

## 10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

### [1] 都市機能の集積の促進の考え方

#### (1) 御殿場市都市計画マスタープラン（H23.3）

御殿場市都市計画マスタープランにおいて、将来目指すべき都市構造として、都市機能を重点的に集積・維持する区域を都市核として定めるとともに、都市拠点や地域拠点等を有機的に結ぶ軸を都市軸とし、適切な土地利用や都市施設等を配置することとしている。

JR 御殿場駅を中心とする中心市街地は「豊かな暮らしゾーン」内の「都市拠点」に位置づけられており、ここでは都市的サービスを楽しむことができるような整備を図り、商業・業務機能や居住環境の向上とともに公共施設の誘致にも努め、人びとが快適かつ安全に暮らすことができる、利便性の高い魅力的な拠点を目指すこととしている。

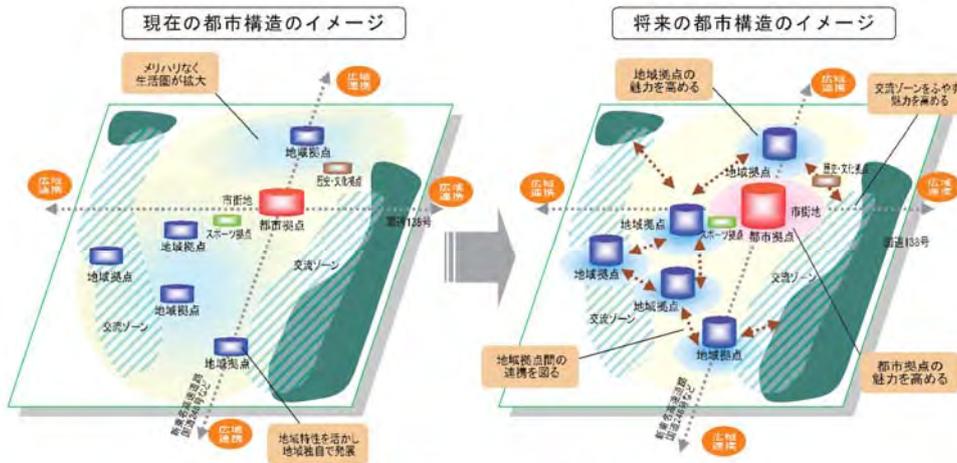


図. 将来都市構造の拠点配置概念図

(出典：御殿場市都市計画マスタープラン（H23.3）)

#### (2) 御殿場小山広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（H28.3）

静岡県が策定した御殿場小山広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、市街地の効率的な都市基盤の整備、環境向上を図り、魅力的でコンパクトな市街地形成を図るための都市づくりの基本理念として、①富士山をはじめとする豊かな自然環境と調和する都市づくり②地域産業との連携、地域資源の活用による次世代産業拠点の形成③既存の観光資源の活用と連携による交流拠点の形成④新たな拠点形成が連携した官民連携による防災・減災の都市づくり⑤集約拠点相互の機能分担と連携に基づく、高度な都市機能を備えた都市の形成が掲げられている。

このうち、「⑤集約拠点相互の機能分担と連携に基づく、高度な都市機能を備えた都市の形成」に関連して、特に JR 御殿場駅周辺においては、都市の玄関口として、また通勤・通学等で多くの人が利用する交通結節点として、居住機能をはじめ多様な機能が充実した、にぎわい、潤い、憩いのある空間の創出を図ることとしている。

## 〔2〕都市計画手法の活用

### （1）基本的な考え方

都市計画手法の活用としては、平成19年11月に施行された改正まちづくり三法に基づく大規模集客施設の広範囲の用途地域（第二種住居地域、準住居地域、工業地域）での立地規制に合わせ、準工業地域についても特別用途地区の指定による立地規制に取り組むことにより、都市機能の中心市街地への集積を図るものとする。

具体的には、本市の準工業地域2地区（計43.0ha）において、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を指定し、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物であって、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるものの立地を規制する。また、併せて大規模集客施設立地制限地区建築条例により、大規模集客施設の立地抑制を担保する。

なお、今後も中心市街地において商業・業務機能をはじめとする都市機能の集積を促進するため、関係機関や地域住民・地権者等との協議・合意形成を進めていく。

### （2）特別用途地区（大規模集客施設制限地区）における具体的な規制内容

集客施設（劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物）であって、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるものを規制する。

表. 大規模集客施設に該当するもの

用途	具体的な施設の例	備考
劇場	音楽ホール、演劇ホール、多目的ホール	客席部分が10,000㎡を超えるもの
映画館	映画館（シネコンを含む）	
演芸場	寄席等の演芸場	
観覧場	客席のある総合体育館、スタジアム（屋外観覧場を含む）	
店舗	物販店舗、サービス店舗、ガソリンスタンド	売場等のほか、通路、バックヤードを含み、その用途部分の床面積が10,000㎡を超えるもの ※駐車場は含まない
飲食店	レストラン、喫茶店	
展示場	イベント施設、メッセ	
遊技場	マーチャン、パチンコ、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパーク、カラオケボックス	
勝馬投票券発売所	競馬の馬券売場	
場外車券売場	競輪、オートレースの競争場外の券売場	

御殿場小山広域都市計画 特別用途地区の変更  
御殿場市決定  
総括図

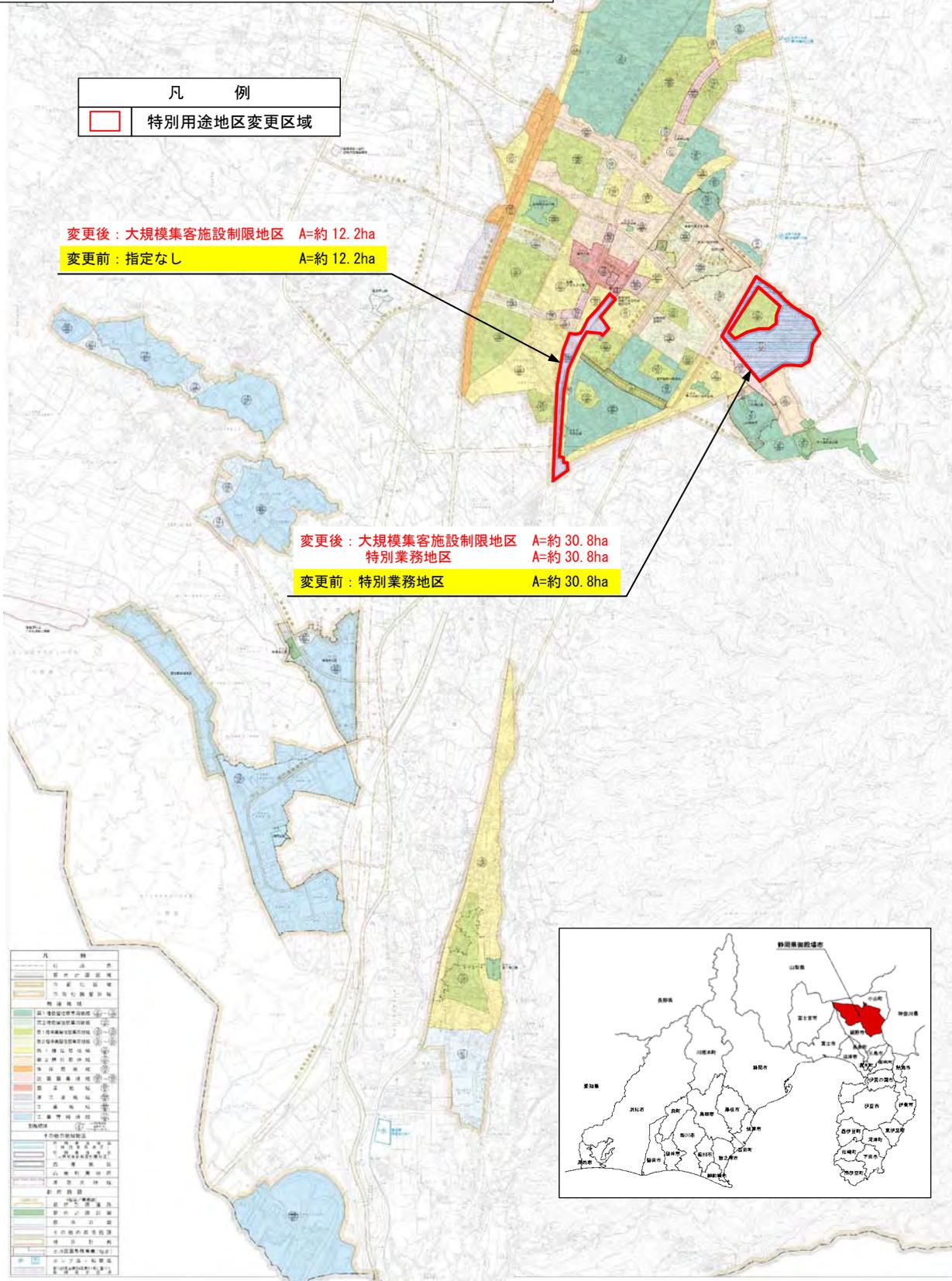


図. 中心市街地と準工業地域  
(特別用途地区(大規模集客施設制限地区)の指定)

### [3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

#### (1) 中心市街地における既存ストックの現況

中心市街地には、交通結節点である JR 御殿場線御殿場駅が概ね中央に立地している。また、御殿場駅周辺や、(都) 御殿場小山線等幹線道路の沿道に、商業施設や医療施設、金融機関等が立地している。

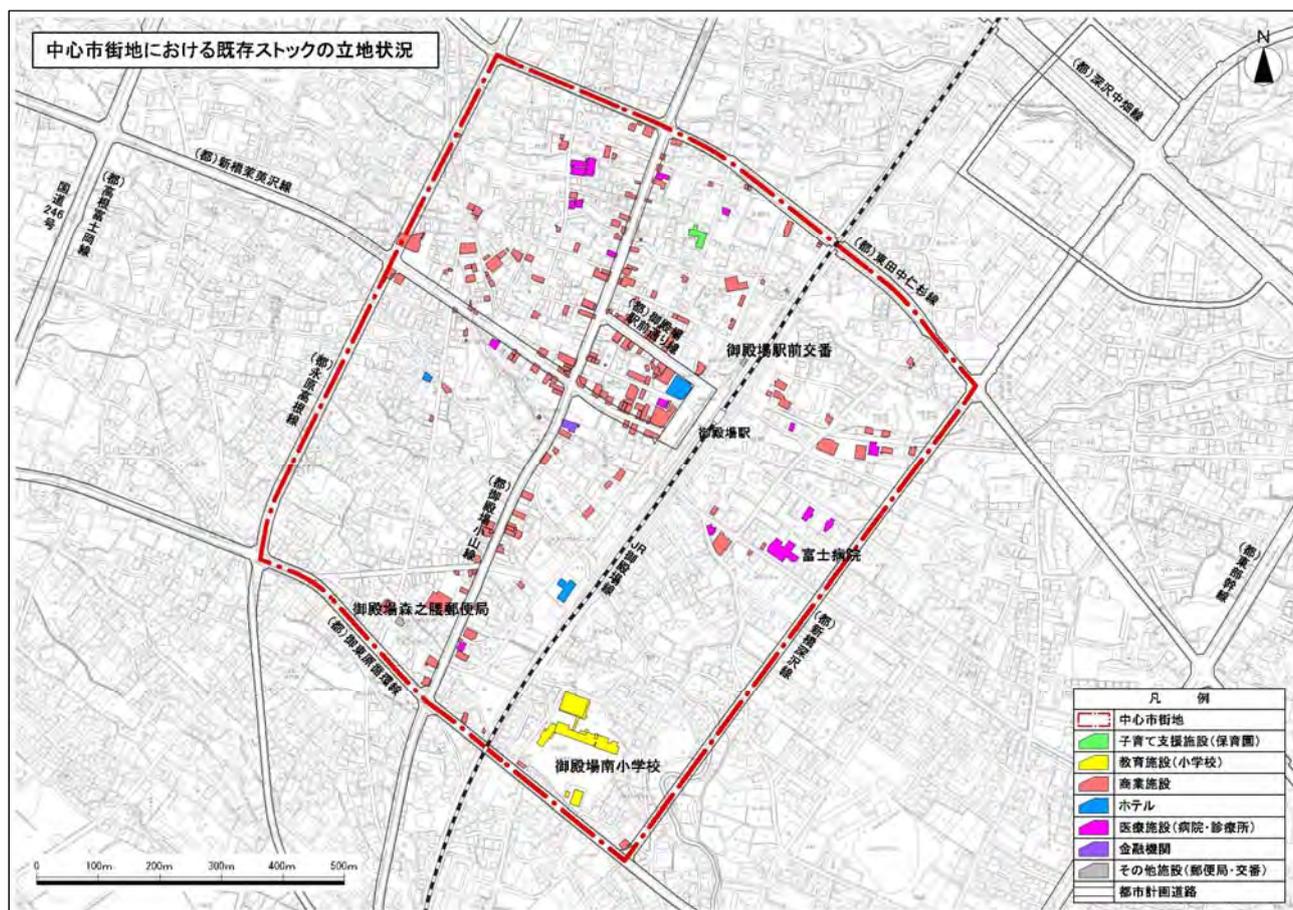


図. 既存ストックの立地状況

## (2) 御殿場市における行政機関、都市福利施設の立地状況等

市内には、各地区に公共施設が立地している。地区別の施設の集積状況をみると、御殿場地区には病院、商業施設、観光施設が多く立地している。

郊外部では、玉穂地区では市民交流センターふじざくら、体育館、陸上競技場等の公共施設が多く立地しており、印野地区では観光施設も立地している。また、原里地区は工業団地、富士岡地区では工業団地と観光施設の立地が見られる。高根地区には公共施設以外の施設の立地は少なくなっている。

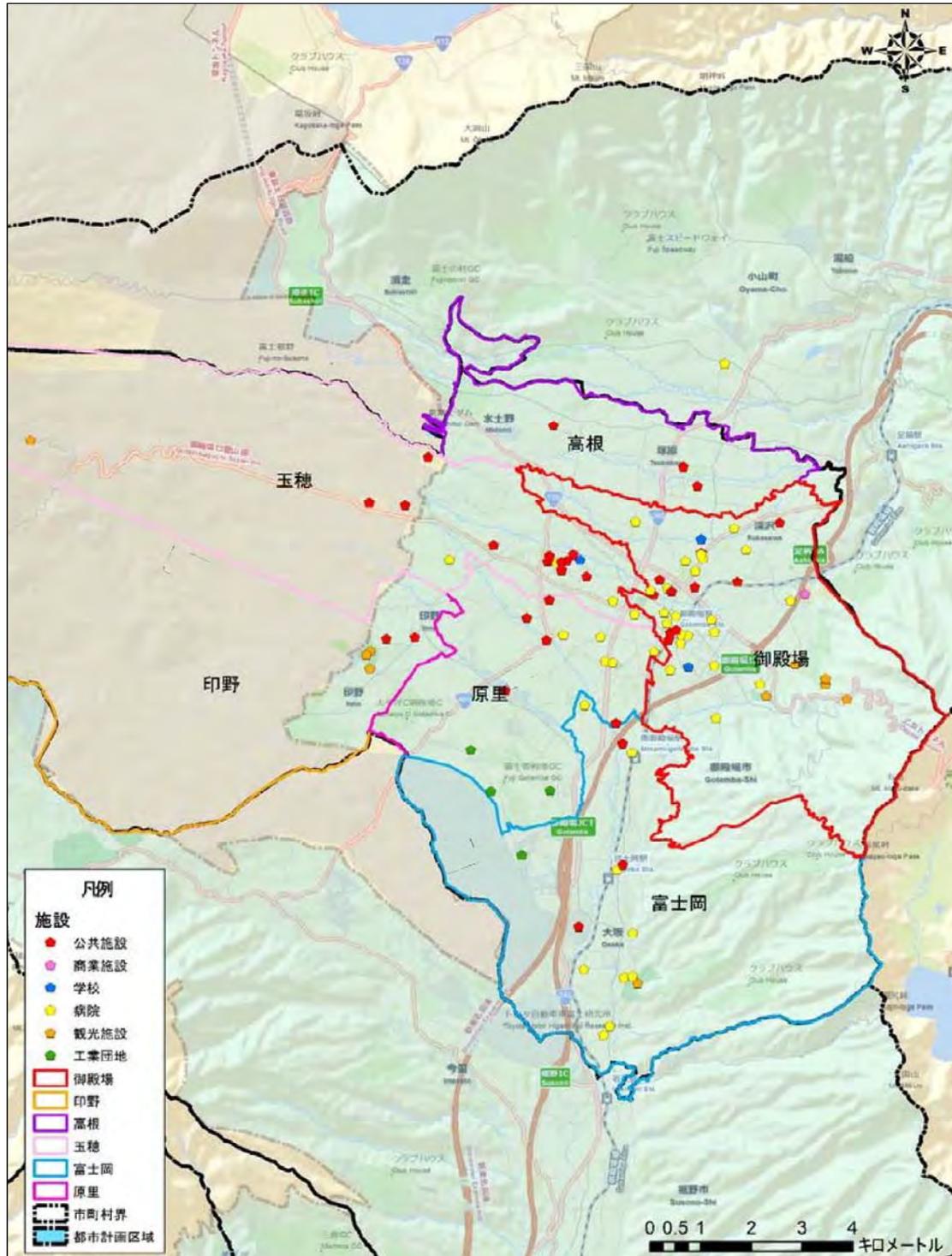


図. 各種施設の立地状況 (出典：御殿場市地域公共交通網形成計画 (H28. 4))

表. 地区別施設の立地状況（出典：御殿場市地域公共交通網形成計画（H28.4））

地区	分類	施設名	地区	分類	施設名	
御殿場	公共施設	御殿場市役所	富士岡	公共施設	富士岡支所	
	公共施設	御殿場市立図書館		公共施設	静岡県御殿場合同庁舎	
	公共施設	パレット御殿場		公共施設	陸上自衛隊駒門駐屯地	
	公共施設	御殿場市営駅南駐車場		病院	石川整形外科医院	
	公共施設	東運動場		病院	石川医院	
	公共施設	御殿場市役所 BE-ONE分室		病院	神山復生病院	
	公共施設	御殿場市役所駅前サービスセンター		病院	御殿場かいせい病院	
	公共施設	御殿場地域振興センター		病院	斉藤医院	
	公共施設	御殿場市民会館		病院	時之栖・荒川クリニック	
	公共施設	馬術・スポーツセンター		病院	富井医院	
	公共施設	救急医療センター		病院	のぐちクリニック	
	公共施設	保健センター		病院	ひまわり呼吸器科	
	商業施設	御殿場プレミアム・アウトレット		観光施設	時之栖	
	学校	御殿場南高校		工業団地	駒門工業団地	
	学校	御殿場高校		原里	公共施設	南運動場
	病院	足利病院	公共施設		友愛パーク・原里	
	病院	荒井耳鼻咽喉科医院	公共施設		原里支所	
	病院	石川眼科医院	公共施設		友愛パーク・朝日	
	病院	お八幡医院	公共施設		陸上自衛隊板妻駐屯地	
	病院	勝田脳神経外科	病院		博愛堂医院	
	病院	かみお呼吸器クリニック	病院		ばんクリニック	
	病院	上町医院	病院		フジ虎ノ門整形外科病院	
	病院	御殿場石川病院	病院		吉田胃腸科外科	
	病院	斎藤耳鼻科内科医院	病院		渡辺整形外科内科病院	
	病院	志水皮フ科医院	工業団地		富士御殿場工業団地	
	病院	すずき整形外科クリニック	工業団地		板妻南工業団地	
	病院	駿東共立産婦人科医院	工業団地		神場南企業団地	
	病院	はやま耳鼻咽喉科	玉穂		公共施設	玉穂支所
	病院	東山クリニック			公共施設	御殿場市民交流センター ふじざくら
	病院	ファミリークリニックたうち小児科医院			公共施設	御殿場市体育館
	病院	富士病院			公共施設	御殿場市陸上競技場
	病院	前田脳神経外科			公共施設	御殿場市中央テニスコート
	病院	松井外科医院		公共施設	玉穂地区西広場	
病院	松尾クリニック	公共施設		玉穂地区東広場		
病院	宮下産婦人科医院	公共施設		ふれあいプール玉穂		
病院	安田内科小児科医院	公共施設		国立中央青少年交流の家		
観光施設	乙女森林公園キャンプ場	公共施設		陸上自衛隊滝ヶ原駐屯地		
観光施設	御殿場市温泉会館	学校		御殿場西高校		
観光施設	秩父宮記念公園	病院		岩瀬内科医院		
観光施設	東山旧岸邸	病院	東部病院			
		病院	西田小児科医院			
		病院	富士山麓病院			
		観光施設	御殿場口登山道新五合目			
		印野	公共施設	印野支所		
			公共施設	印野地区スポーツ公園(丸尾パーク)		
			観光施設	富士山樹空の森		
			観光施設	たくみの郷		
			観光施設	御胎内温泉健康センター		
		高根	公共施設	高根支所		
			公共施設	高根西ふれあい広場友遊館		
			公共施設	高根ふれあい広場中郷館		
			病院	阿部泌尿器科		

### (3) 御殿場市における大規模小売店舗の立地状況（店舗面積 1,000 ㎡超）

現在、本市には大規模小売店舗が 22 店舗立地しており、総店舗面積は 96,191 ㎡である。このうち、大規模集客施設に該当する店舗は「御殿場プレミアム・アウトレット」の 41,452 ㎡のみである。

表. 御殿場市における大規模小売店舗

図面番号	施設名称	店舗面積 (㎡)	開設年	廃止年	大規模集客施設	分類
1	ケーヨーデイツー御殿場店	2,634	1981	—	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)
2	富士岡ショッピングセンター(マックスバリュ御殿場富士岡店)	1,292	1984	—	—	食品スーパー
3	マックスバリュ御殿場萩原店	2,357	2017	—	—	食品スーパー
4	マックスバリュ御殿場東田中店	1,672	2018	—	—	食品スーパー
5	ハーティプラザひのや二枚橋店	2,556	1996	—	—	食品スーパー
6	エスポット御殿場店	5,064	1997	—	—	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店・小売市場
7	ジャンボエンチャョ御殿場店	4,529	1998	—	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)
8	スーパーあおき御殿場店	1,210	2000	—	—	食品スーパー
9	御殿場プレミアム・アウトレット	41,452	2000	—	○	店舗以外
10	カインズホーム御殿場店	7,276	1999	—	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)
11	エディオン御殿場店	3,193	2004	—	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)
12	マックスバリュ御殿場原里店	2,564	2005	—	—	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店・小売市場
13	Paseos御殿場店	1,213	2005	—	—	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店・小売市場
14	マックスバリュ御殿場新橋店	1,652	2005	—	—	食品スーパー
15	セルバ御殿場古沢店	1,505	2006	—	—	食品スーパー
16	BINSEN KIMISAWA PLAZA	3,414	2008	—	—	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店・小売市場
17	オギノ御殿場店	1,477	2010	—	—	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店・小売市場
18	ノジマ御殿場店	2,566	2011	—	—	食品スーパー
19	ケーズデンキ御殿場店	4,070	2013	—	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)
20	オギノ御殿場富士岡店	1,507	2015	—	—	食品スーパー
21	えびせんべいの里御殿場店	1,792	2015	—	—	その他
22	クリエイトエス・ディー御殿場大坂店	1,196	2016	—	—	食品スーパー
計		96,191				
23	金明ショッピングセンター	2,455	1974	2015	—	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店・小売市場
24	平井家具御殿場店	1,237	1974	2012	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)
25	ダイエー御殿場店	6,002	1975	2012	—	食品スーパー
26	中西家具店	1,044	1986	2015	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)
27	御殿場駅前BE-ONE	1,754	1989	2012	—	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店・小売市場
28	ヤベ電気御殿場店	1,171	1992	2012	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)
29	100満ホルト新御殿場店	3,193	2004	2014	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)

※No.23～29 は、廃止した店舗

御殿場小山広域都市計画図(1)

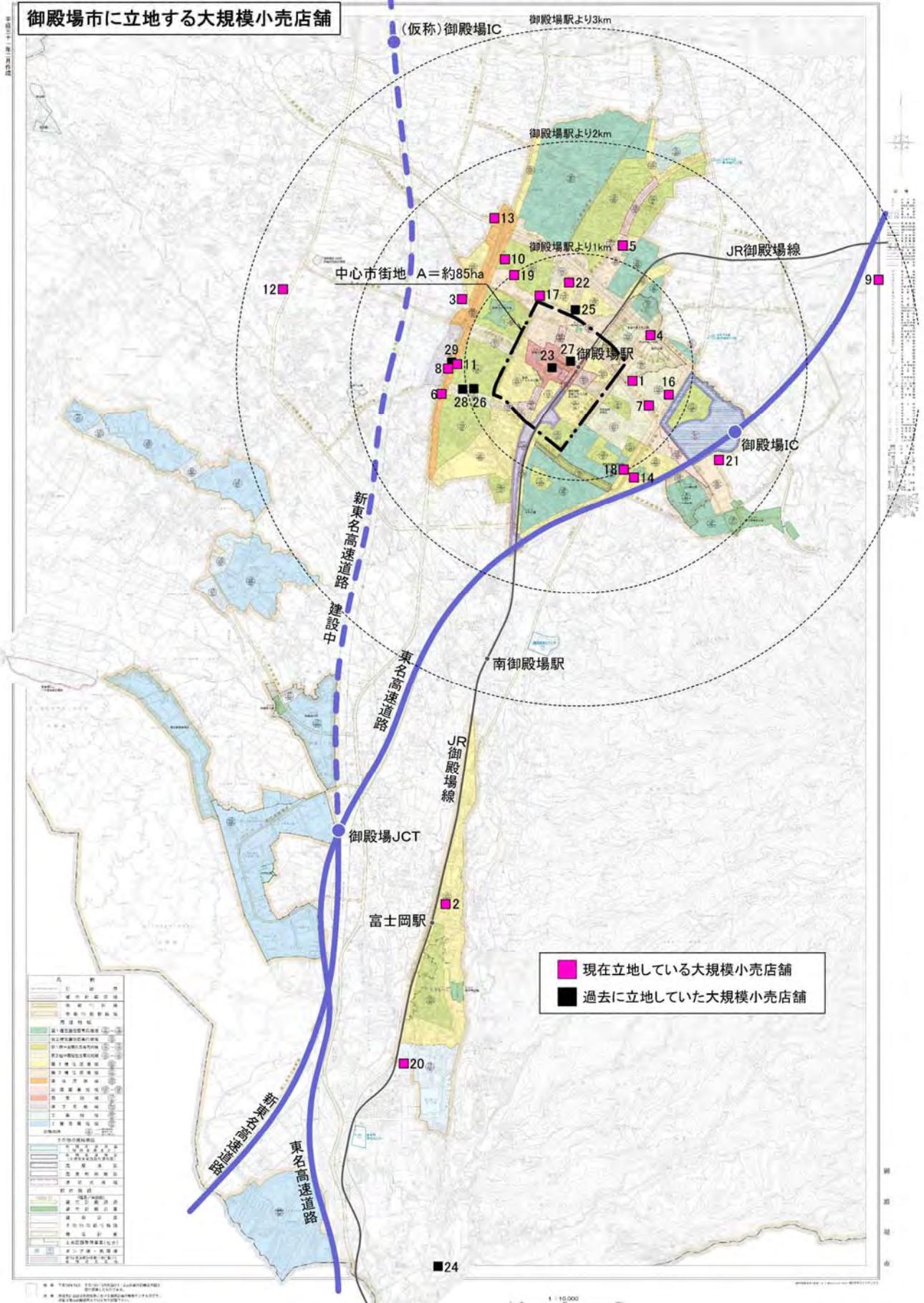


図. 御殿場市に立地する大規模小売店舗 (資料: 全国大型小売店総覧 ほか)

#### **[4] 都市機能の集積のための事業等**

都市機能の集積に資する事業として、御殿場市中心市街地活性化基本計画に掲載している事業は、以下のとおりである。

##### **○市街地の整備改善事業**

- ・（都）御東原循環線道路整備事業
- ・（都）新橋深沢線道路整備事業（第3工区）
- ・（都）新橋茱萸沢線道路整備事業

##### **○都市福利施設整備事業**

- ・複合施設整備事業（図書館機能を有する施設）
- ・ヌマヤ跡地利活用事業

##### **○街なか居住推進事業**

- ・住宅供給整備事業（オブリージュ御殿場レジデンス）
- ・御殿場市空家等対策計画

##### **○商業の活性化のための事業**

- ・C-1地区活性化事業
- ・空き店舗活用事業
- ・新観光案内所による観光情報発信事業
- ・御殿場市空家等対策計画
- ・商業集積・高度化事業費補助事業

##### **○4から7までの事業及び措置と一体的に推進する事業（公共交通機関、特定事業等）**

- ・なし