

第 4 次国土利用計画裾野市計画  
【案】

令和 2 年 9 月  
静岡県裾野市



## 前 文

国土利用計画裾野市計画は、国土利用計画法第8条の規定に基づき、長期にわたって安定した均衡ある土地利用を確保することを目的とし、裾野市の区域における土地の利用に関して必要な事項を定めるものである。

この計画は、国土利用計画全国計画及び国土利用計画静岡県計画を基本とするとともに、本市のまちづくりの基本的な方向を示す総合的な指針となる第5次裾野市総合計画との整合を図った上で作成したものである。

なお、この計画は、将来における社会・経済情勢の変化に対応し、適切な検討を加えて、必要に応じて見直しを行うものとする。



# 目 次

1	土地の利用に関する基本構想.....	3
	(1) 裾野市の概況 .....	3
	(2) 土地利用の基本方針.....	4
	(3) 土地利用区分別の基本方向.....	5
2	土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標.....	9
	(1) 計画期間 .....	9
	(2) 将来人口・世帯.....	9
	(3) 利用区分ごとの規模の目標.....	9
3	規模の目標を達成するために必要な措置の概要.....	11
	(1) 土地利用に関する法律等の適切な運用.....	11
	(2) 地域整備施策の推進.....	11
	(3) 土地利用に係る環境の保全及び安全の確保.....	11
	(4) 土地利用の転換の適正化.....	12
	(5) 土地の有効利用の促進.....	13
	(6) 国土に関する調査の推進と市民への普及啓発.....	15
	(7) 多様な主体の参画による土地利用の適正管理.....	15
4	地域別の概要と措置.....	16
	(1) 北部・西部地域.....	17
	(2) 南部・東部地域.....	18



# 1 土地の利用に関する基本構想

## (1) 裾野市の概況

本市は、東西を富士・愛鷹山と箱根山の山麓斜面に挟まれ、これらの斜面が中央の黄瀬川で集合する凹型の地形構造となっている。

黄瀬川流域には南北8km、東西2kmのやや平坦な地形を持つ地域があり、この地域を中心として都市的土地利用がなされている。

西側山麓では、恵まれた環境を活かしたレクリエーション利用や、研究開発型企業の立地が進められており、東側山麓では研究開発型の企業が立地している。

市街地においては、市域南部で土地区画整理事業が完了しているほか、現在、JR裾野駅西側では裾野駅西土地区画整理事業が進められている。

愛鷹山麓や箱根山麓の多くは森林であり、河川沿いや丘陵地には広大ではないが優良農地も存在し、農業基盤整備や農地の利用集積が進められてきている。

県が進める防災・減災と地域成長を両立させた魅力ある地域づくりに向けた『“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組』（旧称「内陸のフロンティア」を拓く取組）』の中で、本市の北部地域がふじのくにフロンティア推進区域（旧称「内陸フロンティア推進区域」）として指定を受けており、第6次指定を受けた区域で、裾野市御宿土地区画整理事業が進められている。

また、2020年（令和2年）に市内大手企業があらゆるモノやサービスがつながる実証都市「コネクティッド・シティ」プロジェクトを発表し、本市に実証都市「オープン・シティ」を建設することが決定されている。

## (2) 土地利用の基本方針

本市では、富士山麓の豊かな自然環境や、東名高速道路及び新東名高速道路が南北に縦貫する交通の要衝としての立地特性を背景に、第2次産業を中心とした産業立地とそれに伴う人口の増加が進み、今日まで発展を遂げてきた。

しかしこれからは、人口減少・少子高齢化や産業構造、経済情勢などの社会的変化への対応、さらには今後発生が予想される南海トラフ地震等の自然災害の発生も見据えた中で、『「ふじのくに」のフロンティア」を拓く取組』に代表されるような社会的、広域的な役割や要請に対応しながら、地域間におけるヒト、モノ、カネ、情報の活発な動きを促進する「対流促進型国土」の形成に向けた取組が求められる。

そして、その実現のためには、将来にわたり持続可能な「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」による「都市機能集約型」のまちづくりを目指すとともに、ウーブン・シティと連携した次世代型近未来都市の実現や安全な暮らしに向けた強くしなやかな地域づくりが必要である。

こうした点を踏まえ、本計画では、土地利用の基本方針を以下のように定める。

### ① 豊かで魅力ある自然環境の保全と適切な活用

世界遺産に登録された富士山をはじめ、愛鷹山、箱根山麓など、本市の豊かで魅力ある自然環境と雄大な山麓景観を引き続き保全するとともに、周辺環境との調和に配慮しながら、工場内及び周辺部の緑化など、自然環境を生かした産業立地や観光・レクリエーション機能等の立地を図る。

### ② 多様なライフスタイルに対応した暮らしやすい市街地の形成

将来の人口規模や宅地利用の需要動向をみながら、商業、業務、文化、居住等の都市的機能の効率的な配置と集積を推進し、多様なライフスタイルに対応した住まい方や働き方が可能で、快適性と利便性の高さを兼ね備えた市街地の形成を図る。

### ③ 国土強靱化に向けた安全で安心な土地利用の推進

今後発生が予想される南海トラフ地震等の巨大地震や、大型台風、集中豪雨などの自然災害への対応を見据えて、災害リスクの高い地域の把握・周知を図るとともに、状況に応じて適切な土地利用制限の導入を図る。

また、積極的に防災・減災のまちづくりに取り組み、誰もが安心して暮らせるような生活空間の確保に向け、国土強靱化につながる土地利用を推進する。



#### ④ 次世代産業の発展と地域特性を活かした交流機能の配置・誘導

高規格道路や豊かな自然環境及び既存の産業集積など、本市の広域的な役割や地域特性を踏まえ、ふじのくにフロンティア推進区域に指定されている北部地域などにおいては、地域の活力向上と地域経済圏の形成につながる産業・交流機能の更なる集積を図る。

また、次世代型近未来都市の**実現**に向け、ウーブン・シティと連携した次世代産業、**新技術開発**の集積と産業連携の推進を図る。

農地については、生産性の向上を図るとともに、多面性を生かした交流空間としての活用を図る。

#### ⑤ 市民の主体的な参画による土地利用の展開

土地利用の実践、展開にあたっては、まちづくりや環境保全に対する市民意識の啓発及び役割と責任の明確化を図りながら、**市民、事業者、行政**の協働による取組を促進する。

### (3) 土地利用区分別の基本方向

#### ① 農地

農地は、農業生産の基盤であるとともに、国土保全、水源の涵養、自然環境保全、景観形成などの多面的な機能を有するものである。

そのため、現在、優良農地として位置づけられる集団農地や生産基盤整備が行われた農地は引き続き保全するとともに、農業者の営農意向を踏まえながら、農業生産基盤の整備等により作業の効率化と生産性の向上を図るとともに、担い手への農地の集積・集約化を推進する。**荒廃農地**については、その実態を把握しつつ、担い手への農地の集積・集約化や農業生産基盤の整備等による生産性の向上を通じて、発生抑制・再生利用を図る。また、豊かな自然を活かした環境教育、都市農村交流など、自然とのふれあいの場としての利活用を図る。

**市街地及びその周辺地域の農地については、**防災や環境保全等の多面的機能に配慮しつつ、**計画的な保全と利用を図る。**

また、ふじのくにフロンティア推進区域周辺の農地については、推進区域との一体的な整備によって、次世代産業の発展と定住促進等のさらなる効果が見込める場合においては、必要に応じて適正な規模での土地利用転換を図る。

#### ② 森林

森林は、木材等の生産や、国土保全、水源の涵養、土砂災害の防止、保健休養、地球温暖化の抑制、自然環境保全、景観形成などの多面的な機能を有するものである。そのため、世界遺産に登録された富士山を臨む雄大な眺望景観の主要な構

成要素であり、山麓など優れた自然環境を形成する森林については、引き続き保全を図るとともに、市民や来訪者の交流や環境教育、ツーリズムの場としての活用を図る。

また、市民や事業者、行政をはじめとする多様な主体との協力・連携によって、森林の適正な整備と森林資源の循環利用を図る。

河川沿いの緑地や寺社林など、市街地周辺及び集落内の樹林地、緑地については、良好な生活環境や景観を確保する視点から、引き続きその保全を図る。

### ③ 原野等

原野等で、優れた環境を形成するものについては引き続きその保全を図る。その他、未利用地となっているところは、周辺の土地利用との調整や必要な防災対策を行ったうえで、農地、森林または市民生活サービスの向上に資する公共公益施設をはじめとした都市的土地利用への転換を推進する。

### ④ 水面・河川・水路

水面・河川・水路は、治水やオープンスペース<sup>※1</sup>確保等による災害防止、うるおいある都市空間の創出、生物多様性の確保など様々な役割・機能を有するものである。

多発する異常気象による自然災害に対応するため、河川改修や排水路、調整池の整備により、防災・治水の強化を図るとともに、水質や生態系に配慮した親水空間の整備を進め、市民の憩い、安らぎや交流の場としての活用を図る。

※1 オープンスペース：河川敷、遊水地、親水空間等の治水対策の用地

### ⑤ 道路

道路は、市民生活の利便性向上や産業振興において重要な基盤であり、また本市は東名高速道路裾野 IC を擁するなど広域的な交通網の中核を担っている。

そのため、都市内幹線道路の南北方向、東西方向のネットワーク充実に向けた整備を推進し、市民の都市内移動の円滑化を図るとともに、富士山の世界遺産登録によって増加がみられる観光客の拠点間アクセスや次世代産業の発展・連携を促す広域的なアクセスの向上を目指す。

また、市街地内や集落内の生活道路については、安全面や防災面などの観点から、歩行空間の確保や狭い道路の拡幅整備を引き続き進める。

農道及び林道については、農林業の生産性の向上や農林地の適正な維持・管理を行なうため、富土地域森林計画書等に基づいて新規路線の整備を進めるとともに、既存路線の維持・管理を推進する。なお、道路の整備及び維持・管理にあたっては、周辺の自然環境との調和や、緊急性、重要性を踏まえ、計画的な整備推進と効果的、効率的な事業実施に努める。

## ⑥ 宅地

### 1) 住宅地

住宅地については、今後の人口及び世帯数の動向や空き家の状況に留意しながら、都市基盤の拡充による居住水準の向上及びライフスタイル・価値観の多様化に対応した良質で安全な住宅地の形成を図ることが必要である。

そのため、地区の特性や防災、防犯性の確保及び宅地需要などから、地区ごとに適切な密度構成と整序の優先度を明らかにしたうえで、効率的な整備・誘導手法を用いた秩序ある住宅地の形成を図る。

ふじのくにフロンティア推進区域においては、職住近接の居住地の創出により、新たな定住人口の確保を図るとともに、安全安心な居住環境を確保した、防災対応力の高い住宅地の形成を目指す。

特に、ウーブン・シティの周辺地域においては、人や機能の誘導・集約を目指し、コンパクトなまちを形成するとともに、郊外の地域とのネットワークの形成を目指す。

また、集落部においては、周辺の自然環境との調和を前提として、いわゆる「田舎暮らし」や「二地域居住」といった新たなライフスタイルに対応した居住空間の確保についても検討する。

### 2) 工業用地

高い広域交通利便性を有し、国内有数の製造業が集積する本市の強みを活かし、既存の工業用地については、周辺環境との調和を図りながら、引き続き工業機能の集積と操業環境の維持・向上を図る。

また、良好な都市環境の整備の観点から工場移転や業種転換等に伴って生ずる工場跡地等の低・未利用地の有効活用を図る。

住工混在地区を解消するための既存市街地内の中小工場の移転、あるいはファルマバレー・プロジェクト等と連携した新たな産業の創出・誘致のため、新富士裾野・富士裾野工業団地の拡大及び県道仙石原新田線周辺、市南部の富沢地区において、企業誘致のための工業用地の確保を検討する。

### 3) その他の宅地

商業、業務機能については、裾野駅西土地区画整理事業が進められている JR 裾野駅周辺の中心市街地において、現況を活かしながら道路や河川の整備を推進していくなど、豊かな自然環境と景観に配慮しながら、商業・業務機能の集積と高密度化を図る。

また、JR 岩波駅周辺、千福が丘地区の近隣商業地及び幹線道路沿道では、周辺住民の生活利便機能の確保・集積を図る。

深良地区においては、新たな定住促進に向けて、交通利便性を備えた新たな地

域生活拠点の形成を検討する。

公共公益施設については、市民のニーズ及び周辺環境との調和を図るとともに、将来的な人口及び世帯数の動向を見据えたうえで、将来にわたって持続可能な適正な配置が成されるよう、既存ストックの活用を図りながら、必要な用地の確保と整備を進める。

#### ⑦ その他

レクリエーション施設や公園等については、市民にとっての憩いや安らぎの空間としての役割に加え、広域的な交流を行う場としての役割を鑑み、豊かな自然環境や美しい景観及び防災面に配慮しながら、積極的に整備を図る。特に、富士山が世界遺産に登録されたことや東京 2020 オリンピック・パラリンピックの開催を受けて、今後は国内外からの観光客の増加がみられることから、周辺の自然環境との調和を基調としながら、本市の魅力向上に資する土地利用を誘導する。

また、世界遺産富士山の構成資産である須山浅間神社や国指定文化財である旧植松家住宅など、さらには世界かんがい施設遺産である深良用水といった文化的遺産については、本市のかけがえのない財産として、その保存に努めるとともに、積極的な活用を推進する。

東富士演習場については、必要性を鑑みつつ、安全性の確保を前提としながら、周辺の住民や関係市町との総合的な調整を図る。

## 2 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

### (1) 計画期間

計画の目標年次は 2030 年（令和 12 年）、基準年次は 2018 年（平成 30 年）とする。

### (2) 将来人口・世帯

将来の土地の利用の前提となる将来人口と世帯数は、目標年次である 2030 年（令和 12 年）において人口約 50,360 人、世帯数約 21,487 世帯と想定する。

### (3) 利用区分ごとの規模の目標

土地の利用区分ごとの規模の目標については、土地利用区分別の現況と推移に基づき、将来人口などを前提とし、また各種将来計画を参考に設定する。

土地の利用に関する基本構想に基づく 2030 年（令和 12 年）の利用区分ごとの規模の目標は次のとおりである。

<土地の利用区分ごとの規模の目標>

	実績値		推計値				面積増減	
	【基準年】 平成30年(2018年)		【中間年】 令和7年(2025年)		【目標年】 令和12年(2030年)		平成30年 (2018年) ～令和7年 (2025年)	令和7年 (2025年) ～令和12年 (2030年)
	面積 (ha)	構成比	面積 (ha)	構成比	面積 (ha)	構成比		
農地	851.0	6.2%	816.8	5.9%	788.2	5.7%	-34.2	-28.5
森林	8,705.4	63.0%	8,702.4	63.0%	8,699.2	63.0%	-3.0	-3.2
民有林	7,082.5	51.3%	7,079.5	51.3%	7,076.3	51.2%	-3.0	-3.2
市有林	121.1	0.9%	121.1	0.9%	121.1	0.9%	0.0	0.0
国県等の森林	1,501.8	10.9%	1,501.8	10.9%	1,501.8	10.9%	0.0	0.0
原野等	934.0	6.8%	934.0	6.8%	930.0	6.7%	0.0	-4.0
水面・河川・水路	197.2	1.4%	197.2	1.4%	197.2	1.4%	0.0	0.0
水面	5.9	0.0%	5.9	0.0%	5.9	0.0%	0.0	0.0
河川	165.8	1.2%	165.8	1.2%	165.8	1.2%	0.0	0.0
水路	25.5	0.2%	25.5	0.2%	25.5	0.2%	0.0	0.0
道路	555.0	4.0%	558.0	4.0%	565.2	4.1%	3.0	7.2
一般道路	482.0	3.5%	482.0	3.5%	486.1	3.5%	0.0	4.0
農道	51.2	0.4%	51.2	0.4%	51.2	0.4%	0.0	0.0
林道	21.7	0.2%	24.7	0.2%	27.9	0.2%	3.0	3.2
宅地	1,001.3	7.2%	1,037.6	7.5%	1,062.0	7.7%	36.3	24.4
住宅地	579.7	4.2%	599.0	4.3%	611.6	4.4%	19.3	12.6
工業用地	147.4	1.1%	156.7	1.1%	166.0	1.2%	9.3	9.3
その他の宅地	274.2	2.0%	281.8	2.0%	284.3	2.1%	7.6	2.5
その他	1,568.1	11.4%	1,575.1	11.4%	1,579.2	11.4%	7.0	4.1
合計	13,812.0	100.0%	13,812.0	100.0%	13,812.0	100.0%	—	—

※面積及び構成比については、端数処理をしているため計が一致しないことがある。

### 3 規模の目標を達成するために必要な措置の概要

#### (1) 土地利用に関する法律等の適切な運用

本市の土地利用は、本計画を基本としながら、国土利用計画法、土地基本法、都市計画法、農地法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法などの土地利用関係法令の適切な運用の徹底とこれらによる総合的、合理的な調整により、適正で高度な土地利用を推進する。

#### (2) 地域整備施策の推進

本市の土地利用の推進にあたっては、本市の総合計画で掲げられた将来像やふじのくにフロンティア推進区域における防災・減災と職住近接に配慮したまちづくりの実現、次世代型近未来都市の**実現**に向けて、既存の土地利用や自然環境との調和に配慮しながら、適切な手法・方策を用いた地域整備施策を検討・立案し、実施する。

なお、地域整備施策の実施にあたっては、計画的な推進を図りつつ、社会経済の情勢や市民ニーズ、客観的な整備効果の計測結果等も勘案して、随時効果性、効率性の検証と施策や手法の見直しを行う。

#### (3) 土地利用に係る環境の保全及び安全の確保

土地利用に係る環境の保全と安全性、快適性を確保するため、都市計画、農業振興地域整備計画、地域森林計画、環境基本計画などと調整を図りながら、秩序ある土地利用を推進し、地域の特性に応じた環境の維持・創出を図る。

都市環境については、裾野都市計画区域マスタープランや区域区分及び地域地区に基づく土地利用と規制・誘導を進めるとともに、地区計画制度や景観計画の適正な運用により、誰もが快適に過ごせる良好な都市環境の形成を図る。

特に、ふじのくにフロンティア推進区域及びその周辺においては、次世代産業の発展に伴う工業用地の拡大と、職住近接の居住地の創出により、新たな定住人口の確保を図るとともに、安全安心な居住環境を確保した、防災対応力の高い住宅地の形成を目指す。

農地環境については、保水・治水などの防災的側面や農村景観など農地が有する公益的な機能が損なわれることが無いよう、無秩序な利用転換の抑制に努める。

自然環境については、自然公園法に基づく国立公園や自然環境保全条例に基づく

自然環境保全地域などの指定を適切に運用し、魅力ある緑地空間の保全に努める。

また、再生可能エネルギー施設の立地についても、自然環境や景観を阻害しないよう、「裾野市自然環境等と再生可能エネルギー発電事業との調和に関する条例」の適切な運用が求められる。

排水に関する環境の保全については、公共下水道や農業集落排水などの集合処理を推進するとともに、集合処理施設未整備地区においては合併処理浄化槽の普及を図り、河川・水路の水質浄化と生活の質の向上に努める。

**史跡、天然記念物等の文化財については、適切に保護するとともに、積極的な活用を図る。また、世界遺産富士山の構成資産である須山浅間神社の保存・活用とともに、信仰の対象、芸術の源泉としての景観の維持に努める。**

**富士山、愛鷹山、箱根山の自然環境については、その豊かで質の高い山麓景観や植生、生態系が将来にわたって適正に維持されるよう、環境保全を積極的に推進する。**

安全の確保については防火をはじめ建築規制等の適切な運用や、河川・水路、**土砂災害（特別）警戒区域の把握・周知、がけ地などにおける土砂災害防止施設の整備**、また交通事故などの危険箇所を解消する道路整備、及び災害時の避難地としての機能を有する公園整備などを進め、防災性の高い安全な生活環境の形成に努める。また、土砂災害防止法に基づき、土砂災害警戒区域の指定を促進し、警戒避難体制の整備を図る。

また、災害リスクの高い地域については、状況に応じて適切な土地利用制限の導入を図るなど、積極的に防災・減災のまちづくりに取り組むことで、大規模自然災害等が起こっても機能不全に陥らない強靱なまちづくりを目指す。

生活の快適性に関する環境については、街路樹など市街地内の緑化に努めるほか、公共・公益施設の緑化等を推進し、安全性と良好な街並み景観が共存した市街地環境の創出に努める。

#### (4) 土地利用の転換の適正化

本市では、ふじのくにフロンティア推進区域における、防災・減災と職住近接に配慮したまちづくりの推進やウーブン・シティと連携した次世代型近未来都市の**実現**、新規工業用地の拡大、公共公益施設の整備等に伴い、今後も住宅地や産業用地を中心として一定の土地の需要が見込まれる。

土地利用の転換、特に農地の転用や森林の転用など自然的土地利用から都市的土地利用への転換にあたっては、元の用途に戻すことが難しいことや、土砂の流出・崩壊などの災害の発生や下流域における浸水リスクの増大、農業用排水施設の機能の低下などにより、地域社会や地域農業に影響を及ぼすことの無いよう、周辺の土



土地利用との合理的な調整を図りながら、無秩序な転用を極力抑制し、その保全に努める。

## (5) 土地の有効利用の促進

### ① 農地

農業振興地域整備計画を踏まえつつ、農業農村整備事業等により、農業生産基盤の整備を進め、生産性の維持・向上を図る。

農業経営志向の高い地区においては、農地の利用集積を促進し、経営規模の拡大と生産性の向上を図る。

また、ふじのくにフロンティア推進区域周辺の農地については、推進区域との一体的な整備によって、次世代産業の発展と定住促進等の更なる効果が見込める場合においては、必要に応じて適正な規模での土地利用転換を図る。

**荒廃農地**については、その実態を把握し、情報の共有化を図りつつ、担い手への農地の集積・集約化や戦略的作物の栽培・特産化や消費、販売経路の開拓、農業生産基盤の整備等による生産性の向上を通じて、発生抑制・再生利用を図る。また、農地の多面的な活用により、市民交流や観光交流も促進する。

### ② 森林

間伐や作業道整備などを通じて、水源涵養や土砂災害の防止など多面的機能の維持向上に努める。

また、世界遺産に登録された富士山をはじめ、山麓に広がる本市ならではの自然景観や、市民や来訪者にとってうるおいとやすらぎのある環境を維持・保全するため、自然環境保全地域や風致地区等の適用も検討しながら、保全に努める。さらに、市民や来訪者の自然とのふれあいやレクリエーションの場、自然景観を活用したウォーキングコースとしての利用も促進し、世界に通じるエコ・ツーリズムの場としての活用を目指す。

### ③ 水面・河川・水路

市民が安心して水と親しめる空間を創出するため、防災機能や美しく豊かな水辺環境を確保しながら、河川改修事業等と一体的に親水空間整備などを進め、水と緑を活かしたうるおいある空間の整備に努める。

### ④ 道路

裾野市都市計画道路整備プログラムをはじめとする、具体的な整備計画に基づいて、広域的な機能も踏まえた適切なネットワーク化を進めるため、**都市計画道**

**路や主要な市道の計画的な整備を推進し**、市民生活の利便性の向上と環境の改善を図る。

また、周辺土地利用の整序とも調整を図りながら、道路拡幅や交差点改良など、安全で快適な道路空間の整備を進める。

さらに、災害時における緊急輸送・避難ネットワークの形成など、防災・減災まちづくりに資する道路機能の充実を図る。

なお、市街地内の道路については、通行性、安全性を確保するための狭あい道路の拡幅整備と沿道景観にも配慮した市街地空間としての魅力醸成に努める。

#### ⑤ 住宅地

宅地需要の動向を見ながら、適切な手法により公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図るとともに、民間や公共による良好な住宅地の供給に努める。

特に、ふじのくにフロンティア推進区域においては、職住が近接した防災対応力の高い住宅地の形成による定住人口の確保を目指す。

また、JR 岩波駅周辺及び深良地区においては、周辺部の土地利用などの動向を見ながら、ウーブン・シティと連携した新たな生活交流拠点の形成を検討する。

今後の人口及び世帯数の動向に留意しながら、住宅地の密度構成にも十分配慮し、空き家等の既存住宅ストックの適正管理と有効活用を図るとともに、地域地区のほか、地域住民の合意のもとで地区計画や建築協定の導入によるエリアマネジメントを促進し、良好で持続可能な居住環境の形成に努める。

#### ⑥ 工業用地

本市の恵まれた交通利便性を活かしながら、次世代産業の発展と関連する新たな企業の立地誘導に向けた既存工業団地の拡大や新たな工業用地の確保を図るとともに、工業用地に住宅地が混在し、互いの環境を阻害しているような住工混在地区からの中小工場の移転を促進し、土地利用の純化と生産性の向上及び産業集積による付加価値の拡大を図る。

#### ⑦ その他の宅地

中心市街地については、商業、業務、文化など、多様な都市機能の集積と高密度化を促進し、安全・安心で利便性の高い市街地空間の整備を推進するとともに、街路の景観整備等により魅力ある市街地景観の形成に努める。

また、JR 岩波駅周辺及び深良地区においては、交通利便性の高い快適な居住環境の創出に向けた土地利用の有効活用を図る。

## ⑧ その他

レクリエーション用地や公園等については、多様化する市民ニーズを踏まえつつ、周辺環境との調和や広域的な役割分担等にも配慮し、うるおいある居住地・市街地の形成や災害時における都市防災機能の発揮に資する計画的な整備を進める。

特に、富士山が世界遺産に登録されたことや東京 2020 オリンピック・パラリンピックの開催を受けて、今後は国内外からの観光客の増加がみられることから、周辺の自然環境との調和を基調としながら、本市の魅力向上に資する土地の有効利用について検討する。

## (6) 国土に関する調査の推進と市民への普及啓発

土地利用の状況や自然的、社会的条件等の把握を行うため、地籍調査、都市計画基礎調査、固定資産税課税客体調査、災害による被害想定などの基礎的な調査を実施し、地理情報システムの構築と効率的な運用を図ります。

また、土地利用や地域環境の保全に対する市民の理解と協力を得るため、広報紙や市公式ウェブサイト<sup>1</sup>に土地利用の現状や目標、ハザードマップなどを的確に掲載し、土地の利用に関する情報の提供や適正な利用に関する啓発に努める。

## (7) 多様な主体の参画による土地利用の適正管理

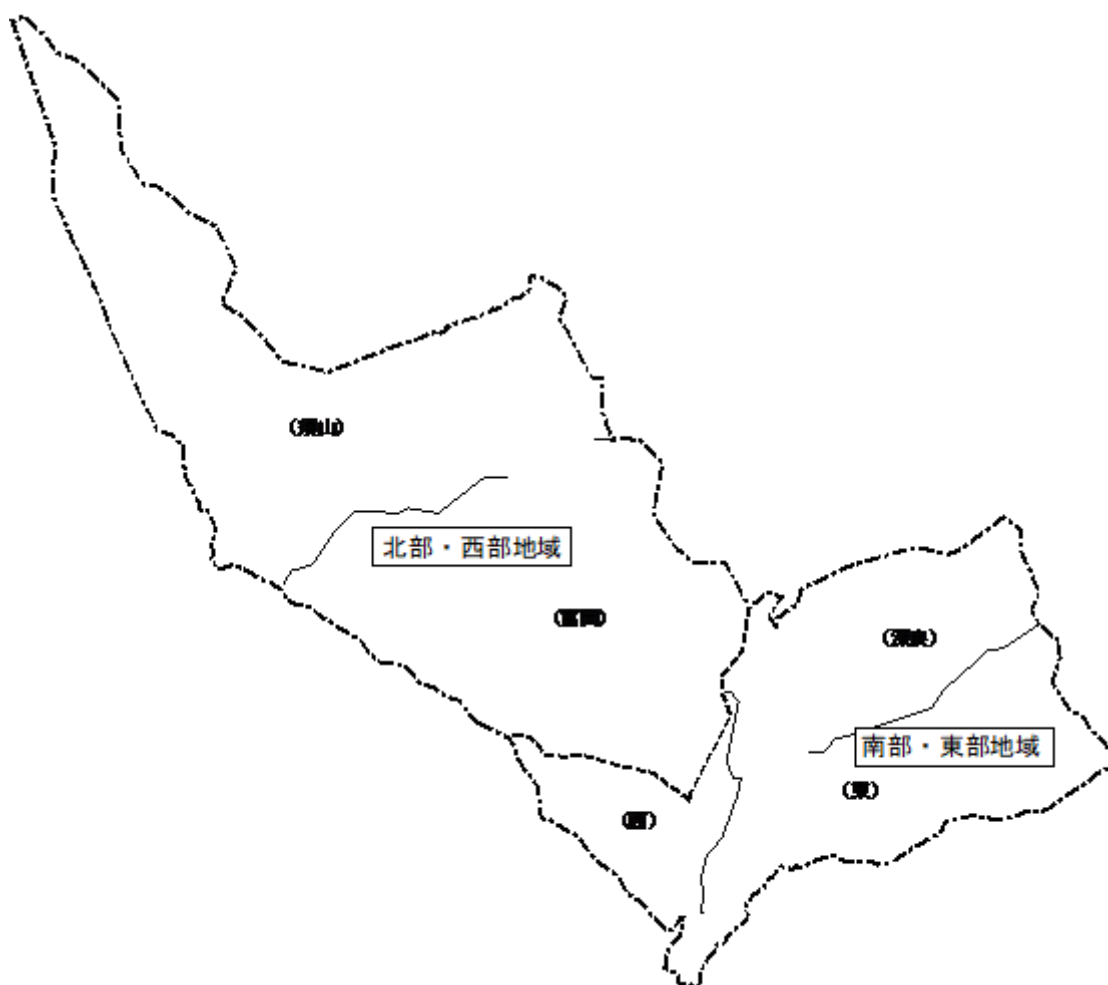
本市土地利用の適正な管理に向けて、所有者等による適切な管理や市をはじめとする行政による公的な役割に加え、地域住民、事業者、NPO、他地域の住民などの多様な主体が、森林づくり活動、河川環境の保全活動、農地の保全・管理活動等に参画するとともに、地産地消や緑化活動への寄付等、様々な手法によって、適正な土地利用の管理に参画する取組を推進する。

## 4 地域別の概要と措置

本計画では、富士、箱根、愛鷹の各山麓に接する本市の地形的、自然的条件と、社会的、経済的及びその諸条件をもとに、市域を南部・東部地域と北部・西部地域の2地域に区分し、それぞれの地域特性に応じた土地利用を図るための措置を位置づける。

地域区分	地区名（中学校区）
北部・西部地域	須山、富岡
南部・東部地域	東、西、深良

<地域区分図>



## (1) 北部・西部地域

### ① 概況

この地域は、富士、愛鷹両山麓の裾野に位置し、大部分が国有林を含む森林に覆われた、豊かな自然環境や景観を有する地域である。

地域内には、これら環境の良さを利用した観光・リゾート施設等が立地するとともに、東名高速道路裾野 IC 北東側には研究開発系を中心とした工業が集積し、本市の産業拠点となっている。また、地域内には千福ニュータウン、呼子ニュータウンなど郊外型の良好な住環境が整備されている。東名高速道路周辺や東富士演習場周辺のまとまった農地や、集落に介在する農地では、水稻・芝の生産が行われている。

県が進める『“ふじのくに”のフロンティア」を拓く取組』の中で、本地域内は、ふじのくにフロンティア推進区域として指定を受けており、第 6 次指定を受けた区域で、裾野市御宿土地区画整理事業が進められている。

また、2020 年（令和 2 年）に市内大手企業が「コネクティッド・シティ」プロジェクトを発表し、本市に実証都市「ウーブン・シティ」を建設することが決定されている。

### ② 措置の概要

この地域は、先端技術産業などの集積と、観光産業の充実を図り、豊かな地域資源を活かして本市の新たな活力を引き出す地域として位置づける。

ふじのくにフロンティア推進区域に指定されている東名高速道路裾野 IC 周辺から須山地区にかけては、「産業集積ゾーン」として、一部エリアの都市計画の見直しも検討しながら、防災・減災と職住近接に配慮した地域づくりの実現を図るとともに、既存の産業立地及びファルマバレー・プロジェクト、ウーブン・シティ等との連携・調整を図りながら、産業の集積や高度化を目指す。

世界遺産に登録された富士山を望む本地域では、国内外からの観光客の流入がみられることから、富士山麓、愛鷹山麓の幹線道路沿道や既存の観光レクリエーション施設を含む一体のエリアについては、「健康・スポーツ・レクリエーション交流ゾーン」として、周辺の自然環境の保全に配慮しつつ、既存の観光資源との連携も視野にいたした観光・レクリエーション施設の立地を適切に誘導し、滞在型や着地型の観光客の誘致を目指す。

市街地内の既存住宅地については、ふじのくにフロンティア推進区域におけるまちづくりと一体となった環境改善を推進し、引き続き職住近接型の良好な住環境の維持・向上を図る。郊外の住宅地及び既存集落においては、周辺環境との調和を図りながら、生活環境の改善と地域活力の維持・増進に配慮した住宅地の形

成を目指す。

地域の多くを占める森林については、引き続き国土の保全や水源涵養等の公益的機能の維持増進を図るとともに、成熟した森林資源の循環利用を推進する。地域内の農地については、必要な農業生産基盤整備や農地の利用集積を促進するとともに、都市農村交流の場としての機能整備を図る。

## (2) 南部・東部地域

### ① 概況

この地域は、箱根山麓西側から黄瀬川右岸の一部を含む地域である。地域内には森林が広がっており、緑の豊かな裾野の自然景観を創出している。箱根山麓北端には、大手企業の研究開発拠点が立地している。また、地域内には県営の住宅団地など中小規模の住宅団地や市営墓地が整備されている。

市街地は、県道沼津小山線や JR 御殿場線を中心に形成され、南部では土地区画整理事業が完了し、JR 裾野駅西側でも裾野駅西土地区画整理事業による都市基盤整備が進められている。JR 裾野駅周辺の市街地は本市の中心拠点として機能しており、市役所や商業施設、医療施設などの都市機能が集積して立地しているものの、狭あいな道路や都市内未利用地も多く存在している。

また、JR 岩波駅周辺には、周辺住民の生活拠点となる市街地が形成されている。

地域内の農地は水田としての利用のほか、市街地周辺の農地では園芸作物が生産されている。

### ② 措置の概要

この地域は、箱根山麓の良好な環境の維持・保全や、市街地における商業・居住機能の整備・充実、農地の生産基盤整備により、本市ならではの魅力や生活機能の更なる充実・向上を図る地域として位置づける。

本市の中核的位置を占める市街地においては、「市街地高度利用ゾーン」として、裾野駅西土地区画整理事業をはじめとする計画的な土地利用の整序や都市基盤整備により、現況を活かしながら道路や河川の整備を推進していくなど、豊かな自然環境と景観に配慮しながら、都市的土地利用の促進と土地の高密度化を図り、中心拠点にふさわしい都市機能の集積を誘導する。

また、狭あい生活道路の拡幅、空き家等の既存住宅ストックの適正な管理・活用、公共下水道等の整備、市街地内緑地の保全により、居住環境の整備を進める。

JR 岩波駅周辺については、「生活・交流ゾーン」として、必要な都市基盤の整備、土地利用の整序を推進し、産業拠点である北部地域と連携した、産業・居住・

交流の拠点となるまちづくりを検討する。

また新たな広域幹線道路整備により、産業の集積・連携、交流拠点の発展を目指し、県道仙石原新田線周辺と富沢地区の一部を産業集積ゾーンに位置づける。

深良地区については、「生活・交流ゾーン」として、周辺の土地利用や宅地需要の動向、またウーブン・シティとの融合を見ながら、必要な都市基盤の整備、土地利用の整序を推進し、新たな生活交流拠点の形成を検討する。

箱根山麓は、引き続き「学術・研究ゾーン」として位置付け、森林の水源涵養、景観保全、治水などの機能の維持を図るとともに、学術研究拠点等の形成を検討する。

深良地区の主要な農地については、**ほ場**整備や農業水利施設の改良整備を促進し、生産性の向上を図る。

#### <参考：ゾーン別の方針>

本市の土地利用において、特に積極的に機能の整備・集積を図るエリアとして、以下のゾーンを位置づける

#### ■ 市街地高度利用ゾーン

JR 裾野駅を中心とする市街地部分を位置付ける。本ゾーン内においては、面的な都市基盤の整備と多様な都市機能の誘導により、市街地の高密度化を目指す。

#### ■ 産業集積ゾーン

東名高速道路裾野 IC 周辺から須山地先までの地域と県道仙石原新田線周辺及び市南部の富沢地区の一部を位置付ける。本ゾーン内においては、防災・減災と職住近接に配慮した地域づくりの実現を図るとともに、既存の産業立地及びファルマバレー・プロジェクトとの連携・調整を図り、周辺土地利用との調和を図りながら、産業の集積を目指す。

また次世代型近未来都市の**実現**に向け、ウーブン・シティと連携した次世代産業、**新技術開発**の集積と産業連携の推進を図る。

#### ■ 健康・スポーツ・レクリエーション交流ゾーン

国立公園**及び自然環境保全地域**を除く富士山麓、愛鷹山麓の幹線道路沿道と既存のゴルフ場、キャンプ場等が立地するエリアを位置付ける。本ゾーン内においては、周囲の自然環境との調和を図りながら、観光レクリエーション機能やリゾート関連機能の立地を図る。

## ■ 生活・交流ゾーン

JR 岩波駅周辺を位置づける。本ゾーン内においては、周辺部の土地利用と調和を図りつつ、宅地需要の動向を見ながら、必要な都市基盤整備と都市機能の誘導による産業と連携した生活交流拠点の形成を検討する。

特に、ふじのくにフロンティア推進区域では、防災・減災と職住近接に配慮した住宅地の創出を目指す。

深良地区周辺を位置づける。本ゾーン内においては、周辺部の土地利用と調和を図りつつ、宅地需要の動向を見ながら、必要な都市基盤整備や土地利用の整序により、新たな生活交流拠点の形成を検討する。

## ■ 学術・研究ゾーン

箱根西麓の市有地周辺の有効活用を図る地域を位置づける。本ゾーン内においては、森林保全と調和を図りながら、先進技術を活用した研究開発と連携を視野に入れた、学術研究拠点等の形成を検討する。



〈将来土地利用構想図〉

