

序章

都市計画マスタープランについて

1. 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第1項に基づき、町の都市計画に関する基本的な方針を示すものです。具体的には、町の総合計画やまちづくりの現状、住民意向等を踏まえ、目指すべき町の将来都市像を定め、今後のまちづくりの道筋を示す計画です。

この計画に基づき、「土地利用や開発の規制」や、「道路・公園・下水道の都市施設整備」、「土地区画整理事業等の市街地開発事業」など、個別の都市計画を定めます。

2. 計画改定の背景・目的

第2次清水町都市計画マスタープランが2013年（平成25年）に策定されてから8年が経過しました。その間、人口減少・少子高齢化の進行、都市計画道路等の基盤整備の進展、頻発する豪雨災害への懸念など、町を取り巻く状況は大きく変化しています。

こうした中、2014年（平成26年）には、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、居住や医療・福祉・商業等の都市機能の立地の適正化による「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現を目的として、立地適正化計画が制度化されました。

また、町の最上位計画である総合計画については、第4次清水町総合計画の計画期間を終え、第5次清水町総合計画が策定されました。

今回の都市計画マスタープランの改定（中間見直し）は、こうした社会情勢の変化に対応するとともに、第5次清水町総合計画の策定や都市基盤整備の進捗、市街化調整区域土地利用方針の策定を踏まえ、計画を見直し更新するものです。

■ 都市計画マスタープラン策定の経緯、改定の背景

1999年（平成11年）12月 （第1次）清水町都市計画マスタープラン策定

2013年（平成25年）3月 （第2次）清水町都市計画マスタープラン策定

○ 社会情勢の変化

・人口減少・少子高齢化の進行 ・交通基盤整備の進展 ・災害リスクへの懸念

○ 前回計画策定以降の基盤整備や法改正等

2014年（平成26年）： 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律施行

2015年（平成27年）： 西間門新谷線（町道3号線）（久米田地先第8・9工区）開通

2016年（平成28年）： 第4次清水町総合計画後期基本計画策定

2019年（平成31年）： 東駿河湾都市圏都市交通マスタープラン公表

清水町都市計画道路見直し方針策定

2021年（令和3年）3月 第5次 清水町総合計画策定

2021年（令和3年）3月 第2次 清水町都市計画マスタープラン改定

2026年（令和8年）： 市街化調整区域土地利用方針の策定

2026年（令和8年）3月 第2次 清水町都市計画マスタープラン改定（中間見直し）

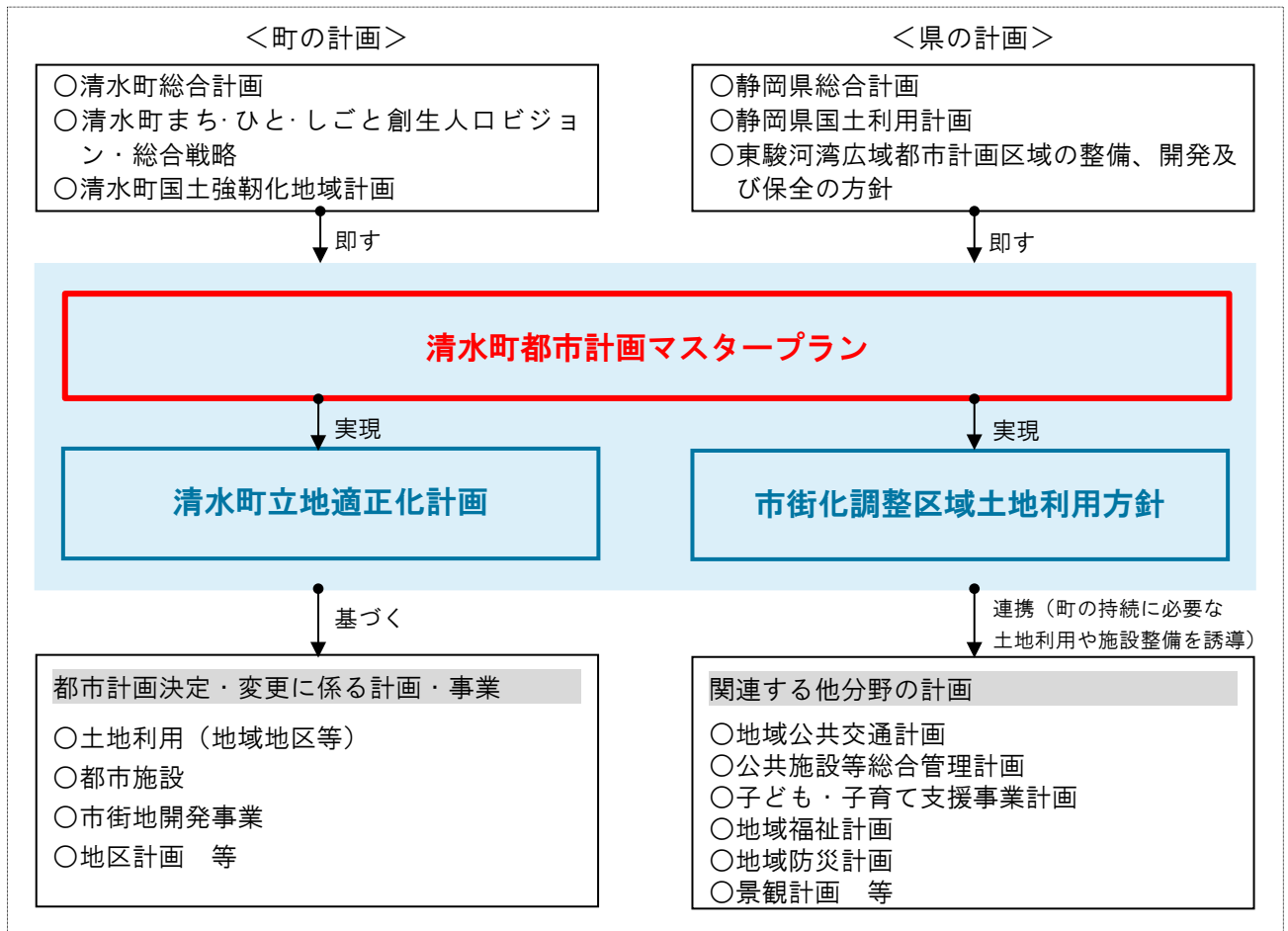
3. 計画の基本的事項

(1) 計画の位置付け

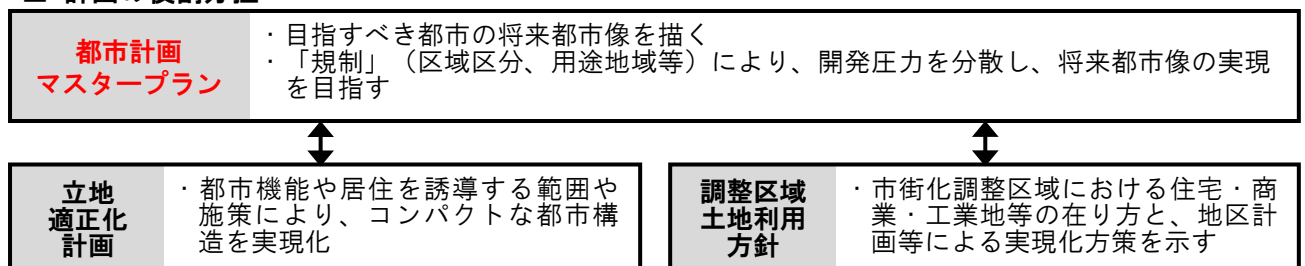
「清水町都市計画マスタープラン」は、「第5次清水町総合計画」や「東駿河湾広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の上位計画に即し、都市計画分野の各種個別計画を総括し、調整する計画として定めます。

また、町の将来都市像を実現していくために、町の持続に必要な土地利用や施設整備を誘導する「清水町立地適正化計画」を定めるとともに、市街化調整区域の基本的考え方と方向性を明らかにし、土地利用の整序を図る「市街化調整区域土地利用方針」を定め、併せて都市計画の分野だけでなく、他分野との連携や整合を図ります。

■ 清水町都市計画マスタープランの位置付け



■ 計画の役割分担



(2) 計画の目標年次

都市計画マスタープランは、長期的展望に立った将来都市像を示す計画として、計画の目標期間を概ね20年としていることから、2040年（令和22年）を計画の目標年次とします。

また、必要に応じて計画の中間見直しを行います。

(3) 計画の対象範囲

都市計画法は、基本的に都市計画区域に適用されるものです。本町は、全域が都市計画区域となっていることから、清水町都市計画マスタープランの計画対象範囲は「本町全域」とします。

なお、清水町立地適正化計画も都市再生特別措置法に基づき、対象範囲を都市計画区域全域（一本町全域、主に市街化区域内）とします。

(4) 計画改定のポイント

① 今後の人口減少を見据え、先手を打つまちづくりの考え方を示す

本町においても今後、人口減少の進行が想定される中、現況と課題を踏まえ先手を打つことで、本町の「くらしやすさ」を維持し、さらに高めることができるように、これからのまちづくりの考え方や将来都市構造を示します。

② 立地適正化計画とともに検討することで、その実現まで見据えて、町の将来都市像を描く

本計画の改定にあたり、都市計画マスタープランの実現計画である「清水町立地適正化計画」とともに検討することで、実現までを見据えた、より具体的な町の将来都市像やまちづくりの方針を示します。

主な改定箇所

③ 都市基盤等の整備や検討の進捗に合わせて、将来都市構造や方針を更新する

都市計画道路の整備、コアゾーンとなる（都）玉川卸団地線沿いに係わる土地利用の議論の進展、市街化調整区域土地利用方針の策定など、各種検討の進捗に合わせて、将来都市構造や町づくりの方針を更新します。

④ 復興まちづくりの考え方を新たに位置付け、迅速かつ円滑な復興を進められるように備える

近年、台風や洪水等の自然災害が激甚化・頻発化していることや、今後、南海トラフ巨大地震の発生が想定されていることなどを背景に、災害対策の強化が求められています。こうしたことから、防災・減災まちづくりの推進に加え、被災しても迅速かつ円滑に復興を進められるよう、復興まちづくりの考え方を新たに位置付けます。

4. 計画の構成

本計画は、「第1章：清水町の現況と課題」、「第2章：全体構想」、「第3章：地域別構想」、「第4章：計画の実現に向けて」の4つの章により構成します。

■ 本計画の構成イメージ

第1章 清水町の現況と課題

これからのまちづくりの考え方や将来都市構造の設定にあたり、町の特性や町を取り巻く社会情勢の変化、町民の意向等を整理します。



第2章 全体構想

総合計画や町の特性等を踏まえ、まちの将来都市像と将来都市構造を示すとともに、分野別の具体的な施策の方向として都市づくりの基本方針を整理します。

- ① まちの将来都市像
- ② 将来都市構造とテーマ
- ③ 拠点とネットワークの考え方
- ④ 都市づくりの基本方針



第3章 地域別構想

町域を東西南北の4つの地域に区分し、それぞれの地域の現況と課題を整理するとともに、地域の特性を活かしたまちづくりの方針を示します。

- ① 地域の概況
- ② 地域づくりのテーマと目標
- ③ 地域づくりの方向



第4章 計画の実現に向けて

本計画の実現に向け、協働によるまちづくりへの取組や計画の実効力を高める体制づくり、PDCAサイクルによる計画の進捗管理等を示します。

