

# 第3章 都市計画マスタープランにおける土地利用の課題

## 3-1 都市計画マスタープランにおける土地利用の方針

第2次沼津市都市計画マスタープランでは、土地利用の方針を次のように定めています。

### 【第2次沼津市都市計画マスタープラン】

今後の土地利用にあたっては、自然環境の保全や環境に配慮した都市施設の整備、激甚化する自然災害に備える防災等に配慮し、自然的土地利用と都市的土地利用との調和を図り、環境と産業が共存し、発展するメリハリのある土地利用を目指します。

#### 基本方針

- ① にぎわいと活力にあふれる県東部地域の広域拠点都市の形成
- ② より安全で、より快適な市街地の形成
- ③ 自然と共生する土地利用

### 【土地利用の用途区分】

1) 都市的土地利用の区域	市街化区域、市街化調整区域内の既成市街地や集落、既存開発地区等
①住居系地域	住宅を中心に誘導する地域
②商業・業務系地域	商業業務施設を中心に誘導する地域 主要幹線道路等の沿道は、周辺の土地利用との調和に配慮し、自動車利用者や地域住民の利用に応える沿道サービス施設等を誘導
③工業・物流系地域	工業施設や流通業務施設を中心に誘導する地域
2) 自然的土地利用の区域	国立公園の区域など良好な自然環境を維持すべき自然地域等や農業振興上保全すべき農地、地形条件等から開発を抑制する地域
①自然地域	自然環境の保全・活用を図る地域
②農林業地域	農林業の振興と農地・山林の保全を図る地域
3) 新たに都市的土地利用を推進する地区	商業、医療・福祉、物流の複合拠点として、災害時には防災拠点の形成を目指す北西部地区（東椎路地区）
4) 新たな交通基盤を活かした産業立地を検討する地区	限られた市域において、無秩序な土地利用を抑制するとともに、今後の本市の新たな発展を築くため、市街化動向や交通条件等を踏まえ、産業立地を検討する（都）片浜池田線沿道ゾーン及び駿河湾沼津スマートインターチェンジ周辺地区
5) 新たな都市的土地利用の可能性を検討する地区	地域の特性を活かした新たな都市的土地利用の可能性を検討する大平地区、原地区、西浦地区、足高北地区

〈参考〉第2次沼津市都市計画マスタープラン 土地利用方針図

■ 土地利用方針図

駿河湾沼津SIC周辺地区（東海大学跡地）

- 周囲農林業との調和に配慮し、環境への負荷の少ない先端産業の工場や研究開発施設の導入検討

(都)片浜池田線沿道ゾーン

- 交通利便性の高い立地特性を活かし、社会情勢や道路整備の進捗、下流部への排水の影響等を考慮しつつ、自然環境と調和した土地利用の方向性の検討



北西部地区（東椎路地区）

- 市街化区域に編入し、併せて地区計画を指定することで計画的なまちづくりの推進
- 商業、医療・福祉、物流の複合拠点としてまちづくりの推進
- 土地利用にあたり、周辺住環境への影響や農地保全との調整、地盤・排水等の問題に十分配慮

津波浸水想定区域周辺の土地利用

- 津波からの避難に向け、総合的な防災・減災対策に取り組むとともに、土地利用の規制や立地誘導の方向性・位置付けの検討

【 土地利用凡例 】

都市的土地利用	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow;"></span>	住居系地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:orange;"></span>	商業業務系地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightblue;"></span>	工業系地域
自然的土地利用	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgreen;"></span>	自然地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:palegreen;"></span>	農業系地域
都市的土地利用推進・検討	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border:1px solid blue;"></span>	都市的土地利用を推進する地区
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border:1px dashed blue;"></span>	新たな交通基盤を活かした産業立地を検討する地区
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border:1px dashed orange;"></span>	都市的土地利用の可能性を検討する地区



### 3-2 用途区別の土地利用の現状と課題

都市計画マスタープランにおける土地利用の用途区別に、市街化調整区域の現状及び課題を以下のとおり整理します。

#### 1) 都市的土地利用の区域（※既成市街地、集落）

人口減少や高齢化の進展に伴い、地域の活力維持が懸念される中、集落等は都市郊外部においてコミュニティの中心的な役割を果たしてきた地域であり、日常の生活基盤として、持続性を高める土地利用が求められています。人口減少は、コミュニティの活力低下にとどまらず、日常生活に必要な施設の利用頻度の減少や公共交通の衰退など、地域の生活利便性を著しく低下させることにもつながるおそれがあり、定住人口を維持しつつ、多様な世代が共生する持続可能なコミュニティを形成することが重要です。

また、近年頻発・激甚化する自然災害を踏まえると、災害リスクの高いエリアにおいては、新たな居住を抑制する必要があります。

#### 2) 自然的土地利用の区域

市内に存在する優良農地や樹林地、海岸線等は、農林業や景観の保護、水資源の涵養、治山・治水等の多面的機能の充実のため、貴重な自然環境として保全するとともに、日常的な利用が可能な場所については、豊かな自然を活かした土地利用により、地域の活性化を促進することが求められています。

農地は、農産物を生産する重要な土地利用であるとともに、農村地域における自然環境や良好な景観を形成し、また、水資源の涵養や保水など環境や防災面においても役割を果たす多面的な機能を有していますが、農業就業者の減少や高齢化による労働力不足などによって、耕作放棄による農地の荒廃が懸念されています。

その一方で、関係法令の改正による農業への参入要件の緩和や6次産業化の推進など、農業を取り巻く環境には変化が見られています。

将来にわたって、安全な農産物を安定的に供給するとともに、農地の持つ水資源の涵養や保水、防災などの多面的機能を発揮していくためには、無秩序な土地利用や耕作放棄等による農地の荒廃を防止し、持続可能な農業の確立に向けて必要な農用地を確保するとともに、営農に適した良好な状態で保全することが重要です。

本市の林業を取り巻く情勢は、林業の担い手の減少や維持・管理の放棄等によって、森林の荒廃化が懸念されています。このため、木材の生産活動を通じた適切な森林整備を図り、計画的な伐採と安定供給を推進することが重要です。

また、森林は木材生産の経済機能の他に、水源の涵養、災害の防止、生活環境の保全、保健休養のほか、二酸化炭素の吸収源となり地球温暖化対策に資するなど、公益的機能を有しており、これらの多面的機能の充実と景観整備も期待されています。

### 3) 新たに都市的土地利用を推進する地区

#### 【北西部地区（東椎路地区）】

東名高速道路愛鷹スマートインターチェンジや（都）中央幹線（国道1号）等に近接している交通利便性の高さに加え、今後、（都）金岡浮島線の整備が進展することにより、さらなる広域アクセス性の向上が見込まれます。

地区内の市立病院や物流・商業施設等の既存施設や広域アクセス性の高さ等の地域特性を活かし、営農環境、地盤、治水・排水対策等を含めた周辺環境に配慮しつつ、交流拠点や防災拠点としての機能を強化することが必要となります。

しかしながら、当地区は洪水浸水想定区域を含むことから、災害防止等の観点を踏まえて、土地利用のあり方を検討する必要があります。

### 4) 新たな交通基盤を活かした産業立地を検討する地区

#### 【（都）片浜池田線沿道ゾーン】

（都）片浜池田線沿道ゾーンは、豊かな自然環境に恵まれるとともに、東名・新東名高速道路、（都）東駿河湾環状線、国道246号など広域的な交通網の枢要な結節点として優れた立地特性を備えていることから、開発需要が高まっている地区です。

このような立地特性を活かし、生産性の向上に資する産業関連施設など市街地の拡大につながらないものについては、自然環境に配慮しながら、都市の活力向上に向けた有効な土地利用が求められます。

#### 【駿河湾沼津スマートインターチェンジ周辺地区（東海大学跡地）】

駿河湾沼津スマートインターチェンジ周辺地区は、豊かな自然環境に恵まれるとともに、新東名高速道路のスマートインターチェンジに近接し広域交通の利便性に優れる地区です。

当地区は、大学の跡地となっており、現在はその一部を産学官が参画した先端的な科学技術の活用による革新的な栽培技術開発等を行う AOI-PARC が立地し、農業を軸とした関連産業のビジネス展開を促進するプロジェクトが展開されています。また、民間事業者の研究開発施設も進出しており、残りの未利用地についても、研究施設や産業施設など既存立地施設とも連携が図られた土地利用の誘導が求められます。

## 5) 新たな都市的土地利用の可能性を検討する地区

### 【大平地区】

大平地区は、既存集落として一定の人口が集積するとともに、狩野川流域の平坦な水田地帯として、農業生産基盤整備等による水稲の安定生産が行われている地区です。

現在、(都) 沼津静浦線の整備が進められており、中心市街地との接続が強化されるなど、交通の利便性が向上することから、開発需要が高まることが想定されます。

しかしながら、当地区は洪水浸水想定区域を含むことから、災害防止等の観点を踏まえて、土地利用のあり方を検討する必要があります。

### 【原地区】

原地区は、広域幹線道路である(都) 中央幹線(国道1号)が位置することから、交通環境が充実するとともに、優良な農地が一面に広がる地区です。

当地区の農地は、市街地に隣接しており、水稲や路地野菜などの栽培が行われているため、営農環境と調和した適切な土地利用の誘導が求められます。

また、当地区は洪水浸水想定区域を含むことから、災害防止等の観点を踏まえて、土地利用のあり方を検討する必要があります。

### 【西浦地区】

西浦地区は、穏やかな気候と斜面を利用して、温州みかんを中心として柑橘類が生産されている樹園地が広がるとともに、レクリエーションの場である市民の森が立地するなど、豊かな自然環境を有する地区です。

当地区には、都市的土地利用を想定した一団の未利用地が存在しているため、周辺環境への影響を考慮した上で土地利用の誘導を図る必要があります。

### 【足高北地区】

足高北地区は、東名・新東名高速道路のインターチェンジに近接するとともに、良好な自然環境が広がっている地区ですが、都市的土地利用が図られている一団の用地が存在しており、大規模な土地利用転換が図られる際は、個別開発による無秩序な土地利用が進行するおそれがある地区です。

当地区の立地特性から産業系の開発需要の高まりが想定されることから、周辺環境に配慮し、計画的な土地利用を誘導することが求められます。

