

都市再生整備計画(第2回変更)

ふくろいえきしゅうへんちく
袋井駅周辺地区

しずおかけん ふくろいし
静岡県 袋井市

令和7年3月

目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	静岡県	市町村名	袋井市	地区名	袋井駅周辺地区	面積	90	ha
計画期間	令和4年度～令和8年度	交付期間	令和4年度～令和8年度					

目標 大目標:歩行者が主役となっていきいきと活動し、人もまちも健康になる。 ・目標1:地域資源や公共施設等を活用し、住民や来訪者が憩い、集う快適な空間づくり(ハード整備) ・目標2:エリア特性を活かした居心地の良い回遊性の高い健康・文化・交流ゾーンの形成(ソフト対策) ・目標3:快適な居住環境の創出によるまちなか居住の促進
目標設定の根拠 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。 ・本市は、平坦な地形を活かした水田地帯、市域北部や南部の丘陵地には茶園などが広がり、市域中央部には原野谷川が流れ、自然豊かな美しい環境に恵まれている。また、JR東海道線や東名高速道路、国道1号バイパスなどの国土形成軸となる利便性の高い東西交通ネットワークなどを有し、これら沿線等を中心に産業集積が進んでいる。 ・本市の都市構造は、JR東海道線や主要公共交通の結節点となる袋井駅周辺地区を都市拠点として位置づけ、昭和29年から平成初期に掛けて土地区画整理事業などによる基盤整備を実施し、この都市拠点を中心に、市域北部や南部、東部の地域拠点を結び市域の発展を目指す将来都市構造を位置づけているが、近年はモータリゼーションの進展や郊外への商業集積等が進む中で、本地区では、人口密度の低下や高齢化の進展による、商業施設の衰退、空き店舗の増加など、都市としての求心力が低下している。 ・このような中で、袋井駅南地区では、土地区画整理事業の実施、民間事業者による医療・福祉・子育て支援施設の集積や大規模商業施設の整備を進め、都市拠点としての機能強化に向けての動きが活発化している。こうして生まれる新たな人の流れを、空洞化、老朽化が進む袋井駅北側地区へも波及させ、都市拠点としての機能強化を図っていく。 ・本地区には、土地区画整理事業で整備した歩行者空間や都市公園、また図書館や子育て支援施設などが立地するほか、旧東海道沿線には歴史的建造物や街並みを残しており、これらの公共施設や都市空間を再編し、効果的に結びつけることで回遊性の高いまちづくりを推進する。
まちづくりの経緯及び現況 ・袋井市は、平坦な土地を活かした農業を中心としたまちの成り立ちから、旧村単位に農村集落を形成し、現在もその集落を母体として小学校、コミュニティセンター等の生活の拠点施設を置いている。昭和44年の東名高速道路袋井インターチェンジの開設以降は、多くの物流、製造業等が進出し、さらにこうした産業振興と併せて、積極的に土地区画整理事業を実施してきたことで静岡県内でもトップレベルで人口が増加している。 ・平成17年4月1日に旧袋井市と旧浅羽町が合併し、面積は108km²、人口8万8千人が暮らす農業・商業・工業がバランス良く発展し、里山・田園・茶園・海岸といった自然豊かなまちである。 ・平成18年度には「袋井市ウォーキングメッカ構想(平成19年3月)袋井市」を策定するとともに、19年度には「健康増進のライフスタイル形成支援・連携方策に関する調査(平成20年3月)国土交通省 都市・地域整備局」を実施し、「歩く」ことが健康の維持管理(医療福祉支出の軽減)につながることを、また中心市街地の活性化などに対して有効であることを整理し、公共施設利用券や民間の登録サービス券と交換できる「健康マイレージ制度」を全国に先駆け、全市域で実施し、平成22年5月には、一人一人が健康で幸せを感じられる”心と体の健康”、活力、潤い、安全安心を実感できる”都市と自然の健康”、つながりと交流を育む”地域と社会の健康”の3つの健康を柱に掲げる「日本一健康文化都市」を宣言している。 ・令和2年12月に策定した「第2次 袋井市総合計画後期基本計画(令和3年度～令和7年度)」では、人口減少社会の進展をはじめ、人生100年時代、自然災害、デジタル化、SDGs、コロナ感染症対策といった社会情勢の変化や時代の潮流を踏まえ、これまでに創り上げてきた個々の施策、資産を磨き上げ、着実に進めていくことに加え、「変革」と「共創」によるまちづくりを進め、市民が誇りを持ち、暮らしの楽しさを享受し、誰もが健康で安全に暮らすことのできる成熟社会の実現に向けて、さらなる日本一健康文化都市の進化、深化を目指して、「活力と創造で 未来を先取る 日本一健康文化都市」をまちの将来像に掲げている。 ・総合計画や都市計画マスタープランで示す土地利用計画では、本地区、JR袋井駅周辺を都市拠点と南部、北部、東部に位置する3つの地域拠点を日常生活や産業・経済活動を担う主要拠点とし、さらにこれら主要な拠点との連携により良好な集落地を形成する集落拠点に位置づけ、それぞれ拠点ごとの機能強化と役割を明確化し連携を図って「ふくろい版多極ネットワーク都市構造」を掲げている。 ・また本市立地適正化計画における本地区の位置づけとしては、現在進められる袋井駅南地区でのまちづくり事業の推進と併せて、袋井駅南北の回遊性の向上を図り、駅周辺における交流人口の拡大やまちのにぎわい・活気を創出を図っていくこととしている。 ・袋井駅南地区では、住環境の改善を図る土地区画整理事業への着手、民間事業者によるメディカル地区での医療・子育て・福祉施設等を集積と大規模商業施設の立地を進める業務代行方式の土地区画整理事業などの土地利用事業の推進と、市が進めてきた公園整備などが整備され新たなにぎわいが生まれてきている。 ・今後は、この新たな人の流れを袋井駅北側地区から旧東海道沿線まで波及させるため、歩行者にとって心地よい空間整備を図り、車に過度に依存しないライフスタイルへの転換を促すウォーカブル都市を推進していく。
課題 ・高齢化等が進行し、空き家や空き店舗等の増加によるまちづくりの衰退が懸念されている。 ・都市拠点における回遊性の向上を図るため、既設の公共施設等の再編とそれら施設が効果的に連動した都市基盤の整備が必要となっている。 ・これらの都市基盤を効果的な活用、維持を図っていくために、まちに対する誇りや愛着を持ってまちづくりに参画する市民や団体、事業者等の意識醸成に向けての取り組みも求められている。 ・民間の基幹バス等の運行数の減少や廃止などが懸念される中で、自家用車を利用できない高齢者等が日常生活に必要なサービスを受けることができるように、拠点間を結ぶネットワークの構築と都市機能の維持、集積が求められている。
将来ビジョン(中長期) ・袋井市総合計画 まちの将来像「活力と創造で未来を先取る二歩目健康文化都市」の実現に向け、快適な生活環境の創造と自然環境に配慮した都市基盤の整備を図る。 →基本目標 「活力にあふれ潤いと安全・安心を実感できるまち」 →基本施策 「暮らしたくなる都市拠点の創出」…コンパクトに生活機能が集約した都市拠点の形成(徒歩圏での居住・生活に必要な機能集積)/空き家等対策の推進 「誰もが移動しやすいまちづくり」…利用しやすい公共交通網の構築(交通事業者との連携による公共交通網の維持と活性化) ・袋井市都市計画マスタープラン 将来都市構造「都市拠点・地域拠点・集落拠点をネットワークでつなぐ ふくろい版多極ネットワーク都市構造」 →基本目標 「にぎわい・活気あふれる都市づくり」「健康・快適・歩いて暮らせる都市づくり」…都市拠点等への機能集積と拠点間連携によるにぎわい・活気あふれる都市づくりの推進 「ネットワークを利用し誰もがつながることのできる都市づくり」…行政・運輸事業者等との連携強化による公共交通ネットワークの利便性向上 ・袋井市立地適正化計画 都市づくりの基本方針「子どもからお年寄りまでいつでも健康・快適・歩いて暮らせる都市づくり」 →施策の柱「コンパクトに都市機能が集約した拠点の形成」「安全・安心で魅力ある住環境の形成と再生」「誰もがつながることができるネットワークの形成」

都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方
今後迎える人口減少・少子高齢化社会において、利便性の高い生活環境の確保や都市としての活力を維持していくためには、必要性の高まる医療施設や福祉施設や生活に欠くことのできない商業施設等の都市機能を維持・集約していく必要がある。本市では、将来都市構造に位置付ける都市拠点・地域拠点に都市機能誘導区域を設定し、これらの都市機能の集約を図ることでコンパクトで利便性の高い拠点の形成を推進していく。また地域・企業・市民活動団体（NPO法人、ボランティア）等が連携を図りながら、公共空間等を様々な形で有効活用するなど、地域主体のまちづくりを積極的に推進することで、にぎわいや活気ある拠点の形成を図っていく。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
JR袋井駅周辺区域における歩行者の数	人/日	袋井駅前区域の主要交差点を歩行する人の1日あたりの人数	歩行者主役の心地よい空間を整備することにより、歩行者を増やす（歩行習慣を促進する）。	1,300人	R3年度	1,500人	R8年度
袋井駅周辺のイベント開催回数	回/年	袋井駅周辺地区（駅南～駅北）での回遊性向上を図るイベント開催回数	回遊性の高い健康・文化・交流ゾーンの形成に向けて、行政・市民・事業者等の参画による取り組みを促進させる。	1回	R3年度	5回	R8年度
市民満足度の向上（暮らしたくなる都市拠点の創出）	%	都市拠点に対する満足度（満足・やや満足）の割合の向上	都市拠点に対する市民の満足度を高めることで居住人口の確保を行う。	38.80%	R3年度	50.00%	R8年度

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
1 地域資源や公共施設等を活用し、住民や来訪者が憩い、集う快適な空間づくり 袋井駅周辺の道路空間や公園、図書館などの公共施設の再編による歩行者や滞在型の空間整備を推進するとともに、原野谷川などの水辺空間や旧東海道などの歴史資源との連携により、多様な交流を創出する。		■基幹事業 ・公園：高尾町公園滞在型公共空間整備 ・高質空間形成施設(照明施設等)：駅南循環線 ・高質空間形成施設(モニュメント)：田端自歩道1号線 □提案事業 ・まちづくり活動推進事業：袋井駅周辺地区公共空間開放活用調査
2 エリア特性を活かした居心地の良い回遊性の高い健康・文化・交流ゾーンの形成 都市的居住圏の中心である袋井駅周辺において、袋井駅周辺における歩行者や滞在型空間の整備と併せて、行政や地域住民、団体、事業者等との連携によるお心地の良い回遊性の高いゾーン形成の推進を図る。		■基幹事業 ・公園：高尾町公園滞在型公共空間整備 □提案事業 ・まちづくり活動推進事業：袋井駅周辺地区公共空間開放活用調査 ・まちづくり活動推進事業：袋井駅周辺地区公共交通社会需要調査
3 快適な居住環境の創出によるまちなか居住の促進 都市拠点への都市機能の集積を図るとともに、良好なまち並み環境や景観を創出し、まちなか居住の促進・誘導に努める。		■基幹事業 ・高質空間形成施設(照明施設等)：駅南循環線 ・高質空間形成施設(モニュメント)：田端自歩道1号線 ○関連事業 ・袋井駅南都市拠点土地区画整理事業 ・袋井駅南田端商業土地区画整理事業(業務代行方式)
その他		

様式(1)-④-1

(金額の単位は百万円)

...A

0 ... B

6.47

周辺図

将来都市構造図

凡 例	
緑色	第一種低層住居専用地域
黄緑色	第一種中高層住居専用地域
黄色	第二種低層住居専用地域
黄緑色	第二種中高層住居専用地域
淡黄色	第一種住居地域
淡緑色	第二種住居地域
淡青色	準住居地域
淡紫色	近隣商業地域
淡茶色	商業地域
淡水色	準工業地域
淡藍色	工業地域
淡黒色	工業専用地域

袋井駅周辺地区 90ha

都市機能誘導区域

居住誘導区域

用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

袋井市役所

旧東海道

袋井図書館

JR袋井駅

土地区画整理事業

土地区画整理(業務代行) 大規模商業施設

計画区域

都市機能誘導区域

居住誘導区域

0m 100 200 300 400 500m

袋井駅周辺地区(静岡県袋井市)整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	目標1:地域資源や公共施設等を活用し、住民や来訪者が憩い、集う快適な空間づくり 目標2:エリア特性を活かした居心地の良い回遊性の高い健康・文化・交流ゾーンの形成 目標3:快適な居住環境の創出によるまちなか居住の促進	代表的な指標	JR袋井駅周辺区域における歩行者の数 (人/日)	1300人(R3年度) → 1500人(R8年度)
			袋井駅周辺のイベント開催回数 (回/年)	1回(R3年度) → 5回(R8年度)
			市民満足度の向上(暮らしたくなる都市拠点の創出) (%)	38.8%(R3年度) → 50.0%(R8年度)

袋井駅周辺地区 A=90.0ha

□まちづくり活動推進事業
袋井駅周辺地区公共空間開放活用調査

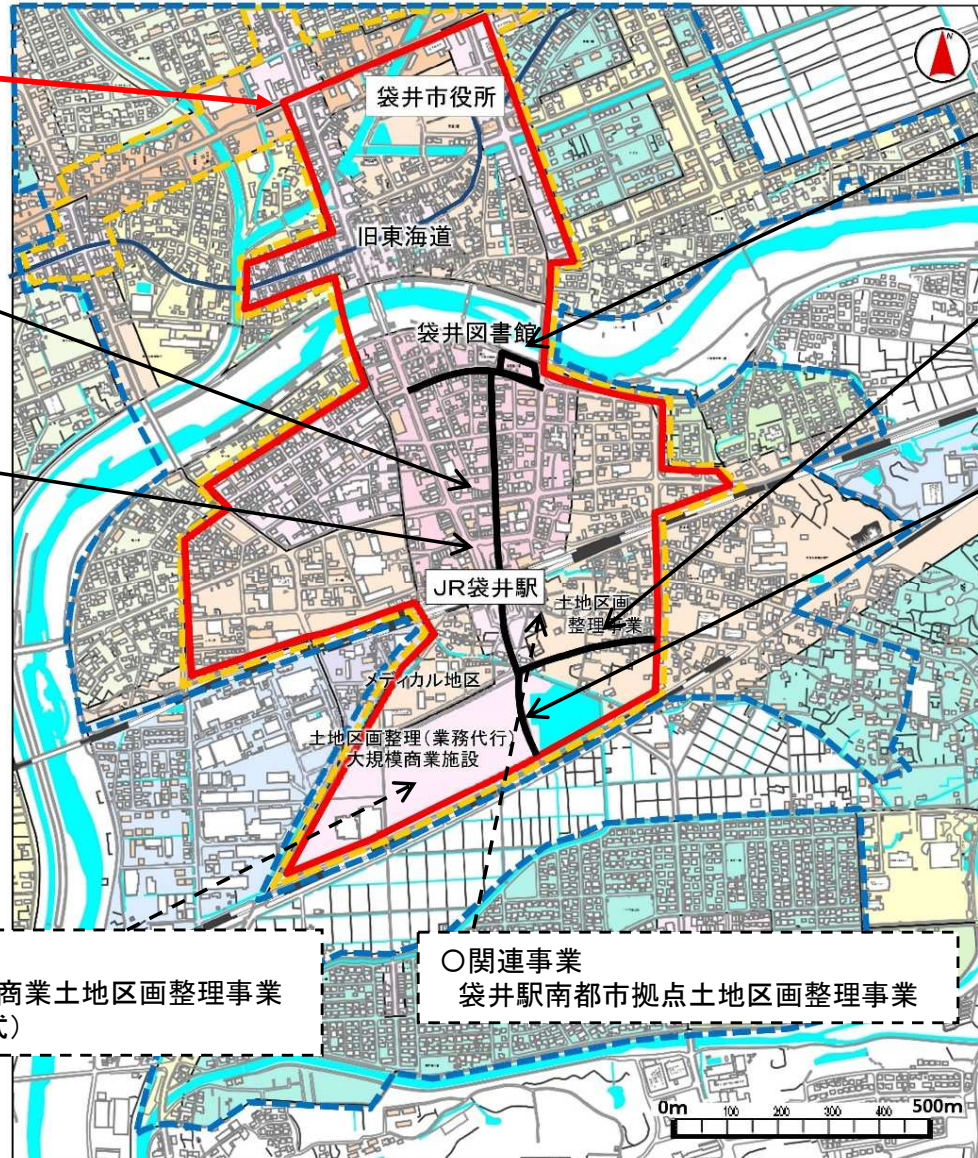
□まちづくり活動推進事業
袋井駅周辺地区公共交通社会需要調査

□事業活用調査
立地適正化計画改定業務

□事業活用調査
事業効果分析調査

○関連事業
袋井駅南田端商業土地区画整理事業
(業務代行方式)

○関連事業
袋井駅南都市拠点土地区画整理事業



■公園
高尾町公園滞在型公共空間整備

■高質空間形成施設
駅南循環線(照明施設等)

■高質空間形成施設
田端自歩道1号線(モニュメント)

凡例	
■	基幹事業
□	提案事業
○	関連事業