

島田都市計画  
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	1
	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
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	6
1)	主要用途の配置の方針	6
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	7
4)	その他の土地利用の方針	8
(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	9
1)	交通施設の都市計画の決定の方針	9
2)	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	11
3)	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	13
(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	13
1)	主要な市街地開発事業の決定の方針	13
(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	13
1)	基本方針	13
2)	主要な緑地の配置の方針	14
3)	実現のための具体の都市計画制度の方針	15

## 島田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

島田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、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）

島田都市計画区域（以下「本区域」という。）は、静岡県の中西部に位置し、古くから東海道の宿場町として栄え、近年は一級河川大井川流域の中核都市として発展してきた。

また、三方を山に囲まれ、中央を一級河川大井川が流れ、区域南部には日本有数の大茶園が広がる牧之原台地がある。

さらに、本区域には、富士山静岡空港、JR東海道本線、国道1号、東名高速道路及び1・2・1第二東名自動車道（新東名高速道路）といった広域交通軸を有しており、交通利便性に優れている。

これを生かし、「“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魅力と活力が持続するコンパクトなまちづくり（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まちづくり（安全・安心な都市空間の形成）
- ③環境負荷の少ないまちづくり（脱炭素社会形成）
- ④快適な都市空間と機能的な都市活動を確保するまちづくり（質の高い都市空間・活動の確保）
- ⑤きめ細やかなサービスを効率的に提供できるまちづくり（先進技術や民間活力の導入）
- ⑥みどり豊かな自然・農林業と共生するまちづくり（自然環境と農林業環境の保全）

#### (2) 地域毎の市街地像

本区域は旧東海道の宿場町として発展してきた経緯から、市街地は旧東海道に沿って東西方向に主要都市軸を形成している。

現在の市街地の南側には富士山静岡空港が開港し、北側には1・2・1第二東名自動車道（新東名高速道路）島田金谷インターチェンジが整備された。また、これら高速交通施設と東西方向の主要都市軸を結ぶ都市軸の強化が進められている。

その中で、本区域では、JR島田駅・JR金谷駅周辺に形成される商業・業務地域を住宅地域が取り囲み、一級河川大井川沿いに工業地域が配置される形で市街地を形成している。

こうした状況を踏まえ、都市機能の集約を図るJR島田駅周辺地区を都市拠点とし、JR六合駅周辺・金谷公民館周辺を地域拠点とし、その他産業拠点、観光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。

市街地以外のその他の地域については、自然保全地域、農業地域及び集落地域の良好な環境を適切に保全し、市街地との調和の維持に努め、都市活動の中でこれらの恵まれた環境資源を有効に活用していく。

なお、富士山静岡空港周辺地域については、空港の潜在力を生かした土地利用を検討していく。

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、地域特性を踏まえた密度構成に配慮しながら、土地の有効利用や都市施設の整備、既存施設の質的向上により居住誘導を促しコンパクトで秩序ある住宅地の形成を図る。

#### 2) 商業・業務地域

JR島田駅周辺は、商業・業務機能の再編により、多様な都市的サービスの充実を図り、本区域のみならず一級河川大井川流域圏の都市拠点として市街地の形成を図る。

金谷公民館周辺は、地域拠点として地域住民のための生活利便施設を配置する。さらに、JR六合駅周辺地区及び初倉公民館周辺地区については、地域レベルの生活利便施設の配置を図る。

都市機能の誘導・集積に係る受け皿としては、官民協働による土地の集約、区画再編を推進するとともに、空き地や空き家などの低未利用地の活用を促進する。

#### 3) 工業地域

一級河川大井川沿いに展開する工業系用途地域は、機能強化を目指し、今後も工業地域として位置づける。

さらに、東名高速道路吉田インターチェンジ及び富士山静岡空港周辺においては、農林業などとの調整を行い、高速交通網を生かした企業立地を検討する。

#### 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

市街地外の農家住宅と農地が混在する地域及び計画的に整備された住宅団地については、集落地域として位置づけ、周辺の自然環境との調和を図りつつ、ゆとりある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。

一級河川大井川、伊太谷川、大代川などの主要な河川は、水と緑の軸として位置づけ、水辺環境の保全のもと、水辺に親しめる憩いの場としての活用を図る。

附図 将来市街地像図



凡 例			
	都市拠点		住宅地域
	地域拠点		商業・業務地域
	産業拠点		工業地域
	観光・レクリエーション拠点		農業地域
	広域連携軸 都市連携軸		自然保全地域
	JR		集落地域
	私鉄		自動車専用道路
	主要幹線道路		主な幹線道路
	行政区境界		都市計画区域界
	河川		市役所・支所

## 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、次に示すとおりである。

本区域の人口は減少局面に入っており、市街化の圧力が弱いと判断される。

また、用途地域外においては、平坦地の多くが農用地区域、山地では保安林が指定されているなど、他法令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。

さらに、用途地域外の他法令による規制がなされている前述の区域以外の多くは、山地、斜面地であり、平坦地が少ない地理的条件から、都市的な土地利用が難しく、低密度な市街地が拡散する可能性は低い。

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

下記方針の住宅地、商業・業務地、工業地に関する記述は、特記する以外は全て現在の用途地域内での方針である。

##### ① 住宅地

住居系用途地域については、土地の有効利用や都市施設の整備を進め、良好な居住環境の形成を図る。また、阿知ヶ谷地域、金谷根岸地域などについては、ゆとりと潤いのある低層住宅地を配置する。

J R 島田駅周辺の商業地に隣接する地域については、中心市街地の空洞化を防止するため、多様な生活様式に対応した利便性の高い都市型集合住宅や店舗併用住宅などの導入により都心居住を促進し、歩いて暮らせる居住空間の形成を図る。

J R 六合駅周辺地域の住宅地については、日常生活の利便性の向上を促進する地域として整備する。

土地区画整理事業の完了した往還下地区西部、新東名島田金谷インターチェンジ周辺地区北部については、地区計画制度を活用して、快適で安全な街並み形成を図る。

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

本区域の中心的機能を担う中心商業・業務地を、J R 島田駅周辺地区に配置する。同地区においては、土地の高度利用、共同利用の促進、美しい街並み形成を促進するための地区計画制度の維持・拡大、だれもが安全で安心して楽しめるユニバーサルデザインのまちづくりの推進を図る。

J R 金谷駅から 3・5・20 志戸呂河原線に至る商業地は、周辺住宅地の日常生活をサービスする近隣商業地を配置する。

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

工場の集積度が高い一級河川大井川沿いに工業地を配置し、今後も工業地としての環境を維持していくとともに、さらなる工業集積を図る。

土地区画整理事業の完了した往還下地区東部については、無公害型の優良企業の誘致を図る。

新東名島田金谷インターチェンジ周辺地区東部については、地区計画制度により、交通結節点や大井川などの地域の特性を活用した産業の創出、集積を行い、景観に配慮し工業用地を創出する。

また、市街地内から移転する工場を集約し、工業地としての純化を図る。工場の転出などにより著しく土地利用が変化する場合は、周辺環境に配慮しつつ、用途地域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

商業・業務地に隣接する住宅地を中又は高密度の住宅地とし、阿知ヶ谷地域、金谷根岸地域などの市街地外縁部にある住居系の新市街地では、ゆとりとうるおいのある低密度の住宅地とする。

### 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

J R 島田駅周辺を中心商業・業務地は、土地利用の高度化を図り、高密度な商業・業務の機能集積を図るとともに、これらの周辺地域及び主要幹線道路の沿道の商業系地域を低中密度な商業・業務地として整備を図る。

### ③ 工業地における建築物の密度の構成に関する方針

横井、細島、東町、牛尾・島、往還下、谷口・大柳、中河の工業地は、周辺環境に配慮しつつ、工業機能の集積を図る。

## 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 島田駅周辺を中心市街地の商業地域は、都市機能の充実と定住を促進するため、引き続き土地の高度利用を図る。

### ② 居住環境の改善又は維持に関する方針

市街地において、狭あい道路や袋小路の道路が多く存在する地域については、区画道路などの生活施設整備を進め、居住環境の向上を図る。

土地区画整理事業などの面整備により整備された住宅地については、地区計画制度などを活用し、自然環境と調和した居住環境を維持、形成していく。

また、史跡である島田宿大井川川越遺跡などの、歴史的街並みが維持されている地域においても、地区計画制度などにより、これらの歴史的資源の保全・活用を図るとともに、街並みに調和した良好な居住環境の維持、形成を図る。

大津地域をはじめ用途地域以外に点在する集落については、周辺の田園地と調和した良好な環境を有していることから、今後も現在のまとまりを維持し、周辺への無秩序な宅地化を防止していく。

住居系用途地域のうち、用途不適格工場が散在している区域については、工業系用途地域への移転を促進し、用途の純化を図る。

### ③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

本区域北部、西部、南部の樹林地は、本区域の恵まれた自然環境の骨格を成す緑地であり、今後も保全する。

市街地に接する樹林地や一級河川大井川の自然度の高い河畔、牧之原台地の斜面樹林地などの風致景勝地については、今後も本区域のシンボルとなる景観として風致の維持を図る。

市街地内にある社寺林や周辺丘陵地、一級河川大津谷川、伊太谷川、大代川などの河川緑地の保全を図る。

#### 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。

#### ⑤ 公共交通と土地利用の連携に関する方針

J R 島田駅周辺、J R 六合駅周辺などの、公共交通の結節点となる利便性の高い市街地へ、立地適正化計画などにより土地利用の誘導を図り、土地利用の高度化、都市機能の充実を進める。郊外部においては、鉄道駅、バス路線周辺への居住の誘導を目指す。

#### ⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針

中心市街地の周辺などの、まとまった低未利用地が残存する市街地においては、地区計画制度などを活用して適正な土地利用の誘導と基盤整備を図り、良好な市街地形成を目指す。

また、既成市街地、郊外の住宅団地などにおいて増加しつつある空き地、空き家に関しては、建替えや住み替えの促進、空き家バンクなどを活用した空き家の流通促進を図るとともに、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地区域などの優良な農地については、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、牧之原台地に広がる茶園及び本区域のまとまった水田や畑地などの農用地区域は、農業生産の基盤となる優良農地であることから、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、自己の業務用施設等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等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

伊太地域、白岩寺地域、権現原地域、牧之原台地北斜面をはじめとする市街地外縁の斜面緑地は、本区域の緑の骨格を形成し、都市の無秩序な拡大や自然災害を防

止する機能を有することから、風致地区の指定を検討し、適正な保全を図る。

また、市街地内に残された貴重な緑地である社寺林については、特別緑地保全地区などの指定を検討し、その永続的な保全に努める。

一級河川大井川、大津谷川については、水辺に親しめるレクリエーションの場としての活用を図りつつ、自然環境の保全を図る。

富士山静岡空港周辺部を含む都市計画区域外については、今後、土地利用が進むことが予想されることから、散発的な都市的土地利用による環境の悪化や土地利用上の混在などを未然に防止し、広域的な観点から土地利用の整序と環境の保全を図る。

具体的には、自然的及び社会的条件、他の法令による土地利用の規制の状況などを勘案して必要な広がり及び形状で準都市計画区域の指定を検討する。

#### 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、農林業等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。

初倉地区については、良好な居住環境の保全と地域の中心地としての都市機能を集積し、居住を誘導するため、特定用途制限地域等の活用により、周辺環境に配慮した計画的な土地利用を図る。

このほか、インターチェンジ周辺、幹線道路沿道など、店舗・事務所等の建築物の立地が想定され周辺環境への影響が懸念される地域において、合理的な土地利用が行われるよう、特定用途制限地域の指定を検討する。

### (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、国道1号や東名高速道路などの国土レベルの幹線道路が東西方向に横断するとともに、静岡・志太榛原・中東遠地域との交流が盛んである。

また、本区域北部を東西方向に1・2・1第二東名自動車道（新東名高速道路）が開通し、金谷地域には島田金谷インターチェンジが設置され、さらに本区域南側に富士山静岡空港が開港している。一方、近年では高齢者の移動手段の確保、交通分野からの脱炭素社会への貢献などが求められており、持続可能な交通体系の確立が必要となっている。

さらに、交通の要衝としての重要性が増し、広域及び隣接する区域との連携がさ

らに求められていることも考慮する必要がある。

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。

- ・ 将来の土地利用と整合を図りながら、総合的な交通体系の観点から、公共交通機関とのネットワーク強化や都市の骨格道路の効率的な配置を図る。
- ・ 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。
- ・ 交流が盛んな静岡・志太榛原・中東遠地域との連携を強化する幹線道路網の機能強化を図る。
- ・ 東名高速道路、1・2・1 第二東名自動車道（新東名高速道路）、富士山静岡空港の高速交通体系と市街地を結び付ける幹線道路網の形成を図る。
- ・ 一級河川大井川右岸地域と左岸地域を結ぶ道路整備により、一体的な都市構造の形成を図る。
- ・ 交通弱者に配慮した人にやさしい道づくりを推進するため、だれもが快適に移動できるための道路構造に改善を図る。
- ・ 環境負荷の小さなまちづくり、高齢社会に対応するまちづくりのため、持続可能な公共交通サービスの維持・充実を図る。
- ・ 都市計画道路の長期未着手路線については、計画決定の見直しを検討する。

#### 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、用途地域内において、2.2 km/k㎡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2.3 km/k㎡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

首都圏と中部圏を連絡し、東西方向に延びる国土レベルの交通軸として、本区域北部に1・2・1 第二東名自動車道（新東名高速道路）、南部に東名高速道路を配置する。

##### ・ 主要幹線道路

都市間交通や圏域内通過交通などを処理するとともに、高規格幹線道路や地域高規格道路に導く機能などを有する高い規格の道路として3・4・8 島田金谷北部幹線（国道1号）を東西方向に配置する。

また、1・2・1 第二東名自動車道（新東名高速道路）、3・4・8 島田金谷北部幹線（国

道1号)、東名高速道路、富士山静岡空港、重要港湾御前崎港といった広域交通施設を結ぶ国道473号バイパス及び3・5・10金谷五和線(国道473号)、国道473号を本区域西部に配置する。

・幹線道路

鉄道駅、拠点などの主要な地点を結び、主要幹線道路へ連絡する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し、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として配置する。

イ. 交通広場

J R島田駅、J R六合駅、J R金谷駅に駅前広場やアクセス道路を配置し、鉄道、バスなどの公共交通機関の利便性の向上に努める。

ウ. 駐車場

自動車・自動二輪車・自転車の需要特性に対応するとともに、鉄道・バスなどを含めた交通機関の利用による総合交通体系の構築と利便性向上を目指し、民間と公共の適切な役割分担のもと、J R島田駅、J R六合駅、主要バス停などの周辺に自動車駐車場、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	3・4・8 島田金谷北部幹線(国道1号)
	3・5・10 金谷五和線(国道473号)

(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

本区域は一級河川大井川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とともに環境にやさしい低炭素・循環型都市の形成に向け、公共下水道の基本計画に基づき下水道の整備を促進する。

また、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

本区域の河川は、大井川水系、栃山川水系、湯日川水系に大別され、一級河川大井川をはじめ一・二級河川、準用河川及び普通河川が市街地一円を網状に流れている。

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。

また、近年頻発している内水被害に対し、被害を軽減するためのソフト対策を検討するとともに、流域における水循環系の保全と流出の抑制を図るため、森林、農地などの保全、流出抑制対策も含めた総合的な治水対策を推進する。

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。

島田市	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、河川の改修に努める。

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、島田市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、島田浄化センターを配置する。

「下水道長寿命化計画」や「ストックマネジメント計画」に基づき終末処理場や、その他施設の設備・機器の計画的な改修を行う。

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	島田
排除方式	分流式
下水道計画区域人口 (人)	45,750
下水道計画区域面積 (ha)	1,087
ポンプ場 (ヶ所)	1

処理場（ヶ所・㎡）	1・38,300
-----------	----------

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	島田市公共下水道(島田処理区)

(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、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域に配置を行う。

汚物処理場として、往環下地域に島田市クリーンセンターを配置する。

ごみ焼却場として、田代地域に島田市田代環境プラザを配置する。

火葬場として、伊太地域に島田市斎場を、金谷地域に島田市金谷斎場を配置する。

(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

既成市街地の空き地や空き家などの低未利用地が残存する地域については、地域特性を考慮しつつ、土地区画整理事業などの面整備、街路・公園・下水道などの都市施設の整備を推進し、商業・業務機能の充実、防災機能の強化、居住環境の向上を図るとともに、地域資源を生かした魅力あるまちづくりを進める。

新市街地にあつては、将来展望に沿った都市基盤整備が必要であり、特に低未利用地が残る地域については、土地区画整理事業などにより、先行的な公共施設の整備を行うとともに、地区計画制度などを有効に活用して良好な居住環境の形成を図る。

②整備方針

中心市街地については、都市施設の整備を推進し、防災機能や居住環境の向上を図る。また、土地の共同利用、高度利用を促進するとともに、建築物を適切に誘導し、居住の受け皿となる都市型集合住宅、店舗併用型住宅の立地を促進する。

#### (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、三方を山に囲まれ、中央を一級河川大井川が流れ、南部の牧之原台地では茶園が広がり、独特な風土特性を形成している。

市街地では、一級河川伊太谷川、大津谷川、大代川などが流れ市街地内の自然軸を形成し、社寺林が多く残存しているとともに、歴史的文化財も多く存在している。

こうした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。

また、近年では、災害に強いまちづくりの面から、これら自然環境の果たす役割が見直されている。

市街地レベルの視点では、住民が身近に利用できる公園などを適正に配置するとともに、本区域の象徴となる中央公園を整備する。

歴史的・風致的資源を生かした公園を積極的に配置し、旧東海道や川筋を主軸としたふるさとの素晴らしさを再認識できるようなレクリエーションネットワークを形成し、併せて、地震時における二次災害防止や避難地・避難路として機能し得るよう十分配慮する。

以上のように、本区域では川と丘陵地の緑を骨格としながら、その中に郷土色豊かで良好な景観を有する安全で風格のあるまちづくりを目指すものとする。

###### 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	10.6 m <sup>2</sup> /人	11.6 m <sup>2</sup> /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

市街地を取り囲む斜面緑地とそれと連続する樹林地を、自然環境の骨格を形成する緑地として位置づけ、貴重な緑地環境や自然生態系の保全を図ることにより、環境負荷の軽減を図る。

本区域の中央を流れる一級河川大井川は、大きな帯状の自然空間としてその保全を図る。また、市街地を流れる一級河川伊太谷川、大津谷川、大代川などの中小河川は、市街地のほぼ中央を貫く貴重な自然空間であることから、今後もその多様な自然環境の保全に努めるとともに、水辺の自然生態系に触れられるような場を創出する。

由緒ある歴史に育まれた良好な社寺林や市街地に点在する大樹などは、その存在



価値を十分に生かして保全・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。

また、富士山静岡空港の周辺に広がる樹林地には、空港の利用促進や自然環境への影響を踏まえ、緩衝緑地や公園などを配置する。

## ② レクリエーション系統の配置の方針

身近なレクリエーション地として、住区基幹公園、都市基幹公園などの公共空地を位置づける。

自然豊かなスポーツレクリエーション地として、中央公園、一級河川大井川沿いの横井運動場公園及び大井川河川敷を位置づける。

また、大井神社など、地域になじみの深い社寺などの周辺には広場、緑道を配置し、観光散策ルートとなる社寺めぐりの利便に供する。

さらに、本区域が有する歴史・地域資源である諏訪原城跡、大井川川越遺跡、蓬萊橋、茶の都ミュージアム周辺や、奥大井への玄関口である大井川鐵道門出駅周辺を観光・交流の場として位置づけ、他地域との交流及び自然とのふれあいの場として保全・活用を図る。

## ③ 防災系統の配置の方針

本区域は、三方を山で囲まれた平坦な低地に市街地が形成されており、集中豪雨時において水害のおそれがあることから、集水域に分布する樹林地について保全・整備を図る。

既成市街地などについては、建物の不燃化や緑化を推進する。また、都市公園を避難地として積極的に位置づけるとともに、河川を緑道として整備し、避難路として活用するなど、地域防災計画と整合を図りながら、避難ネットワークを形成する。

1・2・1 第二東名自動車道（新東名高速道路）などの幹線道路の沿道及び一級河川大井川沿いの工場周辺については、騒音など公害の緩和や修景を兼ねた緑地の整備を図る。

## ④ 景観構成系統の配置の方針

区域の中央を流れる一級河川大井川のオープンスペース、市街地を囲む丘陵地の斜面緑地・稜線の景観など骨格となる緑地の保全を図る。

市街地を囲む斜面緑地で、特に眺めの良好な、白岩寺、天神原、初倉側の蓬萊橋橋詰などについては、眺望場所として、風致公園などの整備を図る。

牧之原台地に広がる茶園は、本区域を特色づける重要な景観要素の一つであることから、その保全に努める。

## 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。

なお、都市計画公園の長期に亘り未整備となっているものについては、見直しの検討を進める。

## ② その他の緑地の指定方針

### ア．風致地区

緑の骨格を形成し、都市形態規制及び自然災害防止などの機能を有する市街地外縁の斜面緑地などについて、適正な保全と利用を図るため、伊太地域、岸地域、権現原地域、牧之原台地北斜面などの市街地外縁の斜面緑地などの風致地区の指定を検討する。

### イ．特別緑地保全地区

市街地の社寺林として、大井神社、白岩寺、天王神社、医王寺、巖室神社の周辺地域などについて、その永続的な保存に努めるため、特別緑地保全地区の指定を検討する。

## 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。

- ・ **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。

合理的な土地利用に向けたインターチェンジ周辺や幹線道路などにおける特定用途制限地域の検討について、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 魅力と活力が持続す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 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 環境負荷の小さい都市づくり  
(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 きめ細やかなサービスを効率的に提供できる都市づくり  
(先進技術や民間活力の導入)
- ⑥ みどり豊かな自然・農林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)

## 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 工業地

「新東名島田金谷インターチェンジ周辺地区東部については、地区計画制度により、交通結節点や大井川などの地区の特性を活用した産業の創出、集積を行い、景観に配慮し工業用地を創出する。」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島田駅周辺、JR六合駅周辺などの、公共交通の結節点となる利便性の高い市街地へ、立地適正化計画などにより土地利用の誘導を図り、土地利用の高度化、都市機能の充実を進める。」を加える。

#### ⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針

「中心市街地の周辺などの、まとまった低未利用地が残存する市街地においては、地区計画制度などを活用して適正な土地利用の誘導と基盤整備を図り、良好な市街地形成を目指す。」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。

インターチェンジ周辺、幹線道路沿道など、店舗・事務所等の建築物の立地が想定され周辺環境への影響が懸念される地域において、合理的な土地利用が行われるよう、特定用途制限地域の指定を検討する。」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・4・2 谷口中河線」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。



