

静岡県都市計画区域 マスタープラン策定方針 【第3編】

都市計画区域マスタープラン策定マニュアル

令和5年3月
静岡県

～目次～

1章	都市計画区域マスタープランの策定について	1
1	本編の目的と構成	1
	(1) 目的	1
	(2) 構成	1
2	各計画の役割	2
	(1) 都市計画区域マスタープラン	2
	(2) 都市基本計画	3
3	計画策定体制と見直し時期	4
	(1) 計画策定体制	4
	(2) 計画見直し時期について	4
4	広域的な計画策定に対する考え方	5
	(1) 複数の都市計画区域を対象とした都市計画区域マスタープランによる広域的課題への対応	5
	(2) 複数の都市計画区域を対象とした都市基本計画策定による広域的課題の明確化	5
2章	都市基本計画策定マニュアル	6
1	都市基本計画の構成と調査分析項目	6
	(1) 計画構成	6
	(2) 調査分析項目	8
	(3) 調査分析結果の整理方法	11
2	マニュアル使用上の留意事項	12
3	調査分析方法	13
【I	計画概要】に記載すべき内容	13
	(1) 計画の目的	13
	(2) 調査分析項目	13
	(3) 調査内容	13
【II	都市計画の目標】で整理すべき内容	14
	(1) 人口	14
	(2) 産業	16
	(3) 都市計画等	17
【III	区域区分に関する計画】の調査分析内容	19
	(1) 区域区分の決定の有無の判断	19
	(2) 将来フレームの設定	22
【IV	都市計画の決定の方針】の調査分析内容	38
	(1) 土地利用	38
	(2) 都市施設	46
	(3) 市街地開発事業	49
	(4) 自然的環境	50
3章	都市計画区域マスタープラン策定マニュアル	52
1	都市計画の目標	54
	(1) 都市づくりの基本理念	54
	(2) 地域ごとの市街地像	55
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	58

(1) 区域区分の決定の有無.....	58
(2) 区域区分の方針.....	58
3 主要な都市計画の決定の方針.....	60
(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針.....	60
(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.....	68
(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.....	75
(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.....	77
4 都市計画区域マスタープランの図書.....	82

1章 都市計画区域マスタープランの策定について

1 本編の目的と構成

(1) 目的

- ・第3編は、都市計画区域マスタープランを策定するためのマニュアルであり、静岡県都市計画マスタープランを踏まえて調査・検討すべき内容、計画に記載すべき内容を示したものである。
- ・都市計画区域マスタープランの策定に先立って、都市計画基礎調査の結果を踏まえ、都市計画区域マスタープランの見直しに必要となる分析や課題抽出を行う都市基本計画の策定を行う。
- ・都市計画区域マスタープランは、本県の都市計画のPDCA サイクルにおける「Plan（計画）」に該当し、都市基本計画は、「Act（改善）」に該当するものである。このため、第3編は、都市計画区域マスタープランだけでなく、都市基本計画の策定も含めた策定マニュアルとなっている。

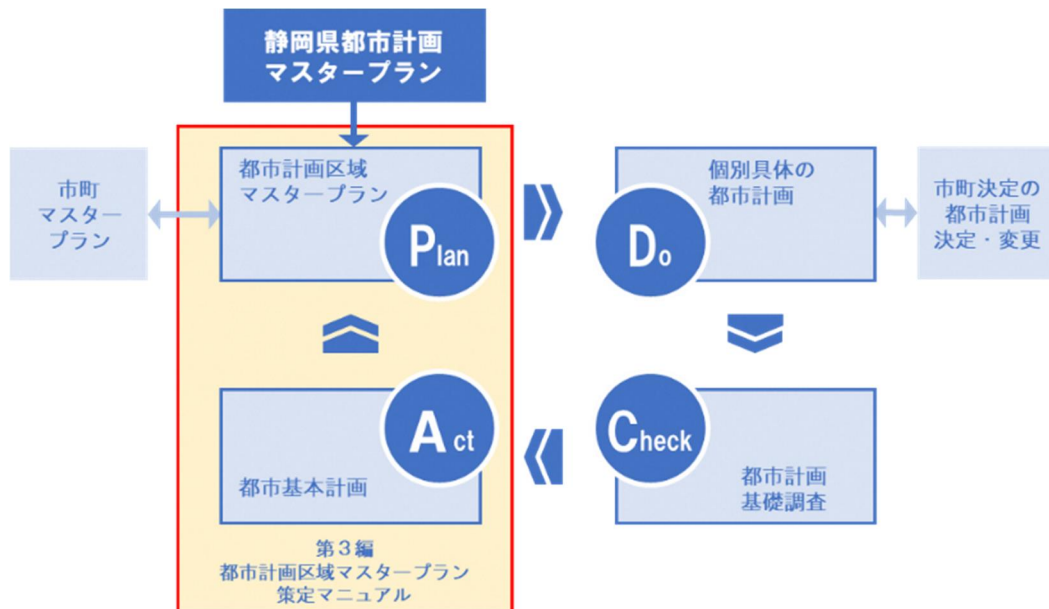


図 3-1-1 「第3編 都市計画区域マスタープラン策定マニュアル」の位置づけ

(2) 構成

- ・第3編の構成は以下のとおりとなっている。

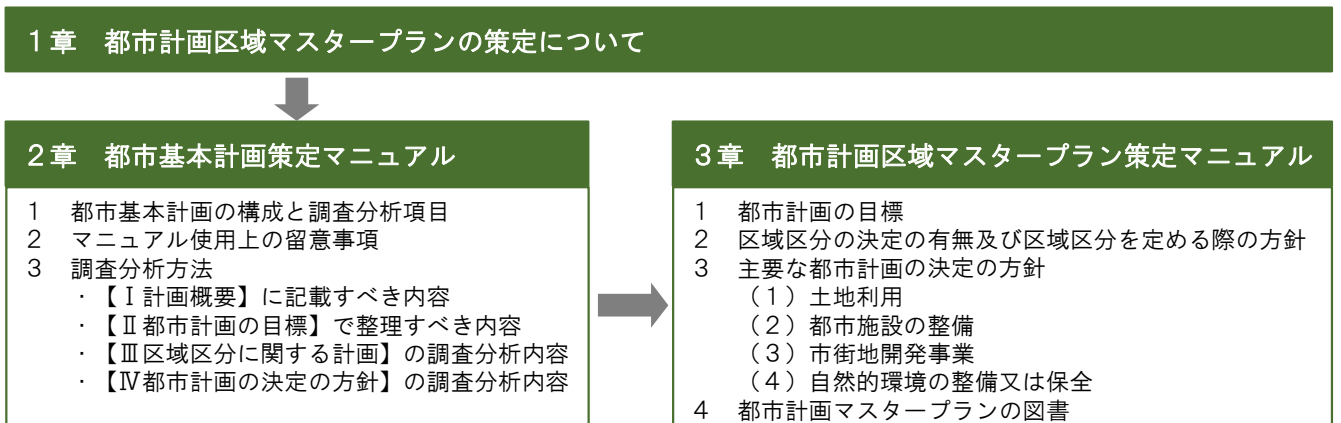


図 3-1-2 「第3編 都市計画区域マスタープラン策定マニュアル」の構成

2 各計画の役割

(1) 都市計画区域マスタープラン

① 静岡県都市計画マスタープランで掲げた目標等の具体化

- ・本県では、県全体の都市づくりの目標や将来都市構造等を明らかにすることを目的として、「第1編 静岡県の都市づくりの基本的な考え方」をまとめ、「静岡県都市計画マスタープラン」を新たに策定した。
- ・静岡県都市計画マスタープランは、県全体を対象とした都市づくりの基本的な考え方を示したものであり、各都市計画区域の都市づくりにおいても具体的に反映されることを基本として策定したものである。
- ・このため、本県の都市計画区域マスタープランは、各都市計画区域の特性や実情、これまでの取組や達成状況等を踏まえつつ、県全体の目標や将来都市構造等の実現に向けた取組を具体化する役割を担う。

② 各都市計画区域にふさわしい目標や市街地像の明確化

- ・都市計画区域マスタープランを含む都市分野のマスタープランを策定・公表する意義は、将来の土地利用や都市施設等を住民等にも理解しやすい形で明確にしておくことで、個々の都市計画の決定又は変更における必然性や妥当性を説明できるという受動的な側面に加え、目指す都市構造の姿や都市づくりの方向性を住民等に理解してもらうことで、住民等の自発的な行動や主体的な参画を促すという、より能動的な側面もある。
- ・その中でも、都市計画区域マスタープランは、県が一市町を超えた広域の見地から定めるものであり、各都市計画区域において目指すべき目標や市街地像を明らかにするものである。
- ・本県における都市計画区域マスタープランは、以下のような役割を担う。
 - 将来像を明示し、整備、開発及び保全に関する重要事項を明確にする役割
 - ⇒住民に理解しやすい形で当該都市計画区域の将来像を明示するとともに、将来像を実現するための整備、開発及び保全に関する重要事項を明確にして、実現に向けた道筋を示す。
 - 各種社会的課題に対する都市計画としての対応方法を明らかにする役割
 - ⇒様々な社会的課題に対して、都市計画としてどのように対応するかを明らかにする。
 - 都市整備の実現方策を明確にする役割
 - ⇒土地利用の規制・誘導に関する都市計画制度の運用方針や、都市施設や市街地開発事業の整備水準等を明らかにして、都市整備を着実に推進する。
 - 広域的な観点に立った都市計画の立案に資する役割
 - ⇒当該都市計画区域に加え、隣接・近接する都市計画区域における市街地形成状況や各種施設整備状況、さらに、都市計画区域外における都市の拡大の状況等を踏まえ、「都市としての一体性」、「広域的な取組の必要性」といった広域的な観点から、土地利用のあり方や都市施設の立地の考え方を明らかにする。

(2) 都市基本計画

① 計画創設の目的と経緯

- ・「都市基本計画」は、本県が独自に策定してきた計画であり、非線引き都市計画区域も含め、全ての都市計画区域を対象として県が作成してきた「任意計画」である。
- ・都市基本計画は、おおむね5年ごとに実施される都市計画基礎調査の結果を踏まえて、定期的・継続的に見直しが行われており、上位・関連計画の内容や各種プロジェクトの進捗状況との整合を図りつつ、土地利用や都市施設に係る都市計画の決定又は変更の根拠や基本方針を示す役割を担ってきた。
- ・都市計画区域マスタープランが創設される以前は、「整備、開発、又は保全の方針（整開保）」を持たない非線引き都市計画区域においては、都市基本計画が県の都市計画の基本方針を示す計画ともなっていた。
- ・また、市町村マスタープランが創設される以前、又は制度創設後も市町村マスタープランの策定が進んでいなかった時代には、都市基本計画が市町の都市計画の方向性を示す計画ともなっていた。
- ・都市計画区域マスタープラン制度が創設され、非線引き都市計画区域も含めて全ての区域において都市計画区域マスタープランを定めることが義務付けられてからは、都市基本計画は、都市計画区域マスタープランの策定や市町の都市計画決定または変更する際の事前調査としての位置づけの中で策定されるようになった。

② 今後の「都市基本計画」が担う役割

- ・都市基本計画は、都市計画のPDCAサイクルの中で、かつては「Plan（計画）」の部分を大きく担ってきたが、立地適正化計画をはじめ都市計画に関するマスタープランが充実し、計画の実施状況や効果等に関する評価が重要視されるようになってきたことを踏まえ、今後は「Act（改善）」の部分を主に担うこととする。
- ・このため、今後の都市基本計画は、「Check（評価）」にあたる都市計画基礎調査の結果を踏まえ、計画見直しに必要となる分析や課題抽出を行うことが主な役割となる。
- ・さらに、都市基本計画は、都市計画法第6条に基づく都市計画に関する現況調査を受けて行う将来の見通しについての調査としても位置づけられ、今後もその役割を担うこととなる。

3 計画策定体制と見直し時期

(1) 計画策定体制

- ・都市計画区域マスタープラン及び都市基本計画は、本県の総合計画や国土利用計画（県計画）、各市町の総合計画や国土利用計画（市町計画）等の上位・関連計画と整合を図る必要があるだけでなく、目指すべき将来像を実現する観点から、他分野における施策や取組とも連携を図りながら、都市計画の方針や内容について総合的に検討を行う必要がある。
- ・また、「都市計画区域について定められる都市計画（都市計画区域外において定められる都市施設に関するものを含む）は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）に即したものでならない（法第6条の2第3項）」とされていることから、計画決定主体である県だけでなく、個別具体の都市計画の決定主体である市町が、都市計画区域マスタープラン及び都市基本計画の策定に主体的立場で参画し、各市町の個性を活かした都市づくりに重要な役割を果たす必要がある。
- ・計画策定にあたっては、当該都市計画区域を構成する市町並びに、必要に応じて隣接・近接する関係市町等を含んだ広域連絡協議会を設置して十分に協議検討を行うほか、市町においては、関係部局との連携を密にし、広域連絡協議会で協議検討した項目を市町内でも十分協議する。



図 3-1-3 都市計画区域マスタープラン・都市基本計画の策定・調整体制

(2) 計画見直し時期について

- ・都市基本計画については、おおむね5年ごとに実施する都市計画基礎調査結果を踏まえ、おおむね5年ごとに見直しを行う。
- ・都市計画区域マスタープランは、都市基本計画で整理・分析された結果をもとに、おおむね5年ごとに見直しを行う。
- ・なお、都市計画区域マスタープランに関しては、社会経済状況が現状と大きく乖離する状況が生じた場合や広域的、根幹的な計画が浮かび上がってきた場合、適宜適切に見直しを行う。

4 広域的な計画策定に対する考え方

(1) 複数の都市計画区域を対象とした都市計画区域マスタープランによる広域的課題への対応

- ・本県では、従来、都市計画区域ごとに都市計画区域マスタープランを策定してきたが、グリーンインフラの保全、流域治水対策の推進、大規模集客施設の立地調整など、単独の都市計画区域を越えて広域的な調整を行う必要がある場合、複数の都市計画区域を対象とした都市計画区域マスタープランを策定することでこれら広域課題に対応することを想定している。
- ・また、本県では、「都市としての一体性」、「広域的な取組の必要性」からみて一体の都市圏を形成しているものの、都市計画区域の再編までは必要としない複数の都市計画区域を対象として都市計画区域マスタープランを策定することも想定している。

(2) 複数の都市計画区域を対象とした都市基本計画策定による広域的課題の明確化

- ・都市基本計画についても、複数の都市計画区域を対象とした都市計画区域マスタープランの必要性を事前に検討・判断するために、一体の都市圏を形成している複数の都市計画区域を対象として、広域的な都市基本計画を策定することを想定している。
- ・特に、都市規模の小さい複数の都市計画区域が隣接・近接する都市圏においては、広域連携の必要性等を検討する上からも、広域的な都市基本計画を策定することが必要かつ効果的と考える。
- ・なお、都市基本計画は任意計画であり、広域的な都市基本計画の策定をもって必ずしも法定計画である都市計画区域マスタープランの広域化につながるものではなく、都市基本計画の中で広域的な現況や課題を分析し、その結果を各都市計画区域マスタープランへと反映することも想定している。

2章 都市基本計画策定マニュアル

1 都市基本計画の構成と調査分析項目

(1) 計画構成

- ・都市基本計画の構成は以下の表を基本とする。
- ・ただし、当該都市の特性や独自性を考慮し必要な場合には、都市基本計画の構成については適宜変更して差し支えない。
- ・なお、都市基本計画の構成の変更は、都市計画区域マスタープラン策定の際に支障が生じない範囲において行うべきであり、いたずらな省略や簡素化は避けるべきである。

表 3-2-1 都市基本計画の構成と記載内容

構成		内容の骨子	掲載箇所
〔計画概要〕		都市基本計画の目的、調査内容等を示す。	2章-I
〔都市計画の目標〕		人口、産業、都市計画等 都市の概要を把握し、都市計画の目標を検討するための基礎情報を整理する。	2章-II
〔区域区分に関する計画〕			
1. 区域区分の決定の有無の判断		定量的及び定性的検討により、当該都市計画区域の区域区分の有無の判断根拠を整理する。	2章-III-(1)
2. 将来フレームの設定		人口、産業フレームを設定する。	2章-III-(2)
〔都市計画の決定の方針〕			
1. 土地利用	1-1. 土地利用の区分	土地利用区分、拠点及び連携軸の配置について調査・検討を行う。	2章-IV-(1)
	1-2. 配慮すべき土地利用	市街地内外において、高度利用、居住環境改善、開発抑制等の配慮が必要な土地利用について検討を行う。	2章-IV-(1)
2. 都市施設	2-1. 交通施設	都市計画道路等の整備方針、整備見通しについて調査・検討を行う。	2章-IV-(2)
	2-2. 下水道・河川	下水道及び河川の整備方針、整備見通しについて調査・検討を行う。	2章-IV-(2)
	2-3. その他の都市施設	その他の都市施設の整備方針、整備見通しについて調査・検討を行う。	2章-IV-(2)
3. 市街地開発事業		市街地開発事業の整備方針、整備見通しについて調査・検討を行う。	2章-IV-(3)
4. 自然的環境	4-1. 公園・緑地	都市公園の整備方針、整備見通しについて調査・検討を行う。	2章-IV-(4)
	4-2. 地域制緑地	地域制緑地をはじめ自然環境の保全の方針について調査・検討を行う。	2章-IV-(4)
都市計画区域マスタープラン素案作成		上記の調査・検討を受け都市計画区域マスタープランの記載内容の整理を行う。	3章

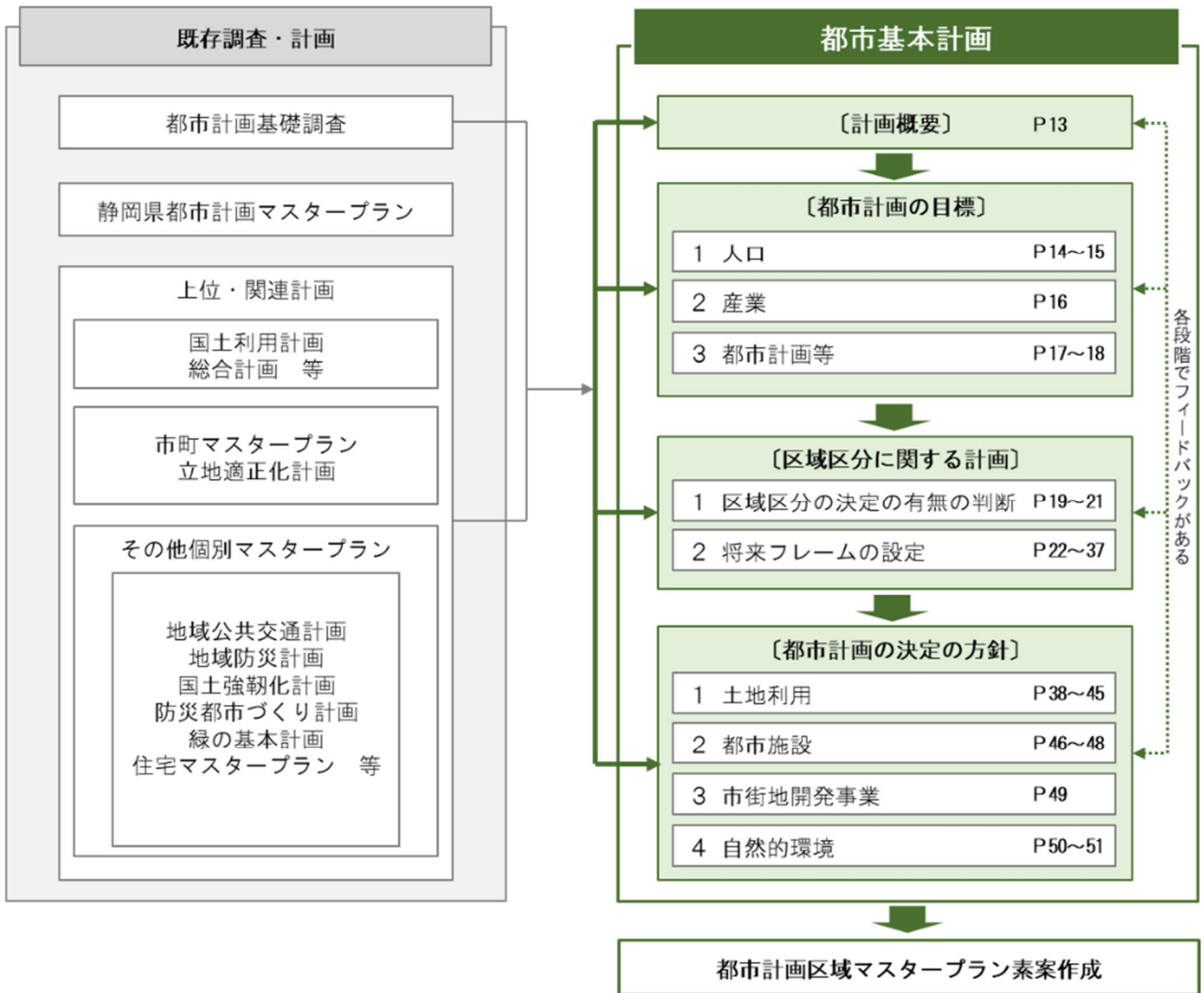


図 3-2-1 都市基本計画の策定手順

(2) 調査分析項目

- ・都市基本計画の調査分析項目は以下のとおりとする。
- ・ただし、当該都市の特性や独自性を考慮し、調査分析項目の追加や充実、あるいは簡素化などを適宜行う。
- ・なお、調査分析項目については、現行の都市計画区域マスタープランの計画構成・計画内容に応じて調整・変更を行うものとするが、次回の都市基本計画策定の際に、支障が生じるような省略や簡素化は避けるべきである。

表 3-2-2 都市基本計画の調査分析項目 (1/3)

構成		調査分析項目	区域マスへの反映箇所
計画概要		<ul style="list-style-type: none"> ・計画の目的の説明 ・都市基本計画の位置づけの説明 ・調査内容（分析項目）の設定 	—
都市計画の目標	人口	<ul style="list-style-type: none"> ・人口・世帯数の推移 ・将来人口の見通し ・年齢階層別人口の推移と見通し ・区域別及び地区別（小地域別）の人口増減 ・DIDの推移 ・市街化区域内人口密度の推移 ・地区別（小地域別）の人口密度現況と変化 	1 (1) 都市づくりの基本理念
	産業	<ul style="list-style-type: none"> ・就業者数及び就業率の推移 ・産業大分類別就業者数及び従業者数の推移 ・産業特性 ・製造業事業所数・従業者数、製造品出荷額等の推移 ・卸小売業事業所数・従業者数、年間商品販売額の推移 	1 (1) 都市づくりの基本理念
	都市計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域の概要 ・市街化区域（又は用途地域）の概要 ・都市計画区域変更概要 ・市街化区域（又は用途地域）変更概要 ・その他の都市計画決定又は変更の概要 	1 (1) 都市づくりの基本理念
区域区分に関する計画	区域区分の決定の有無の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域等内外の人口及び開発の動態 ・今後も整備・維持更新すべき施設の状況 ・自然的環境等の保全の必要性 ・周辺及び当該都市計画区域への影響 ・他法令や区域区分以外の都市計画制度による対応 	2 (1) 区域区分の決定の有無
	将来フレームの設定	<p>【人口フレームの算定】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町別の将来人口の設定 ・都市計画区域の将来人口割合の推計 ・都市計画区域の将来人口の算定 ・市街化区域の将来人口割合の推計 ・市街化区域の将来人口の算定 ・将来の一般市街地収容可能人口の算定 ・残存農地における収容可能人口の算定 ・市街化区域の将来収容可能人口の算定 ・保留人口（人口フレーム）の算定 <p>【産業フレーム（工業フレーム・商業フレーム）の算定】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県全体の製造品出荷額等の推計 ・県全体の製造品出荷額等の変化率の算定 ・市町の将来製造品出荷額等（工業フレーム）の算定 ・将来不足する工業用地面積の算定 ・市町の将来年間商品販売額（商業フレーム）の算定 <p>【将来産業別就業人口】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町別の将来の15歳以上人口の設定 ・将来就業率の推計 ・将来都市計画区域人口（15歳以上・全体）の算定 ・将来産業別就業人口割合の推計 ・第1次・2次・3次産業就業人口の算定 	2 (2) 区域区分の方針

表 3-2-3 都市基本計画の調査分析項目 (2/3)

構成		調査分析項目	区域マスへの反映箇所	
都市計画の決定の方針	土地利用	土地利用の区分	1 (2) 地域ごとの市街地像 1 (2) 将来市街地像図 3 (1)1) 主要用途の配置の方針 3 (1)2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針 3 (1)3)② 居住環境の改善又は維持に関する方針 3 (1)3)⑤ 公共交通と土地利用の関係に関する方針 3 (1)4)① 優良な農地との健全な調和に関する方針 3 (1)4)④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 3 (2)1) 交通施設の都市計画の決定の方針	
		配慮すべき土地利用	3 (1) 3)① 土地の高度利用に関する方針 3 (1)3)④ 都市防災に関する方針 3 (1)3)⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針 3 (1)4)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 3 (1)4)④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 3 (4)2)③ 防災システムの配置方針	
	都市施設	交通施設	・都市計画道路、交通広場等の整備状況 ・都市計画道路、交通広場、駐車場等の整備見通し ・都市計画道路整備水準（現状・目標）	1 (2) 将来市街地像図 3 (1)3)⑤ 公共交通と土地利用の関係に関する方針 3 (2)1) 交通施設の都市計画の決定の方針
		下水道・河川	・下水道整備状況及び整備見通し ・公共下水道整備水準（現状・目標） ・河川改修状況及び整備見通し	3 (2)2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針
		その他の都市施設	・その他の都市施設の整備進捗状況及び整備見通し	3 (2)3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

表 3-2-4 都市基本計画の調査分析項目 (3/3)

構成		調査分析項目	区域マスへの 反映箇所
都市計画 の決定の 方針（続 き）	市街地開発事業	・市街地開発事業の整備進捗及び整備見通し	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
	自然的 環境	公園・緑地	1 (2) 将来市街地像図 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
		地域制緑地	・地域制緑地の指定状況及び指定予定 ・保全すべき自然環境等の分布 ・レクリエーション系統の緑地の分布
都市計画区域マスタ ープラン素案作成	・上記調査結果を踏まえて、都市計画区域マスタープランの素案を 作成 ・作成に当たっては、3章の1～4に基づいて記載すべき内容を整 理した上で、素案及び新旧対照表を作成	—	

(3) 調査分析結果の整理方法

- ・都市基本計画では、調査分析結果をもとに、都市計画区域マスタープランの策定において反映すべき点や留意すべき点を整理する。
- ・このため、都市基本計画のとりまとめにあたっては、調査分析結果と併せて、それらを踏まえた課題考察を簡潔に整理する。
- ・課題考察は、都市計画区域マスタープランの記載内容（文章・数値等）を見直すことを念頭においてとりまとめるものとし、記載内容を見直す必要があると考えられる場合は、その旨を明らかにする。

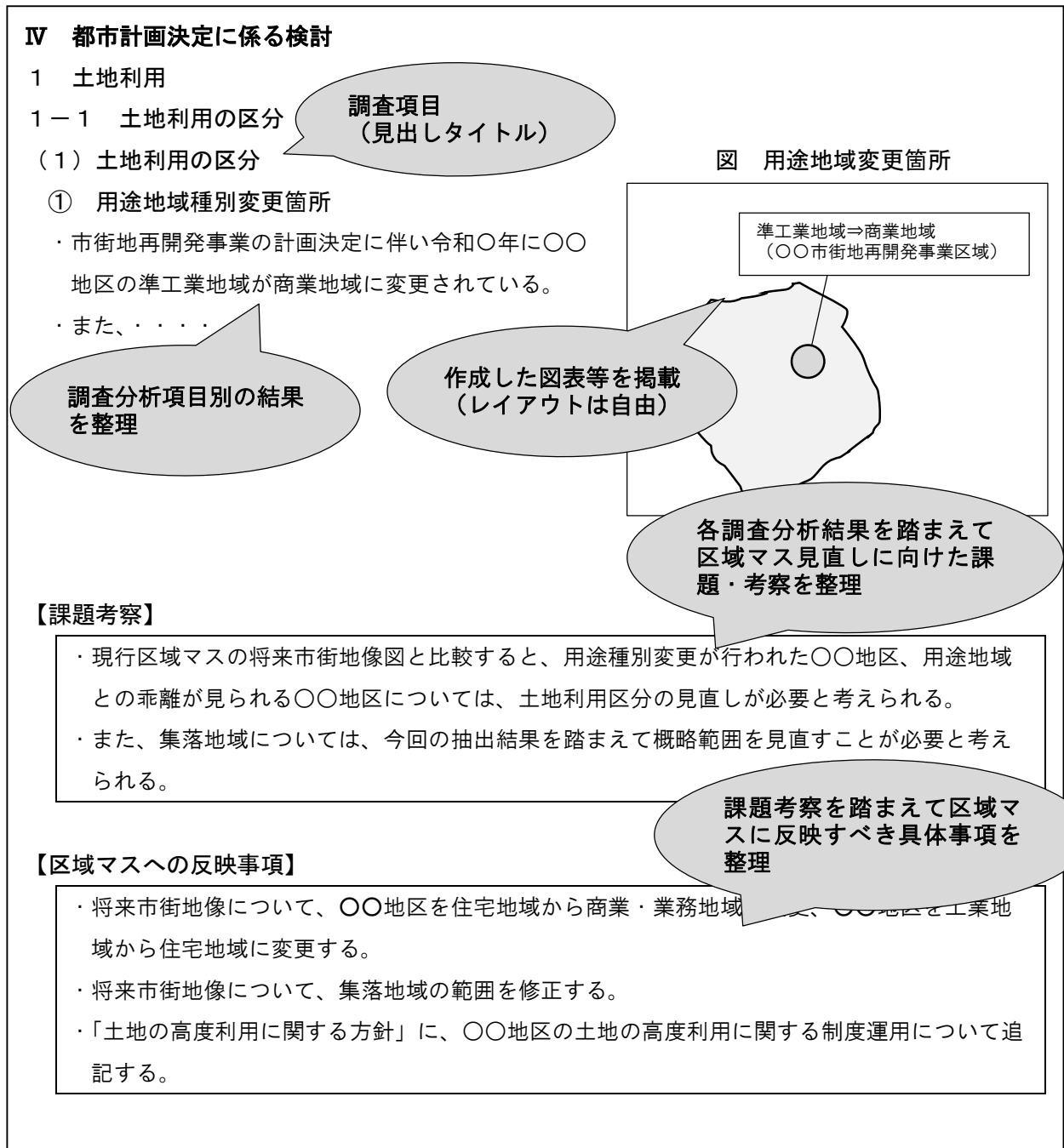


図 3-2-2 都市基本計画のとりまとめ方法（案）

2 マニュアル使用上の留意事項

- ・本マニュアルでは、基本的な構成として以下のように調査内容等を示している。
- ・各図表の作成にあたっては、引用資料等に記載した資料を活用して効率的に作業を進めることとし、特に「★」印を付けた都市計画基礎調査結果の積極的な活用に努めることが望ましい。
- ・なお、各種都市計画制度の運用・活用を検討するに際しては、「第2編 都市計画制度の運用方針・活用指針」の該当箇所を参照すること。

(2) 都市施設

(2)-1 交通体系

調査内容

- ・当該都市計画区域における都市計画道路の整備状況を調査する。
- ・広域連絡協議会を通じて、今後10年間の都市計画道路、交通広場、駐車場等の整備見通し及び新規計画決定予定を調査する。
- ・上記調査結果をもとに、当該都市計画区域における都市計画道路の整備水準（現状・目標）を算出する。

都市基本計画で調査すべき内容を記載

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○都市計画道路、交通広場等の整備状況（全施設）	・静岡県の都市計画（資料編） ★都市施設の整備状況	・都市計画道路の概要（延長、改良率等） ・整備区間等（延長、未改良）
○都市計画道路、交通広場、駐車場等（今後10年間の整備見通し）	★駐車場現況図 ・市町等ヒアリング	・交通広場、駐車場の整備見通し ・都市計画道路の概要（図面）及び概要（図面）
○都市計画道路整備水準（全施設）（現状・目標）		・都市計画道路整備延長（対市街化区域等面積）の現状値と目標値

具体的に調査・分析すべき項目を記載

調査・分析結果を把握するために作成すべき図表等を記載

調査分析において引用する資料等を記載

- ◎当該都市計画区域における都市計画道路、交通広場等の整備進捗状況、未整備区間（箇所）の概要を整理する。
- ◎当該都市計画区域における都市計画道路の整備水準（又は周辺市町）との比較等を通じて、当該区域の整備水準を整理する。
- ◎今後の整備予定時期を踏まえて、一体的に決定するべき整備方針、整備目標の内容について整理する。

区域マス見直しに向けて整理すべき課題や考察について記載

区域マスへの反映

1 (2) 将来市街地像
（⇒根幹的施設のみを対象として整備状況（整備予定含む）を反映）

3 (1)3)⑤ 公共交通と土地利用の関係に関する方針
（⇒交通広場等の整備と一体的に取り組む土地利用の方針に反映）

3 (2)1) 交通施設の都市計画の決定の方針
（⇒根幹的施設を対象として整備方針、整備目標に反映）

区域マスの反映箇所（項目）を記載

3 調査分析方法

【Ⅰ 計画概要】に記載すべき内容

「計画概要」では、都市基本計画を策定する目的や位置づけ、当該都市計画区域における調査内容について記載する。

(1) 計画の目的

記載内容	<p>○都市基本計画を策定する目的について記述する。</p> <p>例⇒「都市基本計画は、都市計画基礎調査等の結果を踏まえ、都市計画区域マスタープランの策定において必要となる調査・分析を目的とする計画である。」</p>
------	---

(2) 調査分析項目

記載内容	<p>○都市基本計画の計画体系上の位置づけについて記述する。</p> <p>例⇒「都市基本計画は、本県が独自に策定・運用する計画であり、法定計画である都市計画区域マスタープランの事前調査として位置づけられる計画である。」</p>
------	--

(3) 調査内容

記載内容	○当該都市計画区域において設定した調査内容（分析項目）の一覧を記載する。
------	--------------------------------------

【Ⅱ 都市計画の目標】で整理すべき内容

「都市計画の目標」では、人口、産業、都市計画など、当該都市計画区域の特徴や動向を把握するための内容を概略整理し、当該都市計画区域の目標につながる特徴や課題を整理する。

(1) 人口

① 人口・世帯数の推移

調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・当該都市計画区域を構成する市町の人口の現況と推移について、行政区域、都市計画区域内外、市街化区域内外（又は用途地域内外）、さらに地区単位で調査・分析を行う。 ・当該都市計画区域を構成する市町の世帯数・世帯人員の現況と変化について調査・分析を行う。
------	---

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○人口・世帯数の推移（過去20年間程度）	★人口規模	<ul style="list-style-type: none"> ・総人口、総世帯数の時系列推移（グラフ・表） ・世帯人員の時系列推移（グラフ・表） ・人口動態の推移（グラフ・表）
○将来人口の見通し（将来20年以上）	<ul style="list-style-type: none"> ★人口規模 ・国立社会保障・人口問題研究所データ 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来人口の時系列推移（グラフ・表） ・最新国勢調査人口と将来推計値の乖離状況（グラフ・表）
○年齢階層別人口の推移と見通し	★人口規模	・年齢3区分別人口の時系列推移（グラフ・表）
○区域別及び地区別（小地域別）の人口増減	<ul style="list-style-type: none"> ★人口規模 ★地区別人口増減図 	・都市計画区域内外・市街化区域内外人口の時系列推移（実数、割合等）（表）

整理すべき課題・考察	<ul style="list-style-type: none"> ◎県平均（又は周辺市町）との比較を通じて、当該都市計画区域における人口増減の傾向及び特徴を整理する。 ◎県平均（又は周辺市町）との比較、人口増減傾向との比較を通じて、当該都市計画区域における世帯数増減の傾向及び特徴を整理する。
------------	--

区域マスへの反映	1 (1) 都市づくりの基本理念 (⇒当該都市計画区域の特徴を反映)
----------	--

◎データ作成にあたっての留意点

- ・人口・世帯数のデータは、都市計画基礎調査の調査結果から、視覚的に分かりやすい図表として整理することが望ましい。
- ・人口の推移（過去・将来）に関するデータ、世帯人員の推移に関するデータは、将来フレーム設定作業において使用するデータとして整理・加工しておくこと。

② 人口密度の変化

調査内容	・当該都市計画区域を構成する市町の人口密度の推移と現況について、行政区域、都市計画区域内外、市街化区域内外（又は用途地域内外）、さらに地区の単位で調査・分析を行う。
------	--

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○DIDの推移	★人口規模 ★市街地進展図 (DIDの変化)	・DID(面積、人口、密度)の時系列推移(グラフ・表)
○市街化区域内人口密度の推移	★地区別人口	・市街化区域内外人口密度の時系列推移(グラフ・表)
○地区別(小地域別)の人口密度現況と変化	★地区別人口密度現況図 ★地区別人口密度増減図	

整理すべき課題・考察	◎DIDの推移、区域別・地区別(小地域別)の人口増減や人口密度変化から、市街地の拡散傾向又は集約化傾向を整理する。 ◎県平均(又は周辺市町)との人口密度との比較を通じて、当該都市計画区域における人口密度の傾向及び特徴を整理する。
------------	---

区域マスへの反映	1(1) 都市づくりの基本理念 (⇒当該都市計画区域の特徴を反映)
----------	---

◎データ作成にあたっての留意点

・居住誘導区域が設定されている場合は、人口密度図に区域を図示する。

(2) 産業

① 産業別就業人口

調査内容	・15歳以上人口に占める就業者数割合、産業大分類別の就業者数及び従業者数の推移と現況について調査・分析を行う。
------	---

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○就業者数及び就業率の推移 (過去20年間程度)	★就業者数	・就業者数、就業率の時系列推移(グラフ・表)
○産業大分類別就業者数及び従業者数の推移(過去20年間程度)	★就業者数	・就従比(就業者数/従業者数)の時系列推移(グラフ・表)
○産業特性(産業中分類別割合)	国勢調査	・産業中分類別割合の県平均との比較(グラフ・表)

整理すべき課題・考察	◎県平均(又は周辺市町)との比較を通じて、就業率の変化、産業別就業構造の変化に関する特徴を整理する。
------------	--

区域マスへの反映	1(1) 都市づくりの基本理念 (⇒当該都市計画区域の特徴を反映)
----------	--------------------------------------

◎データ作成にあたっての留意点

・就業者・従業者に関するデータに関するデータは、将来フレーム設定作業においても使用するデータとして整理・加工しておくことが望ましい。

② 出荷額・販売額等

調査内容	・工業(製造業の事業所数・従業者数・製造品出荷額等)、商業(卸小売業の事業所数・従業者数・年間商品販売額)の推移と現況について調査・分析を行う。
------	--

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○製造業事業所数・従業者数、製造品出荷額等の推移(過去20年間程度)	★産業中分類別工業出荷額	・工業関連指標の時系列推移(グラフ・表)
○卸・小売業事業所数・従業者数、年間商品販売額の推移(過去20年間程度)	★産業中分類別商業出荷額	・商業関連指標の時系列推移(グラフ・表)

整理すべき課題・考察	◎工業・商業の各種指標の推移から、過去の増減の傾向及び想定される要因等を整理する。
------------	---

区域マスへの反映	1(1) 都市づくりの基本理念 (⇒当該都市計画区域の特徴を反映)
----------	--------------------------------------

◎データ作成にあたっての留意点

・製造品出荷額等に関するデータは、将来フレーム設定作業において使用するデータとして整理・加工しておくこと。

(3) 都市計画等

① 都市計画区域等の概要

調査内容	・当該都市計画区域における都市計画区域、市街化区域（又は用途地域）の面積及び割合を整理する。
------	--

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○都市計画区域の概要	・静岡県の都市計画 （資料編）	・都市計画区域の面積（市町別）（表） ・行政区域に占める都市計画区域面積割合（市町別）（表）
○市街化区域（又は用途地域）の概要	・静岡県の都市計画 （資料編） ・立地適正化計画	・市街化区域（又は用途地域）の面積（市町別）（表） ・行政区域に占める市街化区域（又は用途地域）面積割合（市町別）（表） ・都市機能誘導区域、居住誘導区域の面積割合（表）

整理すべき課題・考察	◎都市計画区域、市街化区域（又は用途地域）の指定範囲に関する特徴や課題を整理する。
------------	---

区域マスへの反映	1 (1) 都市づくりの基本理念 （⇒当該都市計画区域の特徴を反映）
----------	---------------------------------------

◎データ作成にあたっての留意点

・市街化区域等の面積に係るデータは、将来フレーム設定作業において使用するデータとして整理・加工しておくこと。
--

② 過去5年間の都市計画区域等の変更概要

調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・過去5年間における都市計画区域、市街化区域、用途地域に係る変更内容を整理する。 ・過去5年間におけるその他の都市計画決定又は変更に係る内容を整理する
------	--

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
<ul style="list-style-type: none"> ○都市計画区域変更概要 ○市街化区域（又は用途地域）変更概要 ○その他の都市計画決定又は変更の概要（過去5年間） 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画決定図書 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域、市街化区域、その他の都市計画決定又は変更箇所（図面） ・変更の理由等

整理すべき課題・考察	<ul style="list-style-type: none"> ◎都市計画区域、市街化区域（又は用途地域）の指定範囲や制限内容に関する変更が行われた目的や経緯について整理する。 ◎その他の都市計画決定又は変更の内容から、過去5年間における都市づくりの経緯・進捗を整理する。
------------	---

区域マスへの反映	<p>1 (1) 都市づくりの基本理念 （⇒当該都市計画区域の特徴を反映）</p>
----------	--

◎データ作成にあたっての留意点

- ・市街化区域等の面積変更に関するデータ及び変更箇所のGISデータは、将来フレーム設定作業において使用するデータとして整理・加工しておくこと。

【Ⅲ 区域区分に関する計画】の調査分析内容

「区域区分に関する計画」では、人口・産業等に関する各種データをもとに、区域区分の決定の有無の判断のための調査を実施するほか、将来フレームの設定のための調査を実施する。

(1) 区域区分の決定の有無の判断

調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・区域区分の決定の有無の判断は、市街地の低密度化と無秩序な拡散を防止し、集約連携型都市構造の実現を図る観点から、次の5つの指標で行う。 <ul style="list-style-type: none"> ① 市街地内外の人口及び開発の動態 ② 今後も整備・維持更新すべき施設の状況 ③ 自然的環境等の保全の必要性 ④ 周辺及び当該都市計画区域への影響 ⑤ 他法令や区域区分以外の都市計画制度による対応 (政令市に関しては、区域区分を行うことが都市計画法で義務付けられていることから、この判断指標は適用されない。)
整理すべき 課題・考察	<ul style="list-style-type: none"> ◎判断指標による結果を踏まえ、区域区分の決定の有無の判断結果(区域区分見直しの必要性)を整理する。 ◎区域区分を実施しない場合、区域区分に代わる方策の具体的内容を整理する。
区域マスへの 反映	<p>2(1) 区域区分の決定の有無 (⇒判断結果と代替方策を反映)</p>

(1) - 1 定量的判断

① 市街地内外の人口及び開発の動態

- ・市街化区域(用途地域)内外における人口密度分布や、人口増減及び宅地開発等の動向から、市街地内の低密度化、市街地外の開発進展の状況を把握し、低密度な市街地が形成又は拡散する可能性を検討することで、区域区分の決定の有無を判断する材料とする。
- ・特に、市街化区域(用途地域)外の人口増減や開発面積又は件数等が、市街化区域(用途地域)内を上回っている場合、区域区分の必要性が高い状況と判断する。

表 3-2-5 低密度な市街地拡散可能性の判断指標(案)

項目	具体の判断指標
人口増減	○市街化区域(用途地域)内外における人口増減率 (過去5年間の人口増減率が「区域内<区域外」の場合は「市街地拡散」)
開発動向	○市街化区域(用途地域)内外における人口1人当たり開発件数又は面積 (人口1人当たり開発件数・面積が「区域内<区域外」の場合は「市街地拡散」) ○市街化区域(用途地域)内外における商業・工業に係る開発件数又は面積 (商業・工業の開発件数・面積が「区域内<区域外」の場合は「市街地拡散」)
人口密度	○市街化区域(用途地域)内人口密度 (人口密度が下降傾向の場合は「低密度化」、特に、用途地域内人口密度が40人/haを下回る場合は「低密度化」)

② 今後も整備・維持更新すべき施設の状況

- ・道路、公園、下水道等の都市施設の整備状況、整備又は改善を必要とする市街地の有無を把握し、効率的な整備及び維持更新を行う観点から、市街地の範囲を明確に規定する必要性を検討することで、区域区分の決定の有無を判断する材料とする。
- ・なお、今後は既存ストックの有効活用が重要課題であることから、新たな施設や市街地の整備の観点だけでなく、これまで整備してきた施設や市街地を適切に維持更新する観点からも、市街地の範囲を規定する必要性を検討する。

(1) - 2 定性的判断

① 自然的環境等の保全の必要性

- ・災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地、優れた自然の風景を維持する土地の区域等は市街地として不相当とされており、都市的土地利用を抑制すべき土地における市街化調整区域編入の有効性や妥当性を検討することで、区域区分の決定の有無を判断する材料とする。
- ・なお、これら農地や自然地に関しては、都市計画法以外の他法令によって保全を図ることが適切な場合が多く、また、区域区分以外にも土地利用規制は可能であることから、こうした土地が存在することがそのまま区域区分の決定の有無に直結するわけではない点に十分留意する必要がある。

② 周辺及び当該都市計画区域への影響

- ・様々な開発やインフラ整備を進めることによって、その周辺における開発が進む可能性がある場合など、定性的な面からも区域区分の決定の有無を判断する。
- ・また、区域区分の有無は、その都市計画区域にだけでなく、隣接又は近接する都市計画区域の土地利用や開発動向にも大きな影響を与える可能性がある。特に、土地利用が連続する区域間で急激な規制格差が生じる場合、無秩序な開発拡散を引き起こすだけでなく、計画的な土地利用に支障をきたす可能性がある。
- ・このため、都市計画区域間の連坦状況や一体性等から周辺及び当該都市計画区域に与える影響を検討することで、区域区分の決定の有無を判断する材料とする。

③ 他法令や区域区分以外の都市計画制度による対応

- ・農地法、農振法、自然公園法、自然環境保全法など都市計画法以外の法令、特定用途制限地域、風致地区、緑地保全地域、伝統的建造物群保存地区などの都市計画制度、市町条例等による対応により、効果的な規制・誘導が可能か検討することで、区域区分の決定の有無を判断する材料とする。

(2) 将来フレームの設定

調査内容	・人口、産業に関する各種指標を用いて、人口フレーム・産業フレームの算定を行うほか、将来の産業別就業人口の算定を行う。
整理すべき課題・考察	◎都市計画区域内及び市街化区域内の将来人口（保留人口含む）を設定する。 ◎将来の産業規模（製造品出荷額等、卸小売販売額）を設定するほか、将来の産業大分類別の就業者数を設定する。 ◎将来の市街化区域の面積を設定する。
区域マスへの反映	2(2) 区域区分の方針 (⇒将来の人口、産業規模、市街化区域面積を反映)

(2) - 1 人口フレームの算定

- ・線引き都市計画区域を構成する市町の将来人口をもとに、おおむね10年後の市街化区域内人口と、それ以外の人口（都市計画区域外及び市街化調整区域内）を設定し、現行の市街化区域内では収容できなくなる将来人口を「保留人口」、いわゆる「人口フレーム」として設定する。
- ・市街化区域内の収容可能人口は、既に市街地が形成されている一般市街地と、今後市街地が形成される見込みとなっている残存農地に区分し、さらに残存農地については、土地区画整理事業によって計画的な整備が行われる農地と、通常の農地転用等によって開発される農地とに区分して算定を行う。
- ・人口フレームは、以下の式及びフローによる算定を基本とする。

【保留人口計算式】

保留人口 = (将来の市街化区域内人口) - (現行市街化区域の収容可能人口)

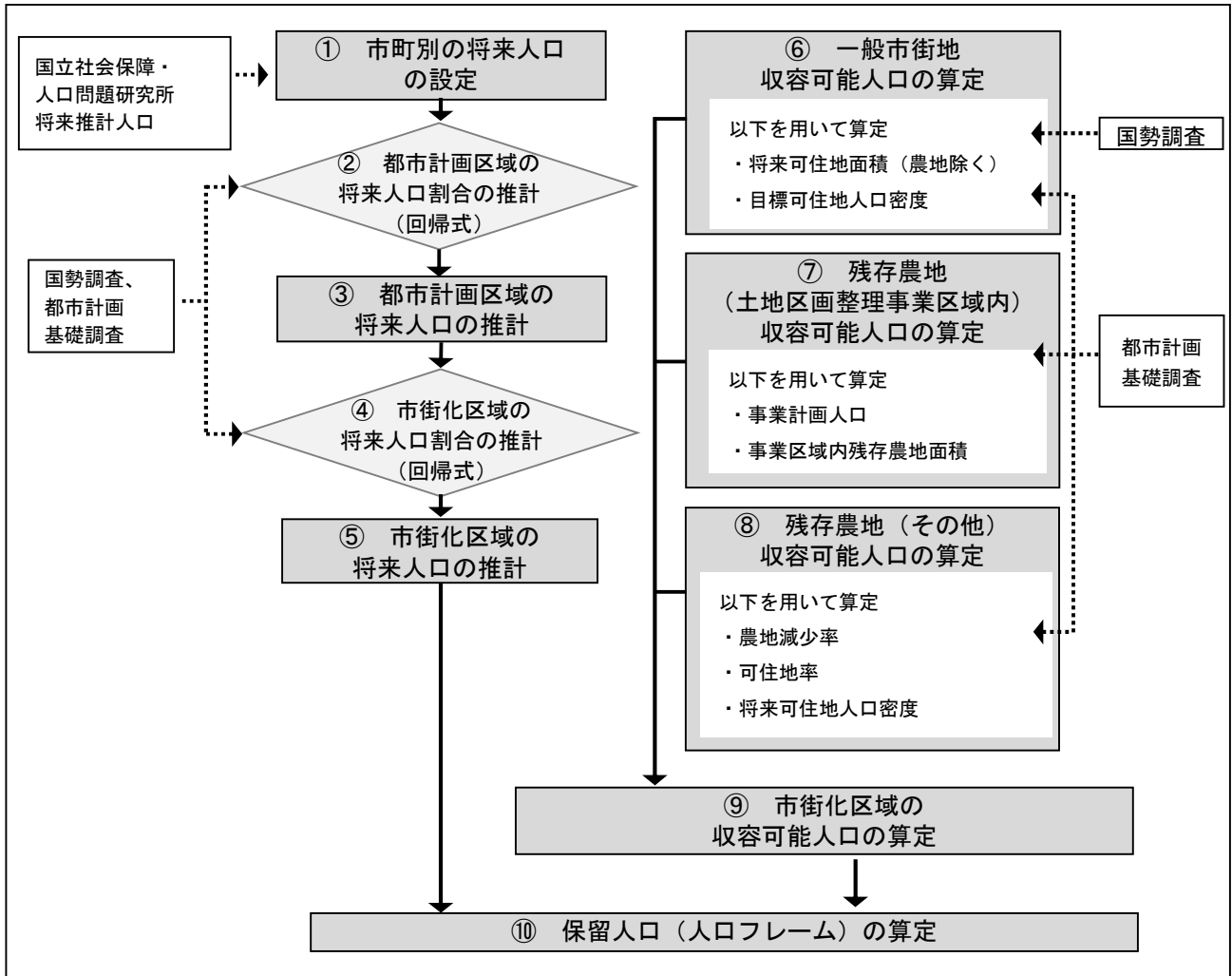


図 3-2-4 人口フレームの算定フロー

① 市町別の将来人口の設定

- ・ 国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来人口推計」における目標年（基準年からおおむね 10 年後）の人口推計値を市町別の将来人口として設定する（基準年は直近の国勢調査実施年次とする）。

② 都市計画区域の将来人口割合の推計

- ・ 各市町の行政区域人口に占める都市計画区域人口の割合は、過去 20 年間の 5 年ごとの実績値を用いた回帰式によって推計を行う。
- ・ 推計値は、直線、対数、指数、累乗の各回帰式による推計のうち、決定係数が最も高い式による値を採用する。

③ 都市計画区域の将来人口の算定

- ・ 都市計画区域の将来人口は、①の行政区域の将来人口に、②で設定した都市計画区域人口の割合の推計値を乗じて算定する。

④ 市街化区域の将来人口割合の推計

- ・各市町の都市計画区域人口に占める市街化区域人口の割合は、過去 20 年間の 5 年ごとの実績値を用いた回帰式によって推計を行う。
- ・推計値は、直線、対数、指数、累乗の各回帰式による推計のうち、決定係数が最も高い式による値を採用する。

⑤ 市街化区域の将来人口の算定

- ・市街化区域の将来人口は、③の都市計画区域の将来人口の推計値に、④で設定した都市計画区域人口に占める市街化区域人口の割合を乗じて算定する。

⑥ 将来の一般市街地収容可能人口の算定

- ・市街化区域のうち、可住地から残存農地を除いた範囲を一般市街地とする。
- ・一般市街地における将来の収容可能人口は、一般市街地可住地面積（将来）(a) と、目標可住地人口密度（将来）(b) を乗じることにより算定する。

【収容可能人口計算式】

一般市街地収容可能人口＝一般市街地可住地面積（将来）×目標可住地人口密度（将来）

a 一般市街地可住地面積（将来）の算定

- ・将来の一般市街地内の可住地面積は、都市計画基礎調査による現在の可住地面積から、市街化区域内の残存農地面積と将来の非可住地面積増加分を差し引くことで算定する。
- ・なお、都市計画基礎調査以降の市街化区域編入により可住地が増加する見込みがある都市には、増加分を可住地面積に加算する。
- ・可住地に含まれない非可住地については、都市計画基礎調査等から以下の土地を抽出する。

表 3-2-6 都市計画基礎調査（土地利用現況）において非可住地に分類される土地

地目名称		具体的な土地利用
水面		河川水面、湖沼、ため池、用水路、壕、運河水面等
自然地		低湿地、河川敷・河原、海浜、湖岸等
道路用地		道路、交通広場等
交通施設用地		鉄道用地、空港、港湾、自動車ターミナル、立体駐車場等
公益 施設 用地	官公庁施設	庁舎、裁判所、警察署、消防署、郵便局等
	文教厚生施設	学校、図書館、博物館、公会堂、体育館、競技場、研究所、病院、診療所、老人ホーム、保育所、神社、寺院、教会、公衆浴場、道の駅等
	供給処理施設	処理場、浄水場、火葬場、発電所、変電所等
その他の公的施設用地		防衛施設用地等
商業用地		商業施設、業務施設、宿泊施設、娯楽・遊戯施設等、商業業務地区
工業用地		工場、倉庫、危険物貯蔵・処理施設、工業団地、流通業務団地、流通業務地区、工業専用地域、臨港地区（住宅立地が制限される区域のみ）等

表 3-2-7 その他の非可住地に分類される土地

地目名称	具体的な土地利用
法的規制により都市的土地利用が行われない土地	特別緑地保全地区、砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、史跡、名称、天然記念物
計画的な開発予定地等のうち目標年次までに都市的土地利用に転換されない土地	○計画的な開発予定地のうち、目標年次には宅地が造成されない土地 ○地方公共団体が条例・要綱等に基づいて保全・支援措置を講じている土地（市民緑地、里山保全地域、保全農地等）のうち、目標年次には宅地に転用される見込みのない土地

- ・ 目標年次までに増加する市街化区域内の非可住地は、以下の面積を算入する。
 - 新たに整備される工業団地面積（工業団地造成事業等によって非可住地に転換される面積）
 - 新たに整備される都市基盤施設等面積
 - 道路等の場合 ⇒新たに整備される道路の延長×幅員
 - 公園等の場合 ⇒新たに整備される公園等の面積
 - その他施設の場合⇒新たに整備される公益施設用地等の面積

b 目標可住地人口密度（将来）の算定

- ・一般市街地における目標可住地人口密度は、以下の手順により算定する。

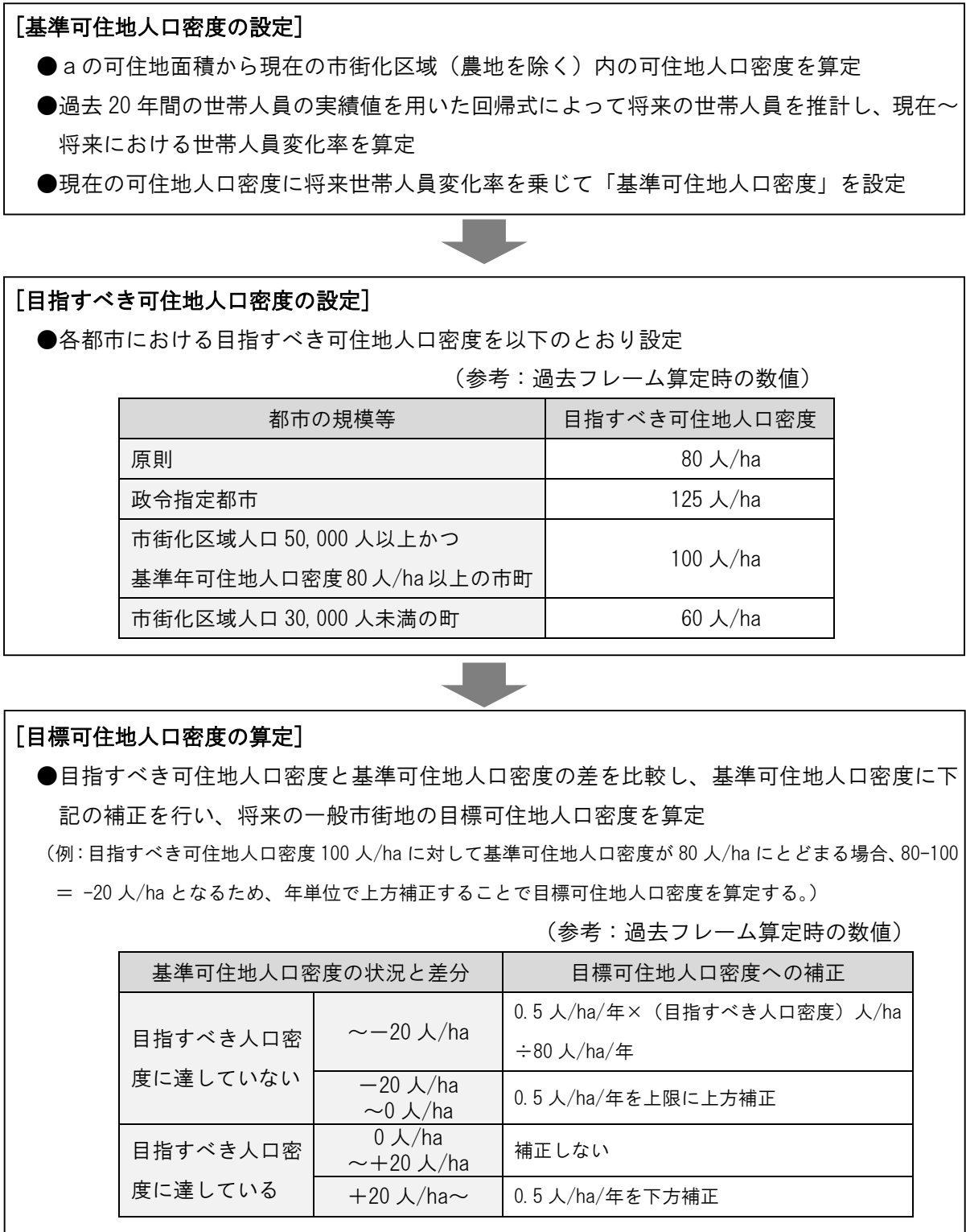


図 3-2-5 目標可住地人口密度の算定フロー

⑦ 残存農地（土地区画整理事業区域内）における収容可能人口の算定

- ・市街化区域内の残存農地のうち、土地区画整理事業区域内に含まれる農地においては、事業計画に基づく人口が収容されるものとし、以下の式によって収容可能人口を算定する。

【残存農地（土地区画整理事業区域内）における収容可能人口計算式】

$$\begin{aligned} \text{残存農地内収容可能人口} &= \text{土地区画整理事業区域内残存農地} \div \text{土地区画整理事業区域} \\ \text{(土地区画整理事業区域内)} &\quad \text{内可住地面積} \times \text{土地区画整理事業による計画人口} \end{aligned}$$

⑧ 残存農地（その他）における収容可能人口の算定

- ・市街化区域内の残存農地のうち、土地区画整理事業等が計画されていないその他の農地については、将来非可住地に転換される土地の面積を控除し、さらに過去の実績から市街地に転用される割合（農地減少率、可住地率）を考慮した上で、将来可住地となる農地面積を算定する。
- ・さらに、将来可住地となる農地面積に対して、一般市街地と同じ目標可住地人口密度を乗じることで、その他の残存農地内の収容可能人口を算定する。

【残存農地（その他）における収容可能人口計算式】

$$\begin{aligned} \text{残存農地内収容可能人口} &= [\text{現在農地面積} (\times 1) - \text{工業用地への想定転換面積} (\times 2) \\ \text{(その他)} &\quad - \text{生産緑地地区の増加面積} (\times 3)] \times \text{農地減少率} (\times 4) \\ &\quad \times \text{可住地率} (\times 5) \times \text{目標可住地人口密度} \end{aligned}$$

※1：現在農地面積は、土地区画整理事業区域内農地を除くほか、生産緑地地区が指定されているなど都市的土地利用への転換が見込まれない農地を除く面積

※2：工業用地への想定転換面積は、工業専用地域内の農地は全て工業用地に転換されるとし、準工業地域と工業地域内の農地は、用途地域面積に占める工業用地面積割合（実績）から工業用地に転換される面積を算定

※3：過去の生産緑地地区指定実績の推移から回帰式によって算定

※4：過去10年間の市町別の農地減少率から算定

※5：現在の市街化区域内の可住地割合を使用

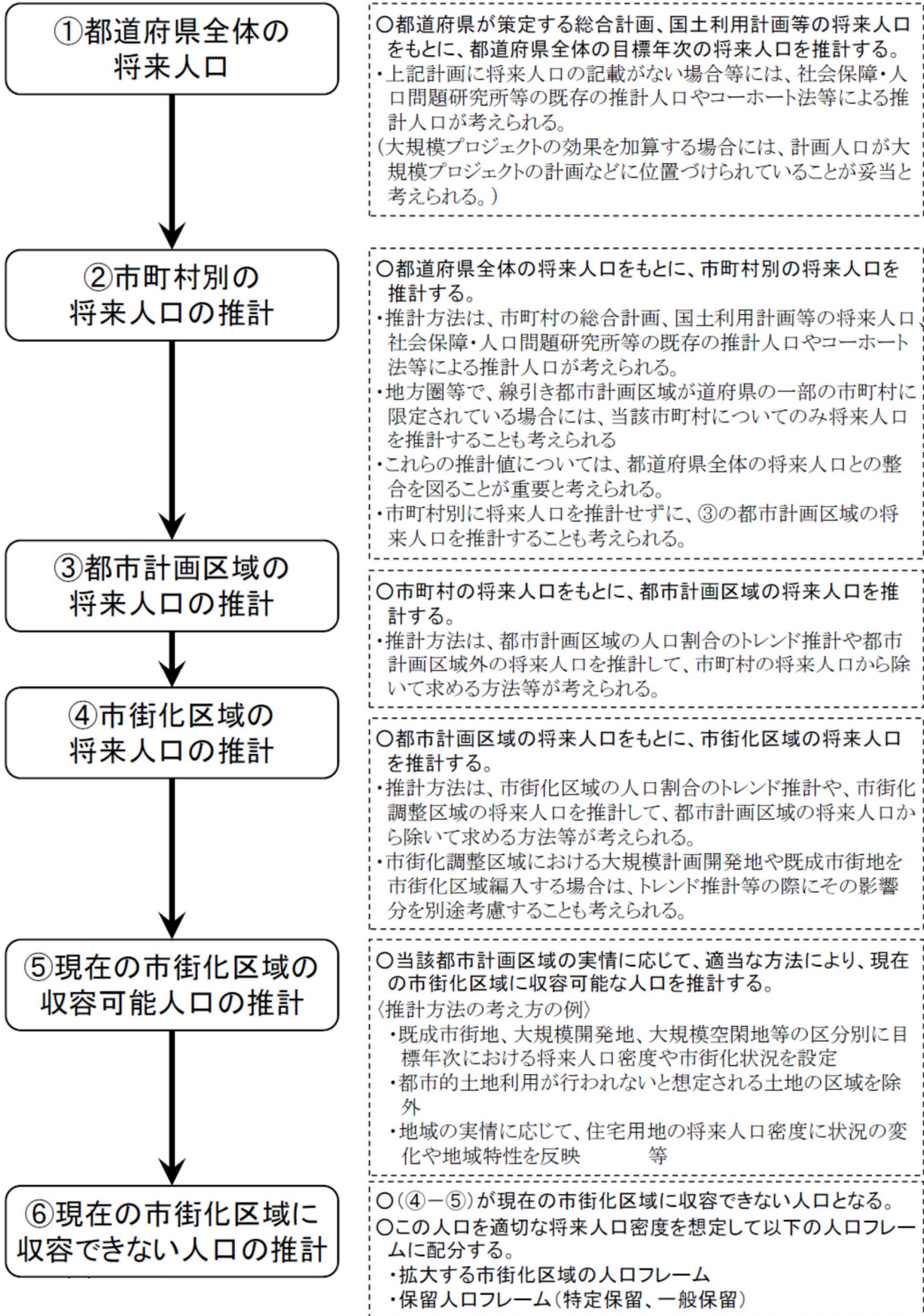
⑨ 市街化区域の将来収容可能人口の算定

- ・⑥～⑧で算定した市街地別の収容可能人口の合計により、将来の市街化区域内収容可能人口を算定する。

⑩ 保留人口（人口フレーム）の算定

- ・保留人口（人口フレーム）は、将来の市街化区域人口から将来収容可能人口を減じることで算定する。

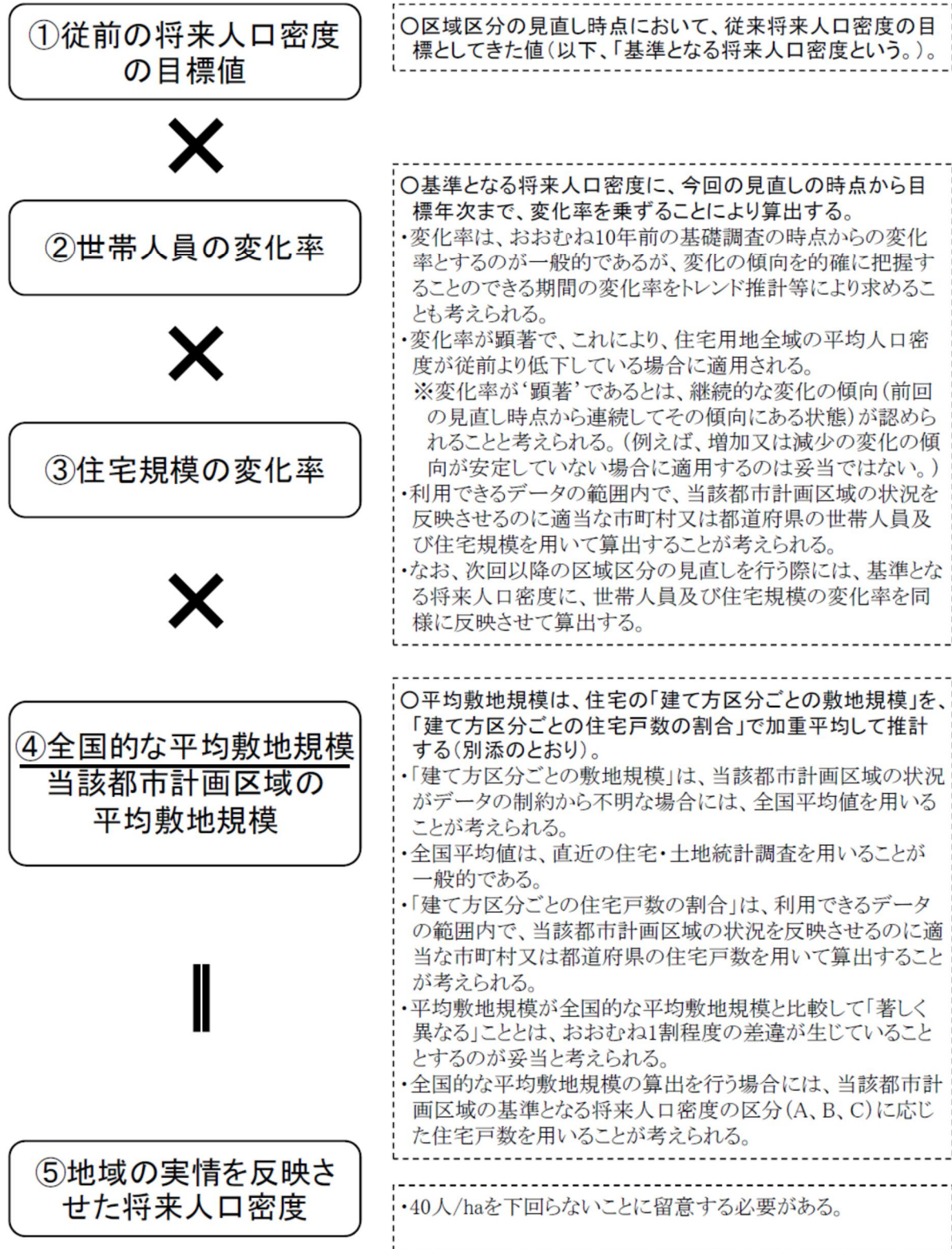
(参考)



出典：市街化区域の規模の設定方法について（試案）

図 3-2-6 人口フレームの算定方法の一般的な流れ（国試案）

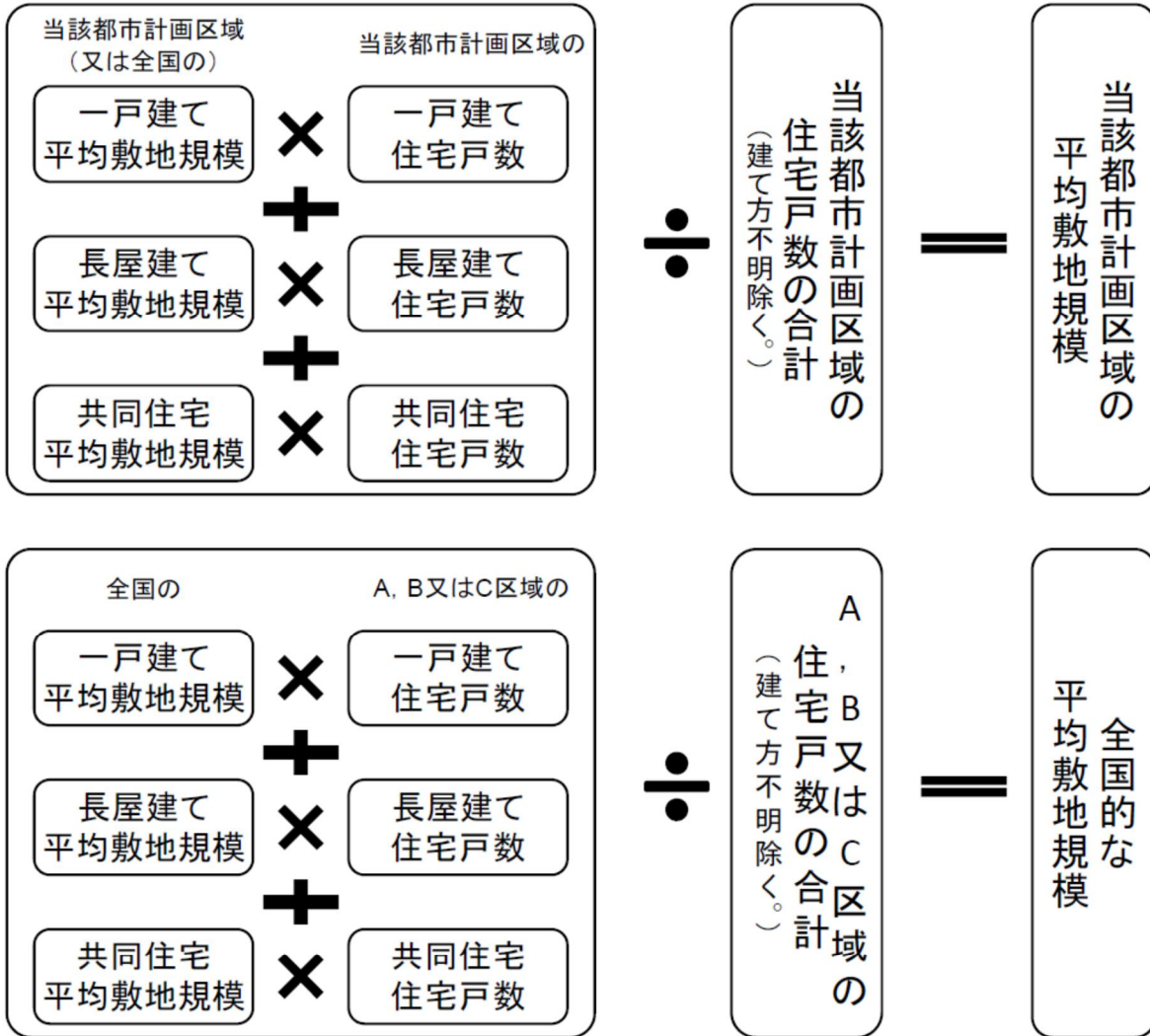
(参考)



出典：市街化区域の規模の設定方法について（試案）

図 3-2-7 地域の実情に応じた住宅用地の将来人口密度の算定方法の一般的な流れ（国試案）

(参考)



区域	定義	算出上用いる住宅戸数
A	東京都特別区又は政令指定都市を含む都市計画区域、その他基準将来人口密度が100人/ha以上の都市計画区域	東京都特別区、政令指定都市及び当該都市計画区域の住宅戸数
B	基準将来人口密度が80人/ha以上の都市計画区域(A区域に該当するものを除く。)	全国の住宅戸数
C	A区域及びB区域のいずれにも該当しない都市計画区域	東京都特別区、政令指定都市以外の区域の住宅戸数

出典：市街化区域の規模の設定方法について（試案）

図 3-2-8 当該都市計画区域の平均敷地規模と全国的な平均敷地規模の算定方法（国試案）

(2) - 2 産業フレームの算定

1) 工業フレームの算定

- ・線引き都市計画区域を構成する市町の工業系の生産規模（製造品出荷額等）を「工業フレーム」として設定する。
- ・なお、工業フレームは県全体で算定することを想定しているが、必要に応じて、各都市計画区域独自の考え方に基づくフレーム算定（※）も検討することとする。
- ・本県の工業フレームは、以下のフローに基づき算定する。
- ・なお、工業系市街地については、工業フレームに基づき、将来不足する工業用地面積まで算定を行う。

※市町別の実績値から回帰式を用いて将来の出荷額等を設定するケースや、将来の第2次就業人口や敷地生産性等から将来の出荷額等を設定するケースが考えられる。

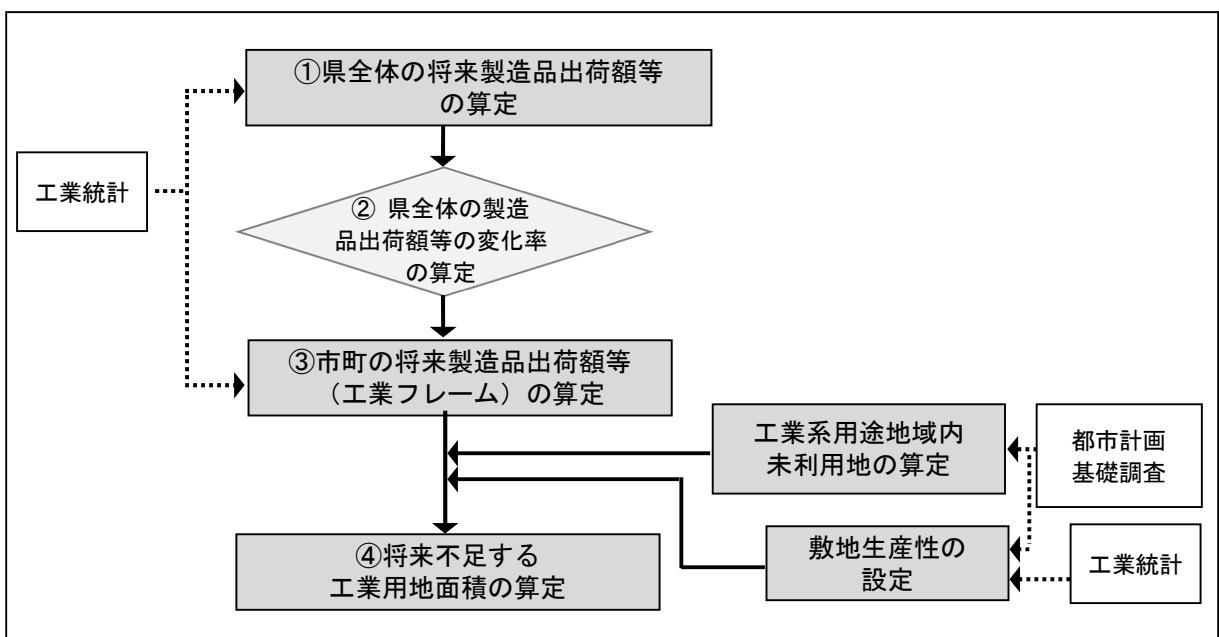


図 3-2-9 工業フレームの算定フロー

① 県全体の製造品出荷額等の推計

- ・県全体の製造品出荷額等の実績値（※）を用いた回帰式により、将来の県全体の製造品出荷額等を算定する。

※実績値は過去10年間程度とするが、社会経済情勢の影響（例：リーマンショック、東日本大震災、コロナ感染症拡大等による景気変動）による出荷額等の推移も考慮してデータ取得期間を調整する。

※実績値は、国内企業物価指数によって補正したデフレーター補正值を使用する。

② 県全体の製造品出荷額等の変化率の算定

- ・基準年における県全体の製造品出荷額等を 1 としたときの将来の製造品出荷額等の比を変化率として算定する。

③ 市町の将来製造品出荷額等（工業フレーム）の算定

- ・②の県全体の製造品出荷額等の変化率を、市町の基準年の製造品出荷額等に乗じることにより、市町の将来製造品出荷額等（工業フレーム）を算定する。

④ 将来不足する工業用地面積の算定

- ・基準年における製造品出荷額等と工業用地面積から敷地生産性を設定し、基準年～将来の製造品出荷額等の差額に乗じることにより、将来必要となる工業用地面積を算定する。
- ・さらに、将来必要となる工業用地面積から、現在の工業系用途地域内に残る未利用地のうち工業用地への転換が想定される未利用地面積を差し引き、将来不足する工業用地面積を算定する。

【敷地生産性計算式】

$$\text{敷地生産性} = \text{製造品出荷額等（基準年）} \div \text{工業用地面積（基準年）}$$

【将来必要となる工業用地面積計算式】

$$\text{将来必要となる工業用地面積} = [\text{製造品出荷額等（将来）} - \text{製造品出荷額等（基準年）}] \div \text{敷地生産性}$$

【将来不足する工業用地面積計算式】

$$\text{将来不足する工業用地面積} = \text{将来必要となる工業用地面積} - \text{工業系用途地域内未利用地}$$

2) 商業フレームの算定

- ・線引き都市計画区域を構成する市町の商業系の生産規模（年間商品販売額）を「商業フレーム」として設定する。
- ・商業フレームは、過去10年程度の県全体の年間商品販売額の実績値（※1）を用いた回帰式により、将来の年間商品販売額を算定する。推計値は、直線、対数、指数、累乗の各回帰式による推計のうち、決定係数が最も高い式による値を採用する。
- ・県全体の年間商品販売額の変化率を、市町の基準年の年間商品販売額に乗じることにより、市町の将来年間商品販売額（商業フレーム）を算定する。
- ・また、必要に応じて、各都市計画区域独自の考え方に基づくフレーム算定（※2）も検討することとする。

※1：実績値は過去10年間程度とするが、社会経済情勢の影響（例：リーマンショック、東日本大震災、コロナ感染症拡大等による景気変動）。による出荷額等の推移も考慮してデータ取得期間を調整する。

※1：実績値は、国内企業物価指数によって補正したデフレーター補正值を使用する。

※2：将来の第3次就業人口や販売効率等から将来の販売額を設定するケースが考えられる。

(2) - 3 将来産業別就業人口の設定

- ・線引き都市計画区域のおおむね 10 年後の第 1 次・2 次・3 次別の就業人口は、以下のフローに基づき設定する。

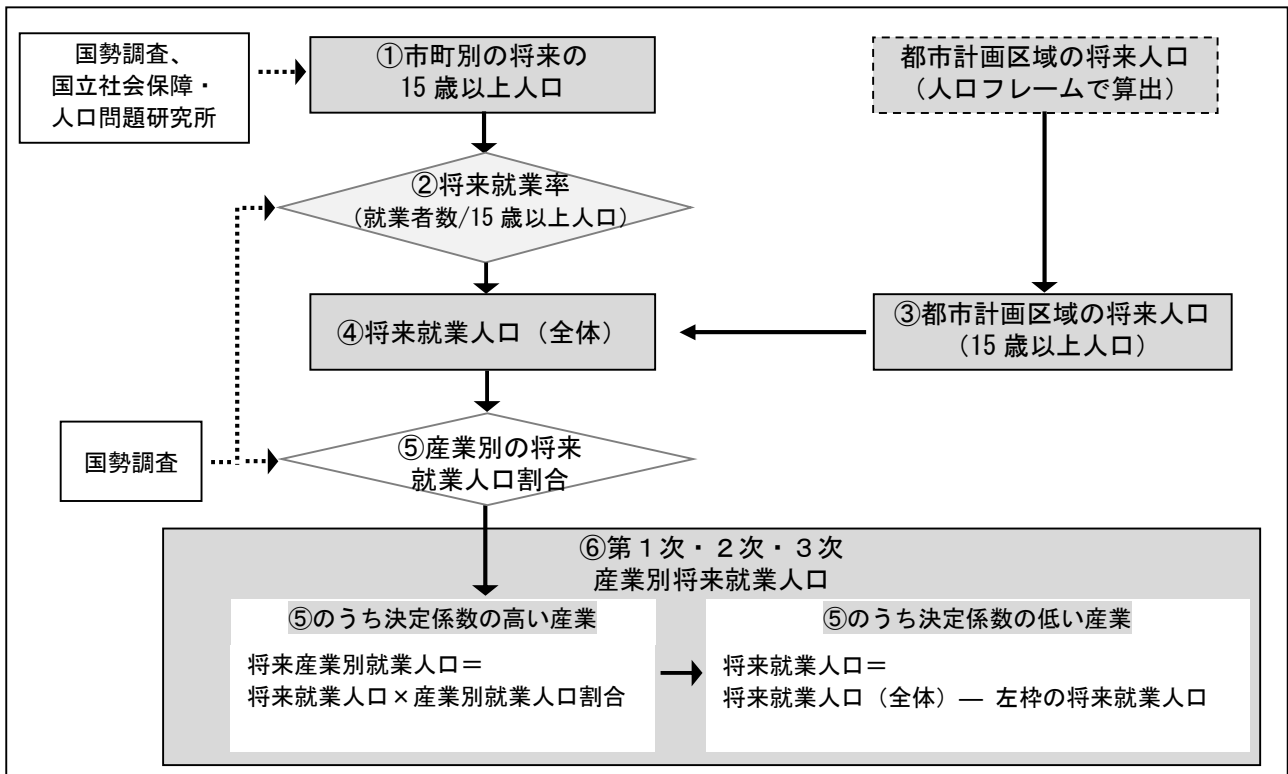


図 3-2-10 将来産業別就業人口の算定フロー

① 市町別の将来の 15 歳以上人口の設定

- ・国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来人口推計」における目標年（基準年からおおむね 10 年後）の年齢階層別人口推計値から、市町別の将来の 15 歳以上人口を設定する（基準年は直近の国勢調査実施年次とする）。

② 将来就業率の推計

- ・各市町の将来の 15 歳以上人口に占める就業者の割合（就業率）は、過去 20 年間の 5 年ごとの実績値を用いた回帰式によって推計を行う。
- ・推計値は、直線、対数、指数、累乗の各回帰式による推計のうち、決定係数が最も高い式による値を採用する。

③ 都市計画区域の将来人口（15 歳以上）の算定

- ・（1）の人口フレームで求めた都市計画区域の将来人口に、国立社会保障・人口問題研究所の推計による将来の 15 歳以上人口の割合を乗じることにより、都市計画区域の将来人口（15 歳以上人口）を算定する。

④ 将来就業人口（全体）の算定

- ・将来就業人口（全体）は、③の都市計画区域の将来人口（15歳以上）の算定値に、②で推計した将来就業率を乗じて算定する。

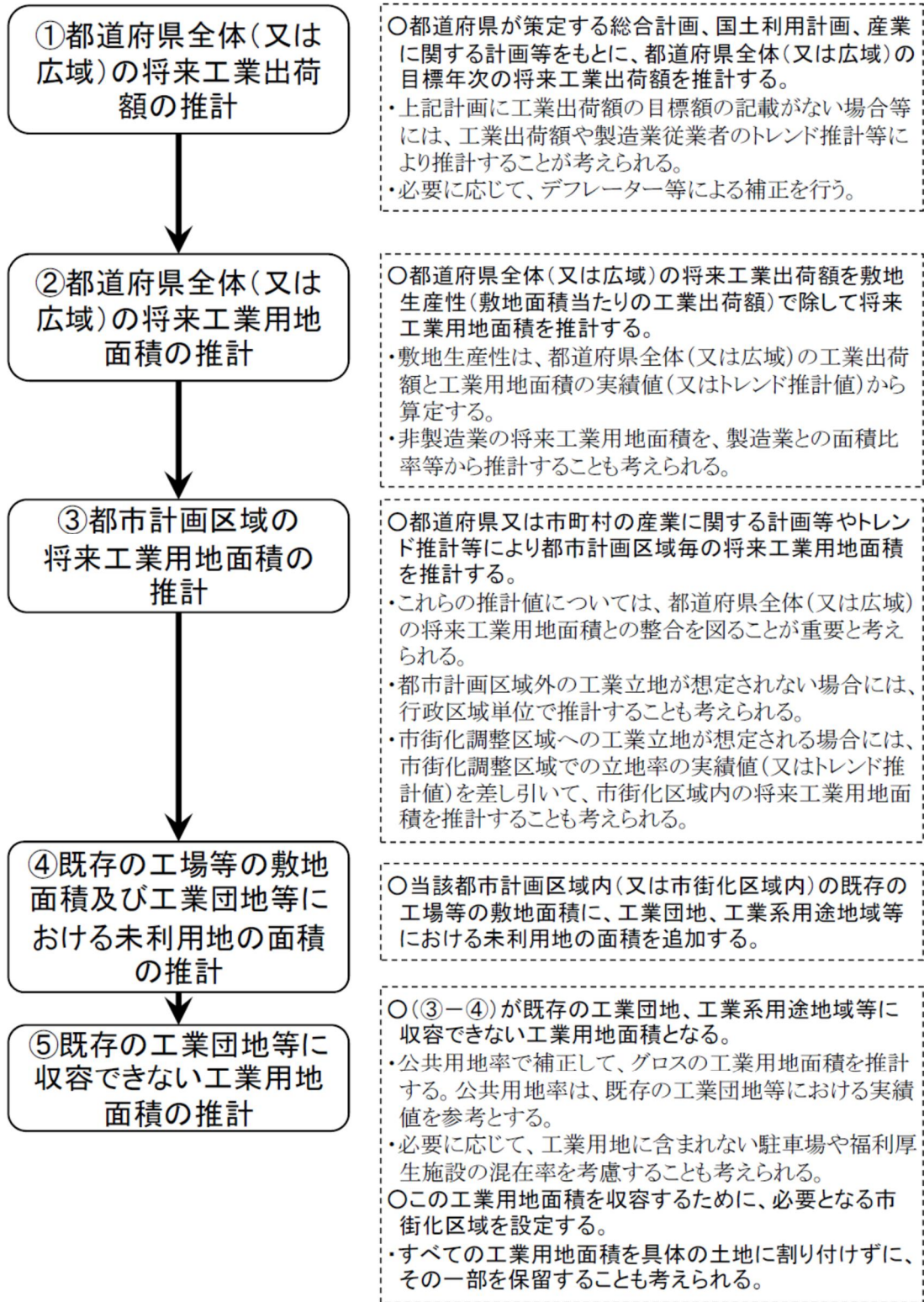
⑤ 産業別の将来就業人口割合の推計

- ・産業別の将来就業人口割合は、過去20年間の5年ごとの実績値を用いた回帰式によって、各産業別に推計を行う。
- ・推計値は、直線、対数、指数、累乗の各回帰式による推計のうち、決定係数が最も高い式による値を採用する。
- ・なお、産業別に推計された就業人口割合についてはその合計が100%とにならないことから、第1～3次産業のうち決定係数の高い2つの産業のみ回帰分析による推計値を採用する。

⑥ 第1次・2次・3次産業別就業人口の算定

- ・各産業の将来就業人口は、④の将来就業人口（全体）に、⑤の産業別の将来就業人口割合を乗じることで算定する。
- ・なお、産業別に推計された就業人口割合のうち決定係数が低い産業については、全体就業人口からこれら2産業の就業人口を差し引くことで算定する。

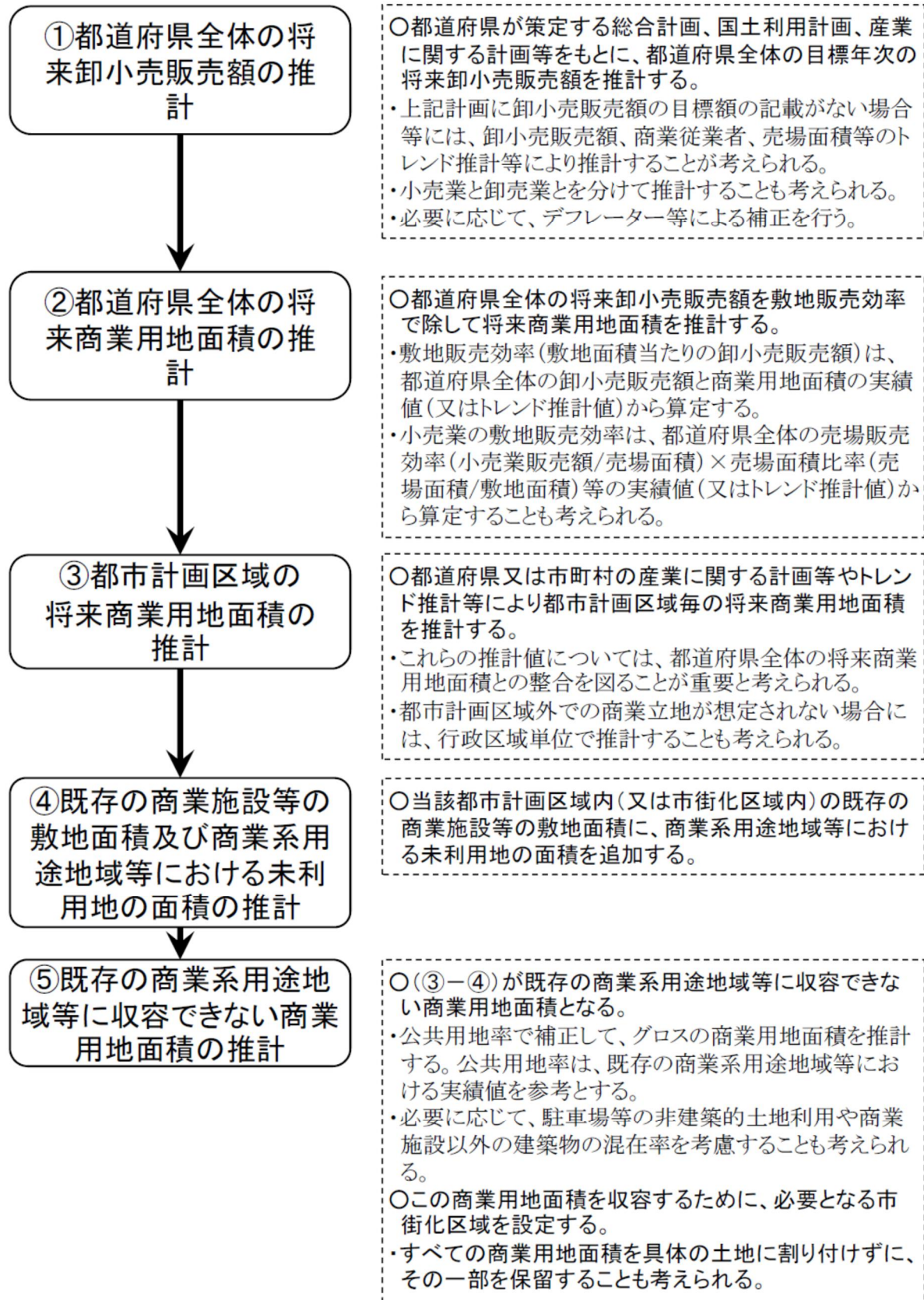
(参考)



出典：市街化区域の規模の設定方法について（試案）

図 3-2-11 工業用地算定方法の一般的な流れ（国試案）

(参考)



出典：市街化区域の規模の設定方法について（試案）

図 3-2-12 商業用地算定方法の一般的な流れ（国試案）

【Ⅳ 都市計画の決定の方針】の調査分析内容

「都市計画の決定の方針」では、土地利用に係る調査分析を実施するほか、都市施設や市街地開発事業の整備進捗等を把握し、都市計画区域マスタープランの「主要な都市計画の決定の方針」等の具体見直し内容を検討する際の根拠や判断材料を整理する。

(1) 土地利用

(1) - 1 土地利用の区分

① 土地利用の区分

調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域（又は用途地域）内において、用途地域の種別による3区分（住居、商業、工業）をベースに、立地する建物の用途構成を考慮して、住宅地域、商業・業務地域、工業地域に区分する。 ・市街化調整区域（又は用途白地地域）において、土地利用現況、他法令に基づく法規制指定範囲等から、農業地域、自然保全地域、集落地域に区分する。 ・上記作業を通じて、将来市街地像図の土地利用区分を設定する。
------	---

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○用途地域種別変更箇所（過去5年間）	2章3Ⅱ（3）-②	
○用途地域等の規制内容と乖離がある箇所	都市計画図 ★建物用途現況	・用途地域と建物用途分布の乖離箇所図（図面）
○土地利用区分	★土地利用現況図 ★農業振興地域及び農用地区域 ★保安林及び地域森林計画対象民有林 ★国立・国定公園、県立自然公園、自然環境保全地域、海岸保全区域 ・指定大規模既存集落制度に基づく既存集落の位置・範囲 ・その他の一団となった集落の形成状況（図面）	・都市計画区域における土地利用区分図（図面） →将来市街地像図のベース図

整理すべき課題・考察	<ul style="list-style-type: none"> ◎現行区域マスの将来市街地像図の土地利用区分と比較し、土地利用区分の範囲の見直しの必要性を検討する。 ◎現行の用途地域指定内容と実際の土地利用とが乖離しているエリアを分析し、用途地域見直しの必要性・可能性について検討する。 ◎主要用途の密度区分の設定の検討
------------	--

区域マスへの範囲	<ul style="list-style-type: none"> 1 (2) 地域ごとの市街地像 （⇒土地利用区分の概略範囲を示す内容を反映） 1 (2) 将来市街地像図 （⇒土地利用区分の範囲を反映） 3 (1)1) 主要用途の配置の方針 （⇒土地利用区分の概略範囲を示す内容を反映） 3 (1)2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針 （⇒密度構成の概略範囲を示す内容を反映） 3 (1)3)② 居住環境の改善又は維持に関する方針 （⇒用途地域見直し等の必要性のある地区の概要を反映） 3 (1)3)⑤ 公共交通と土地利用の関係に関する方針 （⇒土地利用区分の概略範囲を示す内容を反映） 3 (1)4)① 優良な農地との健全な調和に関する方針 （⇒保全すべき優良農地の考え方や範囲を反映） 3 (1)4)④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 （⇒農林業との調整を必要とする地区の概要を反映）
----------	--

◎土地利用区分及び建築物の密度構成を検討する際のポイント

- ・市街化区域（又は用途地域）内の土地利用区分は、都市計画図の用途種別・容積率の指定状況を参考にするほか、都市計画基礎調査の「建物用途現況」を用いて実際の建物用途分布と用途地域との関係を確認して設定する。
- ・市街化調整区域（又は用途白地地域）の土地利用区分は、都市計画基礎調査の「法適用現況図」を確認するほか、地形図等からおおむねの集落範囲を抽出する作業を通じて設定する（GISを用いた抽出方法は後述のポイント参照）。
- ・各土地利用区分は、それぞれ以下のとおり設定する。
- ・密度区分については、すべて設定する必要はなく、また現況の土地利用に応じて新たな区分を設けても差し支えない。

土地利用区分	土地利用の概要
住宅地域	<ul style="list-style-type: none"> ・住居系用途地域だけでなく、商業系用途地域や準工業地域等が指定されている範囲も含めて、住宅地として整備、維持すべき範囲を明確にする。
密度区分	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地域のうち、低層住居専用地域や地区計画によって低密度な住環境を方向付けられている範囲を「低密度」と区分する。 ・中規模な集合住宅地等の範囲を「中密度」と区分する。 ・複合的な用途を許容し、比較的高い容積率・建蔽率が指定されている範囲を「高密度」と区分する。
商業・業務地域	<ul style="list-style-type: none"> ・商業系用途地域や沿道型の用途地域が指定されている範囲を中心に、商業機能の集積・維持を図るべき範囲を明確にする。 ・拠点エリア内など多様な商業・業務機能を集積する範囲を「中心商業・業務地域」とし、その他の商店街など生活に密着したサービス提供を目的とする範囲を「近隣型商業・業務地域」に区分する。 ・また、幹線道路沿道などに形成される商業・業務地域を「沿道型商業・業務地域」に区分する。
密度区分	<ul style="list-style-type: none"> ・日常生活を営むにあたって利用される商業・業務地を「低中密度」と区分する。 ・拠点として位置づけられる商業・業務地を「高密度」と区分する。
工業地域	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の工業系用途地域の指定状況や大規模な工業団地の位置、さらに将来の工業団地等の整備計画等を考慮して配置を行う。 ・地場産業など住宅との混在が許容される工業地を「軽工業系」と区分する。 ・用途純化を目指す工業地を「工業専用」と区分する。
流通業務地域	<ul style="list-style-type: none"> ・港湾、一団の流通業務団地、大規模流通業務施設を対象に、現在の位置及び将来の整備計画等を考慮して配置を行う。
農業地域	<ul style="list-style-type: none"> ・集落地域を除く農用地区域を中心に優良農地の保全を図るべき範囲を明確にする。
集落地域	<ul style="list-style-type: none"> ・既存集落や一団となった集落を中心に集落地の環境保全を図るべき範囲を明確にする。
自然保全地域	<ul style="list-style-type: none"> ・自然公園等の法規制区域のほか、河川、里山など市街地に近接する自然地も含めて、自然環境の保全を図るべき範囲を明確にする。

◎「集落地域」抽出のポイント

- ・一団となった集落は、開発許可制度の中で指定された既存集落に加えて、都市計画基礎調査の建物GISデータを用いて、以下のように抽出することが考えられる。
- ① 住居系の建物ポリゴンから50m程度のバッファを作成し、範囲が重複するバッファを結合
 - ② 結合バッファ内の住居系建物の棟数がおおむね50棟以上となるバッファを抽出
 - ③ おおむね50棟以上含むバッファ範囲から、一団の集落の範囲を設定

② 拠点及び連携軸

調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 静岡県都市計画マスタープランの拠点及び連携軸の考え方に基づき、当該都市計画区域の将来市街地像に記載する拠点及び連携軸を整理する。 ・ 静岡県都市計画マスタープランの将来都市構造図に記載された広域拠点・都市拠点以外の拠点、広域連携軸・都市連携軸以外の連携軸について「第1編 静岡県の都市づくりの基本的な考え方」の「2 静岡県が目指す将来都市構造」を参考に評価・抽出を行う。 ・ 上記作業を通じて、将来市街地像図の拠点及び連携軸を設定する。
------	--

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○ 拠点候補エリア内の人口・都市機能集積状況	<ul style="list-style-type: none"> ★人口密度現況図 ★建物用途現況図 ★土地利用現況図 ・ 静岡県統計データ（各駅の乗降者数） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 拠点候補エリア（徒歩圏 800m内など）と以下の分布との重ね図 ・ 人口密度 ・ 従業者密度 ・ 各種都市機能分布（商業、工業、文化教育、医療、行政、観光） ・ 鉄道駅・バス停・IC ・ 拠点内鉄道駅の乗降客数
○ 連携軸候補路線の整備状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 静岡県新広域道路交通ビジョン ・ 静岡県都市計画マスタープラン策定方針 第1篇 ★通勤・通学移動 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 連携軸候補路線と以下の分布との重ね図 ・ 鉄道 ・ 広域道路網、緊急輸送路 ・ 通勤通学流動図

整理すべき課題・考察	<ul style="list-style-type: none"> ◎抽出された拠点・連携軸について、具体的な内容や役割を整理する。 ◎拠点と連携軸の関係性を整理する。 ◎現行区域マスの将来市街地像図の拠点・連携軸と比較し、見直しの必要性を検討する。 ◎当該都市計画区域を構成する市町の都市計画マスタープラン等における拠点・連携軸と比較し、将来市街地像に記載する拠点・連携軸との整合又は乖離状況を確認する。
------------	--

区域マスへの反映	<p>1 (2) 将来市街地像図 （⇒拠点や連携軸の考え方を反映）</p> <p>3 (2)1) 交通施設の都市計画の決定の方針 （⇒拠点や連携軸の考え方を反映）</p>
----------	---

表 3-2-8 拠点と連携軸の区分と配置の考え方

区分		拠点・連携軸の配置の考え方
拠点	広域拠点	・複数の都市により利用される広域的な都市機能を集積する拠点 ⇒静岡県都市計画マスタープランから反映
	都市拠点	・各都市の都市活動に必要となる都市機能を集積する拠点 ⇒静岡県都市計画マスタープランから反映
	地域拠点	・各都市の市街地の広がりやネットワークの配置、既存の都市機能の集積等を考慮して位置や箇所数を検討し、都市拠点を補完するために配置する ・身近な生活圏で必要とする都市機能を集積する拠点であり、合併前の旧市町村の中心地、主要な鉄道駅や城下町・宿場町周辺などに配置する
	産業拠点	・工場、物流施設、研究施設等の産業系施設の集積状況や整備計画等を考慮して位置や箇所数を検討し、産業系施設の操業環境の維持向上と周辺環境との調和・共生を図るために配置する ・工業団地、物流団地、コンビナート、一団の工業系用途地域などに配置する
	観光拠点	・多くの観光客を呼び込む観光施設や観光資源の立地状況や整備計画等を考慮して位置や箇所数を検討し、周辺地域と一体となった観光地らしい空間・景観を形成するために配置する ・各都市の代表的な観光資源に配置することが想定されるが、都市構造に与える影響や、鉄道駅・IC等や他の拠点とのネットワーク等を考慮して、拠点にふさわしい機能を持つ観光資源を対象とする
連携軸	広域連携軸	・県内外、東中西部の3つの広域拠点間、伊豆半島等を結ぶ県の骨格的な連携軸であり、国土レベルの移動や物流等の観点からも重要な役割を担う連携軸 ⇒静岡県都市計画マスタープランから反映
	都市連携軸	・広域連携軸を補完し、広域拠点を持つ都市と周辺の都市拠点間を結ぶ連携軸 ⇒静岡県都市計画マスタープランから反映
	地域連携軸	・都市連携軸を補完し、地域・生活拠点から都市拠点等の上位拠点への連絡、周辺の地域拠点間の連絡のために設定する連携軸であり、各都市の拠点配置状況やネットワーク形成状況等を考慮して配置する ・幹線道路以外に、鉄道・路線バス等の基幹的な公共交通やコミュニティバスやデマンドバス等の補完的な公共交通によって結ばれることを基本に配置する

(1) - 2 配慮すべき土地利用

① 土地の高度利用の状況

調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域（又は用途地域内）において、商業系用途地域、高度地区、高度利用地区など高い容積率が指定されている地区における高度利用状況を整理する。 ・市街地再開発事業など、土地の高度利用を目的とする事業の実施状況及び概要を整理する。
------	--

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○容積率指定状況	・都市計画図	・容積率指定状況及び高度地区・高度利用地区等指定範囲（図面）
○高容積指定エリア内の高度利用状況	★建物用途現況	・建物階層・高さ分布図（指定容積率400%以上の地域内）（図面）
○市街地再開発の実施状況	・「3 市街地開発事業」の作成図表	

整理すべき課題・考察	◎拠点エリアを中心に、土地の高度利用を可能にする制度を運用している具体的な範囲、土地の高度利用を目的とする事業実施の予定・内容等を整理する。
------------	--

区域マスへの反映	3 (1)3)① 土地の高度利用に関する方針 (⇒高度利用を図るエリアの概略範囲と目指す方向性を反映)
----------	---

② 市街地形成の状況

調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域（又は用途地域）内における低未利用地の分布状況を整理する。 ・当該都市計画区域を構成する市町の空き家数及び空き家率の現況及び推移を整理する。
------	---

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○低未利用地分布状況	★未利用地現況図	
○空き家発生状況	・住宅・土地統計調査	・空き家数・空き家率の推移（グラフ・表）

整理すべき 課題・考察	<ul style="list-style-type: none"> ◎市街化区域（又は用途地域）内の低未利用地の分布状況から、低未利用地の有効活用が必要な市街地のおおむねの範囲及び特徴を整理した上で、これら低未利用地の活用方針を検討する。 ◎県平均（又は周辺市町）との比較を通じて、空き家率の水準及び推移に関する特徴を整理した上で、これら空き家又は空き地の有効活用に向けた方策を検討する。
----------------	---

区域マスへの 反映	3 (1)3)⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針 (⇒空き地・空き家、低未利用地の有効活用に関する方策を反映)
--------------	--

③ 開発進展の状況

調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域（又は用途白地地域）における開発進展状況を整理する。 ・市町の上位計画・関連計画等から、市街化調整区域（又は用途白地地域）において、今後計画的に大規模な開発を行う予定のある地区の概要について整理する。
------	---

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○市街化調整区域等の開発進展状況	<ul style="list-style-type: none"> ★宅地開発 ★新築動向現況 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域（又は用途白地地域）内の各種開発の位置（図面）
○想定される大規模開発の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・市町の上位・関連計画 ・市町等ヒアリング 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域（又は用途白地地域）内の大規模開発地区の位置と概要（図面）

整理すべき課題・考察	<ul style="list-style-type: none"> ◎市街化調整区域（又は用途白地地域）における近年の開発箇所や新築箇所から開発進展がみられる地域を抽出する。 ◎将来の大規模開発地区について、将来市街地像における拠点としての位置づけの必要性を検討するとともに、想定される開発手法（市街化区域編入、地区計画、開発許可等）について検討を行う。
------------	--

区域マスへの反映	<p>3 (1)4)④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 (⇒計画的な開発促進、又は無秩序な開発抑制を図るべき地区の概要を反映)</p>
----------	--

◎データ作成にあたっての留意点

<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域等の開発進展状況は、都市計画基礎調査結果（宅地開発、開発許可、農地転用、林地転用、新築建築物）を引用又は加工する。

④ 災害危険性がある区域の状況

調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・市町の防災マップやハザードマップ等から、津波、溢水、湛水、がけ崩れその他の災害の危険が高い区域の有無及び位置を整理する。 ・当該都市計画区域内の災害ハザードに関連する法規制の指定状況を整理する。 ・当該都市計画区域内における近年の災害発生状況を整理する。
------	--

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○各種災害ハザードエリアの分布状況	・災害ハザードマップ等	
○災害関連の法規制指定状況	★法適用現況図	・災害関連法適用区域の重ね合わせ
○近年の災害発生状況	★既往災害分布図	

整理すべき課題・考察	<p>◎市街化区域（用途地域）内に災害危険性のある区域が含まれている場合、新たな建築物の立地規制や、現在の建築物に対する構造規制なども含めて、今後必要となる対策について検討を行う。</p> <p>◎市街化調整区域（用途白地地域）内の災害危険性のある区域について、現行の法規制指定状況を踏まえた上で、開発を抑制するための制度運用の必要性について検討を行う。</p>
------------	---

区域マスへの反映	<p>3 (1)3)④ 都市防災に関する方針 (⇒市街地における防災対策の方向性を反映)</p> <p>3 (1)4)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 (⇒開発抑制のための方策を反映)</p> <p>3 (4)2)③ 防災システムの配置方針 (⇒防災システム配置のための方策に反映)</p>
----------	---

◎データ作成にあたっての留意点

・災害ハザードマップが整備されていない場合、又は市街化区域等との関連が分かりにくい場合は、国土数値情報のGISデータを活用して各種ハザードの分布状況を確認する。

(2) 都市施設

(2) - 1 交通施設

調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・当該都市計画区域における都市計画道路、交通広場等（全施設）の現時点での整備状況を調査する。 ・広域連絡協議会を通じて、今後10年間の都市計画道路、交通広場、駐車場等の整備見通し及び新規計画決定予定を調査する。 ・上記調査結果をもとに、当該都市計画区域における都市計画道路の整備水準（現状・目標）を算出する。
------	--

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○都市計画道路、交通広場等の整備状況（全施設）	<ul style="list-style-type: none"> ・静岡県の都市計画（資料編） ★都市施設の整備状況 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の概要（延長・改良率等） ・整備区間表示（改良済、概成済、未改良） ・交通広場等の概要（箇所、整備状況等）
○都市計画道路、交通広場、駐車場等の整備見通し（全施設：今後10年間）	<ul style="list-style-type: none"> ★駐車場現況図 ・市町等ヒアリング 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の整備予定路線及び区間 ・交通広場等の整備予定箇所 ・都市計画決定又は変更予定施設の位置及び概要（図面）
○都市計画道路整備水準（全施設：現状・目標）	<ul style="list-style-type: none"> ・静岡県の都市計画（資料編） ・市町等ヒアリング 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路整備延長（対市街化区域等面積）の現状値と目標値

整理すべき課題・考察	<ul style="list-style-type: none"> ◎当該都市計画区域における都市計画道路、交通広場等の整備進捗状況、未整備区間（箇所）の概要や特徴を整理する。 ◎当該都市計画区域における都市計画道路の改良率や整備水準について、県平均（又は周辺市町）との比較等を通じて、当該都市計画区域の整備水準の特徴や課題を整理する。 ◎今後の整備予定時期を踏まえて、一体的に決定又は変更が必要となる都市計画内容について整理する。
------------	--

区域マスへの反映	<p>1 (2) 将来市街地像図 （⇒根幹的施設のみを対象として整備状況（整備予定含む）を反映）</p> <p>3 (1)3)⑤ 公共交通と土地利用の関係に関する方針 （⇒交通広場等の整備と一体的に取り組む土地利用の方針に反映）</p> <p>3 (2)1) 交通施設の都市計画の決定の方針 （⇒根幹的施設を対象として整備方針、整備目標に反映）</p>
----------	--

(2) - 2 下水道・河川

調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共下水道、都市下水路、流域下水道の現時点の整備進捗状況を調査する。 ・ 広域連絡協議会を通じて、下水道施設の今後の整備見通し及び河川の改修予定等を調査する。 ・ 上記調査結果をもとに、当該都市計画区域における公共下水道及び都市下水路の整備水準（現状・目標）を算出する。
------	---

調査分析項目	引用資料	作成図表等
○ 下水道整備状況及び整備見通し	<ul style="list-style-type: none"> ★ 都市施設の整備状況（下水道網図） ・ 静岡県の都市計画（資料編） ・ 整備予定の下水道施設（市町等ヒアリング） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 下水道網図と人口密度の重ね図（整備予定の下水道施設追記） ・ 都市計画決定又は変更予定施設の位置及び概要（図面）
○ 公共下水道整備水準（現状・目標）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市町等ヒアリング 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共下水道整備率（対公共下水道処理人口）の現状値と目標値
○ 河川改修状況及び整備見通し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 過年度都市基本計画 ・ 河川整備計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1級河川、2級河川位置図（図面）

整理すべき課題・考察	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 当該都市計画区域における下水道施設の整備進捗状況、未整備箇所の概要や特徴を整理する。 ◎ 当該都市計画区域における下水道の整備水準について、県平均（又は周辺市町）との比較等を通じて、当該都市計画区域の整備水準の特徴や課題を整理する。
------------	---

区域マスへの反映	3 (2)2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針 (⇒整備方針、整備目標に反映)
----------	--

◎データ作成にあたっての留意点

・ 公共下水道・都市下水路の整備水準及び整備状況は、当該都市計画区域内の下水道施設を対象として、静岡県の都市計画（資料編）及び市町等へのヒアリングから整理する。

(2) - 3 その他の都市施設

調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・当該都市計画区域において計画決定されているその他の都市施設の概要を調査する。 ・広域連絡協議会を通じて、その他の都市施設の今後の整備見通し、その他の都市施設に係る新規の計画決定の可能性を調査する。
------	--

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○その他の都市施設の整備進捗状況及び整備見通し	<ul style="list-style-type: none"> ・静岡県都市計画（資料編） ★都市施設の整備状況図 ・整備予定の施設（市町等ヒアリング） 	<ul style="list-style-type: none"> ・その他の都市施設の一覧（種別・名称・概要） ・その他の都市施設の位置（図面） ・都市計画決定又は変更予定施設の位置及び概要（図面）

整理すべき課題・考察	◎既決定の都市施設の整備予定を明らかにするとともに、今後計画決定すべき施設の概要を整理する。
------------	--

区域マスへの反映	3 (2)3 その他の都市施設の都市計画の決定の方針 (⇒整備方針、整備目標に反映)
----------	--

(3) 市街地開発事業

調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・当該都市計画区域において計画決定されている市街地開発事業の概要を調査する。 ・広域連絡協議会を通じて、市街地再開発事業の今後の整備見通し及び新規の計画決定の可能性を調査する。
------	---

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○市街地開発事業の整備進捗及び整備見通し	<ul style="list-style-type: none"> ・静岡県の都市計画（資料編） ・過年度都市基本計画 ・整備予定箇所（市町等ヒアリング） 	<ul style="list-style-type: none"> ・施行中・未施行の市街地開発事業の概要（名称、面積、完了年度等） ・施行済、施行中、予定事業の区域及び概要（図面）

整理すべき課題・考察	<ul style="list-style-type: none"> ◎「(1) -2 配慮すべき土地利用 ②市街地形成の状況」の調査結果も踏まえて、市街地開発事業による市街地整備の必要性を検討する。 ◎施行中・未施行及び新規決定の可能性のある市街地開発事業を対象に、事業実施の目的と実現を目指す市街地の方向性を整理する。
------------	---

区域マスへの反映	<p>3 (1)3)① 土地の高度利用に関する方針 (⇒土地の高度利用促進のための方策に反映)</p> <p>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 (⇒整備方針、整備目標に反映)</p>
----------	---

(4) 自然的環境

(4) - 1 公園・緑地

調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・当該都市計画区域における都市計画公園の現時点での整備状況を調査する。 ・広域連絡協議会を通じて、今後10年間の都市計画公園の整備見通し及び新規計画決定予定を調査する。 ・上記調査結果をもとに、当該都市計画区域における都市計画公園の整備水準（現状・目標）を算出する。
------	---

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○都市計画公園の整備状況及び整備見通し（全施設）	<ul style="list-style-type: none"> ・静岡県の都市計画（資料編） ★緑の状況（緑地調査、施設緑地現況図） ・整備予定の施設（市町等ヒアリング） 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画公園、緑地の概要（面積・供用割合等） ・整備箇所表示（供用済、未整備、整備予定） ・都市計画決定又は変更予定施設の位置及び概要（図面）
○都市公園整備水準（現状・目標）	<ul style="list-style-type: none"> ・静岡県の都市計画（資料編） ・市町等ヒアリング 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園整備面積（対都市計画区域人口）の現状値と目標値

整理すべき課題・考察	<ul style="list-style-type: none"> ◎当該都市計画区域における都市計画公園の整備進捗状況、未整備箇所の概要や特徴を整理する。 ◎当該都市計画区域における都市計画公園の整備率や整備水準について、県平均（又は周辺市町）との比較を通じて、当該都市計画区域の整備水準の特徴や課題を整理する。
------------	--

区域マスへの反映	<p>1 (2) 将来市街地像図 （⇒根幹的施設のみを対象として整備状況（整備予定含む）を反映）</p> <p>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 （⇒都市公園の整備目標に反映）</p>
----------	--

(4) - 2 地域制緑地

調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・当該都市計画区域内において保全すべき優良農地や自然環境、歴史的・文化的遺産、貴重な動植物等を明らかにした上で、これらを保全するための現行の法規制を整理する。 ・当該都市計画区域内の自然環境保全に関連する法規制の指定状況を整理する。
------	---

調査分析項目	引用資料等	作成図表等
○地域制緑地の指定状況及び指定予定	<ul style="list-style-type: none"> ・静岡県の都市計画（資料編） ★緑の状況（緑地調査、地域制緑地現況図） ・指定予定の施設（市町等ヒアリング） 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画決定されている地域制緑地の概要 ・都市計画決定又は変更予定緑地の位置及び概要（図面）
○保全すべき自然環境等の分布	<ul style="list-style-type: none"> ★緑の状況（地域制緑地現況図） ★動植物調査（植生図） 	
○レクリエーション系統の緑地の分布	<ul style="list-style-type: none"> ★レクリエーション施設図 ★レクリエーション施設調書 	

整理すべき課題・考察	<ul style="list-style-type: none"> ◎保全すべき自然環境等における現行の法規制内容、市街化区域内外等の位置を考慮して、今後導入すべき具体的な制度内容（風致地区、緑地保全地域等）について検討を行う。 ◎環境保全、レクリエーション、防災、景観構成の系統別に、該当する自然環境の要素を整理する。
------------	---

区域マスへの反映	<ul style="list-style-type: none"> 3 (1)3)③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針 （⇒市街化区域内の緑地保全に関する方針に反映） 3 (1)4)① 優良な農地との健全な調和に関する方針 （⇒市街化調整区域内の優良農地保全に関する方針に反映） 3 (1)4)③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針 （⇒市街化調整区域内の緑地保全に関する方針に反映） 3 (1)4)④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 （⇒市街化調整区域内の緑地保全に関する方針に反映） 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 （⇒実現のための具体的な都市計画制度の方針、緑地確保目標に反映）
----------	---

3章 都市計画区域マスタープラン策定マニュアル

都市計画区域マスタープランには、以下の記載項目について示すこととする。

1 都市計画の目標

- (1) 都市づくりの基本理念
- (2) 地域ごとの市街地像

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
- (2) 区域区分の方針
 - 1) おおむねの人口
 - 2) 産業の規模
 - 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

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
 - ② 商業・業務地
 - ③ 工業地
 - ④ 流通業務地
 - 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
 - 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
 - ③ 工業地（流通業務地）における建築物の密度の構成に関する方針
 - 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
 - ② 居住環境の改善又は維持に関する方針
 - ③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針
 - ④ 都市防災に関する方針
 - ⑤ 公共交通と土地利用の関係に関する方針
 - ⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針
 - 4) 市街化調整区域（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
 - 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
 - ③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針
 - ④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

(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
- ② 主要な施設の配置の方針
- ③ 主要な施設の整備目標

2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

- ① 基本方針
- ② 主要な施設の配置の方針
- ③ 主要な施設の整備目標

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
- ② 主要な施設の配置の方針
- ③ 主要な施設の整備目標

(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
- ② 整備方針

2) 市街地整備の目標

(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、整備又は保全の必要性
- ② 都市公園の整備目標水準

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
- ② レクリエーションシステムの配置方針
- ③ 防災システムの配置方針
- ④ 景観構成システムの配置方針

3) 実現のための具体的な都市計画制度の方針

4) 主要な緑地の確保目標

1 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

都市基本計画 の参照箇所	・ II 都市計画の目標（人口、産業、都市計画等）
-----------------	---------------------------

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画区域マスタープランの目標年次を明らかにする。 ・ 当該都市計画区域の構成市町、位置、概要をとりまとめる。 ・ 静岡県都市計画マスタープランを参考に、当該都市計画区域における集約連携型都市構造、都市防災、脱炭素、都市空間、DX に対する方針・方向性を整理する。 ・ 静岡県都市計画マスタープランの基本理念と目標を基本とし、必要に応じて当該都市計画区域の特性や課題を踏まえた追記の検討を行う。
----------------	---

記載例	<p>都市づくりの理念、将来の都市構造については、20〇〇年（令和〇年）[※20年後]の姿として策定する。また、区域区分、都市施設の整備等については、20〇〇年（令和〇年）[※10年後]の姿として策定する。</p> <p>目標年次 20〇〇年（令和〇年）（基準年次から10年後） 20〇〇年（令和〇年）（基準年次から20年後）</p> <p>（複数の都市計画区域を対象とした都市計画区域マスタープランを策定する場合）</p> <p>本計画は、〇〇都市計画区域、□□都市計画区域を対象とする広域的な都市計画区域マスタープランであり、それぞれA市、B市及びC町の2市1町、D市で構成されている。</p> <p>（以下、単独の都市計画区域における記載例として整理）</p> <p>〇〇都市計画区域（以下、「本区域」という。）は、A市、B市及びC町の2市1町で構成されている。</p> <p>本区域は、〇〇に位置し、〇〇などの交通利便性、〇〇などの産業集積、〇〇などの自然環境に恵まれた都市であり、本県における〇〇として発展してきた。</p> <p>近年、県平均を上回る人口減少・少子高齢化が進む中、市街化区域内への都市機能や居住の誘導を進める一方で、〇〇などの整備、〇〇などの施策も進めるなど、都市の魅力と活力を高める方策が展開されている。</p> <p>.....</p> <p>今後は、さらに進む人口減少・少子高齢化への対応、本区域が抱える災害危険性への備え、脱炭素社会構築への貢献、安全で快適な都市空間の形成、DX 推進による都市サービスの高度化等を図る観点から、都市機能や居住を集約する拠点を中心に、公共交通等のネットワークによる連携を強化する「集約連携型都市構造」の実現を目指す。</p> <p>以上を踏まえ、都市づくりの基本理念「〇〇の魅力と活力を継承する持続可能な集約連携型都市づくり」とし、都市づくりの目標を次のとおり設定する。</p> <p>（以下、各区域の特性を踏まえた追記も可とする。）</p> <ol style="list-style-type: none"> ①魅力と活力が持続する都市づくり（集約連携型都市構造の構築） ②大規模な自然災害にも対応できる都市づくり（安全・安心な都市空間の形成） ③環境負荷の小さな都市づくり（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次世代型都市づくり（先進技術や民間活力の導入） ⑥豊かな自然・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) 地域ごとの市街地像

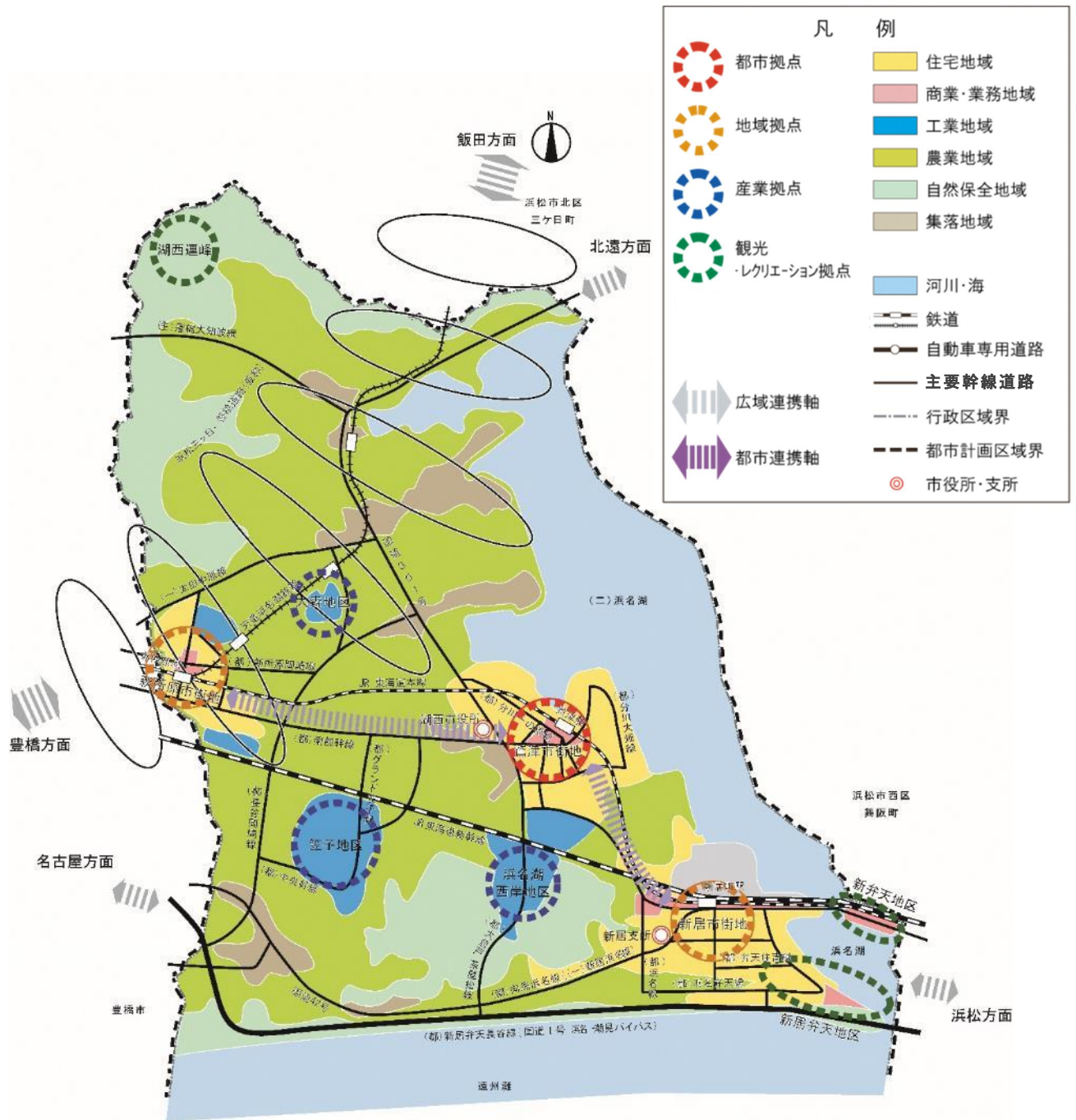
都市基本計画の参照箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・ IV (1)-1① 土地利用の区分 ・ IV (1)-1② 拠点及び連携軸 ・ IV (2)-1 交通施設 ・ IV (4)-1 公園・緑地
-------------	---

記載すべき内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該都市計画区域の土地利用の特徴から、全体的な目指すべき方向を整理する。 ・ 静岡県都市計画マスタープラン、当該都市計画区域の都市づくりの基本理念及び目標に基づき、集約化を図る拠点とその拠点間を結ぶ連携軸の配置の考え方、そして土地利用区分の配置の考え方を明らかにする。 ・ 各地域の特性やこれまでの施策等の経緯を踏まえて、今後の土地利用の基本的方向性（市街地像）をとりまとめる。商業・業務地域や工業地域に記載する拠点は、将来市街地像図の都市拠点と整合させる。 ・ 各地域の市街地像を整理する際には、以下の内容が読み取れるような文章構成とすることが望ましい。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">・・・の・・・は、</td> <td style="padding: 5px;">⇒対象となる地区の名称、特性、位置・範囲等を明らかにする</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">・・・として、・・・により</td> <td style="padding: 5px;">⇒地区の役割や位置づけ、展開する施策等を明らかにする</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">・・・を図る（進める）。</td> <td style="padding: 5px;">⇒地区が目指す将来イメージや、整備、開発、保全に係る方向性を明らかにする</td> </tr> </table> ・ 拠点配置と連携軸の整理を行う。 ・ 市町マスタープラン、立地適正化計画との整合性を広域連絡協議会で整理する。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 20%;">区分</th> <th style="width: 75%;">拠点・連携軸の配置の考え方</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;">拠点</td> <td style="text-align: center;">広域拠点</td> <td>〇〇駅周辺に複数の都市により利用される広域的な都市機能を集積する広域拠点を配置する。（該当ない場合は欄削除）</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">都市拠点</td> <td>〇〇周辺に本区域の都市活動に必要な都市機能を集積する都市拠点を配置する。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地域拠点</td> <td>合併前の旧町村の中心市街地である〇〇周辺及び〇〇周辺に身近な生活圏で必要とする都市機能を集積する地域拠点を配置する。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">産業拠点</td> <td>〇〇工業団地、〇〇産業団地を産業拠点として位置づけ、未分譲地への新たな企業誘致を進める。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">観光拠点</td> <td>〇〇、〇〇等を観光拠点として位置づけ、周辺地域と一体となった観光地らしい空間形成を進める。</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">連携軸</td> <td style="text-align: center;">広域連携軸</td> <td>本区域を東西に横断する〇〇を広域連携軸として位置づける。（該当ない場合は欄削除）</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">都市連携軸</td> <td>本区域と〇〇を結ぶ〇〇、〇〇を都市連携軸として位置づける。</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該都市計画区域におけるおおむね 20 年後の将来市街地像図を作成する（注：将来市街地像に記載する都市施設は根幹的都市施設のみとすること）。 	・・・の・・・は、	⇒対象となる地区の名称、特性、位置・範囲等を明らかにする	・・・として、・・・により	⇒地区の役割や位置づけ、展開する施策等を明らかにする	・・・を図る（進める）。	⇒地区が目指す将来イメージや、整備、開発、保全に係る方向性を明らかにする		区分	拠点・連携軸の配置の考え方	拠点	広域拠点	〇〇駅周辺に複数の都市により利用される広域的な都市機能を集積する広域拠点を配置する。（該当ない場合は欄削除）	都市拠点	〇〇周辺に本区域の都市活動に必要な都市機能を集積する都市拠点を配置する。	地域拠点	合併前の旧町村の中心市街地である〇〇周辺及び〇〇周辺に身近な生活圏で必要とする都市機能を集積する地域拠点を配置する。	産業拠点	〇〇工業団地、〇〇産業団地を産業拠点として位置づけ、未分譲地への新たな企業誘致を進める。	観光拠点	〇〇、〇〇等を観光拠点として位置づけ、周辺地域と一体となった観光地らしい空間形成を進める。	連携軸	広域連携軸	本区域を東西に横断する〇〇を広域連携軸として位置づける。（該当ない場合は欄削除）	都市連携軸	本区域と〇〇を結ぶ〇〇、〇〇を都市連携軸として位置づける。
・・・の・・・は、	⇒対象となる地区の名称、特性、位置・範囲等を明らかにする																									
・・・として、・・・により	⇒地区の役割や位置づけ、展開する施策等を明らかにする																									
・・・を図る（進める）。	⇒地区が目指す将来イメージや、整備、開発、保全に係る方向性を明らかにする																									
	区分	拠点・連携軸の配置の考え方																								
拠点	広域拠点	〇〇駅周辺に複数の都市により利用される広域的な都市機能を集積する広域拠点を配置する。（該当ない場合は欄削除）																								
	都市拠点	〇〇周辺に本区域の都市活動に必要な都市機能を集積する都市拠点を配置する。																								
	地域拠点	合併前の旧町村の中心市街地である〇〇周辺及び〇〇周辺に身近な生活圏で必要とする都市機能を集積する地域拠点を配置する。																								
	産業拠点	〇〇工業団地、〇〇産業団地を産業拠点として位置づけ、未分譲地への新たな企業誘致を進める。																								
	観光拠点	〇〇、〇〇等を観光拠点として位置づけ、周辺地域と一体となった観光地らしい空間形成を進める。																								
連携軸	広域連携軸	本区域を東西に横断する〇〇を広域連携軸として位置づける。（該当ない場合は欄削除）																								
	都市連携軸	本区域と〇〇を結ぶ〇〇、〇〇を都市連携軸として位置づける。																								

記載例	<p>また、本区域における地域ごとの市街地像は次に示すとおりである。</p> <p>1) 住宅地域</p> <p>〇〇の住宅地は、〇〇等の集積と一体的にまちなか居住を促進することにより、高密度で利便性の高い住宅の形成を図る。〇〇の住宅地は・・・</p>
-----	--

	<p>2) 商業・業務地域 〇〇駅周辺地区は、本区域の中心的な商業・業務地として、商業・業務機能の誘導や歩行空間の確保・創出により、魅力と活力、人々の賑わいに満ちた都市空間の形成を図る。〇〇地区は・・・</p> <p>3) 工業地域 〇〇周辺の工業団地は、〇〇からのアクセス性向上、新たな優良企業の誘致、工場敷地内の緑化推進などにより、操業環境の向上と周辺環境との調和を図る。</p> <p>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等の優良な農地は、本区域の農業生産の基盤として今後とも農業環境の保全を図る。また、保水や遊水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等、良好な都市環境の維持の観点からも保全を図る。</p> <p>5) 集落地域 市街化調整区域に点在する既存の集落については、集落内の環境整備などにより、周辺の農林漁業環境や自然環境との調和に配慮した良好な集落地の形成を図る。</p> <p>6) 自然保全地域 上記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。 このうち、〇〇等の緑地については、本区域の自然環境の骨格を形成する緑地として、今後も適切に保全を図る。</p>
--	--

将来市街地像図の例



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

都市基本計画の参照箇所	・Ⅲ (1) 区域区分の決定の有無の判断
記載すべき内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・区域区分の有無及びその判断根拠を整理する。 ・複数の都市計画区域を対象とした都市計画区域マスタープランを策定する場合は、構成する都市計画区域ごとの区域区分の有無及びその判断根拠をそれぞれ検討・整理する。 ・政令市に関しては、区域区分を行うことが都市計画法で義務付けられているため、その旨を記載する。
記載例	<p>本都市計画に区域区分を定める。(／定めない。)</p> <p>なお、区域区分を定める(／定めない)とした根拠は次のとおりである。</p> <p>本区域は、……………である。</p> <p>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。(／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。)</p>

(2) 区域区分の方針

※区域区分を定めた場合には、次の項目について、区域区分の方針を定める。

なお、複数の都市計画区域を対象とした都市計画区域マスタープランを策定する場合は、構成する都市計画区域ごとの区域区分の方針をそれぞれ記載する。

1) おおむねの人口

都市基本計画の参照箇所	・Ⅲ (2) 将来フレームの設定(県全体での判断結果を反映)												
記載すべき内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・基準年及び基準年の10年後の都市計画区域内人口及び市街化区域内人口を設定する。 ・将来の市街化区域内人口には、保留された人口を含む。 ・なお、将来の人口規模に関しては、県全体で算定した値を使用する。 												
記載例	<p>本区域の将来におけるおおむねの人口を次の通り想定する。</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">年次</th> <th style="width: 35%;">20●●年 (令和●年) (基準年)</th> <th style="width: 35%;">20●●年 (令和●年) (基準年の10年後)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>区分</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>都市計画区域内人口</td> <td>千人</td> <td>おおむね 千人</td> </tr> <tr> <td>市街化区域内人口</td> <td>千人</td> <td>おおむね 千人</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)市街化区域内人口は、保留された人口(〇〇千人)を含むものとする。</p>	年次	20●●年 (令和●年) (基準年)	20●●年 (令和●年) (基準年の10年後)	区分			都市計画区域内人口	千人	おおむね 千人	市街化区域内人口	千人	おおむね 千人
年次	20●●年 (令和●年) (基準年)	20●●年 (令和●年) (基準年の10年後)											
区分													
都市計画区域内人口	千人	おおむね 千人											
市街化区域内人口	千人	おおむね 千人											

2) 産業の規模

都市基本計画 の参照箇所	・Ⅲ (2) 将来フレームの設定 (県全体での判断結果を反映)
-----------------	---------------------------------

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・基準年及び基準年の10年後の産業規模を設定する。 ・産業規模のうち、生産規模は工場出荷額（製造品出荷額等）及び卸小売販売額、就業構造は第1次・2次・3次の産業大分類別就業人口を設定する。 ・なお、将来の産業規模に関しては、当該都市計画区域を構成する市町における将来の算定値の合計を記載する。
----------------	--

記載例	本区域の将来における産業の規模を次の通り想定する。			
	区分	年次	20●●年 (令和●年) (基準年)	20●●年 (令和●年) (基準年の10年後)
		工場出荷額	億円	億円
	生産規模	卸小売販売額	億円	億円
		第1次産業	千人 (%)	千人 (%)
	就業構造	第2次産業	千人 (%)	千人 (%)
第3次産業		千人 (%)	千人 (%)	

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

都市基本計画 の参照箇所	・Ⅲ (2) 将来フレームの設定 (県全体での判断結果を反映)
-----------------	---------------------------------

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・基準年の10年後の市街地規模を設定する。 ・将来の市街地規模は、目標年次において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合わせた値とする。
----------------	--

記載例	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、20●●年（令和●年）[※10年後]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通り想定する。	
	年次	20●●年 (令和●年) (基準年の10年後)
	市街化区域面積	おおむね ha

(注) 市街化区域面積は、20〇〇年（令和〇年）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

都市基本計画 の参照箇所	・Ⅳ (1)-1① 土地利用の区分
-----------------	-------------------

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域（用途地域）内において、現況土地利用や都市機能集積状況等を考慮しながら、主要用途の配置の考え方を示す。 ・具体的な用途配置については、地域ごとの市街地像をもとに、市街地内に住宅地、商業・業務地、工業地、流通業務地（地域特性に応じてその他配置すべき用途を追加）を配置する。 ・各項目の用途配置の方針を整理する際には、以下の内容が読み取れるような文章構成とすることが望ましい。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">・・・の・・・については、</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">⇒対象となる地区の名称、特性、位置・範囲等を明らかにする</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">・・・を図る（集積する）</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">⇒地区内で進める施策整備内容、集積する用途に関する内容等を明らかにする</td> </tr> <tr> <td>・・・として配置する。</td> <td>⇒配置する用途の内容を明らかにする</td> </tr> </table>	・・・の・・・については、	⇒対象となる地区の名称、特性、位置・範囲等を明らかにする	・・・を図る（集積する）	⇒地区内で進める施策整備内容、集積する用途に関する内容等を明らかにする	・・・として配置する。	⇒配置する用途の内容を明らかにする
・・・の・・・については、	⇒対象となる地区の名称、特性、位置・範囲等を明らかにする						
・・・を図る（集積する）	⇒地区内で進める施策整備内容、集積する用途に関する内容等を明らかにする						
・・・として配置する。	⇒配置する用途の内容を明らかにする						

記載例	下記方針の住宅地、商業・業務地、工業地、流通業務地に関する記述は、特記する以外は全て現在の市街化区域内（／用途地域内）での方針である。
-----	---

① 住宅地

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地の特性・課題に応じて、居住環境の改善、良好な居住環境の保全など、住宅地にふさわしい配置の方針を明らかにする。 ・住宅地への立地・建設を誘導する住宅種別に応じて、戸建住宅、中高層住宅など、住宅地の役割や特性に応じた分類・位置づけを行う。
----------------	--

記載例	〇〇周辺の既成市街地内の住宅地については、都市基盤整備による〇〇の改善を図るとともに、〇〇による〇〇を進め、ゆとりある戸建住宅を中心とした住宅地として配置する。
-----	--

② 商業・業務地

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務地の特性に応じて、各種都市機能の集積、用途複合化、高度利用、賑わい創出・活性化など、商業・業務地にふさわしい配置の方針を明らかにする。 ・商業・業務地の形態や立地条件等に応じて、中心商業・業務地、近隣商業地、沿道型商業地など、商業・業務地の役割や特性に応じた分類・位置づけを行う。
----------------	---

記載例	〇〇駅周辺の商業・業務地については、土地の高度利用を通じた都市機能の集積促進を図るとともに、〇〇による既存商店街の活性化を図り、本区域の〇〇にふさわしい中心商業・業務地として配置する。
-----	--

③ 工業地

記載すべき 内容の整理	・工業地の特性に応じて、企業立地の促進、周辺環境との調和、計画的な基盤整備など、工業地にふさわしい配置の方針を明らかにする。
----------------	--

▼

記載例	計画的に団地開発された〇〇地区については、交通の利便性を生かして新たな企業立地の促進を図り、本区域の産業振興を牽引する工業地として配置する。
-----	--

④ 流通業務地

記載すべき 内容の整理	・当該地域の都市構造上の位置づけ、土地利用の現況及び動向、基盤となる道路網の有する機能、配置及び整備状況等を勘案した配置を検討する。
----------------	--

▼

記載例	〇〇IC 周辺の〇〇地区については、広域交通ネットワークの利便性と市街地への近接性を活かし、効率的な物資輸送を担う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

都市基本計画の参照箇所	・Ⅳ (1)-1① 土地利用の区分
-------------	-------------------

記載すべき内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・主要用途の配置の方針で示した用途ごとに、密度区分を設け、市街地内における空間密度構成のあり方を示す。 ・商業・業務地など高密度な土地利用を目指す場合には、土地の高度利用を実現するための具体的な制度・方策を明らかにする。 ・低密度化が進むと考えられる住宅地においては、良好な居住環境を維持しつつゆとりとあるおいのある住宅地を形成するための制度・方策を明らかにする。 ・建築物の密度区分のうち、都市の実態によっては、高密度等の密度区分が用いられなくとも差しつかえない。 ・各項目の密度構成の方針を整理する際には、以下の内容が読み取れるような文章構成とすることが望ましい。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>・・・の・・・については、</td> <td>⇒対象となる地区の名称、特性、位置・範囲等を明らかにする</td> </tr> <tr> <td>・・・として位置づけ、</td> <td>⇒地区が目指す密度の方向性を明らかにする</td> </tr> <tr> <td>・・・を図る。</td> <td>⇒目指す密度実現のための方策を明らかにする</td> </tr> </table>	・・・の・・・については、	⇒対象となる地区の名称、特性、位置・範囲等を明らかにする	・・・として位置づけ、	⇒地区が目指す密度の方向性を明らかにする	・・・を図る。	⇒目指す密度実現のための方策を明らかにする
・・・の・・・については、	⇒対象となる地区の名称、特性、位置・範囲等を明らかにする						
・・・として位置づけ、	⇒地区が目指す密度の方向性を明らかにする						
・・・を図る。	⇒目指す密度実現のための方策を明らかにする						

① 住宅地における建築物の密度の構成に関する方針

記載すべき内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・指定容積率や用途種別、市街地内における位置等を考慮して住宅の密度設定を検討する。 ・拠点内では中高密度とし、市街地周辺部には低密度の住宅地を配置するよう留意する。
------------	---

記載例	○○に形成された住宅地は、低密度住宅地として位置づけ、地区計画等の活用により、緑豊かでゆとりある居住環境の保全を図る。
-----	---

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

記載すべき内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・指定容積率や商業・業務地が担う役割を考慮して商業・業務地の密度設定を検討する。 ・拠点内では中高密度とし、住宅地内や沿道には低密度の商業・業務地を配置するよう留意する。
------------	--

記載例	○○拠点内の商業・業務地は、多様な都市機能が立地する高密度な商業・業務地として位置づけ、都市機能誘導区域内への大規模商業施設の立地誘導により、高密度な土地利用を図る。
-----	---

③ 工業地（流通業務地）における建築物の密度の構成に関する方針

記載すべき内容の整理	・工業地（流通業務地）の立地条件や形態を考慮して工業地（流通業務地）の密度設定を検討する。
------------	---

記載例	計画的に開発された○○の工業地は、工業専用地として位置づけ、大規模な敷地面積の維持と併せて敷地内及び敷地境界部分の緑化を推進する。
-----	---

3) 市街地の土地利用の方針

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主要用途の配置の方針と建築物の密度の構成に関する方針を踏まえ、土地利用の面で特に配慮すべき地域を対象として整備、開発及び保全の方針を示す。 ・ 各項目の方針を整理する際には、以下の内容が読み取れるような文章構成とすることが望ましい。 	
	・・・が進む（みられる）	⇒対象となる地区の名称、位置・範囲、特性や課題等を明らかにする
	・・・については、	⇒展開する施策等を明らかにする
	・・・を図る（進める）。	⇒地区が目指す将来イメージや、整備、開発及び保全に係る方向性を明らかにする

① 土地の高度利用に関する方針

都市基本計画 の参照箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・ IV (1)-2① 土地の高度利用の状況 ・ IV (3) 市街地開発事業
-----------------	--

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市拠点の位置づけと役割を踏まえ、これら拠点市街地における高度利用に関する方針と、高度利用により目指すべきイメージを検討する。 ・ また、土地の高度利用を図るにあたって、市街地内の土地利用の実態や基盤施設整備状況を明らかにし、高度利用を実現するための具体の制度（高度利用地区、特定街区、地区計画等）や事業（市街地再開発事業等）を明らかにする。 ・ 高度利用を進めるに際して、景観、防災、交通などの観点から課題が想定される場合は、その具体的内容とあわせて対応策についても検討する。
----------------	---

記載例	<p>〇〇駅周辺の〇〇地区については、市街地再開発事業の推進、低未利用地の有効活用により、土地の高度利用を促進する。高度利用を促進するにあたっては、周辺地域に与える〇〇等の影響を勘案し、〇〇等の制度を併せて運用する。</p>
-----	--

② 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基本計画 の参照箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・ IV (1)-1① 土地利用の区分
-----------------	---

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地形成の経緯や土地利用の実態を考慮して、居住環境の維持又は改善に向けての方針と、目指すべきイメージを検討する。 ・ 居住環境の改善が必要となる地区に関しては、その背景となっている基盤施設整備状況や建築物立地状況、その他地区固有の課題等もあわせて整理する。 ・ また、居住環境の改善又は維持を図るための具体の方策（用途地域等の見直し、都市基盤施設の整備、地区計画の活用等）を明らかにする。 ・ 特に、用途地域等の見直しが必要なケースに関しては、可能な限り、具体の用途地域の種類や併せて運用すべきその他の地域地区の種類まで検討する。
----------------	---

記載例	<p>基盤が整備されないまま市街化が進んだ〇〇地区では、地区計画制度を活用した狭隘道路の改良、オープンスペースの確保等により、居住環境の改善を図る。</p> <p>住工混在が見られる〇〇地区については、工業専用地域への集約化や移転を促進するほか、〇〇用途地域への変更を検討する。</p>
-----	---

③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

都市基本計画の参照箇所	・Ⅳ (4)-2 地域制緑地
-------------	----------------

記載すべき内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域（又は用途地域）の自然環境、歴史的・文化的遺産、貴重な動植物等を考慮して、これらの保全・維持に関する方針を検討する。 ・特に、都市計画制度によって保全を図る必要がある場合は、具体の制度（風致地区、緑地保全地域等）を明らかにする。
------------	---

記載例	<p>〇〇川を含む〇〇一帯については、緑地保全地域の指定により、生態系の保全と景観の保全を図る。</p> <p>市街地内でまとまった農地が残されている〇〇周辺については、可能な限りにおいて、生産緑地地区や田園住居地域の指定を検討し、市街化区域縁辺部では市街化調整区域への編入の可能性についても検討を行う。</p>
-----	--

④ 都市防災に関する方針

都市基本計画の参照箇所	・Ⅳ (1)-2④ 災害危険性がある区域の状況
-------------	-------------------------

記載すべき内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域（又は用途地域）内の津波、溢水、湛水、がけ崩れその他の災害リスクを考慮して、防災・減災に向けた方針と、復興事前準備に係る方針を検討する。 ・防災・減災に関しては、従前から実施している防災施設（避難場所、避難路等）の整備による対策に加え、流域治水対策をはじめ、広域的な観点から進めるべき対策や、土地利用と一体的に取り組むべき対策を盛り込む。 ・復興事前準備に関しては、被災後に円滑かつ迅速な復興を進めるための取組を検討する。
------------	---

記載例	<p>〇〇によって広範囲な浸水被害が想定される〇〇地区については、〇〇川流域治水プロジェクトとの連携を図りつつ、防災指針の作成、居住誘導区域からの除外、高床化や高層化の推進、早期避難体制の構築により、災害に強い都市づくりを推進する。</p> <p>頻発化・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開発抑制や立地適正化計画の強化など、災害に強い安全なまちづくりのための総合的な対策に取り組む。</p> <p>また、大規模自然災害が発生した際、都市の課題を踏まえた迅速な復興を果たすため、復興で目指す市街地像の方針を住民合意のもとで予め検討しておく、事前都市復興計画の策定を促進する。</p>
-----	---

⑤ 公共交通と土地利用の関係に関する方針

都市基本計画 の参照箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・Ⅳ (1)-1① 土地利用の区分 ・Ⅳ (2)-1 交通施設
-----------------	--

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道やバスなどの公共交通の運行状況及び利用状況を考慮して、公共交通の利用促進につながる土地利用の方針を検討する。 ・具体的には、交通結節点周辺への居住誘導、歩行者・自転車空間の確保など、自家用車を利用しなくても生活できるための対策を盛り込む。
----------------	---

記載例	<p>〇〇駅周辺については、都心居住の促進と併せて、バスや自転車等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。</p>
-----	--

⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針

都市基本計画 の参照箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・Ⅳ (1)-2① 市街地形成の状況
-----------------	--

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模遊休地などの低未利用地の分布状況を考慮して、低未利用地の活用方針と活用によって目指す将来イメージを検討する。 ・現時点では低未利用地がない場合であっても、低未利用地の発生に併せて土地の高度利用や再編を想定しておく必要がある場合は、あらかじめ活用方針や不適切な土地利用転換を行わせないための方策を検討する。 ・また、災害ハザードエリアからの移転候補地、空き地・空き家を活用したゆとりある居住空間の確保など、可能な限り、有効活用のためのメニューを検討しておくことが望ましい。
----------------	---

記載例	<p>〇〇周辺に発生した大規模遊休地については、〇〇等の誘導施設が立地する受け皿として、特定用途誘導地区等を活用により用途・容積率の緩和を検討する。</p> <p>郊外部で開発された住宅団地において増加しつつある空き地に関しては、近隣住民による土地取得あつせんや、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。</p>
-----	---

4) 市街化調整区域（その他）の土地利用の方針

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域（又は用途白地地域）のうち、特に配慮すべき地域を対象として土地利用の方針を検討する。 ・各項目の方針を整理する際には、以下の内容が読み取れるような文章構成とすることが望ましい。 	
	・・・が進む（みられる）	⇒対象となる地区の名称、位置・範囲、特性や課題等を明らかにする
	・・・については、	⇒展開する施策等を明らかにする
	・・・により	⇒地区が目指す将来イメージや、整備、開発及び保全に係る方向性を明らかにする
	・・・を図る（進める）。	

① 優良な農地との健全な調和に関する方針

都市基本計画 の参照箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・Ⅳ (1)-1① 土地利用の区分 ・Ⅳ (4)-2 地域制緑地
-----------------	---

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域における農用地区域や集团的優良農地など保全すべき農地について明らかにする。
----------------	---

記載例	<p>農業整備事業等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等の優良な農地は、今後ともその保全を図る。</p>
-----	--

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

都市基本計画 の参照箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・Ⅳ (1)-2(4) 災害危険性がある区域の状況
-----------------	---

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域（又は用途白地地域）内の津波、溢水、湛水、がけ崩れその他の災害ハザードエリアの分布、流域治水プロジェクトの取組内容等を考慮して、災害防止の観点から市街化の抑制に関する方針を明らかにする。
----------------	---

記載例	<p>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、津波災害特別警戒区域、浸水被害防止区域は、開発や住宅の新規立地等の抑制を図る。</p> <p>その他、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域についても開発を抑制する。</p> <p>また、〇〇川流域治水プロジェクトや水災害対策プラン等との連携を図りつつ、市街地をとりまく森林、農地が有する保水、遊水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。</p>
-----	--

③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

都市基本計画 の参照箇所	・Ⅳ (4)-2 地域制緑地
記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域（又は用途白地地域）内の保全すべき自然環境、歴史的・文化的遺産、貴重な動植物等の分布及び現行の法規制状況を考慮して、市街化を抑制すべき地区を明らかにする。 ・自然環境形成の観点から都市計画制度によって市街化を抑制する必要がある場合は、具体の制度（風致地区、緑地保全地域等）を明らかにする。
記載例	〇〇公園に指定されている〇〇地区は、本区域の良好な都市環境を維持する上からも貴重な要素であり、自然環境を保全する。

④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

都市基本計画 の参照箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・Ⅳ (1)-1① 土地利用の区分 ・Ⅳ (1)-2③ 開発進展の状況 ・Ⅳ (4)-2 地域制緑地
記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・既存集落の生活環境の維持・向上や市街化区域に近接・隣接する区域の動向の観点から、計画的な都市的土地利用を図る地区を明らかにする。 ・また、地区の実態に応じて、計画的な市街地整備や良好な居住環境形成を目的とするための具体の制度（市街化区域編入、地区計画等）を明らかにする。
記載例	<p>計画的な市街地整備の検討を行う〇〇地区は、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、市街化区域に編入し、計画的な整備を図る。</p> <p>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。</p> <p>インターチェンジ周辺においては、交通利便性を活かし、都市的土地利用の必要性、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。</p> <p>幹線道路沿道において、沿道サービス施設の立地の進行等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。</p> <p>既存集落地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、地区計画制度等の適用を検討し、周辺環境に配慮した計画的な土地利用を図る。</p>

(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 交通体系の整備方針

都市基本計画 の参照箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・Ⅳ (1)-1② 拠点及び連携軸 ・Ⅳ (2)-1 交通施設
-----------------	--

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・本区域の交通体系上の特性や課題、現在進められている整備内容等を整理する。 ・集約連携型都市構造を実現する観点から、今後整備又は充実を図る交通ネットワークの考え方を示すとともに、徒歩や自転車で暮らすことができる都市づくりの考え方を検討する。 ・その他、県全体の都市づくりの理念や目標の実現、広域レベルの交通体系の整備を進める観点から、基本方針を掲げる。
----------------	--

記載例	<p>本区域は、〇〇と〇〇を結ぶ交通結節点に位置し、道路では〇〇、鉄道では〇〇が配置・運行されている。</p> <p>また、現在は〇〇の整備が進められており、〇〇へのアクセス性向上、市街地内の交通混雑緩和、〇〇などが期待されている。</p> <p>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る中、〇〇等の理由から公共交通利用者が年々減少しつつあり、持続可能な交通体系の確立が必要となっている。</p> <p>・・・・・・・・・・・・・・・・</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市の活力を維持・向上するため、区域内外の都市拠点間等のスムーズな連携を確保する幹線交通軸を形成するとともに、核となる地域において人の交流とにぎわいをもたらす道路空間を確保する。 ・都市の安全・快適な暮らしを支えるため、機能分担に応じた交通ネットワークの形成、まちづくりの基礎となる道路空間の確保及び人にやさしい交通環境の整備を図る。 ・環境負荷の小さな都市づくりに寄与するため、環境にやさしい交通手段の利用を促す道路空間の再構築や利便性の高い公共交通サービスの充実を図る。 ・美しい景観や観光資源を活かすための観光拠点のネットワーク化による周遊性の向上等など、交通環境の整備による観光交通の利便性向上を図る。
-----	--

イ 整備水準の目標

都市基本計画 の参照箇所	・ IV (2)-1 交通施設
-----------------	-----------------

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ おおむね 20 年後の都市計画道路の整備水準に係る指標として、「市街化区域（用途地域）面積あたり都市計画道路整備延長」を検討・設定する。 ・ なお、参考とする整備目標水準は次のとおりである。 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">土地利用</th> <th style="width: 50%;">都市内の幹線・補助幹線道路の延長密度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅地</td> <td>4 km/km²</td> </tr> <tr> <td>商業地</td> <td>5～7 km/km²</td> </tr> <tr> <td>工業地</td> <td>1～2 km/km²</td> </tr> <tr> <td>市街地平均</td> <td>3.5 km/km²</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：都市計画中央審議会（昭和 58 年 5 月中間答申）</p>	土地利用	都市内の幹線・補助幹線道路の延長密度	住宅地	4 km/km ²	商業地	5～7 km/km ²	工業地	1～2 km/km ²	市街地平均	3.5 km/km ²
土地利用	都市内の幹線・補助幹線道路の延長密度										
住宅地	4 km/km ²										
商業地	5～7 km/km ²										
工業地	1～2 km/km ²										
市街地平均	3.5 km/km ²										

記載例	<p>20●●年（令和●年）現在、都市計画道路については、市街化区域（用途地域）内において○○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 20 年後には○○km/km²程度になることを目標に整備を進める。</p> <p>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。</p>
-----	---

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

都市基本計画 の参照箇所	・Ⅳ (2)-1 交通施設
記載すべき 内容の整理	・広域的な交通処理機能の観点から、自動車専用道路、主要幹線道路（根幹的施設のみ）の配置方針を検討する（注：将来市街地像に記載する根幹的都市施設と整合を図ること）。
記載例	<p>本区域では、将来の交通需要に対応するため、今後、以下の道路を配置し、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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・1 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 他都市との連携強化を図り、本区域の東西方向の主軸を形成する広域連携軸として、国道●号、3・1・● ○○線を配置する。

イ 交通広場

都市基本計画 の参照箇所	・Ⅳ (2)-1 交通施設
記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・主要な交通結節点において、都市施設として計画決定する交通広場を検討する。 ・ここでは、未整備又は整備中の交通広場のほか、整備済の交通広場、都市計画決定が確定している交通広場も検討する。
記載例	本区域における主要な交通結節点として、JR○○駅に駅前広場を配置する。

ウ 都市高速鉄道

都市基本計画 の参照箇所	・Ⅳ (2)-1 交通施設
記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・都市施設として計画決定する都市高速鉄道、新交通システム等を検討する。 ・ここでは、未整備又は整備中の都市高速鉄道のほか、整備済の都市高速鉄道、都市計画決定が確定した都市高速鉄道も検討する。
記載例	本区域と○○を結ぶネットワークとして、○○鉄道を配置する。

エ 駐車場

都市基本計画 の参照箇所	・ IV (2)-1 交通施設
記載すべき 内容の整理	・ 都市施設として計画決定する駐車場を検討する。 ・ ここでは、未整備又は整備中の駐車場のほか、整備済の駐車場、都市計画決定が確定した駐車場も検討する。
記載例	〇〇駅の〇〇地区において、〇〇を目的とする駐車場を配置する。

オ その他

都市基本計画 の参照箇所	・ IV (2)-1 交通施設
記載すべき 内容の整理	・ 都市施設として計画決定するその他の交通施設（空港、自動車ターミナル等）を検討する。 ・ ここでは、未整備又は整備中のその他交通施設のほか、整備済のその他交通施設、都市計画決定が確定したその他交通施設も検討する。
記載例	本区域の〇〇地区に、〇〇を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

都市基本計画 の参照箇所	・ IV (2)-1 交通施設												
記載すべき 内容の整理	・ 「都市計画運用指針」の考え方にに基づき、主要な施設の配置の方針に示した交通施設等について、優先的におおむね10年以内に整備することを予定する施設及び事業を整理する。												
記載例	<p>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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>道路</td> <td>自動車専用道と主要幹線道を記載する。</td> </tr> <tr> <td>交通広場</td> <td>〇〇</td> </tr> <tr> <td>都市高速鉄道</td> <td>(該当なしの場合は欄削除)</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>〇〇</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>(該当なしの場合は欄削除)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>	種別	名称	道路	自動車専用道と主要幹線道を記載する。	交通広場	〇〇	都市高速鉄道	(該当なしの場合は欄削除)	駐車場	〇〇	その他	(該当なしの場合は欄削除)
種別	名称												
道路	自動車専用道と主要幹線道を記載する。												
交通広場	〇〇												
都市高速鉄道	(該当なしの場合は欄削除)												
駐車場	〇〇												
その他	(該当なしの場合は欄削除)												

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方針

都市基本計画の参照箇所	・Ⅳ (2)-2 下水道・河川
-------------	-----------------

記載すべき内容の整理	・河川整備計画、静岡県生活排水処理長期計画と整合を図りつつ、都市水害対策の推進、生態系に配慮した水辺空間の創出、優先的に整備すべき施設の明確化の視点から下水道及び河川の整備の方針を検討する。
------------	---

記載例	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道 本区域は一級河川〇〇川の公共用水域に含まれており、これら河川の水質保全と生活環境の改善を図るため、公共下水道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、住民の意向等を総合的に判断し、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等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、浸水地域の解消に努めていく。 ・河川 本区域は、一級河川〇〇川水系に属する〇〇川、〇〇川、その他中小河川の流域に属している。 今後、河川整備計画等に基づき計画的な河川改修を推進するとともに、自然豊かな河川環境の保全や〇〇に努める。 また、近年頻発している内水被害に対し、被害を極力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、雨水の貯留及び浸透施策を推進する。 河川改修は、市街化における開発と調整を図る必要のある河川等、緊急性の高い河川を優先的に整備する。
-----	---

イ 整備水準の目標

都市基本計画の参照箇所	・Ⅳ (2)-2 下水道・河川
-------------	-----------------

記載すべき内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・おおむね 10 年後の下水道の都市計画の整備水準を、下水道普及率等の具体的な指標を用いて整理する。 ・数値目標は、河川整備計画、静岡県生活排水処理長期計画の数値目標と整合を図る。
------------	---

記載例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="width: 50%;">〇〇市</td> <td style="width: 50%;">〇〇%</td> </tr> <tr> <td>〇〇町</td> <td>〇〇%</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・河川 河川整備計画等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。 	〇〇市	〇〇%	〇〇町	〇〇%
〇〇市	〇〇%				
〇〇町	〇〇%				

② 主要な施設の配置の方針

・ 下水道・河川

都市基本計画の参照箇所	・ IV (2)-2 下水道・河川
-------------	-------------------

記載すべき内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本区域における主要な下水道の処理区域や処理場のおおよその区域、整備すべき施設位置等を検討する。 ・ 主要な河川のおおよその区域、整備すべき施設位置等を整理する。
------------	---

記載例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 下水道 本区域では汚水処理及び雨水排除のため、〇〇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、〇〇浄化センター、〇〇浄化プラント、〇〇終末処理場を配置する。 雨水渠については、河川事業等と連携しつつ、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。 《〇〇流域下水道（〇〇処理区）》 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td rowspan="2">幹線管渠（m）</td> <td>〇〇幹線</td> <td>〇〇幹線</td> </tr> <tr> <td>〇〇〇</td> <td>〇〇〇</td> </tr> <tr> <td>処理場（m2）</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">（施設名） 〇〇〇</td> </tr> </table> 《公共下水道》 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>市名</td> <td colspan="2">〇〇市</td> <td>〇〇町</td> </tr> <tr> <td>処理区</td> <td>〇〇</td> <td>〇〇</td> <td>〇〇</td> </tr> <tr> <td>排除方式</td> <td>〇〇式</td> <td>〇〇式</td> <td>〇〇式</td> </tr> <tr> <td>下水道計画区域人口（人）</td> <td>〇〇〇</td> <td>〇〇〇</td> <td>〇〇〇</td> </tr> <tr> <td>下水道計画区域面積（ha）</td> <td>〇〇〇</td> <td>〇〇〇</td> <td>〇〇〇</td> </tr> <tr> <td>ポンプ場（ヶ所）</td> <td>〇</td> <td>〇</td> <td>〇</td> </tr> <tr> <td>処理場（ヶ所・m²）</td> <td>〇・〇〇〇</td> <td>〇・〇〇〇</td> <td>〇・〇〇〇</td> </tr> </table> 	幹線管渠（m）	〇〇幹線	〇〇幹線	〇〇〇	〇〇〇	処理場（m2）	（施設名） 〇〇〇		市名	〇〇市		〇〇町	処理区	〇〇	〇〇	〇〇	排除方式	〇〇式	〇〇式	〇〇式	下水道計画区域人口（人）	〇〇〇	〇〇〇	〇〇〇	下水道計画区域面積（ha）	〇〇〇	〇〇〇	〇〇〇	ポンプ場（ヶ所）	〇	〇	〇	処理場（ヶ所・m ² ）	〇・〇〇〇	〇・〇〇〇	〇・〇〇〇
幹線管渠（m）	〇〇幹線		〇〇幹線																																		
	〇〇〇	〇〇〇																																			
処理場（m2）	（施設名） 〇〇〇																																				
市名	〇〇市		〇〇町																																		
処理区	〇〇	〇〇	〇〇																																		
排除方式	〇〇式	〇〇式	〇〇式																																		
下水道計画区域人口（人）	〇〇〇	〇〇〇	〇〇〇																																		
下水道計画区域面積（ha）	〇〇〇	〇〇〇	〇〇〇																																		
ポンプ場（ヶ所）	〇	〇	〇																																		
処理場（ヶ所・m ² ）	〇・〇〇〇	〇・〇〇〇	〇・〇〇〇																																		

③ 主要な施設の整備目標

都市基本計画の参照箇所	・ IV (2)-2 下水道・河川
-------------	-------------------

記載すべき内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主要な施設の配置の方針において記述した下水道及び河川のおおよその区域、整備すべき施設のうち、優先的におおむね10年以内に整備することを予定する主要な施設を整理する。
------------	--

記載例	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 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>種別</td> <td>名称</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>〇〇</td> </tr> </table> （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。	種別	名称	下水道	〇〇
種別	名称				
下水道	〇〇				

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

都市基本計画 の参照箇所	・ IV (2)-3 その他の都市施設
-----------------	---------------------

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広域の観点から、都市機能の向上と良好な生活環境の保持等を図る上で必要となる主要な都市施設について、その施設の種類、機能等の整備にあたっての基本方針を検討する。 ・ ここでは、汚物処理場、ごみ焼却場等の供給処理施設（ほかに水道、電気供給施設、ガス供給施設、地域冷暖房施設等）を主な対象施設とする。 ・ なお、必要に応じて、教育・文化施設（義務教育施設、高校、大学、図書館、博物館、文化会館等）、厚生・福祉施設（病院、保健所、老人ホーム等）等についても記載対象とする。
----------------	--

記載例	<p>住民の快適な生活環境を保持するため、汚物処理場、ごみ焼却場、火葬場等の既存都市施設の適切な維持管理に努め、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。</p>
-----	---

② 主要な施設の配置の方針

都市基本計画 の参照箇所	・ IV (2)-3 その他の都市施設
-----------------	---------------------

記載すべき 内容の整理	・ 整備すべき都市施設ごとにおおむねの配置を整理する。
----------------	-----------------------------

記載例	<p>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等が可能となる地区に配置を行う。</p>
-----	---

③ 主要な施設の整備目標

都市基本計画 の参照箇所	・ IV (2)-3 その他の都市施設
-----------------	---------------------

記載すべき 内容の整理	・ 主要な施設の配置の方針において示した都市施設のうち、優先的におおむね10年以内に整備することを予定する施設を整理する。
----------------	---

記載例	<p>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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>汚物処理場</td> <td>〇〇</td> </tr> <tr> <td>ごみ焼却場</td> <td>〇〇</td> </tr> <tr> <td>火葬場</td> <td>〇〇</td> </tr> <tr> <td>その他の処理場</td> <td>〇〇</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>	種別	名称	汚物処理場	〇〇	ごみ焼却場	〇〇	火葬場	〇〇	その他の処理場	〇〇
種別	名称										
汚物処理場	〇〇										
ごみ焼却場	〇〇										
火葬場	〇〇										
その他の処理場	〇〇										

(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

都市基本計画 の参照箇所	・ IV (3) 市街地開発事業
-----------------	------------------

記載すべき 内容の整理	・ 本区域の市街地が抱えている課題を考慮して、それらを解消するための市街地開発事業実施の方針と、事業により目指す市街地のイメージを整理する。
----------------	--

記載例	<p>既成市街地内の密集市街地においては、地区の特性と地権者等の意向を考慮しつつ、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の導入を検討し、防災性の向上と居住環境の改善、さらに土地の高度利用促進を図る。</p> <p>・・・・・・・・・・</p> <p>既成市街地周辺部で基盤未整備のまま市街化が進行している地区については、無秩序な市街化を防止するため、早期に土地区画整理事業等による都市基盤の整備を図るとともに、地区計画及び建築協定等を導入・活用し、計画的に良好な市街地形成を図る。</p>
-----	---

② 整備方針

都市基本計画 の参照箇所	・ IV (3) 市街地開発事業
-----------------	------------------

記載すべき 内容の整理	・ 将来市街地を市街地整備類型に区分し、それぞれの地域の地域特性に応じて、どのような方策によって市街地整備を行うのか、整備を行うおおむねの区域と実施する市街地開発事業の種類等を検討する。
----------------	---

記載例	<p>〇〇駅周辺の〇〇地区については、市街地再開発事業により街区再編及び土地の高度利用を図り、商業・業務機能及び居住機能の立地を誘導する。</p> <p>〇〇IC 周辺の〇〇地区については、交通利便性と市街地への近接性を生かした流通業務地を整備するため、土地区画整理事業の実施を検討する。</p>
-----	--

2) 市街地整備の目標

都市基本計画 の参照箇所	・ IV (3) 市街地開発事業
-----------------	------------------

記載すべき 内容の整理	・ 主要な市街地開発事業の決定の方針において示した市街地開発事業のうち、おおむね 10 年以内に実施することを予定する主要な市街地開発事業を整理する。
----------------	---

記載例	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
	〇〇市	〇〇地区	・・・・・・・・	〇〇ha
		〇〇地区	・・・・・・・・	〇〇ha
〇〇町	〇〇地区	・・・・・・・・	〇〇ha	
(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、整備又は保全の必要性

都市基本計画 の参照箇所	・Ⅳ (4)-1 公園・緑地 ・Ⅳ (4)-2 地域制緑地
-----------------	----------------------------------

記載すべき 内容の整理	・本区域の自然的環境の特徴と現状を踏まえ、水と緑のネットワークの形成、防災性向上につながる公園緑地の整備、都市計画制度に基づく保全緑地の増加、都市計画公園の見直しについて、広域の視点から基本方針を検討する。
----------------	---

記載例	<p>本区域は、〇〇、〇〇などの豊かな自然環境を有し、さらに、〇〇、〇〇などの特徴的な自然景観が形成されている。</p> <p>・・・・・・・・</p> <p>近年では、脱炭素社会の形成、災害に強い都市づくりの面から、これら自然環境の果たす役割が見直されているが、市街地の拡散や自然環境の荒廃が進んでいることが課題となっている。</p> <p>このため、〇〇を保全・活用し、〇〇と〇〇を重視した都市づくりを推進することで、水と緑に囲まれた快適で安全な都市空間の形成を目指す。</p>
-----	---

② 都市公園の整備目標水準

都市基本計画 の参照箇所	・Ⅳ (4)-1 公園・緑地
-----------------	----------------

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・おおむね 10 年後の都市公園等の整備水準に係る指標として、「都市計画区域内人口 1 人あたり目標水準」を検討・設定する。 ・なお、参考とする整備目標水準は次のとおりである。 	
		目標水準
	住区基幹公園 (街区・近隣・地区公園計の対市街地人口)	4.0 m ² /人以上
	都市基幹公園 (総合・運動公園計の対都市計画区域内人口)	2.5 m ² /人以上
都市公園等施設 (対計画対象区域内人口)	20.0 m ² /人	
資料：「都市公園等整備緊急措置法及び都市公園法の一部を改正する法律の施行について」		

記載例	年次	20●●年 (令和●年) (基準年)	20●●年 (令和●年) (基準年の 10 年後)
	区分		
	都市計画区域内人口 1 人あたり目標水準	〇〇m ² /人	〇〇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

都市基本計画 の参照箇所	・ IV (4)-2 地域制緑地
-----------------	------------------

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・都市の骨格となる緑地で、動植物の生息・生育地、都市気候の緩和等の環境への負荷の軽減等、主として存在機能に着目した緑地の系統について配置方針を検討する。 ・具体的には、都市の骨格となる山地、丘陵地、河川、海岸等、希少動植物の生息域、良好な植物群落、良好な水辺環境等、市街地周辺に位置する水辺環境や樹林地など快適な都市環境を創出する地区等を、環境保全システムの緑地として位置づける。
----------------	---

記載例	<p>都市の骨格を形成する緑地として、○○、○○の樹林地を保全する。</p> <p>○○川、○○川などの河川空間を、市街地における水と緑の骨格として保全・活用を図る。</p> <p>歴史的遺産と一体となった○○などの社寺林は、地域の個性を形成する緑地として保全する。</p> <p>海岸線の松林は防風・防潮の機能を有するとともに、地域環境の向上に資する緑地として保全する。</p>
-----	--

② レクリエーションシステムの配置方針

都市基本計画 の参照箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・ IV (4)-1 公園・緑地 ・ IV (4)-2 地域制緑地
-----------------	--

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・日常圈的、週末圈的なレクリエーション活動に対処し得るような、主として利用機能に着目した緑地の系統について配置方針を検討する。 ・具体的には、都市基幹公園（総合公園、運動公園）、オートキャンプ場、宿泊滞在型施設のある緑地等をレクリエーションシステムの緑地として位置づける。
----------------	---

記載例	<p>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、○公園、○○公園を配置する。</p> <p>日常のレクリエーション活動に対応し、誰もが便利で快適に利用できるよう、地域に密着した、歩いて行ける範囲内に公園緑地を配置する。</p>
-----	--

③ 防災システムの配置方針

都市基本計画 の参照箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・ IV (1)-2④ 災害危険性がある区域の状況 ・ IV (4)-1 公園・緑地
-----------------	---

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害の防止あるいは災害発生時の緩衝帯となる緑地や避難地・避難路として機能するような公園・緑地等、主として防災機能に着目した緑地の系統について、地域防災計画等と整合を図りつつ配置方針を検討する。 ・ 具体的には、津波による浸水や破壊力の低減効果をもつ海岸部の緑地、災害発生原因となる可能性のあるがけ崩れ・崩壊等の危険箇所及び危険物貯蔵施設の周辺の緩衝緑地の配置の考え方を示す。また避難地、防災拠点として機能する防災緑地又はオープンスペースの位置づけを明らかにする。
----------------	--

記載例	<p>津波被害のほか、風害等を軽減するため、海岸線沿いの緑地等の保全を図る。地震等大規模災害時における安全性の確保を図るため、火災の延焼防止や避難地及び避難路の確保のための緑地を配置し、防災上のネットワークが図られるよう計画する。</p> <p>災害時に避難場所や延焼遮断帯として機能するよう、住宅地内の生活圏内に防災機能を有する公園の配置を推進する。</p> <p>工場周辺や主要幹線道路沿いでは、騒音や振動の緩和のために、工場緑化の推進、街路樹等の緩衝緑地の整備を図る。</p>
-----	---

④ 景観構成システムの配置方針

都市基本計画 の参照箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・ IV (4)-2 地域制緑地
-----------------	--

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地を取り込み市街地の背景となる緑地、都市を代表するような郷土的景観を形成する緑地、シンボルとなるような緑地等、特色あるまちづくりに資する都市景観を形成する要素となる緑地の系統について配置方針を検討する。 ・ 具体的には、郷土景観を構成する遺跡や樹林地、鎮守の森等、道路沿道の緑化、緑地協定などによる住宅地緑化、地区計画を活用した緑化等による景観構成の方針を検討する。
----------------	--

記載例	<p>市街地から眺望される〇〇などの稜線や斜面緑地は、郷土景観を形成する緑として保全を図る。</p> <p>都市のシンボルとなる〇〇などの緑地は、周辺市街地と一体的に修景整備を推進する。</p>
-----	---

3) 実現のための具体的な都市計画制度の方針

都市基本計画 の参照箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・Ⅳ (4)-1 公園・緑地 ・Ⅳ (4)-2 地域制緑地
-----------------	--

記載すべき 内容の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・公園・緑地を対象として、都市施設、地域制緑地等として整備又は保全するための具体的な都市計画制度の方針を検討する。
----------------	---

記載例	<p>①公園緑地等の配置方針</p> <p>基幹公園については、住区別の人口を勘案し、規模や誘致距離、需要予測、候補地の検討のもとに配置する。</p> <p>その他、自然性、歴史性、環境保全、防災機能を考慮して〇〇（風致公園／歴史公園／その他特殊公園／緑地／緑道）を配置する。</p> <p>②その他の緑地指定方針</p> <p>ア 風致地区</p> <p style="padding-left: 20px;">良好な自然的景観と周囲の歴史的景観の保全を目的として、〇〇地区における指定を検討する</p> <p>イ 緑地保全地域</p> <p style="padding-left: 20px;">貴重な自然環境の保全を目的として、〇〇地区における指定を検討する。</p> <p>ウ 特別緑地保全地区</p> <p style="padding-left: 20px;">・・・・・・・・・・</p> <p>エ 生産緑地地区</p> <p style="padding-left: 20px;">・・・・・・・・・・</p> <p>オ その他法によるもの</p> <p style="padding-left: 20px;">（該当なければ項目削除）</p>
-----	---

4) 主要な緑地の確保目標

都市基本計画 の参照箇所	・Ⅳ (4)-1 公園・緑地 ・Ⅳ (4)-2 地域制緑地
-----------------	----------------------------------

記載すべき 内容の整理	・実現のための具体的な都市計画制度の方針のうち、優先的におおむね10年以内に決定することを予定する緑地保全地区等の地域地区及び整備することを予定する公園等の公共空地について整理する。 ※広域的な公園のみ記載する。
----------------	---

記載例	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								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総合公園</td> <td>○・○・○ ○○公園(○市) (仮称) ○○公園(○町)</td> </tr> <tr> <td>運動公園</td> <td>○・○・○ ○○公園(○市)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>	種別	名称	総合公園	○・○・○ ○○公園(○市) (仮称) ○○公園(○町)	運動公園	○・○・○ ○○公園(○市)		
種別	名称								
総合公園	○・○・○ ○○公園(○市) (仮称) ○○公園(○町)								
運動公園	○・○・○ ○○公園(○市)								
	② おおむね10年以内に指定予定の主要な緑地保全地域等の地域地区								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>風致地区</td> <td>○地区(○市)</td> </tr> <tr> <td>緑地保全地域</td> <td>○地域(○町)</td> </tr> <tr> <td>特別緑地保全地区</td> <td>○地区(○市)</td> </tr> </tbody> </table>	種別	名称	風致地区	○地区(○市)	緑地保全地域	○地域(○町)	特別緑地保全地区	○地区(○市)
種別	名称								
風致地区	○地区(○市)								
緑地保全地域	○地域(○町)								
特別緑地保全地区	○地区(○市)								

4 都市計画区域マスタープランの図書

- ・都市計画区域マスタープランには、以下の項目及び文章を記載することを基本とする。
- ・なお、地域の実情等によっては、ここに示す項目の省略や項目以外の記載を妨げるものではない。

〇〇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

〇〇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

都市づくりの理念、将来の都市構造については、20〇〇年（令和〇年）[※20年後]の姿として策定する。また、区域区分、都市施設の整備等については、20〇〇年（令和〇年）[※10年後]の姿として策定する。

目標年次 20〇〇年（令和〇年）（基準年次から10年後）

20〇〇年（令和〇年）（基準年次から20年後）

.....

※集約連携型都市構造、都市防災、脱炭素、都市空間、DXに対する理念を記載する。（全区域共通）

以上を踏まえ、都市づくりの基本理念「.....」とし、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 環境負荷の小さな都市づくり（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次世代型都市づくり（先進技術や民間活力の導入）
- ⑥ 豊かな自然・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）

※静岡県都市計画マスタープランの基本理念と目標を基本とし、地域の実情により追記を可能とする。

(2) 地域ごとの市街地像

※拠点及び連携軸の配置の考え方を記載

- 1) 住宅地域
- 2) 商業・業務地域

※記載する拠点は、将来市街地像図の都市拠点と整合させる。

- 3) 工業地域
- 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等の優良な農地は、本区域の農業生産の基盤として今後とも農業環境の保全を図る。また、保水や遊水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等、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

6) 自然保全地域

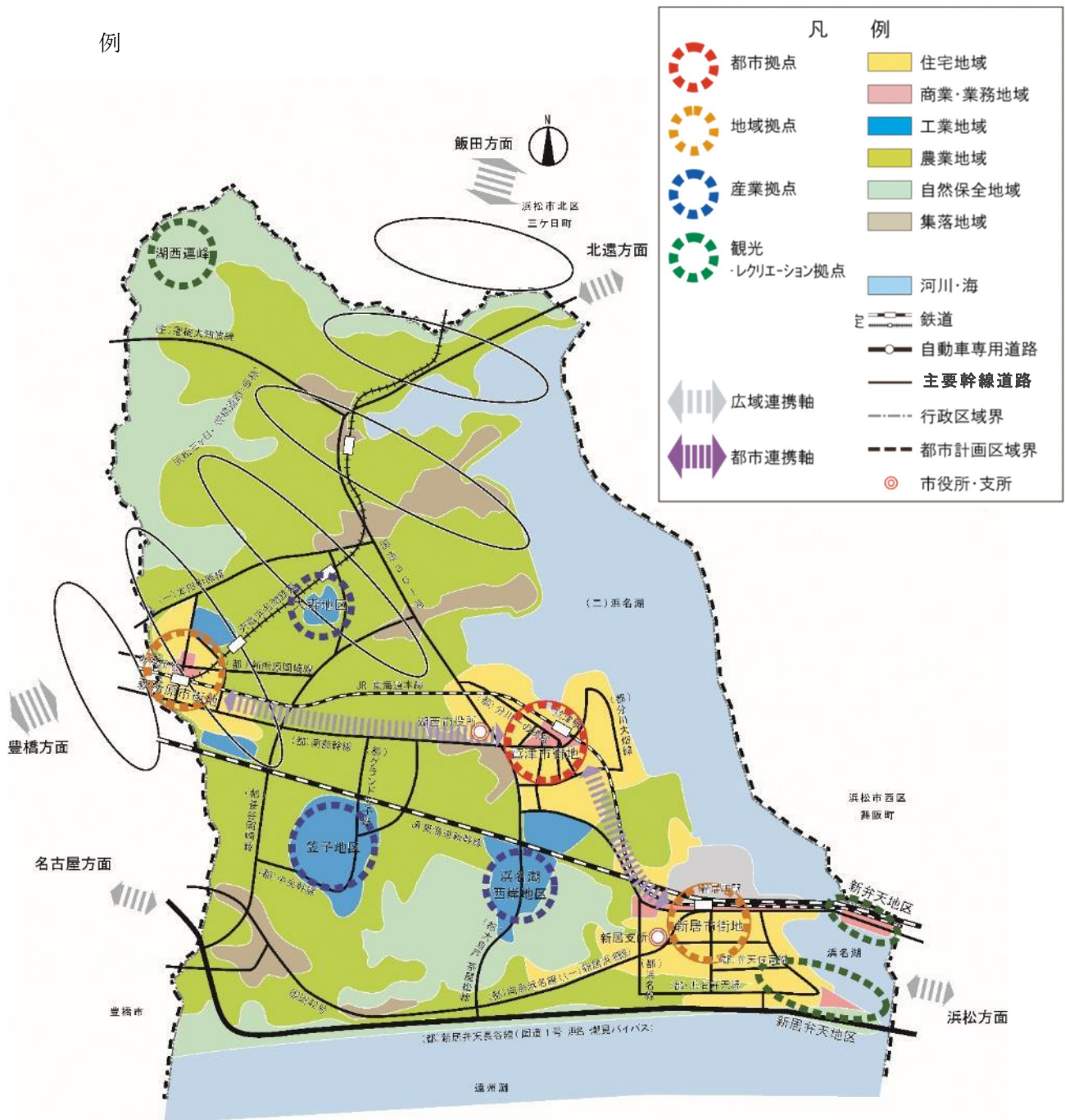
上記に区分されない地域については、基本的に現在の良好な自然環境を維持・保全しつつ、有効な活用を図る自然保全地域として位置づける。

附図 将来市街地像図

※A 4 版で、都市づくりの基本理念及び地域ごとの市街地像に対応する図

※将来市街地像図に図示するものは、区域マスの中で記載する拠点、都市施設、地域地区等と整合させる。

例



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／定めない

なお、区域区分を 定める／定めない とした根拠は次のとおりである。

……………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。／区域区分制度の導入は行わないものとする。

(2) 区域区分の方針

※区域区分を定める場合のみ記載する。

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通り想定する。

区分		年次	20●●年 (令和●年) (基準年)	20●●年 (令和●年) (基準年の10年後)
		都市計画区域内人口	千人	おおむね 千人
市街化区域内人口	千人	おおむね 千人		

(注)市街化区域内人口は、保留された人口(〇〇千人)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通り想定する。

区分		年次	20●●年 (令和●年) (基準年)	20●●年 (令和●年) (基準年の10年後)
		生産規模	工場出荷額	億円
卸小売販売額	億円		億円	
就業構造	第1次産業	千人(%)	千人(%)	
	第2次産業	千人(%)	千人(%)	
	第3次産業	千人(%)	千人(%)	

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、20〇〇年（令和〇年）〔※10年後〕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通り想定する。

年次	20●●年 (令和●年) (基準年の10年後)
市街化区域面積	おおむね ha

(注) 市街化区域面積は、20〇〇年（令和〇年）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

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

1) 主要用途の配置の方針

- ① 住宅地
- ② 商業・業務地
- ③ 工業地
- ④ 流通業務地

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
- 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
- ③ 工業地における建築物の密度の構成に関する方針
- 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

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
- ② 拠点市街地周辺における居住環境の改善または維持に関する方針
- ③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針
- ④ 都市防災に関する方針

※事前都市復興計画、流域治水に関しても記載する。

- ⑤ 公共交通と土地利用の連携に関する方針
- ⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針

※空き地、空き家、低未利用地に関して記載する。

4) 市街化調整区域／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

農業整備事業等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等の優良な農地は、今後ともその保全を図る。

- 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、津波災害特別警戒区域、浸水被害防止区域は、開発及び住宅の新規立地等の抑制を図る。

その他、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の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、それらが有する保水、遊水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

④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

※区域の状況に応じて、文章を選択・追記する。

※具体的な地区が明らかな場合は、地区名を記載する。

- ・ 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、(※線引き都市のみ：保留人口の範囲内において、)農林業等との調整を行った後、[市街化区域に編入し、/用途地域の指定等により、]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。
- ・ インターチェンジ周辺においては、交通利便性を活かし、都市的土地利用の必要性、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。
- ・ 幹線道路沿道において、沿道サービス施設の立地の進行等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。
- ・ 既存集落地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、地区計画制度等の適用を検討し、周辺環境に配慮した計画的な土地利用を図る。

(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

イ 整備水準の目標

20〇〇年(令和〇年)現在、都市計画道路については、市街化区域内において〇〇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20年後には〇〇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、以下の道路を配置し、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。

※自動車専用道路と主要幹線道路を記載する。

- ・ 自動車専用道路
- ・ 主要幹線道路

イ 交通広場

- ウ 都市高速鉄道
- エ 駐車場
- オ その他

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	自動車専用道路と主要幹線道路を記載する。
交通広場	〇〇
都市高速鉄道	(該当なしの場合は欄削除)
駐車場	〇〇
その他	(該当なしの場合は欄削除)

(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

※河川整備計画、静岡県生活排水処理長期計画と方針及び数値目標の整合を図る。

① 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

- ・下水道
- ・河川

河川改修は、市街化における開発と調整を図る必要のある河川等、緊急性の高い河川を優先的に整備する。

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。

〇〇市	〇〇%
〇〇町	〇〇%

- ・河川

河川整備計画等に定める一定規模の降雨に対応できる流加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

.....

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。

《〇〇流域下水道(〇〇処理区)》

幹線管渠 (m)	〇〇幹線	〇〇幹線
	〇〇〇	〇〇〇
処理場 (m ²)	(施設名) 〇〇〇	

《公共下水道》

市名	〇〇市		〇〇町
処理区	〇〇	〇〇	〇〇
排除方式	〇〇式	〇〇式	〇〇式
下水道計画区域人口（人）	〇〇〇	〇〇〇	〇〇〇
下水道計画区域面積（ha）	〇〇〇	〇〇〇	〇〇〇
ポンプ場（ヶ所）	〇	〇	〇
処理場（ヶ所・㎡）	〇・〇〇〇	〇・〇〇〇	〇・〇〇〇

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	〇〇

(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

※その他供給処理施設などについて記載する。

① 基本方針

住民の快適な生活環境を保持するため、汚物処理場、ごみ焼却場、火葬場等の既存都市施設の適切な維持管理に努め、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等が可能となる地区に配置を行う。

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
汚物処理場	〇〇
ごみ焼却場	〇〇
火葬場	〇〇
その他の処理場	〇〇

(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
- ② 整備方針

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
〇〇市	〇〇地区		〇〇ha
	〇〇地区		〇〇ha
〇〇町	〇〇地区		〇〇ha

(注) おおむね10年以内実施とは、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、整備又は保全の必要性
- ② 都市公園の整備目標水準

年次	20〇〇年 (令和〇年) (基準年)	20〇〇年 (令和〇年) (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	〇〇㎡/人	〇〇㎡/人

2) 主要な緑地の配置方針

※具体的な地区名は広域的な公園・緑地に関して記載する。

- ① 環境保全システムの配置方針
- ② レクリエーションシステムの配置方針
- ③ 防災システムの配置方針
- ④ 景観構成システムの配置方針
- ⑤ その他

3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

① 公園緑地等の配置方針

基幹公園については、住区別の人口を勘案し、規模や誘致距離、需要予測、候補地の検討のもとに配置する。

その他、自然性、歴史性、環境保全、防災機能を考慮して風致公園／歴史公園／その他特殊公園／緑地／緑道を配置する。

② その他の緑地の指定方針

※具体的な地区名は広域的な地区に関して記載する。

- ア 風致地区
- イ 緑地保全地域
- ウ 特別緑地保全地区

- エ 生産緑地地区
- オ その他法によるもの
- ③ その他

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等
 ※具体的な地区名は広域的な公園に関して記載する。

種 別	名 称
総合公園	○・○・○ ○○公園(○○市) (仮称) ○○公園(○○町)
運動公園	○・○・○ ○○公園(○○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 おおむね10年以内に指定予定の主要な緑地保全地域等の地域地区

種 別	名 称
風致地区	○○地区(○○市)
緑地保全地域	○○地区(○○町)
特別緑地保全地区	○○地区(○○市)