参考資料編

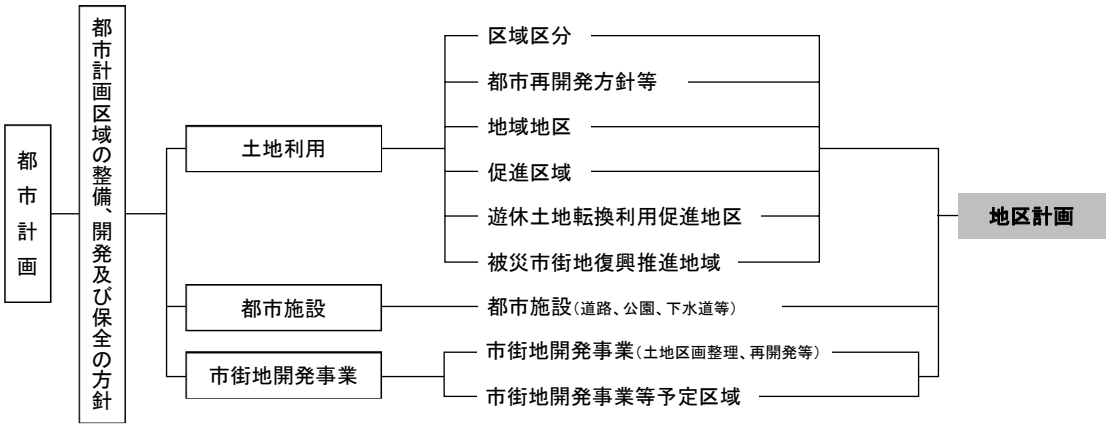
参考資料－１．地区計画制度の概要

◆ 地区計画制度の概要（静岡県市街化調整区域等における地区計画活用指針より抜粋）

（１）地区計画の都市計画上の位置付け

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設及び市街地開発事業を総合的、一体的に定める計画である。

その内容は、以下のとおり分類、体系化することができる。



地区計画は、都市全体の視点で定められた土地利用、都市施設、市街地開発事業の他の都市計画を前提に、一定のまとまりをもった「地区」を対象に、地区の実情にあった規制・誘導を行うもので、他の都市計画に対して「詳細計画」という役割を持っている。

（２）地区計画と上位計画

地区計画を定める際に、即さなければならない上位計画との関連を整理する。

- 市町村が定める都市計画（地区計画は市町村決定）は、「市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）に即したものでなければならないとされている。
- また、市町村マスタープランは議会の議決を経て定められた市町村の建設に関する基本構想（市町村総合計画や国土利用計画市町村計画）や、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）に即したものでなければならないとされている。

市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画法第 18 条の２）

市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

２　市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

３　市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

４　市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

参考資料－２．市街化調整区域における地区計画の対象区域

◆ 都市計画運用指針におけ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（イ・ロ・ハ））

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

①20ha 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（以下、アに掲げる開発行為であって、イに掲げる考え方を基本とするものであることが望ましい。）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

ア　次に掲げる開発行為

ⅰ 主として住宅の建築の用に供する目的で行われる次に掲げる開発行為

ｱ）主として地域住民の居住の用に供する目的で行われるもの

ｲ）人口の流出による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの

ｳ）ｱ)及びｲ)に掲げるもののほか、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備発展等に著しく寄与すると認められるものであって、例えば、主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われる開発行為と一体として行われるものその他鉄道若しくは軌道の駅、大学等の公共公益施設又は地域の振興に寄与すると認められる工場、研究所等の新設、増設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの

ⅱ 主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われ、かつ、法律に基づき又は地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容、位置、規模等の整合が図られている開発行為

イ　次に掲げる開発行為に係る考え方

ⅰ 市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地若しくはこれに準ずる既存集落（以下「市街化区域等」という。）に隣接し、又は近接する地域において行われるものであること。なお、「これに準ずる既存集落」とは、鉄道若しくは軌道の駅又は市町村役場、区役所若しくはこれらの支所等の公共施設が存する既存集落を指している。ただし、次のような場合には、例外として取り扱って差し支えない。

ｱ）市街化区域等に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地等が集団的に存在し、かつ、その外延部に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合

ｲ）工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合

ｳ）研究施設等の特別な施設で、その施設の性格から市街化区域等に隣接し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でないと認められるものの設置を目的とする場合

ⅱ 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設があること（当該開発行為と併せてこれらの公共公益施設の増改築等が行われることにより、適正な配置及び規模の公共公益施設を備えることが確実と認められる場合を含む。）。

ⅲ 市街化区域において行われないことについて相当の理由があると認められること。ただし、これは、法第34条第14号の「市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの」と同程度の判断を求めるものではない。

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）

・許可不要な開発行為等に関する事業（法第２９条第１項第３号、第４号、第５号、第９号に掲げる開発行為に関する事業、法第２９条第１項第３号に規定する建築物の建築に関する事業、法第４３条第１項第１号、第４号に規定する建築物の建築等に関する事業等）

・学校、社会福祉施設、医療施設等の建設に関する事業

・国、地方公共団体又は港務局が行う開発行為に関する事業又は当該開発区域で行う建築物の建築等に関する事業

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利便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

①建物等が無秩序に集合、点在している区域

・旧役場や駐在所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、道路の配置や幅員が不十分で、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

・幹線道路沿いのため、建物の立地需要が高い（都市計画法第34条各号※第10号以外）ことや、既に集積している宅地における建替え等により、建築物の用途や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

・教育施設等の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

①良好な居住環境を既に有している都市的な市街地（集落地域、農山漁村の既存集落は除く）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。）

参考資料－３．市街化区域編入に関する基本的な考え方

◆ 都市計画運用指針における市街化区域編入の基本的な考え方

区域区分の見直しにあたっては、市街化調整区域内の、市街化区域縁辺部、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など土地利用の変化が著しい地区については、随時その動向を把握し、市街化の傾向が強まる兆しが見られた場合には農林漁業との健全な調和を図りつつ、市街化区域に編入することが望ましい。

既成市街地の周辺部として市街化区域に編入する区域は、次に掲げる条件の全てを満たすことが望ましい。

ア　既成市街地に連続していること

イ　現に相当程度宅地化している区域であること

ウ　概ね 10 年で既成市街地になることが見込まれること

また、既成市街地と連続しない新市街地（計画的開発の見通しのある住宅適地、工業適地等と一体の周辺既存集落等を含む。）は、一つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その規模は概ね50ha以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とするべきである。

ただし、次に掲げる土地の区域については、一つの住区を形成する最低限の規模である20ha以上を目途として飛地の市街化区域を設定することができる。

ア　インターチェンジ、新たに設置される鉄道の新駅又は大学等の公共公益施設と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地

イ　鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域

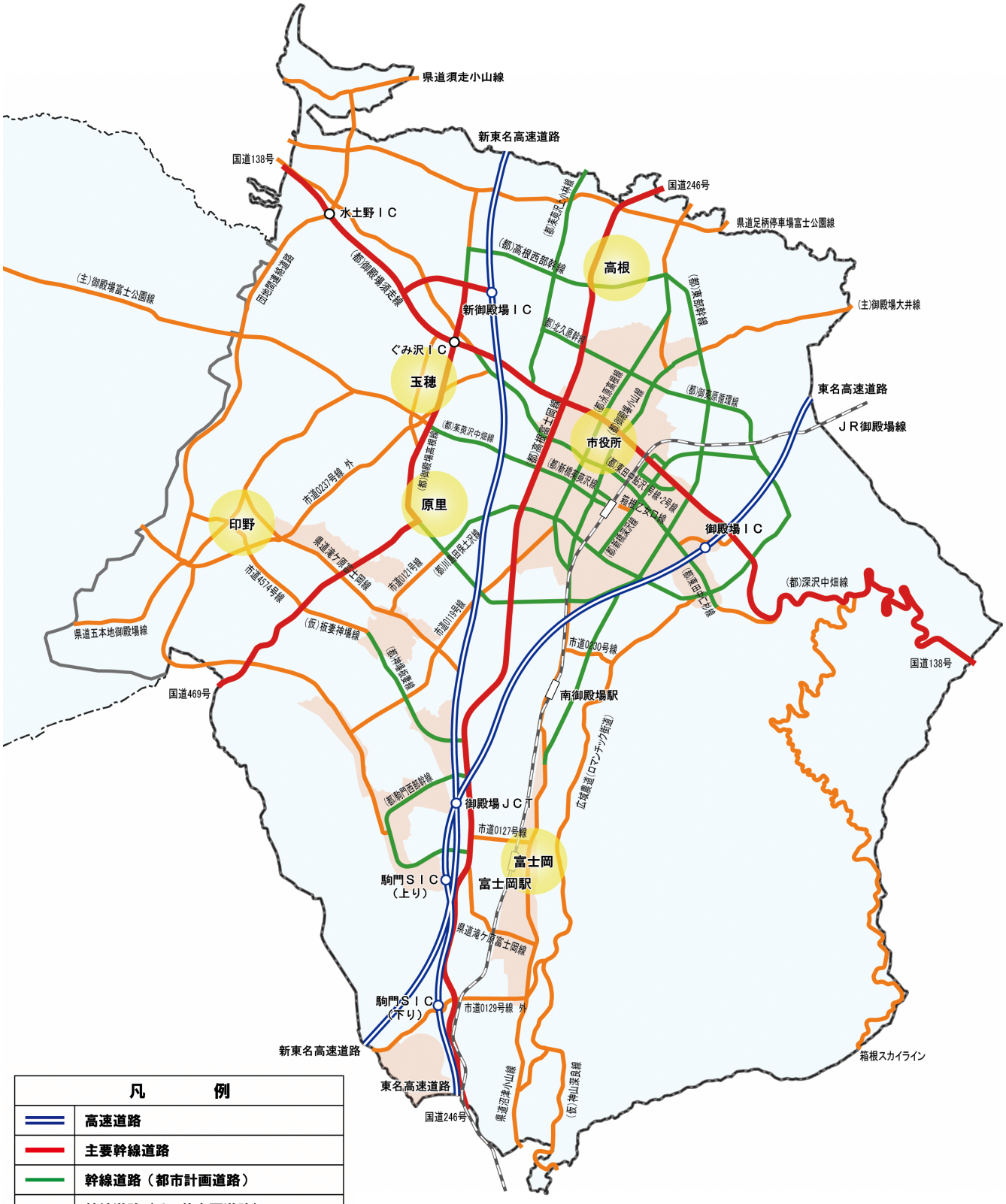
ウ　役場、旧役場周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域

エ　人口減少、産業停滞等により活性化が特に必要な地域で計画的市街地整備（既存集落を中心とするものを除く。）が確実に行われる区域

オ　効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工場適地

参考資料－４．将来骨格道路網図（御殿場市都市計画マスタープランより抜粋）

＜将来骨格道路網図＞



凡　　例	
	高速道路
	主要幹線道路
	幹線道路（都市計画道路）
	幹線道路（その他主要道路）
	地域拠点
	市街化区域
	市街化調整区域
	行政区域

参考資料－５．適用候補エリア別カルテ

地区計画の類型別適用候補エリア	ページ
既存工業団地操業環境保全型	
１．神場南企業団地西地区周辺エリア	58･59 ページ
２．板妻南工業団地周辺エリア	
３．夏刈地区工業団地周辺エリア	
良好な住環境保全型	
４．チアーズガーデン川島田エリア	60・61 ページ
５．富士見原住宅団地エリア	
既存集落環境保全・改善型	
６．原里支所周辺エリア	62・63 ページ
７．玉穂支所周辺エリア	64・65 ページ
８．印野支所周辺エリア	66・67 ページ
９．高根支所周辺エリア	68・69 ページ
10．JR 南御殿場駅周辺エリア	70・71 ページ
幹線道路沿道土地利用誘導型	
11．国道 469 号沿道茱萸沢周辺エリア	72・73 ページ

1．神場南企業団地西地区周辺エリア／2．板妻南工業団地周辺エリア／

上位計画（都市計画マスタープラン等）における位置付け

◆ 産業拠点

既存工業団地周辺や新規工業団地予定地を「産業拠点」に位置付け、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。

◆ 工業・流通ゾーン

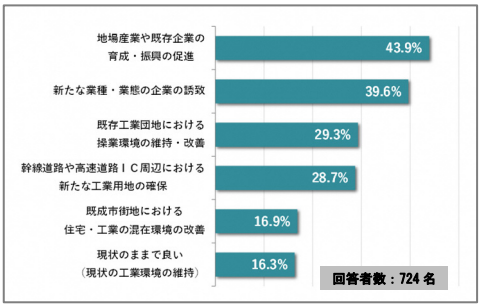
夏刈地区や板妻南地区では、市街化区域への編入を視野に入れた適切な開発手法により、計画的な工業地の形成を図る。

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。

意向調査結果（都市計画マスタープラン策定時）

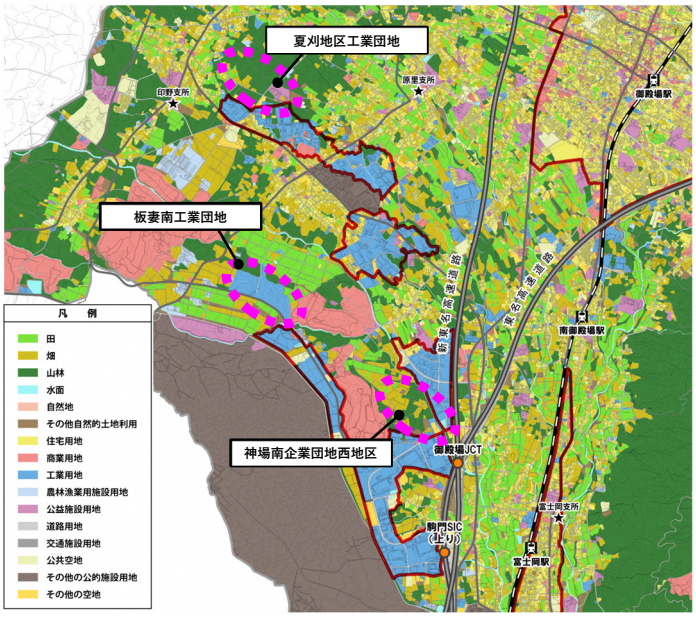
今後の工業地に必要な取組みとして、「地場産業や既存企業の育成・振興」や「新たな企業の誘致」、「既存工業団地の操業環境の維持・改善」を求める声が多かった。

≪今後の工業地について必要な取組み≫

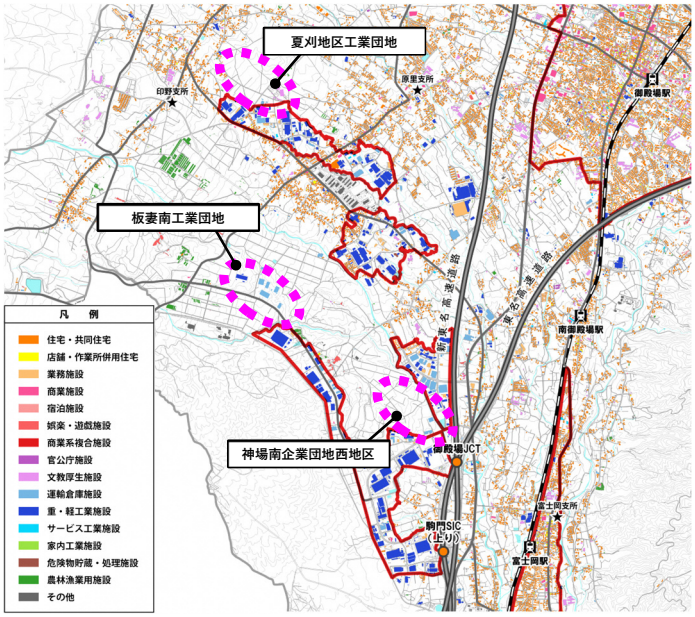


【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時「御殿場市まちづくりアンケート調査」

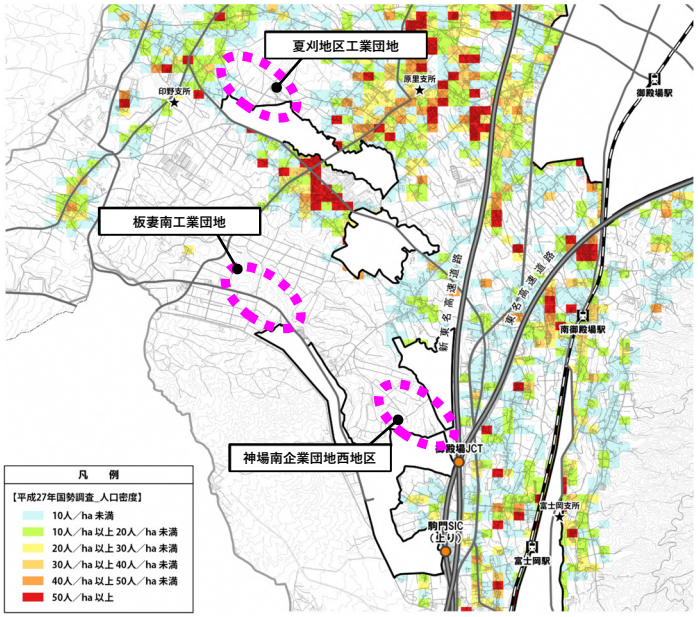
土地利用現況図



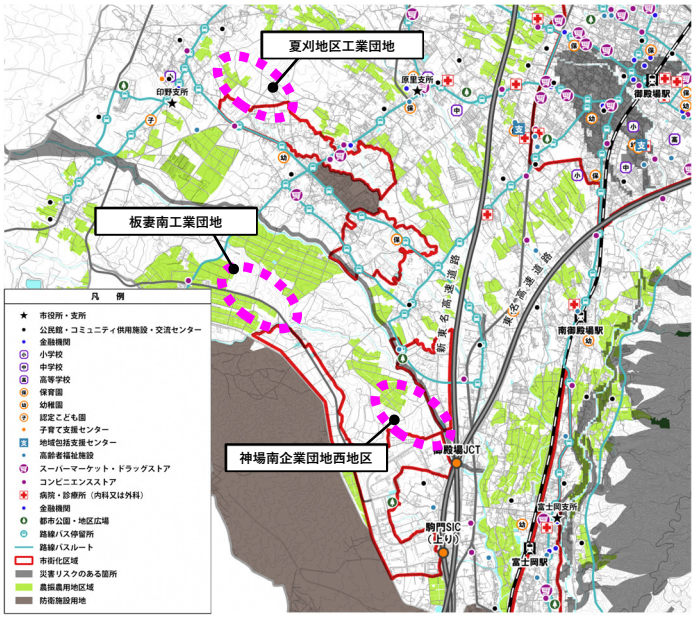
建物用途現況図



人口の分布状況



エリア周辺概況図



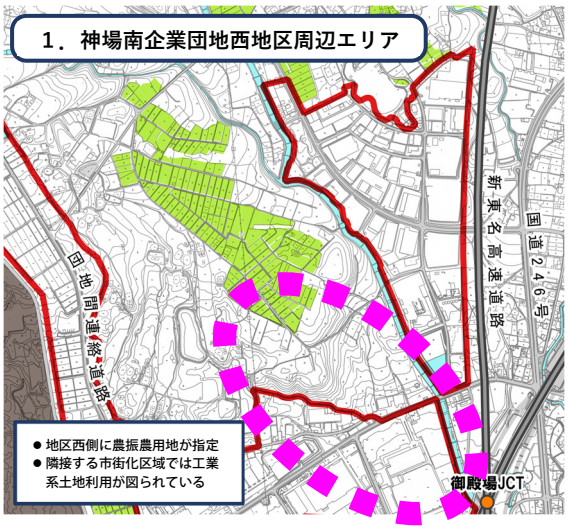
【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時データ、令和２年都市計画基礎調査より作成

3．夏刈地区工業団地周辺エリア

既存工業団地操業環境保全型

上位・関連計画における土地利用方針の整理

1．神場南企業団地西地区周辺エリア



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

市南西部の工業団地は、区域の産業の根幹となる産業拠点であることから、今後とも工業機能の強化を図るとともに、緑化の推進等により周辺環境と調和した工業地としての維持・向上を図る。

第四次御殿場市総合計画

周辺環境と調和した新たな工業団地の形成を図る。

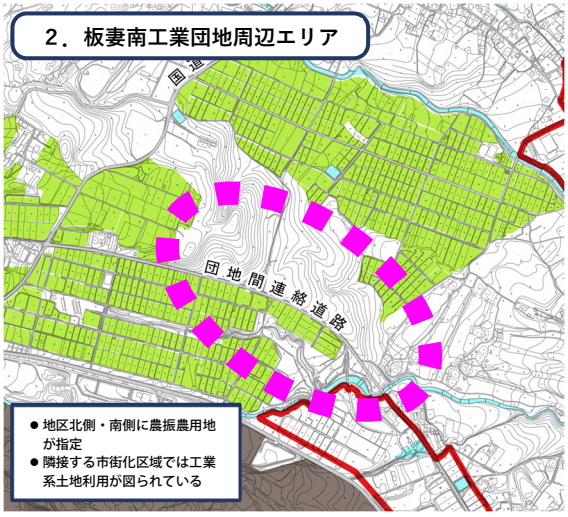
御殿場市都市計画マスタープラン

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。

“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組

持続可能なエネルギー利用と低炭素社会を実現しながら、地域経済の好循環を目指す“エコガーデンシティ”構想実現のための先進的モデルエリアとして、御殿場市全域が指定されている。

2．板妻南工業団地周辺エリア



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

市南西部の工業団地は、区域の産業の根幹となる産業拠点であることから、今後とも工業機能の強化を図るとともに、緑化の推進等により周辺環境と調和した工業地としての維持・向上を図る。

第四次御殿場市総合計画

周辺環境と調和した新たな工業団地の形成を図る。

御殿場市都市計画マスタープラン

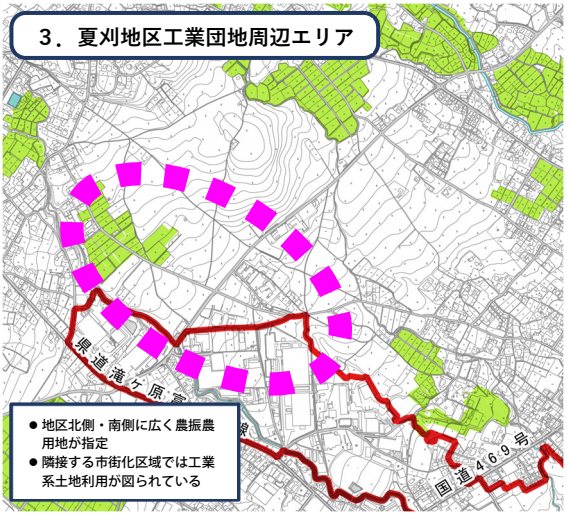
市街化区域への編入を視野に入れた適切な開発手法により、計画的な工業地の形成を図る。

“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組

駒門 SIC 周辺区域に新たな工業団地を整備することで、有事に備え企業が沿岸部等から移転する需要に対応するとともに、産業の集積化を図る。

また、持続可能なエネルギー利用と低炭素社会を実現しながら、地域経済の好循環を目指す“エコガーデンシティ”構想実現のための先進的モデルエリアとして、御殿場市全域が指定されている。

3．夏刈地区工業団地周辺エリア



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

市南西部の工業団地は、区域の産業の根幹となる産業拠点であることから、今後とも工業機能の強化を図るとともに、緑化の推進等により周辺環境と調和した工業地としての維持・向上を図る。

第四次御殿場市総合計画

周辺環境と調和した新たな工業団地の形成を図る。

御殿場市都市計画マスタープラン

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。

“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組

持続可能なエネルギー利用と低炭素社会を実現しながら、地域経済の好循環を目指す“エコガーデンシティ”構想実現のための先進的モデルエリアとして、御殿場市全域が指定されている。

【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時データ、令和２年都市計画基礎調査より作成

地区の主な課題

- 工業団地における良好な操業環境を保全するとともに、地区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する必要がある。
- 個別開発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ためにも、企業ニーズに対応することのできる工業用地の確保が必要となる。

4．チアーズガーデン川島田エリア／5．富士見原住宅団地エリア

上位計画（都市計画マスタープラン等）における位置付け

◆ ゆとり・生活ゾーン

（都）御殿場高根線などの幹線道路沿線において、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。

富士岡地域のまちづくりの方針（地域別構想）

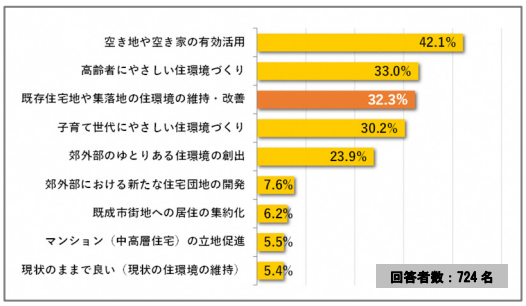
原里地域のまちづくりの方針（地域別構想）

ゆとり・生活ゾーンでは、狭あい道路の解消など生活道路の整備・改善や、日常生活を支える商業・サービス施設の維持・充実、地域コミュニティの強化を図り、自然環境や農業環境と調和したゆとりある集落地としての生活環境の形成を図る。

意向調査結果（都市計画マスタープラン策定時）

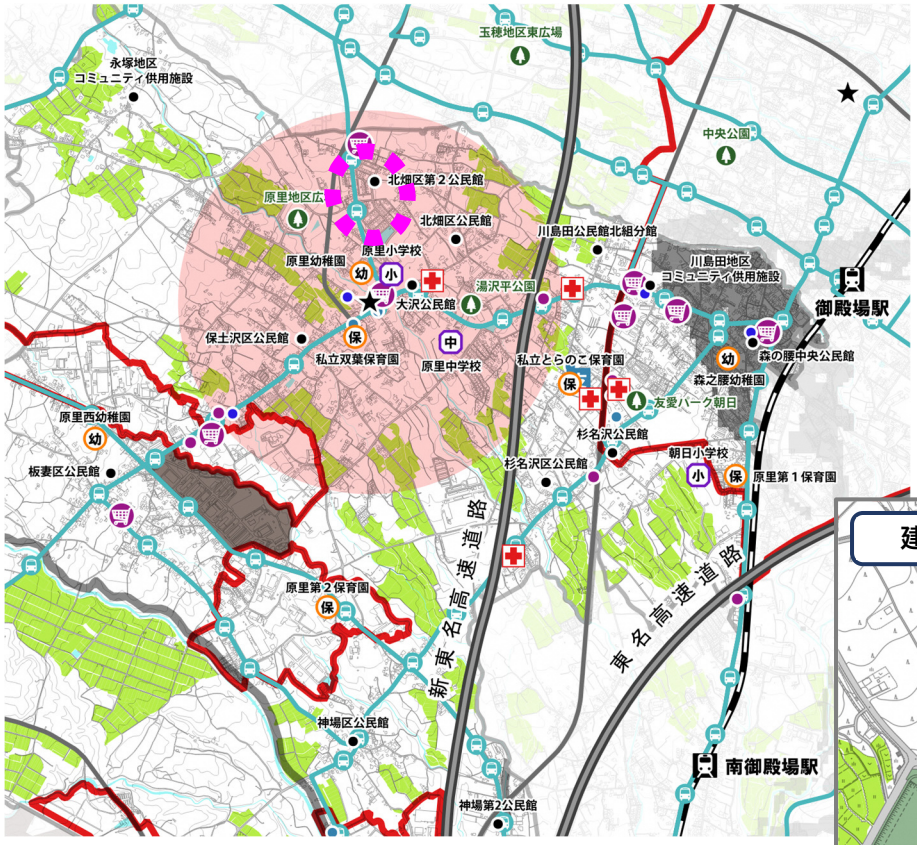
今後の住宅地に必要な取組みとして、「既存住宅地や集落地の住環境の維持・改善」を求める声が全体の約３割となった。

≪今後の住宅地について必要な取組み≫



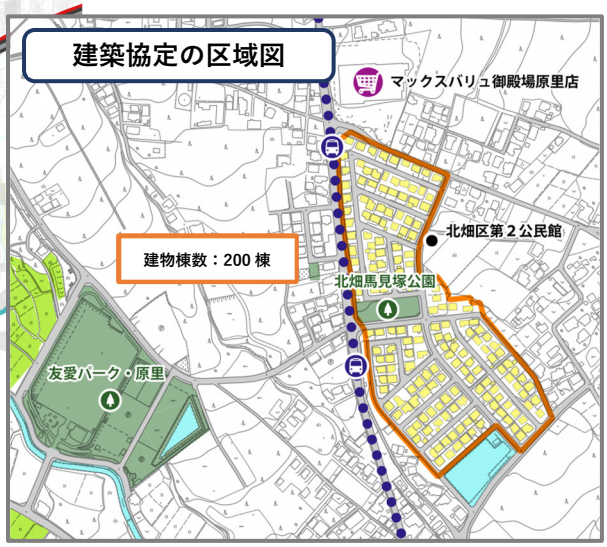
【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時「御殿場市まちづくりアンケート調査」

チアーズガーデン川島田エリア



凡　例

- ★ 市役所・支所
- ● 公民館・コミュニティ供用施設
- 小学校
- 中学校
- 保育園
- 幼稚園
- 地域包括支援センター
- 高齢者福祉施設
- スーパーマーケット・ドラッグストア
- コンビニエンスストア
- 病院・診療所（内科又は外科）
- 金融機関
- 都市公園・地区広場
- 路線バス停留所
- 路線バスルート
- 市街化区域
- 原里支所から概ね1km圏内
- 災害リスクのある箇所
- 農振農用地区域
- 防衛施設用地



【地区の概況】

- JR 御殿場駅から西に約 2.5 ㎞の場所に位置する住宅団地で、地区内には公園が整備され、周辺には小学校や中学校等をはじめとした公共公益施設やスーパーマーケットなどが立地しており、日常の生活利便性が高い地区である。
- 国道 138 号ぐみ沢 IC に接続する国道 469 号に接する地区であるため、交通利便性が高い。
- 近くにはスポーツ・レクリエーション施設である「友愛パーク・原里」が立地している。
- 建築協定の締結により、建築物に関する一定の基準が設けられており、良好な住環境が整備されている。

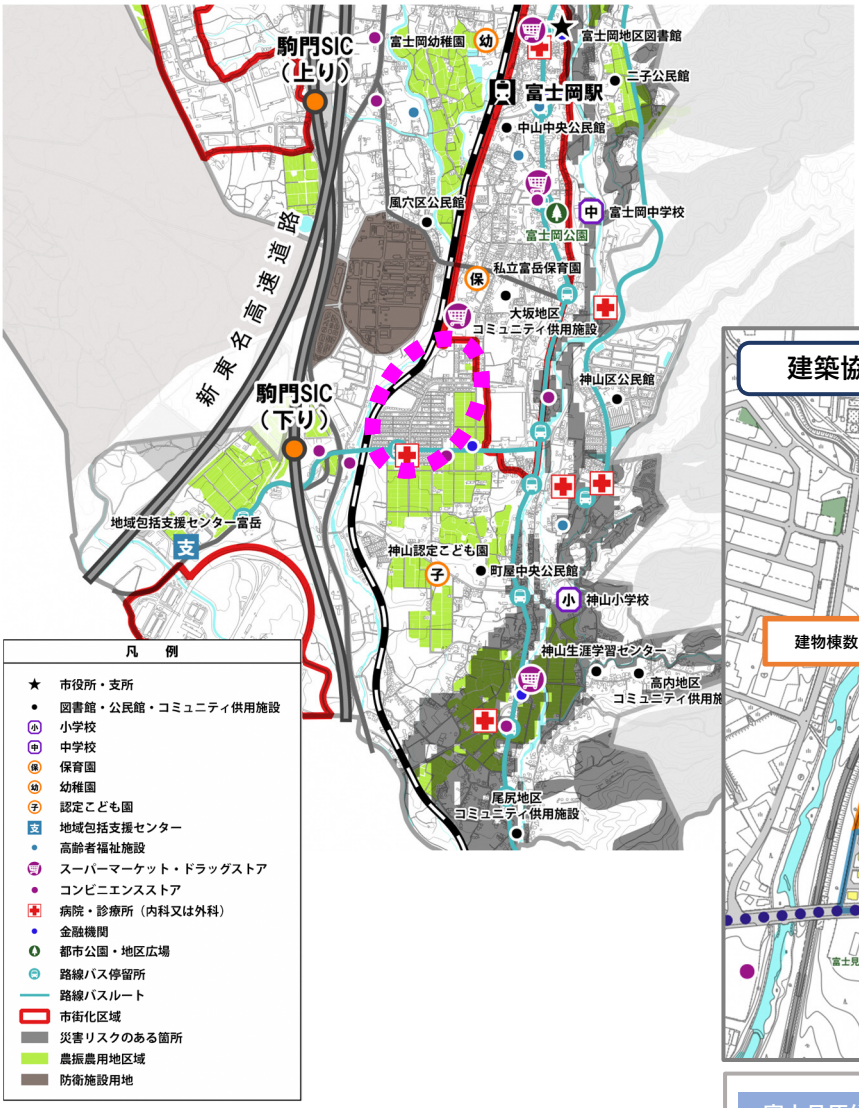
チアーズガーデン川島田　建築協定

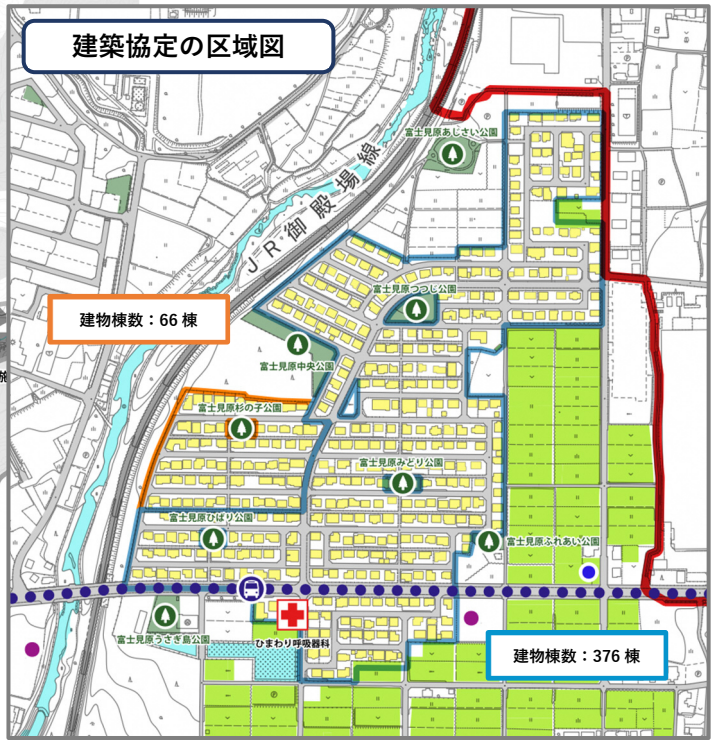
（平成 15 年３月決定　期限：更新５年）

- 建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準
- 協定の期間
- 協定違反があった場合の措置
- その他

【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時データ、令和２年都市計画基礎調査、NTT 電話帳、御殿場市保有資料より作成

富士見原住宅団地エリア





【地区の概況】

- JR 富士岡駅から南に約 1.5 ㎞の場所に位置する住宅団地で、周辺には小学校や中学校等をはじめとした公共公益施設やスーパーマーケットなどが立地するとともに、地区内やその周辺には公園が多く整備されており、生活利便性の高い地区である。
- 国道 246 号、県道沼津小山線に接続する市道 0129 号に接しており、駒門 SIC に近接していることから、交通利便性が高い。
- 建築協定の締結により、建築物に関する一定の基準が設けられており、良好な住環境が整備されている。

富士見原住宅団地 B 地区　建築協定

（平成 12 年 5 月決定　期限：更新 5 年）

- 建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準
- 有効期間
- 違反した者に対する措置
- その他

富士見原住宅団地 A 地区　建築協定

（平成 11 年 10 月決定　期限：更新 5 年）

- 建築物に関する基準、形態、建ぺい率、位置、意匠
- 生け垣等
- 有効期間
- 違反した者に対する措置
- その他

【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時データ、令和２年都市計画基礎調査、NTT 電話帳、御殿場市保有資料より作成

地区の主な課題

- チアーズガーデン川島田地区、富士見原住宅団地地区は、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ある。また、周辺には一定の都市機能が集積しており、建築協定の締結によってゆとりある住環境が形成されていることから、良好な住環境を将来にわたって維持・保全する必要がある。

6．原里支所周辺エリア

上位計画（都市計画マスタープラン等）における位置付け

◆ 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。

◆ 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。

◆ ゆとり・生活ゾーン

（都）御殿場高根線などの幹線道路沿線において、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。

◆ 沿道ゾーン

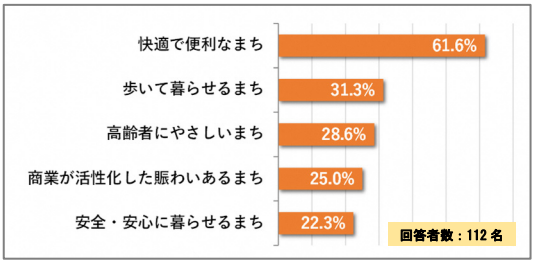
周辺農地や生活環境に配慮しつつ、沿道サービス施設などの適切な土地利用の誘導を図る。

意向調査結果（都市計画マスタープラン策定時）

将来のまちのイメージとして、「快適で便利なまち（61.6%）」、「歩いて暮らせるまち（31.3%）」、「高齢者にやさしいまち（28.6%）」を求める声が特に多くなっている。

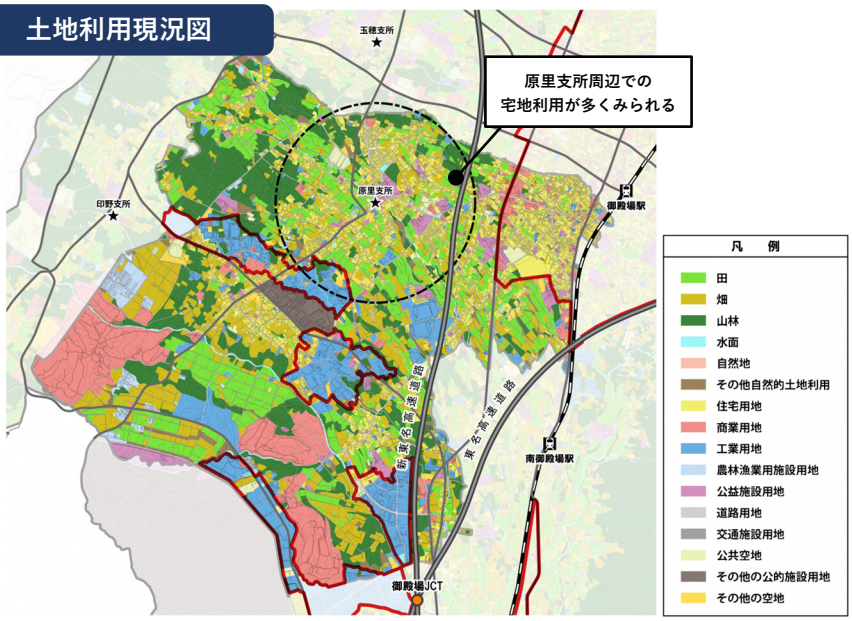
また、原里支所周辺では、「医療施設」や「高齢者福祉施設」、「公園・広場」の立地を望む声が多い。

≪将来のまちのイメージについて（上位5項目抜粋）≫



【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時「御殿場市まちづくりアンケート調査」

土地利用現況図

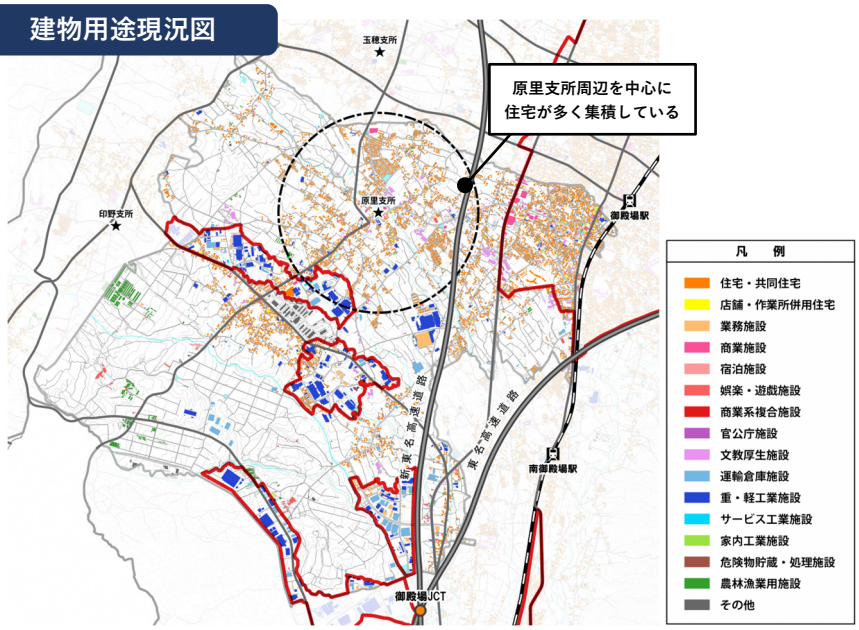


【出典】平成 28 年度都市計画基礎調査

≪原里支所1km圏内における土地利用現況（平成 28 年度）≫

土地利用		面　積	割　合
自然的土地利用	田	61.5 ha	19.6 %
	畑	43.2 ha	13.8 %
	山林	50.4 ha	16.0 %
	水面（河川、水路等）	2.7 ha	0.9 %
	自然地	0.0 ha	0.0 %
	その他の自然的土地利用	6.0 ha	1.9 %
	小　計	163.7 ha	52.1 %
都市的土地利用	住宅用地	84.3 ha	26.9 %
	商業用地	4.8 ha	1.5 %
	工業用地	13.6 ha	4.3 %
	農林漁業施設用地	1.1 ha	0.3 %
	公益施設用地	11.4 ha	3.6 %
	道路用地	24.7 ha	7.9 %
	交通施設用地	0.0 ha	0.0 %
	公共空地	5.3 ha	1.7 %
	その他の公的施設用地	0.0 ha	0.0 %
	その他の空地	5.1 ha	1.6 %
	小　計	150.3 ha	47.9 %
合　計		314.1 ha	100.0 %

建物用途現況図

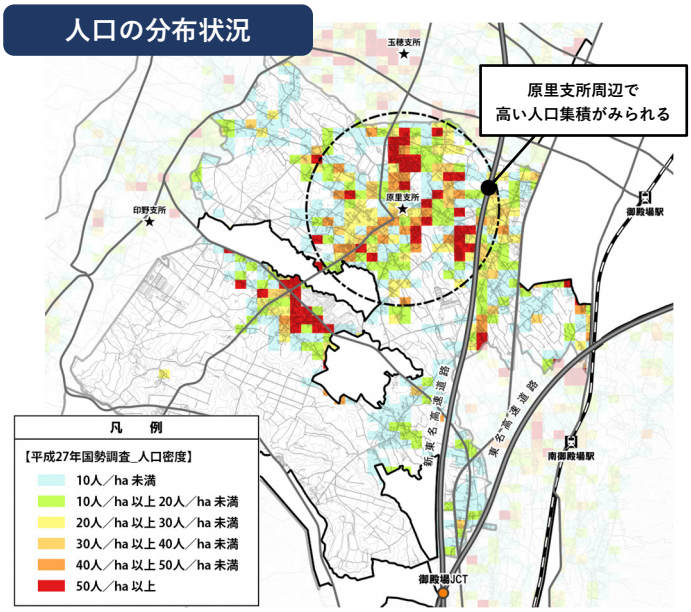


【出典】令和２年度都市計画基礎調査

≪原里支所1km圏内における建物用途現況（令和2年度）≫

建物用途	棟　数	割　合
住宅･共同住宅	2,978 棟	86.5 %
店舗併用住宅･共同住宅	47 棟	1.4 %
作業所併用住宅	1 棟	0.0 %
業務施設	32 棟	0.9 %
商業施設	46 棟	1.3 %
宿泊施設	—	—
娯楽施設	—	—
遊戯施設	1 棟	0.0 %
商業系複合施設	—	—
官公庁施設	5 棟	0.1 %
文教厚生施設	71 棟	2.1 %
運輸倉庫施設	49 棟	1.4 %
重工業施設	4 棟	0.1 %
軽工業施設	62 棟	1.8 %
サービス工業施設	20 棟	0.6 %
家内工業施設	29 棟	0.8 %
危険物貯蔵･処理施設	4 棟	0.1 %
農林漁業用施設	82 棟	2.4 %
その他	13 棟	0.4 %
合　計	3,444 棟	100.0%

人口の分布状況



【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）より作成

≪原里支所1km圏内における年齢三区分人口の推移≫

推計値

	平成 27 年（2015 年）	令和 2 年（2020 年）	令和 12 年（2030 年）	令和 22 年（2040 年）
総人口	6,466 人	6,352 人	6,065 人	5,686 人
年少人口(0-14 歳)	1,160 人	954 人	837 人	716 人
生産年齢人口(15-64 歳)	3,774 人	3,756 人	3,577 人	3,091 人
老年人口(65 歳以上)	1,532 人	1,641 人	1,651 人	1,879 人
年少人口割合	17.9 %	15.0 %	13.8 %	12.6 %
生産年齢人口割合	58.4 %	59.1 %	59.0 %	54.4 %
老年人口割合	23.7 %	25.8 %	27.2 %	33.0 %

※支所から1km圏内に含まれる 100m メッシュの抽出により算出したもの

【参考】≪原里地域における年齢三区分人口の推移≫

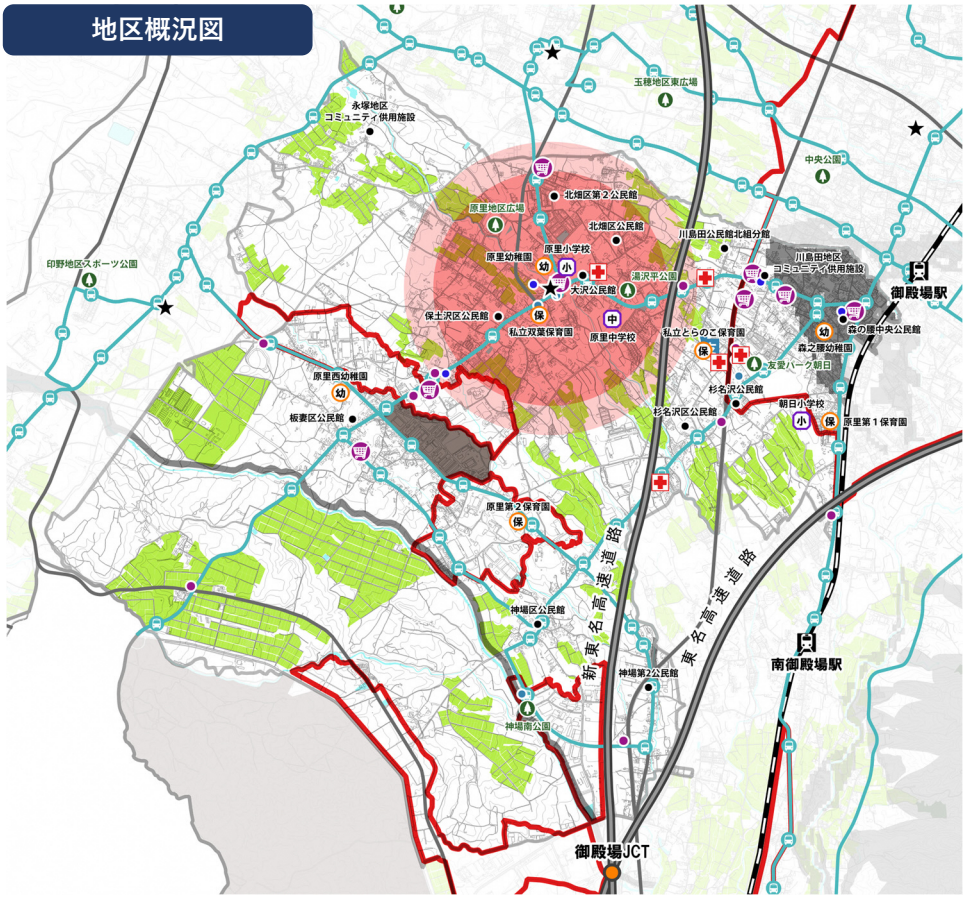
推計値

	平成 27 年（2015 年）	令和 2 年（2020 年）	令和 12 年（2030 年）	令和 22 年（2040 年）
総人口	19,479 人	19,225 人	18,250 人	17,041 人
年少人口(0-14 歳)	2,900 人	2,672 人	2,367 人	2,029 人
生産年齢人口(15-64 歳)	12,351 人	11,873 人	10,958 人	9,590 人
老年人口(65 歳以上)	4,229 人	4,679 人	4,924 人	5,422 人
年少人口割合	14.9 %	13.9 %	13.0 %	11.9 %
生産年齢人口割合	63.4 %	61.8 %	60.0 %	56.3 %
老年人口割合	21.7 %	24.3 %	27.0 %	31.8 %

※原里地域に含まれる 100m メッシュの抽出により算出したもの

原里地域の住民のうち 3 割以上が原里支所周辺に居住している（平成 27 年国勢調査時）

地区概況図



凡　例

- ★ 市役所・支所
- ● 公民館・コミュニティ供用施設
- 小 小学校
- 中 中学校
- 保 保育園
- 幼 幼稚園
- ● 子育て支援センター
- 支 地域包括支援センター
- ● 高齢者福祉施設
- スーパーマーケット・ドラッグストア
- ● コンビニエンスストア
- 病院・診療所（内科又は外科）
- ● 金融機関
- 都市公園・地区広場
- 路線バス停留所
- 路線バスルート
- 市街化区域
- 原里支所から概ね800m圏内
- 原里支所から概ね１km圏内
- 災害リスクのある箇所
- 農振農用地区域
- 防衛施設用地

【原里地域における法規制状況】
- ◆ 農業振興地域・農用地区域
- ◆ 砂防指定地
- ◆ 洪水浸水想定区域（市街化区域のみ）

【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時データ、令和２年都市計画基礎調査、NTT 電話帳、御殿場市保有資料より作成

地区の主な課題

- 公共公益施設をはじめとした都市機能施設が多く立地する原里地域の中心的な拠点として、現状の生活利便性を維持・改善することにより、既存の集落環境を持続させていく必要がある。
- 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・空き家の増加や住民の転出等による地域の衰退が懸念される。
- 少子高齢化への対応として、徒歩圏内で一定の生活を送ることのできる住環境を形成していく必要がある。

7．玉穂支所周辺エリア

上位計画（都市計画マスタープラン等）における位置付け

◆ 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。

◆ 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。

◆ ゆとり・生活ゾーン

（都）御殿場高根線などの幹線道路沿線において、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。

◆ 沿道ゾーン

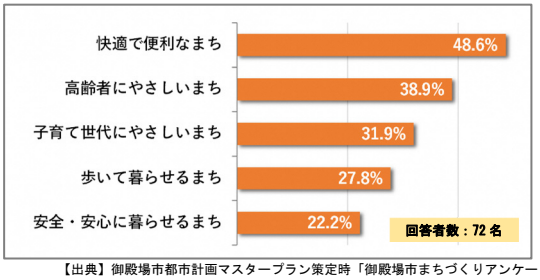
周辺農地や生活環境に配慮しつつ、沿道サービス施設などの適切な土地利用の誘導を図る。

意向調査結果（都市計画マスタープラン策定時）

将来のまちのイメージとして、「快適で便利なまち（48.6%）」、「高齢者にやさしいまち（38.9%）」、「子育て世代にやさしいまち（31.9%）」を求める声が特に多くなっている。

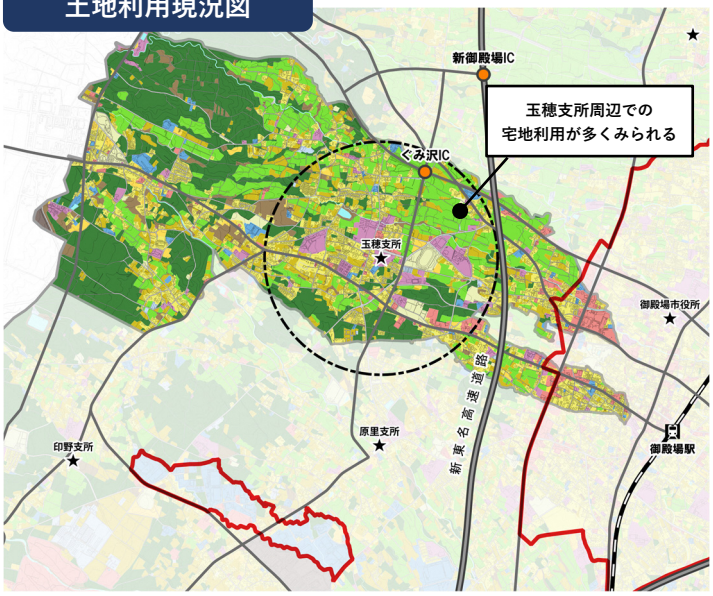
また、玉穂支所周辺では、「医療施設」や「高齢者福祉施設」、「文化・教育施設」の立地を望む声が多い。

≪将来のまちのイメージについて（上位5項目抜粋）≫



【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時「御殿場市まちづくりアンケート調査」

土地利用現況図

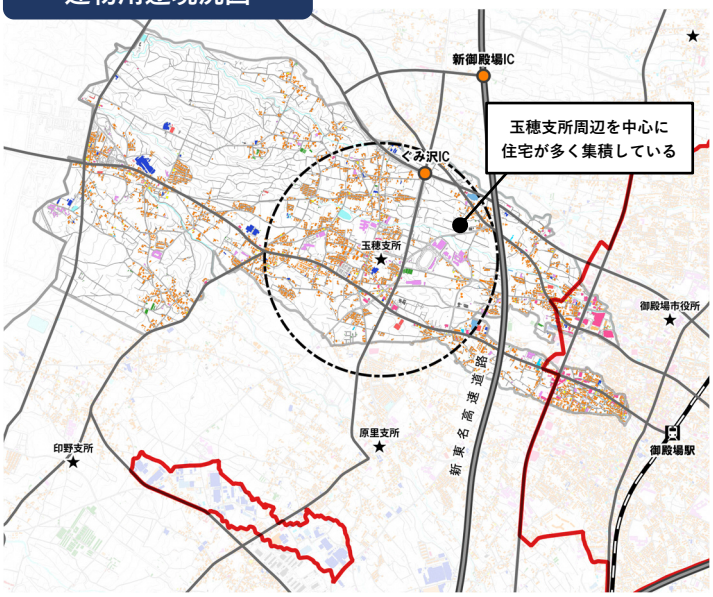


【出典】平成 28 年度都市計画基礎調査

≪玉穂支所1km圏内における土地利用現況（平成 28 年度）≫

	土地利用	面　積	割　合
自然的土地利用	田	69.7 ha	22.2 %
	畑	28.6 ha	9.1 %
	山林	60.0 ha	19.1 %
	水面（河川、水路等）	2.0 ha	0.6 %
	自然地	0.0 ha	0.0 %
	その他の自然的土地利用	8.0 ha	2.6 %
	小　計	168.3 ha	53.6 %
都市的土地利用	住宅用地	71.2 ha	22.7 %
	商業用地	7.7 ha	2.5 %
	工業用地	4.6 ha	1.5 %
	農林漁業施設用地	0.9 ha	0.3 %
	公益施設用地	21.6 ha	6.9 %
	道路用地	25.9 ha	8.3 %
	交通施設用地	0.0 ha	0.0 %
	公共空地	9.5 ha	3.0 %
	その他の公的施設用地	0.0 ha	0.0 %
	その他の空地	4.4 ha	1.4 %
	小　計	145.8 ha	46.4 %
合　計		314.1 ha	100.0 %

建物用途現況図

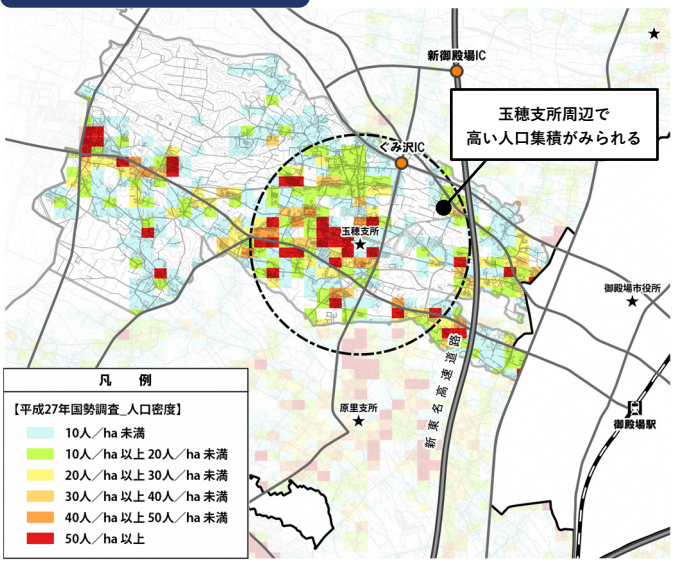


【出典】令和２年度都市計画基礎調査

≪玉穂支所1km圏内における建物用途現況（令和2年度）≫

建物用途	棟　数	割　合
住宅・共同住宅	2,653 棟	86.3 %
店舗併用住宅・共同住宅	57 棟	1.9 %
作業所併用住宅	2 棟	0.1 %
業務施設	40 棟	1.3 %
商業施設	46 棟	1.5 %
宿泊施設	—	—
娯楽施設	—	—
遊戯施設	5 棟	0.2 %
商業系複合施設	—	—
官公庁施設	11 棟	0.4 %
文教厚生施設	95 棟	3.1 %
運輸倉庫施設	45 棟	1.5 %
重工業施設	—	—
軽工業施設	29 棟	0.9 %
サービス工業施設	15 棟	0.5 %
家内工業施設	11 棟	0.4 %
危険物貯蔵・処理施設	1 棟	0.0 %
農林漁業用施設	41 棟	1.3 %
その他	22 棟	0.7 %
合　計	3,073 棟	100.0 %

人口の分布状況



【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）より作成

≪玉穂支所1km圏内における年齢三区分人口の推移≫

推計値

	平成 27 年（2015 年）	令和 2 年（2020 年）	令和 12 年（2030 年）	令和 22 年（2040 年）
総人口	5,290 人	5,184 人	4,883 人	4,493 人
年少人口（0-14 歳）	879 人	769 人	629 人	548 人
生産年齢人口（15-64 歳）	3,041 人	2,904 人	2,776 人	2, 404 人
老年人口（65 歳以上）	1,370 人	1,511 人	1,478 人	1,541 人
年少人口割合	16.6 %	14.8 %	12.9 %	12.2 %
生産年齢人口割合	57.5 %	56.0 %	56.9 %	53.5 %
老年人口割合	25.9 %	29.2 %	30.3 %	34.3 %

※支所から1km圏内に含まれる 100m メッシュの抽出により算出したもの

【参考】≪玉穂地域における年齢三区分人口の推移≫

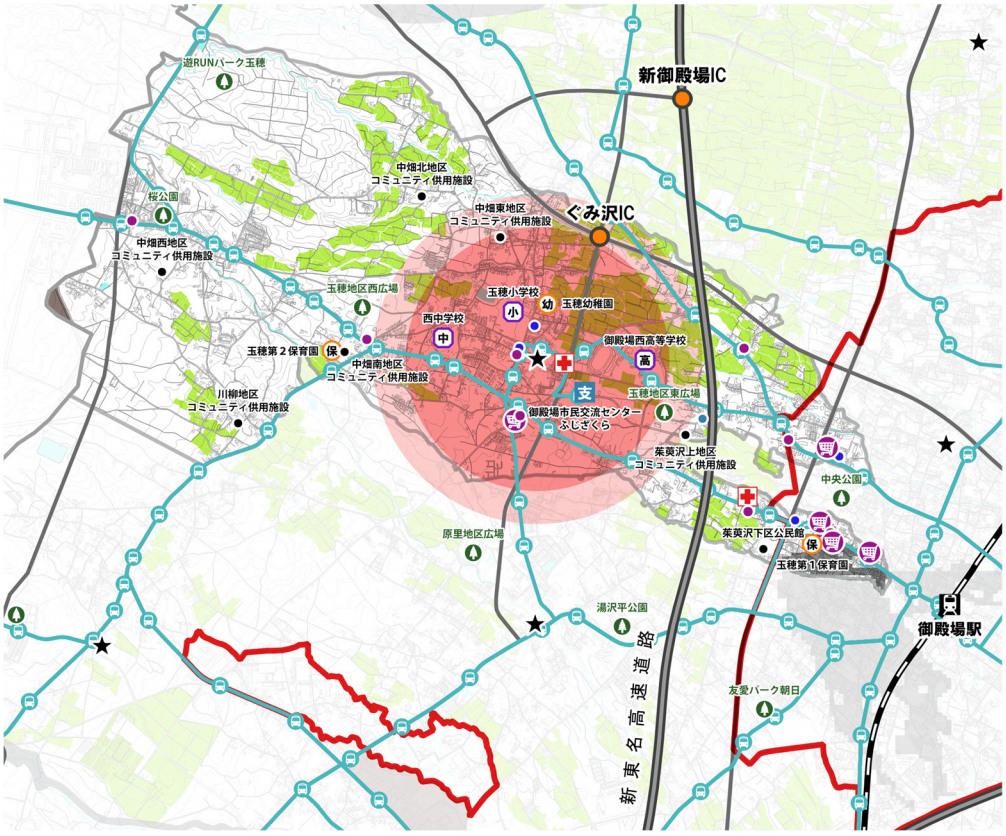
推計値

	平成 27 年（2015 年）	令和 2 年（2020 年）	令和 12 年（2030 年）	令和 22 年（2040 年）
総人口	11,708 人	11,457 人	10,667 人	9,753 人
年少人口（0-14 歳）	1,607 人	1,538 人	1,312 人	1,139 人
生産年齢人口（15-64 歳）	7,085 人	6,657 人	6,058 人	5,279 人
老年人口（65 歳以上）	3,016 人	3,263 人	3,297 人	3,335 人
年少人口割合	13.7 %	13.4 %	12.3 %	11.7 %
生産年齢人口割合	60.5 %	58.1 %	56.8 %	54.1 %
老年人口割合	25.8 %	28.5 %	30.9 %	34.2 %

※玉穂地域に含まれる 100m メッシュの抽出により算出したもの

玉穂地域の住民のうち 4 割以上が玉穂支所周辺に居住している（平成 27 年国勢調査時）

地区概況図



凡　例

- ★ 市役所・支所
- ● 公民館・コミュニティ供用施設・交流センター
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- 保育園
- 幼稚園
- 子育て支援センター
- 地域包括支援センター
- 高齢者福祉施設
- スーパーマーケット・ドラッグストア
- コンビニエンスストア
- 病院・診療所（内科又は外科）
- 金融機関
- 都市公園・地区広場
- 路線バス停留所
- 路線バスルート
- 市街化区域
- 玉穂支所から概ね800m圏内
- 玉穂支所から概ね１km圏内
- 災害リスクのある箇所
- 農振農用地区域
- 防衛施設用地

【玉穂地域における法規制状況】
- ◆ 農業振興地域・農用地区域
- ◆ 洪水浸水想定区域（市街化区域のみ）

【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時データ、令和２年都市計画基礎調査、NTT 電話帳、御殿場市保有資料より作成

地区の主な課題

- 公共公益施設をはじめとした都市機能施設が多く立地する玉穂地域の中心的な拠点として、現状の生活利便性を維持・改善することにより、既存の集落環境を持続させていく必要がある。
- 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・空き家の増加や住民の転出等による地域の衰退が懸念される。
- 少子高齢化への対応として、徒歩圏内で一定の生活を送ることのできる住環境を形成していく必要がある。

8．印野支所周辺エリア

上位計画（都市計画マスタープラン等）における位置付け

◆ 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。

◆ ふるさと・生活ゾーン

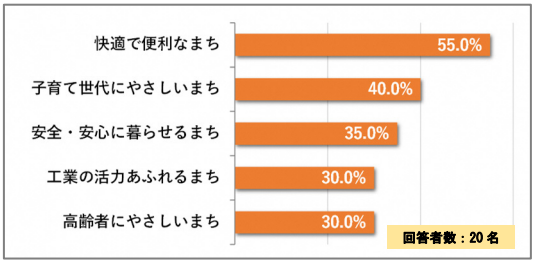
地域拠点を中心とした集落地周辺において、地域住民の日常生活やコミュニティ活動に必要なサービス施設などの維持・確保を図るとともに、周辺の農地や自然環境と調和した居住環境の形成を図る。

意向調査結果（都市計画マスタープラン策定時）

将来のまちのイメージとして、「快適で便利なまち（55.0%）」、「子育て世代にやさしいまち（40.0%）」、「安全・安心に暮らせるまち（35.0%）」を求める声が特に多くなっている。

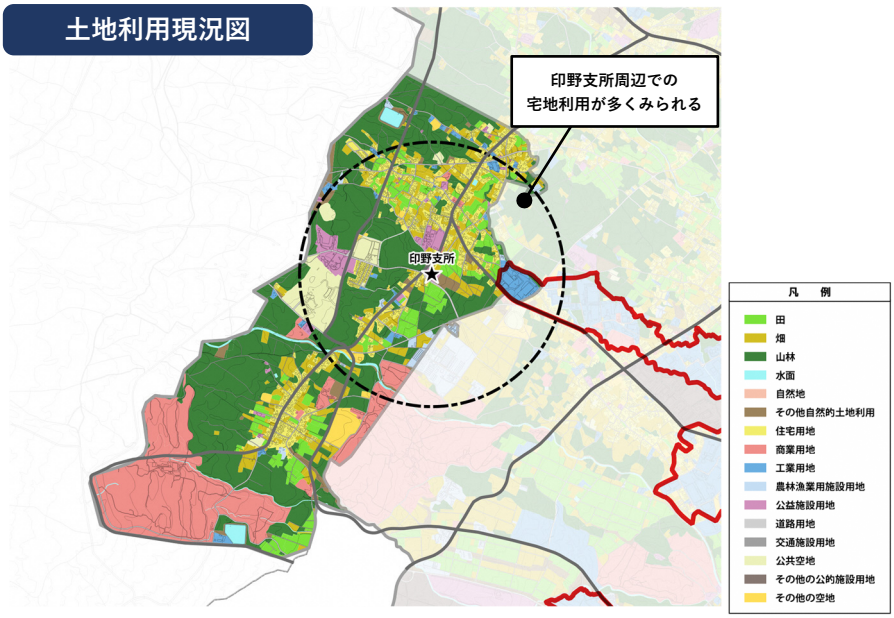
また、印野支所周辺では、「医療施設」や「高齢者福祉施設」、「小売店舗」の立地を望む声が多い。

≪将来のまちのイメージについて（上位5項目抜粋）≫



【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時「御殿場市まちづくりアンケート調査」

土地利用現況図

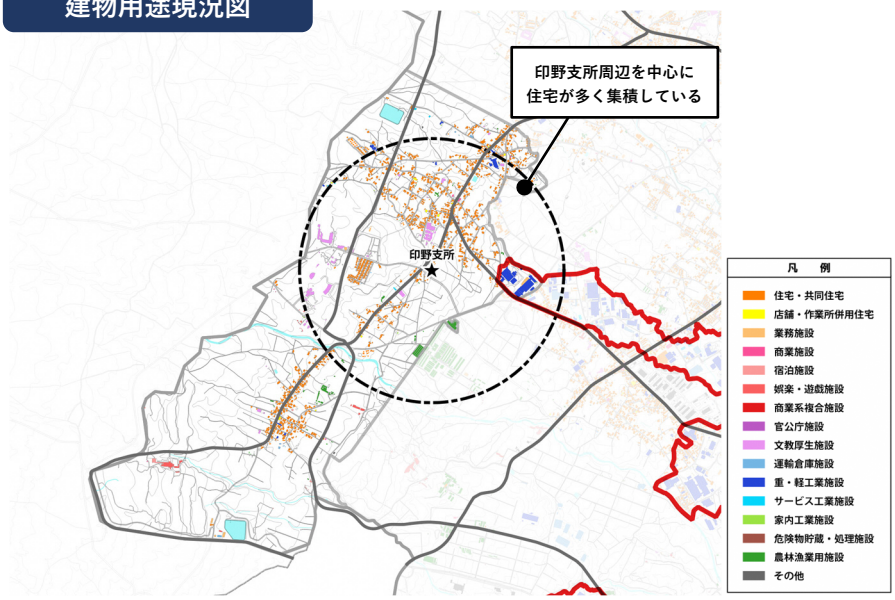


【出典】平成 28 年度都市計画基礎調査

≪印野支所1km圏内における土地利用現況（平成 28 年度）≫

土地利用		面　積	割　合
自然的土地利用	田	24.0 ha	7.7 %
	畑	49.4 ha	15.8 %
	山林	102.6 ha	32.8 %
	水面（河川、水路等）	1.3 ha	0.4 %
	自然地	0.0 ha	0.0 %
	その他の自然的土地利用	5.4 ha	1.7 %
	小　計	182.7 ha	58.4 %
都市的土地利用	住宅用地	36.1 ha	11.5 %
	商業用地	11.3 ha	3.6 %
	工業用地	10.6 ha	3.4 %
	農林漁業施設用地	16.1 ha	5.1 %
	公益施設用地	10.5 ha	3.4 %
	道路用地	20.6 ha	6.6 %
	交通施設用地	0.0 ha	0.0 %
	公共空地	19.2 ha	6.1 %
	その他の公的施設用地	0.0 ha	0.0 %
	その他の空地	6.1 ha	1.9 %
	小　計	130.4 ha	41.6 %
合　計		313.1 ha	100.0 %

建物用途現況図

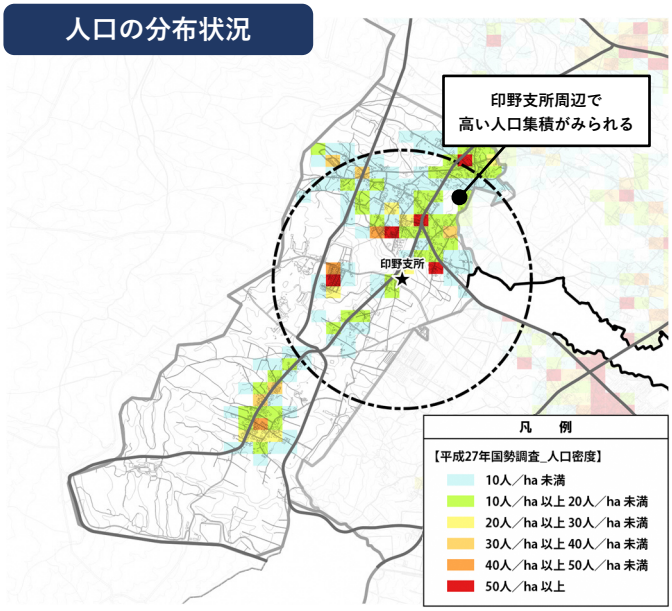


【出典】令和２年度都市計画基礎調査

≪印野支所1km圏内における建物用途現況（令和2年度）≫

建物用途	棟　数	割　合
住宅・共同住宅	998 棟	74.1 %
店舗併用住宅・共同住宅	13 棟	1.0 %
作業所併用住宅	—	—
業務施設	23 棟	1.7 %
商業施設	9 棟	0.7 %
宿泊施設	—	—
娯楽施設	—	—
遊戯施設	8 棟	0.6 %
商業系複合施設	—	—
官公庁施設	8 棟	0.6 %
文教厚生施設	52 棟	3.9 %
運輸倉庫施設	21 棟	1.6 %
重工業施設	2 棟	0.1 %
軽工業施設	38 棟	2.8 %
サービス工業施設	5 棟	0.4 %
家内工業施設	15 棟	1.1 %
危険物貯蔵・処理施設	5 棟	0.4 %
農林漁業用施設	147 棟	10.9 %
その他	3 棟	0.2 %
合　計	1,347 棟	100.0 %

人口の分布状況



【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）より作成

≪印野支所1km圏内における年齢三区分人口の推移≫

	平成 27 年（2015 年）	令和 2 年（2020 年）	令和 12 年（2030 年）	令和 22 年（2040 年）
		推計値		
総人口	1,657 人	1,613 人	1,506 人	1,366 人
年少人口（0-14 歳）	249 人	217 人	187 人	166 人
生産年齢人口（15-64 歳）	969 人	889 人	792 人	706 人
老年人口（65 歳以上）	439 人	507 人	527 人	494 人
年少人口割合	15.0 %	13.4 %	12.4 %	12.2 %
生産年齢人口割合	58.5 %	55.1 %	52.6 %	51.7 %
老年人口割合	26.5 %	31.5 %	35.0 %	36.1 %

※支所から1km圏内に含まれる 100m メッシュの抽出により算出したもの

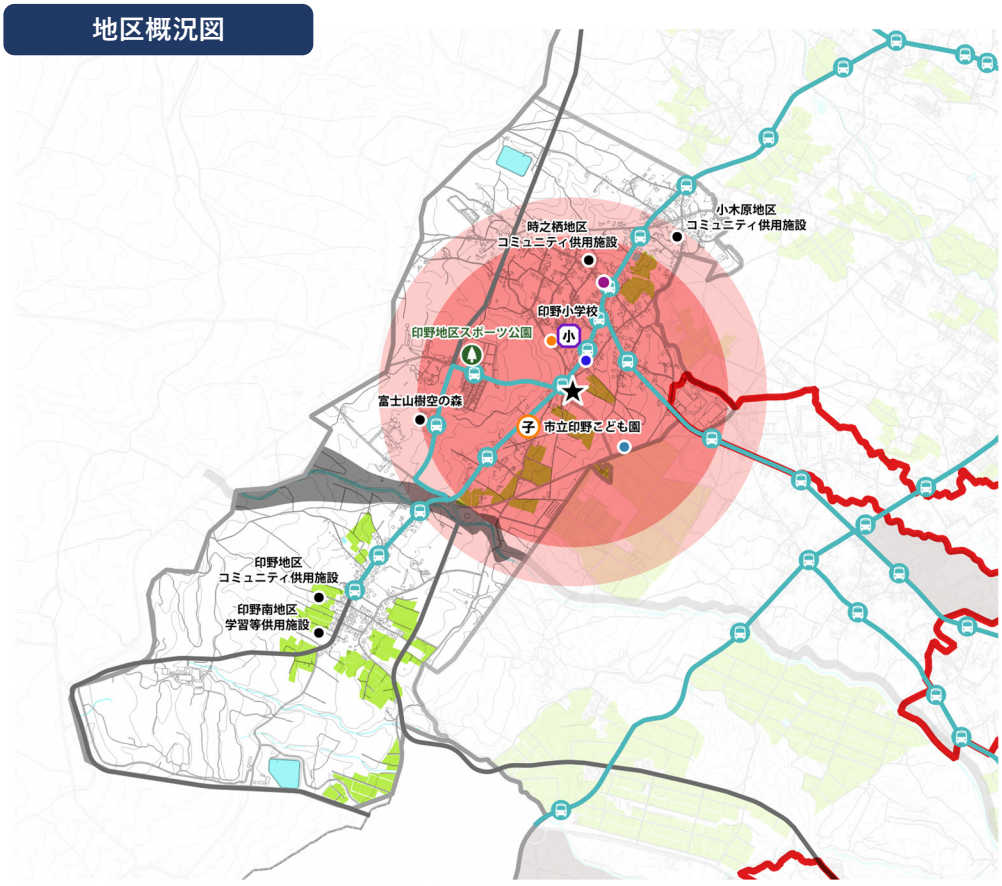
【参考】≪印野地域における年齢三区分人口の推移≫

	平成 27 年（2015 年）	令和 2 年（2020 年）	令和 12 年（2030 年）	令和 22 年（2040 年）
		推計値		
総人口	2,098 人	2,036 人	1,888 人	1,714 人
年少人口（0-14 歳）	309 人	278 人	231 人	207 人
生産年齢人口（15-64 歳）	1,227 人	1,112 人	984 人	878 人
老年人口（65 歳以上）	563 人	647 人	673 人	629 人
年少人口割合	14.7 %	13.6 %	12.3 %	12.1 %
生産年齢人口割合	58.5 %	54.6 %	52.1 %	51.2 %
老年人口割合	26.8 %	31.8 %	35.6 %	36.7 %

※印野地域に含まれる 100m メッシュの抽出により算出したもの

印野地域の住民のうち 7 割以上が印野支所周辺に居住している（平成 27 年国勢調査時）

地区概況図



凡　例

- 市役所・支所
- コミュニティ供用施設・交流センター
- 小学校
- 認定こども園
- 子育て支援センター
- 高齢者福祉施設
- コンビニエンスストア
- 金融機関
- 都市公園・地区広場
- 路線バス停留所
- 路線バスルート
- 市街化区域
- 印野支所から概ね800m圏内
- 印野支所から概ね 1 km圏内
- 災害リスクのある箇所
- 農振農用地区域

【印野地域における法規制状況】

- ◆ 農業振興地域・農用地区域
- ◆ 砂防指定地
- ◆ 土石流危険区域
- ◆ 土石流危険渓流

【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時データ、令和２年都市計画基礎調査、NTT 電話帳、御殿場市保有資料より作成

地区の主な課題

- 公共公益施設などが立地する印野地域の中心的な拠点として、現状の生活利便性を維持・改善することにより、既存の集落環境を持続させていく必要がある。
- 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・空き家の増加や住民の転出等による地域の衰退が懸念される。
- 少子高齢化への対応として、徒歩圏内で一定の生活を送ることのできる住環境を形成していく必要がある。

9．高根支所周辺エリア

上位計画（都市計画マスタープラン等）における位置付け

◆ 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。

◆ ふるさと・生活ゾーン

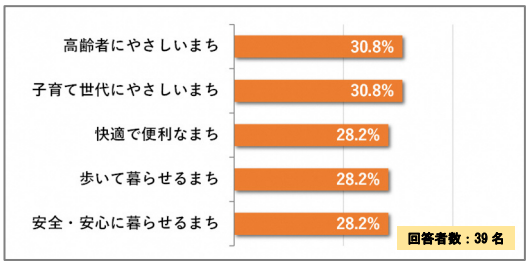
地域拠点を中心とした集落地周辺において、地域住民の日常生活やコミュニティ活動に必要なサービス施設などの維持・確保を図るとともに、周辺の農地や自然環境と調和した居住環境の形成を図る。

意向調査結果（都市計画マスタープラン策定時）

将来のまちのイメージとして、「高齢者にやさしいまち（30.8%）」、「子育て世代にやさしいまち（30.8%）」などを求める声が特に多くなっている。

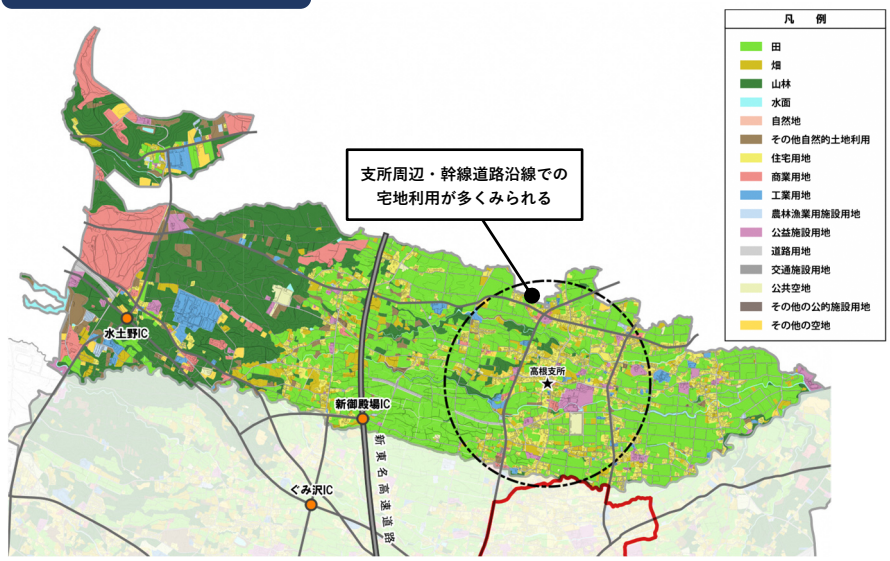
また、高根支所周辺では、「医療施設」や「ショッピングセンター」、「高齢者福祉施設」の立地を望む声が多い。

≪将来のまちのイメージについて（上位5項目抜粋）≫



【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時「御殿場市まちづくりアンケート調査」

土地利用現況図

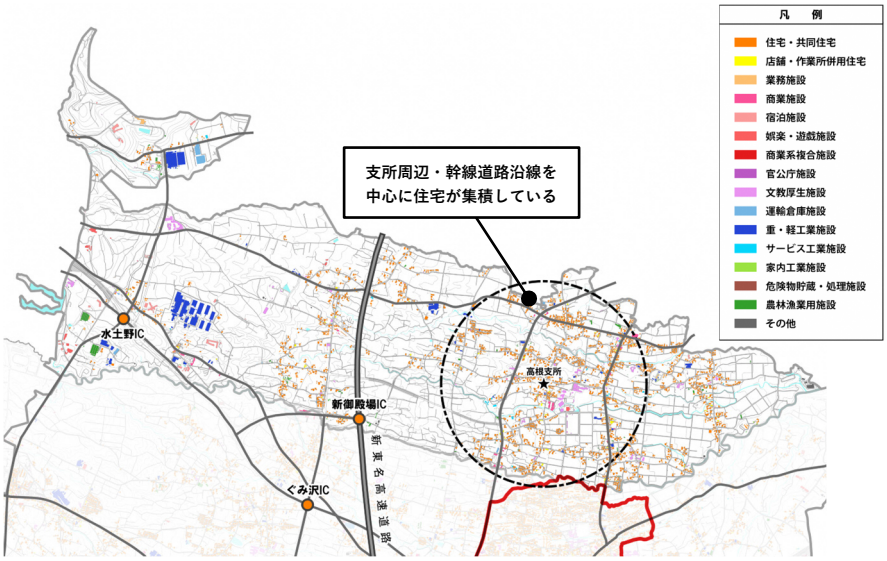


【出典】平成 28 年度都市計画基礎調査

≪高根支所1km圏内における土地利用現況（平成 28 年度）≫

土地利用		面　積	割　合
自然的土地利用	田	144.2 ha	46.9 %
	畑	23.5 ha	7.7 %
	山林	12.9 ha	4.2 %
	水面（河川、水路等）	2.7 ha	0.9 %
	自然地	0.0 ha	0.0 %
	その他の自然的土地利用	3.2 ha	1.0 %
	小　計	186.5 ha	60.7 %
都市的土地利用	住宅用地	63.0 ha	20.5 %
	商業用地	4.4 ha	1.4 %
	工業用地	5.0 ha	1.6 %
	農林漁業施設用地	0.9 ha	0.3 %
	公益施設用地	12.1 ha	3.9 %
	道路用地	30.0 ha	9.8 %
	交通施設用地	0.2 ha	0.1 %
	公共空地	3.1 ha	1.0 %
	その他の公的施設用地	0.0 ha	0.0 %
	その他の空地	1.9 ha	0.6 %
	小　計	120.6 ha	39.3 %
合　計		307.1 ha	100.0 %

建物用途現況図

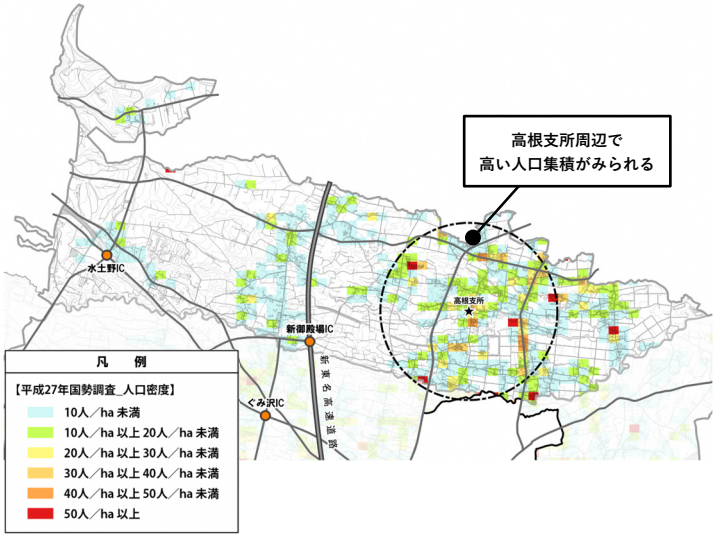


【出典】令和２年度都市計画基礎調査

≪高根支所1km圏内における建物用途現況（令和2年度）≫

建物用途	棟　数	割　合
住宅・共同住宅	1,748 棟	82.8 %
店舗併用住宅・共同住宅	48 棟	2.3 %
作業所併用住宅	3 棟	0.1 %
業務施設	45 棟	2.1 %
商業施設	35 棟	1.7 %
宿泊施設	1 棟	0.0 %
娯楽施設	—	—
遊戯施設	7 棟	0.3 %
商業系複合施設	—	—
官公庁施設	6 棟	0.3 %
文教厚生施設	82 棟	3.9 %
運輸倉庫施設	24 棟	1.1 %
重工業施設	2 棟	0.1 %
軽工業施設	21 棟	1.0 %
サービス工業施設	33 棟	1.6 %
家内工業施設	8 棟	0.4 %
危険物貯蔵・処理施設	2 棟	0.1 %
農林漁業用施設	45 棟	2.1 %
その他	2 棟	0.1 %
合　計	2,112 棟	100.0 %

人口の分布状況



【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）より作成

≪高根支所1km圏内における年齢三区分人口の推移≫　推計値

	平成 27 年（2015 年）	令和 2 年（2020 年）	令和 12 年（2030 年）	令和 22 年（2040 年）
総人口	2,989 人	2,916 人	2,701 人	2,452 人
年少人口（0-14 歳）	415 人	392 人	340 人	299 人
生産年齢人口（15-64 歳）	1,752 人	1,590 人	1,404 人	1,239 人
老年人口（65 歳以上）	822 人	935 人	957 人	913 人
年少人口割合	13.9 %	13.4 %	12.6 %	12.2 %
生産年齢人口割合	58.6 %	54.5 %	52.0 %	50.5 %
老年人口割合	27.5 %	32.1 %	35.4 %	37.3 %

※支所から1km圏内に含まれる 100m メッシュの抽出により算出したもの

【参考】≪高根地域における年齢三区分人口の推移≫　推計値

	平成 27 年（2015 年）	令和 2 年（2020 年）	令和 12 年（2030 年）	令和 22 年（2040 年）
総人口	5,449 人	5,228 人	4,748 人	4,274 人
年少人口（0-14 歳）	711 人	667 人	595 人	522 人
生産年齢人口（15-64 歳）	3,063 人	2,761 人	2,418 人	2,144 人
老年人口（65 歳以上）	1,675 人	1,799 人	1,736 人	1,607 人
年少人口割合	13.1 %	12.8 %	12.5 %	12.2 %
生産年齢人口割合	56.2 %	52.8 %	50.9 %	50.2 %
老年人口割合	30.7 %	34.4 %	36.6 %	37.6 %

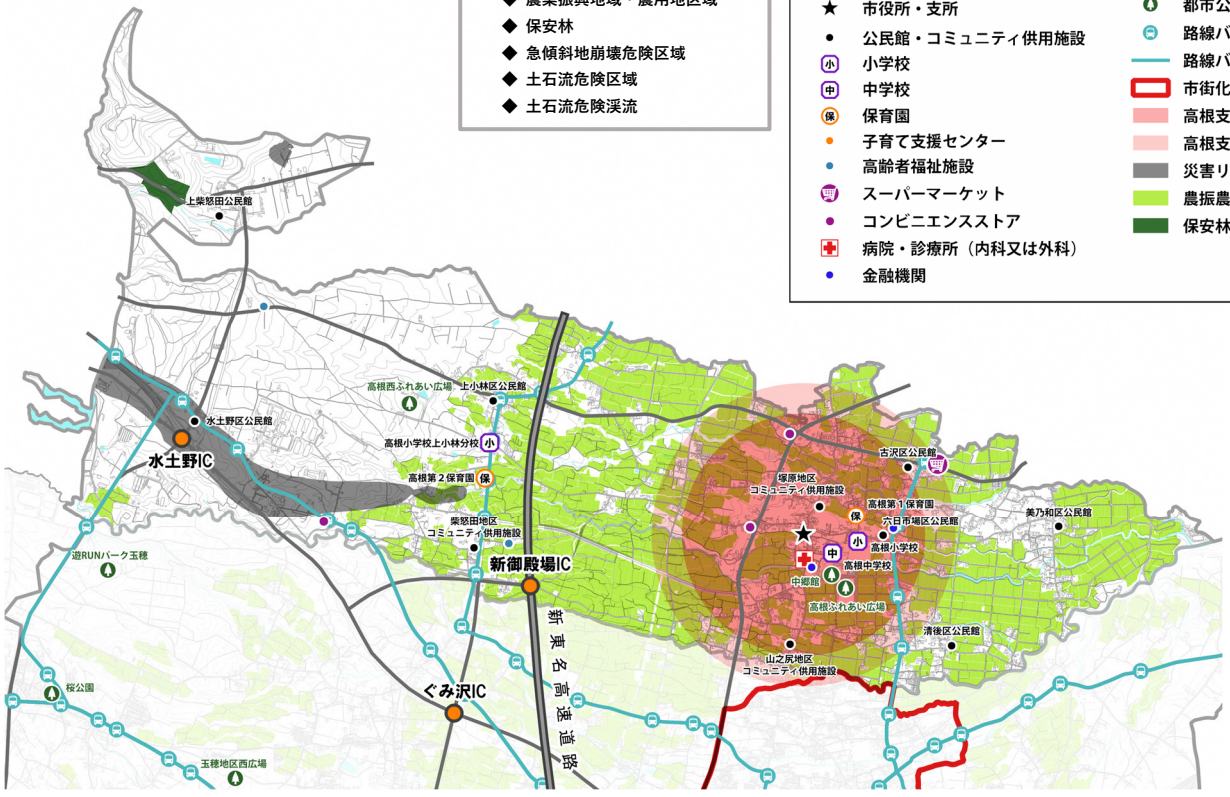
※高根地域に含まれる 100m メッシュの抽出により算出したもの

高根地域の住民のうち半数以上が高根支所周辺に居住している（平成 27 年国勢調査時）

地区概況図

【高根地域における法規制状況】
- ◆ 農業振興地域・農用地区域
- ◆ 保安林
- ◆ 急傾斜地崩壊危険区域
- ◆ 土石流危険区域
- ◆ 土石流危険渓流

凡　例
- ★ 市役所・支所
- ● 公民館・コミュニティ供用施設
- 小学校
- 中学校
- 保育園
- ● 子育て支援センター
- ● 高齢者福祉施設
- スーパーマーケット
- ● コンビニエンスストア
- 病院・診療所（内科又は外科）
- ● 金融機関
- 都市公園・地区広場
- 路線バス停留所
- 路線バスルート
- 市街化区域
- 高根支所から概ね800m圏内
- 高根支所から概ね 1 km圏内
- 災害リスクのある箇所
- 農振農用地区域
- 保安林



【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時データ、令和２年都市計画基礎調査、NTT 電話帳、御殿場市保有資料より作成

地区の主な課題

- 公共公益施設をはじめとした都市機能施設が多く立地する高根地域の中心的な拠点として、現状の生活利便性を維持・改善することにより、既存の集落環境を持続させていく必要がある。
- 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・空き家の増加や住民の転出等による地域の衰退が懸念される。
- 少子高齢化への対応として、徒歩圏内で一定の生活を送ることのできる住環境を形成していく必要がある。
- 地域の大部分が農振農用地に指定されているため、周辺の農業環境と調和した適切な土地利用の誘導が必要である。

10. JR 南御殿場駅周辺エリア

上位計画（都市計画マスタープラン等）における位置付け

◆ ゆとり・生活ゾーン

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の形成を図る。

◆ 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。

富士岡地域のまちづくりの方針（地域別構想）

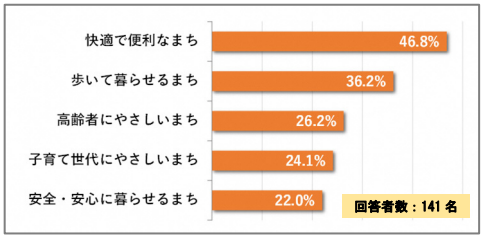
JR 南御殿場駅周辺などの「ゆとり・生活ゾーン」や市街化調整区域内の「農地環境ゾーン」では、生活道路の整備・改善や、日常生活を支える商業・サービス施設の維持・充実、地域コミュニティの強化を図り、自然環境や農業環境と調和したゆとりある集落地としての生活環境の形成を図る。

意向調査結果（都市計画マスタープラン策定時）

将来のまちのイメージとして、「快適で便利なまち（46.8%）」、「歩いて暮らせるまち（36.2%）」、「高齢者にやさしいまち（26.2%）」を求める声が特に多くなっている。

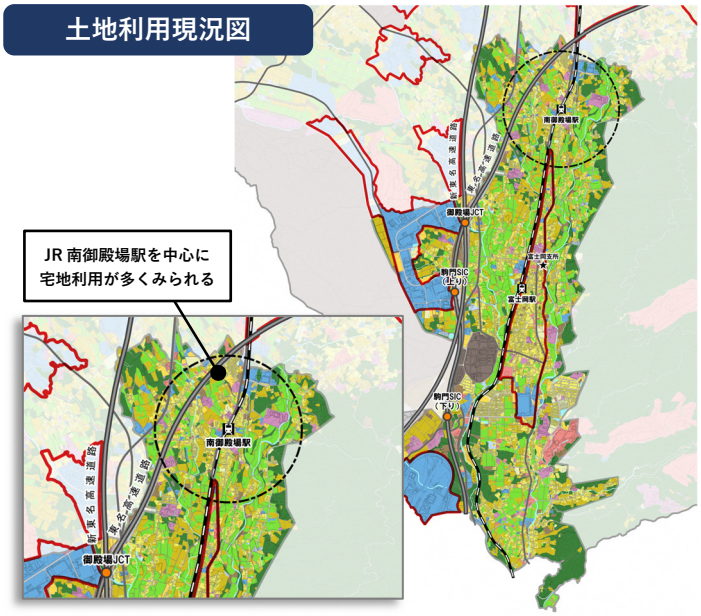
また、地域別意見交換会では、JR 南御殿場駅周辺などの既存集落地において、「都市環境の維持・強化」や「生活利便性の維持・確保」を望む声がみられた。

≪将来のまちのイメージについて（上位5項目抜粋）≫



【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時「御殿場市まちづくりアンケート調査」

土地利用現況図

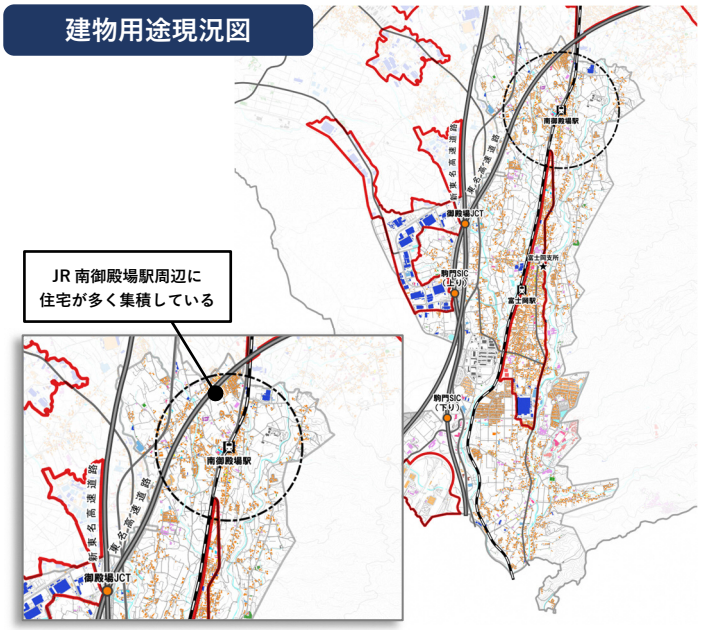


【出典】平成 28 年度都市計画基礎調査

≪JR 南御殿場駅 800m 圏内における土地利用現況（平成 28 年度）≫

土地利用		面　積	割　合
自然的土地利用	田	40.4 ha	20.1 %
	畑	32.6 ha	16.2 %
	山林	26.5 ha	13.2 %
	水面（河川、水路等）	3.2 ha	1.6 %
	自然地	0.0 ha	0.0 %
	その他の自然的土地利用	7.0 ha	3.5 %
	小　計	109.8 ha	54.6 %
都市的土地利用	住宅用地	38.8 ha	19.3 %
	商業用地	1.3 ha	0.6 %
	工業用地	9.2 ha	4.6 %
	農林漁業施設用地	0.1 ha	0.0 %
	公益施設用地	9.1 ha	4.5 %
	道路用地	26.0 ha	12.9 %
	交通施設用地	2.6 ha	1.3 %
	公共空地	2.2 ha	1.1 %
	その他の公的施設用地	0.0 ha	0.0 %
	その他の空地	2.0 ha	1.0 %
	小　計	91.2 ha	45.4 %
合　計		201.0 ha	100.0 %

建物用途現況図

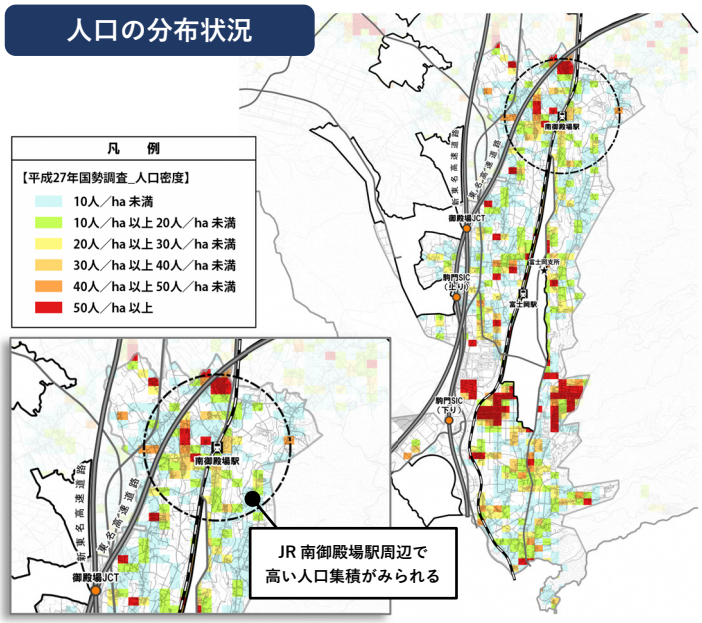


【出典】令和２年度都市計画基礎調査

≪JR 南御殿場駅 800m 圏内における建物用途現況（令和2年度）≫

建物用途	棟　数	割　合
住宅・共同住宅	1,145 棟	79.4 %
店舗併用住宅・共同住宅	21 棟	1.5 %
作業所併用住宅	2 棟	0.1 %
業務施設	43 棟	3.0 %
商業施設	28 棟	1.9 %
宿泊施設	—	—
娯楽施設	—	—
遊戯施設	1 棟	0.1 %
商業系複合施設	—	—
官公庁施設	4 棟	0.3 %
文教厚生施設	45 棟	3.1 %
運輸倉庫施設	21 棟	1.5 %
重工業施設	—	—
軽工業施設	33 棟	2.3 %
サービス工業施設	19 棟	1.3 %
家内工業施設	20 棟	1.4 %
危険物貯蔵・処理施設	2 棟	0.1 %
農林漁業用施設	39 棟	2.7 %
その他	19 棟	1.3 %
合　計	1,442 棟	100.0 %

人口の分布状況



【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）より作成

≪JR 南御殿場駅 800m 圏内における年齢三区分人口の推移≫

推計値

	平成 27 年（2015 年）	令和 2 年（2020 年）	令和 12 年（2030 年）	令和 22 年（2040 年）
総人口	2,361 人	2,306 人	2,139 人	1,930 人
年少人口（0-14 歳）	308 人	299 人	272 人	229 人
生産年齢人口（15-64 歳）	1,396 人	1,271 人	1,149 人	993 人
老年人口（65 歳以上）	657 人	736 人	717 人	708 人
年少人口割合	13.1 %	13.0 %	12.7 %	11.8 %
生産年齢人口割合	59.1 %	55.1 %	53.7 %	51.5 %
老年人口割合	27.8 %	31.9 %	33.5 %	36.7 %

※JR 南御殿場駅から 800m 圏内に含まれる 100m メッシュの抽出により算出したもの

【参考】≪富士岡地域における年齢三区分人口の推移≫

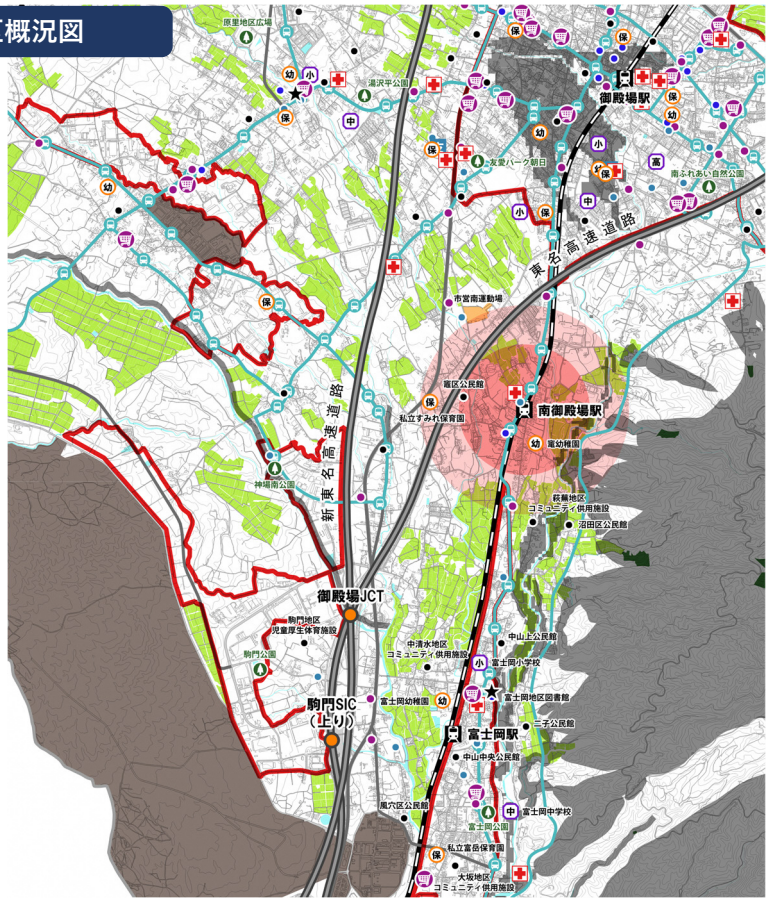
推計値

	平成 27 年（2015 年）	令和 2 年（2020 年）	令和 12 年（2030 年）	令和 22 年（2040 年）
総人口	18,340 人	18,120 人	17,246 人	16,016 人
年少人口（0-14 歳）	2,867 人	2,524 人	2,230 人	1,902 人
生産年齢人口（15-64 歳）	11,370 人	11,075 人	10,190 人	8,636 人
老年人口（65 歳以上）	4,103 人	4,520 人	4,826 人	5,478 人
年少人口割合	15.6 %	13.9 %	12.9 %	11.9 %
生産年齢人口割合	62.0 %	61.1 %	59.1 %	53.9 %
老年人口割合	22.4 %	24.9 %	28.0 %	34.2 %

※富士岡地域に含まれる 100m メッシュの抽出により算出したもの

富士岡地域の住民のうち 1 割以上が JR 南御殿場駅周辺に居住している（平成 27 年国勢調査時）

地区概況図



【出典】静岡県ホームページ、NTT 電話帳ｉタウンページ、御殿場市都市計画マスタープラン策定時データ、令和２年都市計画基礎調査より作成

凡　例

- ★ 市役所・支所
- 図書館・公民館・コミュニティ供用施設
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- 保育園
- 幼稚園
- 認定こども園
- 子育て支援センター
- 地域包括支援センター
- 高齢者福祉施設
- スーパーマーケット・ドラッグストア
- コンビニエンスストア
- 病院・診療所（内科又は外科）
- 金融機関
- 都市公園・地区広場
- 路線バス停留所
- 路線バスルート
- 市街化区域
- JR南御殿場駅から概ね500m圏内
- JR南御殿場駅から概ね１km圏内
- 災害リスクのある箇所
- 農振農用地区域
- 防衛施設用地

【富士岡地域における法規制状況】

- ◆ 農業振興地域・農用地区域
- ◆ 土砂災害特別警戒・警戒区域（土石流・急傾斜地の崩壊）
- ◆ 土石流危険区域
- ◆ 急傾斜地崩壊危険区域
- ◆ 土石流危険渓流
- ◆ 砂防指定地
- ◆ 洪水浸水想定区域

地区の主な課題

- 公共公益施設をはじめとした都市機能施設が多く立地する、JR 南御殿場駅から徒歩圏内の集落地として、現状の生活利便性を維持・改善することにより、既存の集落環境を持続させていく必要がある。
- 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・空き家の増加や住民の転出等による地域の衰退が懸念される。
- 少子高齢化への対応として、徒歩圏内で一定の生活を送ることのできる住環境を形成していく必要がある。

11. 国道 469 号沿道茱萸沢周辺エリア

上位計画（都市計画マスタープラン等）における位置付け

◆ 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。

玉穂地域のまちづくりの方針（地域別構想）

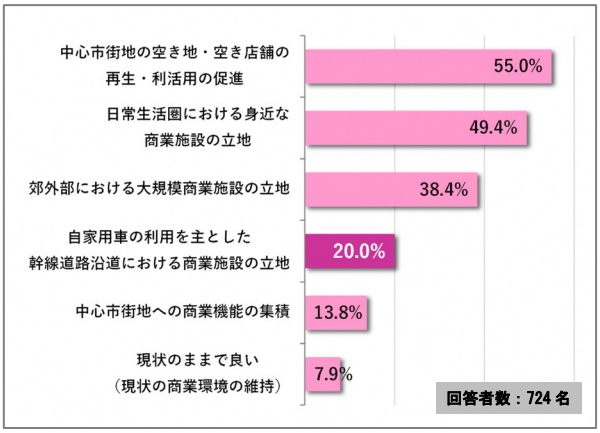
市街化調整区域内の沿道ゾーンでは、周辺環境に配慮しつつ、開発許可制度の適切な運用により、秩序ある土地利用を図る。

意向調査結果（都市計画マスタープラン策定時）

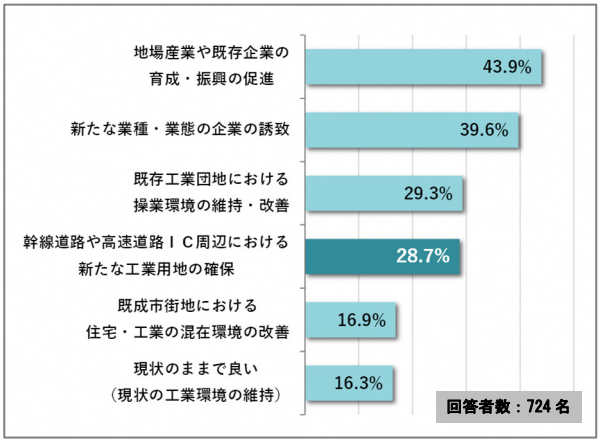
幹線道路沿道の土地利用について、「幹線道路沿道への商業施設の立地」や「幹線道路周辺への新たな工業用地の確保」などの取組みが必要だという意見が見られた。

また、景観対策として、「幹線道路沿道の景観形成」を求める声もあった。

≪今後の商業地について必要な取組み≫

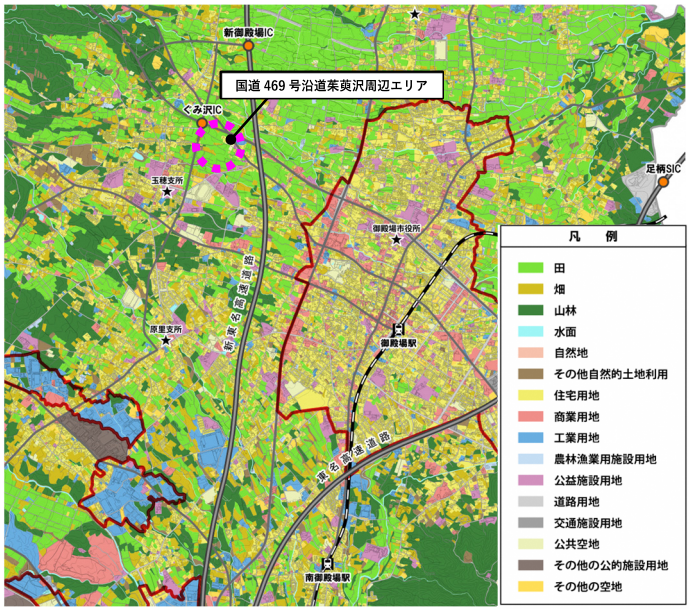


≪今後の工業地について必要な取組み≫

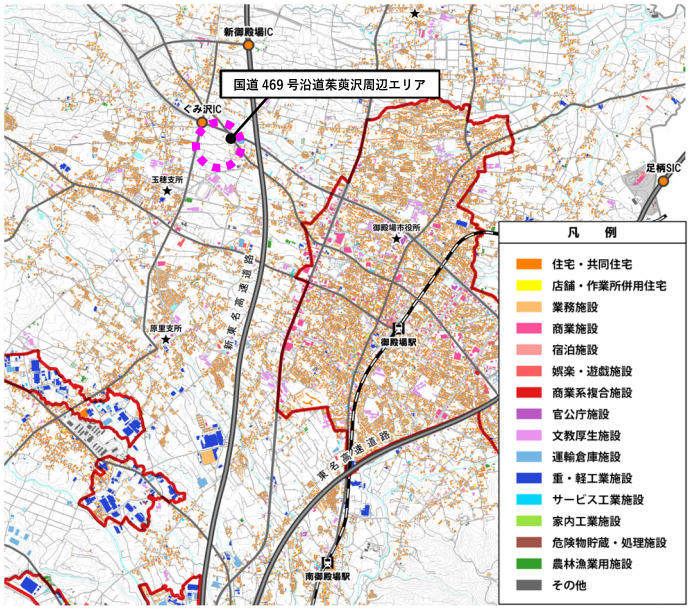


【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時「御殿場市まちづくりアンケート調査」

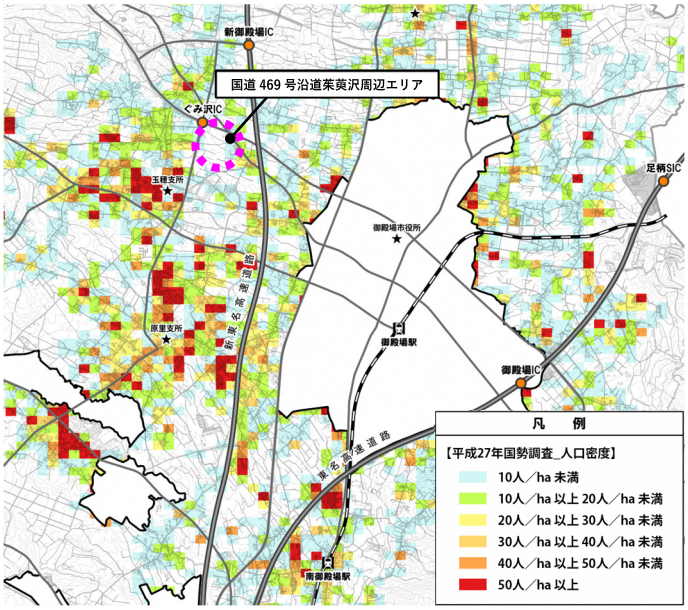
土地利用現況図



建物用途現況図



人口の分布状況



【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時データ、令和２年都市計画基礎調査より作成

エリア周辺概況図

【エリアの概況】

- 市内を横断する国道 138 号と国道 469 号を結ぶ、ぐみ沢 IC 南東に位置しており、新東名高速道路新御殿場 IC に近接する広域交通利便性の高いエリアである。
- エリア周辺には農用地区域が広く指定されており、優良な農地が広がっている。
- エリア南側は玉穂地域の中心的な拠点として、公共公益施設をはじめとした様々な施設が立地しているとともに、既存集落地として住宅が多く立地しており、一定の人口集積がみられる。

【出典】御殿場市都市計画マスタープラン策定時データ、令和２年都市計画基礎調査より作成

エリアの主な課題

- 開発需要の高いエリアであるため、個別開発などによる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必要がある。
- 周辺の施設の立地状況や都市基盤の整備状況などを踏まえて、地域の特性を活かした、幹線道路沿道に相応しい土地利用を検討する必要がある。

参考資料－６．用語一覧

あ行

IC（インターチェンジ）

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。

か行

開発許可基準

開発許可の基準で、公共施設の整備や防災上の措置が講じられているか等を判断する技術基準と市街化調整区域における立地の適正性を判断する立地基準がある。

開発行為

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

技術基準

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。

建築協定

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。

建ぺい率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合。

さ行

市街化調整区域等における地区計画制度活用指針

静岡県が市町の市街化調整区域等において地区計画を定める場合に参考となるよう、地区計画立案の考え方やそのプロセス等についてとりまとめたもの。

主要地方道

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。

SIC（スマートインターチェンジ）

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。

た行

宅地造成工事規制区域

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。

団地間連絡道路

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。

地域森林計画対象民有林

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。

地区施設

地区計画において都市計画に定める、主として街区内の居住者等の利用に供される、道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地をいう。

地区整備計画

地区計画の方針に従って、地区計画の区域の全部又は一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを具体的に定めるもの。

適用検討区域

適用候補エリア内において、運用基準などに従い、土地所有者などが地区計画の策定を検討する具体的な区域。

適用候補エリア

上位計画における土地利用方針などと整合し、整備、開発及び保全の必要性が高く、地区計画を策定することができるエリア。

適用地区

適用検討区域のうち、関係機関などとの協議・調整が行われ、地区計画の都市計画決定を行う地区。

都市機能

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。

都市計画運用指針

国が都市計画制度の運用等について、原則的な考え方を示すもの。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

広域的な視点から、都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すもの。

都市計画決定

都市計画法に定める手続きに沿って、身近な都市計画は市町村が決定し、広域的・根幹的な都市計画は県が決定する。

都市計画審議会

都市計画法第 77 条の 2 により定められた、その権限に属させられた事項及び市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議させるために設置することができる機関。

都市計画提案制度

都市計画法第 21 条の 2 に定められた、都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有者等は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる制度。

都市計画道路

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。

都市施設

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。

な行

農業振興地域

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）。

農業生産基盤整備

国民に対する食料の安定供給、農業生産性の向上、需要の動向に即した農業生産の再編及び経営規模拡大等農業構造の改善に資するための、農業用排水施設、農地の整備等。

農用地区域

農業振興地域内において集団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）。

は行

保安林

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。

や行

優良農地

農業振興地域内の農用地区域及び第一種農地に指定された生産性の高い農地。

容積率

建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合。

ら行

立地基準

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。