

志太広域都市計画
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	7
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	10
	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	14
	1) 主要な市街地開発事業の決定の方針	14
	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	18

志太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

志太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）

志太広域都市計画区域（以下、「本区域」という。）は、焼津市、藤枝市の2市で構成されている。

本区域は、静岡県の中中部地域に位置し、広域的には東京と名古屋両都市圏のほぼ中央にあり、西日本国土軸（第一国土軸）上にある。

本区域では、1・2・2第二東名自動車道（新東名高速道路）や東名高速道路の高規格道路が区域を横断しており、そのインターチェンジや隣接する島田・榛原地域に位置する富士山静岡空港により、静岡県内においても重要な広域交通の要衝として位置づけられる地域である。

近年においては、本区域の豊かな自然環境や景観、恵まれた広域交通の利便性のもとに、調和のとれた生活環境の確保と、地域産業の拡充・発展、隣接地域との連携が求められており、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」も展開されている。

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 魅力と活力が持続する広域交通の利便性を生かした都市づくり（集約連携型都市構造の構築）
- ② 地震・津波や洪水など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 市街地の自然と調和した環境負荷の少ない都市づくり（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 高度なサービスを提供するスマートな都市づくり（先進技術や民間活力の導入）
- ⑥ 豊かな自然を継承し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、広域的には北部で接する静岡都市計画区域と、西部で接する島田都市計画区域及び南部で接する榛南・南遠広域都市計画区域とを結ぶ交通網によって、広域的な都市連携軸を形成している。こうした交通網の整備により、周辺都市との連携の強化や交流機能の向上を図る。また、都市機能を集約するＪＲ焼津駅、ＪＲ藤枝駅を都市拠点とし、その他地域拠点、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の形成を目指す。

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

本区域内において、商業・業務地域の周辺に位置する住居系用途地域については、都市基盤の整備や生活環境の整備などを進め、安全性、快適性、利便性に優れ、環境と調和した住宅地の形成を図る。特に、市街地再開発事業などの面的整備事業が実施中の地区や今後計画される地区では、戸建て住宅を中心とした緑豊かな住宅地の形成を図る。

２）商業・業務地域

ＪＲ焼津駅周辺から焼津漁港周辺、ＪＲ藤枝駅周辺地区は、本区域の拠点として、商業・業務機能や公益施設などの集積を図る。また、魅力ある景観形成により、賑わい、うるおい、憩いのある空間の創出を図る。

藤枝市役所周辺、藤枝市岡部支所周辺及びＪＲ西焼津駅周辺地区は、それぞれの地域の中心地であることから、都市機能を充実するとともに、将来の商業・業務地としての集積を検討し、住民の集いの場、賑わいの場の創出を図る。

３）工業地域

一級河川大井川左岸や、住宅地域の外側に点在する大規模工場の集積地は、本区域の産業の根幹となる工業拠点であることから、今後も工業機能の強化を図る。また、脱炭素化とともに、周辺環境と調和した工業地の形成を図る。

また、地場産業や小規模工場などと住宅が混在する地域も含め、騒音や水質汚濁などの軽減などに努め、産業環境と周辺住宅の居住環境の共存を図る。

さらに、東名高速道路及び１・２・２第二東名自動車道（新東名高速道路）のインターチェンジ周辺において、農林業などとの調整を行い、広域道路ネットワークを生かした流通業務系など新たな産業集積を図る。

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

市街化調整区域に点在する既存集落や住宅団地は、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。

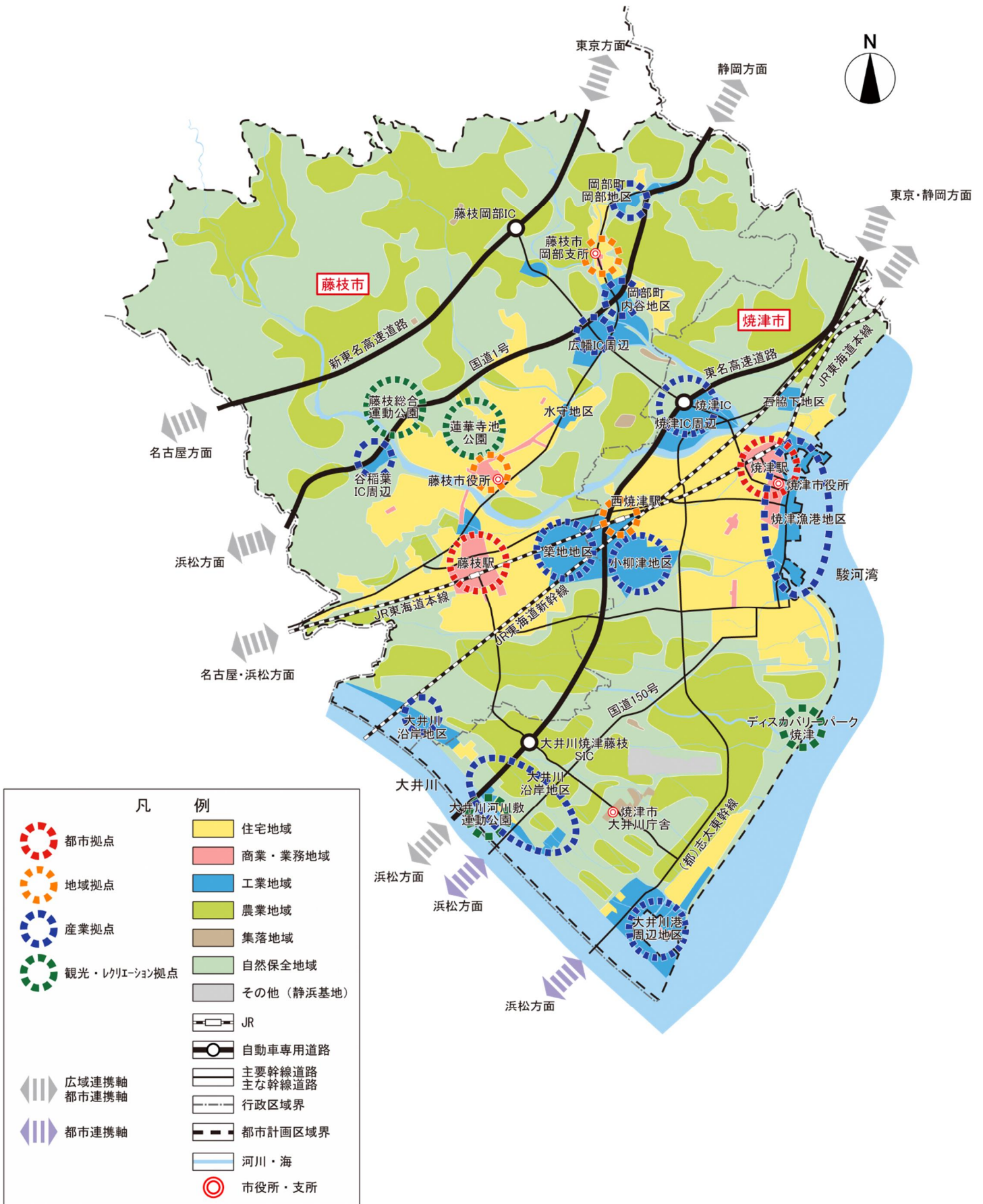
6) 自然保全地域

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。

特に、市街地の外縁部に位置する、高草山を中心とする山地、経塚山など市街地に隣接する丘陵地などの緑は、本区域の特徴的な景観を形成していることから積極的な保全により、環境保全、防災、景観などの機能向上を図る。

また、焼津市の駿河湾沿岸及び藤枝市から焼津市にかけての大井川沿岸については、水辺環境の保全を図る地域として位置づけ、山地・丘陵地の緑とあわせ都市の骨格となる緑の軸とする。

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、次に示すとおりである。

本区域の人口は、今後も減少傾向が予想されるが、東名高速道路や1・2・2第二東名自動車道（新東名高速道路）のインターチェンジ周辺においては産業の集積立地も予想され、今後も市街化圧力が強いと判断される。

また、今後も良好な居住環境の形成に資する都市基盤施設の整備を市街地内において重点的かつ効率的に行うことが必要である。さらに、市街地の周辺や郊外部の自然環境を保全し、無秩序な開発を抑制する土地利用の適正な規制が必要である。

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		275.8千人	おおむね257.8千人
市街化区域内人口		192.6千人	おおむね189.8千人

(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	工場出荷額	10,639億円	11,885億円
	卸小売販売額	6,438億円	7,953億円
就業構造	第1次産業	4.2千人 (3.0%)	2.9千人 (2.3%)
	第2次産業	47.3千人 (34.2%)	38.6千人 (31.3%)
	第3次産業	86.9千人 (62.8%)	81.9千人 (66.4%)

(注) 産業フレームは静岡県全体で設定している。

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当該区域に隣接しおおむね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 4,132.4ha

（注）保留フレームに対応する面積は含まない。

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

既存の住居系用途地域を中心に商業・業務地を取り囲む形で、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。

特に焼津市の東小川地区、西小川地区、藤枝市の藤枝地区、天神前地区などには、戸建て住宅を基本とした緑豊かな住宅地を配置する。また、現在実施されている土地区画整理事業や民間宅地開発などにより整備された住宅地については、今後も安全で住みやすい住宅地づくりのために、地区計画制度や建築協定などの導入を検討する。

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

JR焼津駅周辺地区、JR藤枝駅周辺地区に、今後の人口減少社会への対応として集約連携型のまちづくりを推進するために、中心的な商業・業務地を配置し、商業・業務機能や公益施設などの集積を図る。

そのほか、沿道型商業・業務地を、焼津市昭和通り沿道地区、神武通り沿道地区、藤枝市3・5・22 藤枝駅広幡線（主要地方道 藤枝停車場線他）沿道地区にそれぞれ配置する。

近隣住民へのサービスを目的とした商業地として、焼津市西小川地区（3・4・12 鯛ヶ島八楠線と3・4・11 焼津駅道原線との交差点付近）、小川・与惣次地区（3・5・42 小川下小田線の沿道の3・4・40 黒石通り線から3・3・3 小川島田幹線までの付近）、藤枝市岡出山地区、藤枝市岡部支所を中心とした3・5・69 岡部中央幹線（主要地方道 藤枝静岡線他）沿道地区及び中心商業・業務地区に隣接する地区に配置する。

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

工業地は、輸送交通の利便性、周辺地域との調和、公害対策などを考慮し、住居系用途地域の外側や東名高速道路及び1・4・1志太北幹線（国道1号）のインターチェンジの周辺部などに配置する。

こうした考えのもと、焼津市小柳津地区、石脇下地区、大井川港周辺地区、藤枝市築地地区、大井川沿岸地区などに工業地を配置する。また、岡部町内谷地区の工業地の整備を図る。

大井川港周辺地区には、大井川港の臨港地区内の分区指定などに基づき、港湾機能を持つ業務地を配置し、計画的な整備を図る。

④ 流通業務地

流通業務地は、輸送交通の利便性を考慮し、港周辺部やインターチェンジの周辺部などに配置する。

焼津市においては、焼津漁港焼津地区・小川地区及び大井川港周辺地区の駿河湾沿岸一帯と焼津インターチェンジ周辺、藤枝市においては1・4・1志太北幹線（国道1号）の広幡インターチェンジ周辺及び谷稲葉インターチェンジ周辺に配置する。

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

都市拠点である焼津駅周辺地区や藤枝駅周辺地区は、高密度な住宅地を含む市街地としての整備を図る。中心市街地の周辺部や中心市街地と公共交通などによるアクセスが容易な地区は、中密度な住宅地としての整備を図る。また、中心市街地外にある住宅系市街地は、戸建て住宅を中心とした低密度の土地利用を図る。

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

J R 焼津駅周辺から焼津漁港周辺地区に至る商業地やJ R 藤枝駅周辺地区、藤枝地区を通る3・5・22 藤枝駅広幡線（主要地方道 藤枝停車場線他）の沿線地区は、商業・業務地として高密度な土地利用を図り、その他の商業・業務地では低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

計画的に整備された工業団地などでは、周辺環境に配慮するとともに、工業専用地域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するとともに、地場産業などの振興を図る。

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 焼津駅周辺、J R 藤枝駅周辺は、都市基盤の整備や多様な都市機能の集積などにより、土地の高度利用、都市機能の更新、オープンスペースの確保を進めることで、賑わいと活力のあるまちづくりを行う。

また、商業・業務機能の集積及び土地の高度利用を促進するため、市街地再開発事業による面的整備を推進する。

② 居住環境の改善または維持に関する方針

住宅が密集している中心市街地について、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業などの面的整備事業を検討するほか、地区計画制度などの導入により、良好な住宅市街地の形成を図る。

宅地開発事業地区については、地区計画制度などにより、良好な住宅市街地の形成を図る。

商業施設や工業施設が混在し、居住環境への影響が懸念される住宅地においては、土地利用の純化などによって居住環境の改善を図る。また、工場と住宅が混在している地区は、地区計画制度や特別用途地区制度の導入などにより用途純化を図る。

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

市街地内の社寺林や小河川などは、良好な景観の形成や環境負荷の低減の観点から、積極的に保全し、都市的土地利用との調和を図る。

また、焼津市は港町、藤枝市は旧東海道宿場町と城下町から発展した経緯を踏まえ、各地域の歴史や文化を残す景観の維持・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。

大井川水系、瀬戸川水系などにおける流域治水プロジェクトの取組を進め、都市防災対策と治水安全度の向上を図る。

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 焼津駅周辺及び J R 藤枝駅周辺については、都心居住の促進と併せて、バスや自転車などからの乗換利便性の向上、駅前広場や駅までのアクセス道路における歩行者・自転車空間の確保を図ることで、歩いて暮らせるまちづくりを進める。

広域交通の玄関口である J R 焼津駅及び J R 藤枝駅周辺の都市拠点については、広域交流を促す公共交通サービスの充実を図る。また、都市機能が集積する拠点へのアクセス性向上を図るため、拠点間、拠点と居住エリアを結ぶ新たな公共交通ネットワークを形成する。

なお、市域をまたいで周辺市町を結ぶ広域的な路線や、JR 各駅、市役所、総合病院などの主要施設を結ぶ交通ネットワークの形成を図る。

⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針

都市基盤整備が未整備の既成市街地のうち、空き地や空き家も含めた低未利用地が点在している地区では、土地区画整理事業などの面的整備事業の検討や低未利用地を活用した道路、公園などの都市基盤の整備を進める。

一団の低未利用地が生じる地域には、地区計画などを活用して用途・容積率の緩和とともに土地の有効活用を検討する。

市街化区域の縁辺部で開発された住宅団地において点在する空き地に関しては、近隣住民による土地取得の斡旋や、公共施設や緑地などの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。

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。

土砂災害警戒区域や、その区域と近接・隣接する地区においては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・軽減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

市街地を扇状に取り巻く森林や駿河湾沿岸、一級河川大井川などの水辺、優良農地などの自然環境は、本区域の良好な都市環境を保全する上からも貴重な要素であるため、これらの自然環境を今後の開発によって無秩序に失われることのないよう保全を図る。

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。

工場の誘致・雇用の拡大や、既存集落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、地区計画制度の適用を検討し、周辺環境に配慮した計画的な土地利用を図る。

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。

また、内谷地区の周辺においては、需要に応じた工業系施設の立地を図る。

(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、1・2・2 第二東名自動車道（新東名高速道路）、1・4・1 志太北幹線（国道1号）、3・3・1 志太東幹線（国道150号他）、JR東海道本線などが主要な交通網を形成している。広域的にはこれらの道路、鉄道交通網を通じて周辺地域と連絡しており、その中でも静岡都市計画区域と、通勤・通学、買い物などの生活面での結びつきが強い。

また、富士山静岡空港や1・2・2 第二東名自動車道（新東名高速道路）、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジなどを活用した隣接する都市計画区域との広域的な連携が求められる。

このような、広域交通の要衝としての重要性の高まり、周辺都市圏との交流拡大や連携強化、人口減少、少子高齢化の進展、地球温暖化など、社会情勢の変化を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。

- ・ 隣接する静岡都市計画区域、島田都市計画区域及び榛南・南遠広域都市計画区域との連携の強化に資する幹線道路網の形成を図る。
- ・ 東名高速道路、1・2・2 第二東名自動車道（新東名高速道路）、1・4・1 志太北幹線（国道1号）といった広域交通体系と市街地を結びつける道路網の形成を図る。
- ・ 本区域を構成する2市の拠点間の連携強化に資する道路網の形成により、区域としての一体性を向上する。
- ・ 地球温暖化対策及び高齢化への対応として公共交通機関の利用促進に資する交通網を形成し、各交通手段の適正な機能分担の実現を図るとともに、自動車交通、鉄道交通、バス交通及び航空交通を一体化した総合的な交通ネットワークの構築を進める。また、人口減少や担い手不足による路線維持に向けて、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3.1 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3.2 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、その後を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として、東名高速道路、1・2・2 第二東名自動車道

(新東名高速道路)を配置する。また、広域交通の優れた走行性の確保及び交通の整
流化を図る道路として、1・4・1 志太北幹線(国道1号藤枝バイパス)を配置する。

・主要幹線道路

主要都市間を連絡し、市街地の骨格を形成する主要幹線道路として、3・3・1 志太
東幹線(国道150号他)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。

イ 交通広場

各駅の拠点性や周辺地区における住宅地開発による利用者増を勘案のうえ、周辺
環境の整備とあわせて駅前広場やアクセス道路を配置することにより、駅周辺の集
客機能の向上及び駅利用者の利便性の向上を図る。

交通結節点としてJR焼津駅、JR西焼津駅、JR藤枝駅に駅前広場を配置する。

ウ 駐車場

JR焼津駅周辺及びJR藤枝駅周辺といった中心商業・業務地やJR西焼津駅周
辺における交通環境を踏まえ、自動車・自動二輪車・自転車の需要特性に対応する。
また、鉄道・バスを含めた複数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 志太北幹線(国道1号)(藤枝市) 3・3・1 志太東幹線(国道150号他)(焼津市)

(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

本区域は二級河川瀬戸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。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図り、下水道の整備を促進し、浸水地域の解消を図る。

・河川

大井川水系、瀬戸川水系、小石川水系、栃山川水系、志太田中川水系、高草川水系の河川が本区域を貫流している。

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を確保する。

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。

焼津市	81%
藤枝市	97%

・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、汐入下水処理場、藤枝市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》

市名	焼津市	藤枝市
処理区	汐入	藤枝
排除方式	分流式	分流式
下水道計画区域人口 (人)	84,400	86,200
下水道計画区域面積 (ha)	1,811	2,435
ポンプ場 (ヶ所)	2	7
処理場 (ヶ所・㎡)	1・28,300	1・52,500

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	焼津市公共下水道（汐入処理区） 藤枝市公共下水道（藤枝処理区）

（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全するため、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の向上・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。

汚物処理場に関しては、焼津市飯淵地区、藤枝市善左衛門地区に配置する。ごみ焼却場である焼津市一色地区と藤枝市高柳地区の清掃工場と、その他の処理施設である藤枝市岡部町内谷地区のリサイクルセンターの機能を集約した循環型社会の形成を見据えた基幹的な新たなごみ焼却場として、藤枝市に志太広域事務組合クリーンセンターを配置する。

火葬場に関しては、焼津市浜当目地区に志太広域事務組合斎場を配置する。

市場に関しては、焼津市新港新屋地区、焼津市新港城之腰地区、焼津市焼津外港地区に焼津魚市場、焼津市大井川港飯淵地区に地方卸売市場大井川港魚市場を配置する。

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
ごみ焼却場	志太広域事務組合クリーンセンター

（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低未利用地の残る地区では、無秩序な開発を抑制し計画的な市街地を形成し、拠点の充実化を図るため、土地区画整理事業などによる都市基盤整備を行う。また良好な居住環境を維持するため、必要に応じて地区計画制度の

導入や建築協定などの締結を行う。

既成市街地で、都市基盤が未整備である地区では、道路・公園などを整備し、用途混在を解消するため、市街地再開発事業及び土地区画整理事業などの面的整備事業を実施し、都市機能の高度化や居住環境の向上を図る。

新市街地において都市基盤の整備が必要な地区では、土地区画整理事業などの実施による計画的な都市基盤整備を行い、地区計画制度の導入や建築協定の締結などによる良好な居住環境の形成を図る。

② 整備方針

既成市街地において、街路・公園などの基盤施設が未整備のまま市街化が進行している焼津市の会下ノ島石津地区は、事業実施中の土地区画整理事業により、街路・公園などの都市施設の整備を図り、居住環境の向上を図る。

既成市街地と新市街地の側面がある焼津市南部地区は、実施中の土地区画整理事業により、無秩序な開発を抑制し、住居地を中心とする有効な土地利用を図る。

焼津市の中心市街地であり、拠点性が高まっている栄町第一地区においては、市街地再開発事業などの面的整備事業を実施し、都市機能の高度化の推進を図る。

藤枝地区を通る 3・5・22 藤枝駅広幡線（主要地方道 藤枝停車場線他）沿線地区は住宅が密集しており、自動車交通の混雑に伴い路線商業地としての機能が低下してきているため、市街地開発事業などによる整備を検討し、商業地の機能増進並びに良好な居住環境の確保を図る。

J R 焼津駅周辺は、商業・業務機能や居住の集積及び、土地の高度利用を促進するため、市街地再開発事業による面的整備を推進する。

J R 藤枝駅周辺の駅前一丁目 6 街区、9 街区は、商業・業務機能や公益施設などの集積及び土地の高度利用を促進するため、市街地再開発事業による面的整備を推進する。

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
焼津市	会下ノ島石津地区	既成市街地であり、土地区画整理事業を実施中。街路・公園などの都市施設を整備し、居住環境の向上を図る。	42.3ha
	焼津市南部地区	既成市街地と新市街地が半々であり、土地区画整理事業を実施中。街路・公園などの都市施設を整備し、住宅地を中心とする有効な土地利用を図る。	166.4ha

	栄町第一地区	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。	0.7ha
藤枝市	駅前一丁目6街区	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。	0.3ha
	駅前一丁目9街区	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。	0.3ha

(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、北西部及び北東端は山地・丘陵地が広がり、東側は駿河湾に面している。その海浜沿いは、松林が連なる特徴的な海岸風景となっている。さらに駿河湾と山地の間には志太平野があり、一級河川大井川、二級河川瀬戸川などが東流し駿河湾に注いでいる。南西部では、大井川扇状地の田園風景が広がっている。

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。

また、豊かな自然環境や景観を保全活用するため、山地と丘陵地、河川並びに郷土の森などを保全・活用し、公園・緑地とこれらを相互につなぐ緑道や河川敷などを整備することで、緑のネットワークの形成を図る。

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	6.9 m ² /人	7.4 m ² /人

2) 主要な緑地の配置の方針

① 環境保全システムの配置方針

本区域の主要な景観要素である高草山一帯を、区域内の緑地の中核として位置づけ、保全する。

一級河川大井川、二級河川瀬戸川などの河川敷や海岸線など、帯状に連なる自然地は、都市の緑の骨格として位置づけ、保全する。

山地の樹林地に多く散在する寺社仏閣などの文化財は、環境保全上重要な緑地として位置づけ、保全する。市街地内では、社寺の境内地、民間施設緑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、計画的な整備を進める。

住区基幹公園は、住区構成に基づき、それぞれの規模や誘致距離、対象人口を基準として、土地利用状況、都市形態を考慮して配置する。都市基幹公園は各地域の都市形態、緑地特性、需要予測を勘案し、環境保全、レクリエーション、防災上から有効な位置に配置する。

駿河湾沿岸部に、優れた自然環境と良好な自然景観を生かした潮風グリーンウォークを整備する。また、一級河川大井川河川敷を利用したマラソンコース・緑地公園や野鳥公園などを配置し、駿河湾沿岸部一帯をレクリエーション地として整備する。

大崩海岸、浜当目、五州山岳、不動峡周辺、二級河川瀬戸川などを自然的レクリエーション地として保全及び整備する。またそれらの河川敷には防災機能を持つ緑地やレクリエーション施設を配置する。

また、市民の憩いや健康増進の場として、藤枝総合運動公園、ディスカバリーパーク焼津を配置する。住民の総合的な利用に供する場として、蓮華寺池公園を配置する。

こうした自然的緑地、施設緑地などを接続するために、山麓部の緑地、市街地の緑道、市街地内を流下する河川敷を利用した緑地ネットワークを形成する。

③ 防災系統の配置方針

高草山のふもと一帯は、急傾斜面を形成しており、大部分が砂防指定地域になっていることから保全し、特に集落に接した山地斜面は緑地として確保する。

浸水被害の軽減のため、市街地を流下する河川の上流域を中心とした雨水流出抑制対策の一つとして、緑地保全を促進する。

災害発生時において大きな問題となる大井川港などの石油など危険物貯蔵地域では、市街地の安全性を確保するため、危険施設の統合整理を行うとともに、市街地との間に広幅員の緩衝緑地を配置する。また、工場災害に備えて、工場地帯と居住地の接点に緩衝緑地を配置する。

災害時の安全な避難のため、公園緑地を中心として広域避難地（二次避難地）、避難中継基地（一次避難地）及び避難路を、他の防災関連施設（病院、市役所、消防、警察など）及び避難時間などに配慮して、特に災害危険度の高い地区などに計画する。JR焼津駅、JR藤枝駅周辺などの密集市街地では、火災時の延焼防止に備えて、都市構造の改造や公園・緑地整備を推進することで、災害の最小化と迅速な復興により、安全・安心で快適なまちづくりを行う。

④ 景観構成系統の配置方針

都市内を通過する高速道路や鉄道から眺望される自然景観は、本区域の主要な景観を形成する重要な資源である。特に高草山を始めとする山地・丘陵地、石津から利右衛門にかけての海岸線や一級河川大井川河川敷、市街地内を流れる中小河川、及び大井川扇状地の田園地帯などは、郷土景観を形成する大規模な緑地として保全する。

また、城址や社寺、境内地などの樹林地は都市内に存在する数少ない樹林地であることから、良好な景観を有する都市内緑地として保全する。

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

良好な自然的景観を有した緑地の保全を目的に、藤枝市の潮山一帯、経塚山～清水山山麓、内瀬戸地区については、風致地区の指定を検討する。

イ 特別緑地保全地域

自然地の文化的環境・緑地保全を目的に、藤枝市八幡山、若王子、正泉寺、烏帽子山周辺、長楽寺、荘館山、神神社周辺については、特別緑地保全地区の指定を検討する。

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
緑地	5 潮風グリーンウォーク(焼津市)

(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。

- ・ **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**

市街地開発事業により、防災性の向上、居住環境の改善、土地の高度利用促進などを図ることが予定される地区について、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広域交通の利便性を活かした都市づくり
(集約連携型都市構造の構築)
- ② 地震・津波や洪水など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 市街地の自然と調和した環境負荷の少ない都市づくり
(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 高度なサービスを提供するスマートな都市づくり
(先進技術や民間活力の導入)
- ⑥ 豊かな自然を継承し、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257.8千人」、市街化区域内人口を「おおむね189.8千人」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「11,885億円」、卸小売販売額を「7,953億円」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「4,132.0ha」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焼津駅周辺及びJR藤枝駅周辺については、都心居住の促進と併せて、バスや自転車などからの乗換利便性の向上、駅前広場や駅までのアクセス道路における歩行者・自転車空間の確保を図ることで、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

「都市基盤整備が未整備の既成市街地のうち、空き地や空き家も含めた低未利用地が点在している地区では、土地区画整理事業などの面的整備事業の検討や低未利用地を活用した道路、公園などの都市基盤の整備を進める。」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・3・3 小川島田幹線（焼津市、藤枝市）」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「栄町第一地区」を加える。

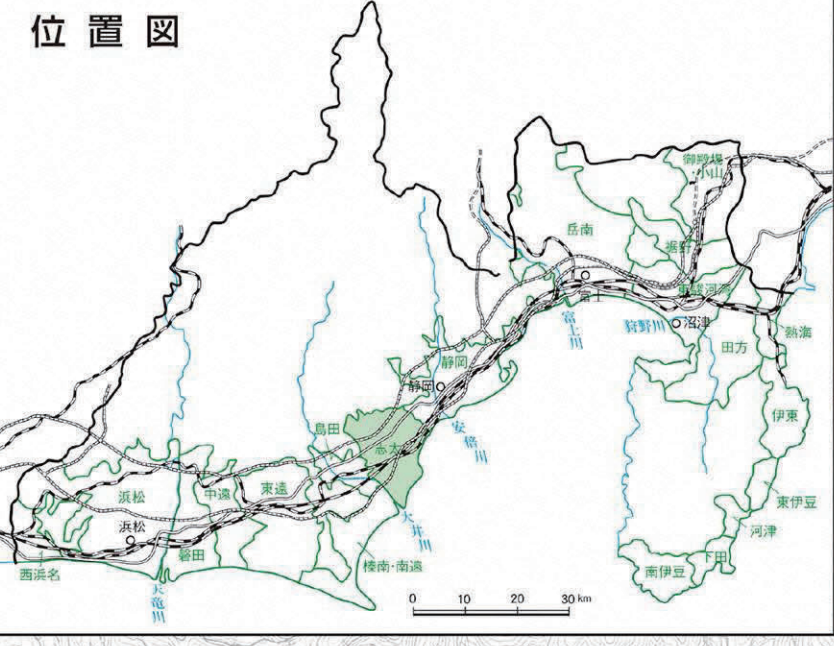
(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

1) 基本方針

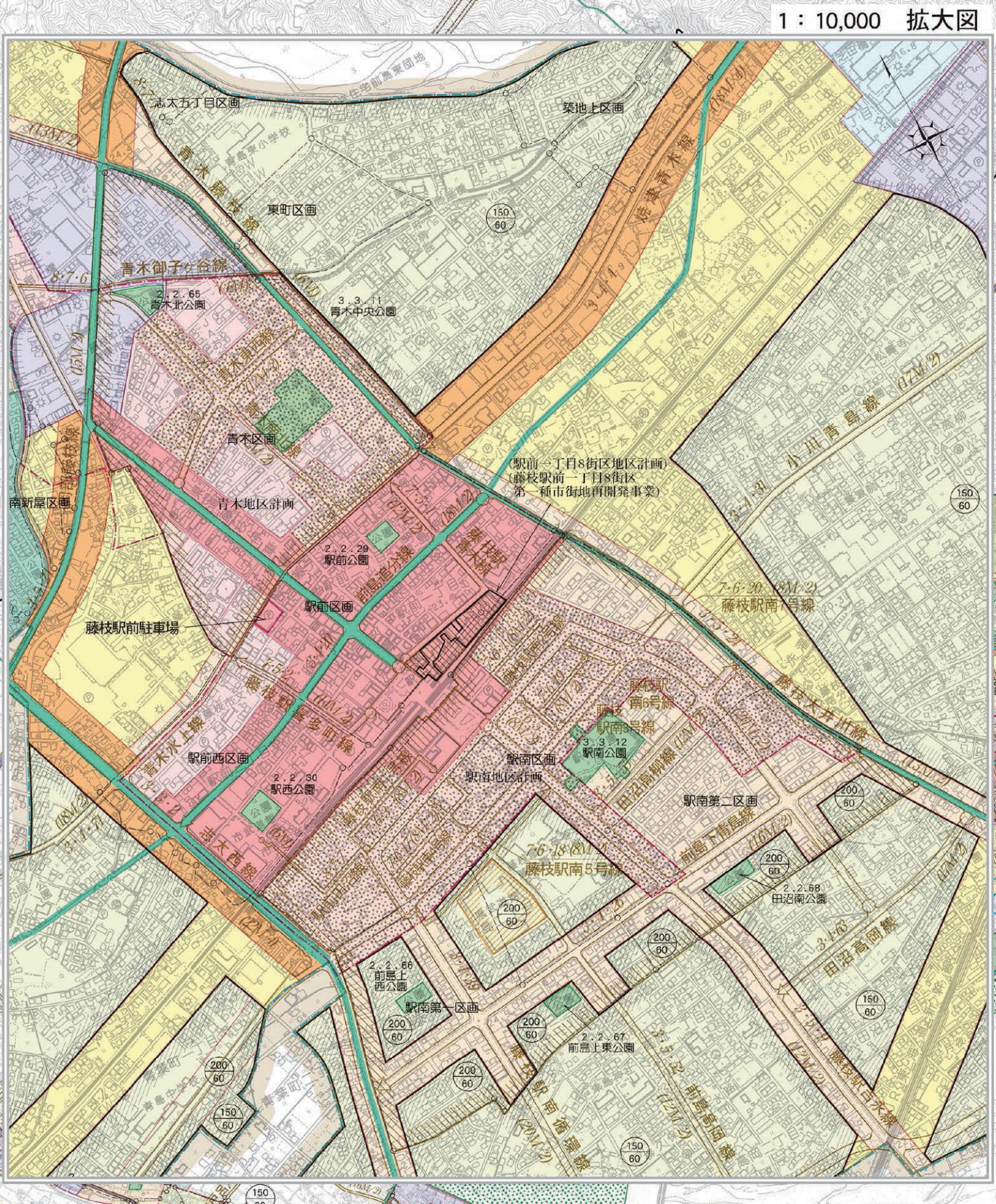
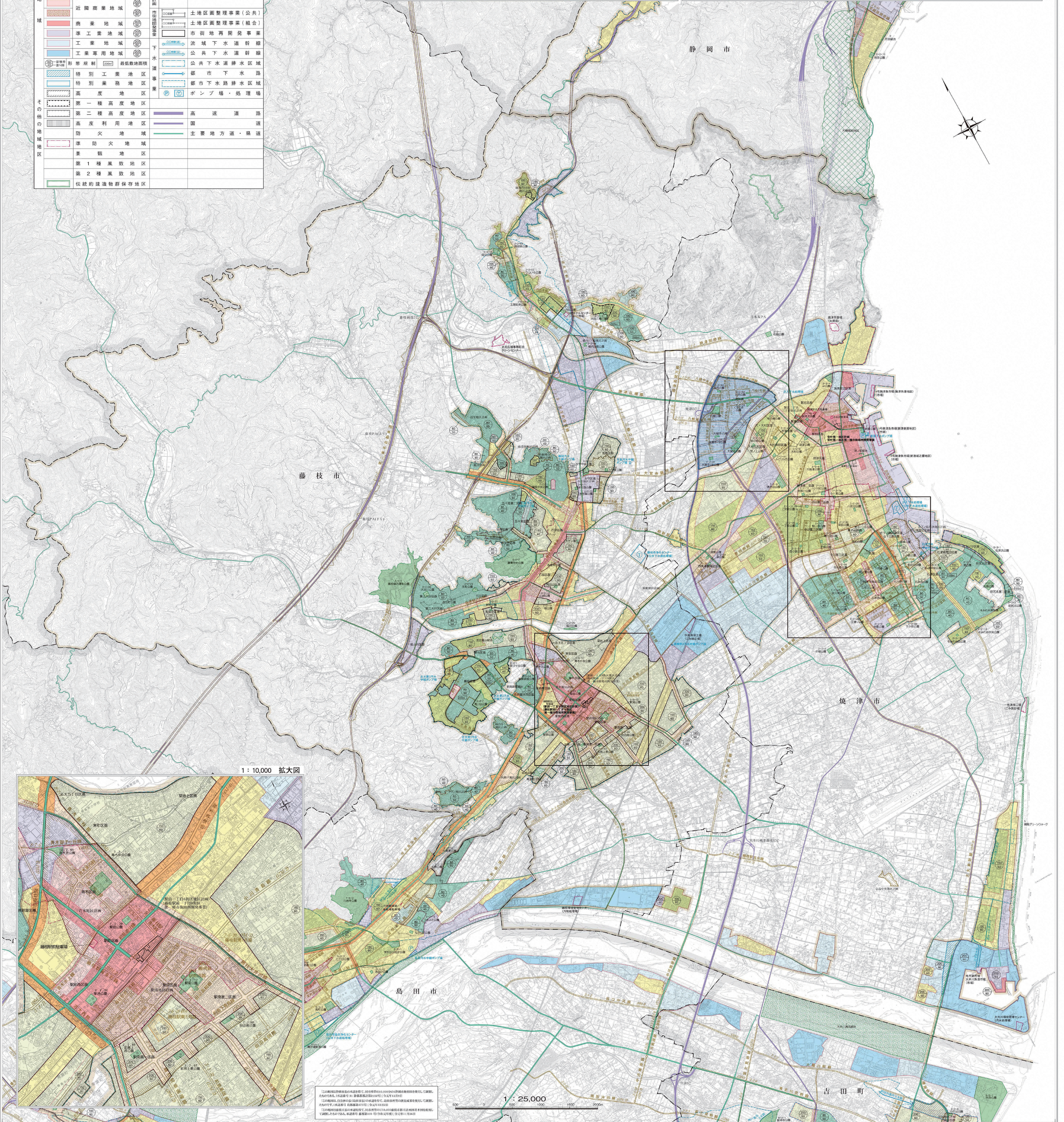
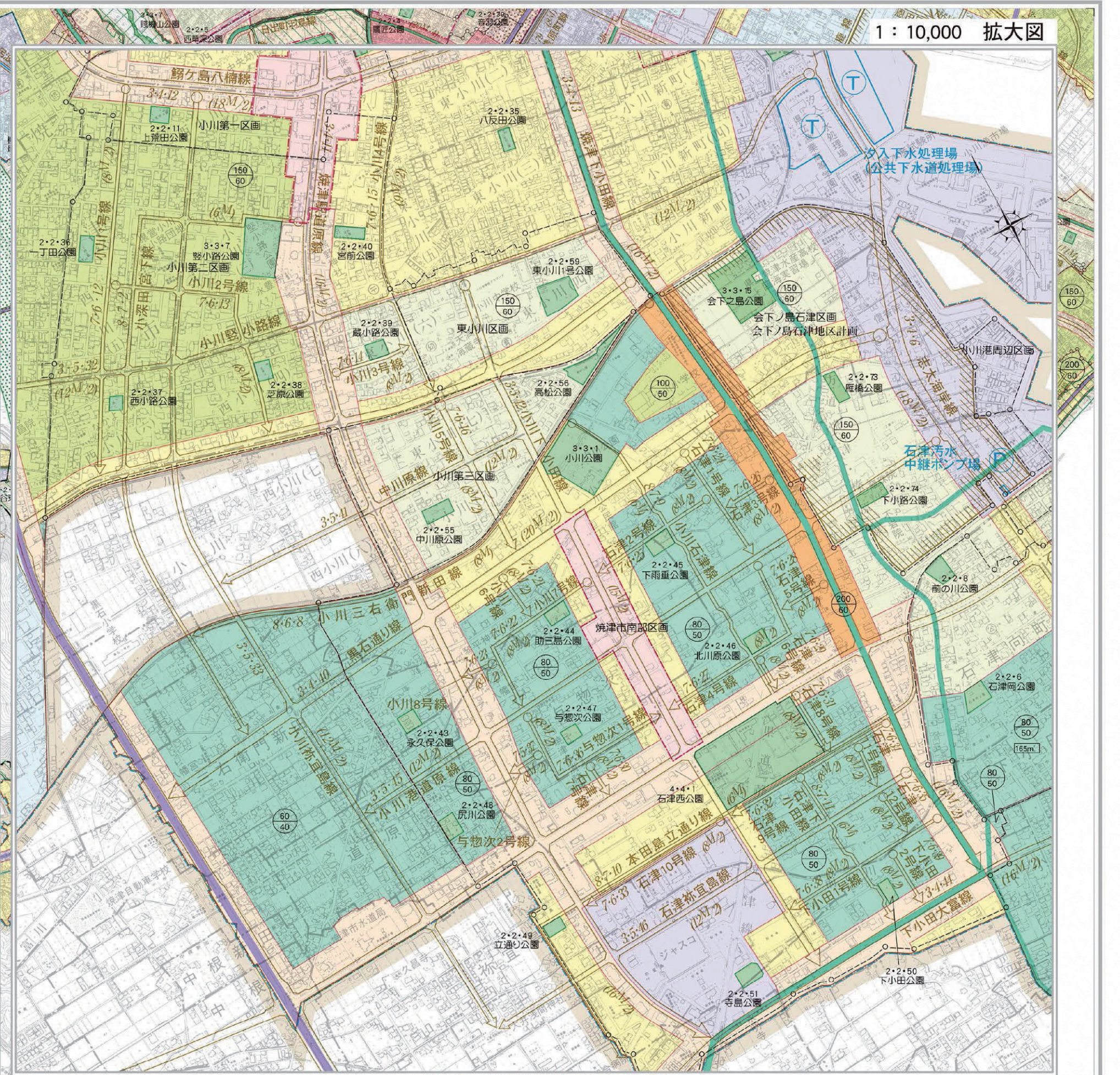
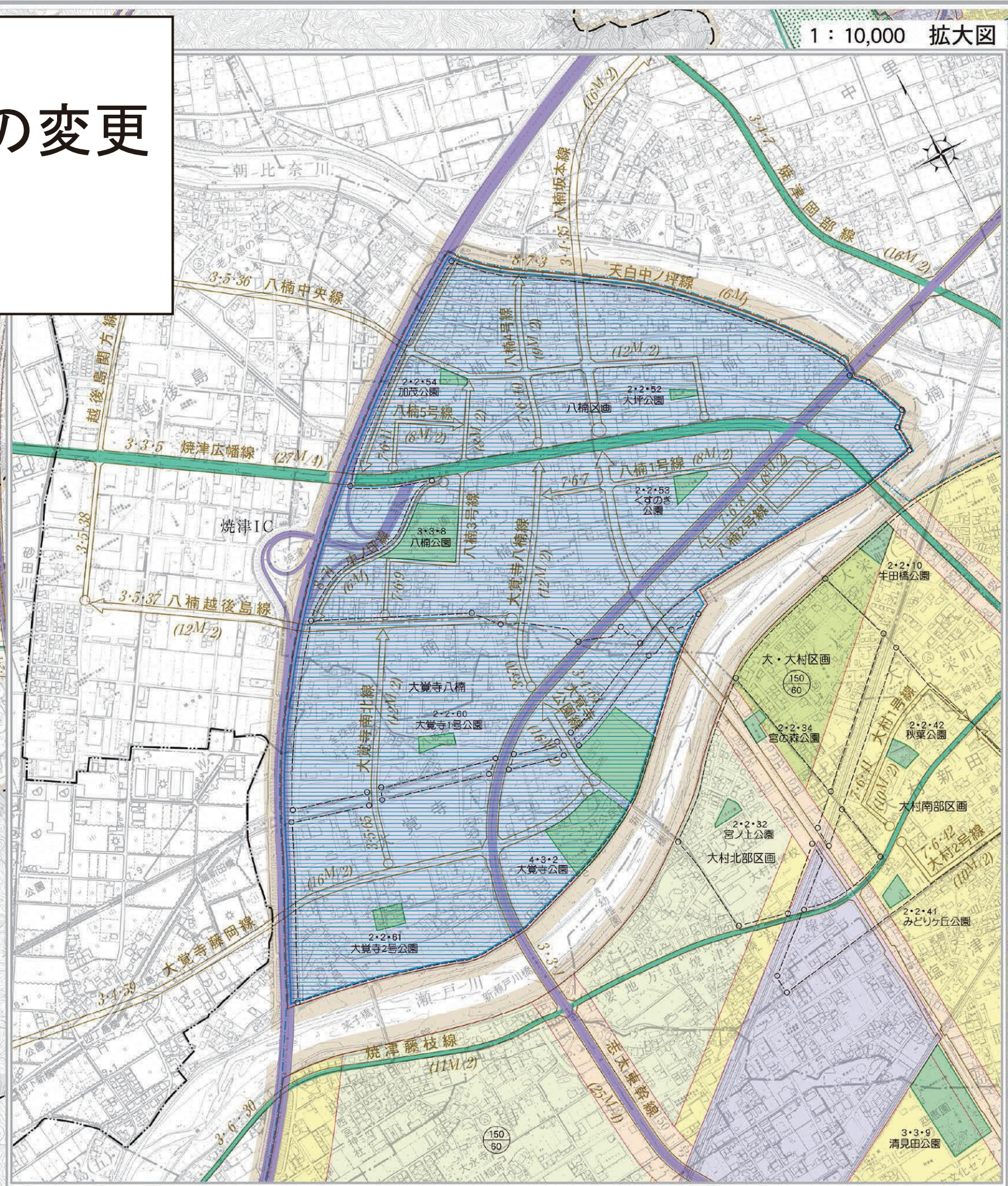
① 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の重要性

「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。

志太広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 総括図 静岡県決定



凡	例
行政区域	市界
都市計画区域	市界
市街化区域	市界
市街化調整区域	市界
第1種低層住宅専用地域	市界
第2種低層住宅専用地域	市界
第1種中高層住宅専用地域	市界
第2種中高層住宅専用地域	市界
第1種住居地域	市界
第2種住居地域	市界
準住居地域	市界
田園住居地域	市界
近隣商業地域	市界
商業地域	市界
第1種工業地域	市界
工業専用地域	市界
特別工業地域	市界
特別業務地域	市界
高度地域	市界
第1種高度地域	市界
第2種高度地域	市界
高度利用地域	市界
防火地域	市界
準防火地域	市界
第1種風致地域	市界
第2種風致地域	市界
伝統的建造物保存地域	市界
駐車場整備地域	市界
臨港地域	市界
新築・レクリエーション地区	市界
住環境保全型工業地区	市界
大規模集客施設制限地区	市界
都市計画道路	市界
緑地・緑道	市界
都市計画公園	市界
都市計画河川	市界
その他の都市施設	市界
地区計画	市界
土地整理事業(公共)	市界
土地整理事業(組合)	市界
市街地再開発事業	市界
流域下水道幹線	市界
公共下水道幹線	市界
公共下水道排水区域	市界
都市下水道	市界
都市下水道排水区域	市界
ポンプ場・処理場	市界
高速道路	市界
国	市界
主要地方道・県道	市界



1:25,000