

令和3年度

第1回 富士宮市都市計画審議会議事録

令和3年8月17日（火） 午後3時

富士宮市役所 7階 710会議室

審 議 案 件

議選第1号 富士宮市都市計画審議会会長の互選について

議 第 1 号 岳南広域都市計画道路3・4・26号小泉東阿幸地線ほか
2路線の変更について

報 告 事 項

(1) 市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針の改定
について

(2) 第一種低層住居専用地域土地利用現況調査の概要について

1 審議に出席した委員（15人）

藤 井 敬 宏 委員

菅 原 由美子 委員

渡 井 政 行 委員

清 哲 也 委員

佐 野 宏 幸 委員

若 林 志津子 委員

細 沢 覚 委員

植 松 健 一 委員

松 永 孝 男 委員

佐 野 信 浩 委員
【代理】交通課長 宮 原 健 一

青 木 直 己 委員

杉 山 厚 吉 委員

大 河 原 忠 委員

高 橋 朝 子 委員

塩 川 祐 子 委員

2 審議に欠席した委員（2人）

阿 部 貴 弘 委員

清 信 昭 委員

3 説明のための出席者

都市整備部長

[都市計画課] 課長 参事 計画係長 計画係主査 計画係技師 計画係主事

【司会】事務局（都市計画課計画係長）

定刻となりましたので、ただいまから富士宮市都市計画審議会委嘱状交付式及び令和3年度第1回富士宮市都市計画審議会を開会します。

皆様には、御多忙の中御出席いただきましてありがとうございます。

本日の進行を務めます都市計画課計画係長の朝日と申します。よろしくお願いいたします。

次に、本日欠席の委員、代理出席の委員について御報告します。

阿部 貴弘委員、清 信昭委員については、本日所用により欠席の御連絡をいただいております。

また、富士宮警察署長の佐野 信浩委員の代理としまして、交通課長の宮原 健一様に御出席いただいております。

また、藤井委員、菅原委員はリモートで出席いただいております。

何かと不便をおかけする点もあるかと思いますが、御理解と御協力をお願いいたします。

続きまして、富士宮市都市計画審議会条例第3条に基づき委嘱状の交付を行います。申し訳ありませんが、リモート出席の委員の皆様には後日郵送いたしますので御了承ください。

委員の任期については、同条例第4条の規定により令和3年8月3日から2年間、令和5年8月2日までとなります。

それでは、市長が皆様方のお席の前に進みましてお渡しさせていただきます。恐れ入りますが、お名前をお呼びいたしましたらその場にお立ちになりまして、お受け取り願いたいと思います。

・・・・・・委 嘱 状 交 付・・・・・・

ありがとうございました。以上で委嘱状交付式を終了します。

皆様には2年間よろしくお願いいたします。

ここで市を代表いたしまして、市長から御挨拶を申し上げます。

須藤市長

皆様、本日は大変お忙しい中御出席いただきまして誠にありがとうございます。

また、委員の皆様には、日頃から市政全般に渡りまして多大な御支援と御協力を賜り、誠にありがとうございます。

ただ今、委嘱状を交付させていただきました。皆様には、これから2年間都市計画審議会委員として、富士宮市のまちづくりに御指導賜りますようお願い申し上げます。

藤井先生、菅原先生におかれましては、オンラインでの御参加のため後日委嘱状をお送りいたしますので、お受け取りをお願いします。

さて、8月8日に閉会した東京オリンピックでは、日本選手は史上最多のメダル数を獲得し、本当に素晴らしい結果を残してくれました。

また、富士宮市がホストタウンとなり、活躍を期待していたスペイン空手チームは、女子形において金メダル、男子形において銀メダルを獲得するなど、素晴らしい活躍で富士宮市に大きな感動を与えてくれました。

一方では、国内の新型コロナウイルス感染症が爆発的に感染拡大しており、富士宮市においても、「新型コロナウイルスまん延防止等重点措置」が適用されました。さらに本日、緊急事態宣言の発出も予定されています。

このように、市民生活の圧迫や、経済の疲弊はさらなる深刻化が想定され、早急な感染対策や経済対策を、今後も強力に進めていかなければならないと考えております。

いずれにしましても、新型コロナウイルスのまん延で厳しい状況ではありますが、コロナ禍の不安の中でも市民の皆さんが確かな希望と安心を感じ、富士宮市に住んで良かったと思えるよう、一步一步着実にまちづくりを進めてまいります。

委員の皆様におかれましては、各分野の専門分野から、また市民としての立場から御助言やお力添えを賜りますようお願い申し上げます。

今後2年間、本審議会を通じ、富士宮市の更なる発展のために御指導、御協力を賜りますよう重ねてお願い申し上げまして、私からの挨拶とさせていただきます。

なお、大変失礼ではありますが、この後の公務が入っているため、ここで退席させていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】事務局（都市計画課計画係長）

ありがとうございました。

次に、出席している職員の紹介をさせていただきます。

・・・・・・・・職員紹介・・・・・・・・

それでは、本日の会議に入ります前にお手元に配布した資料の確認をお願いいたします。

配布資料は、8月6日付けで送付いたしました資料として、

- ・ 次第
 - ・ 委員名簿
 - ・ 提出議案書
 - ・ 富士宮市都市計画審議会条例
 - ・ 富士宮市都市計画審議会運営要領
- また、本日配布いたしました資料として、
- ・ 席次表
 - ・ 報告事項（１） 市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針の改定について
 - ・ 報告事項（２） 第一種低層住居専用地域土地利用現況調査の概要について
- 以上8点となっております。

不足しているもの及び不備があるものがありましたらお知らせください。

・・・・・・・・資料確認・・・・・・・・

よろしいでしょうか。

それでは、次第に基づきまして、ただいまから令和3年度第1回富士宮市都市計画審議会を開催いたします。

本日の議題は2件でございます。

まずは、議選第1号「富士宮市都市計画審議会会長の互選について」です。

富士宮市都市計画審議会条例第6条第1項及び運営要領第2条によりまして、委員の互選により会長を決めていただくため、同要領第3条の規定により、高橋 朝子委員に臨時議長をお願いし、議事を進めたいと思います。

高橋委員、臨時議長席をお願いいたします。

・・・・・・・・名立て交換・・・・・・・・

それでは、議事の進行をお願いいたします。

臨時議長（高橋委員）

本日臨時議長を務めさせていただきます高橋でございます。

よろしくお願いいたします。

本日の会議は、富士宮市都市計画審議会条例第7条第1項により、出席者は15人で2分の1以上の委員が出席しておりますので、本審議会は成立します。

次に、審議会運営要領第7条に基づきまして、本日の会議を公開により議事

を行いたいと思いますが、これに御異議はありませんか。御異議のない方は挙手をお願いします。

．．．．．異議なし．．．．．

ありがとうございました。

傍聴人がいましたら、入場してください。

．．．．．事務局にて入場誘導（傍聴人の有無確認）．．．．．

事務局（都市計画課計画係長）

傍聴人はいらっしゃいません。

臨時議長（高橋委員）

それでは審議に入ります。

会議の次第に基づきまして、「議選第1号富士宮市都市計画審議会会長の互選について」を議題とします。

会長職は、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営を定める政令の規定により、富士宮市都市計画審議会条例第3条第1号の学識経験を有する委員から選出することとしています。

会長の互選はいかがいたしましょうか。

佐野委員

社会福祉協議会事務局長の佐野と申します。

議長の互選について提案がございます。

この審議会は、都市計画の専門的なことを含めて審議する場ですので、都市計画の専門であり、富士宮市の状況に精通した方が一番適任ではないかと考えます。

ついでには、過去4期にわたり委員をお務めいただいております、藤井委員にお願いしたらどうかと提案いたします。

臨時議長（高橋委員）

ただいま「藤井委員にお願いしたらどうか。」という御意見がございましたが、それに御異議ございませんでしょうか。御異議のない方は挙手をお願いします。

．．．．．異議なし．．．．．

ありがとうございます。

今期審議会の会長職は、藤井敬宏委員に決定いたしました。

それでは、議選第1号の議題が終結いたしましたので、臨時議長の職を解か

せていただくとともに、進行を一旦、事務局へお返しいたします。
御協力ありがとうございました。

・・・・・・・・名 立 て 交 換・・・・・・・・

【司会】事務局（都市計画課計画係長）

ありがとうございました。

それでは、藤井委員が会長に選出されましたので、富士宮市都市計画審議会運営要領第5条の規定によりまして、以降の議事進行を藤井会長にお願いいたします。

よろしくお願いいたします。

藤井会長

ただ今会長を仰せつかりました、藤井と申します。

どうぞよろしくお願いいたします。

初めての方もいらっしゃいますので、自己紹介も含めて御挨拶をさせていただければと思います。

日本大学理工学部、交通システム工学科という珍しい学科におります。

都市には住む、働く、そして憩うといった要件があり、これで小さな町の中での生活は成り立ちます。しかし、都市規模が大きくなっていくと、通うという行為も必要になってきますので、都市にはこの4つの要件が必要になります。

交通の立場から、都市をどのように構築したらいいのかという観点で都市計画へ関わっており、私の学科では、人、物、情報を、どういう形で効率的に、安全かつ快適に移動するのかといったソフト面から都市計画にアプローチしております。

普段東京におりますが、富士宮市の公共交通会議にも関わらせていただいておりますので、そういった中で暮らしやすさとは一体何なのかといったところについて、これからも審議会の中で関わらせていただければと思っております。

また、昨今の状況で考えると非常に厳しい環境下にあります。

都市計画の審議会でどのような内容を議論していくのか考えた時に、都市計画法に基づいたものであればなんでもやっていいと捉え、そういう形で進められればこんなに簡単なものはないと思います。

しかし、都市計画はやはり生き物といいますか、町はどんどん変わっていき、拡大をしたり縮小したりします。さらに新型コロナといったような、都市の生活様式ががらりと変わってしまうような事態が起こったりします。

さらに、生活様式が変わる中で都市部においては、地方部へというアプローチも出ています。

そうすると、これまでの住まい方、暮らし方、そして働き方は、どのような方式が本当に望ましいのか、新たな方式も見据えながら都市計画も変わっていかなくてはなりません。

富士宮市の都市構造と向き合いながら、都市計画法に準拠した形で、今回委員として参加された皆様の多くの知見をまとめさせていただき、私は交通が専門分野ですので、皆様の御意見を整理しながら、市が計画するものの全体像が正しい方向性に向かっていくようなアプローチをさせていただきたいと思っております。

そのためにも、皆様方の御協力がぜひ必要となりますので、どうぞ引き続きよろしく申し上げます。

リモートということで、皆様と直接顔を合わせられない中で、この問題を皆様はどう受けとめているか、あるいは感じているか、中々私も把握できにくいところがありますので、十分な理解が届かないときは、私がもう少し御説明をお願いするような場面も出てくるかと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは早速でございますが、議事を進めるに当たり、まずは、会長の職務代理人を決める必要があります。

富士宮市都市計画審議会条例第6条3項により、「会長に事故が有る時は、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する」という規定があります。

この「会長の代理人」を、富士宮市の都市計画審議会委員や景観審議会委員を長く経験しており、都市計画や観光、景観などに精通し、御経験も豊かな菅原 由美子委員を指名いたします。

菅原委員、よろしくお願いいたします。

菅原委員

よろしくお願いいたします。

藤井会長

次に、富士宮市都市計画審議会運営要領第8条第1項により、会議録の署名人を指名したいと思います。

本日の署名人を清 哲也委員に申し上げます。

清委員

かしこまりました。

藤井会長

ありがとうございます。

それでは、次第に基づきまして、会議を進めます。

本日の議題は、「岳南広域都市計画道路3・4・26号小泉東阿幸地線ほか2路線の変更について」です。

それでは、議第1号について事務局から説明をお願いいたします。

事務局（都市計画課長）

都市計画課長の湯澤と申します。よろしくをお願いいたします。

それでは、座って説明いたします。

議第1号の岳南広域都市計画道路3・4・26号小泉東阿幸地線ほか2路線の変更について御説明します。

まず、今回の都市計画の変更にあたっての理由等を議案書に基づいて朗読し、その後、詳細な内容について担当より説明いたします。

それでは、議案書の5ページを御覧ください。

『理由』

都市の将来像を見据えた合理的な道路ネットワークを再構築するため、都市全体としての施設の配置や規模に関する再検証を行った結果、本案のとおり変更する。

『変更理由』

富士宮市の都市計画道路の多くは、自動車交通の増大や人口の増加とともに、市街地が拡大していくことを前提として都市計画決定されたが、社会情勢は大きく変化しており、人口減少社会の到来や少子高齢化の進展、更には厳しい財政状況の中、公共事業に関しても、重点的な投資や既存ストックの有効利用など、合理的かつ効率的な社会資本整備が求められる時代へと変化している。

このことから、都市の将来像を見据えた道路ネットワークを再構築するため、都市全体としての施設の配置や規模に関する再検証を行った結果、下記の路線について、本案とおりに変更する。

3・4・26号小泉元城町線は、富士宮市小泉を起点とし、富士宮市元城町を終点とする幹線道路として昭和36年に当初決定された後、平成24年に一部区間を廃止する都市計画変更を行った延長約2,120m、代表幅員16mの2車線の道路である。

再検証の結果、当該路線の一部区間については、既存市道や周辺の都市計画道路のネットワークで交通処理上も問題がないことが確認できたため、当該約840m区間を廃止し、終点を3・4・6号富士富士宮線の交差点部に変更するとともに、名称を小泉東阿幸地線に改める。

また、小泉元城町線の変更に伴い、3・4・25号田中阿幸地線及び3・5・44号富士宮駅中原線について、小泉元城町線との交差点部隅切り部を廃止する。

以上、議案書の理由等を朗読いたしました。
次に、担当より詳細について説明いたします。

事務局（都市計画課計画係技師）

担当の鈴木と申します。よろしくお願ひいたします。

座って説明いたします。

7ページを御覧ください。

変更理由と一部重複しますが、今回の変更概要を御説明いたします。ページ下部の表は、各路線の都市計画決定状況について現在の状況を赤字、変更後の状況を黒字で示しています。

今回変更する路線は、3・4・25号 田中阿幸地線、3・4・26号 富士宮駅中原線、3・5・44号 富士宮駅中原線の3路線です。

まず、小泉元城町線については、

1. 名称を小泉元城町線から小泉東阿幸地線に変更。
2. 終点を富士宮市元城町から富士宮市東阿幸地に変更。
3. 主な経過地を富士宮市若の宮町から富士宮市小泉に変更。
4. 延長を約2,120mから1,280mに変更します。

次に、3・4・25号田中阿幸地線と3・5・44号富士宮駅中原線については、交差する都市計画道路3・4・26号小泉元城町線の一部区間廃止に伴い、交差点部の隅切りを変更するものです。

次に、8ページを御覧ください。

今回変更する3路線の全区間を表示した位置図です。赤色の番号は路線を示しており、1が小泉元城町線、2が田中阿幸地線、3が富士宮駅中原線です。

また、路線を見ていただくと黄色で着色されている箇所と青色で着色している箇所がありますが、黄色は今回の変更後も都市計画道路として計画が維持される区間、青色は今回の変更で廃止される区間を示しています。

9ページを御覧ください。

今回の変更対象となる区間の拡大図です。路線ごとに、現在の都市計画内容を下段に黒字で、変更後の内容を上段に赤字で示しています。

路線を見ていただくと、赤く塗り潰した範囲に黄色い斜線が示されている区間と、黄色い斜線のみで示されている区間がありますが、黄色い斜線のみが廃止予定、それ以外が計画を維持する区間を示しています。

今回の廃止予定区間は、小泉元城町線のうち国道139号から西の、富士宮市医師会館から富士宮信用金庫本店の間の区間と、当該区間と田中阿幸地線及び富士宮駅中原線との交差点隅切り部です。隅切り部が若干分かりづらいかもかもしれませんが、赤い点線で廃止予定の道路区域が示されていますので、隅切り

についてもそれで御確認いただければと思います。

次に、議第1号参考資料を御覧ください。A4サイズの縦向き印刷の資料です。

こちらの資料は、令和2年度に本案の都市計画変更の手続きに着手してからの経緯を示したものです。

令和2年度は、令和元年度に実施した都市計画道路必要性再検証の結果を受けて、3・4・26号小泉元城町線の一部区間及び、当該区間と交差点の隅切りが計画されているほか2路線を変更するための手続きに着手しました。

まず、廃止区間がかかる行政区として木の花区と阿幸地区、新型コロナウイルス感染蔓延防止対策として市外にお住まいの方を対象に、7月28日、8月17日、18日の計3回、説明会を開催しました。この際、本件に対して反対意見はありませんでした。

説明会后に原案の作成に着手し、12月18日に公聴会を開催するため公述人を募集しましたが、応募がないため開催を中止しました。

その後、12月23日付けで静岡県と書面による事前協議を開始し、令和3年2月3日付けで「異存なし」と回答をいただいています。

県との事前協議を開始したところまでは、令和3年1月18日の都市計画審議会に変更(案)の概要と共に御報告いたしました。

令和3年度は、4月12日から4月26日までの2週間、計画案の縦覧及び意見の提出期間を設けましたが、縦覧者・意見の提出は共に0でした。

本日、本件について御審議いただき、答申をいただきましたら静岡県との協議を行います。県との協議が終了しましたら、正式に都市計画の変更がされることとなります。

以上で議第1号「岳南広域都市計画道路3・4・26号小泉東阿幸地線ほか2路線の変更について」説明を終了いたします。

藤井会長

ありがとうございました。質問等ございましたらお願いいたします。

若林委員

変更理由の6ページのところに、交通処理上も問題がないことが確認できたためとありますが、この確認の方法はどのような形でなされたのかお聞きしたいと思います。

また、第1号議案の参考資料の中で、説明会をそれぞれ2つの区と市外の地権者ということで、2つのパターンで行っていただいています。この参加人数はコロナ対策として人数を絞ってこのような参加人数だったのか、それとも、区民の方全員を対象にしてこの参加人数だったのでしょうか。対象となる方の範囲がどこまでだったのかをお聞きしたいと思います。

あまりにも参加人数が少なく感じましたので、コロナの影響なのか、皆さんがこの道路事情に対して関心がなかったのか、その辺りの当局のお考えをお聞かせください。

藤井会長

事務局お願いいたします。

事務局（都市計画課計画係技師）

御質問ありがとうございます。

まず変更理由の中の、交通処理上問題がないことをどのように確認したかについてお答えします。

令和元年度に、都市計画道路必要性再検証を実施しました。その中で、自動車交通の機能水準の担保ということで、小泉元城町線の先ほど御説明した区間を廃止した際、現在都市計画道路としてない区間ですので、周辺のネットワークも含めて混雑度がどの程度になるのか、現在の状況と廃止した状態での20年後の推計で確認いたしました。

具体的にどの程度の数字になったのかですが、まず平成27年時点の現況で、周辺道路の混雑度として1.4や1.62といった数字が出ております。これは、数値が1.25以上を超えると混雑度が高いという確認をしておりますが、平成27年が1.4や1.62に対しまして、この区間を廃止した場合は、平成47年の時点で1.4の区間が1.3、また1.62の区間が1.47になるなど、現在の状況よりは数値として改善が見られますので、廃止しても影響がないと確認いたしました。

次に、説明会の参加人数に対してお答えします。

こちらは、対象となる自治会の区長様に御説明して回覧板を回ささせていただいたり、廃止する道路に影響のある地権者の方に対して説明会を開催する旨を通知いたしました。ですので、対象範囲としては、自治会の方、市外や県外に住んでいる地権者となります。

その中で、感染対策として、事前に説明会へ参加されるかどうか御連絡をいただき、今回の参加人数となっております。

事務局（都市計画課計画係長）

説明会の参加人数について補足します。

今回、説明会の開催にあたり、新型コロナウイルス対策が一つ重大な課題でした。

今回の回覧板では、説明会で説明する内容についても添付して周知いたしました。

そちらをお読みいただいた上で、内容について御不明な点がある方に事前に申し込みいただいて説明会へ参加いただく形でしたので、参加人数が少なかったと考えています。

また、今回の変更内容は、都市計画道路を新しく決定するということではなく、今まで都市計画道路によって制限されていたものが、廃止によって制限が無くなるという内容でした。その点も、参加者が少なかった要因であると考えています。

若林委員

ありがとうございます。

6ページの交通処理上問題がないことの確認方法は、シミュレーション的に数字を入れ込む方法であるということでした。

2点目の参加人数について、回覧板に説明会の内容についての資料もつけていただいたということですので、人数については理解しました。後々、やはり意見があるという方が出てきても困るのかなと思いついて確認させていただきました。

藤井会長

ありがとうございました。

その他いかがでしょうか。

前回の審議会でも報告事項として上がってきた案件ですので、どのような状況かという点については、御理解いただけているのではと思っています。特によろしいでしょうか。

・・・・意見なし・・・・

他に質問がないようですので、質疑は終了いたします。

それでは、「議第1号」について、委員の皆様にお諮りしたいと思います。

当審議会において慎重に審議した結果「原案のとおり、適切なものと認める」以上のように答申したいと思います。これに御異議はありませんか。御異議のない方は挙手をお願いします。

・・・・異議なし・・・・

異議なしと認めます。

次に、次第4の報告事項に移ります。

本日は、報告事項が2件ございます。

1件目は「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針の改定について」、2件目は、「第一種低層住居専用地域土地利用現況調査の概要について」

です。

それでは、報告事項1件目、「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針の改定について」事務局から説明をお願いします。

事務局（都市計画課計画係主査）

都市計画課の志村と申します。よろしく申し上げます。

説明は、15分程度のお時間をいただき、説明資料で行います。それでは座って失礼いたします。

資料を御覧ください。

まず初めに、「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針の改定について」の目的を説明いたします。

市街化調整区域の地区計画適用の基本的な方針は、現在住居系のみ内容となっており、都市計画マスタープランの別冊として平成16年3月に策定し、都市計画マスタープランの改定に合わせて、令和2年3月に改定しました。

令和3年3月には、今後の工業振興の方向性を示した「富士宮市工業振興ビジョン」が策定され、本ビジョンの方向性の1つに「市街化区域にまとまった土地がないことから、市街化調整区域で交通利便性が高い産業集積地と一体性のある地域に、新たな工業用地の確保を目指す」と示されました。

このような状況を踏まえ、本業務では「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針」に産業系を追加し、地区計画制度による大規模工業団地の立地を可能とすることを目的としています。

2ページになります。次に、本方針の改定予定について説明いたします。令和4年3月に改定を予定しております。

次に、市街化調整区域における産業系土地利用の候補地区の抽出方法について説明いたします。

市街化調整区域における産業系土地利用の候補地区は、国土利用計画土地利用構想図に示す「緑・産業振興地域」及び「職住近接産業地域」を基本として考えております。このため、step1として工業振興ビジョン等の概要を把握し、step2として土地利用構想図における災害リスク等の更新を進め、step3として土地利用構想図、一団性、幹線道路のアクセス確保の観点から、地区計画の適用候補地区（案）を抽出していきます。

また、今回は提示出来ていませんが、目標の出荷額に対してどれだけの面積が必要かという土地利用フレームについても今後検討していきます。以上が候補地区抽出方法になります。

それではまず初めに、step1として工業振興ビジョンの概要について説明いたします。

3ページになります。本市は、これまで工業団地を中心とした企業誘致や、市内企業の事業拡大の支援等により、平成30年には、製造品出荷額が9,600億円を超え、特定の企業や業種に依存することなく、多種多様な産業が集積した「稼ぐ力のあるまち」となっています。

しかし、グローバル化の進展や少子・高齢化の進展等、地域の活力を支える「工業」を取り巻く環境の変化や自然災害、環境問題への対応など、今後、産業構造の維持・発展がより一層厳しくなっていくことが予想されています。

こうした状況を踏まえ、工業振興における目指すべき将来像を掲げ、基幹産業である工業の振興を推進することを目的に、令和3年度から令和7年度までの5年間を計画期間として、「工業振興ビジョン」が策定されました。

目標としますと、製造品出荷額を1兆円、市内で働く労働者を2万人としています。

4ページを御覧ください。基本方針と施策になります。

工業ビジョンに示されている工業系の用地と関係あるところを抜粋しております。無秩序な開発や土地利用につながらないように留意しつつ、幹線道路等の交通利便性が高く、既存の産業振興エリアや周辺の産業集積地と一体性が認められ、自然環境等に配慮が可能な場所に、地区計画等を活用した新たな工業用地の確保を目指しております。

以上が、工業ビジョンの概要になります。

次に、土地利用構想図における災害リスク等の更新になります。

5ページを御覧ください。1土地利用構想図になります。

土地利用構想図は平成28年3月に改定し、その後、改定がございません。

土地利用構想図は、総合的かつ計画的な土地利用の実現を図るために富士宮市総合計画に位置付けられているものであり、この図に基づいて土地利用事業の誘導・調整を行っています。

土地利用構想図では、土地分級手法により、開発が制限される地域、用途や規模に応じて特定の開発に限って受容される地域等を区分しております。

土地利用を積極的かつ計画的に推進する地域として「政策推進エリア」を設定しており、産業振興を図るエリアとして「緑・産業振興地域」「職住近接産業地域」が定められています。

以上が土地利用構想図の概要になります。

6ページを御覧ください。

次に、災害リスク等の更新について説明します。国土利用計画改定後にも、土砂災害警戒区域等の災害の追加指定がされており、これらの最新情報を踏まえて地区計画の適用候補地区の抽出を行います。

まず初めに、土砂災害警戒区域・特別警戒区域になります。

土砂災害警戒区域・特別警戒区域は、天子山系を中心に市街化調整区域に多く指定されていますが、富士山麓側にも指定が見られます。6 ページ上段の図が土砂災害の状況となります。

次に、富士山ハザードマップになります。富士山ハザードマップは、火口ができる可能性が高い範囲等が更新され、市内の北部地域から市街地にかけて影響がみられます。こちらの図が令和3年3月に公表された最新の富士山ハザードマップになります。

7 ページを御覧ください。

次に、富士山世界遺産構成資産の緩衝地帯になります。富士山の世界遺産登録に伴い、富士山山頂周辺は富士山域に定められ、市域北部と浅間大社にかけて、緩衝地帯に指定されています。また、主要な眺望点を設定し、眺望点から富士山への経過観察を毎年実施しています。

今回の産業系の地区計画では、地区計画で建築物の高さや色彩等を適切に抑えることができれば、眺望への影響は小さいものと考えております。

今後、適用候補地区が決まりましたら、眺望点からの写真にその地域を示して、どの程度影響があるか調査したいと考えております。

以上が、災害リスク等の更新になります。

最後に、それらを踏まえて、step3 として土地利用構想図、一団性、幹線道路のアクセス確保の観点から、地区計画の適用候補地区を抽出しました。

8 ページを御覧ください。

1. 工業系地区計画の候補地区（案）の抽出方法になります。

土地利用構想図や都市計画マスタープランにおける目標や工業地区の都市づくりの取組方針に即し、本市の工業振興の推進に寄与するものとして、次の2つの要件を満たす地区を抽出します。

なお、立地における要件は、上位計画等の更新や災害リスクの状況により見直しを行います。

(1) 立地における要件になります。

工業振興ビジョンに示される「無秩序な開発や土地利用につながらないよう留意しつつ、幹線道路等の交通利便性が高く、既存の産業振興エリアや周辺の産業集積地と一体性が認められる」要件を満たすものとして、土地利用構想図における「職住近接産業地域」の区域内であることと、土地利用構想図における「緑・産業振興地域」の区域内であり、かつ広域主要幹線道路である国道から1 km 以内の範囲であることを要件としています。

次に、土地利用特性や法規制等の観点から開発を制限すべき地域での適用は控えるとともに、これらと調和する場合や周囲の景観に配慮する場合は調和を図ることとします。周辺の自然・緑地環境、防災・水資源保全、集落環境及び

景観と調和し、地域振興に資することとしています。

次に、一団性のある土地利用が可能である箇所として、現況土地利用の工業用地・住宅用地・商業用地・公共施設用地を除き、約5ha以上の一団の用地が確保できることとしています。

最後に、最新の土砂災害警戒区域・特別警戒区域の範囲外であることや、最新の富士山ハザードマップにおける火口・火砕流・噴石のリスクの範囲外であることとしています。

続いて、(2) インフラ等の要件になります。

インフラ等の要件は、適切な開発を推進するため、インフラ水準等が確保された整備を実現できるものとします。放流先として対応能力を有する河川が存在することや、水道、電気、電話等の供給処理施設が対応し得ることとしています。

9ページを御覧ください。

今の条件を全てみたすところが青色の斜線の箇所となります。国道139号北東沿い及び国道469号沿いが適用候補地区になります。以上が適用候補地区の説明となります。

最後に、これからのスケジュールについて説明いたします。10ページを御覧ください。

本審議会の後、地区計画実現化方策の検討として、地区計画実現に向けたプロセスを作成いたします。その後、庁内検討会、県と協議し、全員協議会、パブコメという流れになります。

庁内検討会のスケジュールは1月としており、全部で2回となっております、その中間でもう一度予定しております。

そして、パブコメ等の意見を反映し、最終案を作成し、都市計画審議会の審議を経て、改定という流れになります。

以上で、報告事項1「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針の改定についての中間報告」の説明を終わります。

藤井会長

ありがとうございました。

市街化調整区域の中の工業用地区を選択していく上で、ハザード関係の災害リスクを鑑みながらどのように選考していくのか、市の将来計画に向き合う形で作成することが、この計画の礎になると思います。

御質問、御意見等ございましたら承りますが、いかがでしょうか。

渡井委員

御説明ありがとうございます。

市街化調整区域内に工業用地をとお考えのようですが、まず、そこに至るまでの道路環境の問題があると思います。

現状でも、例えば国道139号は非常に混雑します。そのような混雑状況も考えた計画にしていきたいです。

もう一つ、中部横断道からの連結や、国道139号、東名新東名の中間点である富士宮市としては、そのあたりの状況も何らかの形で考えられたらいいのではと思います。

よろしく願いいたします。

藤井会長

要望という観点かと思いますが、事務局いかがでしょうか。

事務局（都市計画課計画係主査）

御意見ありがとうございます。

国道139号の渋滞の状況を考えて計画の作成をということですが、現段階では、工業用地を設定できる地区を選定する段階ですので、今後の進出企業によってその辺りが変わってくるのではと思います。

具体的に地区計画を定める際に、検討することになると思います。

もう一点の、中部横断道や新東名の中間点に位置しているということについては、市としても交通の利点があると考えています。

渡井委員

ありがとうございます。

是非併せて御検討お願いします。

藤井会長

ありがとうございました。

その他いかがでしょうか。

若林委員

私の認識不足があれば御指摘いただきたいですが、地区計画の作成には、その地域の皆さんの同意が必要だと思っています。そのような認識でよろしいでしょうか。

事務局（都市計画課計画係主査）

おっしゃるとおり、地区計画には同意が必要です。

若林委員

ありがとうございます。

もう一点ですが、工業系の3ページで、令和7年に製造品出荷額を307億円増やす、労働者の人数も860人増やすとあります。富士宮市に働く場所が増えるということは私も望むところではありますが、今市内にある企業の拡大を目指すのか、市外から企業を誘致する方向でやるのか、二重の方向で行うのだとは思いますが、その辺りの力点の置き方について教えていただきたいです。

藤井会長

事務局お願いいたします。

事務局（都市計画課計画係長）

御意見ありがとうございます。

まず、一点目の地区計画の同意について補足説明をいたします。

地区計画は、地区計画を設定する区域内の方の同意を得ないと進めることが出来ません。皆さんに御説明させていただき、同意を得てから進めるような形になります。

もう一点、市内で働く労働者をどのように目標値に設定して進めていくかについてです。

都市計画の視点から考えると、目標値を達成するために、地区計画のエリアをどのように決めていくかということになります。

地区計画でどういった企業を定めるかは、産業部門でどういった企業を誘致したいかに関わってきますので、その辺りについては産業部門と調整しながら進めていきたいと考えていますので、よろしくお願いします。

若林委員

ありがとうございました。

まだ先の話にはなると思いますが、ぜひ富士山の麓ということで、誘致した結果とんでもない公害が出てしまうようなことがないように、担当部門と十分調整してください。

藤井会長

都市計画的に考えると、そのような開発区域を、どこにどれくらいの規模で配置するかを議論するのが今回のステップ1から3というところです。

それに対して、地区計画で規制を加えることを今後の計画づくりの中で行い、同時に産業立地といった内容的なものは、市の他部署と共同で決めていく部分です。

今回の審議会の中では、エリアの選定に対してのアプローチの仕方が適切かといったところを皆様に御議論いただくことが中心かと思えます。

その他いかがでしょうか。

青木委員

6ページの災害リスクについて先ほど説明いただき、8ページと9ページのところで災害リスク等を避けた箇所を候補地としますと説明いただきました。

その二つを比べますと、比較的結構近いところまで災害リスクの影響がある範囲が入っているように思います。

9ページの図で重ね合わせて確認できるように、これから整理していただけるといいかなと思いますので、よろしくをお願いします。

藤井会長

ありがとうございました。

事務局は、わかりやすさの部分にも十分注意して作成していただければと思います。

その他いかがでしょうか。

植松委員

今回、このような形で地区計画適用の候補地区の絞り込みが行われました。

今まで、市街化調整区域でも工業用地として可能性を持っていた、職住近接産業地域等の今回候補地区から外れた地区については、今後、地区計画が適用される可能性はなくなったというように判断してよろしいでしょうか。

藤井会長

事務局いかがでしょうか。

事務局（都市計画化計画係主査）

御意見ありがとうございます。

今現在において災害リスクの危険性が高い地区は、候補地区としては優先度が低いため、候補地区から除外しています。

8ページの一番上に、「なお立地における要件は、上位計画等の更新や災害リスクの状況により見直します。」ということで、現在は、こういった形の候補地区の案になっており、今現在としては除外された形となります。

植松委員

例えばの話ですけれども、指定から外れたエリアで、民間の事業者が災害等の危険性もない場所に工業団地を作りたいという計画が出てきても、その地域については、地区計画の指定はできないということでしょうか。

藤井会長

事務局いかがでしょうか。

事務局（都市計画課計画係長）

御意見ありがとうございます。

今お話いただいているのは、あくまでこの緑の区域と赤の区域の中で指定から外れている場所ということによろしいでしょうか。

植松委員

そうです。

事務局（都市計画課計画係長）

アクセスの観点から申し上げると、インターから近く幹線道路沿いの場所を指定しています。可能性という部分でも、民間の事業者が計画で示している地区以外で工業団地を計画されても、インフラ整備がなかなか難しいのではと思います。

例えば、今後整備が進み国道並みの幹線道路が作られるということであれば、新しく可能性として出てくると思いますが、民間の事業者が計画を立てたとしても投資金額が高額になると思います。

民間的なことは要素としては入っておりませんが、実際に民間の事業者が事業を計画する際は、計画で示した地区を選定するのではないかと感じています。

はっきりとした回答になっているかわかりませんが、よろしくお願いします。

植松委員

ありがとうございます。

そうすると、候補エリアの中に民間の要素は入っていないというお話ですね。

公共での工業団地は、候補エリアの中で考えて計画していくという判断でよろしいでしょうか。

事務局（都市計画課計画係長）

そういうのではなく、あくまで民間の事業者が計画するときに、候補地区として可能性が高い場所だろうということで挙げていると御理解いただければと思います。

公共の工業団地の計画も産業部門の方で検討しましたが、なかなか難しいような状況です。

そこで、地区計画を使って、民間の事業者も計画できるように考えております。

植松委員

そうすると、事実上ここで挙げられている地区以外では、地区計画が適用される可能性はほぼないという判断でよろしいですね。

事務局（都市計画課計画係長）

そうです。

植松委員

ありがとうございます。

藤井会長

ありがとうございました。

今回熱海でも土砂崩れの災害が起きましたが、災害リスクが高いところをどのように行政責任として開発行為を行っていくのか、非常に大きな問題だと思います。

今回のような大雨の問題から火山の噴火まで、同じようなレベルで扱っているのか議論があるかもしれませんが、行政担当者として、災害のリスクがあるところを、民間ベースの開発行為へ適用していいかといった判断は重く考えなければなりません。

そういった中で、地区計画として規制を加え、さらにそういった地区がどのような形で都市的にこの富士宮にあるのか、きちんとリスクマネジメントを図りながら確認していくという作業を、今行っていると御理解いただけると思います。

なかなか難しい判断を、これから行っていくことになるかと思います。

その他いかがでしょうか。

菅原委員

計画に直接関係ないと思いますが、7ページ富士山世界遺産構成資産の緩衝地帯についての部分です。

富士山の世界遺産の指定に向けて、かなり力を入れられていたと思いますが、観光客を増やすために世界遺産へ指定するというのは、方向性が違うのではないかと最近感じました。

4行目に、主要な眺望点を設定しチェックをしているという項目があります。これは非常に大切なことだと思います。

計画上で、このように行政として規定をしているからこのような景観や環境が守られているということを、次の世代にきちんと伝えていかなければいけないと思います。

ですが、これは都市計画だけではなく、観光や景観、全てにおいて行政として行わなければいけないと思います。

せっかくここに項目として眺望点を設定してチェックをしていますので、変化の結果をぜひ、子供への教育の上で利用していただきたいです。

このような環境の変化に対し、次の世代が関心を持っていないと、良い環境は守れません。

なので、景観、観光と横の連携を図りつつ、眺望点を設定しチェックをしていくことを次の世代に伝えるという内容を、文章として計画へ取り入れていただければと思います。

藤井会長

御意見という形かと思います。

特に今回の場合、都市計画的にエリアへレイヤーを重ねて、どこを候補地とするか探ったところですが、そのレイヤーの意義を重く受け止めてほしいと言うことで、世界遺産を守る意識は継承していかなければなりません。

世界的に見ても、世界遺産を指定された都市が、世界遺産を指定された故に生活しにくいということで抜いていく方向へ方向転換する動きもありますが、富士山という自然眺望を守り抜く思いを、この計画作りの基本的な部分にぜひ事務局として取り入れて、何らかの形でやっていただきたいということかと思えます。

どういう形で取り組むかはおまかせしますが、少し御検討いただければと思います。

その他いかがでしょうか。

．．．．．意見なし．．．．．

それでは、こちらは報告事項でございますので、また改めて状況が進んだ段階で御報告いただけるかと思えます。

今回の1件目の報告事項については終了いたします。

次に、報告事項2件目「第一種低層住居専用地域土地利用現況調査の概要について」事務局から説明をお願いします。

事務局（都市計画課計画係技師）

担当の鈴木です。よろしくお願ひいたします。

座って説明いたします。

私からは、報告事項2「第一種低層住居専用地域土地利用現況調査の概要について」説明いたします。

配布資料の中に、A4サイズの横向き印刷で、「第一種低層住居専用地域土地利用現況調査の概要について」と表紙に記載された資料がありますので、そちらの3ページを御覧ください。

ページ左側の地図で、赤と青で囲ってある部分が、今回の調査の対象となる区域です。赤で囲ってある部分が、第一種低層住居専用地域のうち、建ぺい率

が30、容積率が50に設定されている区域で、青で囲ってある区域が、建ぺい率が40、容積率が60に設定されている区域です。今回の調査では、この赤と青の区域、計514.5haを対象とします。

次に、4ページを御覧ください。今回の調査の目的です。

平成7年に指定された第一種低層住居専用地域では、民間開発などの宅地分譲により、良好な住環境が整備、形成されてきました。

用途地域の指定から25年が経過し、生活様式や世帯構成が変化し、建ぺい率等の低い地域からは、多世帯住宅への建替えや隣接地への別棟の建築が可能となるよう要望があります。

また、都市計画マスタープランにおいても、若者世代や子育て世代、高齢者などが安心・安全で健やかに暮らし続けられる環境づくりが求められています。

本業務では、人口減少下においても低層住宅地の良好な住環境を維持しつつ、社会情勢や市民ニーズを踏まえた持続可能なまちづくりを進めるため、第一種低層住居専用地域において土地利用の現況を調査し、建ぺい率等の緩和の可能性を検討することを目的とします。

5ページを御覧ください。

今回の調査では、5ページの中段に記載してある①から⑤の調査を行います。順に、

- ①建物敷地図の作成
- ②公共空地率（非可住地率）の算出
- ③宅地化率の算出
- ④敷地面積別の敷地数と敷地数の割合の算出
- ⑤不適格建築物の不適内容

を調査し、現状を把握することで建ぺい率と容積率の緩和の可能性を検討します。

6ページを御覧ください。

ここからは、各調査の内容について御説明します。

まず①建物敷地図の作成についてです。この作業では、②以降の調査に必要なデータを作成します。

ページの左側は、建物敷地図を作成するのに必要なデータの重ね合わせのイメージです。航空写真、都市計画図、地番データ、建物の形を表すデータを重ね合わせ、建物の敷地を表すデータを作成します。

重ね合わせのイメージから一つ右の図を見ていただくと、航空写真に赤・青・黄色などの線が混じりあって表示されていますが、これは重ね合わせた全てのデータが表示されているイメージです。白い丸で囲われた部分を見ていただくと、赤で示されている建物の形を、青で示されている地番の線が分断するよう

に通っています。

この状態から、画地の状況等を確認し、1つの建物に1つの敷地が対応するように図面を調整したものが、右下の図です。先ほどと同じく、白い丸で囲われた部分を見ていただくと、どのように調整されたかが分かります。

このようにして作成した図面を使用して、②以降の調査を行います。

7ページを御覧ください。②公共空地率の算出についてです。

公共空地は、静岡県が策定している「都市計画基礎調査要綱」の、土地利用現況調査に基づき調査します。

ページの左側を見ていただくと、表の中の土地の用途が可住地なら黒字で、非可住地なら赤字で示されています。

例えば、道路、河川、公共の施設などの用地は、半永久的に土地利用の変化がなく、住宅などの建築が不可能なため、非可住地となります。

この分類を基に可住地と非可住地の面積を計測し、非可住地率を求めていきます。

8ページを御覧ください。③宅地化率の算出についてです。

②で可住地と非可住地の面積を算出しておりますので、可住地のうち、宅地化されている土地利用現況から宅地化率を求めます。

具体的には、②の調査と同様、「都市計画基礎調査要綱」に基づき、都市的土地利用のうち、宅地とされている住宅用地、商業用地、工業用地、農林漁業用施設用地がどの程度存在するか調査し、宅地化率を求めます。

次に④敷地面積別の敷地数と敷地数の割合の算出です。

①で作成した建物敷地図から、それぞれの敷地の面積を求め、面積の規模ごとに敷地数とその割合を求めます。

9ページを御覧ください。⑤不適格建築物の不適内容の整理についてです。

ページ右側の表は、用途地域ごとの建築物の用途制限を表しており、一番左側の列が、今回調査の対象となる、第一種低層住居専用地域を示しています。

第一種低層住居専用地域では、公共施設等を除き、赤い枠で囲われている住宅や共同住宅などが建築可能です。

⑤では、建物の用途や建ぺい率容積率などが第一種低層住居専用地域に適しているかを調査します。

不適格建築物が発生する原因としては、建物が建築された後に現行の用途地域が指定され、建築物の用途制限が課された場合が考えられます。

以上、①から⑤の調査結果から土地利用現況の分析を行い、建ぺい率容積率の規制緩和について検討していきます。

最後に10ページを御覧ください。今回の調査についてのスケジュールを示しています。

表の中の黒い線が予定、赤い線が7月までの進捗状況を示しており、本日はこの表の2.建物敷地図の作成から6.不適格建築物の不適内容等の整理について御説明いたしました。

今後の予定としては、御説明した内容について調査・分析を進め、次回の都市計画審議会で結果等を御報告したいと考えています。

以上で報告事項2「第一種低層住居専用地域土地利用現況調査の概要について」の説明を終了いたします。

藤井会長

ありがとうございました。

ただいま御説明いただいたように、どういう形で具体的に土地利用がなされているかを調査するというので、調査方法については、一定のルールに基づいて行っているという形で構成されています。

事務局として、第一種低層住居専用地域の規制を緩和すべきだと考えこのような検討に入っております。その緩和の方向性に向けてのアプローチがまず適正なのか、具体的にその運用の仕方、確認の仕方が間違っていないかも含めた視点で、御質問、御意見をいただければと思います。

それでは、いかがでしょうか。

植松委員

今回の建ぺい率容積率の緩和については、私も大賛成です。

他市町等と比べましても、富士宮市は住居系の用途地域が多く、その中でも第一種低層住居専用地域が非常に多い状況です。また、建ぺい率30、容積率50というとても厳しい条件の地域が非常に多いと感じています。

なので、緩和については賛成ですが、そもそも3ページの左の図の赤枠のように、第一種低層住居専用地域の建ぺい率30、容積率50という非常に厳しい地域が、このような範囲で設定されている経緯を、何か参考になるものがありましたら教えていただきたいです。

藤井会長

いかがでしょうか。

事務局（都市計画課計画係長）

御意見ありがとうございます。

建ぺい率30、容積率50を設定された経緯について御説明します。

設定時には、道路、河川や公園の整備などの土地利用が進んでいなかったため、建ぺい率30、容積率50にしていたと思われます。

実際、民間等の開発で区画整理と同様な基盤整備が進んでいますので、現状

を考えたときに建ぺい率30、容積率50の設定が合っているのかを今回調査し、可能性があれば緩和するように考えています。

植松委員

基盤整備が整っていれば緩和を考えていたということですが、タイミングとしてはもう大分遅れたのではないかと感じます。

そのような感じ方もありますので、是非速やかにこの緩和を進めていただければ非常にありがたいと思います。よろしく申し上げます。

藤井会長

ありがとうございます。

その他ございますか。

若林委員

調査結果と事務局の予想は、合ってくるとお考えでしょうか。

事務局の予想が合ってくることを数値的に裏付ける意味での調査なのかお聞きしたいです。

事務局（都市計画課計画係長）

平成7年に第一種低層住居専用地域の指定をしたときの図面と、平成24年に作成した図面と比べてみても、かなり宅地分譲が進んでいることは確認できます。今回調査をしてみて、実際に数値的にどうなのかというところを確認し、緩和の可能性について検討したく調査を行っています。

藤井会長

その他ございますか。

・・・・意見なし・・・・

よろしいでしょうか。

それでは、今回は報告事項ですので、適格に相当するような建築物がどの程度あるのかといったことも含めて、また事務局から御紹介いただけると思いますが、どうぞよろしく申し上げます。

それでは、本日の報告事項の全てが終了しましたので、進行を事務局へお返しいたします。

ありがとうございました。

【司会】事務局（都市計画課計画係長）

委員の皆様、御審議ありがとうございました。また、会長におかれましては、円滑な会議の進行ありがとうございました。

続きまして、次第の5その他といたしまして、次回の予定を御連絡いたします。

次回の審議会は、来年3月末を予定しております。

議題については、本日御説明しました「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針の改定について」の諮問、また、「第一種低層住居専用地域土地利用現況調査の調査結果について」の報告をさせていただく予定です。

それでは、本日の日程はすべて終了しましたので、都市計画審議会を閉会いたします。

皆様たいへんお疲れ様でした。

富士宮市都市計画審議会運営要領第8条第1項の規定によりここに署名する。

議長 藤井敬宏

委員 清哲也