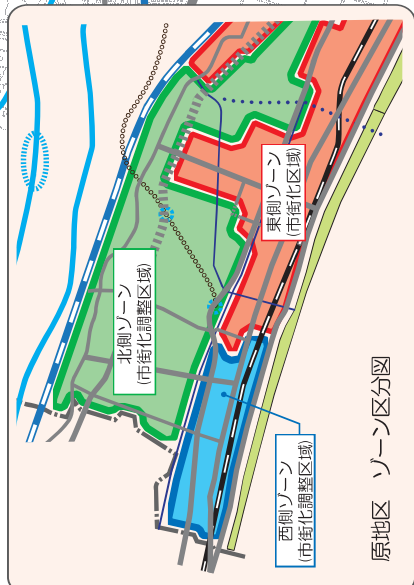
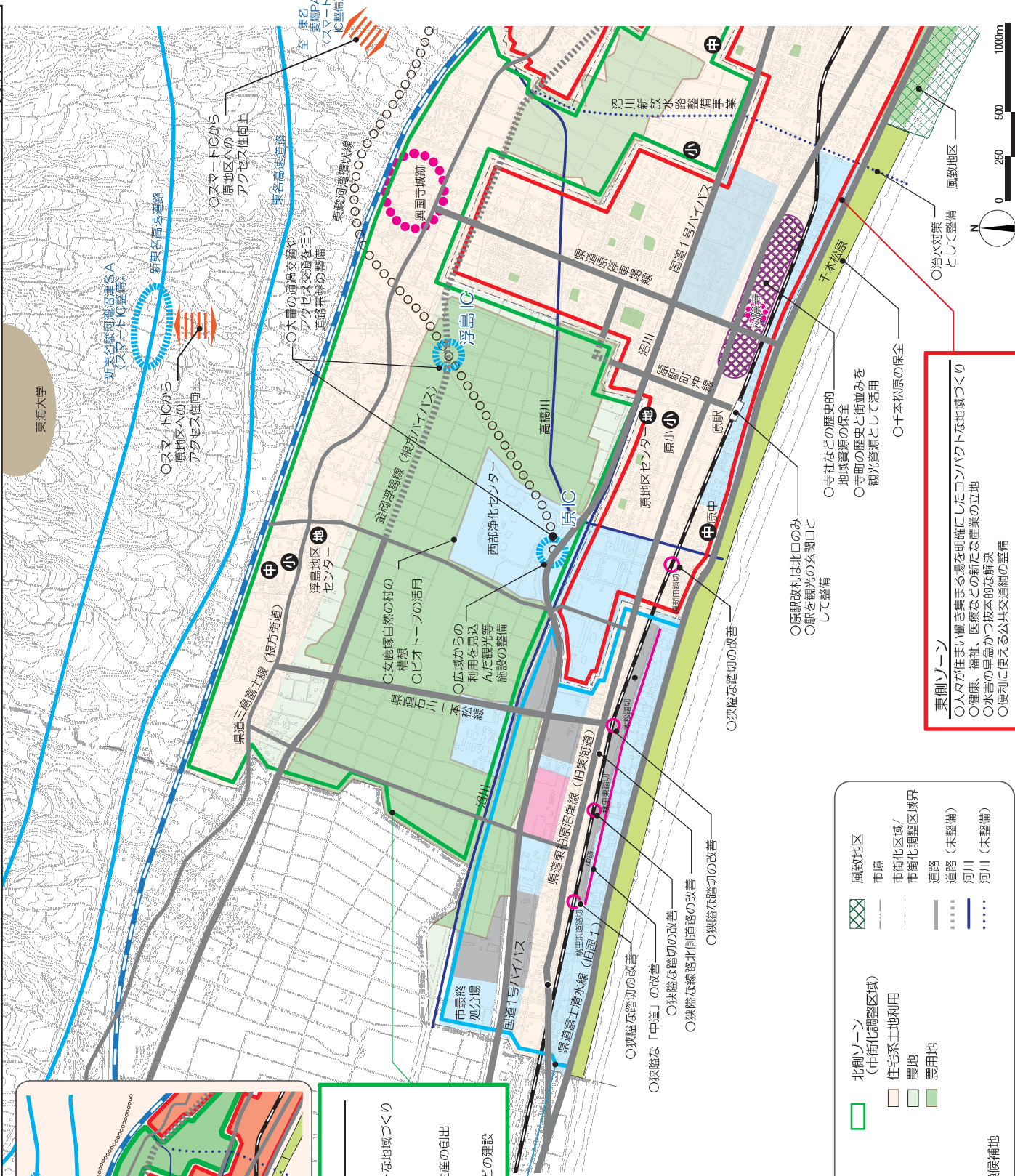


◆地域づくりに関する課題図



**北側ゾーン**

- 富士を臨む土地の特質を活かした施設等の立地
- 富士山・愛鷹山の景観の保全、活用
- 自然や景観や歴史のための場を明確に区別したコンパクトな地域づくり
- 自然的地域資源の保全、活用
- 恵まれた農業生産環境の活用
- 耕作放棄地や不法投棄の解消
- 観光や教育分野と融合した新たな農業など雇用・交流・生産の創出
- 観光農園、体験型農業等
- 各世代の多くの人が集まる賑わいの場づくり
- ・健康や文化、教育に繋がる施設、遊水公園、運動場などの建設

**西側ゾーン**

- 基盤整備に対応した交通ネットワークの形成
- 南北幹線道路の整備
- 水害の早急かつ抜本的な解決
- 歩行者が安全に楽しめる歩行者空間の整備
- ・通学路の安全確保、歩行者安全対策
- 土地利用規制の緩和
- 地業や津波への対策
- ・防災倉庫等の整備
- ・山側への避難路の整備
- ・津波からの避難場所の確保

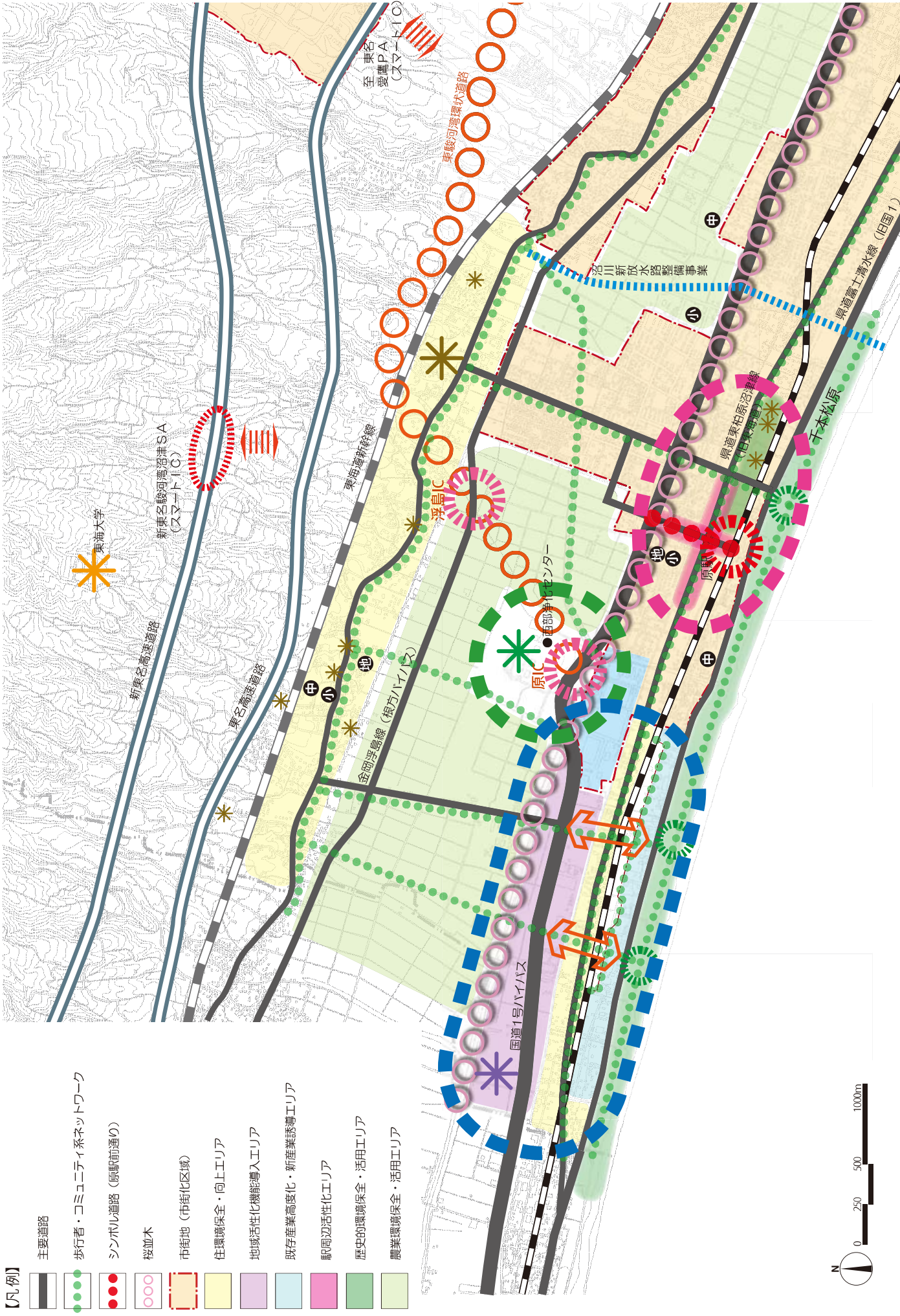
【凡例】

- 東側ゾーン (市街化区域)
  - 住宅系土地利用
  - 産業系土地利用
  - 都市公園
- 西側ゾーン (市街化調整区域)
  - 住宅系土地利用
  - 産業系土地利用
  - 農地
  - 農用地
  - 樹業施設
  - 自然系土地利用
  - (仮) 土地利用転換候補地
- 北側ゾーン (市街化調整区域)
  - 住宅系土地利用
  - 農地
  - 農用地
- 風致地区
  - 市境
  - 市街化区域/市街化調整区域界
  - 道路 (未整備)
  - 河川
  - 河川 (未整備)

**東側ゾーン**

- 人々が住まい働き集まる場を明確にしたコンパクトな地域づくり
- 健康、福祉、医療などの新たな産業の立地
- 水害の早急かつ抜本的な解決
- 便利に使える公共交通網の整備
- 原駅改札は北口のみ
- 駅を観光の玄関口として整備
- 寺社などの歴史的・地域資源の保全
- 寺社の歴史と街並みを観光資源として活用
- 千本松原の保全
- 治水対策として整備
- 狭隘な踏切の改善
- 狭隘な線路北側道路の改善
- 狭隘な「中道」の改善
- 狭隘な踏切の改善
- 狭隘な踏切の改善

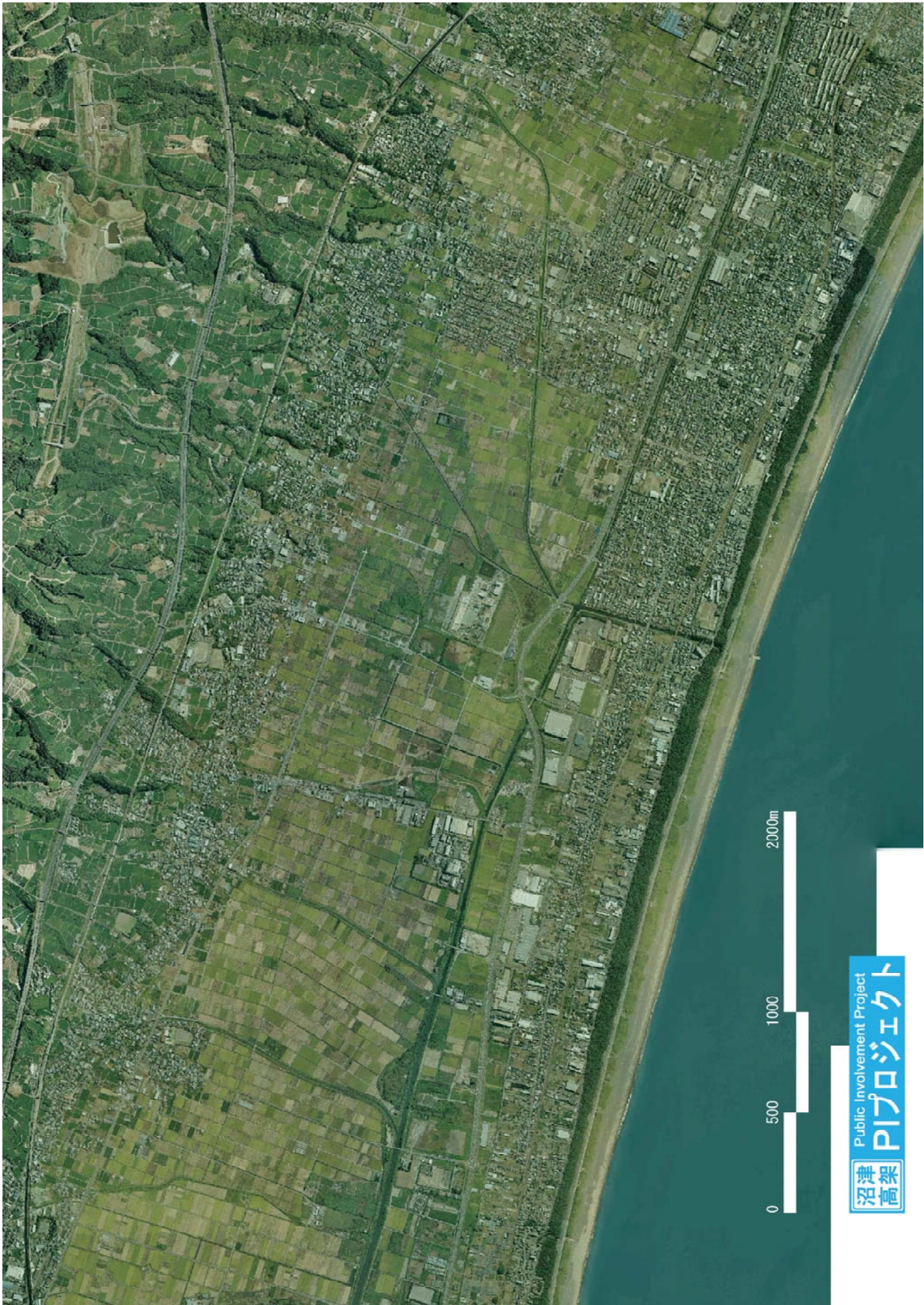




【凡例】

- 主要道路
- 歩行者・コミュニティ系ネットワーク
- シンボル道路（原駅前通り）
- 桜並木
- 市街地（市街化区域）
- 住環境保全・向上エリア
- 地域活性化機能導入エリア
- 既存産業高度化・新産業誘導エリア
- 駅周辺活性化エリア
- 歴史的環境保全・活用エリア
- 農業環境保全・活用エリア





2000m

1000

500

0

Public Involvement Project

PIプロジェクト

沼津  
高架



0 100 200 500m

沼津  
高架

Public Involvement Project  
PIプロジェクト

# 用語説明

## **市街化区域／市街化調整区域**

・市街化区域及び市街化調整区域は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地を形成するために都市計画区域を区分して定めるものです。

### ○市街化区域とは

・すでに市街地を形成している区域（いわゆる既存市街地及びその周辺）とおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいいます。

### ○市街化調整区域とは

・市街化を抑制すべき区域をいいます。

### 【市街化調整区域での開発について】

- ・市街化調整区域で建物新築する場合には、市の許可が必要です。
- ・地区計画を定めることで、その地区計画に適合した開発を許容していくことも考えられます。（市と協議して地区計画の内容を決めていく必要があります）

## **農用地**

・原地区の農地は、その大半が「農業振興地域の農用地」に指定されています。長期にわたり総合的に農業の振興を図るべき地域を農業振興地域として指定します。

### ○農用地とは

- ・今後10年以上にわたり農業上の利用を確保すべき土地として定められたものです。
- ・農用地は、10ha以上の集団的農用地や農業生産基盤整備事業の対象地、地域の特性に即した農業の振興を図るために必要な土地等が指定され、農業振興施策が重点的に実施されます。
- ・農用地は、市町村農振法に基づき農業的な利用を行うことを定めた区域であり、原則として農業上の用途以外の利用はできません。

・農用地において農業以外の利用を図ろうとするときには、農用地利用計画の変更が必要ですが、そのためには、農振法に定められる要件を満たすことが必要です。

### 【農用地での開発について】

- ・農地の転用は「原則不許可」です。
- ・ただし、農用地利用計画に適合する農業用施設を建設する場合は許可を受けることが可能です。

### 【農用地利用計画に適合する農業用施設の例】

都市住民の農業の体験その他の都市等との地域間交流を図るために設置される施設（市民農園、郷土資料館、キャンプ場、公民館、イベント施設など）  
農業従業者の就業機会の増大に寄与する施設（地域の農業従業者を相当数安定的に雇用することが確実な工場、加工流通業務等の事業所、店舗など）  
農業従業者の良好な生活環境を確保するための施設（集会所、農村公園、農村広場、上下水道施設など）