

# 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

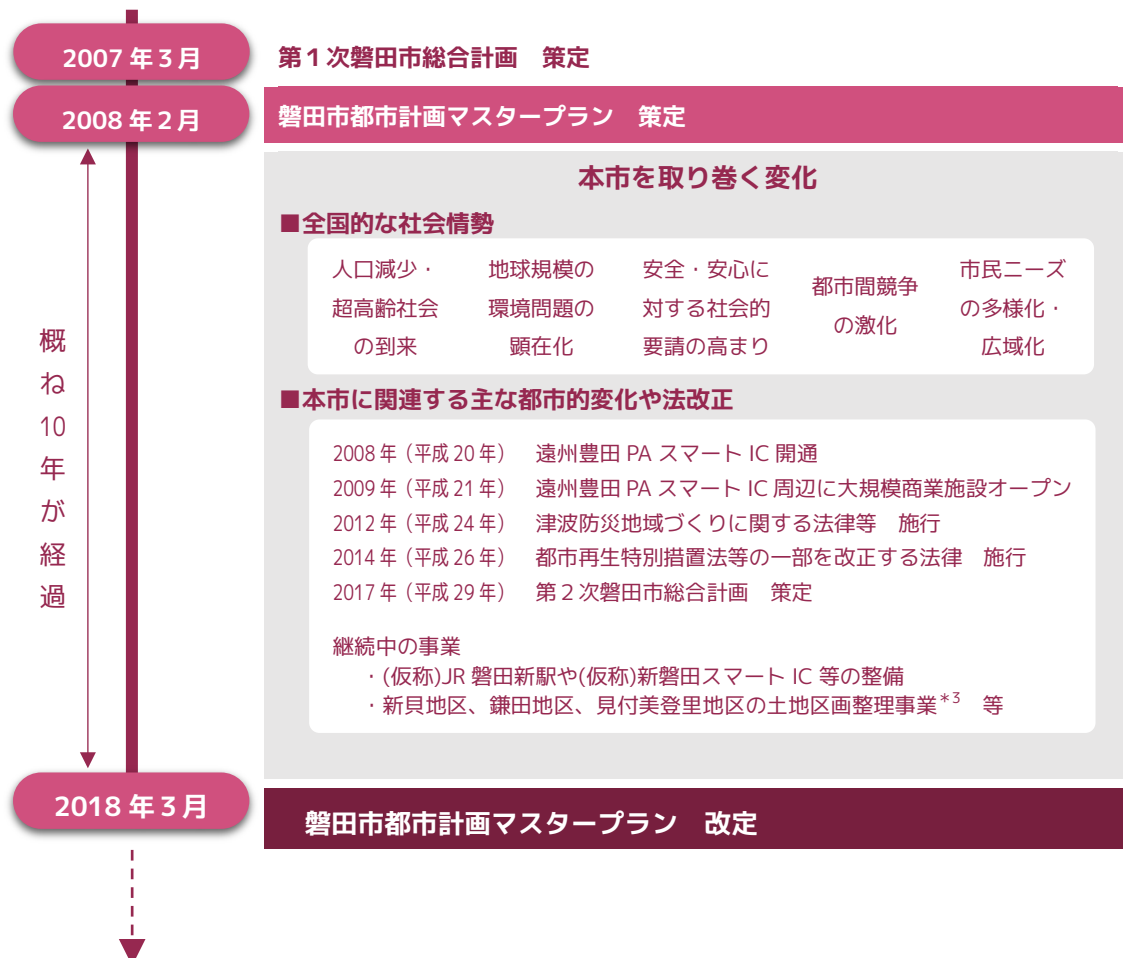
都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づく計画で、都市の将来像や土地利用等の方針を明らかにした、市の都市計画<sup>\*1</sup>に関する基本的な方針を示すものです。

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。

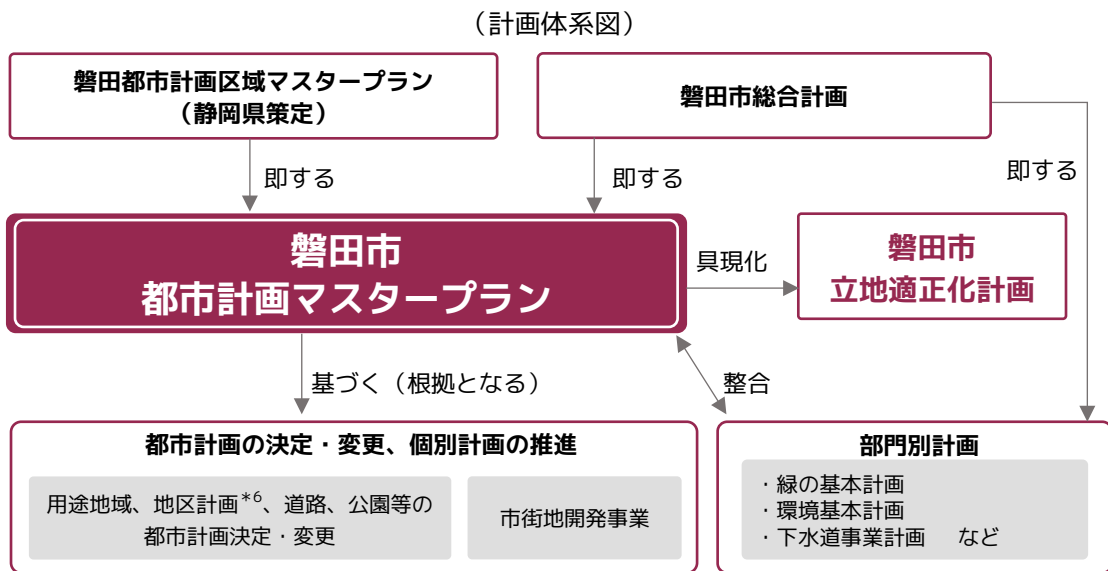
(改定の背景)





### (3) 計画の位置づけ

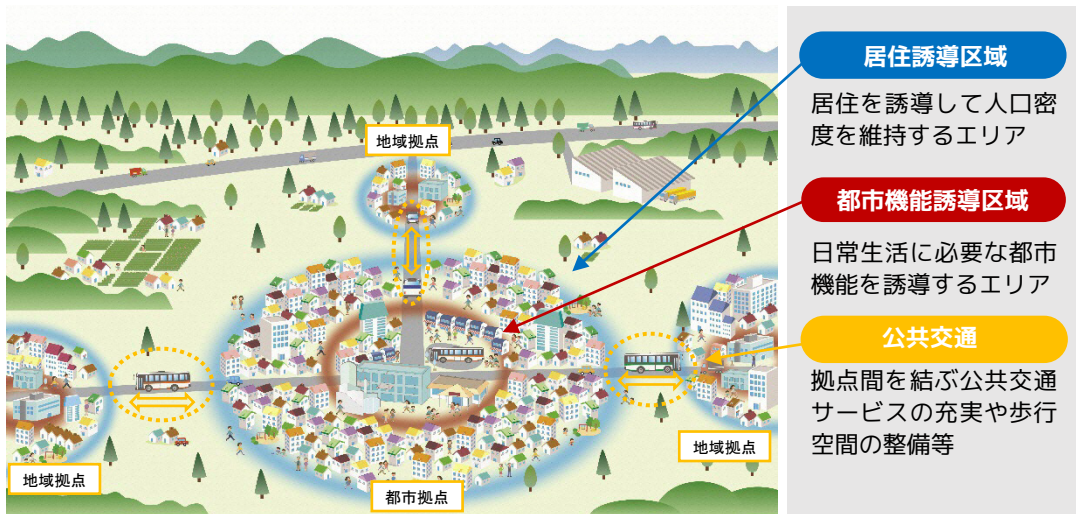
都市計画マスタープランは、総合計画の特に都市づくりに関連する施策に焦点をあてた計画で、用途地域<sup>\*4</sup> や市街地開発事業<sup>\*5</sup> 等、市が定める個別の都市計画の決定・変更や民間の大規模開発等の際の根拠となるものです。



#### 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。

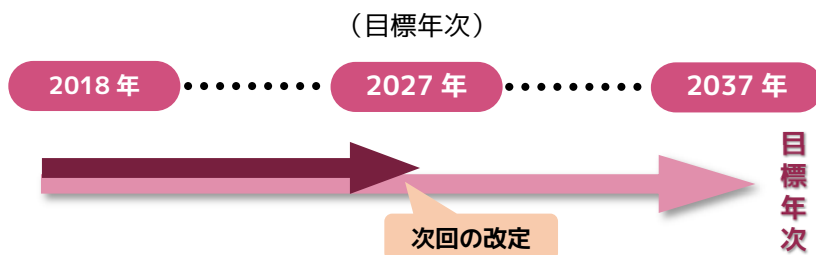


※都市機能：都市の生活を支える商業や医療・福祉・子育て・教育・防災等の役割（働き）

## (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。