

東駿河湾広域都市計画
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	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	16
(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	17
1)	主要な市街地開発事業の決定の方針	17
2)	市街地整備の目標	18
(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	18
1)	基本方針	18
2)	主要な緑地の配置の方針	19
3)	実現のための具体の都市計画制度の方針	20

東駿河湾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

東駿河湾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）

東駿河湾広域都市計画区域（以下、「本区域」という。）は、三島市、沼津市、長泉町及び清水町の2市2町で構成されている。

本区域は、静岡県東部地域の中心に位置し、JR東海道新幹線、東名高速道路、3・2・1中央幹線（国道1号）などの交通の利便性と周辺の駿河湾、富士箱根伊豆国立公園など豊かな自然環境に恵まれた地域特性を生かし、県東部地域の政治、経済、文化の拠点として発展してきた。

1・2・2第二東名自動車道（新東名高速道路）や1・4・1東駿河湾環状線（国道1号）、1・4・3伊豆縦貫自動車道をはじめとする交通基盤の整備や、県立静岡がんセンターを中心とした富士山麓先端健康産業集積（ファルマバレー）プロジェクトの推進、「“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組」の展開、富士山の世界遺産登録、伊豆半島のユネスコ世界ジオパーク認定など、国内外との交流、連携を促進するとともに特色ある地域の発展に向けた施策が展開されている。

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 コンパクト・プラス・ネットワークの形成による持続可能な都市づくり（集約連携型都市構造の構築）
- ② 広域連携を生かし、防災・減災と事前復興により災害に強い都市づくり（安全、安心な都市空間の形成）
- ③ 都市内の自然と共生する環境負荷の小さな都市づくり（脱炭素社会の形成）
- ④ 快適に暮らし働くことのできる都市づくり（質の高い都市空間、活動の確保）

- ⑤ 多様化するニーズに合わせたサービスと価値を提供する都市づくり（先進技術や民間活力の導入）
- ⑥ 自然、農林漁業、歴史・文化が共生、調和する都市づくり（自然環境と農林漁業環境の保全）

（２）地域毎の市街地像

富士箱根伊豆国立公園、愛鷹山麓、箱根西麓、駿河湾などの恵まれた自然環境を適切に保全し、富士山を背景とする良好な景観の創出により、快適で魅力ある市街地の形成を図る。

高次都市機能や商業・業務機能の集積を図るＪＲ沼津駅周辺地区及びＪＲ三島駅周辺地区を広域拠点、都市機能の集約を図るＪＲ下土狩駅及び清水町役場周辺地区を都市拠点とし、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

広域拠点における住宅地では、まちなか居住を促進し、商業・業務機能や公共公益機能の集積により、利便性の高い都市型住宅地を形成する。

その周辺の既成市街地の住宅地域では、生活道路や身近な公園などの整備を進め、安全・快適で環境と調和した住宅地の形成を図る。

既成市街地周辺部や新市街地に位置する住宅地域では、周辺の自然環境と調和したゆとりとのおいのある住宅地の形成を図る。

２）商業・業務地域

ＪＲ沼津駅周辺地区は、県東部地域における中心商業・業務地として、沼津駅周辺総合整備事業などの実施により、都市基盤の整備や南北市街地の一体化など、より有効な土地利用を図る。

また、高次都市機能や商業・業務機能の集積及び土地の高度利用により、魅力と活力にあふれ、賑わいにみちた都市空間を創出する。

ＪＲ三島駅周辺地区は、広域圏の商業・業務拠点として、市街地の再開発、再整備を推進しながら土地の高度利用を促進する。

また、商業・業務機能の集積により、魅力と活力にあふれ、賑わいにみちた都市空間を創出する。

長泉町のＪＲ下土狩駅周辺地区をはじめとする鉄道駅周辺は、新たな地域文化の発信拠点として、商業・業務機能が充実し、快適性・利便性の高い魅力的な都市空間を創出する。

清水町役場周辺地区は、地域の中心として、公共施設などの既存集積を活用しつつ、周辺の商業機能との連携を図り、魅力的な都市空間を創出する。

また、卸団地地区は、施設が充実する商業機能として魅力的な空間づくり・機能充実を図る。

3) 工業地域

既存の工業地は地域の経済を支える産業拠点として機能の維持・向上を図る。

また、緑化を推進し、居住環境や周辺環境と調和した工業地の形成を図る。

長泉町の県立静岡がんセンター周辺地区は、ファルマバレープロジェクトの中核的地域として、最先端の医療健康関連産業の集積を図る。

沼津市の足高地区及び宮本地区、三島市の玉沢地区及び大場地区、長泉町の長泉沼津インターチェンジ周辺地区は、広域交通の利便性の高さを生かし、新たな産業拠点を検討する。

沼津市の沼津港周辺は、物流機能、観光交流機能などを有する流通業務地を形成する。

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

市街化調整区域に点在する既存集落については、環境整備などにより、周辺の農林漁業環境や自然環境と調和した良好な居住環境の形成を図る。

愛鷹山麓や箱根西麓の既存の住宅団地は、地区計画制度の導入などにより良好な居住環境の形成を図る。

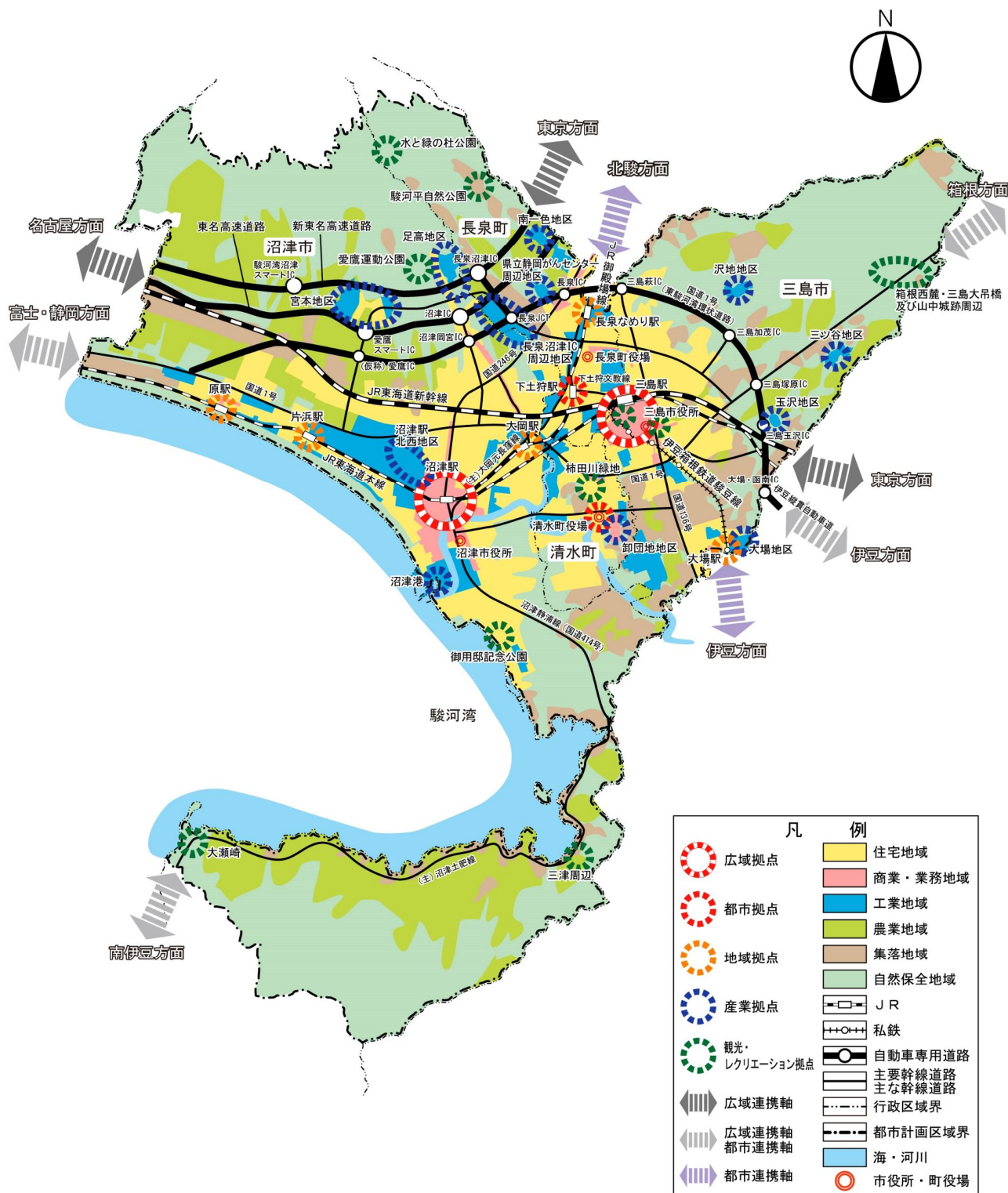
6) 自然保全地域

1(2)1)～5)に区分されない地域については、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。

愛鷹山麓や箱根西麓、一級河川狩野川、黄瀬川、柿田川、大場川などの河川、千本松原などの海浜緑地は、本区域の恵まれた自然環境の骨格を形成しており、今後も適切に保全を図る。

市街地と接する景観上優れた樹林地については、良好な自然環境を維持する。

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。

本区域の人口は減少局面に入っているが、市街化圧力が低下する傾向は見られず、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、1・2・2 第二東名自動車道（新東名高速道路）、東名高速道路、1・4・1 東駿河湾環状線（国道1号）などの交通インフラの整備に伴う交通利便性の向上により、各インターチェンジ周辺において、新たな土地利用への期待が高まっており、市街地の周辺部や郊外部における無秩序な開発を抑制し、自然環境を保全する必要がある。

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	369.8 千人	おおむね 341.4 千人
市街化区域内人口	324.3 千人	おおむね 303.5 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	13,523 億円	15,107 億円
	卸小売販売額	12,306 億円	15,203 億円
就業構造	第 1 次産業	3.9 千人 (2.3%)	2.5 千人 (1.6%)
	第 2 次産業	49.6 千人 (28.9%)	38.5 千人 (25.8%)
	第 3 次産業	118.1 千人 (68.8%)	108.3 千人 (72.5%)

(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 5,874.6 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、流通業務地に関する記述は、市街化区域内での配置の方針である。

① 住宅地

J R 沼津駅周辺地区及び J R 三島駅周辺地区については、高度利用を図るとともに、居住環境の整備、改善により利便性の高い住宅地を配置する。

既成市街地の住宅地については、都市基盤整備により居住環境の整備・改善を図り、多様な住民生活にも対応した住宅地を配置する。

既成市街地周辺部や新市街地については、土地区画整理事業などの導入によって、道路、公園、緑地の整備、生活利便施設の充実を図る。

また、地区計画制度などにより、農地などの自然的環境と調和・共生した緑豊かで良好な居住環境を創出し、一戸建て住宅を中心とした住宅地を配置する。

また、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。

② 商業・業務地

J R 沼津駅周辺地区及び J R 三島駅周辺地区については、土地の高度利用と商業・業務機能の集積などを促進し、県東部地域における広域拠点配置する。

また、伊豆箱根鉄道三島広小路駅周辺から三嶋大社前周辺、三島本町周辺から J R 三島駅南口周辺については、商業・業務機能の近代化や魅力的な商業環境の形成を目指した商業地を配置する。

沼津市の J R 原駅周辺、長泉町の J R 下土狩駅周辺地区は、都市基盤整備にあわせて生活に密着したサービスの供給とコミュニティの中心的役割を持った近隣商業地を配置する。

沼津市の 3・3・33 黄瀬川沼津インター線（国道 246 号）沿道地区、長泉町の 3・3・5 沼津南一色線（国道 246 号）沿道の長泉町下長窪・南一色地区、三島市の 3・4・30 東本町幸原線（主要地方道三島裾野線）沿道南地区などについては、沿道型近隣商業地を配置する。

伊豆箱根鉄道大場駅・三島田町駅周辺、清水町伏見・玉川地区などについては、近隣商業地を配置する。

また、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。

③ 工業地

工業の集積度も高く、都市基盤が十分整備され、既存大型工場などが立地している沼津市沼津駅北西地区、原地区、三島市沢地地区、三ツ谷地区、長泉町南一色地区及び県立静岡がんセンター周辺地区については、工業地を配置する。

また、沼津市足高地区及び宮本地区については、産業拠点として周辺環境との調整を図りつつ、計画的な基盤整備のもと、新たな工業地を配置する。

④ 流通業務地

沼津港を中心とする地区については、物流機能、観光交流機能などの充実を図る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

広域拠点である J R 沼津駅周辺地区及び J R 三島駅周辺地区の住宅地については、商業・業務機能と共存した都市型住宅などの高密度な土地利用を図る。

既成市街地の住宅地は、周辺の居住環境に配慮した中密度な土地利用を図る。

既成市街地周辺部や新市街地の住宅地は、ゆとりある戸建て住宅を中心とした低密度な土地利用を図る。

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

広域拠点である J R 沼津駅周辺地区及び J R 三島駅周辺地区は、高密度な商業・業務地区として土地の高度利用及び機能集積を図る。

また、広域拠点周辺及び都市拠点は、中密度な商業・業務地として魅力的な市街地の形成を図る。

その他の近隣商業地、沿道型近隣商業地は、日常生活を営むにあたって利用される低中密度商業・業務地の形成を図る。

③ 工業地における建築物の密度の構成に関する方針

計画的に整備された工業地及び工業系の土地利用に特化している工業地域は、周辺環境に配慮しつつ、工業専用系地区として工業の集積を図る。

また、住宅地に隣接する工業系地域においては、周囲の居住環境や公害防止などに配慮し、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 土地の高度利用に関する方針

J R 沼津駅周辺地区は、広域拠点として、連続立体交差事業、土地区画整理事業などによる基盤整備や南北市街地の一体化など、より有効な土地利用を図る。

また、市街地再開発事業などによる土地の高度利用を図り、商業・業務、文化、娯楽など多様な都市機能を備えた拠点の形成を図る。

J R 三島駅周辺地区は、広域拠点として、市街地再開発事業などを促進し、商業・業務、情報、文化などの多様な都市機能が集積した複合交流拠点として土地の高度利用を図る。

広域拠点及び都市拠点においては、オープンスペースの活用を図り、賑わいのある市街地の形成などを図る。

② 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤が未整備のまま市街化が進行した住宅地は、道路、公園などの整備により居住環境の改善を図る。

また、災害に強くゆとりある良好な住宅地を形成するため、土地区画整理事業や地区計画制度などの導入を検討する。

用途混在による居住環境の改善が必要となる場合においては、土地利用の動向などを判断した上で、適切な用途地域への変更や地区計画などを検討する。

商業施設や工業施設が混在することによって居住環境への影響が懸念される住宅地においては、用途の純化などにより居住環境の改善を検討する。

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

清水町の一級河川柿田川をはじめとする自然生態系上価値が高い緑地は、地域特性を示す緑地として保全を図る。

三島市の楽寿園及び三嶋大社などの社寺林は、身近な緑地として保全を図る。

また、沼津市の御用邸記念公園、千本浜公園、三島市の楽寿園、三嶋大社、中郷温水池、東海道松並木、文教町イチョウ並木などは都市のシンボルとなる景観として風致の維持を図る。

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。

河川の洪水浸水想定区域に含まれる地域や過去に浸水被害のあった地域については、関係機関と連携し、地区計画制度の活用など地域防災力の向上を図る。

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沼津駅周辺及びJ R三島駅周辺においては、まちなか居住の促進と併せて、駅前広場の機能向上、鉄道、バス、自転車などの多様な交通手段の乗換利便性の向上、駅までのアクセス道路における歩行者、自転車空間の確保などを図り、歩いて暮らせるまちづくりを進める。

また、長泉町のJ R下土狩駅や地域拠点に位置付けられる各鉄道駅などにおいては、周辺市街地の居住環境の保全、向上のため、駅前広場の機能向上や駅を起点とした公共交通の充実、駅までのアクセス道路における歩行者、自転車空間の充実などを図る。

J R原駅では、交通広場の整備推進により交通利便性の向上、生活利便施設の充実を図ることにより、安全で暮らしやすい居住空間を形成する。

⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針

市街化区域内の空き地や空き家も含めた低未利用地については、都市の賑わい創出、市街地の人口密度維持の観点から、土地区画整理事業や地区計画制度などによる土地の有効活用を検討する。

また、郊外部で開発された住宅地において増加しつつある空き地や空き家に関しては、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) 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。

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。

③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

富士箱根伊豆国立公園に指定されている地域は、自然地として保全すべき区域とする。

また、三島市の箱根西麓、沼津市の香貫山及び清水町の徳倉山などの丘陵地、沼津市及び清水町の一級河川狩野川、沼津市、長泉町及び清水町の一級河川黄瀬川などの河川、沼津市の千本松原などの海岸は、人と自然のふれあいの場としての利用を図りつつ、自然環境の保全を図る。

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、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、市街化区域に編入し、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。

既存集落の居住環境の維持を図るため、地区計画制度などの活用を検討し、周辺環境に配慮した計画的な土地利用を検討する。

幹線道路の沿道において、沿道サービス施設の立地の進行などにより無秩序な土地利用が行われるおそれのある区域については、地区計画制度の活用を検討し、市街化調整区域の性格を保持しつつ区域の実情に応じた適正な土地利用の整序を図る。

3・3・56 玉川卸団地線周辺などの幹線道路が交差する地域においては、地域の特性を生かした新たな産業拠点として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、首都圏と中京、阪神圏を結ぶ国土レベルの骨格的な交通軸が、東西方向に通過している。

道路では東名高速道路、1・2・2 第二東名自動車道（新東名高速道路）及び3・2・1 中央幹線（国道1号）が配置されている。

鉄道ではJR東海道新幹線及びJR東海道本線が運行され、JR東海道新幹線三島駅は、都市の活性化に大きな役割を担っている。

近年の自動車依存の増大、観光交通の流入などにより、幹線道路は慢性的な交通渋滞が生じている。

一方、整備が進められている1・4・1 東駿河湾環状線（国道1号）は、伊豆地域へのアクセス性を向上させ、広域交通の円滑化の確保、市街地内への流入抑制が期待されている。

高齢化の進展、脱炭素化など、社会情勢の変化に対応した交通体系の構築、空洞化する中心市街地においては、魅力的な都市環境・都市機能の集積を推進するなど、土地利用・都市構造の転換を図り、土地利用施策と一体となった交通施設整備及び交通施策を実施していく必要がある。

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。

- ・都市間及び拠点間の連携を強化する交通施設の整備、土地利用施策と一体となった交通施策などの展開により、土地利用・都市構造の転換に対応した総合的な交通体系の整備を図る。
- ・全ての人に便利な交通手段の利用促進、環境にやさしい交通施策の展開、道路整備や鉄道、バスなどの公共交通サービスと連携した交通需要管理施策の導入など便利で効率的な交通体系を構築する。
- ・高速・広域ネットワークの強化、観光交通に対応した交通施策の展開、地域活力の向上や産業経済の活性化などに向けた広域的な交通体系の整備を図る。
- ・機能的な交通施設の整備、全ての人にやさしい交通環境や安心・安全に移動できる歩行空間の創出など機能的で人にやさしい交通体系の整備を図る。
- ・路線維持に向けて、自動運転などの新たなモビリティの導入を検討する。

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1.5 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1.7 km/km²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、補助幹線道路及びその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

東西方向の国土レベルの交通軸となる東名高速道路、1・2・2 第二東名自動車道（新東名高速道路）及び東西方向と南北方向の交通軸を連携する1・4・1 東駿河湾環状線（国道1号東駿河湾環状道路）、1・4・3 伊豆縦貫自動車道を配置する。

・主要幹線道路

他都市との広域的な連携を果たし都市間交通や区域内の通過交通を処理する広域連携軸として、東西方向に3・2・1 中央幹線（国道1号）、南北方向には北駿地域を結ぶ3・3・5 沼津南一色線（国道246号）など、田方地域を結ぶ3・4・23 沼津静浦線（国道414号）など及び西伊豆地域を結ぶ主要地方道沼津土肥線などを配置する。

・幹線道路

都市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。

・その他

区画街路、特殊街路については、補助幹線道路から各戸口までのアクセス機能、歩行者・自転車利用者の安全性・利便性を考慮した道路を配置する。

イ. 交通広場

交通結節点として、JR沼津駅、JR三島駅、JR原駅、JR長泉なめり駅に駅前広場を配置する。

JR沼津駅については、歩行者の回遊動線改善による駅とまちのつながりなどを考慮した駅前広場を検討する。

ウ. 都市高速鉄道

JR沼津駅周辺の南北交通の円滑化及び市街地の一体的土地利用などを図るため、JR東海道本線及びJR御殿場線を高架とする。

エ. 駐車場

JR沼津駅周辺及びJR三島駅周辺の広域拠点や各鉄道駅周辺については、自動車、自動二輪車、自転車の需要特性に対応し、鉄道、バスを含めた利便性の高い公共交通サービスの確立を目指すため、民間と公共の適切な役割分担のもと、自動車駐車場及び自転車駐車場の配置を検討する。

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	1・4・1 東駿河湾環状線(三島市、沼津市、長泉町)
	1・4・3 伊豆縦貫自動車道(三島市)
	3・3・15 三枚橋岡宮線(沼津市)
	3・4・23 沼津静浦線(沼津市)
	沼津駅南口駅前広場(3・3・6 沼津駅沼津港線)(沼津市)
	沼津駅北口駅前広場(3・3・16 七通線)(沼津市)
	原駅前広場(3・5・51 原駅町沖線)(沼津市)
都市高速鉄道	東海旅客鉄道東海道本線、東海旅客鉄道御殿場線

(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、一級河川狩野川の下流域をはじめとする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。

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図り、下水道の整備を促進し、浸水地域の解消を図る。

・河川

本区域は、一級河川狩野川水系の狩野川、黄瀬川、柿田川、大場川など、一級河川富士川水系の沼川、高橋川など、二級河川新中川などの流域に属している。

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。

沼津市においては、市西部の雨水が流入する一級河川沼川、高橋川の流量負担を軽減し、浸水被害を軽減するため、沼川新放水路の整備を促進する。

イ. 整備水準の目標

・下水道

本区域における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。

三島市	100%
沼津市	78%
長泉町	93%
清水町	87%

・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、狩野川流域下水道事業及び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、狩野川西部浄化センター、中部浄化プラント、久連浄化センター、南部浄化センター、重須浄化センター、戸田浄化センター、三島終末処理場を配置する。

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。

流域下水道事業及び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。

《狩野川流域下水道（西部処理区）》

幹線管渠（m）	西部幹線	北部幹線
	20,660	6,110
処理場（m ² ）	（狩野川西部浄化センター） 183,900	

《公共下水道》

市町名	三島市		沼津市			
処理区	三島	西部	中部	久連	内浦	西部
排除方式	分流式	分流式	分流式 合流式	分流式	分流式	分流式
下水道計画 区域人口 (人)	49,400	44,000	8,340	290	1,790	112,560
下水道計画 区域面積 (ha)	1,026	796	196	10	52	2,620
ポンプ場 (ヶ所)	2	1	1	0	1	2
処理場 (ヶ所・m ²)	1・40,000	流域 下水道へ	1・20,270	1・1,206	1・8,230	流域 下水道へ

市町名	沼津市		長泉町	清水町		
処理区	狩野川 左岸	戸田	西部	西部	狩野川 左岸	三島
排除方式	分流式	分流式	分流式	分流式	分流式	分流式
下水道計画 区域人口 (人)	32,210	2,320	37,700	20,050	11,100	50
下水道計画 区域面積 (ha)	674	86	741	519	199	1
ポンプ場 (ヶ所)	0	0	0	1	1	0
処理場 (ヶ所・m ²)	1・41,400	1・4,300	流域 下水道へ	流域 下水道へ	沼津市 公共下水道へ	三島市 公共下水道へ

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	沼津市公共下水道（狩野川左岸処理区、西部処理区） 三島市公共下水道（三島処理区、西部処理区） 長泉町公共下水道（西部処理区） 清水町公共下水道（西部処理区、狩野川左岸処理区） 狩野川流域下水道（西部処理区）

(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、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都市施設の適切な維持・運用を図る。

老朽化の見られる施設や機能向上・運営の合理化が必要な施設については、順次計画的な改修・整備を図る。

また、生活圏を単位とした必要量を把握し、既存施設の効率的な運用に配慮した上で、不足のある施設については整備を図る。

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する。

汚物処理場として、三島市北沢地区に三島市衛生プラント、沼津市原地区に沼津市衛生プラントを配置する。

ごみ焼却場として、三島市加茂地区に三島市清掃センター、沼津市上香貫地区に沼津市新中間処理施設、長泉町東野地区に長泉町ごみ焼却場を配置する。

火葬場として、三島市賀茂之洞地区に三島市斎場、沼津市上香貫地区に沼津市斎場を配置する。

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
ごみ焼却場	沼津市新中間処理施設

(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

市街化区域内において、空き地や空き家も含めた低未利用地が残存している地域については、無秩序な開発を抑制し計画的なまちづくりを図るため、土地区画整理事業などによる整備を実施する。

既成市街地において、都市基盤などの未整備地区にあつては、各地区の特性を考慮し、道路、公園などの整備及び用途の混在解消のため、市街地再開発事業及び土地区画整理事業を実施し、商業・業務機能の高度化及び居住環境の向上を図る。

新市街地においては、将来展望に沿った都市基盤の整備が必要であり、土地区画整理事業や地区計画制度、建築協定などの導入により、良好な居住環境の確保を図る。

② 整備方針

沼津市の中心市街地は、市街地再開発事業などを促進し、都市機能の更新と土地の高度利用を進める。特に J R 沼津駅周辺地区は、連続立体交差事業と関連した土地区画整理事業などにより都市基盤を整備し、県東部地域における広域拠点として、都市機能を集積し、魅力と活力にあふれ、賑わいにみちた拠点の形成を図る。

町方町・通横町地区及び大手町五丁目第一地区は、市街地再開発事業により、都市機能の更新と土地の高度利用を図り、魅力的な憩いと安らぎの空間を創出し、中心市街地における拠点の形成を図る。

岡宮北地区は土地区画整理事業により、都市施設の計画的な整備と併せて、土地利用の増進を図り、沼津市の北の玄関口としてふさわしい市街地整備を図る。

三島駅南口東街区地区は、市街地再開発事業などにより、スマートウェルネスシティのフロントとして、また、歴史と緑あふれる市街地への玄関口として、広域健康医療拠点にふさわしい高次都市機能を備えた、賑わいの創出に寄与する拠点の形成を図る。

大場地区は、土地区画整理事業、地区計画制度などの活用により、新たな産業拠点として、工業、流通業務機能を配した市街地整備を検討する。

長泉町の静岡県立静岡がんセンター周辺地区は、ファルマバレープロジェクトの中核的地域として、計画的な産業拠点として整備を図る。

清水町の 3・3・56 玉川卸団地線周辺地区では、土地区画整理事業などにより都市機能や居住機能の誘導を検討する。

2) 市街地整備の目標

基準年次からおおむね 10 年以内に実施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
沼津市	沼津駅周辺地区 (沼津駅南第一、沼津駅南第二、東部拠点第二)	土地区画整理事業により、拠点の形成を図る。	34.0ha
	岡宮北地区	土地区画整理事業により、街路、公園などの都市施設を整備し、居住環境の改善などを図る。	45.3ha
	町方町・通横町地区	市街地再開発事業により、都市機能の更新と土地の高度利用を図る。	1.8ha
	大手町五丁目第一地区	市街地再開発事業により、都市機能の更新と土地の高度利用を図る。	0.4ha
三島市	三島駅南口東街区地区	市街地再開発事業により、拠点の形成を図る。	1.1ha
	大場地区	土地区画整理事業により、工業、流通業務機能を配した市街地整備を検討する。	19.4ha
清水町	玉川卸団地線周辺地区	土地区画整理事業により、都市的土地利用への転換を検討する。	31.3ha

(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、駿河湾に面した平地部と富士・箱根山麓の山地部で構成される豊かな自然環境を有している。

また、山地部は愛鷹山麓における舌状台地が特徴的な緑地になっており、海浜部は市街地に沿った千本松原、三浦（静浦・西浦・内浦）地区のリアス式海岸がつづき、富士山を背景とする風光明媚な自然景観を形成している。

さらに、富士・箱根山麓の地下水が市街地内に数多くの池や湧水を創出し、市街地にうるおいを与える水辺空間を形成している。

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。

市街地の発展に伴う緑地の減少により、生活環境及び都市環境への影響が懸念されるため、愛鷹山麓の斜面林や河川緑地、海岸などの良好な自然環境を保全する。

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	5.8 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

愛鷹山麓などの山地や丘陵地、狩野川、黄瀬川、大場川、柿田川などの河川及び駿河湾に面する海岸などは、都市の骨格を形成する自然の緑地として保全する。

香貫山などの丘陵地及び千本松原などの海岸線については、本区域を象徴する緑地として保全する。

三嶋大社、楽寿園などは、都市の歴史的風土を構成する緑地として保全する。

市街地内では、社寺の境内地、民有地などの緑地の保全と、緩衝緑地や緑道、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

箱根西麓の山中城跡、子供の森公園などについては、自然観察や野外レクリエーション機能を主体とした野外活動の拠点として配置する。

香貫山公園、門池公園などについては地域住民のレクリエーション需要に対応した公園として配置する。

住民の日常のレクリエーション活動に対応し、地域に密着した誰もが快適に利用できる機能を有した公園緑地の整備を推進するため、歩いて行ける範囲内に身近な公園緑地を配置する。

また、市街地内の既存公園緑地の整備、オープンスペース、ポケットパーク、水辺空間の親水性確保及びこれら施設などを結ぶネットワークの形成を図る。

③ 防災系統の配置方針

風害、潮害などに対処するため、海岸線沿いの緑地などの保全、拡充を推進する。

地震など大規模災害時における安全性を確保するため、火災の延焼防止や避難地及び避難路などの緑地を配置し、防災上のネットワークの整備を図る。

震災時などに住民の生活の拠り所となる身近な防災拠点として歩いて行ける範囲に身近な公園を配置する。

騒音、振動などの発生源となる工場周辺、主要幹線道路沿い、東海道新幹線沿いには、これらを緩和するために、工場緑化の推進、街路樹などの緩衝緑地の整備を図る。

④ 景観構成系統の配置方針

箱根西麓などの斜面緑地、柿田川などの河川及び海岸線、農地の緑地の保全を図り、都市の骨格を形成する景観を保全する。

沼津市では香貫山、門池、三島市では楽寿園、三嶋大社など、長泉町では駿河平自然公園など、清水町では丸池などを積極的に生かし、都市のシンボルとなる景観を形成する。

街路、学校などの公共施設、駅前などの緑化を図り、民有地を含む日常生活における身の回りの緑地として保全する。

また、景観法に基づく景観計画などにより良好な景観の保全・活用・創出を図る。

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、緑地などを適正に配置する。

② その他の緑地の指定方針

ア. 風致地区

沼津市千本浜地区などは、良好な自然的景観を有した緑地として保全を図る。

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。

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の開発抑制について、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 コンパクト・プラス・ネットワークの形成による持続可能な都市づくり
(集約連携型都市構造の構築)
- ② 広域連携を生かし、防災・減災と事前復興により災害に強い都市づくり
(安全・安心な都市空間の形成)
- ③ 都市内の自然と共生する環境負荷の小さな都市づくり
(脱炭素社会の形成)
- ④ 快適に暮らし働くことのできる都市づくり
(質の高い都市空間・活動の確保)
- ⑤ 多様化するニーズに合わせたサービスと価値を提供する都市づくり
(先進技術や民間活力の導入)
- ⑥ 自然、農林漁業、歴史・文化が共生、調和する都市づくり
(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341.4千人」、市街化区域内人口を「おおむね303.5千人」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「15,107億円」、卸小売販売額を「15,203億円」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「5,874.6ha」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) 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

「JR沼津駅周辺及びJR三島駅周辺においては、まちなか居住の促進と併せて、駅前広場の機能向上、鉄道、バス、自転車などの多様な交通手段の乗換利便性の向上、駅までのアクセス道路における歩行者、自転車空間の確保などを図り、歩いて暮らせるまちづくりを進める。」を加える。

⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針

「市街化区域内の空き地や空き家も含めた低未利用地については、都市の賑わい創出、市街地の人口密度維持の観点から、土地区画整理事業や地区計画制度などによる土地の有効活用を検討する。」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、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・2・2 池田終線(長泉町)」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「沼津市 大手町五丁目第一地区」等を加える。また、「沼津市 千本地区(下河原工区、千本工区)」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。

