

土地利用計画

土地利用計画は、基本構想における土地利用構想を受け、具体的な施策やそれらの施策をイメージした土地利用構想図などを定めたものです。

土地利用の基本方針

- 1 総合的かつ計画的な土地利用の推進
- 2 豊かな自然環境との共生
- 3 安全・安心な土地利用の確立
- 4 基幹道路を活用した産業基盤の整備
- 5 魅力ある都市空間とゆったりとした生活空間の形成
- 6 集落環境の維持

1 総合的かつ計画的な土地利用の推進

(1) 基本方針

本市の土地が、その特性により、どのような利用に適しているのかを評価する土地利用診断を行い、それに基づく土地利用構想図を指針とした施策の展開を図りながら、総合的かつ計画的な土地利用を推進します。

人口減少が加速する中、発生する低・未利用土地や空き家等の有効利用及び高度利用による土地利用の効率化を図るとともに、地域の持続性確保につながる産業集積の促進を図るための土地利用の最適化を進めます。

(2) 施策の内容

ア 土地利用構想図に基づく土地利用事業などの誘導・調整

「土地に聴き 人が拓く 均衡ある土地利用」の理念のもと、土地の特性を分析した土地分級*による体系的な診断を行います。また、富士宮市総合計画において定められた土地利用構想図に基づき、土地利用事業などの誘導・調整を行うとともに、本計画や個別法などの適切な運用により、総合的かつ計画的な土地利用の実現を図ります。

イ 政策的な土地利用の推進

本計画の実現を目指すため、総合的かつ計画的な土地利用を推進する地域の設定が必要です。

このため、土地利用を計画的に推進する地域として「政策推進エリア」を設定するとともに、土地利用の基本方針を定め、適切な立地と誘導を図ります。

ウ 低・未利用地の活用と適切な国土管理の促進

本市内の各地では、空き地、空き家、耕作放棄地などが発生し、多岐にわたる対策が必要です。

このため、取組手法や多様な主体の連携のあり方を検討し、それぞれの低・未利用地の実情に応じて、その有効活用や安全性と周辺環境に配慮した適切な管理などに努めます。

エ 郷土への理解や保全・継承の取組への参加促進による地域の持続性確保

市民が集落や都市の成り立ちを知り、保全・再生に対する意識を醸成するためには、郷土の自然や歴史・文化を理解することが大切です。このため、自然保全などの取組や生涯学習を通じた郷土を知る機会を充実させ、市民参加の促進を図ります。

また、先人から引き継がれた郷土の自然や歴史・文化を適切に維持・保全・再生し、後世に継承していきます。

オ 土地情報の整備と活用

土地利用に関する基本構想を共有できるようにするため、本計画及び土地利用構想図をホームページに掲載するなど、適切な情報提供を行います。

また、土地利用構想図の各地域の範囲や土地に関する情報などを地理情報システムで一元化して管理・活用することにより、行政サービスの向上を図ります。

(1) 基本方針

豊かな自然環境を保全するとともに、健全な生態系の保全・再生や広域的な生態系ネットワークの構築・維持に向けて、分野横断的に多様な主体が連携して取り組み、自然環境と共生した土地利用を推進します。

本市のゼロカーボンシティ*の実現に向けて、地域共生型の再生可能エネルギーの導入促進に努めます。

(2) 施策の内容

ア 森林の適切な維持管理

本市は、豊かな森林を有する富士山、天子山系、南の丘陵部に囲まれています。このため、雄大な土地・澄んだ空気・清らかな水に恵まれ、多様な野生動植物に欠かすことができない生息・生育環境となっています。

このような自然環境は、本市固有の共有財産であり、これからも維持していくためには、森林の持つ公益的機能を高度に発揮させるとともに、荒廃化の予防や安全性の確保、天然林の再生、良好な環境・景観の保全を図るため、森林の適切な維持管理を推進します。

イ 健全な生態系の保全・再生

本市は、自然的・文化的側面から貴重な種や植物群落を有し、特定希少野生動植物を始めとする多様な野生動植物が生息・生育しています。

このため、原生的な自然環境の保全に加え、生態系に配慮した土地利用を推進します。また、森・里・まち・川などのつながりを確保した広域的な生態系ネットワークの形成を図り、流域レベルや地域レベルでの生態系の保全・再生を推進します。

ウ 地下水の保全と活用

本市の貴重な財産である豊かな地下水は、住民生活や産業基盤を支えています。その重要な地下水の水源・水質を保全するため、森林の適切な維持管理によって森林に備わる水源かん養*機能を高度に発揮させ、適切な水源・水質の保全を図ります。

また、市民・企業の適正な地下水量の利用を推進するとともに、湧水量や地下水位、水質の調査を継続し、適切な活用や保全により、健全な水循環の形成を図ります。

エ 自然環境と共生した産業振興

富士山の恵みである自然環境や豊富な湧水、良好な景観資源は、本市の産業にとって大切な地域資源です。このため、産業振興に伴う生態系の破壊、地下水の枯渇や汚染など、自然環境に悪影響を与えることがないよう地域資源の適切な保全・活用を図ります。

特に、「緑・産業振興地域」については、豊かな緑に囲まれた森の中のまちづくりをイメージし、富士山の景観や自然などに調和した整備を進めます。

オ カーボンニュートラル*の推進

本市に導入されている再生可能エネルギーについては、太陽光発電と水力発電が多くを占めており、再生可能エネルギーの地産地消に向けた方策の推進を図ります。

また、再生可能エネルギー設備の設置に当たっては、富士山の景観、豊かな自然環境、安全安心な生活環境との調和が必要であるため、地域との共生を図りながら再生可能エネルギーの導入拡大・活用を進めます。

3 安全・安心な土地利用の確立

(1) 基本方針

甚大化する自然災害等から市民の生命と財産を守り、被害を最小限に抑えるため、自然災害等の発生が予測される地域では土地利用を適正に規制するとともに、より安全な地域へ都市機能や居住を誘導するなど、安全で安心な土地利用を推進します。

(2) 施策の内容

ア ハザードマップ*の適切な活用

本市では、富士山の噴火や河川の氾濫、土砂災害などに備え、富士宮市防災マップ（富士山ハザードマップ、洪水ハザードマップ、土砂災害ハザードマップなど）を作成しています。

これらに示された災害予測地域については、常に情報を更新し、市民への認知拡大に向けた啓発を進めるとともに、防災意識の醸成、避難体制の強化、日常的な防災対策に努めます。また、必要に応じて富士山火山避難計画などの関連計画の見直しも実施します。

イ 災害危険性に配慮した適切な立地誘導

本市内では、様々な自然災害に対して被災する可能性のある地域が見られます。頻発する大規模な自然災害から市民の生命と財産を守り、被害を最小限に抑えるため、災害ハザードエリアの土地利用を適切に見直すとともに、土地利用構想図の「防災・水資源保全地域」における土地利用事業などを規制し、比較的危険性の低い地域への立地誘導や円滑な避難に向けた備えなどにより、自然災害に配慮した土地利用を推進します。

ウ 自然災害に強い生活環境の形成

過去の大規模地震では、建物やブロック塀の倒壊・損壊による人的な被害を受けていることから、自然災害が発生した際の被害を最小限に抑えるため、建物の耐震補強やブロック塀の撤去などを進めます。

ハード面については、台風や集中豪雨による水害や土砂災害を未然に防止するため、流域治水の推進、河川や水路の改修、都市下水路などの排水対策及び土砂災害防止施設の整備を進め、より安全性の高い地域への都市機能や居住の誘導を図るとともに、今後も避難場所の整備に取り組みます。また、ソフト面については、浸水想定区域や土砂災害警戒区域などの周知、要配慮者利用施設等での避難訓練の実施及び警戒避難体制の整備を進めます。

さらに、防災・減災を明確に意識した都市づくりを推進するための具体的施策などを定める防災都市づくり計画の策定（令和7年）に加え、減災や復興のための都市づくりを住民・事業者・行政が協働で進めるためにそれぞれの取組を整理する事前都市復興計画、災害に強く災害時の避難や応急活動を支えることができる空間づくりの基本方針の策定の必要性を検討し、安全で安心な生活環境の形成を推進します。

4 基幹道路を活用した産業基盤の整備

(1) 基本方針

富士山の広大な土地と豊かな水資源を活用して、第1次産業から第3次産業まで幅広く産業が営まれており、特に第2次産業については、豊かな水を活用した化学、医療用機器や輸送用関連産業などの広がりのある構造となっていることから、産業間の連携を強化するとともに新たな産業用地を確保していくため、既存集落の維持に向けた住宅政策と併せ、基幹道路*やインターチェンジ周辺への産業誘導を図ります。

(2) 施策の内容

ア 緑・産業振興地域内の産業立地の推進

本市では、第4次国土利用計画富士宮市計画において、国道469号などの広域幹線道路*や本市の立地特性を活かし、富士山の景観や自然環境と調和した産業立地を図ってきました。

本計画においては、富士山麓地域に政策推進エリアの一つとして「緑・産業振興地域」を位置付け、県道富士白糸滝公園線より市街地側を中心に、最新のハザードマップ*を参考としながら国道139号や国道469号という恵まれた交通アクセスを活かし、積極的な産業立地を推進します。

イ 既存集落等の維持に向けた就業の場の創出

本計画においては、富士山の景観や自然などと調和しながら、既存の工業団地、インターチェンジ周辺や幹線道路からのアクセスの良さなどの地域特性を活かした就業の場の創出を促す「職住近接産業地域」を政策推進エリアの一つとして位置付け、集落地域で暮らしながら就業や日常生活を持続できる環境を確保するため、都市計画法の地区計画などの諸制度の活用によって職住が近接した地域振興となる産業立地を推進します。

ウ 市街地の定住や近隣の産業の活性化

都市計画道路田中青木線、県道富士富士宮由比線などの主要な道路や市街地に近い立地特性を活かし、地域の産業や人財、その他の資源を活用した産業振興や低・未利用地の活用などを図ります。

本計画においては、農林水産業を含めた既存産業の活性化や第6次産業化、新たな産業の立地に取り組む「産業共生振興地域」を政策推進エリアの一つとして位置付け、暮らし続けられる地域づくりにつながる土地利用を推進します。

工 農林水産業の振興

農業の振興については、農業振興地域整備計画に基づき、農業の振興と生産性の向上を図るため、農用地を確保し、生産基盤の維持・保全を図ります。

また、営農環境を整えるため、認定農業者*を中心とした担い手や農業生産組織の育成強化のほか、農地の集積・集約化、荒廃農地の再生、農地の流動化や多様な農業者の農地利用の促進による遊休農地の解消、適正な維持管理などにより、農業経営基盤の強化を進めます。

林業の振興については、広大な森林の適切な管理を推進し、生産コストの低減と省力化を図るため、林道、作業道などの整備を進めます。

また、林業経営の改善に向けて、集約化施策の推進など、良好な森林整備を進めるとともに、担い手の育成、ブランド化の推進及び木材需要の拡大を図ります。

水産業の振興については、ニジマスの生産量が全国トップクラスを誇っていることから、豊富な水を活かして富士宮産のブランド化を更に推進し、消費拡大を図ります。

5 魅力ある都市空間とゆったりとした生活空間の形成

(1) 基本方針

中心市街地については、富士宮駅や富士山本宮浅間大社、静岡県富士山世界遺産センターを核とした本市の中心部にふさわしい都市機能の再構築と世界遺産のまちにふさわしい魅力あふれるにぎわいの再生を図ります。

また、地域住民の生活利便性を向上させるため、都市空間と生活空間をつなぐ交通ネットワークの充実を図るとともに、公園や緑地帯の整備を積極的に推進するなど、緑豊かな都市機能と富士山と調和した美しい景観の形成を目指します。

(2) 施策の内容

ア 中心市街地の拠点機能の強化

中心市街地の拠点機能を強化するため、富士宮駅や富士山本宮浅間大社、静岡県富士山世界遺産センターを核とし、交通ネットワークとの連携を図りつつ、中心市街地の土地の有効利用を促進します。

また、世界遺産にふさわしいまちづくりとして、富士山本宮浅間大社の門前町の街並みやにぎわいを再生し、品格のある癒しの空間を創出します。さらに、魅力あふれる店舗づくりなどによる商店街の活性化や市民の活動・交流のための機能の充実に取り組みます。

イ 居住環境の向上と市街地の整備

市街化区域における快適な居住環境を形成するため、適切な土地利用を誘導し、地区計画や建築協定*などの導入、ブロック塀の生け垣化の推進、宅地の細分化の防止、低・未利用地の適切な管理・活用などにより、居住環境の保全・改善を図ります。

ウ 良好な都市環境の形成

市街化区域においては、快適な都市環境及び良好な市街地景観を形成するために都市の緑化を推進し、街区公園*などの配置とともに、住宅地、商業地、工業地、公共施設においても緑地などを配置します。

また、中心市街地においては、世界遺産にふさわしいまちづくりとして文化的資源・歴史及び富士山の本質的な価値を高めるため、花・緑・水による、彩り・安らぎ・潤いの空間の創出を図ります。

エ 魅力的な景観の形成

本市は、市内の様々な場所から、四季折々に変化する美しい全姿を望むことができる富士山という日本有数の景観資源を有しています。

また、富士山麓に広がる美しい田園風景や広大な高原風景、芝川地域特有の谷間風景は、本市固有の景観であるとともに貴重な財産です。

このため、景観法や富士宮市富士山景観条例などに基づき、富士山の眺望を保全し、美しい景観を後世に継承していくものとし、地域の資源などの適切な保全・活用を図るとともに、土地利用の際には、富士山の眺望や周辺景観との調和に配慮し、良好な景観形成を誘導します。特に、景観計画の重点地区に位置付けられている富士山本宮浅間大社周辺地域などでは、門前町にふさわしく趣と落ち着きのある街並みや富士山の眺望保全など、魅力ある景観形成を図ります。

オ 地域間の連携充実による持続可能な生活環境の創出

本市では、市街化区域が市域の南側に位置し、市街化調整区域に産業拠点や集落が点在する都市構造となっているため、地域の実情に即した便利な生活交通の実現を目指し、交通事業者と連携した市民の交通手段の確保に取り組んでいます。このため、従来の交通手段の維持を図るとともに、地域ごとの実情に合わせ、都市空間と生活空間をつなぐ交通ネットワークの形成に努めます。

また、隣接自治体を始めとする環富士山地域との広域交通を活かした産業・観光などの連携も期待されることから、官民の連携や住民などの交流・取組の促進による地域づくり、最新技術の活用や地域間の連携、多様な生活スタイルの受入れなどによって地域ごとの課題解決や魅力向上を図り、安定して生活し続けられる地域環境を創出します。

(1) 基本方針

本市は、これまで多くの町や村との合併を繰り返しながら市域を拡大し発展してきたことから、地域固有の文化や風土を守ることを通じて、地域における郷土愛の醸成や人材の育成を図ります。

また、先人から引き継がれてきた田園風景を適切に保全しながら、富士山の景観と調和した緑豊かな集落環境の形成を図ることにより、旧町村役場などを中心とした集落拠点の機能の維持を目指します。

(2) 施策の内容

ア 集落環境の整備と拠点機能の強化

市街化調整区域では、旧町村役場などを中心とした集落において、農林水産業の振興、各産業のバランスの取れた雇用対策、都市農村交流などの活性化、計画的な定住推進や拠点機能の強化などの地域づくりが必要です。

このため、政策推進エリアの一つとして「集落拠点地域」を位置付け、指定大規模既存集落制度*や優良田園住宅制度*、都市計画法の地区計画などの諸制度の活用によって中心集落における生活機能の確保とコミュニティの向上、集落環境の整備や周辺住民の日常生活に必要な商店などの機能の確保に努めるとともに、地域を主体としたまちづくりの計画検討や住民同士の交流などの取組の活性化により、持続性のある居住環境づくりを推進します。

イ 次世代の移住・定住推進

少子高齢化や人口減少が急速に進む社会情勢において、地域人口が少ない市街化調整区域の各集落地域では、若年層世代の地域への愛着を醸成するとともに、U・I・Jターン*などによる次世代の担い手の定着が望まれています。

このため、指定大規模既存集落制度や優良田園住宅制度のほか、空き家等の既存ストックの有効活用・適正管理などを含めた計画的な住宅政策を推進します。

また、地域と連携して移住・定住を図るための取組を引き続き推進します。

■ 土地利用構想図

土地利用構想図は、総合的かつ計画的な土地利用を図るため、土地が持つ特性によりその土地の最適な利用・保全の方法を評価し、各種法令の規制の状況を加えたものを図化し、それを踏まえた上で政策的な要因を付与したものです。

■ 地域区分別の土地利用方針

土地の持つ特性を評価した上で、その土地に最も適した利用方針・保全方針を示したものを。

地域区分	土地利用方針
自然保全地域	良好な自然環境や優れた自然の風景地を保護するための保全・整備を図る。
環境緑地地域	都市空間の秩序、緩衝、遮断などの諸機能を持つ緑地環境として保全・整備を図る。
防災・水資源保全地域	(防災保全地域)：土地の形質の変更を規制する。 (水資源保全地域)：水の流出を抑制し、水の量的・質的な保全、汚染防止、浄化及び水害防止を図る。
林業・森林保全地域	防災、水資源保全などの公益的機能に留意しつつ、地域の実態に即して、林業地域、採草地などの利用を図る。
林業地域	林木生産や特用林産物の生産によって達成される森林の経済機能を維持保全し、再生産を図る。
農業地域	農業の生産に供する田・畑・樹園地・採草放牧地として整備保全し、農業農村基盤整備を図る。
市街地・集落地域	交通その他の都市基盤の整備状況、整備計画、土地所有の動向、地元意向などから見た宅地利用の適地において、市街地、工業地、集落などの整備・開発を図る。

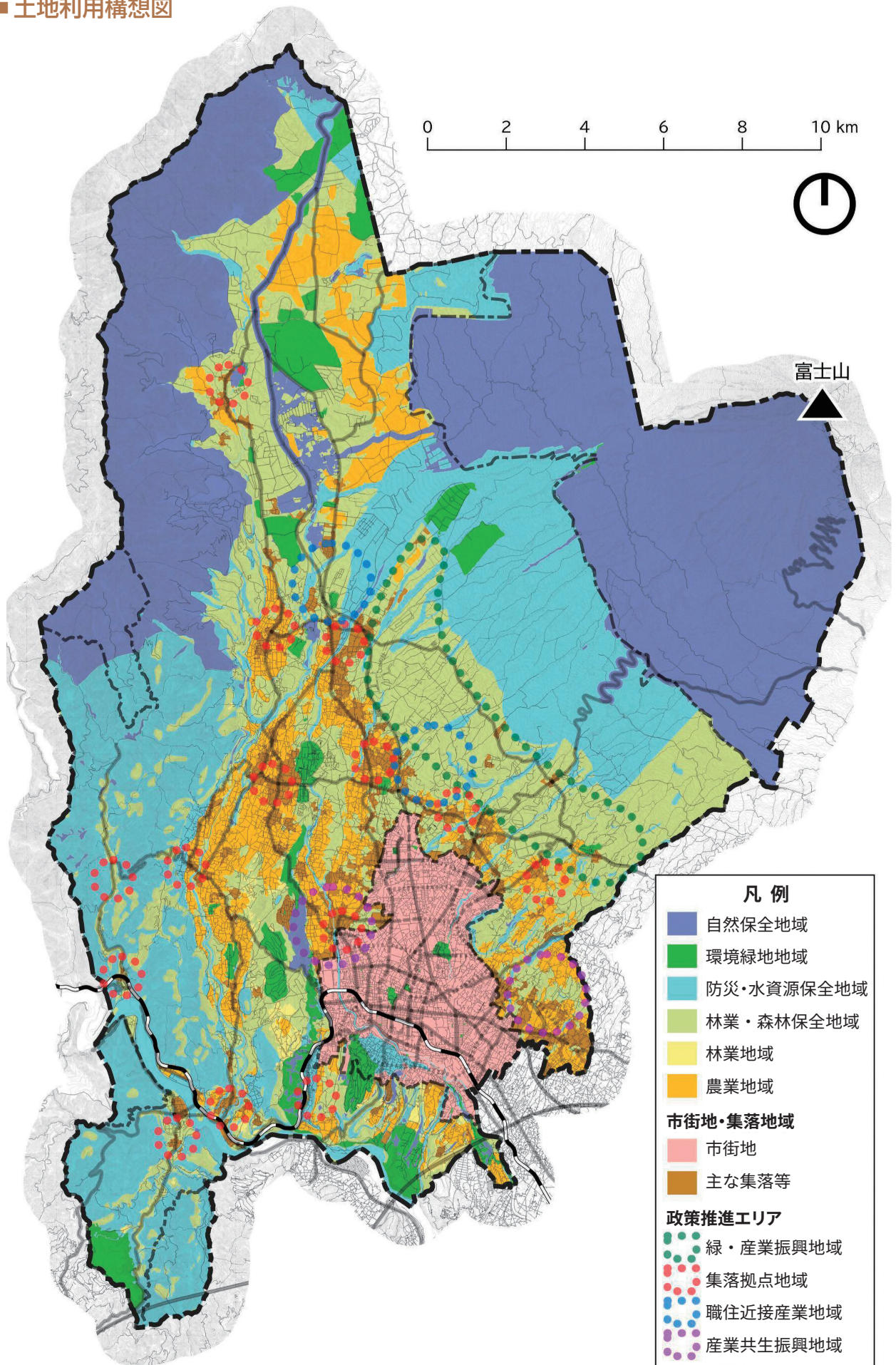
■ 政策推進エリア

土地利用を積極的かつ計画的に推進する地域を設定し、土地利用の基本方針のもと、適切な立地と誘導を図るエリアを示したものを。

地域区分	土地利用方針
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号などの広域幹線道路*や本市の立地特性を活かし、富士山の景観や自然との調和に配慮した上で、産業の立地を推進する。
集落拠点地域	周辺の自然環境や営農環境と調和し、集落の拠点機能の維持強化を図りつつ、緑豊かで富士山と調和した集落環境の形成を図る。
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号などの広域的な幹線道路の利便性を活かし、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。
産業共生振興地域	都市計画道路田中青木線、県道富士富士宮由比線などの主要な道路や市街地に近い立地特性を活かし、優良農地の保全を図るとともに、農林水産業を含めた産業の振興及び立地を推進する。

「政策推進エリア」は、一定の交通条件が整っていること、良好な自然環境や優れた風景地に支障がないことを考慮し、土地利用診断における土地利用上影響の少ない地域に適切な立地と誘導を図っていくことを目的に設定しています。

■ 土地利用構想図



用語説明

カーボンニュートラル (p.78)

温室効果ガスの排出を全体としてゼロにすること。

街区公園 (p.82)

市街地などの中にあり、主にその街区に住む人々が利用する小規模な公園のこと。

かん養 (p.77)

自然に水がしみこむように徐々に養い育てること。

基幹道路 (p.75,80)

都市や地域などの交通ネットワークの中で、人や物の移動の中心的な役割を担う道路のことであり、高規格道路および一般広域道路のこと。

建築協定 (p.82)

建築物の敷地・位置・構造・用途・意匠あるいは緑化の方法等についての協定を住民自身が行い、建築基準法で定める内容より高い水準で基準を取り決めることの出来る制度のこと。

広域幹線道路 (p.80,84)

広い地域を結ぶ主要な道路で、交通、物流及び広域交流を担う重要な道路のこと。

指定大規模既存集落制度 (p.83)

市街化調整区域において、大規模既存集落として一定の条件を満たす指定区域内で、要件に合う人の自己用一戸建専用住宅の建築が可能となる制度。

ゼロカーボンシティ (p.77)

2050年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにすることを旨を公表した地方自治体のこと。

土地分級 (p.76)

土地の地形、地質等の自然要因及び農地、森林等の土地利用の現況を把握し、利用・保全への適合度を評価し、分類すること。

認定農業者 (p.81)

自ら経営改善に取り組むやる気と能力を有し、いわば「農業経営のスペシャリスト」を目指す計画である「農業経営改善計画」を作成し、その計画が市から認定を受けた者のこと。

ハザードマップ (p.79,80)

自然災害による被害が想定される区域や避難場所、避難情報の伝達手段などを住民に分かりやすく示した図のこと。

優良田園住宅制度 (p.83)

市が定める基本方針の要件を満たし、周辺の自然環境と調和したゆとりある良好な居住環境の形成が見込まれる住宅を「優良田園住宅」として認定する制度。

UIJターン (p.83)

以下の頭文字をとった言葉のこと。

- ・Uターン：地方から進学や就職などで都市に移住した人が、再び生まれ育った地域に戻ることに。
- ・Iターン：都市部に生まれ育った人が、地方に住み働くことに。
- ・Jターン：進学や就職で地方から都市に移住した後、生まれ育った地域に近い地方都市に移住することに。