

令和 7 年度

第 1 回湖西市都市計画審議会

提出議案

日 時 令和 7 年 1 月 14 日 (金)
11 時 00 分から

場 所 湖西市役所 3 階 委員会室

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、次とのおり本会に付議されたので審議を求める。

令和7年11月14日提出

湖西市都市計画審議会会長

湖都政第101-1号

令和7年10月30日

湖西市都市計画審議会会長 様

湖西市長 田内 浩之

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8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	2
	附図 将来市街地像図	4
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	5
(2)	区域区分の方針	6
1)	おおむねの人口	6
2)	産業の規模	6
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	6
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	7
1)	主要用途の配置の方針	7
2)	市街地における建築物の密度の構成に関する方針	8
3)	市街地の土地利用の方針	8
4)	市街化調整区域の土地利用の方針	10
(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	11
1)	交通施設の都市計画の決定の方針	11
2)	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	13
3)	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	14
(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	15
1)	主要な市街地開発事業の決定の方針	15
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)	実現のための具体的な都市計画制度の方針	17

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

基準年次は 2020 年（令和 2 年）とする。

都市づくりの理念、将来の都市構造については、2040 年（令和 22 年）の姿として策定する。また、区域区分、都市施設の整備などについては、2030 年（令和 12 年）の姿として策定する。

目標年次 2030 年（令和 12 年）（基準年次から 10 年後）

2040 年（令和 22 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、静岡県の最西端に位置し、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、浜松湖西豊橋道路の整備により、さらなる広域交通ネットワークの強化が望まれている。

加えて、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、さらに進む人口減少・少子高齢化、地球温暖化、頻発・激甚化する自然災害、住民ニーズの多様化などへ対応する必要がある。

よって効率的な都市活動の実現、脱炭素社会の構築、安全な都市空間の形成、DX（デジタルトランスフォーメーション）推進による都市サービスの高度化などを図るため、都市機能や居住を集約する拠点を中心に、公共交通などのネットワークを再編して拠点間の連携を強化する「集約連携型都市構造」の実現を目指す。

また、「集約連携型都市構造」の実現に際しては、県全域で整備が進む 3D 都市モデルを活用し、従来とは異なる手法・視点により、課題解決や新たな価値創出を推進する。

以上を踏まえ、本区域の都市づくりの目標を次のとおり設定する。

- ① 「職住近接」による魅力と活力が持続する都市づくり（集約連携型都市構造の構築）
- ② 大規模な自然災害に対応できる都市づくり（安全・安心な都市空間の形成）
- ③ 都市緑化の促進による環境負荷の小さな都市づくり（脱炭素社会の形成）
- ④ 快適な都市空間と機能的な都市活動を確保する都市づくり（質の高い都市空間・活動の確保）
- ⑤ 高度なサービスの提供や官民連携による都市づくり（先進技術や民間活力の導入）
- ⑥ 豊かな自然や歴史などの地域資源・農林漁業と共生する都市づくり（自然環境と

農林漁業環境の保全)

(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の形成を図る。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。

都市機能の集約を図る JR 鷺津駅周辺を都市拠点とし、その他地域拠点、産業拠点、観光・レクリエーション拠点を地域特性に応じて配置し、これら拠点が交通軸により連携した集約連携型都市構造を目指す。

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生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の形成を図る。

2) 商業・業務地域

都市拠点である JR 鷺津駅周辺に、商業・業務系施設の集積を図る。また、JR 新所原駅周辺や JR 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の形成を図る。

3) 工業地域

JR 東海道新幹線沿線などでは、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、低未利用地の有効活用を基本としつつ、現在の良好な自然環境の保全を優先した工業地の形成を図る。

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、3・4・19 大倉戸茶屋松線沿道地区については、地域の活力を創出する新たな産業の立地を図る。

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などの優良な農地は、本区域の農業生産の基盤として今後も農業環境の保全を図る。また、雨水貯留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など、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

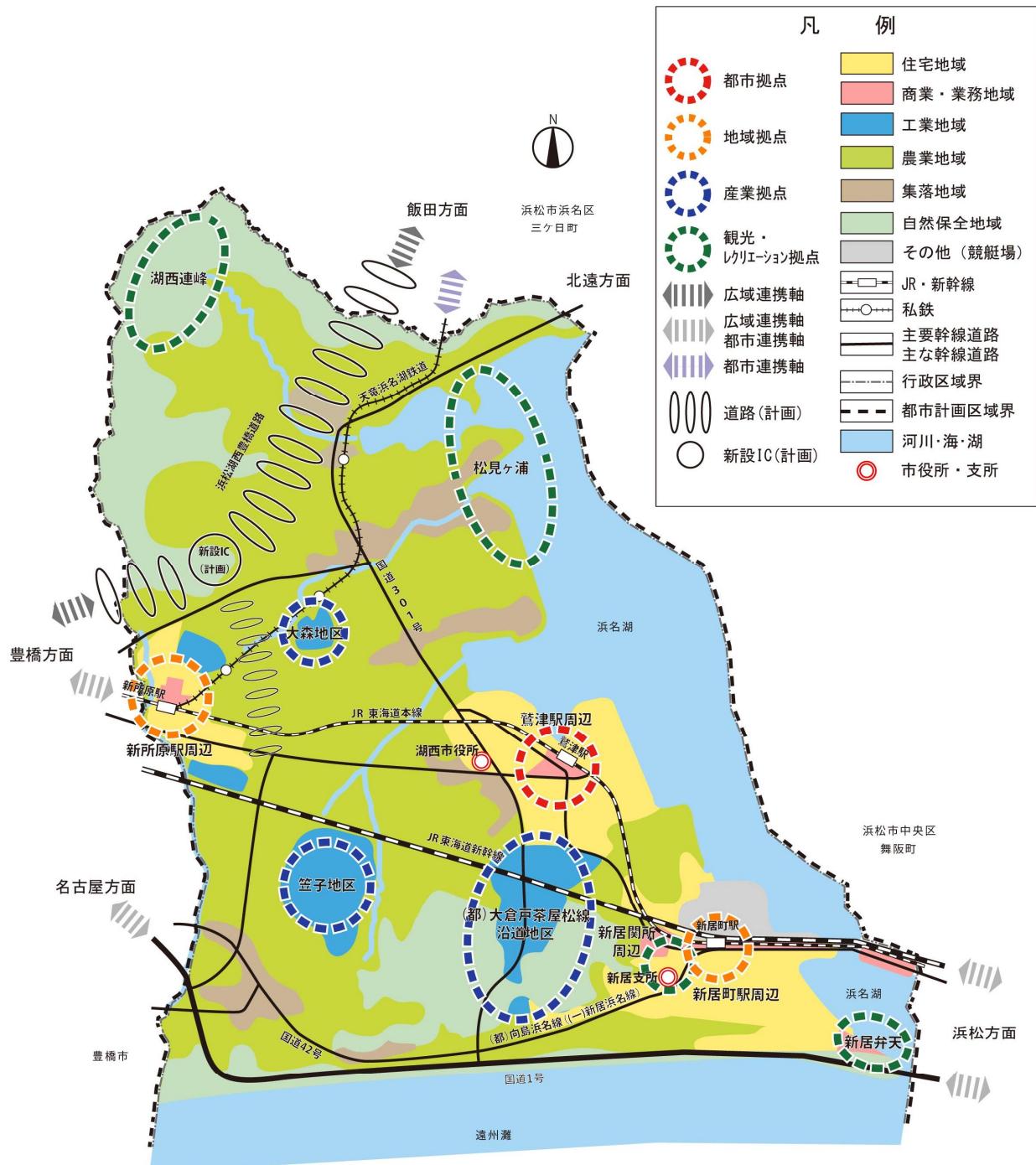
大知波、出入・太田、新所、古見・吉美、白須賀の大規模既存集落地域は、それらを取り囲む自然環境及び農業環境との調和を優先しながら生活環境の改善・向上を図る。

6) 自然保全地域

1 (2) 1) ~ 5) 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。また、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・レクリエーション資源について、都市圏内外の新たな交流を促進するため、整備・充実を図る。

附図 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、次のとおりである。

本区域では、市街化調整区域の人口は減少傾向にある一方で、市街化区域内の人口は概ね維持されている。今後も、無秩序な市街地の拡散防止や人口密度維持のため、適正な居住の誘導を図る必要がある。

また、今後も、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・連携型のまちづくりに向けて、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、既存集落の生活環境を維持し、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。

さらに、本区域を成す湖西市は産業都市としての特徴を有し、郊外部においても工業系を中心とした開発が行われていることから、適正に立地誘導を図る必要がある。

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压力や人口流入など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	2020年 (令和2年) (基準年)	2030年 (令和12年) (基準年の10年後)
都市計画区域内人口		57.9千人	おおむね 53.6千人
市街化区域内人口		40.3千人	おおむね 39.4千人

(注) 市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

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	2020年 (令和2年) (基準年)	2030年 (令和12年) (基準年の10年後)
生産規模	工業出荷額	16,492億円	18,423億円
	卸小売販売額	723億円	893億円
就業構造	第1次産業	1.4千人(4.5%)	1.0千人(3.7%)
	第2次産業	14.7千人(48.4%)	12.0千人(45.8%)
	第3次産業	14.2千人(47.0%)	13.3千人(50.5%)

(注) 2030年(令和12年)においては、上表と合わせ静岡県全体で産業の規模が想定されている。

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

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、2020年(令和2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	2030年(令和12年) (基準年の10年後)
市街化区域面積	おおむね 1,249.3 ha

(注) 市街化区域面積は、2030年(令和12年)時点における保留フレーム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

次に示す方針の住宅地、商業・業務地、工業地に関する記述は、市街化区域内での方針である。

① 住宅地

JR東海道本線沿線のJR鷺津駅を中心として南北に展開する市街地（以下、「鷺津市街地」という。）と、JR新所原駅を中心として南北に展開する市街地（以下、「新所原市街地」という。）と、JR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、これらの鉄道駅周辺の市街地に連なる形で住宅地を配置する。

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などによる整備の見通しが明らかになった段階で、農地など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を配置する。

また、立地適正化計画の策定により、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住の誘導を図る。

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、土地区画整理事業によって基盤施設が整ったJR鷺津駅南側地区に配置する。また、鷺津地区、新居地区、新所原地区の拠点周辺において商業・業務施設を配置する。

JR新所原駅周辺及びJR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する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（国道301号）、3・5・8 谷上大沢線、3・5・25 三ツ谷谷上線（国道301号）、3・5・6 泉町通線（国道301号）などの幹線道路沿道に商業・業務施設を配置する。

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とともに、新居関所周辺地区は歴史的背景や観光・交流資源を生かした商業地を配置する。

また、立地適正化計画の策定により、生活サービスの効率的な提供が図られるよう都市機能増進施設の誘導を図る。

③ 工業地

谷上大沢南部地区、笠子地区については、既存工業地の維持・充実を図るとともに、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、工業地を配置する。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ついても、同様の理由により工業専用地を配置する。

また、大沢地区や内山地区を含む3・4・19 大倉戸茶屋松線沿道地区では、工業を中心とした土地利用の増進のため、工業地の需要に応じて土地区画整理事業などによる都市基盤の整備を進め、工業地の配置を図る。

工業系の用途地域内で一団の住宅地が形成されているエリアについて、住宅地として適切な用途地域への見直しを検討する。

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JR鷺津駅周辺の既存商業・業務地を取り囲む形で形成されている住宅地は、中密度な住宅地として土地利用を図る。また、その外側の住宅地は、適度な密度を保った住宅地として土地利用を図る。

JR新所原駅周辺の商業地を取り囲む形で形成されている住宅地は、中密度な住宅地として土地利用を図る。また、その北側及び南側の住宅地は、適度な密度を保った住宅地として土地利用を図る。

その他市街地は、基本的に中密度住宅地として土地利用を図る。

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

JR鷺津駅南側の商業・業務地は、駅前広場をはじめとした都市基盤が整うとともに、商業施設の立地が図られ、本都市圏の中心商業地として整いつつある。こうした状況を踏まえるとともに、都市計画決定された高い容積率・建蔽率を生かし、引き続き高密度な土地利用を図る。

JR新所原駅周辺及びJR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、中密度の土地利用を図る。

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・宿泊施設を集積し中密度の土地利用を図る。

③ 工業地における建築物の密度の構成に関する方針

大森地区や笠子地区、新所原地区の縁辺部、大沢地区や内山地区を含む3・4・19大倉戸茶屋松線沿道地区については、既存工場の操業環境の維持・向上を図るほか、市外からの新規立地、市内の住工混在地区や市南部の津波の浸水が想定される地区に立地する工場の移転誘導を促進する工業専用地として、比較的規模の大きな工場などの集積を図る。

他の工業地については、様々な用途や規模の工場が立地する工業地として維持を図る。

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

JR鷺津駅南側地区は、土地区画整理事業完了後の市街地の成熟を図るとともに、湖西市の中心拠点にふさわしい、本区域の中心商業・業務地として土地利用の高度化を促進する。

新居弁天地区は、観光・レクリエーション拠点の再整備にあたって施設の立地検討を行い、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。

② 居住環境の改善又は維持に関する方針

土地区画整理事業などの計画的な開発により整備された住宅専用地では、地区計画の適正な運用などにより、良好な居住環境の保全を図る。また、未整備市街地の居住環境の整備を図るため、土地区画整理事業などの実施を促進する。

住居系の用途地域内で住工混在が見られる地区では、既成市街地周辺の工業地への工場の移転を促進する。

新居関所周辺の低層の木造家屋などが密集する市街地について、狭あい道路の改善などによる居住環境の改善を図る。

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・広場など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と歴史的風致の維持向上を図る。

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を図る。

④ 都市防災に関する方針

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土地利用の見直しや立地適正化計画の策定、防災指針の作成・実践、事前復興まちづくり計画の策定、流域治水の推進などにより、災害に強い安全なまちづくりに向けた総合的な対策に取り組む。

南海トラフ巨大地震が発生した場合、遠州灘海岸一帯や浜名湖岸の一部で、津波による浸水被害の発生が予測されている。新居地区や遠州灘海岸沿いの津波災害警戒区域において、ハザードマップによる周知・啓発を行う。また、津波災害警戒区域においては、人的被害の発生を防止するため、警戒避難体制の整備を図る。

新居関所周辺地区において、古くから形成されている歴史的市街地の防災性の向上を図る。

無電柱化の推進により、都市における災害の防止、円滑な交通の確保、良好な景観・居住環境の形成を図る。

⑤ 公共交通と土地利用の連携に関する方針

J R 東海道本線の鉄道駅周辺においては、商業・業務・住宅施設などを集積させるほか、医療福祉や文化交流などの公共公益施設の新設や建替え時に駅周辺への立地誘導を図る。

また、徒歩圏などの一定距離圏への居住や事業所などの立地に対する支援を検討し、円滑な移動や交流を図る。

人口減少・少子高齢化が進展する中でも、持続可能なインフラを確保するため、デマンド交通の拡充や新しいモビリティの導入を検討する。

⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針

J R 鷺津駅周辺の町ノ坪地区・高田地区及びJ R 新所原駅周辺の境田川地区において、土地区画整理事業や民間宅地開発事業などによる低未利用地を活用した宅地確保を図る。

また、J R 東海道本線の鉄道駅周辺においては、空き地や空き家を活用した敷地整序型土地区画整理事業などによる宅地供給やまちなか居住の促進に寄与する住宅の立地を図る。

津波による浸水が想定される地区からの移転促進のため、空き地・空き家を活用

した住宅の確保を図る。

市街地内に分布する空き地や空き家を含む低未利用地について、民間事業者などと連携を取り、利活用を図る。

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

農業農村整備事業などの受益地を始めとする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などの優良な農地は、生産性の高い農業経営を確立する上でその根幹をなすものであるため、今後もその保全を図る。

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・畠地帯は優良農地として今後も保全を図る。

また、入出、横山、利木、大知波、境宿、白須賀などの畠地帯も優良農地として今後も保全を図る。

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

土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域は、自己居住用を除く住宅、自己の業務用施設などの開発を原則禁止する。

土砂災害警戒区域及びそれらと近接・隣接する地区においては、適正な土地利用規制を図る。

その他、溢水、湛水、津波、高潮など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、それらが有する雨水貯留機能など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。

境川沿い、入出太田川沿い及び笠子川沿いの低地部は、洪水による浸水が想定される区域であるため、今後も市街化を抑制する。

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、風致地区などによる緑地の保全を図る。

④ 秩序ある都市的土地区画整理事業の実現に関する方針

工業地の創出など、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、保留フレームの範囲内において農林業など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。

既に都市的土地区画整理事業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。

インターチェンジや主要幹線道路周辺などにおいては、交通利便性を生かし、都市的土地区画整理事業の必要性や今後の見通しなど総合的に判断し、観光や工業系施設など都市計画上の位置づけを検討する。

市街化調整区域の既存集落において、無秩序な土地利用を抑制するとともに、良好な居住環境の維持・向上を見据えた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。また、市街化調整区域において、

産業振興などを見据えた一団の土地利用を検討する際にも、市街化調整区域の地区計画制度の活用を検討する。

大沢地区・内山地区においては、交通利便性を生かした産業機能の立地により、計画的な工業地を形成し、市街化区域への編入を図る。

浜松湖西豊橋道路で整備予定である新設インターチェンジ周辺においては、交通利便性を生かし、都市的土地区画整理事業の必要性、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。

（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に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などの観光・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）、JR東海道本線など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）や国道301号などで通勤など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、公共交通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など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進めていく。

- ・将来の交通需要に対応するために、鉄道、バスなどの公共交通機関の活用を図り、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などに十分配慮し、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として浜松湖西豊橋道路の整備を進め、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。また浜松湖西豊橋道路で整備予定である新設インターチェンジに連絡する路線と

して、3・5・21 長谷岡崎線（一般県道新所原停車場白須賀線）の延伸や一般県道太田中原線からの接続を検討する。さらに、産業拠点をはじめとした地域内の連携軸となる3・4・19 大倉戸茶屋松線の未整備区間の整備を進め、道路ネットワークの強化を図る。

イ 整備水準の目標

2020年（令和2年）現在、都市計画道路については、市街化区域内において 1.7 km/km^2 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10年後には 1.9 km/km^2 程度になることを目標に整備を進める。

その他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る。

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、主要な施設として次の自動車専用道路及び主要幹線道路を配置し、その後に示す幹線道路、補助幹線道路及び他の道路と一体となって円滑な自動車交通の確保及び機能的な道路網の構築を図る。

- ・自動車専用道路

浜松湖西豊橋道路を配置する。また、3・3・22 新居弁天長谷線（国道1号浜名・潮見バイパス）を東西方向に配置する。

- ・主要幹線道路

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

区域内の鉄道駅や拠点間の連携を図るとともに、主要幹線道路へ連絡する都市内連携軸として配置する。

- ・補助幹線道路

幹線道路を補完する機能を有するとともに、近隣区域内に通過交通が流入しないよう幹線道路と区画街路を連絡する道路を配置する。

- ・その他

住宅地内の道路として、通過交通を排除し、安全で快適な生活環境の形成のため、交通安全対策事業や交通規制などを図りながら、区画街路などを配置する。

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各駅などの主要な施設を連絡する主な経路において、歩行者・自転車ネットワークを確保し、駅周辺の商業・業務地などにおいて、コミュニティゾーンを配置する。

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	浜松湖西豊橋道路

(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。

また、生活環境の改善のため、公共下水道の基本計画に基づき下水道の整備を図る。

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、住民の意向などを総合的に判断し、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など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、浸水地域の解消を図る。

・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。

浸水被害の防止・軽減を図り、安全で安心な都市活動が確保できるよう、河川整備計画などに基づき計画的な河川改修を推進する。

河川が本来有している生物の生息・生育・繁殖環境及び多様な河川景観を保全・創出するような川づくりを実施し、都市内の身近な自然を有する水辺空間を確保する。

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	77%
-----	-----

・河川

河川整備計画など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、河川改修を図る。

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、河川事業などと連携しつつ、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）	27,313	11,589
下水道計画区域面積（ha）	759	387
ポンプ場（ヶ所）	1	—
処理場（ヶ所・m ² ）	1・63,800	1・34,000

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維持するため、火葬場、ごみ焼却場などの処理施設などの既存都市施設の適切な管理・運用を図る。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。

教育文化施設や市役所などの施設についても、今後、耐震性の不足や老朽化などによる建替えや新設の必要性を判断し、拠点地区への計画的な集約配置や統廃合、長寿命化などを検討した上で、計画的な整備を図る。

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など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とと

もに、今後施設の統廃合について検討する。

(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などの低未利用地が残存する地区については、土地区画整理事業などによって、これらの低未利用地を含めた計画的な市街地整備を行い、住宅地などの供給を図る。

既成市街地にあっては、街路事業などによる都市基盤整備を進め、商業・業務機能の拡充及び居住環境の向上並びに土地利用の純化を図る。

市街化が進行している地域及び新市街地にあっては、先行的に都市基盤整備をすべき地区として、土地区画整理事業など又は街路事業などによって計画的に市街地整備を図る。

市内立地企業の事業規模拡大や新規進出企業の受け皿の確保、市街地内の住工混在解消に係る移転に対応する工業用地の確保に向けた土地区画整理事業などによる市街地整備を検討する。

② 整備方針

市街化区域内の住居系用途地域で低未利用地が分布している境田川地区、町ノ坪地区、高田地区などにおいては、無秩序な市街化を防止するため、土地区画整理事業などによる計画的な住宅市街地の整備を図る。

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
町ノ坪地区	市街地内で低未利用地が分布するエリアの周辺において、土地活用の促進に向けた土地区画整理事業の実施を見据える。	4. 9ha
高田地区		4. 8ha
境田川地区		4. 4ha

(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、整備又は保全の重要性

本区域は、浜名湖や湖西連峰などが存在し、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。また、東海道五十三次にちなんだ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は、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、自然環境や歴史的風土、文化財などを総合的に整備・保全する。

区域の特性を生かしながら、生物多様性の保全、良好な景観の形成、気候変動への対応など自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力あるまちづくりを進めるため、グリーンインフラの取組を推進する。

② 都市公園の整備目標水準

年 次	2020 年 (令和 2 年) (基準年)	2030 年 (令和 12 年) (基準年の 10 年後)
都市計画区域内人口 1 人あたり目標水準	5.9 m ² ／人	6.5 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、潮見坂周辺の緑地、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、文化財などと一体となった歴史性のあるみどりに囲まれた旧東海道沿いの松並木や新居関所の宿場町として栄えた泉町寺道通りなど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、民有地など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、緑地帯などの緩衝緑地、緑道、学校をはじめとする公共施設などの緑化を推進する。

② レクリエーション系統の配置方針

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。

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生かした親水レクリエーション活動の場として、松見ヶ浦周辺を含む浜名湖湖岸及び遠州灘海岸などに新居弁天海釣公園（浜名湖今切パーク）、なぎさ遊歩道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。

浜名湖県立自然公園に指定され、ハイキング・トレッキングといったレクリエーション活動の場となっている湖西連峰の環境保全を図る。

③ 防災系統の配置方針

地震や火災時など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などを中心に避難地及び避難路を計画的に配置する。

騒音や振動などの都市公害が懸念される主要幹線道路沿道や J R 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の周辺に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を必要に応じて配置する。

二級河川出入太田川及び二級河川笠子川流域などの溢水など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などを積極的に配置する。

遠州灘海岸沿いにおいて、潮害防備保安林及び保健保安林を保全する。

河川整備や遊水地となる農地などの保全により水害リスクの軽減を図る。

④ 景観構成系統の配置方針

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を改善するような公園・緑地を地域特性に応じて計画的に配置する。

新居関所のほか、東雲寺（摩利支天）、本興寺、妙立寺、諏訪神社などの由緒ある社寺は、本区域の歴史景観を形成する象徴として位置づけ、今後も保全を図る。

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組を推進する。

3) 実現のための具体的な都市計画制度の方針

① 公園緑地などの配置方針

スポーツの場、憩いの場、レクリエーションの場などの多様な市民のニーズや、人口の分布、土地利用の状況、地域の歴史、自然地の分布などを踏まえ、運動公園、総合公園、住区基幹公園、特殊公園、緑地などを適正に配置する。

② その他の緑地の指定方針

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。

理 由

第8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。

令和2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8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

都市計画に関する基礎調査の結果、社会経済情勢の変化、新たな潮流への対応、地域の都市化の動向等を勘案し、現行計画の都市計画決定時からの見直しの必要性が生じた箇所について、記載内容を変更する。

主要な変更箇所及び変更内容は、以下に示すとおりである。

・県全体を俯瞰し、「1（1）都市づくりの基本理念」を再整理

都市を取り巻く社会経済情勢の変化、新たな潮流・法改正への対応など課題がより広域化・複雑化しており、都市計画区域ごとでは解決できない課題が見えてきたため、都市計画区域ごとではなく、より広域的な観点に立ち、県全体としての方向性を示し、本計画に反映した。

・最新の調査結果に基づき、「2（2）区域区分の方針」を見直し

最新の国勢調査や各種統計調査などの結果を用いて社会経済情勢の変化を把握し、本計画に反映した。

・県としての方向性、地域の土地利用の考え方を踏まえ、「3（1）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」に追記

県の目指す持続可能な集約連携型都市構造を推進するため、住宅地、商業・業務地について、立地適正化計画に基づく居住・都市施設の誘導を本計画に反映した。

今回の定期見直しで市街化区域に編入する工業地については、本計画に反映した。

事前復興まちづくり計画、流域治水、無電柱化などの都市防災に関する重要施策について、本計画に反映した。

県の目指す集約連携型都市構造を進めるうえでポイントとなる、公共交通と土地利用の連携、市街化区域内の低未利用地の活用について、本計画に反映した。

法改正を踏まえ、市街化調整区域における災害防止の観点から災害ハザードエリアにおける開発の抑制について、本計画に反映した。

区域拡大に関して、交通利便性などを総合的に判断し、工業系市街地の市街化区域拡大は、今後も柔軟に対応するとの県の考えについて、本計画に反映した。

・県全体で拠点と連携軸を評価した結果に基づき、「3（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」を見直し

県全体を俯瞰した広域的な視点から拠点と連携軸の考え方を整理し、見直した結果を本計画に反映した。

・市街地開発の進捗状況に基づき、「3（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」を見直し

市街地再開発事業の進捗状況に応じて、見直した結果を本計画に反映した。

・自然環境分野における国の考えに基づき、「3（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」に追記

新たな潮流の1つであるグリーンインフラ推進について、本計画に反映した。

1 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

「今後は、さらに進む人口減少・少子高齢化、地球温暖化、頻発・激甚化する自然災害、住民ニーズの多様化などへ対応する必要がある。

よって、効率的な都市活動の実現、脱炭素社会の構築、安全な都市空間の形成、DX（デジタルトランスフォーメーション）推進による都市サービスの高度化などを図るため、都市機能や居住を集約する拠点を中心に、公共交通などのネットワークを再編して拠点間の連携を強化する「集約連携型都市構造」の実現を目指す。」を記載する。

- ① 「職住近接」による魅力と活力が持続する都市づくり
(集約連携型都市構造の構築)
- ② 大規模な自然災害に対応できる都市づくり
(安全・安心な都市空間の形成)
- ③ 都市緑化の促進による環境負荷の小さな都市づくり
(脱炭素社会の形成)
- ④ 快適な都市空間と機能的な都市活動を確保する都市づくり
(質の高い都市空間・活動の確保)
- ⑤ 高度なサービスの提供や官民連携による都市づくり
(先進技術や民間活力の導入)
- ⑥ 豊かな自然や歴史などの地域資源・農林漁業と共生する都市づくり
(自然環境と農林漁業環境の保全)

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

2030年（令和12年）における都市計画区域内人口を「おおむね53.6千人」、市街化区域内人口を「おおむね39.4千人」とする。

2) 産業の規模

2030年（令和12年）における工業出荷額を「18,423億円」、卸小売販売額を「893億円」とする。

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

2030年（令和12年）における市街化区域面積を「1,249.3ha」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

① 住宅地

「立地適正化計画において設定している居住誘導区域には、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住の誘導を図る。」を加える。

② 商業・業務地

「立地適正化計画において設定している都市機能誘導区域には、生活サービスの効率的な提供が図られるよう都市機能増進施設の誘導を図る。」を加える。

③ 工業地

「大沢地区や内山地区を含む3・4・19大倉戸茶屋松線沿道地区では、工業を中心とした土地利用の増進のため、工業地の需要に応じて土地区画整理事業などによる都市基盤の整備を進め、工業地の配置を図る。」を加える。

3) 市街地の土地利用の方針

④ 都市防災に関する方針

「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土地利用の見直しや立地適正化計画による居住の誘導、防災指針の作成・実践、事前復興まちづくり計画の策定、流域治水の推進などにより、災害に強い安全なまちづくりに向けた総合的な対策に取り組む。」を加える。

「無電柱化の推進により、都市における災害の防止、円滑な交通の確保、良好な景観・居住環境の形成を図る。」を加える。

⑤ 公共交通と土地利用の連携に関する方針

「人口減少・少子高齢化が進展する中でも、持続可能なインフラを確保するため、デマンド交通の拡充や新しいモビリティの導入を検討する。」を加える。

⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針

「土地区画整理事業や民間宅地開発事業などによる低未利用地を活用した宅地確保を図る。

津波による浸水が想定される地区からの移転促進のため、空き地・空き家を活用した住宅の確保を図る。」を加える。

4) 市街化調整区域の土地利用の方針

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

「土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域は、自己居住用を除く住宅、自己の業務用施設などの開発を原則禁止する。土砂災害警戒区域及びそれらと近接・隣接する地区においては、適正な土地利用規制を図る。

その他、溢水、湛水、津波、高潮など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、それらが有する雨水貯留機能など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。」を加える。

④ 秩序ある都市的土地区画整理事業に関する方針

「計画的な市街地整備の検討を行う地区は、都市計画上の影響を予測した立地評価を行い、整備の見通しが明らかになった段階で、保留フレームの範囲内において、農林業などとの調整を行った後、市街化区域へ編入し、計画的な整備を図る。既に都市的土地区画整理事業がなされている地域においては、基盤整備の状況、今後の見通

しなどを総合的に判断し、都市計画上の位置づけを検討する。

インターチェンジや主要幹線道路周辺などにおいては、交通利便性を生かし、都市的土地区画整備の必要性や今後の見通しなどを総合的に判断し、観光や工業系施設など都市計画上の位置づけを検討する。」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

1) 交通施設の都市計画の決定の方針

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として「(仮称) 浜松湖西豊橋道路」を加える。また、「3・4・3 浜名弁天線」等を削除する。

(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

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」を削除する。

(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、整備又は保全の重要性

「区域の特性を生かしながら、生物多様性の保全、良好な景観の形成、気候変動への対応など自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力あるまちづくりを進めるため、グリーンインフラの取組を推進する。」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7年11月14日提出

湖西市都市計画審議会会长

湖都政第101-2号

令和7年10月30日

湖西市都市計画審議会会长様

湖西市長 田内 浩之

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

年次 区分	2020年 令和2年 (基準年)	2030年 令和12年 (基準年の10年後)
都市計画区域内人口	57.9 千人	おおむね 53.6 千人
市街化区域内人口	40.3 千人	おおむね 39.4 千人
配分する人口	—	39.3 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）

年次 区分	2020年 令和2年 (基準年)	2030年 令和12年 (基準年の10年後)
県内工場出荷額	125,868 億円	おおむね 140,607 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8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、農業的土地区画整理事業の状況等を勘案し、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条に基づき令和2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8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、農業的土地区画整理事業の状況等が明らかとなつたことから、これらを勘案し、次のとおり市街化区域と市街化調整区域との区分（以下、「区域区分」という。）に関する都市計画を変更する。

湖西都市計画区域マスタープランでは、国道1号と湖西市中心部を南北に結ぶ都市計画道路大倉戸茶屋松線の沿道一帯を、新たな産業の立地を促進する産業拠点として位置付けている。また、沿道の一部である浜名湖西岸地区においては、既に工業地の形成が始まっている。

大沢地区及び内山地区（以下、「本地区」という。）は、整備が進んでいる都市計画道路大倉戸茶屋松線に接し、国道1号へのアクセスが確保され交通利便性が一層向上する地区である。さらに、周辺には、自動車関連の工場などが多く立地しており、産業機能を集積することで、工業の利便性を増進させることができる。

加えて、津波の影響が少ない内陸部に位置し、地震時における影響が少ない地区である。

以上のことから、防災性に優れ、交通優位性の高い新たな工業地として、適正な土地利用の誘導を図る必要があるため、本地区を市街化区域に編入する。

その他、目標年次における人口、産業等を適切に収容するため、区域区分の人口・産業フレームを本案のとおり変更する。

変更概要

市町名	市街化区域面積 (ha)				備考
	現行	編入	除外	計	
湖西市	約1,239.0	約 10.3	-	約 1,249.3	
合計	約1,239.0	約 10.3	-	約 1,249.3	

(内訳)

番号	市町名	箇所名	編入 (ha)	除外 (ha)
1	湖西市	大沢	約 4.9	-
2		内山	約 5.4	-

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7年11月14日提出

湖西市都市計画審議会会长

湖都政第101-3号

令和7年10月30日

湖西市都市計画審議会会长様

湖西市長 田内 浩之

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	14.3%
	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						
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	—	—	—	9.7%
	約 93.0ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	小計 約 120.8ha						
第二種中高層 住居専用地域	約 10.6ha	15/10 以下	5/10 以下	—	—	—	6.4%
	約 68.9ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	小計 約 79.5ha						
第一種住居地域	約 238.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	19.1%
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	—	—	—	3.9%
	約 12.0ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 48.9ha						
商業地域	約 20.0ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.0%
	約 5.0ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 25.0ha						
準工業地域	約 29.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.3%
工業地域	約 176.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	14.1%
工業専用地域	約 252.1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	20.2%
合計	約 1,249.3ha	—	—	—	—	—	

「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、産業系の市街化区域への編入に際して健全で合理的な土地利用を推進するため、用途地域を本案のとおり変更する。

変更理由

次のとおり市街化区域と市街化調整区域との区分（以下、「区域区分」という。）の変更に併せて用途地域に関する都市計画を変更する。

湖西都市計画区域マスターplanでは、国道1号と湖西市中心部を南北に結ぶ都市計画道路大倉戸茶屋松線の沿道一帯を、新たな産業の立地を促進する産業拠点として位置付けている。また、沿道の一部である浜名湖西岸地区においては、既に工業地の形成が始まっている。

大沢地区及び内山地区（以下、「本地区」という。）は、整備が進んでいる都市計画道路大倉戸茶屋松線に接し、国道1号へのアクセスが確保され交通利便性が一層向上する地区である。さらに、周辺には、自動車関連の工場などが多く立地しており、産業機能を集積することで、工業の利便性を増進させることができる。

加えて、津波の影響がない内陸部に位置し、地震時における影響が少ない地区である。

以上のことから、防災性に優れ、交通優位性の高い新たな工業地として、適正な土地利用の誘導を図る必要があるため、本地区の区域区分の変更に併せて、用途地域を工業地域へ変更する。

また、内山地区の一部は第二種中高層住居専用地域であり、隣地には静岡県立浜名特別支援学校が位置している。区域区分の変更地区と静岡県浜名特別支援学校の間の未利用地について、工業地として土地利用を図るため併せて工業地域へ変更する。

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
第二種中高層住居専用地域	15/10以下	6/10以下	約70.0ha	約68.9ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	約165.4ha	約176.7ha

議案第4号

湖西都市計画地区計画の決定について、次のとおり本会に付議されたので審議を求める。

令和7年11月14日提出

湖西市都市計画審議会会长

湖都政第101-4号

令和7年10月30日

湖西市都市計画審議会会长様

湖西市長 田内 浩之

湖西都市計画地区計画の決定について（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

湖西都市計画地区計画 大沢地区計画の決定（湖西市決定）

湖西都市計画地区計画の決定（湖西市決定）

湖西都市計画大沢地区計画を次のように決定する。

名 称	大沢地区計画
位 置	湖西市新居町中之郷、古見の各一部
面 積	約 4.0 h a
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、国道1号にアクセスする（都）大倉戸茶屋松線（通称：バッテリーロード）の周辺地区で、津波による被害を受けない湖西市南部の丘陵地に位置し、良好な自然環境に恵まれ、流通アクセスにも優れる地区である。</p> <p>湖西市総合計画において本地区は「新・産業拠点」として位置づけられ、新たな雇用を創出し、産業の発展を促進する地区となっている。また、湖西市都市計画マスタープランにおいては、新産業拠点として拠点機能の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の実現を目指している。この利便性を活かし、良好な工業地の配置と、緑の創出、保全を行うことにより、周辺の自然環境と調和した質の高く安全で活力のある工業地区の形成を図ることを地区計画の目標とする。</p>
	<p>『土地利用の方針』</p> <p>周辺の自然環境と調和した質の高い工業地を形成し、健全な市街地の誘導を図るため、土地利用の方針を定める。</p> <p>① 工業地地区</p> <p>周辺地域の環境に配慮しつつ、生産環境の高い土地利用を図る地区。</p> <p>『地区施設の整備の方針』</p> <p>本地区の道路、公園等の地区施設は湖西市土地開発公社事業により一体的かつ総合的に整備する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備予定の都市計画道路大倉戸茶屋松線に地区より北東で接続し、円滑な交通処理と適切な土地利用が誘導できるよう道路を配置する。 ・公園は河川等に隣接し周辺環境との調和を考慮して配置する。 ・その他の公共空地として、防災上必要となる規模の調整池を地区内に配置する。 <p>『建築物等の整備の方針』</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用方針を実現し工業地としての純化を図るため、建築物の用途の制限を定める。 ・敷地が細分化され、不良な街区が形成されることを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

地区施設の配置 及び規模	地区の 区 分	道路	名称	標準幅員	延長			
			1号道路	9m	約380m			
		公園	名称	面積	備考			
			1号公園	約0.3ha				
		その他の公 共空地	名称	面積	備考			
			1号調整池	約0.3ha				
			名称	標準幅員	備考			
			管理通路	4m	約160m			
		地区の名称 (用途地域)	工業地地区（工業地域）					
		地区の面積	約4.0ha					
建築物等に 関する事 項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。						
		① 専用住宅						
		② 共同住宅（就業者の福利厚生のために設けるものは除く）						
		③ 寄宿舎、下宿（就業者の福利厚生のために設けるものは除く）						
		④ 住宅で事務所、店舗 その他これらに類する用途を兼ねるもの						
		⑤ 老人ホーム、福祉ホーム その他これらに類するもの						
		⑥ 公衆浴場						
		⑦ 神社、寺院、教会 その他これらに類するもの						
		⑧ 図書館、博物館 その他これらに類するもの						
		⑨ 店舗、飲食店（就業者の福利厚生のために設けるものは除く） その他これらに類するもの						

		<p>建築物の敷地面積の最低 限度</p> <p>1,000 m²とする。ただし、以下に該当する場合はこ の限りではない。</p> <p>① 就業者の福利厚生のために設ける共同住宅、寄 宿舎、下宿、店舗・飲食店で、隣接事業所と合わ せて 1,000 m²以上となる場合。</p>
--	--	---

「区域は計画図表示のとおり」

理　　由

工業用地開発事業予定区域において、周辺の自然環境と調和した良好な工業地区の形成を図るため、地区計画に関する事項を本案のとおり決定する。

決 定 理 由

大沢地区は、国道1号にアクセスする（都）大倉戸茶屋松線の整備が進み、沿岸部の津波による被害を受けない湖西市南部の丘陵地に位置し、良好な自然環境に恵まれ、流通アクセスにも優れる地区である。

第6次湖西市総合計画で「新・産業拠点」として位置付けられ、新たな雇用を創出し、産業の発展を促進する地区である。また、湖西市都市計画マスターplanでは新産業拠点として拠点機能の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の実現を図ることとしている。

以上のことから、用途地域による土地利用誘導に加え、本地区の建築物等について計画的に規制・誘導することにより、本市の産業拠点にふさわしい良好な工業地の配置と、緑の創出、保全を行うことにより、周辺の自然環境と調和した質の高い市街地の形成、維持を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定める大沢地区計画を本案のとおり決定する。

議案第5号

湖西都市計画地区計画の決定について、次のとおり本会に付議されたので審議を求める。

令和7年11月14日提出

湖西市都市計画審議会会长

湖都政第101-5号

令和7年10月30日

湖西市都市計画審議会会长様

湖西市長 田内 浩之

湖西都市計画地区計画の決定について（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

湖西都市計画地区計画 内山地区計画の決定（湖西市決定）

湖西都市計画地区計画の決定（湖西市決定）

湖西都市計画内山地区計画を次のように決定する。

名 称	内山地区計画
位 置	湖西市新居町新居、内山の各一部
面 積	約 6. 4 h a
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、国道1号にアクセスする（都）大倉戸茶屋松線（通称：バッテリーロード）の周辺地区で、津波による被害を受けない湖西市南部の丘陵地に位置し、良好な自然環境に恵まれ、流通アクセスにも優れる地区である。</p> <p>湖西市総合計画において本地区は「新・産業拠点」として位置づけられ、新たな雇用を創出し、産業の発展を促進する地区となっている。また、湖西市都市計画マスタープランにおいては、新産業拠点として拠点機能の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の実現を目指している。この利便性を活かし、良好な工業地の配置と、緑の創出、保全を行うことにより、周辺の自然環境と調和した質の高く安全で活力のある工業地区の形成を図ることを地区計画の目標とする。</p>
	<p>《土地利用の方針》</p> <p>周辺の自然環境と調和した質の高い工業地を形成し、健全な市街地の誘導を図るため、土地利用の方針を定める。</p> <p>① 工業地地区</p> <p>周辺地域の環境に配慮しつつ、生産環境の高い土地利用を図る地区。</p> <p>《地区施設の整備の方針》</p> <p>本地区の道路、緑地等の地区施設は静岡県企業局事業により一体的かつ総合的に整備する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内の道路は都市計画道路大倉戸茶屋松線に接続し、円滑な交通処理と適切な土地利用が誘導できるよう配置する。 ・緑地は周辺の自然環境との調和を考慮して配置する。 ・その他の公共空地として、防災上必要となる規模の調整池を地区内に配置する。 <p>《建築物等の整備の方針》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用方針を実現し工業地としての純化を図るため、建築物の用途の制限を定める。 ・敷地が細分化され、不良な街区が形成されることを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区施設の配置及び規模	道路	名称	標準幅員	延長
				1号道路	9m	約220m
			緑地	名称	面積	備考
		その他の公共空地	1号緑地 2号緑地 3号緑地	1号緑地	約1.2ha	
				2号緑地	約0.9ha	
				3号緑地	約0.3ha	
		地区の区分	地区の名称 (用途地域)	名称	面積	備考
				1号調整池	約0.7ha	
		地区の面積		工業地地区（工業地域）		
				約6.4ha		
建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 専用住宅 ② 共同住宅（就業者の福利厚生のために設けるものは除く） ③ 寄宿舎、下宿（就業者の福利厚生のために設けるものは除く） ④ 住宅で事務所、店舗 その他これらに類する用途を兼ねるもの ⑤ 老人ホーム、福祉ホーム その他これらに類するもの ⑥ 公衆浴場 ⑦ 神社、寺院、教会 その他これらに類するもの ⑧ 図書館、博物館 その他これらに類するもの ⑨ 店舗、飲食店（就業者の福利厚生のために設けるものは除く） その他これらに類するもの ⑩ 自動車教習所 ⑪ 畜舎（床面積の合計が15m²以下のものは除く） ⑫ ボーリング場、スケート場、水泳場 その他これらに類するもの ⑬ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売場、場外車券売場 その他これらに類するもの ⑭ カラオケボックス その他これらに類するもの ⑮ レディーミクストコンクリートの製造またはセメントの袋詰で出力の合計が二・五キロワットを超える原動機を使用する工場 ⑯ 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨または貝殻の粉碎で原動機を使用する工場 ⑰ アスファルトの精製する工場 ⑱ 石綿を含有する製品の製造又は粉碎 				

	<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>1,000 m²とする。ただし、以下に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>① 就業者の福利厚生のために設ける共同住宅、寄宿舎、下宿、店舗・飲食店で、隣接事業所と合わせて 1,000 m²以上となる場合。</p>
--	----------------------	--

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

工業用地開発事業予定区域において、周辺の自然環境と調和した良好な工業地区の形成を図るため、地区計画に関する事項を本案のとおり決定する。

決 定 理 由

内山地区は、国道1号にアクセスする（都）大倉戸茶屋松線の整備が進み、沿岸部の津波による被害を受けない湖西市南部の丘陵地に位置し、良好な自然環境に恵まれ、流通アクセスにも優れる地区である。

第6次湖西市総合計画で「新・産業拠点」として位置付けられ、新たな雇用を創出し、産業の発展を促進する地区である。また、湖西市都市計画マスタープランでは新産業拠点として拠点機能の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の実現を図ることとしている。

以上のことから、用途地域による土地利用誘導に加え、本地区の建築物等について計画的に規制・誘導することにより、本市の産業拠点にふさわしい良好な工業地の配置と、緑の創出、保全を行うことにより、周辺の自然環境と調和した質の高い市街地の形成、維持を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定める内山地区計画を本案のとおり決定する。