

東遠広域都市計画
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
	(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.....	6
	(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.....	6
	(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.....	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.....	10
	1) 交通施設の都市計画の決定の方針.....	10
	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.....	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.....	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.....	145
	(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.....	15
	3) 実現のための具体の都市計画制度の方針.....	17

東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

東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）

東遠広域都市計画区域（以下、「本区域」という。）は、掛川市及び菊川市の2市で構成されている。

本区域は静岡県の西部に位置し、茶や水稻を主体とした県内有数の農業地域であるとともに、首都圏と中京・阪神圏を結ぶ東西交通の要衝に位置しているため、交通利便性を生かした多彩な産業が集積する区域である。

また、静岡都市圏及び浜松都市圏のいずれからとも一定の距離があることから、自立性を有した広域都市圏を形成しているほか、空の玄関口である富士山静岡空港及び海の玄関口である重要港湾御前崎港に近接する区域でもある。

近年は、「“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 拠点の充実と連携による賑わいと活力のある都市づくり（集約連携型都市構造の構築）
- ② 災害の最小化と迅速な復興により、安全・安心で、人が集まる住み続けたい都市づくり（安全・安心な都市空間の形成）
- ③ 脱炭素化に向けた環境と調和・共生した都市づくり（脱炭素社会の形成）
- ④ 地域資源を生かした人を中心とした快適で個性的な都市づくり（質の高い都市空

間・活動の確保)

- ⑤ 高度なサービスの実現に向けて連携し合う都市づくり（先進技術や民間活力の導入）
- ⑥ 美しい自然、歴史、文化と調和・共生した都市づくり（自然環境と農林漁業環境の保全）

(2) 地域毎の市街地像

都市機能の集約を図る J R 掛川駅周辺と J R 菊川駅周辺の中心市街地を都市拠点とし、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。

本区域では、市街地周辺部を取り巻く自然緑地や、茶畑、田園などの農業地帯、区域内を流下する一級河川菊川、二級河川逆川などの諸河川を水・緑の軸として、これらの中に各地域の中心的な市街地を核としたコンパクトで緑豊かな市街地形成を図ることを基本とする。

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

商業・業務地、幹線道路の周辺などに形成されている既存の住宅地は、道路、下水道、公園などの基盤整備により、居住環境の改善及び防災性の向上を図る。その外側に位置する住宅地域については、現状の低密度でゆとりある緑豊かな居住環境の維持を図る。

2) 商業・業務地域

掛川市の J R 掛川駅周辺、菊川市の J R 菊川駅周辺は、本区域の中心機能を有する商業・業務地区と位置づけ、互いの役割分担のもと都市機能の集積を図る。また、地域資源の活用による交流機能の向上を図る。

掛川市の大東地区及び大須賀地区、菊川市の小笠地区及び菊川インターチェンジ周辺地区は、掛川中心市街地、菊川中心市街地を補完し、地域の日常的な生産・消費活動を支える近隣商業地と位置づけ、都市機能の集積を図る。

3) 工業地域

掛川市及び菊川市の各市街地の外縁部に一団として工業地を配置し、周辺環境に配慮しつつ、工業地域としての機能強化を図る。

既存の工業団地や新エコポリス（第 3 期）などにおいては、産業拠点として位置づけ、産業用地としての土地利用を図る。

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。

特に、小笠山丘陵地及び牧之原台地に広がる茶畑地帯、一級河川菊川水系や二級河川弁財天川水系及び原野谷川の流域などに広がる水田地帯は、本区域の農業生産の基盤として保全を図る。

5) 集落地域

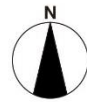
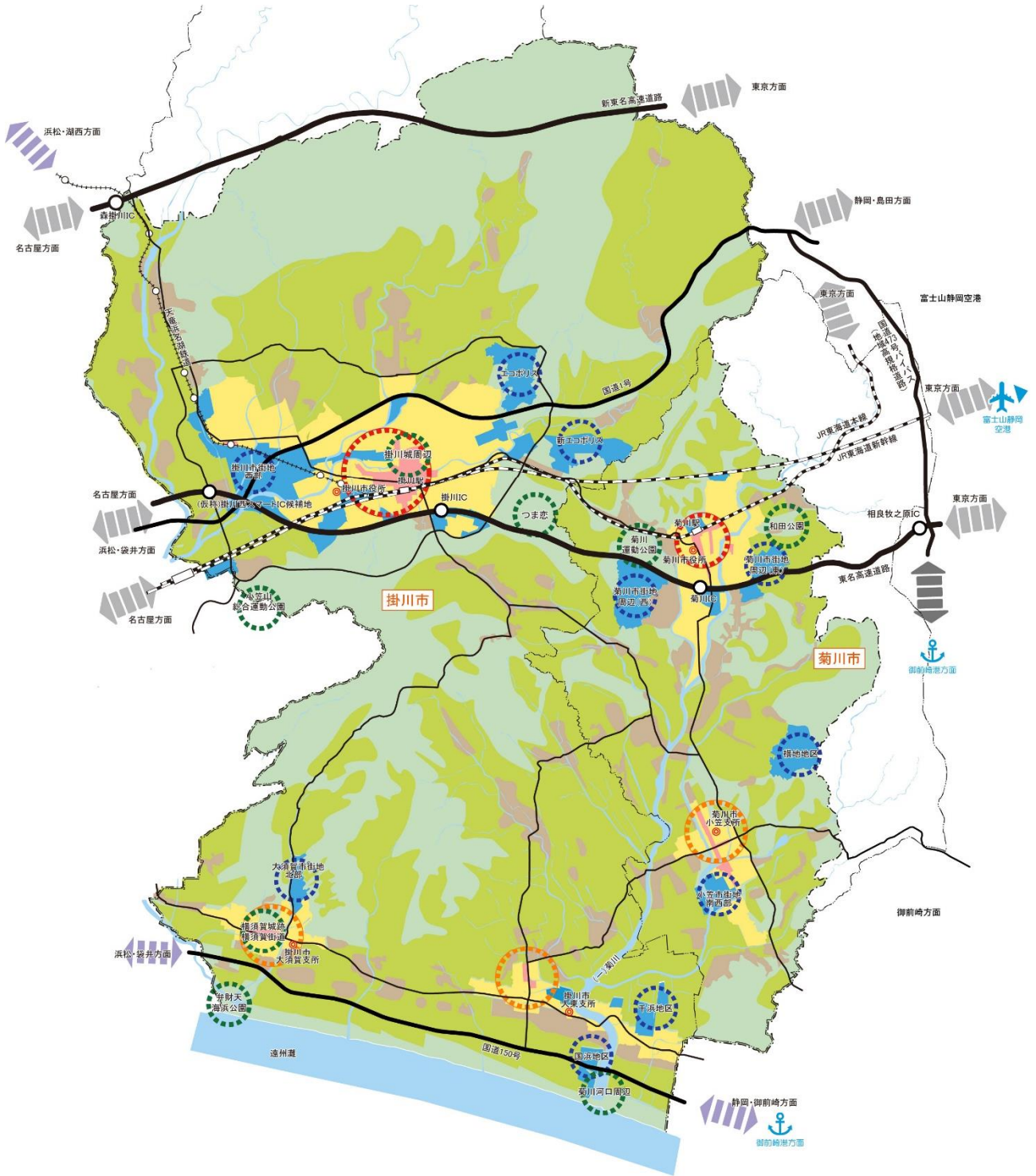
市街地外に点在する農家住宅及び計画的に整備された住宅団地については、集落地域として位置付け、集落道路や農業集落排水施設などの生活基盤の整備を推進し、周辺の自然環境との調和したゆとりある居住環境の形成を図る。

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。

特に、市街地と接する景観上優れた樹林地や、小笠山丘陵の緑地、遠州灘海岸の海浜地及び掛川市北部の山間地については、良好な自然環境を維持していく。

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。

本区域の人口については、今後は減少することが想定される。区域内には人口が増加している地域もあり、全体としても人口が微増傾向にあるものの、区域全体の市街化圧力が高いとはいえない。

また、本区域の中心都市である掛川市では、「生涯学習まちづくり土地条例」による土地利用の適正な規制・誘導が図られてきた。

さらに、市街地周辺部が農業振興地域における農用地区域に指定されているほか、郊外部では保安林に指定されており、土地利用に対する規制により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恐れは低い。

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、流通業務地に関する記述は、用途地域内での配置の方針である。

① 住宅地

本区域における既成市街地の密集住宅地については、道路・公園などの都市基盤の整備・改善を進め、居住環境の改善を図る。

掛川市の中心市街地については、都市基盤の整備により、都市型住宅地を中心に配置する。

掛川市の水垂第二地区では、土地区画整理事業や地区計画制度などによる都市基盤整備を行い、比較的ゆとりのある戸建て住宅を中心とした良好な低層住宅地を配置する。

掛川市の長谷地区や東名高速道路掛川インターチェンジ周辺地区については、良好な居住環境の形成を図り、中層住宅地を配置する。

J R 菊川駅南地区や菊川インターチェンジ周辺地区などについては、良好な居住環境の形成を図り、中層住宅地を配置する。

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

商業地は現在、各市街地の中心部に配置されており、既存の商業集積地において、商業機能の再編・高度化、歩道などの整備による快適な都市空間の整備を図る。また、駐車場などの整備により、賑わいがあり魅力的な商業地の形成を図る。

掛川市では、中心市街地である J R 掛川駅周辺に中心商業・業務地を配置し、本区域の拠点として、商業・業務機能の集積を図る。また、大東地区や大須賀地区の

3・5・5 袋井相良路線（主要地方道 相良大須賀線）沿道周辺などの商業・業務地は、周辺住民へのサービスにつながる日常生活レベルの近隣商業・業務地として配置する。

菊川市では、JR菊川駅周辺、東名高速道路菊川インターチェンジ周辺、小笠地区の3・4・39 堤佐栗谷線（主要地方道 掛川浜岡線）沿道などの商業・業務地は、周辺住民へのサービスにつながる日常生活レベルの近隣商業・業務地として配置する。

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

掛川市では、掛川市街地西部、エコポリス、新エコポリス、千浜地区、国浜地区及び大須賀市街地北部などに、また、菊川市では、菊川市街地周辺、横地地区、小笠市街地南西部などに、公害の防止及び土地利用の純化を図り、今後も工業地として配置する。

④ 流通業務地

東名高速道路（仮称）掛川西スマートインターチェンジの設置が検討されている掛川市街地西部の細田地区、沢田地区、岡津地区などにおいて、広域交通の利便性を生かし、流通業務地として配置する。

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

掛川駅周辺の商業・業務地に隣接する住宅地は、本区域における中心市街地として、賑わいと活力のある市街地形成を促進するため、店舗併用住宅や共同住宅を含めた住宅立地を促進し、商業・業務機能と共存する高密度な住宅地の形成を図る。

その他の都市拠点・地域拠点は、良好な居住環境を維持・創出するため、中密度の住宅地形成を図る。

また、各地域の中心的な市街地を取り囲む形で、ゆとりのある低密度住宅地を配置し、道路、公園などが整備された良好な居住環境の創出を図る。

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

掛川駅周辺地区は、本区域における中心市街地として賑わいと活力ある市街地形成を促進するため、空き店舗・空き地を解消しながら、商業・業務・文化施設などの立地を促進し、高密度な商業・業務地形成を図る。

その他の都市拠点・地域拠点は、日常生活の利便につながる近隣商業地、もしくは多様な交通利用に対応した利便性の高い魅力ある沿道型商業地として、商業・業務施設の立地を促進するため、中密度の商業・業務地を図る。

③ 工業地における建築物の密度の構成に関する方針

工業専用地域及び工業系の土地利用に特化した地域は、工業専用系地区として工業機能及び物流機能の集積を図る。

その他の工業系用途地域では、軽工業系地区として、住宅地などと調和した地域

に根ざした産業の振興を図る。

- 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掛川駅周辺を中心市街地の活性化を図るため、市街地再開発事業により土地の高度利用を進め、商業・業務機能の集積と、まちなか居住の促進を図る。

- ② 居住環境の改善又は維持に関する方針

基盤整備が遅れたまま市街化が進行した地区については、街路などの整備により、居住環境の改善を図る。また、現状で良好な居住環境が形成されている地区や土地区画整理事業の施行地区については、地区計画、建築協定、景観地区などの制度により建築物・工作物などを規制誘導し、良好な居住環境の保全・創出を図る。

既存の工業地については、今後も環境の保全に努めるとともに、緩衝地帯の設置により周辺住宅地の公害防止を図る。

- ③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

都市の骨格を形成する緑地は、都市の環境保全、市街地景観上貴重な緑地として保全を図る。また、市街地内に残存する樹林地などについても、市街地内の貴重な緑地として位置づけ保全を図る。

- 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。

浸水被害が頻発している菊川水系黒沢川においては、特定都市河川に指定し、あらゆる関係者が協働して流域治水に取り組む。

- ⑤ 公共交通と土地利用の連携に関する方針

J R掛川駅周辺及びJ R菊川駅周辺については、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、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。

公共交通の利便性向上を図るため、民間、行政が連携して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。

- 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地区では、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みられる地区では、土地区画整理事業などの面的整備を検討する。

空き家については、空き家対策計画に基づき、空き家バンクをはじめとする取組や、各種制度を積極的に活用し、良質な住宅の供給を図る。

また、低未利用地を活用した新たな緑地の創出により、都市環境負荷の軽減を図る。

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、畑地帯総合整備事業の受益地である牧之原掛川地区をはじめ、牧之原台地、小笠山丘陵地の畑地帯、一級河川菊川や上小笠川、二級河川原野谷川や弁財天川などの沿川にある水田地帯は、今後も優良な農地として保全する。

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、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

小笠山丘陵地や牧之原台地の樹林地、掛川市北部の山間地、低地部との境界をなす斜面樹林地、公共空地周辺の緑地などは、本区域の良好な都市環境を維持する貴重な要素であるため、これらの自然環境を保全する。

また、遠州灘海岸の沿岸部及び樹林地については、御前崎遠州灘県立自然公園及び保安林制度による海岸環境を保全する。

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。

幹線道路沿道において、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、実情

に応じた適正な土地利用の整序を図る。

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、自然環境や農林業への十分な配慮のもとに、地区計画制度などの適用を検討し、周辺環境に配慮した計画的な土地利用を図る。

上西郷地区、大坂・土方（東・南工区）工業団地においては、都市計画上の影響を予測した立地評価を行い、農林業などとの十分な調整を行った後、用途地域の指定などにより適正な立地を図る。

既に工業団地として整備された上土方地区などについては、今後も周辺環境と調和した工業地として保全するため、用途地域の指定や地区計画制度の適用などを検討する。

インターチェンジ周辺、幹線道路沿道など、店舗、事務所など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、東西方向の国土レベルの交通軸上にあり、静岡都市圏と浜松都市圏のほぼ中間に位置している。また、富士山静岡空港や御前崎港などの広域交通拠点にも近接していることから、これらの都市圏や広域交通拠点と効果的に連携する道路交通体系の確立が必要である。

区域内においては、都市活動の広域化・活発化に伴う中心市街地への通過交通の流入の抑制や、拠点間の連携の強化に寄与する機能的な道路交通体系を構築し、円滑な都市内交通の実現を図ることが必要である。

また、安全・安心な居住環境を形成するため、生活圏単位での円滑な道路交通体系の構築が必要である。

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。

- ・ 東名高速道路と新東名高速道路の森掛川インターチェンジを相互に連絡する道路の整備を進め、交通機能の補完と代替性の確保を図る。また、富士山静岡空港や御前崎港といった広域交通拠点及び隣接する各都市との連携を図る体系的な道路ネットワークの形成を図る。
- ・ 人口減少・少子高齢化の進展、地球温暖化などの社会情勢の変化を踏まえつつ、各拠点が適正に都市機能を果たし、本区域の一体的な発展を図るため、拠点間の連携・連絡を強化する交通ネットワークの整備を図る。
- ・ 県内主要施設に対し広域からのアクセス性向上と周辺の地域活性化を進めるため、東名高速道路（仮称）掛川西スマートインターチェンジの設置を検討する。
- ・ 広域交通への需要や拠点間交通の需要に対応するとともに、中心市街地への通

過交通の流入抑制を図るため、掛川市街地の外縁部において、これらの交通を分散処理する環状道路の整備を図る。

- ・ 将来の交通需要に対して、鉄道、バスなどの公共交通機関の活用を図る。また、都市的な各種機能の整備を促進し、総合的な交通の体系を図る。

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1.9 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）を配置する。

・ 主要幹線道路

都市間交通や本区域内通過交通などの比較的長いトリップの交通を処理する道路として、1・4・1 国道1号掛川バイパス（国道1号バイパス）及び3・3・7 小笠南部海岸線（国道150号）を配置する。また、東西方向の国土交通軸と、本区域に隣接する広域交通拠点の富士山静岡空港や御前崎港とを結ぶ、南北方向の国道473号バイパスを配置する。

・ 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

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上、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ため、周辺環境の整備と併せて、交通広場やアクセス道路を配置する。

掛川市では、交通結節点としてJR掛川駅に駅前広場を配置する。

また、菊川市では、菊川駅南北市街地の均衡ある発展を図るため、JR菊川駅南北自由通路の整備を推進するとともに、南口駅前広場の拡張と北口に駅前広場を新たに配置する。

ウ 駐車場

自動車、自動二輪車、自転車の需要の特性に対応するため、民間と公共の適切な役割分担のもと自動車駐車場、自転車駐車場を配置する。

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
交通広場	3・4・3 菊川駅前通り線（菊川駅南口駅前広場）（菊川市）
	3・4・71 菊川駅北口線（菊川駅北口駅前広場）（菊川市）

(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、一級河川菊川、二級河川太田川水系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。

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

本区域は、一級河川菊川や下小笠川、二級河川原野谷川や弁財天川などの流域に分かれている。

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。

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。

掛川市	69%
菊川市	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、掛川浄化センター、大東浄化センター、大須賀浄化センター及び菊川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	掛川市			菊川市
処理区	掛川	大東	大須賀	菊川
排除方式	分流式	分流式	分流式	分流式
下水道計画区域人口（人）	53,490	10,050	7,130	19,100
下水道計画区域面積（ha）	1,890	616	448	760
ポンプ場（ヶ所）	4	—	—	1
処理場（ヶ所・m ² ）	1・27,000	1・22,000	1・34,000	1・12,220

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	掛川市公共下水道 (掛川処理区、大東処理区、大須賀処理区) 菊川市公共下水道(菊川処理区)

(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、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場などの既存都市施設を適切に維持管理する。

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。

火葬場として菊川市西方地区に東遠地区聖苑組合火葬場を配置する。

汚物処理場として掛川市長谷地区に掛川市衛生センターを配置する。

ごみ焼却場として掛川市満水地区に掛川市・菊川市衛生施設組合清掃センターを配置する。

と畜場として、菊川市赤土地地区に静岡県内の食肉流通の合理化や、食肉等の加工から販売までの強化等の畜産振興及び、都市の健全な発展を図るための静岡県食肉センターを新たに配置する。

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
と畜場	静岡県食肉センター

(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

既成市街地で既に市街化されている区域については、市街地再開発事業などにより、高度利用を図る。

既成市街地の基盤整備が遅れている地区については、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を解消するため、土地区画整理事業などの実施を検討し、居住環境の向上を図る。

市街地内の比較的未利用地が残存している地区については、土地区画整理事業などの実施を検討し、計画的な市街地形成を図る。

新市街地については、将来展望に沿った都市基盤の整備を進めるため、土地区画整理事業などによる先行的な公共施設の整備、地区計画の活用などを検討し、良好な居住環境の確保を図る。

② 整備方針

掛川市の掛川駅周辺を中心市街地については、市街地開発事業を実施し、商業・業務機能の高度化及び居住環境の改善を図る。

掛川市の水垂第二地区にあつては、土地区画整理事業、地区計画等による計画的な整備・誘導を進め、無秩序な市街化を防止し、自然と調和した快適な居住環境の形成を図る。

工業系の地区にあつては、土地区画整理事業などにより、未利用地の効率的な土地利用を図る。また、地域内に散在する工場などの移転先用地としての活用も進め、工場などの集団化を図る。

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

市町名	区 域 名	整 備 方 針	面 積
掛川市	水垂第二地区	新市街地であり、土地区画整理事業または地区計画などにより、良好な居住環境整備を図る。	43.3ha
	掛川駅前西街区	中心市街地であり、民間活力による都市機能の更新と土地の高度利用を図る。	3.1ha

(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、小笠山丘陵地や牧之原台地などの樹林地、都市におけるオープンスペースとなっている一級河川菊川、二級河川弁財天川などの河川空間を有している。今後も、都市の骨格を形成する緑地として保全を図るとともに、市街地内に残された良好な緑地空間は、潤いのある都市環境を創出する緑地として保全を図る。

また、これらの緑地の保全を図りながら、地域の植生、地形などの自然資源や自然景観、また文化、城跡の復元などの歴史資源を生かした公園配置を積極的に進める。また、地震や火災時などの非常時における緊急活動を支援するため、防災、安全面にも配慮した公園整備を進める。特に、既成市街地内で都市計画決定されている公園については、早期の事業化促進を図る。

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	14.0 m ² /人	14.1 m ² /人

2) 主要な緑地の配置方針

① 環境保全システムの配置方針

山間地などの樹林地や都市におけるオープンスペースとなっている河川空間は、都市の骨格を形成する緑地として保全を図る。特に、御前崎遠州灘県立自然公園に指定されている遠州灘海岸、横地城跡周辺などについては、貴重な自然緑地の保全を図る。

市街地内及び集落地周辺に点在する社寺林や樹林地は、自然度の高い貴重な緑地

として保全を図る。また、集落地で見られる屋敷林や生垣などについても、地域の環境を保全する重要な緑地として保全を図る。

加えて、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

住区基幹公園及び都市基幹公園を中心に、社寺などを日常的なレクリエーションの場として位置づけ、配置・整備を図る。

また、市街地内を流れる河川についても、運動などのレクリエーションの場や安らぎや潤いを与える場として位置づけ、親水化などの整備を図る。

特色ある自然資源の小笠山丘陵地、遠州灘海岸や河川の沿川にまとまって残る緑地空間及び小笠山総合運動公園は、レクリエーション利用が可能な自然地であり、保全を基本としながら風致公園や運動公園などの整備・活用を図る。また、観光農園などの農地についてもレクリエーション緑地として保全・活用を図る。

河川や丘陵を根幹として、施設緑地及び地域制緑地を相互に結ぶ緑のネットワークを形成する。特に、市街地内では主に河川空間を軸として、緑道、歴史・文化遺産、公園・緑地といった施設的な緑地、あるいは市街地周辺部の自然的緑地とのネットワーク化を進める。

本区域内の歴史的施設、弁財天海浜公園、つま恋、菊川河口周辺などは、野外レクリエーションを主体とした野外活動の拠点として配置する。

③ 防災系統の配置方針

小笠山総合運動公園をはじめ、地震災害時に身近な避難地、避難路として機能する公園・緑地、道路、河川などを防災施設として位置づけ計画的に配置する。特に、密度の高い既成市街地では、緑地などの防災施設のネットワーク化を推進する。

また、低地部の浸水被害などを防止するため、市街地に近接する斜面樹林地、市街地内を流下する河川の上流部における樹林地や茶畑、また洪水調整機能を有する市街地周辺の大規模水田などの保全を図る。

大規模工業地や住居地区と工業地区が隣接する地区においては、公害に対して緩衝機能を持つ緑地の整備を図る。また、工場敷地内の緑化を推進し、就業環境の向上及び地域環境の改善を図る。広域幹線道路沿いにおいては、交通公害、騒音公害などの緩衝緑地の整備を図る。

また、農地などを自然災害から守るため、海岸沿いの防風林を保全していく。

④ 景観構成系統の配置方針

掛川城公園、菊川運動公園、大須賀横須賀城跡の周辺緑地などは、地域の個性を形成するシンボリックな緑地として保全・整備を図る。

段丘斜面の緑地や掛川市北部の山間地の樹林地、主な河川とその周辺緑地については、市街地の背景や外縁部を構成する自然景観となっていることから、市街地からの眺望に留意した保全・整備を図る。

また、段丘斜面に広がる茶畑景観や平野部の田園景観及び遠州灘海岸の海岸景観についても、当該圏域の特徴となる緑地の景観として保全を図る。

3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

① 公園緑地などの整備目標及び配置の方針

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 その他緑地の指定の方針

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、掛川市の遠州灘海岸地区、大東大坂地区、大東中地区田ヶ池周辺、大東高天神城跡周辺、大須賀西大谷地区、大須賀東大谷地区、菊川市の菊川応声教院北側地区、菊川長池団地西地区などにおいて指定を検討する。

イ. 特別緑地保全地区

自然地の環境・緑地保全を目的に、掛川市の大須賀西大谷地区用途地域周辺、菊川市の菊川西方工業団地東側について指定を検討する。

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 拠点の充実と連携による賑わいと活力のある都市づくり
(集約連携型都市構造の構築)
- ② 災害の最小化と迅速な復興により、安全・安心で、人が集まる住み続けたい都市づくり
(安全・安心な都市空間の形成)
- ③ 脱炭素化に向けた環境と調和・共生した都市づくり
(脱炭素社会の形成)
- ④ 地域資源を生かした人を中心とした快適で個性的な都市づくり
(質の高い都市空間・活動の確保)
- ⑤ 高度なサービスの実現に向けて連携し合う都市づくり
(先進技術や民間活力の導入)
- ⑥ 美しい自然、歴史、文化と調和・共生した都市づくり
(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

「公共交通の利便性向上を図るため、民間、行政が連携して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。

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地区では、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みられる地区では、土地区画整理事業などの面的整備を検討する。」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。

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・3 菊川駅前通り線（菊川駅南口駅前広場）」を加える。また、「3・4・2

西方高橋線」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

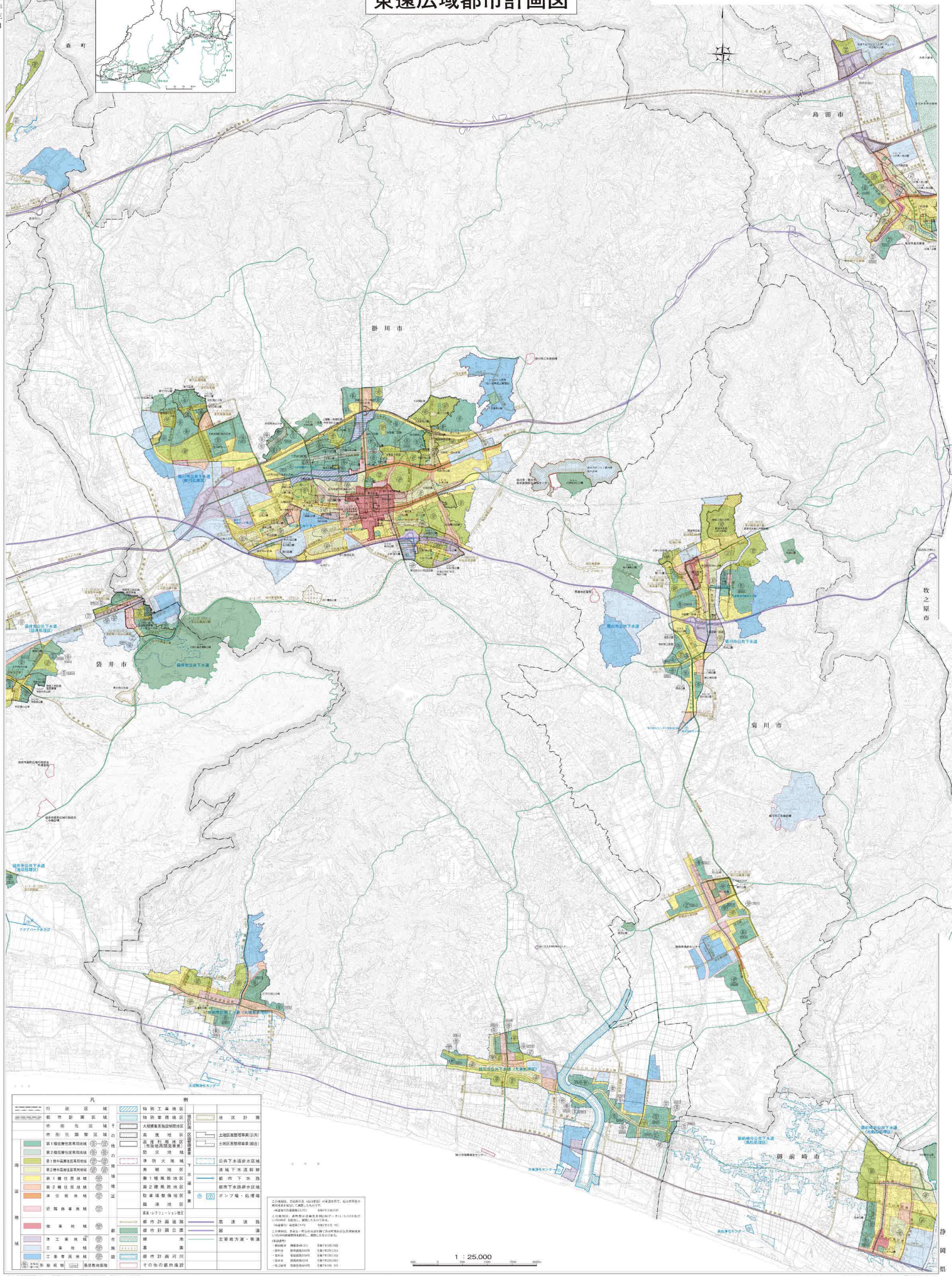
① 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の重要性

「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。

令和七年三月



東遠広域都市計画図



凡		例	
行政区域	特別工業地区	地区計画	土地区画整理事業(公的)
都市計画区域	特別業務地区	土地区画整理事業(民間)	公共下水道事業
市街化区域	大規模集落地域	下水道事業	流域下水道
市街化調整区域	高度地区	都市下水道	都市下水道事業
第1種住居専用地域	高度利用地区	ゴルフ場・娯楽場	高速道路
第2種住居専用地域	市街地再開発事業	主要地方道・普通道	市街地再開発事業
第3種住居専用地域	防火地域	市街地再開発事業	市街地再開発事業
第1種中高層住居専用地域	準防火地域	市街地再開発事業	市街地再開発事業
第2種中高層住居専用地域	準防火地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
第1種住居地域	第1種風致地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
第2種住居地域	第2種風致地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
準住居地域	駐在所地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
近隣商業地域	駐在所地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
商業地域	駅前地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
準工業地域	駅前地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
工業地域	駅前地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
工業専用地域	駅前地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
その他都市施設	駅前地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業

1 : 25,000

注1) 都市計画区域の境界線は、原則として市街化区域の境界線と一致する。注2) 都市計画区域の境界線は、原則として市街化区域の境界線と一致する。注3) 都市計画区域の境界線は、原則として市街化区域の境界線と一致する。