

令和2年度

第1回湖西市都市計画審議会

提出議案

日 時 令和3年2月3日（水）
13時30分から

場 所 湖西市役所 2階 市長公室

議案第1号

湖西都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について、次のとおり本会に付議されたので審議を求める。

令和3年2月3日提出

湖西市都市計画審議会会長

湖 都 計 第 6 号

令和3年1月13日

湖西市都市計画審議会会長 様

湖西市長 影山 剛士

湖西都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（付議）

湖西市都市計画審議会条例第2条の規定により、下記についてご審議されたく付議いたします。

記

提出案件

湖西都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（静岡県決定）

湖西都市計画
都市計画区域の
整備、開発及び保全の方針
(案)

令和3年 月
静 岡 県

目 次

1	都市計画の目標	
(1)	都市づくりの基本理念	1
(2)	地域毎の市街地像	1
	附図1 将来市街地像図	3
2	区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	
(1)	区域区分の決定の有無	4
(2)	区域区分の方針	5
	1) おおむねの人口	5
	2) 産業の規模	5
	3) 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係	5
3	主要な都市計画の決定の方針	
(1)	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	6
	1) 主要用途の配置の方針	6
	2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針	6
	3) 市街地の土地利用の方針	7
	4) 市街化調整区域の土地利用の方針	8
(2)	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	9
	1) 交通施設の都市計画の決定の方針	9
	2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	12
	3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針	13
(3)	市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	14
	1) 主要な市街地開発事業の決定の方針	14
	2) 市街地整備の目標	15
(4)	自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	15
	1) 基本方針	15
	2) 主要な緑地の配置の方針	16
	3) 実現のための具体の都市計画制度の方針	17
	4) 主要な緑地の確保目標	18
(5)	都市防災に関する都市計画の決定の方針	18

湖西都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

湖西都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

1 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

都市づくりの理念、将来の都市構造については、2035年（令和17年）の姿として策定する。また、区域区分、都市施設の整備等については、2025年（令和7年）の姿として策定する。

目標年次	2025年（令和7年）（基準年次から10年後）
	2035年（令和17年）（基準年次から20年後）

湖西都市計画区域（以下、「本区域」という。）は、静岡県最西端に位置し、浜名湖、遠州灘、湖西連峰などの雄大な自然環境の恩恵を大いに受けるとともに、太平洋ベルト地帯の一端としての歴史的発展経緯の中で、様々な文化を育みながらゆとりある都市圏を形成してきた。また、県西部の政令指定都市である浜松市と愛知県東部の中核都市である豊橋市に接しているため両都市圏とのつながりが強く、さらに、三遠南信自動車道の整備による三遠南信地域との新たな連携・交流への期待や、浜松三ヶ日・豊橋道路（仮称）の構想により、さらなる広域交通ネットワークの強化が望まれている。

近年では、安全・安心で魅力ある県土の実現を目指す「“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組」が展開されるなど、製造業をはじめとする既存産業と新たな価値を創造する産業の集積が求められている。

今後は、人口減少や少子高齢化、地球温暖化などの社会経済情勢の変化に対応するため、都市機能の集約と居住の誘導を図り拠点形成するとともに拠点間の連携を促進し、都市農地を含む自然的環境と共生した集約連携型都市構造の実現を目指す。

併せて、平時から大規模自然災害に備え、復興の機会に、都市の将来を見据えた強靱なまちづくりが実現できるよう、復興事前準備の取組を推進する。

以上を踏まえ、本区域を取り巻く社会経済情勢の変化に対応するため、「豊かな自然と歴史に包まれた、活力あるくらし・産業創造都市」を目指し、本区域の都市づくりの目標を次のとおり設定する。

- 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

(2) 地域毎の市街地像

本区域は、鷺津、新所原、新居といった既成市街地を中心とした都市像を形成している。また、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も促進されている。これら既成市街地と産業拠点を中心に連携を図ることと併せて、

周辺都市圏との交流をより一層促進するために交通体系を確立し、合わせて先に示した拠点間の連携強化を推進することにより、集約型都市構造を実現する市街地形成を目指す。

本区域における地域毎の市街地像は次に示すとおりである。

1) 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にふさわしい住宅地域を形成する。

2) 商業・業務地域

J R 鷺津駅周辺を都市圏の中心拠点として位置づけ、商業・業務系施設の集積を図る。また、J R 新所原駅周辺やJ R 新居町駅周辺などにおいて、周辺地区住民の暮らしを支えるにふさわしい近隣商業地を形成する。

3) 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。

また、浜名湖西岸地区については、地域の活力を創出する新たな産業の立地を促進する。

4) 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。

5) 集落地域

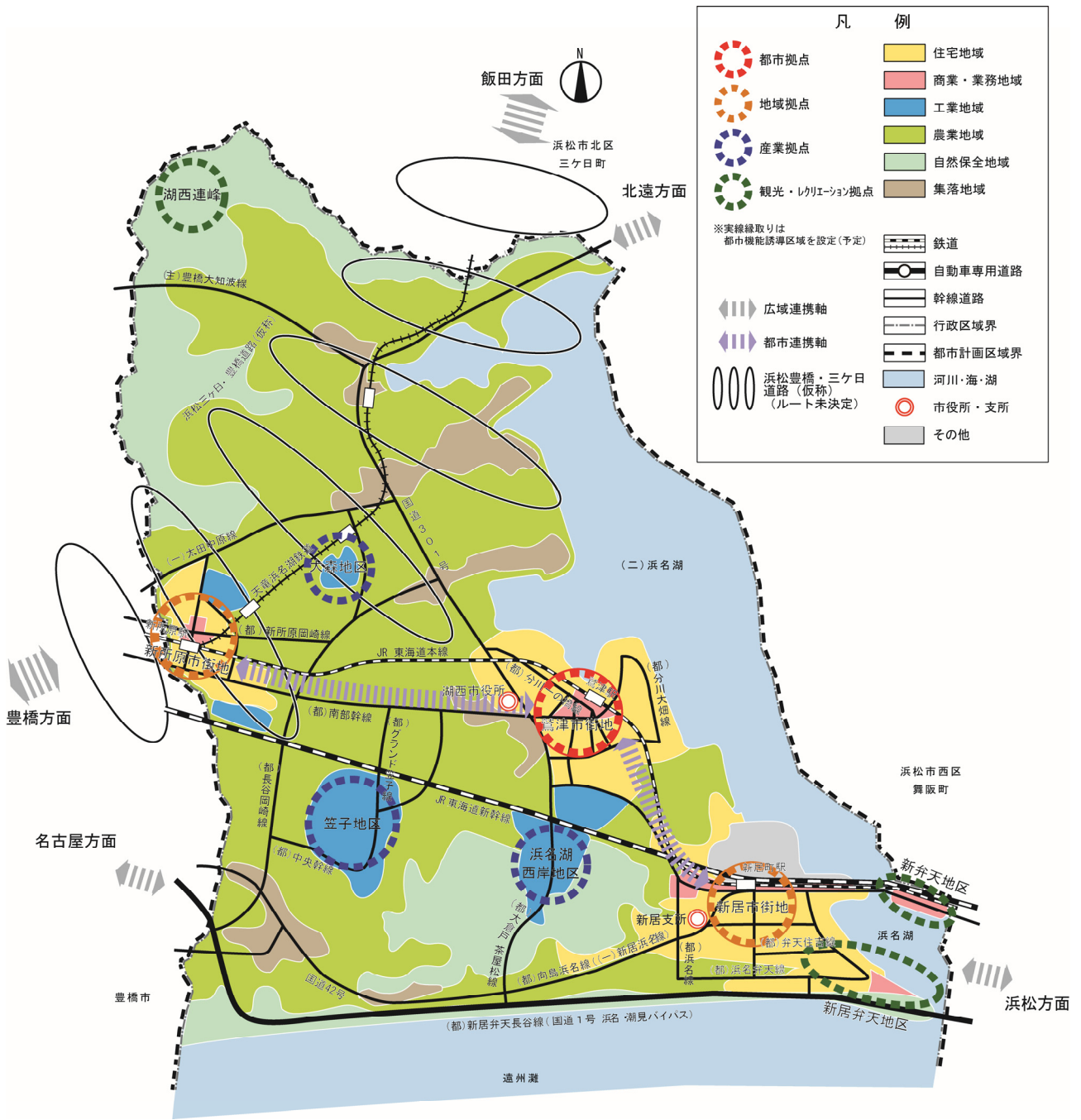
大知波、入出・太田、新所、古見・吉美、白須賀の大規模既存集落地域は、それらを取り囲む自然環境及び農業環境との調和を優先しながら生活環境の改善・向上を図っていく。

6) 自然保全地域

上記に区分されない地域については、基本的に現在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。

附図1 将来市街地像図



2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の決定の有無

本都市計画に区域区分を定める。

なお、区域区分を定めるとした根拠は、次に示すとおりである。

本区域の人口は、今後減少が予測されるが、市街化区域の縁辺部などで人口が増加する傾向がみられ、無秩序な市街地の拡散防止、市街地の人口密度を維持するため、適正な居住の誘導を図る必要がある。

また、今後とも、良好な環境形成に資する都市基盤整備により、無秩序な市街地の拡散を抑制しながら、集約・連携型の都市構造の形成に向けて、合理的かつ効率的なまとまりのある良好な市街地を形成していくことが必要である。さらに、市街地周辺や郊外部の良好な自然・農業環境を保全する土地利用の適正な規制が必要である。

また、政令指定都市である浜松市及び中核市である愛知県豊橋市と隣接しており、隣接・近接都市圏からの都市的圧力や人口流出入等のバランスを保つことが必要である。

以上のことから、本区域においては、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、区域区分を定めるものとする。

(2) 区域区分の方針

1) おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分 \ 年次	2015年 (平成27年) (基準年)	2025年 (令和7年) (基準年の10年後)
都市計画区域内人口	59.8千人	おおむね58.2千人
市街化区域内人口	40.7千人	おおむね40.2千人

(注) 市街化区域内人口は、保留された人口(0.1千人)を含むものとする。

2) 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区分 \ 年次		2015年 (平成27年) (基準年)	2025年 (令和7年) (基準年の10年後)
生産規模	工業出荷額	16,310億円	18,152億円
	卸小売販売額	860億円	689億円
就業構造	第1次産業	1.6千人(5.1%)	1.0千人(3.8%)
	第2次産業	14.7千人(48.3%)	12.3千人(44.9%)
	第3次産業	14.2千人(46.6%)	14.0千人(51.3%)

3) 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、2015年(平成27年)時点で市街化している区域及びおおむね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市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年次	2025年(令和7年) (基準年の10年後)
市街化区域面積	1,239.0 ha

(注) 市街化区域面積は、2025年(令和7年)時点における保留人口(0.1千人)に対応する市街化区域面積を含まないものとする。

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

1) 主要用途の配置の方針

下記方針の住宅地、商業・業務地、工業地に関する記述は、特記する以外は全て現在の市街化区域内での方針である。

① 住宅地

J R 東海道本線沿線の J R 鷺津駅を中心とした南北に展開する市街地（以下、「鷺津市街地」という。）と、J R 新所原駅を中心とした南北に展開する市街地（以下、「新所原市街地」という。）と、J R 新居町駅を中心に展開する市街地（以下、「新居市街地」という。）と、同市街地に連なる形で展開する市街地に配置する。

なお、市街地に隣接する部分においては、今後の住宅地需要を見据えながら土地区画整理事業等による整備の見通しが明らかになった段階で、農地等の自然的環境との調和や共生に配慮した緑豊かで良質な住宅地の配置を検討する。

② 商業・業務地

本区域の中心商業・業務地として、古くから商業施設が集積し、基盤施設が整いつつある J R 鷺津駅南側地区と文化・行政施設が集積する市役所周辺地区に配置する。

J R 新所原駅周辺及び J R 新居町駅周辺の旧東海道沿いを中心とする地区を周辺住宅地の日常購買需要に対応した近隣商業地として配置するとともに、古見地区及び谷上地区の 3・4・19 大倉戸茶屋松線、3・5・7 分川一の橋線、3・5・8 谷上大沢線、3・5・25 三ッ谷谷上線（国道 301 号）、3・5・6 泉町通線（国道 301 号）等の幹線道路沿道に沿道サービス型商業・業務施設の立地を誘導する。

また、新弁天地区及び新居弁天地区については、観光・宿泊施設を中心とした商業地を配置する。

③ 工業地

高度な技術に支えられた工業のさらなる発展を促進させるため、既存工業地の維持・充実を図るとともに、谷上大沢南部地区、笠子地区に工業地を、天竜浜名湖鉄道大森駅に近接する既存の大規模工場及び新所原市街地の縁辺部に立地する既存の大規模工場に工業専用地を配置する。

浜名湖西岸地区は、工業を中心とした土地利用の増進を図るため、工業地の需要に応じて土地区画整理事業による都市基盤の整備を進め、工業地を配置する。地区の東側については今後の需要を勘案し計画的に工業地を配置する。

なお、既成市街地内の住工混在が見られる地区では、既成市街地周辺部の工業地への移転を促進し、計画的な工場跡地利用により、良好な住宅地や商業地への土地利用の転換を図る。

2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

① 住宅地における建築物の密度の構成に関する方針

鷺津市街地の J R 鷺津駅周辺に形成されている既存商業・業務地を取り囲む形で

中密度の住宅地、その外側に適度な密度を保った住宅地の整備を図る。

J R新所原駅周辺の商業地を取り囲む形で中密度住宅地を、その北側及び南側に適度な密度を保った住宅地の整備を図る。

J R新居町駅南西側の旧東海道沿いに古くから発展してきた市街地に高密度住宅地と、内山地区丘陵地のうち現在の市街化区域内に適度な密度を保った住宅地の整備を図る。

その他市街地は、基本的に中密度住宅地として整備を図る。

② 商業・業務地における建築物の密度の構成に関する方針

J R鷺津駅南側地区の商業・業務地は、駅前広場をはじめとした都市基盤整備が進められ、新たな商業施設の立地などが進み、本都市圏の中心商業地として整いつつあることから、引き続き高密度商業・業務地区として、土地の高度利用を図る。

また、市役所周辺地区は、市役所をはじめ、図書館、市民会館、健康福祉センターなどの公共公益施設の集積と、土地区画整理事業による基盤整備の促進により、本都市圏の業務拠点として土地の高度利用を図る。

J R新所原駅周辺及びJ R新居町駅周辺の旧東海道沿いを中心とする地区は、周辺住宅地の日常購買需要に対応した近隣商業地として、また、沿道サービス型商業・業務施設の立地を誘導する地区は商業・業務施設を集積し低中密度な土地利用を図る。

また、新弁天地区及び新居弁天地区については、観光・レクリエーション拠点として、観光・宿泊施設を集積し低中密度な土地利用を図る。

③ 工業地における建築物の密度の構成に関する方針

小規模な工場と住宅が混在する住工混在地区は、工場の郊外への移転促進等により用途の純化を図るものとし、工業地は、工業専用系地区として、工場施設等の集積に努める。

3) 市街地の土地利用の方針

① 土地の高度利用に関する方針

J R鷺津駅南側周辺地区は、駅前広場等の基盤整備と合わせて、土地区画整理事業完了後の速やかな市街地の成熟を図るとともに、湖西市の玄関口にふさわしい、本区域の中心商業・業務地としての充実を図る。

J R新所原駅周辺地区は、近隣商業施設を集積を図るとともに、新所原駅南土地区画整理事業完了後の速やかな市街地の成熟を図り、湖西市の西の玄関口としての充実を図る。

市役所周辺地区は、湖西市の主たる公共公益施設が立地・集積しており、土地区画整理事業、地区計画制度等を導入し、本市の文化・商業・業務の中心地区としての土地利用の促進を図る。

J R新居町駅前地区及び旧東海道新居関所の宿場町として発展してきた新居関所周辺地区は、歴史的雰囲気のある路線型商業地として整備を図る。

新弁天地区は、国道1号沿いに形成された沿道型商業地であるが、近年、店舗の

撤退等による低迷が見られることから、市外からの来訪者を対象にした商業地として土地の有効利用を図る。

道路の整備に合わせて沿道施設の立地が見られる古見地区及び谷上地区の3・4・19大倉戸茶屋松線沿道は、今後とも沿道サービス施設の立地誘導を図る。

② 居住環境の改善又は維持に関する方針

鷺津及び谷上地区は、土地区画整理事業により整備された低層住宅地を中心に、土地区画整理事業地区内の環境保全と未整備市街地での土地区画整理事業の促進を図る。

J R新所原駅北側及び南側地区は、未利用地の住宅化の促進による居住環境の整備を図る。

繊維工場等が立地していたJ R新居町駅南側の北柏原地区やJ R鷺津駅北側の風の杜地区は、地区計画により周辺の工場との調和を図りながら良好な居住環境の整備を図る。

その他、市街地内の空き地や空き家を含む未利用地は積極的な利活用を図る。

③ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

新居関所周辺地区は、古くから形成された歴史的市街地であるが、低層密集住宅地となっており、細街路の整備や小公園・広場等の整備とあわせた防災性の高い住宅地としての環境整備を図るとともに、歴史的風致の維持向上に努める。

豊かな自然環境を有する浜名湖岸地区は、今後も自然環境の保全に努めるとともに、市民の身近な親水空間として整備を図る。

本興寺を中心とした丘陵地一体の地区は、鷺津市街地の緑地として保全に努める。

4) 市街化調整区域の土地利用の方針

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帯は、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。

西笠子地区は、既成市街地内の用途混在解消に対応して転出する工場や、新規進出企業の受け皿として計画的に整備を図る。

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為や建築行為を適切に規制・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。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域は、浜松都市圏及び愛知県の豊橋都市圏の間であってこれらの影響を多分に受けつつ、浜名湖県立自然公園等の観光・レクリエーションの拠点地として発展してきた。区域内には、3・3・22 新居弁天長谷線（国道1号バイパス）、JR東海道本線等の主要な交通施設があり、市街地もJR東海道本線沿いに形成し、分散的な都市構造となっている。このため、広域交通が多いほか、観光・レクリエーションによる交通及び分散している市街地間を結ぶ交通が多い。また3・3・22 新居弁天長谷線（国道1号バイパス）や国道301号などで通勤等による自動車交通の混雑が著しい状況にある。

通勤・通学での交通手段としての乗用車の利用率が高くなる一方で、公共輸送機関の利用率は低下してきている状況にある。

今後、自動車交通はほぼ横ばいで推移するものの、依然として過度に自動車交通に依存した交通体系である。一方では、高齢社会の進展など社会状況の変化に伴い交通に対するニーズの多様化が進むとともに、地球温暖化対策も重要視されており、

過度に自動車交通に依存しない交通体系の確立が求められている。そのため、今後は公共交通網の利便性の向上や道路交通の円滑化等の交通施設の整備が必要である。

このような状況を踏まえ、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備を図る。

- ・ 将来の交通需要に対応するために、鉄道、バス等との公共輸送機関の活用を図り、各交通機関の適正な機能分担とそれらの体系化を図る。
- ・ 土地利用と整合のとれた交通体系の整備を図り、望ましい都市構造の形成や新規開発の秩序ある誘導を進める。
- ・ 施設計画にあたっては、公共交通の利用促進や、自動車利用の多い時間帯の分散化等に十分配慮し、効率的な交通体系の確立を目指す。
- ・ 道路網においては、域内交通と域外交通の分離、都市拠点間の連携の強化に資する道路網の整備を進め、都市拠点周辺の混雑緩和、本区域と周辺市町との連絡性の向上及び区域内の各都市拠点の発展を目指す。

イ. 整備水準の目標

2015年（平成27年）現在、都市計画道路については、市街化区域内において1.8 km/km²が整備されているが、今後交通体系の整備の方針に基づいて整備の促進を図るものとし、基準年次からおおむね20年後には2.0 km/km²程度になることを目標に整備を進める。

その他の交通施設については、可能な限り長期的な視点から整備を図っていく。

② 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

本区域では、将来の交通需要に対応するため、今後、以下の道路等を配置し、円滑な自動車交通の確保及び機能的な道路網の構成を図る。

・ 主要幹線道路

都市間の交通や本区域内の通過交通等を処理するとともに、広域的な幹線道路に導く機能等を有する高い規格を備えた道路として、3・3・22 新居弁天長谷線（国道1号バイパス）を東西方向に、国道301号及び3・4・19 大倉戸茶屋松線を南北方向に配置する。

・ 幹線道路

主要な幹線道路、本区域内の主要交通発生源等を有機的に結び、都市内の骨格を形成する道路及び市街地間や主要集落間を連絡し比較的交通量が多く、自動車走行の円滑性・快適性を重視した道路を配置する。

鷺津市街地と新所原市街地を連絡する道路として、3・4・10 南部幹線及び3・5・11 新所原岡崎線を配置する。

鷺津市街地と新居市街地を連絡する道路として、3・5・8 谷上大沢線及び3・5・25 三ッ谷谷上線（国道301号）を配置する。

新所原市街地と3・3・22 新居弁天長谷線（国道1号バイパス）を連絡する道路として、3・5・21 長谷岡崎線を配置する。

3・4・10 南部幹線と3・5・21 長谷岡崎線を連絡する道路として、3・4・24 中央幹線及び3・5・29 グランド笠子線を配置する。

東西方向軸を補完する道路として、国道42号及び主要地方道豊橋大知波線を配置する。

鷺津市街地の地域内を連携する道路として、3・5・7 分川一の橋線（国道301号）、3・4・9 鷺津駅谷上線、3・5・13 栄町学校線、3・5・20 分川大沢線、3・5・26 分川大畑線、3・5・27 小名川横須賀線（国道301号）及び3・5・28 表鷺津漁港線を配置する。

新所原市街地の地域内を連携する道路として、3・4・12 新所原駅嵩山線及び3・4・14 南上ノ原梅田線を配置する。

新居市街地の地域内を連携する道路として、3・3・1 向島浜名線（一般県道新居浜名線）、3・3・2 向島弁天線、3・4・3 浜名弁天線、3・4・4 住吉線、3・4・5 港町日ヶ崎線、3・5・6 泉町通線（国道301号）、3・5・15 浜名線及び3・5・16 弁天住吉線を配置する。

上記幹線道路のほか既存主要道路の拡幅、歩車道の分離、交差点改良等による交通の円滑化を促進する。また、住宅地内の道路については、通過交通を排除し、安全で快適な生活環境の形成を図るため、交通安全対策事業や交通規制等と相まって補助幹線道路、区画街路等の整備を体系的に進める。

イ. 交通広場

交通結節点としてJR鷺津駅に駅前広場を、JR新所原駅に南口及び北口駅前広場を配置する。また、JR新所原駅については、歩行者移動の円滑化を図るため、駅南北を連絡する自由通路である8・7・1 新所原駅南北連絡線を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

優先的に基準年次からおおむね10年以内に整備することを予定する施設

種 別	名 称
道 路	3・4・3 浜名弁天線
	3・5・6 泉町通線
	3・5・7 分川一の橋線
	3・4・9 鷺津駅谷上線
	3・4・10 南部幹線
	3・5・11 新所原岡崎線
	3・4・12 新所原駅嵩山線
	3・4・19 大倉戸茶屋松線
	3・5・21 長谷岡崎線
	3・5・15 浜名線
	3・5・27 小名川横須賀線
	3・5・28 表鷺津漁港線

(注) おおむね10年以内に整備とは、部分・暫定完成、完成及び着手するものを含む。

2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

・下水道

本区域は浜名湖をはじめとする公共用水域を有しており、これらの良好な水質を保全するとともに生活環境の改善を図るため、公共下水道の基本計画に基づき下水道の整備を促進する。

また、下水道の整備に当たっては、静岡県生活排水処理長期計画に基づき他の汚水処理施設との経済比較や水質保全効果、地域特性、住民の意向等を総合的に判断し、効率的かつ早期に整備可能となる手法により、公共用水域の水質保全や生活環境の改善を図る。

さらに、雨水については河川等のその他の排水施設との役割分担を図り、下水道の整備を促進し、浸水地域の解消に努めていく。

・河川

浜名湖の西岸に位置する本区域には、二級河川都田川水系に属する河川と、二級河川梅田川水系に属する河川がある。

今後、機能的な都市活動を確保できるよう、河川整備計画等に基づき、計画的な河川改修を推進する。また、整備に当たっては、環境に配慮した水辺の創出に努める。さらに、流域における水循環系の保全と流出の抑制を図るため、森林、農地等の保全、流出抑制対策も含めた総合的な治水対策を推進する。

イ. 整備水準の目標

・下水道

本区域の基準年次からおおむね 10 年後の公共下水道の処理人口に対する整備率を次のとおりとする。

湖西市	61%
-----	-----

・河川

河川整備計画等に定める一定規模の降雨に対応できる流下能力を確保するよう、河川の改修に努める。

② 主要な施設の配置の方針

・下水道

本区域における汚水処理及び雨水排除のため、公共下水道事業の全体計画に基づき、下水の処理施設を配置する。

終末処理場として、湖西浄化センター及びリュミエール新居を配置する。

雨水渠については、河川事業等と連携しつつ、排水不良地域や浸水地域の解消を目指して配置する。

公共下水道事業の全体計画における主な諸元は次のとおりである。

《公共下水道》

処理区	浜名湖	新居
排除方式	分流式	分流式
下水道計画区域人口（人）	39,650	14,070
下水道計画区域面積（ha）	1,186	471
ポンプ場（ヶ所）	1	—
処理場（ヶ所・㎡）	1・63,800	1・34,000

・河川

河川改修は、市街化における開発と調整を図る必要のある河川等、緊急性の高い河川を優先的に整備する。

③ 主要な施設の整備目標

優先的に基準年次からおおむね10年以内に整備することを予定する施設

種別	名称
下水道	湖西市公共下水道（浜名湖処理区・新居処理区）

（注）おおむね10年以内に整備とは、部分・暫定完成、完成及び着手するものを含む。

3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

住民の快適な生活環境を保持するため、ごみ焼却場、火葬場等の既存都市施設の適切な維持管理に努め、老朽化の見られる施設や機能向上・運営の合理化を図る必要がある施設については、順次計画的な改修・整備を図る。また、既存施設の効率的な運用に配慮した上で、生活圏を単位とした必要量を把握し、不足施設の整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

供給処理施設については、必要とされる立地条件に応じて最も効率的な供給処理等が可能となる地区に配置を行う。

ごみ焼却場として、吉美地区に湖西市環境センターを配置する。

火葬場として、入出地区に湖西市斎場、中之郷地区に新居町斎場を配置する。但し、湖西市斎場の施設更新時には新居町斎場に統合するものとする。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

1) 主要な市街地開発事業の決定の方針

① 基本方針

市街化区域内において空き地や空き家も含めた未利用地が残存する地区については、土地区画整理事業等によって、これらの未利用地の計画的な市街地整備を行い、住宅地等の供給を図る。

既成市街地にあつては、土地区画整理事業、街路事業等による都市基盤整備を進め、商業・業務機能の拡充及び住環境の向上並びに土地利用の純化を図る。また、市街地内の大規模工場跡地については、住宅地や商業地等として計画的な再整備を図るものとする。

市街化が進行している地域及び新市街地にあつては、先行的に都市基盤整備をすべき地区として、土地区画整理事業等又は街路事業等によって計画的に市街地整備を図る。また、既に土地区画整理事業等が行われている地区にあつては、地区計画等の導入による良好な住環境の保全と形成を図る。

② 整備方針

既成市街地内の J R 鷺津駅前地区は、土地区画整理事業により高度な土地利用集積を図り、本区域の中心地にふさわしい市街地を形成する。土地区画整理事業が実施又は計画されている境田川地区、町ノ坪地区、高田地区等では土地区画整理事業等による計画的な住宅市街地の整備を図る。一方、新居関所周辺地区は、古くから形成された歴史的市街地として、そのたたずまいを保全しつつ居住環境の整備を図る。

また、新弁天地区は、商業地として施設誘導を図るとともに、商業地環境の整備を図る。

既に土地区画整理事業が完了しているイトーピア新所原地区、谷上地区、表鷺津地区、河原南古見地区、郷南地区、新所原駅南地区及び内山地区等においては、地区計画制度等の導入を検討しながら今後とも良好な居住環境の維持に努める。

J R 鷺津駅周辺地区の外周部及び J R 新所原駅周辺地区、中之郷地区等の比較的多くの未利用地が介在している市街化区域内の住居系地域においては、無秩序な市街化を防止するため、土地区画整理事業等により計画的な都市施設の整備を進め、周辺環境と調和した良好な居住環境を形成する。

工業系の地区にあつては、笠子地区、三ッ谷地区等の土地区画整理事業により整備された工業地及び既存大規模工場地の保全を図るとともに、浜名湖西岸地区において土地区画整理事業による工業団地整備を図る。

2) 市街地整備の目標

基準年次からおおむね 10 年以内に実施することを予定する市街地開発事業

区域名	整備方針	面積
浜名湖西岸地区	工業系用途地域として、新たな業務用地を確保するため、土地区画整理事業により、計画的な都市施設の整備を行う。	48.6ha
町ノ坪地区	新市街地の未利用地が介在する地区であり、良好な居住環境を形成するため、土地区画整理事業等により、計画的な都市施設の整備を行う。	4.6ha
高田地区	新市街地の未利用地が介在する地区であり、良好な居住環境を形成するため、土地区画整理事業等により、計画的な都市施設の整備を行う。	1.3ha
境田川地区	新市街地の未利用地が介在する地区であり、良好な居住環境を形成するため、土地区画整理事業等により、計画的な都市施設の整備を行う。	8.5ha

(注) おおむね 10 年以内に実施とは、部分・暫定完成、完成及び着手するものを含む。また面積は、都市計画決定面積又は都市計画決定予定面積とする。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

1) 基本方針

① 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の必要性

本区域は、浜名湖及び急峻な遠州灘海食崖と、それに連続する台地状丘陵樹林地、湖西連峰等の自然環境の中で、市街地周辺部では、河川沿いの低地部に水田が広がり、丘陵部では温暖な気候特性を生かした柑橘類の生産及び観賞植物栽培が盛んである。

一方で浜名湖を利用したアサリ漁業等も盛んであり、自然環境と密着した独特な風土特性を形成している。さらに、東海道五十三次にちなむ歴史的文化財も多く存在している。

このような恵まれた自然環境も近年の都市化の進展により悪化している状況にあることから、自然環境をより体系化し、総合的に整備保全する方策が必要である。

このため基本方針としては、「水」・「緑」の持つ様々な効果を総合的なグリーンネットワークとしてとらえ、浜名湖を取り巻く自然地の保全と、浜名湖沿いの緑化、東海道五十三次にちなむ歴史的風土、文化財等の整備・保全を行い、広域レクリエー

ション需要にも対処し得るものとする。さらに、これらの緑地等について規制誘導、整備等の諸施策を総合的かつ効果的に展開することにより、都市環境の改善、レクリエーション需要の充足、都市防災の強化や地球温暖化対策を推進し、「水と緑と歴史に根ざした均衡のとれた都市」の形成を図ることとする。

② 都市公園の整備目標量

年次	2015年 (平成27年)	2025年 (令和7年)
都市計画区域内人口 1人あたり目標水準	5.6 m ² /人	5.9 m ² /人

2) 主要な緑地の配置の方針

① 環境保全系統の配置の方針

自然環境の骨格を形成する緑地として、浜名湖県立自然公園に指定されている湖西連峰から松見ヶ浦にいたる丘陵地、白須賀台地、浜名湖、遠州灘の保安林を位置づけ、貴重な緑地環境や自然生態系の保全を図る。

東海道の宿場として発展を遂げた歴史的環境を支える緑地として、文化財等と一体となった歴史性のあるみどりに囲まれた本興寺、妙立寺、旧東海道沿いの松並木及び諏訪神社、東福寺、また新居関所の宿場町として栄えた泉町寺道通り等周辺樹林地の保全整備を図る。

市街地内では、社寺の境内地、民有地等の住民の生活に関連した緑地の保全と、住区基幹公園、駅前広場周辺、街路樹、緑地帯等の緩衝緑地、緑道、学校をはじめとする公共施設等の緑化を推進する。

② レクリエーション系統の配置の方針

身近なレクリエーション活動の場として住区基幹公園を位置づけ、住区の土地利用及び人口を勘案しながら計画的に配置する。

また、利用目的に応じた都市基幹公園として湖西運動公園を位置づける。

本区域の自然特性を活かした親水レクリエーション活動の場として、浜名湖湖岸及び遠州灘海岸に表鷲津湖岸公園、浜名湖今切パーク、渚遊歩道公園といった施設緑地を計画的に配置する。また、マリンスポーツやアウトドアレクリエーション利用のための施設整備を保全と活用の両面から推進する。

これらの緑地等のレクリエーション利用効果をより高めるため、公園等を相互連絡する緑道やハイキングコース等の配置及び河川沿いの緑地の活用により有機的なグリーンネットワークを形成する。

③ 防災系統の配置の方針

地震や火災時等における安全性を確保するために、地域防災計画の一環として学校の校庭や公園等を中心に避難地及び避難路を計画的に配置する。

騒音や振動等の都市公害が懸念される主要幹線道路沿道やJR東海道新幹線沿線及び工業団地周辺の樹林地は緩衝緑地として位置づけ、今後とも保全する。さらに、

本区域に点在する大規模工業地内の緑化を推進して周辺部の環境に配慮するとともに、住工混在が見られる地区では工業地と住宅地の間に緩衝緑地を配置する。

災害防止を図るため、急傾斜地崩壊危険区域周辺樹林地を積極的に配置するとともに、土砂流出防備保安林については、必要に応じ配備する。また、入出太田川及び笠子川流域等の溢水等の可能性のある区域においては、水害の軽減の観点から、市街地縁辺部の斜面樹林地や農地を保全し、流出抑制を図る。さらに、その他の自然災害を防止する上において重要な樹林地等についても、積極的に取り込み配置する。

④ 景観構成系統の配置の方針

湖西連峰、浜名湖、遠州灘等の自然資源は、本区域を代表する自然景観として位置づけ、今後とも保全する。

新居関所をはじめ、摩利支天、本興寺、妙立寺、諏訪神社といった由緒ある社寺や潮見坂周辺の緑地は、本区域の歴史景観を形成する象徴として位置づけ、今後とも保全する。

このほか、浜名川の水辺空間や市街地の背景を構成している緑地及び都市景観の改善に資するような公園・緑地を地域特性に応じて計画的に配置する。

また、本区域では、景観条例と景観計画を定めており、新居関所周辺の景観づくりの取り組みを推進する。

3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

① 公園緑地等の整備目標及び配置方針

公園緑地等の種別	配置方針	整備目標（単位：㎡／人）	
		2015年 （平成27年）	2025年 （令和7年）
街区公園	住区構成及び種別ごとの誘致距離、需要予測の検討をもとに配置する。	1.5(1.4)	1.5(1.4)
近隣公園		0.5(0.8)	0.8(1.1)
地区公園		0.7(1.1)	0.8(1.1)
総合公園		0.7	0.7
運動公園		2.0	2.1
その他の公園	自然的、歴史的条件を考慮して、風致公園、緑地緑道等を配置する。	—	—
緑地等		0.1	0.1
都市公園計		5.6	5.9

（ ）は市街化区域人口1人あたり面積

（注）四捨五入の関係により合計が合わない場合がある。

② その他の緑地の指定目標及び指定の方針

ア. 風致地区

遠州灘海岸から新居市街地にかけて指定されている風致地区については、実態に即した指定効果が得られるよう、豊かな緑・水辺の環境及び風致の保全と、健全かつ機能的な都市活動の確保の両観点から、見直しについて検討する。

4) 主要な緑地の確保目標

① 優先的に基準年次からおおむね 10 年以内に整備予定の主要な公園緑地等

種 別	名 称
街区公園	表鷲津湖岸公園 高田土地地区画整理事業区域内 1 カ所 町ノ坪土地地区画整理事業区域内 1 カ所 境田川土地地区画整理事業区域内 1 カ所
近隣公園	3・3・2 西部公園
緑道	浜名川護岸緑道

(注) おおむね 10 年以内に整備とは、部分・暫定完成、完成及び着手するものを含む。

(5) 都市防災に関する都市計画の決定の方針

基本方針

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアの開発抑制や立地適正化計画の強化など、災害に強い安全なまちづくりのための総合的な対策に取り組む。

また、大規模自然災害が発生した際、都市の課題を踏まえた迅速な復興を果たすため、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、事前都市復興計画の策定を促進する。

理 由

第7回定期見直し以降における都市の発展の動向、人口及び産業の現状並びに将来の見通し等を踏まえ、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするため、本都市計画区域の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにする、当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものであり、都市計画の目標をはじめとし、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、主要な都市計画の決定の方針について定めている。

平成 27 年度以降に実施した都市計画に関する基礎調査の結果、第 7 回定期見直し以降の当該都市の発展の動向、人口及び産業の現状、将来の見通し等が明らかとなり、これらを勘案し、長期的視点に立った都市の将来像、都市計画の基本的な方向性等を見直す必要が生じたことから、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を本案のとおり変更するものである。

変更概要

湖西都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に定める「1 都市計画の目標」、「2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」、「3 主要な都市計画の決定の方針」の各事項について、都市計画に関する基礎調査、社会経済情勢の変化、平成30年3月策定の『静岡県の新ビジョン2018-2027』、その他の地域の動向等を勘案し、社会経済状況の変化に適合したものとなるよう記載内容を変更する。

主要な変更箇所及び変更内容は、下記に示すとおりである。

1 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

- ・ 目標年次 2035年（令和17年）：将来の都市構造
2025年（令和7年）：区域区分、都市施設の整備

- ・ 都市づくりの基本理念について、次のとおり変更する。

「都市機能の集約と居住の誘導を図り拠点を形成するとともに拠点間の連携を促進し、都市農地を含む自然的環境と共生した集約連携型都市構造の実現を目指す。併せて、平時から大規模自然災害に備え、復興の機会に、都市の将来を見据えた強靱なまちづくりが実現できるよう、復興事前準備の取組を推進する。」

- 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

(2) 地域ごとの市街地像

4) 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。」に変更する。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(2) 区域区分の方針

1) おおむねの人口

- ・ 2025年（令和7年）における都市計画区域内人口を「おおむね58.2千人」、市街化区域内人口を「おおむね40.2千人」に変更する。

3) 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

- ・ 2025 年（令和 7 年）における市街化区域面積を「1,239.0ha」に変更する。

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

1) 主要用途の配置の方針

③ 工業地

- ・ 浜名湖西岸地区は、「工業を中心とした土地利用の増進を図るため、工業地の需要に応じて土地区画整理事業による都市基盤の整備を進め、工業地を配置する。地区の東側については今後の需要を勘案し計画的に工業地を配置する。」に変更する。

3) 市街地の土地利用の方針

② 居住環境の改善又は維持に関する方針

- ・ 「市街地内の空き地や空き家を含む未利用地は積極的な利活用を図る。」を加える。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

- ・ 「住民の快適な生活環境を保持するため、ごみ焼却場、火葬場等の既存都市施設の適切な維持管理に努め、老朽化の見られる施設や機能向上・運営の合理化を図る必要がある施設については、順次計画的な改修・整備を図る。また、既存施設の効率的な運用に配慮した上で、生活圏を単位とした必要量を把握し、不足施設の整備を図る。」に変更する。

② 主要な施設の配置の方針

- ・ ごみ焼却場として、「吉美地区に湖西市環境センター」を加える。
- ・ 火葬場として、「湖西市斎場の施設更新時には新居町斎場に統合するものとする。」を加える。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

2) 市街地整備の目標

- ・ 基準年次からおおむね 10 年以内に実施することを予定する市街地開発事業として、「浜名湖西岸地区」を加える。また、「鷺津駅前地区」等を削除する。

(5) 都市防災に関する都市計画の決定の方針

- ・ 本項目（5）を新たに設けるとともに、基本方針として、
「頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアの開発抑制や立地適正化計画の強化など、災害に強い安全なまちづくりのための

総合的な対策に取り組む。

また、大規模自然災害が発生した際、都市の課題を踏まえた迅速な復興を果たすため、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、事前都市復興計画の策定を促進する。」
を加える。

議案第2号

湖西都市計画区域区分の変更について、次のとおり本会に付議されたので審議を求める。

令和3年2月3日提出

湖西市都市計画審議会会長

湖 都 計 第 7 号

令和3年1月13日

湖西市都市計画審議会会長 様

湖西市長 影山 剛士

湖西都市計画区域区分の変更について（付議）

湖西市都市計画審議会条例第2条の規定により、下記についてご審議されたく付議いたします。

記

提出案件

湖西都市計画区域区分の変更（静岡県決定）

湖西都市計画 区域区分の変更

湖西都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

変更なし

2. 人口フレーム

区分 \ 年次	2015年 平成27年 (基準年)	2025年 令和7年 (基準年の10年後)
都市計画区域内人口	59.8千人	おおむね 58.2千人
市街化区域内人口	40.7千人	おおむね 40.2千人
配分する人口	—	40.1千人
保留する人口	—	0.1千人
特定保留	—	0.0千人
一般保留	—	0.1千人

3. 産業フレーム（静岡県）

区分 \ 年次	2015年 平成27年 (基準年)	2025年 令和7年 (基準年の10年後)
県内工業出荷額	126,675億円	おおむね 140,979億円

(注) 産業フレームは静岡県全体で設定している。

理 由

第7回定期見直し以降における都市化の動向、都市基盤整備の状況、今後の土地利用の見通し、農業的土地利用の状況等を勘案し、区域区分を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

都市計画法第6条に基づき平成27年度以降に実施した都市計画に関する基礎調査の結果、第7回定期見直し以降における都市化の動向、都市基盤整備の状況、今後の土地利用の見通し、農業的土地利用の状況等が明らかとなったことから、これらを勘案し、令和7年における区域区分の人口フレームを本案のとおり変更するものである。

なお、今回の変更に伴い、市街化区域への編入や除外は行わない。今後、具体の市街化区域への編入がある場合は、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点において、必要な調整を行った上で行う。