

磐田都市計画  
都市計画区域の  
整備、開発及び保全の方針

平成 年 月  
静岡 岡 県

# 目 次

## 1 都市計画の目標

- (1) 都市づくりの基本理念…………… 1
- (2) 地域毎の市街地像…………… 2
- 附図 1 将来市街地像図…………… 4

## 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

- (1) 区域区分の決定の有無…………… 5
- (2) 区域区分の方針…………… 6
  - 1) おおむねの人口…………… 6
  - 2) 産業の規模…………… 6
  - 3) 市街化区域のおおむねの規模及び  
現在市街化している区域との関係…………… 6

## 3 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針…………… 7
  - 1) 主要用途の配置の方針…………… 7
  - 2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針…………… 8
  - 3) 市街地における住宅建設の方針…………… 8
  - 4) 市街地において特に配慮すべき問題等を  
有する市街地の土地利用の方針…………… 8
  - 5) 市街化調整区域の土地利用の方針…………… 9
- (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針…………… 10
  - 1) 交通施設の都市計画の決定の方針…………… 10
  - 2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針…………… 12
  - 3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針…………… 14
- (3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針…………… 15
  - 1) 主要な市街地開発事業の決定の方針…………… 15
  - 2) 市街地整備の目標…………… 16
- (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針…………… 17
  - 1) 基本方針…………… 17
  - 2) 主要な緑地の配置の方針…………… 18
  - 3) 実現のための具体の都市計画制度の方針…………… 19
  - 4) 主要な緑地の確保目標…………… 20

# 磐田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

磐田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

## 1 都市計画の目標

### (1) 都市づくりの基本理念

都市づくりの基本理念、将来の都市構造については、平成37年の姿として策定する。また、区域区分、都市施設の整備等については、平成27年の姿として策定する。

目標年次	平成27年（基準年次から10年後）
	平成37年（基準年次から20年後）

磐田都市計画区域（以下、「本区域」という。）は、静岡県西部の天竜川左岸に位置し、遠州灘に面した平野部と磐田原台地及び北部の山間地に囲まれ、豊かな自然環境を有している。

また、本区域内には国土レベルの交通軸である東名高速道路、国道1号、国道150号、JR東海道新幹線、JR東海道本線等が東西に位置し、本区域はこれらの交通軸により、隣接する浜松都市計画区域、中遠広域都市計画区域等と密接に関係しながら発展してきた。

今後、これらの交通軸をはじめとし、さらに南北方向の交通軸の形成を図ることにより、交通網の強化、交通体系の整備を推進し、交流人口の増大も期待され、交通利便性や地域特性に応じた土地利用を進め、地域経済の発展に寄与する産業基盤の維持・向上を図っていく。また、将来的な人口減少や地球温暖化対策等への対応として、市街地の無秩序な拡大の抑制、公共交通優先のまちづくり、中心市街地の再構築によるコンパクトなまちづくりが必要とされる。このことを踏まえ、本区域の都市づくりの基本理念を次のように設定する。

- ① 周辺都市圏との連携を強めつつ、本区域の地理的・歴史的特性を踏まえた独自の都市圏の形成
- ② 緑のネットワークを生かした田園都市の形成
- ③ 都市機能・産業基盤の充実
- ④ 交通ネットワークの形成

## (2) 地域毎の市街地像

本区域における地域毎の市街地像は次に示すとおりである。

本区域は、自然の樹林地、公園、緑地が十分に確保されており、将来においても周囲を大規模な自然緑地に囲まれた緑豊かな市街地の形成を図る。

J R 磐田駅周辺を本区域の中心拠点とし、福田地域、竜洋地域、豊田地域及び豊岡地域の各中心部に副次的な拠点を配置して、各拠点においてまとまりのある市街地の形成を図るとともに、これら拠点の連携を強化するため、交通ネットワークを計画的に構築し、自立性を高めた都市圏の形成に努める。

### 1) 住宅地域

磐田地域、福田地域、竜洋地域及び豊田地域の各拠点を取り囲むように形成されている既存の住宅地は、中密度住宅地として位置づけ、基盤整備の充実による居住環境の向上を図り、賑わいと潤いが調和した住宅地の形成を進める。

その外側に位置する比較的新しい市街地は、ゆとりある低密度住宅地として位置づけ、計画的な市街地整備を行い、落ち着いた良好な居住環境の形成を進める。

### 2) 商業・業務地域

J R 磐田駅周辺地区を本区域の中心拠点として位置づけ、市街地の再整備による土地の高度利用を推進し、賑わいのある魅力的な都市核の形成を進める。

遠州豊田 P A 周辺地区に、スマートインターチェンジを活用した、新たな産業・交流拠点として商業地の形成を進める。

福田地域、竜洋地域及び豊田地域の各中心部を近隣商業地として位置づけ、それぞれの地域を対象とした、利便性が高く賑わいのある商業地の形成を進める。

### 3) 工業地域

東部地区、遠州灘沿岸部の一部、市街化区域内の既存工業専用地域等を工業地域として位置づけ、工業専用地としての特化、幹線道路の配置により、本区域の経済を支える工業地域として、引き続きその維持と機能向上を図る。

遠州豊田 P A 周辺地区に、スマートインターチェンジによる広域交通網を活用した、新たな産業集積を図るとともに、新平山工業団地の北側に、新たな工業地域の形成を検討する。

また、福田魚市場がある福田漁港周辺については、民間活力を活かした観光・レクリエーション拠点及び産業拠点と位置づけ、漁港の整備及び背後地の有効利用を検討する。

### 4) 農業地域

市街地を取り囲むように広がる水田や畑等の農地は、本区域の農業生産の基盤として、優良農地を保全するとともに、農地と周辺との自然環境の調和を図る。

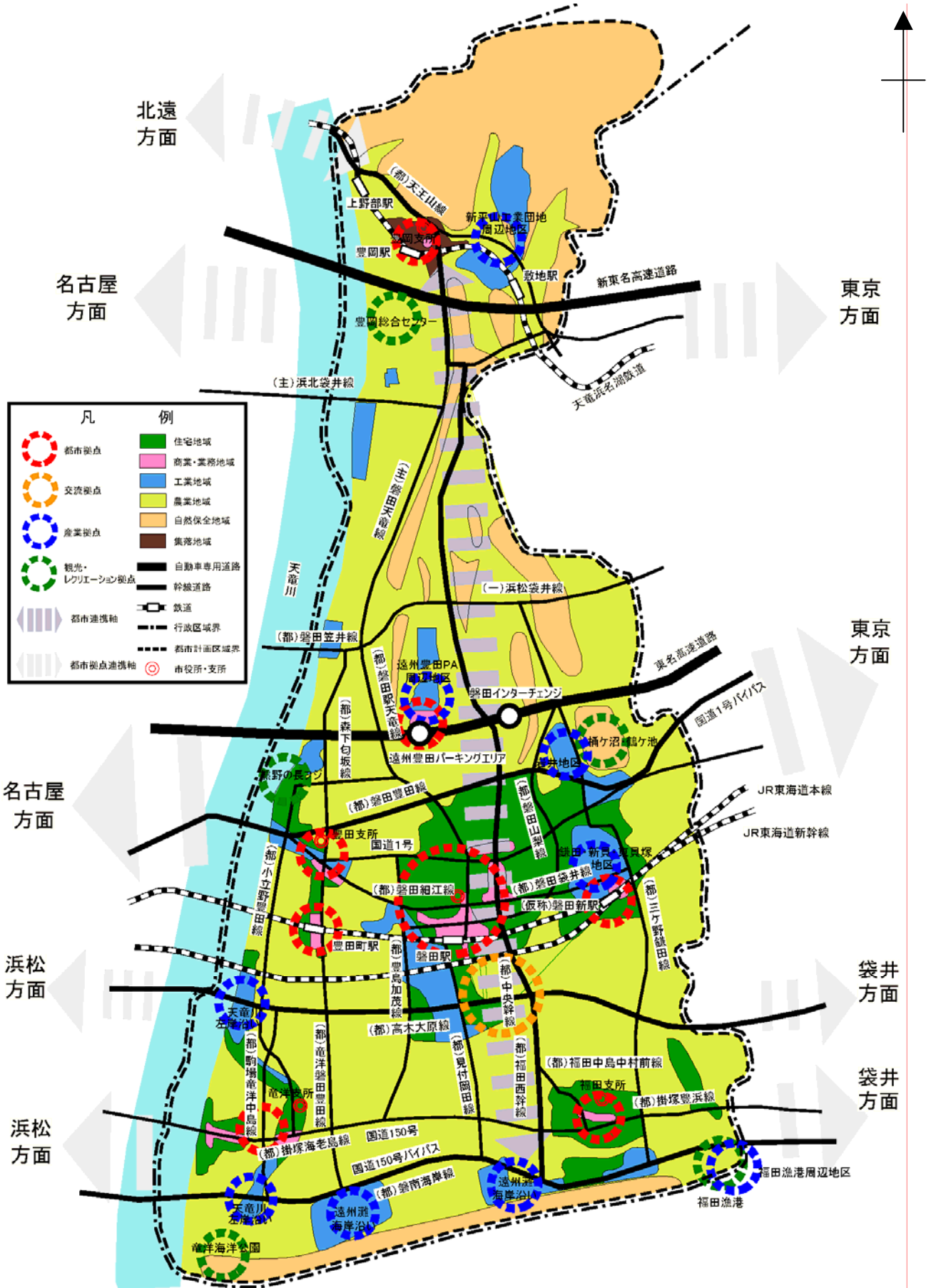
## 5) 集落地域

豊岡地域の中心部周辺等の既存集落地を集落地域に位置づけ、住宅地としての土地利用を維持するために必要な道路等の整備により、居住環境の改善を図り、集落環境に配慮したゆとりある集落地の形成を図る。

## 6) 自然保全地域

北部に広がる森林、磐田原台地の斜面樹林地、遠州灘海岸沿いに広がる自然地等の骨格的な自然地及び桶ヶ谷沼、鶴ヶ池等の固有の自然的環境を有する自然地を自然保全地域として位置づけ、積極的に保全する。

附図1 将来市街地像図



## 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### (1) 区域区分の決定の有無

本都市計画に区域区分を定める。

なお、区域区分を定めるとした根拠は、次に示すとおりである。

本区域を定量的及び定性的検討により総合的に判断した結果、工業都市としての集積性が高いことに加え、今後も人口が増加すると想定されており、市街化圧力が強いと判断されること。

また、本区域は、都市計画の目標として田園的環境の中に都市機能が、コンパクトに集積された都市の形成を目指しているため、今後とも無秩序な市街地の拡散を抑制しながら、市街地の周辺部や郊外部の自然的環境との調和、保全を図りつつ、合理的かつ効率的に都市施設の整備を進め、まとまりある良好な市街地を形成する必要があること。

以上のことから本都市計画においては、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、区域区分を定めるものとする。

(2) 区域区分の方針

1) おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

年次 区 分	平成 17 年 (基準年)	平成 27 年 (基準年の 10 年後)
都市計画区域内人口	170.9 千人	おおむね 173.9 千人
市街化区域内人口	93.3 千人	おおむね 98.4 千人

(注) 市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

2) 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

年次 区 分	平成 17 年 (基準年)	平成 27 年 (基準年の 10 年後)	
生産規模	工業出荷額	20,679 億円	24,843 億円
	卸小売販売額	2,586 億円	2,820 億円
就業構造	第一次産業	5.5 千人 (6.0%)	4.9 千人 (5.0%)
	第二次産業	39.9 千人 (43.2%)	41.9 千人 (43.2%)
	第三次産業	46.9 千人 (50.8%)	50.2 千人 (51.8%)

3) 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域の人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 17 年時点で市街化している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年次	平成27年 (基準年の10年後)
市街化区域面積	2,758.9 ha

(注) 市街化区域面積は、平成 27 年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。



### 3 主要な都市計画の決定の方針

#### (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### 1) 主要用途の配置の方針

下記方針の住宅地、商業・業務地、工業地、流通業務地に関する記述は、特記する以外は全て現在の市街化区域内での方針である。

##### ① 住宅地

住宅地は、既存の住居系地域を主体とし、地形や都市施設等により区分された一体的でまとまりのある形とする。

中心市街地では、J R 磐田駅や公共公益施設の集積など充実度の高い都市機能を活かした都心居住地として配置する。

その他の既成市街地の住宅地については、良好な居住環境の形成を図り、比較的中密度の住宅地を配置する。

新市街地については、ゆとりある戸建て住宅を中心とした低層住宅地を配置する。

一体的な基盤整備により、計画的な市街地の形成が進められている三ヶ野台・明ヶ島原、新貝地区及び今後計画的な市街地の形成が予定されている鎌田地区において、ゆとりと潤いのある良好な住宅地を配置する。

未利用地が多く残る国道 1 号バイパス南側の美登里地区は、未利用地の解消を図るとともに周辺農用地との調整を図りながら、計画的な市街地の形成を検討する。

##### ② 商業・業務地

本区域における中心商業・業務地は J R 磐田駅北口周辺地区であり、当該地区の活性化を図るために、商業振興とあわせ業務・行政・文化施設等の諸機能を当地区へ誘導、配置する。また、J R 磐田駅南口周辺地区及び遠州豊田 P A 周辺地区に、新たに駅やスマートインターチェンジ利用者等を対象とした商業・業務機能を配置する。

見付・今之浦・中泉地区、福田地区、掛塚・豊岡地区は、周辺に広がる住宅地の中心に位置しており、日常生活に資する近隣商業・業務地を配置する。

##### ③ 工業地

大規模工業地として産業構造の高度化、安定的な地域経済の発展ならびに雇用対策等の要請に対処するため、岩井地区、鎌田・新貝・東貝塚地区、天竜・豊島地区、下万能・海老塚地区、遠州豊田 P A 周辺地区、新平山工業団地周辺地区、天竜川左岸沿い地域、遠州灘海岸沿い地域等、市街地の外縁部に配置する。

既存工業地域内の未利用地に工場立地を図り、土地利用の純化及び公害の防止に資するため、工業系用途地域において工業団地の配置を図る。

##### ④ 流通業務地

3・4・1 磐田豊田線（国道 1 号磐田バイパス）及び国道 1 号が交差する岩井地区に、沿道サービス系土地利用を含む流通・業務地を配置する。

## 2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

### ① 住宅地における建築物の密度の構成に関する方針

J R 磐田駅周辺の商業・業務地に隣接する住宅地を高密度な住宅地として整備を図る。

中心市街地の周辺地区、その他の既成市街地に連担する地区は、中密度な住宅地として整備を図る。

中心市街地から離れた新市街地では、戸建て住宅を中心とした良好な低層低密度の住宅地として整備を図る。

### ② 商業・業務地における建築物の密度の構成に関する方針

広域圏を対象とする中心商業・業務拠点である J R 磐田駅周辺地区は、高密度な商業・業務地区として機能集積に努める。

その他の近隣商業地、沿道型近隣商業地は、日常生活を営むにあたって利用される中・低密度な商業・業務地区として整備を図る。

### ③ 工業地における建築物の密度の構成に関する方針

工業専用地域および工業系の土地利用に特化している工業地域は、工業専用系地区として、工業機能の集積に努める。

その他の工業系の用途地域は、住宅等との混在が許容される軽工業系地区として、周辺環境に配慮しつつ地場産業等の振興を図る。

## 3) 市街地における住宅建設の方針

中心市街地部は、道路や鉄道等の都市基盤が充実し、商業・業務機能及び各種公共サービス機能が集積していることから、市街地開発事業により都心居住の受け皿となる都市型住宅の供給を進める。

その他の既成市街地では、区画整理などの面的整備や地区計画制度等により道路や公園等の都市基盤整備を図り、良好な居住環境の形成を図る。

新市街地では、土地区画整理事業等により基盤整備を先行し、あわせて地区計画制度や建築協定等の締結により、ゆとりある住宅地の形成を図る。

## 4) 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

### ① 土地の高度利用に関する方針

中心市街地は、本区域の中心的地区として商業・業務機能、各種公共サービス機能が集積しているが、J R 磐田駅北側においては、古くから発展した地区であり、建築物の老朽化等により中心市街地としての賑わいが薄れつつあるため、市街地再開発事業等により、商業機能の充実、都心型住宅の供給、土地の高度利用、防災性の向上を図る。

## ② 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

J R 磐田駅南口駅前広場及び 3・3・63 磐田駅南口線沿道は、主に住居系の土地利用となっているが、本区域の新たな玄関口として期待されており、駅北側との連携を図りつつ、日常的な駅利用者や本区域への観光客等を対象とした商業・業務機能の配置を進める。

福田地区の既成市街地等は、中小工場が点在し、住宅と混在した土地利用がなされている地区については、工業系用途地域への工場移転を検討し、用途の純化を図る。

また、新貝地区、鎌田地区は、J R 新駅の構想があることから、現在の住居系用途から一部商業・業務系用途への転換を検討する。

森下地区の一般県道磐田細江線沿道の商業地は、幹線道路沿道の利便性を活かした商業地として特化を図る。

## ③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

土地区画整理事業等の面的整備が完了した市街地では、地区計画制度等の導入により、良好な居住環境を維持する。

土地区画整理事業を施行中の J R 磐田駅駅北、東部、新貝土地区画整理事業地区及び今後土地区画整理事業が予定されている鎌田第一土地区画整理事業地区等では、基盤整備とあわせて地区計画制度等の導入により、良好な居住環境の形成を図る。

見付地区、中泉地区、福田地区、掛塚地区、池田地区等の基盤整備が遅れたまま市街化が進行した地区については、街路等の整備により、居住環境の改善を図る。

## ④ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

磐田原台地の斜面緑地、一級河川天竜川や二級河川太田川の河川緑地、遠州灘の防風林等は、景観形成上重要な役割を果たす都市環境の基盤として、緑地の維持・保全を図る。

遠江国分寺跡、旧見付学校、府八幡宮、連城寺、行興寺の長藤等は、地域の歴史・文化と一体となった緑地の保全・活用を図る。

## 5) 市街化調整区域の土地利用の方針

### ① 優良な農地との健全な調和に関する方針

磐田原台地の畑地帯、一級河川天竜川、二級河川太田川、仿僧川、今ノ浦川沿いや下野部地区の水田地帯等は、これらを優良農地として今後とも保全する。

### ② 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

低地部の溢水、湛水等の災害が発生する恐れがある区域及び市街化によって下流域の水害危険性が高まる区域は、今後とも市街化を抑制する。

土砂災害特別警戒区域においては、開発及び住宅の新規立地等の規制を図る。また、土砂災害警戒区域、砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域の適正な管理や、それらと近接・隣接する地区における適正な土地利用規制の実施により、災害の未然防止に努め、今後とも市街化を抑制する。

その他、湛水、土砂災害等のおそれがある区域についても開発を抑制していく。

### ③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の北部の丘陵地、磐田原台地の樹林地、磐田原台地と低地部の境界をなす斜面樹林地、遠州灘沿いの保安林は、本区域における保全すべき自然地として、保全を図る。

### ④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

敷地地区から家田地区にかけての区域及び合代島上地区においては、自然環境や農林業への十分な配慮のもとに、地区計画制度を導入し、まとまりのある農村集落地として生活基盤の充実を進め、居住環境の向上、定住人口の維持を図る。

計画的な市街地整備の検討を行う地区は、都市計画上の影響を予測した立地評価を行い、整備の見通しが明らかになった段階で、保留されたフレームの範囲内において、農林業等との調整を行った後、市街化区域に編入し、適正な立地を図る。

また、既に都市的土地利用がなされている地域においては、基盤整備の状況、今後の見通しなど総合的に判断し、都市計画上の位置づけを検討する

## (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### 1) 交通施設の都市計画の決定の方針

#### ① 基本方針

##### ア. 交通体系の整備の方針

本区域における交通需要は、交流圏域の拡大及び都市化の進展とともに伸びてきており、特に浜松都市計画区域との結びつきが強い。

本区域では、自家用車の利用率が高く、朝夕における3・4・4国道一号線（国道1号）、3・5・40掛塚海老島線（国道150号）、3・6・30掛塚豊浜線（国道150号）等の道路の混雑が発生している。さらに今後も産業等の発展を支えるため、将来の交通需要への対応が必要となる。一方、人口減少や高齢化社会の進展等社会情勢の変化に伴い、交通に対するニーズの多様化が進むとともに、地球温暖化対策への対応も重要視されており、過度に自動車交通に依存しない交通体系の確立が求められている。

このような状況を踏まえ、本区域の交通体系は次のような基本方針のもとに整備を進めていく。

- 都市拠点間の連携強化に資する道路網の整備を進め、都市拠点周辺の混雑緩和、本区域と周辺地区との連絡性の向上を図る。
- 土地利用と整合のとれた交通体系の整備を図り、望ましい都市構造を形づくり、市街地形成や新規開発の秩序ある誘導を進めていく。
- 将来の交通需要に対しては、鉄道・バス等の公共交通機関の活用を図りつつ、各交通機関の適正な機能分担とそれらの体系化を図る。

## イ. 整備水準の目標

平成 17 年現在、都市計画道路については、市街化区域内において 1.7km/km<sup>2</sup>が整備されているが、今後交通体系の整備の方針に基づいて整備の促進を図るものとし、基準年次からおおむね 20 年後には、2.5 km/km<sup>2</sup>になることを目標として整備を進める。

その他の交通施設については、可能な限り長期的視点から整備を図っていく。

## ② 主要な施設の配置の方針

### ア. 道 路

本区域は、静岡県西部の中心都市である浜松市に隣接していることから、東西方向の交通需要が高く、今後とも増大する傾向にあり、市街地交通の混雑も著しい。

このようなことから以下の道路区分に従い、次のように配置する。

#### ●自動車専用道路

東西方向の国土レベルの交通軸となる東名高速道路、1・2・1 第二東名自動車道（新東名高速道路）を配置する。

#### ●主要幹線道路

本区域の東西方向の交通軸を確保するための道路として、3・4・1 磐田豊田線（国道 1 号磐田バイパス）、3・3・37 磐南海岸線（国道 150 号バイパス）及び 3・5・18 高木大原線を配置する。

また、都市圏の骨格を形成するとともに南北方向の交通需要に対応するための道路として、3・4・8 中央幹線及び 3・3・64 福田西幹線を配置する。また、他都市と連携を図る道路として、3・4・59 天王山線、主要地方道浜北袋井線、3・4・48 磐田笠井線及び一般県道浜松袋井線を配置する。

#### ●幹線道路

主要幹線道路を補完する東西方向の道路として、3・4・4 国道一号線、3・4・69 磐田袋井線、3・5・5 磐田細江線、3・5・40 掛塚海老島線及び 3・6・30 掛塚豊浜線を、南北方向の道路として 3・4・31 小立野豊田線、3・4・39 駒場竜洋中島線、3・4・32 森下勾坂線、3・4・38 竜洋磐田豊田線、3・4・11 豊島加茂線、3・4・7 磐田駅天竜線、3・4・12 見付岡田線及び 3・4・55 三ヶ野鎌田線を配置する。また、都市内交通を円滑に処理するため、3・4・70 磐田山梨線を配置する。

その他、安全で快適な生活環境の形成を図るため、交通安全対策事業や交通規制等との調整を図りながら、補助幹線道路、区画街路等を適切に配置する。

### イ. 駅前広場

交通結節点として J R 磐田駅、J R 豊田町駅及び（仮称）J R 磐田新駅に駅前広場を配置する。

### ウ. 駐車場

自動車・自動二輪車・自転車の利便性向上を図るため、自動車駐車場及び自転車駐車場を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

優先的に基準年次からおおむね 10 年以内に整備することを予定する施設

種 別	名 称			
道 路	1・2・1	第二東名自動車道	3・5・47	立野森本線
	3・4・1	磐田豊田線	3・4・50	中町線
	3・5・5	磐田細江線	3・5・51	磐田駅前中町線
	3・4・6	見付本通線	3・5・52	東町七軒町線
	3・4・7	磐田駅天竜線	3・4・53	西貝塚明ヶ島線
	3・4・8	中央幹線	3・4・55	三ヶ野鎌田線
	3・4・10	磐田横須賀線	3・4・56	三ヶ野新貝 2 号線
	3・4・11	豊島加茂線	3・4・59	天王山線
	3・4・15	福田海岸通線	3・4・60	川原平松線
	3・4・16	一色塩新田線	3・4・61	城ノ越線
	3・5・18	高木大原線	3・4・62	新平山線
	3・5・20	見付天神線	3・3・64	福田西幹線
	3・6・26	福田中央通線	3・5・67	新貝東西線
	3・4・31	小立野豊田線	3・4・68	磐田新駅南口線
	3・5・35	小立野上新屋線	3・4・69	磐田袋井線
	3・3・37	磐南海岸線	3・4・70	磐田山梨線
	3・4・39	駒場竜洋中島線	3・4・72	富里大久保線
	3・4・46	下本郷赤池線	8・7・2	みくりやいわい線
	磐田新駅北口駅前広場 (3・4・56 三ヶ野新貝 2 号線)			
	磐田新駅南口駅前広場 (3・4・68 磐田新駅南口線)			
磐田駅北口駅前広場 (3・4・70 磐田山梨線)				

(注) 都市計画道路については、10 年以内に着手するものから、部分・暫定完成、完成及び整備することが望ましいものすべてを含む。

2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

●下水道

本区域は一級河川天竜川をはじめとする公共用水域を有しており、これらの水質を保全するとともに生活環境の改善を図るため、公共下水道の基本計画に基づき下水道の整備を促進する。

また、基本計画により定めた公共下水道の整備区域外では、生活排水等による農

業用水及び河川の水質汚濁を防止するために、農業集落排水処理施設の整備の推進や合併処理浄化槽などの普及を促進する。

さらに、雨水については河川等その他の排水施設との役割分担を図り、下水道の整備を促進し、浸水地域の解消に努めていく。

#### ●河川

本区域には、一級河川天竜川水系天竜川及び一雲済川、二級河川太田川水系に属する太田川、仿僧川、今ノ浦川等の河川が流入、流下している。

今後、本区域の市街化の拡大に伴い、雨水流出量の増加が予想されるため、流域の保水、遊水機能及び河川における浄化機能などの特性を保持したうえで、計画的な河川改修に努める。

流域における水循環系の保全と流出の抑制を図るため、森林、農耕地等の保全に努め、雨水流出抑制策の促進など総合的な治水対策を推進する。

また、都市における潤いの場としての河川の水辺環境を有効に活用する。

#### イ．整備水準の目標

##### ●下水道

本区域における基準年次からおおむね 10 年後の公共下水道の処理人口に対する整備率を 87%とする。

##### ●河川

中小河川においては、当面時間雨量 50mm 程度又は年超過確率でおおむね 1 / 5 以上の降雨に対応できる流下能力を確保するよう、河川の改修に努める。

#### ② 主要な施設の配置の方針

##### ●下水道

本区域における汚水・雨水等の処理のため、天竜川左岸流域下水道事業及び公共下水道事業の全体計画に基づき、下水の処理施設を配置する。

終末処理場として、豊岡クリーンセンター及び磐南浄化センターを配置する。

雨水渠については、河川事業等と連携しつつ、排水不良地域や浸水地域の解消を目指して配置する。

公共下水道事業の全体計画区域内で公共下水道の整備に期間を要する区域においては、生活排水による公共用水域の水質汚濁防止のため、合併浄化槽の普及を促進する。

また、公共下水道事業の全体計画区域外では、生活排水等による農業用水及び河川の水質汚濁を防止するため、農業集落排水処理施設を配置するほか、合併処理浄化槽の普及を促進する。

流域下水道事業及び公共下水道事業の全体計画における主な諸元は次のとおりである。

《天竜川流域下水道（磐南処理区）》

幹線管渠（m）	磐南幹線	竜洋幹線	福田幹線
	7,550	1,410	2,230
処理場（㎡）	（磐南浄化センター） 130,200		

《公共下水道》

処理区	磐南	豊岡
排除方式	分流式	分流式
下水道計画区域 人口（人）	145,000	9,300
下水道計画区域 面積（ha）	3,980	317
ポンプ場（ヶ所）	6	0
処理場（ヶ所・㎡）	流域下水道へ	1/23,800

●河川

河川改修は、市街化の拡大、開発と調整を図る必要のある河川等、緊急性の高い河川を優先的に整備する。

③ 主要な施設の整備目標

優先的に基準年次からおおむね10年以内に整備することを予定する施設

種別	名称
下水道	天竜川左岸流域下水道（磐南処理区） 磐田市公共下水道（磐南処理区・豊岡処理区）

（注）施設については、10年以内に着手するものから、部分・暫定完成、完成するものすべてを含む。

3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

その他の公共施設整備にあつては、生活圏を単位とした必要量を把握し、不足施設の整備を進める。

② 主要な施設の配置の方針

汚物処理場については、下水道事業の進捗率や普及率との調整を図りながら、磐田地域の郊外部に配置する。



ごみ焼却施設については、循環型社会形成を推進し、ごみ量の増加と質の変化に対応するため、磐田地域の郊外部に配置する。

粗大ごみ処理施設については、今後の状況変化に対応するため、磐田地域の郊外部に配置する。

### (3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

#### 1) 主要な市街地開発事業の決定の方針

##### ① 基本方針

市街化区域内には商業系地域を除き未利用地が存在している。今後、これらの未利用地において都市基盤の整備を進め、市街化区域内の宅地化を促進することにより、市街化区域内への人口誘導を図る。

既成市街地の都市基盤が未整備な地区にあつては、市街地開発事業あるいは街路事業等の整備により、商業・業務機能の拡充及び居住環境の向上を図る。

新市街地にあつては、無秩序なスプロールを防止するため、土地区画整理事業等により、先行的な公共施設の整備を行うとともに、地区計画制度等を有効に活用して良好な居住環境の形成を図る。

##### ② 整備方針

J R 磐田駅北口周辺地区は、本区域の商業・業務機能の中枢をなしており、既に駅北土地区画整理事業が着手され、今後さらに街路の整備、商業地の機能増進のため市街地開発事業等を施行するとともに、後背住宅地については、老朽住宅の建て替え等により土地利用の高度化と居住環境の向上を図る。

工場と住宅が混在している既成市街地等については新規工業地確保等により、工場の地区外移転を促進し、地区内の整序を進め居住環境の向上を図る。

既成市街地の都市基盤が未整備な地区では、必要に応じて地区計画制度等の導入により、道路・公園等の整備をすることで良好な居住環境の確保を図る。

三ヶ野台・明ヶ島原地区及び新貝地区においては、無秩序な市街化を防止するため、先行的に土地区画整理事業等の計画的な市街地整備を進めるとともに、緑と潤いのある住宅地となるよう地区計画制度等の導入により、良好な居住環境を図る。

土地区画整理事業が予定されている鎌田第一土地区画整理事業地区においては、計画的に都市施設の整備を進めるとともに、良好な住宅地の形成を図る。

J R 磐田駅の南の大池・大学周辺については、大池の豊かな自然と大学の文教機能を活かした交流拠点として、農林業等との調整を図りつつ、交流機能の充実と環境整備を検討する。

2) 市街地整備の目標

基準年次からおおむね 10 年以内に実施することを予定する市街地開発事業

市名	区 域 名	整 備 方 針	面積
磐田市	磐田駅北地区 磐田駅西地区 磐田駅前地区	中心市街地にあり、土地区画整理事業、市街地再開発事業により、街路・公園の整備を行い、土地の高度利用、良質な住宅の供給、商業の活性化を図る。	26.8 ha
	三ヶ野台・明ヶ島原地区	新市街地として、土地区画整理事業により良好な居住環境整備を図る。	39.9 ha
	新貝地区 鎌田第一地区	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都市整備を図る。	65.6 ha
	水堀第二地区	未利用地が多く残る市街地であり、土地区画整理事業による基盤整備を図りつつ、計画的な住宅地整備を図る。	1.9 ha
	遠州豊田PA周辺地区	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都市整備を図る。	42.2 ha
	豊岡駅前地区	磐田市役所豊岡支所や天竜浜名湖鉄道豊岡駅等の公共・公益施設が立地する豊岡地域の中心地区であり、土地区画整理事業等により、居住環境の向上、商業機能の集積を図る。	2.7 ha

(注) 事業については、10年以内に着手するものから、部分・暫定完成、完成するものすべてを含む。また面積は、都市計画決定面積又は都市計画決定予定面積とする。

#### (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

##### 1) 基本方針

###### ① 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の必要性

見付・中泉地区は、古くから遠江地方の政治・文化の中心地として発展してきたことから、本地区の周辺には、史跡文化財等の歴史的遺産が数多く存在している。また、本区域は、平地部の多い地理的特性から農業が基幹産業として発展し、面積的にも水田・畑地等が大部分を占めている。さらに、自然環境保全地域である桶ヶ谷沼周辺に代表される磐田原台地の斜面樹林地、北部森林地域等の緑地も豊富に存在し、良好な自然環境に恵まれた都市である。

これらの豊かな自然環境が、無秩序な市街化により失われないように、また、地球温暖化対策の一環としての緑地確保のため、本区域の骨格的緑地として磐田原台地、海岸線緑地、天竜川、太田川等の緑地を総合的に整備・保全するとともに、市街地内での自然地及び公共空地等の緑地とあわせて、緑のネットワークの形成を図り、健康で安全で文化的な都市の形成を図る。

###### ② 緑地の確保目標水準

###### ア. 緑地の確保目標量

市街化区域		都市計画区域	
平成27年における 緑地の確保目標量	割合	平成27年における 緑地の確保目標量	割合
157 ha	6 %	1,199 ha	7 %

(注) 割合とは、市街化区域、都市計画区域面積に対するそれぞれの緑地確保目標面積の比率をいう。

###### イ. 都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標量

年次	平成17年	平成27年
都市計画区域内人口 1人あたり目標水準	6.5 m <sup>2</sup> /人	8.3 m <sup>2</sup> /人

###### ③ 住民1人あたりの公園緑地等の面積

年次	平成17年	平成27年
都市計画区域内人口 1人あたり目標水準	14.4 m <sup>2</sup> /人	16.1 m <sup>2</sup> /人

## 2) 主要な緑地の配置の方針

### ① 環境保全系統の配置の方針

磐田原台地上および斜面の樹林地、一級河川天竜川、二級河川太田川水系の河川、遠州灘海岸線を積極的に取り込み、都市の緑地骨格を形成する重要な緑地として位置づけ、積極的に保全を図る。

市街地を流れる今ノ浦川、安久路川等の二級河川太田川水系をはじめとする中小河川の緑化を推進し、都市環境負荷の軽減を図る。

市街地内樹林地、磐田原台地から連なる樹林、境内樹林等は緑地骨格の補完的な役割を図るよう計画する。

また、磐田原台地西斜面地の自然林に近い樹林地、桶ヶ谷沼・鶴ヶ池等の貴重な動植物の生息地周辺の緑地、一級河川天竜川、二級河川太田川の水辺地等は、自然環境を積極的に保全し、生態系が今後とも保全されるよう配慮する。

### ② レクリエーション系統の配置の方針

天竜川・太田川水系を軸として、河川沿いの緑道、海岸線沿いの太平洋岸自転車道等により、施設緑地と自然的緑地のネットワーク化を図る。また、スポーツ、屋外レクリエーション施設の需要予測を勘案し、均衡ある配置を行う。

本区域の住民を利用対象とし、多種多様なレクリエーション需要に対処しうるよう、大池、桶ヶ谷沼・鶴ヶ池、熊野の長フジ、福田漁港や豊岡総合センター等の良好な資源を取り込んだ公園等を計画し、また既に都市計画決定された公園緑地等の配置を考慮し、将来の土地利用計画等を勘案して設定された住区に従い、住区基幹公園を計画する。さらに、都市基幹公園として竜洋海洋公園の整備を推進する。

### ③ 防災系統の配置の方針

地震、火災時における安全性の確保を図るよう、防災計画の一環として特に中心市街地、周辺市街地に避難地及び避難路としての緑地を配置し、防災上のネットワークを図る。

また、騒音、振動の発生源のおそれがある大規模工場地周辺等では、住宅市街地との境界に積極的に緩衝緑地帯を配置し、これら公害の緩和を図る。

さらに、土砂災害特別警戒区域、砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、その他土砂災害の危険性がある地域及び市街地内に存する溢水、湛水等の災害発生の恐れのある地域は緑地として取り込むとともに、保水機能を有する上流部の樹林地等を保全する。

### ④ 景観構成系統の配置の方針

磐田原台地の斜面緑地及び遠州灘、一級河川天竜川、二級河川太田川の水辺地は、地域の目印となる緑地であり、郷土景観を形成する緑地として保全する。また、平坦地から眺望される磐田原台地斜面樹林地は、地域の印象を形成する重要な景観資源として保全を図る。台地の東側・西側の縁辺部からのぞむ一級河川天竜川、二級河川太田川と、その周辺の広々とした平野を活かした緑道や公園の配置を図る。獅子ヶ鼻公園は、遠州灘を一望できる展望台が整備され、優れた景観が眺望できる公園となっており、周辺を含めて保全・整備を図る。

磐田原台地斜面樹林地、市街地内の大木や市街地内に点在する社寺林は、市街地の修景に寄与する緑地として保全・活用を図り、市街地内を流下する二級河川太田川水系の河川は、水と緑が一体となった緑の景観軸として配置する。

### 3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

#### ① 公園緑地等の整備目標及び配置の方針

(単位：㎡/人)

公園緑地等の種別	配置方針	整備目標	
		平成 17 年	平成 27 年
街区公園	基幹公園については、住区構成及び種別ごとの誘致距離、需要予測、候補地の即地的検討をもとに配置する。	0.7(0.9)	0.8(1.1)
近隣公園		0.9(0.7)	1.1(0.9)
地区公園		1.0(0.8)	0.9(0.8)
総合公園		2.2	3.1
運動公園		0.7	0.8
その他の公園緑地等	自然的、歴史的特性を考慮し、風致公園、緑地、緑道等を配置する。	1.0	1.6
都市公園計		6.5	8.3
公共施設緑地	広場、運動場等を配置する。	7.9	7.8
公園緑地等計		14.4	16.1

( )は市街化区域人口1人あたり

(注) 四捨五入の関係により合計が合わない場合がある。

② 緑地保全地域等の指定目標及び指定の方針

地区の種別	指 定 方 針
緑地保全地域	磐田原台地西側、東側斜面樹林地及び市街地内斜面樹林地の指定を検討する。
風致地区	磐田原台地周辺地区及び市街地周辺緑地の指定を検討する。
その他の法によるもの	保安林、自然環境保全地域等で担保される緑地とする。

4) 主要な緑地の確保目標

① 基準年次からおおむね10年以内に整備予定の公園等の都市公園

種 別	名 称
街 区 公 園	2・2・8 谷口公園
	2・2・9 中原公園
	2・2・10 大犬間公園
	(仮称) 駅北1号公園
	(仮称) 駅北2号公園
	(仮称) PA周辺第1公園
	(仮称) PA周辺第2公園
	(仮称) 中泉公園 水堀第2公園 (仮称) 豊岡街区公園
近 隣 公 園	3・3・1 二子塚公園
	3・3・2 新貝公園
総 合 公 園	5・6・2 竜洋海洋公園
運 動 公 園	磐田スポーツ交流の里ゆめりあ
歴 史 公 園	遠江国分寺史跡公園
そ の 他	(仮称) いわたエコパーク

(注) 都市公園については、10年以内に着手するものから、部分・暫定完成、完成するものすべてを含む。

## 理 由

当初都市計画決定以降における都市の発展の動向、人口及び産業の現状並びに将来の見通し等を踏まえ、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするため、本都市計画区域の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を本案のとおり変更する。

## 変 更 理 由

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにする、当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものであり、都市計画の目標をはじめとし、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、主要な都市計画の決定の方針について定めている。

平成 12 年の都市計画法の改正により、全ての都市計画区域について「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を定めることが新たに規定されたものであり、本都市計画区域においても、平成 16 年 4 月に当初都市計画決定している。

今回、平成 19 年度から 20 年度にかけて都市計画に関する基礎調査を実施した結果、当初都市計画決定以降の当該都市の発展の動向、人口及び産業の現状、将来の見通し等が明らかとなり、これらを勘案し、長期的視点に立った都市の将来像、都市計画の基本的な方向性等を見直す必要が生じたことから、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を本案のとおり変更するものである。



# 変 更 概 要

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に定める「1 都市計画の目標」、「2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」、「3 主要な都市計画の決定の方針」の各事項について、都市計画に関する基礎調査、社会経済情勢の変化、平成18年5月の都市計画法改正、その他の地域の動向等を勘案し、当初都市計画決定時からの見直しの必要性が生じた箇所について、記載内容を変更する。

主要な変更箇所及び変更内容は、下記に示すとおりである。

## 1 都市計画の目標

### (1) 都市づくりの基本理念

- ・「将来的な人口減少や地球温暖化対策等への対応として、市街地の無秩序な拡大の抑制、公共交通優先のまちづくり、中心市街地の再構築によるコンパクトなまちづくりが必要とされる。」を加える。

## 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### (2) 区域区分の方針

#### 1) おおむねの人口

- ・平成27年における都市計画区域内人口を「おおむね173.9千人」、市街化区域内人口を「おおむね98.4千人」とする。

## 3 主要な都市計画の決定の方針

### (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

#### 5) 主要用途の配置の方針

##### ④秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

- ・「計画的な市街地整備の検討を行う地区は、都市計画上の影響を予測した立地評価を行い、整備の見通しが明らかになった段階で、保留されたフレームの範囲内において、農林業等との調整を行った後、市街化区域に編入し、適正な立地を図る。」を加える。

### (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

#### 1) 交通施設の都市計画の決定の方針

##### ①基本方針

- ア. 交通体系の整備の方針

・「人口減少や高齢化社会の進展等社会情勢の変化に伴い、交通に対するニーズの多様化が進むとともに、地球温暖化への対応も重要視されており、過度に自動車交通に依存しない交通体系の確立が求められている。」を加える。

③主要な施設の整備目標

優先的に基準年次からおおむね10年以内に整備することを予定する施設として一色塩新田線等を加え、竜洋磐田豊田線等を削除する。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

2) 市街地整備の目標

基準年次からおおむね10年以内に実施することを予定する市街地開発事業として水堀第二地区を加え、家田地区等を削除する。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

1) 基本方針

①自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の必要性

「地球温暖化対策の一環としての緑地確保」を加える。

4) 主要な緑地の確保目標

①基準年次からおおむね10年以内に整備予定の公園等の都市公園

(仮称) P A周辺第1公園等を加え、安久路公園等を削除する。

## 磐田都市計画区域区分の変更

磐田都市計画区域区分を次のように変更する。

### 1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「総括図表示のとおり」とする。

### 2. 人口フレーム

区分	年次	平成17年 (基準年)	平成27年 (基準年の10年後)
都市計画区域内人口		170.9千人	おおむね 173.9千人
市街化区域内人口		93.3千人	おおむね 98.4千人
	配分する人口	—	96.0千人
	保留する人口	—	2.4千人
	特定保留	—	0.0千人
	一般保留	—	2.4千人

## 理 由

平成16年に実施した第4回定期見直し以降における都市化の動向、都市基盤整備の状況、今後の土地利用の見通し、農業的土地利用の状況等を勘案し、区域区分を本案のとおり変更する。

## 変 更 理 由

今回、平成19年度から20年度にかけて都市計画に関する基礎調査を実施した結果、平成16年4月に実施した第4回定期見直し以降における都市化の動向、都市基盤整備の状況、今後の土地利用の見通し、農業的土地利用の状況等が明らかとなったことから、これらを勘案し、平成27年における区域区分の人口フレームを本案のとおり変更するものである。

なお、具体の市街化区域への編入がある場合は、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点において、必要な調整を行った上で行う。

## 変更概要

### 【変更前】

都市計画区域名	市町村名	市街化区域面積	市街化調整区域面積
磐田	磐田市	2760.4ha	13,535.6ha
	合計	2760.4ha	13,535.6ha

### 【変更後】

都市計画区域名	市町村名	市街化区域面積	市街化調整区域面積
磐田	磐田市	2760.4ha	13,535.6ha
	合計	2760.4ha	13,535.6ha

※人口フレームのみの変更であり、市街化区域面積及び市街化調整区域面積については変更なし。

新旧対照表

(新)

区分	年次	平成17年 (基準年)	平成27年 (基準年の10年後)
都市計画区域内人口		170.9千人	おおむね173.9千人
市街化区域内人口		93.3千人	おおむね 98.4千人
	配分する人口	—	96.0千人
	保留する人口	—	2.4千人
	特定保留	—	0.0千人
	一般保留	—	2.4千人

(旧)

区分	年次	平成12年 (基準年)	平成22年 (基準年の10年後)
都市計画区域内人口		166.0千人	おおむね170.4千人
市街化区域内人口		89.4千人	おおむね 94.9千人
	配分する人口	—	88.0千人
	保留する人口	—	6.9千人
	特定保留	—	0.0千人
	一般保留	—	6.9千人