

榛南・南遠広域都市計画
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	3
	附図 将来市街地像図	5
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	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	7
3)	市街地の土地利用の方針	8
4)	その他の土地利用の方針	9
(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	12
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	16
1)	基本方針	16
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	17

榛南・南遠広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

榛南・南遠広域都市計画 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）

榛南・南遠広域都市計画区域（以下「本区域」という。）は、牧之原市、御前崎市及び吉田町の2市1町で構成されている。

本区域は静岡県の中西部に位置し、海岸部は豊かな漁場の多い遠州灘と駿河湾に面し、東部は一級河川大井川の扇状地が広がり平坦な地形であり、北部丘陵地には日本有数の大茶園が広がる牧之原台地がある。このような太平洋側の温暖な気候と豊かな自然に恵まれた環境は本区域にとって重要な財産であり、これらの環境と調和した都市づくりが本区域に欠かせないものとなっている。

また、東名高速道路や国道150号バイパスなどの道路網に加え、富士山静岡空港や重要港湾御前崎港、これらを連絡する国道473号バイパスなど、陸・海・空を連携した交通体系が形成されており、これら周辺に利便性の高い都市機能を整備、多彩な産業を展開することなどにより本区域の活性化と活力の向上が期待される。

さらに、「“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組」などにより、安全・安心で魅力あるまちづくりを進めている。

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 賑わいと活力のあるコンパクトな都市づくり（集約連携型都市構造の構築）
- ② 災害に強い安全安心の都市づくり（安全・安心な都市空間の形成）

- ③ 環境と共生した持続可能な都市づくり（脱炭素社会の形成）
- ④ 快適な暮らしを育む都市づくり（質の高い都市空間活動の確保）
- ⑤ 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 恵まれた自然環境・地域資源を保全・活用する都市づくり（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、国道 150 号沿線にある各市役所、町役場周辺の既成市街地を中心に都市が形成されてきた。

今後も引き続き、牧之原市役所榛原庁舎周辺、御前崎市役所周辺、吉田町役場周辺を都市機能の集約を図る都市拠点とするとともに、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。あわせて、安心・安全に配慮したまちづくりにより、調和のとれた生活環境を確保する。

また、既成市街地に加え、長期的には津波被害リスクのない内陸高台部を含めた拠点を形成し、都市機能の適正配置と誘導、公共交通のネットワーク形成などを推進する。

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

既成市街地を中心に、都市計画道路、公園、下水道などの生活に密着した都市施設の計画的な整備、適切な維持・管理を推進し、安全性の確保、利便性の向上、居住環境の改善に努め、居住機能の誘導・集積を図る。

津波被害などが想定され居住機能の誘導・集積が難しい区域については、必要に応じて住宅地域からの見直し、それに代わる新たな住宅地域の配置を図る。

また、東名高速道路相良牧之原インターチェンジ北側地区については、計画的な市街地整備を推進し、良好な居住機能の形成を図る。

2) 商業・業務地域

国道 150 号沿道や各市役所（支所など含む）、町役場周辺地区などは、商業・業務機能を集積し、賑わいと交流のある市街地を形成するとともに、地域住民の生活利便性の維持・向上を図る。

また、東名高速道路相良牧之原インターチェンジ北側地区は、自然災害リスクの低さと広域交通の利便性を生かし、物流機能、商業機能などを有する商業・業務地域の形成を図る。

3) 工業地域

各市町の大規模工場や工場が集積している工業団地、工業系市街地は、工業地としての良好な環境を維持しながら、地区内の未利用地や周辺地区への企業誘致を進め、今後とも工業地として持続的な利用を図る。

また、内陸部において、引き続き企業誘致や沿岸部の工場の区域内移転先となる工業地の確保を図る。

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

集落地域については、集落内の環境整備などにより、良好な居住環境の実現を目指す。

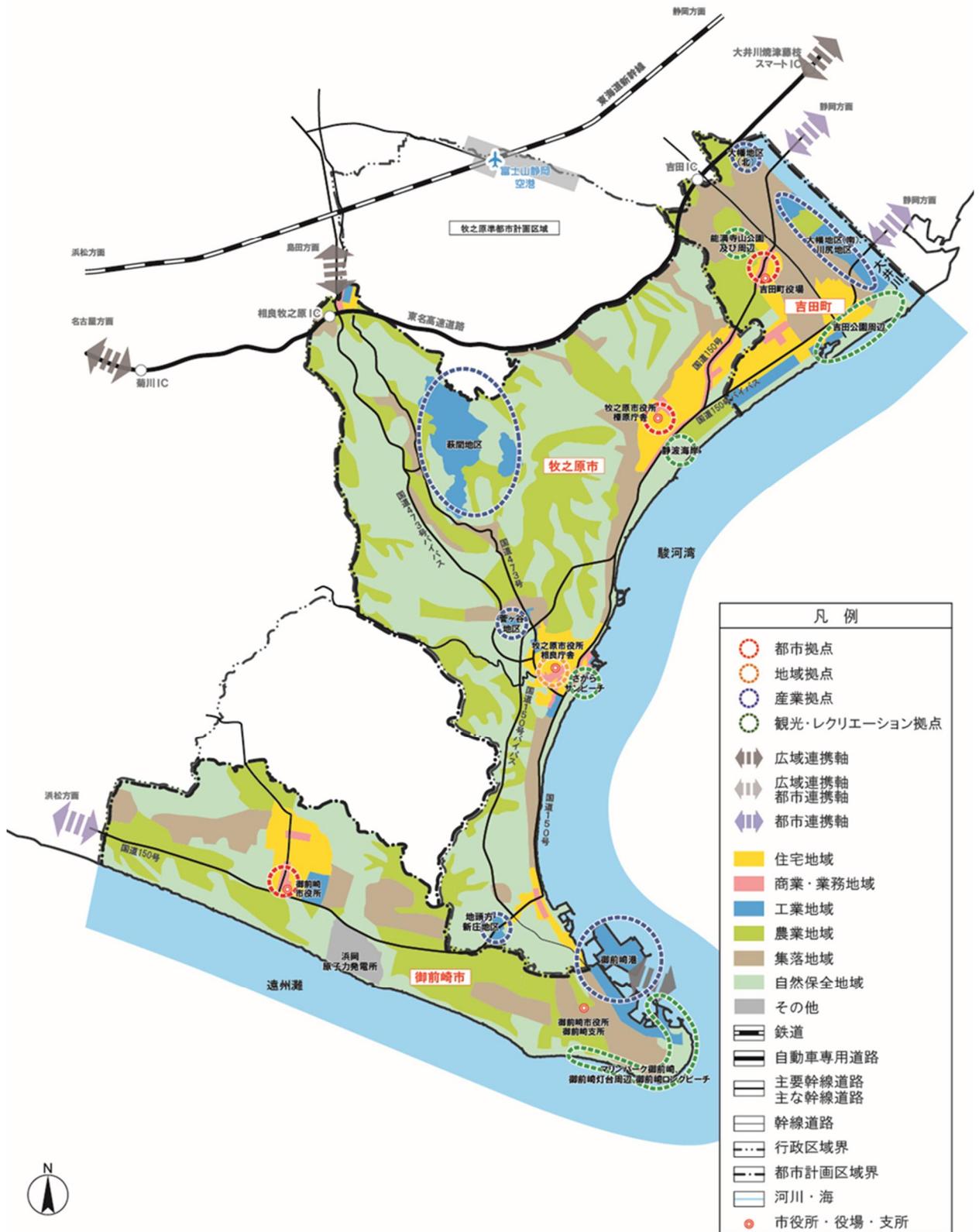
6) 自然保全地域

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。

牧之原台地と御前崎遠州灘県立自然公園は、都市環境・景観を形成し、住民の交流の場となる重要な緑地として、今後も保全を図る。

また、観光・レクリエーションの拠点（吉田公園周辺、能満寺山公園及び周辺、静波海岸、さがらサンビーチ、マリパーク御前崎など）を積極的に活用するとともに、各市町における貴重な景観資源についても保全と活用を図る。

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ない。

なお、区域区分を定めなかった根拠は、次のとおりである。

本区域の人口は、今後も引き続き減少することが想定され、区域全体の市街化の圧力が高いとはいえない。

また、市街地の周辺部や郊外部に残されている緑地などの自然環境には農用地区域、海岸部には海岸保全地域、県立自然公園特別地域及び保安林などの指定がされており、これらにより土地利用に対する規制がなされ、良好な自然環境の保全が図られていることから低密度な市街地が拡散するおそれは低い。

以上のことから本区域においては、区域区分制度の導入は行わないものとする。

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、工業地及び流通業務地に関する記述は、特記する以外は全て現在の用途地域内での配置の方針である。

① 住宅地

牧之原市相良地区、静波地区及び吉田町住吉地区の既に比較的密度の高い住宅地を形成している地区は、住民の日常生活の利便性を確保するため、比較的小規模な商業施設などの立地可能な一般住宅地として配置する。

牧之原市細江地区、御前崎市池新田地区及び吉田町片岡地区などについては、ゆとりと潤いのある低層住宅地を配置する。

東名高速道路相良牧之原インターチェンジ北側地区についても、計画的な市街地整備を推進し、一部に一般住宅地を配置する。

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

現在の商業・業務地の中心地である牧之原市相良地区の3・4・20新町線沿道や御前崎市池新田地区、吉田町住吉地区を商業・業務地の中心地として位置づけ、商業・業務機能の集積や整備拡充を図るために商業地を配置する。

牧之原市静波地区、波津地区などの旧来からの中心市街地として商業系施設が立地している地区や東名高速道路相良牧之原インターチェンジ北側地区に、近隣商業・業務地を配置する。

牧之原市細江地区の国道150号沿道、牧之原市静波地区の3・3・1榛南幹線（国道150号バイパス）沿道、3・4・21大江波津線（国道150号）沿道、吉田町片岡地区の3・5・9片岡幹線（国道150号）沿道の地区は、沿道型の商業・業務地を配置する。

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

既存の工業系用途地域については、周辺環境に配慮しつつ、工業生産の中心地区として生産機能の拡充を図る。

吉田町住吉地区の織布業関連、川尻地区のうなぎ加工業関連の工場などが立地している地区については、地場産業の振興を図るため、居住環境と生産環境の調和と共生に配慮しつつ、軽工業を主とした工業地を配置する。

④ 流通業務地

御前崎市、牧之原市の御前崎港周辺地区は、流通業務施設の集積を図るため、流通業務地を配置する。

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

牧之原市相良地区、静波地区、吉田町住吉地区の比較的密度の高い住宅地を形成している地区は、比較的小規模な商業施設などを立地できる中密度な住宅地として土地利用を図る。

牧之原市細江地区、東名高速道路相良牧之原インターチェンジ北側地区、御前崎市池新田地区及び吉田町片岡地区などの市街地外縁部にある住居系の新市街地では、ゆとりと潤いのある低密度な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

商業・業務地の中心地である牧之原市相良地区の3・4・20新町線沿道や御前崎市池新田地区、吉田町住吉地区は、高密度な商業・業務地区として土地利用を図る。

その他の商業・業務地は、日常生活を営むにあたって利用される低中密度な商業・業務地として土地利用を図る。

また、東名高速道路相良牧之原インターチェンジ北側地区については、新たなにぎわい・交流の拠点形成する低中密度商業・業務地区として、計画的な土地利用を図る。

③ 工業地における建築物の密度の構成に関する方針

牧之原市萩間地区、御前崎市、牧之原市の御前崎港周辺地区、吉田町大幡地区などは、周辺環境に配慮しつつ、工業専用系地区として、工業機能の集積を図る。

また市街地内に立地する軽工業を中心とした工業地では、周辺の居住環境保全に配慮しつつ、軽工業系地区として地場産業などの振興を図る。

④ 流通業務地における建築物の密度の構成に関する方針

流通業務の土地利用に特化している地区は、流通機能の集積を図る。

3) 市街地の土地利用の方針

① 居住環境の改善又は維持に関する方針

既に比較的密度の高い市街地が形成されている地区は、生活道路の拡幅など防災に配慮した居住環境の向上を図る。

低層住宅地として配置されている牧之原市大江地区などについては、津波浸水想定区域内であり、都市基盤の整備が進んでいないことから、用途地域の見直しを含め住宅地としての位置付けについて検討する。

② 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

一級河川大井川から駿河湾及び遠州灘に至る水辺の緑地、牧之原台地の茶園は、本区域の象徴的な緑地であり、今後も保全する。

市街地に接する樹林地や斜面樹林地などの風致景勝地については、今後も風致の維持及び向上を図る。

③ 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。

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。

④ 公共交通と土地利用の関係に関する方針

牧之原市相良地区の相良大須賀線などバス路線のある既成市街地への居住の促進とあわせて、バス停周辺道路の歩行者・自転車空間の確保を図ることで、歩いて暮らせるまちづくりを進める。

公共交通の利便性向上を図るため、官民が連携してICTやインフラなどの環境の構築を進め、公共交通の維持につながる自動運転の導入に向けた基盤、施設整備を検討していく。

⑤ 低未利用地の有効活用に関する方針

既成市街地内の空き地などの低未利用地については、空き家・空き地バンクなどによる利活用の推進や、暫定的なオープンスペースとしての活用を検討し、ゆとりある居住環境の形成を図る。

4) その他の土地利用の方針

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、牧之原市の牧之原台地の茶畑、吉田町の住吉・片岡地区の吉田たんぼ及び区域内における一団の水田などの農用区域は、農業生産の基盤となる優良農地であり、適切に保全する。

② 災害防止の観点から必要な市街地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。

③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

緑豊かな牧之原台地や駿河湾と遠州灘に面した海岸、貴重な水辺環境である一級河川大井川、さらに市街地を取り巻く水田や茶畑などは、良好な都市環境を形成する上で重要な資源として保全するとともに、憩いの場やレクリエーションの場としての活用を図る。

牧之原市の富士山静岡空港周辺部を含む準都市計画区域については、土地利用の整序と環境の保全を図る。

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、都市計画上の影響を予測した立地評価を行い、農林業などとの調整を行った後、用途地域の拡大や地区計画制度の導入を図り、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。

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、都市的土地利用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。

既存集落地において居住環境の維持・向上を図る必要がある地区においては、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。

なお、吉田町川尻地区の“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組による企業活動維持支援事業が進められている区域については、工業地として土地利用の規制・誘導を図る。

(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、東名高速道路や国道 150 号などの道路網に加え、富士山静岡空港や重要港湾御前崎港、これらを連絡する国道 473 号バイパスなど陸・海・空を連携した交通体系が形成されている。

今後、本区域は交通の要衝として、広域及び隣接する区域との連携・交流がさらに期待されていることや、地球温暖化や防災・減災など、社会情勢の変化を踏まえた対応が求められている。

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。

- ・ 周辺市町や県内の主要圏域への連携を強化する幹線道路網の機能強化を図る。
- ・ 都市機能が集約した拠点などを結び、集約連携型都市構造の実現に資する交通ネットワークの形成を図る。
- ・ 東名高速道路吉田インターチェンジ、東名高速道路相良牧之原インターチェンジ、富士山静岡空港及び重要港湾御前崎港などの広域交通拠点と、各市町の中心市街地との連携機能を充実させる総合的な交通体系の形成を図る。
- ・ 均衡のとれた適正な都市機能を分担し、相互にサービスを享受できるよう、各拠点間及び隣接区域を連携する交通体系の形成を図る。
- ・ 発生が予想されている南海トラフ巨大地震などに対する防災・減災の視点から、沿岸部から内陸部への避難、緊急物資輸送などの役割・機能が発揮できる交通体系の形成など、災害に備えた道路交通環境の整備・充実を図る。
- ・ 市街地内の骨格を形成し、円滑な交通に寄与する道路網の整備を図る。
- ・ 市街地内の生活道路については、歩行者・自転車利用者空間の確保により、安心安全な道路環境の改善を図る。
- ・ 公共交通機関の利用を促進するため、コミュニティバスなどの導入を検討し、効率的で利便性の高い公共交通ネットワークの構築を図る。

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、用途地域内において、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 10 年後には 1.9 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及び補助幹線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

東西方向の国土レベルの交通軸であり、静岡市をはじめとする県内の主要都市や他圏域へ連絡する道路として、東名高速道路を配置する。

- ・主要幹線道路

県内主要都市や他圏域への主要幹線道路として 3・5・9 片岡幹線（国道 150 号）、3・3・1 榛南幹線（国道 150 号バイパス）、3・3・16 南遠幹線（国道 150 号バイパス）、3・3・28 海岸幹線（国道 150 号）を配置する。

また、東名高速道路相良牧之原インターチェンジや富士山静岡空港への交通利便性の向上、都市内における円滑な交通の確保を図るための主要幹線道路として、国道 473 号及び国道 473 号バイパスを配置する。

- ・幹線道路

都市内の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、近隣住区内に通過交通が流入しないように幹線道路と区画街路を連絡する道路を配置する。

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・3・28 海岸幹線（国道 150 号）（御前崎市）

(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、二級河川湯日川をはじめとして、坂口谷川、新野川などの公共用水域を有しており、これらの水質を保全する。

また、生活環境の改善のため、公共下水道の基本計画や污水处理施設整備構想（アクションプラン）に基づき下水道の整備を図る。下水道施設の長寿命化対策などにより施設の延命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。

下水道の整備にあたっては、静岡県生活排水処理長期計画に基づき他の污水处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その他の排水施設との役割分担を行い、下水道の整備を促進し、浸水地域の解消を図る。

・河川

本区域には、一級河川大井川、二級河川坂口谷川などの河川がある。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の確保を図る。

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。

吉田町	84%
御前崎市	100%

・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、河川の改修を図る。

② 主要な施設の配置の方針

・下水道

本区域では汚水処理及び雨水排除のため、御前崎市及び吉田町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、池新田浄化センター、高松浄化センター、吉田浄化センターを配置する。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》

市町名	吉田町	牧之原市	御前崎市	
処理区	吉田	—	池新田	高松
排除方式	分流式	—	分流式	分流式
下水道計画区域人口（人）	28,900	—	15,240	3,980
下水道計画区域面積（ha）	920	—	929	210
ポンプ場（ヶ所）	—	—	—	—
処理場（ヶ所・㎡）	1・23,000	—	1・17,500	1・17,900

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	吉田町公共下水道（吉田処理区）

(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、市場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設などの既存施設の適切な管理・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。

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。

汚物処理場として、吉田町に吉田町牧之原市広域施設組合衛生センター、御前崎市に東遠衛生センターを配置する。

ごみ焼却場として、牧之原市に吉田町牧之原市広域施設組合清掃センター及び牧之原市御前崎市広域施設組合環境保全センターを配置する。

火葬場として、更新が必要な南遠地区聖苑に代わる広域的な施設を牧之原市に配置する。

市場として、御前崎市に御前崎魚市場を配置する。

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
火葬場	未定

(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) 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

宅地が密集した地区及び未利用地がみられる用途地域内では、計画的な市街地形成のため、土地区画整理事業や街路事業などにより都市基盤施設を整備するとともに、地区計画制度及び建築協定などを必要に応じて導入する。

津波浸水想定区域外で、既成市街地周辺に未利用地が介在している地区については、必要に応じて津波リスクの高い沿岸部からの移転の受け皿などとして、土地区画整理事業や地区計画制度などの検討を行う。

事業を円滑に進めるため、都市計画や環境づくりへの住民の関心を高め、住民参加による事業推進を図る。

② 整備方針

現在、土地区画整理事業が進められている東名高速道路相良牧之原インターチェンジ北側地区、吉田町の浜田地区については、引き続き事業を推進する。

2) 市街地整備の目標

基準年次からおおむね10年以内に整備することを予定する市街地開発事業

市町名	区 域 名	整 備 方 針	面 積
牧之原市	東名高速道路 相良牧之原インターチェンジ北側地区	新市街地で土地区画整理事業が実施中であり、計画的な市街地整備を行い、住宅地や商業・業務施設の誘導を図る。	22.6ha
吉田町	浜田地区	新市街地であり土地区画整理事業が実施中で、街路・公園などの都市施設の整備を行い、居住環境の改善を図る。	37.1ha

(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。
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

本区域には、一級河川大井川や二級河川湯日川及び二級河川勝間田川など多くの河川が流れており、都市生活にゆとりや潤いを与える場となっている。

御前崎遠州灘県立自然公園に指定されている白砂青松の海岸、牧之原台地の樹林地や広大な茶園など本地域特有の自然環境は、本区域の都市環境保全の上で重要な資産であるため、今後とも保全する。また、民有地の緑地保全や都市緑化も総合的かつ体系的に推進する。

日常生活における身近な運動や憩いの場所の整備による居住環境の向上のみならず、地震や火災時における延焼防止帯・避難場所としても有効活用できるよう、公園施設などの適正配置や河川空間の複合利用を図る。

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量

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	8.7 m ² /人	10.0 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

市街地及び集落地に隣接する緑地、河川などの自然は、都市生活に潤いを与え、住みよい環境を形成する重要な要素であり、また身近な動植物の生息の場であるため保全を図る。

牧之原台地と海岸線を結ぶ二級河川は、区域内住民の日常にゆとりと潤いを与える水と緑の軸として、良好な水辺環境の保全・創出に配慮した整備を行うとともに、周辺の自然や公園、社寺林等との水と緑のネットワークの形成を図る。

特に、吉田町の能満寺山公園一帯の斜面林や吉田たんぼは、無秩序な市街化を防止する緑地として保全を図る。

市街地内では、生活環境の維持・向上のための身近な公園・緑地・広場などを整備する。

② レクリエーション系統の配置の方針

多様化するレクリエーション需要に対応するため、身近なレクリエーション地として、住区基幹公園、都市基幹公園、運動場などの整備を進める。また、吉田町のシーガーデン（吉田公園周辺、多目的広場）の整備を引き続き推進する。

③ 防災系統の配置の方針

木造住宅などが密集する市街地では、防災機能の強化を図るため、地震や火災時の避難場所として、都市公園をはじめとする公共空地の整備を図る。

潮害対策や飛砂防止のための海岸沿いの松林や樹林地については、災害を軽減する緑地として保全を図る。

また、水害が発生しやすい場所は、遊水地や貯水機能を持つ緑地の配置、整備を進め、防災・減災機能の強化を図る。

④ 景観構成系統の配置の方針

一級河川大井川から駿河湾、遠州灘にかけての水辺景観や、牧之原台地に広がる大規模茶園や斜面の緑地景観は、本区域を代表する景観であることから、今後とも保全していく。

3) 実現のための具体の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県民のニーズや、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、緑地などを配置する。

② その他の緑地の指定方針

ア. 風致地区

吉田町川尻地先、住吉地先の海岸部、牧之原市細江地区、静波地区、鹿島地区の各海岸部、秋葉山地区、龍眼山地区について環境保全及びレクリエーション地区として、水田の景観及び環境保全を目的に風致地区の指定を検討する。また、牧之原市片浜地区などにおいても、風致地区の指定を検討する。

イ. 特別緑地保全地区

吉田町横山山根緑地において環境及び景観保全を目的に、丘陵部の緑地について特別緑地保全地区の指定を検討する。また、牧之原市不動山緑地保全地区の樹林地などにおいても、特別緑地保全地区指定を検討する。

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など

種 別	名 称
総合公園	5・5・3 浜岡総合公園（御前崎市）

(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。

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。

- ・ **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。

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、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、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。

都市的土地利用に関して、交通利便性などを総合的に判断し、工業系の土地利用の拡大は、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。

- ・ **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 賑わいと活力のあるコンパクトな都市づくり
(集約連携型都市構造の構築)
- ② 災害に強い安全安心の都市づくり
(安全・安心な都市空間の形成)
- ③ 環境と共生した持続可能な都市づくり
(脱炭素社会の形成)
- ④ 快適な暮らしを育む都市づくり
(質の高い都市空間・活動の確保)
- ⑤ 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 恵まれた自然環境・地域資源を保全・活用する都市づくり
(自然環境と農林漁業環境の保全)

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。」を加える。

② 商業・業務地

「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。」を加える。

3) 市街地の土地利用の方針

③ 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。

④ 公共交通と土地利用の連携に関する方針

「公共交通の利便性向上を図るため、官民が連携してICTやインフラなどの環境の構築を進め、公共交通の維持につながる自動運転の導入に向けた基盤、施設整備を検討していく。」を加える。

⑤ 低未利用地の有効活用に関する方針

「既成市街地内の空き地などの低未利用地については、空き家・空き地バンクなどによる利活用の推進や、暫定的なオープンスペースとしての活用を検討し、ゆとりある居住環境の形成を図る。」を加える。

4) その他の土地利用の方針

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利用の実現に関する方針

「計画的な市街地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、農林業などとの調整を行った後、用途地域の拡大や地区計画制度の導入により、計画的な整備を図る。

既に都市的土地利用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、都市的土地利用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「3・3・1 榛南幹線」等を削除する。

(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。

