

小山町都市計画マスタープラン

市街化調整区域における 地区計画適用に関する基本方針

平成 27 年 3 月

小 山 町

【 目 次 】

序 章. 基本方針の目的 1

第 I 章. 現況調査 2

1. 都市の概況・沿革・位置付け等..... 2

(1) 概況・沿革 2

(2) 人口・面積..... 3

2. 上位・関連計画..... 4

(1) 第4次小山町総合計画 4

(2) 内陸フロンティアを拓く取組 5

(3) その他主要プロジェクト..... 8

5. 市街化調整区域の課題..... 9

第Ⅱ章. 市街化調整区域における
地区計画適用の基本方針……………10

1. 地区計画適用の基本方針..... 10

(1) 基本理念 10

(2) 地区計画適用の基本的な考え方……………10

2. 将来都市構造と地区計画適用検討地区 11(1) 都市の軸 11

(2) 地域別市街地整備の課題と今後の方向性……………11

(3) 地区計画適用検討地区 12

3. 地区計画方針（案） 14

(1) 小山PA周边地区..... 14

(2) 湯船原地区.....16

(3) 足柄S A周边地区.....18(4) 須走地区 20

序 章. 基本方針の目的

市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」であり、「災害の発生のおそれのある区域」や「農用地として保存すべき区域」、「水源涵養やすぐれた自然の風景等のため保全すべき区域」などが含まれ、これらの区域は新たに市街化区域にすべきではないとされています。

しかしながら、周辺の市街化を促進することがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為等は認められています。これは区域によっては、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応などを勘案し、必要性が認められる開発行為等で、更なる市街化を促進する恐れがないものは許可しても差し支えないという考え方に基づくものです。

本町では、近年、人口減少による活力の低下、及び地域コミュニティの崩壊が懸念されるとともに、児童・生徒数も減少し、学校（学区）等を維持するため児童・生徒数の確保が必要です。また、長引く不況の中、町内企業の転出や保養施設の閉鎖などにより、町内企業の経済動向も低調な傾向にあります。

本町の市街化調整区域は、都市計画区域の95%もの面積を占めるほどの広範囲に広がるとともに、人口の4割以上が生活していますが、その市街化調整区域において、新東名高速道路や東名高速道路にスマートインターチェンジを設置する計画・構想があり、その周辺における無秩序な市街化を防止しつつ、開発ポテンシャルの向上や交流人口の増加を的確に受け止める必要があります。

一方、静岡県では、県全域において、防災・減災と地域成長を両立させた魅力ある地域づくりを実現するため、『内陸のフロンティアを拓く取組』の全体構想を策定し、平成25年2月には、その先導的モデルとして小山町を含む県内11区域が『ふじのくに防災減災・地域成長モデル総合特区』の指定を受け、さらに、県独自の制度として平成26年4月には、市町の取組や事業の具体化を強化するため「内陸フロンティア推進区域」制度を創設しました。

本町では、『「内陸のフロンティア」を拓く取組』を小山町内で実現するため、重点的に事業を進める町内の3拠点（小山PA周辺地区、湯船原地区及び足柄SA周辺地区）を『富士のふもとに、「^{みらい}三来拠点」』と位置付けるとともに、「内陸フロンティア推進区域」の指定申請を行い、これら3地区は平成26年5月に推進区域の指定を受けました。さらに、同年10月には富士小山わさび平地区と南藤曲地区が「家・庭一体の住まいづくり」を実現する住宅地として推進区域に指定されました。

また、平成25年6月に富士山が世界文化遺産に登録された際には、本町須走地区にある富士浅間神社及び須走口登山道がその構成資産に含まれました。そのため、特に須走地区では、環境保全とともに富士山の景観及び構成資産を活かしたまちづくりが求められています。

これら本町における『「内陸のフロンティア」を拓く取組』や須走地区における富士山の景観及び構成資産を活かしたまちづくりの実現、その他市街化調整区域における様々な課題に対応するための有効的な手法の一つとして、地区計画制度が挙げられます。

そこで、都市計画法第18条の2に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針（小山町都市計画マスタープラン）」の一項目として、『市街化調整区域における地区計画適用に関する基本方針』を策定します。

第Ⅰ章 現 況 調 査

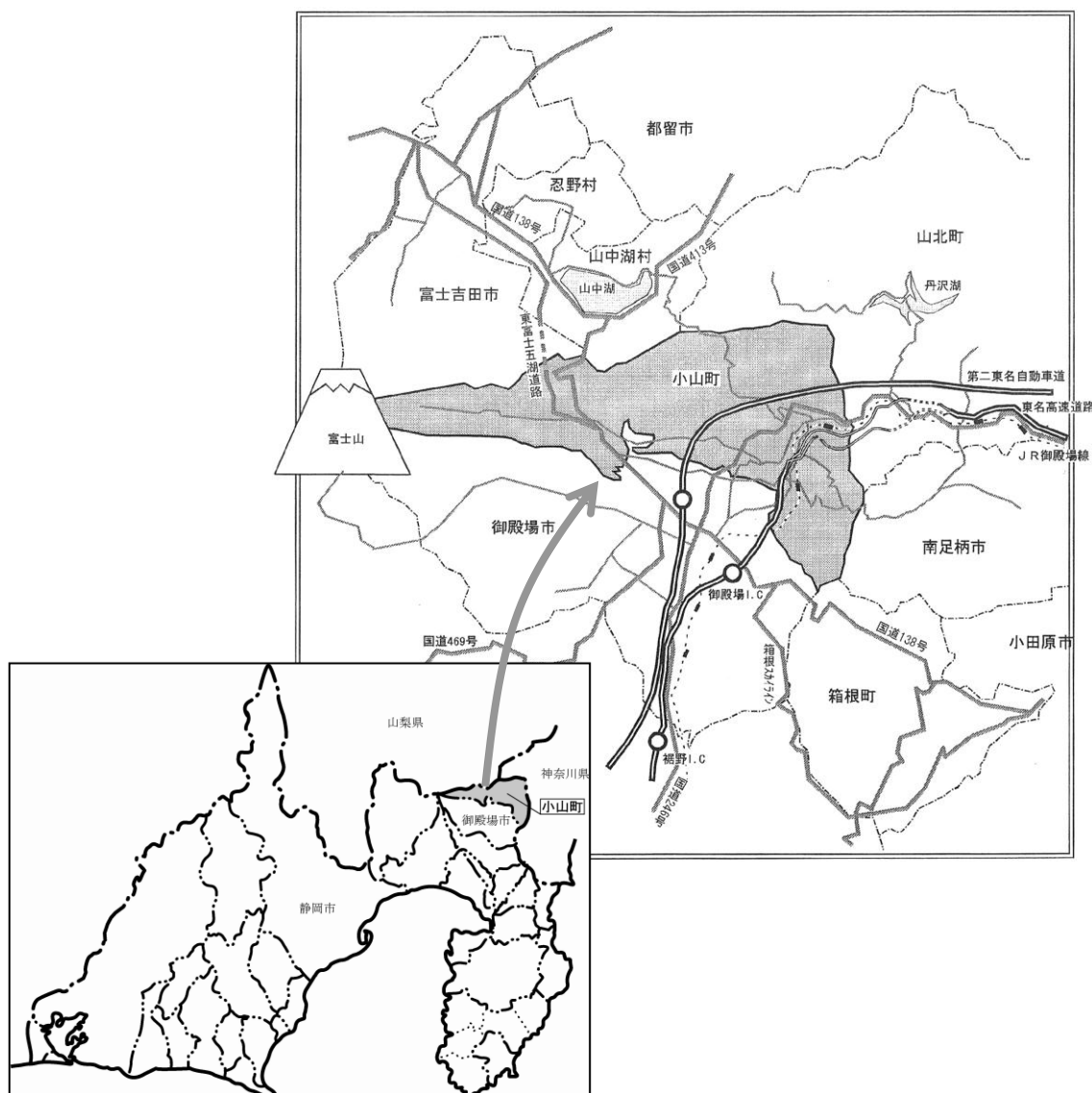
1. 都市の概況・沿革・位置付け等

(1) 概況・沿革

本町は、静岡県の中東部に位置し、東を神奈川県、北西を山梨県に接する県境の町です。町域は、北西端が富士山頂まで達し、富士山を頂点とした富士外輪状の三国山系と、北東は丹沢山系、南東は箱根外輪山・足柄山嶺に取り囲まれた東西約 26km、南北約 13km に跨る面積約 136 km² の東西に長く伸びた形状をしています。

本町は、古くは北西部の加古坂（籠坂）峠で甲斐へ向かう道と、南東部の竹之下から足柄峠を越えて相模へ至る古東海道（足柄路）の通る交通の要衝地として栄えました。現在でも東名高速道路や国道 246 号が通過すると共に、J R 御殿場線と小田急小田原線の相互乗り入れにより新宿駅と直結するなど、首都圏に近接する交通の要衝地に位置しています。なお、平成 24 年度には御殿場ジャンクション以西の新東名高速道路が開通しましたが、平成 32 年には当該ジャンクション以東の、本町を通過し神奈川県に至る区間の開通が予定され、整備が始まっています。

また、本町は御殿場市とともに御殿場小山広域都市計画区域を形成するとともに、御殿場市とは鉄道や道路とも緊密に結びついており、一体的な生活圏域を形成しています。



(2) 人口・面積

本町の総人口は平成22年で20,629人、このうち市街化区域人口は11,967人（総人口の58%）、市街化調整区域人口は8,662人（総人口の42%）です。

昭和60年から平成22年までの経緯をみると、平成2年が人口のピークとなり、その後は都市計画区域全体では2～4%程度の減少傾向にあり、市街化区域と市街化調整区域別にみると、各調査年で増減率にばらつきがありますが、概ね減少傾向にあります。

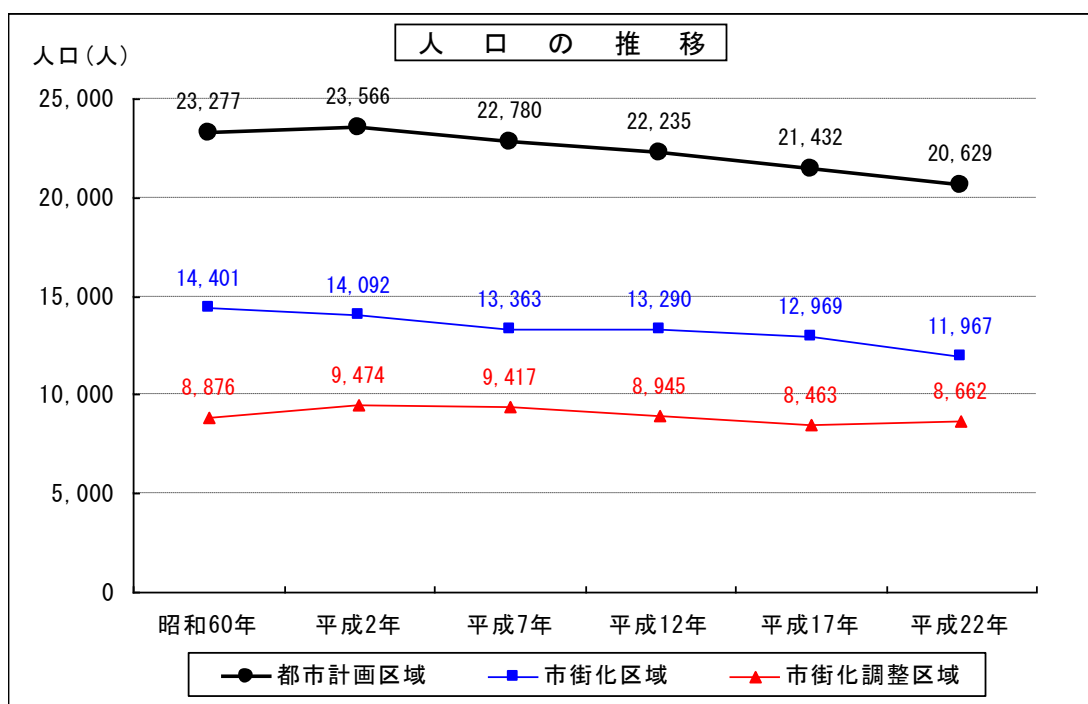
また、行政区域面積13,613haのうち、都市計画区域は10,423ha（市域の76.6%）、市街化区域面積は536.5ha（市域の3.9%）、市街化調整区域面積は9,886.5ha（市域の72.6%）です。

◆人口の推移

□	面積		人 口											
			昭和60年		平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年	
	(ha)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)
行政区域	13,613	100.0	23,277	100.0	23,566	100.0	22,780	100.0	22,235	100.0	21,432	100.0	20,629	100.0
都市計画区域	10,423	76.6	23,277	100.0	23,566	100.0	22,780	100.0	22,235	100.0	21,432	99.8	20,629	100.0
市街化区域	536.5	3.9	14,401	61.9	14,092	59.8	13,363	58.7	13,290	59.8	12,969	60.4	11,967	58.0
市街化調整区域	9,886.5	72.6	8,876	38.1	9,474	40.2	9,417	41.3	8,945	40.2	8,463	39.4	8,662	42.0

表中、下段の%は前回調査からの増減率

※平成23年度 御殿場小山広域都市計画区域 都市計画基礎調査より



2. 上位・関連計画

(1) 第4次小山町総合計画 (平成23年3月)

● まちづくりの目標：“富士をのぞむ 活気あふれる 交流のまち おやま”

● 土地利用構想（抜粋）

① 土地利用ゾーン

ア 自然環境保全ゾーン

斜面緑地及び森林地域は、豊かな環境を次世代に継承していくとともに、森林が持つ機能を資源として活かします。

イ 農業緑地形成ゾーン

農業生産の場としての機能を維持しながら、郷土のもつ歴史や自然を含めた景観の広がり、町民や来訪者との交流の場などとして活かします。

ウ 生活環境向上ゾーン

生活者の視点に立った環境整備を図るほか、防災性の向上、美しい街並みの創出などにより生活の質を向上します。

エ 産業集積ゾーン

既存の企業立地環境を維持改善するほか、新東名高速道路及び足柄SAのスマートIC機能を活用し、ファルマバレープロジェクトや自動車関連産業など地域特性を活かした産業機能の立地を促進します。

オ 観光交流ゾーン

町の自然環境を活かして立地している観光交流施設は、既存環境との調和に配慮しながら、幅広い交流機能として活用します。

② 交流拠点

ア 広域都市交流拠点（新東名PA・スマートIC、足柄SA・スマートIC）

施設内に施設利用者と町民との交流機能や農産物販売機能を配置します。また、スマートICの開設効果を湯船原地区の企業立地や桑木地区の新たな機能集積に結び付けます。

イ 観光文化交流拠点（足柄峠、道の駅「ふじおやま」、道の駅「すばしり」及び周辺）

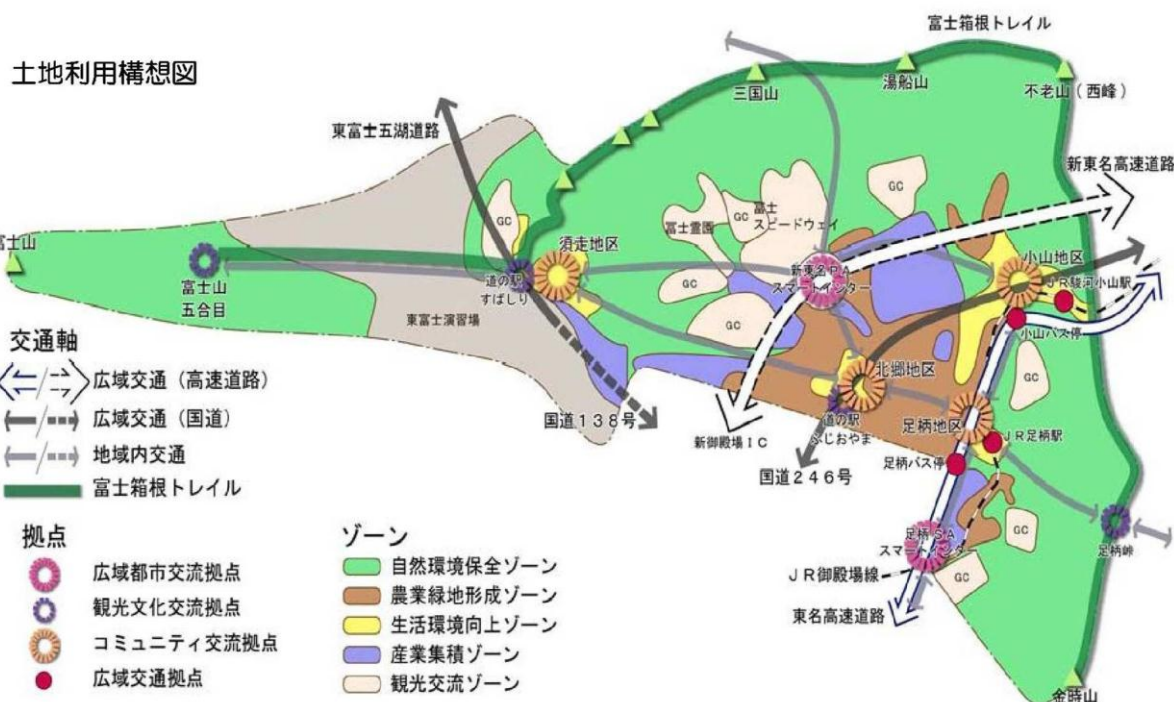
観光資源として恵まれた環境を保全するほか、周辺を含めた環境整備を進めます。道の駅「すばしり」については、歴史的資源や地域資源などを活用した滞在型の観光拠点機能の整備を図ります。

ウ コミュニティ交流拠点（小山地区、足柄地区、北郷地区、須走地区）

これまでの風土を継承しながら、生活、文化、交流などの機能についてそれぞれが持つ特徴を活かした拠点性のあるまちづくりを進めます。

エ 広域交通拠点（JR駿河小山駅・足柄駅、東名高速道路小山バス停・足柄バス停）

広域交流や日常の公共交通の拠点として施設の維持・改善や周辺環境の整備を図ります。



（２）内陸フロンティアを拓く取組

静岡県は、防災・減災と地域成長を両立させた魅力ある地域づくりを実現する「内陸のフロンティア」を拓く取組の県全域への拡大に向け、市町の取組や事業の具体化強化のため、内陸フロンティア推進区域（以下「推進区域」という。）を創設し、本町においては、以下の５地区が推進区域に指定されている。この内、小山ＰＡ周辺地区及び湯船原地区は「ふじのくに防災減災・地域成長モデル総合特区」の指定を受けています。

① 小山ＰＡ周辺地区（推進区域・総合特区）

ア）区域名

（仮称）小山パーキングエリア・スマートインターを活用した地域産業集積事業推進区域

イ）事業内容

- ・富士山・箱根周辺の観光資源を生かした企業と町の相互連携によるビジネス観光拠点を創出するため、新東名高速道路（仮称）小山ＰＡの上下線に併設型のスマートインターチェンジを設置するとともに、周囲に地場産品販売所等を設置・集積し、既存の工業団地と連携した地域産業の活性化を図る。
- ・パーキングエリアに隣接する富士スピードウェイを活用した多様なイベントの展開と、自動車関連用品製造・販売機能等を備えたレース村エリアの創出により交流人口の増加を図る。
- ・有事においては、既に町との災害時支援協力協定を締結している富士スピードウェイのほか、立地企業等との協定等の締結により、ＰＡと連携した防災拠点を創出する。また、高速道路の出入口となるアクセス道路交差点には停電時にも機能するラウンドアバウト型交差点を設置し、復旧車両の集結に備える。

② 湯船原地区（推進区域・総合特区）

ア）区域名

再生可能エネルギーを活用した産業拠点整備事業推進区域

イ）事業内容

- ・新東名高速道路への交通アクセスを活かした産業拠点整備を実現する。
- ・湯船原地区を中心とした地域森林資源を活用する地域循環型林業構築のため、木質バイオマス発電所を建設するとともに、木質バイオマスを活用した次世代施設園芸を誘致する。
- ・木質バイオマスと太陽光のハイブリッド発電によるエネルギー地産地消を実現する。
- ・有事の際には、避難所や隣接する工業団地への電力供給する仕組みを構築することにより、災害に強く持続可能な分散自立型の地域づくりを実現する。

③ 足柄ＳＡ周辺地区（推進区域）

ア）区域名

東名高速道路足柄サービスエリア周辺を広域都市交流拠点とした土地利用事業推進区域

イ）事業内容

- ・広域都市交流拠点である東名足柄ＳＡに開放型スマートＩＣを設置し、豊富な地域資源を活用したＳＡと連携する観光拠点施設の整備を行う。また、地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案して地域振興のための工場を創出し企業を集積する。
- ・有事においては、観光拠点施設及び立地企業等と防災協定を締結し、ＳＡと連携した広域防災拠点として活用する。富士山火山防災の観点からも、東名足柄ＳＡと新東名（仮称）小山ＰＡとの連携を図り、静岡県の東の玄関口となる防災拠点としての機能を強化する。

④ 富士小山わさび平地区（推進区域）

ア) 区域名

生活と自然が調和した「富士小山わさび平地区」推進区域

イ) 事業内容

- ・町産材（富士山一金時材）活用、住宅用太陽光発電の導入により有事に自立可能なエネルギーシステムを備えた地産地消型住宅地を整備する。富士山を望める場所で、自然と調和した「家・庭一体の住まいづくり」を促進し、沿岸部の移転の受け皿の確保と県内外からの移住・定住を図ることで、地域活性化と防災力向上が両立したゆとりある美しいまちづくりを創出する。
- ・有事に備え、富士小山わさび平地区の研修所等施設との災害時協力協定を締結し、地域住民や観光客の一時滞在や災害復旧支援者受入機能を確保し、地域防災力の強化を図る。

⑤ 南藤曲地区（推進区域）

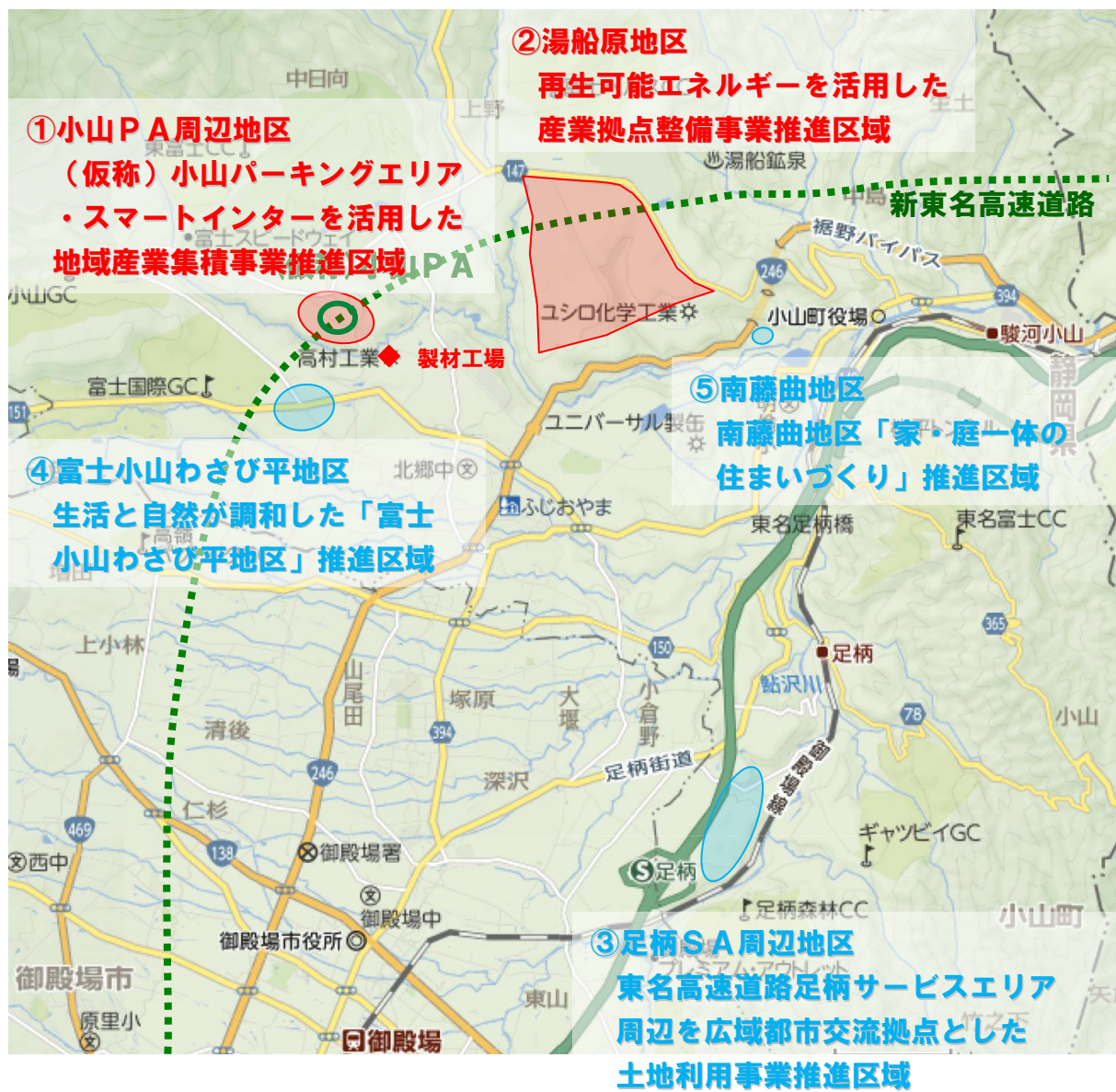
ア) 区域名

南藤曲地区「家・庭一体の住まいづくり」推進区域

イ) 事業内容

- ・町産材（富士山一金時材）活用、住宅用太陽光発電の導入により有事に自立可能なエネルギーシステムを備えた地産地消型住宅地を整備する。自然と調和した「家・庭一体の住まいづくり」を促進し、沿岸部の移転の受け皿の確保と県内外からの移住・定住を図ることで、「湯船原地区」との職住近接の住宅用地整備による地域活性化と、防災力向上が両立したゆとりある美しいまちづくりを創出する。
- ・有事に自立可能なスマートハウスの創出や、区域内に整備する避難地としてのパブリックスペースの確保により、防災対応力の高い住宅団地を形成する。

小山町「内陸のフロンティア」を拓く取組 位置図



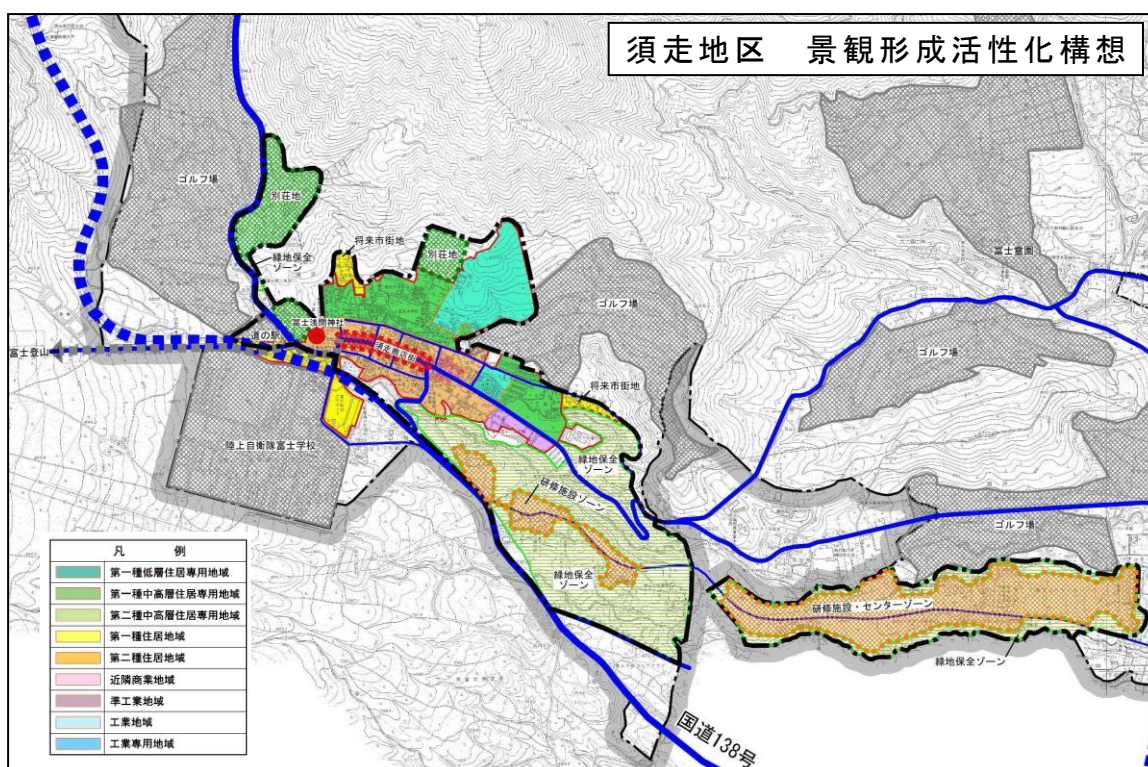
(3) その他主要プロジェクト

＜須走地区における景観形成による活性化構想＞

須走地区は、世界文化遺産に登録された富士山の構成資産である「富士浅間神社」の門前町、富士山の登山口として古くから栄えた地区で、富士浅間神社の参道であり、メインストリートである「本通り」（県道須走小山線）は、旅館や商店が立ち並び、大いに繁栄していました。しかし、近年のモータリゼーションの進展により、直接、富士山五合目への乗入れや東富士五湖道路の開通により広域圏への移動が可能となり、来街者が著しく減少し門前町としての活気が衰退してきました。

また、周辺には、清涼な気候を生かした別荘地や陸上自衛隊富士学校、研究所・研修所等が集積する東富士リサーチパーク等が整備されていますが、須走地区の商店街に集客できていない状況にあります。

そこで、富士山の世界文化遺産登録を契機に、世界遺産の門前町にふさわしい景観性に優れた街並み形成を誘導するとともに、観光客や周辺施設からの集客の増加、及び滞留や交流を可能とする施設の誘導等を目指した土地利用を計画しています。



4. 市街化調整区域の課題

本町の市街化調整区域における土地利用上の課題として、以下が挙げられます。

1) 上位計画に基づく将来土地利用構想の推進

市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」であり、「災害の発生のおそれのある区域」や「農用地として保存すべき区域」、「水源涵養やすぐれた自然の風景等のため保全すべき区域」などが含まれ、これらの自然環境や農業・林業環境等は保全しなければなりません。

そのため、明神峠自然環境保全地域や国立自然公園（富士山系、金時山系）、保安林、農用地区域等は、保全が必要です。

また、ほ場整備事業や農用地等保全整備事業等の面的基盤整備が行われた優良な農地も保全する必要があります。

さらに、急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害特別警戒区域等の災害の発生のおそれのある区域についても、保全しつつ、必要な対策工事等を実施する必要があります。

そのような中、新東名高速道路（仮称）小山PAスマートICの整備や、計画中の東名高速道路足柄SAへのスマートICが導入された場合には、その周辺地区では開発ポテンシャルが上昇し、無秩序な開発や建築が進行する恐れがあります。

そこで、これらの開発ポテンシャルの上昇を的確に受け止めるため、第4次小山町総合計画や国土利用計画小山町計画等の上位計画において、将来の土地利用構想が位置づけられています。これら上位計画に基づき、都市的土地利用が必要な区域については、自然環境・農業・林業環境等を保全、又は調和を図りつつ、具体的な土地利用方針や整備方針を定め、計画的にまちづくりを推進することが望まれます。

2) 世界文化遺産に登録された富士山等の保全と活用

世界遺産に登録された富士山の景観や、その構成資産である富士浅間神社、及びこれを起点とする須走口登山道の保全・活用を検討する必要があります。そのためには、須走地区の市街化区域はもとより、その周辺地域も含めて、増加が予想される観光客を受け入れるための整備や、景観誘導、景観整備などを推進する必要があります。

3) 集落地域等における生活環境改善・活力維持・活性化

近年、町の人口は減少傾向にあり、少子化・高齢化の進行も顕著です。また、就業人口も減少傾向にありますが、とりわけ第二次産業は大幅に減少しています。

さらに、主として市街化調整区域で営まれている農林業は、従事者の高齢化が進行するとともに、後継者不足等により、衰退しています。

本町の市街化調整区域は、都市計画区域の95%を占め、人口の4割以上が生活しています。そのため、本町の活性化のためには、市街化調整区域における集落地域等の活性化が必要であり、地域コミュニティの維持、活力の維持、向上のための方策も必要です。

また、既存集落では、道路や公園等の生活基盤が不十分な地区もみられます。それらの地区では集落の生活環境を改善するための道路、公園等の適正配置や、居住環境の保全が必要です。

4) 幹線道路沿道におけるスプロール化の防止

市街化調整区域内には国道や県道等の幹線道路が通過しています。その沿道においては無秩序な土地利用や景観の街並みが形成される恐れがあります。そのため、これら幹線道路沿道地区においては、無秩序な土地利用、景観形成を抑制し、地域の特性に応じた適正な土地利用や景観形成を誘導する必要があります。

5) 住宅市街地その他建築物整備に関する事業が行われた区域における市街地環境の保全

開発行為等により、住宅市街地又はその他の建築物整備に関する事業が行われた区域においては、計画的かつ適正に道路や公園等の公共施設が整備され、良好な居住環境、市街地環境、景観が形成されています。これらの地区ではその居住環境や市街地環境、景観等を保全する必要があるとともに、必要に応じ、機能向上を検討する必要があります。

第Ⅱ章 市街化調整区域における地区計画適用の基本方針

1. 地区計画適用の基本方針

(1) 基本理念

(将来像)

富士のふもと 人々のふれあう 心豊かなふるさと・おやま

(基本目標)

① みんなで築くわたくしたちのまち

地区計画の案を作成する場合には、住民等の意見を聞くこととされています。また、地区計画で定めた地区の将来像を実現するためには、企業等の協力も必要です。

そのため、地区計画の調査、検討から実現に至る過程において、住民等が主体的に取り組み、行政や企業等とともに、住民自らがみんなで“まちづくり”を行うことを目指します。

② 心あたかな安心して暮らせるまち

水害や土砂災害のおそれがある区域は、町民の生活や産業活動等の場として、適しているとは言えません。

そのため、地区計画の適用を検討する場合には、このような災害の発生のおそれのある区域等に充分配慮して“まちづくり”を検討します。

③ 次代を担う心豊かな人づくりと文化のかおり高いまち

本町には長い歴史があり、豊かな文化を有していますが、人口減少や高齢化の進展等から、これら歴史や文化を継承し、維持していくための活力の低下がみられます。

そこで、これらの活力の維持や活性化の一助として、地区計画による“まちづくり”を検討します。

④ 地域とともにすすむ産業のまち

近年、人口減少とともに就業人口も減少しています。とりわけ第二次産業従事者が著しく減少しています。

そこで、地域の活性化及び産業の活性化の一助として、地区計画の活用を検討します。

⑤ 豊かな自然環境を育む快適なまち

本町は豊かな自然環境や景観を有しています。

地区計画の適用を検討する場合にも、この豊かな自然環境等との調和又は活用する“まちづくり”を検討します。

(2) 地区計画適用の基本的な考え方

① 町の施策との整合

小山町総合計画や国土利用計画小山町計画等の上位計画や、関連計画等に基づく町の施策と整合を図るとともに、本町の計画的な市街化に支障がないよう検討します。

② 関係法令の遵守

農業振興地域の整備に関する法律や農地法、森林法等、市街化調整区域に関わる法令を遵守するとともに、これら法令に基づく農林業関連施策に影響を及ぼさない範囲内で地区計画を検討します。

③ 地区計画の必要性の明確化

地区計画で解決すべき地域課題の存在や大規模地震対策など、地区計画の必要性が明確である場合に適用を検討します。

④ 都市計画の視点

周辺の道路網や土地利用、自然環境、景観等に充分配慮し、地区計画が都市及び周辺地域の阻害要因とならないよう検討します。特に、地区計画の実現により下流河川に影響を及ぼさないよう治水対策は十分検討します。

⑤ 個別法への対応

原則として、災害の発生のおそれのある区域には、地区計画を定めません（ただし、対策工事等により、安全が確保された場合は除きます。）。また、他地区の災害を助長することがないよう配慮します。

2. 将来都市構造と地区計画適用検討地区

(1) 都市の軸

① 国土軸

- ・東名高速道路、新東名高速道路
- ・都市計画道路御殿場須走線から東富士五湖道路に接続する区間

② 主要幹線道路

- ・国道 246 号及び 138 号
- ・県道足柄停車場富士公園線、須走小山線、沼津小山線、山中湖小山線、駿河小山停車場線、御殿場大井線、竹之下小山線及び足柄峠線

(2) 地域別市街地整備の課題と今後の方向性

① 小山地域

小山地域は、近年、人口減少が著しいとともに、市街化区域内の土地利用の空洞化がみられます。

そこで、未利用地の有効利用により、市街化区域内の再生を図ります。

具体的には、市街地の骨格となる幹線道路や補助幹線道路、公園等を配置し、

- ・宅地需要の喚起
- ・民間社宅や公営住宅の再整備の誘導
- ・民間開発の誘導

等により宅地化を推進します。

② 足柄地域

足柄地域内の市街化区域内では、土地区画整理事業により良好な住宅市街地が形成されていますが、同時期に入居が集中したことなどから、年齢層が偏り、急速に高齢化が進行しています。

そこで、足柄地域の人口増、活性化のため、東名高速道路足柄 S A にスマート I C を設け、その周辺に新しい産業の立地を誘導します。

③ 北郷地域

北郷地域は国道 246 号と県道が交差する交通の要衝であり、市街化区域内には小中学校や幼稚園、保育園等の文教施設が集積し、また、周辺の県道沿いには医療・福祉施設、東側には小山町総合文化会館、総合体育館などが配置され、北側には「富士小山工業団地」があります。

しかし、都市計画道路が未整備なため、市街化区域でありながら低密度なまま未開発な地域となっています。

そこで、幹線道路の整備にあわせて区画道路を整備し、宅地化を促進します。また、地域の活性化のため、新東名小山 P A スマート I C 整備に併せ、良好な環境を活かし、学校を結ぶ公園や緑道を位置づけ安全で緑溢れた市街地整備を推進します。

④ 須走地域

須走地区は、富士山の世界文化遺産登録を的確に受け止め、その構成資産である富士浅間神社の門前町にふさわしい景観と、にぎわいのある街並みを誘導します。

具体的には門前町ゾーンの交通量を軽減し、町並み景観形成を誘導して、町の顔をつくる施策を推進します。

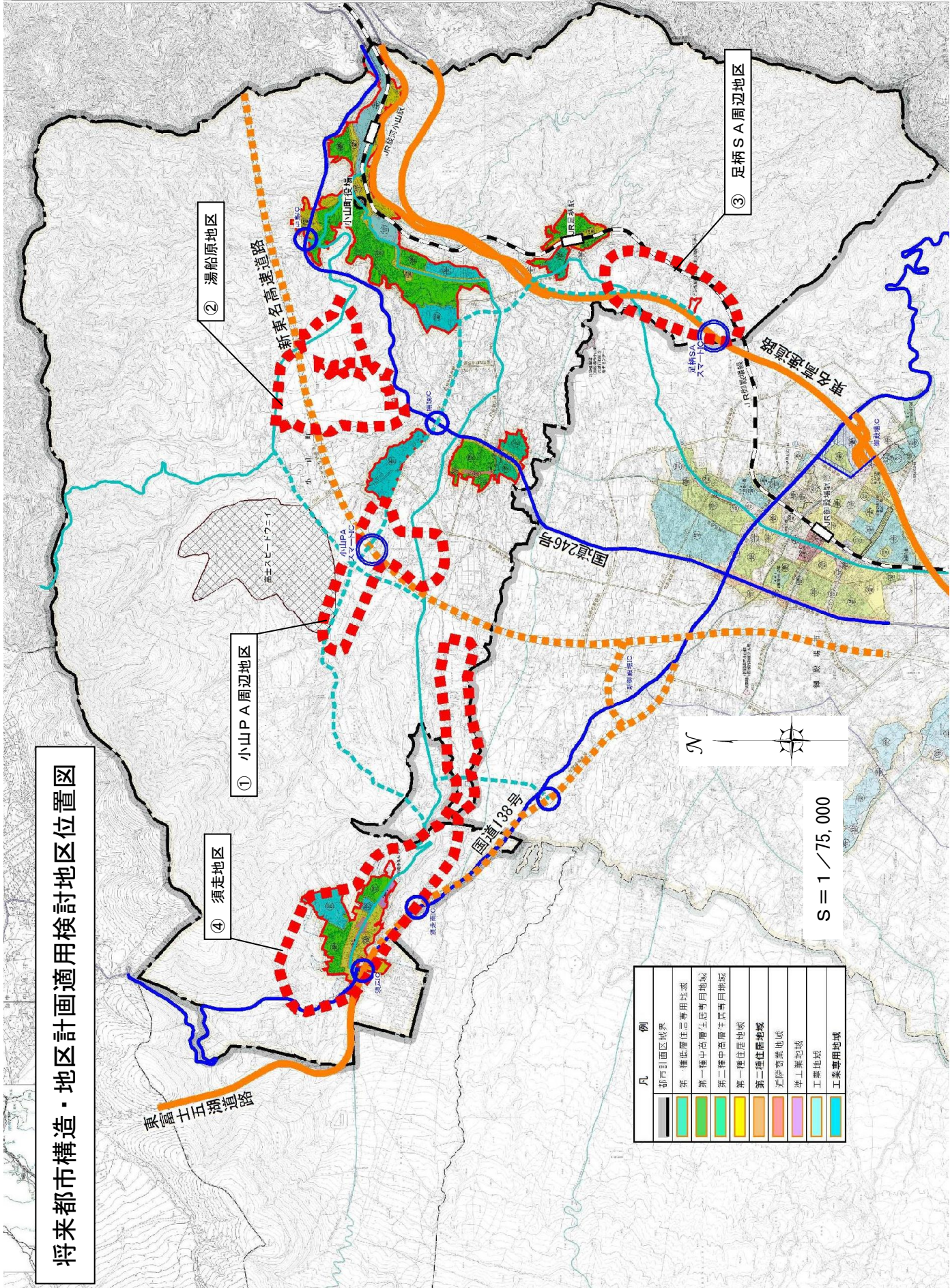
(3) 地区計画適用検討地区

本町の市街化調整区域における課題別に地区計画の適用を検討する地区を次のように類型区分するとともに、その適用時期を設定します。

なお、短期は概ね 5 年以内、中長期はそれ以降とし、次図「将来都市構造・地区計画適用検討地区位置図」には短期地区のみを位置づけけるものとします。(中長期地区の位置づけ、及び適用は今後、検討することとします。)

課 題	整備方針	類型区分（選定地区）	適用時期
1) 上位計画に基づく将来土地利用構想の推進	新東名高速道路及び東名高速道路へのスマート I C 設置に伴う新たな機能、企業の集積を図る。 (内陸フロンティア)	<u>内陸フロンティア推進区域</u> <u>①小山 PA 周辺地区</u> <u>②湯船原地区</u> <u>③足柄 SA 周辺地区</u>	短期 ：内陸フロンティア推進区域の推進期間が平成 25～29 年の 5 カ年のため短期とする。
2) 世界文化遺産に登録された富士山等の保全と活用	富士山の世界文化遺産登録を受け、観光客の受け入れ整備や、景観誘導、景観整備などを推進する。	<u>富士山保全活用地区</u> <u>④須走地区</u>	短期 ：世界遺産の検証年が平成 31 年のため短期とする。
3) 集落地域等における生活環境改善・活力維持・活性化	既存集落において、生活環境改善、活力維持、及び活性化を図る。	<u>既存集落地区</u> ・湯船、柳島、吉久保、阿多野、大胡田、下古城、用沢、一色、上野、大御神、中日向 等	中長期 ：既存集落における住民等からの要望を受け、合意形成が図られた段階で適用する。
4) 幹線道路沿道におけるスプロール化の防止	幹線道路沿道において、適正な土地利用、良好な景観を誘導する。	<u>幹線道路沿道地区</u> ・国道 246 号沿道地区 ・今後整備する幹線道路沿道地区 等	中長期 ：スプロール化や景観阻害が予測され、住民等の合意形成が図られた段階で適用する。
5) 住宅市街地その他建築物整備に関する事業が行われた区域における市街地環境の保全	開発行為等による整備済地区において、居住環境、市街地環境の保全又は機能向上を図る。	<u>既存市街地保全地区</u> ・別荘地 ・ハイテクパーク富士小山 等	中長期 ：良好な市街地環境への影響が予測され、住民等の合意形成が図られた段階で適用する。

将来都市構造・地区計画適用檢討地区位置図



3. 地区計画方針（案）

（１）小山ＰＡ周辺地区

小山ＰＡ周辺地区は、平成 32 年に供用開始予定の新東名高速道路小山ＰＡの周辺に位置し、北西側には多くのゴルフ場や、モータースポーツのメッカである富士スピードウェイ、日本のさくら名所百選に選ばれた全国一広い公園墓地である富士霊園等の観光施設が立地しています。

富士スピードウェイでは、毎年、1 日の観客数が 5 万人を超える大規模レース等を開催しており、町でも、集客の多いイベントを観光収益に結びつけるため、道路交通アクセス性に優れたこの地域を観光の拠点として飲食施設や宿泊施設を整備し、観光交流を町の新しい活性化の柱とした観光まちづくりを目指しています。

富士スピードウェイの近くにスマートＩＣ併設型の小山ＰＡが整備されることを契機に、富士スピードウェイを観光の拠点に据えた富士山の自然環境を楽しめる施設を配置し、アウトドア・体験機能を高め、農村地域と共存した新しい土地利用を目指します。

一方、小山ＰＡ・スマートＩＣの近接地には、研修所、保養所、一戸建の別荘等の集積を目的とした開発済みの「わさび平」がありますが、開発後 20 年以上経過した現在でも空地（未利用地）がみられるとともに、空家（未利用家屋）も発生し、開発の効果である都市機能や地域経済等の増進に十分に寄与しているとはいえない状況です。そこで、当該スマートＩＣの開設を契機に、都市機能や地域経済等の増進に一層寄与するため、有効活用及び活性化を図り、にぎわいのあるまちづくりが望まれます。

<目標年次：平成 32 年＝新東名の開通予定年>

<小山ＰＡ周辺地区 地区計画方針（案）>

<地区施設の配置方針>

- ・小山ＰＡの周辺では、開発事業で築造される道路、公園、調整池等を位置づけます。
- ・わさび平では、整備済みの地区施設の維持保全を図ります。

<建築物等の誘導方針>

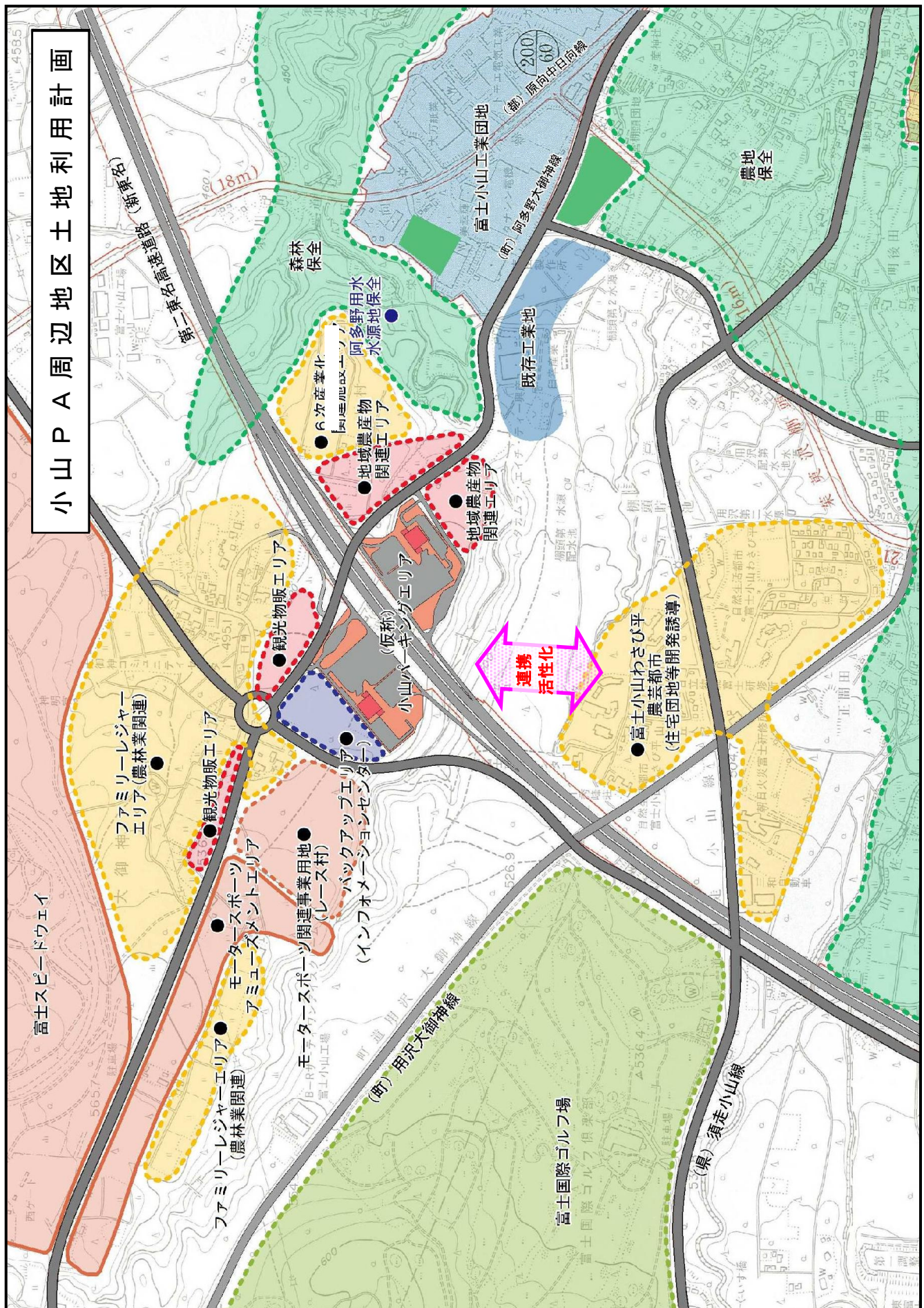
◎小山ＰＡの周辺

- ・モータースポーツ関連産業エリアでは、店舗を併設した自動車修理工場や、ミュージアム（自動車の博物館）等に限定した建物用途を定めます。
- ・観光物販エリアと地域農産物関連エリアでは、地場産品等を使用、又は加工する工場（見学も可能とし、観光にも資する）や、これらを販売する店舗、及び飲食店等に限定した建物用途を定めます。
- ・6 次産業化関連施設ゾーンでは、都市と農村の交流、あるいは来訪者と地域住民の交流のための施設等に限定した建物用途を定めます。
- ・バックアップエリアは、インフォメーションセンターやレンタサイクル店等に限定した建物用途を定めます。
- ・その他、建物はゆとりがあり、緑があふれ、自然環境、景観に配慮した建築物の形態意匠、高さ、密度を誘導します。

◎富士小山わさび平

- ・土地利用や建築物の更新を促し、にぎわいのあるまちづくりを実現するための建物用途を定めます。ただし、保養所、研修所、及び一戸建の別荘（一戸建住宅）など、開発目的に準じたものとします。
- ・周辺の環境、景観に配慮するとともに、住居系の都市環境を保全するため、形態意匠や建物高さの制限、及びゆとりある街並み形成等を誘導します。

富士スピードウェイ



（２）湯船原地区

湯船原地区は、国道 246 号中島 I C へ、県道アクセスにより約 1.5 km でつながり、平成 32 年に新東名の小山 P A スマート I C の開設により、新東名高速道路から約 2 km 圏内となり、首都圏まで 90 km 圏内のアクセス性に優れた地区になります。本町には、富士山の豊富な地下水を活用した食品関連製造工場が多数立地していますが、本地区も大消費地である首都圏への地理的優位性を有し、また、小山地区の市街化区域に近接していることから、職住近接により小山地区内の雇用の確保、就業人口の増加、活性化等も期待できる地区です。このように製造業にとって魅力ある条件を備えている地区であることから工業団地を整備し、当該業種の工場誘致も図ります。

さらに、約 30ha の東京電力新富士変電所が隣接し、高圧送電線網等の発電に有利な地区であることや、比較的平坦な土地で 200ha 超の広大な林地を有し、林地開発をする際に伐採した木材を有効活用できること等の理由から、本地区は木質バイオマスや太陽光を利用した再生可能エネルギーを活用できる産業都市として整備を図ります。また、バイオマス発電時に出る温熱水を有効に活用し、ハウス栽培や気候に左右されない植物工場、あるいは林業や農業の農林産物の 6 次産業化などへの展開も図ります。

＜目標年次：平成 32 年＝新東名の開通予定年＞

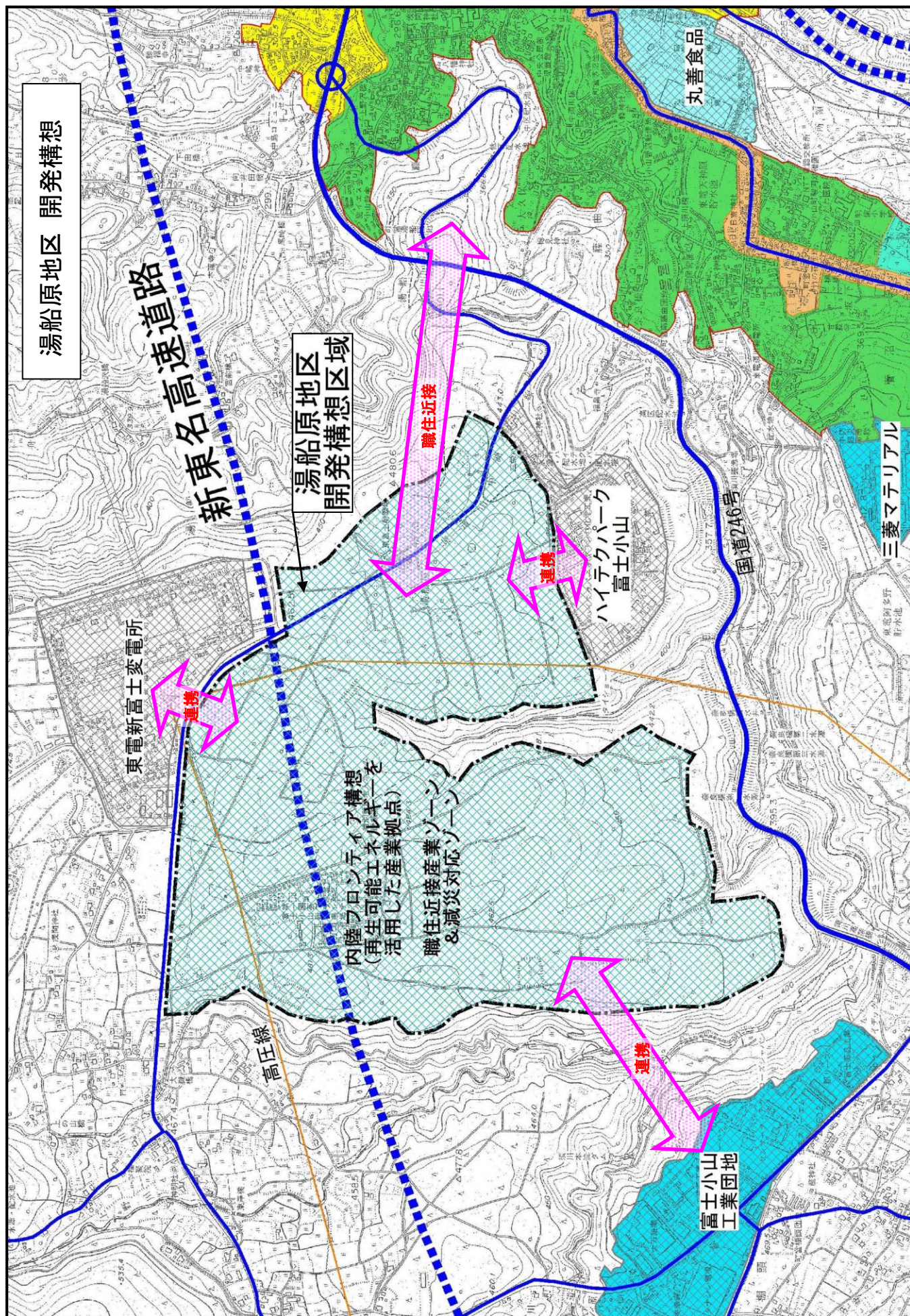
＜湯船原地区 地区計画方針（案）＞

＜地区施設の配置方針＞

- ・開発事業で築造される道路、公園、調整池等を位置づけます。

＜建築物等の誘導方針＞

- ・開発構想のエリア毎に、立地する業種に限定した建物用途を定めます。
 - ロジスティックターミナル（物流工場）
 - アグリインダストリーエリア（植物工場）
 - 食品加工・生産エリア（食品加工工場）
 - 林業エリア（地域循環型林業の構築）
 - エネルギー開発関連エリア（再生可能エネルギー関連施設）
 - 新産業集積エリア（地域振興のための工場）
- ・郊外の工業団地としてゆとりがあり、緑があふれ、自然環境、景観に配慮した建築物を誘導します。



(3) 足柄SA周辺地区

足柄SAにスマートICを導入し、これに伴い足柄SA周辺地区においては、以下のよう
な土地利用構想に基づきまちづくりを推進します。

■ コンセプト

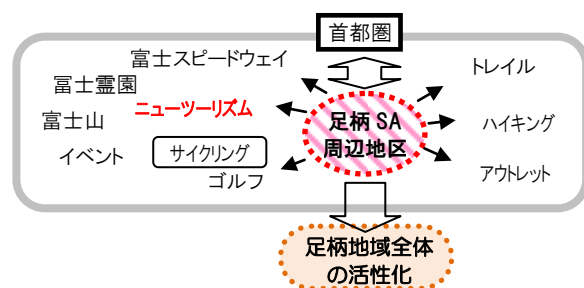
小山町で体験する新しいおもてなしのかたち

「スポーツ・健康」で創る着地型観光^{※01}

(地域の創意工夫による新しい旅行の発着点)

- ・日本最高峰の富士山を有する小山町は、美しく澄んだ空気、青い空、木々の緑などの自然環境も日本屈指であり、そこに足を踏み入れた瞬間、誰もが思わず体を動かしたくなる街です。
- ・富士山の世界文化遺産登録によるインパクトを活かし、主に首都圏からの来訪者に、小山町の地域資源を使い「スポーツ・健康」をテーマとして、地域・企業・行政の思いが詰まった小山町独自の質の高いニューツーリズム^{※02}を提供します。
- ・なお、スポーツ・健康産業のみに限定せず、先端産業や流通系等の誘致も視野に入れるとともに、当該地区では足柄地域全体の活性化に資する土地利用を目指します。

■ 足柄SA周辺地区の概念図



※01 着地型観光

地域が自分たちの持つ観光資源を生かして企画するツアー。

※02 ニューツーリズム

従来の物見遊山的な観光旅行に対して、テーマ性が強く、体験型・交流型の要素を取り入れた新しい形態の旅行を目指す。テーマとしては産業観光、エコツーリズム、グリーン・ツーリズム、ヘルスツーリズム、ロングステイ等が挙げられ、旅行商品化の際に地域の特性を活かしやすいことから、地域活性化につながるものと期待されている。地域が自分たちの持つ観光資源を生かして企画するツアー

<目標年次：平成31年＝スマートIC供用開始予定年>

<足柄SA周辺地区 地区計画方針（案）>

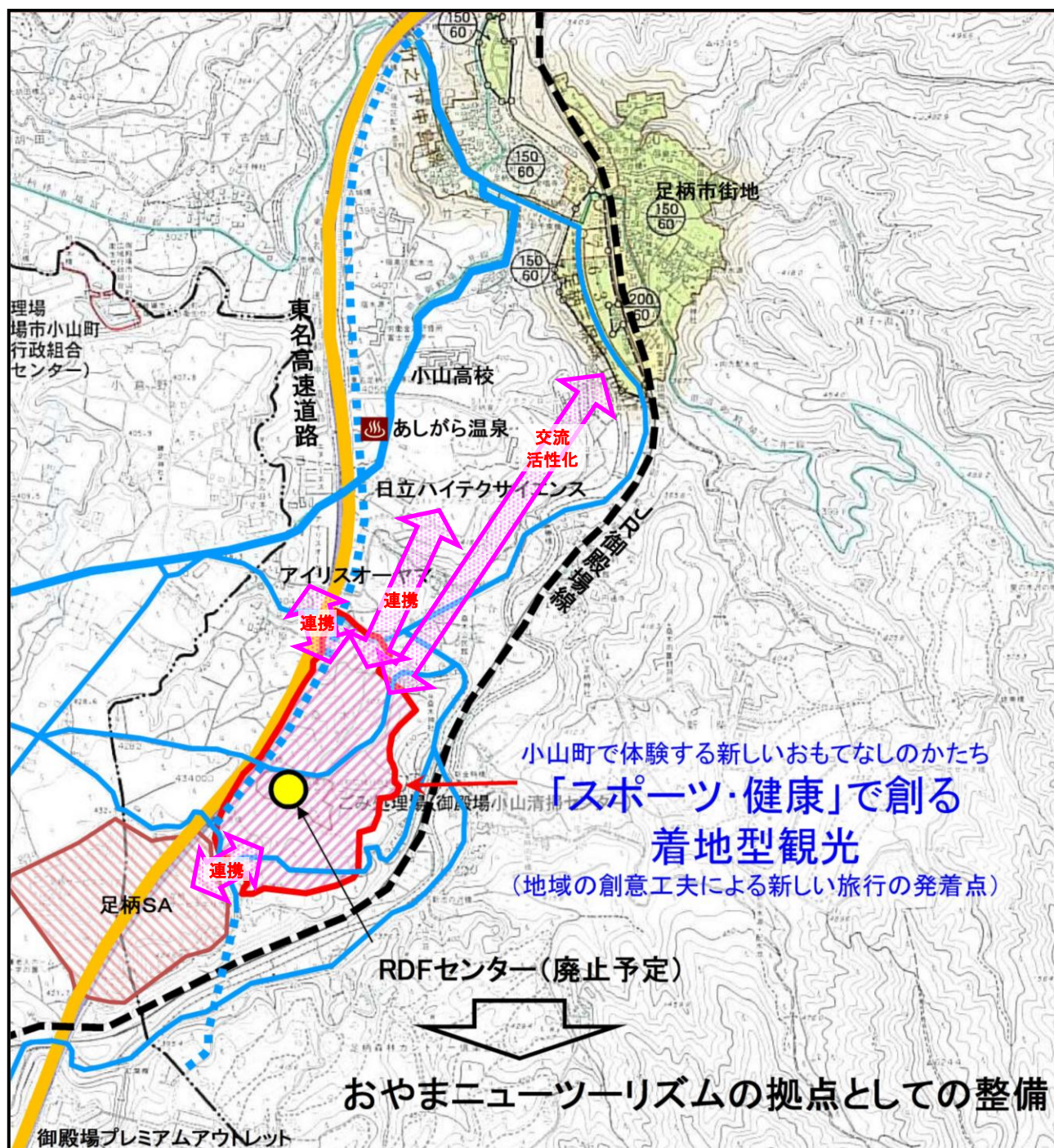
<地区施設の配置方針>

- ・将来土地利用にふさわしいまちの骨格となる主要な地区内道路等を配置します。
また、サイクリングやハイキング等のスポーツ系ツーリズムの「起点」として、地区施設を整備します。
- ・その他、開発事業で築造される公園、調整池、及び保存する緑地等を位置づけます。

<建築物等の誘導方針>

- ・ツーリズム拠点・観光スポーツインフォメーションセンター
新たな広域都市交流拠点の中核地区として、観光案内所、電動式自転車、及び、ロードバイクのレンタサイクル、観光案内拠点機能、物産品販売所、地場産品直売所併設等の建物用途を誘導します。
- ・健康・医療・先端産業ゾーン
健康、医療系、先端産業等の企業等、地域振興に資するものを誘致します。
- ・スポーツ系・流通系企業誘致ゾーン
東京オリンピック開催によるスポーツ関連、流通関連の企業等、地域振興に資するものの受け入れ先とします。
- ・足柄SA交流・連携ゾーン
足柄SAと一体化し、その機能を補完するとともに、足柄SAへの来訪者と地域住民等が交流するゾーンを形成します。
なおスポーツ・健康の大規模イベント時には、駐車場等を活用しての後方支援を行います。

足柄SA周辺地区 将来土地利用概念図



(4) 須走地区

須走地区は、古くから富士浅間神社の門前町として、富士登山者のための旅館や商店が立ち並び栄えてきました。そのメインストリートは、近隣商業地域内の「本通り」と称される富士浅間神社の参道で、古くは馬車鉄道が通るなど大いに繁栄してきました。しかし近年、モータリゼーションの進展により、直接、富士山五合目への乗入れが可能となるなど、来街者が著しく減少し、門前町としての活気が低下しています。さらに富士山が世界文化遺産に登録されましたが、重要な構成資産の一つである富士浅間神社の参道として、ふさわしい整備状況ではありません。

この本通りの活性化と世界文化遺産にふさわしい街並みを整備することが、須走地区の最大の課題であり、そのため、富士山が世界文化遺産に登録される前から、富士地区景観協議会や沼津土木事務所主導により、地域住民も含めた富士浅間神社周辺の景観を協議するワークショップによる活動が行われています。

一方、この商店街を支える購買人口の確保も必要で、周辺には別荘地や陸上自衛隊富士学校、さらには良質な研修所、保養施設が既に集積し、またホテル、レストラン等の開発許可も受けている東富士リサーチパークなどがあり、これらの施設等からの集客、あるいは世界遺産登録に伴う観光客の取込が必要と捉えています。

そこで、須走地区に関しては「景観」を常に意識したまちづくりを考える必要があるため、「本通り」を核とし、周辺の市街地、及び別荘地や東富士リサーチパークなどを含めた区域の景観形成、景観整備を推進し、須走地域全体の活性化を図ります。

なお、富士浅間神社の周辺は世界遺産の緩衝地帯であることを踏まえ、小山町景観計画の重点地区に位置づけ、良好な景観形成を誘導する予定です。

<目標年次：平成 31 年＝イコモスのモニタリングによる検証年>

<須走地区 地区計画方針（案）>

<地区施設の配置方針>

- ・「本通り」の一方通行化等のため、背後の町道同士を繋ぐ、南北方向の区画道路を地区施設として定めます。
- ・別荘地や東富士リサーチパーク等周辺施設から本通りにアクセスする歩行者導線を検討し、必要に応じて地区施設として配置するとともに、デザイン性に配慮したみちづくりを検討します。

<建築物等の誘導方針>

- ・本通り沿いの須走商店街は、富士浅間神社の参道として、また富士登山の入口として、歴史的な街並みや、富士山の景観に配慮した形態意匠を誘導します。
また、店舗や飲食店、旅館等の商業施設の連続性確保も検討します。
- ・本通りを含む富士登山のルートとなる道路沿いも、案内板やサイン等のデザインを検討するとともに、沿道の景観誘導を図ります。
- ・本通り周辺の住宅市街地も富士山の景観に配慮した形態意匠や建物高さ等の誘導を図ります。
- ・市街地周辺の別荘地にあっても、富士山の景観に配慮するとともに、別荘地としての環境を維持保全するため、建物用途の限定、形態意匠や建物高さの制限、及びゆとりある街並み形成等を誘導するとともに、必要に応じ機能拡充を図ります。
- ・東富士リサーチパークは、既に良好な環境、景観が形成されていますので、開発許可の内容を維持、保全するとともに、必要に応じて拡充します。
- ・陸上自衛隊富士学校には、景観性に配慮するよう働きかけます。

[illegible]