

袋井市都市計画 マスタープラン2025

概要版

目次

序章 都市計画マスタープランについて・・・ 1

現況編

第1章 現状と課題・・・ 1

全体構想編

第2章 将来都市構想・・・ 2

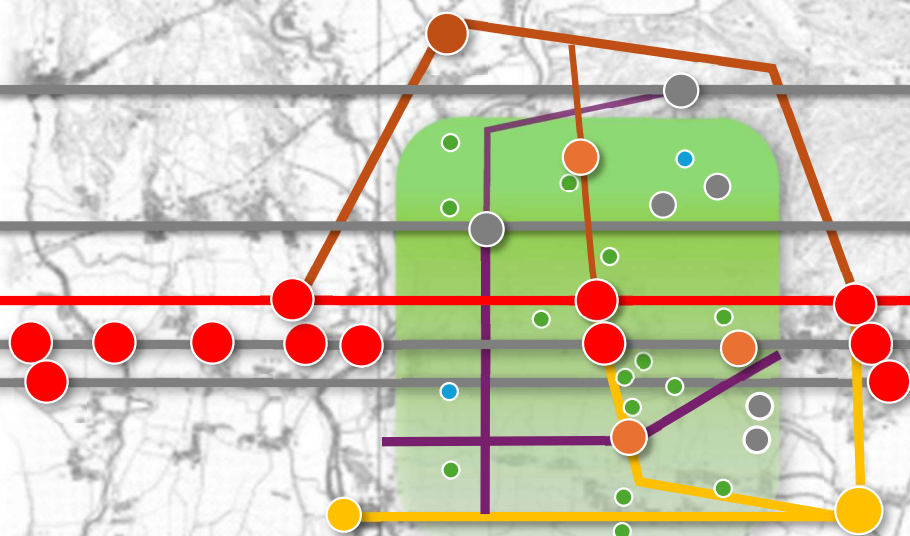
第3章 基本方針・・・ 5

地域別構想編

第4章 地域別構想・・・ 8

推進方策編

第5章 これからの都市づくりの進め方・・・ 11



令和8年3月 袋井市

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

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

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。

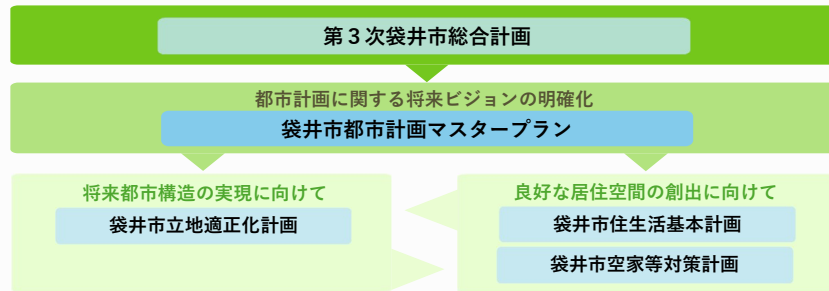
背景と目的

人口減少や少子高齢化の急速な進行、気候変動による自然災害の激甚化や頻発化、新型コロナ危機を契機とした生活の変化など、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、これらの様々な変化に適応し、持続可能な形で都市を発展させていくために「袋井市都市計画マスタープラン」を策定しました。

都市計画マスタープランとは

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、本市の最上位計画となる「第3次袋井市総合計画」で示すまちの将来像“にぎわい ずっと続くまち ぶくろい”の実現に向けて、都市計画に関する将来ビジョンを明確化し、土地利用や都市施設などに関する基本的な方針を示す計画です。

<袋井市都市計画マスタープランの位置づけ>



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。

概ね20年後の 2045年（令和27年）

計画の構成

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

現況編	第1章 現状と課題
全体構想編	第2章 将来都市構想
	第3章 基本方針
地域別構想編	第4章 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

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

課題（求められていること）

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速で魅力ある都市づくり
- ・多様性や包摂性のある社会の形成による地域コミュニティの活性化
- ・まちの維持と持続に向けた既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

持続可能な行政経営

- ・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行政経営の効率化

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農業の担い手の確保、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

土地利用の効率化

- ・既存ストックの有効活用による居心地がよく快適なまちづくり
- ・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

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、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
- ・維持管理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

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

上下水道の計画的な運営

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

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、良好なまちなみ空間を活かしたまちの価値向上

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

整理した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

社会潮流の変化、袋井市の特性や課題などを踏まえ、「これからの袋井市の都市計画の視点」をまとめ、これらの視点から、第3次袋井市総合計画で示すまちの将来像“にぎわいずっと続くまち ふくろい”の実現に向けた「袋井市が目指す都市像」を定めます。

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、行政経営の効率化、無秩序な土地利用などへの対応

袋井市が目指す都市像

変化を捉え 将来へとつなげる 持続可能な都市

人口減少や少子高齢化をはじめ、自然災害の激甚化、頻発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、希望の持てる持続可能な都市を目指します。

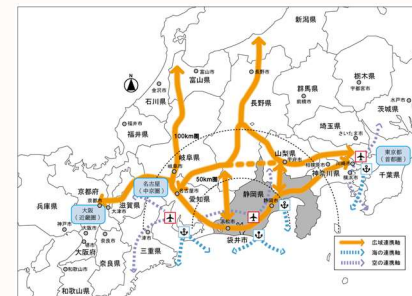
2 将来都市構造図

将来都市構造図の描き方

大都市圏をつなぐ広域連携交通、近隣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を確保するとともに、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ことができる都市構造としていきます。

(ア) 広域的な連携

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）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。



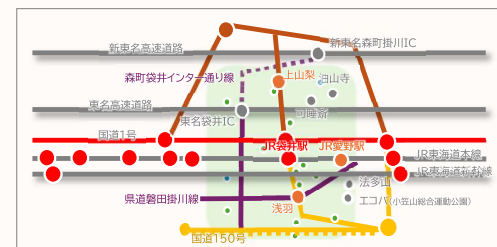
(イ) 周辺市町との連携

広域連携交通を補完し、近隣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。



(ウ) 歴史的成り立ち

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た歴史を継承しつつ、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。



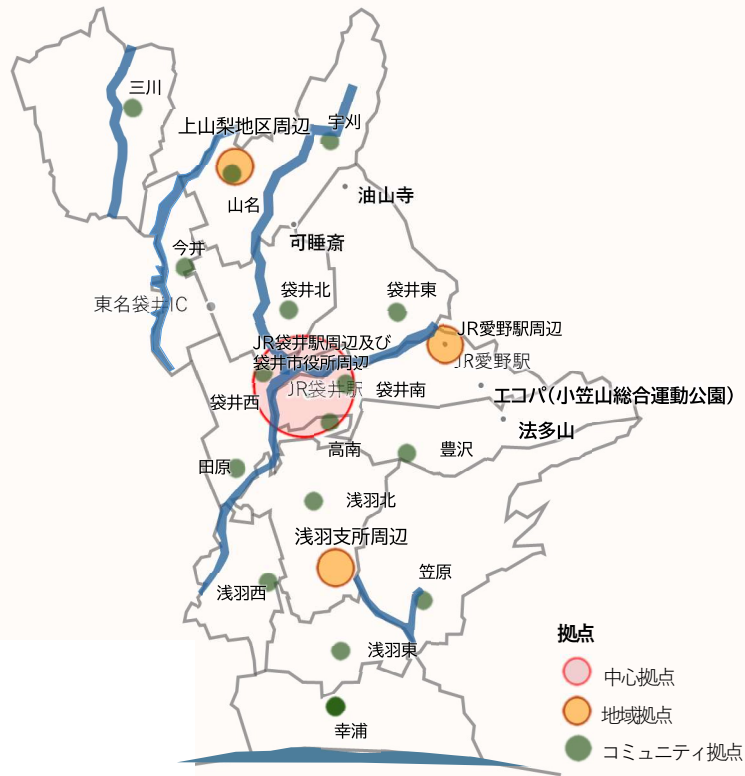
将来都市構造図の要素

都市構造図の描き方を踏まえ、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。

拠点

都市機能の誘導と集積、交通結節点としての機能、地域づくりの核として、多様な人々の生活や活動の中心となる「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」、地域の特性に応じた都市機能を集積する「地域拠点」、日常生活に必要なサービス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。



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

都市間・拠点間の交流促進や機能連携を強めるネットワークを形成する道路、公共交通などの「線」

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。



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東海道新幹線、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。



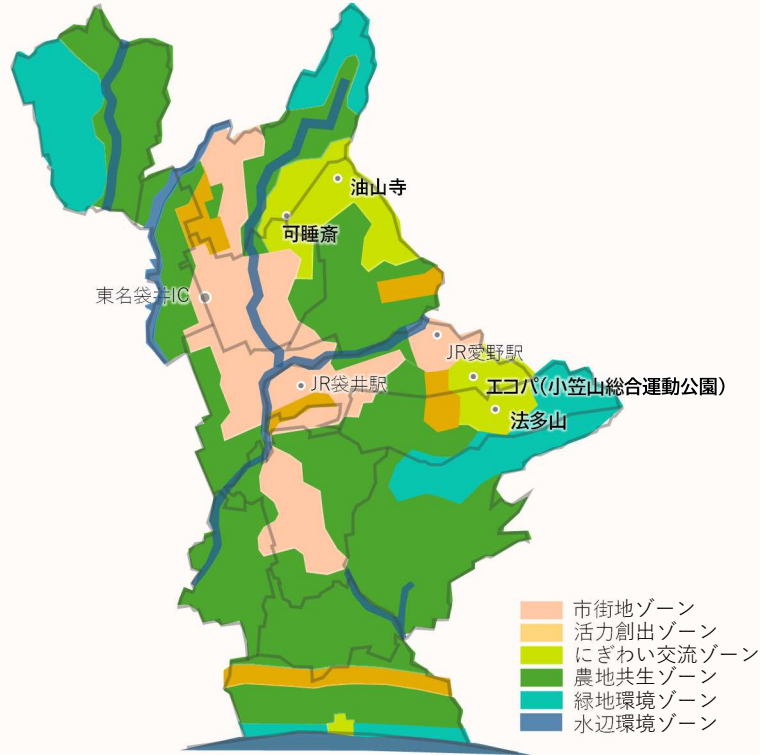
近隣連携交通

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

拠点やネットワーク、地域特性などを踏まえて都市全体として効率的な土地利用を形成するための「面」

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。



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バ、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

太田川、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。

将来都市構造図

拠点

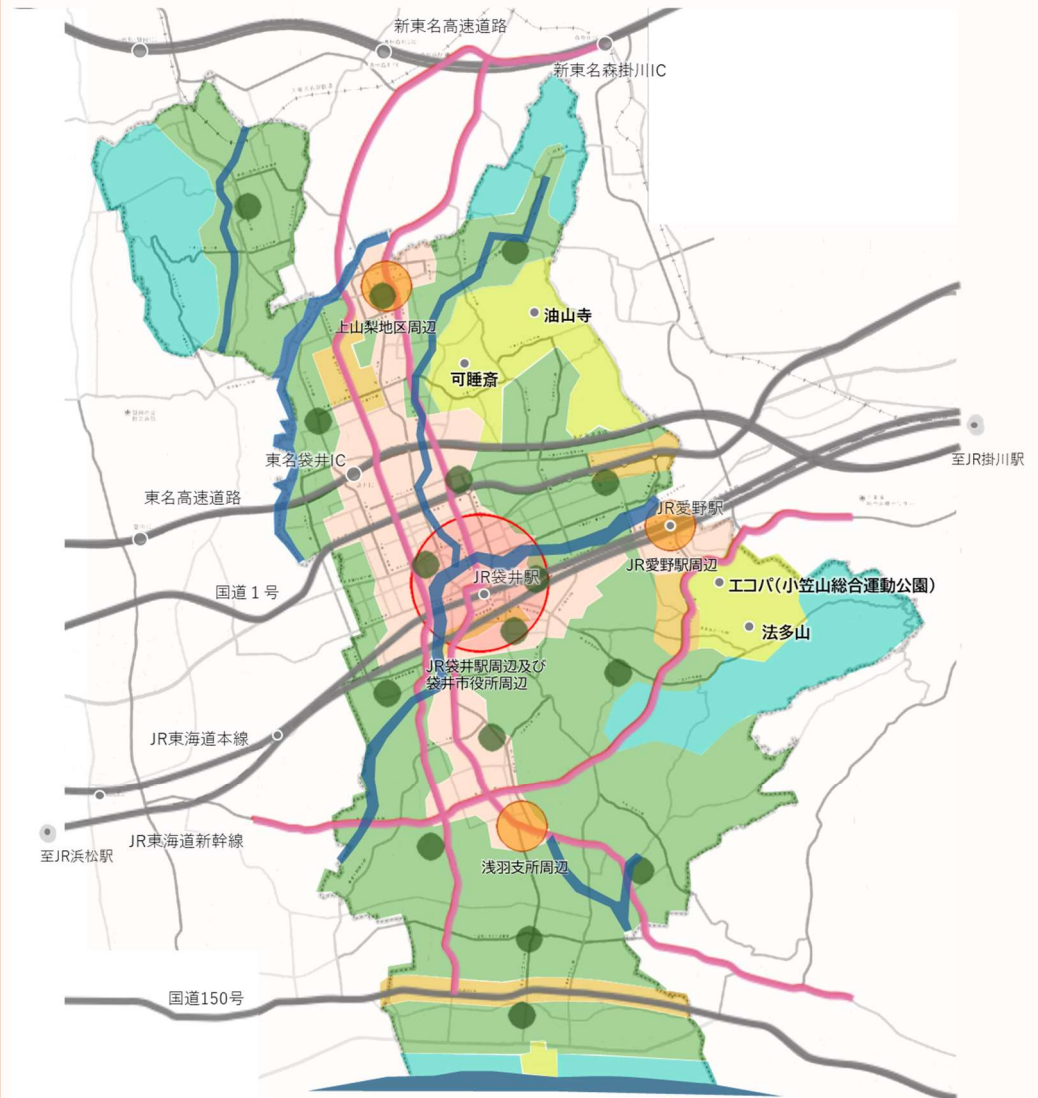
- 中心拠点
- 地域拠点
- コミュニティ拠点

ネットワーク

- 広域連携交通
- 近隣連携交通

ゾーン

- 市街地ゾーン
- 活力創出ゾーン
- にぎわい交流ゾーン
- 農地共生ゾーン
- 緑地環境ゾーン
- 水辺環境ゾーン



「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。

将来都市構造に関する方針

方針1

それぞれが補完し合い 誰もが健康で快適に暮らせる
拠点づくり

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

方針2

都市間や拠点間を 機能的につなぐ ネットワークづくり

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

方針3

地域の活力を引き出し 新たなにぎわいを生み出す
多様なゾーンづくり

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

持続可能性を高める方針

方針4

様々なリスクに備える 安全で安心な まちづくり

安全で安心した暮らしの確保に向けて、激甚化、頻発化する自然災害、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に、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。

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

1 利便性が高く魅力のある中心拠点づくり

- ・ 交流人口の拡大と地域との交流促進による関係人口の拡大
- ・ 都市機能の誘導と集積と高度利用による高密度な住宅地の形成
- ・ JR袋井駅への多様な交通手段の接続強化と宿泊施設の立地
- ・ 起業や創業へのチャレンジやイノベーションの創出
- ・ JR袋井駅北地区でのまちなか再生に向けた「生活を充実させる場」の形成
- ・ JR袋井駅南地区でのふくろいセントラルパーク構想の展開
- ・ JR袋井駅南北の回遊性向上

など

2 特性を踏まえた地域拠点づくり

- ・ 都市機能の誘導と集積によるコミュニティ拠点の補完
- ・ 拠点内での回遊性の向上と交流の場の形成
- ・ 上山梨地区周辺における、商業、文化施設の集積と森町袋井インター通り線が生み出す活力による機能強化
- ・ JR愛野駅周辺における、観光と産業が調和した活力創出、企業誘致による雇用創出、スポーツツーリズムなどによる交流人口の拡大
- ・ 浅羽支所周辺における、行政、文化、教育施設、あそびの杜やうみてらすDORIとの連携による様々な世代の人々の交流促進

など

3 互いに支えあえるコミュニティ拠点づくり

- ・ 14町村を起源とするコミュニティでの、多様性と包摂性があるコミュニティの活性化
- ・ 農業とそれを支える地域のつながりにより自然環境や農地を活かす、袋井ならではの生活スタイル
- ・ 農地付き空き家や優良田園住宅制度などの検討による移住や二地域居住の誘導
- ・ 子どもや子育て世帯が快適に生活できる「こどもまんなか」の生活空間の形成



など

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

1 大都市圏とつながる広域連携交通の形成

- ・陸海空の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
- ・国道150号の4車線化の促進

など

2 近隣市町とつながる近隣連携交通の形成

- ・広域連携の多重性の確保と周辺市町との連携
- ・森町袋井インター通り線の整備による高速道路のダブルネットワークの確立と新たな活力創出

など

3 拠点が連携できる道路・交通ネットワークの形成

- ・将来を見据えた効率的な道路の整備、改良、維持管理の計画的な推進
- ・地域と事業者と行政の連携による道路環境の維持
- ・ユニバーサルデザインなどの導入による歩行者や自転車の道路環境整備
- ・連続した自転車道ネットワークの構築
- ・歴史的背景をもつ道路などを活かした地域資源の連携



など

4 効率的な公共交通体系の形成

- ・新たな交通手段の活用による拠点内の回遊性向上と拠点機能の維持と充実
- ・移動ニーズや地域特性に応じた公共交通体系の形成
- ・自動運転やMaaSなどGXの実現に向けた次世代交通の導入検討

など

5 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、デジタルインフラの整備と活用によるスマートシティの構築
- ・スマートライティングシステムなどのデジタル技術の活用による多様化するニーズへの対応

など

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

1 コンパクトで調和のとれた市街地の形成（市街地ゾーン）

- ・既成市街地の維持・再生と無秩序な開発の抑制によるコンパクトで安全な市街地の維持
- ・公園や緑地のグリーンインフラやにぎわいやまちづくりの場としての活用
- ・空き家対策による市街地のスポンジ化の抑制
- ・周辺環境と調和したまちなみ、沿道、道路景観の創出

など

2 場の力を活かした活力の創出（活力創出ゾーン）

- ・森町袋井インター通り線における、営農環境と調和し、地域拠点の機能強化に寄与する新たな都市活力の創出
- ・国道150号の4車線化を見据えた土地利用の活性化
- ・JR袋井駅新幹線南地区における多様な分野と連携、融合したまちづくりによるにぎわいと新たな価値の創出

など

3 交流によるにぎわいの創出（にぎわい交流ゾーン）

- ・遠州三山などの観光資源の磨き上げ
- ・エコパを拠点とした人が訪れ、交流し、滞在する場としての活用
- ・うみてらすDORIでの地域資源を活用したにぎわいの創出



など

4 農地と居住地の共生（農地共生ゾーン）

- ・農地と生活空間が調和した居住地の維持
- ・農地付き空き家や優良田園住宅制度の活用による新たな田園居住環境の形成
- ・農地の流動化、集積や集約化による生産性の向上と荒廃農地の解消
- ・農の風景や、平坦な土地を活かした見通しのよい眺望景観の保全

など

5 緑地環境の保全（緑地環境ゾーン）

- ・丘陵地や森林の保全による生物多様性の確保とゼロカーボンシティの推進
- ・森林の管理による多面的な機能の保全と自然と触れ合える場としての活用
- ・自然環境の保全を前提としたGXの推進

など

6 水辺環境の保全（水辺環境ゾーン）

- ・衛生的な都市環境と水質の保全
- ・親水性に配慮した空間づくりやうおいのあるネットワークの形成
- ・浅羽海岸におけるサンドバイパスによる養浜

など

方針4

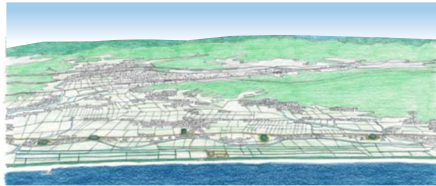
様々なリスクに備える 安全で安心な まちづくり

1 災害リスクを踏まえたまちづくり

- ・ 災害リスクの周知と対策の計画的な推進
- ・ 地域特性や災害リスクを踏まえた土地利用の推進と規制誘導
- ・ 緊急輸送路の指定や見直しと迅速な道路啓開
- ・ 事前復興計画の策定による円滑な復興準備と市民の防災意識の醸成
- ・ 通信基盤やデジタル技術を活用した速やかな情報提供
- ・ 自助・共助・公助の取組みによる災害に強いまちづくり など

2 防災・減災対策の推進

- ・ 建物倒壊、道路閉塞、延焼火災の複合リスクが高い市街地での災害リスクの解消
- ・ 浅羽海岸沿いの津波避難施設の適切な維持管理
- ・ 流域治水の考えによる官民協働によるハード、ソフト一体の治水対策
- ・ 河川改修や柳原雨水ポンプ場の整備と雨水貯留や「田んぼダム」の取組
- ・ 土砂災害警戒区域の周知と土砂災害特別警戒区域の土地利用規制 など



3 都市基盤施設の適切な維持管理

- ・ デジタル技術や包括的民間委託などによる維持管理の効率化
- ・ 民間事業者と連携した公共施設の維持管理とエリアマネジメントの推進
- ・ 公園機能の集約化や再編による効率化と柔軟で持続可能な管理運営
- ・ 施設の複合化、集約化、長寿命化の促進などによる既存ストックの有効活用
- ・ 効率のかつ効果的な水道施設の管理経営による安全な水の安定供給
- ・ 公共下水道施設の耐震化や定期的な更新 など

4 生活の安全と安心の確保

- ・ 自転車走行空間の確保や安全に通行できる歩道の整備
- ・ 速度抑制の規制や道路環境整備による安全な通行の確保
- ・ 防犯上問題のある空き家の減少に向けた取組
- ・ 地域コミュニティを主体とした防犯体制の推進
- ・ 安心して住み続けることができる居住環境の維持 など

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

1 これまでのまちの継承と新たな挑戦

- ・ 地域の歴史文化を学び、地域活動への参加による地域への誇りや郷土愛の醸成
- ・ 公共空間を活用した交流、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
- ・ 既存の制度の活用や新たな制度の導入検討などによる地域の新たな取組への挑戦に対する支援
- ・ すべての世代でのまちづくりへの参加による柔軟で、多様性と包摂性がある持続可能なまちづくり
- ・ 一人ひとりが土地利用に責任をもった次世代への引継ぎ など



2 官民連携による地域価値の向上

- ・ 住民、事業者、行政の互恵関係による地域の課題解決や魅力ある地域づくり
- ・ 企業、団体、専門人材などが参加するまちづくり支援やプロジェクトと連携した地域価値向上につながるまちづくり
- ・ 学校などとの連携強化による児童、生徒、学生のまちづくりへの参加機会の創出 など

3 次世代を見据えた経営資源の確保

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 子どもがまちづくりに興味を持つ機会や学習、体験の場の提供
- ・ 広域連携の促進による効率的で持続可能な都市 など

第4章 地域別構想

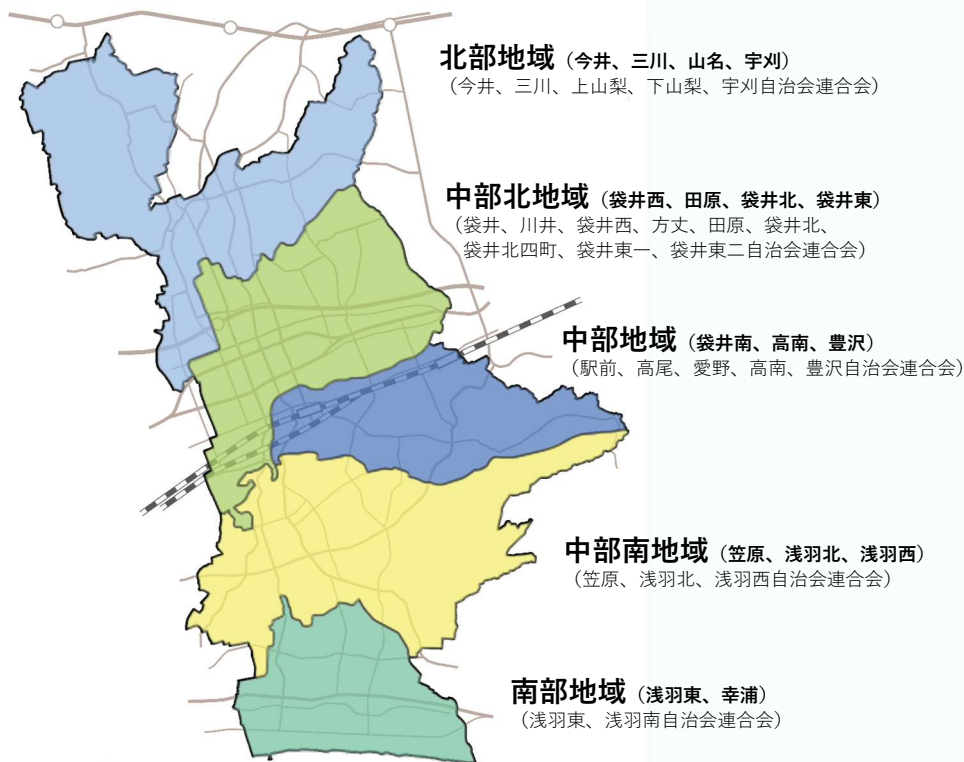
全体構想で示した方針を踏まえたうえで、各地域の特性に応じたきめ細かいまちづくりの方針を示します。

1 地域別構想の構成

- 1 地域の概況
地域の特性や、土地利用の状況、施設配置等の概況を整理します。
- 2 地域のまちづくり方針図
「地域のまちづくり方針」を図面上に示します。
- 3 地域のまちづくり方針
「第3章 基本方針」の5つの方針に基づき、地域の特性を踏まえたまちづくりの考え方を示します。

2 地域区分について

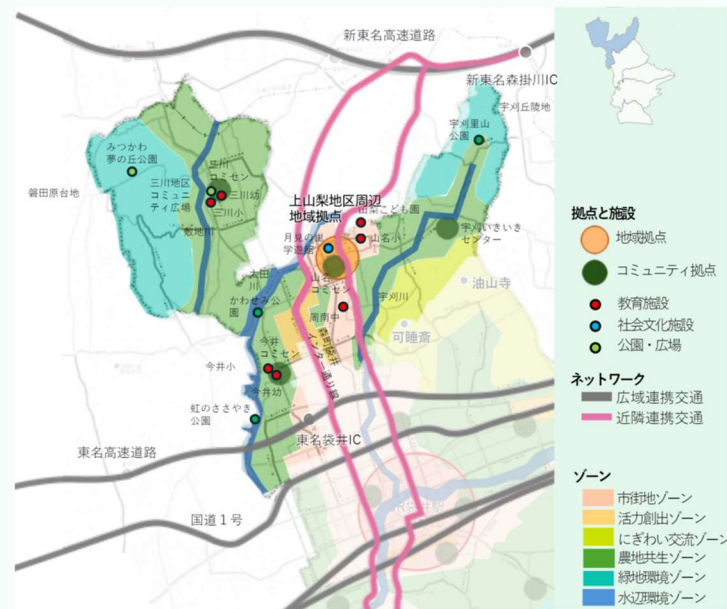
長い歴史を持つコミュニティ拠点の区域を基に、地域間の交流や社会的つながり、地理的要因などを有する5つの地域区分とします。



3 地域別構想

北部地域 (今井、三川、山名、宇刈)

地域のまちづくり方針図

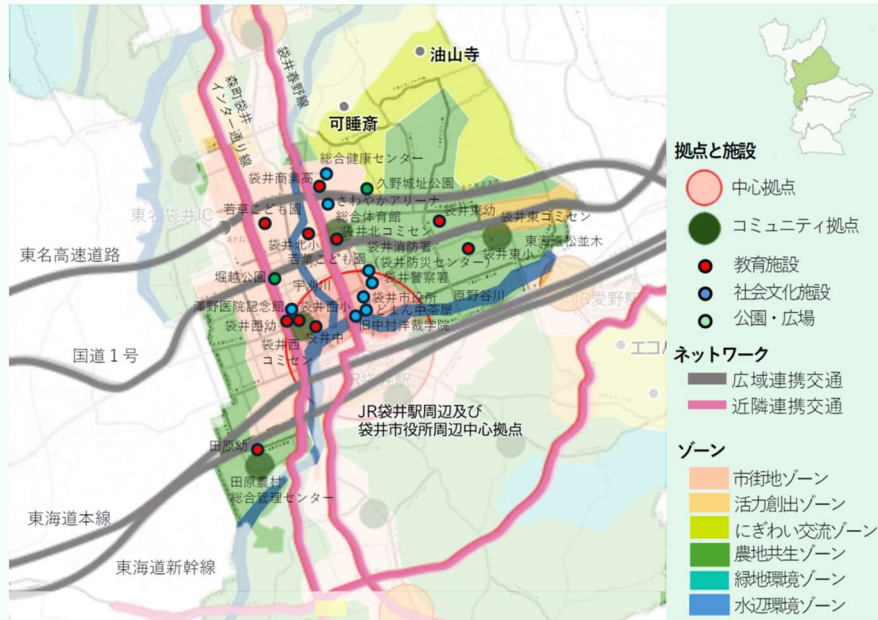


地域のまちづくり方針

コミュニティ拠点づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・磐田原台地、宇刈丘陵地や太田川、敷地川、宇刈川の管理と活用 ・農地が広がる三川、今井、宇刈地区における農地や自然と調和した良好な居住環境の維持と、生活サービスや交流の場の確保 ・市街地の山名地区における良好な居住環境の維持と多様な人々が交流し支え合うコミュニティづくり など
ネットワークづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・森町袋井インター通り線の整備推進 ・地域協働運行バス(かわせみ)やデマンドタクシーの活用と次世代交通システムの検討による拠点の連携 など
ゾーンづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業により整備された市街地の居住環境の維持による居住誘導 ・森町袋井インター通り線沿線での産業活力の創出 ・里山や河川と一体となった豊かな田園風景の保全 ・磐田原台地や宇刈丘陵地の森林の保全と活用 ・太田川や宇刈川などの水辺環境の保全と河川公園の活用 など
安全で安心なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の歴史や祭文化などを通じた郷土愛の醸成 ・官民連携による空き家の活用や古民家の再生 ・太田川の歴史や災害体験などの伝承 など
次世代へ継承できるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地川や中沢川の整備と太田川流域、宇刈川流域での治水対策 ・磐田原台地や宇刈丘陵地での急傾斜地崩壊対策事業などの推進 ・上山梨地区などの住宅密集地における災害リスクの解消 など

中部北地域（袋井西、田原、袋井北、袋井東）

地域のまちづくり方針図



地域のまちづくり方針

コミュニティ拠点づくり	<ul style="list-style-type: none"> 遠州三山（可睡齋、油山寺）や旧東海道の歴史文化資源の保全と活用 農地が広がる田原、袋井東地区における農地や自然と調和した良好な居住環境の維持と、生活サービスや交流の場の確保 市街地の袋井西、袋井北地区における良好な居住環境の維持と多様な人々が交流し支え合うコミュニティづくり 	など
ネットワークづくり	<ul style="list-style-type: none"> 袋井東地区タクシー（コスモタクシー）等の公共交通の活用 旧東海道沿線の歴史資源の連携 	など
ゾーンづくり	<ul style="list-style-type: none"> 市街地における生活利便性の維持、住環境の向上 国道1号沿線での工業や物流施設等の集積 遠州三山（可睡齋、油山寺）や久野城址公園と旧東海道の資源との連携による交流人口の拡大 原野谷川などの河川敷の桜並木の保全や河川公園の活用 	など
安全で安心なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 原野谷川流域、沖之川流域、蟹田川流域での治水対策 旧東海道沿いなどの住宅密集地における災害リスクの解消 	など
次世代へ継承できるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 様々な立場の人々が連携した歴史資源の保全と活用 地域が主体となったまちづくりのルールの策定 	など

中部地域（袋井南、高南、豊沢）

地域のまちづくり方針図

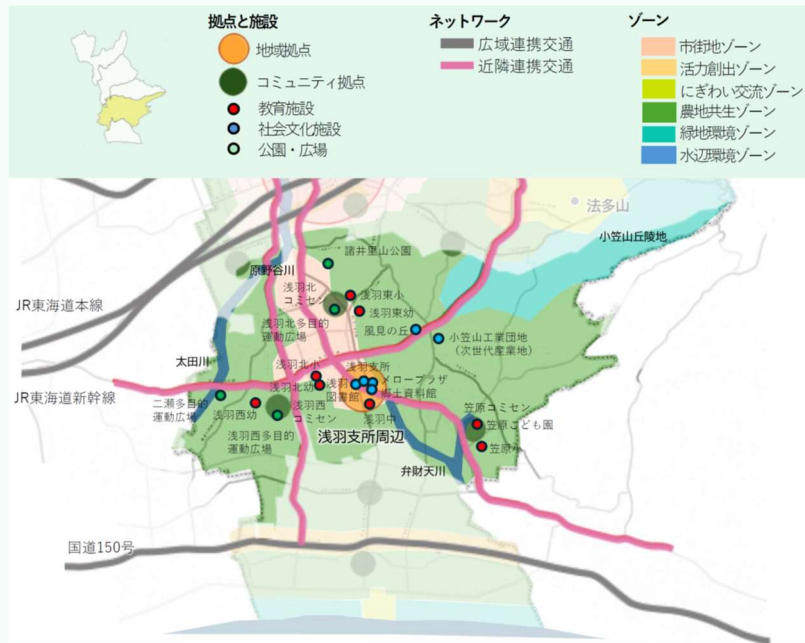


地域のまちづくり方針

コミュニティ拠点づくり	<ul style="list-style-type: none"> 原野谷川の管理と活用、遠州三山（法多山）やエコパの資源の活用 農地が広がる豊沢地区における農地や自然と調和した良好な居住環境の維持と、生活サービスや交流の場の確保 中心拠点周辺の袋井南、高南地区における良好な居住環境の維持と多様な人々が交流し支え合うコミュニティづくり 	など
ネットワークづくり	<ul style="list-style-type: none"> JR袋井駅とJR愛野駅の連携や田端宝野線の整備の促進 JR袋井駅とJR愛野駅での公共交通の結節点としての機能強化 	など
ゾーンづくり	<ul style="list-style-type: none"> 袋井駅南地区新幹線南側エリアでの市全体の活力を高める空間づくり 愛野駅周辺につながる磐田掛川線で沿線での産業や交流の活性化 エコパや遠州三山（法多山）などの資源を活用した交流人口の拡大 遠州三山（法多山）、農地、居住地が一体となった景観の保全 	など
安全で安心なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 小笠山丘陵地周辺における急傾斜地崩壊対策事業などの推進 秋田川流域での柳原ポンプ場や遊水池の整備などによる浸水対策 	など
次世代へ継承できるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> エリアマネジメント、民間活力の導入などによる地域の課題解決や活性化 地域や企業との連携による愛野駅周辺の活力創出 産学官連携によるまちづくり 	など

中部南地域（笠原、浅羽北、浅羽西）

地域のまちづくり方針図

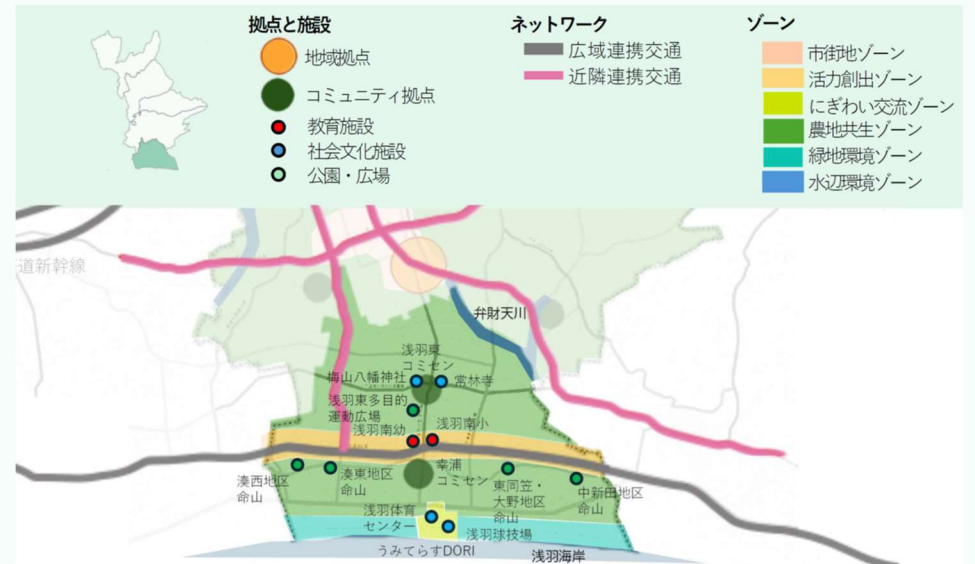


地域のまちづくり方針

コミュニティ拠点づくり	<ul style="list-style-type: none"> 小笠山丘陵、太田川、原野谷川、弁財天川の管理と活用 農地が広がる浅羽西、笠原地区における農地や自然と調和した良好な居住環境の維持と、生活サービスや交流の場の確保 市街地の浅羽北地区における良好な居住環境の維持と多様な人々が交流し支え合うコミュニティづくり <p style="text-align: right;">など</p>
ネットワークづくり	<ul style="list-style-type: none"> デマンドタクシーや地区タクシーの活用による拠点の連携 軽便鉄道の歴史や軌道跡の活用による地域資源の連携 <p style="text-align: right;">など</p>
ゾーンづくり	<ul style="list-style-type: none"> 袋井大須賀線沿線の既成市街地の維持 小笠山丘陵地の森林や茶畑の保全 平坦な土地に広がる田園等の優良農地の保全と適切な土地利用の誘導 小笠山丘陵地、茶園、田園からなる美しい農村景観の保全 <p style="text-align: right;">など</p>
安全で安心なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 小笠山丘陵地周辺における急傾斜地崩壊対策事業などの推進 弁財天川の適切な維持管理と農地を活用した治水対策 <p style="text-align: right;">など</p>
次世代へ継承できるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の活用などによる交流する場の形成と運営 交通手段の確保などの地域が連携した取組みの推進 <p style="text-align: right;">など</p>

南部地域（浅羽東、幸浦）

地域のまちづくり方針図



地域のまちづくり方針

コミュニティ拠点づくり	<ul style="list-style-type: none"> 弁財天川、浅羽海岸の管理と活用 優良農地が広がる浅羽東、幸浦地区における農地や自然と調和した良好な居住環境の維持と、生活サービスや交流の場の確保 <p style="text-align: right;">など</p>
ネットワークづくり	<ul style="list-style-type: none"> 国道150号の4車線化の促進 地域協働運行バス（めだか号）やデマンドタクシーの活用と次世代交通システムの検討による地域拠点へのアクセス性の向上 <p style="text-align: right;">など</p>
ゾーンづくり	<ul style="list-style-type: none"> 国道150号4車線化を踏まえた沿道へのサービス施設の誘導 うみてらすDORIでの海岸施設の保全や地域資源の利活用などによる魅力の発信 田園などの優良農地の保全や生活環境との調和が図られた土地利用 浅羽海岸の浜産の抑制やレクリエーションの場としての保全 <p style="text-align: right;">など</p>
安全で安心なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 防潮堤や命山などによる津波対策と避難路の確保 弁財天川の適切な維持管理と農地を活用した治水対策 <p style="text-align: right;">など</p>
次世代へ継承できるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 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 地域、企業、学校、海岸利用者などが連携した海の自然環境の保全や利活用 <p style="text-align: right;">など</p>

都市づくりの方針の実現に向けて必要となる、地域、事業者、行政による協働と共創の考え方や、各種制度の活用について示していきます。

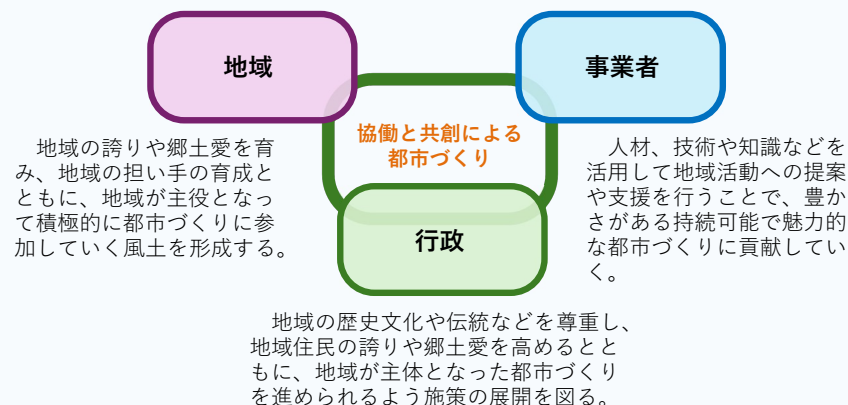
1 協働と共創による都市づくり

社会が成熟期を迎え、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、本市の目指す都市像を実現していくためには、これまで以上に、行政のみならず、地域や事業者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。

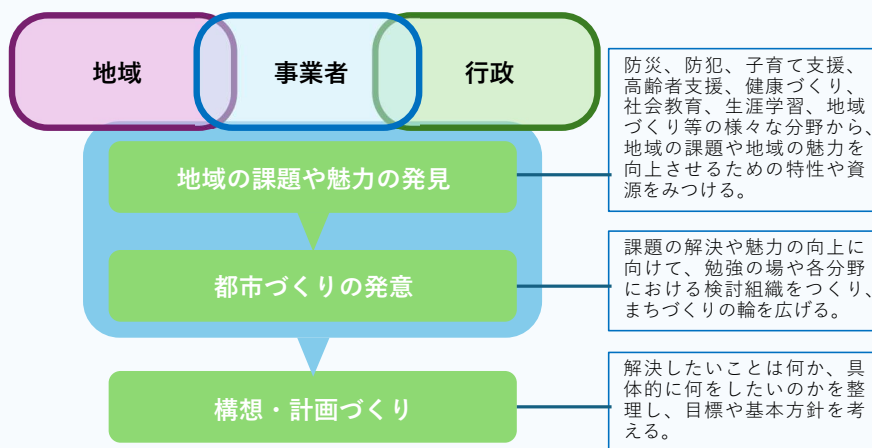
このため、地域、事業者、行政などの様々な主体が、それぞれの役割や責務を認識し、協働と共創による都市づくりを進めていきます。

協働と共創による都市づくりのイメージ

目指す理想の役割



都市づくりの進め方



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。

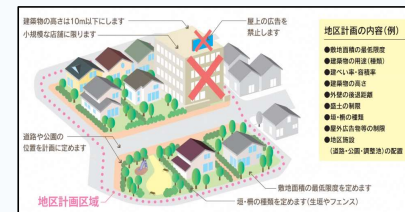
これらの手法の中から、都市づくりの目的に応じた適切な手法を選択し、または組み合わせることによって、より効率的、効果的にこれからの都市づくりを進めます。

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。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。

このほか、建物の形態や色彩等のルールのみを定めることができる建築協定などは、区域内住民のみの合意により定めることができるため、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



市街地再開発事業の活用

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。

中心市街地などでの再開発事業や、都市構造上の問題がある既存市街地などでの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。

土地区画整理事業のイメージ



良好な景観形成に向けた景観法等の活用

「袋井市景観条例」や「袋井市屋外広告物条例」などによって、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。

協働と共創による公共空間の維持管理と活用

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、道路協力団体制度による道路空間を活用した収益活動、公募設置管理制度（Park-PFI）による民間の公園の設置や管理のほか、歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）制度により、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っています。

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、事業者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

