

市街化調整区域における 地区計画適用の基本的な方針

令和4年3月

富士宮市

目 次

序 章	はじめに	1
1	経緯	1
2	本方針の位置付け・役割	2
3	本方針の対象区域	3
4	本方針の構成	4
第 1 章	市街化調整区域の現状	5
1	面積・人口・世帯	5
2	土地利用	6
3	各種法令等の指定状況	8
4	富士山噴火リスクの状況	11
5	集落及び主要施設の分布状況	12
6	工業施設の分布状況	14
第 2 章	市街化調整区域における上位関連計画の位置付け	15
1	総合計画での土地利用の位置付け	15
2	都市計画マスタープランでの将来都市構想における位置付け	16
3	工業振興ビジョンにおける位置付け	18
第 3 章	市街化調整区域の都市計画制度等の概要	19
1	都市的土地利用等の規制・誘導に関する制度の概要	19
2	市街化調整区域での地区計画制度の概要	24
第 4 章	市街化調整区域における住宅系の地区計画適用の基本的な方針	28
1	住宅系の地区計画の適用に向けた基本的な方針	28
2	住宅系の地区計画立案に当たっての基本事項	38
3	住宅系の地区計画実現までの手順	53
第 5 章	市街化調整区域における工業系の地区計画適用の基本的な方針	63
1	工業系の地区計画の適用に向けた基本的な方針	63
2	工業系の地区計画立案に当たっての基本事項	67
3	工業系の地区計画実現までの手順	77
参考資料		82
参考資料 1	住宅系の各タイプのプラン例	82
参考資料 2	地域カルテ	96

序章 はじめに

1 経緯

富士宮市（以下「本市」という。）では、昭和47年12月16日に区域区分（線引き）制度を導入（都市計画決定）し、これによって、高度経済成長期における人口、産業等の急激な都市集中が起こる中で無秩序な市街化の抑制や効率的な公共投資、また、富士山麓の豊かな自然環境を背景に乱開発を防止するなど、計画的な市街地形成を図ってきた。

近年、人口減少や本格的な少子高齢化時代を迎えている中で、諸産業における就業者の高年齢化や後継者不足などに伴い、都市の中で行われる社会経済活動の活力も低下しつつあり、都市の成長が収束するとともに、都市部や農村部といった区別なく、都市全体が収縮してきている。

こうした状況の中で、一定の要件を備えたもの以外の開発・建築行為が抑制されている市街化調整区域でも、地域の活力を維持するための一つのツールとして、都市計画の分野では地区計画の活用により地区の特性をいかした地区レベルのまちづくりを行うことを可能としている。

これらを受け、本市では、地域環境との調和の下、適切な宅地化や地区施設整備の誘導を図り、市街化調整区域の活力の維持・向上と良好な生活環境の形成を目的に、旧村落の中心部周辺などの地域の生活拠点において、計画的な土地利用に向けての熟度が高まった地区には、当該制度を有効に活用できるよう、「富士宮市都市計画マスタープラン（平成14年3月策定）」に位置付けるとともに、当該制度の適切な運用を図るべく、「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針（平成16年3月策定）」を策定した。

平成18年の都市計画法改正では、全国的に人口減少・超高齢社会を迎えるという社会的背景の中で、これまでの都市の拡大成長を前提としたあり方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現するために、市街化調整区域における開発許可制度の見直しも行われた。

この改正で、「市街化調整区域における大規模開発（改正前の第34条第10号イ）」が廃止されたことに伴い、市街化調整区域における相当規模の開発行為に対する許可は、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する場合に認められる（改正後の都市計画法第34条第10号による）こととなり、静岡県では「市街化調整区域等における地区計画活用指針（平成19年3月）」（以下、「県の活用指針」）を改定している。

本市においては、平成22年3月の旧芝川町との合併や、令和2年3月に「富士宮市都市計画マスタープラン」（以下、「都市計画マスタープラン」）計画期間の終了に伴う改定により、「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針」（以下、「本方針」）についても見直しを行い運用している。その後、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3月に策定した「富士宮市工業振興ビジョン」を踏まえ、本方針に、市街化調整区域における更なる活力の維持・向上と工業振興の基本的な方針を追加するため改定した。

2 本方針の位置付け・役割

「県の活用指針」では、都市計画マスタープランに市街化調整区域での地区計画適用についての基本的な方針を示し、適用地区については実施が確実で関係機関との調整が整ったものを位置付けるとしている。

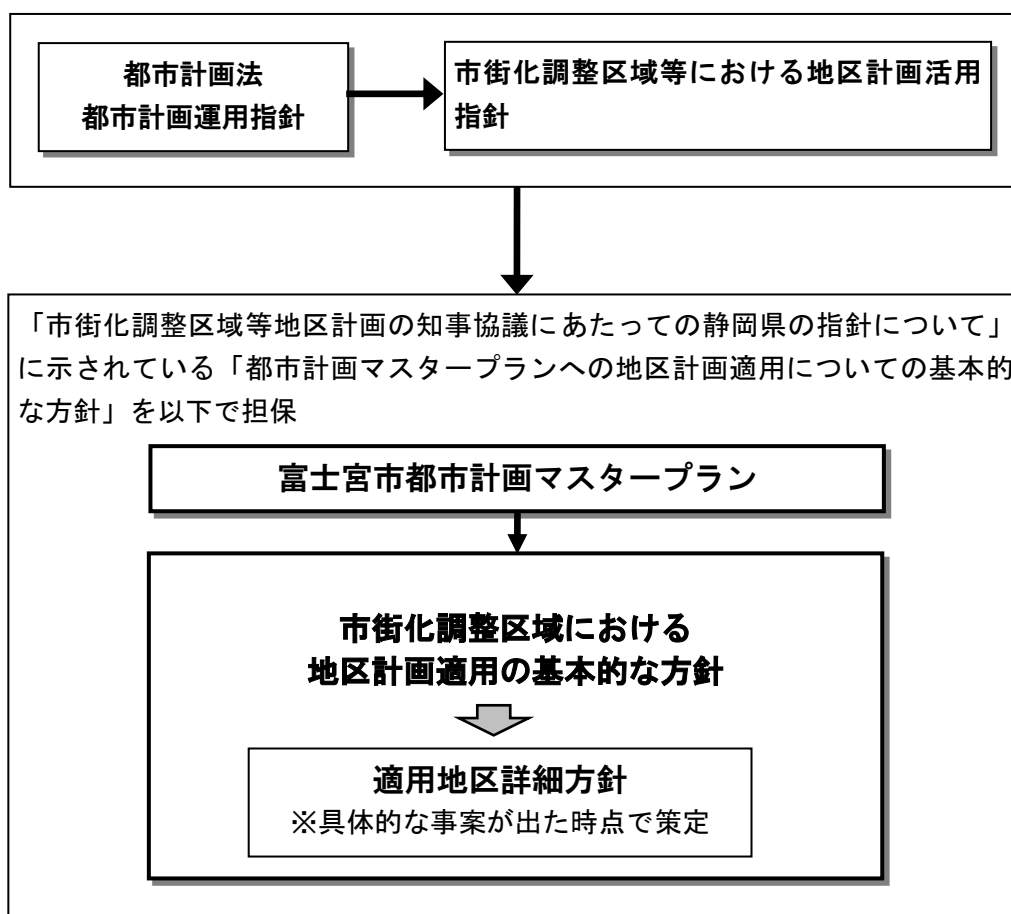
しかし、本市では現段階で詳細な土地利用方針が策定され、インフラ整備が確実な地区は存在しないため、都市計画マスタープランには地区計画の適用が可能なエリア等を示すにとどめている。

そのため、都市計画マスタープランの別冊として、本方針を策定し、さらに、具体的な事案が出た時点で、別途「適用地区詳細方針」を策定することで、県から示されている「市街化調整区域等地区計画の知事協議にあたっての静岡県の指針について」への適合を図ることとする。

「本方針」では、地域の成り立ち、インフラ整備や各種公共公益施設等の立地の状況、都市計画法や都市計画運用指針、「県の活用指針」に示されている適用要件等を総合的に勘案し、本市として住宅系地区計画の「適用が必要な地域」、工業系地区計画の「適用が可能な地域」を選定するとともに、適用に当たっての基本方針や手順等を示すものである。

また、「適用地区詳細方針」では、「本方針」の内容に適合し、関係機関との調整が終了して実施が確実になったものを「適用地区」と設定し、その時点で、詳細な区域等方針を示すもので、随時策定していくものとする。

【「本方針」の位置付け】



3 本方針の対象区域

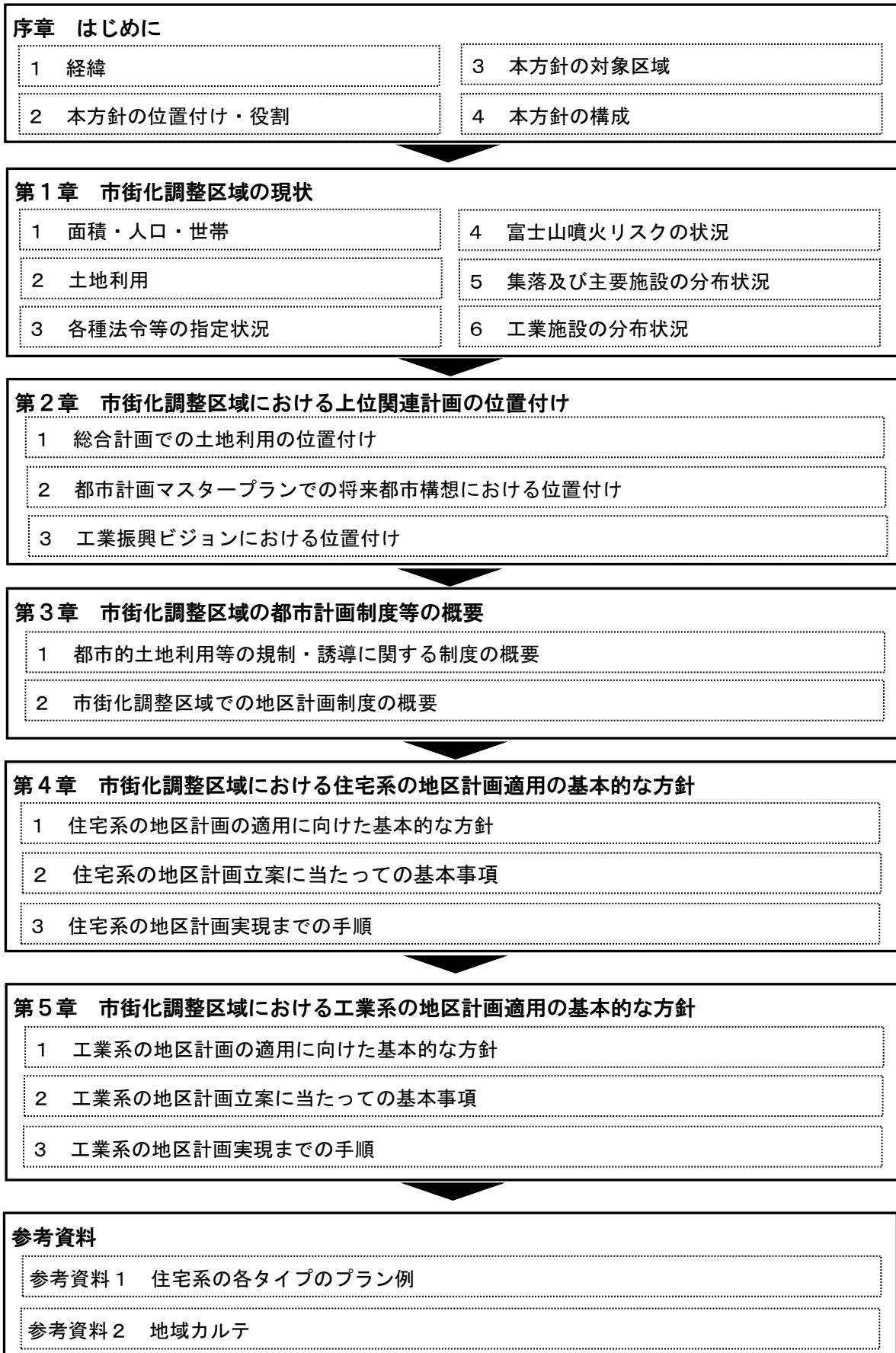
本方針は、下図に示すとおり市街化調整区域を対象区域とするものであり、主に旧村（北山村・上野村・上井出村・白糸村・富丘村・富士根村の一部・芝富村・柚野村・上、下稲子村・内房村）の区域からなっている。

本方針の対象区域図



4 本方針の構成

本方針の構成は、以下のとおりである。



第1章 市街化調整区域の現状

1 面積・人口・世帯

市街化調整区域の面積は、静岡県下で浜松市に次いで2番目に広く27,905.1haに及び、行政区域の71.7%を占めている。

平成27年における市街化調整区域の人口・世帯数は39,437人（全体の30.2%）・13,355世帯（全体の27.3%）である。

■富士宮市の面積・人口の内訳

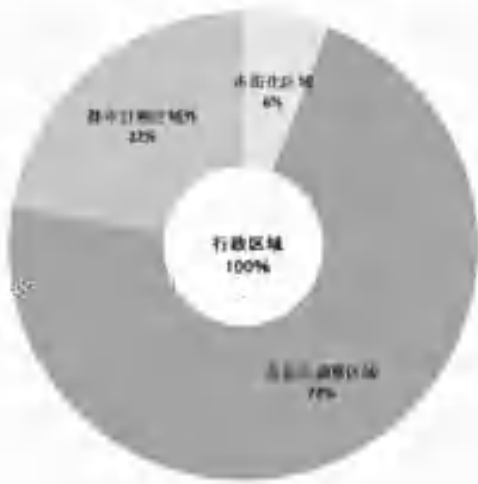
区 分	面 積 (ha)	上段：人口（人）、下段：世帯数（世帯）					
		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
行政区域	38,908.0	127,127 35,964	129,999 38,549	130,372 41,191	131,476 44,152	132,001 46,988	130,770 49,004
都市計画区域	30,209.0	127,127 35,964	129,999 38,549	130,361 41,186	131,471 44,150	131,996 46,986	130,766 49,003
市街化区域	2,303.9	75,703 21,576	82,560 24,951	84,591 28,079	87,992 30,953	88,586 33,027	91,329 35,648
市街化調整区域	27,905.1	46,950 11,752	47,439 13,598	45,770 13,107	43,479 13,197	43,410 13,959	39,437 13,355
都市計画区域外	8,699.0	0 0	0 0	11 5	5 2	5 2	4 1

資料：都市計画基礎調査、国勢調査

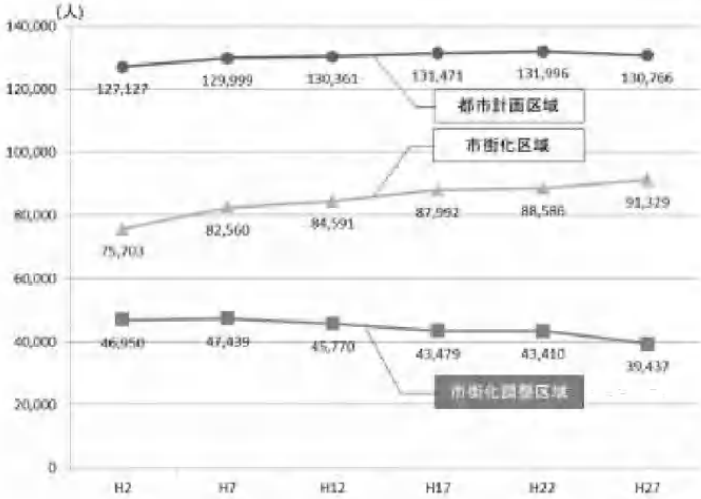
注：数値は、旧富士宮市と旧芝川町の合計を示す。

注2：平成9年まで旧芝川町については都市計画区域外であるが、市街化調整区域に算入

グラフ（面積の割合）



グラフ（人口の推移）



2 土地利用

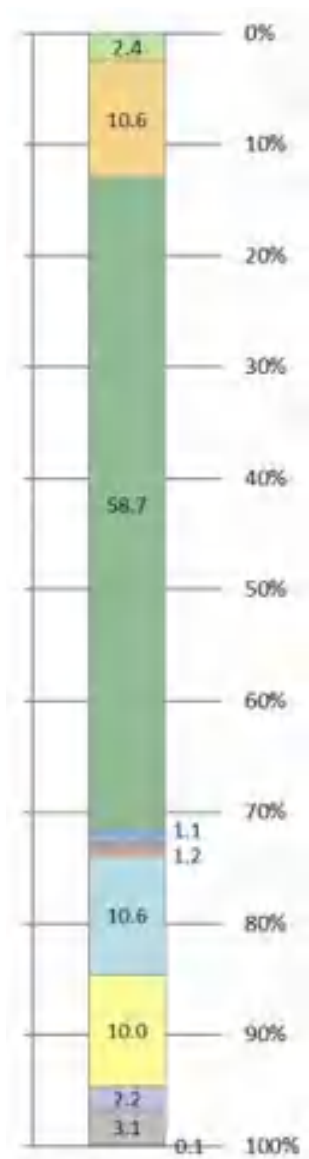
市街化調整区域の土地利用は、山林の占める割合が最も高く 16,390.69ha（市街化調整区域全体の58.7%）に及び、農地、水面、自然地等を含む自然的土地利用が84.6%を占めている。

一方、宅地は2,783.70ha（同10.0%）であり、その内訳は、住宅用地4.1%、商業用地2.6%、工業用地2.2%、農林漁業施設用地1.1%となっている。

■市街化調整区域の土地利用現況

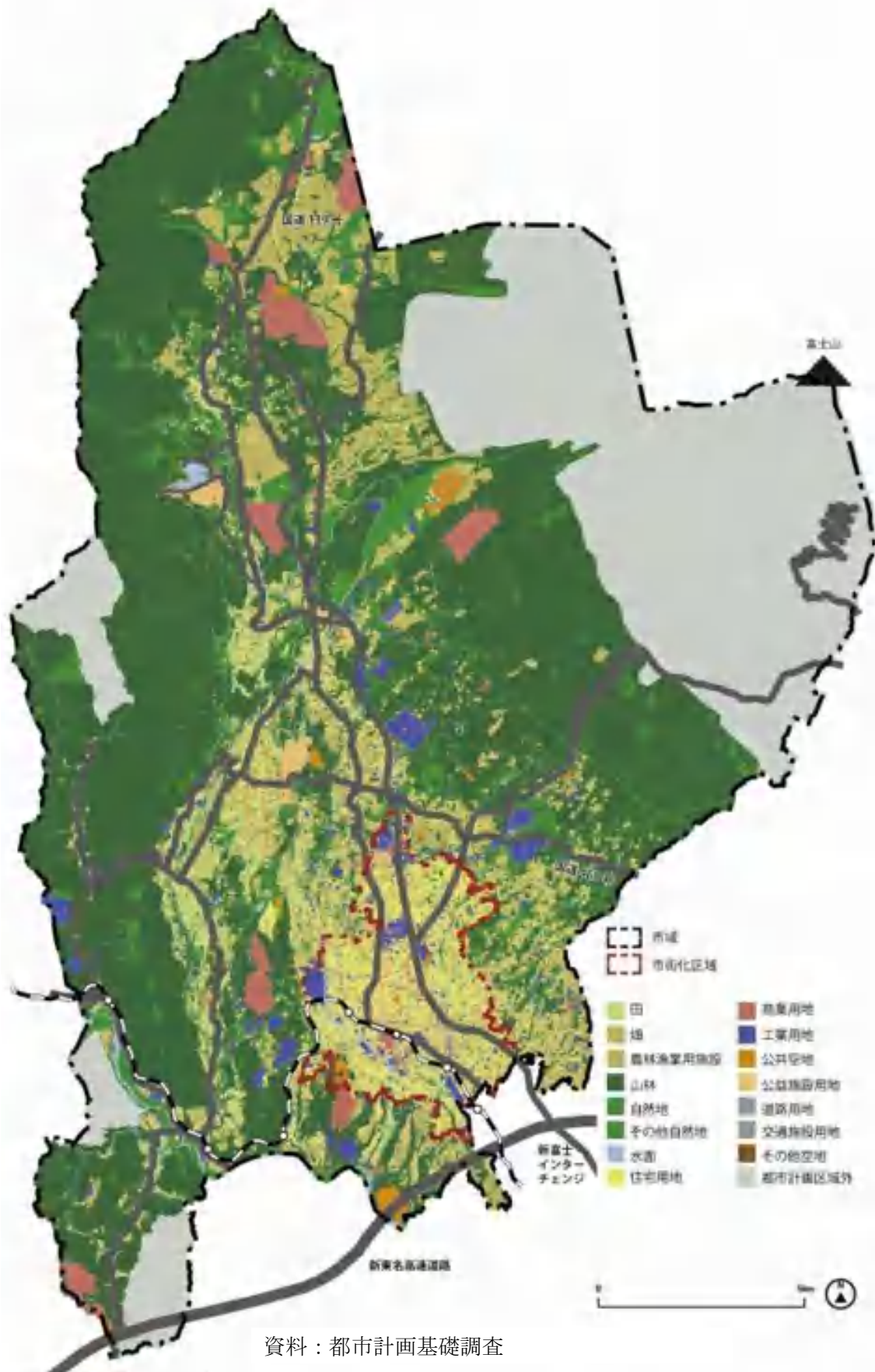
用 途		面積 (ha)	割合 (%)
	田	657.97	2.4
	畑	2,949.57	10.6
農地小計		3,607.54	13.0
山林		16,390.69	58.7
水面		317.01	1.1
自然地		338.26	1.2
その他の自然的土地利用		2,959.43	10.6
自然的土地利用 小計		23,612.93	84.6
	住宅用地	1,136.98	4.1
	商業用地	729.04	2.6
	工業用地	615.16	2.2
	農林漁業施設用地	302.52	1.1
宅地 小計		2,783.70	10.0
公共・公益施設用地		611.01	2.2
道路用地		863.10	3.1
交通施設用地		9.98	0.0
その他の公的施設用地		0.00	0.0
その他の空地		24.38	0.1
都市的土地利用 小計		4,292.17	15.4
合 計		27,905.10	100.0

グラフ（土地利用現況）



資料：都市計画基礎調査

土地利用現況図



資料：都市計画基礎調査

3 各種法令等の指定状況

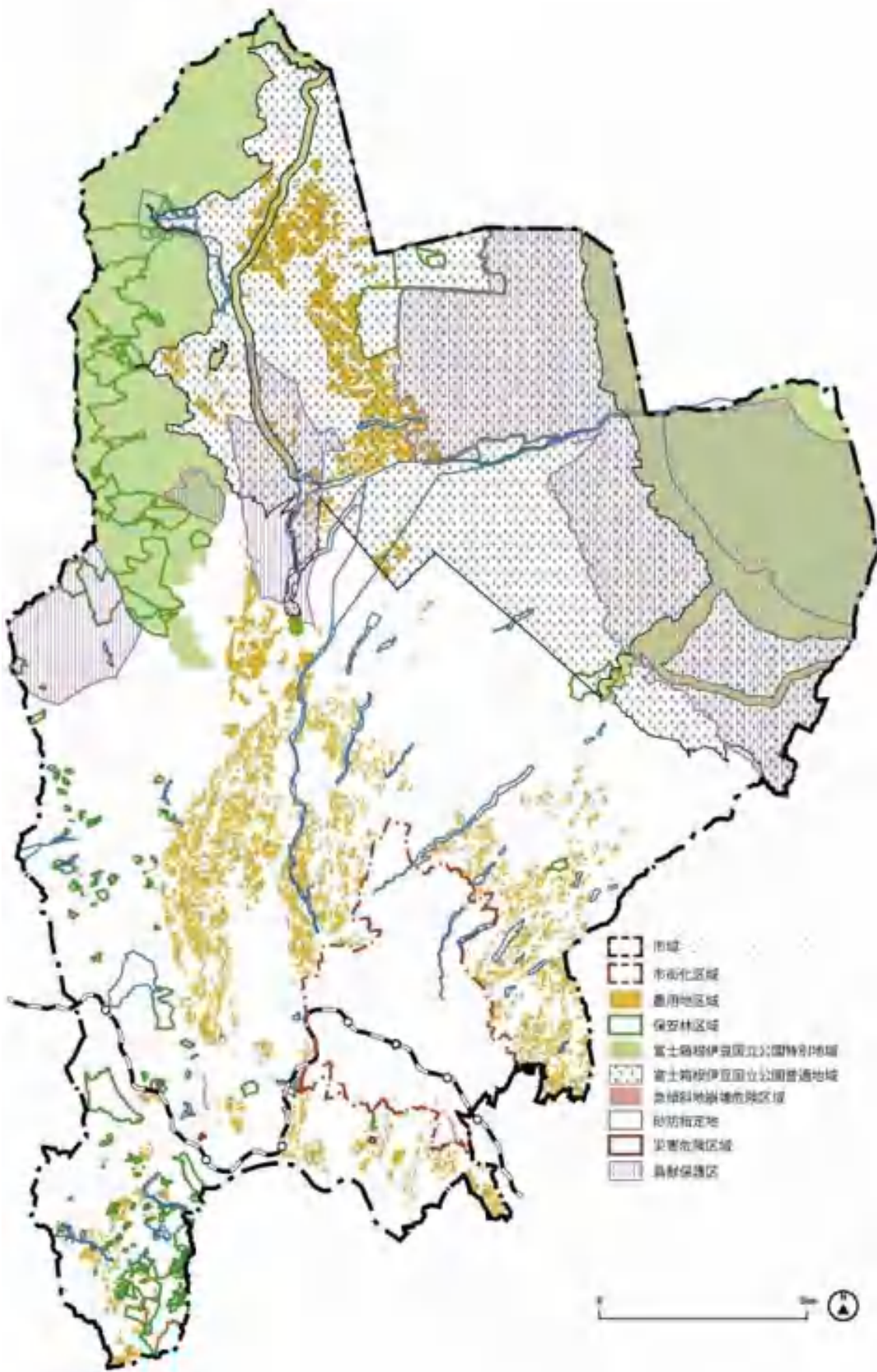
市街化調整区域においては、自然環境や営農環境の保全、災害防止等の観点から、以下の各種法令等に基づく区域が指定されている。

■各種法令等の指定状況

根 拠 法	区 域
農地法	農用地区域内農地、甲種農地、第1～3種農地
農業振興地域の整備に関する法律	農業振興地域・農用地区域
森林法	保安林・保安施設地区、保安林予定森林・保安施設地区予定地、地域森林計画対象民有林
自然環境保全法	自然環境保全地域等
自然公園法（富士箱根伊豆国立公園）	特別保護地区・第1～3種特別地域・普通地域
文化財保護法	重要文化財の指定地、周知の埋蔵文化財包蔵地
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	急傾斜地崩壊危険区域
建築基準法	災害危険区域
地すべり等防止法	地すべり防止区域
砂防法	砂防指定地
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律	特別保護地区

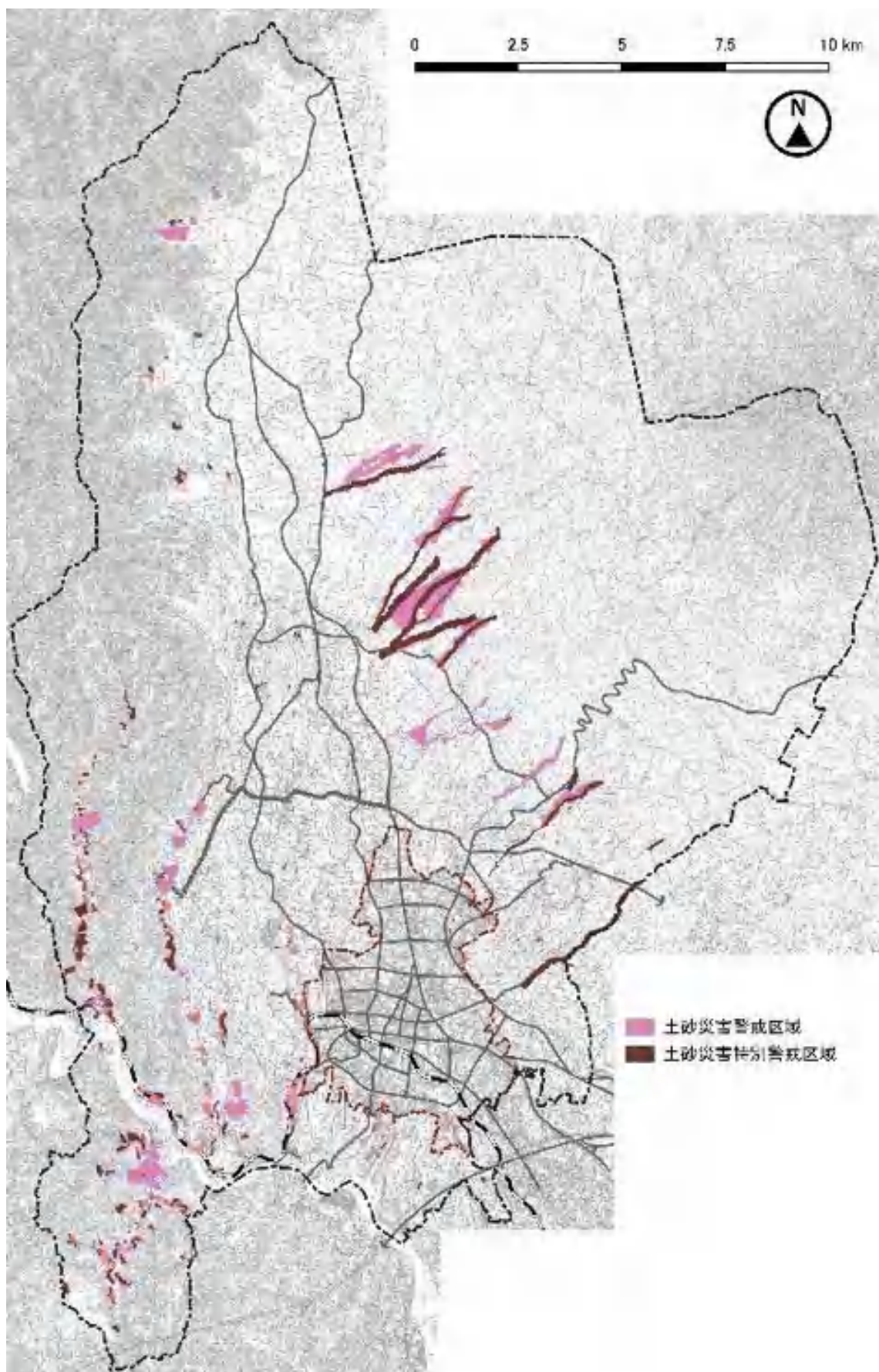
資料：都市計画基礎調査等

各種法令等の指定状況図



資料：都市計画基礎調査

土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の指定状況図



4 富士山噴火リスクの状況

令和3年3月に富士山ハザードマップが改定され、想定火口範囲が拡大した。これにより、時間的猶予がなく可能な限り噴火前の段階で避難対象エリア外への避難が必要な「火口ができる可能性が高い範囲」「火砕流、火砕サージ等が到達する可能性のある範囲」「大きな噴石が到達する可能性のある範囲」の区域も拡大している。

富士山ハザードマップ



5 集落及び主要施設の分布状況

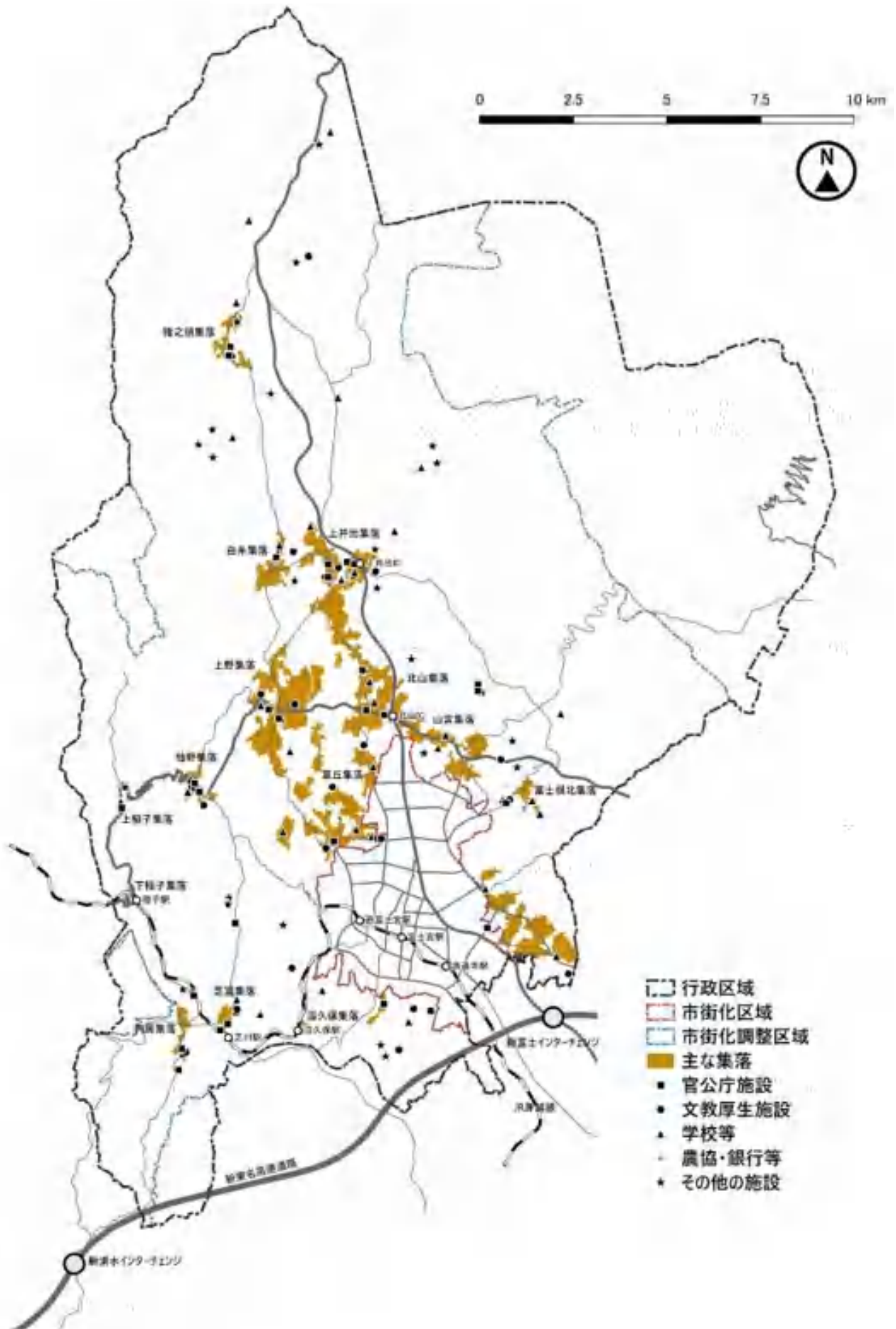
市街化調整区域では、国道 139 号、469 号、52 号及び主要地方道、一般県道が主要道路となっており、既存の集落等は、主にこれらの沿道に形成されている。

特に旧村落の中心部周辺においては、現在も住宅等の密集度が高く、官公庁施設、文教厚生施設、学校等の主要な公共公益施設も集積している。

■市街化調整区域の主要施設

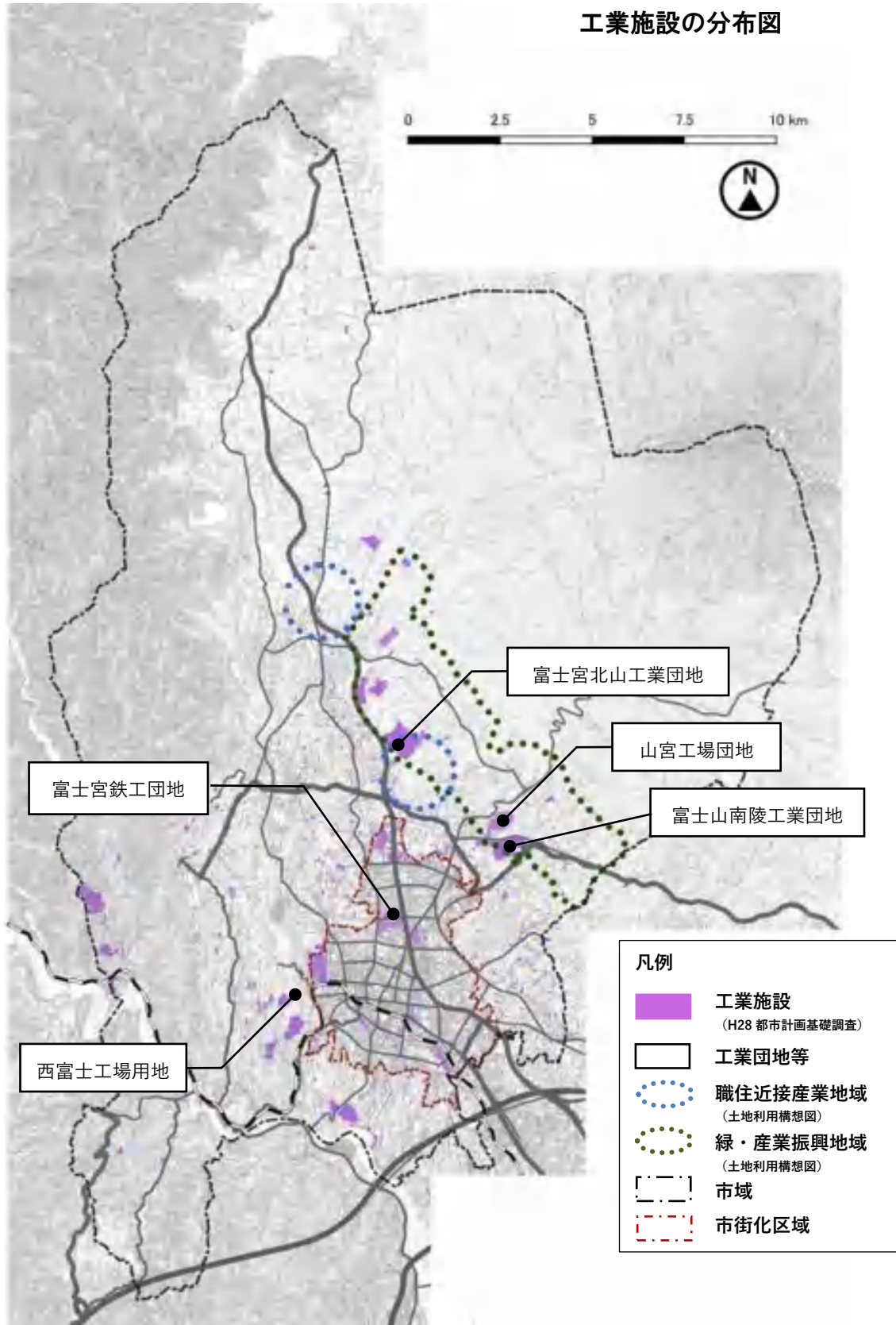
分類	施設名	
道路・交通施設	国道	国道 139 号、469 号、52 号
	主要地方道	富士川身延線、富士宮芝川線、富士宮鳴沢線、富士白糸滝公園線、清水富士宮線、富士富士宮由比線、
	一般県道	大坂富士宮線、富士宮富士公園線、三沢富士宮線、白糸富士宮線、富士富士宮線、塩出尾崎線、上稲子長貫線
	鉄道駅	沼久保駅、芝川駅、稲子駅（JR 身延線）
官公庁施設	市役所出張所	北山出張所、上野出張所、上井出出張所、白糸出張所、芝川出張所
	郵便局	青木郵便局、北山郵便局、上野郵便局、上井出郵便局、猪之頭郵便局、芝川郵便局、柚野郵便局、芝川西山簡易郵便局、稲子簡易郵便局、内房郵便局
	交番・駐在所	富士根交番、星山駐在所、北山駐在所、上条駐在所、下条駐在所、上井出駐在所、白糸駐在所、猪之頭駐在所、芝川交番、柚野駐在所、内房駐在所
	消防・その他	中央消防署東分署・芝川分署、西消防署北分署・上野分署、富士砂防事務所富士宮砂防出張所、富士宮聖苑、清掃センター
文教厚生施設	公民館	富士根北公民館、芝川公民館、柚野公民館、芝川公民館内房分館
	病院・福祉関連施設	富士心身リハビリテーション研究所附属病院、富士脳障害研究所附属病院、フジヤマ病院、保健センター、救急医療センター、総合福祉会館、市立老人ホーム長生園、特別養護老人ホーム（高原荘、星の郷、外神陽光園、富士宮荘、しらいと、百恵の郷、楓の丘）
	文教施設	富丘交流センター、学校給食センター、西富士図書館、芝川図書館、静岡県立朝霧野外活動センター、富士山環境交流プラザ、埋蔵文化財センター
学校等	保育園・幼稚園	井之頭保育園、白糸保育園、上井出保育園、上野幼稚園、北山保育園、山宮保育園、栗倉保育園、杉田幼稚園、大岩明倫保育園、外神あけぼの保育園、認定こども園富丘こども園、柚野保育園、認定こども園芝川リズム、認定こども園リーチェル幼稚園、認定こども園青木リズム
	小学校	西小学校、富士根北小学校、富士根北小学校栗倉分校、北山小学校、山宮小学校、上野小学校、上井出小学校、人穴小学校、井之頭小学校、白糸小学校、芝富小学校、柚野小学校、稲子小学校、内房小学校
	中学校	富士根北中学校、北山中学校、上野中学校、西富士中学校、井之頭中学校、芝川中学校、柚野中学校、星陵中学校
	高校・大学等	富士宮西高等学校、星陵高等学校、東京農業大学農学部富士農場、日本大学生物資源科学部富士自然教育センター、静岡県立農林大学校畜産分校、日本建築専門学校、大原富士宮ビガークラブ、富士教育訓練センター
その他の施設	上下水道施設	北山浄水場、上井出浄水場、星山浄化センター、上長貫農業集落排水処理施設
	試験場等	静岡県水産技術研究所、静岡県畜産技術研究所
	墓苑等	朝霧霊園、富士桜自然墓地公園
	スポーツ・レクリエーション施設	山宮スポーツ公園、上井出スポーツ広場、明星山公園野球場、朝霧自然公園（朝霧アリーナ）、芝川 B & G 海洋センター、芝川スポーツ広場、道の駅朝霧高原、田貫湖ふれあい自然塾、田貫湖キャンプ場、天子の森キャンプ場、新稲子川温泉ユー・トリオ、富士山天母の湯、白糸自然公園
	工業団地等	山宮工場団地、富士宮北山工業団地、富士山南陵工業団地、西富士工場用地
	農業協同組合	J A 富士宮（富丘支店、北山支店、上野支店、北部支店、白糸支店、芝川支店、柚野支店）、富士開拓農協、富士酪農協

主な集落、主要施設の分布状況図



6 工業施設の分布状況

工業施設は、市街化区域のJR線沿いや縁辺部に分布している。一方、市街化調整区域では、市南部の市街化区域に近接したエリア、国道139号、469号及び主要地方道沿いに広く分布している。

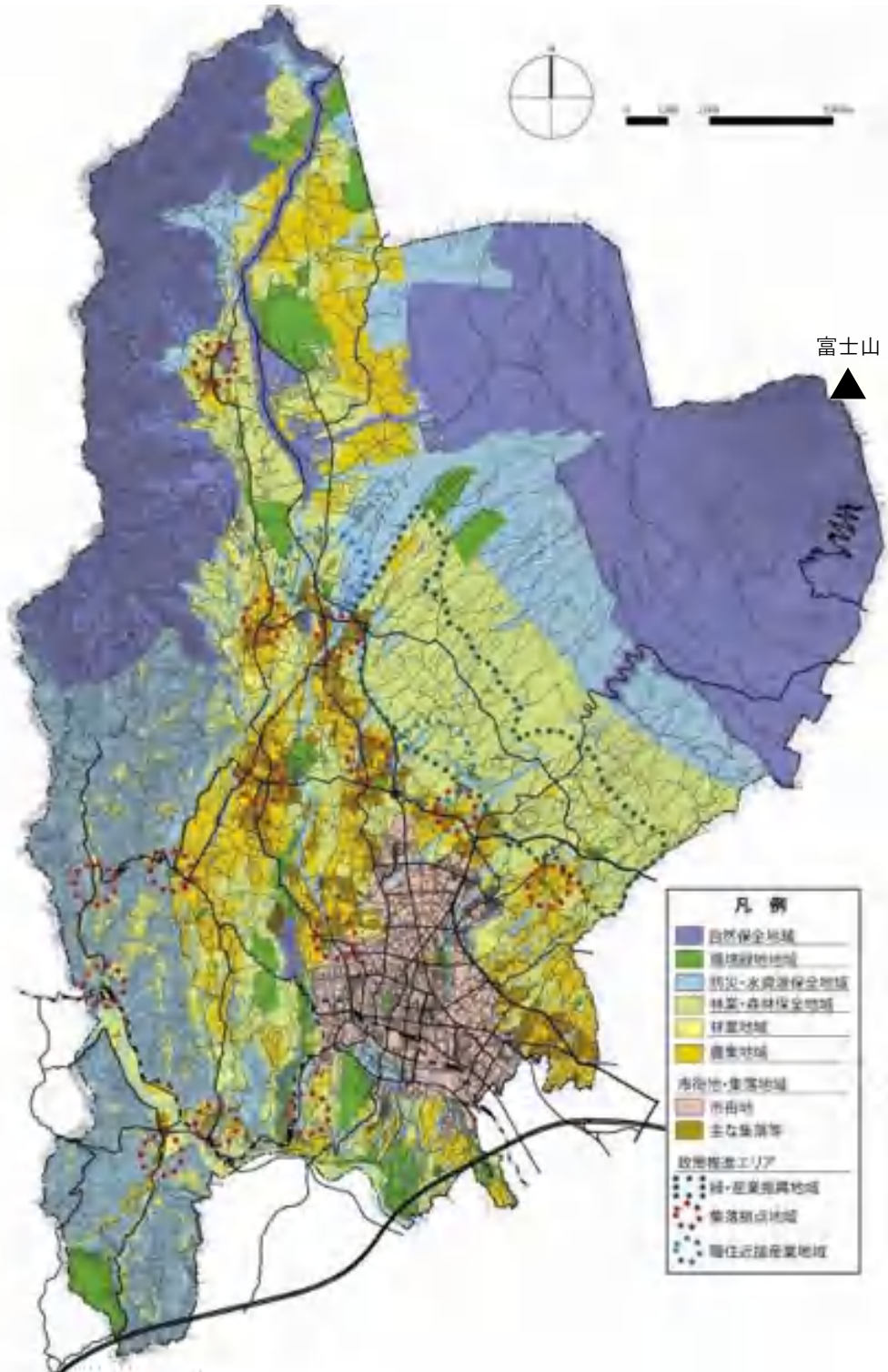


第2章 市街化調整区域における上位関連計画の位置付け

1 総合計画での土地利用の位置付け

第5次富士宮市総合計画前期基本計画では、市街化調整区域の土地利用の方向が以下のように示されている。

土地利用構想図



2 都市計画マスタープランでの将来都市構想における位置付け

富士宮市総合計画、国土利用計画富士宮市計画、岳南広域都市計画区域マスタープランを踏まえて作成した都市計画マスタープランの将来都市構想では、市街化調整区域における工業系の土地利用として「職住近接産業拠点」及び「緑・産業振興エリア」を以下のように位置付けている。

■市街化調整区域の将来都市構想での位置付け

区 分		内 容
土 地 利 用 ゾ ン	自然環境保全ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 地質、野生の動植物等学術上貴重な資源が存在する地域、災害防止や水源かん養等の公益的な役割を果たしている地域、富士山の景観上重要な地域等は、自然環境を保全するゾーンとし、現状の保存、森林資源の育成等に努めるとともに、自然と親しむ施設の整備等を進めます。
	景観活用交流ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 朝霧高原の恵まれた自然環境や草原景観を保全するとともに、スポーツ、レクリエーション施設等の自然と共生し調和する施設や農林水産業の生産と連携した新成長産業の振興のための活用を図ります。 柚野地区の田園風景を保全するとともに、交流、体験、学習施設等自然と歴史文化が共存する地区特性をいかした活用を図ります。
	集落環境整備ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 集落と農地が混在する市街化調整区域は、集落環境の整備と農業生産性の向上、優良農地の保全、活用に努めます。 集落の拠点となる官公庁施設、文教厚生施設等の施設が集積している地域については、地域の利便性と自立性を高めるため、地域のコミュニティ機能の充実を図るとともに、地域特性をいかし、地場産業と連携した産業文化の創出を図ります。 総合福祉会館の周辺には、消防、保健、救急医療に係る施設が集積されていることから、これら施設の機能と連携した活用を図ります。
拠 点	集落拠点	<ul style="list-style-type: none"> 点在する集落において地域の利便性と自立性を高めるため、地域のコミュニティ機能の充実を図ります。また、集落環境の整備や必要に応じて新たな宅地の確保を計画的に進め、ゆとりある緑豊かな田園住宅地の形成を図ります。
	職住近接産業拠点	<ul style="list-style-type: none"> 旧町村役場等を中心とした集落地域における人口の維持に向けた住宅施策と併せ、就業の場を創出するため、既存の工業団地やインターチェンジ周辺の交通利便性の高い地域の特性をいかし、職住が近接した地域振興となる産業立地を推進します。
エ リ ア	緑・産業振興エリア	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな自然環境を保全するとともに、国道469号（富士南麓道路）などの広域幹線道路や本市の立地特性をいかし、富士山の景観や自然との調和に配慮した産業振興を図ります。
	自然ふれあい観光・交流エリア	<ul style="list-style-type: none"> 白糸ノ滝、白糸自然公園周辺一帯を位置付け、自然環境の保全に努めるとともに、世界文化遺産の構成資産にふさわしい周辺整備を進め、観光拠点としての機能の充実を目指します。
	自然体験型観光・交流・レクリエーションエリア	<ul style="list-style-type: none"> 田貫湖周辺及び道の駅朝霧高原周辺一帯を位置付け、恵まれた自然環境や草原景観をいかした体験型の施設整備などを進めていくとともに、観光、交流、レクリエーション拠点としての機能の充実を目指します。

将来都市構想図



3 工業振興ビジョンにおける位置付け

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」となっている。

しかし、地域の活力を支える「工業」を取り巻く環境は、グローバル化の進展や、価値観や生活スタイルの多様化、少子・高齢化の進展等による社会構造の急激な変化に加え、自然災害、新型コロナウイルス感染拡大による影響や環境問題への対応など、様々な要因により一層厳しくなっていくことが予想される。

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 年間の計画期間として、「工業振興ビジョン」を策定している。

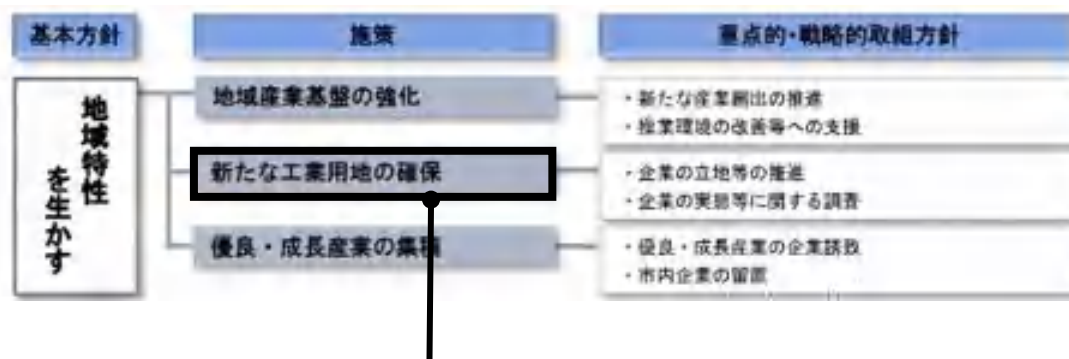
将来像

富士山の恵みを生かした魅力ある産業と歩むまち
～まち・ひと・しごとが調和する産業基盤の構築～

目標値

成果指標	現状値		目標値（令和 7 年度）
製造品出荷額	9,693 億円	→	1 兆円
市内で働く労働者	20,140 人	→	21,000 人

基本方針と施策



< 具体の施策内容 >

- ・ 総合計画に産業等を集積する区域として位置づけられているエリアを中心に、既存の工業用地との一体性や交通アクセス性を踏まえ、市域における工業用地に関する適地調査等を実施する
- ・ 企業の立地動向や求める地域資源等のニーズを把握し、地区計画等を活用した新たな工業用地の創出を図る

第3章 市街化調整区域の都市計画制度等の概要

1 都市的土地利用等の規制・誘導に関する制度の概要

市街化調整区域の都市的土地利用等の規制・誘導策についての主な制度の概要は以下のとおりである。

1) 区域区分

都市計画の基本的な制度であり、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めるものである。

市街化区域は、既に市街地を形成している区域、及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、主に農林漁業の振興や自然環境の保全を図るため、市街化を抑制する区域という位置付けである。

市街化調整区域を市街化区域に編入する場合には、将来人口を根拠にして市街化区域の必要面積を算出するフレーム方式を採用している。

したがって、市街化区域への編入は、増加人口に対して、市街化区域での受け入れが困難となった状況において行われるものであり、なおかつ市街化区域として適正に都市基盤整備が行われることが条件となる。

具体的には、計画的な市街地整備の検討を行う地区において、整備の見通しが明らかになった段階で、保留されたフレームの範囲内で、農林業等との調整を行った後、市街化区域に編入し、計画的な整備を図るものとされている。

2) 開発許可制度

市街化調整区域において開発行為を行う場合、都市計画法第29条に位置付けられている一定のものを除き、都市計画法の許可が必要となる。許可の対象となる開発行為は、都市計画法第34条によって許可基準が規定されており、その一つが地区計画又は集落地区計画に関するもので、これらの計画に適合していれば、開発行為の許可の対象となる。(都市計画法第34条第10号)

開発行為の許可の対象になるものについては、都市計画法第33条の開発許可の技術基準に基づき、適切な開発誘導が行われている。

また、開発行為を伴わない建築行為を行う場合も、一定のものを除き都市計画法第43条の許可が必要になり、許可の基準も開発許可の基準に準じることとなっている。

■許可の対象となる開発行為（都市計画法第34条）

第34条	開発行為の内容
第1号	主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日用品店舗の開発行為
第2号	鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設に関する開発行為
第3号	温度等特別な条件で政令で定めるものとする開発行為
第4号	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設に関する開発行為
第5号	農林業等活性化基盤施設に関する開発行為
第6号	県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のため施設に関する開発行為
第7号	既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設の開発行為
第8号	危険物の貯蔵又は処理のための施設に関する開発行為（火薬類の貯蔵。施行令第29条の6）
第9号	沿道サービス施設・火薬類製造所の開発行為（ドライブイン、ガソリンスタンド。施行令第29条の7）
第10号	地区計画又は集落地区計画の区域内の計画に適合する開発行為
第11号	条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で、予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの（施行令第29条の8）
第12号	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為（施行令第29条の9）
第13号	既存権利の届出に基づく開発行為（5年以内に開発完了の期限付き。施行令第30条、施行規則第28条）
第14号	上記に定めるもののほか、開発審査会の議を経て、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為


注：網掛け部分は、地区計画に関する内容である。

3) その他の制度による規制・誘導

その他の市街化調整区域における都市計画関連の制度として、「地域地区の指定」、「建ぺい率・容積率等の形態制限」、「集落地区計画」、「指定大規模既存集落制度」、「優良田園住宅制度」、「建築協定・緑地協定・景観協定」が挙げられる。これらは、市街化調整区域の自然環境や営農環境、居住環境等を維持・保全するための有効な制度である。

■その他の規制・誘導策

制 度	概 要
地域地区の指定	市街化調整区域で活用が考えられる地域地区として、「景観地区」、「風致地区」、「特別緑地保全地区」が考えられ、これらを指定することによって、地区の良好な景観、風致、自然環境等を守ることができる。
建ぺい率・容積率等の形態制限	市街化調整区域において、特定行政庁が容積率、建ぺい率、斜線制限、日影規制をメニューの中から選択できる制度であり、地域の状況に応じて、数値を指定することで、豊かな自然環境や、美しい農村風景、集落等の生活環境を守ることができる。
集落地域整備法の適用	集落地域整備基本方針が定められた集落地域で、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保を図るため、当該集落地域の特性にふさわしい整備及び保全が必要な場合に都市計画の一つとして定めることができる。集落地区計画も市街化調整区域における地区計画と同様に、開発許可の対象となる。また、集落地区整備計画が定められている区域では、田園土地区画整理事業の適用が可能である。
指定大規模既存集落制度	<p>一定の条件を満たす指定した区域内（北山地区（小学校）・北山地区（中学校）・上野地区・上井出地区・白糸地区・富丘地区・芝富地区・内房地区）で、以下の要件を持つ人は自己用一戸建て専用住宅を建築することができる制度である。</p> <p>○建築物に関する要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自己用一戸建て専用住宅であること。 ・建ぺい率 50%以下、容積率 80%以下、高さ 10メートル以下であること。 ・敷地面積が 200 平方メートル以上 300 平方メートル以下であること。 ・原則として幅員 4メートル以上の道路に 4メートル以上接すること。 <p>○人に関する要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定区域の小学校区内に生活の本拠を有する者（おおむね 10 年以上の居住）又はその分家であること。 ・現在において自己用住宅を有していないこと。 ・対象となる者、その配偶者及び直系尊属が、対象となる土地以外に市街化区域内の土地等建築可能な土地を有していないこと。 ・対象となる者に、結婚、被災、立退き、借家等の戸建て住宅を建築しなければならない合理的な理由があり、住宅の建築が確実な者であること。 <p>○その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他の法令（主に農地法や建築基準法等）による規制が存するときは、それぞれの法令等に基づく手続が必要。

制 度	概 要
<p>優良田園住宅制度</p>	<p>政策推進エリアの集落拠点地域(14 か所)において計画的な定住推進や拠点機能の強化などの一定の要件を満たし、周辺の自然環境と調和が図れるものとして「優良田園住宅建設計画」の認定を受けた住宅が建築できる制度である。</p> <p>○立地基準に関する細目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市役所出張所、小学校等の公共施設の徒歩圏域で、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域(ただし、「振興山村」に該当する柚野、上稲子、下稲子を除く) ・幅員4m以上の道路に4m以上接していること ・周辺の市街化を促進することがなく、周辺の環境と調和する区域であること ・農業振興地域整備計画に支障をきたさない区域とし、農用地区域を含まないこと ・都市計画法、農地法等、他法令の許認可の見込みがあること <p>○基本的要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自己用の一戸建て専用住宅 ・敷地面積は300㎡以上1,000㎡未満 ・建ぺい率は30%以下、容積率は50%以下 ・階数の限度は3階、高さは10mを超えない ・壁面位置の制限(道路境界から5m以上、隣地境界から2m以上) ・計画認定を受けた土地の敷地分割はできない <p>○地域特性への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自治会への加入や地域活動への参加 ・長大な法面や擁壁が生じないこと ・植樹・植栽等による敷地内の緑化 ・排水の適正な処理 ・垣又は柵を設置する場合は、原則として生垣 ・自然素材(木材・石材)の積極的活用、勾配屋根の採用 ・屋根・外壁の色彩は、低明度・低彩度を基調 ・家庭菜園の設置(敷地が500㎡以上の場合) <div data-bbox="470 1512 1348 2049" style="text-align: center;">  <p>3階建て以下</p> <p>敷地面積 300㎡以上</p> <p>建ぺい率 30%以下 容積率 50%以下</p> </div>

制 度	概 要
建築協定・緑地協定・景観協定	<p>いずれも土地の所有者等の全員の合意を要する民事的な協定で、私法上の規制力を持つものである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築協定は、建築物に関して必要な事項を定め、土地所有者等による自主的な規制により、より細かく、良好な市街地環境の形成・保全を図ることができる。 ・ 緑地協定は、樹木の保全・育成、垣又は柵の構造など緑地に関する事項を定め、自然環境や緑地環境の保全育成を図るものである。 ・ 景観協定は、景観の形成に関する事柄をソフトな点まで含めて、住民間の協定により一体的に定め、住民自らの手で、地域のより良い景観の維持・増進を図ることができる。

2 市街化調整区域での地区計画制度の概要

1) 地区計画制度の概要

(1) 地区計画制度の目的

地区計画制度は、昭和55年の都市計画法及び建築基準法の改正により創設されたもので、主として街区内の居住者等の利用に供される道路・小公園等の施設の整備、建築物の建築等に関し必要な事項を一体的かつ総合的に定め、地区計画の内容に従った秩序ある開発行為や建築物の建築等が行われるように、開発許可制度及び建築確認制度とあいまって、これらの行為を規制し、誘導することにより、それぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、保全することを目的としている。

(2) 地区計画が定められる土地の区域

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備・開発・保全するための計画であるが、その定められる区域は次のいずれかに該当するものとなっている。

一 用途地域が定められている土地の区域

二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの

イ 住宅市街地の開発その他建築物もしくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域

ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれのあるもの

ハ 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土地の区域

(3) 地区計画において定める内容

地区計画では、地区のまちづくりの将来像、目標、土地利用の方針など、地区全体の基本的な方向性を示す「地区計画の方針」と、地区施設の配置・規模や建築物等の用途・形態などに関する具体的なルールとなる「地区整備計画」を定めることとなっている。

(4) 地区計画での制限等

地区整備計画が定められている土地については、土地の区画形質の変更や建築物の建築等の際の市町村長への届出、それに対する勧告によって、地区整備計画に沿ったまちづくりを誘導する。

また、地区整備計画の内容を確実に実現していくため、建築物等に関する事項を建築条例に定めることが可能であり、これによって建築基準法上の制限となり、建築確認申請の際の審査項目となる。

(5) 地区計画の策定手続等

地区計画は市町村が定める都市計画であり、都市計画法に定める公告、縦覧等の手続を経て定める。

また、都市計画に定める地区計画の案については、区域内の土地所有者等その他の利害関係者の意見を求めて作成することとされ、さらに平成12年の法改正によって、条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定もしくは変更又は地区計画の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることが可能となった。

2) 市街化調整区域での地区計画

(1) 市街化調整区域における地区計画制度の変遷

平成4年6月24日の都市計画法の改正（平成5年6月25日施行）によって、市街化調整区域における地区計画制度が創設されてから、度重なる制度の拡充が行われてきた。以下にその変遷を示す。

市街化調整区域における地区計画の創設（平成4年）

集落地域整備法に基づき指定された集落地域以外の市街化調整区域内の地域においても、許容されている開発行為、建築行為を適切に規制・誘導し、良好な都市環境の維持・形成を図るため、市街化調整区域の相当規模の開発行為が行われた、又は行われることが確実な区域等において適用できることとなった。

市街化調整区域における地区計画の策定対象地域の拡大（平成10年）

良好な居住環境の確保を図りつつ、郊外型住宅の建設の促進、地区の活性化等を図るため、市街化調整区域における地区計画の策定対象地域が拡大された。また、地区計画に適合する行為が開発許可の対象になった。

地区計画の策定対象地域の拡大（平成12年）

非線引き都市の用途地域が定められていない地域でも、地区計画を定めることが可能になった。併せて、住民や利害関係人からの地区計画案の申出について、市町村の条例に定めることが可能となった。

市街化調整区域における大規模開発の廃止に伴う活用機会の拡大（平成18年）

市街化調整区域の大規模開発（平成18年法律第46号による改正前の法第34条第10号イ）の廃止に伴い、市街化調整区域における相当規模の開発行為は、地区計画又は集落地域計画に定められた内容に適合することが許可の要件となった。

(2) 都市計画法及び都市計画運用指針に示されている地区計画の対象区域

都市計画法第12条の5第1項第2号及び都市計画運用指針、県の活用指針において、下表に示すとおり、地区計画を定めることができる区域等が規定されている。

なお、都市計画法第13条第1項第14号イでは、市街化調整区域の地区計画については、「市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めること。」とされている。

■都市計画法等での位置付け

法第12条の5 第1項第2号	地区計画の対象区域（都市計画運用指針、県の活用指針）
イ 住宅市街地の開発 その他建築物もしくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域	<p>①20ha以上（産業の振興、居住環境の改善、都市機能の維持・増進に著しく寄与する開発行為は5ha以上）の一団の開発行為で、当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、確実に実施されると見込まれるものに関する事業</p> <p>②以下の事業（街区の整備以外の事業の場合は、①、②に該当する他の事業と一体的に行われ、街区を形成するもの）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・許可不要な開発行為等に関する事業等（都市計画法第29条第3号、4号、5号、9号の開発行為に関する事業、都市計画法第29条第3号、第43条第1項第1号、第4号に規定する建築物の建築等に関する事業） ・学校や社会福祉施設、医療施設等の建設目的で行う開発行為に関する事業等 ・国、地方公共団体又は港湾局が行う開発行為に関する事業等 <p>③住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業（一体的に整備される利便施設等を含む。）</p>
ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれのあるもの	<p>①建物等が無秩序に集合、点在している区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧役場や駐在所等の拠点的な公共公益施設が地区内に配置されているが、道路の配置や幅員が不十分で、建物の立地需要が高いため、不良な街区環境が形成される恐れがある区域。 <p>②幹線道路沿道に面する一宅地の区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路沿いのため、建物の立地需要が高い（都市計画法第34条各号<第10号以外>）ことや、既に集積している宅地における建て替え等により、建築物の用途や形態が無秩序になる恐れがあり、これを防止する必要がある区域。 <p>③建築や造成が十分予想され、不良な街区環境形成の防止が必要な区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・教育施設等の公共公益施設に近接し、建築や造成が行われることが予想される条件があり、地区計画がなければ不良な街区環境が形成されることが明らかで、これを防止する必要がある区域。
ハ 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土地の区域	<p>良好な居住環境を既に有している都市的な市街地で、線引き前から既に健全な住宅市街地として存在していた土地の区域（農山漁村の既存集落は含まない。）</p>

(3) 地区計画制度の活用の例

都市計画運用指針において、地区計画制度活用の例として以下のケースが示されている。

■地区計画制度活用の例（都市計画運用指針）

都市計画法、都市計画運用指針（前頁表）	地区計画制度活用の例
イー①、②	(1) <u>住居系の計画開発地の地区</u> 市街化調整区域内の住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共公益施設の整備等を行う場合
	(2) <u>幹線道路の沿道等の非住居系の計画開発地の地区</u> 市街化調整区域における幹線道路の沿道等の流通業務・観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合
イー③	(3) <u>良好な居住環境の確保が可能な郊外型住宅地として整備を行う地区</u> 市街化調整区域において周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行う場合
ロー①、②、③	(4) <u>既存集落とその周辺や沿道地域で住宅が点在する地区</u> 市街化調整区域において既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合
ハ	(5) <u>既存住宅団地等の地区</u> 市街化調整区域内の既存住宅団地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合

第4章 市街化調整区域における住宅系の地区計画適用の基本的な方針

1 住宅系の地区計画の適用に向けた基本的な方針

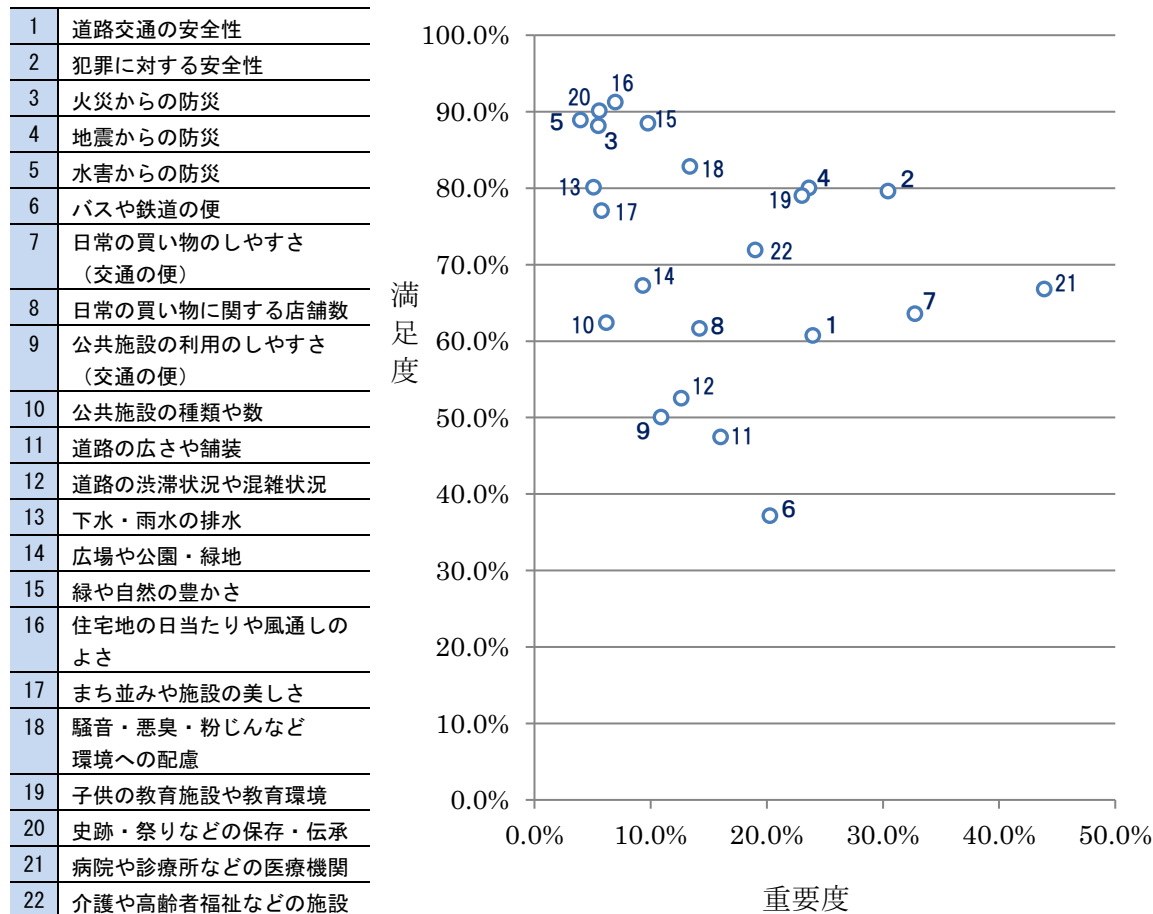
1) 市街化調整区域における居住環境・地域活力に関する課題

全市的に人口減少期を迎えている中で、諸産業における就業者の高年齢化や後継者不足などに伴い、都市の中で行われる社会経済活動の活力も低下しつつあり、特に市街化調整区域ではその傾向が顕著となっている。そのため、各所での空き地や空き家の発生、市街化調整区域での主要な産業である農林畜産業の衰退、農地や山林の継続的な適切管理及び活用が課題として顕在化し始めている。同時に、自然環境や営農環境の保全、災害防止等の観点から、基本的に市街化調整区域においては、一定の要件を備えたもの以外の開発・建築行為が抑制されており、基礎となる地域内人口やコミュニティ規模が小さい地域も多いことから、地域の方々が郷土への愛着心を持ちつつ、定住人口の維持も含め居住環境や地域の魅力を向上させ、後世へ伝承していくことが活力の維持・向上のためにも重要となっている。

平成29年度に実施した富士宮市都市計画マスタープランの改定に当たっての市民意向アンケート調査では、お住いの地域の生活環境に関して『6 バスや鉄道の便』の満足度が低いこと、『21 病院や診療所などの医療機関』『7 日常の買い物のしやすさ（交通の便）』といった生活利便性の重要度が高いことが傾向として表れている。

今後、都市計画マスタープランの基本理念である「富士山の恵みを活かした、文化・交流、健やかな暮らしが生まれる都市づくり」に向けて都市づくりを進めていくに当たり、市街化調整区域における居住環境・地域活力に関する課題を次に示す。

満足度・重要度に関する生活環境の調査項目



お住いの地域の生活環境に関する項目別の満足度・重要度

(1) 住みよい居住環境づくり

旧村落の中心部周辺は、市街化調整区域の中でも比較的人口等の集積性が高いものの、公共公益施設や生活利便施設の存続が危ぶまれ、居住機能や生活利便性の確保が大きな課題となっている。一方で、住宅等が自然発生的かつ無秩序に立地している地域も存在しており、適切な土地利用を誘導しながら、各集落の生活の支えとなる地域生活拠点の形成と集落同士の連携強化を推進し、住み良い居住環境づくりや効果的な地域の活力維持を図ることが必要である。

(2) 各地域の活力やコミュニティの維持向上

市街化調整区域に点在する各集落は固有の歴史や文化を有しており、それを取り囲む豊かな自然環境がある。これらの地域資源を継承していくためには、既存ストック（住宅・宅地）の有効活用を含めた定住促進の取組や世代を超えた交流を促し、地域活力やコミュニティの維持向上を図ることが求められている。また、近年では洪水や土砂災害などの大規模な被害も全国各地で起こっており、災害時でも自助共助が可能となるコミュニティ形成の重要性が高まっている。そのため、市民活動の活性化も促しながら、行政のみでは行き届かない地域環境の保全・向上を図り、持続的な地域経営が可能となる仕組みの確立も必要となっている。

(3) 既存住宅団地の居住環境の向上

高度経済成長期を中心に開発された既存の住宅団地が点在しているが、経年による団地自体の老朽化とともに、入居世帯の高齢化・単身化、空き家の発生も進みつつある。今後、本格的な住宅の建て替えや住み替え時期を迎えるに当たり、既存ストック（住宅・宅地）が有効活用されるよう、また、団地の魅力向上や付加価値の創出のために、既存団地の居住環境の向上や再生、入居を促す仕組みづくり等が必要となる。

2) 市街化調整区域における地区計画適用に当たっての基本的な考え方

(1) これからの実現したい市民の暮らしと地区計画制度活用のねらい

本市が幅広い世代に選ばれる都市になるためには、生活利便性、産業の発展や雇用の場の確保などに取り組みながら、若者世代や子育て世代、高齢者などが安全・安心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る。

これを実現するためには、都市計画分野における取組事項を推進するとともに、都市計画以外の各分野との横断的な連携を促進し、商業・業務機能が集積する中心市街地の活性化、点在する集落における生活環境の向上、周辺都市との連携による観光ネットワークの形成、大規模災害への対策、産業基盤の確立などにより、地域の魅力の向上と経済の発展を図ることが重要である。

●直面する都市づくりの課題

- 人口減少による都市の活力低下への対応
- 大規模災害の対策
- 固有性をいかした魅力と交流創出の必要性
- 都市基盤の適正管理
- 幅広い市民の移動を支える交通環境の維持
- 持続可能性のある都市活動の創出



- ・地域内での少子高齢化、地域の担い手不足
- ・中心市街地の空洞化、全市的な空き地・空き家の発生
- ・身近な場所での生活機能の低下・不足（雇用、買い物、子育てなど）
- ・都市基盤の老朽化、生活利便施設の維持管理の難しさなど

●都市計画分野における取組事項

- 地域を取り巻く風土の継承
- 健やかな暮らしの創出
- 世代を超えた都市づくり

土地利用

- ・都市の核となる拠点の形成と魅力の創出
- ・地域の風土や個性、資源の保全 など

都市基盤

- ・市民の移動手段、交通環境の確保
- ・安全で衛生的な暮らしの確保
- ・市民の憩いや活動の場づくり など

都市環境

- ・豊かな自然環境と調和した住環境の創出
- ・環境負荷低減の取組
- ・景観形成 など

コミュニティ形成

- ・市民参加、官民の共創の促進 など



連携による施策推進

●分野横断的な取組事項

- 市民の住み良い都市づくりを実現するため、産業、健康福祉、環境、教育文化、都市整備、市民生活、市民参加・行財政などの各種分野と関連政策を通じて連携強化を図ります



環境

環境保全等



産業

商業活性化、農地保全等



健康福祉

福祉環境の整備等



教育文化

地域文化の保全、継承等



都市整備

都市基盤整備事業の推進等



市民生活

生活環境形成等



市民参加・行財政

市民活動支援等

本市では市街化区域が市域の南側に位置しており、広大な市街化調整区域に点在している各地域では拠点性を高めつつ、地域同士をつなぐネットワークの強化により、どの地域でも暮らし続けられる都市づくりを進める必要がある。

そのため、市街化調整区域における地区計画制度を活用し、各地域の土地利用や環境などの特性に応じた活力と自立力の向上を図るとともに、連携力を高めながら次世代に選ばれる富士宮市での暮らしの創出を促していく必要がある。

●次世代に選ばれる富士宮市での暮らしの創出



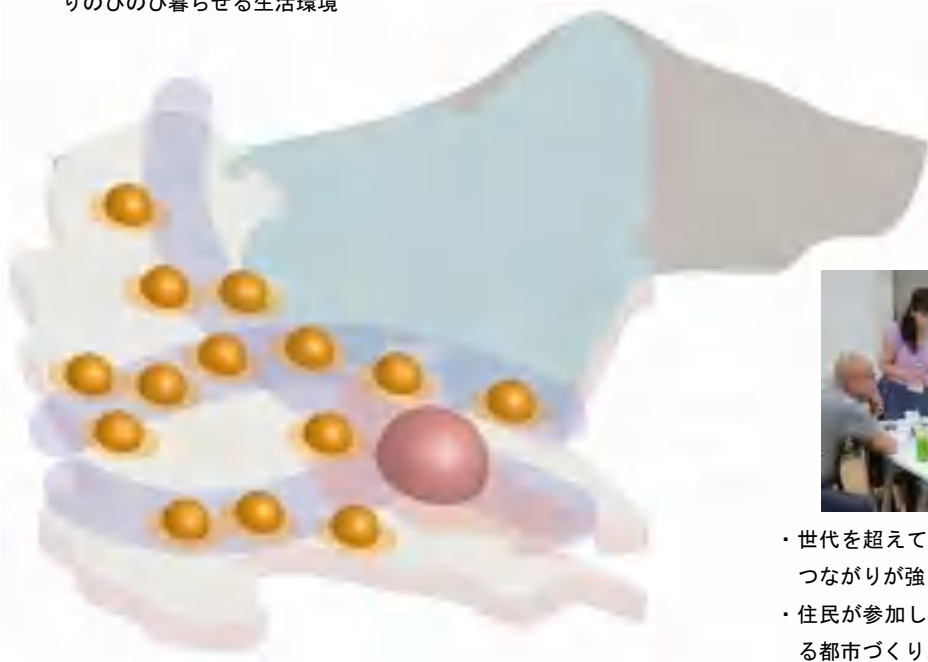
- ・富士山の素晴らしい眺望や豊かな自然が身近にある暮らし
- ・地域生活を支える利便性が整った集落拠点づくり
- ・仕事の場や子どもの遊び場がありのびのび暮らせる生活環境



- ・市内各所に暮らす市民が利用しやすく、頼りになるまちなか
- ・浅間大社を中心とした歴史と魅力が感じられるまちなみ
- ・市民の居場所がたくさんあるまち



- ・どこで暮らしていても気軽にまちなかや周辺地域と行き来できる公共交通の充実



- ・世代を超えて助け合いができ、住民同士のつながりが強い地域コミュニティづくり
- ・住民が参加したいと思える、楽しみを感じる都市づくり、地域づくりの推進

(2) 市街化調整区域における地区計画適用に期待される効果と特徴

本方針は、市街化調整区域の集落や宅地の良好な居住環境の創出を目的とした地区計画制度の活用に関する基本事項を示すものであり、都市計画マスタープランに示される都市づくり・地域づくりの取組方針の実現、地域課題の解決、住民の地域づくりへの意識醸成等を促進するため、地域特性に応じた弾力的な活用が期待される。

市街化調整区域における地区計画制度の活用の目的

都市計画マスタープランの取組方針の実現	地域課題の解決 (地域の声に応える)	地域づくりへの意識醸成 (担い手を増やす)
<ul style="list-style-type: none"> ○都市づくりの基本理念の実現 『富士山の恵みを活かした、文化・交流、健やかな暮らしが生まれる都市づくり』 ○各地域別方針の実現 <ul style="list-style-type: none"> ・地域づくりのめざす姿 ・地域づくりの取組方針 	<ul style="list-style-type: none"> ○都市計画マスタープラン策定時作成した地域カルテを参照（巻末参考資料） <ul style="list-style-type: none"> ・地域の概況 ・市民意向アンケート結果 ・地域内の都市施設や生活利便施設の状況 ・住民から見た地域生活における良い点と課題 	<ul style="list-style-type: none"> ○地域づくりに対する意見交換の場の創出 ○住民参加、住民共創の促進 ○住民の主体性の醸成 ○コミュニティ形成 ○市民活動の活性化

**一定の基盤が整備されている地区を対象に、
特性に応じた弾力的な地区計画制度の活用によって
土地利用の整序や生活環境の改善、各地域の活力と拠点性の向上を図る**

■市街化調整区域における地区計画制度の活用に当たっての留意事項

- ・大規模な人口増加を図るための新たな住宅地開発や市街地の形成及び、周辺地域に宅地のスプロール化を招くような開発を認めるためのものではない。
- ・周辺の無秩序な市街化を助長せず、将来の都市全体の土地利用や計画的な市街地の形成に影響がない範囲とする。

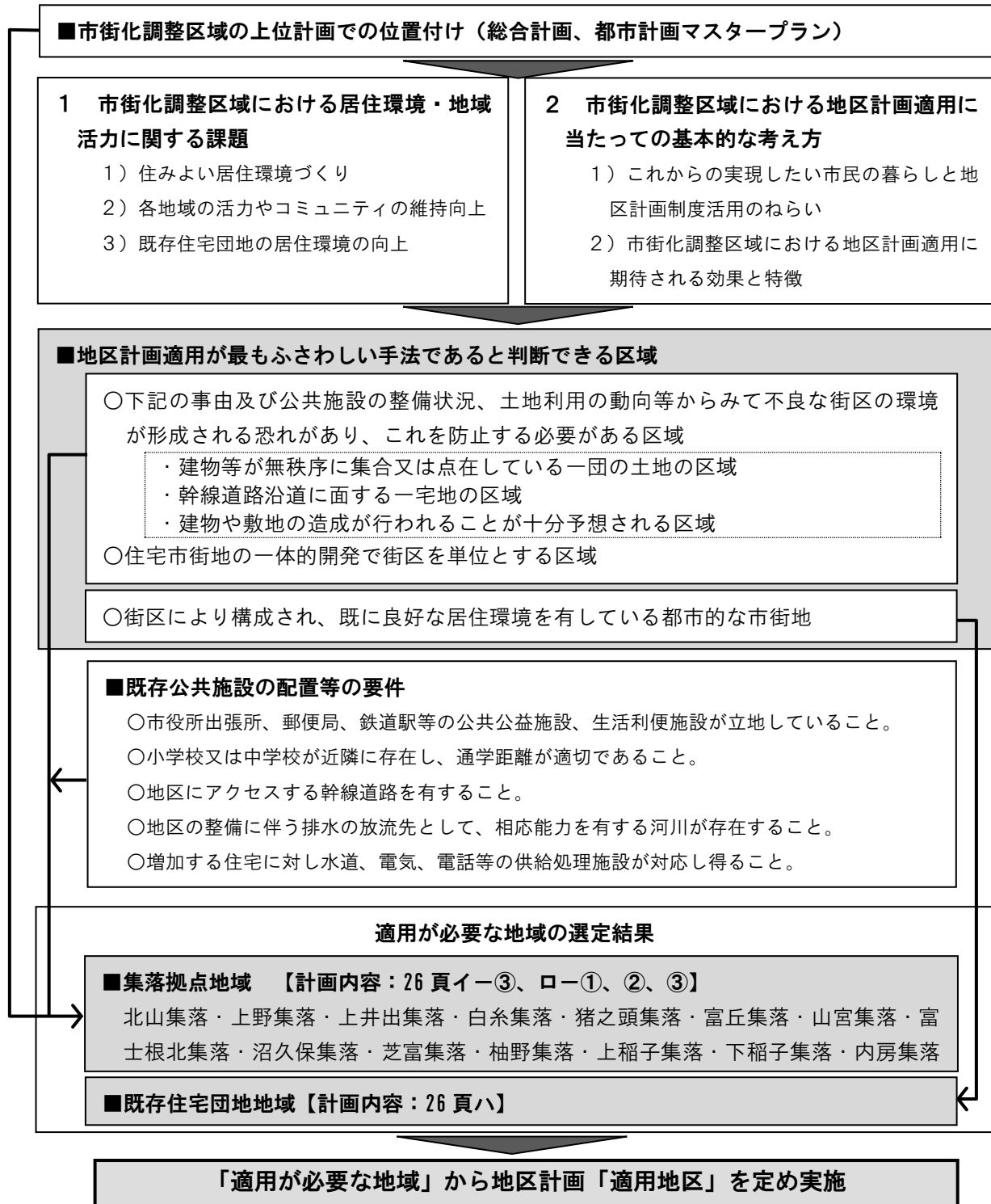
■市街化調整区域における地区計画の特徴

- ・指定大規模既存集落制度や優良田園住宅制度と同様に、市街化調整区域での定住促進等の一助となる制度であるが、他の制度と異なり、全市の画一的な基準を持つものではない。
- ・そのため、上位計画と整合する内容であれば、地区の特性に応じた基準を定めることができる。

3) 適用が必要な地域の選定

「1) 市街化調整区域における居住環境・地域活力に関する課題」及び「2) 市街化調整区域における地区計画適用に当たっての基本的な考え方」を下に、都市計画法や都市計画運用指針に示されている対象区域の考え方から、本市において地区計画適用が最もふさわしい手法であると判断できる区域を抽出し、既存公共施設の配置等の要件や上位計画の位置付けを踏まえて「適用が必要な地域」を選定する。

選定された地域の概要は次ページ以降に整理する。また、集落拠点の基本情報や住民意向に関する情報については、都市計画マスタープラン策定検討時に作成した地域別方針の区分ごとの地域カルテを巻末資料として掲載する。



■適用が必要な地域（集落拠点地域）の概要

地域名	地域の概要	インフラ等の状況	主要施設等の分布状況
北山集落 拠点地域	旧北山村の中心地として形成され、北山地域の拠点となっている。北山小から北山中にかけての一带の地域である。	地域中央南北方向に一般県道富士富士宮線が通っている。地域内には、狭あいな道路も多く存在している。準用河川本門寺沢、本妙寺沢が流れている。	一般県道富士富士宮線沿道に住宅等が集積し、北山出張所、北山小学校、北山中学校、北山保育園、北山駐在所、JA 富士宮北山支店、北山郵便局等の公共公益施設が集積している。
上野集落 拠点地域	旧上野村の中心地として形成され、上野地域の拠点となっている。上野出張所周辺一带の地域である。	地域中央東西方向に国道 469 号、南北方向に一般県道白糸富士宮線が通っている。地域内には、狭あいな道路も多く存在している。1 級河川大堰川が県道と並行して流れている。	国道 469 号、一般県道白糸富士宮線沿道に住宅等が集積し、上野出張所、上野小学校、上野中学校、上条駐在所、下条駐在所、西消防署上野分署、上野郵便局、JA 富士宮上野支店等の公共公益施設が集積している。
上井出集落 拠点地域	旧上井出村の中心地として形成され、上井出地域の拠点となっている。上井出出張所周辺一带の地域である。	地域中央南北方向に一般県道富士富士宮線が通っている。地域内には、狭あいな道路も多く存在している。1 級河川潤井川が地域の中央を流れている。	一般県道富士富士宮線沿道に住宅等が集積し、上井出出張所、西富士図書館、上井出小学校、西富士中学校、上井出保育園、上井出駐在所、上井出郵便局、富士開拓農協等の公共公益施設が集積している。
白糸集落 拠点地域	旧白糸村の中心地として形成され、白糸地域の拠点となっている。白糸出張所周辺一带の地域である。	地域中央東西方向に一般県道富士富士宮線、南北方向に一般県道白糸富士宮線が通っている。地域内には、狭あいな道路も多く存在している。1 級河川芝川のほか、原川、半野川が流れている。	一般県道富士富士宮線及び一般県道白糸富士宮線沿道に住宅等が集積し、白糸出張所、白糸小学校、白糸保育所、白糸駐在所、西消防署北分署、JA 富士宮白糸支店、フジヤマ病院等の公共公益施設が集積している。
猪之頭集落 拠点地域	旧上井出村の主要な集落として形成され、猪之頭地域の拠点となっている。井之頭小から井之頭中にかけての一带の地域である。	地域中央南北方向に一般県道富士富士宮線が通っている。地域内には、狭あいな道路も多く存在している。1 級河川五斗目木川、芝川が流れている。	一般県道富士富士宮線沿道に住宅等が集積し、猪之頭区民会館、井之頭小学校、井之頭中学校、井之頭保育園、猪之頭駐在所、猪之頭郵便局、道の駅朝霧等の公共公益施設が集積している。
富丘集落 拠点地域	旧富丘村の中心地として形成され、富丘地域の拠点となっている。市街化区域に隣接する、旧富丘公民館周辺一带の地域である。	地域中央南北方向に一般県道白糸富士宮線が通り、市街化区域内の都市計画道路田中青木線に通じている。地域内には、狭あいな道路も多く存在している。1 級河川潤井川、風祭川が流れている。	市街化区域への隣接部分及び一般県道白糸富士宮線沿道に住宅等が集積し、富丘交流センター、認定こども園富丘こども園、青木郵便局、JA 富士宮富丘支店等の公共公益施設が集積している。
山宮集落 拠点地域	旧北山村の主要な集落として形成され、山宮地域の拠点となっている。山宮小学校周辺一带の地域である。	地域中央東西方向に国道 469 号が通っている。地域内には、狭あいな道路も多く存在している。普通河川溜野沢が流れている。	山宮小学校周辺一带に住宅等が集積し、山宮小学校、山宮保育園のほか、JA 富士宮山宮支店、富士山天母の湯等の公共公益施設が集積している。

■適用が必要な地域（集落拠点地域）の概要

地域名	地域の概要	インフラ等の状況	主要施設等の分布状況
富士根北集落拠点地域	旧富士根村の主要な集落として形成され、富士根北地域の拠点となっている。富士根北小周辺一帯の地域である。	国道 469 号が隣接して通っている。地域内には、狭あいな道路も多く存在している。普通河川村山沢が流れている。	国道 469 号沿道や富士根北小学校周辺に住宅等が集積し、富士根北公民館、富士根北小学校、富士根北中学校、粟倉保育園、中央消防署東分署、JA 富士宮北部支店等の公共公益施設が集積している。
沼久保集落拠点地域	旧沼久保村の中心地として形成され、沼久保地域の拠点となっている。沼久保駅から西小にかけての一帯の地域である。	JR 身延線沼久保駅が立地し、南北に主要地方道富士宮芝川線が通っている。地域内には、狭あいな道路も多く存在している。普通河川安居山用水が南北に流れ富士川に注いでいる。	主要地方道富士宮芝川線沿道や沼久保駅から西小学校にかけての一帯周辺に住宅等が集積し、西小学校、沼久保駅が立地している。
芝富集落拠点地域	旧芝富村の中心地として形成され、芝富地域のみならず芝川地域全体の拠点にもなっている。芝川駅から芝富小にかけての一帯の地域である。	JR 身延線芝川駅が立地し、地域中央南北に主要地方道清水富士宮線、東西に主要地方道富士宮芝川線、主要地方道富士川身延線が通っている。地域内には、狭あいな道路も多く存在している。1 級河川芝川が南北に流れ富士川に注いでいる。	主要地方道清水富士宮線沿道や芝川出張所周辺一帯を中心に住宅等が集積し、芝川出張所、芝川公民館、芝川図書館、芝富小学校、芝川中学校、芝川交番、中央消防署芝川分署、芝川郵便局、JA 富士宮芝川支店等の公共公益施設が集積している。
柚野集落拠点地域	旧柚野村の中心集落として形成され、柚野地域の拠点となっている。柚野公民館周辺一帯の地域である。	地域中央を国道 469 号及び主要地方道清水富士宮線が通っている。地域内には、狭あいな道路も多く存在している。1 級河川芝川が南北に流れている。	柚野公民館周辺一帯に住宅等が集積し、柚野公民館、柚野小学校、柚野中学校、柚野保育園、柚野駐在所、柚野郵便局、JA 富士宮柚野支店等の公共公益施設が集積している。
上稲子集落拠点地域	旧上稲子村の中心集落として形成され、上稲子地域の拠点となっている。稲子小学校周辺一帯の地域である。	地域中央を国道 469 号が通っている。地域内には、狭あいな道路も多く存在している。1 級河川稲子川が南北に流れている。	国道 469 号沿道に住宅等が集積し、稲子小学校、新稲子川温泉ユウ・トリオ、稲子簡易郵便局等の公共公益施設が集積している。
下稲子集落拠点地域	旧下稲子村の中心集落として形成され、下稲子地域の拠点となっている。稲子駅周辺一帯の地域である。	JR 身延線稲子駅が立地し、地域中央を国道 469 号が通っている。地域内には、狭あいな道路も多く存在している。1 級河川稲子川が南北に流れ富士川に注いでいる。	国道 469 号沿道や稲子駅周辺一帯に住宅等が集積し、稲子駅が立地している。
内房集落拠点地域	旧内房村の中心集落として形成され、内房地域の拠点となっている。内房小学校周辺一帯の地域である。	地域中央を主要地方道清水富士宮線、主要地方道富士川身延線、一般県道塩出尾崎線が通っている。地域内には、狭あいな道路も多く存在している。1 級河川稲瀬川が流れている。	主要地方道清水富士宮線、主要地方道富士川身延線、一般県道塩出尾崎線沿道に住宅等が集積し、芝川公民館内房分館、内房小学校、内房郵便局等の公共公益施設が集積している。

■適用が必要な地域（既存住宅団地地域）の概要

地域名	地域の概要	インフラ等の状況	主要施設等の分布状況
既存住宅団地地域	市街化調整区域内の 5 ha 以上の既存の住宅団地である。	区画道路や公園・緑地等がおおむね整備されている。	集会施設等のコミュニティ施設が整備されている。

適用が必要な地域（集落拠点地域）の概略図



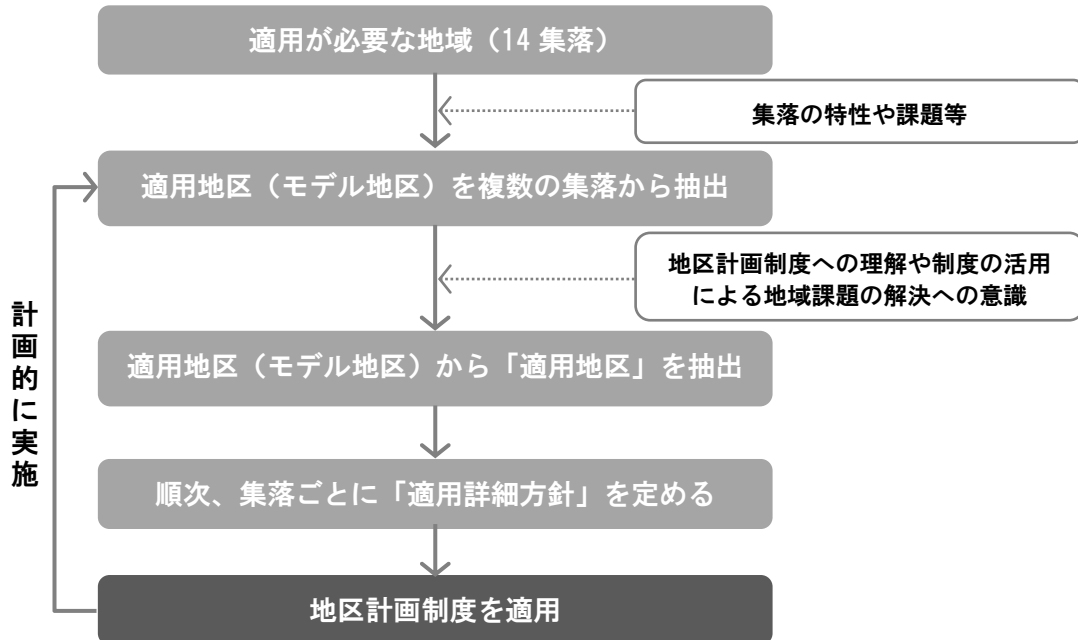
4) 市街化調整区域における地区計画適用に向けた中長期アプローチ

(1) 中長期アプローチの考え方

「適用が必要な地域」とする14集落拠点は、市民意向アンケート調査や地域まちづくり協議会の結果から、「適用が必要な地域」における地域課題として、生活利便施設、公共交通、道路環境、空き家・空き地、農地・山林の管理・活用、自然災害への対策、コミュニティ形成等、多岐にわたっており、これらを踏まえた「地域のまちづくり」が求められている。また、各地域において生活利便施設の立地、基盤の整備、住民の意向等が異なるとともに、空き家を活用した定住促進の取組や、指定大規模既存集落制度等の活用状況も集落拠点により差が見られることから、14集落拠点を一律に考えるのは難しい状況にある。

そのため、行政において、地域の特性や課題等を踏まえ、地区計画の適用のモデルとなる地区を「適用地区（モデル地区）」として複数の集落から抽出する。その上で、地区計画制度への理解や制度の活用による地域課題の解決への意識の高まりなどを考慮して「適用地区（モデル地区）」を絞り込み、計画的に「適用地区」を定め、順次「適用詳細方針」を作成し地区計画制度を適用するという、中長期の視点を持ったアプローチを進めていくこととする。

図 地区計画適用に向けた中長期アプローチのフロー



(2) 非住居系や集落拠点地域外の事案の取扱い

上記のとおり、本市においては、原則として集落拠点地域内における住居系を適用する。ただし、非住居系等の事案については、上位計画かつ各分野別計画への位置付けが適正に確立され、また、他法令や周辺環境への支障がないことが評価でき、本市として、当該施策を推進するに当たり、広域的な見地、さらには内容や規模も含めて、地区計画を活用することが最もふさわしいと判断されたものに限り例外の適用とする。この適用に当たっては、各分野別の具体的な計画を定めた時点で、「適用が必要な地域」と位置付け、その後「適用地区」の設定や「適用地区詳細方針」を定めていくこととする。

2 住宅系の地区計画立案に当たっての基本事項

1) 適用地区設定に当たっての基本的事項

(1) 適用地区

「適用が必要な地域」のうち、関係機関との調整が終了して実施が確実な地区を「適用地区」として設定し、その時点で、「適用地区詳細方針」を示すものとする。

「適用地区詳細方針」では、「適用地区」における詳細な課題、開発許可基準との適合性、区域設定の妥当性などを明らかにするとともに、適用地区の目指す将来の姿やまちづくりの方針、地区計画素案の概要、整備の具体的な方策などを示す。

(2) 住民からの発意による適用

地区計画は、地区レベルの生活を中心としたきめ細かなまちづくり制度であり、地域住民の主体的な取組が事業推進には不可欠である。

そのため、住民からの発意によるものとし、住民間での合意形成が図られ、計画的な土地利用に向けての熟度が高まった地域において適用を可能とし、地区計画の内容の検討から実現までの全ての過程において住民主体の取組を基本とする。行政は、これに対し、まちづくり協議会等の組織設立や計画素案の作成への指導・助言など、必要な支援を行う。

(3) 適用地区の類型化と適用目的

① 集落拠点地域

集落拠点地域においては、以下の3タイプの活用を想定する。

● 集落環境改善型

建物の立地需要が比較的高く、既に公共公益施設などの建築物等が集積している集落において、地域内の生活道路などの公共施設が不十分な背後地を中心に、無秩序な建築物の建築が予想され、不良な街区の環境の形成を防止するため、適正に地区施設の整備を誘導するとともに、ゆとりある敷地規模が確保された戸建て住宅や、地域に不足する利便施設の建設を計画的に誘導するために地区計画を活用する。

● 幹線道路沿道型

建物の立地需要が比較的高く、既に建築物等が集積している幹線道路沿道において、建築物の用途や形態が無秩序に進行する恐れがあり、不良な沿道街区の形成を防止するため、良好な居住環境・住宅地の形成を主たる目的とした上で、地域の利便施設として、ある程度の沿道サービス施設等を適切に誘導するために地区計画を活用する。

なお、幹線道路は、国・県道を対象とする。

● 住宅市街地一体開発型

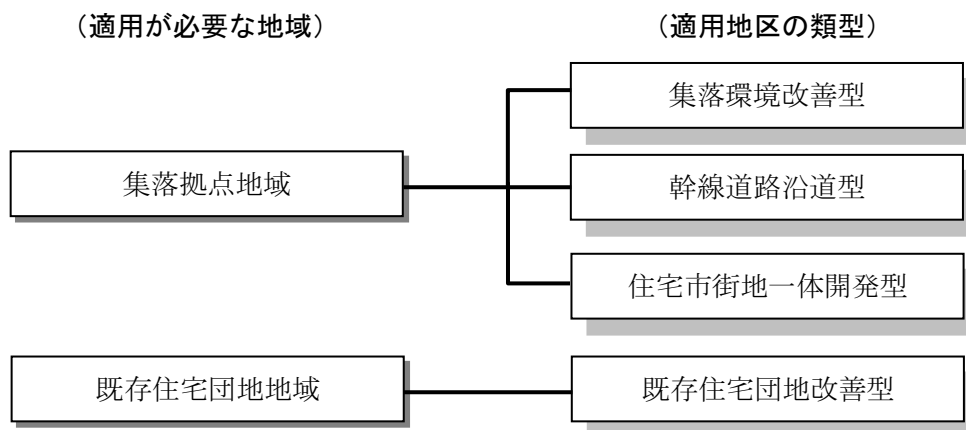
多くの未利用地を有する一団の区域において、地域の活性化のため、周辺住民のニーズを適切に受け止め、地区施設の整備や、ゆとりある敷地規模が確保された戸建住宅の建設を計画的に誘導するとともに、周辺の自然環境や営農条件と調和した良好な居住環境の低層戸建住宅地（低層住居専用地域に許容される範囲内で必要な利便施設を含むことは可）を形成するために地区計画を活用する。

②既存住宅団地地域

●既存住宅団地改善型

過去に計画的に住宅地として開発・整備され、道路・公園等の生活基盤施設が整った既存の住宅団地において、建築物の建て替えや住み替えを踏まえ、既存ストックの活用促進と団地自体の魅力向上や付加価値を創出するため、道路・公園等の生活基盤施設の維持・改善と良好な居住環境の保全を図るために地区計画を活用する。

<適用が必要な地域と適用地区の体系>



2) 適用地区の設定基準

(1)集落拠点地域（集落環境改善型、幹線道路沿道型、住宅市街地一体開発型）の適用地区

①周辺の基盤整備の状況

適用地区の周辺においては、一定の基盤整備が完了していることを条件とする。

適用地区に接続する道路については、幅員 6.5m以上（適用地区の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合は、車両の通行に支障がない幅）とする。

また、適用地区が含まれる流域の河川については、1年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排除できる十分な流下能力を有する河川・水路があることを条件とする。なお、1年確率の整備がされていない場合には、放流先河川の河川管理者等と協議の上、不足部分の改修が必要となる。

②適用地区の面積等

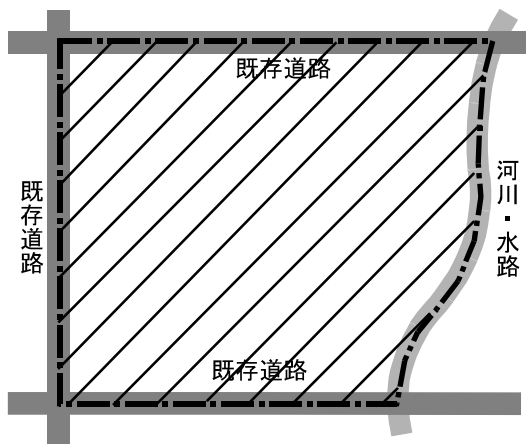
地区計画の規模の目安については、都市計画運用指針では、「一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切ではなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましい。」とされている。また、集落拠点地域での地区計画の主な目的が土地利用の整序、居住環境の保全・向上であることから、一街区程度の面積では、小規模開発によるスプロールを招くおそれがあるため、おおむね1ha以上とする。なお、工区割りして段階的に整備する場合においては、各工区の面積がおおむね1ha以上でなければならない。

③適用地区の区分設定（境界）

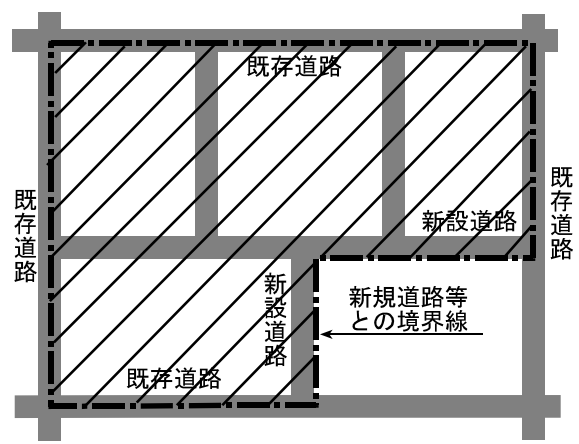
適用区域の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形・地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとし、これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、できる限り整形となるように定める。

なお、幹線道路沿道型において、地形・地物等により定められない場合には、道路に面する1宅地かつ道路端よりおおむね50m以内を範囲とすることも可能とする。

＜集落環境改善型及び住宅市街地一体開発型の適用区域の区分設定（境界）の例＞

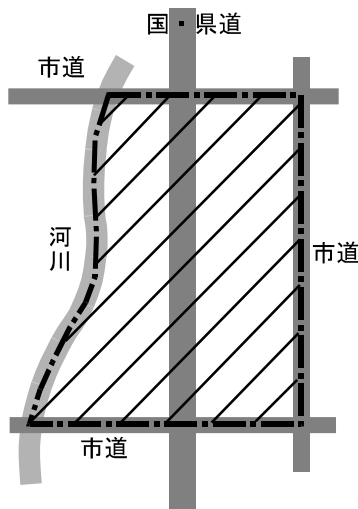


※原則として道路・河川等の地形・地物等で区分設定

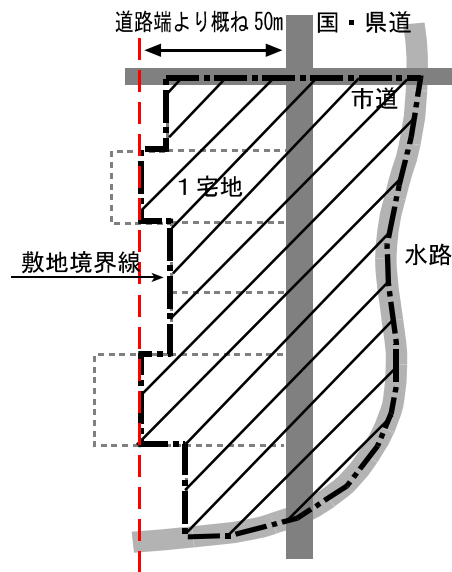


※やむを得ない場合、区域内の道路等の施設配置を勘案し、できる限り整形に区分

＜幹線道路沿道型の適用区域の区分設定（境界）の例＞

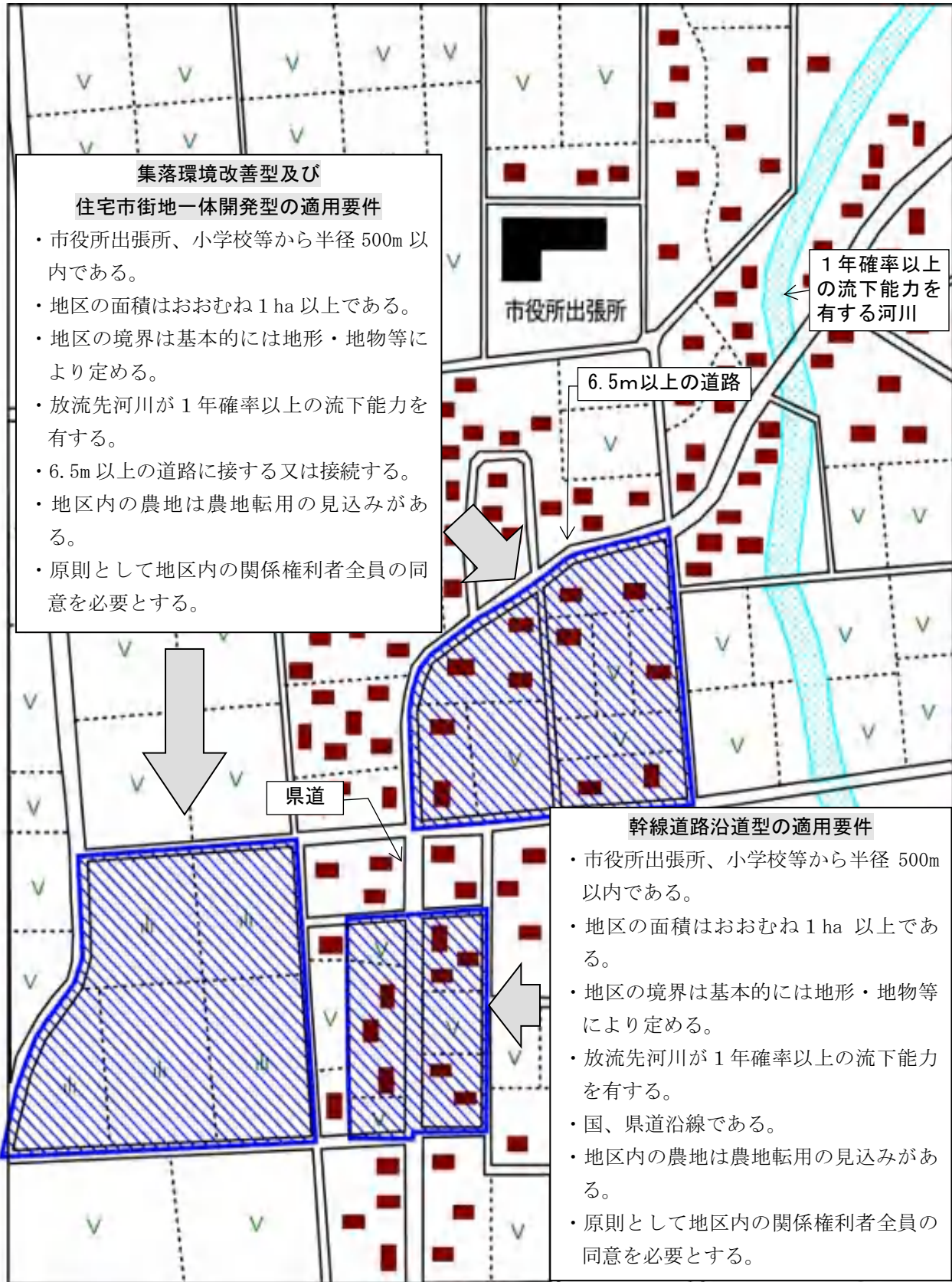


※原則として道路・河川等の地形・地物等で区分設定



※地形・地物等で定められない場合には、道路に面する1宅地かつ道路端よりおおむね50mで区分設定

<集落環境改善型及び住宅市街地一体開発型、幹線道路沿道型の適用地区設定の例>



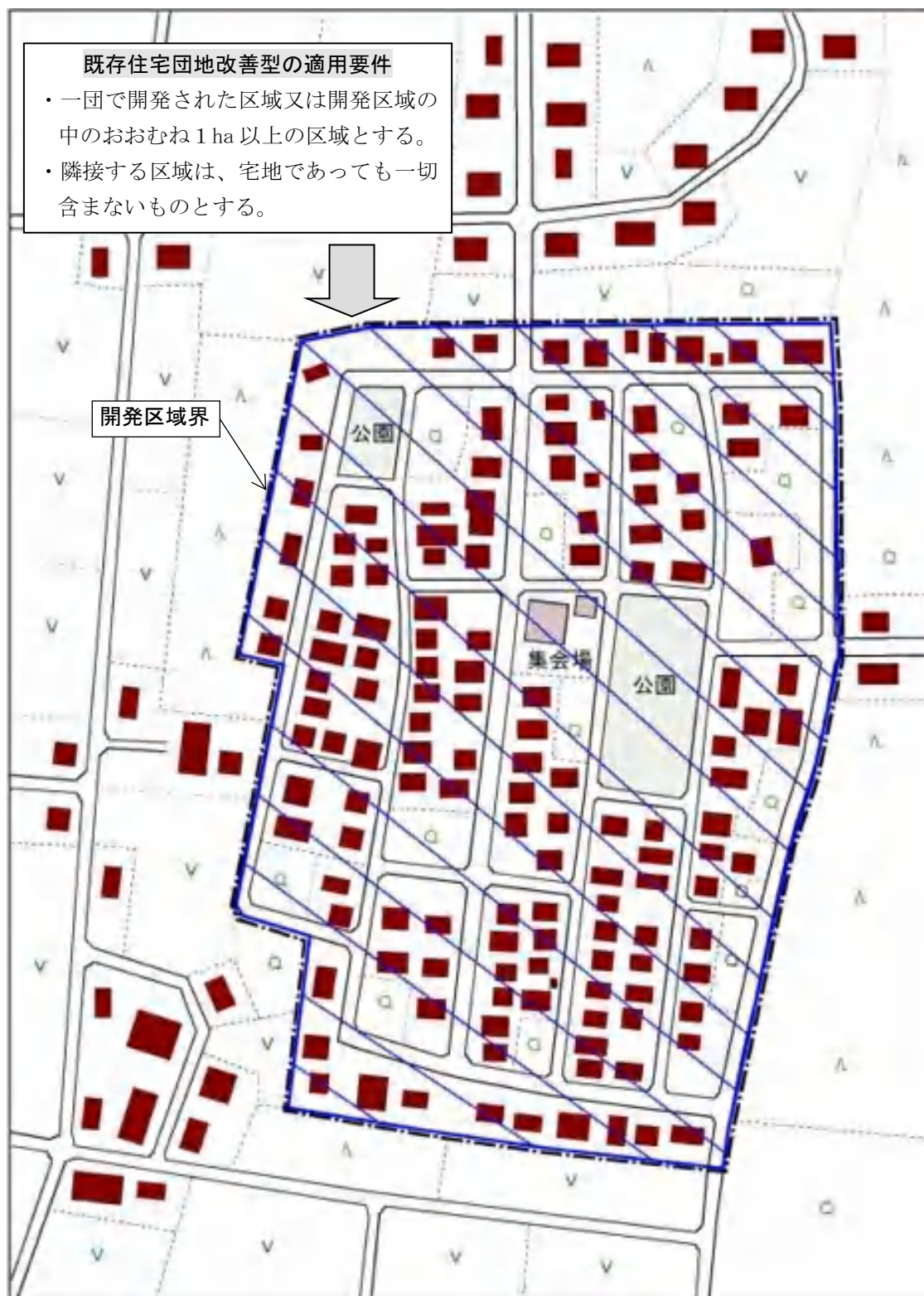
注：適用地区の周辺の道路の状況により、6.5m以上の道路に接する又は接続することが難しく、やむを得ないと認められる場合は、車両の通行に支障がない幅の道路でも可能とする。

(2) 既存住宅団地地域（既存住宅団地改善型）の適用地区

5 ha 以上の一団で開発された既存の住宅団地地域を対象とする。

適用区域は、一団で開発された区域（以下「開発区域」）又は開発区域の中のおおむね 1 ha 以上の区域とし、区域に隣接する土地は、一切含まないものとする。

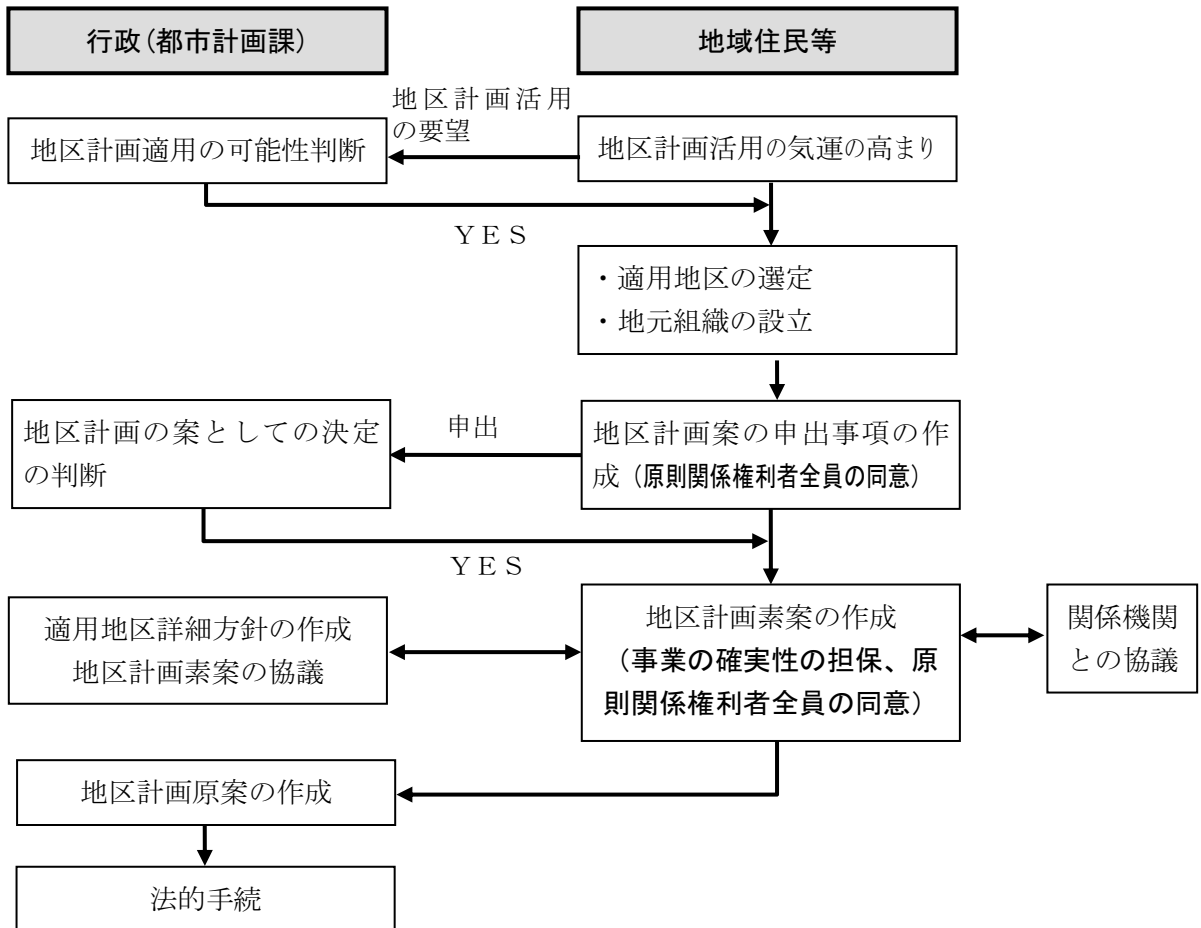
<既存住宅団地改善型の適用地区設定の例>



3) 住民の合意形成

市街化調整区域の地区計画は、地域住民等の発意によるものとし、計画立案から事業の実施まで、住民が主体となって進めることを基本とする。そのため、地区計画案の申出時及び地区計画素案の決定時（地区計画の法的手続を行う際）においては、原則として関係権利者全員の同意を必要とする。ただし、既存の住宅団地（既存住宅団地改善型）においては、地区計画案の申出時の同意率は3分の2とする。

<法的手続までの基本的な流れ>



4) 地区計画に定める内容

地区計画において定める内容について、以下に示す。

(1) 基本的な考え方

市街化調整区域の地区計画においても、他の地区計画同様に、当該地区のまちづくりの基本的な方向を示す「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全の方針」を都市計画に定める。

また、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な環境の維持・形成を図るため、「地区整備計画」について必要な事項を選択して定める。

さらに、集落環境改善型、幹線道路沿道型、住宅市街地一体開発型については、確実に地区施設の整備を行った上で、建築物等の誘導を図るため、地区整備プログラムの策定を義務づける。

(2) 「地区計画の目標」に定める内容

市街化を抑制するという市街化調整区域の本来の役割や富士山麓に形成されている地域であるという特性を踏まえながら、以下のような点について、地区の特性から必要な事項を明らかにする。

<記述事項の例>

- ・富士山の景観との調和
- ・自然環境の保全
- ・ゆとりある良好な街区環境の維持、形成
- ・周辺の景観の保全、形成
- ・営農条件等との調和
- ・地域の活性化

(3) 「区域の整備、開発及び保全の方針」に定める内容

「区域の整備、開発及び保全の方針」については、以下の内容を定める。

①土地利用に関する方針

土地利用上の問題点、課題を踏まえて、以下のような内容について目指す土地利用のあり方を簡潔に記述する。また、地区区分を行う場合には、各地区に目指す土地利用の方針を示す。

<記述事項の例>

- ・周囲の自然環境や営農環境への影響を踏まえた将来の土地利用のあり方
- ・既存集落との調和に配慮した土地利用のあり方
- ・住宅と他用途の混在を防止する土地利用のあり方

②地区施設の整備の方針

市街化調整区域では十分な都市基盤が形成されていない場合が多く、地区施設の確実な整備が重要となるため、必要な施設について具体的に示す。

また、策定後の整備を確実に推進するため、地区施設ごとの整備主体、段階的な整備における各整備区域の時期（順序）や整備内容等を明記する。

③建築物等の整備方針

地区における最近の建築動向、今後の集落環境形成上目指すべき建築物等の水準、都市基盤の整備等による立地条件や環境の変化等を勘案し、簡潔かつ明瞭に記述する。

特に、市街化調整区域の環境をいかした良好な住環境や、集落景観といった特性を積極的にいかすものとし、以下のような視点で、建築物等の整備方針を簡潔に記述する。

<記述事項の例>

- ・周辺の景観、地域の気候等に配慮した建築物の形態等の規制・誘導の考え方
- ・良好な住環境を保持するための建築物等の用途の制限等の考え方
- ・既存集落との関係や、良好な住環境を確保するための敷地面積の最低限度や容積率等の考え方

④その他の整備方針

地区の実態や地区住民の意向を十分に検討しながら、地区の良好な住環境の形成に重要と考えられる特定の課題に対する整備の方針を記述する。

また、地区整備計画に定めることが難しい計画事項や、地区住民が話し合っ独自に決めたルールについては、方針に記述する。特に、以下のような内容について、簡潔に記述する。

<記述事項の例>

- ・樹林地、草地等の保全
- ・敷地内や街路空間の緑化の考え方
- ・歴史景観等の保全

(4)「地区整備計画」に定める内容

①地区整備計画の計画事項

活用方法の類型により、必要となる地区整備計画に定めるべき事項が異なるため、下表に基づき、地区の状況に応じて定める。

■類型別の計画事項

定めることができる事項		概要	活用方法の類型			
			集落環境改善型	幹線道路沿道型	住宅市街地一体開発型	既存住宅団地改善型
地区施設の配置及び規模	道路	主として街区内の居住者の用に供する道路、公園等の公共施設の配置・規模を決めるために定める。	●	○	●	△
	公園、緑地、広場		●	○	●	△
	その他公共施設		○	○	○	△
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	良好な居住環境の保持等を目的として適正に用途配置を行うために定める。	●	●	●	●
	容積率の最高限度	周辺の環境と調和するよう建物のボリュームを抑えるために定める。	●	●	●	●
	建ぺい率の最高限度	敷地内空地を確保し、密集化を防止するために定める。	●	●	●	●
	敷地面積の最低限度	狭小敷地による居住環境の悪化を防止するために定める。	○	○	○	○
	壁面の位置の制限	敷地内空地の確保、良好な街区景観の形成等のため、道路、隣地境界からの後退距離を確保するために定める。	△	△	○	△
	建築物等の高さの最高限度	良好な居住環境の確保やまち並みのそろった景観の形成等を促進するために定める。	●	●	●	●
	建築物等の形態、意匠の制限	良好な街区景観を保全あるいは形成するために定める。	△	△	△	△
	垣又は柵の構造の制限	良好な街区景観を保全あるいは形成するために定める。	△	△	△	△
その他土地利用の制限に関する事項	樹林地、草地等の保全(※)	農用地、樹林地に関する事項は定めない。	△	△	△	△

(※)：市街化調整区域における地区計画に関わる地区整備計画の土地利用に関する計画には、計画内容として農用地に関する事項、都市計画法施行令第7条の6に規定する事項以外の森林に関する事項を定めないものとする。

また、森林法第5条の地域森林計画対象民有林並びに国有林及び公有林野等官行造林地について、都市計画法施行令第7条の6に規定する事項を定めないものとする。

注：表中●は必ず定める事項、○は原則として定める事項、△は必要に応じて定める事項

②地区施設の配置及び規模の考え方

地区施設で定める道路、公園等の配置方法、性能は、開発許可の技術基準に代わることができるようになり、地区の実情に応じた独自の基準を定めることも可能となった。（都市計画法第34条第1項第10号において、市街化調整区域の地区計画の内容に適合した開発行為ならば許可される。）

しかし、地区計画内の地区施設について適切な水準を確保するため、基本的には、開発許可の技術基準及び富士宮市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に準ずるものとし、良好な居住環境を形成する観点から、さらに厳しい基準を定める。

a 道路

集落環境改善型、住宅市街地一体開発型については、周囲の状況（特に県道等の主要道路へのアクセス）や街区の規模及び形状、将来の土地利用の見通し等を十分に考慮し、適切に配置する。

道路幅員（有効幅員）は6m以上（適用地区の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合は、車両の通行に支障がない幅）とし、原則として行き止まり道路は避ける。

幹線道路沿道型については、幹線道路の背後地の利便性向上のために適宜配置する。道路幅員（有効幅員）は6m以上（適用地区の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合は、車両の通行に支障がない幅）とする。

既存住宅団地改善型については、既存道路の維持・保全を図るとともに、より良好な居住環境の形成のために必要な道路を適宜配置する。

b 公園、緑地、広場

集落環境改善型、幹線道路沿道型及び住宅市街地一体開発型については、地区計画の区域の規模、形状、当該区域内に予定されている建築物の用途や将来人口、地区周辺の公共空地の状況等を勘案し、配置や規模を定め、最低でも地区面積の3%以上を確保する。

既存住宅団地改善型については、既存施設の維持・保全を図るとともに、より良好な居住環境の形成のために必要な施設を適宜配置する。

c 調整池

集落環境改善型、幹線道路沿道型及び住宅市街地一体開発型については、下流河川の流下能力に見合い、かつ負担増に対応できる雨水貯留施設（調整池）を必要に応じて設ける。

d その他の施設

集落環境改善型、幹線道路沿道型及び住宅市街地一体開発型については、その他の施設として、消防水利、浄化槽を設定する。

消防水利については、都市計画法第33条第2項の技術的細目として、施行令25条第8号に規定され、消防法第20条第1項の規定による勧告の基準に適合するものとする。

③建築物等に関する事項の考え方

a 用途制限

各地区における目標や方針を具体化する基礎的な制限であるため、必ず定める。

集落環境改善型の対象地区は、既存の集落を含む一帯の地区であることから、住宅地としての良好な環境を維持保全する必要がある。そのため、低層の住宅地形成を図るための用途制限を定めるものとする。また、地域の拠点であることを勘案して、小規模な日常生活物品を販売する施設については認めるものとする。

幹線道路沿道型については、沿道の立地性をいかして、周辺住民の利便性の向上を図り、周辺地域の拠点でもあることから、集落の良好な環境を維持・保全しながら、日常生活物品の活性化及び地域の産業の活性化に資する建築物の立地ができる用途制限とする。

住宅市街地一体開発型については、住宅地としての良好な環境を維持保全する必要があるため、低層の住宅地形成を図るための用途制限を定めるものとする。また、地域の拠点であることを勘案して、小規模な日常生活物品を販売する施設については認めるものとする。

既存住宅団地改善型については、既存の良好な居住環境を維持保全するため、低層の戸建て住宅地の環境を維持・保全するための用途制限とする。

類 型	用途の制限
集落環境改善型	第二種低層住居専用地域並みの制限とする。
幹線道路沿道型	第二種中高層住居専用地域並みの制限とする。
住宅市街地一体開発型	第二種低層住居専用地域並みの制限とする。
既存住宅団地改善型	第一種低層住居専用地域並みの制限とする。

b 建ぺい率の最高限度、容積率の最高限度

建築物の建て詰まりの防止やゆとりある居住環境の維持・形成、良好なまち並み形成を図る上で重要な制限であるため、地区の特性に応じて必ず定める。

集落環境改善型については、既存の住宅地を中心とした地区の居住環境を維持・保全するために、低層住居専用地域並みの制限とする。

幹線道路沿道型については、沿道地区としての有効利用も勘案して、中高層住居専用地域並みの制限とする。

住宅市街地一体開発型については、良好な居住環境を形成するために、低層住居専用地域並みの制限とする。

既存住宅団地改善型については、既存の良好な居住環境の維持・保全を目的とするものであるため、既存の住宅の状況を勘案して低層住居専用地域並みの制限とする。

類 型	容積率	建ぺい率
集落環境改善型	60、80、100%から選択	30、40、50%から選択
幹線道路沿道型	100、150、200%から選択	40、50、60%から選択
住宅市街地一体開発型	60、80、100%から選択	30、40、50%から選択
既存住宅団地改善型	60、80、100%から選択	30、40、50%から選択

c 敷地面積の最低限度

建築物の密集や建て詰まりを防止し、居住環境の保全や防災面、生活面での安全性を確保する上で重要な制限であるため、原則として定める。

集落環境改善型、幹線道路沿道型及び住宅市街地一体開発型については、200 m²以上（ただし、第1種風致地区にあつては、230 m²以上）を定める。

また、既存住宅団地改善型については、敷地の細分化による建て詰まりを防止するため、既存の住宅地の状況を勘案して定める。

d 壁面の位置の制限

プライバシーの保護や緑化スペースの確保、災害時における避難路の確保や延焼防止を図る上で重要な制限であるが、各地区の道路の整備状況等によって必要性も異なるため、地区の状況に応じて定める。

集落環境改善型、住宅市街地一体開発型及び既存住宅団地改善型は、道路から1 m、隣地から0.5 m以上を定める。

幹線道路沿道型は、道路から1 m以上を定める。

e 建物の高さの最高限度

周辺環境や田園風景との調和を図り、ゆとりある良好な居住環境を維持・保全する上で重要な制限であるため、必ず定める。

集落環境改善型、住宅市街地一体開発型及び既存住宅団地改善型については、基本的には低層の良好な住宅地の形成を目指すことから、低層住居専用地域並みの制限を定める。また、日照の確保を図るため、北側斜線制限を定める。

幹線道路沿道型については、各用途に応じて、土地利用事業の適正化に関する指導要綱の基準に基づき定める。

f 建築物等の形態・意匠の制限

統一感のある美しいまち並みを形成し、良好な地区環境の形成を図る上で重要な制限であるが、各地区の将来の目指す方向によって異なるため、地区の状況に応じて定める。

集落環境改善型、住宅市街地一体開発型及び既存住宅団地改善型については、屋根の形態や色彩について、既存集落の環境と調和したものに制限する。

幹線道路沿道型については、特に看板、広告物が周囲の景観にそぐわないなどの状況も見られるため、建築物等の形態・意匠の制限において色彩や面積等を定める。

g 垣又は柵の構造の制限

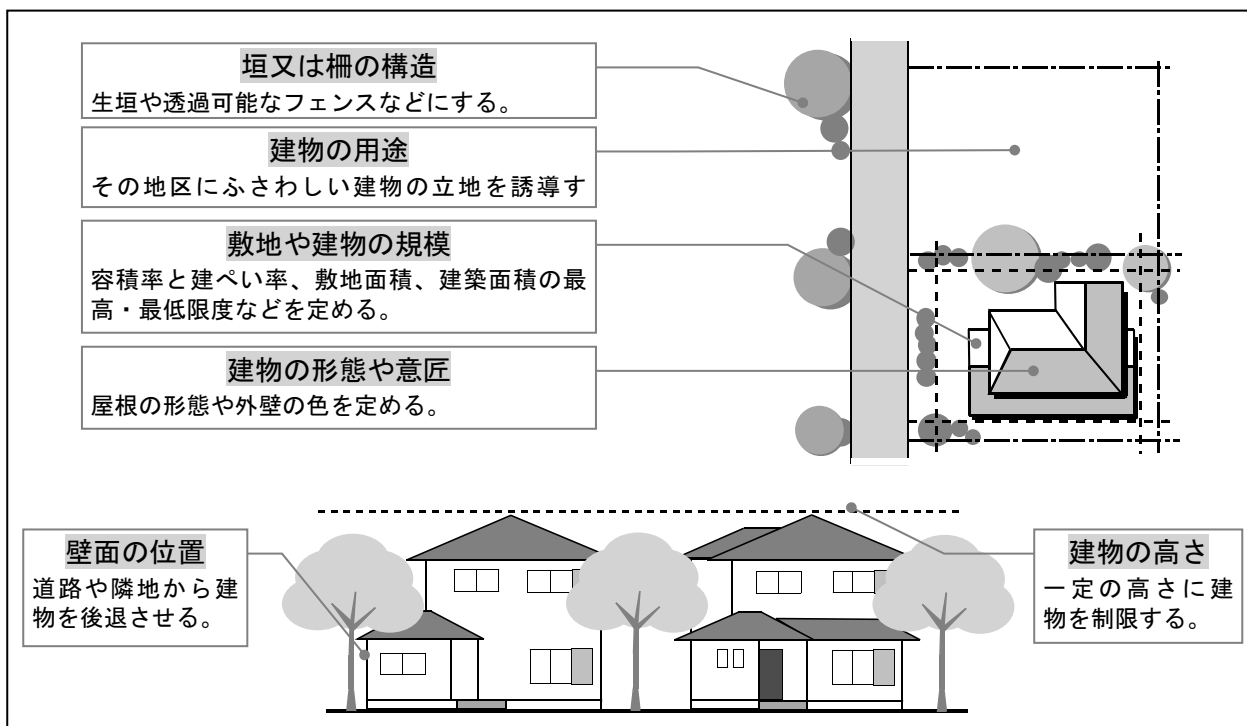
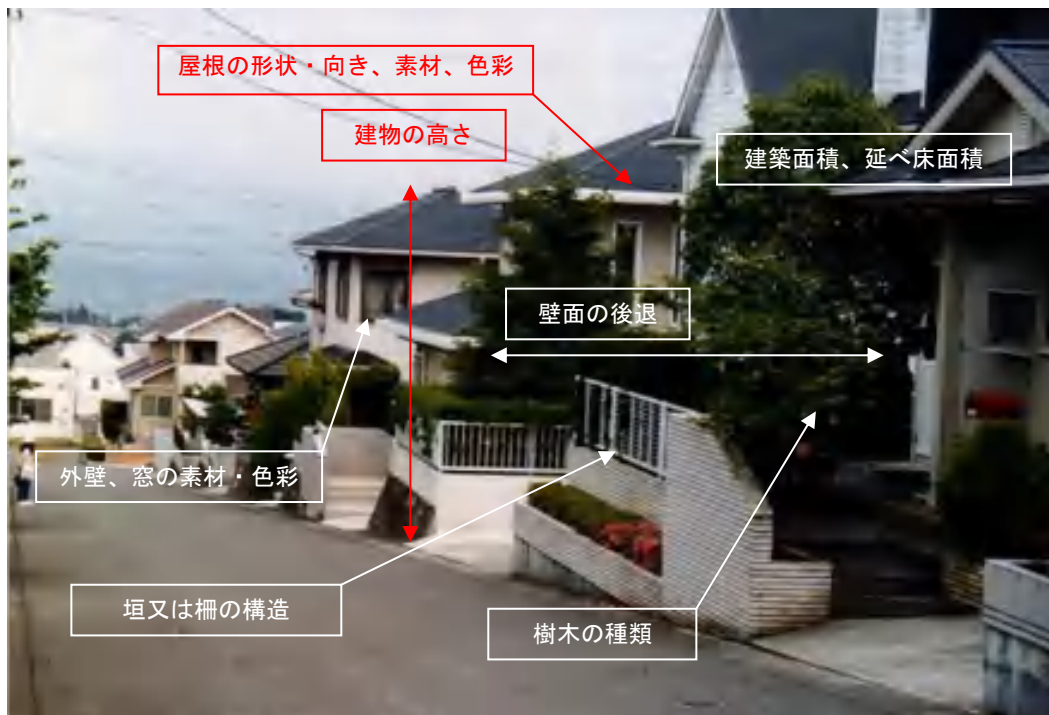
緑豊かで周辺環境と調和したゆとりと落ち着きのある美しいまち並みの形成を図る上で重要な制限であるため、地区の状況に応じて定める。

防災上、景観形成上好ましくないブロック塀等は原則として不可とし、周辺の既存集落内の生垣、宅地内の植栽・樹種との調和に配慮し、敷地の周囲は生垣、植栽又は透過可能なフェンスとすることなどを定める。

④その他土地利用の制限に関する事項

豊かな自然環境との調和や緑豊かな地区の環境を保全する上で重要な樹林地、草地等の保全についての事項を地区の状況に応じて定める。

＜建築物等に関する制限のイメージ＞



(5) 地区計画実現のための検討事項

①整備手法、地区整備プログラムの作成

地区計画は、規制・誘導手法であり、特定の事業手法を持たない制度である。したがって、計画的に開発行為や建築行為を誘導するためには、地区施設等の整備手法や区画街路、公園・緑地、調整池等の整備順位、整備時期、施工者、建築行為の誘導時期などを定めた地区整備プログラムが必要である。

地区施設を整備する区域内において、地区施設が整備（基盤整備）される前に建築行為が行われると、地区施設の整備が難しくなることが予想されるため、地区施設の段階的整備は望ましくない。また、自己用の農家住宅等の開発許可が不要なものや、施工期間の事情等により、先行して個別の開発（建築）行為が行われる場合には、地区全体の計画内容に支障や不整合が生じないようにしなければならない。

②事業手法の検討

市街化調整区域における地区計画の地区施設等を整備する手法は、おおむね次の3つに大別できる。

a 開発行為（民間事業者、個人、共同）

b 土地区画整理事業（組合、個人、共同）

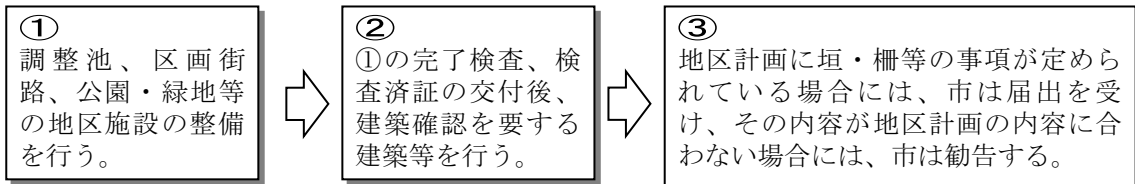
c 個別の地区施設整備事業

民間開発業者や土地区画整理事業等による開発行為の場合は、地区施設が一体的に整備されるが、個別の地区施設整備事業手法の場合には地区施設を整備する方策を工夫する必要がある。

個別の地区施設整備事業における道路等の整備に当たっては、関係権利者からの土地無償提供を基本とする。

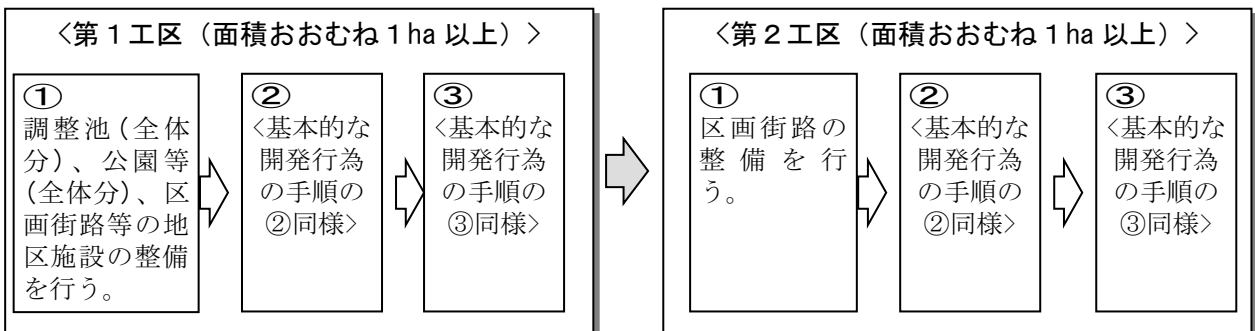
以降には、整備手法のうち a 開発行為（民間）により事業を行う場合の手続の流れを示す。

<基本的な開発行為の手順（a 民間開発行為の例）>



<工区割りする場合の手順（a 民間開発行為の例）>

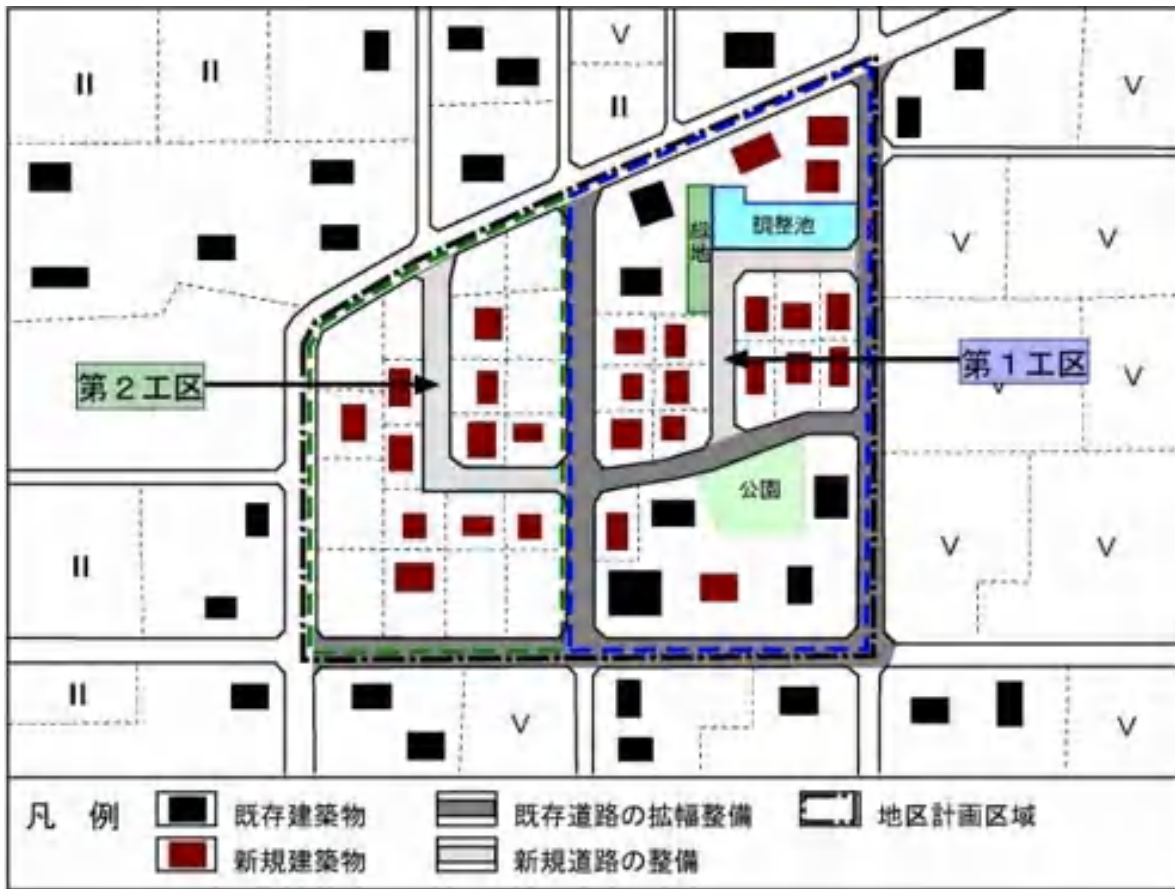
各工区で調整池、公園等を設ける場合の例



調整地や公園の設置については、各工区の開発行為で確保するか、当該地区全体で確保するかを明確にし、全体で確保する場合には、当初の開発に併せて設置する。

＜地区整備プログラムで作成する内容（a 民間開発行為の例）＞

1 整備イメージ図



2 整備プログラム

1) 整備順位

必要な地区施設が確実に整備されるよう、整備順位を定める。

第1工区

- ア) 調整池の整備を行う。
- イ) 区画街路・公園・緑地等の整備、造成を行う。
- ウ) 上記完了検査、検査済証の交付の後、建築確認を要する建築等を行う。
- エ) 上記に関連し、その他の事項が地区計画に定められている場合には届出により行う。

第2工区

- ア) 区画街路の整備、造成を行う。
- イ) 上記完了検査、検査済証の交付の後、建築確認を要する建築等を行う。
- ウ) 上記に関連し、その他の事項が地区計画に定められている場合には届出により行う。

2) 整備時期

確実に整備が行われるよう、整備時期を定める。

第1工区……地区計画の都市計画決定後○か月以内

第2工区……地区計画の都市計画決定後□か月以内

3) 施行主体

全体の整備が確実に行われるよう、施行主体を明らかにする。

第1工区……○○○

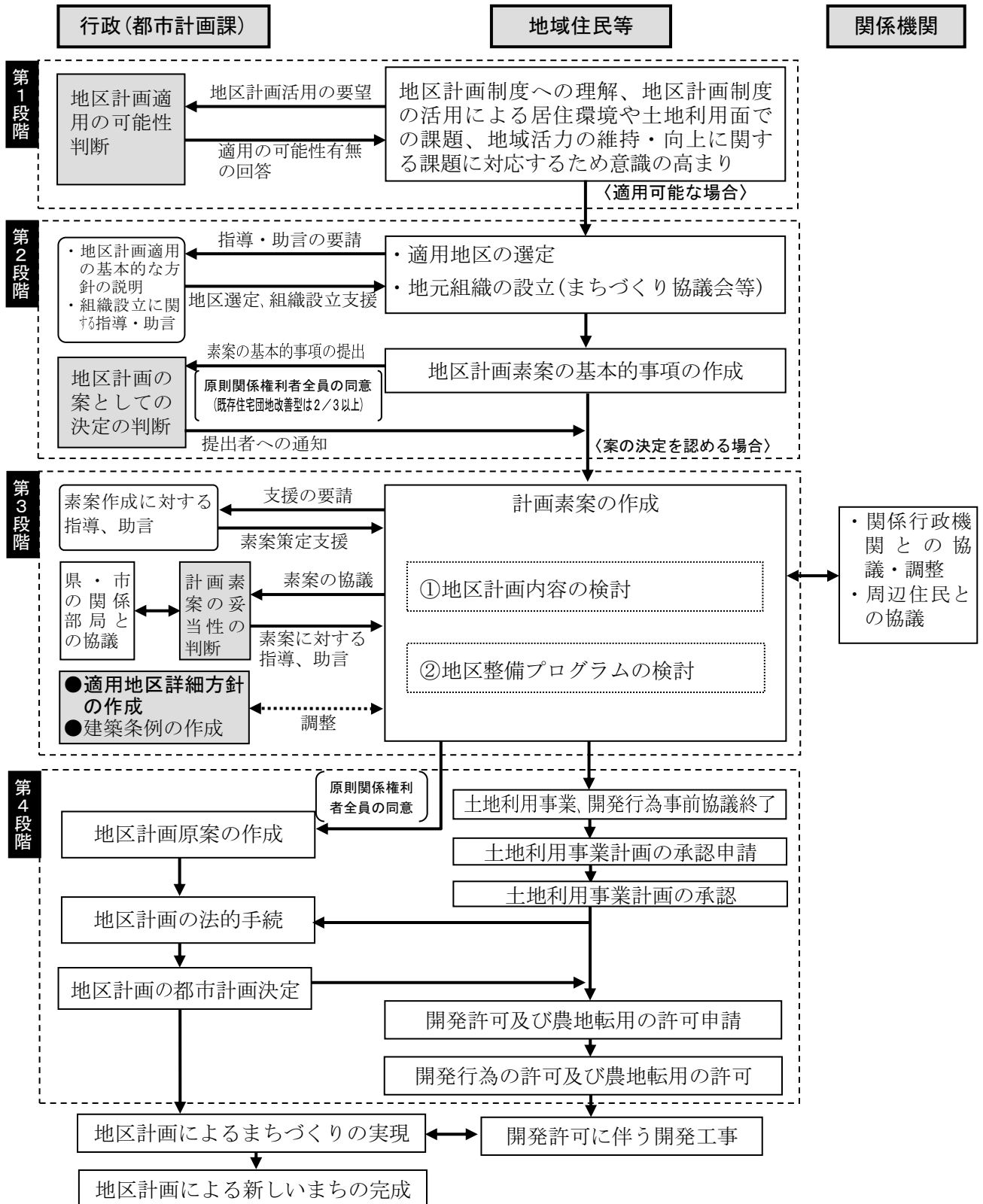
第2工区……△△△

3 住宅系の地区計画実現までの手順

1) 地区計画実現までの流れ

地域住民の申出に基づくものとし、基本的には以下の流れによるものとする。

<集落拠点地域及び既存住宅団地地域における地区計画実現までの流れ>



2) 地区計画実現までの具体的な手順

(1) 第1段階

第1段階は、地域住民等からの地区計画を活用したまちづくりの要望を受けて、適用が可能か否かを判断する段階である。

①地域住民等からの地区計画活用の要望

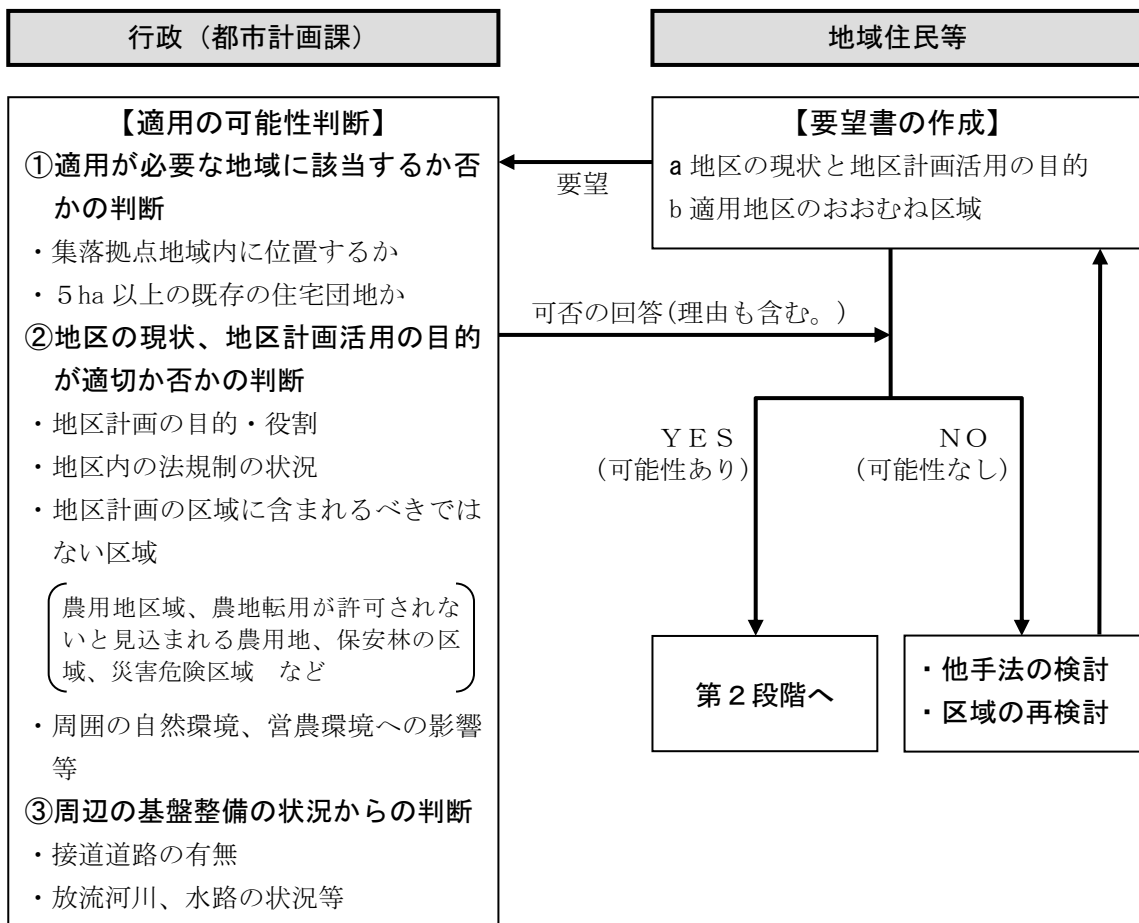
地域住民等は、行政が適用の可能性を判断する材料となる以下の事項についての要望書を提出する。

- a 地区の現状と地区計画活用の目的
- b 適用地区のおおむねの区域

②地区計画適用の可能性判断

地域住民等から地区計画を活用したまちづくりの要望があった場合には、要望地区が「適用が必要な地域」に該当するか否か、また、適用の目的が適切か否かを判断し、可否の理由も含めて要望者に回答する。

<適用の可能性判断の手順>



(2) 第2段階

第2段階は、適用地区を選定し、地区内の関係権利者からなる地元組織を立ち上げ、地区計画案の提出に至るまでの段階である。

①関係権利者の合意形成

地域住民等は、適用地区を選定し、原則として地区内の関係権利者全員の合意形成の下で、地元組織（まちづくり協議会等）を設立する。ただし、既存住宅団地改善型については3分の2以上の合意とする。

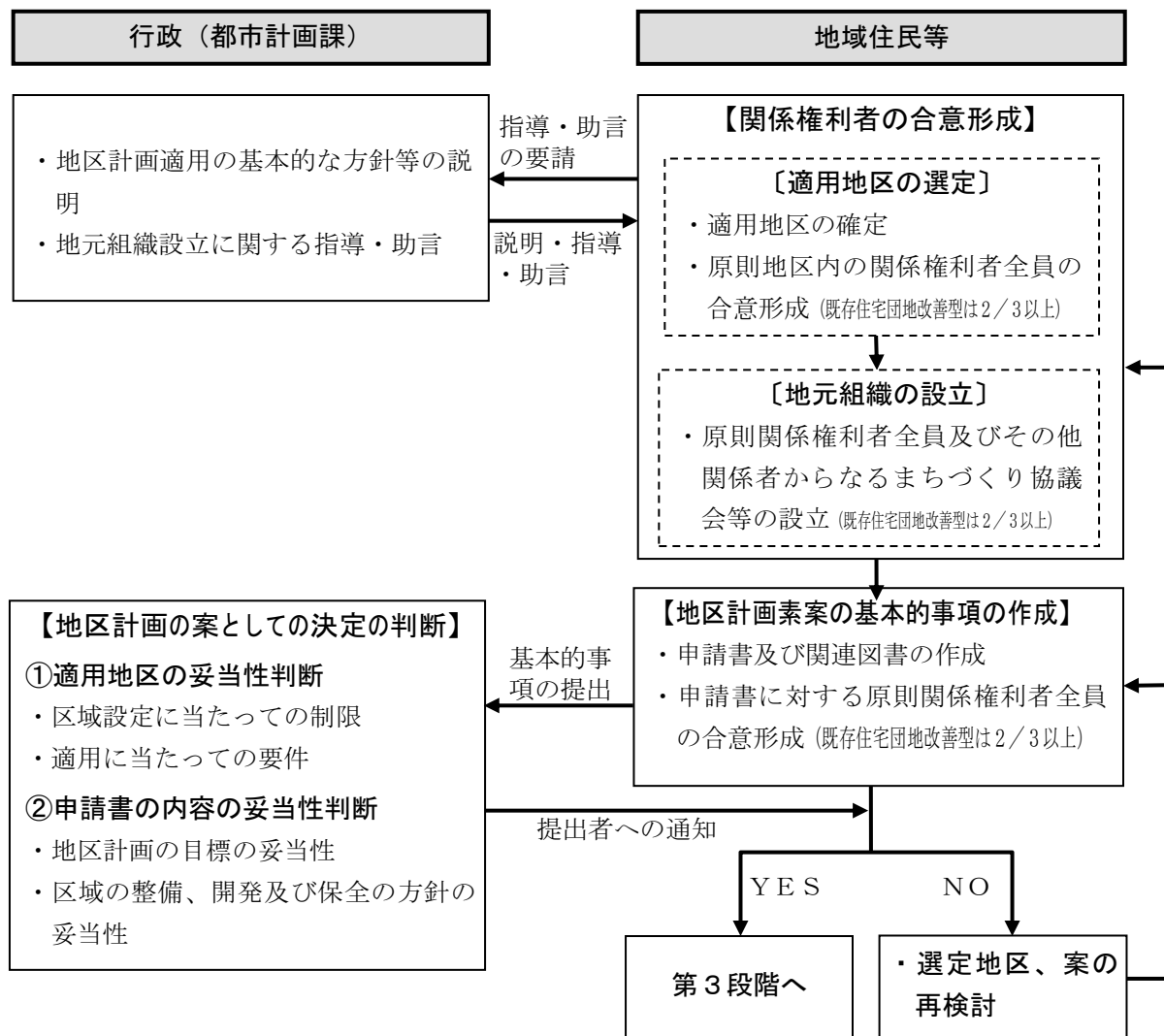
行政は、地元からの要請があった場合には、地区計画適用の基本的な方針等の説明や地元組織の設立方法等についての指導・助言を行う。

②地区計画の案としての決定の判断

地域住民等は、地区計画素案に関する基本的事項（申請書及び関係図書）を原則として関係権利者全員の合意の下で作成し、行政に提出する。ただし、既存住宅団地改善型については3分の2以上の合意とする。

行政は、提出された案について、8頁に示す各種法令等の指定状況も勘案しながら適用地区の内容を検討し、地区計画の案として決定するか否かを判断し、提出者に通知する。

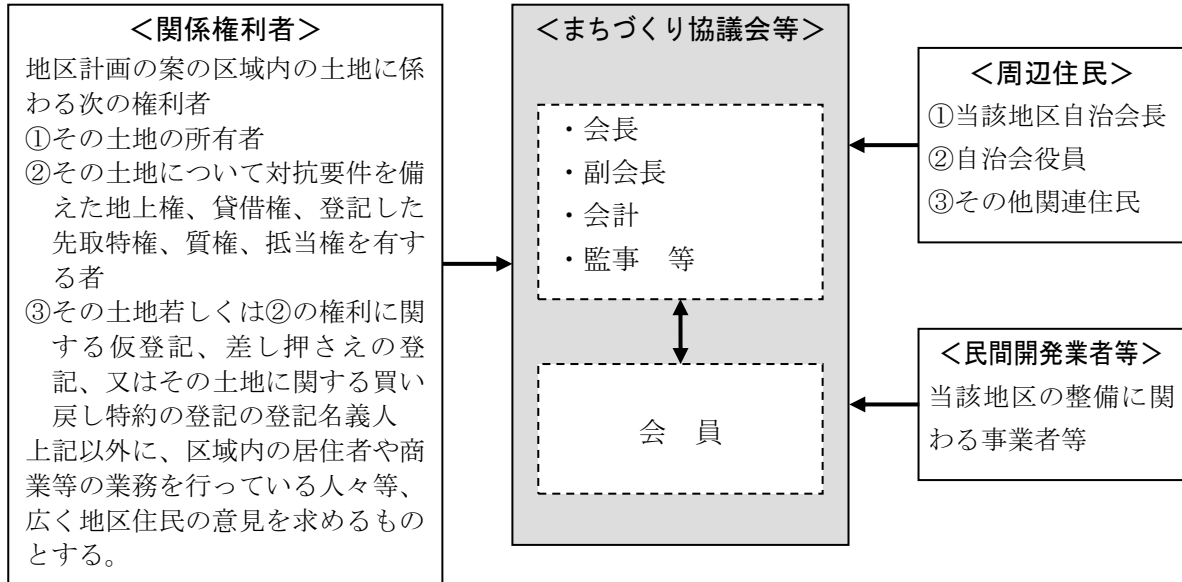
<案としての決定を判断するまでの手順>



＜参考＞地元組織の例

1) 地元組織の構成

地元組織としては、以下のような構成が考えられる。



2) 組織の規約等

組織を運営していくに当たり、規約や設置要綱等を設けることが考えられる。

(総則)

本組織の目的や活動内容について示す。

(会員)

会員の構成や会員の責務について示す。

(組織)

組織の構成、役員、任期等について示す。

(運営)

会議の方法、議決の仕方等について示す。

(会計)

経費、予算等について示す。

＜参考＞地区計画素案の基本的事項申請書（案）

提出する基本的事項として、申請書及び関連図書が考えられる。

1) 申請書

申請書は、「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全の方針」についての案とすることが考えられる。

地区計画素案に関する基本的事項申請書		年 月 日
富士宮市長		住所 提出者 氏名 電話番号
法人にあつては、主たる事務所 の住所地、名称及び代表者の氏名		
地区計画等	名称	
	位置	
	面積	
申請の区分	<input type="checkbox"/> 地区計画等に関する都市計画の決定 <input type="checkbox"/> 地区計画等に関する都市計画の変更 <input type="checkbox"/> 地区計画の案の内容となるべき事項	
地区計画等の目標		
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	
	地区施設の整備方針	
	建築物等の整備方針	
	その他の整備方針	

2) 関連図書

- (1) 方位、道路及び目標となる地物並びに地区計画等の対象となる土地の区域を表示した縮尺2,500分の1以上の付近見取図
- (2) 同意を得たことを証する図書

(3) 第3段階

第3段階は、関係機関や周辺住民との協議・調整を図り、地区計画の素案を作成する段階である。

①素案の検討

地域住民等が主体となって地区計画素案を作成する。行政は、地域住民等から支援の要請があった場合には、作成に当たっての指導・助言を行う。

②関係行政機関との協議・調整

他部局との協議・調整が必要な場合には、都市計画課が窓口となり、協議・調整を行う。

道路、公園、排水先河川等については、整備に関する基準や内容について、事前に公共施設管理者との協議を行うとともに、地区計画決定の手続の前に同意を得る。

a 農林水産担当部局

区域の設定を含む地区計画の策定に当たっては、今後の農地転用手続や周囲の営農環境への配慮等について、必要な資料等を添えて調整する。

b 土地対策担当部局

開発許可に関連して、以下の事項について調整する。

- ・地区計画の区域と開発の区域
- ・地区計画と開発内容の整合
- ・地区計画の規制内容と開発許可基準の関係
- ・地区計画の決定と開発許可の時期
- ・地区施設の整備時期

c 道路担当部局

以下の事項について調整する。

- ・周辺道路計画との整合
- ・地区計画区域内の道路計画（ネットワーク、整備に関する基準等）の内容

d 防災、衛生担当部局

防災、衛生上の問題点について以下の部局と調整する。

- ・上下水道
- ・消防、防災
- ・ゴミ処理

e 地区の特性に応じて調整が必要な部局

地区計画の対象となる地区の特性に応じて以下の部局等とも調整が必要となる。

- ・河川（治水対策が必要な場合）
- ・環境（環境アセスメントが必要な場合や貴重種等の保全すべき自然環境がある場合）
- ・文化財（文化財がある場合）

③素案の妥当性の判断

行政は、地域住民等から地区計画素案の内容及び地区整備プログラム（集落環境改善型、幹線道路沿道型、住宅市街地一体開発型の場合）についての協議依頼があった場合には、県・市の関係機関と協議し、その妥当性を判断し、修正等が必要な場合には、指導・助言を行う。

④周辺住民との協議

市街化調整区域における地区計画であるため、周辺の集落環境や営農環境等に対する影響も大きいことから、前述したとおり、まちづくり協議会等の組織には、周辺住民をメンバーに入れることが望ましい。

また、周辺住民に対して、理解を得るための説明会等を開催する。（集落環境改善型、幹線道路沿道型、住宅市街地一体開発型の場合）

⑤適用地区詳細方針の作成

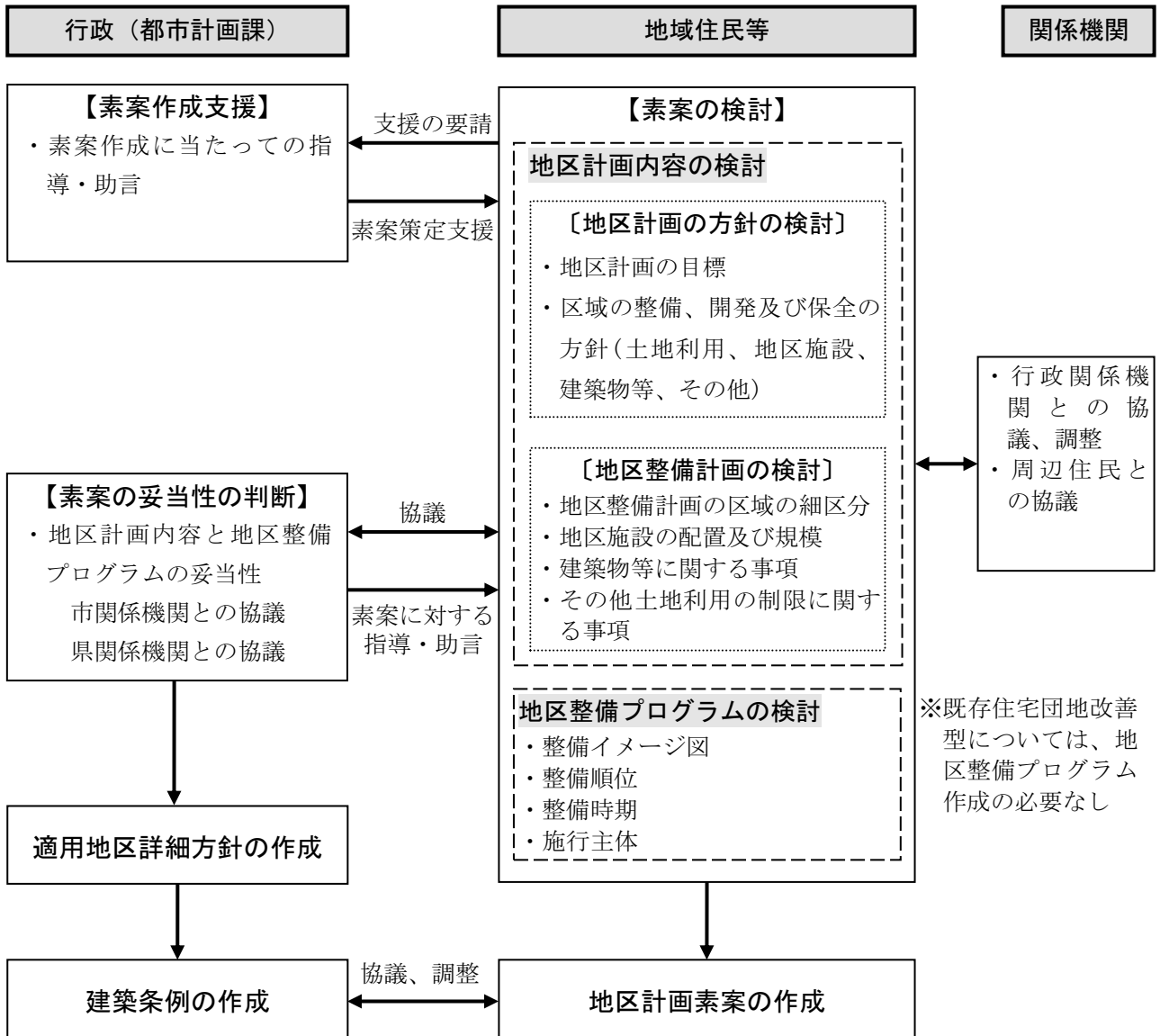
適用地区における詳細な課題、外部要因（開発許可基準との適合等）、区域設定の妥当性などを明らかにするとともに、適用地区の目指す将来の姿やまちづくりの方針、地区計画素案の概要、整備の具体的な方策などを示す。

⑥建築条例の作成

地区計画の実現手法は、基本的には届出・勧告制度という強制力を伴わないソフトな手段であることから、勧告に従わない場合には地区計画の内容が確実に実現されず、それまでのまちづくりが無駄になってしまうため、建築物等に関する制限として定められた事項については、建築基準法に基づく市の条例（建築条例）を必要に応じて定める。

これにより、地区計画の内容が建築確認、計画通知の対象となり、さらには違反是正措置を講ずることや、条例の違反者に対する罰則規定を設けることが可能となる。

＜地区計画素案作成までの手順＞



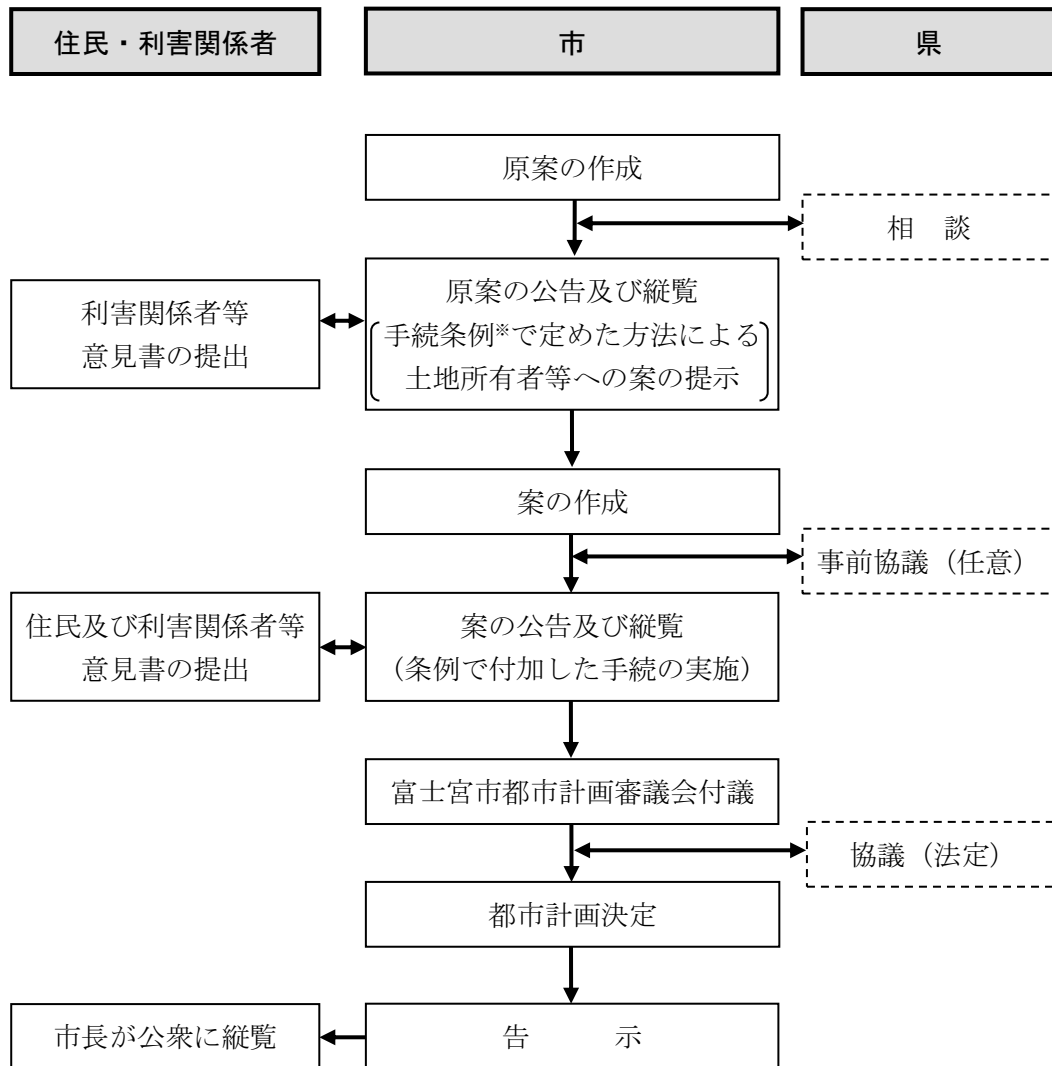
(4) 第4段階

第4段階は、法的手続を行い、土地利用事業、開発行為、農地転用等の申請（集落環境改善型、幹線道路沿道型、住宅市街地一体開発型）など、実現に向けての段階である。

①都市計画決定までの手続

都市計画決定については、以下のフローに基づくものとする。

<都市計画決定までのフロー>



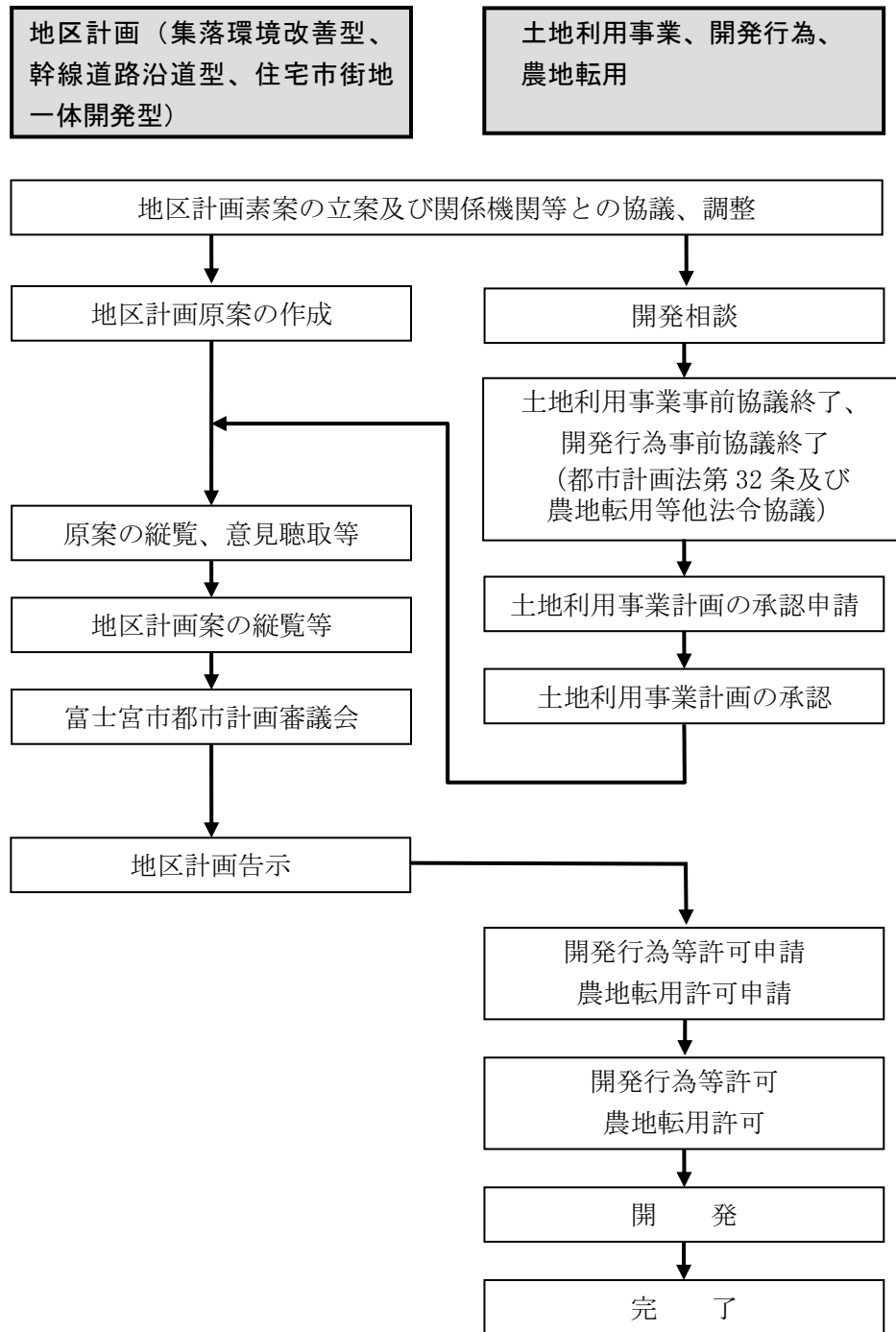
※：富士宮市地区計画等の案の作成手続に関する条例

②法定手続の流れと土地利用事業、農地転用との関係（開発行為の例）

（集落環境改善型、幹線道路沿道型、住宅市街地一体開発型）

市街化調整区域の地区計画区域内の開発許可に当たっては、都市計画法第33条（技術基準）の適用はもとより、都市計画法第34条第10号（市街化調整区域に係る開発行為の立地基準）が適用され、当該地区計画に定められた内容（建築物等だけでなく地区施設も含む。）に適合する必要がある。ここでいう「内容に適合する」とは、開発行為の内容が地区計画の内容に正確に一致している場合に限るものである。

＜地区計画と土地利用事業、農地転用の関係（開発行為の例）＞



第5章 市街化調整区域における工業系の地区計画適用の基本的な方針

1 工業系の地区計画の適用に向けた基本的な方針

1) 市街化調整区域における地域活力・産業振興に関する課題

全市的に人口減少期を迎えている中で、諸産業における就業者の高年齢化や後継者不足などに伴い、都市の中で行われる社会経済活動の活力も低下しつつあり、特に市街化調整区域ではその傾向が顕著となっている。そのため、各所での空き地や空き家の発生、市街化調整区域での主要な産業である農林畜産業の衰退、農地や山林の継続的な適切管理及び活用が課題として顕在化し始めている。

同時に、自然環境や営農環境の保全、災害防止等の観点から、基本的に市街化調整区域においては、一定の要件を備えたもの以外の開発・建築行為が抑制されており、基礎となる地域内人口やコミュニティ規模が小さい地域も多いことから、地域の方々が郷土への愛着心を持ちつつ、定住人口の維持も含め居住環境や地域の魅力を向上させ、後世へ伝承していくことが活力の維持・向上のためにも重要となっている。都市計画マスタープランの基本理念である「富士山の恵みを活かした、文化・交流、健やかな暮らしが生まれる都市づくり」に向けて都市づくりを進めていくに当たり、都市づくりに関する課題を次に示す。

(1) 人口減少による都市の活力低下への対応

経済動向が低成長期に差し掛かり、開発動向も「量」より「質」が一層求められる時代となった。そのため本市においても、低成長時代でも良好な市街地や集落などの環境を生み出せるような開発誘導を行っていくことが重要である。特に、人口減少や少子高齢化の進行抑制のためには若者世代の定住促進が不可欠となるため、市全体における住環境、子育て環境の向上や雇用の増進による若者にとって住み良い都市づくりが必要である。

また、市内に点在する集落では、人口減少・少子高齢化の傾向がより顕著であり、居住機能や生活利便性の確保などによる定住を促進する取組が必要であると考えられる。そのため、各集落の生活の支えとなる地域生活拠点の形成と職住近接の実現などによる雇用の場の創出、集落同士の連携強化を推進し、効果的に地域の活力維持を図ることが重要である。

(2) 大規模災害の対策

近年では洪水や土砂災害などの大規模な被害も全国各地で起こっている。本市においても東日本大震災直後の静岡県東部地震で多大な被害を受けたことは記憶に新しく、富士山噴火や土砂災害なども念頭に置いた対策として安全性の確保や都市機能の適切な立地を図るとともに、市民との連携強化による災害対応力の向上により、「減災」の考え方を取り入れたハード・ソフト両面からの防災対策を進めていくことが必要である。

(3) 固有性をいかした魅力と交流創出

本市では、世界遺産富士山の構成資産を始め、数多くの自然や歴史・文化の地域資源を有している。また、市内各地に良好な富士山の眺望場所が存在しており、これらの魅力を増幅し、資源の周辺環境整備を進めることで、観光交流や経済活動の活性化、都市の発展などの期待感が高まっていると考えられる。しかしながら、近年は生産年齢人口の減少傾向がみられる中、まちなかでの空き店舗や農地での耕作放棄地などが見られる。

今後、地域特性をいかし、魅力と交流を創出するためにも、観光振興や地産地消の推進、企業誘致、新たな地域産業の創出、農林水産業の6次産業化などといった従来の地域産業との連携により、多様化するニーズに対応した産業構造の構築と、それに対応し得る都市機能の確保が必要である。

2) 市街化調整区域における地区計画適用に当たっての基本的な考え方

(1) 富士山の恵みを生かした魅力ある産業と歩むまちの実現に向けて

本市では、都市計画マスタープランにおいて、工業用地の土地利用における都市づくり方針として「産業の立地誘導と周辺環境との調和」「新たな産業拠点の形成」が位置付けられており、中長期的な視点から関連事業との連携やインフラ整備との連動による戦略的な土地利用の可能性を高めることが求められている。

これまでも富士山麓の広大な自然環境や豊かな水資源等の地域資源に魅力を感じる多彩な企業の集積を進めてきたが、今後の課題とされる人口減少社会への対応や財政基盤の強化などに向けて、「ひと」や「しごと」を呼び込む産業振興に向けて新たな工業用地の確保が必要となっている。

今般、市街化区域内では、住工混在や、一団の工業用地の逼迫などの問題により、その確保が困難となっているため、市街化調整区域において、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、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す。

(2) 市街化調整区域における地区計画適用に期待される効果と特徴

本方針は、市街化調整区域において周辺と調和のとれた工業用地の創出を目的とした地区計画制度の活用に関する基本事項を示すものであり、都市計画マスタープランに示される都市づくりの実現や産業振興ビジョンに示された将来像の実現を図るため、地域特性に応じた弾力的な活用が期待される。

市街化調整区域における地区計画制度の活用の目的	
都市計画マスタープランの取組方針の実現	産業振興ビジョンの取組方針の実現
<ul style="list-style-type: none"> ○都市づくりの基本理念の実現 『富士山の恵みを活かした、文化・交流、健やかな暮らしが生まれる都市づくり』 ○都市づくり方針の実現 <ul style="list-style-type: none"> ・産業の立地誘導と周辺環境との調和 ・新たな産業拠点の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ○目指すべき将来像『富士山の恵みを生かした 魅力ある産業と歩むまち ～まち・ひと・しごとが調和する産業基盤の構築～』 ○目標値（R3～R7） <ul style="list-style-type: none"> ・製造品出荷額 1兆円 ・市内で働く勤労者 21,000人 ○基本方針の実現 <ul style="list-style-type: none"> ・地域特性を生かす新たな工業用地の確保

一定の基盤が整備されている地区を対象に、特性に応じた弾力的な土地利用の整序や地域活力と拠点性の向上を図る。（緑・産業振興地域、職住近接産業地域）

地域名	土地利用方針	立地の基本方針
緑・産業振興地域	豊かな自然環境を保全するとともに、国道469号（富士南麓道路）などの広域幹線道路や本市の立地特性を生かし、富士山の景観や自然との調和に配慮した産業振興を図る。	地域振興を図る上で必要な製造業、情報通信業等を中心とした大規模な産業や物流拠点となる土地利用事業で、緑地環境、景観と調和したものを推進する。
職住近接産業地域	豊かな自然環境や優良農地を保全しつつ、国道139号や国道469号（富士南麓道路）などの広域的な幹線道路の利便性を生かし、周辺の自然環境や集落環境、景観と調和した産業の立地を推進する。	既存の産業施設の拡大、交通の利便性を活かした産業及び流通業務施設となる土地利用事業で、周辺の自然・緑地環境、集落環境及び景観と調和し、近接する集落の地域振興となるものを推進する。

■市街化調整区域における地区計画制度の活用にあたっての留意事項

- ・周辺の無秩序な市街化を助長せず、将来の都市全体の土地利用や計画的な市街地の形成に影響がない範囲とする。

■市街化調整区域における地区計画の特徴

- ・他の制度と異なり、全市の画一的な基準を持つものではない。
- ・上位計画と整合する内容であれば、地区の特性に応じた基準を定めることができる。

3) 適用が可能な地域の選定

上位関連計画から、本市において地区計画適用が最もふさわしい手法であると判断できる区域を抽出し、既存公共施設の配置等の要件や上位計画の位置付けを踏まえて「適用が可能な地域」を選定する。なお、適用が可能な地域は、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う。

■工業振興に向けて実現すべき事項

(総合計画・都市計画マスタープラン・工業振興ビジョンにおける目標・方針)

- ・地域ブランドを発信する食品、医療、環境等の産業の誘致や留置による特色ある産業基盤の構築
- ・既存の工業地域・工業団地における交通機能などの強化や産業活動の向上、周辺の自然環境や住環境に配慮した環境整備
- ・交通アクセスの利便性が高く、緑・自然環境や緑地の保全、大規模災害の安全上、支障のない場所での産業拠点の形成

■上位関連計画における産業拠点としての位置付け

- ・豊かな自然環境を保全するとともに、広域幹線道路や本市の立地特性をいかし、富士山の景観や自然との調和に配慮した産業振興を図る地域（緑産業振興地域）
- ・集落地域における人口維持や就業の場の創出のため、既存の工業団地やインターチェンジ周辺の交通利便性の高い地域の特性をいかし、職住が近接した地域振興となる産業立地を推進する地域（職住近接産業地域）

■地区計画適用が可能と判断できる区域

- 産業の振興等に寄与する一団性のある土地利用が可能であること（工業団地等を除き、5ha以上の一団の用地が確保できること）

■立地における要件

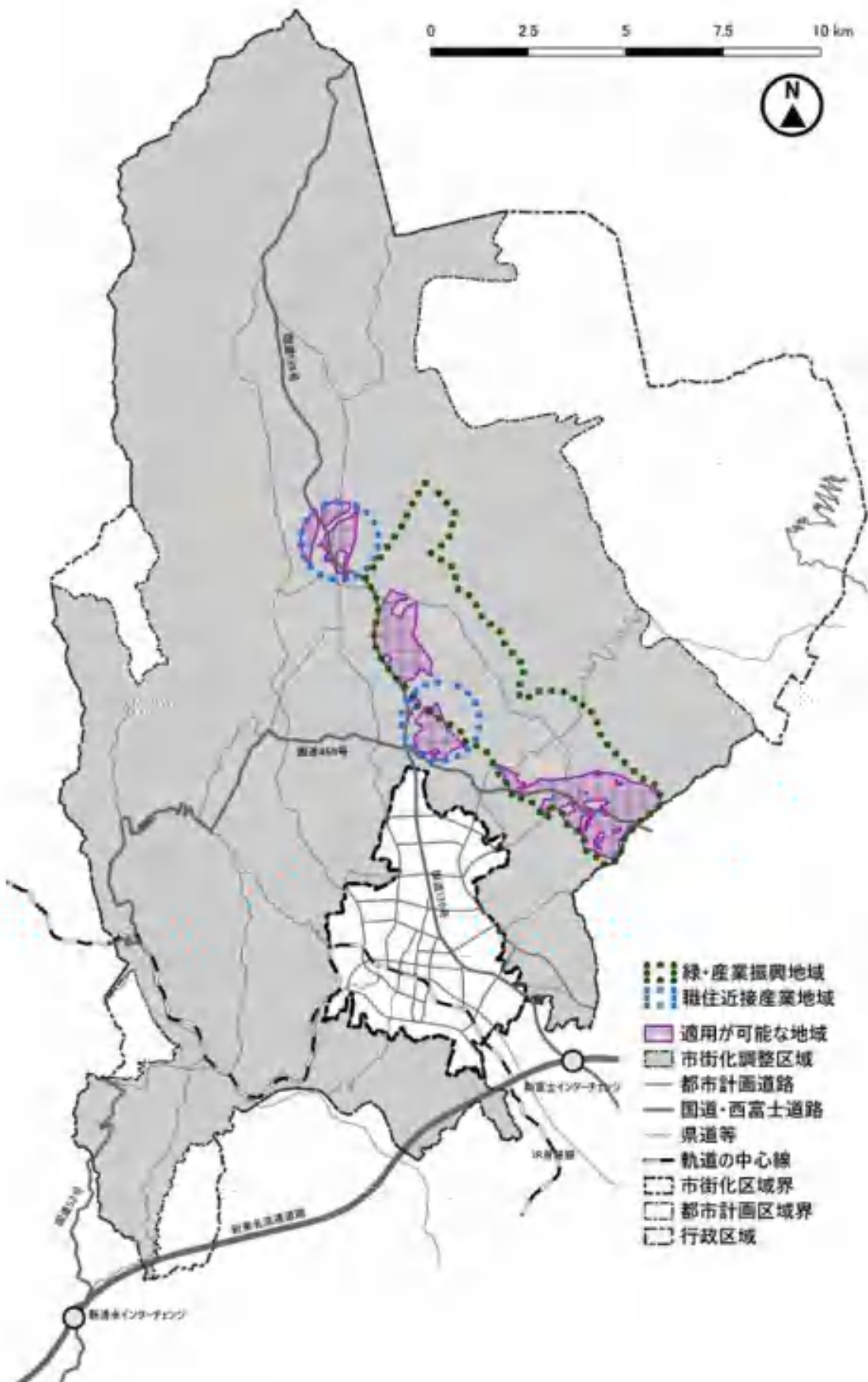
- ・総合計画の土地利用計画で示されている政策推進エリアにおける「職住近接産業地域」の区域内であること。または、「緑・産業振興地域」の区域内であり、かつ広域主要幹線道路（国道）から1km以内の範囲であること
- ・周辺の自然・緑地環境、防災・水資源保全、集落環境及び景観と調和し、地域振興に資すること（土地利用構想図の農業地域・林業・森林保全地域、林業地域内であること）
- ・最新の土砂災害警戒区域・特別警戒区域の範囲外であること
- ・最新の富士山ハザードマップにおける火口・火砕流・噴石のリスクの範囲外であること

適用が可能な地域

「適用が可能な地域」から地区計画「適用地区」を定め実施

ただし、「適用が可能な地域」には、農地法や森林法などの関係法令の許可等が必要な地域も含まれており、条件によっては、地区計画の適用が出来ない場合があります。

適用が可能な地域の概略図



注：「適用が可能な地域」には、農地法や森林法などの関係法令の許可等が必要な地域も含まれており、条件によっては、地区計画の適用が出来ない場合があります。

2 工業系の地区計画立案に当たっての基本事項

1) 適用地区設定に当たっての基本的事項

(1) 適用地区

「適用が可能な地域」のうち、関係機関との調整が終了して実施が確実な地区を「適用地区」として設定する。また、その後の地区計画の素案作成と並行して、「適用地区詳細方針」を作成するものとする。

「適用地区詳細方針」では、「適用地区」における詳細な課題、開発許可基準との適合性、区域設定の妥当性などを明らかにするとともに、適用地区の目指す将来の姿やまちづくりの方針、地区計画素案の概要、整備の具体的な方策などを示す。

(2) 事業者からの発意による適用

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの地区の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、及び保全するための計画である。

地区計画は、事業者から発意によるものとし、地権者間で合意形成が図られ、計画的な土地利用に向けての熟度が高まった地区において適用を可能とし、地区計画の内容の検討から実現までの全ての過程において事業者の取組を基本とする。行政は、計画素案の作成への指導・助言など、必要な支援を行う。

2) 適用地区の設定基準

(1) 周辺の基盤整備の状況

適用地区の周辺においては、一定の基盤整備が完了していることを条件とする。

① 道路について

適用地区の主要な道路は、地区外の幅員 9m以上の道路（適用地区の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続し、かつ、適用地区から国道もしくは県道に接続でき、接続するまでの道路は幅員 9m以上の道路（適用地区の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）とする。

また、適用地区の面積が 20ha 以上の場合は、予定建築物等の敷地から 250m以内の距離に幅員 12m以上の道路を設置する。

参照：都市計画法施行令第 25 条第 2 号、3 号、4 号

② 河川・水路について

適用地区が含まれる流域の河川については、1 年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排除できる十分な流下能力を有する河川・水路があることを条件とする。なお、1 年確率の整備がされていない場合には、放流先河川の河川管理者等と協議の上、不足部分の改修を行う。

参照：都市計画法施行令第 26 条第 2 号、富士宮市開発許可制度の手引、第 3 編第 4 節、第 3 雨水貯留施設、1 放流先と雨水貯留施設

③ インフラ等の要件

将来的な拡張等に対し、水道、電気、電話等の供給処理施設が対応し得ることとする。

(2) 適用地区の面積等

適用地区の規模は、街区形成に足る一定の広がりを持った土地とすることが望ましいことから、都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、確実に実施されると見込まれる5ha以上の一団の土地に対して適用する。

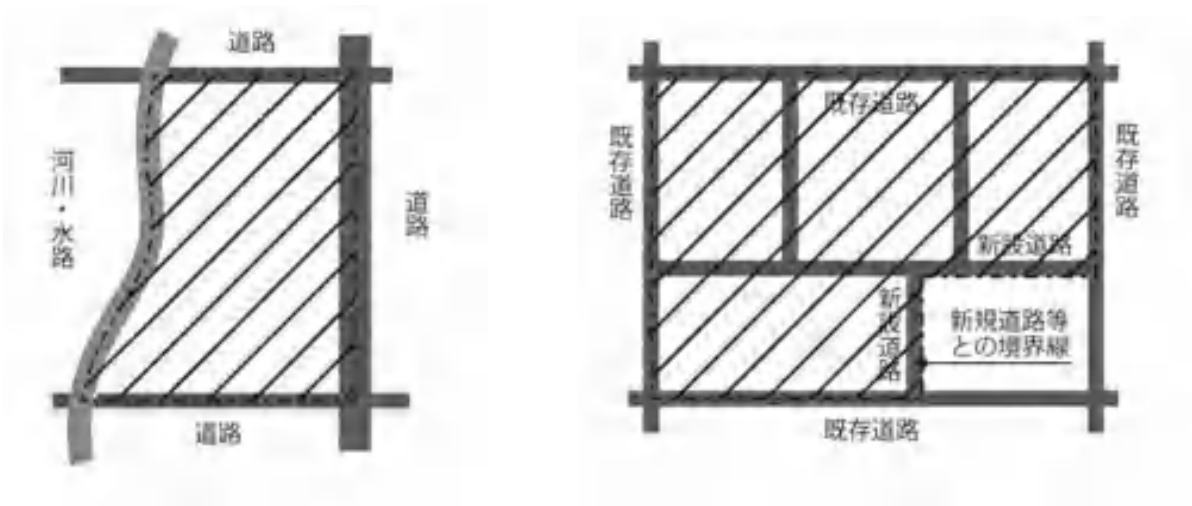
参照：都市計画法施行令第12条の5、第1項第2号

(3) 適用地区の区分設定（境界）

適用地区の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形・地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとし、これにより難しい場合には、土地所有の状況や土地利用の現状や将来の見通し、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、できる限り整形となるように定める。

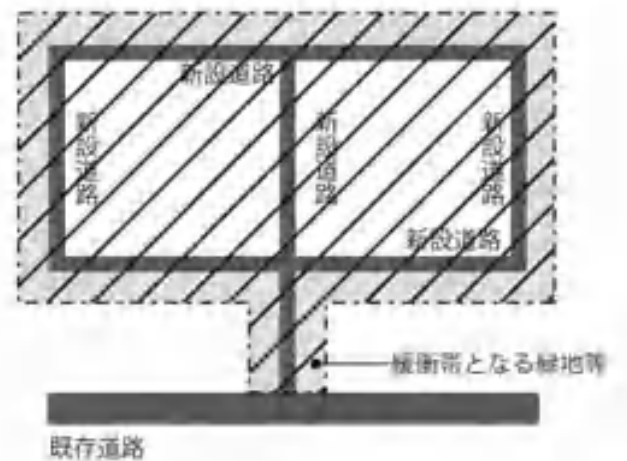
なお、森林を転用する場合や、隣接する優良農地や山林等への配慮が必要な場合は、緩衝帯となる緑地等を含める範囲とすることも可能とする。

<適用地区の区分設定（境界）の例>



※原則として道路・河川等の地形・地物等で区分設定

※やむを得ない場合、区域内の道路等の施設配置を勘案し、できる限り整形に区分設定



※森林を転用する場合や、隣接する優良農地や山林等への配慮が必要な場合は、緩衝帯となる緑地等を含め区域設定をすることも可能

3) 地区計画に定める内容

地区計画において定める内容について、以下に示す。

(1) 基本的な考え方

市街化調整区域の地区計画においても、他の地区計画同様に、当該地区のまちづくりの基本的な方向を示す「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全の方針」を都市計画に定める。

また、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な環境の維持・形成を図るため、「地区整備計画」について必要な事項を選択して定める。

(2) 「地区計画の目標」に定める内容

市街化を抑制するという市街化調整区域の本来の役割や富士山麓に形成されている地域であるという特性、産業の拠点形成のあり方等を踏まえながら、以下のような点について、地区の特性から必要な事項を定める。

<記述事項>

- ・富士山の景観との調和
- ・産業拠点の実現、既存産業の拡大
- ・地域の活性化、地域振興の促進
- ・自然環境の保全
- ・周辺の景観の保全、形成
- ・周囲の集落環境等との調和

(3) 「区域の整備、開発及び保全の方針」に定める内容

「区域の整備、開発及び保全の方針」については、以下の内容を定める。

①土地利用に関する方針

土地利用上の課題や将来像を踏まえて、以下のような内容について目指す土地利用のあり方を簡潔に記述する。

また、地区区分を行う場合には、各地区に目指す土地利用の方針を示す。

<記述事項>

- ・広域的な幹線道路の利便性を活かした産業誘導のあり方
- ・周囲の自然環境や集落環境、景観と調和した産業立地のあり方
- ・地域振興を図るために必要な産業や物流拠点の形成、既存産業の拡大に向けた土地利用のあり方

②地区施設の整備の方針

市街化調整区域では十分な都市基盤が形成されていない場合が多く、地区施設の確実な整備が重要となるため、必要な施設について具体的に示す。

また、策定後の整備を確実に推進するため、地区施設ごとの整備主体、整備の時期（順序）や整備内容等を明記する。

③建築物等の整備方針

地区における産業立地のあり方、周辺の自然環境、住環境に配慮等を勘案し、簡潔かつ明瞭に記述する。

<記述事項>

- ・周辺の自然環境、居住環境、景観、地域の気候等に配慮した建築物の形態等の規制・誘導の考え方
- ・周囲への危険性や環境の悪化を及ぼすことがなく、自然環境や集落環境の保全が図れる建築物等の用途の制限等の考え方
- ・産業拠点としての環境の持続性を確保するための敷地面積の最低限度、容積率等の考え方

④その他の整備方針

地区整備計画に定めることが難しい事項や、地域住民との合意形成の過程で独自に決めたルールについては、必要な事項を簡潔かつ明瞭に記述する。

<記述事項>

- ・緩衝緑地の確保
- ・樹林地、草地等の保全
- ・敷地内や街路空間の緑化の考え方
- ・消防水利、汚水処理に関する考え方
- ・地域コミュニティとの連携・協働活動に資する土地利用を行う、地区の維持・活力向上に寄与する考え方

(4)「地区整備計画」に定める内容

①地区整備計画の計画事項

下表に基づき、地区の状況に応じて定める。

■地区整備計画に定める事項

定めることができる事項		概 要	定める事項
地区施設の配置及び規模	道路	地区内の道路、公園等の公共施設の配置・規模を決めるために定める。	●
	公園、緑地、広場		●
	その他公共空地		△※1
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	工業振興に資する用途を誘導しつつも、周囲への危険性や環境の悪化の防止を目的として、適正に用途配置を行うために定める。	●
	容積率の最高限度	周辺の自然・緑地環境、集落環境及び景観との調和するよう建物のボリュームを抑えるために定める。	●
	建ぺい率の最高限度	建築物の建て詰まりの防止やゆとりある地区の環境の維持・形成、密集化を防止するために定める。	●
	敷地面積の最低限度	事業者や事業内容の変化、あるいは規模縮小等により、敷地を細分化しての分譲、売却等による地区の環境の悪化を防止するために定める。	●
	壁面の位置の制限	道路や隣地への圧迫感の軽減、空地や緑化スペースの確保、災害時における延焼防止や避難路を確保するために定める。	△
	建築物等の高さの最高限度	周辺の自然・緑地環境、集落環境及び景観との調和を図り、ゆとりある良好な地区の環境を維持・保全・促進するために定める。	●
	建築物等の形態、意匠の制限	建築物の形態や色彩について周辺環境と調和し、景観を保全あるいは形成するために定める。	●
その他土地利用の制限に関する事項	垣又は柵の構造の制限	道路や隣地への圧迫感の軽減、街路樹や緑地帯等との調和に配慮し、景観を保全あるいは形成するために定める。	△
	樹林地、草地等の保全※2	豊かな自然環境との調和や緑豊かな地区の環境を保全する上で重要な樹林地、草地等の保全に関する事項を定める。	●

※1：雨水貯留施設（調整池）を「その他の公共空地」として定めること。ただし、放流先河川の状況（河川管理者との協議による）により、定めないことができる。

※2：市街化調整区域における地区計画に関わる地区整備計画の土地利用に関する計画には、計画内容として農用地に関する事項、都市計画法施行令第7条の6に規定する事項以外の森林に関する事項を定めないものとする。また、森林法第5条の地域森林計画対象民有林並びに国有林及び公有林野等官行造林地について、都市計画法施行令第7条の6に規定する事項を定めないものとする。

注：表中●は必ず定める事項、△は必要に応じて定める事項

②地区施設の配置及び規模の考え方

地区施設で定める道路、公園等の配置方法、性能は、開発許可の技術基準に代わることができるようになり、地区の実情に応じた独自の基準を定めることも可能となった。(都市計画法第34条第1項第10号において、市街化調整区域の地区計画の内容に適合した開発行為ならば許可される。)

しかし、地区計画内の地区施設について適切な水準を確保するため、基本的には、開発許可の技術基準及び富士宮市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に準ずるものとし、良好な地区の環境を形成する観点から、さらに厳しい基準を定める。

a 道路

地区外からのアクセスや街区の規模及び形状、将来の土地利用の見通し等を十分に考慮し、適切に配置する。

道路幅員(有効幅員)は9m以上(地区の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合は、車両の通行に支障がない幅)とし、原則として行き止まり道路は避ける。

参照：都市計画法施行規則第20条、都市計画法施行令第25条第2号

b 公園、緑地、広場

地区の規模、形状、当該地区内に予定されている建築物の用途、地区周辺の公共空地の状況、隣接する優良農地・山林等との緩衝帯の要否等を勘案し、配置や規模を定め、最低でも地区面積の10%以上の公園、緑地、広場を確保する。

参照：富士宮市土地利用事業の適正化に関する指導要綱2第2、(2)工場・倉庫等、施設の個別基準

c その他公共空地

【調整池について】

雨水処理にあつては、放流先河川管理者と協議を行い、適正に排水施設を整備することはもとより、放流先河川の流下能力に応じ、当該地区内に雨水貯留施設を設置する。

なお、雨水貯留施設(調整池)が必要な場合は、地区施設の「その他の公共空地」として配置及び規模を定める。

参照：都市計画法施行令第25条第3号、
市街化調整区域等における地区計画活用方針(平成18年、静岡県) p59

【その他の施設について】

地区の状況に応じ、消防に必要な消防水利を確保する。

汚水処理について、工業系土地利用では周辺の河川水路の水質汚濁を防止する方策を導入することが土地利用指導要綱等によって位置付けられており、必要に応じて設定する。

なお、上記の項目を地区施設に位置付けない場合は、「その他の整備方針」への位置付けや建築協定を併せて適用するなど、必要に応じて設定する。

参照：都市計画法施行令第25条第8号、消防法第20条第1項、
富士宮市開発行為等に基づく消防施設等を設置する基準、
市街化調整区域等における地区計画活用方針(平成18年、静岡県) p59

③建築物等に関する事項の考え方

a 用途制限

地区における目標や方針を具体化する基礎的な制限であるため、工業振興に資する用途を誘導しつつも、周囲への危険性や環境の悪化を及ぼすことがなく、自然環境や集落環境の保全が図れるものとし、準工業地域で立地が可能な工場・倉庫に相当する用途制限を定める。

b 建ぺい率の最高限度、容積率の最高限度

建築物の建て詰まりの防止やゆとりある地区の環境の維持・形成、良好なまち並み形成を図る上で重要な制限であるため、周辺の街並みや景観に調和したゆとりがある環境を形成させ、準工業地域並みの制限を基本としつつ、将来的な見通しを踏まえて低密度になるように定める。

容積率の最高限度	建ぺい率の最高限度
200%以下で設定	60%以下で設定

参照：市街化調整区域等における地区計画活用方針（平成 18 年、静岡県）p63

c 敷地面積の最低限度

将来的に企業の倒産、撤退、あるいは規模縮小等により、敷地を細分化しての分譲、売却等による地区の環境の悪化を招かないように、当該地区の土地利用の目標や将来的な見通しを踏まえて、1,000 m²以上を定める。

参照：市街化調整区域等における地区計画活用方針（平成 18 年、静岡県）p41,63

d 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感の軽減、空地や緑化スペースの確保、災害時における避難路の確保や延焼防止を図る上で重要な制限であるが、地区の道路の整備状況等によって必要性も異なる。そのため、地区の状況に応じて十分にゆとりある空間を確保できるように定める。

また、近隣の住宅地や自然地、農地等への配慮が必要な場合は、影響を抑えるために適切な制限を定める。

e 建築物の高さの最高限度

周辺の自然・緑地環境、集落環境及び景観との調和を図り、ゆとりある良好な地区の環境を維持・保全する上で重要な制限であるため、15m 以下を定める。

また、富士山の世界遺産登録に伴い、主要な眺望点を設定し、毎年眺望点から富士山等への眺望の経過観察を実施している。そのため、各眺望点及び、眺望点からの富士山等への眺望への影響が懸念される場合は、高さを適切に抑える基準を定める。

参照：富士宮市景観計画<景観形成基準>
富士宮市土地利用事業の適正化に関する指導要綱 2 第 2、(2)工場・倉庫等、施設の個別基準
世界遺産「富士山 - 信仰の対象と芸術の源泉」遺産影響評価マニュアル

f 建築物等の形態・意匠の制限

建築物の形態や色彩は、周辺環境と調和したものとするとともに、屋外広告物等が周囲の景観にそぐわないものとならないよう、本市の景観計画や屋外広告物条例に基づき、形態・意匠、色彩や面積等の基準を定める。

また、富士山の世界遺産登録に伴い、主要な眺望点を設定し、毎年眺望点から富士山等への眺望の経過観察を実施している。そのため、各眺望点及び、眺望点からの富士山等への眺望への影響が懸念される場合は、必ず色彩等を適切に抑える基準を定める。

参照：屋外広告物条例、富士宮市景観計画<景観形成基準>、
世界遺産「富士山 - 信仰の対象と芸術の源泉」遺産影響評価マニュアル

g 垣又は柵の構造の制限

道路や隣地への圧迫感の軽減、街路樹や緑地帯等との調和に配慮し、地区の状況に応じて生垣・植栽・柵等について、高さ・位置・色彩等に関する基準を定める。

ただし、防災上や景観形成上好ましくないため、ブロック塀等は原則として不可とする。

④その他土地利用の制限に関する事項

地区内の道路や隣地同士、近隣の住宅地や自然地、農地の圧迫感軽減等を図るために、土地利用事業の適正化に関する指導要綱の基準に基づき、地区や街区の規模に応じて緑地帯や緩衝帯を設ける基準を定める。

また、豊かな自然環境との調和や緑豊かな地区の環境を保全する上で重要な樹林地、草地等の保全についての事項を地区の状況に応じて定める。

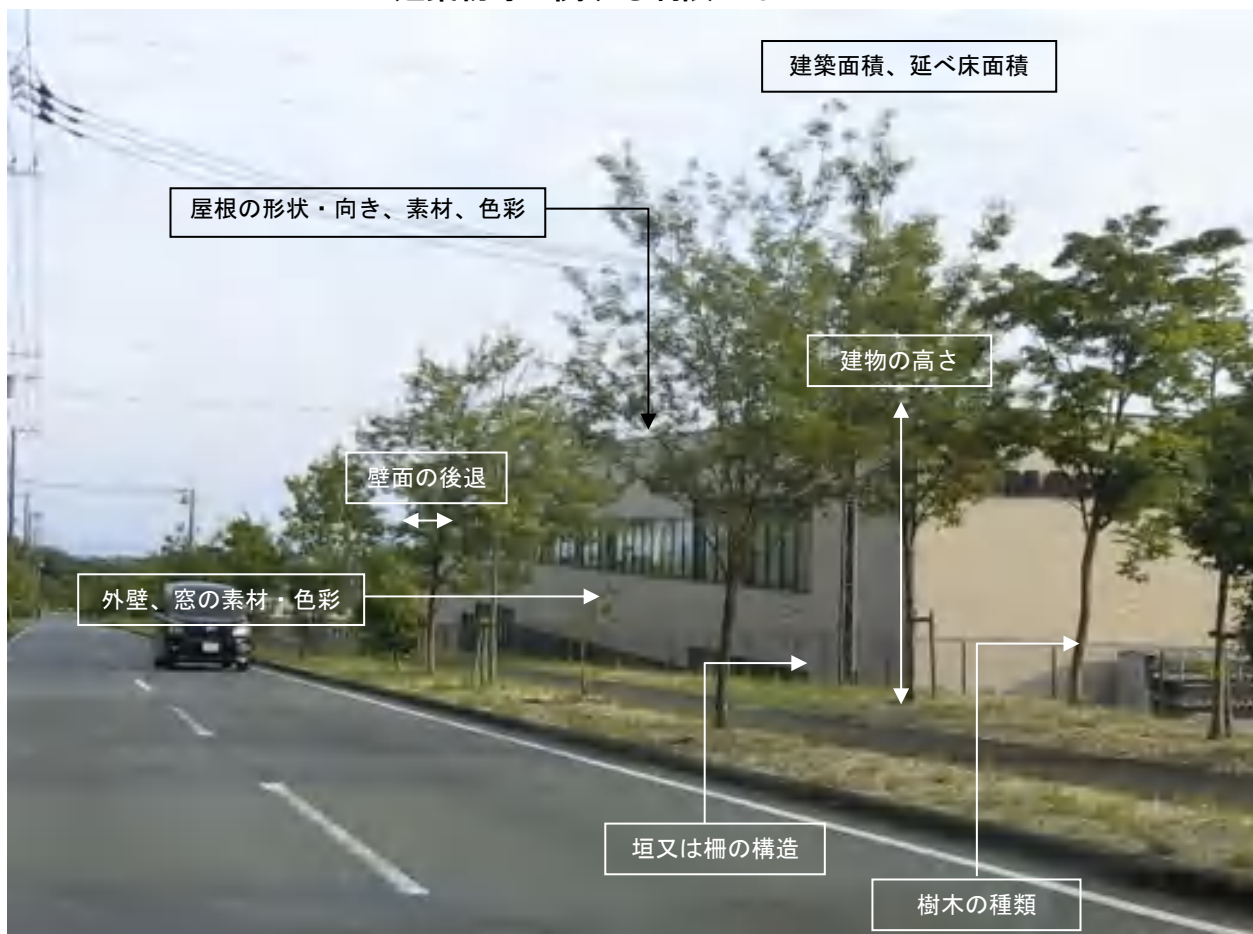
規 模	緑地帯、その他の緩衝帯の幅
5.0ha 以上 15ha 未満	10m
15ha 以上 25ha 未満	15m
25ha 以上	20m

参照：都市計画法施行令第28条の3、
富士宮市開発許可制度の手引、第3編第10節、第2緩衝帯、4緩衝帯の幅員

＜基盤整備の状況や地区整備計画に定める内容のイメージ＞



<建築物等に関する制限のイメージ>

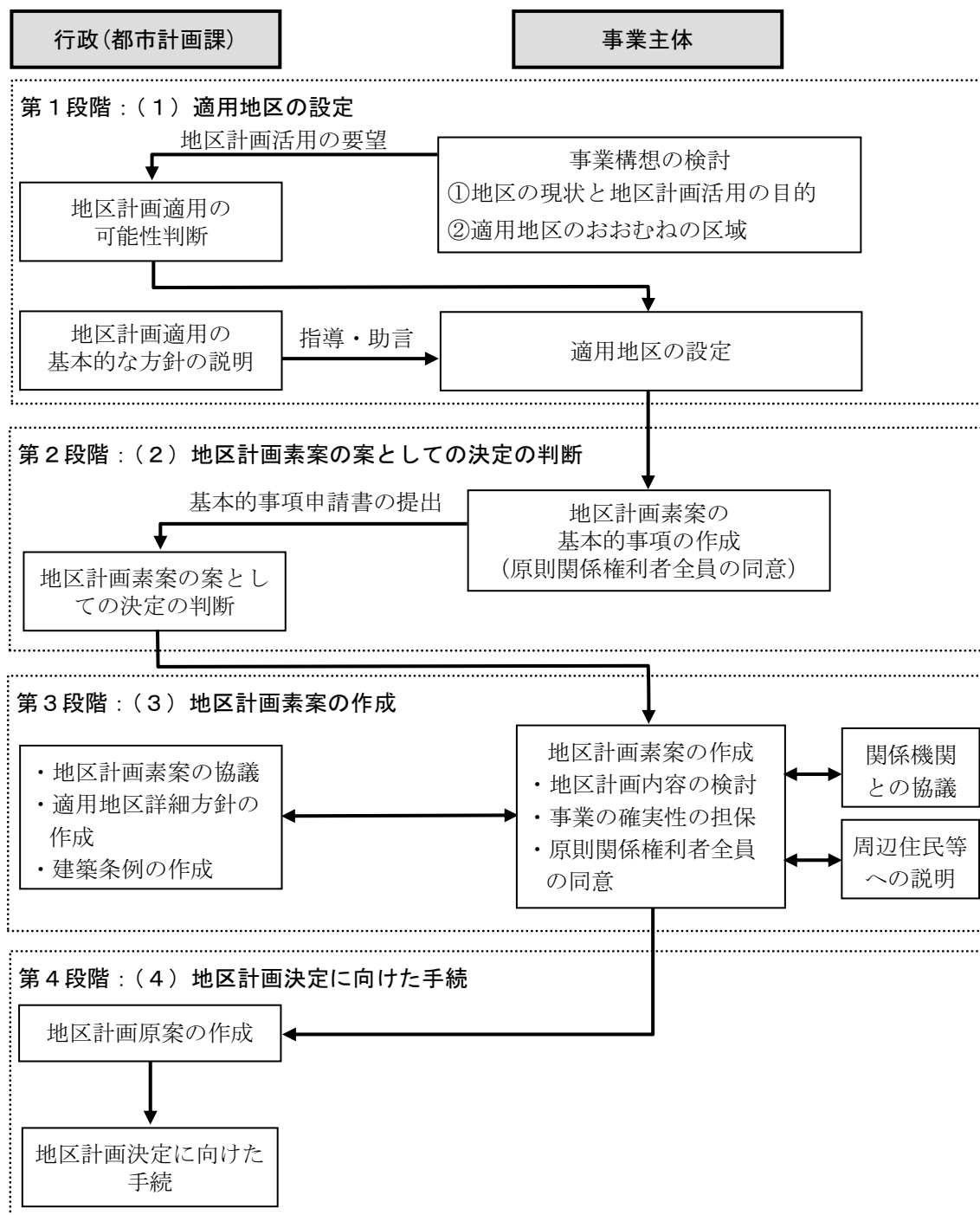


3 工業系の地区計画実現までの手順

1) 地区計画実現までの流れ

市街化調整区域の地区計画は、事業者の発意（提案制度の活用）によるものとし、計画立案から事業の実施まで、事業者が主体となって進めることを基本とする。また、地区計画案の申出時及び地区計画決定に向けた手続を行う際には、原則として関係権利者全員の同意を必要とする。

<地区計画実現までの流れ>



(1) 適用地区の設定

事業主体は、①地区の現状と地区計画活用の目的と、②適用地区のおおむねの区域を整理し、行政に地区計画活用の要望を提出する。

行政は、本方針の内容を踏まえ、要望地区が「適用が可能な地域」に該当するか否か、また、適用の目的が適当か否かを判断し、可否の理由も含めて事業主体に回答する。

適用可能な場合は、本方針の内容を踏まえて適用地区を設定する。

なお、地区計画適用地区は、現況土地利用を考慮して判断する。

適用が可能な地域に該当するかの判断	<ul style="list-style-type: none">・適用が可能な地域に位置するか・5 ha 以上の区域か
地区の現状、地区計画活用の目的が適切か否かの判断	<ul style="list-style-type: none">・地区計画の目的・役割・地区内の法規制の状況・地区計画の区域に含まれるべきではない地域（農用地区域、農地転用が許可されないと見込まれる農用地、保安林の区域、災害危険区域など）・周囲の自然環境、営農環境への影響等
周辺の基盤整備の状況からの判断	<ul style="list-style-type: none">・接道道路の有無・放流河川、水路の状況等

(2) 地区計画素案の案としての決定の判断

事業主体は、地区計画素案に関する基本的事項（申請書及び関係図書）を原則として関係権利者全員の同意の下で作成し、行政に提出する。

行政は、提出された案について、8頁に示す各種法令等の指定状況も勘案しながら適用地区の内容を検討し、地区計画素案の案として決定するか否かを判断し、事業主体に通知する。

(3) 地区計画素案の作成

事業主体は、地区計画素案を作成する。地区計画素案の作成にあたっては、必要に応じて下表に示す他部局との協議を行うとともに、周辺住民に理解を得るための説明会等を開催する。

行政は、必要に応じて素案作成の支援、指導・助言を行う。また、適用地区の目指す将来の姿やまちづくりの方針、地区計画素案の概要、整備の具体的な方策を整理した適用地区詳細方針を作成する。

さらに、行政は、必要に応じて建築物等に関する制限として定められた事項について、建築基準法に基づく市の条例（建築条例）を定めることで、地区計画の内容が建築確認、計画通知の対象となり、さらには違反是正措置を講ずることや、条例の違反者に対する罰則規定を設けることが可能となる。

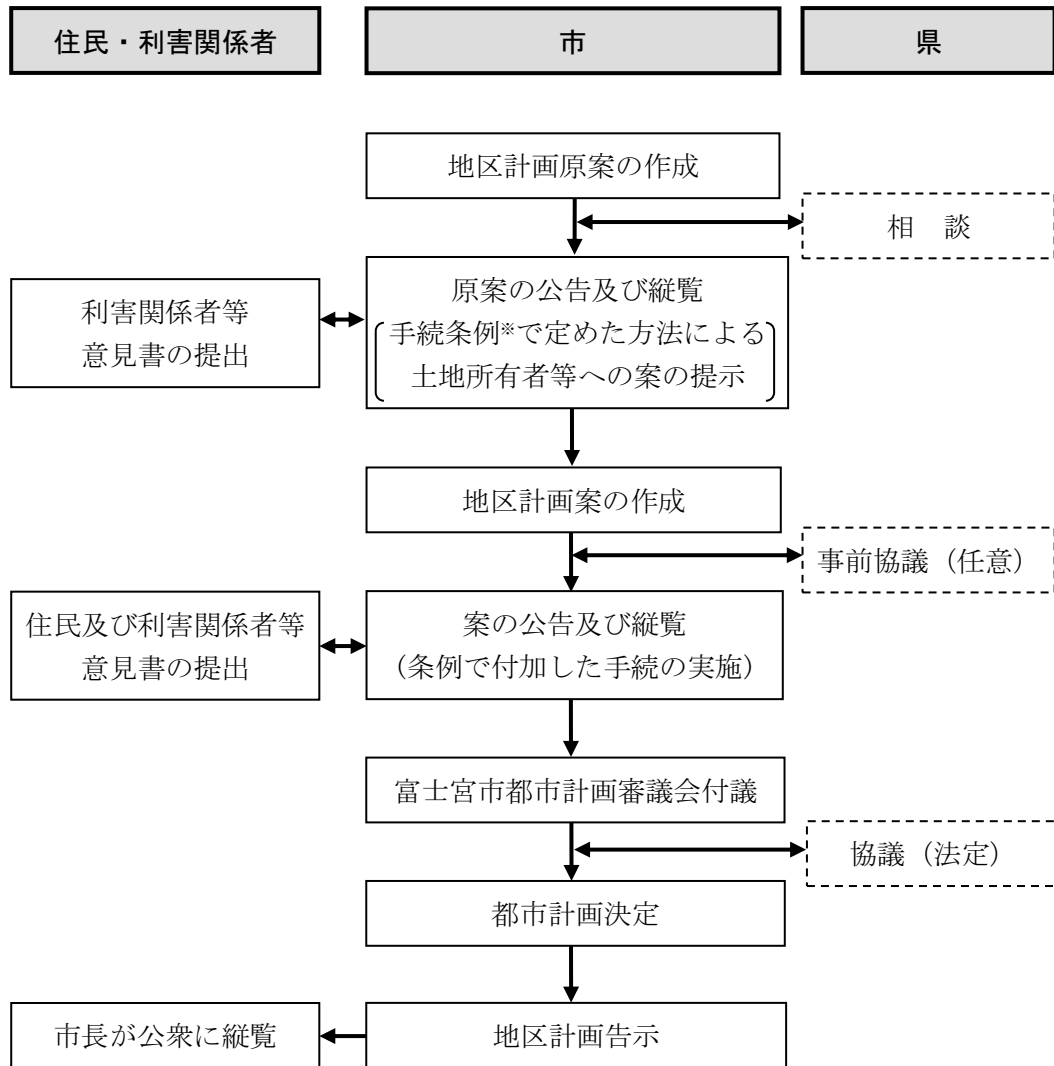
農林水産担当部局	後の農地転用手続や周囲の営農環境への配慮等について、必要な資料等を添えて協議する。
土地対策担当部局	地区計画の区域と開発の区域、地区計画と開発内容の整合、地区計画の規制内容と開発許可基準の関係、地区計画の決定と開発許可の時期、地区施設の整備時期と周辺環境への配慮について協議する。
道路担当部局	周辺道路計画との整合、地区計画区域内の道路計画（ネットワーク、整備に関する基準等）の内容、開発に伴う交通量の変化について協議する。
河川担当部局	治水対策について協議する。
建築担当部局	建築条例について協議する。
世界遺産担当部局	世界遺産富士山の遺産影響評価について協議する。
防災、衛生担当部局	災害危険性、上下水道、消防、ゴミ処理に関する問題点について協議する。
地区の特性に応じて調整が必要な部局	地区の特性に応じて、以下の部局等と協議する。 <ul style="list-style-type: none"> ・環境（環境アセスメントが必要な場合や貴重種等の保全すべき自然環境がある場合） ・文化財（文化財がある場合）

(4) 地区計画決定に向けた手続

地区計画の原案を作成し、都市計画決定手続を行い、土地利用事業、開発行為、必要に応じて農地転用等の申請を行う。

地区計画の都市計画決定については、以下のフローに基づくものとする。

<地区計画決定までのフロー>

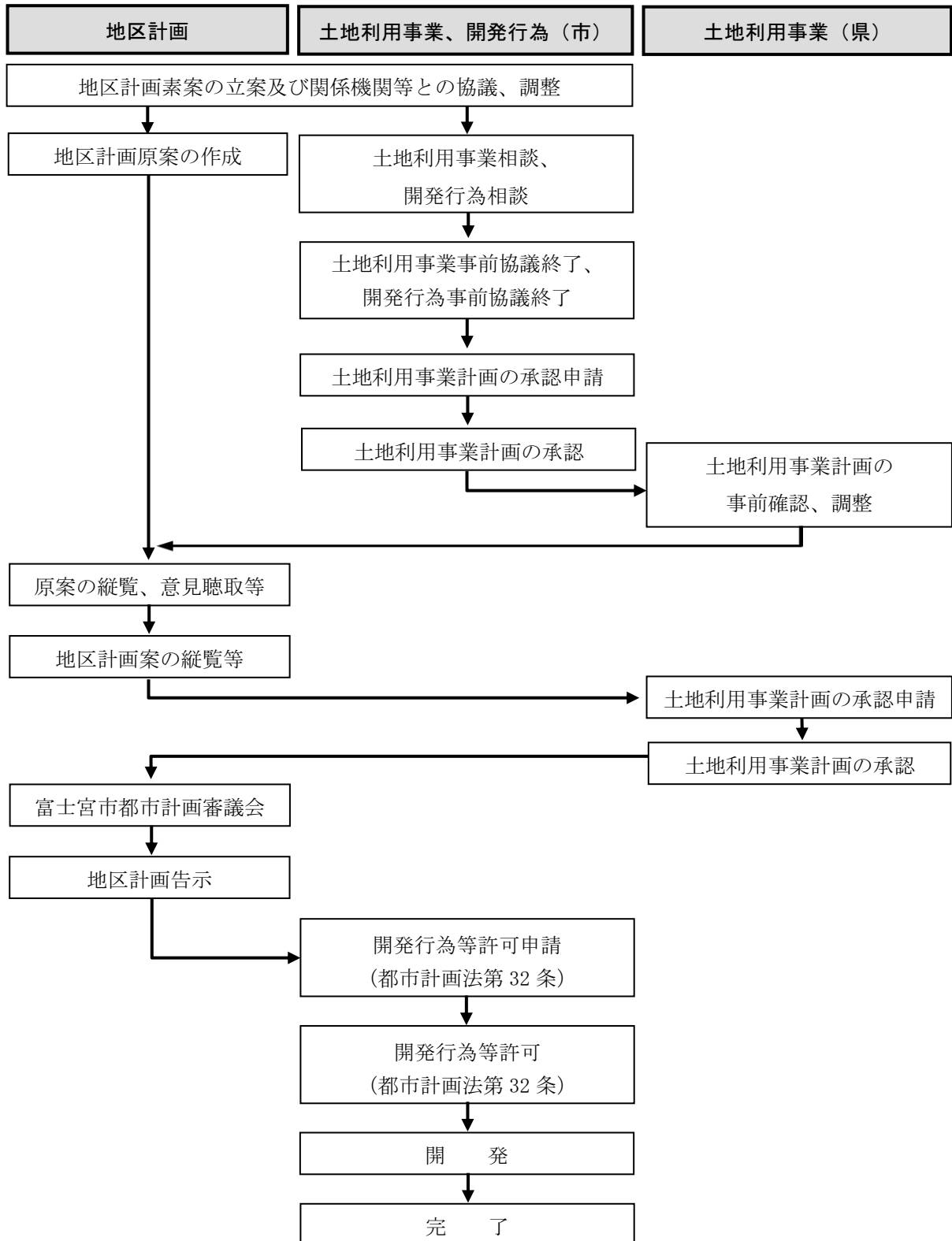


※：富士宮市地区計画等の案の作成手続に関する条例

2) 開発行為による地区計画実現の手続の流れ

市街化調整区域の地区計画区域内の開発許可に当たっては、都市計画法第33条（技術基準）の適用はもとより、都市計画法第34条第10号（市街化調整区域に係る開発行為の立地基準）が適用され、当該地区計画に定められた内容（建築物等だけでなく地区施設も含む。）に適合する必要がある。ここでいう「内容に適合する」とは、開発行為の内容が地区計画の内容に正確に一致している場合に限るものである。

＜開発行為による地区計画実現の手続の流れ＞



参考資料

参考資料 1 住宅系の各タイプのプラン例

1 集落環境改善型

1) 適用地区の概要

当該地区は、周辺に市役所出張所、小学校、郵便局などの公共公益施設が立地し、地域の幹線道路である県道に面している。

また、地区内の農地は、転用可能な農地であり、無秩序な建築物の建設が行われる可能性があり、不良な街区の環境の形成が懸念される。

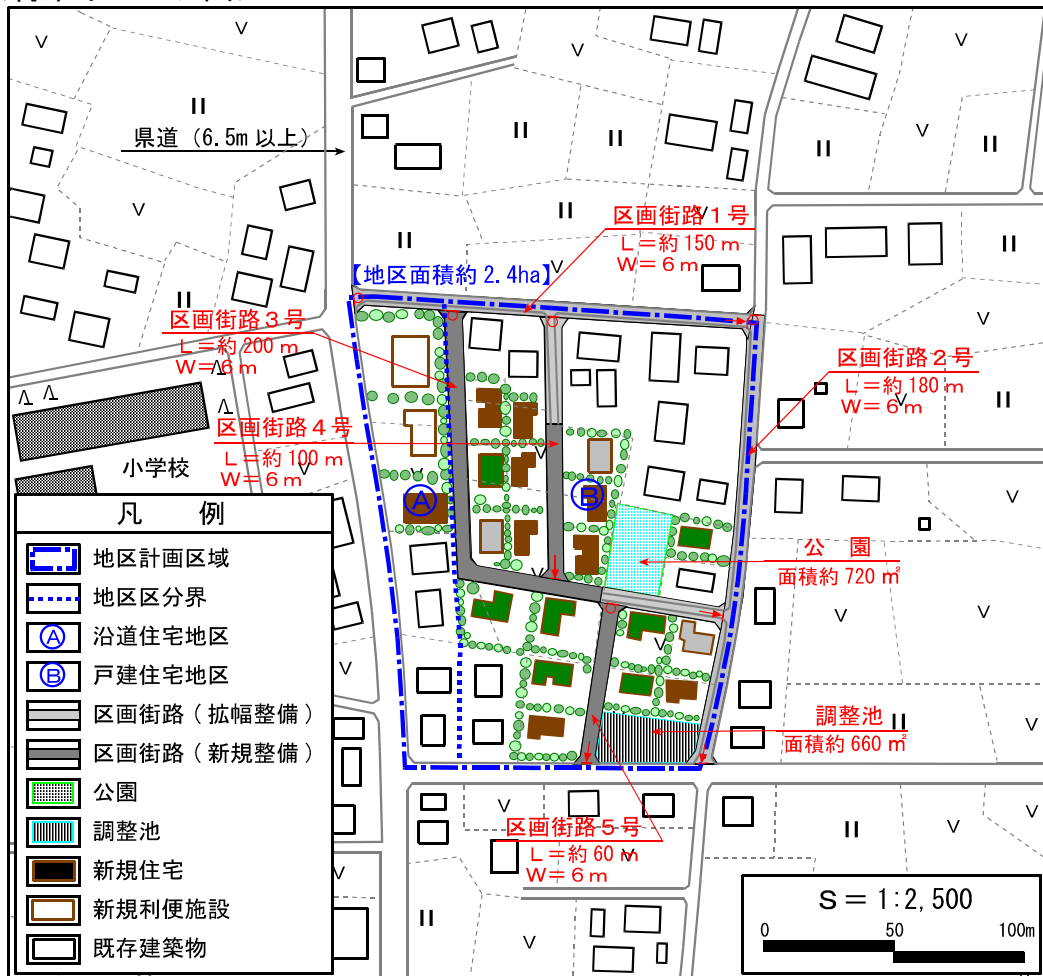
そのため、不良な街区の環境の形成を防止し、適正な土地利用の整序を図るとともに、地域の活性化やコミュニティの維持・向上のため、地域住民の利便施設や新たな住宅地の確保を計画的に誘導する。

2) 地区の将来イメージ

県道に面する地区（A地区）は、地域住民等の利便施設も立地可能な沿道住宅地区として形成する。

その背後地（B地区）は、周辺の既存住宅と調和した戸建ての緑豊かでゆとりある良好な住環境を有する戸建住宅地区を形成する。

<将来イメージ図>



3) 地区計画の内容の例

名 称	〇〇地区計画
位 置	富士宮市〇〇〇〇
面 積	約 2.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、旧村中心集落内に位置し、地区内及び周辺にはゆとりある敷地規模で、庭木や生垣などを有する住宅が多い。また、地区に接して水田や樹林地があり、自然的景観に優れている。</p> <p>当該地区の周辺には、市役所出張所、小学校、郵便局などの公共・公益施設が立地し、地域の幹線道路である県道に面していることから、道路などの公共施設が不十分な背後の住宅に介在する農地において、無秩序な建築物の建築等が懸念される。</p> <p>このため、地区計画を策定し、不良な街区の環境の形成を防止し、地区施設の整備及びゆとりある敷地規模が確保された戸建住宅や、地域に不足する利便施設の建設を計画的に誘導するとともに、周辺の集落地景観や営農条件と調和した良好なまち並み形成を目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>【土地利用に関する方針】</p> <p>地区周辺の集落地景観や営農条件と調和し、緑豊かな居住環境を形成するとともに、地域の利便性の向上を図るため、地区を沿道及び背後の住宅地の2つに区分し、それぞれの土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <p>1 沿道住宅地区（A地区）</p> <p>幹線道路の沿道は、戸建住宅と利便施設等が調和して立地する沿道住宅地区としての土地利用を図る。</p> <p>2 戸建住宅地区（B地区）</p> <p>沿道住宅地区の背後地は、ゆとりある戸建住宅の専用地として良好な居住環境の形成を図る戸建住宅地区としての土地利用を図る。</p> <p>【地区施設の整備方針】</p> <p>区画街路は、地区内の土地利用の整序が図られるよう、既存道路の拡幅整備を行うとともに、新たな居住地確保のための新規道路を適切に配置する。</p> <p>公園は、地区の中心的位置に、地区面積の3%以上を1か所配置する。</p> <p>調整池は、下流河川の流下能力に見合った規模を適切に配置する。</p> <p>整備は、既存住宅地も含め地区全体を開発行為により実施し、関係権利者の公平な負担の下に行う。</p> <p>【建築物等の整備方針】</p> <p>①適正な用途構成を図るため、土地利用に関する方針の地区区分に応じ、建築物の用途の制限を定める。</p> <p>②敷地の細分化を防止し、周辺の集落地と同様のまち並みを形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>③ゆとりある美しいまち並み形成を図るため、容積率・建ぺい率の最高限度、建築物の壁面の位置、建築物の高さの最高限度及び建築物の意匠等を定める。</p> <p>④周辺の集落地景観と調和した住宅地を形成するため、道路に面する部分の垣又は柵の構造の制限を定める。</p> <p>【その他の整備方針】</p> <p>道路の有効幅員を確保するため、電柱は民地側へ設置する。</p>

地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
		区画街路 1 号	6m	約 150m	
		区画街路 2 号	6m	約 180m	
		区画街路 3 号	6m	約 200m	
		区画街路 4 号	6m	約 100m	
		区画街路 5 号	6m	約 60m	
	公園・緑地	名 称	面 積		備 考
		公園	約 720 m ²		
	その他の公共施設	調整池	約 660 m ²		
	地区整備計画	地区の区分	地区の名称	沿道住宅地区	
地区の面積			約 0.5ha		約 1.9ha
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ①住宅（共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く。） ②集会所 ③診療所 ④巡査派出所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物 ⑤店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 150 m ² 以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） ⑥前各号の建築物に附属するもの		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ①住宅（共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く。） ②集会所 ③前各号の建築物に附属するもの	
		容積率の最高限度	100%		60%
建ぺい率の最高限度		50%		40%	
敷地面積の最低限度		300 m ²		250 m ²	
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から 1.0m 以上離すこと。ただし、別棟の車庫及び物置で、延べ面積が 20 m ² 未満のものについてはこの限りでない。			
高さの最高限度		建築物の高さは 10m を超えないものとする。			
形態・意匠の制限		建築物の屋根及び外壁の形態・意匠は、周辺の景観と調和する形状及び材料とし、色彩は原色を避けた落ち着いた色合いのものとする。			
垣又は柵の構造の制限		道路に面する垣又は柵の構造は以下に適合するものとする。ただし、門及び長さが左右それぞれ 2m 以下かつ高さが 1.2m 以下の門の袖についてはこの限りでない。 ①生垣又は植栽 ②木又は竹製のもの ③道路境界との間に幅 1m 以上の植樹帯を設け、その他に設置するもの			

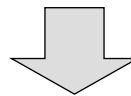
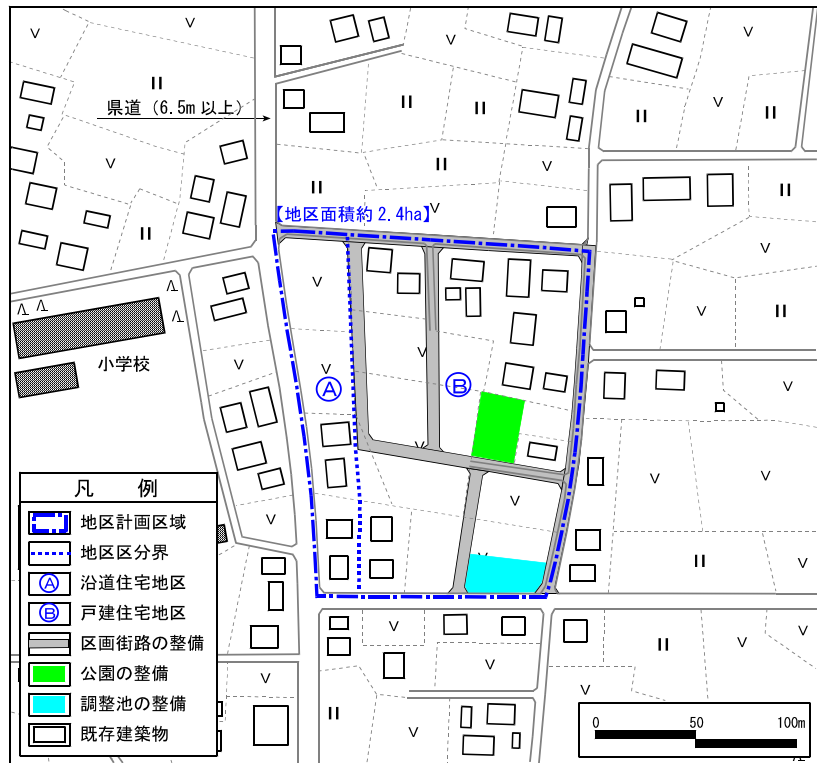
4) 地区整備プログラム

(1) 【事業手法】組合施行の土地区画整理事業の場合

①地区施設の整備

- ・区画街路1号(約150m)
- ・区画街路2号(約180m)
- ・区画街路3号(約200m)
- ・区画街路4号(約100m)
- ・区画街路5号(約60m)
- ・公園(約720㎡)
- ・調整池(約660㎡)

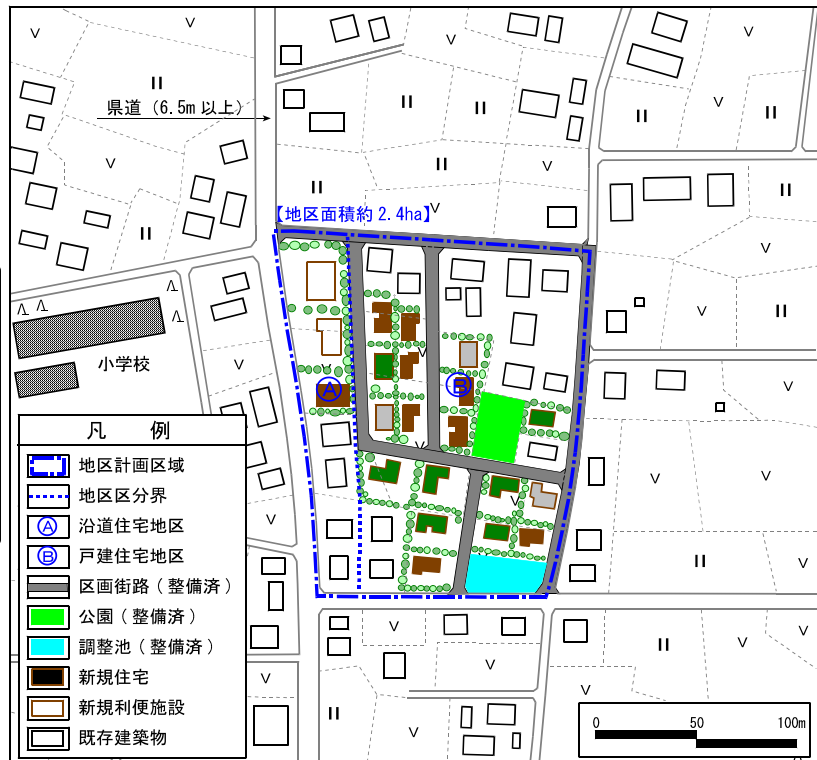
②宅地の造成



(2) 建築物等の建築

組合設立認可の後、造成等工事等に着手、地区全体の計画内容に支障又は不整合のない範囲で建築物等の存置又は移転・新築（仮換地指定後）が可能。

垣又は柵の構造の制限等、建築確認を要する以外の事項が地区計画に定められ、当該行為を行う場合には、届出を行い、その内容が地区計画の内容に合わない時は、市は勧告する。



2 幹線道路沿道型

1) 適用地区の概要

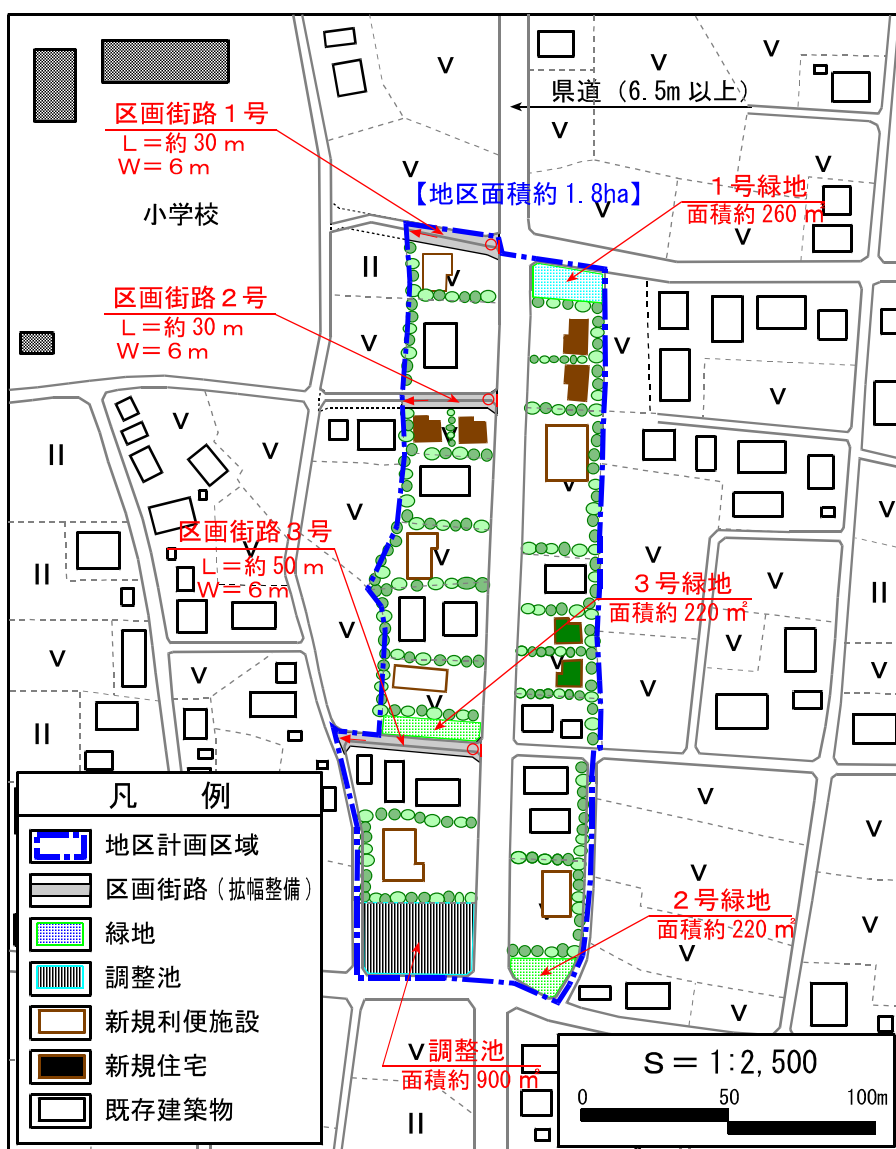
当該地区は、本市の中心部と市街化調整区域に分布する集落や観光地を結ぶ地域の幹線道路である県道に面する地区である。県道は、生活道路及び観光道路としての機能を有しており、12時間交通量は1万台に及んでいる。

地区内には、既に沿道サービス施設等も建ち並んでおり、周囲の自然景観等にそぐわない看板等の乱立や土地利用の混在、無秩序な建築物の建築などが懸念されている。

2) 地区の将来イメージ

地域の幹線道路としての美しいまち並み形成、土地利用の整序を図るとともに、地域の利便性向上のために必要な便利施設を計画的に誘導する沿道適正利用地区とする。

<将来イメージ図>



3) 地区計画の内容の例

名 称	〇〇地区計画
位 置	富士宮市〇〇〇〇
面 積	約 1.8ha
地区計画の目標	<p>本市の中心部と市街化調整区域に分布する集落や観光地を結ぶ地域の幹線道路である県道沿いに位置する。</p> <p>この県道は、生活道路及び観光道路としての機能を有しており、12時間交通量は1万台に及んでいる。</p> <p>地区内には既に沿道サービス施設等も建ち並んでおり、周囲の自然景観等にそぐわない看板等の乱立や土地利用の混在、無秩序な建築物の建築などが懸念されている。</p> <p>このため、地区計画を策定し、適正な土地利用の整序や美しいまち並み形成を図るとともに、計画的に地域住民や観光客にとっての利便施設等を誘導することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>【土地利用に関する方針】</p> <p>本地区は、地域の幹線道路沿いという立地条件をいかし、利便施設等と周辺集落と調和した沿道利用を目指す。</p> <p>また、ゆとりある土地利用及び良好な沿道景観の形成を図る。</p>
	<p>【地区施設の整備方針】</p> <p>当該地区の幹線道路である県道は、その機能の維持・保全に努めるとともに、良好な沿道景観の形成を図るため、街路樹の植栽等による緑化に努める。</p> <p>区画街路は、幹線道路の背後地の利便性向上のために適宜配置する。</p> <p>緑地は、周辺の地域住民等の生活環境向上及び良好な沿道景観の形成のため、地区全体面積の3%以上を確保する。</p> <p>調整池は、下流河川の流下能力に見合った規模を適切に配置する。</p> <p>整備は、既存住宅地等も含め一帯を開発行為により実施し、関係権利者の公平な負担の下に行う。</p>
	<p>【建築物等の整備方針】</p> <p>①沿道適正利用地区として、適正な用途構成を図るため、建築物の用途の制限を定める。</p> <p>②敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>③ゆとりある美しいまち並み形成を図るため、容積率・建ぺい率の最高限度、建築物の壁面の位置、建築物の高さの最高限度及び建築物の意匠等を定める。</p> <p>④良好な沿道景観の形成を図るため、看板、広告物の形態・意匠を定める。</p>
	<p>【その他の整備方針】</p> <p>幹線道路の背後地に面する部分の緑化に努める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考	
			区画街路1号	6m	約 30m		
			区画街路2号	6m	約 30m		
		区画街路3号	6m	約 50m			
		公園・緑地	名 称	面 積		備 考	
			1号緑地	約 260 m ²			
			2号緑地	約 220 m ²			
	その他の公共施設	調整池	約 900 m ²				
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	沿道適正利用地区			
			地区の面積	約 1.8 ha			
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ①第二種中高層住居専用地域において建築できる建築物					
容積率の最高限度		100%					
建ぺい率の最高限度		50%					
敷地面積の最低限度		300 m ²					
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から 1.5m 以上離すこと。ただし、別棟の車庫及び物置で、延べ面積が 20 m ² 未満のものについてはこの限りでない。					
高さの最高限度		建築物の高さは 15m を超えないものとする。					
形態・意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の形態・意匠は、周辺の景観と調和する形状及び材料とし、色彩は原色を避けた落ち着いた色合いのものとする。 看板、広告物を設置する場合は、周辺のまち並みの統一感、美観を損なわない形態・色彩としなければならない。						

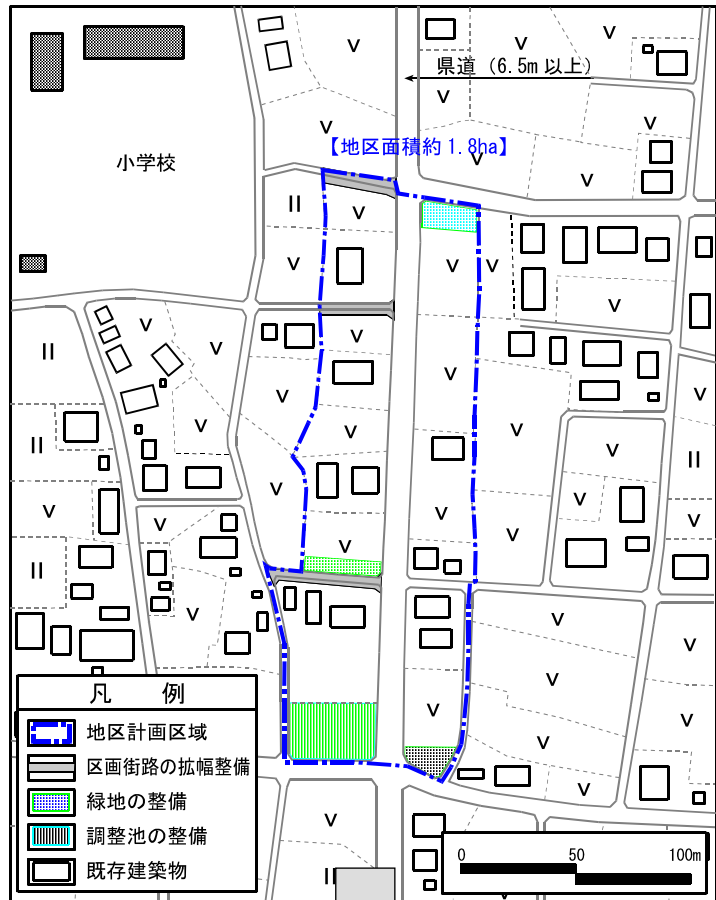
4) 地区整備プログラム

(1) 【事業手法】個別の地区施設整備事業の場合

①地区施設の整備

- ・ 区画街路 1号(約 30m)
- ・ 区画街路 2号(約 30m)
- ・ 区画街路 3号(約 50m)
- ・ 1号緑地(約 260 m²)
- ・ 2号緑地(約 220 m²)
- ・ 3号緑地(約 220 m²)
- ・ 調整池(約 900 m²)

②必要に応じて自己の宅地造成

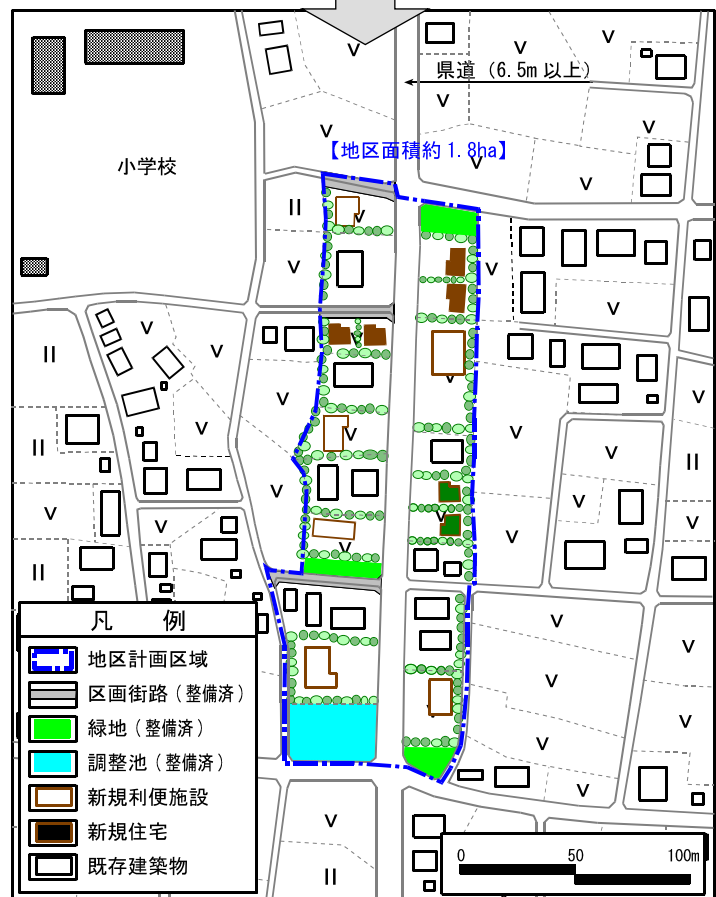


(2) 建築物等の建築

地区全体の計画内容に支障又は不整合のない範囲で建築物等の建築が可能。

新築又は改築、用途変更は、都市計画法第 43 条の許可が必要。建て替え（同規模同用途）の場合は、都市計画法施行規則第 60 条の適合証明が必要。

垣又は柵の構造の制限等、建築確認を要する以外の事項が地区計画に定められ、当該行為を行う場合には、届出を行い、その内容が地区計画の内容に合わない時は、市は勧告する。



3 住宅市街地一体開発型

1) 適用地区の概要

当該地区は、周辺に市役所出張所、小学校、郵便局などの公共・公益施設が立地し、既存集落内又は近接する多くの未利用地を有する一団の区域であり、住宅地としての需要が見込め、民間事業者などによる一体的な開発の意向がある。

また、地域の活性化を図るためにも住宅地の整備の必要性が高い区域であり、周辺の自然環境や営農環境と調和した良好な居住環境の住宅地の一体的な整備を誘導する。

2) 地区の将来イメージ

地区施設（道路・公園）が整備され、周辺の農地や既存集落と調和した戸建ての緑豊かでゆとりある良好な住環境を有する低層住宅地区を形成する。

<将来イメージ図>



3) 地区計画の内容の例

名 称	〇〇地区計画
位 置	富士宮市〇〇〇〇
面 積	約 1.0ha
地区計画の目標	<p>本地区は、旧村中心集落内に位置し、現在は主に農地として利用されている。周辺に市役所出張所、小学校、郵便局などの公共・公益施設が立地していることなどから、住宅地としての需要が見込める区域であり、また、地域の活性化を図るためにも、住宅地の整備の必要性が高い地域となっている。</p> <p>このため、地区計画を策定し、地区施設の整備や、ゆとりある敷地規模が確保された戸建住宅の建設を計画的に誘導するとともに、周辺の自然環境や営農条件と調和した良好な居住環境の戸建低層住宅地の形成を目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>【土地利用に関する方針】</p> <p>本地区は、周辺の地域特性に合わせて、ゆとりある戸建住宅の専用地域として良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>また、地区周辺の既存集落地や営農条件などとの調和を図るため、緑豊かな居住環境の形成を図る。</p>
	<p>【地区施設の整備方針】</p> <p>当該地区の地区施設は、民間事業者の開発行為により一体的、総合的に整備する。</p> <p>区画街路は、ゆとりある敷地規模が確保できる街区を形成するよう適宜配置する。</p> <p>公園は、地区内及び地区周辺の居住者が気軽に利用することができる街区公園に相当するものを1か所確保する。</p> <p>調整池は、下流河川の流下能力に見合った規模を適切に配置する。</p>
	<p>【建築物等の整備方針】</p> <p>①低層の戸建住宅地として、適正な用途構成を図るため、建築物の用途の制限を定める。</p> <p>②敷地が細分化され、狭小宅地、旗竿宅地とならないよう、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>③ゆとりある美しいまち並み形成を図るため、容積率・建ぺい率の最高限度、建築物の壁面の位置、建築物の高さの最高限度及び建築物の意匠等を定める。</p> <p>④周辺の集落地景観と調和した住宅地を形成するため、道路に面する部分の垣又は柵の構造の制限を定める。</p>
	<p>【その他の整備方針】</p> <p>周辺の農地や緑豊かな集落地との調和を図るため、敷地内の緑化に努める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考	
			区画街路1号	6m	約 120m		
			区画街路2号	6m	約 70m		
		区画街路3号	6m	約 120m			
		公園・緑地	名 称	面 積		備 考	
			公園	約 500 m ²			
	その他の公共施設	調整池	約 500 m ²				
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ①住宅（共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く。） ②集会所 ③前各号の建築物に付属するもの				
		容積率の最高限度	80%				
		建ぺい率の最高限度	50%				
敷地面積の最低限度		300 m ²					
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から 1.5m、隣地境界線から 1.0m 以上離すこと。ただし、別棟の車庫及び物置で、延べ面積が 20 m ² 未満のものについてはこの限りでない。					
高さの最高限度		建築物の高さは 10m を超えないものとする。					
形態・意匠の制限		建築物の屋根及び外壁の形態・意匠は、周辺の景観と調和する形状及び材料とし、色彩は原色を避けた落ち着いた色合いのものとする。 屋根の形状は、陸屋根以外とする。					
垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は以下に適合するものとする。ただし、門及び長さが左右それぞれ 2m 以下かつ高さが 1.2m 以下の門の袖についてはこの限りでない。 ①生垣又は植栽 ②木又は竹製のもの ③道路境界との間に幅 1m 以上の植樹帯を設け、その他に設置するもの						

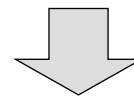
4) 地区整備プログラム

(1) 【事業手法】民間開発事業者等による開発の場合

①地区施設の整備

- ・区画街路1号(約 120m)
- ・区画街路2号(約 70m)
- ・区画街路3号(約 120m)
- ・公園(約 500 m²)
- ・調整池(約 500 m²)

②宅地の造成



(2) 建築物等の建築

地区施設整備の完了検査、検査済証の交付の後、建築確認を要する建築物等を行う。

垣又は柵の構造の制限等、建築確認を要する以外の事項が地区計画に定められ、当該行為を行う場合には、届出を行い、その内容が地区計画の内容に合わない時は、市は勧告する。



4 既存住宅団地改善型

1) 適用地区の概要

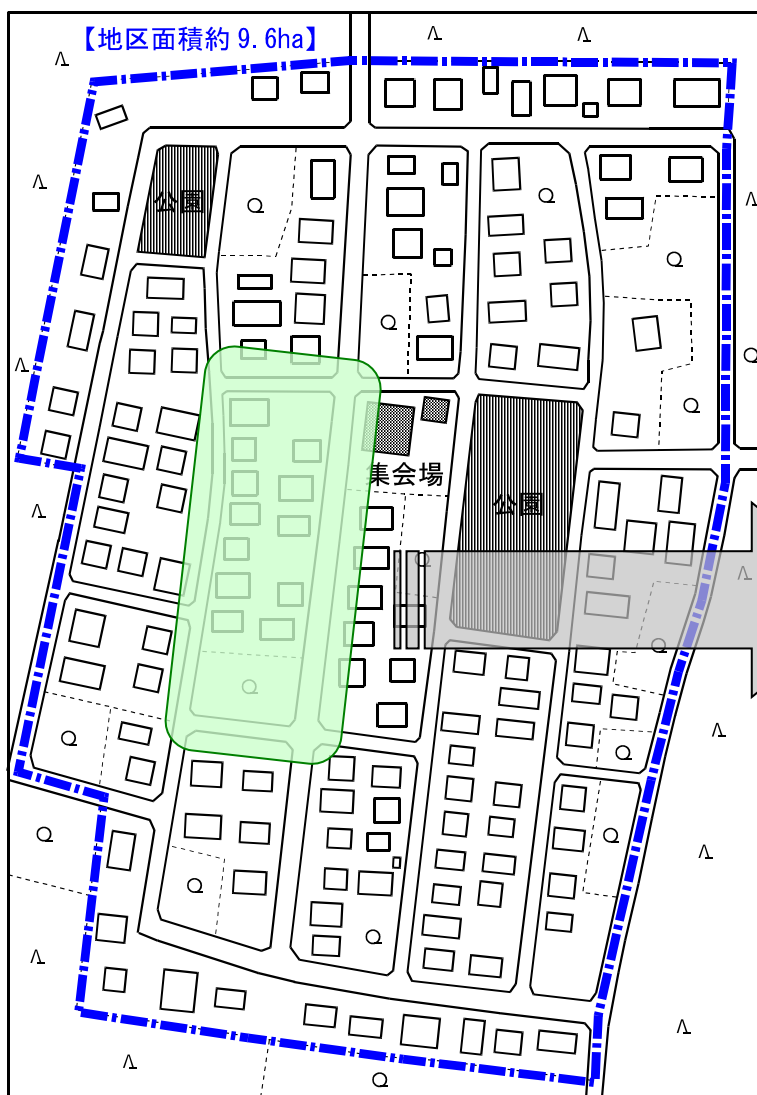
当該地区は、昭和〇年に開発された戸建ての低層住宅団地であり、道路・公園等の地区施設も整い、現状において一定水準の住環境が整っている。

今後、建築物の建て替えや相続等により、住環境の悪化などが懸念される。

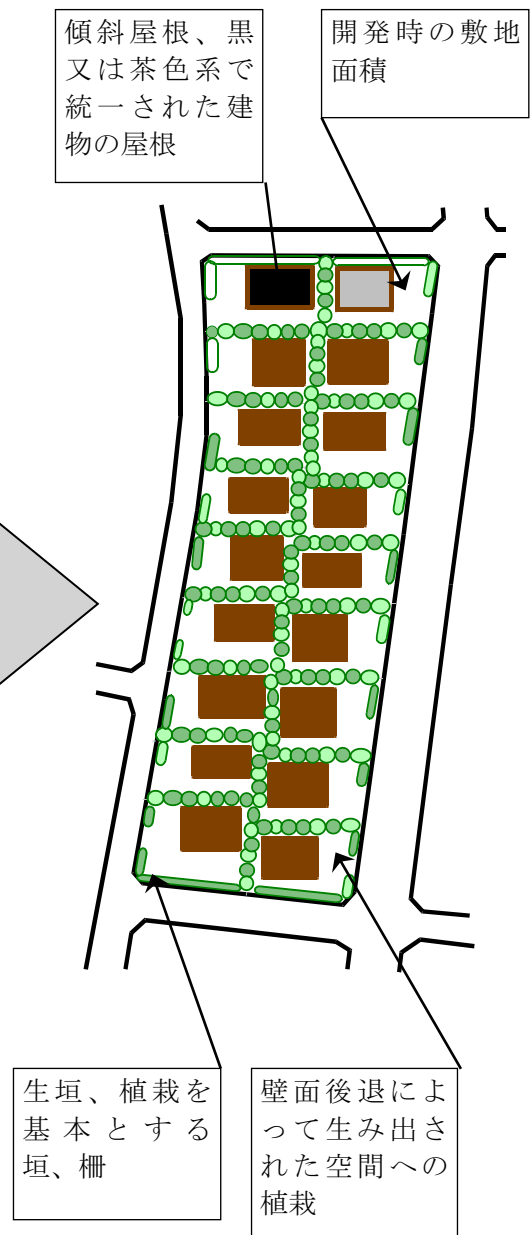
2) 地区の将来イメージ

計画的に整備された道路・公園等の地区施設を維持するとともに、現状の敷地規模の確保やまち並み景観等の保全を図り、良好な住環境を有する緑豊かな戸建ての低層住宅地を維持する。

<地区の現況図>



<街区のイメージ>



3) 地区計画の内容の例

名 称	〇〇地区計画		
位 置	富士宮市〇〇〇〇		
面 積	約 9.6ha		
地区計画の目標	本地区計画は、既に形成されている健全な住宅団地における良好な居住環境や街区の環境の維持・保全を図ることを目的とする。		
区域の整備・開発及び保全の方針	【土地利用に関する方針】 戸建てを中心とした緑豊かでゆとりある良好な住環境を有する低層住宅地を形成する。		
	【地区施設の整備方針】 計画的開発事業等によって整備された道路・公園を維持・保全する。		
	【建築物等の整備方針】 低層低密度な住宅地の形成を目指し、建築物の用途、建ぺい率・容積率・高さ・敷地最低規模制限等の建築物の形態、意匠、垣又は柵の構造の制限などについて、街区の特性に合わせて必要な規制・誘導を図る。		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	既存の道路、公園を維持・保全する。	
	地区の区分	低層住宅地区	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ・第一種低層住居専用地域において建築できる建築物（ただし、アパート、寄宿舎等の集合住宅を除く。）
		容積率の最高限度	80%
		建ぺい率の最高限度	50%
		敷地面積の最低限度	165 m ²
		壁面の位置の制限	①道路境界線から建築物の外壁までの距離は1mとする。 ②隣地境界線から建築物の外壁までの距離は1mとする。
		建物高さの最高限度	10m 及び北側斜線、又は軒高7mを限度とする。
		形態・意匠の制限	【建築物の外壁の色彩】 ①白、ベージュ、グレーなどを基調色とし、周辺環境と調和した落ちつきのあるものとする。 【屋根の構造、色彩】 ①傾斜屋根を基本とし、陸屋根は使用しない。 ②黒、茶系を基調とし、周辺環境を阻害しないものとする。 【屋外広告物、看板】 ①自己の用に供する広告物看板に限り許容する。 ②過激な色彩、装飾は使用しない。
		垣又は柵の構造の制限	①道路に面する場所に設ける垣又は柵の構造は、原則として生垣又は植栽とする。 ②ブロック、石積みなどと組み合わせる場合には、ブロック、石積みの高さを60cm以下とする。
樹林、草地	①既存の樹木、草花を可能な限り保全に努める。 ②道路に面する部分について、壁面の位置の後退により生じた道路境界に接する空間には植栽を施す。		

北山地域：地域別方針編

1. 地域づくりの目指す姿

富士山南西麓の恵まれた自然環境を大切に、地域基盤をいかした拠点形成による次世代の定住や活動を生み出し、特色ある自然や歴史が継承できる地域づくり



市街地縁辺部	周辺の農地や自然地和調した住環境形成を目指します。
集落	北山出張所周辺と山宮小学校周辺は、地域住民の集落拠点と捉え、市街地と連携して地域のコミュニティ機能や生活利便機能の充実を図ります。 隣接地域の集落拠点との連携力や協力体制などを強化し、地域課題の克服や住み続けられる地域づくりに取り組んでいきます。 北山インターチェンジ周辺では、富士山の景観や自然と調和し、職住が近接した地域振興となる産業立地を図ります。
工業用地	広域幹線道路や立地特性をいかし、富士山の景観や自然と調和した産業振興を図り、働く場所の充実などを目指します。
農地	地域環境の維持の観点から、富士山の景観や豊かな緑と調和した営農環境を目指します。
自然地	富士山南西麓の豊かな森林、身近な樹林、農地などを地域が一体となって守り、富士山に抱かれた美しい環境形成を目指します。

2. 地域づくりの取組方針

①土地利用に関する事項

【地域に根差した暮らしを生み出す集落環境の形成】

- ・ 北山出張所及び山宮小学校周辺における地域生活を支える機能確保、生活基盤施設の充実、自然環境や営農環境と調和した安全で快適な居住環境の形成、集落の活力を持続させながら多様な暮らしや多くの人々の交流を創出する地域づくり
- ・ 北山インターチェンジ周辺における広域的な幹線道路の利便性をいかした周辺の自然環境や集落環境などと調和した職住が近接した地域振興となる産業立地の推進
- ・ 富士山に抱かれた豊かな自然や住み続けられる地域を実現するための土地の管理や集落の維持と向上、自然や歴史と文化の継承

【農地や自然地の保全】

- ・ 農地における営農環境の確保と富士山南西麓などの自然環境との調和、遊休農地の活用方策の検討
- ・ 山林における公益的諸機能の維持と向上や森林資源の育成を図るための適切な管理と活用、安全性の確保
- ・ 土砂災害警戒区域など自然災害の発生の危険性がある場所における適切な整備や管理を進め安全な地域生活の確保

【周辺の住環境と調和した工業・産業用地の形成】

- ・ 富士山麓の緩斜面部における富士山の景観や自然との調和に配慮と国道469号などの広域的な幹線道路のアクセスをいかした産業の立地誘導や振興

②都市基盤に関する事項

【交通環境の改善】

- ・ 地域内外への円滑な移動や利用者の安全性の向上を図るための必要に応じた国道139号や国道469号及び県道の交通機能の充実に向けた整備の実現手法の検討
- ・ 生活道路における利用者が安全に通行できる道路環境の形成
- ・ 市民のニーズに合った公共交通体系の形成、生活利便施設にアクセスしやすい移動環境の形成

【市民の交流・活用・憩いの場の創出】

- ・ 天母山一帯の身近な里山としての自然環境の適正な維持と管理、育成、市民の憩いの空間、地域交流の場としての有効活用
- ・ 県道富士宮富士公園線篠坂周辺一帯の富士山の豊かな環境をいかした触れ合い体験の場としての整備
- ・ 多世代間のつながりを育むための地域住民のニーズに対応した地域交流の場の創出

【防災対策の推進】

- ・ 災害時の安全な避難のための沿道のブロック塀の撤去や避難経路の確保、避難場所となる施設におけるライフラインや設備の確保

③都市環境に関する事項

【自然環境や地域資源の保全・活用】

- ・ 地域の特色ある風景を形成する樹林地や富士山の眺望などの保全と育成、緑豊かな美しい地域環境の形成、自然資源をいかした地域産業の創出や活力の向上
- ・ 林業のなりわいの維持や自然をいかした地域内外の交流の活性化、樹木の適切な管理などによる山林の環境保全
- ・ 北山本門寺や北山用水、山宮浅間神社などの地域資源の活用
- ・ 史跡富士山を構成する山宮浅間神社における世界遺産富士山の構成資産にふさわしい整備と保全

【営農環境の保全】

- ・ 農業経営の安定化や耕作放棄地の改善などによる田園風景の保全
- ・ 農業振興や農地の適切な管理を図るとともに、一般の人も農業に親しむことができる場としての市民農園などの充実

④コミュニティ形成などに関する事項

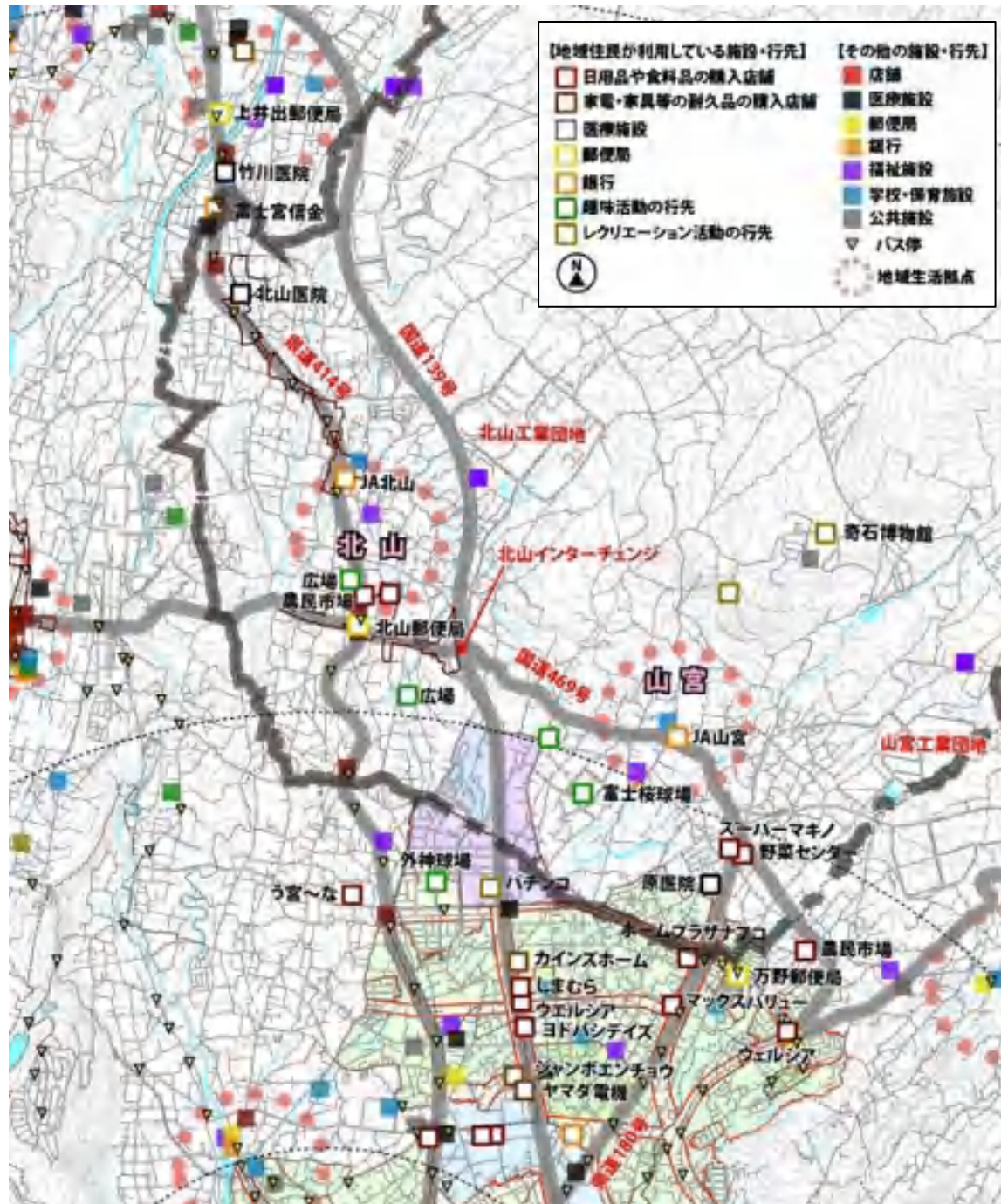
【これからの地域コミュニティの形成】

- ・ 若者世代や新たな住民に選ばれるとともに、地域に寄り添う未来の担い手を育むコミュニティの形成
- ・ 住民が中心となった交流の場の実現、地域の魅力の創出、地域課題への対応に向けた取組の推進

北山地域：地域住民意向編

3. 地域住民の日常生活の行動範囲（地域まちづくり協議会より）

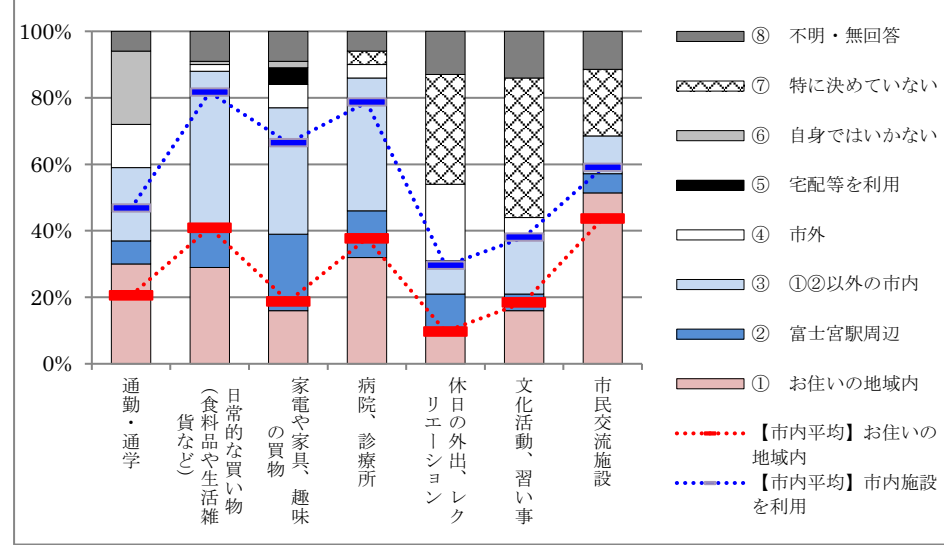
- 日用品の購入施設については、北山地区では地域生活拠点周辺の農産物市場やコンビニに住民が利用している施設・行先が見られますが、山宮地区では地域生活拠点の周辺から離れた場所に立地しています。地区内は利便性の高い店舗に限られるため、地域外の国道139号や県道180号、県道414号沿道の施設が利用されており、中心市街地寄りの幹線道路沿道の施設が利用される傾向にあります。
- 小規模な医療施設や銀行・郵便局は地域内の施設が利用されていますが、専門的な治療が必要な場合は市立病院等の地区外の大規模な医療施設が利用されています。



4. アンケート調査結果

	全体構想に係るアンケート	地域別構想に係るアンケート
実施期間	平成29年10月21日(土)～平成29年11月6日(月)	平成29年12月23日(土)～平成30年1月9日(火)
実施方法	郵送による発送・回収	
配布数	全体：3,000通/地区内：183通	全体：2,000通/地区内：121通
回収数(回収率)	全体：1,126通(37.5%) / 地区内：65通(35.5%)	全体：667通(33.4%) / 地区内：35通(28.9%)

a. 外出行動ごとの「主な行先」と「交通手段」【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】



- 通勤・通学や市民交流施設は全市平均と比較してお住いの地域内が多くなっていますが、買い物や通院は市内の他地域に行くことが多くなっています。
- 休日の外出先や文化活動は、特に決めていない割合が高いが、市内の施設を利用している割合は全市平均程度であり、その他の行先の市内施設利用の割合は全市平均を超えています。
- 家具・家電の買い物以外は、全体的に富士宮駅周辺の施設を利用する割合が低くなっています。
- 自動車依存率が比較的高く、どの行先の場合も全市平均より高くなっています。公共交通の利用や徒歩の割合は低くなっています。

■行先別の交通手段 ※ 0 内は全市平均

	自動車	電車・バス	徒歩のみ
通勤・通学	88.3% (81.6%)	3.9% (5.1%)	5.2% (8.4%)
日用品	97.8% (90.6%)	1.1% (0.9%)	0.0% (4.2%)
家電・家具等	96.7% (92.6%)	1.1% (2.4%)	0.0% (1.2%)
病院・診療所	97.9% (91.5%)	1.1% (1.2%)	0.0% (4.3%)
休日・レク	97.7% (89.5%)	2.3% (4.0%)	0.0% (3.2%)
文化活動等	94.6% (86.1%)	3.6% (2.8%)	1.8% (6.1%)
市民交流施設	88.5% (74.5%)	3.8% (0.9%)	7.7% (19.7%)

b. お住いの地域内の生活環境の満足度・不満度・重要だと思う項目（上位5項目）【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】

- 住環境の良さや自然の豊かさ等に関する満足度が高い一方で、交通環境や医療機関、店舗数に関する不満度が高い傾向にあります。
- 重要度は医療機関が最も高く、続いて、買い物のしやすさ（交通の便）や犯罪、地震災害の安全面が高くなっています。

満足・ほぼ満足が上位5位以内		不満・やや不満が上位5位以内		重要だと思うが上位5位以内	
① 住宅地の日当たりや風通しのよさ	60.0%	① バスや鉄道の便	79.0%	① 病院や診療所などの医療機関	57.1%
② 緑や自然の豊かさ	51.0%	② 病院や診療所などの医療機関	62.9%	② 日常の買い物のしやすさ（交通の便）	36.0%
③ 水害からの防災	35.0%	③ 公共施設の利用のしやすさ（交通の便）	62.0%	③ 犯罪に対する安全性	30.0%
④ 史跡・祭りなどの保存・伝承	26.0%	④ 日常の買い物のしやすさ（交通の便）	56.0%	④ 地震からの防災	25.0%
⑤ 騒音・悪臭・粉じんなど環境への配慮	25.0%	⑤ 日常の買い物に関する店舗数	53.0%	⑤ 子供の教育施設や教育環境	20.0%

c. お住いの地域内で行うべきまちづくりの将来イメージ（上位5項目）【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】

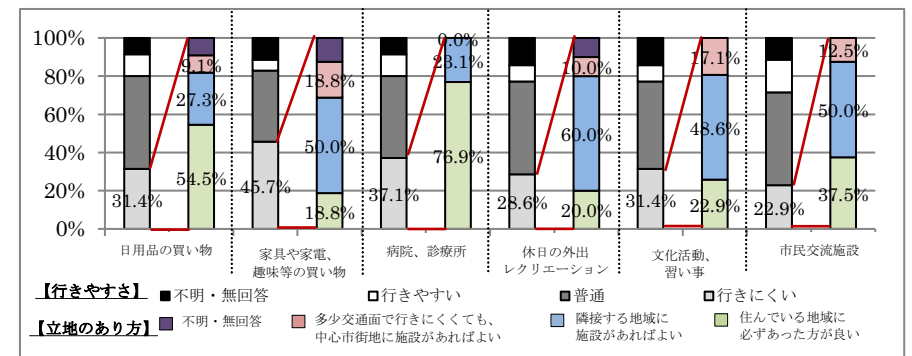
- 医療福祉や居住環境、交通利便性、自然環境に配慮したまちづくりの意向が高くなっています。

行うべきまちづくりの将来イメージの上位5位以内

① 福祉や医療などが充実した、健康福祉のまち	28.0%
② 居住環境が整った生活しやすいまち	26.0%
③ バスや鉄道など公共交通が充実したまち	24.0%
④ 緑豊かな自然環境や清流を大切に、環境に配慮したまち	23.0%
⑤ 災害に強い安全・安心なまち	19.0%

d. 各生活利便施設への行きやすさ（「行きにくい」と思う割合）と、これらの施設のあり方への考え【地域別アンケート】

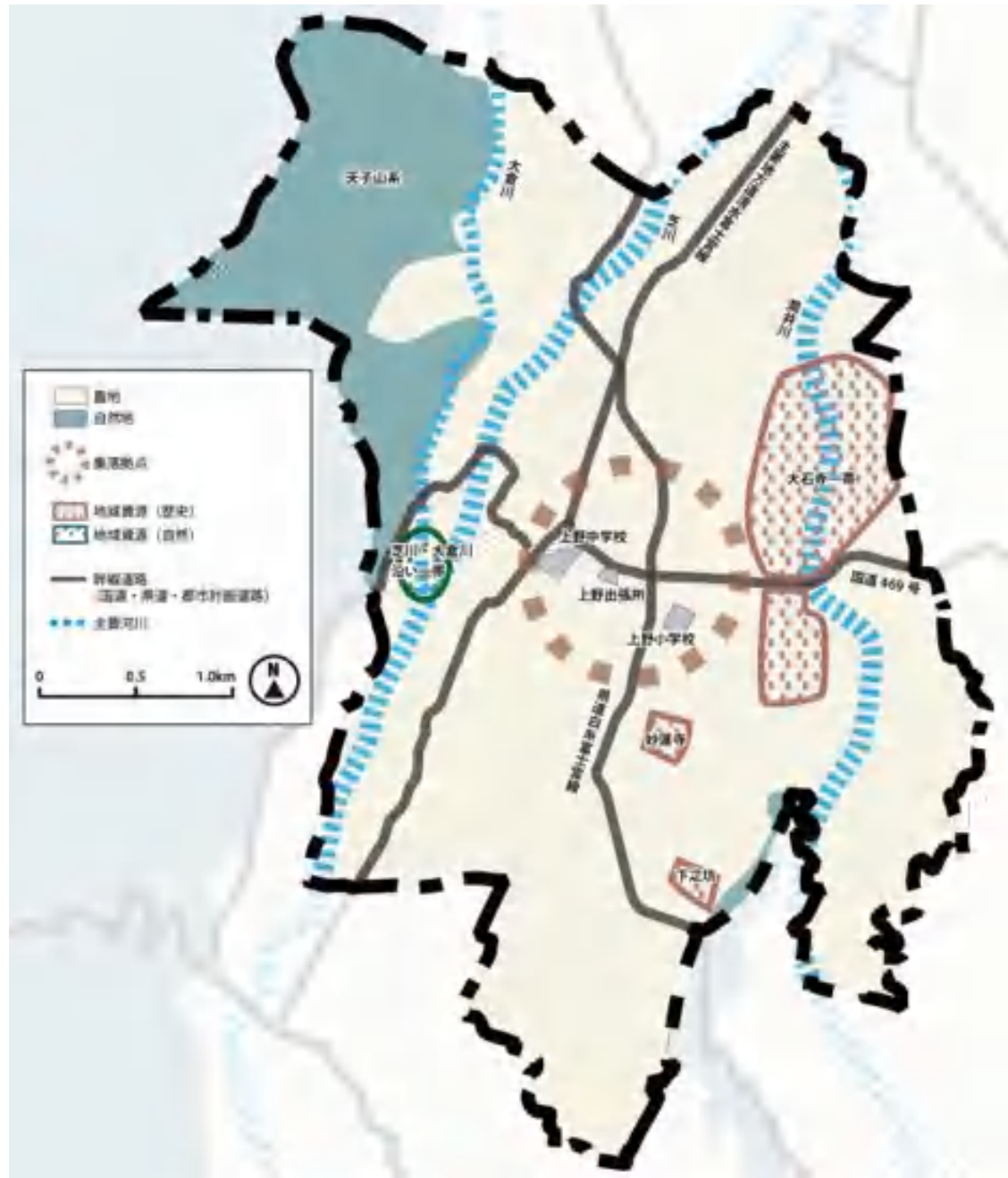
- 家具・家電の買い物や医療施設に行きにくい割合が高くなっていますが、この中では地域内にあった方が良い割合は家具・家電の買い物は低く、医療施設は高くなっています。



上野地域：地域別方針編

1. 地域づくりの目指す姿

豊かな田園風景や水辺環境を大切に、住民同士のつながりをいかした地域の文化・資源・魅力を継承できる地域づくり



集落	上野出張所周辺は、地域住民の集落拠点と捉え、地域のコミュニティ機能や生活利便機能の充実を図ります。 隣接地域の集落拠点との連携力や協力体制などを強化し、地域課題の克服や住み続けられる地域づくりに取り組んでいきます。
農地	営農環境や地域環境の維持の観点から、優良農地の保全に努めるとともに、農業と観光との連携や地場産業の活性化を図ることにより、水や緑と一体となった稲作中心の田園風景づくりを目指します。
自然地	芝川や潤井川などの水辺環境や、天子山系の緑の適切な保全・活用、山林の適切な管理などにより、自然と住民が共存しながら地域資源を継承できる環境形成を目指します。

2. 地域づくりの取組方針

①土地利用に関する事項

【地域に根差した暮らしを生み出す集落環境の形成】

- ・ 上野出張所周辺における地域生活を支える機能確保、生活基盤施設の充実、自然環境や営農環境と調和した安全で快適な居住環境の形成、集落の活力を持続させながら多様に暮らせる地域づくり

【農地や自然地の保全】

- ・ 農地における営農環境の確保と天子山系や河川などの自然環境との調和、遊休農地の活用に方策の検討
- ・ 山林における公益的諸機能の維持と向上や森林資源の育成を図るための適切な管理と活用、安全性の確保
- ・ 土砂災害警戒区域など自然災害の発生の危険性がある場所における適切な整備や管理を進め安全な地域生活の確保

②都市基盤に関する事項

【交通環境の改善】

- ・ 地域内外への円滑な移動や利用者の安全性の向上を図るための必要に応じた国道469号や県道の交通機能の充実にに向けた整備の実現手法の検討
- ・ 生活道路における利用者が安全に通行できる道路環境の形成
- ・ 市民のニーズに合った公共交通体系の形成、生活利便施設にアクセスしやすい移動環境の形成

【市民の交流・活用・憩いの場の創出】

- ・ 芝川や大倉川などの水辺環境をいかした市民等の自然との触れ合いの場や野外レクリエーションの場などとなる憩いの空間づくり
- ・ 多世代などとのつながりを育むための地域住民のニーズに対応した地域交流の場の創出

【防災対策の推進】

- ・ 災害時の安全な避難のための沿道のブロック塀の撤去や避難経路の確保、避難場所となる施設におけるライフラインや設備の確保

③都市環境に関する事項

【自然環境や地域資源の保全・活用】

- ・ 天子山系における公益的諸機能の維持と向上を図るための森林や樹林地、富士山の眺望などの保全と育成、河川環境の回復による清らかな水を大切にしたい川づくり
- ・ 大石寺、妙蓮寺、下之坊、千居遺跡などの地域の歴史資源の活用

【営農環境の保全】

- ・ 農業経営の安定化や耕作放棄地の改善などによる田園風景の保全
- ・ 農業振興や農地の適切な管理を図るとともに、一般の人も農業に親しむことができる場としての市民農園などの導入

④コミュニティ形成などに関する事項

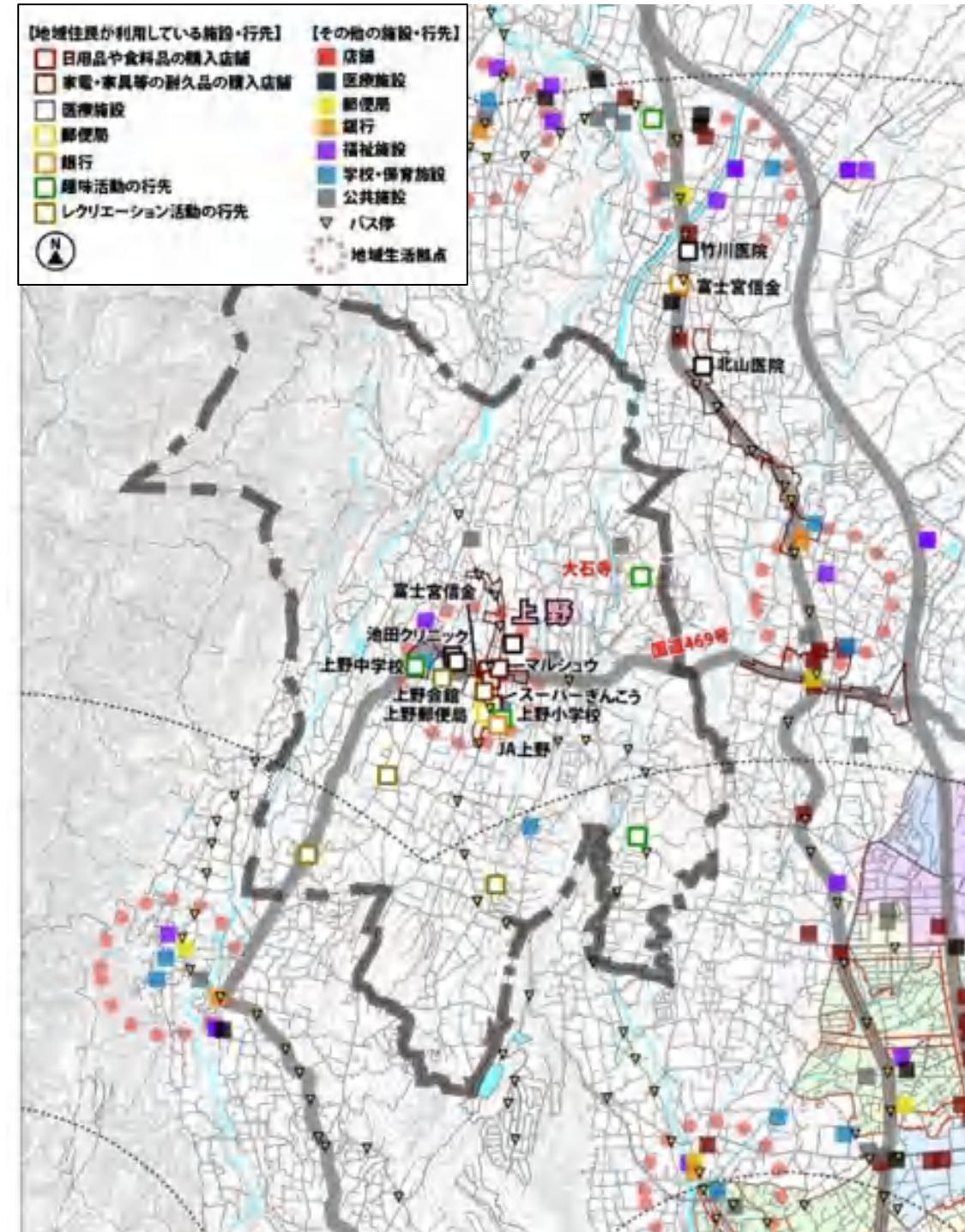
【これからの地域コミュニティの形成】

- ・ 地域内の社寺や史跡などの歴史資源、地域資源をいかした交流機能の強化や活気の創出による地域づくり
- ・ 世代を超えて支え合え、住民同士のつながりや居場所を創出しながら課題解決や住み良さの創出に取り組めるコミュニティづくり

上野地域：地域住民意向編

3. 地域住民の日常生活の行動範囲（地域まちづくり協議会より）

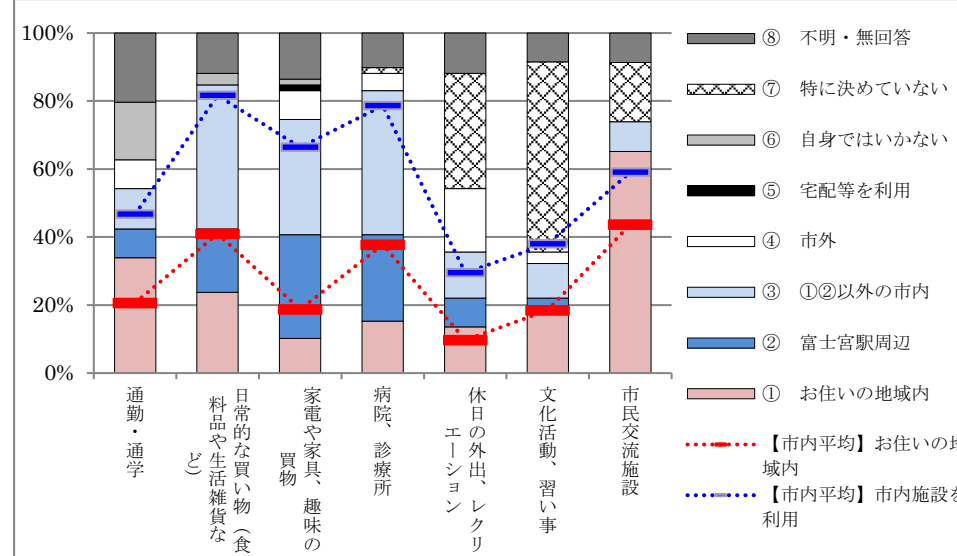
- ・日用品の購入施設については、地域生活拠点の周辺に店舗がありますが、地域外の店舗も多く利用されている現状にあります。
- ・銀行・郵便局は地域内の施設が利用されています。
- ・小規模な医療施設は北山地域等の地域外の施設を利用し、さらに専門的な治療が必要な場合は市立病院や市外の病院が利用されています。
- ・坂が多いため、自転車での通勤・通学が難しく、公共交通の利便性も高くないため、移動には自家用車が不可欠な現状です。



4. アンケート調査結果

	全体構想に係るアンケート	地域別構想に係るアンケート
実施期間	平成29年10月21日(土)～平成29年11月6日(月)	平成29年12月23日(土)～平成30年1月9日(火)
実施方法	郵送による発送・回収	
配布数	全体：3,000通/地区内：94通	全体：2,000通/地区内：77通
回収数(回収率)	全体：1,126通(37.5%) / 地区内：36通(38.3%)	全体：667通(33.4%) / 地区内：23通(29.9%)

a. 外出行動ごとの「主な行先」と「交通手段」【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】



- ・通院・通学の地域内の割合は高くなっていますが、買い物や通院は地域内が10～20%程度と低く、市内の他地域に行っていることが多くなっています。
- ・通勤・通学や休日の外出先、市民交流施設は地域内、市内ともに全市平均を上回り、特に市民交流施設は地域内の割合が高くなっています。
- ・自動車依存率が比較的高く、どの行先の場合も全市平均より高くなっています。公共交通の利用はほとんど見られません。徒歩の割合については、日用品の買い物や休日の外出は全市平均より高くなっています。

■行先別の交通手段 ※ ()内は全市平均

	自動車	電車・バス	徒歩のみ
通勤・通学	86.0% (81.6%)	2.3% (5.1%)	9.3% (8.4%)
日用品	94.5% (90.6%)	0.0% (0.9%)	5.5% (4.2%)
家電・家具等	100.0% (92.6%)	0.0% (2.4%)	0.0% (1.2%)
病院・診療所	98.1% (91.5%)	0.0% (1.2%)	1.9% (4.3%)
休日・レク	94.3% (89.5%)	1.9% (4.0%)	3.8% (3.2%)
文化活動等	96.2% (86.1%)	0.0% (2.8%)	0.0% (6.1%)
市民交流施設	88.9% (74.5%)	0.0% (0.9%)	11.1% (19.7%)

b. お住いの地域内の生活環境の満足度・不満度・重要だと思う項目（上位5項目）【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】

- ・住環境の良さや自然の豊かさ等に関する満足度が高い一方で、交通に関する不満度が高い傾向にあります。
- ・重要度は、医療機関が最も高く、続いて交通環境の利便性が高くなっています。

満足・ほぼ満足が上位5位以内		不満・やや不満が上位5位以内		重要だと思うが上位5位以内	
① 住宅地の日当たりや風通しのよさ	57.6%	① バスや鉄道の便	83.3%	① 病院や診療所などの医療機関	39.1%
② 緑や自然の豊かさ	52.5%	② 公共施設の利用のしやすさ(交通の便)	66.1%	② バスや鉄道の便	37.3%
③ 騒音・悪臭・粉じんなど環境への配慮	27.1%	③ 日常の買い物のしやすさ(交通の便)	64.4%	③ 日常の買い物のしやすさ(交通の便)	32.2%
④ 水害からの防災	25.4%	④ 道路の広さや舗装	59.3%	④ 道路の広さや舗装	25.4%
⑤ 史跡・祭りなどの保存・伝承	25.4%	⑤ 病院や診療所などの医療機関	56.5%	⑤ 介護や高齢者福祉などの施設	21.7%

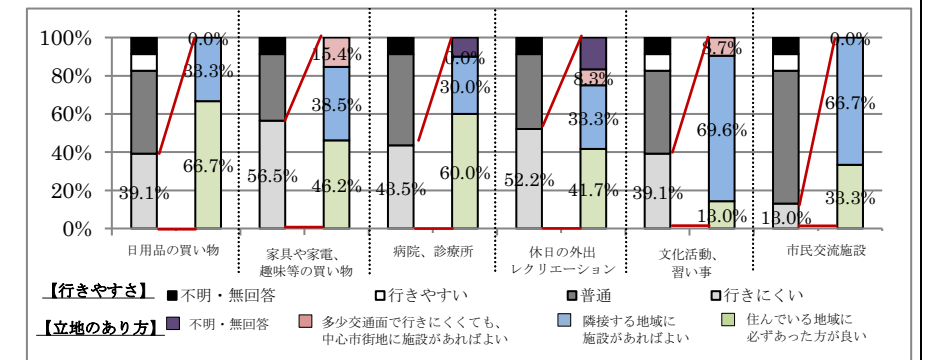
c. お住いの地域内で行うべきまちづくりの将来イメージ（上位5項目）【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】

- ・交通利便性の向上、自然環境や住環境に配慮したまちづくりの意向が高くなっています。

行うべきまちづくりの将来イメージの上位5位以内	
① バスや鉄道など公共交通の利便性の向上	32.2%
② 緑豊かな自然環境や清流を大切に、環境に配慮したまち	18.6%
③ 居住環境が整った生活しやすいまち	18.6%
④ 福祉や医療などが充実した、健康福祉のまち	15.3%
⑤ 住民活動、コミュニティ活動が盛んなまち	15.3%

d. 各生活便利施設への行きやすさ（「行きにくい」と思う割合）と、これらの施設のあり方への考え【地域別アンケート】

- ・市民交流施設以外は行きにくい割合が高くなっていますが、この中で特に日用品の買い物や医療施設は地域内にあった方が良い割合が高くなっています。



上井出地域：地域別方針編

1. 地域づくりの目指す姿

富士山西麓の大自然を大切に、地域産業と観光の活性化を図り、地域に根差す人々が住み良く、自然環境や地域文化を後世に伝える地域づくり



集落	上井出出張所周辺及び井之頭小学校から井之頭中学校一帯は、地域住民の集落拠点と捉え、市街地と連携して地域のコミュニティ機能や生活利便機能の充実を図ります。隣接地域の集落拠点との連携力や協力体制などを強化し、地域課題の克服や住み続けられる地域づくりに取り組んでいきます。上井出インターチェンジ周辺では、富士山の景観や自然と調和し、職住が近接した地域振興となる産業立地を図ります。
農地	営農環境や地域環境の維持の観点から、優良農地の保全に努め、鱒などの水産養殖業、畜産や野菜を中心とする農業の振興を図り、豊かな農村風景や本市の象徴である富士山と裾野に広がる牧歌的な風景を守り、育てます。
自然地	富士山西麓及び天子山系の森林地域などの適切な保全や管理を図るとともに、田貫湖や音止の滝などの自然資源や歴史資源をいかし、自然と住民が共存しながら地域の魅力を高められる環境形成を目指します。

2. 地域づくりの取組方針

①土地利用に関する事項

【地域に根差した暮らしを生み出す集落環境の形成】

- 上井出出張所周辺及び井之頭小学校から井之頭中学校一帯における地域生活の利便性や来訪者の体験、活動につなげる機能確保、生活基盤施設の充実、自然環境や営農環境と調和した安全で快適な居住環境の形成、集落の活力を持続させながら多様に暮らせる地域づくり
- 上井出インターチェンジ周辺における広域的な幹線道路の利便性をいかした周辺の自然環境や集落環境などと調和した職住が近接した地域振興となる産業立地の推進

【農地や自然地の保全】

- 農地における営農環境の確保と朝霧高原の自然環境との調和、遊休農地の活用方策の検討
- 山林における公益的諸機能の維持と向上や森林資源の育成を図るための適切な管理と活用、安全性の確保
- 土砂災害警戒区域など自然災害の発生の危険性がある場所における適切な整備や管理を進め安全な地域生活の確保

②都市基盤に関する事項

【交通環境の改善】

- 地域内外への円滑な移動や利用者の安全性の向上を図るための必要に応じた国道139号や県道の交通機能の充実に向けた整備の実現手法の検討
- 幹線道路における観光道路としての魅力を高めるための沿道景観の形成、住民や来訪者の観光・交流の促進も念頭に置いた利用者が安全に通行できる道路ネットワークの形成
- 生活道路における利用者が安全に通行できる道路環境の形成
- 市民のニーズに合った公共交通体系の形成、生活利便施設にアクセスしやすい移動環境の形成

【市民の交流・活用・憩いの場の創出】

- 朝霧自然公園の市民の憩いの場、自然との触れ合いの場としての保全と充実
- 小田貫湿原を含む田貫湖周辺や道の駅朝霧高原周辺における宿泊施設や自然体験施設、自然との触れ合い空間の充実
- 音止の滝周辺における自然環境の保全、観光拠点としての機能の拡充
- 地域住民のニーズに対応した地域交流の場の創出

【防災対策の推進】

- 災害時の安全な避難のための沿道のブロック塀の撤去や避難経路の確保、避難場所となる施設におけるライフラインや設備の確保

③都市環境に関する事項

【自然環境や地域資源の保全・活用】

- 史跡富士山を構成する人穴富士講遺跡における世界遺産富士山の構成資産にふさわしい整備と保全
- 富士山西麓や天子山系における森林や樹林地、富士山への眺望などの保全と育成、清らかな水を大切に自然豊かな川づくりや歴史資源を活用した住民や来訪者の交流機能の創出による地域資源をいかした魅力ある地域環境の形成
- 地域資源の有効活用や多様な自然と触れ合える観光・レクリエーションの場所による交流機能や滞在機能の充実
- 乱開発や廃棄物の不法投棄などの防止による牧歌的な風景を大切に地域づくり
- 地域の歴史・文化を物語る史跡などの保存とそれらをいかした地域づくり
- 猪之頭集落を中心に分布する湧水源の水源の確保や水質の保全、親水性を備えた水辺空間づくり

【営農環境の保全】

- 農業経営の安定化などによる富士山の裾野の原風景として保全と育成、酪農業の振興

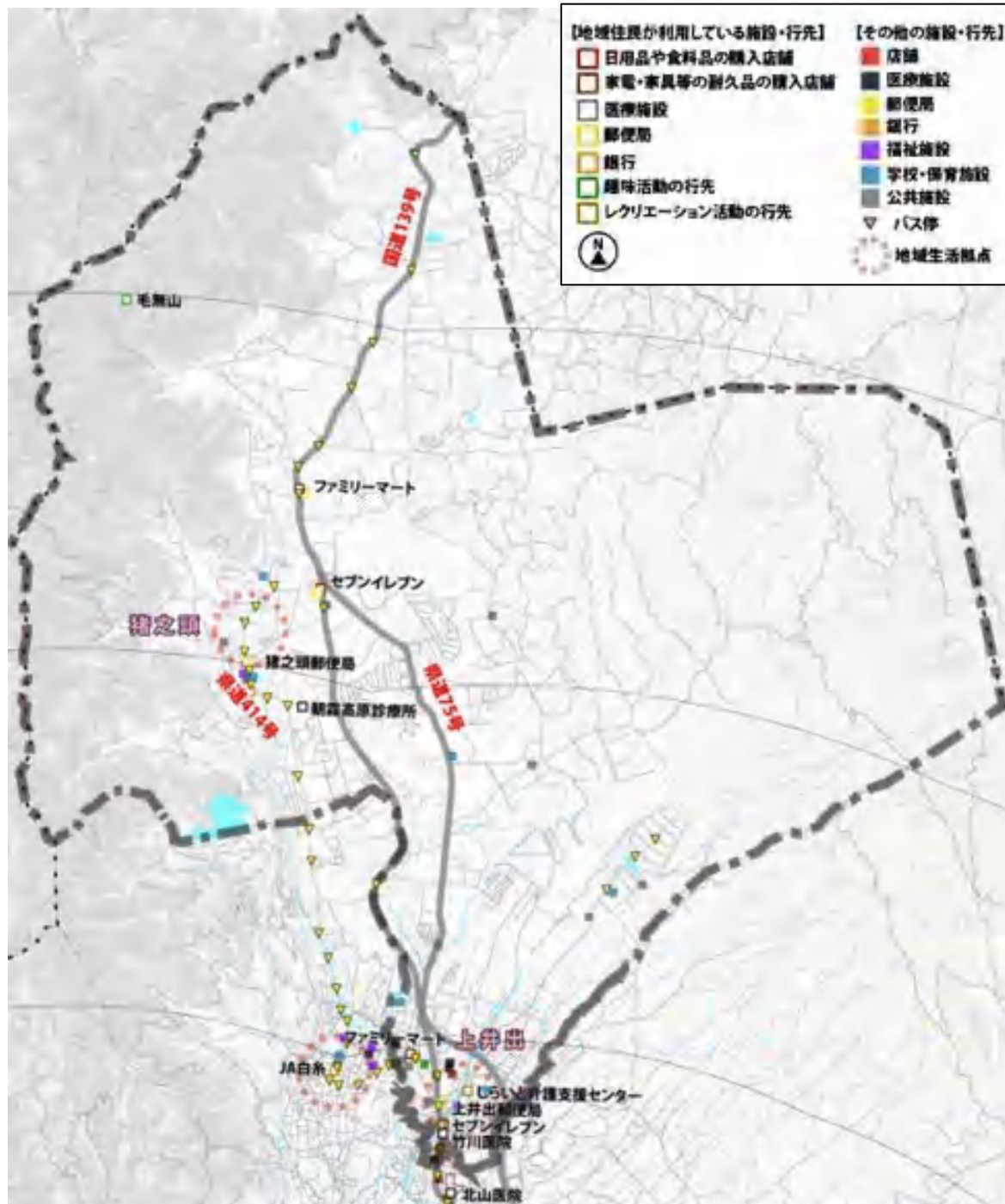
④コミュニティ形成などに関する事項

【これからの地域コミュニティの形成】

- 幅広い世代が暮らし続けられ、選ばれる地域づくり、魅力の創出や地域課題への対応に取り組むコミュニティの形成

3. 地域住民の日常生活の行動範囲（地域まちづくり協議会より）

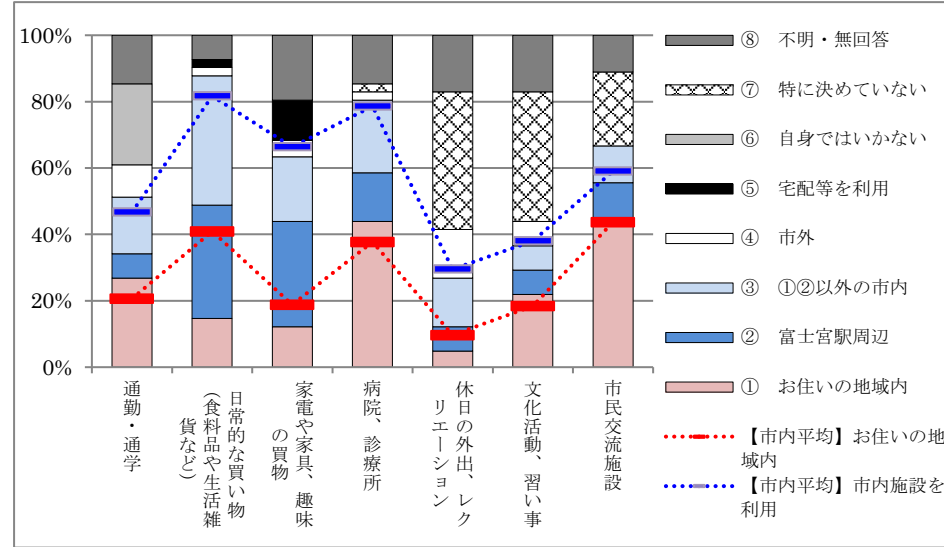
- ・日用品や家具・家電の買い物は、地域外にあり、市街地内の国道139号沿道や河口湖方面の店舗が利用されています。なお、ちょっとした買い物は地域内のコンビニが利用されます。
- ・地域内にも郵便局や農協がありますが、コンビニも金融や郵便サービスとして利用されています。
- ・地域内に利用される医療施設がありますが、歯科や整形外科等といった特定の治療については、まちなかの医療施設が利用されています。
- ・地域内には豊かな自然が感じられるレクリエーション施設等もあります。



4. アンケート調査結果

	全体構想に係るアンケート	地域別構想に係るアンケート
実施期間	平成29年10月21日(土)～平成29年11月6日(月)	平成29年12月23日(土)～平成30年1月9日(火)
実施方法	郵送による発送・回収	
配布数	全体：3,000通/地区内：71通	全体：2,000通/地区内：51通
回収数(回収率)	全体：1,126通(37.5%) / 地区内：23通(32.4%)	全体：631通(31.6%) / 地区内：18通(35.3%)

a. 外出行動ごとの「主な行先」と「交通手段」【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】



- ・通勤・通学や医療施設、文化活動、習い事はお住いの地域内が多くなっています。日用品、家電や家具等の買い物は、比較的富士宮駅周辺の割合が高くなっています。通勤・通学、日用品の買い物、医療施設、市民交流施設は市内の割合が全市平均より高くなっています。
- ・家電や家具等の買い物は、宅配等の利用も10%程度見られます。
- ・自動車依存率が比較的高くなっていますが、休日の外出や市民交流施設は自動車利用率が全市平均より低く、医療施設や休日の外出、市民交流施設については徒歩のみが全市平均よりも高くなっています。

■行先別の交通手段 ※0内は全市平均

	自動車	電車・バス	徒歩のみ
通勤・通学	82.1% (81.6%)	3.6% (5.1%)	7.1% (8.4%)
日用品	97.4% (90.6%)	0.0% (0.9%)	0.0% (4.2%)
家電・家具等	93.9% (92.6%)	0.0% (2.4%)	0.0% (1.2%)
病院・診療所	94.7% (91.5%)	0.0% (1.2%)	5.3% (4.3%)
休日・レク	87.9% (89.5%)	0.0% (4.0%)	6.1% (3.2%)
文化活動等	89.5% (86.1%)	0.0% (2.8%)	5.3% (6.1%)
市民交流施設	66.7% (74.5%)	0.0% (0.9%)	25.0% (19.7%)

b. お住いの地域内の生活環境の満足度・不満度・重要だと思う項目（上位5項目）【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】

- ・住環境の良さや自然の豊かさ等に関する満足度が高い一方で、交通環境や店舗数に関する不満度が高い傾向にあります。
- ・重要度は、買い物のしやすさ（交通の便）が最も高く、続いて医療機関や公共交通の利便性、教育環境が高くなっています。

満足・ほぼ満足が上位5位以内		不満・やや不満が上位5位以内		重要だと思うが上位5位以内	
① 住宅地の日当たりや風通しのよさ	48.8%	① バスや鉄道の便	85.4%	① 日常の買い物のしやすさ（交通の便）	41.5%
② 緑や自然の豊かさ	41.5%	② 日常の買い物のしやすさ（交通の便）	78.0%	② 病院や診療所などの医療機関	38.9%
③ 水害からの防災	19.5%	③ 日常の買い物に関する店舗数	75.6%	③ バスや鉄道の便	31.7%
④ 介護や高齢者福祉などの施設	16.7%	④ 公共施設の利用のしやすさ（交通の便）	73.2%	④ 子供の教育施設や教育環境	29.3%
⑤ 火災からの防災	14.6%	⑤ 病院や診療所などの医療機関	61.1%	⑤ 介護や高齢者福祉などの施設	22.2%

c. お住いの地域内で行うべきまちづくりの将来イメージ（上位5項目）【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】

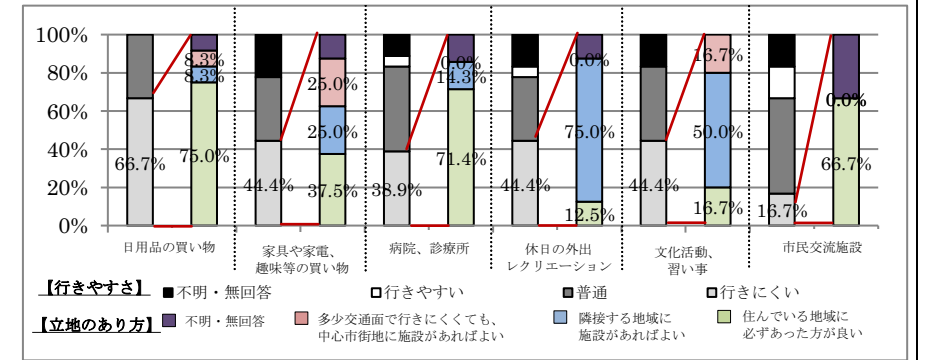
- ・医療福祉や交通利便性、自然環境や居住環境に配慮したまちづくりの意向が高くなっています。

行うべきまちづくりの将来イメージの上位5位以内

① 福祉や医療などが充実した、健康福祉のまち	31.7%
② バスや鉄道など公共交通が充実したまち	26.8%
③ 緑豊かな自然環境や清流を大切に、環境に配慮したまち	22.0%
④ 居住環境が整った生活しやすいまち	22.0%
⑤ 自然や歴史を活かした観光・交流の盛んなまち	17.1%

d. 各生活利便施設への行きやすさ（「行きにくい」と思う割合）と、これらの施設のあり方への考え【地域別アンケート】

- ・市民交流施設以外は行きにくい割合が高くなっていますが、この中には特に日用品の買い物や医療施設は地域内にあった方が良い割合が高くなっています。



白系地域：地域別方針編

1. 地域づくりの目指す姿

天子山系を背景に、地域資源をいかした魅力ある観光・レクリエーション拠点を形成し、豊かな自然と共生した暮らしを育む地域づくり



集落	白系出張所周辺は、地域住民の集落拠点と捉え、地域のコミュニティ機能や生活利便機能の充実を図ります。 隣接地域の集落拠点との連携力や協力体制などを強化し、地域課題の克服や住み続けられる地域づくりに取り組んでいきます。
農地	営農環境や地域環境の維持の観点から、優良農地の保全に努め、水田を中心とする農業の振興を図ることによる天子山系に抱かれた農村風景づくりを目指します。
自然	天子山系の森林地域、芝川や大倉川ダムなどの水辺環境などの適切な保全や管理を図るとともに、白系の滝や田貫湖などの歴史資源や自然資源をいかし、自然と住民が共存しながら地域の魅力を高められる環境形成を目指します。

2. 地域づくりの取組方針

①土地利用に関する事項

【地域に根差した暮らしを生み出す集落環境の形成】

- ・ 白系出張所周辺における地域生活を支える機能確保、生活基盤施設の充実、自然環境や営農環境と調和した安全で快適な居住環境の形成、集落の活力を持続させながら多様に暮らせる地域づくり

【農地や自然地の保全】

- ・ 農地における営農環境の確保と天子山系や河川などの自然環境との調和、遊休農地の活用方策の検討
- ・ 山林における公益的諸機能の維持と向上や森林資源の育成を図るための適切な管理と活用、安全性の確保
- ・ 土砂災害警戒区域など自然災害の発生の危険性がある場所における適切な整備や管理を進め安全な地域生活の確保

②都市基盤に関する事項

【交通環境の改善】

- ・ 地域内外への円滑な移動や利用者の安全性の向上を図るための必要に応じた県道の交通機能の充実に向けた整備の実現手法の検討
- ・ 幹線道路における観光道路としての魅力を高めるための沿道景観の形成、利用者が安全で快適に通行できる道路ネットワークの形成
- ・ 生活道路における利用者が安全に通行できる道路環境の形成
- ・ 市民のニーズに合った公共交通体系の形成、生活利便施設にアクセスしやすい移動環境の形成

【市民の交流・活用・憩いの場の創出】

- ・ 井出家高麗門及び長屋の地域の歴史を物語る拠点としての保全と整備、観光拠点としての有効活用
- ・ 大倉川ダム周辺や白系自然公園の良好な自然環境の保全と育成、自然との触れ合いや憩いの場としての活用
- ・ 小田貫湿原を含む田貫湖周辺における宿泊施設や自然体験施設、自然との触れ合い空間の充実
- ・ 新しい住民や住民同士などとのつながりを育むための地域住民のニーズに対応した地域交流の場の創出

【防災対策の推進】

- ・ 災害時の安全な避難のための沿道のブロック塀の撤去や避難経路の確保、避難場所となる施設におけるライフラインや設備の確保

③都市環境に関する事項

【自然環境や地域資源の保全・活用】

- ・ 天子山系の森林や樹林地、富士山の眺望などの保全と育成
- ・ 清らかな水を大切に自然豊かな川づくりや歴史資源を活用した住民や来訪者の交流機能の創出による地域資源をいかした魅力あふれる地域環境の形成
- ・ 地域資源の有効活用や多様な自然と触れ合える観光・レクリエーションの場所による交流機能や滞在機能の充実
- ・ 白系ノ滝における世界遺産富士山の構成資産にふさわしい整備と保全
- ・ 内野大橋周辺における芝川に残された自然や伝説などの地域資源の保全と活用

【営農環境の保全】

- ・ 農業経営の安定化や耕作放棄地の改善などによる田園風景の保全
- ・ 農業振興や農地の適切な管理を図るとともに、一般の人も農業に親しむことができる場としての市民農園などの導入

④コミュニティ形成などに関する事項

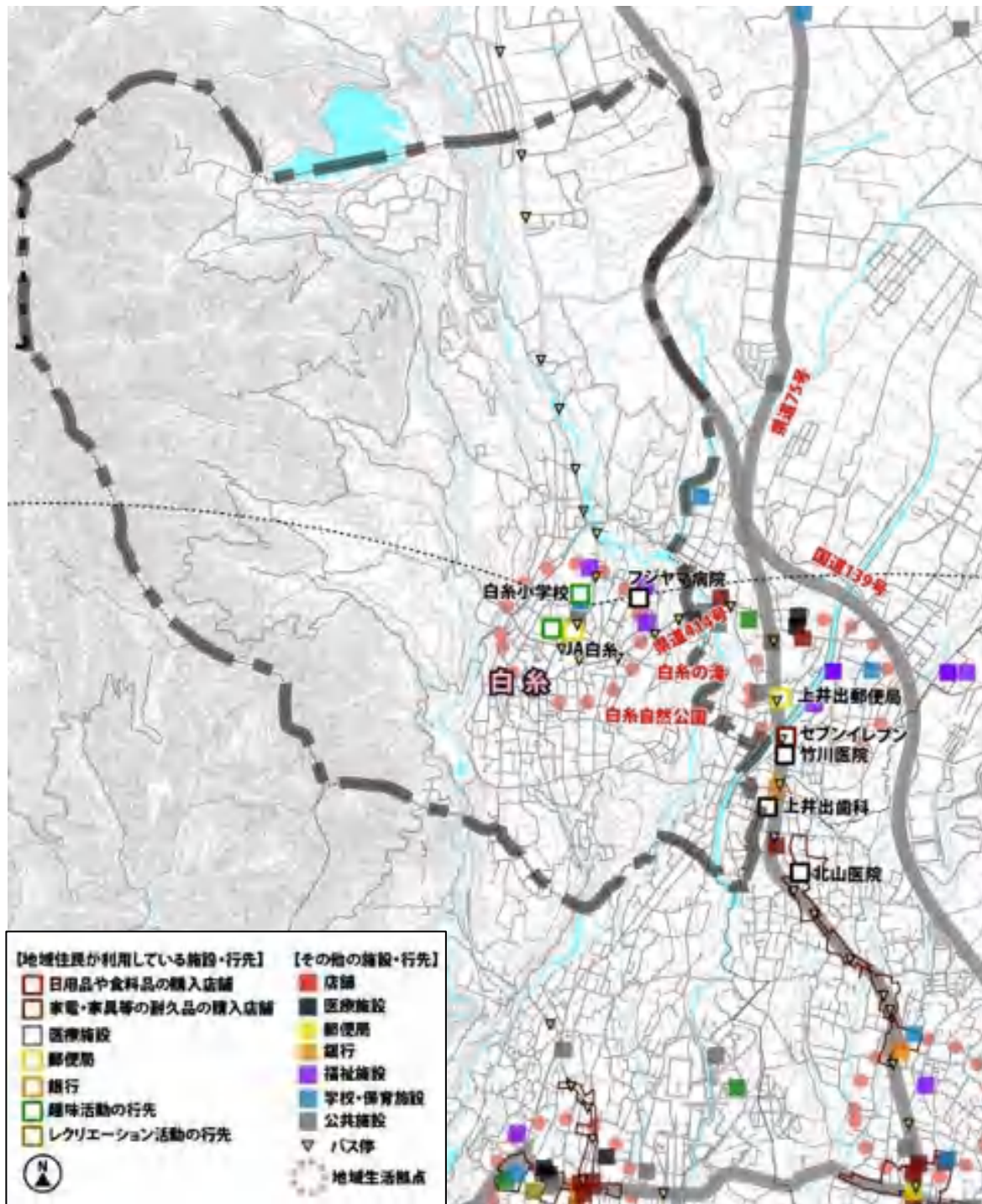
【これからの地域コミュニティの形成】

- ・ 地域固有の多様な資源の魅力を伸ばし、若者世代や新たな住民に選ばれ、幅広い世代が地域に関わりながら住み良さや交流が生まれるコミュニティ形成、地域ならではのライフスタイルの形成につながる地域づくり

白糸地域：地域住民意向編

3. 地域住民の日常生活の行動範囲（地域まちづくり協議会より）

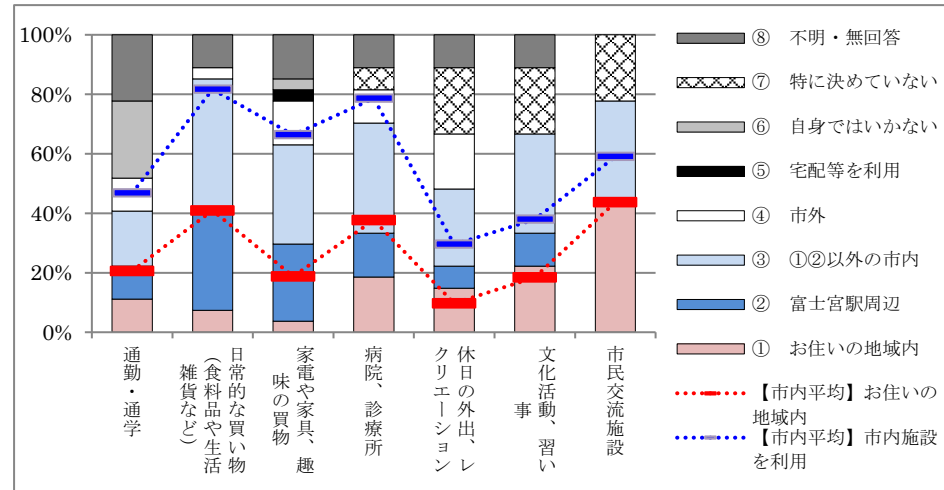
- ・日用品や家具・家電等の耐久品の購入施設については、まちなかや国道139号沿いの店舗、宅配サービスを利用する傾向にあり、補完的にコンビニを利用しています。
- ・銀行は、地域内のJAやコンビニのATMが利用できますが、郵便局は上井出地域等を利用しています。
- ・医療施設は地域内のフジヤマ病院以外にも地域外の施設も利用されています。



4. アンケート調査結果

	全体構想に係るアンケート	地域別構想に係るアンケート
実施期間	平成29年10月21日(土)～平成29年11月6日(月)	平成29年12月23日(土)～平成30年1月9日(火)
実施方法	郵送による発送・回収	
配布数	全体：3,000通/地区内：39通	全体：2,000通/地区内：19通
回収数(回収率)	全体：1,126通(37.5%) / 地区内：18通(46.2%)	全体：631通(31.6%) / 地区内：9通(47.4%)

a. 外出行動ごとの「主な行先」と「交通手段」【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】



- ・休日の外出先や文化活動、市民交流施設は、地域内の割合が全市平均と同程度以上となっていますが、その他の地域内の割合は全市平均を大きく下回っています
- ・日常の買い物や家具・家電の買い物は、富士宮駅周辺の割合も一定数あるが、その他の市内の割合が特に多くなっています。
- ・自動車依存率が比較的高くなっていますが、文化活動や市民交流施設は徒歩のみの割合も10%以上あります。

■行先別の交通手段 ※ 0 内は全市平均

	自動車	電車・バス	徒歩のみ
通勤・通学	94.4% (81.6%)	5.6% (5.1%)	0.0% (8.4%)
日用品	92.3% (90.6%)	3.8% (0.9%)	3.8% (4.2%)
家電・家具等	91.3% (92.6%)	8.7% (2.4%)	0.0% (1.2%)
病院・診療所	92.3% (91.5%)	0.0% (1.2%)	7.7% (4.3%)
休日・レク	88.0% (89.5%)	8.0% (4.0%)	4.0% (3.2%)
文化活動等	81.3% (86.1%)	0.0% (2.8%)	18.8% (6.1%)
市民交流施設	71.4% (74.5%)	0.0% (0.9%)	14.3% (19.7%)

b. お住いの地域内の生活環境の満足度・不満度・重要だと思う項目（上位5項目）【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】

- ・自然の豊かさや住環境の良さに関する満足度が高い一方で、店舗数や交通環境に関する不満度が特に高い傾向にあります。
- ・重要度は、交通の利便性の向上が高く、続いて医療施設や店舗数の割合が高くなっています。

満足・ほぼ満足が上位5位以内	不満・やや不満が上位5位以内	重要だと思うが上位5位以内
① 緑や自然の豊かさ 70.4%	① 日常の買い物に関する店舗数 77.8%	① バスや鉄道の便 44.4%
② 住宅地の日当たりや風通しのよさ 66.7%	② バスや鉄道の便 74.1%	② 日常の買い物のしやすさ(交通の便) 37.0%
③ 広場や公園・緑地 37.0%	日常の買い物のしやすさ(交通の便) 74.1%	③ 病院や診療所などの医療機関 33.3%
騒音・悪臭・粉じんなど環境への配慮 37.0%	公共施設の利用のしやすさ(交通の便) 74.1%	④ 日常の買い物に関する店舗数 25.9%
⑤ まち並みや施設の美しさ 29.6%	⑤ 公共施設の種類の数 55.6%	⑤ 道路交通の安全性 18.5%
史跡・祭りなどの保存・伝承 29.6%	病院や診療所などの医療機関 55.6%	犯罪に対する安全性 18.5%
	介護や高齢者福祉などの施設 55.6%	道路の広さや舗装 18.5%
		子供の教育施設や教育環境 18.5%

c. お住いの地域内で行うべきまちづくりの将来イメージ（上位5項目）【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】

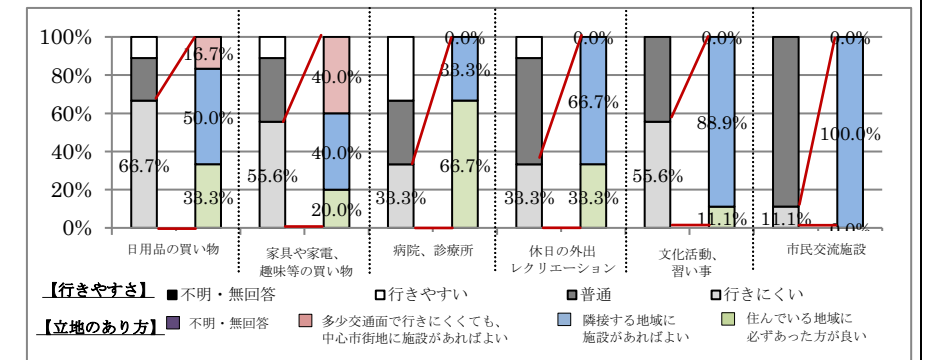
- ・自然環境への配慮、医療福祉や交通利便性が充実したまちづくりの意向が高くなっています。

行うべきまちづくりの将来イメージの上位5位以内

① 緑豊かな自然環境や清流を大切に、環境に配慮したまち	33.3%
② 福祉や医療などが充実した、健康福祉のまち	25.9%
バスや鉄道など公共交通が充実したまち	25.9%
④ 田園環境を大切に、農業の盛んなまち	18.5%
自然や歴史を活かした観光・交流の盛んなまち	18.5%

d. 各生活利便施設への行きやすさ（「行きにくい」と思う割合）と、これらの施設のあり方への考え【地域別アンケート】

- ・市民交流施設以外は行きにくい割合が高くなっていますが、この中では特に医療施設は地域内にあった方が良い割合が高くなっています。



富丘地域：地域別方針編

1. 地域づくりの目指す姿

豊かな水と緑や農村風景を大切に、周辺環境と調和した地域産業と安全で健全な住環境が生まれる地域づくり



沿道商業地	まちなか商業地や隣接地域をつなぐ利便性、アクセスをいかした生活利便施設の集積を目指します。
住宅市街地	幹線道路との近接性をいかしつつ、住宅地の都市基盤の改善などによる住み良さの向上を目指します。
市街地縁辺部	周辺の農地や自然地との調和などにも配慮した住環境形成を目指します。
集落	地域住民の集落拠点と捉える富丘公民館周辺は、市街地と連携して地域のコミュニティ機能や生活利便機能の充実を図ります。
工業用地	周辺の住環境と調和した産業機能の誘導に努め、働く場所の充実などを目指します。
農地	営農環境や自然環境の維持の観点から、優良農地の保全に努めるとともに、西ノ山丘陵地や身近な緑と一体となった農村風景づくりを目指します。
自然地	西ノ山丘陵地の自然の保全・活用、山林の適切な管理などによる良好な丘陵地の環境形成を目指します。

2. 地域づくりの取組方針

①土地利用に関する事項

【利便性が高い商業地の形成】

- 沿道商業地における地域内や周辺地域の市民の利便性を念頭に置いた商業機能及び自動車や公共交通によるアクセス機能の向上

【暮らしやすい住環境の形成】

- 面的整備が行われた住宅地において良好な居住環境の維持に努めるとともに、市街化区域内における生活利便性の充実と農地や自然地など周辺環境への配慮を両立させ、地域住民が快適に暮らすことができる生活環境の形成

【地域に根差した暮らしを生み出す集落環境の形成】

- 富丘公民館周辺の集落拠点における地域生活を支える機能確保、生活基盤施設の充実、自然環境や営農環境と調和した快適な住環境の形成、住宅団地の宅地の細分化の防止や緑化の促進による住環境の維持と向上

【農地や自然地の保全】

- 農地における営農環境の確保と自然環境との調和、遊休農地の活用方策の検討
- 西部丘陵地など自然災害の発生の危険性がある場所における適切な整備や管理による安全な地域生活の確保

【周辺の住環境と調和した工業・産業用地の形成】

- 既存の工場用地における産業機能の誘導による周辺の住環境に調和した工業用地の形成

②都市基盤に関する事項

【交通環境の改善】

- 幹線道路における周辺地域との連携強化を図るなどによる利用者が安全で円滑に移動できる道路環境の形成
- 生活道路における利用者が安全で快適に通行できる道路環境の形成
- 市民のニーズに合った公共交通体系の形成、生活利便施設にアクセスしやすい移動環境の形成

【市民の交流・活用・憩いの場の創出】

- 地域内に残る自然の保全、水辺をいかした誰もが気軽に楽しめる身近な憩いの空間づくり
- 誰もが利用しやすく、交通アクセスに優れた場所における、地域交流拠点の整備

【防災対策の推進】

- 災害時の安全な避難のための沿道のブロック塀の撤去や避難経路の確保、避難場所となる施設におけるライフラインや設備の確保

③都市環境に関する事項

【自然環境や地域資源の保全・活用】

- 地域の特色ある風景を形成する森林や樹林地、富士山の眺望をいかした美しい水と緑の田園風景づくり、緑豊かな風景や身近な自然環境を守るための西ノ山丘陵地の森林の保全や育成
- 地域に分布する社寺や遺跡などの保全、歴史資源をいかした市民の学びの場の創出

【営農環境の保全】

- 農業経営の安定化や耕作放棄地の改善などによる農地の保全

④コミュニティ形成などに関する事項

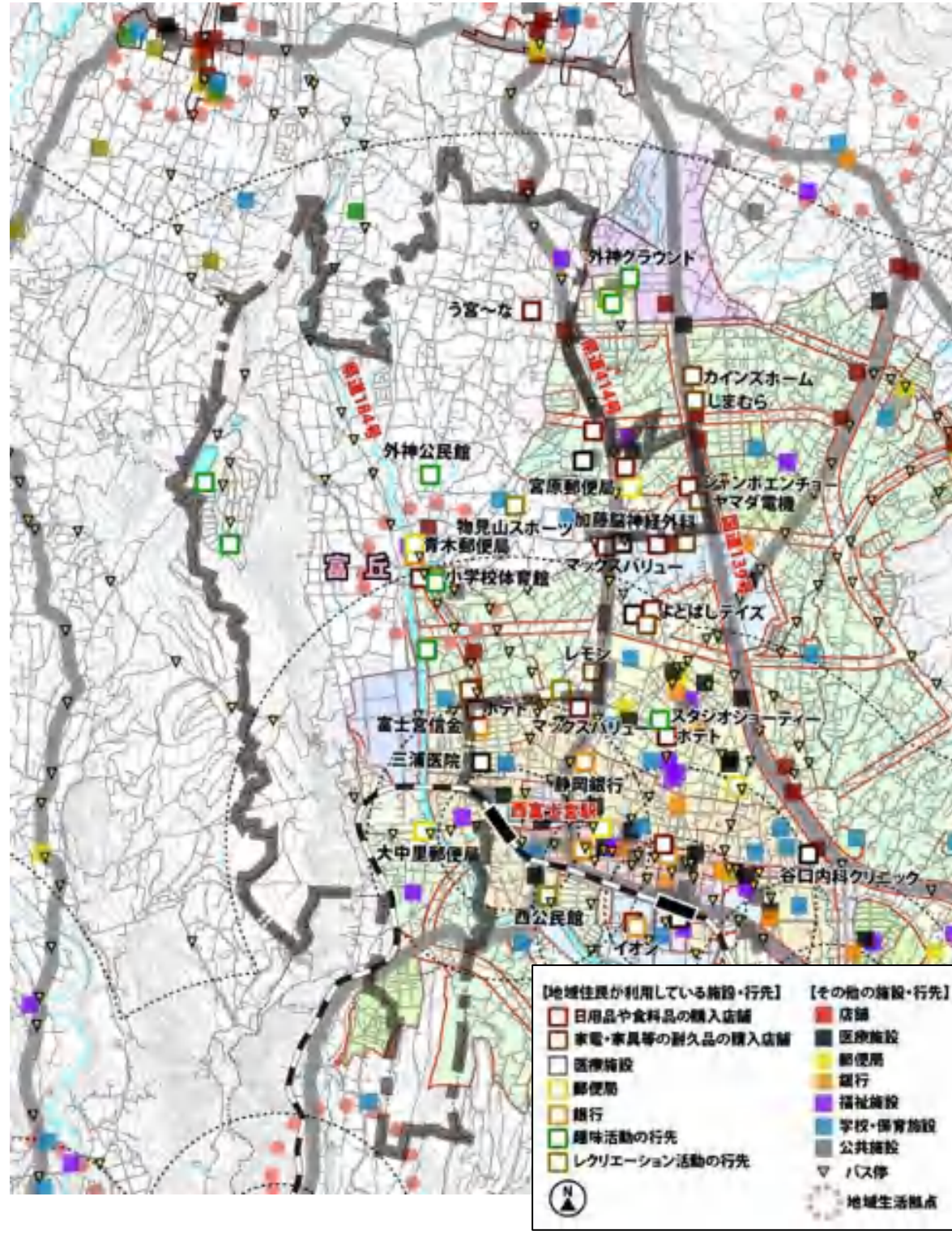
【これからの地域コミュニティの形成】

- 世代を超えた交流による地域の魅力の共有・発信、日常から支え合えるコミュニティづくり、地域資源の有効活用による地域の活性化、課題解決に取り組む住民活動の場の実現に向けた取組の推進

富丘地域：地域住民意向編

3. 地域住民の日常生活の行動範囲（地域まちづくり協議会より）

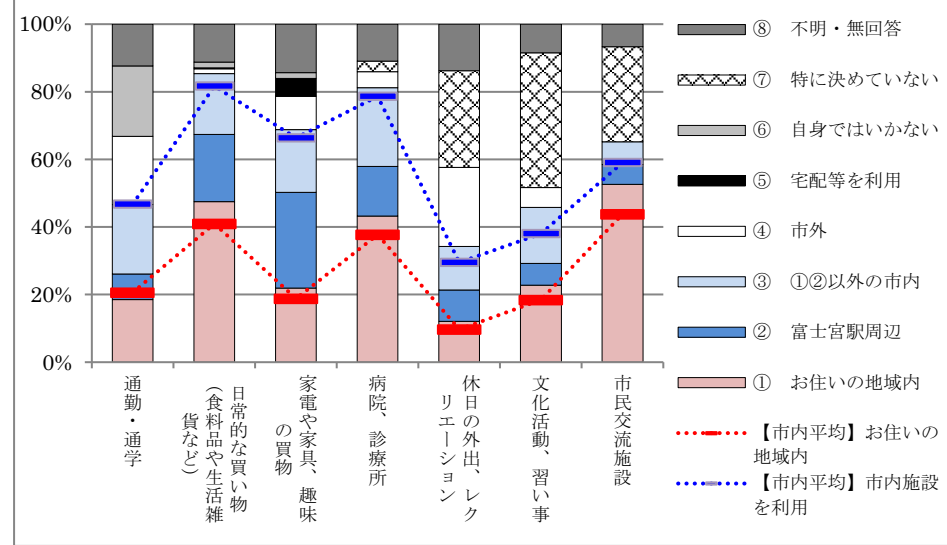
- ・日用品の購入施設については、地区内では県道414号、県道184号に多くあります。また、まちなかとも隣接しているため、国道139号沿いやまちなかの施設も利用されています。
- ・家具や家電等の耐久品の購入施設は国道139号線沿いに見られます。
- ・郵便局や銀行、小規模な医療施設は地域内の施設が利用されていますが、専門的な治療が必要な場合は市立病院等の地区外の大規模な医療施設が利用されています。



4. アンケート調査結果

	全体構想に係るアンケート	地域別構想に係るアンケート
実施期間	平成29年10月21日(土)～平成29年11月6日(月)	平成29年12月23日(土)～平成30年1月9日(火)
実施方法	郵送による発送・回収	
配布数	全体：3,000通/地区内：593通	全体：2,000通/地区内：383通
回収数(回収率)	全体：1,126通(37.5%) / 地区内：221通(37.3%)	全体：667通(33.4%) / 地区内：135通(35.2%)

a. 外出行動ごとの「主な行先」と「交通手段」【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】



・通勤・通学は全市平均と比較するとお住いの地域内の割合が若干低くなっているが、その他の行先についてはお住いの地域内の割合が全市平均を上回っています。

・日常的な買い物や医療施設、市民交流施設は地域内の割合が高いですが、家具や家電等の買い物は富士宮駅周辺の割合が高くなっています。

・自動車依存率が約8割程度以上となっていますが、通勤・通学や医療施設、休日の外出、文化活動、市民交流施設は全市平均よりも自動車利用の割合が低くなっています。

■行先別の交通手段 ※ 〇内は全市平均

	自動車	電車・バス	徒歩のみ
通勤・通学	80.6% (81.6%)	6.1% (5.1%)	6.5% (8.4%)
日用品	90.7% (90.6%)	0.6% (0.9%)	1.9% (4.2%)
家電・家具等	92.2% (92.6%)	3.2% (2.4%)	0.3% (1.2%)
病院・診療所	89.4% (91.5%)	1.6% (1.2%)	4.3% (4.3%)
休日・レク	85.0% (89.5%)	5.1% (4.0%)	3.4% (3.2%)
文化活動等	84.3% (86.1%)	2.0% (2.8%)	6.1% (6.1%)
市民交流施設	72.0% (74.5%)	1.1% (0.9%)	19.4% (19.7%)

b. お住いの地域内の生活環境の満足度・不満度・重要だと思う項目（上位5項目）【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】

- ・住環境の良さや自然の豊かさ等に関する満足度が高い一方で、交通環境に関する不満度が高い傾向にあります。
- ・重要度は、医療機関が最も高く、続いて犯罪や地震災害の安全面、買い物のしやすさ（交通の便）が高くなっています。

満足・ほぼ満足が上位5位以内		不満・やや不満が上位5位以内		重要だと思うが上位5位以内	
① 住宅地の日当たりや風通しのよさ	47.8%	① バスや鉄道の便	56.2%	① 病院や診療所などの医療機関	41.5%
② 緑や自然の豊かさ	34.8%	② 道路の広さや舗装	55.1%	② 犯罪に対する安全性	28.1%
③ 日常の買い物に関する店舗数	33.7%	③ 道路の渋滞状況や混雑状況	44.1%	日常の買い物のしやすさ（交通の便）	28.1%
④ 病院や診療所などの医療機関	28.9%	④ 道路の安全性	42.7%	④ 地震からの防災	23.9%
⑤ 日常の買い物のしやすさ（交通の便）	28.1%	⑤ 公共施設の利用のしやすさ（交通の便）	42.4%	⑤ 子供の教育施設や教育環境	23.0%

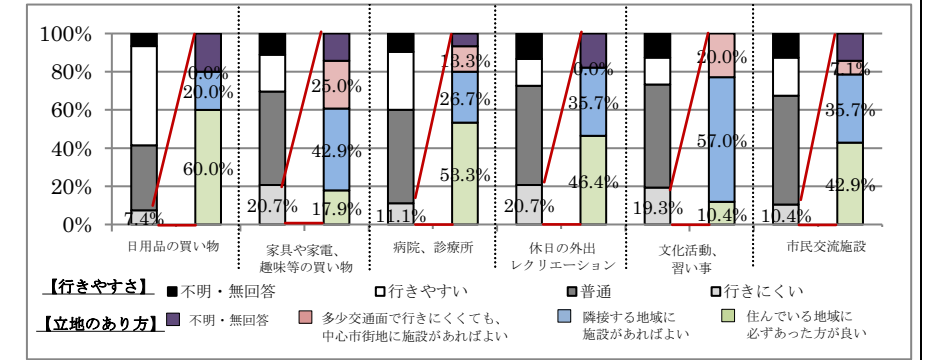
c. お住いの地域内で行うべきまちづくりの将来イメージ（上位5項目）【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】

- ・居住環境や災害への安全性、医療福祉が充実したまちづくりの意向が高くなっています。

行うべきまちづくりの将来イメージの上位5位以内	
① 居住環境が整った生活しやすいまち	31.2%
② 災害に強い安全・安心なまち	26.1%
③ 福祉や医療などが充実した、健康福祉のまち	20.8%
④ 緑豊かな自然環境や清流を大切に、環境に配慮したまち	17.4%
⑤ バスや鉄道など公共交通が充実したまち	16.9%

d. 各生活利便施設への行きやすさ（「行きにくい」と思う割合）と、これらの施設のあり方への考え【地域別アンケート】

- ・家具・家電等の買い物や休日の外出に行きにくいと思う割合が20.7%となっていますが、地域内にあった方がよいと思う割合は家具・家電等の買い物が17.9%、休日の外出が46.4%となっています。



富士根北地域：地域別方針編

1. 地域づくりの目指す姿

富士山南麓の恵まれた自然環境や地域の歴史を大切に、新たな産業機能や農業をいかした交流機能の導入・活用と、住民同士が密接に関わる住み良い地域づくり



市街地縁辺部	周辺の農地や自然地との調和などにも配慮した住環境形成を目指します。
集落	富士根北小学校周辺は、地域住民の集落拠点と捉え、隣接地域と連携して地域のコミュニティ機能や生活利便機能の充実を図ります。
工業用地	広域幹線道路や立地特性をいかし、富士山の景観や自然との調和に配慮した産業振興を図り、働く場所の充実などを目指します。
農地	営農環境や地域環境の維持の観点から、富士山の景観や豊かな緑と調和した茶畑などの保全に努めます。
自然地	富士山南麓の豊かな森林、身近な樹林などを地域が一体となって守り、富士山に抱かれた美しい環境形成を目指します。

2. 地域づくりの取組方針

①土地利用に関する事項

【地域に根差した暮らしを生み出す集落環境の形成】

- 富士根北小学校周辺における地域生活を支える機能確保、生活基盤施設の充実、自然環境や営農環境と調和した安全で快適な居住環境の形成、幅広い世代に自然との触れ合い豊かで多様な暮らしができる地域づくり

【農地や自然地の保全】

- 農地における営農環境の確保と富士山南西麓などの自然環境との調和
- 山林における公益的諸機能の維持と向上や森林資源の育成を図るための適切な管理と活用、安全性の確保
- 土砂災害警戒区域など自然災害の発生の危険性がある場所における適切な整備や管理を進め安全な地域生活の確保

【周辺の住環境と調和した工業・産業用地の形成】

- 富士山麓の緩斜面部における富士山の景観や自然との調和に配慮と国道 469 号などの広域的な幹線道路のアクセスをいかした産業の立地誘導や振興

②都市基盤に関する事項

【交通環境の改善】

- 地域内外への円滑な移動や利用者の安全性の向上を図るための必要に応じた国道 469 号や県道の交通機能の充実に向けた整備の実現手法の検討
- 生活道路における利用者が安全で快適に通行できる道路環境の形成
- 市民のニーズに合った公共交通体系の形成、生活利便施設にアクセスしやすい移動環境の形成

【市民の交流・活用・憩いの場の創出】

- 県道富士宮富士公園線篠坂周辺一帯の富士山の豊かな環境をいかした触れ合い体験の場としての整備
- 市民ニーズに対応した活動の場としての富士山環境交流プラザの有効な活用
- 住民同士などとのつながりを育むための地域住民のニーズに対応した地域交流の場の創出

【防災対策の推進】

- 災害時の安全な避難のための沿道のブロック塀の撤去や避難経路の確保、避難場所となる施設におけるライフラインや設備の確保

③都市環境に関する事項

【自然環境や地域資源の保全・活用】

- 地域の特色ある風景を形成する樹林地や富士山の眺望などの保全と育成、緑豊かな美しい農村風景づくり
- 林業のなりわいの維持や自然をいかした地域内外の交流の活性化、樹木の適切な管理などによる山林の環境保全
- 史跡富士山を構成する村山浅間神社の世界遺産富士山の構成資産にふさわしい整備と保全、周辺の自然資源をいかした景観形成

【営農環境の保全】

- 農業経営の安定化などによる茶園の適切な転換と優良農地の保全
- 農業振興や農地の適切な管理を図るとともに、一般の人も農業に親しむことができる場としての市民農園などの充実

④コミュニティ形成などに関する事項

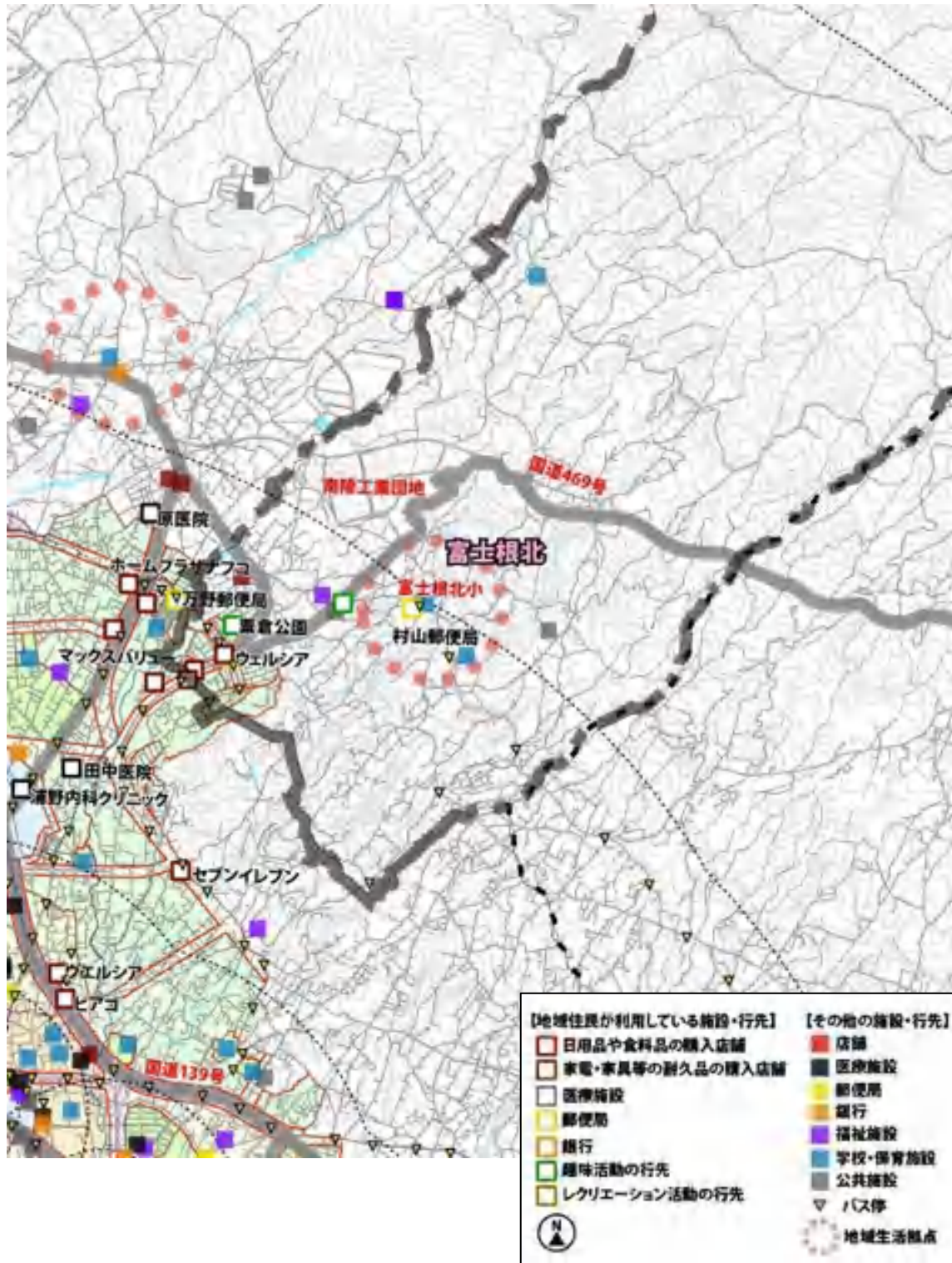
【これからの地域コミュニティの形成】

- 住民同士のつながりや地域外の人々との交流を大切にし、災害時にも支え合え、安心して暮らし続けられるコミュニティづくり

富士根北地域：地域住民意向編

3. 地域住民の日常生活の行動範囲（地域まちづくり協議会より）

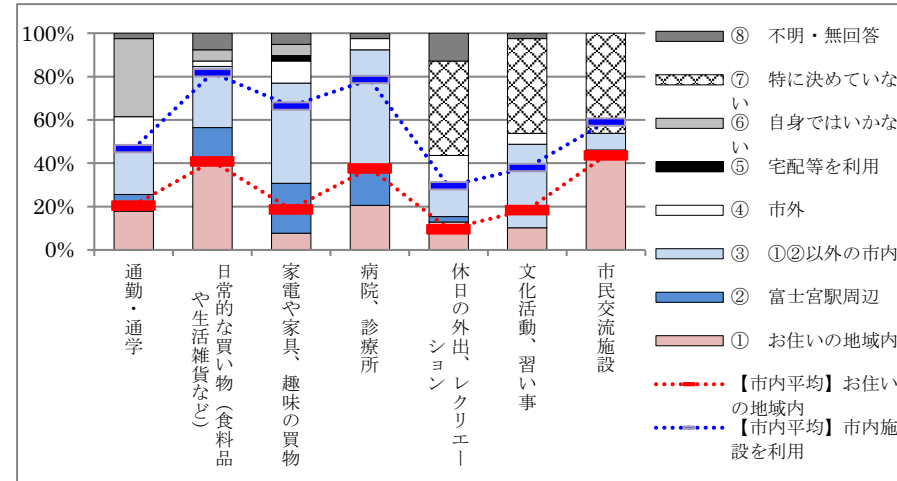
- ・日用品の購入施設については、地区内の市街地に隣接するエリアや、国道139号沿道の施設を利用されています。耐久品の購入施設についても国道139号沿道を利用されています。
- ・郵便局は地域拠点内や市街地側にあるが、医療施設や銀行は地区外の施設を利用しなければなりません。



4. アンケート調査結果

	全体構想に係るアンケート	地域別構想に係るアンケート
実施期間	平成29年10月21日(土)～平成29年11月6日(月)	平成29年12月23日(土)～平成30年1月9日(火)
実施方法	郵送による発送・回収	
配布数	全体：3,000通/地区内：66通	全体：2,000通/地区内：40通
回収数(回収率)	全体：1,126通(37.5%) / 地区内：26通(39.4%)	全体：667通(33.4%) / 地区内：13通(32.5%)

a. 外出行動ごとの「主な行先」と「交通手段」【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】



- ・日常的な買い物や休日の外出、市民交流施設は全市平均程度の地域内の利用が見られますが、その他は全市平均を下回っています。
- ・市民交流施設以外は、市内の施設を利用する割合が全市平均と同程度かそれ以上であり、特に地域内や富士宮駅周辺以外を利用する割合が高くなっています。
- ・自動車依存率が比較的高いが、日用品の買い物や休日の外出は徒歩の割合が全市平均を上回っています。

■行先別の交通手段 ※ 〇内は全市平均

	自動車	電車・バス	徒歩のみ
通勤・通学	92.0% (81.6%)	0.0% (5.1%)	8.0% (8.4%)
日用品	88.9% (90.6%)	2.8% (0.9%)	5.6% (4.2%)
家電・家具等	91.9% (92.6%)	2.7% (2.4%)	0.0% (1.2%)
病院・診療所	94.7% (91.5%)	0.0% (1.2%)	2.6% (4.3%)
休日・レク	87.9% (89.5%)	3.0% (4.0%)	6.1% (3.2%)
文化活動等	95.7% (86.1%)	0.0% (2.8%)	4.3% (6.1%)
市民交流施設	77.8% (74.5%)	0.0% (0.9%)	22.2% (19.7%)

b. お住いの地域内の生活環境の満足度・不満度・重要だと思う項目（上位5項目）【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】

- ・自然の豊かさや住環境の良さ等に関する満足度が高い一方で、交通環境や医療施設、店舗数に関する不満度が高い傾向にあります。
- ・重要度は、公共交通をはじめとする交通の便が高く、犯罪の安全性や医療機関、子育て環境も高くなっています。

満足・ほぼ満足が上位5位以内	不満・やや不満が上位5位以内	重要だと思うが上位5位以内
① 緑や自然の豊かさ 43.6%	① バスや鉄道の便 79.5%	① バスや鉄道の便 41.0%
② 住宅地の日当たりや風通しのよさ 41.0%	② 病院や診療所などの医療機関 53.8%	② 犯罪に対する安全性 38.5%
③ 騒音・悪臭・粉じんなど環境への配慮 28.2%	③ 日常の買い物のしやすさ(交通の便) 48.7%	③ 日常の買い物のしやすさ(交通の便) 30.8%
④ 下水・雨水の排水 23.1%	④ 公共施設の利用のしやすさ(交通の便) 48.7%	④ 病院や診療所などの医療機関 30.8%
⑤ 水害からの防災 17.9%	⑤ 日常の買い物に関する店舗数 46.2%	⑤ 子供の教育施設や教育環境 25.6%
史跡・祭りなどの保存・伝承 17.9%		

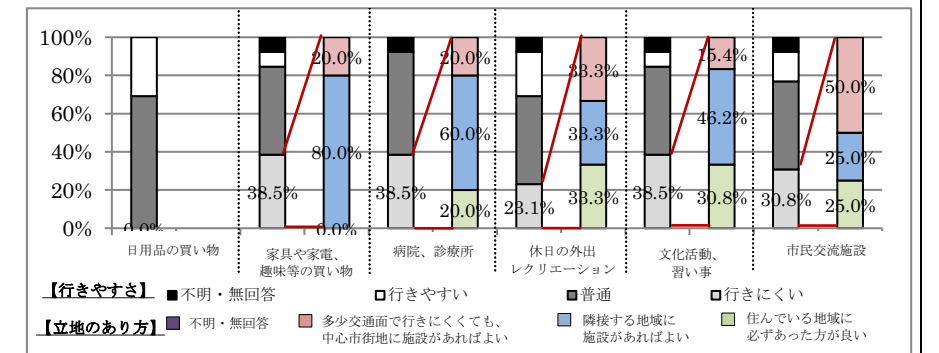
c. お住いの地域内で行うべきまちづくりの将来イメージ（上位5項目）【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】

- ・交通利便性、居住環境や医療福祉、災害への安全性に対応したまちづくりの意向が高くなっています。

行うべきまちづくりの将来イメージの上位5位以内	
① バスや鉄道など公共交通が充実したまち	43.6%
② 居住環境が整った生活しやすいまち	33.3%
③ 災害に強い安全・安心なまち	25.6%
④ 福祉や医療などが充実した、健康福祉のまち	23.1%
⑤ 住民活動、コミュニティ活動が盛んなまち	20.5%

d. 各生活利便施設への行きやすさ（「行きにくい」と思う割合）と、これらの施設のあり方への考え【地域別アンケート】

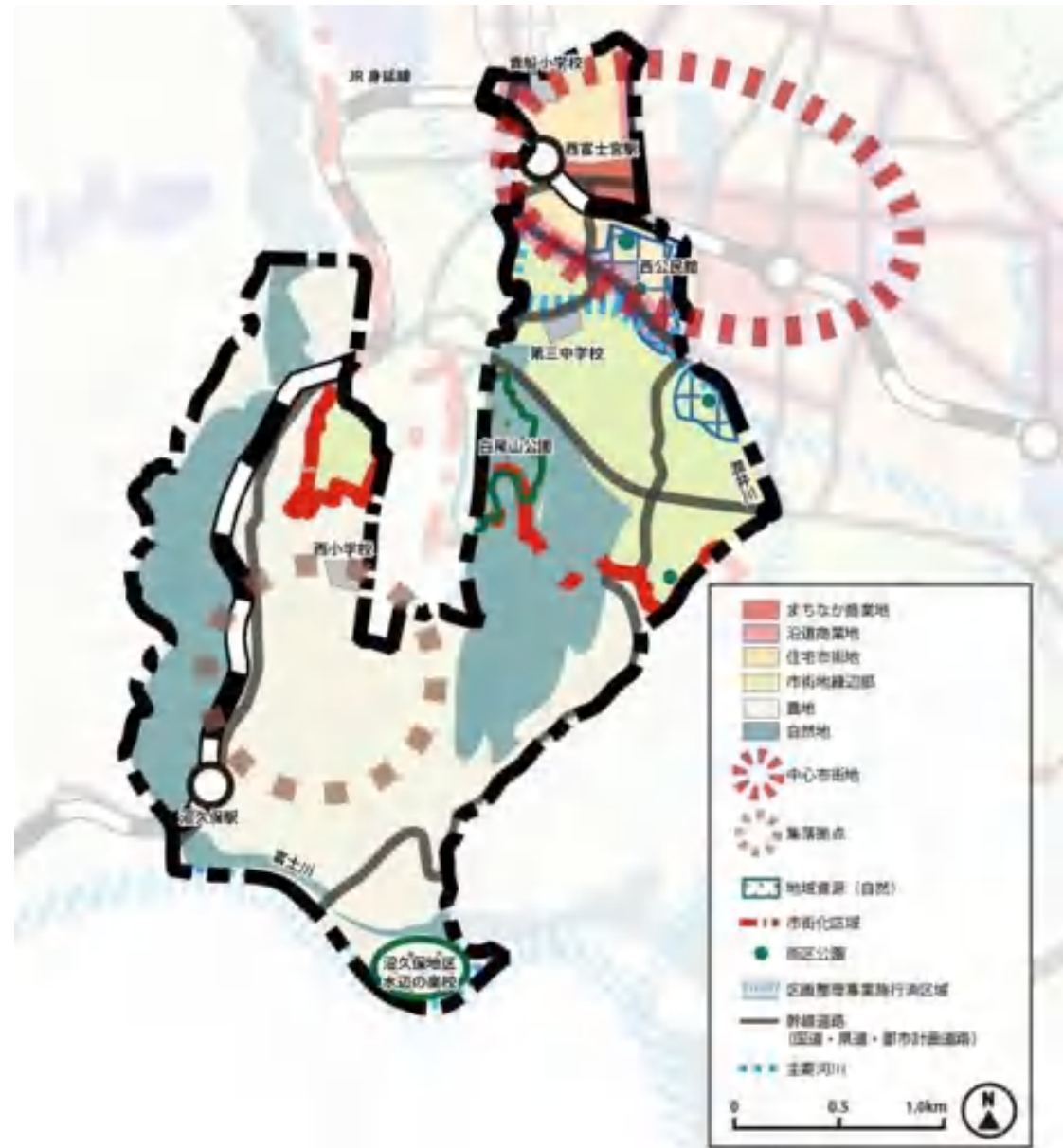
- ・家具・家電等の買い物、医療施設、文化活動、習い事に行きにくいと思う割合が38.5%となっていますが、この中では地域内にあった方が良いと思う割合は30%程度より低くなっています。



大宮西地域：地域別方針編

1. 地域づくりの目指す姿

豊かな水と緑の保全と活用を促し、まちなかとの一体性のある活性化と、潤いと緑の背景をいかした住み良い住環境形成による地域づくり



まちなか商業地	西富士宮駅を拠点とし、既存商店街を中心になぎわいある商業地、居住地の形成を目指します。
沿道商業地	既存の商業を持続させつつ、利便性やアクセスをいかした生活利便施設の集積を目指します。
住宅市街地	中心市街地の近接による生活利便性をいかし、住宅地の都市基盤の改善などによる住み良さの向上を目指します。
市街地縁辺部	まちなかから農地や自然地向けの市街地環境の変化、周辺環境との調和などにも配慮した住環境形成を目指します。
集落	沼久保駅から西小学校一帯を地域住民の集落拠点と捉え、利便性と自立性を高める地域のコミュニティ機能や生活利便機能の充実、田園住宅地の形成を図ります。
農地	営農環境や地域環境の維持の観点から、優良農地の保全に努めます。
自然地	南部丘陵地の自然や歴史、景観の保全・活用、山林の適切な管理などによる良好な丘陵地の環境形成を目指します。

2. 地域づくりの取組方針

①土地利用に関する事項

【商業地の活性化】

- ・ 西富士宮駅前を拠点とした幅広い世代の住民の生活を支える取組、中心市街地に相応しいにぎわいや交流の創出、商業機能の向上
- ・ 幹線道路沿道における生活利便施設などの立地促進による利便性の高い商業地の形成

【利便性が高く、暮らしやすい住環境の形成】

- ・ 中心市街地周囲の利便性をいかした多様で幅広い世代の生活の場となる良好な住環境の形成
- ・ 市街地縁辺部の住宅地における利便性をいかした住み良い生活環境の形成

【地域に根差した暮らしを生み出す集落環境の形成】

- ・ 既存集落地における沼久保駅から西小学校一帯の地域生活を支える機能確保、生活基盤施設の充実
- ・ 自然環境や営農環境と調和した安全で快適な居住環境の形成、住宅団地の宅地の細分化の防止や緑化の促進による居住環境の維持と向上

【農地や自然地の保全】

- ・ 農地における営農環境の確保と自然環境との調和、遊休農地の活用方策の検討
- ・ 南部丘陵地など自然災害の発生の危険性がある場所における適切な整備や管理による安全な地域生活の確保

②都市基盤に関する事項

【交通環境の改善】

- ・ 幹線道路での周辺地域との連携強化や通過交通の中心市街地への流入抑制などによる利用者が安全で円滑に移動できる道路環境の形成
- ・ 生活道路における利用者が安全で快適に通行できる道路環境の形成
- ・ 市民のニーズに合った公共交通体系の形成、生活利便施設にアクセスしやすい移動環境の形成

【市民の交流・活用・憩いの場の創出】

- ・ 南部丘陵地では自然環境をいかした自然との触れ合いの場、文化・交流の場、スポーツ・レクリエーションの場などの創出と充実
- ・ 白尾山公園における市民の憩いの場、自然との触れ合いの場、富士山などの眺望の場としての整備と充実
- ・ 富士川河川敷にある沼久保地区水辺の楽校における身近な水辺空間としての保全や活用
- ・ まちなかに残る自然の保全、水辺をいかした憩いの場や誰もが気軽に行ける身近な憩いの空間づくり
- ・ 多世代との交流や住民同士が関わる機会を増やすための地域住民のニーズに対応した地域交流の場の創出

【防災対策の推進】

- ・ 災害時の安全な避難のための沿道のブロック塀の撤去や避難経路の確保、避難場所となる施設におけるライフラインや設備の確保

③都市環境に関する事項

【自然環境や地域資源の保全・活用】

- ・ 南部丘陵地における良好な丘陵地としての景観の保全、良好な環境の維持、市民のやすらぎの場の提供、森林の保全や育成
- ・ 地域に分布する社寺や遺跡などの保全、歴史資源をいかした市民の学びの場の創出
- ・ 富士山の眺望や地域資源をいかした景観の情報発信、地域全体での魅力の向上

【営農環境の保全】

- ・ 農業経営の安定化や耕作放棄地の改善などによる田園風景の保全

④コミュニティ形成などに関する事項

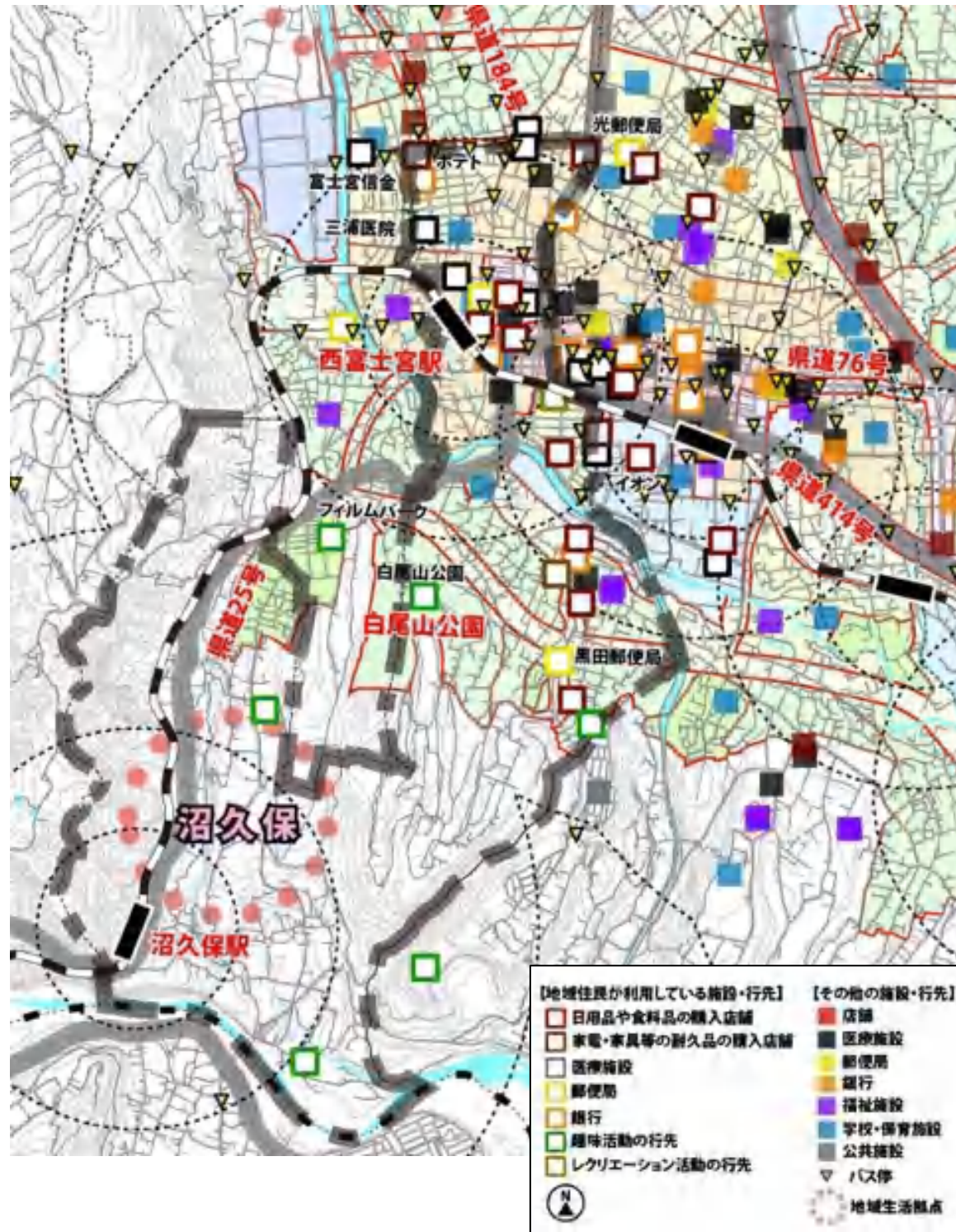
【これからの地域コミュニティの形成】

- ・ 世代を超えた交流や日常から触れ合いの生まれるコミュニティづくり、地域活性化による資源の有効活用や課題解決に向けた取組

大宮西地域：地域住民意向編

3. 地域住民の日常生活の行動範囲（地域まちづくり協議会より）

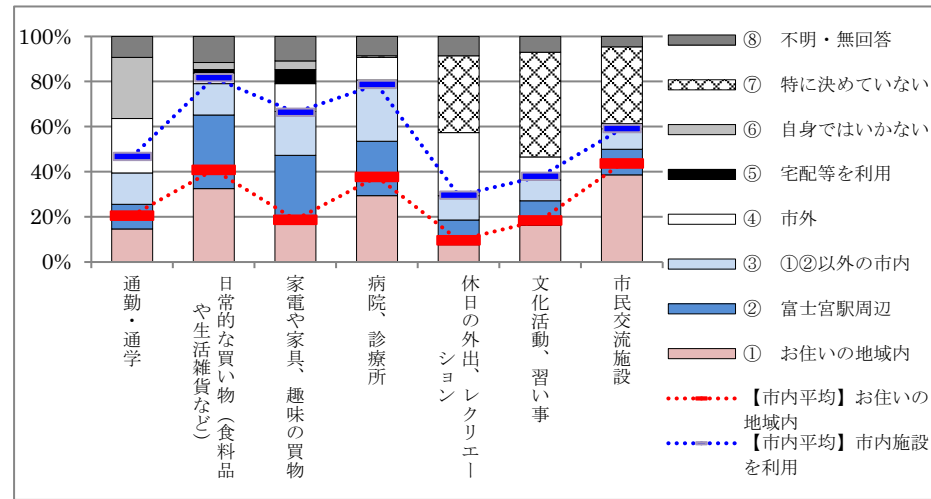
- ・日用品の購入施設については、多くの住民がイオンを利用しています。
- ・西富士宮駅周辺は、家電・家具等の耐久品の購入施設や銀行、医療施設等が多くあり、比較的利便性が高くなっています。
- ・沼久保地区には住民の行先となる施設がほとんどありません。



4. アンケート調査結果

	全体構想に係るアンケート	地域別構想に係るアンケート
実施期間	平成29年10月21日(土)～平成29年11月6日(月)	平成29年12月23日(土)～平成30年1月9日(火)
実施方法	郵送による発送・回収	
配布数	全体：3,000通/地区内：208通	全体：2,000通/地区内：134通
回収数(回収率)	全体：1,126通(37.5%) / 地区内：85通(40.9%)	全体：667通(33.4%) / 地区内：44通(32.8%)

a. 外出行動ごとの「主な行先」と「交通手段」【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】



・通勤・通学は地域外が多く、比較的市外に行くことが多くなっています。

・家電等の買い物は地域内の施設利用の割合は全市平均と同程度であるが、その他の施設の場合は全市平均を下回っています。

・買い物の行先は富士宮駅周辺の割合が高くなっています。また、市内の施設を利用する割合は全市平均と同程度となっています。

・自動車依存率は高いが、全市平均と比較すると低くなっています。徒歩のみの割合は全市平均より高くなっています。

■行先別の交通手段 ※ 〇内は全市平均

	自動車	電車・バス	徒歩のみ
通勤・通学	72.9% (81.6%)	5.9% (5.1%)	12.9% (8.4%)
日用品	86.0% (90.6%)	0.9% (0.9%)	7.0% (4.2%)
家電・家具等	83.6% (92.6%)	5.5% (2.4%)	4.5% (1.2%)
病院・診療所	87.8% (91.5%)	0.0% (1.2%)	7.0% (4.3%)
休日・レク	84.3% (89.5%)	5.9% (4.0%)	4.9% (3.2%)
文化活動等	70.6% (86.1%)	7.4% (2.8%)	11.8% (6.1%)
市民交流施設	58.3% (74.5%)	0.0% (0.9%)	37.5% (19.7%)

b. お住いの地域内の生活環境の満足度・不満度・重要だと思う項目（上位5項目）【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】

- ・住環境の良さや地域文化の保全・伝承等に関する満足度が高い一方で、交通環境に関する不満度が高い傾向にあります。
- ・重要度は、医療・福祉が最も高く、続いて犯罪や交通の安全性、教育環境が高くなっています。

満足・ほぼ満足が上位5位以内		不満・やや不満が上位5位以内		重要だと思うが上位5位以内	
① 住宅地の日当たりや風通しのよさ	46.5%	① 道路の広さや舗装	55.0%	① 病院や診療所などの医療機関	43.2%
② 史跡・祭りなどの保存・伝承	31.8%	② バスや鉄道の便	51.2%	② 介護や高齢者福祉などの施設	27.3%
③ 水害からの防災	28.7%	③ 公共施設の利用のしやすさ(交通の便)	43.4%	③ 犯罪に対する安全性	25.6%
緑や自然の豊かさ	28.7%	道路の渋滞状況や混雑状況	43.4%	④ 子供の教育施設や教育環境	24.0%
⑤ 日常の買い物に関する店舗数	24.0%	⑤ 日常の買い物に関する店舗数	40.3%	⑤ 道路交通の安全性	23.3%
騒音・悪臭・粉じんなど環境への配慮	24.0%				

c. お住いの地域内で行うべきまちづくりの将来イメージ（上位5項目）【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】

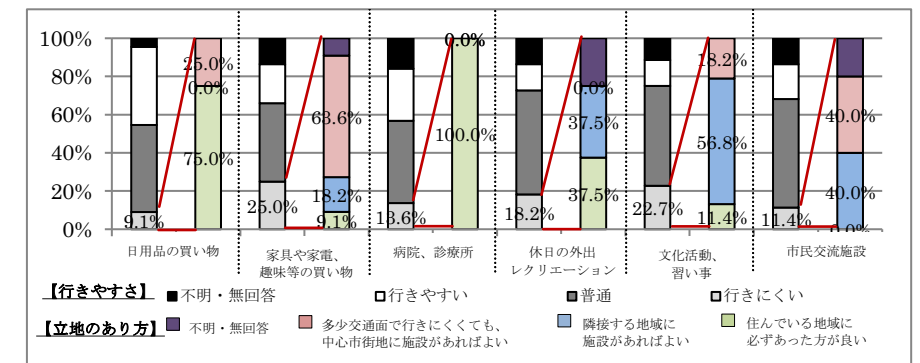
- ・居住環境や災害への安全性、環境への配慮したまちづくりの意向が高くなっています。

行うべきまちづくりの将来イメージの上位5位以内

① 居住環境が整った生活しやすいまち	29.5%
② 災害に強い安全・安心なまち	25.6%
③ 緑豊かな自然環境や清流を大切に、環境に配慮したまち	20.9%
④ 富士宮駅周辺の中心市街地に商業が充実した活気あるまち	19.4%
⑤ 福祉や医療などが充実した、健康福祉のまち	18.6%

d. 各生活便利施設への行きやすさ（「行きにくい」と思う割合）と、これらの施設のあり方への考え【地域別アンケート】

- ・家具・家電等の買い物に行きにくいと思う割合が25.0%となっていますが、地域内にあった方が良いと思う割合は9.1%と低くなっています。



芝川地域：地域別方針編

1. 地域づくりの目指す姿

天子山系の豊かな自然環境や田園風景と共存した安全で暮らしやすい生活環境を確保し、受け継がれてきた歴史・文化・地域産業をいかながら多様な交流・活力を創出する地域づくり

集落	<p>芝川出張所及び芝川駅一帯、柚野公民館、稲子小学校、稲子駅及び内房小学校周辺は、地域住民の集落拠点と捉え、市街地と連携して地域のコミュニティ機能や生活利便機能の充実を図ります。</p> <p>地域内の集落同士、隣接地域の集落拠点との連携力や協力体制などを強化し、地域課題の克服や住み続けられる地域づくりに取り組んでいきます。</p>
工業用地	<p>周辺の自然環境や景観と調和した産業機能の誘導に努め、働く場所の充実などを目指します。</p>
農地	<p>営農環境や地域環境の維持の観点から、優良農地の保全に努め、水田を中心とする農業の振興を図ることによる天子山系に抱かれた農村風景づくりを目指します。</p>
自然	<p>天子山系の森林地域、各河川や天子の七滝、釜口峡などの自然環境の適切な保全や管理を図るとともに、富士山への眺望を始めとする景観資源や歴史資源をいかし、自然と住民が共存して地域の魅力を高めながら活用できる環境形成を目指します。</p>



2. 地域づくりの取組方針

①土地利用に関する事項

【地域に根差した暮らしを生み出す集落環境の形成】

- ・ 芝川出張所及び芝川駅一帯、柚野公民館、稲子小学校、稲子駅及び内房小学校周辺を中心とした地域生活を支える機能確保、生活基盤施設の充実、自然環境や営農環境と調和した安全で快適な居住環境の形成、集落の活力を持続させながら多様に暮らせる地域づくり
- ・ 地域産業の振興に合わせた新東名高速道路とのアクセスをいかながら地域資源を核とした交流の場の形成の推進、新たな就業の創出などによる地域の活力向上

【農地や自然地の保全】

- ・ 農地における営農環境の確保と天子山系や河川などの自然環境との調和、遊休農地の活用方策の検討
- ・ 山林における公益的諸機能の維持と向上や森林資源の育成を図るための適切な管理と活用、安全性の確保
- ・ 土砂災害警戒区域など自然災害の発生の危険性がある場所における適切な整備や管理を進め安全な地域生活の確保

【周辺の住環境と調和した工業・産業用地の形成】

- ・ 工場が立地する地域における周辺の景観や自然環境と調和した工業用地の形成

②都市基盤に関する事項

【交通環境の改善】

- ・ 国道469号の未改良区間を改善するための実現手法の検討、新東名高速道路新清水インターチェンジとの道路ネットワークを踏まえた主要な県道の交通機能の充実に向けた整備の実現手法の検討
- ・ 生活道路における利用者が安全で快適に通行できる道路環境の形成
- ・ 市民のニーズに合った公共交通体系の形成、生活利便施設にアクセスしやすい移動環境の形成

【市民の交流・活用・憩いの場の創出】

- ・ 新稲子川温泉ユース・トリオ周辺における恵まれた自然と温泉をいかした癒しの場として、また上稲子八幡宮などの社寺、史跡などを巡り、歴史や文化に触れることができる観光交流の場として機能の拡充
- ・ 多世代間のつながりを育むための地域住民のニーズに対応した地域交流の場の創出

【防災対策の推進】

- ・ 災害時の安全な避難のための沿道のブロック塀の撤去や避難経路の確保、避難場所となる施設におけるライフラインや設備の確保

③都市環境に関する事項

【自然環境や地域資源の保全・活用】

- ・ 天子ヶ岳や白鳥山などの森林や樹林地、富士山の眺望などの保全と育成、地域の特色ある風景を形成する棚田や鎮守の森などの保全とこれらの地域資源の活用による緑豊かな美しい農村風景づくり
- ・ 林業のなりわいの維持や自然をいかした地域内外の交流の活性化、樹木の適切な管理などによる山林の環境保全
- ・ 大鹿窪遺跡の史跡整備をすすめるとともに、地域に分布する遺跡や社寺などの保全とそれらをいかながら地域づくり
- ・ 西山本門寺一体の地域資源としての活用

【営農環境の保全】

- ・ 農業経営の安定化などによる田園風景の保全
- ・ 農業振興や農地の適切な管理を図るとともに、一般の人でも農業に親しむことができる場としての市民農園などの導入

④コミュニティ形成などに関する事項

【これからの地域コミュニティの形成】

- ・ 幅広い世代の想いを反映しながら地域環境を守り、住み続けられ、地域の価値や希望を創出、発信、共有できるコミュニティ形成
- ・ 自然や歴史などの地域資源の有効活用などによる魅力の創出、地域課題への対応に向けた取組の推進

芝川地域：地域住民意向編

3. 地域住民の日常生活の行動範囲 (地域まちづくり協議会より)

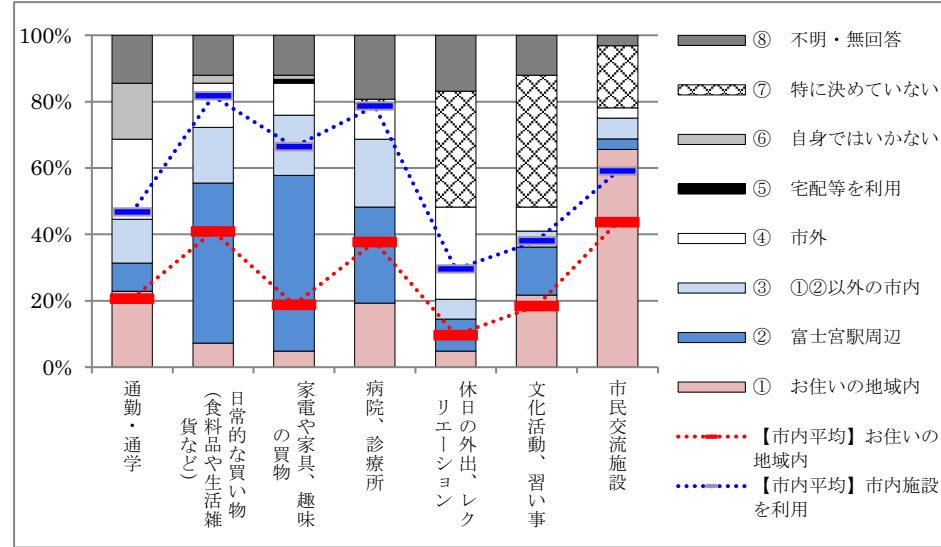
- ・いずれの地区においても、日用品や家具・家電等の耐久品の購入施設は、車に乗って地域外に行っている傾向にあります。
- ・郵便・銀行は人によってまちまちであり、地域内の各地区（主に芝富地区）のJAや郵便局を利用する場合もあれば、まちなかの施設を利用する場合があります。
- ・医療施設については、軽症の場合は地域内の病院を利用されることもあるが、重症になると地域の施設を利用しています。
- ・レクリエーション施設や休日の外出先は地域内にも見られます。



4. アンケート調査結果

	全体構想に係るアンケート	地域別構想に係るアンケート
実施期間	平成29年10月21日(土)～平成29年11月6日(月)	平成29年12月23日(土)～平成30年1月9日(火)
実施方法	郵送による発送・回収	
配布数	全体：3,000通/地区内：130通	全体：2,000通/地区内：92通
回収数(回収率)	全体：1,126通(37.5%) / 地区内：51通(39.2%)	全体：667通(33.4%) / 地区内：32通(34.8%)

a. 外出行動ごとの「主な行先」と「交通手段」【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】



- ・通勤・通学や文化活動、市民交流施設は地域内の割合が全市平均より高くなっていますが、その他の施設は、全市平均を下回っています。
- ・日用品や家具・家電等の買い物、医療施設は富士宮駅前の割合が比較的多く、その他の市内の割合はそれほど高くありません。
- ・自動車依存率が比較的高く、どの行先の場合も全市平均より高くなっています。公共交通の利用や徒歩の割合はいずれの行先の場合も全市平均より低くなっています。

■ 行先別の交通手段 ※ 〇内は全市平均

	自動車	電車・バス	徒歩のみ
通勤・通学	87.3% (81.6%)	1.6% (5.1%)	7.9% (8.4%)
日用品	97.4% (90.6%)	0.0% (0.9%)	1.3% (4.2%)
家電・家具等	97.5% (92.6%)	1.3% (2.4%)	0.0% (1.2%)
病院・診療所	97.4% (91.5%)	0.0% (1.2%)	1.3% (4.3%)
休日・レク	94.8% (89.5%)	2.6% (4.0%)	1.3% (3.2%)
文化活動等	96.5% (86.1%)	1.8% (2.8%)	1.8% (6.1%)
市民交流施設	85.7% (74.5%)	0.0% (0.9%)	14.3% (19.7%)

b. お住いの地域内の生活環境の満足度・不満度・重要だと思う項目(上位5項目)【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】

- ・自然の豊かさや住環境の良さ等に関する満足度が高い一方で、交通環境や店舗数に関する不満度が特に高い傾向にあります。
- ・重要度は、医療機関が最も高く、続いて交通環境や教育環境が高くなっています。

満足・ほぼ満足が上位5位以内		不満・やや不満が上位5位以内		重要だと思うが上位5位以内	
① 緑や自然の豊かさ	48.2%	① バスや鉄道の便	83.1%	① 病院や診療所などの医療機関	53.1%
② 住宅地の日当たりや風通しのよさ	44.6%	② 日常の買い物のしやすさ(交通の便)	77.1%	② 日常の買い物のしやすさ(交通の便)	30.1%
③ 騒音・悪臭・粉じんなど環境への配慮	25.3%	③ 日常の買い物に関する店舗数	74.7%	③ バスや鉄道の便	27.7%
④ 犯罪に対する安全性	24.1%	④ 公共施設の利用のしやすさ(交通の便)	74.7%	④ 子供の教育施設や教育環境	22.9%
⑤ 水害からの防災	19.3%	⑤ 道路の広さや舗装	72.3%	⑤ 介護や高齢者福祉などの施設	21.9%

c. お住いの地域内で行うべきまちづくりの将来イメージ(上位5項目)【全体構想アンケートと地域別アンケートの合計】

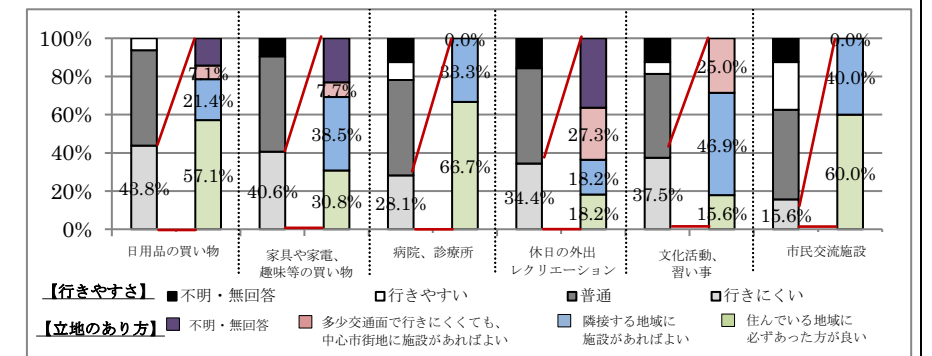
- ・医療福祉、居住環境や自然環境に配慮したまちづくりの意向が高くなっています。

行うべきまちづくりの将来イメージの上位5位以内

① 福祉や医療などが充実した、健康福祉のまち	32.5%
② 緑豊かな自然環境や清流を大切に、環境に配慮したまち	28.9%
居住環境が整った生活しやすいまち	28.9%
④ バスや鉄道など公共交通が充実したまち	25.3%
⑤ 道路や下水道などが充実したまち	15.7%

d. 各生活利便施設への行きやすさ(「行きにくい」と思う割合)と、これらの施設のあり方への考え【地域別アンケート】

- ・日用品の買い物、家具・家電等の買い物、文化活動、習い事に行きにくいと思う割合が比較的高くなっていますが、この中で地域内にあった方がよいと思う割合は日用品の買い物が57.1%と高くなっています。



市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針

令和4年3月

発行 富士宮市都市整備部都市計画課

〒418-8601 静岡県富士宮市弓沢町 150 番地

TEL : 0544-22-1166

FAX : 0544-22-1208

E-mail : toshi@city.fujinomiya.lg.jp