

湖西市市街化調整区域における
地区計画適用の基本的な方針

令和6年3月

湖 西 市

目 次

序 章	市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針について	1
1	基本方針策定の背景と目的	1
2	基本方針の対象区域	2
第 1 章	市街化調整区域の都市計画制度等の概要	3
1	都市的土地利用等の規制・誘導に関する制度の概要	3
2	市街化調整区域における地区計画制度	8
3	その他の制度による規制・誘導	12
第 2 章	上位・関連計画等における市街化調整区域の位置づけ	13
1	静岡県における位置づけ	13
2	本市における位置づけ	17
3	市街化調整区域に関連する主要なプロジェクト	23
第 3 章	市街化調整区域の現況	25
1	人口・世帯動向	25
2	土地利用	26
3	都市基盤	31
4	主要施設の分布状況	34
5	市街化調整区域における規制・誘導	38
6	関係法令等の指定状況	40
第 4 章	市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針	43
1	市街化調整区域における課題	43
2	市街化調整区域における地区計画適用の基本的な考え方	44
3	地区計画及び地区整備計画に定める事項	49
第 5 章	地区計画の適用区域及び適用地区の設定	51
1	適用区域及び適用地区の設定に係る考え方	51
2	本市で想定する地区計画の類型化	51
3	地区計画の適用区域及び適用地区の設定方針	52
第 6 章	地区計画の実現方策	58

序章 市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針について

1 基本方針策定の背景と目的

我が国では、高度経済成長期に人口、産業等の急激な都市への集中が起こり、市街地の急速な拡大により郊外部への無秩序な市街化の拡散が進みました。それに伴い、道路や下水道等の都市基盤施設の整備や日常生活のために必要な公共施設の整備が追隨的なものとなり、公共施設整備に対する非効率的な投資が余儀なくされました。

そのような中、昭和43年の都市計画法（以下、「法」という。）の抜本的な改正により、市街化区域と市街化調整区域に区分する線引き制度（区域区分制度）が創設され、以降、無秩序な市街化の防止と計画的な市街地形成に大きな役割を果たしています。

湖西市（以下、「本市」という。）においても、湖西都市計画区域として、昭和51年10月に市街化区域及び市街化調整区域に区分することを決定し、無秩序な市街化の抑制に努め、計画的な市街地形成を図ってきました。

近年、少子高齢、世帯数減少社会の本格的な到来をはじめ、本市を取り巻く社会・経済情勢が大きく変化しており、多様な主体との共創による持続可能なまちづくりが求められています。本市においては、鷺津駅周辺及び新所原駅周辺、新居町駅周辺において市街地が形成されている一方、大規模既存集落をはじめとした市街化調整区域の既存集落が点在しています。そのため、今後は、市街地の無秩序な拡散と全面的な低密度化を抑制しながら、集約・連携型都市構造の形成によるメリハリのある市街地の形成と適正かつ効率的な都市経営の実現が必要となります。

湖西市都市計画マスタープランでは、第6次湖西市総合計画の将来都市像を実現させるため、市域における土地利用や都市施設、都市環境に関する計画を定めています。

その中でも市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、自然環境や営農環境等の保全を図るべき区域となっています。しかしながら、浜松湖西豊橋道路の整備に伴う新インターチェンジ周辺などの新産業用地の開発などの地域振興策も位置付けられている他、行政人口の約3分の1の住民が居住する中で、地域の生活環境の向上と地域活力の維持のための施策推進とともに、周辺環境と調和した土地利用誘導を地域住民の合意形成のもとで適切に進めていく必要があります。

そこで、第6次湖西市総合計画や湖西市都市計画マスタープラン、日々変化する社会経済情勢の変化を踏まえ、湖西市都市計画マスタープランの一項目として、地区計画の適用区域や地区計画に定める事項に示した「市街化調整区域における地区計画適用に関する基本的な方針」を定めます。

2 基本方針の対象区域

本基本方針の対象区域は、市街化調整区域（約 5,703ha）を対象とします。



図. 本基本方針の対象区域（出典・加工：令和4年度 都市計画基礎調査）

第1章 市街化調整区域の都市計画制度等の概要

1 都市的土地利用等の規制・誘導に関する制度の概要

(1) 区域区分（線引き制度）

区域区分は（線引き制度）は、法第7条の規定される都市計画の基本的制度であり、都市の無秩序な市街地の拡大を防止し、効率的な公共投資と計画的な市街地形成を図るために、都市計画に市街化区域と市街化調整区域の区分を定めるものです。

市街化区域は、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされ、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされています。

● 区域区分の状況 ●

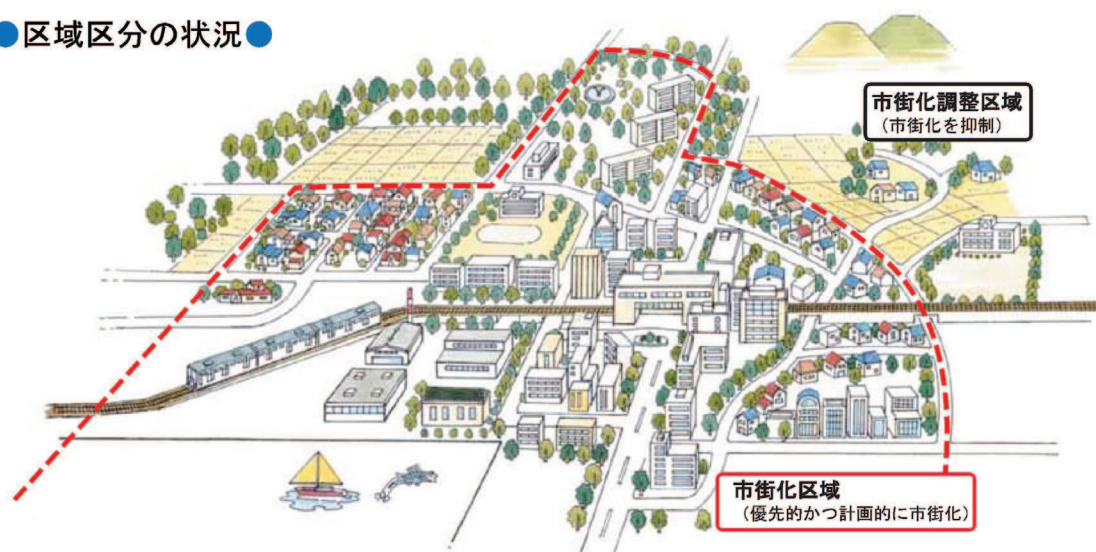


図. 区域区分の状況（出典：国土交通省 HP）

また、区域区分の見直し（市街化区域への編入）にあたっては、公共施設整備が確実に実施される段階で行うものとされていることから、概ね5年ごとに行われる都市計画基礎調査の結果を踏まえて実施される定期見直しの他、市街地開発事業等による計画的な市街地整備が見込まれる地区等において、計画的な整備の見通しが明らかとなった段階で、将来保留フレームの範囲内で実施される随時見直しがあります。

各種都市計画		決定者			
		一般市町	政令市	県	国
都市計画区域・準都市計画区域 (区域区分)				●	2以上の都府県に渡る区域に限る
土地利用	地域地区	●	●	●	一般市町における重要港湾の臨港地区等に限る
	地区計画	●	●		

図. 区域区分等に係る決定者（出典：静岡県都市計画ガイドブックを加筆）

(2) 開発許可制度

市街化調整区域における開発行為は、市街化を抑制すべき区域という性格を踏まえた上で、災害防止等の観点から開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途や目的、規模等が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といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況等を勘案して適切な開発と認められるか等を総合的に勘案する必要があります。

上記を踏まえ、市街化調整区域において開発行為を行う場合は、法第 29 条（開発行為の許可）に規定される一部の開発行為を除き、法第 33 条（開発許可の基準）及び法第 34 条（開発行為の立地基準）が適用され、開発行為の許可が必要となります。

また、法第 34 条 14 号においては、開発審査会があらかじめ包括承認した開発（建築）行為に該当するものとして許可するものの基準が定められ、その一つに「指定大規模既存集落制度」があり、許可基準を満たした者は自己用一戸建専用住宅の建築が可能となる。

表. 開発許可が不要とされる開発行為（出典：静岡県開発行為等の手引き）

許可が不要とされる開発行為（法第 29 条）	
第 1 号	許可が不要となる開発行為の規模（市街化調整区域は全て対象）
第 2 号	市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住用の用に供する建築物の用に供する目的で行うもの
第 3 号	駅舎その他鉄道施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
第 4 号	都市計画事業の施行として行う開発行為
第 5 号	土地区画整理事業の施行として行う開発行為
第 6 号	市街地再開発事業の施行として行う開発行為
第 7 号	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
第 8 号	防災街区整備事業の施行として行う開発行為
第 9 号	公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第 22 条第 2 項の告示がないものにおいて行う開発行為
第 10 号	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
第 11 号	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

表. 開発行為の基準（出典：静岡県開発行為等の手引き）

開発行為の基準（法第 33 条）	
第 1 号	用途地域等への適合
第 2 号	道路、公園等の空地
第 3 号	排水施設
第 4 号	給水施設
第 5 号	地区計画等への適合
第 6 号	公共公益施設
第 7 号	地盤の安全等
第 8 号	開発不適地の除外
第 9 号	樹木・表土の保全（1ha 以上）
第 10 号	緩衝帯（1ha 以上）
第 11 号	輸送の便（40ha 以上）
第 12 号	申請者の資力・信用
第 13 号	工事施工者の能力
第 14 号	権利者の同意

表. 開発行為の立地基準（出典：静岡県開発行為等の手引き）

開発行為の立地基準（法第 34 条）	
第 1 号	主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日用品店舗
第 2 号	鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設
第 3 号	温度等特別な条件で政令で定めるもの
第 4 号	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設
第 5 号	農林漁業等活性化基盤施設
第 6 号	県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のため施設
第 7 号	既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設
第 8 号	危険物の貯蔵又は処理のための施設
第 8 号の 2	市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の誠意で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
第 9 号	沿道サービス施設・火薬類製造所
第 10 号	地区計画又は集落地区計画に適合する施設
第 11 号	条例で指定した市街化区域に隣接する区域で行う開発行為で、予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの
第 12 号	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為
第 13 号	既存権利の届出に基づく開発行為
第 14 号	開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（次ページに包括承認案件の開発（建築）行為を掲載）

表. 静岡県開発審査会の定める包括承認基準（出典：静岡県開発行為等の手引き）

番号	類型
1	既存建築物の建替え
2	やむを得ない敷地の拡大
3	農家等の分家住宅
4	既存集落内の自己用専用住宅
5	指定大規模既存集落制度
6	農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例
7	既存集落内の宅地の利用
8	地域振興上必要な工場等の増設
9	既存集落内の木造建築工事業等の作業所
10	地区集会所その他法第 29 条第 1 項第 3 号に準ずる施設
11	公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）
12	診療所又は助産所の併用住宅
13	日用品店舗等併用住宅
14	既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更
15	収用対象事業の施行による移転
16	収用移転に伴う残地の利用
17	災害危険区域等に存する建築物の移転
18	災害等による移転等
19	既存宅地の確認を受けた土地
20	静岡県土地利用対策委員会の承認を受けた土地
21	線引前の優良宅地の認定地
22	旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発
23	市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為
24	必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）
25	建築基準法第 51 条に規定するその他の処理施設
26	中山間地域の地域振興施設

表. 指定大規模既存集落制度

- 一定の条件を満たす指定大規模既存集落において、以下の許可基準を満たした者は自己用一戸建専用住宅の建築が可能となる。
 - 申請者の要件
 1. 対象となる土地を含む指定大規模既存集落が存するエリアの区域内（市街化調整区域内に限る。）におおむね10年以上生活の本拠を有する者又はその分家であること。
 2. 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。
 3. 申請者世帯及び直系尊属が、対象となる土地以外に市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。
 4. 世帯を有していること。（結婚等、世帯を有することが確実な者も含む）
 - 土地の要件
 5. 指定大規模既存集落の区域内であること。
 6. 幅員4m以上の道路に4m以上接していること。
 7. 原則200～300㎡であること。（特例の場合は500㎡まで可）
 - 建築物の要件
 8. 自己用一戸建専用住宅であること。
 9. 原則として、建ぺい率は50%以内、容積率は80%以内、高さは10m以内
- 本市においては、7地区（大知波、入出・太田、新所、古見・吉美、白須賀）が指定区域とされている。

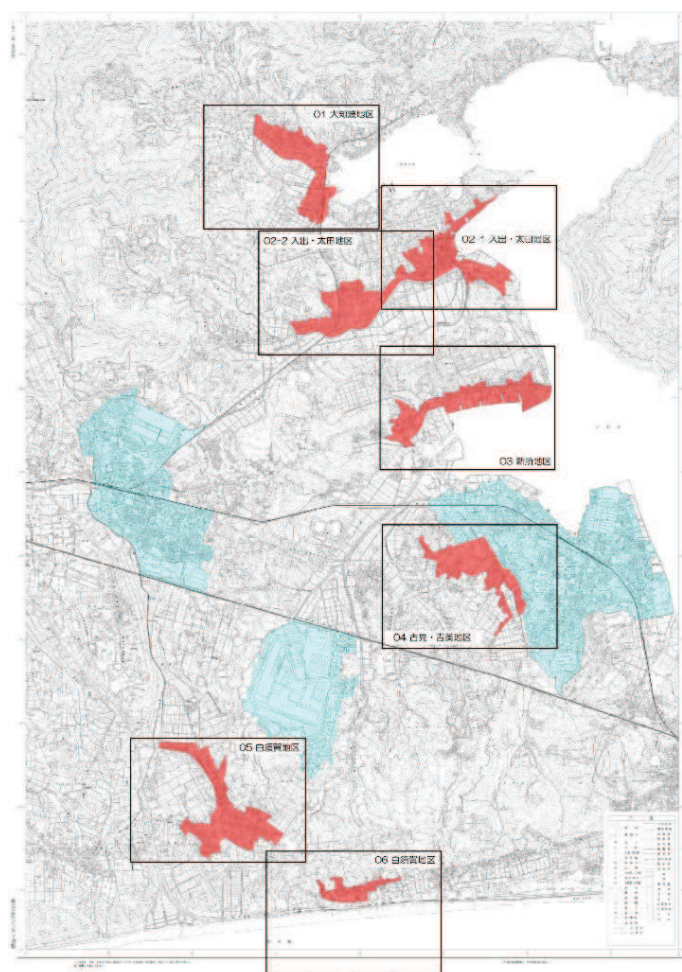


図. 指定大規模既存集落

2 市街化調整区域における地区計画制度

(1) 地区計画制度の目的

地区計画制度は、主として地区内の住民等にとって良好な市街地環境の形成に資する地区施設（道路や公園等）の整備、建築物等の整備並びに土地の利用に関する事項（容積率や建ぺい率等）を一体的かつ総合的に定め、地区の特性に十分に配慮した秩序ある土地利用の実現を図ることを目的としています。

市街化調整区域における地区計画については、法第13条第1項第15号イにて「市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めること。」と定められています。このことから、市街化調整区域の性格や当該地区の特性を十分に踏まえた上で、秩序ある開発行為や建築物の建築等を適正に規制・誘導する地区計画の策定が重要となります。

(2) 地区計画を定める上での要件

地区計画を定める上での要件は、法及び都市計画運用指針（以下「運用指針」という）にて以下のとおり規定されています。

地区計画を定めることができる区域（法第12条の5第1項）	
条文	地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。
第1号	用途地域が定められている土地の区域
第2号	用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
	イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
	ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれのあるもの
ハ 健全な住宅市街地における良好な住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域	
地区計画において定める事項（第12条の5第2項）	
条文	地区計画については、第1号に掲げる事項を定めるものとともに、第2号及び第3号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
第1号	次に掲げる施設（以下「地区施設」という。）及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（以下「地区整備計画」という。）
	イ 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設
	ロ 街区における防災上必要な機能を確保するための避難施設、避難路、臼井貯留浸透施設（雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設であって、浸水による被害の防止を目的とするものをいう。）その他の政令で定める施設
第2号	当該地区計画の目標
第3号	当該区域の整備、開発及び保全の方針

(3) 法及び運用指針等における地区計画の対象区域

地区計画の対象区域については、法及び運用指針、市街化調整区域等における地区計画活用指針（以下「県活用指針」という）において以下のとおり規定されています。

地区計画の対象区域（法第12条の5第1項第2号及び運用指針、県活用指針）	
イ	<p>住宅市街地の開発その他建築物もしくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域</p> <p>20ha以上（産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあっては5ha以上）の一団の開発行為（以下のアに掲げる開発行為であって、イに掲げる考え方を基本とするもの）であって、市街化区域における市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業</p> <p>【ア 次に掲げる開発行為】</p> <ul style="list-style-type: none"> i 主として住宅の建築の用に供する目的で行われる次に掲げる開発行為 <ul style="list-style-type: none"> ア) 主として地域住民の居住の用に供する目的で行われるもの イ) 人口の流出による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの ウ) ア)及びイ)に掲げるもののほか、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備発展等に著しく寄与すると認められるものであって、例えば、主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われる開発行為と一体として行われるものその他鉄道若しくは軌道の駅、大学等の公共公益施設又は地域の振興に寄与すると認められる工場、研究所等の新設、増設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの ii 主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われ、かつ、法律に基づき又は地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容、位置、規模等の整合が図られている開発行為 <p>【イ 次に掲げる開発行為に係る考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> i 市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地若しくはこれに準ずる既存集落（以下「市街化区域等」という。）に隣接し、又は近接する地域において行われるものであること。なお、「これに準ずる既存集落」とは、鉄道若しくは軌道の駅又は市町村役場、区役所若しくはこれらの支所等の公共施設が存在する既存集落を指している。ただし、次のような場合には、例外として取り扱って差し支えない。 <ul style="list-style-type: none"> ア) 市街化区域等に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地等が集团的に存在し、かつ、その外延部に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合 イ) 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合 ウ) 研究施設等の特別な施設で、その施設の性格から市街化区域等に隣接し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でないとは認められるものの設置を目的とする場合 ii 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設があること（当該開発行為と併せてこれらの公共公益施設の増改築等が行われることにより、適正な配置及び規模の公共公益施設を備えることが確実に認められる場合を含む。） iii 市街化区域において行われないことについて相当の理由があると認められること。ただし、これは、法大34条第14号の「市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの」と同程度の判断を求めるものではない。
①	

地区計画の対象区域（法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号及び運用指針、県活用指針）（続き）

	イ 住宅市街地の開発その他建築物もしくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
②	<p>以下に掲げる事業（街区の整備に係る事業以外の事業にあつては、原則として①又は③に該当する他の事業と一体的に行われ街区を形成するものに限る。）</p> <p>【以下に掲げる事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 許可不要な開発行為等に関する事業（法第 29 条第 3 号、第 4 号、第 5 号、第 9 号に掲げる開発行為に関する事業、法第 29 条第 3 号に規定する建築物の建築に関する事業、法第 43 条第 1 項第 1 号、第 4 号に掲げる建築物の建築等に関する事業等） ・ 学校、社会福祉施設、医療施設等の建設に関する事業 ・ 国、地方公共団体又は港湾局が行う開発行為に関する事業又は当該開発区域で行う建築物の建築等に関する事業
④	①又は③に該当するもののほか、住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業。この場合、住宅と一体的に整備される居住者のための利便施設等を含むことは差し支えない。
	ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれのあるもの
①	<p>【建築物が無秩序に集合、点在している区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 旧役場や駐在所等の拠点的な公共施設が地区内に配置されているが、道路の配置や幅員が不十分で、建物の立地需要が高いため、不良な街区環境が形成される恐れのある区域。
②	<p>【幹線道路沿道に面する一宅地の区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線道路沿いのため、建物の立地需要が高い（法第 34 条各号に該当するもの等）ことや、既に集積している宅地における建替え等により、建築物の用途や形態が無秩序になる恐れがあり、これを防止する必要がある区域。
③	<p>【建築や造成が十分予想され、不良な街区環境形成の防止が必要な区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 教育施設等の公共施設に近接し、建築や造成が行われることが予想される条件があり、地区計画がなければ不良な街区環境が形成されることが明らかで、これを防止する必要がある区域。
	ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域
①	<p>【街区により構成され、既に良好な居住環境を有している都市的な市街地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 区域区分以前から良好な居住環境を既に有している都市的な市街地（農山漁村の既存集落は含まれない）であり、主として農林漁業者以外の者が居住する住宅市街地の土地の区域。 ・ また、区域区分を行う都市計画区域においては、区域区分が行われる前から既に健全な住宅市街地として存在していた土地の区域に限られるものであること。

(4) 市街化調整区域における地区計画活用例

県活用指針において、市街化調整区域における活用例として以下が示されています。

地区計画の活用が想定される地区	
市街化調整区域	①周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行う場合
	②既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合
	③住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行う場合
	④幹線道路の沿道等の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合
	⑤既存住宅団地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合

3 その他の制度による規制・誘導

市街化調整区域における各種制度は以下のとおりです。

その他の制度による規制・誘導	
地域地区 (都市計画法)	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域にて活用が想定される地域地区として、「景観地区」、「風致地区」、「特別緑地保全地区」が挙げられる。 ・これらを指定することで、地区の良好な景観及び風致、自然環境等の保全が可能となる。 ・本市においては、7地区（浜名川、新居浜、松山、天神山、西山、新弁天、新居弁天）で風致地区が指定されている。
集落地区計画制度 (集落地域整備法)	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域と農業振興地域が重複する地域において、主として集落地域内の居住者にとって営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るためのもの。
建築協定 緑地協定 景観協定	<ul style="list-style-type: none"> ・建築協定、緑地協定及び景観協定のいずれも、土地の所有者等の全員の合意を要する民事的な協定であり、私法上の規制力を持つ。 ●建築協定 建築基準法に基づく、建築物の用途形態等に関する土地所有者等の自主的協定。 ●緑地協定 都市緑地法に基づく、緑地の保全や緑化に関する土地所有者等の自主的協定。 ●景観協定 景観法に基づく、良好な景観の形成に関する土地所有者等の自主的協定。

第2章 上位・関連計画等における市街化調整区域の位置づけ

1 静岡県における位置づけ

(1) 静岡県の新ビジョン（総合計画）（令和4年3月策定）

【基本理念と目指す姿】

○新ビジョンでは、基本理念と目指す姿を以下のように設定しています。

基本理念

富国有徳の「美しい“ふじのくに”」づくり ～ 東京時代から静岡時代へ～

- 新型コロナ危機により、東京一極集中の是正が不可欠なものとなり、分散型国土形成が求められています。まさに「東京時代から静岡時代へ」とも言うべき、地域がイニシアティブを取って変革の主体となる時代が到来しています。
- コロナ禍による時代の転換点を大きな変革のチャンスと捉え、地方活躍時代を牽引する、富国有徳の「美しい“ふじのくに”」づくりを着実に推進します。

目指す姿

「県民幸福度」の最大化

県民一人ひとりの立場から生き方や成長のステージに応じた理想の姿

- ◆ 生まれてよし 老いてよし ◆ 生んでよし 育ててよし
- ◆ 学んでよし 働いてよし ◆ 住んでよし 訪れてよし

【西部地域の目指す姿】

○本市が位置する西部地域の目指す姿を以下のように設定しています。

❖ 目指す姿

『世界トップクラスの技術と豊かな自然の恵みで新たな価値を生み出す創造都市圏』

- ・ コロナ禍を踏まえ、感染症の再拡大や社会経済の大きな変化に対して、柔軟で強靱な地域
- ・ 脱炭素社会に向けたオープンイノベーションの世界的な拠点として、水・エネルギー・経済の「地域循環共生圏」の形成
- ・ 自動車産業の100年に一度の大変革に的確に対応し、次世代モビリティの開発を官民を挙げて取り組み世界をリードする地域
- ・ 光・電子技術関連産業の集積と、次世代産業の形成、地域企業の新成長分野への参入が進み、多彩な産業が展開する地域
- ・ 美しい浜名湖、多彩な文化、豊富な食材や花をはじめとする地域の魅力が高まり、文化・観光・スポーツ等の多様な交流が活発に行われる地域
- ・ 産業や文化の多様性を育みながら、これを交流・革新の源泉として、新たな価値を創造し、力強く発展する地域

(2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（湖西都市計画区域マスタープラン）

（令和3年3月策定）

【都市計画の目標】

○都市づくりの目標を以下のように設定しています。

- ①自然と共生し歴史を身近に感じる都市づくり
- ②住み続けられる環境を創造する集約連携型の都市づくり
- ③産業の多様な価値と活力を創造する都市づくり
- ④災害の最小化と迅速な復興により、安心して暮らせる都市づくり

【地域毎の市街地像】

○地域毎の市街地像を以下のように設定しています。

住宅地域	・ 鷺津、新所原、新居の既成市街地を中心に、住民の生活様式や地区特性を考慮した密度構成に配慮しながら、恵まれた自然環境を活かした安全で快適なゆとりある暮らしを支えるふさわしい住宅地域を形成する。
工業地域	・ 高度な技術基盤に支えられた工業の更なる発展を促進するため、現在の良好な自然環境の保全を優先しながら、未利用地の有効活用を基本とし、J R東海道新幹線沿線の適正な位置に配置していく。既存の工業地を形成する笠子地区、大森地区は専用性の高い工業地として土地利用を図る。
農業地域	・ 農業振興地域の整備に関する法律に基づき設定される農用地区域等の優良な農地については、本区域の農業生産の基盤として今後とも農業環境の保全を図る。 ・ また、保水や遊水などの災害防止機能、重要な景観要素、市街地と自然環境との緩衝地帯等、良好な都市環境の維持の観点からも保全を図る。
集落地域	・ 大知波、入出・太田、新所、古見・吉美、白須賀の大規模既存集落地域は、それらを取り囲む自然環境及び農業環境との調和を優先しながら生活環境の改善・向上を図っていく。
自然保全地域	・ 上記に区分されない地域については、基本的に現材の良好な自然環境を維持・保全しつつ、有効な活用を図る自然保全地域として位置づける。 ・ 今後も浜名湖、遠州灘、湖西連峰などの良好な自然環境の保全に努めるとともに、これらの自然資源や旧東海道沿いの歴史特性を活用した観光・レクリエーション拠点の整備・充実を図ることにより、都市圏内外の新たな交流を促進する。

【市街化調整区域の土地利用の方針】

○市街化調整区域に係る土地利用の方針を以下のように設定しています。

①優良な農地との健全な調和に関する方針

- ・農業振興地域の整備に関する法律に基づき設定される農用地区域等の優良な農地については、今後ともその保全を図る。
- ・特に、境川、入出太田川、笠子川、浜名川沿いの低地部などの水田・畑地帯は優良農地として今後とも保全する。
- ・また、入出、横山、利木、大知波、境宿、白須賀などの畑地帯も優良農地として今後とも保全する。

②災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

- ・境川沿い、入出太田川沿い及び笠子川沿いの低地部は、湛水災害の発生する区域であるため、今後とも市街化を抑制する。
- ・遠州灘海岸沿い等の樹林地は、潮害防備保安林及び保健保安林として、潮害緩和等の機能を持つ緑地であるため、地域開発の抑制や保安林機能の保全に努める。土砂災害特別警戒区域においては、開発及び住宅の新規立地等の規制を図る。また、災害を未然に防止するため、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の適正な管理や、それらと近接・隣接する地区における適正な土地利用規制を実施する。
- ・その他溢水、湛水、津波、高潮等のおそれがある区域についても開発を抑制する。また、市街地をとりまく森林、農地などはそれらが有する保水、遊水機能等の災害防止機能が維持されるよう無秩序な開発を抑制する。

③自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

- ・浜名湖県立自然公園の近接する丘陵地及び水辺一体は、貴重な自然地として保全すべき区域とし、特に必要な部分については、公園・緑地整備や緑地保全地区、風致地区等による緑地保全に努める。
- ・内山地区の丘陵地「三十ヶ谷の森」は、市街地近接地の里山として樹林地の保全に努める。

④秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

- ・計画的な市街地整備の検討を行う地区は、整備の見通しが明らかになった段階で、保留人口の範囲内において、農林業等との調整及び都市計画上の影響を予測した立地評価を行った後、市街化区域に編入し、計画的な整備を図る。
- ・また、既存集落地の居住環境の維持・向上を図るため、市街化調整区域の地区計画制度の活用を検討し、周辺環境に配慮した計画的な土地利用を図る。
- ・既に都市的土地利用がなされている区域においては、基盤整備の状況、今後の見通しなど総合的に判断し、都市計画上の位置づけを検討する。
- ・青平地区等は、人口の流出防止のため、地域環境との調和と居住環境の改善を図りながら、地区の特性にふさわしい開発行爲や建築行爲を適切に規制・誘導するため、市街化調整区域における地区計画制度の導入を検討する。

【実践計画（テーマ）】

- 実践計画において、住環境の整備や移住定住策を講じることで、移住者や市民が自然豊かな湖西市でのゆとりあるライフスタイルを送ることができるよう「職住近接」の推進が位置付けられています。

【実践計画（戦略等）】

■戦略3 産業「稼ぐ力に満ち、安心して働けるまちをつくる」

【戦略方針】

- ①職住近接や賑わい創出につながる取組を積極的に推進するとともに、産業の事業継承や新たな企業立地を支援し、経済の発展と市民生活の向上を図ります。
- ②若者だけでなく、女性や高齢者に対し就労支援を行い、働く意欲に応えます。
- ③新型コロナウイルス感染症の感染拡大やインフラ整備などによる社会情勢の変化、これらによる産業への影響を的確に捉え、誰もが安心して働き続けられるよう、迅速かつ臨機応変に対応するとともに、将来を見据えた取組を進めます。

施策16 工業・商業

【施策方針】

- ・市内事業所の規模拡張や移転、市外からの事業所の新規立地の需要に応え、事業所数の維持を目指します。
- ・都市拠点や地域拠点に商業施設を誘導し、公共交通で拠点間や集落地を結ぶことにより、商業の活性化を目指します。

【今後の展開（一部抜粋）】

- ・新・産業拠点 浜名湖西岸地区における計画的な工業用地の造成
- ・事業所の規模拡張、移転等のニーズ把握
- ・新たな工業用地の確保

■戦略4 交流「新たなつながりを築き、新しいひとの流れのあるまちをつくる」

【戦略方針】

- ①新型コロナウイルス感染拡大などに伴う新たな働き方や生活様式の変化を好機と捉え、湖西への新たな移住者の定着を図るとともに、首都圏など市外への若者の流出を防ぎます。
- ②湖西への関心や関わりを築いてもらうため、魅力ある地域資源を最大限に活用し、積極的に市内外に向け情報発信をします。

施策21 移住定住促進

【施策方針】

- ・ライフイベント（就職・結婚・住宅購入）に合わせ対象者に適切にアプローチし、必要な支援やPRをすることで、湖西市が移住定住の選択肢となることを目指します。

【今後の展開（一部抜粋）】

- ・新・産業拠点浜名湖西岸地区の進展に合わせた移住定住支援の強化

(2) 湖西市都市計画マスタープラン（令和6年3月改定予定）

【都市づくりの基本理念】

○都市づくりの基本理念を以下のように設定しています。

- ①「職住近接」による持続可能な集約・連携型都市の構築
- 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
- 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
- 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

【将来都市像と将来都市構造】

○将来都市像と将来都市構造を以下のように設定しています。

○市街化調整区域においては、「生活拠点」、「新産業拠点」として位置づけられています。

湖西市の将来都市像

「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



【土地利用の基本方針】

○市街化調整区域の土地利用の基本方針を以下のように設定しています。

<基本方針>

■生活拠点

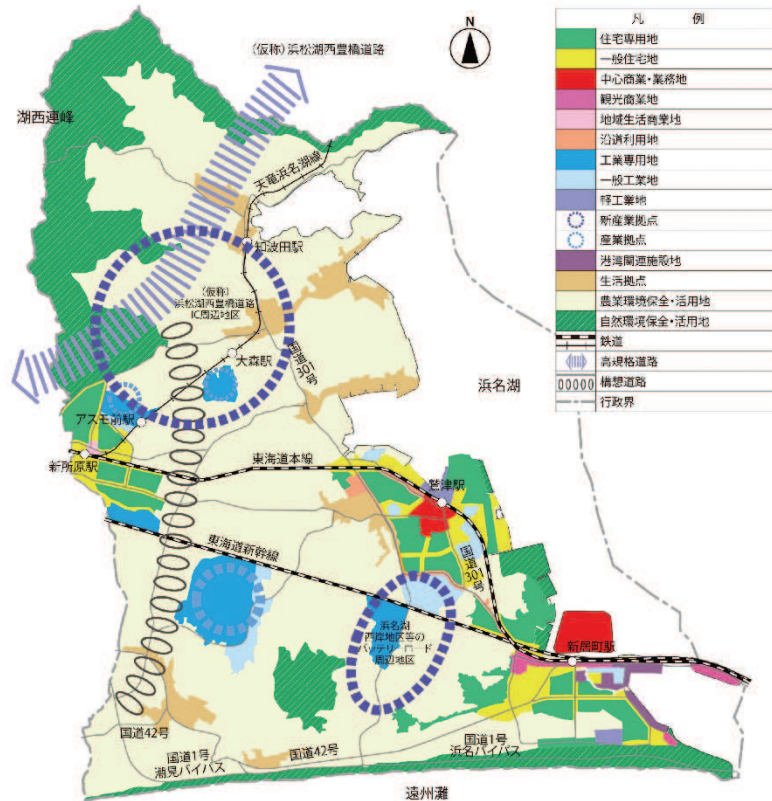
- ・「大規模既存集落」に指定されている主要集落地及びその周辺を生活拠点に位置づけ、定住化による地域コミュニティや地域活力の維持・向上を図るため、「市街化調整区域における地区計画の適用の基本方針」を策定し、地区計画の導入を促すとともに、優良田園住宅制度等を活用し、ゆとりある空間を活かした良好な住環境の保全を図ります。

■農業環境保全・活用地

- ・市街地の周辺一帯に広がる農地や既存集落地は、農業環境保全・活用地として位置づけ、現在の緑豊かな営農環境を維持するため、無秩序な開発の抑制と集団的優良農地の保全を図ります。
- ・恵まれた交通条件を背景として農業と観光との連携を図るため、地域資源を利活用した事業機会、就業機会を創出し、地場産品のメニュー化や観光農業、農畜産物を加工した特産品の開発など、6次産業化、農商工連携等の取組みを推進し、都市との交流拡大による地域活性化を推進します。
- ・農地の荒廃化に伴う農業生産性の低下や田園景観の悪化を防止するため、農地の集団化や流動化等について検討します。

■自然環境保全・活用地

- ・湖西連峰の豊かな山林、遠州灘海岸や浜名湖岸の樹林地や砂浜等の自然地は、良好な自然環境を有しているため、重要なグリーンインフラとして今後も保全します。また、ウォーターアクティビティ施設等が集積する新居弁天や松見ヶ浦沿岸等の区域は、観光拠点として位置づけ、観光レクリエーション等の場として有効に活用します。

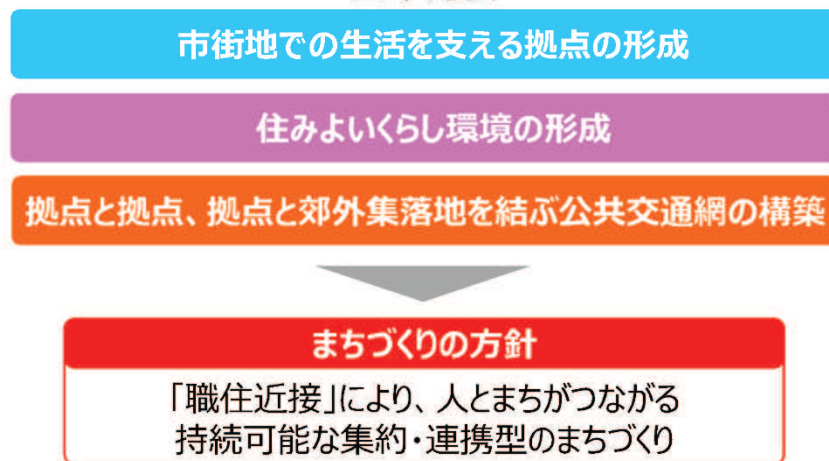


(3) 湖西市立地適正化計画（令和3年4月策定）

【立地適正化の基本方針とまちづくりの方針】

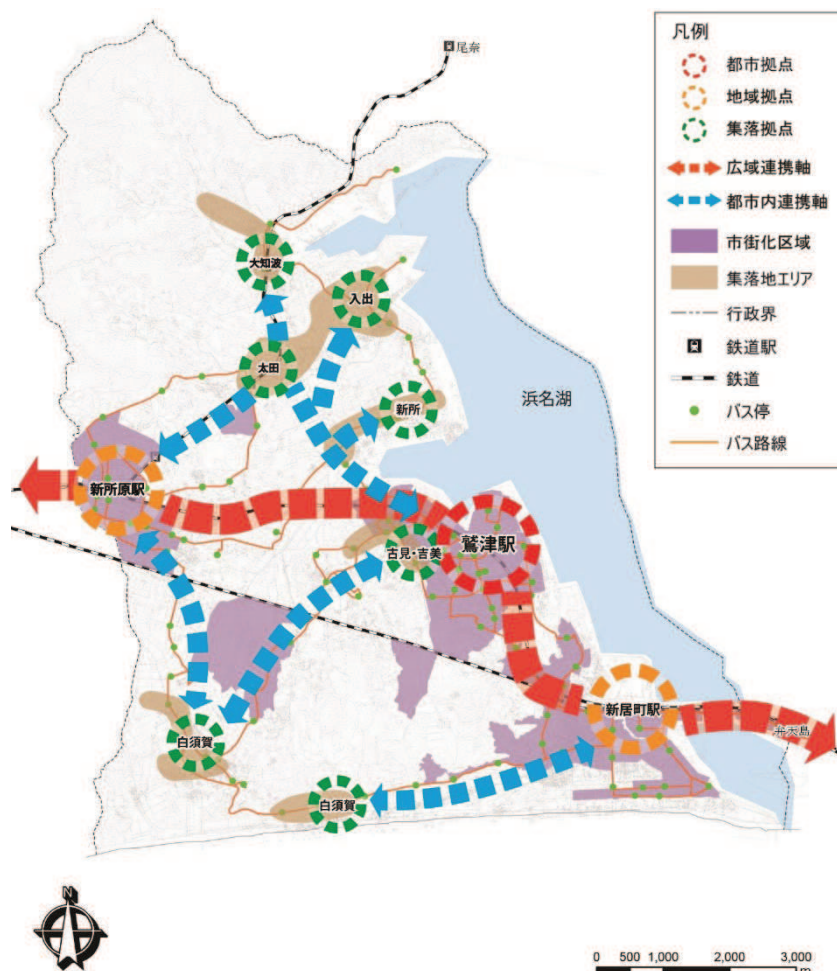
○立地適正化の基本方針とまちづくりの方針を以下のように設定しています。

基本方針



【目指すべき都市の骨格構造】

○市街化調整区域においては、地域コミュニティの核となる施設や交通利便性が比較的高い集落地域を「集落拠点」として位置づけています。



	名称	方向性	具体的な場所・施設等
拠点	都市拠点	鷺津駅を中心に、市民の快適な生活環境を支える都市機能（商業、医療、福祉、子育て、文化）を集約し、様々な活動や交流・賑わいの中心となる拠点	鷺津駅周辺を中心とする市街地
	地域拠点	新居町駅及び新所原駅周辺の身近な生活を支える都市機能を維持しながら、交通結節点として利便性を向上させる拠点	新居町駅、新所原駅周辺の市街地
	集落拠点	郊外の既存集落の生活を維持できるよう、生活サービス機能を確保しつつ、拠点間の連携により不足する機能を補完する拠点	大知波、入出、太田、新所、古見・吉美、白須賀の各地区
軸	広域連携軸	都市拠点と地域拠点間の人やモノの動きを支える軸	JR 東海道本線
	都市内連携軸	都市・地域拠点と集落拠点間の人やモノの動きを支える軸	天竜浜名湖線 基幹的なバス路線（路線バス、コミュニティバス）

（４）その他関連計画

①湖西市農業振興地域整備計画（平成 30 年 11 月策定）

【市街化調整区域に関連する主な項目】

- 集团的農地や土地改良事業等の対象地などの優良農地については、必要な調整を図った上で農用地区域に設定していくことを基本とし、これを適切に確保・保全する。
- 本市では浜名湖西岸地区において津波浸水想定区域から内陸部への産業拠点の移転等を目的として産業集積等が進められるなど、開発事業の必要性も高まっている。そのため、国土利用計画や都市計画マスタープラン、その他関連計画との調整を図りつつ、農業関連施策の適切な運用に努め、各産業の振興と調和した秩序ある土地利用の構築を目指していく。

②湖西市農業振興ビジョン（令和 4 年 4 月策定）

【市街化調整区域に関連する主な項目】

- 優良農地の確保に関する基本方針として、以下の方針を掲げています。

●農地バンク事業による利用集積

- ・農地バンク事業による活用希望がある吉美、白須賀地区等にて土地所有者に対する説明会を開催し、認定農業者に集積、集約する。

●農地の適正管理

- ・農業委員会による遊休農地調査による毎年の耕作状況の把握、農地の利用意向調査による貸付意向等の把握により、荒廃する前に農地を担い手に借受してもらえるように努める。

●農地の再基盤整備

- ・吉美、白須賀地区にて、農業構造改善事業や総パ事業※などにより整備された農地の再基盤整備を行う。

※総パ事業：県営農村基盤整備総合パイロット事業

3 市街化調整区域に関連する主要なプロジェクト

(1) 浜松湖西豊橋道路

「浜松湖西豊橋道路」(注：上位関連計画では「浜松三ヶ日豊橋道路(仮称)」と記載されているものもある)は東名高速道路三ヶ日JCTと三河港を結ぶ道路計画で、自動車等の製造業や農業等の産業集積地と三河港を接続する効率的ネットワークの構築や、渥美半島方面へのアクセス強化、三遠地域の県境を越えた広域的な観光振興等を目的とした道路です。

本市においては、北部、西部、南部の3地域を縦断する計画となっていることから、防災拠点へのアクセス性向上や市街地からの大型車交通の削減等の効果が期待できる他、当該道路整備による沿線やIC周辺での産業集積等が想定されます。

現在は、国土交通省中部地方整備局にて、都市計画・環境アセスメントを進めるための調査(詳細ルート・構造の検討)に着手している段階です。

- 三河港から高速道路ネットワークへの速達性に最も優れ、防災拠点へのアクセス性向上、観光圏域間の移動性向上、現道からの大型車交通の削減が最も期待できる【案① 西側ルート】とする。
- インターチェンジ配置については、産業拠点とのアクセス性を考慮するとともに、市街地や防災拠点とのアクセス性にも配慮した配置案とする。

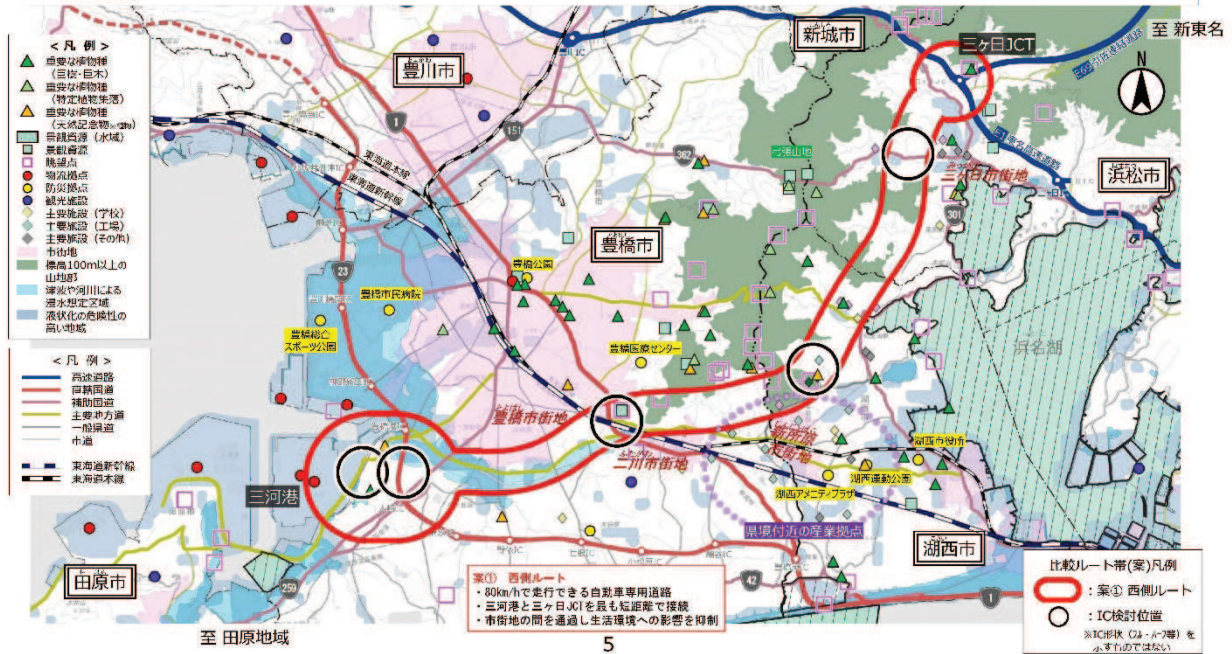


図. 浜松湖西豊橋道路について (出典：国土交通省中部地方整備局浜松河川国道事務所)

(2) 浜名湖西岸地区土地区画整理事業

浜名湖西岸地区において、組合施行による土地区画整理事業が進められています。当該事業は本市中心市街地の南端の工業地域に隣接し、市内を東西に横断する東海道新幹線の南側で事業計画がなされています。また、当該事業区域は、県の「“ふじのくに”フロンティアを拓く取組」に位置付けられた「浜名湖西岸地区産業集積推進区域」に指定されている他、本市の総合計画において、新たな雇用を創出し、産業の発展を促進する「新・産業拠点」に位置付けられています。

KOSAI Battery Park

浜名湖西岸地区土地区画整理事業用地において、車載用リチウムイオン電池を製造する新工場用地の名称が「**KOSAI Battery Park**」に決定されました。

この土地を核として、地域経済の活性化、雇用の創出等、「持続可能な未来」、「職住近接」に繋げる取組の推進が期待されます。

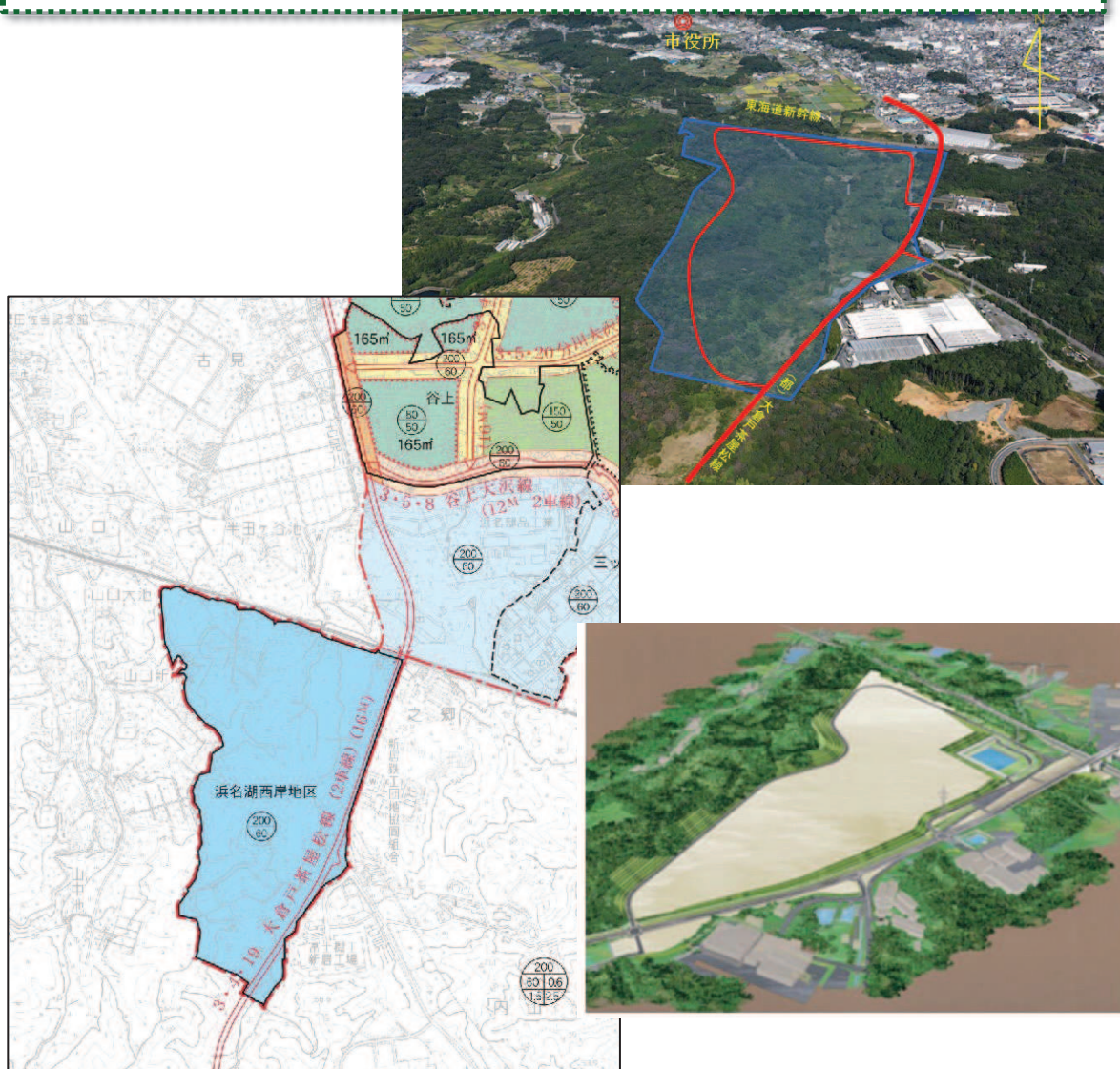


図. 浜名湖西岸地区土地区画整理事業（出典：市ホームページ、第6次湖西市総合計画）

第3章 市街化調整区域の現況

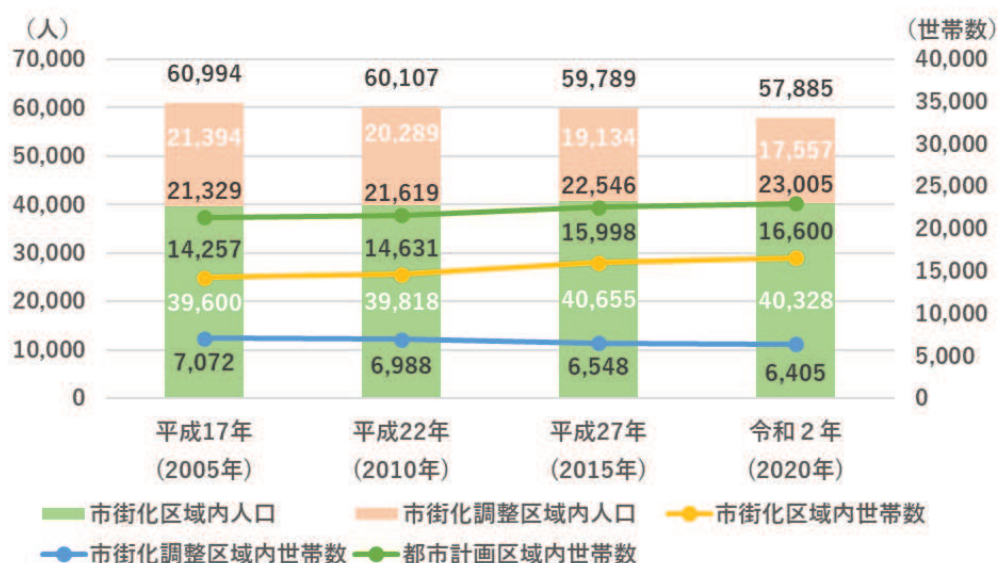
1 人口・世帯動向

本市の総人口は、令和2年（2020年）時点で57,885人となっており、このうち市街化区域人口は40,328人（総人口の69.7%）、市街化調整区域人口は17,557人（総人口の30.3%）となっています。

総人口は平成17年（2005年）の60,994人をピークに減少傾向にあります。市街化区域人口は増加傾向、市街化調整区域人口は減少傾向にあります。

表. 人口及び世帯数の推移

区分	人口（人）			
	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
都市計画区域	60,994	60,107	59,789	57,885
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
市街化区域	39,600	39,818	40,655	40,328
	64.9%	66.2%	68.0%	69.7%
市街化調整区域	21,394	20,289	19,134	17,557
	35.1%	33.8%	32.0%	30.3%
区分	世帯数（世帯）			
	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
都市計画区域	21,329	21,619	22,546	23,005
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
市街化区域	14,257	14,631	15,998	16,600
	66.8%	67.7%	71.0%	72.2%
市街化調整区域	7,072	6,988	6,548	6,405
	33.2%	32.3%	29.0%	27.8%



出典：令和4年度 都市計画基礎調査（国勢調査）、下段数値は都市計画区域に対する割合

2 土地利用

本市の都市計画区域は、自然的土地利用が 6,051.3ha（全体の 69.9%）、都市的土地利用が 2,604.7ha（全体の 30.1%）となっており、大半を自然的土地利用である「山林」（2,110.4ha、全体の 24.4%）や「水面」（1,924.2ha、全体の 22.2%）が占めています。

表. 土地利用区別面積

	市街化調整区域		市街化区域		合計		
	面積 (ha)	全体に 占める 割合	面積 (ha)	全体に 占める 割合	面積 (ha)	全体に 占める 割合	
都市的 土地 利用	住宅用地	340.7	4.6%	377.3	30.4%	718.0	8.3%
	商業用地	51.8	0.7%	54.5	4.4%	106.3	1.2%
	工業用地	124.1	1.7%	304.6	24.6%	428.7	5.0%
	農林漁業施設用地	95.1	1.3%	1.6	0.1%	96.7	1.1%
	公共・公益施設	146.5	2.0%	77.5	6.3%	224.0	2.6%
	道路用地	403.9	5.4%	155.9	12.6%	559.8	6.5%
	交通施設用地	48.1	0.6%	30.1	2.4%	78.2	0.9%
	その他公的施設用地	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
	その他の空地	296.3	4.0%	96.6	7.8%	392.9	4.5%
小 計	1,506.6	20.3%	1,098.1	88.6%	2,604.7	30.1%	
自然 的 土 地 利 用	田	301.7	4.1%	1.4	0.1%	303.1	3.5%
	畑	1,057.9	14.3%	36.9	3.0%	1,094.8	12.6%
	山林	2,050.3	27.6%	60.1	4.9%	2,110.4	24.4%
	水面	1,912.2	25.8%	12.0	1.0%	1,924.2	22.2%
	自然地	133.9	1.8%	2.9	0.2%	136.8	1.6%
	その他の自然地	454.3	6.1%	27.5	2.2%	481.9	5.6%
小 計	5,910.4	79.7%	140.9	11.4%	6,051.3	69.9%	
合 計	7,417.0		1,239.0		8,656.0		

出典：令和4年度 都市計画基礎調査（国勢調査）

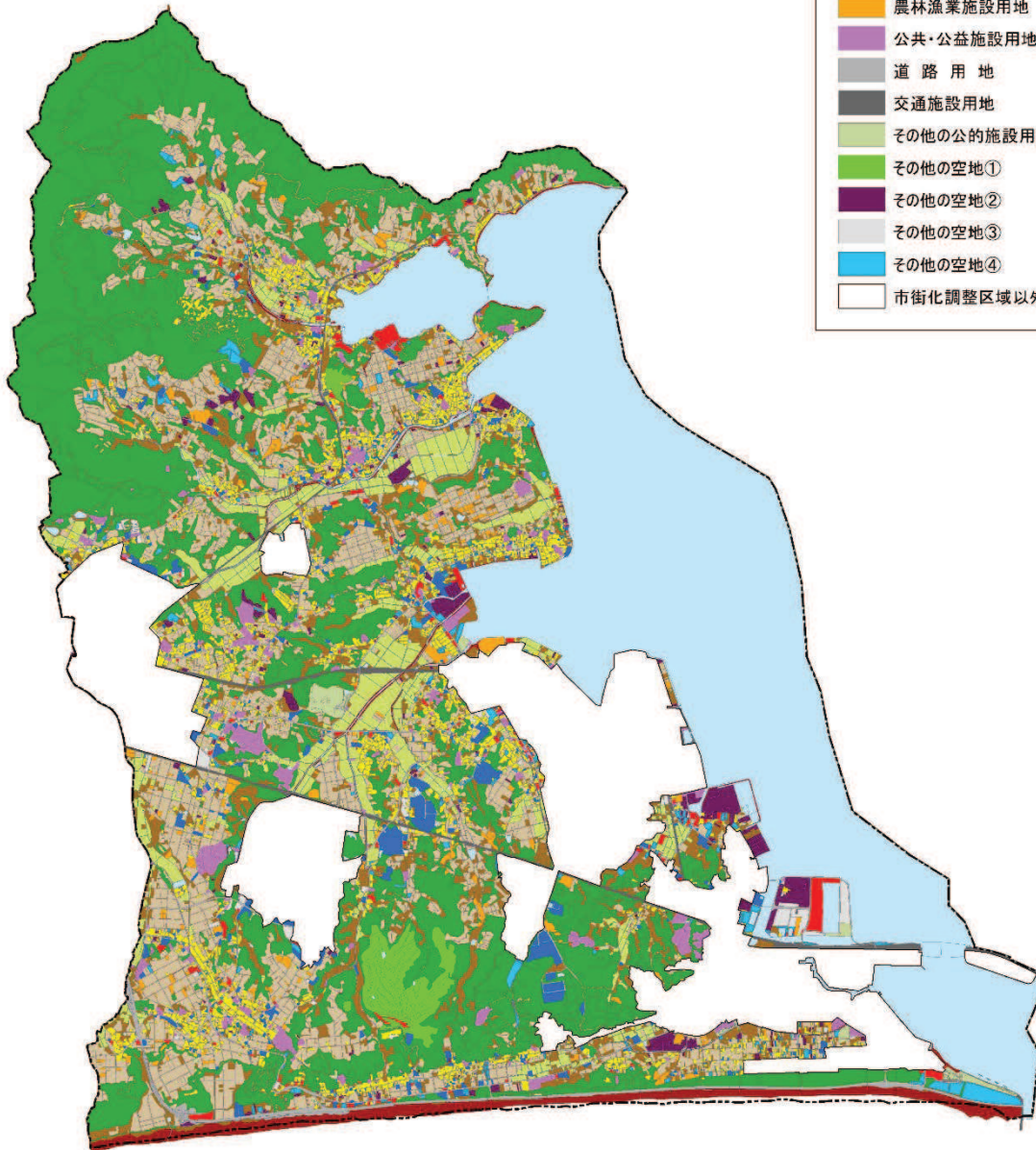
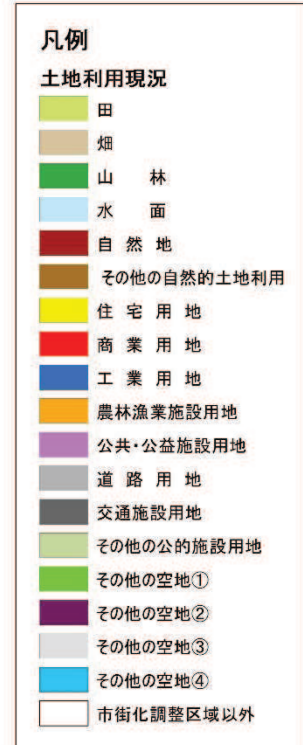


図. 土地利用現況（出典・加工：令和4年度 都市計画基礎調査）



図. 土地利用現況：工業用地（出典・加工：令和4年度 都市計画基礎調査）

また、本市の市街化調整区域においては、以下の7つのエリアにおいて指定大規模既存集落制度が策定されており、当該既存集落内に住宅がまとまっています。

「大規模既存集落制度」の指定以降、指定区域全てにおいて世帯数は増加傾向にありますが、人口については、鷺津駅に比較的近い「古見・吉美地区」を除いて減少傾向にあります。

表. 指定大規模既存集落制度

対象指定区域	該当地域
大知波地区、入出・太田地区	横山、利木、大知波、神座、太田
入出・太田地区	入出
新所地区	新所、岡崎
古見・吉美地区	古見、吉美、山口、坊瀬
白須賀地区	白須賀、境宿

表. 指定大規模既存集落の世帯数の推移

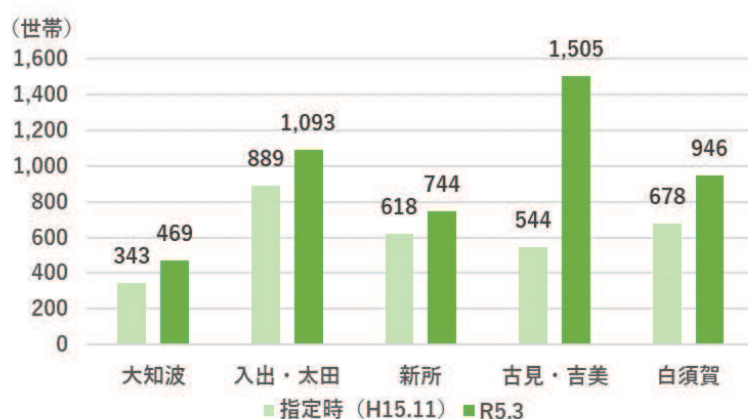


表. 指定大規模既存集落の人口の推移

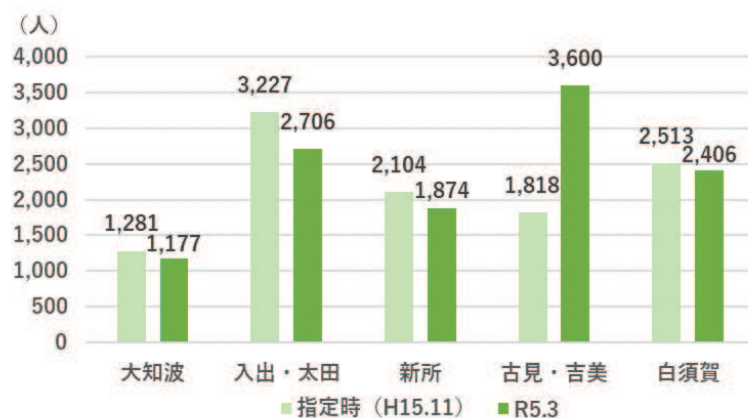




図. 土地利用現況：住宅用地（出典・加工：令和4年度 都市計画基礎調査）

3 都市基盤

(1) 道路

「集約・連携型の都市構造」を実現する上で、国道1号潮見バイパスや都市計画道路3・4・10号南部幹線等の拠点間をネットワークする幹線道路が重要な役割を担っており、拠点区域が市街化区域であることからこれらの幹線道路は市街化調整区域を貫通しており、短中期的に未整備区間の整備が求められています。

また、都市活力の維持を担う新たな産業拠点の開発を支援する南北方向のアクセス道路整備も構想されています。都市計画道路3・4・19号大倉戸茶屋松線や都市計画道路3・5・21号長谷岡崎線をはじめ、南部地域の既存の産業拠点と国道1号潮見バイパス豊橋東ICとをつなぐ道路の強化も求められています。

更に、都市間ネットワークを担う高規格道路として浜松湖西豊橋道路が北部地域に構想されており、これに伴い、広域ネットワークと市内の既存の道路網とのアクセスについても求められています。

一方、東部地域、新居町駅周辺の地域拠点の外側（市街化調整区域）の都市計画道路については、再検証による廃止区間や変更区間も生じています。



凡例

都市計画道路

- 整備済
- 事業認可済
- 計画決定済
- 都市計画道路を除く主要道路
- 都市計画区域
- 市街化区域



図. 都市基盤状況：道路（出典・加工：令和3年度 都市計画基礎調査）

(2) 下水道

市街化調整区域における公共下水道整備地区は、「大規模既存集落」に指定されている新所地区及び新所区地区と鷺津駅周辺中心拠点地区との間の国道 301 号沿道地区、あるいは新居町駅周辺地域拠点地区の東海道沿道地区等です。これら以外の地域は、合併浄化槽の設置を促進する地域となっています。



図. 都市基盤状況：下水道（出典・加工：令和3年度 都市計画基礎調査）

4 主要施設の分布状況

教育・文化施設、その他根幹的都市施設の整備状況は、次表に示します。（※黄色欄は市街化調整区域内の施設）

都市拠点と地域拠点の市街化区域内では、人口密度が高いため児童数・生徒数が多い義務教育施設が配置されています。鷺津、新居拠点地区では、教育施設のみならず文化施設や医療・福祉・厚生施設が比較的多く配置されていますが、新所原拠点地区ではこれらの機能施設の配置密度は低い状況にあります。

一方、市街化調整区域では、拠点区域以外に指定大規模既存集落があり、これらの近接地域で、よりまとまった規模の面積を確保する必要があるスポーツ・レクリエーション施設や人口密集地近傍には配置しにくい供給処理関連施設等が配置されています。

特に白須賀地区や新所地区では、高齢者密度の比較的高い地区ですが、文化施設や医療・福祉・厚生施設が近傍に少ない状況にあります。



図. その他の根幹的施設（出典・加工：平成 30 年度 都市計画基礎調査）

表. 教育・文化施設、その他根幹的都市施設の整備状況 (※着色欄は市街化調整区域内の施設)

種別	施設名称	再配置の考え方			
義務教育施設	小学校	鷺津	—		
		白須賀	—		
		東	—		
		岡崎	—		
		知波田	—		
	新居	—			
	中学校	鷺津	—		
		白須賀	—		
		湖西	—		
		岡崎	—		
新居		—			
教育施設	高等学校	湖西高等学校 新居高等学校	— —		
	特別支援学校	浜名湖特別支援学校	—		
文化施設	公民館及びその他	北部地区多目的研修集会施設	—		
		南部地区構造改善センター	大規模改修により公民館機能を拡充し、白須賀宿歴史拠点施設の展示機能との複合化を検討		
		湖西市整備地域センター	大規模改修により機能拡充、他施設との複合化や施設規模について検討		
		白須賀公民館	—		
		新居地域センター	新居図書館などの複合化、ホール機能は市民会館に集約		
		ふれあい交流館	機能の一層の充実、利便性の向上を図るとともに、周辺の公共施設との複合化を検討		
	図書館	中央図書館	改修により図書館機能の拡充、生涯学習サービスのさらなる向上を図るとともに、駐車場の拡張を検討		
		新居図書館	改修により図書館機能の拡充、新居地域センターの窓口サービス、子育て支援センター、老人福祉センターとの機能集約、複合化を計画するとともに、駐車場の拡張を検討		
	歴史文化施設	大知波峠廃寺跡	—		
		宇津山城址	—		
		東雲寺	—		
		妙立寺	—		
		本興寺	—		
		豊田佐吉記念館	—		
		新居関所跡・史料館	国指定特別史跡 建て替えにより展示機能の充実、施設のバリアフリー化するとともに、周辺施設との一体的運営を検討		
		小松楼まちづくり交流館	国登録文化財 平成22年に耐震補強、外壁・内装改修を実施、継続利用に向けて今後も改修工事を実施		
		紀伊国屋資料館	平成13年に復元整備を実施、継続利用に向けて今後も改修工事を実施		
		寺道	—		
		おんやど白須賀	—		
		医療・福祉・厚生施設	病院	湖西病院	定期的な施設の改修及び更新を実施するとともに、民間活力の導入による施設の維持・運営の効率化を実施
				浜名病院	—
			健康・福祉・高齢者等支援施設	老人福祉センター	改修により機能の一層の充実や利用者の安全性の確保とともに、周辺の公共施設との複合化を検討
	はつらつセンター			改修により機能の一層の充実や利用者の安全性の確保とともに、周辺の公共施設との複合化を検討	
健康福祉センター（おぼと）	改修により機能の一層の充実や利用者の安全性の確保とともに、周辺の公共施設との複合化を検討、併せて信用団体の移転				
子育て支援センター	改修により子育て支援機能の充実、新居地域センターの窓口サービス、新居図書館、老人福祉センターとの機能集約、複合化を計画するとともに、放課後児童クラブの運営場所を新たに学校施設ないに設置し、施設の有効活用を検討				
湖西地域職業訓練センター	改修により機能の一層の充実や利用者の安全性の確保、旧校舎の早期解体とともに、敷地の有効活用を図る				
湖西市シルバー人材センター	—				
湖西市シルバー人材センター	—				
新居事務所	—				
特別養護老人ホーム湖西白萩	—				
特別養護老人ホーム燦光	—				
特別養護老人ホーム恵翔苑	—				

種別	施設名称	再配置の考え方	
スポーツ・レクリエーション施設	体育施設・運動施設	アメニティプラザ（複合運動施設）	改修により機能の一層の充実や利用者の安全性の確保とともに、周辺の公共施設との複合化を検討
		勤労者体育センター	改修により機能の一層の充実や利用者の安全性の確保とともに、周辺の公共施設との複合化を検討
		新居体育館	改修により機能の一層の充実や利用者の安全性の確保とともに、テニスコート及び弓道場の他施設との機能集約を検討
	運動場・広場	北部地区運動広場	—
		梶田多目的運動広場	—
		湖西運動公園	—
		みなと運動公園	—
	その他・レクリエーション施設	新居弁天海浜公園	—
		浜名湖競艇場	—
		入出マリーナ	—
供給処理関連施設	下水処理場	湖西浄化センター	—
		新居浄化センター（リュミエール新居）	—
	し尿処理場	湖西・新居衛生プラント	アセットマネジメントによる効率的な維持更新を推進
	ごみ焼却施設等	湖西市環境センター	改修により継続利用するとともに、施設の再稼働に合わせて効率的な整備・運営手法を検討 都市計画施設
	廃棄物処分場	笠子廃棄物処分場	改修に浸出水処理施設の延命化を図るとともに、計画的な維持修繕を実施
		新居一般廃棄物処分場	—
	斎場・火葬場等	湖西市斎場	都市計画施設
		新居斎場（やすらぎ苑）	計画的な維持更新による施設の長寿命化を図るとともに、指定管理者制度の導入を推進 都市計画施設
		湖西市営利木墓園	—
	配水場	知波田配水場	—
		入出配水場	—
		神座配水場	—
		鷺津配水場	—
		吉美配水場	—
		新所原南配水場	—
		白須賀配水場	—
		中之郷配水場	—
内山配水場		—	

資料：2011年(平成23年)度 湖西市新都市計画マスタープラン策定に伴う基礎資料再配置の考え方は、湖西市公共施設再配置個別計画（2018年(平成30年)2月）／（出典・加工：平成30年度 都市基本計画）



- 凡例**
- 教育・文化施設(小中学校を除く)
- 高校
 - 特別支援学校
 - 歴史文化施設
 - 図書館
 - 公民館
- 都市計画区域
- 市街化区域



図. 教育・文化施設 (出典・加工：平成30年度 都市計画基礎調査)

5 市街化調整区域における規制・誘導

自然環境を保全すべき地域としては、北部の湖西連峰や東部の浜名湖の一部、南部の遠州灘が浜名湖県立自然公園特別地域に指定されており、遠州灘は海岸保全区域にも指定されています。

ゴルフ場や湖西連峰の山林、新居地区の海岸沿いを除く市街化調整区域では、ほぼ全域が農業振興地域に指定されており、特に優良な集団農地は農用地区域に指定されています。

これら県立自然公園特別地域、海岸保全区域、農用地にあっては、これら区域指定によって開発は抑制されますが、県立自然公園普通地域、地域森林計画対象民有林、農業振興地域白地地域などは、制限が比較的緩やかであり、開発が進む可能性が高く、市街化調整区域として区域区分されています。

防災面からは、災害の危険性がある地域として、丘陵地の一部が土砂災害（特別）警戒区域（土石流、急傾斜地の崩壊）、北部の沢沿いを砂防指定区域、南部の一部が保安林等に指定されています。更に、静岡県第4次地震被害想定において、津波の浸水が想定されている遠州灘沿岸等は、令和5年3月に「津波災害警戒区域」に指定されています。

本市の独自制度として、「指定大規模既存集落制度」があります。この制度は、本市の市街化調整区域に長年居住していたことのある方（またはその子）で、持家がなく世帯を有している方を対象とし、居住していた地域の中にある大規模既存集落内の土地に、自分が住む住宅（自己専用住宅）を建築できる制度です。詳細は、「指定大規模既存集落における自己専用住宅の許可基準」で定められています。

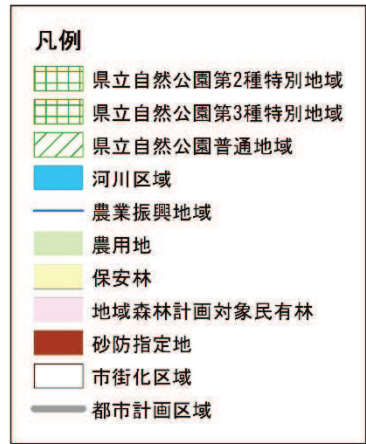


図. 都市的土地利用を抑制すべき土地の現況（法規制）
 （出典・加工：令和2年度 都市計画基礎調査）

6 関係法令等の指定状況

市街化調整区域では、以下の各種法令適用区域等が指定されています。

表. 法適用現況

番号	名称	面積・延長
1	農業振興地域	5,185.0 ha
2	農用地区域	1,506.0 ha
3	浜名湖県立自然公園	1,470.00 ha
4	海岸保全区域	231.9 ha
5	港湾区域	1,435.5 ha
6	地域森林計画対象民有林	1,612.8 ha
7	鳥獣保護区	5,022.0 ha
8	特定猟具（銃）使用禁止区域	1,032.0 ha
9	河川区域	106,869.0 m
10	急傾斜地崩壊危険区域	59.4 ha
11	砂防指定区域	13,842.00 ha
12	保安林区域	117.9 ha
13	土砂災害特別警戒区域	58.6 ha
14	土砂災害計画区域	176.9 ha

資料：令和2年度 都市計画基礎調査



凡例

- 農業振興地域
- 河川区域
- 県立自然公園第2種特別地域
- 県立自然公園第3種特別地域
- 県立自然公園普通地域
- 第一種風致地区
- 第二種風致地区
- 保安林
- 農用地
- 地域森林計画対象民有林
- 都市計画区域
- 市街化区域



図. 他法令や区域区分以外の都市計画制度による措置
 (出典・加工：令和2年度 都市計画基礎調査)

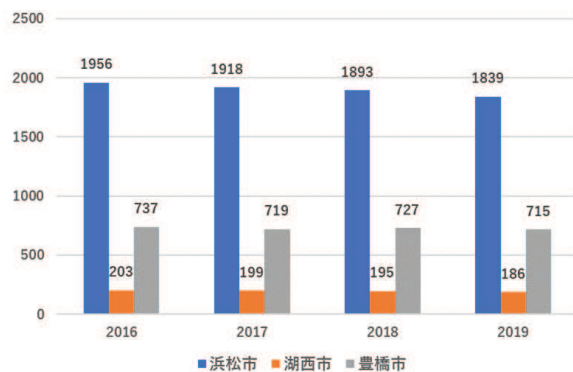
参考 製造業の推移（工業統計）

本市の主要産業である製造業は、事業者数や従業員数では、浜松市、豊橋市に及ばないものの、製造品出荷額では、両市に匹敵する規模となっています。また、従業員一人当たりの出荷額で見ると、本市が圧倒的に高い水準にあり、効率性の高い産業集積を有していると言えます。

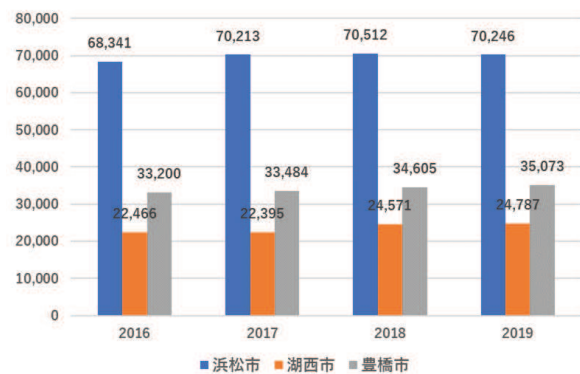
今後も、こうした本市の特性を維持、強化するような産業誘致が望まれます。

市区町村	産業分類	年次	計	事業所数		従業員数 (人)	現金給与総額 (万円)	原材料 使用額等 (万円)	製造品出荷額等 (万円)	粗付加価値額 (万円)
				内従業員 30人～299人	内従業員 300人以上					
				22130 浜松市	00 製造業計					
22221 湖西市	00 製造業計	2016	203	44	17	22,466	12,678,187	103,551,517	155,598,014	50,182,143
23201 豊橋市	00 製造業計	2016	737	173	19	33,200	15,359,707	74,655,753	124,534,959	47,110,745
22130 浜松市	00 製造業計	2017	1,918	433	32	70,213	29,975,784	114,069,574	195,009,228	77,795,722
22221 湖西市	00 製造業計	2017	199	43	17	22,395	13,333,955	98,713,707	152,580,745	52,809,172
23201 豊橋市	00 製造業計	2017	719	176	18	33,484	16,007,969	81,529,846	134,863,004	50,599,380
22130 浜松市	00 製造業計	2018	1,893	457	32	70,512	31,122,756	119,086,050	201,133,759	78,876,511
22221 湖西市	00 製造業計	2018	195	44	18	24,571	13,973,963	111,701,730	173,272,477	59,662,550
23201 豊橋市	00 製造業計	2018	727	177	19	34,605	16,152,545	82,935,287	135,826,780	50,174,303
22130 浜松市	00 製造業計	2019	1,839	440	37	70,246	31,202,413	116,531,118	196,561,101	77,231,955
22221 湖西市	00 製造業計	2019	186	43	18	24,787	13,529,165	109,017,574	167,139,164	56,702,299
23201 豊橋市	00 製造業計	2019	715	180	19	35,073	16,441,338	84,912,181	139,003,796	51,238,520

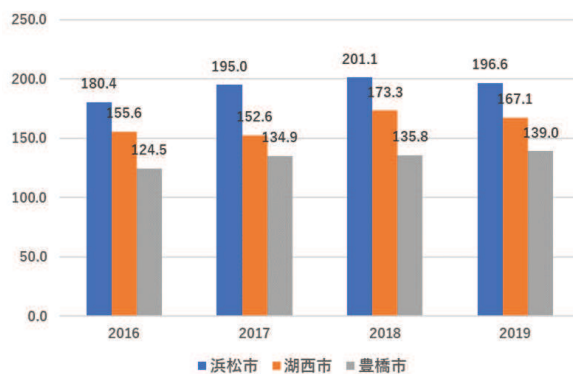
製造業（事業所数）



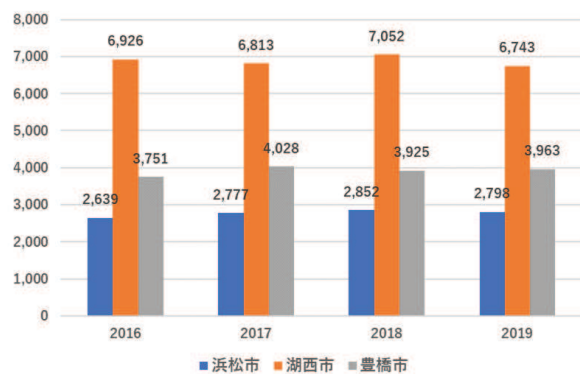
製造業（従業員数）



製造品出荷額等（百億円）



従業員一人当たり出荷額等（万円）



第4章 市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針

1 市街化調整区域における課題

上位・関連計画における位置づけや市街化調整区域の現況を踏まえ、市街化調整区域における土地利用上の課題を整理します。

【自然環境形成、農地環境との調和、防災の観点からの課題】

(1) 自然環境や農地環境と調和した都市的土地利用の制限

- ・市街化調整区域の山林、水辺等は、都市における良好な自然環境や景観の形成の役割を担っていることから、これらにおける無秩序な開発を抑制するとともに、出来る限り大きなまとまりにて保全を行うことが求められます。
- ・まとまった農用地区域が指定されており、これら優良農地を保全していくことが求められます。

(2) 防災・減災の面からの都市的土地利用の制限

- ・土砂災害（特別）警戒区域（土石流、急傾斜地の崩壊）、津波浸水想定等の災害危険性の高いエリアにおいては、安全安心な都市づくりのために開発を抑制していくことが求められます。

【環境と調和した秩序ある都市的土地利用の観点からの課題】

(3) 既存集落における地域コミュニティと居住環境の維持

- ・市域の8割以上を占める市街化調整区域においては、住宅地が市街化区域内と同程度存在しており（注：市街化区域内住宅地約370ha、市街化調整区域内住宅地約340ha）、大規模既存集落も存在しています。急速な人口減少・少子高齢化の進展により、指定大規模既存集落の人口密度が低下していることから、これら既存集落地の地域コミュニティの維持が求められます。
- ・生活サービス施設が立地し、一定の利便性が確保された地域も分布し、これらを活かした居住環境の維持が求められます。

(4) 産業振興に貢献する計画的な土地利用の形成

- ・人口減少下における持続可能な都市づくりに向け、高度な技術基盤に支えられた産業の更なる発展を図るため、環境との調和に配慮しつつ、計画されている浜松湖西豊橋道路等の道路ネットワークを活かした計画的な土地利用を行うことが求められます。
- ・市内事業所の規模拡張や高台移転、市外からの事業拡大に伴う工場用地拡充といった需要に対応するため、計画的な工業用地の確保が求められます。

引き続き各種法規制により土地利用を制限

市街化調整区域内の地区計画等により対応

職住近接の推進による経済発展・市民生活の向上

2 市街化調整区域における地区計画適用の基本的な考え方

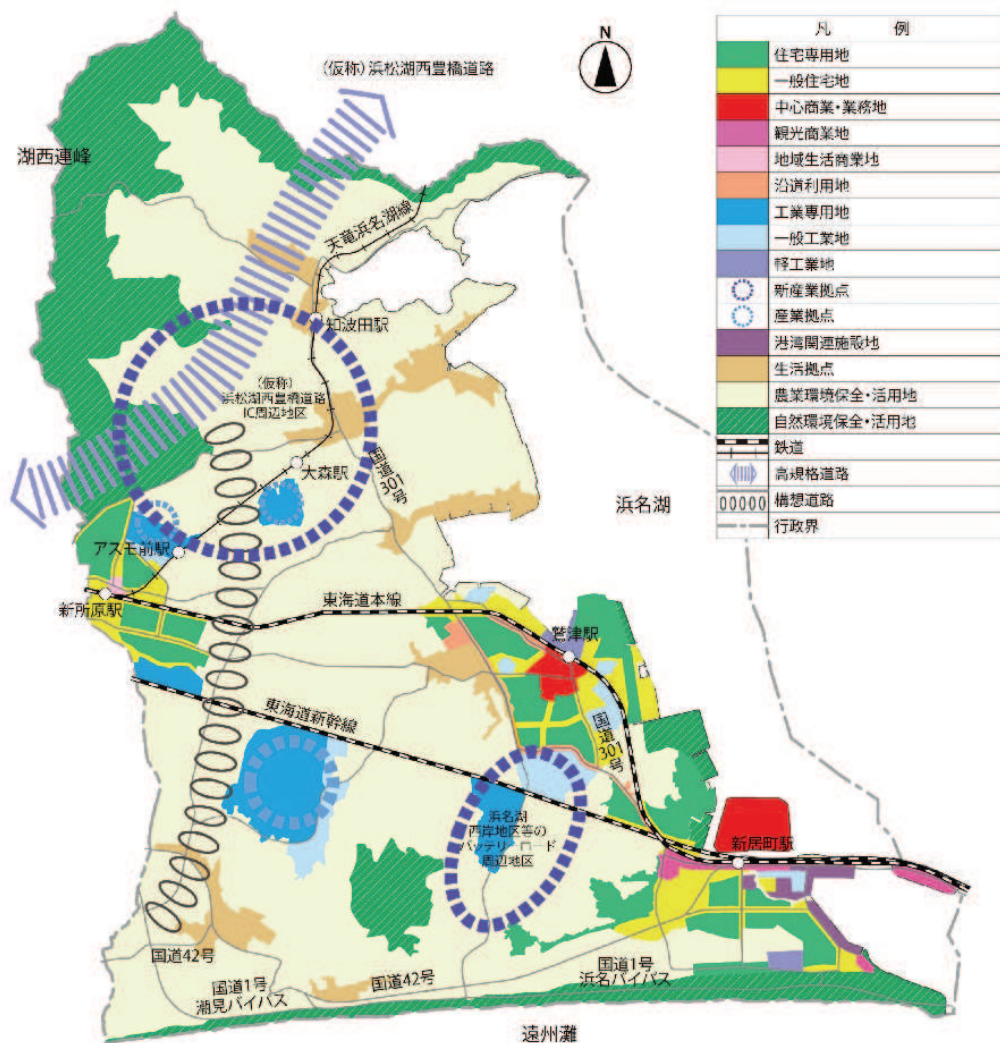
市街化調整区域の現況と課題、地区計画制度の運用指針等を踏まえ、市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針を設定します。

(1) 本市の市街化調整区域における地区計画の役割

本市が目指すまちづくりとして、第6次総合計画では“働くまちから働いて暮らすまちへ「職住近接」”を掲げており、本市の強みである「モノづくり産業の活性化」や「工業・商業への支援等」を強化するとともに、移住者や市民等が自然豊かな本市でゆとりあるライフスタイルを送ることができるよう、「職住近接」の推進を定めています。

また、都市計画マスタープランにおいては、都市計画制度等の活用により、「職住近接」による持続可能な集約・連携型都市の構築」や「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」等の基本理念を定めています。

上位計画で示されるこれらのまちづくりの方向性を踏まえ、都市計画マスタープランで定められた土地利用計画の実現を図るための手法として、市街化調整区域においては地区計画制度の効果的な活用推進が必要となります。



(出典：湖西市都市計画マスタープラン (R6.3))

(2) 地区計画適用に係る基本的な考え方

市街化調整区域において地区計画を適用する上では、市街化区域内の地区計画と同様に対象地区のまちづくりの基本的な方向性を明確に示す必要があります。

そのため、本市においては、市街化調整区域の性格や対象地区の特性を十分に踏まえた上で、「既存集落における地域コミュニティと居住環境の維持」、「産業振興に貢献する計画的な土地利用の形成」を前提に地区計画を定めることとします。

なお、対象地区において地区計画を定める場合は、都市計画法及び同法施行令、都市計画運用指針やその他の関係法令等を遵守し、以下に示す指針（案）に適合しなければならないものとしてします。

地区計画策定に係る指針（案）

指針1 地区計画策定に係る基本的事項

1. 都市計画区域マスタープランとの整合

- 静岡県が定める「湖西都市計画区域マスタープラン」に適合すること。

2. 都市計画マスタープランとの整合

- 地区計画を定めようとする地区（以下、「対象地区」という。）は、原則として法第18条の2第1項に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下、「都市計画マスタープラン」という。）において、住居系としての土地利用を図るべき地区又は工業系としての土地利用を図るべき地区として土地利用の方針が定められていること。

3. 地区計画の内容

- 地区計画の内容は、市街化調整区域が市街化を抑制すべき区域であるという区域区分の趣旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、対象地区周辺においていたずらに開発を促進することがないようその開発を適切に規制・誘導するものであること。

4. 周辺環境への配慮

- 公共施設の整備状況、土地利用の動向等からみて、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、地区計画の区域の特性に応じて地域のまちづくりに寄与できる計画であるものとし、周辺における自然環境、生活環境等の保全に十分に配慮したものであること。

5. 対象地区の規模

- 対象地区の規模は、周辺における市街化の動向や地域の実情に応じたもので、良好な環境の街区を整備及び保全する合理的な土地利用となるように設定するものであること。

6. 開発の目的

- 市街化区域内での計画的な市街地形成や都市構造への影響を鑑み、対象地区は大規模集客施設等の立地及び商業系の開発を目的とするものでないこと。

指針2 対象地区の要件に関する事項

1. 対象地区の規模及び形状

- 対象地区の地区計画が「工業系」の場合は、原則として5ha以上の概ね整形な区域であること。

2. 対象地区の位置付け

- 対象地区は、以下のすべてに該当するものであること。
 - ①対象地区における計画が、既存ストックを活用するものであること又は新たな開発を計画的に集約や誘導を図ることにより、対象地区の環境の保全や改善又は活力の向上に貢献すると認められるものであること。
 - ②対象地区が別に定める「適用候補」に該当するものであること。
 - ③人口流出等により、地域活力の低下がみられる地域又は今後低下が予想される地域であって、対象地区における計画が地域のコミュニティの維持、創出に資するものであること。
 - ④対象地区の周辺において、円滑な交通処理のできる道路、十分な流下能力を有する水路・河川、公園・緑地等必要な公共施設が確保されている区域であること、又は整備により確保できることが確実であること。

指針3 対象地区の除外区域・留意すべき区域

1. 除外区域・留意すべき区域

- 原則、対象地区には以下に掲げる区域を含めないものとする。
 - ①対象地区は、防災上、農林漁業振興上及び自然環境の保全上、開発が望ましくない区域として、別記1に掲げる区域を原則として含まないこと。ただし、地区計画の決定告示時点において事業の実施等により災害防止のための具体的な措置が講じられるものについては、対象地区に含めることができる。
 - ②住居系地区計画区域や既存住宅地等の区域と工業系地区計画区域や既存工場等住環境上隣接することが望ましくない区域とが互いに接して設置しないように計画されていること。ただし、両区域の間に緩衝緑地体を設けること等により住環境が確実に保全されると認められる場合は、対象地区に含めることができる。
 - ③都市計画決定されている施設の区域及び関係法令に基づく指定区域で、別記2に掲げる区域を原則として含まないこと。ただし、都市計画決定権者やその施設の管理者等との調整が図られている場合で、当該都市計画施設を含めることが妥当な場合は、対象地区に含めることができる。

【別記1】**1. 防災上、開発が望ましくない区域**

- 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に規定する災害危険区域
- 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）に規定する地すべり防止区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）に規定する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
- 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する保安林・保安施設地区・保安林予定森林・保安施設地区予定地
- 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）に規定する浸水想定区域
- 津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）に規定する津波災害警戒区域及び津波災害特別警戒区域

2. 農林漁業振興上、開発が望ましくない区域

- 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 254 号）に規定する農用地区域

3. 自然環境の保全上、開発が望ましくない区域

- 自然公園法（昭和 32 年法律第 1611 号）に規定する自然公園
- 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）に規定する保全地域
- 都市の美観風致を維持するための樹木の保全に関する法律（昭和 37 年法律第 142 号）に規定する保存樹林
- 希少な野生動植物の生息生育が確認されている区域

4. その他市長が開発が望ましくないと認めた区域**【別記2】**

- 都市計画施設（都市計画において定められた都市計画法第 11 条第 1 項各号に定める施設）
- 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和 41 年法律第 110 号）の規定による流通業務団地の都市計画の定められている土地の区域
- 風致地区
- 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）に規定する緑地保全地域、特別緑地保全地区
- 農村地域工業等導入促進法（昭和 42 年法律第 112 号）に規定する工業等導入地区
- 集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）に規定する集落地域

指針4 地区施設等に関する事項

1. 基本的な事項

- 対象地区内の地区施設及び計画地区外の公共施設については、法第33条に規定する開発許可の基準等に適合するものであるとともに、整備方法、主体、スケジュール等が明らかで、かつ、整備されることが確実になければならない。

2. 地区施設の条件

- 地区施設は、以下の条件を満たさなければならない。
 - ①区域道路の幅員は、住居系6m以上、工業系9m以上とすること。
 - ②住居系の地区計画にあっては、区域道路が計画地外の道路に2箇所以上接続されていること。
 - ③雨水調整施設については、排水先の河川管理者その他の関係機関と調整が図られていること。
 - ④地区施設の配置については、通行車両の騒音等によって周辺の生活環境に支障が生じないよう考慮されていること。
 - ⑤道路、公園・緑地、排水先河川等の公共施設については、当該公共施設の管理者等と調整が図られていること。

3. 地区計画への記載

- 計画書には、計画地内の地区施設を明示するとともに、延長、幅員、面積、容積その他の必要な事項を明記しなければならない。

指針5 建築物等に関する事項

1. 基本的事項

- 地区計画における建築物等に関する事項については、以下に掲げるもののうちから計画地内における地区計画の目的を達成するために必要な事項を定めるものとする。この場合において、当該事項の内容は、周辺環境との調和が図られたものでなければならない。
 - ①建築物等の用途の制限
 - ②建築物の容積率の最高限度
 - ③建築物の建蔽率の最高限度
 - ④敷地面積の最低限度
 - ⑤建築物等の高さの最高限度
 - ⑥壁面の位置の制限
 - ⑦建築物等の形態、意匠の制限
 - ⑧建築物の緑化率の最低限度
 - ⑨垣又は柵の構造の制限

2. 住居系の地区計画における建築

- 住居系の地区計画は、住宅用地以外（特に商業系）の開発が過大とならないよう、住宅以外の立地が可能となる地区及びその面積を地区整備計画の「地区の区分（地区計画の計画書）」に定めることにより、住居系土地利用を適切に誘導するものとする。

3. 工業系の地区計画における建築

- 原則として、工業系の地区計画において建築できる施設は、以下のとおりとする。
 - ①日本標準産業分類に掲げる大分類E-製造業に属する工場施設（総務省-日本標準産業分類）及びそれに関連する研究開発施設
 - ②物流施設

3 地区計画及び地区整備計画に定める事項

市街化調整区域において地区計画を適用する上では、前述の地区計画策定に係る基本的な考え方を踏まえ、「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」を都市計画に定める必要があります。

また、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な環境の維持・形成を図るため、「地区整備計画」について必要な事項を選択して定めることとなります。

以下に、地区計画及び地区整備計画に定める内容を整理します。

(1) 「地区計画の目標」に定める内容

「地区計画の目標」については、市街化調整区域本来の役割や対象地区の特性を踏まえながら、対象地区における目標を定めます。

(2) 「区域の整備、開発及び保全に関する方針」に定める内容

「区域の整備、開発及び保全に関する方針」については、以下の内容を定めます。

①土地利用の方針

土地利用上の問題点や課題を踏まえ、対象地区における土地利用のあり方を定めます。

また、地区区分を行う場合は、各地区別に目指す土地利用の方針を定めます。

②地区施設の整備の方針

市街化調整区域においては、十分な都市基盤が形成されていないことが予測され、地区施設の確実な整備が重要となることから、対象地区に必要となる施設を定めます。

また、地区計画策定後の整備を確実に推進することが重要であることから、地区施設ごとの整備主体やスケジュール、整備内容等を定めます。

③建築物等の整備の方針

「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」に基づき、対象地区内に許容すべき建築物等の用途、周辺環境との調和及び景観形成に資する整備方針を定めます。

④その他の方針

対象地区の実態や地区住民の意向等を踏まえながら、良好な環境形成に重要と考えらえる課題に対する整備方針を定めます。

また、地区整備計画に定めることが困難な事項、地区住民間の協議等により独自に定めるルールについても方針に定めます。

(3) 「地区整備計画」に定める内容

「地区整備計画」に定める事項は以下のとおりです。なお、地区整備計画に定める事項としては、法第12条の5第1項第2号イ、ロ、ハで大別されます。そのため、これを基本としながら、対象地区の状況に応じて定めるものとします。

【法第12条の5第1項第2号イ、ロ、ハの定義】

- イ：住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
- ロ：建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
- ハ：健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

定めることができる事項		適用地区		
		第2号イ	第2号ロ	第2号ハ
地区施設の 配置及び規模	道路	◎	○	○
	公園等	◎	○	○
	その他の公共空地	○	○	○
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	◎	◎	◎
	容積率の最高限度	◎	◎	◎
	建蔽率の最高限度	◎	◎	◎
	敷地面積の最低限度	◎	○	◎
	壁面の位置の制限	△	△	△
	建築物等の高さの最高限度	◎	◎	◎
	建築物等の形態、意匠の制限	△	△	△
	建築物の緑化率の最低限度	△	△	△
垣又は柵の構造の制限	△	△	△	
土地の利用に関する事項		△	△	△

◎ 必ず定める ○ 原則として定める △ 必要に応じて定める

第5章 地区計画の適用区域及び適用地区の設定

1 適用区域及び適用地区の設定に係る考え方

本市における市街化調整区域での地区計画の適用は、以下に示すとおりとします。

なお、「適用区域」は、本市における市街化調整区域の課題を踏まえ、「住居系」、「工業系」の土地利用で大別して設定するものとします。

適用候補	設定の考え方
適用区域	○市街化調整区域のうち、上位計画等において位置づけがあり、地区計画の適用により、土地利用上の課題解決が期待される区域
適用地区	○上記の適用区域内で「事業手法の決定が行われ、かつ関係機関との協議・調整が完了された」地区

※「適用地区」においては、別に定める「地区計画策定に係る指針（第4章参照）」に合致するものを柔軟に設定する。

2 本市で想定する地区計画の類型化

市街化調整区域における地区計画の対象区域は、法第12条の5第1項第2号及び運用指針に示されていることから、これらの関係法令等と本市の土地利用状況等を踏まえ、本市で想定される地区計画の類型区分を設定します。また、県活用指針における地区計画制度の活用例についても参照するものとします。

なお、法第13条第1項第15号イでは、「市街化調整区域における地区計画については、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めること」とされているため、これらを前提条件として設定するものとします。

類型区分		地区の概要
住居系	(1) 住居系開発地区	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域に隣接する又は都市拠点及び地域拠点に近接し、周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保する地区。 幹線道路沿道周辺において、定住促進や都市・地域間交流の促進に寄与する豊かな自然環境と調和した住宅地整備を図る地区。
	(2) 既存集落等改善地区	<ul style="list-style-type: none"> 指定大規模既存集落及びその周辺において、家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域で、周辺の良好な環境を確保しつつ、地域コミュニティの維持・改善を図る地区。
	(3) 沿道土地利用整序地区	<ul style="list-style-type: none"> 国道や自動車専用道路 IC へのアクセス道路等の幹線道路沿道で、効率的な居住地形成を図る地区。
工業系	(4) 工業系開発地区	<ul style="list-style-type: none"> 上位計画において新産業拠点として位置づけられ、関連する主要道路等の整備が確実となった地区。 既存の工業系用途地域に近接する工業団地の区域。 既存の工場跡地等、既にある程度の公共施設等が整備されている地区。
	(5) 沿道土地利用整序地区	<ul style="list-style-type: none"> 国道や自動車専用道路 IC へのアクセス道路等の幹線道路沿道で、効率的な産業拠点形成を図る地区。

3 地区計画の適用区域及び適用地区の設定方針

(1) 類型毎の上位計画における位置づけ整理

前述の「地区計画の類型区分」を基に、上位計画における位置づけを整理します。

類型区分	適用区域	都市計画マスタープランでの位置づけ
(1) 住居系開発地区	<ul style="list-style-type: none"> ●市街化区域隣接区域 ●鉄道駅周辺区域 ●都市拠点及び地域拠点の周辺区域 ●IC 周辺区域 	位置づけなし
(2) 既存集落等改善地区	<ul style="list-style-type: none"> ●指定大規模既存集落 ●指定大規模既存集落周辺 	<p>◆主要集落地</p> <p>・「大規模既存集落」に指定されている主要集落地及びその周辺では、優良田園住宅制度等を活用し、ゆとりある空間を活かした良好な住環境の保全を図るとともに、定住化による地域コミュニティ及び地域活力の維持・向上を図る。</p>
(3) 沿道土地利用整序地区	<ul style="list-style-type: none"> ●幹線道路沿道区域 	<p>◆幹線道路の沿道景観</p> <p>・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。</p>
(4) 工業系開発地区	<ul style="list-style-type: none"> ●IC 周辺区域(浜松湖西豊橋道路) ●既存工業地隣接区域 	<p>◆新産業拠点、新産業工業地</p> <p>・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IC 周辺地区は、本市の工業を中心とする土地利用や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。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ●IC 周辺区域(国道1号浜名バイパス(白須賀、大倉戸、新居弁天)) 	<p>◆新たな産業用地</p> <p>・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。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ●工場跡地活用区域 	位置づけなし
(5) 沿道土地利用整序地区	<ul style="list-style-type: none"> ●幹線道路沿道区域 	<p>◆幹線道路の沿道景観</p> <p>・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。</p>

(2) 適用区域の抽出要件

都市計画マスタープランにおける位置づけを踏まえ、類型別の適用区域について、以下のとおり抽出要件を設定します。

類型区分	適用区域	抽出要件
(1) 住居系開発地区	①市街化区域隣接区域 ②鉄道駅周辺区域 ③都市拠点及び地域拠点の周辺区域 ④IC 周辺区域	①市街化区域隣接区域 ・本市の住居系市街化区域に隣接する区域であること ・計画地区全てが徒歩圏域であること ②鉄道駅周辺区域 ・市内に位置する鉄道駅の徒歩圏域(概ね 1km 圏内) の区域であること ③都市拠点及び地域拠点の周辺区域 ・都市計画マスタープランで位置づけられた拠点周辺を指す ④IC 周辺区域 ・(仮称)浜松湖西豊橋道路で設置が検討される IC 周辺の区域であり、IC から概ね 1km 圏内の区域であること
(2) 既存集落等改善地区	⑤指定大規模既存集落 ⑥指定大規模既存集落周辺	・指定大規模既存集落(大知波、入出・太田、新所、白須賀)の区域及びその周辺であること
(3) 沿道土地利用整序地区	⑦幹線道路沿道区域	・国道1号浜名 BP 大倉戸 IC と市中心部を南北に結ぶ都市計画道路「大倉戸茶屋松線(通称:バッテリーロード)」沿道の区域 ・ただし、混雑度が 1.5 を超える幹線道路沿道の区域は除く
(4) 工業系開発地区	⑧IC 周辺区域 ⑨既存工業地隣接区域	⑧IC 周辺区域 ・(仮称)浜松湖西豊橋道路で設置が検討される IC 周辺の区域及び国道1号浜名 BP 白須賀 IC、大倉戸 IC、新居弁天 IC 周辺の区域であり、IC から概ね 1km 圏内の区域であること ⑨既存工業地隣接区域 ・(仮称)浜松湖西豊橋道路及び都市計画道路大倉戸茶屋松線の沿道で既存工業地(5ha 以上)に近接又は隣接する区域であること ・「近接」とは対象地区が既存工業地から概ね 300m 以内にあることをいう
	⑩工場跡地活用区域	・工場跡地等の既存の宅地であり、既に周辺に公共施設等が整備されている区域であること
(5) 沿道土地利用整序地区	⑪幹線道路沿道区域	・国道1号浜名 BP 大倉戸 IC と市中心部を南北に結ぶ都市計画道路「大倉戸茶屋松線(通称:バッテリーロード)」沿道の区域 ・ただし、混雑度が 1.5 を超える幹線道路沿道の区域は除く

(3) 本市における地区計画の適用区域の設定

都市計画マスタープランにおける位置づけ及び抽出要件を踏まえ、本市における地区計画の適用区域を以下のように設定します。なお、適用可否については、今後の社会経済情勢等の変化を鑑み、必要に応じて見直しを行います。

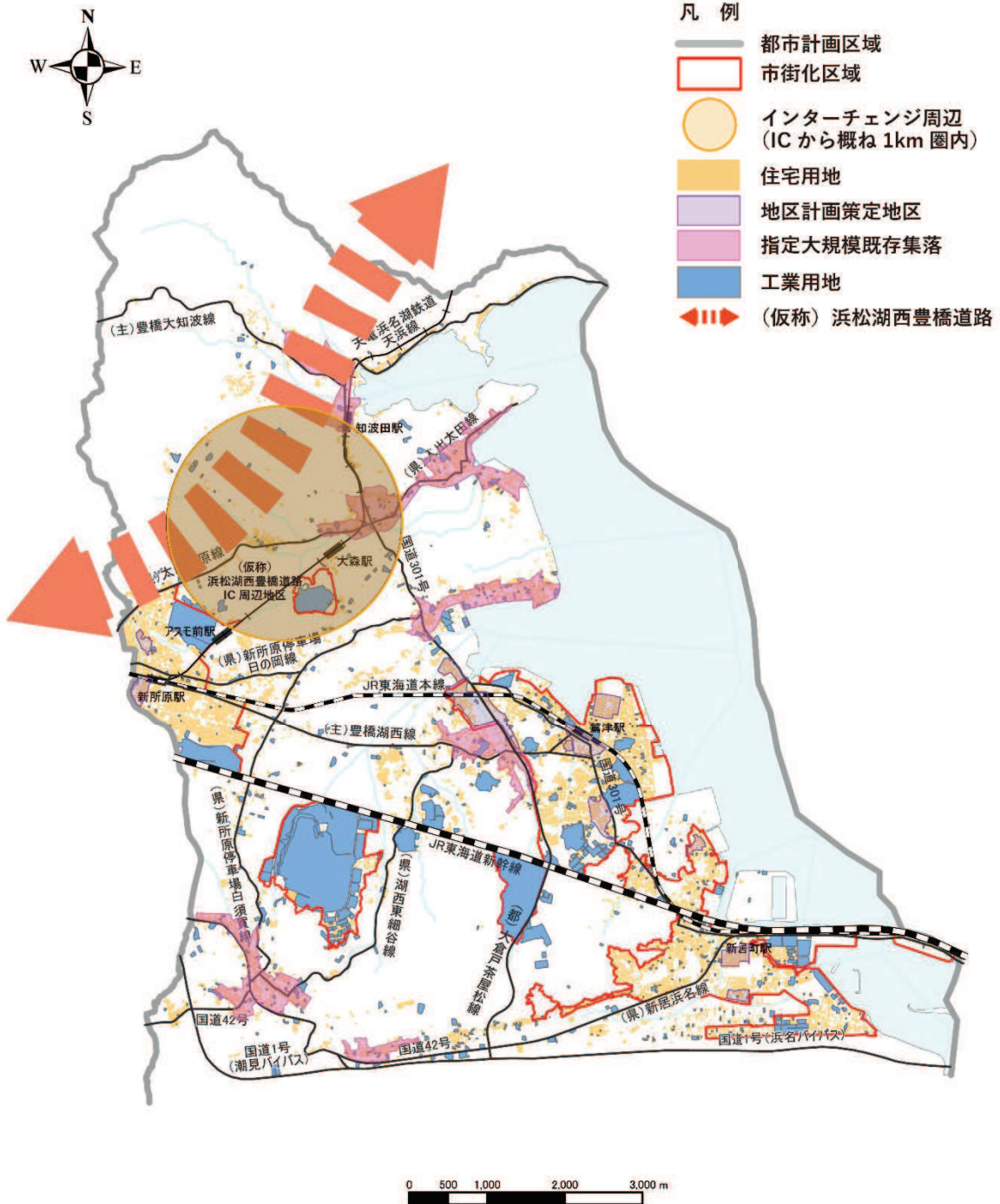
	類型区分	適用可否	選定理由
住居系	(1)住居系開発地区		
	①市街化区域隣接区域	△	<ul style="list-style-type: none"> 住居系の新規開発について、本市では集約・連携型都市構造を進める上で、郊外への新規住宅地開発を抑制する方針である。 今後策定される上位計画等との整合を図りながら、住民意向等を踏まえて適用の検討を改めて行うものとする。 「新産業地」としての位置づけを踏まえ、計画中の道路及び IC が具体化し、周辺地域の整序の必要性を見極めた上で適用を検討する。
	②鉄道駅周辺区域	△	
	③都市拠点及び地域拠点の周辺区域	△	
	④IC 周辺区域	△	
	(2)既存集落等改善地区		
	⑤指定大規模既存集落	○	<ul style="list-style-type: none"> 既存の大規模集落地（古見・吉美を除く）にあっては、良好な住環境の保全を図るとともに、定住化を促進するため、地区計画を適用する。 今後、住民意向等を踏まえて地区計画適用の検討を行う。 なお、既存の大規模集落地周辺にあっては、「優良田園住宅制度」との整合を考慮した上で地区計画適用の検討を行う。
⑥指定大規模既存集落周辺	○		
(3)沿道土地利用整序地区			
⑦幹線道路沿道区域	○	<ul style="list-style-type: none"> 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・誘導を目的とした地区計画を適用する。 	
工業系	(4)工業系開発地区		
	⑧IC 周辺区域	○	<ul style="list-style-type: none"> (仮称)浜松湖西豊橋道路及び国道 1 号浜名 BP の IC 周辺区域について、地区計画を適用する。
	⑨既存工業地隣接区域	○	<ul style="list-style-type: none"> 工業系土地利用の需要が想定できることから、(仮称)浜松湖西豊橋道路及び都市計画道路大倉戸茶屋松線沿道において、計画的な土地利用誘導を図るため、地区計画を適用する。
	⑩工場跡地活用区域	○	<ul style="list-style-type: none"> 工業系土地利用の需要が想定できることから、既に宅地化されている工場跡地を有効的に活用するため、地区計画を適用する。
	(5)沿道土地利用整序地区		
⑪幹線道路沿道区域	○	<ul style="list-style-type: none"> 国道 1 号浜名 BP 大倉戸 IC と市中心部を南北に結ぶ都市計画道路「大倉戸茶屋松線」沿道の区域について、地区計画を適用する。 	

※ ○：地区計画を適用するもの

△：今後の社会経済情勢等の変化によって、適用の可能性のあるもの

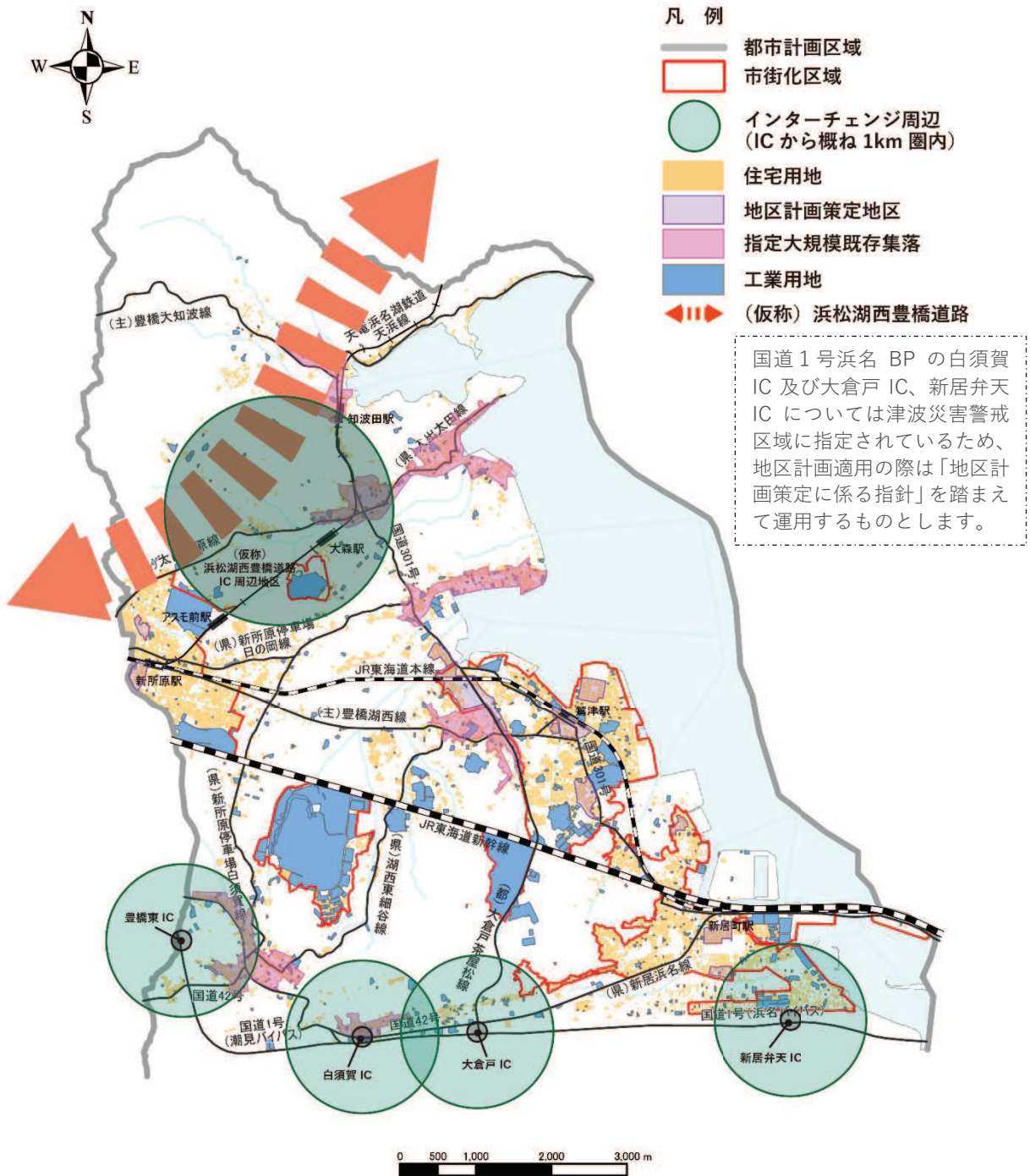
【「住居系」の地区計画適用区域（適用可否「○」のみ掲載）】

(2) 既存集落等改善地区	
⑤ 指定大規模既存集落	指定大規模既存集落（古見・吉美を除く）
⑥ 指定大規模既存集落周辺	指定大規模既存集落（古見・吉美を除く）の周辺区域
(3) 沿道土地利用整序地区	
⑦ 幹線道路沿道区域	国道1号浜名 BP 大倉戸 IC と都市計画道路大倉戸茶屋松線（通称：バッテリーロード）沿道の区域 ※混雑度 1.5 を超える幹線道路沿道の区域を除く



【「工業系」の地区計画適用区域（適用可否「○」のみ掲載）】

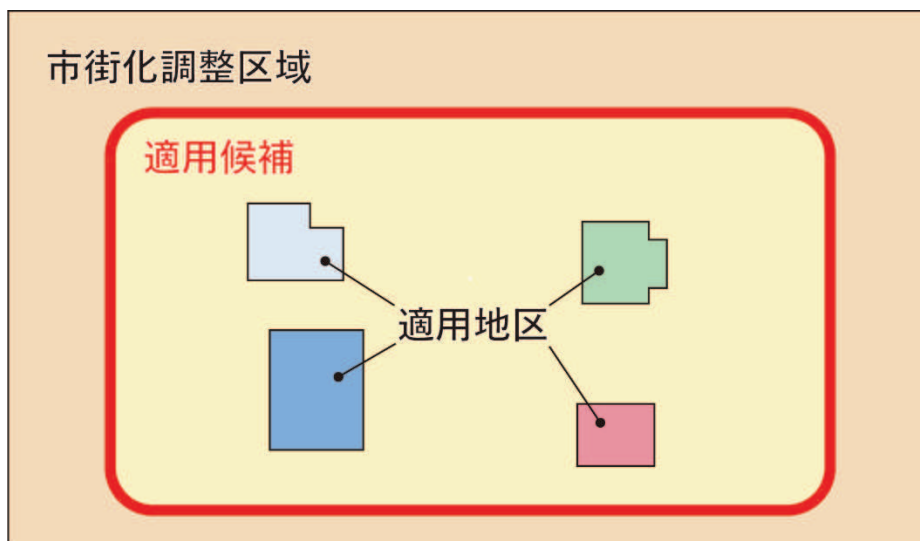
(4) 既存集落等改善地区	
⑧ IC 周辺区域	(仮称)浜松湖西豊橋道路及び国道 1 号浜名 BP の IC 周辺区域
⑨ 既存工業地隣接区域	(仮称)浜松湖西豊橋道路及び都市計画道路大倉戸茶屋松線の沿道で既存工業地（5ha 以上）に近接又は隣接する区域
⑩ 工場跡地活用区域	工場跡地等の既存宅地であり既に周辺に公共施設等が整備されている区域
(5) 沿道土地利用整序地区	
⑪ 幹線道路沿道区域	国道 1 号浜名 BP 大倉戸 IC と都市計画道路大倉戸茶屋松線（通称：バッテリーロード）沿道の区域 ※混雑度 1.5 を超える幹線道路沿道の区域を除く



(4) 本市における地区計画の適用地区の設定

本市における地区計画の認定条件を以下に示します。

なお、本方針では「適用区域」のみを設定するものとし、具体的な適用地区については、以下の認定条件を踏まえて、都度適用地区を設定するものとしします。



【適用地区の認定条件】

①適用候補のいずれかに合致するものであること

⇒法並びに都市計画運用指針の規定を基に、都市計画区域マスタープランや都市計画マスタープランに即して設定した適用候補内において、適用地区を定める。

②地区計画策定に係る基本的な考え方に合致するものであること

⇒法並びに都市計画運用指針に基づき、市街化調整区域の性格等を勘案しながら策定した基本的な考え方に即して、適用地区を定める。

③都市計画法第12条の5第1項第2号のイ～ハのいずれかに合致するものであること

⇒都市計画運用指針に基づき、市街化調整区域の地区計画適用要件に合致したものを適用地区に定める。

④事業の実施が確実に認められること

⇒「事業の実施が確実に認められるものは、「農地転用許可等の許認可について関係行政機関との調整が完了したもの」を指す。

⑤地域住民等の概ねの理解が得られていること

⇒地域住民をはじめとした対象地区における関係者の合意形成が得られているものを適用地区に定める。

⑥関係行政機関との協議・調整が整っていること

⇒地区施設の管理者や都市計画決定権者等の関係行政機関との協議・調整が整っているものを適用地区に定める。

第6章 地区計画の実現方策

本市の市街化調整区域における地区計画適用地区のうち、「(2)既存集落等改善地区」及び「(3)新規工業系開発地区」を対象とした実現に向けたフローを示します。

【(2)既存集落等改善地区に係る留意点】

- ・地区のきめ細かい状況を踏まえるとともに、周辺環境との調和が重要となることから、地域住民や地権者当が主体となった都市計画を提案できる「都市計画提案制度」の活用を基本とします。
- ・地域住民等からの地区計画を活用したまちづくりの提案を受け、本市が適用の可能性を判断し、可能性があるものとし判断した場合には、提案者から「地区計画（素案）」の提案を受けて、地権者当や関係機関と協議・調整を行います。
- ・協議・調整が完了した場合、都市計画審議会に諮り、適用地区の選定の妥当性について判断します。適用地区として選定されることが妥当と判断された場合は、地区計画の都市計画決定の手続きを進めます。なお、本市が要望を受けてから都市計画決定（告示）に至る期間は凡そ1年程度を予定しており、原案の縦覧や都市計画審議会等に諮ります。

【(3)新規工業系開発地区に係る留意点】

- ・法第34条第10号及び法第33条の開発許可の基準に該当するものとして許可を受けることが確実なものを対象とし、別に定めるフローに基づく実施します。
- ・なお、地区計画区域と開発行為区域は一致するものとし、地区計画素案の作成にあたっては、開発行為に関する開発許可の技術基準に適合するよう、十分な調整を行い、整合を図るものとしします。

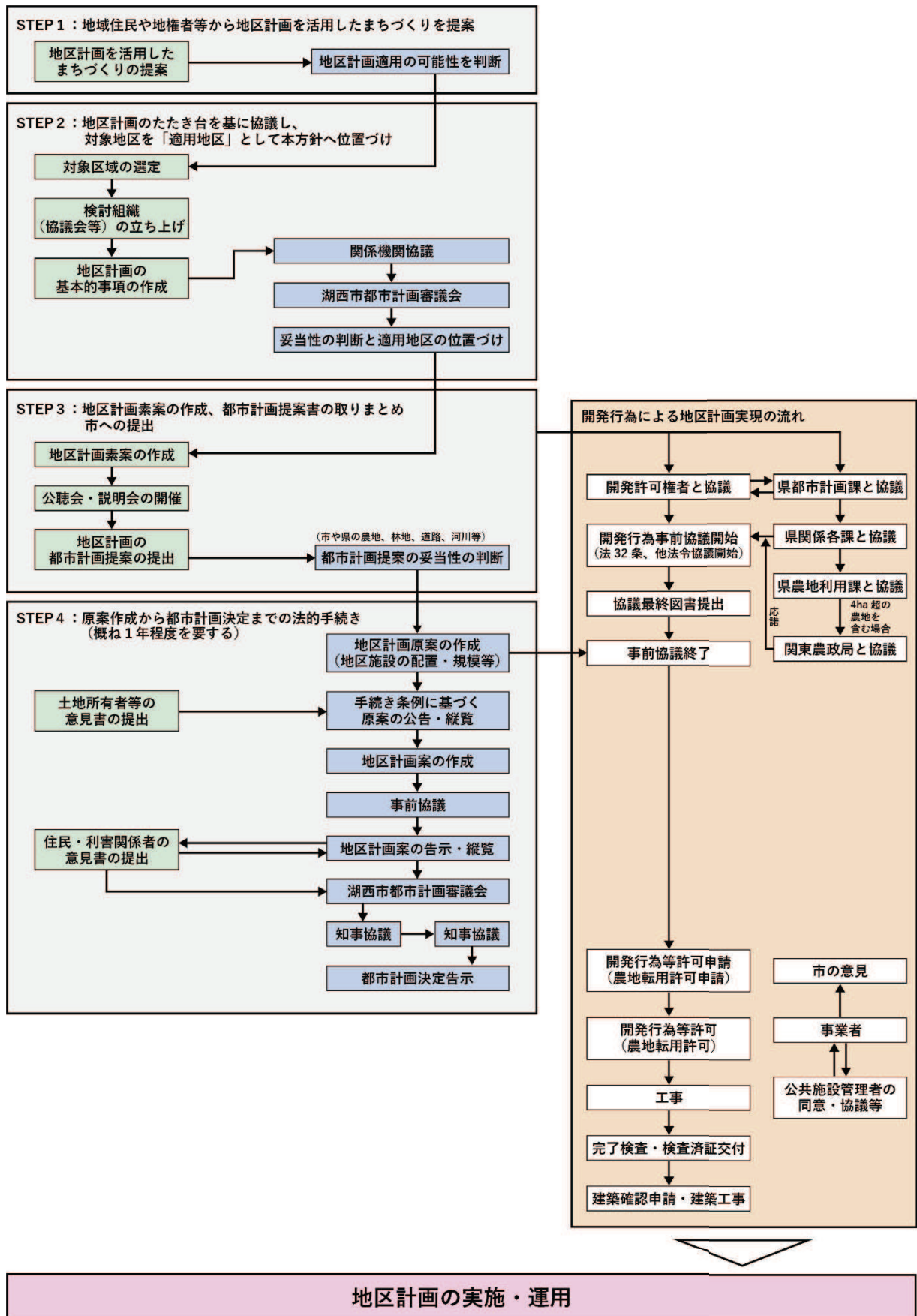


図. 地区計画実現に向けたフロー