

磐田市中心市街地活性化基本計画

平成11年3月

磐 田 市

目 次

第1章 序 章	1
1. 基本計画の目的	1
2. 基本計画の位置付け	2
第2章 磐田市の広域的位置づけと将来構想	3
1. 磐田市の広域的位置づけ	3
2. 磐田市の都市将来構想	4
第3章 磐田市中心市街地活性化基本計画の基本的な考え方	5
1. 中心市街地の活性化の意義	5
2. 中心市街地活性化の基本的視点	6
第4章 中心市街地の現況	7
1. 人口の減少と高齢化	7
2. 低利用・未利用地の増大	8
3. 商業	9
(1) 小売業の衰退	9
(2) 大型店の出店状況	10
(3) 空き店舗の増加	11
4. 交通渋滞と歩車混在道路	12
5. 駐車場	13
6. 公共公益施設の分散	14
第5章 中心市街地の課題	15
1. 土地利用	15
2. 人口の減少と高齢化	15
3. 各都市機能	15
4. 市民意識調査	17
第6章 中心市街地の整備改善及び商業等活性化の一体的推進に関する基本的な方針	20
1. 基本テーマ	20
2. 中心市街地の再構築の考え方（コンセプト）	21
第7章 中心市街地の位置及び区域	23
1. 「中心市街地」区域設定の考え方	23
2. 街づくりの方針及び商業活動の状況からみた区域	23
3. 区域の規模	23

第8章 中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進の目標	25
1. 活性化事業の目標年次	25
2. 街づくりの目標	25
3. 街づくりの方向性	25
4. 中心市街地活性化のためのフロー	27
5. 都市機能の整備目標	28
第9章 市街地の整備改善のための事業	31
第10章 商業の活性化のための事業に関する事項	38
1. 商業活性化を推進するための体制	38
2. 商業の活性化のための事業	40
(1) 事業展開の方向	40
(2) 具体的事業	40
第11章 その他の事業	44
1. 中心市街地活性化に関連する事業の状況	44
第12章 市街地の整備改善及び商業活性化のための事業の一体的推進のために必要な事項	47
1. 中心市街地活性化に向けた体制の整備の概要	47
2. 中心市街地活性化の推進プログラム	50

第1章 序 章

1. 基本計画の目的

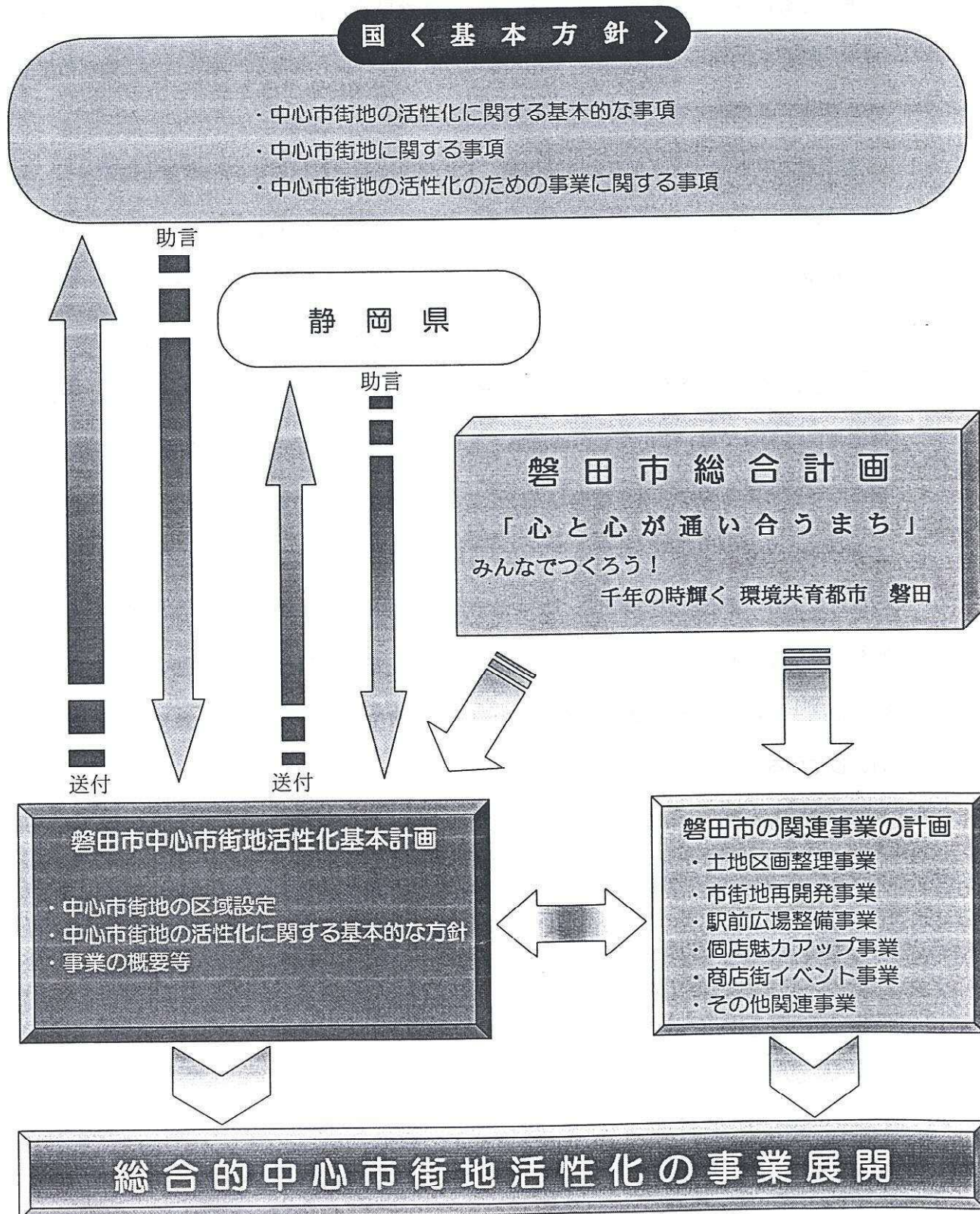
磐田市は、静岡県西部に位置し、古くは天平時代から国分寺を擁する遠江の中心として、また、江戸時代には東海道五十三次の宿場「見付の宿」として栄えてきた、温暖な気候の下「桶ヶ谷沼」のトンボに代表されるように、豊かな自然、歴史、文化資源に恵まれている一方で、昭和40年代以降大企業の進出により、太平洋ベルト地帯の一躍を担う工業都市でもあるなど、中遠地区の中核都市として発展してきた。

磐田市の中心市街地は鉄道の開通以来、JR磐田駅前で自然発生的に商業集積が進み、中遠地区の経済活動の中心として拡大してきたところであり、磐田市の顔として多くの市民が集う場所でもあった。しかし、近年、生活様式の多様化などで人口の減少が進み、商業においてもモータリゼーションの発展とともに郊外のショッピングセンターの出店などにより空き店舗が増える等、中心市街地としての機能が衰退してきているのが現状である。そのため当地区においては、都市機能の再構築とともに街全体としての面的な結びつきを高め、磐田らしい魅力ある街づくりを推進していくことが求められている。

このような状況のなか、本磐田市中心市街地活性化基本計画では、「中心市街地活性化法」の活用により、官と民が一体となって中心市街地の都市構造や都市環境、都市基盤の改善を図り、新たな商業集積を核とした複合的な都市機能を再配置し、心と心が通い合う豊かな心を育む地域生活の実現と、魅力ある磐田市の顔として再生するための計画を策定することを目的としている。

2. 基本計画の位置付け

磐田市中心市街地活性化基本計画は、磐田市総合計画「みんなでつくろう！千年の時輝く環境共育都市 磐田」を上位計画とし、関連する計画との整合性を図りながら中心市街地の整備改善及び商業活性化に関する施策・事業の基本的方向を示すこととする。



第2章 磐田市の広域的な位置づけと将来構想

1. 磐田市の広域的な位置づけ

「ネットワーク生活圏・中遠」の中核都市

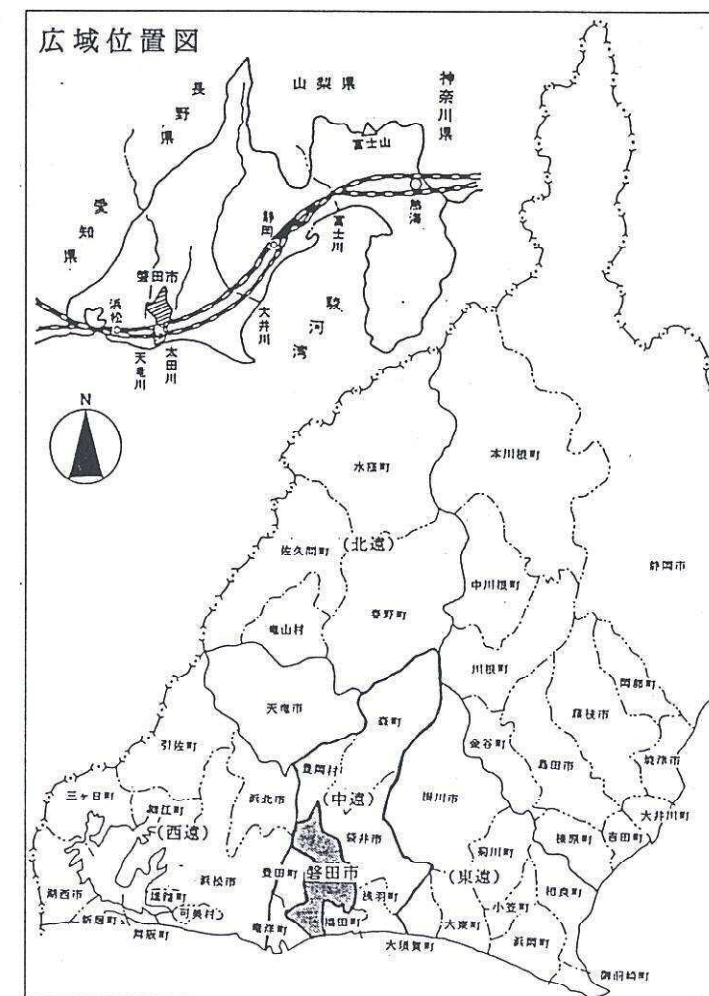
交通・通信技術の進展とともに、人々の行動範囲はより拡大し、国際化の動きも日常なものとなっている。このような社会変化のなかで、人々はふれあいのある新しいふるさとづくりを求めている。圏域内外の交流を活性化させながら中遠地区としてのアイデンティティを構築し、「ふれあい豊かなふるさと圏」を形成していくリーダー的役割を果たす必要がある。

中遠地区を集客範囲とする商業の中核都市

磐田市の広域商圏は、2市5町1村から構成されている。地域人口約26万人を擁し、中遠地区の中核としての商業機能の充実を図りリーダー的役割を果たす必要がある。

中遠地区の中核都市であり、経済・文化・情報等の都市機能の中心都市

磐田市は、古代から行政・文化の中心地として栄え、中世以降は宿場町として、現在では工業立地の条件に恵まれ、中遠地区の中で最も工業集積が高く製造品出荷額の半分を占めている。また、小売業を中心とした中遠地区の中心商業地としての側面もあわせもつため、中遠地区の顔として、またリーダーとして、都市構造や都市環境、都市基盤の改善を図り、福祉など生活環境等に配慮した先進的・積極的な取り組みが求められている。



2. 磐田市の都市将来構想（磐田市総合計画（平成10年度）より抜粋）

基本理念

心と心の通い合うまち磐田

基本目標

みんなでつくろう！
千年の時輝く
環境共育都市磐田

① みんなでつくる 豊かな心を育むまち

年齢や性別に関係無く市民一人ひとりの創意と工夫を活かし、主役となることができる仕組みを整え、生活に喜びを感じ、主体的、創造的に学び続けられるよう教育・文化・健康・福祉などの分野で、それぞれの関連付けを考慮しながら、新しいプログラムを充実させ、いきいきとした心を育むまちづくりをめざす。

② 住んで誇れる 快適環境都市

国分寺や旧見付学校に象徴される歴史、桶ヶ谷沼に代表される自然環境などを保全・継承し、魅力あるまちとするとともに、市民の共通認識とし、景観的な観点から地域資源の活用、身近な生活環境の見直しと改善、リサイクル活動への取り組みを一層充実させるとともに磐田らしい快適な環境を創造するまちづくりをめざす。

また、地震等の大規模な自然災害に対する体制づくり、防災意識の高揚を図り、被害を最小限に抑える都市づくりを進めるなど、安心して住めるまちづくりの推進を図る。

③ 活気あふれる 産業元気都市

農業・工業・商業を含めた磐田市の産業構造の裾野を広げ、多様化を促し、かつ各産業の複合化・連携化を進めるなど、多彩な産業活動を支える基盤づくりとあわせ全天候型の産業構造へ転換を誘導する。また、各産業の特性と役割をふまえつつ、経済の国際化への対応、新規経営体や産業の育成、産業と文化・レクリエーション活動との融合化を図る。

④ 都市機能が整い 躍動するまち

21世紀初頭には、地方拠点都市整備による都市機能の集積や第二東名などの広域幹線道路網体系の整備等が図られ、地方都市の自立が高まるとともに、地域間交流が促進される。これらをふまえ、磐田市の平坦、かつ広がりのある地形特性に配慮した秩序ある土地利用の誘導、市民活動や産業に係る交流等の都市活動の拡大に対応する拠点づくり、これらを支える機能的な交通体系の確立など、都市基盤の条件整備を進め新しい顔であるジュビロ磐田や静岡産業大学などを活かした、目鼻だちはっきりとした力強い都市構造の構築と、市民交流や産業の活性化を促す活動的な都市づくりをめざす。

第3章 磐田市中心市街地活性化基本計画の基本的な考え方

1. 中心市街地の活性化の意義

① 中心市街地の役割

- 磐田市の顔づくり
- 日常生活圏を結ぶネットワークの中心として交通・文化・環境に配慮し、市民の日常生活の利便性に寄与する生活都心としてのまちづくり
- 多様な都市機能、特に商業・サービス・娯楽などアメニティ豊かで市民の憩いとなるものの集積

② 活性化が求められる背景

- 大型店の郊外進出
- スプロール化による居住人口の減少と高齢化
- モータリゼーションの進展
- ライフスタイルの変化

③ 磐田市中心市街地の活性化の意義

中遠地区の中核都市にふさわしいまちの創造

中遠地区（2市5町1村）のリーダー都市として、美しく、安全で、快適な生活環境を整備し多様な都市機能の集積により、中遠地区の人々の相互交流の場と、賑わいの創出により、中遠地区全体の発展に寄与することができる。

これまでの都市環境整備の投資蓄積の有効的な活用

国・県の政策との整合を図りつつ、磐田市の核として、広域的な役割を果たすことが重要である。限られた期間や財源のなかで各種事業を行うため、従来に増して効果的な施策を推進することが必要である。中心市街地における公共投資は、過去の投資ストックを活用でき、中心性を回復することにより周辺地域商業・産業・文化等の各分野への波及効果が期待できる。

都市機能の整備によるサービスの向上

中心市街地への投資により、商業や業務、公共公益サービス、文化交流、情報発信の機能が集積し、市民をはじめ、周辺市町村住民に対するサービスの向上を図ることができる。また、磐田駅南北自由通路、道路、公園などの都市施設の整備とあわせて、美しい街並みを形成し、便利性、快適性、安全性の高い生活環境の整備を推進することができる。

人にやさしい環境の創出

居住環境や商業環境の整備により、ライフスタイルの多様化や、少子高齢化社会の進展による福祉需要（ニーズ）等に対応した、暮らしやすい、人にやさしい生活空間を創造し、また、環境に負荷を与えない、まちづくりを推進することができる。

2. 中心市街地活性化の基本的視点

① 市町村による主体的な取り組み

磐田市の中心市街地は、駅前としての立地特性を活かし商店が集積し中遠地区の中核都市として発展してきた地域であり、商業機能の活性化が重要である。

このためには、商業者や一般市民等が一体となって取り組む必要があり、磐田市は、この民間の取り組みを支援し、広域的・多角的な視点での方向づけを行うとともに、本基本計画の作成及びこれに基づく事業等の支援・推進を行う。

また、快適な住環境基盤や公共公益施設等の市街地整備改善に向けた取り組みと併せた総合的・一体的な整備とする。

したがって、中心市街地の活性化は、民間の一体化と行政の協力による総合的な取り組みが基本となる。

② 地域住民の理解と協力

中心市街地への集中的・重層的な投資は、地域住民はもちろん磐田市の顔として市全体の活性化に資するものである。そのために、中心市街地の活性化が、一地区だけのものだけでなく、市民の発展に寄与するものであることを一般市民の理解、特に地域住民の理解と協力を得た取り組みが基本である。

中心市街地の活性化は、市全体の活性化に資するものとして交通・文化・商業・情報・景観・安全・住環境等の生活利便施設等を向上させ魅力を高めるものとする。

③ 民間活力の最大限の活用

中心市街地のあり方については、本基本計画に示すものであるが、この目標とする将来像を実現するための具体的な事業化への取り組みには、民間の活力が必要不可欠なものとなる。

民間活力により、市民の主体的なまちづくりとしての意識啓発、また民間の高度な技術力やさまざまな創造性の発揮による効果的で磐田市らしい街づくりを推進するとともに、民間が中心市街地に投資しやすい環境と支援策に取り組む。

④ 広域的観点を踏まえた取り組み

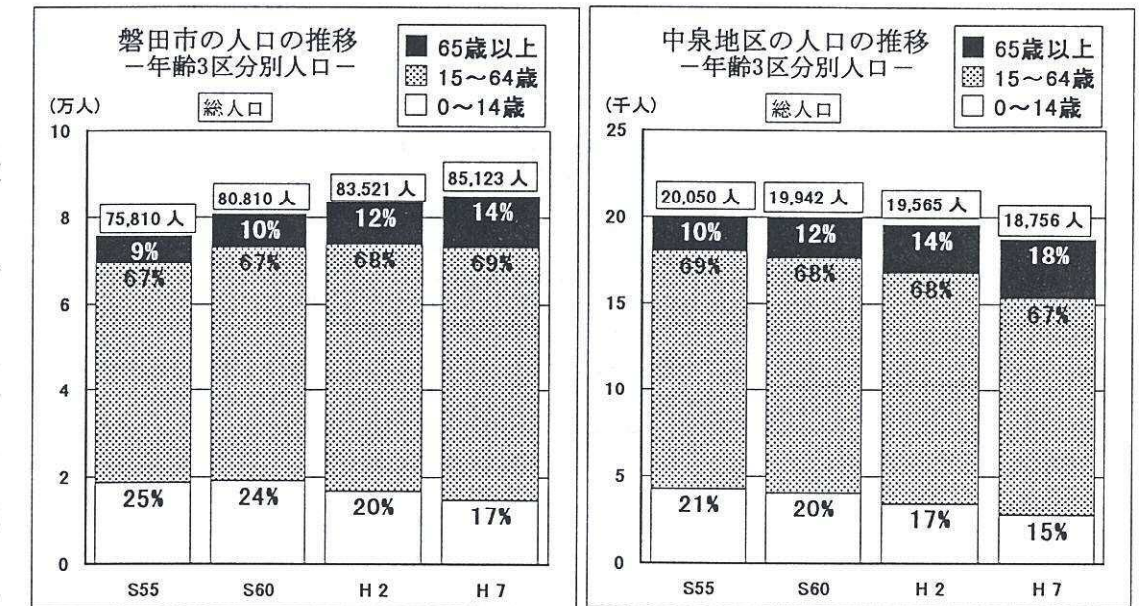
磐田市は、これまでに中心市街地において中遠地区の中心都市として各種の公共投資を行ってきた、過去の投資ストックを活用し、商業機能を強化して広域的な日常生活の利便性を高め、また、磐田市の歴史・文化・自然・風土等の重要な歴史的資産についても、過去・未来の地域特性を活かした街づくりを図り、「住んで誇れるまち」を形成することにより、市域および中遠地区の経済活動、産業・文化等各分野への波及効果を図る。

第4章 中心市街地の現況

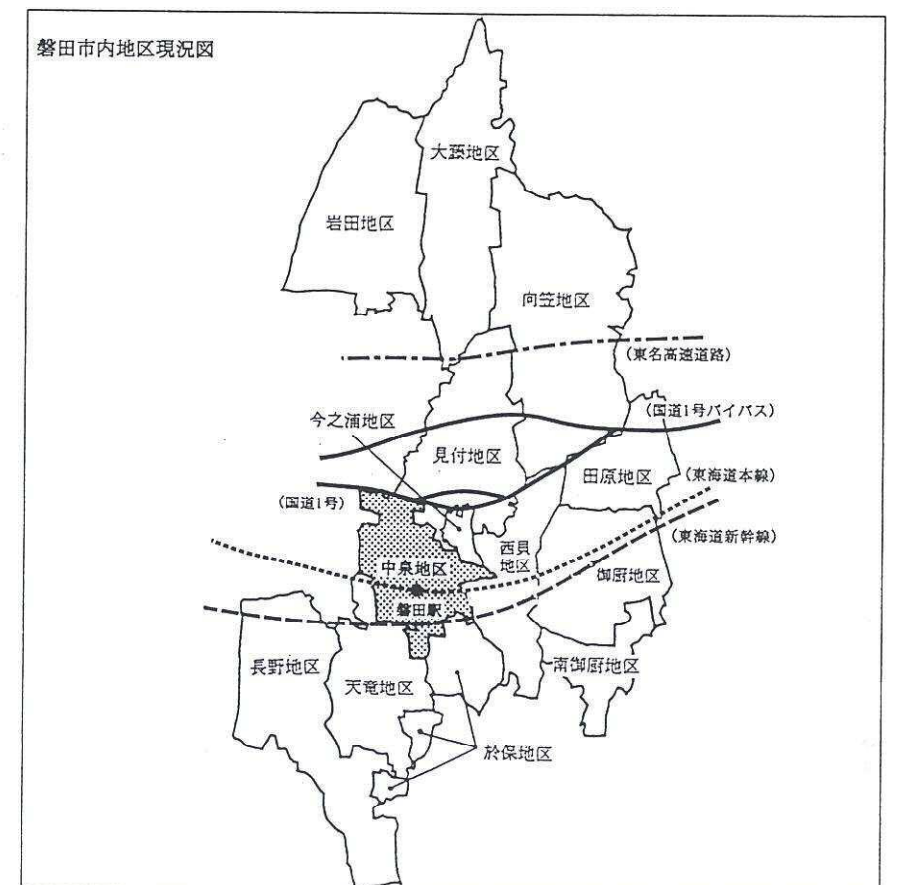
1. 人口の減少と高齢化

磐田市の人口は微増傾向にあり、平成7年国勢調査による人口は85,123人である。市全体の年齢層別人口構成を比較すると、若年層の減少と高齢者層の増加傾向がある。

また、中泉地区の昭和55年の国勢調査では人口が20,050人であったものが、平成7年には18,756人に減少し、毎年減少している。磐田市全体の人口が増加傾向にあるなかで中心市街地の人口減少は郊外へのスプロール化を示しており、高齢化も市全体に比べ進行している地区であることがうかがえる。



資料：国勢調査



2. 低利用・未利用地の増大

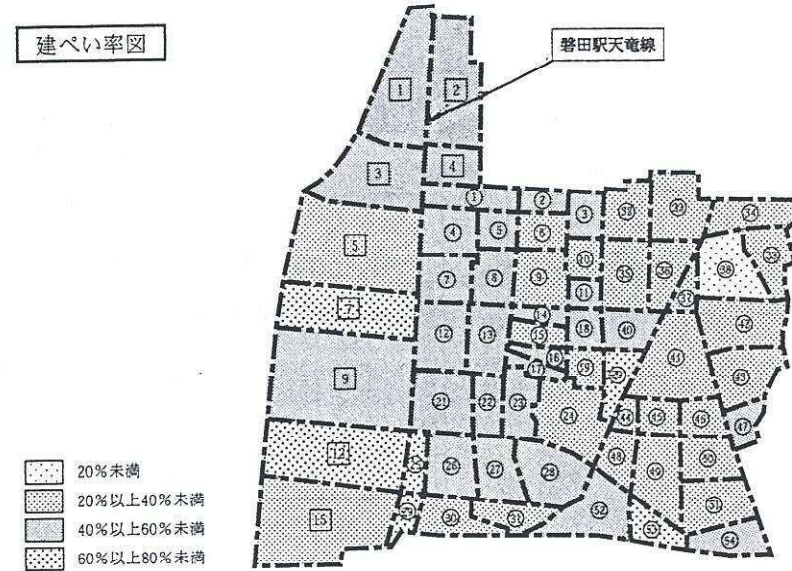
都市化が進み市街地周辺部における住宅開発等によりスプロール化が進んでいる。

また、商業系用途の地域としては高度利用がされていないなど低未利用地となっている。

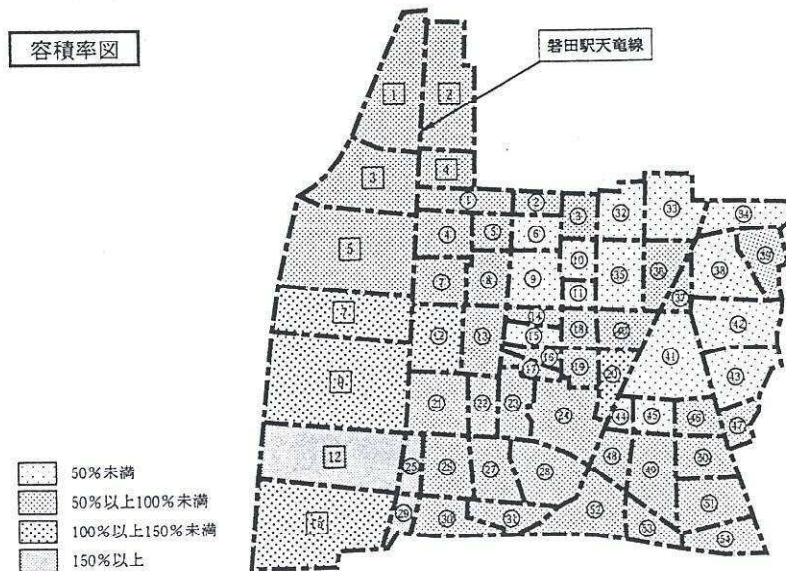
○建ぺい率は磐田天竜線に面した両サイドだけが40%以上となっている。

○容積率も駅に近い磐田天竜線の西部にのみ100%以上が集中している。

土地利用現況図



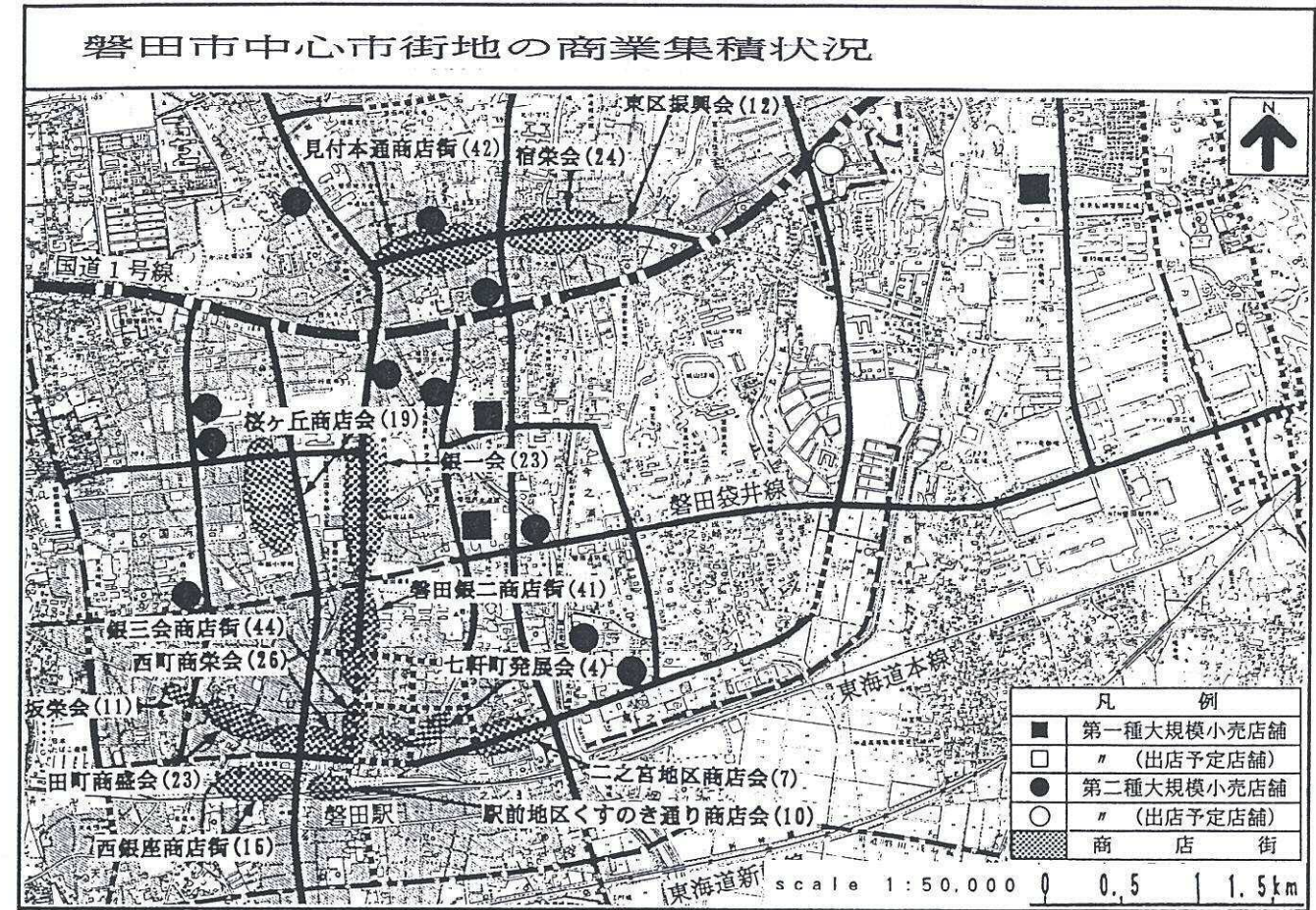
容積率図



3. 商業

(1) 小売業の衰退

① 磐田市の中心市街地は任意団体も含め9商店街が、JR磐田駅を中心として北部に集積し、JR線に沿って東西と駅から北に発展している。



② 商業統計調査からみた磐田市の小売業は、

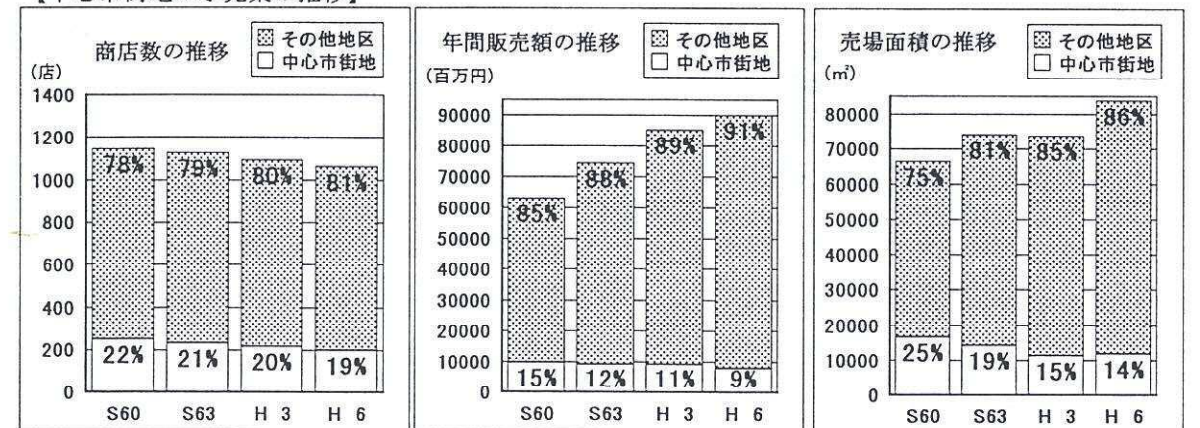
○店舗数では、市全体、中心市街地ともに年々減少している。

○年間販売額では、市全体は増加傾向にあるが中心市街地は減少傾向にある。

○売場面積では、(年間販売額と同様で)市全体は増加傾向にあるが、中心市街地は減少傾向にある。

以上のことから、中心市街地では、店舗数、年間販売額、売場面積とも減少しており、市全体に占める中心市街地の構成割合も減少している。

【中心市街地の小売業の推移】



※自動車・燃料小売業含む数値である

資料：商業統計—立地環境特性格別統計編—

(2) 大型店の出店状況

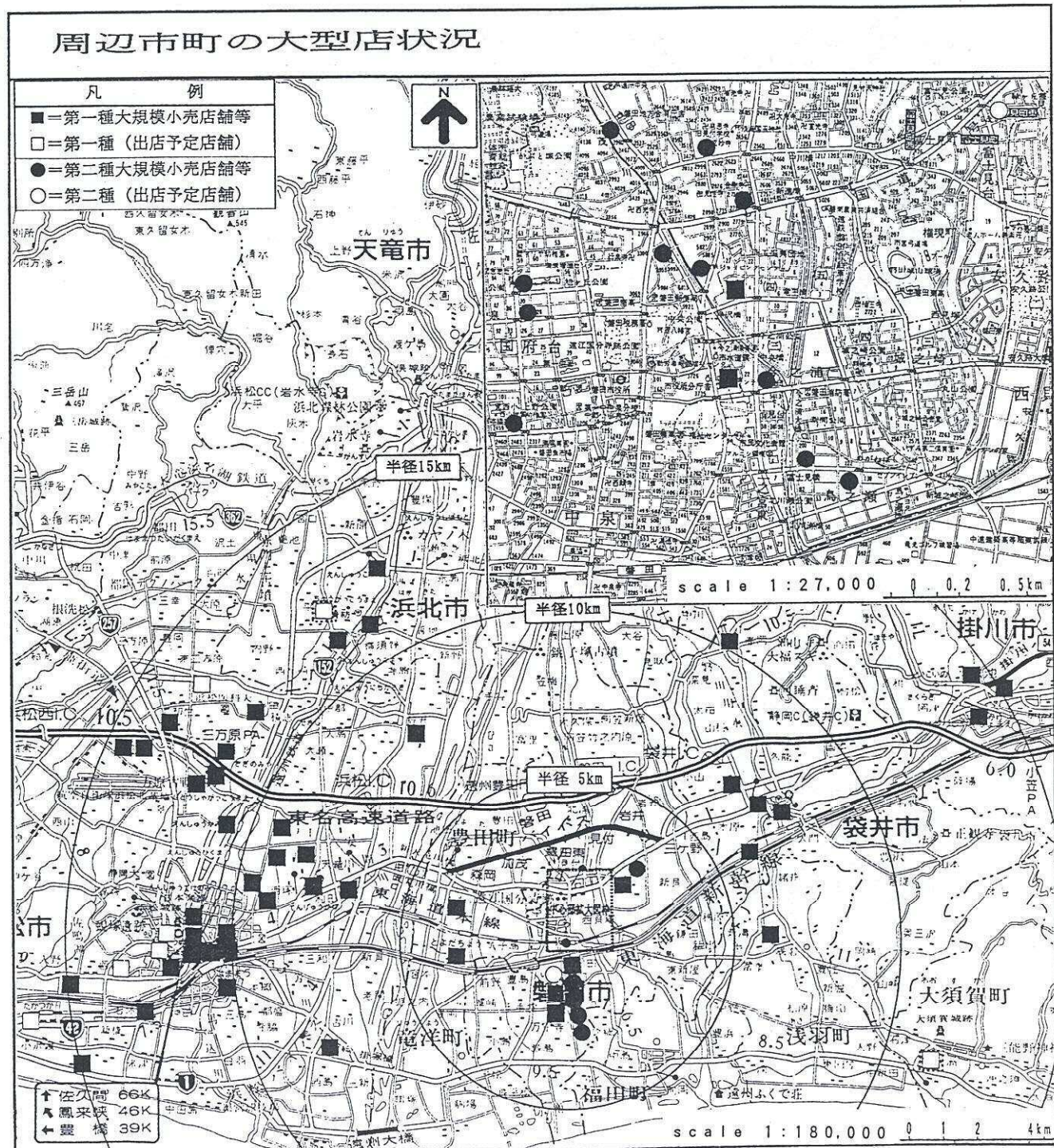
① 磐田市内における出店状況

平成10年10月現在での第1種の大型店は6店、第2種の大型店は16店ある。このうち、平成9年以降に出店した大型店は、市内上岡田地域には第1種が3店、第2種が4店ある。また、東部地域には第1種が1店ある。

② 隣接市町村への出店状況

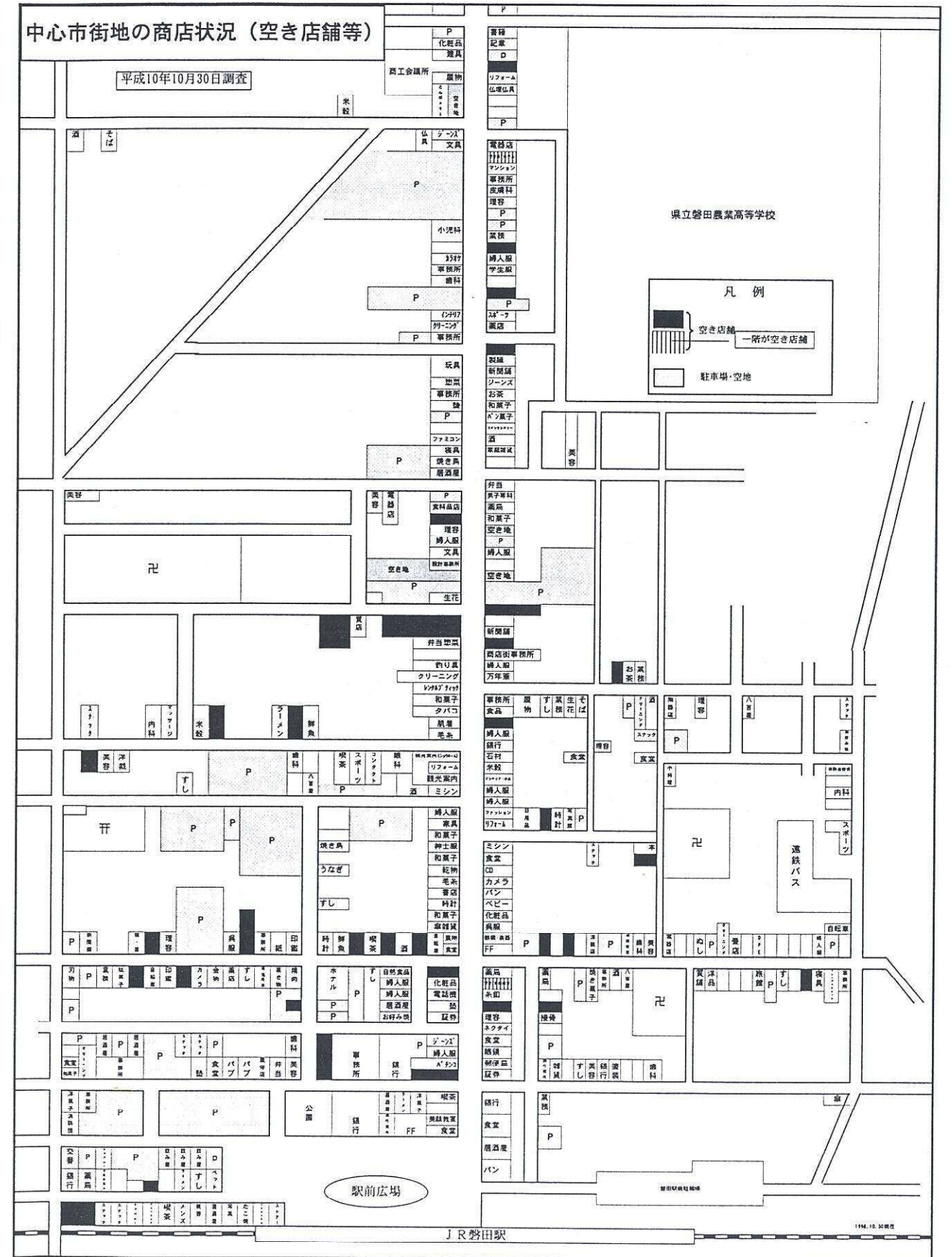
平成6年以降に出店した大型店の状況を見ると、袋井市では第1種の大型店が1店、豊田町では第1種の大型店が2店ある。

また、その他市町村においても郊外型の大型店の出店が計画されている状況である。



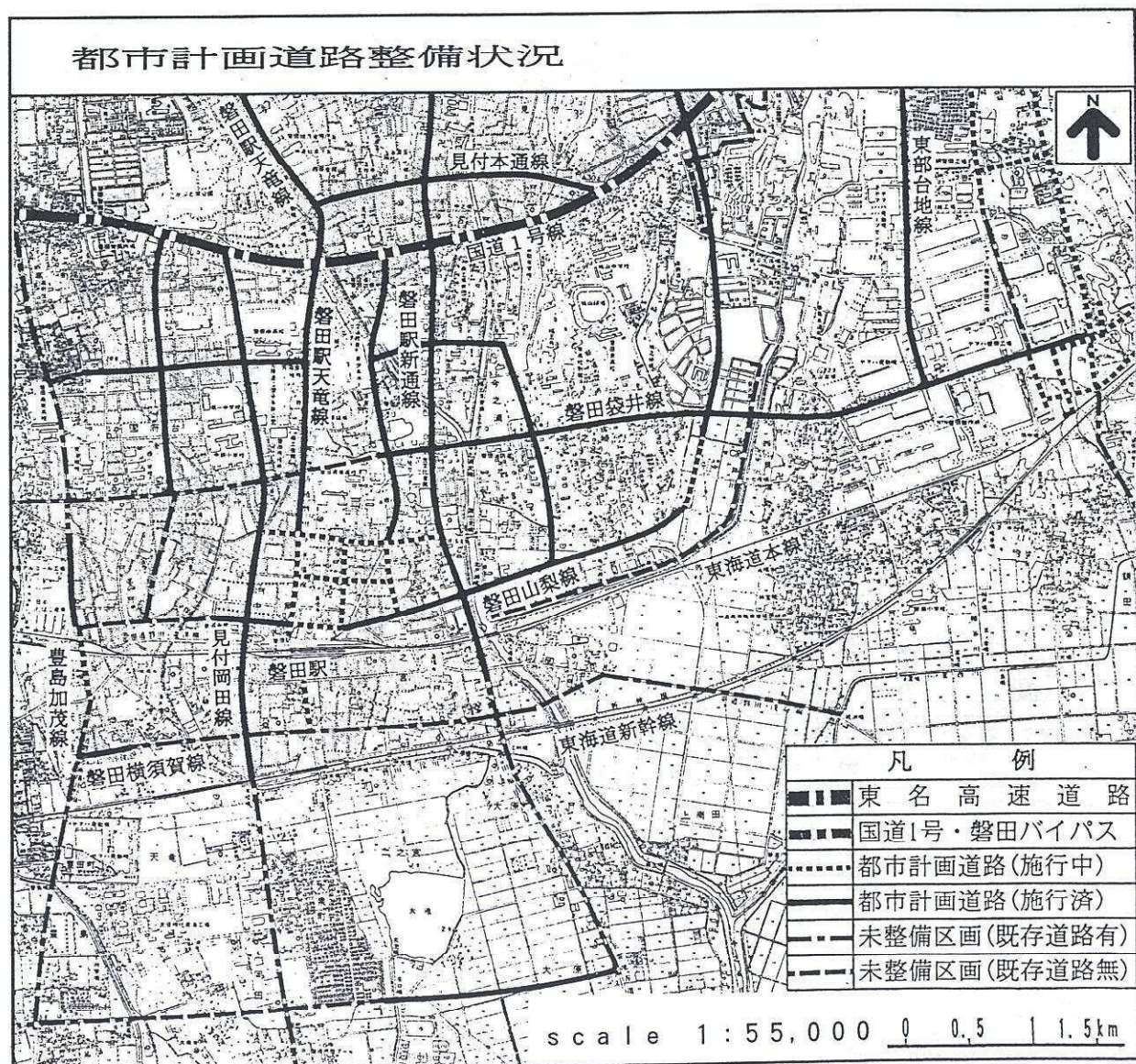
(3) 空き店舗の増加

中心市街地の営業する店舗に対して平成10年10月末現在の空き店舗が約10%強もあり商店街としての連担性に欠け、魅力を喪失する要因にもなっている。特に駅に近い部分での空き店舗が多くなっている。



4. 交通渋滞と歩車混在道路

- ①市街地の主要道路の交通量は年々増加しており、特に国道1号は慢性的な渋滞を起こし、その結果中心部の道路が迂回路となっている状況にある。
- ②JR 磐田駅の年間乗降人数は約333万人であり、平成4年以降微減傾向となっている。
- ③磐田市内には遠州鉄道バスが運行しており、JR 磐田駅をターミナルとし、駅を拠点とする系統が14系統ある。平成10年の磐田駅におけるバス発着本数は602本と平成9年よりは147本も減少しているが、乗降客数は平成10年で4,891人/日、平成9年より136人/日増え、磐田駅へ訪れるバスの利用客は増加傾向にある。
- ④平成9年時点での磐田市の自家用自動車（軽4輪自動車含む）の保有率は197%であり、さらに増加の傾向にある。
- ⑤中心市街地の交通環境は、中心市街地に立地する商店街や各種業務施設へアクセスする道路が南北に見付岡田線、磐田駅天竜線、磐田駅新通線、中央幹線、東西に磐田山梨線、磐田袋井線とあるものの歩車混在の道路もあり、歩行者特に高齢者や障害者等に安全な道路ではない。また、これらの道路は主要幹線道路へのアクセスとなっているため交通量が頻繁であり、来街者のアクセスを不便にし、また、それらの道路に連なる商店街の回遊性を阻害している。



5. 駐車場

来街者のための駐車場不足

- ① 駅前地区の駐車場185箇所、1,642台収容の利用は、収容台数の63.0%が「月極駐車場」である。商店街買物客が利用できる時間貸駐車場が5箇所、116台収容、商店に付帯している駐車場は47箇所、263台収容であり、買物客が利用できる駐車場総件数は52箇所、379台収容となり、収容台数が少なく、小規模駐車場が分散して分布していることから、郊外から車で買物客を誘導するには不十分な状況となっている。また、このことが地区内での路上駐車を発生させている原因ともなっている。
- ② 商店街が面している磐田駅天竜線に路上駐車が発生し、交通機能を妨げ、また商店街に偏狭的なイメージを与えている。
- ③ 駐車場の利用状況から商店街の特性をみると
 - ◎ 時間貸駐車場において、30分未満の駐車時間の割合が約45%で商店街での滞留時間が短く、目的とする用件だけの利用が中心となっている。
 - ◎ 時間貸駐車場、来客用駐車場の利用状況として、休日の稼働率が平日よりも低いものとなっている。これは休日には買物等に郊外へ出向することによるものと推測され駅前商店街が郊外店に影響を受けていることがうかがえる。

【運営形態別駐車場の状況】

	駅 前 商 店 街		
	駐 車 場 数 (個 所)	収 容 台 数 (台)	平均収容台数 (台)
合 計	185 (100.0%)	1,642 (100.0%)	8.9
時 間 貸	5 (2.7%)	116 (7.1%)	23.2
来 客 用	47 (25.4%)	263 (16.0%)	5.6
自 家 用 専 用	48 (25.9%)	225 (13.7%)	4.7
月 極	84 (45.4%)	1,035 (63.0%)	12.3
荷 捌 き 所	1 (0.5%)	3 (0.2%)	3.0

資料：磐田市駐車場整備基本計画策定業務報告書 H5.3 磐田市

【時間貸駐車場の事例】

	A駐車場		B駐車場		
	19台		32台		
	平日	休日	平日	休日	
駐 車 時 間	30分未満	52台 (44%)	46台 (36%)	92台 (45%)	63台 (49%)
	30分以上1時間未満	37台 (31%)	58台 (46%)	40台 (19%)	43台 (33%)
	1時間以上2時間未満	15台 (13%)	17台 (14%)	47台 (23%)	15台 (12%)
	2時間以上	14台 (12%)	5台 (4%)	27台 (13%)	7台 (6%)
	平均駐車時間	53分	44分	65分	47分
1日駐車台数合計	118台 (100%)	126台 (100%)	206台 (100%)	128台 (100%)	

注) 駐車料金 : 200円/時間

6. 公共公益施設の分散

磐田市の中心市街地には業務施設、金融機関をはじめホテル等が立地しているが、公共公益施設は中泉地区と見付地区の中間及び見付地区の北部に位置し、このことも市民の中心市街地への出向の頻度を低下させる一因ともなっている。



第5章 中心市街地の課題

1. 土地利用

[問題点]

- 低利用地・未利用地が増加傾向にあり、地価の下落が生じている。
- 老朽家屋が多く立地しており、防災上も問題がある。

[整備課題]

- 磐田市の中心市街地にふさわしい有効な土地利用の誘導。
- 共同化や協調化による土地の高度利用の誘導。

2. 人口の減少と高齢化

[問題点]

- 人口の減少により地域コミュニティが稀薄化し、都市文化が衰退する。
- 急激に少子化・高齢化が進行し、街の賑わいやぬくもりが失われつつある。

[整備課題]

- 周辺での日常生活圏の核となる機能やサービスの整備。
- 都市型居住環境としての住宅供給。
- 高齢者や女性等への支援施策とサービスの提供。

3. 各都市機能

(1) 住居

[問題点]

- 潜在的な利便性は高いが、良好な住環境とはいえない。
- 日常的な利便施設が不足している。

[整備課題]

- 高齢化社会に対応したバリアフリーな住環境の整備。
- 働く女性をはじめとする多様な生活ニーズに対応した住宅ストックの確保。
- 日常生活に必要な利便施設やサービスの整備

(2) 商業

[問題点]

- 中心市街地の求心性喪失に伴う客足の減少。
- 生活者の減少による生鮮食料品、最寄り品など日常生活商業の衰退。
- 空店舗の増加と業種構成の不足に伴う商業集積としての魅力の低下。

[整備課題]

- 日常生活圏を支援する最寄り品取り扱いの商業の整備。
- 街中でこそ成立する個性的な専門店の育成。(街中商い)
- 新たな事業者の育成と利用者の立場に立った業種構成。

(3) 交通

[問題点]

- 交通の要衝（JR磐田駅）駅前広場の機能不足。
- 駅前広場への動線の未整備。
- 生活道路における安全性の欠如。

[整備課題]

- 交通の要衝－JR磐田駅の機能整備
- 都市計画道路／磐田駅天竜線の拡幅整備。（シンボルロード化）
- 高齢化社会に対応した公共交通機関の機能増進。
- 生活動線や回遊動線の整備と安全性の確保

(4) サービス

[問題点]

- 公共公益施設の郊外拡散によるサービスの低下。
- 商業をはじめとする民間サービスの低下。
- 高齢化社会における福祉・厚生サービス需要の増大。

[整備課題]

- 生活都心にふさわしい公共サービスの提供。
- 都市生活者を支援する民間サービスの充足。
- 高齢化、少子化に対応したサービスの提供。

(5) 文化

[問題点]

- 地域コミュニティの衰退による地域文化継承の危機。

[整備課題]

- 日常的な文化活動への支援。
- 地域コミュニティの活性化による地域文化の継承。

(6) 景観

[問題点]

- 街への誇りや愛着を創出する景観や街並の持つ重要性の認識不足。

[整備課題]

- 住民参加型のまちづくりによる街並の形成。（地区計画等による住民意識の向上）
- 不動産価値にも影響を及ぼすという景観への認識の必要性。

(7) 安全

[問題点]

- 老朽化した建物が多く、火災や台風への安全性が乏しい。
- 木造や旧耐震基準の建物が多く、地震への安全性が乏しい。
- 狭隘な道路も多く、緊急車両の侵入が難しい地区がある。
- 歩行者や自転車の安全性が確保されていない道路が多い。

[整備課題]

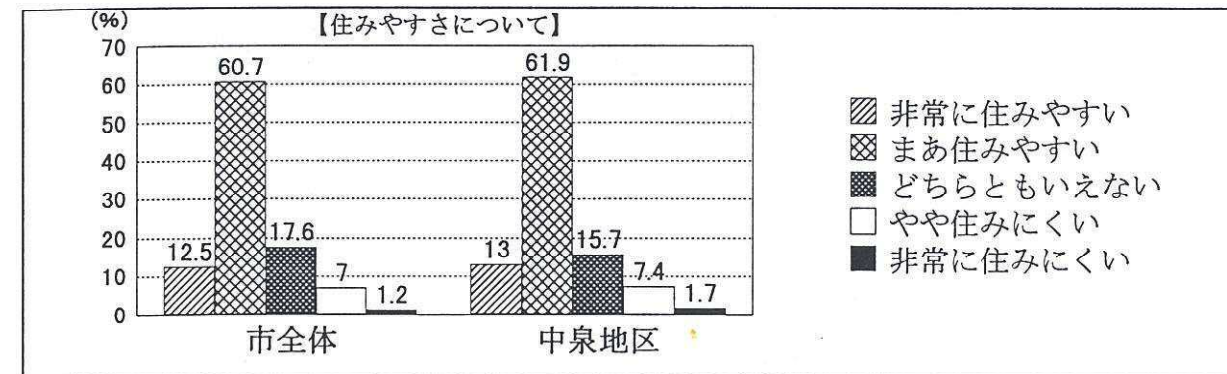
- 土地の共同化や協調化を図り、不燃化と耐震性の向上を推進する。
- 地域防災施設の整備などになり、災害発生後の対応機能と安全性を向上させる。

4. 市民意識調査

平成6年度に実施した磐田市市民意識調査から、中心市街地活性化に反映させるための生活環境や将来像等についての調査結果。

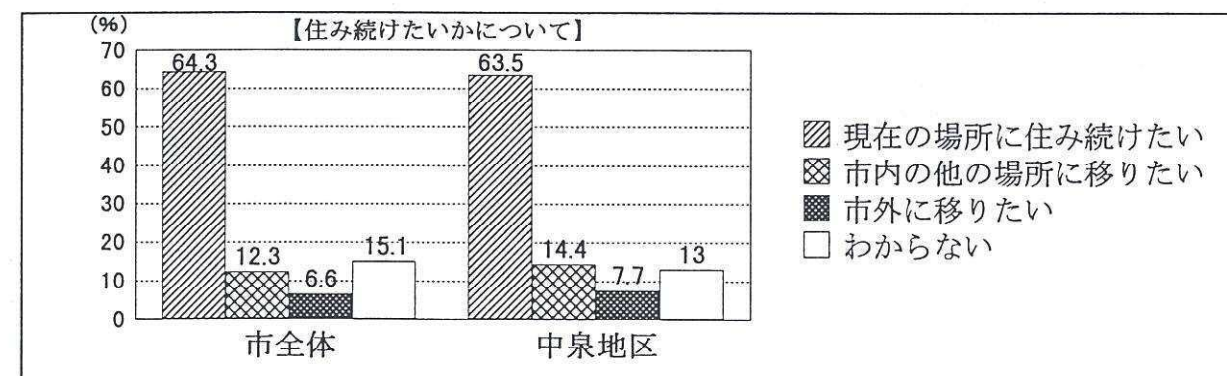
(1) 磐田市の生活

① 住みやすさについて



住みやすさについて「住みやすい」と「まあ住みやすい」を合わせたもので、市全体では73.2%に対し、中泉地区は74.9%となっている。

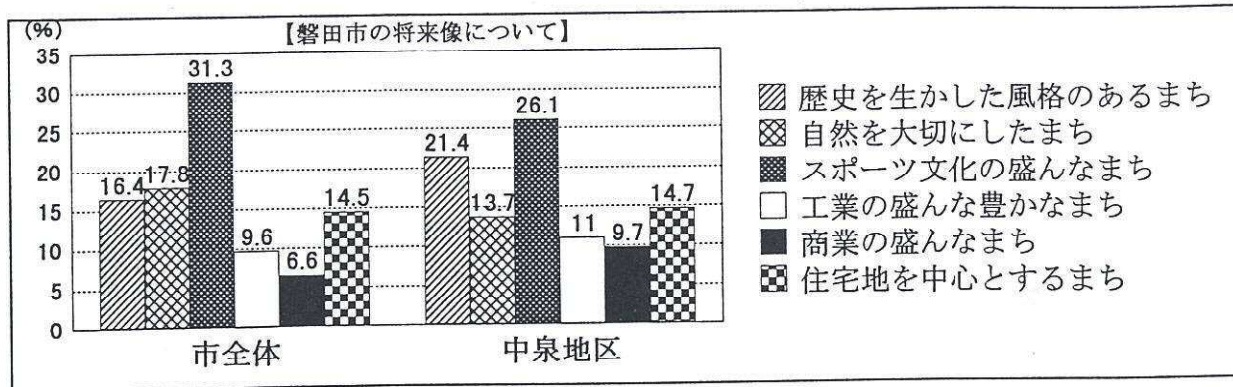
② 住み続けたいかについて



現在の場所に住み続けたいが市全体では64.3%に対し、中泉地区は63.5%と住み続けることのこだわりがやや低くなっている。

また、中泉地区の住みつづけたいと回答した人の理由として、54.2%と約半数が住みなれた土地であるからと回答し、次いで交通の便が良いからと29.5%の人が回答している。

③磐田市の将来像について

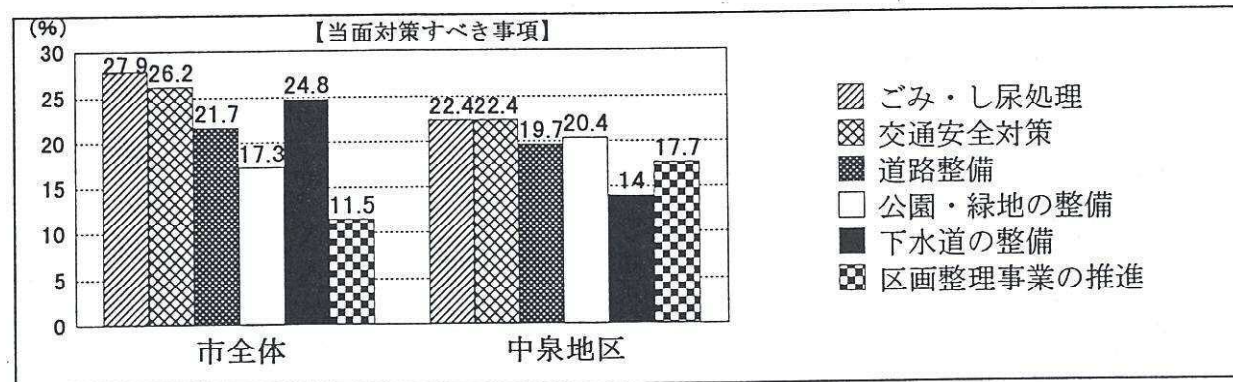


将来の磐田市のまちについて、市全体ではスポーツ文化の盛んなまちが31.3%と最も多く、次いで自然を大切にしたいまちが17.8%、歴史を生かした風格のあるまちが16.4%となっている。

中泉地区ではスポーツ文化の盛んなまちが26.1%とやはり最も多く、次いで歴史を生かした風格のあるまちが21.4%、住宅地を中心とするまちが14.7%、自然を大切にしたいまちが13.7%と歴史や自然及び住宅と言ったものを大切にしたいとの意見が多い。

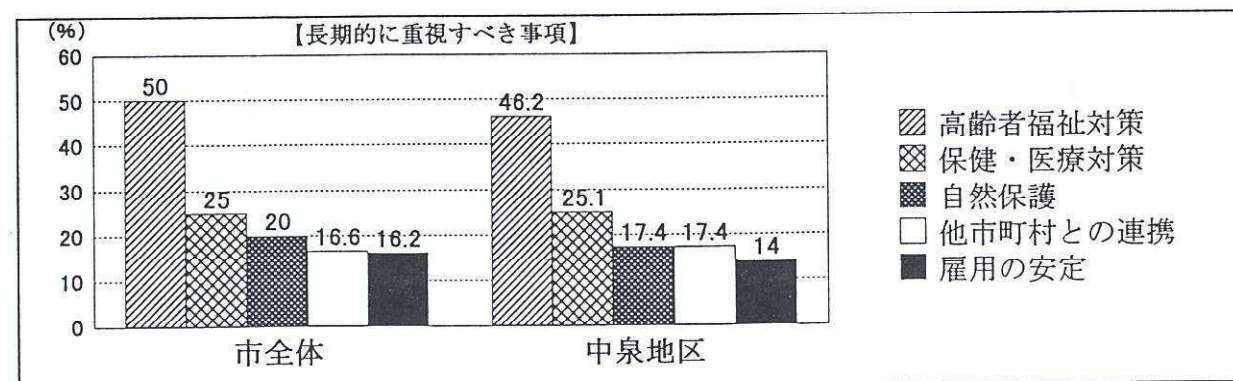
④今後重視すべき対策について

○当面对策すべき事項



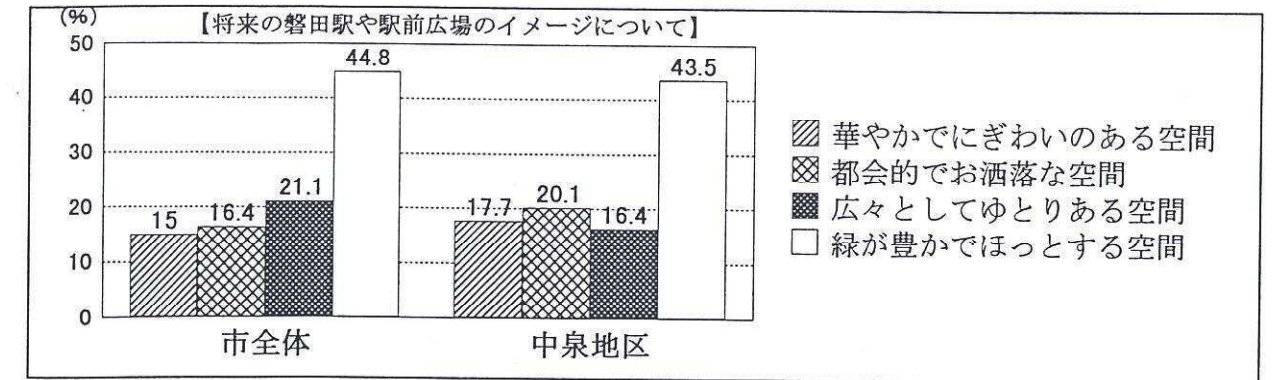
当面对策すべきものとして、ごみ・し尿処理、交通安全や下水道、道路、公園等の都市基盤施設の整備面での対策が望まれているが、中泉地区では下水道の整備に変わって区画整理事業が17.7%望まれている。

○長期的に重視すべき事項



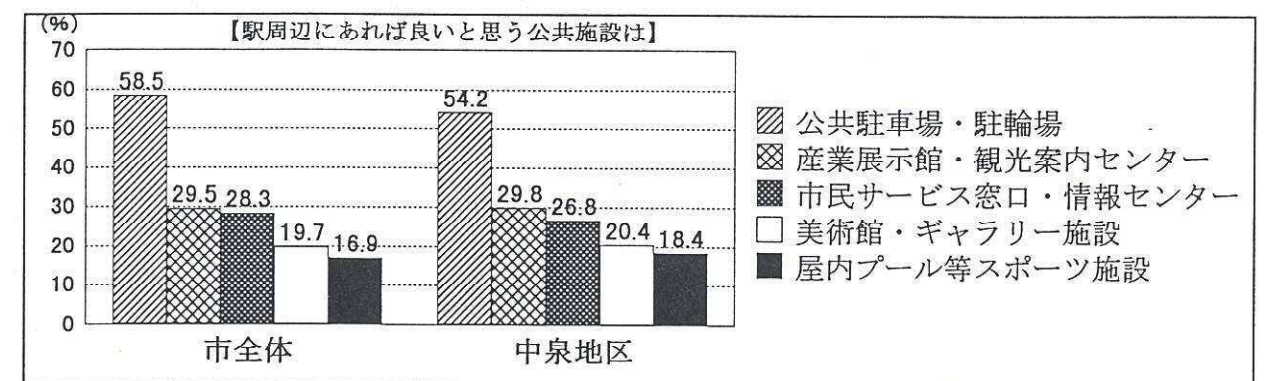
長期的な対策について、高齢者福祉、医療、自然保護、など生活の質の向上に関わる対策や環境面等に対する意見が多くなっている。

⑤将来の磐田駅や駅前広場のイメージについて



一番多かったのが「緑が豊かでほっとする空間」が44.8%、「広々としてゆとりある空間」が21.1%、「都会的で洒落な空間」が16.4%、「華やかでにぎわいある空間」が15%と緑とゆとりある広々とした空間を理想とした人が多い。

⑥駅周辺にあればよいと思う公共施設は



磐田駅やその周辺に欲しい公共施設としては、市全体でトップに上がっているのが「公共駐車場」58.5%、「産業展示館・観光案内センター」で29.5%、「市民サービス窓口・情報センター」が28.3%、「美術館・ギャラリー」が19.7%であり、駐車場に困っている様子がうかがえる。

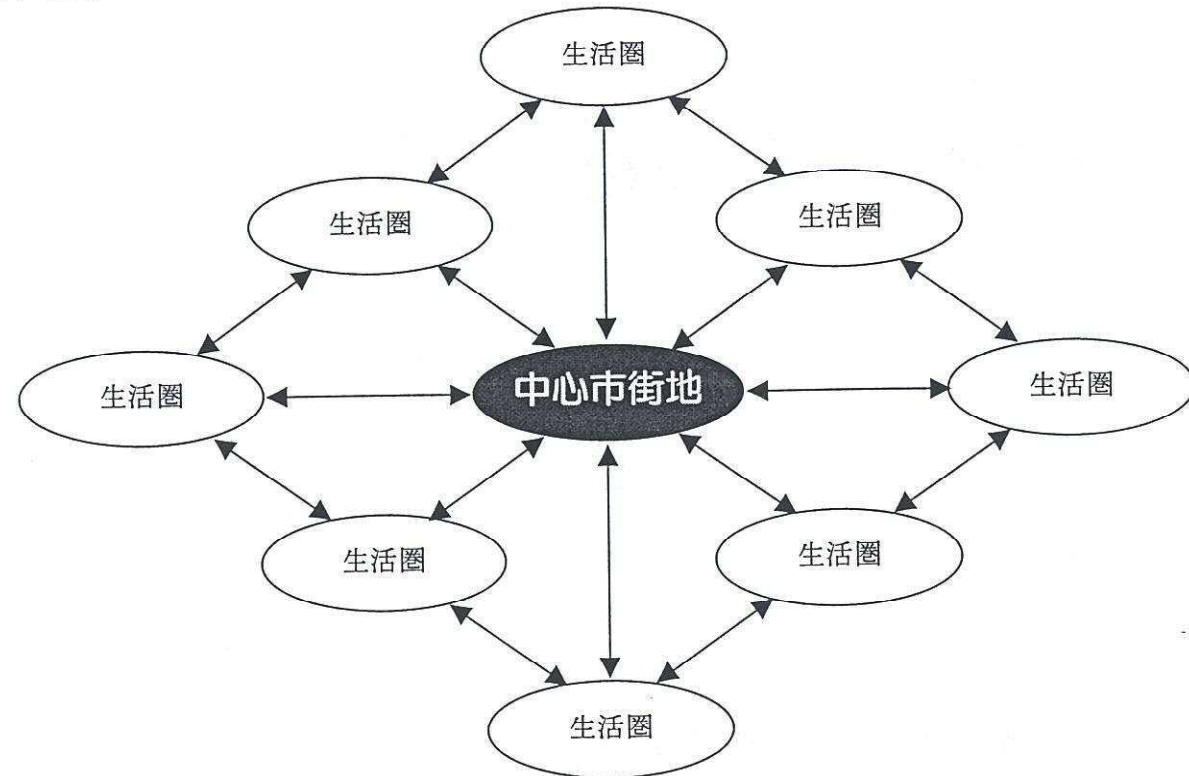
また、中泉地区でも「公共駐車場」54.2%、「産業展示館・観光案内センター」で29.8%、「市民サービス窓口・情報センター」が26.8%、「美術館・ギャラリー」が20.4%とやはり駐車場がトップであり、また、観光案内センターや市民サービス窓口などの公益施設の設置が望まれている。

アンケート調査の結果、磐田市の市民は、生活環境の評価では概ね良好としているが、「生活の充実に関する分野」では評価は低く、特に商店街や道路、レクリエーション施設・医療体制の改善と都市基盤施設の整備や生活の質の向上に関わる対策や環境面などの整備に期待し、将来像として「スポーツや文化活動が盛んで、自然や歴史を活かしたまち」を望んでいる。

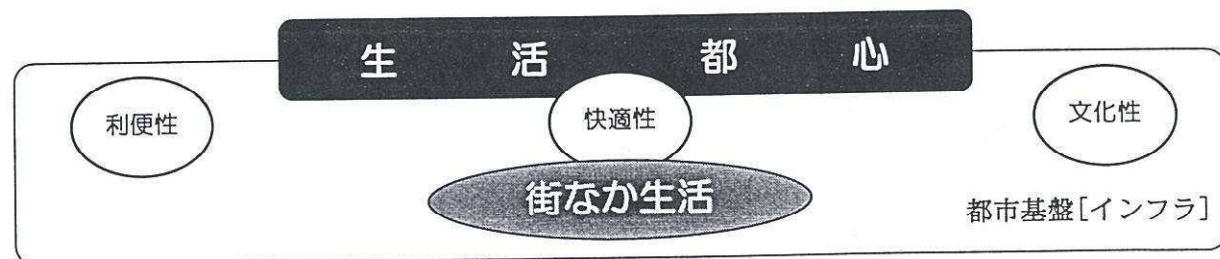
街の顔である磐田駅前広場のイメージとして「緑が豊かで、ほっとするおしゃれな空間」を理想とし、駅周辺での公共施設整備として公共駐車場・駐輪場や市民窓口サービスなど生活サービスに関したことの充実を望んでいる。

第6章 中心市街地の整備改善及び商業等活性化の一体的推進に関する基本的な方針

1. 基本テーマ



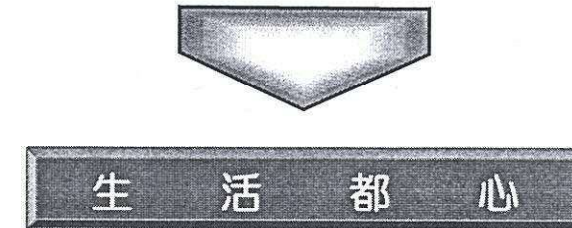
効率的な都市構造を構築するため、日々の生活において車を利用することなく便利に生活できる「日常生活圏」の設定と、それらをつなぐ「ネットワーク化」を図ることにより、各地区が自立した生活圏でありながら、それぞれが役割分担を持って共生する有機的な都市構造を創出し、それら日常生活圏の核となる中心市街地において、市街地更新や商業基盤整備等の事業により、魅力的な商業集積・居住環境の整備を推進するとともに、文化交流機能、情報発信機能等の導入を進め、中心市街地としての求心性を高め、心から豊かさを実感できる「生活都心」としての生活環境の創出を目指す。



2. 中心市街地の再構築の考え方（コンセプト）

歴史の上に新たな生活の風が流れる街

心から豊かさを実感できる〈磐田・街なか生活〉



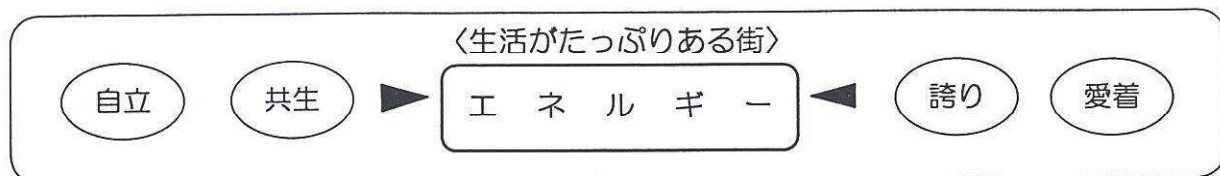
※ まちづくりコンセプト

本市の中心市街地が目指す街づくりは「高品質な生活環境」＝「生活都心」の創出であり、自己実現が達成できる環境、自立・共生し、思いやりと温もりに満たされた誇りと愛着の持てる環境（生活がたっぷりある街）の創出を目指すため、基本的な考え方（グランドコンセプト）を『ゆったり磐田』と表現する。

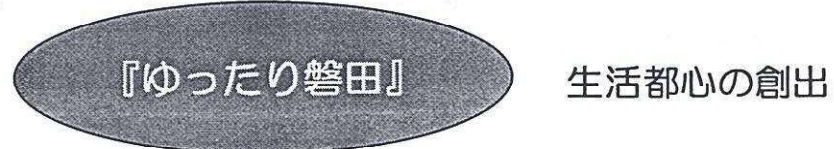
当面の取り組みとしてバランスのとれた都市機能、都市環境や地域コミュニティの整備をすることで安定した人口の確保、良質なコミュニティの形成、良好な都市経営の実現を促し、磐田市のシンボルである「遠江国分寺」に象徴されるように、当地区で培われた歴史を継承しながら『歴史の上に新たな生活の風が流れる街』実現を目指す。また、中心市街地を『心から豊かさを実感できる生活環境(生活都心)』として再構築するうえで利便性、快適性、文化性を向上させることは必要不可欠であり、公共施設等の導入による文化情報機能の向上と、市民生活を安定させ安心して日常生活が送れるよう、うるおいと賑わいのある中心商業地としての整備を推進する。

上記コンセプトのもと、一体的推進を図るため市民参加による推進体制の確立と効率的に街づくりを行うための推進プログラムに沿った事業実施を図る。

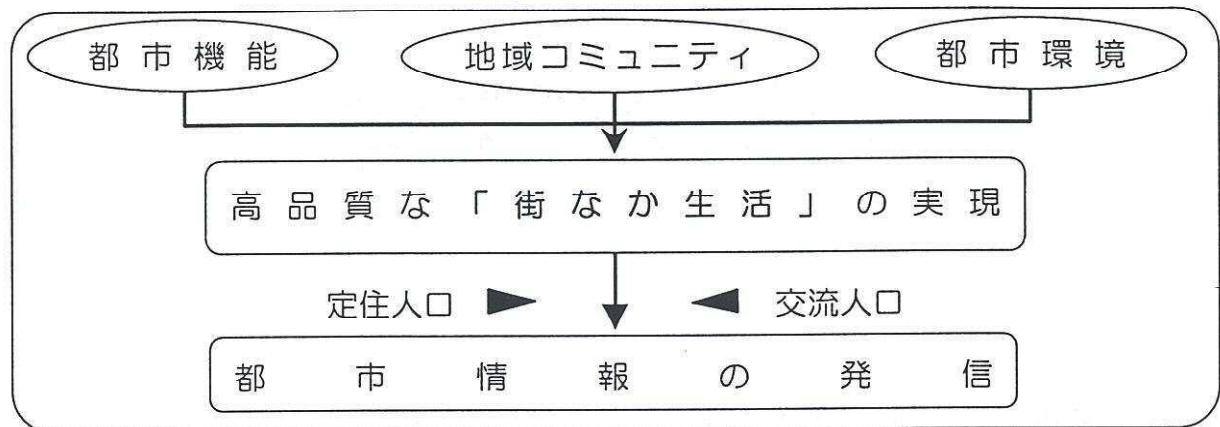
〈都市アイデンティティ〉



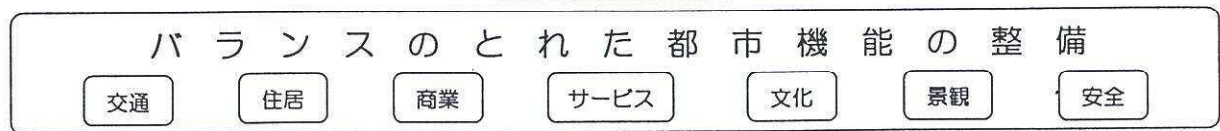
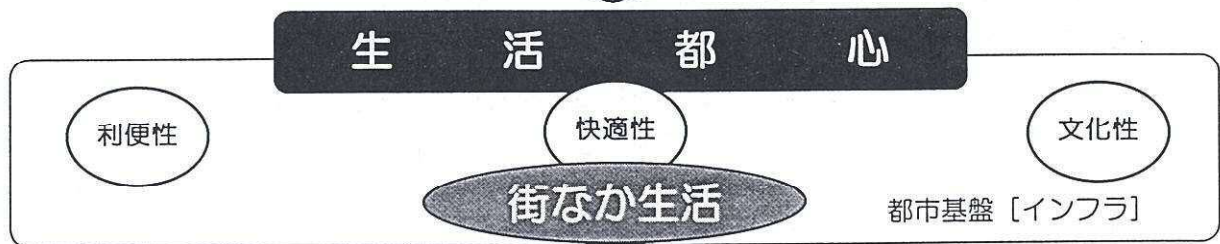
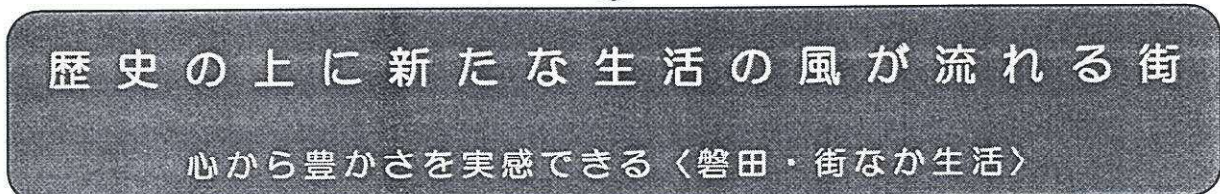
〈ランドコンセプト〉



〈まちづくりストーリー〉



〈まちづくりコンセプト〉



第7章 中心市街地の位置及び区域

1. 「中心市街地」区域設定の考え方

磐田市における「中心市街地」区域設定は、上位計画における本市市街地の中心性の位置付け及び「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」（以下「法」と表現）の示す中心市街地の要件から、本計画における「中心市街地」を絞り込む。

「中心市街地の要件」（法第二条）

- ①当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心として役割を果たしている市街地であること
- ②当該市街地の土地利用及び商業活動の状況からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること
- ③当該市街地において市街地の整備改善及び商業等の活性化を一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

2. 街づくりの方針及び商業活動の状況からみた区域

現在駅周辺地区では、人口の減少とともに高齢化が進み、地域コミュニティが衰退している。駅周辺地区を「心から豊かさを実感できる生活環境」を再構築することを目的として、市街地再開発事業や土地区画整理事業等により事業が計画・推進されている。また、JR磐田駅の橋上化と合わせて南北の自由通路の整備（建設中）がされ、磐田駅を中心に南北が一体化した街づくりが実施されている。

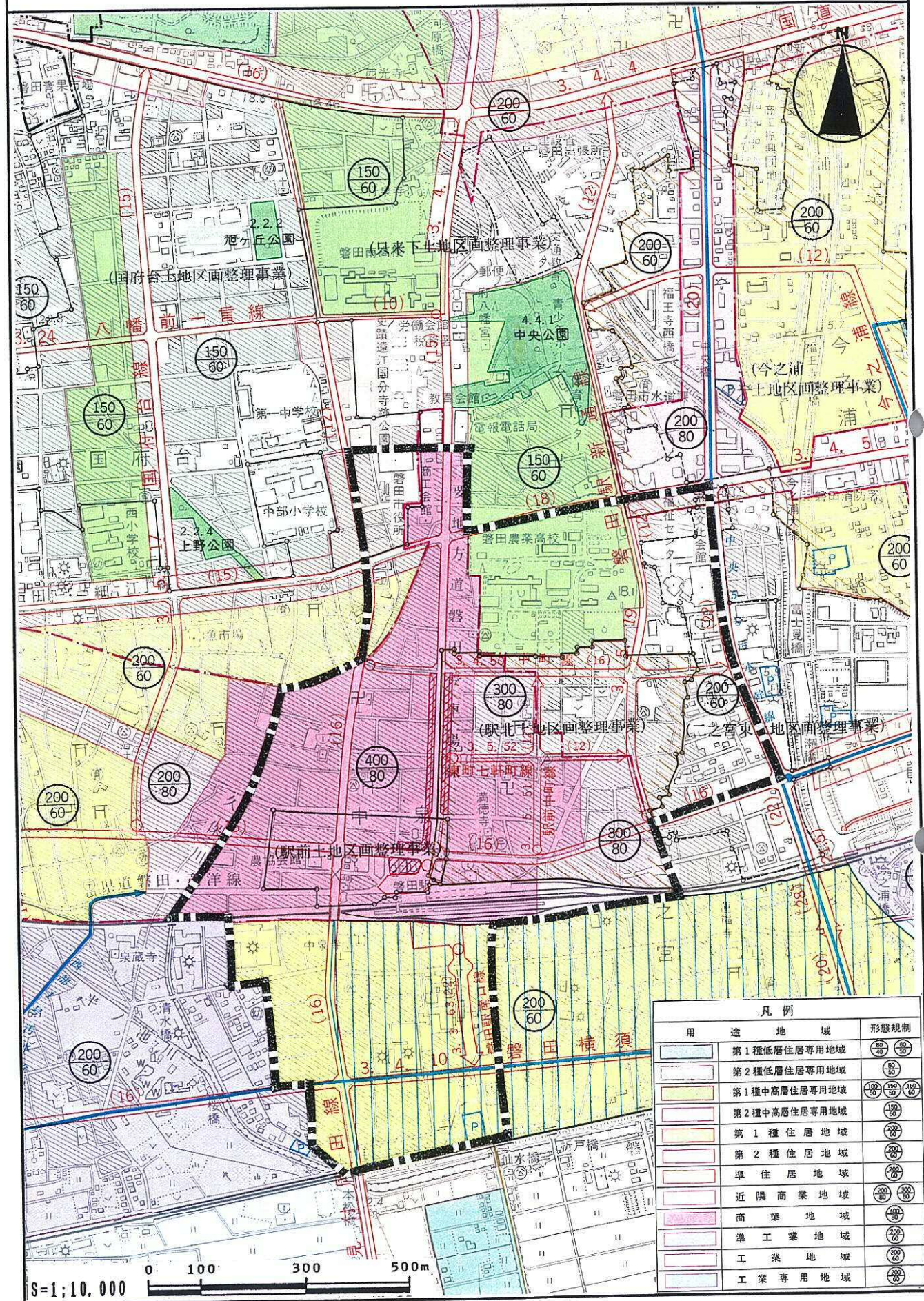
これに伴い南地区の土地利用等の変更に伴う、生活都心にふさわしい土地有効活用や高度利用等による都市機能の導入を図り、それぞれの事業が円滑かつ効率的に事業化が推進することで駅を中心とした都市機能が整った一体的な街づくりを図る区域とした。

さらに、近郊や近隣都市への大型店の進出等により磐田市の中心商店街の活動に大きな影響を及ぼし、移転または廃業等による空き店舗や空き地が多くなり衰退の度が著しく、また、旧市街地の居住人口の減少、状況等から活性化の必要性を要することから決定した。

3. 区域の規模

中心市街地の区域の規模として、次ぎの図に示す87haとする。

中心市街地活性化の区域（区域面積 87ha）



凡例	
用途地域	形態規制
第1種低層住居専用地域	①②
第2種低層住居専用地域	①
第1種中高層住居専用地域	①②③④
第2種中高層住居専用地域	①②③④
第1種住居地域	①②③④
第2種住居地域	①②③④
準住居地域	①②③④
近隣商業地域	①②③④
商業地域	①②③④
準工業地域	①②③④
工業地域	①②③④
工業専用地域	①②③④

第8章 中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進の目標

1. 活性化事業の目標年次

本計画の計画期間は、10年間を目標とする。

ただし、今後の計画の進捗状況や社会情勢の変化等により、計画を変更する必要がある場合には適宜見直しを行うものとする。

2. 街づくりの目標

心から豊かさを実感できる生活環境『生活都心』の実現。

3. 街づくりの方向性

① 明確な都市経営ビジョンと市民コンセンサスの形成

中心市街地の人口が流出している中、永い間に資本投与が行われた中心市街地を魅力的な生活の場「生活都心」として整備することが都市経営上合理的であるとのビジョンを明確にし、産業構造の変革や生活者意識の変化に対応できる生活の場の創造を、行政だけでなく広く市民レベルでのコンセンサスを形成する。

② 誇りと愛着を感じられるまちづくり

地域コミュニティの復活や今後社会の仕組みとして不可欠な、ボランティアなどといった社会参加による共生システムの創出と高品質な空間形成により、住みやすく誇りと愛着の湧く街づくりの推進を図る。

③ 日常生活での利便性と快適性の確保

日常生活圏での利便性と快適性を確保するため、生活支援サービス機能の充実を図る。

④ 高齢化社会への対応

高齢者の自立生活や在宅介護等についての必要な設備やサービス等を整るとともに、多くの人が安心して出掛けることができる街の環境づくりを進める。

⑤ 就業人口の定住化と新たな居住者の導入

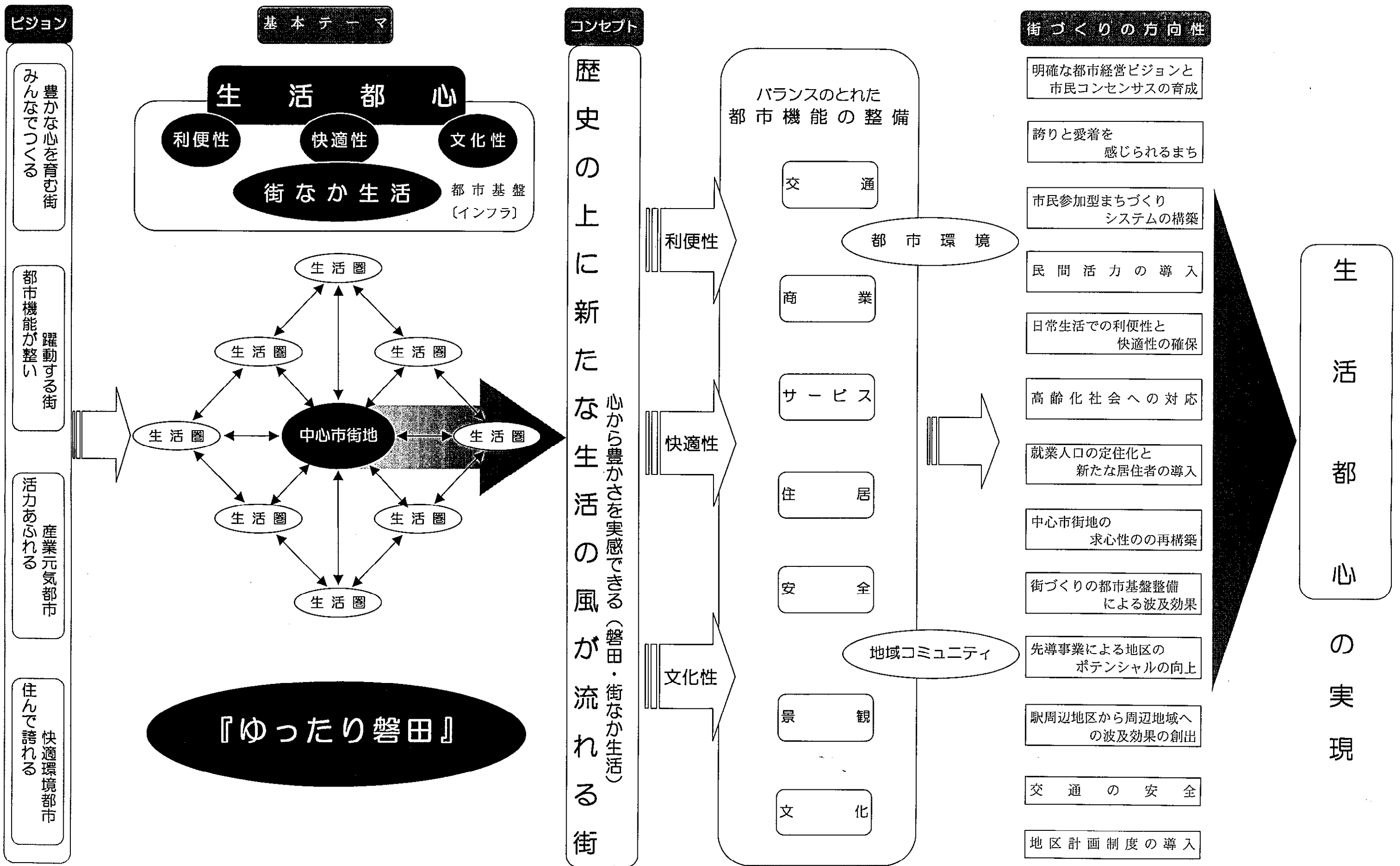
中心市街地に利便性と高次サービス機能、働く女性のための各種サービス機能等を考慮した住環境整備を推進するとともに都市型住居の供給を図る。

⑥ 中心市街地の求心性の再構築

誇りや愛着を感じられる都市機能とサービスを楽しむ居住環境の整備を図るとともに高品質な環境整備により来街者にとっても魅力ある都心空間を創出する。

- ⑦ 市民参加型まちづくりシステムの構築
街を自らの生活の場として認識すると同時に、多くの人の共有財産であるとの共生意識が芽生えるような、市民参加型まちづくりシステムの構築を促進する。
- ⑧ 交通の安全と円滑の確保及び道路交通に起因する障害の防止
慢性的な交通渋滞の解消と高齢者や障害者等に安全でやさしい歩行者空間を確保するなど道路交通環境の整備の推進を図る。
- ⑨ 街づくりの都市基盤整備による波及効果
交通の要衝であるJR磐田駅を中心に南北動線を創出し、駅南との交流を促進するとともに効率的な都市基盤整備を行うことにより中心性の向上を図る。
- ⑩ 先導事業による地区のポテンシャルの向上
都市基盤と同時に施設整備が実施される面的整備の中で、新たな都市施設やサービスを充足し、衰退傾向にある駅周辺地区の求心力の回復を目指し、賑わいや楽しさと言った街の魅力向上を図る。
- ⑪ 駅周辺地区から周辺地域への波及効果の創出
駅周辺地区において高品質な都市機能と都市環境の整備による良好な地区コミュニティを有した「生活都心」の創出により、さらに周辺地域への波及効果の拡大を創出する。
- ⑫ 民間活力の導入
民間企業の能力を活かし、地域に密着した交流施設などの開発を促進し、産地、流通業者、消費者間の相互交流の充実を図る。
- ⑬ 地区計画制度の導入
誇りと愛着の感じる天平文化をイメージした街となるため、建築物、屋外広告物等の意匠、色彩、形態、また、壁面後退等の地区計画制度の導入を図る。

4. 中心市街地活性化のためのフロー



5. 都市機能の整備目標

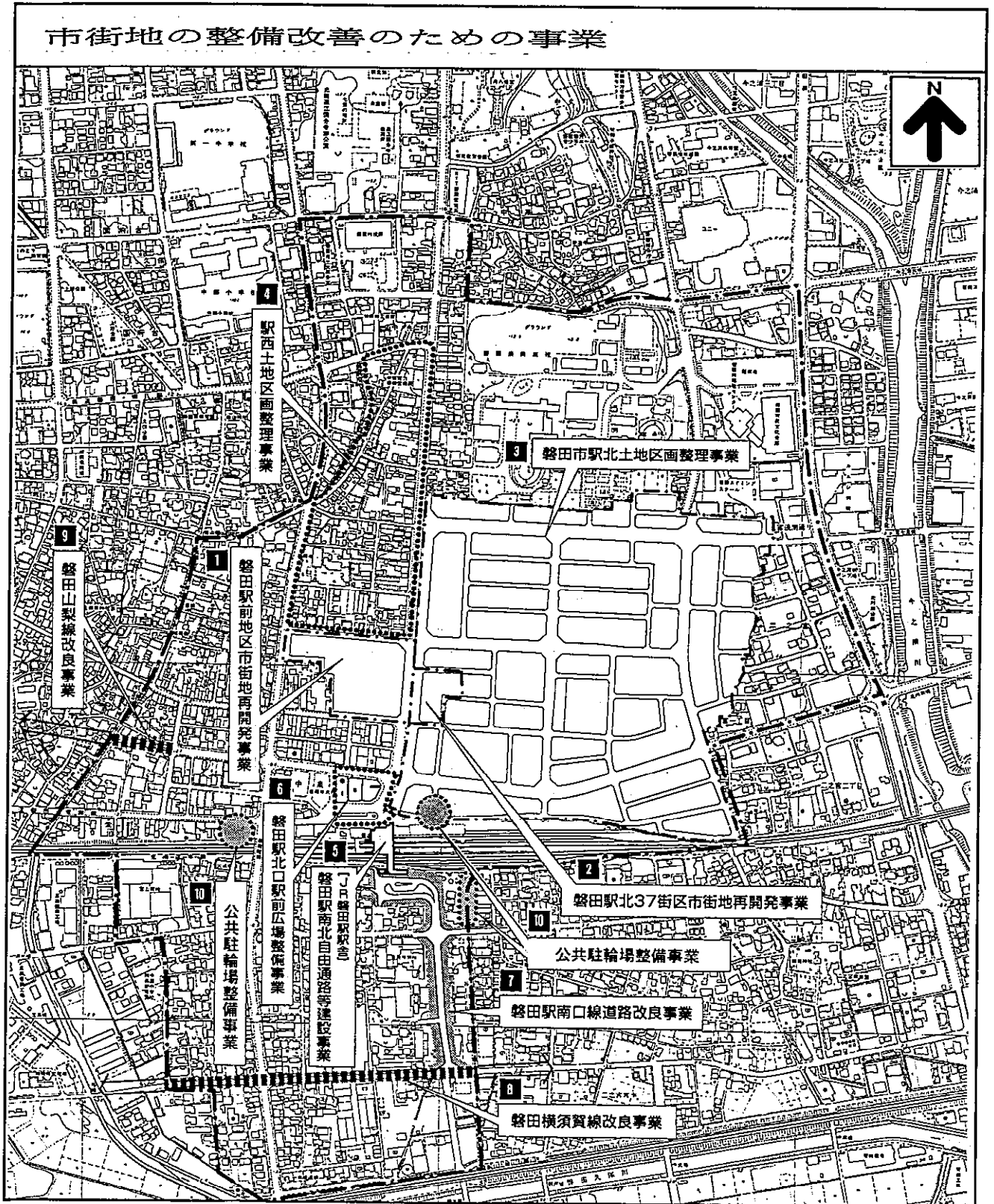
	高齢者	女性	一般市民	来街者
住居機能	<ul style="list-style-type: none"> ○ 中心市街地の救心性を高める ○ 土地の高度利用を図る <li style="text-align: center;">↓ ○ 「経済活動の場」から「生活の場」への転換 ○ 高齢化社会の到来 ○ 中心市街地の住環境の推進 <li style="text-align: center;">↓ … 住居における高齢化社会への十分な対応 … 利便性と高次サービス機能の充実を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 中心市街地の救心性を高める ○ 土地の高度利用を図る <li style="text-align: center;">↓ ○ 「経済活動の場」から「生活の場」への転換 ○ 中心市街地の住環境整備の推進 <li style="text-align: center;">↓ … 利便性と高次サービス機能の充実を図る … 多様な生活様式に対応した住戸プラン … 託児施設等働く女性のための各種サービス機能の充実を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 中心市街地の救心性を高める ○ 土地の高度利用を図る <li style="text-align: center;">↓ ○ 「経済活動の場」から「生活の場」への転換 ○ 中心市街地の住環境整備の推進 <li style="text-align: center;">↓ … 利便性と高次サービス機能の充実を図る … 都市型住宅の供給 … 多様な生活様式に対応した住戸プラン 	
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ○ 街の情報発信基地、情報拠点としての機能の再構築 ○ 生活に必要な情報、知識等々の総体としての商業機能 <li style="text-align: center;">↓ ○ 都心居住を推進するための機能としての「街中商い」の確立 <li style="text-align: center;">↓ … 各商店が協力した電話による食材等の配達システムや時間外対応も含めた各種サービスの機能充実を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 街の情報発信基地、情報拠点としての機能の再構築 ○ 生活に必要な情報、知識等々の総体としての商業機能 <li style="text-align: center;">↓ ○ 都心居住を推進するための機能としての「街中商い」の確立 <li style="text-align: center;">↓ … 各商店が協力した電話による食材等の配達システムや時間外対応も含めた各種サービスの機能充実を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 街の情報発信基地、情報拠点としての機能の再構築 ○ 生活に必要な情報、知識等々の総体としての商業機能 <li style="text-align: center;">↓ ○ 都心居住を推進するための機能としての「街中商い」の確立 <li style="text-align: center;">↓ … 各商店が協力した電話による食材等の配達システムや時間外対応も含めた各種サービスの機能充実を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都市（街）に対する愛着心、誇りの創出 <li style="text-align: center;">↓ ○ 街の情報発信基地、情報拠点としての機能の再構築 ○ 来街者にとって必要な都市（街）の情報知識等々の提供機能としての商業 ○ 他にはない商品、サービスの提供 <li style="text-align: center;">↓ … 新たな来街者の創出とリピート訪問者の創出が可能な魅力的な商店街形成を図る
サービス機能	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都心生活を支えるための都市サービス機能の充実 <li style="text-align: center;">↓ ○ 高齢化社会の到来による保健・医療・福祉サービスの需要増加 ○ 将来的な郊外人口の高齢化によるサービス機能の低下 ○ 都市経営戦略としての将来に向けたサービス機能の強化 <li style="text-align: center;">↓ … 提供者サイドの理論ではなく利用者サイドの欲求に対応した各種行政サービスの確立 … 保健・医療・福祉情報の機能拡充を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都心生活を支えるための都市サービス機能の充実 <li style="text-align: center;">↓ ○ 高齢化社会の到来による保健・医療・福祉サービスの需要増加 ○ 労働人口の減少により、女性の社会進出に対する期待の増加 ○ 都市経営戦略としての将来に向けた質の高いサービス機能の強化 <li style="text-align: center;">↓ … 働く女性をサポートできる行政サービスの確立 … 少子化・子育てを支援する各種福祉施設やサービスの確立 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都心生活を支えるための都市サービス機能の充実 <li style="text-align: center;">↓ ○ 都市経営戦略としての将来に向けた質の高いサービス機能の強化 ○ 利用者サイドの視点に立った各種サービスの提供 <li style="text-align: center;">↓ … 提供者サイドの理論ではなく利用者サイドの欲求に対応した各種行政サービスの確立 … 民間企業・商店の時間外サービス等の機能拡充を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都心生活を支えるための都市サービス機能の充実 <li style="text-align: center;">↓ ○ 都市経営戦略としての将来に向けた質の高いサービス機能の強化 ○ 利用者サイドの視点に立った各種サービスの提供 <li style="text-align: center;">↓ … 提供者サイドの理論ではなく利用者サイドの欲求に対応した各種商業・行政サービスの確立 … 民間企業・商店の時間外サービス等の機能拡充を図る

	高 齢 者	女 性	一 般 市 民	来 街 者
交 通 機 能	<p>○磐田駅が交通の要衝であることの再認識</p> <p>○駅周辺の機能強化が図られ都市施設としての機能強化が図られる</p> <p>↓</p> <p>○再開発事業・土地区画整理事業等による中心市街地の面的整備</p> <p>○シンボルロードの拡幅による歩行空間の拡大と通過交通量の増大</p> <p>↓</p> <p>…安全で快適な歩行者動線の確保</p> <p>…高齢化社会における公共交通手段の再構築と生活圏を巡回するコミュニティ交通の構築</p> <p>…回遊道路体系の整備</p> <p>…高齢者でも安心して利用できる高齢者対応の移動手段の整備</p>	<p>○磐田駅が交通の要衝であることの再認識</p> <p>○駅周辺の機能強化が図られ都市施設としての機能強化が図られる</p> <p>↓</p> <p>○再開発事業・土地区画整理事業等による中心市街地の面的整備</p> <p>○シンボルロードの拡幅による歩行空間の拡大と通過交通量の増大</p> <p>↓</p> <p>…安全で快適な歩行者動線の確保</p> <p>…回遊道路体系の整備</p> <p>…子供が安心して歩ける歩行者空間の演出</p> <p>…日常生活圏と周辺地区を効率的に連絡できるコミュニティ交通の構築</p>	<p>○磐田駅が交通の要衝であることの再認識</p> <p>○駅周辺の機能強化が図られ都市施設としての機能強化が図られる</p> <p>↓</p> <p>○再開発事業・土地区画整理事業等による中心市街地の面的整備</p> <p>○シンボルロードの拡幅による歩行空間の拡大と通過交通量の増大</p> <p>↓</p> <p>…安全で快適な歩行者動線の確保</p> <p>…日常生活圏と周辺地区を効率的に連絡できるコミュニティ交通の構築</p> <p>…回遊道路体系の整備</p>	<p>○磐田駅が交通の要衝であることの再認識</p> <p>○駅周辺の機能強化が図られ都市施設としての機能強化が図られる</p> <p>↓</p> <p>○再開発事業・土地区画整理事業等による中心市街地の面的整備</p> <p>○シンボルロードの拡幅による歩行空間の拡大と通過交通量の増大</p> <p>↓</p> <p>…安全で快適な歩行者動線の確保</p> <p>…回遊道路体系の整備</p> <p>…市内での長時間滞在が可能なアクセスの確保</p>
文 化 機 能	<p>○市内における文化施設が、人口の郊外移動により施設が分散している</p> <p>○中心市街地における施設の空洞化現象が顕著である</p> <p>○大型施設における管理運営で生活者の要求が充足されていない</p> <p>↓</p> <p>○生活者のライフスタイルの変化と社会参加への欲求の高まり</p> <p>○自立した老後を求める高齢者の増加</p> <p>○自立した高齢者の生活支援の必要性</p> <p>↓</p> <p>…高齢化社会での文化活動のサポート</p> <p>…日常生活における身近な文化活動を助ける施設の整備</p> <p>…生涯学習を支えるための各種情報提供と施設の整備</p> <p>…中心市街地での交流人口の増加のための施設等の拡充を図る</p>	<p>○市内における文化施設が、人口の郊外移動により施設が分散している</p> <p>○中心市街地における施設の空洞化現象が顕著である</p> <p>○大型施設における管理運営で生活者の要求が充足されていない</p> <p>↓</p> <p>○生活者のライフスタイルの変化と社会参加への欲求の高まり</p> <p>○自己実現を求める女性の増加</p> <p>○生涯学習社会の到来</p> <p>↓</p> <p>…日常生活における身近な文化活動を助ける施設の整備</p> <p>…中心市街地での交流人口の増加を図るための施設の拡充を図る</p> <p>…働く女性でも利用できるための運営方法、サービスの確立</p> <p>…少子化に対応した子供のための施設整備</p> <p>…生涯学習を支えるための各種情報提供と施設の整備</p>	<p>○市内における文化施設が、人口の郊外移動により施設が分散している</p> <p>○中心市街地における文化施設の空洞化現象が顕著である</p> <p>○大型施設における管理運営で生活者の要求が充足されていない</p> <p>↓</p> <p>○生活者のライフスタイルの変化と社会参加への欲求の高まり</p> <p>○生涯学習社会の到来</p> <p>↓</p> <p>…日常生活における身近な文化活動を助ける施設の整備</p> <p>…生涯学習を支えるための各種情報提供と施設の整備</p> <p>…中心市街地での交流人口の増加のための施設等の拡充を図る</p>	<p>○中心市街地における文化施設の空洞化現象が顕著である</p> <p>○地域の歴史、史跡に関する情報提供機能の整備</p> <p>○地域の観光名所、ルート情報の提供</p> <p>↓</p> <p>…来街者の増加と地域間交流の増加のための施設等の拡充を図る</p> <p>…地域間の交流人口の増加と市内滞留時間の増加を図るための施設等の拡充を図る</p>

	高 齢 者	女 性	一 般 市 民	来 街 者
景 観	<p>○経済優先の社会状況下での「都市景観」に対する認識の欠如</p> <p>↓</p> <p>○都市生活に対する住民の意識の変化</p> <p>○都市の資産価値として不可欠な要素としての景観形成</p> <p>↓</p> <p>…地域住民が誇りに感じられる環境整備</p> <p>…都市生活におけるゆとりの創出</p> <p>…景観整備による資産価値の向上を図る</p>	<p>○経済優先の社会状況下での「都市景観」に対する認識の欠如</p> <p>↓</p> <p>○都市生活に対する住民の意識の変化</p> <p>○都市の資産価値として不可欠な要素としての景観形成</p> <p>↓</p> <p>…地域住民が誇りに感じられる環境整備</p> <p>…都市生活におけるゆとりの創出を図る</p> <p>…景観整備による資産価値の向上を図る</p>	<p>○経済優先の社会状況下での「都市景観」に対する認識の欠如</p> <p>↓</p> <p>○都市生活に対する住民の意識の変化</p> <p>○都市の資産価値として不可欠な要素としての景観形成</p> <p>↓</p> <p>…地域住民が誇りに感じられる環境整備</p> <p>…都市生活におけるゆとりの創出を図る</p> <p>…景観整備による資産価値の向上を図る</p>	<p>○経済優先の社会状況下での「都市景観」に対する認識の欠如</p> <p>↓</p> <p>○都市生活に対する住民の意識の変化</p> <p>○都市の資産価値として不可欠な要素としての景観形成</p> <p>↓</p> <p>…人の温かさが感じられる都市環境整備</p> <p>…高品質で格調の高い街の風景の創出を図る</p> <p>…訪れて見たくなるような街の演出を図る</p>
安 全	<p>○調査地区内での各種都市基盤整備事業の推進</p> <p>↓</p> <p>○街全体のバリアフリーの推進</p> <p>○公益・民間施設における高齢者対応の推進</p> <p>○地域コミュニティの形成</p> <p>↓</p> <p>…地域コミュニティの形成による緊急災害時の対応として「自立」と「共生」の位置づけを明確にする</p> <p>…都市機能としての日常生活圏における安全性の確保</p> <p>…緊急災害時における医療施設の確保と生活圏内での食料・水の確保</p> <p>…高齢者居住の多い中心市街地の安全の確保</p>	<p>○調査地区内での各種都市基盤整備事業の推進</p> <p>↓</p> <p>○地域コミュニティの形成</p> <p>○子供でも安心できるための街全体のバリアフリーの形成</p> <p>↓</p> <p>…地域コミュニティの形成による緊急災害時の対応として「自立」と「共生」の位置づけを明確にする</p> <p>…都市機能としての日常生活圏における安全性の確保</p> <p>…緊急災害時における医療施設の確保と生活圏内での食料・水の確保</p>	<p>○調査地区内での各種都市基盤整備事業の推進</p> <p>↓</p> <p>○地域コミュニティの形成</p> <p>○街全体のバリアフリーの推進</p> <p>↓</p> <p>…地域コミュニティの形成による緊急災害時の対応として「自立」と「共生」の位置づけを明確にする</p> <p>…都市機能としての日常生活圏における安全性の確保</p> <p>…緊急災害時における医療施設の確保と生活圏内での食料・水の確保</p>	

第9章 市街地の整備改善のための事業

さまざまな事業によって高次都市機能の充実を図るために、駅前周辺地区において、多くの事業が計画・推進されている。それぞれの事業を円滑に、かつ効率的に実施するため、中心市街地活性化の目標に基づき都市基盤整備を総合的に行う。



駅周辺地区における事業一覧

【市街地再開発事業関係】

名称	整備目的	事業手法	事業主体	事業期間
1 磐田駅前地区第1種市街地再開発	新しい都市拠点として、核となる商業施設を中心に駐車場や公共施設、都市型住宅の供給整備を図ることによる快適で魅力的な都市環境の創造	市街地再開発事業 住宅宅地関連公共施設整備事業 街並みまちづくり 総合支援事業	再開発組合	平成3年度～13年度
電線共同溝整備	公共施設整備 (商業核施設、ホテル、都市型住宅、駐車場、都市計画道路等の整備)	電線共同溝整備事業	静岡県	平成12年度～
2 磐田駅北37街区第1種市街地再開発 (磐田市駅北土地区画整理地区内)	土地区画整理による基盤整備にあわせ、駅北地区の核となる施設建築物の整備と商業の活性化 公共施設整備 (商業施設、都市型住宅、駐車、都市計画道路等の整備)	市街地再開発事業	再開発組合	平成7年度～13年度

【土地区画整理事業】

名称	整備目的	事業手法	事業主体	事業期間
3 磐田市駅北土地区画整理	都市基盤整備 (住宅地供給、道路整備) 都市計画道路6路線 L=2,200m、W=12m～25m 区画道路 L=4,300m 児童公園 2ヶ所：6,100㎡	土地区画整理事業 街並みまちづくり 総合支援事業 街なか再生土地 区画整理	磐田市	平成1年度～平成15年度
ふるさとの顔づくりモデル 土地区画整理	公共施設の整備改善と宅地の利用増進を促進し魅力ある都市型の商業集積や快適に住める都市型住宅地の創出と生活環境道路整備	ふるさとの顔づくり モデル土地区画整理事業	磐田市	平成10年度～15年度
電線共同溝整備	電線類の地中化	土地区画整理事業	磐田市	平成9年度～15年度
磐田市公共下水道整備	公共下水道整備 下水道管築造 L=7,400m	単独事業	磐田市	平成1年度～平成15年度
4 磐田市駅西地区 土地区画整理	土地の高度利用と快適で魅力ある都市環境を創造し、駅前地区の活性化を図ることを目的とした事業 都市基盤整備 (住宅地供給、下水道整備等) 都市計画道路4路線、区画道路及び児童公園	土地区画整理事業 街並みまちづくり 総合支援事業	未定	平成16年度～22年度
電線共同溝整備	電線類の地中化			
磐田市公共下水道整備	公共下水道整備	単独事業	磐田市	

【自由通路整備事業】

名称	整備目的	事業手法	事業主体	事業期間
5 磐田駅南北自由通路等建設	南北自由道路と駅南口の開設を磐田駅南口線改良事業とを整合させて整備 公共施設整備 (南北自由道路、磐田駅橋上駅舎化) 南北自由道路 L=65m、W=8m	ふるさと街づくり 事業	磐田市 JR東海	平成9年度～11年度

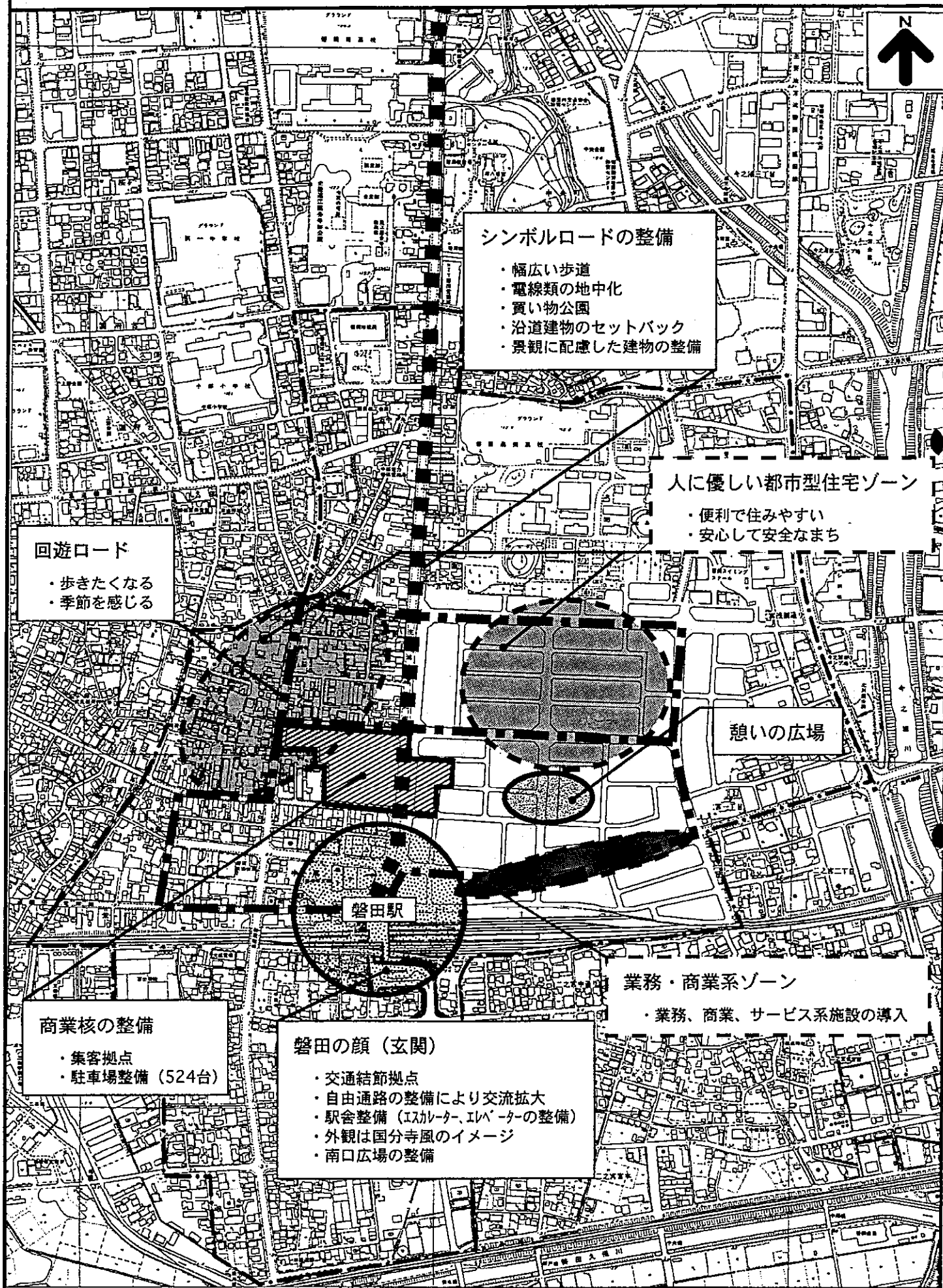
【街路事業】

名称	整備目的	事業手法	事業主体	事業期間
6 磐田駅北口駅前広場整備	中遠地区の発展の核となる新しい都市拠点創造のための事業実施の推進 公共施設整備 (磐田駅北口広場)	街路事業	磐田市	平成12年度～18年度(予定)
7 磐田駅南口線道路改良	駅の橋上駅舎化とあわせ中心市街地としての整備を図る 公共施設整備 (磐田駅南口広場、(交通広場)、磐田駅南口線) 磐田駅南口広場：4,450㎡ 都市計画道路磐田駅南口線 L=230m、W=22m	街路事業	磐田市	平成4年度～11年度
8 磐田横須賀線改良事業	周辺街路の交通渋滞の解消を図るとともに、磐田駅南口へのアクセス道路としての役割を担う 都市計画道路 磐田横須賀線 L=430m、W=16m	街路事業	磐田市	平成12年度～19年度
9 磐田山梨線改良事業	都市計画道路 磐田山梨線 L=90m、W=16m	街路事業	磐田市	

【その他事業】

名称	整備目的	事業手法	事業主体	事業期間
10 公共駐輪場整備	快適な生活環境を創出するための公共駐輪場の整備	特定交通安全施設 整備事業	磐田市	平成12年度～15年度
11 バリアフリー整備	高齢者、障害者等の意欲に応じた社会活動に積極的に安心して参加できるように住宅、歩行空間や公共施設等のバリアフリー化を推進	区画整理事業等		平成1年度～

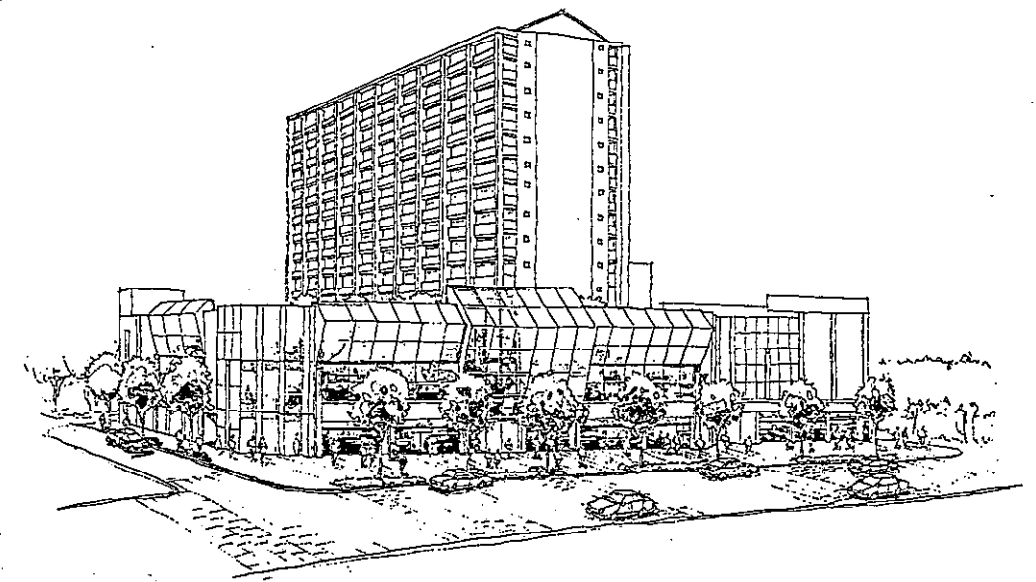
中心市街地の整備ゾーニング



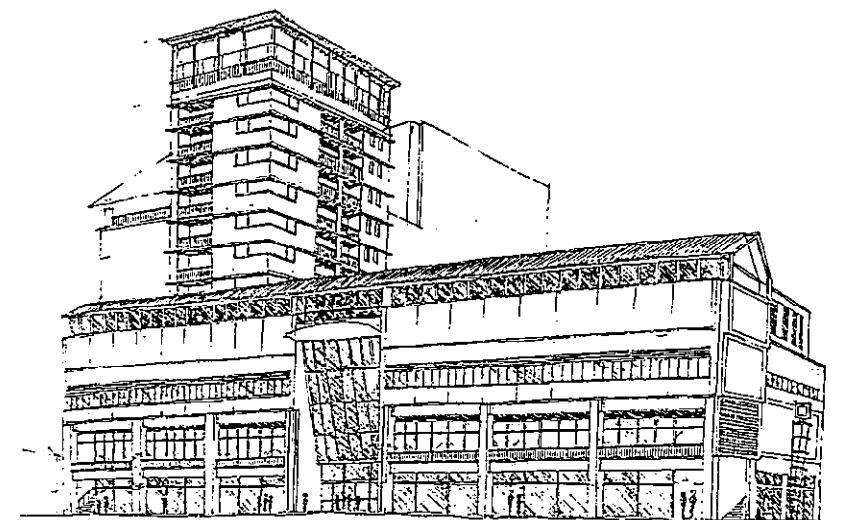
【主要プロジェクトのイメージ】

(1) 市街地再開発事業

- ◎ 中遠地区の中核都市にふさわしい顔づくり、賑わいのある都市形成のためシンボリック要素や拠点性を重視した整備とする。
- ◎ 都心居住の促進を図るため都市型住宅を整備する。
- ◎ 核店舗・専門店を主とする商業施設を計画し、特に1階部分は外向き店舗を配置し、シンボルロード(都市計画道路磐田駅天竜線)に面した商店街との融合性を図る。
- ◎ 生活拠点となるコミュニティ機能等を重視した公共公益施設を設置する。
- ◎ 駅前地区として、或いは中心商業地として、来外者の利便性に寄与する駐車場を設置する。
- ◎ 周辺との景観的融合に配慮しポケットパーク、歩行者通路を設けアメニティ性の高い計画とする。



【磐田駅前地区】



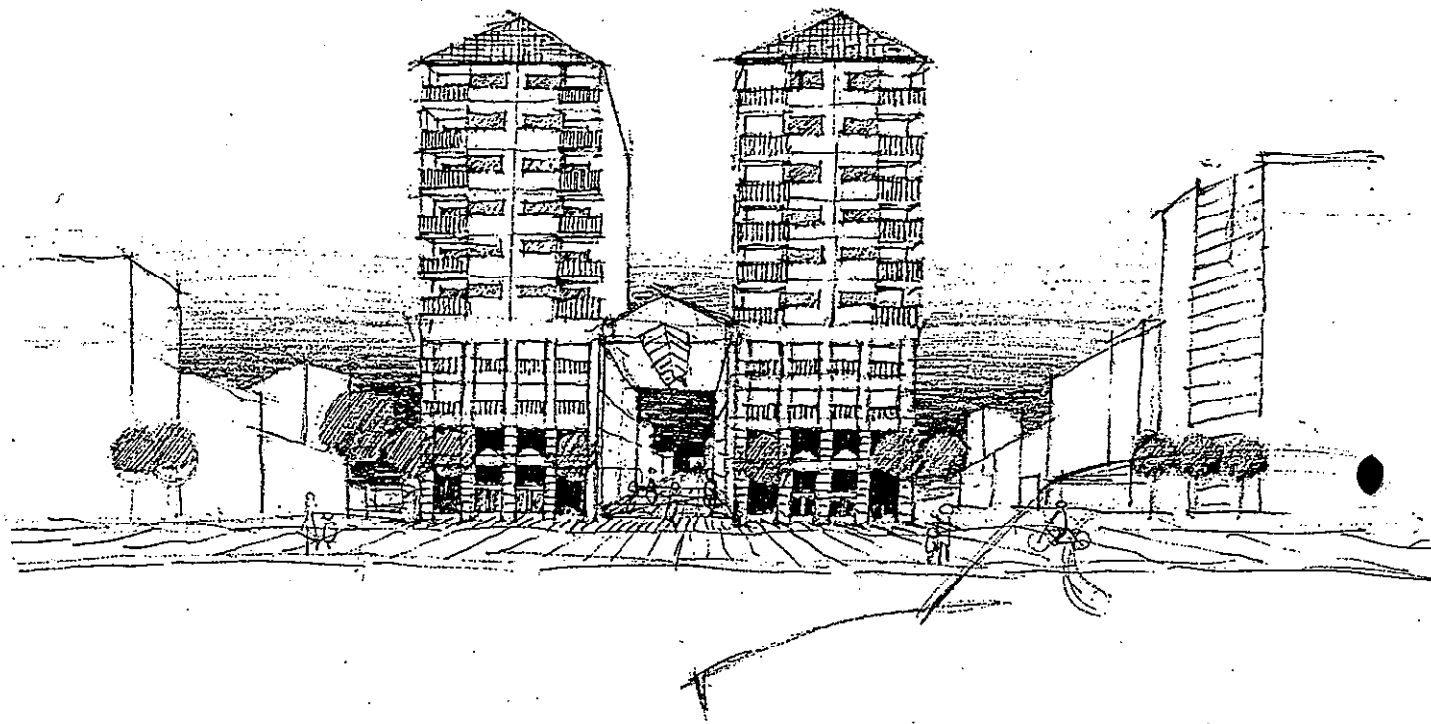
【磐田駅北37街区】

(2) 磐田駅天竜線沿道街区の共同化事業

- ◎ 区画整理に伴う天竜線の拡幅整備に併せて沿道建物の共同建替、協調建替等により、土地の有効活用を図り商業施設の機能更新、駐車場等商業基盤施設の整備を推進する。
- ◎ ポケットパーク、緑地等を整備し、歩行者・買物客に対するやさしさを演出する。
- ◎ 会議場等の商業者の研修施設の整備を図る。
- ◎ 市街地再開発事業、優良建築物等整備事業の補助事業を活用した整備を図っていく。

(導入施設)

- ◎ 既存商店街の機態更新による専門店、共同店舗。
- ◎ 定住人口を確保するための居住機能。
- ◎ 街全体の回遊性の向上に寄与する駐車場。

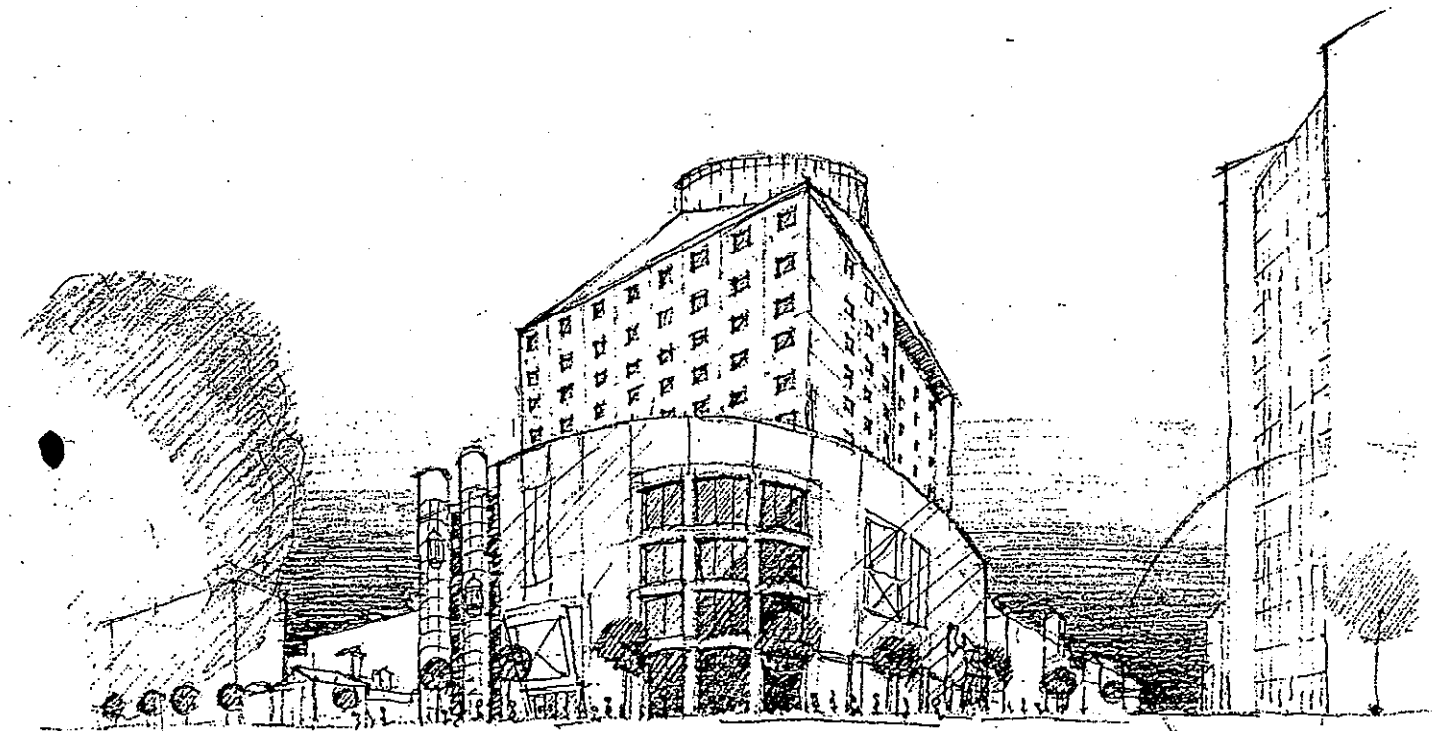


(3) 駅前広場と周辺街区の一体的整備

- ◎ 磐田山梨線等の整備に伴い既存の駅前広場での交通処理が難しくなることが予測されるため、磐田駅前広場の整備を推進する。また、その際、JR磐田駅の橋上駅化事業に伴い駅の南北の連結機能を備えた整備を図る。
- ◎ 駅前広場の周辺街区は、磐田の玄関口・シンボルロードの導入部として有効活用すべき地区であり、駅前広場の整備地区内の権利者を周辺街区に誘導しながら、駅前広場との一体的な整備を図る。
- ◎ 駅前広場整備の最少影響範囲を第1段階の整備単位とし、段階的な周辺街区の整備の促進を図る。

(導入施設)

- ◎ 既存商店街の機能更新による専門店、共同店舗
- ◎ ホテル
- ◎ 業務



第10章 商業の活性化のための事業に関する事項

商店街は、まちの顔である。快適性、安全性、利便性に優れた、豊かな市民生活に支えられて、うるおいのある商業地が育むといえる。このため、良好で、住みやすいまちづくりを進めて、商業振興を推進することが必要である。

1. 商業活性化を推進するための体制

① 組織体制の必要性

中心市街地の活性化は、市街地の整備改善と商業活性化の両面からの取り組みが必要である。

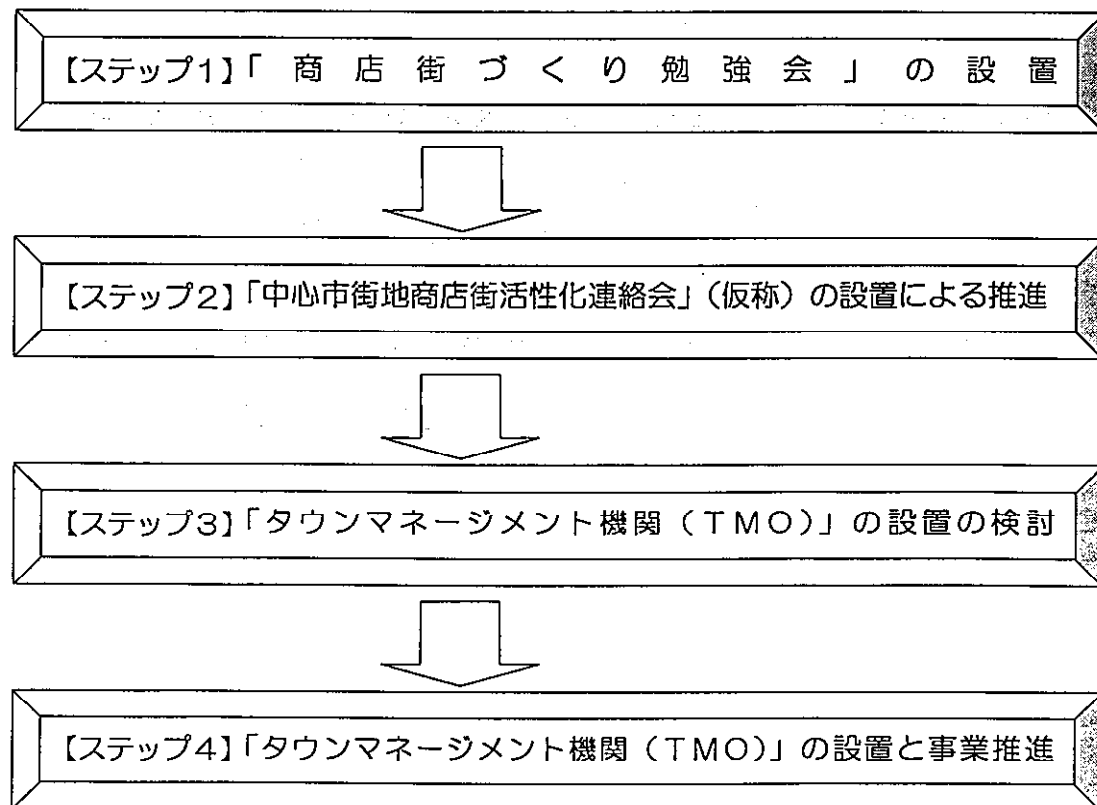
既に、中心市街地の地域内の各商店街組織では、商業活性化に向けて、今までさまざまな活動が行われている。これをさらに発展させてまち全体を活性化するために、総合的にマネジメントするための組織が必要である。

② 推進体制

商店街の活性化は、商店街を構成する商業者一人一人が「商店街はひとつ」という共通認識に立ち、「自らの商店街を考え、自ら行動する」ことが必要である。さらに、「まちづくりは人づくり」といわれるように、まちを活性化し発展させていくには、そこに暮らす人たちの「マンパワー」が重要である。

今後、商業の活性化を推進するために、商業者、商工会議所、行政が、長期的視点に立って、関係機関の協力を得ながら、まちづくりに参画する体制を整備していく。

推進体制の整備にあたっては、次のステップにより、その実現を図る。



【ステップ1】「商店街づくり勉強会」の設置

中心市街地の地域内の複数の商店街組織が相互に連携、調整を図るために、「商店街づくり勉強会」を設置し、商業活性化のための事業の研究、計画づくりの活動を行っている。

① 構成メンバー

- ・ 銀一会
- ・ 磐田銀二商店街振興組合
- ・ 銀三会商店街振興組合
- ・ 七軒町発展会
- ・ 二之宮地区商店会
- ・ 駅前くすのき通り商店会
- ・ 西銀座商店街振興組合
- ・ 田町商盛会
- ・ 西町商栄会
- ・ 磐田市商工課
- ・ 磐田商工会議所

② 内容

- ・ 商業を取り巻く課題の整理
- ・ 個店経営の改善
- ・ 商店街の個性づくり（C I（コミュニティ・アイデンティティ）の形成）
- ・ 目標の共有化

【ステップ2】「中心市街地商店街活性化連絡会」(仮称)の設置による推進

これまで、商店街では、イベント事業、駐車サービス券の発行、インターネットによる情報提供事業など、複数の商店街組織が連携して、ソフト事業を展開してきた。

今後は、既存のソフト事業の拡充や、社会ニーズに対応したソフト事業の実施、ハード事業の整備を促進するために、「商店街づくり勉強会」をさらに発展させ、企画・調整機能を強化した「中心市街地商店街活性化連絡会(仮称)」を設置し、まちづくり・商店街づくりを推進する。

① 内容

- ・ 合意形成に向けた調整
- ・ 人材の育成
- ・ 共同ソフト事業の検討・企画・運営（空き店舗活用・イベントの開催等）
- ・ 商店街テナントミックスの再構築（適正業種の配置計画）
- ・ 商業施設の整備
- ・ 商業基盤施設の整備
- ・ ハード事業との連携

【ステップ3】「タウンマネジメント機関(TMO)」の設置の検討

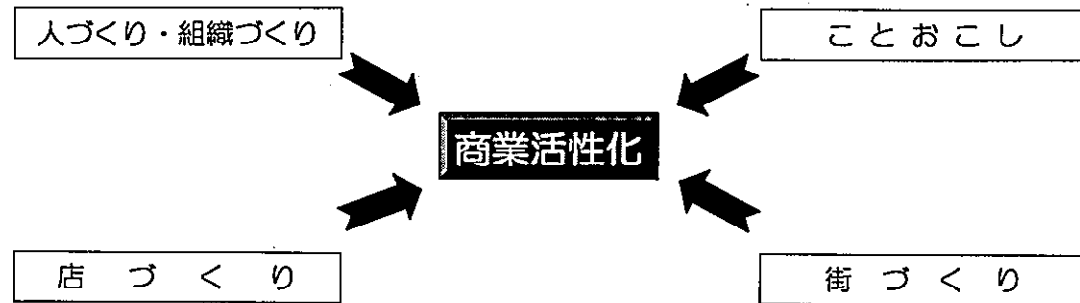
中心市街地の総合的な管理・運営を行うには、企画力、実行力、専門力などの幅広い能力が必要となる。そのため、関係機関と協議を行って、「タウンマネジメント機関(TMO)」の設置について検討する。

- ・ TMO組織の検討
- ・ 関係機関との協議・検討
- ・ TMO事業の計画立案

2. 商業の活性化のための事業

(1) 事業展開の方向

中心市街地のまちづくりに向けた目標を達成していくために、「人づくり・組織づくり」、「店づくり」、「ことおこし」、「街づくり」の4分野を事業展開の方向として、商業活性化を図っていく。



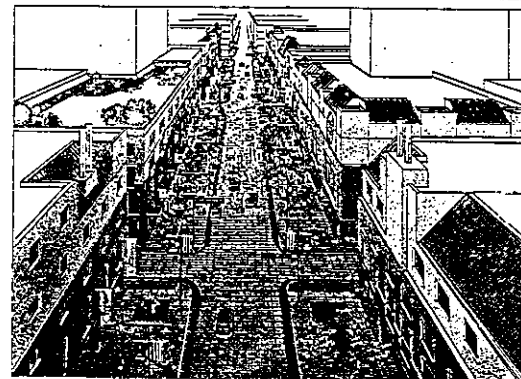
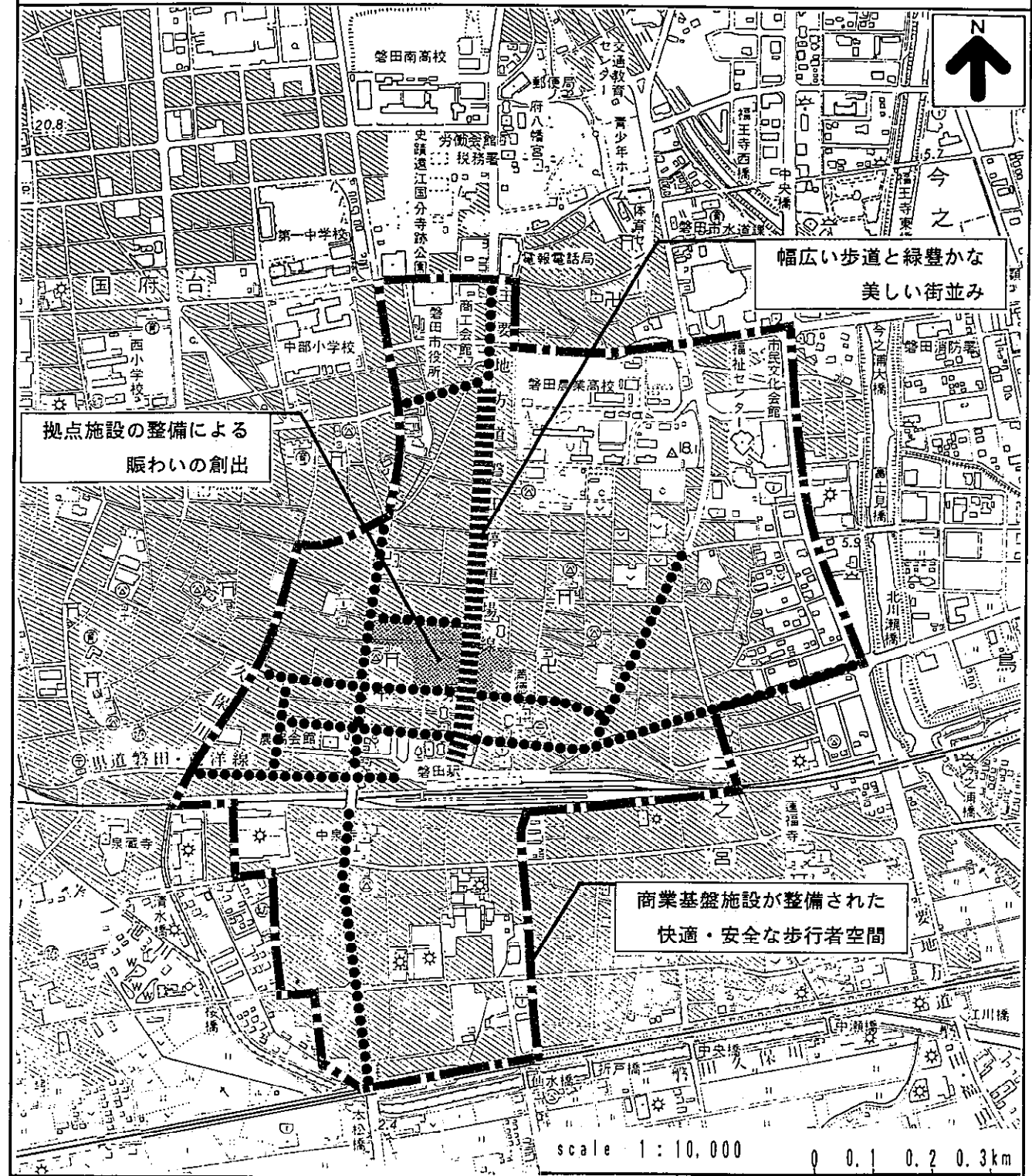
(2) 具体的事業

事業名	事業概要	実施時期			事業主体 (実施予定者)	備考 (施策名称・事業手法等)
		短	中	長		
人 づくり ・ 組 織 づ く り	事業者育成事業 経営者や後継者、管理者を対象にして、専門講師を招いて学習会を開催し、経営資源の充実を図る。	実施			事業者	
	商店街組織強化事業 任意の商店街団体の法人化を図るとともに、既存商店街の組織を強化を図る。	実施			商店街	
	女性参加による推進事業 商店街のおかみさんが参加し、女性の感性を生かした活性化方策の検討とその実現を図る。	実施	拡大		商店街	
	商店街づくり勉強会事業 複数の商店街が連携して、商店街の目指す方向や活性化方策の検討を行う。	実施			商店街	
	アドバイザー派遣事業 中心市街地における各種事業を推進するために、専門家を依頼し、専門的アドバイスを受ける。	実施			商店街	○通産省商店街活性化アドバイザー派遣事業 ○通産省クアンマネージャー派遣事業
	TMO構想・計画事業 魅力ある商業地への変革に向けて、関係者との合意形成を深める。また、中心市街地の整備のための計画づくりを行い、総合的な管理・運営を進める。	調整	計画づくり		磐田市 磐田商工 会議所 商店街 民間事業者	○静岡県中心市街地商業活性化事業 ○通産省クアンマネージャー計画策定事業

事業名	事業概要	実施時期			事業主体 (実施予定者)	備考 (施策名称・事業手法等)	
		短	中	長			
店 づ く り	個店魅力アップ事業 「人や環境にやさしい店づくり」「消費者ニーズに対応した店づくり」を進めるために4つのリニューアルを推進する。 ア 店づくり(店舗) イ 品揃え(商品・価格) ウ 売り方(販売促進) エ 売り手(サービス)	実施	充 実 化		事業者		
く づ く り	テナント・ミックス管理事業 商店街の店舗配置、種類などの見直しを行い、新規テナントの導入を図り、利用しやすい商店街を形成する。	調整	実施		商店街 民間事業者	○静岡県中心市街地商業活性化事業	
	中小企業金融制度事業 中小企業者等に対する資金の融資を円滑にすることにより、経営の高度化を促進し、中小企業の振興を図る。	実施			事業者		
こ と お こ し	空き店舗活用事業 空き店舗を活用して、実験的事業の実施や地域に密着した機能の充実を図る。	計画づくり	実施		磐田商工 会議所 商店街	○通産省商店街等活性化先進事業 ○静岡県中心市街地商業活性化事業 ○静岡県いきいき商店街づくり事業	
	宅配サービス事業 高齢者をはじめ、地域住民の各家庭から生活用品の注文を受け、共同配送システムを構築する。	計画づくり	実験的 実施	実施	商店街	○通産省商店街等活性化先進事業 ○静岡県中心市街地商業活性化事業	
	カード発行事業 商店街オリジナルカードを発行して、顧客の拡大や固定化、販売促進を図る		計画づくり	実施	商店街	○静岡県中心市街地商業活性化事業	
	こ こ し	商店街活性化イベント事業 イベント事業を実施して、地域コミュニティと商店街の賑わいを創出する。 ① ジュピロの応援とサポーターとの交流 ② フリーマーケット ③ 定期市	実施	拡大		商店街	
			実施	拡大			
			計画づくり	実施			
商店街情報提供事業 商店街の活性化を目的とした情報化事業を推進する。 ① インターネット ② 商店街情報誌(お買い物マップ)	充実			商店街	○静岡県中心市街地商業活性化事業		

事業名	事業概要	実施時期			事業主体 (実施予定者)	備考 (施策名称・事業手法等)
		短	中	長		
街 商業核整備事業	豊富な品揃えと多様な業種と業態をもった店舗を集積し、生活関連サービス機能の充実を図る。 ア 磐田駅前地区市街地再開発事業 イ 37 街区市街地再開発事業	調査	実施		民間事業者	○建設省市街地再開発事業
づ 駐車場・駐輪場整備事業	駐車場・駐輪場を整備して、消費者の利便性を高める	調査	実施		民間事業者 商店街	○静岡県商業基盤施設整備事業
く り シンボルロード整備事業	安心して、楽しみながら買物や散歩ができる商業環境の整備を推進する。 ア 街路灯の整備 イ ベンチなどの休憩施設 ウ 緑がいっぱいある通り エ 沿道建物のセツパツカ オ 景観に配慮した建物整備	計画	実施	実施	市 民間事業者 商店街	○建設省ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業 ○静岡県商業基盤施設整備事業
商店街環境整備事業	安全で、快適な商業環境の整備を推進する。	計画	実施	実施	商店街	○静岡県商業基盤施設整備事業 ○静岡県いきいき商店街づくり事業

商業の活性化のための事業計画位置図



磐田駅周辺(シンボルロード)イメージベース

凡 例	
	シンボルロード整備事業 都市基盤整備にあわせて 商店街を整備する地区
	商業核整備事業
	商店街のリニューアルを 推進する地区

第11章 その他の事業

1. 中心市街地活性化に関連する事業の状況

【関連事業一覧表】

番号	名称	事業概要
①	遠江国分寺跡整備事業	事業内容 土地取得・整備委員会設置 事業期間 平成8年度～22年度 事業主体 磐田市
②	サッカーによるまちづくりの推進	事業内容 サッカーの普及と振興・情報発信の推進。 ジュビロ磐田に対する支援体制の推進。 磐田スポーツ交流の里の整備の推進 (ビッグライブ・サポーター団体との連携他) 事業期間 平成6年度～ 事業主体 磐田市
③	中心市街地のバリアフリー対応	再開発事業や区画整理事業等によって整備される各施設に取り入れハートフルビル法を採用する (視覚障害者誘導用ブロックの敷設・音響数き信号機の設置・歩道の段差解消等)
④	ダイヤモンドバス・ムーバス路線の検討	ダイヤモンドバス・ムーバスの検討については、ノーマライゼーションの理念に基づいて障害者の「完全参加と平等」を実現する体制により整備することが必要となっており、導入を検討するとともに、「市営自主運行バス」の見直しを進める。

① 遠江国分寺跡整備事業

磐田のまちのシンボルであり、歴史的文化遺産でもある遠江国分寺跡の公有地化を推進するとともに、史実に基づいた一部建物の復元や来訪者のためのガイダンス施設の整備を検討する。

② サッカーによるまちづくりの推進

「ジュビロ磐田」のホームタウンとして盛り上がった市民のエネルギーを活力ある街づくりに活かすとともに、スポーツ振興の場、市民の憩いの場、交流の場となる、サッカー関連施設や健康増進施設及び自然を生かした「磐田スポーツ交流の里」の整備を推進する。

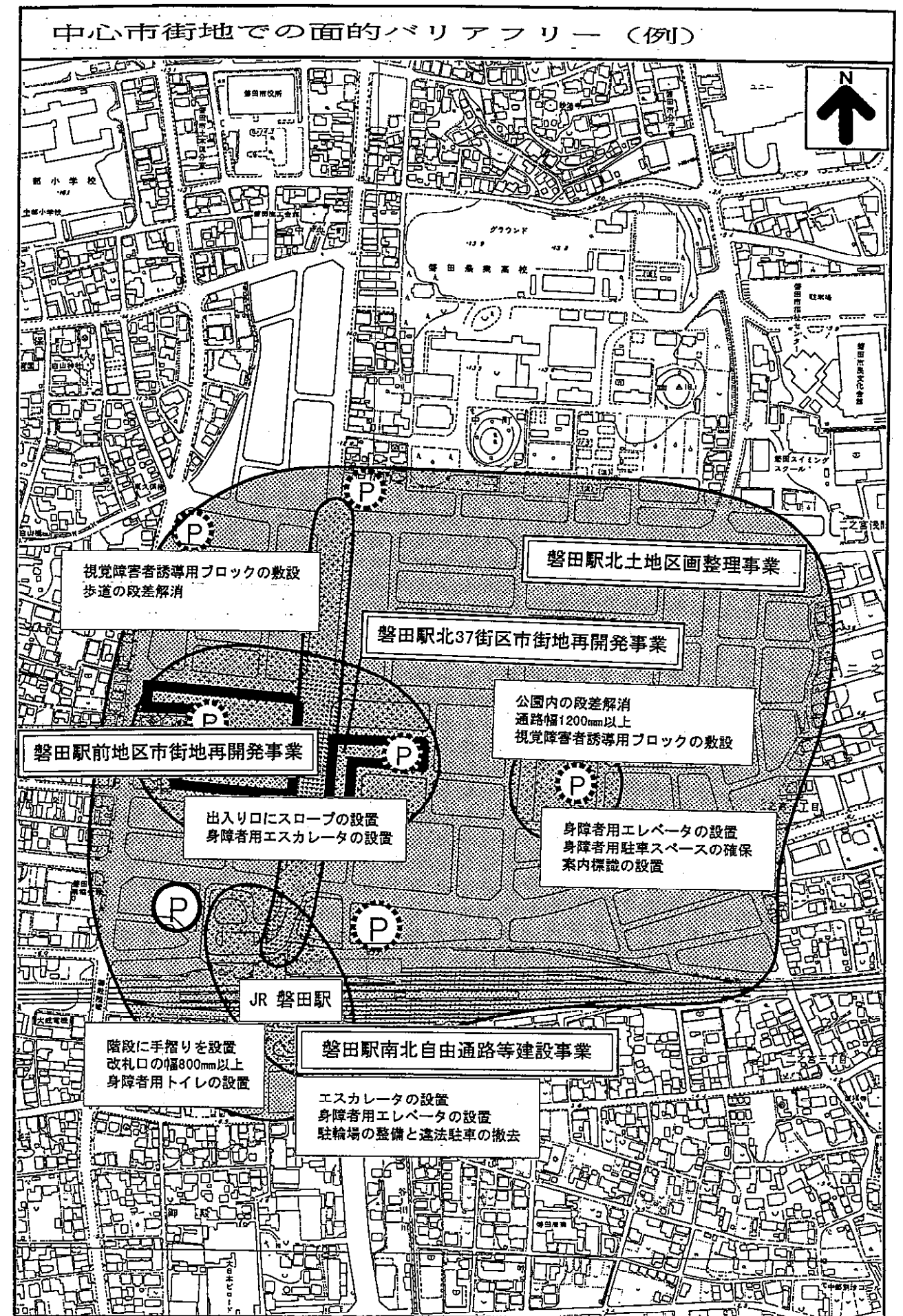
③ 中心市街地のバリアフリー対応

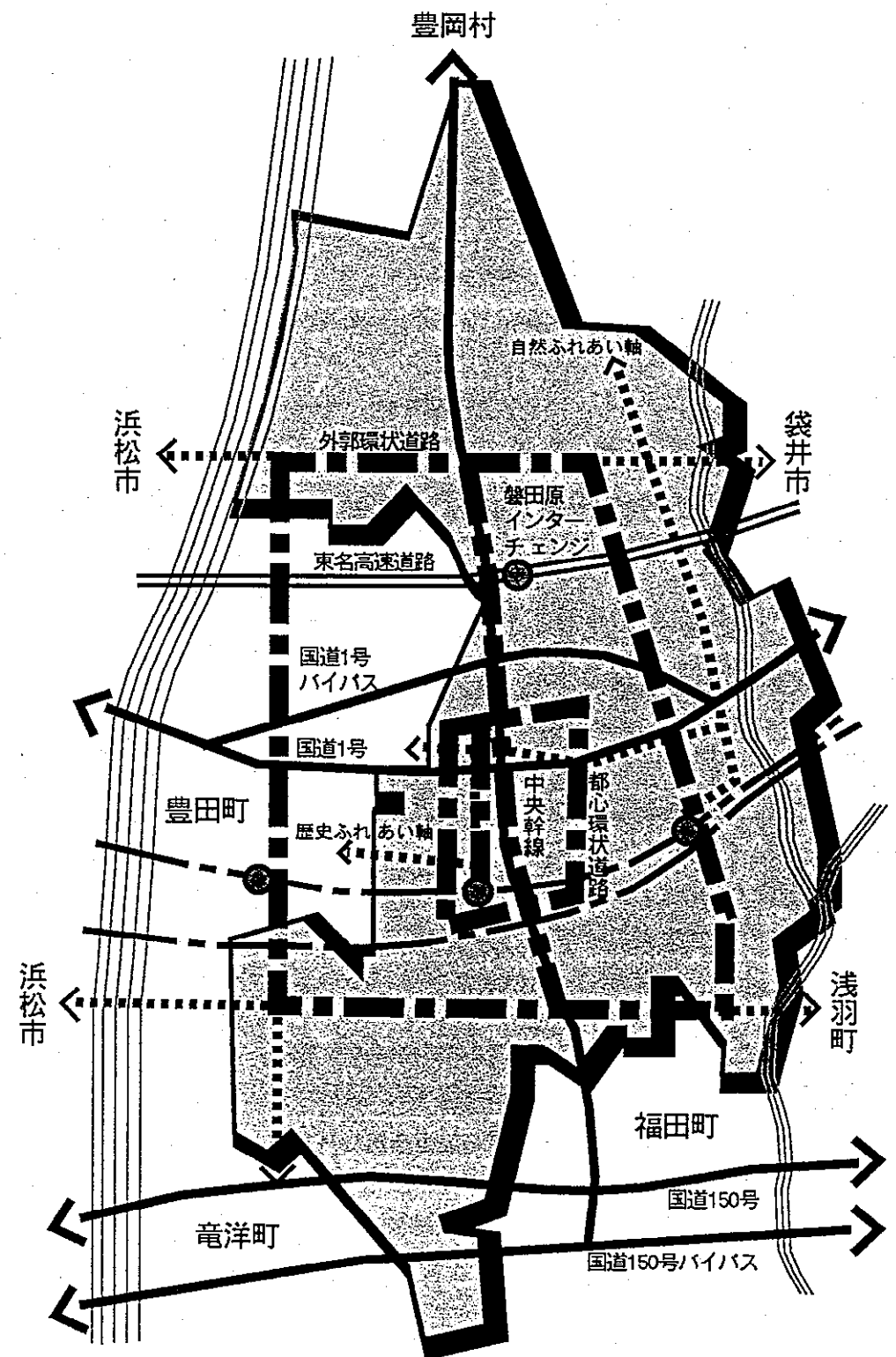
現在磐田市では、磐田駅南北自由通路等建設事業、駅前地区市街地再開発事業、駅北37街区市街地再開発事業等、中心市街地でさまざまな事業が実施又は計画されている。

中心市街地を「人が集う」「生活の場」として再構築し、これからの高齢化社会に対応した人々に優しい街として、さまざまな施設においてバリアフリー化に取り組み、誰にでもわかりやすい案内標識の設置や情報案内システムの整備等とともにソフト面でのバリアフリー化にも取り組む体制を検討する。

④ デイモンドバス・ムーバス路線の検討

環境面などでは高齢化社会に対応し地域需要に密着した、誰にでも利用できる公共交通機関の整備、自動車利用の抑制と、それに変わる新しい都市交通（コミュニティ交通）の必要性が高まっている。そのため中心部には自家用車で来なくてもいいように、巡回バス路線等を設け高齢者等が安心して利用できる低床式ミニバス（ムーバス）などの導入を検討するとともに、「市営自主運行バス」の見直しを進める。





凡例： 巡回バスルート

第12章 市街地の整備改善及び商業活性化のための事業の一体的推進のために必要な事項

1. 中心市街地活性化に向けた体制の整備の概要

中心市街地の整備改善と商業活性化を図るための事業を一体的に推進するために、次のとおり事業の推進体制を整備する。

(1) 行政内の推進体制の整備

① 関係部局による「推進委員会」の設置

中心市街地の活性化と各種事業を円滑に推進するために、関係部課の連携と総合調整として「推進委員会」を設置している。

磐田駅周辺整備推進委員会	
委員長	磐田市助役
副委員長	磐田市建設部長
委員	磐田市総務部長
委員	磐田市民生部長
委員	磐田市産業振興部長
委員	磐田市教育委員会事務局長
委員	磐田市総務部企画課長
委員	磐田市総務部財政課長
委員	磐田市総務部市民安全課長
委員	磐田市民生部福祉事務所長
委員	磐田市産業振興部商工課長
委員	磐田市教育委員会社会教育課長
委員	磐田市建設部土木課長
委員	磐田市建設部計画課長
委員	磐田市建設部下水道課長
委員	磐田市建設部都市整備課長
事務局	磐田市建設部都市整備課

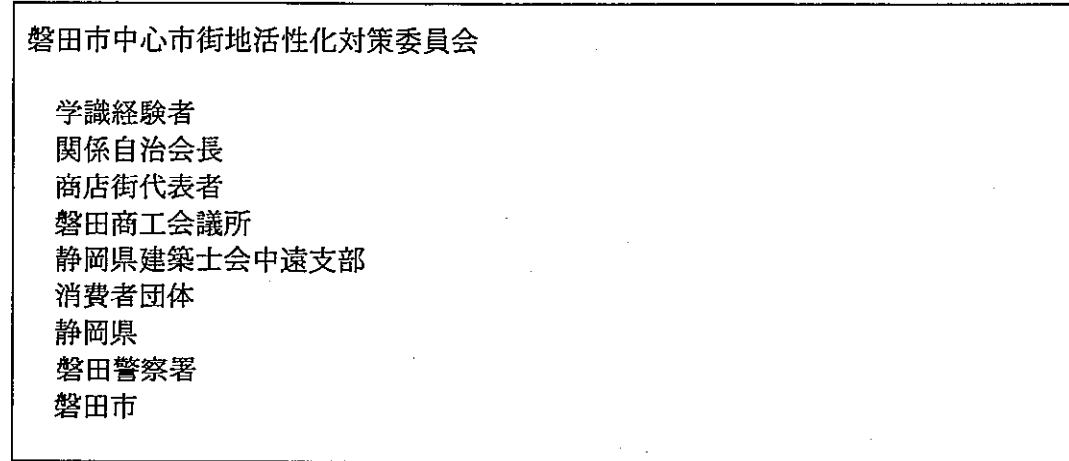
② 庁内関係部局による「ワーキンググループ」の設置

中心市街地の活性化策は、多岐にわたるため、市街地整備関係と商業関係の担当課が中心となって、効率的な計画策定と事業推進を図るための「ワーキンググループ」を設置した。

(2) 市民参加の体制づくり

① 協議・調整の場としての「専門委員会」の設置

基本計画等に市民の意見等を反映するため、学識経験者、市民団体、商業団体等、行政機関のそれぞれの代表者からなる「専門委員会」を設置した。



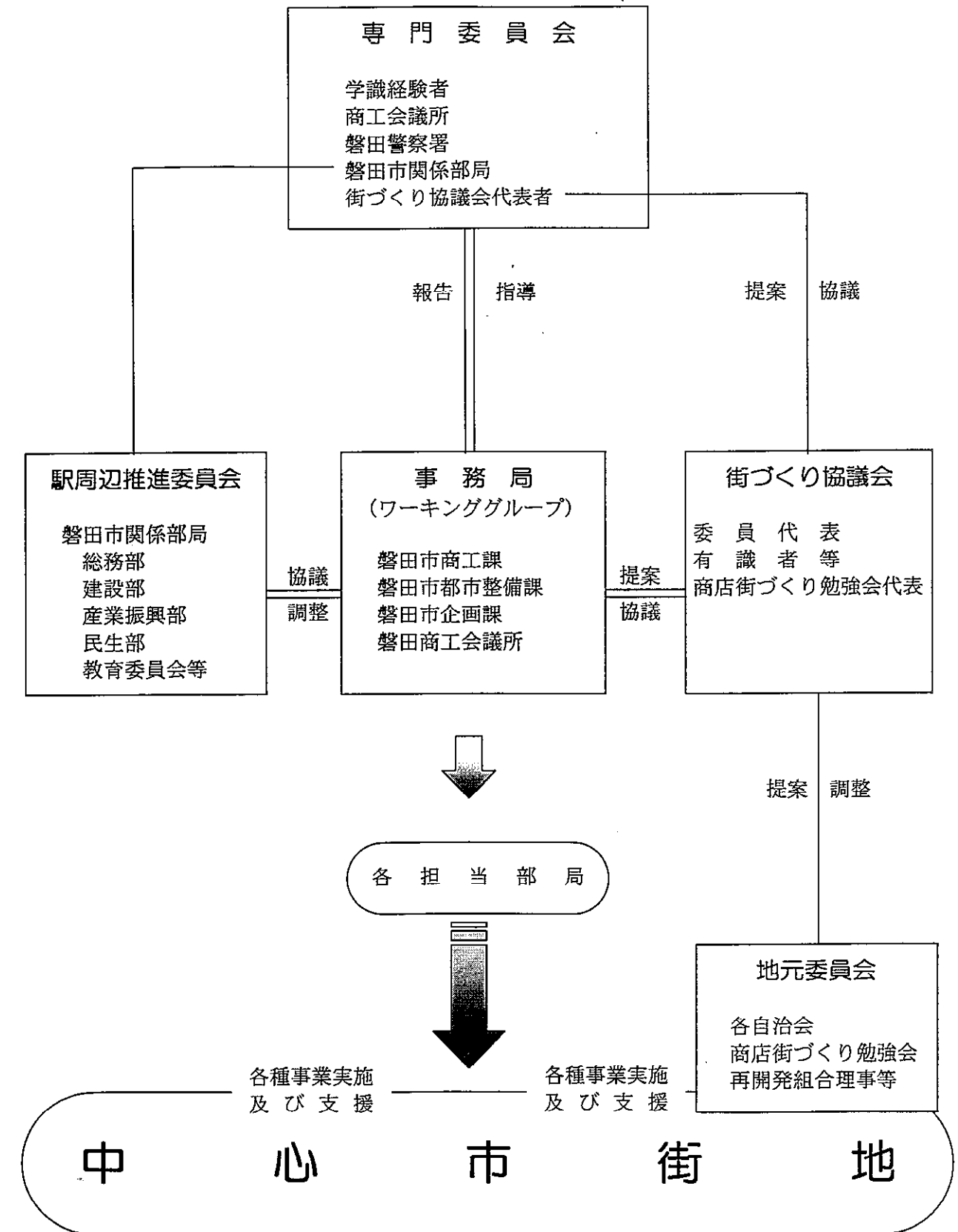
② 市民各層との「意見交換会」「懇談会」の開催

中心市街地のまちづくりについて、市民の意見等を聴取するため、自治会長、商店街代表者、磐田市商店連盟、消費者団体、高齢者、福祉団体の代表者等を対象とした意見交換会を開催し、意見等の集約を実施している。

③ 関係事業の推進のための「街づくり協議会」の設置

中心市街地の地域内において、土地区画整理事業、市街地再開発事業をはじめ、各種事業が実施されている。そのため、相互に連携・調整しながら、効果的、効率的な事業推進を図っている。

基本計画に基づく各種の事業を効果的且つ円滑に推進するために、行政、学識経験者、商工会議所、商業者、居住者等が一体となって十分な情報交換を実施し連携を図る。

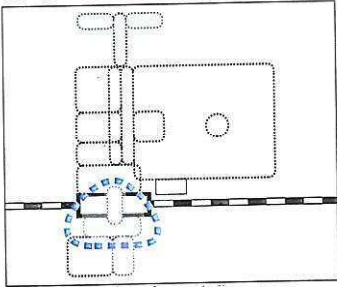


2. 中心市街地活性化の推進プログラム

多くの事業が計画・推進されている駅周辺地区において、それぞれの事業が円滑に、かつ効率的に事業化されることが重要となっており、計画的に順次整備し、互いに波及効果を及ぼす投資効果の向上とともに、中心市街地としての求心性の向上を図る「まちづくりストーリー」に沿った効率的な事業展開が不可欠な要素といえる。

●まちづくりストーリーの展開

STEP - 1



<まちづくりの前提となる都市基盤整備段階>

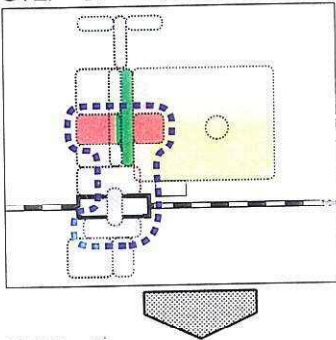
交通の要衝である駅周辺地区の要となるJR磐田駅の南北動線を創出すると共に、駅南口周辺の都市基盤整備を行い、中心性の向上を図る。

- ・ 磐田駅南北自由通路等建設事業
- ・ 駅南口駅前広場整備
- ・ 磐田駅南口線(取付道路)整備
- ・ 商店街再生のための組織づくり



JR磐田駅北口イメージパース

STEP - 2

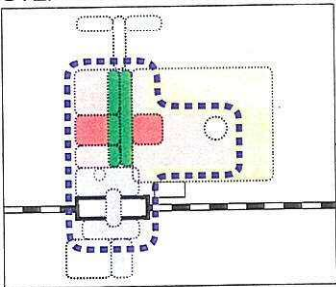


<先導事業によるポテンシャルの向上段階>

都市基盤と施設整備が合わせて行われる面的整備の中で、新たな都市施設やサービスを充足し、衰退傾向にある駅周辺地区の求心力を回復させ、にぎわいや楽しさと言った街の魅力の向上を図る。市街地再開発事業では、商業施設、公共公益施設、都市型住宅、駐車場等の整備を計画する。

- ・ 磐田駅前地区市街地再開発事業
- ・ 磐田駅北 37 街区市街地再開発事業 (磐田市駅北土地区画整理事業内)
- ・ 磐田駅天竜線拡幅=シンボルロード化 (面開発と一体整備)
- ・ 商店街等振興策の具体化

STEP - 3

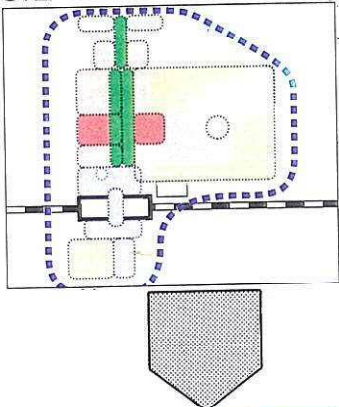


<基幹的都市基盤整備完成と波及効果による周辺整備段階>

駅周辺の中心性向上と相応させながら北口駅前広場整備を行い、基幹的な都市基盤整備はほぼ完成する。一方面開発地区の周辺ではその波及効果を受けながら、より一層の街の魅力づくりに向けた都市機能と環境の整備を図る。

- ・ 磐田駅北口駅前広場整備事業
- ・ 駅西土地区画整理事業
- ・ 磐田駅天竜線拡幅=シンボルロード化 (面開発と一体整備)
- ・ ソフト事業の展開

STEP - 4



<駅周辺地区の完成から周辺地域への波及段階>

駅周辺地区においては高品質な都市機能と都市環境が整備されることにより、良好な地域コミュニティを有した「生活都心」が創出し、周辺地域の波及と、街の魅力を増大する。

『生活都心』の実現

