

第1章 はじめに

1-1 背景及び目的

都市計画法では、市街地が無秩序に拡散（スプロール）する課題に対応することを目的として、市街地として積極的に整備する「市街化区域」と市街化を抑制すべき「市街化調整区域」の区分（以下「区域区分」という。）を定め、用途地域など各種の都市計画を決定し、あわせて開発許可制度を適用することにより、計画的な市街化を図ることができる仕組みを定めています。

本市においては、昭和47年に初めて区域区分を定めてから、用途地域などの都市計画を定め、開発許可制度を併用することにより、スプロールの防止と計画的な市街地の形成を進める一方、市街化調整区域では、良好な自然環境や優良な農地の保全を前提として、適切な土地利用が図られるよう対応してきました。

今後も、市街化調整区域においては、自然環境や農地を引き続き保全していくことが重要であることには変わりはありませんが、人口減少や少子高齢化の進展など、本市を取り巻く社会経済情勢の変化に対応していくために、都市全体の魅力・活力を向上していくことが必要です。このため、市街化区域におけるまちづくりだけでなく、市街化調整区域の特性を活かしたまちづくりの視点も重要となります。

そのためには、本市の都市計画に関する基本的な方針である「第2次沼津市都市計画マスタープラン」を踏まえて、市街化調整区域における今後の土地利用の方針を明確にしつつ、土地利用に係る各種制度を適切に運用していくことが求められます。

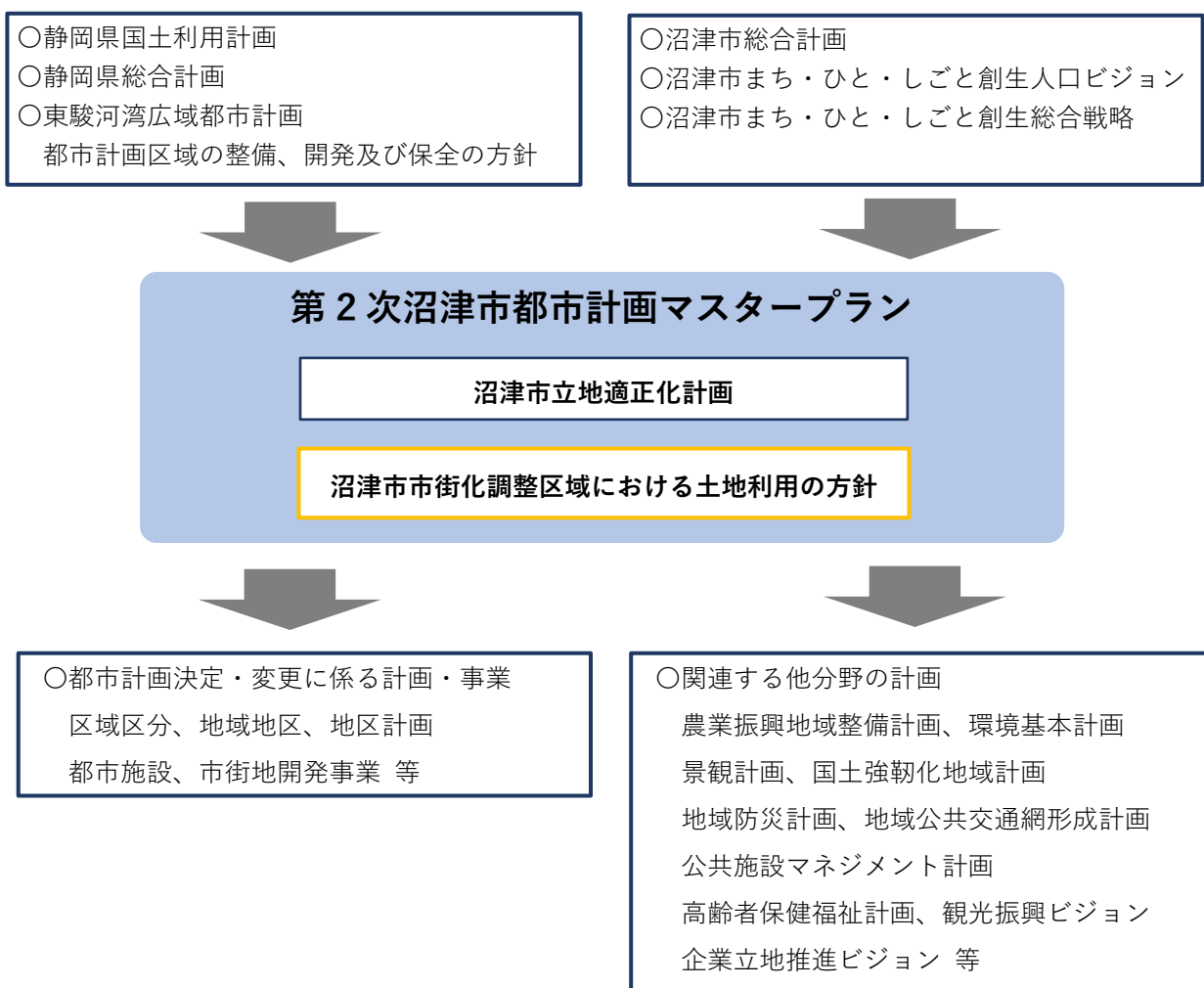
そこで、市街化調整区域ならではの特性を活かし、地域の活性化や都市の活力向上を図るために、当該区域における土地利用（整備と保全）の方針を明らかにし、土地利用の整序を図ることを目的として、「沼津市市街化調整区域における土地利用の方針（以下、本方針）」を定めます。

1-2 位置付け

本方針と上位・関連計画との関係は次のとおりであり、「第2次沼津市都市計画マスタープラン」の一部として策定します。

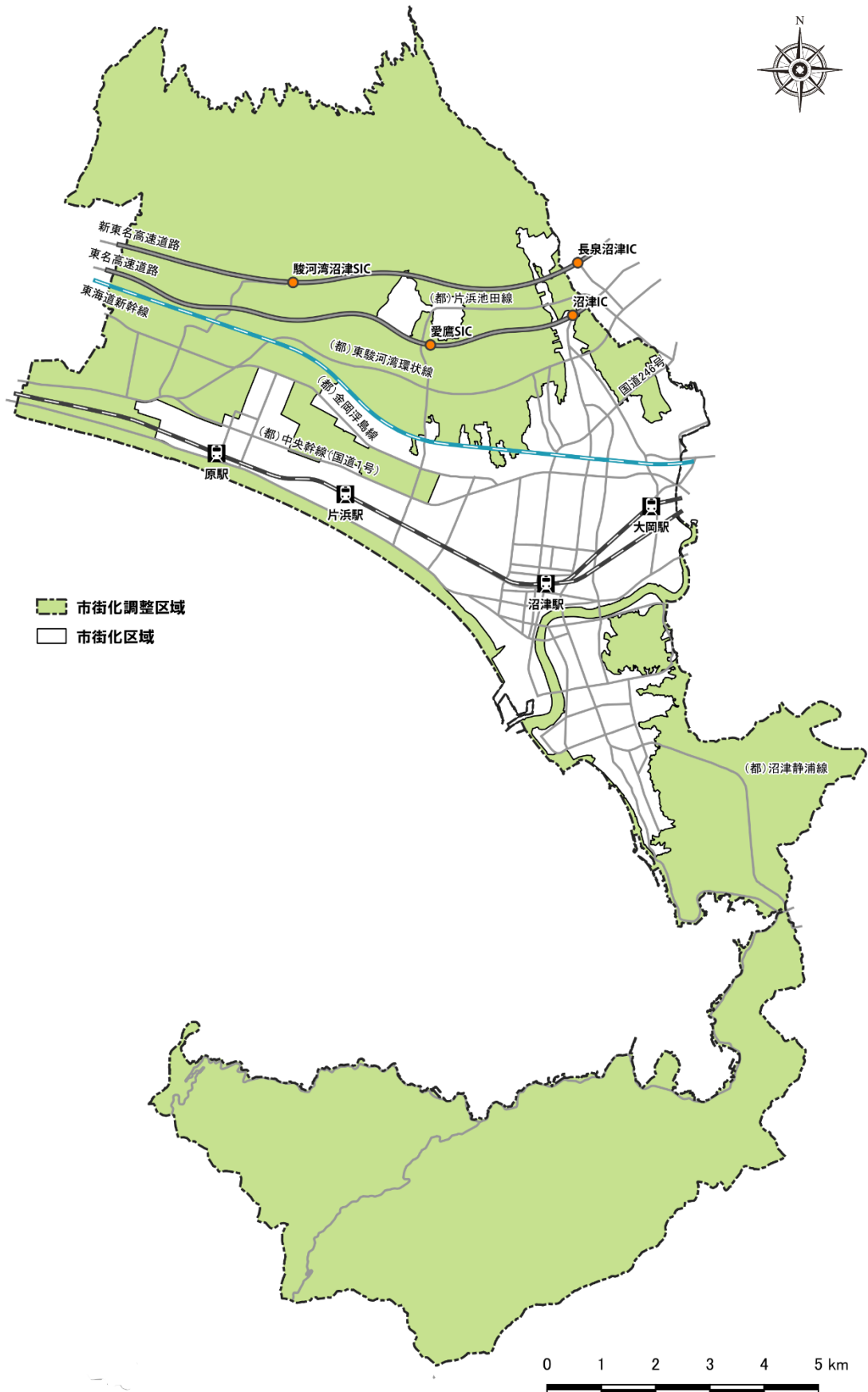
今後、本方針に基づき、都市計画法等による規制・誘導などの適正な運用を行うとともに、必要に応じて見直しを行い、関連する計画等と連携して、市街化調整区域における諸問題に対応していきます。

《本方針と上位・関連計画との関係性》



1-3 対象区域

本方針の対象区域である市街化調整区域は、下図のとおりです。



1-4 市街化調整区域の概要

(1) 市街化調整区域とは

市街化調整区域とは、都市計画法において、「市街化を抑制すべき区域」とされており、自然環境や農林漁業環境を維持・保全するという本来の性質から、原則として建築行為が禁止されています。

ただし、市街化調整区域においても、必要な施設として認められるものや許可を得ることで建築が可能となるものがあり、都市計画法第 29 条（開発行為の許可）や都市計画法第 34 条（立地基準）において定められています。

(2) 市街化調整区域で建築することのできる施設

市街化調整区域では、農林漁業に必要な施設や農家住宅、駅舎、図書館、公民館などの公益上必要な建築物で、市街化調整区域の土地利用や環境上支障がないと認められる施設などの建築が可能です。

また、居住者の日常生活のために必要な物品販売やドライブインなどの休憩所、集落の地区計画に定められた施設、県・市の条例で定める施設など、市街化を促進しない範囲内において許可を得て建築することができます。

1-5 本方針の構成

本方針の構成は、以下のとおりです。

