

■開催日等

- ・日時：平成 30 年 3 月 20 日（火） 15：00～17：00
- ・場所：富士市役所 消防防災庁舎 3 階 作戦司令室兼会議室

■出席者

- ・学識経験者 石川 良文 (南山大学教授) (会長)
- ・各種関係団体の代表者 古郡 英治 (富士市商工会議所) (副会長)
- ・ " 深澤 伸嘉 (富士市商工会)
- ・ " 野口 栄一 (富士市青年会議所)
- ・ " 小林 武司 (富士建築士会)
- ・ " 小出 禮節 (富士市町内会連合会)
- ・ " 井出 哲夫 (富士市社会福祉協議会)
- ・ " 高澤 勝彦 (富士市地域防災指導員会)
- ・ " 藤田 昭一 (静岡県宅地建物取引業協会)
- ・ " 松本 益臣 (富士市医師会) (代理出席)
- ・ " 外山 和矢 (富士市介護保険事業者連絡協議会)
- ・ " 土屋 忠男 (富士急静岡バス株式会社)
- ・ " 杉町 敏彦 (富士本町商店街振興組合)
- ・市民代表者 菅井 良美 (市民公募)
- ・ " 本田 香織 (市民公募)
- ・ " 西沢 昇子 (市民公募)
- ・ " 佐野 睦実 (市民公募)

■事務局

- ・都市整備部 渡辺部長
- ・都市整備部都市計画課 島田課長、野毛統括主幹、渡辺統括主幹、西原主幹、前田主査、石川主査、田中上席技師
- ・昭和株式会社 静岡技術室 小宮、中山、樋口
企画調査室 白井

■次第

- 1 開会
- 2 挨拶
- 3 議事
 - (1) 立地適正化計画（素案）について
 - (2) 市街化調整区域の土地利用方針について
- 4 閉会

■配布資料

- ・ 次第
- ・ 委員名簿
- ・ 立地適正化計画（素案）について
- ・ 市街化調整区域の土地利用方針(素案)について

■議事概要

(1) 立地適正化計画（素案）について

※事務局より説明

1 ページ目、本懇話会では、都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定と誘導施設、誘導施策の検討を行う。誘導施設と誘導施策は、現時点では詳細な検討は行っておらず、詳細については今後お示しすることとなる。

2 ページ目、目指すべき都市の骨格構造において、ゾーニングした、まちなか拠点ゾーン・地域拠点ゾーンには都市機能誘導区域の設定を検討し、利便性の高い市街地ゾーンには居住誘導区域を設定する。

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、工業の集積が見られるエリア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。

3 ページ目、居住誘導区域は人口密度を維持し、生活サービス等が持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域であって、区域内では国の支援措置等を活用して居住の誘導を図る。また、区域設定により、届出義務が発生する。都市機能誘導区域も同様に国の支援を受けられるほか、都市機能誘導区域外での誘導施設の建設には、届出義務が発生する。

4 ページ目、都市機能誘導区域の設定は、それぞれの地域特性、拠点形成の方向性を十分の踏まえたうえで検討を行う。

6 ページ目、具体的な都市機能誘導区域設定については、拠点からの徒歩圏域や用途地域の指定状況等を考慮した6ステップにより行っている。区域面積は約539haで市街化区域の約9.1%である。

8 ページ目、居住誘導区域の設定にあたっては、都市機能誘導区域同様、拠点からの距離や公共交通利便性等を考慮したステップにより区域を設定している。区域面積は2,533、市街化区域の約42.7%である。

10 ページ目、都市機能誘導施設は、まちなか拠点ゾーンと地域拠点ゾーンに分類して、それぞれの地域に立地が望まれる施設を位置付けている。誘導施設は、各地域における施設の立地状況を把握しながら以下の設定方針を定め、この方針に基づき具体的な誘導施設の検討を行う。

方針1：「まちなか拠点ゾーン」、「地域拠点ゾーン」各々のゾーン設定の考え方や性質等を踏まえ、誘導施設を設定

方針2：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については、誘導施設に設定

方針3：現状、立地がない施設であっても、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

方針4：本来、ホテルやオフィスは立地適正化計画制度では、誘導施設として想定されていないが、市内外の人々の交流促進や本市の都市力向上に寄与するものであるため、市独自の任意の誘導施設として設定を検討

17 ページ目、誘導施策については、現在本市が進めている取組みや今後予定されている事業等をまちづくり方針ごとに整理した。

《主な質疑、意見等》

・都市機能誘導施設について、教育文化施設の中に、高校が含まれていないのはなぜか。(井出委員)

⇒計画と連携して誘導を図ることが難しい施設であると考えている。今後検討していきたい。(事務局)

・関連計画についてもう少し具体的に記載した方が良いのではないか。また、都市機能誘導施設にも公共施設が多いため、施設の設定方針で公共施設マネジメント計画との関連についても示すべき。(井出委員)

⇒立地適正化計画とその他の行政計画との関連性を示した体系図を今後お示しする。公共施設マネジメント基本方針については、設定方針の記載の仕方を今後検討していきたい。

・子どもがあまり利用していないような公園に健康遊具等を設置して、中高年が利用できる公園として活用してはどうか。

⇒ターゲットを絞った整備を行っている公園も確かにあるが、公園は多世代交流の場としての機能も有していると考えている。公園の整備を所管するみどりの課と連携して計画を策定していく。(事務局)

・届出義務はどこまでの効力を発揮するのか(深澤委員)

⇒市町村は、必要に応じて勧告等を行うことが可能であるが、勧告を行っている自治体は少ないと認識している。どちらかという、届出制度による誘導よりも施策による誘導が重要だと考えている。(事務局)

・拠点形成の方向性について、富士駅周辺の「歩きやすい中心市街地」と吉原中央駅・吉原本町駅周辺の「歩いて楽しい中心市街地」の違いは何か(深澤委員)

⇒都市計画マスタープランの「まちなかまちづくり構想」の内容を引用している。確かに分かりにくい部分もあるため、整理の必要があると感じる。(事務局)

・都市機能誘導区域の設定フローについて、「都市機能が立地していない箇所を除外」とあるが、現在都市機能が立地していない箇所を除いたという意味か、それとも用途地域等により都市機能の誘導が難しい箇所であるという意味か。もう少し具体的に教えていただきたい。

⇒ここでは商業系用途地域に設定することを第一前提としており、住居系の土地利用を図る用途地域は除外している。記載内容は今後精査していく。(事務局)

- ・富士市の街中には空き家が多く発生している一方で、市街化区域の縁辺部には新築が多く見受けられる。開発の規制強化や空き家対策に関する条例の策定が必要なのではないか。(高澤委員)

⇒市街化区域縁辺部の開発規制を強化していくのは難しい。今後計画の公表に伴い、届出義務が発生した際には建築士会等関係団体に説明に伺う。また、空き家については、現在空き家等の対策計画を策定しており、新年度から様々な施策を展開していく予定である。この計画とも整合を図りつつ、策定作業を進めていく。条例策定については現在考えていないが、周辺住民の安全確保のための条例等を検討していきたい。(事務局)

- ・吉原商店街周辺は住宅が密集しており、狭あい道路も多い状況である。道路整備等の基盤整備を進めてほしい。(小出委員)

⇒立地適正化計画の計画期間は20年と長く、展開予定の施策を記載する。また、防災まちづくりの観点から、来年度、復興まちづくり訓練の開催を吉原地区で予定している。こうした視点からも基盤整備について地域の皆さんと検討していきたい。(事務局)

- ・誘導施策について、まちなかへの誘導を進めるうえで中心市街地活性化事業は重要となる。今後、事業との関連を施策に盛り込むことは検討しているのか(古郡委員)

⇒計画内に事業そのものについては記載しないが、中心市街地活性化事業も不可欠であると認識している。今後の検討の参考にさせていただく。(事務局)

(2) 市街化調整区域の土地利用方針(素案)について

※事務局より説明

1 ページ目、市街化調整区域では、原則建築をともなう開発が禁止されており、必要な範囲に限って許可制をとっている。本方針においては、適した手法や区域の検討により、全体の方向性を定めることを目的としている。本方針をもってすぐに制度適用が可能となるものではない。

2 ページ目、開発許可制度の概略として都市計画法 29 条、33 条、34 条及び法に基づく運用基準に従っている。

3 ページ目、市街化調整区域における制度適用の検討及び検証を行った。手法 1、集落地区計画制度は、その範囲内で適合する内容については許可されるもので、優良農地の保全を目的としているが、事例は少ない。本市では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た。

4 ページ目、手法 2、優良田園住宅の田園の建設の促進に関する基本方針について。多様な住環境が求められる状況に応じて方針を定めて区域を指定し、建築を可能とする制度である。本市では制度適用可能地区が極めて限定される。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作りを行うこととして、現在は適用しないこととした。手法 3、都市計画法第 34 条 11 号は市街化区域に隣接し、住宅等の建築物が連担している場合、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。他市事例では、市街地が拡散していく状況となっていることから、本市では適用しない。手法 4、都市計画法第 34 条第 2 号の観光の運用基準は、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対して許可する制度。具体的な事業や市の方針があれば、この方針内で位置づけることも考えられるが、来年度での検討課題とする。

5 ページ目、手法 5、市街化調整区域の地区計画は、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。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る一方、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する。

6 ページ目、地区計画とは地権者の同意のもと範囲と建築のルールを決め、法的な手続きを行った区域である。また、地区計画は市街化を促進するものではなく、適正な誘導、環境の維持が目的であり、事前に全体の方針が必要となる。市街化調整区域における地区計画は様々な制約があり、運用の仕方についてきちんと整理することが必要となる。

7 ページ目、市街化調整区域において地区計画を適用できる区域は、都市計画法第 12 条の 5 (地区計画) に定められている。都市計画法 12 条の 5 は第 1 項第 2 号イロハとある。

8 ページ目、まず、イは、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、又は行なわれた土地の区域であれば、地区計画が策定できるといふもの。

9 ページ、ロは、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、色々な地区に適用して行く場合には、この基準がメインになると思われる。ハは、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が対象となり、城山団地や陽光台団地などが該当する。

地区計画の区域に含めるべきではない区域は、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地域では地区計画の区域に入れられない。

10 ページ、地区計画を実際にどの地区に適用させるかという検討をしていく。ページ上段では前回の会議で説明した方針を紹介している。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いる。下段は前に挙げた法律上の要件の整理を行った。事業が確実な場所として、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を行う。

11 ページ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、具体的な以下の地区計画の適用の考え方をまとめた。

1 点目、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する。

2 点目、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う。

3 点目、要望が高く合意形成が図られた地区については、優先的に地区計画を策定する。

4 点目、方針策定の段階で区域の指定が無い場合でも、その後で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う。

5 点目、運用指針で含めるべきではないとされた区域は、原則含めない。

12 ページは大淵地区から、富士川松野地区まで、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いる。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づけるかどうか検討する。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の促進に関する法律に基づく、適切な自然、農林業環境の保全というのは、全ての地区の前提として考えている。

12 ページから 16 ページまでは各地区の土地利用方針、19 ページ以降は地区別カルテをまとめている。

17ページは検討結果をまとめている。地区計画を策定する場合には、地権者の意向が大きく、実際に策定するまで形が定まらない為、この概ねの範囲を囲んでいる。地区別の検討を行った結果、地区計画の対象区域としたのは、住宅地として大淵の城山団地周辺、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区域としている。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は、城山団地と陽光台団地を区域指定した。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いる。

《主な質疑、意見等》

・地区計画の策定により、市街化調整区域内に一般住宅を建てるのが可能となるのか。(井出委員)

⇒地区計画を定めると、地区計画に適合するものについては許可できる。(事務局)

・適用地区に番号が振られているが、優先順位としてつけているのか。(井出委員)

⇒一番北側の大淵地区を起点として時計回りに番号をつけている。優先順位ではない。優先順位は、11ページの考え方の中で整理されている、生活利便性施設が集積する地区や過去の開発状況などを踏まえて計画の中に明記していく予定。(事務局)

・適用地区の9番に多くの地区が含まれているが、設定の考え方を教えていただきたい。(井出委員)

⇒この中で地区計画を検討するのが、富士インター北側地区の1箇所、その他地区計画を天間地区や岩松地区などがあるが、深刻な問題として表面化していないということで9番のところにまとめさせていただいた。(事務局)

・環境維持型について、自然環境と生活環境、どちらも良好な環境を形成することが必要である。(菅井委員)

⇒市街化調整区域は長く市街化を抑制すべき区域ということで定められている地区で、自然や農林業環境の保全活用というのが根幹であると思っている。一方で、調整区域の地区計画という方針づくりを検討する上で、方針1：生活環境の維持と方針2：産業の活性化が先に位置付けられている。(事務局)

以上