

# 袋井市都市計画マスタープラン (素案)

製本の際には、イラストの追加やデザイン、レイアウトの変更をする予定です。

令和7年9月  
袋井市

# 目次

## 序章 都市計画マスタープランについて

1 袋井市都市計画マスタープランの改定にあたって	1
(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) 目標年次	2
(5) 計画の構成	3

## 第1章 現状と課題

1 社会潮流の変化	5
2 都市計画に関する近年の法改正	7
3 袋井市の概況	8
(1) 位置	8
(2) 自然特性	9
(3) 地形	9
(4) 市の成り立ち	10
4 袋井市の現状や特性と課題	11
(1) 人口	11
(2) 財政	18
(3) 産業	21
(4) 土地利用	25
(5) 道路・交通	28
(6) 河川・公園	31
(7) 上下水道	32
(8) 環境・景観	34
(9) 防災	37
(10) 市民意識調査	42

## 第2章 将来都市構想

1 袋井市が目指す都市像	45
2 将来都市構造図	46
(1) 将来都市構造図の描き方	46
(2) 将来都市構造図の要素	50

## 第3章 基本方針

1 基本方針	55
(1) 【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	56
(2) 【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	60
(3) 【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	63
(4) 【方針4】様々なリスクに備える 安全で安心な まちづくり	67
(5) 【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	70

## 第4章 地域別構想

1 地域別構想とは	71
(1) 地域別構想の目的	71
(2) 地域区分について	71
(3) 地域別構想の構成	72
2 地域別構想	73
(1) 北部地域（今井、三川、山名、宇刈）	73
(2) 中部北地域（袋井西、田原、袋井北、袋井東）	77
(3) 中部地域（袋井南、高南、豊沢）	81
(4) 中部南地域（笠原、浅羽北、浅羽西）	85
(5) 南部地域（浅羽東、幸浦）	89

## 第5章 これからの都市づくりの進め方

1 協働と共創による都市づくり	93
(1) 協働と共創による都市づくりの必要性	93
(2) 求められる役割	93
(3) 協働と共創による都市づくりの進め方	94
2 各種制度を活用した都市づくり	95
(1) 地区計画・建築協定等を活用した魅力ある地域づくり	95
(2) 市街地開発事業の活用	96
(3) 良好な景観形成に向けた景観法等の活用	96
(4) 協働と共創による公共空間の維持管理と活用	97

このページは空白です

## 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) 袋井市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”の実現に向けて、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“目指す都市像”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まちづくりを進めるため、“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) 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、将来都市構造や市域全体と地域ごとの基本方針を示していきます。

## ■都市計画マスタープランの位置づけ

### ■上位計画

#### 袋井市の計画

第3次袋井市総合計画  
(計画期間：2026 (R8) ~2035 (R17) )

#### 都市基盤の基本的な方針

##### 袋井市都市計画マスタープラン (目標年次：2045(R27))

###### 都市計画に関する基本的な方針

- ・土地利用の仕方
- ・自然などの環境、美しい景観形成
- ・道路や交通の整備や保全
- ・自然災害に備える安全・安心 など

###### 目指す将来都市構造の実現に向けて

###### 市街地の機能強化

##### 袋井市立地適正化計画 (目標年次：2035 (R17) )

###### 市街地の拡散抑制・人口密度の維持

- ・市街地への都市機能の維持誘導
- ・市街地への居住の誘導
- ・公共交通ネットワーク維持向上 など

###### 良好な居住空間の創出に向けて

###### 住生活を支える住まい・住環境

##### 袋井市住生活基本計画 (計画期間：2017(H29)~2036(R18) )

###### 住宅・住環境・公営住宅のあり方

- ・安全で質の高い住まい
- ・豊かさを実感できる住環境
- ・住宅セーフティーネット など

###### 市街地のスポンジ化の解消

##### 袋井市空家等対策計画 (計画期間：2024(R6)~2033(R15) )

###### 空き家等の有効活用・除却の促進等

- ・空き家等の適切な管理の促進
- ・空き家等の有効活用
- ・危険な空き家（特定空き家）の除却など

### (4) 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。なお、中間年次の2035年 (令和17年) に見直しを行います。

## (5) 計画の構成

本計画は、都市の現状と課題を整理した「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。

- 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。

- 1 地域別構想とは
- 2 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、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。

- 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

このページは空白です

## 第1章 現状と課題

都市計画マスタープランの改定にあたり、ここでは、全国的な「社会潮流の変化」や、本市の「現状や特性と課題」などを整理していきます。

### 1 社会潮流の変化

社会情勢の変化を適切に捉え、時代に即した計画としていくため、都市計画にかかわる全国的な社会潮流の変化を整理しました。

#### (1) 人口減少社会のまちづくりへの方向転換

全国的に未曾有の人口減少社会が現実視され、地方都市の財政状況の悪化、労働力の減少や地域活力の低下など、これまでの価値観では対応できない変化が生じており、人口増加を前提として構築されてきた**都市施設やまちづくりに対する考え方が、人口減少社会に合わせて変化**してきています。

#### (2) 少子化、超高齢社会における地域社会の仕組みづくり

全国的に少子化・超高齢社会が進行していることから、**結婚、妊娠、子ども、子育てに温かい生活空間の形成**や、高齢者が必要な医療と介護を受けられるよう**保健、医療、介護、福祉等が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築、暮らしを支える利便性の高い公共交通の形成**が求められています。

#### (3) 地方分権と地方創生の推進

国の債務が年々増加する中、地方分権改革が進んでいます。地方自治体においては、自らの創意工夫や努力による**都市活力の向上を目的とした地方創生**が進められています。

#### (4) 国際的、広域的なまちづくり

外国人雇用やインバウンド客の流入の一般化に加え、2027年の新東名高速道路全線開通や、その後のリニア中央新幹線開通による交通体系の変化などを踏まえ、**国際的、広域的な視点に立ったまちづくり**を進めていくことが望まれます。

#### (5) 雇用状況の変化

非正規雇用の増加により、正規雇用との所得格差や不安定な雇用形態が生じ、また晩婚化、未婚率の上昇、出生率の低下に繋がっているため、非正規雇用から正規雇用への転換が望まれています。また、生産年齢人口の減少と併せて団塊ジュニア世代の大量退職により人手不足が深刻化していくため、**労働生産性の向上や新たな労働力の確保**が求められています。

#### (6) コンパクトで持続可能な都市の形成

人口減少に伴う経済規模の縮小が進行する中でも、公共インフラ、公共建築物等の更新、統廃合、長寿命化を計画的に行っていくためには、都市の中心部に様々な機能をコンパクトに集中させる、**集約型の都市づくり**が求められています。

## (7) 地球環境問題の深刻化

世界的に地球温暖化防止に向けた地球環境への負荷低減が課題として掲げられており、省エネルギーや代替エネルギーの開発、普及など、**SDGs（国連による持続可能な開発目標）を意識した行動**が重要となっています。

## (8) 安全・安心の意識の高まり

地球規模での気候変動が顕在化し激甚化、頻発化する風水害や、切迫する大規模地震等への対策として、国では「防災・減災、国土強靱化」を推進しています。また、新型コロナウイルス危機を契機として新たなリスクも顕在化するなど、**日常生活の様々な面で安全・安心**が求められています。

## (9) 技術革新の進展（デジタル技術の活用）

急速に進む技術革新（イノベーション）により、**各種のサービスのスマート化**が進んでいます。まちづくりに関しても、**自動運転技術による次世代交通への期待**などをはじめ、**進化する技術の活用による生産性や利便性の向上、生活支援や医療、福祉の高度化**など様々な場面への多様な貢献が望まれています。

## (10) 官民共創によるまちづくり

人口減少・少子高齢化が進展し、多様化、複雑化していく地域の課題を解決していくためには、**地域や民間企業などの様々な主体が参加、連携してまちづくりに取り組んでいく**必要があります。

### ■用語

超高齢社会	総人口に占める65歳以上の高齢者の割合が概ね20%に達した状態のこと。
地域包括ケアシステム	誰もができる限り住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けることができるよう地域の保健、医療、介護、福祉などが連携し、必要とされるサービスが一体となり切れ目なく提供される仕組み。
インバウンド	外国人が訪れてくる旅行のこと。日本へのインバウンドを訪日外国人旅行または訪日旅行
生産年齢人口	15歳から64歳までの人口で、実際に生産活動に従事しているかどうかに関わらず、経済活動を支えることができる年齢層
インフラ	インフラストラクチャーの略で交通、通信、電力、水道、道路、鉄道など、産業や生活の基盤を形成する施設のこと。
長寿命化	老朽化した建物・施設について、物理的な不具合を直し建物の耐久性を高めることに加え、求められる機能や性能を一定の水準まで引き上げる改修を行うこと。
SDGs	Sustainable Development Goalsの略で、2015年に国連で採択された、2030年までに貧困、飢餓、環境問題、経済格差などの地球規模の課題を解決し、誰一人取り残さない持続可能でより良い社会を目指す世界共通の目標
国土強靱化	どのような災害が発生しても、被害を最小限に抑え、迅速に復旧・復興できる、強さとしなやかさを備えた国土・地域・経済社会を構築すること。
イノベーション	物事の「新しい切り口」「新しい捉え方」「新しい活用法」等を創造する行為のこと。
スマート化	IoT（モノのインターネット）やAI（人工知能）などのデジタル技術を活用し、高度な情報処理・管理・制御能力を持たせることで、効率性や利便性を根本から向上させること

## 2 都市計画に関する近年の法改正

社会潮流や経済情勢等の時代の変化に合わせて、近年、都市計画に関する法律も改正が行われています。特に、少子高齢社会や市街地の低密度化に対応するため、都市の拡大成長から、既存ストックの有効活用と都市機能の集約促進等を目指した「コンパクトなまちづくり」の一層の推進を図ることを目的として、2006年(平成18年)に「都市計画法」、「中心市街地活性化法」、「大規模小売店舗立地法」（「まちづくり三法」）の改正等が行われました。さらに2014年(平成26年)に「都市再生特別措置法」の改正により立地適正化計画制度が制定され、2020年（令和2年）には「防災指針」を記載することが追加されています。

### ■都市計画に関する近年の法改正

2006年 (平成18年)	<b>まちづくり三法の見直し</b> 都市機能の無秩序な拡散防止のため、大規模集客施設について、商業地域等の用途地域を除き立地が制限されるとともに、都市のコンパクト化に向けて、市街地の整備改善や商業等の活性化に加え、街なかへの居住推進や公益施設の立地促進をはじめ、様々な都市機能を中心市街地に集積するための予算措置の充実などが図られました。
2014年 (平成26年)	<b>都市再生特別措置法の改正</b> 今後迎える人口減少・少子高齢化に対応し、持続可能な都市を形成するため、居住や公共施設をはじめとした医療、福祉、商業施設等を一定の範囲に集約し、コンパクトな都市づくりをするとともに、市街地の空洞化を防止するため、都市再生特別措置法の改定により、立地適正化計画制度が制定されました。この計画に基づき設定される居住誘導区域や都市機能誘導区域内等においては、国による様々な支援措置や都市計画法上の特別措置を活用することが可能となりました。
2017年 (平成29年)	<b>都市緑地法等の改正</b> 民間活力を最大限活かして緑やオープンスペースの整備や保全を効果的に推進し、緑豊かで魅力的なまちづくりを実現するため、都市緑地法等の改正により、様々な役割を担っている都市の緑空間を、民間の知恵や活力をできる限り活かしながら保全と活用ができるようになりました。また、住居系用途地域の一類型として、田園住居地域が新たに創設されました。
2018年 (平成30年)	<b>都市再生特別措置法の改正</b> 空地や空き家等の利用促進によるまちのにぎわい創出に向け、都市のスポンジ化対策を総合的に推進するため、都市再生事業の規模要件が緩和されました。
2020年 (令和2年)	<b>都市再生特別措置法等の改正</b> 頻発化、激甚化する自然災害や、生産年齢人口の減少、社会経済の多様化に対応するため、都市再生特別措置法等の改正により、災害ハザードエリアでの開発規制が強化されるとともに、立地適正化計画において、居住誘導区域内で行う防災対策と安全確保策を定める「防災指針」を記載することが追加されました。

※2005年（平成17年）4月1日の旧袋井市と旧浅羽町の合併後の法改正についてまとめています。

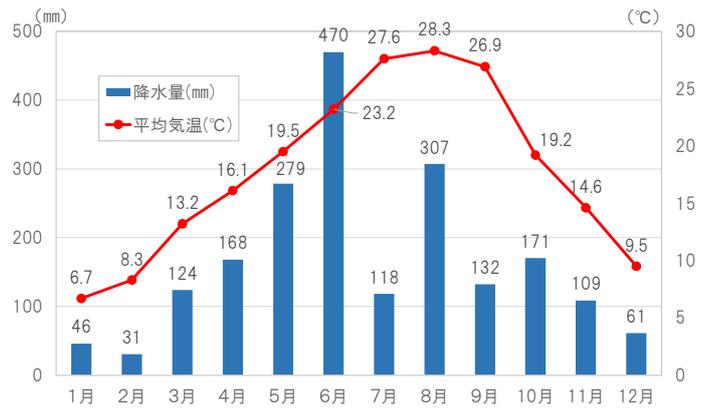


## (2) 自然特性

温暖多雨の気候であり、夏期は南よりの風のため高温多湿で雨の日が多い一方、冬期は西からの季節風のため低温で乾燥した晴れの日が多く、この地域独特の「遠州の空っ風」と呼ばれる寒風が吹き、実際の気温より寒く感じられます。

全国でも日照時間が長い地域であり、年平均気温も約17℃と1年を通じて温暖な地域となっています。

■袋井市の気候（2023年（令和5年））



資料：袋井市の統計2024（出典：危機管理課）

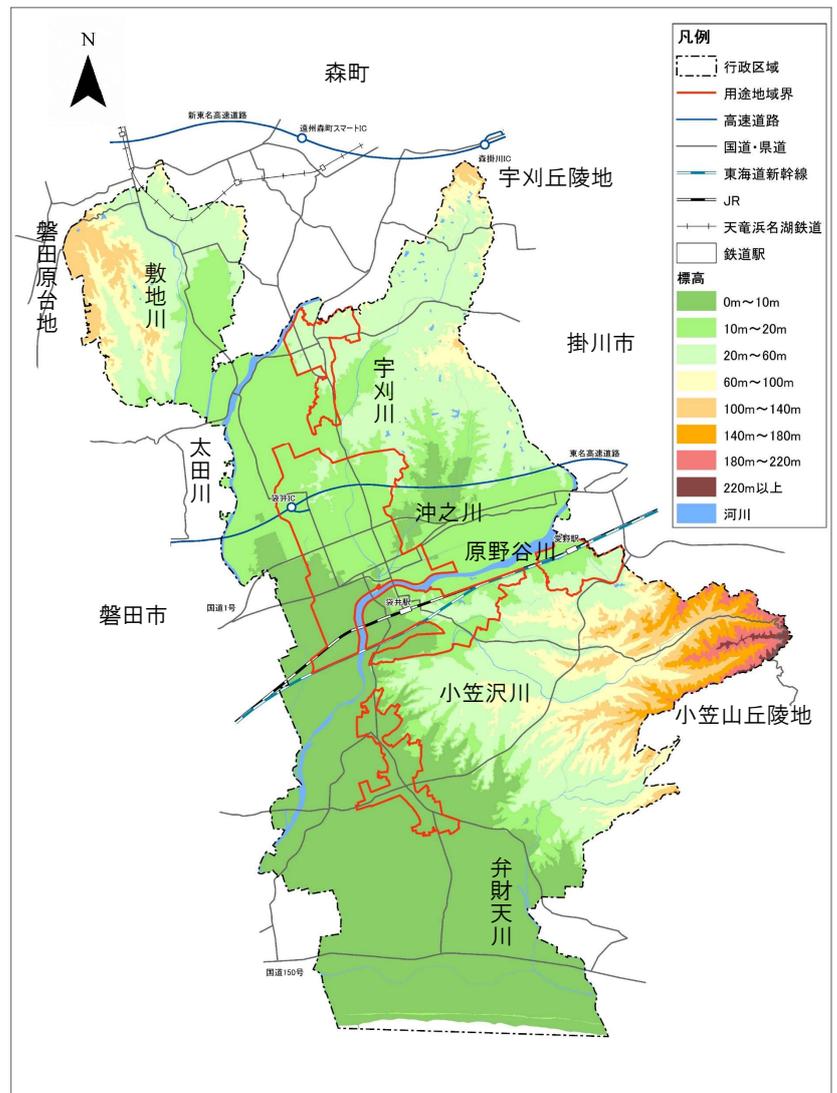
## (3) 地形

最高標高地点（小笠山 264.79m）を有する小笠山丘陵地及び市域北部の宇刈丘陵地、さらに北西部の磐田原台地を除くと、ほぼ平坦な地形となっています。

市域中心部から東西南北に広がる平坦部は、東西方向に流れる（二）原野谷川や西部を南北方向に流れる（二）太田川の沖積平野となっており、市街地と肥沃な田園地帯を形成しています。

市域を囲んでいる北西部の磐田原台地、東部の掛川台地や東南部の小笠山丘陵地も一部を除くと傾斜地となっており、茶園を中心に樹園地としても利用されています。

■袋井市の地形



資料：平成24年度 都市計画基礎調査

## (4) 市の成り立ち

### 古代～江戸時代

温暖な気候、豊かな自然に囲まれた洪積台地や大小の河川がつくる沖積低地は、狩猟や稲作に適し、古来、人々はこの地を定住の地としてきました。磐田原台地に残る旧石器時代の山田原遺跡や、市内の500箇所におよぶ遺跡が何よりもそれを物語っています。

律令体制が整えられ、国力が充実していった奈良・平安時代になると、遠江国に編入され、東西交通の要衝として多くの人々や文化が行き交う場となりました。「遠州三山」と愛称される法多山尊永寺や萬松山可睡斎、医王山油山寺のたたずまいは、古代の文化と薫りを今も漂わせています。

街道のまち「ふくろい」の名前が歴史に初めて登場するのは、鎌倉幕府が開かれ、京の都と鎌倉を結ぶ連絡路として東海道がますます重要になってきた頃です。江戸時代に入ると、東海道は五街道随一の街道として整備され、袋井は東海道五十三次の中で、江戸からも京からも二十七番目の「どまん中」の宿として、今日のまちの基礎が築かれました。

### 明治～大正時代

1889年（明治22年）、国鉄東海道線の開通により、袋井は中遠地域の穀倉地帯の中心として、新たな発展の段階を迎えました。同年、市町村制の施行に伴って、市域には山名町（後に袋井町と改称）のほか、ほぼ現在の公民館(コミュニティセンター)地区と重なる13村が誕生しました。

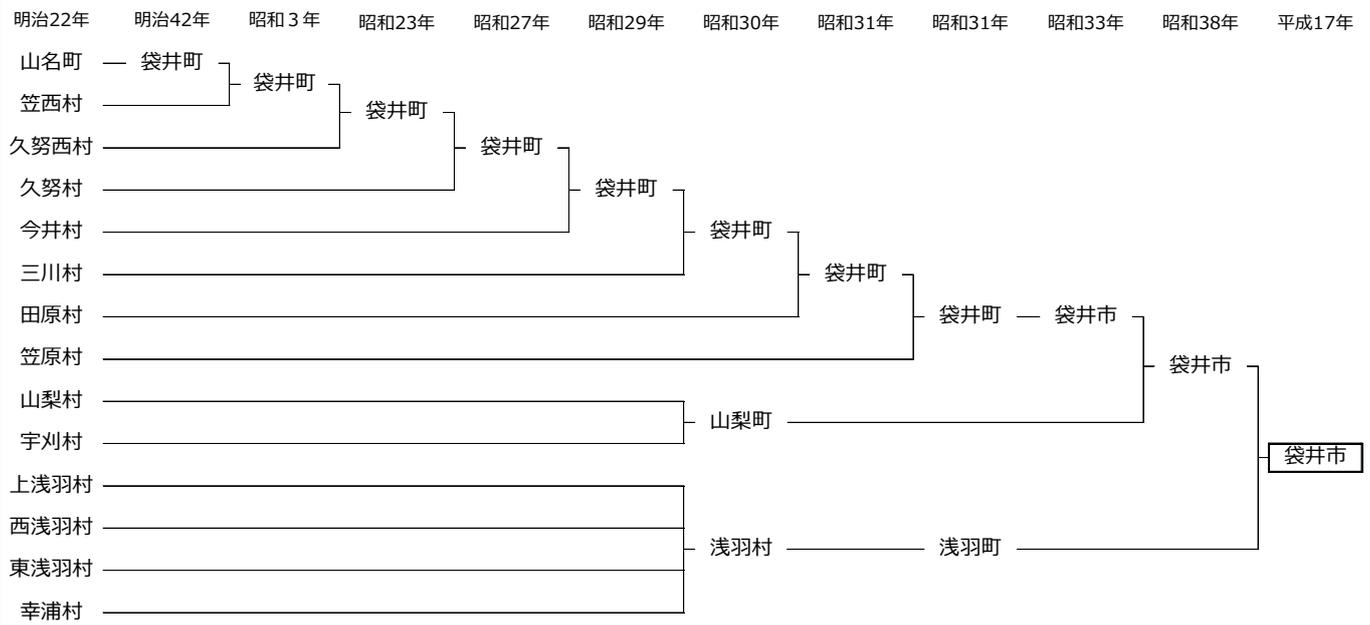
1902年（明治35年）には軽便鉄道秋葉線が、1914年（大正3年）には軽便鉄道駿遠線がそれぞれ開通しました。

### 昭和時代～

1928年（昭和3年）、袋井町と笠西村の合併を皮切りに、昭和20年代から30年代にかけて行われた「昭和の合併」により旧袋井市、旧浅羽町が誕生し、2005年（平成17年）4月1日に旧袋井市と旧浅羽町の合併により、今日の市域が形成されています。

昭和30年代後半、我が国が高度経済成長期を迎えるとともに増え始めた企業の進出は、1969年（昭和44年）の東名高速道路袋井ICの開設によってさらに顕著となり、市の産業は、米と茶と温室メロンを主体とする農業中心の構造から、恵まれた立地条件や豊富な労働力を背景に工業化が急速に進展し、今日の農業、工業、商業の調和がとれた産業構造が形成されています。

袋井市の変遷図



## 4 袋井市の現状や特性と課題

ここでは、人口、財政、産業、土地利用、道路・交通、河川・公園、上下水道、環境・景観、防災、市民意識調査において、本市の現状や特性を把握し、課題を整理します。

### (1) 人口

#### ア 人口・世帯数

これまで、土地区画整理事業等で継続的に良質な宅地の供給（基盤整備）を進めてきたことにより、人口が着実に増加（1990年(平成2年)から2020年（令和2年）にかけて18,898人増加）してきましたが、2020年（令和2年）の87,864人をピークに減少に転じ、袋井市人口ビジョン2060の基本シナリオでは、2045年（令和27年）には82,900人（2020年（令和2年）より4,964人減少）、2060年（令和42年）には75,100人になると見込まれています。

世帯数についても、1990年(平成2年)から2020年(令和2年)にかけて15,293世帯の増加が見られましたが、2025年(令和7年)の35,400世帯をピークに減少に転じ、2045年には33,600世帯（2025年（令和2年）より1,800世帯減少）になると見込まれています。

年齢別人口構成比を見ると、1990年(平成2年)以降、年少人口（15歳未満）は減少傾向にあるとともに、老年人口（65歳以上）は増加傾向にあり、少子高齢化が進行しています。また、生産年齢人口も2005年(平成17年)を境に減少に転じています。

5歳階級別増減人数を見ると、0～4歳人口は大幅に減少し、また15～24歳は減少傾向にある一方で、25～34歳は増加傾向にあり、出生率の低下、進学や就職による市外へ転出、転勤や結婚をきっかけとした転入が考えられます。

市内に居住する外国人は、2023年(令和5年)時点で5,324人(人口の約6.0%)となっています。2020年(令和2年)以降、日本人の減少とも相まって、市の人口に占める割合は5%を超え、2060年には14%を超える見込みです。静岡県 の 国勢調査結果によると、2020年(令和2年)時点の県人口に占める外国人の割合は2.37%であり、本市の外国人の割合は高い状況です。

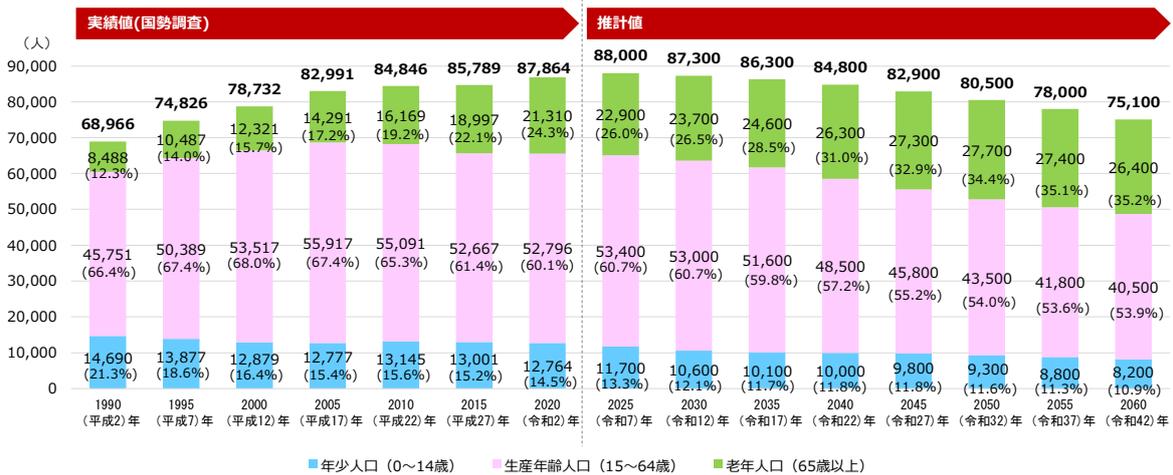
課題	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 人口減少・少子高齢化が急速に進行し、喫緊の課題となっていることから、これまで進めてきたコンパクトで持続可能な都市づくりを加速させ、速やかに超高齢社会と人口減少局面に適応していくとともに、関係人口を増やすことでまちの魅力や活気を高めてにぎわいを創出し、子どもから高齢者までの誰もが快適に暮らせる魅力ある都市づくりを行っていく必要があります。</li><li>・ 人口減少に加え、単身世帯や高齢者、外国人の増加などにより地域コミュニティの希薄化が進んでいることから、多様性や包摂性のある社会を形成し、地域コミュニティの活性化を図っていく必要があります。</li></ul>
----	--

## ■総人口・世帯数



資料：＜1990年（平成2年）～2020年（令和2年）＞国勢調査、  
 ＜2025年（令和7年）～2060年（令和42年）＞袋井市第2次総合計画後期基本計画、  
 袋井市人口ビジョン2060年基本シナリオ推計（2024年（令和6年））

## ■年齢別人口の推移



資料：＜1990年（平成2年）～2020（令和2年）＞国勢調査、  
 ＜2025年（令和7年）～2060（令和42年）＞袋井市人口ビジョン2060年基本シナリオ（2024年（令和6年））

## ■5歳階級別増減人数 2015年（平成27年）⇒2020年（令和2年）年

区分	5歳階級	2010年	2015	増減 (5年前の 5歳階級との比較)	2015	2020	増減 (5年前の 5歳階級との比較)
		(平成22年) 住民基本台帳	(平成27年) 人口ビジョン推計		(平成27年) 国勢調査	(令和2年) 後期基本計画推計	
年少	0~4	4,761	4,519	-	4,311	3,876	-
	5~9	4,483	4,585	-176	4,381	4,376	65
	10~14	4,250	4,367	-116	4,309	4,512	131
生産年齢	15~19	4,208	4,174	-76	3,980	4,184	-125
	20~24	5,049	4,137	-71	3,575	3,934	-46
	25~29	6,136	5,325	276	4,854	4,551	976
	30~34	6,793	6,251	115	5,947	5,327	473
	35~39	6,968	6,549	-244	6,263	6,014	67
	40~44	5,501	6,757	-211	6,569	6,389	126
	45~49	5,106	5,372	-129	5,324	6,656	87
	50~54	5,516	4,964	-142	4,989	5,425	101
	55~59	6,056	5,452	-64	5,380	5,025	36
60~64	5,943	5,924	-132	5,786	5,291	-89	

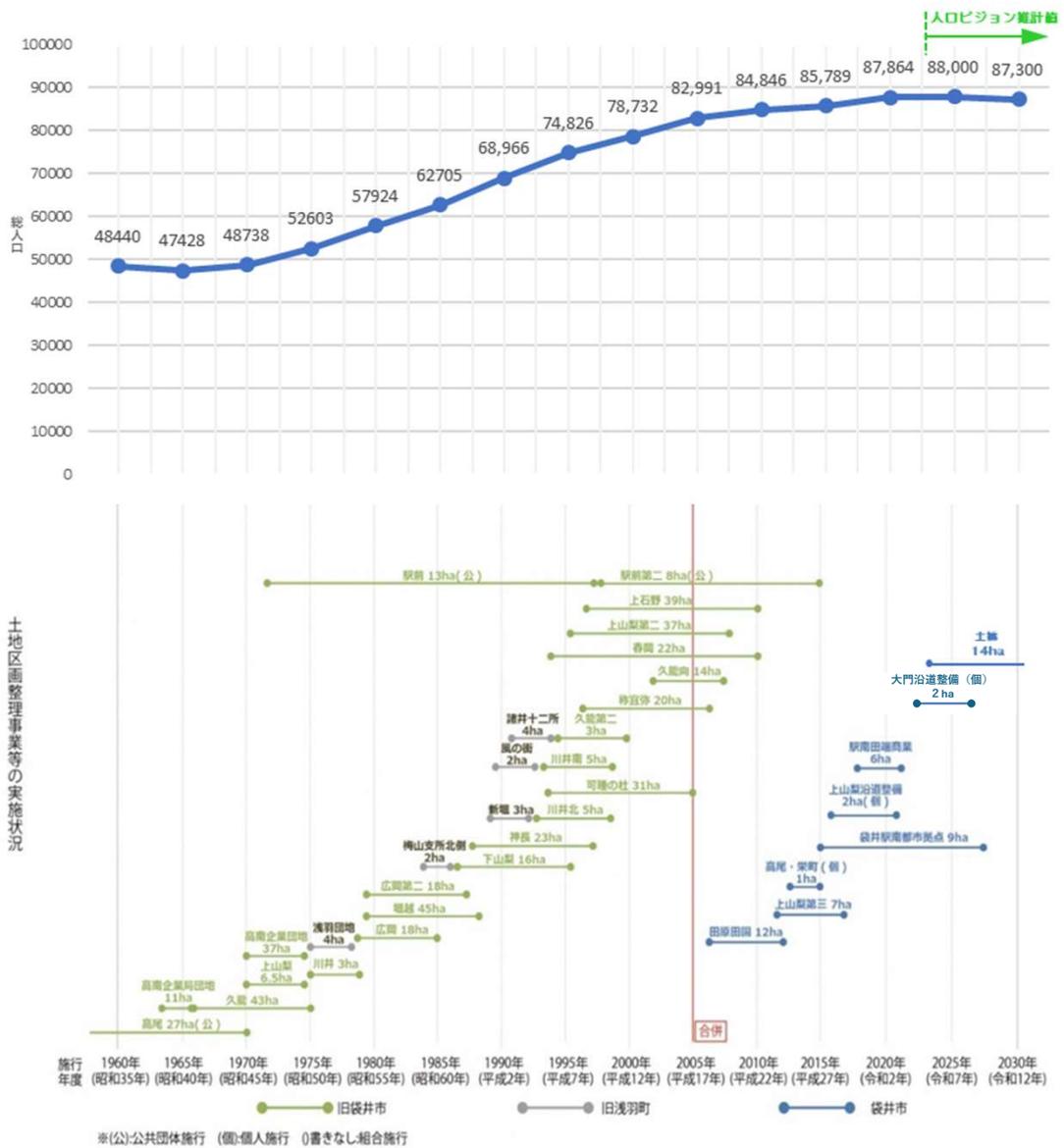
左資料：都市計画マスタープラン(2018年3月) 右資料：令和4年度立地適正化計画改定に係る基礎調査

## ■外国人人口の推移



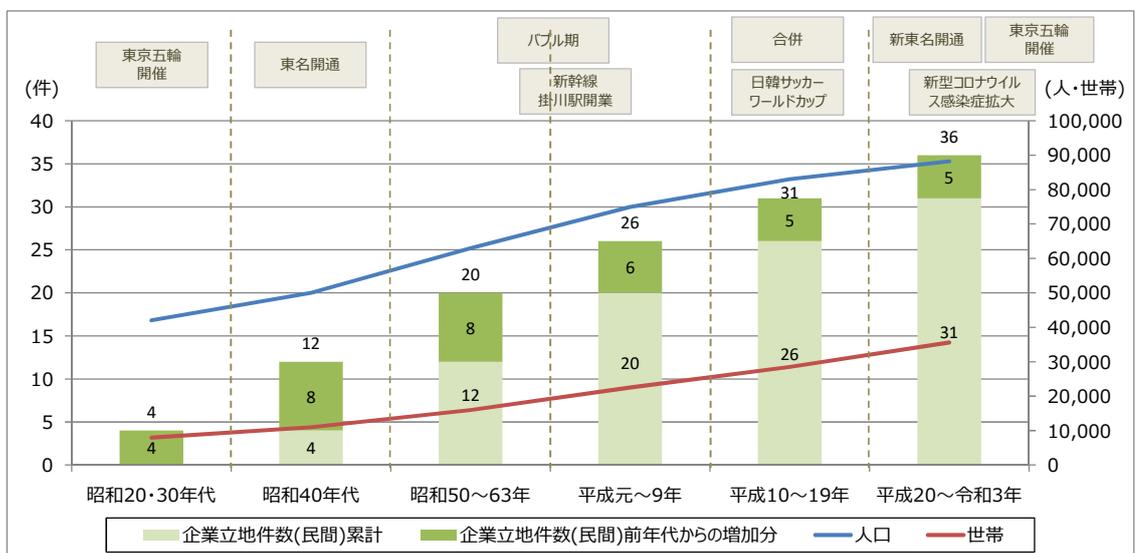
資料：袋井市の統計2023 ※各年4月1日時点の数値

## ■土地区画整理事業等の実施状況と総人口の推移



資料：袋井市資料・国勢調査(1960年(昭和35年)-2020年(令和2年))

## ■土地利用（民間／公共）の変遷



資料：袋井市資料

## イ 人口密度

これまでに土地区画整理事業が27箇所で開催されており、うち24箇所の事業が完了し、3箇所（袋井駅南都市拠点土地区画整理事業、大門沿道整備土地区画整理事業、土橋土地区画整理事業）が事業実施中です。

1954年(昭和29年)の公共団体施行「高尾地区」の着手以来、公共団体施行3地区、組合施行21地区、個人施行3地区を合わせて約417haを施行しています。これは、用途地域約1,533haの約27%にあたります。また、公的住宅団地造成は一部で実施されています。

2020年(令和2年)時点の人口密度は、用途地域内の市街地整備が進められたJR袋井駅周辺、天神町周辺などで、人口密度が60人/haと高くなっています。また、用途地域外では、開発等により整備された40人/ha以上の住宅地も多く分布しています。

2060年（令和42年）では、JR愛野駅周辺、天神町周辺において人口密度は60人/haを維持していますが、全体的に人口密度は低下し、特にこれまで高い人口密度にあったJR袋井駅周辺で人口密度の低下が想定され、市街地の空洞化が懸念されます。

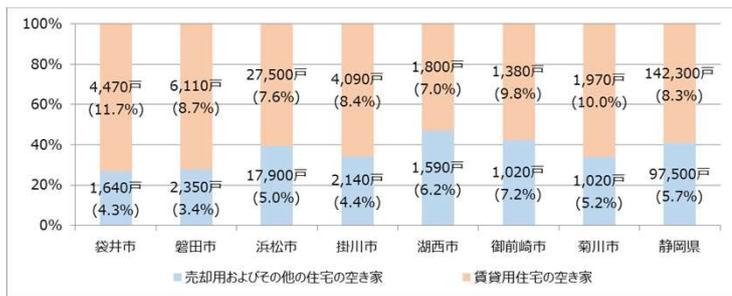
また、住宅・土地統計調査では、本市の空き家総数は6,110戸（二次的住宅を除く）で空き家率は16.0%となっています。そのうち、売却用およびその他の住宅の空き家の割合は4.3%、賃貸用住宅の空き家の割合は11.7%となっています。周辺市町と比較すると賃貸用住宅の借家の空き家の割合が高く、全体としても空き家率は高くなっています。この住宅・土地統計調査はあくまで統計調査であることから、本市の空き家実数を把握するため、2020年（令和2年）に空き家分布調査を実施したところ、空き家は、市内全域で714戸となっています。

課題	<ul style="list-style-type: none"><li>・人口密度の低下に伴い、生活利便性の低下や公共交通の維持が困難になり、インフラも非効率化していくことから、まちを維持、存続させていくために、既成市街地などの維持や再生を図りながら居住誘導区域等への集積を図っていく必要があります。</li><li>・持続可能な都市を実現するため、空き地や空き家、都市基盤施設などの既存のストックを有効活用しながら、にぎわいと生活利便性と兼ね備え、生活を充実させる場としての快適なまちづくりを推進していく必要があります</li><li>・空き家等による市街地のスポンジ化が懸念されるため、空家等対策計画等に基づく適切な対策の実施等により、発生の予防や、流通、活用、除却を促進していく必要があります。</li></ul>
----	--



## ■袋井市と周辺市町の空き家の状況

市・県	住宅戸数	空き家総数 ※二次的住宅を除く		売却用および その他の住宅の空き家		賃貸用住宅の空き家	
		戸数(戸)	空き家率	戸数(戸)	空き家率	戸数(戸)	空き家率
袋井市	38,110	6,110	16.0%	1,640	4.3%	4,470	11.7%
磐田市	70,010	8,460	12.1%	2,350	3.4%	6,110	8.7%
浜松市	359,600	45,400	12.6%	17,900	5.0%	27,500	7.6%
掛川市	48,760	6,230	12.8%	2,140	4.4%	4,090	8.4%
湖西市	25,730	3,390	13.2%	1,590	6.2%	1,800	7.0%
御前崎市	14,100	2,400	17.0%	1,020	7.2%	1,380	9.8%
菊川市	19,620	2,990	15.2%	1,020	5.2%	1,970	10.0%
静岡県	1,714,700	239,800	14.0%	97,500	5.7%	142,300	8.3%



資料：袋井市資料（総務省 住宅・土地統計調査（2018年（平成30年））に基づき作成した資料）

	用途地域内				用途地域外				合計			
	管理良好	管理不良	倒壊の危険あり	計	管理良好	管理不良	倒壊の危険あり	計	管理良好	管理不良	倒壊の危険あり	計
浅羽北	33	3	2	38	14	5		19	47	8	2	57
高南	35	15	3	53	1	1		2	36	16	3	55
浅羽南	0	0	0	0	33	15	5	53	33	15	5	53
宇刈	7	0	0	7	30	9	2	41	37	9	2	48
笠原	0	0	0	0	37	3	6	46	37	3	6	46
袋井北	16	6	0	22	15	2	1	18	31	8	1	40
上山梨	31	6	0	37		1		1	31	7	0	38
袋井東一	2	0	0	2	27	8		35	29	8	0	37
川井	22	8	4	34					22	8	4	34
袋井北四町	15	14	1	30					15	14	1	30
高尾	21	5	3	29					21	5	3	29
今井	0	0	0	0	23	3	3	29	23	3	3	29
三川	0	0	0	0	20	3	4	27	20	3	4	27
浅羽西	0	0	0	0	19	5	2	26	19	5	2	26
浅羽東	1	1	0	2	22	2		24	23	3	0	26
下山梨	14	1	3	18	7			7	21	1	3	25
袋井	18	5	1	24					18	5	1	24
豊沢	3	0	0	3	17	1	1	19	20	1	1	22
田原	2	1	0	3	9	4		13	11	5	0	16
袋井東二	0	0	0	0	10	3	1	14	10	3	1	14
愛野	4	0	0	4	6	2	1	9	10	2	1	13
駅前	9	2	0	11					9	2	0	11
方丈	8	1	0	9					8	1	0	9
袋井西	2	2	0	4	1			1	3	2	0	5
合計	243	70	17	330	291	67	26	384	534	137	43	714

資料：袋井市資料(2020年(令和2年)空き家分布調査結果)

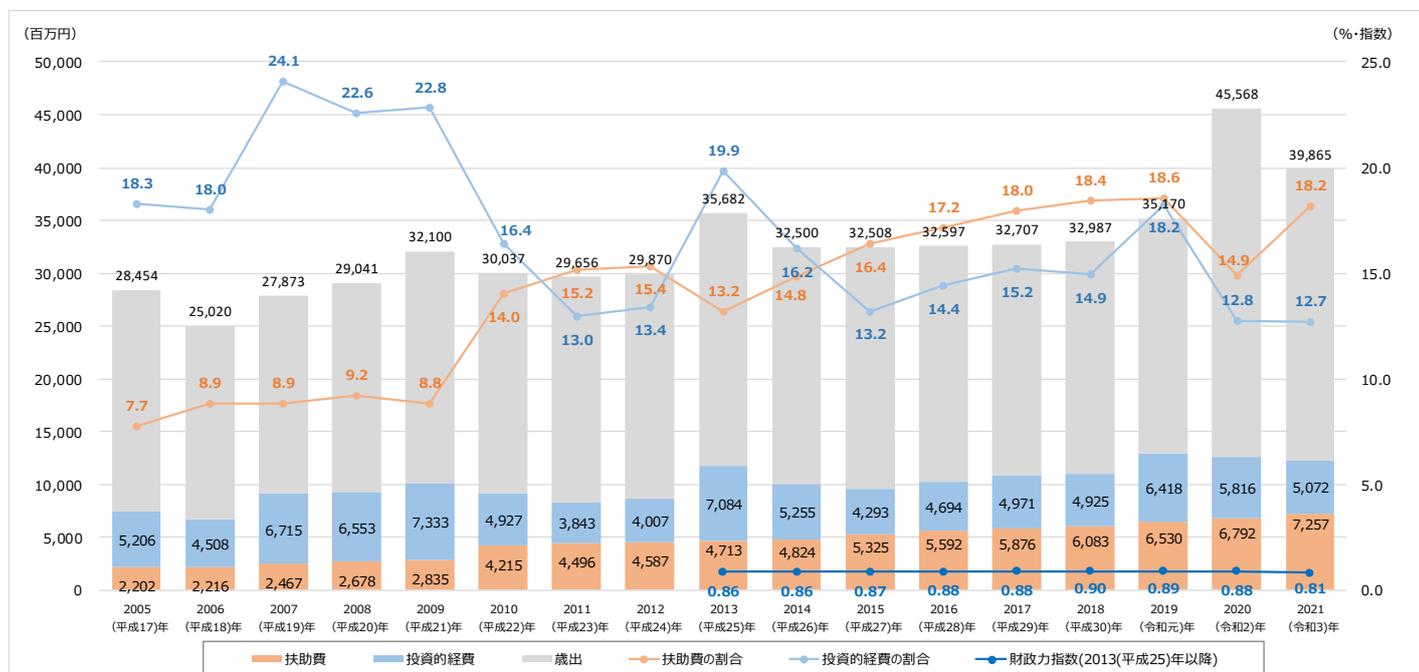
## (2) 財政

歳出は、各年で変動はあるものの増加傾向にあり、2009年（平成21年）以降、少子高齢化に伴う社会保障費等の扶助費の増加がみられます。また、2009年（平成21年）以降、公共投資の縮減等により減少傾向にあった投資的経費については、2013年（平成25年）に大幅な増加がみられましたが、その後減少傾向にあります。

今後は人口減少による歳入の減少が懸念され、少子高齢化に伴う扶助費の増加が予測されています。加えて、高度経済成長期に集中的に整備された公共施設が、老朽化により更新期を迎えてきていることから、更新や維持管理等の投資的経費の大幅な増加が見込まれます。そのため、歳入の減少、歳出の増加に対応した効率的で効果的な都市経営が必要となります。

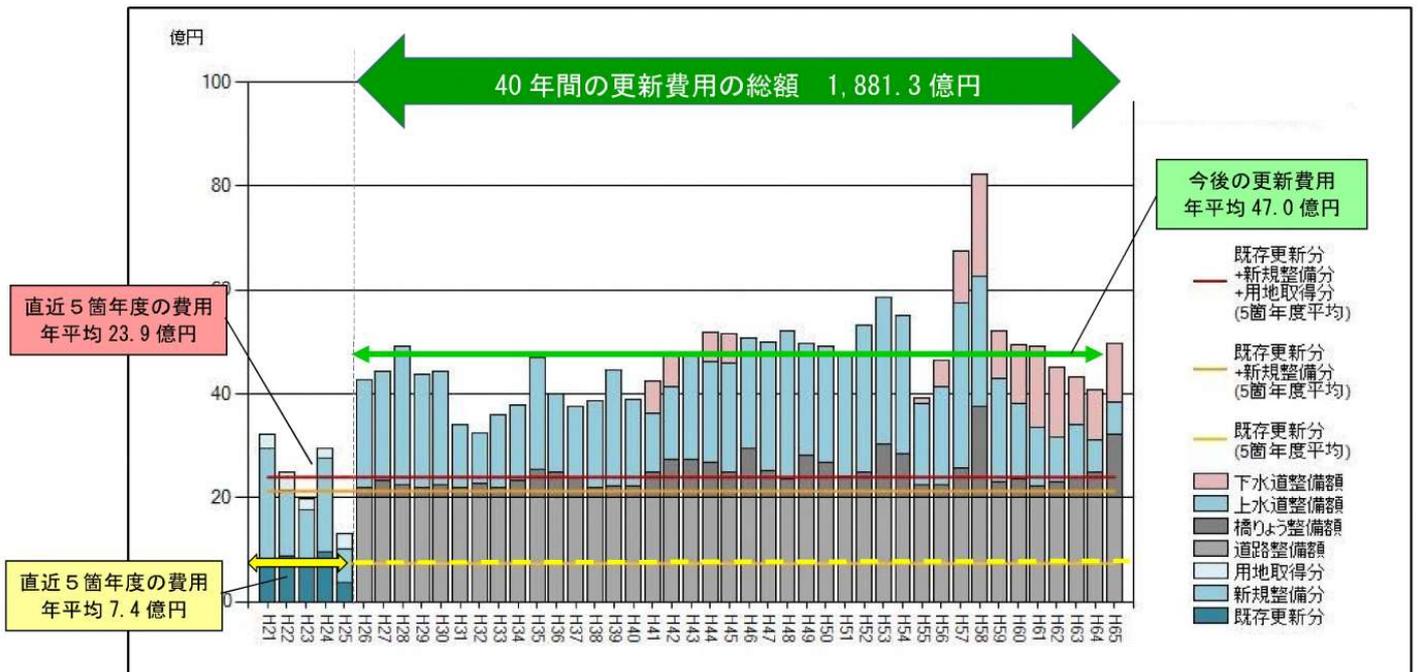
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少による歳入減、少子高齢化による扶助費の増加に伴い財政状況が厳しさを増す中で、更新が必要な老朽施設が加速度的に増加し、維持管理が難しくなっていくことから、まちの稼ぐ力の向上させ、財政基盤を安定化させていく必要があります。</li> <li>・既存の公共建築物や、道路、橋りょう、上下水道などのインフラ施設について、現況と今後のニーズを踏まえ、施設の統廃合や複合化、集約化、長寿命化などによる都市基盤施設のストックの削減、有効活用、適正管理に加え、デジタル技術の活用などによる維持管理コストの削減とサービスの向上など、都市経営の効率化が求められています。</li> </ul>
----	--

### ■扶助費及び投資的経費の推移（一般会計）



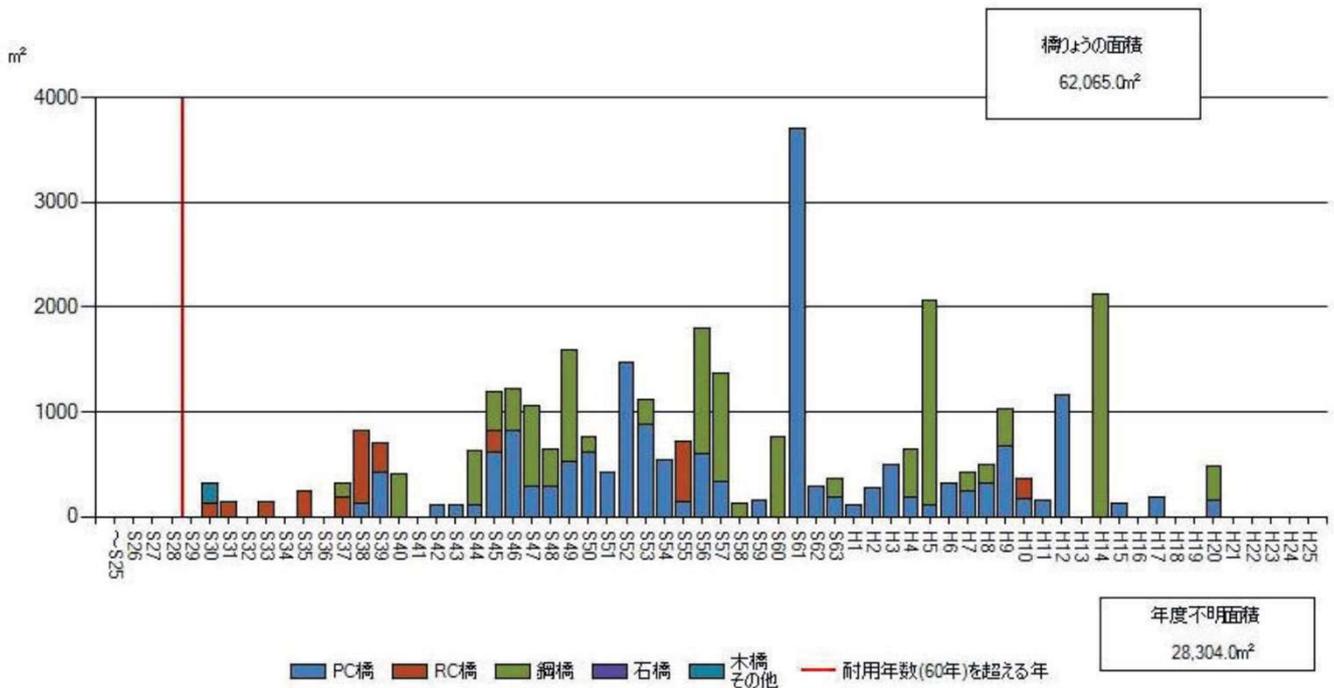
資料：袋井市資料

## ■公共施設（インフラ）の将来更新費用の見通し



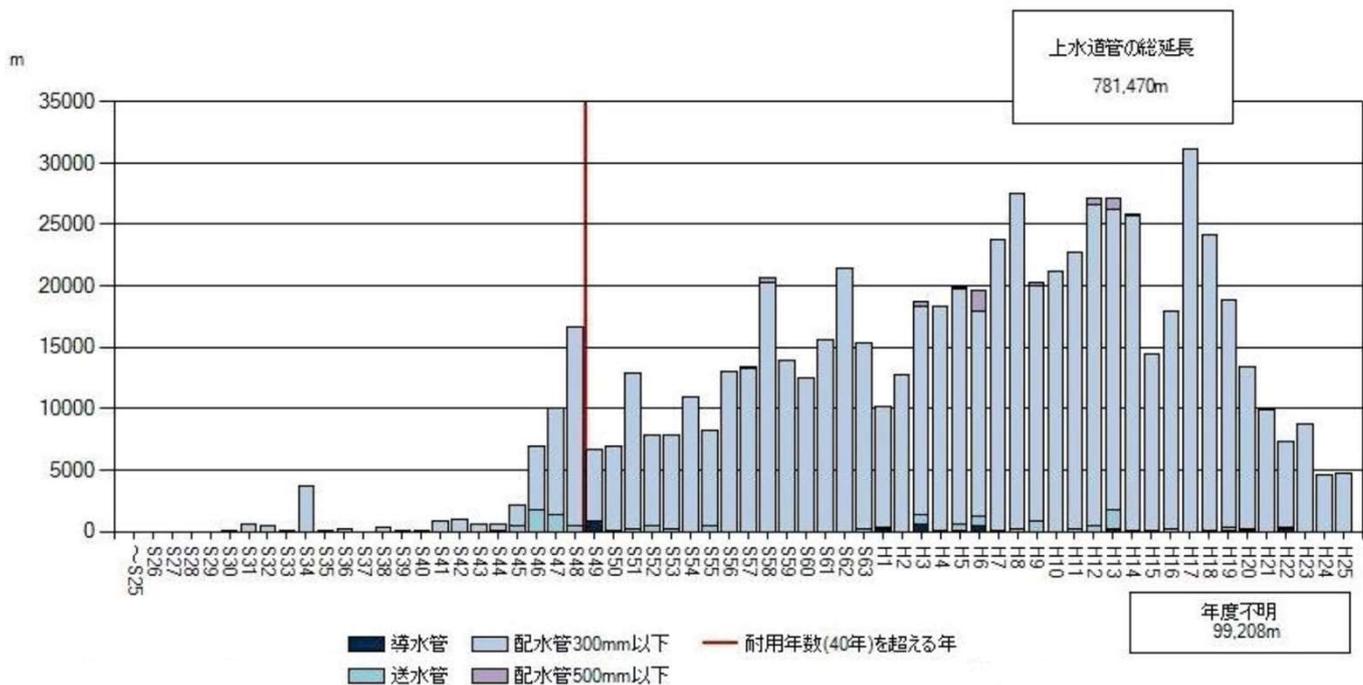
資料：公共施設等総合管理計画  
(2016年（平成28年）策定)

## ■橋りょうの年代別整備面積



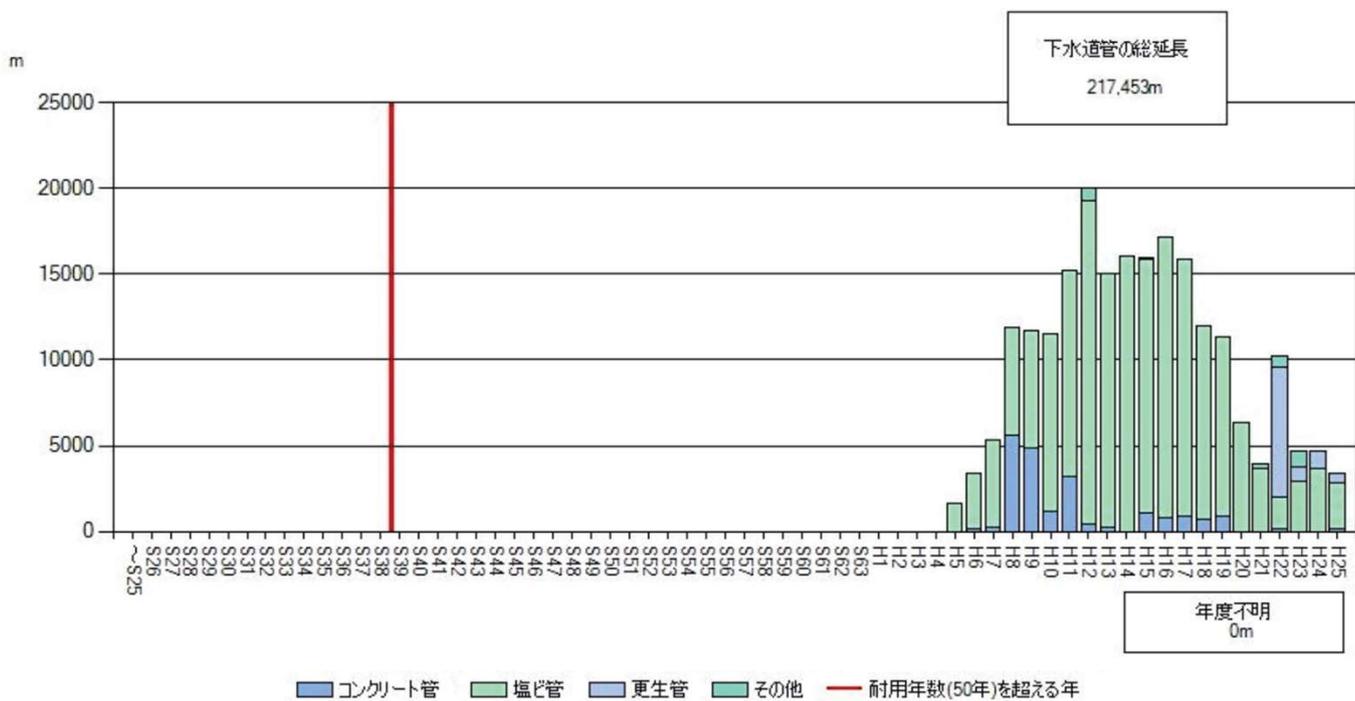
資料：公共施設等総合管理計画  
(2016年（平成28年）策定)

## ■上水道管の年度別整備延長



資料：公共施設等総合管理計画  
(2016年(平成28年)策定)

## ■下水道管の年度別整備延長



資料：公共施設等総合管理計画  
(2016年(平成28年)策定)

### (3) 産業

#### ア 商業・工業

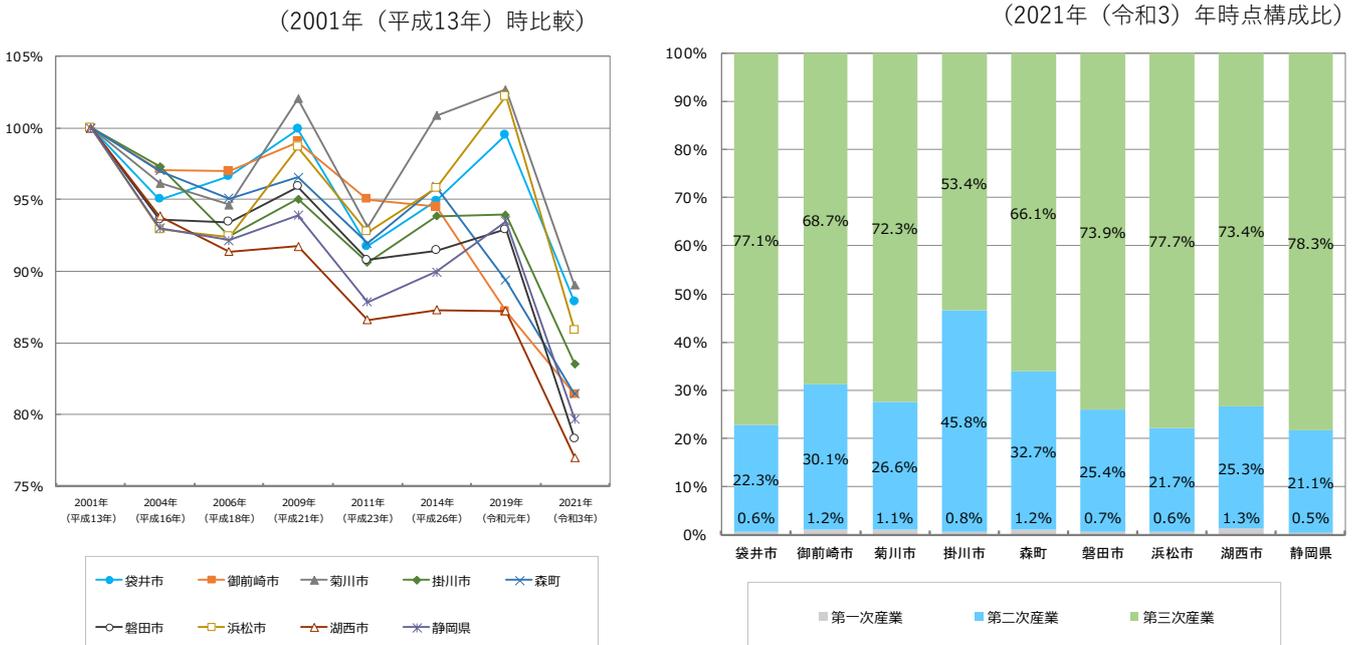
事業所数を産業別にみると、第三次産業が77.1%と最も多く、第二次産業は22.3%、第一次産業が0.6%となっています。従業者数についても同様に、第三次産業が最も多くなっています。静岡県及び周辺市町と事業所数、従業者数の推移を比較すると、事業所数は全体的に同じ傾向で推移しているものの、従業者数は本市のみ増加しています。

商業については、2014年（平成26年）から2021年（令和3年）をみると、従業者数、商品販売額は増加傾向にあります。商店当りの従業者数、商品販売額は、1999年（平成11年）では約7.0人/店、245.8百万円/店に対し、2021年（令和3年）では約9.1人/店、420百万円/店と増加傾向にあり、買回り品などの店舗の立地が進んでいます。

工業については、従業者数、製造品出荷額等は増加傾向にありましたが、2019年（令和元年）の新型コロナウイルス感染症拡大の影響により減少しています。

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新たな産業活力を生み出す場を創出するとともに、雇用を促進して地域経済の活性化を図り、産業活力の好循環を目指していく必要があります。</li> <li>・ 施設や設備等の老朽化により、事業所の建替の増加が予想されることから、産業活力を持続させていくため、市内に建替用地を確保し、市内事業所の流出を防ぐとともに、工場跡地の土地利用を適切に管理していく必要があります。</li> </ul>
----	---

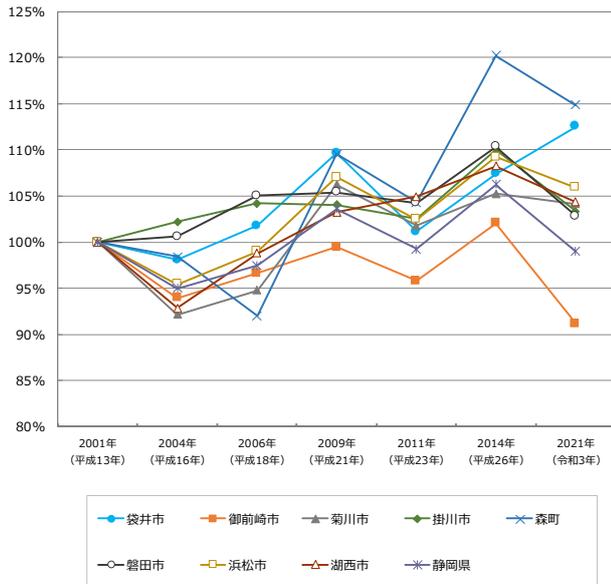
#### ■事業所数の推移及び産業別構成比（袋井市、周辺市町、静岡県）



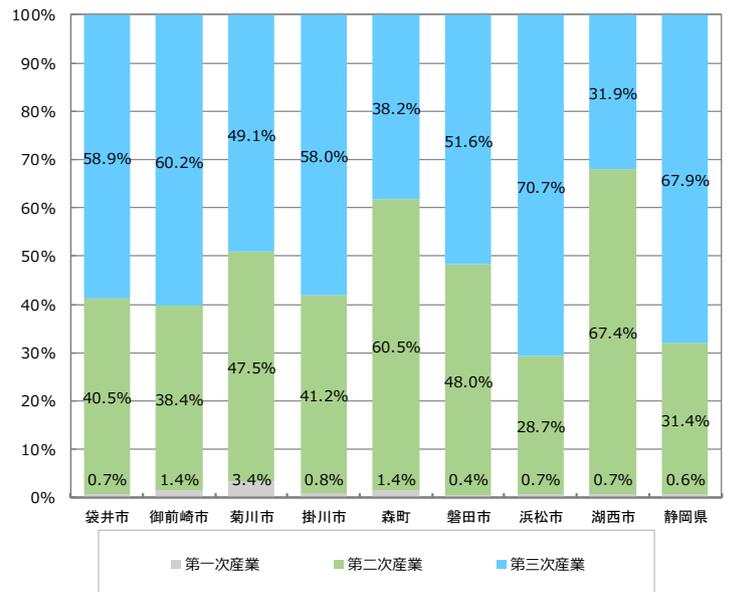
資料：<2001年(平成13年)～2006年(平成18年)>事業所・企業統計調査、  
 <2009年(平成21年)～2019年(令和元年)>経済センサス基礎調査、  
 <2021年(令和3年)>経済センサス活動調査  
 ※ 2004年(平成16年)以前は、旧市町村の合計値

## ■従業者数の推移及び産業別構成比（袋井市、周辺市町、静岡県）

（2001年（平成13年）時比較）



（2021（令和3）年時点構成比）



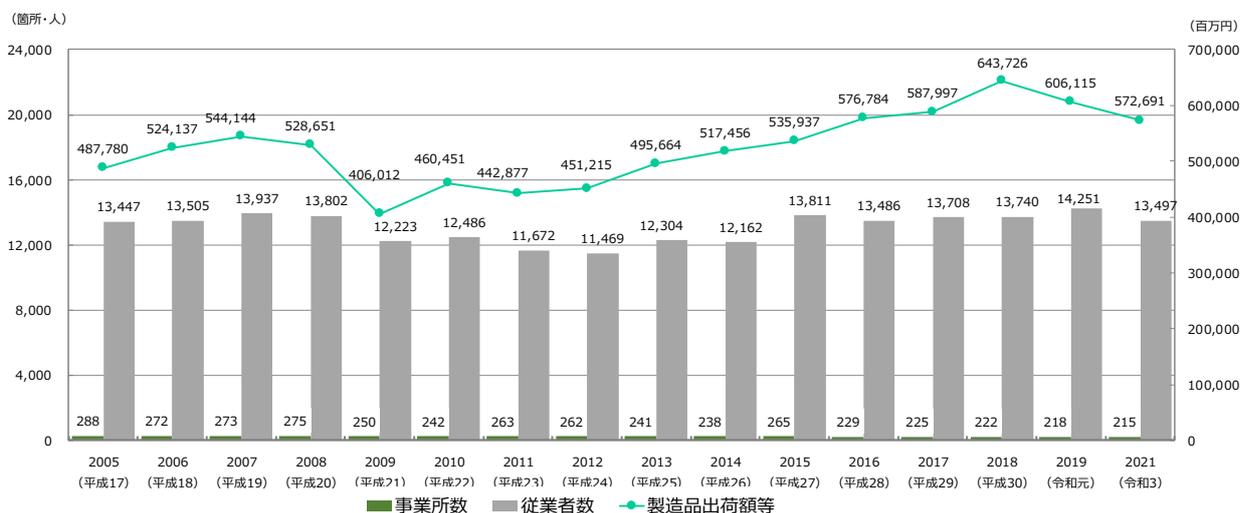
資料：＜2001年（平成13年）～2006年（平成18年）＞事業所・企業統計調査  
 ＜2009年（平成21年）～2019年（令和元年）＞経済センサス基礎調査、  
 ＜2021年（令和3年）＞経済センサス活動調査  
 ※2004年（平成16年）以前は、旧市町村の合計値

## ■商店数、従業者数、商品販売額の推移



資料：＜1999年（平成11年）～2007年（平成19年）、  
 2014年（平成26年）＞商業統計調査、  
 ＜2011年（平成23年）～2012年（平成24年）、  
 2016年（平成28年）、2021年（令和3年）＞  
 経済センサス活動調査  
 ＜2016年（平成28年）＞袋井市の統計2022  
 ※2004年（平成16年）は旧市町村の合計値

## ■工業事業所数、従業者数、製造品出荷額等の推移



資料：＜2005年（平成17年）～2021年（令和3年）＞袋井市資料

## イ 農業

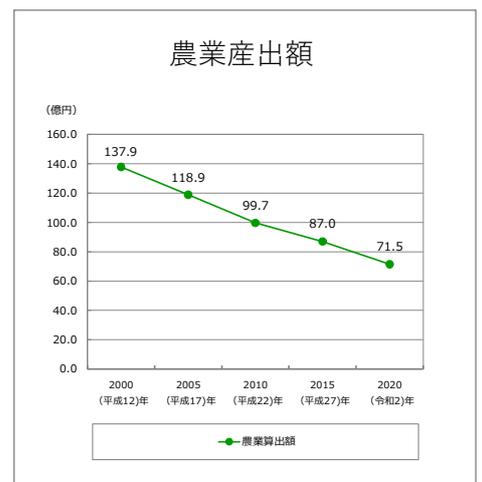
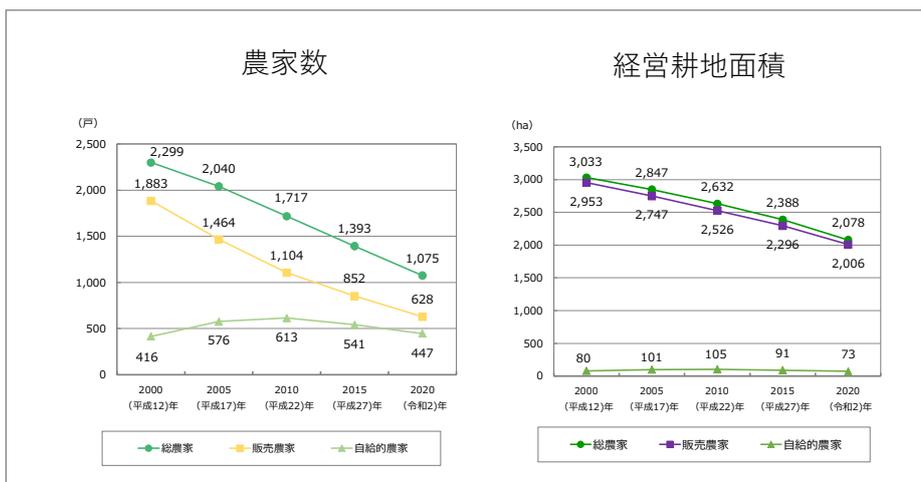
農家数と経営耕地面積は、それぞれ2000年(平成12年)は2,299戸、3,033haでしたが、2020年(令和2年)には1,075戸、2,078haとなっており、共に減少しています。農家の種類別でみると、販売農家は減少し、自給的農家も減少傾向にあります。農業算出額についても同様に減少しています。

荒廃農地の面積は、2023年(令和5年)には田が178.8ha、畑が57.4haとなっており、近年はほぼ横ばいの状況にあります。

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コミュニティ拠点を維持し、活性化していくため、農家数や経営耕地面積が減少していく中では、適切な経営耕地面積の保全、集約による効率化を図っていく必要があります。</li> <li>・ 様々な場面において、農地の多面的機能（農産物の供給、食農教育の場、雨水の貯留など）を有効活用していく必要があります。</li> <li>・ 荒廃農地については、適正な管理だけでなく、その地に適した効率的な活用についても検討していく必要があります。</li> </ul>
----	--

### ■農家数、経営耕地面積の推移

### ■農業産出額の推移



資料：農林業センサス ※2000年(平成12年)以前は旧市町の合計値

### ■荒廃農地面積の推移



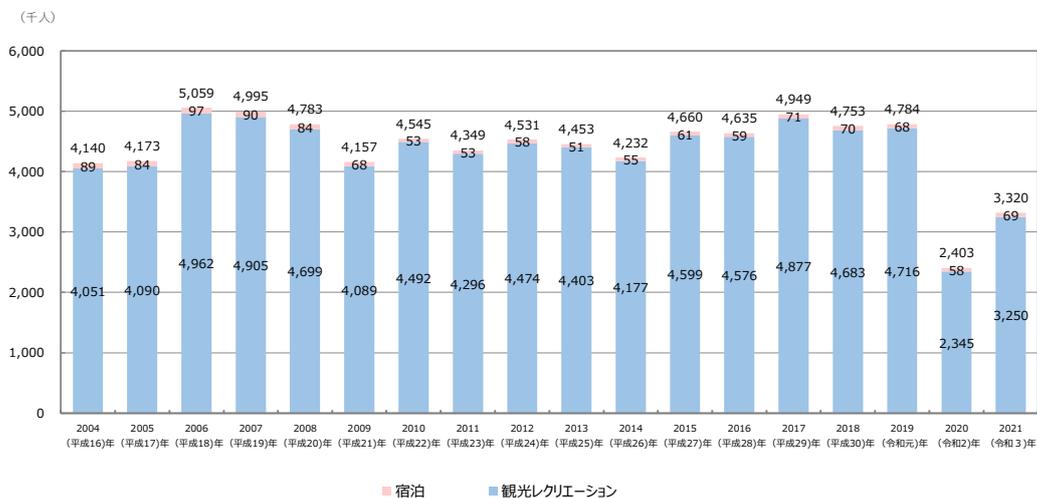
資料：袋井市農業委員会

## ウ 観光

観光交流客数は、2019年（令和元年）の新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けて大きく減少したものの、近年は回復基調となっています。観光レクリエーション客数と宿泊客数の区別では、周辺市町と比較して、観光交流客数は浜松市に次いで多いですが、宿泊客数は森町に次いで少ない状況にあります。

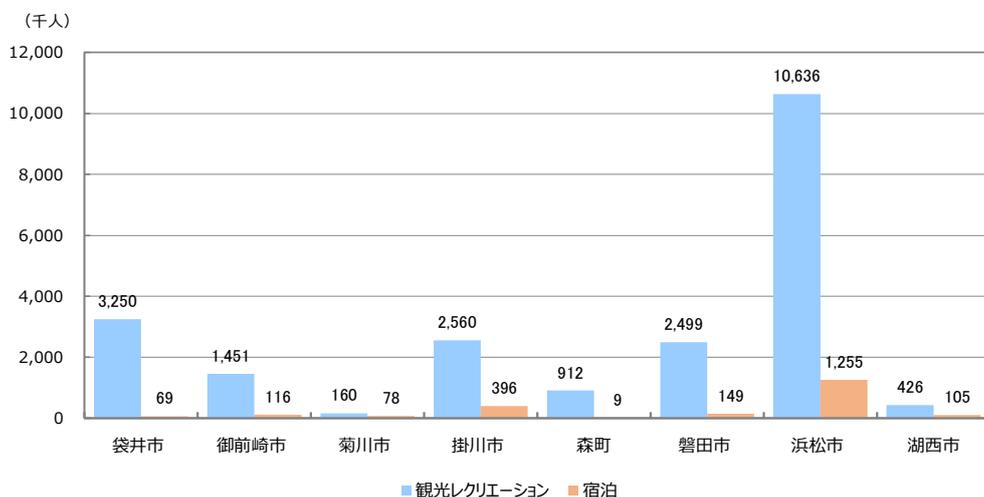
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>遠州三山（法多山・油山寺・可睡斎）や旧東海道、小笠山総合運動公園エコパ、浅羽海岸等の歴史的、文化的、自然的資源と、新東名高速道路などの新たなネットワークを活かして交流人口を拡大し、にぎわいを創出していく必要があります。</li> <li>地域資源等の磨き上げやエリア一体での魅力向上により滞在を促し、地域を活性化させていくことが求められています。</li> </ul>
----	---

### ■観光交流客数の推移



資料：静岡県観光交流の動向 ※2004年度(平成16年度)は旧市町の合計値

### ■2021年(令和3年)度の観光交流客数の内訳（袋井市、周辺市町、静岡県）



資料：静岡県観光交流の動向

## (4) 土地利用

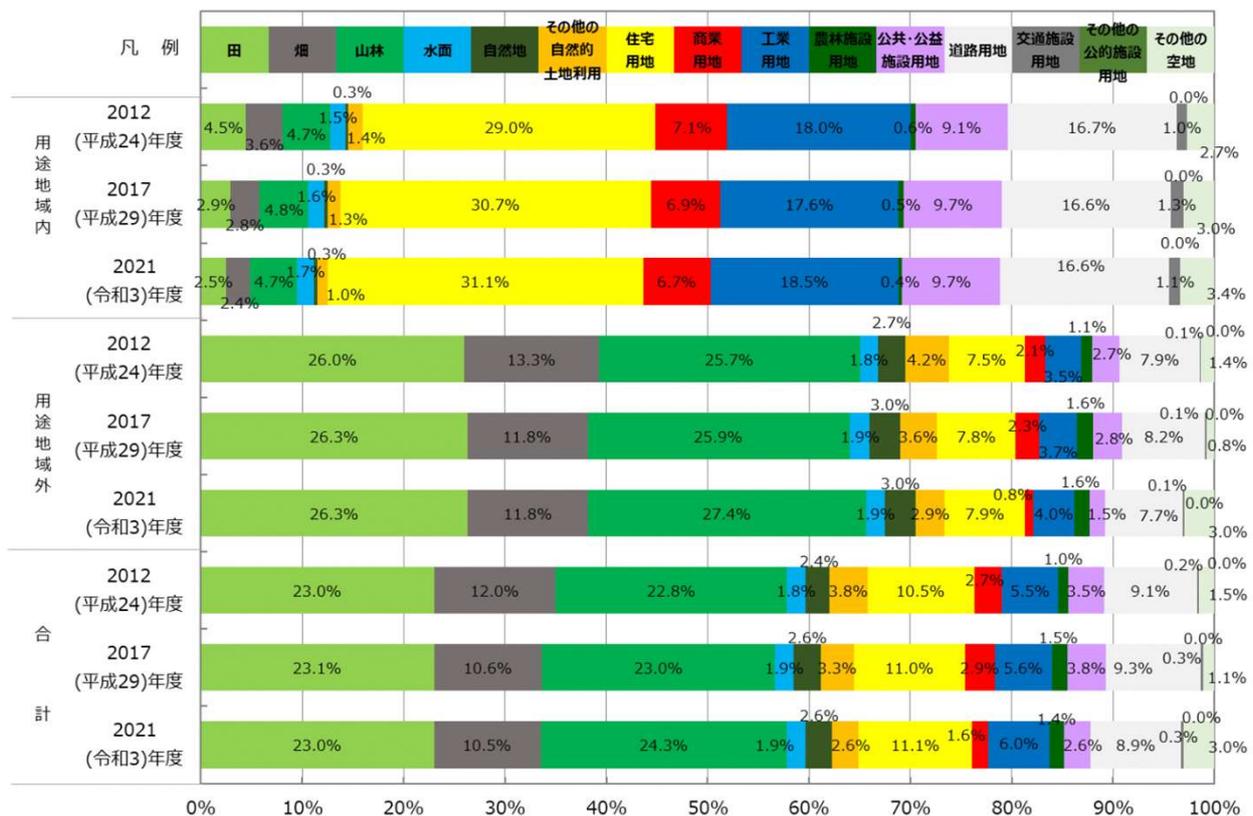
土地利用の構成は、市域の64.9%を自然的土地利用が占め、都市的土地利用のうち住宅用地が11.1%、商業用地が1.6%、工業用地が6.0%となっています。用途地域内外の状況をみると、用途地域内は住宅用地が31.1%と最も多く、次いで工業用地が18.5%、道路用地が16.6%となっています。概ね都市的土地利用が図られていますが、自然的土地利用も12.6%を占めています。用途地域外は、自然的土地利用が73.3%と大部分を占めています。

土地利用の分布をみると、まとまった住宅地は、用途地域内だけではなく用途地域外にも点在しています。

東名袋井ICから県道磐田袋井線までの県道浜北袋井線沿道や県道袋井春野線沿道、JR袋井駅北側、上山梨地区においては、住・商・工の混在地がみられます。

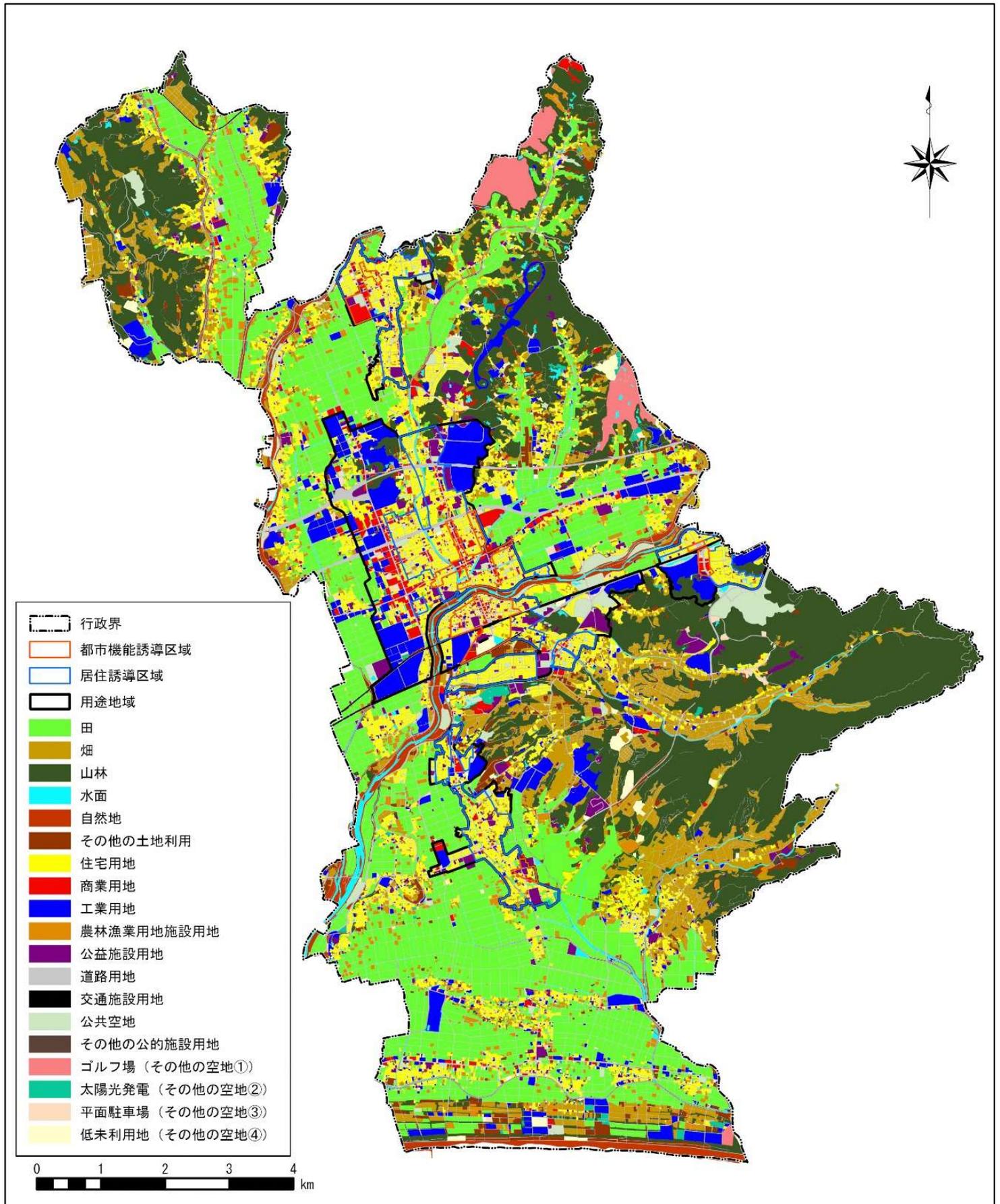
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無秩序な都市的土地利用による都市の分散の抑制と用途の混在の改善を図り、それぞれの用途が相互に調和し、効率的な土地利用ができるよう誘導していく必要があります。</li> <li>・都市の拡散や市内企業の流出等を防ぐため、移転後の工場跡地などを活用し、建替用地を確保していく必要があります。</li> <li>・魅力的な雇用の場の創出と地域経済の活性化に向け、新たな産業のニーズに応じた都市活力を生み出す用地を創出していく必要があります。</li> <li>・防潮堤の整備により津波対策が進んだことから、国道150号の整備と併せて土地利用を検討していく必要があります。</li> </ul>
----	---

### ■用途地域内外の土地利用



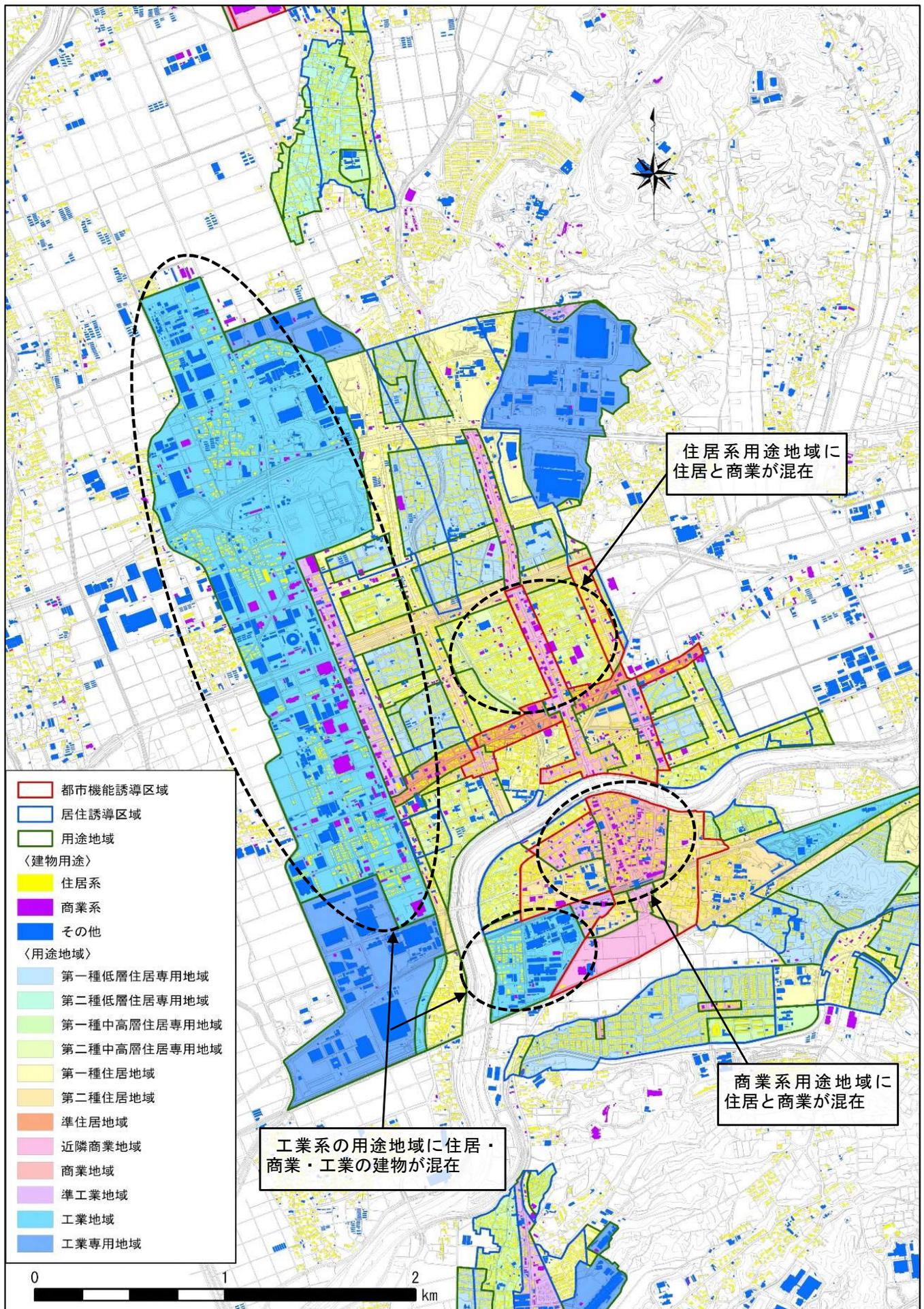
資料：2021年度（令和3年度）都市計画基礎調査

■土地利用の分布状況



資料：2021年度（令和3年度）都市計画基礎調査

■用途地域と建物用途比較



資料：2021年度（令和3年度）都市計画基礎調査

## (5) 道路・交通

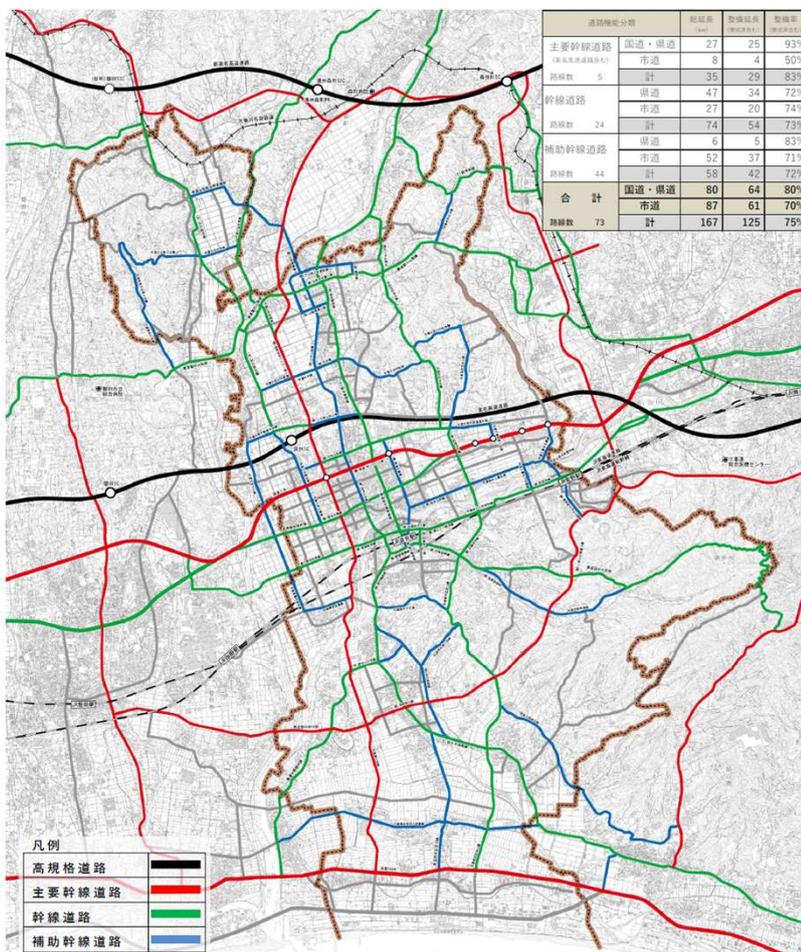
### ア 道路

東名高速道路、国道1号、国道150号などの主要な道路が横断し、道路網計画の整備率（概成済含む）は75.9%で、全65路線のうち、34路線が全線改良済、7路線が事業未着手となっています。また、用途地域内は土地区画整理事業の実施による整備も進められています。

また、道路網計画は、2020年（令和2年）に策定された「ふくろいの“みち”に関する基本的な方針」に示される全体延長約167km（主要幹線道路：約35km、幹線道路：約74km、補助幹線道路：約58km）の計画です。2026年度（令和8年度）までの道路整備10箇年計画のもと道路整備に取り組み、概ね目標どおりに進んでいます。

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路施設の老朽化に対応していくため、デジタル技術の活用などにより、維持管理コストも踏まえたメンテナンスのサイクルや手法を確立させ、適切な維持管理と更新をしていく必要があります。</li> <li>車中心から人中心の転換に向けて、歩行者や自転車が移動しやすいだけでなく、居心地が良く人が集まる、安全で快適な空間を形成していく必要があります。</li> <li>広域幹線道路の整備を進め、都市活力創出につながる効率的な人流と物流ネットワークを形成していく必要があります。</li> <li>都市のコンパクト化に合わせて整備路線の見直しを行うことでストック量を削減し、都市経営コストを低減していく必要があります。</li> </ul>
----	---

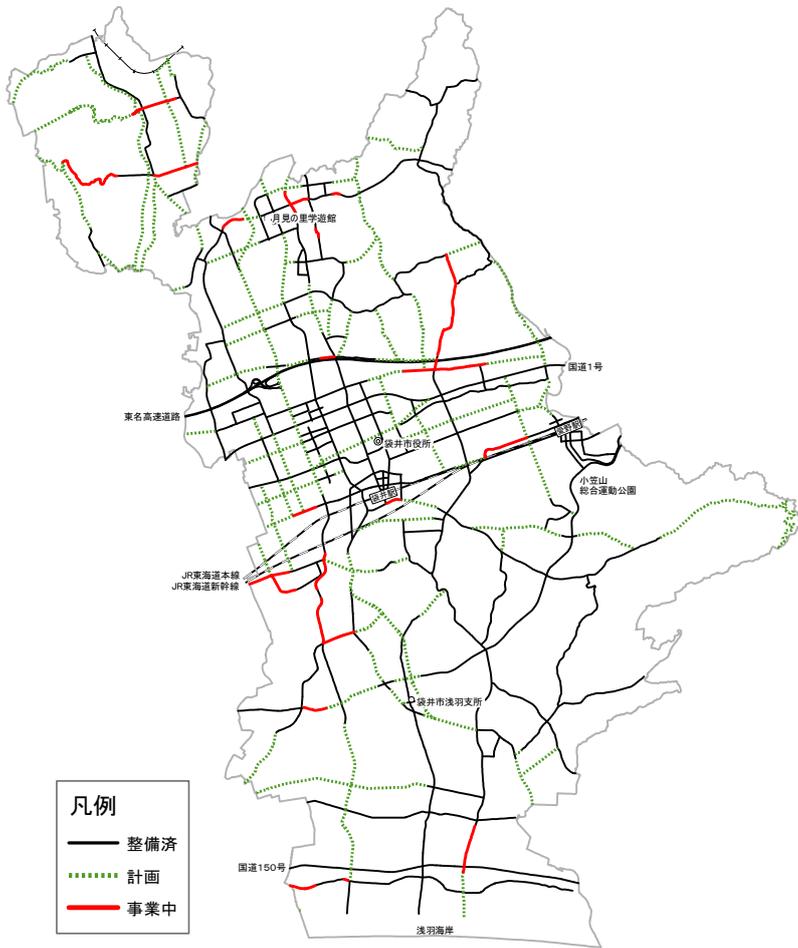
### ■道路網基本計画図



資料：ふくろいの“みち”に関する基本的な方針  
～「未来」につなぐ都市づくり～（令和2年7月）

## ■整備状況図と整備率等

### ■整備状況図



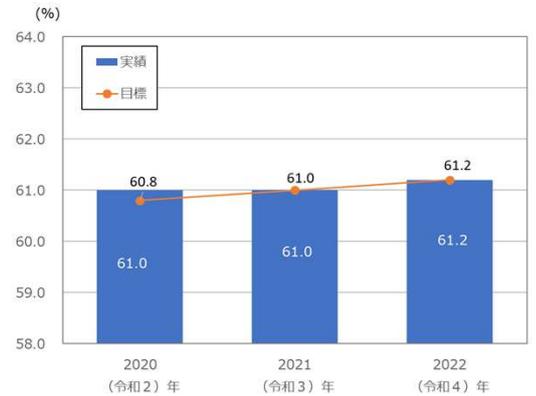
※道路区分(道路の機能による分類)の定義

主要幹線道路：袋井市と他市町を効率的に結ぶ道路(市道湊川井線など)

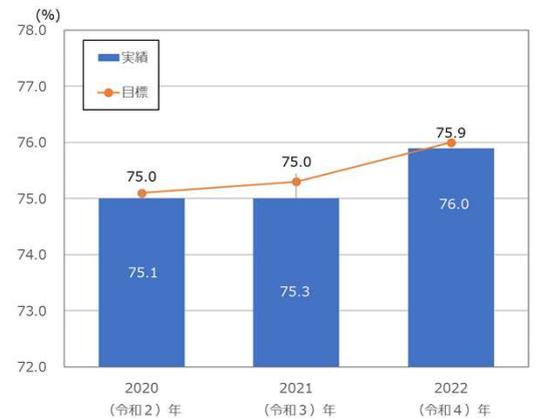
幹線道路：袋井市の各地区や主要な施設を結ぶ道路(市道東同笠油山線など)

地区幹線道路：市民生活の基礎的な道路で、幹線道路の補助的機能を担う道路(市道春岡14号線など)

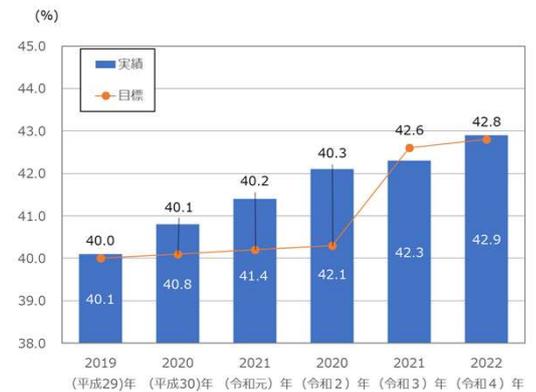
### ■改良済整備率



### ■概成済整備率



### ■幹線道路の歩道整備率



資料：袋井市みちプログラム～新たな袋井市道路整備 10 箇年計画～(平成29年度～令和8年度)、袋井市資料

# イ 交通体系

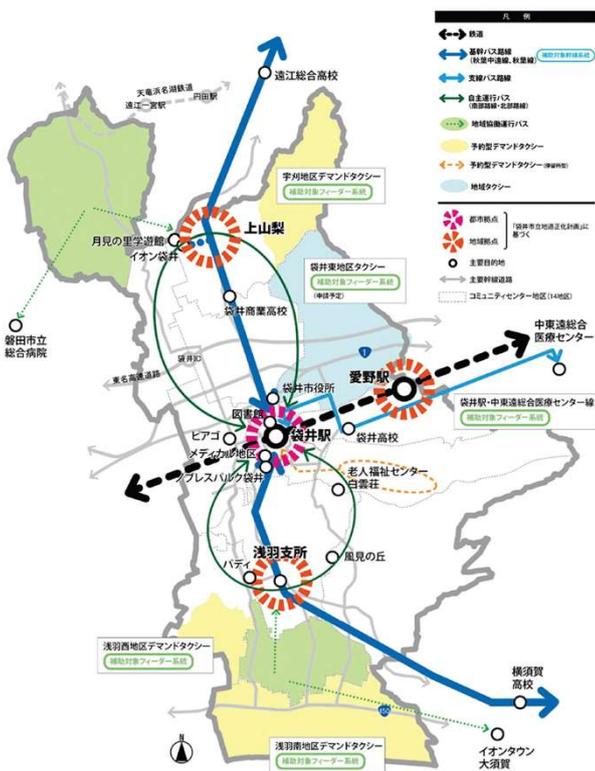
鉄道は、JR東海道本線とJR東海道新幹線が横断し、JR袋井駅とJR愛野駅が立地するなど交通条件に恵まれています。なお、リニア中央新幹線開業に伴い、東海道新幹線の利便性向上が見込まれています。

バスは、民間の路線バスとして秋葉バスサービスが運行されており、市内路線のほか、森町、掛川市方面に運行されています。民間バスがカバーできない区域については、市の自主運行バスや地域協働運行バス、デマンドタクシー、地域タクシーが運行されています。

交通手段の構成は、1990年(平成2年)から2020年(令和2年)にかけて、自家用車・タクシーの分担率が17.9%増加しており、移動手段の約75%が自動車によるものとなっています。静岡県全体と比べ、自家用車・タクシーの利用が高くなっているほか、民間バスの利用状況も減少傾向にあります。

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通の存続が厳しさを増していく中で、基幹となるバス路線沿線への居住誘導による公共交通の利用の促進を図るとともに、地域の実情に合わせた交通手段の充実と役割分担の明確化を進め、効率的で、誰もが移動しやすく利便性が高い公共交通を確立する必要があります。</li> <li>自動車に依存しないまちづくりや、技術革新の進展に合わせた自動運転などの次世代交通を見据えてまちづくりを進めていく必要があります。</li> </ul>
----	---

## ■公共交通網図



資料：袋井市地域公共交通計画 (R6.6改定版)

## ■代表的な交通手段構成比

凡例	0% 20% 40% 60% 80% 100%						
	徒歩	鉄道	乗合バス ・通勤通学バス	自家用車 ・タクシー	オートバイ・自転車	その他	
1990(平成2年)【袋井市】	6.0	8.9	7.1	57.3		19.8	0.9
2000(平成12年)【袋井市】	4.7	7.3	4.9	67.8		15.2	0.1
2010(平成22年)【袋井市】	3.5	6.7	3.1	73.3		12.4	1.1
2020(令和2年)【袋井市】	3.4	6.3	3.1	75.2		11.0	1.0
1990(平成2年)【静岡県】	10.1	8.8	9.3	47.0		23.8	1.1
2000(平成12年)【静岡県】	7.2	7.7	6.6	57.0		20.3	1.2
2010(平成22年)【静岡県】	6.7	7.8	5.3	61.2		17.9	1.2
2020(令和2年)【静岡県】	6.4	7.7	4.8	64.9		14.9	1.2

資料：国勢調査

## ■日平均乗車人員の推移 (民間バス)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	(平成26年)	(平成27年)	(平成28年)	(平成29年)	(平成30年)	(令和元年)	(令和2年)	(令和3年)
秋葉バスサービス (人/日)								
袋井駅前	481	436	451	431	451	450	316	336
愛野駅前	4	3	2	3	4	3	2	6
浅羽支所	21	19	19	16	17	17	14	16
山梨	6	5	16	18	18	21	15	16
合計	511	463	489	468	491	491	347	374
遠州鉄道 (人/日)								
袋井駅前	49	45	遠州鉄道は2019(平成31)年3月末で全路線廃止。2016(平成28)年以降のデータなし。					
愛野駅前	276	221						
浅羽支所	1	2						
山梨	3	2						
合計	329	270						

資料：袋井市資料

## ■公共交通利用者数

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	(平成19年)	(平成20年)	(平成21年)	(平成22年)	(平成23年)	(平成24年)	(平成25年)	(平成26年)	(平成27年)	(平成28年)	(平成29年)	(平成30年)	(令和元年)	(令和2年)
民間路線バス	786,257	753,939	724,889	719,902	724,006	717,118	686,819	680,464	671,092	647,515	630,042	643,145	316,006	275,738
自主運行バス	38,866	38,083	28,706	20,096	20,126	22,633	32,751	37,227	35,762	34,604	32,914	32,689	27,135	20,155
地域協働運行バス	-	-	-	337	1,301	1,182	1,495	2,787	3,368	3,215	3,109	3,048	3,070	2,339
合計	825,123	792,022	753,595	740,335	745,433	740,933	721,065	720,478	710,222	685,334	666,065	678,882	346,211	298,232

※2011年(平成23年)3月31日以前はしずてつジャストラインを含む  
 ※2019年(平成31年)3月末で路線が廃止になったために減少

資料：袋井市資料

## (6) 河川・公園

市内には、二級河川である太田川、原野谷川などの河川が流れており、特に原野谷川の河川敷には河川公園などの都市緑地が整備され、多くの市民の憩いの場となっています。

公園は、都市公園のほか、都市公園に準じる寄付公園や農村公園などを合わせて202箇所整備されています。このうち市の管理する都市公園は86箇所あります。また、都市公園の一人当たりの面積は29.8haで県内で2位の広さとなっています。

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「うるおい」だけでなく、官民連携による「にぎわい」創出や、健康、スポーツなど多様な活動を繰り広げられる場として、民間活力の導入などにより新たな価値を創出し、地域の活性化や稼ぐ場へとつなげていくことが求められています。</li> <li>・民間活力やデジタル技術の活用などにより既存の施設の維持管理の効率化やコストの削減を図るだけでなく、環境保全、レクリエーション、防災、景観形成など、河川や公園が持つ機能を地域の資産として最大限に活用していくことが求められています。</li> </ul>
----	--

### ■都市公園等の整備状況

2024年(令和6年)

	箇所数	面積(m <sup>2</sup> )
街区公園	59	121,913
近隣公園	4	61,882
緑道	4	8,464
都市緑地	18	723,031
総合公園	1	129,000
広域公園	1	1,580,000
総数	87	2,624,290

※4月1日現在  
資料：袋井市の統計

## (7) 上下水道

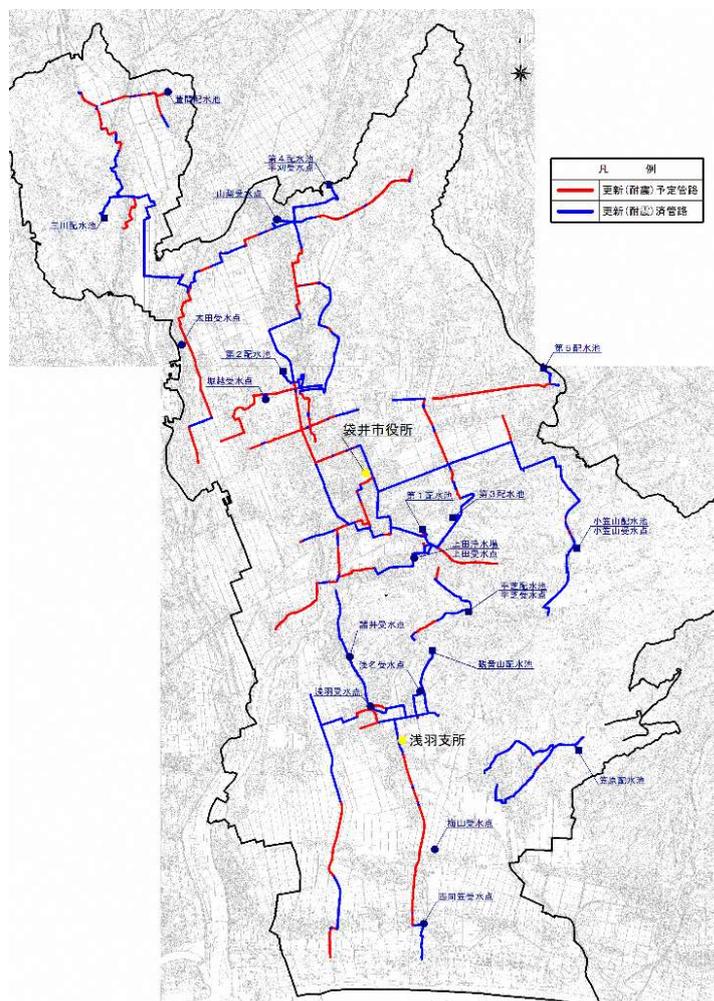
上水道の普及率は99.9%となっていますが、都市の拡大に伴って整備された施設（ハコモノ・管路）の老朽化が進行し、2023年度（令和5年度）の基幹管路耐震化適合率は50.6%と、管路更新や基幹管路の耐震化が計画に対して遅れている状況です。

下水道は、2023年度（令和5年度）末までに全体計画区域1,884haのうち約1,019.3haが整備され、整備率は54.1%となっており、汚水処理施設（公共下水道、農業集落排水、合併処理浄化槽）の普及率は84.1%となっています。

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上水道は、老朽施設の更新や、巨大地震等に備えた施設や管路の耐震化等を計画的に行い、持続性の確保と財政負担を軽減、平準化していくことが必要です。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 下水道は、人口減少時代に対応したコンパクトな都市づくりに併せ、将来の需要を見据えた施設規模や区域の見直しなどの検討が必要です。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間活力やデジタル技術の活用などにより維持管理コストの削減を図り、経営の効率化を進めていく必要があります。</li> </ul>

### ■上水道基幹管路耐震化の状況

項目		R3	R4	R5	R6	R7
基幹管路耐震化適合率 (耐震適合管延長/基幹管路延長)	計 画	49.0	50.5	52.2	54.0	55.5
	実 績	48.0	49.2	50.6	—	—



資料：袋井市資料

## ■ 汚水処理施設の普及率

汚水処理施設の普及率 2015年度(平成27年度)末

項目	行政人口 (人)	整備人口 合計(人)	整備人口内訳(人)		
			下水道	農業集落 排水	合併処理 浄化槽
市全体	87,174	62,203	37,167	262	25,774
普及率(%)		72.5	42.6	0.3	29.6

2015年度(平成27年度)末と2023年度(令和5年度)末の比較

2015(平成27)年度末と 2023(令和5)年度末の比較 整備人口合計の差(人) 普及率の差(ポイント)
11,863
11.6

汚水処理施設の普及率 2023年度(令和5年度)末

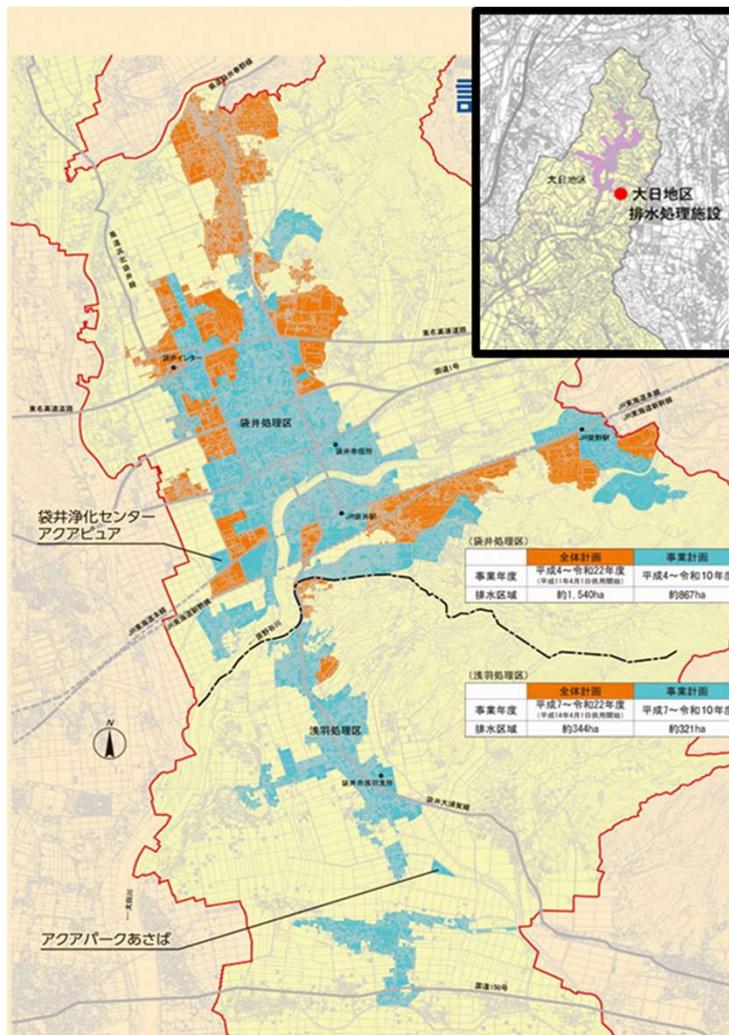
項目	行政人口 (人)	整備人口 合計(人)	整備人口内訳(人)		
			下水道	農業集落 排水	合併処理 浄化槽
市全体	88,047	74,066	42,224	244	31,598
普及率(%)		84.1	48.0	0.3	35.9

資料：袋井市資料

## ■ 公共下水道の整備率

処理区	2023(令和5)年度末時点			参考：2015(平成27)年度末との比較	
	全体計画 区域(ha)	整備済 区域(ha)	整備率 (%)	2015(平成27)年度末 整備率(%)	2015(平成27)年度末から 2023(令和5)年度末の整備率の 増減(ポイント)
	(A)	(B)	(B/(A))		
袋井処理区	1,540	713.6	46.3	32.17	14.17
浅羽処理区	344	305.7	88.9	42.05	46.82
合計	1,884	1019.3	54.1	34.63	19.47

資料：袋井市資料



資料：袋井市資料

## (8) 環境・景観

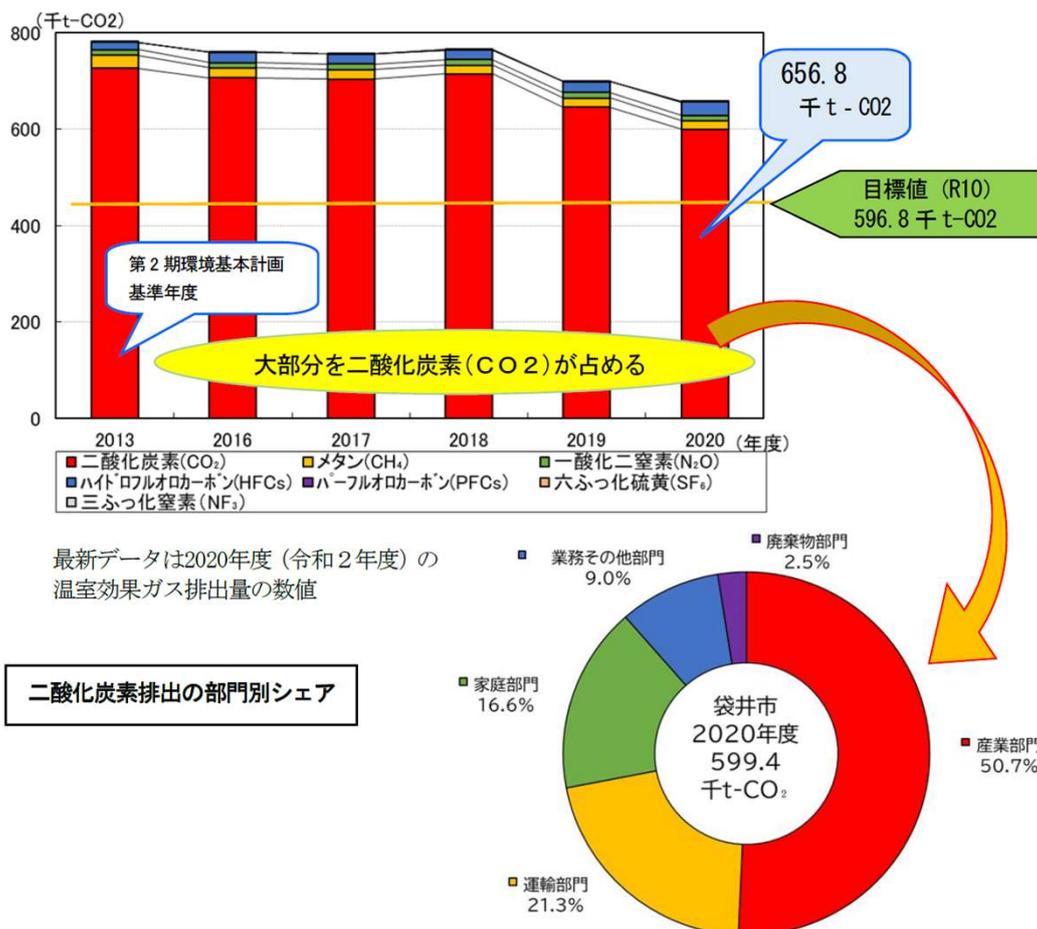
温室効果ガス排出量について、令和2年度（2020年度）の市域全体における温室効果ガス排出量（総量）は656.8千t-CO<sub>2</sub>/年であり、基準年度排出量（平成25年度（2013年度））から117.6千t（15.2%）減少しています。

そのうち、二酸化炭素が91.3%を占め、部門別では、産業部門（50.7%）、運輸部門（21.3%）、家庭部門（16.6%）の順となっています。

また、丘陵地、田園、河川、海岸などの自然的資源が多様で豊富であるとともに、遠州三山（法多山、油山寺、可睡斎）や旧東海道、小笠山総合運動公園エコパ等の歴史的、文化的資源を有しています。

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市のコンパクト化による道路交通の効率化や再生可能エネルギーの導入、省エネルギー化の促進などにより、脱炭素型の都市づくりや循環型社会を構築し、地球環境に配慮した持続可能な都市としていくことが求められています。</li> <li>・良好な都市環境を形成し、生活を豊かにするだけでなく、生物多様性の確保、環境負荷や災害リスクの低減にもつながる自然環境を適切に管理、保全し、次世代へ継承していく必要があります。</li> <li>・多様な自然的資源や歴史的、文化的資源と、良好なまちなみ空間を活かしてまちの価値を高めていくことが求められています。</li> </ul>
----	---

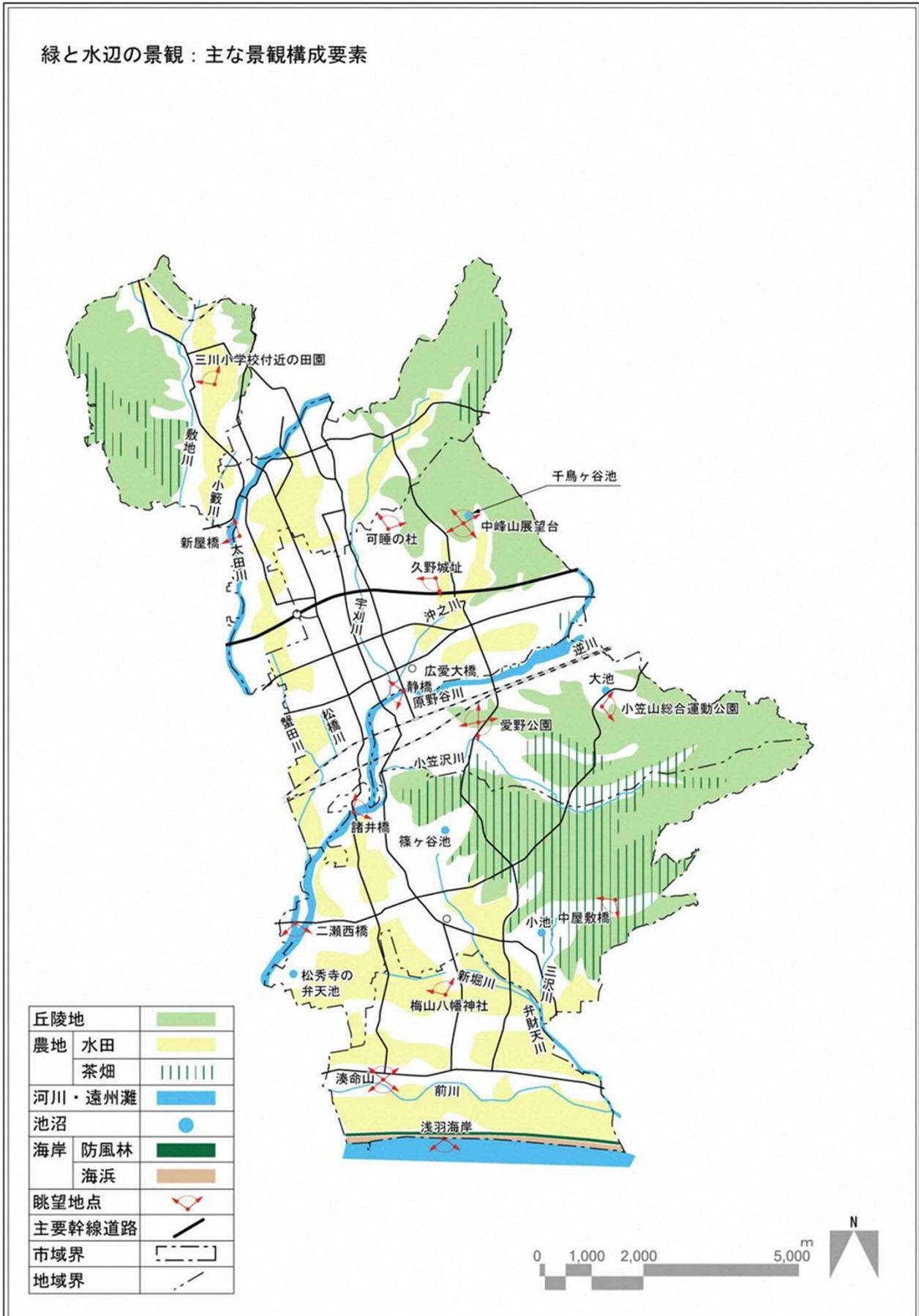
### ■温室効果ガス排出量の推移と部門ごとの二酸化炭素排出割合の比較



資料：令和5年度版袋井市環境報告書（2024年（令和6年）6月）

■ 緑と水辺の景観

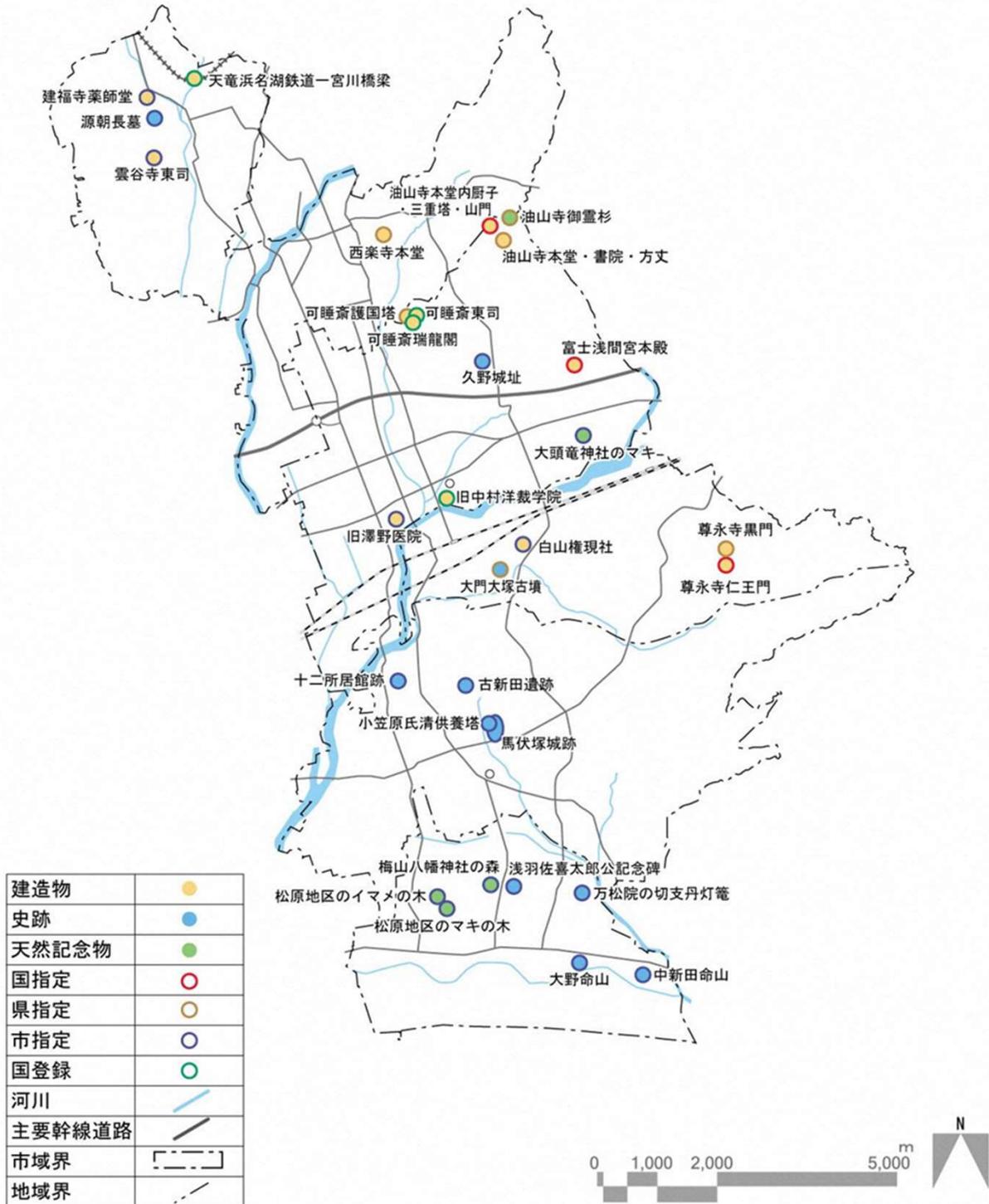
緑と水辺の景観：主な景観構成要素



資料：袋井市景観形成ガイドプラン（2019年（令和元年）9月）

■歴史と文化の景観

歴史と文化の景観（指定文化財）：主な景観構成要素



資料：袋井市景観形成ガイドプラン（2019年（令和元年）9月）

## (9) 防災

### ア 地震

南海トラフ地震の発生確率は30年以内に80%程度とされ、静岡県第4次地震被害想定では震度6強～7の揺れや最大10mの津波が襲来すると想定されています。

2014年（平成26年）に、この静岡県第4次地震被害想定条件よりも、さらに安全性の確保を考慮した津波シミュレーションを独自に実施した結果、海岸から1.5～2.0km程度の範囲で津波による浸水が想定されたことから、2015年（平成27年）から防潮堤の整備を進めるなど、沿岸部における津波対策に取り組んでいます。

また、遠州灘沿岸部と（二）太田川や（二）原野谷川沿いの低平地を中心に、市域の52.7%に及ぶ広い範囲で液状化が発生する可能性があります。特に、市域の10.2%の地域においては、液状化の危険度が高い地域と予測されています。

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震や津波から生命と財産を守るため、防災・減災対策による災害に強い強靱なまちづくりと併せて、災害時には物資の支援等を円滑に受けるための緊急輸送路の確保が必要です。</li> <li>津波避難対策や木造住宅の耐震化の促進と併せて、液状化も含めたハザードマップの周知等に取り組む必要があります。</li> <li>大規模地震等の想定される災害に対し、発生時に迅速な道路啓開が可能となるよう、啓開の考え方や手順、事前に備えるべき事項等を定めておくことが求められています。</li> <li>大規模な災害の発生により被害を受けた後、復興を迅速かつ円滑に実施するため、事前復興計画の策定が求められています。</li> </ul>
----	--

#### ■震度区分別面積率

想定区分		レベル1	レベル2
震度区分 (面積率)	震度7	61.5%	86.1%
	震度6強	38.5%	13.8%

資料：静岡県第4次被害想定

※レベル1：発生頻度が比較的高く（100年～150年に一度）、発生すれば大きな被害をもたらす地震・津波

レベル2：発生頻度は極めて低い（千年～数千年に一度）が、発生すれば甚大な被害をもたらすあらゆる可能性を考慮した最大クラスの地震・津波

#### ■津波高・浸水面積

想定区分	レベル1	レベル2
最大津波高	5m	10m
津波浸水面積	0.3km <sup>2</sup>	2.5km <sup>2</sup>

資料：静岡県第4次被害想定

#### ■建物被害の想定

要因	建物被害(全壊・焼失棟数)	
	袋井市	静岡県合計
揺れ	約12,000棟	約191,000棟
人口造成地	約1,900棟	約17,000棟
火災	約800棟	約66,000棟
液状化	約40棟	約1,800棟
山・崖崩れ	約30棟	約2,700棟
津波	-	約28,000棟
合計	約15,000棟	約304,000棟

資料：静岡県第4次被害想定

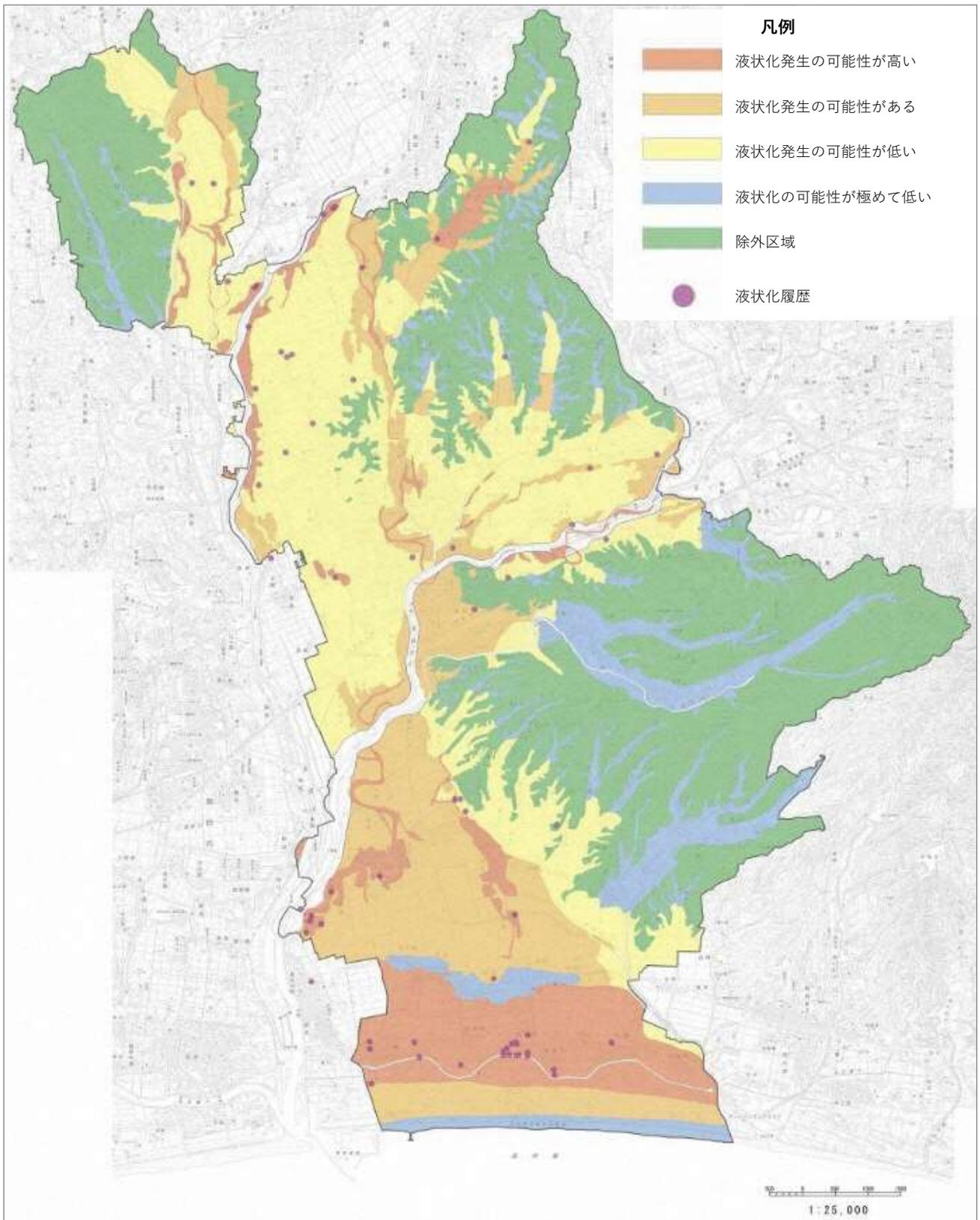
#### ■人的被害の想定

要因	人的被害(死者数)	
	袋井市	静岡県合計
建物倒壊等	約600人	約7,800人
火災	約70人	約3,300人
山・崖崩れ	-	約200人
津波	約10人	約96,000人
その他	-	約20人
合計	約600人	約105,000人

資料：静岡県第4次被害想定

※被害想定の数値は、ある程度の幅を持って見る必要がある。また、要因ごとに四捨五入しているため、合計は合わない。

■液状化危険度



資料：袋井市液状化危険度マップ  
 ※可能性が高い 10.2%  
 可能性がある 16.3%  
 可能性が低い 26.2%  
 計 52.7%

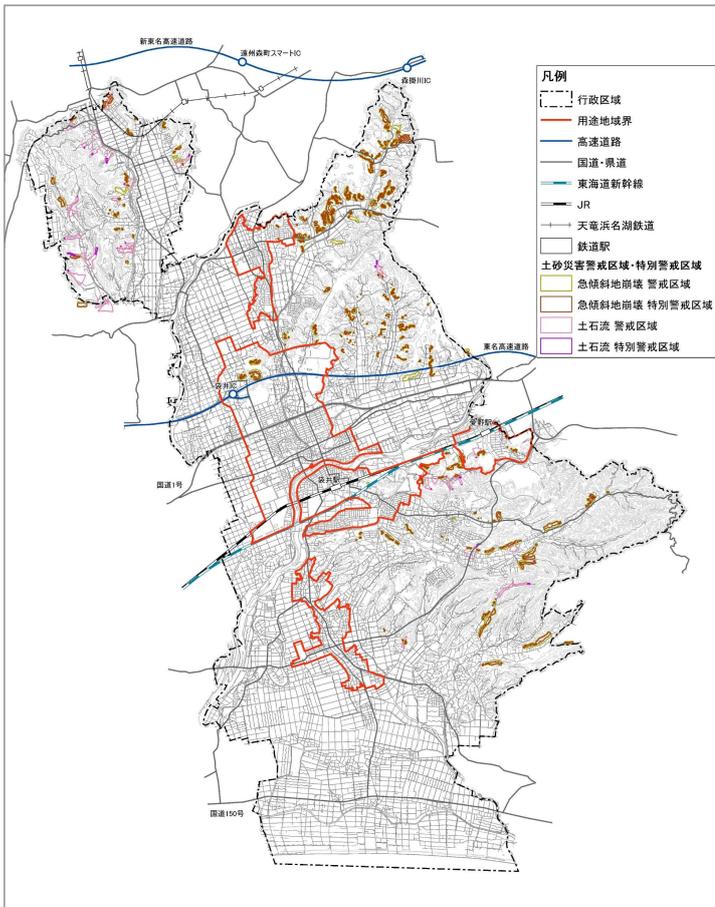


## ウ 土砂災害

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定状況を見ると、土砂災害の危険箇所は丘陵地を中心に分布しており、丘陵地に隣接する地域では、土砂災害の危険性が高くなっています。

課題	<p>・土砂災害の危険性が高い区域については、土砂災害防止施設の整備を計画的に進めるとともに、土砂災害ハザードマップを基に災害リスクの危険性を共有化するなど、総合的に治山対策を推進していく必要があります。</p>
----	--

### ■土砂災害警戒区域・特別警戒区域



資料：国土数値情報

### ■土砂災害ハザードマップ

袋井市〇〇 土砂災害ハザードマップ

永久保存版

1. 上の土砂災害ハザードマップの黄色の部分が、土砂災害発生のおそれのある地域です。この地域では、土砂災害発生時のために、事前の準備をお願いします。
2. 雨が続くと、土砂災害発生時のために、事前の準備をお願いします。
3. 大雨や土砂災害発生時のために、事前の準備をお願いします。
4. 土砂災害の発生時に、事前の準備をお願いします。

資料：袋井市資料

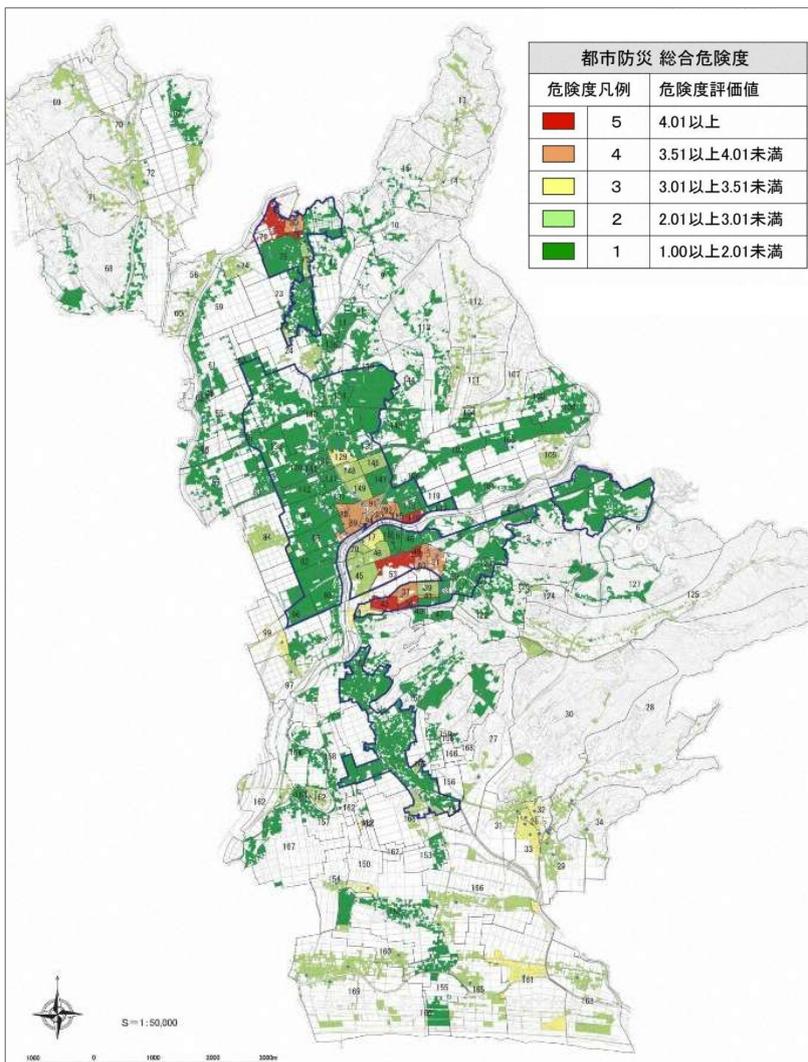
## エ 都市防災

過去の大規模災害では、阪神淡路大震災における延焼火災や東日本大震災における復旧や復興の長期化など、狭あい道路や住宅密集地等を要因とした都市構造上の課題が浮き彫りになっています。

こうした都市構造上の課題を分析するため、2012年度(平成24年度)から2014年度(平成26年度)に、災害危険度判定調査を実施しました。基盤整備がされていない昔ながらの居住地では、狭あい道路や住宅密集地などの都市構造上の課題を抱え、建物倒壊、道路閉塞、延焼火災等の災害リスクが高くなっています。

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物やブロック塀の倒壊による道路閉塞、延焼火災のリスクを解消し、避難路を確保するとともに、インフラ施設の定期点検や無電柱化の推進など、一層の防災まちづくりを推進することが必要となっています。</li> <li>・地域、企業、行政が、それぞれの地域の課題を共有化し、適切な役割分担のもと防災を明確に意識したまちづくりを促進することで、まちの安全と安心につながるよう取り組んでいくことが必要です。</li> <li>・大規模な災害の発生により被害を受けた後、復興を迅速かつ円滑に実施するため、事前復興計画の策定が求められています。</li> </ul>
----	--

### ■都市防災総合危険度評価



資料：災害危険度判定調査  
 ※建物倒壊、道路閉塞、延焼火災の危険度を重ね合わせ、自治会が市全域のなかで危険性の高さを5段階で評価

## (10) 市民意識調査

「第3次袋井市総合計画」の策定にあたって行われた市民意識調査について、本計画の策定に関する事項を抜粋し課題をまとめます。

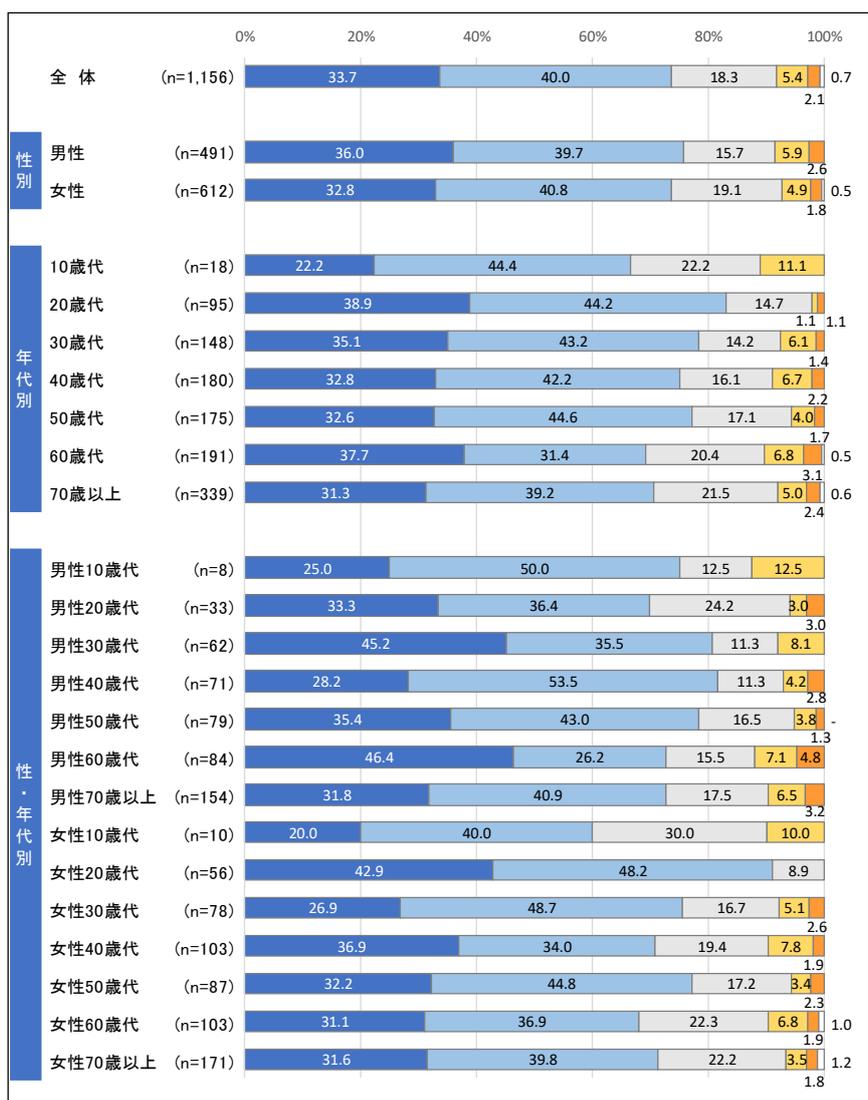
### ■調査概要

● 調査目的	市民の生活における意識や暮らしの状況などを聞き、袋井市の総合計画（まちづくり）の進み具合を測る指標とするとともに、今後の取り組みについて検討する基礎資料として活用するために実施
● 調査地域	袋井市全域
● 調査対象	市内在住の18歳以上の方3,000人を無作為抽出
● 抽出方法	住民基本台帳による無作為抽出法
● 調査方法	郵送により調査票を配布、郵送による回答及びインターネットによる回答
● 調査期間	2024年（令和6年）5月17日（金）～6月7日（金）

### 住みやすさ・施策に対する満足度・重要度

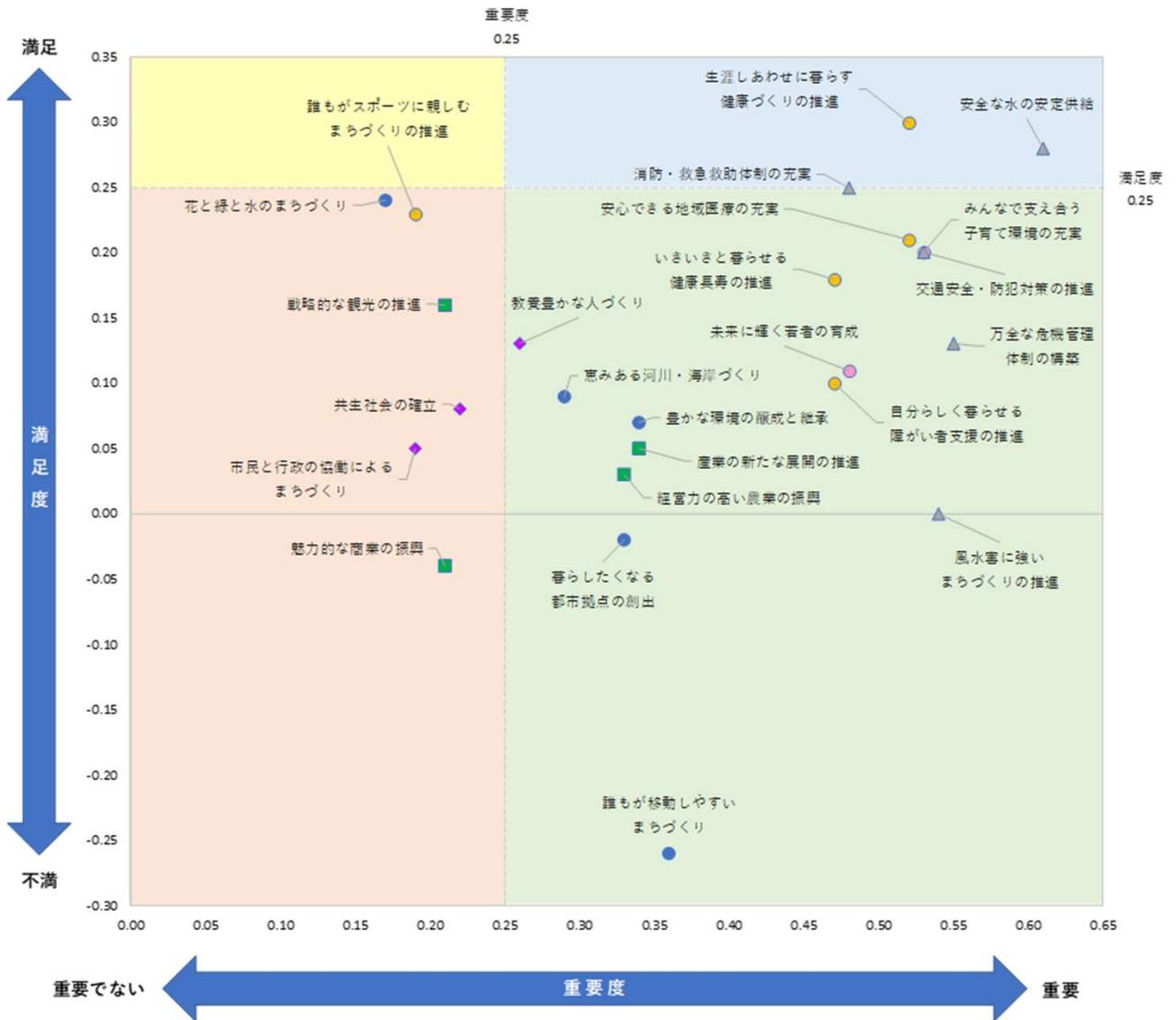
住みやすさやまちづくりに対する満足度・重要度についての調査では、「思う」と「やや思う」の合計が73.7%でした。施策では、満足度が低く・重要度が高い施策のうち、交通の便が良くないことや、風水害に対する不安があげられています。

#### 袋井市が住みやすいところだと思いますか。



■満足度・重要度散布図

袋井市が実施しているまちづくりの方向性を表す施策44項目について、現在の市の状況に対する「満足度」と、今後の取組を進める上での「重要度」について、満足度・重要度を得点指標化し施策ごとの平均値を算出し評価している。



- 政策1 子どもがすこやかに育つまちを目指します
- 政策2 健康長寿で暮らしを楽しむまちを目指します
- 政策3 快適で魅力あるまちを目指します
- 政策4 活力みなぎる産業のまちを目指します
- ▲ 政策5 安全・安心に暮らせるまちを目指します
- ◆ 政策6 市民がいきいきと活躍するまちを目指します

課題	<p>・社会情勢やニーズの変化に伴い、風水害に強いまちづくりとともに、医療、福祉、商業、子育て支援施設などの機能集積と、デマンド交通などを含めた公共交通の充実や交通インフラの整備により、暮らしやすい拠点と移動しやすいまちづくりが求められています。</p>
----	---

## 社会潮流の変化

- (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

## 袋井市の現状や特性

- (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箇所で事業完了
  - ・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
- (3) 産業
  - ・商業 従業者数、商品販売額は増加
  - ・工業 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 農家数、経営耕地面積、農業産出額の減少
  - ・観光 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
- (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東海道本線が横断し、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
- (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

## 課題（求められていること）

### 【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
- ・まちの維持と存続に向けた既成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
- ・既存の施設の複合化、集約化、長寿命化などによる都市基盤施設の有効活用と適正管理
- ・デジタル技術の活用による行政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

## 第2章 将来都市構想

ここまで、社会潮流や本市の現状や特性を把握し、課題の整理をしてきました。ここでは、これらの変化や課題などに対応していくため、**袋井市が目指す都市像**を定め、将来の都市の骨格的な姿を**将来都市構造図**として描いていきます。

### 1 袋井市が目指す都市像

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します。

#### ■第1章で整理した社会潮流の変化、袋井市の現状や特性と課題（求められていること）

都市計画に関わる社会潮流の変化	袋井市の都市の現状や特性と課題（求められていること）
<ul style="list-style-type: none"><li>(1) 人口減少社会のまちづくりへの方向転換</li><li>(2) 少子化・超高齢社会における地域社会の仕組みづくり</li><li>(3) 地方分権と地方創生の推進</li><li>(4) 国際的、広域的なまちづくり</li><li>(5) 雇用状況の変化</li><li>(6) コンパクトで持続可能な都市の形成</li><li>(7) 地球環境問題の深刻化</li><li>(8) 安全・安心の意識の高まり</li><li>(9) 技術革新の進展（デジタル技術の活用）</li><li>(10) 官民共創によるまちづくり</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>【課題1】 人口減少・少子高齢化への適応</li><li>【課題2】 持続可能な都市経営</li><li>【課題3】 産業の振興</li><li>【課題4】 土地利用の効率化</li><li>【課題5】 道路・交通の整備への対応</li><li>【課題6】 河川・公園の維持と活用</li><li>【課題7】 上下水道の計画的な運営</li><li>【課題8】 環境・景観の保全</li><li>【課題9】 災害への対応</li></ul>

#### ■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、自然環境や景観の保全、地域経済の活性化などへの対応
- ◆ **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

**変化を捉え 将来へとつなげる 持続可能な都市**

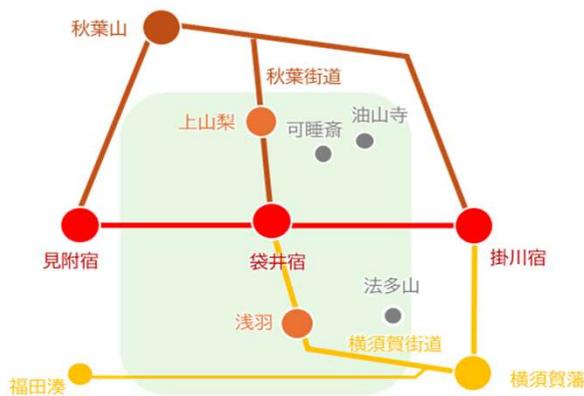
## 2 将来都市構造図

### (1) 将来都市構造図の描き方

持続可能な将来都市構造図を描くにあたっては、これまでのまちが形成された歴史を継承しつつ、様々な変化に適応していくとともに、大都市圏をつなぐ広域連携交通、周辺市町をつなぐ近隣連携交通などのネットワークによって広域的な連携が確保できる都市構造としていきます。

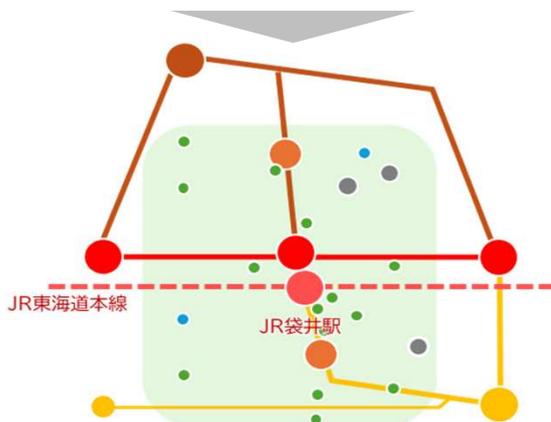
#### ア 歴史的背景

本地域は、秋葉山や遠州三山などの信仰を背景に、東海道、秋葉街道、横須賀街道などの街道が生み出す人や物の流れによって発展し、要衝で拠点が形成されてきました。このまちの歴史を継承しつつ、危機的な人口減少・少子高齢化、頻発化、激甚化する災害などの社会潮流の変化を受け止め、持続可能な形で発展させるとともに、将来へ向かって新たな活力を生み出していく都市構造としていきます。

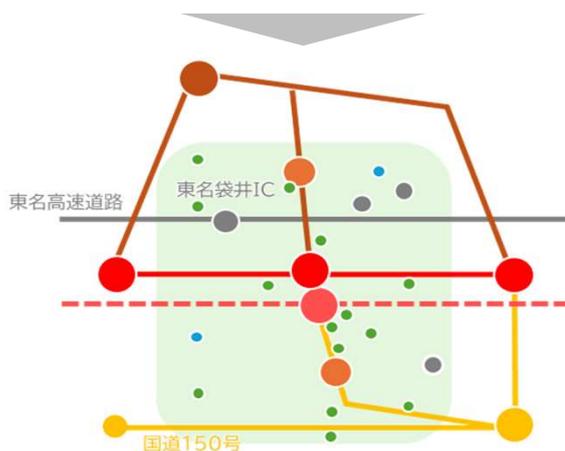


本地域は、奈良時代に設けられた東海道で人や物が往来しており、1601年（慶長6年）には宿駅の設置により本格的に整備が進み、1616年（元和2年）に遠州三山の門前町でもある袋井宿が整備され、交通の要衝となりました。

袋井宿から北には、秋葉信仰による参拝や物流の道路として秋葉街道、南は横須賀藩から東海道への連絡道として横須賀街道が整備され、上山梨や浅羽などが要衝として発展してきました。



1889年（明治22年）、市町村制施行に伴い、現在のコミュニティセンター区域の基礎となる14町村が誕生しました。また、同年、東海道に沿う形でJR東海道本線の開通とともにJR袋井駅が開設され、交通の拠点は袋井宿周辺からJR袋井駅の北側へと集まるようになりました。

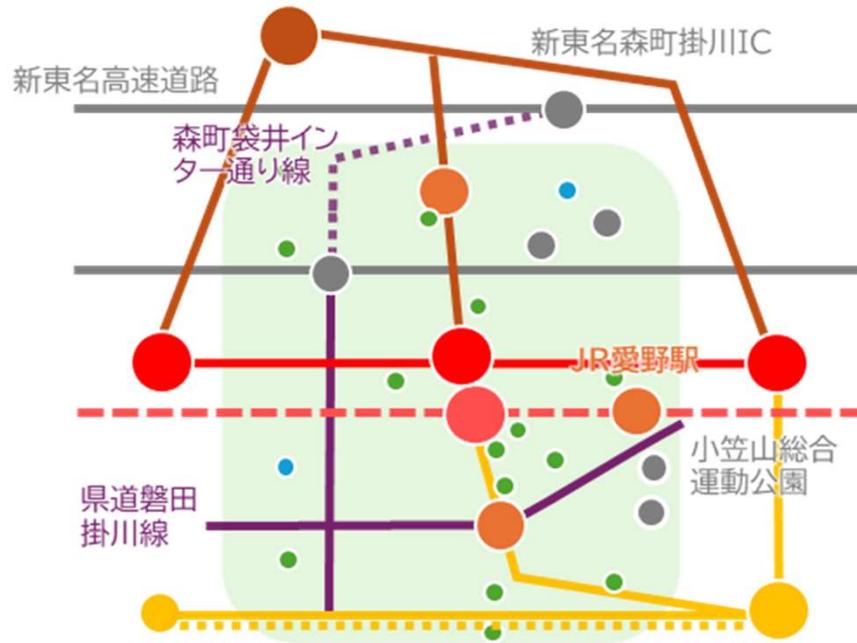


昭和30年代後半、高度経済成長期を迎えるとともに増え始めた企業の進出は、1966年（昭和41年）の国道150号の開通や、1969年（昭和44年）の東名高速道路と袋井ICの開設によりさらに顕著となり、恵まれた立地条件などを背景に工業化が進展しました。

過去

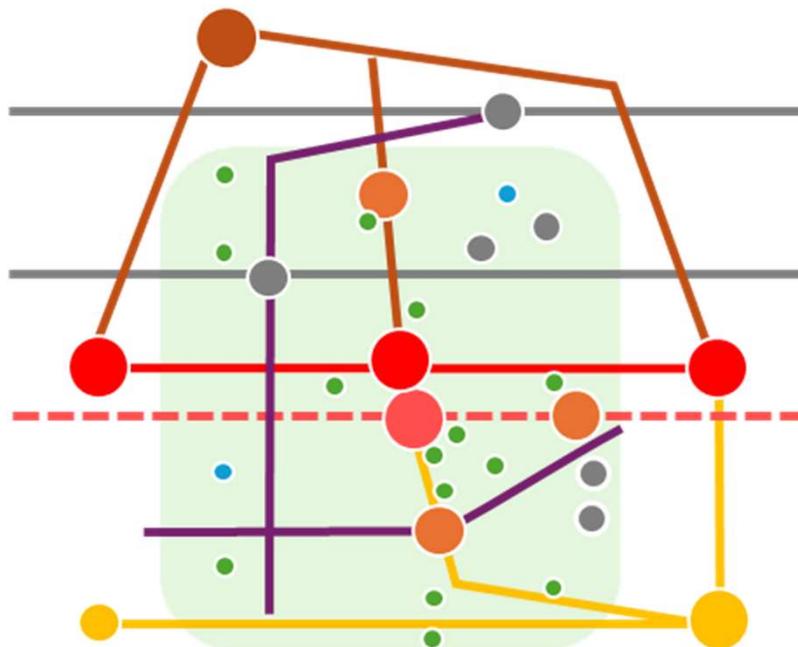
新東名森掛川IC（2012年（平成24年）開設）を見据え、1991年（平成3年）に森町袋井インター通り線の都市計画決定を行いました。2001年（平成13年）には、小笠山総合運動公園エコパの整備と併せてJR愛野駅が開設され、愛野駅やエコパと磐田・掛川をつなぐ県道磐田掛川線が整備されて現在の姿となっているほか、国道150号では4車線化が進められています。

現在



これまでの歴史的な成り立ちを継承し、様々な変化に適応しながら持続可能な形で発展させていきます。また、将来に向けて、新東名～東名～国道1号～国道150号を繋ぐ森町袋井インター通り線の整備などによって新たな人や物の流れを生み出すとともに、立地条件を活かした土地利用の転換などによって、新たな活力を生み出していきます。

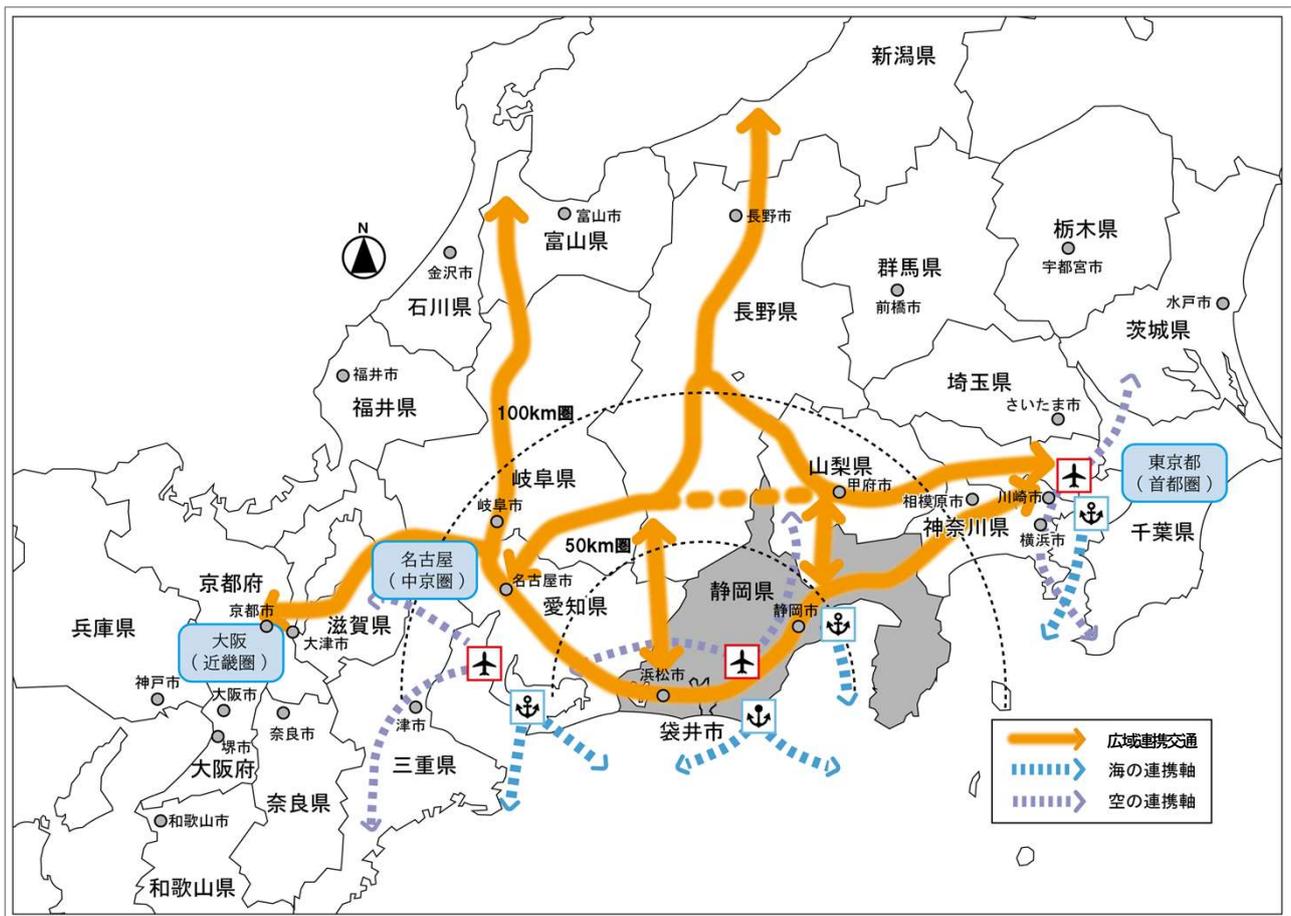
将来



## イ 広域的な連携

本市は、本市と三大都市圏（首都圏、中京圏、近畿圏）を結ぶ、国土形成の骨格を成す**広域連携交通**（新東名高速道路、東名高速道路、国道1号、国道150号、JR東海道新幹線、JR東海道本線）が横断しています。東名高速道路の袋井ICを備えるとともに、新東名高速道路の森掛川ICへも近く、東京へは240km、名古屋へは140km、京阪神へは280kmと交通条件に恵まれています。この広域連携交通による**陸**（主要都市）、**海**（主要な港）、**空**（空港）の3つのゲートへのアクセスの優位性を活かし、自治体としての自律性をさらに高める必要があります。

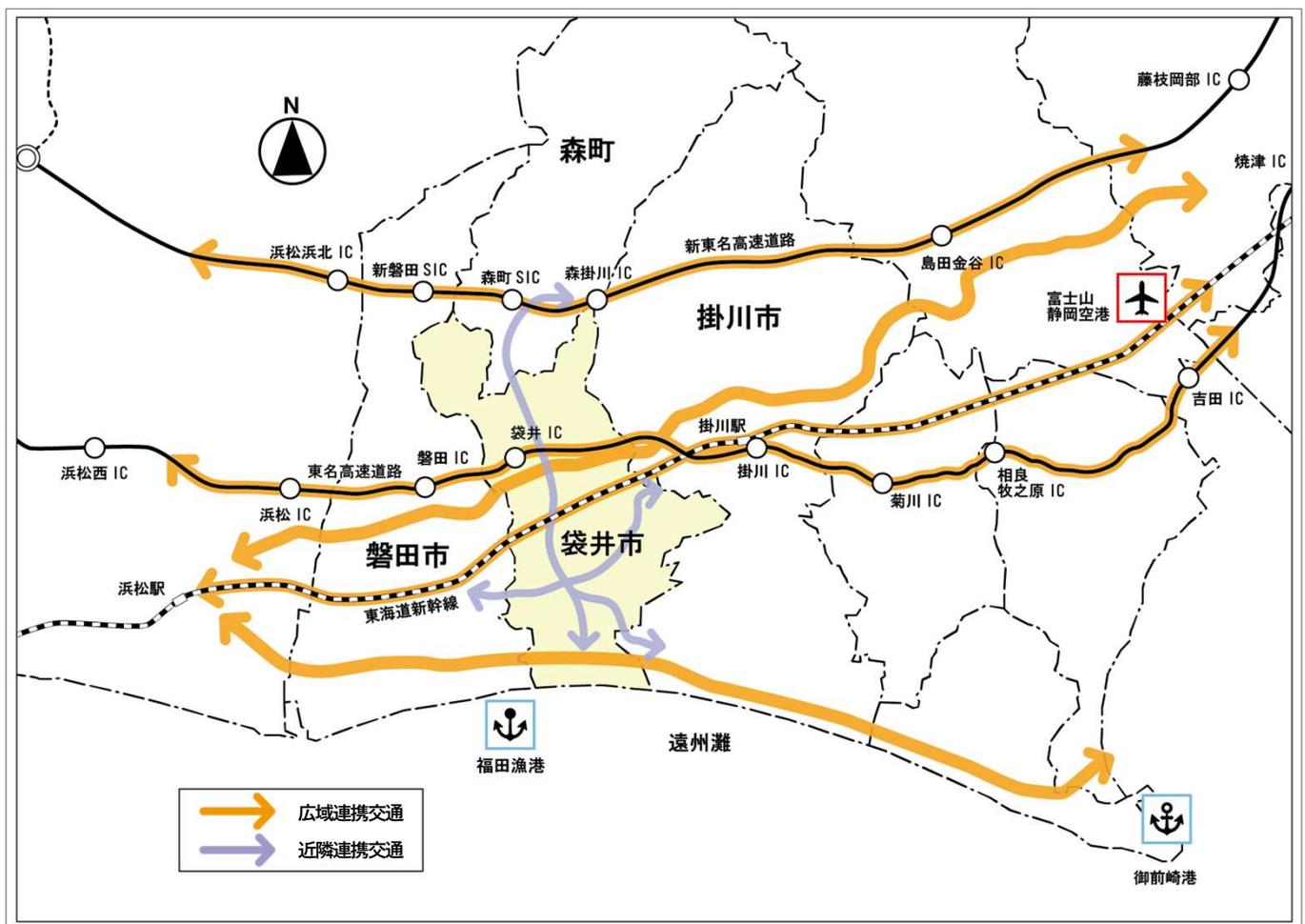
また、本市が東海地域の主たる一員として機能するとともに、産業、業務、研究開発、物流の拠点を作り出すためには、首都圏、中京圏、近畿圏や日本各地へと円滑に連絡する道路等のネットワークの維持・充実が必要です。



## ウ 周辺市町との連携

広域連携交通を補完し、周辺市町を結ぶ**近隣連携交通**（（都）森町袋井インター通り線、市道湊川井線、県道磐田掛川線、県道袋井大須賀線）は、市内の産業、物流等や周辺市町との連携を支える重要な道路です。その中でも、重要物流道路の一部として、新東名高速道路森掛川ICと東名高速道路袋井IC、さらには国道1号や国道150号をつなぐ（都）森町袋井インター通り線の整備が望まれています。

また、静岡県を支える産業集積地である中東遠地域において、高速道路のダブルネットワークの確立と南北アクセスの強化によって、新たな産業立地の促進や地域産業の活性化、交流の促進による市の活性化が期待されるとともに、本県の空の玄関口である富士山静岡空港や、広域物流の拠点となる御前崎港等との連携等、様々な分野において広域的な交流が期待されます。また、これに加えて、多重性の確保により、防災面への貢献が期待されているため、整備の促進を図る必要があります。



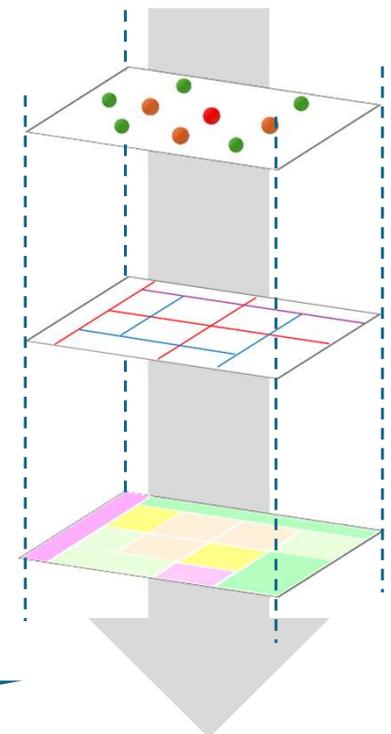
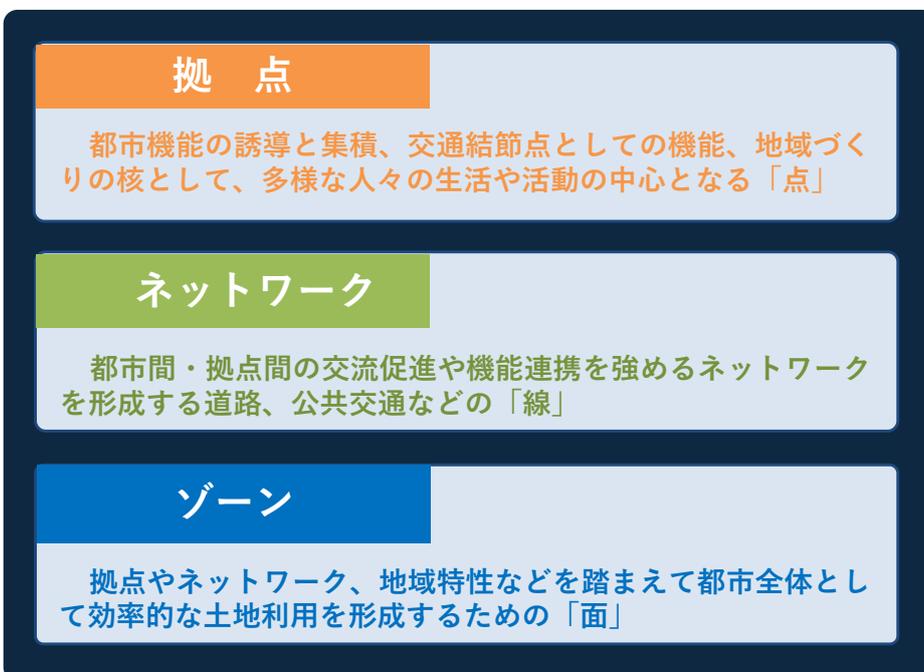
## (2) 将来都市構造図の要素

都市構造図の描き方を踏まえつつ、歴史的背景、地形、土地利用、都市機能、交通網、災害リスクなどの視点から、生活の核となる地域を示した「拠点」、都市内外の連携や交流を支える道路などを示した「ネットワーク」、基本的な土地利用の方針を示した「ゾーン」により、都市の骨格的な姿を描きます。

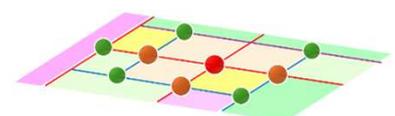
### ■構造化の視点

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 ・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）
	・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 ・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） ・地球環境負荷の低減にかかる要素 ・人材育成にかかる要素 など

### ■将来都市構造図の3つの要素

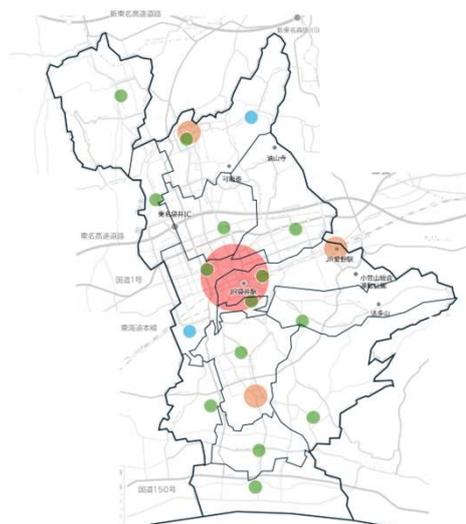


## 将来都市構造図



## 拠点

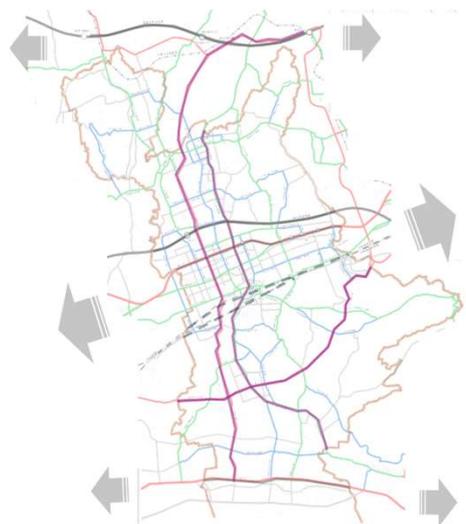
市全体の活動の中心として、行政機能や医療、福祉、商業、子育て支援施設などの都市機能を集積する「中心拠点」、地域の特色を活かした都市機能を集積する「地域拠点」、日常生活に必要な都市機能や地域コミュニティを維持するための「コミュニティ拠点」を位置づけます。中心拠点は、地域拠点及びコミュニティ拠点を、地域拠点はコミュニティ拠点の都市機能を補完します。



## ネットワーク

これまでの広域的な連携を確保するとともに、新たな人流や物流の促進により活力の創出を図るため、首都圏、中京圏、近畿圏などの大都市圏をつなぐ「広域連携交通」、磐田、掛川、森町などの近隣市町をつなぐ「近隣連携交通」を位置づけます。

また、市内の拠点が連携して一体的なまちづくりを進めるため、拠点間をネットワークでつなぎます。

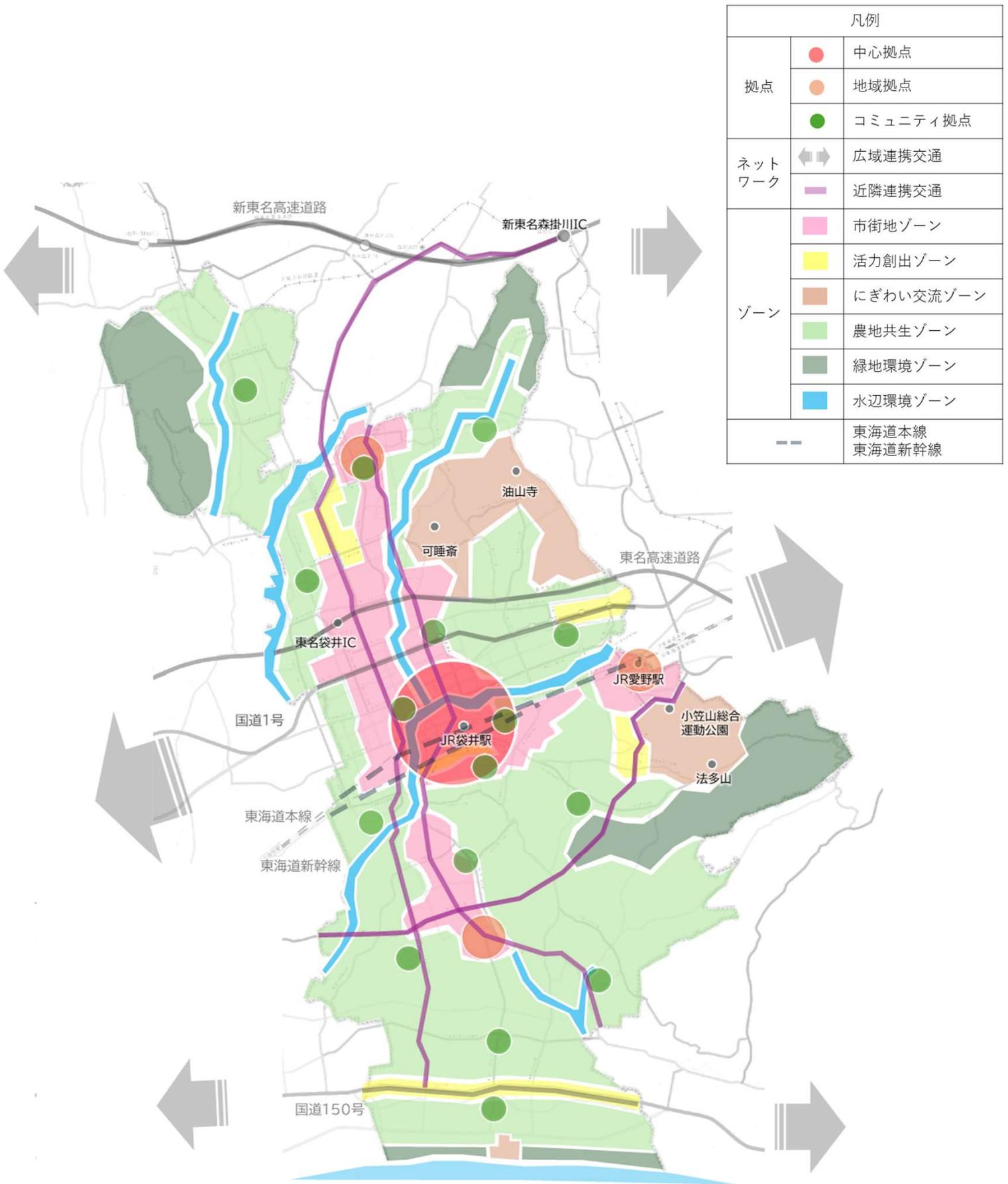


## ゾーン

市域を囲む台地・丘陵地や河川、海岸などの地形、平坦な地形を活用した農地を基礎として街道沿いに市街地が発展したこれまでの成り立ちや観光資源などを踏まえ、コンパクトな市街地、自然、農地、景観の保全、観光資源の活用や新たな活力の創出など、効率的で適正な土地利用を図るための方針をゾーンとして位置づけます。



# 将来都市構造図



凡例		
拠点	● (Red)	中心拠点
	● (Orange)	地域拠点
	● (Green)	コミュニティ拠点
ネットワーク	⇄ (Grey)	広域連携交通
	— (Purple)	近隣連携交通
ゾーン	■ (Pink)	市街地ゾーン
	■ (Yellow)	活力創出ゾーン
	■ (Brown)	にぎわい交流ゾーン
	■ (Light Green)	農地共生ゾーン
	■ (Dark Green)	緑地環境ゾーン
	■ (Blue)	水辺環境ゾーン
	--- (Grey)	東海道本線 東海道新幹線

都市構造を構成する「拠点」、「ネットワーク」、「ゾーン」の位置づけについては以下のとおりとします。

## 拠 点

### 中心拠点

国道1号やJR東海道本線などの東西の交通によって形成され、南北の生活的な交通と融合したJR袋井駅周辺及び袋井市役所周辺を中心拠点として位置づけます。

### 地域拠点

南北の生活の要衝として発展した上山梨地区周辺、浅羽支所周辺、また駅によって新たな活力や交流を生み出していくJR愛野駅周辺を地域拠点として位置づけます。

### コミュニティ拠点

明治22年に誕生した14町村を起源とするコミュニティで、コミュニティセンターなどの地域活動の拠点となる施設がある場所をコミュニティ拠点として位置づけます。

## ネットワーク

### 広域連携交通

大都市圏との広域的な連携として、東海道を前身として東西をつなぐ国道1号、東名高速道路、新東名高速道路、JR東海道本線、国道150号を広域連携交通として位置づけます。

### 近隣連携交通

基幹交通の軸となっている県道袋井春野線、県道袋井大須賀線、新東名森掛川IC～東名袋井IC～国道150号を繋ぎ、新たな人流と物流を生み出す（都）森町袋井インター通り線、JR愛野駅や小笠山総合運動公園エコパと、磐田市や掛川市との連携を強化する県道磐田掛川線を近隣連携交通として位置づけます。

# ゾーン

## 市街地ゾーン

コンパクトなまちを維持していくため、中心拠点と地域拠点、またそれぞれの拠点間の県道袋井春野線、県道袋井大須賀線沿いで住宅、商業、工業などの土地利用の誘導を図っていくエリアを市街地ゾーンとして位置づけます。

## 活力創出ゾーン

拠点や交通ネットワークによる交通の利便性などの優位性を活かして、新たな活力を生み出すことを目指すエリアを活力創出ゾーンとして位置づけます。

## にぎわい交流ゾーン

歴史的背景を持ち多くの観光客が訪れる遠州三山、グローバルな交流がされている小笠山総合運動公園エコパ、浅羽海岸、防潮堤、スポーツ施設などの地域資源を活用したうみてらすDORIなど、にぎわいや交流を促進していくエリアをにぎわい交流ゾーンとして位置づけます。

## 農地共生ゾーン

生産基盤が整備され、保水や水源涵養等の公益的な機能を有する優れた農地の保全とともに、魅力的な農の風景の中で健康的でゆとりある居住地を維持していくエリアを農地共生ゾーンとして位置づけます。

## 緑地環境ゾーン

磐田原台地、宇刈北部丘陵、小笠山丘陵で、自然環境とともにまちの背景となる丘陵地や稜線、浅羽海岸で希少な動植物の生息、生育環境を保全し、自然が持つ魅力や多様な機能を活用していくエリアを緑地環境ゾーンとして位置づけます。

## 水辺環境ゾーン

(一) 太田川、(二) 原野谷川などの河川や浅羽海岸で、丘陵地や農地と一体となった特徴ある景観の形成や水辺空間の保全と活用を図っていくエリアを水辺環境ゾーンとして位置づけます。

### 1 基本方針

ここでは、第2章で示した「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。

## (1) 【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

### ア 利便性が高く魅力のある中心拠点づくり

- ・ JR袋井駅による交通の利便性と、エリアマネジメントなどによる価値や魅力の高い拠点の形成により、観光やイベントへの参加、通勤、通学などの**交流人口の拡大を図るとともに、地域との交流を促進して関係人口を拡大し、都市全体の活力を高め**ます。
- ・ 公共公益機能をはじめ、医療、福祉、商業、子育て支援施設などの**都市機能を誘導と集積**を図り、地域拠点やコミュニティ拠点の都市機能を補完します。
- ・ 都市機能の集積と併せて、**高度利用による高密度な住宅地を形成**を目指します。
- ・ 人が集まる場として、JR袋井駅に鉄道やバスなどの**多様な交通手段の接続を強化**するとともに、**宿泊施設の立地**を促し、市内への滞在の促進を図ります。
- ・ 空き店舗の活用などにより、様々な年齢、所属、職種の人々が集まり、交流できる機会を創出し、**起業や創業へのチャレンジや、イノベーションを生み出せる拠点**を目指します。
- ・ 建築物や屋外広告物の規制誘導、施設の高質空間化などにより、**中心拠点にふさわしいまちなみや都市空間を形成**します。
- ・ 道路空間の再構築や利活用による**居心地がよく歩きたくなる空間づくり**や、自動運転やグリーンスローモビリティの導入などにより、拠点内での回遊性を高めま
- ・ **JR袋井駅北地区のまちなか再生**に向けて、空き家の集約や入替えなどによる空き地、空き家の跡地の有効利用を図るとともに、空き店舗や河川空間の活用や、公園のリニューアルなどにより、子ども、子育て世代から高齢者まで多様な人が「憩い、集う場」として、子育て、健康、交流などの様々な活動が繰り広げられる場を形成し、「消費中心の場」から「生活を充実させる場」への**転換**を図ります。
- ・ 袋井駅南地区での居住、商業、業務施設の集積に加え、スポーツや健康などを核とした様々な施設が融合し、中心拠点の魅力だけでなく、市内外からの人の往来による市全体の活力を高める空間づくりに向けて、**袋井駅南地区「新幹線南側エリア」土地利用基本構想（ふくろいセントラルパーク構想）**を展開します。
- ・ **JR袋井駅南北の回遊性を高めて交流を促進**し、駅周辺全体での活力の向上を図ります。

#### ■用語

エリアマネジメント	地域のまちづくりなどを、住民や事業者、地権者等が自主的に行う取組や活動のこと。
交流人口	通勤・通学、買い物、観光、レジャーなど、多様な目的で一時的に地域を訪れる人々を指します。その地域に住む「定住人口」とは対照的な概念で、地域との関係性は比較的弱く、持続性がないのが特徴
関係人口	日常生活圏や通勤、通学圏以外の特定の地域と継続的かつ多様な形で関わり、地域の課題の解決に資する人のこと。
高度利用	建物の高さを高くしたり、敷地を広く使ったり、建物を共同化したりすることで、都市機能の更新や市街地環境の改善を図ることを目的として、限られた土地を最大限に活用し、より効率的に利用すること
イノベーション	物事の「新しい切り口」「新しい捉え方」「新しい活用法」等を創造する行為のこと。
高質空間	快適性や景観に配慮した緑化施設、カラー舗装、ストリートファニチャーなどを整備し、都市空間の質的向上を図ること
グリーンスローモビリティ	時速20km未満で公道を走ることができる電動車を活用した小さな移動サービスで、その車両も含めた総称
まちなか再生	都市の中心市街地や商店街など、人々が集まる場所（まちなか）の魅力や活力を取り戻すための取り組み

## イ 特性を踏まえた地域拠点づくり

- ・地域の特性に応じた都市機能の誘導と集積を図り、コミュニティ拠点の都市機能を補完するとともに、公共交通を維持し、コミュニティ拠点と中心拠点とをつなぎます。
- ・都市機能の集積や、拠点間をつなぐ公共交通の利便性を活かし、**中密度な住宅地の形成**を図ります。
- ・エリアマネジメントなどにより地域特性に応じた魅力ある地域づくりを推進するとともに、空き地、空き家、空き店舗や、地域の資産である河川、公園などの空間の活用と、**拠点内での回遊性の向上**を図り、**交流の場を形成**します。
- ・建築物や屋外広告物の規制誘導により、それぞれの**地域が持つ特性を活かしたまちなみや都市空間**を形成します。

### <上山梨地区周辺>

- ・既存大規模商業施設や月見の里学遊館を中心とした**商業、文化施設の集積とともに、（都）森町袋井インター通り線が生み出す活力を活かし**、生活に必要な医療、子育て施設等の都市機能を維持し、ゆたかさがある袋井市北部の拠点を形成します。
- ・**土地区画整理事業等により形成された都市基盤による良好な生活環境を維持**します。

### <JR愛野駅周辺>

- ・新たな移動手段や周遊施策の展開とともに、遠州三山（法多山）、小笠山総合運動公園エコパ、静岡理科大学などの地域資源のほか、周辺企業の生産現場や製品なども観光資源として、**観光と産業が調和した活力のある袋井市東部の拠点を形成**します。
- ・鉄道駅の機能を活かして積極的に企業誘致を進め、雇用の創出による**交流人口の拡大とあわせて、定住人口の増加を図り、生活利便施設を誘導**します。
- ・土地区画整理事業等による基盤整備と、地区計画制度や地域のまちづくりのルールを活用により形成された**良好な街並み景観や住環境を維持**します。

### <浅羽支所周辺>

- ・浅羽支所やメロープラザなどの**行政、文化、教育施設やこども交流館あそびの杜などが連携**し、それらの施設を活用することで、**様々な世代の人々が集い、交流**する袋井市南部の拠点を形成します。
- ・周辺に広がる自然環境や**農地と調和した良好な住環境を維持**します。

## ■用語

地区計画制度	地区の特性にあわせて良好な環境を整備、保全するため都市計画法に基づいて定められる計画で、一般的な地区計画では、建築物の用途、建ぺい率や容積のほか壁面の位置や高さ、形態、意匠（デザイン）等の制限、垣または柵の構造等を定めることができる。
--------	---

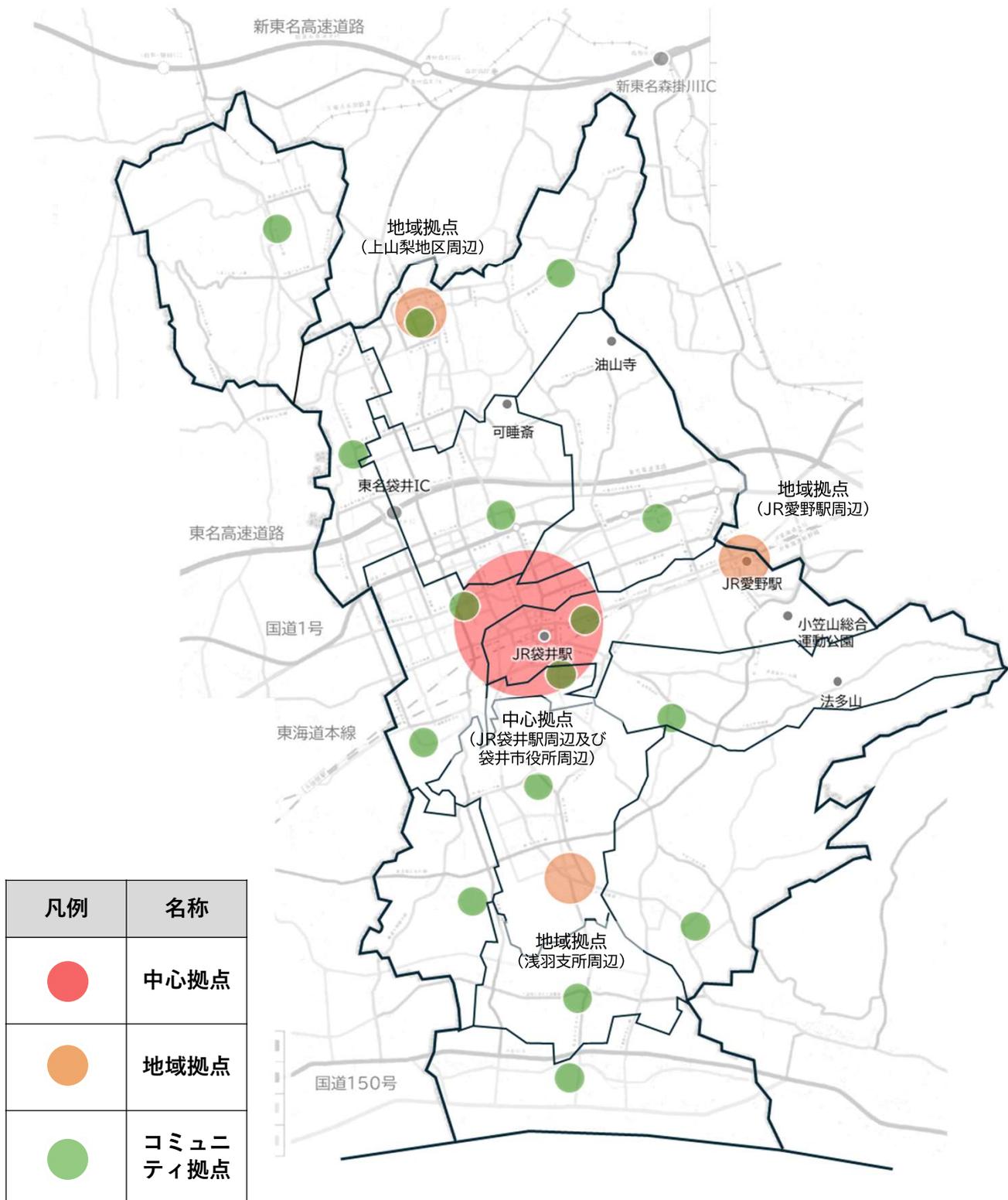
## ウ 互いに支えあえるコミュニティ拠点づくり

- ・ **14町村を起源として形成されているコミュニティで、地域の様々な生活サービスや地域活動の場などをつなぎ、子育て世代や高齢者の支援、多文化共生、健康づくり、世代間交流などの多様な活動により、年齢や性別だけでなく、国籍や文化など、多様な属性をもつ人々が支え合い、多様性と包摂性があるコミュニティの活性化**を図ります。
- ・ 人口が減少する中でも生活を維持するため、地域固有の資源の価値と魅力を再認識して活用、発信することにより**関係人口を増やし、地域の活性化や地域づくりの担い手を確保**して持続可能な拠点づくりを目指します。
- ・ **農業とそれを支える地域の人のつながりによって生活と密着した里山や河川などの自然環境や、田園、茶園、温室などの農地を活かす、袋井ならではの生活スタイル**により、農業の持続的な振興を支える、農業を基盤とした拠点を形成します。
- ・ 人や自転車が移動しやすく、日常的な運動や交流の場となる居心地が良い道路空間の形成により、**歩きたくなる健康で快適な拠点**を目指します。
- ・ **多様なライフスタイルや住まい方に対応できる暮らしやすい住環境**を目指します。
- ・ ゆとりのある住環境を保全するとともに、**農地付き空き家の活用や優良田園住宅制度などの検討を進め、移住や二地域居住の誘導**を図ります。
- ・ 道路空間や公園の活用などにより、子どもの遊び場の確保や、親同士、地域住民との交流機会を創出し、子どもや子育て世帯が安心して快適に生活できる「**こどもまんなか**」の生活空間を形成します。
- ・ **社寺林や鎮守の森などは、地域に根付いた憩いの場としての活用**を図ります。

### ■用語

農地付き空き家	居住用の建物（空き家）とそれに隣接する農地がセットで提供される物件のこと
優良田園住宅制度	農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、敷地面積300㎡以上、建蔽率30%以下、容積率50%以下で、3階建て以下のもの。税制優遇措置や農用地区域除外の手続きの円滑化などのメリットがある。
二地域居住	主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点を設ける暮らし方。豊かな自然や食、レジャーなど地方の魅力と、都会の便利さの両方を享受できることで、新たな暮らし方や働き方を実現することができる。
鎮守の森	神社に付随して参道や拝所を囲むように管理、維持されている森林などのこと。

## ■拠点の位置図



## (2) 【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

### ア 大都市圏とつながる広域連携交通の形成

- ・袋井市と大都市圏を結ぶ、国土形成の骨格を成す広域連携交通の確保により、「東海道どまん中」の立地特性を活かして、**陸**（東京、名古屋、大阪などの主要都市）、**海**（横浜港、名古屋港、清水港、御前崎港など）、**空**（成田空港、羽田空港、中部国際空港、富士山静岡空港など）の**3つのゲート**を繋ぎ、**まちの活力創出につながる人や物の流れの促進**を図ります。
- ・モノづくりが盛んな中京圏域と重要港湾である御前崎港を結ぶ**国道150号の4車線化を促進**し、物流ネットワークの機能向上と、沿線へのアクセス向上による地域産業の活性化を図ります。

### イ 近隣市町とつながる近隣連携交通の形成

- ・広域連携交通間や周辺市町を結ぶことで、**広域連携の多重性を確保**するとともに、**周辺市町との連携**を支えます。
- ・近隣連携交通が持つ役割や目的など、関係市町とビジョンを共有し、連携することで**広域的な連続性を確保**します。
- ・新東名高速道路から東名高速道路、国道1号、国道150号までの広域連携交通を繋ぎ、**未来への投資となる（都）森町袋井インター通り線の整備を推進**し、浜松いなさジャンクションと清水ジャンクションの中間地点での**高速道路のダブルネットワークの確立**とともに、新たな産業立地の促進や地域産業の活性化、交流の促進を図り、新たな活力を生み出します。

### ウ 拠点が連携できる道路・交通ネットワークの形成

- ・投資的経費の財源確保が厳しくなる中で、**将来を見据えた効率的な道路の整備、改良、維持管理**を「ふくろいの“みち”に関する基本的な方針」により**計画的に推進**します。
- ・「地域の道路は地域みんなで守る」の方針のもと、**地域、企業、行政が連携して道路環境を維持**します。
- ・自動車だけでなく、公共交通、自転車、徒歩など、様々な交通手段が選択でき、**だれもが拠点間を移動しやすい交通環境を形成**します。
- ・DXの推進やICTの活用などにより、**インフラの長寿命化や維持管理コストの削減**を図ります。
- ・**ユニバーサルデザインなどの導入により、歩行者や自転車が安全に通行できる道路環境の整備**を進めます。

#### ■用語

DX	Digital Transformationの略で、デジタル技術を社会に浸透させて人々の生活をより良いものへと変革すること。
ICT	Information and Communication Technologyの略で、いつでも・どこでも・何でも・誰でも簡単にインターネットが利用できる社会を実現するために活用される情報通信技術のこと。
インフラ	インフラストラクチャーの略で交通、通信、電力、水道、道路、鉄道など、産業や生活の基盤を形成する施設のこと。
長寿命化	老朽化した建物・施設について、物理的な不具合を直し建物の耐久性を高めることに加え、求められる機能や性能を一定の水準まで引き上げる改修を行うこと
ユニバーサルデザイン	道路や空間をデザインする際、障がい者のための特別なデザインではなく、健常者も含めた全ての人にとって使いやすいデザインのこと。

- ・自転車レーンの確保や矢羽根型路面表示などにより、安全で快適な自転車利用環境の向上を図るとともに、浅羽海岸のナショナルサイクルルートに認定されている太平洋岸自転車道との連携も含め、**連続した自転車ネットワークを構築**して、自転車による回遊性の向上を図ります。
- ・歴史的な背景を持つ旧東海道松並木や軽便鉄道跡の遊歩道などを活かして、**地域の資源を連携**し、交流や滞在の促進を図ります。

## エ 効率的な公共交通体系の形成

- ・**新たな交通手段を活用して拠点内の回遊性を向上させ、拠点機能を維持、充実**させていくことで、拠点内の人口密度を確保につなげます。将来的には拠点間の公共交通ネットワークを強化し、都市としての利便性を確保します。
- ・移動ニーズや地域特性に合わせた適切な**交通手段を役割分担**することにより、公共交通が移動手段として選ばれ、誰もが移動しやすい公共交通体系の形成を目指します。
- ・市民はもとより、訪日外国人や観光客なども利用しやすい、**公共交通の運行状況確認や予約システムなどの構築**を目指します。
- ・自動運転などの活用、**新たなモビリティへの転換やMaaSの推進などGXの実現に向けた次世代交通社会**を見据えた効率的で環境に優しい公共交通の導入について検討を進めます。

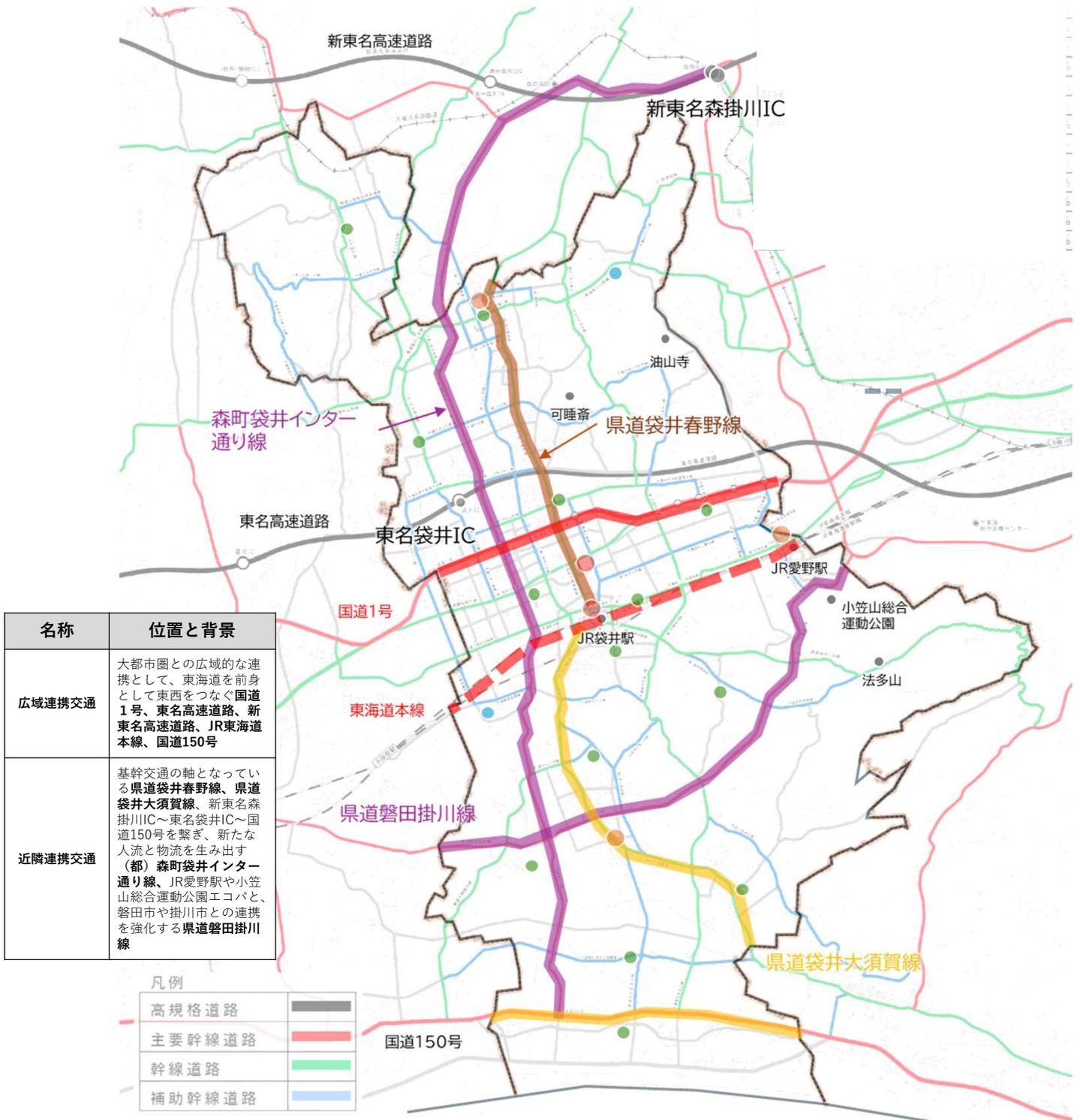
## オ デジタル技術を活用した通信ネットワークの構築

- ・ICT等の利用環境の充実や、無線通信技術を用いた**デジタルインフラの整備、活用**などにより、物理的な移動に制限があってもつながることができ、教育、文化、防災、健康、観光、産業など、様々な分野で、利便性や生産性の高いサービスが提供できる**スマートシティの構築**を目指します。
- ・**スマートライティングシステムなどの無線ネットワークと、AI、IoTやビッグデータなどのデジタル技術を活用**して様々な分析を行うことで、社会情勢の変化を捉え、**多様化するニーズに対応**していきます。

### ■用語

矢羽根型路面表示	青色の矢印が連続して描かれた路面表示で、自転車の通行位置と方向を示し、自転車利用者と自動車ドライバー双方の安全な通行を促すもの
ナショナルサイクルルート	優れた観光資源を走行環境や休憩・宿泊機能、情報発信など様々な取組みを連携させたサイクルツーリズムの推進により、日本における新たな観光価値を創造し、地域の創生を図るため、ソフト、ハード両面から一定の水準を満たすルートを国が指定すること。
MaaS	Mobility as a Serviceの略。地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせる検索・予約・決済等を一括で行うサービス
GX	Green Transformationの略で、化石燃料中心の社会・経済システムを、クリーンエネルギー中心に移行させることで、温室効果ガス排出量を削減し、経済成長と環境保護を両立させようとする取組み
スマートシティ	グローバルな諸課題や都市や地域の抱えるローカルな諸課題の解決、また新たな価値の創出を目指して、ICT等の新技術や官民各種のデータを有効に活用した各種分野におけるマネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、社会、経済、環境の側面から、現在および将来にわたって、人々（住民、企業、訪問者）により良いサービスや生活の質を提供する都市
スマートライティングシステム	従来の屋外照明設備で用いられている水銀灯、ナトリウム灯等をLED化するだけでなく無線ネットワーク装置やカメラ、環境センサーなどを取り付け、照度調整により更なるCO2削減を図るもの。また構築した無線ネットワークの利用により、防災対策への活用等が期待される。

## ■ネットワークの位置図



### (3) 【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

#### ア コンパクトで調和のとれた市街地の形成（市街地ゾーン）

- ・中心拠点や地域拠点、公共交通沿線などに居住地や商業地としての土地利用を誘導し、**密度の高い市街地を形成**します。
- ・**既成市街地の維持や再生**とともに、郊外や災害リスクが高いエリアでの**無秩序な開発を抑制**することで、新たな社会資本整備を抑え、環境負荷が低い**コンパクトで安全な市街地を維持**します。
- ・**住・商・工の用途の集約**を誘導して用途が混在している複合地を改善し、居住環境と経済生産性の向上を図るとともに、将来を見据え、用途地域の見直しについても検討していきます。
- ・地区計画など都市計画制度の活用により、それぞれの用途が調和し、**住環境や景観に配慮した土地利用**を図ります。
- ・**公園や緑地により**都市の緑を保全し、自然環境が持つ生物多様性の確保、防災、景観形成などの多機能性を活かした**グリーンインフラとして活用**するとともに、利用者のニーズを踏まえて**公園をリニューアルし、にぎわいやまちづくりの場として活用**します。
- ・価値観、家族形態、ライフスタイルなどによる住宅需要の変化など、多様な住まい方に対応できるよう、環境配慮型住宅や長期優良住宅などの魅力ある多様な住宅を誘導し、次世代に継承できる**良質な住宅ストックを確保**します。
- ・空き家の発生予防に加え、**見守り管理や流通、利活用の促進、除却による跡地利用促進**などの適切な対策を促進し、**市街地のスポンジ化を抑制**します。
- ・建築物や屋外広告物の規制誘導、**無電柱化、施設の屋上や壁面緑化の推進**などにより、**周辺環境と調和した街並み、沿道、道路景観を創出**します。

#### イ 場の力を活かした活力の創出（活力創出ゾーン）

- ・市の成り立ち、立地や交通の利便性などに応じて、その地に適した**新たな活力を生み出す土地利用への誘導、転換、集積**を図ります。
- ・産業活力を維持、強化するため、**工業や流通施設などの新規立地や建替のための産業地を創出**し確保します。

#### <森町袋井インター通り線沿線>

- ・東名高速道路と新東名高速道路のダブルネットワークだけでなく、国道1号や国道150号まで繋ぐ交通の利便性などの優位性等を十分に活かし、**営農環境との調和を図りながら、上山梨周辺の地域拠点の機能強化に寄与する新たな都市活力を創出する産業地としての土地利用**を目指します。

#### ■用語

用途地域	都市計画法により、都市の環境保全や利便の増進のために、地域における建物の用途に一定の制限を行う地域で第一種低層住居専用地域など、全13地域がある。
グリーンインフラ	自然環境の持つ多様な機能（生物の生息・生育場の提供、景観形成、気温上昇の抑制、浸水対策、CO2吸収など）を社会資本整備や土地利用等に活用し、持続可能な国土・地域づくりを進める取組み
長期優良住宅	長期にわたって良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅のことで、具体的には、耐久性や省エネルギー性、維持管理・更新の容易性など、一定の基準を満たした住宅
無電柱化	景観の向上や防災上の安全性を高めるため、道路上の電柱や電線の地下埋設や、表通りからみえないように配線する裏配線などにより道路から電柱をなくすること。

### < 県道磐田掛川線沿線 >

- ・ JR愛野駅や東名高速道路掛川ICへのアクセスの良さや、静岡理工科大学、豊沢工業団地などの**既存の地域特有の資源を活用して産業や交流の活性化**を目指すとともに、小笠山工業団地を次世代産業地として位置づけ、引き続き新規産業の立地を促す整備を推進します。

### < JR袋井駅新幹線南地区 >

- ・ 「ふくろいセントラルパーク構想」のエリアで、**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、にぎわいと新たな価値を創出**します。

### < 国道1号沿線 >

- ・ 広域連携交通としての現在の交通量の多さや、物流、経済、観光などの様々な分野でのネットワークを担う路線の機能を活かして、工場跡地など、**低未利用地の有効活用**を目指します。

### < 国道150号沿線 >

- ・ 津波対策の進展と国道150号の**4車線化を見据え、地域に新たな活力を生み出す商業や工業、沿道サービス施設の誘導などによる土地利用の活性化**を目指します。

## ウ 交流によるにぎわいの創出（にぎわい交流ゾーン）

- ・ 遠州三山（法多山、油山寺、可睡齋）などの歴史的、文化的資源を守るとともに、**観光資源として磨き上げ、それぞれの地域の個性を創出しながら、交流人口の拡大と地域の活性化を図ります。**
- ・ 小笠山総合運動公園エコパでの、スポーツ施設やイベント、さらには豊かな小笠山の自然を活かし、国内外から**人々が訪れ、交流し、滞在する場**としていきます。
- ・ 浅羽海岸の**うみてらすDORI**では、白砂青松などの美しい自然を保全、再生しつつ、**海や防潮堤、スポーツ施設などの地域資源を活用し、マリンレジャーやアクティビティの充実によるにぎわいの創出を図ります。**
- ・ 地域資源と併せて、文化、スポーツ、レジャーなどの**イベントなどの取組み**を一体的に進め、まちの個性やにぎわいの創出を図ります。
- ・ **大都市や海外への発信と連携**により、歴史的、文化的資源の魅力を広め、交流人口の拡大を進めます。

## エ 農地と居住地の共生（農地共生ゾーン）

- ・ 生活の基盤となる農業生産活動の活性化を図ることで地域での生活を支え、**農地と生活空間が調和した居住地を維持**します。
- ・ **農地付き空き家や優良田園住宅制度の活用などにより、良好な自然的環境を活かした新たな田園居住環境の形成**を図ります。
- ・ 様々な動植物の生息や生育の場となり、**袋井の原風景となる里地里山を適切に保全し、農の風景の中で健康的でゆとりある居住環境を維持**します。
- ・ 袋井市の特性である広大な田園と丘陵地に広がる茶園など、**生産性の高い優良農地は適切な規模の保全**を図ります。

### ■用語

低未利用地	適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間にわたり利用されていない、もしくはその利用の程度が低い土地のこと。
里地里山	原生的な自然と都市との中間に位置し、集落とそれを取り巻く二次林、それらと混在する農地、ため池、草原などで構成される地域

- ・ **農地の集積や集約化**、スマート農業の推進による生産性の向上、温室メロンなどの地域ブランド作物の6次産業化などにより付加価値を高め、農地の保全を図ります。
- ・ 農地の流動化による地域農業の担い手の育成と農地の有効活用や、転作などによる再生利用などにより **荒廃農地の解消**を図ります。
- ・ 環境教育や野鳥観察の場など、 **農地が持つ多面的な機能**を活用します。
- ・ 丘陵地の稜線、広大な田園や丘陵地に広がる茶園等の袋井市特有の **農の風景**を保全します。
- ・ 袋井市特有の **平坦な土地**を活かして、 **見通しのよい眺望景観**を保全します。
- ・ **周辺環境や歴史的、文化的資源と調和した街並み、沿道、道路景観**を創出します。

## オ 緑地環境の保全（緑地環境ゾーン）

- ・ まちの背景となる磐田原台地、宇刈北部丘陵、小笠山丘陵などの **丘陵地や森林などを適切に保全**し、生物多様性の確保や、二酸化炭素吸収による地球温暖化の緩和による **ゼロカーボンシティの推進**を図ります。
- ・ **森林の適切な管理**により、水源涵養、土砂の流出や崩壊防止などの **多面的な機能を活かす**とともに、 **自然と触れ合える癒しの場としての活用**を図ります。
- ・ 自然環境の保全を前提として、資源の循環利用や、 **省エネルギーや再生可能エネルギーの導入と普及**などにより **GXを推進**します。
- ・ 丘陵地や森林に隣接した公園では、 **自然環境を資産とした交流やレクリエーションなどの様々な活動の場としての活用**を図ります。

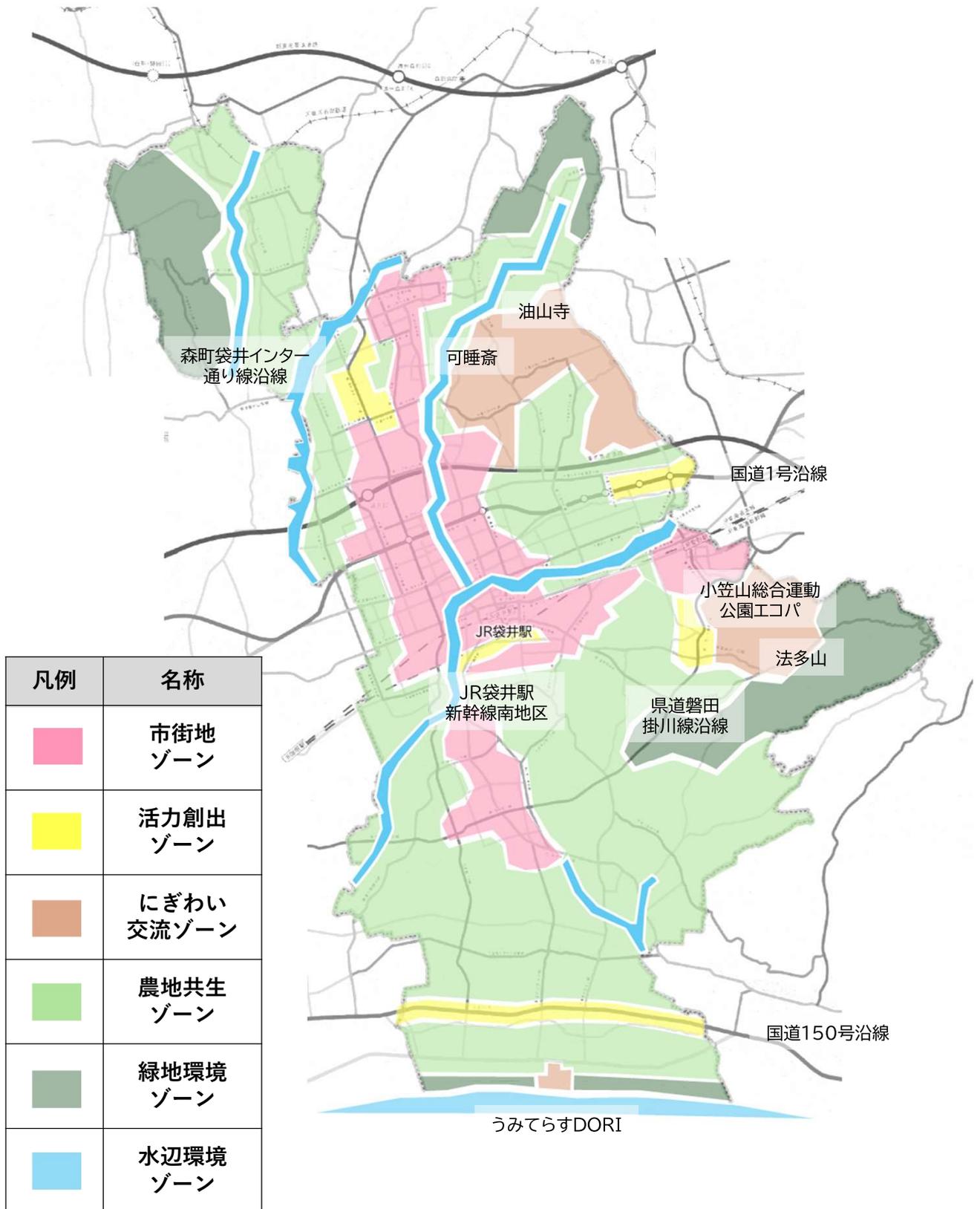
## カ 水辺環境の保全（水辺環境ゾーン）

- ・ 水源の適正な管理、公共下水道への接続率の向上や合併処理浄化槽の普及促進により、 **衛生的な都市環境と水質の保全**を図ります。
- ・ 水と触れ合うことができる **親水性に配慮した空間づくり**とともに、 **ミズベリング**等による利用の促進を図ります。
- ・ 市内を流れる（二）太田川や（二）原野谷川などの河川敷や公園では、水と緑を適切に維持管理するとともに、河川沿いを遊歩道などでつなぎ、 **うるおいのあるネットワーク**を形成します。
- ・ 浅羽海岸では、高潮、侵食、波浪、津波などに対する防災機能のほか、生態系の保全や環境学習、レクリエーションの場としての機能を維持するため、 **サンドバイパスによる養浜**などにより保全を図ります。

### ■用語

スマート農業	ICTやロボット技術を活用し、作業の効率化や品質向上を実現する新たな農業
6次産業	農林漁業などの一次産業が、加工や販売などの二次・三次産業も行うことで、生産物の付加価値を高め、所得向上を目指す取り組み
ゼロカーボンシティ	カーボンニュートラルの実現を2050年までに目指すことを宣言した自治体のこと
水源涵養	森林の土壌が、雨水などを貯留し、河川へ流れ込む水の量を平準化することにより河川の流量を安定させ、洪水被害を緩和する機能のこと。また、森林の土壌を通過することにより、水質が浄化される機能のこと。
再生可能エネルギー	太陽光、風力、水力、地熱、バイオマスなど、自然界に常に存在し、枯渇することなく繰り返し利用できるエネルギー源のこと。発電時に地球温暖化の原因となる二酸化炭素（CO2）をほとんど排出しないため、環境負荷が少なく、持続可能な社会の実現に向けたクリーンなエネルギーとして注目されている。
ミズベリング	「水辺+RING(輪)」、「水辺+R(リノベーション)+ING(進行形)」の造語。水辺の新しい活用の可能性を創造していくプロジェクトのこと
サンドバイパス	海岸の構造物によって砂の移動が断たれた場合に、上手側に堆積した土砂を下手側海岸に輸送・供給し、砂浜を復元する工法

## ■ゾーンの位置図



## (4) 【方針4】 様々なリスクに備える 安全で安心な まちづくり

### ア 災害リスクを踏まえたまちづくり

- ・津波、洪水、ため池などのハザードマップ等により様々な**災害リスク**を周知し、地震・津波対策アクションプログラムによる対策や流域治水の考えに基づいた治水対策などを**計画的に推進**します。
- ・地域特性や**災害リスクを踏まえた土地利用を推進**するため、用途地域の指定や見直し、地区計画制度、立地適正化計画で定める防災指針などの様々な都市計画の手法により**規制誘導**を図ります。
- ・救援や物資の支援を円滑に受けるため、**緊急輸送路の指定や見直し**を行うとともに、**迅速な道路啓開**ができる体制を整えます。
- ・避難所や避難場所、自衛隊や警察等の集結地、災害支援物資の**拠点施設などの機能強化**を進めます。
- ・**事前復興計画の策定**により、あらかじめ被災後のまちのあり方などを定め、共有しておくことで、**円滑な復興の準備と市民の防災意識の醸成**を図るとともに、被災後においては、「震災復興都市計画行動計画」により着実な復興業務を進めます。
- ・災害時にも安定的に機能する**通信基盤や、デジタル技術を活用した速やかな情報提供**などにより、迅速に避難行動ができる体制を整えます。
- ・地域、企業・事業所、行政が、災害における**自助・共助・公助**により、被害を最小限に抑えつつ、早期の復旧を実現するため、それぞれが有する資源を活かし、特性に応じ、連携して取り組むことにより、**災害に強いまちづくり**を進めます。
- ・共助による防災活動の推進を図るため、**地域や企業が主体となった地区防災計画の策定**を推進します。

### イ 防災・減災対策の推進

#### (ア) 地震・津波

- ・老朽建物の倒壊による被害を抑えるため、耐震性のない木造住宅や**老朽空き家などの除却**などを**促進**します。
- ・**建物倒壊、道路閉塞、延焼火災による複合的なリスクが高い市街地**では、地区計画制度の活用や狭あい道路拡幅整備事業などにより狭あい道路の解消を図るとともに、老朽危険空き家やブロック塀の除却、無電柱化の推進と併せて、感震ブレーカーの普及啓発などにより**災害リスクの解消**を図ります。
- ・浅羽海岸沿いの**防潮堤、命山、津波避難タワーなどの津波避難施設**を適切に**維持管理**します。

#### ■用語

緊急輸送路	大規模な自然災害などの緊急事態に、避難活動や救急救助活動、また物資の供給を行う輸送路としてあらかじめ指定された道路のこと。
道路啓開	地震や津波などの大規模災害発生時に、人命救助や物資輸送を行う緊急車両の通行を確保するため、道路に散乱した瓦礫（がれき）の撤去や放置車両の移動などを行い、救援ルートを確保する作業のこと。
事前復興計画	大規模な自然災害が発生する前に、被災後の復興まちづくりに関する目標や方針、具体的な施策などを事前に定めておく計画
地区防災計画	地域住民が主体となり、自助・共助の活動を定めたボトムアップ型の防災計画。地区住民や事業者などが地域の特性や災害リスクを踏まえ、災害時の避難行動や避難所運営の役割分担、防災訓練、資機材の備蓄などを定める。
道路閉塞	災害等の影響により道路が塞がってしまうこと。
狭あい道路	幅員4メートル未満の道路で、建築基準法第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされるもの又はこれに準ずるものとして特定行政庁に指定されたものをいう。

## (イ) 水害

- ・治水機能の強化に向けて、**流域治水の考えをもとに**策定されている「袋井市かわプログラム（第2次袋井市河川等整備計画）」に基づき、**官民協働により、ハード、ソフト一体の治水対策**を推進します。
- ・**河川改修や柳原雨水ポンプ場の整備**、学校や公園などあらゆる施設を利用した**雨水貯留**や「**田んぼダム**」の取組みを進めます。また、各方面との協働を進め、**民間事業所や一般家庭での雨水貯留機能を高めることで地域全体として水を貯め、浸水エリアの縮小**を図ります。

## (ウ) 土砂災害

- ・土砂災害の被害を受ける恐れがある土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の周知とともに、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）では、土地利用に対して適切な規制を行います。また、危険性の周知や安全な場所への移転を推進するために、**急傾斜地崩壊対策事業の推進**や住宅移転に向けた支援を促進します。

## ウ 都市基盤施設の適切な維持管理

- ・老朽施設の増加や人手の不足に対応していくため、**デジタル技術の活用や包括的民間委託などにより、維持管理業務の効率化**を図ります。
- ・**民間事業者と連携**し、PPP（Public Private Partnership）による公共施設等の建設、維持管理、運営等や、企業、住民、行政の連携によるエリアマネジメントなどの取組みを推進し、**道路や公園施設などの活用と適切な維持管理**を進めます。
- ・**橋梁については**、路線機能の重要性や劣化の状況などを踏まえて、**統合や廃止などについても検討し、ストックの削減による維持管理コストの低減**を図ります。
- ・公園施設の老朽化に伴い、**公園機能の集約化や再編による効率化**とともに、民間活力の導入などによる**柔軟で持続可能な管理運営**を取り入れていきます。
- ・施設の更新等にあたっては、環境配慮型の施設や設備の導入と併せて、「袋井市公共施設等総合管理計画」に基づき、**施設の複合化、集約化、長寿命化の促進など、既存ストックを有効活用**できる手法を検討します。
- ・「袋井市水道事業アセットマネジメント計画」により、**効率的かつ効果的な水道施設の管理運営により、安全な水を安定して供給**します。
- ・下水道計画区域の適正化とあわせて、「袋井市下水道ストックマネジメント計画」により、**公共下水道施設の効率的かつ効果的で持続可能な維持管理と、耐震化の推進を含めた定期的な更新**を進めます。

### ■用語

流域治水	気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、堤防の整備、ダムの建設・再生などの対策をより一層加速するとともに、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方
雨水貯留	雨水が一度に河川等に流出しないよう、施設などに雨水を一時的に貯留する機能を持たせること。
土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）とは、土砂災害の恐れがある区域で、警戒避難整備を図ることを目的として指定する区域。土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）とは、イエローゾーンの中でも建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じる恐れがある区域で、開発の抑制等を目的として指定する区域。
包括的民間委託	公共施設の管理・運営を民間事業者に委託する際、複数の業務や施設をまとめて委託する方式
PPP	Public Private Partnership の略で政府と民間がパートナーを組んで公共事業に取り組む事業化手法のこと。官民が対等な立場で事業の実施にあたり、契約により互いのリスク分担が定められているのが特徴
アセットマネジメント	建物等の資産について、維持管理や補修などをどのように効率的に行うかといった管理手法などの総称
ストックマネジメント	構造物や施設等の機能診断に基づく機能保全対策の実施を通じて、既存施設の有効活用や長寿命化を図り、LCC（ライフサイクルコスト）を低減するための技術体系及び管理手法の総称。

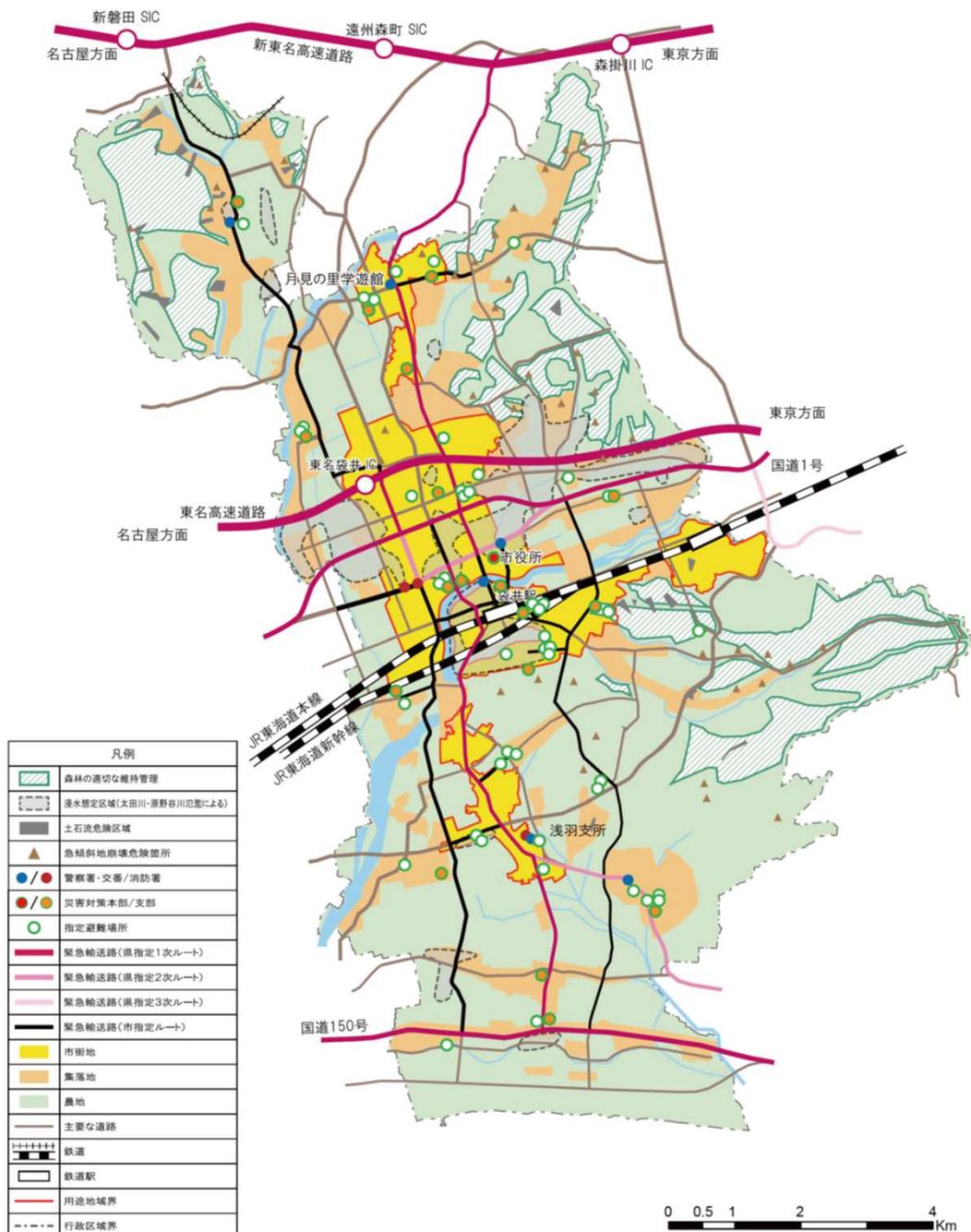
## エ 防犯・交通安全の推進

- ・ 自転車走行空間の確保や、幹線道路を安全に通行できる歩道の整備を推進します。
- ・ ゾーン30などによる**速度抑制等の規制や道路環境の整備などにより安全な通行を確保**します。
- ・ 防犯上問題のある空き家は、地域と行政が協力して把握するとともに、「**袋井市空家等対策計画**」により**戸数減少に向けた取組み**を推進します。
- ・ 青色回転灯防犯パトロールやスクールガードボランティアなどによる通学路での子どもの見守り活動など、**地域コミュニティを主体とした防犯体制を推進**します。
- ・ 道路や公園では、**スマートライティングシステムを活用し、カメラやセンサーなどによる防犯体制の強化**に努めます。

### ■用語

ゾーン30	時速30キロの速度規制とする区域を定め、生活道路における歩行者等の安全な通行を確保すること。
-------	--

## ■安全・安心の基本方針図



## (5) 【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

### ア これまでのまちの継承と新たな挑戦

- ・地域に根付く歴史や文化、伝統などの資源を守るとともに、地域の歴史文化を学び、共有する機会や、伝統行事などでの地域活動への参加を促し、**地域への誇りや郷土愛を醸成してまちを次世代へ継承**します。
- ・地域住民自らが話し合い、主体となって将来のまちの姿を考え、地域の特性を活かした快適な住環境を継承できるよう、公共空間の活用などによる、**地域の人々が集まり、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**を図ります。
- ・事業者による公共空間や施設の整備、管理、運営、活用に関して、既存の制度を活用しつつ、新たな制度の導入についての検討を進めるとともに、社会実験や先進的な取組みを参考にしながら、**地域の新たな取組みへの挑戦に対する支援**を行います。
- ・**すべての世代がまちづくりへ参加**し、多世代の交流と協力により、時代とともに変化する考え方やニーズにも**柔軟に対応できる持続可能なまちづくり**を進めます。
- ・長い年月をかけて形成される景観、自然環境と良好な住環境は、地域全体で共有する資産であることをあらゆる関係者が認識し、**一人ひとりが土地利用に責任を持って次世代へ引き継ぎ**ます。

### イ 官民連携による地域価値の向上

- ・**住民、事業者、行政が互恵関係**を築き、共に考えることで、それぞれがまちづくりの担い手としての責任を持ち、地域の課題解決や、安全で安心な魅力のある地域づくりに取り組みます。
- ・多様な知識や技術などを持つ**企業、団体、専門人材などが参加するまちづくり支援の取組み**や、**企業、研究機関などが社会課題解決に取り組むプロジェクトなどと積極的に連携**し、地域課題の解決や地域価値の向上につながるまちづくりを進めます。
- ・**学校などとの連携を強化**し、知識や技術などの知的資源を地域課題の解決につなげるだけでなく、児童、生徒、学生がまちづくりに興味を持ち、参加する機会を生み出します。

### ウ 次世代を見据えた経営資源の確保

- ・多様性と包摂性があるコミュニティや組織の形成により、様々な価値観や個性を認め合い、**多様な人材がまちづくりに参加できる環境づくり**に努めます。
- ・地域の学校や団体などとの連携強化や、様々なイベントやワークショップなどを通じた相互の交流の促進により、まちが人を育て、人がまちを育てる、**地域が互いに学びあう共育によるまちづくりができる体制づくり**を進めます。
- ・次世代のまちづくりを担う子どもたちがふるさと袋井の**まちづくりに興味を持つ機会や学習、体験の場**を、地域、企業、行政など、まちづくりに関わる全ての人たちで提供します。
- ・**県や関係する市町との広域連携**を進め、効率的で**持続可能な都市経営**を目指します。

#### ■用語

共育（きょういく）

教える側と教えられる側、あるいは子どもと大人・地域・学校・企業が、互いに学び合い、共に成長していく関係

## 第4章 地域別構想

### 1 地域別構想とは

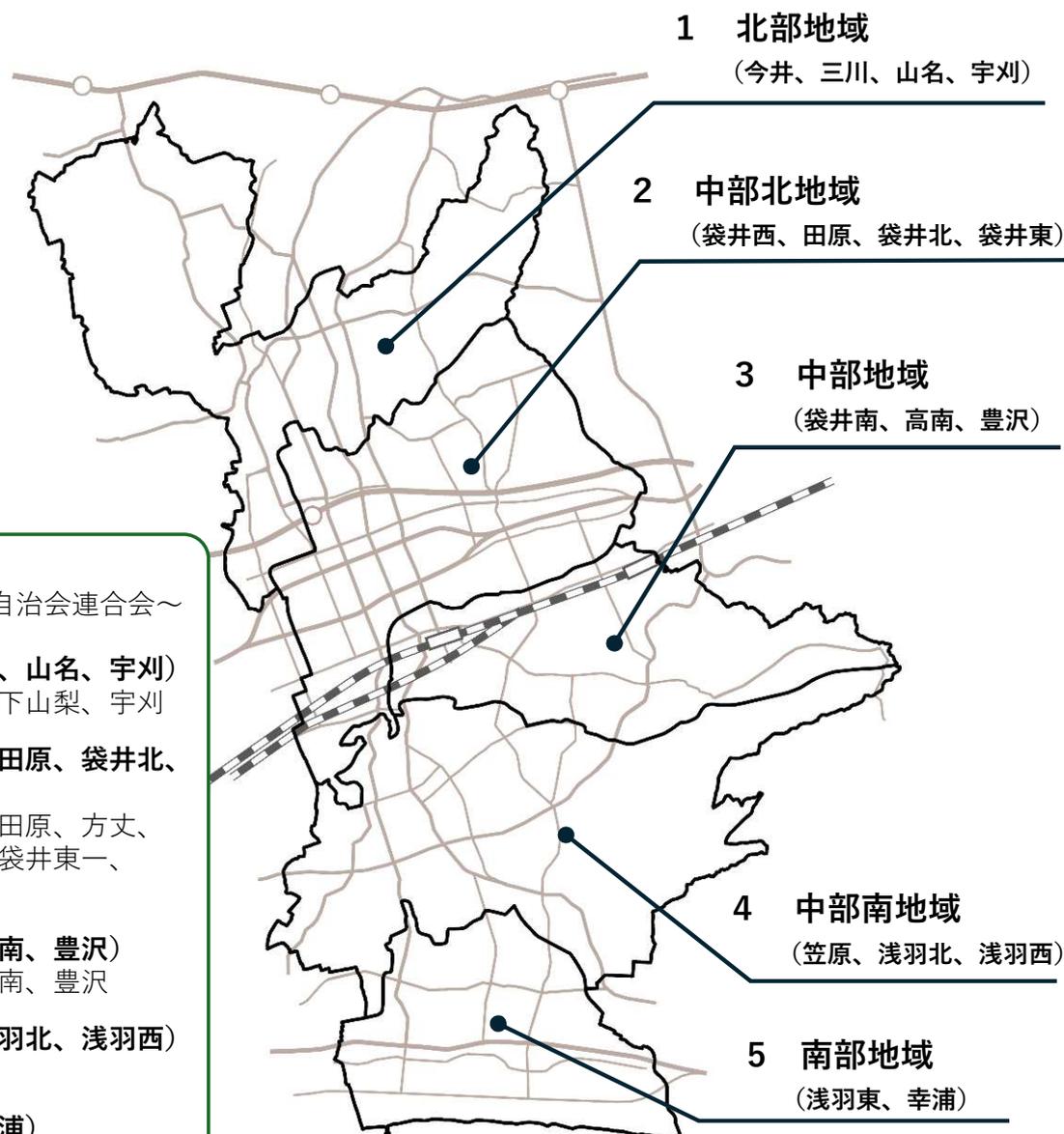
#### (1) 地域別構想の目的

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な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

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。

## 2 地域別構想

### (1) 北部地域（今井、三川、山名、宇刈）

#### ア 地域の概況

北部地域の面積は約27.5km<sup>2</sup>で市域の約25%を占め、磐田原台地や宇刈丘陵地に囲まれ、(一) 太田川や(二) 宇刈川、(三) 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。

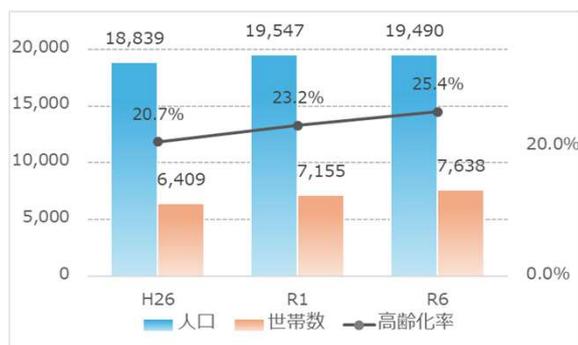
また、市北部の地域拠点となる上山梨地区を中心に住宅地と医療や商業施設等の集積が図られ、周辺部には緑豊かな丘陵地や優良農地に囲まれたコミュニティ拠点を形成し、これらの拠点間の連携により住民の豊かな暮らしが築かれています。

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、(一) 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。



月見の里学遊館



#### イ 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、(一) 太田川、(二) 敷地川、(三) 宇刈川などの里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、企業、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

### <市街地ゾーン>

- 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、「袋井市空き家等対策計画」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**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、**良好な街並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。
- **里山や里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。

### <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。



コスモス畑



みつかわ夢の丘公園

### <水辺環境ゾーン>

- (二) **太田川**や(二) **宇刈川**では、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**等などの**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。



宇刈里山公園

### (エ) 安全で安心なまちづくり

- 大きな災害に見舞われた(二) **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、県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(二) **太田川流域**、(二) **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。

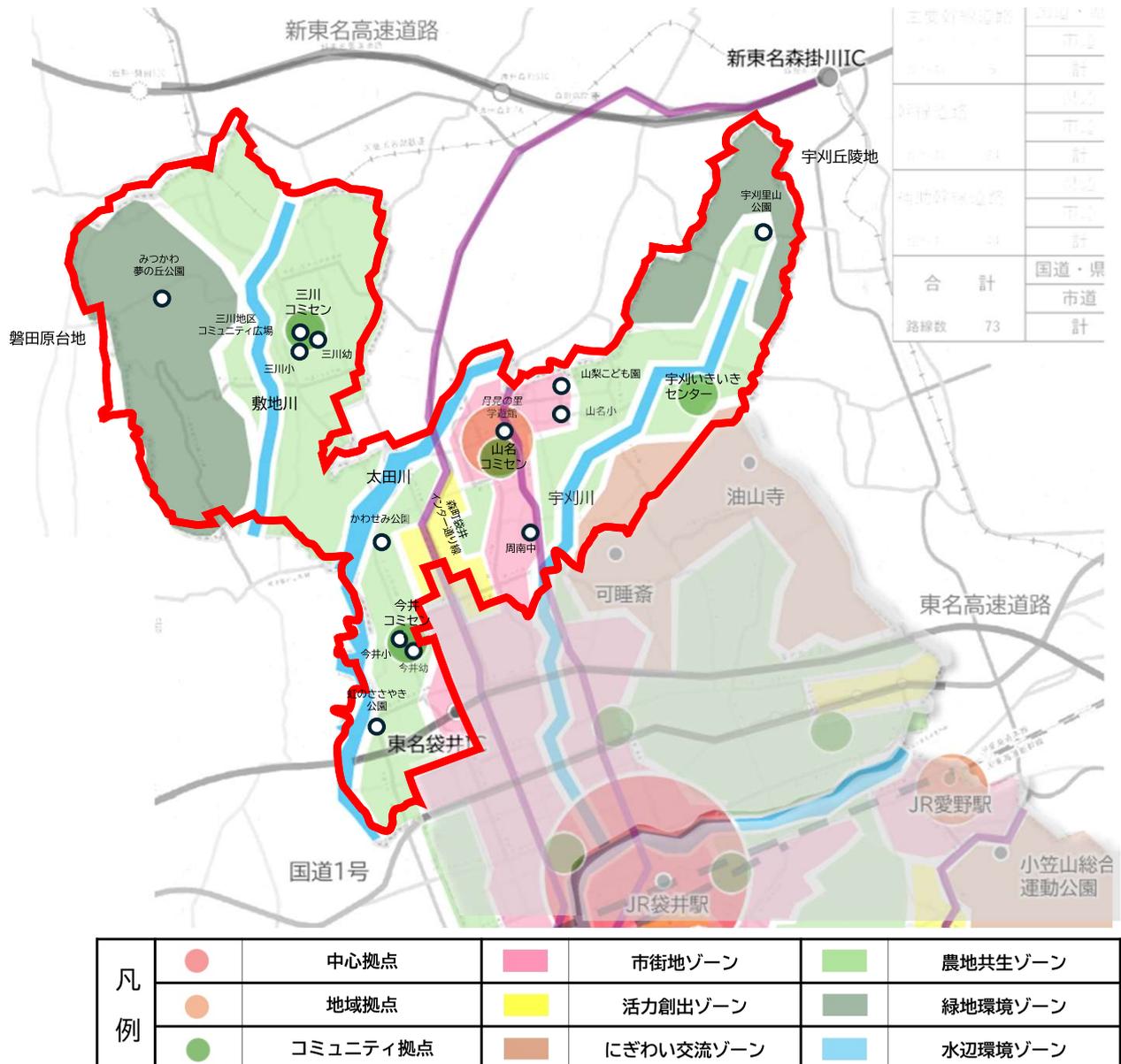
## (オ) 次世代へ継承できるまちづくり

- ・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。
- ・官民連携により、**空き家の活用や古民家の再生**、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

## ウ 地域のまちづくり方針図



## (2) 中部北地域（袋井西、田原、袋井北、袋井東）

### ア 地域の概況

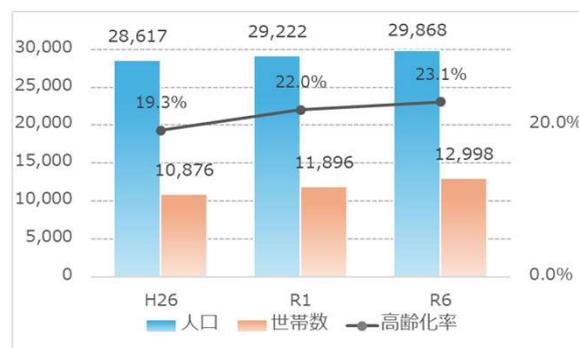
中部北地域の面積は約22.9km<sup>2</sup>で市域の約21%を占め、土地区画整理事業や主要幹線道路の基盤整備により住宅地と沿道商業等の土地利用が進展している袋井西地区や袋井北地区、豊かな農地と基盤整備により形成された住宅地が調和した田原地区、緑豊かな丘陵地と農地に囲まれ旧東海道の歴史的松並木も残る袋井東地区で構成されています。また、中心拠点の一部を擁し、袋井市役所、消防署、警察署等の公共施設が集積しているほか、（都）森町袋井インター通り線、国道1号、県道磐田袋井線等の沿線には産業活動の核となる商業、工業施設が立地しています。

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。



### イ 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、企業、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。
- 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。



旧東海道松並木

## (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（可睡斎、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（可睡斎、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、**可睡斎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（油山寺、可睡斎）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 可睡斎



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>

- (二) 原野谷川や (二) 宇刈川では、**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。



(二) 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

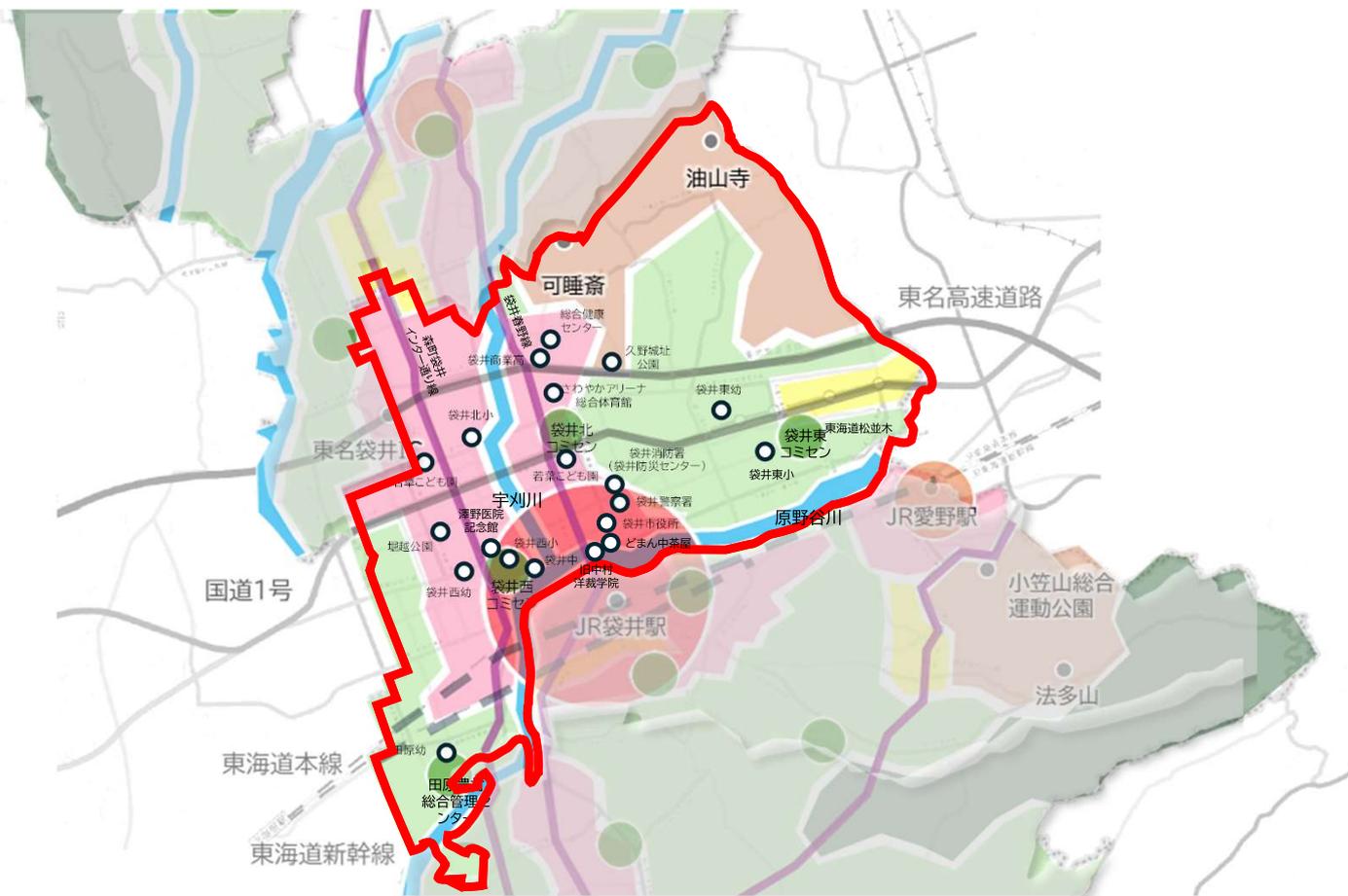
- (二) 原野谷川流域、(二) 沖之川流域、(二) 蟹田川流域の常襲的に内水害が発生する地域については、袋井市中部総合的治水対策等に基づき（準）松橋川の河川改修や小中学校への雨水貯留施設の整備、水田貯留等の**治水対策**を推進し、安全・安心な住環境の創出を図ります。
- さわやかアリーナ袋井市総合体育館をはじめとする避難所に指定されている公共施設では、**避難者の生活環境の改善**を図るとともに、公園の防災機能充実や、広域災害に備え、緊急輸送路の適切な維持管理を促進し、地域の防災力向上を図ります。

- ・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

- ・(二) 原野谷川や(二) 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、企業も含め、**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。

ウ 地域のまちづくり方針図



凡例	<span style="color: red;">●</span>	中心拠点	<span style="background-color: #FFB6C1;">■</span>	市街地ゾーン	<span style="background-color: #90EE90;">■</span>	農地共生ゾーン
	<span style="color: orange;">●</span>	地域拠点	<span style="background-color: #FFFF00;">■</span>	活力創出ゾーン	<span style="background-color: #8FBC8F;">■</span>	緑地環境ゾーン
	<span style="color: green;">●</span>	コミュニティ拠点	<span style="background-color: #D2B48C;">■</span>	にぎわい交流ゾーン	<span style="background-color: #ADD8E6;">■</span>	水辺環境ゾーン

### (3) 中部地域（袋井南、高南、豊沢）

#### ア 地域の概況

中部地域の面積は約15.8km<sup>2</sup>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（二）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（二）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）



#### イ 地域のまちづくり方針

##### (ア) コミュニティ拠点づくり

- (二) 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、企業、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、多くの人を訪れる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、**居心地がよく「生活を充実させる場」として、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愛野駅東側周辺の土地利用については、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（二）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、都市計画制度の活用し、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

## <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>

- ・（二）原野谷川は、**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。
- ・（二）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ができる環境の形成**を目指します。

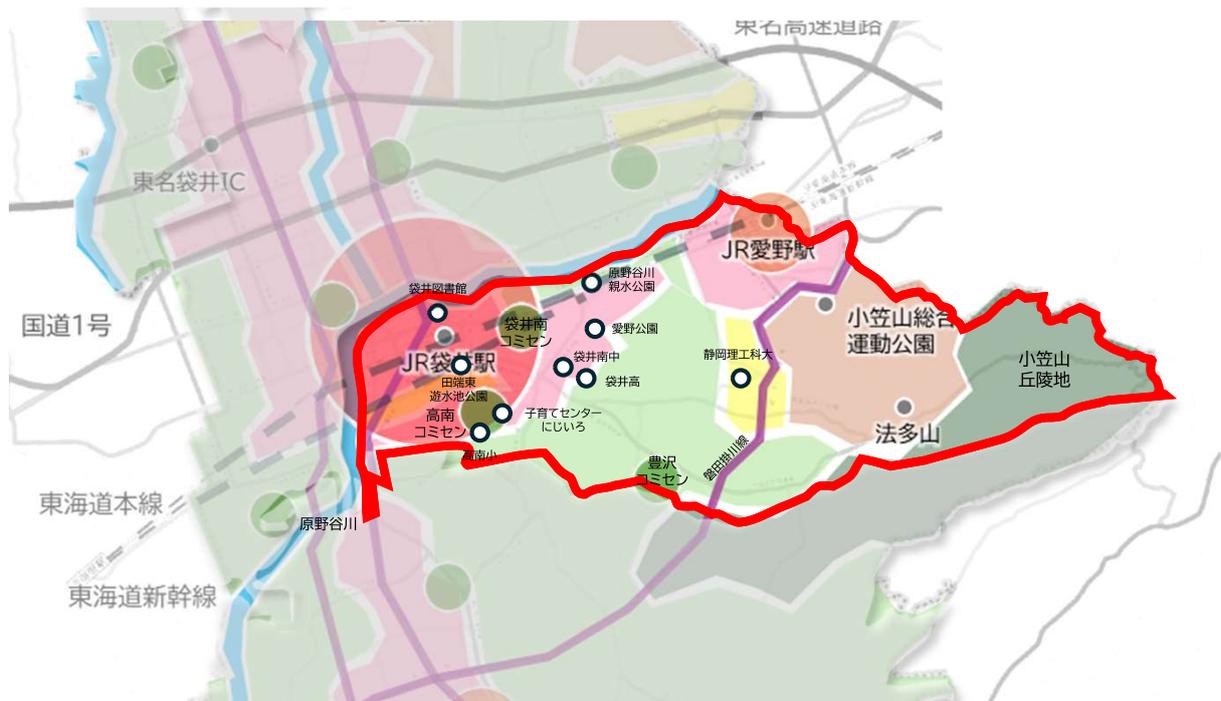
## (エ) 安全で安心なまちづくり

- 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。
- (二) 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、**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り組みや、地域と企業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、**地域や企業との連携を高め、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。

## ウ 地域のまちづくり方針図



凡 例	●	中心拠点	■	市街地ゾーン	■	農地共生ゾーン
	●	地域拠点	■	活力創出ゾーン	■	緑地環境ゾーン
	●	コミュニティ拠点	■	にぎわい交流ゾーン	■	水辺環境ゾーン

## (4) 中部南地域（笠原、浅羽北、浅羽西）

### ア 地域の概況

中部南地域の面積は約28.0km<sup>2</sup>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ープラザ、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、(一) 太田川、(二) 原野谷川、(三) 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。

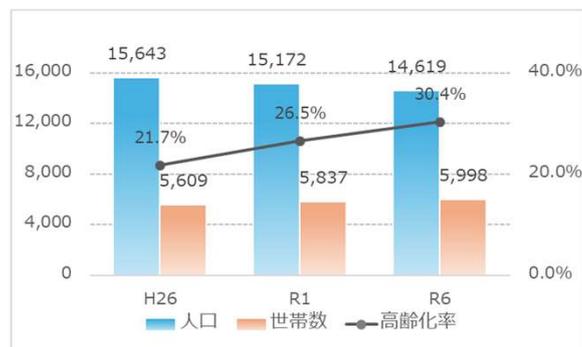
地域の人口は減少が続いており、高齢化率は全市平均よりかなり高い状況にあります。



メロープラザ



風見の丘



### イ 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、(一) 太田川、(二) 原野谷川、(三) 弁財天川の里川を適切に管理しながら地域の資源としての活用し、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、企業、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街並みや住環境の維持、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、「とうもろこし」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引き続き整備を推進し、地域産業の活性化**を図ります。



諸井里山公園と鯉のぼり

### <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。



小笠山丘陵地に広がる茶畑

### <水辺環境ゾーン>

- 地域を流れる（二）太田川、（二）原野谷川、（二）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。
- （二）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**取組みなどを推進**します。

## ウ 地域のまちづくり方針図



凡 例	<span style="color: red;">●</span>	中心拠点	<span style="background-color: #FFC0CB;">■</span>	市街地ゾーン	<span style="background-color: #C8E6C9;">■</span>	農地共生ゾーン
	<span style="color: orange;">●</span>	地域拠点	<span style="background-color: #FFF176;">■</span>	活力創出ゾーン	<span style="background-color: #A5D6A7;">■</span>	緑地環境ゾーン
	<span style="color: green;">●</span>	コミュニティ拠点	<span style="background-color: #FFCCBC;">■</span>	にぎわい交流ゾーン	<span style="background-color: #B3E5FC;">■</span>	水辺環境ゾーン

## (5) 南部地域（浅羽東、幸浦）

### ア 地域の概況

南部地域の面積は約14.1km<sup>2</sup>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。

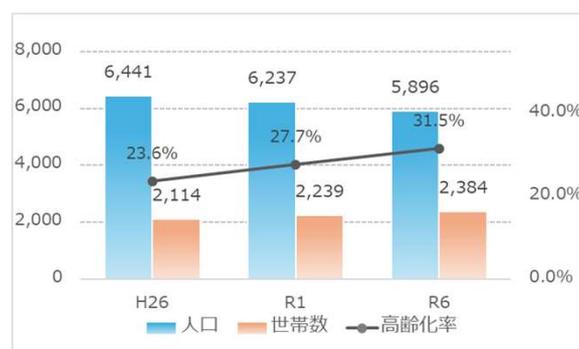
住民の安全・安心な暮らしを確保するため、命山、津波避難タワー、小学校屋上避難階段といった津波避難施設や防潮堤が整備されるなど、津波対策の強化が図られています。この命山や防潮堤においては、住民の健康づくりや憩いの場としての利活用について、地域住民と連携を図り取り組んでいます。

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지가形成されています。古くからの居住地と新しい居住지가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



### イ 地域のまちづくり方針

#### (ア) コミュニティ拠点づくり

- (二) 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、企業、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

### <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、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。



地域に広がる「とうもん」の風景

- ・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。

#### <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。



田園と空が広がる景観

#### <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の確保し、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。
- ・(二) 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。



命山(大野)

#### (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、企業、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。

## ウ 地域のまちづくり方針図



凡例	● (Red)	中心拠点	■ (Pink)	市街地ゾーン	■ (Light Green)	農地共生ゾーン
	● (Orange)	地域拠点	■ (Yellow)	活力創出ゾーン	■ (Dark Green)	緑地環境ゾーン
	● (Green)	コミュニティ拠点	■ (Brown)	にぎわい交流ゾーン	■ (Blue)	水辺環境ゾーン

## 第5章 これからの都市づくりの進め方

ここまで、第2章では目指す都市像や将来都市構造図を示し、第3章では基本方針、第4章では地域別構想を示してきました。

ここでは、これら都市づくりの方針の実現に向けて、これからの都市づくりを進めるにあたり**地域、企業、行政の協働と共創による都市づくり**や、**各種制度を活用した都市づくり**について示していきます。

### 1 協働と共創による都市づくり

ここでは、地域、企業、行政の協働と共創による都市づくりの**必要性**やそれぞれの**役割**、そして協働と共創による都市づくりの**進め方**について示していきます。

#### (1) 協働と共創による都市づくりの必要性

これまで、人口減少・少子高齢化、多様化するニーズへの対応等の社会構造の変化や地域コミュニティの希薄化などに対応するため、2018年（平成30年）度から「生涯学習の拠点である公民館」を「地域づくり・まちづくりの拠点となるコミュニティセンター」に移行し、協働による地域づくりを進めてきました。

今後、人口減少・少子高齢化が進み、地域が抱える課題が多様化、複雑化していく中で、地域の課題を解決し、持続可能な都市としてあり続けていくためには、これまで以上に、行政のみならず、地域や企業などの様々な主体が、時代の変化に柔軟に対応し、それぞれが責任を持って都市づくりに向き合っていく必要があります。

このため、これまでの「協働」による取組みだけでなく、地域、企業、行政などがそれぞれ互惠関係を築き、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。

#### (2) 求められる役割

協働と共創による都市づくりを進めるため、地域、企業、行政のそれぞれの役割について示していきます。

##### ア 地域の役割

地域は、これまでのように公園や河川、街路樹等の愛護活動等を継続することで、自らの住む地域の住環境を適切に維持管理するだけでなく、自らの住む地域を快適で暮らしやすい環境に整えていくため、都市づくりの主役としての自覚と責任を持ち、自らができることを考え、積極的に都市づくりに参加することが必要となります。そのため、都市づくりに関する意見交換会や説明会に積極的に参加し、地域の課題を共有するとともに、これからの都市づくりの方向性について合意形成を図り、行政や企業と一体となってまちづくりを推進していくことが期待されています。

##### イ 企業の役割

企業は、地域と同様に本市の一員であり、自らの事業活動や経済活動を通じて、都市づくりに大きな影響を持っていることから、地域の産業や経済の発展に貢献することが期待されています。そのため、企業が持つ人材や技術、知識等の活用を図り、地域活動への支援、公共空間（道路、河川、公園等）の維持管理等、良好な環境整備や地域の価値の維持、向上に向けて、地域や行政と連携を図りながら積極的に都市づくりへ参加することが求められています。

## ウ 行政の役割

行政は、多様な主体との協働と共創によるまちづくりの推進に向けて、まちづくりに対する意識の啓発や人材育成とともに、地域や企業などの自発的な参加を促すため、まちづくりの活動が生まれる場や体制づくりに取り組む必要があります。

また、地域が主体となった都市づくりが進められるよう、コーディネーターとしての役割が求められているため、都市づくりの手法等の情報提供に努めるとともに、地域の価値や魅力、活気の向上に向けて、それぞれの地域の都市づくりの必要性や実施方法、その進め方等について話し合い、必要な支援を行いながら、地域、企業と協力、連携した都市づくりを進めます。

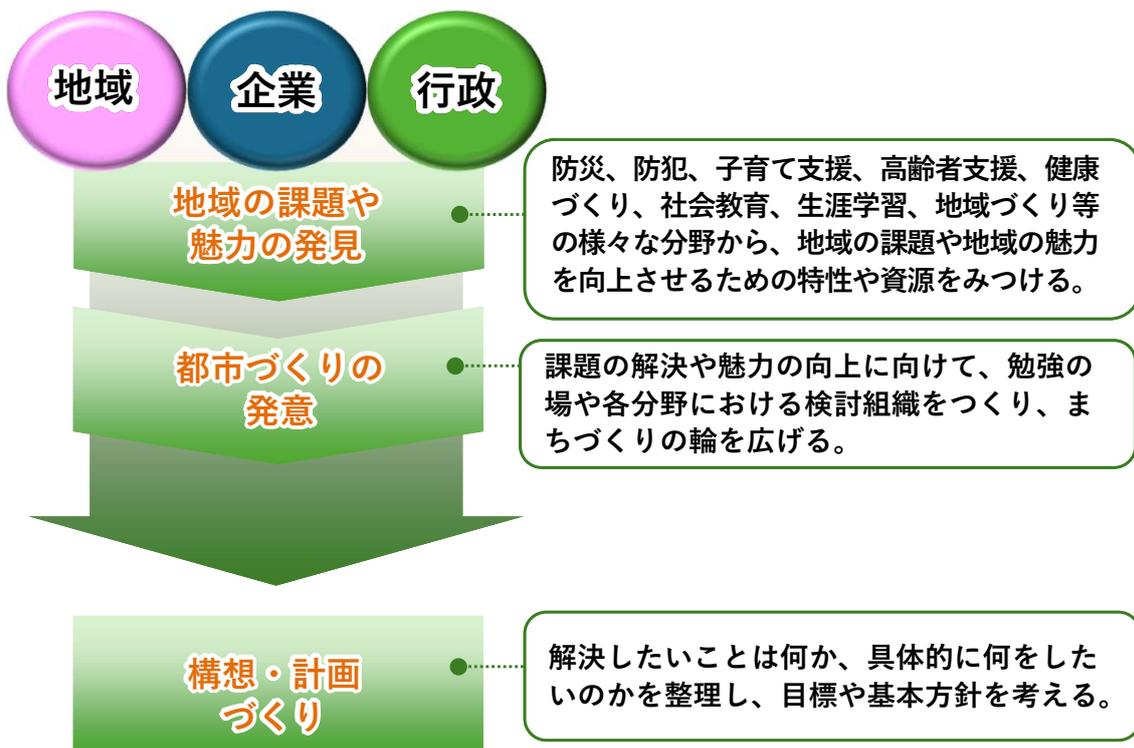
### ■「協働と共創による都市づくり」のイメージ



### (3) 協働と共創による都市づくりの進め方

協働による都市づくりの進め方としては、まずは、地域や企業による地域の課題や魅力の発見から始まり、都市づくりをしようと思いつく発意、そして、地域での都市づくりの方向性の共有化が必要です。その上で、地域、企業、行政が連携を図りながら、具体的に、その都市づくりを実現化していくための手段や方法を話し合い、構想、計画づくりを進めていきます。

### ■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

都市づくりには、土地利用や建築物の立地、形態等を規制誘導するための制度や、道路や公園等の整備、維持管理するための制度等の様々な手法があります。

これらの手法の中から、都市づくりの目的に応じた適切な手法を選択し、または組み合わせることによって、より効率的、効果的にこれからの都市づくりを進めることとします。

### (1) 地区計画・建築協定等を活用した魅力ある地域づくり

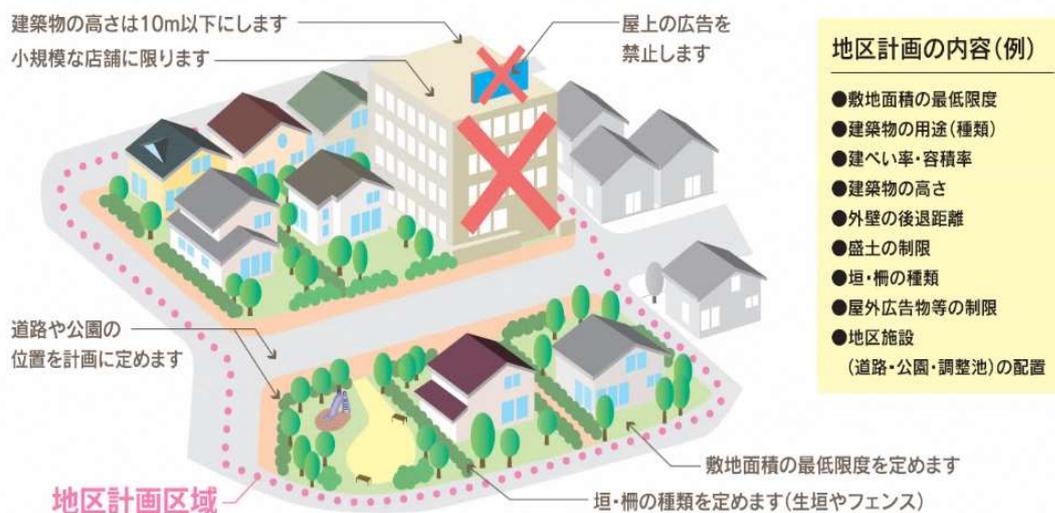
**地区計画**は、地域の特性に応じたきめ細やかな地域づくりのルール（建物の用途、形態、敷地面積、高さ、壁面位置、工作物制限、道路幅員等）を定めるものです。計画策定の段階から、地域等の意向を十分に反映することが義務づけられているため、協働のまちづくりを目指す最適な方法の一つでもあります。

既に用途地域内等の19地区で計画が定められており、地区計画を活用した良好な住環境の確保と魅力ある地域づくりが進められていますが、用途地域外においても、「**用途地域外での「地区計画」適用の基本的な方針**」により、コミュニティ拠点などでの景観の保全や安全・安心な住環境の形成に向けた地区計画制度の積極的な活用について推進していきます。

また、地区計画では、地域からの「良好な住環境を守りたい」「災害に強い地域にしたい」「美しい街並みをつくりたい」といった様々なニーズに対応するため、住民相互の合意形成や地域としての意思決定を図ったうえで、地域からの発意により、地区計画の決定や変更、案の内容となるべき事項を**申し出ることができる制度**があります。この制度を活用するためには、**申出制度の条例**が必要となることから、この制度の条例化に向けた検討を進めていきます。

その他に、建物の形態や色彩等のルールのみを定めることのできる**建築協定**や、地域の緑化や緑地の保全に関すること定めることのできる**緑地協定**があり、これらは協定の効力のおよぶ区域内住民のみの合意により定めることのできるため、地区計画よりも容易に地域のルールを定めることができます。

#### ■地区計画による地域づくりのイメージ



## (2) 市街地開発事業の活用

市街地開発事業は、計画的な市街地形成を図るため、道路、公園等の公共施設の整備と合わせて、土地の利用増進、建築物の整備を一体的に進める事業で、土地区画整理事業や市街地再開発事業などがあります。

本市では、27箇所の土地区画整理事業が実施され、都市基盤整備が進められてきました。24箇所の事業が完了しており、現在は、袋井駅都市拠点土地区画整理事業、大門沿道整備土地区画整理事業、土橋土地区画整理事業の3か所が事業実施中です。

今後、中心市街地などの土地の高度利用と機能更新を図る場合における市街地再開発事業の活用や、都市構造上の問題がある既成市街地等の環境改善を図る場合等における土地区画整理事業の活用について、地域からの発意、事業に対する意向や気運の高まり等を踏まえながら検討します。

また、駐車場や空き地などの小規模かつ不整形で散在した低未利用地等の少数の敷地を対象として、土地の集約、入替えを行うことにより敷地の整序を図る小規模な土地区画整理事業である**敷地整序型土地区画整理事業**や、民間事業者の事業に関する知識や経験、資金調達力を活用することで、事業化の促進、資金借入に伴う負担の軽減や事業期間の短縮等を図る**業務代行土地区画整理事業**等の活用についても検討を進めます。

### ■土地区画整理事業のイメージ



## (3) 良好な景観形成に向けた景観法等の活用

景観法は、2004年（平成16年）に制定された良好な景観の形成を促進するための我が国で初めての景観に関する総合的な法律で、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における良好な景観の形成のための規制等を定めています。

2009年（平成21年）9月に「袋井市景観計画」を策定するとともに、「袋井市景観条例」を制定しました。市独自の景観誘導の仕組みとして、一定規模以上の建築物や工作物の建築、設置にあたって届出制度を設けています。

屋外広告物については、景観に配慮した規制誘導を進めるために、2010年（平成22年）4月より「袋井市屋外広告物条例」を施行し、本市独自の条例によって、緑豊かな自然景観や田園景観等の袋井らしい農の風景を保全するとともに、周囲の環境と調和した良好な景観の形成を進めていきます。

また、地域や企業は、「袋井市景観計画」に基づく良好な景観形成のために守るべき事項についてよく理解し、遵守に努めるとともに、行催事やイベント、あるいは美化活動や花壇づくり等の市民活動に参加し、協働による美しい景観づくりを進めます。行政においては、地域や企業の景観形成に係る活動を支援していきます。

#### (4) 協働と共創による公共空間の維持管理と活用

地域や市民団体等がボランティアで行う公園、緑地の維持管理や河川の愛護活動等を促進し、これらの活動等に対して支援を行っています。また、このような活動が活発になる中でアダプトプログラム等の制度を活用した美化活動も推進していきます。

これらの活動を通じて、自ら住む地域の住環境に対する意識の高揚を図るとともに、地域と行政との協働によるまちづくりを推進していきます。

さらに近年では、協働や共創による公共空間の維持管理と活用を促進する法改正等の動きが進んでおり、2016年（平成28年）、道路法改正により創設された**道路協力団体制度**では、指定された道路協力団体が道路の維持に協力するとともに、道路空間を活用した収益活動が可能となったほか、2017年（平成29年）には都市公園法の改正により**公募設置管理制度（Park-PFI）**が創設され、この制度では、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り、利用者のニーズに合った魅力的な公共空間の創出が期待されています。

さらに、令和2年には道路法等の改正により「**歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）**」**制度**が創設され、歩道等の中に歩行者の利便増進を図る空間を定めることができるようになり、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りました。

これらの制度の活用を含め、地域のにぎわいづくりや公共空間の維持管理等、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるため、地域、企業の主体的な取組であるエリアマネジメントの推進を支援します。

#### ■歩行者利便増進道路（ほこみち）のイメージ

