

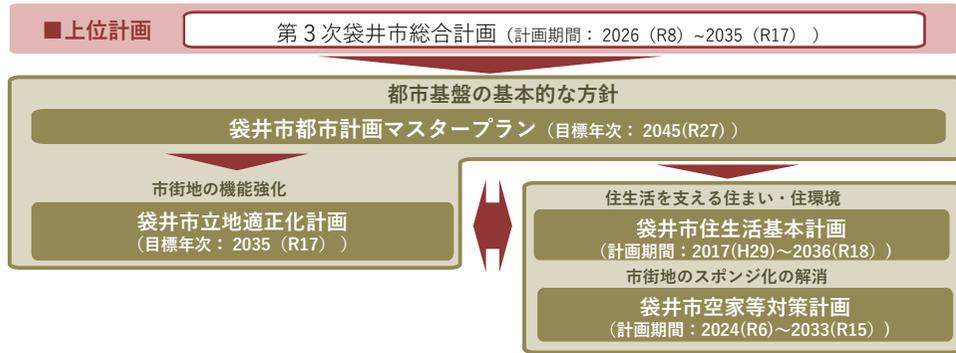
# 袋井市都市計画マスタープラン（素案）について（概要版）

## 序章 袋井市都市計画マスタープランについて（本編P1～）

### 1 改定の背景と目的（本編P1）

本市では、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。  
 近年は気候変動に伴い、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、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、社会潮流の変動に即した都市づくりを進めるため、2025年（令和7年）の「第3次袋井市総合計画」の策定と併せて都市計画マスタープランの改定を行います。

### 2 袋井市都市計画マスタープランの位置づけ（本編P2）



### 3 目標年次（本編P2）

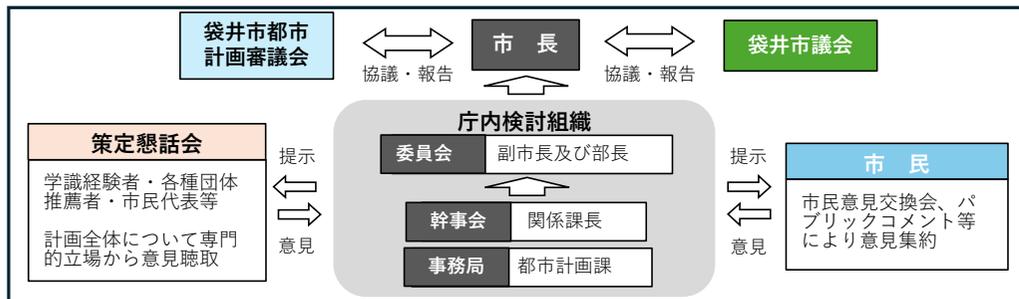
都市計画マスタープランは、都市計画の総合的な指針としての役割があることから、長期的な視点に立って、

**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。なお、中間年次の2035年（令和17年）に見直しを行います。

### 4 策定体制

市役所内組織において中長期的な展望に立ったまちづくりを検討し、現在策定中の総合計画と整合を図り、『将来都市構想』、『基本方針』、『地域別構想』などからなる都市計画マスタープランの原案を策定し、市議会、都市計画審議会、策定懇話会、市民意見など多方面からの検討を加えて成案としていきます。



## 5 策定経緯

### (1) 庁内検討組織（幹事会・委員会）

| 年月                  | 会議等名称 | 協議事項          |                 |
|---------------------|-------|---------------|-----------------|
| 2024<br>(令和6)<br>年度 | 5月    | 庁内策定幹事会       | 改定の視点・方向性、現状と課題 |
|                     |       | 庁内策定委員会       | 改定の視点・方向性、現状と課題 |
|                     | 8月    | 庁内策定委員会       | 改定の視点・方向性、現状と課題 |
|                     |       | 庁内策定幹事会（意見聴取） | 改定の視点・方向性、現状と課題 |
|                     | 12月   | 庁内策定幹事会       | 現状と課題           |
|                     | 1月    | 庁内策定委員会       | 将来都市構想          |
| 庁内策定幹事会             |       | 現状と課題、将来都市構想  |                 |
| 2025<br>(令和7)<br>年度 | 2月    | 庁内策定委員会       | 基本方針            |
|                     | 6月    | 庁内策定委員会・幹事会   | 基本方針            |
|                     |       | 庁内策定幹事会（意見聴取） | 基本方針、地域別構想      |
|                     |       | 庁内策定委員会       | 素案              |

#### ■主な意見と対応

- ・静岡県には大規模な産業用地が足りていない。用地の確保が必要ではないか。  
→ 県の動向なども踏まえ「活力創出ゾーン」を設定した。
- ・農業、商業、工業のバランスなど、袋井市の目指す方向性を示す必要がある。  
→ 農業の持続的な振興に向けた生産性の高い基盤づくりに努めるとともに、地域の特性に応じた土地利用を推進し、総合的な活力創出を図る方針を示した。
- ・国道150号沿線での土地利用についても検討が必要  
→ 国道150号沿線を「活力創出ゾーン」として設定した。 など

### (2) 市議会

| 年月                  | 会議等名称 | 協議事項         |         |
|---------------------|-------|--------------|---------|
| 2024<br>(令和6)<br>年度 | 1月    | 市議会（建設経済委員会） | 現状と課題   |
|                     | 3月    | 市議会（建設経済委員会） | 将来都市構想  |
| 2025<br>(令和7)<br>年度 | 6月    | 市議会（建設経済委員会） | 将来都市構造図 |
|                     | 7月    | 市議会（建設経済委員会） | 基本方針    |
|                     | 8月    | 市議会（建設経済委員会） | 素案      |

#### ■主な意見と対応

- ・多文化共生や外国人との交流の視点が必要ではないか。  
第3次総合計画を踏まえ、多文化共生の考えを強めてはどうか。  
→ 第1章で「現状と課題」を整理し、第3章「基本方針」で、コミュニティ拠点における多文化共生の取組み方針などを示した。
- ・拠点やゾーンなどの名称を「にぎわい」のイメージにつながるものに変更してはどうか。  
→ 「集落拠点」を「コミュニティ拠点」に、「地域交流ゾーン」を「にぎわい交流ゾーン」に変更した。
- ・文教ゾーンの新設などで、若者や文化を大切にしていこうという方向性を示せないか。  
→ 第3章「基本方針」の方針1と方針5で、こどもまんなかの生活空間の形成や全世代参加型のまちづくりなどを明示した。 など

### (3) 策定懇話会

| 年月                  | 会議等名称    | 協議事項            |
|---------------------|----------|-----------------|
| 2024<br>(令和6)<br>年度 | 2月 策定懇話会 | 改定の視点・方向性、現状と課題 |
| 2025<br>(令和7)<br>年度 | 4月 策定懇話会 | 将来都市構造図         |
|                     | 5月 策定懇話会 | 将来都市構造図         |
|                     | 7月 策定懇話会 | 基本方針            |
|                     | 8月 策定懇話会 | 基本方針、地域別構想      |

#### ■主な意見と対応

##### 【改定の視点・方向性、現状と課題】

- ・若い世代が袋井とつながりがもてるよう、文化や教育の視点も必要ではないか。  
→ 第3章「基本方針」の方針5の中で、文化などの継承や郷土への関心を促すことなどを示した。
- ・産業や防災などで、企業を巻き込んでいく視点が必要ではないか。  
→ 第3章「基本方針」の方針5や第5章「これからの都市づくりの進め方」で協働と共創による都市づくりを進めていくことを示した。
- ・袋井市は景観に力を入れているため、「景観」の考え方も入れるべき。  
→ 第3章「基本方針」の方針3で景観形成についての考え方を明示した。

##### 【将来都市構造図】

- ・充実しているコミュニティセンターを活かし、ネットワークさせていくのがよいのではないか。  
→ 中心拠点、地域拠点、コミュニティ拠点をネットワークでつなぎ、相互に補完し合う都市構造構造とする。
- ・市南部の活性化に向け、沿岸部ににぎわいの拠点を設けるなども必要ではないか。  
→ うみてらすDORIを「にぎわい交流ゾーン」として位置づけた。

##### 【基本方針】

- ・袋井駅と愛野駅の二つの駅をどのように活かすか。特に、愛野駅周辺でのにぎわいづくりや活性化が必要だと考える。  
→ 第3章「基本方針」の方針1で、JR袋井駅、JR愛野駅周辺における拠点づくりの考え方を明示した。
- ・平坦な地形によって育まれた農地は、袋井市の特徴であり重要である。産業用地など土地利用とどのように兼ね合いを図るかを考えなければならない。  
→ ゾーンの設定や方針の中で、農地として保全する場と活力創出の場の基本的な考え方を示した。

##### 【地域別構想】

- ・5つの地域区分の分け方や名称は、将来都市構造図作成時の分析を踏まえて整理が必要ではないか。  
→ 計画の連続性や各地域のつながりから5地域区分は現行どおりとし、コミュニティ拠点の名称を追加した。

### 6 計画の構成（本編P3）

本計画は、都市の現状や特性と課題を整理した「現況編」や、市全体としての都市づくりの考え方を示した「全体構想編」、地域ごとの都市づくりの考え方を示した「地域別構想編」、さらにはこれらの都市づくり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。

#### 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。

#### 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。

#### 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市域を分割し、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。

#### 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、企業、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。

## 社会潮流の変化 (本編P5～)

- (1) 人口減少社会のまちづくりへの方向転換
- (2) 少子化・超高齢社会における地域社会の仕組みづくり
- (3) 地方分権と地方創生の推進
- (4) 国際的、広域的なまちづくり
- (5) 雇用状況の変化
- (6) コンパクトで持続可能な都市の形成
- (7) 地球環境問題の深刻化
- (8) 安全・安心の意識の高まり
- (9) 技術革新の進展 (デジタル技術の活用)
- (10) 官民共創によるまちづくり

## 袋井市の現状と特性 (本編P11～)

### (1) 人口

- ・人口減少・少子高齢化が急速に進行
- ・土地区画整理事業27箇所のうち24箇所が事業完了
- ・全体的に人口密度が低下
- ・近隣と比較して空き家率が高い。



### (2) 財政

- ・人口減少による歳入減、少子高齢化による扶助費の増加
- ・公共施設の老朽化による更新、維持管理費の大幅な増加

公共施設 (インフラ) の将来更新費用の見通し



### (3) 産業

- ・商業は従業者数、商品販売額が増加
- ・工業は従業者数、製造品出荷額は増加傾向であったがコロナの影響により減少
- ・農業は農家数、経営耕地面積、農業産出額が減少
- ・観光は観光交流客数はコロナにより減少したが回復基調、宿泊者数が少ない。

農家数の推移



経営耕地面積の推移



観光交流客数の推移



### (4) 土地利用

- ・用途地域内の建物用途の混在
- ・用途地域外にもまとまった住宅地が点在

### (5) 道路・交通

- ・東名高速道路、国道1号、国道150号など主要道路が横断
- ・道路網計画の整備率は75.9%で整備は概ね順調
- ・JR東海道線が横断し、JR袋井駅とJR愛野駅が立地し交通条件に恵まれている。
- ・交通手段は自家用車が中心で、バスなどの公共交通の利用者数は減少

代表的な交通手段構成比



### (6) 河川・公園

- ・河川公園などの都市緑地のほか、公園 (都市公園、寄付公園、農村公園等) 202箇所整備済

### (7) 上下水道

- ・上下水道の基幹管路耐震化適合率は50.6%
- ・下水道の整備率は54.1%

### (8) 環境・景観

- ・CO2排出量は減少、産業部門での排出量が多い。
- ・丘陵地、田園、河川、海岸などの自然資源が多様で豊富
- ・歴史的、文化的資源がゆたか

### (9) 防災

- ・南海トラフ地震に備え津波対策などを実施。低平地部では液状化が懸念される。
- ・平坦な地形のため集中豪雨による内水・洪水被害が発生
- ・住宅密集地等で災害リスクが高い地区が点在

近年の水害被害状況

| 発生年月日        | 浸水面積 (ha) | 都市計画区域面積に対する割合 (%) | 床上浸水 (戸) | 床下浸水 (戸) | 浸水田畑 (ha) | 被災人口 (人) | 要 因   |
|--------------|-----------|--------------------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 平成24年6月19日   | -         | -                  | 0        | 2        | -         | 2世帯      | 台風4号  |
| 平成24年8月14日   | 3.61      | 0.03329%           | 5        | 26       | 0.1       | 31世帯     | 大雨    |
| 平成26年10月5～6日 | -         | -                  | 5        | 24       | -         | 28世帯     | 台風18号 |
| 平成27年9月8～9日  | -         | -                  | 0        | 2        | -         | 2世帯      | 台風18号 |
| 令和元年7月22日    | 1.84      | 0.01696%           | 0        | 14       | -         | 35       | 局地的大雨 |
| 令和元年10月12日   | 61.04     | 0.56227%           | 4        | 64       | -         | 150      | 台風19号 |
| 令和元年9月23日    | 4.31      | 0.03978%           | 171      | 164      | -         | 118      | 台風15号 |
| 令和5年6月2日     | 0.16      | 0.00147%           | 3        | 17       | -         | 1        | 台風2号  |

## 課題 (求められていること) (本編P11～)

### 【課題1】人口減少・少子高齢化への適応

- ・コンパクトで持続可能な都市づくりの加速とにぎわいの創出による快適で魅力ある都市づくり
- ・多様性や包摂性のある社会の形成による地域コミュニティの活性化
- ・まちの維持と持続に向けた既存市街地などの維持や再生による居住誘導区域への集積
- ・市街地のスポンジ化につながる空き家等の発生予防や、流通、活用、除却の促進

### 【課題2】持続可能な都市経営

- ・厳しい財政状況と老朽施設の増加に対するまちの稼ぐ力の向上
- ・既存の施設の統廃合や複合化、集約化、長寿命化などによる都市基盤施設のストックの削減、有効活用、適正管理
- ・デジタル技術の活用による維持管理コストの削減とサービスの向上などの都市経営の効率化

### 【課題3】産業の振興

- ・新たな産業活力を生み出す場の創出と雇用の促進による産業活力の循環
- ・コミュニティ拠点の維持と活性化に向けた適切な経営耕地面積の保全、集約による効率化と土地利用の推進
- ・歴史的、文化的、自然的資源と新東名高速道路やリニア中央新幹線などの新たなネットワークを活かしたにぎわいの創出

### 【課題4】土地利用の効率化

- ・既存ストックの有効活用による生活を充実させる場としての快適なまちづくり
- ・無秩序な都市的土地利用による都市の分散の抑制と用途の混在改善による効率的な土地利用
- ・市内企業の流出を防ぐための建替用地の確保と都市活力を生み出す用地の創出
- ・国道150号の整備と併せた土地利用の検討

### 【課題5】道路・交通の整備への対応

- ・施設の老朽化に対応するためのデジタル技術の活用などによる適切な維持管理と更新
- ・歩行者や自転車が移動しやすく、また居心地が良く人が集まる、安全で快適な空間の形成
- ・都市活力の創出につながる広域幹線道路の整備
- ・都市経営コストの低減のための整備路線の見直し
- ・効率的で、誰もが移動しやすく利便性が高い公共交通の確立と次世代交通を見据えたまちづくり

### 【課題6】河川・公園の維持と活用

- ・公園の「にぎわい」創出や多様な活動ができる場としての活用
- ・民間活力やデジタル技術の活用などによる維持管理の効率化やコストの削減と、地域の資産としての最大限の活用

### 【課題7】上下水道の計画的な運営

- ・上下水道の計画的な老朽施設の更新や耐震化による持続性の確保と財政負担の平準化
- ・下水道の将来需要を見据えた施設規模や区域の見直しの検討
- ・維持管理コストの削減による経営の効率化

### 【課題8】環境・景観の保全

- ・脱炭素型の都市づくりや循環型社会の構築による地球環境に配慮した持続可能な都市
- ・良好な都市環境の形成や生物多様性の確保などにつながる自然環境の適切な管理、保全と継承
- ・多様な自然環境や歴史的、文化的資源、良好なまちなみ景観を活かしたまちの価値向上

### 【課題9】災害への対応

- ・災害に強い強靱なまちづくりと緊急輸送路の確保
- ・水害に対するハード整備と流域治水対策
- ・都市のコンパクト化を見据えた災害リスクによる土地利用の規制と誘導
- ・市街地における道路閉塞、延焼火災のリスクの解消
- ・被災後に速やかな復興が進められる事前復興計画の策定

1 目指す都市像と将来都市構造図・基本方針の位置づけ

「目指す都市像」・「将来都市構造図」・「基本方針」の関連性は以下のとおり

第3次袋井市総合計画における「まちの将来像」

にぎわい ずっと続くまち ふくろい

目指す都市像

変化を捉え 将来へとつなげる 持続可能な都市

人口減少や少子高齢化をはじめ、自然災害の頻発化・激甚化や社会インフラの老朽化など、リスクの変化に柔軟に対応しながら、コンパクトで利便性が高く、安心して快適に暮らせる持続可能な都市を目指す。

| 都市計画に関わる社会潮流の変化 (P3 参照)   | 袋井市の都市の現状や特性と課題 (求められていること) (P3 参照)   |
|---|---|
| (1) 人口減少社会のまちづくりへの方向転換<br>(2) 少子化・超高齢社会における地域社会の仕組みづくり<br>(3) 地方分権と地方創生の推進<br>(4) 国際的、広域的なまちづくり<br>(5) 雇用状況の変化<br>(6) コンパクトで持続可能な都市の形成<br>(7) 地球環境問題の深刻化<br>(8) 安全・安心の意識の高まり<br>(9) 技術革新の進展（デジタル技術の活用）<br>(10) 官民共創によるまちづくり | 【課題1】人口減少・少子高齢化への適応<br>【課題2】持続可能な都市経営<br>【課題3】産業の振興<br>【課題4】土地利用の効率化<br>【課題5】道路・交通の整備への対応<br>【課題6】河川・公園の維持と活用<br>【課題7】上下水道の計画的な運営<br>【課題8】環境・景観の保全<br>【課題9】災害への対応 |

これからの袋井市の都市計画の視点

- ◆ **拠点の維持・強化**  
生活利便性の低下、地域コミュニティの希薄化、空き地・空き家等による都市のスポンジ化などへの対応
- ◆ **ネットワークの維持・充実**  
社会インフラの老朽化、公共交通の維持困難、広域連携の強化などへの対応
- ◆ **土地利用の効率化・適正化**  
都市の拡散と用途の混在、自然環境・景観の保全、洪水・内水リスクの増大などへの対応
- ◆ **安全・安心なまちづくり**  
南海トラフ地震の発生、洪水・内水リスクの増大、都市基盤施設の適正管理などへの対応
- ◆ **次世代へ継承できるまちづくり**  
地域課題の多様化と複雑化、都市経営の効率化、無秩序な土地利用などへの対応

目指す都市像の構造化の視点

| 区分       | 内容   |
|----------|--|
| 骨格的な自然要素 | ・都市の区域を限定する骨格的な地形（海岸線、山地丘陵地、主要河川など）  |
| 土地利用     | ・都市的土地利用の範囲<br>・農業的、自然的土地利用の範囲 など  |
| 都市施設     | ・主要な都市機能の配置（広域的な拠点、都市や地域の拠点、教育文化施設、生活利便施設、大規模な公園、主要プロジェクトなど）<br>・骨格的な幹線交通網（鉄道・駅、主要幹線道路網、公共交通網など） |
| 災害・都市環境等 | ・災害リスクによる規制の範囲<br>・環境にかかる要素（生態系を保全する区域、重要景観形成地区、都市緑地保全区域 など）                                     |
| 持続可能性    | ・都市経営にかかる要素（生活サービスの質、地域資源の活用、稼ぐ力、地域の価値向上）<br>・地球環境負荷の低減にかかる要素<br>・人材育成にかかる要素 など                  |

将来都市構造図

(P5 参照)



基本方針 (第3章)

(P6 参照)

| 構造の方針    |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| 方針1      | それぞれが充実し合い 誰もが健康で快適に暮らせる 拠点づくり    |
| 方針2      | 都市間や拠点を 機能的につなぐ ネットワークづくり         |
| 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 |
| 持続可能性の方針 |                                   |
| 方針4      | 様々なリスクに備える 安全で安心な まちづくり           |
| 方針5      | 自保と責任をもって 次世代へ継承できる まちづくり         |



## 第3章 基本方針（本編P55～）

「目指す都市像」を実現するため、方針1から3で、都市構造を形成する拠点、ネットワーク、ゾーンの方針を示すとともに、これに加えて方針4と5でまちの持続可能性を高めていくための方針を示します。

### 目指す都市像

#### 変化を捉え 将来へとつなげる 持続可能な都市

#### 将来都市構造に関する方針

##### 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

既存居住地での生活やコミュニティを維持し、誰もが安心して快適に暮らし続けることができるよう、それぞれが、都市機能や人の生活を補完し合う拠点づくりを進めます。

##### 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

人流や物流の促進による活力の創出と、市が一体となって互いが連携できるまちの形成に向けて、都市間や、コミュニティ拠点と地域拠点、中心拠点との往来を簡便化する便利で機能的なネットワークを構成します。

##### 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

本市ならではの豊かな自然、田園や茶園などとの調和を保ち活用しながら、地域が持つ潜在的な活力を引き出し、新たなにぎわいを生み出す土地利用を推進します。

#### 持続可能性を高める方針

##### 方針4 様々なリスクに備える 安全で安心な まちづくり

安全で安心した暮らしの確保に向けて、頻発化、激甚化する自然災害、インフラの老朽化など、様々なリスクに対して広い視野と長期的な視点で計画的に備えます。

##### 方針5 自信と責任をもって 次世代へ継承できる まちづくり

先人から受け継がれたまちを、秩序ある都市環境の形で次の世代へ継承できるよう、様々な立場と世代の人がまちづくりに参加し、自信と責任をもって次の世代へと継承していくまちづくりを進めます。

# <基本方針の一覧>

## 将来都市構造に関する方針

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <p><b>方針1</b></p> <p>それぞれが補完し合い<br/>誰もが健康で<br/>快適に暮らせる<br/>拠点づくり<br/>(本編P56~)</p> | <p><b>ア 利便性が高く魅力のある中心拠点づくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交流人口の拡大と地域との交流促進による関係人口の拡大</li> <li>・都市機能の誘導と集積</li> <li>・高度利用による高密度な住宅地の形成</li> <li>・JR袋井駅への多様な交通手段の接続強化と宿泊施設の立地</li> <li>・起業・創業へのチャレンジとイノベーションの創出</li> <li>・JR袋井駅北地区でのまちなか再生と生活を充実させる場への転換</li> <li>・JR袋井駅南地区でのふくろいセントラルパーク構想の展開</li> <li>・JR袋井駅南北の回遊性向上 など</li> </ul> | <p><b>イ 特性を踏まえた地域拠点づくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能の誘導と集積によるコミュニティ拠点の補完</li> <li>・拠点内での回遊性の向上と交流の場の形成</li> <li>・<u>上山製地区周辺における、商業、文化施設の集積と森町袋井インター通り線が生み出す活力を活かした拠点の形成</u></li> <li>・<u>IR愛野駅周辺における、観光と産業の調和と、交流人口、常住人口の増加による生活利便施設の誘導</u></li> <li>・<u>浅羽支所周辺における、行政、文化、教育施設とあそびの場の連携による様々な世代の人々の交流促進</u> など</li> </ul> | <p><b>ウ 互いに支えあえるコミュニティ拠点づくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>14町村を起源とするコミュニティでの、多様性と包括性があるコミュニティの活性化</u></li> <li>・<u>農業とそれを支える地域のつながりによって自然環境や農地を活かす、袋井ならではの生活スタイルによる拠点形成</u></li> <li>・農地付き空き家や優良田園住宅制度などの検討による移住や二地域居住の誘導</li> <li>・「こどもまんなか」の生活空間の形成 など</li> </ul> |
|---|---|--|--|

|  |   |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|
| <p><b>方針2</b></p> <p>都市間や拠点間を<br/>機能的につなぐ<br/>ネットワークづくり<br/>(本編P60~)</p> | <p><b>ア 大都市圏とつながる広域連携交通の形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・静岡空港や御前崎港などの陸海空のゲートを繋ぎ、まちの活力創出につながる人や物の流れの促進</li> <li>・<u>国道150号の4車線化の促進</u> など</li> </ul> | <p><b>イ 近隣市町とつながる近隣連携交通の形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広域連携の多重性の確保と周辺市町との連携</li> <li>・<u>未来への投資となる森町袋井インター通り線の整備による高速道路のダブルネットワークの確立</u> など</li> </ul> | <p><b>ウ 拠点が連携できる道路・交通ネットワークの形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来を見据えた効率的な道路の整備、改良、維持管理の計画的な推進</li> <li>・地域と企業と行政の連携による道路環境の維持</li> <li>・ユニバーサルデザインなどの導入による歩行者や自転車の道路環境整備</li> <li>・連続した自転車道ネットワークの構築</li> <li>・歴史的背景をもつ道路などを活かした地域資源の連携 など</li> </ul> | <p><b>エ 効率的な公共交通体系の形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>新たな交通手段の活用による拠点内の回遊性向上と拠点機能の維持と充実</u></li> <li>・公共交通の運行状況確認や予約システムなどの構築</li> <li>・<u>自動運転やMaaSなどGXの実現に向けた次世代交通の導入検討</u> など</li> </ul> | <p><b>オ デジタル技術を活用した通信ネットワークの構築</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ICT等の利用環境の充実や、デジタルインフラの整備、活用によるスマートシティの構築</li> <li>・スマートライティングシステムとデジタル技術の活用による多様化するニーズへの対応 など</li> </ul> |
|--|---|--|--|--|--|

|  |   |  |  |  |   |  |
|--|---|--|--|--|---|--|
| <p><b>方針3</b></p> <p>地域の活力を引き出し<br/>新たなにぎわいを<br/>生み出す<br/>多様なゾーンづくり<br/>(本編P63~)</p> | <p><b>ア コンパクトで調和のとれた市街地の形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存市街地の維持・再生と無秩序な開発の抑制によるコンパクトで安全な市街地の維持</li> <li>・住・商・工の用途の集約</li> <li>・公園や緑地のグリーンインフラとしての活用とリユニアルによるにぎわいやまちづくりの場としての活用</li> <li>・空き家対策による市街地のスポンジ化の抑制</li> <li>・周辺環境と調和した街並み、治道、道路景観の創出 など</li> </ul> | <p><b>イ 場の力を活かした活力の創出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>森町袋井インター通り線における、官民連携と調和し、地域拠点の機能強化に寄与する新たな都市活力の創出</u></li> <li>・<u>IR袋井駅新幹線南地区における、スポーツや防災などの多様な分野と連携、融合したまちづくりによるにぎわいと新たな価値の創出</u> など</li> </ul> | <p><b>ウ 交流によるにぎわいの創出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・遠州三山などの観光資源としての磨き上げ</li> <li>・小笠山総合運動公園エコパでの人が訪れ、交流し、滞在する場としての活用</li> <li>・うみてらすDORIでの地域資源を活用したにぎわいの創出</li> <li>・スポーツやレジャーなどのイベントなどの取組み など</li> </ul> | <p><b>エ 農地と居住地の共生</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>農地と生活空間が調和した居住地の維持</u></li> <li>・農地付き空き家や優良田園住宅制度の活用による新たな田園居住環境の形成</li> <li>・<u>袋井の原風景となる里地里山の保全</u></li> <li>・農地の集積や集約化と荒廃農地の解消</li> <li>・農地が持つ多面的な機能の活用</li> <li>・<u>平坦な土地を活かした見通しのよい眺望景観の保全</u> など</li> </ul> | <p><b>オ 緑地環境の保全</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・丘陵地、森林の保全による生物多様性の確保やゼロカーボンシティの推進</li> <li>・森林の管理による多面的な機能と自然と触れ合える場としての活用</li> <li>・省エネルギーや再生可能エネルギーの導入と普及によるGXの推進 など</li> </ul> | <p><b>カ 水辺環境の保全</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・衛生的な都市環境と水質の保全</li> <li>・親水性に配慮した空間づくり</li> <li>・うるおいのあるネットワークの形成</li> <li>・サンドパイパスによる養浜 など</li> </ul> |
|--|---|--|--|--|---|--|

## 持続可能性を高める方針

|   |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|
| <p><b>方針4</b></p> <p>様々なリスクに備える<br/>安全で安心な<br/>まちづくり<br/>(本編P67~)</p> | <p><b>ア 災害リスクを踏まえたまちづくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害リスクの周知と対策の計画的な推進</li> <li>・<u>災害リスクを踏まえた土地利用の規制誘導</u></li> <li>・緊急輸送路の指定や見直しと迅速な道路啓開</li> <li>・事前復興計画の策定による円滑な復興準備と市民の防災意識の醸成</li> <li>・通信基盤やデジタル技術を活用した速やかな情報提供</li> <li>・自助・共助・公助の取組みによる災害に強いまちづくり など</li> </ul> | <p><b>イ 防災・減災対策の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物倒壊、道路閉塞、延焼火災の複合リスクが高い市街地での災害リスクの解消</li> <li>・<u>流域治水の考えによる官民協働によるハード、ソフト一体の治水対策</u></li> <li>・河川改修や柳原雨水ポンプ場の整備と雨水貯留や「田んぼダム」の取組み など</li> </ul> | <p><b>ウ 都市基盤施設の適切な維持管理</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・デジタル技術や包括的民間委託などによる維持管理の効率化</li> <li>・公園機能の集約化や再編による効率化と柔軟で持続可能な管理運営</li> <li>・<u>施設の複合化、集約化、長寿命化の促進などによる既存ストックの有効活用</u></li> <li>・安全な水の安定供給</li> <li>・公共下水道施設の耐震化や定期的な更新 など</li> </ul> | <p><b>エ 防犯・交通安全の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・速度抑制の規制や道路環境整備による安全な通行の確保</li> <li>・袋井市空家等対策計画による空き家減少に向けた取組み</li> <li>・地域コミュニティを主体とした防犯体制の推進 など</li> </ul> |
|---|--|--|--|--|

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <p><b>方針5</b></p> <p>自信と責任をもって<br/>次世代へ継承できる<br/>まちづくり<br/>(本編P70~)</p> | <p><b>ア これまでのまちの継承と新たな挑戦</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域への誇りや郷土愛を醸成</li> <li>・交流、活動できる場づくりなどによる地域のまちづくり活動の促進</li> <li>・制度の活用や導入検討などによる新たな取組みへの挑戦に対する支援</li> <li>・<u>すべての世代でのまちづくりへの参加による柔軟で持続可能なまちづくり</u></li> <li>・一人ひとりが土地利用に責任をもった次世代への引継ぎ など</li> </ul> | <p><b>イ 官民連携による地域価値の向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>住民、事業者、行政の相互関係による地域づくり</u></li> <li>・企業、団体、専門人材などと連携したまちづくり</li> <li>・学校などとの連携強化による児童、生徒、学生のまちづくりへの参加 など</li> </ul> | <p><b>ウ 次世代を見据えた経営資源の確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な人材がまちづくりに参加できる環境づくり</li> <li>・地域が互いに学びあう共有によるまちづくりの体制づくり</li> <li>・まちづくりに興味を持つ機会や学習・体験の場の提供</li> <li>・広域連携による持続可能な都市経営 など</li> </ul> |
|---|--|---|---|

# 第4章 地域別構想（本編P72～）

## 1 地域別構想とは（本編P72）

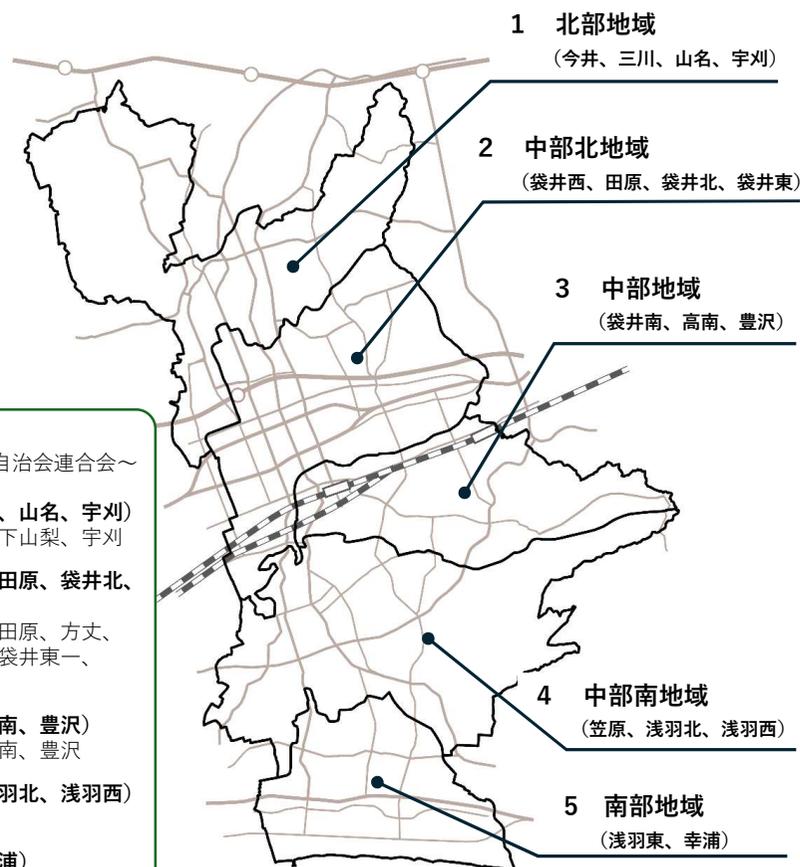
### （1）地域別構想の目的

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。

### （2）地域区分について

地域別構想における地域区分は、コミュニティ拠点の区域を基本とし、地形等の地理的要因、地域間の交流や社会的つながりなどのほか、これまでの都市計画との連続性も踏まえ、従来の都市計画マスタープランと同様とします。

#### 【地域区分図】



～それぞれの地域に属する自治会連合会～

- 1 北部地域（今井、三川、山名、宇刈）  
今井、三川、上山梨、下山梨、宇刈
- 2 中部北地域（袋井西、田原、袋井北、袋井東）  
袋井、川井、袋井西、田原、方丈、袋井北、袋井北四町、袋井東一、袋井東二
- 3 中部地域（袋井南、高南、豊沢）  
駅前、高尾、愛野、高南、豊沢
- 4 中部南地域（笠原、浅羽北、浅羽西）  
笠原、浅羽北、浅羽西
- 5 南部地域（浅羽東、幸浦）  
浅羽東、浅羽南

### （3）地域別構想の構成（本編P73）

地域別構想は、次のとおり構成します。

#### ア 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。

#### イ 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などを示します。

##### （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

#### ウ 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。

# <地域のまちづくり方針一覧>

|                        | 1 北部<br>(本編P55~)   | 2 中部北<br>(本編P59~)   | 3 中部<br>(本編P63~)  | 4 中部南<br>(本編P68~)  | 5 南部<br>(本編P71~)  |
|------------------------|--|---|---|--|---|
| コミュニティ<br>拠点づくり        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・磐田原台地、宇刈丘陵地や太田川、敷地川、宇刈川の管理と活用</li> <li>・農地が広がる三川、今井、宇刈地区における農地や自然と調和した良好な居住環境の維持と、生活サービスや交流の場の確保</li> <li>・市街地の山名地区における良好な居住環境の維持と多様な人々が交流し支え合うコミュニティづくり</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・遠州三山（可睡斎、油山寺）や旧東海道の歴史文化資源の保全と活用</li> <li>・農地が広がる田原、袋井東地区における農地や自然と調和した良好な居住環境の維持と、生活サービスや交流の場の確保</li> <li>・市街地の袋井西、袋井北地区における良好な居住環境の維持と多様な人々が交流し支え合うコミュニティづくり</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・原野谷川の管理と活用、遠州三山（法多山）やエコパの資源の活用</li> <li>・農地が広がる豊沢地区における農地や自然と調和した良好な居住環境の維持と、生活サービスや交流の場の確保</li> <li>・中心拠点周辺の袋井南、高南地区における良好な居住環境の維持と多様な人々が交流し支え合うコミュニティづくり</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・小笠山丘陵、太田川、原野谷川、弁財天川の管理と活用</li> <li>・農地が広がる浅羽西、笠原地区における農地や自然と調和した良好な居住環境の維持と、生活サービスや交流の場の確保</li> <li>・市街地の浅羽北地区における良好な居住環境の維持と多様な人々が交流し支え合うコミュニティづくり</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・弁財天川、浅羽海岸の管理と活用</li> <li>・優良農地が広がる浅羽東、幸浦地区における農地や自然と調和した良好な居住環境の維持と、生活サービスや交流の場の確保</li> </ul>   |
| ネットワーク<br>づくり          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>森町袋井インター通り線の整備推進</b></li> <li>・地域協働運行バス（かわせみ）やデマンドタクシーの活用と次世代交通システムの検討による拠点の連携 など</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・袋井東地区タクシー（コスモスター）等の公共交通の活用</li> <li>・<b>旧東海道沿線の歴史資源の連携</b> など</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>JR袋井駅とJR愛野駅の連携や田端宝野線の整備の促進</b></li> <li>・JR袋井駅とJR愛野駅での公共交通の結節点としての機能強化 など</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・デマンドタクシーや地区タクシーの活用による拠点の連携</li> <li>・<b>軽便鉄道の歴史や軌道跡の活用による地域資源の連携</b> など</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>国道150号の4車線化の促進</b></li> <li>・地域協働運行バス（めだか号）やデマンドタクシーの活用と次世代交通システムの検討による地域拠点へのアクセス性の向上 など</li> </ul>  |
| ゾーン<br>づくり             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・区画整理事業により整備された市街地の居住環境の維持による居住誘導</li> <li>・<b>森町袋井インター通り線沿線での産業活力の創出</b></li> <li>・里山や里川と一体となった豊かな田園風景の保全</li> <li>・磐田原台地や宇刈丘陵地の森林の保全と活用</li> <li>・太田川や宇刈川などの水辺環境の保全と河川公園の活用 など</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地における生活利便性の維持、住環境の向上</li> <li>・<b>国道1号沿線での工業や物流施設等の集積</b></li> <li>・<b>遠州三山（可睡斎、油山寺）や久野城址公園と旧東海道の資源との連携による交流人口の拡大</b></li> <li>・原野谷川などの河川敷の桜並木の保全や河川公園の活用 など</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>袋井駅南地区新幹線南側エリアでの市全体の活力を高める空間づくり</b></li> <li>・愛野駅周辺につながる磐田掛川線で沿線での産業や交流の活性化</li> <li>・<b>エコパや遠州三山（法多山）などの資源を活用した交流人口の拡大</b></li> <li>・遠州三山（法多山）、農地、居住地が一体となった景観の保全 など</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・袋井大須賀線沿線の既成市街地の維持</li> <li>・<b>小笠山丘陵地の森林や茶畑の保全</b></li> <li>・平坦な土地に広がる田園等の優良農地の保全と適切な土地利用の誘導</li> <li>・小笠山丘陵地、茶園、田園からなる美しい農村景観の保全 など</li> </ul>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>国道150号4車線化を踏まえた沿道サービス施設の誘導</b></li> <li>・うみてらすDORIでの海岸施設の保全や地域資源の利活用などによる内陸と沿岸の交流促進</li> <li>・<b>地域に広がる優良農地の保全</b></li> <li>・<b>地域の生活環境との調和が図られた土地利用</b></li> <li>・浅羽海岸の浜屋の抑制やレクリエーションの場としての保全 など</li> </ul> |
| 安全で安心な<br>まちづくり        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>敷地川や中沢川の整備と太田川流域、宇刈川流域での治水対策</b></li> <li>・磐田原台地や宇刈丘陵地での急傾斜地崩壊対策事業などの推進</li> <li>・上山梨地区などの住宅密集地における災害リスクの解消 など</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・原野谷川流域、沖之川流域、蟹田川流域での治水対策</li> <li>・<b>旧東海道沿いなどの住宅密集地における災害リスクの解消</b> など</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・小笠山丘陵地周辺における急傾斜地崩壊対策事業などの推進</li> <li>・<b>秋田川流域での柳原ポンプ場や遊水池の整備などによる浸水対策</b> など</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・小笠山丘陵地周辺における急傾斜地崩壊対策事業などの推進</li> <li>・弁財天川の適切な維持管理と農地を活用した治水対策 など</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>防潮堤や命山などによる津波対策と避難路の確保</b></li> <li>・弁財天川の適切な維持管理と農地を活用した治水対策 など</li> </ul>  |
| 次世代へ<br>継承できる<br>まちづくり | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の歴史や祭文化などを通じた郷土愛の醸成</li> <li>・<b>官民連携による空き家の活用や古民家の再生</b></li> <li>・太田川の歴史や災害体験などの伝承 など</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・様々な立場の人々が連携した歴史資源の保全と活用</li> <li>・<b>地域が主体となったまちづくりのルールの策定</b> など</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・エリアマネジメント、民間活力の導入などによる地域の課題解決や活性化</li> <li>・地域や企業との連携による愛野駅周辺の活力創出</li> <li>・<b>産学官連携によるまちづくり</b> など</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>空き家の活用などによる交流する場の形成と運営</b></li> <li>・交通手段の確保などの地域が連携した取組みの推進 など</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>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</b></li> <li>・地域、企業、学校、海岸利用者などが連携した海の自然環境の保全や利活用 など</li> </ul>   |

1 協働と共創による都市づくり（本編P95）

地域、企業、行政などがそれぞれ互恵関係を築き、お互いの強みを発揮しながら、地域ならではの豊かさや暮らしよさを共に考え、地域の新たな価値や魅力、活気を向上させていく共創の取組みを進めることにより、本市の目指す都市像である「変化を捉え 将来へとつなげる 持続可能な都市」の実現を目指します。

■「協働と共創による都市づくり」のイメージ



●地域の役割

公園や河川、街路樹等の愛護活動等による地域の住環境の維持管理や積極的な都市づくりへの参加 など

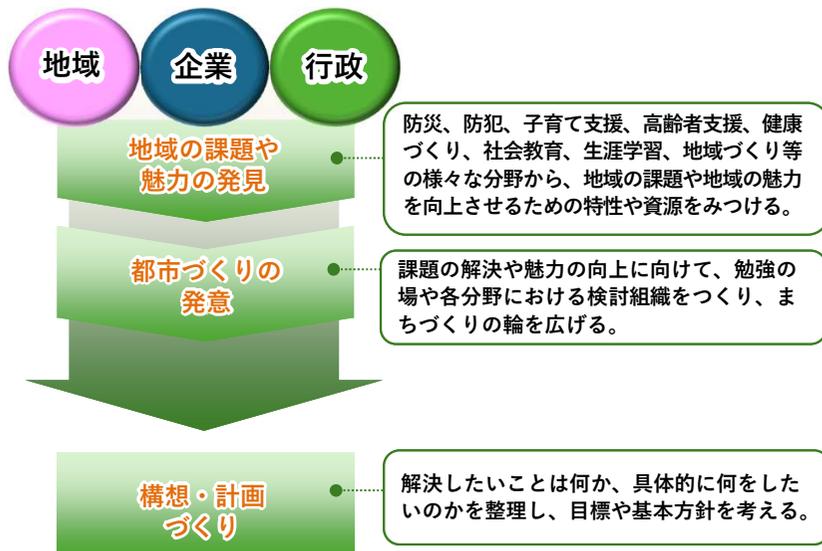
●企業の役割

企業が持つ人材や技術、知識等を活用した、地域活動への支援、公共空間の維持管理など

●行政の役割

啓発や人材育成、まちづくりの活動が生まれる場や体制づくり など

■協働と共創による都市づくりの進め方のイメージ



2 各種制度を活用した都市づくり（本編P96～）

(1) 地区計画・建築協定等を活用した魅力ある地域づくり

- ・良好な住環境の確保と魅力ある地域づくりに向けた用途地域内外での地区計画の活用
- ・建物形態や色彩を定める建築協定や地域の緑化や緑地の保全を定める緑地協定などの活用

■地区計画による地域づくりのイメージ



など

(2) 市街地開発事業の活用

- ・中心市街地の高度利用、既成市街地の環境改善などを図るための土地地区画整理事業の活用
- ・敷地整序型土地地区画整理事業や業務代行土地地区画整理事業の活用検討

など

(3) 良好な景観形成に向けた景観法等の活用

- ・袋井市景観計画、袋井市景観条例による景観誘導のための届出制度
- ・袋井市屋外広告物条例による景観に配慮した規制誘導

など

(4) 協働と共創による公共空間の維持管理と活用

- ・アダプトプログラム等の制度を活用した美化運動の推進
- ・道路協力団体による道路の維持協力と道路空間を活用した収益活動が可能となる道路協力団体制度の活用
- ・地域の特性に応じた公園の設置や管理を民間などの多様な主体が行うことが可能となる公募設置管理制度（Park-PFI）の活用
- ・歩道等の中に歩行者の利便増進を図る空間を定め、これまでの通行を中心とした道路から、人の滞在もしやすいにぎわいのある道路空間の構築が可能となる「歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）」制度の活用