

令和 6 年度

第 1 回湖西市都市計画審議会

提出議案

日 時 令和 6 年 5 月 2 4 日（金）
1 5 時 0 0 分から

場 所 湖西市役所 2階 市長公室

議案第 1 号

「湖西市都市計画マスタープラン」の改定及び「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針」の策定について、次のとおり本会に付議されたので審議を求める。

令和 6 年 5 月 24 日 提出

湖西市都市計画審議会会長

湖 都 計 第 1 3 7 号

令和 6 年 5 月 14 日

湖西市都市計画審議会会長 様

湖西市長 影山 剛士

「湖西市都市計画マスタープラン」の改定及び「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針」の策定について（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

「湖西市都市計画マスタープラン」の改定及び「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針」の策定について

概要説明資料

件 名	日 付	令和 6 年 5 月 24 日
「都市計画マスタープラン」及び、「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	部・課等名	都市整備部・都市計画課
1 概 要 現行マスタープランは策定（平成26年）から10年が経過し、本市をとりまく社会経済環境が変化してきたことに加え、総合計画や立地適正化計画の策定、浜松湖西豊橋道路のルート帯が示されるなど、関連計画も動き出してきている。 このため、本市におけるまちづくりの基本的な考え方を見直す必要が高まってきたことから、「都市計画マスタープラン」を改定し、併せてマスタープランの1項目として「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針」を策定し、魅力ある定住環境と持続可能な都市づくりを目指す。 2 計画案の名称 ① 湖西市都市計画マスタープラン（改定案） ② 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（案） 3 主な内容 ① 湖西市都市計画マスタープラン（改定案）〈別紙1〉 (1) 「職住近接」による持続可能な集約・連携型都市の構築。 ・市街地においては、民間宅地開発等による<u>住宅の供給を促進</u> ・大規模既存集落周辺を生活拠点と位置づけ、<u>優良田園住宅制度</u>を活用 (2) <u>新産業拠点</u>（浜松湖西豊橋道路IC周辺、バッテリーロード周辺）設定。 (3) HK TのICから国道1号（23号）豊橋東ICを結ぶ<u>南北軸</u>を設定。 (4) <u>都市防災の基本方針</u>を新設（防災指針・事前都市復興計画の策定）。 ② 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（案）〈別紙2〉 上記(1)(2)などの開発需要が想定される区域について、地区計画の適用区域として位置づけ。 4 検討経緯と今後の予定 別添「都市計画マスタープラン改定の検討経緯と今後の予定」のとおり。 以上。		

<別紙 1>

「改定湖西市都市計画マスタープラン」全体構想の概要

●都市づくりの基本理念

基本理念①：「職住近接」による持続可能な集約・連携型都市の構築（p40）

- ・市街地における良好な暮らし環境の創出
- ・郊外の地域活力を維持する暮らし環境の創出
- ・市内の拠点間のネットワークの強化

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（p41）

- ・産業の活性化
- ・高い付加価値を創造する産業の立地促進
- ・農林漁業と連携した新たな産業の創出

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（p42）

- ・あらゆる自然災害に備えた安全で安心な暮らし環境の創出
- ・大規模災害に備えた事前復興の準備

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（p43）

- ・豊かな自然資源の保全・活用
- ・歴史資源の保全・活用

●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”（p44）

●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

基本理念①：「職住近接」による持続可能な集約・連携型都市の構築 p50

- ・市街地における都市の拠点の形成・充実と拠点間の連携
- ・既存集落地における地域づくりと拠点間の連携

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（p52）

- ・産業拠点の維持・形成と効率的な道路交通体系の実現
- ・農業生産環境の維持・農商工連携の促進
- ・生活交流や観光交流を支える魅力的な商業空間の形成

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（p54）

- ・自然災害に備えた市街地・生活拠点の形成
- ・応急活動や迅速な復旧・復興を支えるネットワークの構築
- ・災害リスクの軽減に向けた市街地・生活拠点の形成

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（p56）

- ・緑・水辺の保全と活用
- ・歴史資源の保全と活用
- ・湖西ならではの良好な景観の形成

●湖西市が目指す将来都市構造 ⇒ 「集約・連携型の都市構造」 (p58)

豊かな自然環境を保全しながら、基幹的な公共交通沿線に都市機能を集約する都市拠点・地域拠点を配置、拠点機能の強化を図る。また、大規模既存集落地を生活拠点とし地域コミュニティ・地域活力の維持を図る。

鉄道や地域公共交通で拠点間、拠点と周辺都市、拠点と既存集落地の連携を促進する。

拠 点	都市拠点	鷺津市街地
	地域拠点	新居市街地、新所原市街地
	生活拠点	指定大規模既存集落（大知波、白須賀など5地区）
	既存産業拠点	笠子地区、新所原市街地南部及び北部、大森地区
	新産業拠点	<u>ハッテリロード周辺地区、浜松湖西豊橋道路 IC 周辺地区 ※</u>
	観光拠点	新居弁天、松見ヶ浦沿岸、（都）泉町通線沿道の商業地
軸	都市間連携軸	国道1号バイパス、国道301号、浜松湖西豊橋道路
	都市内職住近接 連携軸	東海道本線、天竜浜名湖線、国道42号、国道301号、主要 地方道豊橋湖西線 ほか

●分野別都市づくり方針

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。

○土地利用の基本方針 (p61)

- ・市街化区域の土地利用の基本方針（住宅系、商業系、工業系 ほか）
- ・市街化調整区域の土地利用の基本方針（生活拠点、農業環境保全・活用地 ほか）
※生活拠点における地域コミュニティ・地域活力の維持・向上を図るため、「市街化調整区域におかる地区計画の適用の基本的な方針」の策定、優良田園住宅制度の活用を記載。

○都市施設整備の基本方針 (p67)

- ・都市交通体系の整備方針（道路、公共交通、自転車や歩行者の移動空間）
※浜松湖西豊橋道路の整備に合わせ、市域西側における南北軸となるインターアクセス道路の整備推進を記載。
- ・公園の整備方針（住区基幹公園、都市基幹公園）
- ・その他の都市施設の整備方針（下水道、斎場、ごみ焼却場）

○都市環境と景観の基本方針 (p73)

- ・緑地環境の保全・創出（都市の骨格となる緑、生活に身近な緑）
- ・良好な景観の保全・形成（湖西市ならではの景観形成 ほか）
- ・環境負荷の軽減（再生可能エネルギー有効活用、次世代自動車導入への環境づくり ほか）

○都市防災の基本方針 (p77) ※新たに項目立て

- ・自然災害に備えたくらし環境の創出（地震・津波、治水、土砂災害対策の充実）
- ・防災指針の策定（災害リスクの高い区域から低い区域へ誘導。居住誘導区域内に残存するリスクに対し、災害種別に応じた具体的な取組を防災指針に位置づけ。）
- ・事前復興都市計画の策定（復興で目指す市街地像の方針を予め検討 ほか）

全体構想の体系図

1. 都市づくりの
基本理念

基本理念①

「職住近接」による持続可能な集約・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. 将来都市構造

湖西市が目指す将来都市構造
集約・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、移動空間)
- (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 都市環境と景観の基本方針

- (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
(湖西市ならではの景観、都市拠点の街並み景観、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、土砂災害)
- (2) 防災指針の策定
- (3) 事前都市復興計画の策定

第5章 地区計画の適用区域及び適用地区の設定

<別紙2>

(中略)

(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。

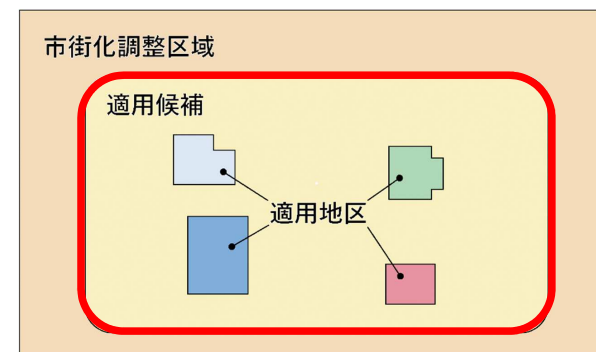
	類型区分	適用可否	選定理由
	(1)住居系開発地区		
	①市街化区域隣接区域	△	・住居系の新規開発について、本市では集約・連携型都市構造を進める上で、郊外への新規住宅地開発を抑制する方針である。 ・今後策定される上位計画等との整合を図りながら、住民意向等を踏まえて適用の検討を改めて行うものとする。
	②鉄道駅周辺区域	△	
	③都市拠点及び地域拠点の 周辺区域	△	
	④IC 周辺区域	△	・「新産業地」としての位置づけを踏まえ、計画中の道路及び IC が具体化し、周辺地域の整序の必要性を目標めとして適用を検討する。
住居系	(2)既存集落等改善地区		
	⑤指定大規模既存集落	○	・既存の大規模集落地（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	○	・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	○	・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。 ・工業系土地利用の需要が想定できることから、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。 ・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。
	⑨既存工業地隣接区域	○	
	⑩工場跡地活用区域	○	
	(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 と市中心部を南北に結ぶ都市計画道路「大倉戸茶屋松線」遠藤の区域について、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、適用の可能性があるもの

(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適用地区は、前述のとおり適用区域内において、以下の認定条件に合致するものとします。



・適用地区は、以下の条件に合致し、実施の確実性が認められた地区とします。

【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事業の実施が確実と認められること
⇒「事業の実施が確実」と認められるものは、「農地転用許可等の許認可について関係行政期間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。

パブリックコメントのご意見と市の考え方

ページ	項目	ご意見	ご意見に対する市の考え方
50	(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 ①「職住近接」による持続可能な集約・連携型都市の構築」の実現に必要な都市構造の考え方	「職住近接」とは、そもそも職場と住居が近い場所にあるということです。 都市づくりの基本理念として「職住近接」を掲げているので、湖西市内の大きな工場の周辺に従業員が住むことが出来るようにすれば、人口が増えるし、朝晩の道路の混雑解消もするし、街の賑わいにもつながると思います。	本市は市外から約1万8千人が通勤する働くまちです。 現在、“働くまちから、働いて暮らすまちへ「職住近接」”をテーマとし、市外からの移住・定住を促すとともに、市民が自然豊かな湖西市でゆとりある生活ができるよう住環境の整備等に取り組んでいます。 いただきましたご意見のとおり、「職住近接」の実現には、大きな工場のすぐ近くに住居があることが有効であります。一方で、工場周辺に利便性の低い住宅地が無秩序に広がったり、工場と住宅が混在することで住環境に影響が及んだりすることが懸念されます。 こうしたことから、本マスタープランではp.47に示す「集約・連携型都市構造」を基本とし、p.40やp.61に記述したとおり利便性が高い既成市街地内の未利用地の活用促進や既存集落の活力維持を図る施策に取り組むこととしており、移住・定住施策との連携を図りながら、職住近接の実現を図ってまいります。
68,72	(1)都市交通体系の整備方針 ①道路交通体系の整備方針	湖西市内の道路交通体系について、浜松湖西豊橋道路の整備により、市内にもインターチェンジが出来ると、市内の交通事情は大きく変化すると思われます。 このマスタープランでは、インターチェンジへのアクセス道路として市の西側に南北方向の道路が構想されておりますが、東西方向の道路も必要だと思います。特に、県道豊橋湖西線と国道1号線との間には、東西方向の2車線道路が無いので、そうした道路の構想があってもよいのではないのでしょうか。	今回の都市計画マスタープランの改定では、(仮称)浜松湖西豊橋道路インターチェンジへのアクセス道路として、市の西側を南北に貫く構想道路を位置付けしています。 今後、(仮称)浜松湖西豊橋道路本線やインターチェンジの具体的な計画が示されて行く中で、今回のマスタープランに位置付ける南北方向の構想道路や、ご意見いただきました東西方向の道路も含めた湖西市内の望ましい道路ネットワークについて分析・検討を進め、必要に応じて都市計画マスタープランにも反映してまいります。
69	(1)都市交通体系の整備方針 ②公共交通体系の整備方針 ■デマンド型乗合タクシー ■持続可能な公共交通ネットワークの構築	広島県福山市では、ヤマハ発動機の車両を活用した「グリスロ潮待ちタクシー」が運行されています。狭い道でも走行でき、窓がないため景観を楽しみたい観光客の移動手段や、地元の高齢者の足にもなり、地域振興が期待されています。 湖西市においても、ラストワンマイル問題の解消に向け、新居関所の周辺や郊外の集落地等で、こうしたグリスロによるデマンド型乗合タクシーを導入してはいかがでしょうか。	いただきましたご意見のとおり、グリスロによるデマンド型乗合タクシーの導入は、ラストワンマイル問題の解消や、今後、予想される運転者不足への備えとして、有効な手段の一つであると認識しています。 利便性が高く、かつ、持続可能な公共交通の確保に向け、公共交通利用者等の声を聴きながら、p.69に記述のとおり、あらゆる資源を活用して、新たなモビリティの導入や制度の活用について研究を進めてまいります。
70	(1)都市交通体系の整備方針 ③移動空間の整備方針	私の湖西市内の行動範囲は自宅から駅までであり市内の北部や西部は分かりませんので、鷺津市街地の都市機能から思う意見です。市街地内の道路は歩道が整備されつつあり、歩行者やシニアカーに乗った高齢者が安全に行き来できるようになりそうで良いと思っています。	鷺津市街地内では、現在、都市計画道路鷺津駅谷上線の道路拡幅及び歩道新設の工事を進めています。引き続き、あらゆる市民が豊かに暮らすことができるよう、p.70に記述のとおり、市街地内における安全・安心な歩行空間の確保、さらには、良好な暮らし環境の実現に取り組んでまいります。

■ 都市計画マスタープラン改定の検討経緯と今後の予定

年度・年月	委員会等	主な検討・協議事項
令和4年度		
		基礎資料整理(湖西市の現状、まちづくりの課題など)
9月14日 ～10月11日		まちづくりアンケート調査の配布・回収
12月12日	第1回策定幹事会	改定に向けた体制・検討メンバー／まちづくりアンケート調査 中間結果報告／策定懇話会の進め方に関する協議
12月27日	第1回策定懇話会	オリエンテーション(都市計画とは、計画の背景・位置づけ・ 構成など)／湖西市の現状／まちづくりアンケート中間報告 ／今後の予定
令和5年度		
9月書面開催	第2回策定幹事会	都市づくりの課題／都市計画マスタープラン(改定素案)の 方向性／今後の予定
10月5日	第2回策定懇話会	第1回懇話会の振り返り／都市づくりの課題／都市計画マ スタープラン(改定素案)の方向性／今後の予定
11月27日	第3回策定懇話会	第2回懇話会の振り返り／都市計画マスタープラン(改定素 案)／今後の予定
12月21日	第1回策定委員会	全体構想(案)修正案／検討経過報告(中間報告)／今後 の予定
1月12日	第3回策定幹事会	都市計画マスタープラン(改定素案)
1月15日	第4回策定懇話会	第3回懇話会の振り返り／都市計画マスタープラン(改定素 案)／今後の予定
2月7日	第2回策定委員会	都市計画マスタープラン(改定素案)
2月28日	第4回策定幹事会	都市計画マスタープラン(案)の確認
3月11日	建設環境委員会	勉強会(都市計画マスタープランの改定について)
3月14日	第5回策定懇話会	第4回懇話会の振り返り／都市計画マスタープラン(案)の 確認
3月22日	第3回策定委員会	都市計画マスタープラン(案)の確認
令和6年度		
4月8日～ 5月7日	パブリックコメント	「湖西市都市計画マスタープラン(案)」についての市民意見 募集
5月24日	湖西市都市計画 審議会	「湖西市都市計画マスタープラン(案)」の諮問・答申
6月	湖西市議会	「湖西市都市計画マスタープラン」の報告
7月		「湖西市都市計画マスタープラン」の告示、県へ通知