つの視点から目標を設定しました。

基本理念

富士山のふもと 誰もが住みたい・住みたいと思えるまちづくり

視点と目標

- ◇ **「定住」の視点** 富士山のふもと、誰もが安全・安心・快適に暮らせる「まち」
- ◇ **「交流」の視点** 富士山のふもと、多様な交流により賑わいが生まれる「まち」
- ◇ **「産業」の視点** 富士山のふもと、産業と地域が支えあう活気あふれる「まち」
- ◇ **「環境」の視点** 富士山のふもと、自然環境と調和・共生する「まち」

加える

(2) 重視する観点

現都市計画マスタープランを策定後、新型コロナウイルスの感染拡大を契機とした市民のライフスタイルや経済活動等に変化が生じており、チューンアップを図るにあたっての重視する観点を次のように整理しました。

重視する観点

◇ 人口減少下における更なる持続可能性の追求

本市では、SDGs 未来都市計画や国土強靱化計画等を策定しており、経済政策との連携やデジタル技術を活用した都市機能の高度化等を図りながら、災害に強く環境に配慮した持続的に発展するスマートな都市づくりを進めることが重要です。

◇ 新型コロナウイルスの感染拡大を契機とした今後の都市づくりの追求

新型コロナウイルスの感染拡大により生じたライフスタイル等の変化を踏まえ、働く場と居住の場、都市交通ネットワーク、オープンスペースのあり方など、様々な視点から都市を見つめ直し、対応していくことが重要です。

◇ 富士市の地域特性を踏まえた都市づくりの追求

本市では、全ての地区にまちづくりセンターを設置するなど、地域の力を発揮できるまちづくりを進めていますが、ライフスタイルや価値観が多様化しており、地域住民や関係団体などとの連携による都市づくりの推進が重要です。

(3) 策定（チューンアップ）のポイント

現計画の視点と目標に重視する観点を加えて整理した基本方針ごとのチューンアップのポイントは次のとおりで、いずれの分野においても、昨今の社会・経済情勢等を踏まえ、策定（チューンアップ）を図る必要があります。



策定（チューンアップ）のポイント

【土地利用】

視点・「定住」「産業」

空き家や空き店舗が増加する都市のスポンジ化の進行への対応、市街化区域内農地の活用のほか、交通の優位性を活かした新たな産業の誘致や創造などが求められていることから、岳南広域都市計画の次期区域区分定期見直しの動向を注視しながら、現計画策定後に改定する「第四次国土利用計画（富士市計画）」に即し、土地需要に対する量的な調整や魅力と活力ある土地利用を積極的に展開する必要があります。

【都市交通】

視点・「交流」「環境」

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い公共交通利用者が減少するなど、移動形態の変化が生じ、ニューノーマルに対応した都市交通政策の推進が求められていることから、現計画策定後に策定する「富士市地域公共交通計画」や「富士市自転車活用推進計画」などの関連計画と整合・連携を図り、MaaS等の最新技術の活用や、まちなかウォークアブルの推進など、全体として最適な交通体系となるよう総合的な交通戦略を推進する必要があります。

【都市環境】

視点・「環境」「産業」

地球温暖化対策や生物多様性の保全等を推進するため、現計画策定後に制定・策定した「富士市富士・愛鷹山麓地域の森林機能の保全に関する条例」や「生物多様性ふじ戦略」などとの整合・連携を図り、環境配慮型の建築物の普及や森林保全を進めるとともに、土地利用の高度化や移動距離の短縮など、エネルギー効率の良い低炭素型の都市構造へ誘導する必要があります。

【都市防災】

視点・「定住」「環境」

全国各地で大規模な自然災害が頻発・激甚化しており、災害が起きても都市活動を継続でき、復旧・復興を円滑に進めることができる、全ての人にとって安全・安心な都市の実現に向けて、現計画策定後に策定した「富士市国土強靱化地域計画」と整合・連携を図るとともに、新型コロナウイルスの感染拡大を契機として、複合災害を見据えた事前防災まちづくりを推進する必要があります。

【都市景観】

視点・「定住」「環境」

新型コロナウイルスの感染拡大により、多くの方が自宅周辺で過ごす時間が増え、住まいの身近な環境や地域の自然資源の重要性が最認識されているため、公園・緑地、都市農地、民間空地のほか、様々な公共空間を整備・活用するなど、グリーンインフラとしての緑とオープンスペースの戦略的活用や充足を図るとともに、地域の自然・風土・歴史的な景観の形成や保全を促進する必要があります。

3 新たな都市計画マスタープランの策定方針

- 今後も本市が地域を牽引する中核的な都市として力強く発展し続け、誰もが住みたい・住み続けたいと思えるまちづくりを進めることができるよう、都市づくりの指針となる都市計画マスタープランを策定（チューンアップ）します。
- 目標年次は、概ね 20 年後の令和 27（2045）年とします。
- 策定に当たっては、昨今の社会・経済等を踏まえた課題を整理した上で、多くの市民の皆様からの意見を反映するなど、市民との協働を基本にした計画づくりを重視します。

(1) 策定のねらい

本市では、概ね 20 年後の将来を見据えた都市づくりのプランである「都市計画マスタープラン」を平成 26 年に策定し、集約・連携型都市づくりを進めています。

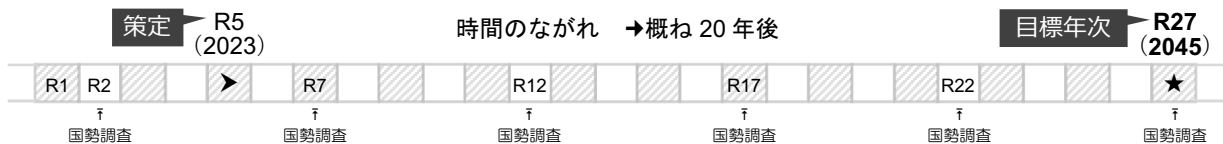
もとより、集約・連携型都市づくりは、まちを単に縮小しようとするものではなく、人口減少を前提として、まちなかや拠点の価値を高めることなどにより、より豊かな生活の実現を目指し、時間をかけて都市の体質改善を図るものであるため、短期間での実現は限界があります。

しかしながら、SDGs の達成、デジタル社会の実現、脱炭素社会の形成、新型コロナウイルスの感染拡大等を背景とした社会動向の変化に的確に対応するとともに、昨今の自然災害の頻発・激甚化を踏まえた最新の災害リスクを勘案するほか、開発圧力が高い高速道路 IC 周辺市街化調整区域等における土地利用方針の検討など、改めて今後の都市づくりの方向性を示す必要があります。

このようなことから、社会・経済情勢等に対応した集約・連携型都市づくりを更に進めるため、R2 国勢調査結果の公表等を鑑み、令和 3 年度から 3 か年かけて現都市計画マスタープランを策定（チューンアップ）します。

(2) 目標年次

集約・連携型都市づくりは、時間をかけて実現を目指すものであることや、計画策定の根拠となる国勢調査の実施時期などを踏まえ、目標年次を概ね 20 年後の令和 27 年（2045）年とします。



(3) 策定姿勢

本マスタープランで示す目指すべき都市像の実現に向けては、策定段階から今後の都市づくりの考え方を市民・企業等が共有することが重要であるため、次の姿勢のもと策定に取り組みます。

【市民の声の反映】

市民との対話を基本として、市民懇話会や地域別懇話会を設置するとともに、市民意向調査、パブリック・コメントなどを実施し、市民活動や企業活動の現場からの意見・問題提起を踏まえ、透明性及び公平性の確保を図りながら計画策定を進めます。

【EBPM エビデンス・ベスト・ポリシー・メイキングに基づく計画の策定】

市民一人ひとりに現状を十分に理解してもらい、取組への協力や行動変容などに繋げていくことが重要であるため、計画の必要性や妥当性について、可能な限りデータの見える化を図るとともに、定量的かつ客観的に資料を市民に提示し、理解を得ながら計画策定を進めます。

(4) 計画の構成

計画の構成は、国が示す都市計画運用指針に基づき、次のとおり概ね現計画と同様とすることを基本とし、都市計画審議会等からの意見を踏まえ適宜修正します。

《 計画の構成（案） 》

序章	計画策定にあたって
	1 都市計画マスタープランとは
	2 策定（チューンアップ）の必要性

第1章	富士市の現状、都市づくりの課題及び方向性
	1 富士市の現状
	2 富士市の都市づくりの課題
	3 富士市の都市づくりの方向性

第2章	全体構想
	1 全体構想のねらい・構成
	2 都市づくりの基本理念
	3 都市づくりの目標
	4 将来の都市の骨格
	5 都市づくりの基本方針（土地利用・都市交通・都市環境・都市防災・都市景観）

第3章	地域別構想
	1 地域別構想のねらい・構成
	2 地域区分の考え方
	3 南部ブロック 地域づくり構想
	4 中部ブロック 地域づくり構想
	5 東部ブロック 地域づくり構想
	6 西部ブロック 地域づくり構想
	7 北部ブロック 地域づくり構想
	8 北西部ブロック地域づくり構想

第4章	まちなかまちづくり構想
	1 まちなかまちづくり構想のねらい・構成
	2 まちなかの位置付け
	3 まちなかまちづくりのコンセプト
	4 まちなかを構成する地区区分の考え方
	5 富士駅周辺地区まちづくり構想
	6 吉原中央駅・吉原本町駅周辺地区まちづくり構想

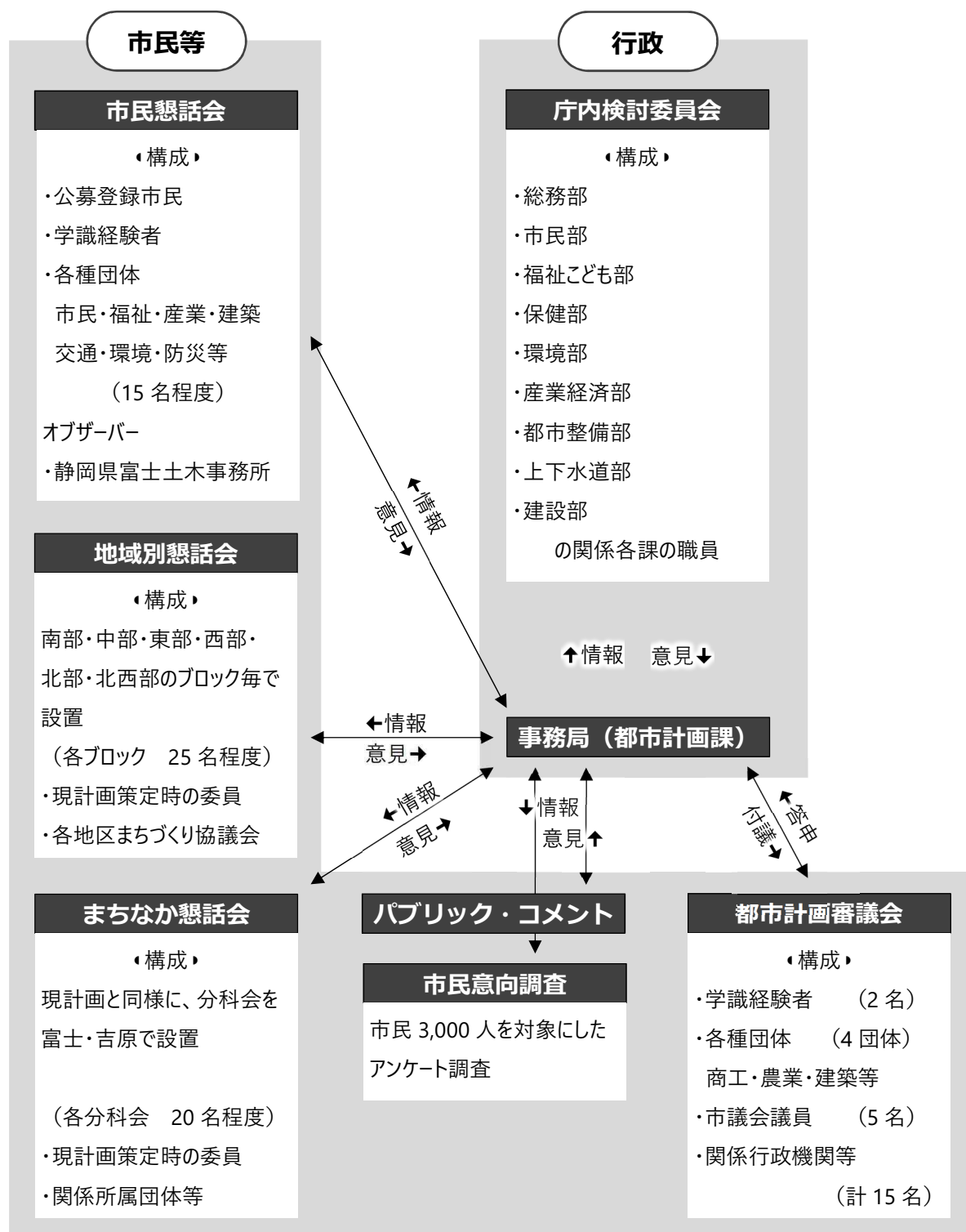
第5章	都市づくりの実現に向けて
	1 ねらい・構成
	2 都市づくりの推進に向けた基本的な考え方
	3 協働の都市づくりの考え方
	4 集約・連携型都市づくりの実現に向けた施策の展開
	5 都市計画マスタープランの進行管理・見直しの考え方

(5) 策定体制

現計画では、学識経験者や各種団体、公募市民から構成される市民懇話会のほか、地域別協議会を設置するなど、多くの方から貴重な意見を伺いながら策定しました。

今回も同様に、策定姿勢を踏まえ、次のとおり可能な限り市民の声を反映できる体制を整え、策定にあたります。

《 策定体制のイメージ（案） 》



《 市民・専門家の意見反映等 》

<p>市民懇話会</p>	<p>市民懇話会は、政策決定過程の透明性の向上や市民参画の機会拡充のため公募登録している市民のほか、学識経験者や各種団体から推薦者で構成し、「本マスタープラン全体」について、市民の目線または専門的な立場から意見をいただきます。</p>
<p>地域別懇話会</p>	<p>地域別懇話会は、南部・中部・東部・西部・北部・北西部のブロック毎に、現計画策定時の地域別協議会委員のほか、各地区のまちづくり協議会委員から構成し、「地域の都市づくり」などについて、生活者の立場から意見をいただきます。</p>
<p>まちなか懇話会</p>	<p>まちなか懇話会は、「まちなか」の商業関係者や地域住民から構成し、富士駅周辺を検討する富士分科会と吉原中央駅・吉原本町駅周辺を検討する吉原分科会を設置します。「まちなかのまちづくり」についてそれぞれの立場から意見をいただきます。</p>
<p>パブリック・コメント</p>	<p>本市のパブリック・コメント制度は、富士市の基本的な政策などの策定に当たり、事前にその内容を公表して、全国から意見を求め、それらの意見を政策に反映する仕組みです。「本マスタープラン全体」を公表し、いただいた意見の反映を図ります。</p>
<p>市民意向調査</p>	<p>無作為に抽出した市民 3,000 人を対象にしたアンケートで、社会経済状況の変化に対応した都市づくりの方針設定の参考にするため、現在の暮らしやすさと望む都市の姿についてご意見を伺うなど、市民意見の収集を幅広く行います。</p>
<p>都市計画審議会</p>	<p>本市の都市計画審議会は、富士市における都市計画行政の円滑な運営を図るため設置した付属機関で、条例等に基づき、市長が任命する知識経験者、市議会議員、公共的団体の役員等で構成しており、「本マスタープラン全体」を付議し答申をいただきます。</p>

《 庁内検討・連携 》

<p>庁内検討委員会</p>	<p>庁内検討委員会は、市役所の関係課によって組織し、「本マスタープラン全体」について検討・協議を行うとともに、各課が所管する関連計画を確認し、設定する考え方や位置付ける施策の整合・連携を図ります。</p>
-----------------------	---

(6) 策定スケジュール（予定）

本マスタープラン策定のスケジュール（手順）は、まず、国勢調査等の統計データを活用した本市の現状等の分析やアンケート調査を実施するとともに、市民懇話会を設置し意見をいただきます。

その上で、全庁的に議論を行うとともに、地域別懇話会を開催し、素案を作成します。

また、地域別説明会の開催や都市計画審議会による審議のほか、パブリック・コメントを実施し、令和5（2023）年の策定を目指します。

なお、スケジュールは、今後の検討状況に応じて機動的に対応します。

▶ 令和3年度（現状分析、市民意見の把握等）

● 現状分析

国勢調査等の統計データを活用し、現状を詳細に把握・分析する調査を行います。

● 市民意見等の把握

アンケート調査を実施するほか、市民懇話会を開催し、意見を把握します。

● 全体構想の検討

庁内検討委員会を設置し、目標や分野別の基本方針など、全体構想を検討します。

《 策定スケジュール（予定） 》	令和3（2021）年度			
	4月～6月	7月～9月	10月～12月	1月～3月
コントロールポイント				
国勢調査等の結果の公表予定			★ 国勢調査 人口集計	
総合計画・国土利用計画の策定・改定			★ 総合計画の議決 国土利用計画の改定	
策定作業				
策定方針・策定準備	■			
アンケート調査		準備→	実施 集計・分析	
現状分析・課題の整理		■	■	■
都市計画マスタープラン（とりまとめ）				
全体構想			■	■
地域別構想				
まちなかまちづくり構想				
集約・連携型都市づくり推進戦略				
冊子作成・配布				
会議等				
庁内検討委員会			① 設置	②
市民懇話会			①	策定方針 市民ニーズ
地域別懇話会				
まちなか懇話会				
地域別説明会				
都市計画審議会		● 策定方針		● 課題の整理
パブリック・コメント				
市議会（建設水道委員会協議会）		● （勉強会）		

➤ 令和4年度（素案の作成）

- **地域別懇話会の開催**
地域別懇話会を開催し、地域の都市づくりについて意見交換を行います。
- **地域別構想の検討**
地域別懇話会からいただいた意見を参考としながら地域別構想を検討します。
- **素案の作成**
検討した全体構想や地域別構想をとりまとめ、素案を作成します。

➤ 令和5年度（計画の策定）

- **都市計画審議会への付議**
作成した素案を都市計画審議会に付議し、審議を行っていただきます。
- **パブリック・コメント等の実施**
地区別説明会やパブリック・コメントを開催・実施し、最終案をまとめます。
- **冊子の作成・配布**
策定した本マスタープランを冊子としてまとめ、市民等に配布し、周知します。

※スケジュールはあくまで予定であり、国勢調査の結果の公表等により変更する可能性があります。

令和4（2022）年度				令和5（2023）年度			
4月～6月	7月～9月	10月～12月	1月～3月	4月～6月	7月～9月	10月～12月	1月～3月
★ 国勢調査 就業状態			★ 社人研 人口推計				
	修正						
	準備		素案		パブコメ案		最終案
	修正						
		修正					
			修正				
	現状・課題の整理	区域設定・防災指針・誘導施設		誘導施策・数値目標		修正	
③	④	⑤	素案	⑦	パブコメ案 戦略素案		⑧
② 全体構想	③ 地域別構想等		④ 素案	⑤	パブコメ案 戦略素案		⑥
				● 都市MP：素案 戦略：防災指針	● パブコメ案 戦略素案		● 答申
				● 都市MP：素案 戦略：防災指針	● パブコメ案 戦略（案）		

4 集約・連携型都市づくり推進戦略の見直し（予定）

- 本市では、市街化区域を対象とした立地適正化計画と市街化調整区域の土地利用方針で構成する「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」を平成31年3月に策定しています。
- 本戦略では、概ね5年ごと成果を検証し、計画の見直し改善を図るとともに、国が示す最新の都市計画運用指針では、立地適正化計画に防災指針の盛り込みを義務付けているなど、見直しが必要となっているため、戦略の見直しを予定します。

(1) 立地適正化計画の見直し

最新の都市計画運用指針や第六次富士市総合計画の策定等を踏まえ、主に次のような見直しを考えています。

● 防災指針の盛り込み ●

国土交通省が令和2年9月に公表した「第11版 都市計画運用指針」では、居住・都市機能誘導区域の災害リスクの回避・低減を図る「防災指針」を立地適正化計画に盛り込むとしていることから、本戦略においても「富士市国土強靱化計画」と整合・連携が図れるよう定めます。

● 区域の見直し ●

居住誘導区域は、都市計画マスタープランの位置付けや人口密度、公共交通ネットワークなどの状況を鑑み設定しており、国勢調査結果などを踏まえて区域の見直しが必要か検証し、必要に応じて再設定します。

● 誘導施策・数値目標の設定 ●

国勢調査の結果などを踏まえた現戦略の検証結果のほか、第六次富士市総合計画や富士市地域公共交通計画に位置付けた施策、市民意識調査や推計人口の公表などを踏まえ、誘導施策を見直すとともに、数値目標を再設定します。

(2) 市街化調整区域の土地利用方針の見直し

国土利用計画の改定や都市計画マスタープランのチューンアップのほか、既存集落地の人口集積動向などを踏まえ、必要に応じ市街化調整区域の土地利用方針の見直しを考えています。

● 適用候補地区の見直し ●

現戦略の地区計画適用候補地は、都市計画マスタープランの位置付けや既存集落地などを根拠に設定していることから、改めて追加する候補地がないのか検証し、必要に応じて新たな適用候補地区を設定するなどの見直しを行います。

● 市街化調整区域の地区計画策定ガイドラインの見直し ●

地区計画の勉強会や協議会における地区住民などからの意見や提言、要望等を踏まえ、建築物の用途や区域の設定、検討手法など、必要に応じ市街化調整区域の地区計画策定ガイドラインの見直しを行います。