

第5章 適用候補エリアの選定

1. 適用候補エリアの選定の考え方

(1) 基本的な考え方

地区計画適用が必要な地区（適用候補エリア）の選定にあたっての基本的な考え方は次の通りです。

①市街化調整区域の主旨を踏まえたものであること

市街化調整区域は、市街化を抑制すべきところであり、本市の総合計画においても「市の誇るべき豊かな緑地や農地等の保全を進め、保水機能などといった自然の持つ力を発揮させることで、豊かな自然環境の保全と活用を図る」地域としていることから、基本的には「整備・開発が可能な地区」ではなく、「必要な地区」の視点で行うものとします。

②都市全体の計画的な市街地形成等に影響を及ぼさないものとする

都市全体の計画的な土地利用や市街地形成に影響を与えたり、周辺の市街化調整区域の開発を誘発したりするようなことのないものとします。

③地区計画の適用が必要な地区を抽出すること

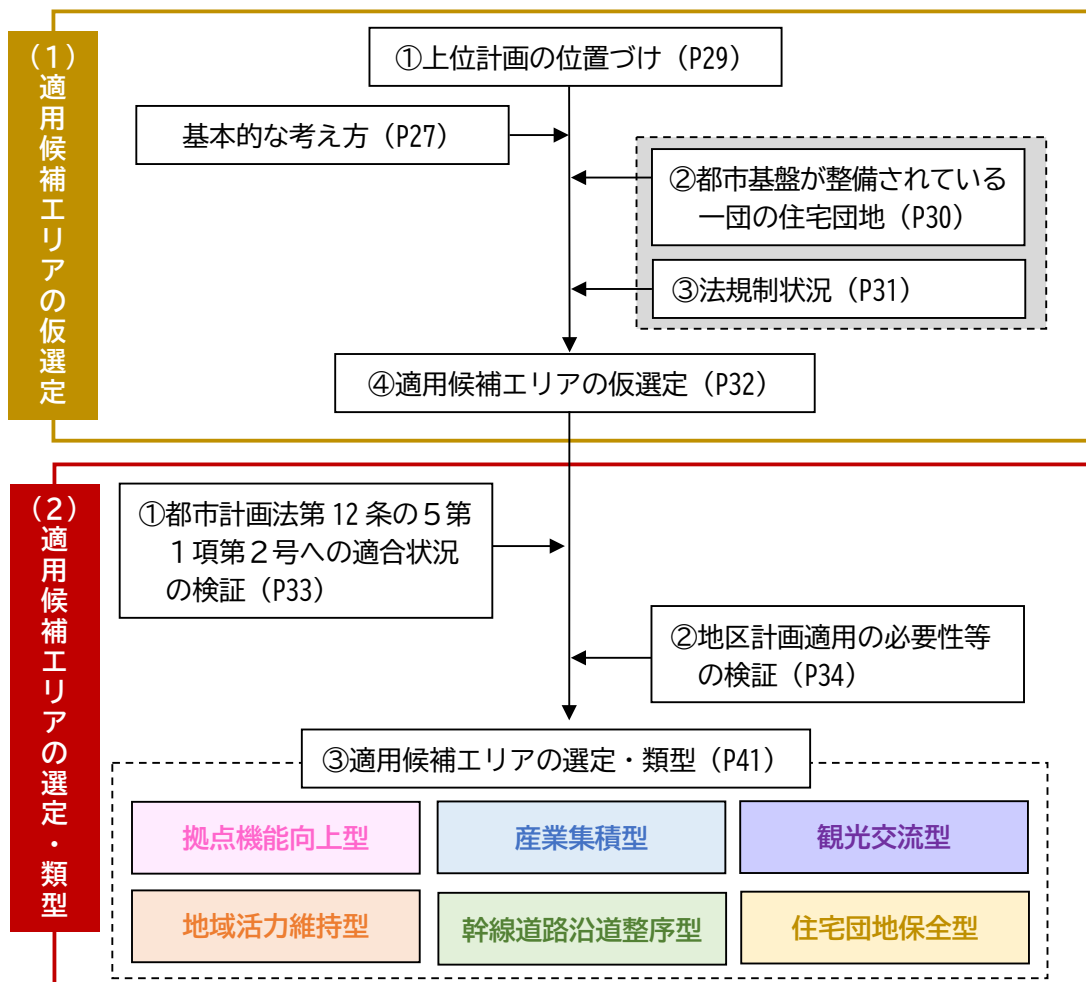
都市的土地利用が認められる区域と判断され、かつ地区の活性化やスプロール化の防止などの課題があるため整備、開発等が必要な地区を検討するものであることを、十分踏まえたものとします。

(2) 地区選定の進め方

地区計画適用が必要な地区（適用候補エリア）の選定は、基本的な考え方を踏まえ、上位計画の位置づけをもとに、都市基盤が整備されている一団の住宅団地や法規制状況の確認を行い、地区計画の適用候補エリアの仮選定を行います。

また、都市計画法及び都市計画運用指針（地区計画制度の対象区域）への適合や類型により、適用候補エリアを選定します。

<適用候補エリアの選定フロー>



【参考】地区計画の「適用候補エリア」「適用地区」

適用候補エリア

上位計画の位置づけなどと整合し、整備、開発及び保全の必要性が高く、都市計画法12条の5第1項第2号に適合し、類型ごとに分類した地区計画の策定を検討するエリア

適用地区

適用候補エリアのうち、関係機関などと協議・調整が行われ、地区計画の都市計画決定を行う地区

市街化調整区域

適用候補エリア

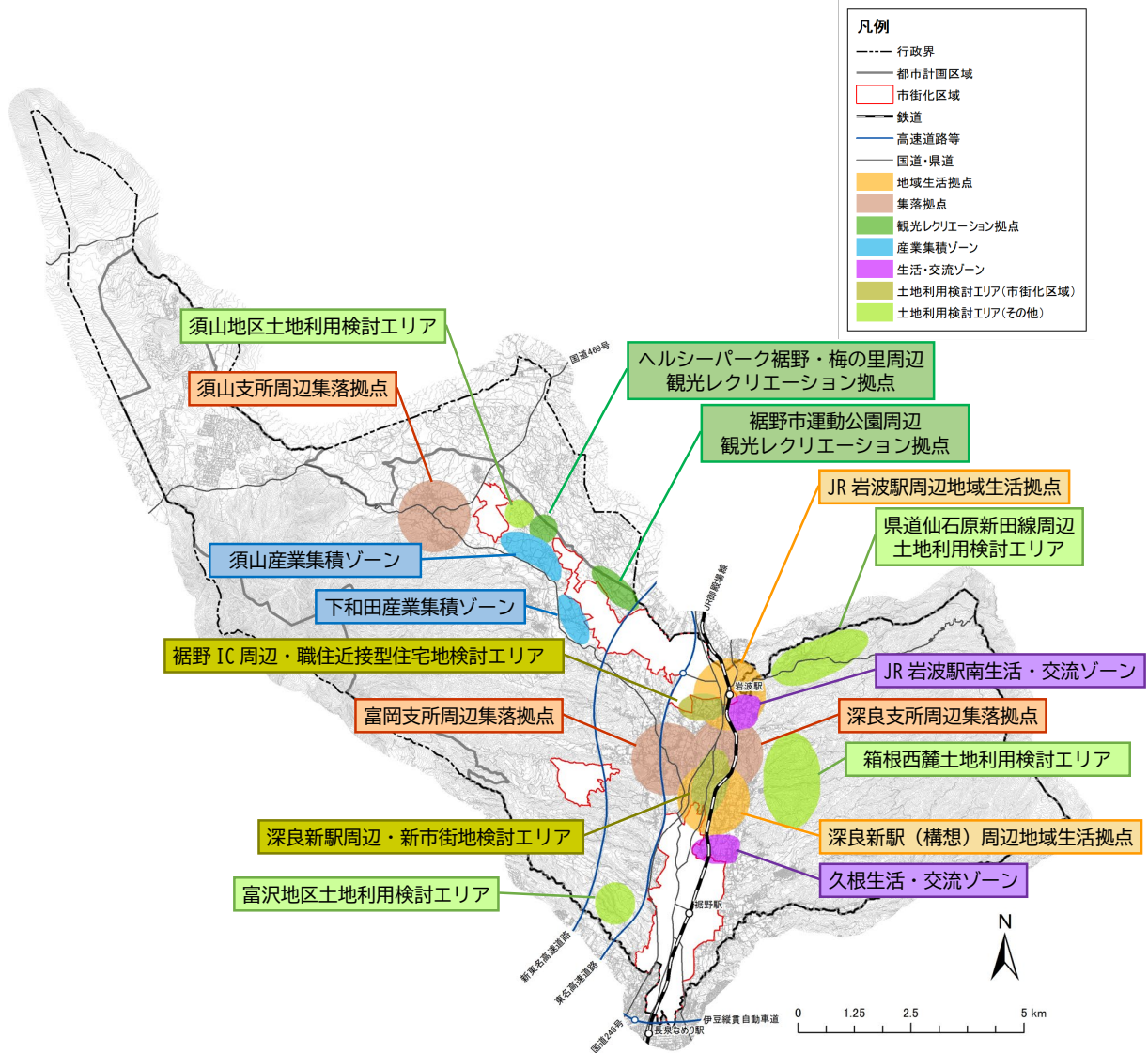
適用地区

2. 適用候補エリアの選定・類型

(1) 適用候補エリアの仮選定

① 上位計画の位置づけ

都市計画マスタープランにおいて市街化調整区域に位置づけがある地域生活・集落・観光レクリエーション拠点や生活・交流・産業集積ゾーン、土地利用検討エリアを抽出します。



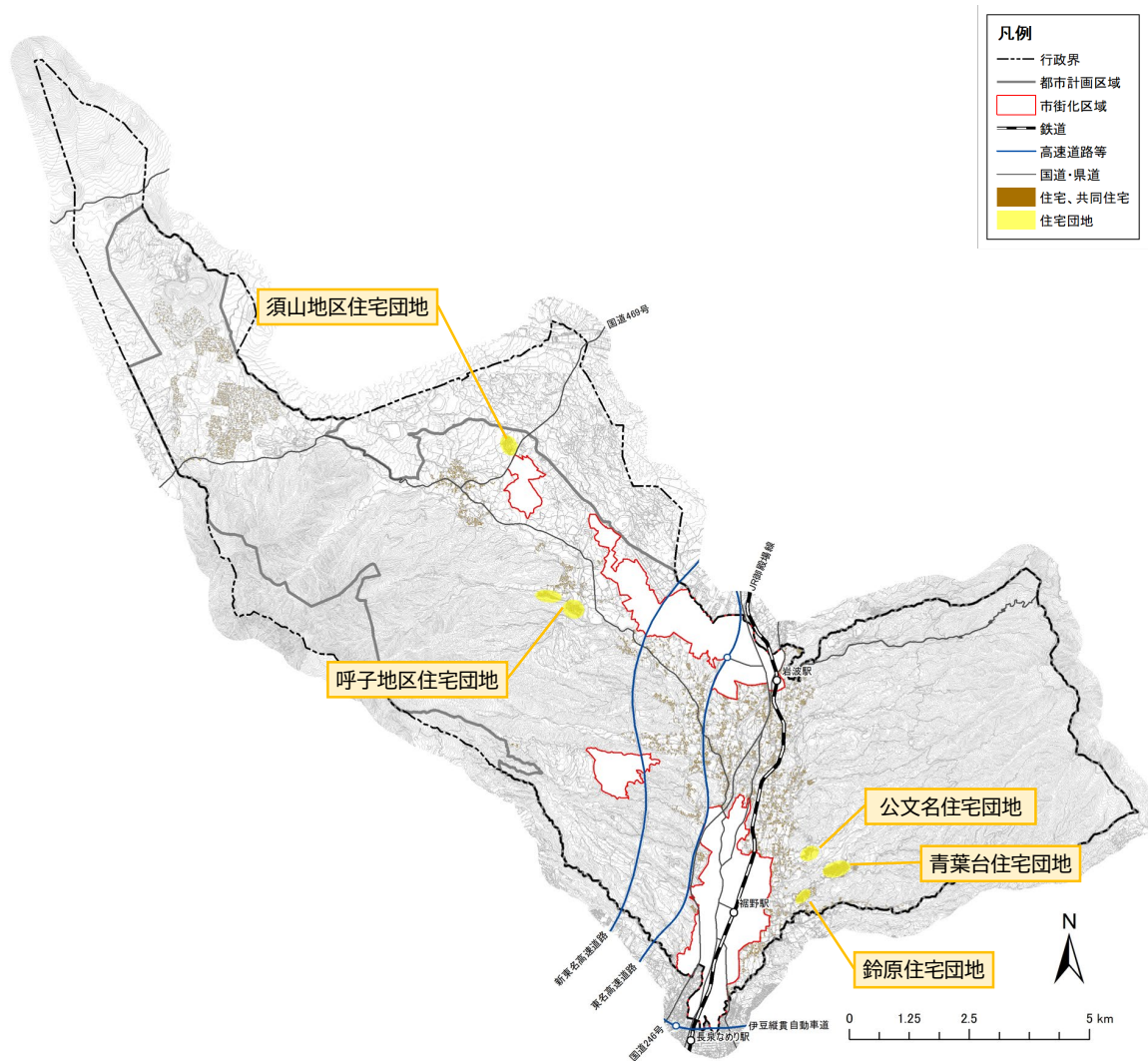
<図：上位計画の位置づけ>

資料：裾野市都市計画マスタープラン

市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針

②都市基盤が整備されている一団の住宅団地

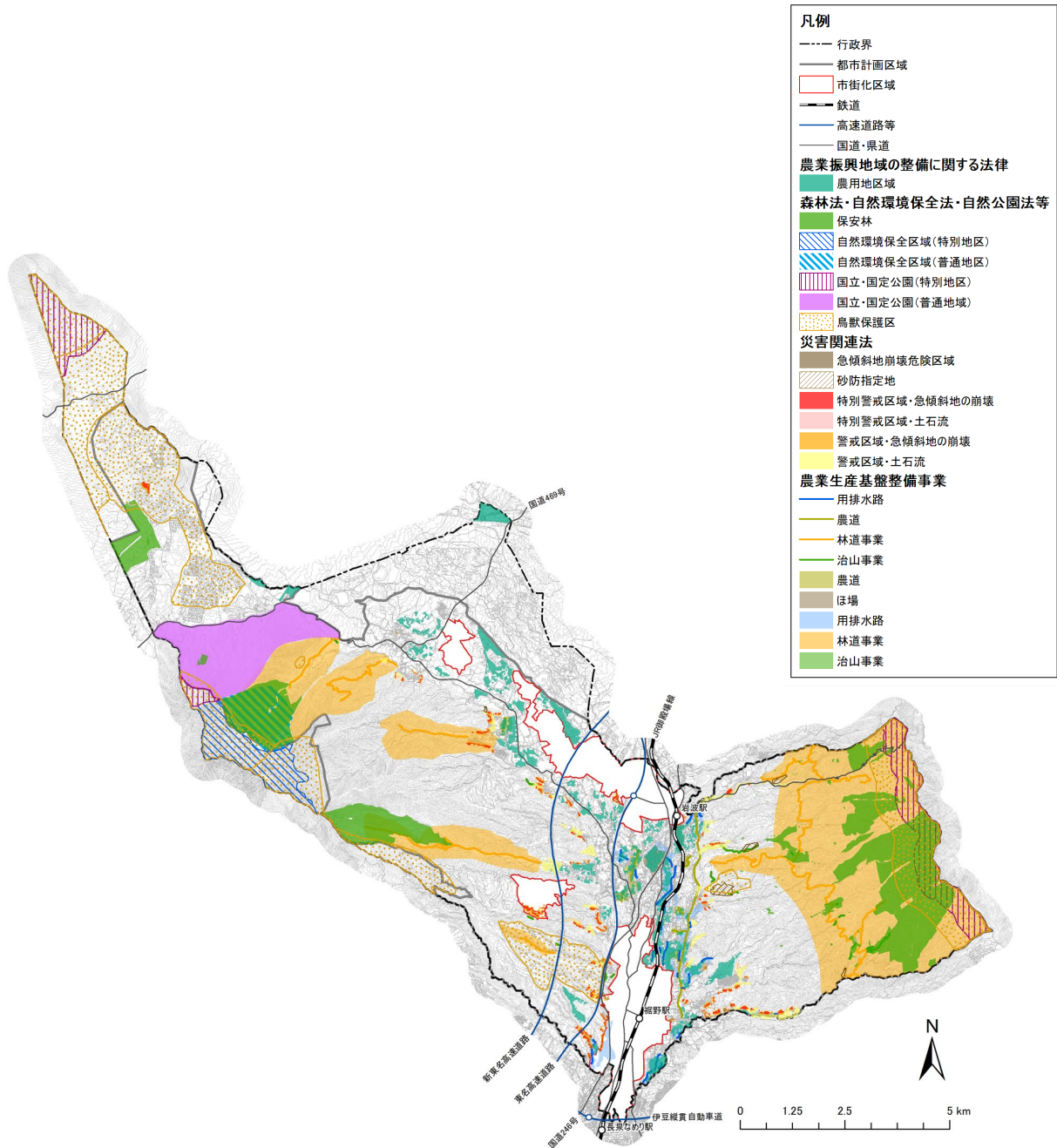
道路などの都市基盤が既に整備されている一団の住宅団地を抽出します。



<図：都市基盤が整備されている一団の住宅団地>

③法規制状況

法律等に基づく各種区域として、災害発生のおそれがある区域や自然環境を保全すべき区域など、個別法等の適用により開発・建築行為に一定の制限がある区域を抽出します。



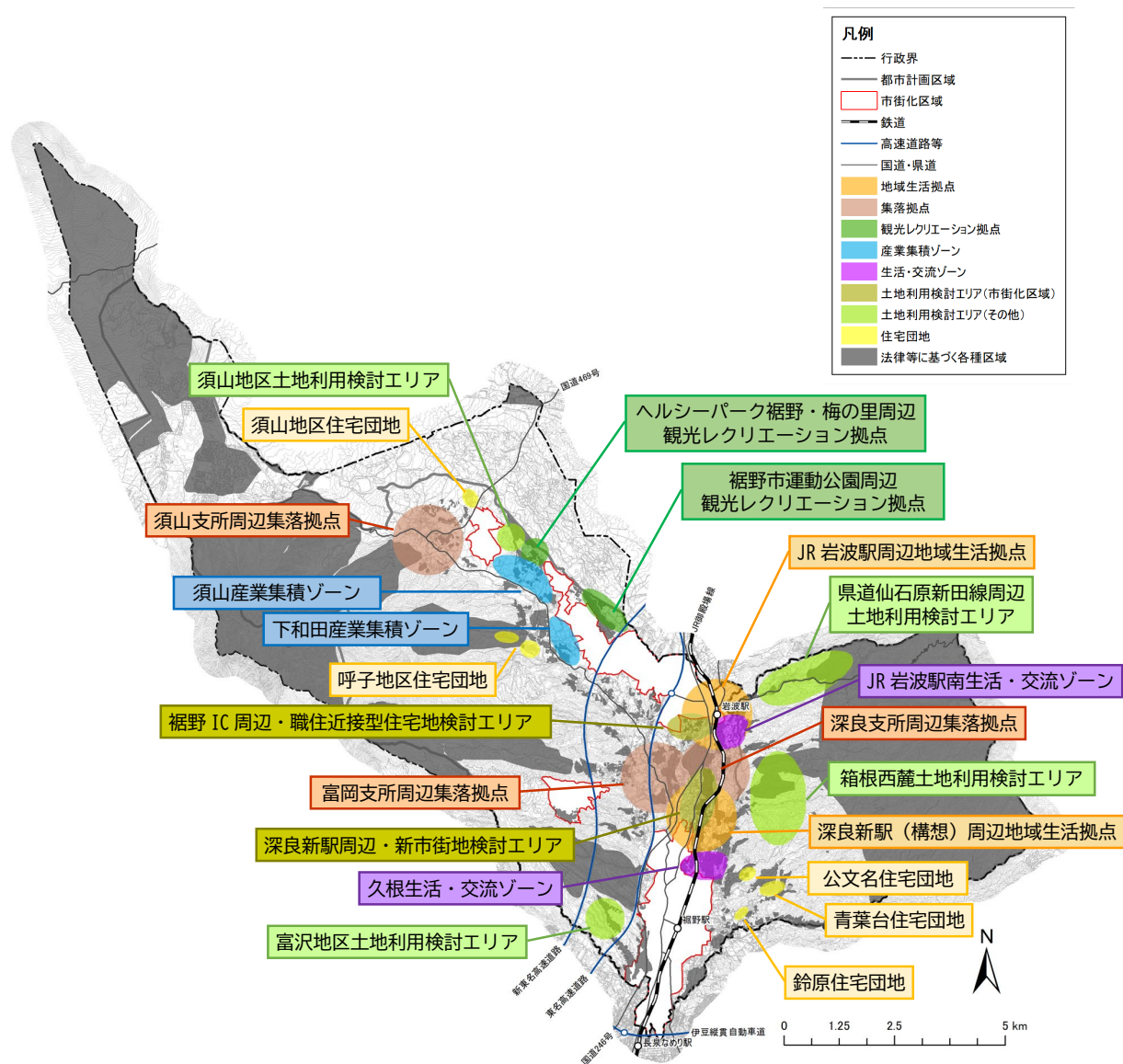
<図：法規制状況>

資料：令和2年度都市計画基礎調査

市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針

④適用候補エリアの仮選定

「①上位計画の位置づけ」、「②都市基盤が整備されている一団の住宅団地」や「③法規制状況」をもとに適用候補エリアを仮選定します。



<図：適用候補エリア（仮）の選定>

※ほ場整備、農振農用地等の法規制区域、市外を含まない

(2) 適用候補エリアの選定・類型

① 都市計画法第12条の5第1項第2号への適合状況の検証

「(1) 適用候補エリアの仮選定」で選定された適用候補エリア（仮）に対して、都市計画法第12条の5第1項第2号のイロハの適合状況を検証します。（ほ場整備、農振農用地等の法規制区域、市外を含まない）

< 都市計画法第12条の5第1項第2号への適合状況の検証 >

NO	適用候補エリア（仮）	イ				ロ			ハ
		①	②	③	④	①	②	③	
1	JR 岩波駅周辺地域生活拠点	×	×	×	×	○	○	○	×
2	深良新駅（構想）周辺地域生活拠点	×	×	○	○	×	×	×	×
3	須山支所周辺集落拠点	×	×	×	×	○	○	○	×
4	深良支所周辺集落拠点	×	×	×	×	○	○	○	×
5	富岡支所周辺集落拠点	×	×	×	×	○	○	○	×
6	ヘルシーパーク裾野・梅の里周辺 観光レクリエーション拠点	○	×	×	×	×	×	×	×
7	裾野市運動公園周辺 観光レクリエーション拠点	○	×	×	×	×	×	×	×
8	JR 岩波駅南生活・交流ゾーン	×	×	×	×	○	○	○	×
9	久根生活・交流ゾーン	×	×	×	×	○	○	○	×
10	須山産業集積ゾーン	○	×	×	×	×	×	×	×
11	下和田産業集積ゾーン	○	×	×	×	×	×	×	×
12	裾野 IC 周辺・職住近接型住宅地検討エリア	×	×	×	×	×	○	○	×
13	深良新駅周辺・新市街地検討エリア	×	×	○	○	×	×	×	×
14	須山地区土地利用検討エリア	○	×	×	×	×	×	×	×
15	県道仙石原新田線周辺土地利用検討エリア	○	×	×	×	×	×	×	×
16	箱根西麓土地利用検討エリア	○	×	×	×	×	×	×	×
17	富沢地区土地利用検討エリア	○	×	×	×	×	×	×	×
18	須山地区住宅団地	×	×	×	×	×	×	×	○
19	呼子地区住宅団地	×	×	×	×	×	×	×	○
20	公文名住宅団地	×	×	×	×	×	×	×	○
21	青葉台住宅団地	×	×	×	×	×	×	×	○
22	鈴原住宅団地	×	×	×	×	×	×	×	○

市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針

②地区計画適用の必要性等の検証

「①都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号への適合状況の検証」を踏まえ、適用候補エリア（仮）における地区計画適用の必要性等を検証します。（ほ場整備、農振農用地等の法規制区域、市外を含まない）

<地区計画適用の必要性等の検証>

NO	適用候補エリア（仮）における必要性等の検証	
1	JR 岩波駅周辺地域生活拠点	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅰ、課題Ⅱ
	現状・課題	・ JR 岩波駅を有し、地域の生活交流の中心的な拠点であり、今後も既存集落の住環境の向上を図る必要があります。
	今後の方針	・ 地域活力やコミュニティを維持するため、地区計画の適用により、道路・公園等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存集落の住環境の向上を図ります。
	必要性の有無（類型）	・ 地区計画の適用候補エリア（地域活力維持型）とします。 ※「No.8JR 岩波駅南生活・交流ゾーン」や「No.12 裾野 IC 周辺・職住近接型住宅地検討エリア」と同様な住居系の土地利用方針のため、エリアをまとめて「JR 岩波駅周辺地域生活拠点」とします。
2	深良新駅（構想）周辺地域生活拠点	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅰ、課題Ⅱ
	現状・課題	・ 生涯学習センターや裾野市市民文化センター等の公共施設が集積しており、今後も既存集落の住環境の向上を図る必要があります。また、新鉄道駅設置による新たな住宅需要に対して適切に対応する必要があります。
	今後の方針	・ 地域活力やコミュニティを維持するため、地区計画の適用により、道路・公園等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存集落の住環境の向上を図ります。また、新鉄道駅設置による新たな住宅需要に対して適切に対応します。
	必要性の有無（類型）	・ 地区計画の適用候補エリア（地域活力維持型）とします。 ※「No.13 深良新駅周辺・新市街地検討エリア」と同様な住居系の土地利用方針のため、エリアをまとめて「深良新駅（構想）周辺地域生活拠点」とします。
3	須山支所周辺集落拠点	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅰ、課題Ⅱ
	現状・課題	・ 須山支所は集落地の中心的な拠点であり、今後も既存集落の住環境の向上を図る必要があります。
	今後の方針	・ 地域活力やコミュニティを維持するため、地区計画の適用により、道路・公園等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存集落の住環境の向上を図ります。
	必要性の有無（類型）	・ 地区計画の適用候補エリア（地域活力維持型）とします。

NO	適用候補エリア（仮）における必要性等の検証	
4	深良支所周辺集落拠点	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅰ、課題Ⅱ
	現状・課題	・深良支所は集落地の中心的な拠点であり、今後も既存集落の住環境の向上を図る必要があります。
	今後の方針	・地域活力やコミュニティを維持するため、地区計画の適用により、道路・公園等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存集落の住環境の向上を図ります。
	必要性の有無（類型）	・地区計画の適用候補エリア（地域活力維持型）とします。
5	富岡支所周辺集落拠点	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅰ、課題Ⅱ
	現状・課題	・富岡支所は集落地の中心的な拠点であり、今後も既存集落の住環境の向上を図る必要があります。
	今後の方針	・地域活力やコミュニティを維持するため、地区計画の適用により、道路・公園等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存集落の住環境の向上を図ります。
	必要性の有無（類型）	・地区計画の適用候補エリア（地域活力維持型）とします。
6	ヘルシーパーク裾野・梅の里周辺観光レクリエーション拠点	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅲ
	現状・課題	・ヘルシーパーク裾野や梅の里を有しており、今後も観光交流環境の維持・向上を図る必要があります。
	今後の方針	・現時点で想定される観光需要に対しては面的な整備の必要性はなく、都市計画法第34条第2号で対応することが可能なため、開発行為により今後も観光交流環境の維持・向上を図ります。
	必要性の有無（類型）	地区計画の適用候補エリア外とします。
7	裾野市運動公園周辺観光レクリエーション拠点	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅲ
	現状・課題	・裾野市運動公園を有しており、今後も観光交流環境の維持・向上を図る必要があります。
	今後の方針	・現時点で想定される観光需要に対しては面的な整備の必要性はなく、都市計画法第34条第2号で対応することが可能なため、開発行為により今後も観光交流環境の維持・向上を図ります。
	必要性の有無（類型）	・地区計画の適用候補エリア外とします。

市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針

NO	適用候補エリア（仮）における必要性等の検証	
8	JR 岩波駅南生活・交流ゾーン	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅰ、課題Ⅱ
	現状・課題	・ JR 岩波駅があることで交通利便性が高くなっており、今後も既存集落の住環境の向上を図る必要があります。
	今後の方針	・ 地域活力やコミュニティを維持するため、地区計画の適用により、道路・公園等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存集落の住環境の向上を図ります。
	必要性の有無（類型）	・ 地区計画の適用候補エリア（地域活力維持型）とします。 ※「No.1JR 岩波駅周辺地域生活拠点」や「No.12 裾野 IC 周辺・職住近接型住宅地検討エリア」と同様な住居系の土地利用方針のため、エリアをまとめて「JR 岩波駅周辺地域生活拠点」とします。
9	久根生活・交流ゾーン	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅲ
	現状・課題	・（都）千福公文名線や（都）平松深良線の整備に伴い、幹線道路沿道での開発需要が高まることから、幹線道路沿道の土地利用を整序する必要があります。
	今後の方針	・ 無秩序な開発を抑制し、周辺環境に配慮した土地利用を進めるため、地区計画の適用により、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、幹線道路沿道の土地利用を整序していきます。
	必要性の有無（類型）	・ 地区計画の適用候補エリア（幹線道路沿道整序型）とします。
10	須山産業集積ゾーン	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅲ
	現状・課題	・ エリアの両側に既存工業地があり、東名高速道路裾野 IC に近く、ウーブン・シティやファルマバレープロジェクトと連携し、産業の振興に寄与する必要があります。
	今後の方針	・ 新たな産業を創出・誘致するため、市街化区域への編入を検討しつつ、地区計画の適用により、道路・緑地等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存工業地と連携した新たな工業地の形成を図り、産業の振興に寄与します。
	必要性の有無（類型）	・ 市街化区域編入が見込めない場合は地区計画の適用候補エリア（産業集積型）とします。 ※「No.11 下和田産業集積ゾーン」や「No.14 須山地区土地利用検討エリア」と同様な工業系の土地利用方針のため、エリアをまとめて「須山・下和田産業集積ゾーン」とします。

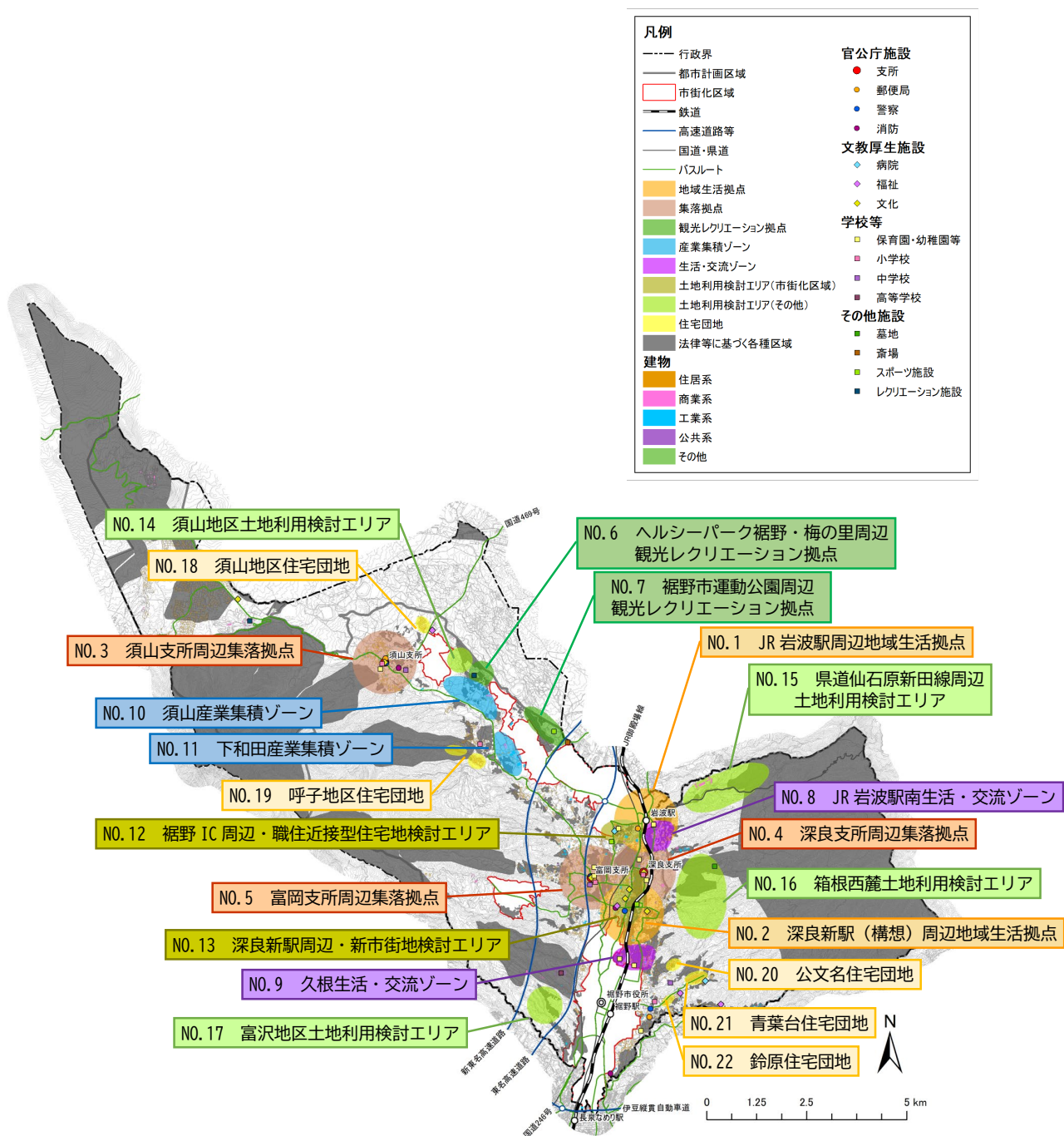
NO	適用候補エリア（仮）における必要性等の検証	
11	下和田産業集積ゾーン	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅲ
	現状・課題	・エリアの北側に既存工業地があり、東名高速道路裾野 IC に近く、ウーブン・シティやファルマバレープロジェクトと連携し、産業の振興に寄与する必要があります。
	今後の方針	・新たな産業を創出・誘致するため、市街化区域への編入を検討しつつ、地区計画の適用により、道路・緑地等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存工業地と連携した新たな工業地の形成を図り、産業の振興に寄与します。
	必要性の有無（類型）	・市街化区域編入が見込めない場合は地区計画の適用候補エリア（産業集積型）とします。 ※「No. 10 須山産業集積ゾーン」や「No. 14 須山地区土地利用検討エリア」と同様な工業系の土地利用方針のため、エリアをまとめて「須山・下和田産業集積ゾーン」とします。
12	裾野 IC 周辺・職住近接型住宅地検討エリア	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅰ、課題Ⅱ
	現状・課題	・ウーブン・シティに近く、職住が近接した住宅地として、今後も既存集落の住環境の向上を図る必要があります。
	今後の方針	・地域活力やコミュニティを維持するため、地区計画の適用により、道路・公園等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存集落の住環境の向上を図ります。
	必要性の有無（類型）	・地区計画の適用候補エリア（地域活力維持型）とします。 ※「No. 1JR 岩波駅周辺地域生活拠点」や「No. 8JR 岩波駅南生活・交流ゾーン」と同様な住居系の土地利用方針のため、エリアをまとめて「JR 岩波駅周辺地域生活拠点」とします。
13	深良新駅周辺・新市街地検討エリア	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅰ、課題Ⅱ
	現状・課題	・生涯学習センターや裾野市市民文化センター等の公共施設が集積しており、今後も既存集落の住環境の向上を図る必要があります。また、新鉄道駅設置による新たな住宅需要に対して適切に対応する必要があります。
	今後の方針	・地域活力やコミュニティを維持するため、地区計画の適用により、道路・公園等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存集落の住環境の向上を図ります。また、新鉄道駅設置による新たな住宅需要に対して適切に対応します。
	必要性の有無（類型）	・地区計画の適用候補エリア（地域活力維持型）とします。 ※「No. 2 深良新駅（構想）周辺地域生活拠点」と同様な住居系の土地利用方針のため、エリアをまとめて「深良新駅（構想）周辺地域生活拠点」とします。

市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針

NO	適用候補エリア（仮）における必要性等の検証	
14	須山地区土地利用検討エリア	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅲ
	現状・課題	・エリアの西側に既存工業地があり、東名高速道路裾野 IC に近く、ウーブン・シティやファルマバレープロジェクトと連携し、産業の振興に寄与する必要があります。
	今後の方針	・新たな産業を創出・誘致するため、市街化区域への編入を検討しつつ、地区計画の適用により、道路・緑地等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存工業地と連携した新たな工業地の形成を図り、産業の振興に寄与します。
	必要性の有無（類型）	・市街化区域編入が見込めない場合は地区計画の適用候補エリア（産業集積型）とします。 ※「No.10 須山産業集積ゾーン」や「No.11 下和田産業集積ゾーン」と同様な工業系の土地利用方針のため、エリアをまとめて「須山・下和田産業集積ゾーン」とします。
15	県道仙石原新田線周辺土地利用検討エリア	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅲ
	現状・課題	・エリア内に既存工業地があり、東名高速道路裾野 IC に近く、ウーブン・シティやファルマバレープロジェクトと連携し、産業の振興に寄与する必要があります。
	今後の方針	・新たな産業を創出・誘致するため、市街化区域への編入を検討しつつ、地区計画の適用により、道路・緑地等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存工業地と連携した新たな工業地の形成を図り、産業の振興に寄与します。
	必要性の有無（類型）	・地区計画の適用候補エリア（産業集積型）とします。
16	箱根西麓土地利用検討エリア	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅲ
	現状・課題	・箱根西麓の豊かな自然や富士山への眺望等のロケーションを有していますが、土地利用方針が明確に定まっていない状況です。
	今後の方針	・土地利用の方針を検討していきます。
	必要性の有無（類型）	・地区計画の適用候補エリア外とします。

NO	適用候補エリア（仮）における必要性等の検証	
17	富沢地区土地利用検討エリア	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅲ
	現状・課題	・エリアの北側には既存工業地があり、伊豆縦貫自動車道長泉ICに近く、ウーブン・シティやファルマバレープロジェクトと連携し、産業の振興に寄与する必要があります。
	今後の方針	・新たな産業を創出・誘致するため、市街化区域への編入を検討しつつ、地区計画の適用により、道路・緑地等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存工業地と連携した新たな工業地の形成を図り、産業の振興に寄与します。
	必要性の有無（類型）	・市街化区域編入が見込めない場合は地区計画の適用候補エリア（産業集積型）とします。
18 19 20 21 22	須山地区住宅団地、呼子地区住宅団地、公文名住宅団地、青葉台住宅団地、鈴原住宅団地	
	対応する市街化調整区域における課題	課題Ⅳ
	現状・課題	・既に健全な住宅団地が形成されていることから、今後もゆとりある良好な住環境を維持していく必要があります。
	今後の方針	・住宅や住宅用地等の既存ストックを有効活用するため、地区計画の適用により、未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、良好な住環境を維持していきます。
	必要性の有無（類型）	・地区計画の適用候補エリア（住宅団地保全型）とします。

市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針



<図：地区計画適用の必要性等の検証>

※ほ場整備、農振農用地等の法規制区域、市外を含まない

③適用候補エリアの選定・類型

「①都市計画法第12条の5第1項第2号への適合状況の検証」や「②地区計画適用の必要性等の検証」をもとに適用候補エリアを選定するとともに適合類型を整理します。

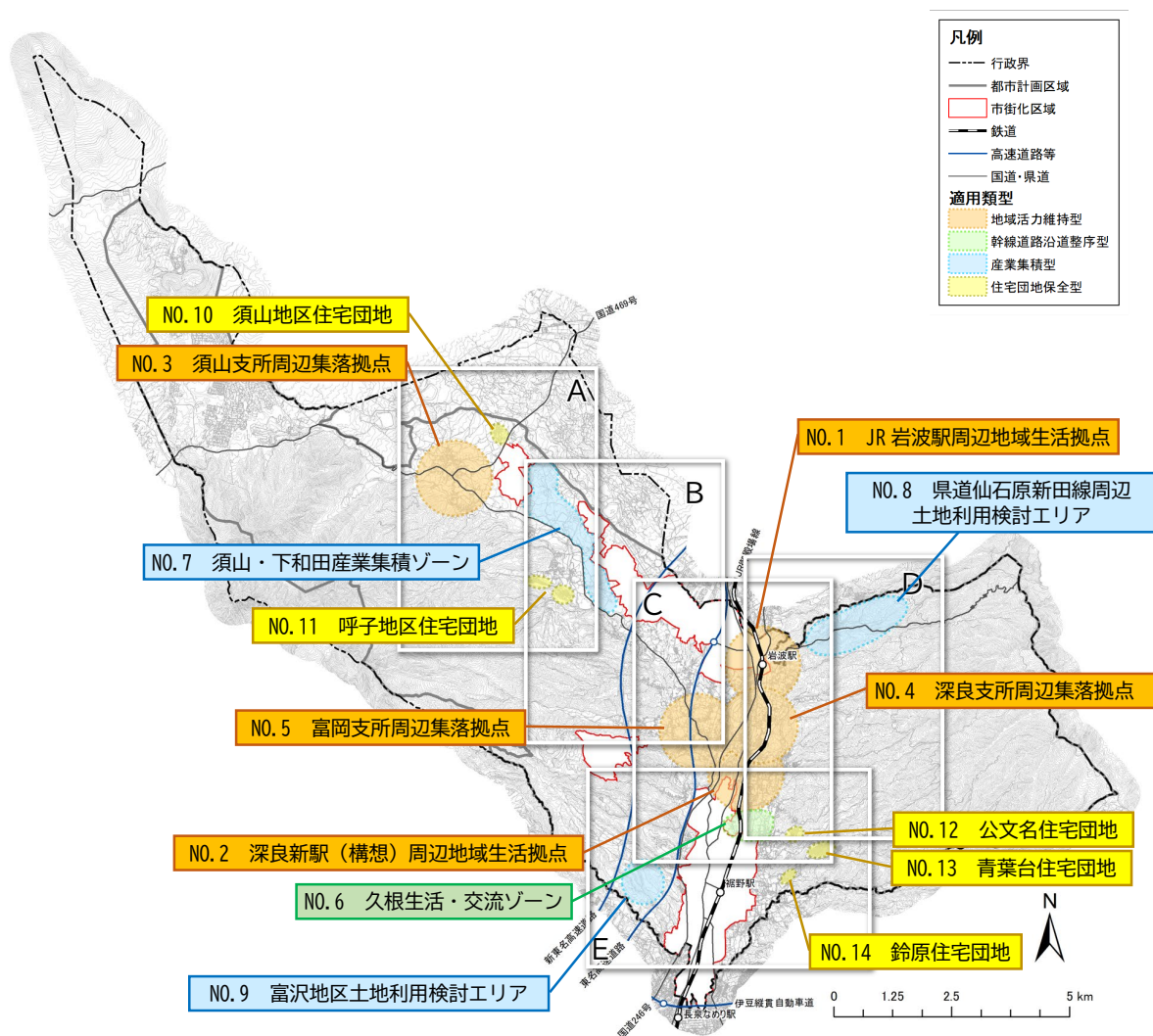
また、適用候補エリアが重なった部分については計画時期が早いものを優先します。なお、「No.4 深良支所周辺集落拠点」と「No.5 富岡支所周辺集落拠点」については800m圏をベースにしつつ、黄瀬川の右岸側を「No.5 富岡支所周辺集落拠点」、左岸側を「No.4 深良支所周辺集落拠点」とします。（ほ場整備、農振農用地等の法規制区域、市外を含まない）

<適用候補エリアと適合類型>

NO	適用候補エリア	イロハの適合	適合類型	計画時期
1	JR 岩波駅周辺地域生活拠点	□-①②③	地域活力維持型	中長期
2	深良新駅（構想）周辺地域生活拠点	イ-③④	地域活力維持型	中長期
3	須山支所周辺集落拠点	□-①②③	地域活力維持型	短期
4	深良支所周辺集落拠点	□-①②③	地域活力維持型	短期
5	富岡支所周辺集落拠点	□-①②③	地域活力維持型	短期
6	久根生活・交流ゾーン	□-①②③	幹線道路沿道整序型	中長期
7	須山・下和田産業集積ゾーン	イ-①	産業集積型	短期
8	県道仙石原新田線周辺土地利用検討エリア	イ-①	産業集積型	中長期
9	富沢地区土地利用検討エリア	イ-①	産業集積型	短期
10	須山地区住宅団地	ハ	住宅団地保全型	中長期
11	呼子地区住宅団地	ハ	住宅団地保全型	中長期
12	公文名住宅団地	ハ	住宅団地保全型	中長期
13	青葉台住宅団地	ハ	住宅団地保全型	中長期
14	鈴原住宅団地	ハ	住宅団地保全型	中長期

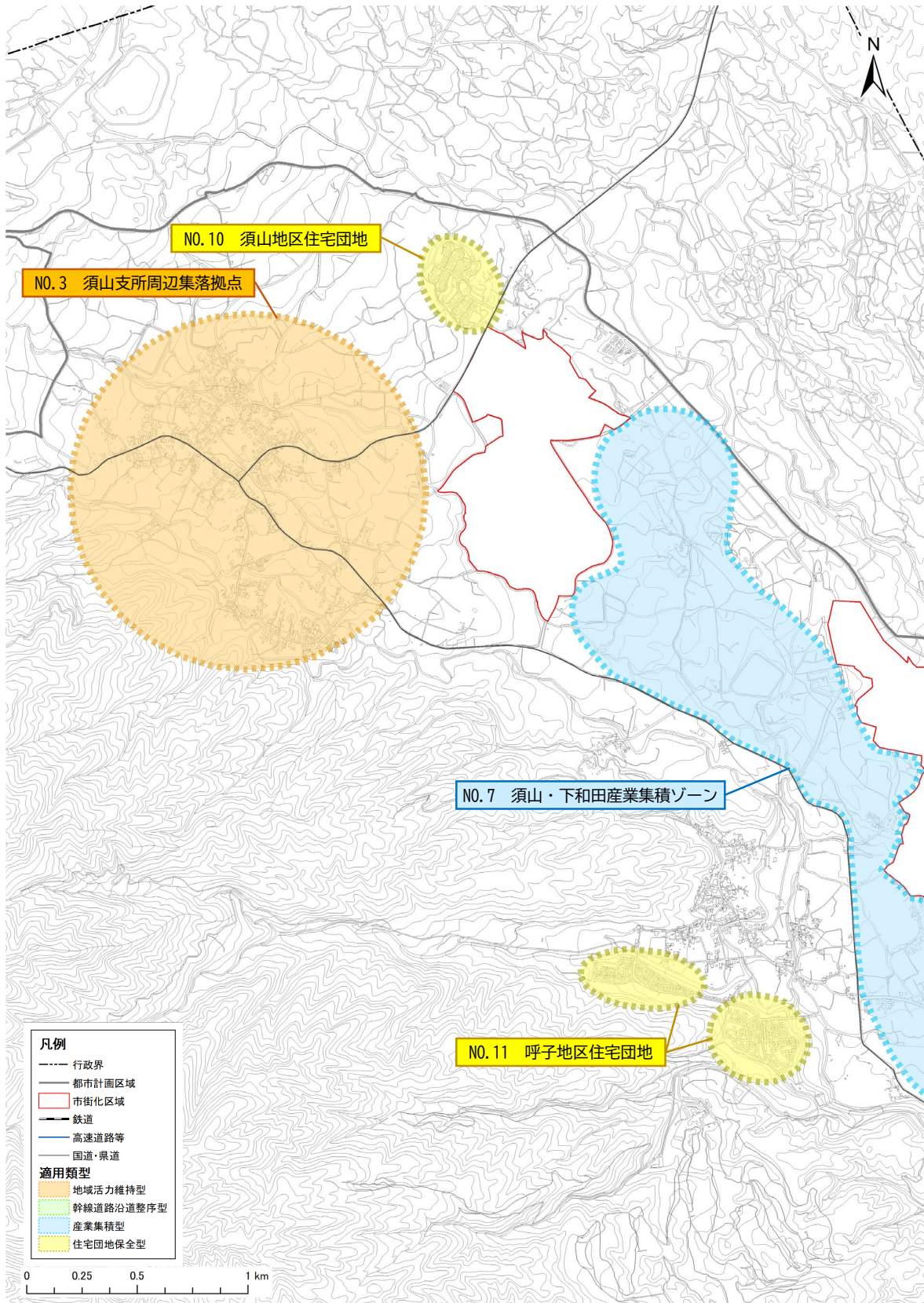
※計画期間の短期は概ね10年以内、中長期は10年以降

市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針



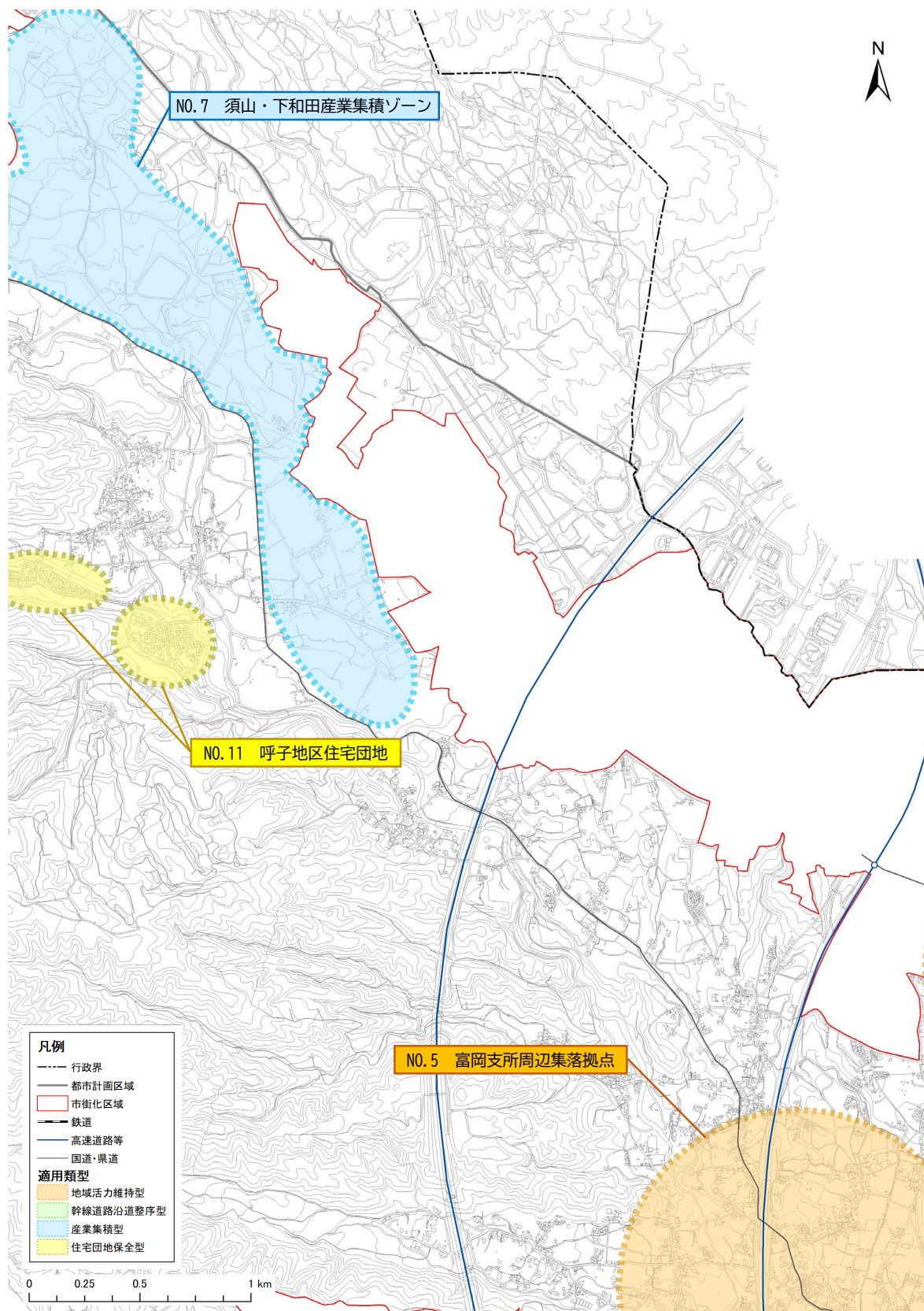
<図：適用候補エリアの選定・類型>

※ほ場整備、農振農用地等の法規制区域、市外を含まない

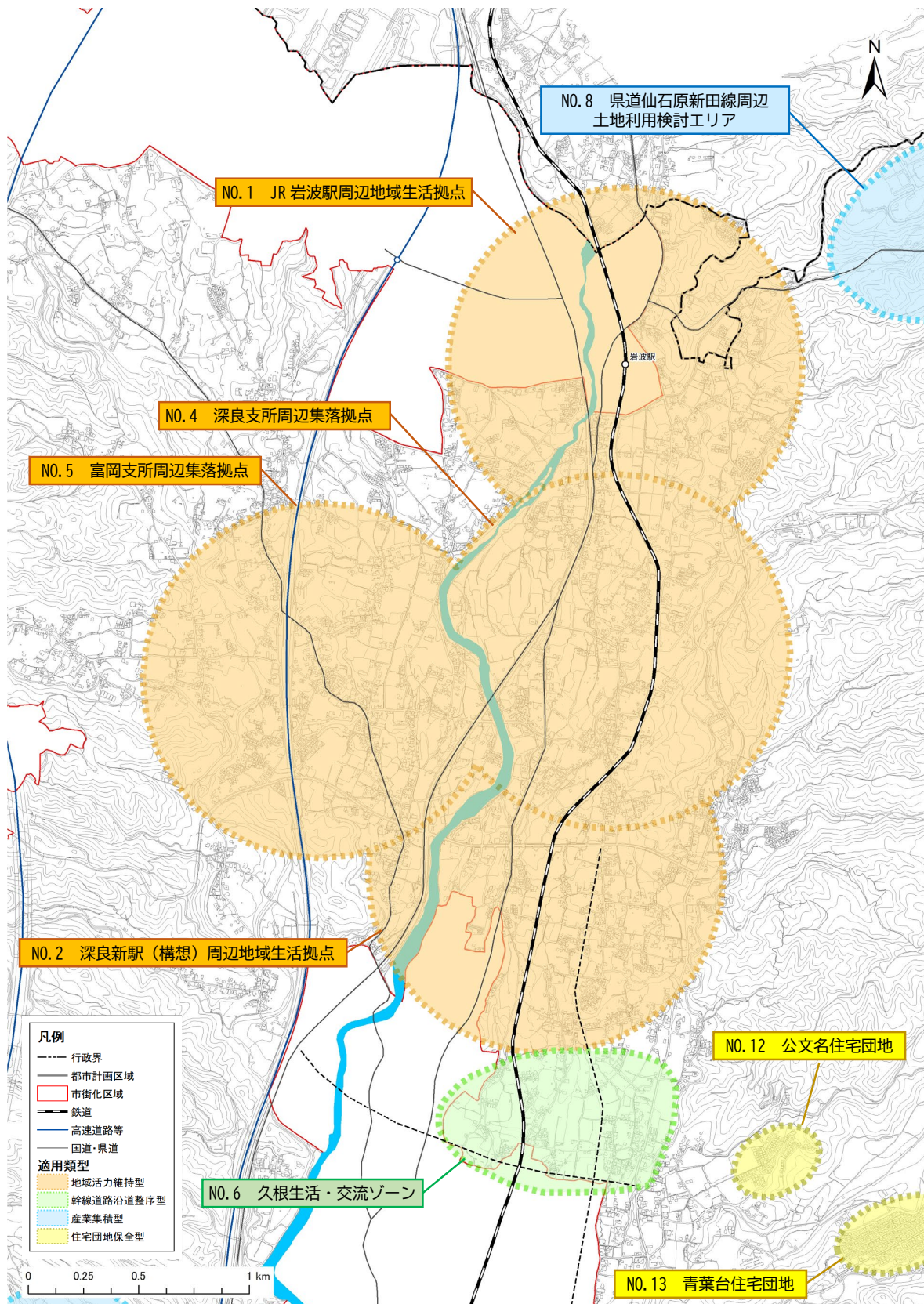


<図：適用候補エリアの選定・類型（拡大図 A）>

市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針



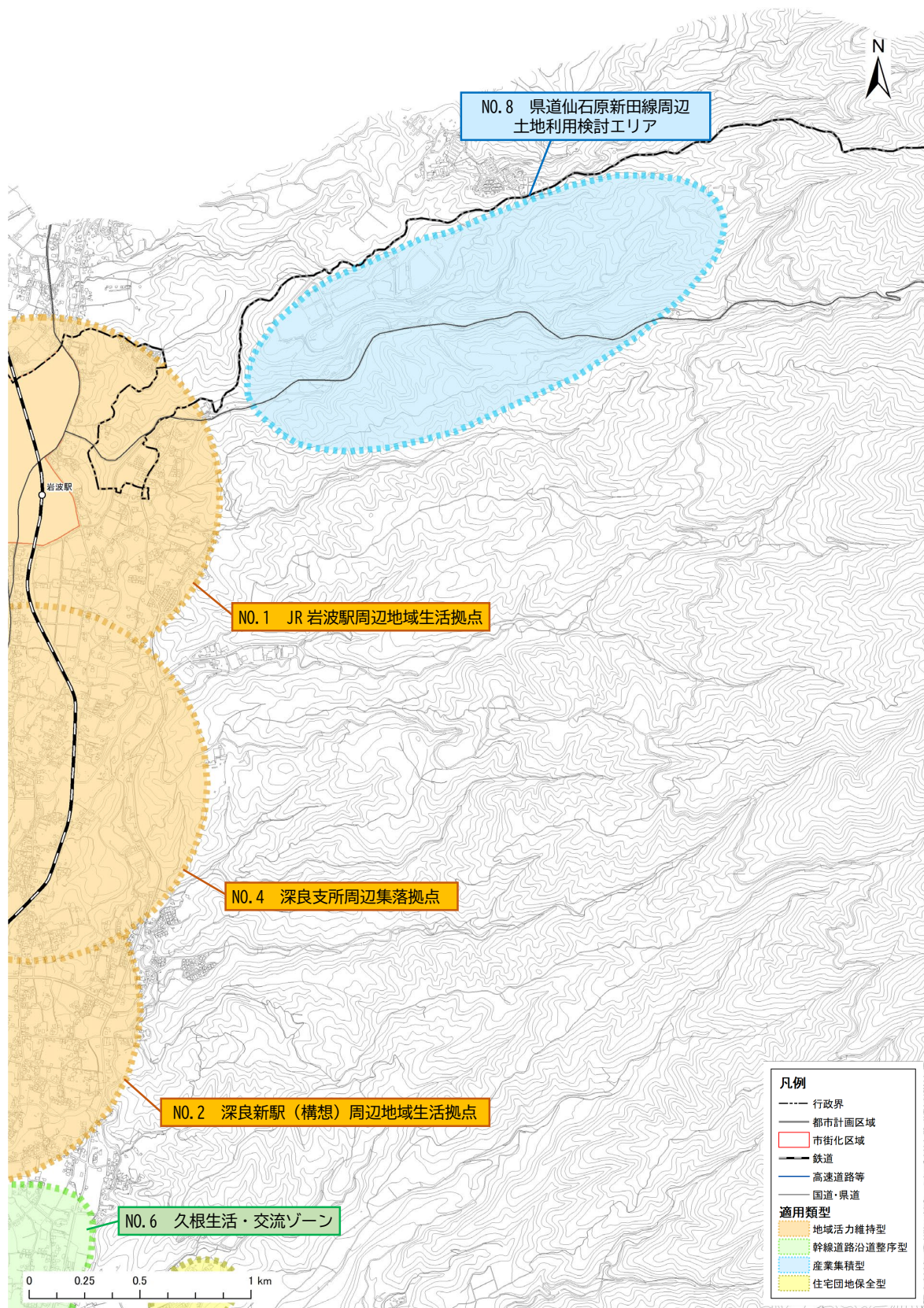
<図：適用候補エリアの選定・類型（拡大図 B）>



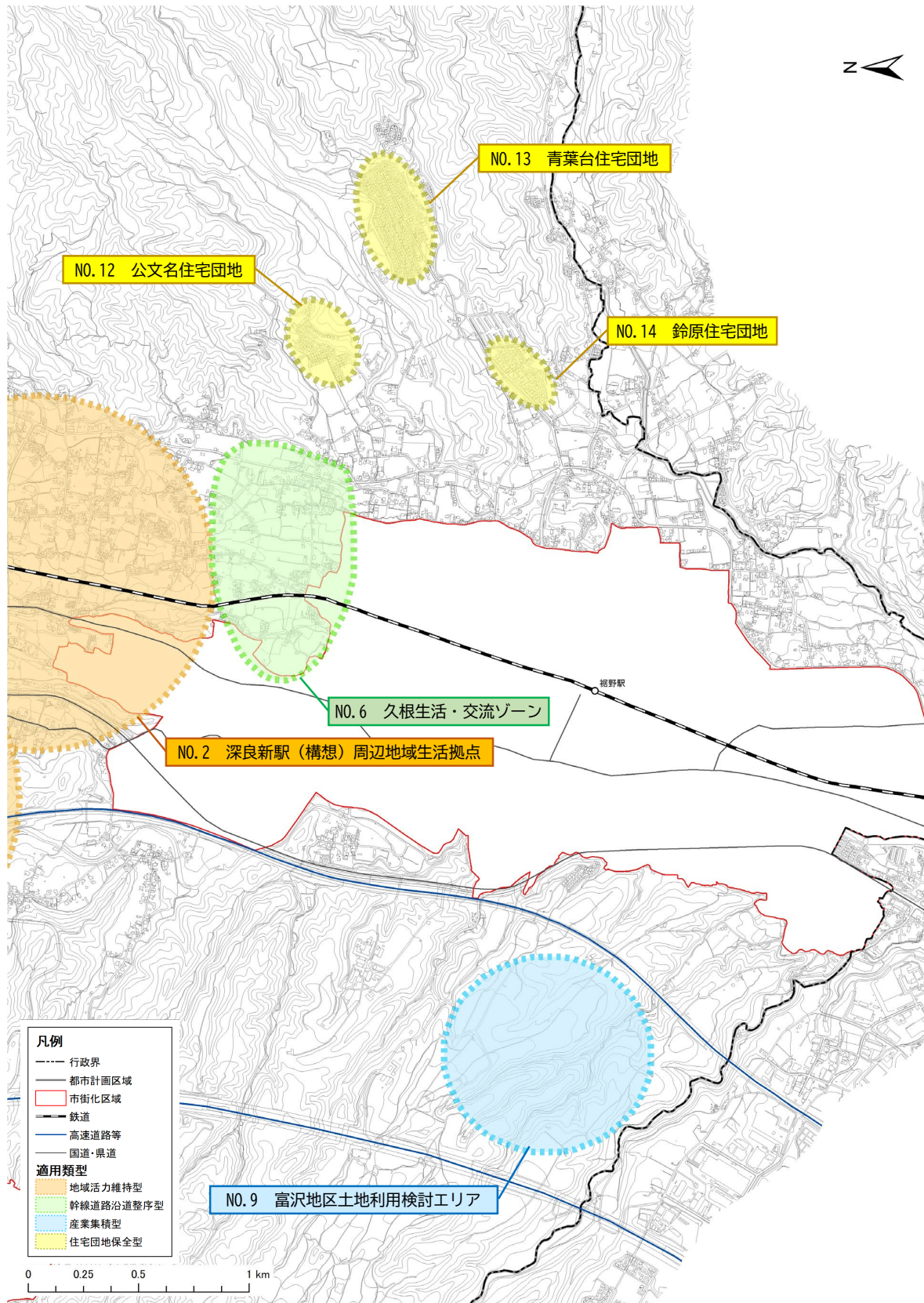
<図：適用候補エリアの選定・類型（拡大図 C）>

※No. 4 深良支所周辺集落拠点と No. 5 富岡支所周辺集落拠点は黄瀬川の左岸と右岸で区分

市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針



<図：適用候補エリアの選定・類型（拡大図 D）>



<図：適用候補エリアの選定・類型（拡大図 E）>