

2-1. 市街化調整区域における現況

(1) 面積・人口・世帯数

本市の市街化調整区域の面積は 10,283.4ha で、都市計画区域の面積の 90.0% を占めています。

2020 年（令和 2 年）国勢調査時点における市街化調整区域の人口は 44,698 人（全体の 51.6%）、世帯数は 15,429 世帯（全体の 46.0%）であり、市民の約半数が市街化調整区域に居住しています。

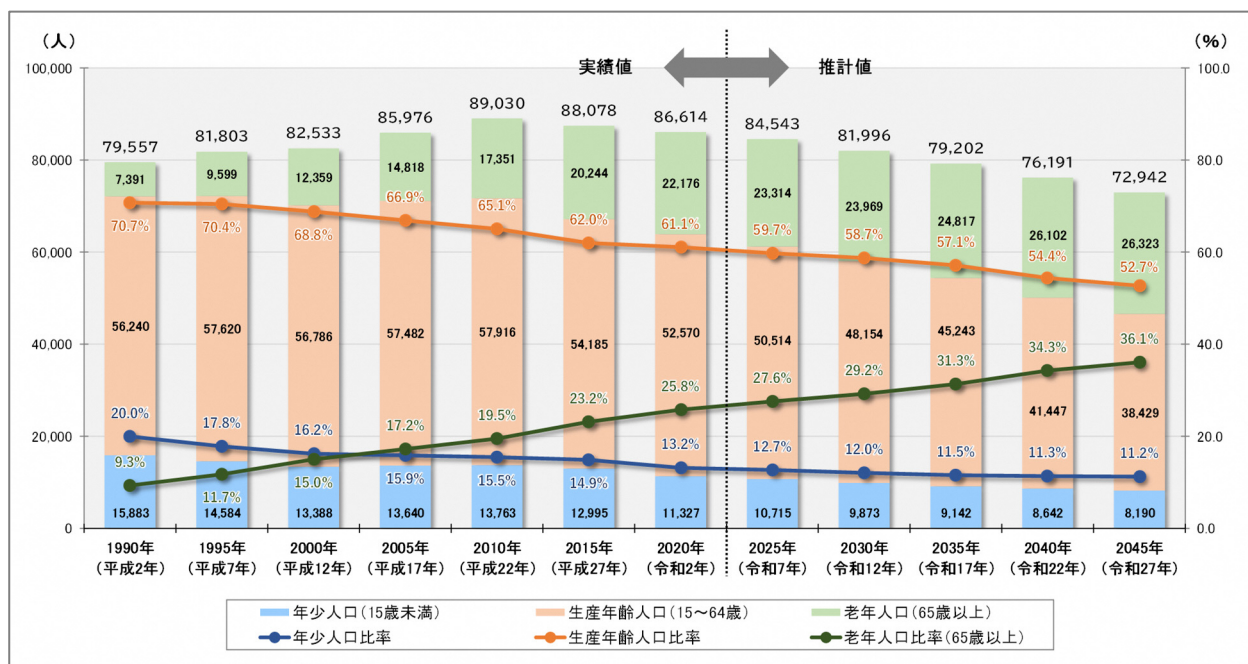
また、2010 年（平成 22 年）をピークに行政区域における人口は減少傾向にあり、今後も人口減少・少子高齢化が進行することが予測されます。

<面積・人口・世帯数の推移>

区域	面積(ha)	上段:人口(人)、下段:世帯数(世帯)						
		平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
行政区域	19,490.0 ha	79,557	81,803	82,533	85,976	89,030	88,078	86,614
		23,371	25,208	27,005	29,431	31,403	31,610	33,529
都市計画区域	11,423.0 ha	78,720	80,982	81,755	85,175	88,440	85,070	85,877
		23,356	25,167	26,987	29,413	31,384	31,387	33,512
市街化区域	1,139.6 ha	33,672	35,744	36,973	38,361	40,380	40,482	41,179
		11,224	12,543	13,720	14,769	16,259	16,583	18,083
市街化調整区域	10,283.4 ha	45,048	45,238	44,782	46,814	48,060	44,588	44,698
		12,132	12,624	13,267	14,644	15,125	14,804	15,429

【出典】平成 29 年度都市計画基礎調査（静岡県）、各年国勢調査（総務省）

<人口推移・将来人口推計（行政区域）>

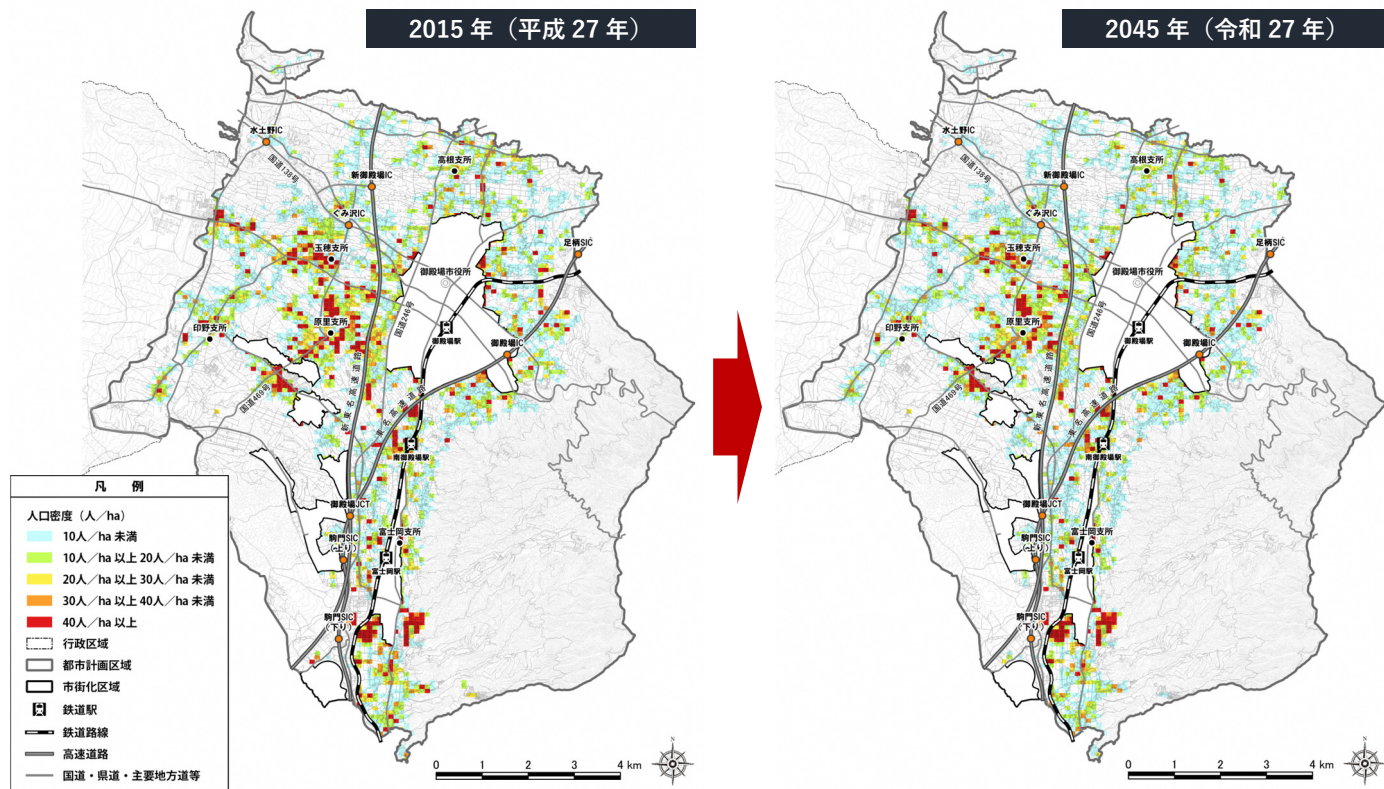


【出典】各年国勢調査（総務省）、日本の地域別将来人口推計【2018年推計】（国立社会保障・人口問題研究所）

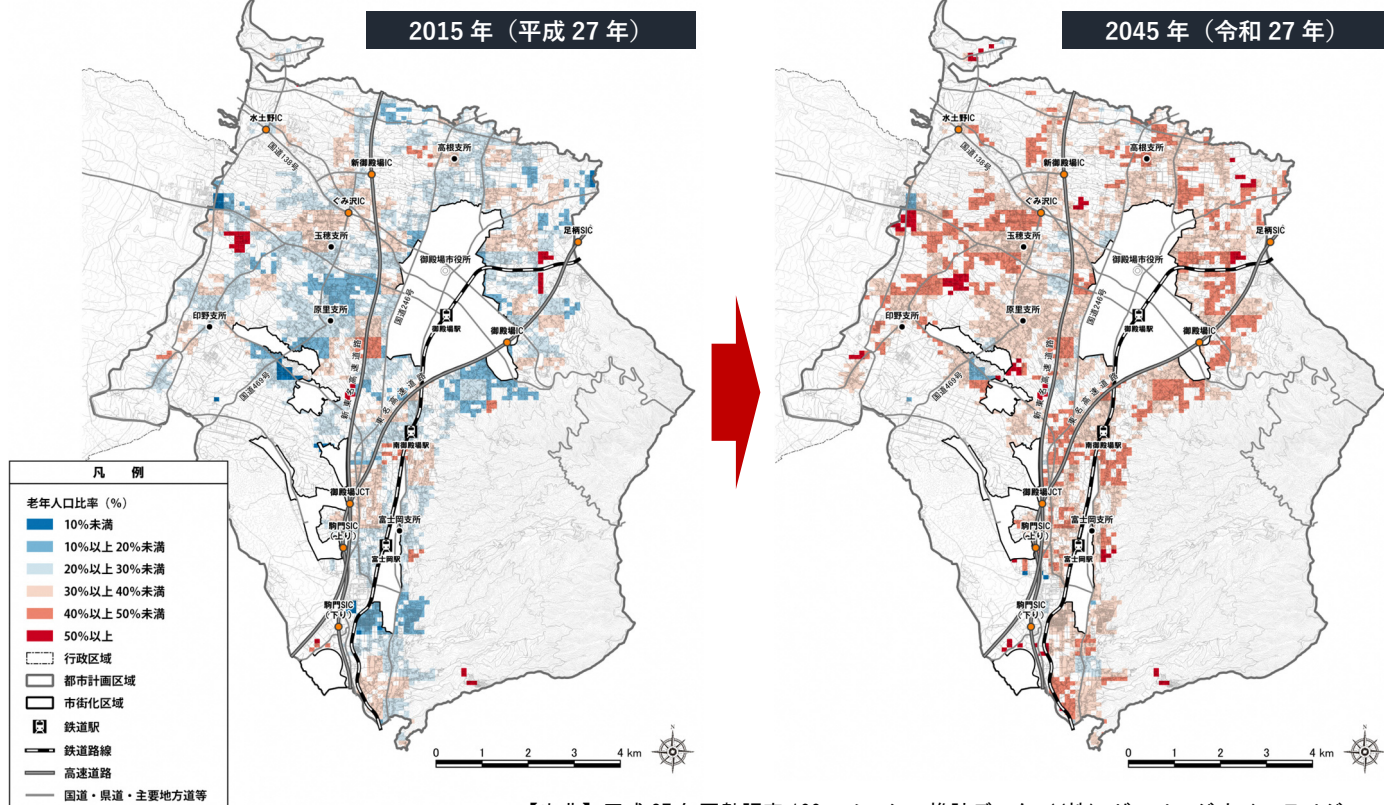
市街化調整区域の人口密度は、既存集落地である各支所周辺や JR 南御殿場駅周辺、富士岡地域の南部、幹線道路沿道において一定の人口集積がみられます。

また、老年人口比率については、2045 年（令和 27 年）に市街化調整区域のほぼ全域で 30%を超えることが予測されています。

<2015 年－2045 年 人口密度の推移>



<2015 年－2045 年 老年人口比率の推移>



【出典】平成 27 年国勢調査 100mメッシュ推計データ（（株）ゼンリンジオインテリジェンス）、日本の地域別将来人口推計【2018 年推計】（国立社会保障・人口問題研究所）

(2) 土地利用状況

市街化調整区域の土地利用は、山林の占める面積が4,271.5ha（市街化調整区域全体の41.5%）と最も多く、農地(田・畑)、水面などを含めた自然的土地利用は66.1%となっています。

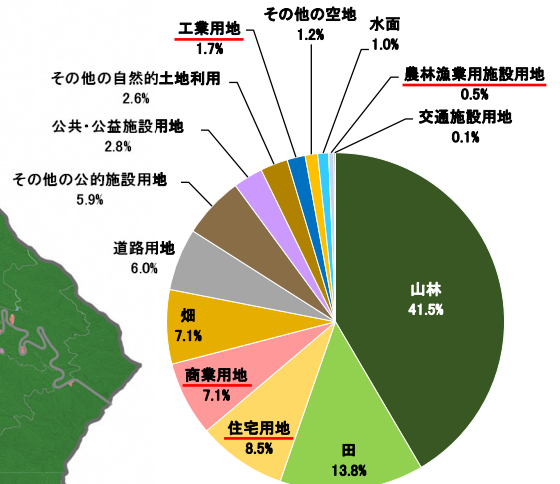
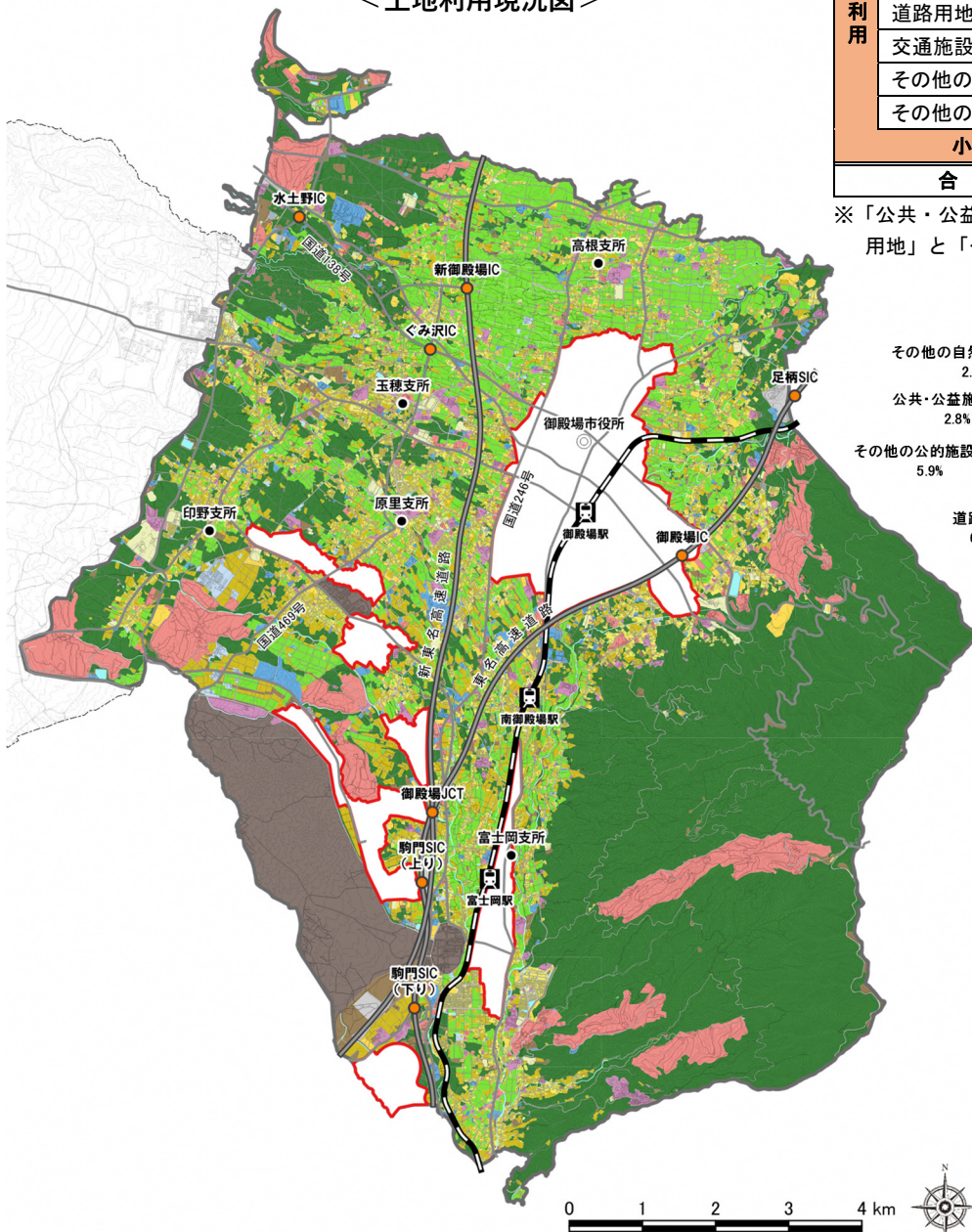
一方、宅地の占める面積は1,837.3ha（市街化調整区域全体の17.9%）で、その内訳は、住宅用地8.5%、商業用地7.1%、工業用地1.7%、農林漁業用施設用地0.5%となっています。

<用途別土地利用状況（市街化調整区域）>

用途		面積	割合
自然的土地利用	田	1,417.5 ha	13.8 %
	畑	730.5 ha	7.1 %
	農地小計	2,148.0 ha	20.9 %
	山林	4,271.5 ha	41.5 %
	水面	107.6 ha	1.0 %
	自然地	0.0 ha	0.0 %
	その他の自然的土地利用	270.6 ha	2.6 %
小 計		6,797.7 ha	66.1 %
都市的土地利用	住宅用地	873.3 ha	8.5 %
	商業用地	733.9 ha	7.1 %
	工業用地	177.6 ha	1.7 %
	農林漁業用施設用地	52.5 ha	0.5 %
	宅地小計	1,837.3 ha	17.9 %
	公共・公益施設用地※	291.9 ha	2.8 %
	道路用地	613.0 ha	6.0 %
	交通施設用地	14.2 ha	0.1 %
	その他の公的施設用地	606.8 ha	5.9 %
	その他の空地	122.5 ha	1.2 %
	小 計	3,485.7 ha	33.9 %
合 計		10,283.4 ha	100.0 %

※「公共・公益施設用地」は土地利用現況図の「公益施設用地」と「公共空地」の合計

<土地利用現況図>

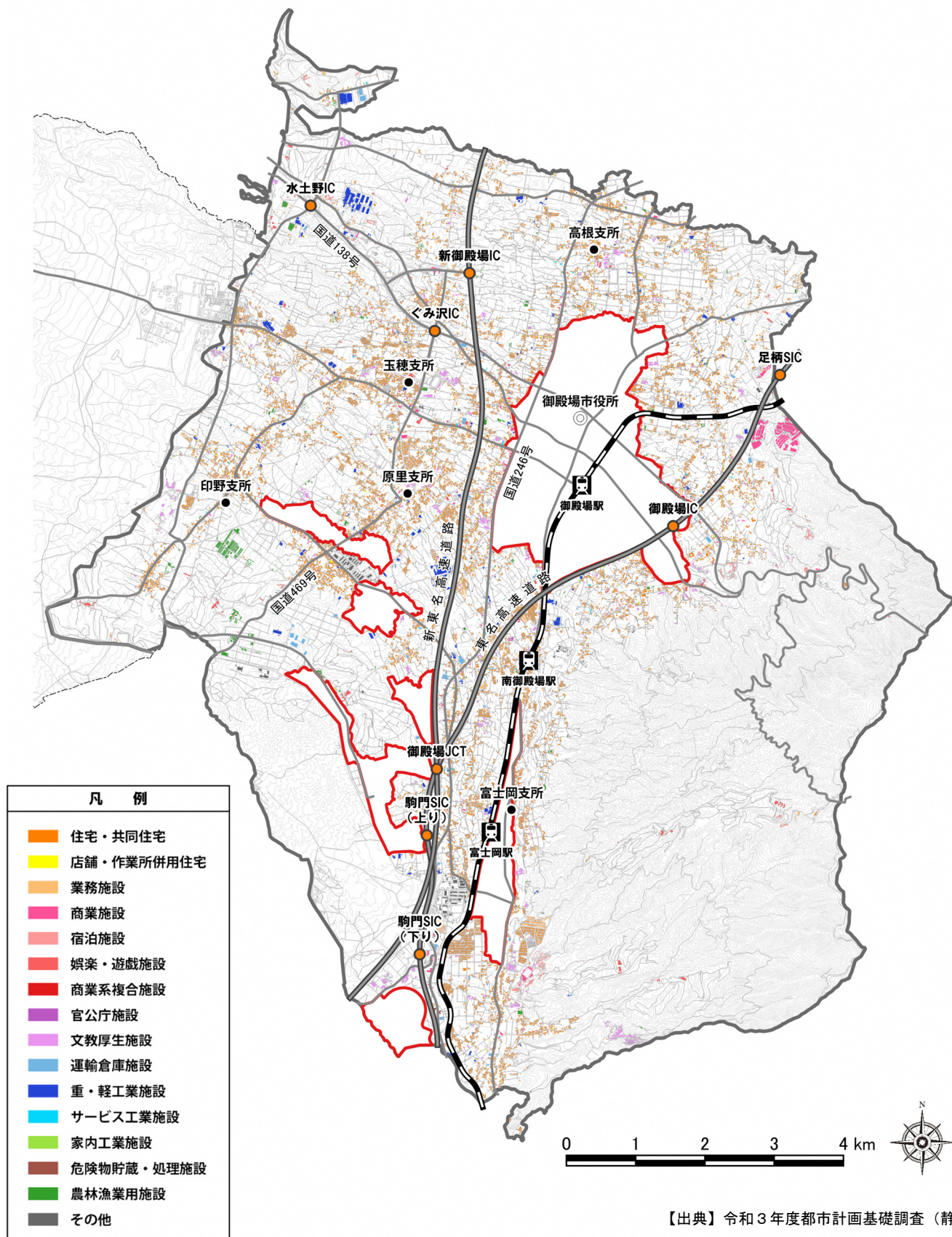


凡 例	
■	田
■	畑
■	山林
■	水面
■	自然地
■	その他自然的土地利用
■	住宅用地
■	商業用地
■	工業用地
■	農林漁業用施設用地
■	公益施設用地
■	道路用地
■	交通施設用地
■	公共空地
■	その他の公的施設用地
■	その他の空地

(3) 建物立地状況

市街化調整区域では、各支所周辺や JR 南御殿場駅周辺、富士岡地域の南部、幹線道路沿道を中心に住宅が多く立地しています。

<建物用途現況図>



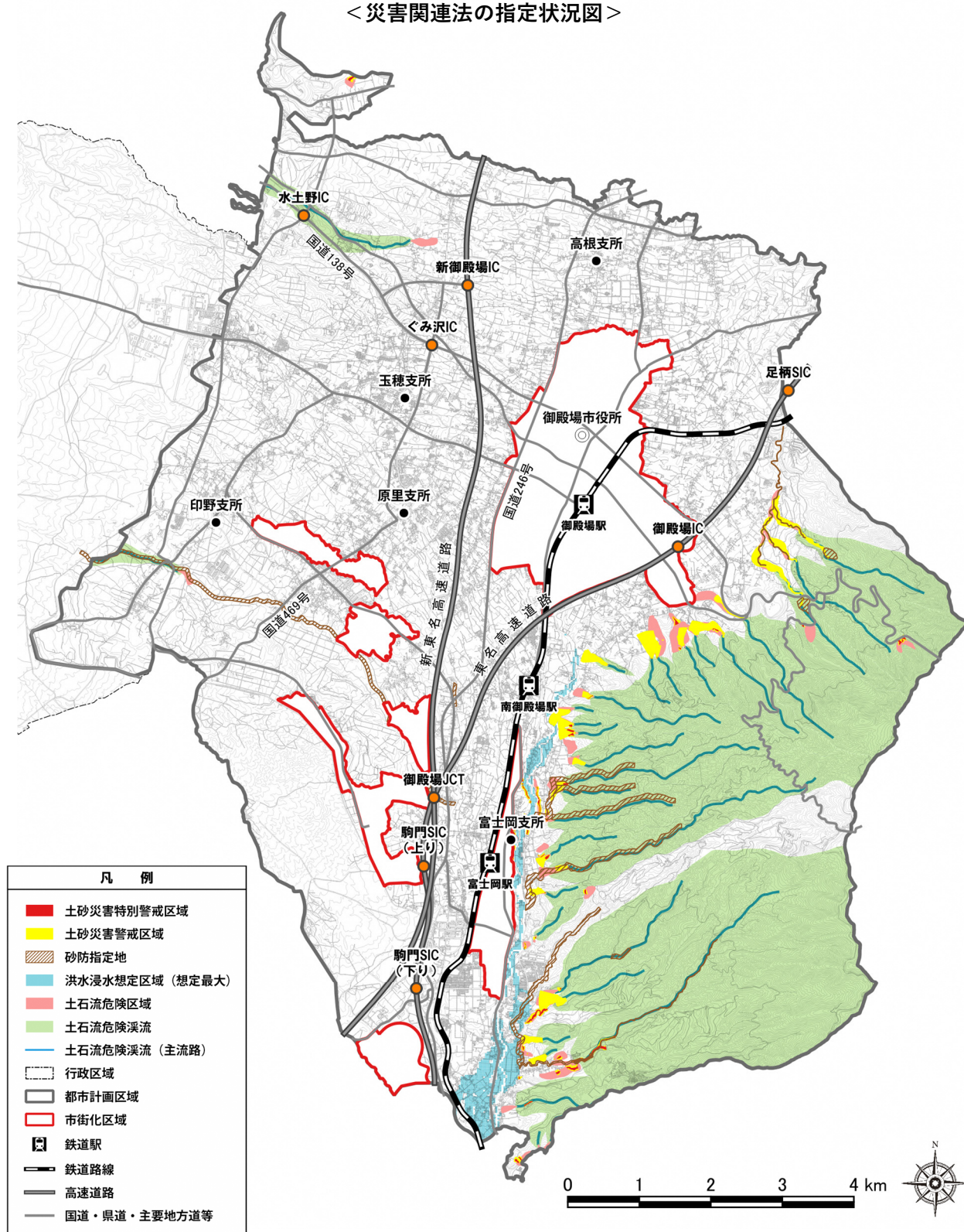
(4) 関連法令などの指定状況

① 災害関連法

市東部の山林を中心に、土石流危険渓流などの土砂災害危険箇所が広範囲に指定されているとともに、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、砂防指定地が指定されています。

また、黄瀬川周辺に洪水浸水想定区域が指定されているほか、市全域が火山災害警戒地域に指定されています。

＜災害関連法の指定状況図＞



【出典】平成 29 年度都市計画基礎調査（静岡県）

② 農業振興地域の整備に関する法律

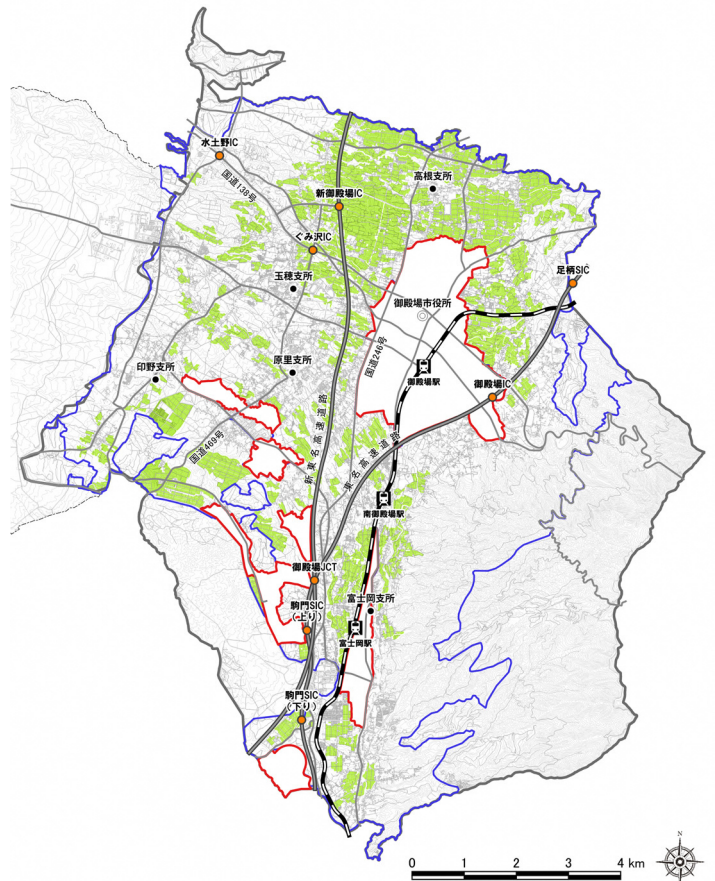
市街化調整区域のほぼ全域が農業振興地域^(※7)に指定されており、そのうち農用地区域^(※8)が、市の北部や西部を中心に指定されています。

凡 例	
	農用地区域
	農業振興地域
	行政区
	都市計画区域
	市街化区域
	鉄道駅
	鉄道路線
	高速道路
	国道・県道・主要地方道等

(※7) 今後、概ね10年以上にわたり、総合的に農業振興を図るべき地域（県指定）。

(※8) 農業振興地域内において集团的に存在する農地や生産性の高い農地など、農業上の利用を確保すべき土地として指定されたもの（市指定）。

<農業振興地域の整備に関する法律による指定状況図>



【出典】令和2年度都市計画基礎調査（静岡県）

③ 森林法・自然公園法など

市東部の箱根外輪山の山林を中心に国立・国定公園（特別地域）や宅地造成工事規制区域^(※9)、鳥獣保護区、保安林^(※10)が指定されています。

また、富士山麓、箱根外輪山の山林に、地域森林計画対象民有林^(※11)が指定されています。

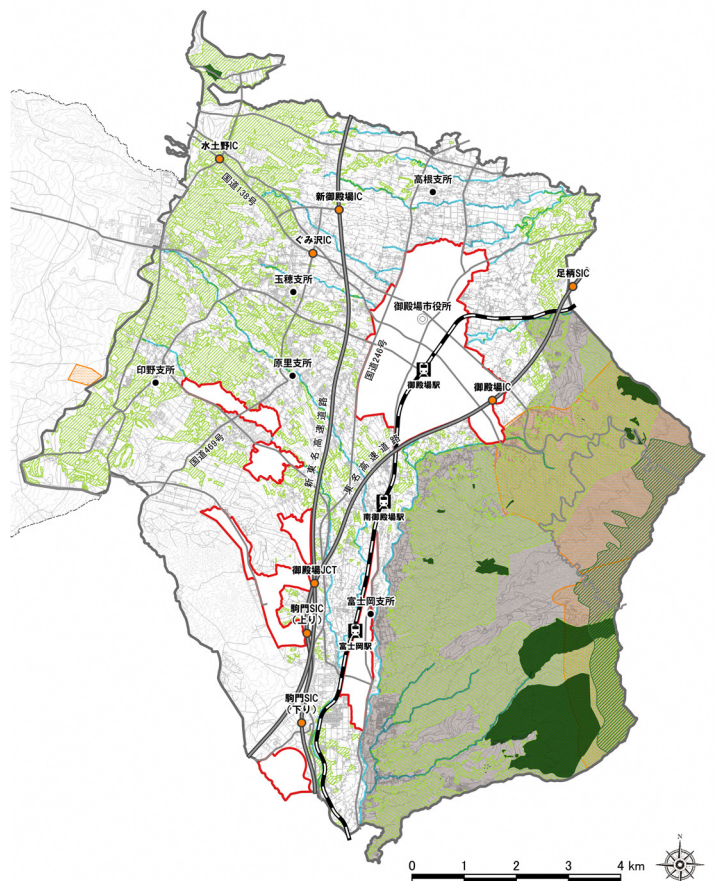
凡 例	
	保安林
	国立・国定公園（特別地域）
	宅地造成工事規制区域
	地域森林計画対象民有林
	鳥獣保護区
	河川区域
	行政区
	都市計画区域
	市街化区域
	鉄道駅
	鉄道路線
	高速道路
	国道・県道・主要地方道等

(※9) 宅地造成に伴う「がけ崩れ」または「土砂の流出」などの災害を防止するために、一定規模以上の宅地造成工事を行う場合に市長の許可が必要な区域。

(※10) 水源の涵養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成など、特定の公益目的を達成するため、農林水産大臣又は都道府県知事によって指定される森林。

(※11) 森林法第5条の規定により都道府県知事がたてた地域森林計画の対象となっている民有林。

<森林法・自然公園法などによる指定状況図>

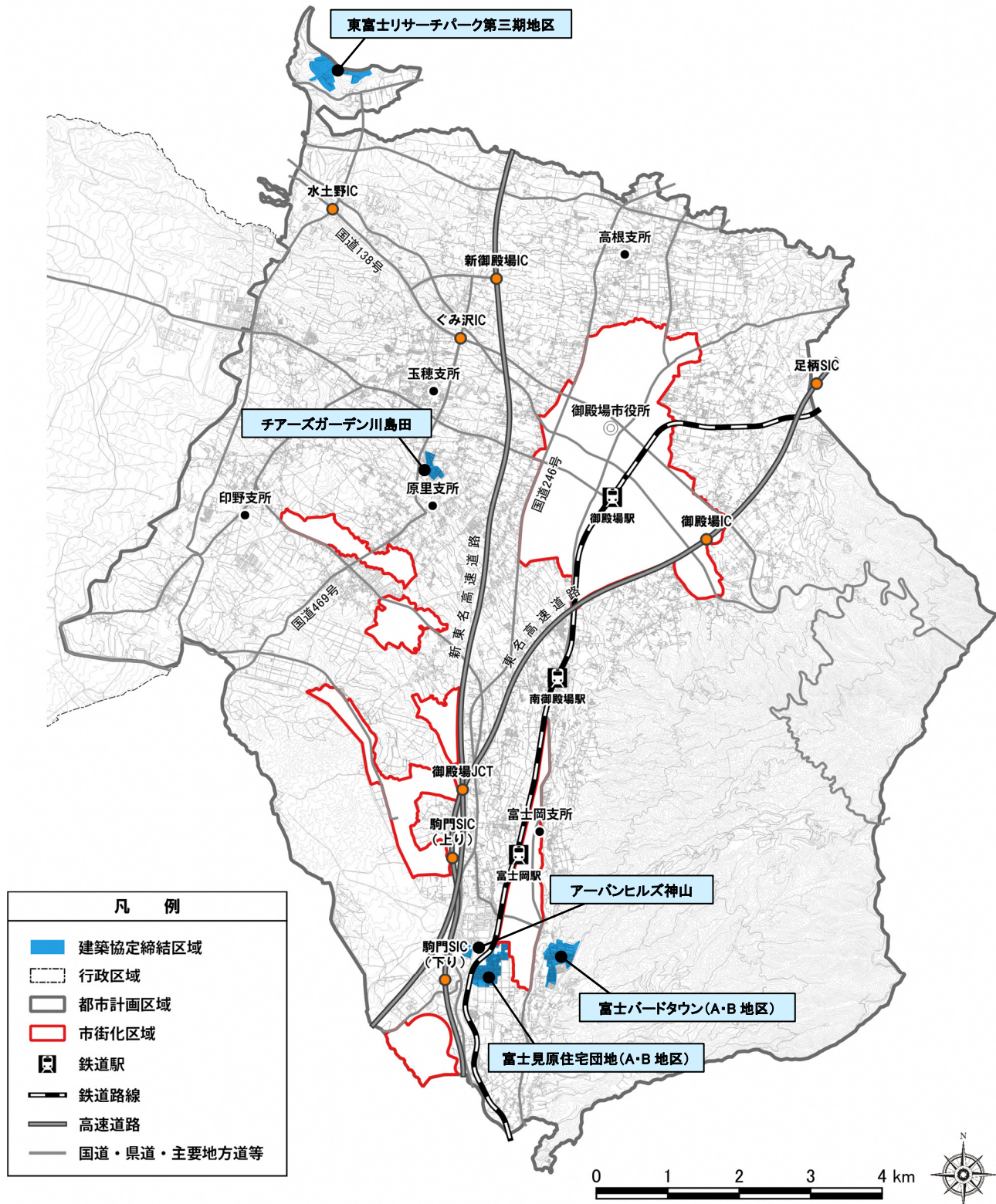


【出典】令和2年度都市計画基礎調査（静岡県）

④ その他法令

市街化調整区域では、7箇所で建築協定^(※12)が締結されています。

<その他法令による指定状況図>



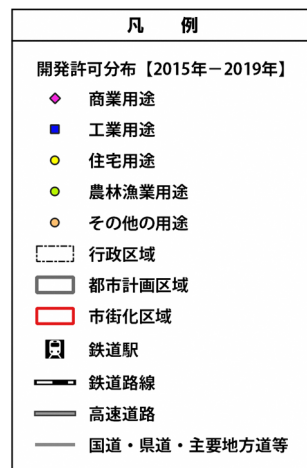
【出典】令和2年度都市計画基礎調査（静岡県）

(※12) 一定の区域内の土地所有者等の全員の合意のもとに、建築物の構造・用途・形態・意匠などに関する基準を定める協定。

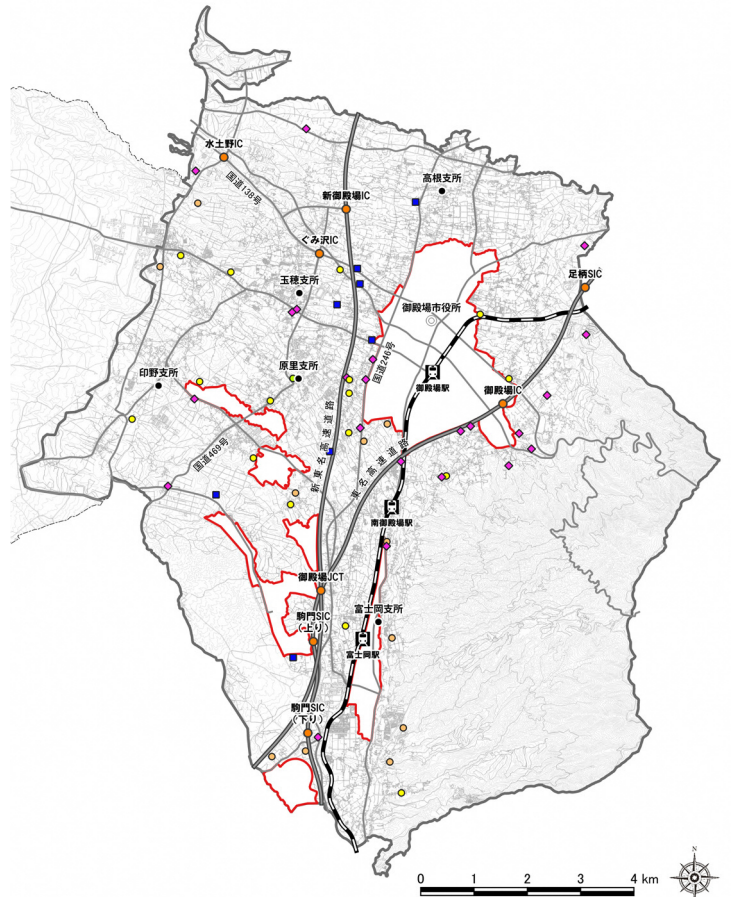
(5) 開発許可・農地転用状況

① 開発許可状況

市街化区域縁辺部や幹線道路沿道などにおいて、開発許可制度による開発行為が多くみられます。



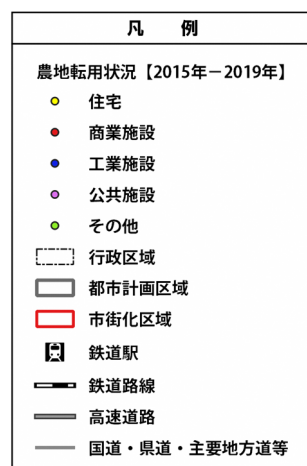
<2015年～2019年 開発許可分布図>



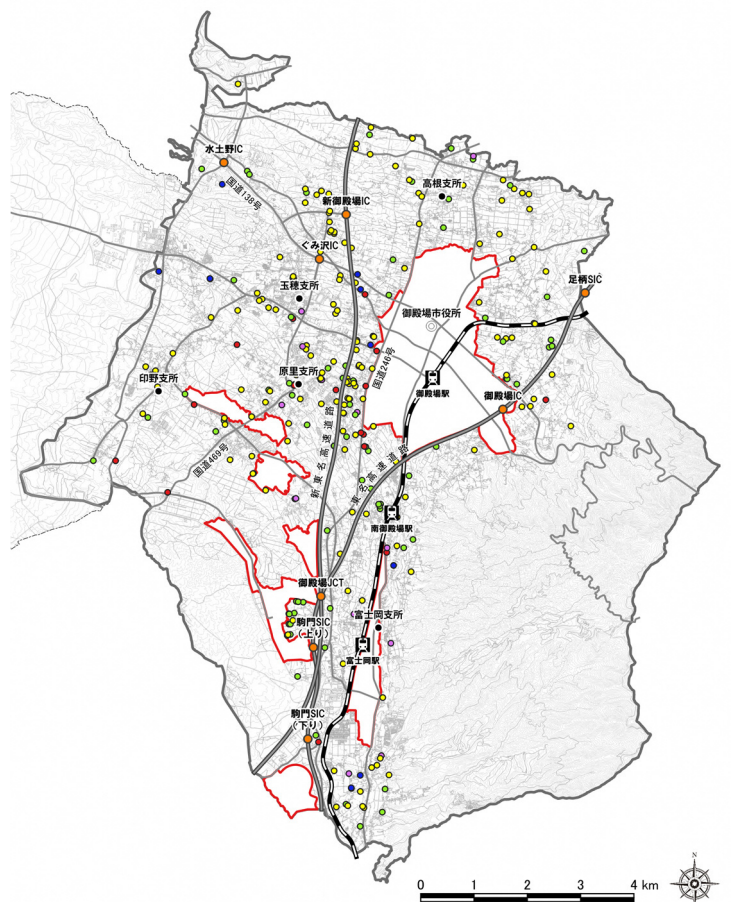
【出典】令和2年度都市計画基礎調査（静岡県）

② 農地転用状況

市街化区域縁辺部や幹線道路沿道などにおいて、農地転用が多くみられます。



<2015年～2019年 農地転用状況図>

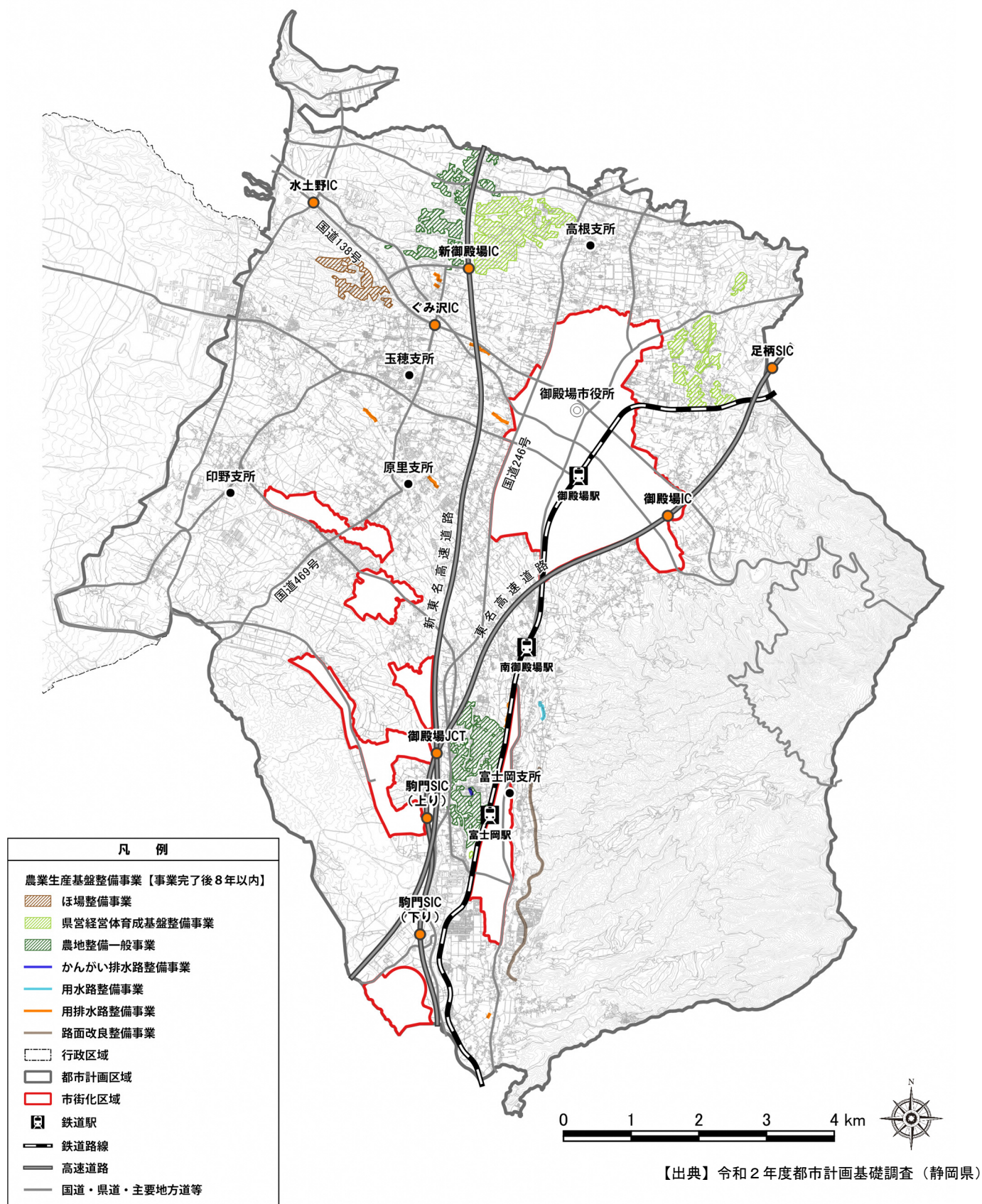


【出典】令和2年度都市計画基礎調査（静岡県）

(6) 農業生産基盤整備事業の実施状況

農業生産基盤整備^(※13)は、市北部と南部において実施されています。

< 農業生産基盤整備事業の実施箇所図（事業完了後8年以内） >



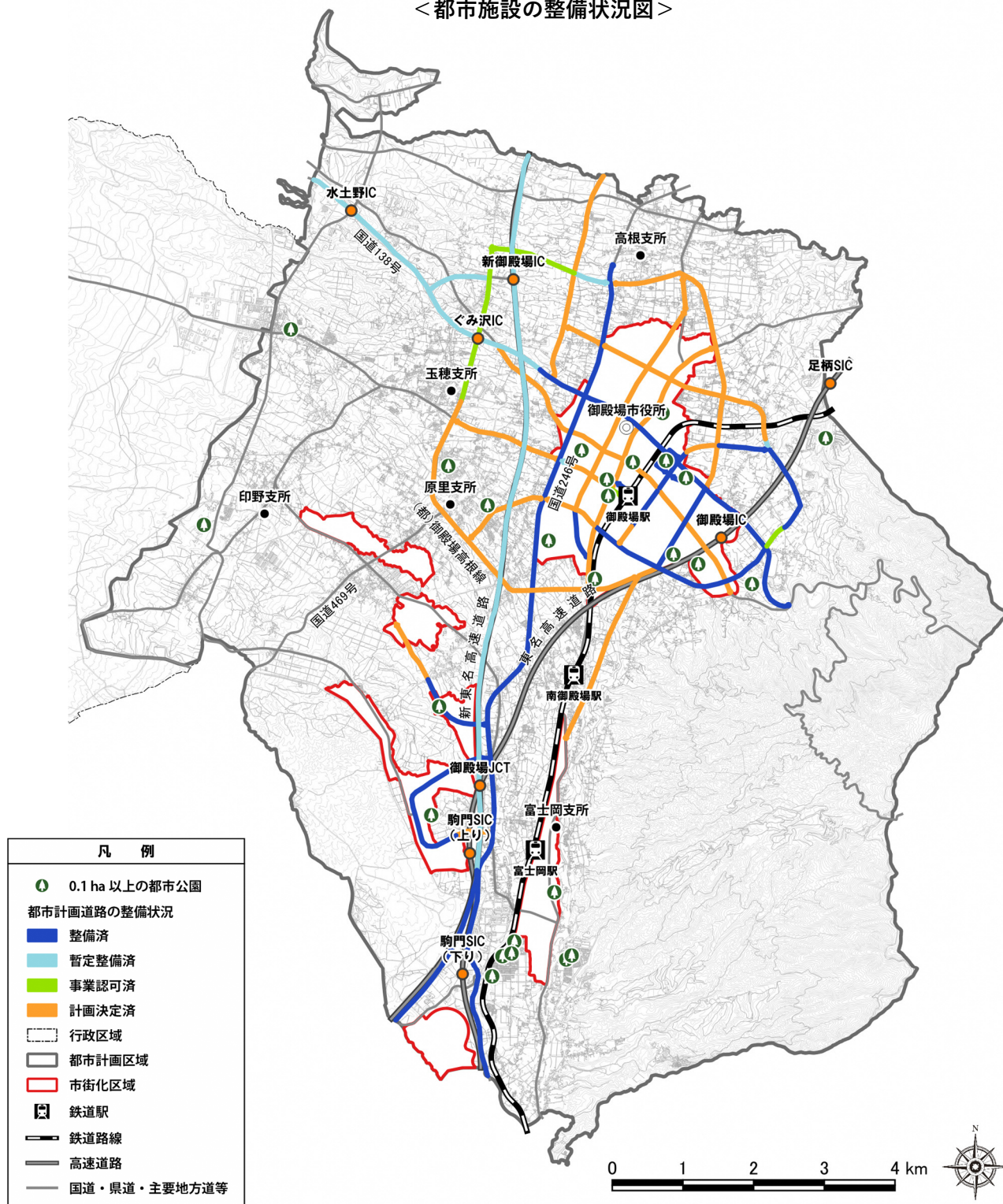
(※13) 農業用排水施設、農地などを食料の安定供給、農業生産性の向上等のため整備を行うこと。

(7) 都市機能の集積状況

① 都市施設^(※14)の整備状況

市街化調整区域内を新東名高速道路、国道 246 号が縦断、国道 138 号が横断しており、また、都市拠点である JR 御殿場駅及び御殿場市役所周辺と、地域拠点である御殿場市役所及び各支所周辺をつなぐアクセス道路として、都市計画道路^(※15)御殿場高根線などが環状に配置されています。

<都市施設の整備状況図>



【出典】令和 2 年度都市計画基礎調査（静岡県）

(※14) 円滑な都市活動と良好な都市環境が確保できるよう配置される施設で、都市計画法により定めた施設を指す。特に必要があるときは都市計画区域外においても、定めることができる。主なものとして、道路、公園、下水道、汚水処理場などがある。

(※15) 将来の都市全体の道路網として一体的に都市計画決定された道路。（都）はこの略。

② 都市機能（※16）の集積状況

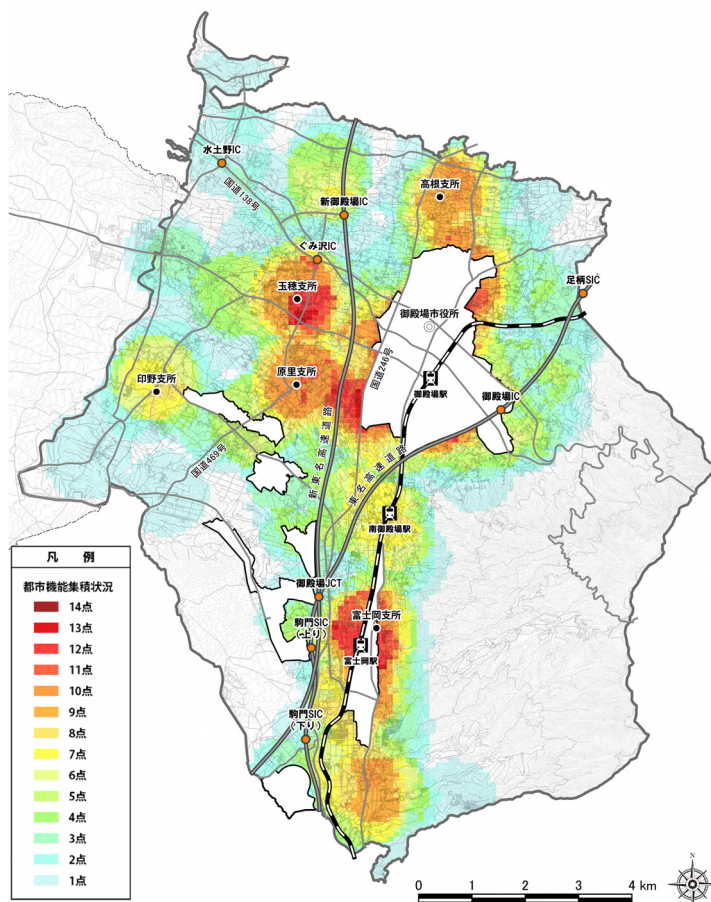
市街化調整区域では、既存集落地である各支所周辺や JR 南御殿場駅周辺、富士岡地域の南部で高い都市機能の集積がみられています。

■ 都市機能（施設）の内訳

都市機能（施設）	加算圏	点数
1. 市役所（支所を含む）	800m	1 点
2. 高齢者福祉施設	500m	1 点
3. 地域包括支援センター		1 点
4. 保育施設	800m	1 点
5. 児童館・子育て支援センター		1 点
6. スーパーマーケット		1 点
7. ドラッグストア・コンビニ		1 点
8. 病院・診療所（内科又は外科）		1 点
9. 金融機能施設		1 点
10. 市民会館・公民館		1 点
11. 図書館		1 点
12. コミュニティ施設・交流センター		1 点
13. 小学校・中学校		1 点
14. 高等学校		1 点
15. 都市計画道路（整備済・暫定整備済）	50m	1 点
16. 都市公園（総合・近隣・地区公園）	500m	1 点
合計（最大）		16 点

（※16）行政、高齢者福祉、子育て支援、商業、医療、教育文化など都市の生活を支える機能。

＜都市機能の集積状況積み上げ図＞

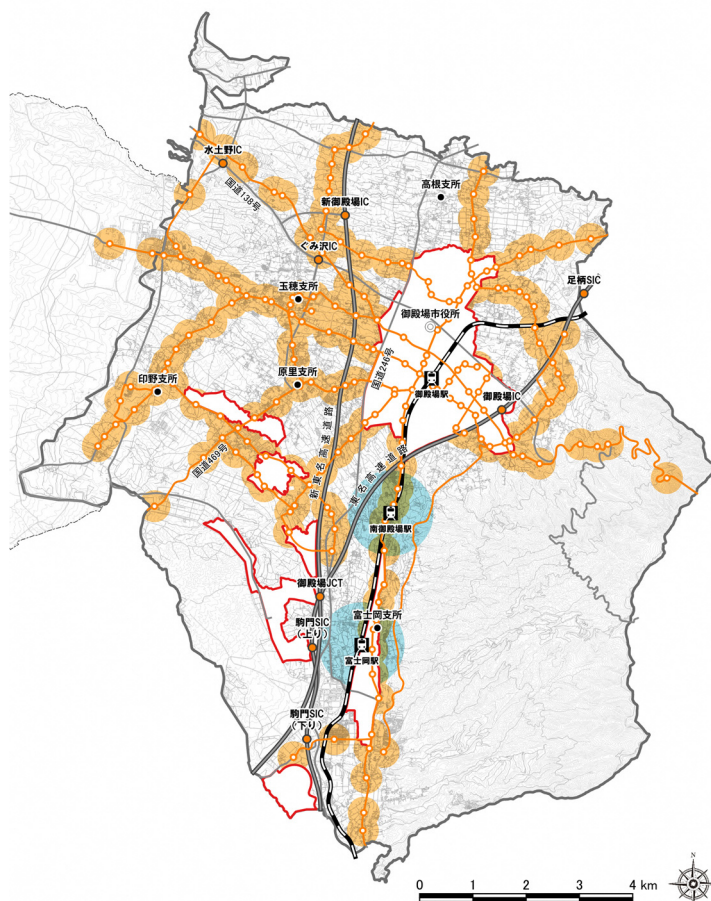
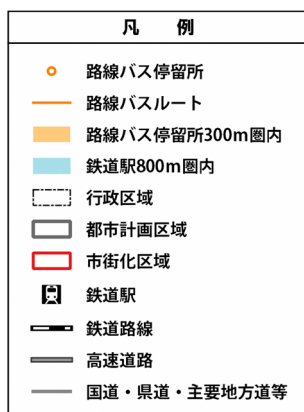


③ 公共交通の運行状況

市街化調整区域における鉄道駅として、JR 御殿場線の南御殿場駅が存在しています。

路線バスは、JR 御殿場駅を中心に放射状に路線網が形成されており、幹線道路周辺の地域では、交通利便性が高くなっています。

＜公共交通運行状況図＞



【出典】御殿場市ホームページ

2-2. 市街化調整区域における主な課題

前項で整理した市街化調整区域における現況を踏まえ、本市の市街化調整区域における主な課題を以下に示します。

◆ 既存集落地などにおける良好な住環境の維持・改善

本市では、市民の約半数が市街化調整区域に居住しており、各支所周辺の既存集落地を中心に一定の人口集積がみられていますが、将来的な人口減少・少子高齢化の進行が懸念されることから、市街化を抑制するという市街化調整区域としての性質を考慮し、周辺の農林業・自然環境などとの調和を図りつつ、地域コミュニティを維持していく必要があります。

また、「御殿場市都市計画マスタープラン」策定時の市民意向調査や地域別意見交換会においても、“既存集落地の住環境の維持・改善”を求める意見が多くみられました。

これらのことから、現在の良好な住環境を維持するとともに、地域の現状・課題に応じた適切な土地利用の誘導や都市基盤の整備などによる住環境の改善が求められています。

◆ 豊かな自然環境や農林業環境などの保全

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域として、豊かな自然環境や営農環境、景観などを保全する必要があります。

また、「御殿場市都市計画マスタープラン」策定時の市民意向調査や地域別意見交換会においても、“豊かな山林・農地環境の維持・保全”や“自然環境に配慮した景観形成”を求める意見が多くみられました。

これらのことから、市内の優良農地や農業生産基盤整備事業の受益地、一団の農地などを保全し、本市における農林業の維持・発展を図るとともに、自然景観保護、水源の涵養などの視点から、市内の山林を自然地として保全する必要があります。

◆ 安全・安心に暮らし続けるための土地利用の検討

近年、頻発化・激甚化する自然災害の危険性を考慮し、災害の危険性が高い地域における土地利用を規制することにより、これからの土地利用のあり方について改めて検討する必要があります。

また、「御殿場市都市計画マスタープラン」策定時の市民意向調査や地域別意見交換会においても、“地域の防災力向上”を求める意見が多くみられました。

これらのことから、建築物が無秩序に点在し、低未利用地などが多く存在する地域について、安全・安心に暮らし続けることができるよう、地域の実状に応じた適切な土地利用の検討が求められています。

◆ 交通利便性の高い地域などにおける計画的な土地利用の誘導

新東名高速道路の開通、国道 138 号及び団地間連絡道路^(※17)の整備による広域アクセス性の向上や、都市計画道路などの幹線道路整備による交通利便性の向上は、流通業を始めとする産業用地としての開発需要が高まるだけでなく、観光地としての賑わいを創出する契機となることが期待されます。

また、「御殿場市都市計画マスタープラン」策定時の市民意向調査や地域別意見交換会においても、“既存工業団地の操業環境の維持・改善”や“幹線道路や高速道路及び自動車専用道路 IC^(※18) 周辺への新たな工業用地の確保”、“観光・交流資源の機能強化”を求める意見が多くみられました。

これらのことから、主要幹線道路沿道や高速道路及び自動車専用道路 IC 周辺などの開発需要の高い地域において、個別開発による無秩序な土地利用や用途の混在などにより周辺環境が悪化することのないよう配慮するとともに、産業振興や地域の活性化に寄与する、上位・関連部門計画に基づいた計画的な土地利用の誘導が求められています。

(※17) 東富士演習場周辺の団地間を連絡する道路で、新御殿場インターチェンジ、駒門スマートインターチェンジに接続することから、道路交通網整備効果により、渋滞緩和、物流の効率化、多様なアクセスルートの確保、地域の観光振興など、様々な効果が期待される。

(※18) 立体交差する道路相互間、または近接する道路相互間を連絡路によって立体的に接続する施設。インターチェンジの略。