

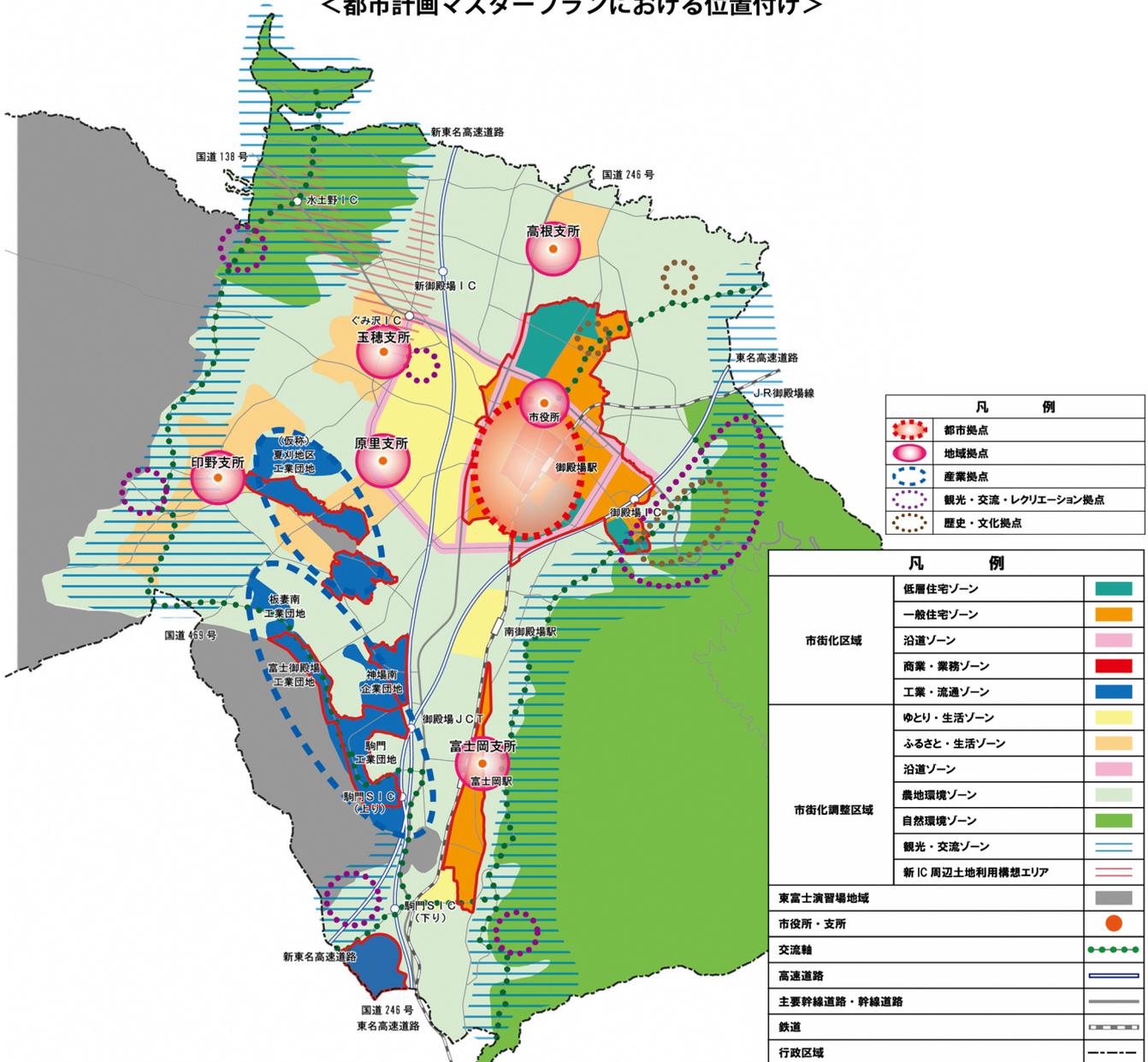
市街化調整区域は無秩序な市街化を抑制すべき区域として、自然環境や農林業環境を保全する役割を担う一方で、周辺環境との調和が図られた計画的な都市的土地利用であれば、一定の条件の下で限定的に許容される性質を有しているため、保全と整備、開発の両立を図りつつ、上位計画における土地利用方針などと整合し、地区の特性を考慮した、適切な土地利用の規制・誘導が必要となります。

このことから、第2章で整理した課題を解決するため、「御殿場市都市計画マスタープラン」の土地利用方針などにおいて市街化調整区域での都市的土地利用が想定されるエリアを対象に、優先的に整備、開発及び保全の必要なエリアを用途別に抽出し、計画的な土地利用を実現するための土地利用方針及び実現手法について整理します。

3-1. 御殿場市都市計画マスタープランにおける位置付け

「御殿場市都市計画マスタープラン」における市街化調整区域の土地利用方針などの位置付けについて、以下に示します。

＜都市計画マスタープランにおける位置付け＞



土地利用に関する位置付け		拠点・ゾーンなどにおける土地利用方針
拠点 (将来都市構造より抜粋)		都市拠点 ・商業・業務機能や公共・公益施設の集積・維持保全を図り、人々が快適・便利に暮らすことができる魅力的な拠点の形成を目指す。
		地域拠点 ・周辺の自然環境との共生を図りながら、既存集落地内で安心して生活できる拠点の形成を目指す。
		産業拠点 ・既存の工業団地などの保全や幹線道路沿道への新たな用地の確保を図り、地域振興に寄与する産業拠点の形成を目指す。
		観光・交流・レクリエーション拠点 ・施設の機能強化や周辺環境の改善を図りながら、多くの市民や来街者が集い、賑わう交流拠点の形成を目指す。
		歴史・文化拠点 ・地域資源や施設の保全・活用を図りながら、御殿場の歴史・文化を後世に引き継ぐ拠点の形成を目指す。
将来土地利用方針		ゆとり・生活ゾーン ・新東名高速道路の供用開始に伴い、(都) 御殿場高根線などの幹線道路をはじめ、生活道路網が整備された土地利用の促進が見込まれることから、自然環境や農業環境との整合を図りつつ、ゆとりある生活環境の形成を図る。 ・JR 南御殿場駅から県合同庁舎周辺の地域については、田園環境と業務環境が調和する生活ゾーンとして形成を図る。
		ふるさと・生活ゾーン ・地域拠点を中心とした集落地周辺において、地域住民の日常生活やコミュニティ活動に必要なサービス施設などの維持・確保を図るとともに、周辺の農地や自然環境と調和した居住環境の形成を図る。
		沿道ゾーン ・周辺農地や生活環境に配慮しつつ、沿道サービス施設などの適切な土地利用の誘導を図る。 ・新東名高速道路新御殿場 IC 開設に伴うランプ周辺は、農地などの周辺環境に配慮した土地利用を基本に、「新東名高速道路等 IC 周辺土地利用構想」に即した規制・誘導を図る。 ・東名高速道路御殿場 IC 周辺では、道の駅的な機能を有する沿道サービス施設などの誘致を促進する。
		工業・流通ゾーン ・夏刈地区や板妻南地区では、市街化区域への編入を視野に入れた適切な開発手法により、計画的な工業地の形成を図る。 ・神場南企業団地西地区や既存工業団地周辺などにおいては、地域の合意形成や動向を見極めながら、適切な土地利用を検討する。
		農地環境ゾーン ・安定的な農業環境の創出に向けて、一団の農地の保全や交換分合などによる農地の集約化を推進する。 ・多様な生物の生息地としての機能や遊水・保水機能、景観形成上の機能を有する農地については、適切な維持・保全を図る。 ・地域の活力を創出するため、優良田園住宅制度の活用や体験型農園などの整備を進め、交流・体験・滞在型農業の推進を図る。
		自然環境ゾーン ・国立公園やその周辺の山林については、本市の豊かな自然環境として保全を図るとともに、水源涵養機能を高め、土砂災害を防止するため、森林の適正な維持・管理を促進する。 ・自然の保全とともに、人々が集う憩いの場である市民の森づくりを推進する。
		観光・交流ゾーン ・交流軸周辺の地域資源を活かした魅力的な土地利用の形成を図るとともに、観光資源やスポーツ・アクティビティ・体験レジャー施設間の連携を高め、魅力ある観光・交流ゾーンの形成を図る。 ・隣接都市と連絡する広域的な軸やゾーンでもあることから、交流軸周辺について、沿道サービス施設の適切な誘導を検討する。 ・周辺の自然景観に配慮しつつ、秩父宮記念公園、御殿場プレミアム・アウトレット、御殿場高原時之栖といった既存の観光資源を活用した適切な土地利用の推進と、観光・レクリエーション機能の充実を図る。 ・観光・スポーツ施設及び公共交通事業者などと連携し、観光客の滞留性・回遊性の向上を図る。 ・富士山への登山者や御殿場プレミアム・アウトレットなどに来場する外国人観光客への案内標記の充実や観光スポットへの適切な誘導を図り、観光の活性化を促進する。 ・駒門 SIC や足柄 SIC 周辺では、交通利便性の高い立地特性を活かし、既存の地域資源を活用した適正な土地利用の促進を図る。
		新 IC 周辺土地利用構想エリア ・新東名高速道路新御殿場 IC 周辺においては、「新東名高速道路等 IC 周辺土地利用構想」に即した適切な土地利用を誘導し、地域の活性化を目指す。

【参考】都市づくりの基本方針（御殿場市都市計画マスタープランより抜粋）

①快適に暮らし続けることができる利便性の高い生活環境の形成



- 既成市街地や既存集落地において、地域性を配慮した生活サービス施設などの立地誘導を図り、身近な環境で暮らし続けることができるコンパクトで文化的な生活環境の形成を図ります。
- 幹線道路や生活道路の整備、公共交通の機能強化により、誰もが快適に移動できる環境の形成を図ります。
- 人口動向などに配慮し、公共施設の適切な維持管理や配置、空き家なども含む既存ストックの活用促進に取り組み、都市経営の安定化を図ります。

②交通利便性を活かした、新たな産業・雇用環境の形成



- 既存工業地の維持・保全に努めるとともに、新東名高速道路などの広域交通利便性を活かした、新たな工業地の創出や就労機会の拡大を図ります。
- 本市の玄関口である JR 御殿場駅周辺において、快適で賑わいや魅力のある商業・業務地の形成を図ります。
- 優良農地の保全に努めるとともに、農産物のブランド化など、農業の振興・活性化を図ります。
- Society5.0^(注1)により実現する全体最適化の社会構築に向けて、ICT^(注2)やIoT^(注3)、AI^(注4)、ビッグデータ^(注5)など新技術の積極的な活用を図り、産業の効率化、高付加価値化の促進を図ります。

③御殿場の地域資源を活かした魅力ある観光・交流環境の形成



- 富士山や箱根外輪山の自然環境や歴史的・文化的資源などの地域資源を活用した観光交流の振興・活性化を図ります。
- 多くの市民や来街者が集まる施設周辺などにおいて、ユニバーサルデザインやバリアフリーなどに配慮した環境整備を促進し、観光客の受け入れ環境の充実・強化を図ります。
- SNS^(注6)や口コミなど、多様な観光情報の発信・PRツールを活用し、観光プロモーションの強化を図ります。
- スポーツ・アクティビティ・体験レジャー施設などの環境整備を進め、東京2020オリンピック・パラリンピックをはじめ、市全域でのスポーツツーリズムのより一層の推進を図ります。

④豊かな自然環境と調和した誇りある都市景観の形成



- 適正な土地利用を誘導し、既存の自然環境・景観資源を維持・保全するとともに、地域資源の積極的な活用促進により、地域性を感じられる美しい都市景観の形成を図ります。
- 「エコガーデンシティ構想」などの取組みに基づき、生物多様性の確保など自然と共生する環境づくりや、再生可能エネルギーや先端技術の積極的な活用を促進し、循環型社会の形成を図ります。
- 富士山の麓の環境都市として、“環境版シリコンバレー”^(注7)を目指した未来のまちづくりを推進します。

⑤災害に強く安全安心に暮らすことのできる防災環境の形成



- ハード・ソフト両面の防災・減災対策の強化により、災害に強い地域環境の形成を図ります。
- 河川改修、急傾斜地崩壊対策のほか、建物の不燃化・耐震化を図ります。
- 地域住民への防災マップや災害情報などの積極的な提供・周知に取り組み、自主防災意識の向上と地域の防災活動の活性化を図ります。

(注1) 先端技術をあらゆる産業や社会生活に取り入れ、イノベーションから新たな価値が創造されることにより、誰もが快適で活力に満ちた質の高い生活を送ることのできる人間中心の社会

(注2) 情報通信技術。Information & Communications Technology の略

(注3) 様々な物がインターネットにつながる、モノのインターネット。Internet of Things の略

(注4) 人工知能。Artificial Intelligence の略

(注5) ICTの進展により生成・収集・蓄積等が可能・容易になる多種多様なデータ

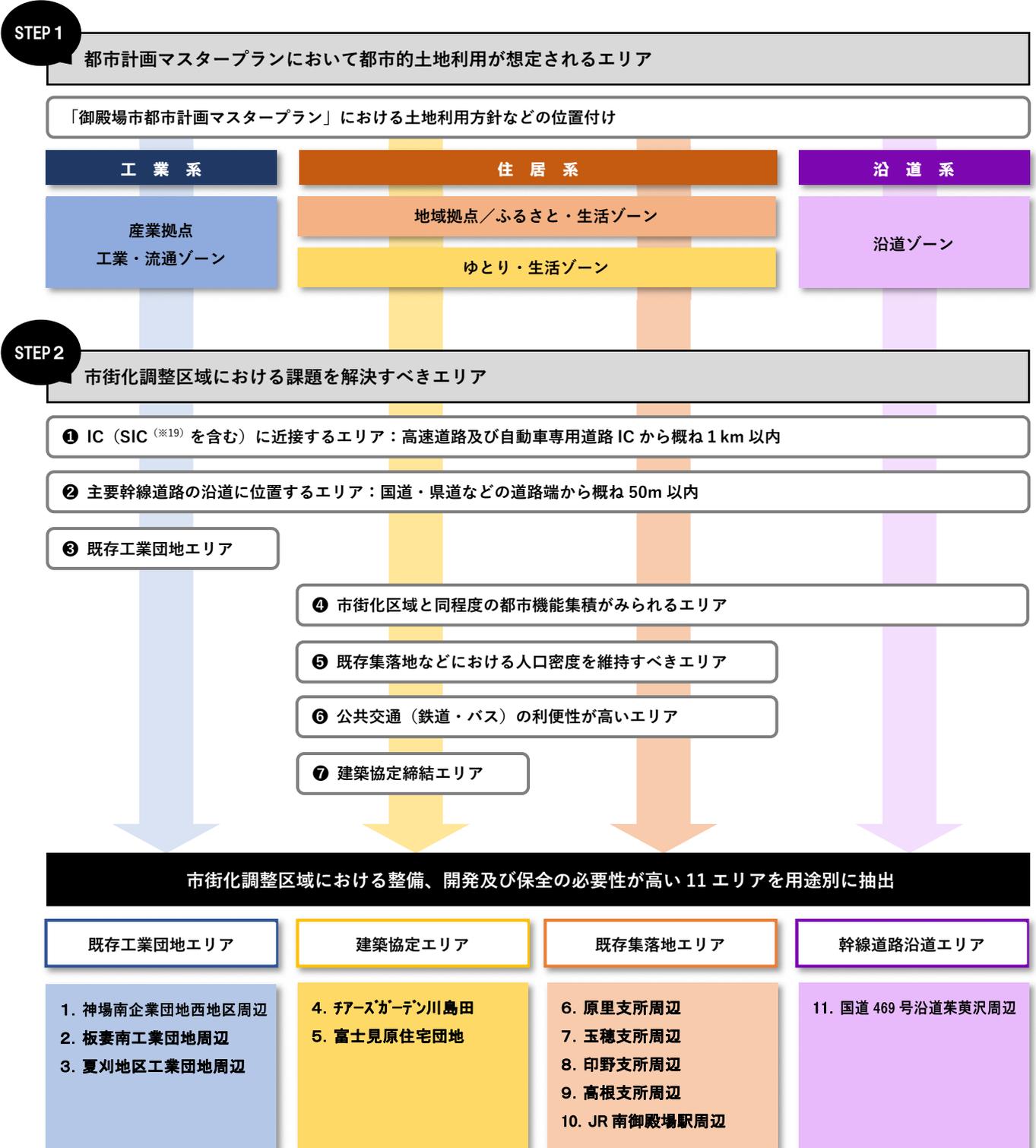
(注6) 登録された利用者同士が交流できる Web サイトの会員制サービス。Social Networking Service の略

(注7) 世界遺産富士山の麓において、日本の環境を世界に発信する「産」「学」「官」が集積した未来都市像

3-2. 整備、開発及び保全の必要性が高いエリアの抽出

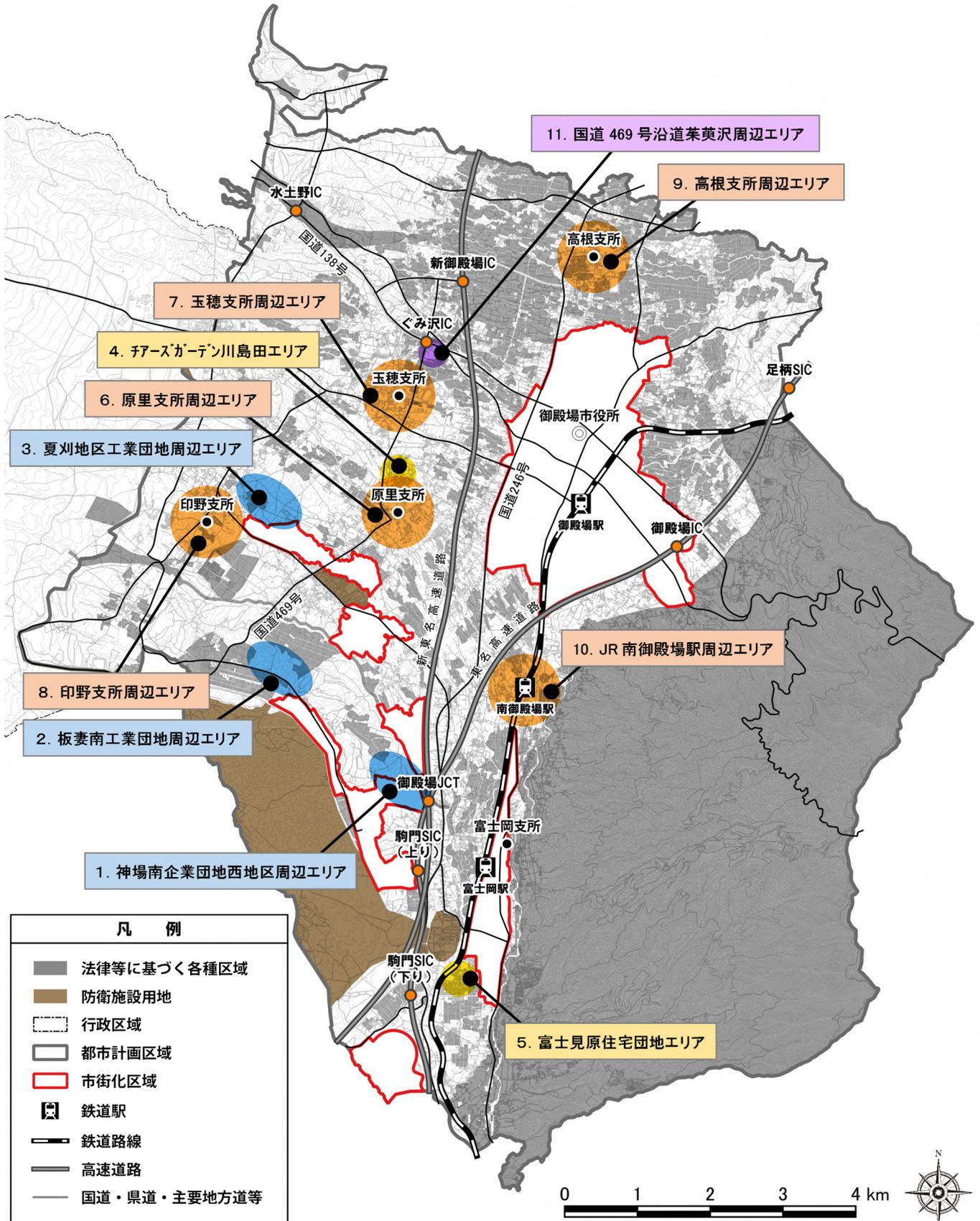
「御殿場市都市計画マスタープラン」の土地利用方針などの位置付けや本市の市街化調整区域における課題を踏まえ、整備、開発及び保全の必要性が高い11エリアを土地利用の用途別に抽出します。

<整備、開発及び保全の必要性が高いエリアの抽出フロー>



(※19) 高速道路の本線やサービスエリア、パーキングエリア、バスストップから乗り降りができるように設置されるインターチェンジ。スマートインターチェンジの略。

<整備、開発及び保全の必要性が高いエリアの位置図>



※ 図上の円形は大まかなエリアの位置を表すものであり、区域を確定するものではありません。

3-3. 市街化調整区域における都市計画制度の概要

市街化調整区域における整備、開発及び保全のための手法として想定される3つの制度について、その概要と基本的な考え方を示します。

(1) 地区計画制度

地区計画制度とは、都市計画法第12条の5第1項第2号（イ・ロ・ハ）に定められた区域を対象に、それぞれの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、きめ細やかな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一体的に定める「地区レベルの都市計画」です。

地区計画は、地区のまちづくりの方向性を定めた上で、都市施設の整備方針及び土地利用の方針、建築物の用途などを一体的に定めるものであることから、現状や課題に応じた柔軟なルール設定が可能です。

＜都市計画法第12条の5第1項第2号（イ・ロ・ハ）に定める地区計画の対象区域＞

都市計画法第12条の5 第1項第2号	対象区域の基本的な考え方（静岡県活用指針より抜粋）
イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域	<p>以下の事業が行われる、又は行われた土地の区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 20ha 以上（産業の振興、居住環境の改善、都市機能の維持・増進に著しく寄与する開発行為は5ha 以上）の一団の開発行為で、当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、確実に実施されると見込まれるものに関する事業 ② 特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を行うことを目的とした開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業 ③ 以下の事業（街区の整備以外の事業の場合は、①、②、③に該当する他の事業と一体的に行われ、街区を形成するもの） <ul style="list-style-type: none"> ・許可不要な開発行為に関する事業、建築物の建築に関する事業、建築物の新築、改築等 ・学校や社会福祉施設、医療施設等の建設目的で行う開発行為等 ・国若しくは地方公共団体が行う事業等 ④ 住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業（住宅と一体的に整備される便利施設等を含むことは差し支えない。）
ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの	<p>以下の土地の区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 建物等が無秩序に集合、点在している区域 <ul style="list-style-type: none"> ・旧役場等の拠点的な公共公益施設が地区内に配置されているが、道路の配置や規模が不十分で、建物の立地需要が高いため、不良な街区環境が形成される恐れがある区域 ② 幹線道路沿道に面する一宅地の区域 <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路沿いのため、立地需要が高いことや既に集積している建物の建替え等によって、建築物の用途・形態が無秩序になる恐れがあり、これを防止する必要がある区域 ③ 建築や造成が十分に予想され、不良な街区の環境の形成を防止することが必要な区域 <ul style="list-style-type: none"> ・公共公益施設に近接し、建築や造成が行われることが予想される条件があり、地区計画がなければ不良な街区環境が形成されることが明らかで、これを防止する必要がある区域
ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域	<p>良好な居住環境を既に有している都市的な市街地で、線引き前から既に健全な住宅市街地として存在していた土地の区域（農山漁村の既存集落は含まない。）</p>

(2) 開発許可制度

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域と定められており、原則として開発・建築行為が禁止されています。そのため、市街化調整区域での開発行為については、技術基準^(※20)(都市計画法第33条)及び立地基準^(※21)(都市計画法第34条)に適合している場合に限って、限定的に許可されることとなります。しかし、地区のまちづくりの方向性にそぐわない建築物が立地する可能性があることについて留意が必要です。

<御殿場市開発許可基準(立地基準)>

第34条各号	開発行為の内容
第1号	主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日用品店舗
第2号	鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設
第3号	温度等特別な条件で政令で定めるもの
第4号	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設
第5号	農林業等活性化基盤施設
第6号	県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設
第7号	既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設
第8号	危険物の貯蔵又は処理のための施設
第9号	沿道サービス施設・火薬類製造所
第10号	地区計画又は集落地区計画に適合する施設
第11号	条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で、予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの
第12号	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為
第13号	既存権利の届出に基づく開発行為
第14号	開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為

(3) 市街化区域への編入(区域区分)

区域区分制度とは、道路・公園・下水道などの基盤整備についての公共投資を効率的に行いつつ、良質な市街地の形成を図る目的で、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するものであり、都市計画法第7条に基づいた都市計画の根幹的な制度です。

区域区分は、概ね5年ごとに行われる都市計画基礎調査などの結果を踏まえた定期的な見直しのほか、具体的な地区で計画的な整備の見通しなどが明らかになった段階で、随時、見直しを行います。市街化区域は、市街地に配置すべき人口・産業を適切に収容し得る規模とするべきであることから、見直しの際には、この規模の範囲内での編入が前提となります。

(※20) 都市計画法第33条により定められた、道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準。

(※21) 都市計画法第34条により定められた、市街化調整区域において許可できる開発行為の類型。

3-4. エリア別土地利用方針及び実現手法の整理

「3-2. 整備、開発及び保全の必要性が高いエリアの抽出」において示された 11 エリアについて、「御殿場市都市計画マスタープラン」における位置付け及び現状・課題を踏まえ、本市の市街化調整区域における土地利用方針を定めるとともに、その実現手法を整理します。

既存工業団地エリア

1. 神場南企業団地西地区周辺エリア

「御殿場市都市計画マスタープラン」において、地域振興に寄与する産業拠点の形成を目指し、地域の合意形成や動向を見極めながら、適切な土地利用を検討するエリアとして位置付けられています。

市街化区域内の神場南企業団地及び駒門工業団地に隣接し、市内の主要幹線道路である（都）駒門西部幹線に接道し、国道 246 号、（都）神場板妻線、団地間連絡道路へのアクセスが容易で、東名高速道路駒門 SIC に近接する広域交通利便性に優れた立地特性を有しており、開発需要の高いエリアとなっています。

2. 板妻南工業団地周辺エリア

「御殿場市都市計画マスタープラン」において、地域振興に寄与する産業拠点の形成を目指し、市街化区域への編入を視野に入れた適切な開発手法により、計画的な工業地の形成を図るエリアとして位置付けられています。

市街化区域内の富士御殿場工業団地に隣接し、エリアの一部では、既に工業用地としての土地利用が図られています。市内の主要幹線道路である国道 469 号、団地間連絡道路に接道し、東名高速道路駒門 SIC へのアクセスが容易で、広域交通利便性に優れた立地特性を有しており、開発需要の高いエリアとなっています。

3. 夏刈地区工業団地周辺エリア

「御殿場市都市計画マスタープラン」において、地域振興に寄与する産業拠点の形成を目指し、市街化区域への編入を視野に入れた適切な開発手法により、計画的な工業地の形成を図るエリアとして位置付けられています。

市街化区域内の既存工業団地に隣接し、市内の主要幹線道路である県道滝ヶ原富士岡線、県道五本地御殿場線、団地間連絡道路へのアクセスが容易で、交通利便性に優れた立地特性を有しており、開発需要の高いエリアとなっています。

土地利用方針及び実現手法

都市計画マスタープランにおける位置付け及び現状・課題を踏まえ、工業団地における良好な操業環境を保全し、周辺の自然環境や農林業環境、居住環境に配慮した適切な土地利用を誘導します。また、個別開発などによる無秩序な土地利用を抑制し、居住地などにおける土地利用の混在を防止するとともに、企業ニーズに対応することのできる工業用地の確保を図ります。

以上の3つのエリアにおける土地利用の実現手法として、既に工業団地が整備されている、または、整備されることが確実な区域における良好な操業環境の保全を図るため、「地区計画制度」を活用するとともに、土地利用動向や都市施設の整備状況を踏まえた「市街化区域への編入」を検討します。

建築協定エリア

4. チアーズガーデン川島田エリア

「御殿場市都市計画マスタープラン」において、自然環境や農業環境との整合を図りつつ、ゆとりある生活環境の形成を図る「ゆとり・生活ゾーン」として位置付けられています。

道路や公園などの公共施設が一体的に整備された住宅団地で、周辺には一定の都市機能が集積しているとともに、建築協定の締結により、ゆとりある住環境が形成されています。また、市内の主要幹線道路である国道 469 号に接道し、国道 138 号ぐみ沢 IC へのアクセスが容易で、交通利便性に優れた立地特性を有しており、開発需要の高いエリアとなっています。

5. 富士見原住宅団地エリア

「御殿場市都市計画マスタープラン」において、自然環境や農業環境との整合を図りつつ、ゆとりある生活環境の形成を図る「ゆとり・生活ゾーン」として位置付けられています。

道路や公園などの公共施設が一体的に整備された住宅団地で、周辺には一定の都市機能が集積しているとともに、建築協定の締結により、ゆとりある住環境が形成されています。また、市内の主要幹線道路である国道 246 号、県道沼津小山線に接続する市道 0129 号に接道し、東名高速道路駒門 SIC へのアクセスが容易で、交通利便性に優れた立地特性を有しており、開発需要の高いエリアとなっています。



土地利用方針及び実現手法

都市計画マスタープランにおける位置付け及び現状・課題を踏まえ、個別開発などによる無秩序な土地利用を抑制し、将来にわたって良好な住環境の維持・保全を図ります。

以上の2つのエリアにおける土地利用の実現手法として、建築協定により形成された良好な住環境を保全するとともに、隣接地などにおける無秩序な土地利用を抑制するため、「地区計画制度」の活用が考えられます。

既存集落地エリア

6. 原里支所周辺エリア

「御殿場市都市計画マスタープラン」において、既存集落地内で安心して生活できる拠点の形成を目指す「地域拠点」として位置付けられています。

原里地域の中心的な拠点として一定の人口が集積した既存集落地であり、公共公益施設や生活利便施設が多く立地しています。市内の主要幹線道路である国道 469 号に接道しており、交通利便性に優れた立地特性を有していることから、開発需要の高いエリアとなっています。また、市街化調整区域であることから、開発・建築行為への規制が厳しく、空き地・空き家の増加や転出などによる地域の衰退が懸念されます。

7. 玉穂支所周辺エリア

「御殿場市都市計画マスタープラン」において、既存集落地内で安心して生活できる拠点の形成を目指す「地域拠点」として位置付けられています。

玉穂地域の中心的な拠点として一定の人口が集積した既存集落地であり、公共公益施設や生活利便施設が多く立地しています。市内の主要幹線道路である国道 469 号、主要地方道^(※22) 御殿場富士公園線に接道しており、国道 138 号ぐみ沢 IC に近接する交通利便性に優れた立地特性を有していることから、開発需要の高いエリアとなっています。また、市街化調整区域であることから、開発・建築行為への規制が厳しく、空き地・空き家の増加や転出などによる地域の衰退が懸念されます。

8. 印野支所周辺エリア

「御殿場市都市計画マスタープラン」において、既存集落地内で安心して生活できる拠点の形成を目指す「地域拠点」として位置付けられています。

印野地域の中心的な拠点として一定の人口が集積した既存集落地であり、公共公益施設などが立地しています。市内の主要幹線道路である県道滝ヶ原富士岡線、県道五本地御殿場線、団地間連絡道路に接道し、交通利便性に優れた立地特性を有していることから、開発需要の高いエリアとなっています。また、市街化調整区域であることから、開発・建築行為への規制が厳しく、空き地・空き家の増加や転出などによる地域の衰退が懸念されます。

9. 高根支所周辺エリア

「御殿場市都市計画マスタープラン」において、既存集落地内で安心して生活できる拠点の形成を目指す「地域拠点」として位置付けられています。

高根地域の中心的な拠点として一定の人口が集積した既存集落地であり、公共公益施設や生活利便施設が多く立地しています。市内の主要幹線道路である国道 246 号、県道沼津小山線、県道足柄停車場富士公園線に接道しており、交通利便性に優れた立地特性を有していることから、開発需要の高いエリアとなっています。また、市街化調整区域であることから、開発・建築行為への規制が厳しく、空き地・空き家の増加や転出などによる地域の衰退が懸念されます。

(※22) 高速道路及び一般国道と一体となって広域交通を分担する幹線道路。(主)はこの略。

10. JR 南御殿場駅周辺エリア

「御殿場市都市計画マスタープラン」において、自然環境や農業環境との整合を図りつつ、ゆとりある生活環境の形成を図る「ゆとり・生活ゾーン」として位置付けられています。

JR 南御殿場駅から徒歩圏内の既存集落地であり、公共公益施設や生活利便施設が多く立地しています。市内の主要幹線道路である県道沼津小山線に接道し、国道 246 号へのアクセスが容易であるとともに、(都) 東部幹線の整備による交通利便性の向上が見込まれており、今後も開発需要が高まることが予測されます。また、市街化調整区域であることから、開発・建築行為への規制が厳しく、空き地・空き家の増加や転出などによる地域の衰退が懸念されます。

土地利用方針及び実現手法

都市計画マスタープランにおける位置付け及び現状・課題を踏まえ、個別開発などによる無秩序な土地利用を抑制し、適切な土地利用を誘導することにより、既存集落地としての住環境を維持・改善するとともに、少子高齢化への対策として、徒歩圏内で一定の生活を送ることができる住環境の形成を図ります。

以上の 5 つのエリアにおける土地利用の実現手法として、地域拠点や公共公益施設などに近接する既存集落地において、既存の生活環境の維持・改善や良好な住環境の保全を図るため、「地区計画制度」の活用が考えられます。

幹線道路沿道エリア

11. 国道 469 号沿道茱萸沢周辺エリア

「御殿場市都市計画マスタープラン」において、周辺農地や生活環境に配慮しつつ、沿道サービス施設などの適切な土地利用の誘導を図る「沿道ゾーン」として位置付けられています。

市内を横断する国道 138 号と国道 469 号を結ぶ、ぐみ沢 IC の南東に位置しており、南側には、既存集落地である玉穂支所周辺エリアが存在しています。新東名高速道路新御殿場 IC に近接する、広域交通利便性に優れた立地特性を有していることから、開発需要の高いエリアとなっています。

土地利用方針及び実現手法

都市計画マスタープランにおける位置付け及び現状・課題を踏まえ、無秩序な土地利用を抑制し、周辺の居住環境や農業環境などに配慮した上で、適切な土地利用を誘導するとともに、施設の立地状況や都市基盤の整備状況などを踏まえて、地域特性を活かした、幹線道路沿道に相応しい土地利用を検討します。

以上のエリアにおける土地利用の実現手法として、開発需要の高い幹線道路沿道の地区において、周辺環境などに配慮した適切な土地利用の誘導を図るため、「地区計画制度」を活用するとともに、土地利用動向や都市施設の整備状況を踏まえた「個別開発許可制度」の活用が考えられます。