

## 第2章 市街化調整区域の現況・課題

### 1. 市街化調整区域における現況

#### (1) 人口・世帯

##### ① 市街化区域内外の人口・世帯数

都市計画区域人口は、令和2年現在 50,911 人となっており、このうち約 37.8%にあたる 19,234 人が市街化調整区域に居住しています。都市計画区域人口は平成22年度、市街化調整区域人口は平成12年をピークに減少傾向にあり、特に市街化調整区域では、平成27年から令和2年にかけて1割以上も減少しています。

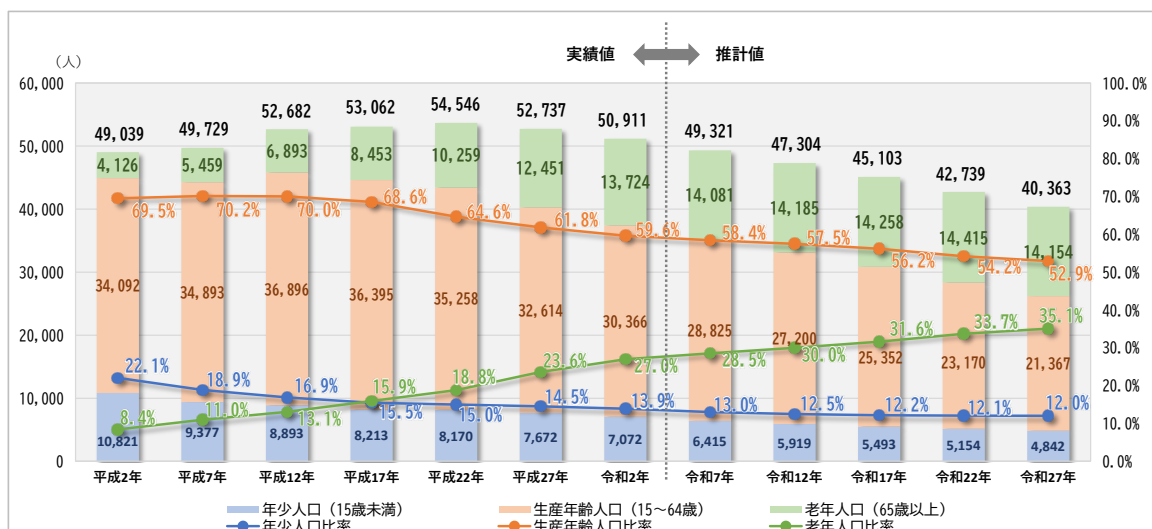
世帯数については、都市計画区域では平成22年、市街化調整区域では平成27年をピークに減少に転じており、令和2年の世帯人員数は都市計画区域で2.46人/世帯、市街化調整区域で2.81人/世帯となっています。

また、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、将来人口は今後25年で約8割に減少していくものと予測され、高齢化の進展も予測されています。

<表：人口世帯数の推移>

|                  |       | 単位：人、世帯、人/世帯 |        |        |        |        |        |        |
|------------------|-------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                  |       | 平成2年         | 平成7年   | 平成12年  | 平成17年  | 平成22年  | 平成27年  | 令和2年   |
| 都市計画区域<br>(行政区画) | 人口    | 49,039       | 49,729 | 52,682 | 53,062 | 54,546 | 52,737 | 50,911 |
|                  | 世帯数   | 15,364       | 16,183 | 18,448 | 19,516 | 21,042 | 20,792 | 20,717 |
|                  | 世帯人員数 | 3.19         | 3.07   | 2.86   | 2.72   | 2.59   | 2.54   | 2.46   |
| 市街化区域            | 人口    | 26,759       | 27,050 | 28,885 | 30,746 | 32,448 | 30,975 | 31,677 |
|                  | 世帯数   | 9,545        | 9,818  | 11,192 | 12,415 | 13,784 | 13,230 | 13,868 |
|                  | 世帯人員数 | 2.80         | 2.76   | 2.58   | 2.48   | 2.35   | 2.34   | 2.28   |
| 市街化調整区域          | 人口    | 22,280       | 22,679 | 23,797 | 22,316 | 22,098 | 21,762 | 19,234 |
|                  | 世帯数   | 5,819        | 6,365  | 7,256  | 7,101  | 7,258  | 7,562  | 6,849  |
|                  | 世帯人員数 | 3.83         | 3.56   | 3.28   | 3.14   | 3.04   | 2.88   | 2.81   |

資料：国勢調査



<図：人口推移（行政区画）>

※平成2年から令和2年の実績値には年齢不詳人口を含まない

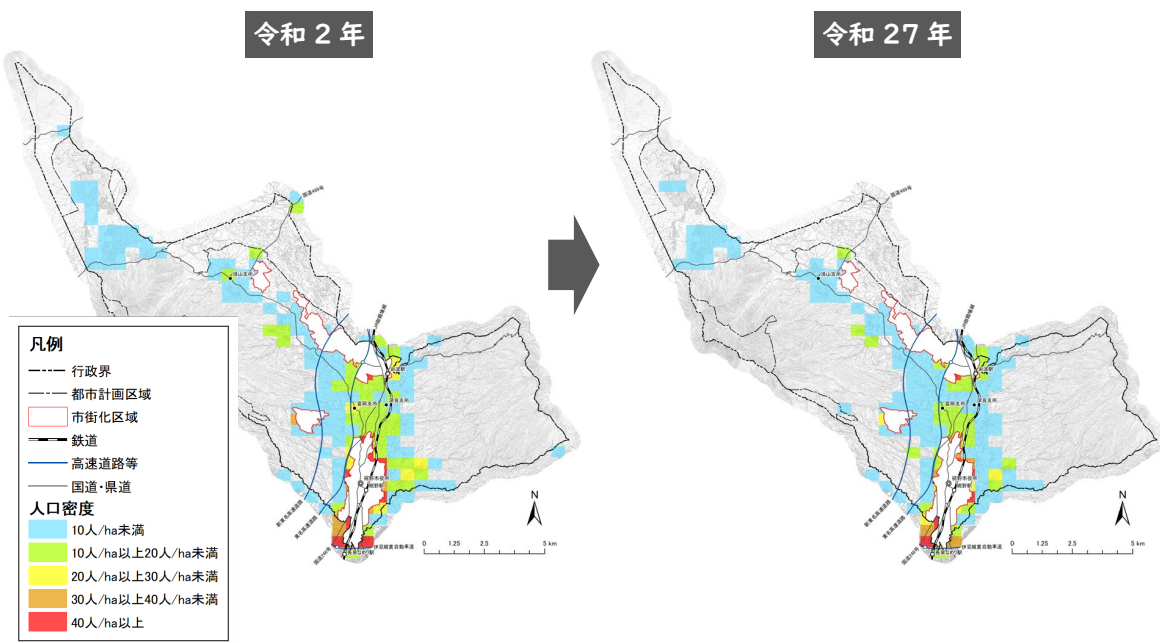
資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

## 市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針

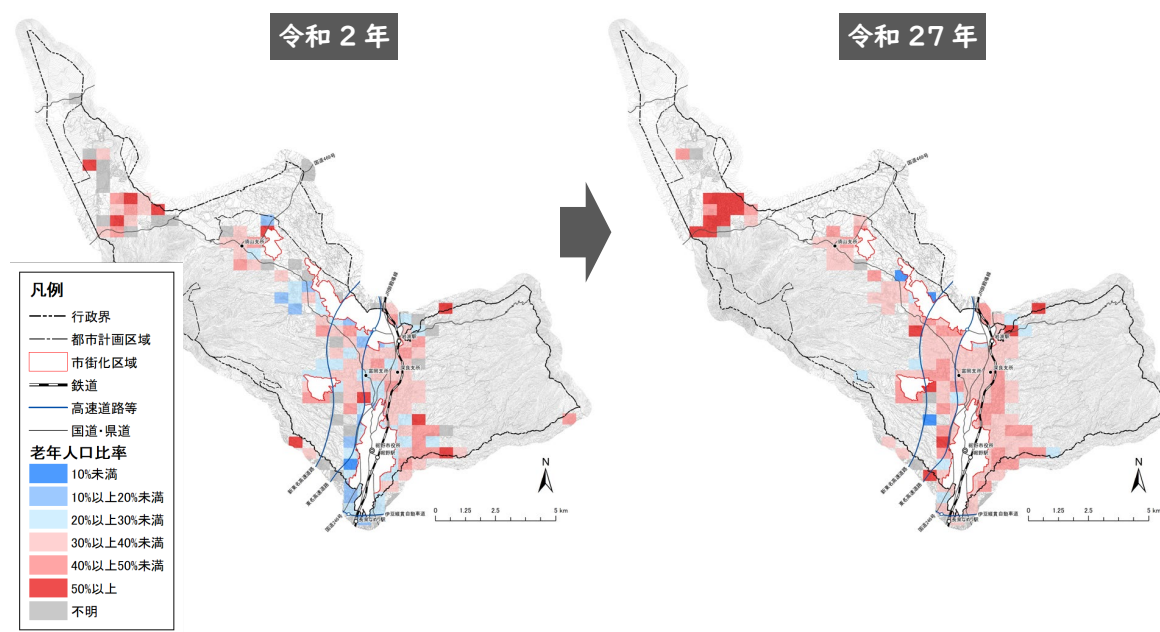
### ②人口分布

市街化調整区域の人口密度は、市街地や各支所の周辺において、一定規模の人口集積がみられますが、将来の人口密度の低下が予測されています。

また、老年人口比率については、令和 27 年には多くの地域で 30%を超えることが予測されています。



<図：人口密度の推移>



<図：老年人口比率の推移>

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

## (2) 土地利用現況

市街化調整区域の面積は 10,337.6ha で、都市計画区域の 90.8%を占めています。このうち、都市的土地利用の面積は 1,669.6ha で市街化調整区域の 16.2%となっており、都市計画区域全体の都市的土地利用の 64.6%を占めています。

その内訳は宅地が多く、市街化調整区域面積の 7.4%を占め、都市計画区域全体の宅地の 52.1%が市街化調整区域に位置しています。

また、商業用地の 83.4%が市街化調整区域に位置しています。

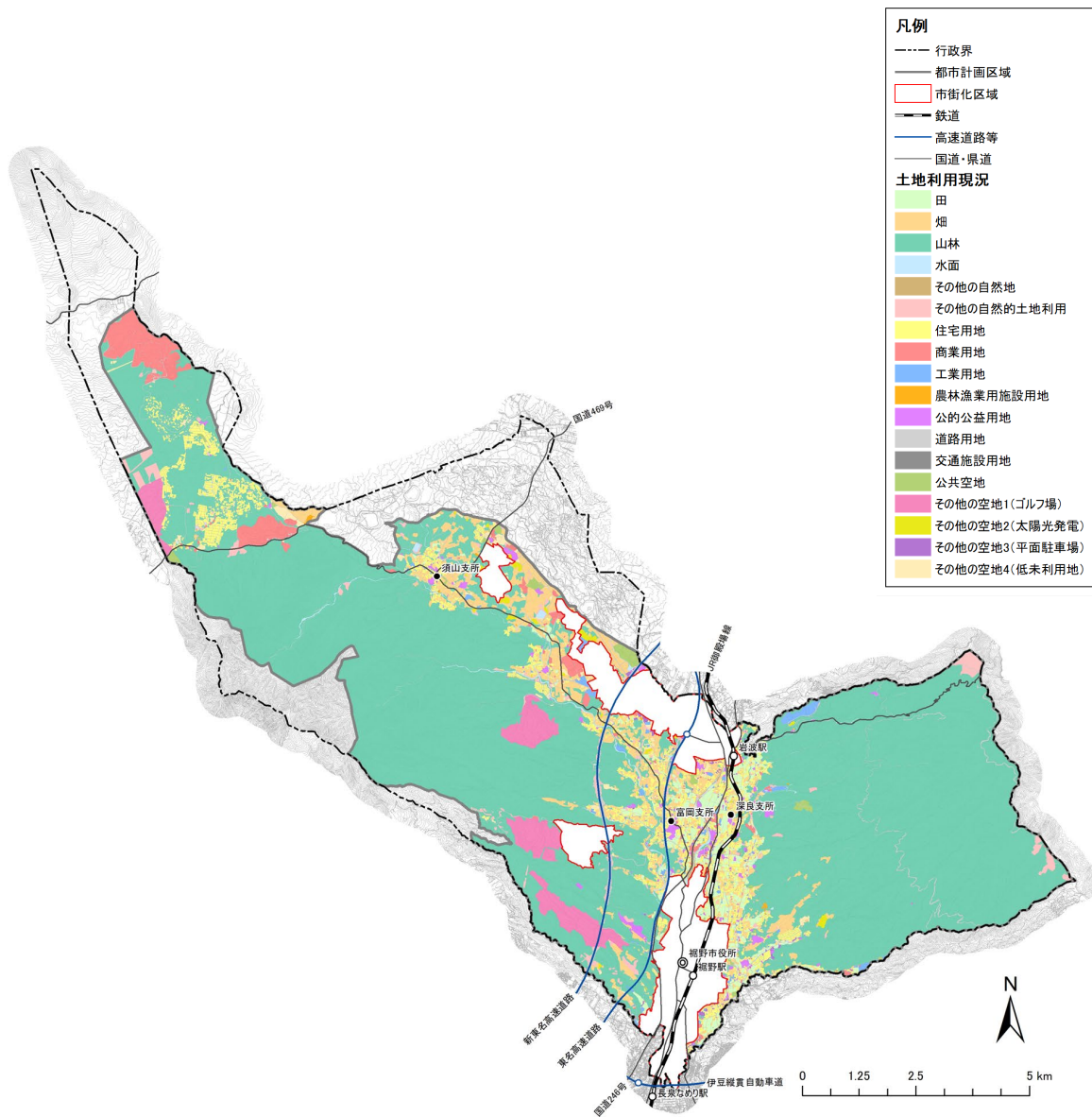
一方、市街化調整区域の工業用地は、都市計画区域全体の工業用地の 16.0%にとどまり、工業用地の大部分が市街化区域内に位置しています。

&lt;表：市街化調整区域の土地利用面積&gt;

|         |             |  | 都市計画区域   |        | 市街化調整区域  |        |       |
|---------|-------------|--|----------|--------|----------|--------|-------|
|         |             |  | A面積：ha   | 構成比：%  | B面積：ha   | 構成比：%  | B/A：% |
| 自然的土地利用 | 田           |  | 234.9    | 2.1%   | 219.3    | 2.1%   | 93.4% |
|         | 畑           |  | 630.9    | 5.5%   | 600.2    | 5.8%   | 95.1% |
|         | 農地小計        |  | 865.8    | 7.6%   | 819.5    | 7.9%   | 94.7% |
|         | 山林          |  | 7,705.2  | 67.7%  | 7,660.4  | 74.1%  | 99.4% |
|         | 水面          |  | 101.2    | 0.9%   | 79.1     | 0.8%   | 78.2% |
|         | 自然地         |  | 16.1     | 0.1%   | 8.8      | 0.1%   | 54.7% |
|         | その他の自然的土地利用 |  | 107.8    | 0.9%   | 100.2    | 1.0%   | 92.9% |
|         | 自然的土地利用 小計  |  | 8,796.1  | 77.3%  | 8,668.0  | 83.8%  | 98.5% |
| 都市的土地利用 | 住宅用地        |  | 723.2    | 6.4%   | 424.8    | 4.1%   | 58.7% |
|         | 商業用地        |  | 325.8    | 2.9%   | 271.8    | 2.6%   | 83.4% |
|         | 工業用地        |  | 419.3    | 3.7%   | 66.9     | 0.6%   | 16.0% |
|         | 農林漁業施設用地    |  | 5.0      | 0.0%   | 4.5      | 0.0%   | 90.0% |
|         | 宅地小計        |  | 1,473.3  | 12.9%  | 768.0    | 7.4%   | 52.1% |
|         | 公共・公益施設用地   |  | 187.1    | 1.6%   | 138.9    | 1.3%   | 74.2% |
|         | 道路用地        |  | 447.9    | 3.9%   | 336.2    | 3.3%   | 75.1% |
|         | 交通施設用地      |  | 13.0     | 0.1%   | 6.3      | 0.1%   | 48.5% |
|         | その他の公的施設用地  |  | 0.0      | 0.0%   | 0.0      | 0.0%   | -     |
|         | その他の空地      |  | 463.6    | 4.1%   | 420.2    | 4.1%   | 90.6% |
|         | 都市的土地利用 小計  |  | 2,584.9  | 22.7%  | 1,669.6  | 16.2%  | 64.6% |
| 合計      |             |  | 11,381.0 | 100.0% | 10,337.6 | 100.0% | 90.8% |

資料：令和4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

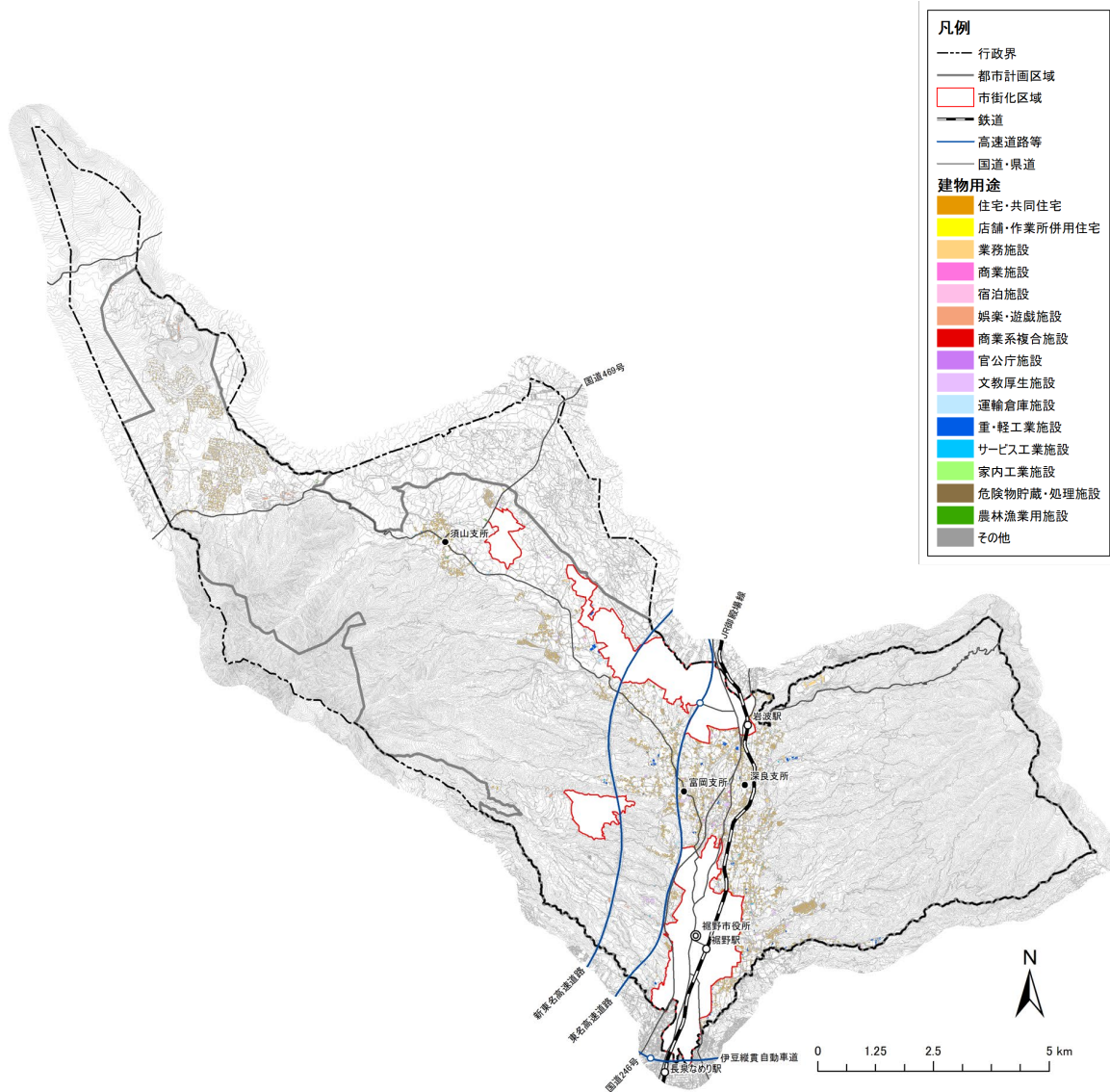


<図：土地利用現況>

資料：令和4年度都市計画基礎調査

### (3) 建物立地状況

市街化調整区域における建物の立地状況については、住宅・共同住宅が中心に立地しており、市南部の市街化区域周辺や南北の市街地に挟まれたエリアで、幹線道路沿道への集積や山麓の住宅団地をはじめとして広く分布がみられ、市北部では、県道沼津小山線等の幹線道路周辺や県道富士裾野線以北の山中に比較集積して立地がみられます。また、比較的大規模な工業施設は市北部の市街地の周辺や南北の市街地に挟まれたエリア、官公庁施設や文教厚生施設は南北の市街地に挟まれたエリアに多く立地しています。



<図：建物立地状況>

資料：令和2年度都市計画基礎調査

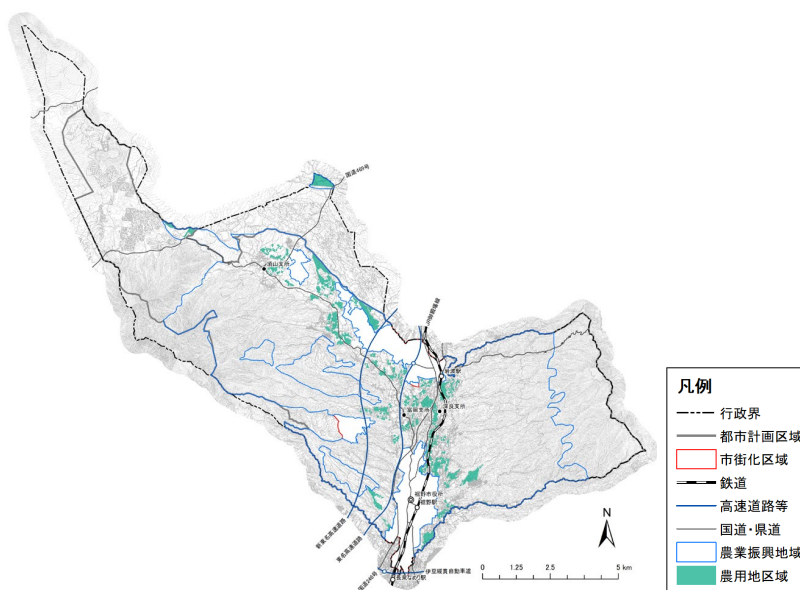


## 市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針

### (4) 関連法令等の指定状況

#### ① 農業振興地域の整備に関する法律

市街化調整区域には農業振興地域が指定されており、市街化区域に近接したエリアにまとまった面積の農用地区域が複数みられます。



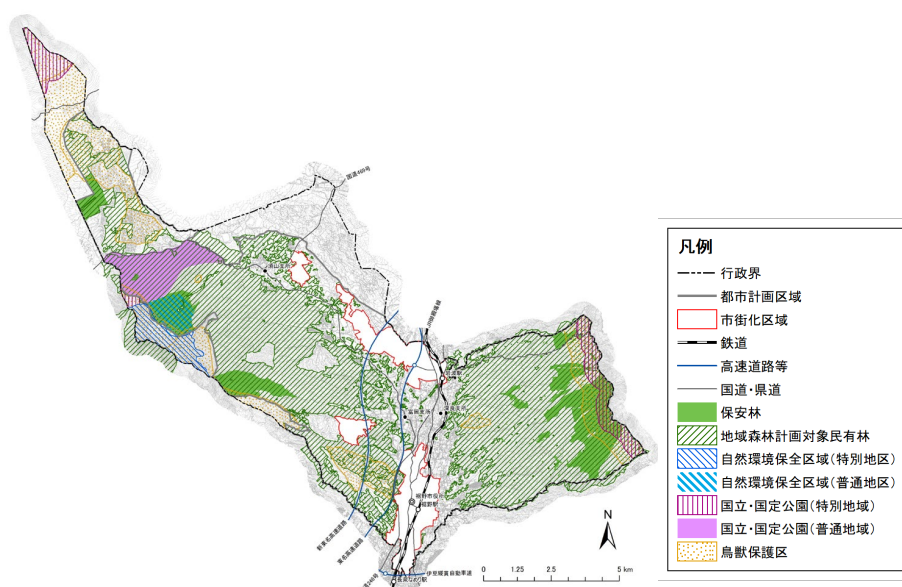
<図：農業振興地域の整備に関する法律の指定状況>

資料：令和2年度都市計画基礎調査

#### ② 森林法・自然環境保全法・自然公園法等

森林法に基づく保安林や森林法が適用される地域森林計画対象民有林が指定されています。

また、自然環境保全区域や国立・国定公園（富士箱根伊豆国立公園）、鳥獣保護区が指定されています。

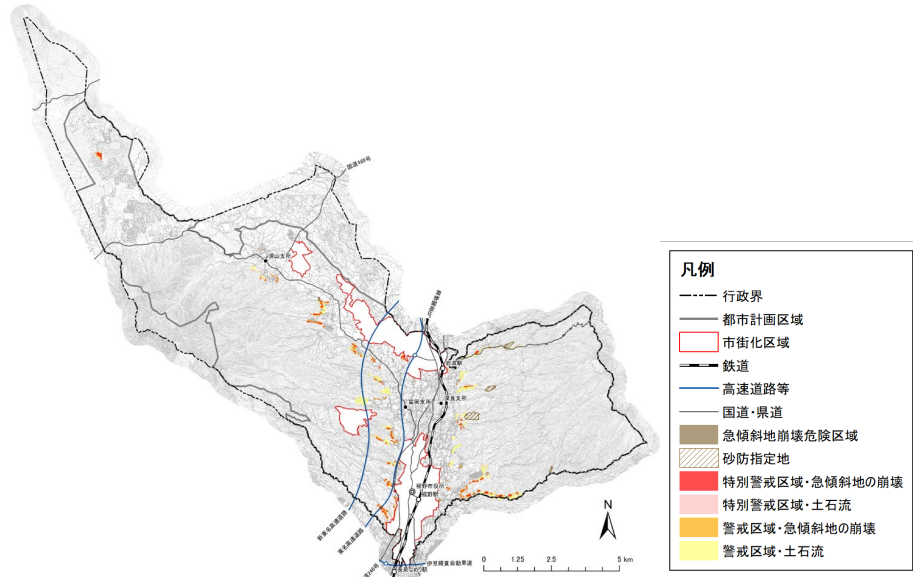


<図：森林法・自然環境保全法・自然公園法等の指定状況>

資料：令和2年度都市計画基礎調査

### ③災害関連法

災害の危険が高い場所として、急傾斜崩壊危険区域や砂防指定地が指定されています。また、土砂災害特別警戒区域・土砂災害特別警戒区域(土石流)、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)が指定されています。これらの多くは、市東部と市西部の山麓を中心に分布しています。



<図：災害関連法の指定状況>

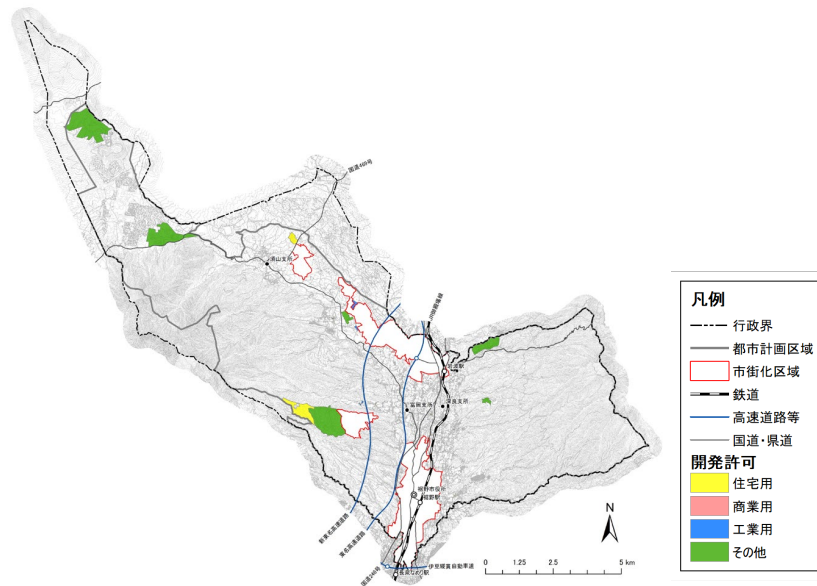
資料：令和2年度都市計画基礎調査

## 市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針

### (5)開発許可・農地転用

#### ①開発許可

住宅用やその他の開発行為で大規模な開発がみられ、市北部及び市西部の市街地に連坦した地域で開発が行われています。

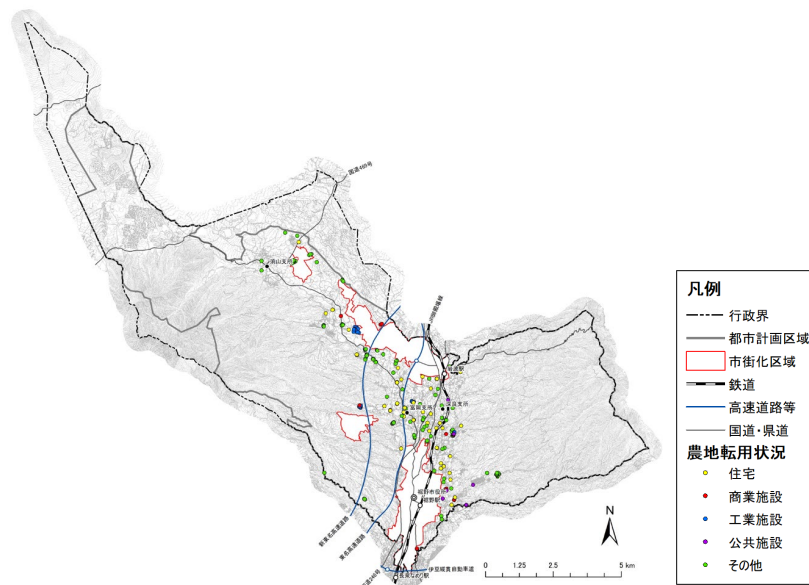


<図：開発許可の状況>

資料：令和2年度都市計画基礎調査

#### ②農地転用

市街化調整区域における農地転用は、南北の市街地に挟まれた深良支所・富岡支所周辺のエリアや、市南部の市街地の東側に多くみられます。



<図：農地転用の状況>

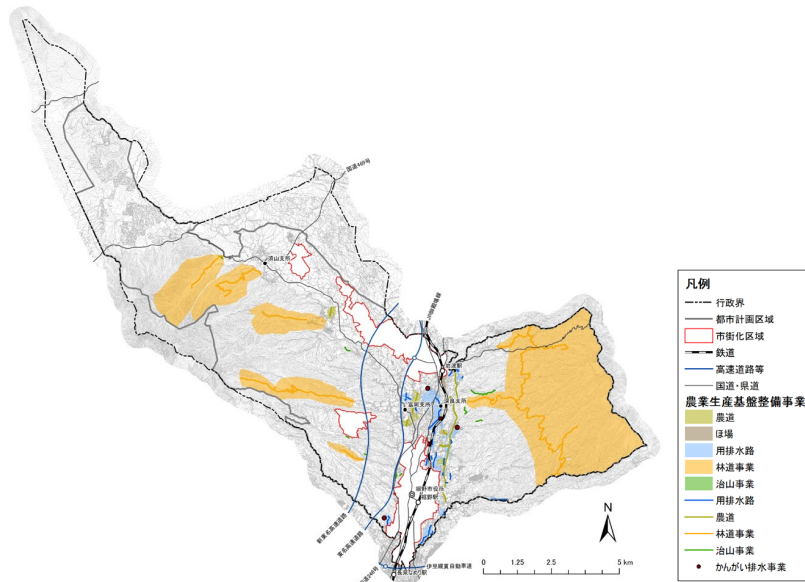
資料：令和2年度都市計画基礎調査



## (6) 農業基盤整備事業等の実施状況

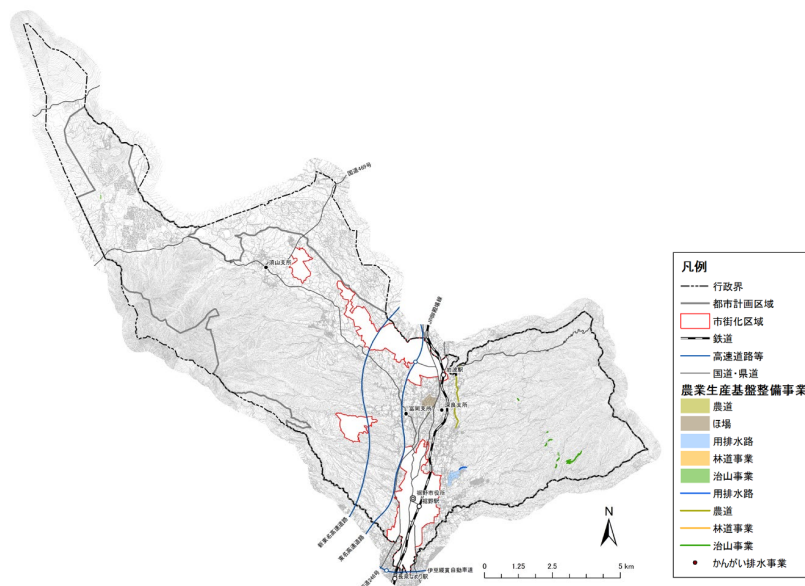
JR 岩波駅南側に近接した地域では場整備が行われており、これを含む南北の市街地に挟まれたエリアに、農道や用排水路が整備された地区が多く点在しています。また、市東部と市西部の山麓では、まとまった面積の林道事業が行われています。

このうち、都市的土地利用への転用が特に難しい事業完了後8年以内のものには、南北の市街地に挟まれたエリアにまとまった面積のほ場整備事業地等があります。



<図：農業基盤整備事業等の実施状況（事業完了後8年超）>

資料：令和2年度都市計画基礎調査



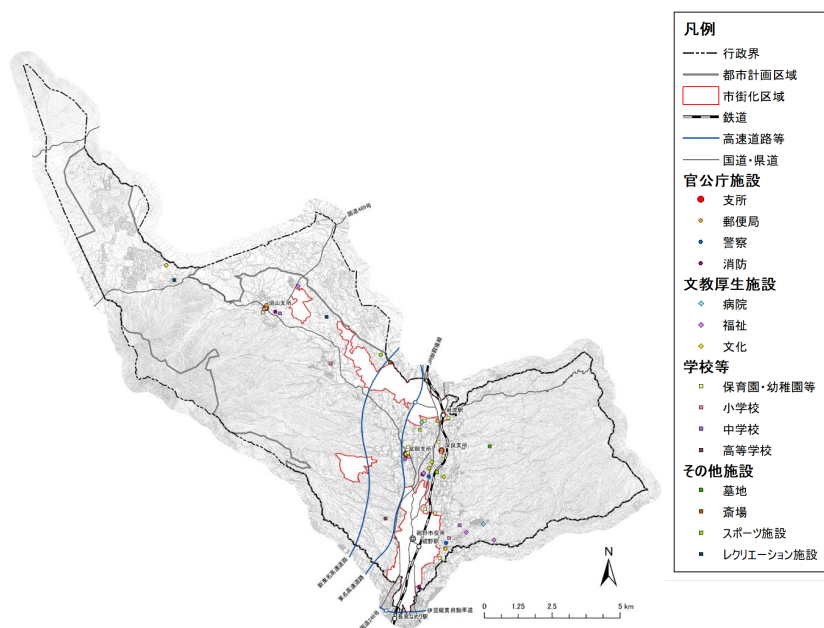
<図：農業基盤整備事業等の実施状況（事業中・事業完了後8年以内／不明）>

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

### (7) 主要施設

旧村の中心部周辺に、官公庁施設、文教厚生施設、学校等の主要な公共施設が集積しています。

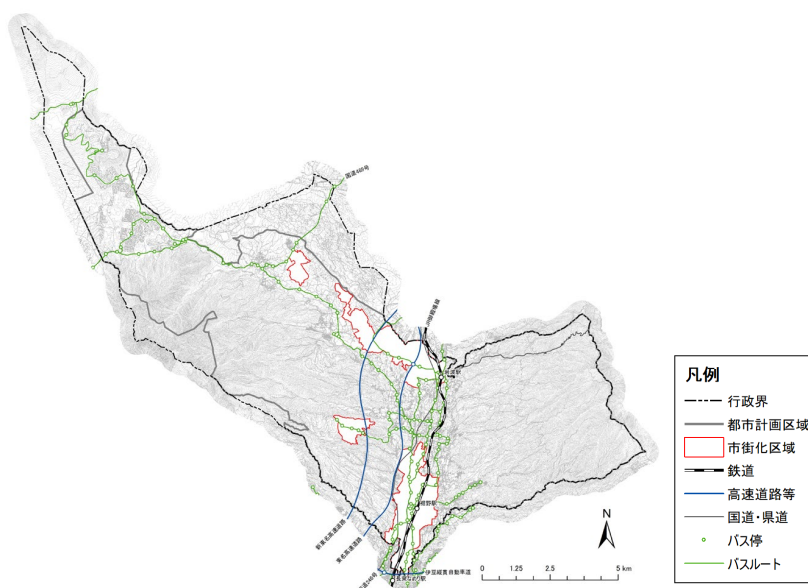


<図：主要施設の状況>

資料：裾野市 WEB サイト、国土数値情報等

### (8) バスルート・バス停

市中心部をはじめ、市北西部にかけて、路線バス（富士急モビリティ・富士急シティバス）や、裾野市内循環バス（東西線・南北線）が通っています。



<図：バスルート・バス停>

資料：国土数値情報（令和4年度）

## 2. 市街化調整区域における課題

人口及び市街化調整区域の人口は、減少傾向にあり、将来的にも減少することが予測されています。特に、市街化調整区域ではその傾向が顕著となっており、市街化調整区域での主要な産業である農林畜産業の衰退、農地や山林の継続的な維持管理が課題となっています。

一方では、広域的な道路網が発達しており、近年に行われた建築物の新築行為の約3割が市街化調整区域で行われるなど、これらの道路沿道にはスプロール的な土地利用の進展が予測されることから、計画的な土地利用への誘導が必要になります。

以上のことを踏まえ、市街化調整区域における課題を整理すると次の通りです。

### 課題Ⅰ：住み続けられる住みよい住環境の形成

旧村の中心に位置する各支所や鉄道駅周辺の既存集落地においては、市街化調整区域の中でも一定程度の人口の集積がみられ、旧来からの公共施設や生活利便施設が比較的まとまって立地していますが、少子高齢化と人口減少の進展により、公共施設や生活利便施設の存続が危ぶまれています。

一方、建物密度は市街地と比較して低く、住宅等の建築物の自然発生的かつ無秩序な開発が懸念され、生活道路等の基盤が十分ではないところも多い状況です。適正な土地利用の規制・誘導しながら、地区の拠点機能や住環境を向上させる必要があります。

### 課題Ⅱ：地域活力やコミュニティの維持

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、基本的に自然環境や営農環境等の保全が求められています。これらの地域資源を適切に管理し継承していくためには、地域人口の絶対数や密度が小さく、分家住宅などの一定の要件を備えた開発・建築行為に限られていることから、地域活力やコミュニティを維持し、既存集落の住環境の向上を図る必要があります。

また、近年、頻発化・激甚化する自然災害への懸念が高まり、災害時に共助が可能となるコミュニティ形成の重要性が高まっています。行政のみでは行き届かない地域環境の保全・向上を図り、安全・安心に暮らせる地域経営が可能な環境づくりを進めていく必要があります。

**課題Ⅲ：本市の活力を育む計画的な土地利用への誘導**

近年、大規模工場の用途変換が行われ、跡地において先進的・実験的なまちづくりの取り組みが進められており、本市の活力としてその波及効果を活かすことが求められています。

また、東名高速道路の裾野 IC との連携や広域幹線道路の整備等による広域アクセスの利便性向上を活かした流通や先端技術産業等の産業用地、研究施設用地、生活利便施設用地等の開発需要や観光地としての賑わいの創出等による本市の魅力向上が期待され、交通利便性を活かした計画的な土地利用の推進が求められています。

そのため、IC 周辺や幹線道路沿道等の開発需要の高い地域においては、地域の活性化に寄与するよう個別開発による無秩序な土地利用や用途の混在等による周辺環境の悪化を抑制し、幹線道路沿道の土地利用を整序するほか、上位関連計画に即した産業振興、観光交流環境の維持・向上を図る必要があります。

**課題Ⅳ：既存住宅団地の住環境の維持**

市街化調整区域には、高度経済成長期を中心に開発された住宅団地が点在しており、経年による住宅団地自体の老朽化とともに、入居世帯の高齢化・単身化も進行し、空き家も増加しつつあります。

これらの既存住宅団地が本格的な建替えや住み替え時期を迎えるにあたって、住宅や住宅用地等の既存ストックを有効活用し、良好な住環境を維持していく必要があります。