

I 都市計画マスタープラン・立地適正化計画の位置付けと用途地域の関係

- 計画の性質上、都市MPの位置付けは、用途地域と概ね整合している（整合させている）。

○ このため、「都市計画の考え」を踏まえ、「実際の土地利用」と乖離がみられる用途地域を見直す。

○ この際、現状だけでなく、将来も見据えて、都市計画を検討する。

用途	都市計画マスタープラン		立地適正化計画の区域※						用途地域
	拠点	ゾーン （土地利用方針）	都市機能誘導区域 （まちなか） 各種都市機能を都市拠点や生活拠点に誘導し、利便性向上等を図る区域のうち、まちなかとして位置付けがある区域	都市機能誘導区域 （地域生活拠点） 各種都市機能を都市拠点や生活拠点に誘導し、利便性向上等を図る区域のうち、地域生活拠点として位置付けがある区域	居住誘導区域 人口減少下においても、一定の人口密度を維持し、利便性の高い公共交通と生活利便施設の立地を維持する区域	住宅店舗等共存区域 住宅と一定規模の店舗が共存する比較的利便性が高い生活環境を形成する区域	ゆとりある低層住宅区域 閑静でゆとりある低層住宅の専用地に特化した区域	工業振興区域 産業基盤を維持するとともに、企業等の良好な操業環境を形成する区域	
住居					○		○		第一種低層住居専用地域
									第二種低層住居専用地域
	地域生活拠点 広見、富士見台、及び、富士川駅周辺	住宅専用地 ・良好な住環境を維持しながら、多様な居住ニーズに対応できる住宅地の形成を図る地域。		△1	○	○			第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 準工業地域（第二東名IC周辺地区計画の一部）
	まちなか 地域生活拠点 富士駅から吉原本町、及び、新富士駅 岳南富士岡駅周辺	一般住宅地 ・住宅以外の施設との共存に配慮しながら、適切な規制を通じて、良好な住環境の維持を図る住宅地。	△2	○	○	○			第一種住居地域 第二種住居地域
商業					○				第一種住居地域（住工混在地） 第二種住居地域（住工混在地）
	まちなか 新富士駅：広域都市交流拠点 富士駅から吉原本町までの都市生活交流拠点	中心商業・業務地 ・市の商業の中心地として、人の交流による賑わいのある商業・業務地の創出や、土地の高度利用、定住人口の増加を図る地域。	○		○				商業地域 近隣商業地域
	地域生活拠点 入山瀬、広見、及び、富士見台	地域生活商業地 ・地域住民の生活利便性の確保等を目的として、商業・サービス施設の立地誘導を推進する地域。		○					近隣商業地域
	地域生活拠点 富士川駅周辺	沿道サービス地 ・道路交通便利を活かした商業・業務施設等が立地し、住環境等と調和した沿道環境の形成を図る地域。	○	○	○	○			準住居地域
工業									
	産業拠点 地域生活拠点 田子の浦港 吉原駅周辺	臨海工業地 ・重要港湾である田子の浦港周辺で物流機能の高度化や、親水空間の形成を図る地域。		△3	△3			○	工業地域
	産業拠点 田子の浦港	工業専用地 ・田子の浦港の後背工業地などの一団の工業地において、工業の集積度が高い工業専用地として、機能の維持・向上を図る地域。 ・周辺工場の操業環境の確保を目的として、工場跡地は、引き続き工業地としての利用を図る。						○	工業専用地域
	産業拠点 田子の浦港、及び、新富士IC周辺	一般工業地 ・大規模集客施設の規制など、土地利用の混在を防止すること等によって、工業地としての機能維持・向上を図る地域。 ・生産機能の更新・転換が図られる際は、まちなか周辺等では、更新や適切な機能への転換を、郊外では集約等を図る。	△3		△3			○	工業地域
		住工共生型工業地 ・住環境と操業環境の調和を図る地域。 ・機能の更新が図られる際は工業専用地・工業地への移転を誘導する。			△4	△4		○	準工業地域（流通業務地を除くすべて）
	産業拠点 新富士IC周辺	流通業務地 ・新富士ICに隣接する交通便利を活かした流通業務地。						○	準工業地域（第二東名IC周辺地区計画の一部）

※立地適正化計画の表中△は、下記の条件に当てはまる場合に限って、位置付けがある。

△1：地域生活商業地に隣接する区域。 △2：拠点施設からの徒歩圏と、富士～吉原中央間のバス路線沿線の区域。 △3：新富士駅北及び吉原駅南の工業地域。（拠点施設に隣接し、かつ工場が立地していない区域に限る） △4：準工業地域のうち住宅と都市機能の連続性が見られる、まちなかの東側の区域。

③ 産業構造

○ 富士市の産業は、製造業が基盤となっており、就業者の約3割、生産額の約4割を占める。

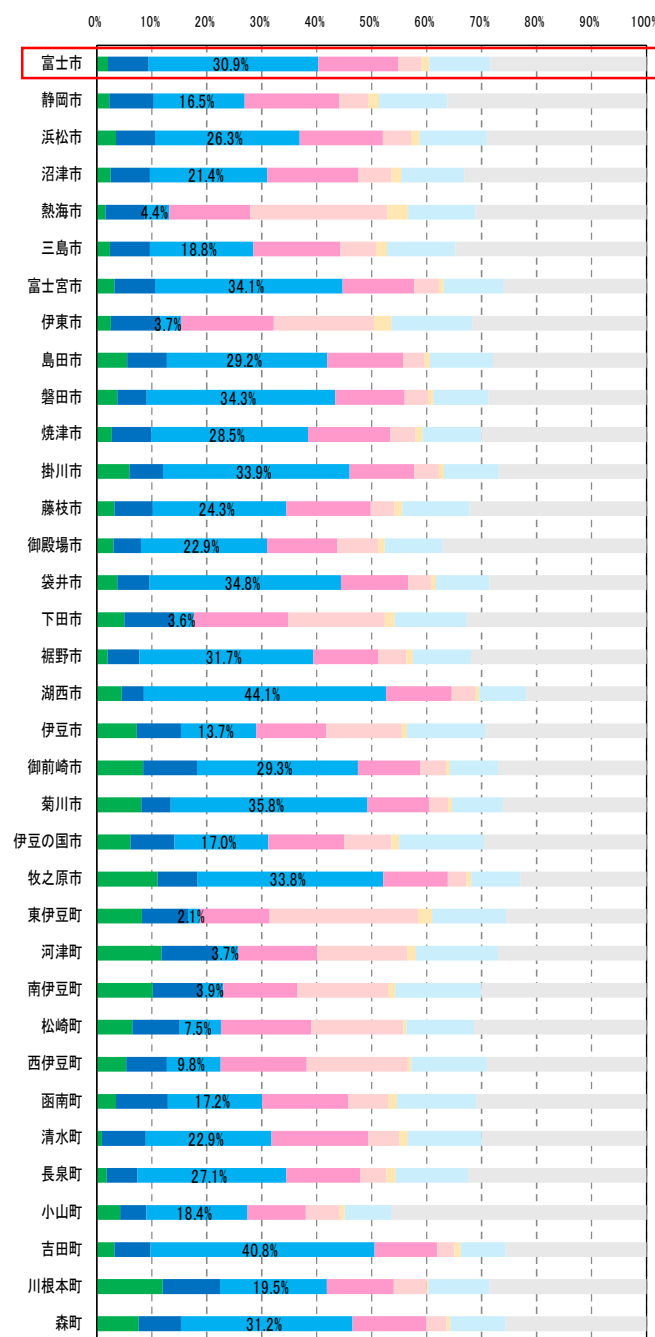
⇒ 税金や土地利用の観点から、産業のなかでも、製造業の維持が極めて重要

* 製造業の就業者数のTOP5は、浜松市、静岡市、富士市、磐田市、富士宮市の順

* 製造業の生産額のTOP5は、静岡市、浜松市、磐田市、湖西市、富士市の順

■ 市町別の産業別就業者の割合

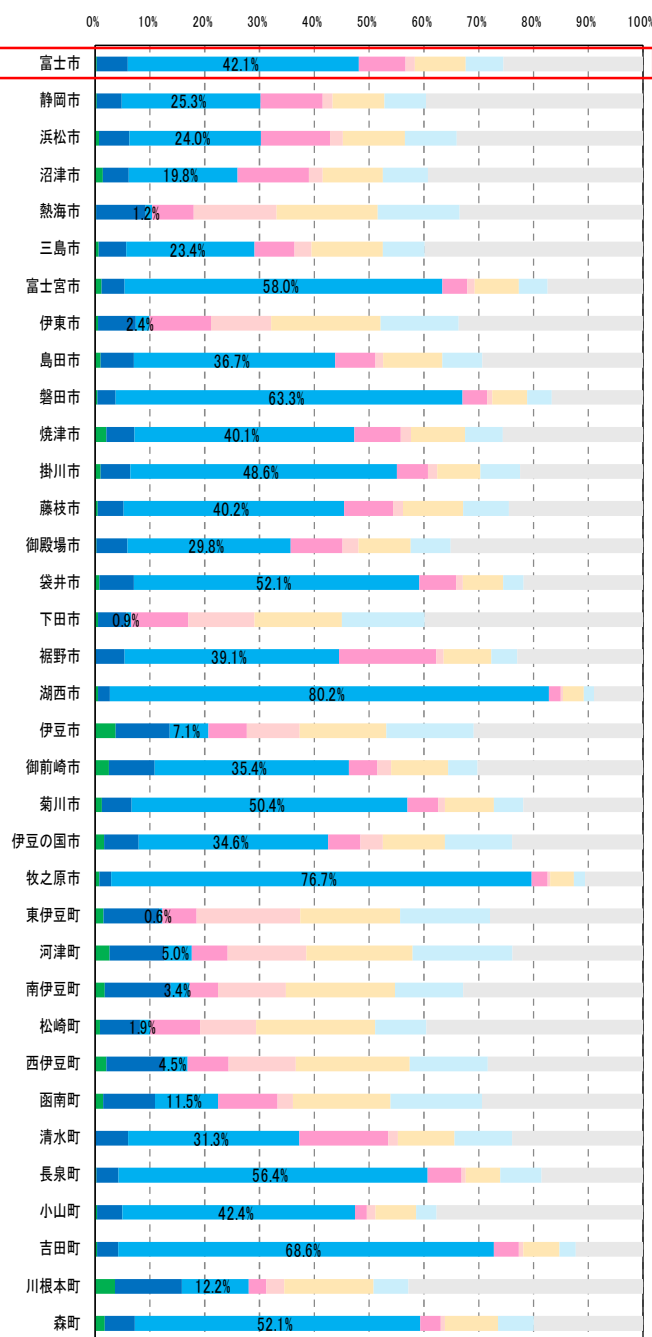
(出典：国勢調査 2020)



■ 農林漁業 ■ 建設 ■ 製造 ■ 卸売・小売 ■ 宿泊・飲食サービス ■ 不動産 ■ 医療・福祉 ■ その他産業

■ 市町別の産業別生産額の割合

(出典：しずおかけんの地域経済計算 2019)



■農林漁業 ■建設 ■製造 ■卸売・小売 ■宿泊・飲食サービス ■不動産 ■医療・福祉 ■その他産業

【参考】 地方都市のまちづくり ―地域経済の活性化とまちなかの再生― （出典：国交省資料 2023）

地方都市のまちづくり（概要）

- 地方都市では、人口減少、少子高齢化に加え、地域経済の縮小、中心市街地の衰退といった問題に直面し、ヒト・モノ・カネの域外への流出が続く。これらに対処するには、民間の消費、投資を喚起するようなまちづくりを進めていくことが重要である。
- このため、製造業などの域外から稼ぐ産業の地方立地と、まちなかの再生による域内消費の促進により、地域経済の活性化を図るため、国は、財政、金融、税制、制度面から様々な施策を講じるとともに、人材・ノウハウ面においてもハンズオン支援を実施し、地方の取組を強力に支援する。



衰退する中心市街地（イメージ）

主要施策①：産業立地の促進

サプライチェーン対策としての製造業の国内回帰の動き等に対応し、付加価値の高い製造業や物流業など、域外から稼ぐ産業の地方立地を促し、地域雇用の創出と地域経済力の底上げを図る。



産業集積の促進（北上市）



物流施設・食品加工工場の整備（狭山市）

主要施策②：まちなかの再生

まちなかの賑わい空間の整備、地域の核となる地方百貨店等の商業施設や、まちに点在する空き店舗、空き家の改修・利活用により、まちなかの再生を図り、域内の消費を促進する。

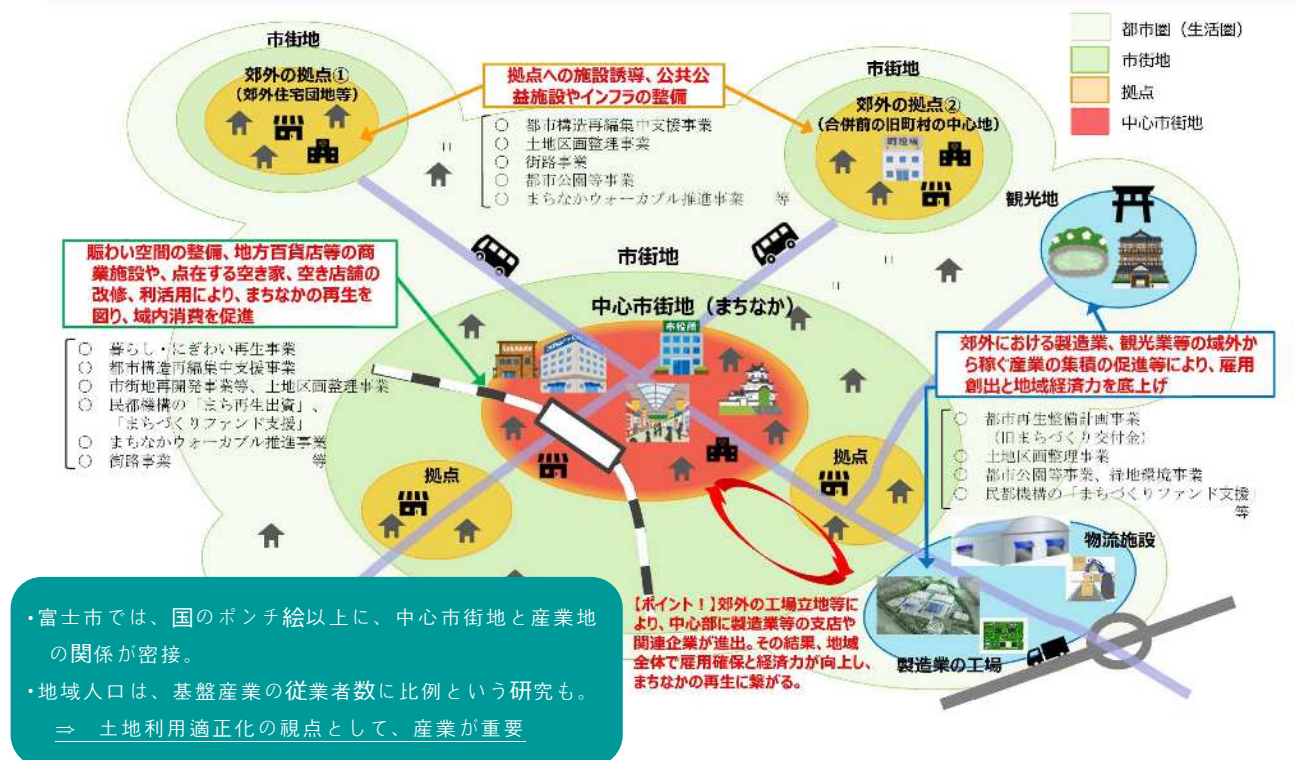


まちなかの賑わい空間の整備（熊本市）



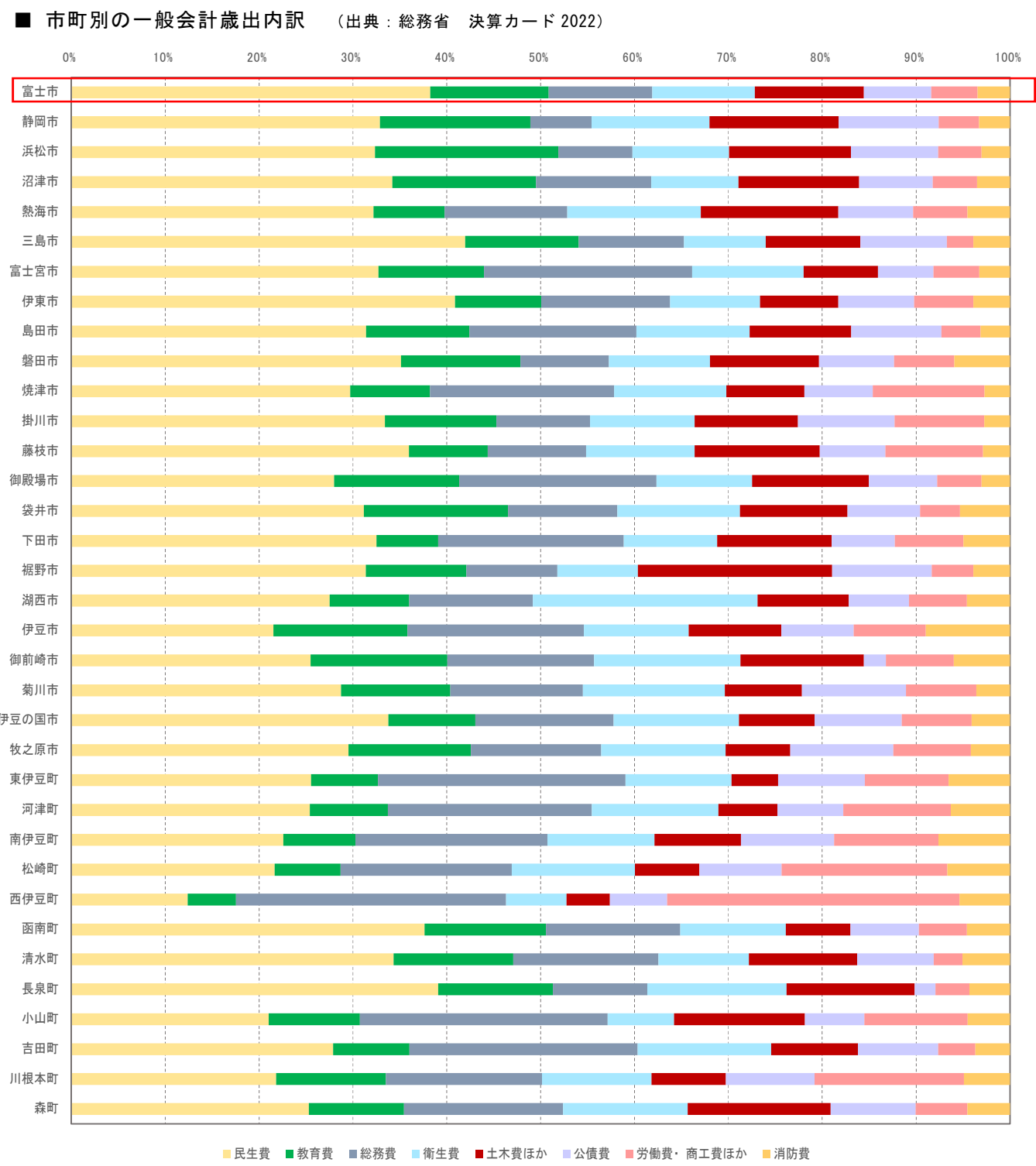
家を改修したゲストハウス（豊岡市）

【参考】地方都市のまちづくり全体イメージ



(2) 歳出（何に使っているか）

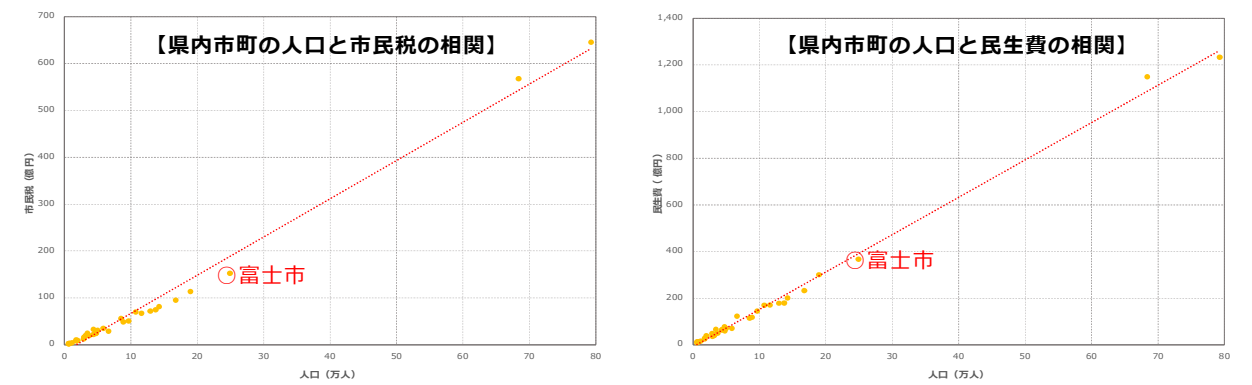
- 富士市の一般会計歳出は、民生費（児童福祉、社会福祉、老人福祉費等）が4割弱を占める。
 - 今後、人口の少子高齢化により、歳入が減る一方、歳出は、民生費や土木費（各種インフラの維持管理等）の増加が見込まれる。
- ⇒ 今後の都市運営を考える際、富士市の将来都市構造に見合った戦略的な土地利用が必要



【参考】 都市の規模と歳入・歳出との相関関係 （出典：総務省 決算カード 2022）

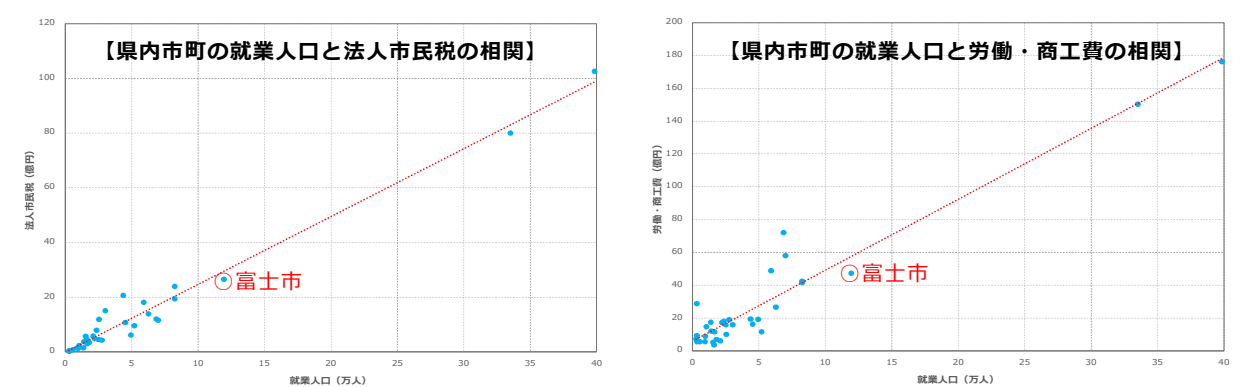
① 人口・市民税（歳入）・民生費（歳出）との相関

- ・「人口と市民税」、及び「人口と民生費」は、相関関係にある。
 - ・市民税は、民生費の概ね4割弱程度。（市町により差はあるものの）
 - ・人口減少が進むと、市民税が減るが、必要な民生費も減る（税の点だけみれば、人口減少がマイナスともいいきれない）。
- ⇒ 都市構造・都市運営上の問題は、人口増加時代につくられた拡散した市街地を、少ない人口で維持しなければいけないこと。



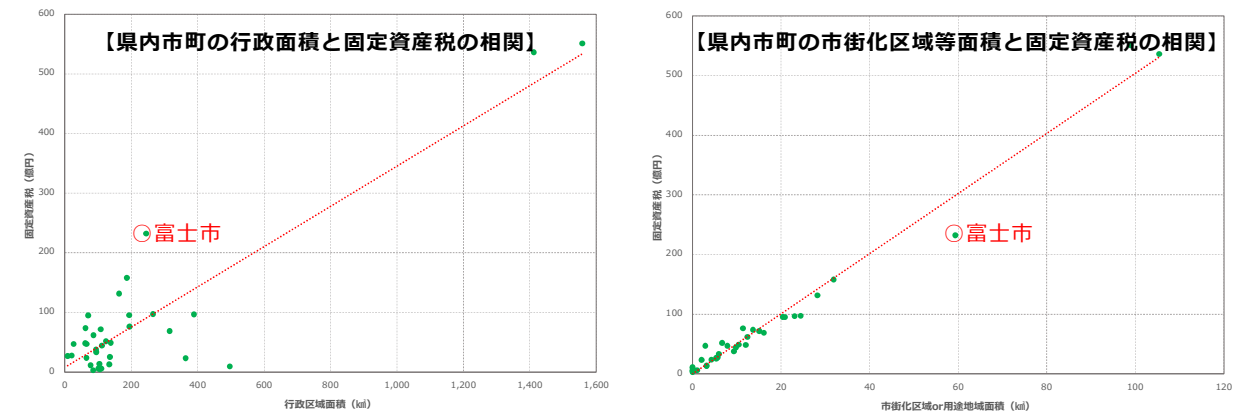
② 就業人口・法人市民税（歳入）・労働・商工費（歳出）との相関

- ・「就業人口と法人市民税」、及び「就業人口と労働・商工費」は、概ね相関関係にある（①と比べ、相関は弱い。）
 - ・法人市民税は、労働・商工費の概ね4割強程度。（市町により差はあるものの）
 - ・人口より税との関連性は低いものの、就業人口が増えれば（≒企業の数や投資が増えれば）、税収が増える。
- ⇒ 人口増加が望めないなか、拡散した市街地（住宅地）を、別の役割（工業地等）に役割転換することで維持できないか。



③ 面積（市全域 or 市街化区域）と固定資産税との相関

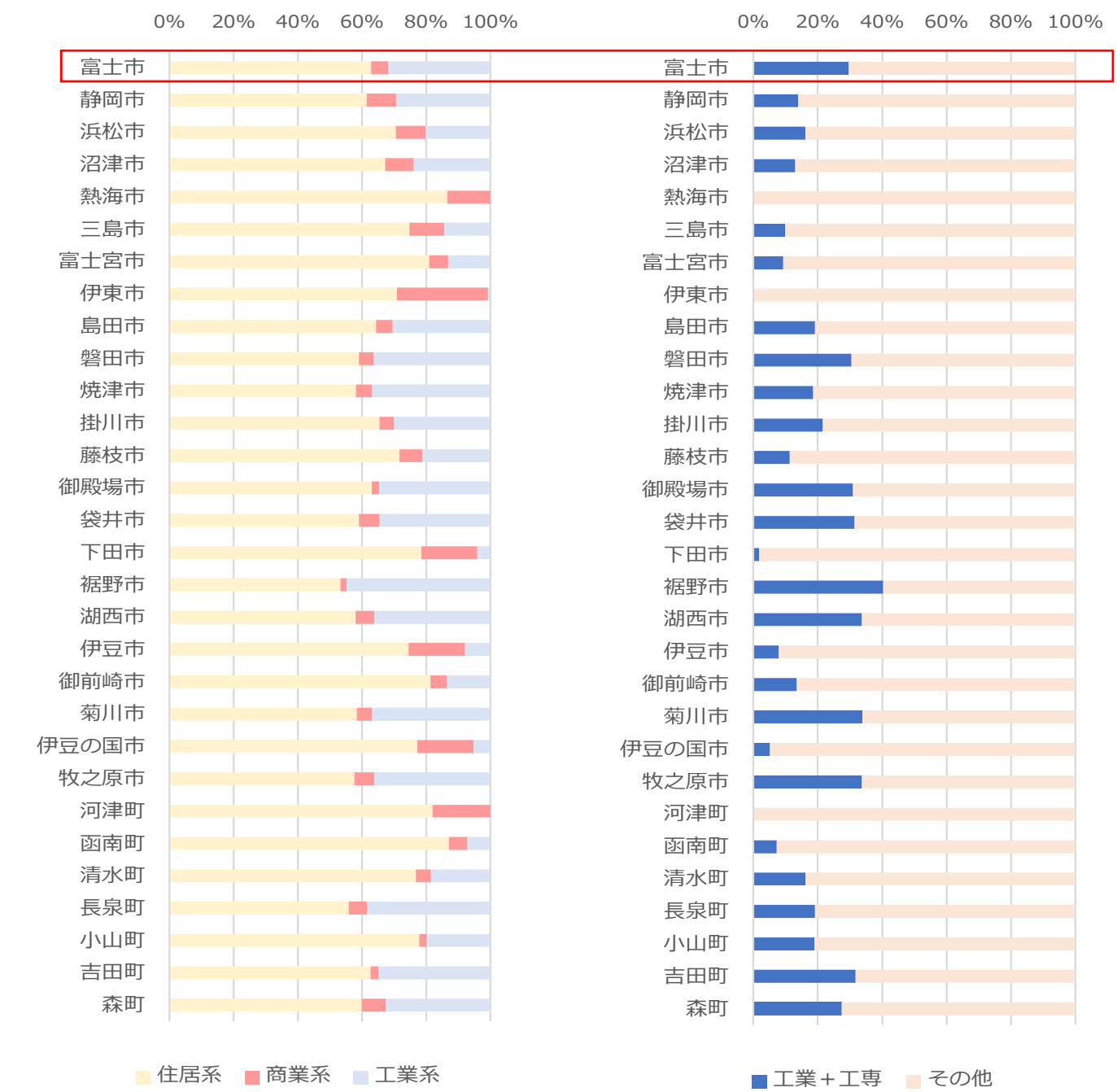
- ・「市全域面積と固定資産税」より、「市街化区域等面積と固定資産税」のほうが、相関関係が高い。
- ⇒ 価値の高い土地が多いほど、固定資産税は高くなる。使われる、価値の高い土地を増やすことが大切。



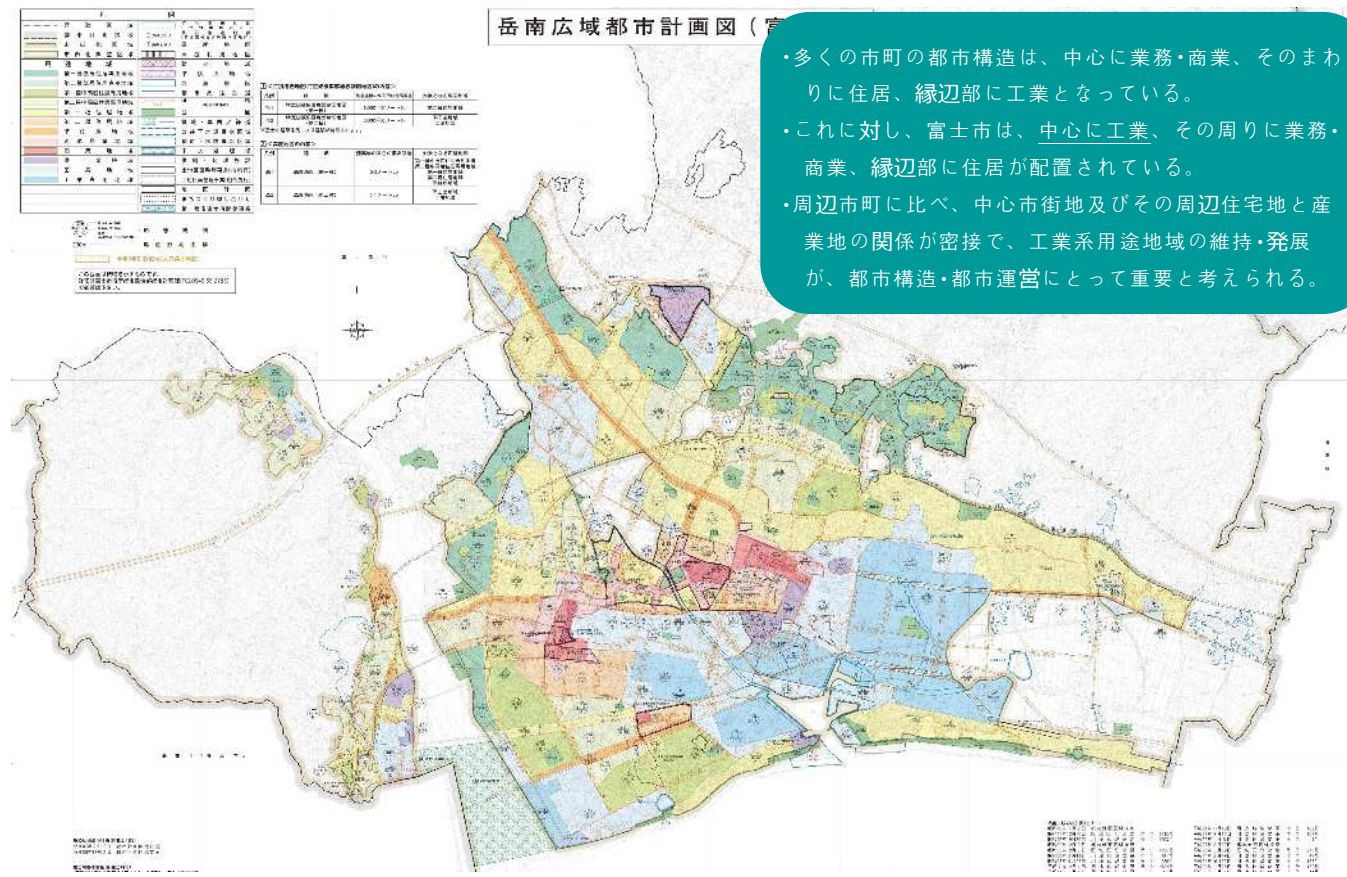
2. 都市構造及び都市計画

- 富士市の用途地域は、住居系6割、商業系1割弱、工業系3割となっている。「工業+工専」が、用途地域全体の3割程度を占めており、土地利用の大きな特徴である。
 - 数値だけみると、磐田・裾野・湖西など「工業+工専」の割合が同程度以上の市町はあるが、富士市の特性として、産業地が街の中心地にあり、中心の業務・商業（+居住）にも大きな影響をもたらしていることがある。
- ⇒ 都市構造の観点からも、工業系土地利用の維持・発展が重要

■ 市町別の用途地域指定状況 （出典：静岡県の都市計画 2023.3）



■ 富士市の都市計画図



■ 富士市の将来都市構造図 （出典：富士市都市計画マスタープラン）

