

第4章

磐田市における 立地適正化計画の 基本的な考え方

1. まちづくりの方針
2. 目指すべき都市の骨格構造

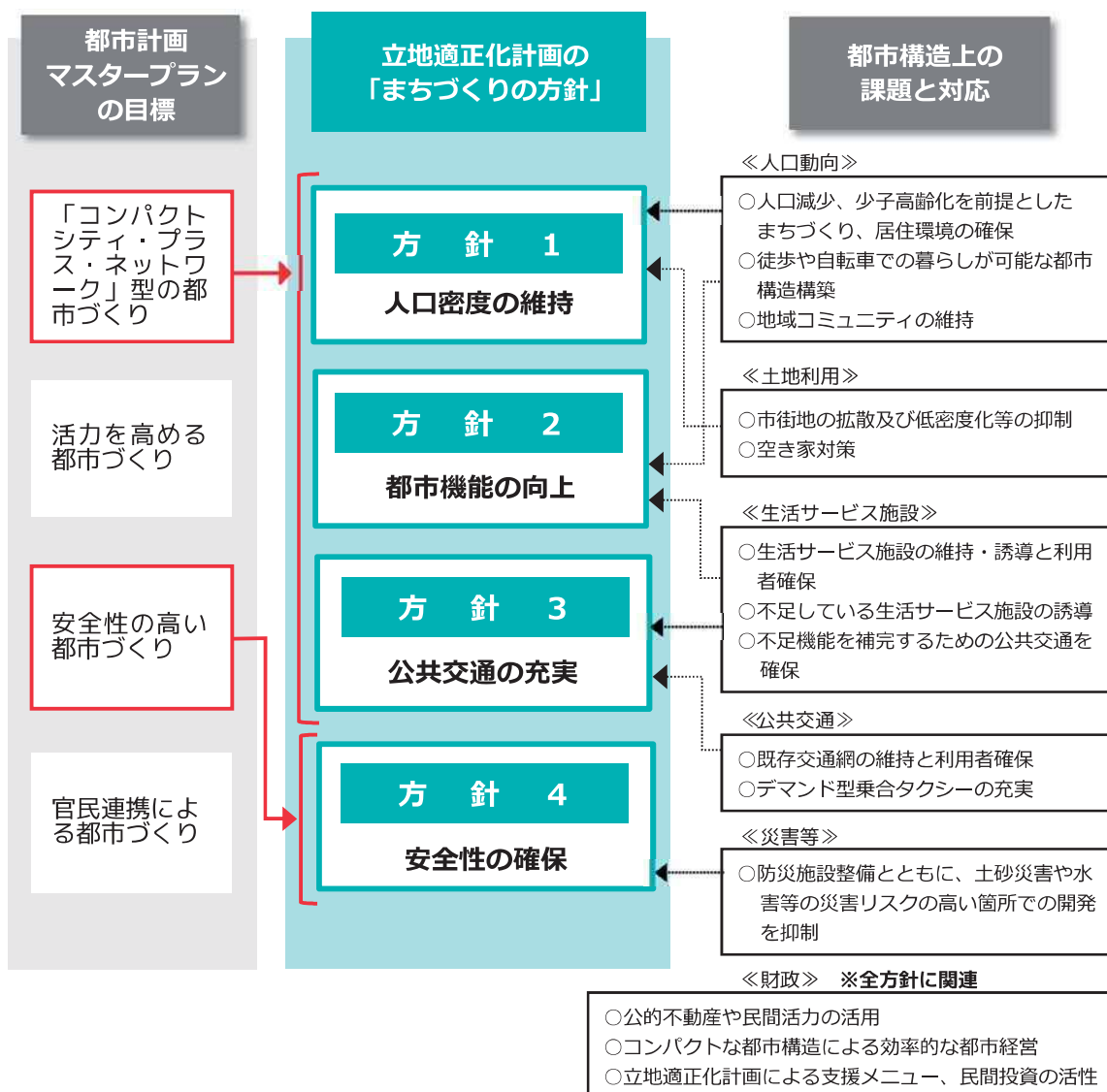
1 まちづくりの方針

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの高度化版とされているため、将来都市像は、都市計画マスタープランを踏襲します。

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 ～



第1章

第2章

第3章

第4章

磐田市における立地適正化計画の基本的な考え方

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

参考資料

方針 1 人口密度の維持

- 一定の人口密度が確保されているエリアは、医療・福祉・商業等の日常生活に必要な生活サービス施設の維持と不足する生活サービス施設の誘導により、将来にわたって生活のサービス水準を維持し、まちの魅力を高めることで、引き続き居住を誘導し人口密度の維持を図ります。

方針 2 都市機能の向上

- 都市の拠点となる JR 駅周辺は、整備された良好な都市基盤や充実した公共交通の利用環境を活かし、広域から多くの人を受け入れる多様な都市機能の誘導を図ります。
また、地域の拠点となる豊田・竜洋・福田地区の中心部は、旧来から地域を支えてきた場であり、日常生活の利便性を支える観点から、地域住民を対象とした都市機能の維持・誘導を図ります。
- 遠州豊田 PA スマート IC 周辺の大規模商業機能の維持を図ります。

方針 3 公共交通の充実

- 高齢社会における公共交通は、高齢者をはじめとした交通弱者の移動を支える重要な交通手段であり、高齢者の外出機会の創出にもつながっていることから、拠点を結ぶ既存のバス網の維持を図るとともに、デマンド型乗合タクシーの維持・充実を図るため、JR 駅周辺やバス沿線の都市機能の向上による居住の誘導により、公共交通利用者の確保や利用しやすい環境を創出します。

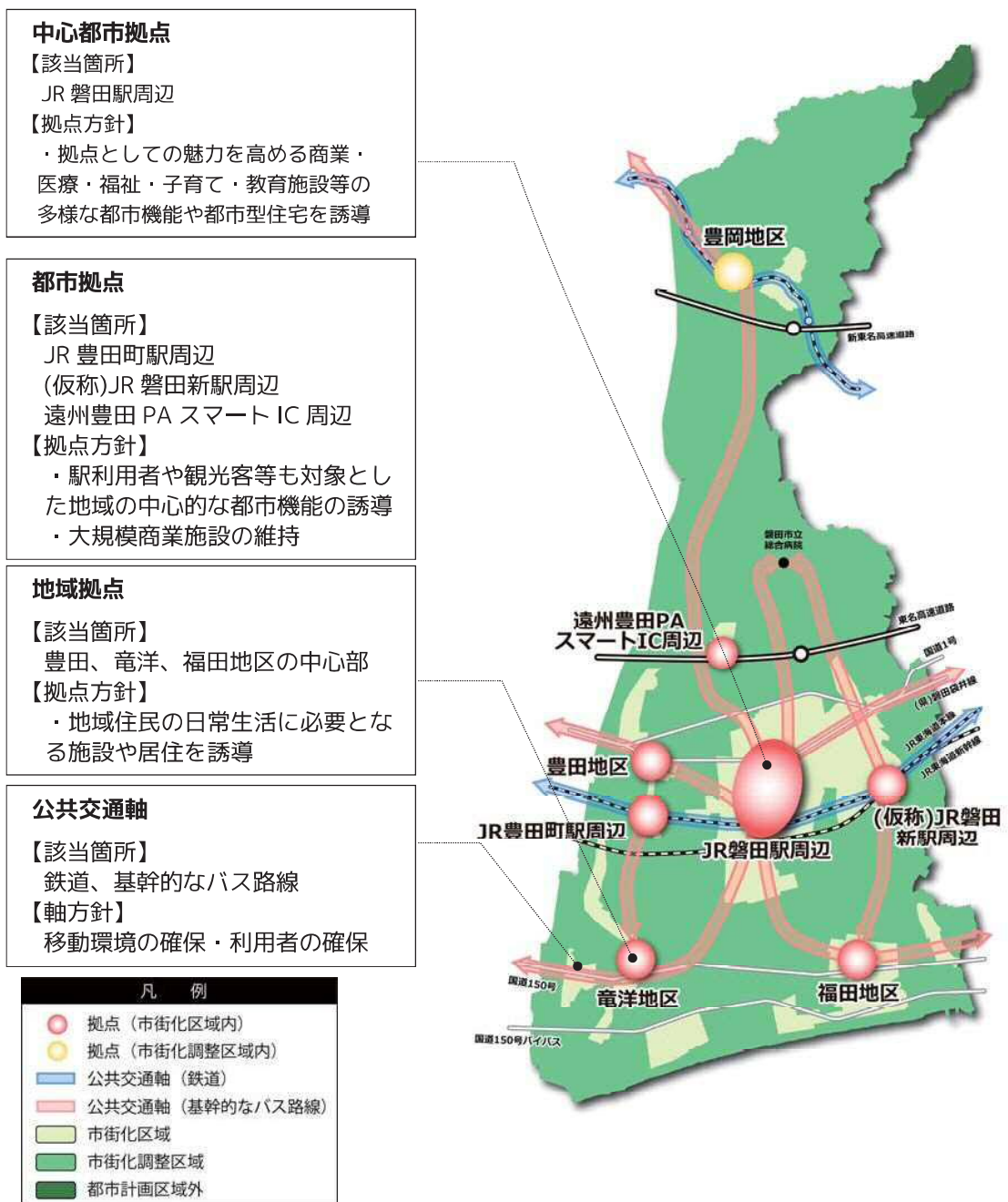
方針 4 安全性の確保

- 土砂災害や水害等の災害リスクの高い箇所における住宅開発を抑制します。

2 目指すべき都市の骨格構造

立地適正化計画における「目指すべき都市の骨格構造」は、JR 駅周辺をはじめ、旧来から地域住民の生活を支えてきた拠点に生活サービス施設を維持・誘導し、それら拠点を公共交通で結び、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くために、第2次磐田市総合計画や磐田市都市計画マスタープランに位置付けられた「拠点」、「軸」を基本として定めます。

(目指すべき都市の骨格構造)



第1章

第2章

第3章

第4章

磐田市における立地適正化計画の基本的な考え方

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

参考資料

■目指すべき都市構造とライフスタイルイメージ



区分	調整区域	市街化区域		調整区域	市街化区域			調整区域	調整区域		
	沿岸部	沿岸部 (産業拠点)	地域拠点 (福田・竜洋地区)	農地 (福田・竜洋等)	中心都市拠点 (JR 磐田駅周辺) 都市拠点 (JR 豊田町駅、(仮称)JR 磐田新駅) 地域拠点 (豊田地区) 見付・今之浦地区	拠点以外の 市街化区域	IC・スマート IC 周辺 (産業拠点)	農地 (岩田・大藤・ 向笠等)	集落部 (豊岡地区の集落拠点、 コミュニティ拠点)	山間部	
主な 居住者											
	○ 交流レクリエーション施設 来訪者	○ 工業団地 等の就業者	○ 沿岸部の産業拠点就業世帯 ○ ゆとりある生活を求める世帯 ○ 人口構成は高齢者が多め	○ 農家世帯	○ 若年の単身世帯 ○ 市外で就業する世帯 ○ 充実した子育て・教育環境等を求める若年世帯 ○ 利便性が高く安心安全な環境を求める高齢者世帯、 単身高齢世帯	○ ゆとりある生活を求めつつも、 適度な利便性の高さも求める 世帯 (若年世帯が中心) ○ 人口構成は若年者が多め	○ 工業団地等の 就業者	○ 農家世帯	○ 豊かな自然に囲まれた居住環 境や古くから築かれたコミュ ニティを重視する世帯 ○ IC 周辺等の産業拠点就業世帯 や農家世帯	○ 交流レクリエーション施設 来訪者	
ライフ スタイル	-	-	・ 職住近接により環境負荷の少ない 生活をするライフスタイル ・ 買回り品、専門品の買物等の際 には都市拠点内の施設を利用 (目的 地により公共交通と自動車をか しこく使い分け)	・ 職住近接により環境負荷の少ない生 活をするライフスタイル ・ 日常的な買物等は 地域拠点内の施設、買回り品、専 門品の買物等の際には都市拠点内 の施設を利用	・ 通勤通学に公共交通を利用し、徒歩圏内の都市機能 を利用する公共交通及び徒歩中心のライフスタイル	・ 通勤通学に公共交通を利用し、 買物等は沿道型商業施設を利用 するなど、かしこく自動車を利用 するライフスタイル	-	・ 職住近接により環境負荷の少ない 生活をするライフスタイル ・ 買回り品、専門品の買物等の際 には都市拠点内の施設を利用 (目的地により公共交通と自動 車をかしこく使い分け)	・ 職住近接により環境負荷の少ない 生活をするライフスタイル ・ 買回り品、専門品の買物等の際 には都市拠点内の施設を利用 (目的地により公共交通と自動 車をかしこく使い分け)	-	
まちの 将来像	都市 機能	・ 交流・レクリエーション施設	・ 商業 (コンビニ)	・ 商業 (スーパー、コンビニ) ・ 医療 (診療所) ・ 高齢者福祉 ・ 子育て (保育園・幼稚園・認定こ ども園、子育て支援センター) ・ 金融 (銀行・信用金庫)	・ 商業 (コンビニ) ・ 金融 (ATM)	・ 商業 (大型商業店舗、スーパー、コンビニ) ・ 医療 (病院、診療所) ・ 高齢者福祉 ・ 子育て (保育園・幼稚園・認定こ ども園、子育て支援センター) ・ 金融 (銀行・信用金庫)	・ 商業 (スーパー) ・ 医療 (診療所) ・ 高齢者福祉 ・ 子育て (保育園・幼稚園・認定 こども園)	-	・ 商業 (コンビニ) ・ 金融 (ATM)	・ 商業 (スーパー、コンビニ) ・ 医療 (病院、診療所) ・ 高齢者福祉 ・ 子育て (保育園・幼稚園・認定こ ども園、子育て支援センター) ・ 金融 (ATM)	・ 交流・レクリエーション施設
	交通 条件	・ 自動車利用 が中心	・ 自動車利用 が中心	・ 基幹的バス路線の停留所の徒歩圏 ・ 自動車利用が中心 ・ 移動困難者はデマンド及び路線バス を利用	・ 鉄道駅、駅からの徒歩圏・自転車利用圏 ・ 基幹的バス路線の停留所の徒歩圏	・ 幹線道路を利用しやすい ・ 路線バスも比較利用しやすい	・ 自動車利用が 中心	・ 自動車利用が中心 ・ 移動困難者はデマンド及び路線バス を利用	・ 自動車利用が中心 ・ 移動困難者はデマンド及び 路線バスを利用	・ 自動車利 用が中心	
	主な 住居 形態	-	-	・ 古くから地域の中心であり自然発 生的な住宅地が並ぶ ・ 一部基盤が整備された住宅地に 居住 ・ 主に中層の集合住宅や戸建住宅	・ 農地に近接し古く から残る小規模 の集落に居住 ・ 主に戸建住宅	・ 区画整理等により基盤が整備された建物密度の高い 住宅地に居住 ・ 主に中高層の集合住宅や戸建住宅	・ 土地区画整理事業等により基盤 が整備された住宅地に居住 ・ 主に低中層の集合住宅やゆとり ある敷地の戸建住宅	-	・ 農地に近接し古く から残る小規模 の集落に居住 ・ 主に戸建住宅	・ 農地や自然環境に調和した 古くから残る集落や一部基盤 が整備された住宅地に居住 ・ 主に低層の集合住宅やゆとり ある敷地の戸建住宅	-

第1章

第2章

第3章

第4章

磐田市における立地適正化計画の基本的な考え方

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

参考資料

