

序章 清水町市街化調整区域土地利用方針について

1. 背景と目的

都市計画法では、昭和 40 年代前半の高度経済成長期における、市街地の無秩序な拡散（スプロール）に対応することを目的に、市街地として積極的に整備する「市街化区域」と、市街化を抑制し農地等を保全すべき「市街化調整区域」の区域区分を定め、用途地域など各種の都市計画を決定するとともに、開発許可制度を適用することにより、制度創設以降の計画的な市街地形成に大きな役割を果たしています。

本町においても、隣接する三島市、沼津市、長泉町とともに東駿河湾広域都市計画区域として、昭和 47 年に区域区分を定めることにより、無秩序なスプロールの防止と計画的な市街地形成を進め、また、良好な自然環境や優良な農地の保全を図り、適切な土地利用の規制、誘導に努めてきました。

市街化調整区域とは、本来、市街化を抑制し、自然環境や営農環境の保全を図るべき区域ですが、人口減少や少子高齢化の進展など、本町を取り巻く社会経済情勢は変化しており、こうした状況が生活に必要なサービス、コミュニティ、公共交通の維持等に影響し、ひいては町の活力低下につながる懸念されます。

また、本町は立地の優位性から土地利用のポテンシャルが高まる一方で、無秩序な開発の発生や農業の担い手不足等による事業継続性の難しさから、耕作放棄地の発生や雑種地利用が進むことにより、生活及び営農環境が悪化することが懸念されます。

これらに対応していくためには、無秩序な開発を防ぎつつ、計画的かつ適切に土地利用を誘導して町の活力を向上していくことが必要であり、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、本町の都市計画に関する基本的な方針である「第 2 次清水町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。

このような状況に鑑み、本町の市街化調整区域ならではの特性を活かし、町の活力向上を図るため、市街化調整区域の基本的考え方と方向性を明らかにし、土地利用の整序を図ることを目的として、市街化調整区域における土地利用方針（以下、「土地利用方針」という。）を定めます。

2. 方針の位置付け

土地利用方針は、都市計画運用指針に基づき、第2次清水町都市計画マスタープラン（2026年3月改定）（以下、「都市計画マスタープラン」という。）の一項目として定めます。

なお、土地利用方針は主に、「地区計画適用についての基本的な方針（以下、「基本方針」という。）」と「地区計画の適用エリア外における土地利用：都市計画法（以下、「法」という。）第34条第11号」で構成します。

■ 市街化調整区域土地利用方針と上位関連計画との関係

