

湖西市都市計画マスタープラン

～全体構想改定素案～

文中文字の色凡例

- ・ **赤文字** : 加筆修正した部分
- ・ **青文字** : 削除した部分

令和5年11月27日現在

湖 西 市

目 次

序 章 計画策定にあたって

- 1. 都市計画マスタープランとは.....3
- 2. 湖西市都市計画マスタープランの概要.....4

第1章 湖西市の現状と都市づくりの課題

- 1. 湖西市の現状.....8
- 2. 湖西市の都市づくりの課題.....28

第2章 全体構想

- 1. 都市づくりの基本理念.....40
- 2. 将来都市像.....44
- 3. 将来都市構造.....46
- 4. 分野別都市づくり方針.....64

第3章 地域別構想

- 1. 地域区分の考え方.....
- 2. 中部地域まちづくり構想.....
- 3. 東部地域まちづくり構想.....
- 4. 西部地域まちづくり構想.....
- 5. 南部地域まちづくり構想.....
- 6. 北部地域まちづくり構想.....

第3章 まちづくりの実現に向けて

- 1. 市民協働のまちづくりの推進.....
- 2. 都市計画制度等の活用.....
- 3. 都市計画マスタープランの進行管理・見直し.....

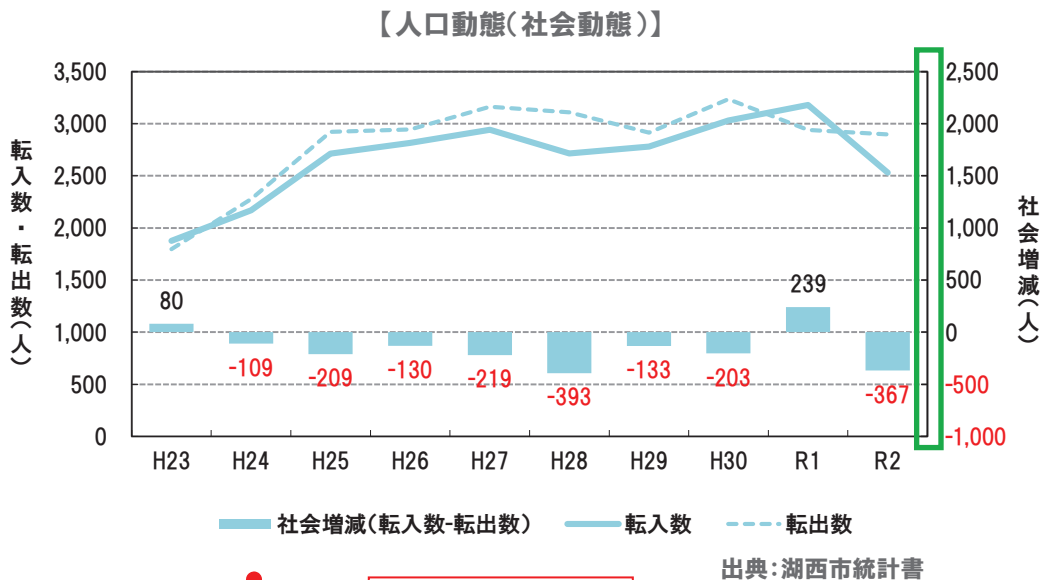
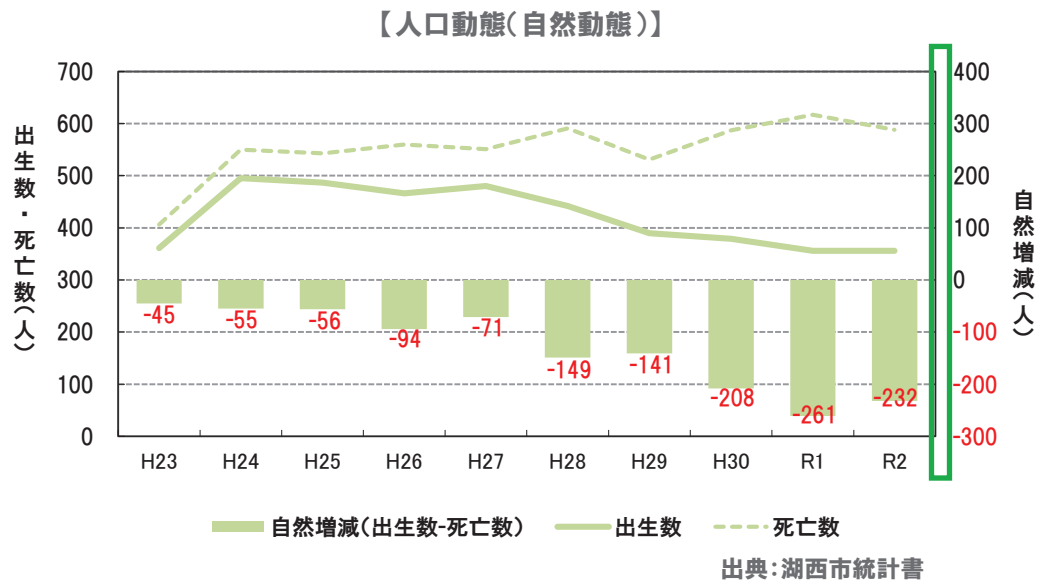


③②人口動態

本市の人口動態のうち、自然動態については、~~平成20年までは出生数が死亡数を上回る「自然増」の状態が続いていたものの、平成21年以降は、~~死亡数が出生数を上回る「自然減」の状態が続いており、かつ自然減が拡大する傾向にあります。

一方、社会動態については、ほぼ毎年転出数が転入数を上回る「社会減」の傾向が続いています。

■修正
時点更新



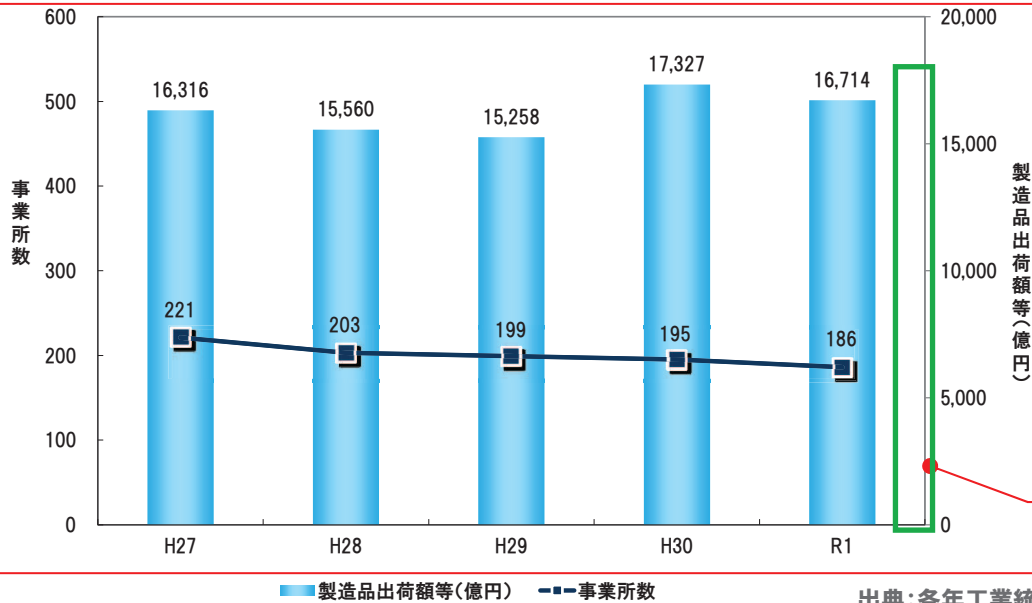
■修正
時点更新

(4) 産業

①工業の推移

本市の工業事業所は、経年的に減少傾向にあります。また、~~平成20年まで増加を続けていた~~製造品出荷額等は、~~1.6兆円前後で推移しています~~平成21年に大幅に減少しましたが、平成22年には、再び増加に転じています。

【工業事業所数・製造品出荷額等の推移】



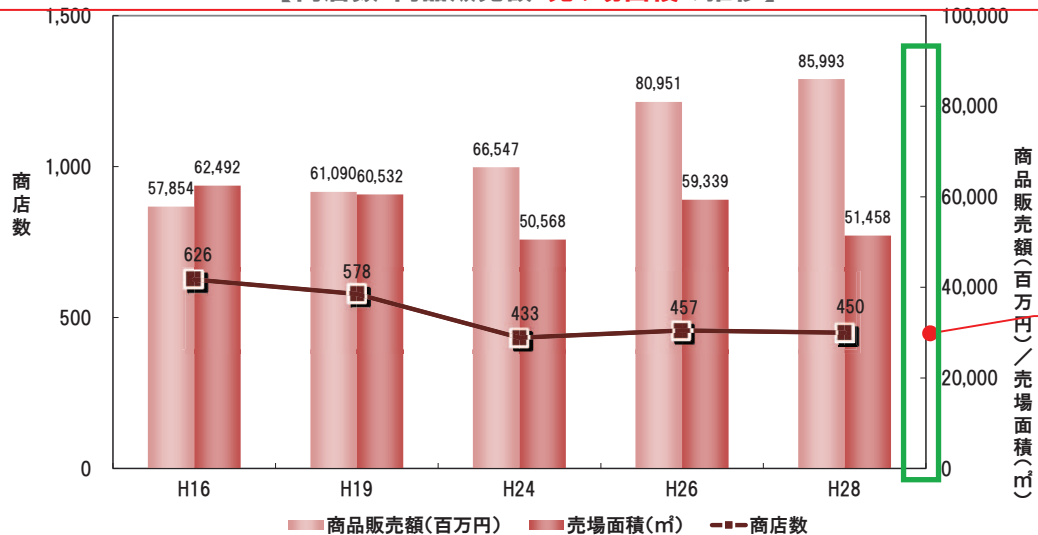
■修正
時点更新

■修正
時点更新

②商業の推移

本市の商店数、売場面積は、経年的に減少傾向となっています。また、商品販売額は、2004年(平成16年)以降は増加傾向で推移していますまでは一貫して減少を続けていましたが、平成19年に若干の回復が見られました。

【商店数・商品販売額・売り場面積の推移】



■修正
時点更新

■修正
時点更新、売り場面積追加

(87) 都市整備**①面的市街地開発事業整備**

本市では、これまで土地区画整理事業による市街地開発を多く実施してきており、**2020年(令和2年)平成24年度末現在で2019地区246.5243.4ha**が施行済、1地区**48.63.1ha**が施行中となっています。施行済・施行中を合算すると、その規模は**295.1246.5ha**となり、本市の市街化区域面積の約**23.821.4%**に相当します。

本市の土地区画整理事業は、その大部分が**1998年(平成10年)**ごろまでに事業着手されたものであり、産業の発展に伴う人口増に対応するため、土地区画整理事業によって多くの住居系市街地が形成されてきました。

②都市計画道路

本市の都市計画道路は、市全体で**2930路線59,65063,820m**が都市計画決定されており、**2020年(令和2平成24年)度末現在で約69.662.7%**に相当する**41,53039,990m**が改良済となっています。また、**市街化区域用途地域内**における1km²あたりの整備水準は約**1.71.8km**となっています。

都市計画道路のうち、3・3・2向島弁天線や3・4・4住吉線など**1210路線**が全線改良済となっています。

③公園・緑地

都市計画公園は、**2020年(令和2平成24年)度末現在、街区公園、近隣公園及び運動公園が11箇所、全30.81ha**が都市計画決定され、そのうち18.31haが開設済みであり、開設率は約59%です。なお、市街化区域内での開設率は約32%、市街化調整区域内での開設率は約65%であり、市街化区域内での整備がやや遅れている状況にあります。

④下水道

本市の公共下水道は、**2020年(令和2平成24年)度末現在、浜名湖・新居処理区**が計画されており、**計画排水区域1,184haのうち575526ha(約4944%)**が供用されています。また、処理場は、湖西浄化センター及び新居浄化センターが供用されています。

地域別の公共下水道整備状況をみると、鷺津市街地及び新居市街地では整備が進んでいますが、新所原市街地では整備が遅れています。

■修正
時点更新

~~壊危険箇所等における土砂災害の発生が心配されています。~~

計画規模を超える降雨による河川氾濫に対しては、流域治水の考え方を踏まえ、集水域から氾濫域にわたる流域のあらゆる関係者で、ハードとソフト両面から水災害対策を実施することが必要です。

土砂災害に対しては、崩壊による災害から人命をまもるためあらゆる対策が必要です。特に、がけ地の崩壊などにより住民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域においては、危険住宅の移転を検討することが必要です。

~~地震や津波、風水害などの自然災害は、災害そのものの発生をなくすことはできないため、「いつ自然災害が発生してもおかしくない」という意識をすべての市民が持つとともに、ハードとソフトの総合的な取り組みによって、災害による被害の最小化を図る「減災」まちづくりを行うことが必要です。~~

○復興のための備え

津波や河川の氾濫等を想定した減災対策は講じるとしても、自然災害は激甚化・頻発化しており、気候変動なども考慮すると、想定を超える被害への備えは必要です。万一発生した際に被るリスクをあらかじめ予測し、有事に備え、事前復興まちづくりを進めておくことが必要です。

◎環境と調和・共生するまちづくり

○豊かな自然環境との調和・共生

本市は、浜名湖や湖西連峰などの豊かな自然環境を有しています。これらの水や緑は、動植物の生態系を支えているとともに、都市生活にうるおいをもたらし、訪れる人々に楽しみや感動を与えてくれています。このような多様な機能を有しているグリーンインフラを確保することが重要です。

一方、休耕田や斜面地では近年、太陽光発電用のパネルが設置されることが増えてきました。再生エネルギーの取り組みとして利点もありますが、一方、景観阻害、パネルの反射光、水のトラブルなどの環境悪化などによる近隣住民とのトラブルも増えていきます。

本市では、今後も、このような貴重な自然環境や景観を大切にしながら有効に活用するなど、自然環境と調和・共生するまちづくりを進めるとともに、地域の良好な景観を保全するためのルールづくりが必要です。

○カーボンニュートラルの実現 ~~環境負荷の小さい低炭素まちづくり~~

日常生活や産業活動などの都市活動に伴い排出される二酸化炭素等は地球温暖化の原因と言われていることから、このような温室効果ガス ~~二酸化炭素~~ の排出を抑制する取り組みや、二酸化炭素の吸収を促進する取り組みが必要です。

今後は、市街地や生活圏の無秩序な拡大・分散を抑制しながら都市機能の集約化を図るとともに、道路整備による交通渋滞の解消や自家用車 ~~自動車~~ から自家用車以外の交通手段 ~~公共交通~~ への利用転換を促進するなど、温室効果ガスの排出量を減少させることが

~~環境への負荷が小さいまちづくり~~が必要です。

また合わせて、緑地の整備や樹林地の保全など二酸化炭素の吸収に資する取り組みも必要です。

◎地域のストックや資源を最大限活用した産業の活性化 による産業構造の変化に~~対応した~~まちづくり

○市内のモノづくり企業の集積を活かした産業の活性化~~工業の維持・発展による~~活力創出

本市の発展は、製造業を中心とする産業に支えられてきたと言っても過言ではなく、雇用の創出等に大きく寄与してきました。しかし、~~新型コロナウイルス感染症や極端な円安景気の低迷や東日本大震災~~による影響など、産業を取り巻く情勢は厳しさを増しており、近年、本市の製造品出荷額は不安定な状況にあります。

本市においては、今後も都市活力の源である工業が維持・発展するまちづくりが必要であり、既存企業の~~流出防止留置~~に加え、~~市外からの新たな~~企業の誘致を促進するため、~~企業立地促進奨励金などのソフト施策と合わせて~~~~土~~土地の確保と、産業活動を支える道路等のインフラの整備・充実が必要です。

○6次産業化による地域振興

今後整備が予定されている~~浜松湖西豊橋道路のインターチェンジ周辺~~では有効な土地利用を図ることが必要です。この区域では農地等で生産された農産物等とインターチェンジ周辺の集客力の高さを活かして、農産物等の生産、加工、販売といった連携を図る、いわゆる6次産業化を図る区域としての土地利用が望まれます。

本市には、浜名湖うなぎ、新居のブランド牡蠣「プリ丸」「湖西ポーク」などがありますが、他業種との連携による6次産業化を通じて、交流人口の拡大や地域の活性化を推進する必要があります。

○浜名湖、東海道の歴史等資源の活用

本市は、~~浜名湖や湖西連峰~~といった海や山などの豊かな自然環境を活かした観光・交流・レクリエーション資源を多く有しています。

また、旧東海道沿いに発達した新居宿や白須賀宿には、往時の街道文化を現代に伝える貴重な歴史・文化資源が数多く立地しています。

都市の活力を生み出すためには、暮らしやすい都市環境の創出による定住人口の維持・回復や、産業の振興による雇用の確保のみではなく、市民と市民の交流や、市民と観光客等の交流を深めていく必要があります。そのためには、本市が有する多様な地域資源の魅力と個性を高めていくまちづくりが必要です。

全体構想の体系図

1. 都市づくりの
基本理念

基本理念①

持続可能なくらし環境を創造する
集約・連携型都市の構築

基本理念②

産業の集積と連携により新たな
価値と活力を創造する都市の構築

基本理念③

災害の最小化と迅速な復興による
安心して暮らせる都市の構築

基本理念④

豊かな自然や歴史などの地域資源を
活用した都市の構築

2. 将来都市像

「産業活力」と「職住近接」により
持続可能な発展を目指す都市
湖西

3. 湖西市が目指す

湖西市が目指す
集約・連携



3. 将来都市構造

指す将来都市構造

連携型の都市構造



4. 分野別都市づくり方針

4-1 土地利用の基本方針

- (1) 市街化区域の
土地利用の基本方針
(住居系、商業系、工業系、その他)
- (2) 市街化調整区域の
土地利用の基本方針

4-2 都市施設整備の基本方針

- (1) 都市交通体系の整備方針
(道路交通体系、公共交通体系、自転車・歩行者空間)
- (2) 公園の整備方針
- (3) その他都市施設の整備方針
(下水道、斎場、ごみ焼却場)

4-3 都市環境の基本方針

- (1) 緑地環境の保全・創出
(都市の骨格となる緑地環境、生活に身近な緑地環境)
- (2) 良好な景観の保全・形成
(都市拠点の景観、生活景観、地域資源を活かした景観)
- (3) 環境負荷の軽減

4-4 都市防災の基本方針

- (1) 自然災害に備えた
くらし環境の創出
(地震津波対策、治水対策)
- (2) 事前都市復興計画の策定

湖西市都市計画マスタープラン改定版(案)とSDGsの対応表

SDGsの17のゴール			1 貧困をなくそう	2 飢餓をゼロに	3 すべての人に健康と福祉を	4 質の高い教育をみんなに	5 ジェンダー平等を実現しよう	6 安全な水とトイレを世界中に
第2章-4. 分野別都市づくりの方針								
4-1 土地利用の基本方針	(1)市街化区域の土地利用の基本方針	①住居系土地利用の基本方針						
		②商業系土地利用の基本方針						
		③工業系土地利用の基本方針						
		④その他の土地利用の基本方針						
	(2)市街化調整区域の土地利用の基本方針							
4-2 都市施設整備の基本方針	(1)都市交通体系の整備方針	①道路交通体系の整備方針						
		②公共交通体系の整備方針						
		③移動空間の整備方針						
	(2)公園の整備方針							
	(3)その他都市施設の整備方針	①下水道の整備方針						★
		②斎場の整備方針						
		③ごみ焼却場の整備方針						
4-3 都市環境の基本方針	(1)緑地環境の保全・創出	①都市の骨格を形成する緑地環境の保全・創出						★
		②生活に身近な緑地環境の保全・創出						★
	(2)良好な景観の保全・形成	①都市の顔となる拠点の街並み景観の形成						
		②地域特性に応じた良好な生活環境の形成						
		③自然や歴史などの地域資源を活かした景観の保全・形成						
	(3)環境負荷の軽減							
4-4 都市防災の基本方針	(1)自然災害に備えた環境の創出	①地震・津波対策の充実						
		②治水対策の充実	★					
	(2)事前都市復興計画の策定							

1. 都市づくりの基本理念

■修正

全体的に再構成

基本理念①②

持続可能なくらし環境を創造する集約・連携型都市の構築

●市街地における良好なくらし環境の創出

JR東海道本線の鷺津駅、新居町駅及び新所原駅の周辺では、市街地環境の整備が進められてきました。今後は、都市機能の充実に加え、子育て世帯や高齢者世帯など、居住世帯のニーズに対応した質の高い良好な住宅の立地により定住と交流を促進し、誰もが安心して快適・便利に暮らし続けることのできる、活力ある都市を構築します。併せて、今後増加が想定される空き地・空き家を活用して、スポンジ化した市街地の密度を高め、都市機能と居住の集積を図ります。

また、本市は、多くの製造業が立地する県内でも有数の産業都市であることから、近隣都市から多くの就業者が流入してきています。このような、市外から通勤してくる就業者が本市の未来を担う新たな活力となるよう、職場が近く便利で快適な居住環境の創出を図り、定住化を促進します。

●郊外の地域活力を維持するくらし環境の創出

本市の郊外部には既存集落地が形成されていますが、人口の減少や少子高齢化の進行等を背景に、地域活力の低下が懸念されています。このため、既存集落地を中心とする地域では、緑豊かな自然環境やのどかな営農風景と調和・共生した落ち着いたのある居住環境を創出し、地域コミュニティ・地域活力の維持を図ります。

●多様な主体との共創によるまちづくり

多様化・複雑化する地域課題等に適切に対応していくためには、行政が中心となった取組だけでは限界が生じており、地域課題の解決を推進するためには、市民、まちづくり活動団体、事業者、行政など多様な主体が連携して、地域づくりを推進していくことが求められます。

集約・連携型都市の構築においても、住宅・宅地の供給、PFI事業など民間資金を活用した公共施設の整備、賑わいに寄与するイベントの開催など多様な主体が連携した共創によるまちづくりを展開していきます。

●市内の拠点間ネットワークの強化

誰もが、いつでも、市内の市街地や既存集落地から各種拠点に移動できる道路網や公共交通網をより強化していきます。

基本理念②③

**産業の集積と連携により新たな産業の多様な価値と活力を創造
する都市の構築**●**既存産業の維持・活性化**

本市は、県内でも有数の産業都市であり、製造品出荷額等は常に上位に位置しています。特に、輸送用機械器具製造業と電気機械器具製造業は本市の基幹産業として立地・集積が進んでおり、これらの製造品出荷額は市全体の出荷額の9割以上を占めています。

今後も、製造業をはじめとする既存産業の集積及び新たな企業立地を促進し、浜松市や東三河地域、南信地域など、広域圏の交流・連携を深め、本市の産業及び活力が維持・向上する都市を構築します。特に、インターチェンジによる高速交通体系への結節点を活かすため、**浜松湖西豊橋道路のインターチェンジ周辺地区**についても新産業拠点として位置づけます。

●**新たな価値を創造する産業の創出**

世界的に環境・エネルギー問題が顕在化しているなか、本市では、~~で自動車のハイブリッドシステム~~ハイブリッド車や電気自動車用の車載用蓄電池に利用される蓄電池など、カーボンニュートラルに資する環境に配慮した製品を取り扱う製造業も立地しており、世界をリードする産業として注目されています。また、このような環境保全に寄与する産業は、輸送用機械器具製造業などの基幹産業のみならず、多方面に拡大してきています。

今後も、環境・エネルギー問題に対応した産業など、新たな価値を創造する産業の立地を促進し、本市を、地球環境に優しい産業を創造する都市として、全国に向けて積極的に情報発信していきます。

●**農林漁業と連携した新たな産業の創出**

本市の農林漁業従事者は減少傾向にあり、かつ、高齢化の進展によって担い手が不足していることから、今後、耕作放棄地が増加したり、森林が荒廃したりすることが懸念されます。農林漁業の6次産業化など新たな産業の創出により、農林漁業の魅力を高め、従事者の増加につながるような取り組みを展開します。

また、~~製造業などの工業のみではなく、~~農業や商業、観光業も含めた産業界全体の連携を促進することにより、多様な魅力と価値を創造する‘新たな産業立市’を構築し、都市活力の向上に繋げていきます。

(4) 本市の都市づくりの基本理念・将来都市像の実現に必要な都市構造の考え方

~~本市では、誰もが湖西市に住みたい・住み続けたいと思えるような都市の形成を目指すため、「豊かな自然と歴史に包まれた、活力ある暮らし・産業創造都市・湖西」を将来都市像として定めています。~~

~~ここでは、~~将来都市像の前提として定めた4つの基本理念に沿って、湖西市が目指すべき将来都市構造の構築に必要な考え方を整理します。

「持続可能な暮らし環境を創造する**集約・連携型都市の構築**」の実現に必要な都市構造の考え方

●市街地における都市の拠点の形成・充実と拠点間の連携

~~本市では、JR東海道本線の3つの駅周辺に主要な市街地が形成されています。このうち、市役所や中心市街地を含む鷺津市街地は、多くの市民の生活・交流の場として、また本市の東西の玄関口である新居市街地及び新所原市街地は、地域住民や観光客の生活・交流の場として機能しています。~~

~~そのため、~~市役所や中心市街地を含む鷺津市街地には本市の中核機能を担う都市拠点を、また東西の玄関口である新居市街地及び新所原市街地には地域の生活や観光交流を支える地域拠点を形成し、それぞれの拠点の役割に応じて**居住や**都市機能の**集積充実**を図り、**地域の機能や魅力を高める**とともに、これらの拠点間を道路・公共交通ネットワークで連携する機能的な都市構造を構築することが必要です。

●既存集落地における地域づくりと拠点との連携

~~本市では、北部の湖岸周辺や南部の旧東海道沿道に既存集落地が形成されていますが、人口の減少等に伴う地域活力の低下が懸念されています。~~

~~そのため、これらの集落地~~北部の湖岸周辺や南部の旧東海道沿道に形成されている**既存集落地**では、周辺に広がる良好な自然景観や田園景観と調和した個性ある地域づくりを進めながら、日常的な生活利便性の維持・向上を図るため、**身近なエリアに必要な機能を確保する**など、**暮らし環境を整える**とともに、集落地と都市拠点・地域拠点を道路・公共交通ネットワークで連携する機能的な都市構造を構築することが必要です。

●自然災害に備えた市街地・集落地環境の形成

~~本市では、海岸部の市街地や集落地において、大規模な地震に伴う津波被害の恐れが多くなっているほか、低地部では洪水等に伴う浸水被害が心配されています。~~

~~これらの自然災害から市民の生命を守る市街地・集落地環境の形成を図るため、ハード・ソフトの対策を効果的に進めることができる都市構造を構築することが必要です。~~

「産業の集積と連携により新たな多様な価値と活力を創造する都市」の実現に必要な都市構造の考え方

●産業拠点の維持・形成と効果的な道路交通体系の実現

本市には、輸送用機械器具製造業や電気機械器具製造業を始めとする工業の集積地があります。また、~~(仮称)~~浜名湖西岸地区では、都市基盤の整備による新たな産業用地の創出が~~計画~~されており、生産機能や研究開発機能など、時代のニーズにあった付加価値の高い産業の立地が期待されています。

本市では、産業都市活力の~~さらなる~~向上のため、~~製造業既存工業~~を中心とする既存産業の維持・発展を図るとともに、‘さらなる~~新たな産業集積都市~~’を進めていく~~としての優位性を確保する~~ことが必要です。そのため、既存工業集積地を既存産業拠点として位置づけ、社会情勢や技術革新に合わせて機能更新を図ることが必要です。また、~~(仮称)~~浜名湖西岸地区等の~~バッテリーロード^{注)}~~周辺エリアを新産業拠点として位置づけ、農業生産環境との調整を図りながら拠点機能の維持・充実を図るとともに、物流の迅速化と市街地における円滑な交通体系の実現に寄与する都市構造を構築することが必要です。さらに、インターチェンジによる高速交通体系への結節点を最大限都市活力の推進に活かすため、**浜松湖西豊橋道路のインターチェンジ周辺地区**についても新産業拠点としての位置づけが必要です。

注) バッテリーロード：(都)大倉戸茶屋松線のうち、国道1号浜名バイパス大倉戸ICから(都)谷上大沢線との交差点までの通称

■修正

バッテリーロード周辺、HKT・IC周辺を新産業拠点に位置づけ
ソニー系企業の撤退を受け「機能更新を図る」を追加

●農業生産環境の維持、農林水産業と工業の連携

農地における土地利用上、または景観形成上の課題の一つに、農業就業者の高齢化や後継者不足等による耕作放棄地の増加があります。

本市では、農地の集約化や意欲のある就農希望者への農地の提供等により耕作放棄地の増加を防止し、効率的な農業生産環境を維持するため、郊外に広がる一団の優良農地の保全に~~配慮した寄与する都市構造を構築~~とすることが必要です。

今後整備が予定されている**浜松湖西豊橋道路インターチェンジ周辺**では、農地等の保全を図るとともに、耕作放棄地などを活用した加工場、IC周辺の集客力を活かした販売店の立地を誘導し、それらが連携する6次産業拠点を形成することが必要です。

●生活交流や観光交流を支える魅力的な商業空間の形成

鷲津都市拠点では、多くの市民が生活し交流する中心市街地として、商業・業務機能をさらに集積、高度化することにより、賑わいのある魅力的な商業空間を形成します。

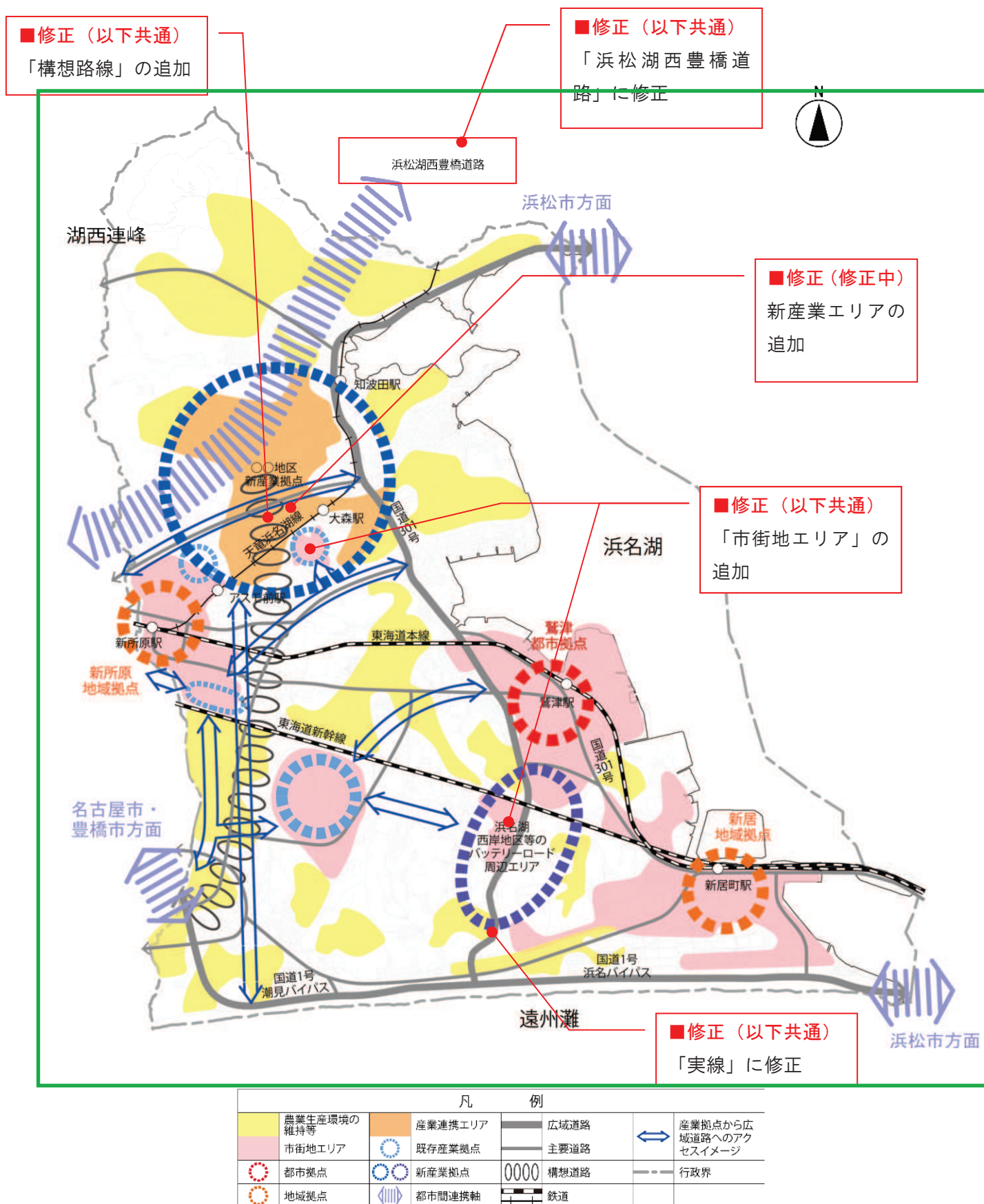


図.「産業の集積と連携により新たな多様な価値と活力を創造する都市」の実現に必要な都市構造の考え方

「災害の最小化と迅速な復興による安心して暮らせる都市」

の実現に必要な都市構造の考え方

●自然災害に備えた市街地・集落地環境の形成

~~本市では、海岸部の市街地や集落地において、大規模な地震に伴う津波被害の恐れが多くなっているほか、低地部では洪水等に伴う浸水被害が心配されています。~~

~~これらの~~自然災害から市民の生命を守る市街地・集落地環境の形成を図るため、津波被害を防止・軽減するための防潮堤整備の検討、津波から避難するための命山や津波避難タワー等の津波避難施設の整備の更なる推進や、河川氾濫等に対する流域治水の考え方を踏まえ、流域のあらゆる関係者で水災害対策を実施するなど~~に対する~~ハード・ソフトの対策を効果的に進めることができる都市構造を構築することが必要です。

また、津波浸水想定区域を通過している緊急輸送道路（国道1号など）の機能の代替可能性を確保するため、浜松湖西豊橋道路と連絡する道路網を構築することが必要です。

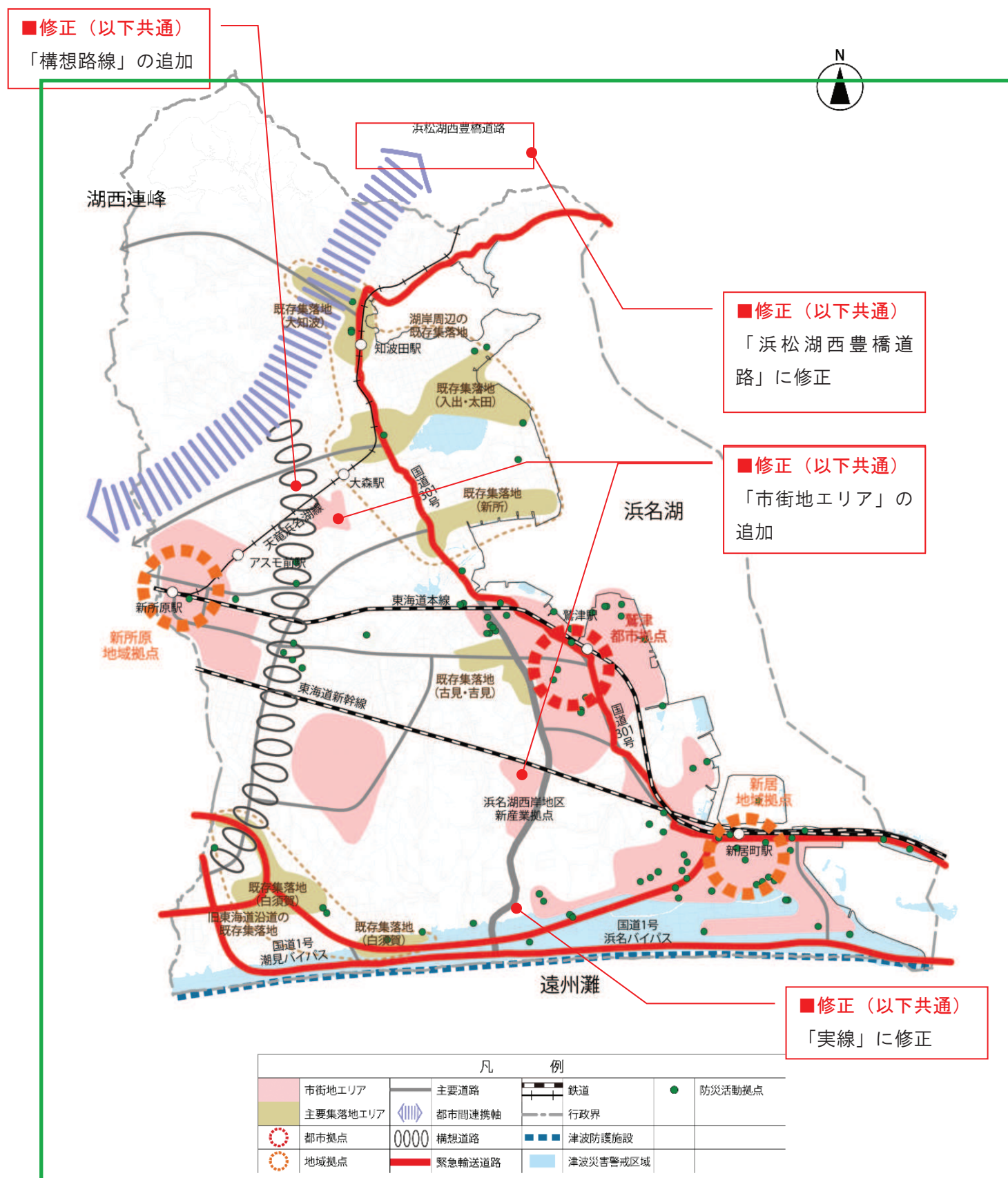


図. 「災害の最小化と迅速な復興による安心して暮らせる都市」の実現に必要な都市構造の考え方

「~~豊かな自然や歴史などの地域資源を活用した自然と共生し歴史を身近に感じる都市~~」の実現に必要な都市構造の考え方

●緑・水辺の保全と活用

湖西連峰や市内に連なる大小の丘陵地は、本市の自然環境の骨格を形成しています。特に、湖西連峰の景観は、市民に安らぎやうるおいをもたらしているとともに、大知波峠廃寺跡周辺一帯は、ハイキングコースや浜名湖への眺望点として愛されています。また、緑地や樹林地は二酸化炭素の吸収という面でも貢献しています。

~~また、~~本市には、遠州灘海岸や浜名湖岸などの特徴的な水辺環境や水辺景観が形成されており、特に、浜名湖岸はマリナーや潮干狩り、海水浴場など、観光地として賑わっています。

本市では、これらの多面的機能を有する緑や水辺といったグリーンインフラを骨格的な自然・観光資源として保全し、活用するための都市構造を構築することが必要です。

●歴史資源の保全と活用

本市は、東海道の要所として古くから多く人の往来があり発展してきました。そのため、現在も当時の趣を残している歴史資源が数多く残されています。

例えば、聖武天皇の勅願寺として開基された応賀寺、平安時代に栄えた寺院の跡が残る大知波峠廃寺跡、南北朝時代から信仰の拠点となっている本興寺など、時代背景の異なる神社仏閣があります。

また、江戸時代には東海道五十三次に数えられる新居宿や白須賀宿が設けられ、現在も古い町並みが所々に残っています。特に新居宿には、日本で唯一現存する関所建物「新居関所」があり、国の特別史跡に指定されています。

本市では、これらの多様な歴史資源を本市に住む人の文化・くらしの支柱として後世に残すとともに、本市を訪れる人との交流を促進する観光資源として活用するための都市構造を構築することが必要です。



図. 「豊かな自然や歴史などの地域資源を活用した自然と共生し歴史を身近に感じる都市」
の実現に必要な都市構造の考え方

(5) 湖西市が目指す将来都市構造

これまでの考え方を総合的に踏まえ、本市では、湖西連峰や浜名湖等の豊かな自然環境を保全しながら、基幹的な公共交通である東海道本線沿線に都市機能を集約する拠点を配置して機能強化を図るとともに、鉄道や地域公共交通などにより、拠点間、拠点と周辺都市、拠点と既存集落地との連携を促進する「集約・連携型の都市構造」の構築を目指します。

湖西市が目指す将来都市構造

集約・連携型の都市構造

「集約・連携型の都市構造」を目指す上で、都市機能を集約する拠点は、東海道本線鷺津駅、新居町駅及び新所原駅の、各駅を中心とする市街地に配置します。

このうち、鷺津駅を中心とする鷺津市街地は「都市拠点」として位置づけ、市民や来訪者など、あらゆる人が集まり交流する本市の中心地として、**医療・福祉、子育て・教育、商業・文化、行政商業・業務・文化・娯楽・公共公益・居住**など、高次都市機能の集約を図るとともに、利便性の高い地域公共交通など、都市活動を支援する多様なサービスの提供・充実を図ります。

また、新居町駅を中心とする新居市街地や、新所原駅を中心とする新所原市街地は「地域拠点」として位置づけ、地域における生活・交流の中心地として、居住機能のほか、生活に身近な商業・業務機能や、自然や歴史などの地域資源を活かした観光機能などの充実を図るとともに、地域公共交通などのサービスの提供・充実を図ります。

地域コミュニティ・地域活力の維持を図る主要集落地エリアは、指定大規模既存集落地に配置します。

産業拠点は、既存の工業集積地である東海道新幹線南側の一団の工業地、新所原市街地の北部及び南部に位置する工業地、天竜浜名湖線大森駅に近接する工業地に加え、浜名湖西岸地区等のバッテリーロード周辺エリア、市北部の**浜松湖西豊橋道路インターチェンジ予定地周辺**に配置します。

~~また、~~誰もが、いつでも都市内を安全・安心・快適に移動でき、「都市拠点」や「地域拠点」におけるサービスを享受できるよう、「都市間連携軸」、「拠点間連携軸」及び「地域間連携軸」を形成して、地域公共交通や自動車交通のネットワークの充実・強化を図ります。

「都市間連携軸」は、主に都市圏レベルの広域的な交流や、物流の円滑化を図るものとして、国道1号浜名バイパス、国道1号潮見バイパス及び国道301号**及**

び今後整備が予定されている浜松湖西豊橋道路が、その機能を担います。

「拠点間連携軸」は、主に「都市拠点」と「地域拠点」のつながり、さらには周辺都市における拠点との連携や交流の促進を図るものとして、東海道本線、国道1号、~~及び~~国道301号及び主要地方道豊橋湖西線が、その機能を担います。

「地域間連携軸」は、主に郊外における生活利便性の確保やコミュニティの維持を図るものとして、「都市拠点」または「地域拠点」と、既存の主要な集落地とを結ぶ道路・鉄道網が、その機能を担います。

〈将来都市構造図〉

■修正(修正中)
新産業エリアの追加

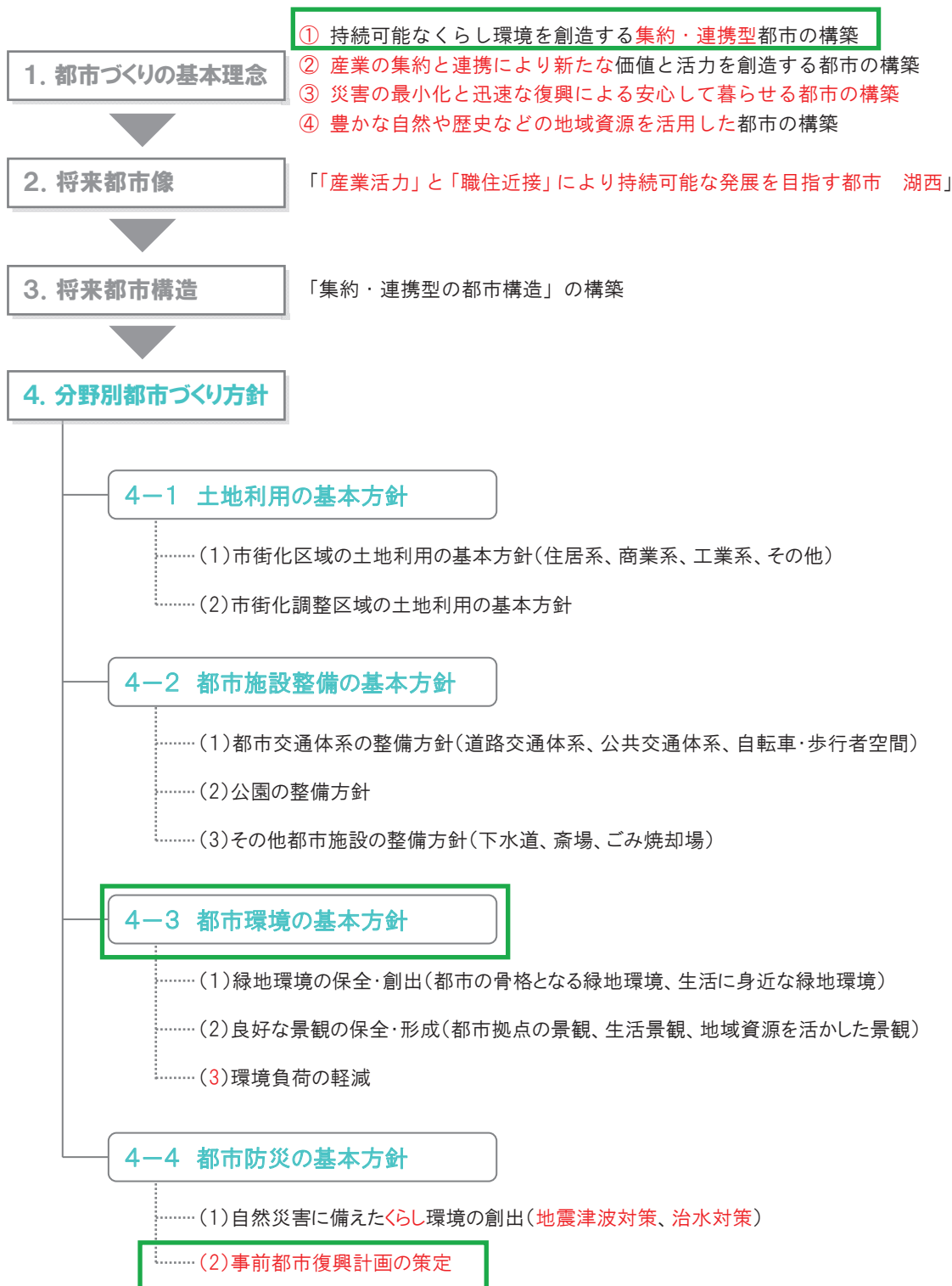
■修正(以下共通)
「構想路線」の追加

■修正(以下共通)
「浜松湖西豊橋道路」に修正



4. 分野別都市づくり方針

分野別都市づくり方針は、都市づくりの基本理念、将来都市像及び将来都市構造の考え方を受けて、今後の都市づくりを総合的・計画的に進めていくために、各種施策の実施に関する基本的な考え方を整理したものです。



(1) 市街化区域の土地利用の基本方針

① 住居系土地利用の基本方針

■ 住宅専用地

- ・ 下モ田地区や風の杜地区、また梅田ノナカ地区や柏原地区などは、低層または中高層の住宅専用地として位置づけ、土地区画整理事業等の計画的な開発により形成された、ゆとりと落ち着きのある良好な住環境を維持するため、地区計画等のまちづくりルール of 適正な運用を図ります。
- ・ 新所原駅の北側に位置する境田川地区において、低層を中心とした良好な住宅地を形成するため、土地区画整理事業を推進します。

■ 一般住宅地

- ・ 住宅専用地以外の住宅地を一般住宅地として位置づけ、住宅以外の施設との共存に配慮しながら、良好な住環境の維持・創出を図ります。

~~新たな住宅地の創出と良好な市街地環境の形成を図るため、市役所南地区において、市街化区域への編入及び土地区画整理事業等の計画的な都市基盤整備事業を推進し、地区計画などのまちづくりルールを導入します。~~

② 商業系土地利用の基本方針

■ 中心商業・業務地

- ・ 鷺津駅前地区から、(都) 南部幹線及び(都) 鷺津駅谷上線沿道周辺に広がる商業地は、**都市機能誘導区域**として多くの市民が利用する中心商業・業務地として形成します。
- ・ 中心商業・業務地では、本市の都市拠点として商業、業務、居住、娯楽など高次都市機能の維持及び向上を図るため、土地の高度利用や地区計画などのまちづくりルールの導入を検討し、魅力的な商業施設やサービス施設等の立地を促進します。
- ・ **コロナ禍を契機とした新しい暮らし方・働き方に対応するため、コワーキングスペース機能を有する施設の立地を促進します。**

■ 観光商業地

- ・ 本市の地域拠点に位置する新居町駅南側、(都) 泉町通線及び(都) 浜名線沿道の商業地は、地域住民のほか、新居宿や浜名湖等を訪れる観光客が利用する観光商業地として形成します。
- ・ 地域住民の生活利便性や、観光客の買い物利便性をより高める、魅力的な商業施設やサービス施設等の立地促進を図るため、地区計画などのまちづくりルールの導入を検討します。
- ・ **空き店舗の活用を促し、商業地としての魅力低下を防ぐ取組を検討します。**

■ 地域生活商業地

- ・ 本市の地域拠点に位置する新所原駅北側の商業地は、地域住民や周辺企業に通勤

する就業者等が利用する地域生活商業地として形成します。

- ・地域住民や就業者の生活利便性をより高める、魅力的な商業施設やサービス施設等の立地促進を図るため、地区計画などのまちづくりルールの導入を検討します。

■沿道利用地

- ・(都) ~~大倉戸松山~~茶屋松線や(都)谷上大沢線、また(都)三ツ谷谷上線などの幹線道路沿道については、道路交通利便性を活かした商業・業務施設等が立地する沿道利用とし、周辺の住宅等と調和した道路沿道環境の形成を図ります。
- ・市役所等が立地する(都) ~~大倉戸松山~~茶屋松線の沿道利用地は、本市の都市拠点として行政、文化、福祉など高次都市機能の維持及び向上を図るため、地区計画などまちづくりルールの導入を検討します。

③工業系土地利用の基本方針

■工業専用地

- ・東海道新幹線南側の一団の工業地~~や~~、新所原市街地の北部及び南部に位置する工業地、~~天竜浜名湖線大森駅に近接する既存産業拠点周辺~~は、生産機能等に特化した工業専用地として位置づけ、今後とも土地利用の維持を図ります。

■一般工業地

- ・工業専用地の隣接地や、市街地の縁辺部等に立地する工業地は、さまざまな用途や規模の工場が立地する一般工業地として位置づけ、今後とも土地利用の維持を図ります。

■軽工業地

- ・鷲津駅北側の工業地や、新居市街地の南部に位置する工業地は軽工業地と位置づけ、住環境と生産環境の調和に努めます。

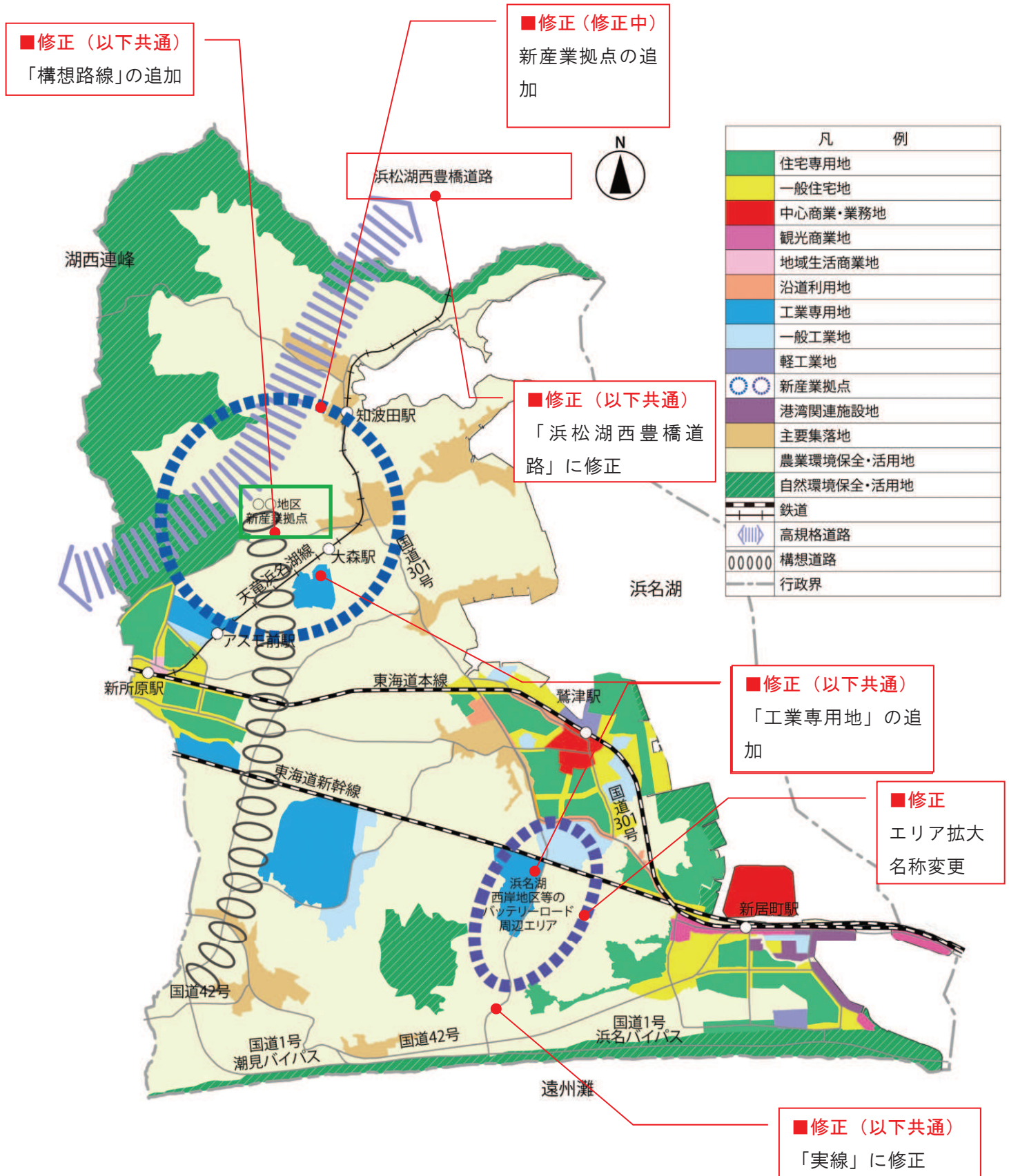
■新産業工業地

- ・~~(仮称)~~浜名湖西岸地区等のバッテリーロード周辺エリアや~~浜松湖西豊橋道路のインターチェンジ周辺地区~~は、本市の産業都市活力を創出する新産業拠点として工業を中心とする土地利用や農業・工業・商業による6次産業化を図る土地利用の増進を図るため、~~引き続き市街化区域への編入及び~~土地区画整理事業等の計画的な都市基盤整備事業を推進します。
- ~~天竜浜名湖線大森駅に近接する既存産業拠点周辺については、市街化区域に編入し、工業専用地としての土地利用の維持・増進を図ります。~~
- ・更なる産業用地の需要が見込める場合は、新たな産業用地について、土地区画整理事業等の計画的な都市基盤整備事業と合わせた整備を検討します。

■修正

バッテリーロード周辺、HKT・IC周辺を新産業拠点に位置づけ

〈土地利用の基本方針図〉



■その他の主要道路

- ・地域の特性を活かしながら、補助幹線道路を補完する道路の整備を推進します。

■生活道路

- ・日常生活の利便性や快適性、また災害時の安全性向上を図るため、生活道路の整備を推進します。また、狭あい道路等、自動車のすれ違いが困難な生活道路については、道路幅員の拡幅による狭あい部の解消など、地域の特性や実情に合わせた整備を推進します。

②公共交通体系の整備方針

公共交通軸である鉄道の利用促進及び利便性向上を図るとともに、誰もが市内を円滑に移動できる交通環境を創出するため、都市拠点、地域拠点及び主要集落地等を連絡する、バスやデマンド型乗合タクシーによる~~を中心とする~~地域公共交通ネットワークを構築し、サービス水準の維持・向上を図ります。

■鉄道

- ・公共交通と自転車交通の利用促進及び乗り継ぎ利便性の向上を図るため、鷺津駅及び新居町駅~~及び新所原駅~~付近において、駐車場及び駐輪場の整備を推進します。
~~新所原駅における交通結節機能の強化と鉄道駅の利便性向上を図るため、北口駅前広場、南口駅前広場及び南北自由通路の整備を推進します。~~
- ・誰にでも鉄道駅を安全かつ円滑に利用できるよう、駅舎~~及び~~周辺一帯のバリアフリー化や、ユニバーサルデザインを導入した施設・設備の整備を促進します。

■バス

- ・誰もが効率的に市内を移動できるよう、コミュニティバスなどの地域公共交通サービスの提供を推進します。

■デマンド型乗合タクシー

- ・ラストワンマイル問題の解消とともに、公共交通空白域の解消を図るため、デマンド型乗合タクシー運行エリアの市内全域化を目指します。

③移動空間の整備方針

- ・ユニバーサルデザインのまちづくりを実現するため、高齢者や障害者をはじめ、誰もが安全・安心・快適に通行できる移動空間を目指し、道路の移動等円滑化整備を推進するとともに、安全な走行空間を確保するため、自転車ネットワーク計画を策定します。
- ・歩行者や自転車の安全を確保するため、通学路の適切な整備を推進します。

(3) その他都市施設の整備方針

① 下水道の整備方針

- ・ 快適で衛生的な生活環境の創出と、浜名湖等公共用水域の水質向上を図るため、公共下水道計画に基づく公共下水道事業を推進します。特に整備が遅れている新所原市街地において、事業の推進早期着手に努めます。
- ・ 公共下水道供用開始地区については、下水道管への接続を推進します。
- ・ 公共下水道事業計画区域以外については、生活雑排水の処理を適切かつ効率的に進めるため、合併処理浄化槽の設置を促進します。

② 斎場の整備方針

- ・ 火葬需要に適切に対応するため、施設の維持管理を推進します。~~湖西市斎場及び新居町斎場の適切な維持管理を推進します。~~

③ ごみ焼却場の整備方針

- ・ 湖西市環境センターは、~~可燃ごみ以外の~~廃棄物の処理や再資源化を行うため、民間の資金とノウハウを活用しながらリサイクルプラザ等施設の改良及び再稼働適切な維持管理を推進します。

4-3 都市環境の基本方針

●都市環境に関する基本的な考え方

都市環境の基本方針として、ここでは、緑地等グリーンインフラ環境の保全・創出、良好な景観の保全・形成、~~自然災害に備えた環境の創出~~及び環境負荷の軽減に関する方針を掲げています。

緑地等グリーンインフラ環境の保全・創出については、都市の骨格を形成する湖西連峰の緑地や浜名湖岸・遠州灘海岸の緑地等について積極的に保全します。また、河川の整備や大規模開発等に併せた新たな緑の整備や、公共空間及び民有地における緑の創出を図ります。

良好な景観の保全・形成については、本市ならではの緑地景観や歴史景観等を保全し、これらに調和した街並み景観の形成を図ります。特に市の顔となる鷲津都市拠点や新所原地域拠点、新居地域拠点では、~~旧東海道の街並みを活かす~~景観計画や地区計画等の導入促進と適切な運用を図ります。また、市街地や既存集落地の特性に応じた魅力ある景観整備を推進します。

~~自然災害に備えた環境の創出については、総合的な治水対策や東海地震等の大規模地震対策を進めます。特に地震・津波による人的・物的被害の軽減を図るため、建築物の耐震化の促進を図るとともに、防潮堤の整備・維持管理に加え、津波避難ビル、津波避難タワー及び高台などの避難場所と、迅速かつ安全に避難できる避難経路の適切な配置・整備など、面的な防御体制を確立します。~~

環境負荷の軽減については、~~カーボンニュートラルの実現に向けて~~都市の低炭素化や再生可能エネルギーの積極的な利用を進めるとともに、環境保全に関する啓発活動を積極的に推進します。



浜名川緑道・浜名川風致地区

(2) 良好な景観の保全・形成

①都市の顔となる拠点の街並み景観の形成

- ・都市拠点や地域拠点にふさわしい景観を形成するため、鷺津市街地、新居市街地及び新所原市街地において地区計画等のまちづくりルールの導入を検討します。
- ・新居市街地のうち、旧東海道が通る新居関所周辺の観光商業地においては、歴史的街並みの保全・形成及び付加価値の向上を図るため、「新居町景観計画」のルールに基づいて建築物や屋外広告物の景観誘導を適切に行います。

②地域特性に応じた良好な生活景観の形成

- ・住居系市街地においては、良好な住宅地景観を形成するため、地区計画などのまちづくりルールの導入により、建築物等の形態・色彩等の誘導や緑化等の景観整備を推進します。
- ・工業系市街地においては、周辺の自然環境や住環境との調和・共生を図るため、工場敷地内の適正な緑化等を促進します。
- ・魅力と秩序のある幹線道路の沿道景観を形成するため、沿道土地利用の適切な規制・誘導を図るとともに、地区計画などのまちづくりルールの導入を促進します。
- ・既存集落地及びその周辺一帯については、豊かな自然景観や営農風景、また良好な集落地景観の維持と調和を図るため、農地や里山を積極的に保全します。また、市街化調整区域の地区計画を適用する地区においては、建築物等の用途の制限に加え、形態や色彩、緑化等に関するルールの積極的な導入を促進します。

③自然や歴史などの地域資源を活かした景観の保全・形成

- ・市街地と浜名湖を望む湖西連峰からの景観など、良好な眺望景観と眺望点を保全します。
- ・新居宿や白須賀宿、本興寺をはじめとする歴史的景観や、湖西連峰や浜名湖岸の緑地景観、また平地部に広がる農村景観や里山景観は本市の貴重な景観資源であるため、これらの資源を市民の共有財産として守り育むとともに、これらと一体となった、魅力的な街並み景観の形成に取り組みます。その際、地元住民や活動団体等と協働で実施することで、景観の保全・形成への意識を高めます。
- ・道路や河川・水路などの公共施設については、新規整備や維持管理のための工事に合わせて、多自然型工法や、周辺の景観に調和したデザインなどを積極的に導入します。

〈都市環境の基本方針図〉



■○と名称 削除

文章中に新産業拠点を限定する施策はないため

■修正（以下共通）

「実線」に修正

(1) 自然災害に備えたくらし環境の創出

①②地震・津波対策の充実

- ・地震動による倒壊防止を図るため、防災拠点や避難所をはじめとする公共建築物の耐震化を進めます。また、旧耐震基準で建築された木造住宅については、プロジェクト「TOUKAI（東海・倒壊）ー0（ゼロ）」制度等の活用により、建築物の耐震化を促進します。
- ・津波による被害を軽減するため、静岡県第4次地震被害想定に基づく津波浸水想定区域を中心に、津波避難ビルの指定や津波避難タワーの設置、高台への避難ルートを設置するなど、早期の避難態勢の確立を図ります。また、津波浸水想定区域内に立地している公共施設については、津波避難デッキ等を有する津波に強い施設への建て替えや、浸水想定区域外への移転などの対策を進めます。
- ・水道や下水道などのライフラインは、定期的に保守点検を行うとともに、管渠の耐震強化に取り組みます。
- ・災害時の迅速かつ円滑な救命・救急・復旧活動を支えるため、浜松湖西豊橋道路を活かした新たなネットワークを構築するとともに、防災拠点施設と避難所等をネットワークする幹線道路や橋りょうの維持管理を適切に行います。
- ・災害時に安全かつ迅速に避難することができるよう、避難所までの避難経路の整備及び維持を図ります。
- ・火災の延焼拡大を防止し、一時的な避難場所を確保するため、道路や都市公園、また河川緑地などのオープンスペースの整備を推進します。

②④治水対策の充実

- ・市民の安全な暮らしを守るため、生態系に配慮しながら、洪水などによる水害が発生しやすい箇所や河川の河川改修を計画的に行うとともに、本市を流れる中小河川の未改修部分の改修整備を推進するなど治水対策の充実に取り組みます。
- ・大雨による浸水被害を防止するため、洪水などによる水害が発生しやすい低地地域の河川改修を計画的に進めます。
- ・二級河川、準用河川の整備は、流域内における各種開発事業と調整しながら、水辺空間の活用など総合的な治水対策に取り組みます。
- ・住宅地などにおける雨水管渠や、民間が行う新たな造成地における貯水機能を持たせた調整池や貯留浸透設備などの整備を誘導します。
- ・がけ地の崩壊などにより住民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域の住宅については、個々に実情を考慮のうえ、崖地近接危険住宅移転事業により災害リスクの低い区域への移転の誘導を積極的に図ります。

(2) 事前都市復興計画の策定

- ・大規模自然災害が発生した際、迅速な復興を果たすため、事前都市復興計画の策定を検討します。事前都市復興計画では、復興で目指す市街地像の方針を住民合意のもとで予め検討しておくとともに、都市の課題を解決するための方策についても検討します。

■修正

区域マスに合わせ、事前都市復興計画の追加