

未廣五十三次  
袋井

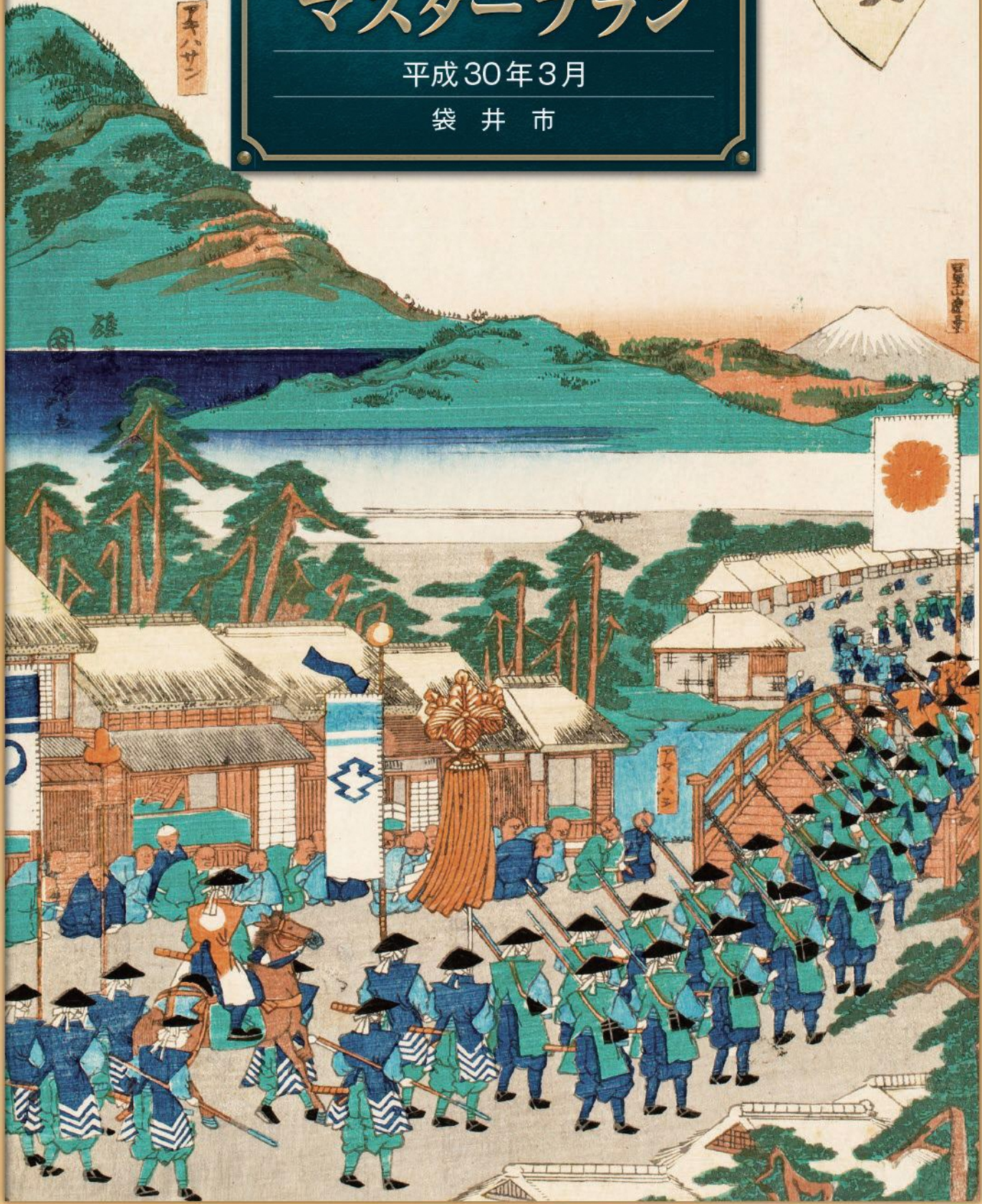
# 袋井市都市計画 マスタープラン

平成30年3月

袋井市

丁未八廿二

富士山





ごあいさつ

～活力と創造で 未来を先取る 日本一健康文化都市を目指して～

本市では、2005年（平成17年）4月の旧袋井市と旧浅羽町による合併以降、恵まれた自然条件や交通の利便性を活かした中東遠地域の中軸都市として、将来を見据えた誰もが快適に暮らすことができる都市づくりを進めてきました。



昨今、我が国では、人口減少や少子高齢化が急速に進んでおり、これに伴い社会構造が大きく変化しています。さらに、東日本大震災の発生や情報通信技術の進展、ライフスタイルの多様化など、私たちの生活や価値観が大きく転換し始めています。こうした中、これからの都市づくりにおいては、まちの“魅力・活気・にぎわい”といった都市活力を創造することや安心・安全でより快適に暮らし続けることのできる質の高い都市づくりに取り組むことが、これまで以上に重要と考えています。そのため、本市では、袋井市都市計画マスタープランを改定し、基本理念として「住みたくなる 住んで良かったと実感できるまち 活力あふれる ふるさと ふくろい」を掲げ、市民の皆さまが郷土に誇りをもち、訪れる人が魅力を感じる都市の実現を目指してまいります。

今後は、地域をはじめ、企業・行政が協働した都市づくりに取り組んでまいりますので、本計画に示す都市計画に関する基本的な方針などにご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

おわりに、改定にあたり、策定懇話会にて活発な意見交換をいただいた委員の方々をはじめ、改定案へ様々なご意見、ご提案をいただいた市民の皆さまに対し、心より御礼申し上げます。

平成30年3月

袋井市長 原田 英之

# 目次

## 序章

### 序章 都市計画マスタープランについて

<b>1 袋井市都市計画マスタープランの改定にあたって</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	<b>1</b>
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の位置づけ・・・・・・・・	2
4. 目指すべきまちの姿・・・・・・・・・・・・・・・・	3
5. 改定の視点・・・・・・・・・・・・・・・・	4
6. 目標年次・・・・・・・・・・・・・・・・	4
7. 計画の構成・・・・・・・・・・・・・・・・	5

## 現況編

### 第1章 現状と課題

<b>1 社会潮流の変化</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	<b>1-1</b>
<b>2 近年の都市計画に関する法改正</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	<b>1-3</b>
<b>3 袋井市の概況</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	<b>1-4</b>
1. 位置・・・・・・・・・・・・・・・・	1-4
2. 自然特性・・・・・・・・・・・・・・・・	1-5
3. 地形・・・・・・・・・・・・・・・・	1-5
4. 市の成り立ち・・・・・・・・・・・・・・・・	1-6
<b>4 これまでの都市づくり（概評）</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	<b>1-7</b>
1. 都市構造図の概評・・・・・・・・・・・・・・・・	1-7
2. 計画の主要指標・・・・・・・・・・・・・・・・	1-8
<b>5 袋井市の現状と課題</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	<b>1-10</b>
1. 人口・・・・・・・・・・・・・・・・	1-10
2. 産業・・・・・・・・・・・・・・・・	1-15
3. 土地利用・・・・・・・・・・・・・・・・	1-19
4. 道路・交通・・・・・・・・・・・・・・・・	1-22
5. 都市施設（公園・公共下水道）・・・・・・・・	1-25
6. 防災・・・・・・・・・・・・・・・・	1-26
7. 財政・・・・・・・・・・・・・・・・	1-31
8. 市民意識調査・・・・・・・・・・・・・・・・	1-33

## 全体構想編

### 第2章 将来都市構想

- 1 新たな都市づくりのために・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2-1
  - 1. 都市づくりの「基本理念」・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2-1
  - 2. 都市づくりの「基本目標」・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2-2
- 2 将来都市構造・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2-5
  - 1. 都市構造の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2-5
  - 2. 袋井市の目指す都市構造・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2-7
  - 3. 将来都市構造・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2-8

### 第3章 分野別基本方針

- 1 分野別基本方針とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3-1
- 2 分野別基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3-2
  - 1. 土地利用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3-2
  - 2. 道路・交通・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3-10
  - 3. 環境・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3-14
  - 4. 景観・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3-17
  - 5. 安全・安心・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3-20

## 地域別構想編

### 第4章 地域別構想

- 1 地域別構想とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4-1
  - 1. 地域別構想の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4-1
  - 2. 地域区分について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4-1
  - 3. 地域別構想の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4-2
- 2 地域別構想・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4-4
  - 1. 北部地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4-4
  - 2. 中央北部地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4-8
  - 3. 中央地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4-12
  - 4. 中央南部地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4-16
  - 5. 南部地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4-20

第5章 これからの都市づくりの進め方

1 協働による都市づくり・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-1

1. 協働による都市づくりの必要性・・・・・・・・・・5-1

2. 求められる役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-2

3. 協働による都市づくりの進め方・・・・・・・・・・5-3

2 各種制度を活用した都市づくり・・・・・・・・・・5-4

1. 地区計画・建築協定等を活用した魅力ある地域づくり・・・・・・・・5-4

2. 市街地開発事業の活用・・・・・・・・・・・・・・・・5-5

3. 良好な景観形成に向けた景観法等の活用・・・・・・・・・・5-5

4. 協働による公共空間の維持管理等・・・・・・・・・・5-6

参考資料

用語集・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・参-1