





## ごあいさつ



本市は、遠州灘に面した平野部や磐田原台地の山間部など自然豊かな環境を有し、古くは遠江国分寺と遠江国府が置かれ、江戸時代には東海道五十三次見付宿として繁栄するなど、東西交通の要衝としてまちが栄えてきました。その後、高度経済成長期には、住宅地が拡大し急速に人口が増加するなかで、産業や商業も大きく発展し、これに伴う都市化の需要に対応するため、都市の基盤整備が進められ、現在のまちが形成されました。

一方、近年では、少子高齢・人口減少社会への突入や東日本大震災の発生を契機とした防災意識の高まりなど、全国の都市が抱える課題は大きく変化し、それは本市においても例外ではありません。

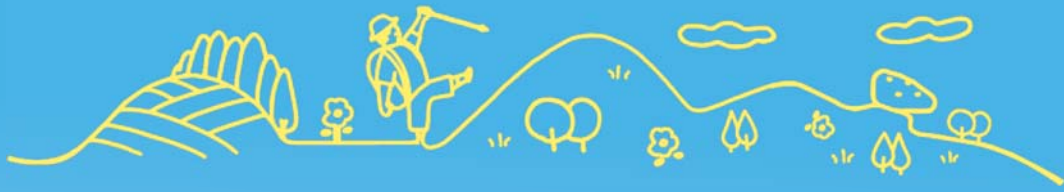
今後、人口減少による問題や国の財政的支援の制約が予測されているなかで、まちづくりの考え方も新たな方向性が必要となっています。将来にわたって持続可能なまちをつくるためには、これまで守り育まれてきた歴史・文化などの地域資源や先人が積み上げてこられた都市基盤を有効活用するとともに、現在進めている JR 新駅の設置や新東名スマートインターチェンジの整備などにより、多くの人の交流や新たな産業活動の展開促進が必要不可欠です。

こうした観点から、今回の改定では将来都市像として「まちの活力が次代に持続する都市磐田」を掲げ、「豊かな自然や歴史・文化と共生し 人にも企業にも選ばれる魅力的な磐田」を目指してまいります。また、そのためには、市民一人ひとりが主役となり、オール磐田で取り組まなくてはなりません。そして、子どもから高齢者まで多様な世代や企業に「磐田っていいな」と思ってもらえるような、魅力あふれるまちづくりをより一層進めてまいりますので、皆様のより一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

結びに、改定にあたり、熱心にご審議をいただきました議会ならびに磐田市都市計画審議会、磐田市土地利用懇話会の皆様をはじめ、貴重なご意見、ご提言をいただきました市民の皆様には、心より感謝申し上げます。

2018年（平成30年）3月

磐田市長 **渡部 修**



## 都市計画マスタープランってなに？

“暮らしやすいまち”とは、どんなまちを想像しますか？  
想像することがまちづくりのスタートであり、みんなで共有していくことが、まちづくりにはとても大切です。

今回改定した都市計画マスタープランは、目指すべき姿を共有するための重要な計画です。一般市民の方や学識者、各種団体の代表の方の意見を聞きながら検討し作成したものであり、みんなの想いが詰まっています。

この都市計画マスタープランを読むことが、  
まちづくりの第一歩に繋がります。  
未来に向かって一緒にまちづくりをしていきましょう。







## 都市計画マスタープランって知ってる？

磐田市の都市計画マスタープランは策定から 10 年経過しますが、初めて知る人もいるのではないのでしょうか。少し紹介します！

都市計画はよく聞くけど  
マスタープランってどんな内容？



都市計画マスタープランとは、  
具体的な都市計画を決定する際の指針となり  
将来のまちづくりの方向性を示したものだよ。



将来って何年先を見通した計画なの？



20 年後の都市像を展望した上で、  
目標年次は 2037 年としているよ。



どんな分野について書かれているの



土地利用

市街地整備

景観

道路、交通

公園、緑地

環境

河川、下水道

防災

の 8 分野だよ。



# INDEX

序章	都市計画マスタープランの概要	1
----	----------------	---

---

1章	磐田市の現状と課題	7
----	-----------	---

---

2章	全体構想	17
----	------	----

---

1	将来都市像と都市づくりの目標	18
2	将来都市構造	19
2-1	将来都市構造とは	19
2-2	将来都市構造構築の二つの視点	19
2-3	磐田市が目指す将来都市構造	20
3	分野別基本方針	25
3-1	土地利用の基本方針	26
3-2	市街地整備の基本方針	30
3-3	道路・交通体系の基本方針	34
3-4	公園・緑地の基本方針	38
3-5	河川・下水道の基本方針	40
3-6	災害に強い都市づくりの基本方針（都市防災）	42
3-7	美しくうるおいある都市づくりの基本方針（景観）	45
3-8	人や環境に優しい都市づくりの基本方針	47

3章	地域別構想	49
----	-------	----

---

1	豊岡地区	52
2	岩田・大藤・向笠地区	56
3	豊田北部地区	60
4	豊田南部地区	64
5	見付地区	68
6	中泉・今之浦地区	72
7	田原・御厨・西貝・南御厨地区	76
8	天竜・長野・於保地区【大泉町含む】	80
9	竜洋地区	84
10	福田地区	88

4章	マスタープランの実現に向けて	93
----	----------------	----

---

# 序章

## 都市計画マスタープランの概要

- (1) 都市計画マスタープランとは
- (2) 改定の背景
- (3) 計画の位置づけ
- (4) 目標年次
- (5) 計画対象区域
- (6) 計画の構成



## (1) 都市計画マスタープランとは

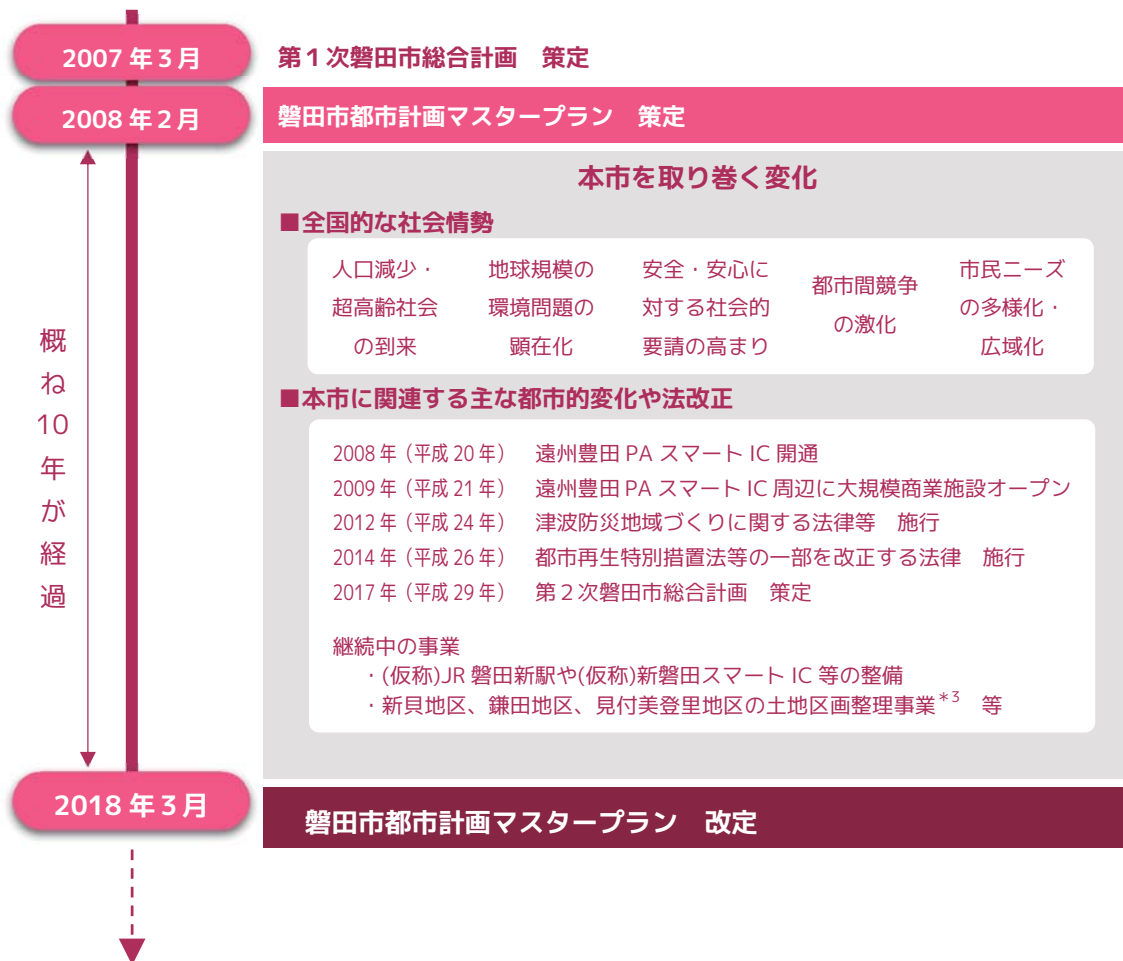
都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づく計画で、都市の将来像や土地利用等の方針を明らかにした、市の都市計画<sup>\*1</sup>に関する基本的な方針を示すものです。

また、このマスタープランに基づき、都市づくりに関連する具体的な計画の策定や事業が進められます。

## (2) 改定の背景

本市は、2008 年(平成 20 年)2 月に都市計画マスタープランを策定し、2026 年度を目標年次としていますが、策定から概ね 10 年が経過し、本市を取り巻く社会情勢は大きく変化しており、こうした社会の動きへの対応や第 2 次磐田市総合計画<sup>\*2</sup>との整合を図るため、都市計画マスタープランを改定します。

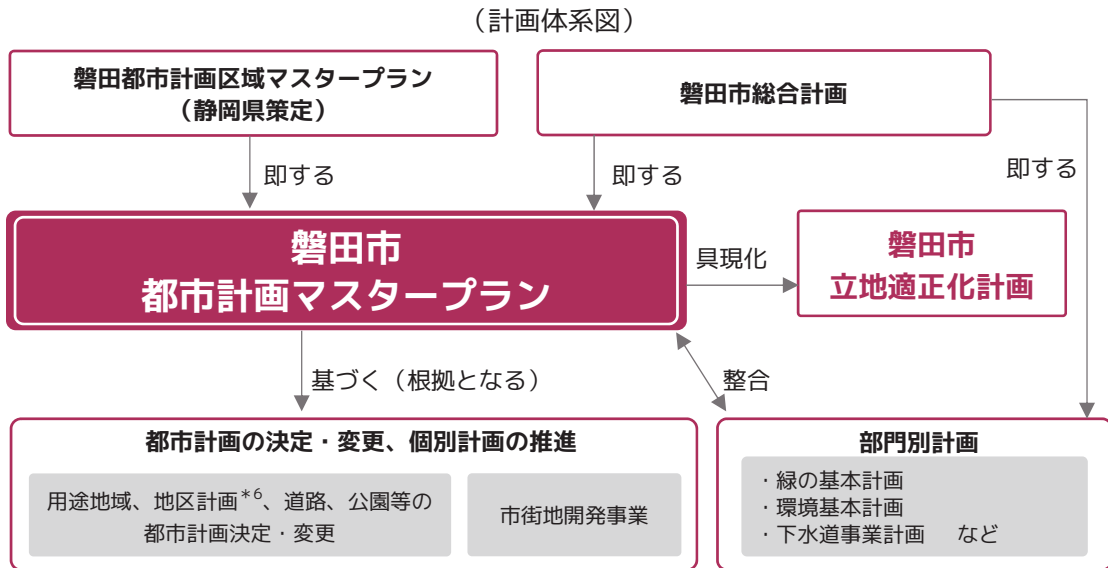
(改定の背景)





### (3) 計画の位置づけ

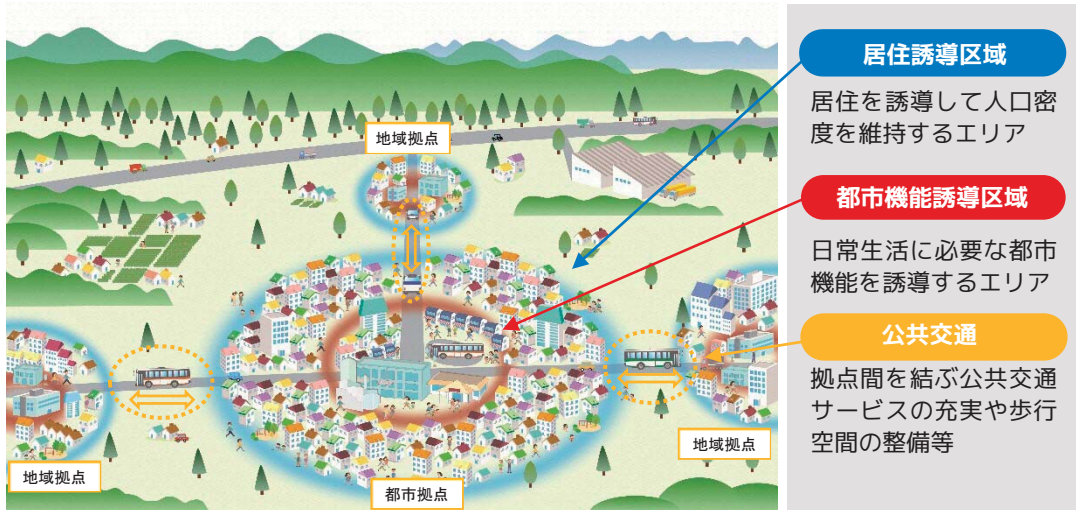
都市計画マスタープランは、総合計画の特に都市づくりに関連する施策に焦点をあてた計画で、用途地域<sup>\*4</sup>や市街地開発事業<sup>\*5</sup>等、市が定める個別の都市計画の決定・変更や民間の大規模開発等の際の根拠となるものです。



#### 参考：立地適正化計画の概要

都市再生特別措置法の一部改正により市町村が策定できることとなった計画で、人口減少下においても持続可能な都市構造とするため、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク<sup>\*7</sup>型の都市づくり」が重要であると示されました。

本市においても都市計画マスタープランに示す「都市機能<sup>\*</sup>のコンパクト化の推進」を具現化していくため、両計画の関連性を考慮し一体的に策定しています。立地適正化計画では、都市計画区域<sup>\*8</sup>を計画区域とし、市街化区域<sup>\*9</sup>内に「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」、「誘導のための施策」等を設定します。

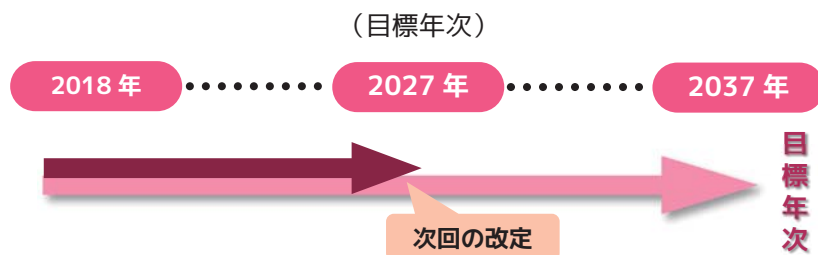


※都市機能：都市の生活を支える商業や医療・福祉・子育て・教育・防災等の役割（働き）

## (4) 目標年次

計画は概ね 20 年後の都市像を展望した上で、都市計画に関する基本的な方針を定めるとされているため、目標年次を 2037 年とします。

なお、今後の社会情勢等の変化に対応するため、概ね 10 年後に改めて見直しを行います。



## (5) 計画対象区域

計画対象区域は、磐田市全域(163.45km<sup>2</sup>)とします。





## (6) 計画の構成

都市計画マスタープランは、市全体の将来都市像や都市構造、分野別の方針を定める「全体構想」、全体構想を踏まえ地域ごとの基本方針を定める「地域別構想」、将来都市像の実現に向けた考え方を定める「マスタープランの実現に向けて」といった3つの大項目により構成します。

(計画の構成)

### 序章

#### 都市計画マスタープランの概要

本計画の改定の背景や計画の位置づけ、計画期間、計画書の構成等を整理しています。

### 1 章

#### 磐田市の現状と課題

全国的な社会情勢の変化や上位計画を踏まえ、本市の現状及び都市づくりの主要な課題を整理しています。

### 2 章

#### 全体構想（将来都市像、将来都市構造等）

目指す将来都市像と目標を定めた上で、それを実現する将来都市構造を示しています。

#### 全体構想（分野別基本方針）

都市計画に関連する8つの分野別の基本方針を整理しています。

土地利用の基本方針

市街地整備の基本方針

道路・交通体系の基本方針

公園・緑地の基本方針

河川・下水道の基本方針

災害に強い都市づくりの基本方針

美しくうるおいある都市づくりの基本方針

人や環境に優しい都市づくりの基本方針

### 3 章

#### 地域別構想

市内を10地区に分け、全体構想を基に地域ごとのまちづくりの方針を示しています。

豊岡

岩田・大藤・向笠

豊田北部

豊田南部

見付

中泉・今之浦

田原・御厨・西貝・南御厨

天竜・長野・於保

竜洋

福田

### 4 章

#### マスタープランの実現に向けて

まちづくりの具現化に向けた基本的な考え方を示しています。

### \*1：都市計画

都市計画には、市街化区域と市街化調整区域、地域地区、都市計画道路、都市計画公園、地区計画、市街地開発事業などがある。

### \*2：第2次磐田市総合計画

市が策定するすべての計画の基本となる行政運営の総合的な指針で、将来展望を基に長期的な目標から具体的な事業計画までを示したもの。

### \*3：土地区画整理事業

土地区画整理法に基づくもので、土地所有者などから土地の一部を提供してもらい、道路や公園など新たな公共用地として活用し、整然とした市街地を形成することにより居住環境などの向上を図るもの。

### \*4：用途地域

都市機能の維持増進、住環境の保全などを目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の用途、容積率、建ぺい率及び各種の高さについて制限を行うもの。住居系、商業系、工業系に分かれ、13種類の用途区分がある。

### \*5：市街地開発事業

都市基盤施設の整備と計画的な土地利用を面的に行い、良好な市街地を形成する事業のこと。土地区画整理事業や市街地再開発事業が該当する。

### \*6：地区計画

建築物の建築形態、公共施設等の配置などから、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境を整備・保全するための地区単位の計画のこと。

### \*7：コンパクトシティ・プラス・ネットワーク

人口減少・高齢社会の中でも、安心・健康・快適に生活でき、財政面及び経済面においても持続可能な都市を目指すため、日常生活に必要な医療・福祉・商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの施設等にアクセスできるような都市構造のこと。

### \*8：都市計画区域

都市計画法等の適用を受け、総合的に整備、開発、保全する必要がある区域のこと。

### \*9：市街化区域

都市計画区域における区域区分(線引き)のひとつで、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。

# 1億

## 磐田市の現状と課題

- (1) 人口
- (2) 土地利用
- (3) 産業
- (4) 防災
- (5) 道路交通
- (6) 環境・歴史・文化
- (7) 都市経営



## (1) 人口

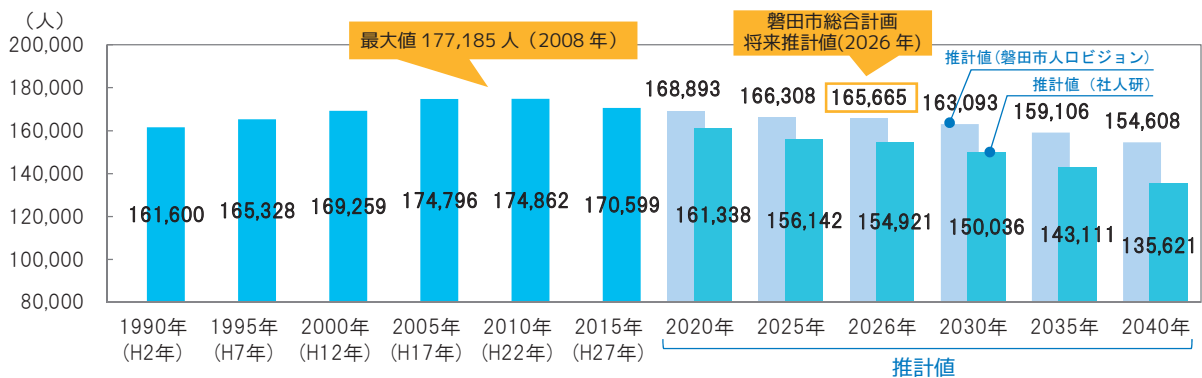
本市の総人口は、2008年(平成20年)をピークに2015年(平成27年)5月末現在で約17.1万人まで減少している状況にあり、今後も人口減少・高齢化の急速な進行が予測されています。

また、都市計画区域面積の約17%を占める市街化区域内に総人口の約55%が居住し、約83%を占める市街化調整区域<sup>\*10</sup>内に総人口の約45%が居住していることから、市街化区域・市街化調整区域を問わず人口の減少や人口密度の低下が懸念されます。

### 課題1：持続可能なまちづくりによる人口減少や高齢化への対応

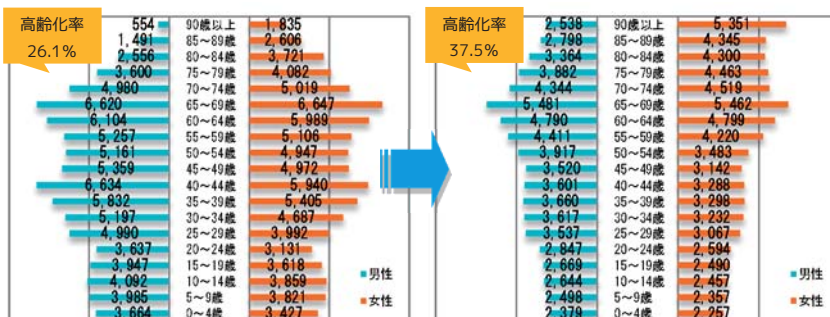
今後は拡大成長を前提としたまちづくりから、これまで整備してきた都市基盤や既存施設を有効活用するとともに、人口減少下であっても一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・商業施設等の都市機能や公共交通網の維持を図り、持続性の高いまちづくりへ転換することで、生活のサービス水準や地域のコミュニティが維持された暮らしやすい居住環境を形成していくことが求められます。

《人口の推移》



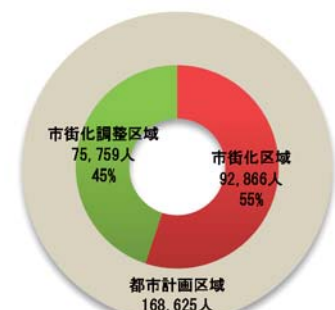
出典：第2次磐田市総合計画、推計値は磐田市人口ビジョン<sup>\*11</sup>及び国立社会保障・人口問題研究所<sup>\*12</sup>

《年齢別人口(2015年(H27年)→2040年)》



出典：国勢調査(2015年(H27年))、国立社会保障・人口問題研究所(2013年(H25年))

《区域区分別の人口》



出典：都市計画基礎調査<sup>\*13</sup>  
(2011年(H23年))

### 市民意向<sup>※</sup>

・計画の改定にあたり「人口減少・少子高齢社会に対応したまちづくり」を重要とする意向が多い

※2015年(平成27年)まちづくりアンケート調査結果より



## (2) 土地利用

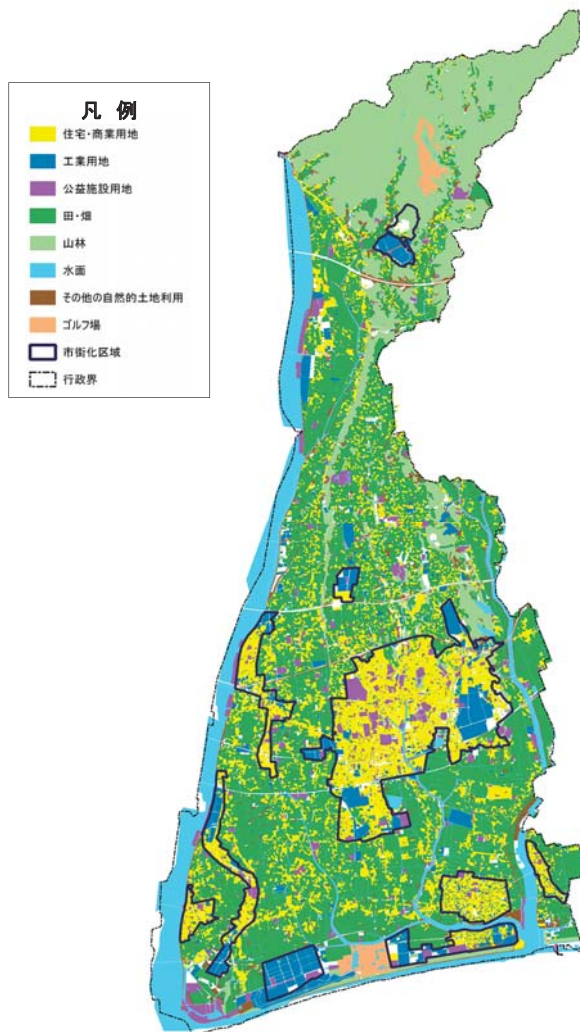
本市では、市域の約99%を都市計画区域に指定し、そのうち約17%が市街化区域となっています。市街化区域内では90%以上が都市的土地利用となっており、住宅用地と工業用地の占める割合が高くなっています。

人口集中地区<sup>\*14</sup>は、1985年(昭和60年)に磐田駅北側から国道1号南側までの商業地域を中心に展開しており、その後は周縁部へと拡大し、その面積は2010年(平成22年)までの間に約570haから約1,480haに拡大しています。

### 課題2：計画的な土地利用の規制・誘導による人口密度の維持・向上

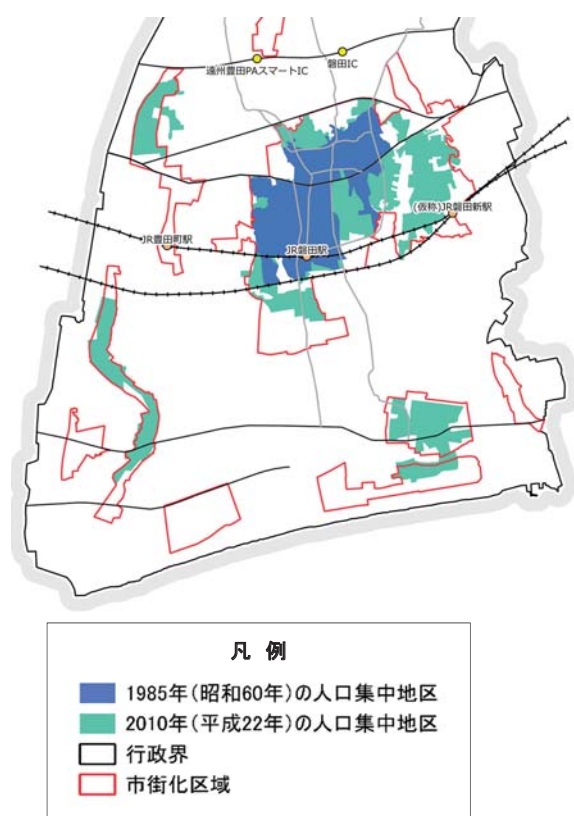
区域区分や用途地域等の都市計画制度により適切な土地利用の誘導を図り、住居系の市街化区域面積の拡大、市街地人口の低密度化及び無秩序な郊外開発を抑制することが求められます。

≪土地利用現況図≫



出典：都市計画基礎調査（2011年(H23年)）

≪人口集中地区変遷図≫



出典：都市計画基礎調査（2011年(H23年)）

### 市民意向

・「集約連携型都市構造（必要性73.9%）」の考え方を必要とする意向が多い



## (3) 産業

本市は、企業とともに発展してきた工業都市であり、積極的な工業団地の整備や企業誘致の効果も加わって全国有数の製造品出荷額を誇っています。

また、近年では遠州豊田 PA スマート IC 南側に次世代型の農業<sup>\*15</sup>を誘致するなど、農業を核とした産業の活性化も期待されています。

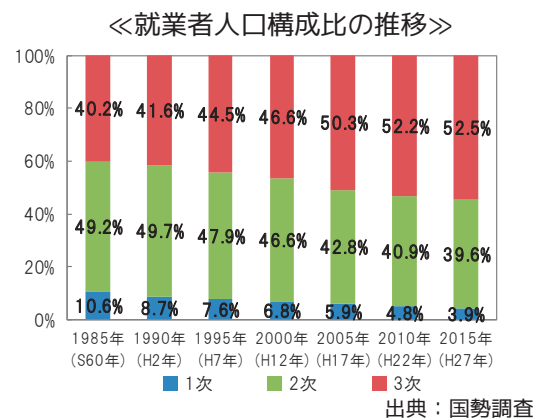
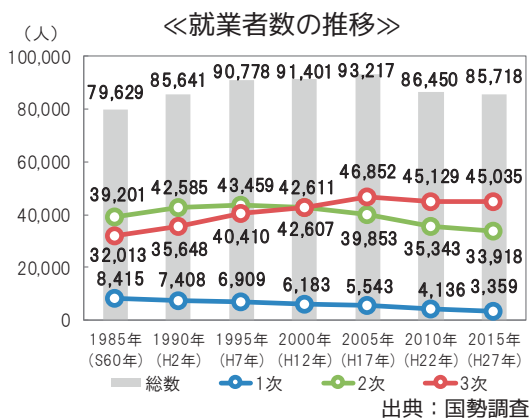
今後は、新東名高速道路の(仮称)新磐田スマート IC の設置や国道 150 号バイパスの整備などにより、広域交通ネットワークのポテンシャルが一層高まり、産業誘致の面で更なる発展の可能性を秘めた都市であると言えます。

### 課題 3：市の活力を生み出す産業機能の充実

人口減少に伴う市の活力低下が懸念される中、優良農地の保全を基本としながら、広域交通基盤を活かした産業機能のより一層の充実により、今後も継続的な雇用の場の確保や地域経済の活性化を図り、都市の活力を持続的なものとする必要があります。

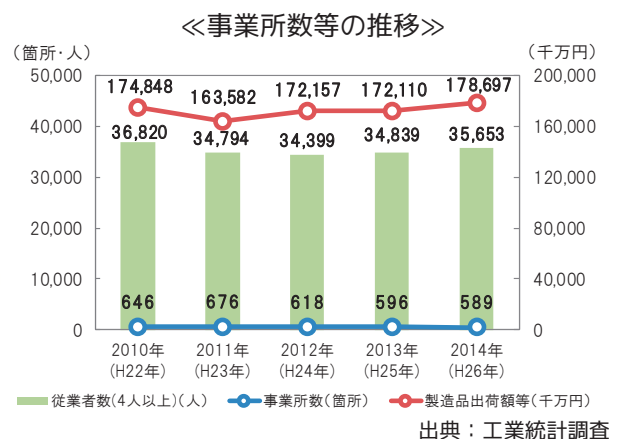
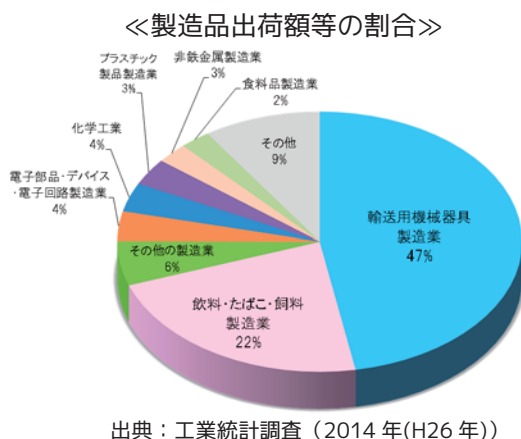
### ■ 就業者数

本市の総就業者数は約 8.6 万人で、産業別では第 2 次産業が約 3.4 万人(約 40%)となっており、就業者比率は県平均の約 32%を大幅に上回り、工業都市である本市の特性を示しています。



### ■ 工業

本市の製造品出荷額等のうち、輸送用機械器具製造業が 47%、飲料・たばこ・飼料製造業が 22%を占め、事業所数は微減、従業者数及び製造品出荷額等は横ばいで推移しています。



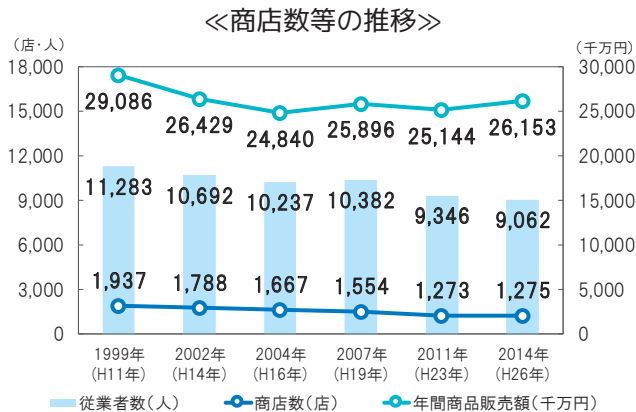




## ■商業

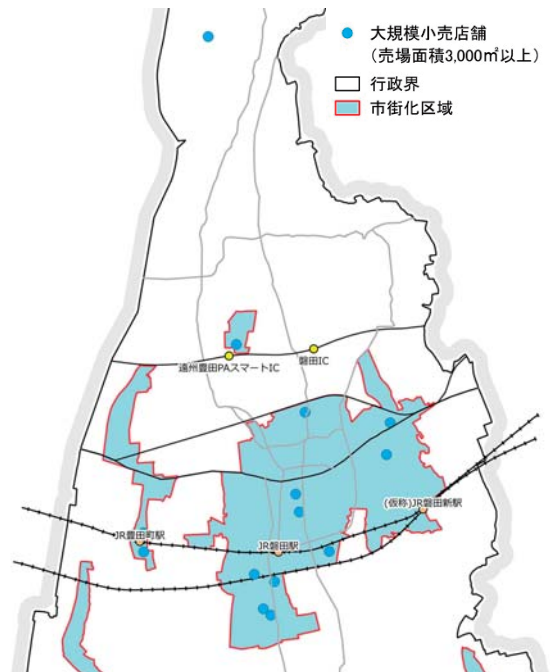
商店数、従業者数は減少傾向にあり、年間商品販売額は、横ばいで推移しています。

近年は、広域道路を活用した大規模小売店舗の立地が進み、中心市街地における商業活動が停滞しつつあります。



出典：商業統計調査、経済センサス

《大規模小売店舗の分布》

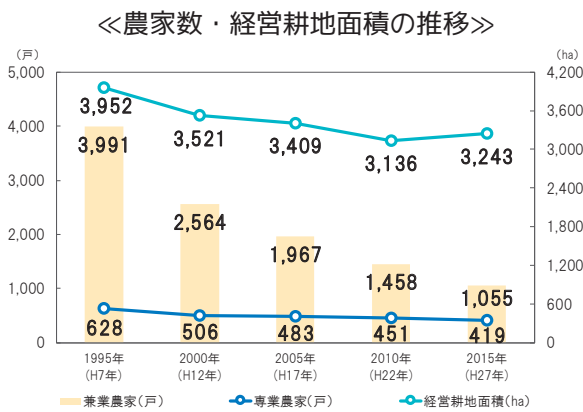


出典：国土数値情報、iタウンページ

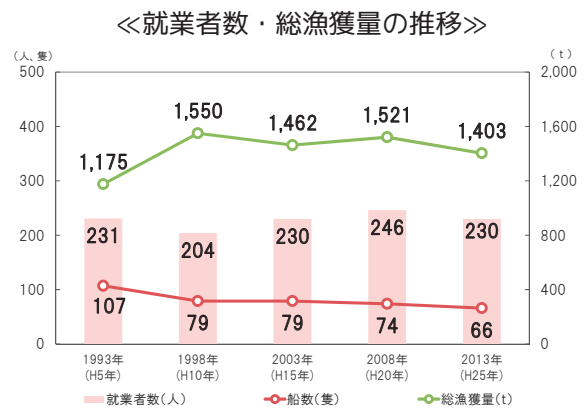
## ■農林水産業

農業は経営耕地面積や専業及び兼業の農家数ともに減少傾向で、特に兼業農家の減少が著しいです。

漁業は総漁獲量及び就業者数ともに横ばい傾向で、総漁獲量の約99%を占めるしらすについては、県内有数の漁獲量を誇っています。



出典：農林業センサス



出典：漁業センサス、港勢調査

### 市民意向

- ・「就業の場、就業機会の充実（重要度 56.3%）」を重要とする意向が多い
- ・「まちの活性化や就職先の確保に資する工業団地の形成と企業誘致」を望む意見がある

## (4) 防災

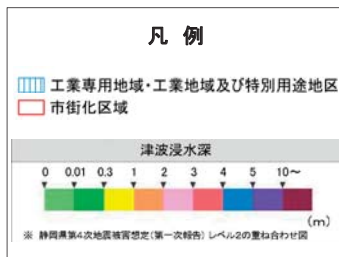
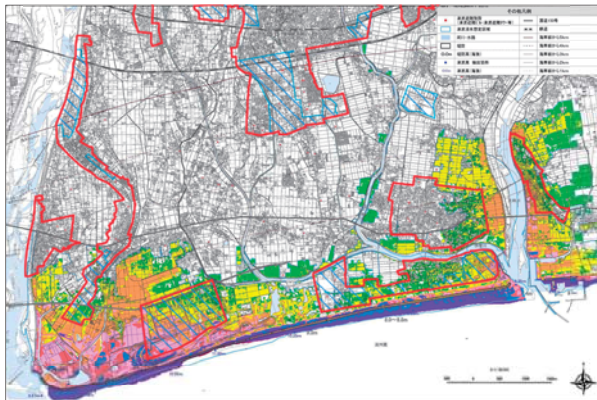
本市は、南海トラフ地震防災対策推進地域<sup>\*16</sup>に指定され大規模地震の発生時には建物の倒壊、津波による浸水、土砂災害等の懸念から事前対策が求められており、津波緊急避難場所の確保や沿岸部では海岸堤防の整備を進めています。

また、大雨時の浸水想定区域や土砂災害危険箇所等が広範にわたっており、安全性の高い都市づくりに向けてポンプ場施設の整備をはじめとする防災対策を進めていますが、地球温暖化に伴う気候変動により水害及び土砂災害の増加や被害の拡大が懸念されています。

### 課題4：大規模災害に対する事前対策

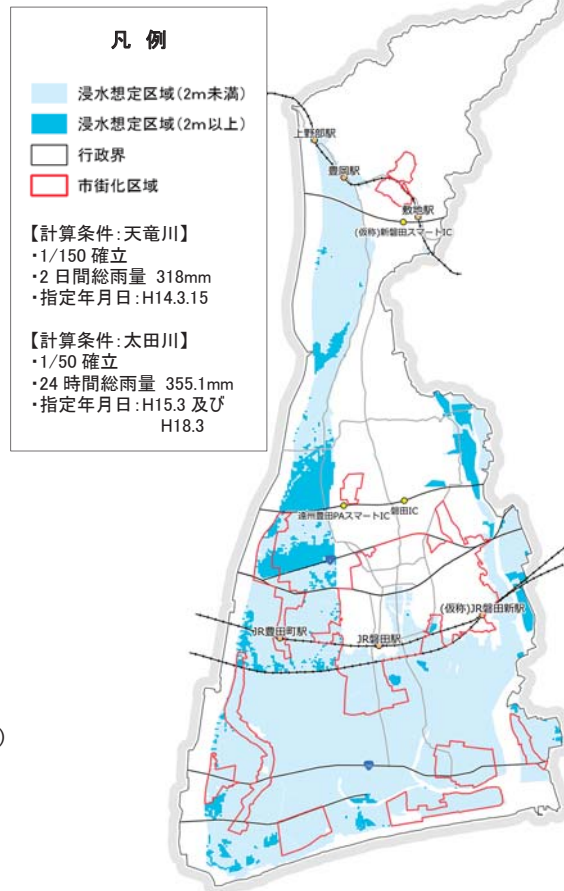
人的・物的被害を最小限に抑えるため、引き続き沿岸部の海岸堤防や防災施設の整備、避難対策の実施等、ハード・ソフトの両面から総合的な取り組みを推進するとともに、近年の集中豪雨を考慮しポンプ場の運転開始基準を見直す等、都市の安全性を高めていくことが重要となります。

≪津波浸水想定区域≫  
(静岡県第4次地震被害想定レベル2)



出典：磐田市津波防災地域づくり推進計画（2015年(H27年)）

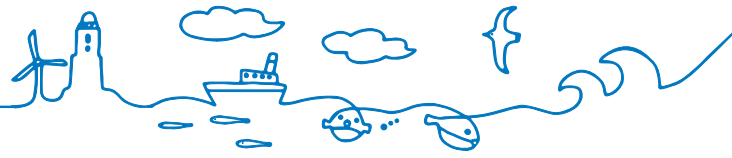
≪洪水浸水想定区域（計画規模）≫



出典：磐田市ハザードマップ<sup>\*17</sup>（天竜川浸水想定区域マップ、太田川浸水想定区域マップ）

### 市民意向

「水害・土砂災害に対する防災対策（重要度 73.9%）」、「災害に強い市街地づくり（重要度 72.2%）」が今後のまちづくりにおいて特に重要とされる



## (5) 道路交通

本市は、日本の大動脈である東名高速道路(磐田 IC、遠州豊田 PA スマート IC)や新東名高速道路をはじめ一般国道 2 路線、主要地方道 6 路線、一般県道 15 路線が通っており、広域圏における中核都市としての役割を担っています。

路線バスは、近隣の浜松市・袋井市等と本市を結ぶ広域 7 路線が運行しており、JR 磐田駅を中心に放射状に路線網を形成しています。

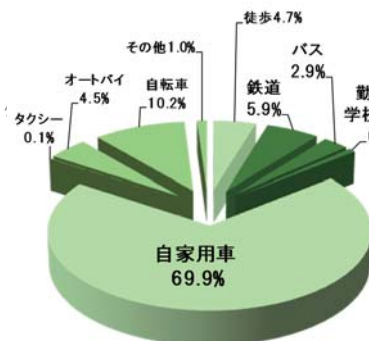
また、鉄道・バスを利用する移動分担率は 1 割に満たず、利用者数の減少からバス路線の縮小が続いています。

このような中、2016 年(平成 28 年)にはデマンド型乗合タクシー<sup>\*18</sup>の運行エリアが市内全域をカバーし、さらには(仮称)JR 磐田新駅の開業、(仮称)新磐田スマート IC の供用開始を予定しています。

### 課題 5：広域都市圏に対応した都市の骨格と中心の創出

広域連携軸や公共交通網の形成により、市民・来訪者の活動の場となる中心市街地の充実を図り、人・モノの流れや交流を効果的に促す中核都市にふさわしい都市構造を構築していくことが重要となります。また、移動手段については、自家用車主体から、本格的な高齢社会に対応する公共交通の役割も重要となってきます。

《市内の移動分担率》

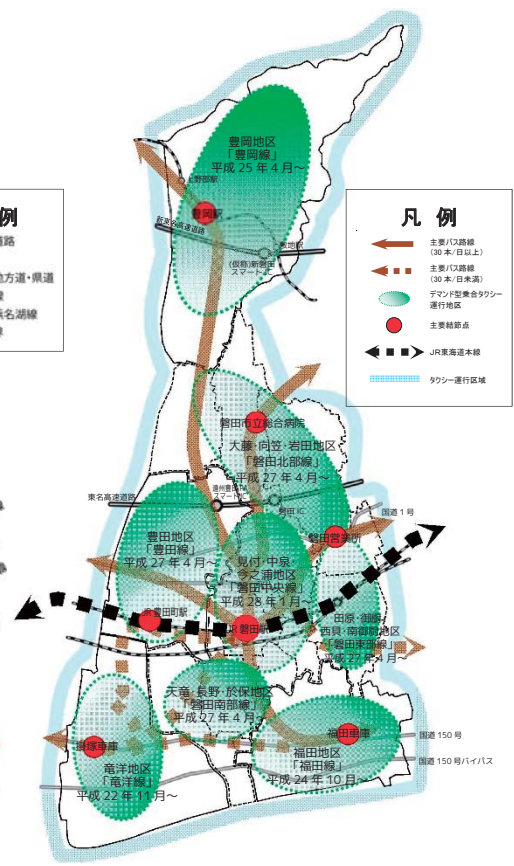


出典：国勢調査（2010 年（H22 年））

《広域道路網図》



《公共交通ネットワーク図》



### 市民意向

・「徒歩・自転車での移動のしやすさ（満足度 8.0%）」、「公共交通の充実（満足度 7.4%）」の満足度が低い  
 ・「交通弱者の移動手段の確保（重要度 69.0%）」を重要とする意向が多い



## (6) 環境・歴史・文化

本市は、桶ヶ谷沼に代表される貴重な自然環境をはじめ、磐田原台地の斜面緑地、北部の森林地域、南部の遠州灘海岸、天竜川・太田川水系の水辺など、良好な自然資源に恵まれています。これらの自然資源は、環境面のみならず、景観や防災面等で重要な空間となっています。

また、遠江国分寺に代表される歴史文化やジュビロ磐田を通じたスポーツ文化などの魅力も豊富に備えています。

### 課題6：豊かな自然環境や歴史・文化的資源の保全と活用

市を特徴づける自然及び歴史・文化的資源の保全・活用を図ります。また、無秩序な土地利用の拡大を抑制するとともに、身近な緑地や農地の保全・調和に努め、環境への配慮を進めていくことが求められます。

#### <<自然環境>>



▲北部の森林地域



▲遠州灘海岸

#### <<歴史・スポーツ>>



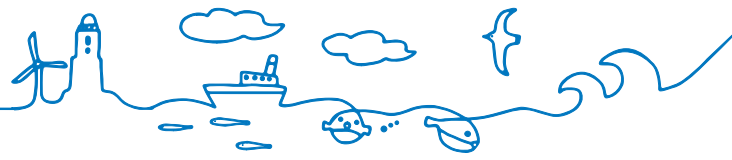
▲特別史跡遠江国分寺



▲ジュビロ磐田ホームゲーム小学生一斉観戦

#### 市民 意向

・「市の特徴を活かした磐田市らしいまちづくりの推進」を望む意見がある



## (7) 都市経営

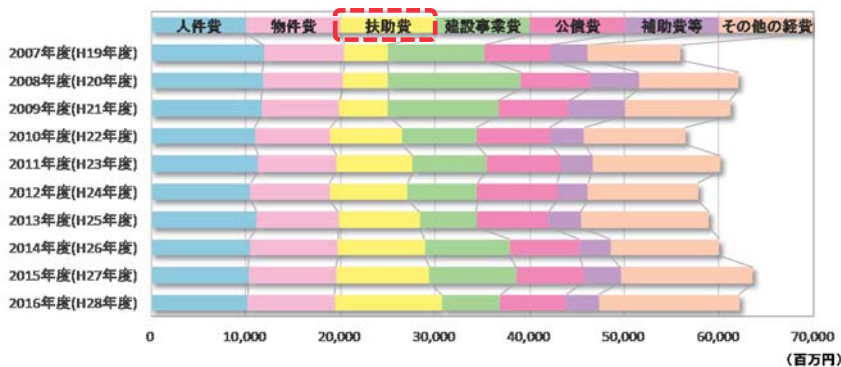
本市の財政状況は、少子高齢化等に伴う扶助費の占める割合が年々高まっており、高齢化の進展によりさらなる増加が想定されます。このような中、公共施設等のインフラ資産の老朽化等に対応した維持管理コストの増大が予測されており、厳しい財政環境の中、公共施設の統廃合等を進めていますが、行政が主体となって全ての課題に対応していくことは困難な状況です。

### 課題7：都市経営の効率化・課題に応じたまちづくりの展開

今後のまちづくりにおいては、既存の公共施設の集約及び機能の複合化等をさらに推進することや行政主体のまちづくりから民間の活力を活かしたまちづくりへの転換など都市経営の効率化が求められます。また、まちづくりの推進にあたっては、これまで以上に地域の特性や課題を把握し、市民・NPO<sup>\*19</sup>・企業等の意向を十分に踏まえた上で、進めていくことも重要となります。なお、高齢化が進み、地域力の衰退が懸念されるため対応が必要となります。

#### <<財政の状況>>

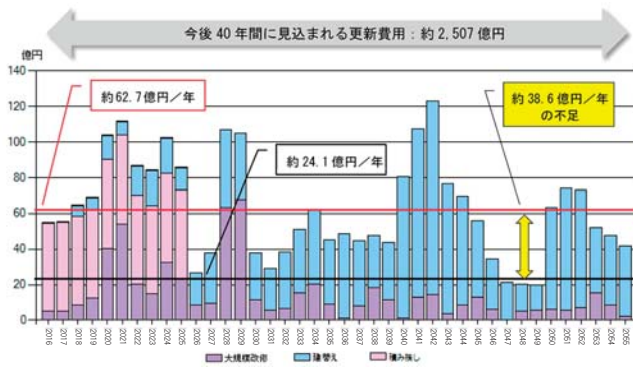
【歳出構造の変化】



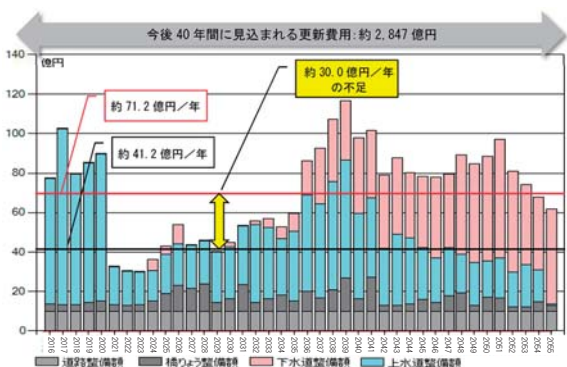
出典：磐田市公共施設等総合管理計画（2015年(H27年)）、市政報告書

#### <<公的不動産の状況>>

【ハコモノ施設・インフラ資産（建物）の更新費用】



【インフラ資産（建物除く）の更新費用】



出典：磐田市公共施設等総合管理計画（2015年(H27年)）

#### 市民意向

・「市民の意向を取り入れたまちづくり」を望む意向が多い

### \*10：市街化調整区域

都市計画区域における区域区分(線引き)のひとつで、市街化を抑制すべき区域のこと。

### \*11：磐田市人口ビジョン

まち・ひと・しごと創生法に基づくもので、本市の人口の現状を分析し、人口減少に関する認識を市民と共有するとともに、国や静岡県 of 長期ビジョン及び総合戦略を勘案し、本市における人口の将来見通しを示したうえで、今後目指すべき将来の方向を提示するもの。

### \*12：国立社会保障・人口問題研究所

厚生労働省に設置された国立の政策研究機関で、社会保障と人口問題の政策研究を行う。

### \*13：都市計画基礎調査

都市計画法に定められた都市計画に関する基礎的調査のこと。概ね5年ごとに、人口規模、産業分類別の就業人口規模、市街地の面積、土地利用、交通量などについて、現況及び将来の見通しを調査するもの。

### \*14：人口集中地区

国勢調査において設定される統計上の地区のこと。人口が5,000人以上で、かつ、人口密度の高いエリア(原則として人口密度が1km<sup>2</sup>あたり4,000人以上)が隣接するエリアのこと。

### \*15：次世代型の農業

ICTを活用した環境制御により大規模施設園芸や植物工場、種苗開発、ロボット技術の活用などにより生産性を高め、農水産物の高付加価値化の技術革新をめざす、新しい農業のビジネスモデル。

### \*16：南海トラフ地震防災対策推進区域

地震防災対策を推進する必要がある地域。

### \*17：ハザードマップ

自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもの。

### \*18：デマンド型乗合タクシー

乗り合いにより、利用者それぞれの希望時間帯、乗車場所などの要望(デマンド)に応える乗り合いタクシー。予約により、乗車場所、目的地まで向かう。

### \*19：NPO(特定非営利活動法人)

「Nonprofit Organization」の略で、民間非営利組織のこと。医療・福祉、環境、文化・芸術、まちづくり、教育等、さまざまな分野で活躍する民間の営利を目的としない民間団体の総称。



# 2章

---

## 全体構想

1. 将来都市像と都市づくりの目標
2. 将来都市構造
3. 分野別基本方針



## 1 将来都市像と都市づくりの目標

第2次磐田市総合計画に示すまちの将来像や、今後の都市づくりにおいて考慮すべき社会情勢を踏まえ、都市計画マスタープランにおける将来都市像を以下のとおりとします。

### 将来都市像

## まちの活力が次代に持続する都市 磐田

～ 豊かな自然や歴史・文化と共生し 人にも企業にも選ばれる魅力的な磐田 ～

### 都市づくりの目標

※将来都市像を実現するための都市づくりの目標

#### ①磐田市の特性を活かした

##### 「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」型の都市づくり

人口減少・少子高齢化が進む中、市民が暮らしやすい居住環境を形成するため、JR 駅周辺や地域住民の生活を支えてきた点在するまちの拠点を公共交通で結ぶ「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」型の都市づくりを進めていきます。

特に JR 駅周辺は、これまでに整備した都市基盤の有効活用により都市機能の維持・充実を図り、開業が予定されている(仮称)JR 磐田新駅周辺は、新たな都市機能の誘導により求心性を持つ都市づくりを進めていきます。

また、都市機能の集約により低炭素型<sup>\*20</sup>の都市づくりにもつながります。

#### ②広域都市基盤を活かした市の活力を高める都市づくり

人口減少下においても都市の活力を維持していくため、高速道路や国道等の広域交通基盤を有効に活用し、企業の産業活動の場となる新たな工業・流通業務等の土地利用を進めます。

また、既存の工業団地等の機能維持を図ることで継続した雇用の場を確保していきます。

#### ③効果的な都市基盤整備や土地利用の適正誘導による安全性の高い都市づくり

市民が安心して暮らせ、企業も安全に操業を続けられる環境形成に向け、災害発生時の被害を未然に防ぐための防災施設等の整備や、災害発生時の円滑な対応を可能とする緊急輸送路<sup>\*21</sup>や避難施設等の充実を図ります。

また、土石流や急傾斜地崩壊等の災害リスクの高い箇所については、開発を抑制し、様々な面から安全性の高い都市づくりを進め、防災関連計画との整合も図ります。

#### ④地域の特性を活かした官民連携による都市づくり

豊かな自然や歴史・文化資源を後世に継承し、市の魅力を守り高めていくとともに、地域の多様な課題に対応していくため、市民・事業者・行政の連携のもと、地域の特性を活かした都市づくりを進めていきます。

### < 主要課題 >

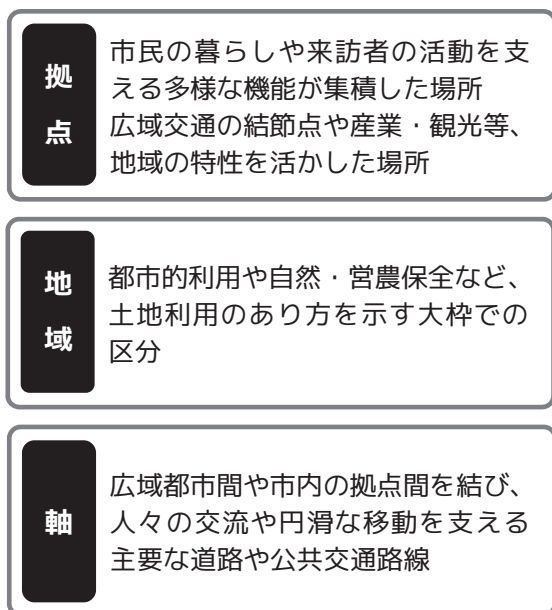
- |                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| 1 持続可能なまちづくりによる人口減少や高齢化への対応   | 5 広域都市圏に対応した都市の骨格と中心の創出   |
| 2 計画的な土地利用の規制・誘導による人口密度の維持・向上 | 6 豊かな自然環境や歴史・文化的資源の保全と活用  |
| 3 市の活力を生み出す産業機能の充実            | 7 都市経営の効率化・課題に応じたまちづくりの展開 |
| 4 大規模災害に対する事前対策               |                           |



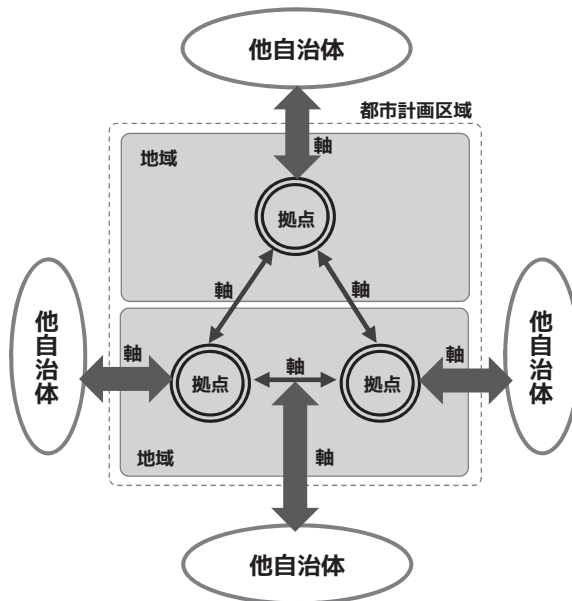
## 2 将来都市構造

### 2-1 将来都市構造とは

将来都市構造は、市の成り立ちや将来の人口見通し等を踏まえ、将来の都市の骨格構造を示すもので「拠点」、「地域」、「軸」の三つの要素により構成します。



◆拠点・地域・軸の関係性のイメージ



### 2-2 将来都市構造構築の二つの視点

将来都市構造を考える上では、大きく以下の二つの視点が必要となります。

#### (1) 市民の持続可能な暮らしを実現する視点

人口減少・高齢化への対応が求められている今、本市においては拡大型の都市づくりを進めるのではなく、JR 駅周辺や旧来から地域住民の生活を支えてきた拠点に日常生活に必要な医療・福祉・商業施設等の都市機能を誘導し、それら拠点を公共交通で結ぶことで、コンパクトにまとまりのある市街地を形成し、将来にわたって持続可能な暮らしを実現していきます。また、豊かな自然環境は、市民にやすらぎを与える空間として共生を図ります。

#### (2) 産業の活性化により市の活力を高める視点

今後想定される人口減少下においても都市の活力を維持するため、広域交通基盤等を活かした産業の誘致を進め、雇用の場の確保を図っていきます。



次ページ以降では、この二つの視点から将来都市構造の考え方を示します。

## 2-3 磐田市が目指す将来都市構造

### (1) 市民の持続可能な暮らしを実現する都市構造

JR 駅や地区の中心部を「拠点」、住宅地や農地など大枠での土地利用区分を「地域」、拠点等を結ぶ道路や公共交通路線を「軸」とし、市民の持続可能な暮らしを実現する都市構造を構築します。

#### ① 拠点

-  **中心都市拠点**（JR 磐田駅周辺）
-  **都市拠点**（JR 豊田町駅周辺、(仮称)JR 磐田新駅周辺、遠州豊田 PA スマート IC 周辺）

JR 駅周辺など広域から多くの人を受け入れる玄関口として、商業・医療・福祉・子育て・教育施設等の多様な都市機能が集積し、にぎわいや都市の活力向上を図る場です。

-  **地域拠点**（豊田、竜洋、福田地区）

地域サービスを主体とした商業・医療・福祉等の都市機能が集積し、地域住民の生活を支える場です。

-  **集落拠点**（豊岡駅周辺）

交通の利便性が確保され、周辺環境と調和したゆとりある集落地です。

-  **交流・レクリエーション拠点**

良好な自然環境や歴史・文化を有し、市民や来訪者の交流を図る場です。

- 竜洋海洋公園周辺
- 豊岡総合センター周辺
- 獅子ヶ鼻公園周辺
- 桶ヶ谷沼、鶴ヶ池周辺
- かぶと塚公園周辺
- 熊野の長フジ周辺
- アミューズ豊田周辺
- 福田漁港周辺
- 静岡産業大学周辺
- ヤマハスタジアム周辺
- 磐田スポーツ交流の里ゆめりあ周辺

-  **コミュニティ拠点**（交流センター\*<sup>22</sup> 周辺）

地域住民の交流を促進し、地域活動の拠点となる場です。

◆ 拠点配置イメージ図





## ②地域

### 利便性の高い市街地地域

市街化区域内の鉄道やバスの利便性が高く、将来にわたり商業・医療・福祉施設等の都市機能や一定の人口密度を保てるエリアです。

### 一般市街地地域

市街化区域内の「利便性の高い市街地地域」以外のエリアです。

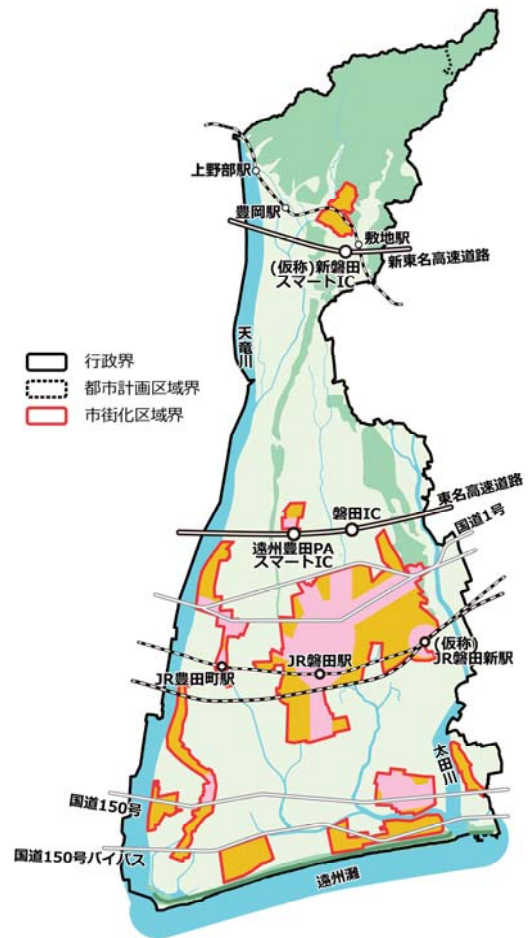
### 農地・集落地地域

市街化調整区域内の農地と集落が共存するエリアです。

### 自然保全地域

市北部の森林や磐田原台地の斜面緑地、海岸堤防機能を兼ね備えた遠州灘海岸の樹林地等のまとまった緑地です。

◆地域配置イメージ図





# 2章 全体構想

## ③軸

### 広域連携軸

広域都市間を結び、広域交通の円滑な処理や産業活動を支える高速道路や主要な幹線道路です。

- 東名高速道路
- 新東名高速道路
- 国道1号
- 国道150号バイパス
- (仮称) 浜松小笠山間広域幹線道路

### 地域連携軸

広域連携軸と各地域間を結び、市内の移動円滑化を図る道路です。

＜＜広域連携軸を補完し、東西間の連携を確保

する道路＞＞

- |               |              |
|---------------|--------------|
| ● 国道150号      | ● (主) 浜北袋井線  |
| ● (主) 掛川天竜線   | ● (県) 磐田袋井線  |
| ● (県) 浜松袋井線   | ● (都) 城ノ越線   |
| ● (都) 磐田笠井線   | ● (都) 富里大久保線 |
| ● (都) 磐田袋井線   | ● (都) 磐田細江線  |
| ● (都) 西貝塚明ヶ島線 | ● (都) 見付本通線  |

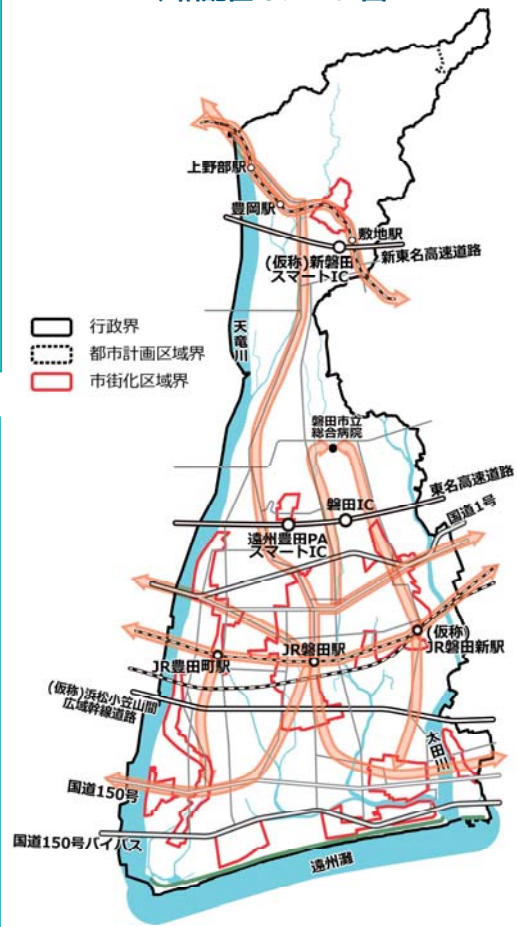
＜＜市内南北間の連携を確保する道路＞＞

- |               |               |                |
|---------------|---------------|----------------|
| ● (主) 磐田天竜線   | ● (主) 磐田福田線   | ● (県) 横川磐田線    |
| ● (県) 磐田駅天竜線  | ● (県) 豊田竜洋線   | ● (県) 磐田停車場長野線 |
| ● (都) 中央幹線    | ● (都) 森下勾坂線   | ● (都) 三ヶ野鎌田線   |
| ● (都) 竜洋磐田豊田線 | ● (都) 豊島加茂線   | ● (都) 東部台地線    |
| ● (都) 小立野豊田線  | ● (都) 駒場竜洋中島線 | ● (都) 福田西幹線    |
| ● (都) 見付岡田線   | ● (都) 一色塩新田線  | ● (都) 午新田東小島線  |
| ● (市) 藤上原岩井幹線 |               |                |

### 公共交通軸

広域から多くの人を受け入れる鉄道や市民の日常生活に必要な移動手段となる駅から拠点を結ぶ基幹的なバス路線です。

◆軸配置イメージ図







## (2) 産業の活性化により市の活力を高める都市構造

東名高速道路や新東名高速道路 IC 周辺等の「産業拠点」、既存の工場集積地等を「産業地域」、これら拠点と地域を結ぶ「産業軸」を配置し、雇用の場の創出や将来にわたり市の活力を高められる都市構造を構築します。

### 拠点・地域・軸

#### 産業拠点

広域交通の利便性に優れた高速道路 IC 周辺や工業都市として本市の発展を支えてきた産業活動の中心的な場です。

- 磐田 IC 周辺
- (仮称)新磐田スマート IC 周辺
- 遠州豊田 PA スマート IC 周辺
- 福田漁港周辺
- 福田南部工専地区
- 竜洋南部工専地区
- 岩井工専地区
- 磐田東部工業団地
- 駒場工業地区
- 十束工業地区
- さぎさか工業団地
- 松之木島工業地区

#### 産業地域

工業系の用途地域や既存の工業等の集積地で産業振興を図る場です。

#### 産業軸

本市の外周部に位置する産業地域と高速道路 IC を結び、大型車等の円滑な通行が確保されている道路です。

- |                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| ● 国道 150 号バイパス | ● (主) 磐田インター線 | ● (主) 掛川天竜線   |
| ● (県) 横川磐田線    | ● (県) 豊田竜洋線   | ● (県) 浜松袋井線   |
| ● (都) 城ノ越線     | ● (県) 豊浜磐田線   | ● (都) 磐田笠井線   |
| ● (都) 午新田東小島線  | ● (都) 駒場竜洋中島線 | ● (都) 西貝塚明ヶ島線 |
| ● (都) 森下匂坂線    | ● (都) 東部台地線   | ● (都) 小立野豊田線  |
| ● (都) 富里大久保線   | ● (都) 三ヶ野鎌田線  | ● (市) 藤上原岩井幹線 |
| ● (市) 大久保藤上原幹線 | ● (市) 大立野福田幹線 |               |

◆都市構造イメージ図

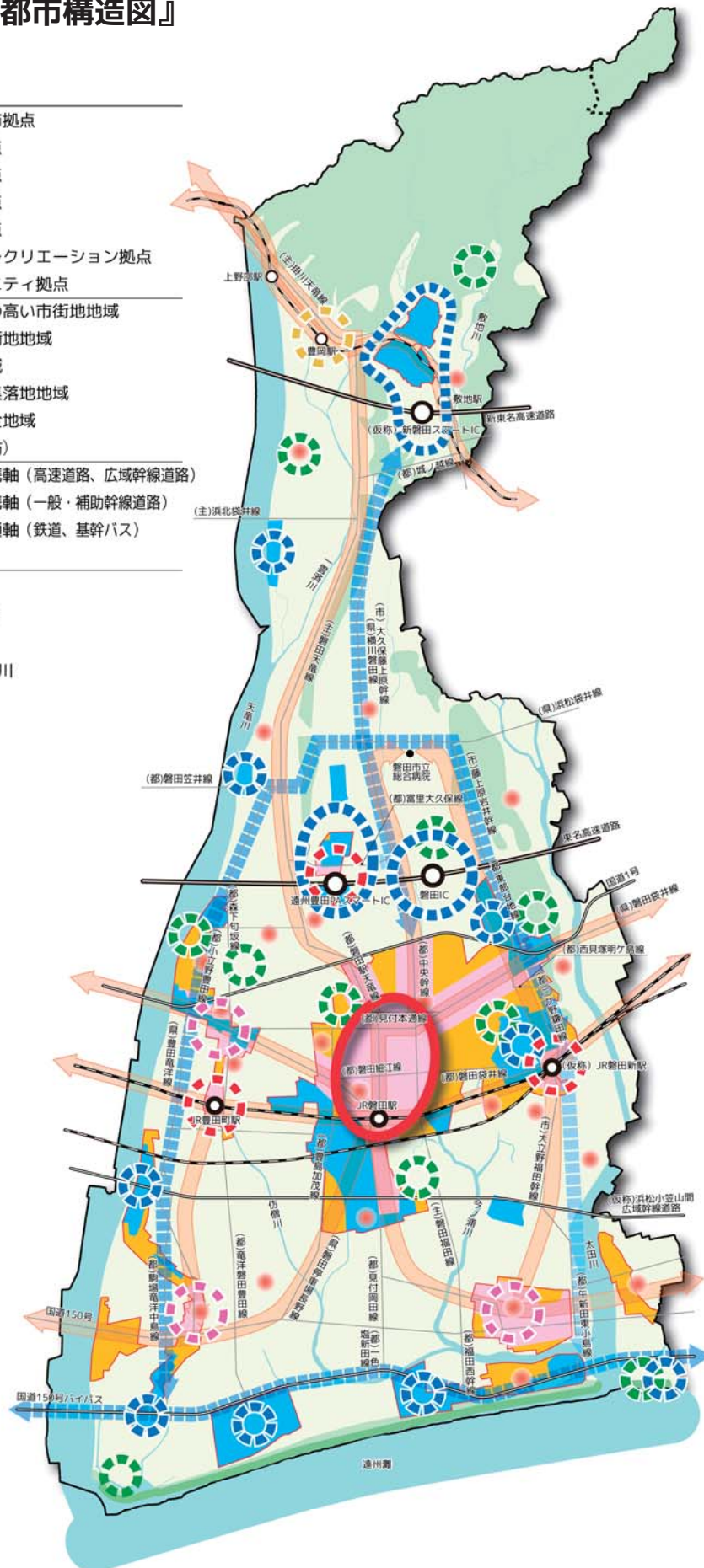


# 2章 全体構想

## 市全体の『将来都市構造図』

凡例

- |    |          |                     |
|----|----------|---------------------|
| 拠点 |          | 中心都市拠点              |
|    |          | 都市拠点                |
|    |          | 地域拠点                |
|    |          | 集落拠点                |
|    |          | 産業拠点                |
|    |          | 交流・レクリエーション拠点       |
|    |          | コミュニティ拠点            |
| 地域 |          | 利便性の高い市街地地域         |
|    |          | 一般市街地地域             |
|    |          | 産業地域                |
|    |          | 農地・集落地地域            |
|    |          | 自然保全地域              |
|    |          | (海岸堤防)              |
| 軸  |          | 広域連携軸 (高速道路、広域幹線道路) |
|    |          | 地域連携軸 (一般・補助幹線道路)   |
|    |          | 公共交通軸 (鉄道、基幹バス)     |
|    |          | 産業軸                 |
|    | 行政界      |                     |
|    | 都市計画区域界  |                     |
|    | 市街化区域界   |                     |
|    | 遠州灘・主要河川 |                     |

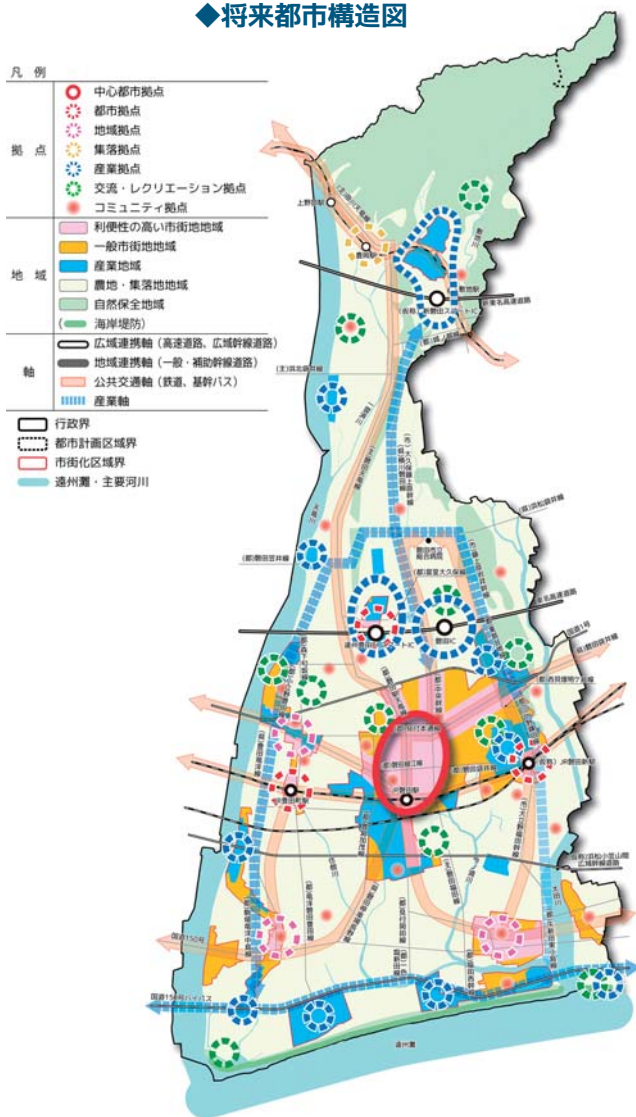




### 3 分野別基本方針

本章では、「将来都市像」の実現に向け、都市計画に関連する8つの分野の基本方針を示します。

◆将来都市構造図



#### 8つの分野

3-1  
土地利用

3-2  
市街地整備

3-3  
道路・交通体系

3-4  
公園・緑地

3-5  
河川・下水道

3-6  
災害に強い都市づくり  
(都市防災)

3-7  
美しくうまいある  
都市づくり(景観)

3-8  
人や環境に優しい  
都市づくり

#### 市街化区域のポイント

- ① 既存の都市機能と都市基盤を活かした市街地形成
- ② 良好な居住環境を維持し生活サービスが保たれた市街地形成
- ③ 工業専用地域等の産業集積地の拡大

#### 市街化調整区域のポイント

- ① 良好な自然環境・景観の保全と活用
- ② 既存集落のコミュニティや居住環境の維持・充実
- ③ 開発と保全のバランスをとり活力向上に向けた土地利用の検討

序章

1章

2章

全体構想

3章

4章



## 3-1 土地利用の基本方針

### (1) 目標

活力があり暮らしやすいまちづくりに向け、将来都市像や地域特性を踏まえた計画的な土地利用の規制・誘導により、市街地として土地利用を図る区域、田園や自然環境として保全する区域など土地利用のあり方を明確にし、メリハリのある土地利用を進めます。

また、都市の活力を高めるため県の内陸フロンティア推進区域<sup>\*23</sup>に位置づけられた事業を推進するとともに、既存制度のほか総合特別区域制度<sup>\*24</sup>等の活用も検討します。

### (2) 方針

<p><b>商業業務地区</b></p>  <p>▲JR 磐田駅北口周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR 駅の駅前地区、遠州豊田 PA スマート IC 周辺の商業系用途地域を商業業務地区とします。</li> <li>▶ JR 磐田駅の駅前北口地区は、駅前広場等の都市基盤が整備されており、拠点としての魅力をさらに高めるため、民間活力の活用等、柔軟な手法により土地の高度利用、商業・医療・福祉施設等の多様な都市機能や都市型住宅を誘導します。</li> <li>▶ JR 豊田町駅及び(仮称)JR 磐田新駅の駅前地区は、駅利用者や観光客等も対象とした地域の中心的な商業・業務施設等の都市機能を誘導します。また、必要に応じて土地の高度利用化を検討します。</li> <li>▶ 遠州豊田 PA スマート IC 周辺は、広域交通の利便性を活かした商業機能の維持を図ります。</li> <li>▶ 遊休不動産の利活用について検討します。</li> </ul>
<p><b>沿道市街地地区</b></p>  <p>▲(都)見付岡田線沿道</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 面整備を伴わない幹線道路沿道を沿道市街地地区とします。</li> <li>▶ 通過交通等の交通量が多い国道 150 号、(県)磐田袋井線、(県)磐田山梨線、(都)見付岡田線の沿道は、来訪者や往来者及び若者に魅力ある沿道サービス機能<sup>*25</sup>を誘導し、にぎわいが持続される土地利用を図ります。</li> </ul>
<p><b>複合市街地地区</b></p>  <p>▲見付本通線沿道</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR 駅周辺、基幹的なバス路線沿線、商業系用途地域を複合市街地地区とします。</li> <li>▶ JR 駅周辺や公共交通沿線の商業業務地区へのアクセスに優れた地区は、駅前地区を補完する商業・医療施設等の都市機能や居住を誘導し、生活の利便性が高い市街地形成を図ります。</li> <li>▶ 竜洋、福田地区は、日常生活に必要となる都市機能や居住の誘導を図ります。</li> <li>▶ 福田、豊浜、JR 磐田駅南地区は、市の地場産業である織物産業の保護と地区の居住環境の保全を図ります。</li> </ul>



<p><b>一般住宅地区</b></p>  <p>▲土地区画整理事業が進められた住宅地（見付美登里地区）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住居系用途地域を一般住宅地区とします。</li> <li>▶用途地域内への住宅開発等を誘導し、人口密度の高い市街地の形成を図ります。</li> <li>▶市街地開発事業等によって面整備された地区は、地区計画や建築協定<sup>*26</sup>等の指定により、将来にわたり良好な居住環境を確保します。</li> <li>▶低中層の住宅系用途地域では、緑豊かなゆとりある良好な居住環境の形成を図ります。</li> <li>▶既成市街地の密集地域は、建替え時のセットバックや建物の耐震化・不燃化を促進し、防災性の高い土地利用を誘導します。</li> <li>▶新市街地は、土地区画整理事業等による市街地整備により良好な居住環境の形成を図ります。</li> </ul>
<p><b>住工複合地区</b></p>  <p>▲石原地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●準工業地域の工場等と居住が共存する地区を住工複合地区とします。</li> <li>▶操業環境の安全性の向上など居住環境に配慮しながら、住宅と工場等が共存する土地利用を図ります。</li> </ul>
<p><b>産業集積地区</b> <b>産業軸</b></p>  <p>▲磐田東部工業団地</p>  <p>▲高速道路 IC 周辺イメージ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●工業系用途地域や工業等集積地を産業集積地区とします。</li> <li>▶周辺の居住環境等との調和に配慮しながら、産業の集積を進めます。</li> <li>▶産業集積地区内の未利用地<sup>*27</sup>は、新たな企業誘致や工場移転の受け皿となる用地として活用します。</li> <li>▶新たな企業誘致等に対応するため、既存の産業集積地区周辺を対象に、機能の拡充や区域の拡大を検討します。</li> <li>●高速道路 IC・スマート IC 周辺（産業集積地区以外も含む）</li> <li>▶高速道路の IC やスマート IC 周辺は、広域交通の利便性に優れた地区であり、企業が進出しやすい立地環境・集積基盤形成のため、魅力ある市街地整備など計画的な土地利用を検討し、産業振興・産業誘致による雇用創出を図ります。</li> <li>●産業軸周辺</li> <li>▶道路整備済みの産業軸周辺は、需要に応じて周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で、工場等の立地を検討します。</li> </ul>

## 2章 全体構想

<p><b>農業・集落調和地区</b></p>  <p>▲田園集落（田原）</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 台地の茶園、低地部の田園など、良好な営農環境の保全を図ります。</li><li>▶ 集落地は、自然環境と調和した住宅地として居住環境の維持を図ります。</li><li>▶ 定住の促進や自然豊かな地域でゆとりある暮らしに資する住宅地を創出するため優良田園住宅制度<sup>*28</sup>等の活用を検討します。</li><li>▶ 交流センター周辺では、日常生活に必要となる日用品店舗等の誘導を検討します。</li></ul>
<p><b>緑地保全地区</b></p>  <p>▲磐田原台地の斜面緑地</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 磐田原台地の緑地や主要河川の水辺空間、遠州灘海岸一帯など、都市の骨格を形成する緑地環境の保全や自然と調和した景観形成を図ります。</li></ul>

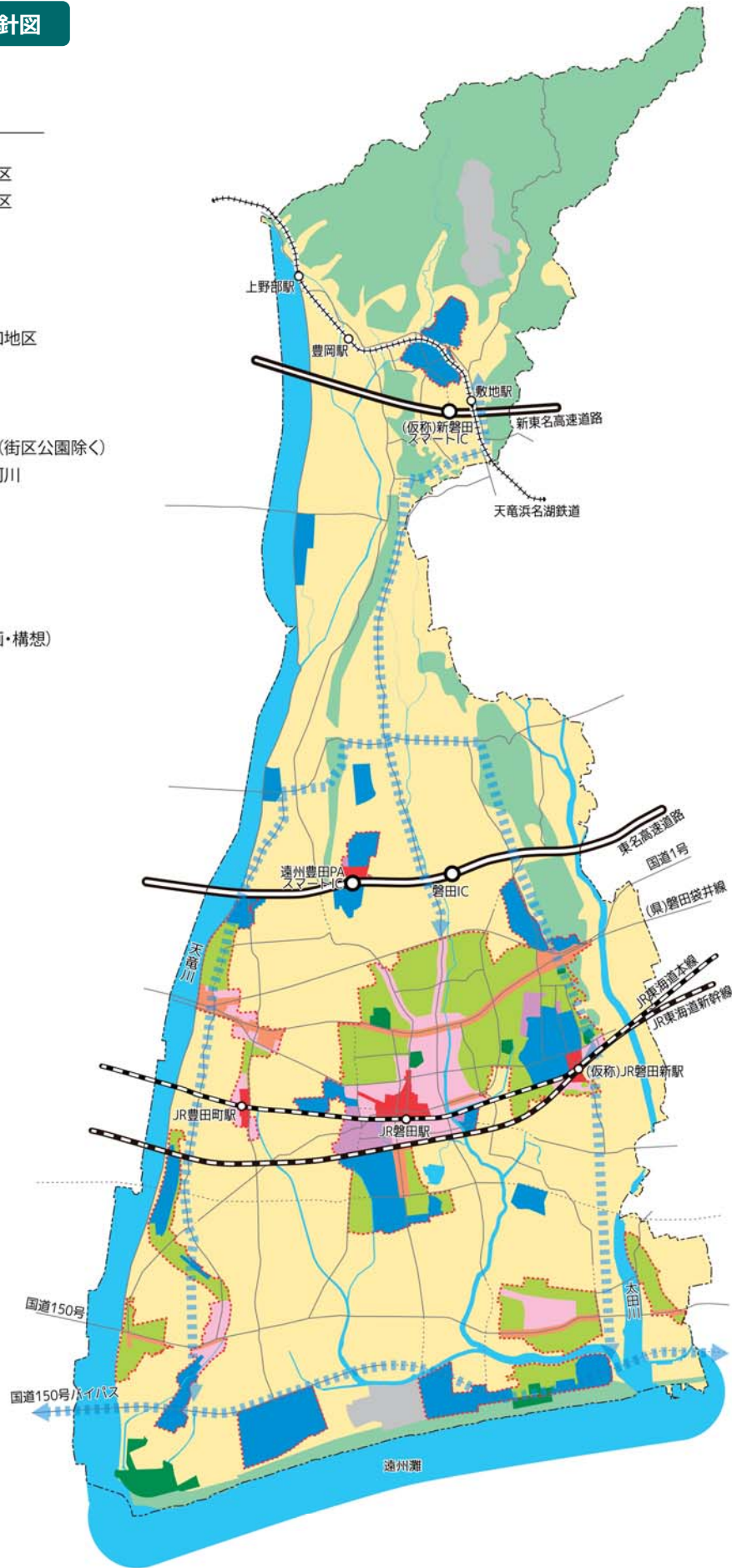




## 土地利用の基本方針図

### 凡例

- 商業業務地区
  - 沿道市街地地区
  - 複合市街地地区
  - 一般住宅地区
  - 住工複合地区
  - 産業集積地区
  - 産業軸
  - 農業・集落調和地区
  - 緑地保全地区
- 
- 都市計画公園(街区公園除く)
  - 遠州灘・主要河川
  - ゴルフ場
  - 高速道路
  - JR線
  - 天竜浜名湖線
  - 幹線道路
  - 幹線道路(計画・構想)
  - 行政界
  - 市街化区域



- 序章
- 1 章
- 2 章
- 全体構想
- 3 章
- 4 章

## 3-2 市街地整備の基本方針

### (1) 目標

秩序ある土地利用の誘導を図るために、既成市街地では、良好な居住環境や産業の振興に向け、引き続き既存ストック\*<sup>29</sup>を活かした基盤整備を進め、新市街地では、本市の活力維持・向上に向けた計画的な市街地整備を進めます。また、集落部は、良好な居住環境の維持に努めます。

なお、市街化区域に隣接した区域については、土地区画整理事業等の見通しが明らかになった段階で市街化区域の編入を検討します。

### (2) 面的整備計画地区の方針

既に事業を実施している地区及び概ね 10 年以内に整備または着手が見込まれる面的整備の実現性が高い地区とします。

計画地区		基本方針	
1	新貝地区 鎌田第一地区	65.5ha	土地区画整理事業等により近隣商業地、準工業地、住宅地等として計画的な市街地整備を推進するとともに、(仮称)JR 磐田新駅を核とした都市基盤の有効活用を図ります。
2	遠州豊田 PA スマート IC 南側地区	16.4ha	広域交通の利便性に優れた地区であり、情報通信技術を活用した新たな農業ビジネスモデルの拠点整備の推進を図るとともに、北側地区の既存商業・工業地域と連携した土地利用についても検討します。
3	見付美登里地区	13.3ha	土地区画整理事業により住宅地等として計画的な市街地整備を推進します。

### (3) 面的整備検討地区の方針

住民の合意形成や農業との調整等を図った上で、将来、面的整備等が見込まれる地区とします。

検討地区		基本方針	
4	(仮称)新磐田スマート IC 周辺地区 (工業系)	調整区域未定	スマート IC の早期開業を目指すとともに、広域交通の利便性に優れた立地特性を活かし工業用地の拡大を検討します。また、適切な土地利用や周辺環境との調和を図るため必要に応じて地区計画制度の活用を検討します。
5	磐田 IC 周辺地区 (工業系)	調整区域未定	広域交通の利便性に優れた地区であり、周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で、工業・流通業務機能等の誘導を検討します。また、適切な土地利用や周辺環境との調和を図るため必要に応じて地区計画制度の活用を検討します。
6	遠州豊田 PA スマート IC 北側地区 (工業系)	調整区域 26.6ha	遠州豊田 PA スマート IC 周辺の市街地に隣接し、広域交通の利便性にも優れた地区であることから、新たな工業用地の拡大を検討します。



検討地区		基本方針
7 駒場地区（工業系）	調整区域 41.4ha	産業集積地に近接し、大型車等の円滑な通行が確保されている幹線道路沿道では、周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で、既存の産業集積地と一体となった新たな産業の集積を図ります。
8 大中瀬地区（工業系）	調整区域 28.3ha	
9 福田地区（工業系）	調整区域 18.4ha	
10 西之島地区（工業系）	調整区域 26.3ha	
11 匂坂地区（工業系）	調整区域 18.2ha	
12 鎌田第二地区	調整区域 42.3ha	鎌田第一地区の市街地に隣接した区域であり、基盤整備と合わせた計画的な市街地の形成を図ります。
13 JR 磐田駅周辺地区	未利用地	未利用地の利活用を図るため、民間主導による土地の高度利用、商業の活性化、良質な住宅の供給を誘導します。
14 JR 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図ります。また、適切な土地利用や周辺環境との調和を図るため必要に応じて地区計画制度の活用を検討します。

## 2章 全体構想

### (4) 市街化調整区域における地区計画の適用の方針

市街化調整区域では、関連法令による「自然環境や農業環境の保全」、「災害危険区域等における安全性を確保すること」を基本とし、人口減少下においても都市の活力を維持するための産業振興に向けた土地利用や既存集落の居住環境の維持を図るため、周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で、必要に応じて地区計画制度の活用を検討します。

地区計画の適用候補地区については、「高速道路 IC・スマート IC 周辺」、「JR 駅周辺」、「建築協定により良好な居住環境が形成されている地区」、「2000 年(平成 12 年)から市街化調整区域における地区計画の適用の方針に定められている地区」とします。

適用候補地区	適用時期の検討
15 (仮称)新磐田スマート IC 周辺地区 (工業系) (再掲)	IC 周辺では、周辺の居住環境に配慮した中で、広域交通の利便性を活かした工業・流通業務機能等の誘導を図るため、地権者等の合意形成や事業の確実性が見込まれた時点で活用を検討します。
16 磐田 IC 周辺地区 (工業系) (再掲)	
17 JR 豊田町駅周辺地区 (住宅系)	JR 豊田町駅周辺という立地特性から、開発の可能性が高く、適切な土地利用の誘導を図るため、地権者等の合意形成や事業の確実性が見込まれた時点で活用を検討します。
18 東新町地区 (住宅系)	建築協定により良好な居住環境が形成されている地区であり、過度な公共投資を新たに生じさせることなく、良好な居住環境の維持を図るため、地区住民の意向や地権者等の合意形成が見込まれた時点で活用を検討します。
19 明ヶ島地区 (住宅系)	
20 中野地区 (住宅系)	
21 緑ヶ丘地区 (住宅系)	
22 大原地区 (住宅系)	
23 合代島上地区 (住宅系)	
24 敷地中～家田地区 (住宅系)	一定の都市基盤が整備されている地区においては、過度な公共投資を新たに生じさせることなく、既存集落の活力維持や定住を図るため、地権者等の合意形成や事業の確実性が見込まれた時点で活用を検討します。
25 合代島下・新開地区 (住宅系)	
26 三家・下神増地区 (住宅系)	
27 上野部地区 (住宅系)	
28 豊岡駅周辺地区 (住宅・商業系)	
29 上神増地区 (住宅・商業系)	豊岡駅周辺や県道沿線の利便性が高い地区においては、周辺環境と調和した沿道サービス施設や日用品店舗等を適切に誘導し、既存集落の活力維持や定住を図るため、地権者等の合意形成や事業の確実性が見込まれた時点で活用を検討します。
30 神増地区 (住宅・商業系)	
31 松之木島・下神増・惣兵衛地区 (商業系)	
32 敷地駅付近地区 (商業系)	

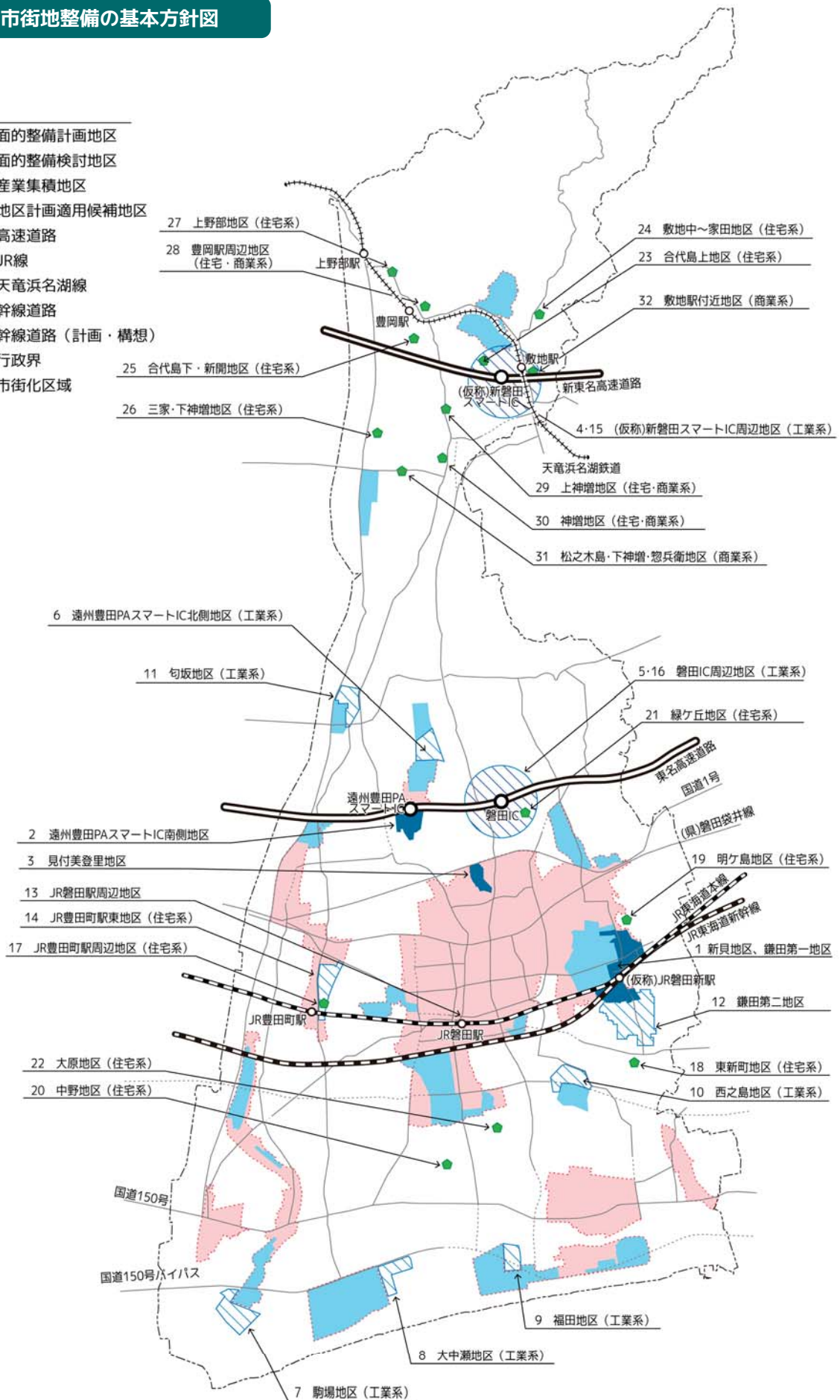




## 市街地整備の基本方針図

### 凡例

- 面的整備計画地区
- 面的整備検討地区
- 産業集積地区
- 地区計画適用候補地区
- 高速道路
- JR線
- 天竜浜名湖線
- 幹線道路
- 幹線道路（計画・構想）
- 行政界
- 市街化区域



# 2章 全体構想

## 3-3 道路・交通体系の基本方針

### (1) 目標

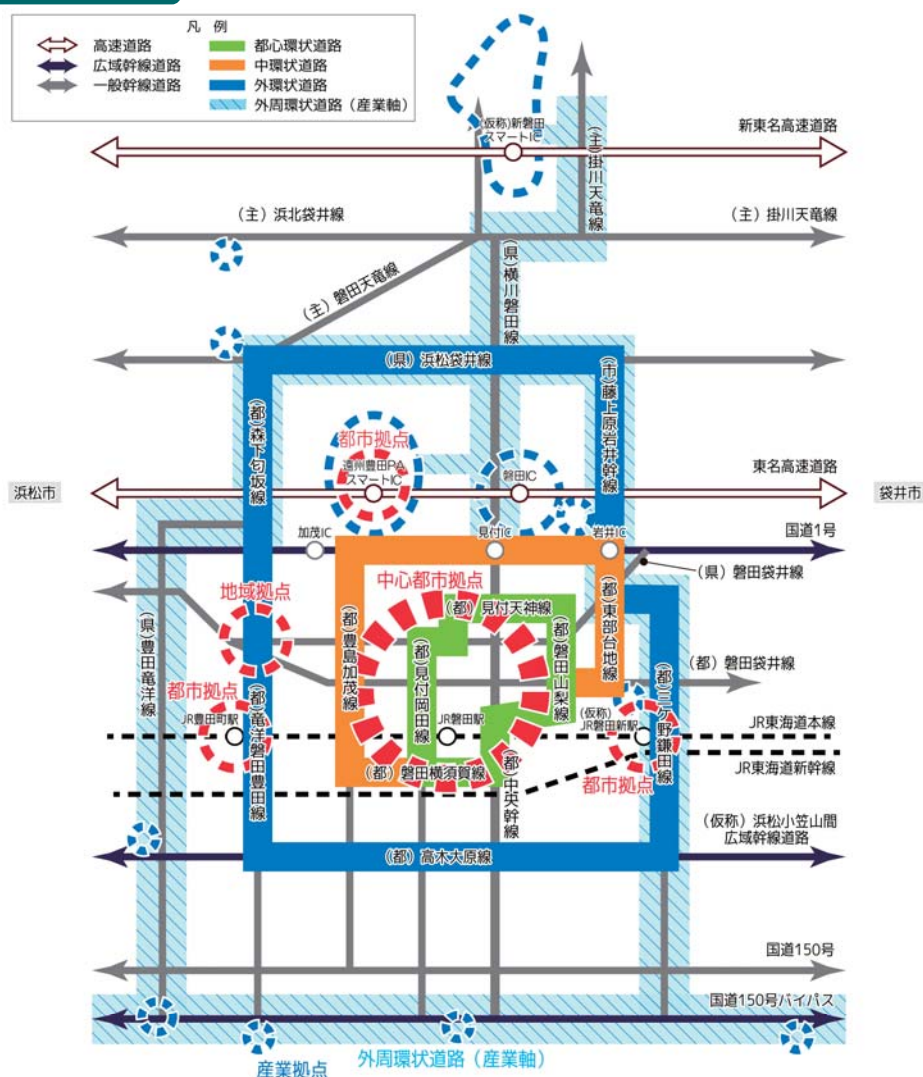
主要道路の体系的な整備、安全で人に優しい交通環境の整備、公的交通機能の充実により、市域での安定した生活を支え、活発な産業活動を促進する道路交通網の形成を目指します。

### (2) 方針

#### ① 主要道路網の体系的な整備

- 広域圏や市内交通の円滑化と拠点間の連携を高めるため、主要道路の計画的な整備を推進し、ネットワークの構築を図ります。 ※産業軸は、既存整備済み道路とする。
- 環境負荷の低減、市街地への通過交通流入の抑制、産業集積地と高速道路IC間の円滑な通行環境を確保するため、環状道路網の構築を図り、合理的な順序で計画的・効率的に整備を進めます。
- 社会情勢の変化に対応した道路整備を進めるため、計画路線の必要性を再検証し、必要に応じて都市計画道路の見直しを進めます。

#### 環状道路網の構成







## ●道路網の配置の方針

道路類型		配置方針		対 象
高速道路		<ul style="list-style-type: none"> <li>国土レベルの幹線道路です。</li> </ul>		東名高速道路（磐田 IC、遠州豊田 PA スマート IC） 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"> <li>広域の通過交通を処理し、本市と浜松市及び袋井市とを連絡する幹線道路です。</li> <li>沿道の土地利用について幅広く検討します。</li> </ul>		国道 1 号（(都)磐田豊田線） 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"> <li>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です。</li> <li>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します。</li> </ul>		国道 150 号（(都)掛塚豊浜線） (県)磐田袋井線（(都)国道 1 号線） (県)横川磐田線～(都)中央幹線～(都)福田西幹線 (都)磐田笠井線～(県)浜松袋井線 (主)浜北袋井線～(都)城ノ越線～(主)掛川天竜線 (都)森下匂坂線～(都)竜洋磐田豊田線 (都)東部台地線～(都)三ヶ野鎌田線～(都)午新田東小島線 (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 (主)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)見付天神線、(県)上野部豊田竜洋線 (県)磐田竜洋線、(県)豊浜磐田線 (県)中野諸井線
補助幹線道路		<ul style="list-style-type: none"> <li>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、安全、快適に利用できるように維持・整備を図り、可能な限り歩道と車道の分離に努めます。</li> </ul>		
生活道路		<ul style="list-style-type: none"> <li>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ります。</li> </ul>		
環状道路	都心環状道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市内の各地域、各拠点を効率的に連絡</li> <li>市街地への通過交通流入の抑制・分散を誘導</li> </ul>	都市中心核の外周部に配置	(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		都市中心部の外周部に配置	国道 1 号、(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		中央エリアの外周部に配置	(県)浜松袋井線、(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)森下匂坂線
	外周環状道路(産業軸)	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業集積地と高速道路 IC 間を効率的に連絡</li> <li>市街地への大型車等の交通流入の抑制を誘導</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高速道路 IC 間や産業集積地を結ぶ道路</li> <li>通行上及び避難時においても有効な道路</li> </ul>	国道 150 号バイパス、(県)豊田竜洋線、 (県)浜松袋井線、(県)横川磐田線、 (主)磐田インター線、(都)磐田笠井線、 (都)城ノ越線、(主)掛川天竜線、 (県)豊浜磐田線、(都)駒場竜洋中島線、 (都)西貝塚明ヶ島線、(都)午新田東小島線、 (都)東部台地線、(都)小立野豊田線、 (都)森下匂坂線、(都)富里大久保線、 (都)三ヶ野鎌田線、(市)藤上原岩井幹線、 (市)大久保藤上原幹線、(市)大立野福田幹線

## 2章 全体構想

### ② 安全で人に優しい交通環境の整備

- 歩行者や自転車の安全性と快適性を高めるため、歩道や自転車道の適切な維持管理に努めるとともに、自動車利用の削減による環境負荷の低減につなげます。
- 公共施設や駅周辺等は、ユニバーサルデザイン<sup>\*30</sup>に基づいた整備・改修を進め、高齢者等の誰もが移動しやすい交通環境の維持を図ります。

### ③ 公共交通機能の充実

- 公共交通（鉄道や路線バス）は、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」型の都市づくりを支える重要な路線として、都市拠点や公共交通沿線への都市機能や居住の誘導とあわせて維持を図ります。
- (仮称)JR磐田新駅の設置を推進するとともに、駅アクセス道路や駐輪場の整備により交通結節機能の充実を図ります。
- デマンド型乗合タクシーは、交通弱者に対して効果的で、継続性の高い公共交通手段であるため、通院や買い物などの日常生活に必要な移動手段として確保に努めます。



▲自転車道の整備（JR 豊田町駅北口線）



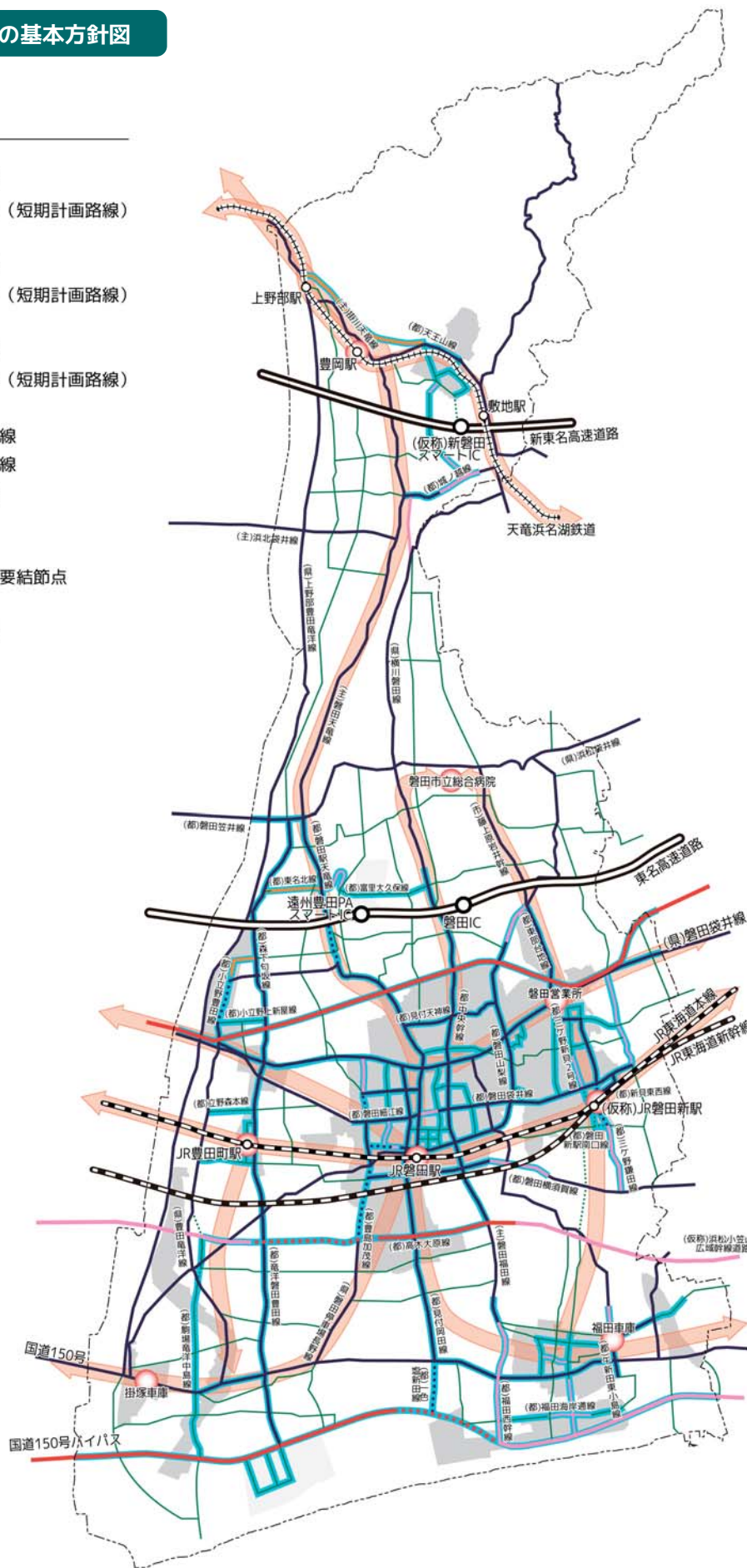
▲交通拠点の充実((仮称)JR 磐田新駅)



## 道路・交通体系の基本方針図

### 凡例

- 高速道路
- 広域幹線道路
- 広域幹線道路（短期計画路線）
- 一般幹線道路
- 一般幹線道路（短期計画路線）
- 補助幹線道路
- 補助幹線道路（短期計画路線）
- 計画・構想路線
- 見直し検討路線
- 都市計画道路
- 公共交通軸
- 公共交通の主要結節点
- JR線
- 天竜浜名湖線
- 行政界
- 市街化区域



序  
章

1  
章

2  
章

全体  
構想

3  
章

4  
章



## 2章 全体構想

### 3-4 公園・緑地の基本方針

#### (1) 目標

骨格的な緑地の保全と活用、公園・緑地の整備、地域緑化への市民参加を総合的に展開し、緑豊かなうるおいのあるまちの形成を目指します。

#### (2) 方針

##### ① 骨格的な緑地の保全と活用

- 磐田原台地の斜面樹林地や茶畑、平野部の水田や畑、天竜川や太田川水系の河川空間、御前崎遠州灘県立自然公園<sup>\*31</sup>に指定されている遠州灘海岸一帯の海浜・海岸林は、まちの骨格を形成する緑地・自然地として保全を図るとともに、環境学習やレクリエーションの場としても活用を図ります。



▲茶畑（藤上原）

##### ② 公園・緑地の保全と整備

- 人が多く集まり市民の憩いの場となっている既存公園は、利用者の安全を確保するため施設の適切な維持管理に努めます。
- 新規の公園・緑地は、配置バランスを考慮し、自然とのふれあい、防災、健康づくりの場等、市民ニーズを踏まえながら整備を推進します。整備にあたっては、地域の植生を活かした多様な緑の確保に努めます。
- 緑道の整備や道路の緑化、主要河川の河川空間など、緑と水辺のつながりにより、まちにうるおいを与える自然空間として保全に努めます。
- 社会情勢の変化に対応した公園・緑地等の整備を進めるため、磐田市緑の基本計画<sup>\*32</sup>の適切な見直しにより計画的な整備を推進します。



▲豊田池田の渡し公園

##### ③ 地域緑化の推進と市民参加

- 市街地における緑を増やすため、街路樹など公共施設における緑化を推進するとともに、地区計画制度の活用により住宅や民間事業者の敷地内緑化を促進します。
- 公園・緑地等の整備や維持管理に対する市民参画を進めます。
- まち美化パートナー制度<sup>\*33</sup>や公園愛護会<sup>\*34</sup>による効率的な公園の維持管理を推進します。
- 市民や地域による緑化活動を促進するため、市民の緑化意識を高める啓発活動、支援体制の整備を図ります。



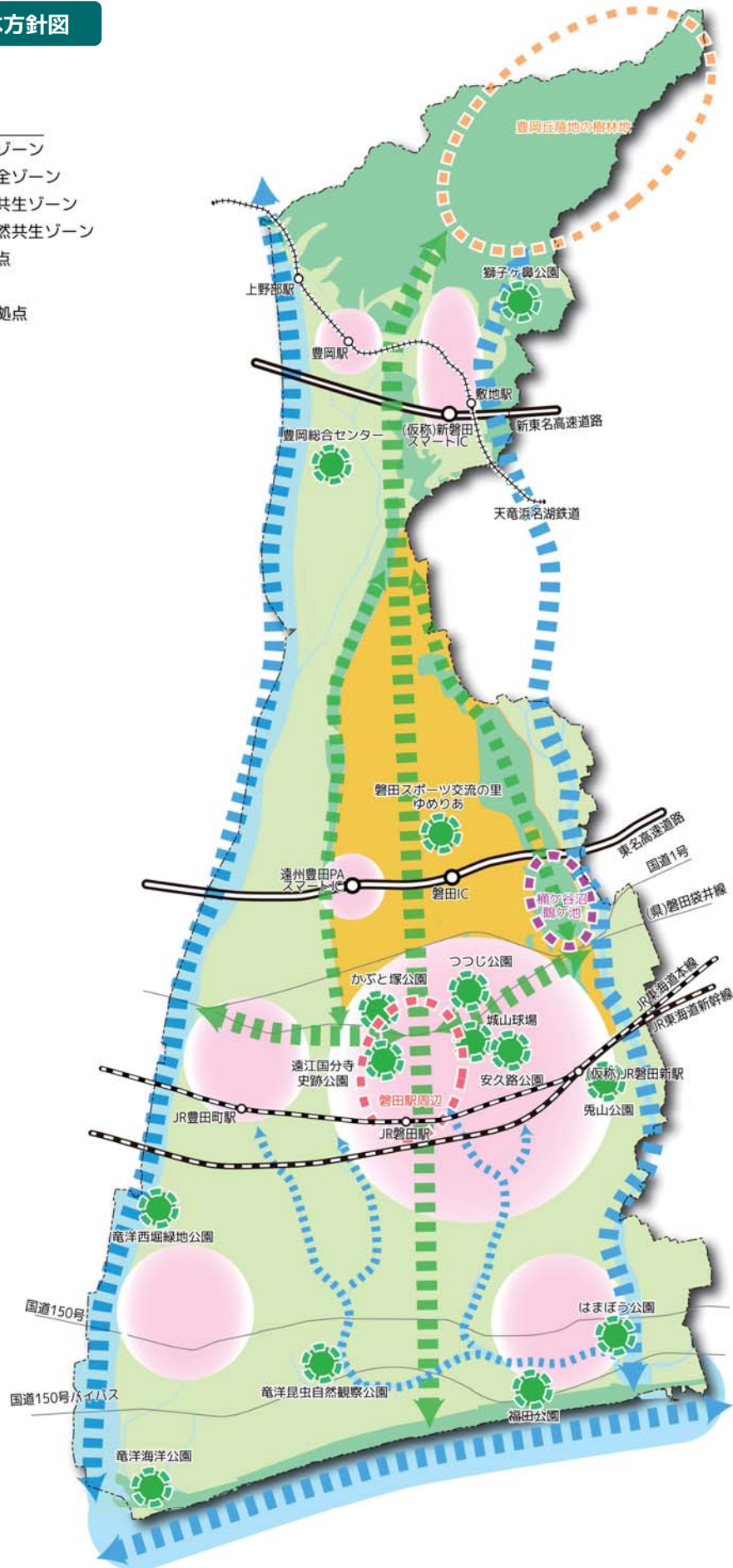
▲都市計画道路の緑化  
(安久路東大久保線)



## 公園・緑地の基本方針図

### 凡例

- 都市の緑創出ゾーン
- 骨格的緑地保全ゾーン
- 田園集落自然共生ゾーン
- 磐田原台地自然共生ゾーン
- 緑ふれあい拠点
- 緑の創出拠点
- 自然環境保全拠点
- 公園緑地拠点
- 水辺の軸
- 緑の軸
- 水辺
- 高速道路
- JR線
- 天竜浜名湖線
- 行政界



- 序章
- 1章
- 2章
- 全体構想
- 3章
- 4章

## 3-5 河川・下水道の基本方針

### (1) 目標

安全でうるおいある河川環境の形成を図るため、計画的な河川改修及び雨水排水施設の整備を進めます。

また、快適で安心安全な生活環境の向上と公共用水域の水質の保全を図るため、地域の特性に応じた計画的な生活排水処理対策を進めます。

### (2) 方針

#### ① 河川及び雨水排水施設の整備

- 浸水被害の軽減を図るため、天竜川水系、太田川水系に属する多くの河川の整備計画との整合に留意しながら、過去に災害のあった河川や排水量の増加が予想される河川は、優先的に整備を推進します。
- 河川改修は、水辺環境への影響を少なくするため、改修面積を最小限に抑え、治水面にも配慮しながら多自然川づくり<sup>\*35</sup>を推進します。
- 近年の集中豪雨の浸水記録等を考慮した上で、都市下水路やポンプ場の排水施設の整備を推進します。また、排水施設の適正な維持管理により、河川の流出能力の向上を図ります。
- 河川を憩いの場・環境学習の場として活用を図るため、河川護岸の親水整備や河川沿いの緑化等を推進します。また、河川の維持管理に関して、市民の参画を継続できる体制づくりについて検討します。

#### ② 汚水処理施設の整備

- 社会情勢の変化に対応した下水道整備を進めるため、公共下水道全体計画の適切な見直しにより、事業計画区域内の計画的な整備を推進します。
- 公共下水道・合併処理浄化槽の汚水処理施設は、良好な水環境の保全や持続的なサービス提供を図るため、磐田市生活排水処理長期計画<sup>\*36</sup>に基づき、効率的かつ効果的に生活排水対策を推進します。
- ライフラインの持続的な機能確保を図るため、下水道施設の長寿命化を推進します。また、災害時にも市民生活に不便をきたさないよう、下水道施設の耐震化を進めるとともに、供用開始区域内の早期接続を促進する普及啓発活動を進めます。
- 公共下水道以外の区域は、水環境の保全を図るため、合併処理浄化槽による生活排水対策を推進するとともに、既存の農業集落排水施設の維持管理に努めます。

(公共下水道計画の概要 (汚水))

処理区	全体計画 (目標 2028 年度)	事業計画 (目標 2019 年度)
磐田地区	2,019 ha	1,686 ha
福田地区	605 ha	518 ha
竜洋地区	705 ha	697 ha
豊田地区	741 ha	645 ha
豊岡地区	315 ha	298 ha
合計	4,385 ha	3,844 ha

資料：磐田市公共下水道全体計画 (2014 年(H26 年))、磐田市公共下水道事業計画 (2014 年(H26 年))

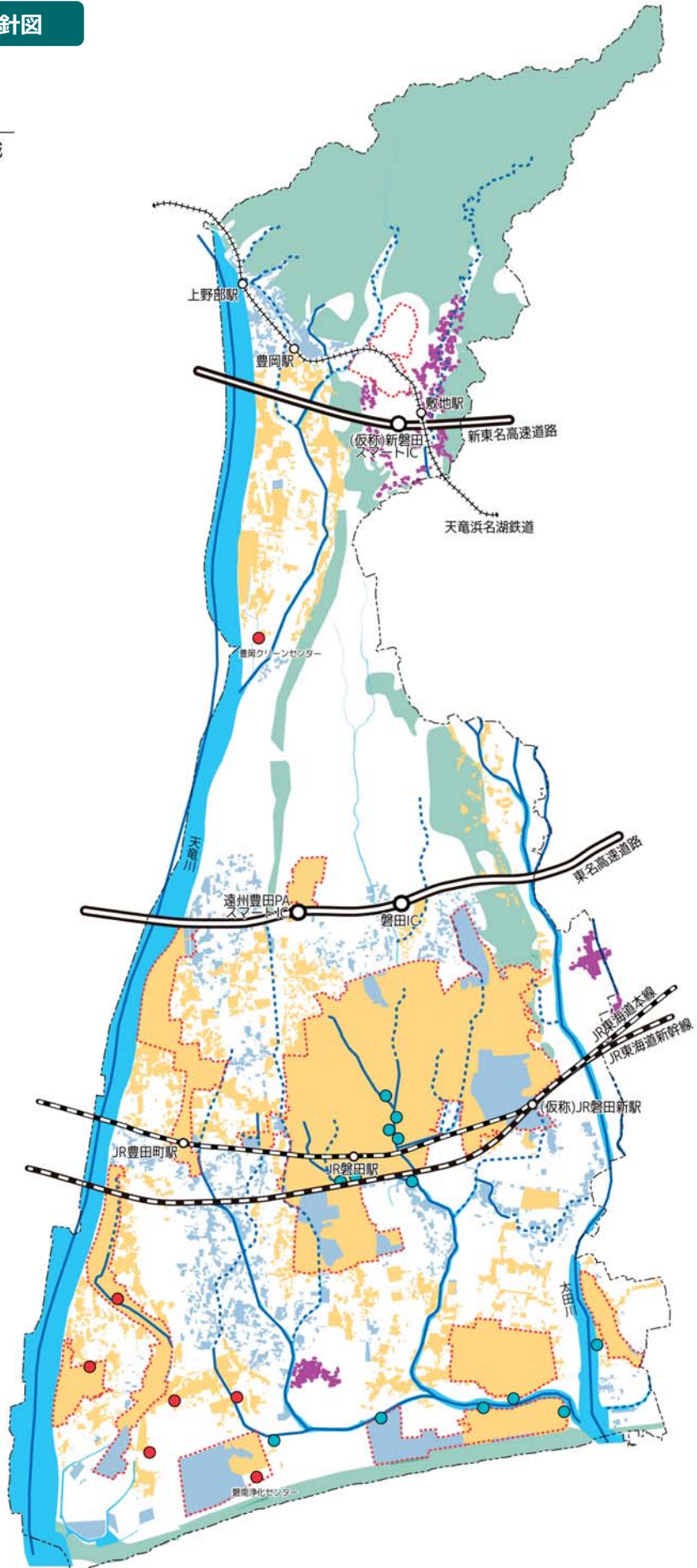




## 河川・下水道の基本方針図

### 凡例

- 公共下水道 整備済区域
- 公共下水道 計画区域
- 農業集落排水処理区域
- 雨水ポンプ場
- 処理場・ポンプ場
- 河川改修済箇所
- 河川未改修箇所
  
- 自然保全地域
- 河川
- 高速道路
- JR線
- 天竜浜名湖線
- 行政界
- 市街化区域



- 序章
- 1章
- 2章
- 全体構想
- 3章
- 4章

## 2章 全体構想

### 3-6 災害に強い都市づくりの基本方針（都市防災）

#### （1）目 標

災害から都市と市民生活を守り、市民が安全に安心して暮らせるよう、効果的な都市基盤整備や土地利用の適正誘導により、災害による被害を最小限に抑えるとともに、避難・救援活動が円滑に行うことができる災害に強い都市づくりを目指します。

また、災害発生時には被害状況を早期に把握し、被害の拡大を最小限に抑えるため、地域で連帯した防災活動の推進など、地域防災力の向上を目指します。

#### （2）方 針

##### ① 防災拠点等の充実

- 避難所・救護所に指定されている施設は、適切な維持管理に努めるとともに、防災倉庫等を整備し、施設の機能の充実を図ります。
- 不特定多数が利用する公共建築物等は、磐田市耐震改修促進計画<sup>\*37</sup>に基づき、計画的に耐震改修等を進めます。
- 公共又は民間施設で、津波や土砂災害等の緊急避難場所として活用できる施設を確保します。
- 公園は、災害時にヘリポートや避難所として活用するため適切な維持管理に努めます。



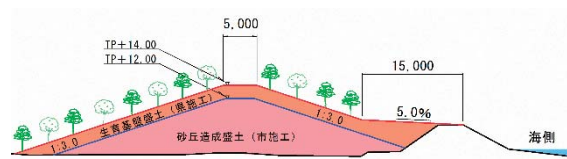
▲磐田市防災センター

##### ② 地震対策・津波対策の推進

- 南海トラフ地震等による地震・津波災害時に、円滑な災害応急対策や迅速な復旧・復興対策を図るために緊急輸送路に指定された道路の整備や橋梁の耐震化を進めます。また、県と連携した海岸堤防の整備を推進します。
- 建築物については、プロジェクト「TOUKAI-0」<sup>\*38</sup>総合支援事業による木造住宅等の耐震化や、緊急輸送路沿道の建築物の耐震化への支援を推進します。
- 災害時に緊急輸送路としての機能を守るため、緊急輸送路への新たな電柱の設置を抑制し、無電柱化を推進します。



▲津波避難施設



▲海岸堤防整備



### ③ 風水害対策の推進

- 河川改修や河川水位監視システム等の整備、久保川治水プロジェクト事業等の浸水対策事業や既存ポンプ場の更新・増設及び長寿命化を推進し、治水機能の強化を図ります。
- 公共施設における緑化や雨水貯留施設等の設置を推進するとともに、民間における雨水流出抑制施設の設置の誘導を図り、水循環環境への配慮と合わせた雨水流出の抑制対策を進めます。
- 土石流や急傾斜地崩壊のおそれがある箇所については、県の土砂災害対策事業の促進を図るとともに、急傾斜地に近接する住宅への移転補助事業や土砂災害警戒区域・特別警戒区域マップ等による周知により、市民の安全を確保します。
- 近年の集中豪雨等の異常気象による水害を未然に防ぐため、引き続き治水対策を進めるとともに、災害時の配備体制の強化や避難情報を迅速に発信します。また、きめ細かな情報収集に努めるとともに、地域の実情に合わせた対応を図ります。



▲今之浦第4ポンプ場

### ④ 地域防災力の向上

- 市民へハザードマップ等の防災情報の提供を推進することにより、市民の防災意識の向上に取り組めます。
- 自助、共助、公助の役割分担を明確にした上で、自主防災組織が行う実践的な防災訓練や防災資機材の整備などへ支援することにより、防災体制の強化を図ります。



# 2章 全体構想

## 都市防災の基本方針図

### 凡例

- 緊急輸送路
- 1次緊急輸送路（県）
- 2次緊急輸送路（県）
- 市指定緊急輸送路
  
- 防災拠点
- 指定避難所
- 救護所を併設する指定避難所
  
- 防火地域
- 防火地域
- 準防火地域
  
- 津波避難施設
- 津波避難施設（公共施設・タワー）
- 津波避難施設（民間施設）
  
- 海岸堤防
  
- 土砂災害危険箇所
- 浸水想定区域（2m以上）
- 河川
- JR線
- 天竜浜名湖線
- 行政界
- 市街化区域





## 3-7 美しくうるおいある都市づくりの基本方針（景観）

### （1）目 標

都市の個性ある魅力やにぎわい、活力を高めていくため、磐田市景観形成ガイドプラン\*<sup>39</sup>の指針に基づき、地域特性を活かした美しさやうるおいの感じられる景観に配慮した都市づくりを進めます。

また、市民のまちづくりへの参加意識を高めながら、市民・地域と行政が一体となった景観づくりを目指します。

### （2）方 針

#### ① 魅力ある都市の顔づくり

- 本市の玄関口としてふさわしい景観づくりを進めるため、JR駅や高速道路に周辺等については、景観に配慮した市街地整備と景観誘導を図ります。また、その他の拠点においても、各拠点の特性に配慮した景観形成を図ります。
- 見付地区、池田地区や掛塚地区では、地域の歴史的・文化的資源と調和した街並みの保全を図ります。特に見付地区では、歩行者の安全性の確保や商業地としての魅力づくりに配慮しながら、地区内に数多く点在する社寺や土蔵等の資源を活かした宿場町や旧東海道筋をイメージさせる街並みの形成を図ります。



▲歴史的市街地（見付地区）

#### ② 多彩な自然景観の保全

- 磐田原台地の斜面緑地、北部山間緑地、天竜川、太田川、仿僧川、今ノ浦川等の河川、遠州灘海岸、磐田原台地の茶園、低地部の田園など、まちの骨格を形成する自然景観の保全に努め、良好な緑地景観の周辺での開発に対しては、適切な景観誘導を図ります。



▲太田川

#### ③ 美しく調和のとれた街並みの形成

- 美しく調和のとれた街並みを形成していくため、民間の開発や建築行為に対して、磐田市景観計画に基づく届出等により適切な景観誘導を図ります。
- 屋外広告物は、周辺の街並みとの調和に配慮するよう静岡県屋外広告物条例\*<sup>40</sup>に基づき、誘導を図ります。
- 道路・公園等の整備や公共建築物の建設・改築時には、周辺景観との調和に配慮した整備を進めます。



▲豊岡中央交流センター  
(2016年度(H28年度)  
静岡県景観賞 最優秀賞)



## 2章 全体構想

### ④ 市民等と市の協働による景観形成

- 市民をはじめ市民活動団体や事業者及び市のそれぞれが、景観形成における役割を認識し、協力を深めながら、一体となって景観形成を進めます。
- 地域固有の景観づくりを促進していくため、磐田市景観条例に基づく表彰制度等を活用します。



▲まち美化パートナー制度  
(今之浦大橋のガードレール塗装)



## 3-8 人や環境に優しい都市づくりの基本方針

### (1) 目 標

都市施設のユニバーサルデザイン化の推進や、コミュニティの育成等による市民が相互に助け合える地域社会づくりにより、誰もが暮らしやすい“人に優しい都市づくり”を目指します。  
また、環境に配慮した建築物等の普及促進や環境負荷の低減などにより、“環境に優しい都市づくり”を目指します。

### (2) 方 針

#### ① 誰もが暮らしやすい都市環境の形成

- 公共施設や多くの市民が利用する民間集客施設等については、ユニバーサルデザインに配慮した誰もが利用しやすい設備・仕様となるよう誘導します。
- 個人住宅については、段差の解消や手すりの設置など、高齢者の自立や介護のしやすさ等に配慮した、住宅の改修について支援を行います。

#### ② 地域活動拠点の充実とコミュニティ活動の活性化

- 地区の拠点施設となる交流センターの機能・体制の充実を図ります。また、自治会など身近な地域での住民が主体となった防犯、防災、福祉等のコミュニティ活動を促進し、市内全域での活性化を図ります。

#### ③ 環境共生型の建築物等の普及

- 住宅等建築物については、省エネルギー化やクリーンエネルギー、再生可能エネルギーの導入を推進するほか、リサイクルしやすい建材の採用など、環境共生型の建築物の普及を促進します。

#### ④ 福祉や環境施策との連携

- 人や環境に優しい都市づくりに関する意識の向上や福祉・環境施策と連携した分野横断的な取り組みを進めます。

### \* 20：低炭素型

地球温暖化の最大の原因といわれる二酸化炭素の排出をできるだけ抑えながら経済発展を図り、安心して暮らすことができる社会づくりを行うこと。

### \* 21：緊急輸送路

地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、あらかじめ指定された道路をいい、一般的に第1次から第3次まで設定されており、市指定の緊急輸送路は、市指定の避難所等を結ぶように設定されている。

### \* 22：交流センター

本市の地域活動拠点として、地域づくり協議会の活動に対する事務支援や相談対応など、地域住民の総合的な窓口としての役割を担う。

### \* 23：内陸フロンティア推進区域

防災・減災と地域成長を両立させた魅力ある地域づくりを実現するため、静岡県が設置する推進区域のこと。指定された区域では、企業立地に関する助成制度の補助率及び限度額の引き上げや設備投資等を行う中小企業への貸付に対する利子補給など、県が重点的な支援を行う。

### \* 24：総合特別区域制度

総合特別区域法に基づくもので、産業集積によって国際競争力の強化を目指す「国際戦略総合特区」と、子育て支援や交通網整備などで地域の活力を高める「地域活性化総合特区」の2種類があり、指定された地区では、規制緩和、税制優遇、財政支援、金融支援などを包括・集中的に実施し、地域経済の成長力を高める仕組みがある。

### \* 25：沿道サービス機能

自動車運転者の利用を対象とした、ドライブイン・コンビニエンスストア・ガソリンスタンド等の施設のこと。

### \* 26：建築協定

建築基準法第11条に基づくもので、一定の区域内における建築物の敷地・用途・形態等に関するルールを住民などの全員合意により協定を定め、良好な居住環境等の形成を図る制度のこと。

### \* 27：未利用地

使用目的が明確ではない更地。空き地や駐車場等の低未利用地も含む。

### \* 28：優良田園住宅制度

市町村が定める「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」に示す区域内で、一定の要件を満たし、周辺の自然環境と調和が図れるものとして「優良田園住宅建設計画」の認定を受けた住宅が建築できる制度。

### \* 29：既存ストック

都市の生活や産業活動の基盤となる、これまでに整備された道路や鉄道、公園、上下水道、学校・病院等のこと。

### \* 30：ユニバーサルデザイン

障害の有無や年齢、性別、人種などにかかわらず、たくさんの人々が利用しやすいように製品やサービス、環境をデザインすること。

### \* 31：御前崎遠州灘県立自然公園

静岡県立自然公園条例により静岡県知事が指定したものの。県最南端、駿河湾と遠州灘を分けるように突き出た御前崎とその周辺の海岸景観を中心に、海浜レクリエーションを主体とする公園。

### \* 32：磐田市緑の基本計画

都市緑地法に基づくもので、市内の緑地の保全と緑化の推進を目的として策定したものの。

### \* 33：まち美化パートナー制度

市民と市が協力して公共の場の美化活動を行う制度。

### \* 34：公園愛護会

公園の清掃や草刈、利用者へのマナー啓発等のボランティア活動を行う。

### \* 35：多自然川づくり

河川が本来有している生物の良好な生育等の環境に配慮し、併せて美しい自然景観の保全あるいは創出するため河川管理を行うこと。

### \* 36：磐田市生活排水処理長期計画

公共用水域の水質保全及び住環境の向上に努めるため、経済的・効率的な整備、適正な維持管理等について、今後の市の生活排水処理施設整備の長期計画として策定したものの。

### \* 37：磐田市耐震改修促進計画

建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づくもので、市内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るもの。

### \* 38：プロジェクト「TOUKAI-0」

発生が予想される東海地震で、人命・財産の被害を最小限とするための対策の一つとして創設された、地震の際に危険な建物やブロック塀などの耐震化の促進に取り組む事業。

### \* 39：磐田市景観形成ガイドプラン

市民、市民活動団体、事業者及び市が共通認識を持って、総合的に景観に配慮したまちづくりを推進するための市の景観行政の総合的な指針。

### \* 40：静岡県屋外広告物条例

屋外広告物法に基づくもので、屋外広告物及び広告物を掲出する物件、屋外広告業について必要な規制を行うことで、良好な景観形成、公衆に対する危害の防止を図ることなどを目的とする。

# 3章

## 地域別構想

1. 豊岡地区
2. 岩田・大藤・向笠地区
3. 豊田北部
4. 豊田南部
5. 見付地区
6. 中泉・今之浦地区
7. 田原・御厨・西貝・南御厨地区
8. 天竜・長野・於保地区【大泉町含む】
9. 竜洋地区
10. 福田地区







## 地域別構想とは

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、これを基に地域ごとの具体的なまちづくりの方針を示したものが地域別構想です。

なお、地域別構想には、概ね 10 年以内のまちづくりの方針を定めています。

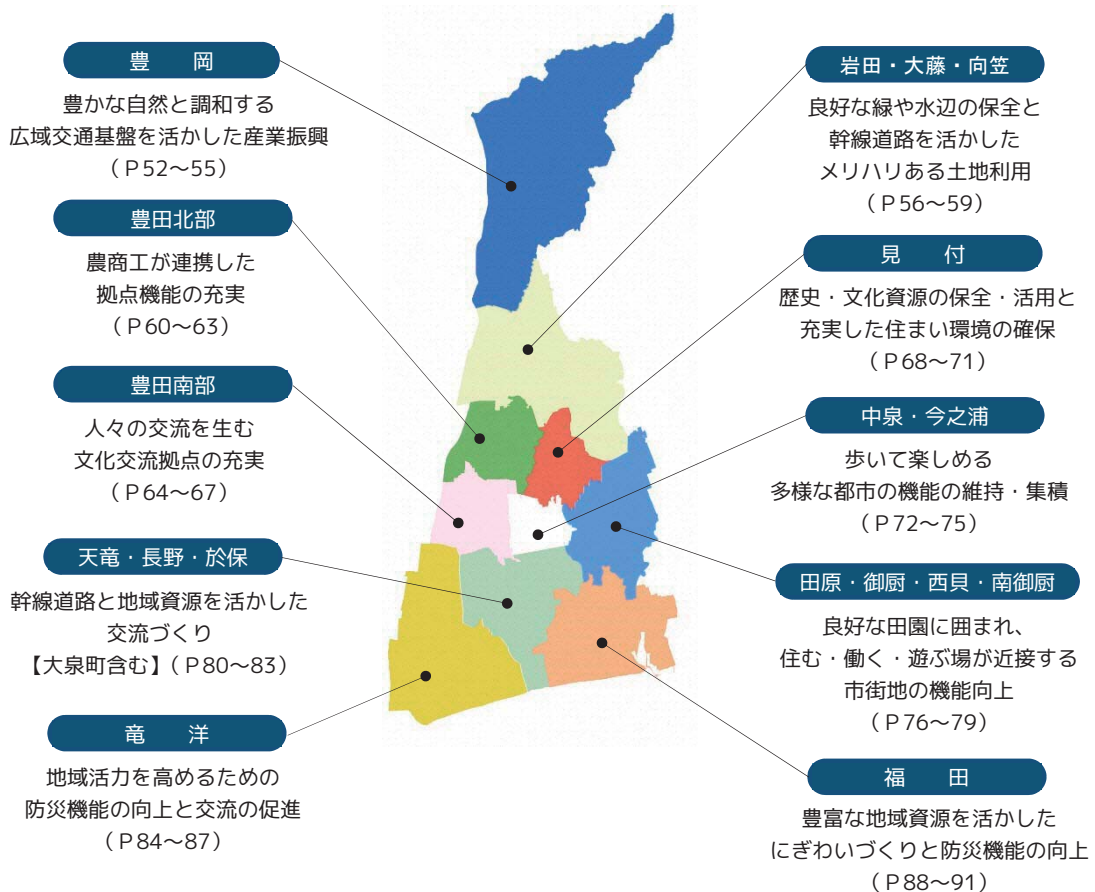
### 地域別構想の構成

- (1) 地区の現況
- (2) 地域のまちづくり方針
  - 土地利用や市街地整備、道路、緑地、都市環境等の基本方針
  - まちづくり方針図

## 地域区分

地域の区分は、従前の計画内容の継承、生活圏としてのまとまりを勘案し、以下の 10 地区に区分します。

なお、実際のまちづくりにあたっては、この区分にとらわれ過ぎることなく柔軟に進めていきます。

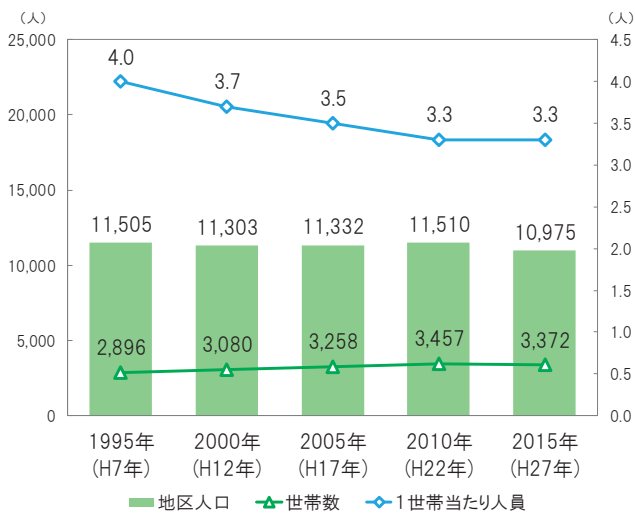


## 1 豊岡地区

### (1) 地区の現況

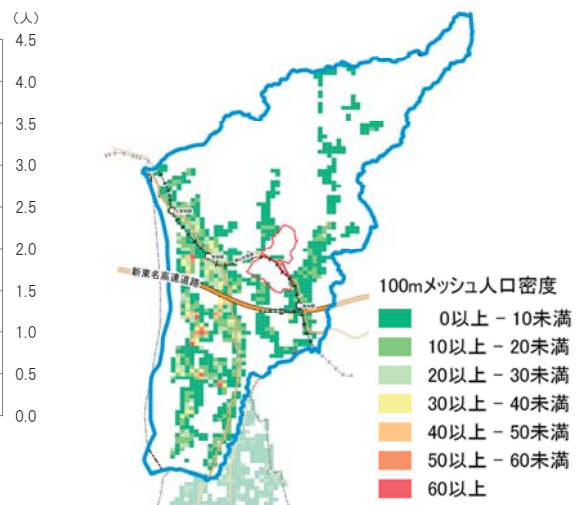
- 豊岡地区は、面積約 3,915.0ha(うち市街化区域 102.2ha)で市北端に位置し、天竜川流域の平地部と磐田原台地に連なる山林部からなり、良好な自然環境に恵まれています。低地部は農業地域が広がり、その中に集落地が点在し、大規模な工場も立地しています。
- 地区のほぼ全域が市街化調整区域であり、市街化区域は、新平山工業団地及び下野部工業団地の工業系市街地のみです。また、工業団地に隣接して(仮称)新磐田スマート IC 設置に向けた整備が進められています。
- 地区計画制度の活用により、豊岡駅周辺等には住宅地が開発されています。
- 2015年(平成27年)の地区人口は10,975人で市総人口の約6.6%に相当し、地区全体に低密度な集落地が形成されていますが、豊岡駅周辺や豊岡中央交流センター周辺に一定の人口密度が確保されています。

人口・世帯の推移



出典：国勢調査

人口密度の状況



出典：2010年(平成22年)国勢調査に関する地域メッシュ統計

地区の状況



▲新平山工業団地・下野部工業団地



▲豊岡駅前（土地区画整理事業）



## (2) 地域のまちづくり方針

### ～ 豊かな自然と調和する広域交通基盤を活かした産業振興 ～

- ・(仮称)新磐田スマート IC の早期開設と IC 周辺の立地特性を活かした工業用地拡大の検討
- ・就業者等のための新たな居住環境の確保

### ① 土地利用、市街地整備の基本方針

#### ● 周辺環境と調和した産業振興（(仮称)新磐田スマートIC周辺等）

(仮称)新磐田スマートIC周辺では、広域交通の利便性を確保するためスマートICの早期開設を目指すとともに、スマートIC周辺の立地特性を活かして工業用地の拡大を検討します。

また、新平山工業団地及び下野部工業団地の未利用地に企業誘致を進めます。

その他、産業集積地区や県道及び磐田ICと(仮称)新磐田スマートICを結ぶ産業軸の周辺は、需要に応じて周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で工場等の立地を検討します。

#### ● 拠点機能の充実（豊岡駅周辺）

土地区画整理事業により都市基盤が整備された豊岡駅前地区は、交通の利便性が良く、住環境等を配慮した豊岡駅前地区計画により、引き続き居住や商業施設を誘導し、集落拠点として機能の充実に努めます。

#### ● 市街化調整区域における居住環境の維持

優良農地の保全を基本とし、集落地の居住環境の維持を図るとともに、コミュニティ拠点周辺に日用品店舗等の誘導を検討します。

また、就業者等の新たな居住場所を確保するため、既存の指定大規模既存集落制度<sup>\*41</sup>に加え、地区計画制度の活用を検討します。

### ② 道路・交通の基本方針

#### ● 幹線道路の整備

(仮称)新磐田スマートICの設置を推進するとともに、スマートICへのアクセス道路の整備を進めます。

また、(主)掛川天竜線の歩道整備等の促進や(仮称)大藤下神増線のルートの調整を進めます。

その他、(都)天王山線の一部区間については、都市計画道路の廃止等を含めた見直しを検討します。

#### ● 天竜浜名湖鉄道の活用

天竜浜名湖鉄道の駅周辺は、引き続き地区計画制度を活用し住宅又は商業施設を誘導します。また、駅の利用促進に向けても、引き続きPRに努めます。



## ③ 都市環境の基本方針

### ● 交流・レクリエーション機能の充実

豊岡総合センター周辺は、交流・レクリエーション拠点と位置づけ、施設を安全に利用できるよう適切な維持管理に努めるとともに、民間活力を活用した指定管理者制度の導入により、利用者へのサービスの向上を図ります。

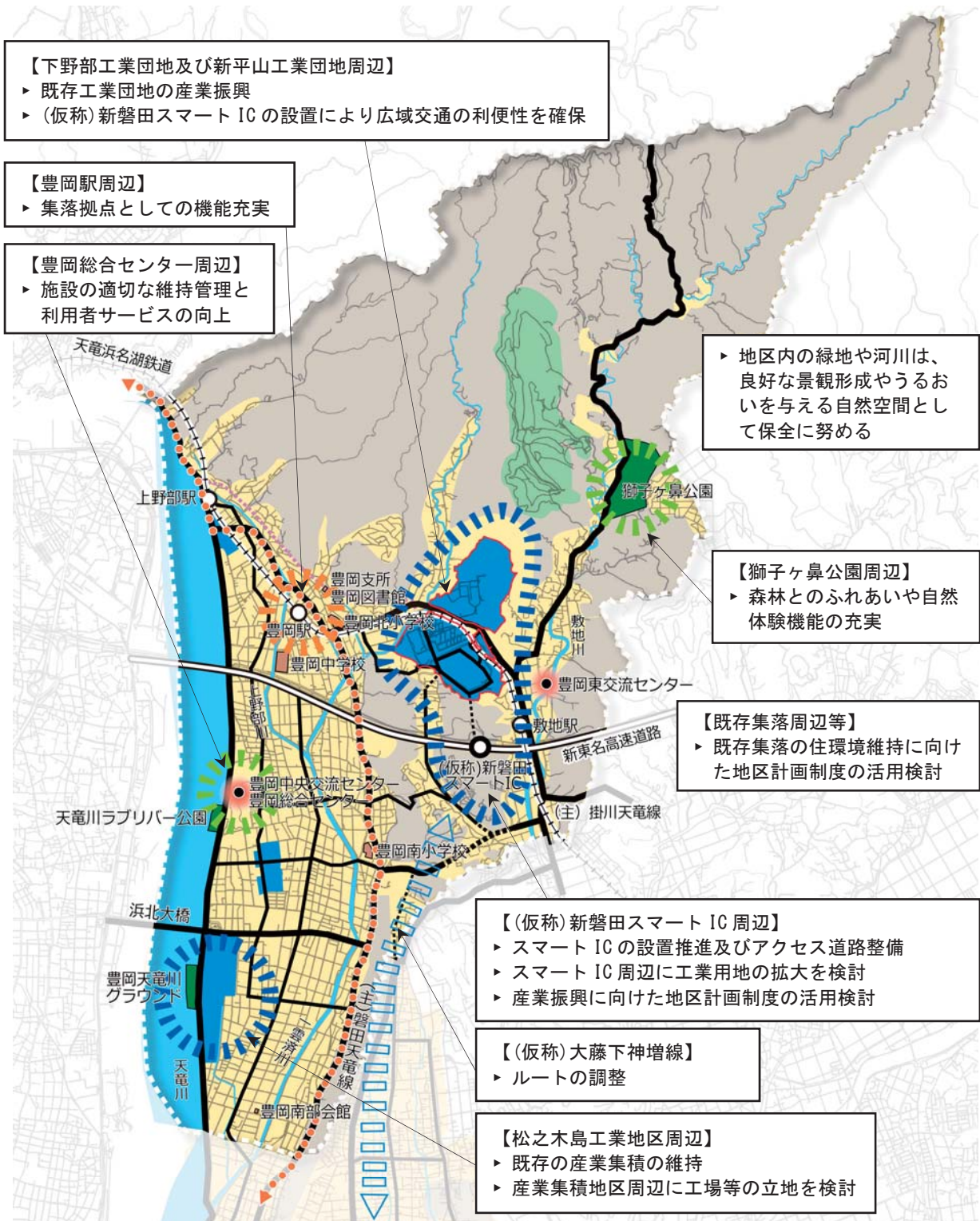
また、獅子ヶ鼻公園周辺では、獅子ヶ鼻トレッキングコースを整備し、今後も森林とのふれあいの場・自然体験の場としての充実を図ります。

### ● 水害・土砂災害等への対応

森林機能の保全を図るため、引き続き林道の適切な維持管理に努めます。

また、一雲済川の河川改修の促進や上野部川及び敷地川上流部の河川改修の事業化を目指します。

## まちづくり方針図：豊岡地区



### 凡例

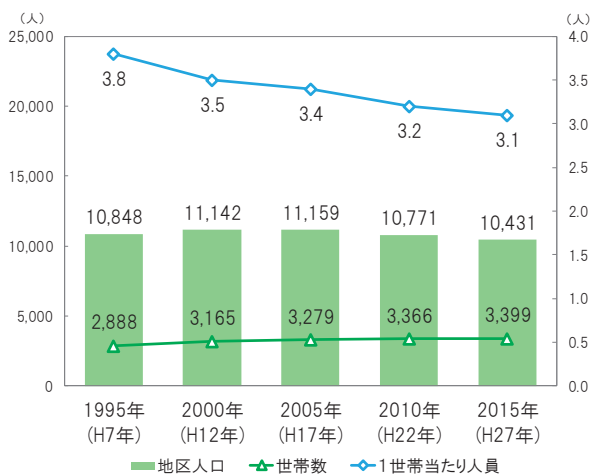
- |               |           |                  |       |
|---------------|-----------|------------------|-------|
| 集落拠点          | 産業集積地区    | 高速道路             | 河川    |
| 産業拠点          | 産業軸       | 主要な道路(整備済・概成整備済) | 主要な公園 |
| 交流・レクリエーション拠点 | 農業・集落調和地区 | 主要な道路(計画・構想)     | ゴルフ場  |
| コミュニティ拠点      | 緑地保全地区    | 主要な道路(見直し検討路線)   | 地域界   |
|               |           | 公共交通軸            | 市街化区域 |

## 2 岩田・大藤・向笠地区

### (1) 地区の現況

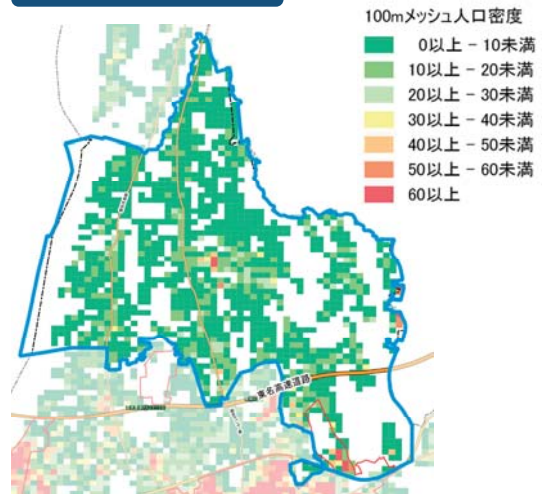
- 岩田・大藤・向笠地区は、面積約 2,439.4ha(うち市街化区域 53.2ha)で大部分が市街化調整区域であり、地区南の市街化区域は、輸送機械関連企業等の工業系市街地となっています。
- 市街化調整区域のうち、地区中央の磐田原台地では茶園、地区東西の低地部では水田が主体の農業地域となっており、また、天竜川左岸には、さぎさか工業団地、台地上に磐田原工業団地が立地し工業系の土地利用もなされています。
- 磐田原台地の斜面地は、緑豊かな樹林地であり、貴重な動植物の生息地になっています。また、桶ヶ谷沼周辺は、トンボ等の貴重な生息地として静岡県自然環境保全地域<sup>\*42</sup>に指定されています。その他、磐田市立総合病院や磐田スポーツ交流の里ゆめりあとといった拠点施設が立地しています。
- 2015年(平成27年)の地区人口は10,431人で市総人口の約6.2%に相当し、農地の中に低密度な集落が形成されています。

人口・世帯の推移



出典：国勢調査

人口密度の状況



出典：2010年(平成22年)国勢調査に関する地域メッシュ統計

地区の状況



▲里山環境が残る斜面緑地



▲桶ヶ谷沼





## (2) 地域のまちづくり方針

### ～ 良好な緑や水辺の保全と幹線道路を活かしたメリハリある土地利用 ～

- ・ 桶ヶ谷沼や磐田原台地の斜面緑地などの良好な緑・水辺環境の保全
- ・ 豊かな自然環境に配慮した幹線道路周辺の土地利用

#### ① 土地利用、市街地整備の基本方針

##### ● にぎわいが持続される土地利用（(県)磐田袋井線沿道）

(県)磐田袋井線沿道は、沿道市街地地区と位置づけ、既存の用途地域規制により周辺の居住環境に配慮した沿道サービス機能を誘導し、にぎわいが持続される土地利用を図ります。

一方で、貴重な自然環境である桶ヶ谷沼周辺に近接していることから、周辺環境との調和に十分配慮します。

##### ● 市街化調整区域における居住環境の維持

優良農地の保全を基本とし、集落地の居住環境の維持を図るとともに、コミュニティ拠点周辺に日用品店舗等の誘導を検討します。

##### ● 周辺環境と調和した産業振興

産業集積地区では、今後とも産業の振興を図るとともに、産業集積地区や産業軸の周辺は、需要に応じて周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で工場等の立地を検討します。

##### ● 工業・流通業務機能等の誘導検討（磐田IC周辺）

磐田IC周辺は、周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で、広域交通の利便性を活かした工業・流通業務機能等の誘導を検討します。

また、適切な土地利用を誘導するため必要に応じて地区計画制度の活用を検討します。

#### ② 道路・交通の基本方針

##### ● 幹線道路の整備

(県)横川磐田線や(市)大久保藤上原幹線の整備を推進するとともに、(都)富士見岩井線(県道 磐田山梨線)の拡幅整備等を促進します。

また、(仮称)大藤下神増線のルートの調整を進めます。



## ③ 緑地・水辺の基本方針

### ● 貴重な自然環境の保全・活用

桶ヶ谷沼周辺は、ベッコウトンボに代表される貴重な動植物の宝庫として保全を図るとともに、隣接する鶴ヶ池周辺を含め、良好な水辺と緑地を活かした自然とのふれあいの場や生活の憩いの場としても保全に努めます。

また、天竜川、太田川、一雲済川の良好な河川空間や磐田原台地の斜面緑地、33番池ふれアイランドなど地域の緑地や水辺は、良好な景観の形成やまちにうるおいを与える自然空間として保全に努めます。

## ④ 都市環境の基本方針

### ● 水害への対応

一雲済川の河川改修を促進します。

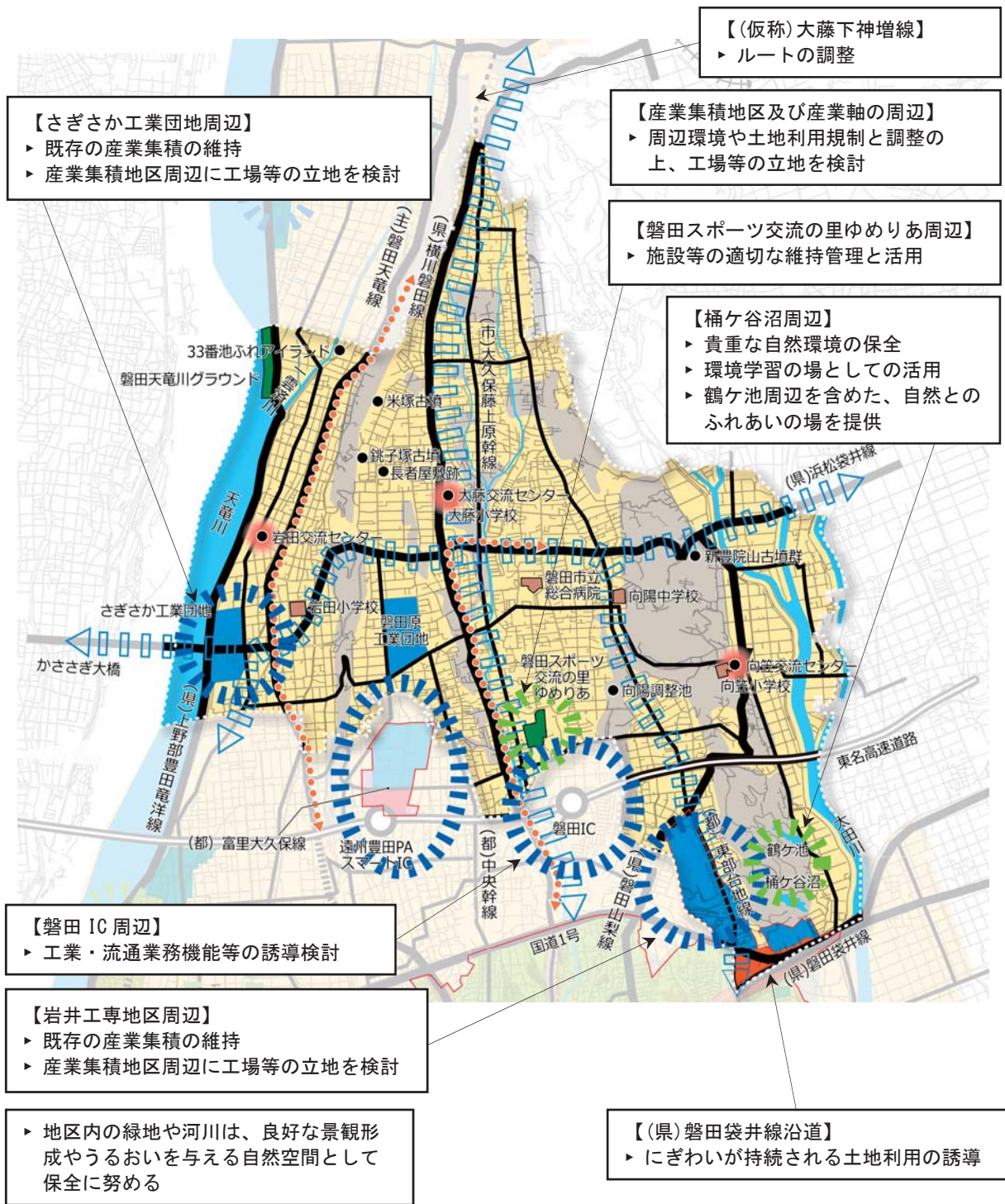
### ● 交流・レクリエーション拠点の形成

磐田スポーツ交流の里ゆめりあ周辺は、周辺の豊かな緑地を活かした交流・レクリエーション拠点と位置づけ、これらの施設等を安心して利用できるよう適切な維持管理に努めるとともに、周辺の民間施設と連携を図り引き続きスポーツを通じて多くの人が交流できる場として活用していきます。

### ● 歴史的資源の保全・活用

新豊院山古墳群、銚子塚古墳、米塚古墳群等の歴史的資源の保全を図るとともに、引き続き観光資源や学習の場として活用していきます。

# まちづくり方針図：岩田・大藤・向笠地区



## 凡例

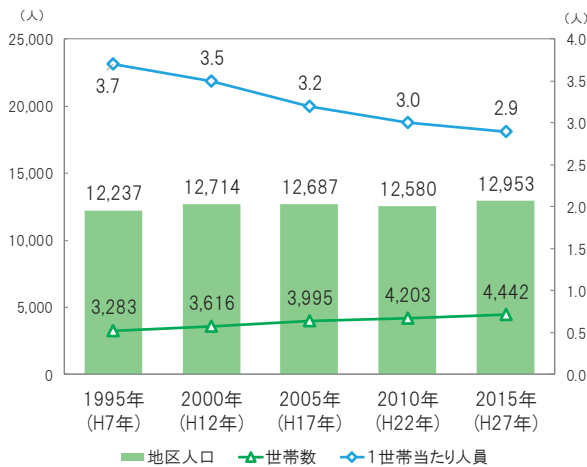
- |               |           |                  |       |
|---------------|-----------|------------------|-------|
| 産業拠点          | 沿道市街地地区   | 高速道路             | 地域界   |
| 交流・レクリエーション拠点 | 産業集積地区    | 主要な道路(整備済・概成整備済) | 市街化区域 |
| コミュニティ拠点      | 産業軸       | 主要な道路(計画・構想)     |       |
|               | 農業・集落調和地区 | 公共交通軸            |       |
|               | 緑地保全地区    | 河川               |       |
|               |           | 主要な公園            |       |

## 3 豊田北部地区

### (1) 地区の現況

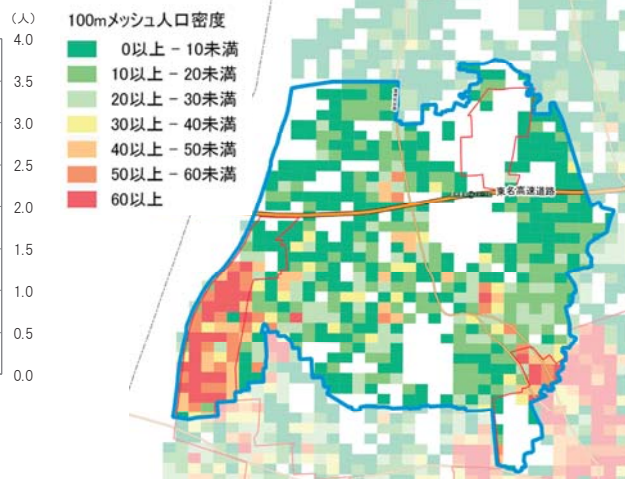
- 豊田北部地区は、面積約 1,007.7ha(うち市街化区域 147.2ha)で市中央部の天竜川左岸に位置し、地区の大半が市街化調整区域であり、低地部では水田あるいは畑地、磐田原台地上については主に茶園が広がり、その中に集落が形成されています。
- 市街化区域は、地区西の住居系及び工業系市街地と、地区東の住居系市街地のほか、遠州豊田 PA スマート IC 北側の工業系及び商業系市街地が形成されています。また、池田を中心とする住居系市街地は、熊野の長フジ等に代表される歴史・文化的資源に恵まれています。
- 2015年(平成27年)の地区人口は12,953人で市総人口の約7.8%に相当し、池田地区で人口密度が高くなっています。

#### 人口・世帯の推移



出典：国勢調査

#### 人口密度の状況



出典：2010年(平成22年)国勢調査に関する地域メッシュ統計

#### 地区の状況



▲熊野の長フジ



▲遠州豊田 PA スマート IC 周辺





## (2) 地域のまちづくり方針

### ～ 農商工が連携した拠点機能の充実 ～

- ・今後も産業・交流機能の集積に加え、新たな農業ビジネスモデルの構築により、遠州豊田PAスマートIC周辺の拠点機能の充実

### ① 土地利用、市街地整備の基本方針

#### ● 産業拠点の形成（遠州豊田PAスマートIC周辺等）

遠州豊田PAスマートIC周辺を産業拠点と位置づけ、地域経済の活力となる新たな産業振興を目指すとともに、産業集積地区の拡充を検討し、拠点性を高めるまちづくりを進めます。

遠州豊田PAスマートIC北側の土地区画整理事業地内では、遠州豊田PA周辺地区計画により、既存の商業・業務・工業機能を適切に配置し、良好な環境の維持を図るとともに、隣接地においては、新たな産業の立地を検討します。

また、大規模商業施設については、地域の活性化に資する施設であるため、将来にわたり商業機能の維持を図ります。

遠州豊田PAスマートIC南側については、新たな農業ビジネスモデルの拠点整備の推進を図るとともに、北側と連携した土地利用についても検討します。

#### ● 周辺環境と調和した産業振興

産業集積地区では、今後とも産業の振興を図るとともに、産業集積地区や産業軸の周辺は、需要に応じて周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で工場等の立地を検討します。

#### ● 市街化調整区域における居住環境の維持

優良農地の保全を基本とし、集落地の居住環境の維持を図るとともに、コミュニティ拠点周辺に日用品店舗等の誘導を検討します。

また、ながふじ学府<sup>\*43</sup>一体校等整備基本構想に基づき整備される(仮称)ながふじ学府一体校では、地域全体で子どもの教育をサポートするとともに、地域の交流の場としても活用していきます。

### ② 道路・交通の基本方針

#### ● 幹線道路の整備

(都)磐田駅天竜線(主要地方道 磐田天竜線)及び(都)小立野豊田線の整備を推進します。

また、(都)小立野豊田線の一部区間、(都)東名北線については、都市計画道路の廃止等を含めた見直しを検討します。



## ③ 都市環境の基本方針

### ● 水害への対応

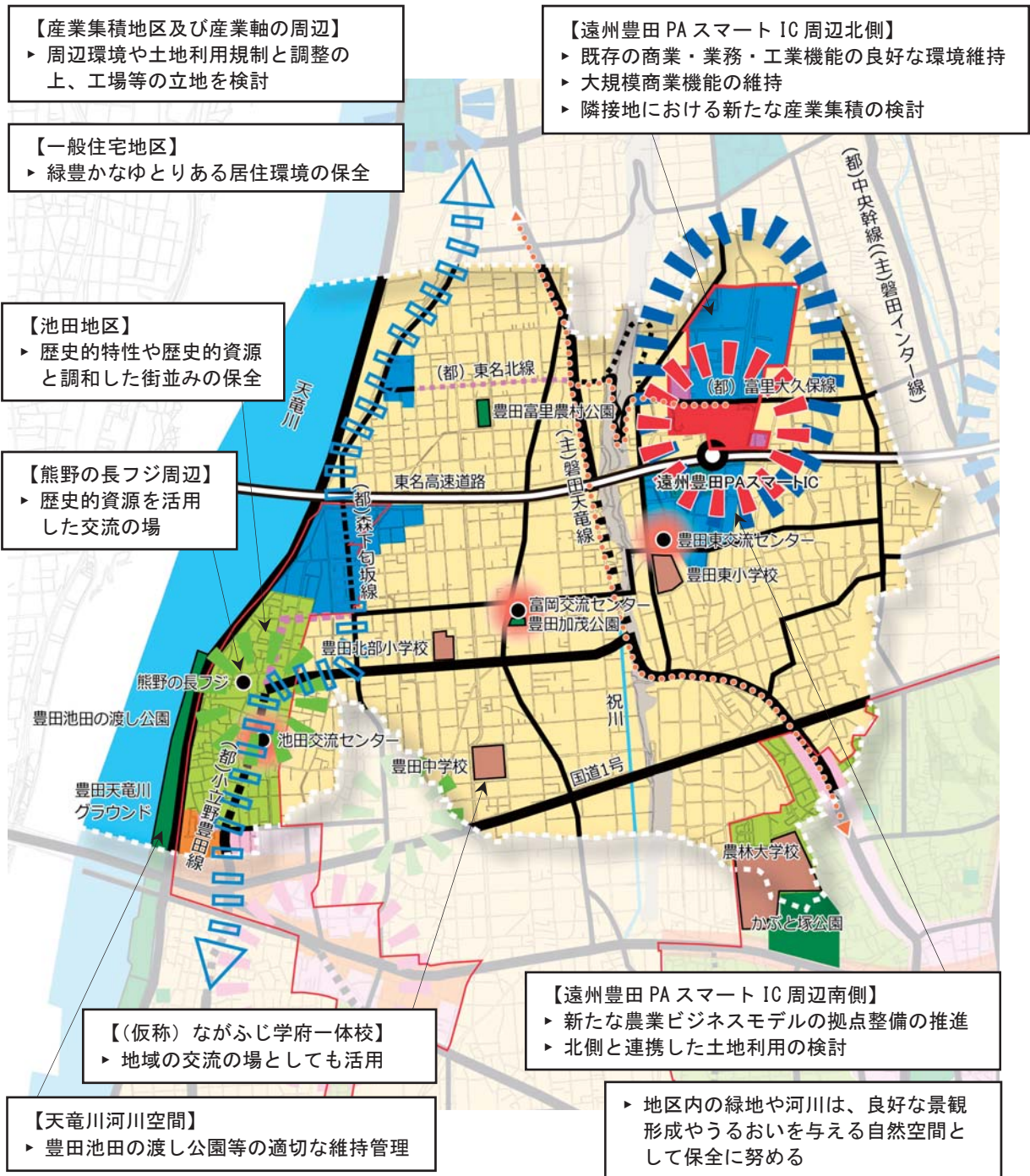
大雨時の浸水被害を軽減するため、(都)小立野豊田線の整備とともに歩道内に排水路の整備を進めます。

### ● 良好な景観形成

池田地区は、渡船場として栄えた歴史的特性や熊野の長フジの歴史的資源があり、これらと調和した街並みを保全していきます。

また、熊野の長フジ周辺は、交流・レクリエーション拠点として位置づけ、歴史的資源を活用し多くの人が交流できる場としていきます。

## まちづくり方針図：豊田北部地区



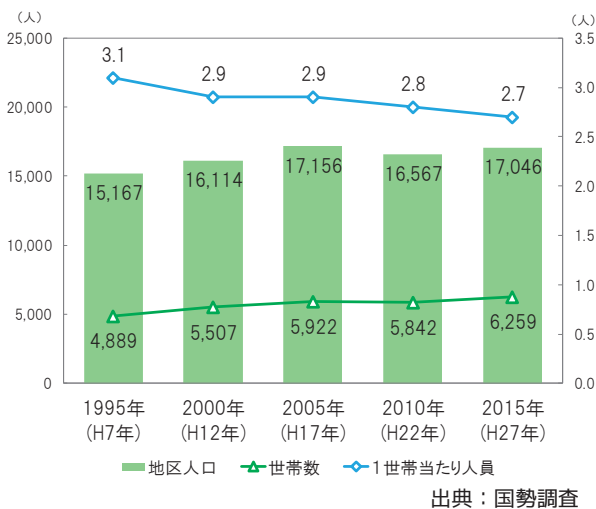
- 凡例
- |               |           |                  |       |
|---------------|-----------|------------------|-------|
| 都市拠点          | 一般住宅地区    | 高速道路             | 河川    |
| 産業拠点          | 住工複合地区    | 主要な道路(整備済・概成整備済) | 主要な公園 |
| 交流・レクリエーション拠点 | 産業集積地区    | 主要な道路(計画・構想)     | 地域界   |
| コミュニティ拠点      | 産業軸       | 主要な道路(見直し検討路線)   | 市街化区域 |
| 商業業務地区        | 農業・集落調和地区 | 公共交通軸            |       |
| 沿道市街地地区       | 緑地保全地区    |                  |       |
| 複合市街地地区       |           |                  |       |

## 4 豊田南部地区

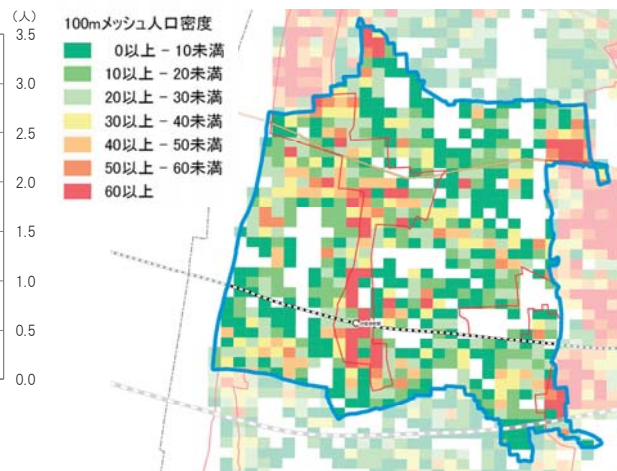
### (1) 地区の現況

- 豊田南部地区は、面積約 974.6ha(うち市街化区域 178.1ha)で市中央部の天竜川左岸に位置し、地区の大半が市街化調整区域であり、水田あるいは畑地が広がる中に集落が形成されています。
- 市街化区域は、JR 豊田町駅周辺及び(県)磐田袋井線を中心に市街地が形成され、地域における居住、商業業務、産業等の都市機能の中核を担っています。特に、JR 豊田町駅周辺では、土地区画整理事業や民間開発による市街地整備により、良好な市街地形成と都市機能の集積が進んでいます。
- 地区内は、香りの博物館、アミューズ豊田、豊田図書館、新造形創造館等の公共施設が立地し、アミューズ豊田南側に市民文化会館の建設が予定されています。
- 2015年(平成27年)の地区人口は17,046人で市総人口の約10.2%に相当し、豊田町駅周辺や(県)磐田細江線沿道で人口密度が高くなっています。

#### 人口・世帯の推移



#### 人口密度の状況



#### 地区の状況



▲豊田町駅周辺



▲(都)竜洋磐田豊田線沿道





## (2) 地域のまちづくり方針

### ～ 人々の交流を生む文化交流拠点の充実 ～

- ・ JR 豊田町駅周辺や幹線道路沿道の都市機能を維持しにぎわいが持続される土地利用
- ・ 市民文化会館建設の推進と多様な文化施設の集積による交流機能の充実

### ① 土地利用、市街地整備の基本方針

#### ● 拠点における都市機能及び居住の誘導（JR豊田町駅周辺等）

JR豊田町駅周辺は、駅を中心として南北に延びる都市基盤をもとに都市型住宅や商業施設等が立地しコンパクトな市街地が形成されており、今後も地域の中心的な機能を維持するとともに、交通の利便性を活かした土地利用を図ります。

- ・ JR豊田町駅の駅前地区は、商業業務地区と位置づけ、既存の用途地域規制や地区計画制度に加え、立地適正化計画制度の活用により、駅や施設の利用者等も対象とした地域の中心的な商業・業務施設等の都市機能を誘導します。
- ・ 豊田地区の地域拠点等は、複合市街地地区と位置づけ、日常生活に必要な商業・医療・福祉施設等の都市機能を誘導し、さらに居住を誘導することで生活の利便性が高い市街地形成を図ります。
- ・ JR豊田町駅周辺の市街化調整区域は、都市拠点の拡充の観点から、市街地整備の検討地区とします。

#### ● にぎわいが持続される土地利用（(県)磐田袋井線沿道等）

通過交通等の交通量が多い(県)磐田袋井線や(県)磐田細江線の沿道を沿道市街地地区と位置づけ、既存の用途地域規制により周辺の居住環境に配慮した沿道サービス機能を誘導し、にぎわいが持続される土地利用を図ります。

また、建設が予定されている市民文化会館など多様な公共施設が立地するJR豊田町駅からアミューズ豊田を南北につなぐ(都)竜洋磐田豊田線、(都)森下匂坂線の沿道では、街路樹等の保全により、うるおいが感じられる良好な歩道空間を確保します。

#### ● 周辺環境と調和した産業振興

産業集積地区では、今後とも産業の振興を図るとともに、産業集積地区や産業軸の周辺は、需要に応じて周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で工場等の立地を検討します。



## ② 道路・交通の基本方針

### ● 幹線道路の整備

(都)立野森本線や(都)下本郷赤池線の整備を推進するとともに、(県)磐田細江線の歩道整備等を促進します。

### ● 公共交通網の確保

交通利便性が高いJR豊田町駅周辺は、商業・医療・福祉施設等の都市機能や居住の誘導により、生活の利便性が向上し、居住者の増加が見込まれることから、鉄道やバスの利用者の確保につながります。

また、デマンド型乗合タクシーは、交通弱者に対して効果的で、継続性の高い公共交通手段であるため、JR豊田町駅や通院・買い物施設などへの移動手段として確保に努めます。

## ③ 緑地・水辺の基本方針

### ● 水環境と良好な緑地の保全・活用

磐田原台地の斜面緑地は、市民協働事業<sup>\*44</sup>により保全を図ります。

## ④ 都市環境の基本方針

### ● 水害への対応

大雨時の浸水被害の軽減を図るため、仿僧川の河川改修を推進します。

### ● 交流・レクリエーション拠点の形成

アミューズ豊田周辺は、国道1号に近接し交通の利便性が良く、アミューズ豊田をはじめ新造形創造館やひと・ほんの庭 にこっとなどの多様な公共施設が集積し、さらに市民文化会館の建設も予定されていることから、この地区を交流・レクリエーション拠点と位置づけ、引き続き芸術・文化・スポーツを通じて多くの人々が交流できる場として活用するとともに、これらの施設を安心して利用できるよう適切な維持管理に努めます。

## まちづくり方針図：豊田南部地区



### 凡例

- |               |           |                |       |
|---------------|-----------|----------------|-------|
| 都市拠点          | 複合市街地地区   | 高速道路           | 河川    |
| 地域拠点          | 一般住宅地区    | 主要な道路(整備済・概成済) | 主要な公園 |
| 交流・レクリエーション拠点 | 住工複合地区    | 主要な道路(計画・構想)   | 地域界   |
| コミュニティ拠点      | 産業集積地区    | 公共交通軸          | 市街化区域 |
| 商業業務地区        | 産業軸       |                |       |
| 沿道市街地地区       | 農業・集落調和地区 |                |       |
|               | 緑地保全地区    |                |       |

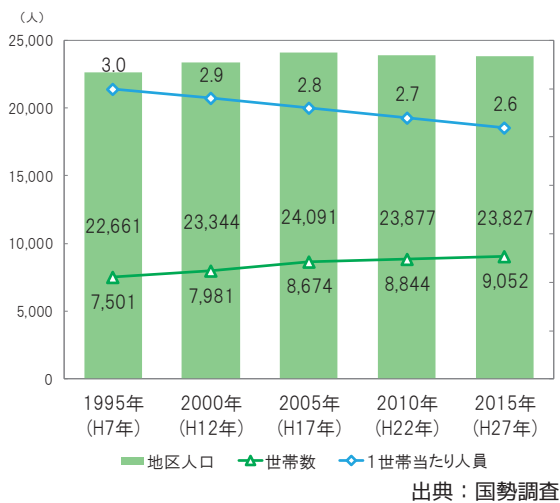


## 5 見付地区

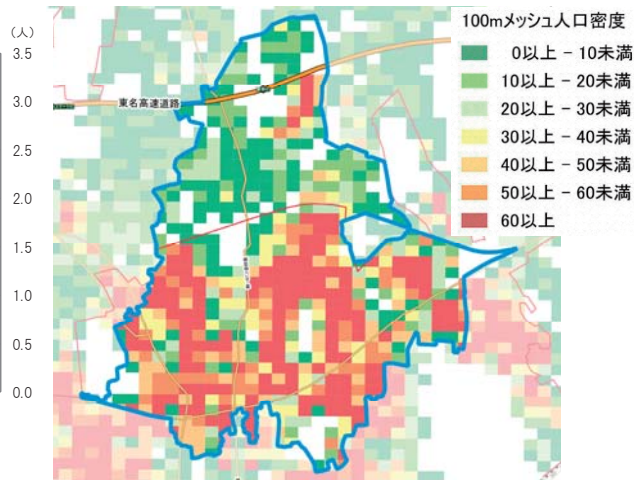
### (1) 地区の現況

- 見付地区は、面積約 681.3ha(うち市街化区域 463.3ha)で地区北に磐田 IC が立地し、広域交通ネットワークにおけるまちの玄関口となっています。また、広域都市圏を結ぶ幹線道路である国道 1 号が地区中央を横断し、交通の要衝となっています。
- 市街化区域は、見付、富士見町、水堀といった住居系が中心の市街地からなり、(都)見付本通沿道には近隣商業地が形成されています。また、見付の既成市街地は、旧東海道の見付宿から発展した旧見付町にあたるため、旧街道沿道では宿場町の面影が残るほか、旧見付学校等の歴史・文化的資源が豊富に存在しています。
- 市街化調整区域は、磐田原台地上の茶園を中心とする農業地域であり、それら農地の中に集落が形成されています。
- 2015 年(平成 27 年)の地区人口は、10 地区で最も多い 23,827 人で市総人口の約 14.3% に相当し、土地区画整理事業が進められた地域で人口密度が高くなっています。

人口・世帯の推移



人口密度の状況



地区の状況



▲見付美登里地区 (土地区画整理事業)



▲見付本通周辺



## (2) 地域のまちづくり方針

### ～ 歴史・文化資源の保全・活用と充実した住まい環境の確保 ～

- ・市街地整備による新たな定住促進
- ・歴史・文化を活かした街並みの保全
- ・磐田 IC 周辺の交通利便性を活かした土地利用の検討

### ① 土地利用、市街地整備の基本方針

#### ● 商業機能の誘導・集積（(都)中央幹線、見付本通り沿道等）

見付本通りや基幹的なバス路線となっている(都)中央幹線等の沿道は、複合市街地地区と位置づけ、既存の用途地域規制に加え、立地適正化計画制度の活用により、駅前地区を補完する商業・業務施設等や日常生活に必要な医療・福祉施設等の都市機能を誘導し、さらに居住を誘導することで生活の利便性が高く、にぎわいのある市街地の形成を図ります。

#### ● にぎわいが持続される土地利用（(県)磐田袋井線沿道）

通過交通等の交通量が多い(県)磐田袋井線沿道は、沿道市街地地区と位置づけ、既存の用途地域規制により周辺の居住環境に配慮した沿道サービス機能を誘導し、にぎわいが持続される土地利用を図ります。

#### ● 市街地整備の推進（見付美登里地区）

見付美登里地区は、土地区画整理事業による住居系の市街地整備を進めるとともに、福祉や医療機能の充実も図り良好な居住環境を形成することで、周辺の地区も含めた定住促進につなげていきます。

#### ● 工業・流通業務機能等の誘導検討（磐田IC周辺等）

広域交通の利便性に優れた磐田IC周辺は、周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で、工業・流通業務機能等の誘導を検討します。

また、適切な土地利用や周辺環境との調和を図るため必要に応じて地区計画制度の活用を検討します。

その他、産業軸の周辺は、需要に応じて周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で工場等の立地を検討します。

#### ● 土地利用混在の解消（中遠総合庁舎周辺）

土地利用の実態と用途地域規制がかい離する中遠総合庁舎周辺は、既存施設の立地状況を踏まえ必要に応じて用途地域の見直しや地区計画制度の活用を検討します。



## ● 市街化調整区域における居住環境の維持

建築協定により良好な居住環境が形成されている見付緑ヶ丘は、居住環境の維持を図るため必要に応じて地区計画制度の活用を検討します。

## ② 道路・交通の基本方針

### ● 主要道路の維持・管理

国道1号をはじめ、地区の主要な幹線道路として、東西に(県)磐田袋井線、南北に(主)磐田天竜線、(主)磐田インター線、(県)磐田山梨線が整備され、南北の主要な幹線道路を東西につなぐ補助幹線道路として(都)見付天神線により道路ネットワークが形成されており、これら道路環境の維持・管理に努めます。

## ③ 緑地・水辺の基本方針

### ● 緑地・公園や水辺の保全

見付天神の社の緑地は、市街地内の貴重な緑地空間として保全を図るとともに、今ノ浦川などの河川や街路樹等の緑は、良好な景観の形成やまちにうるおいを与える自然空間として保全に努めます。

## ④ 都市環境の基本方針

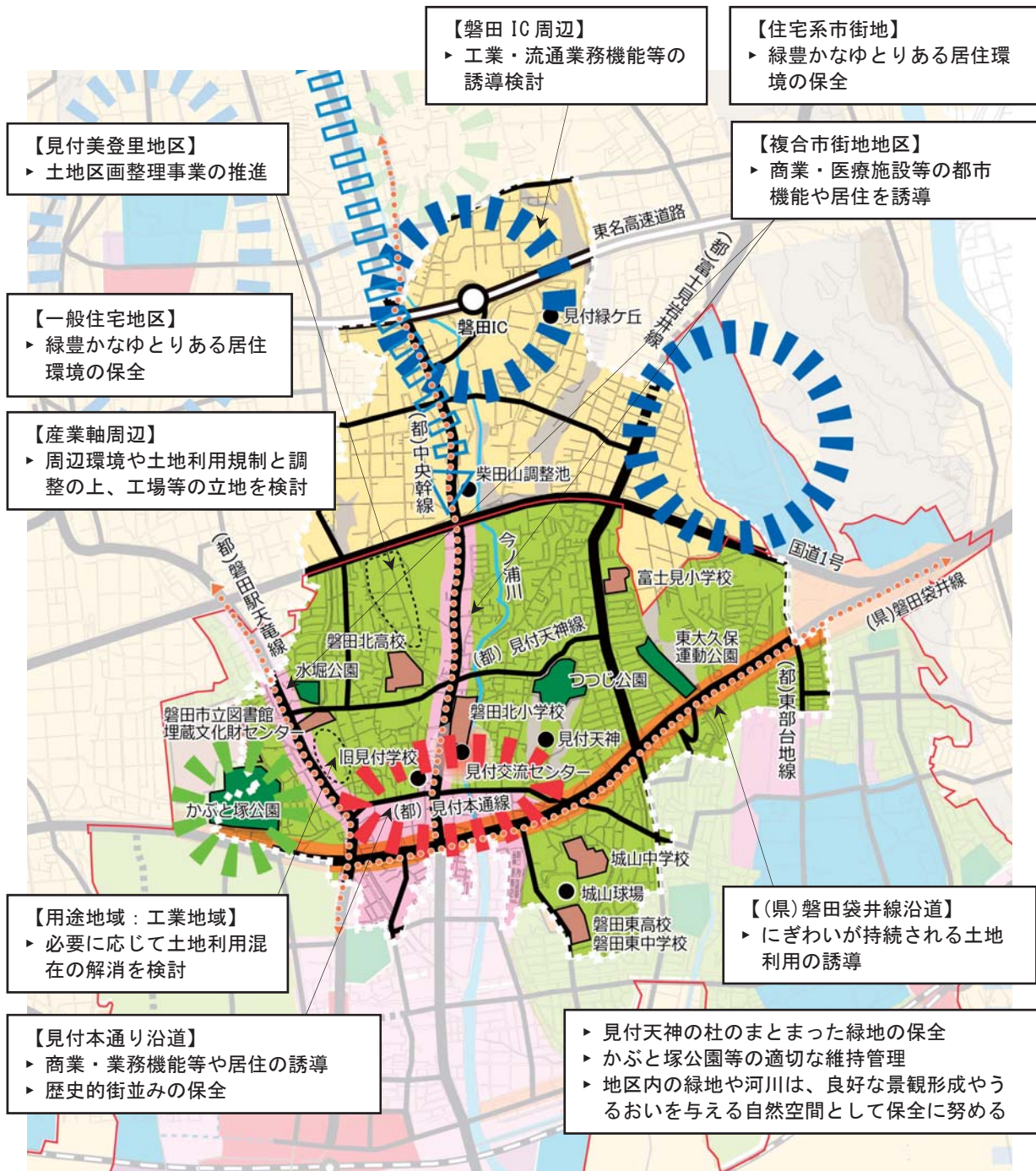
### ● 歴史的街並み形成

東海道の宿場町として栄えた見付本通り周辺は、歴史的特性が活かされた街並みを保全するため、磐田市見付地区景観形成モデル事業を周知するとともに、歴史・文化的資源の保全・活用を図ります。

### ● 水害対策の推進

大雨時の下流域の浸水被害を軽減するため、柴田山調整池の整備を進めます。

## まちづくり方針図：見付地区



### 凡例

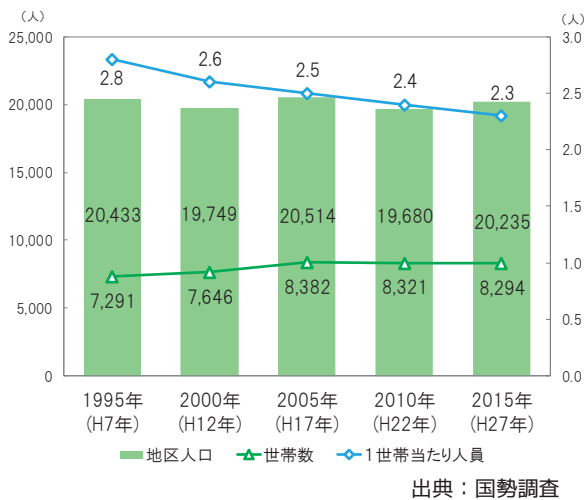
- |               |           |                  |       |
|---------------|-----------|------------------|-------|
| 都市拠点          | 沿道市街地地区   | 高速道路             | 地域界   |
| 産業拠点          | 複合市街地地区   | 主要な道路(整備済・概成整備済) | 市街化区域 |
| 交流・レクリエーション拠点 | 一般住宅地区    | 主要な道路(計画・構想)     |       |
| コミュニティ拠点      | 産業軸       | 公共交通軸            |       |
|               | 農業・集落調和地区 | 河川               |       |
|               | 緑地保全地区    | 主要な公園            |       |

## 6 中泉・今之浦地区

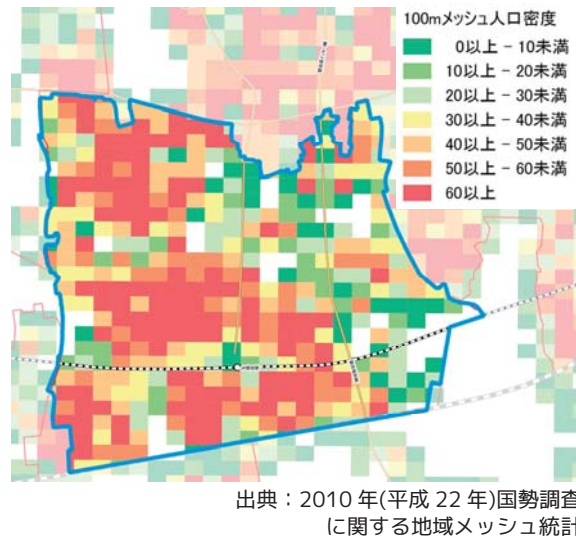
### (1) 地区の現況

- 中泉・今之浦地区は、面積約 455.9ha(全域が市街化区域)で JR 磐田駅や市役所本庁舎等の主要な公共施設が立地する本市の中心的地区です。
- JR 磐田駅と今之浦地区の(都)中央幹線沿道等を中心に商業業務系、その周辺に住居系の市街地が形成されており、住居系市街地は、土地区画整理事業等により整備された区域と既成市街地があります。
- JR 磐田駅北口では、土地区画整理事業等により良好な都市基盤が整備され、商業業務、居住、交通、文化等の都市機能の集積が図られています。また、近年では駅南口についても、商業業務機能の集積が図られています。
- 2015年(平成27年)の地区人口は 20,235人で市総人口の約 12.1%に相当し、磐田駅周辺や国府台地区等において人口密度が高くなっています。

人口・世帯の推移



人口密度の状況



地区の状況



▲JR 磐田駅北側



▲JR 磐田駅南側





## (2) 地域のまちづくり方針

### ～ 歩いて楽しめる多様な都市の機能の維持・集積 ～

- ・ 商業・医療・福祉・子育て・教育等の多様な都市機能の維持と誘導
- ・ 地区内の未利用地は、民間活力等を活用した土地利用を検討

### ① 土地利用、市街地整備の基本方針

#### ● 中心都市拠点としての魅力向上（JR磐田駅北口周辺、今之浦地区等）

JR磐田駅周辺は、土地区画整理事業、都市計画道路及び駅前広場等の都市基盤が整備されたことや駅周辺に数多く立地する行政・教育施設により人々の交流が促進され、これらの人々を取り込むことのできる魅力ある土地利用を図ります。また、商店街においても、引き続き様々な世代が足を止めるような楽しいイベントや仕掛けづくりに努めます。

- ・ JR磐田駅の駅前北口地区は、商業業務地区と位置づけ、既存の用途地域規制や地区計画制度に加え、立地適正化計画制度の活用により、中心都市拠点としての魅力を一層高めるため、中心的な行政・教育施設や広域から多くの人を受け入れる商業・医療・福祉施設等の多様な都市機能を誘導します。
- ・ JR磐田駅周辺や今之浦地区、基幹的なバス路線となっている(都)磐田駅天竜線等の沿道は、複合市街地地区と位置づけ、駅前地区を補完する商業・業務施設等や日常生活に必要な医療・福祉施設等の都市機能を誘導し、さらに居住を誘導することで生活の利便性が高く、にぎわいのある市街地形成を図ります。
- ・ JR磐田駅周辺等の未利用地については、民間活力の活用など民間主導の取り組みを誘導します。

#### ● にぎわいが持続される土地利用（(都)磐田山梨線沿道）

(都)磐田山梨線沿道は、沿道市街地地区と位置づけ、既存の用途地域規制により周辺の居住環境に配慮した沿道サービス機能を誘導し、にぎわいが持続される土地利用を図ります。

#### ● 駅南口周辺における都市機能及び居住の誘導（JR磐田駅南口周辺）

JR磐田駅南口周辺は、複合市街地地区と位置づけ、既存の用途地域規制に加え、立地適正化計画制度の活用により、駅利用者や観光客等を対象とした商業・業務施設等の都市機能を誘導し、さらに居住を誘導することで生活の利便性が高く、にぎわいのある市街地の形成を図ります。

また、JR東海道本線沿線・磐田久保川以西等の区域は、住工複合地区と位置づけ、周辺の居住環境に十分配慮し、商業施設や工場等が共存する土地利用を誘導します。

#### ● 周辺環境と調和した産業振興

産業集積地区では、今後とも産業の振興を図るとともに、産業集積地区周辺は、需要に応じて周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で工場等の立地を検討します。



## ② 道路・交通の基本方針

### ● 磐田駅を中心とした歩道空間の確保

ジュビロード（(都)磐田駅天竜線）は、駅北土地区画整理事業や電線地中化等の事業により、歩行者が安全・快適に歩いて回れる良好な歩道空間が確保されていることから、これら道路環境を維持することで、駅からの買い物客等の誘導や駅前軽トラ市の開催など、にぎわいあるまちにつながります。

### ● 幹線道路の整備

(都)豊島加茂線や(都)磐田山梨線の整備を推進するとともに、(都)磐田細江線の概成済区間の歩道整備等を検討します。

### ● 公共交通網の確保

市営駐車場が整備されているJR磐田駅周辺は、商業・医療・福祉施設等の都市機能や居住の誘導により、生活の利便性が向上し、居住者の増加が見込まれることから、鉄道やバスの利用者の確保につながります。

また、デマンド型乗合タクシーは、交通弱者に対して効果的で、継続性の高い公共交通手段であるため、JR磐田駅や通院・買い物施設などへの移動手段として確保に努めます。

## ③ 緑地・水辺の基本方針

### ● 中心都市拠点の良好な環境形成に向けた公園・緑地等の整備

特別史跡である遠江国分寺史跡公園は、再整備により多くの市民の憩いの場・交流の場として活用するとともに、駅や見付地区と一体となった、歩いて歴史を楽しめる観光の場としても魅力を高めます。

また、今ノ浦川や加茂川、磐田久保川などの河川空間や府八幡宮の社の緑地、街路樹等は、緑のつながりにより良好な景観の形成やまちにうるおいを与える自然空間として保全に努めます。

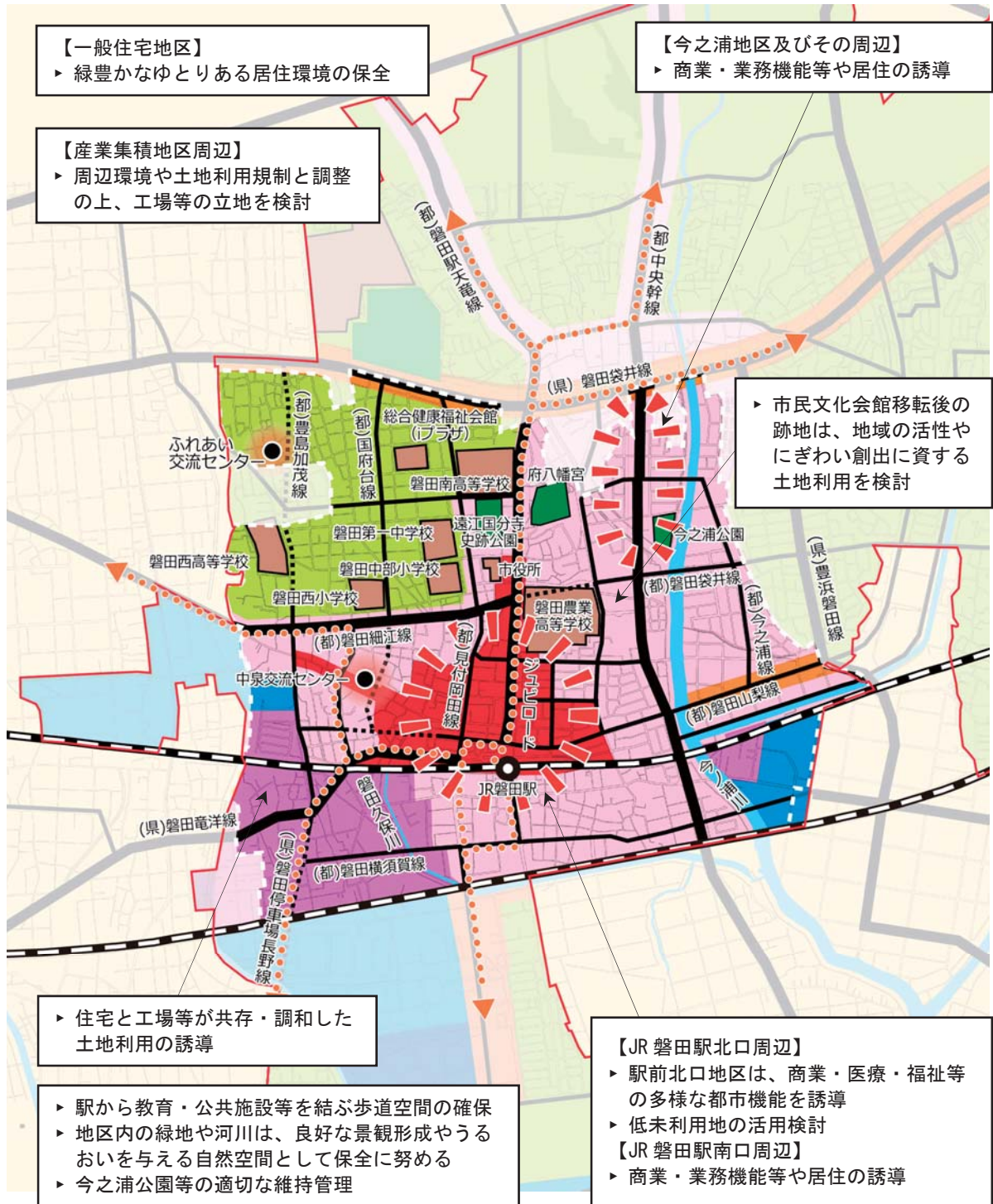
なお、今之浦市有地は、今之浦公園と合わせて市民の憩いの場となるよう検討していきます。

## ④ 都市環境の基本方針

### ● 水害対策の推進

大雨時の浸水被害を軽減するため、引き続き久保川治水プロジェクト事業に基づく浸水対策事業を推進します。

## まちづくり方針図：中泉・今之浦地区



### 凡例

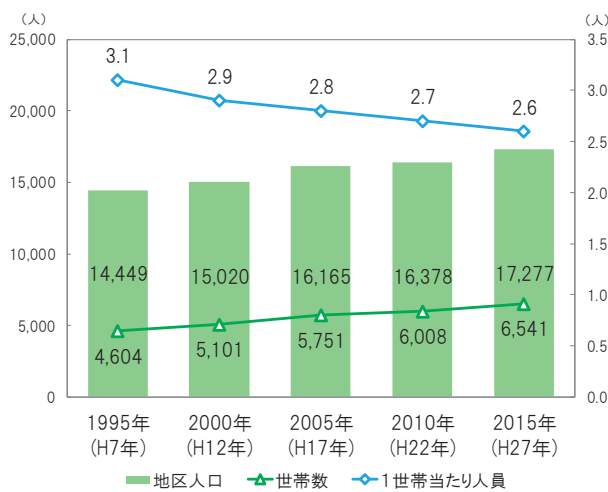
- |          |         |                  |       |
|----------|---------|------------------|-------|
| 都市拠点     | 商業業務地区  | 高速道路             | 河川    |
| コミュニティ拠点 | 沿道市街地地区 | 主要な道路(整備済・概成整備済) | 主要な公園 |
|          | 複合市街地地区 | 主要な道路(計画・構想)     | 地域界   |
|          | 一般住宅地区  | 公共交通軸            | 市街化区域 |
|          | 住工複合地区  |                  |       |
|          | 産業集積地区  |                  |       |

## 7 田原・御厨・西貝・南御厨地区

### (1) 地区の現況

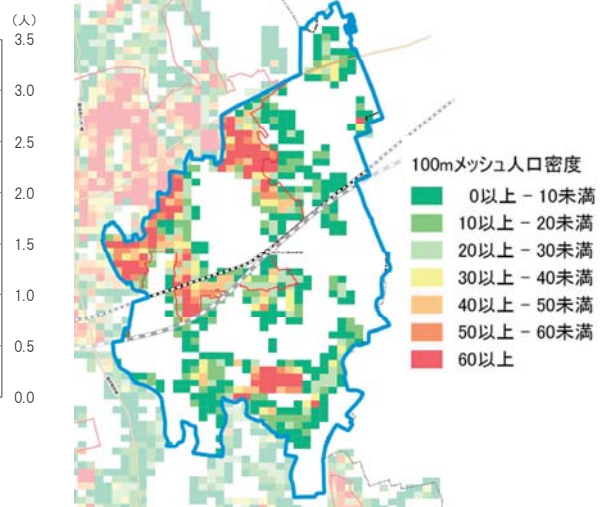
- 田原・御厨・西貝・南御厨地区は、面積約 1,369.8ha(うち市街化区域 362.8ha)で市街化区域内に大規模工場が集積する工業系市街地と土地区画整理事業等により整備された比較的新しい住居系市街地があり、新貝・鎌田第一地区では土地区画整理事業や(仮称)JR 磐田新駅の設置が進められています。
- 市街化調整区域は、水田を中心とした優良農地が広がり、その中に比較的まとまって集落や住宅団地等の居住地が形成され、地区南には大規模工場が立地しています。
- 南御厨地区の県営住宅等は、多くの外国人世帯が入居しており、良好な地域コミュニティの形成に向け、多文化共生の取り組みが進められています。
- 2015年(平成27年)の地区人口は17,277人で市総人口の約10.3%に相当し、土地区画整理事業が進められた地域で人口密度が高くなっています。

#### 人口・世帯の推移



出典：国勢調査

#### 人口密度の状況



出典：2010年(平成22年)国勢調査に関する地域メッシュ統計

#### 地区の状況



▲(仮称)JR 磐田新駅周辺の大規模工場の集積



▲既成市街地(西貝、鎌田)





## (2) 地域のまちづくり方針

### ～ 良好な田園に囲まれ、住む・働く・遊ぶ場が近接する市街地の機能向上 ～

- ・新駅設置の推進と良好な居住環境を創出する新貝・鎌田地区の市街地整備の推進
- ・住宅地の整備が進む新駅周辺は、駅利用者も含めた地域の中心的な商業機能をはじめ、医療・福祉・子育て等の都市機能を誘導
- ・新駅周辺のアクセス道路等の整備推進により駅の利用環境の向上と駅利用者の確保

### ① 土地利用、市街地整備の基本方針

#### ● 新駅周辺における都市機能及び居住の誘導（(仮称)JR磐田新駅周辺等）

(仮称)JR磐田新駅周辺は、駅を中心に土地区画整理事業により良好な環境が確保された住宅地や既存工場群からなる市街地が形成されており、今後は開業する駅の利便性を活かしたにぎわいのある土地利用を図ります。さらに市街地周辺には、田園や緑地、水辺等の自然や歴史的資源があり、都市と自然と歴史との共存を図ります。

- ・(仮称)JR磐田新駅の駅前地区は、商業業務地区と位置づけ、新たな交通拠点としての機能向上を図るとともに、既存の用途地域規制や地区計画制度に加え、立地適正化計画制度の活用により、通勤やスポーツ観戦等を含む駅利用者も対象とした商業・業務・子育て施設等がコンパクトに配置された都市機能を誘導します。
- ・(仮称)JR磐田新駅周辺は、複合市街地地区と位置づけ、日常生活に必要な商業・医療・福祉施設等の都市機能を誘導するとともに、新貝及び鎌田第一地区の住居系土地区画整理事業の推進により居住を誘導することで、生活の利便性が高い市街地形成を図ります。

#### ● 市街化調整区域における居住環境の維持

優良農地の保全を基本とし、集落地の居住環境の維持を図るとともに、コミュニティ拠点周辺に日用品店舗等の誘導を検討します。

また、建築協定により良好な居住環境が形成されている東新町団地及び東部台団地は、居住環境の維持を図るため必要に応じて地区計画制度の活用を検討します。

#### ● 周辺環境と調和した産業振興

産業集積地区では、今後とも産業の振興を図るとともに、産業集積地区や産業軸（整備済み道路）の周辺は、需要に応じて周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で工場等の立地を検討します。



## ② 道路・交通の基本方針

### ● 交通結節機能の充実

(仮称)JR磐田新駅の設置を推進するとともに、ユニバーサルデザインに基づいた駅舎や駅前広場、南北自由通路等の整備により、駅の利用環境の向上を図ります。

また、駅につながるアクセス道路の整備を進めるとともに、主要道路の歩道は、街路樹や街灯設置により良好な歩道空間を確保します。

### ● 幹線道路の整備

(仮称)JR磐田新駅の開業に向け(都)三ヶ野鎌田線、(都)三ヶ野新貝2号線、(都)新貝東西線、(都)磐田新駅南口線、(都)磐田袋井線、(都)みくりやいわい線、(都)磐田新駅南北連絡線、(市)大立野福田幹線の整備を推進します。

また、(県)豊浜磐田線の歩道整備等を促進するとともに、(仮称)浜松小笠山間広域幹線道路については、引き続き隣接市と調整を図っていきます。

### ● 交通結節点機能を活かした公共交通網の充実

(仮称)JR磐田新駅周辺は、駅の開業に合わせてバスの路線網やデマンド型乗合タクシーの運行の見直し等により公共交通網の充実を図るとともに、駐輪場の整備により鉄道やバス利用を促進します。

## ③ 緑地・水辺の基本方針

### ● 緑地・公園や水辺の保全

太田川や安久路川などの河川空間や鎌田神明宮の杜、御厨古墳群、旧東海道の松並木など、地域内にまとまって残る緑地は、緑のつながりにより良好な景観の形成やまちにうるおいを与える自然空間として保全に努めるとともに、土地区画整理事業地内では、公園の整備を推進し、指定された地区計画制度により各宅地での緑化に努め、地域全体にわたって緑の保全・創出を図ります。

### ● 地域の良好な水辺の活用

カワバタモロコ保護池やひょうたん池は、地域の良好な水辺として地域主体の保全活動に対して支援します。

## ④ 都市環境の基本方針

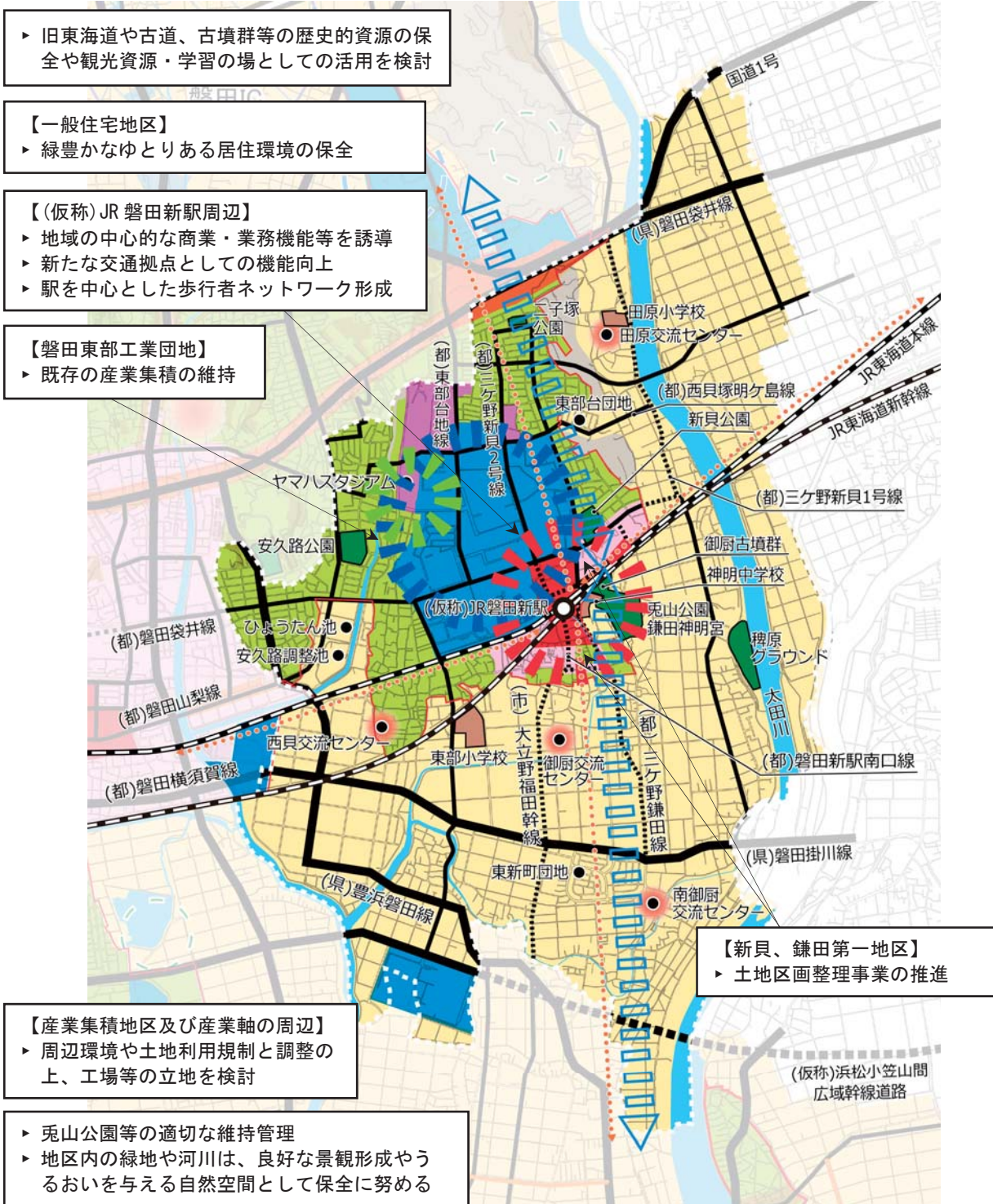
### ● 歴史的資源の保全・活用

旧東海道や古道、古墳群等の歴史的資源の保全を図るとともに、観光資源や学習の場としての活用について検討します。

### ● 水害対策の推進

大雨時の浸水被害を軽減するため、排水機場の計画的な改修や太田川の河川改修を進めます。

## まちづくり方針図：田原・御厨・西貝・南御厨地区



### 凡例

- |               |           |                  |       |
|---------------|-----------|------------------|-------|
| 都市拠点          | 複合市街地地区   | 高速道路             | 地域界   |
| 産業拠点          | 一般住宅地区    | 主要な道路(整備済・概成整備済) | 市街化区域 |
| 交流・レクリエーション拠点 | 住工複合地区    | 主要な道路(計画・構想)     |       |
| コミュニティ拠点      | 産業集積地区    | 公共交通軸            |       |
| 商業業務地区        | 産業軸       | 河川               |       |
| 沿道市街地地区       | 農業・集落調和地区 | 主要な公園            |       |
|               | 緑地保全地区    |                  |       |

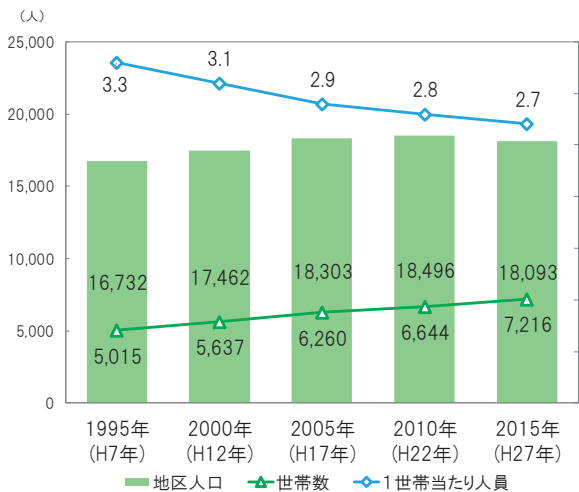


## 8 天竜・長野・於保地区【大泉町含む】

### (1) 地区の現況

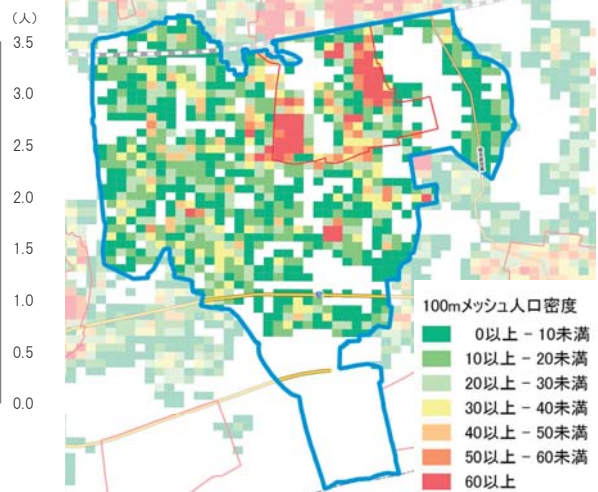
- 天竜・長野・於保地区は、面積約 1,480.6ha(うち市街化区域 203.0ha)で市南部中央に位置し、南は遠州灘に面し、地区全体が低地部となります。地区の大半を占める市街化調整区域は、水田が中心の優良農地が広く分布し、その中に集落が形成されています。
- 市街化区域では、JR 磐田駅を南下する(都)見付岡田線沿道に商業系市街地、その周辺には住宅団地等の住居系市街地が形成されているほか、大規模工場の立地も見られます。
- 野鳥の貴重な生息地となっている大池や静岡産業大学が立地しています。
- 2015年(平成27年)の地区人口は18,093人で市総人口の約10.8%に相当し、市街化区域内や建築協定により良好な住環境が形成されている箇所において人口密度が高くなっています。

人口・世帯の推移



出典：国勢調査

人口密度の状況



出典：2010年(平成22年)国勢調査に関する地域メッシュ統計

地区の状況



▲見付岡田線沿道



▲大池周辺



## (2) 地域のまちづくり方針

### ～ 幹線道路と地域資源を活かした交流づくり ～

- ・(都)見付岡田線の沿道サービス機能の維持と(都)高木大原線の道路整備等の推進に伴う新たな沿道サービス機能の誘導
- ・大池周辺を憩いの場、環境学習の場として整備

### ① 土地利用、市街地整備の基本方針

#### ● にぎわいが発揮される土地利用（(都)見付岡田線沿道等）

(都)見付岡田線沿道は、沿道市街地地区と位置づけ、既存の用途地域規制により周辺の居住環境に配慮した沿道サービス機能を誘導し、にぎわいが持続される土地利用を図ります。

また、(都)高木大原線沿道は、道路整備等の推進により交通利便性が向上し、民間開発が進んでいることから、継続して道路整備を進めることで、さらににぎわいが発揮される土地利用を誘導します。

#### ● 周辺環境と調和した産業振興

産業集積地区では、今後とも産業の振興を図るとともに、産業集積地区周辺は、需要に応じて周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で工場等の立地を検討します。

また、(都)磐南海岸線(国道150号バイパス)の産業軸周辺についても、道路整備の推進により交通機能が充実することから、民間の開発需要を適切に誘導します。

#### ● 市街化調整区域における居住環境の維持

優良農地の保全を基本とし、集落地の居住環境の維持を図るとともに、コミュニティ拠点周辺に日用品店舗等の誘導を検討します。

また、建築協定により良好な居住環境が形成されている中野団地及び大原ニュータウンは、居住環境の維持を図るため必要に応じて地区計画制度の活用を検討します。

### ② 道路・交通の基本方針

#### ● 幹線道路の整備

(都)磐南海岸線(国道150号バイパス)、(都)高木大原線、(都)一色塩新田線の整備を推進するとともに、(都)豊島加茂線(県道 磐田停車場長野線)の歩道整備等を促進します。



## ③ 緑地・水辺の基本方針

### ● ふれあいの場の創出

大池は、雨水貯留機能の確保や豊かな自然環境の保全を基本としつつ、大池周辺を憩いの場・環境学習の場として整備し、市民や来訪者のふれあいの場を創出します。

### ● 遠州灘海岸等の緑地・水辺環境の保全・活用

遠州灘海岸一帯の海浜・海岸林は、御前崎遠州灘県立自然公園に指定されており、海浜侵食・堆積対策等の防災対策を進めるとともに、自然地として保全を図ります。

また、遠州灘海岸等では、連続した自然空間を活かした自転車利用の促進を図るための太平洋岸自転車道<sup>\*45</sup>が整備されており、健康づくりの場や交流の場として活用されていることから、引き続き県とともに施設等の適切な維持管理に努めます。

## ④ 都市環境の基本方針

### ● 水害・津波対策の推進

大雨時の浸水被害を軽減するため、排水機場や排水路の改修を進めます。

また、沿岸部は、海岸堤防の整備をはじめとする総合的な津波対策により都市の防災機能を高めます。

### ● 歴史的資源の保全・活用

千寿の墓などの歴史的資源の保全を図るとともに、観光資源や学習の場として活用します。

## まちづくり方針図：天竜・長野・於保地区【大泉町含む】



凡例

交流・レクリエーション拠点	産業集積地区	高速道路	ゴルフ場
コミュニティ拠点	産業軸	主要な道路(整備済・概成整備済)	地域界
沿道市街地地区	農業・集落調和地区	主要な道路(計画・構想)	市街化区域
一般住宅地区	緑地保全地区	公共交通軸	
	海岸堤防	河川	

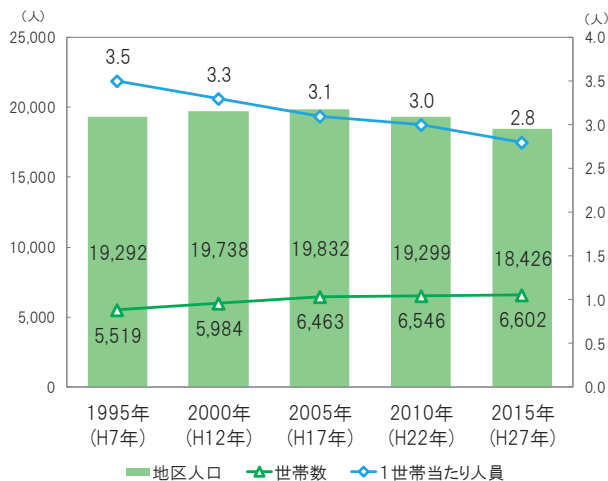
序章  
1章  
2章  
3章  
地域別構想  
4章

## 9 竜洋地区

### (1) 地区の現況

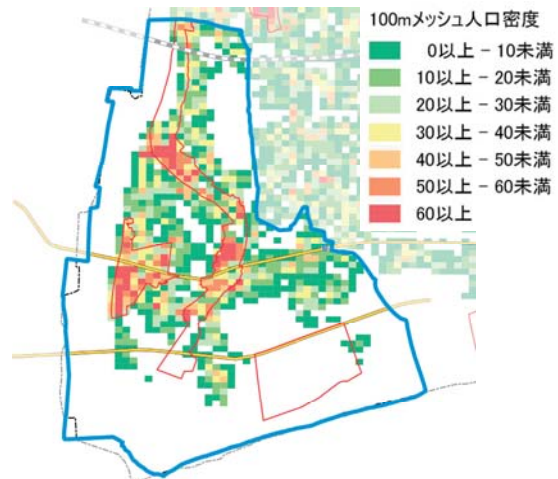
- 竜洋地区は、面積約 2,362.1ha(うち市街化区域 425.9ha)で地区全域が低地部となっており、市街化区域は、南北方向に蛇行する市街地、掛塚、南部の3地域からなり、市街地の中央部と掛塚に住宅系を中心とした市街地が形成され、市街地の北・南と南部に工業系の市街地が形成されています。掛塚の市街地は、自然発生的な市街地であり、古い街並みが残っています。南部は、工業専用地域として大規模な工場が集積しています。
- 市街化調整区域は、水田あるいは畑地が広がる中に集落が形成されています。
- 天竜川河口には、オートキャンプ場を併設する竜洋海洋公園が整備されています。また、遠州灘海岸一帯は、海岸保全区域及び県立自然公園に指定されています。
- 2015年(平成27年)の地区人口は18,426人で市総人口の約11.0%に相当し、掛塚・豊岡地区で人口密度が高くなっています。

人口・世帯の推移



出典：国勢調査

人口密度の状況



出典：2010年(平成22年)国勢調査に関する地域メッシュ統計

地区の状況



▲既成市街地（竜洋地区）



▲遠州灘海岸、竜洋海洋公園、いわたエコパーク





## (2) 地域のまちづくり方針

### ～ 地域活力を高めるための防災機能の向上と交流の促進 ～

- ・津波対策のための海岸堤防整備の推進
- ・竜洋海洋公園等の観光・レクリエーション機能の充実により交流を促進

### ① 土地利用、市街地整備の基本方針

#### ● 地域拠点における都市機能及び居住の誘導

竜洋地区の地域拠点は、複合市街地地区と位置づけ、既存の用途地域規制や地区計画制度に加え、立地適正化計画制度の活用により、日常生活に必要な商業・医療・福祉施設等の都市機能や居住を誘導することで、生活の利便性が持続する市街地の形成を図ります。

#### ● にぎわいが持続される土地利用（国道150号沿道）

国道150号沿道は、沿道市街地地区と位置づけ、既存の用途地域規制や国道150号沿道地区計画により周辺の居住環境に配慮した沿道サービス機能を誘導し、にぎわいが持続される土地利用を図ります。

#### ● 周辺環境と調和した産業振興

産業集積地区では、今後とも産業の振興を図るとともに、駒場工業地区や竜洋南部工専地区においては、新たな企業誘致等に対応するため、周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で、必要に応じて工業用地の拡大を検討します。

また、産業集積地区や(都)磐南海岸線(国道150号バイパス)等の産業軸の周辺については、需要に応じて周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で工場等の立地を検討します。

### ② 道路・交通の基本方針

#### ● 幹線道路の整備

(都)駒場竜洋中島線の整備を推進するとともに、(仮称)浜松小笠山間広域幹線道路については、引き続き隣接市と調整を図っていきます。



## ③ 緑地・水辺の基本方針

### ● 遠州灘海岸等の自然環境の保全・活用

遠州灘海岸一帯の海浜・海岸林は、御前崎遠州灘県立自然公園に指定されており、海浜侵食・堆積対策等の防災対策を進めるとともに、自然地として保全を図ります。

また、遠州灘海岸等では、連続した自然空間を活かした自転車利用の促進を図るための太平洋岸自転車道が整備されており、健康づくりの場や交流の場として活用されていることから、引き続き県とともに施設等の適切な維持管理に努めます。

天竜川などの河川空間や街路樹等は、緑のつながりにより良好な景観の形成やまちにうるおいを与える自然空間として保全に努めます。

### ● 竜洋海洋公園の機能充実

竜洋海洋公園は、既存の運動施設・レクリエーション施設の適切な維持管理に努めるとともに、隣接する次世代エネルギーパークとして整備されたいわたエコパークを環境学習の場とし、互いに連携を高めることで、施設全体の交流・レクリエーション機能の充実を図ります。

## ④ 都市環境の基本方針

### ● 良好な景観形成

掛塚・白羽には、江戸時代や明治時代を中心に栄えた港町という歴史的特性や複数の登録有形文化財である歴史的資源があり、これらと調和した街並みの景観形成を図ります。

### ● 水害・津波対策の推進

大雨時の浸水被害を軽減するため、ポンプ場や排水機場の改修を計画的に進めます。

また、沿岸部は、海岸堤防の整備をはじめとする総合的な津波対策により都市の防災機能を高めます。

## まちづくり方針図：竜洋地区



凡例

地域拠点	一般住宅地区	高速道路	ゴルフ場
産業拠点	産業集積地区	主要な道路(整備済・概成整備済)	地域界
交流・レクリエーション拠点	産業軸	主要な道路(計画・構想)	市街化区域
コミュニティ拠点	農業・集落調和地区	公共交通軸	
沿道市街地区	緑地保全地区	河川	
複合市街地区	海岸堤防	主要な公園	

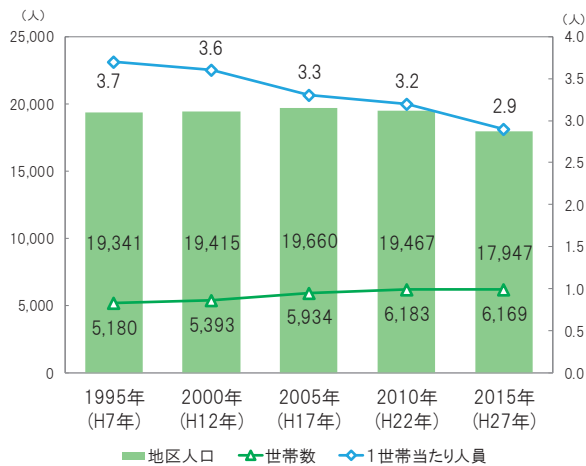
序章  
1 章  
2 章  
3 章  
4 章  
地域別構想

## 10 福田地区

### (1) 地区の現況

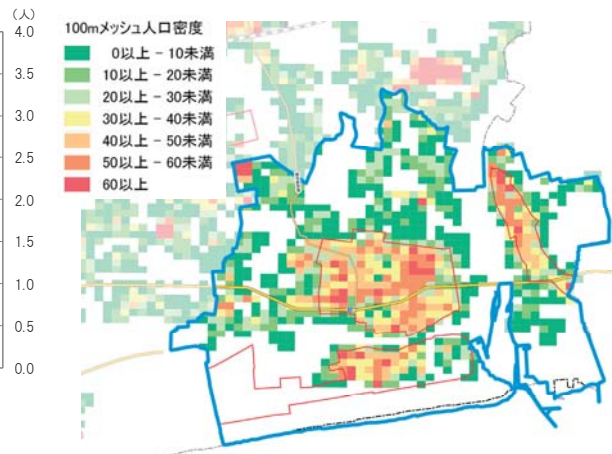
- 福田地区は、面積約 1,659.0ha(うち市街化区域 427.6ha)で南は遠州灘に面し、地区全域が低地部となっており、市街化区域は、中央部、豊浜、南部の3地域からなり、住居系市街地には、地場産業である織物工場も立地しています。また、南部の工業系市街地には、大規模な工場が立地しています。
- 市街化調整区域は、水田を中心とした優良農地が広がり、それらの農地の中に集落が形成されています。
- 海岸部東端には福田漁港があり、遠州灘海岸沿いは県立自然公園に指定されています。
- 2015年(平成27年)の人口は17,947人で市総人口の約10.7%に相当し、福田・豊浜地区及び土地区画整理事業が進められた地区で人口密度が高くなっています。

人口・世帯の推移



出典：国勢調査

人口密度の状況



出典：2010年(平成22年)国勢調査に関する地域メッシュ統計

地区の状況



▲既成市街地（福田地区）



▲渚の交流館





## (2) 地域のまちづくり方針

### ～ 豊富な地域資源を活かしたにぎわいづくりと防災機能の向上 ～

- ・ 福田漁港周辺は、防災機能の維持を図るとともに、交流・レクリエーション拠点として、渚の交流館や地域資源を活かしたにぎわいづくりの推進
- ・ 津波対策のための海岸堤防整備の推進

### ① 土地利用、市街地整備の基本方針

#### ● 地域拠点における都市機能及び居住の誘導

福田地区の地域拠点は、複合市街地地区と位置づけ、既存の用途地域規制に加え、立地適正化計画制度の活用により、日常生活に必要な商業・医療・福祉施設等の都市機能や居住を誘導することで、生活の利便性が持続する市街地の形成を図ります。

#### ● にぎわいが持続される土地利用（国道150号沿道）

国道150号沿道は、沿道市街地地区と位置づけ、既存の用途地域規制により周辺の居住環境に配慮した沿道サービス機能を誘導し、にぎわいが持続される土地利用を図ります。

#### ● 周辺環境と調和した産業振興

産業集積地区では、今後とも産業の振興を図るとともに、福田南部工専地区においては、新たな企業誘致等に対応するため、周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で、必要に応じて工業用地の拡大を検討します。

また、産業集積地区や産業軸の周辺は、需要に応じて周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で工場等の立地を検討します。

(都)磐南海岸線(国道150号バイパス)の未整備区間については、道路整備の進捗に応じて高まることが予想される民間の開発需要を適切に誘導します。

#### ● 市街化調整区域における居住環境の維持

優良農地の保全を基本とし、集落地の居住環境の維持を図るとともに、コミュニティ拠点周辺に日用品店舗等の誘導を検討します。



## ② 道路・交通の基本方針

### ● 幹線道路の整備

(都)磐南海岸線(国道150号バイパス)や(都)一色塩新田線の整備を推進します。

また、(都)磐南海岸線(国道150号バイパス)の一部区間、(都)福田西幹線については、遠州大橋の無料化等の影響を考慮した上で、幅員変更等の見直しを検討します。

その他、(仮称)浜松小笠山間広域幹線道路については、引き続き隣接市と調整を図っていきます。

## ③ 緑地・水辺の基本方針

### ● 遠州灘海岸等の自然環境の保全・活用

遠州灘海岸一帯の海浜・海岸林は、御前崎遠州灘県立自然公園に指定されており、海浜侵食・堆積対策等の防災対策を進めるとともに、自然地として保全を図ります。

また、遠州灘海岸等では、連続した自然空間を活かした自転車利用の促進を図るための太平洋岸自転車道が整備されており、健康づくりの場や交流の場として活用されていることから、引き続き県とともに施設等の適切な維持管理に努めます。

## ④ 都市環境の基本方針

### ● 交流・レクリエーション拠点機能の充実（福田漁港周辺）

福田漁港周辺は、食の拠点づくり構想に基づき整備された渚の交流館等の活用によりにぎわいの創出を図るとともに、アクセス道路の整備により交流・レクリエーション拠点への交通利便性の向上を図ります。

### ● 水害・津波対策の推進

大雨時の浸水被害を軽減するため、太田川・仿僧川の河川改修やポンプ場の整備、排水機場の改修を計画的に進めます。

また、沿岸部は、海岸堤防の整備をはじめとする総合的な津波対策により都市の防災機能を高めます。



## まちづくり方針図：福田地区

**【地域拠点(福田地区)】**  
 ▶ 日常生活に必要な都市機能や居住の誘導

▶ 地区内の緑地や河川は、良好な景観形成やうるおいを与える自然空間として保全に努める

**【産業集積地区及び産業軸の周辺】**  
 ▶ 周辺環境や土地利用規制と調整の上、工場等の立地を検討

**【国道150号沿道】**  
 ▶ にぎわいが持続される土地利用の誘導



**【既存工業団地及び工業団地周辺】**  
 ▶ 産業集積の維持  
 ▶ 福田南部工専における計画的な工業用地の拡大検討

**【福田漁港周辺】**  
 ▶ 交流・レクリエーション拠点への交通利便性の向上

**【沿岸部】**  
 ▶ 海岸堤防整備の推進

**【一般住宅地区】**  
 ▶ 緑豊かなゆとりある居住環境の保全

▶ 福田公園等の適切な維持管理

凡例

- |               |           |                |       |
|---------------|-----------|----------------|-------|
| 地域拠点          | 一般住宅地区    | 高速道路           | 地域界   |
| 産業拠点          | 産業集積地区    | 主要な道路(整備済・概成済) | 市街化区域 |
| 交流・レクリエーション拠点 | 産業軸       | 主要な道路(計画・構想)   |       |
| コミュニティ拠点      | 農業・集落調和地区 | 公共交通軸          |       |
| 沿道市街地地区       | 緑地保全地区    | 河川             |       |
| 複合市街地地区       | 海岸堤防      | 主要な公園          |       |

序章  
 1章  
 2章  
 3章  
**地域別構想**  
 4章

## 用語解説

### \*41：指定大規模既存集落制度

市街化調整区域における開発許可基準の一つ。一定の条件を満たす指定した区域内で、要件に該当する人が、自己用の住宅を建築することができるもの。

### \*42：静岡県自然環境保全地域

自然環境保全地域は、自然環境保全法及び都道府県条例に基づき、自然環境の保全や生物の多様性の確保のために指定される地域で、本市では平成3年に桶ヶ谷沼が指定されている。

### \*43：ながふじ学府

豊田中学校区(豊田中学校・豊田東小学校・豊田北部小学校)の学府のこと。学府とは、小中一貫教育を行う各中学校区の小中学校全体のこと。

### \*44：市民協働事業

市民及び市が、お互いの提案に基づいて協力して実施する社会に貢献する事業のこと。

### \*45：太平洋岸自転車道

千葉県銚子市を起点とし、神奈川県、静岡県、愛知県、三重県を通過して和歌山県和歌山市を終点とする延長約1,400kmの自転車道で、静岡県内では静岡清水自転車道、静岡御前崎自転車道、浜松御前崎自転車道がある。

# 4章

---

## マスタープランの実現に向けて

- (1) 情報の共有化
- (2) 様々なまちづくり手法の活用・選択
- (3) 市民等と行政の協働
- (4) 柔軟な推進体制
- (5) 都市計画マスタープランの見直し





## 4章 マスタープランの実現に向けて

都市計画マスタープランは、今後のまちづくりの基本方針を示すものであることから、本計画に関連する個別事業の推進や立地適正化計画制度の活用等により計画の実現を図っていきます。

なお、計画の具現化に向けて、以下のような基本的な考え方で取り組みます。

### (1) 情報の共有化

都市計画マスタープランで示した将来都市像は、まちづくりを進める上での共通認識として行政・市民・事業者等と情報共有することが重要です。

- ホームページや広報の活用、パンフレット等の発行により、本計画の周知を図ります。
- まちづくりに関する事業や情報を広く発信し、情報の共有化を図ります。

### (2) 様々なまちづくり手法の活用・選択

まちづくりの目標や将来都市像の実現には、ハード面・ソフト面ともに、様々なまちづくりの手法を活用し進めていく必要があります。

手法の活用にあたっては、地域の特性や周辺の土地利用等を踏まえた上で、最大限の事業効果を引き出すよう適切な手法を選択していきます。

- 都市計画の決定・変更  
本計画に示す基本方針等を踏まえ、用途地域の見直しや地区計画の決定、都市計画道路の変更等により適切な土地利用を誘導します。
- 効果的な事業実施  
土地区画整理事業や市街地再開発事業等のまちづくり事業については、限られた財源のなかで効率的かつ効果的に事業を進めるとともに、民間の資金やノウハウの活用についても検討します。
- 立地適正化計画の策定  
本計画に示す「コンパクトにまとまりある市街地形成」を具現化するため、都市機能や居住機能の誘導、公共交通網の形成等によりコンパクトなまちづくりの指針となる「立地適正化計画」を策定し、将来都市像の実現に向けた方策として活用を図っていきます。



### (3) 市民等と行政の協働

市は、将来都市像の実現に向けた取り組みを進める中で、住民説明の場や都市計画提案制度<sup>※</sup>等の活用により、市民等から広く意見を求め協働でまちづくりを進めます。

※都市計画提案制度

都市計画法の提案制度は、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見するだけでなく、より主体的に都市計画に関わることを可能とする制度です。

### (4) 柔軟な推進体制

#### ●広域的な連携

骨格的な道路の整備など、広域的な都市計画事業の実施にあたっては、都市計画マスタープランを活用して国・県や周辺都市をはじめとする関係機関との調整・協力を図り、適切な連携のもと施策を推進します。

#### ●市内連携

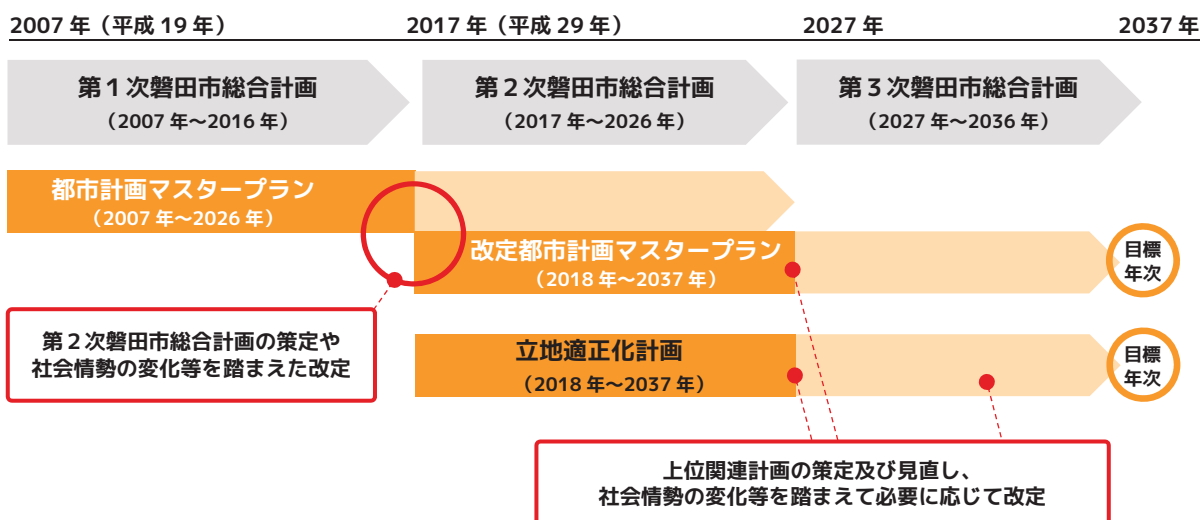
まちづくりの推進においては、多様な市民ニーズへの対応や分野横断的な対応が必要となることから、市内における組織体制を柔軟で連携の高いものとしていきます。

### (5) 都市計画マスタープランの見直し

社会情勢等の変化や上位計画に示される政策の変化等がある場合には、本計画を見直すなど、適時、適切な対応を図ります。

策定から概ね 10 年後の定期見直しでは、各種事業の進捗状況や市民意識の把握、都市計画基礎調査や各種統計データの分析等により見直しを行います。

(定期見直しの流れ)





## 参考資料

1. まちのイラストマップ
2. 策定体制等















# まちのイラストマップ

今の磐田市、これからの磐田市を考える時、みなさんの想像のお手伝いができるようイラストマップを作りました。都市計画マスタープランで示したコンパクトで安心・便利なまちづくりを目指して、また、こんなものがあつたらいいな、将来この地域に住みたいいな、なんてあなたの未来と一緒に磐田市が広がっていきげば楽しいですね！

それぞれのエリアがどんな場所として機能しているのかを色分けし、アイコンで建物の特徴や動きを表現しています。

## ～まちのイラストマップの凡例～

-  **中心都市拠点、都市拠点**
-  **地域拠点、集落拠点**
-  **産業拠点**
-  **交流・レクリエーション拠点**
-  **公共交通軸**
-  **産業軸**
-  **利便性の高い市街地地域**
-  **農地・集落地域**
-  **観光・文化・歴史資源  
自然・農林水産資源**
-  **海岸防潮堤**

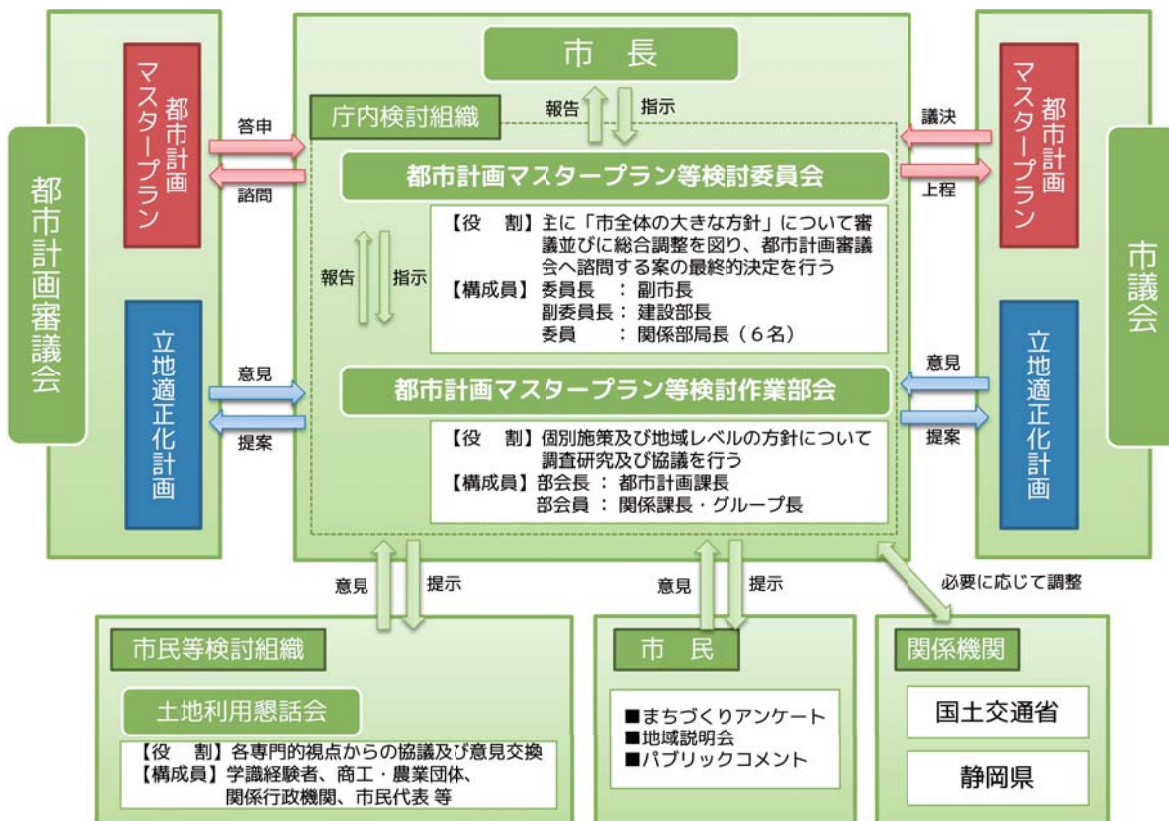






## 2 策定体制等

### (1) 策定体制





# 参 考 資 料

## (2) 策定経緯

年月		会議等名称	説明事項等
平成 27 年度	9月	市民意識調査（まちづくりアンケート）	
	11月	庁内ヒアリング	改定方針、施策評価等
	2月	磐田市都市計画審議会	改定方針
平成 28 年度	6月	第1回 検討委員会作業部会	現状と課題 都市づくりの目標等
	7月	第1回 検討委員会	現状と課題、全体構想等
	8月	第1回 土地利用懇話会 磐田市都市計画審議会	現状と課題、全体構想等 現状と課題、全体構想
	10月	庁内ヒアリング 第2回 検討委員会	全体構想、分野別基本方針 分野別基本方針等
	11月	第2回 土地利用懇話会	分野別基本方針等
	1月	庁内ヒアリング	分野別基本方針 地域別構想
	3月	第3回 検討委員会 第3回 土地利用懇話会 庁内ヒアリング	地域別構想、計画素案 計画素案 計画素案
平成 29 年度	5月	庁内ヒアリング	地域別構想
	6月	磐田市都市計画審議会	計画素案
	7月	地域別説明会 7/4 豊岡地区 7/5 田原・御厨・西貝・南御厨地区 7/6 見付地区 7/11 中泉・今之浦地区 7/12 福田地区 7/13 天竜・長野・於保地区 7/19 豊田北部地区 7/20 豊田南部地区 7/25 竜洋地区 7/26 岩田・大藤・向笠地区	全体構想及び地域別構想
	8月	庁内部局長ヒアリング パブリックコメント	計画案 計画案
	10月	都市計画マスタープラン特別委員会	計画最終案
	11月	第4回 土地利用懇話会	計画最終案
	12月	第4回 検討委員会 磐田市都市計画審議会	計画最終案 計画最終案 諮問・答申
	2月	2月定例議会	計画最終案 上程
	3月	3/22 都市計画マスタープランの改定	2月定例議会 議決日

### (3) 磐田市土地利用懇話会 設置要綱

○磐田市土地利用懇話会設置要綱

平成28年2月1日告示第13号

磐田市土地利用懇話会設置要綱

(設置)

第1条 磐田市は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2第1項に規定する都市計画マスタープラン及び都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項に規定する立地適正化計画（以下これらを「都市計画マスタープラン等」という。）の策定等について、市民各層から広く意見を求め、住んで良かったと思えるまちづくりの推進を図るため、磐田市土地利用懇話会（以下「懇話会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 懇話会は、都市計画マスタープラン等の策定及び見直しに係る事項について、意見交換及び協議する。

(組織)

第3条 懇話会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、懇話会への参加を求めるものとする。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 商工関係団体の代表者
- (3) 農業関係団体の代表者
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) 関係団体の代表者
- (6) 市民の代表者

(運営)

第4条 懇話会に座長を置き、懇話会の参加者の互選により定める。

2 市長は、必要があると認めるときは、懇話会に関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第5条 懇話会の庶務は、建設部において処理する。

(その他)

第6条 この告示に定めるもののほか、懇話会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、公示の日から施行する。

(有効期限)

2 この告示は、都市計画マスタープラン等の策定が終了したときは、その効力を失う。

# 参 考 資 料

## (4) 磐田市土地利用懇話会 委員名簿

No.	氏 名	所 属	役 職	備 考
1	浅羽 浩	静岡産業大学 経営学部	教授	座長
2	大沢 昌玄	日本大学 理工学部	教授	
3	大石 真裕	一般財団法人 静岡経済研究所	主席研究員	
4	土屋 仁	磐田商工会議所	専務理事	平成 28 年度
	近藤 孝	同上	事務局長	平成 29 年度
5	斉藤 時男	磐田市商工会	事務局長	
6	永田 英夫	磐田市農業委員会	会長	
7	松本 和也	遠州中央農業協同組合 見付基幹支店	支店長	平成 28 年度
	鳥山 博好	同上	同上	平成 29 年度
8	松下 育蔵	静岡県西部地域政策局	局長	
9	杉本 憲司	磐田市教育委員会	委員	
10	宮田 洋	遠州鉄道 株式会社	取締役 運輸事業 本部長	
11	本田 仁	一般社団法人 磐田市医師会	会長	
12	匂阪 毅	社会福祉法人 磐田市社会福祉協議会	理事	
13	匂坂 真也	一般社団法人 磐田青年会議所	理事長	平成 28 年度
	高橋 修	同上	同上	平成 29 年度
14	神谷 五郎	磐田市自治会連合会	会長	平成 28 年度
	村上 勇夫	同上	同上	平成 29 年度
15	山浦 こずえ	公募		

(5) 磐田市都市計画マスタープラン等検討委員会 委員名簿

	職 名
委員長	副市長
副委員長	建設部長
委 員	総務部長
//	危機管理監
//	企画部長
//	産業部長
//	環境水道部長
//	教育委員会教育部長



# 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

発行：2018年（平成30年）3月

磐田市建設部都市計画課

〒438-8650 磐田市国府台3-1

TEL 0538-37-4907

FAX 0538-36-2459

E-mail [toshikei@city.iwata.lg.jp](mailto:toshikei@city.iwata.lg.jp)

URL <http://www.city.iwata.shizuoka.jp/>





磐田市