

第4章 市街化調整区域における土地利用の方針

4-1 基本的な考え方

市街化調整区域は、無秩序な市街化を抑制し自然環境等を保全する役割と、農林漁業との適正な調和を図りつつ、一定の計画的な開発等の都市的土地利用が限定的に許容される性格を有しているため、これらの両立を図った適切な土地利用を進める必要があります。

市街化調整区域の土地利用を適切に進めるにあたっては、自然環境・景観、農地等の保全や環境負荷の少ないまちづくりを基本として、市街化調整区域ならではの特性を活かした都市の活力向上を図ります。さらに、持続性を高めるために、地域の防災力向上にも資するような土地利用の方針を定めます。

なお、土地利用にあたっては、スプロールの誘発や自然環境の破壊を招くことのないよう、許容し得る土地利用を限定するなどの慎重な制度運用を図ります。

4-2 土地利用(整備及び保全)の方針

前章までの現況と課題、都市計画マスタープランにおける土地利用方針等を踏まえ、市街化調整区域における土地利用の方針を定めます。

1) 都市的土地利用の区域(※既成市街地、集落)

人口減少や高齢化の進展による集落機能の衰退が懸念されることから、生活道路の適切な管理や生活利便施設等を維持することにより、地域コミュニティや生活環境を維持します。

また、周辺の自然環境と調和した緑豊かな集落環境を維持するとともに、営農環境の維持・保全を図ります。

市街化調整区域における開発許可については、災害防止等の観点から開発行為が行われても支障がない区域であるかなど、総合的に勘案するとともに、市街化を抑制すべき区域であるという原則にも留意して行います。

災害リスクが高い地区については、総合的な防災・減災対策に取り組むとともに、立地適正化計画における居住誘導区域への誘導を図ります。

2) 自然的土地利用の区域

愛鷹山麓の概ね新東名高速道路以北は、治山・治水、水源涵養など公益的機能や良好な環境を維持するため、自然環境の保全を図ります。

また、国立公園に指定されている静浦・内浦・西浦・戸田地区、市街地周辺の香貫山、沼津アルプスと称される山々、千本松原、浮島ヶ原などの優れた自然地及び海岸線や狩野川などの水辺空間は、身近な自然環境として保全を図りつつ、人々が親しみやすい環境整備や観光、レクリエーションの場など自然を活かした利用に努めます。

農地は、新鮮な農産物の供給や農業体験の場の提供のほか、保水・遊水機能や良好な景観の形成などの多様な役割を担っています。このため、農地については今後も適切に保全を図っていくことが求められますが、近年においては農業経営環境の悪化や農業従事者の高齢化などから、その担い手が減少しており、農地が放置され、あるいは資材置き場などに転用されるなど、蚕食的な土地利用も発生しています。今後、農地の保全に向けては、農地の集約化や農業の担い手による多様な取組を支えていくことが必要であることから、農業振興に資する土地利用については柔軟に対応し、限定的な許容を検討します。

森林は、木材生産のほか、水源の涵養、土砂流出の防止、野生鳥獣の生息・成育の場、二酸化炭素の吸収源となり、地球温暖化対策に資するなど、公益的機能を有していることから、これらの維持を図るため、その保全に努めます。

3) 新たに都市的土地利用を推進する地区

【北西部地区（東椎路地区）】

北西部地区（東椎路地区）は、都市計画マスタープランにおいて、商業、医療・福祉、物流などの機能が集積する産業交流拠点と位置付けられており、本市全体の活性化に資する土地利用を推進することとしています。

このことから、産業交流拠点として本市の魅力向上を図るために、新たな活力を生み出す都市機能の誘導や基盤整備を行うとともに、各機能を連携させることで、災害時には防災拠点となり得るよう土地利用を推進します。

ただし、当地区の一部は洪水浸水想定区域を含むため、災害防止等の観点から開発行為の影響など、総合的に勘案して土地利用を検討します。



4) 新たな交通基盤を活かした産業立地を検討する地区

【(都)片浜池田線沿道ゾーン】

(都)片浜池田線沿道ゾーンは、豊かな自然環境に恵まれるとともに、東名・新東名高速道路のインターチェンジやスマートインターチェンジに近接しており、広域交通網の利便性に優れた立地特性を有しています。

また、当ゾーン周辺には既に工業団地が立地していることから、これらとの連携性も含め、産業を誘導する拠点として高いポテンシャルを併せ持っています。

このことから、広域交通網へのアクセス性の充実に図るとともに、豊かな自然環境の保全に配慮しながら、産業・経済活動の一層の活性化と雇用確保のため、立地特性を活かした流通業務機能や生産機能などの集積を図り、本市の新たな産業拠点形成に資する土地利用を検討します。

検討にあたっては、現状の土地利用や基盤整備、開発動向を考慮したエリアに細区分し、エリアの特性を踏まえることとします。



【駿河湾沼津スマートインターチェンジ周辺地区（東海大学跡地）】

駿河湾沼津スマートインターチェンジ周辺地区は、広域交通網の利便性を活かすことが可能であり、優良な農地に囲まれ豊かな自然や美しい景観が形成されている地区です。

また、当地区は大学の跡地であり、現在は産学官が参画し、農業を軸とした関連産業のビジネス展開を促進するプロジェクトの拠点（AOI-PARC）や、民間事業者の研究開発施設として土地の一部を活用しています。

このため、農林業との調整のほか、自然環境や自然景観との調和に配慮しつつ、これらの施設と連携した先端産業施設や研究開発施設などの土地利用を検討します。また、本地区のポテンシャルを更に高める交通基盤整備を進めていきます。



5) 新たな都市的土地利用の可能性を検討する地区

【大平地区】

大平地区は、都市間のバイパス道としての役割や本市の南北軸を形成する役割を有する基幹的な幹線道路である（都）沼津静浦線が通るとともに、その沿道には農業生産基盤整備事業等で整備された優良な農地が一面に広がる地区です。

（都）沼津静浦線は、現在整備が進められておりますが、整備完了後には自動車交通流が大きく変化することから、当地区の開発需要が高まることが考えられます。

当地区では、周辺地域からのアクセス性が高まることから、地域同士が連携・補完し周辺地域へも生活利便サービスを提供できるよう沿道サービス施設や観光・地域振興施設などの土地利用を検討します。

ただし、当地区は洪水浸水想定区域を含むため、災害防止等の観点から開発行為の影響など、総合的に勘案して土地利用を検討します。



【原地区】

原地区は、広域幹線道路としての役割や本市の東西軸を形成する役割など、多様な役割を兼ね備えた（都）中央幹線（国道1号）が通るとともに、その沿道には農業生産基盤整備事業等で整備された優良な農地が一面に広がる地区です。

また、今後、（都）東駿河湾環状線の西区間の整備が進み、（都）中央幹線（国道1号）と接続することで広域流通業務等の拠点エリアとなり得るポテンシャルを有しています。

多くのヒトやモノが行き交う本地区の特性を踏まえ、農産品など地域の特性を活かした産業を展開することで、道路利用者と地域との交流の場となり、地域の活性化が期待されることから、地域振興に寄与する農業施設や観光・交流施設、広域幹線道路の特性を活かした流通業務施設など、広域幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を検討します。

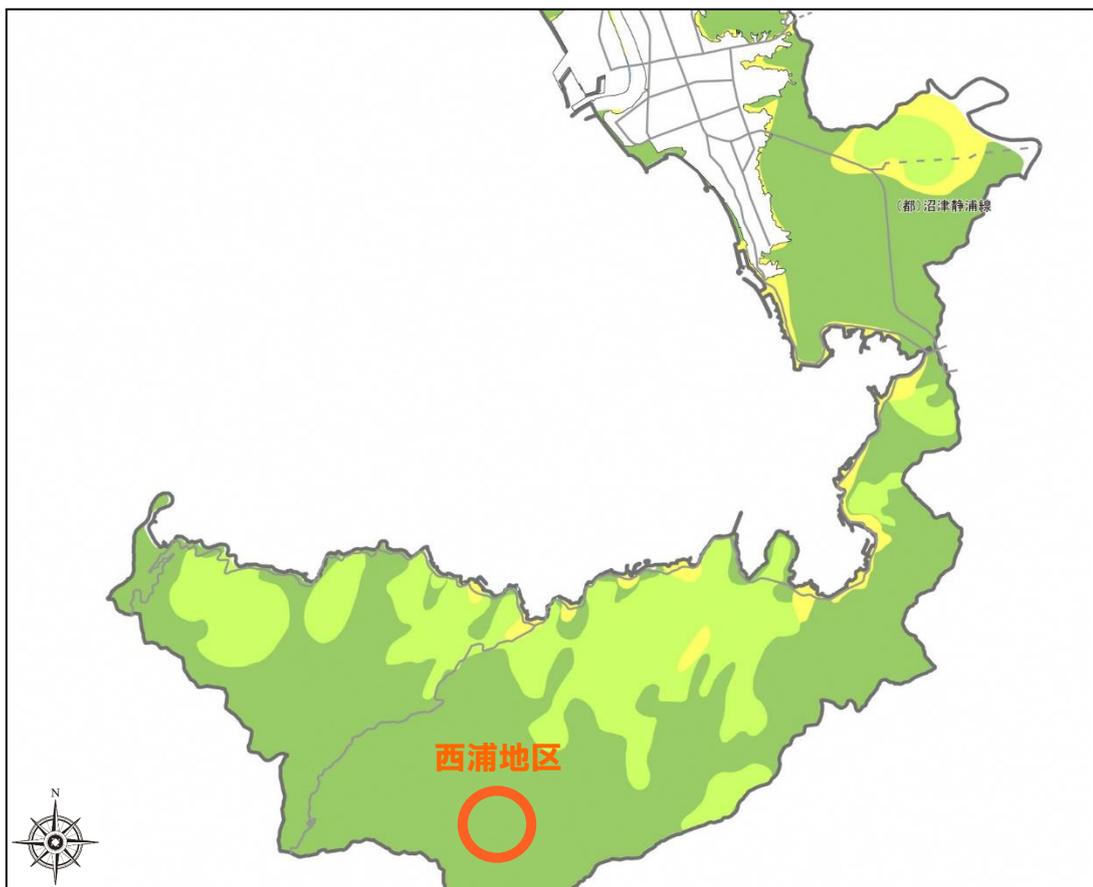
ただし、当地区は生物多様性に富み、特異な生態系を有しているとともに、洪水浸水想定区域を含むため、自然環境との調和や災害防止等の観点から、開発行為の影響などを総合的に勘案して土地利用を検討します。



【西浦地区】

西浦地区は、良好な自然環境や農地が広がっている地区ですが、都市的土地利用を想定した一団の未利用地（市有地）が存在しています。

一団の未利用地について、市民の森などの地域資源と連携して、市民や観光客に親しまれるレクリエーションの場や、自然体験・学習ふれあいの場、市民・観光農園等、豊かな自然環境と共生した交流施設などの土地利用を検討します。



【足高北地区】

足高北地区は、良好な自然環境や森林が広がるとともに、東名・新東名高速道路のインターチェンジへのアクセス性が高いなどの立地特性を有している地区であり、都市的土地利用が図られている一団の用地が存在しています。

一団の用地について、大規模な土地利用転換が図られる場合には、個別の開発などにより無秩序な土地利用が進行するおそれがあるため、生態系や周辺環境に配慮するとともに、その立地特性を活かし、流通業務施設や生産施設などの集積を図り、都市の活力向上や地域振興に資する計画的な土地利用を検討します。



市街化調整区域における土地利用の方針図



駿河湾沼津 SIC 周辺地区(東海大学跡地)

自然環境や自然景観との調和に配慮しつつ、AOI-PARC や民間事業者の研究開発施設と連携した先端産業施設や研究開発施設などの土地利用を検討する。また、本地区のポテンシャルを更に高める交通基盤整備を進める。

足高北地区

広域交通網へのアクセス性の高さを活かし、流通業務施設や生産施設などの集積を図り、都市の活力向上や地域振興に資する計画的な土地利用を検討する。

(都)片浜池田線沿道ゾーン

広域交通網の利便性に優れた立地特性を活かし、流通業務機能や生産機能などの集積を図り、本市の新たな産業拠点形成に資する土地利用を検討する。

原地区

多くのヒトやモノが行き交う特性を踏まえ、地域振興に寄与する観光・交流施設や、広域幹線道路の特性を活かした流通業務施設など、広域幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を検討する。

北西部地区(東椎路地区)

商業、医療・福祉、物流などの機能が集積する産業交流拠点として本市の魅力向上を図るために、新たな活力を生み出す都市機能の誘導や基盤整備を行うとともに、各機能を連携させることで、災害時には防災拠点となり得よう土地利用を推進する。

大平地区

周辺地域からのアクセス性が高まることから、地域同士が連携・補完し周辺地域へも生活利便サービスを提供できるよう沿道サービス施設や観光・地域振興施設などの土地利用を検討する。

西浦地区

一団の未利用地を活用し、市民や観光客に親しまれるレクリエーションの場や、自然体験・学習ふれあいの場として、自然環境と共生した土地利用を検討する。

【 凡例 】

都市的土地利用	
	住居系地域
	工業系地域
自然的土地利用	
	自然地域
	農業系地域
都市的土地利用推進・検討地区	
	都市的土地利用を推進する地区
	新たな交通基盤を活かした産業立地を検討する地区
	都市的土地利用の可能性を検討する地区

