



磐田市 都市計画 マスタープラン

(都市計画に関する基本的な方針)

改訂版 平成27年3月

(改訂案)

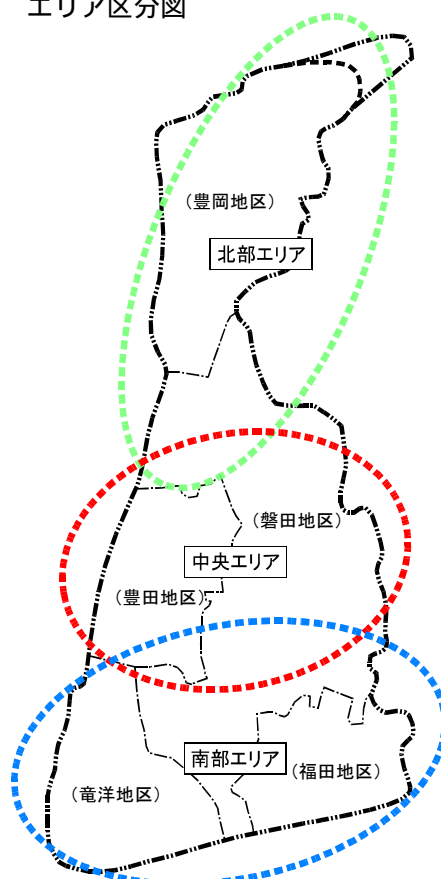
平成20年2月

磐田市

3) エリア区分と基本的な方向性

エリア区分	基本的な方向性
北部エリア	<p>豊富な森林資源や清涼な水辺資源を活かした多様なレクリエーション・アウトドアレジャー、環境学習機能等の拡充</p> <p>人口減少、地域力の低下等の課題に対する居住・地域拠点の形成</p> <p>浜松圏との連絡利便や(仮称)新磐田スマート IC を活用した新産業拠点の形成</p>
中央エリア	<p>鉄道結節点を活かした都市拠点の機能強化と市街地の形成</p> <p>遠州豊田 PA のスマート IC を活用した新たな都市拠点・産業拠点づくり</p> <p>磐田 IC や広域幹線道路を活用した新産業拠点の形成</p> <p>創造的文化施設やシンボリック歴史拠点、スポーツ拠点等をネットワーク化した新たな交流拠点づくり</p>
南部エリア	<p>遠州灘海岸・漁業資源を活かしたレクリエーション、アウトドアレジャーの拠点の形成</p> <p>浜松圏と御前崎港などを結ぶ国道 150 号や同バイパスの広域幹線道路を活かした産業拠点の充実や新地場産業の育成</p>

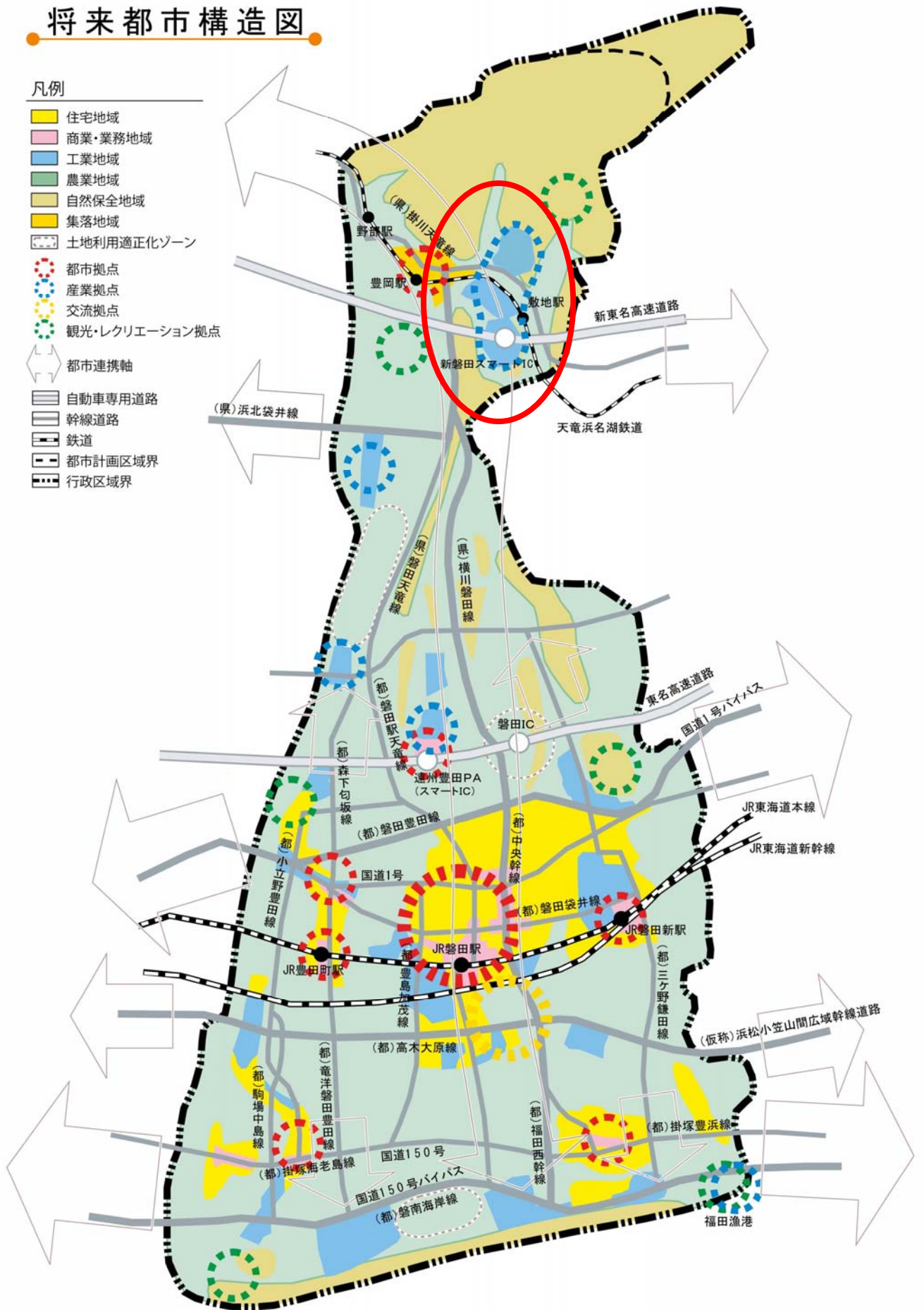
エリア区分図



将来都市構造図

凡例

- 住宅地域
- 商業・業務地域
- 工業地域
- 農業地域
- 自然保全地域
- 集落地域
- 土地利用適正化ゾーン
- 都市拠点
- 産業拠点
- 交流拠点
- 観光・レクリエーション拠点
- 都市連携軸
- 自動車専用道路
- 幹線道路
- 鉄道
- 都市計画区域界
- 行政区域界



【都市軸、都市拠点などの位置づけ】

都市軸	<ul style="list-style-type: none"> 国土軸に対応する東西広域連携軸 (国道1号、国道150号、(仮称)浜松小笠山間広域幹線道路等) 南北軸((都)福田西幹線~(都)中央幹線~(都)川原平松線)
自然軸	<ul style="list-style-type: none"> 磐田原台地の斜面緑地 北部山間地域 天竜川、太田川等の主要河川 遠州灘海岸等
都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> JR磐田駅周辺 JR磐田新駅周辺 遠州豊田PA周辺 JR豊田町駅周辺 豊田支所周辺 竜洋支所周辺 福田支所周辺 豊岡支所周辺
産業拠点	<ul style="list-style-type: none"> 磐田東部工業団地 福田南部工専地区 竜洋南部工専地区 駒場工業地区 十束工業地区 遠州豊田PA周辺 新平山周辺地区 福田漁港周辺 さぎさか工業団地 松之木島工業地区 岩井工専地区
地区拠点(生活拠点)	<ul style="list-style-type: none"> 各地区コミュニティの中心部
交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> 大学・大池周辺
観光・レクリエーション拠点	<ul style="list-style-type: none"> 竜洋海洋公園周辺 熊野の長フジ周辺 獅子ヶ鼻公園周辺 福田漁港周辺 豊岡総合センター周辺 桶ヶ谷沼・鶴ヶ池周辺
土地利用適正化ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 東名高速道路磐田ICや広域道路網周辺等

土地利用区分		整備方針
工業系土地利用	工業集積地区	<ul style="list-style-type: none"> 工業集積地区では、周辺の居住環境等との調和に配慮しながら、産業集積を誘導する。 既存の工業系用途地域への配置を基本とし、区域内の未利用地への工場立地を誘導する。 下野部地区、国道 150 号バイパス沿道地区、天竜川左岸地区、(仮称)新磐田スマート IC 周辺地区など、新たな企業誘致等に対応するため、市街地の外延部の主に既存の工業系用途地域の周辺地区を対象に、区域の拡大を検討する。 遠州豊田 PA 土地区画整理地内の工業系用途地域に、新たな産業集積を図る。 住工混在地区等からの工場移転の受け皿となる用地の確保を図る。
複合系土地利用	沿道型複合地区	<ul style="list-style-type: none"> 広域幹線道路等の交通量が多く見込まれる道路沿道は、周辺の居住環境等との調和に配慮しつつ、産業の活力やにぎわいが発揮される土地利用の誘導を図る。 国道 1 号バイパスと国道 1 号が交差する岩井・三ヶ野地域において、沿道サービス系土地利用に資する流通・業務地を配置する。
	住工複合地区	<ul style="list-style-type: none"> 安全性の向上など居住環境の充実に配慮しながら、住宅と工場等が共存する土地利用の誘導を図る。 磐田 IC 周辺地区では、周辺環境との調和に配慮しながら、地区計画等の活用により、立地利便を活かした流通業務施設等の誘導を検討する。
自然的土地利用等	緑地保全地区	<ul style="list-style-type: none"> 磐田原台地の斜面緑地や主要河川の水辺空間、海岸部など、都市の骨格を形成する緑地環境の保全を図る。
	営農保全地区	<ul style="list-style-type: none"> 台地上の茶園、低地部の田園など、良好な営農環境の保全を図る。
	集落地区	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の緑地保全地区及び営農保全地区との調和に配慮しながら、集落地区内の生活基盤整備を進め、良好な居住環境の維持・形成を図る。

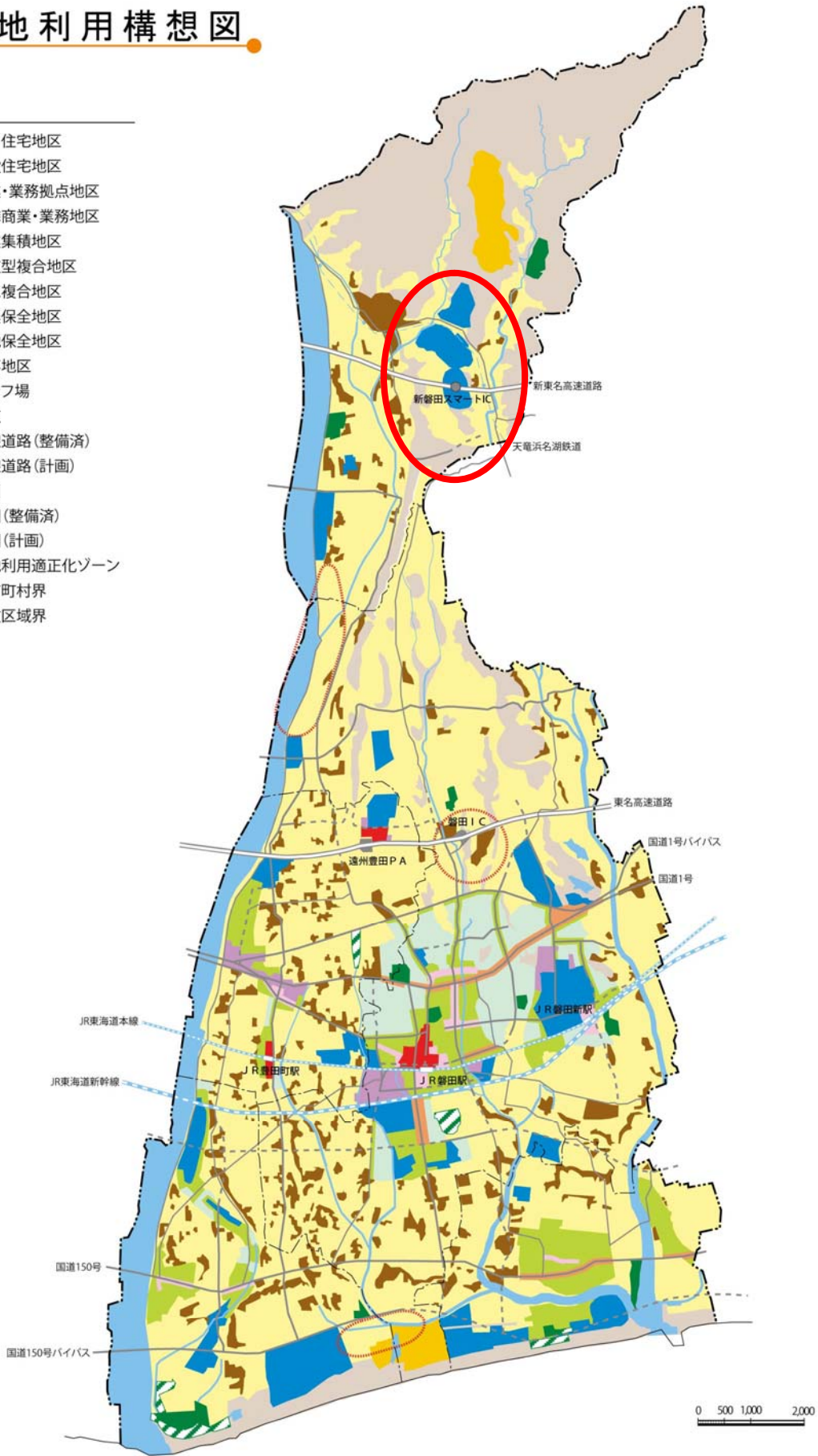
面的整備検討地区

整備地区		整備方針
6 江口地区 (住宅系)	調整区域 5.8ha	• 既存の市街地に隣接した区域であり、基盤整備と合わせた市街地の形成を検討する。
7 遠州豊田 PA 南側地区	調整区域 11.0ha	• 豊田 PA 周辺の市街地に隣接した区域であり、基盤整備と合わせた市街地の形成を検討する。
8 鎌田第二地区	調整区域 42.3ha	• 既存の市街地に隣接した区域であり、基盤整備と合わせた市街地の形成を検討する。
9 福田漁港周辺地区 【ふれあい福田漁港構想】	調整区域 未定	• 水産業の振興と地域の活性化を図るため、漁港周辺の整備を検討する。また、国道 150 号及び同バイパスの利便性と福田漁港の機能を活かした交流拠点の整備を検討する。
10 遠州豊田 PA 北側地区 (工業系)	調整区域 26.8ha	• 豊田 PA 周辺の市街地に隣接した区域であり、基盤整備と合わせた市街地の形成を検討する。
11 松之木島・寺谷地区 (工業系)	調整区域 25.0ha	• 新たな企業誘致により、工業地域の整備を検討する。
12 駒場地区 (工業系)	調整区域 41.4ha	• 新たな企業誘致により、既存工業区域と一体となった新たな工業地域の整備を検討する。
13 大中瀬地区 (工業系)	調整区域 40.3ha	• 新たな企業誘致により、既存工業区域と一体となった新たな工業地域の整備を検討する。
14 福田地区 (工業系)	調整区域 18.6ha	• 新たな企業誘致により、既存工業区域と一体となった新たな工業地域の整備を検討する。
15 西之島地区 (工業系)	調整区域 27.1ha	• 新たな企業誘致により、既存工業区域と一体となった新たな工業地域の整備を検討する。
16 匂坂地区 (工業系)	調整区域 18.6ha	• 新たな企業誘致により、既存工業区域と一体となった新たな工業地域の整備を検討する。
17 東大久保・岩井原地区 (住宅系)	調整区域 未定	• 既存の市街地に隣接した区域であり、基盤整備と合わせた市街地の形成を検討する。
18 美登里・元宮地区 (住宅系)	調整区域 未定	• 既存の市街地に隣接した区域であり、基盤整備と合わせた市街地の形成を検討する。
19JR 豊田町駅東地区 (住宅系)	調整区域 未定	• JR 豊田町駅周辺の市街地に隣接した地区であり、基盤整備と合わせた市街地の形成を検討する。
20 (仮称) 新磐田スマート IC 周辺地区 (工業系)	調整区域 未定	• 新平山工業団地の隣接地として、新たな企業誘致により、広域交通の利便を活かし、既存工業区域と一体となった新たな工業地域の整備を検討する。

土地利用構想図

凡例

- 専用住宅地区
- 一般住宅地区
- 商業・業務拠点地区
- 近隣商業・業務地区
- 工業集積地区
- 沿道型複合地区
- 住工複合地区
- 営農保全地区
- 緑地保全地区
- 集落地区
- ゴルフ場
- 鉄道
- 幹線道路(整備済)
- 幹線道路(計画)
- 河川
- 公園(整備済)
- 公園(計画)
- 土地利用適正化ゾーン
- 旧市町村界
- 行政区境界

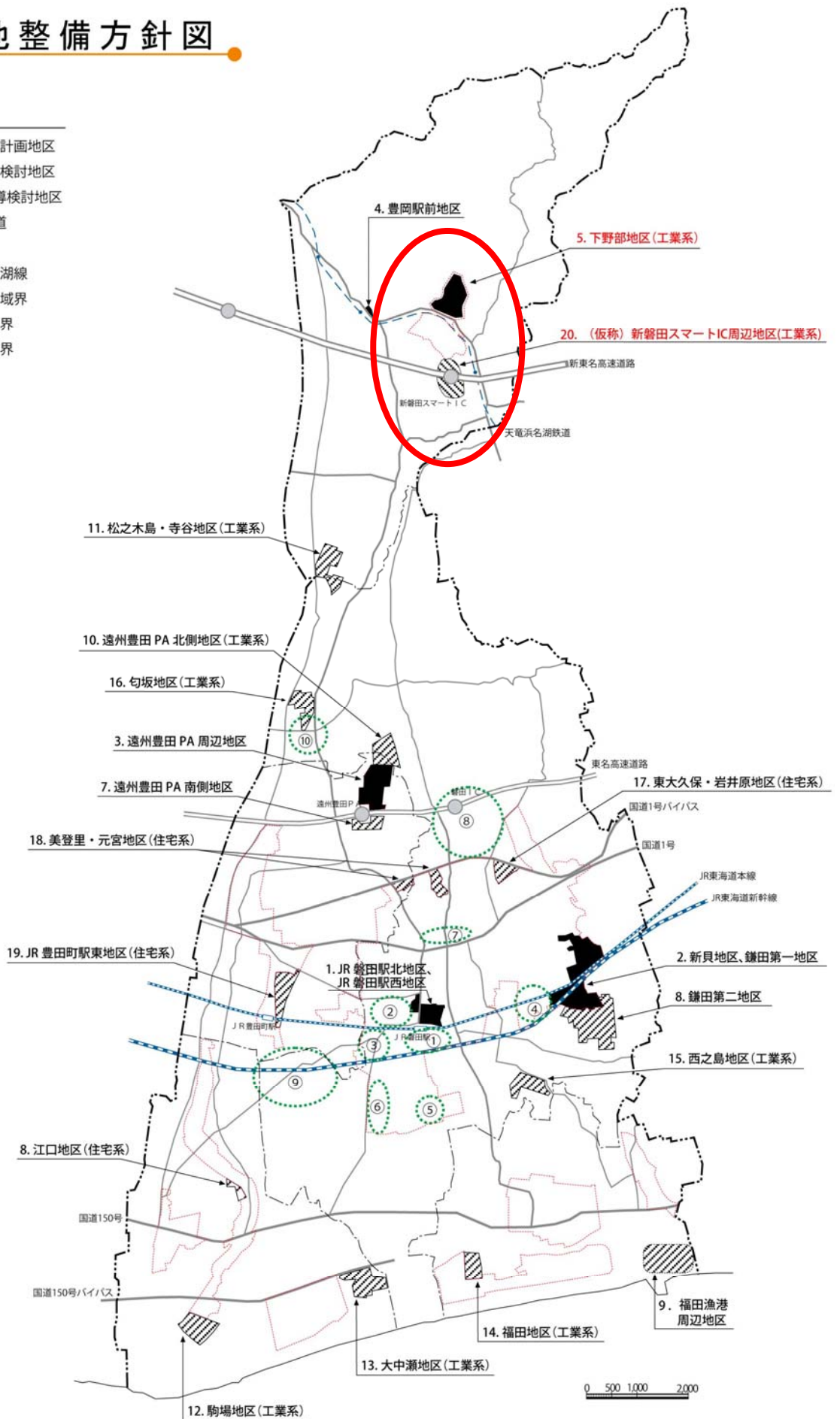


0 500 1000 2000

市街地整備方針図

凡例

- 面の整備計画地区
- 面の整備検討地区
- 規制・誘導検討地区
- 国道・県道
- J R 線
- 天竜浜名湖線
- 市街化区域界
- 旧市町村界
- 行政区境界



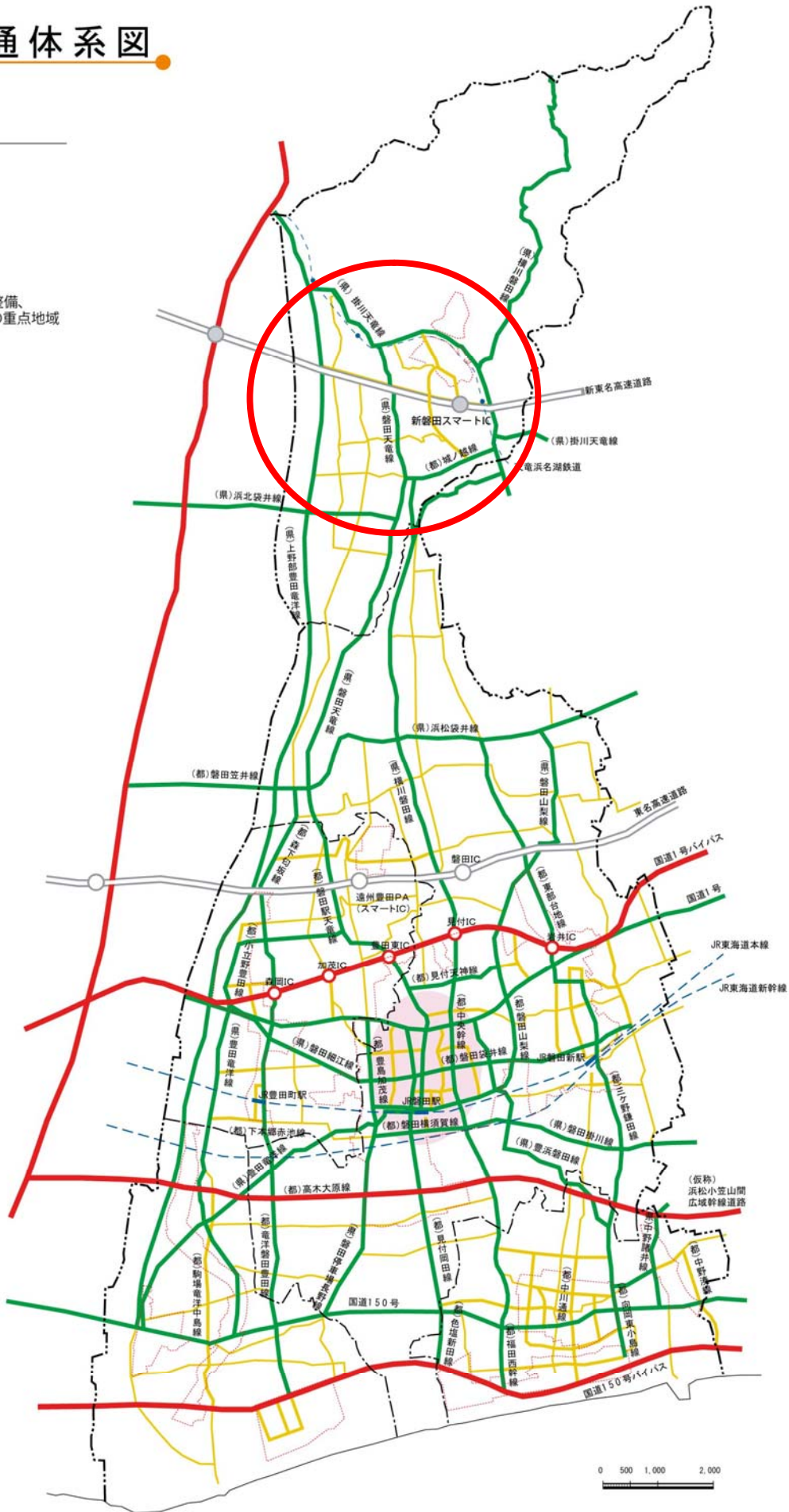
道路網（段階構成）の整備・配置の方針

道路類型	整備方針	対象
高速道路	<ul style="list-style-type: none"> 国土レベルの幹線道路となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 東名高速道路（磐田 IC、遠州豊田スマート IC）【改良済】 新東名高速道路（（仮称）新磐田スマート IC）
広域幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> 広域の通過交通を処理し、市域と浜松及び袋井都市圏とを連絡する幹線道路となる。 沿道の街並み形成等について幅広く検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> 国道 1 号 BP（都）磐田豊田線【概成済】 国道 150 号 BP（都）磐南海岸線【一部概成済】 （仮称）浜松小笠山間広域幹線道路（（都）高木大原線）【一部概成済】
一般幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> 都市内の各地域を円滑に連絡し、市街地の骨格を形成する幹線道路となる。 沿道の街並み形成や歩行者空間のあり方等について幅広く検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> 国道 1 号（（都）国道 1 号線） 国道 150 号（（都）掛塚豊浜線） （都）中央幹線～（都）福田西幹線 （都）磐田笠井線～（県）浜松袋井線 （都）森下勾坂線～（都）竜洋磐田豊田線 （都）東部台地線～（都）三ヶ野鎌田線～（都）向岡東小島線 （県）磐田細江線～（都）磐田袋井線 （都）磐田山梨線～（県）磐田山梨線 （都）豊島加茂線～（県）磐田停車場長野線 （都）磐田横須賀線～（県）磐田掛川線 （都）見付岡田線～（都）一色塩新田線 （県）磐田天竜線～（都）磐田駅天竜線 （県）豊田竜洋線～（都）小立野豊田線 （都）城ノ越線 （都）見付天神線 （県）上野部豊田竜洋線 （県）浜北袋井線 （県）横川磐田線（（仮称）大藤下神増線） （県）磐田竜洋線 （県）掛川天竜線 （県）豊浜磐田線 （県）中野諸井線
補助幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> 地域居住者が通勤、通学、買い物等で日常的に利用する主要道路であり、安全、快適に利用できるよう整備を進める。 可能な限り歩道と車道の分離に努める。 	
生活道路	<ul style="list-style-type: none"> 適正な幅員の確保など、歩行者の安全性や周辺生活環境の向上を図る。 	

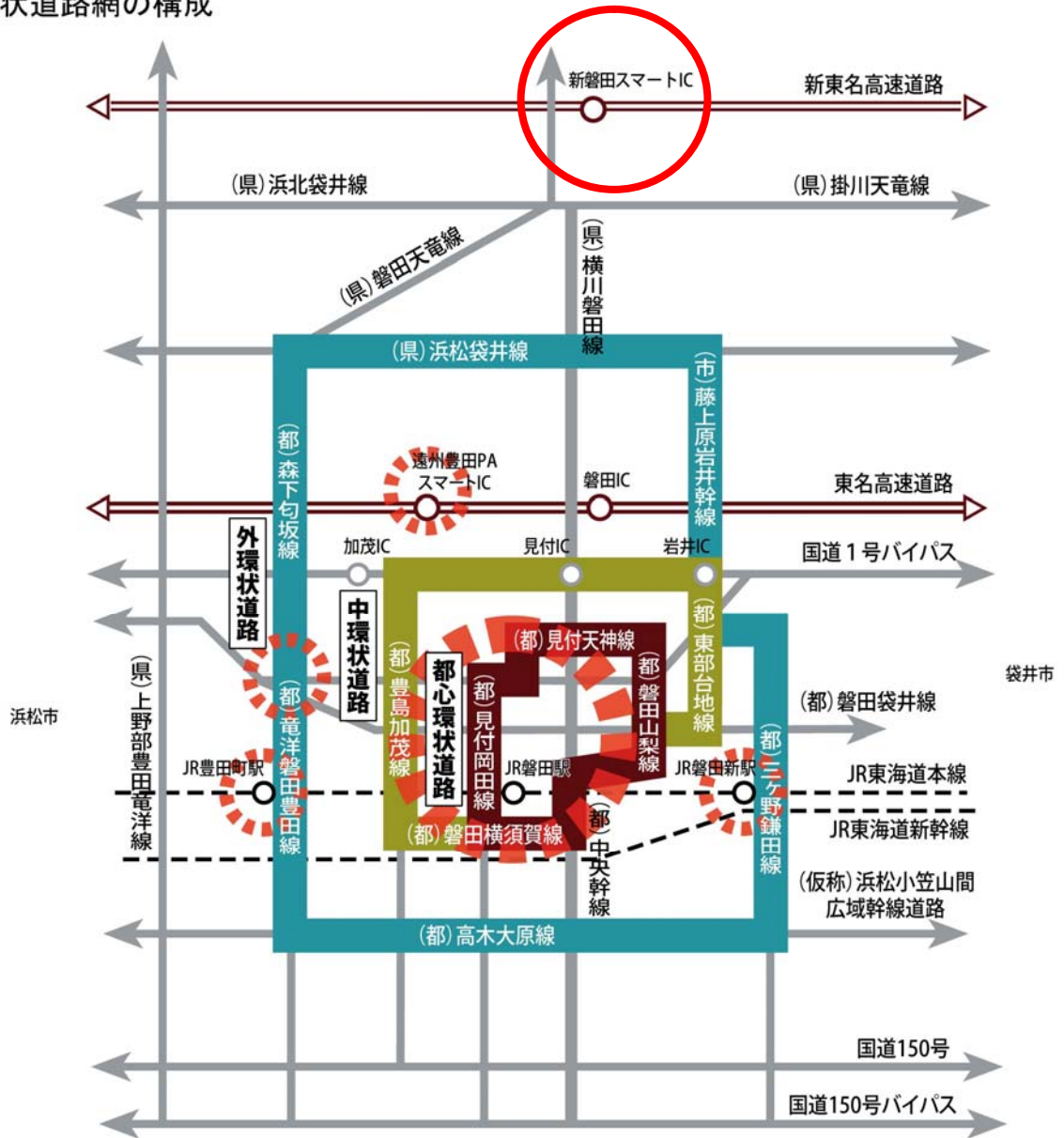
道路交通体系図

凡例

- 高速道路
- 広域幹線道路
- 一般幹線道路
- 補助幹線道路
- 鉄道
- 歩道・自転車道の整備、ネットワーク形成の重点地域
- 市街化区域界
- 旧市町村界
- 行政区境界



●環状道路網の構成

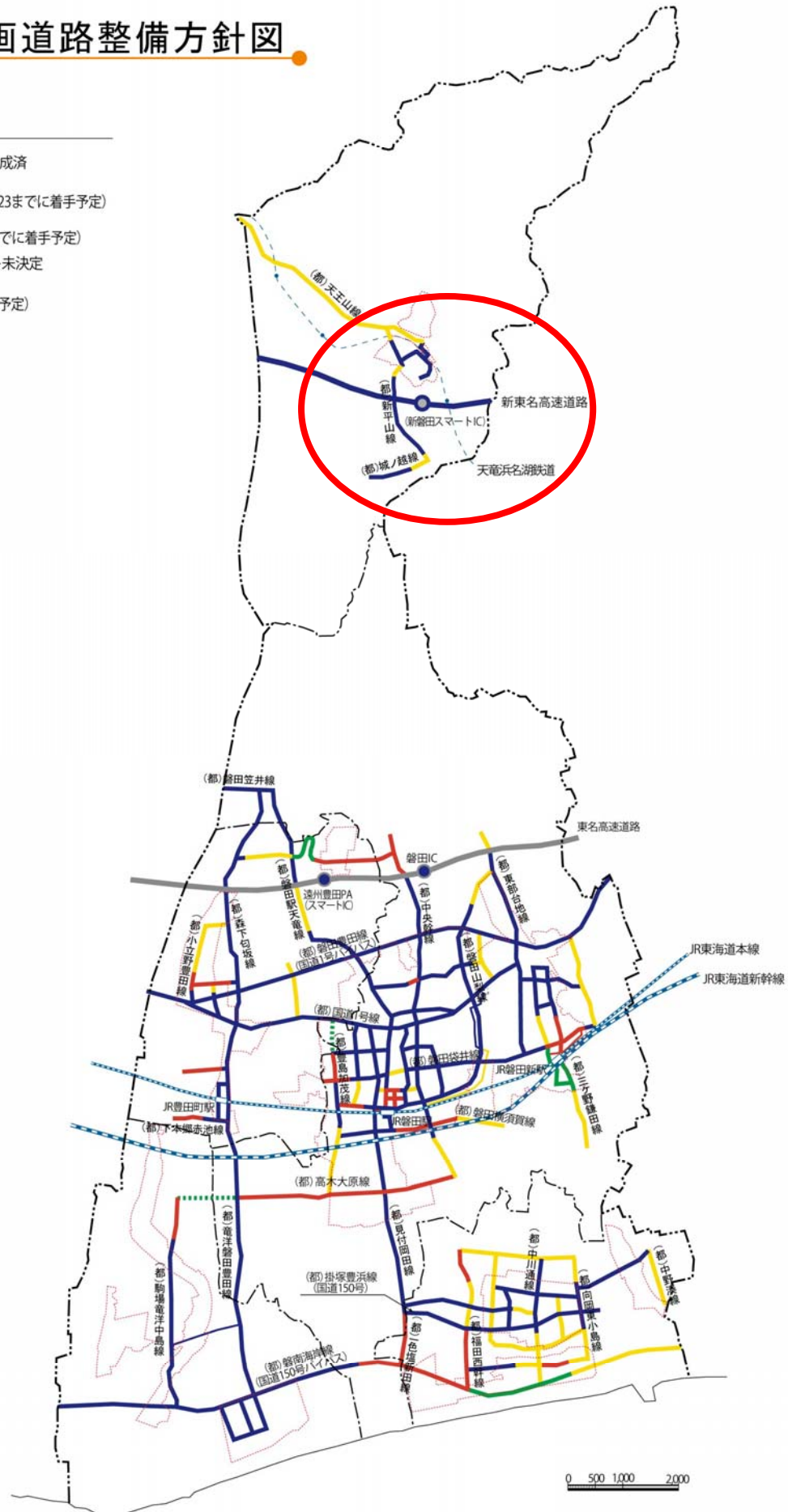


区分	概要	対象路線
都心環状道路	<ul style="list-style-type: none"> 都市内の各地域・各拠点を効率的に連絡 	<ul style="list-style-type: none"> ・ (都) 見付天神線 (都) 磐田山梨線、(都) 磐田横須賀線、(都) 見付岡田線
中環状道路	<ul style="list-style-type: none"> 市街地中心部や居住地域への通過交通流入の抑制・分散を誘導 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道1号バイパス、(都) 東部台地線、(都) 磐田山梨線、(都) 磐田横須賀線、(都) 豊島加茂線
外環状道路	<ul style="list-style-type: none"> 中央エリアの外周部に配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・ (県) 磐田袋井線、(市) 藤上原岩井幹線、(都) 三ヶ野鎌田線、(都) 高木大原線、(都) 竜洋磐田豊田線、(都) 森下勾坂線

都市計画道路整備方針図

凡例

- 整備済または概成済
- 短期整備
(事業中またはH23までに着手予定)
- 中期整備
(H24からH28までに着手予定)
- 中期整備/ルート未決定
- 長期整備
(H29以降に着手予定)
- 鉄道
- 市街化区域界
- 旧市町村界
- 行政区区域界



0 500 1000 2000

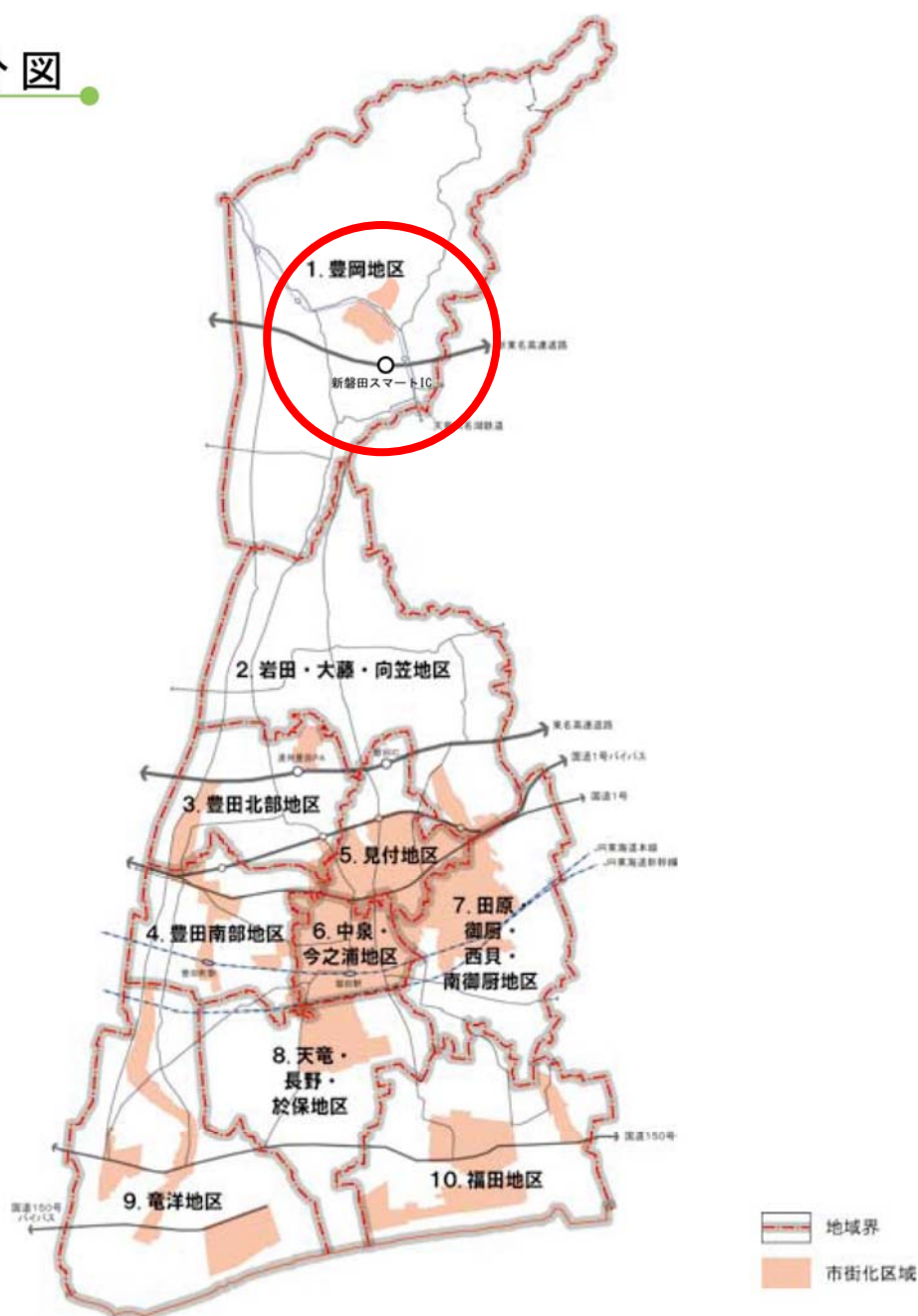
1) 地域別構想とは

- 地域別構想では、全体構想の都市のあるべき姿やまちづくり方針との整合を図りながら、住民から見て分かりやすい地域ごとに、地域の課題やまちづくりの方向性を明らかとする。

全体構想は、磐田市全域を対象として、都市のあるべき姿を示したものであるが、住民の立場から見ると、自分の住む地域の具体的な姿が分かりにくい面がある。

このことから、住民が分かりやすい地域に市域を区分し、それぞれの地域について、全体構想における都市づくりの方針との整合を図りながら、地域の課題やまちづくりの方向性を明らかにするものとして地域別構想を策定する。

地域区分図






■ 地域の将来像 1 豊岡地区

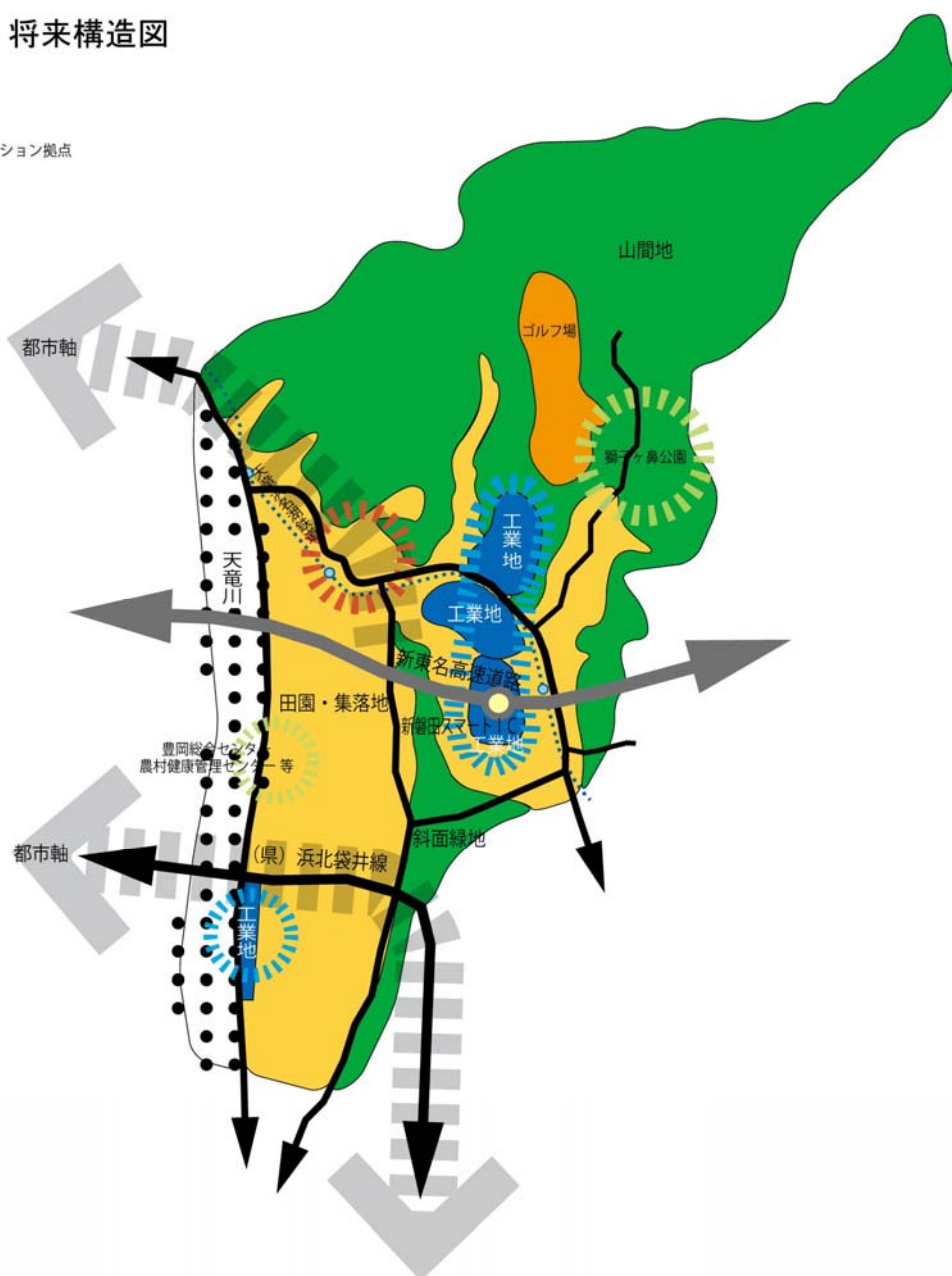
豊かな自然環境と調和した 住みよい地域づくり

良好な営農環境と自然環境の保全に努め、それらと調和する快適な居住環境の創出を目指す。また、自然レクリエーション機能などの充実を図り、交流を活かしたまちづくりを進める。

周辺の良い営農・緑地環境との調和に配慮しながら、地域活力を維持するための産業立地の拡大や住宅地の整備を進める。

● 豊岡地区 将来構造図

-  都市拠点
-  産業拠点
-  観光・レクリエーション拠点



地域のまちづくり方針

土地利用の方針

新平山工業団地については、周辺環境との調和に配慮しながら、今後とも産業の振興を図る。また、新たな企業誘致等に対応するため、農林調整を図る中で下野部地区や(仮称)新磐田スマート IC 周辺地区への工業地の拡大を検討する。

市街化調整区域については、優良農地及び豊かな森林の保全を基本とし、集落地における生活環境施設の整備を進める。

豊岡支所周辺区域等については、地域生活拠点としての機能の充実を図るとともに、地区計画に基づく土地区画整理事業等により市街地整備を進める。

地区南部の天竜川左岸一帯については、交通便利性の充実等に伴う開発行為を適切に誘導し無秩序な市街化の抑制を図ることを基本としつつ、この利便性の高い交通条件や地域の豊かな自然環境を活かし、産業業務機能の集積や良好な住宅環境の整備など計画的な土地利用を検討する。

都市施設（道路交通）整備の方針

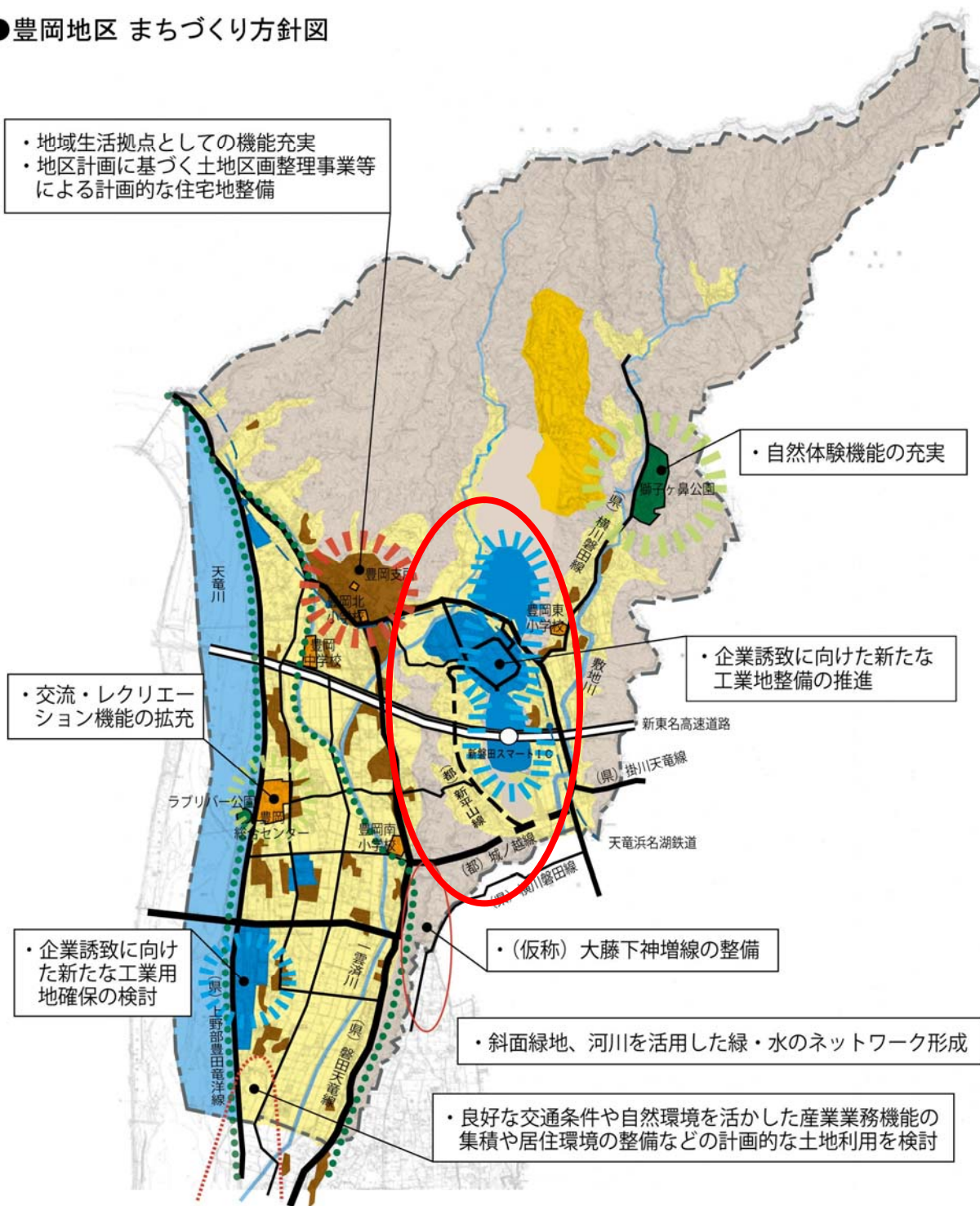
3・4・61号 城ノ越線(16/2)、3・4・59号 天王山線(16/2)の未整備区間の事業化を目指す。

その他、(仮称)大藤下神増線、(仮称)新磐田スマート IC 周辺道路の整備を進める。

また、(県)掛川天竜線の歩道整備等を促進する。

市立総合病院や拠点施設などへの連絡利便の向上を図るため、既存バス網の充実やバス代替方策の導入により、公共交通網の充実を図る。

●豊岡地区 まちづくり方針図



凡例	
	工業集積地区
	営農保全地区
	緑地保全地区
	集落地区
	ゴルフ場
	主要な道路 (整備済)
	主要な道路 (計画)
	主要な公園・広場 (整備済)
	主要な公共施設
	河川・水辺
	緑・水のネットワーク (計画)
	都市拠点
	産業拠点
	観光・レクリエーション拠点
	土地利用適正化ゾーン