

掛川市都市計画マスタープラン

概要版

平成 30 年 3 月

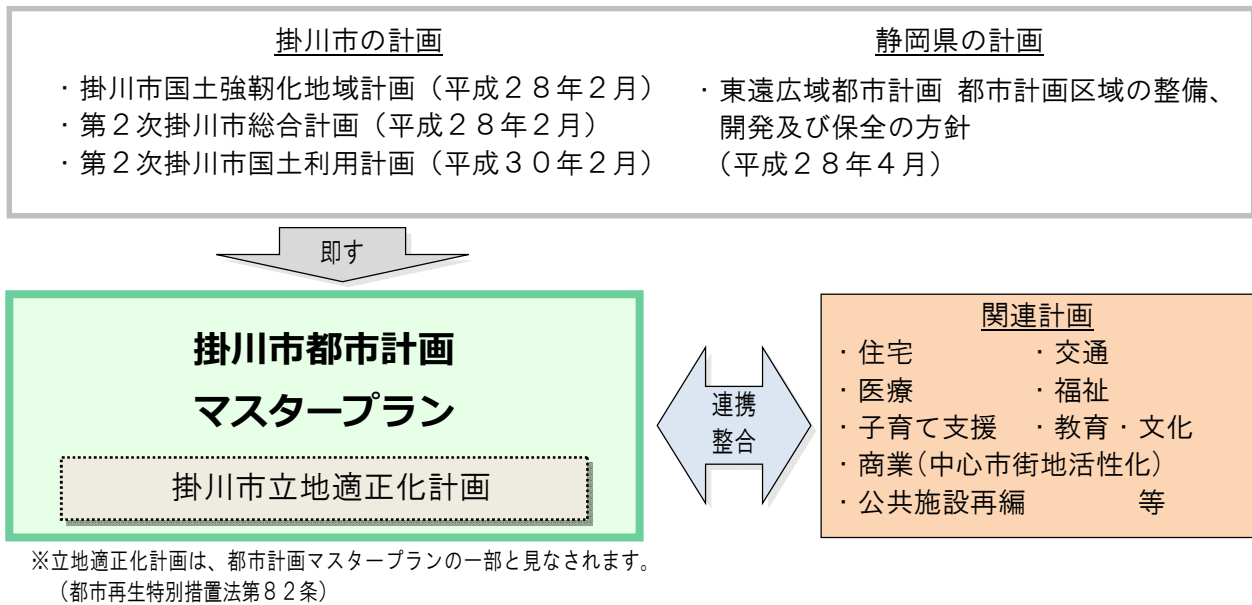
掛 川 市

都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランとは、都市計画法第 18 条の 2 に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことであり、市町村が行う「都市計画」や「都市づくり」の最も基本的な考え方を示したものです。

掛川市都市計画マスタープランの位置づけ

掛川市都市計画マスタープランは、第 2 次掛川市総合計画や第 2 次掛川市国土利用計画などの上位計画に即して策定します。掛川市の今後の都市計画や都市づくりは、この都市計画マスタープランを根拠として行われます。



計画対象区域： 掛川市の全域を対象としています。

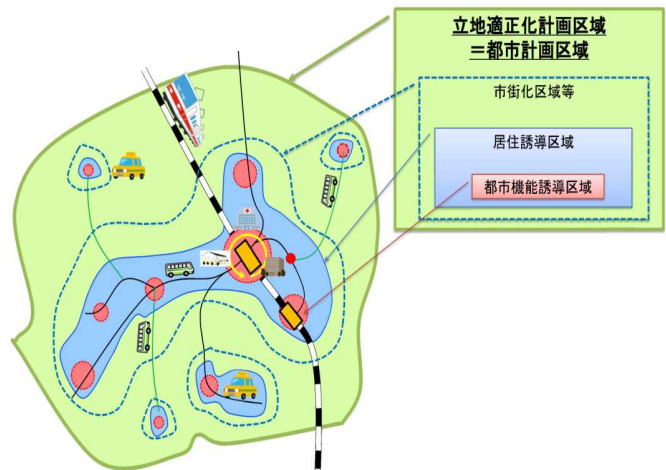
計画目標年度の設定： 計画目標年度を平成 40 年度と設定します。

参考：立地適正化計画について

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられます。掛川市では、今回の都市計画マスタープランの改定と同時に公表しています。

(主な記載事項)

- 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- 都市の居住者の居住を誘導すべき区域
- 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域
- 誘導すべき都市機能増進施設
- 市町村が講ずべき施策に関する事項



I 掛川市都市計画マスタープラン 全体構想

1 都市づくりのテーマ・基本理念

掛川市都市計画マスタープランでは、近年の社会動向に対応し、将来にわたって都市として自立し、持続的に発展し続けることを目標として、都市づくりのテーマや基本理念を以下のとおり決めました。

掛川市の現状と課題

| | | |
|----------|--|------------------------------------|
| 人口 | <ul style="list-style-type: none">・人口減少社会へ転じる・高齢者の増加、子どもや働く世代が減少 | 人口減少・少子高齢化を見据えた 持続可能な都市づくりが必要 |
| 地域 経済 | <ul style="list-style-type: none">・製造品出荷額等や商品販売額は減少・観光交流客数は増加傾向 | 活力とにぎわいのある 都市づくりが必要 |
| 安全 安心 | <ul style="list-style-type: none">・海、川、山、都市に係る自然災害による様々な被害の発生が懸念・空き家が増加傾向 | 地域の特性を踏まえながら、 安全な都市づくりが必要 |
| 歴史 文化 | <ul style="list-style-type: none">・多彩な歴史・文化などの地域資源が立地・地域の催事などが多く実施 | 多彩な地域資源の継承と これらを活用した都市づくりが必要 |
| 自然 環境 | <ul style="list-style-type: none">・森林資源や川・海の水資源の豊かな自然環境・世界農業遺産の「静岡の茶草場農法」に代表される特色ある農業 | 豊かな自然資源の保全・活用と、 環境と共生する都市づくりが必要 |
| 協働 | <ul style="list-style-type: none">・掛川市自治基本条例に基づく、市民等の自治によるまちづくりを推進する環境が拡充 | 市民・企業・行政等の 協働による都市づくりが必要 |

都市づくりのテーマ

「希望が見えるまち・誰もが住みたくなるまち掛川」

～人、自然、都市が調和・共生し、活力とうるおいのあるまち～

都市づくりの基本理念

- 基本理念 1 拠点の充実と連携促進による持続的に発展する都市
- 基本理念 2 暮らし・生活を支える産業が力強く発展する都市
- 基本理念 3 安全・安心・快適な都市
- 基本理念 4 地域資源を活かした個性的で魅力ある都市
- 基本理念 5 環境共生の都市
- 基本理念 6 市民・企業・行政等の協働が支える都市

2 将来都市構造

将来都市構造は、将来の掛川市の骨格をイメージしたものです。基本的な土地利用の考え方や、主要な拠点となるエリアの配置と連携の考え方を示しています。

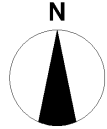
掛川市都市計画マスタープランでは、人口減少・少子高齢化が進行する中でも本市が持続的に発展し、豊かな自然や各地域が育んできたコミュニティや自然、歴史・文化、産業を今後も守るための都市構造として「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指します。

多極ネットワーク型コンパクトシティでは、人口減少下においても都市施設を維持し続ける拠点等を確保するとともに、多様な都市施設が集積する掛川区域の中心部との移動の足を確保することにより、将来にわたり市民の生活利便性を維持・確保していきます。

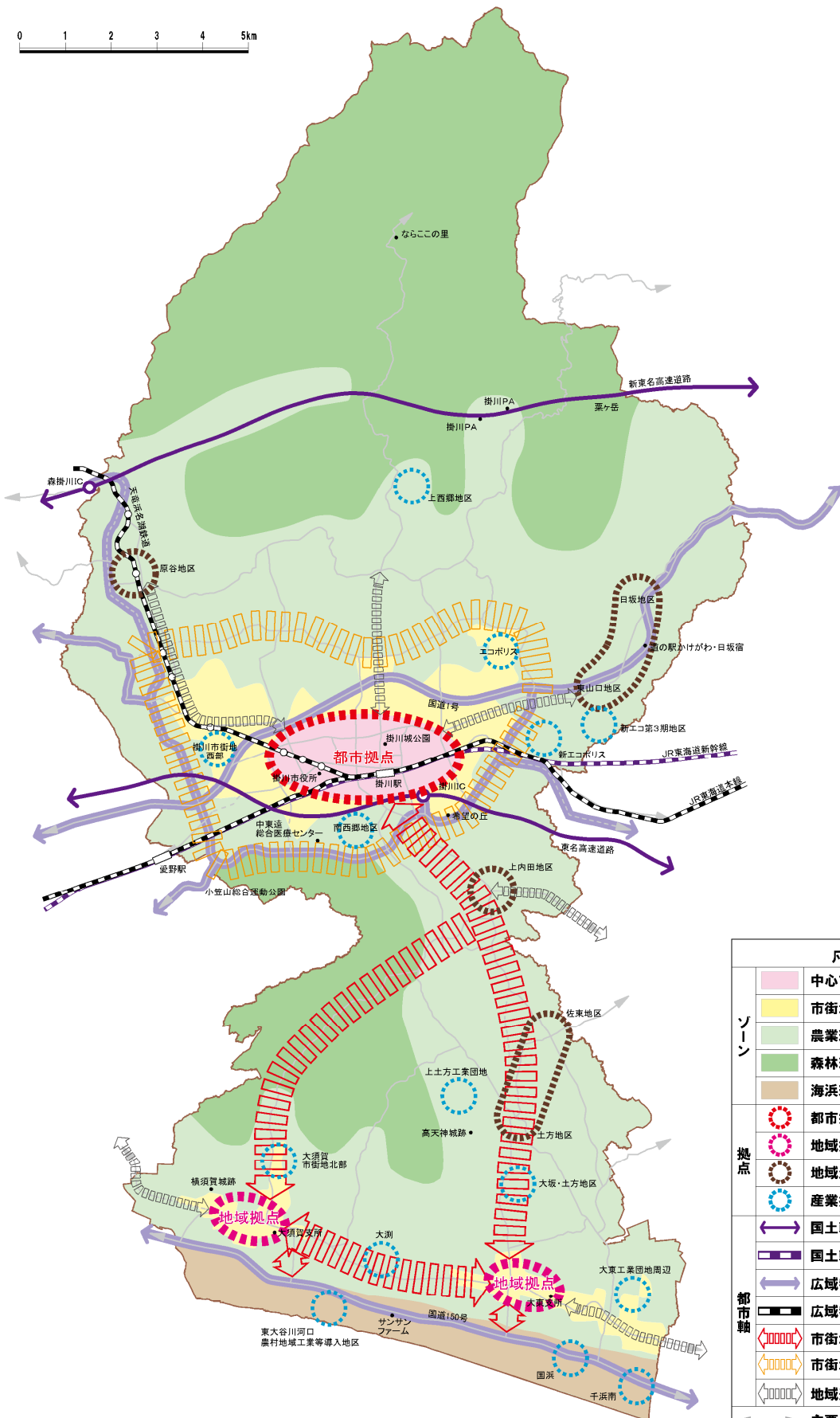
本市における将来都市構造の構成要素と方向性

| ゾーン | |
|---|--|
| ・ 中心市街地ゾーン  | ・ 都市機能の集積と都市型住宅の立地誘導 ・ 交流とにぎわいのある快適な都市空間の形成 |
| ・ 市街地ゾーン  | ・ 住宅地、商業・業務地、工業地を適正に配置 ・ 安全で快適な市街地環境の形成 |
| ・ 農業環境ゾーン  | ・ 自然や農地に囲まれた、のどかな‘ふるさと’としての環境保全 ・ 生活道路等の生活基盤の整備・充実を推進 |
| ・ 森林環境ゾーン  | ・ 貴重な自然資源や動植物資源などの保全 ・ 自然学習・体験の場、都市住民との交流の場としての活用 |
| ・ 海浜環境ゾーン  | ・ 自然学習・体験の場、都市住民との交流の場としての活用 ・ 海岸付近の防災性の強化 |
| 拠点 | |
| ・ 都市拠点  | ・ 都市機能の集積と都市型住宅の立地誘導 ・ 玄関口として交流とにぎわいのある快適な都市空間の形成 |
| ・ 地域拠点  | ・ 多様な都市機能や快適な居住環境の維持 |
| ・ 地域生活拠点  | ・ 既存の都市機能を維持し、安全・安心・快適な住環境の形成 ・ 各拠点からの公共交通サービスを維持 |
| ・ 産業拠点  | ・ 周辺の自然環境との調和に配慮しつつ、企業の集積性の向上 |
| 都市軸 | |
| ・ 国土軸  | ・ 広域都市圏との連携強化に向けた取り組みを推進 |
| ・ 広域都市連携・交流軸  | ・ 富士山静岡空港・御前崎港などの広域拠点や広域都市圏、隣接都市との連携強化 |
| ・ 市街地連携・交流軸  | ・ 都市拠点や地域拠点の相互の市街地の連携を強化し交流を促進するための整備や公共交通網の維持・確保 |
| ・ 市街地環状軸  | ・ 掛川区域の市街地ゾーンへの通過交通を排除 ・ 東名高速道路及び新東名高速道路と産業拠点との連絡性を強化 |
| ・ 地域連携・交流軸  | ・ 都市拠点との連携を維持 |

将来都市構造図



富士山時間空港



| 凡 例 | |
|-------|----------------|
| ゾ ー ン | 中心市街地ゾーン |
| | 市街地ゾーン |
| | 農業環境ゾーン |
| | 森林環境ゾーン |
| | 海浜環境ゾーン |
| 拠 点 | 都市拠点 |
| | 地域拠点 |
| | 地域生活拠点 |
| | 産業拠点 |
| 都 市 軸 | 国土軸（道路） |
| | 国土軸（鉄道） |
| | 広域都市連携・交流軸（道路） |
| | 広域都市連携・交流軸（鉄道） |
| | 市街地連携・交流軸 |
| | 市街地環状軸 |
| | 地域連携・交流軸 |
| 主要な道路 | |

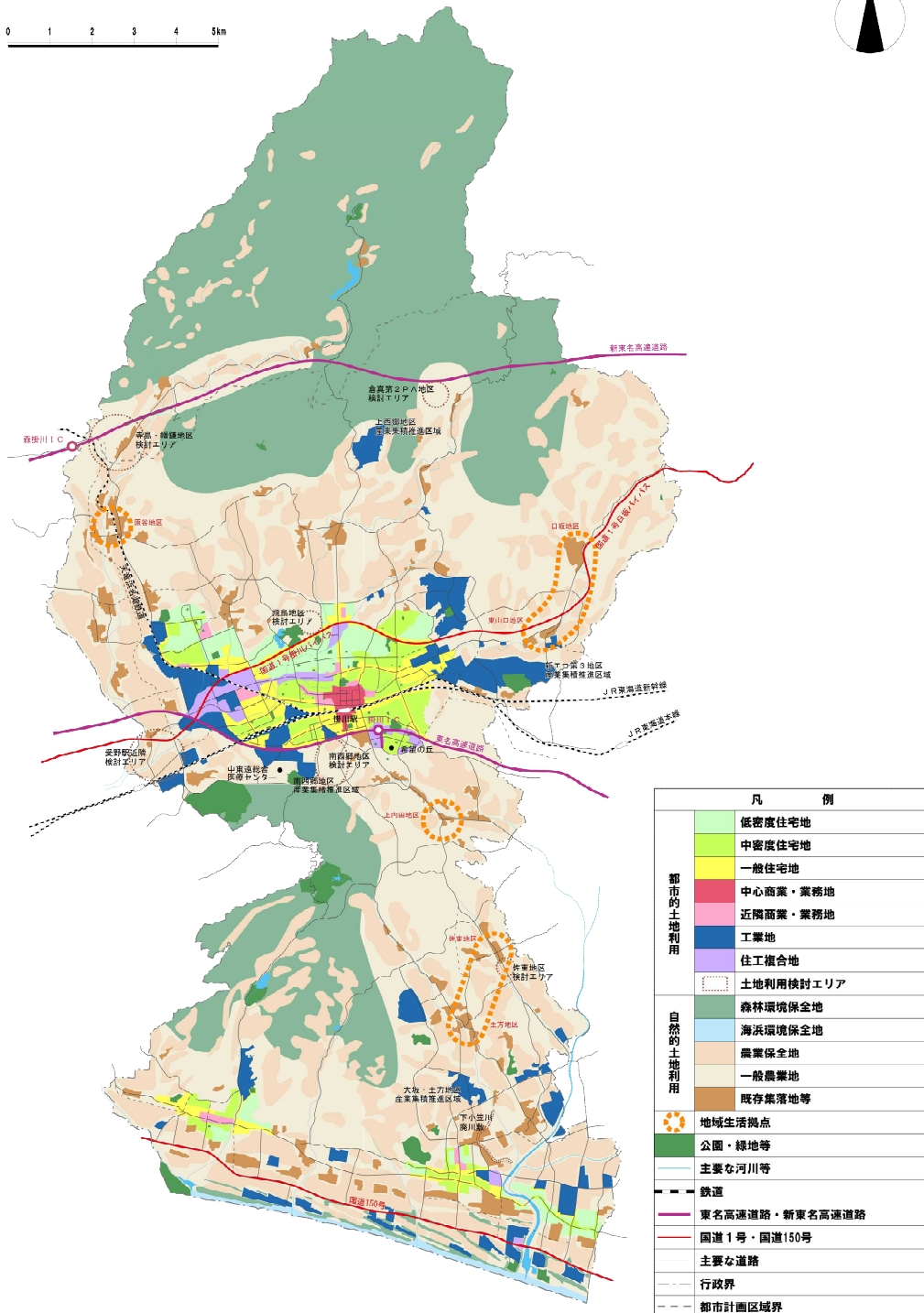
3 分野別方針

(1) 土地利用の誘導・市街地整備の基本方針

- ◆健全かつ効果的な都市的土地利用
- ◆都市拠点における商業施設や歴史的・文化的資源等を有効活用した商業立地の促進
- ◆静岡県内陸フロンティア推進事業と連携した新たな工業団地等の整備
- ◆森林環境保全地や海浜環境保全地の保全と交流の場としての活用
- ◆自然環境や農業環境、また既存集落地等が互いに調和・共生した自然的土地利用
- ◆世界農業遺産に認定された「静岡の茶草場農法」をはじめ農地の保全と観光農業等への活用

土地利用の誘導方針図

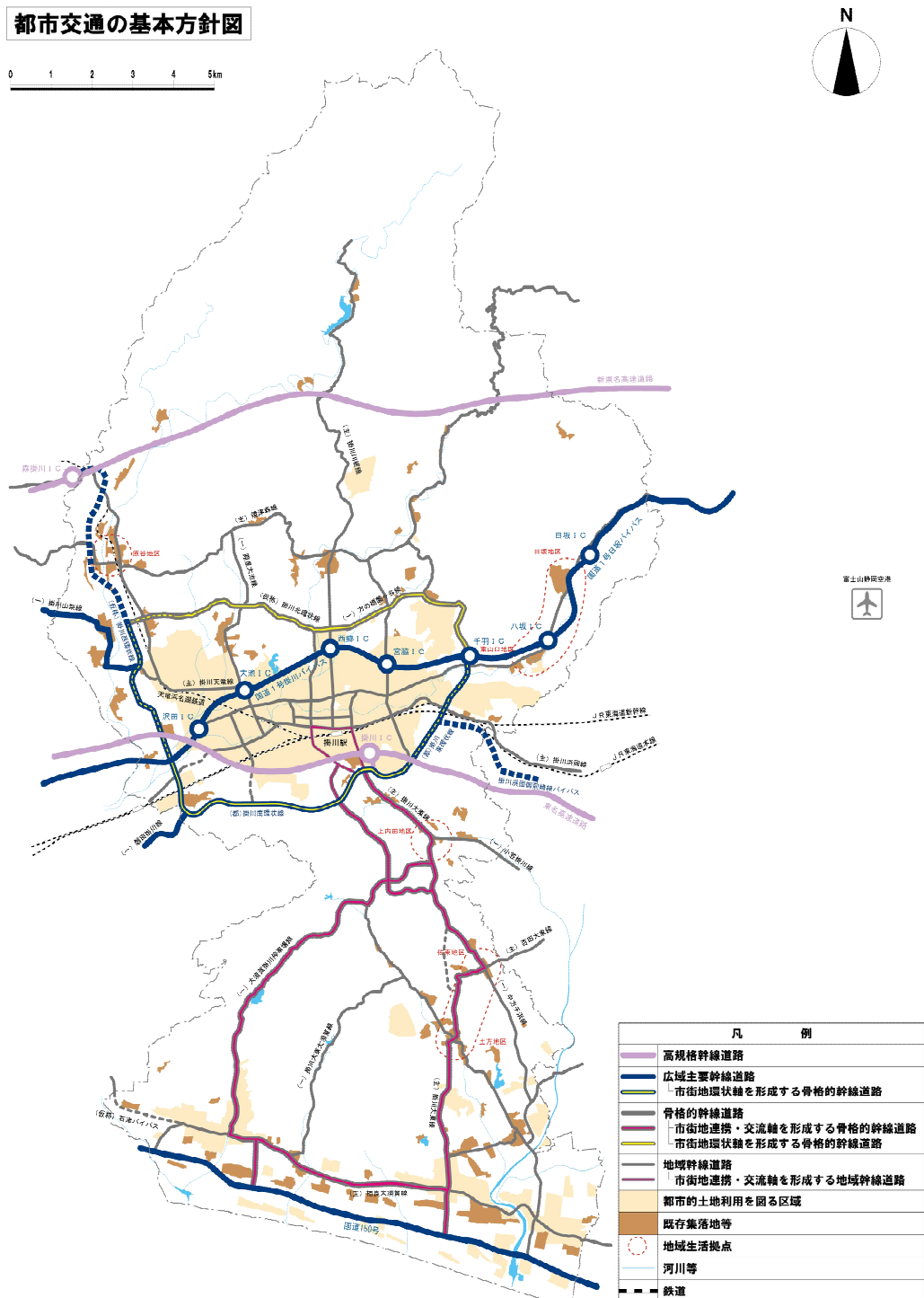
0 1 2 3 4 5km



| 凡 例 | |
|---------|----------------|
| 都市的土地利用 | 低密度住宅地 |
| | 中密度住宅地 |
| | 一般住宅地 |
| | 中心商業・業務地 |
| | 近隣商業・業務地 |
| | 工業地 |
| | 住工複合地 |
| 自然的土地利用 | 土地利用検討エリア |
| | 森林環境保全地 |
| | 海浜環境保全地 |
| | 農業保全地 |
| | 一般農地 |
| | 既存集落地等 |
| | 地域生活拠点 |
| 交通・環境 | 公園・緑地等 |
| | 主要な河川等 |
| | 鉄道 |
| | 東名高速道路・新東名高速道路 |
| | 国道1号・国道150号 |
| | 主要な道路 |
| | 行政界 |
| 都市計画区域界 | |

(2) 都市交通の基本方針

- ◆ 広域都市間や拠点間、基幹的な都市施設との連絡・連携強化を図る幹線道路の役割や機能に応じた整備と適切な維持管理の推進
- ◆ 中東遠・志太榛原の中核都市として広域的な公共交通の利便性の向上と、市民の生活利便性を維持に向けた市内の骨格的な公共交通の維持・改善等
- ◆ 歩行者や自転車が安全に移動できる人に優しい道路環境の整備
- ◆ 都市拠点の機能拡充に向けた掛川駅周辺の市営駐車場の活用



(3) 都市環境の基本方針

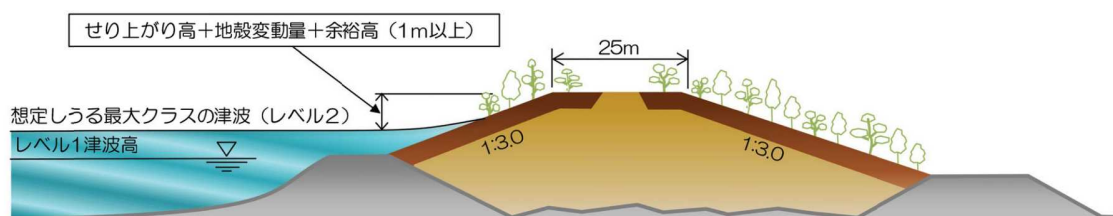
- ◆公園や緑地等の機能的な配置と効果的な整備及び保全
- ◆北部山間地や小笠山丘陵地周辺の緑地、また遠州灘海岸の砂浜や防災林等の積極的な保全
- ◆生活の中におけるおいをもたらし身近な水・緑の保全と整備を推進
- ◆地域コミュニティの積極的な関わりのもとでの、安心して活力のある地域づくりを進めます。
- ◆「特定空き家0（ゼロ）」の都市づくり



街区公園(中央公園)

(4) 都市防災等の基本方針

- ◆市民・地域・企業等との協働による、災害から市民の生命・身体・財産を守る取り組みの推進
- ◆地震災害に対する木造住宅等の耐震性向上の促進
- ◆津波被害の軽減を図る海岸防災林や津波避難施設等の整備、ハザードマップ等による市民への周知
- ◆土砂災害や水害被害の防止に向けた必要な整備・対策を推進
- ◆防災施設の整備・充実、犯罪から市民を守るための整備



掛川モデル盛土標準断面図

(5) 都市景観の基本方針

- ◆自然景観の積極的な保全と自然とのふれあいの場、憩いの場としての活用
- ◆市民に安らぎを与え、市外からの観光客を惹きつける茶畑や水田等の良好な景観の積極的な保全
- ◆神社・仏閣等の貴重な歴史・文化的資源の積極的な保全と有効活用したまちづくり
- ◆市街地における適切な街並み景観の整備・誘導
- ◆伝統行事や祭事などの文化、地域住民の暮らしの風景や、観光客等とのふれあいの風景を大切にす
るまちづくり



茶畑の景観

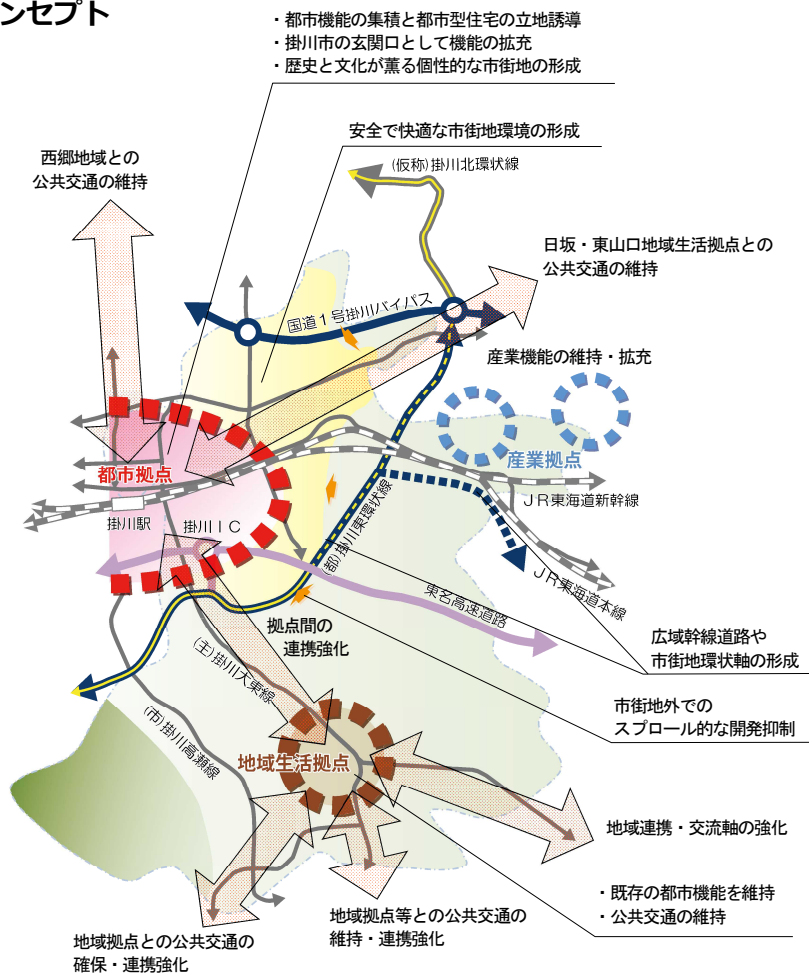
Ⅱ 掛川市都市計画マスタープラン 地域別構想（中学校区別のまちづくりの方針）

東中学校区

地域づくりの目標

豊かな自然と城下町文化を活かしながら、
安全・安心・にぎわいのある生活と交流を生むまちづくり

都市づくりのコンセプト



地域づくりの重点方針

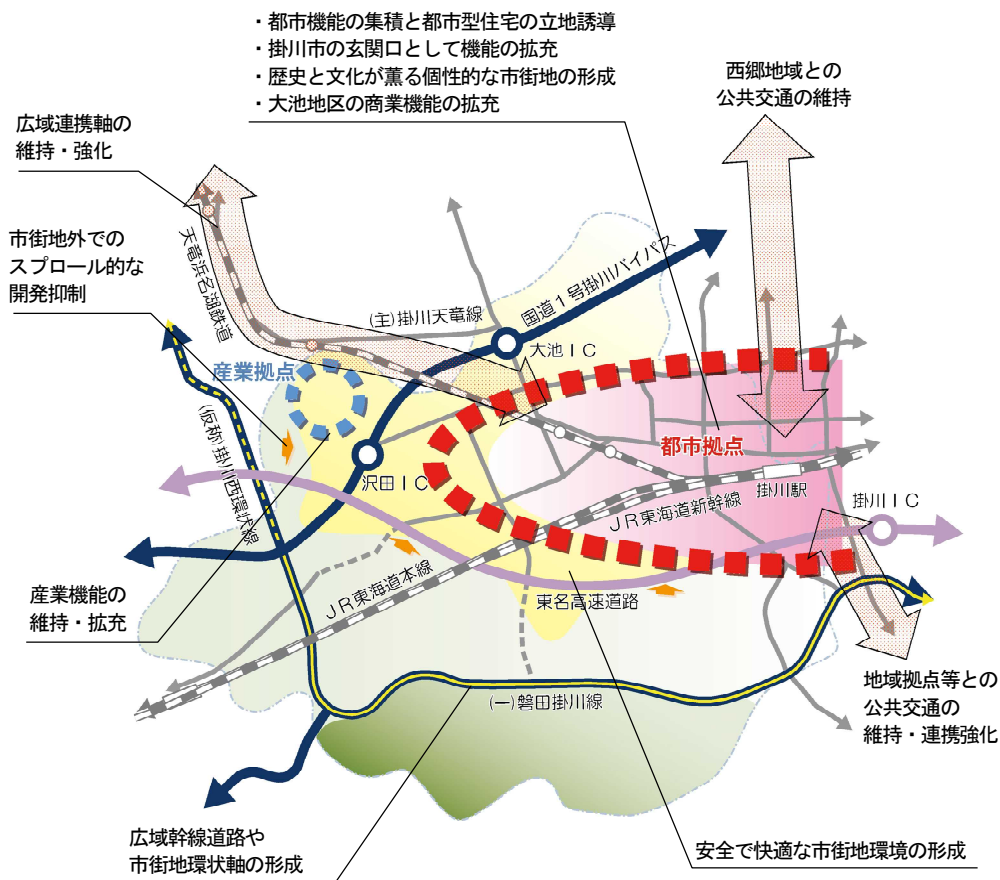
- ◎ 中心市街地において都市機能の集積を図り、活性化に寄与する場づくりと機会づくりを推進します。
- ◎ 掛川城や竹の丸などの歴史・文化的資源の保全と有効活用を図り、掛川城を中心とする歴史的まちづくりを推進します。
- ◎ (都)掛川東環状線、市道掛川高瀬線等の幹線道路の整備を推進します。
- ◎ 身近な公園の保全・活用と、水と緑のネットワーク化を図ります。
- ◎ 地域成長と防災・減災機能の強化を両立する土地利用を推進します。

西中学校区

地域づくりの目標

自然環境や歴史・文化と調和・共生した
安全・安心で活力あるまちづくり

都市づくりのコンセプト



地域づくりの重点方針

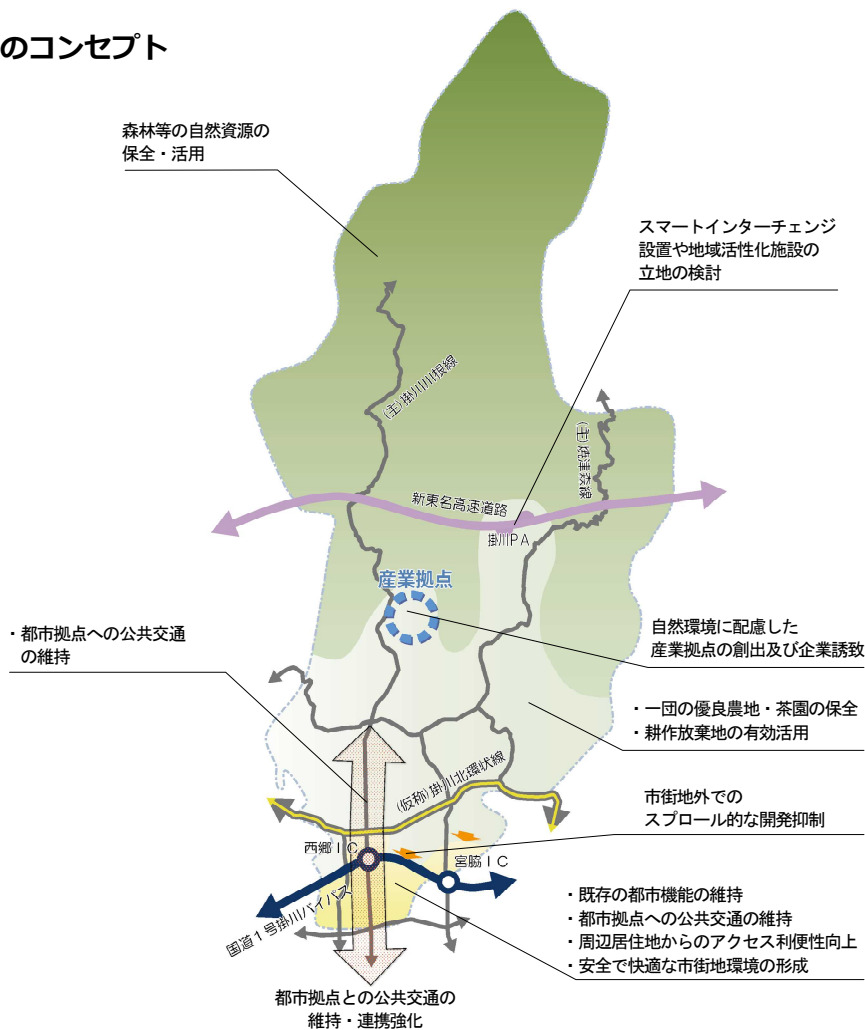
- ◎ 都市拠点において都市機能の集積を図り、活性化に寄与する場づくりと機会づくりを推進します。
- ◎ (仮称)掛川西環状線など、地域内外の連携を強化する幹線道路の整備を推進します。
- ◎ 公共交通の利用促進と新たな公共交通サービスの確立を推進します。
- ◎ 小笠山や逆川などの自然資源の保全とまちづくりへの活用を図ります。
- ◎ 歴史・文化的資源の保全と活用を図ります
- ◎ 地域成長と防災・減災機能の強化を両立する産業団地の形成を推進します。

北中学校区

地域づくりの目標

森・川・里・田園・都市（まち）が連なる中で、
安らかな心と豊かな生活の営みを育むまちづくり

都市づくりのコンセプト



地域づくりの重点方針

- ◎ 一団の優良農地を保全するとともに、耕作放棄地等の有効活用を検討します。
- ◎ まちづくりのルールを積極的に導入・活用することにより、健全かつ計画的な土地利用を誘導します。
- ◎ 人に優しい歩道環境整備を図るとともに、安全・安心な生活道路や通学路の整備を推進します。
- ◎ 豊かな自然環境を保全するとともに、観光資源や歴史・文化的資源等との連携により、地域の活性化に向けたまちづくりを推進します。
- ◎ 防災拠点の整備や地域防災体制の強化により、地震や風水害などの災害に強いまちづくりを推進します。
- ◎ 地域成長と防災・減災機能の強化を両立する土地利用を推進します。

柴川中学校区

地域づくりの目標

誇りある緑豊かな自然と歴史・文化を大切にしながら、
人や地域の「絆」を醸成するまちづくり

都市づくりのコンセプト



地域づくりの重点方針

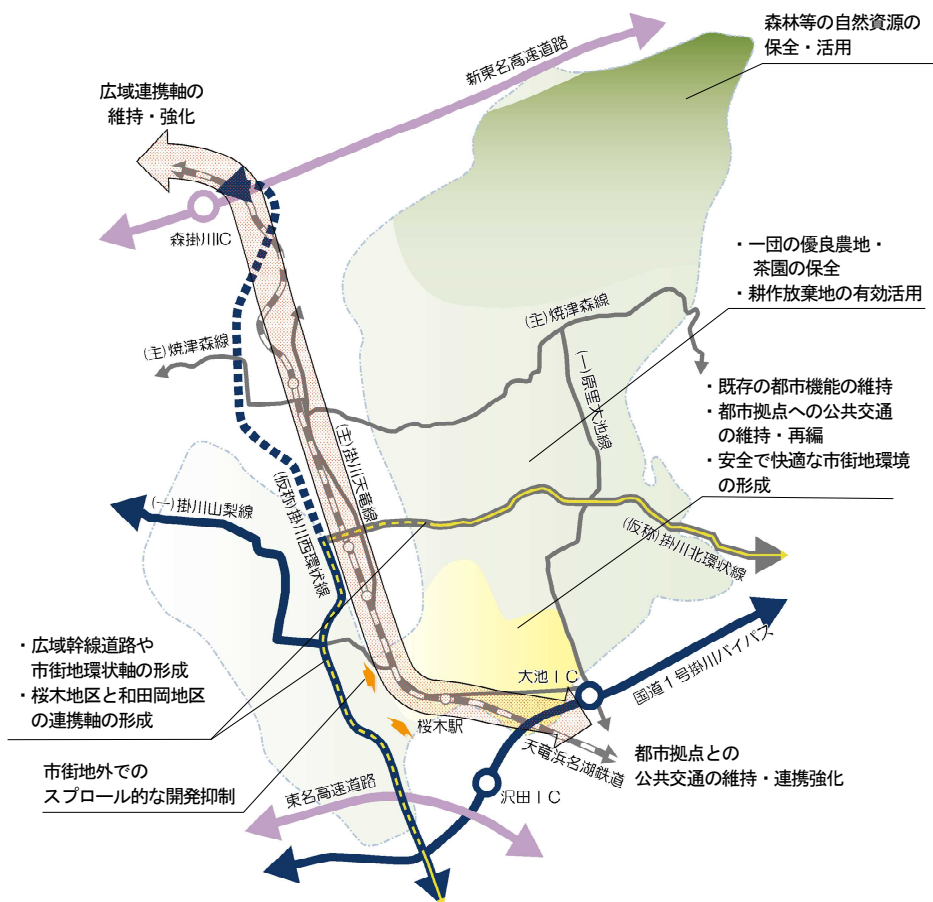
- ◎ 一団の優良農地を保全するとともに、耕作放棄地等の有効活用を検討します。
- ◎ (都)掛川東環状線や(仮称)掛川北環状線等の幹線道路の整備・形成を推進し、道路のネットワーク化を図るとともに、人に優しい歩道環境整備を図ります。
- ◎ 公共交通の利用促進と新たな公共交通サービスの確立を推進します。
- ◎ 地域コミュニティの維持・向上を図りながら交流の生まれるまちづくりを推進して、地域の活性化を図ります。
- ◎ 防災拠点の整備や地域防災体制の強化により、地震や風水害などの災害に強いまちづくりを推進します。
- ◎ 地域成長と防災・減災機能の強化を両立する土地利用を推進します。

桜が丘中学校区

地域づくりの目標

里山や田園の豊かな緑にうるおいと喜びを感じ、
利便性と安全性を兼ね備えた生活環境を創造するまちづくり

都市づくりのコンセプト



地域づくりの重点方針

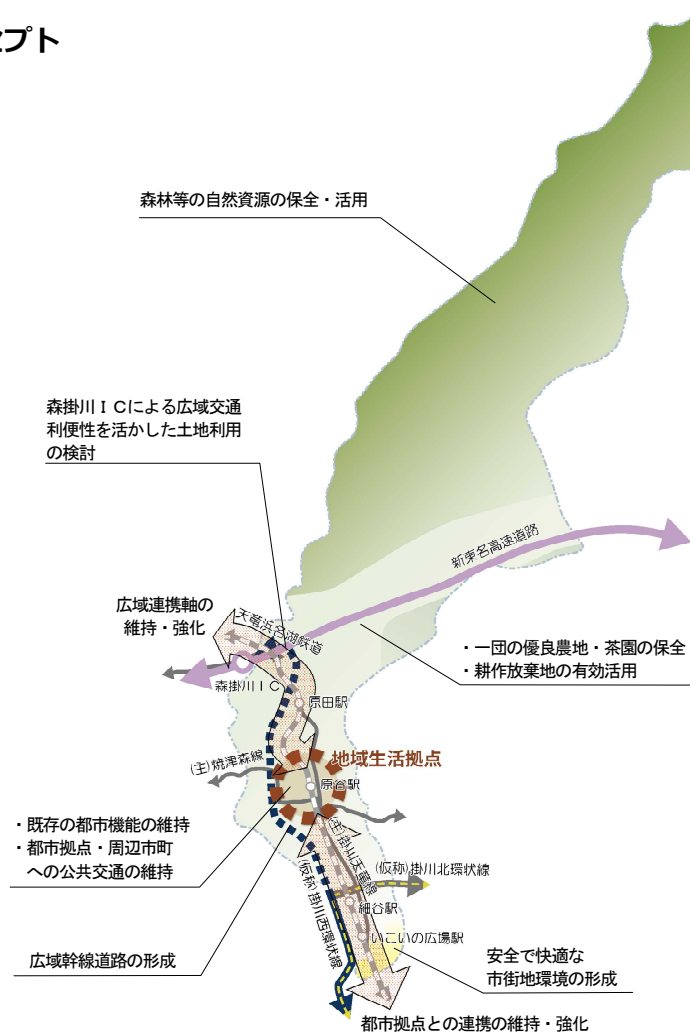
- ◎ 一団の優良農地を保全するとともに、耕作放棄地等の有効活用を検討して、魅力ある農業環境の創出を図ります。
- ◎ (仮称)掛川西環状線や(仮称)掛川北環状線の整備・形成を図るとともに、地域内の連携を強化する幹線道路の整備を推進し、円滑で安全な道路交通環境の創出を図ります。
- ◎ 安全・安心な生活道路や通学路の整備を推進します。
- ◎ 里山や農地などの身近な自然と一体感のあるまちづくりや、生活に身近な公園の整備を推進します。
- ◎ 和田岡古墳群の考古学公園としての整備を推進します。

原野谷中学校区

地域づくりの目標

原野谷の美しい緑と水が自慢、原野谷の温かい人柄が自慢、
豊かな自然と人の心が融合した「ふるさと」のまちづくり

都市づくりのコンセプト



地域づくりの重点方針

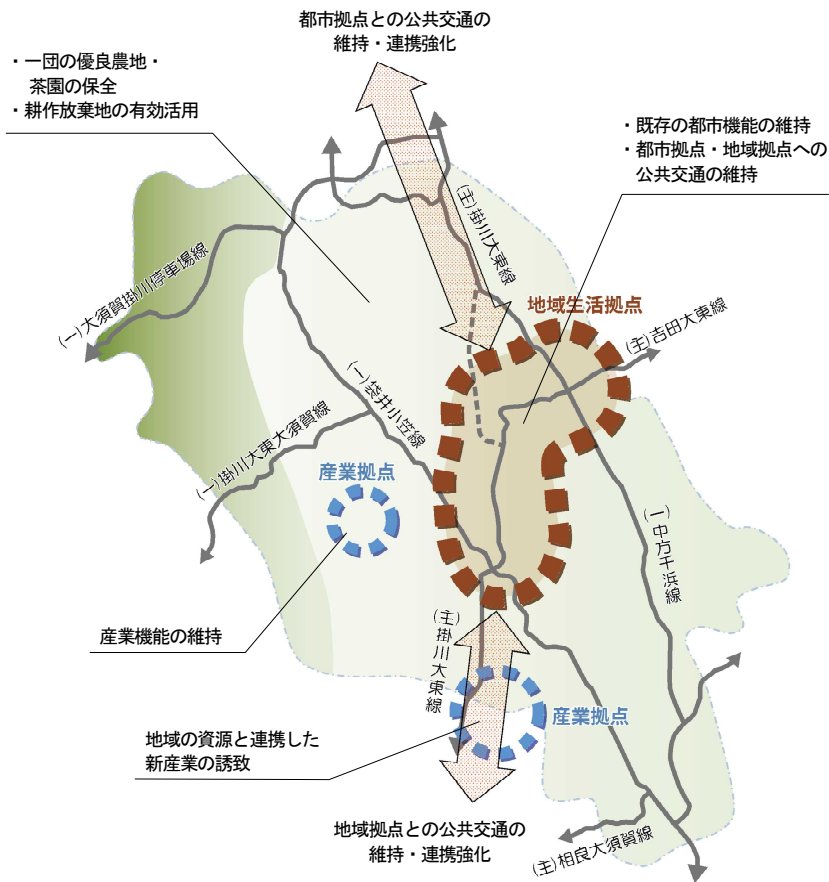
- ◎ 新東名高速道路森掛川IC周辺地区における新たなまちづくりの可能性について検討します。
- ◎ 一団の優良農地の保全と耕作放棄地等の有効活用を検討します。
- ◎ (仮称) 掛川西環状線や(仮称) 掛川北環状線の整備・形成を図るとともに、地域生活拠点間を連携する幹線道路の整備を図ります。
- ◎ 原野谷川などの河川の保全とまちづくりへの活用を図ります。
- ◎ 身近な自然の保全と活用、公園の活用を推進します。
- ◎ 防災拠点の整備や地域防災体制の強化により、地震や風水害などの災害に強いまちづくりを推進します。

城東中学校区

地域づくりの目標

小笠山の緑と高天神の歴史・文化を活かしながら、
安全・安心・快適に生活することができるまちづくり

都市づくりのコンセプト



地域づくりの重点方針

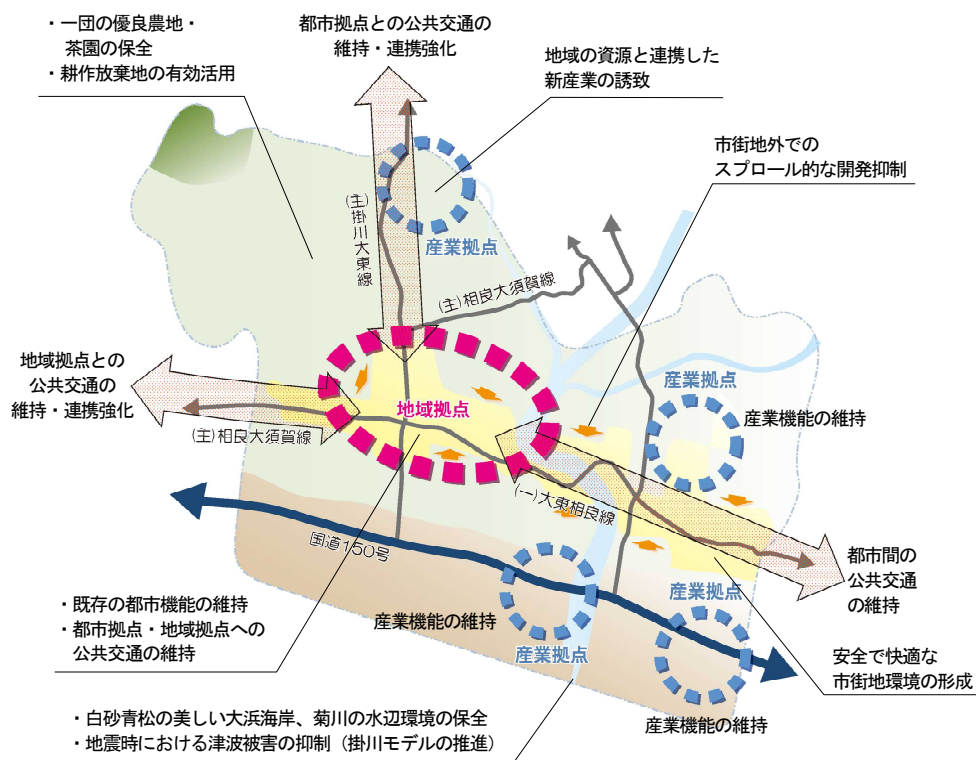
- ◎ 一団の優良農地を保全するとともに、耕作放棄地等の有効活用を検討します。
- ◎ 安全・安心な生活道路と通学路の整備を推進します。
- ◎ 公共交通の利用促進と新たな公共交通サービスの確立を推進します。
- ◎ 小笠山や佐東川、下小笠川、田ヶ池などの自然資源の保全とまちづくりへの活用を図ります。
- ◎ 自然資源や歴史・文化的資源と調和した良好な景観の保全と創出を図ります。
- ◎ 地域成長と防災・減災機能の強化を両立する土地利用を推進します。

大浜中学校区

地域づくりの目標

白砂青松の海岸風景と緑豊かな田園風景に調和し、
ゆとり・うるおいのある生活環境を創るまちづくり

都市づくりのコンセプト



地域づくりの重点方針

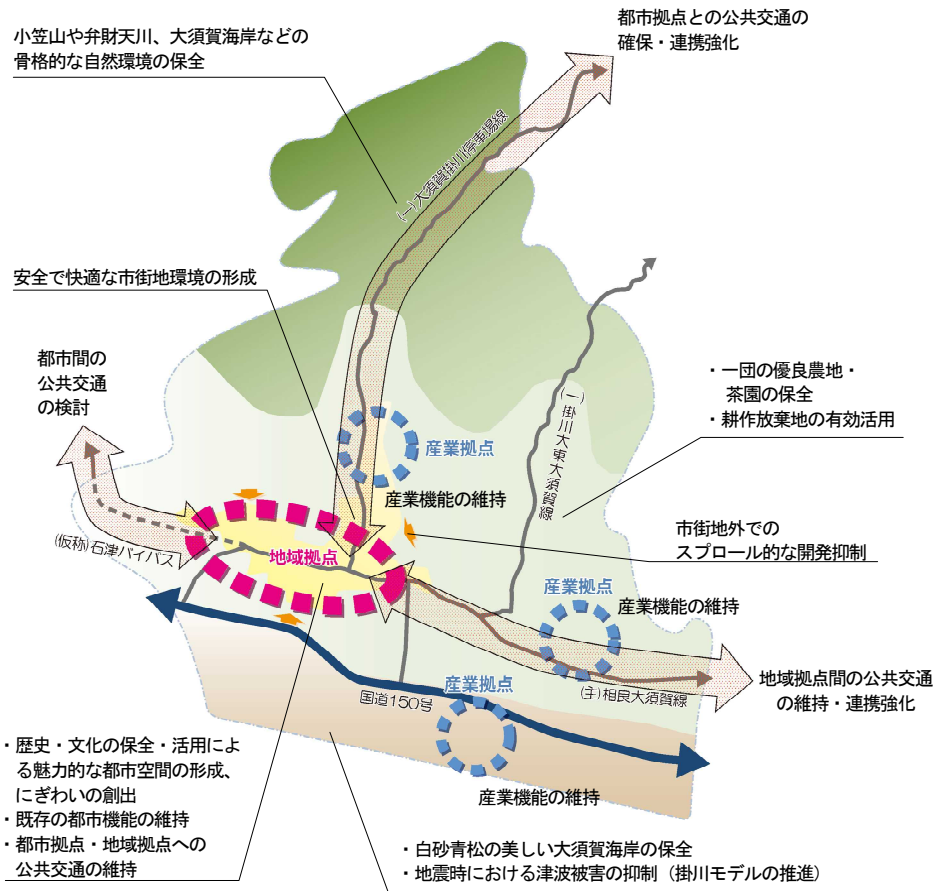
- ◎ 一団の優良農地を保全するとともに、耕作放棄地等の有効活用を検討します。
- ◎ 安全・安心な生活道路や通学路の整備を推進します。
- ◎ 大浜海岸や菊川などの水辺環境の保全とまちづくりへの活用を図ります。
- ◎ 自然を身近に感じることでできる公園の整備と活用を図ります。
- ◎ 防災拠点や海岸防災林の整備、地域防災体制の強化等により、災害に強い地域を形成します。
- ◎ 地域成長と防災・減災機能の強化を両立する土地利用を推進します。

大須賀中学校区

地域づくりの目標

海岸・里山・田園の豊かな自然を守り育み、安全・安心な暮らしと誇りある歴史・文化を支える人づくりとまちづくり

都市づくりのコンセプト



地域づくりの重点方針

- ◎ 安全・安心な生活道路や通学路の整備を推進します。
- ◎ 小笠山や弁財天川、大須賀海岸などの骨格的な自然環境の保全とまちづくりへの活用を図ります。
- ◎ 歴史・文化的資源の保全と地域活性化への有効な活用を図ります。
- ◎ 地域の「顔」となる歴史的街並み整備を推進します。
- ◎ 防災拠点や海岸防災林の整備、地域防災体制の強化により、災害に強い地域を形成します。
- ◎ 自然資源や歴史・文化的資源と調和した良好な景観の保全と創出を図ります。

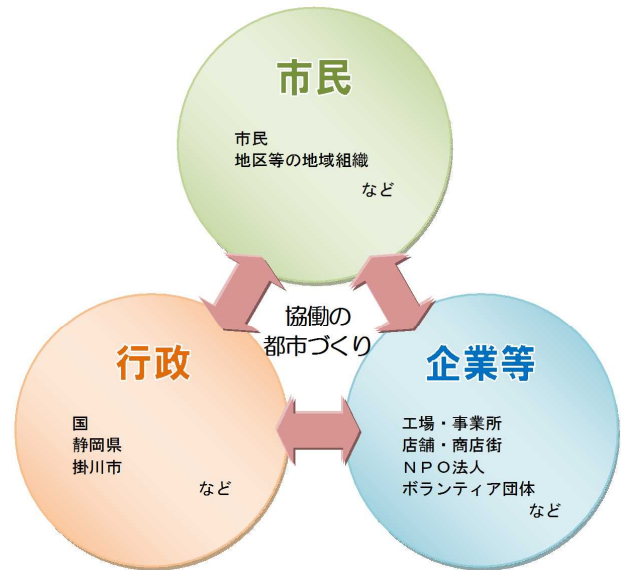
Ⅲ 都市づくりの実現に向けて

(1) 協働による都市づくりの体制

都市づくりは、市民や行政のみでなく、企業や個人事業者、NPO法人といった市民生活を支え、都市を活性化する多様な主体が協働で進める必要があります。

都市づくりのテーマや将来都市構造の実現には、都市づくりの担い手が目標を共有し、それぞれが出し得る力を最大限に発揮し、誇りと魅力のある都市や地域を創造していくことが重要です。

このため、各主体が協働で「希望が見えるまち・誰もが住みたくなるまち掛川」の実現を目指します。



■協働による都市づくりの体制

(2) 各種制度の運用・活用

掛川市では、都市計画法等に基づく、土地利用や都市機能の規制・誘導に加え、土地利用をコントロールするための掛川市独自の仕組みがあります。これらの制度等を適正に運用・活用し、海・川・山などの豊かな自然や歴史的なまち並み、整備された住宅街などの、多様な地域資源を有効活用した都市づくりを推進します。

土地利用、施設立地の誘導のための制度の活用

- ① 地域地区等に基づく規制・誘導、都市施設の計画的な整備推進
- ② 地区計画によるきめ細かな地域づくりの推進
- ③ 開発許可制度の適切な運用
- ④ 「掛川市生涯学習まちづくり土地条例」の適切な運用
- ⑤ 「掛川市土地利用事業の適正化に関する指導要綱」に基づく適切な指導
- ⑥ 立地適正化計画に基づく届出制度の適切な運用

その他の都市づくり関連制度の活用

- ① 都市計画の提案制度の活用
- ② 掛川市景観計画の活用

(3) 進行管理と計画の見直し

本計画が持続可能な都市づくりに向けて効果を発揮するよう、本計画の前提となる将来予測の見直しを含め、柔軟に見直しを行います。

策定の経緯

掛川市都市計画マスタープランは、「庁内検討委員会」及び「庁内幹事会」において庁内調整を図るとともに、学識経験者・市民代表・関係団体等で構成される「都市再生協議会」において検討を進めました。また、市民代表者の参画の下で中学校区ごとにワークショップを開催し、地域の良いところや問題点、主な活動の場などについて意見交換等を行うとともに、パブリックコメントにより、市民から計画案に対する意見をいただきました。

こうした様々な関係者の参画の下で、掛川市都市計画マスタープランを策定しています。

■策定経緯

| 時期 | 内容 |
|------------|---|
| 平成 28年度 | ●立地適正化計画の概要について合同勉強会 ・第1回 掛川市都市再生協議会、策定委員会、幹事会 |
| | ●掛川市の都市づくり上の課題の抽出 ・第2回 策定委員会、幹事会 |
| | ・第2回 掛川市都市再生協議会 |
| | ●関係団体等に対するまちづくりに関する意向等の把握 |
| | ●都市計画マスタープランの全体構想及び立地適正化計画の都市機能誘導区域居住誘導区域の検討 ・第3回 策定委員会、幹事会 |
| | ・第3回 掛川市都市再生協議会 |
| 平成 29年度 | ●都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の素案検討 ・第4回 掛川市都市再生協議会、策定委員会、幹事会 |
| | ●平成28年度の検討結果の概要に対する市民意見募集 ・第1回 パブリックコメント |
| | ●都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の素案検討 ・第5回 策定委員会、幹事会 |
| | ・第5回 掛川市都市再生協議会 |
| | ●市民ワークショップ（9中学校区別に実施） ※よく利用する施設・地域生活の中心となるエリアの確認 ※地域の良いところや弱点についての意見交換 |
| | ●都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の原案検討 ・第6回 策定委員会、幹事会 |
| | ・第6回 掛川市都市再生協議会 ・平成29年度第1回 都市計画審議会 |
| | ●計画原案に対する市民意見募集 ・第2回 パブリックコメント |
| | ●計画案の諮問・答申 ・平成29年度第2回 都市計画審議会 |
| | ・平成29年度第2回 都市計画審議会 |



平成 30 年 3 月 掛川市都市計画マスタープラン

掛川市 都市建設部 都市政策課

〒436-8650 静岡県掛川市長谷一丁目 1 番地の 1

TEL : 0537-21-1151