

第3章 これからの都市づくり(誘導施策)

第1章で示す都市づくりの基本方針の実現に向けて、民間事業者等へ本計画で定める本市の考え方や国・民間都市開発機構の支援制度を情報発信するとともに、この章では、第2章で設定した都市機能誘導区域や居住誘導区域において実施する施策について示していきます。

1

コンパクトに都市機能が集約した拠点の形成

～都市機能誘導区域において実施する施策～

1. 袋井駅南まちづくり事業の推進

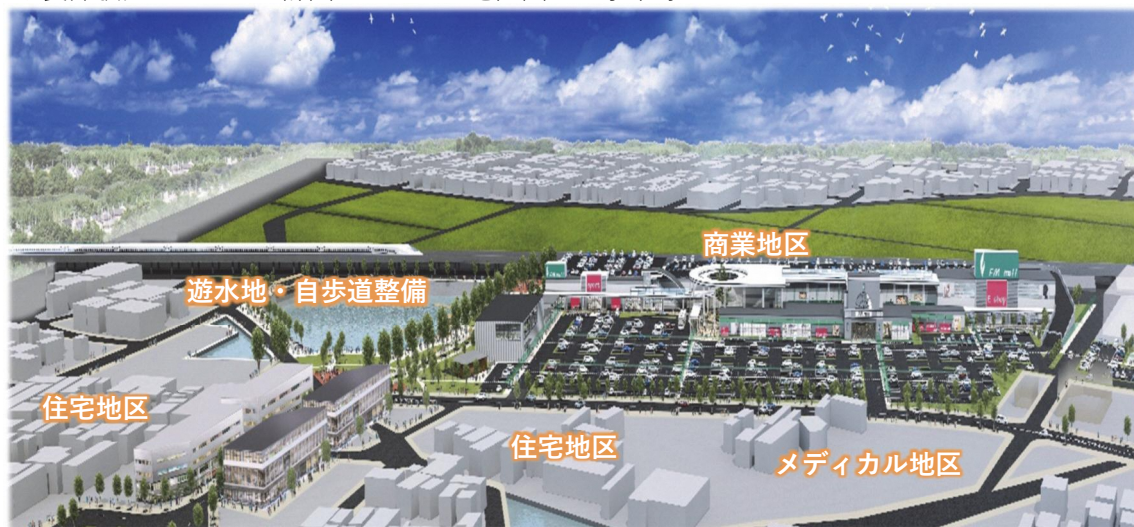
JR 袋井駅南地区は、都市拠点を形成するうえで重要な地区であることから、鉄道駅の利便を活かし、にぎわいや活気を高めるため、必要となる施設の配置や土地利用の誘導を図ります。また、誰もが住みやすい、利用しやすい地区を目指し、環境や防犯など都市基盤整備以外におけるまちづくりの充実にも努める必要があります。

このため、袋井駅南まちづくり計画に基づき、“にぎわいとのおいのある健康的な都市空間の創出”を目指して、既存集落においては、袋井駅南都市拠点土地区画整理事業による(都)駅南循環線をはじめとした基盤整備を推進し住環境の改善を図ります。

土地利用が図られていないエリアにおいては、民間の土地利用事業による医療施設・高齢者福祉施設・保育施設の誘致、袋井駅南地区計画で位置付ける田端東遊水池や自転車歩行者専用道路の整備の促進、民間活力を導入した袋井駅南田端商業土地区画整理事業と併せた商業施設の立地を支援し多様な都市機能の集約を図ります。

さらに、JR 袋井駅から放射状に延びる(都)田端宝野線の整備を促進し、JR 袋井駅へのアクセス性を強化することで交通結節点への利便性の向上に努め、市の玄関口としてふさわしい機能性の高いまちを形成します。

▼袋井駅南まちづくり計画に基づく土地区画整理事業等のイメージ



2. JR 袋井駅南北自由通路を活用した回遊性の向上

JR 袋井駅周辺における交流人口の拡大やまちのにぎわい・活気を創出するため、袋井駅南地区に新たに立地される商業施設や親水機能の整備を行う田端東遊水池と JR 袋井駅北側における袋井図書館や（二）原野谷川を活かしたミズベリング※1、本市の景観重要建造物である旧中村洋裁学院等の歴史的資源を活用し、JR 袋井駅周辺の回遊性を向上していく必要があります。

このため、田端東遊水池や袋井駅南北駅前広場、（二）原野谷川等の公共空間は、イベント開催やイルミネーション、花植え等による歩いてみたくなる水辺空間の創出に努めるとともに、オープンカフェや歩行者天国、フリーマーケット等への利用を促し、歩行者にとって心地よい空間・環境づくりに努めます。また、公有財産※2をはじめとする未利用地については、回遊性の向上等に努めるため利活用に向けた促進や検討を行います。

▼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



○澤野医院記念館



○原野谷川



○袋井図書館



○旧中村洋裁学院



○袋井宿場公園



○JR 袋井駅・南北自由通路(南口)



■公共空間の活用イメージ

▼公園をフリーマーケットに活用



▼河川敷をオープンカフェに活用



▼イベントの開催に活用



▼袋井駅南田端商業土地地区画整理事業（商業施設）のにぎわいイメージ



※1 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。

※2 公有財産：地方公共団体の所有に属する財産をいい、地方自治法第 238 条に規定されている行政財産及び普通財産のこと。

3. 公有財産を活用したにぎわいづくり

上山梨地区周辺においては、土地区画整理事業により良好な住環境が整備され、生活に必要な商業・医療・子育て施設等の都市機能が集約されてきました。今後も、誰もが住みやすいにぎわいあるまちを維持していくため、土地区画整理事業により整備された道路や公園を活用し、交流人口の拡大や地域の魅力を向上していく必要があります。

このため、文化・コミュニティ施設である月見の里学遊館をはじめ、土地区画整理事業により整備された月見の里公園やそれにつながる歩行空間等を伝統あるイベント（山梨祇園祭り）の開催時等において、地域のまちづくり団体と連携を図りながら活用することで、地域のにぎわい創出や魅力の向上に努めます。



▲月見の里学遊館と月見の里公園



▲山梨祇園祭り



▲土地区画整理事業により整備された歩行者専用道

JR 愛野駅周辺においては、静岡理科大学開学や小笠山総合運動公園エコパの整備、JR 愛野駅の立地に合わせ土地区画整理事業により良好な住環境が整備され、生活に必要な商業・子育て施設等の都市機能も集約されてきました。今後においては、この良好な生活環境を継続的に維持するとともに、JR 愛野駅の交通結節点としての機能強化や小笠山総合運動公園エコパ等の交流拠点を活かした交流人口の拡大を図ることで、地域の魅力を向上していく必要があります。

このため、JR 愛野駅の駅前広場や JR 愛野駅と小笠山総合運動公園エコパをつなぐ（都）愛野駅小笠山公園線においては、広い歩道空間を活用したオープンカフェやイベント開催など、新たな活用方法の検討に努めます。また、JR 愛野駅北西（祢宜弥地区）にある市有地（休遊地）は、地域拠点として望ましい有効活用を図るとともに、この市有地南側にある調整池とともに景観に配慮したうるおいと豊かさが実感できる活用方法について検討を重ねます。



▲JR 愛野駅と駅前広場(北口)



▲（都）愛野駅小笠山公園線



▲小笠山総合運動公園エコパと沿道のコスモス

浅羽支所周辺においては、行政・文化・コミュニティ施設や歴史文化施設、公園等の公共施設が集約されています。また、ふれあい夢市場が開催されるなど、市南部地域の地域活動の拠点として整備されてきました。今後は、これらの施設を活用するとともに、袋井駅南まちづくり事業と連携しながら、さらなるにぎわいと魅力の創出、拠点としての機能強化が必要となります。

このため、文化・コミュニティ・子育て機能を持つメロープラザをはじめ、歴史文化施設である郷土資料館や近藤記念館と住民のやすらぎ空間である浅羽記念公園等を活用し、これらが連携したイベントを開催するなど、にぎわいづくりに努めます。また、袋井駅南まちづくり事業と連携しながら市南部地域と中心市街地の結節点としての機能強化を図ることで、魅力ある都市空間の形成に努めます。



▲メロープラザ



▲近藤記念館

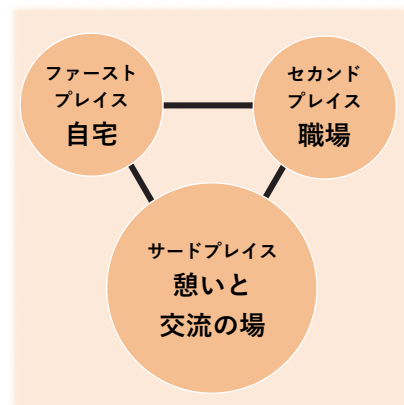


▲浅羽記念公園
(軽便鉄道駿遠線モニュメント)

4. 憩いと交流の場の創出

人口減少・少子高齢化、核家族化の進展により、ライフスタイルや価値観が変化し、地域コミュニティも希薄化する中で、地域力の向上やコミュニティの活性化を図る必要があります。

このため、自宅（ファースト・プレイス）や職場・学校（セカンド・プレイス）に偏重した都市生活だけでなく、既存の施設や空き家・空き店舗等を活用した心の豊かさややすらぎ、新たな出会いや人のつながりを生む場（サード・プレイス）づくりを促し、地域の価値や魅力の向上に向けて、地域・企業・NPO 法人や静岡理科大学等で組織する空家等対策協議会を活用するなどして推進を図ります。



▲心の豊かさややすらぎを生む場



▲空き家を活用した「子育て世代が集まることのできるスペース」



▲既存施設を活用した「高齢者の健康づくり」

5. 誘導施設立地に伴う届出制度の活用

都市再生特別措置法第108条第1項に基づく届出制度を活用し、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備状況の把握に努めます。

都市機能誘導区域内へ誘導施設※1の新たな立地や建替えが行われる場合には、国が定めた税財政、金融上の支援措置など、当該区域内における誘導施設の立地促進のための施策に関する情報等の提供に努めます。

※1：本計画で定める「誘導施設」は、次のとおりとします。

都市機能	建物用途	定義	立地状況（箇所）							都市機能誘導区域				
			市内総数	用途地域内	都市機能誘導区域				用途地域外	袋井市役所周辺	J R 袋井駅及び	J R 愛野駅周辺	上山梨地区周辺	浅羽支所周辺
					袋井市役所周辺	J R 袋井駅及び	J R 愛野駅周辺	上山梨地区周辺						
行政施設	市役所	地方自治法第4条第1項に規定するもの	1	1	1	-	-	-	0	●				
	支所	地方自治法第155条第1項に規定するもの	1	1	-	-	-	1	0					●
医療施設	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所のうち内科・外科のいずれかを診療科目としているもの	26	20	3	-	2	-	6	●	★	●		■
福祉施設	高齢者福祉施設	介護保険法第8条第7項(通所介護)、第8項(通所リハビリテーション)及び第18項(小規模多機能型居宅介護)に規定するサービスを行う施設に該当するもの	36	16	2	-	-	-	20	●	■	★		■
商業施設	スーパーマーケット	日常生活に必要な生鮮食品や日用品を販売する店舗（大規模小売店舗立地法第3条、同法施行令第2条に規定する基準面積1,000㎡以上）	14	12	1	1	2	-	2	●	●	●		★
教育文化施設	図書館	図書館法第2条第1項に規定するもの	2	2	1	-	-	1	0	●				●

【凡例】

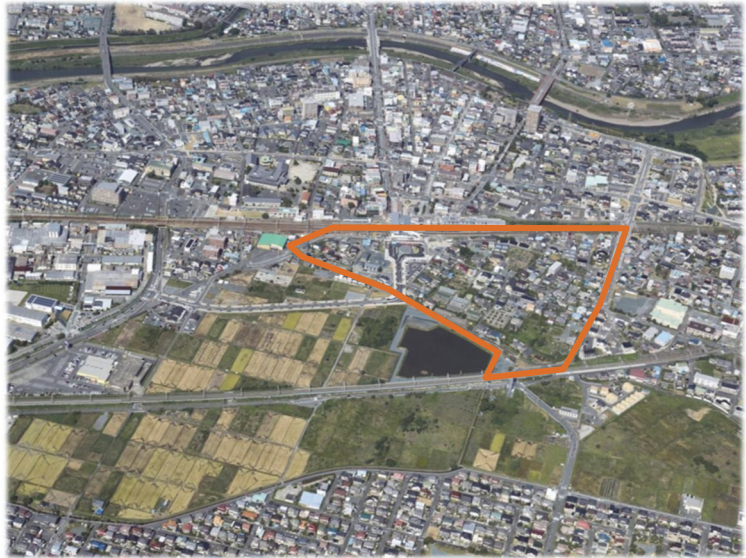
- ：都市機能誘導区域内に立地している機能であり、今後も維持するため誘導施設と定める都市機能
- ：都市機能誘導区域外で当該区域の近辺に立地している機能であり、移転がある場合には都市機能誘導区域に立地を促進するため誘導施設と定める都市機能
- ★：市内に立地しているが、都市機能誘導区域内に立地していない機能であり、都市構造評価上でも機能誘導を図る必要があるため誘導施設と定める都市機能

空白：誘導施設に定めない都市機能

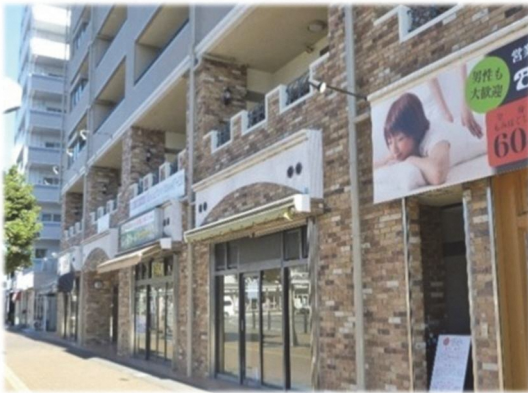
1. 袋井駅南都市拠点土地区画整理事業の推進

袋井駅南(田端)地区においては、公共交通の優位性と周辺で整備される商業・医療・福祉施設など恵まれた生活環境を活かした中で定住の促進を図ります。

このため、袋井駅南都市拠点土地区画整理事業による公共施設整備と袋井駅南地区計画の適正な運用を図り、街並み景観の確保など良好な居住環境の創出に努めます。併せて、(都)南口駅前線沿線は、建物の高度化など、高密度な土地利用の促進や適切な人口密度の確保に努め、にぎわいや交流人口の拡大を図ります。



▲袋井駅南都市拠点土地区画整理事業区域



▲幹線道路沿いはにぎわいある空間を創出するため「店舗」等を誘導



▲ゆとりある道路空間



▲落ち着きとゆとりある住宅街



▲住宅街と調和のとれた店舗

2. 市街地のスポンジ化の抑制

土地区画整理事業等の市街地整備された地域では、既存住宅の老朽化や人口減少に伴う核家族化の進行により空き家・空き地の増加が見込まれています。こうした空き家・空き地の増加は、生活利便性の低下や治安・景観の悪化、地域の魅力低下を招き、更なる市街地のスポンジ化の要因となります。

このため、空き家については、袋井市住生活基本計画に掲げる基本理念に即し、空家等対策計画で定める施策に基づき、除却や市場流通の促進に努めます。更に、空き家跡地等の空き地が多く散在する地域では、生活サービス施設の立地等の新たな土地利用の促進を図るため、散在した空き地等の集約が行える敷地整序型土地区画整理事業※1等の小規模な土地区画整理事業の活用を努めます。また、地域の特性を活かした地域のルールづくりやまちの防災・防犯、環境維持に向けた取組を促し、安全・安心で魅力ある良好な住環境の確保に努めます。

▼環境維持に向けた地域の取組による「花植え」や「美化清掃」など



▼空き家を活用した「コミュニティづくり」



▼空き地を活用した「子どもの遊び場」



▼敷地整序型土地区画整理事業等の小規模な区画整理事業の活用事例



相続等を機に空き家・空き地が発生

流通価値まではないが、近隣居住者等にとって潜在的な利用価値がある不動産を掘り起こし、権利者間の取引をコーディネート

併せて道路の幅広等を行い、空き家・空き地の有効活用と住環境の向上を一体的に実現

※1 敷地整序型土地区画整理事業：既存市街地内の地域で、駐車場や空き地等の小規模かつ不整形で散在した土地の有効活用を図ることが必要な地区において、土地の集約や入れ替えを行うことにより敷地の整序を図る土地区画整理事業をいう。

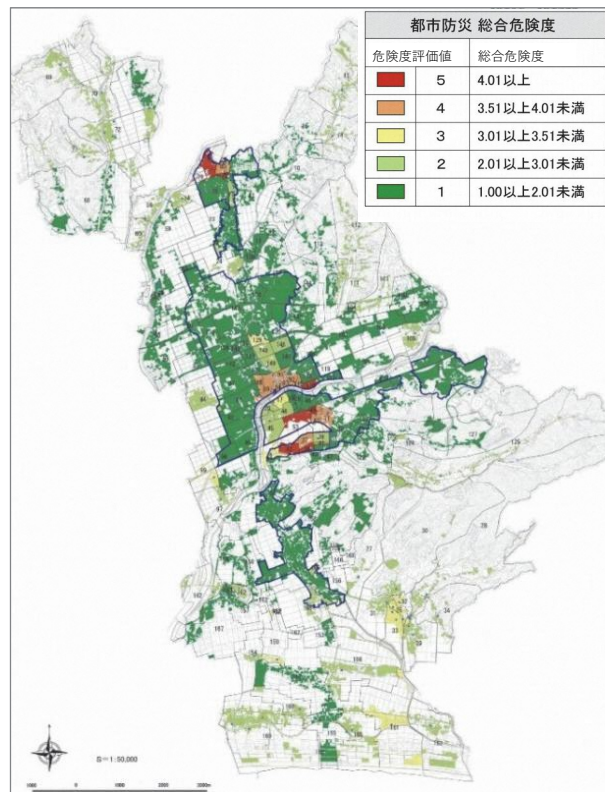
3. 安全・安心に暮らせる良好な居住環境の維持・創出

JR 袋井駅周辺や上山梨地区における都市基盤が未整備の地域においては、建物倒壊、道路閉塞、延焼火災のリスクが複合的に高い地域が存在していることから、安全・安心に暮らせる居住環境の確保を図り一定程度の人口を維持する必要があります。

このため、地域が主体となって幅員の狭い道路の解消など、安全な市街地の再生に向けての取組を袋井市防災都市づくり計画に示される総合的な災害リスクの周知等と併せて促します。

今後、地域の魅力創出や良質な居住環境の維持を図るために、併せて良好な景観の形成や地域のコミュニティづくりに向けた取組を促進し、生活サービス施設や公共交通の維持・利用促進に努めます。

▼総合危険度評価(袋井市防災都市づくり計画より)



▼地域への災害リスクの周知



▼地域によるワークショップの開催



▼景観に配慮した「無電柱化」や「軒下配線」等の魅力あるまちづくり



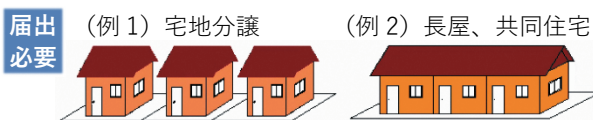
4. 都市再生特別措置法に基づく届出制度の活用

都市再生特別措置法第88条第1項に基づく届出制度を活用し、居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するとともに区域内への居住誘導に努めます。また、届出があった場合において、届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、届出をしたものに対して住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を都市再生特別措置法第88条第3項に基づき行います。

なお、届出の必要な行為は、居住誘導区域外において、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって、住宅やその他の人の居住の用に供する建築物のうち市が条例で定めるもの（以下「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行うもの（3戸未満の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が1,000㎡以上のものに限る。）又は、住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（3戸未満の住宅に係るものを除く。）です。

開発行為

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

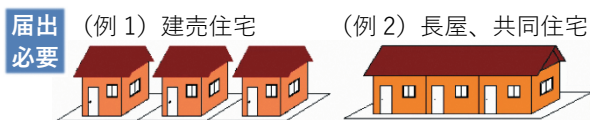


- 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの



建築等行為

- 3戸以上の住宅を新築しようとする場合



- 届出不要 (例3) 1戸の建築行為



- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

5. 適切な土地利用事業の誘導

本市では、都市計画法第7条による区域区分を定めない非線引きの都市計画を定めています。このため、用途地域を除く無指定地域における土地利用事業は、袋井市土地利用事業の適正化に関する指導要綱（以下「土地利用指導要綱」という。）に基づく承認をはじめ、都市計画法による開発行為や農地法に基づく許可を得て実施されています。

今後は、適切な市街地の形成と併せて道路や公園等の公共施設の立地を抑制する必要があります。このため、郊外部における小規模な宅地開発（戸建て住宅を除く）等を抑制するため、農業政策と連携を図りながら土地利用指導要綱で定める適用条件や基準を見直すなど適切な市街地形成に努めます。

誰もがつながることができるネットワークの形成

～公共交通、道路、ICT等のネットワークに関する施策～

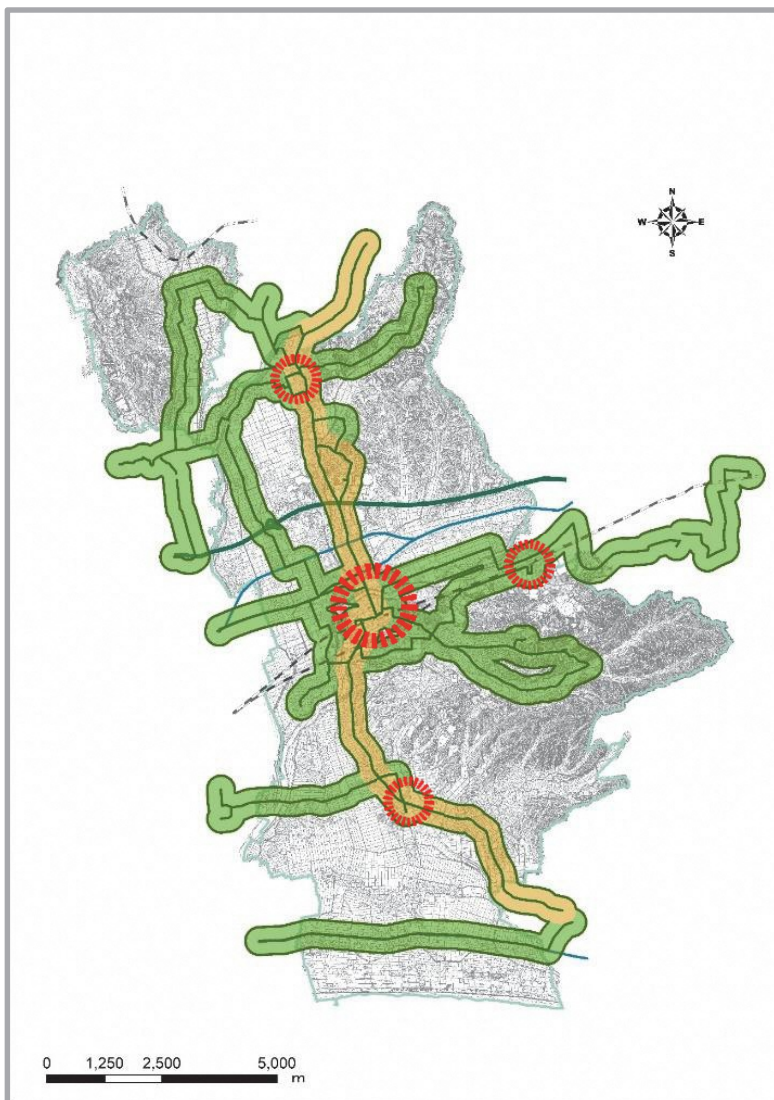
1. 公共交通の利用促進

都市拠点（JR 袋井駅及び袋井市役所周辺）と地域拠点（上山梨地区周辺、浅羽支所周辺）を結び、本市を縦断する日当たり 30 本以上運行されているバス路線を本市の基幹的公共交通として位置づけ、学生や高齢者など自ら移動できる手段を有していない方をはじめ、市民の交通として維持するため、引き続き公共交通の利用促進を図る必要があります。

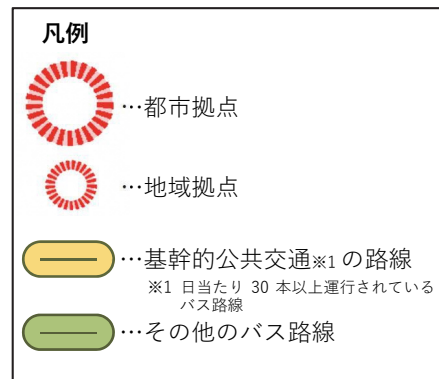
公共交通の利用促進にあたっては、基幹的公共交通沿線 300m に定める居住誘導区域内に一定程度の人口密度の確保に努めます。また、わかりやすい運行情報の提供や、主なバス停においては使いやすくなるよう利用環境の改善を促します。

今後は、住民ニーズや人口動態に合わせ、地域公共交通の適切な役割分担により、効率的で効果的な交通体系の形成を図るとともに、バス利用と同時に自転車利用を促進するため、都市拠点である

▼公共交通網図（民間バス路線）



る JR 袋井駅南地区への駐輪場の整備をはじめ、北部と南部の地域拠点においても駐輪場の立地促進を図るなど、民間バス事業者と連携した中で本市にふさわしい地域公共交通の確保に向けて検討を進めます。



2. 都市基盤（道路、橋梁等）の維持

本市が管理する道路、橋梁等の都市基盤は、整備してから20年以上経過している施設が多く路面の損傷や橋梁の老朽化等が進行しています。これらの施設の維持修繕には、多大な費用を要することから経済的かつ効率的に維持管理していくことが大きな課題となっています。

このため、袋井市舗装修繕計画や袋井市橋梁長寿命化修繕計画に基づき、事後保全から予防保全に管理手法を転換して更新時期の平準化に努め、ネットワークを支える都市基盤を経済的かつ効率的に維持管理します。

また、本市においては、地域や市民団体等がボランティアで行う道路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。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することで都市基盤を適切に維持していきます。

▼道路愛護ボランティア(開始式)



▼建設業組合による河川美化活動



▼自治会による河川の草刈り作業



3. ネットワークを構築する新たな道路の充実

広域的な連携や拠点間の連携を強化するため、(都)森町袋井インター通り線や掛之上祢宜弥線等の幹線道路の整備を促進します。特に、(都)森町袋井インター通り線は、高速道路のダブルネットワークが確立されることで、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、緊急輸送路としての多重性の確保による防災面への貢献、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など、様々な分野において広域的な交流が期待されます。

4. 次世代交通と情報通信技術の活用に向けた研究

地域拠点となる JR 愛野駅周辺を近未来型サービスの実証フィールドに位置づけ、電気自動車や自動運転技術の実証事業等を誘致し関連産業の育成に努めるとともに、高齢化に伴う公共交通機関の運転手不足等の課題解決につながる次世代型の交通サービスのあり方等について研究を進めます。

また、公共交通や自動車等の移動手段のみならず、企業、行政が連携して ICT インフラ等の環境の構築を進め、それぞれの拠点における都市機能の強化や情報通信技術を活用した魅力ある生活環境の確保に努めます。