

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^{*20}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^{*21}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 >

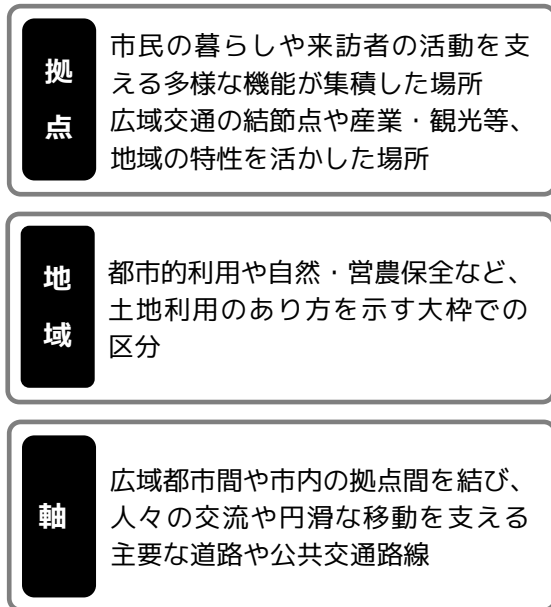
- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| 1 持続可能なまちづくりによる人口減少や高齢化への対応 | 5 広域都市圏に対応した都市の骨格と中心の創出 |
| 2 計画的な土地利用の規制・誘導による人口密度の維持・向上 | 6 豊かな自然環境や歴史・文化的資源の保全と活用 |
| 3 市の活力を生み出す産業機能の充実 | 7 都市経営の効率化・課題に応じたまちづくりの展開 |
| 4 大規模災害に対する事前対策 | |



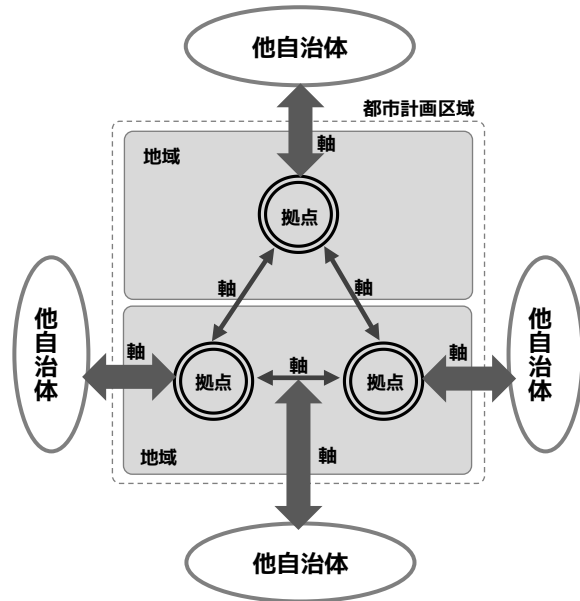
2 将来都市構造

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
- 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*²² 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。

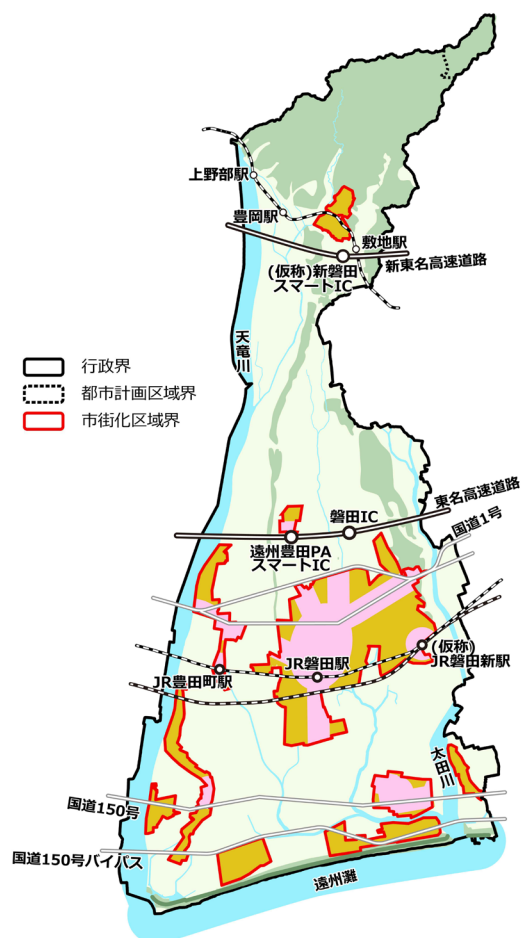
農地・集落地地域

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 |

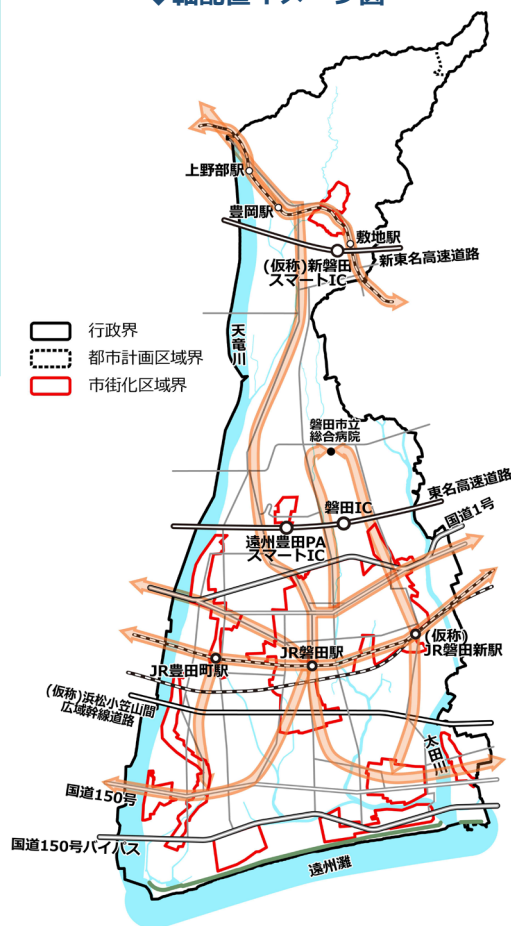
<<市内南北間の連携を確保する道路>>

- | | | |
|---------------|---------------|----------------|
| ● (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つなぐ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

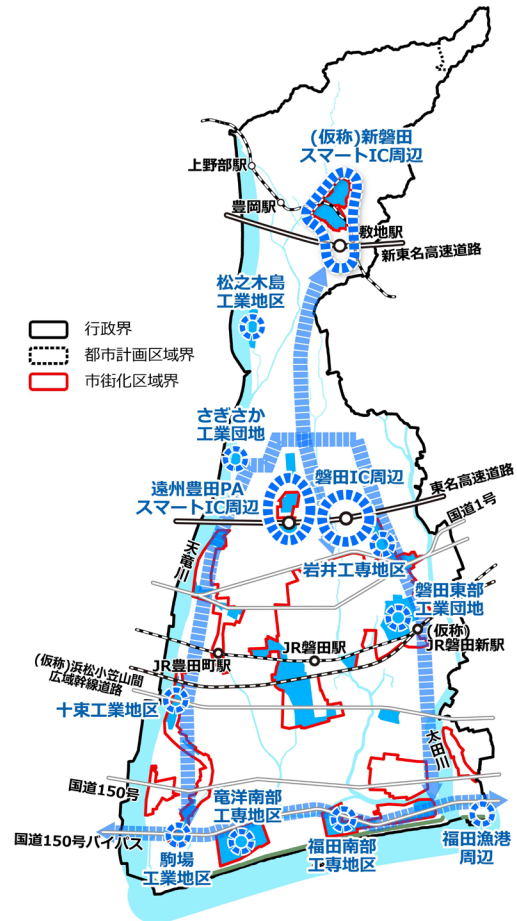
工業系の用途地域や既存の工業等の集積地で産業振興を図る場です。

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



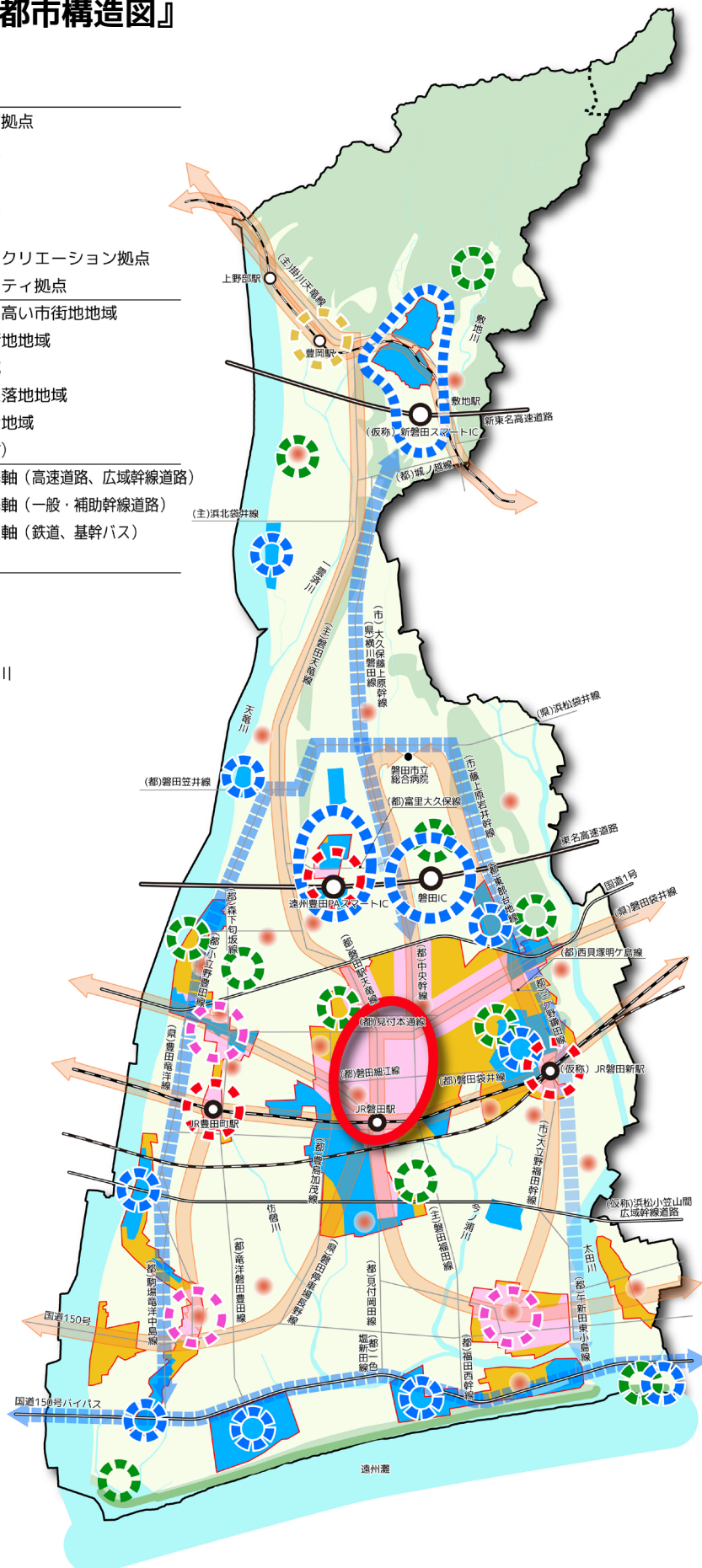
序章
1章
2章
全体構想
3章
4章

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 |
| 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 | |

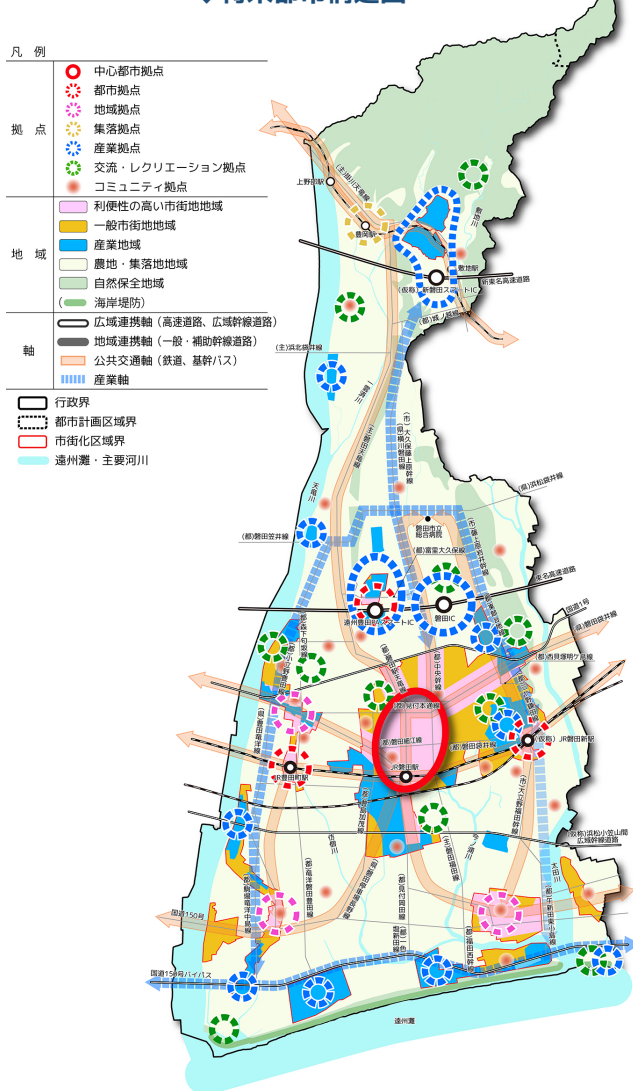




3 分野別基本方針

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



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

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

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^{*23}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^{*24}等の活用も検討します。

(2) 方針

<p>商業業務地区</p>  <p>▲JR 磐田駅北口周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ▶ 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。 ▶ 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。 ▶ 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。 ▶ 遊休不動産の利活用について検討します。
<p>沿道市街地地区</p>  <p>▲(都)見付岡田線沿道</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ▶ 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^{*25}を誘導し、にぎわいが持続される土地利用を図ります。
<p>複合市街地地区</p>  <p>▲見付本通線沿道</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ▶ 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。 ▶ 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。 ▶ 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。



<p>一般住宅地区</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"> ●住居系用途地域を一般住宅地区とします。 ▶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。 ▶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^{*26}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。 ▶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。 ▶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。 ▶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。
<p>住工複合地区</p>  <p>▲石原地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ▶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。
<p>産業集積地区 産業軸</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"> ●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。 ▶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。 ▶産業集積地区内の未利用地^{*27}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。 ▶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。 ●高速道路 IC・スマート IC 周辺（産業集積地区以外も含む） ▶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。 ●産業軸周辺 ▶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。

序章

1章

2章

全体構想

3章

4章

2章 全体構想

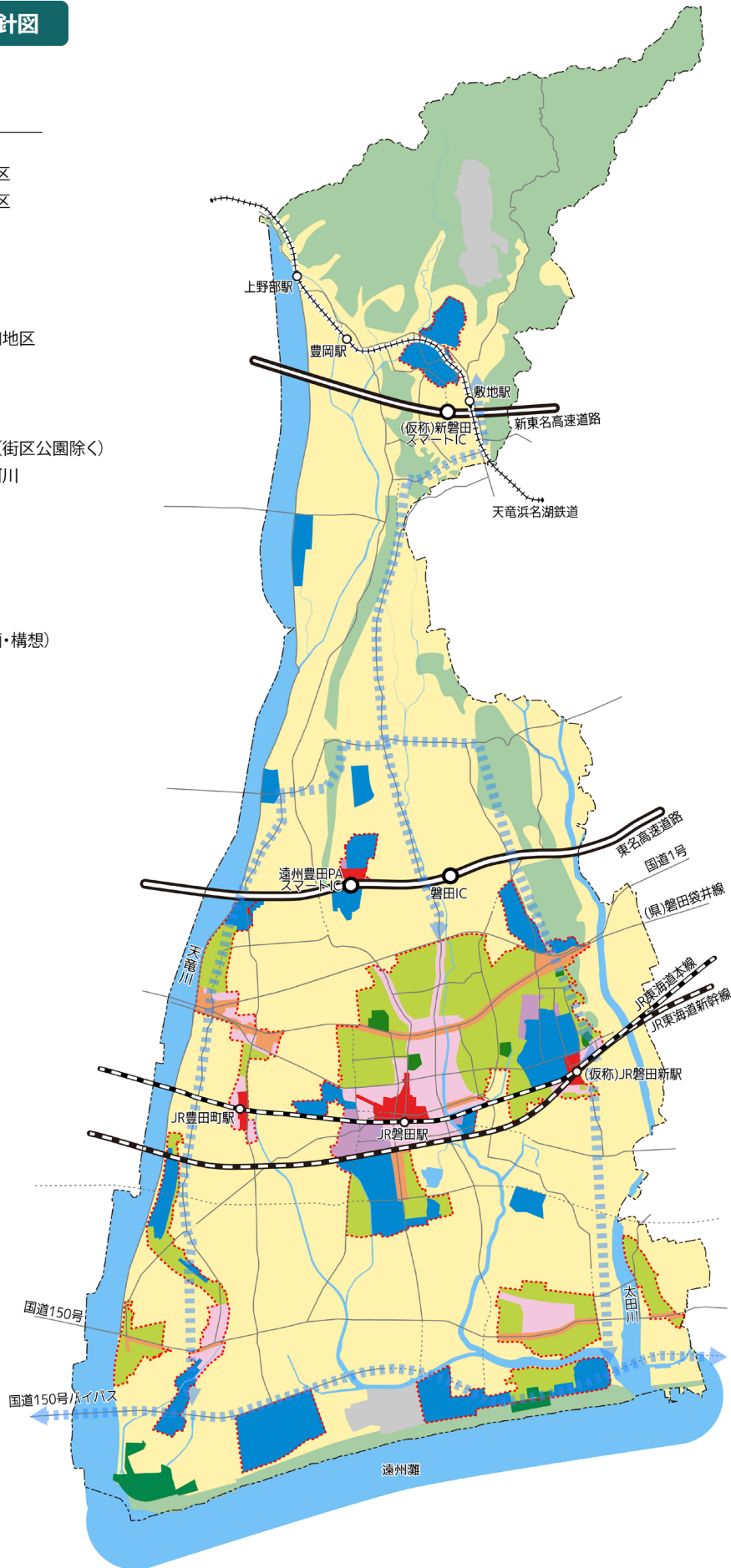
<p>農業・集落調和地区</p>  <p>▲田園集落（田原）</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ 台地の茶園、低地部の田園など、良好な営農環境の保全を図ります。▶ 集落地は、自然環境と調和した住宅地として居住環境の維持を図ります。▶ 定住の促進や自然豊かな地域でゆとりある暮らしに資する住宅地を創出するため優良田園住宅制度^{*28}等の活用を検討します。▶ 交流センター周辺では、日常生活に必要となる日用品店舗等の誘導を検討します。
<p>緑地保全地区</p>  <p>▲磐田原台地の斜面緑地</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ 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。



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*²⁹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。

- 序章
- 1 章
- 2 章
- 全体構想
- 3 章
- 4 章

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。

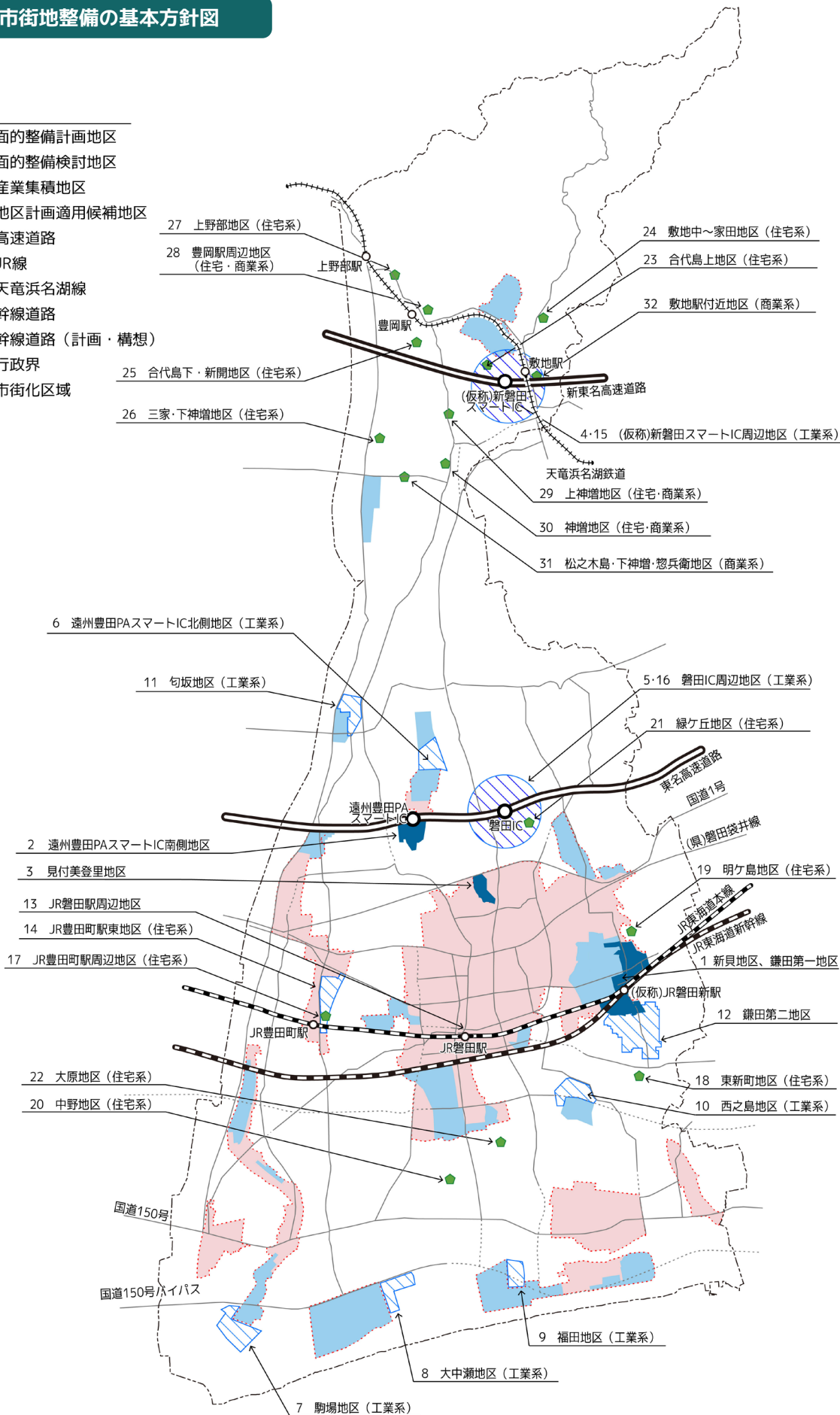
適用候補地区	適用時期の検討
15 (仮称)新磐田スマート IC 周辺地区 (工業系) (再掲)	IC 周辺では、周辺の居住環境に配慮した中で、広域交通の利便性を活かした工業・流通業務機能等の誘導を図るため、地権者等の合意形成や事業の確実性が見込まれた時点で活用を検討します。
16 磐田 IC 周辺地区 (工業系) (再掲)	
17 JR 豊田町駅周辺地区 (住宅系)	JR 豊田町駅周辺という立地特性から、開発の可能性が高く、適切な土地利用の誘導を図るため、地権者等の合意形成や事業の確実性が見込まれた時点で活用を検討します。
18 東新町地区 (住宅系)	建築協定により良好な居住環境が形成されている地区であり、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

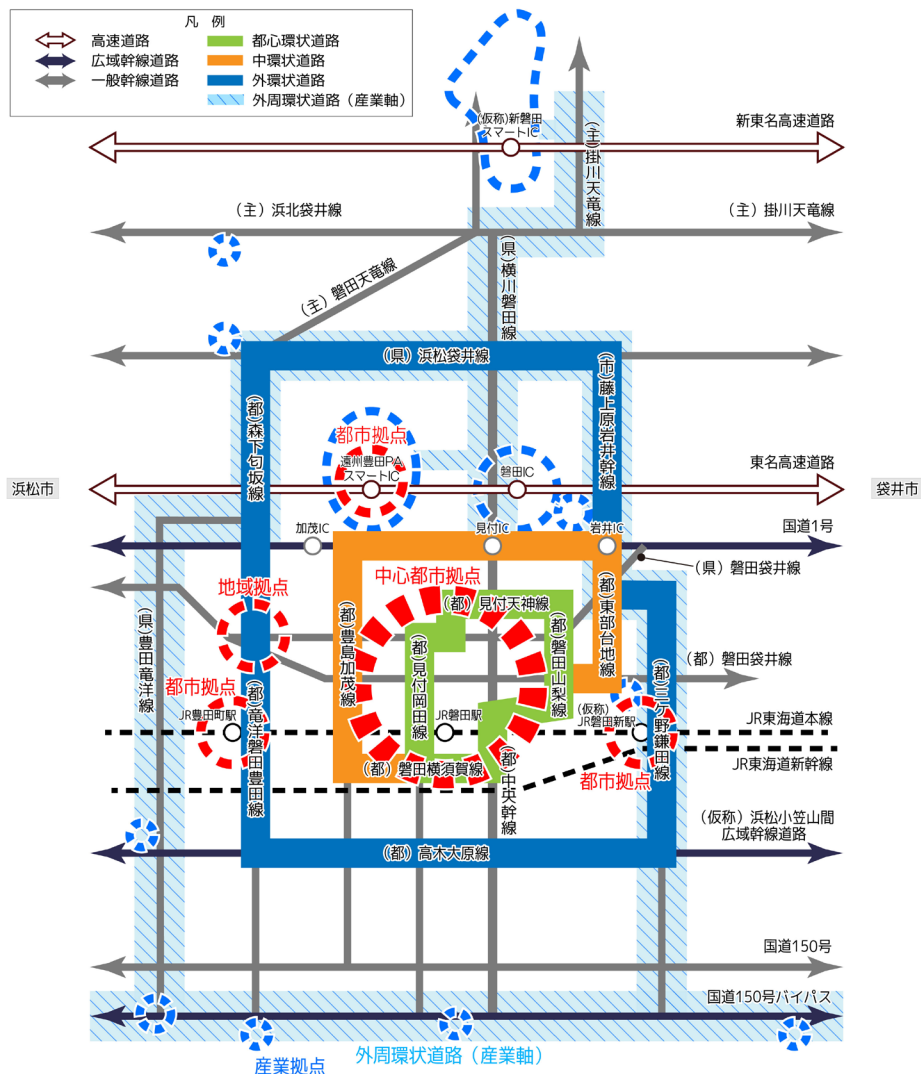
主要道路の体系的な整備、安全で人に優しい交通環境の整備、公的交通機能の充実により、市域での安定した生活を支え、活発な産業活動を促進する道路交通網の形成を目指します。

(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"> 国土レベルの幹線道路です。 		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"> 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。 沿道の土地利用について幅広く検討します。 		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"> 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。 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。 		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"> 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。 		
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ります。 		
環状道路	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 市街地への通過交通流入の抑制・分散を誘導 	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"> 産業集積地と高速道路IC間を効率的に連絡 市街地への大型車等の交通流入の抑制を誘導 	<ul style="list-style-type: none"> 高速道路IC間や産業集積地を結ぶ道路 通行上及び避難時においても有効な道路 	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

序章
1章
2章
全体構想
3章
4章

2章 全体構想

② 安全で人に優しい交通環境の整備

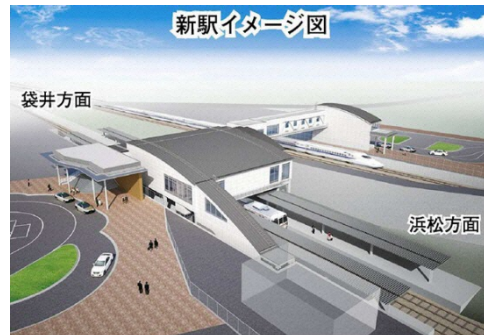
- 歩行者や自転車の安全性と快適性を高めるため、歩道や自転車道の適切な維持管理に努めるとともに、自動車利用の削減による環境負荷の低減につなげます。
- 公共施設や駅周辺等は、ユニバーサルデザイン^{*30}に基づいた整備・改修を進め、高齢者等の誰もが移動しやすい交通環境の維持を図ります。

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）



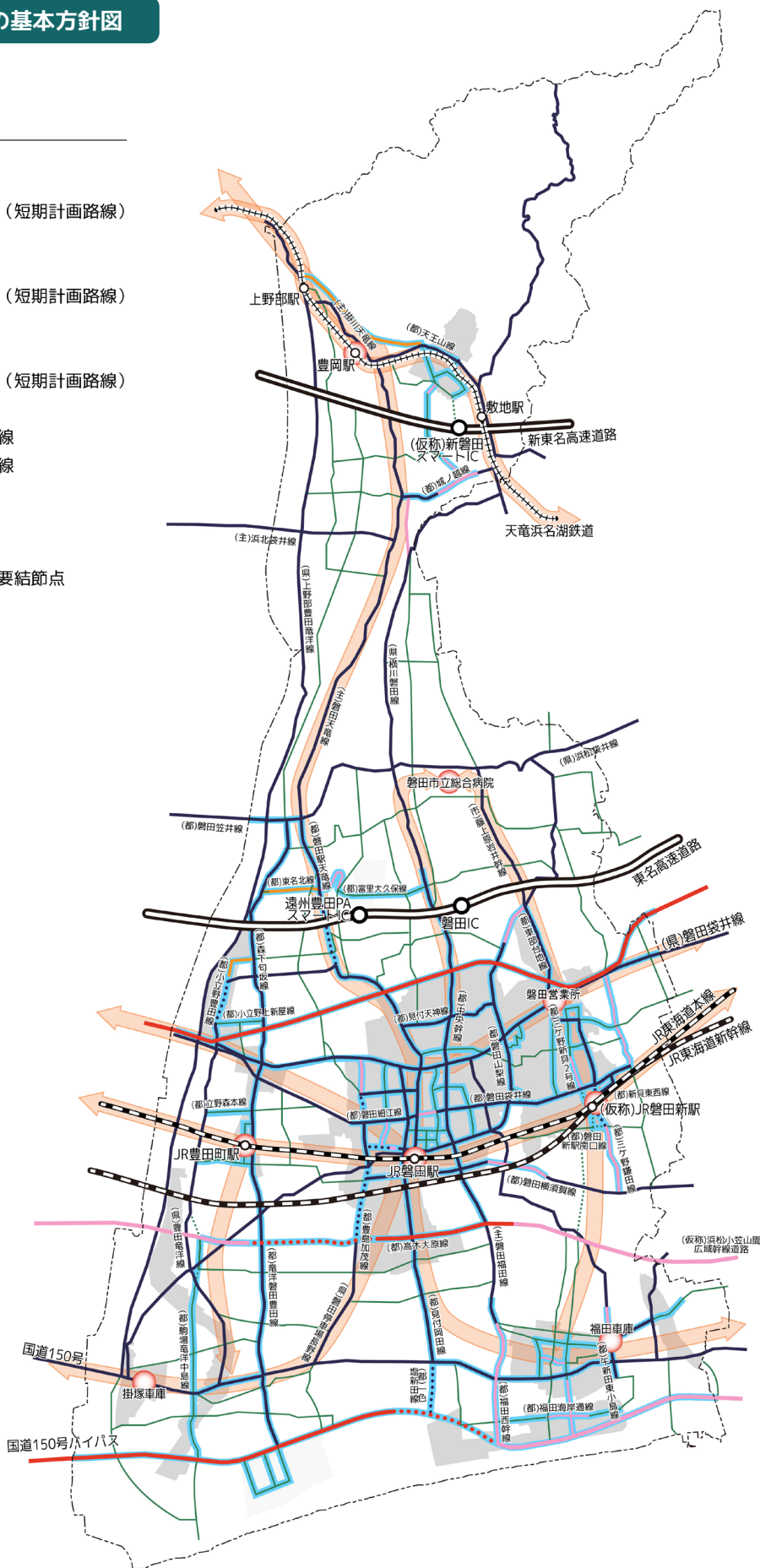
▲交通拠点の充実((仮称)JR 磐田新駅)



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

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^{*31}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^{*32}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^{*33}や公園愛護会^{*34}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。



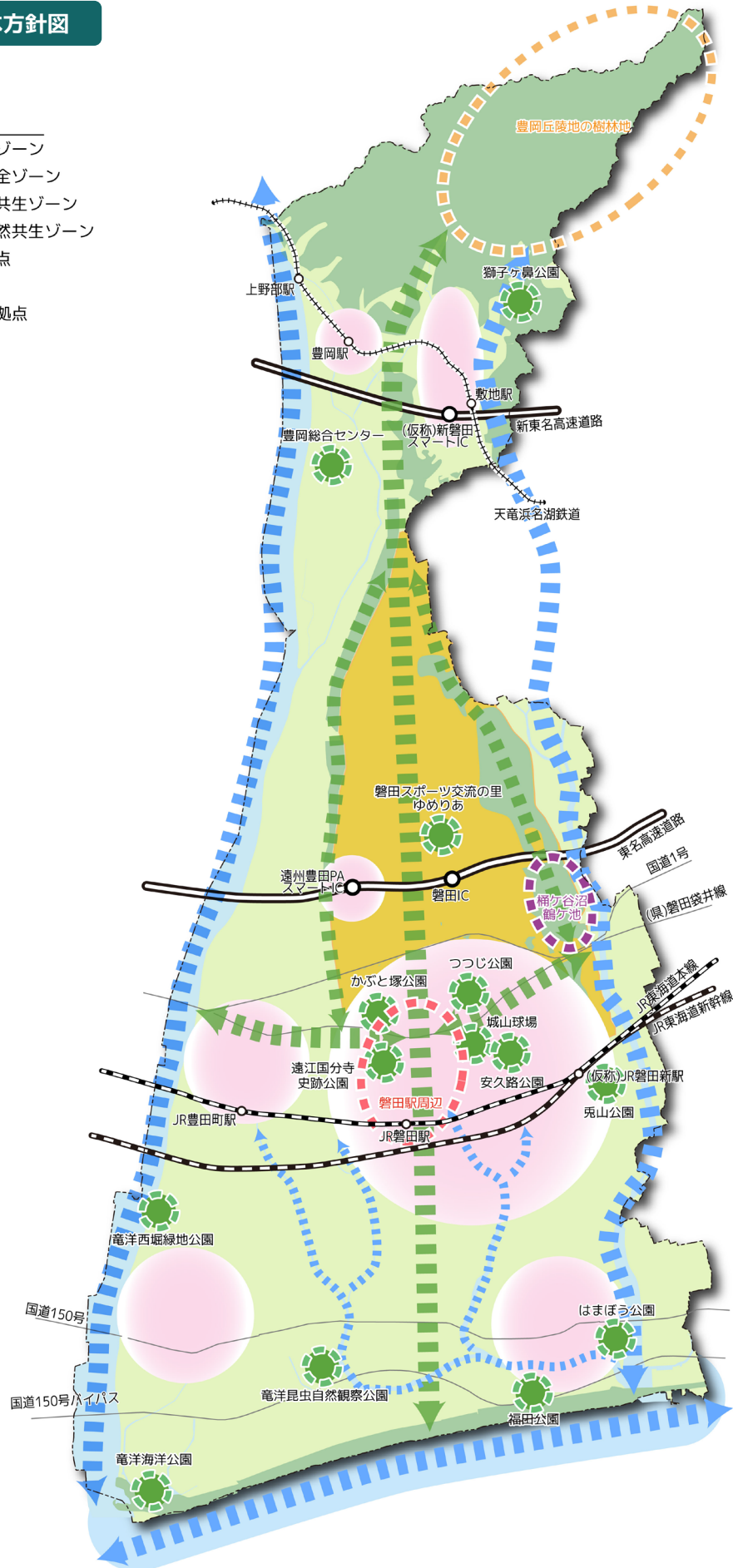
▲都市計画道路の緑化
（安久路東大久保線）



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^{*35}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^{*36}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))

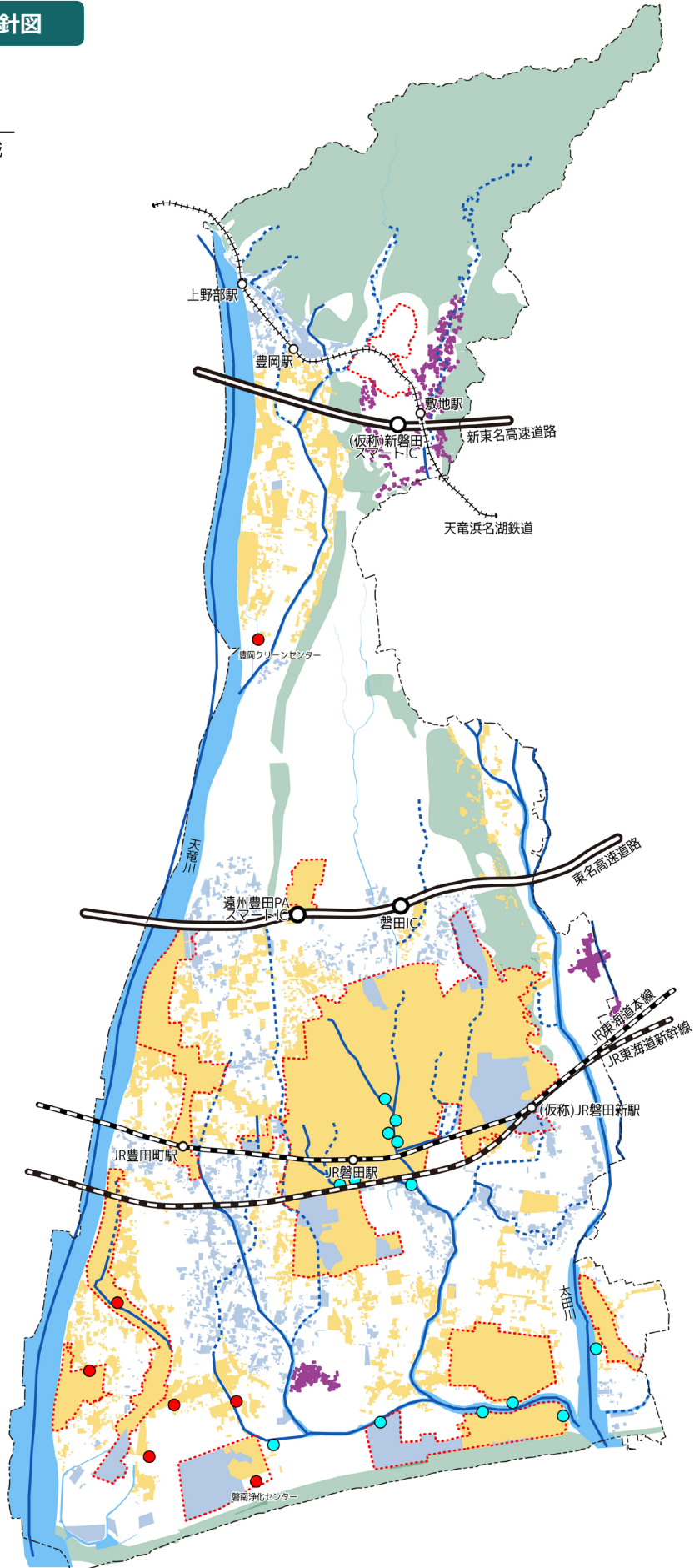


河川・下水道の基本方針図

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、施設の機能の充実に努めます。
- 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^{*37}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。



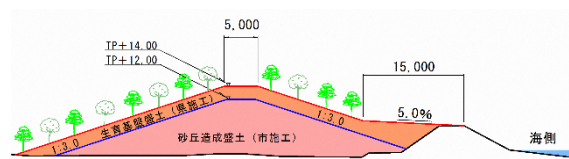
▲磐田市防災センター

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「TOUKA I-O」^{*38}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*³⁹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*⁴⁰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。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。

* 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。

* 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。