

国 土 利 用 計 画

袋 井 市 計 画

平成 1 8 年 1 2 月

袋 井 市

前 文

国土利用計画（袋井市計画）は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号。以下「法」という。）第2条に定められた国土利用の基本理念に即して、法第8条の規定に基づき、袋井市の区域における土地の利用に関し、長期にわたり適正かつ安定した土地利用を確保するために必要な事項を定めるものであります。

本計画は、国土利用計画静岡県計画（平成8年3月）を基本とするとともに、袋井市総合計画基本構想（平成18年6月）に即して策定するものであり、本市の土地利用に関する計画の基本となるものです。

なお、この計画は、将来における社会・経済情勢の変化に対応し、適切な検討を加えるとともに、必要に応じて見直すものとします。

目 次

第 1	市域の土地の利用に関する基本構想	1
1	国土利用計画袋井市計画策定の意義	1
2	土地利用の基本方針	2
3	利用区分別の土地利用の基本方向	4
第 2	市域の土地の利用目的に応じた区分別の	
	規模の目標及びその地域別の概要	8
1	土地の利用目的に応じた区分別の規模の目標	8
2	地域別の概要	10
第 3	第 2 に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要	13
1	総合的な措置	13
2	利用区分別の措置	16
3	ゾーン区分別整備施策の方向	21
4	土地に関する調査の実施及び管理の充実	24
	参考資料	
	土地利用構想図（参考）	25

第1 市域の土地の利用に関する基本構想

1 国土利用計画袋井市計画策定の意義

袋井市は、平成17年4月の市町村合併により新たな都市づくりを展開しようとしています。

21世紀を迎えた今、バブル崩壊以降の社会経済活動の低迷が続き、少子・高齢社会の本格的な到来を迎えようとしているなか、社会経済も成長型社会から持続的発展型社会への転換が求められており、これらに対応した行財政の改革が行なわれています。

都市づくりにおいても、拡大成長型都市づくりから集約された秩序ある都市づくりを進めるための政策転換が行なわれようとしています。

袋井市においても、このような社会情勢の変化を踏まえ、効率的な都市基盤の構築を進めるとともに、自然に恵まれた地域の特性を生かした個性あるまちづくりを展開していくため、地域コミュニティに支えられたまちづくりを積極的に展開していく必要があります。

このような状況の中で、袋井市は平成27年を目標とする総合計画で目指すまちの将来像を「人も自然も美しく 活力あふれる 日本一健康文化都市」と定め、具体的なまちづくりを展開しようとしています。

土地は限られた資源であり、生物の生息の基礎を成すものであるとともに、豊かな市民生活や活力ある産業活動を支える基盤でもあります。

今後、袋井市の土地利用を進めていくにあたっては、これらの土地の持つ根幹的な役割を踏まえつつ、まちの将来像を実現していくため、市域全体の計画的かつ総合的な土地利用に関する指針として、本計画を策定するものです。

2 土地利用の基本方針

土地利用にあたっては、公共の福祉を優先させるとともに、自然環境、歴史、文化、経済などの地域特性に配慮しながら、安全で快適な生活環境の確保と市域全体の魅力ある環境づくりが図られるよう、次のことに重点をおいて総合的かつ計画的に進めるものとします。

(1) 市民が安全に暮らし続けることができる土地利用の推進

東海地震などの大規模災害に強い都市基盤を備え、すべての市民が安全で安心して暮らせる環境づくりを進めていくことはまちづくりの基本であり、最も優先すべき課題の一つです。

このため、風水害や地震などの自然災害に強く、安全で安心して暮らし続けることができる土地利用を推進します。

(2) 自然環境や歴史、風土を生かした個性ある土地利用の推進

広大な田園風景、小笠山丘陵地、浅羽海岸などの恵まれた自然環境及び遠州三山や旧東海道松並木などの歴史的、文化的資源は、ゆとりとやすらぎの場であるとともに、市民の誇りと郷土愛を育む大切な要素でもあります。

このため、これらの地域資源を市民の共有財産として後世に引き継ぐとともに、これらの資源を様々な交流の場として生かすなど、地域への愛着や誇りが持てる土地利用を推進します。

(3) にぎわいのある多様な交流拠点の形成と

これらが連携した土地利用の推進

各地域の特性を生かした多様な交流拠点の形成とこれらの効果的な連携は、産業・情報・文化・レクリエーション機能などの集積を促進し、個性ある地域を創出します。

このため、上山梨地区、JR袋井駅周辺地区、JR愛野駅周辺地区、浅羽支所周辺地区の4つの都市拠点の形成と都市機能の充実を図るとともに、各拠点を結ぶ連続的な基盤整備を推進するなど、だれもが快適に活動できる多機能都市の創造に向けた土地利用を推進します。

(4) 広域的、長期的視点からの均衡ある土地利用の推進

社会経済の発展に伴い市民の行動範囲は広域化しており、市域を越えた様々な課題に対応するためには、周辺自治体との連携がさらに重要となります。

このため、都市間の連携を強化する交通ネットワークの整備をはじめ、浅羽海岸、小笠山などの景観の保全と活用、治水・防災対策における連携など、地域資源を互いに生かし、補完し合えるように広域的及び長期的な視点から捉えた均衡ある土地利用を推進します。

(5) 秩序ある土地利用の推進

社会経済の発展に伴い都市化が進展する中、だれもが住みやすい快適な環境の形成は、より豊かな市民生活を支える基盤として、今後さらに重要となります。

このため、地域住民との合意形成に基づく土地利用や建築物の規制・誘導を図るなど、地域や市民と一体となって、秩序ある土地利用を推進します。

3 利用区分別の土地利用の基本方向

土地の利用区分は、農用地、森林、原野、水面・河川・水路、道路、宅地及びその他とし、各区分別の基本方向は次のとおりとします。

(1) 農用地

農用地については、水稲や茶などの土地利用型農業や温室メロン等の施設利用型農業など、本市の特徴ある農業の振興を図るため、生産基盤の整備を推進し、優良農用地を確保します。

また、農業従事者の高齢化や後継者不足といった様々な問題を抱え、農用地の荒廃化が懸念されるなかで、農用地の流動化等により、その防止に努めます。

特に、地域の排水機能を担っている水田については、農業生産機能に加えて雨水調整機能や自然環境保全機能を有するため、市民共有の資源として田園景観の保全に努めます。

(2) 森林

森林については、生活環境を保全する公益的機能を有しているため、水源かん養、土砂の流出・崩壊防止、気温調節や空気浄化など、これらの機能が十分に発揮できるよう森林資源の保全と治山・治水事業を推進するとともに、小笠山丘陵地などの優れた自然環境を有する地域の積極的な保全を図ります。

また、森林レクリエーション等への関心の高まりなど、自然とのふれあいが求められているなかで、貴重な動植物生息の場として、また、良好な自然環境を生かしたレクリエーションや憩いの場としての活用を促進します。

(3) 原野

原野については、周辺の土地利用との調和を図りながら、有効利用を促進します。

(4) 水面・河川・水路

河川については、水辺環境の保全と洪水等の水害防止機能を維持するため、河川の改修・維持などの用地の確保を図るとともに、水辺動植物の生態系や良好な景観の保全、自然とふれあえる親水性に配慮した良好な水辺空間の創出に努めます。

水面については、農業用ため池としての利水機能及び調整池としての機能の保全、維持などを図ります。

水路については、農業用排水路の維持と整備のため、「農業振興地域整備計画」に基づき、効果的な整備を図ります。

また、水面及び河川は身近な水辺環境であるため、水質改善や美化に努めるとともに、整備にあたっては、多自然型工法等の取り入れなど、自然環境の保全や良好な水辺空間の創出に努めます。

(5) 道路

一般道路については、広域圏及び都市内活動の円滑化や市民生活の利便性の向上及び活力ある産業の振興を図るため、主要幹線道路及び幹線道路の整備を推進するとともに、これらとネットワークした地区幹線道路の体系的な整備を進めるため、道路交通体系の確立を図ります。

なお、整備にあたっては、交通処理機能のほか、災害時における避難路及び緊急輸送路としての機能や良好な景観形成など、周辺地域の状況に応じた多面的な機能の確保に努めます。

また、中心市街地などの多様な人々が活動、交流する拠点地区については、公共交通の利便性の向上を図るほか、ユニバーサルデザインの積極的な導入や快適な歩行者空間の創出などにより、人にやさしい道路環境づくりを推進します。

農道については、農業の生産性の向上、農地の適正な管理及び集落地域の生活環境の改善、地域活力の向上を図るため、自然環境の保全と調和に配慮しながら必要に応じて整備を進めます。

(6) 宅地

ア 住宅地

住宅地については、道路や公園などの生活関連施設の確保とともに、住民が主体となった良好な街並み形成と環境づくりを促進し、良好な美しい住宅地の形成を進めます。

住宅地の確保にあたっては、将来的な人口及び世帯数の増加、高齢化の進行、都市化の動向等を的確に把握し、無秩序な市街地の拡大を防止しながら、計画的に必要な用地を確保します。

既成市街地については、防災機能の向上と地域資源を生かした快適で魅力ある住環境づくりを促進します。

集落地については、周辺の土地利用と調和したゆとりある居住環境を形成します。

イ 工業用地

工業用地については、地域産業の活性化と魅力ある雇用の場を確保するため、優良企業の誘致及び住居系用途地域内の既存不適格工場や地元中小企業の集団化等に必要な用地を計画的に確保し、効率的な土地利用を促進します。また、周辺の自然環境や生活環境に配慮しながら、産業構造の変化や地域産業の新たな展開に対応した工業用地の確保に努めます。

移転等に伴う工場跡地が発生した場合には、その周辺地域の土地利用の状況に応じて、良好な都市環境の形成のため、跡地の有効利用を進めます。

ウ その他の宅地

事務所、店舗等の商業・業務施設用地については、今後もその用地の需要が見込まれる商業・業務機能の向上を図るため、交通体系の整備、既成市街地の再整備や周辺の土地利用との調整を図りながら、公共サービス及び商業・業務機能の集積のための必要な用地を計画的に確保します。

また、流通・研究施設用地については、第二東名自動車道の整備など交通体系の充実に伴う需要の増大が見込まれるため、既存の地域産業及び周辺土地利用との調和に配慮しながら、必要な用地を計画的に確保します。

観光関連施設用地については、地域固有の歴史的資源や自然的資源さらには農業等の他産業との連携を図りながら、魅力ある観光地づくりを推進するため、必要な用地を確保します。

(7) その他

文教・厚生施設や公園・緑地等の公共・公益施設及びスポーツ・レクリエーション施設については、市民の交流及び健康な人づくりを支える施設として、既存施設の再利用、効果的な配置及び避難地・避難所機能などに配慮しながら計画的に用地を確保します。

また、文化財については、袋井市の歴史と伝統を学び、地域文化を次世代に継承し、市民の郷土愛を育む貴重な財産として、その保全と継承に必要な用地の確保を図ります。

その他、耕作放棄地等の低未利用地については、周辺の土地利用との調和に配慮しながら、地域の状況に応じた有効利用を促進します。

治水対策としての遊水池の設置については、総合的な治水計画に基づき計画的に整備します。

浅羽海岸については、広域連携のもとで官民協力して美しい海浜景観を保全していきます。

第2 市域の土地の利用目的に応じた区分別の

規模の目標及びその地域別の概要

1 土地の利用目的に応じた区分別の規模の目標

- (1) 計画の目標年次は平成27年（西暦2015年）とし、基準年次は平成16年（西暦2004年）とします。
- (2) 土地の利用に関して基礎的な前提となる人口と世帯数については、平成27年において、それぞれおよそ88,100人、30,900世帯と想定します。
- (3) 土地の利用区分は、農用地、森林、原野、水面・河川・水路、道路、宅地及びその他の地目別区分並びに市街地とします。
- (4) 土地の利用区分ごとの規模の目標は、利用区分別の現況と推移に基づき、将来人口等を前提とし、各種将来計画を参考として設定します。
- (5) 土地の利用に関する基本構想に基づく平成27年の利用区分別の規模の目標は、次表のとおりとします。
- (6) なお、以下の数値については、今後の社会情勢の動向等を踏まえて、弾力的に理解されるべき性格のものです。

表 土地の利用目的に応じた区別の規模目標

(単位: ha,%)

区 分	袋 井 市 全 域								
	平成16年 (2004年)		平成22年 (2010年)		平成27年 (2015年)		平成22年 /平成16年	平成27年 /平成16年	増減面積 平成27年 -平成16年
	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	×100	×100	
農用地	3,713	34.2	3,590	33.1	3,490	32.1	96.7	94.0	223
農地	3,683	33.9	3,560	32.8	3,460	31.8	96.7	93.9	223
採草放牧地	30	0.3	30	0.3	30	0.3	100.0	100.0	0
森 林	2,227	20.5	2,211	20.4	2,182	20.1	99.3	98.0	45
原 野	122	1.1	114	1.1	108	1.0	93.4	88.5	14
水面・河川・水路	602	5.5	599	5.5	598	5.5	99.5	99.3	4
水面	12	0.1	12	0.1	12	0.1	100.0	100.0	0
河川	403	3.7	404	3.7	405	3.7	100.2	100.5	2
水路	187	1.7	183	1.7	181	1.7	97.9	96.8	6
道 路	1,089	10.1	1,121	10.3	1,150	10.6	102.9	105.6	61
一般道路	813	7.5	850	7.8	882	8.1	104.6	108.5	69
農 道	276	2.5	271	2.5	268	2.5	98.2	97.1	8
林 道	0	0	0	0	0	0			
宅 地	1,827	16.8	2,031	18.7	2,202	20.3	111.2	120.5	375
住宅地	919	8.5	960	8.8	990	9.1	104.5	107.7	71
工業用地	287	2.6	298	2.8	315	2.9	103.8	109.8	28
その他の宅地	621	5.7	773	7.1	897	8.3	124.5	144.4	276
その他	1,276	11.9	1,190	10.9	1,126	10.4	93.3	88.2	150
合 計	10,856	100.0	10,856	100.0	10,856	100.0	100.0	100.0	0
市街地	309	2.8	390	3.6	430	4.0	126.2	139.2	121

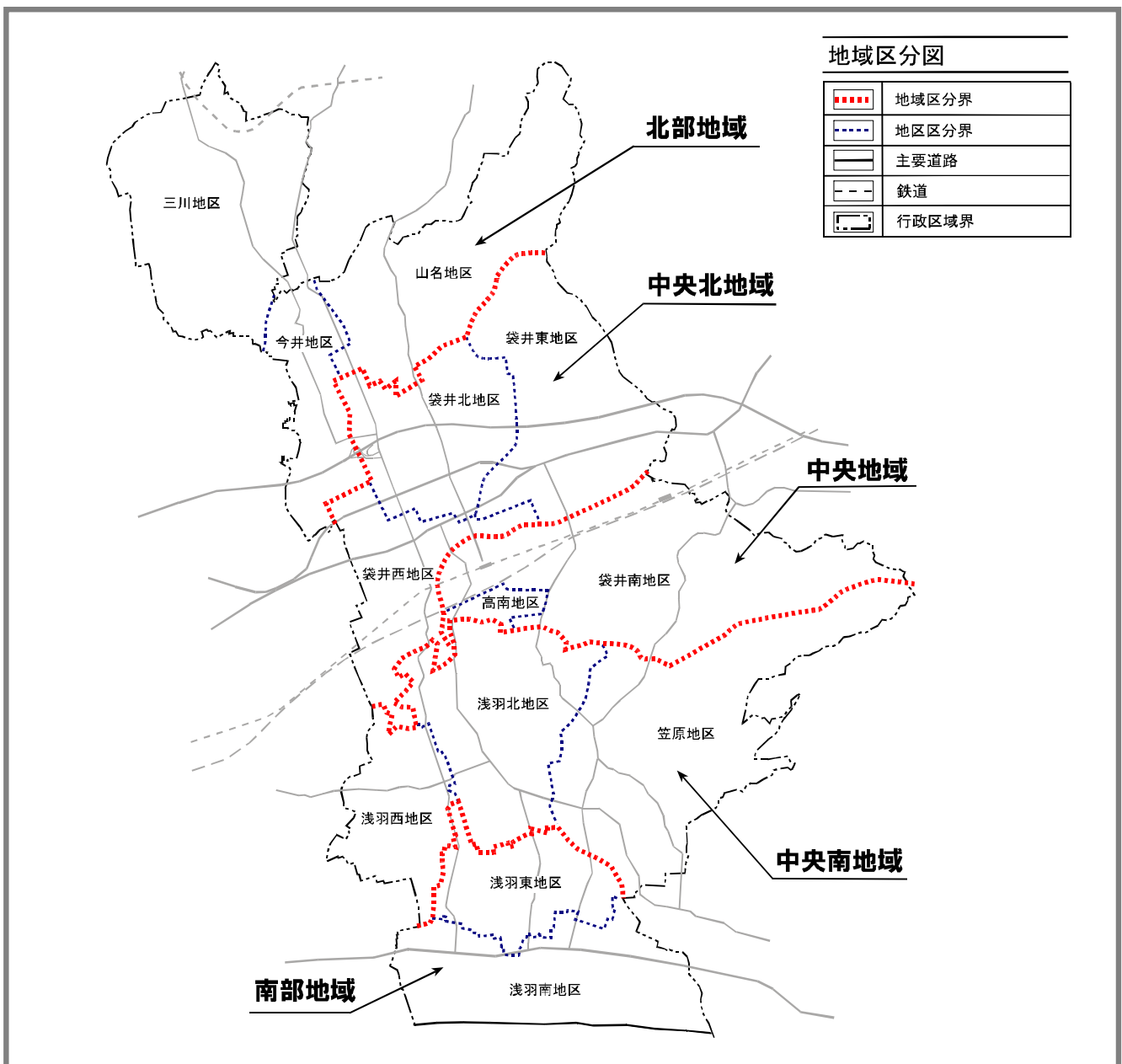
注 市街地とは「国勢調査」による人口集中地区である。なお、平成16年については平成12年の国勢調査の数値を示してある。

2 地域別の概要

(1) 地域区分

地域区分は、市域の土地における自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件等を考慮して次の北部地域、中央北地域、中央地域、中央南地域、南部地域の5区分とします。

- ア 北部地域（三川地区、今井地区、山名地区）
- イ 中央北地域（袋井北地区、袋井東地区、袋井西地区）
- ウ 中央地域（袋井南地区、高南地区）
- エ 中央南地域（笠原地区、浅羽北地区、浅羽西地区）
- オ 南部地域（浅羽東地区、浅羽南地区）



(2) 地域別の土地利用の方向

ア 北部地域

この地域は、一団の優良農用地の保全及び集落地域の生活環境の改善により、うるおいとやすらぎのある地域環境の保持に努めるとともに、市北部の都市拠点となる市街地整備を推進していきます。

また、地域の東部及び西部の丘陵部については、自然環境との調和に配慮しながら、立地特性や地域資源を活用し、新たな地域活力を創造していくための土地利用を展開していきます。

イ 中央北地域

この地域は、既成市街地の住環境の向上及び現在進められている住宅地の整備を推進し、より安全で快適な居住地を形成していくとともに、恵まれた交通条件等を生かした産業集積や本市の都市拠点としての公共、交流、商業機能の集積と充実を計画的に誘導していきます。

また、市街地周辺の一団の優良農用地は保全し、集落地と一体となったゆとりある田園地域を維持していきます。さらに、地域北東部の丘陵地帯については、水源かん養等の森林機能の保全とともに、歴史的資源や自然資源等を生かしながら、市民の健康づくり、やすらぎの空間としての土地利用を図っていきます。

ウ 中央地域

この地域は、市の玄関口としてふさわしいＪＲ袋井駅周辺やＪＲ愛野駅周辺の拠点地区としての都市機能の充実及び人にやさしい都市環境づくりを進めていくとともに、市の南部地域への玄関口としての袋井駅南地区の市街地整備を推進していきます。

また、小笠山総合運動公園やその周辺の自然環境と調和した健康・交流拠点を生かしながら、生涯学習やスポーツ・レクリエーション活動を通じた健康・交流拠点としての土地利用を図っていきます。

エ 中央南地域

この地域は、一団の優良農用地の保全及び集落地域の生活環境の改善により、うるおいとやすらぎのある地域環境の保持に努めるとともに、市南部の都市拠点となる市街地整備を推進していきます。

また、地域東部の丘陵部については、自然環境との調和に配慮しながら、立地特性を生かした新たな産業活力を創造していくための土地利用を展開していきます。

さらに、小笠山丘陵地については、水源かん養等の森林機能の保全とともに、市民等の自然とのふれあい、憩いの空間としての土地利用を図っていきます。

オ 南部地域

この地域は、一団の優良農用地を保全し、集落地と一体となったゆとりある田園地域を維持していきます。

また、国道150号沿線については、周辺都市との連携のもと、立地特性を生かした土地利用を展開していきます。

さらに、浅羽海岸一帯については、自然海岸の保全に努めるとともに、低未利用地については、新たな地域活力を創造していくための土地利用を展開していきます。

第3 第2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

1 総合的な措置

(1) 土地利用関連法の適切な運用

国土利用計画法、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、河川法、海岸法、砂防法、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（急傾斜地法）、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止法）、文化財保護法等の土地利用関連法及び袋井市土地利用の適正化に関する指導要綱等の法令等の適切な運用と横断的活用により、総合的かつ計画的な土地利用を図ります。

また、袋井市総合計画等の諸計画との連携を図りながら、市域における適正な土地利用を進めます。

(2) 自然環境の保全と育成

小笠山一帯や東北部の丘陵地に広がる比較的自然度の高い地域や風光明媚な浅羽海岸から社寺林等の身近な自然環境にいたるまで、市域全体として体系的に保全、育成を図り、自然環境と都市的環境が調和した市域を形成します。

特に、水源かん養等の公益的機能を有する森林と市街地周辺から市域南部に広がる水田地帯は農林業の振興の基盤であるとともに、袋井市の美しい景観を特徴づけています。

これらの大切な自然環境は、新たな自然的環境の創出も含めて市民共通の郷土に対する“誇り”を感じる財産として保全、育成に取り組みます。

(3) 安心して暮らせる環境の確保

ア 人口が集中し、建築物が密集する中心市街地や軟弱地盤地域、液状化発生の可能性が高い地域における建築物等の不燃化や耐震性の向上を促進するとともに、ゆとり空間や避難地、避難路の確保など、地震災害等に対する適切な対応を図ります。

イ 蟹田川や弁財天川流域等の既往水害区域における水害による被害を防止するため、河川改修を促進するとともに、各流域における遊水機能を有する水田

の保全や土地利用の適正化を進めるなど、総合的な治水対策を推進します。

ウ 土砂危険渓流や急傾斜地崩壊危険箇所等における土砂災害等を防止するため、治山事業や砂防事業及び急傾斜地崩壊対策事業の促進など、地域の実情に応じた安全対策を推進します。

エ 浅羽海岸における地域住民や観光来訪者等の安全性の確保と良好な自然海岸の保全を図るため、砂浜の浸食や地震時の津波など、周辺都市との連携による海岸保全対策や飛砂防備林の保護に努め、自然災害に対する安全性の確保に努めます。

(4) 健康で文化的な環境の確保

ア 秩序ある良好な市街地を形成するため、都市計画制度の適正な運用を図り、住居系・商業系・工業系の各用途区分に応じた適正な土地利用への誘導を図るとともに、土地区画整理事業や地区計画等による計画的な土地利用を推進します。

また、都市計画マスタープラン等に基づき、市街地及び集落地における道路、公園・緑地、河川、下水道をはじめとした生活基盤の計画的かつ効率的・効果的な整備を推進します。

イ 市街地環境の借景でもある森林や農用地も含め、骨格となる自然緑地を保全するとともに、身近な公園や道路等の施設緑地の整備、さらには、市民参加による緑化を促進し、市域全体として体系的に緑地空間の充実を図り、緑あふれるうるおいに満ちた市街地環境を形成します。

ウ 旧東海道の宿場町や社寺などの地域固有の歴史的・文化的資源を保全、活用するとともに、これらの資源と調和した景観整備を推進し、文化の薫り高い美しい都市空間を形成します。

また、文化施設の整備や催事の開催により文化活動への住民の積極的な参加を促し、生活に密着した市民文化の創造と地域の魅力向上を図ります。

エ 市街地以外の集落地については、地域活力の向上ややすらぎと誇りある地域づくりを進めるため、自然環境と調和した集落地形態を維持しつつ、生活基盤の充実を図っていきます。

また、地域固有の資源を生かし、地域住民の交流を深める場の創出を促進し

ます。

オ 少子・高齢化の進展、余暇時間の増大をはじめとした市民の生活スタイルの変化に対応した、快適で健康的なまちづくりを進めるため、既存の生涯学習施設や福祉施設及び保健休養・レクリエーション施設等の整備・充実を図るとともに、高齢者・障害者福祉への関心が高まるなか、ユニバーサルデザインの導入や環境負荷の低減に積極的に取り組み、誰もが安心して暮らせる環境づくりを進めます。

(5) 計画的な土地利用調整と資源循環型地域づくりの展開

土地利用の転換にあたっては、人々の安全確保を優先するとともに、事前に十分な調査を行い、総合的視点から慎重かつ適切な土地利用や建築物の規制・誘導を図ります。また、生態系などの自然環境特性を把握し、新たな自然的環境の創出も含めた体系的な保全施策を推進します。

新たな公共施設整備や宅地開発等にあたっては、集約した市街地形成に向けた都市構造の転換を図り、環境負荷の少ない資源循環型地域づくりを展開します。

(6) 協働による土地利用の推進

公共の福祉を優先した計画的な土地利用を展開していくためには、土地所有者等の理解と協力が不可欠です。また、小笠山をはじめとする森林等の自然資源や水田等の農用地などを適切に保全し、継承していくためには、関係者のみならず、広く多くの人々や団体の参加と協力が必要となります。さらに、誇りと愛着を持てる地域づくり、緑豊かな地域づくりを展開していくためには、地域の人々が支える良好なコミュニティの存在と市民、行政、団体の連携が前提となります。

まちづくりの様々な場面において、市民や団体が参加し、協働する社会システムの充実を図るとともに、活動への積極的な参加を促進していきます。

2 利用区分別の措置

土地の利用区分別の措置は次のとおりとします。

(1) 農用地

自然条件、社会条件を生かした、商品価値の高い多彩な農作物の生産環境の充実を目指し、農業振興地域整備計画等に基づき生産基盤の整備、農用地の流動化による経営規模の拡大を図り優良農用地を保全していくとともに、栽培技術の向上や安全で良質な農産物の生産と流通機能の充実等、農業経営の強化を図ります。

また、雨水調整機能及び水源かん養機能の確保、観光農業、市民農園等による交流機能の確保など、多様な視点から農用地を評価し、保全、活用を図るとともに、周辺的环境保全に配慮した環境保全型農業の導入を促進します。

耕作放棄地については、流動化による農地の集団化を推進するほか、市民農園や体験農園への活用や田園を生かしたイベントの開催などにより、都市住民や地域住民の交流の場としての活用を進めます。

農用地の利用転換については、地域農業に及ぼす影響等に留意し、農業以外の土地利用との計画的な調整を図り、無秩序な農用地の転用を抑制し、優良農用地が確保されるよう努めます。

(2) 森林

森林が有する水源かん養機能、環境保全等の公益的機能を十分に発揮させるため、森林整備計画等に基づき、森林の保全、治山事業の推進及び防風、飛砂防備機能の維持・増進を図るとともに、市民の自然保護意識の高揚を図り、ゴミの不法投棄対策や環境美化活動による良好な環境の保全、維持に努めます。

特に小笠山丘陵地や東北部の丘陵地については、市街地周辺における風致機能を有する貴重な緑地空間であることから、自然との共生を前提とした多面的な利用を進めます。

森林の利用転換を行う場合には、公益的諸機能の低下に十分に配慮し、周辺の土地利用との調整を適切に図るとともに、開発後の新たな緑地の創出など、周辺的环境に配慮します。

(3) 原野

低未利用地としての原野の増加防止に努めるとともに、周辺土地利用との調和に配慮しながら、農用地、森林、宅地等への適正かつ有効利用を促進します。

(4) 水面・河川・水路

河川については、治水の向上を図るため、河川改修を促進します。太田川水系は、太田川水系等河川環境管理基本計画等に基づき、快適な水辺空間や美しい景観の創出など環境整備を推進し、弁財天川水系については、「弁財天川流域総合治水対策推進協議会」で定めた総合的な取り組みを推進します。

水面については、農業用水の確保、治水機能の維持等を図るため、適正な管理を進めるとともに、周辺の自然環境や集落地の環境と調和した親水、レクリエーション空間の整備及びうるおいのある景観整備を推進します。

水路については、農業生産基盤の改善を図るため、農業振興地域整備計画等に基づき、計画的かつ効果的な整備と維持管理を推進します。

水面・河川・水路の整備にあたっては、水辺動植物など、生態系の保護に配慮するとともに、河川景観の保全・美化に努めます。

また、水質浄化を促進するため、公共下水道の整備促進を図るとともに、下水道計画区域以外の地域での生活雑排水による水質汚濁の軽減を図るため、合併処理浄化槽の導入を推進します。

(5) 道路

一般道路については、都市間活動の軸となる主要幹線道路や幹線道路の整備を推進するとともに、各地域の状況に応じた地区幹線道路及びその他の生活道路を効果的に整備します。

主要幹線道路については、国道1号の四車線化・高架化や第二東名自動車道へのアクセス道路となる森町袋井インター通り線及び小笠山総合運動公園と東西方向の都市を結ぶ県道磐田掛川線の整備を促進するとともに、国道150号バイパス等の整備計画の策定を進めます。

また、幹線道路や地区幹線道路は、日常の産業活動や市民生活を支える基盤となるため、市街地内や市街地と各地域拠点が有効にネットワークできるよう、各地域の土地利用に対応した道路整備の推進を図るとともに、道路網整備計画等に基づき、機能的かつ効果的に道路交通体系を構築していきます。

特に、市街地などの、様々な人々が集い活動する一帯については、良好な沿道景観の形成や公的交通の利便性の向上及びユニバーサルデザインの導入など、

快適で人にやさしい環境づくりを推進します。

道路整備にあたっては、交通安全性や周辺環境に配慮した潤いある道路空間の確保及び騒音・振動等の周辺環境に及ぼす影響に留意し、歩道の確保、街路樹の植栽による景観形成、ユニバーサルデザインの導入などにより、誰もが安全で快適に利用できる人にやさしい道路づくりを促進します。

農道については、農業振興地域整備計画等に基づき、一般道路とのネットワークや安全性などに配慮しながら効率的かつ効果的に整備します。

(6) 宅地

ア 住宅地

住宅地は、将来において予測される需要の増加と居住形態の多様化に対応するため、地域住宅計画等の住宅整備に関する計画に基づき、良好な住宅地を計画的に確保します。

既成市街地内の住宅地については、安全でゆとりある快適な住環境を確保するため、住宅の耐震化、不燃化の促進等により防災機能の向上を図るとともに、生活道路や公園・緑地等の施設整備や地区特性を生かした景観づくりなどを進めます。

新たな住宅地の形成については、農用地等の周辺土地利用との調和や既成市街地との連続性及び都市基盤整備の効率性等に配慮し、無秩序な市街地の拡大を防止するとともに、将来的な維持負担や環境負荷の少ない集約した市街地の形成に努めます。

住宅地の整備にあたっては、地区計画制度や建築協定、緑化協定などの住民主体のまちづくりを推進し、良好な居住環境の形成に努めます。

集落地については、周辺の自然環境との調和を基本としながら、生活道路や地域交流施設の整備、地域資源である水辺や緑地空間の環境整備などにより、地域の生活環境の充実を図っていきます。

イ 工業用地

既存工業系用途地域や工場適地区域内の低未利用地等の有効利用を図るため、優良企業の立地促進及び市域に分散する工場の集団化など、計画的な基盤整備を推進します。

また、農用地や集落地との調整を図りつつ、小笠山丘陵地の県道磐田掛川線沿線や浅羽海岸周辺の新たな用地を確保し、優良企業や研究開発施設等の誘致を進めます。

工業施設用地内については、周辺地域の環境との調和を図るため、敷地内緑化や環境対策、公害対策を促進します。

ウ その他の宅地

事務所、店舗等の商業・業務施設用地については、既存の商業・業務施設との連携、調整のもと、JR袋井駅南地区から国道1号に至る都市の中心を形成する一帯において、公共サービスの向上や新たな商業・業務等の複合機能を有する集積地としての整備推進を図ります。

また、都市軸となる幹線道路沿道への立地が見込まれる沿道サービス型の商業・業務施設については、中心部の賑わいや地域住民の利便性を十分考慮するとともに、周辺の土地利用との調和や美観に配慮しながら計画的に誘導します。

流通・研究開発施設等の用地については、第二東名自動車道等の整備に伴う交通条件の向上を活かし、沿道利用施設として計画的な誘導を図ります。

観光関連施設用地については、既存の観光施設の整備を図るとともに、地域資源を活かした新たな交流施設等の整備を進め、中東遠地域の周辺都市との連携により地域観光の発展を図ります。

(7) その他

文教施設、厚生福祉施設、公園・緑地等の公共・公益施設及びスポーツ・レクリエーション施設については、市民ニーズや効果的な施設配置や将来的な土地利用動向及び近隣都市との広域的なサービス提供の連携などに配慮するとともに、災害時における避難地・避難所としての機能にも配慮しつつ、効果的に整備を進めていきます。

公園・緑地等の整備にあたっては、地域の歴史的・文化的資源や森林、河川などの自然環境を生かした特色ある施設づくりを推進するとともに、公共・公益施設等の整備にあたっては、ユニバーサルデザインの導入や省エネルギー化を推進し、人と環境にやさしい施設づくりを積極的に進めます。

現在、施行中の土地区画整理区域内の造成地については、事業の進展にあわせて土地利用計画に基づき、住宅地又は商業・業務施設用地等への土地利用転換を促進します。

遠州三山をはじめとする文化財については、文化財保護法等の適切な運用により、郷土の貴重な財産として保存、継承するとともに、周辺の環境整備を進めることにより、遠州地域の歴史・観光資源としての魅力の向上を図ります。また、埋蔵文化財については、適切に取り扱うとともに、文化財については、

袋井市の歴史を学び伝えていくための貴重な財産であることから、その調査、研究とあわせて適切な保全と積極的な活用を図っていきます。

耕作放棄地については、新たな発生を防止するとともに、担い手への流動化の推進をはじめ、市民農園など農用地としての活用を図ります。なお、浅羽海岸周辺のまとまった耕作放棄地については、農業基盤整備等による生産性の高い農用地への再生を図ります。一方、農用地としての利用が困難な土地については、新たな産業の創出に向けた産業施設用地や交流施設用地としての土地の有効利用を図ります。

治水対策としての遊水池の設置については、総合的な治水計画に基づき、河川上流部への雨水貯留施設の整備を進め、常習的な浸水地域の解消に向け積極的に取り組みます。

浅羽海岸については、浸食等の災害防止のための事業を福田漁港や天竜川上流域、磐田・浜松地域との連携のもとで推進するとともに、海浜性動植物や環境美化に関する学習機会の提供、イベント等による市民や海岸利用者に対する海岸保全意識の高揚を図り、美しい海浜景観を保全していきます。

3 ゾーン区分別整備施策の方向

ア いきいき農業・農村ゾーン

弁財天川、前川、太田川及び敷地川沿いなどの水田地帯、笠原、袋井南、山名、袋井東、浅羽北地区の一団の農用地及びそれらと一体的に形成する集落地については「いきいき農業・農村ゾーン」として位置づけ、集団農用地の保全と生産基盤の整備推進とともに、経営規模の拡大と生産性の向上及び認定農業者の育成を促進します。

また、生活道路や地区の特徴を活かした水辺や緑地空間の整備などにより生活環境の改善を図ります。

さらに、地区ごとの土地利用構想等に基づき、周辺の自然環境と調和した集落地や生活利便施設等の計画的な整備を推進するとともに、良好な地域コミュニティの育成を促進し、豊かな農業生産の場とうるおいに満ちた居住の場とが共生した、活力ある農村地域を形成します。

イ にぎわい新都心交流ゾーン

JR袋井駅周辺から国道1号にかけての一带については「にぎわい新都心交流ゾーン」として位置づけ、駅北、駅南の一体化と駅南地区の市街地整備を推進するとともに、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受発信機能等の充実と適正な配置を図ります。

さらに、都市の玄関口にふさわしい美しい街並み形成やだれにもやさしい都市環境の整備を進め、様々な人々が交流する、にぎわいのある魅力的な都市空間を形成します。

ウ 東部にぎわい交流ゾーン

市東部のJR愛野駅周辺一帯については「東部にぎわい交流ゾーン」として位置づけ、都市基盤の整備促進とあわせて、新たな商業・業務機能等の計画的な誘導を推進するとともに、小笠山山麓のスポーツ・レクリエーション施設などに訪れる市内外の人々の交流活動拠点としてふさわしいにぎわいのある都市空間を形成します。

エ 北部にぎわい交流ゾーン

上山梨地区一帯については「北部にぎわい交流ゾーン」として位置づけ、都市基盤整備を促進し、周辺の田園風景と調和したゆとりある住宅地の形成を促進します。

また、地域住民の日常生活と関連の深い既存の商業・業務施設や文化・コミュニティ施設等を中心として、北部地域の生活拠点としてふさわしいにぎわいのある都市空間を形成します。

オ 南部にぎわい交流ゾーン

市役所浅羽支所周辺地区一帯については「南部にぎわい交流ゾーン」として位置づけ、計画的な整備により都市基盤の充実を図り、周辺の田園風景と調和したゆとりある住宅地の形成を促進します。

また、地域住民の日常生活と関連の深い文化・コミュニティ施設等を計画的に誘導し、南部地域の生活拠点としてふさわしいにぎわいのある都市空間を形成します。

カ 産業活力集積ゾーン

東名高速道路袋井インターチェンジ周辺の森町袋井インター通り線を軸とする一帯は、交通の利便性を生かした「産業活力集積ゾーン」として位置づけ、隣接する住宅地の居住環境に配慮しつつ、流通・業務施設および生産性の高い工業地を形成します。

また、低未利用地については基盤整備の推進により活力ある産業集積地を形成します。

キ 産業活力創出ゾーン

小笠山山麓の県道磐田掛川線等の沿線については、交通の利便性を生かした「産業活力創出ゾーン」として位置づけ、周辺の自然環境と調和した工業地を形成します。

ク 地域活力創造の丘ゾーン

三川地区西部の磐田原台地及び山名地区北部の丘陵地については「地域活力創造の丘ゾーン」として位置づけ、地域資源や立地特性を生かし、人、物、情

報等の交流、生産の場となり、地域の新たな活力を生む土地利用を検討し、誘導していきます。

土地利用にあたっては、自然環境や生態系の保全等に十分配慮しながら、環境への負荷が少ない施設づくりを推進します。

ケ 地域活力創造の里ゾーン

浅羽海岸沿いの国道150号バイパス南側一帯については、低未利用地がまとまって分布する平坦地を「地域活力創造の里ゾーン」として位置づけ、耕作放棄地等の有効活用を図るため、農用地を再生するとともに、地域資源や立地特性を生かし、人、物、情報等の交流、生産の場となり、地域の新たな活力を生む土地利用を検討し、誘導していきます。

土地利用にあたっては、周辺の自然環境に十分配慮しながら、国道150号バイパス沿線都市との連携のもと、環境への負荷が少ない施設づくりを推進します。

コ 健康・生涯学習の丘ゾーン

小笠山総合運動公園や愛野公園、静岡理工科大学や法多山尊永寺などが立地する一帯については「健康・生涯学習の丘ゾーン」として位置づけ、既存施設や地域施設との連携に配慮しながら、自然環境と調和したスポーツ・レクリエーション施設や文教施設等の充実を図り、人々の健康づくりや生涯学習に対する市民ニーズに対応したスポーツ・レクリエーション活動及び学習・文化活動等の交流拠点を形成します。

また、地域資源や立地特性を生かし、地域の新たな活力を生む土地利用を検討し誘導していきます。

サ 健康・やすらぎの丘ゾーン

東地区北部の丘陵地一帯については「健康・やすらぎの丘ゾーン」として位置づけ、森林の諸機能を保持しつつ、歴史的資源の保全及びそれらと連携した観光施設の整備、さらに、周辺の環境等を生かしながら市民の健康志向に対応した施設等の整備を推進し、自然環境と共生した健康とやすらぎの空間を形成します。

シ 小笠山丘陵地ゾーン

小笠山の山頂から中腹にかけての一帯については「小笠山丘陵地ゾーン」と

して位置づけ、自然度の高い植生域の保全、生態系の保護、育成及び水源かん養等の森林機能の維持に努めるとともに、自然環境に対する市民意識の高揚を目的とした自然体験学習の場として必要な施設の整備を進め、ふるさとの貴重な自然資源として継承していきます。

ス 海岸ゾーン












浅羽海岸一帯の自然海岸については「海岸ゾーン」として位置づけ、海浜性動植物の保護、育成及び飛砂防備機能の維持に努めるとともに、市民及び海岸利用者の協力のもとで、美しい海浜景観を保全していきます。

4 土地に関する調査の実施及び管理の充実

土地利用の実態把握及び適正な利用を図るため、必要に応じて土地に関する基礎的な調査を実施するとともに、それらの情報を適切に整理し、活用していきます。

また、土地利用の動向を的確に把握し、計画と実態との評価を行いながら本計画の管理の充実を図ります。

土地利用構想図(参考)

	農用地
	森林
	水面・河川・水路
	道路(主要なもの)
	宅地
	集落地
	その他(主要なもの)
	地域区分線
	ゾーン区分線
	鉄道
	行政区境界

