

## 10. 土地利用の分析

- 1) 地域毎の現状整理
- 2) 土地利用に関わる課題
- 3) 国土利用計画課題図

## 1) 地域毎の現状整理

### (1) 北部地域

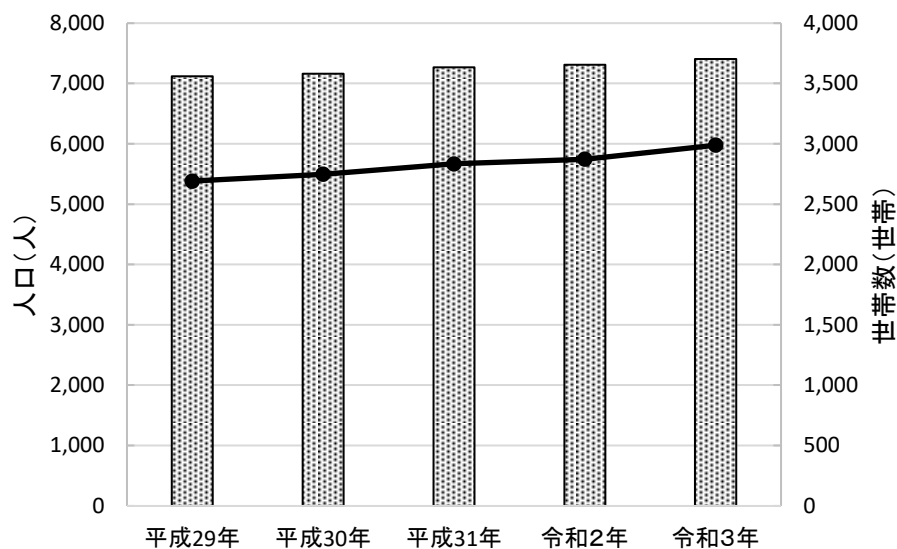
該当地区：北区第一、北区第二、北区第三、北区第五

#### ①概要

- ・一級河川大井川沿いに工業系用途地域が指定されており、工場が建ち並んでいる。
- ・西側は、牧之原台地に茶畑が広がり、平坦部に水田が分布している。
- ・北側に東名高速道路の吉田 IC があり、今後 IC 周辺及び東名川尻幹線沿いの都市化が予想される。

#### ②人口

人口、世帯数ともに年々増加傾向である。



資料：吉田町統計要覧（住民基本台帳）各年3月31日現在

#### ③自然的条件

標高：西側は20～70m未満と北西に向かって高くなっている。また、東名高速道路より北側が20～30mとなっており、他のほとんどの地域は、10～20mである。

傾斜：西側は、3度以上8度未満、8度以上15度未満の区域があるが、他の区域は、0度以上3度未満である。

地形：西側に砂礫台地があり、その周縁部が崖となっている。その他の地域は、扇状地及び、養鰻池及び溜池跡地となっている。

地質：西側に高位段丘砂礫堆積物が広がり、その他の地域には礫質堆積物が分布している。

植生：西側に果樹園が多くし、その他には水田が分布している。

#### ④社会的条件

- ・大井川沿いが工業専用地域に指定されており、その他の地域は農業振興地域に指定されている。
- ・東名吉田 IC 周辺と能満寺北側などの農地が、まとめて農用地区域に指定されている。

## ⑤歴史的文化的条件

- ・有形文化財（建造物以外）、記念物（史跡）が点在している他、埋蔵文化財包蔵地が南西側に分布している。

## ⑥土地利用現況

### ■ 農用地

- ・北原等の台地上に茶畑が分布している。
- ・平坦地は主に水田が分布している。
- ・ほぼ全ての区域が、大井川用水受益地である。

### ■ 森林

- ・北原の台地上のクヌギ・コナラ等の二次林は、地域計画対象民有林となっている。

### ■ 水面・河川・水路

- ・東側を一級河川大井川、中央を二級河川湯日川が流れている。
- ・準用河川は、宮東川、大窪川、第2大窪川、第3大窪川、出水川が流れている。

### ■ 道路

- ・地域北側に東名高速道路が整備されている。
- ・東名吉田 IC から東名川尻幹線が南北に整備済みである。
- ・その他、都市計画道路として大幡川幹線、富士見幹線が整備中、吉田港幹線及び、北部幹線が整備済みである。

### ■ 宅地

- ・（主）吉田大東線沿いを中心に宅地が広がっている。
- ・養鰻池跡地に宅地化が進行している。
- ・大井川沿いが工業用地となっている。
- ・東名吉田 IC の南西部の神戸東名地区において建築協定が締結されている。

### ■ その他

- ・北区第一地区に都市計画公園である青柳公園（街区公園）がある。
- ・富士見橋以南に大井川清流緑地が整備されている。

## ⑦土地利用分級

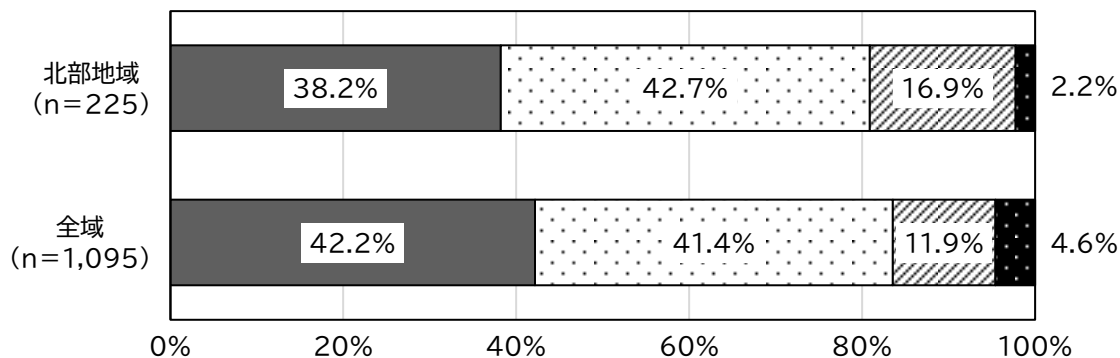
- ・北区全域に広がる現況農用地は、農地利用にとって望ましい土地環境であると評価されている。
- ・北西側に傾斜がやや大きく、防災上、保全・管理の重要度が中と評価される区域がある。
- ・自然環境上、農用地の多くが保全・管理の重要度中と評価されている。
- ・東名吉田 IC 周辺から東名川尻幹線沿線、（主）吉田大東線沿線が住宅・商業・業務系の都市的利用転換として、開発適地と評価されている。
- ・一級河川大井川と大幡川幹線に囲まれた区域が、工業系の都市的利用転換として、開発適地と評価されており、その他の区域は、概ね、条件付き開発適地となっている。

⑧町民意向

- ・住宅用地について、「道路の拡幅や緑地を進めるなど、環境をよりよくする」という意見が最も多く、全域と比較しても割合が高い。
- ・商業用地について、「現在のままでよい」が最も多い。開発については、全域の傾向と異なり、「幹線道路沿いに、新たな商業店舗の進出を促進する」が全域と比較して少なく、「現在商業店舗が立地している場所に商業店舗を集める」が全域と比較して多い。
- ・工業用地について、「現在のままでよい」が半数を超えている。
- ・農地について、「現在の農地を農地のまま維持する」が最も多いが、全域と比較するとやや割合が低い。
- ・全体として、地区の住宅地として住環境の向上、商業の活性を希望していることがうかがえる。

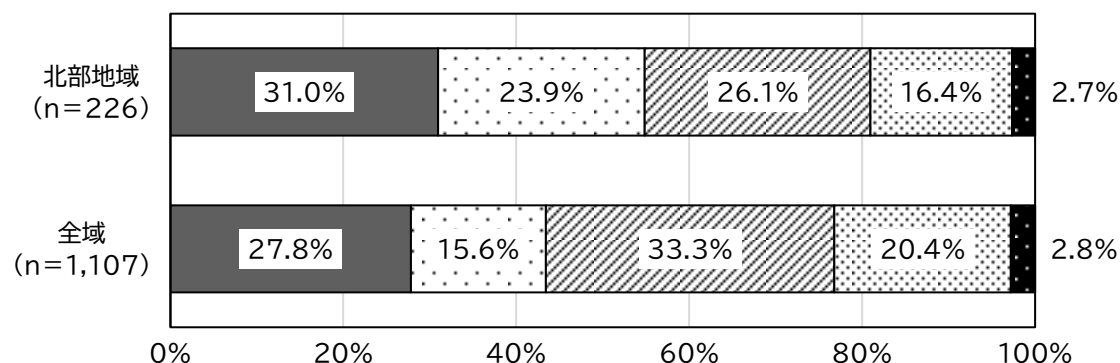
■ 「まちづくりに関する住民意識調査」による地区毎の土地利用に関する意向調査

- ・住宅用地の整備



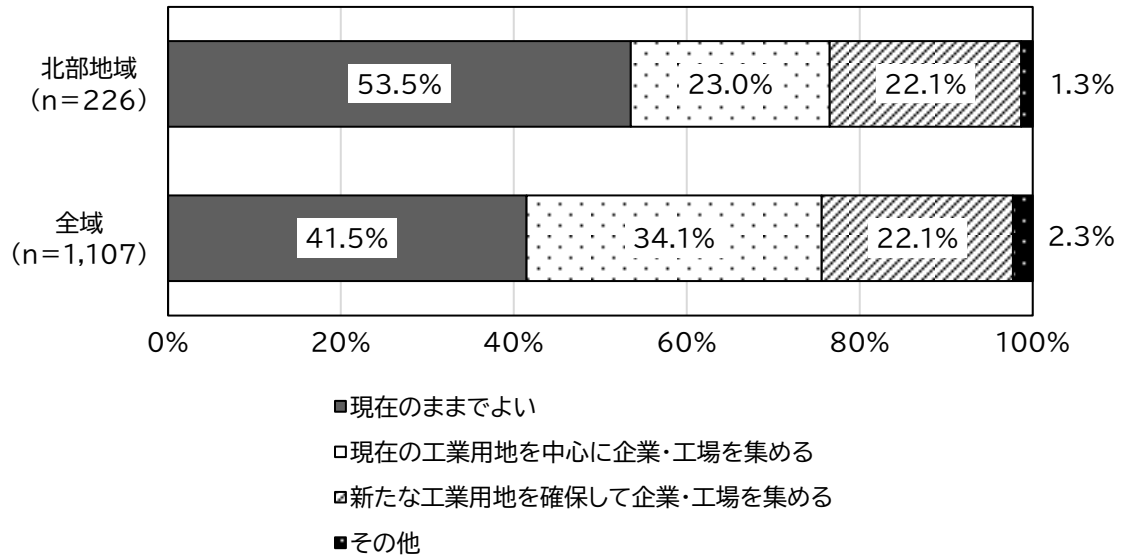
- 現在のままでよい
- 道路の拡幅や緑地を進めるなど、環境をより良くする
- ▨新たな住宅用地を開発するなど、住宅用地を増やす
- その他

- ・商業用地の整備

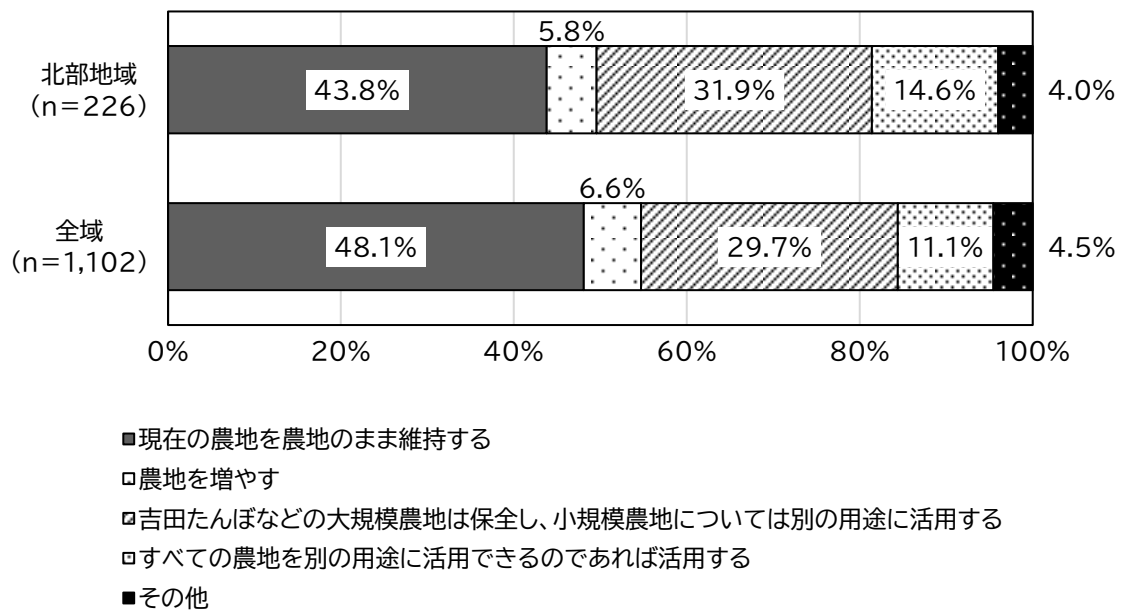


- 現在のままでよい
- 現在商業店舗が立地している場所に商業店舗を集める
- ▨幹線道路沿いに、新たな商業店舗の進出を促進する
- ▨身近な場所にスーパーや小売店舗などを誘致する
- その他

・工業用地の整備



・農地の整備



まちづくりに関する住民意識調査（令和4年9月実施）による

## (2) 東部地域

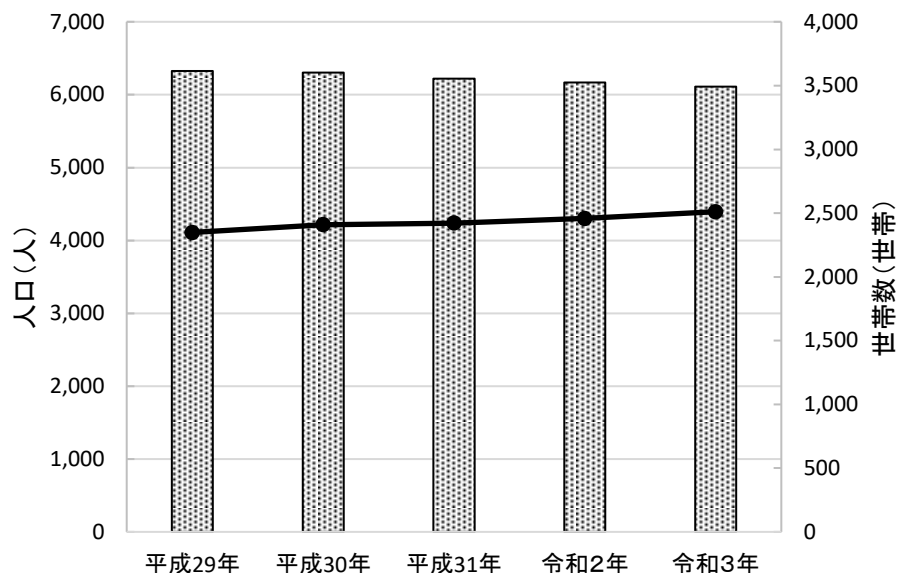
該当地区：川尻上組、川尻西組、川尻山通り、川尻東組

### ①概要

- ・大井川沿いに工業用地が広がり、河口付近には、県営吉田公園がある。
- ・養鰻池跡地は、その大部分が宅地化されている。
- ・南側は、浜田土地区画整理事業が進行し、宅地化及び、道路の整備が進められている。
- ・北側には、「ふじのくにのフロンティア」に指定された区域があり、現在は、農地と宅地が混在している。

### ②人口

- ・人口は、緩やかな減少となっている。
- ・世帯数は、緩やかな増加を継続している。



資料：吉田町統計要覧（住民基本台帳）各年3月31日現在

### ③自然的条件

標高：北部の一部に、10～20m未満の地域があるが、他は10m未満である。

傾斜：全域が、傾斜0度以上3度未満である。

地形：中央部に、養鰻池跡地が多くあり、大井川沿いは扇状地、南側には砂礫州・砂堆が広がっている。

地質：南側は砂質堆積物が多く、その他は礫質堆積物となっている。

植生：北側及び、西側に水田が分布し、南側にはススキ・ササ等の草地がある。

### ④社会的条件

- ・用途地域は、大井川沿いに工業専用地域が分布しており、東名川尻幹線及び榛南幹線沿いが第一種住居地域に指定されている。また、南側の大幡川幹線と湯日川に挟まれた地域が第二種中高層住居専用地域となっている。
- ・用途地域以外は、農業振興地域（海岸沿いを除く）に指定されており、高島の集団農地が農用地区域に指定されている。
- ・海岸沿いのクロマツの植林が保安林、及び地域森林計画対象民有林に指定されている。

## ⑤歴史的文化的条件

- ・武田氏の朱印状が有形文化財に指定されている。
- ・川尻の道標が記念物に指定されている。

## ⑥土地利用現況

### ■ 農用地

- ・高島に一団の水田が残されている。
- ・北側の大井川沿いに農地が残されている。
- ・大井川沿いの工業地と海岸沿いを除き、ほぼ全ての地域が大井川用水の受益地となっている。

### ■ 森林

- ・海岸沿いにクロマツの植林地（一部保安林）が分布している。

### ■ 水面・河川・水路

- ・東側に一級河川大井川が流れ、西側に二級河川湯日川が流れている。
- ・準用河川は、大幡川とその源流の一つである大窪川、湯日川に注ぐ西の宮川と支線成因川が流れている。

### ■ 道路

- ・中央を東西に（主）焼津榛原線が通っているが、浜田土地区画整理事業の進行に伴い、都市計画道路の榛南幹線が整備されている。それと並行して走る中央幹線、南北に大幡川幹線の整備が進められている。東名川尻幹線は整備が完了している。

### ■ 宅地

- ・（主）焼津榛原線以南及び、養鰻池跡地に住宅地が多く分布しており、さらに、浜田土地区画整理事業により、宅地化の進行が見込まれる。
- ・町営松原団地周辺の川尻浜河原地区、松原地区及び、平島地区において、建築協定が締結されている。

### ■ その他

- ・一級河川大井川の河川敷、富士見橋以南に大井川清流緑地が整備されている。
- ・県営吉田公園においては、都市計画決定している区域の約半分の区域が整備され、供用開始されている。

## ⑦土地利用分級

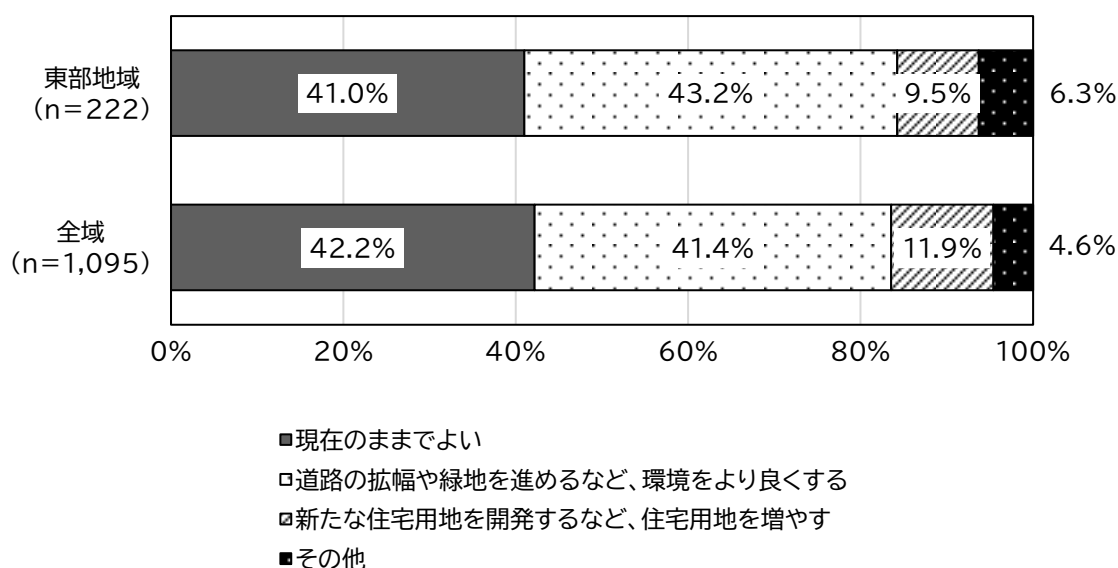
- ・準用河川大幡川と二級河川湯日川に囲まれた区域に、農地利用にとって望ましいと評価される土地がまばらに分布している。
- ・南側に海岸と並行している松林が、防災上、保全・管理の重要度が大きと評価されている。
- ・海岸沿いの自然公園地域が自然環境上の保全・管理の重要度が大きと評価されている。
- ・住宅・商業・業務系の都市的利用について、中央部及び海岸沿いに開発不適地があるが、その他の区域は概ね開発適地もしくは、条件付き開発適地と評価されている。
- ・一級河川大井川沿いの北側が工業系の都市的利用について、開発適地と評価され、一級河川大井川沿いの南側及び、地域の北側が条件付き開発適地となっている。

⑧町民意向

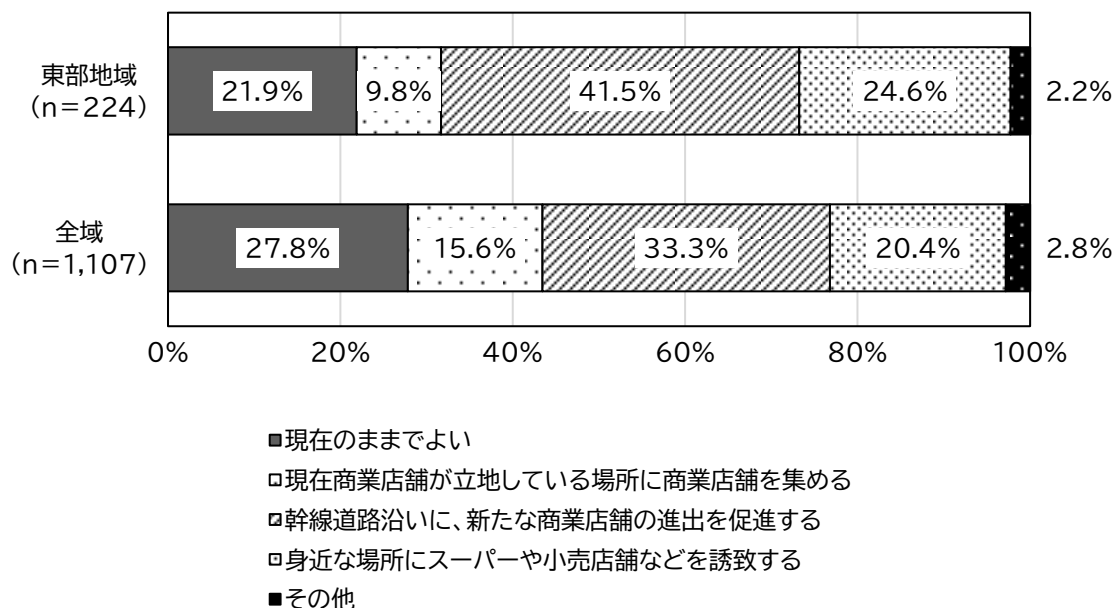
- ・住宅用地について、「道路の幅や緑地を進めるなど、環境をよりよくする」という意見が最も多く、次に「現在のままでよい」の順で多くなっている。
- ・商業用地について、「幹線道路沿いに、新たな商業店舗の進出を促進する」が最も多く、全域と比較しても割合が高い。「現在のままでよい」は全域と比較して少ない。
- ・工業用地について、「現在のままでよい」が最も多く、次に「現在の工業用地を中心に企業・工場を集める」の順で多くなっている。
- ・農地について、「現在の農地を農地のまま維持する」が最も多い。
- ・全体として、商業活性の希望が強いことがうかがえる。

■ 「まちづくりに関する住民意識調査」による地区毎の土地利用に関する意向調査

- ・住宅用地の整備

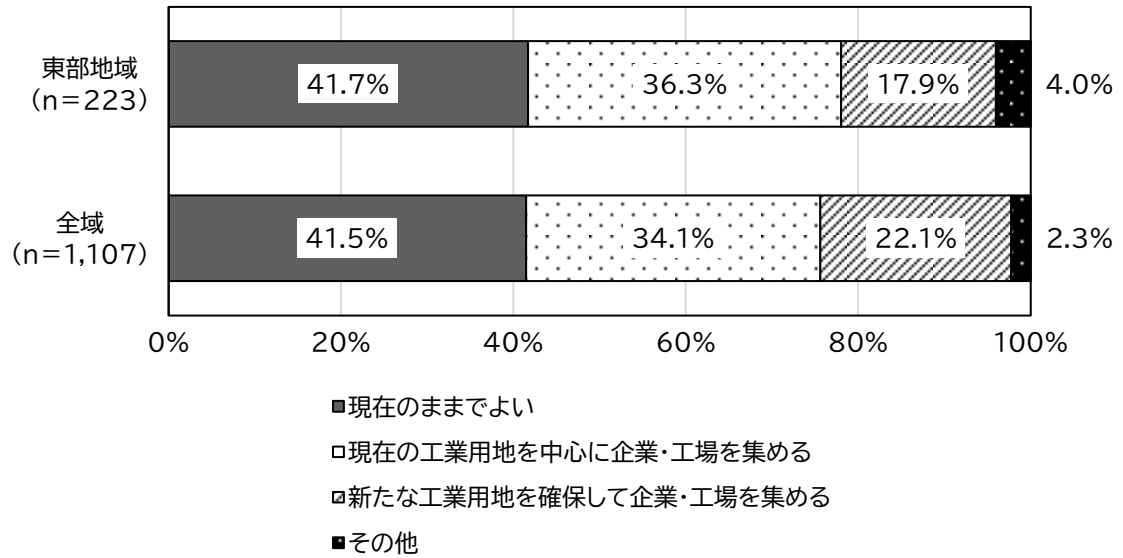


- ・商業用地の整備

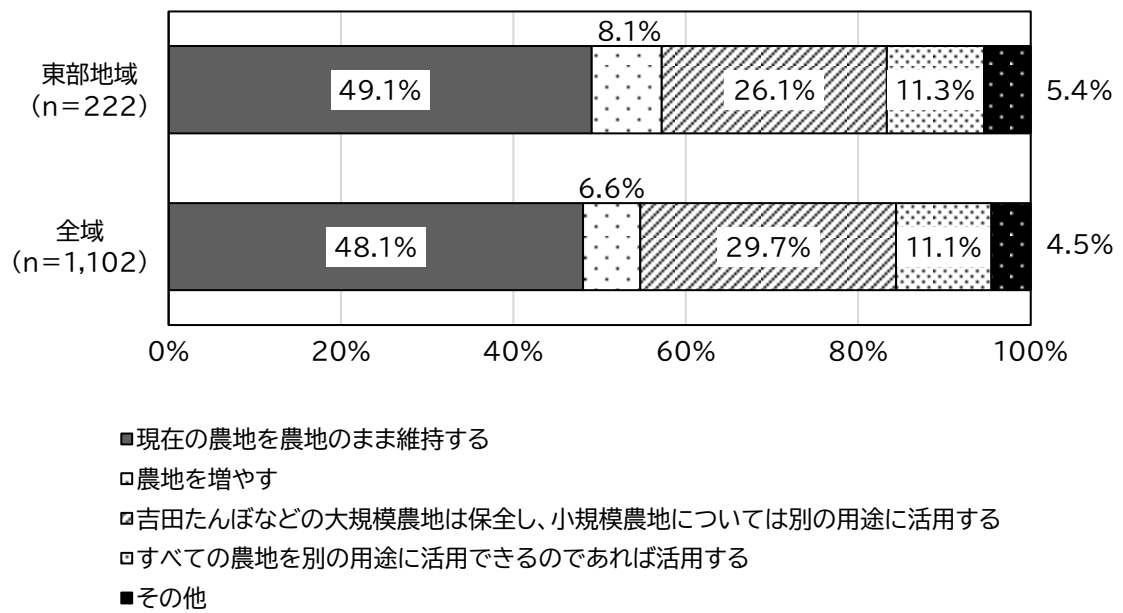




・工業用地の整備



・農地の整備



まちづくりに関する住民意識調査（令和4年9月実施）による

### (3) 西部地域

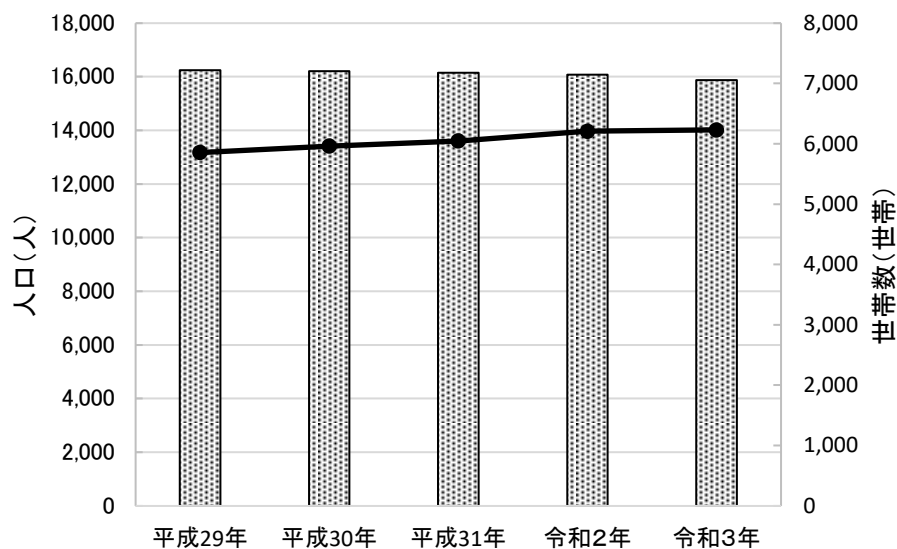
該当地区：片岡西、片岡東、片岡下、住吉上組、住吉森下、住吉東村、住吉新田、住吉山八、住吉西浜、住吉東浜、住吉大浜

#### ①概要

- ・南側は地元の商店街と共に住宅地が密集し、国道 150 号沿道に商業地が集積している。
- ・(県) 住吉金谷線と湯日川に囲まれた地域は宅地と農地が混在している。
- ・西側には、吉田たんぼが広がり、一団の農地が保全されている。
- ・北西部は丘陵地となっており、茶畑が広がっている。

#### ②人口

- ・人口は、緩やかな減少となっている。
- ・世帯数はやや増加傾向である。



資料：吉田町統計要覧（住民基本台帳）各年 3 月 31 日現在

#### ③自然的条件

標高：吉田たんぼより北側を除き、ほぼ全ての地域が標高 10m 未満となっている。

北西部に標高 40～50m 未満の高さに至る丘陵地がある。

傾斜：北西部の丘陵地は、3 度以上 8 度未満の傾斜地となっている。その他の地域は傾斜 3 度未満である。

地形：南側の市街地は砂礫州・砂堆となっており、その中に、海岸と並行するように三角州・海岸平野が細く延びている。吉田たんぼは、三角州で、湯日川と吉田たんぼに囲まれた区域は扇状地となっている。北側の丘陵地には、砂礫台地が広がっている。

地質：南側の市街地は砂質堆積物、その中に、海岸と並行するように泥砂礫互層が分布している。吉田たんぼは、泥砂礫互層で、湯日川と吉田たんぼに囲まれた区域は、礫質堆積物となっている。北側の丘陵地は、高位段丘砂礫堆積物となっている。

植生：南西部には、ススキ・ササ等の草地や畑が分布している他、西側に吉田たんぼが広がり、北側の丘陵斜面にはクヌギ・コナラ等の二次林、丘陵地には果樹園が広がっている。

#### ④社会的条件

- ・用途地域は、海岸沿いに西から工業地域、準工業地域となっており、そのすぐ北側に第一種住居地域に指定された区域が広がっている。そのさらに北側は、第一種中高層専用地域、第二種住居地域となっており、住吉森下と住吉東村の中央にT字型に商業地域に指定された区域がある。
- ・吉田港幹線の東側及び、国道150号沿線の北側に第二種中高層住居専用地域があり、国道150号沿線の南側には、第二種住居地域及び、第一種低層住居専用地域がある。
- ・用途地域に指定されていない区域は農業振興地域である。

#### ⑤歴史的文化的条件

- ・吉田たんぼ内の北側に天然記念物である能満寺のソテツがあり、北側の丘陵地には、能満寺原古墳及び、鈴木養邦師の石橋がある。
- ・北側の丘陵地一帯は、龍光寺古墳群で、埋蔵文化財包蔵地となっている。

#### ⑥土地利用現況

##### ■ 農用地

- ・西側に吉田たんぼを中心とした水田が広がっている。
- ・南西部から市街地にかけて、畑地が介在している。
- ・海岸沿いから（主）焼津榛原線の住宅地までを除いた範囲が、大井川用水の受益地である。

##### ■ 森林

- ・北側の片岡原斜面にクヌギ・コナラ等の二次林がある。
- ・海岸沿いに並行して、クロマツの植林が分布している。

##### ■ 水面・河川・水路

- ・東側に二級河川湯日川、西側に二級河川坂口谷川が流れている。
- ・準用河川は、安田川、三軒屋川、稲荷川、宮裏川などが流れている。

##### ■ 道路

- ・東西に国道150号、（主）焼津榛原線が通っており、南北に（県）住吉金谷線及び、（県）吉田港線が通っている。
- ・都市計画道路として、東西に、片岡幹線、中央幹線、榛南幹線、海岸幹線、南北に、住吉幹線、吉田港幹線が整備・計画されている。

##### ■ 宅地

- ・南側に住宅を主体とした市街地が広がっている。
- ・国道150号沿線に商業地が延び、吉田たんぼと湯日川に囲まれた区域にも宅地が多く分布している。

##### ■ その他

- ・北側の片岡原の東側に展望台小山城がある能満寺山公園がある。
- ・南東部の住吉大浜地区に吉田漁港が整備されている。

⑦土地利用分級

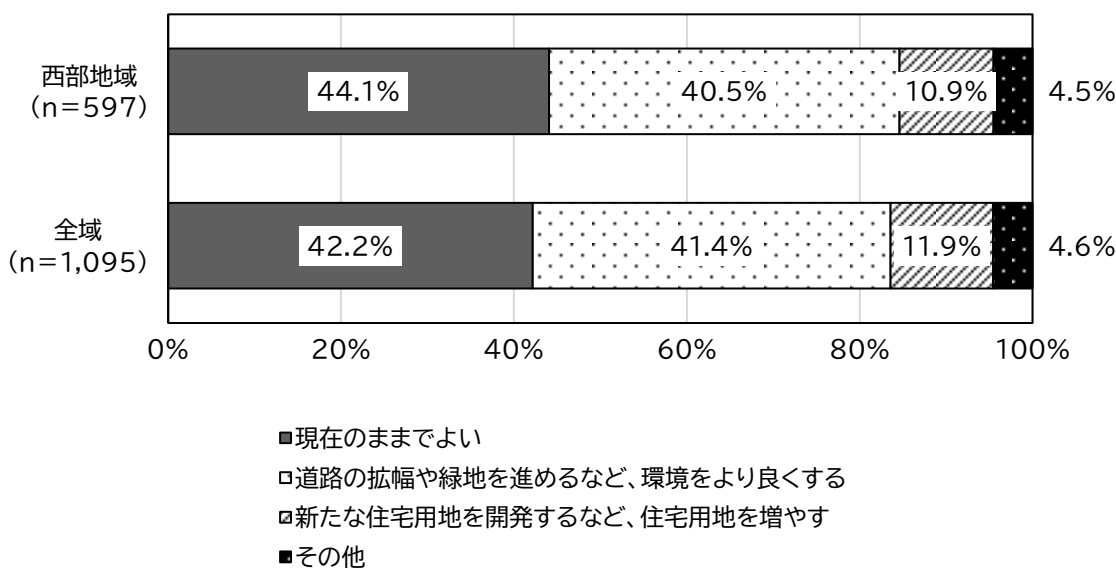
- ・西側の吉田たんぼ、北側の丘陵地にある茶畑及び、国道 150 号以南の一部まとまった農用地が農地利用にとって望ましいと評価されている。
- ・海岸沿いの地域森林計画対象民有林が、防災上の土地保全・管理の重要度がたと評価されている。
- ・海岸沿いの西側にある県立自然公園及び、南西部にある畑地が自然環境上の保全・管理の重要度がたと評価されている。
- ・(県) 住吉金谷線の東側及び、国道 150 号沿線が住宅・商業・業務系の都市的利用について、開発適地と評価されている。
- ・二級河川湯日川の右岸に、工業系の都市的利用について、条件付き開発的と評価される区域があるが、吉田たんぼ及び、南側の市街地は概ね、開発不適地である。

⑧町民意向

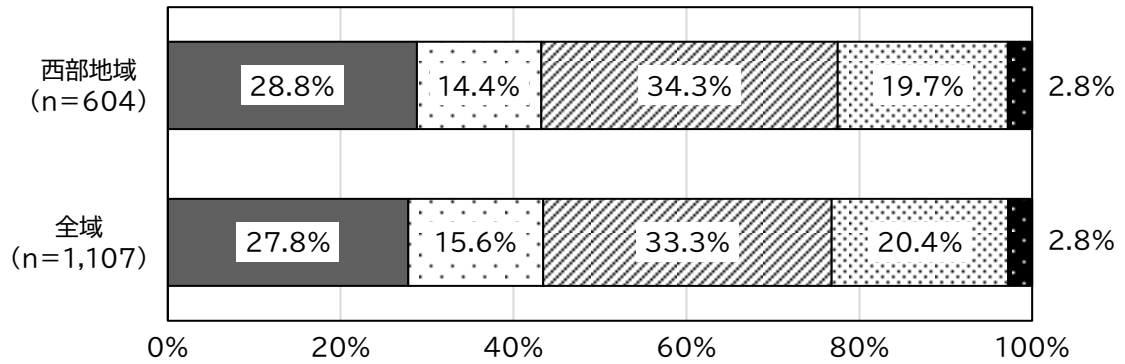
- ・住宅用地について、「現在のままでよい」という意見が最も多く、全域と比較してわずかであるが割合が高い。
- ・商業用地について、「幹線道路沿いに、新たな商業店舗の進出を促進する」が最も多い。
- ・工業用地について、「現在の工業用地を中心に企業・工場を集める」が最も多く、全域と比較して「現在のままでよい」の割合が低い。
- ・農地について、「現在の農地を農地のまま維持する」が最も多い。
- ・全体として、全域の傾向よりも、商業及び工業の活性希望が強いことがうかがえる。
- ・「展望台小山城」周辺（能満寺山公園）について、「町のシンボル」が最も多く半数を超えている。次に「眺めがよい」、「観光施設」の順で多くなっている。なお、全域で見ると「町のシンボル」「眺めがよい」の次に「公園まで行きづらい」が多くなっている。

■ 「まちづくりに関する住民意識調査」による地区毎の土地利用に関する意向調査

- ・住宅用地の整備

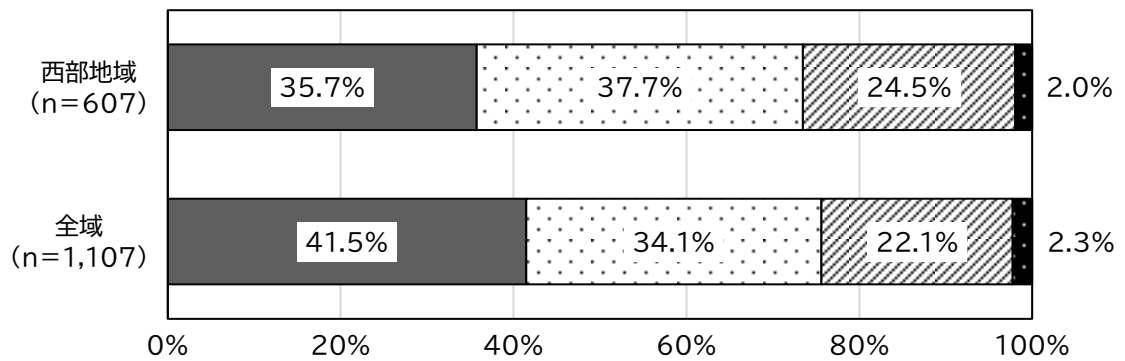


・商業用地の整備



- 現在のままでよい
- 現在商業店舗が立地している場所に商業店舗を集める
- ▨幹線道路沿いに、新たな商業店舗の進出を促進する
- ▩身近な場所にスーパーや小売店舗などを誘致する
- その他

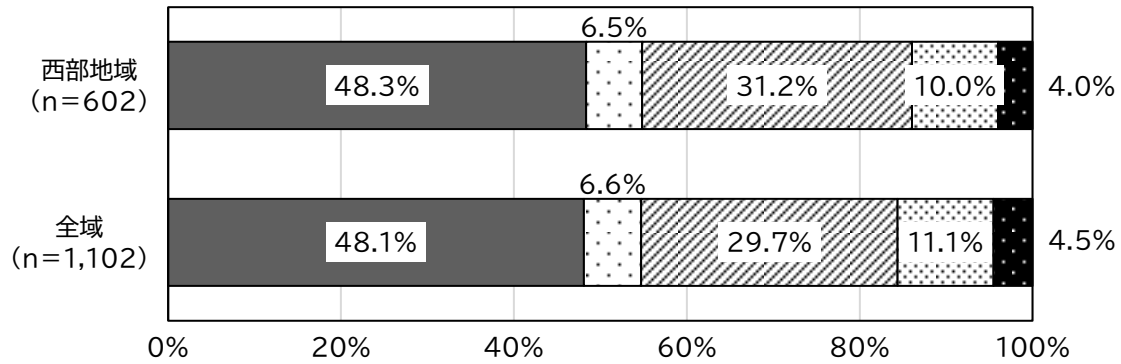
・工業用地の整備



- 現在のままでよい
- 現在の工業用地を中心に企業・工場を集める
- ▨新たな工業用地を確保して企業・工場を集める
- その他

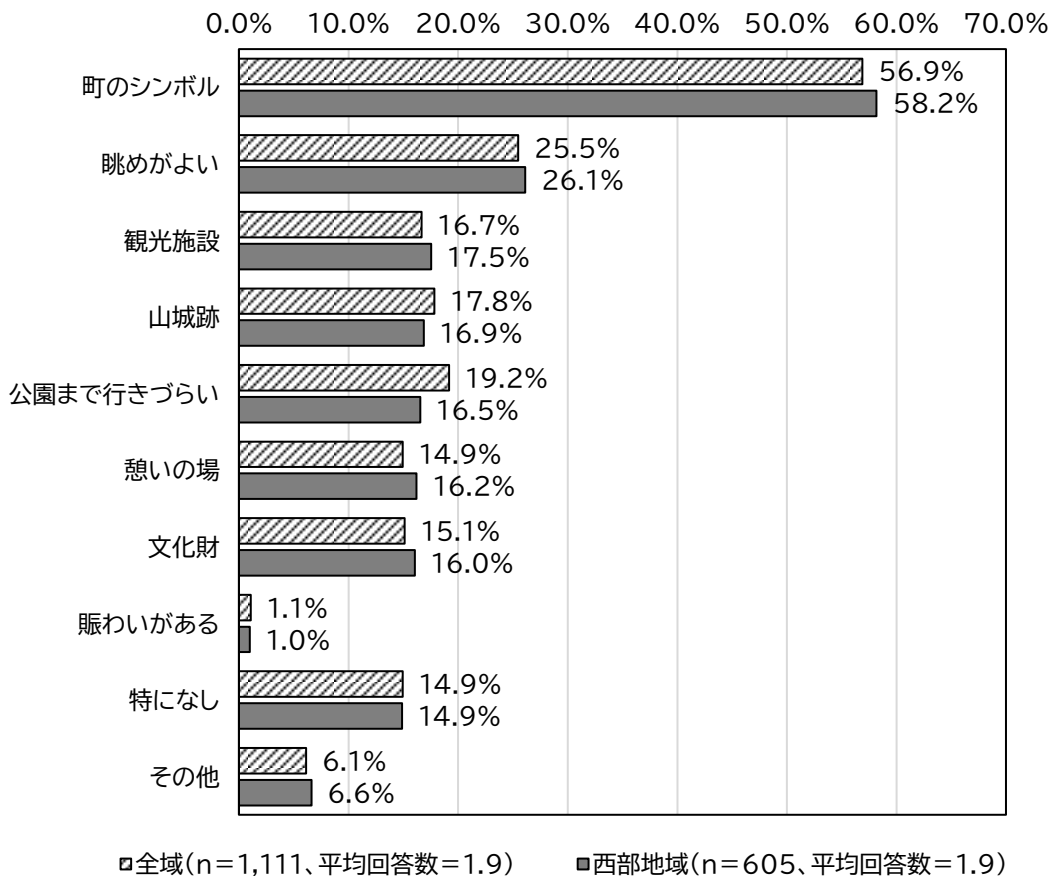
## 10. 土地利用の分析

### ・農地の整備



- 現在の農地を農地のまま維持する
- 農地を増やす
- 吉田たんぼなどの大規模農地は保全し、小規模農地については別の用途に活用する
- すべての農地を別の用途に活用できるのであれば活用する
- その他

### ・「展望台小山城」周辺（能満寺山公園）について（複数回答，2つまで選択可）



まちづくりに関する住民意識調査（令和4年9月実施）による

## 2) 土地利用に関わる課題

### (1) 農用地

- ・水田での水稲とレタスの栽培、牧之原台地での茶栽培が本町の農用地の多くを占めている。
  - ・長い歴史をもつ大規模集団農地「吉田たんぼ」がある。
  - ・近年では、毎年2ha前後の農地転用により、住宅用地や駐車場などに土地利用転換されている。
  - ・令和元年度の荒廃農地面積は16haである。
- ⇒「吉田たんぼ」に代表される集団的農地等の保全が必要となっている。
- ⇒荒廃農地への対策を施し、有効活用を図る必要がある。

### (2) 森林

- ・丘陵地ではクヌギ・コナラ等の二次林、海岸地域では保安林に指定されている松林があり、貴重な自然環境が形成されている。
  - ・丘陵地の傾斜部は急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域に指定されている。
  - ・近年では、森林面積に大きな変化は見られないが、手入れ不足森林の増加による公益的機能の低下が懸念される。
- ⇒森林の保全と適切な維持管理、斜面林の災害防止の推進が必要となっている。

### (3) 水面・河川・水路

- ・一級河川大井川をはじめ、二級河川湯日川や準用河川大幡川などの多くの中小河川が町域を縦断しており、豊富な水資源は町の特徴となっている。
  - ・二級河川湯日川の親水公園や準用河川大幡川の桜並木など、町の一部では、良好な水辺空間が形成されている。
- ⇒町の特徴である水辺空間の保全・創出が求められている。
- ・一級河川大井川は改修が完了しているが、二級河川坂口谷川や湯日川、準用河川大幡川などの中小河川は一部未改修となっている。
  - ・台風や集中豪雨などにより、近年、住吉地区などを中心に内水氾濫による浸水被害が発生している。
- ⇒内水氾濫、河川氾濫等への対策が必要となっている。

### (4) 道路

- ・幹線道路は、国道150号や主要地方道焼津榛原線、主要地方道島田吉田線、県道住吉金谷線などがあり、慢性的な混雑状況がみられる路線もある。
  - ・浜田土地区画整理事業などにより、主要な幹線道路として東名川尻幹線や榛南幹線が整備されている。
- ⇒円滑な交通処理につながる骨格的な道路ネットワーク形成が必要となっている。
- ・生活道路となる町道の改良率は7割程度であり、既成市街地の住吉地区などでは、狭あい道路が多くみられる。
- ⇒身近な道路ネットワークの形成が必要となっている。

## (5) 宅地

### ①住宅地

- ・住宅を目的とした開発許可は、件数及び面積とも少なく、横ばい傾向にあるが、住宅用地面積は増加傾向にある。
  - ・既成市街地の住吉地区などでは、木造住宅が密集する地域もみられる。
  - ・住吉富士見土地区画整理事業(3.1ha)及び浜田土地区画整理事業(37.1ha)により、住宅地供給が進められている。
- ⇒住宅の適正立地の規制・誘導、新市街地における土地利用の誘導が必要となっている。
- ⇒住居系の用途地域では、住宅と工場など他用途の建築物との混在がみられる。混在している工場などを工業系用途地域などに誘導し、住環境を改善する必要がある。

### ②工業用地

- ・大井川右岸の工業専用地域における工場の集積があり、工業専用地域西側の白地地域でも、工場や倉庫の集積がみられる。
  - ・既成市街地の特別用途地区における織布業やうなぎ加工業の工場等の点在がみられる。
  - ・工業を目的とした開発許可は近年、件数及び面積とも微増傾向にあり、令和3年は件数は微増であるが面積の増加が大きかった。工業統計調査における製造品出荷額は、横ばい傾向にあるが、平成29年から30年にかけて減少している。
- ⇒工業専用地域西側の白地地域における、工業用地化の実態を踏まえた計画的な土地利用の誘導が必要となっている。
- ⇒工場や作業所における操業環境の維持・保全につながるような土地利用の誘導が必要となっている。

### ③その他の宅地（商業・流通業務用地）

- ・浜田土地区画整理事業などが実施中であり、主要な幹線道路として東名川尻幹線や榛南幹線の整備も進められている。
- ⇒幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導が必要となっている。榛南幹線沿道においては、商業・業務・サービスなどの施設を誘導することにより都市的土地利用を促進する必要がある。

## (6) その他の土地利用

### ①公園・緑地

- ・公園・緑地は、都市計画決定しているものの未開設も多く、町の南側に偏在する状況にある。
- ⇒未開設の公園・緑地の整備推進や、地域バランスを考慮した公園等の設置が求められている。

### ②レクリエーション施設用地

- ・県営吉田公園や能満寺山公園、吉田漁港などが主要なレクリエーション施設となっており、海岸の一部は県立自然公園に指定されている。
- ・県営吉田公園は年間20万人以上の利用があったものの、令和元年以降、新型コロナウイルス等の影響により、大きく減少している。その他の施設も年間2万～3万人程度であったが、同様に、大きく減少している。



- ・富士山静岡空港は年間約 70 万人を超える搭乗者があったが新型コロナウイルス等の影響により令和 3 年度には搭乗者数約 11 万人となり、大きく減少している。
- ⇒空港利用者を取り込めるレクリエーション関連の土地利用の推進が必要となっている。

### ③養鰻池跡地

- ・川尻地区や北区の一部に、大井川の伏流水を利用した養鰻池がみられるが、近年は、厳しい経営環境にあり、跡地となっている箇所もみられる。
- ⇒養鰻池跡地の有効活用が必要となっている。

## (7) その他個別地区の土地利用に関わる現状と課題

### ①大井川の右岸

- ・大井川沿いの一団の農地では、工業用地に挟まれる形で住宅地が点在している。
- ⇒集团的優良農地としての保全を図りつつ「ふじのくにのフロンティアを拓く取組」における企業活動維持支援事業の対象地として都市的土地利用を推進する必要がある。

### ②東名吉田 IC 周辺

- ・東名吉田 IC 周辺では、比較的まとまりのある農地がみられるが、商業地の集積など、町の玄関口にふさわしい土地利用が望まれている。
- ⇒将来的に商業用地に転換する可能性を含め、今後の土地利用のあり方の検討が必要となっている。

### ③東名川尻幹線沿道

- ・用途地域外における東名川尻幹線の沿道では、農地転用や開発行為などにより、住宅地や工業用地（運輸倉庫施設など）に転換されつつある。
- ⇒幹線道路沿道における、今後の土地利用のあり方の検討が必要となっている。

## (8) 町域全体に関わることについて

- ・都市計画法による用途地域が指定されていない地域、農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域が指定されていない地域など、土地利用規制の緩やかな地域が広がっている。
- ・用途地域外などでは、住宅地や工業用地といった都市的土地利用と、農用地や森林といった自然的土地利用が混在している。
- ⇒都市的土地利用と自然的土地利用の調和が必要となっている。
- ⇒無秩序な市街地の拡大を抑制するとともに、都市機能を適正に集約するまちづくりを誘導していく必要がある。
- ⇒秩序あるまちづくりのため土地区画整理事業を進め、生活環境の保全と賑わいのあるまちづくりを進める。
- ・既存の工業系用途地域等において、工業施設の集積を誘導し、特に、川尻・高島地区においては「ふじのくにのフロンティアを拓く取組」における企業活動維持支援事業の対象地として、沿岸部の企業移転や新たな企業誘致を進める。
- ・富士山静岡空港や幹線道路などの基盤整備により、産業・文化などの分野の振興及び地域活性化を図る。
- ⇒地域の活性化や災害に強いまちづくりを進める「シーガーデンシティ構想」を一体的に進め、魅力あるまちづくりを進めていく必要がある。

### 3) 国土利用計画課題図

