

第2章 市街化調整区域における現況と課題

2-1 市街化調整区域の現況

(1) 面積・人口・世帯

市街化調整区域の面積は、10,688.3ha で、行政区域の 57.17%を占めています。

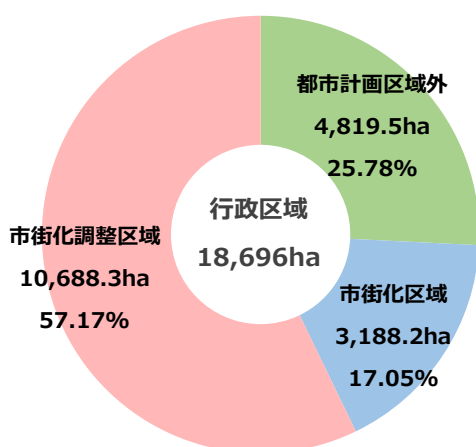
また、令和2年4月1日時点における市街化調整区域の人口・世帯数は20,867人(全体の10.74%)・9,414世帯(全体の10.18%)です。

市街化調整区域内の既存集落においては、老年人口比率が高くなっています。

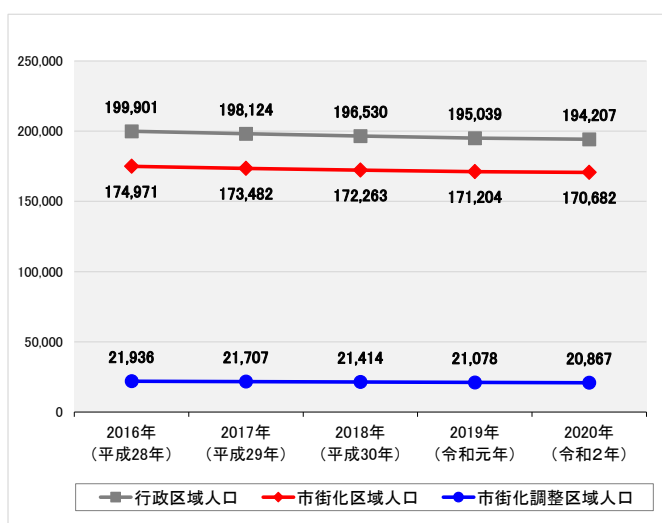
《沼津市の面積・人口・世帯数》

区域	面積(ha)	上段:人口(人)、下段:世帯数(世帯)				
		平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年
行政区域	18,696	199,901	198,124	196,530	195,039	194,207
		90,132	90,521	91,015	91,624	92,467
都市計画区域	13,876.5	196,907	195,189	193,677	192,282	191,549
		88,712	89,114	89,625	90,260	91,138
市街化区域	3,188.2	174,971	173,482	172,263	171,204	170,682
		79,454	79,853	80,319	80,918	81,724
市街化調整区域	10,688.3	21,936	21,707	21,414	21,078	20,867
		9,258	9,261	9,306	9,342	9,414

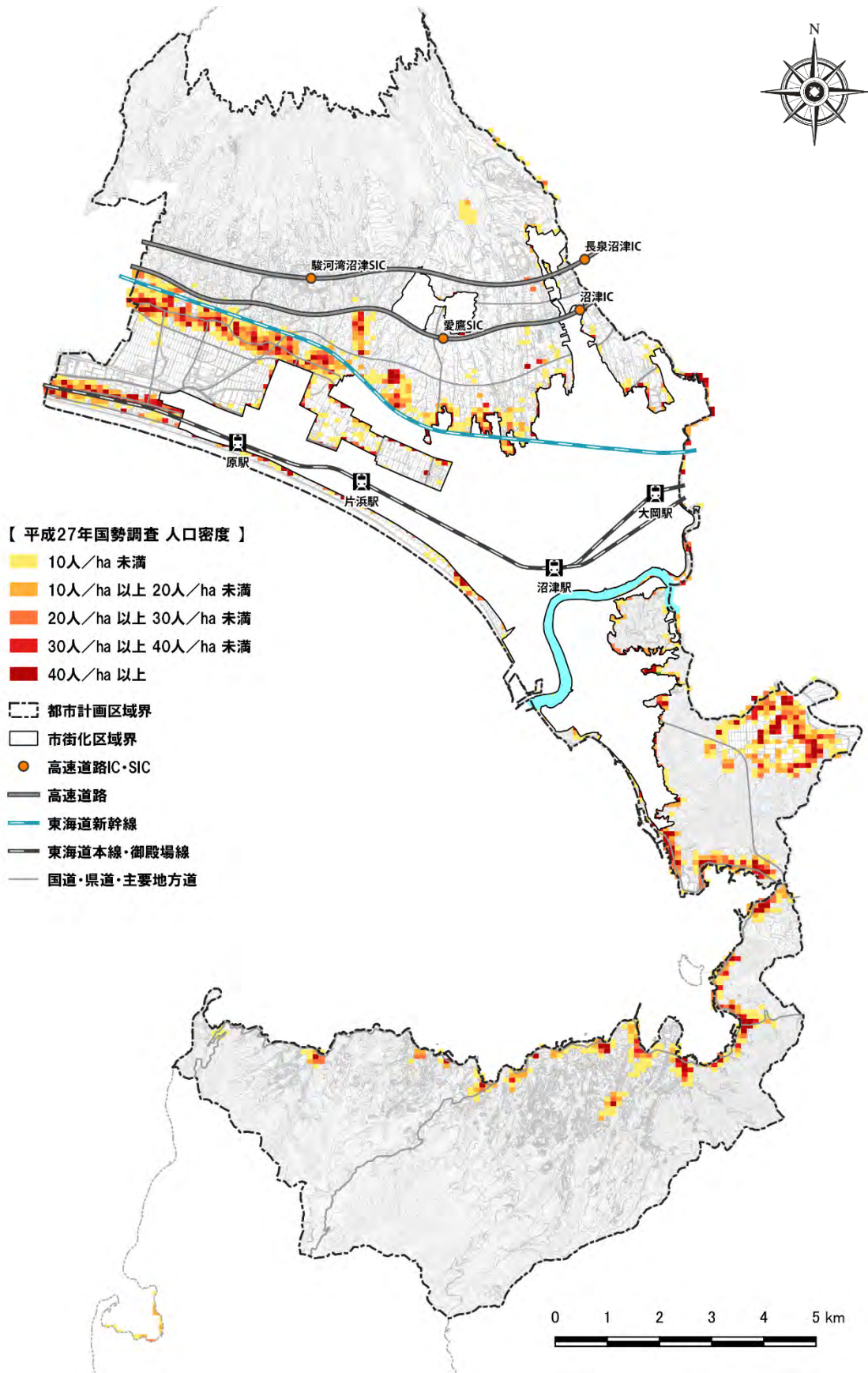
《沼津市の面積割合》



《沼津市の人口推移》

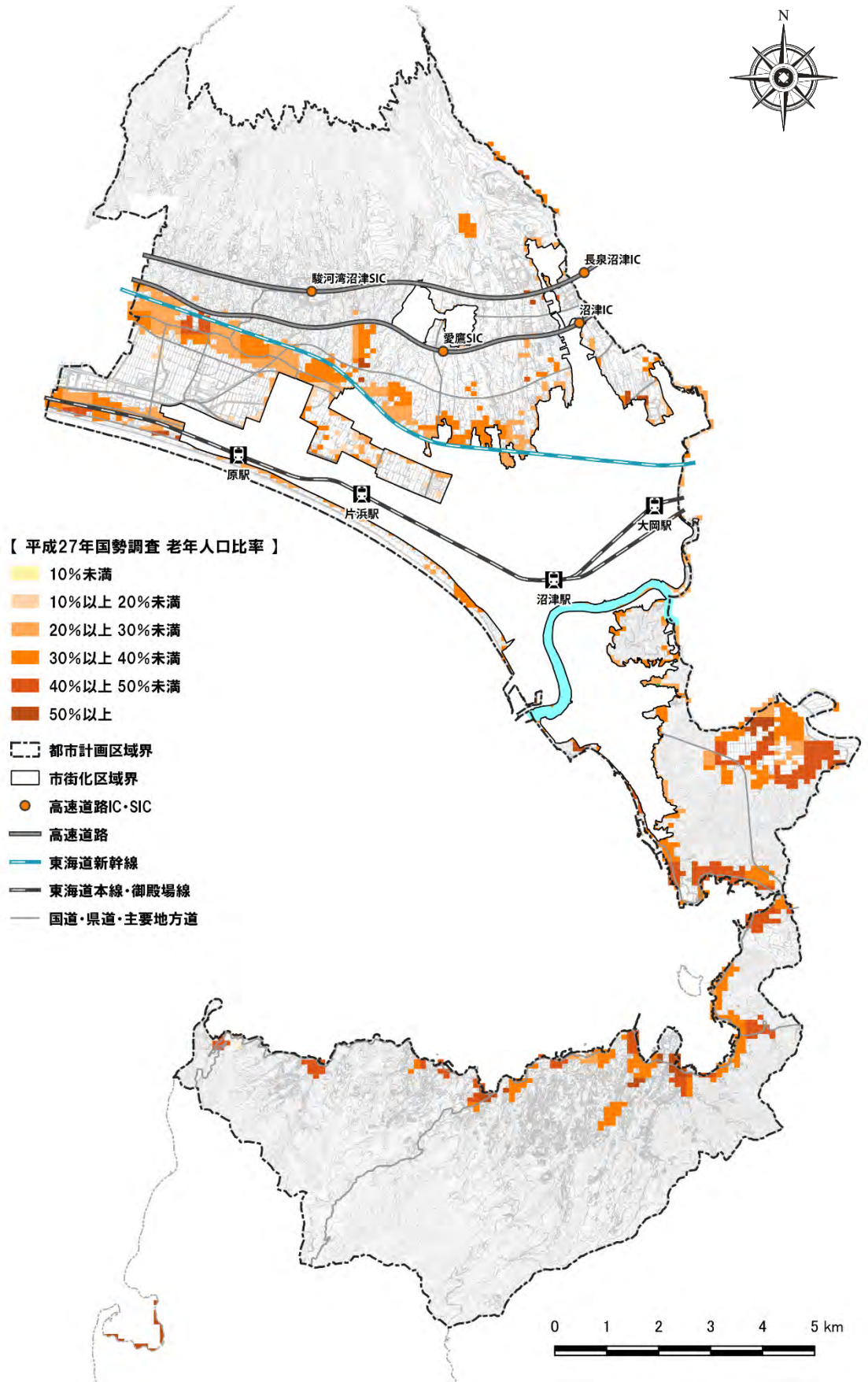


《人口密度現況図》



【出典】平成27年国勢調査（総務省統計局）

《老年人口比率現況図》



【出典】平成27年国勢調査（総務省統計局）

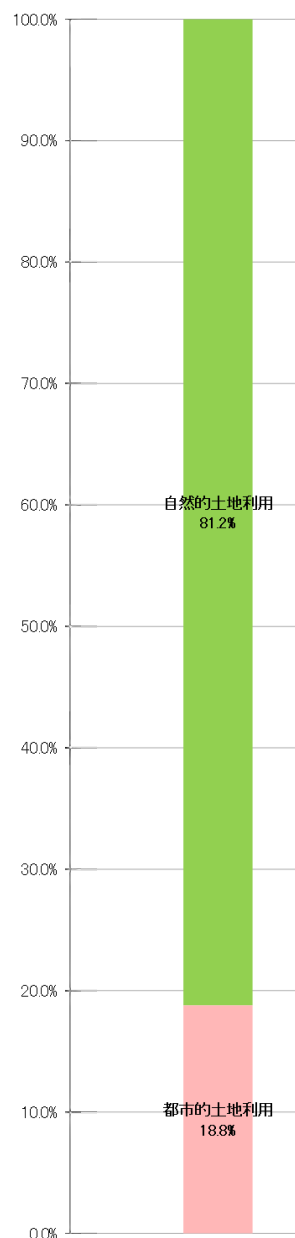
(2) 土地利用

市街化調整区域の土地利用は、山林の占める割合が最も高く 5,498.4ha（市街化調整区域全体の 51.4%）に及び、農地、水面、自然地等を含めた自然的土地利用が 81.2%を占めています。

一方、宅地は 619.0ha（同 5.8%）であり、その内訳は、住宅用地 2.8%、商業用地 0.5%、工業用地 1.9%、農林漁業用施設用地 0.6%となっています。

《用途別土地利用の面積割合》

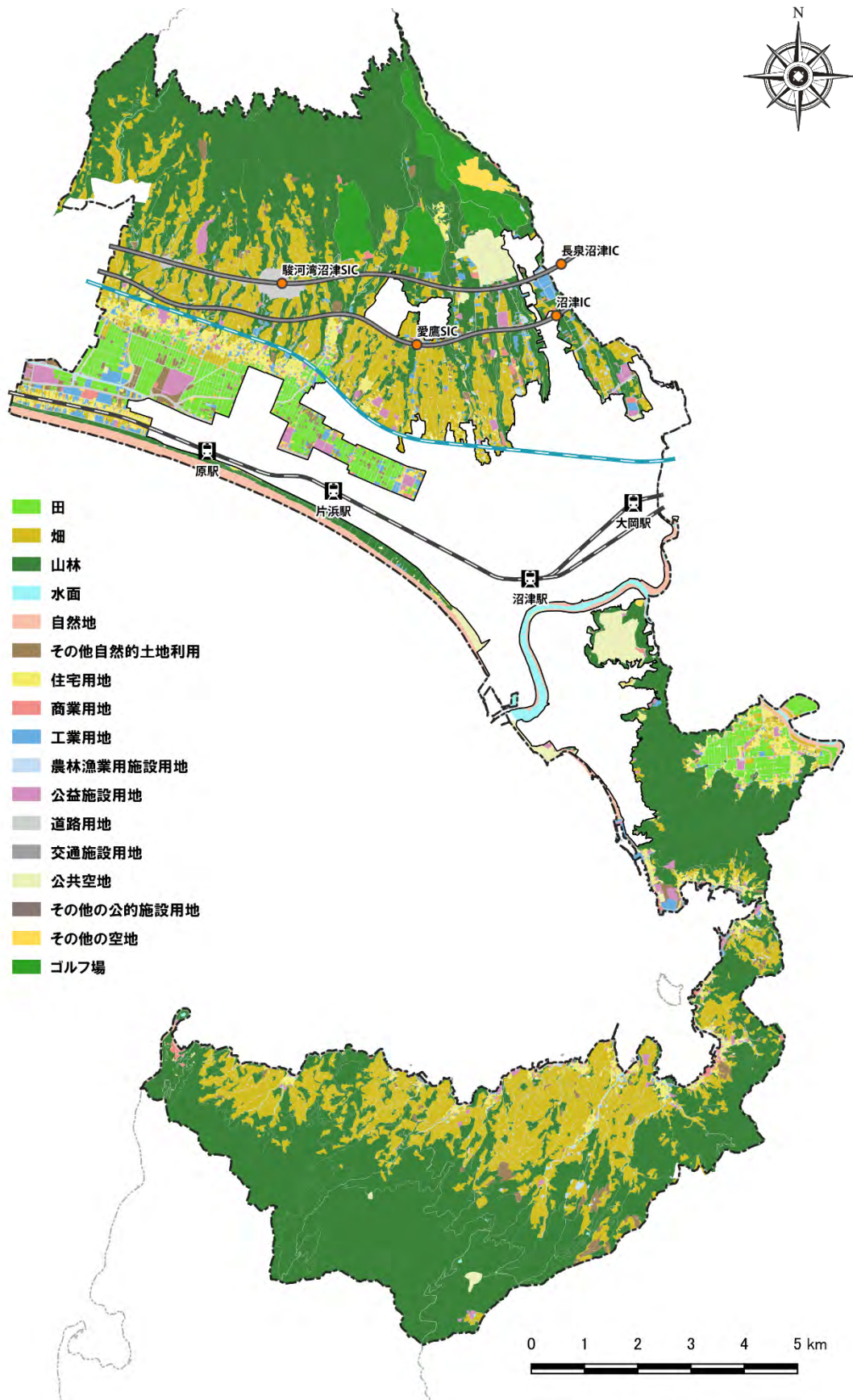
用途	面積	割合
田	434.7ha	4.1%
畑	2160.5ha	20.2%
農地小計	2,595.2ha	24.3%
山林	5,498.4ha	51.4%
水面	131.8ha	1.2%
自然地	258.1ha	2.4%
その他の自然的土地利用	195.6ha	1.8%
自然的土地利用小計	8,679.1ha	81.2%
住宅用地	299.3ha	2.8%
商業用地	54.2ha	0.5%
工業用地	198.3ha	1.9%
農林漁業用施設用地	67.2ha	0.6%
宅地小計	619.0ha	5.8%
公共・公益施設用地*	364.0ha	3.4%
道路用地	616.9ha	5.8%
交通施設用地	37.2ha	0.3%
その他の公的施設用地	0.0ha	0.0%
その他の空地	47.8ha	0.4%
ゴルフ場	323.1ha	3.0%
都市的土地利用小計	2,008.0ha	18.8%
合計	10,687.1ha	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

※平成 28 年度都市計画基礎調査を基に一部現況に合わせて修正

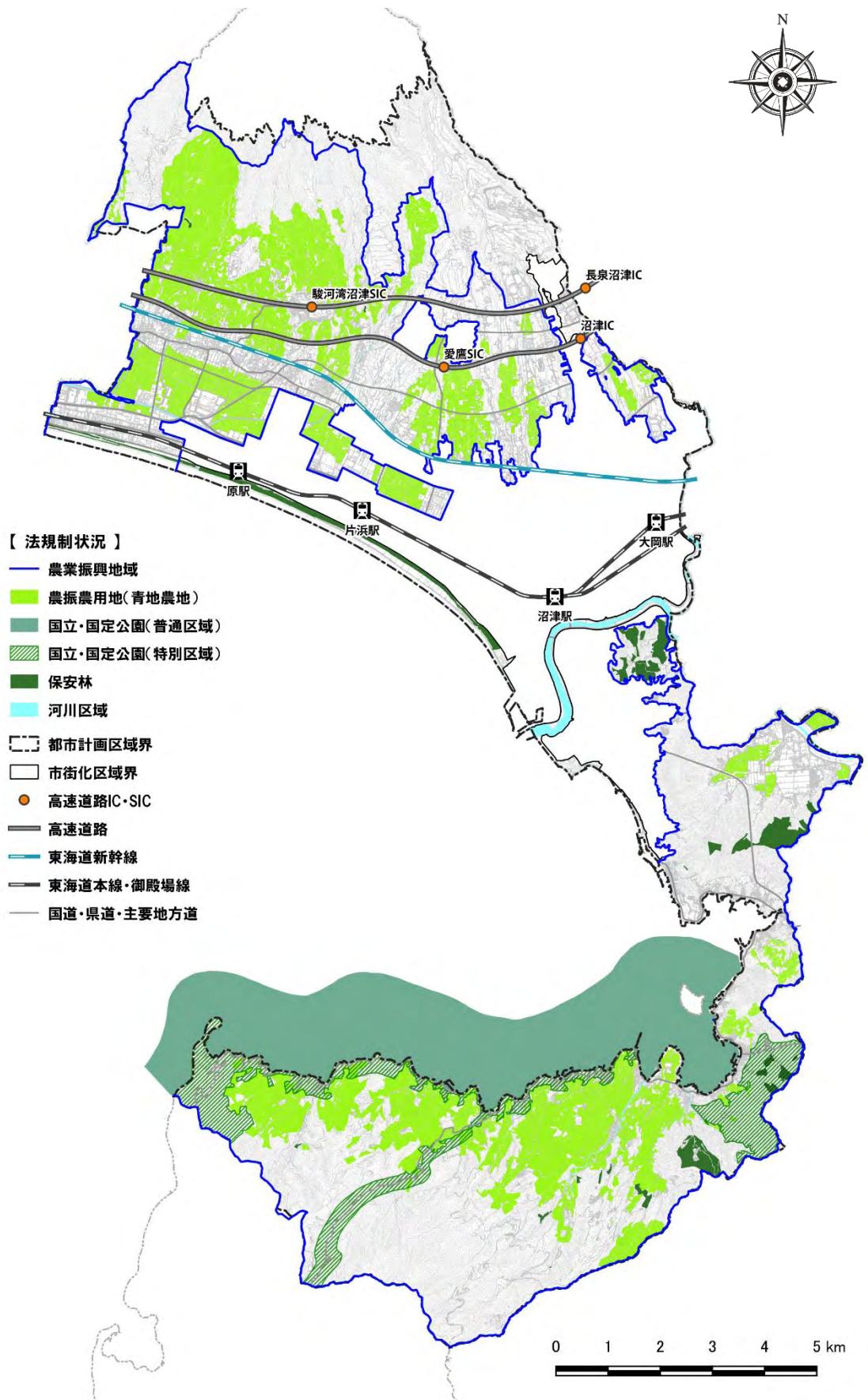
《土地利用現況図》



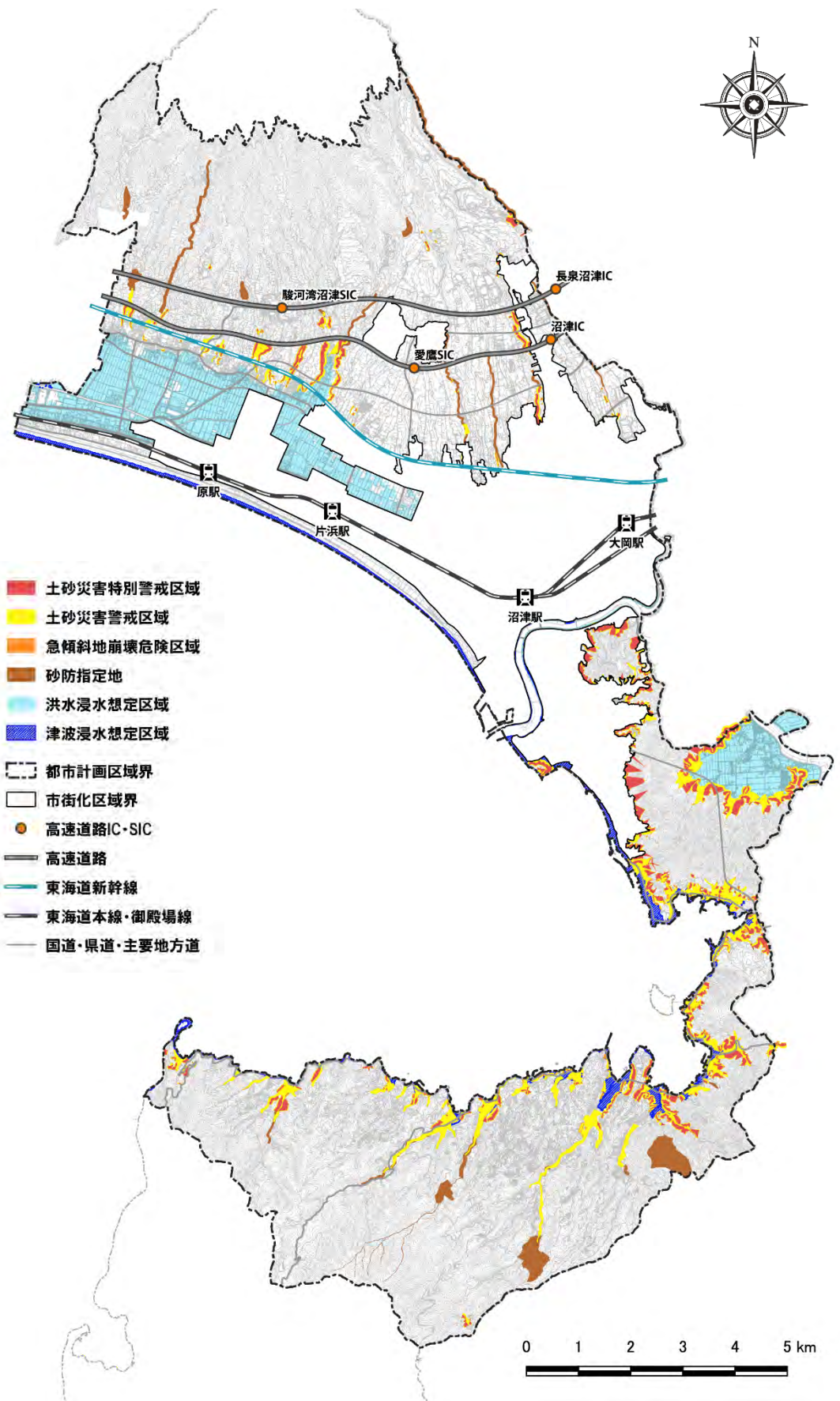
【出典】平成 28 年度都市計画基礎調査

(3) 関連法令等の指定状況

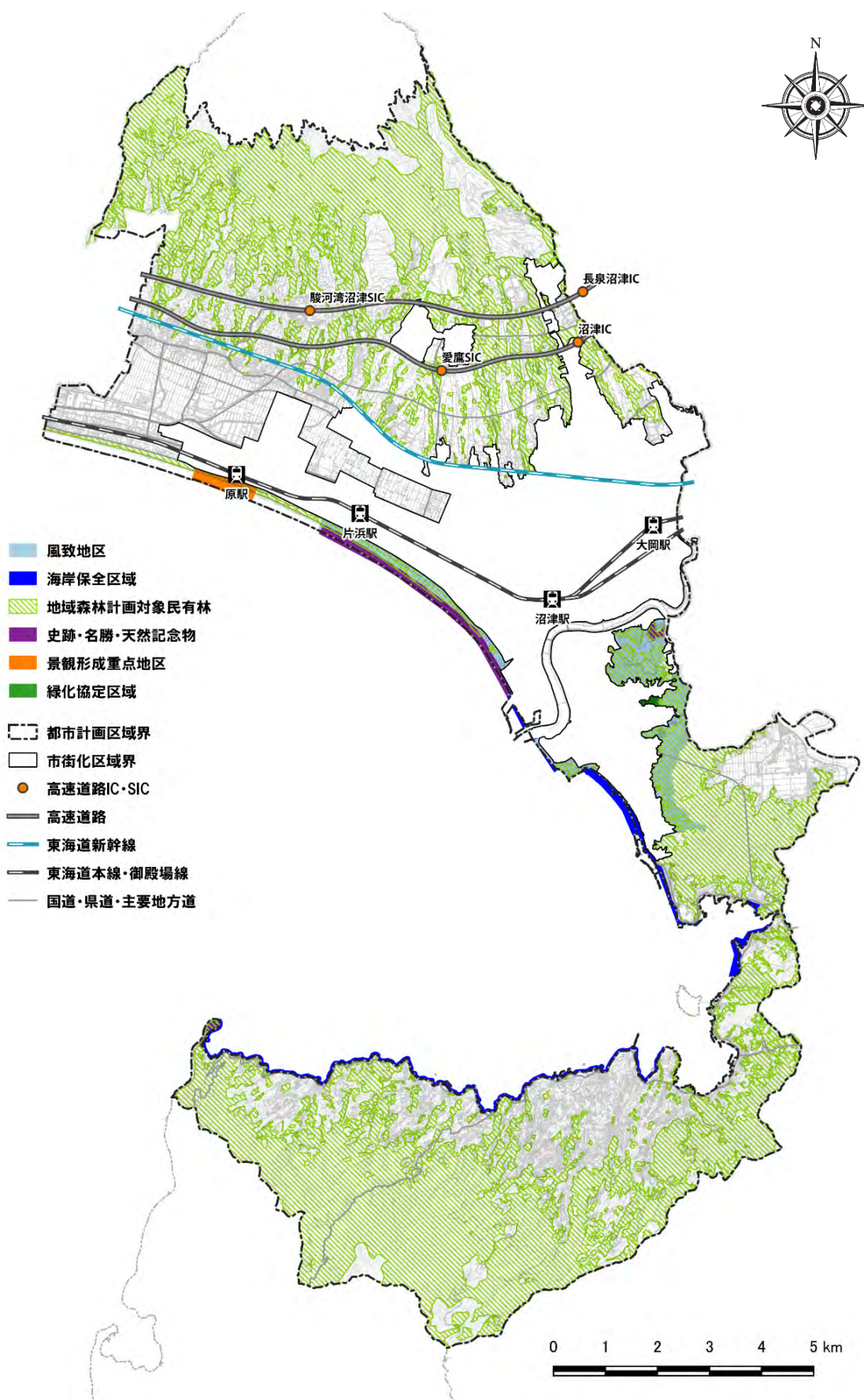
① 農業・森林・公園関連法の指定状況



②災害関連法の指定状況



③その他の関連法令等の指定状況

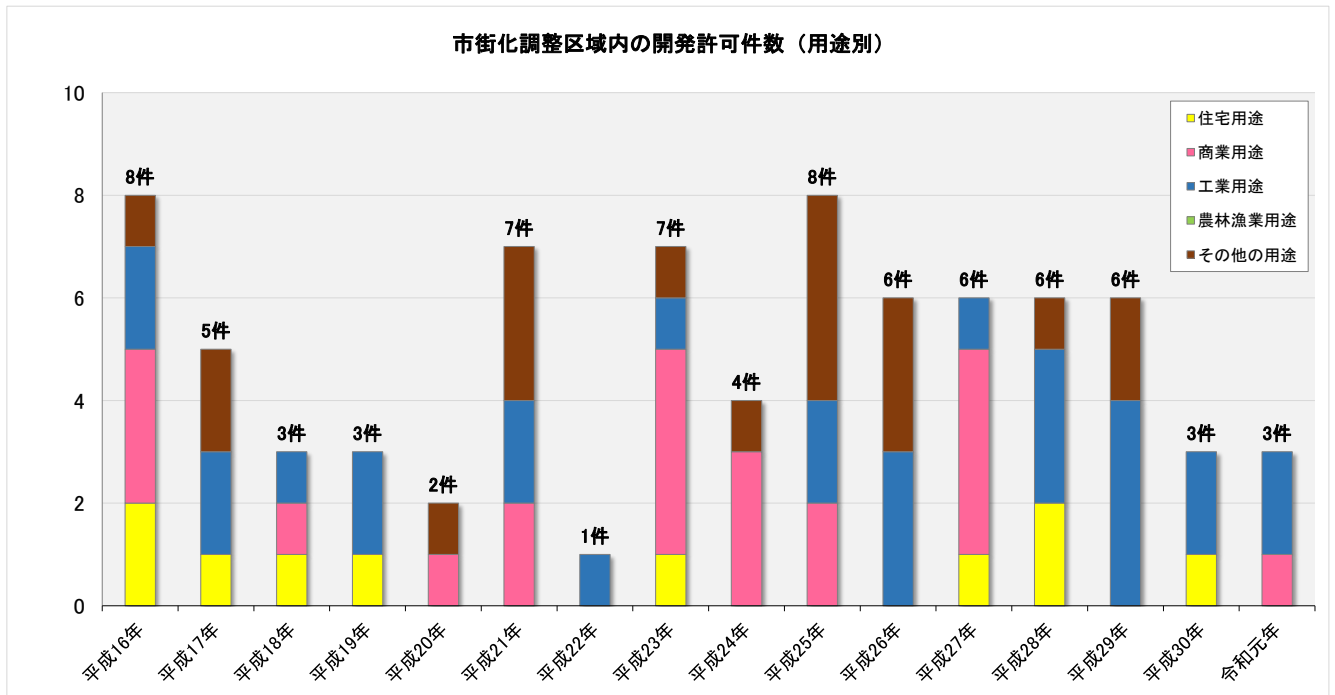


(4) 市街化調整区域内における開発許可状況

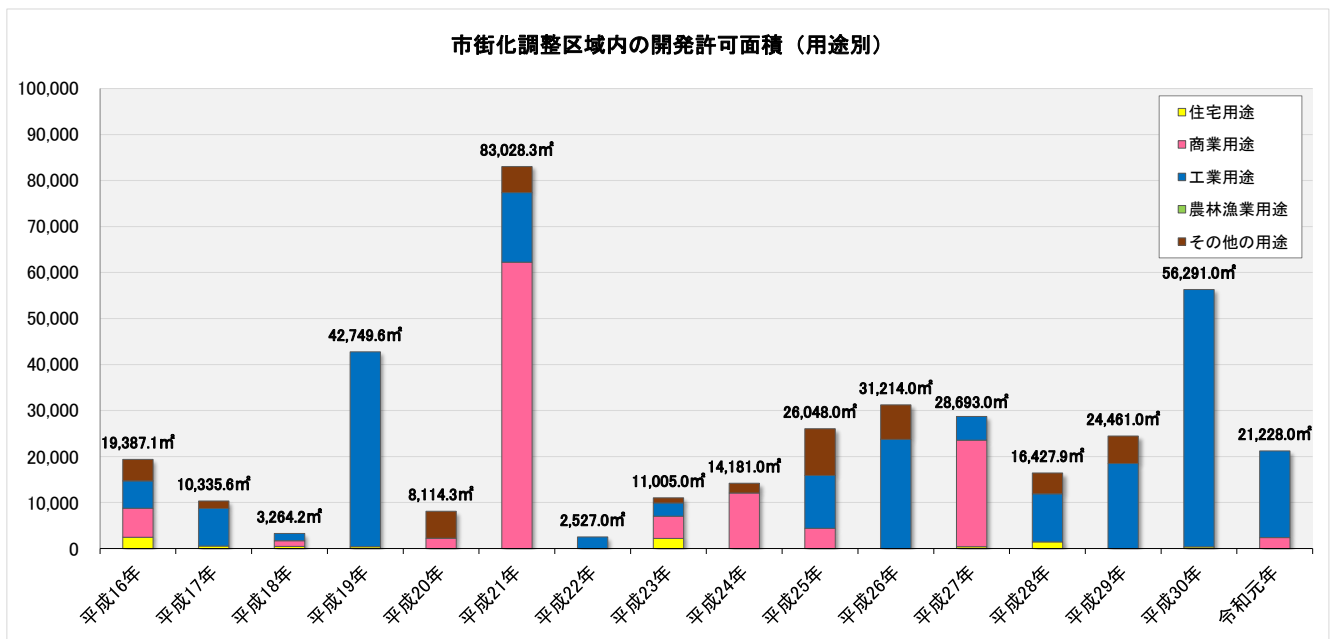
市街化調整区域内において、毎年数件が開発許可されています。

また、市街化区域周辺や高速道路インターチェンジ周辺、幹線道路沿道などに開発許可が分布しています。

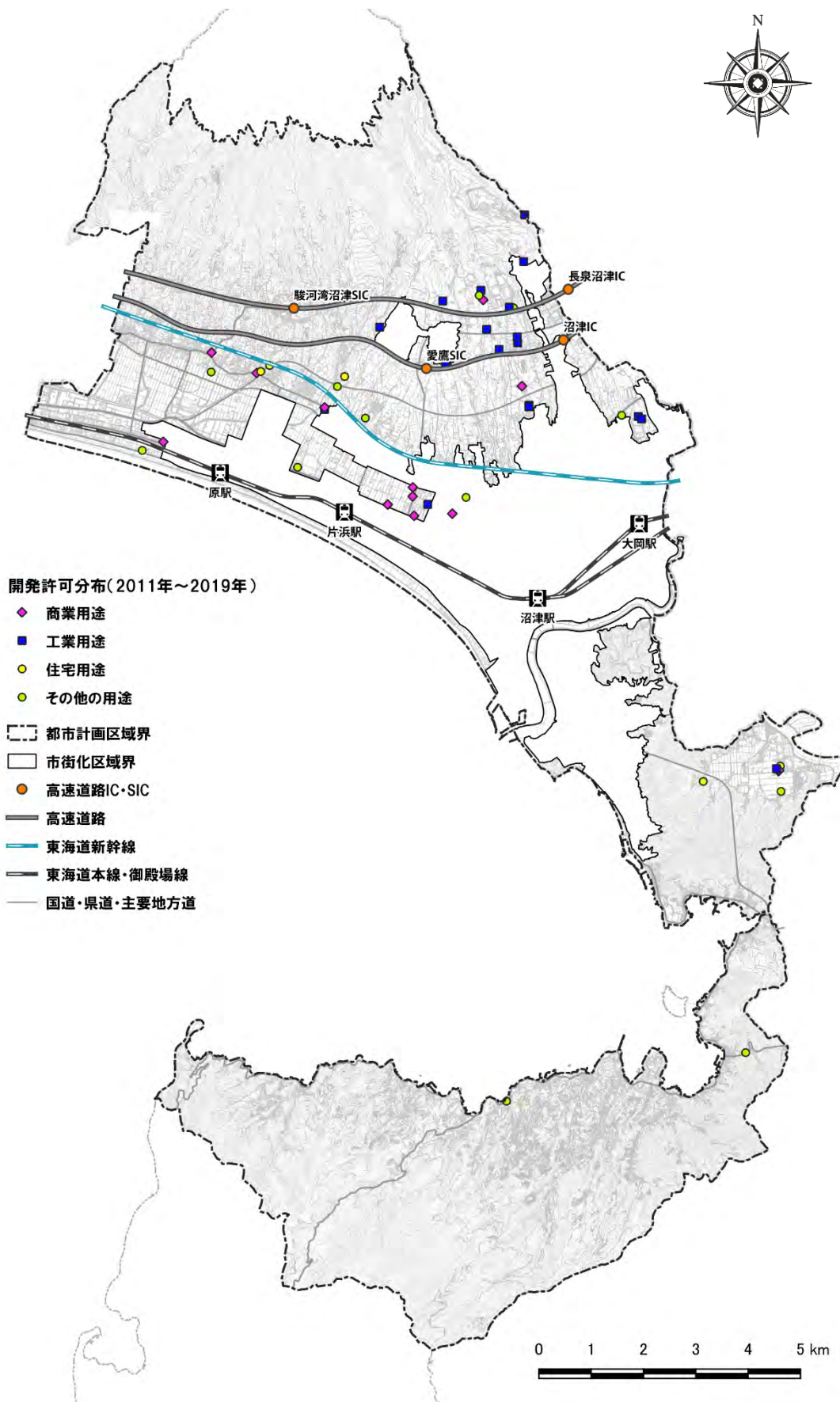
■市街化調整区域内の開発許可件数（用途別）



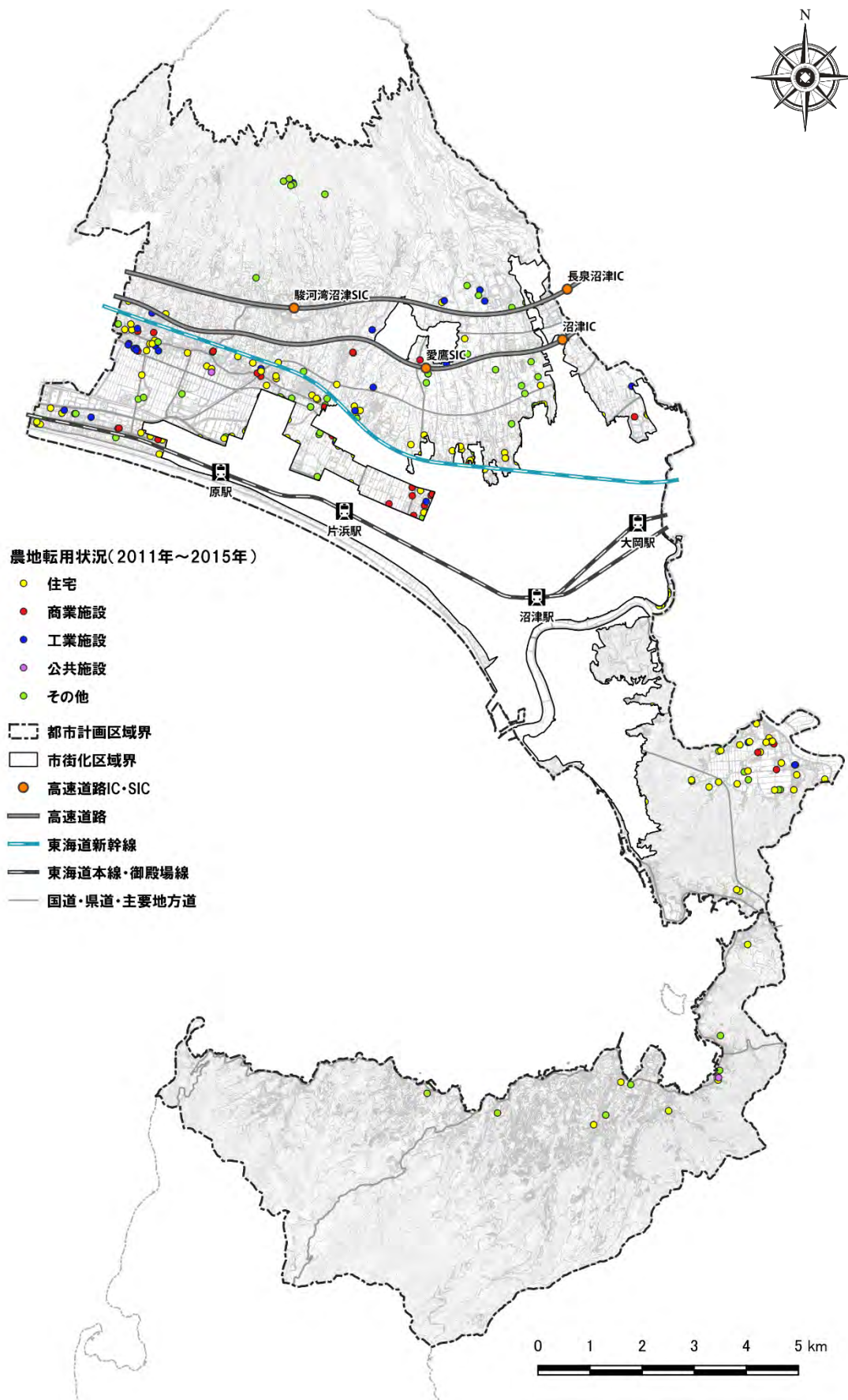
■市街化調整区域内の開発許可面積（用途別）



①市街化調整区域内における開発許可分布



②市街化調整区域における農地転用状況



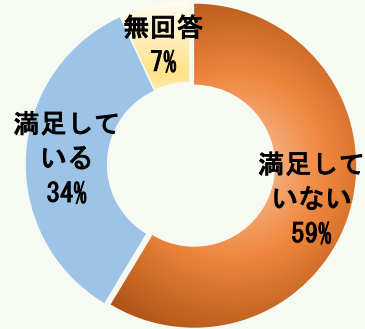
《企業の事業用地需要の状況》

沼津市企業立地推進ビジョンの策定にあたり実施した市内企業へのアンケート調査（平成30年度）による事業用地の意向について、約6割の事業所が「現在の用地に満足していない」と回答しており、主な理由として、「従業員が集まりにくい」、「交通の便が悪い」、「拡張する土地がない」等が挙げられています。また、約7割の事業所が「5年以内の投資計画がある」と回答しており、そのうち36%が「10年以内に拡張を予定している」と回答しています。

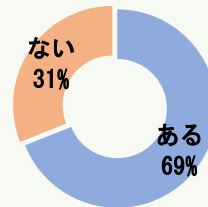
平成27年度以降における用地需要の相談実績では、市内企業・市外企業ともに首都圏から100km以内となる（都）片浜池田線沿道ゾーンを希望しており、市外企業については、2,000坪以上の大規模な用地の需要が高くなっています。

市街化区域内における工業系用途地域の未利用地は、約21.7ha存在していますが、このうち2ha以上の大規模開発に対応できる一団の未利用地は存在しません。このことから、市街化調整区域内での事業用地確保への対応が求められています。

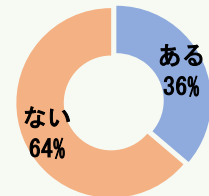
現在の用地の広さに満足しているか？



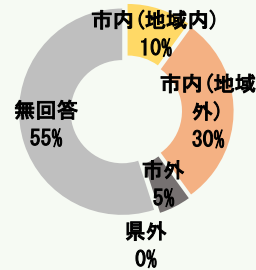
5年以内の投資計画



10年以内の工場等の拡張予定



移転検討先

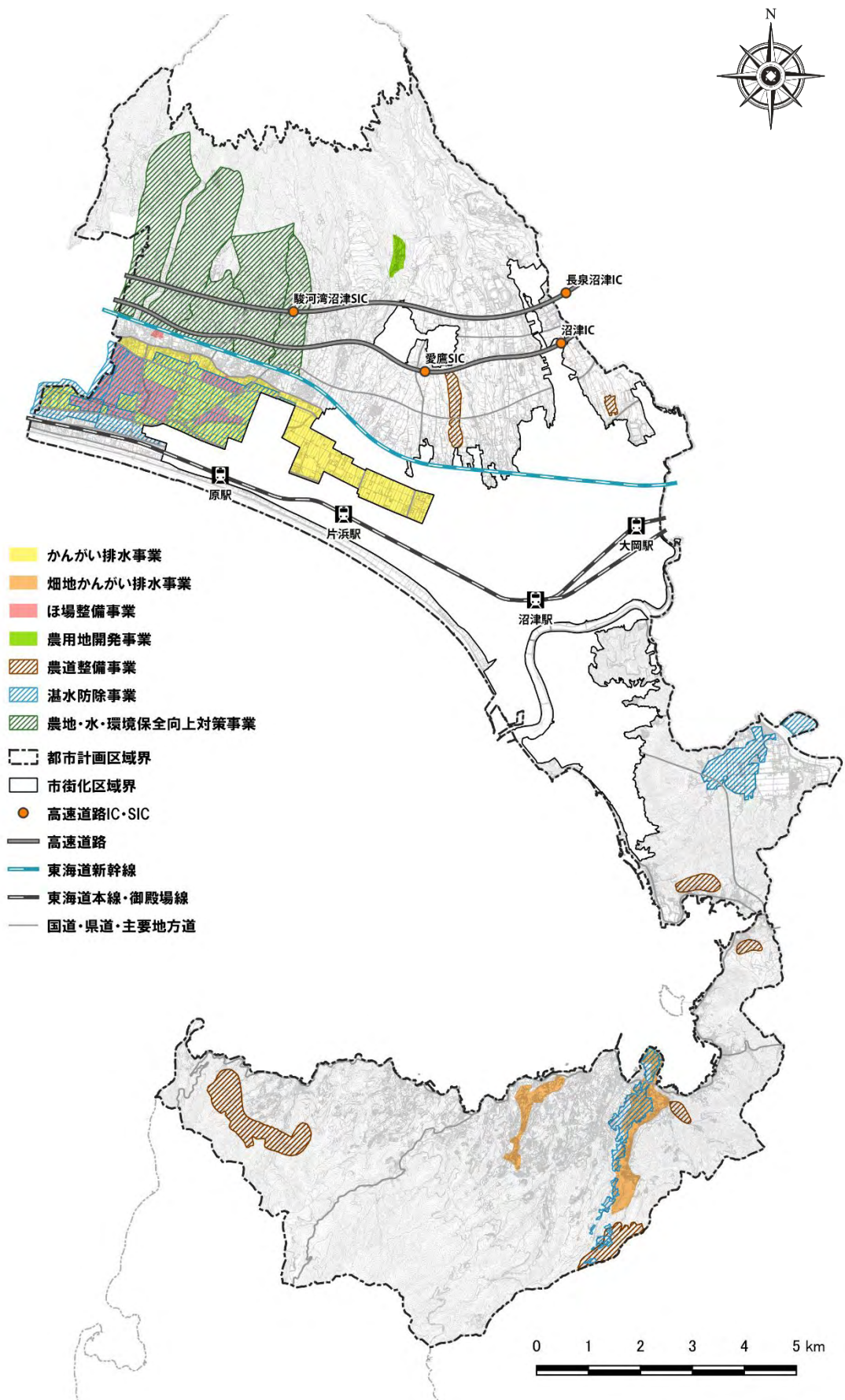


希望面積

坪数	割合
2000坪未満	36%
2000坪以上	64%

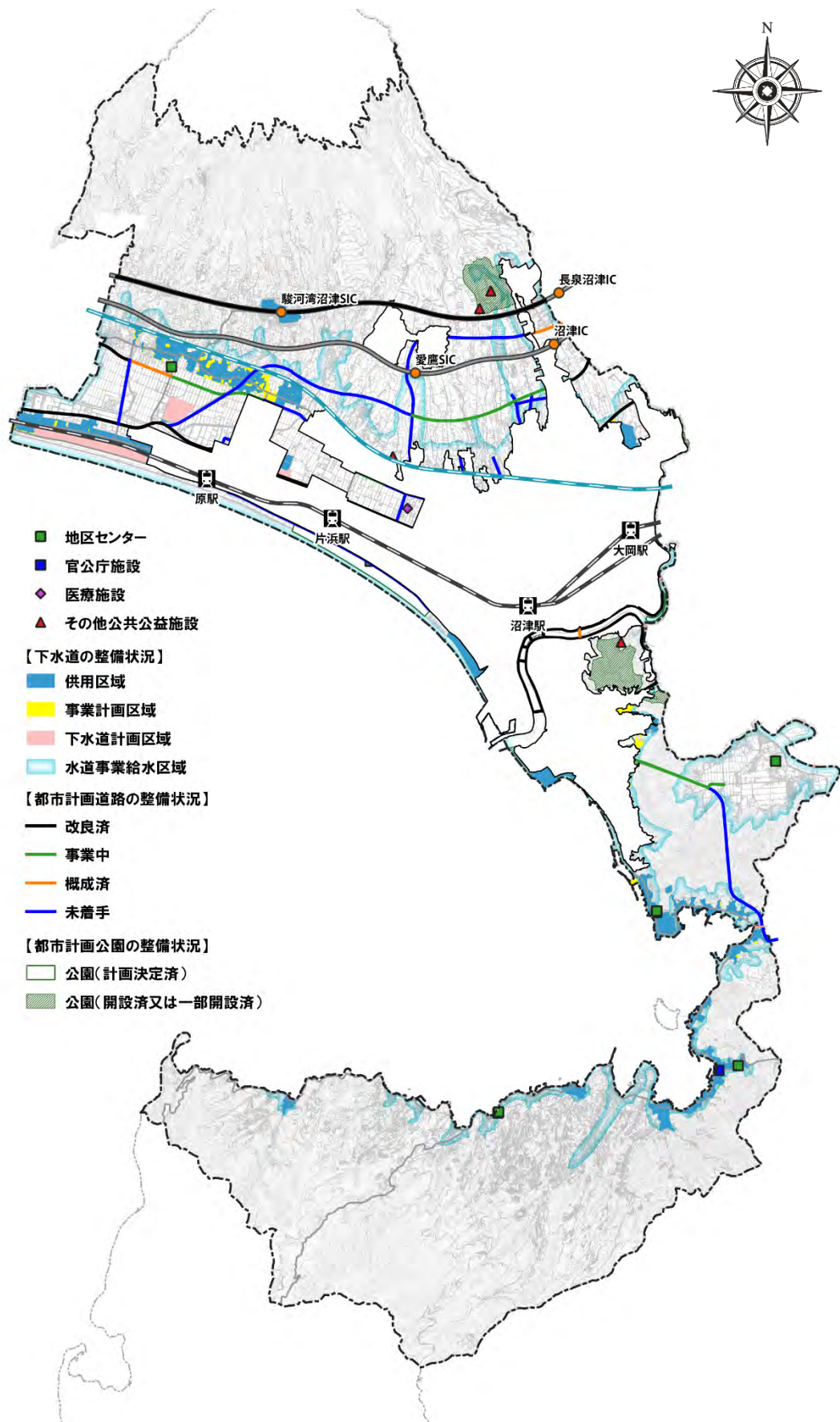
【出典】沼津市企業立地推進ビジョン

(5) 農林漁業関連施策の実施状況



【出典】平成27・28年度都市計画基礎調査

(6) 都市施設等の整備状況



【出典】沼津市水道事業ビジョン
平成 27 年・平成 28 年度都市計画基礎調査、沼津市資料

2-2 市街化調整区域における土地利用上の課題

市街化調整区域の現況を踏まえ、土地利用上の課題を以下のとおり整理します。

■自然環境、営農環境等の保全

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として位置付けられていることから、自然環境や営農環境、景観等の保全を重視する必要があります。

特に市内の優良農地については、基盤整備事業の受益地や一団の農地等を営農地として保全することにより、農業の維持・発展を図る必要があります。

■災害リスクのある区域への災害防止対策

市街化調整区域には、災害発生の危険性の高い地域が多く存在します。災害防止対策の推進のため、土地利用を規制することが求められます。

近年頻発・激甚化する自然災害を背景とした都市再生特別措置法の改正により、災害の危険性がある区域での開発許可が厳格化されたことを踏まえた土地利用のあり方を検討する必要があります。

■産業振興に資する計画的な土地利用

市街化区域内には、大規模開発に対応できる一団の未利用地が存在せず、企業ニーズに対応できる事業用地の確保が求められています。

事業用地として市街化調整区域内の土地利用が検討される中、市街化調整区域内の一団の未利用地において、無秩序な開発の進行や敷地の細分化、土地利用の混在等が懸念されるため、周辺環境への影響を考慮し、地域特性を活かした計画的な土地利用の誘導が必要となります。

■交通利便性の高い区域における計画的な土地利用

新東名高速道路の開通やスマートインターチェンジの整備、(都)東駿河湾環状線等の整備による広域アクセス性の向上は、県東部地域における本市の求心力が低下傾向にある中で、交流人口の増加による賑わいの創出、次世代産業や流通業等の立地による地域活力の増進の絶好の契機と捉えることができる一方、交通利便性の高さから、個別開発等による無秩序な土地利用の進行や用途の混在が懸念されるため、計画的な土地利用の規制・誘導が必要となります。

また、大規模な商業系土地利用については、あくまでも郊外の居住者や市外からの広域的な利用を目的とし、中心市街地の商業環境の持続的発展を妨げないよう、適切な土地利用の誘導が必要です。

■既存集落の住環境の改善

市街化調整区域の既存集落では、道路等の都市基盤が適正に配置されずに集落が形成されたことによる災害時の緊急活動への影響等が懸念されるため、地域の状況に応じた適切な土地利用の規制・誘導が必要となります。

また、少子高齢化の進展等による人口減少が懸念されているため、無秩序な土地利用を抑制し、周辺環境との調和を図りながら、地域コミュニティを維持することが必要となります。

