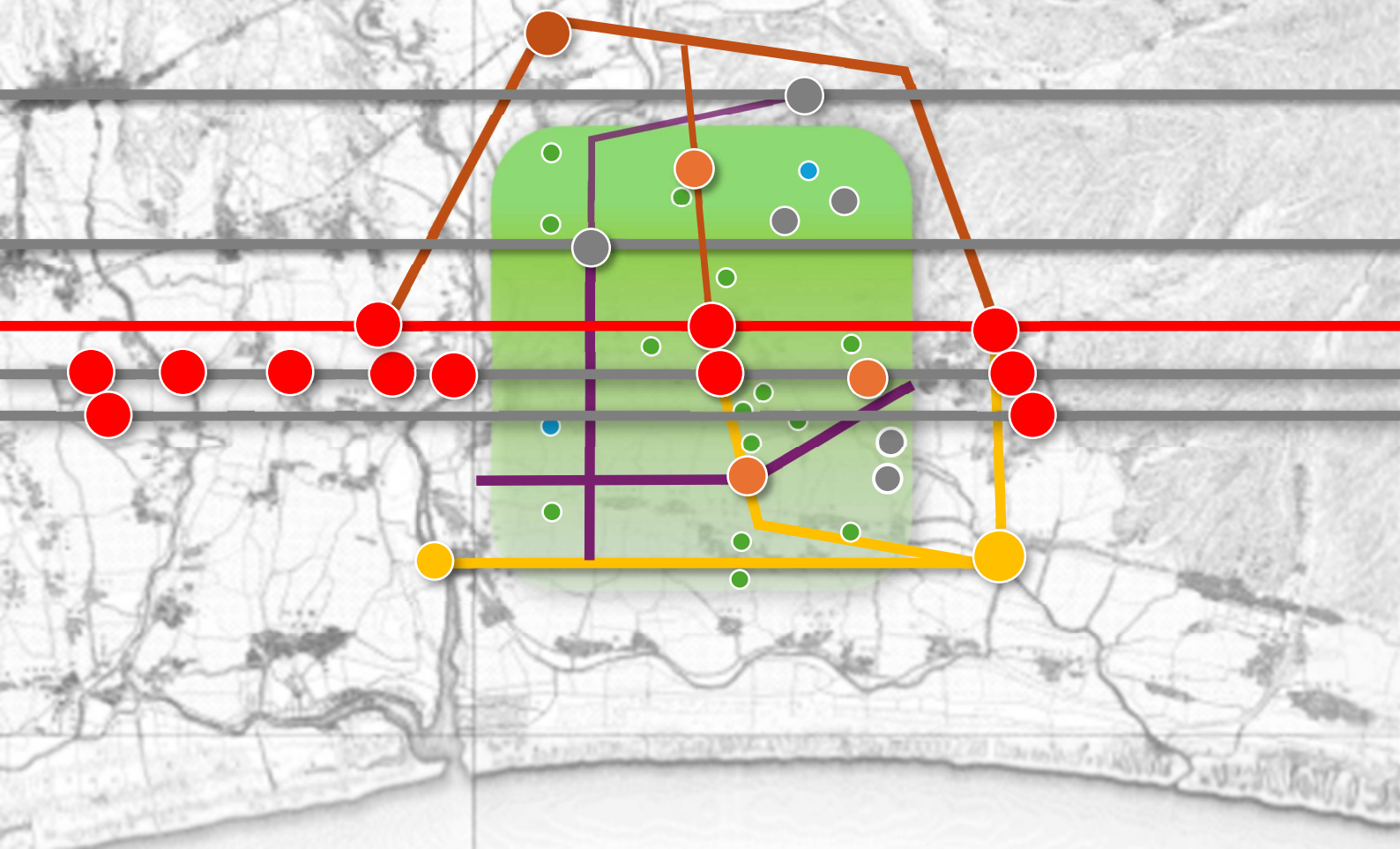


# 袋井市都市計画 マスタープラン2025



令和8年3月 袋井市

---

---

---

---

---

表紙のデザインは、袋井市の成り立ちにおいて重要な役割を担ってきた遠州三山などの歴史や文化資源、東海道をはじめとしたネットワーク、さらにそれらによって形成されたコミュニティなどの配置を抽象化して示したもので、これからの都市のあり方を示しています。

表紙の下地になっている地図は、国土地理院発行5万分1地形図を加工して作成しています。

## ごあいさつ

～にぎわい ずっと続くまち ふくろいを目指して～

本市は、遠州灘に面し、川によって形成された平野が広がる自然豊かな環境の中、東海道五十三次のどまん中に袋井宿が置かれ、東西の文化が交わる要衝としてまちが栄えてきました。こうした恵まれた自然と歴史は今も私たちの誇りであり、まちを形づくる大切な基盤となっています。

2005年（平成17年）4月の袋井市と浅羽町との合併による現在の袋井市の誕生以降も、恵まれた自然条件や交通の利便性を活かして、快適な都市生活や地域経済の発展を目指した取組が進められてまいりました。

しかしながら現在、人口減少や少子高齢化の急速な進行、気候変動による自然災害の激甚化や頻発化、新型コロナ危機を契機とした生活の変化など、これまでの常識が通用しない社会に突入しています。

こうした状況の中、第3次袋井市総合計画で定めるまちの将来像「にぎわい ずっと続くまち ふくろい」の実現を目指すため、この度、都市計画に関する基本的な方針である「袋井市都市計画マスタープラン」の改定を行いました。

本計画では、「変化を捉え 将来へつなげる 持続可能な都市」を目指す都市像として掲げ、連携の強化、歴史文化の継承や活用などによって新たなにぎわいを生み出すとともに、様々なリスクに柔軟に適応し、安心して快適に暮らせる、希望の持てる持続可能な都市を目指してまいります。

市民の皆様をはじめ、企業や関係団体など、まちづくりに関わる全ての方々との協働と共創により、“笑顔とチャレンジ”でまちづくりを進め、先人から受け継いだまちをよりよい形で次の世代に引き継いでいけるよう取り組んでまいりますので、本計画に対する御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、計画の改定にあたり多大な御尽力をいただきました都市計画マスタープラン策定懇話会及び都市計画審議会の委員の皆様をはじめ、地域意見交換会やパブリックコメントなどの機会を通じて、貴重な御意見をお寄せいただきましたすべての皆様に心からお礼を申し上げます。

令和8年3月



袋井市長

大場 規之

# 目次

## 序章 都市計画マスタープランについて

## 序章

<b>1 袋井市都市計画マスタープランの改定にあたって</b> . . . . .	<b>1</b>
(1) 改定の背景と目的 . . . . .	1
(2) 都市計画マスタープランとは . . . . .	1
(3) 袋井市都市計画マスタープランによるまちづくり . . . . .	1
(4) 袋井市都市計画マスタープランの位置づけ . . . . .	2
(5) 本計画の目標年次 . . . . .	2
(6) 本計画の構成 . . . . .	3

## 第1章 現状と課題

## 現況編

<b>1 社会潮流の変化</b> . . . . .	<b>4</b>
<b>2 都市計画に関する近年の法改正</b> . . . . .	<b>6</b>
<b>3 袋井市の概況</b> . . . . .	<b>7</b>
(1) 位置 . . . . .	7
(2) 自然特性 . . . . .	8
(3) 地形 . . . . .	8
(4) 市の成り立ち . . . . .	9
<b>4 袋井市の現状や特性と課題</b> . . . . .	<b>11</b>
(1) 人口 . . . . .	11
(2) 財政 . . . . .	13
(3) 産業 . . . . .	13
(4) 土地利用 . . . . .	14
(5) 交通体系 . . . . .	16
(6) 河川・公園 . . . . .	18
(7) 上下水道 . . . . .	19
(8) 環境・景観 . . . . .	20
(9) 防災 . . . . .	21
(10) 市民意識調査 . . . . .	25
(11) 現状や特性と都市づくりの課題のまとめ . . . . .	27

## 第2章 将来都市構想

## 全体構想編

<b>1 袋井市が目指す都市像</b> . . . . .	<b>28</b>
<b>2 将来都市構造図</b> . . . . .	<b>29</b>
(1) 将来都市構造図の描き方 . . . . .	29
(2) 将来都市構造図の要素 . . . . .	31
(3) 将来都市構造図 . . . . .	35

1 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36

方針1	それぞれが補完し合い 誰もが健康で快適に暮らせる 拠点づくり	37
方針2	都市間や拠点間を 機能的につなぐ ネットワークづくり	40
方針3	地域の活力を引き出し 新たなにぎわいを生み出す 多様なゾーンづくり	42
方針4	様々なリスクに備える 安全で安心な まちづくり	46
方針5	自信と責任を持って 次世代へ継承できる まちづくり	48

1	地域別構想の構成	50
2	地域区分について	51
3	地域別構想	52
	北部地域（今井、三川、山名、宇刈）	52
	中部北地域（袋井西、田原、袋井北、袋井東）	56
	中部地域（袋井南、高南、豊沢）	60
	中部南地域（笠原、浅羽北、浅羽西）	64
	南部地域（浅羽東、幸浦）	68

1	協働と共創による都市づくり	72
(1)	協働と共創による都市づくりの必要性	72
(2)	目指す理想の役割	72
(3)	協働と共創による都市づくりの進め方	73
2	各種制度を活用した都市づくり	74
(1)	地区計画・建築協定等を活用した魅力ある地域づくり	74
(2)	市街地開発事業の活用	75
(3)	良好な景観形成に向けた景観法等の活用	75
(4)	協働と共創による公共空間の維持管理と活用	76

参考資料(扉)	77
1.策定体制	78
2.検討経過	78
3.懇話会委員名簿	80
4.データ集	81
5.用語集(五十音順)	100

## 1 袋井市都市計画マスタープランの改定にあたって

### (1) 改定の背景と目的

これまで、袋井市では、2018年（平成30年）3月に策定した「袋井市都市計画マスタープラン」に基づき、総合的に都市づくりを進めてきました。

しかしながら近年、気候変動に伴い、脱炭素社会などの持続可能な社会の推進や激甚化、頻発化する自然災害への適応などの重要性が高まるとともに、コロナ禍を契機とした生活様式の変化や情報通信技術の急速な向上など、本市を取り巻く環境は大きく変化しています。

こうした状況を踏まえ、2025年（令和7年）に、袋井市の最上位計画である「第3次袋井市総合計画」の策定と併せて、社会潮流の変動に即した都市づくりを進めるため、計画の改定を行います。

### (2) 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」で、本市の計画体系上、最上位計画となる「第3次袋井市総合計画」で示すまちの将来像“にぎわい ずっと続くまち ふくろい”の実現に向けて、都市計画に関する将来ビジョンを明確化し、土地利用や都市施設などに関する基本的な方針を示す計画です。

さらに本市では、本計画で示す“将来都市構造”の実現に向けて、市街地の拡散抑制と人口密度の維持のため「袋井市立地適正化計画」の策定や、誰もがより快適に安心して暮らすことができる良好な居住空間を創出するため、“住まい・住環境”の視点から住宅政策に関する基本的な方針や施策の方向性を示す「袋井市住生活基本計画」と、人口減少に伴う“空き家・空き地”に関する施策を示す「袋井市空家等対策計画」を策定しています。

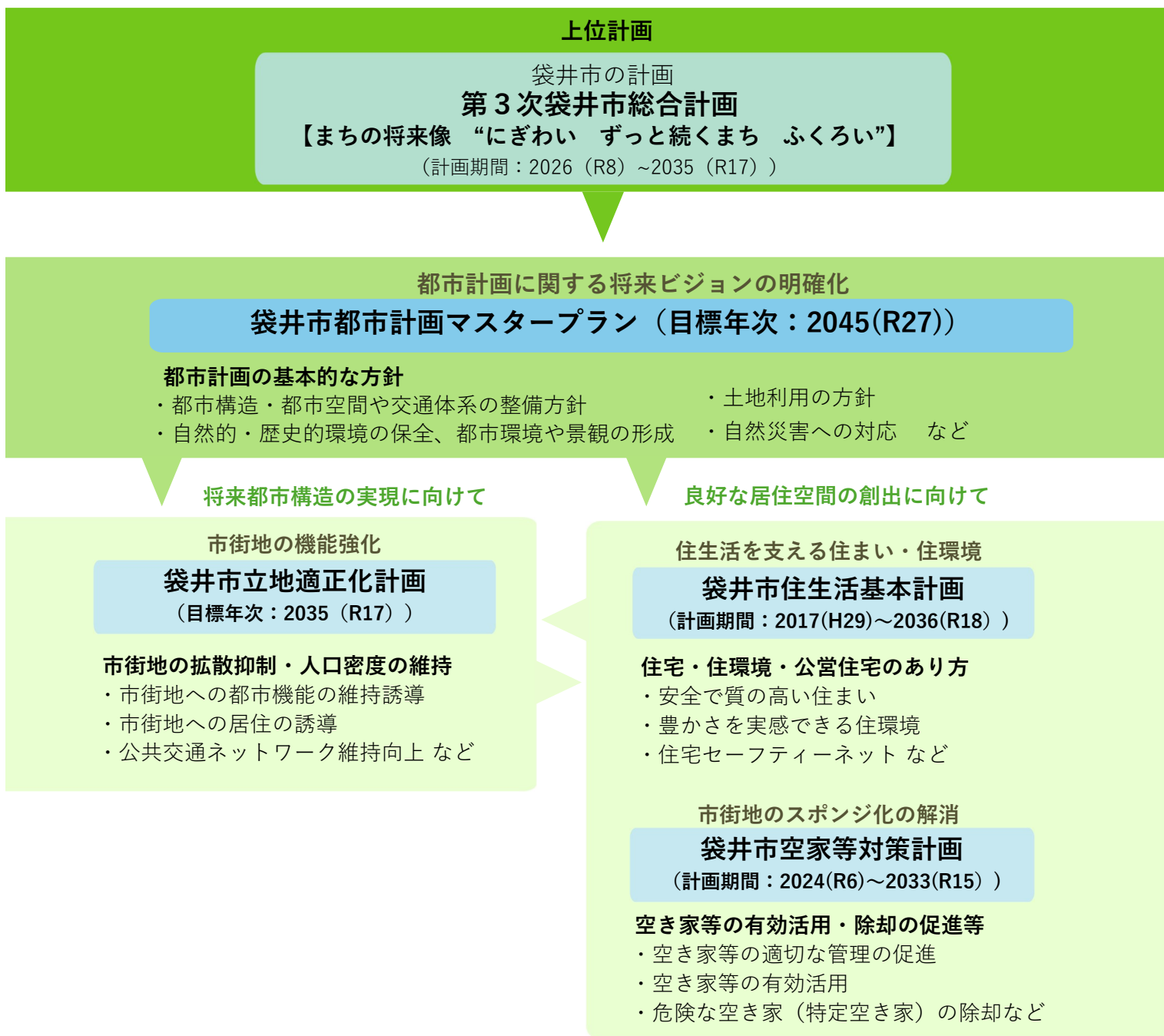
これら都市計画やまちづくりに関する計画が密接に連携することで、未来につながる持続可能な都市づくりに取り組んでいきます。

### (3) 袋井市都市計画マスタープランによるまちづくり

2005年（平成17年）の旧袋井市と旧浅羽町との合併を契機に、4つの拠点（JR袋井駅周辺及び袋井市役所周辺、JR愛野駅周辺、上山梨地区周辺、浅羽支所周辺）とそれらをネットワークで結ぶ将来都市構造を示す袋井市都市計画マスタープランを2008年（平成20年）に策定し、これに基づきJR袋井駅周辺における都市拠点の機能強化とアクセス道路の整備をはじめとした都市基盤の整備を積極的に行ってきましたが、少子高齢化に伴う人口減少社会への対応、厳しい財政状況への対応、さらには大規模災害への備えなどを踏まえ、2018年（平成30年）の改定では「積極的につくる都市づくり」から「持続可能な都市づくり」へ転換を図り、都市拠点、地域拠点、集落拠点の機能強化と役割の明確化とともに、それぞれの拠点を繋ぐネットワークの維持・充実を図り、市が一体となったコンパクトなまちづくりを進めてきました。

今回の「改定後の袋井市都市計画マスタープラン」（以下「本計画」という。）では、これまでの歴史的な都市の成り立ちを継承しながら、人口減少など、様々な変化に適応し、持続可能な形で発展させていくため、本市が目指す都市像の実現に向けて、将来都市構想や市全体としての都市づくりの基本方針とともに、地域ごとのまちづくりの方針を示していきます。

#### (4) 袋井市都市計画マスタープランの位置づけ



#### (5) 本計画の目標年次

都市計画マスタープランは、都市計画の総合的な指針としての役割があることから、長期的な視点に立って、概ね20年後の2045年（令和27年）を目標年次として設定します。

概ね20年後の **2045年（令和27年）**

なお、中間年次の2035年（令和17年）に見直しを行います。

## (6) 本計画の構成

本計画は、都市の現状や課題などを整理した「現況編」や、市全体の都市づくりの考え方を示した「全体構想編」、地域ごとのまちづくりの考え方を示した「地域別構想編」、さらにはこれらの構想を実現するための考え方や方策を示した「推進方策編」で構成します。

### 現況編

#### 第1章 現状と課題

社会潮流の変化と併せて、本市の人口、財政、産業、土地利用等の現状や特性を把握し、整理することで、都市づくりを進めるうえで何が課題なのかを示します。

- 1 社会潮流の変化
- 2 都市計画に関する近年の法改正
- 3 袋井市の概況
- 4 袋井市の現状や特性と課題

### 全体構想編

#### 第2章 将来都市構想

第1章での課題を踏まえ「目指す都市像」を定め、将来の都市の骨格的な姿を「将来都市構造図」として描きます。

- 1 袋井市が目指す都市像
- 2 将来都市構造図

#### 第3章 基本方針

「目指す都市像」の実現に向けて、今後のまちづくりを進めていく基本的な考え方を「基本方針」として示します。

- 1 基本方針

### 地域別構想編

#### 第4章 地域別構想

全体構想で示した方針を踏まえたうえで、各地域の特性に応じたきめ細かいまちづくりの方針を示します。

- 1 地域別構想の構成
- 2 地域区分について
- 3 地域別構想

### 推進方策編

#### 第5章 これからの都市づくりの進め方

これからの都市づくりについて、地域、事業者、行政の協働と共創による都市づくりの進め方や都市計画制度等を活用した都市づくりの手法等を示します。

- 1 協働と共創による都市づくり
- 2 各種制度を活用した都市づくり