

令和4年度

第1回湖西市都市計画審議会

提出議案

日 時 令和5年1月30日（月）
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5年1月30日提出
湖西市都市計画審議会会長

湖 都 計 第 2 号
令和 5 年 1 月 5 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

「計画図表示のとおり」

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。

(新)

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
「計画図表示のとおり」

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。

(旧)

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

本都市計画区域において、区域区分の境界の一部である都市計画道路の計画線が変更されるため、区域区分を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

浜名湖西岸地区は、新たな工業用地を確保するため、令和2年に新たに市街化区域に編入された地区であり、当地区における区域区分の境界の一部は、都市計画道路大倉戸茶屋松線の計画線としている。

都市計画道路大倉戸茶屋松線について、湖西市の中央部から国道1号までの円滑な交通の実現を目的に工業団地周辺の交通網を整理し、詳細設計を進めた結果、都市計画道路の幅員が拡幅したため、都市計画道路の変更に併せて、区域区分を本案のとおり変更する。

変 更 概 要

市町村名	市街化区域面積 (ha)				備考
	現行	編入	除外	計	
湖西市	1,239	0.04	—	1,239	
合 計	1,239	0.04	—	1,239	

(内 訳)

市町村名	地区名	編入 (ha)	除外 (ha)
湖西市	浜名湖西岸	0.04	—

議案第 2 号

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

令和5年1月30日提出
湖西市都市計画審議会会長

湖 都 計 第 3 号
令和 5 年 1 月 5 日

湖西市都市計画審議会会長 様

湖西市長 影山 剛士

湖西都市計画道路の変更について（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

湖西都市計画道路の変更（湖西市決定）

湖西都市計画道路の変更（湖西市決定）

都市計画道路中 3・4・19 号大倉戸茶屋松線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地		延長	構造形式	車線の数	幅員	
幹線街路	3・4・19	大倉戸 茶屋松線	湖西市 新居町浜名 字大倉戸	湖西市 大字古見 字茶屋松	湖西市 新居町中之郷 字大平	約 5,250m	地表式	2 車線	16m	東海旅客鉄道東海道新幹線と立体交差 東海旅客鉄道東海道本線と立体交差 幹線道路と平面交差 4 箇所	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

浜名湖西岸土地区画整理事業の進捗に伴う施行地区周辺における円滑な交通処理及び鉄道交差箇所に必要な付帯施設の設置を目的として、3・4・19号大倉戸茶屋松線を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

本路線は、湖西市新居地区の市街地における交通渋滞の緩和を図るため、市街地を迂回して湖西市の中央部から国道1号を結ぶ幹線道路として計画され、当初、昭和56年に松山茶屋松線として都市計画決定された路線である。

その後、市内の事業所と国道1号の愛知県方面とを円滑に結ぶ経路の需要が高まったことから、平成28年度に国道1号との接続箇所を、浜名インターから大倉戸インターに変更し、名称も3・4・19号大倉戸茶屋松線に変更した。

また、本路線沿線では湖西市都市計画マスタープランで新産業拠点に位置付けられた浜名湖西岸土地区画整理事業が施行中であり、湖西バッテリーパークとして工業団地が形成されるため、将来的な交通需要を考慮した道路整備が求められる。

このことから、浜名湖西岸土地区画整理事業の施行地区周辺における交通処理の検討を行った結果、工業団地へ流入する大型車両及び通過する車両の円滑な交通処理を実現するため、右折帯を設置することに伴い、道路幅員を変更する。

併せて、鉄道交差箇所に必要となる付帯施設を設置するため、道路幅員を変更する。

変 更 概 要

都市計画道路中3・3・19号大倉戸茶屋松線を次のように変更する。

種 別	名 称		位 置			区 域	構 造				備 考
	番 号	路 線 名	起 点	終 点	主 な 経 過 地		延 長	構 造 形 式	車 線 の 数	幅 員	
変 更 後	3・4・19	大倉戸茶屋松線	湖西市 新居町浜名 字大倉戸	湖西市 大字古見 字茶屋松	湖西市 新居町中之郷 字大平	約 5,250m	地表式	2 車線	16m	東海旅客鉄道東海道新幹 線と立体交差 東海旅客鉄道東海道本線 と立体交差 幹線道路と平面交差4箇 所	東海旅客鉄道東海道 新幹線との立体交差 部及び浜名湖西岸土 地区画整理事業地区 内の区画道路との交 差点部の幅員変更
変 更 前	3・4・19	大倉戸茶屋松線	湖西市 新居町浜名 字大倉戸	湖西市 大字古見 字茶屋松	湖西市 新居町中之郷 字大平	約 5,250m	地表式	2 車線	16m	東海旅客鉄道東海道新幹 線と立体交差 東海旅客鉄道東海道本線 と立体交差 幹線道路と平面交差4箇 所	

上段：変更後

(下線) 変更箇所

下段：既決定

議案第3号

湖西都市計画用途地域の変更について、次のとおり本会に付議されたので審議を求める。

令和5年1月30日提出
湖西市都市計画審議会会長

湖 都 計 第 4 号
令和5年1月5日

湖西市都市計画審議会会長 様

湖西市長 影山 剛士

湖西都市計画用途地域の変更について（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

湖西都市計画用途地域の変更（湖西市決定）

湖西都市計画用途地域の変更（湖西市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度	備考
第一種低層 住居専用地域	約 5.4ha	5/10 以下	3/10 以下	—	—	10m	
	約 135.4ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 32.0ha	8/10 以下	5/10 以下	—	165 m ²	10m	
	約 5.9ha	10/10 以下	5/10 以下	—	185 m ²	10m	
小 計	約 178.7ha						14.4%
第二種低層 住居専用地域	約 9.1ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	0.7%
第一種中高層 住居専用地域	約 27.8ha	15/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
	約 93.0ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 120.8ha						9.8%
第二種中高層 住居専用地域	約 10.6ha	15/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
	約 70.0ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 80.6ha						6.5%
第一種住居地域	約 238.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	19.2%
第二種住居地域	約 88.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.1%
準住居地域	約 2.1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.2%
近隣商業地域	約 36.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 12.0ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 48.9ha						
小 計							3.9%
商業地域	約 20.0ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 5.0ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 25.0ha						
小 計							2.0%
準工業地域	約 29.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.4%
工業地域	約 165.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13.4%
工業専用地域	約 252.1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	20.4%
合 計	約 1,239.0ha	—	—	—	—	—	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「備考欄は種類の面積の合計に対する値」

理 由

本都市計画区域において、区域区分の境界となっている都市計画道路の変更に伴い、用途地域を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

浜名湖西岸地区は、新たな工業用地を確保するため、令和2年に新たに市街化区域に編入された地区であり、当地区における区域区分の境界の一部は、都市計画道路大倉戸茶屋松線の計画線としている。

都市計画道路大倉戸茶屋松線について、湖西市の中央部から国道1号までの円滑な交通の実現を目的に工業団地周辺の交通網を整理し、詳細設計を進めた結果、都市計画道路の幅員が拡幅したため、都市計画道路の変更に併せて、用途地域を本案のとおり変更する。

変更概要

種 類	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	面 積	
			変更前	変更後
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	約252.1ha	約252.1ha

議案第4号

湖西都市計画土地区画整理事業の変更について、次のとおり本会に付議されたので審議を求める。

令和5年1月30日提出

湖西市都市計画審議会会長

湖 都 計 第 5 号
令和5年1月5日

湖西市都市計画審議会会長 様

湖西市長 影山 剛士

湖西都市計画土地区画整理事業の変更について（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

湖西都市計画土地区画整理事業の変更（湖西市決定）

湖西都市計画土地区画整理事業の変更
(湖西市決定)

1. 都市計画浜名湖西岸土地区画整理事業を次のように変更する。

名 称	浜名湖西岸土地区画整理事業			
面 積	約 48.6 ha			
公共施設の配置	道 路	種 別	名 称	これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。
		幹線街路	3・4・19 大倉戸茶屋松線	
	主要区画街路は、幹線街路への集散機能として幅員 10.5m若しくは幅員 8mを標準として配置する。			
	公 園 及 緑 地	緑地は、現況地形や将来土地利用を勘案し配置する。		
その他の公共施設	水路については、施行区域内外の雨水排水を適切に処理するように系統的に配置するとともに、雨水排水調整池を1箇所配置する。 河川については、流入・流出を考慮し将来土地利用に合わせ配置する。			
宅地の整備	街区の規模は、土地利用を考慮し適正な街区形成を図ると共に、造成は街路計画、排水計画と整合を図り整備する。			

「施行区域は、計画図表示のとおり」

理 由

土地区画整理事業の施行区域界となっている都市計画道路の変更に伴い、浜名湖西岸土地区画整理事業を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

本都市計画区域における浜名湖西岸地区は、新たな工業用地を確保するため、令和2年に新たに市街化区域に編入された地区であり、当地区における区域区分の境界の一部は、都市計画道路大倉戸茶屋松線の計画線としている。

本路線は、第6次湖西市総合計画等にも位置づけられた幹線道路であり、湖西市の中央部から国道1号を結ぶ路線である。また、本路線の周辺には、総合計画等で新・産業拠点に位置づけられた浜名湖西岸土地区画整理事業を中心とした地区があり、工業団地（湖西バッテリーパーク）の形成が進められている。

大倉戸茶屋松線について、湖西市の中央部から国道1号までの円滑な交通の実現を目的に工業団地周辺の交通網を整理し、詳細設計を進めた結果、浜名湖西岸土地区画整理事業の施行地区界となっている都市計画道路の幅員が拡幅したため、都市計画道路の変更に合わせて、土地区画整理事業を本案のとおり変更する。

変 更 概 要

湖西都市計画土地区画整理事業を次のように変更する。

変更前				変更後			
名称		浜名湖西岸土地区画整理事業		名称		浜名湖西岸土地区画整理事業	
面積		約 48.6ha		面積		約 48.6ha	
公共施設の配置	道路	幹線街路	3・4・19 大倉戸茶屋松線	道路	幹線街路	3・4・19 大倉戸茶屋松線	
		主要区画街路は、幹線街路への集散機能として幅員10.5m若しくは幅員8mを標準として配置する。			主要区画街路は、幹線街路への集散機能として幅員10.5m若しくは幅員8mを標準として配置する。		
	公園及び緑地	緑地は、現況地形や将来土地利用を勘案し配置する。		公園及び緑地	緑地は、現況地形や将来土地利用を勘案し配置する。		
	その他の公共施設	水路については、施行区域内外の雨水排水を適切に処理するように系統的に配置するとともに、雨水排水調整池を1箇所配置する。 河川については、流入・流出口を考慮し将来土地利用に合わせ配置する。		その他の公共施設	水路については、施行区域内外の雨水排水を適切に処理するように系統的に配置するとともに、雨水排水調整池を1箇所配置する。 河川については、流入・流出口を考慮し将来土地利用に合わせ配置する。		
宅地の整備		街区の規模は、土地利用を考慮し適正な街区形成を図ると共に、造成は街路計画、排水計画と整合を図り整備する。		宅地の整備		街区の規模は、土地利用を考慮し適正な街区形成を図ると共に、造成は街路計画、排水計画と整合を図り整備する。	
備考		(都) 大倉戸茶屋松線の交差点位置確定、構造見直し変更に伴う一部区域の拡大 (面積 約 0.04ha 増加)					

下線：変更箇所