

第3章 市街化調整区域における土地利用の方針 （上位計画の位置づけ）

1. 裾野市都市計画マスタープラン

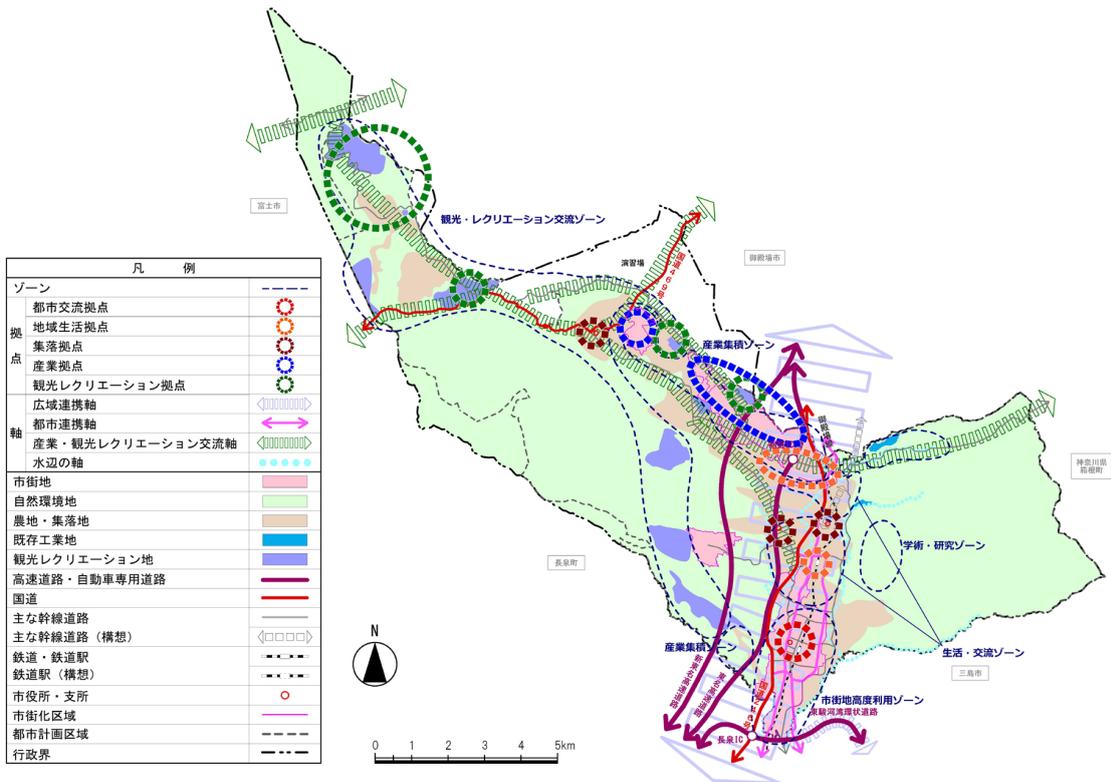
平成28年3月に策定、令和3年10月に改訂された「裾野市都市計画マスタープラン」において、市街化調整区域の位置づけは以下の通りです。

名 称		位置づけと役割
ゾ ー ン	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既存の工業団地一帯を『産業集積ゾーン』と位置づけます。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、周辺土地利用との調和を図りながら、産業の集積を目指します。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、新技術開発の集積の推進・拡充を図ります。さらに県道仙石原新田線周辺及び市南部の富沢地区の一部を市街化調整区域における産業立地を許容するゾーンとして新たに『産業集積ゾーン』に位置づけます。
	観光・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『観光・レクリエーション交流ゾーン』と位置づけます。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ります。
	生活・交流ゾーン	JR 岩波駅周辺や深良新駅（構想）及び深良・富岡支所周辺を『生活・交流ゾーン』と位置づけ、周辺の土地利用と調和を図りながら、必要な都市基盤整備や土地利用の整序により、生活交流の副次的な拠点の形成を図ります。
拠 点	地域生活拠点	公共交通の利便性を備えるとともに、日常的なサービス機能が集積した市民の暮らしやコミュニティ、地域の生活交流の中心的な拠点を形成します。 ○ JR 岩波駅周辺 ○ 深良新駅（構想）周辺
	集落拠点	市街地の外側に位置する、集落地における市民の暮らしやコミュニティの中心的な拠点として、維持・活用を図ります。 ○ 深良支所周辺 ○ 富岡支所周辺 ○ 須山支所周辺
	観光レクリエーション拠点	豊かな自然資源とこれらを活かした健康・スポーツ等の観光レクリエーション資源が集積し、本市の観光振興を支える観光交流の中心的な拠点として、活用を図ります。 ○ ヘルシーパーク裾野・梅の里周辺 ○ 裾野市運動公園周辺 ○ 裾野市十里木キャンプ場・富士山麓のテーマパーク（遊園地等）・スキー場周辺 ○ 富士山資料館・富士山麓のテーマパーク（動物園等）周辺
土 地 利 用 方 針	農地・集落地等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 深良・富岡・須山の各支所周辺や幹線道路沿線等に形成された集落地のほか、開発等により整備された宅地分譲地・別荘地等については、周辺の自然環境や営農環境との調和を図るとともに、居住環境の維持・改善により、地域活力の維持・向上を図ります。 ・ 深良・富岡・須山の各支所周辺については、集落地の生活交流の中心的な拠点として、日常生活やコミュニティ活動に必要な機能の維持・充実を図るとともに、指定大規模既存集落制度の適切な運用や地区計画制度、優良田園住宅制度、開発条例（都市計画法に基づく条例）等の活用により、居住環境・地域活力の維持・向上を図ります。 ・ 市街地の周辺に広がる優良農地は、農業生産の場として維持・保

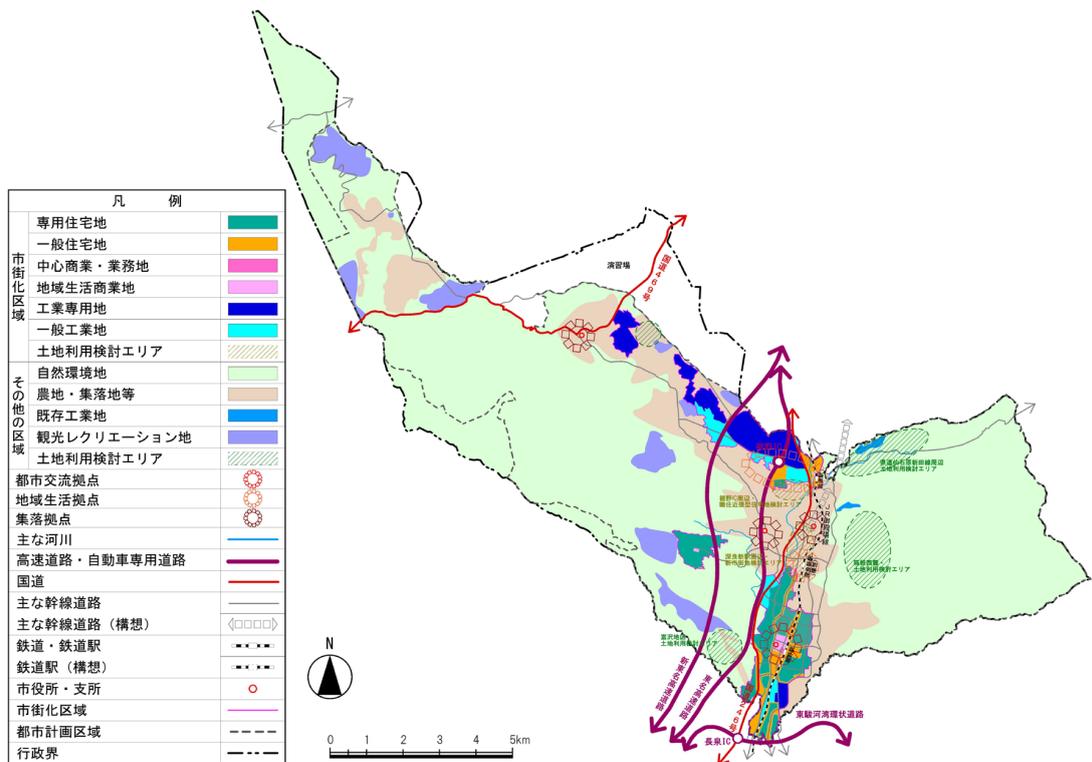
市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針

		<p>全を前提として集約化等の効率的な利用を推進します。さらに、豊かな自然を活かした環境教育、都市農村交流等、自然とのふれあいの場として活用を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・遊休農地については、その実態を適切に把握しながら、農地利用の促進を前提として、解消に努めます。 ・宅地等の都市的土地利用の需要に対しては、集団的な農地等、保全すべき農地を明確化したうえで、周辺環境と調和のとれた計画的な土地利用を図ります。
	既存工業地	<ul style="list-style-type: none"> ・開発により整備された一団の工業地は、既存工業地として位置づけ、今後とも周辺環境に配慮しながら、工業環境の維持を図ります。
	観光レクリエーション地	<ul style="list-style-type: none"> ・観光・レクリエーション交流ゾーンに点在する富士山麓のテーマパーク（動物園、遊園地等）やヘルシーパーク裾野等の既存の観光レクリエーション施設を、観光レクリエーション地として位置づけ、今後とも周辺の自然環境に配慮しながら、観光レクリエーション機能の維持を図ります。また、点在する観光レクリエーションの連携を高めるとともに、富士・愛鷹山麓の豊かな自然景観との調和等、豊かな自然環境を活かした魅力ある観光・レクリエーション交流ゾーンの形成を図ります。
土地利用検討エリア	裾野 IC 周辺・職住近接型住宅地検討エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・裾野 IC 周辺の工業地の縁辺部においては、既存工業地との職住近接に配慮した住宅地として、市街化区域への編入も視野に入れ、計画的かつ適切な土地利用の誘導を図ります。
	深良新駅周辺・新市街地検討エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・深良新駅（構想）周辺については、生涯学習センターや裾野市福祉保健会館、裾野市民文化センター等の公共施設が集積し、公共交通である鉄道駅設置による交通利便性を備えた新たな地域生活拠点の形成を図ります。また、拠点形成にあたっては、利便性が高い快適な居住環境を創出するため、土地区画整理事業等の計画的な都市基盤整備を検討します。
	箱根西麓・土地利用検討エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・箱根西麓の市有地周辺については、箱根西麓の豊かな自然や良好な富士山への眺望等のロケーションを活かし、学術・文化・スポーツ等の機能の立地を図ります。
	岩波駅周辺エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・JR 岩波駅周辺においては、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地域生活拠点の形成を目指します
	須山地区、県道仙石原新田線周辺、富沢地区の一部エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ウーブン・シティ、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、隣接する連携に有効な新富士裾野・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目指します。 ・静岡県が推進する「ふじのくに」のフロンティアを拓く取組」に基づき平成 26 年 5 月に指定された「東名裾野 IC 周辺地域における防災・減災と職住近接に配慮した地域づくり推進区域」においては、既存の枠組みを超えた用途も想定されます。このような場合において、土地利用の目的に合致し、周辺環境を害するおそれがないと認められるときは、既存の用途規制に捉われず、実証実験の取組を積極的に推進します。

第3章 市街化調整区域における土地利用の方針（上位計画の位置づけ）



<図：裾野市都市計画マスタープラン・将来都市構造図>



<図：裾野市都市計画マスタープラン・土地利用の基本方針図>