参考資料

現状と関連計画

1　対象地の現況

現況（位置）

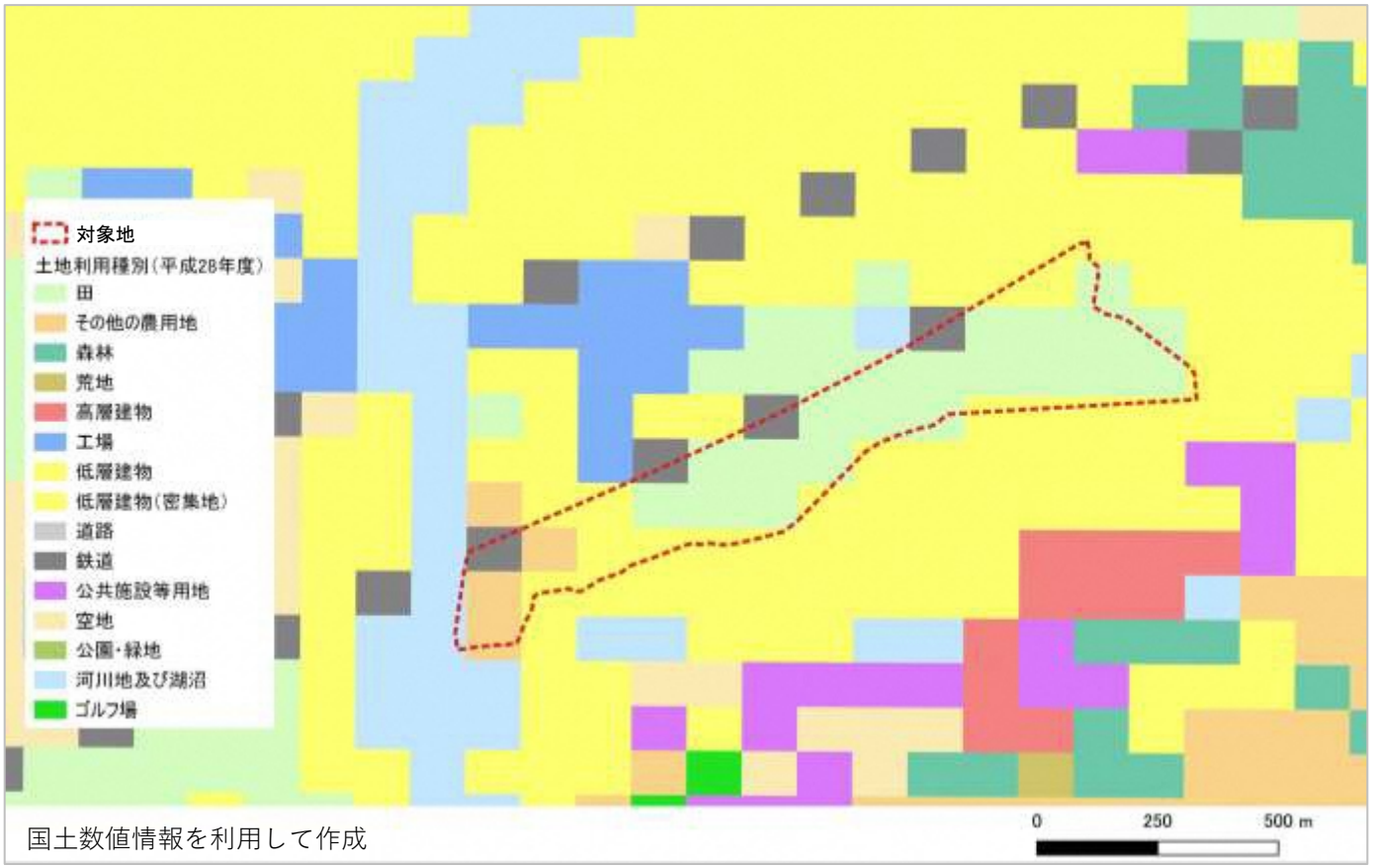
- 袋井市の中心部に位置し、周囲を新幹線と秋田川に囲まれ、対象地の西側の南北には主要地方道袋井大須賀線が通っています。

対象地の範囲

現況（利用状況）

- 対象地は約32ha の面積で、大部分が水田、一部が畑、低層の住宅や事業所等として利用されています。
- 事業区域の土地は、複数の民間地権者が所有しています（対象地内の道路、既存の住宅や事業所等の敷地を除く）。

土地利用状況



国土数値情報を利用して作成

水田（南町北公園付近から北を望む）

休耕田（市道新幹線南側線から南東を望む）

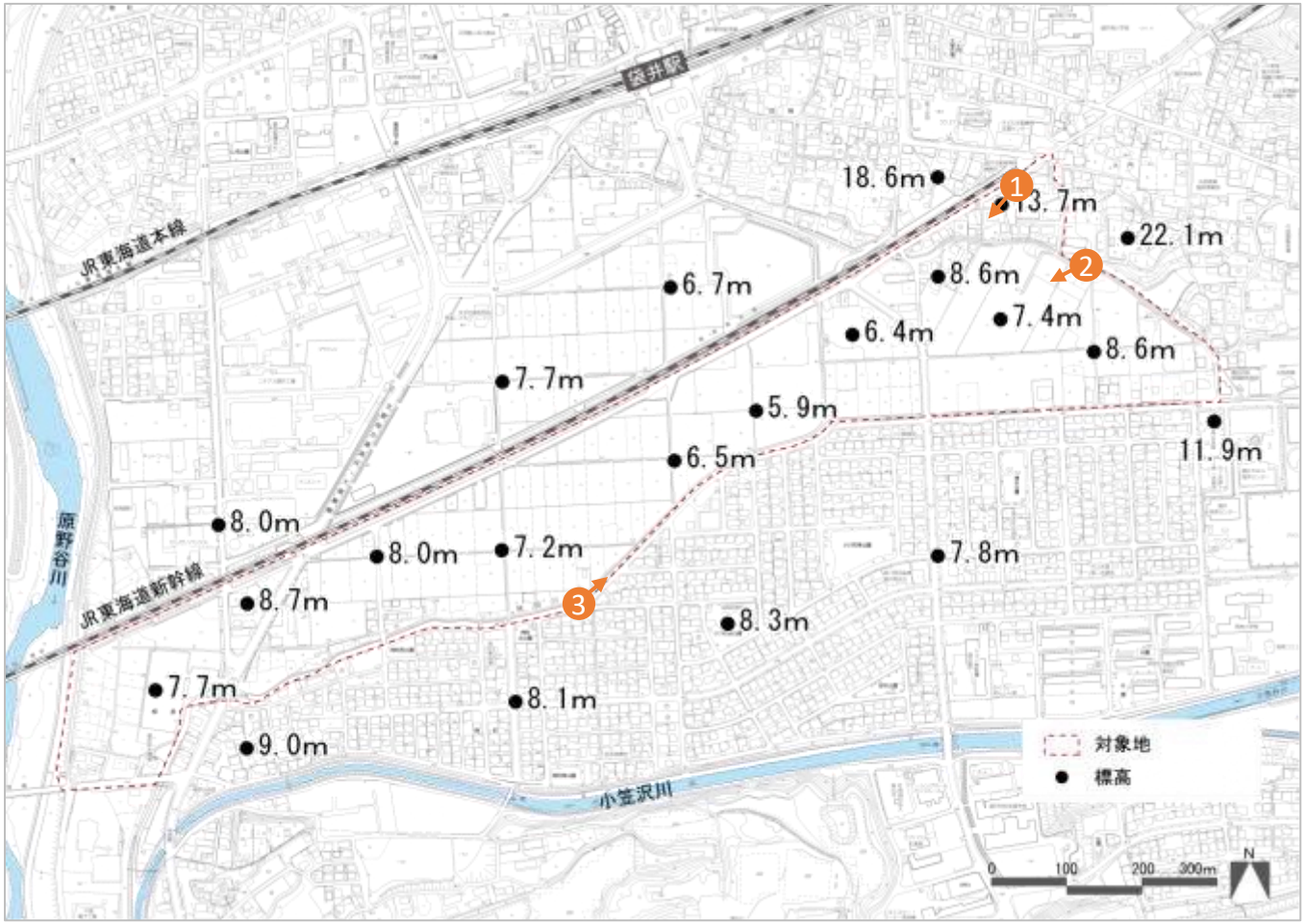
畑（原野谷川管理道路から北東を望む）

既存の住宅（市道柳原神長線から北を望む）※事業区域外

現況（地形）

- 対象地は周辺よりも標高が低い窪地地形となっています。
- 対象地内も高低差があります。

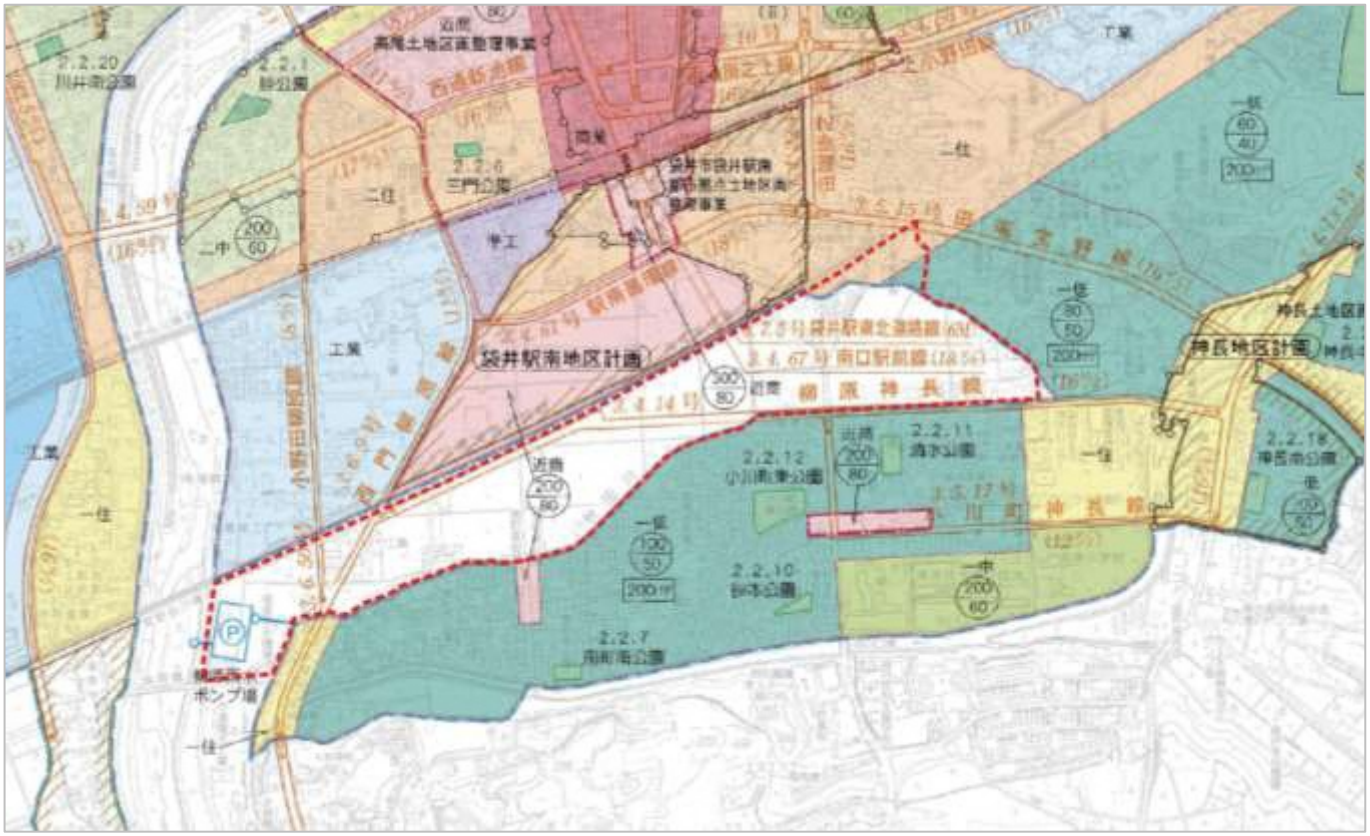
標高



都市計画

- 対象地は、主に用途地域指定のない区域（白地地域）です（建ぺい率 60％・容積率 200％）。一部、第 2 種住居地域、第 1 種低層住居専用地域に指定されています。
- 今後、用途地域や（都）柳原神長線を見直す予定です。

都市計画上の位置付け

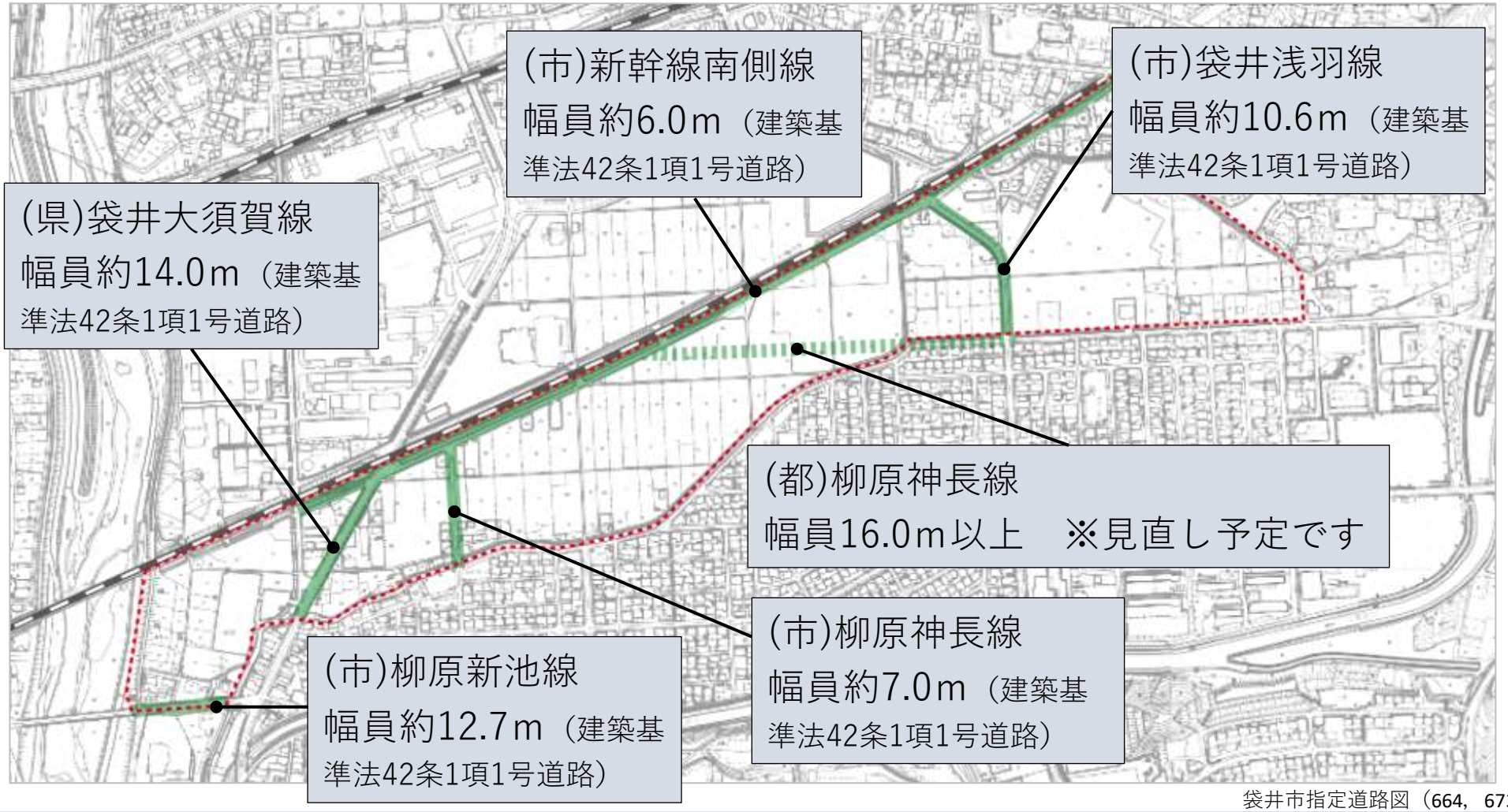


中遠広域都市計画図を加工して作成

接道状況

- 対象地の接道状況は次のとおりです。
- 都市計画道路柳原神長線は、今後、土地利用に応じて線形等を見直す予定です。

主な接面道路



袋井市指定道路図（664，673）

市道新幹線南側線

県道袋井大須賀線

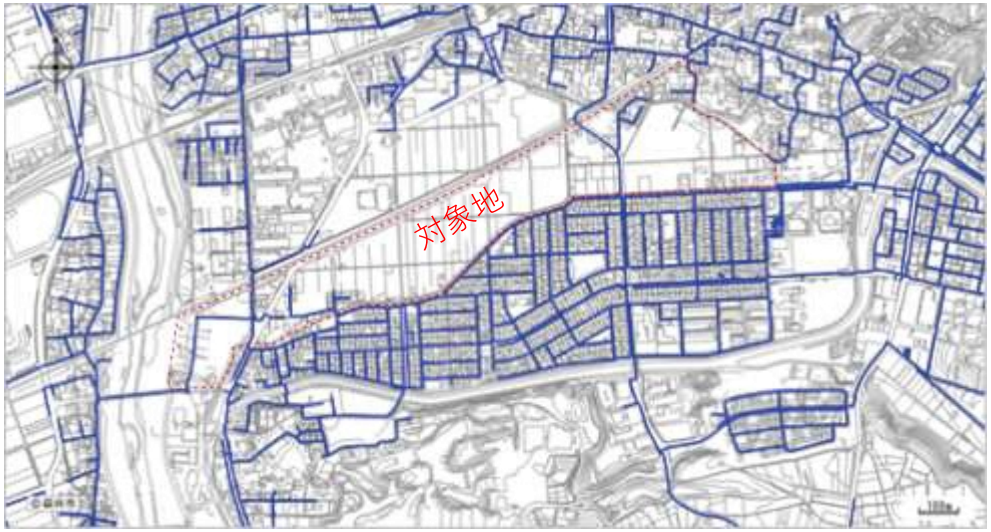
市道袋井浅羽線

市道柳原神長線

上下水道

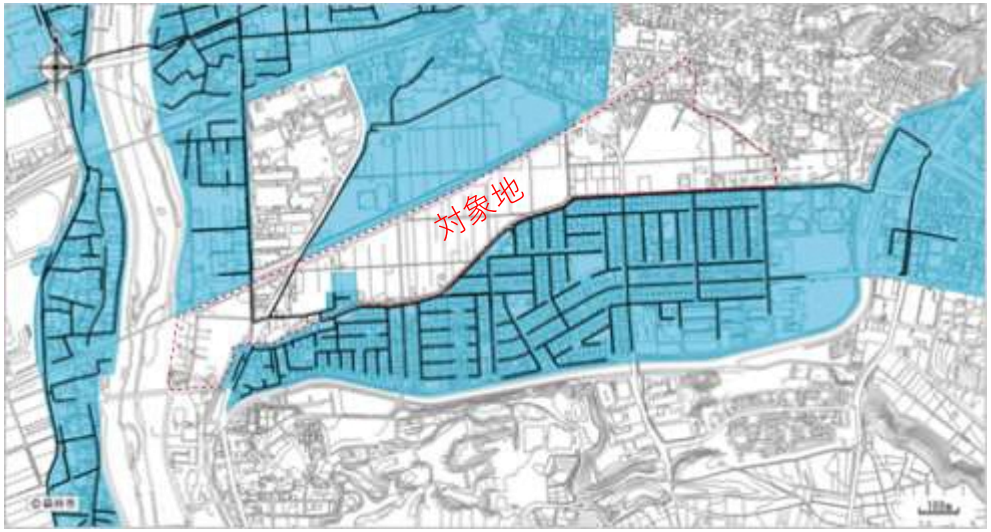
- 上水道は、対象地の一部に本管が通っていますが、大部分には設置されていません。

上水道（本管）



- 下水道は、対象地の大部分が公共下水道事業計画区域外です。

公共下水道事業計画区域

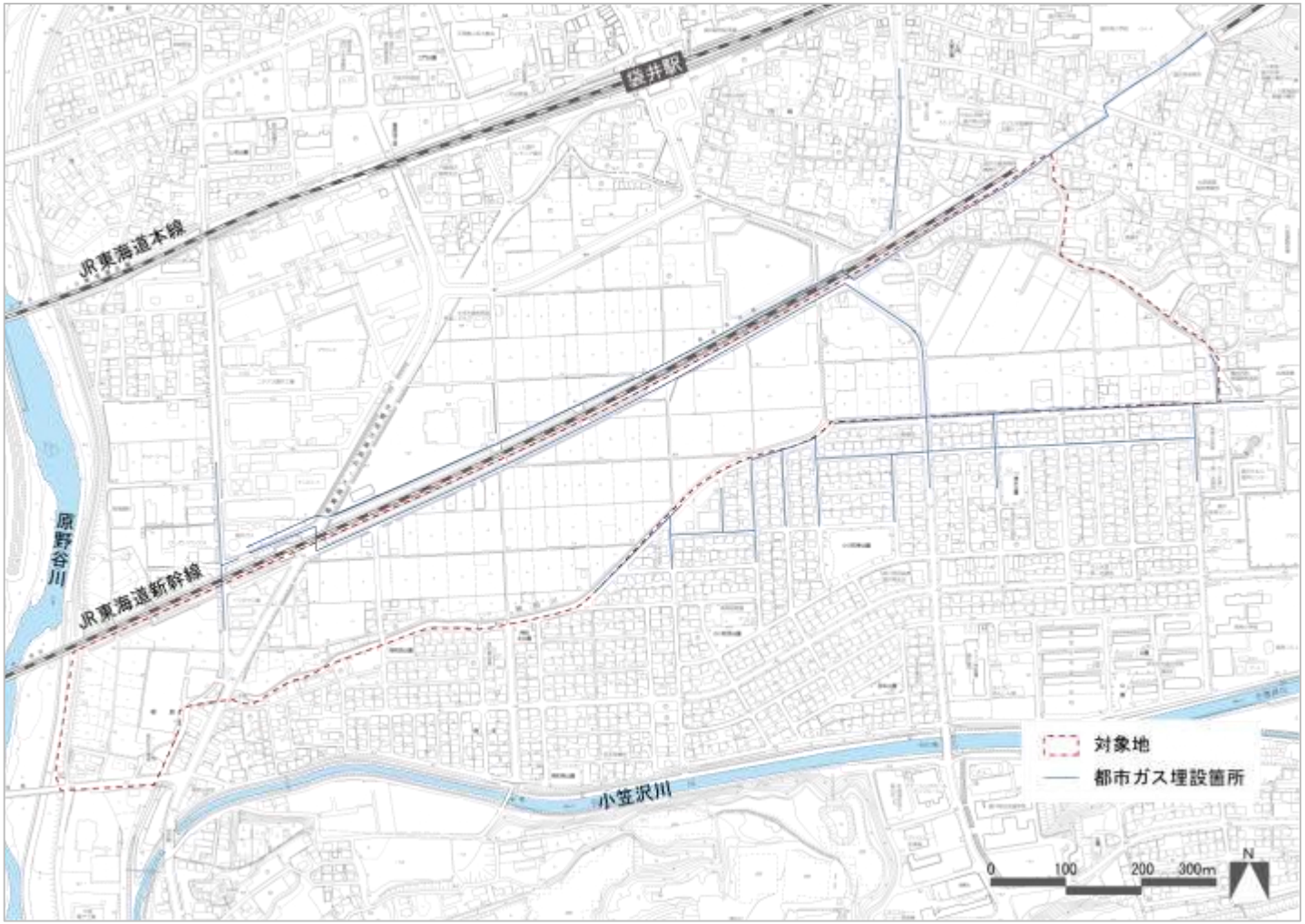


「どまんなか袋井navi（ナビ）」

ガス

- 対象地の一部、または近接地に、都市ガス事業者のガス管が埋設されています。

都市ガス埋設箇所

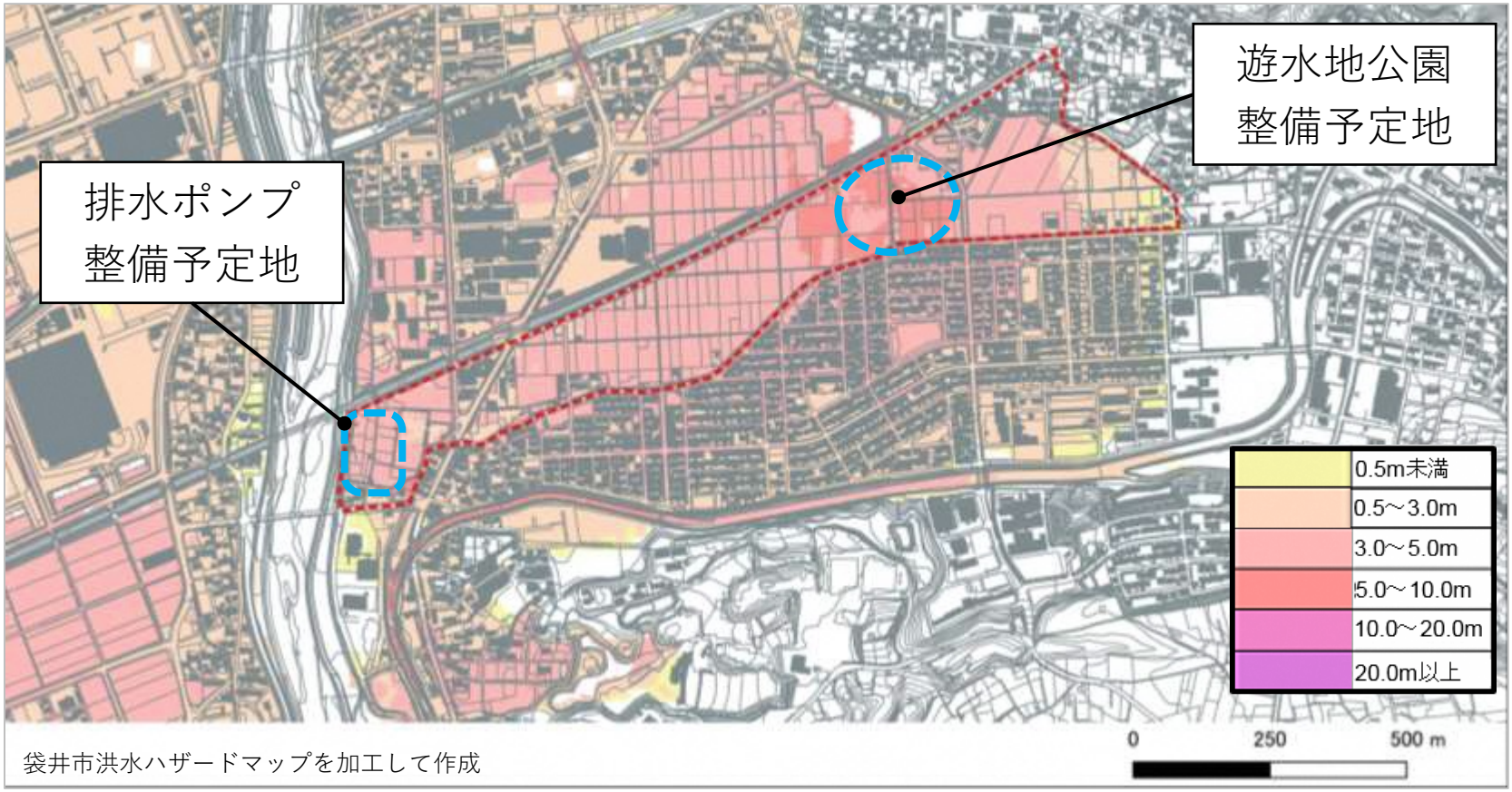


袋井ガス提供資料をもとに作成

ハザード情報（洪水）

- 「袋井市洪水ハザードマップ」によると、近接する河川の想定最大規模降雨（24時間総雨量629.5mm）において、対象地の大部分が浸水深3m以上となるおそれがある区域として示されています。
- 治水安全の向上を目指してポンプ場整備が進められています。（P 21参照）

洪水浸水想定区域（想定最大規模）

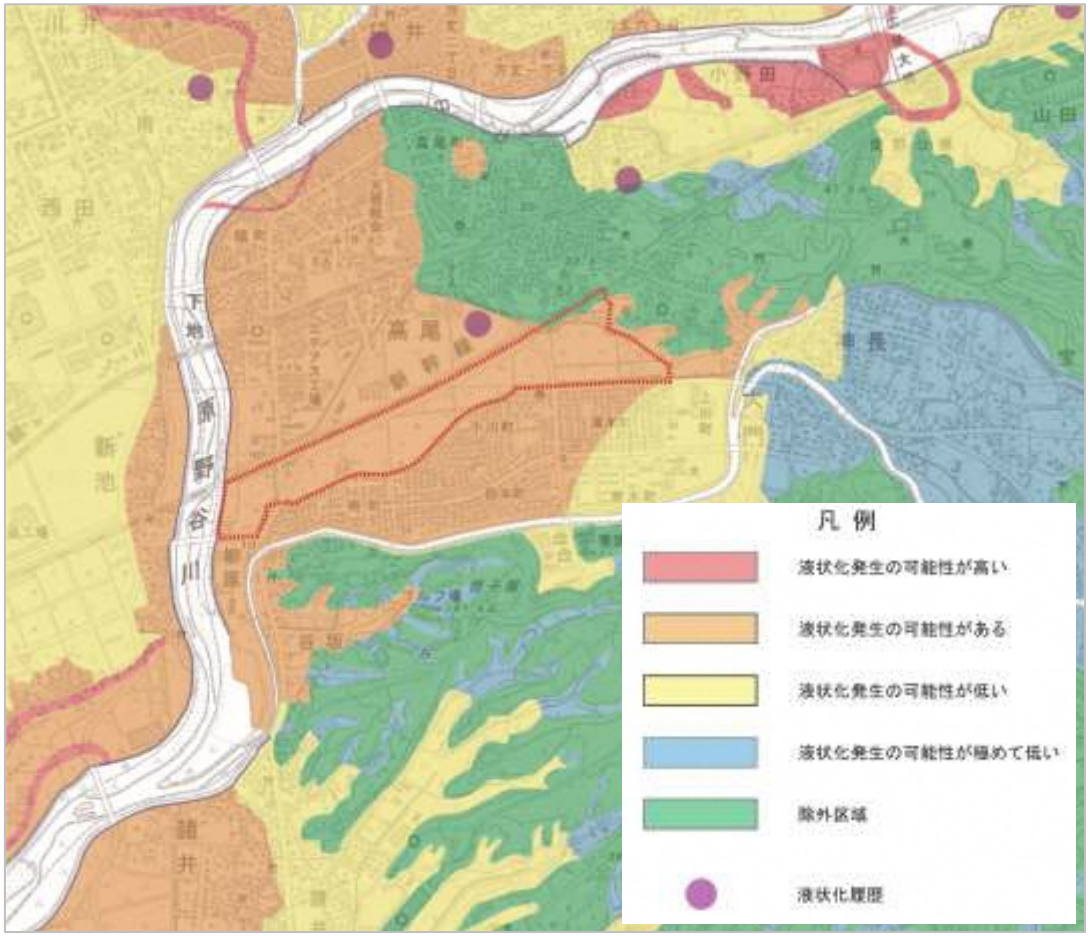


袋井市洪水ハザードマップを加工して作成

液状化危険度

- 「袋井市液状化危険度マップ」によると、対象地の大部分が、地震による液状化発生の可能性がある区域として示されています。

液状化危険度

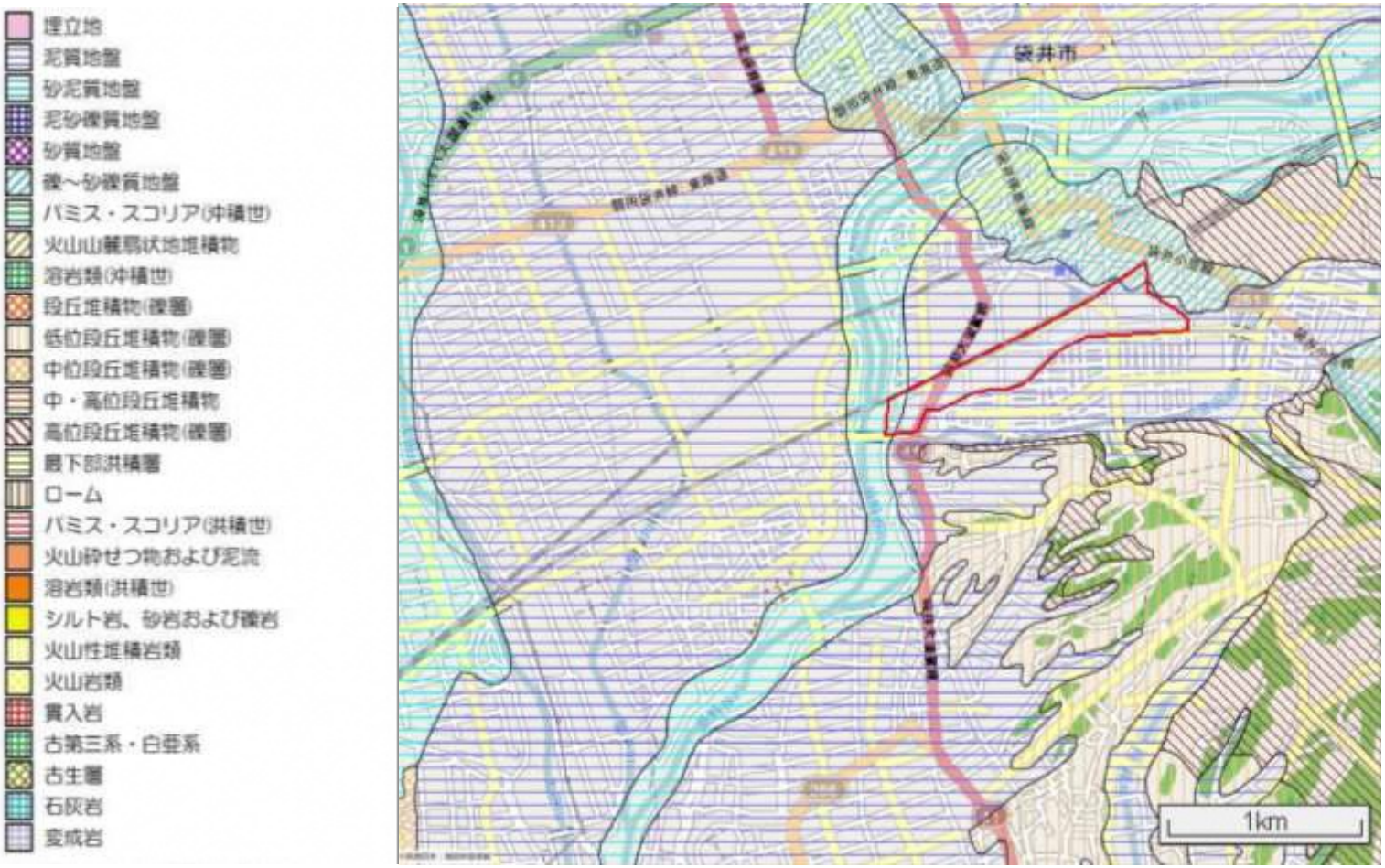


袋井市液状化危険度マップを加工して作成

地質

- 地質は、対象地の大部分が泥質地盤です。

表層地質図



静岡県GIS

2　まちづくりの方針
（対象地に関連する計画）

袋井駅南地区まちづくり構想（平成19年12月策定）

- 本市の都市拠点である袋井駅周辺の都市機能の充実を図るため袋井駅南地区のまちづくりの方針を定めています。

対象地に該当する箇所

※注意　この構想をベースに様々な提案をいただきたいと考えますが、構想の策定から約13年が経過していることから、社会情勢の変化（ニーズ、ポストコロナ、激甚災害、サスティナブル社会、デジタル社会への転換、環境問題など）に対応した構想に見直す必要がありますので、これに固執せず自由な提案をお願いします。

第2次袋井市総合計画（令和２年12月策定）

- 市の最上位計画であり、市政の方向性を指し示す“まちづくりの羅針盤”です。

【将来都市構造図】

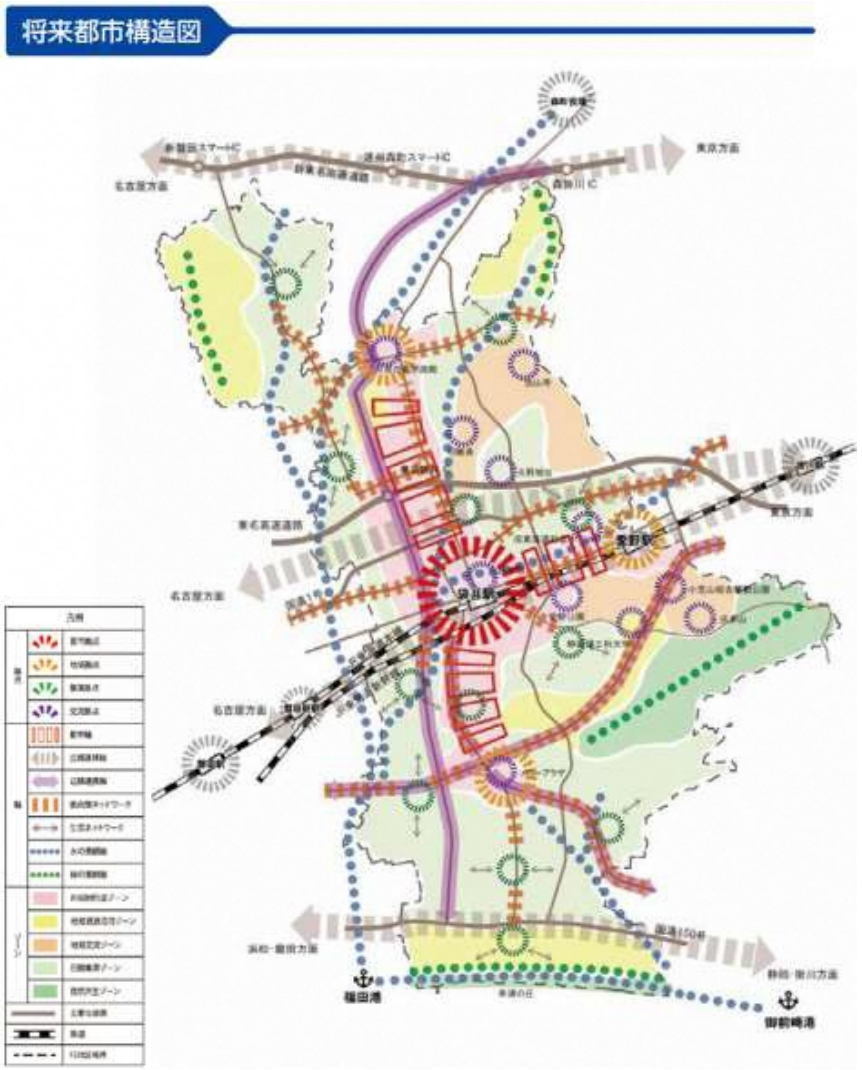
- JR袋井駅周辺は「都市拠点」に位置づけられ、医療・福祉・商業施設等の都市機能の誘導・集積、魅力とにぎわいのある住環境の創出、交通結節点としての機能強化、購買客や観光交流客の回遊を図る。

【政策３　快適で魅力あるまちを目指します】

- 暮らしたくなる都市拠点の創出に向けて、袋井駅南地区まちづくり事業、袋井駅南都市拠点土地区画整理事業、魅力ある都市空間の創出 などを位置づけている。

【袋井駅南地区のまちづくりの推進方針】

・ＪＲ袋井駅とＪＲ愛野駅を活かしたまちづくり
・田園や茶畑の風景を活かしたまちづくり



国土利用計画第２次袋井市計画（平成27年９月）

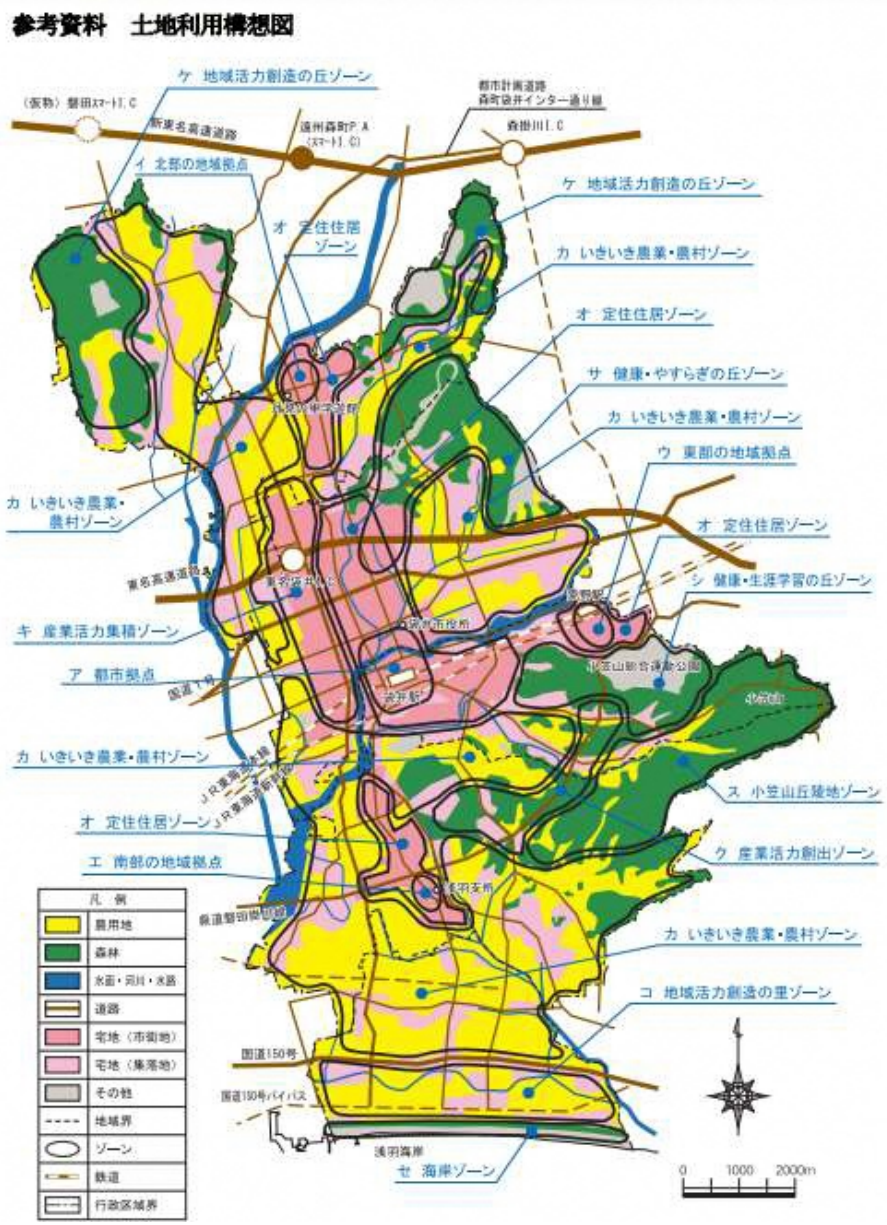
- 国土利用計画法に基づく、袋井市の土地利用に関する計画の基本となるものです。

【都市拠点の整備施策の方向】

- 袋井駅南地区は市街地整備を推進し、様々な市民ニーズに応えるため、公共サービスの向上、商業・業務機能の充実、文化的機能及び情報発信機能等の充実と適切な配置を図る。

【安全で安心して暮らせる環境の確保】

- 秋田川流域等の浸水被害を防止するため、土地利用の適正化を進めるとともに、各流域においては、河川改修を推進し、都市的土地利用を行う場合は、調整池を適切に配置する。



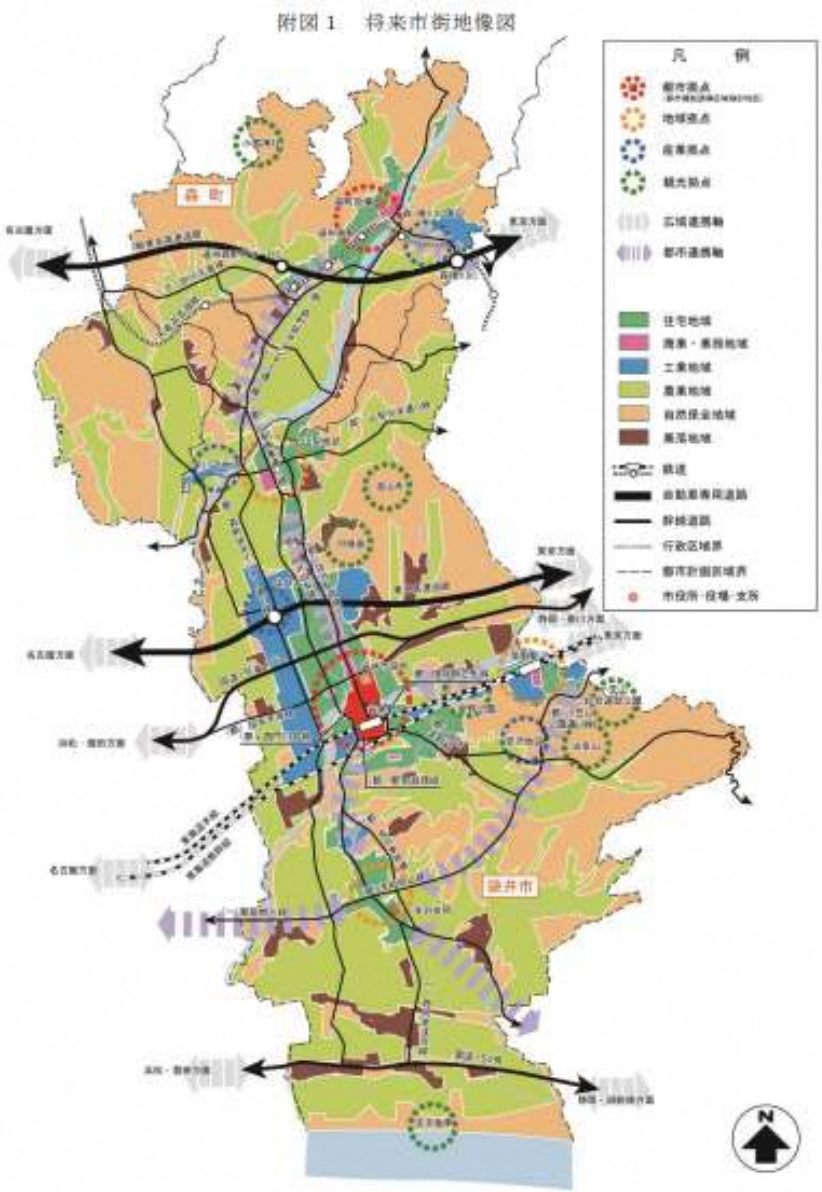
中遠広域都市計画都市計画の整備、開発及び保全の方針（平成28年変更）

- 静岡県が広域な観点から、各都市の将来像、土地利用のあり方や、道路、公園、下水道などの整備方針、自然的環境の整備保全の方針を定めるものです。

【地域毎の市街地像】

- ＪＲ袋井駅周辺地区及び森町役場周辺地区を都市拠点として、ＪＲ愛野駅周辺地区、上山梨地区及び浅羽支所周辺地区を地域拠点として位置づけ、拠点間を結ぶ幹線道路及び鉄道に沿って都市連携軸を形成し、本区域内外との交流・連携を深めていく。

- 都市拠点と都市連携軸を都市形成上の骨格として、本区域の外郭に広がる山地・丘陵地などの自然や、市街地周辺部の平坦地に広がる田園景観に調和した緑豊かなまち並みづくり、ユニバーサルデザインや防災へ配慮したゆとりと安らぎのある市街地の形成を目指していく。



袋井市都市計画マスタープラン（平成30年3月改定）

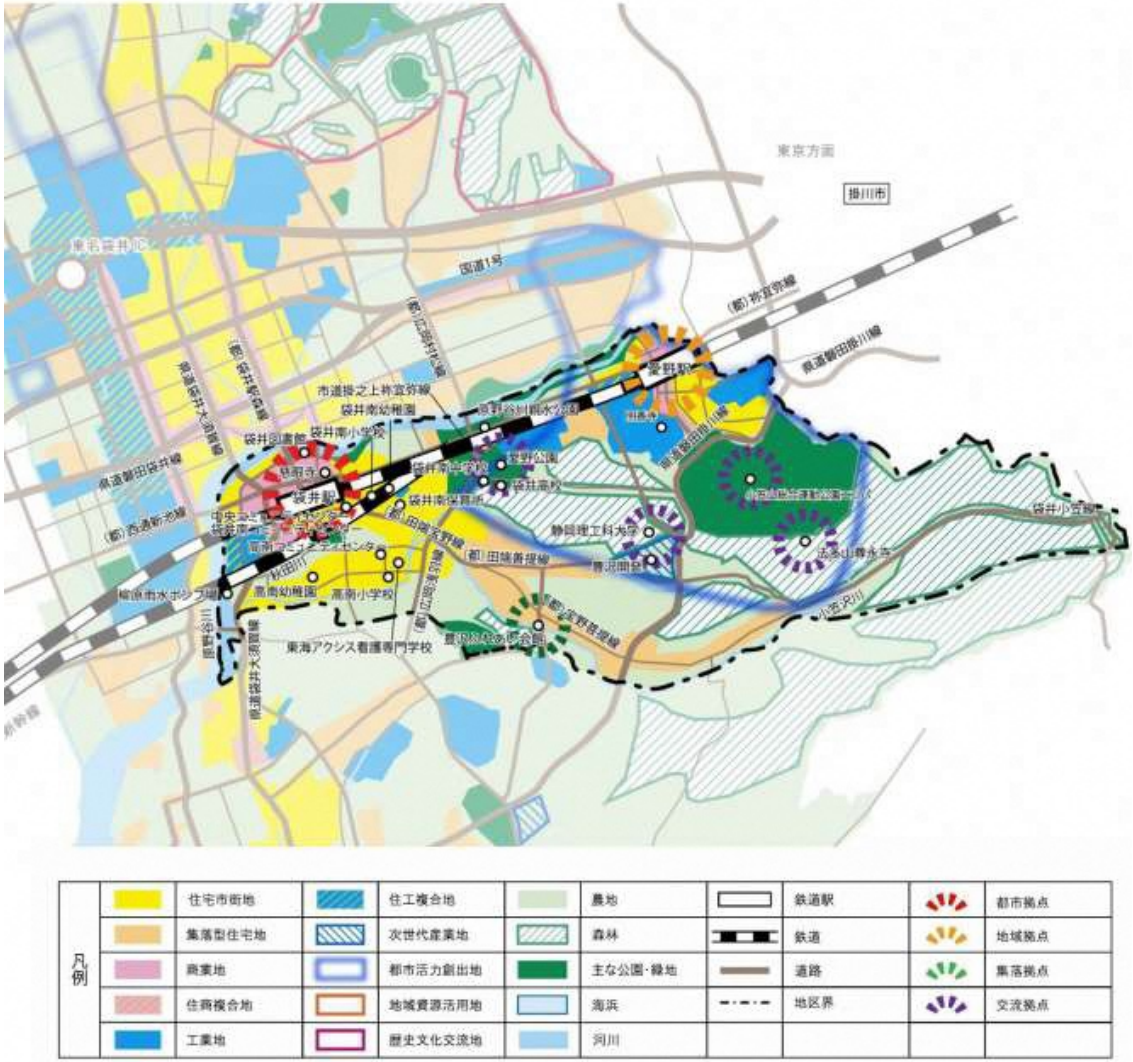
- 都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」です。

【中央地域のまちづくりの方針】一部抜粋

・JR 袋井駅周辺は、医療・福祉・商業施設や、子育て支援施設等を適切に誘導するとともに、道路や公共交通等の機能の充実を図り、市の玄関口としてふさわしい市街地の形成を目指します。

・豪雨による災害リスクに対して、調整池や都市型ポンプ等の必要な治水対策を講じ、安全・安心なまちづくりを推進します。

（3）地域のまちづくり方針図



袋井市立地適正化計画（平成30年9月策定）

- 持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランです。

新幹線北側は、都市機能誘導区域に設定され、今後の施策が示されています。

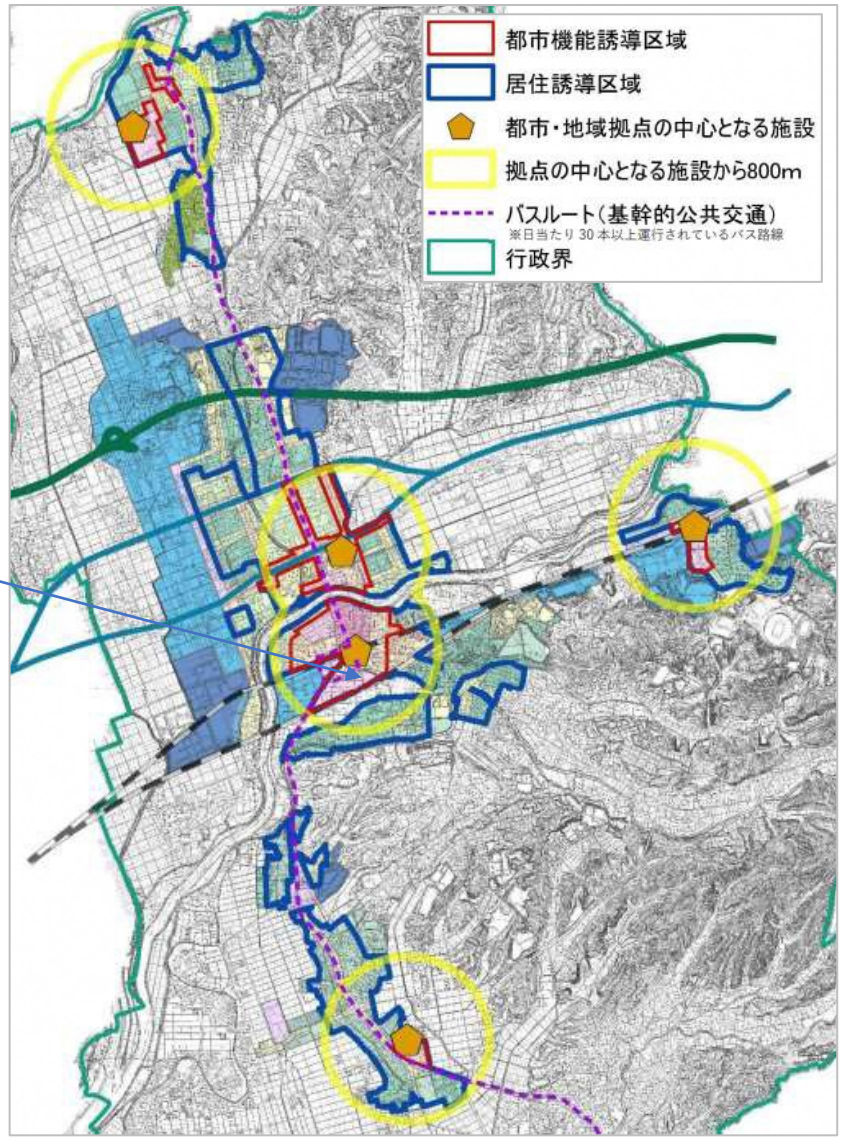
■袋井駅南まちづくり事業の推進

・JR 袋井駅南地区は鉄道駅の利便を活かし、にぎわいや活気を高めるため、必要となる施設の配置や土地利用の誘導を図る。

■JR 袋井駅を中心とした
歩行者にとって心地よい　空間・環境づくり

・歩いてみたくなる水辺空間の創出、歩行者にとって心地よい空間・環境づくりに努める。

など



- 今後、対象地を用途地域及び都市機能誘導区域に指定する予定です。

袋井市かわプログラム（第2次袋井市河川等整備計画）（令和４年３月）

- 近年発生した浸水被害を早期に軽減し、今後の浸水被害を防止するため、河川・排水路や雨水貯留施設などの整備方針を示すものです。
- 対象地が含まれる秋田川排水区は、浸水被害が常襲化していることもあり、「重点排水区」に位置づけ、面的な治水対策を重点的に進めます。

秋田川幹線の整備

秋田川幹線上流部に集まる雨水を確実に下流に排水するため、整備を行います。

◆期間内整備延長　200m

柳原雨水ポンプ場の整備

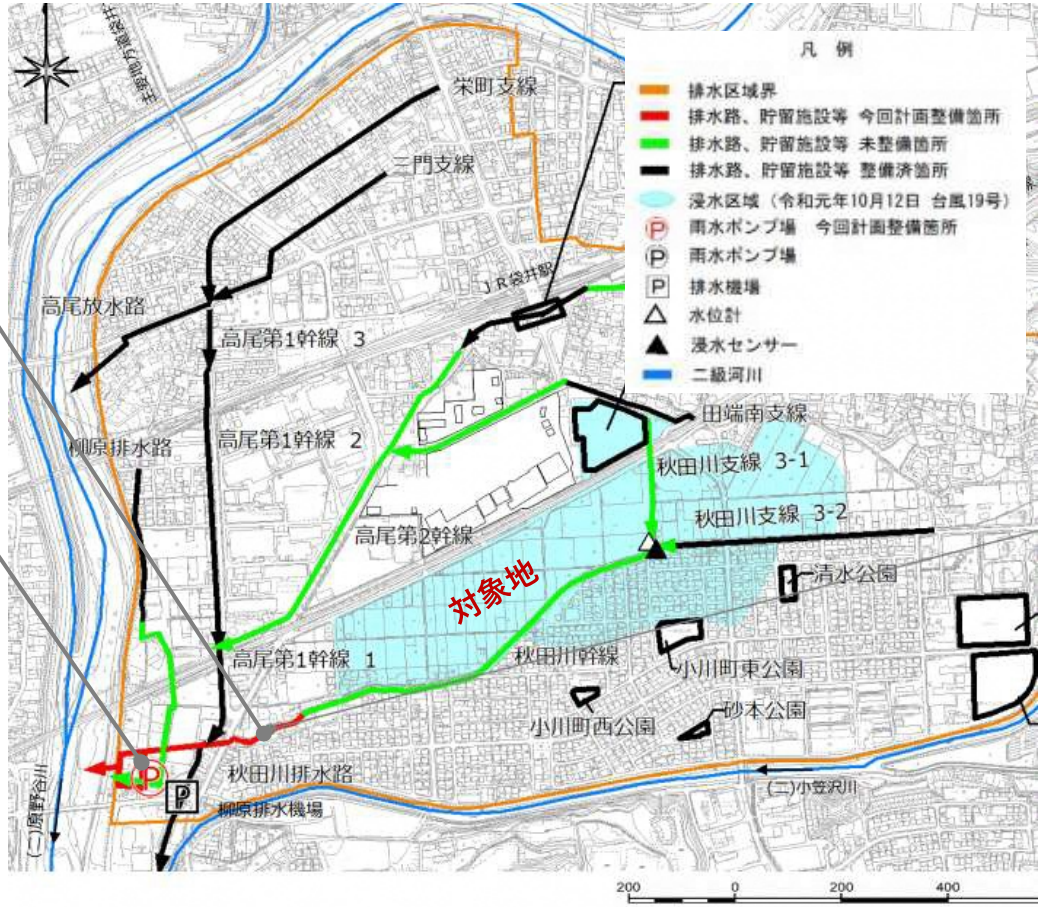
上流から流れる雨水を確実に河川に排出するため、雨水ポンプ場（約6.5㎥/秒×3基＝約19.5㎥/秒）を整備します。

※R10年に１基目が稼働予定。

その後２・３基目も順次整備を推進。

雨水貯留施設の検討・整備

新幹線南側における土地利用構想と整合を図り、貯水機能の保全を図ります。



袋井市景観計画（令和元年９月）

- 市域全域が景観計画区域であり、建築物の建築・工作物の建設に係わる行為の制限を定めています。一定規模以上の場合、市への届出が必要です。

<table>
<tr><th>項目</th><th>制限の内容</th></tr>
<tr><td>高さ</td><td>（ア）建築物及び工作物（再生可能エネルギー発電設備を含む。）の高さの最高限度は、20ｍとする。
※袋井市都市計画マスタープランで定める都市拠点など、適用除外区域あり。</td></tr>
<tr><td>色彩</td><td>建築物及び工作物の壁面など外観の基調色は、マンセル値において、以下のとおりとする。
<table>
<tr><th>色相</th><th>彩度</th></tr>
<tr><td>①　0R（10RP）～10R（0YR）</td><td>4以下とする。</td></tr>
<tr><td>②　0YR（10R）～5Y</td><td>6以下とする。</td></tr>
<tr><td>③　①、②以外の色相</td><td>2以下とする。</td></tr>
</table>
※見付面積の 10 分の１未満のアクセントカラーなど、適用除外あり。</td></tr>
<tr><td>配置</td><td>（ア）眺望地点等からの景観をできる限り阻害しない配置とする。
（イ）周辺景観を阻害する要因となる太陽光発電設備の設置は避け、やむを得ず設置する場合は、周囲を生垣や植栽で囲うなど目立たなくなるよう努める。</td></tr>
</table>

3　周辺の状況

袋井駅南まちづくりの推進

- 市の顔・都市拠点としてふさわしい、にぎわいとうるおいのある都市の形成を図るため、「新幹線北側」において官民一体となって事業を進めています。

ノブレスパルク袋井

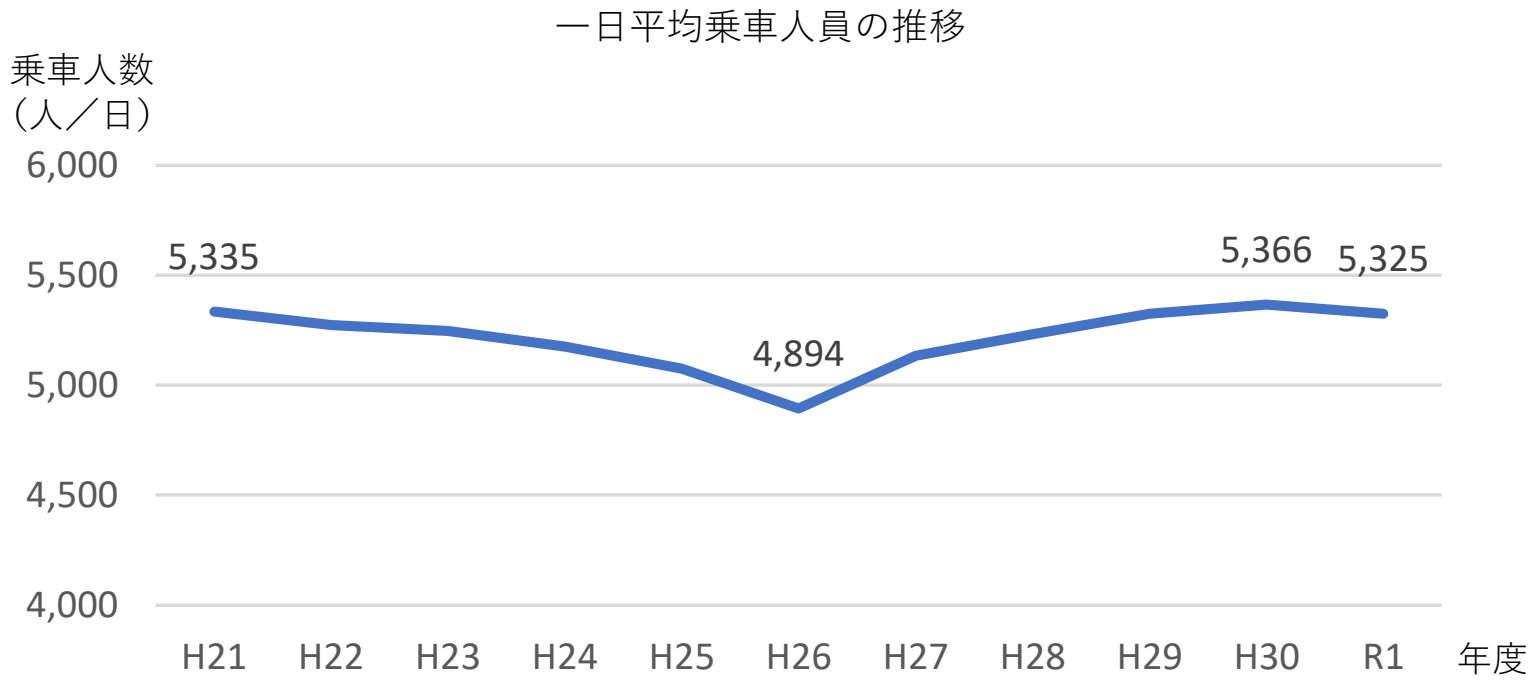
田端自歩道1号線

遊水池越しに望むノブレスパルク袋井

田端東遊水池公園でのイベント開催

最寄り駅の利用状況

- 対象地の最寄駅はJR袋井駅で、徒歩 5 分の距離に位置します。同駅の一日平均乗車人数は、平成26年度から微増傾向が続き、直近の令和元年度は約5,300人/日（年間193万人）です。
- 同駅を経由した場合、JR浜松駅からは 25 分、JR掛川駅からは 15 分程度で、対象地に到着することが可能です。



袋井市統計台帳

主要なアクセス道路の交通量

- 「平成27年度袋井市交通量調査報告書」によると、対象地への主要なアクセス道路である、主要地方道袋井大須賀線の自動車類の交通量（平日12時間）は11,993台（年間約438万台）となっています。

主要なアクセス道路

周辺の都市機能の立地状況

- 対象地の周辺に、基本的な都市機能の多くが立地しています。

周辺の施設

周辺の公共施設

東海アクシス看護専門学校
（H5開校）

・3年制の看護専門学校
・総定員180人

東海アクシス看護専門学校Webサイト

袋井体育センター
（S56.3完成）

・競技場
（バレー２面、バスケ１面）、
卓球室（卓球５台）
・利用者数　34,340人
（R1年度）

袋井体育センターWebサイト

子育てセンターにじいろ
（R4開園）

・幼保連携型認定
こども園
・定員280人

子育てセンターにじいろWebサイト

袋井Ｂ＆Ｇ海洋センター
（H1.3完成）

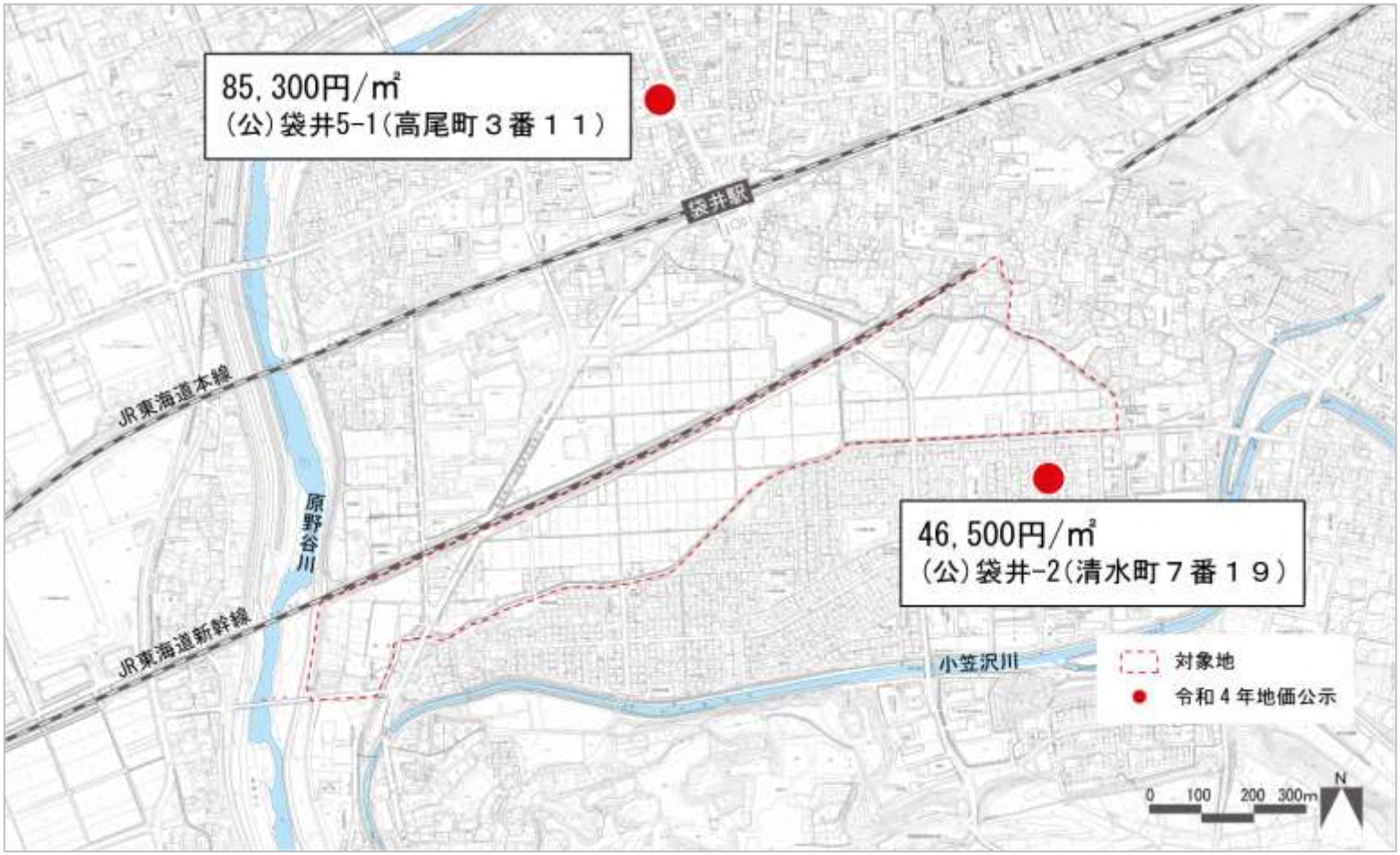
・温水プール
（25ｍ×６コース、
幼児用プール）
・利用者数　25,085人
（R1年度）

袋井B&G海洋センターWebサイト

土地の価格

- 令和4（2022）年の公示価格をみると、対象地の付近は46,500円/㎡です。

付近の公示価格



賃貸物件の家賃相場（令和4年5月時点）

- 対象地の近隣にある賃貸物件について整理したところ、賃貸物件（商業用）の坪単価は4,000～10,000円程度となっています。
- 賃貸物件（居住用）の平均坪単価は3,743円となっています。

商業用賃貸物件

No	用途	賃料（円）	築年数	使用面積（坪）	坪単価（円）
1	貸店舗・事務所	150,000	41年1ヶ月	31.37	**4,781**
2	貸店舗	176,000	23年3ヶ月	26.39	**6,667**
3	貸店舗	220,000	26年5ヶ月	42.04	**5,233**
4	貸店舗・事務所	110,000	41年2ヶ月	15.12	**7,273**
5	貸店舗	117,000	25年8ヶ月	11.57	**10,112**
6	貸店舗	110,000	21年8ヶ月	10.79	**10,186**
7	貸店舗・事務所	70,400	31年9ヶ月	17.77	**3,962**
8	貸店舗	550,000	21年6ヶ月	71.76	**7,664**
平均			29年0ヶ月	―	**6,985**

居住用賃貸物件

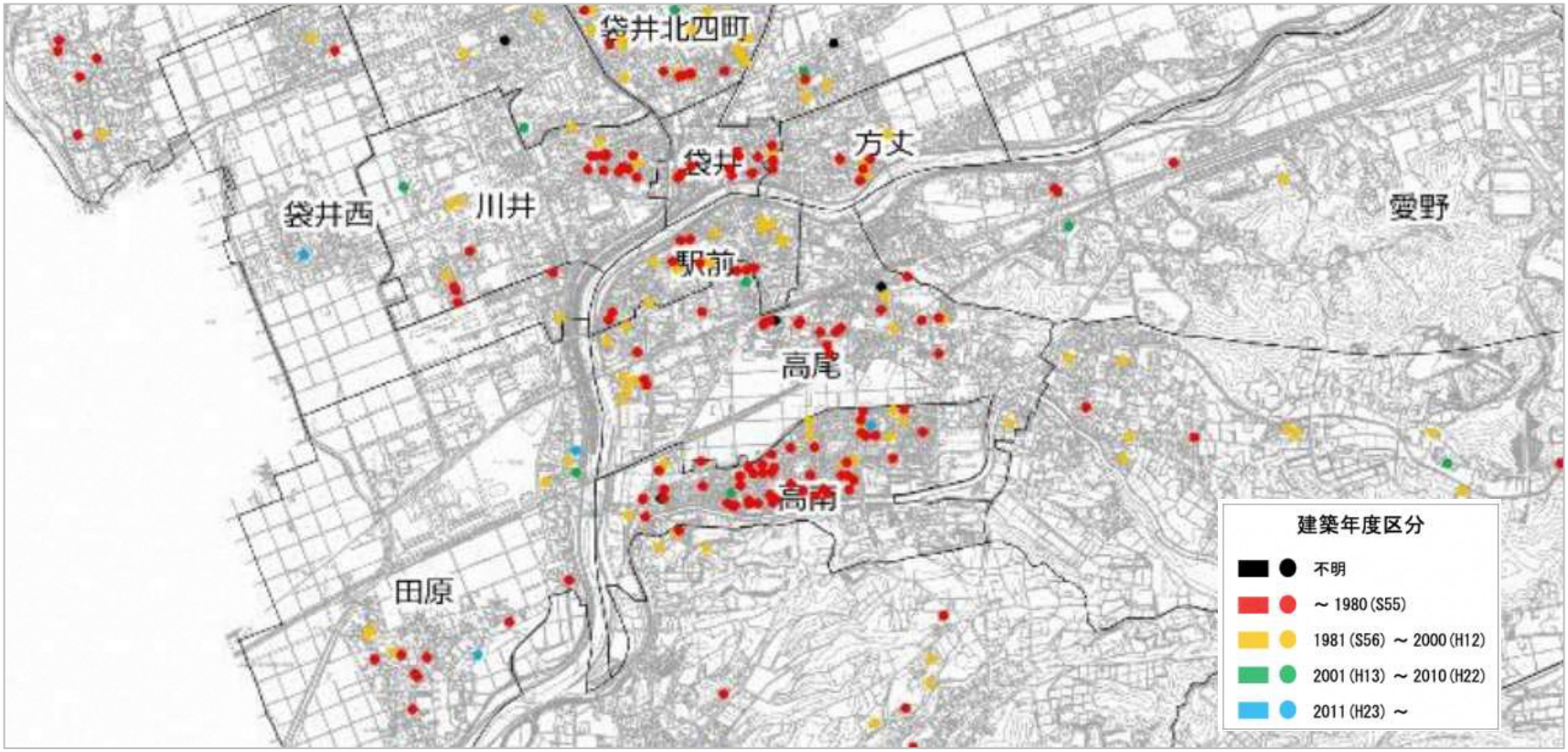
No	間取り	賃料（円）	築年数	使用面積（坪）	坪単価（円）
1	3 LDK	70,000	23年3ヶ月	17.80	**3,932**
2	1 LDK	59,000	33年8ヶ月	13.22	**4,463**
3	3 LDK	57,000	28年7ヶ月	19.96	**2,855**
4	2 LDK	65,500	2年3ヶ月	15.00	**4,366**
5	2 LDK	74,500	3年	17.56	**4,244**
6	3 LDK	59,000	23年	22.70	**2,599**
平均			18年1ヶ月	―	**3,743**

注）調査時点に WEB で公開して入居募集を行っている公表物件のみを対象とし、袋井駅から徒歩15分内の物件を整理した。

周辺の空き家の状況

- 袋井市の空き家分布調査（2016 年度）から把握した空き家の分布をみると、空き家の多くは既成市街地に密集しています。
- 対象地に近接する高南地域では 1980 年（昭和 55 年）以前に建設された比較的古い空き家が多くなっています。

周辺の空き家分布



袋井市住生活基本計画

自然環境

- 秋田川沿いの遊歩道「ミクリロード」は、自然観察やウォーキングの場となっています。

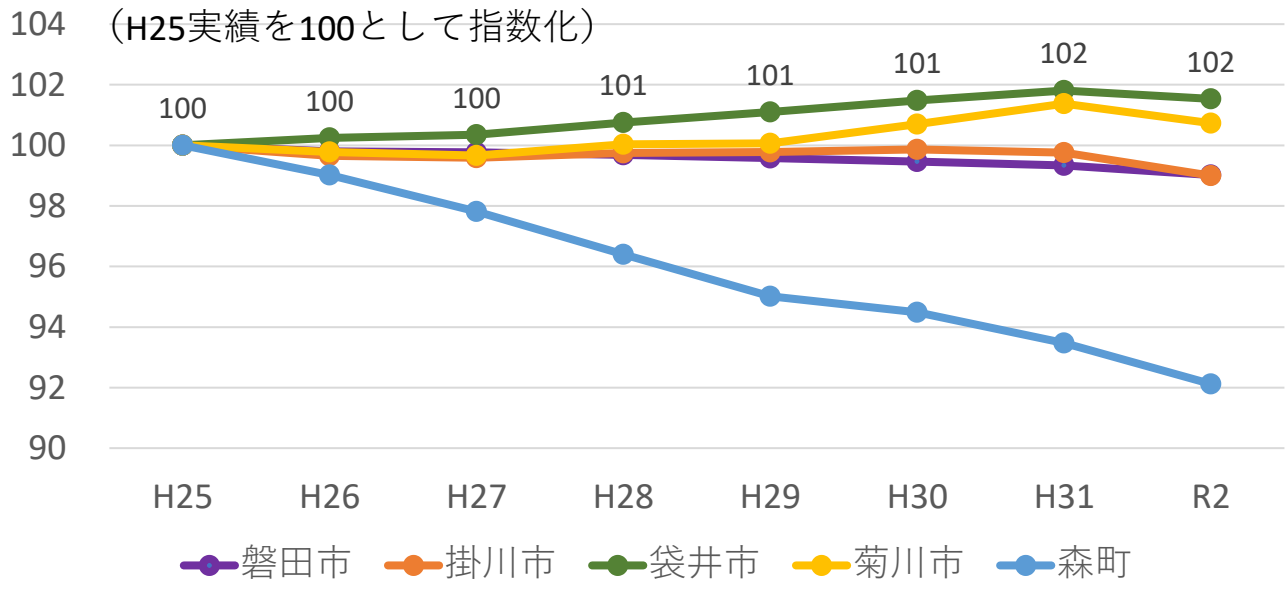
4　市場環境
（想定される利用者数等）

袋井市及び周辺市町の居住人口

- 居住人口の推移を周辺市町と比較すると、平成25（2013）年から令和2（2020）年の間で、袋井市の居住人口は増加しており、増加幅は5市町中 1番になっています。

住民基本台帳人口の推移

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2
磐田市	170,960	170,612	170,559	170,419	170,234	170,038	169,818	169,274
掛川市	118,094	117,681	117,609	117,792	117,835	117,931	117,804	116,907
袋井市	86,949	87,163	87,254	87,603	87,908	88,234	88,521	88,286
菊川市	47,941	47,837	47,779	47,955	47,970	48,275	48,598	48,290
森町	19,516	19,325	19,090	18,813	18,544	18,440	18,243	17,979



資料：政府統計の総合窓口(e-Stat)

利用圏人口（徒歩/自転車）

- 総務省統計局「地図で見る統計（jSTAT MAP）」より、対象地からの直線距離の利用圏において、徒歩圏人口 約11,000人、自転車利用圏人口約82,000 人と推計されます。

利用圏の設定の考え方
・徒歩圏圏域 1.2km（時速 4km×0.3 時間（約 20 分））
・自転車利用圏域 5km （時速15km×0.3時間（約20 分））

徒歩圏／自転車利用圏人口

令和2年 国勢調査	徒歩圏人口（人）	自転車利用圏人口（人）
総人口	11,062	81,772
75歳以上人口	1,787	8,736
70-74歳人口	812	4,986
65-69歳人口	677	4,961
60-64歳人口	635	4,557
55-59歳人口	630	4,473
50-54歳人口	753	5,173
45-49歳人口	867	6,483
40-44歳人口	686	6,139
35-39歳人口	599	5,715
30-34歳人口	558	5,105
25-29歳人口	541	4,538
20-24歳人口	536	3,728
15-19歳人口	549	3,920
10-14歳人口	506	4,330
5-9歳人口	427	4,194
0-4歳人口	363	3,684

資料：総務省統計局「地図で見る統計（jSTAT MAP）」

利用圏人口（自動車）

- 総務省統計局「地図で見る統計（jSTAT MAP）」より、時速30km・60 分以内の到達圏内における自動車利用圏人口約1,223,000人と推計されます。

利用圏の設定の考え方
・自動車利用圏圏域 15km（時速 30km×0.5時間）
・自動車利用圏圏域 30km（時速 30km×1.0時間）

自動車利用圏人口

令和2年 国勢調査	自動車利用圏人口（人）	
	30分以内	60分以内
総人口	365,008	1,223,557
75歳以上人口	47,929	170,839
70-74歳人口	25,725	85,402
65-69歳人口	24,792	79,791
60-64歳人口	22,460	74,126
55-59歳人口	21,783	74,832
50-54歳人口	22,571	79,706
45-49歳人口	27,338	93,339
40-44歳人口	25,380	82,348
35-39歳人口	23,298	75,075
30-34歳人口	20,285	65,537
25-29歳人口	17,559	57,580
20-24歳人口	14,706	51,558
15-19歳人口	16,743	56,145
10-14歳人口	17,959	58,015
5-9歳人口	17,090	55,273
0-4歳人口	14,819	48,116

資料：総務省統計局「地図で見る統計（jSTAT MAP）」

利用圏人口（電車）

- 袋井駅から1時間以内に到着するJRの駅は27駅あり、駅勢人口（半径１km の人口）は、総務省統計局「地図で見る統計（jSTAT MAP）」より、約300,000 人と推計されます。

電車利用圏人口

駅名	乗車時間	駅勢人口（人）	駅名	乗車時間	駅勢人口（人）
愛野	3分	3,753	御厨	4分	3,420
掛川	8分	11,434	磐田	7分	12,398
菊川	14分	7,351	豊田町	11分	6,546
金谷	22分	3,630	天竜川	15分	12,074
島田	27分	10,738	浜松	19分	22,168
六合	30分	8,568	高塚	30分	9,094
藤枝	34分	18,832	舞阪	35分	5,979
西焼津	37分	12,543	弁天島	38分	3,610
焼津	40分	12,800	新居町	41分	5,782
用宗	46分	4,799	鷲津	44分	9,319
安倍川	49分	20,920	新所原	49分	9,083
静岡	53分	27,072	二川	53分	6,235
東静岡	57分	16,212	豊橋	59分	18,866
草薙	60分	16,914	**合計**		**300,140**

出典：総務省統計局「地図で見る統計（jSTAT MAP）」

利用圏人口（総合）

- 各利用圏間の重複を除く総利用圏人口は、**約140万人**と推計されます。

推計の考え方

・徒歩圏及び自転車利用圏はすべて自動車利用圏に含まれ、電車利用圏人口のうち一部も自動車利用圏に含まれるため、自動車利用圏人口と自動車利用圏に含まれない駅勢人口を合計

・自動車利用圏人口 1,223,557 人＋駅勢人口（島田駅～高塚駅間を除く） 197,534人＝1,421,091 人

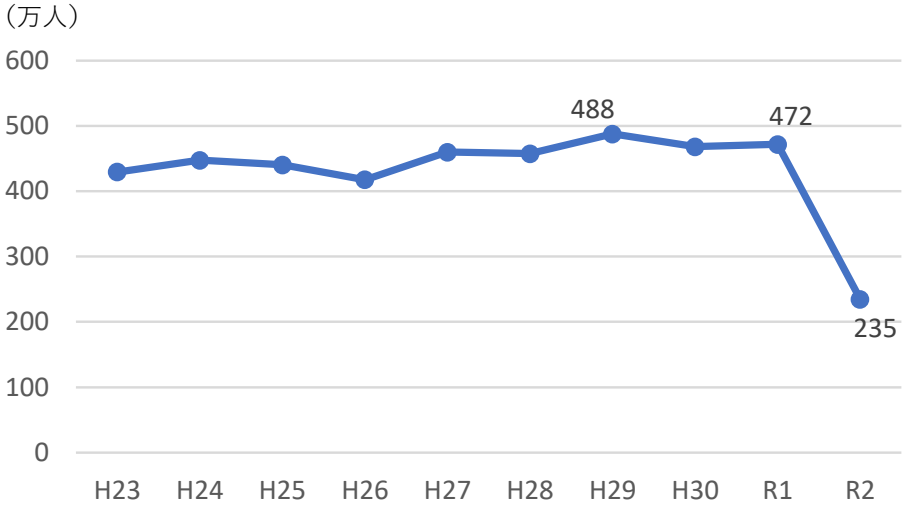
袋井市の観光交流客数

- 袋井市の年間の観光交流客数は、近年緩やかに増加傾向が続き、令和元（2019）年は約470万人でしたが、コロナ禍の令和4（2022）年は約230万人に落ち込んでいます。

約5万人収容の県最大のスタジアムを有するエコパ

初詣は東海一円から人が集まる法多山尊永寺

観光交流客数の推移



資料：静岡県「静岡県観光交流の動向」