

地域別構想は、全体構想を受けて、地域の特性等に応じて、具体的な地域づくりの方向性を明らかにするものであり、地域住民、行政、事業者などが協働で地域づくりを進めるための指針となるものです。

1 地域別構想の構成

(1)地域の概況

地域の特性や、土地利用の状況、施設配置等の概況を整理します。

(2)地域のまちづくり方針図

「地域のまちづくり方針」を図面上に示します。

(3)地域のまちづくり方針

「第3章 基本方針」の5つの方針に基づき、地域の特性を踏まえたまちづくりの考え方を示します。

(ア) コミュニティ拠点づくり

拠点形成などに関する事項

(イ) ネットワークづくり

道路、公共交通などに関する事項

(ウ) ゾーンづくり

土地利用、産業立地、農地や自然の保全などに関する事項

(エ) 安全で安心なまちづくり

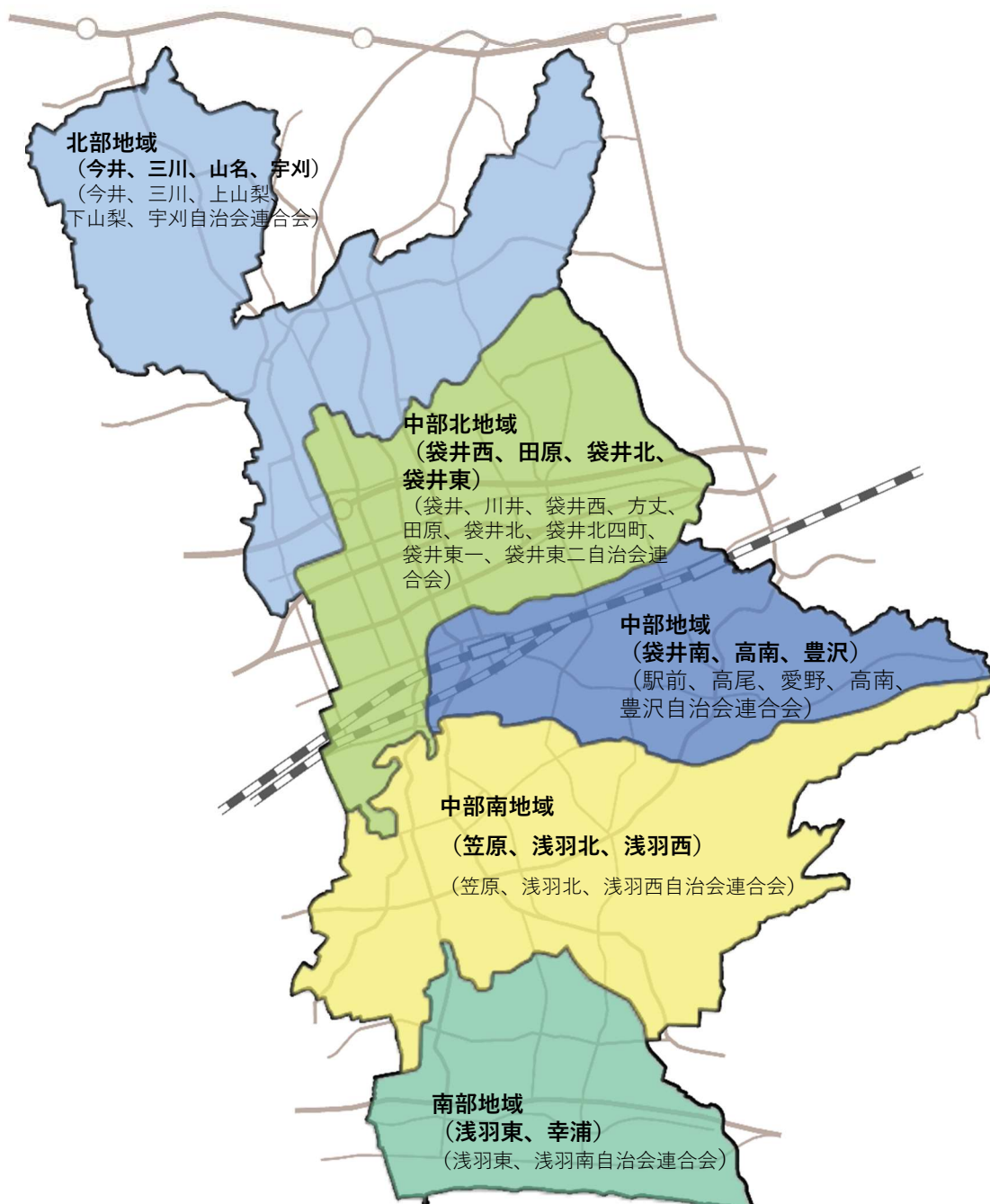
防災などに関する事項

(オ) 次世代へ継承できる
まちづくり

まちの継承、官民連携などに関する事項

2 地域区分について

長い歴史を持つコミュニティ拠点の区域を基に、地域間の交流や社会的つながり、地理的要因などを有する5つの地域区分とします。



3 地域別構想

北部地域（今井、三川、山名、宇刈）

(1) 地域の概況

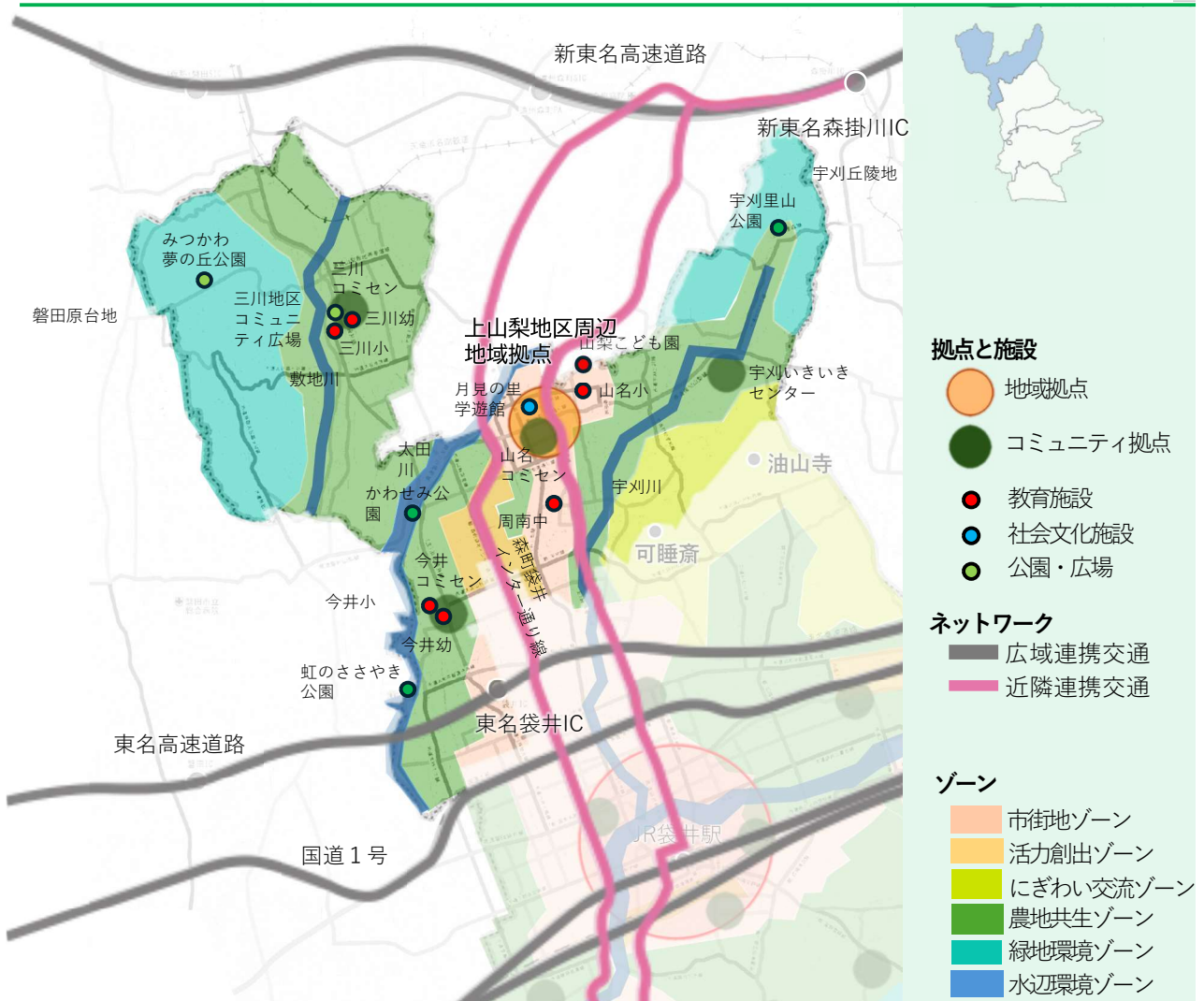
北部地域の面積は約27.5km²で市域の約25%を占め、磐田原台地や宇刈丘陵地に囲まれ、太田川や宇刈川、敷地川などの河川が流れ、豊かな自然環境や田園等の農の風景が広がっています。

また、市北部の地域拠点となる上山梨地区を中心に住宅地と医療や商業施設等の集積が図られ、周辺部には緑豊かな丘陵地や優良農地に囲まれたコミュニティ拠点を形成し、これらの拠点間の連携により住民の豊かな暮らしが築かれています。

公共施設については、幼稚園・子ども園、小学校、中学校といった教育施設のほか、月見の里学遊館等の社会文化施設が充実し、子育て、教育、地域活動、健康増進等の市民活動が活発に行われています。また、みつかわ夢の丘公園、宇刈里山公園や三川地区コミュニティ広場、太田川の河川公園が整備され、住民の憩いの場やレクリエーションの場が充実しています。

地域の人口は、増加傾向であったが近年減少に転じており、高齢化率は市全体を上回る勢いで増加しています。

(2) 地域のまちづくり方針図



(3) 地域のまちづくり方針

(ア) コミュニティ拠点づくり

- ・ 磐田原台地や宇刈丘陵地などの里山、太田川、敷地川、宇刈川などの河川を適切に管理しながら地域の資源として活用し、地域の活性化を図ります。
- ・ 周辺に農地が広がる三川地区、今井地区、宇刈地区のコミュニティ拠点では、農地や自然と調和した良好な居住環境を維持するとともに、地域住民の移動支援や医療、福祉、子育てなどの生活サービス、交流の場などを確保することで、住み続けたいと思える地域の形成を目指します。
- ・ 市街地にある山名地区のコミュニティ拠点では、区画整理などによって整備された道路や水路などの都市基盤施設と地区計画制度により保たれた良好な居住環境を維持するとともに、多様な人々が交流し支え合うコミュニティをつくることで、住み続けたいと思える地域の形成を目指します。

(イ) ネットワークづくり

- ・ 市北部の活性化や南北の連携強化につながる（都）森町袋井インター通り線の整備を推進します。
- ・ （都）森町袋井インター通り線の沿道等では、適切な沿道土地利用とあわせて、良好な沿道景観の創出に努めます。
- ・ 幹線道路等の整備については、地域拠点、コミュニティ拠点間での連携や、市全域の円滑な交通環境の形成及び地域内の生活利便性の向上を図るため、「ふくろいの“みち”に関する基本的な方針」などにより計画的かつ効率的に推進します。
- ・ 生活道路は、地域、事業者、行政が連携して道路環境を維持するとともに、狭あい道路整備事業等により交通環境の向上を図り、高齢者や子ども等の歩行者や自転車等に配慮した道路空間の形成を推進することで、安全で良好な住環境の向上に努めます。
- ・ 民間バス、自主運行バスに加え、地域協働運行バス（かわせみ）やデマンドタクシー等の公共交通の活用と、デジタル技術や次世代モビリティを活用した次世代交通システムの検討などにより地域拠点やコミュニティ拠点の連携を強め、子どもから高齢者まで誰もが移動しやすく利便性の高い交通環境を目指します。また、地域拠点である上山梨地区では、これら公共交通の結節点としての機能を維持します。

(ウ) ゾーンづくり

- ・ 上山梨（第一・第二・第三）地区や下山梨地区、春岡地区の土地区画整理事業により市街地の整備が行われた地区は、地区計画制度を適切に運用することで、良好な居住環境の維持に努め、居住の誘導を図ります。
- ・ 市街地の公園では、緑の保全とともに、住民の憩いの場、子どもの遊びの場、人が集まるレクリエーションの空間として利活用を図ります。
- ・ 空き家等については、「袋井市空家等対策計画」などにより発生の予防や利活用、除却等を促進することで良好な住環境を維持します。

活力創出ゾーン

- ・ （都）森町袋井インター通り線の沿道については、農地の保全や住環境、営農環境に配慮しながら、都市計画道路の整備を促進しつつ、中長期的な観点から、上山梨周辺の地域拠点の機能強化に寄与する次世代に向けた産業活力の創出を図ります。

にぎわい交流ゾーン

- ・ 遠州三山（可睡斎、油山寺）と一体となった森林を資源として、居心地がよいやすらぎの空間としての活用を目指します。

農地共生ゾーン

- ・ 農業を基盤として形成されたコミュニティ拠点周辺などの既存の居住地においては、農地や自然と調和した良好な居住環境を維持します。
- ・ 農地と一体となった居住地については、自然環境や営農環境との調和を図りつつ、農地付き空き家の活用などにより、良好な農地と住環境の維持に努めます。
- ・ 可睡の杜等の用途地域の周辺にみられる一団の住宅地については、用途地域の指定や地区計画制度等を活用し、良好なまちなみや住環境の維持と保全を図ります。
- ・ 地域に広がる農地では、農地の集積や集約化等による生産基盤の集積や荒廃農地の再生を推進し、生産性の向上と適正な規模の確保に努めるとともに、荒廃農地の再生利用や効率的な活用などを検討し、荒廃農地の削減に努めます。
- ・ 里山や河川と一体となった豊かな田園風景の保全に努めるとともに、農業体験などと連携した田園の利活用やコスモス等の景観作物の栽培等により、良好な景観を創出します。



コスモス畑

緑地環境ゾーン

- ・ 磐田原台地や宇刈丘陵地では、自然環境の骨格を形成し、生物多様性の保全、土砂流出防止や水源涵養等の機能を持つ森林を市街地の背景となる緑地として適切に保全します。

また、自然資源や里山風景などの地域の個性を活かし、東部に整備した宇刈里山公園や西部に整備したみつかわ夢の丘公園等と併せて、居心地がよいやすらぎの空間の中で、人が集い多様な活動が繰り広げられる場としての活用を促進します。



みつかわ夢の丘公園



宇刈里山公園

水辺環境ゾーン

- ・ 太田川や宇刈川では、河川愛護活動の推進などにより水質や水辺環境を適切に保全し、生物多様性を確保します。
- ・ かわせみ公園、虹のささやき公園などの河川公園では、それぞれの個性を活かし、住民が親しみをもてる水辺環境として、子どもから高齢者まで、様々な人々が集まり、居心地がよく多様な活動ができる場として活用を図ります。

(エ) 安全で安心なまちづくり

- ・ 大きな災害に見舞われた敷地川や（準）中沢川については、地域住民の安全安心の確保のため、「敷地川水災害対策プラン」に基づき、県や磐田市と協力して整備を着実に進めます。また、「袋井市河川等整備計画」による太田川流域、宇刈川流域での小学校への雨水貯留施設の整備、田んぼダムなどの治水対策を推進することで、安全・安心な住環境の創出を図ります。
- ・ 磐田原台地や宇刈丘陵地周辺に点在する急傾斜地等の土砂災害の恐れがある区域においては、急傾斜地崩壊対策事業などを推進します。
- ・ 避難所として指定されている公共施設での避難者の生活環境の改善や、道路や下水道などの都市インフラの計画的な防災機能の強化とともに、広域災害に備え緊急輸送路の適切な維持管理を促進します。
- ・ 上山梨地区等の住宅の密集化や狭あい道路等の都市構造上の課題を抱える地域については、老朽化した住宅の建替えや除却を促進するとともに、地区計画制度の導入や狭あい道路整備事業により、狭あい道路の拡幅や空き家等の跡地を活用した防災空地を確保するなど、災害リスクの解消に努めます。

(オ) 次世代へ継承できるまちづくり

- ・ 地域の歴史や祭文化などを通じて地域の郷土愛を醸成し、若い世代や外国人もまちづくりに参加しやすい風土を形成します。
- ・ みつかわ夢の丘公園や宇刈里山公園などでは、エリアマネジメントによる公園の管理や運営などにより、人が集まる場としての価値の向上や活用を図ります。
- ・ 官民連携による空き家の活用や古民家の再生などにより、活動の拠点づくりや里地里山における新たな住まい方の創出などを進め、地域の活力を高めます。
- ・ 太田川の歴史や恩恵だけでなく、災害体験などについて伝え、学び、今後のまちづくりにつなげていきます。



山梨祇園祭

中部北地域（袋井西、田原、袋井北、袋井東）

(1) 地域の概況

面積は約22.9km²で市域の約21%を占め、土地区画整理事業や主要幹線道路の基盤整備により住宅地と沿道商業等の土地利用が進展している袋井西地区や袋井北地区、豊かな農地と基盤整備により形成された住宅地が調和した田原地区、緑豊かな丘陵地と農地に囲まれ旧東海道の歴史的松並木も残る袋井東地区で構成されています。また、中心拠点の一部を擁し、袋井市役所、消防署、警察署等の公共施設が集積しているほか、（都）森町袋井インター通り線、国道1号、県道磐田袋井線等の沿線には産業活動の核となる商業、工業施設が立地しています。

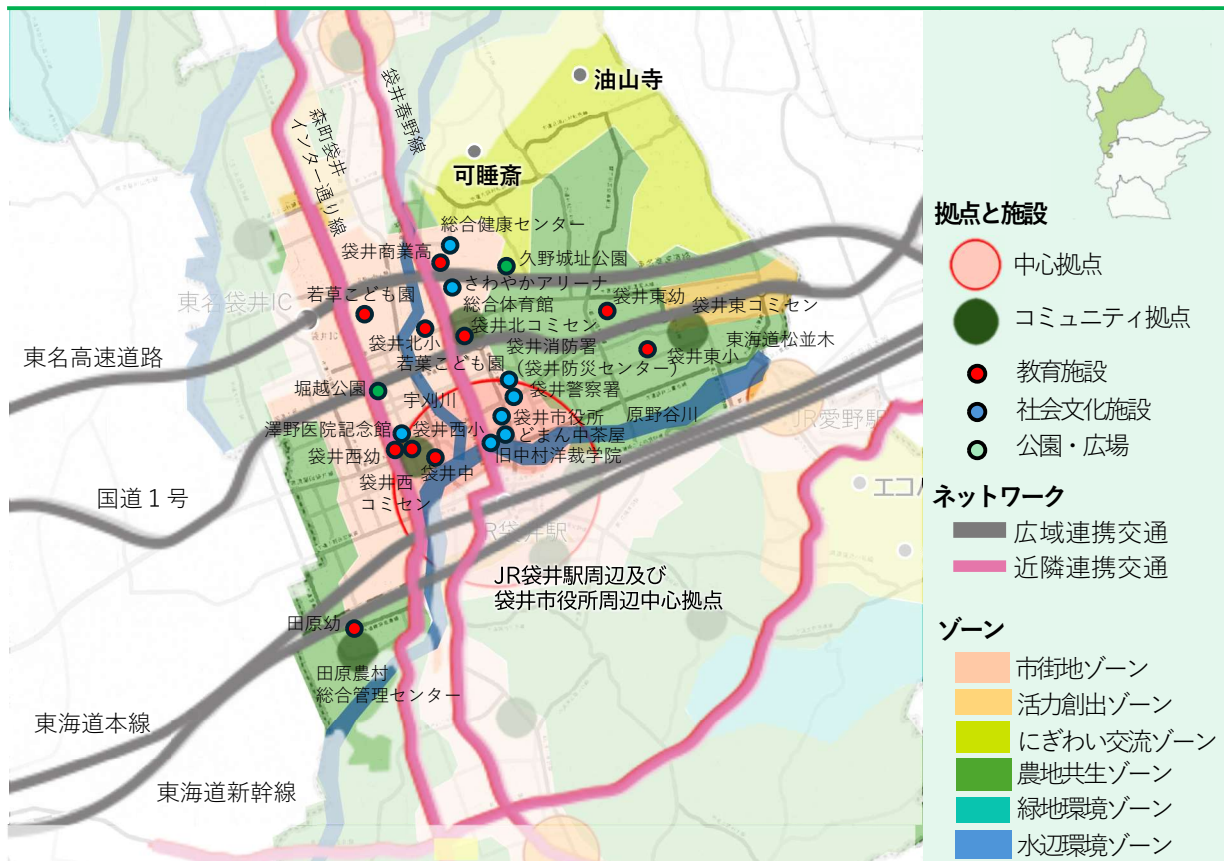
道路については、広域連携交通である東名高速道路（袋井IC）、国道1号の東西交通と、近隣連携交通である（都）森町袋井インター通り線や県道袋井春野線の南北交通により地域間の連携をはじめ、周辺都市との広域的な連携を図ることのできる交通利便性が高い地域です。

公共施設については、幼稚園・こども園、小学校、中学校、高校といった教育施設や、地域活動の中心であるコミュニティセンター、市役所等の行政施設、保健・福祉等を担う総合健康センター、また、さわやかアリーナ袋井市総合体育館が整備され、子育て、教育、地域活動、健康増進等の市民活動が活発に行われています。

また、遠州三山（可睡斎、油山寺）、久野城址、袋井宿、旧東海道松並木のほか、旧中村洋裁学院、澤野医院記念館などの歴史的資源、市民の憩いの場である久野城址公園、堀越公園、さらに美しい田園風景等の地域資源が豊富な地域となっています。

地域の人口は増加傾向にあり、高齢化率は上昇しているものの、市内では比較的低い状況です。

(2) 地域のまちづくり方針図



(3) 地域のまちづくり方針

(ア) コミュニティ拠点づくり

- ・遠州三山（可睡斎、油山寺）や旧東海道に紐づく東本陣公園、東海道どまん中茶屋や旧東海道松並木などの歴史文化資源を守り、地域の資源として活用して、地域の活性化を図ります。
- ・周辺に農地が広がる田原地区や袋井東地区のコミュニティ拠点では、農地や自然と調和した良好な居住環境を維持するとともに、地域住民の移動支援や医療、福祉、子育てなどの生活サービス、交流の場などを確保することで、住み続けたいと思える地域の形成を目指します。
- ・市街地にある袋井西地区や袋井北地区のコミュニティ拠点では、区画整理などによって整備された道路や水路などの都市基盤施設と地区計画制度などにより保たれた良好な居住環境を維持するとともに、多様な人々が交流し支え合うコミュニティをつくることで、住み続けたいと思える地域の形成を目指します。

(イ) ネットワークづくり

- ・幹線道路等の整備については、地域拠点、コミュニティ拠点間での連携や、市全域の円滑な交通環境の形成及び拠点施設等へのアクセス向上、地域内の生活利便性の向上を図るため、「ふくろいの“みち”に関する基本的な方針」などにより計画的かつ効率的に推進します。
- ・生活道路は、地域、事業者、行政が連携して道路環境を維持するとともに、狭あい道路整備事業等により交通環境の向上を図り、高齢者や子ども等の歩行者や自転車に配慮した道路環境の創出を推進することで、良好な住環境の向上に努めます。
- ・民間バス、自主運行バスに加え、袋井東地区タクシー（コスモスタクシー）等の公共交通の活用などにより、子どもから高齢者まで誰もが移動しやすく利便性の高い交通環境を目指します。
- ・旧東海道沿線の袋井宿の面影の残る東海道どまん中茶屋、東本陣公園等や旧東海道松並木、景観重要建造物に指定した旧中村洋裁学院、澤野医院記念館等の歴史的資源の連携により、地域の歴史と調和した風情ある観光地の創出と景観を形成し、情報発信をすることでまちづくりに活かしていきます。



旧東海道松並木

- ・商業施設や工場が集積する県道磐田袋井線、県道浜北袋井線、国道1号沿道などでは、後背の丘陵地や周辺の田園景観に配慮することで、良好な沿道景観の創出を目指します。

(ウ) ゾーンづくり

市街地ゾーン

- 生活利便性の維持、住環境の向上と公共交通の利活用を促進し、誰もが住みやすい安全・安心で快適な居住地を形成し、居住の誘導を図ります。
- (都) 森町袋井インター通り線や県道磐田袋井線等の沿道については、利便性の高い沿道サービス施設の集積を目指すとともに、周辺環境、景観に調和した適正な土地利用を図ります。
- (都) 森町袋井インター通り線、県道袋井春野線沿線等の住宅と商業、工業の混在地については、用途地域変更の検討や地区計画制度の導入等により、用途混在の解消、住環境と商工業の調和など、適正な土地利用の誘導を図ります。
- さわやかアリーナ袋井市総合体育館と総合健康センターの連携と、日常生活に必要な施設の集積を促し、市民の健やかな暮らしを支えます。
- JR袋井駅、袋井市役所、さわやかアリーナ袋井市総合体育館等を居心地がよい快適な歩行空間でつなぎ、交流人口の拡大によるまちの活性化を図ります。
- 土地区画整理事業により整備された良好な住宅地については、地区計画制度等の活用により、幹線道路沿道のサービス施設の立地との調和を図りながら、良好な住環境の維持を図ります。
- 空き家等については、「袋井市空家等対策計画」に基づき、発生の予防や交流の場等としての利活用、除却等を促進することで良好な住環境を維持します。
- 堀越公園等の市街地の公園では、緑の保全とともに、住民の憩いの場、子どもの遊びの場、人が集まるレクリエーションの空間として利活用を図ります。

活力創出ゾーン

- 国道1号沿線では、既に整備されている一団の工業地に加え、工場移転跡地の活用も含め、既存産業の持続的な発展、工業や物流等の施設の誘致による集積促進を図り、周辺環境との調和に配慮した土地利用の誘導を図ります。

にぎわい交流ゾーン

- 遠州三山（可睡齋、油山寺）、久野城址公園に加え、周辺の袋井宿、旧東海道松並木などの本市固有の観光資源との連携により様々な交流を促し、交流人口の拡大による地域の活性化を目指します。
- 地域北東部の丘陵地では、遠州三山（可睡齋、油山寺）と一体となった、水源涵養等の公益的機能や生物多様性保全機能を有する森林の保全を図り、可睡齋や油山寺等の歴史的資源や丘陵地等の自然資源を活かしながら、居心地がよいやすらぎの空間として活用を促進します。
- 遠州三山（可睡齋、油山寺）周辺では、丘陵地と農地、居住地が一体となった美しい景観を保全し、維持します。



遠州三山 可睡齋



遠州三山 油山寺

農地共生ゾーン

- 水田や畑などの農地については、遊休農地の利活用も含め、適切な保全と有効活用を図ります。
- 農業を基盤として形成されたコミュニティ拠点周辺などの既存の居住地においては、周辺の優良農地を適切に保全することで、雨水調整機能等の必要な治水対策を行いながら、ゆとりある田園地域を維持し、田原地区では、地区計画制度等の導入により形成された、自然環境と調和した良好な住環境が整った居住地の維持を図ります。
- 景観重要樹木に指定した旧東海道の松並木を適切に保全するとともに、無電柱化の推進、沿道の建築物や屋外広告物等の形態や意匠等への配慮やルールづくりなどにより、旧東海道の松並木と調和する景観形成を図ります。

水辺環境ゾーン

- 原野谷川や宇刈川では、河川愛護活動の推進などにより水質や水辺環境を適切に保全し、生物多様性を確保するとともに、住民が親しみをもてる水辺環境としての活用を図ります。
- 河川敷の桜並木の保全など、住民が親しみをもてる河川環境を創出するとともに、河川公園などのリニューアルなどにより活用を図り、身近な緑、水など自然とふれあうことができる環境の形成を目指します。



原野谷川の桜並木(鉄開橋付近)

(エ) 安全で安心なまちづくり

- 原野谷川流域、沖之川流域、蟹田川流域の常襲的に内水害が発生する地域については、袋井市中部総合的治水対策等に基づき（準）松橋川の河川改修や小中学校への雨水貯留施設の整備、水田貯留等の治水対策の推進や、スマートライティングによる浸水センサーの設置などにより、安全・安心な住環境の創出を図ります。
- さわやかアリーナ袋井市総合体育館をはじめとする避難所に指定されている公共施設では、避難者の生活環境の改善を図るとともに、公園の防災機能充実や、広域災害に備え、緊急輸送路の適切な維持管理を促進し、地域の防災力向上を図ります。
- 旧東海道沿い等の住宅の密集化や狭あい道路等の都市構造上の課題を抱える地域については、老朽化した住宅の建替えや除却などの地震対策を促進するとともに、地区計画制度の導入や狭あい道路整備事業により、狭あい道路の拡幅や空き家等の跡地を活用した防災空地を確保するなど、災害リスクの解消に努めます。

(オ) 次世代へ継承できるまちづくり

- 原野谷川や宇刈川の河川愛護活動等による環境整備や、久野城址公園や堀越公園での市民協働による適切な維持管理により、地域の価値や郷土愛を高めます。
- 地域や行政だけでなく、事業者も含め、様々な立場の人々が連携して、遠州三山（可睡斎、油山寺）や東海道沿いの様々な歴史資源を守り、活かしていくことで地域価値の向上を図ります。
- 地域が主体となってまちづくりの構想や指針、地区計画などのルール策定を進め、適切な土地利用や、より良い住環境を形成して次世代へ継承していきます。

(1) 地域の概況

面積は約15.8km²で市域の約15%を占め、中心拠点となるJR袋井駅周辺と市東部の地域拠点となるJR愛野駅周辺から緑豊かな丘陵地や優良農地に囲まれた豊沢までを擁する袋井南地区と、まとまった住宅地と公共施設が集積する高南地区で構成されています。

袋井駅南地区では、土地区画整理事業等や、医療、福祉、商業等の都市機能の集積により、良好な住環境の整備が進められ、豊沢地区や愛野地区では、新規産業等の誘致を図り、多様な働く場の創出による産業活力の向上に向けて、小笠山の自然環境と調和した工業用地の整備が進められています。

公共施設については、こども園、小学校、中学校、高校、大学、専門学校、図書館といった文教施設や、地域活動の中心であるコミュニティセンター、子育て支援センター等が充実し、子育て、教育、地域活動等の市民活動が活発に行われています。

また、遠州三山（法多山）や小笠山総合運動公園エコパ、市民の憩いや活動の場である原野谷川の河川公園や愛野公園、田端東遊水池公園等が整備され、さらに小笠山丘陵地や原野谷川等の豊かな自然と調和のとれた住みよいまちとなっています。

地域の人口は増加傾向で、高齢化率は上昇しているものの市内では比較的低い水準となっています。



JR袋井駅南口
(橋上駅舎と南北自由通路)



JR愛野駅と
駅前広場（北口）

(2) 地域のまちづくり方針図



(3) 地域のまちづくり方針

(ア) コミュニティ拠点づくり

- ・ 原野谷川の管理と活用や、遠州三山（法多山）や小笠山総合運動公園エコパなどの広域的な資源を活用して地域の活性化を図ります。
- ・ 周辺に茶畑などの農地が広がる豊沢地区のコミュニティ拠点では、農地や自然と調和した良好な居住環境を維持するとともに、地域住民の移動支援や医療、福祉、子育てなどの生活サービス、交流の場などを確保することで、住み続けたいと思える地域の形成を目指します。
- ・ 中心拠点周辺の袋井南地区や高南地区のコミュニティ拠点では、中心拠点がもつ都市機能と連携しながら、区画整理などによって整備された道路や水路などの都市基盤施設と地区計画制度により保たれた良好な居住環境を維持するとともに、多様な人々が交流し支え合うコミュニティをつくることで、住み続けたいと思える地域の形成を目指します。

(イ) ネットワークづくり

- ・ 拠点間（JR袋井駅、JR愛野駅等）の連携や地域の活性化が期待される路線として、（都）田端宝野線の整備の促進に努めます。また、幹線道路等の整備については、地域拠点、コミュニティ拠点間での連携や、市全域の円滑な交通環境の形成及び地域内の生活利便性の向上を図るため、「ふくろいの“みち”に関する基本的な方針」などにより計画的かつ効率的に推進します。
- ・ 生活道路は、地域、事業者、行政が連携して道路環境を維持するとともに、狭あい道路整備事業等により交通環境の向上を図り、高齢者や子ども等の歩行者や自転車等に配慮した安全で快適な道路環境の創出を推進することで、良好な住環境の向上に努めます。
- ・ 都市機能が集積・配置し、多くの人々が訪れるJR袋井駅、JR愛野駅周辺は、駅周辺の回遊性の向上のほか、歩行者や自転車による移動の安全性を高めるため、ユニバーサルデザインなどの導入を進め、誰もが安全・安心で快適に通行できるとともに、人が集まる居心地がよい道路空間の形成を推進します。
- ・ 鉄道、民間バス、自主運行バス等の公共交通を活用して、子どもから高齢者まで誰もが移動しやすく利便性の高い交通環境を目指します。また、中心拠点であるJR袋井駅周辺及び袋井市役所周辺、地域拠点であるJR愛野駅周辺では、公共交通の結節点としての機能強化を図ります。

(ウ) ゾーンづくり

市街地ゾーン

- ・ JR袋井駅北側では、空き店舗のリノベーションなども含め、たのしさを分かち合える「生活を充実させる場」の形成、JR袋井駅南側では、居住、商業、業務施設などの都市機能の誘導と集積を図り、快適で利便性の高い市街地整備や良好な住環境の整備を推進します。
- ・ JR愛野駅周辺は、土地区画整理事業等により整備された質の高い都市基盤を活用し、地域拠点として、周囲の歴史的、文化的資源や豊沢工業団地等とも連携した都市活力創出を目指し、商業や業務等の多様な都市機能の誘導と集積や、中密度の住宅地形成による土地の高度利用を推進し、居住の誘導を図ります。また、本市と掛川市との市境であるJR愛野駅東側周辺の利用については、両市で連携を図り、土地利用の方針等を検討します。

- 安全で快適な歩行空間の整備など歩いて回遊できる拠点づくりの推進や原野谷川の水辺空間の活用を図ることで、交流人口の拡大により市街地の活性化を図ります。
- 空き家等については、「袋井市空家等対策計画」に基づき発生の予防や利活用、除却等を促進することで良好な住環境を維持します。
- 愛野公園は、スポーツを通じて、健康づくりや交流など、多様な活動を繰り広げられる場としての活用を図ります。
- 田端東遊水池公園や地域の公園等の公園施設は、市民や住民の憩いの場、レクリエーションの空間として活用を図るとともに、市民協働により適切な維持管理に努めます。
- JR袋井駅、JR愛野駅周辺は、土地区画整理事業や道路整備の際に無電柱化を推進することで、公共空間の修景や良好なまち並み景観の形成を目指します。

活力創出ゾーン

- 袋井駅南地区新幹線南側エリアでは、都市計画制度を活用し、スポーツと観光、飲食業等の産業や子育て、交流、体験、防災など多様な分野（ヒト・モノ・コト）と連携、融合したまちづくり（空間づくり）を展開し、中心拠点だけでなく、市全体の活力を高める空間づくりを展開します。
- 県道磐田掛川線沿線では、JR愛野駅や東名高速道路掛川ICへのアクセスの良さや、静岡理科大学、豊沢工業団地、遠州三山（法多山）などの既存の地域特有の資源の活用と連携により、産業や交流の活性化を目指します。

にぎわい交流ゾーン

- 小笠山総合運動公園エコパと小笠山の自然、遠州三山（法多山）などの資源などを活用し、交流人口の拡大やにぎわいの増進に寄与する魅力ある機能の誘導に努めます。
- 景観重要樹木に指定した法多山尊永寺の杉並木の適切な保全や、無電柱化の推進、沿道の建築物や屋外広告物等の形態や意匠等への配慮やルールづくりなどにより、観光地にふさわしい景観の形成を図ります。



遠州三山 法多山 仁王門



遠州三山 法多山 万灯祭

農地共生ゾーン

- 農業を基盤として形成されたコミュニティ拠点周辺の居住地では、農業と一体となったゆとりある居住地を維持するとともに、茶畑、田園等の営農環境や美しい農の風景を保全するため、荒廃農地などの活用も含め周辺環境に配慮した適切な土地利用の誘導を図ります。
- 無秩序な開発の抑制により、小笠山丘陵の裾野に広がる茶畑を適切に保全し、美しい農の風景を維持するとともに、農業と一体となった健康的でゆとりある居住地を維持します。



地域に広がる茶畑

緑地環境ゾーン

- ・ 水源涵養等の公益的機能や生物多様性保全機能を有する小笠山丘陵地等の森林を保全します。
- ・ 小笠山丘陵地や茶畑などは、地域固有の資源として自然体験や環境教育の場としての活用を図ります。
- ・ 遠州三山（法多山）や周辺の農地、居住地が一体となった美しい景観の背景となる小笠山丘陵地を適切に保全し、維持します。

水辺環境ゾーン

- ・ 原野谷川は、河川愛護活動の推進などにより水質や水辺環境の適切な維持とともに、河川公園など水のある空間の活用を図ります。
- ・ 原野谷川は、適切に維持管理を図るとともに、河川公園のリニューアルなどにより、水のある空間の活用を図り、市民が豊かな緑や水と身近にふれあうことのできる環境の形成を目指します。

(エ) 安全で安心なまちづくり

- ・ 小笠山丘陵地周辺に点在する急傾斜地等の土砂災害の恐れがある区域においては、急傾斜地崩壊対策事業などを推進します。
- ・ 小笠沢川流域では、袋井市中部総合的治水対策等に基づきハード事業を進めるとともに、農地保全による遊水機能の確保等により、総合的な治水対策を推進します。
- ・ 秋田川流域での柳原ポンプ場や遊水池の整備など、市街地の浸水対策を強化し、安全・安心な住環境の創出を図ります。
- ・ 避難地として指定されている公共施設での避難者の生活環境の改善を図るとともに、広域災害に備え、防災公園や緊急輸送路の適切な維持管理を促進します。
- ・ JR袋井駅周辺や高南地区等の住宅の密集化や狭あい道路等の都市構造上の課題を抱える地域については、老朽化した住宅の建替えや除却を促進するとともに、地区計画制度の導入や狭あい道路整備事業により、狭あい道路の拡幅や空き家等の跡地を活用した防災空地を確保するなど、災害リスクの解消に努めます。

(オ) 次世代へ継承できるまちづくり

- ・ 地域の価値や魅力の向上に向けたエリアマネジメントの取組や、地域と事業者の連携による民間活力の導入などにより、地域の課題解決や活性化を図ります。
- ・ 新たな地域資源の掘り起こしや小笠山総合運動公園エコパの活用に向けて、地域や事業者との連携を高め、JR愛野駅周辺での活力の創出を図ります。
- ・ 静岡県立袋井高校や静岡理科大学などの学校と連携し、産学官連携によるまちづくりの推進や、学生の地域のまちづくりへの参画を促します。

中部南地域（笠原、浅羽北、浅羽西）

(1) 地域の概況

面積は約28.0km²で市域の約26%を占め、市南部の市街地を形成する浅羽北地区と、緑豊かな丘陵地や優良農地に囲まれた笠原、浅羽西地区で構成されています。

公共施設については、幼稚園・こども園、小学校、中学校等の教育施設が整備され、笠原地区には認定子ども園の開設により子育て環境が充実しています。そして、袋井市役所浅羽支所を中心に図書館やメロプラザ、歴史文化館、郷土資料館といった公共施設が集積しており、こども交流館あそびの杜の整備も進められています。さらに健康増進を目的とした風見の丘や地域活動の中心となるコミュニティセンターが整備され、幅広い世代の住民に生活しやすい環境が整っています。

また、太田川、原野谷川、弁財天川が流れ、東部には小笠山の丘陵地と茶畑が、地域全体には田園等による美しい農の風景が広がっており自然環境が豊かな地域です。

地域の人口は減少が続いており、高齢化率は全市平均よりかなり高い状況にあります。

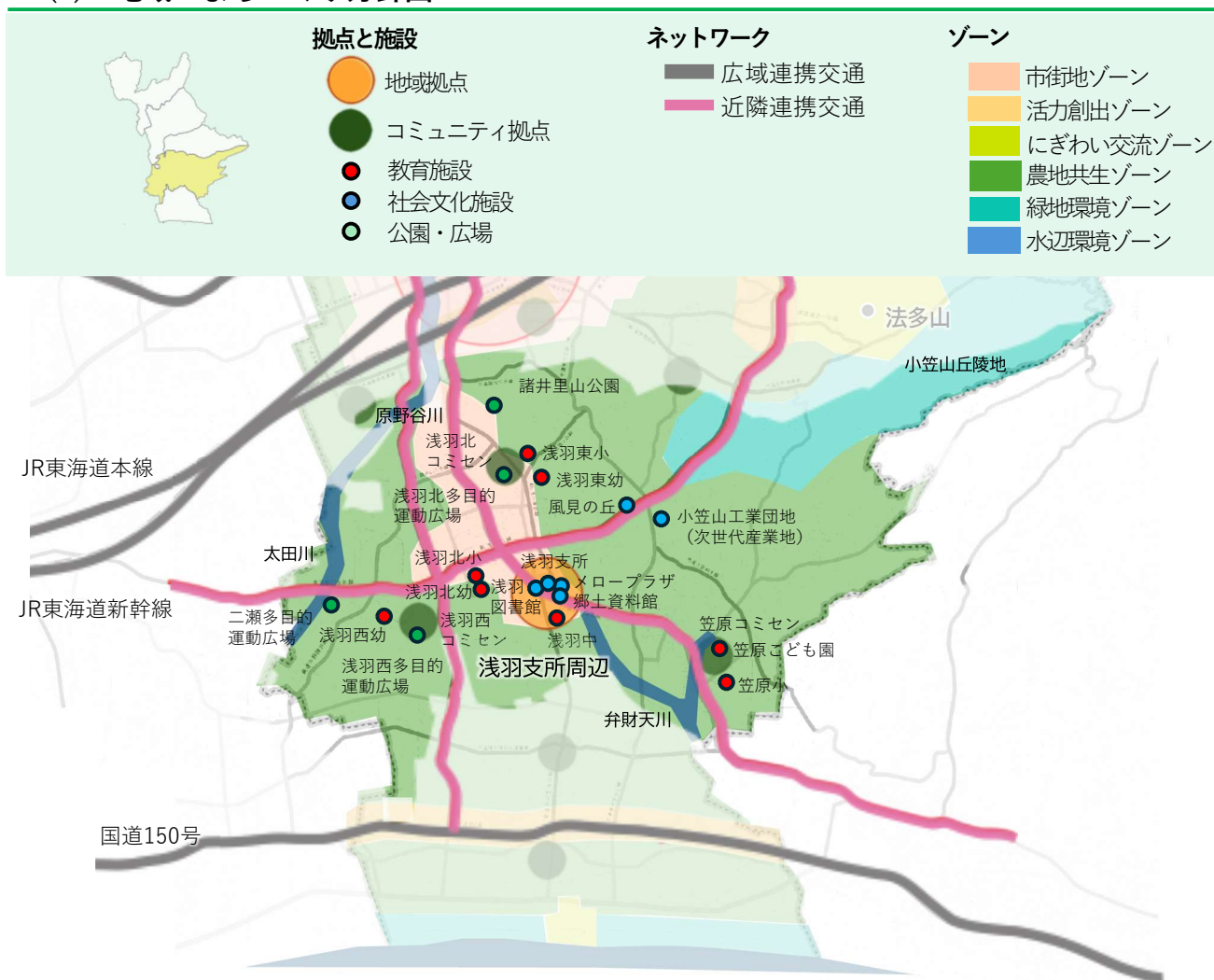


メロプラザ



風見の丘

(2) 地域のまちづくり方針図



(3) 地域のまちづくり方針

(ア) コミュニティ拠点づくり

- ・ 小笠山丘陵の里山、太田川、原野谷川、弁財天川の河川を適切に管理しながら地域の資源として活用し、地域の活性化を図ります。
- ・ 周辺に水田や茶畑などの農地が広がる浅羽西地区や笠原地区のコミュニティ拠点では、農地や自然と調和した良好な居住環境を維持するとともに、地域住民の移動支援や医療、福祉、子育てなどの生活サービス、交流の場などを確保することで、住み続けたいと思える地域の形成を目指します。
- ・ 市街地にある浅羽北地区のコミュニティ拠点では、既存の都市基盤施設による良好な居住環境を維持するとともに、多様な人々が交流し支え合うコミュニティをつくることで、住み続けたいと思える地域の形成を目指します。

(イ) ネットワークづくり

- ・ 幹線道路等の整備については、地域拠点、コミュニティ拠点間での連携や、市全域の円滑な交通環境の形成及び地域内の生活利便性の向上を図るため、「ふくろいの“みち”に関する基本的な方針」などにより計画的かつ効率的に推進します。
- ・ 生活道路は、地域、事業者、行政が連携して道路環境を維持するとともに、狭あい道路整備事業等により交通環境の向上を図り、高齢者や子ども等の歩行者に配慮した道路環境の創出を推進することで、良好な住環境の向上に努めます。
- ・ 商業地区や医療施設等が集積する中心拠点、地域拠点とコミュニティ拠点を結ぶ民間バス、自主運行バスに加え、デマンドタクシーや地区タクシー等の公共交通の活用により地域拠点やコミュニティ拠点の連携を強め、子どもから高齢者まで誰もが移動しやすく利便性の高い交通環境を目指します。また、地域拠点である浅羽支所周辺は、これら公共交通の結節点としての機能を維持します。
- ・ 軽便鉄道の歴史や軌道跡をウォーキングコースなどで活用し、地域の資源を連携させることで、地区内外の交流の促進を図ります。

(ウ) ゾーンづくり

市街地ゾーン

- ・ 浅羽支所周辺地区は、地域拠点としての都市機能の集積と、周辺に広がる自然環境や農地と調和した居住環境の維持と保全を図ります。
- ・ 浅羽北地区の既成市街地は、県道袋井大須賀線沿線を中心として、周辺の景観などに配慮した良好なまちなみや住環境を維持、保全し、居住の誘導を図ります。
- ・ 空き家等については、「袋井市空き家等対策計画」に基づき発生の予防や利活用、除却等を促進することで良好な住環境を維持します。
- ・ 浅羽北多目的運動広場はスポーツによる健康づくりや交流、地域住民の憩いの場として適切に維持管理を図り、身近な公園や緑地は市民協働により、適切な維持管理に努め、住民の憩いの場、子どもの遊びの場、レクリエーションの空間として活用を図ります。

農地共生ゾーン

- 小笠山丘陵地の裾野に広がる茶畑や平坦な土地に広がる田園等の優良農地は、農地の集積や集約化等による生産基盤の集積を推進し、適正な保全に努めます。
- 農業を基盤として形成されたコミュニティ拠点周辺の居住地では、農地付き空き家の活用などにより、農業と一体となった健康的でゆとりある居住地を維持するとともに、茶畑、田園等の営農環境や美しい農の風景を保全するため、荒廃農地などの活用も含め周辺環境に配慮した適切な土地利用の誘導を図ります。
- 小笠山丘陵地の斜面緑地からなる美しい自然景観や茶園と、「とうももん」と呼ばれる田園の美しい農村景観の保全を図ります。
- 建築物や屋外広告物等の適切な誘導により、田園と調和した見通しの良い眺望景観を保全します。
- 岡崎城跡周辺や風見の丘など、歴史や自然環境、地域特性を活かした公園環境づくりと公園における防災拠点機能の充実を図ります。
- 浅羽西多目的運動広場、笠原地区コミュニティ広場、諸井里山公園等の公園や広場については、地域住民の憩いや交流、健康づくりの場として適切に維持管理を図り、身近な公園や緑地は市民協働により、適切な維持管理に努め、住民の憩いの場、レクリエーションの空間として活用を図ります。
- 小笠山工業団地（ふじのくにフロンティア推進区域）は、周辺環境に配慮したうえで、次世代産業地としての整備を拡大し、地域産業の活性化を図ります。



諸井里山公園と
鯉のぼり



小笠山丘陵地に
広がる茶畑

緑地環境ゾーン

- 小笠山丘陵地では、自然環境の骨格を形成し、生物多様性の保全、土砂流出防止や水源涵養等の機能を持つ森林を、市街地の背景となる緑地として適切に保全します。

水辺環境ゾーン

- 地域を流れる太田川、原野谷川、弁財天川の河川は、水質や水辺環境を適切に保全し、生物多様性の確保とともに、水と緑のネットワークの一環としてうるおいある水辺空間の創出に努めます。
- 河川については、河川緑地の保全や多自然型護岸の整備、護岸の親水性の向上等を進め、自然豊かな美しい河川景観の保全と向上を図ります。
- 二瀬多目的運動広場などの河川公園では、住民が親しみをもてる水辺環境として、子どもから高齢者まで、様々な人々が集まり、居心地がよく多様な活動ができる場として活用を図ります。

(エ) 安全で安心なまちづくり

- ・小笠山丘陵地周辺に点在する急傾斜地において、急傾斜地崩壊対策事業などを推進します。
- ・弁財天川の適切な維持管理や水源涵養等の多面的な機能を持つ農地の適切な保全に努めるとともに、小学校、中学校への雨水貯留施設の整備等の治水対策を推進し、安全・安心な住環境の創出を図ります。
- ・避難所として指定されている公共施設での避難者の生活環境の改善を図るとともに、広域災害に備え緊急輸送路の適切な維持管理の促進や、水害時の避難地となる高台空間の確保に努めます。

(オ) 次世代へ継承できるまちづくり

- ・空き家の活用や古民家の再生などにより、地域が主体となって、地区内外から多様な人々が集まり交流する場の形成と運営を推進し、多様なまちづくり活動へつなげていきます。
- ・地域が連携した、交通手段の確保などの地域の課題解決に向けた取組などを推進します。
- ・自然環境、田園や茶園などの農業とともに住環境を保全していくため、地域が主体となった土地利用のルールづくりによる規制誘導などの取り組みを支援していきます。

南部地域（浅羽東、幸浦）

(1) 地域の概況

面積は約14.1km²で市域の約13%を占め、優良農地に恵まれた浅羽東地区と美しい海岸を擁する幸浦（浅羽南）地区とで構成されています。

地域内には、国道150号が東西に走り、南北には市道湊川井線、市道東同笠油山線、県道西同笠浅羽線が走っており、地域間の連携をはじめ、周辺都市との広域的な連携を図ることのできる交通利便性が高い地域となっています。

公共施設については、幼稚園、小学校といった教育施設や、地域活動の中心となるコミュニティセンターが整備され、幅広い世代の住民に生活しやすい環境が整っています。

住民の安全・安心な暮らしを確保するため、命山、津波避難タワー、小学校屋上避難階段といった津波避難施設や防潮堤が整備されるなど、津波対策の強化が図られています。この命山や防潮堤においては、住民の健康づくりや憩いの場としての利活用について、地域住民と連携を図り取り組んでいます。

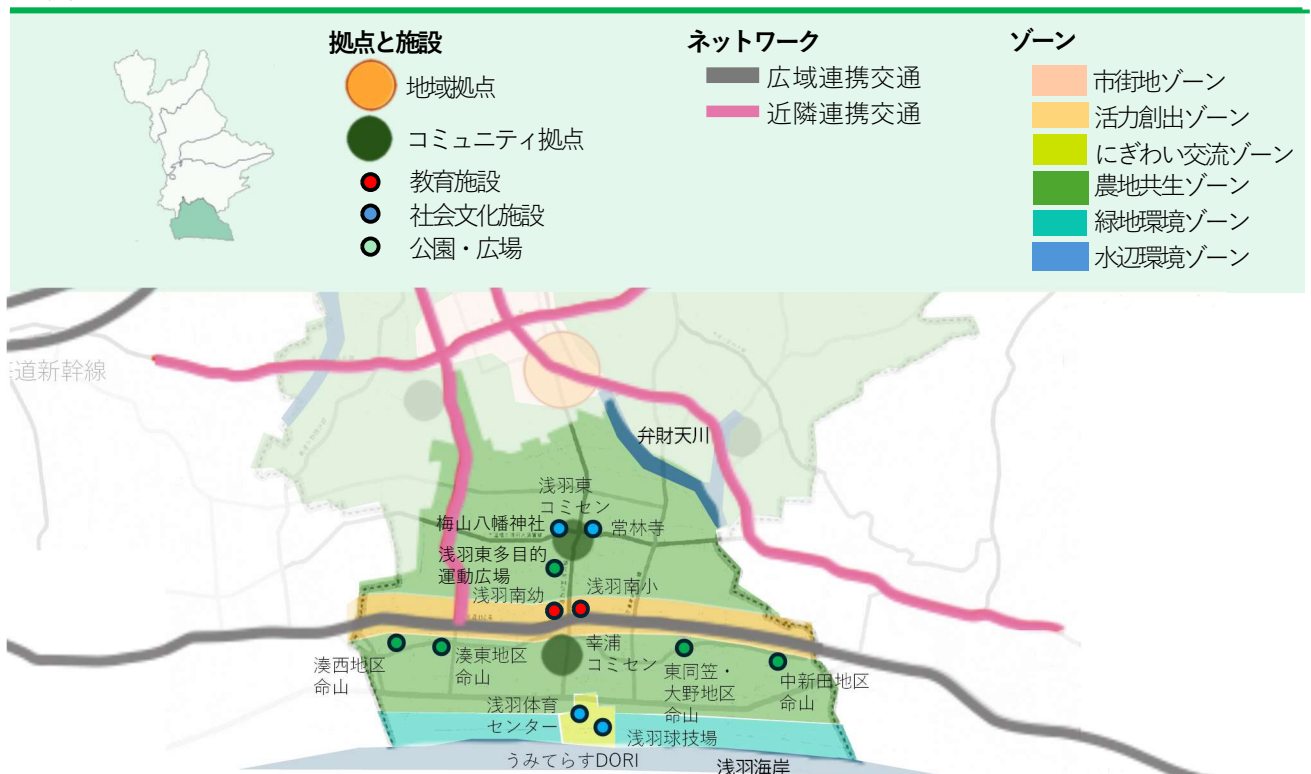
また、梅山八幡神社をはじめとした歴史文化施設や美しい田園風景等の地域資源と調和のとれた居住地が形成されています。古くからの居住地と新しい居住地が混在するものの、地域コミュニティ活動が活発に行われています。

地域の人口は減少が続いており、近年の減少率は市内でも最も高く、高齢化率も市内で最大となっています。



梅山八幡神社の流鏝馬

(2) 地域のまちづくり方針図



(3) 地域のまちづくり方針

(ア) コミュニティ拠点づくり

- ・ 弁財天川や浅羽海岸などを適切に管理しながら地域の資源として活用し、地域の活性化を図ります。
- ・ 地域一帯に優良な水田が広がる浅羽東地区と幸浦地区のコミュニティ拠点では、農地や自然と調和した良好な居住環境を維持するとともに、地域住民の移動支援や医療、福祉、子育てなどの生活サービス、交流の場などを確保することで、住み続けたいと思える地域の形成を目指します。

(イ) ネットワークづくり

- ・ 広域幹線道路である国道150号については、市内外を結ぶ交通環境の維持と向上に向けた4車線化を促進します。
- ・ 幹線道路等の整備については、地域拠点、コミュニティ拠点間での連携や、市全域の円滑な交通環境の形成及び地域内の生活利便性の向上を図るため、「ふくろいの“みち”に関する基本的な方針」などにより計画的かつ効率的に推進します。
- ・ 生活道路は、地域、事業者、行政が連携して道路環境を維持するとともに、狭あい道路整備事業等により交通環境の向上を図り、高齢者や子ども等の歩行者や自転車に配慮した道路環境の創出を推進することで、良好な住環境の向上に努めます。
- ・ 民間バス、自主運行バスに加え、地域協働運行バス（めだか号）やデマンドタクシー等の公共交通を活用とデジタル技術や次世代モビリティを活用した次世代交通システムの検討などにより地域拠点へのアクセス性を高め、子どもから高齢者まで誰もが移動しやすく利便性の高い交通環境を目指します。
- ・ 太平洋岸自転車道や海岸での近隣市とのつながりを活かし、活力創出に向けた連携を高めていきます。

(ウ) ゾーンづくり

活力創出ゾーン

- ・ 国道150号沿線は、浜松や御前崎、さらに静岡との広域的な交通利便性が高い立地特性を活かし、4車線化を踏まえて、空き家、空き店舗、空き倉庫などの活用も含め、地域の新たな活力を生む商業、工業や地産地消を目的とした交流施設をはじめ、沿道サービス施設等の誘導を図ります。

にぎわい交流ゾーン

- ・ うみてらすDORIは、「海のにぎわい創出プロジェクト（海プロ）」により、地域住民と連携して、海岸施設の適切な保全や砂浜環境の再生、海岸の景観と一体となる公園機能等の整備、命山などの地域資源の活用などにより、まちの魅力発信を進めるとともに、内陸と沿岸の交流の促進を図ります。



浅羽海岸とうみてらすDORI

同笠エリア整備後イメージ



農地共生ゾーン

- ・ 「とうもん」と呼ばれる地域に広がる田園などの優良農地については、生物多様性保全上重要な里地里山として、そこに生息する動植物の保全を図るとともに、スマート農業による生産性向上に向けた農地の集積や集約化等による生産基盤の集積を推進します。
- ・ 農業を基盤として形成されたコミュニティ拠点の居住地では、農業と一体となった健康的でゆとりある居住地を維持するとともに、田園等の営農環境や美しい農の風景を保全するため、荒廃農地などの活用も含め周辺環境に配慮した適切な土地利用の規制誘導を図ります。
- ・ 身近な公園や緑地は市民協働により、適切な維持管理に努め、住民の憩いの場、子どもの遊びの場、レクリエーションの空間として活用を図ります。また、常林寺などの歴史的、文化的資源の活用やPRを図ります。
- ・ 浅羽東多目的運動広場、浅羽球技場等の公園や広場については、スポーツによる健康づくりや交流、地域住民の憩いの場として適切な維持管理に努めます。
- ・ 浅羽海岸沿岸部では、農地の保全利用を基本としつつ、地域の生活環境との調和が図られた土地利用が行われるよう、地域主体のまちづくりを支援します。
- ・ 地域に広がる美しく豊かな田園を活かし、田植えや稲刈り等の自然体験と併せて、野鳥などの自然観察や環境教育の場としての活用を図ります。
- ・ 建築物や屋外広告物等の適切な規制誘導により、田園と空が広がる景観を保全します。



地域に広がる
「とうもん」の風景



田園と空が広がる景観

緑地環境ゾーン

- ・ 御前崎遠州灘県立自然公園に指定されている浅羽海岸では、希少な動植物の生息、生育環境を保全するとともに、飛砂等を防止するクロマツ、広葉樹を植栽し、適切な維持管理に努めます。

水辺環境ゾーン

- ・ 浅羽海岸は、海岸侵食による浜崖を抑制するとともに、ウミガメの産卵や生息地の保護やレクリエーションの場として、サンドバイパスによる養浜などにより保全を図ります。

(エ) 安全で安心なまちづくり

- ・防潮堤や命山などによる津波対策とともに、住宅の耐震化の推進やブロック塀改修、狭あい道路事業等の推進による避難路を確保し、津波や地震などの自然災害に強い地域づくりを進めます。



湊西地区命山（江川の丘）



湊東地区命山（湊命山）



津波避難タワー（きらりんタワー）



東同笠・大野地区命山（寄木の丘）



中新田地区命山（きぼうの丘）

- ・弁財天川の適切な維持管理や水源涵養等の多面的な機能を持つ農地の適切な保全に努め、地区の安全性向上に向けた治水対策を推進し、安全・安心な住環境の創出を図ります。
- ・避難所として指定されている公共施設での避難者の生活環境の改善を図るとともに、広域災害に備え緊急輸送路の適切な維持管理を促進します。

(オ) 次世代へ継承できるまちづくり

- ・南部に広がる広大な田園地帯における自然と農業、歴史や伝統などに誇りを持ち、住環境と農地を保全していくため、地域が主体となった土地利用のルールづくりによる規制誘導などの取り組みを支援していきます。
- ・地域、事業者、学校、海岸利用者などが連携し、ビーチクリーン活動などを進めることで、海の自然環境の保全や、海への愛着心を高め、資源としての利活用を促し、地域の価値向上や発展に繋がります。