

# 第 4 次 吉 田 町 国 土 利 用 計 画

令和 6 年 3 月

吉 田 町



## 前 文

第4次吉田町国土利用計画は、国土利用計画法第8条の規定に基づき、自然、社会、経済、文化といったさまざまな条件を十分に考慮しながら、総合的、長期的な観点に立って、公共の福祉の優先、自然環境の保全が図られた国土の発展及び有効利用を図ることを目的とし、吉田町の区域における土地の利用に関する基本的事項を定めるものである。

この計画は、第5次国土利用計画（静岡県計画）（平成30年3月）を基本とし、第6次吉田町総合計画の基本構想（令和6年3月）と整合を図りつつ策定したものである。

なお、この計画は、将来における社会・経済情勢の変化に対応し、適切な検討を加えるとともに、必要に応じて見直すものとする。



# 目 次

<b>1. 土地の利用に関する基本構想 .....</b>	<b>1</b>
(1) 第4次吉田町国土利用計画策定の意義.....	1
(2) 土地利用の基本方針.....	2
(3) 利用区分別の土地利用の基本方向.....	3
<b>2. 町域の土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及び地域別の概要 ....</b>	<b>6</b>
(1) 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標.....	6
(2) 地域別の概要.....	8
<b>3. 規模の目標を達成するために必要な措置の概要 .....</b>	<b>9</b>
(1) 土地利用に関する法律等の適切な運用.....	9
(2) 地価の安定確保及び未利用地の有効利用.....	9
(3) 恵まれた自然環境の保全.....	9
(4) 安全で良好な生活環境の確保.....	10
(5) 活力ある産業振興を図る土地利用.....	10
(6) 土地利用の転換の適正化.....	10
(7) 住民参加によるまちづくりの推進.....	10
(8) 土地（利用区分別）の有効利用の促進.....	11
(9) 地域別整備施策等の推進.....	13
(10) 土地に関する調査の実施及び管理の充実.....	15
<b>4. 土地利用構想図 .....</b>	<b>16</b>



# 1 土地の利用に関する基本構想

## (1) 第4次吉田町国土利用計画策定の意義

吉田町は、静岡県の中部、一級河川大井川河口の右岸に位置し、古くから稲作農業や水産業が盛んに行われており、奈良・平安時代に条里制が行われた吉田たんぼや、大正時代から営まれている養鰻業は、一級河川大井川等の豊かな水の恩恵を受けている。

昭和44年に東名吉田インターチェンジが開設し、それに伴い工場立地が進んだことから、水資源は工業用水として利用され、本町の第2次産業の発展に大きく貢献している。さらに、平成21年の富士山静岡空港の開港に伴う幹線道路の整備や都市計画道路東名川尻幹線などの東名吉田インターチェンジに接続する幹線道路の供用開始に伴って、幹線道路沿道やインターチェンジ周辺の土地利用が大きく変化していくことが想定される。

一方、養鰻池の跡地などの用途指定が無い地域においては、主に東部地域から北部地域を中心にスプロール的に開発が進行しており、計画的な土地利用が強く求められている。

また、平成23年に発生した東日本大震災に伴う津波被害、近年、全国各地で頻発する集中豪雨等による大規模な水害・土砂災害などを教訓に、住民の防災に対するニーズが高まり、安全安心のまちづくりを実現する土地利用が求められている。

さらに、少子化問題への対応、デジタル技術の急速な進歩、テレワークの導入拡充などの働き方改革等の社会動向や土地利用に対する住民の需要・ニーズの多様化・高度化により、子育て世代から高齢者まであらゆる世代にとって住み良いまちづくりを目指していくことが求められている。加えて、持続可能な開発目標(SDGs)や温室効果ガスの排出抑制など地球規模での取り組みを受けた、これからも暮らし続けられるまちづくり、地球環境にやさしいまちづくりを実現する質の高い土地利用への要請が高まっている。

このような状況を踏まえると、本計画の策定は、これからのまちづくりを見据えた本町の都市形成に向け重要な意義を持つものである。すなわち、第6次吉田町総合計画の基本構想の実現に向け、新たな安全の確保と新たな賑わいづくりを一体的に進めるシーガーデンシティ構想を推進し、将来の土地利用の動向を正確に見極めた上で、住民生活の向上に資するよう、駿河湾や一級河川大井川といった特徴ある資源を保全・活用しつつ、持続可能な美しいまちとするために、土地利用の質的向上を従来以上に重視していくことが必要である。

## (2) 土地利用の基本方針

限られた貴重な資源である土地は、地域社会を成立させている共通の基盤であり、地域の発展、住民の生活に深い関わりを持つものである。

そのため、本町の土地利用は、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に配慮し、公共の福祉を優先しながらも、自然環境の保全と調和、健康で文化的な生活環境の確保、産業の振興等地域の均衡ある発展を図ることを基本理念として次のような点を考慮し、総合的かつ計画的に行うものとする。

### ① 安全で安心できる土地利用の推進

地震や津波、水害や土砂災害等の自然災害から住民の暮らしを守ることは、豊かな生活を確保するための基礎であることから、災害に強いまちづくりを目指した土地利用の誘導を図るとともに、安全性を重視した社会基盤の整備を進め、誰もが安心して暮らせるまちづくりを推進する。

### ② 活力ある産業振興を図る土地利用の推進

本町は、農業・水産業・商業・工業の各産業分野がそれぞれ発展しており、住民の重要な生活基盤となっている。また、商業については大型店舗の立地が、工業については、大井川沿岸部等への立地誘導が進んでおり、今後も進出が予想されることから、産業振興を考慮した土地利用を推進する。

### ③ 自然環境と美しい景観の保全に配慮した土地利用の推進

本町は、駿河湾や一級河川大井川等の自然に囲まれており、さらに富士山を望む小山城や西部に広がる吉田たんぼ、茶畑の広がる丘陵地帯等の自然資源や、歴史文化資源が豊富である。

今後の土地利用においては、これらが織りなす美しい景観と環境の保全・活用に配慮する。

### ④ 長期的・広域的視点に立った土地利用の形成

本町の土地利用については、長期的な視点に立ち、主要幹線道路の整備と整合を図りながら進めるとともに、隣接市と連携を図った広域的土地利用を推進する。

### ⑤ 住民の意見を反映した土地利用の推進

土地は、地域社会の基盤を成す住民共有の財産であり、その利用は住民の理解の下に、合理性・計画性を持って進める必要があり、地域コミュニティを活用したまちづくりが求められている。

このため、まちづくりに関する住民への啓発活動を積極的に進めていくとともに、住民の意見を反映した効果的な土地施策等を検討し、計画的土地利用を推進する。



### (3) 利用区分別の土地利用の基本方向

土地の利用区分は、農用地、森林、原野、水面・河川・水路、道路、宅地、その他及び市街地とし、各区分別の土地利用の基本方向は、次のとおりとする。

#### ① 農用地

農用地については、農業生産活動の場であると同時に、地域環境の保全や人々に潤いを与える緑地として重要な役割を果たすものであることから、優良農用地の保全に努める。

そのため、今後の土地利用の動向を見据えながら、都市的土地利用を図る農用地と永続的に保全を図る農用地を見極め、永続的に保全を図る農用地については、遊休農用地の有効利用及び流動化を促進し、効率的利用を図る。

#### ② 森林

森林については、斜面崩壊等の災害防止、自然環境の保全と形成、保健休養、地球温暖化の防止等の公益的諸機能を総合的に発揮できるよう、適正な維持管理による保全を図る。

#### ③ 原野

現況において、原野に相当する土地利用は見られない。今後とも、発生を防止する。

#### ④ 水面・河川・水路

河川については、治水対策による安全性の確保、良好な水環境の保全等を図るために必要な用地を確保し、適切な管理と整備を推進する。整備に当たっては、生息生物等自然環境の保全や水と緑の景観創出に配慮し、住民が日常生活の中で水と親しみ、水とともに憩える環境づくりを行う。

水路については、農業生産性の向上、自然災害の防止の上で重要な機能を担うものであることから、適切な維持管理により保全を図る。

#### ⑤ 道路

一般道路については、立地優位性の向上、防災機能の充実、子育てがしやすく高齢者が暮らしやすいまちの実現、隣接市との連携強化等のため、適切に管理するとともに、必要な用地を確保し整備を推進する。

また、現在計画中の都市計画道路については、円滑な整備を推進する。

整備に当たっては、安全性や快適性の向上及び生活環境の保全、道路景観の向上に配慮し、産業経済活動、都市防災活動等、道路の多面的機能の発揮に努める。

農道については、農業の生産性向上や農用地の適正な管理を行うために、適切な管理を図る。

## ⑥ 宅地

### ア 住宅地

住宅地については、今後の人口動向や住民ニーズ等の社会情勢の変化に留意し、居住水準の向上と多様な価値観等に対応する良好な居住空間の形成を目標として、生活関連公共施設の整備を計画的に進めるとともに、無秩序な開発の防止や災害危険性の高い区域の開発抑制などにより、災害に強いまちづくりを目指した適正な土地利用の誘導を図る。

住宅地の整備に当たっては、住民参加による緑化の推進、都市景観の向上等や防災防犯に配慮した安心して暮らせる住宅地の形成に努める。

さらに、住宅と工場が混在する地区の工場については、一級河川大井川沿いの工場・倉庫が集積する区域へ誘導することにより、居住環境・生活環境の向上を図る。

### イ 工業用地

工業用地については、産業の活性化と都市環境の改善を図るため、既存工業用地の効率的土地利用及び町内に分散している工場等の移転・集団化を促進するとともに、工業用地面積の拡大を図る。

特に、川尻・高島地区には、「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として、また、住吉沿岸部については、防潮堤の整備を進め、新たな企業進出を図る。

工業用地の整備に当たっては、緑地による周辺環境への配慮や災害時の防災機能を兼ね備えた企業の誘致及び工業集積地の創出を図る。

### ウ その他の宅地

事務所、店舗等の用地については、既存の商業系用途地域内に誘導し、土地の有効利用を進めるとともに、住民の生活利便性の向上を図る。また、北区においては、「ふじのくにのフロンティアを拓く取組」における物資供給拠点確保事業として、災害時等有事の際に生活物資を滞りなく供給できるよう商業施設の立地を推進する。

流通産業・研究開発施設等の用地については、道路網の整備促進に伴い新規の需要が見込まれるため、適正な土地利用の誘導を図る。

その他教育、文化、福祉施設等の公共施設用地については、バランスのとれた施設配置及びそのネットワーク化に配慮し、周辺の土地利用との調和を図りながら必要な用地を確保する。

## ⑦ その他

公園・緑地については、住民の多様な需要を踏まえ、まちに潤いと安らぎを与えると同時に、避難地・防災上の機能を確保するため、バランスのとれた施設配置を考慮し、周辺の土地利用との調整を図りながら必要な用地を確保する。

「北オアシスパーク（防災公園）」は、町を訪れる人々の玄関口としての情報発信拠点、災害時の防災機能を備えた拠点として活用する。

吉田漁港及び吉田漁港周辺については、漁業活動の充実と利便性向上を図るとともに、海岸一帯に、防災とにぎわい創出の機能を併せ持つ、シーガーデンの整備を推進する。

また、優れた文化遺産を後世に伝え文化の香り高いまちづくりを推進していくために、文化財の調査研究、保存・活用を図る。

## ⑧ 市街地

市街地（人口集中地区）については、都市施設の整備や緑地、オープンスペースの確保を図り快適な環境づくりを推進するとともに、災害に対する安全性を高める。

また、住居系用途地域内の未利用地の有効活用を促進することにより、市街地（人口集中地区）の面積を維持する。

## 2 町域の土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及び地域別の概要

### (1) 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

- ① 計画の目標年次は令和 13 年（西暦 2031 年）とし、基準年次は、令和 3 年（西暦 2021 年）とする。
- ② 土地の利用に関して基礎的な前提となる人口と世帯数については、令和 13 年において、人口 29,500 人、世帯数 11,400 世帯になると推計する。
- ③ 土地利用区分は、農用地、森林、原野、水面・河川・水路、道路、宅地、その他の地目区分及び市街地とする。
- ④ 土地の利用区分ごとの規模の目標については、利用区分別の現況と推移に基づき、将来人口等を前提とし、各種将来計画を参考として設定する。
- ⑤ 土地の利用に関する基本構想に基づく令和 13 年の利用区分ごとの規模の目標は、次ページの表のとおりである。
- ⑥ なお、次ページの数値については、今後の経済社会の不確定さ等を踏まえて、弾力的に理解されるべき性格のものである。

利用区分別土地利用の目標

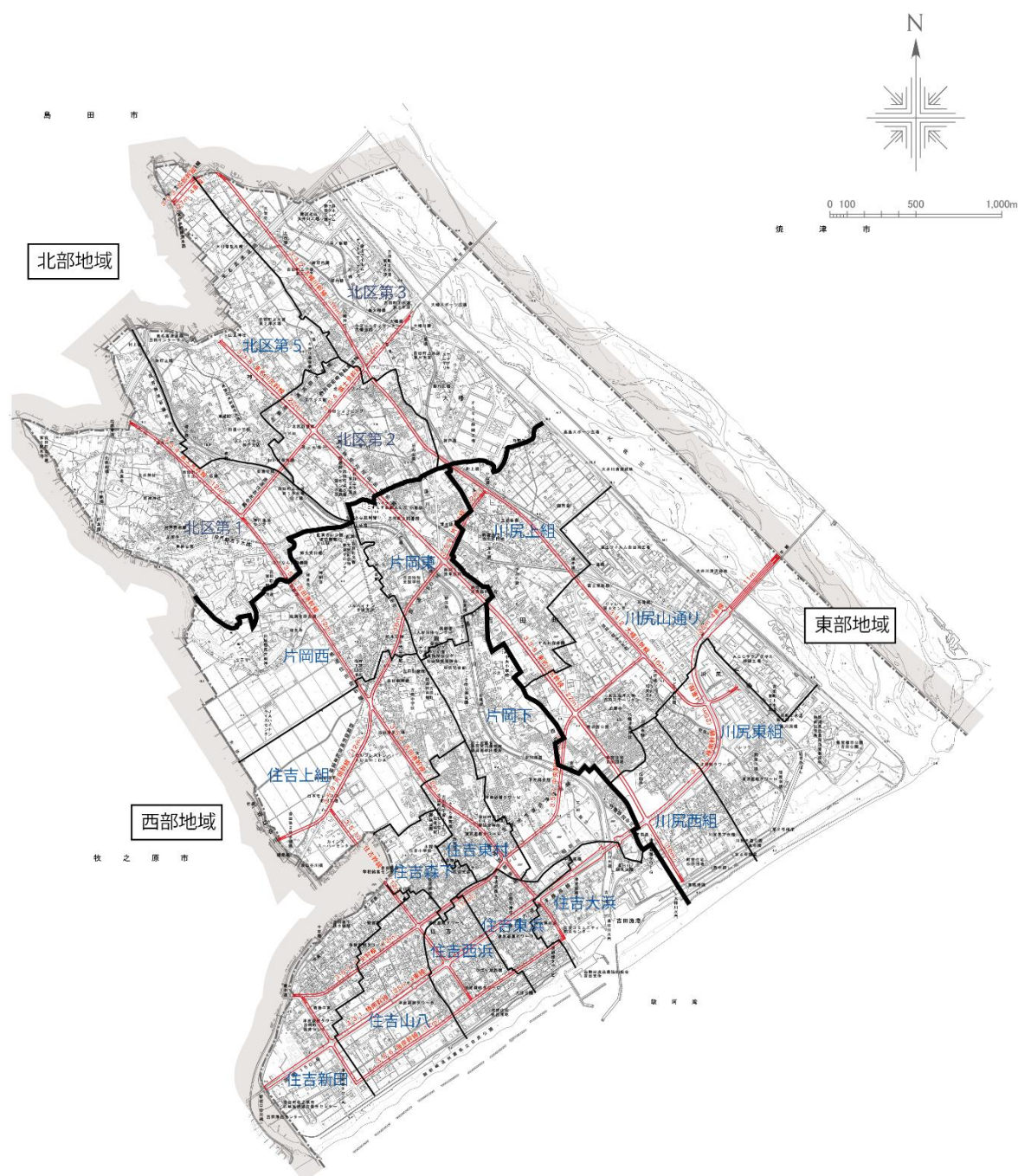
区分	令和3年	令和8年	令和3～8年 増減	令和13年	令和3～13年 増減
	基準値 (ha)	目標値 (ha)	増減値 (ha)	目標値 (ha)	増減値 (ha)
総人口（人）	29,382	29,300	▲82	29,500	118
農用地	328	315	▲13	300	▲28
農地	328	315	▲13	300	▲28
採草放牧地	0	0	±0	0	±0
森林	23	23	±0	23	±0
原野	0	0	±0	0	±0
水面・河川・水路	365	364	▲1	363	▲2
水面	0	0	±0	0	±0
河川	347	347	±0	347	±0
水路	18	17	▲1	16	▲2
道路	222	233	11	242	20
一般道	202	213	11	222	20
農道	20	20	±0	20	±0
宅地	747	785	38	807	60
住宅地	339	348	9	358	19
工業用地	152	170	18	173	21
その他の宅地	256	267	11	276	20
その他	388	353	▲35	338	▲50
合計	2,073	2,073	±0	2,073	±0
市街地 (人口集中地区)	185	185	±0	185	±0

(注) 面積は国土交通省国土地理院「令和4年全国都道府県市区町村別面積調(10月1日時点)」による

## (2) 地域別の概要

地域区分は、町域の土地における自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件を勘案して、次の3区分とする。

地域名	該当地区
北部地域	北区第1、北区第2、北区第3、北区第5
東部地域	川尻上組、川尻山通り、川尻西組、川尻東組
西部地域	片岡西、片岡東、片岡下、住吉上組、住吉東村、住吉森下、住吉山八、住吉新田、住吉西浜、住吉東浜、住吉大浜



### 3 規模の目標を達成するために必要な措置の概要

#### (1) 土地利用に関する法律等の適切な運用

本町の土地利用は、土地基本法における基本理念を踏まえ、国土利用計画法、都市計画法、農地法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、静岡県立自然公園条例等の土地利用に関する各種法律の遵守及び適切な運用を図るとともに、吉田町土地利用事業の適正化に関する指導要綱等に基づく指導を徹底し、総合的かつ計画的な調整を図ることによって、魅力と活力のある適切な土地利用を実現する。

#### (2) 地価の安定確保及び未利用地の有効利用

地価の動向及び土地取引の状況を的確に把握し、国土利用計画法に基づく大規模な土地取引における届出制度等を適切に運用するとともに、沿岸部においては、津波防災まちづくりの取組を進めることにより、地価の安定に努める。

また、未利用地については、環境保全や防災・減災への配慮などの社会動向を踏まえ、適正かつ有効な利用促進を図る。

#### (3) 恵まれた自然環境の保全

##### ① 自然環境の保全

豊かな町域を形成するために、本町を囲む駿河湾、一級河川大井川を始め、町内にある河川・森林等、恵まれた自然環境の保全を図る。

都市基盤整備に当たっては、地質、生態系等の自然の特性を把握しつつ、自然保護と都市基盤整備との両立に配慮して進める。

##### ② 健全な水環境の確保

健全な水環境を確保するため、農用地や森林等の適切な維持管理、下水道整備及び浄化槽設置による適切な生活排水処理、地下水の保全等を推進する。

##### ③ 適正な廃棄物の処理

循環型社会の形成を目指し、廃棄物の発生抑制、再使用及びリサイクルを一層進めるとともに、発生した廃棄物の適正な処理のため、生活環境及び自然環境の保全に十分配慮しつつ、必要な用地の確保を図る。

##### ④ 美しくゆとりある土地利用の形成

住民の郷土への愛着と誇りを高め、個性的で文化的な土地利用を推進するため、富士山や一級河川大井川の景観、本町の歴史文化資源、風土等を活かしたまちづくりを推進する。

また、吉田町緑のオアシス条例による、緑豊かで魅力ある環境づくりを推進する。

## **(4) 安全で良好な生活環境の確保**

水害や土砂災害を防止するために、河川の改修、急傾斜地崩壊防止施設の整備及び都市下水路等の排水施設の整備を推進するとともに、流域内の地形等自然条件との適合性に配慮した適正な土地利用への誘導を図る。また、不適切な盛土等を規制するとともに、災害のおそれのある土地の範囲を周知し、あわせて警戒避難体制を整備する。

市街地の整備に当たっては、道路の拡幅、建築物の不燃化、オープンスペースの確保等の防災面に配慮し、良好な生活環境の確保に努める。

また、海岸部において、防災とにぎわい創出の機能を併せ持つシーガーデンの整備を推進する。

## **(5) 活力ある産業振興を図る土地利用**

工業の更なる発展に向けて、豊富な水資源の活用と立地環境を活かした企業誘致を推進するために、土地利用の誘導に当たっては、自然環境や津波防災等に配慮しつつ、良好な企業・操業環境の確保に努める。また、「ふじのくにのフロンティアを拓く取組」により、津波浸水想定区域に立地する企業の移転と、物資供給拠点確保事業区域における商業施設の立地を促進する。

## **(6) 土地利用の転換の適正化**

### **① 農用地の土地利用転換の適正化**

農用地の土地利用転換については、農業者の経営の安定、生産性の高い優良農用地の確保、遊休農用地の活用に留意し、他の土地利用計画との調整を図り、無秩序な農地転用を抑制する。

### **② 大規模な土地利用転換の適正化**

大規模な土地利用転換については、住民生活の安全確保を優先し良好な生活環境や緑地の保全に配慮しつつ、適正な土地利用となるよう調整を図る。

### **③ 空き家、遊休地の活用**

空き家や遊休地が、所有者の高齢化の進行に伴って増加することが懸念される。景観や防災防犯等の悪化による周辺環境への影響が生じないように、適正に管理されないものについては、必要な措置をとるとともに、空き家・空き地バンク等の仕組みを活用するなど、その適切で有効な利用を推進する。

## **(7) 住民参加によるまちづくりの推進**

住民の土地利用やまちづくりに対する関心を高め、意向を的確に反映できるよう、各種計画策定への住民参画を図る。

このため、本町が保有する様々な情報を共有し、適正な土地利用に向けて、住民・事業者・行政が協働して、まちづくりを進めていく仕組みづくりを推進する。



## (8) 土地(利用区分別)の有効利用の促進

### ① 農用地

農業振興地域整備計画等に基づき、無秩序な農用地の転用を防止するとともに、農業生産基盤や農業近代化施設の整備を図り、優良農用地の確保に努める。

また、経営規模の拡大等による効率的な農業を実現するために、農用地の流動化を促進し、認定農業者等の担い手への農用地の集積・集約を図り、農用地の有効利用と遊休農用地の発生を防止する。

さらに、住民への自然とのふれあいの場の提供や遊休農用地の有効利用の観点から、農用地の多面的な利用を促進し、農用地の維持・保全を図る。

牧之原台地の丘陵地帯に広がる農用地については、牧之原台地全体の景観に配慮しつつ保全を図る。

### ② 森林

森林については、国土の保全等の公益的機能を増進するため、吉田町森林整備計画等に基づき、計画的な森林整備を促進する。

また、本町にとって森林は数少ない貴重な資源であることから、斜面林の災害防止などの適切な維持管理や保全を図るとともに、安全安心の下、住民が憩い親しめる空間としての利用を進める。

### ③ 水面・河川・水路

河川については、近年の集中豪雨や線状降水帯等で頻繁に発生する内水氾濫等による浸水被害の発生を防止するために必要な河川改修等の対策を重要課題として進めるとともに、環境整備やスポーツ・レクリエーション等の河川敷の有効利用を推進する。

整備に当たっては、親水空間の創出や河川景観の保全・美化、水質の保全と水生動植物の保護等に配慮し、住民が憩い、水に親しめる水辺空間の創出を図る。

水路については、農業生産性の向上や自然災害の防止のため、農業用水・排水路等の積極的な整備を推進する。

### ④ 道路

一般道路については、道路網の体系的な整備を更に進め、富士山静岡空港、東名吉田インターチェンジ等の交通拠点やその他の施設、工業エリア、住居・商業系エリアとのネットワークを形成し本町の立地優位性を向上させる。

津波防災まちづくりの取組における幹線道路、生活道路の整備により、緊急輸送路や避難路が確保されていることから、防災機能の更なる充実と工業系用途地域にある土地の有効利用を促進する。

また、地区内の生活道路については、子育て世代や高齢者の日常生活を支える安全で安心な道路づくりを進め、地域住民及び関係企業等の協力の下、袋小路等の発生を防ぐとともに、津波等災害時の避難の障害とならないよう狭あい道路の拡幅整備を図る。

これらの道路の整備に当たっては、徒歩で移動しやすい環境整備やユニバーサルデザイン

に配慮し、良好な生活環境の確保等に努める。

農道については、農作業の効率化を図るとともに、町内の交通ネットワークの一部を担う側面もあることから、適切な維持管理に努める。

## ⑤ 宅地

住宅地については、新たな需要に対し無秩序な宅地化を防止するとともに、災害危険性の高い区域の開発抑制などを行った上で、安定的かつ計画的に供給するため、住居系用途地域内の未利用地の有効活用を促進する。また、スプロール的に宅地化が進行している区域については、社会条件に即した宅地開発が行われるよう、本町独自の土地利用誘導方策の検討を進め、計画的な土地利用の推進を図る。

さらには、吉田町浜田土地区画整理事業等を促進し、地域住民主体の良好な居住環境づくりを推進する。

工業用地については、既存の工業系用途地域内における未利用地の有効利用を促進するとともに、工場緑化等の環境整備や公害防止対策を促進し、地域社会との調和を図る。

また、一級河川大井川沿いに新たな工業集積地の形成を図る。

事務所・店舗等の用地については、既存の商業系用途地域内の未利用地の有効利用を図るとともに、周辺環境に配慮しつつ、新たな商業の核づくりを進め、住民の日常生活の利便性向上のために、各地域において身近な商業施設の集積地の形成を図る。また、有事の際の物資供給拠点を確保するため、防災公園周辺における商業施設の立地を促進する。

流通産業・研究開発施設等の用地については、交通体系との整合を図りつつ、適正な配置に配慮し計画的に整備を進める。

教育、文化、福祉施設等の用地については、住民のニーズや、利便性に配慮し、計画的に整備を進める。

## ⑥ その他

公園及びスポーツ・レクリエーション施設については、住民の多様なレクリエーション志向に対応し、自然資源や歴史文化資源を活用した特徴ある施設として整備を進める。

また、市街地において、未開設の公園・緑地の整備を推進する。

養鰻池跡地等利用されないまま放置されている土地については、周辺の土地利用と調整を図りながら適切な土地の有効利用を促進する。

吉田漁港及び吉田漁港周辺については、漁業活動の充実と利便性向上を図るとともに、海岸一帯に、防災とにぎわい創出の機能を併せ持つシーガーデンの整備を推進する。

優れた文化遺産を後世に伝えとともに、文化の香り高いまちづくりを推進していくために、文化財の調査研究、保存・活用を図る。

## (9) 地域別整備施策等の推進

各地域の土地利用特性に応じた主な地域整備施策等の概要は、次のとおりである。

### ① 北部地域

丘陵地の自然環境や優良農用地を保全しつつ、東名吉田インターチェンジ、都市計画道路東名川尻幹線及び都市計画道路北部幹線等恵まれた交通条件を活かし、本町の玄関口としての土地利用を検討していく地域である。

主な地域整備施策は、次のとおりである。

ア 都市計画道路東名川尻幹線、都市計画道路北部幹線及び東名大井川線沿道については、「沿道商業誘導ゾーン」として位置付け、富士山静岡空港や東名高速道路等とアクセスする立地の優位性を活かし、商業・流通業務系の土地利用が集積されるよう計画的な誘導を図るとともに、景観等にも配慮しつつ、本町の新たな拠点として相応しい土地利用を促進していく。

また、土地利用誘導方策の研究を進め、計画的な土地利用の推進を図る。

イ 一級河川大井川沿いの工業専用地域及び工場・倉庫等が集積する区域については、「工業集積促進ゾーン」として位置付け、住工混在地域内に立地する工場等の移転集積を図るとともに工場緑化等の環境整備や公害防止対策を促進する。また、工業系土地利用を推進するため、用途地域の指定の可能性についても検討する。

ウ 東名高速道路、都市計画道路大幡川幹線及び都市計画道路東名川尻幹線に囲まれた区域については、地震や津波等の災害に備えた「災害に備えた商業施設誘導ゾーン」として位置付け、災害時等の有事の際に生活物資を滞りなく供給でき、また、平常時はにぎわいの場として活用できる商業施設等の立地を促進する。

エ 東名吉田インターチェンジ周辺の都市計画道路東名川尻幹線西側の住居と農用地が混在して広がる区域については、「集落環境保全ゾーン」として位置付け、農用地については自然とふれあえるレクリエーションの場等の多面的機能を踏まえ、住宅地との共存を図りつつ農地を保全する土地利用を促進する。

住宅地と共存を図りつつ農地を保全する土地利用を促進する「集落環境保全ゾーン」のうち、町の玄関口として整備を進める吉田ＩＣバスターミナル整備事業地西側については、「住宅集積検討ゾーン」と位置付け、利便性の高い交通条件を活かした良好な住宅地の整備を検討する。

オ 一級河川大井川河川敷については、「大井川河川敷活用ゾーン」として位置付け、自然環境の保全・活用を図り、人々が水辺を中心として自然に親しみ憩えるよう活用を図る。特に、富士見橋北側については、大井川清流緑地と一体となった修景広場やスポーツ・レクリエーション施設等多目的緑地の整備について検討を進める。

## ② 東部地域

河川や海岸等の自然環境との調和に配慮しつつ、良好な居住環境の形成と工業用地の集積を図り、さらに事業実施中である浜田土地区画整理事業、幹線道路整備を促進していく地域である。

主な地域整備施策は、次のとおりである。

ア 県営吉田公園から吉田漁港を含む海岸線一帯については、「にぎわいある海浜環境創出ゾーン」として位置付け、防災とにぎわい創出の機能を併せ持つシーガーデンの整備を推進する。また、保安林、自然公園、緑地及び自然地を含む景観の保全を図るとともに、美化・清掃活動の推進等良好な環境保全に努め、自然環境とのふれあいの場としての土地利用を促進する。

イ 吉田町浜田土地区画整理事業区域については、「計画的な整備促進ゾーン」として位置付け、土地区画整理事業等の円滑な整備を促進し、良好な居住環境の形成と広域交通ネットワークの構築を図る。また、幹線道路沿道の利便性を活かしたサービス施設等の立地を誘導する。

ウ 一級河川大井川沿いの工業専用地域及び工場・倉庫等が集積する区域については、「工業集積促進ゾーン」として位置付け、住工混在地域内や津波浸水想定区域に立地する工場等の移転集積を図るとともに、公害防止対策の推進や工場緑化等の環境整備を図り、県営吉田公園の自然豊かなエリアへつながりのある景観の形成を推進する。また、工業系土地利用を推進するため、用途地域の指定の可能性についても検討する。

エ 一級河川大井川河川敷については、「大井川河川敷活用ゾーン」として位置付け、自然環境の保全・活用を図り、人々が水辺を中心として自然に親しみ憩える空間づくりを進める。特に、大平橋南側については、大井川清流緑地や県営吉田公園との連携に配慮し、修景広場やスポーツ・レクリエーション施設等多目的緑地の整備について検討を進める。

## ③ 西部地域

本町の特徴的景観である能満寺山公園、二級河川湯日川、吉田たんぼ、海岸等の自然環境を保全・活用し、安全で潤いある快適な居住空間の整備を促進していく地域である。

主な地域整備施策は、次のとおりである。

ア 吉田たんぼは、本町の貴重な大規模集団農用地であり、歴史的にも貴重な区域であることから、「農業振興促進ゾーン」として位置付け、農用地及び営農環境を将来に渡って維持保全していくとともに、農用地の流動化、効率的な土地利用及び経営規模の拡大を促進する。

イ 吉田漁港を含む海岸線一帯については、「にぎわいある海浜環境創出ゾーン」として位置付け、吉田漁港から町最西端を流れる二級河川坂口谷川付近まで、防災とにぎわい創出の機能を併せ持つシーガーデンの整備を推進する。また、保安林、自然公園、緑地及び自然地を含む景観の保全を図るとともに、美化・清掃活動の推進等良好な環境保全に努め、自然環境とのふれあいの場としての土地利用を促進する。

ウ 能満寺山公園を中心とする地区を「小山城周辺観光・交流ゾーン」として位置付け、本町の歴史・文化・産業を生かし、町外の人たちとの交流を促進するため、駐車場、販売施設等、必要な設備の充実を図るとともに、周辺の二級河川湯日川、農用地、緑地等とのネットワーク化に配慮し、積極的な活用を図る。

エ 用途地域が指定されている既成市街地については、「市街地環境整備ゾーン」として位置付け、市街地水害対策等を推進し、災害に強い安全な市街地の形成を図るとともに、道路の安全確保や住工混在の解消等により、成熟した既成市街地環境を創出する。

オ 災害危険性の高い区域の開発抑制などを行った上で、都市計画道路榛南幹線沿道で町の西南端の区域を「工業集積促進ゾーン」として位置付け、道路南側の工業地域と一体で活用できるように、道路北側の用途を変更し、工業系土地利用の促進を図る。

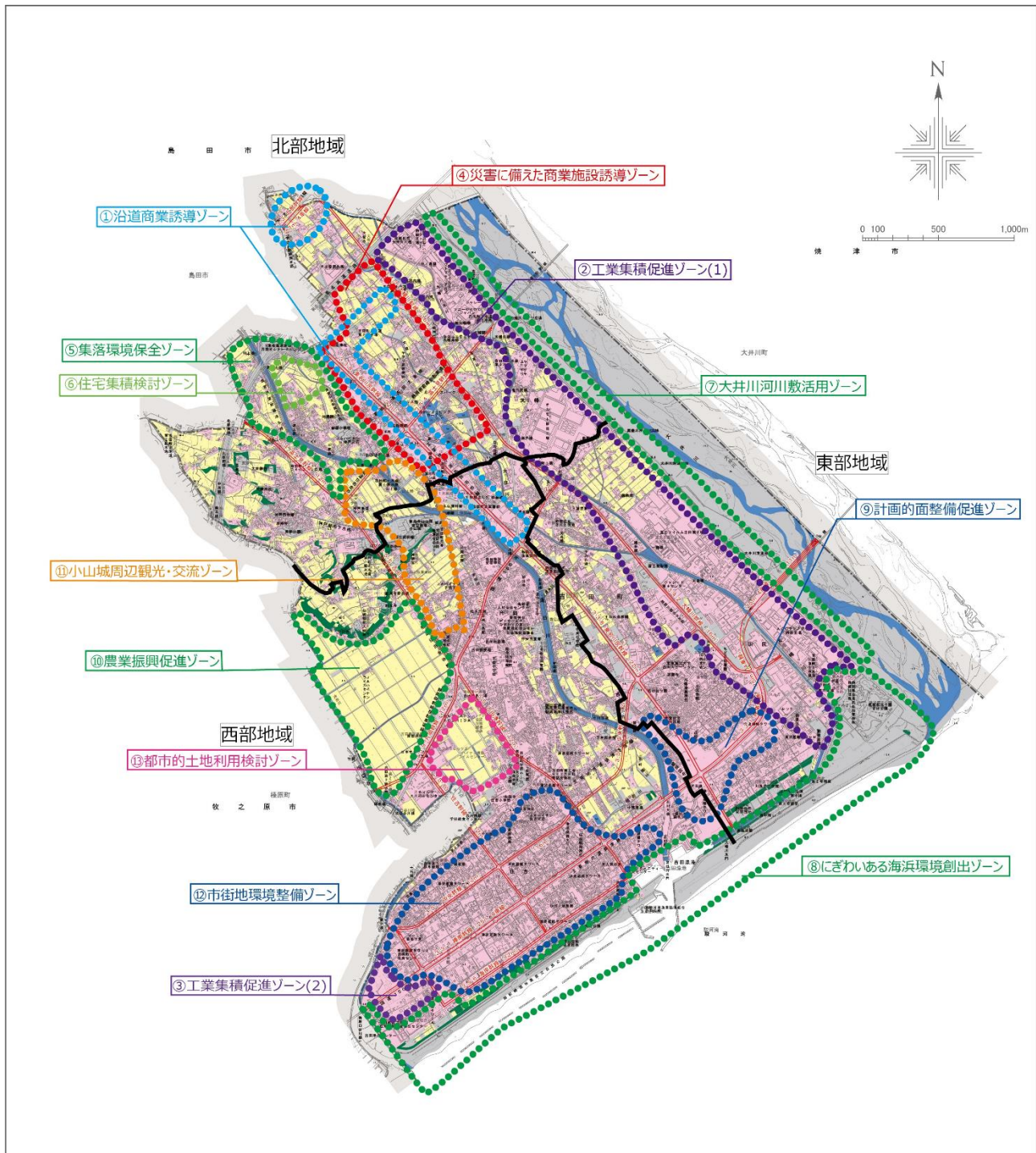
カ 国道 150 号南側の吉田たんぼの一部については、国道 150 号沿線の商業・サービス系施設や家庭排水の影響、施設の老朽化などにより、一部営農環境が悪化した状況が見られる。また、国道 150 号沿線の商業施設の進出や既存事業所の拡張などの状況を踏まえ、災害危険性の高い区域の開発抑制などを行った上で、「都市的土地利用検討ゾーン」として位置付け、今後、都市的土地利用の検討を進めていく。

## **(10) 土地に関する調査の実施及び管理の充実**

土地の適切な利用を図るため、土地の利用状況及び自然的、社会的条件等の土地に関する基礎的な調査を必要に応じて実施する。

また、土地利用に関する施策の実施状況及び土地の利用状況の変化を的確に把握し、計画と実態との評価を行いながら、第 4 次吉田町国土利用計画の管理と充実を図る。

## 4. 土地利用構想図



- : 農用地
- : 森林
- : 水面・河川・水路
- : 宅地
- : その他
- : 都市計画道路
- : 町域

	ゾーン名	範囲	土地利用構想
①	沿道商業誘導ゾーン	都市計画道路東名川尻幹線、北部幹線、東名大井川線の沿道	○富士山静岡空港や東名高速道路等とアクセスする立地の優位性を活かした商業・流通業務系の集積 ○景観等に配慮した本町の新たな拠点に相応しい土地利用の促進 ○計画的な土地利用の誘導
②	工業集積促進ゾーン(1)	大井川沿いの工業専用地域及び工場・倉庫等が集積する区域	○住工混在地域内や津波浸水想定区域に立地する工場等の移転集積 ○工場緑化等の環境整備と、県営吉田公園の自然豊かなエリアへつながりのある景観形成の推進 ○工業系土地利用を推進する、用途地域の指定の可能性の検討
③	工業集積促進ゾーン(2)	都市計画道路榛南幹線沿道・西南端の区域	○道路北側の工業系用途地域への変更 ○道路南側の既存工業地域との一体活用
④	災害に備えた商業施設誘導ゾーン	東名高速道路、都市計画道路大幡川幹線、東名川尻幹線に囲まれた区域	○商業施設等の立地の促進 ○災害時等の有事の際には生活物資を供給でき、平常時にはにぎわいの場として活用
⑤	集落環境保全ゾーン	東名吉田 I C 周辺の都市計画道路東名川尻幹線西側の住居と農用地が混在して広がる区域	○自然とふれあえるレクリエーションの場等の多面的機能を備えた農用地の保全 ○住宅地との共存を図りつつ農地を保全する土地利用の促進
⑥	住宅集積検討ゾーン	吉田 I C バスターミナル整備事業地西側	○利便性の高い交通条件を活かした良好な住宅地の整備の検討
⑦	大井川河川敷活用ゾーン	一級河川大井川河川敷	○自然環境の保全と、水辺を中心に自然に親しみ憩える場として活用 ○富士見橋北側は、大井川清流緑地と一体となった多目的緑地の整備の検討 ○大平橋南側は、大井川清流緑地や県営吉田公園との連携に配慮した多目的緑地の整備の検討
⑧	にぎわいある海浜環境創出ゾーン	県営吉田公園から吉田漁港を含む海岸線一帯	○県営吉田公園から二級河川坂口谷川付近は、防災とにぎわい創出の機能を併せ持つシーガーデンの整備の推進 ○保安林、自然公園、緑地及び自然地を含む景観や環境の保全 ○自然環境とのふれあいの場としての土地利用の促進
⑨	計画的な面整備促進ゾーン	吉田町浜田土地区画整理事業区域	○土地区画整理事業等の円滑な整備を促進し、良好な居住環境の形成と広域交通ネットワークの構築 ○幹線道路沿道の利便性を活かしたサービス施設等の立地の誘導
⑩	農業振興促進ゾーン	吉田たんぼ（大規模集団農用地）	○農用地及び営農環境を将来に渡って維持保全 ○農用地の流動化、効率的な土地利用及び経営規模の拡大の促進
⑪	小山城周辺観光・交流ゾーン	能満寺山公園を中心とする区域	○本町の歴史・文化・産業を生かした町外の人たちとの交流促進と、それに必要な設備の充実 ○周辺の二級河川湯日川、農用地、緑地等とのネットワーク化
⑫	市街地環境整備ゾーン	用途地域が指定されている既成市街地	○市街地水害対策等を推進し、災害に強い安全な市街地の形成 ○道路の安全確保や住工混在の解消等により、成熟した既成市街地環境の創出
⑬	都市的土地利用検討ゾーン	国道 150 号の南側（吉田たんぼの一部）	○営農環境が悪化した吉田たんぼの一部について、商業施設の進出や既存事業所の拡張などの状況を踏まえ、今後、都市的土地利用による土地の有効活用の検討

第4次 吉田町国土利用計画

令和6年3月

吉田町 企画課

〒421-0395 静岡県榛原郡吉田町住吉 87 番地