



# 深良地区まちづくりニュース

コロナ禍からの復活、新たな社会の模索中

第28号 令和6年4月1日発行

令和2年の冬に始まったコロナ禍も4年を過ぎました。様々なイベントが復活し、スポーツや音楽イベントも声出し可能となっています。街中でもマスクから素颜への衣替えが進みつつあり、コロナと共存するポストコロナの新たな展開を見せ始めています。

まちづくり協議会は、昨年度、市のまちづくり課の支援を受け、出前講座を2回開催し、区画整理事業の実現に向けてのイメージを共有しました。その際に、「区画整理に向けた行政の役割として、基礎調査の実施がある」との助言を受け、今年度学習することになりました。



令和5年8月 深良地区土地利用構想案を学ぶ

## 深良地区土地利用構想案

8月18日(金)に一心アトリエでコンサルを講師に、市都市計画課と土地利用構想案の見積と構想案策定に係る事業を学びました。

土地区画整理事業に至るロードマップの1年目として、市都市計画・区画整理・農林振興の3者で、土地利用の現況や課題整理から基本構想を策定する「A調査」と、A調査の結果を踏まえ、区画整理の設計や事業計画等を検討する「B調査」を行うことが一般的に行われます。

そのうち、A調査である土地利用構想案の策定について学びました。

1 計画策定及び現地調査の準備、2 調査対象区域の現状把握、①調査事項の整理、②上位計画の整理、③関連プロジェクト及び開発構想等の整理、3 不動産市場及び周辺ICにおける開発動向の分析、①市内及び近隣都市における開発動向の把握、②先進事例の整理、③具体的条件等の整理分析、4 深良地区における課題の整理、①上位計画による位置づけ及び将来都市構想からの課題、②法規制に伴う制約条件からの課題、③現状(土地利用状況、道路状況)からの課題、④開発動向(建築動向、農地転用動向)、⑤地形・地質等による地理的条件からの課題、⑥地価・市場性等からの視点による課題、5 基本的方向性の設定、①基本方針の設定、②基本構想の策定、6 整備手法の整理と実現に向けた工程計画の検討、①整備手法の整理、②支援策の整理、③実現に向けた工程計画の想定、7 勉強会運営支援、①資料作成、②運営支援、結果とりまとめ。以上の工程や作業を経て、土地利用構想案を策定していきます。

土地利用構想案の策定について、市のR6年度当初予算への計上をお願いしましたが、残念ながら財政状況の厳しき折、採択されませんでした。協議会としては、引き続き土地利用構想案の策定事業について、市に働きかけていきます。

(裏面へ続きます)



令和6年2月 調整区域の地区計画について



## 調整区域の地区計画

前回の情報交換で市都市計画課から「調整区域の地区計画」が、深良地区の人口減少対策として取組可能な施策であると助言もあり、2月3日(土)に地区計画についてコンサルより説明を受けました。

調整区域において様々な課題が発生しており、これらの課題解決のための地区計画適用の基本的な方針策定を裾野市が進めています。

地区計画は都市計画法に基づく制度で、建築物の建築形態、公共施設等の配置から、一体として区域の特性に相応しい良好な環境の街区を整備し、開発し、保全するための計画で、市街化の抑制を踏まえながら、土地利用を図るべき区域について、開発行為や建築行為を適切に誘導していく施策です。

なお、地域コミュニティの生活サービス、産業活力の持続的な確保を目的とするため、農用地(青地農地)等を含めることができません。市は、上位計画等の整合性や土地利用等の現状等を踏まえ、地区計画の適用候補エリアを選定し、適用条件や策定プロセス等を定めます。

都市計画決定までの流れは、市が定めた地区計画の類型と適用候補エリア内の具体的に検討され

土地利用に関する計画と小規模な公共施設に関する計画を定める「地区レベルの都市計画」と言えます。地区計画で定めるルールとして、①生活道路、小公園、広場などの地区施設の配置、②建物の立て方や街並みのルール、③保全すべき樹林地、④農地の開発規制等があります。

地区計画で可能なことは、①既存集落地における地域コミュニティの衰退を解消するため、開発行為や建築行為が可能となる、②幹線道路沿道などにおいて、地域の特性を活かし、適切な土地利用の誘導を図るため、開発行為や建築行為を可能となることなどです。

## 質疑応答(情報交換)

Q: 区画整理事業について実現に農振農用地(青地)除外が課題であるが?

A: 農用地の除外には、区画整理事業等の具体的な動きがないと厳しい、結局、区画整理事業の実現と、農用地の除外を並行して進めていかなければならない。

た地区において、①住民説明会等の開催、都市づくりの機運を醸成、②地区計画を検討する地元組織の立上げ、③地区計画の素案の作成、④地元からの都市計画提案、⑤土地所有者や関係機関と調整の上、都市計画決定等の手続きを行います。都市計画決定後、地区計画に沿った開発が行われます。

協議会が目指す新市街地整備の土地区画整理の早期開始が困難な現状、分家住宅と大規模既存集落制度以外に住宅地供給の手段がない中、地区計画制度により新たな住宅地供給の道が開けます。少しでも、人口減少に歯止めをかけるために、協議会は積極的に関わっていきます。

続いて、都市計画課より地区計画適用の基本的な方針策定に向けて取組説明がありました。

深良、富岡、須山地区の拠点地域が調整区域内に位置し、少子高齢・人口減少などにより地域活力の低下等が課題となっている現状において、都市計画法で定める地区計画制度の活用に向けて、R5年度は調整区域の現状と課題と整理や適用候補エリアの抽出等を行っています。

地区計画のイメージとしては、地区の特性に応じた良好な都市環境の形成を図ることを目的として、土



令和5年9月 新駅建設促進期成会が看板の掛替

## 新駅建設促進期成会の看板の掛替

裾野新駅建設促進期成会が、平成19年に県道深良交番北の脇に設置した「すその新駅を早期実現しよう」を掲げた看板が、設置以来16年、風雨に晒されて修繕を重ねてきましたが、昨年9月に期成会により新たな看板に掛替られました。深良地区まちづくり協議会の活動を支援いただいております。この場を借りてお礼を申し上げます。