

第Ⅳ章. 都市基本計画・整備方針

1. 土地利用計画

(1) 都市的土地利用とその整備方針

①歴史的景観整備ゾーン

本町の旧東海道の沿道地区は、歴史ある神社や寺院、あるいは由比正雪生家・小池邸などの歴史的に貴重な建築物等が立地するとともに、東海道広重美術館や由比本陣公園など、歴史をテーマにした施設を整備してきました。また、街並の一部には、今でも旧東海道の面影が残っています。

そこで、旧東海道全線の沿道地区は歴史的景観整備ゾーンと位置付け、歴史をテーマにした街並の整備・誘導を図ります。

具体的には、石畳風あるいはカラー舗装等による道路の景観整備の導入や、それに併せた沿道建築物の保全や景観誘導、さらには、電線の地中化や電柱のカラーデザイン化等について、管理者や地権者、住民等と協議、検討していきます。

加えて、J R 由比駅周辺は、多くの観光客が訪れる本町の玄関口にふさわしい街並を形成していきます。

②一般住宅ゾーン

J R 東海道新幹線沿線地区と J R 東海道本線沿線地区は、居住環境を守るため、大規模な店舗、事務所等の立地を制限する中密度の住宅地として、一般住宅ゾーンに設定します。

具体的には、大規模な店舗等の立地は抑制しつつ、生活利便施設（スーパー等の中規模商業施設も含む）は立地可能にします。また、生活基盤となる道路・公園等の整備や、場合によっては地区計画等による居住環境の維持・向上、あるいは地区施設の誘導等を検討します。

③住宅専用ゾーン

由比小学校、及び由比中学校周辺地区や、阿僧地区や由比地区の鉄道等から離れた区域は、建物用途現況を踏まえ、住居専用ゾーンと設定し、一層の居住環境の向上を図っていきます。

そのためには、住宅専用地にふさわしい道路、公園等を整備するため、土地区画整理等の面的整備の導入を検討するとともに、住民の合意のもと、地区計画等の導入も検討し、良好な居住空間の創出を目指します。

④住環境配慮型軽工業ゾーン

町屋原地区から由比地区にかけての県道富士由比線及び県道由比停車場線の沿道地区、及び二級河川由比川両岸には、水産加工業を中心とした工場と住宅が混在しています。この水産加工業は本町の主産業であり、観光振興にも欠かせないものです。一方、戸建住宅も多く立地していますので、この区域を住環境配慮型軽工業ゾーンと位置付け、これらの共存を目指します。

そのためには、居住環境に影響する建物用途の立地を抑止するとともに、一定規模以上の工場を建てる場合に、振動・騒音等を軽減させる構造とすることを義務付けます。

また、地域住民との協働協調による面的整備や、地区計画等による建築物や地区施設の整備・誘導の可能性を検討します。その場合、このゾーン全体を一律とするのではなく、居住環境を重視する区域や、工業系土地利用を重視する区域等に区分するなど、地域住民等との協議・検討により、工場と住宅の共存を目指します。

⑤軽工業ゾーン

今宿と寺尾地区の国道1号富士由比バイパスとJR東海道本線に挟まれた区域は、現在、幹線道路沿道という立地特性から、工場や倉庫、あるいはロードサイドショップ等が立地しています。また、国道1号沿いで沿道利用できる数少ない場所、限られた区域であるため、これを有効活用する必要があります。

そこで、今後ともこの立地特性を活かした軽工業ゾーンに位置付け、本町を印象付ける水産加工品販売店（工場併設を可能とした）等の誘導を目指します。また、本町を印象付ける区域となることから、道路から見た景観に配慮した街並形成を検討します。

(2) その他の土地利用と整備方針

①自然共生型集落ゾーン

入山地区等の森林や農地の中に点在する集落地は、周囲を河川や山地、森林など、多くの自然に囲まれたのどかな居住環境を有しています。この集落環境は地域の財産であり、保全・育成すべきと考えます。

そこで、このゾーンを自然共生型集落ゾーンと位置付け、日常生活に自然環境が溶け込んだ居住環境形成を目指します。また、集落地内の少ない平坦地の乱開発を規制していきます。そのためには、都市計画区域内においては、各種協定制度の導入や、開発許可制度や土地利用指導要綱に基づく適切な開発誘導が望まれます。都市計画区域外においては、準都市計画区域指定や協定導入の検討や、農地転用許可制度等の適正な運用が望まれます。

②自然保全ゾーン

市街地後背部の丘陵地のうち、良好な森林などの区域は、自然保全ゾーンと位置付け、良好な自然環境形成を目指し、森林等の自然的土地利用の保全・育成に努めます。

具体的には、荒廃しつつある森林の間伐を適宜行い、また、間伐材の利用を促進する等、地域振興に考慮しつつ、水源涵養や土砂流出防止のため保全に努めます。

③農業ゾーン

自然保全ゾーンのうち、市街地後背部の果樹園等で、主に農用地区域に指定されている区域を農業ゾーンに位置付け、農地の保全・育成に努め、無秩序な開発を抑制します。また、農道整備の実施等により、良好な生産環境を維持していきます。

2. 都市施設基本計画

(1) 道路

広域交通体系の確立と市街地内からの通過交通の排除、及び町内交通を円滑に処理できるように道路網の整備を推進します。

①自動車専用道路

国土の交通体系上の中枢をなし、また東西方向において他県間を連絡する広域都市連絡機能を受け持つ道路として、東名高速道路を配置します。

本町にはサービスエリアが設置されていますが、当該施設の機能拡充について、関係機関と協議、検討します。

②主要幹線道路

県内東西の連絡や広域的な通過交通を受け持つ道路として、国道1号（富士由比バイパス）を配置します。

本町の市街地にアクセスする結節点として、蒲原西 I.C と寺尾交差点がありますが、蒲原西 I.C から本町へのアクセス性向上と、寺尾交差点の渋滞解消を図る立体化事業の整備を推進します。

③幹線道路

町内における交通体系の骨格となり、隣接する都市間を連携する幹線道路として、東西交通の軸となる一般県道富士由比線、南北交通の軸となる主要地方道富士富士宮由比線を配置します。

また、旧東海道全線、及び観光・レクリエーション施設や、ゆいまちの駅をネットワーク化したルートを観光動線の中軸と位置付け、歴史をテーマにした景観整備等を行い、観光機能の強化を目指します。

一方、国道1号での事故や災害時等の迂回路として、(仮称)北部東西道路の新設を検討します。

④生活道路・コミュニティ道路

住民が日常生活において活用する生活道路については、狭隘部分の拡幅や危険な交差点の解消、道路不足区域における道路整備等を適宜実施し、日常生活の利便性向上と歩行者の安全性確保を図っていきます。

また、歴史的景観整備を行う旧東海道や、小学校、中学校の周辺、あるいは観光施設周辺やそれらを結ぶ動線上等、特に歩行者の安全性や歩行の快適性を確保すべき部分において、コミュニティ道路や歩行者専用道路の設置、あるいは自動車交通の減速や注意を促す整備等を検討します。

(2) 公園・緑地

市街地内では住民が安らぎ、憩える身近な公園・緑地として、陣笠山公園、由比スポーツ広場を位置付け、現機能の維持増進を図るとともに、災害時には避難場所としても利用できるよう整備していきます。

また、密集市街地周辺においては、災害発生時の家屋の延焼や連鎖倒壊を防ぎ、緊急避難場所として、また、平常時は地域住民の憩いの場として、街角に適宜、ポケットパーク等を設け、憩いの空間の創出とともに防災機能の向上を図ります。

(3) 河川・下水道

二級河川由比川、和瀬川などの町内を流れる河川は、本町の市街化の状況や山間地の急峻な地形を考慮して、河川流域の治水機能を高めるとともに、親水空間やレクリエーション空間などの多様な機能を創出していきます。

一方、近年の産業の高度化に伴い家庭や工場からの汚水排水が発生し、水質汚濁や環境悪化が懸念される区域では、下水道及び都市下水路の整備を検討します。また、市街地周辺部の集落には生活排水などによる農業用水や河川の汚濁を防止するために、合併処理浄化槽などを用いた整備を推進します。

(4) 都市拠点

JR由比駅は、本町の玄関口であり、本町を印象付ける施設になりますので、都市拠点と位置付け、その周辺地区の整備とともに、海側（由比港側）にスムーズにアクセスできるよう、橋上駅舎等も含め、その方策について関係機関と協議・検討します。

また、役場周辺は、由比中央公民館（町民センター）や町保健福祉センター等多くの公益機関や、本町の行政機能が集積しています。この地区は今後とも町の中核地区として、その機能の拡充と利便性の向上に努めます。

(5) 観光・レクリエーション拠点

本町の財産である薩埵峠や浜石岳から見える富士山や駿河湾の景観を保全するとともに、多くの人に利用してもらえるよう展望場所周辺における休憩施設等の整備や、その場所に至る道路・遊歩道等の整備を行います。

また、由比本陣公園や東海道広重美術館の周辺地区も本町の集客拠点になっています。今後は由比桜えび館周辺地区も含めて、観光拠点と位置付け、この機能を維持、強化し、集客力を向上させるよう関係機関と協議、検討します。

(6) 産業拠点

桜えび・しらす漁は、本町の地場産業であり、保全・育成が必要です。そこで、由比漁港を産業拠点と位置付け、漁港機能の拡充に努めます。また、外港整備に伴い、内港跡地の有効活用を図るため、町内外から多くの人が訪れる集客機能の導入を検討していきます。

(7) バス

車を運転できない高齢者や子供等にとって、バスは日常生活に欠かせない身近な交通手段です。今後とも少子高齢化が進行すると予測されていますので、路線バス・コミュニティバスの利用促進施策を検討し、実施します。

具体的には、定時性確保のための道路整備等や、コミュニティバスを地域に根ざしたものにするために、バス車両のデザイン化や地域によるバス停の管理、さらには観光客の利用促進施策などを検討します。

(8) 防災施設

現在、対策事業が概成済み、又は施工中の地すべり防止区域においては、防災対策強化ゾーンと位置付け、施工中の対策工事の迅速な実施と、概成後の適切な維持・管理を行っていきます。なお、町民の防災意識の普及啓蒙に努めるため、由比地すべり管理センターを有効的に活用していきます。

その他災害の発生の恐れがある区域においても抜本的・恒久的に防災工事を進めるとともに、これらの区域においては開発行為等を制限します。

3. 都市環境基本計画

(1) 市街地環境の基本方針

住民の安心・快適な居住環境づくりのため、市街地内の環境整備を推進します。

○居住環境の保全・改善

- 住工混在地区においては、居住環境に配慮するため、工場には振動、騒音を抑制する構造規制を導入して、適切に運用するとともに、可能な限り敷地内緑化に努めるよう働きかけます。
また、面的整備や地区計画、各種協定等の導入による居住環境の保全・改善を推進します。
- 既に良好な居住環境を有している阿僧地区の宅地造成地等においては、地区計画や各種協定等の導入を検討し、その居住環境を維持します。

○市街地内緑地等の保全・整備

- 市街地内には、適切に公園・緑地を配置し、身近な自然の確保に努めます。
- 市街地内の社寺林や、特徴ある緑地、樹木については、緑地協定や緑地保全地区指定、保存樹木指定などによる保全を検討します。
- 道路への街路樹の植樹や、公共公益施設の敷地内の緑化を推進します。
- 市街地内では、ブロック塀から生垣等への変更を促進して、震災時の倒壊の危険性をなくし、緑の多い街並形成に努めます。

○河川や海の汚濁防止

- 河川や海の水質保全のため、下水道整備について検討します。
- 当面の間は、合併処理浄化槽設置整備事業費補助交付要綱等に基づき合併浄化槽設置を働きかけるとともに、浄化槽の適正管理の指導強化に努めます。

(2) 自然環境・景観の基本方針

本町の財産である自然環境と自然景観を保全しつつ、それらを活用したまちづくりを推進します。

○森林や農地の保全・活用

- 水源の涵養や土砂流出崩壊防止のための森林や、優良な農地を保全します。
- 森林や農地の荒廃化を防止するとともに、森林のハイキングコースとしての利用や農地の観光農園利用など、多様な活用を検討します。
- 森林や農地の中に介在する集落地は、周辺環境との調和を図り、自然環境を阻害するものの建設等の制限を検討します。

○河川や海浜の保全・活用

- 河川や海浜については、災害に強い改修の実施はもとより、改修にあたっては親水機能の取り入れや、生物や植物が生息、生育しやすい環境整備に努めます。
- 由比川と和瀬川を水と緑の主軸とし、これらと都市公園や緑地等を有機的に結び、水と緑のネットワークを形成させます。
- 河川や海浜へのごみの不法投棄の防止と取締りの強化を図るとともに、官民一体となって美化運動や清掃活動を推進します。

○自然景観の保全・活用

- 薩埵峠や浜石岳の眺望場所やそこに至る遊歩道等の整備を検討します。検討にあたっては、周辺の自然や景観を保全するデザインや素材を取り入れます。
- 入山親水公園や銚子口の滝等、町北部の自然や景観を保全・活用します。
- 東名高速道路由比 S.A からの景観を活かした施策を検討します。

(3) 歴史景観の基本方針

町内外の人々の交流の活発化を目指し、遺跡や史跡等周辺の景観整備を推進します。

○史跡・遺跡周辺の景観誘導

- 史跡や遺跡については、保全はもとより、その周辺やそこに至る動線において景観整備・誘導を行い、点としての施設から、面的に広がりがある、あるいは線として繋がった回遊ネットワークの形成を目指します。
また、その史跡等の景観を阻害することなく、観光客にもわかりやすい案内板や看板の整備を検討します。
- 旧東海道全線及びその沿道地区で、歴史的景観を保全・誘導する施策を検討し、推進します。

(4) 環境に配慮したまちづくり施策の基本方針

住民、企業、行政が一体となって、環境負荷の少ないまちづくりに取り組みます。

○循環型都市の形成

- ごみの減量化についての啓発活動や、生ごみ処理機購入補助金等の活用により、ごみの発生を抑制します。
- 古紙やペットボトル等のごみの分別収集と資源のリサイクルを推進します。

○省エネルギー化・排気ガス軽減の推進

- 公共公益施設での太陽光発電の設置を検討します。
- コミュニティバスや路線バスの利用を促進し、排気ガスの総排出量の低減を目指します。

○住民への啓蒙活動の促進

- まちづくりに住民が参加する仕組み、環境を構築するとともに、参加を啓蒙していきます。
- 環境に配慮したまちづくりに関する住民の学習機会や活動機会の創出、及び講演等の開催により、住民の環境に対する意識の啓発に努めます。
- 小中学校や公園の周辺地区においてビオトープ等の設置を検討し、児童生徒にも環境学習機会を創出することを検討します。

都市環境基本計画図

