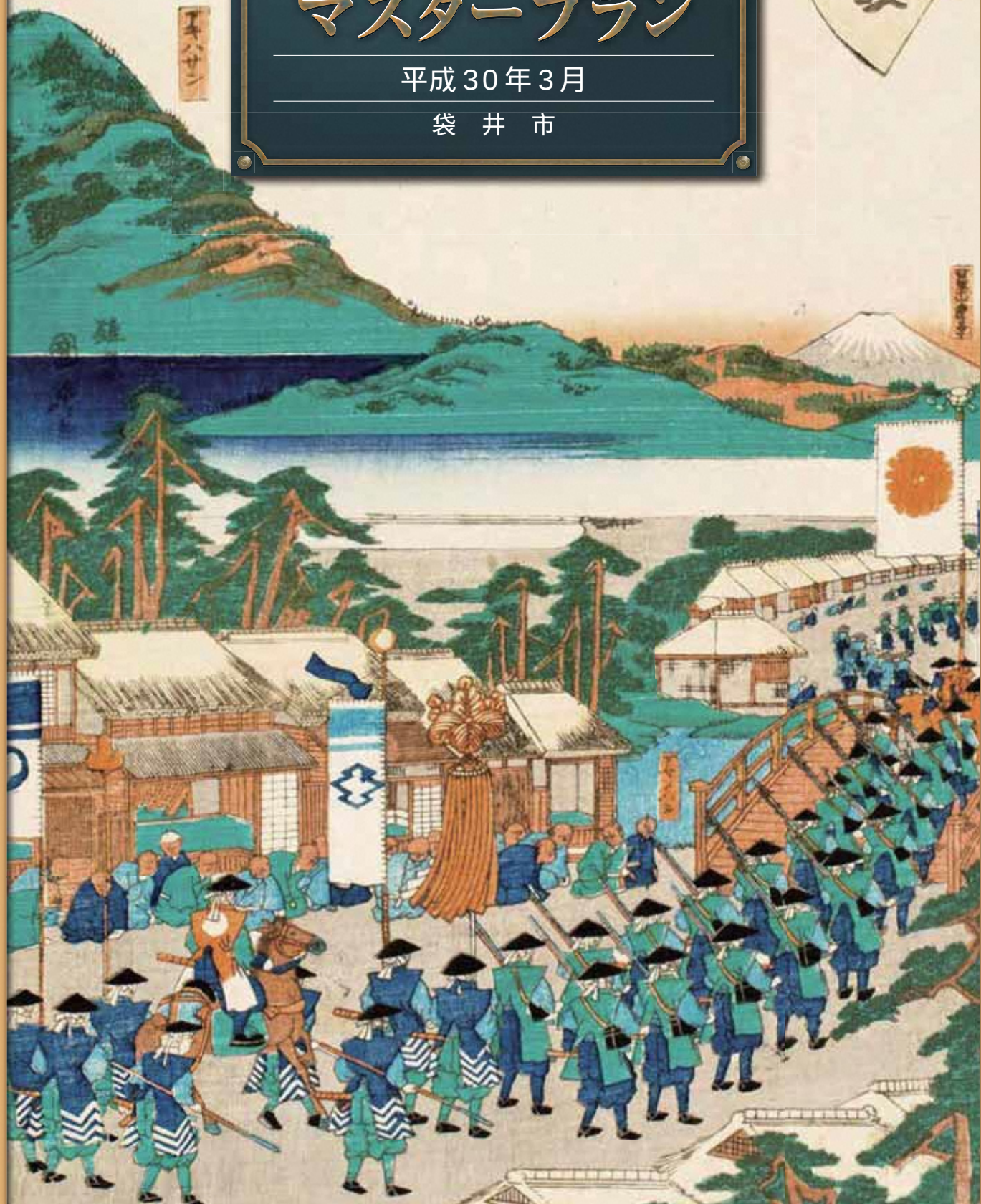


袋井市都市計画 マスタープラン

平成30年3月

袋井市

未廣五十三次
袋井



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

1 袋井市都市計画マスタープランの改定にあたって ・・・・・・・・・・	1
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

1 社会潮流の変化 ・・・・・・・・・・	1-1
2 近年の都市計画に関する法改正 ・・・・・・・・・・	1-3
3 袋井市の概況 ・・・・・・・・・・	1-4
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
4 これまでの都市づくり（概評） ・・・・・・・・・・	1-7
1. 都市構造図の概評・・・・・・・・・・	1-7
2. 計画の主要指標・・・・・・・・・・	1-8
5 袋井市の現状と課題 ・・・・・・・・・・	1-10
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

推進方策編

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

序章 都市計画マスタープランについて

1

袋井市都市計画マスタープランの改定にあたって

1. 改定の背景と目的 ～どうして今、改定が必要なの？～

袋井市（以下「本市」という。）は、2008 年（平成 20 年）に策定した「袋井市都市計画マスタープラン」に基づき都市づくりを総合的に進めてきました。

その策定から 10 年が経過し、人口減少・少子高齢化、市街地の空き家・空き地の増加、産業構造の変化、地方分権の進展、地震や豪雨等の大規模災害への対応等の社会潮流や経済情勢の変化等により、本市を取り巻く環境が大きく変化している中で、2015 年（平成 27 年）9 月に「第 2 次袋井市総合計画」が策定されました。

こうした状況を踏まえ、最上位計画である「第 2 次袋井市総合計画」と整合を図り、新しい時代に求められる都市づくりを目指すため改定を行います。

2. 都市計画マスタープランとは

～都市計画マスタープランってどんなものなの？～

都市計画マスタープランは、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」です。

本市では、2005 年（平成 17 年）の旧袋井市と旧浅羽町との合併を契機に、4 つの拠点（JR 袋井駅周辺及び袋井市役所周辺、JR 愛野駅周辺、上山梨地区周辺、浅羽支所周辺）とそれらをネットワークで結ぶ将来都市構造を示す都市計画マスタープランを 2008 年（平成 20 年）に策定し、これに基づき JR 袋井駅周辺における都市拠点の機能強化とアクセス道路の整備をはじめとした都市基盤の整備を積極的に行ってきました。

改定後の「袋井市都市計画マスタープラン」（以下「本計画」という。）では、今まで掲げた将来都市構造を継承しつつ、人口減少を見据えた中で持続可能な都市を目指し、都市づくりの基本理念や本市が目指す都市構造等の実現に向け、土地利用の仕方、道路や交通の整備や保全、自然等の環境、美しい景観形成、自然災害に備える安全・安心の 5 分野について、市域全体と地域ごとの基本方針を示していきます。

3. 袋井市都市計画マスタープランの位置づけ

～どんな位置づけとされているの？～

都市計画マスタープランは、本市の計画体系上、最上位計画となる「第2次袋井市総合計画」や「国土利用計画第2次袋井市計画」に即して策定する計画です。

さらに本市では、本計画で示す“将来都市構造”の実現に向けて、市街地の拡散抑制と人口密度の維持のため「袋井市立地適正化計画」を策定します。また、誰もがより快適に安心して暮らすことができるまちづくりを進めるため“住まい・住環境”の視点から住宅政策に関する基本的な方針や施策の方向性を示す「袋井市住生活基本計画」と、人口減少に伴う“空き家・空き地”に関する施策を示す「袋井市空き家等対策計画」を策定します。これら都市計画やまちづくりに関する計画が密接に連携することで、未来につながる持続可能な都市づくりに取り組んでいきます。

■都市計画マスタープランの位置づけ

■上位計画

袋井市の計画

- ・第2次袋井市総合計画
- ・国土利用計画第2次袋井市計画

都市基盤の基本的な方針

袋井市都市計画マスタープラン

都市計画に関する基本的な方針

- ・土地利用の仕方
- ・自然などの環境、美しい景観形成
- ・道路や交通の整備や保全
- ・自然災害に備える安全・安心 など

目指す将来都市構造の実現に向けて

市街地の機能強化

袋井市立地適正化計画

市街地の拡散抑制・人口密度の維持

- ・市街地への都市機能の維持誘導
- ・市街地への居住の誘導
- ・公共交通ネットワーク維持向上 など

良好な居住空間の創出に向けて

住生活を支える住まい・住環境

袋井市住生活基本計画

住宅・住環境・公営住宅のあり方

- ・安全で質の高い住まい
- ・豊かさを実感できる住環境
- ・住宅セーフティーネット など

市街地のスポンジ化の解消

袋井市空き家等対策計画

空き家等の有効活用・除却の促進等

- ・空き家等の適切な管理の促進
- ・空き家等の有効活用
- ・危険な空き家（特定空き家）の除却など

4. 目指すべきまちの姿

～どんなまちを目指しているの？～

上位計画である「第2次袋井市総合計画」では、まちの将来像を“**活力と創造で未来を先取る 日本一健康文化都市**”としており、この実現に向け、**まちづくりの基本目標**として“**子育てするなら袋井市**”、“**定住するなら袋井市**”、“**市民力なら袋井市**”を示し、教育、子育て、健康、産業、都市、環境、防災等の各分野で**政策**を定めています。

本計画では、これらのまちづくりの基本目標のうち主に“**活力にあふれ 潤いと安全・安心を実感できるまち「定住するなら袋井市」**”を担い、これを実現するため、次の**3つの政策**を本計画の**目指すべきまちの姿**とします。

■本計画の目指すべきまちの姿（第2次袋井市総合計画に定める政策）

●『快適で魅力あるまち』を目指します。

子どもから高齢者まで誰もが暮らしたくなるまちを目指すとともに、田園・茶園等の農の風景や緑地・河川等の豊かな自然環境を保全・活用し、まちと自然が共存する快適で魅力あるまちを目指します。

●『活力みなぎる産業のまち』を目指します。

既存の農業、観光、工業、商業等の維持・活性化や、次世代産業地を整備し新たな産業の育成・誘致による働く場の確保等により、活力みなぎるまちを目指します。

●『安全・安心に暮らせるまち』を目指します。

都市基盤の計画的な整備・維持管理を図り、地震・津波・水害・土砂災害等の災害に強いまちを目指すとともに、地域・企業・行政等との協働による防災意識の向上を図ることにより、安全・安心に暮らせるまちを目指します。

5. 改定の視点

～どんな都市計画マスタープランにするの？～

これまで、本市では、土地区画整理事業などで継続的に良質な宅地の供給（基盤整備）を進めてきたことにより、人口が着実に増加してきました。しかしながら、今後、**少子高齢化に伴う人口減少社会への対応、厳しい財政状況への対応、さらには大規模災害への備え等**が必要となっています。

こうした中で、これまでの「**積極的につくる都市づくり**」から、「**持続可能な都市づくり**」へ**転換**し、誰もが質の高い生活ができるような都市づくりが求められています。

これまでの、人口増加を見据えた
積極的につくる都市づくり



これからは、人口減少を見据えた
持続可能な都市づくり

しかし、

このような転換の中でも、まちの「**魅力・活気・にぎわい**」といった**都市活力を十分に創出し**ながら、**誰もが質の高い生活ができる都市づくりを進めていく**ことは、これまで以上に必要なことです。

このことから、

今回の改定では、3つの視点で改定を行います。

- 『**社会潮流の変化**』に対応した計画とします。
- 『**袋井市の都市づくりの課題**』に対応した計画とします。
- 『**市民が参加しやすい都市づくり**』に対応した計画とします。

なお、改定にあたり、単に修正にとどまらず、社会潮流の変化や本市の都市づくりの新たな課題へも対応するため、新たな「袋井市都市計画マスタープラン」として策定します。

6. 目標年次

～何年後の未来を目指してつくられる計画なの？～

新たな「袋井市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、2015年（平成27年）を基準年とし、

袋井市都市計画マスタープランの目標年次

概ね 20年後の **2035年**

を目標年次として設定します。なお、中間年次の2025年に見直しを行います。

7. 計画の構成

～都市計画マスタープランは、どんな内容なの？～

本計画は、都市の現状と課題を整理した「現況編」や、市全体としての都市づくりの考え方を示した「全体構想編」、地域ごとの都市づくりの考え方を示した「地域別構想編」、さらにはこれらの都市づくりを実現するための考え方や方策を示した「推進方策編」で構成されています。

■ 袋井市都市計画マスタープランの構成



第1章 現状と課題

都市計画マスタープランの改定を進めるにあたり、ここでは、全国的な「社会潮流の変化」や、「これまでの都市づくり」、本市の「現状と課題」を整理していきます。

1

社会潮流の変化

第2次袋井市総合計画をもとに、都市計画にかかわる全国的な社会潮流の変化を整理しました。

①人口増加を前提としたまちづくりからの転換

全国的に人口減少・少子高齢化が進行することが見込まれ、それに伴い労働力の減少や地域活力の低下を招き、さらには超高齢社会による社会保障費等の増加が懸念されています。そのため女性や高齢者等が活躍できる仕組みを構築するなど、都市の持続的な成長につなげていくことが求められています。

②超高齢社会における自助・互助・共助・公助による自立生活の支援

全国的に超高齢社会が進行することが見込まれ、高齢者が必要な医療・介護を受けられるよう保健・医療・介護・福祉等が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築や、高齢者の暮らしを支える利便性の高い公共交通の形成が求められています。

③地方分権と地方創生の推進

国の債務が年々増加する中、地方分権改革が進んでいます。地方自治体においては、人口減少に歯止めをかけ、都市活力の向上を目的とした地方創生が進められています。

④産業における変化

一次産業は、「食」の重要性が再認識され、二次産業は、国内でのものづくりを再評価する動きが出ています。また、三次産業は、富士山の世界文化遺産登録や東京オリンピック開催に合わせ、まちの国際化の推進等の観光振興が求められています。

⑤雇用状況の変化

非正規職員の増加により、正規職員との所得格差や不安定な雇用形態が生じ、また晩婚化、未婚率の上昇、出生率の低下に繋がっているため、非正規職員から正規職員への転換が望まれています。また、団塊世代の大量退職による労働力の低下も見込まれるため、女性、高齢者、外国人等を含めた労働環境の整備が求められています。

⑥コンパクトで持続可能な都市の形成

人口減少に伴う経済規模の縮小が懸念される中でも、公共インフラ、公共建築物等の更新、統廃合、長寿命化を計画的に行っていくためには、都市の中心部に様々な機能をコンパクトに集中させる、集約型の都市づくりが求められています。

⑦地球環境問題の深刻化

世界的に地球温暖化防止に向けた地球環境への負荷低減が課題として掲げられており、省エネルギーや代替エネルギーの開発・普及の推進が重要となっています。

⑧安全・安心意識の高まり

東日本大震災等の大規模災害を契機として、防災意識が急速に高まっている中、国においては国土強靱化を推進しています。また、高齢者や子どもを標的とした犯罪も多発しており、日常生活の様々な面で安全・安心の確保が求められています。

⑨情報化のさらなる進展

近年、スマートフォンが急速に普及し、Wi-Fi等の通信環境も整うなど、家庭や地域の情報通信環境はめまぐるしいスピードで発展を続けています。まちづくりに関しても、様々な分野で情報通信技術（ICT）を活用した地域情報化の取組が求められています。

⑩住民参画・協働意識の高まり

ボランティア意識の高まりとともに住民活動が活発化しており、これまで、サービスの一方的な受け手であった住民が、多様なニーズに応じていくために、行政と共に考え、共に選び、共に提供していくといった、地域・行政が一体となって自立した地域社会を形成していくことが求められています。

2

近年の都市計画に関する法改正

近年、社会潮流や経済情勢等の時代の変化に合わせて、都市計画に関する法律も改正が行われています。特に、少子高齢社会や市街地の低密度化に対応するため、都市の拡大成長から、既存ストックの有効活用と都市機能の集約促進等を目指した「コンパクトなまちづくり」の一層の推進を図ることを目的として、2006年(平成18年)に「都市計画法」「中心市街地活性化法」「大規模小売店舗立地法」(「まちづくり三法」)の改正等が行われました。さらに2014年(平成26年)に「都市再生特別措置法」の改正による立地適正化計画制度が制定されています。

■近年の都市計画関連の法改正

2006 年 (平成 18 年)	まちづくり三法の見直し ・ 都市計画法の改正 都市機能の無秩序な拡散防止のため、大規模集客施設について、商業地域等の用途地域を除き立地が制限されました。これにより、大規模集客施設の立地可能な地域が、都市計画区域の約9割から約1割へと限られることとなりました。また、公共公益施設についても開発許可を要することとする等、開発許可制度が見直されました。 ・ 中心市街地活性化法の改正 都市のコンパクト化に向けて、市街地の整備改善や商業等の活性化に加え、街なかへの居住推進や公益施設の立地促進をはじめ、様々な都市機能を中心市街地に集積するための予算措置の充実(市街地の整備改善、商業施設等の活性化、バス等の公共交通の充実等)が図られました。また、市町村の作成する基本計画に内閣総理大臣による認定制度が創設され、この認定計画に基づく取組への重点支援や、多様な民間主体が参画する中心市街地活性化協議会の法制化がされました。 ・ 大規模小売店舗立地法の運用改善(指針の改定) 消費者の意見がより反映される運用へと改善されました。また、退店時の対応など、大規模小売店舗の社会的責任に関する事項は、業界による自主的な取組で対応する等の指針が改定されました。
2014 年 (平成 26 年)	・ 都市再生特別措置法の改正 今後迎える人口減少・高齢化に対応し、持続可能な都市を形成するため、居住や公共施設をはじめとした医療・福祉・商業施設等を一定の範囲に集約し、コンパクトな都市づくりをするとともに、市街地の空洞化を防止するため、都市再生特別措置法の改定により、立地適正化計画制度が制定されました。この計画に基づき設定される居住誘導区域や都市機能誘導区域内等においては、国による様々な支援措置や都市計画法上の特別措置を活用することが可能となりました。

※前計画は、2005年(平成17年)を基準時として策定しているため、2005年(平成17年)以降の法改正についてまとめています。

3

袋井市の概況

1. 位置

本市は、日本の国土のほぼ中央に位置し、東西約 15km、南北約 17km の市域をもち、面積は 108.56km² となっています。

県内では、中東遠地域に属しており、市域の東から南西部に向けて原野谷川が貫流しています。南は遠州灘に面し、東は掛川市、西は磐田市、北は森町に接しています。市内最高地点は、標高 264.79m の小笠山です。

JR 東海道新幹線、JR 東海道本線、東名高速道路、国道 1 号、国道 150 号が市域を東西に貫通し、東名高速道路袋井 IC が開設しています。

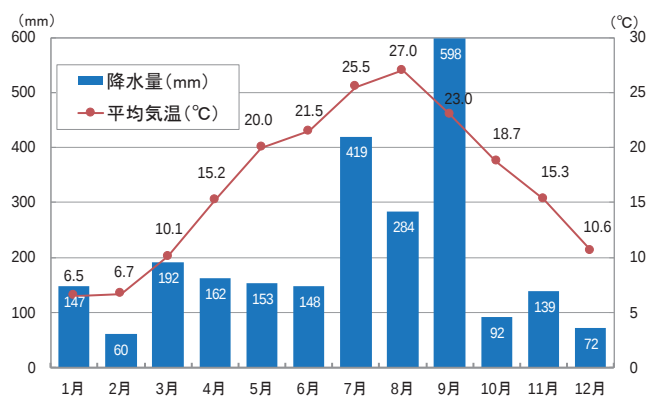


2. 自然特性

本市は、温暖多雨の気候であり、夏期は南よりの風のため高温多湿で雨の日が多い一方、冬期は西からの季節風のため低温で乾燥した晴れの日が多く、この地域独特の「遠州の空っ風」と呼ばれる寒風が吹き、実際の気温より寒く感じられます。

全国でも日照時間が長い地域であり、年平均気温も 16～17℃と 1 年を通じて温暖な地域となっています。

■袋井市の気候（2015 年（平成 27 年））



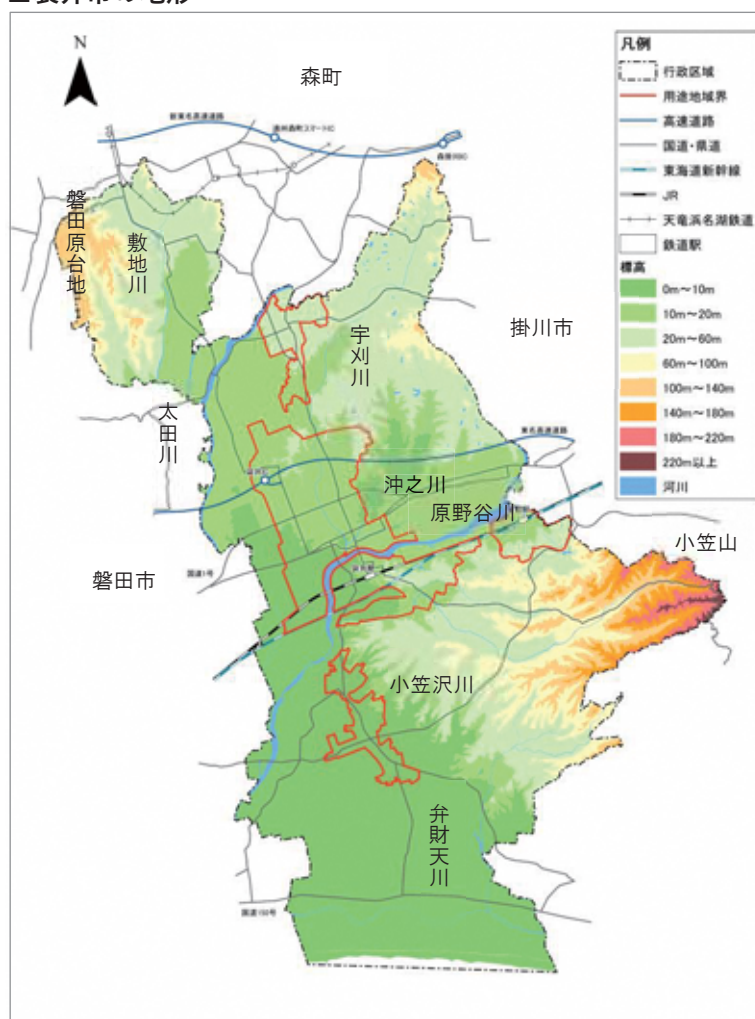
資料：袋井市の統計 2016

（袋井市気象観測システム）

3. 地形

本市の地形は、最高標高地点（小笠山 264.79m）を有する小笠山丘陵地及び市域北部の宇刈丘陵地、さらに北西部の磐田原台地を除くと、ほぼ平坦な地形となっています。市域中心部から東西南北に広がる平坦部は、東西方向に流れる原野谷川や西部を南北方向に流れる太田川の沖積平野となっており、市街地と肥沃な田園地帯を形成しています。市域を囲んでいる北西部の磐田原台地、東部の掛川台地や東南部の小笠山丘陵地も一部を除くと傾斜地となっており、茶園を中心に樹園地としても利用されています。

■袋井市の地形



資料：平成 24 年度 都市計画基礎調査

4. 市の成り立ち

古代～江戸時代

温暖な気候、豊かな自然に囲まれた洪積台地や大小の河川がつくる沖積低地は、狩猟や稲作に適し、古来、人々はこの地を定住の地としてきました。磐田原台地に残る旧石器時代の山田原遺跡や、市内の 500 箇所におよぶ遺跡が何よりもそれを物語っています。

律令体制が整えられ、国力が充実していった奈良・平安時代になると、遠江国に編入され、東西交通の要衝として多くの人々や文化が行き交う場となりました。「遠州三山」と愛称される法多山尊永寺や萬松山可睡斎、医王山油山寺のたたずまいは、古代の文化と薫りを今も漂わせています。

街道のまち「ふくろい」の名前が歴史に初めて登場するのは、鎌倉幕府が開かれ、京の都と鎌倉を結ぶ連絡路として東海道がますます重要になってきた頃です。江戸時代に入ると、東海道は五街道随一の街道として整備され、袋井は東海道五十三次の中で、江戸からも京からも二十七番目の「どまん中」の宿として、今日のまちの基礎が築られました。

明治～大正時代

1889 年（明治 22 年）、国鉄東海道線の開通により、袋井は中遠地域の穀倉地帯の中心として、新たな発展の段階を迎えました。同年、市町村制の施行に伴って、市域には山名町（後に袋井町と改称）のほか、ほぼ現在の公民館（コミュニティセンター）地区と重なる 13 村が誕生しました。

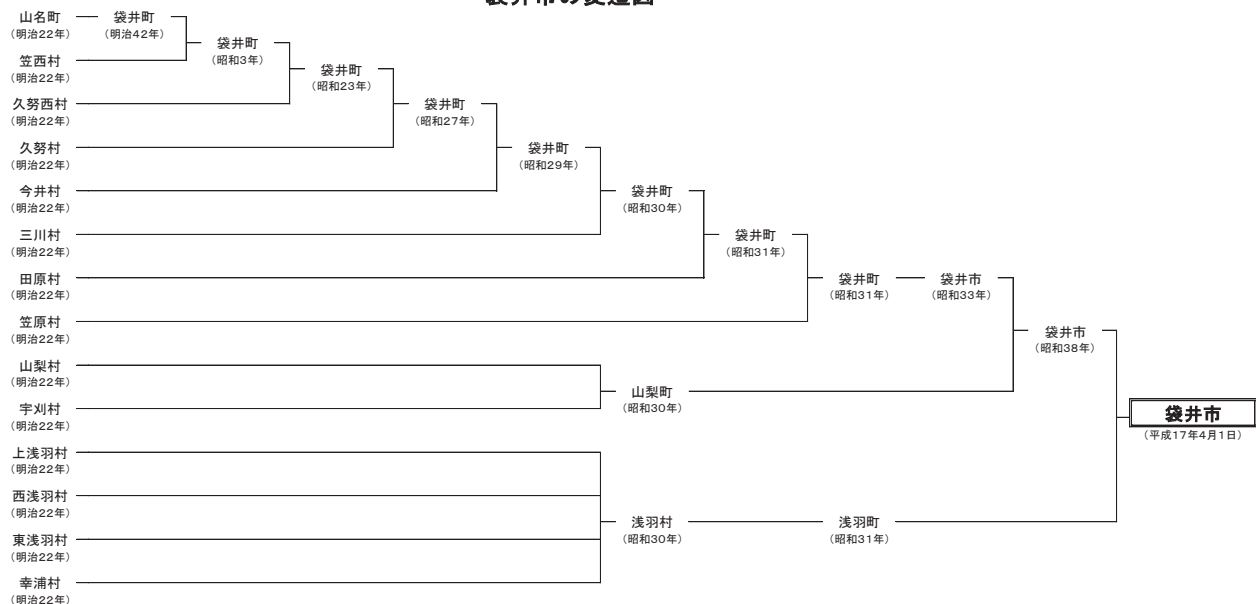
また、1902 年（明治 35 年）には軽便鉄道秋葉線が、1914 年（大正 3 年）には軽便鉄道駿遠線がそれぞれ開通しました。

昭和～平成時代

1928 年（昭和 3 年）、袋井町と笠西村の合併を皮切りに、昭和 20 年代から 30 年代にかけて行われた「昭和の合併」により旧袋井市、旧浅羽町が誕生し、2005 年（平成 17 年）4 月 1 日に旧袋井市と旧浅羽町の合併により、今日の市域が形成されています。

昭和 30 年代後半、我が国が高度経済成長期を迎えるとともに増え始めた企業の進出は、1969 年（昭和 44 年）の東名高速道路袋井 IC の開設によってさらに顕著となり、市の産業は、米と茶と温室メロンを主体とする農業中心の構造から、恵まれた立地条件や豊富な労働力を背景に工業化が急速に進展し、今日の農業、工業、商業の調和がとれた産業構造が形成されています。

袋井市の変遷図



4

これまでの都市づくり（概評）

本市では、2005年（平成17年）の旧袋井市と旧浅羽町との合併を機に、2008年（平成20年）に「袋井市都市計画マスタープラン」を策定しました。厳しい財政状況の中、都市づくりの基本理念や目標等に基づき、都市拠点（1つの中心核、3つの副次核）の形成、ネットワークの整備、土地地区画整理事業による住宅地の整備等が一定程度進められてきました。ここでは、新たな計画を策定するにあたり、これまでの都市づくりについて検証を行いました。

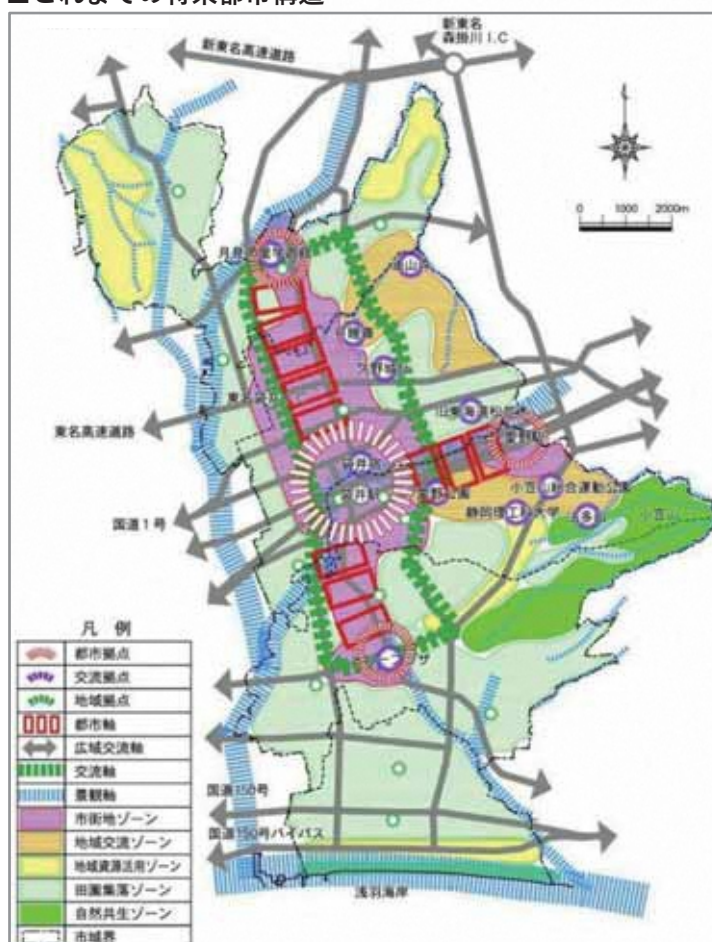
1. 都市構造図の概評

1-1. 都市の魅力を高める「都市拠点の形成」

JR袋井駅周辺における中心核では、JR袋井駅を交通結節点としての機能強化を図るため、袋井駅南北自由通路の新設、JR袋井駅の橋上駅舎化を合わせて袋井駅南口広場の開設を行いました。また、アクセス機能の向上等を図るため、JR袋井駅北側では、（都）西通新池線や（都）田端掛之上線の街路事業をはじめ市道掛之上祢宜弥線の整備を、JR袋井駅南側では、市域南側からのアクセスとなる（都）駅南循環線等の整備を行ってきました。

1-2. 美しい「市街地ゾーン」 ■これまでの将来都市構造の形成

美しい市街地の形成を図るため、上山梨第二、春岡、祢宜弥、上石野、駅前第二などの土地地区画整理事業では地区計画制度を導入し、民間開発による可睡の杜等の住宅団地では、団地開発と合わせて建築協定等を締結することで良好な住環境の確保に努めてきました。また、住宅と商・工業施設等が混在している川井西地区では、まちづくり検討会を組織し、地区計画制度の導入に向けて具体的な協議が進められています。



1－3．特性や資源を生かした「地域交流ゾーン」と「地域資源活用ゾーン」の形成

地域交流ゾーンでは、遠州三山等の歴史資源を中心に歴史文化、自然が調和した観光、文化レクリエーション機能を充実させるため、法多山参道の杉並木の景観重要樹木指定や市内 14 箇所に眺望地点の設定、静岡理工科大学との包括連携協定等を活用したまちづくりを展開しました。

地域資源活用ゾーンでは、自然環境と調和した文化、交流施設の整備や産業機能の誘導を図るため、丘陵地における豊沢開発や、“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組に基づく浅羽海岸の防潮堤整備等、計画的に土地利用を展開しました。

1－4．生活環境の向上を図る「田園集落ゾーン」と「自然共生ゾーン」の形成

田園集落ゾーンでは、美しい集落景観や田園風景を保全するため、土地利用事業指導要綱に基づく規制誘導を行い、適切な土地利用が図られています。また、耕作放棄地については、耕作放棄地対策事業を推進しており、生産性の高い平坦部では解消が図られているものの、一方で山間部における樹園地では解消が図られていない状況です。

自然共生ゾーンでは、浅羽海岸や小笠山丘陵地等の貴重な自然環境の保全を図るため、景観計画を策定し、これに基づき、浅羽海岸における自然環境に配慮した防潮堤整備や、小笠山丘陵地等の景観軸の保全が図られています。

2．計画の主要指標

2－1．人口

将来人口について、2015 年（平成 27 年）の目標 88,100 人に対し、現況は 87,155 人であり、目標より 945 人少なくなっています。

世帯数については、目標より 1,379 世帯多くなっており、世帯当り人口の減少が進んでいます。

また、区分別人口に関しては、15～64 歳人口が目標より 1,699 人少なく、また策定時よりも減少しています。65 歳以上人口については、目標より多く、高齢化が進んでいます。

■人口・世帯数

区 分	策定時	目 標	現 況	達成値 (=現況－目標)
	2005年 (平成17年)	2015年 (平成27年)	2015年 (平成27年)	
将来人口(人)	82,991	88,100	87,155	-945
将来世帯(世帯)	28,340	30,900	32,279	1,379
将来世帯当り人口(人/世帯)	2.93	2.85	2.70	—
10年増加数		5,109	4,164	—
		2,560	3,939	—

資料：袋井市資料

■年齢別人口

区 分	策定時	目 標	現 況	達成値 (=現況－目標)
	2005年 (平成17年)	2015年 (平成27年)	2015年 (平成27年)	
0-14歳人口(人)	12,777	12,782	13,471	689
15-64歳人口(人)	55,917	56,604	54,905	-1,699
65歳以上人口(人)	14,291	18,714	18,779	65
0-14歳人口割合(%)	15.4	14.5	15.5	—
15-64歳人口割合(%)	67.4	64.3	63.0	—
65歳以上人口割合(%)	17.2	21.2	21.6	—

資料：袋井市資料

2-2. 土地利用

土地利用については、概ね目標通りに推移しています。ただし、農地については、公共施設の整備や農地転用等により少なくなっています。

単位：ha

年次	策定時			目標			現況	検証	
	2005年 (平成17年)			2015年 (平成27年)			2015年 (平成27年)		
区 域	用途内	用途外	全 域	用途内	用途外	全 域	全 域	増減見込み	増減推移
農用地	175	3,515	3,690	127	3,363	3,490	3,463	-200	-227
農 地	175	3,485	3,660	127	3,333	3,460	3,420	-200	-240
採草放牧地	0	30	30	0	30	30	43	0	13
森 林	76	2,146	2,222	71	2,111	2,182	2,232	-40	10
原 野	31	90	121	30	78	108	112	-13	-9
水面・河川・水路	16	586	602	16	582	598	596	-4	-6
水 面	20	12	32	0	12	12	12	-20	-20
河 川	11	393	404	11	394	405	403	1	-1
水 路	5	181	186	5	176	181	181	-5	-5
道 路	230	865	1,095	250	900	1,150	1,153	55	58
一般道路	230	590	820	250	632	882	912	62	92
農道	0	275	275	0	268	268	241	-7	-34
林道	0	0	0	0	0	0	0	0	0
宅 地	863	1,003	1,866	982	1,220	2,202	1,968	336	102
住宅地	381	545	926	414	576	990	996	64	70
工業用地	250	40	290	258	57	315	317	25	27
その他の宅地	232	417	649	310	587	897	655	248	6
その他	102	1,159	1,261	83	1,043	1,126	1,332	-135	71
合 計	1,493	9,364	10,857	1,559	9,297	10,856	10,856	-	-

資料：袋井市資料

2-3. 道路

都市計画道路は、4 路線（1,590m）増加し、改良率は目標 70.0%に対して、59.3%となっており、幅員別で見ると22～30mの路線の改良率が低くなっています。

また、都市計画道路等の整備により、朝夕の出勤時間帯で一部混雑している状況も見受けられますが、市内の交通量からみる混雑度は解消傾向にあります。

幅員以上～未満(規模)	策定時				目標	現況			
	2005年 (平成17年)				2015年 (平成27年)	2015年 (平成27年)			
	路線数 (本)	計画決定 (m)	改良済 (m)	改良率 (%)	改良率 (%)	路線数 (本)	計画決定 (m)	改良済 (m)	改良率 (%)
40m～ (3・1・)	1	6,570	1,680	25.6	-	1	6,570	6,140	93.5
30～40m (3・2・)	1	700	700	100.0	-	1	700	700	100.0
22～30m (3・3・)	3	10,080	1,430	14.2	-	3	10,080	1,970	19.5
16～22m (3・4・)	30	46,940	18,275	38.9	-	30	46,870	23,890	51.0
12～16m (3・5・)	13	12,560	9,310	74.1	-	14	12,650	9,810	77.5
8～12m (3・6・、ほか)	12	10,360	8,640	83.4	-	14	11,830	9,930	83.9
～ 8m (8・7・)	1	240	240	100.0	-	2	340	340	100.0
合 計	61	87,450	40,275	46.1	70.0	65	89,040	52,780	59.3

資料：袋井市資料

5

袋井市の現状と課題

ここでは、人口、産業、土地利用、道路・交通、都市施設、防災、財政、市民意識調査において、本市の現状を把握し、課題を整理します。

1. 人口

1－1. 人口・世帯数

これまで、本市では、土地区画整理事業等で継続的に良質な宅地の供給（基盤整備）を進めてきたことにより、人口が着実に増加（1990 年(平成 2 年)から 2015 年（平成 27 年）にかけて 18,189 人増加）してきましたが、2015 年（平成 27 年）の 87,155 人をピークに減少に転じ、2035 年には 82,100 人（2015 年（平成 27 年）より 5,055 人減少）になると見込まれています。

世帯数についても、1990 年(平成 2 年)から 2015 年(平成 27 年)にかけて 13,515 世帯の増加が見られましたが、2015 年(平成 27 年)の 32,294 世帯をピークに減少に転じ、2035 年には 31,217 世帯（2015 年（平成 27 年）より 1,077 世帯減少）になると見込まれています。また、総合計画の目標人口（人口ビジョンの高位推計）では、2035 年で 86,300 人を目指しています。

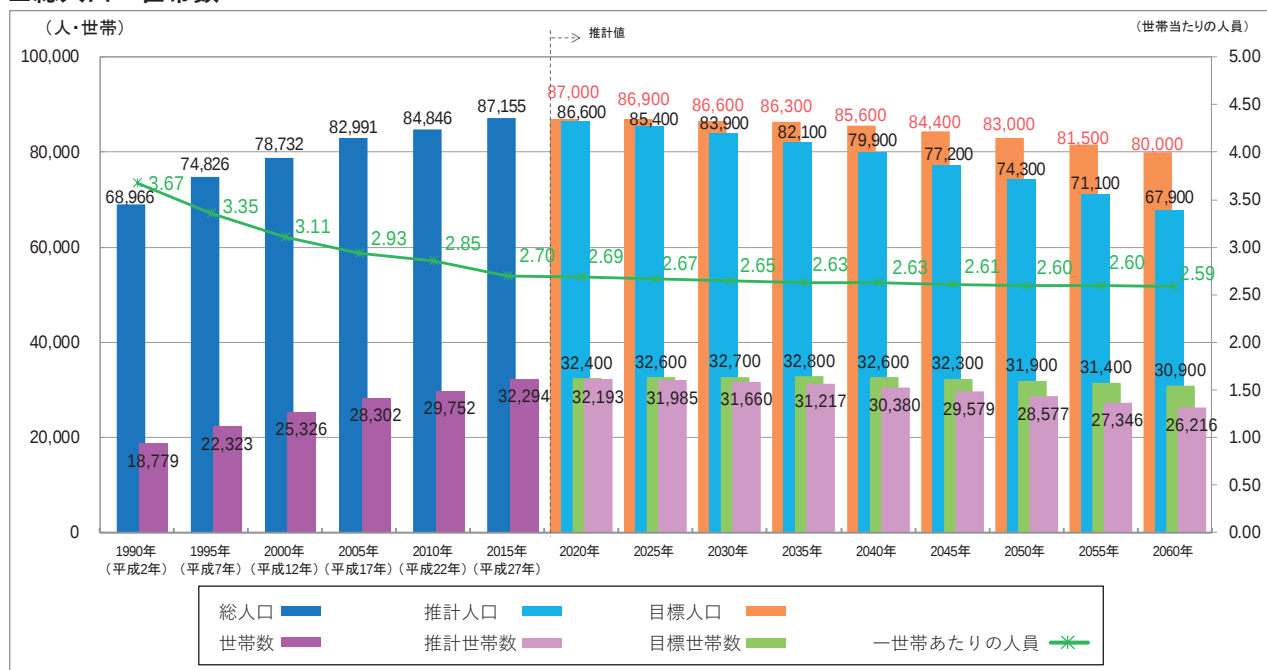
年齢別人口構成比を見ると、1990 年(平成 2 年)以降、年少人口（15 歳未満）は減少傾向にあるとともに、老年人口（65 歳以上）は増加傾向にあり、少子高齢化が進行しています。また、生産年齢人口も 2005 年(平成 17 年)を境に減少に転じています。

5 歳階級別増減人数を見ると、30～39 歳の減少が多い傾向にあり、0～9 歳の子どもを持つ世代と想定されることから、新たな居住先を求めて転出しているものと考えられます。

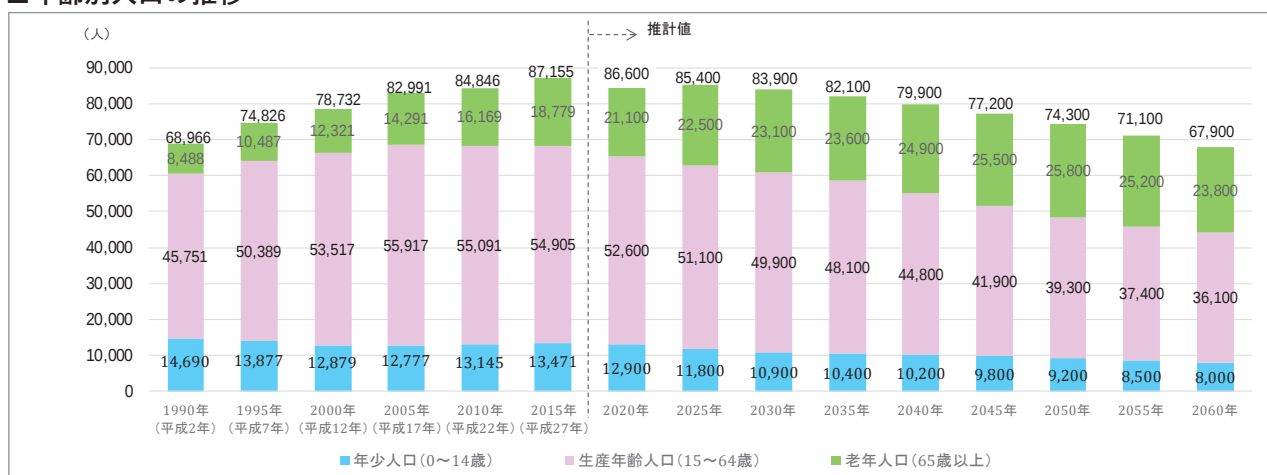
課題

- ・ 今後の人口減少、高齢化社会の進展を踏まえ、子どもから高齢者までの誰もが快適に暮らせる都市づくりが必要であり、良質な住宅地の維持や、地域特性に応じた医療、商業、福祉等の都市機能の集積、ネットワークの充実等による生活利便性の向上が求められています。また、訪れたいくなる、住みたいくなる魅力ある都市づくりが求められています。
- ・ 子育て世代の転出を食い止める必要があり、魅力ある都市づくりが求められています。

■総人口・世帯数



■年齢別人口の推移

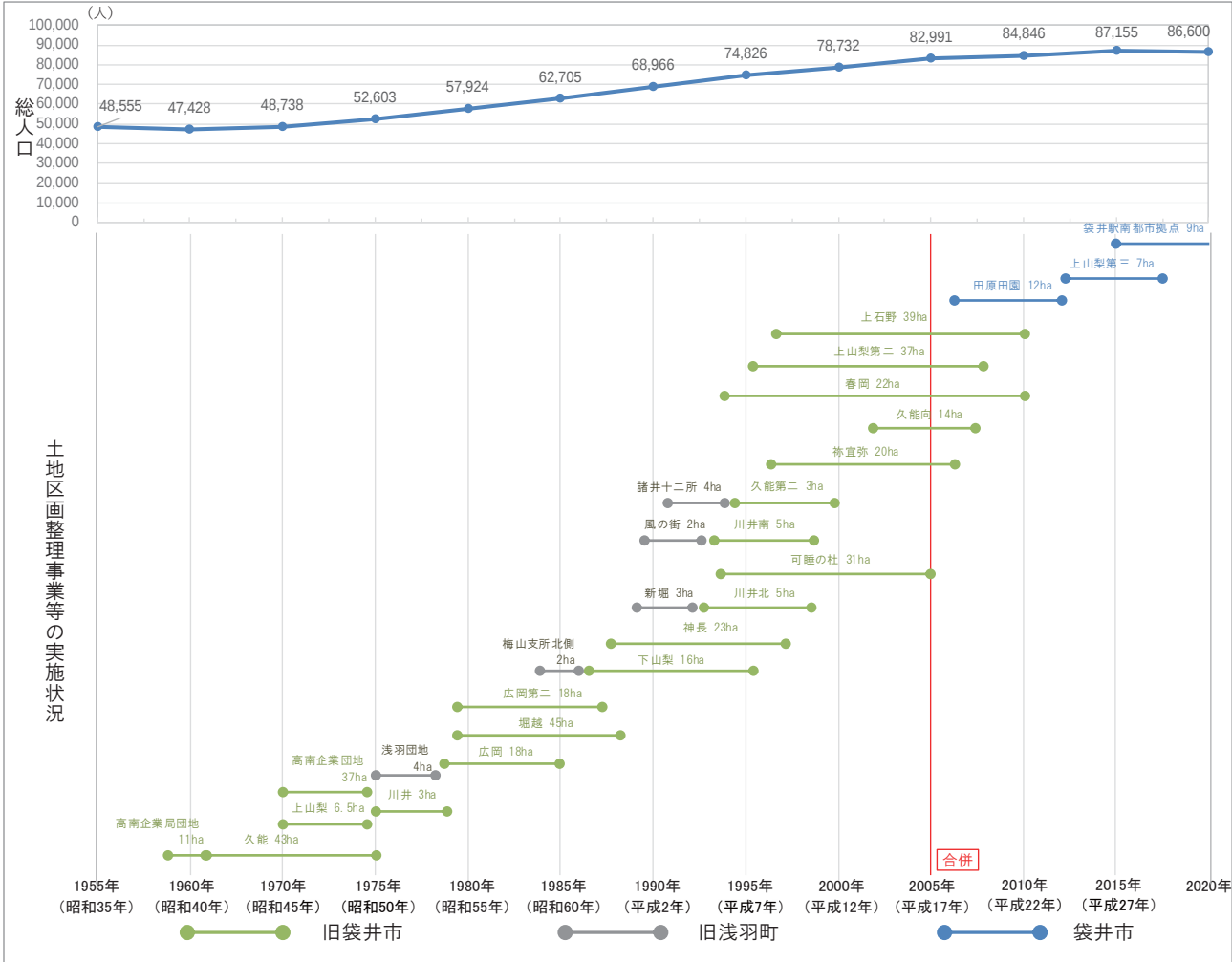


■5歳階級別増減人数 2010年（平成22年）⇒2015年（平成27年）

	年齢	H22	H27	増減
年少	0～4	4,761	4,519	—
	5～9	4,483	4,585	-176
	10～14	4,250	4,367	-116
生産年齢	15～19	4,208	4,174	-76
	20～24	5,049	4,137	-71
	25～29	6,136	5,325	276
	30～34	6,793	6,251	115
	35～39	6,968	6,549	-244
	40～44	5,501	6,757	-211
	45～49	5,106	5,372	-129
	50～54	5,516	4,964	-142
	55～59	6,056	5,452	-64
	60～64	5,943	5,924	-132

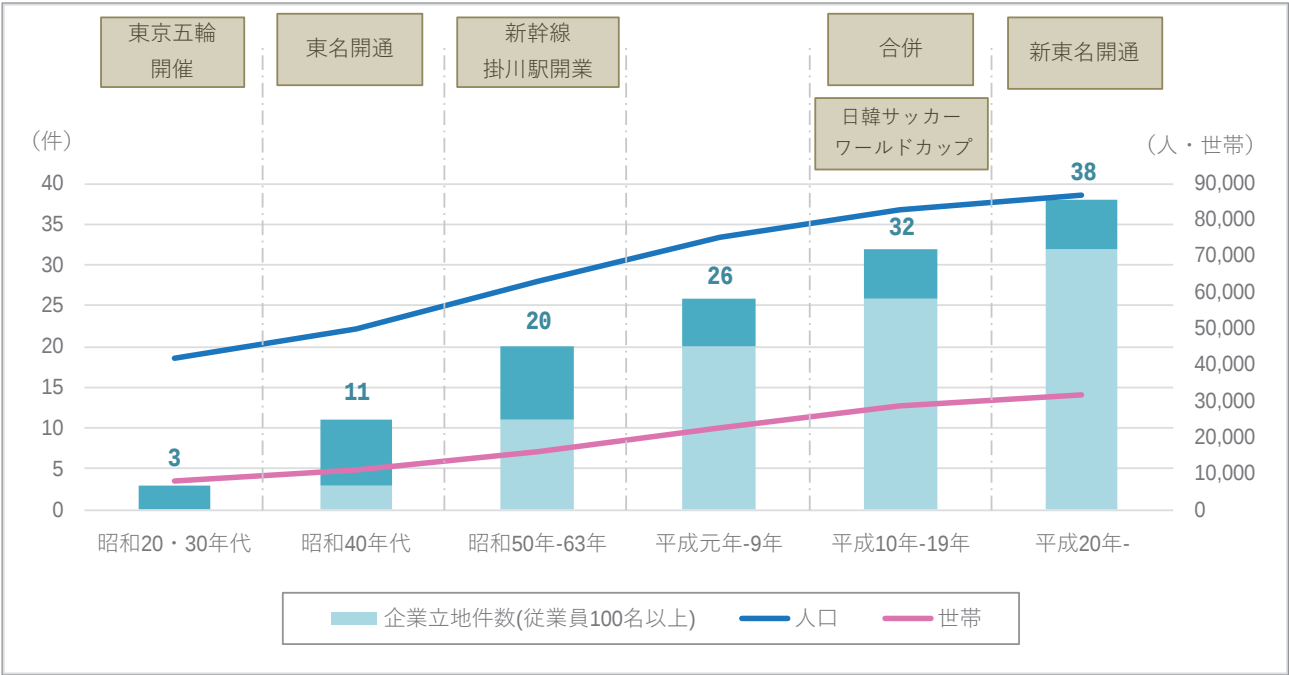
資料：袋井市人口ビジョン（2015年（平成27年））

■本市の土地区画整理事業等の実施状況と総人口の推移



資料：袋井市資料

■土地利用（民間／公共）の変遷



資料：袋井市資料

1-2. 人口密度

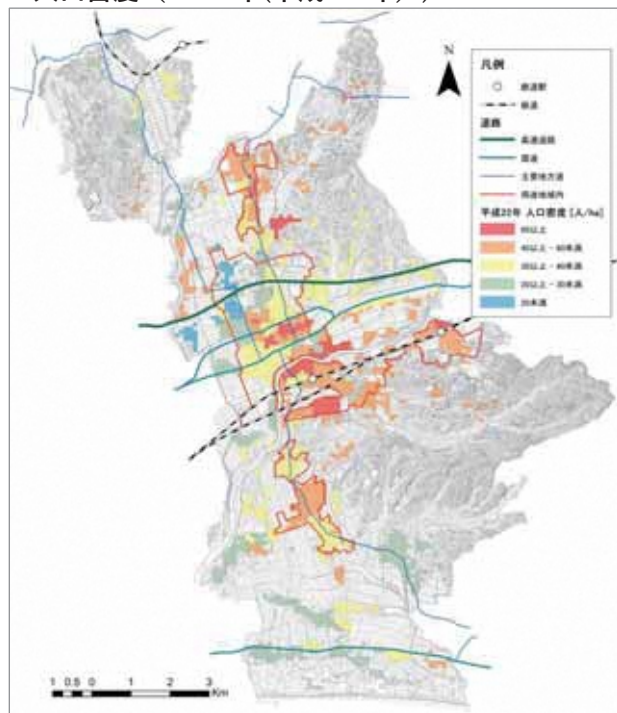
2010 年(平成 22 年)時点の人口密度は、用途地域内の市街地整備が進められた JR 袋井駅周辺、天神町周辺では、人口密度が 60 人/ha と高くなっています。また、用途地域外では、開発等により整備された 40 人/ha 以上の住宅地が多く分布しています。

2040 年では、JR 愛野駅周辺、天神町周辺において人口密度が 60 人/ha と高くなっていますが、これまで高い人口密度にあった JR 袋井駅周辺で人口密度の低下が想定され、市街地の空洞化が懸念されます。

課題

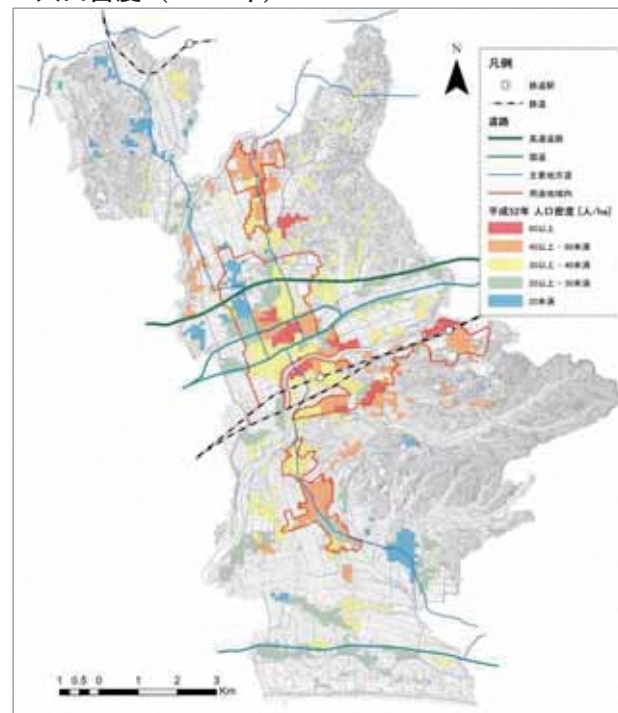
- ・本市の中心核である JR 袋井駅周辺の人口密度の低下が懸念される中で、医療、福祉、商業等の都市機能の集積により生活利便性の向上を図る等の中心市街地の魅力を高める都市づくりが求められています。

■人口密度（2010 年(平成 22 年)）



資料：国勢調査

■人口密度（2040 年）



資料：国勢調査

1-3. 空き家

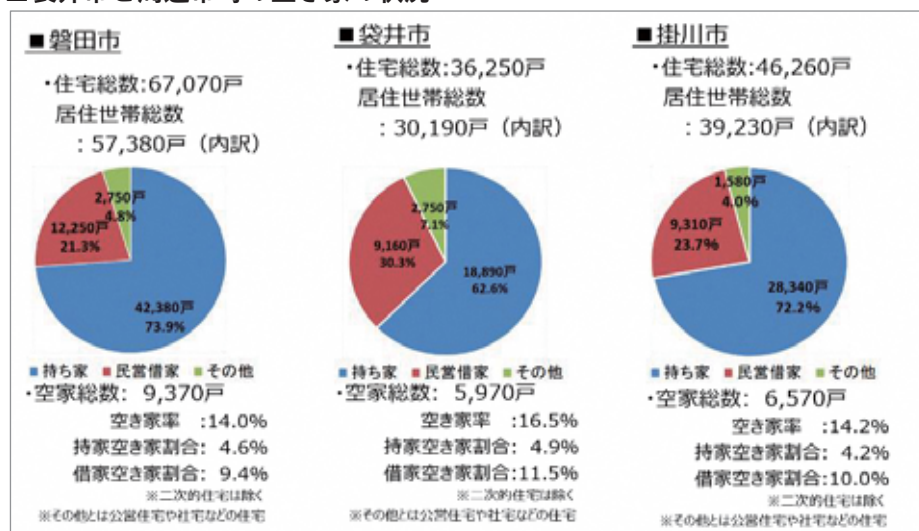
住宅・土地統計調査では、本市の空き家総数は5,970戸（二次的住宅を除く）で空き家率は16.5%となっています。そのうち、持家空き家の割合は4.9%、借家空き家の割合は11.5%となっており、磐田市や掛川市と比較して持家空き家の割合は同程度であるが、借家の空き家の割合が高いことから、空き家率は高くなっています。

この住宅・土地統計調査はあくまで統計調査であることから、本市の空き家実数を把握するため、2015年（平成27年）に空き家分布調査を実施したところ、空き家とみられる持家空き家は、市内全域で766戸ありました。

課題

- ・ 空き家の増加に伴い市街地のスポンジ化や生活環境の悪化が懸念されるため、空き家等対策計画等に基づく適切な対策の実施等により空き家の活用など空き家の減少を図り、市民が安全・安心して暮らせる都市づくりが求められています。

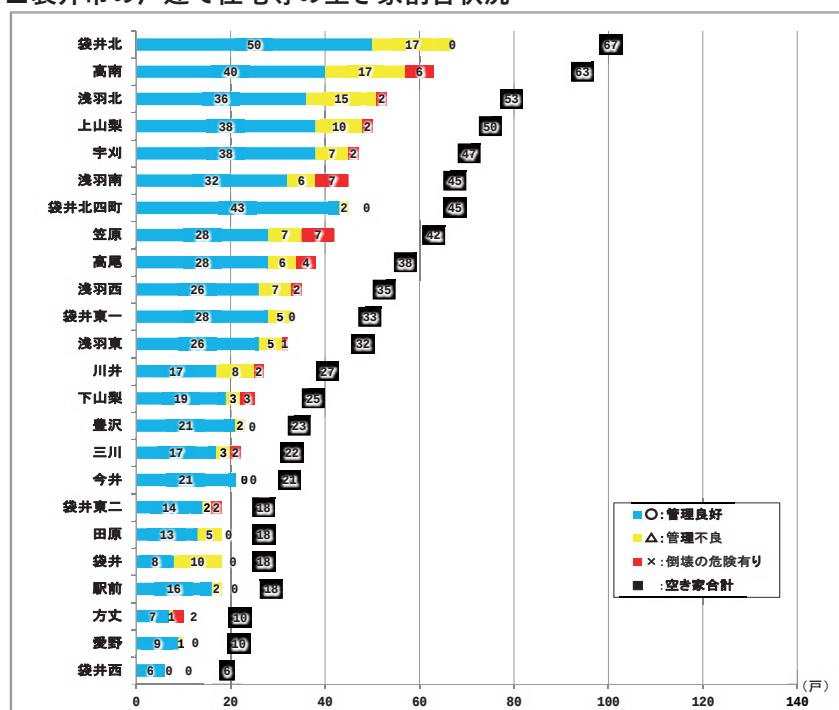
■袋井市と周辺市町の空き家の状況



- ・ 二次的住宅 : 別荘等の週末や休暇時使用される住宅
- ・ 借家空き家 : 賃貸のために空き家になっている住宅
- ・ その他の住宅 : 上記以外の人の住んでいない住宅

資料：袋井市資料
※総務省 住宅・土地統計調査に基づき作成した資料

■袋井市の戸建て住宅等の空き家割合状況



資料：2015年度(平成27年度)空き家分布調査
※堀越中、久津部北、太田西は公営住宅等のみの自治会で、管内に調査対象がないため対象外とした。

2. 産業

2-1. 商業・工業

本市の事業所数を産業別にみると、第三次産業が76%と最も多く、第二次産業は23.6%、第一次産業が0.4%となっています。従業者数についても同様に、第三次産業が最も多くなっています。静岡県及び周辺市町と事業所数、従業者数の推移を比較すると、全体的に同じ傾向で推移しています。

商業については、商店数、従業者数、商品販売額ともに減少傾向にありますが、商店当りの従業者数、商品販売額は、1999年(平成11年)では約7.0人/店、245.8百万円/店に対し、2014年(平成26年)では約8.0人/店、391百万円/店と増加傾向にあり、大規模な店舗の立地が進んでいます。

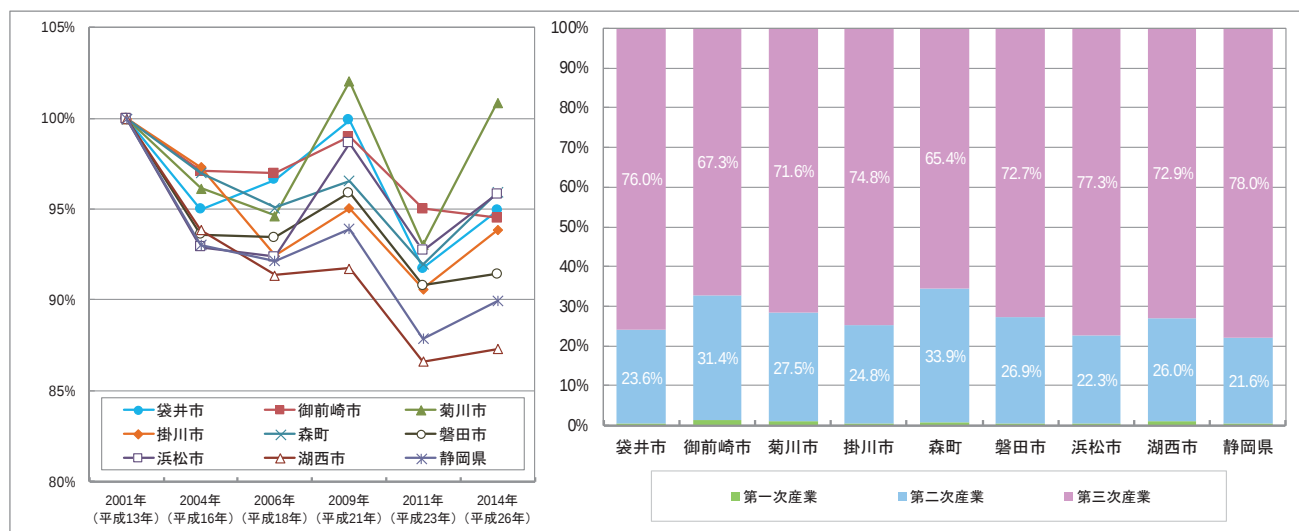
工業については、事業所数、従業者数は減少傾向にありますが、製造品出荷額等は長期的には概ね横ばいで推移しています。また、事業所当りの従業者数、製造品出荷額等も概ね横ばいで推移しており、生産性は維持しています。

課題

- ・持続可能な事業活動に向け、労働力の確保と生産性の向上、イノベーションの推進が求められています。
- ・魅力的な雇用の場の創出と地域経済の活性化に向け、新たな産業用地の受け皿が必要です。

■事業所数の推移及び産業別構成比（袋井市、周辺市町、静岡県）

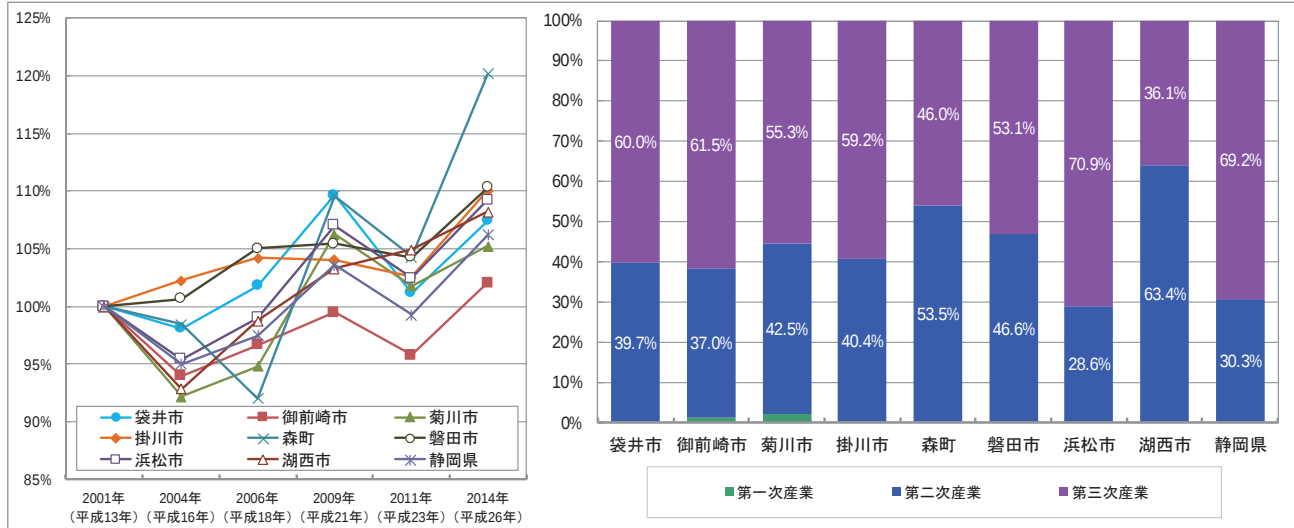
（2014年（平成26年）時比較）



資料：＜2001年(平成13年)-2006年(平成18年)＞事業所・企業統計調査、
 ＜2009年(平成21年)-2014年(平成26年)＞経済センサス基礎調査
 ※ 2004年(平成16年)以前は、旧市町村の合計値

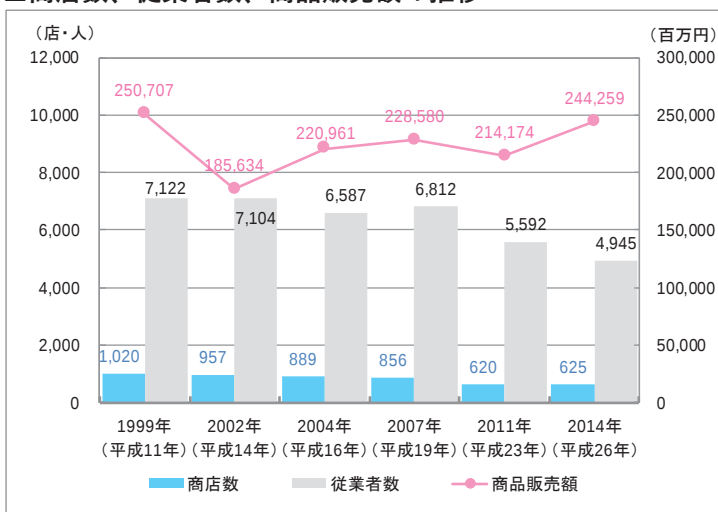
■従業者数の推移及び産業別構成比（袋井市、周辺市町、静岡県）

（2014年（平成26年）時比較）



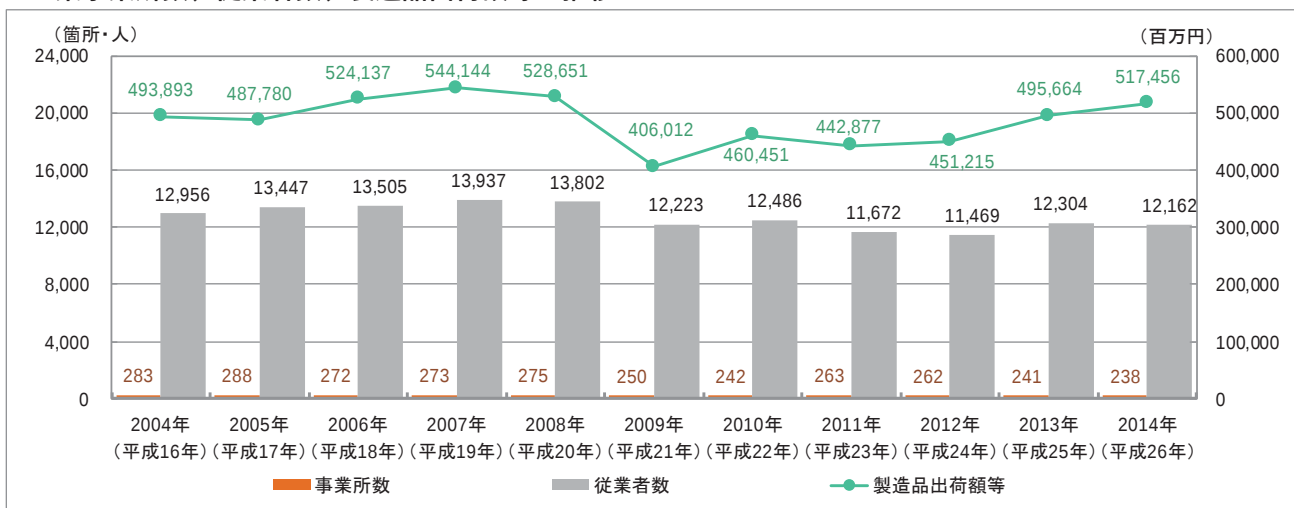
資料：＜2001年（平成13年）-2006年（平成18年）＞事業所・企業統計調査
 ＜2009年（平成21年）-2014年（平成26年）＞経済センサス基礎調査
 ※2004年（平成16年）以前は、旧市町村の合計値

■商店数、従業者数、商品販売額の推移



資料：＜2011年（平成23年）以外＞商業統計調査
 ＜2011年（平成23年）＞2012年（平成24年）経済センサス活動調査
 ※2004年（平成16年）は旧市町の合計値

■工業事業所数、従業者数、製造品出荷額等の推移



資料：＜2001年（平成13年）-2006年（平成18年）＞事業所・企業統計調査
 ＜2009年（平成21年）-2014年（平成26年）＞経済センサス基礎調査
 ※2004年（平成16年）以前は、旧市町村の合計値

2-2. 農業

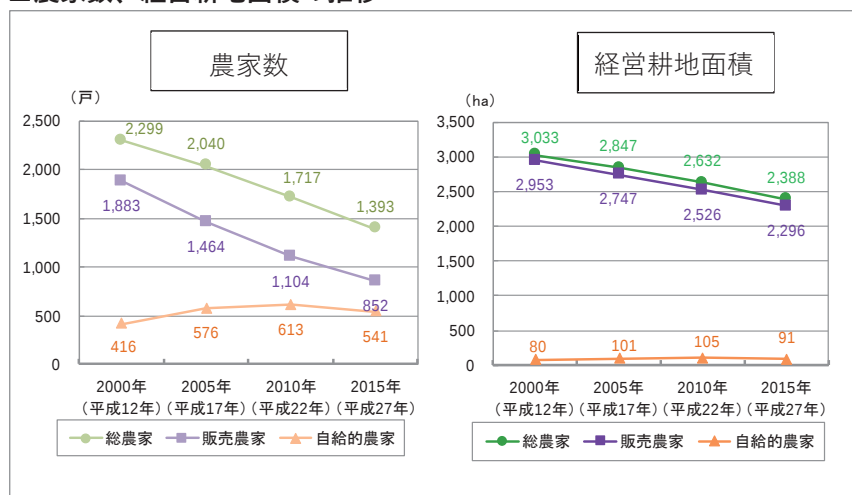
農家数・経営耕地面積は、2000年(平成12年)は2,299戸・3,033haでしたが、2015年(平成27年)には1,393戸・2,388haとなっており、共に減少傾向にあります。農家の種類別でみると、販売農家は減少傾向にありますが、自給的農家は増加傾向にあり、2000年(平成12年)から2015年(平成27年)までの15年間で125戸増加しています。

耕作放棄地については、販売農家及び自給的農家では、農家数・面積ともに減少傾向にありますが、土地持ち非農家では、2005年(平成17年)から2015年(平成27年)までに10年間で103戸・38ha増加しています。また、農業算出額については、減少傾向にあります。

課題

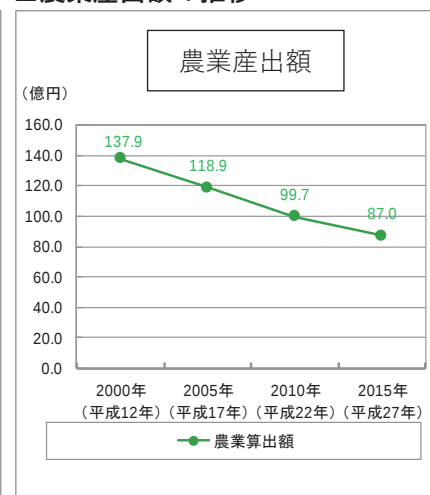
- ・農地の適正な管理や耕作放棄地の発生防止等により、農地の多面的な機能（農産物の供給、食農教育の場、雨水の貯留等）の維持を図りつつ、産業として農業振興を推進するため農地の適切な保全が求められています。

■農家数、経営耕地面積の推移



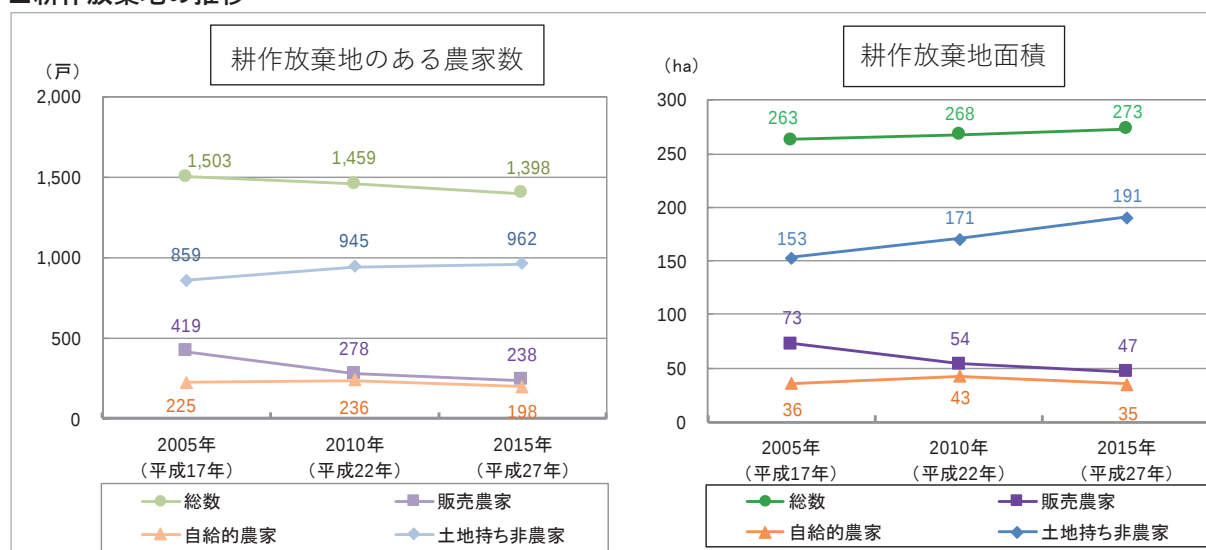
資料：農林業センサス ※2000年(平成12年)以前は旧市町の合計値

■農業産出額の推移



資料：袋井市資料

■耕作放棄地の推移



※土地持ち非農家：農家ではないが、耕作地を5a以上所有している世帯

資料：農林業センサス

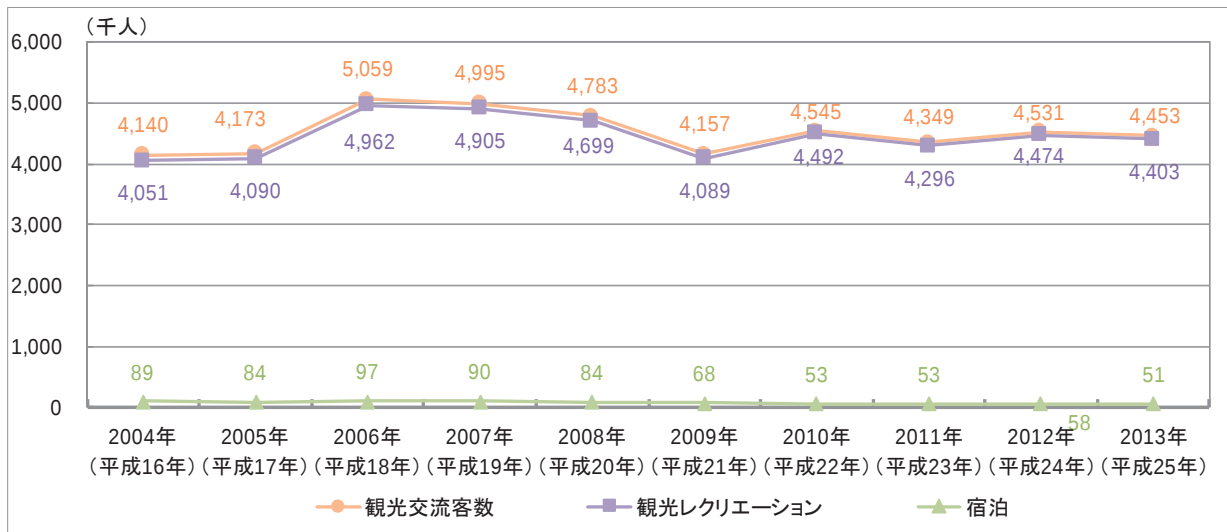
2-3. 観光

観光交流客数は、増減を繰り返しているものの概ね横ばいで推移しています。観光レクリエーション客数と宿泊客数の区分別では、宿泊客数が半減しています。また、周辺市町と比較して、観光交流客数は浜松市に次いで多いですが、宿泊客数は森町に次いで少ない状況にあります。

課題

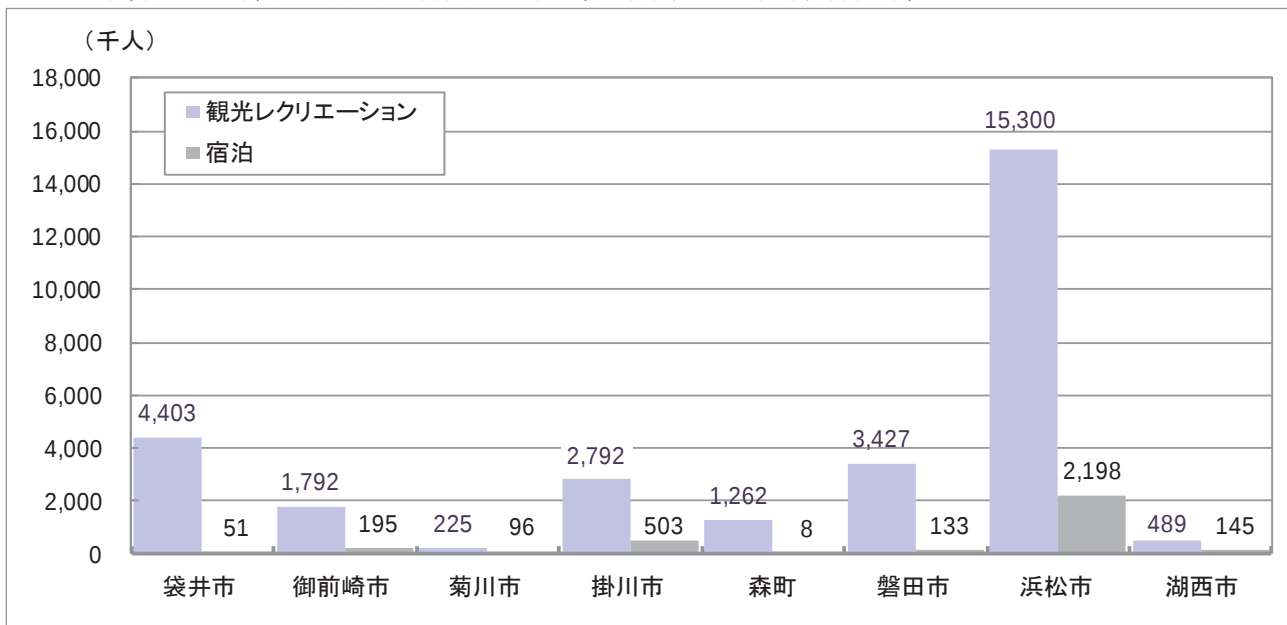
- ・観光は、遠州三山や旧東海道等の歴史文化資源と高速道路や鉄道等の交通利便性を活かし、交流人口の拡大や宿泊客の確保が求められています。

■観光交流客数の推移



資料：静岡県観光交流の動向 ※2004年度(平成16年度)は旧市町の合計値

■2013年(平成25年)度の観光交流客数の内訳（袋井市、周辺市町、静岡県）



資料：静岡県観光交流の動向

3. 土地利用

3-1. 市街地整備

本市では、22箇所の土地区画整理事業が実施されており、うち21箇所の事業が完了し、1箇所（袋井駅南都市拠点土地区画整理事業）が事業実施中です。

1954年(昭和29年)の公共団体施行「高尾地区」の着手以来、公共団体施行3地区、組合施行19地区、個人施行2地区を合わせて約393haを施行しています。これは、用途地域約1,506haの約26%にあたります。また、公的住宅団地造成は一部で実施されています。

課題

- ・これまでに市街地整備がなされた良好な市街地は、都市計画制度等を利用し、今後も適切に維持していく必要があります。

市街地開発事業等分布



資料：2012年度（平成24年度）都市計画基礎調査

3－2．土地利用の状況

土地利用の構成は、市域の 65.8%を自然的土地利用が占め、都市的土地利用のうち住宅用地が 10.5%、商業用地が 2.7%、工業用地が 5.5%となっています。用途地域内外の状況をみると、用途地域内は住宅用地が 29.0%と最も多く、次いで工業用地が 18.0%、道路用地が 16.7%となっています。概ね都市的土地利用が図られていますが、自然的土地利用も 15.9%を占めています。用途地域外は、自然的土地利用が 73.8%と大部分を占めています。

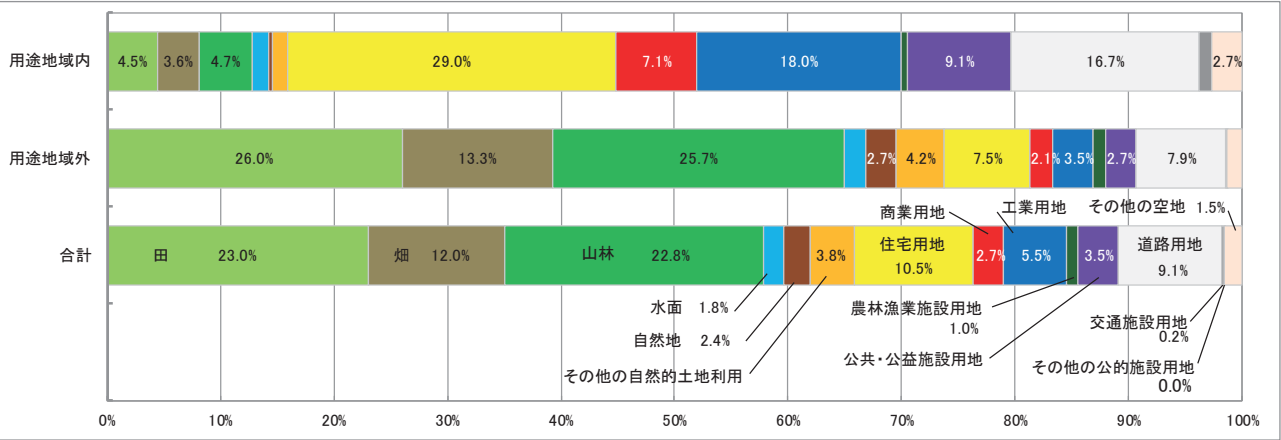
土地利用の分布をみると、まとまった住宅地は、用途地域内だけではなく用途地域外にも点在しています。

東名袋井 IC から県道磐田袋井線までの県道浜北袋井線沿道や県道袋井春野線の沿道、袋井駅北側、上山梨地区においては、住・商・工の混在地がみられます。

課題

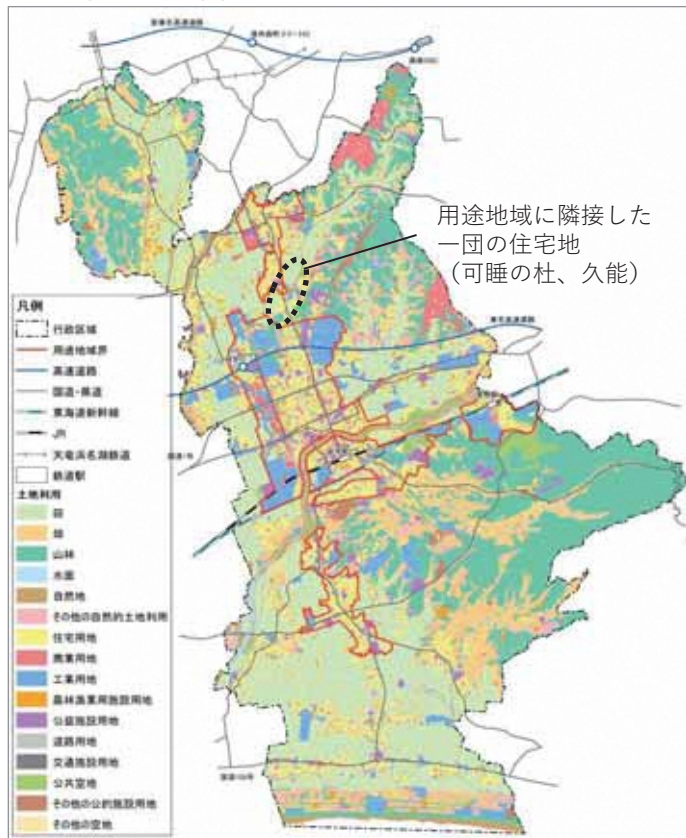
- ・ 住工・住商等の用途が混在している地域は、居住や商業、工業それぞれの環境について調和のとれた都市づくりが求められています。
- ・ 用途地域外の既存工業集積地は、周辺環境との調和に配慮しながら環境の維持・保全が求められています。

■用途地域内外の土地利用



資料：2012 年度（平成 24 年度） 都市計画基礎調査

■土地利用の分布状況



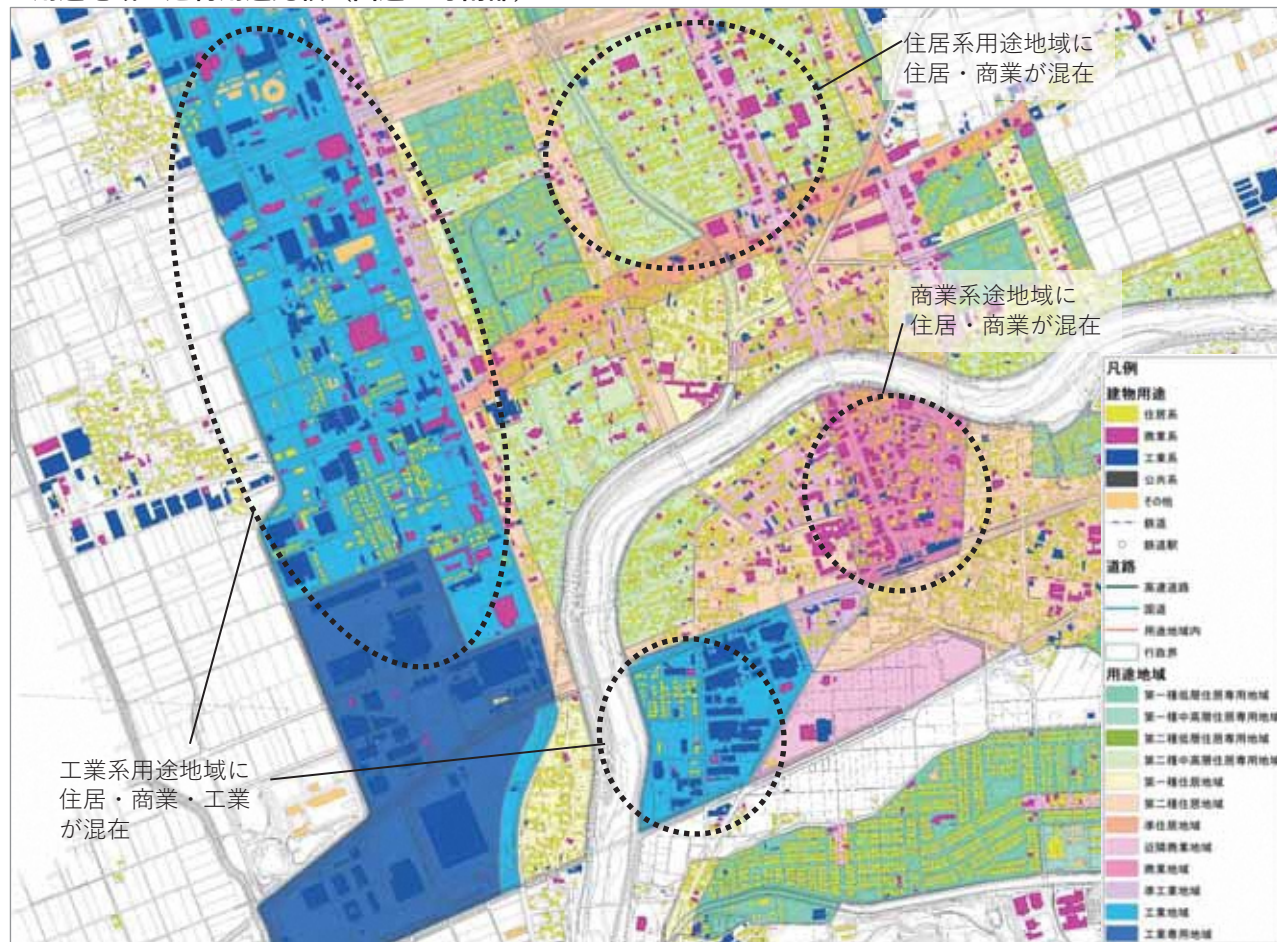
資料：2012年度（平成24年度）都市計画基礎調査

■用途地域と建物用途比較（国道1号北部）



資料：2012年度（平成24年度）都市計画基礎調査

■用途地域と建物用途比較（国道1号南部）



資料：2012年度（平成24年度）都市計画基礎調査

4. 道路・交通

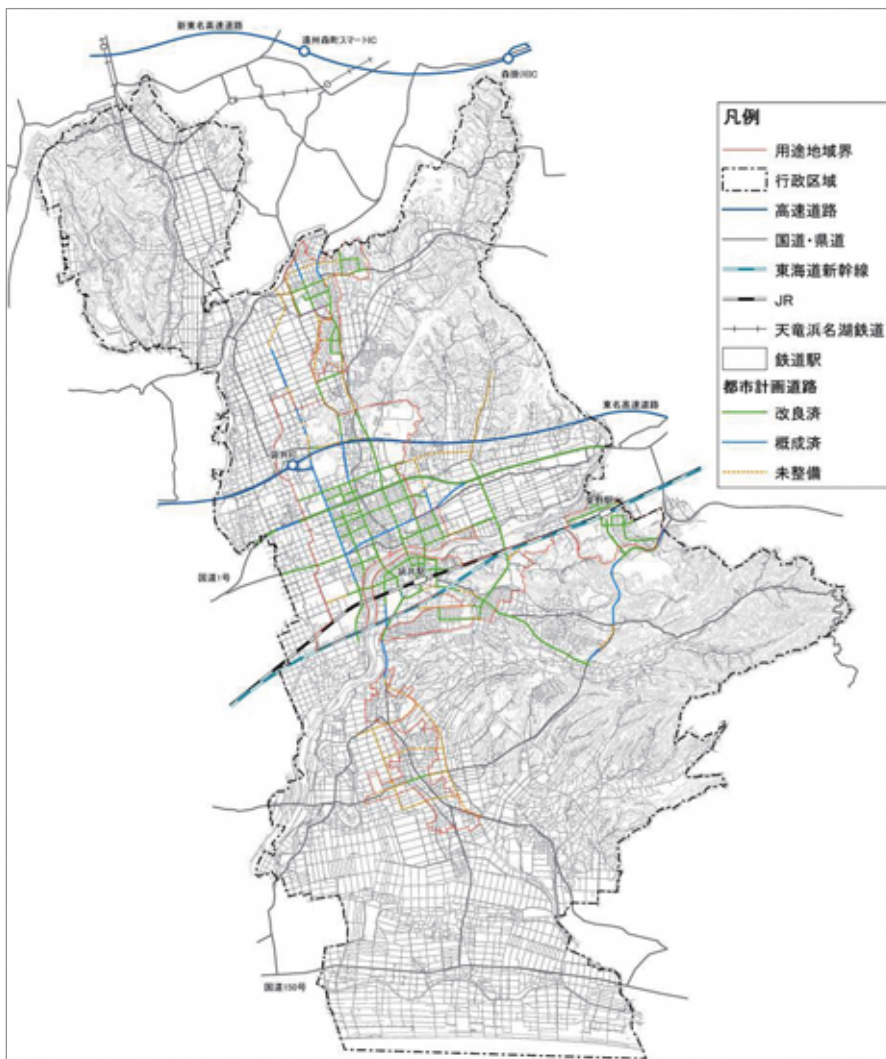
4-1. 道路

都市計画道路の整備率（概成済含む）は73.4%となっており、全65路線のうち、34路線が全線改良済、7路線が事業未着手となっています。また、用途地域内は土地区画整理事業の実施による整備も進められています。

また、道路網計画は、1995年（平成7年）に策定された袋井市都市計画道路網計画などをベースに作成された全体延長約286km（主要幹線道路：約89km、幹線道路：約82km、地区幹線道路：約114km）の計画です。2016年（平成28年）度までの道路整備10箇年計画では、「全体計画の整備率」、「通学路の歩道整備率」、「事業化準備事業の実施数」の3つを指標とし道路整備に取り組み、2015年（平成27年）度末までに供用を開始した延長は約147km、整備率は51.4%です。各指標の達成状況は以下のとおりで、概ね順調に推移しています。

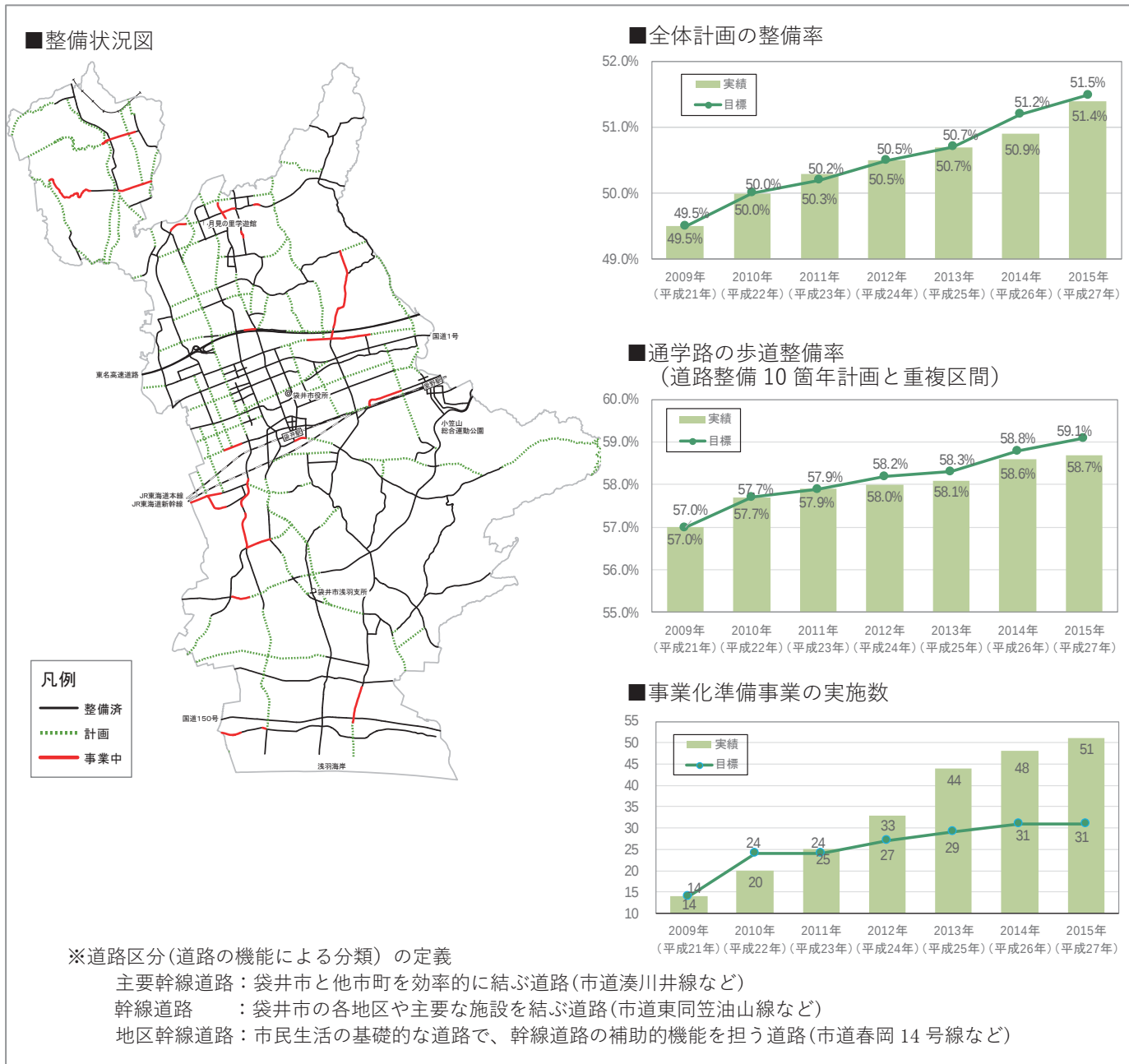
- 課題**
- ・人口減少や少子高齢化とともに、これまで整備してきた道路施設の老朽化が進むため、道路に充てる投資的経費が減少する中で、選択と集中による道路整備が求められています。

■都市計画道路整備状況



資料：2012年度（平成24年度）
都市計画基礎調査、
静岡県の都市計画 H26.3

■整備状況図と整備率等



資料：袋井市資料

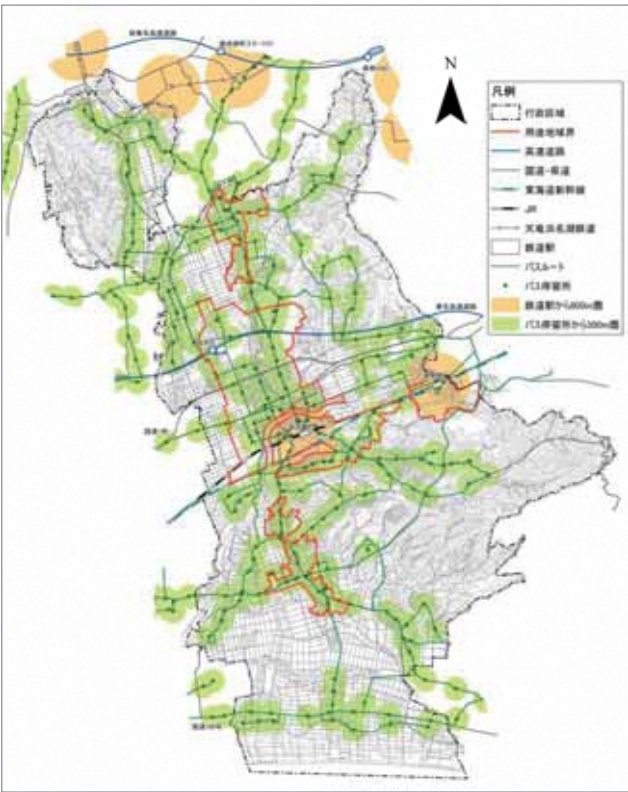
4－2．交通体系

鉄道は、ＪＲ東海道本線が横断しており、JR 袋井駅と JR 愛野駅が立地しています。バスは、民間の路線バスとして遠州鉄道、秋葉バスサービスが運行されており、遠州鉄道は主に磐田市方面、秋葉バスサービスは市内路線のほか、森町、掛川市方面に運行されています。民間バスがカバーできない区域については、市の自主運行バスや地域協働運行バス、デマンドタクシーが運行されています。交通手段の構成は、1990 年(平成 2 年)から 2010 年(平成 22 年)にかけて、自家用車・タクシーの分担率が 18.1%増加しており、移動手段の約 85%が自動車によるものとなっています。静岡県全体と比べ、自家用車・タクシーの利用が高くなっているほか、民間バスの利用状況も減少傾向にあります。

課題

- ・ 地域の実情に合わせ、民間バス・自主運行バス・地域協働運行バス、デマンドタクシー等の交通手段の充実と役割分担を明確化し、効率的で利便性の高い公共交通体系の形成が求められています。
- ・ 市街地における都市機能の集約とネットワークの充実により、過度に自動車に依存しない都市づくりが求められています。また、市街地とその周辺部の集落をネットワークで繋ぎ、高齢者等の交通弱者がスムーズに移動できる対応が求められています。

■公共交通網図



資料：国土数値情報、袋井市・各バス会社路線図

■代表的な交通手段構成比



資料：国勢調査

■日平均乗車人員の推移（民間バス）

		(人/日)				
		2011年 (平成23年)	2012年 (平成24年)	2013年 (平成25年)	2014年 (平成26年)	2015年 (平成27年)
秋葉バスサービス	袋井駅前		536	509	510	371
	愛野駅前		0	2	2	2
	浅羽支所		23	23	22	20
	山梨		18	14	13	14
	合計		577	548	547	407
遠州鉄道	袋井駅前	54	54	53	49	45
	愛野駅前	266	251	375	276	221
	浅羽支所	1	1	1	1	2
	山梨	3	3	5	3	2
	合計	324	309	434	329	270

資料：袋井市資料

■公共交通利用者数

	2007年 (平成19年)	2008年 (平成20年)	2009年 (平成21年)	2010年 (平成22年)	2011年 (平成23年)	2012年 (平成24年)	2013年 (平成25年)	2014年 (平成26年)	2015年 (平成27年)	2007年(平成19年) との比較
民間路線バス	786,257	753,939	724,889	719,902	724,006	717,118	686,819	680,464	671,092	-115,165
自主運行バス	38,866	38,083	28,706	20,096	20,126	22,633	32,751	37,227	35,762	-3,104
地域協働運行バス				337	1,301	1,182	1,495	2,787	3,368	3,368
計	825,123	792,022	753,595	740,335	745,433	740,933	721,065	720,478	710,222	-114,901

※地域協働運行バスは 2010 年(平成 22 年)より運行しています。
※自主運行バスにおいて 2012 年(平成 24 年)から 2013 年(平成 25 年)にかけて約 1 万人増加しているが、中東遠総合医療センター開院に伴うものです。
※デマンドタクシーは 2016 年(平成 28 年)より運行を開始しています。

資料：袋井市資料

5. 都市施設（公園・公共下水道）

5－1. 公園

公園は、都市公園、寄付公園、農村公園を合わせて 181 箇所整備されています。このうち市の管理する都市公園が 84 箇所あります。

課題

- ・既存都市施設の適切な維持管理を図るとともに、財政状況の厳しい中で、長寿命化等により財政負担の軽減、平準化が求められています。また、新たな整備については、選択と集中による計画的・効率的な整備が求められています。

■都市公園等の整備状況

		箇所数	面積 (㎡)	備考
都市公園	街区	58	120,811	児童公園含む
	近隣	4	61,882	
	総合	1	129,000	
	緑地	17	538,256	
	緑道	4	8,464	
寄付公園		84	27,545	
農村公園		13	24,668	
計		181	910,626	

資料：袋井市資料

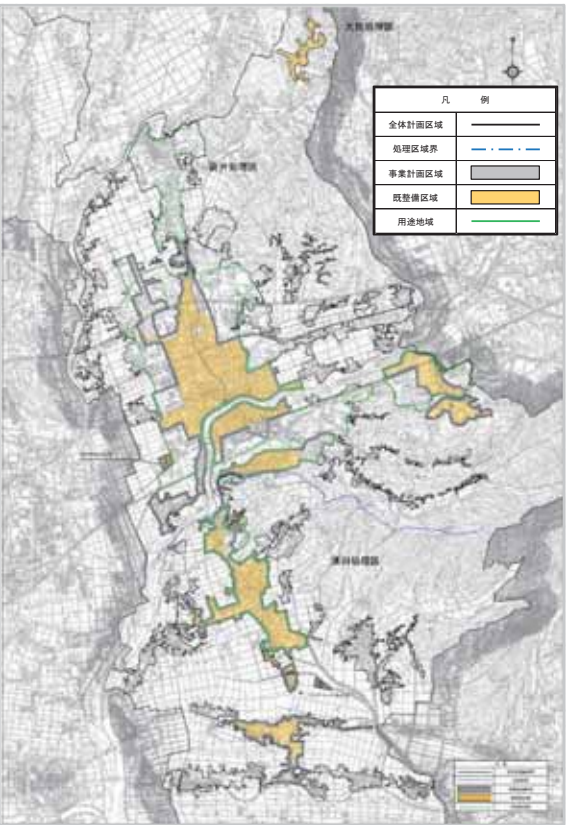
5－2. 公共下水道

公共下水道は、2015 年（平成 27 年）度末までに全体計画区域 2,615ha のうち約 906ha が整備され、整備率は、34.63%となっており、汚水処理施設（公共下水道、農業集落排水、合併処理浄化槽）の普及率は、72.5%となっています。

課題

- ・巨大地震等の大規模災害対策や、今後進行する老朽管等の更新等のストックマネジメント計画等の策定による財政負担の軽減、平準化が求められています。

■下水道の整備状況



■下水道の整備率

処理区	全体計画区域 (ha) (A)	整備済区域 (ha) (B)	整備率(%) (B)／(A)
袋井処理区	1,962	631.00	32.17
浅羽処理区	653	274.60	42.05
合 計	2,615	905.60	34.63

資料：袋井市資料

■汚水処理施設の普及率

項目	行政 人口 (人)	整備人口 (人) 合計	整備人口内訳(人)		
			下水道	農業集落 排水	合併処理 浄化槽
市全体	87,174	63,203	37,167	262	25,774
整備率		72.5%	42.6%	0.3%	29.6%

資料：袋井市資料

資料：袋井市資料

6. 防災

6-1. 地震

静岡県第4次地震被害想定によると、30年以内の発生確率が70～80%とされる南海トラフ巨大地震が発生した場合、震度6強～7の揺れや最大10mの津波が襲来すると想定されています。

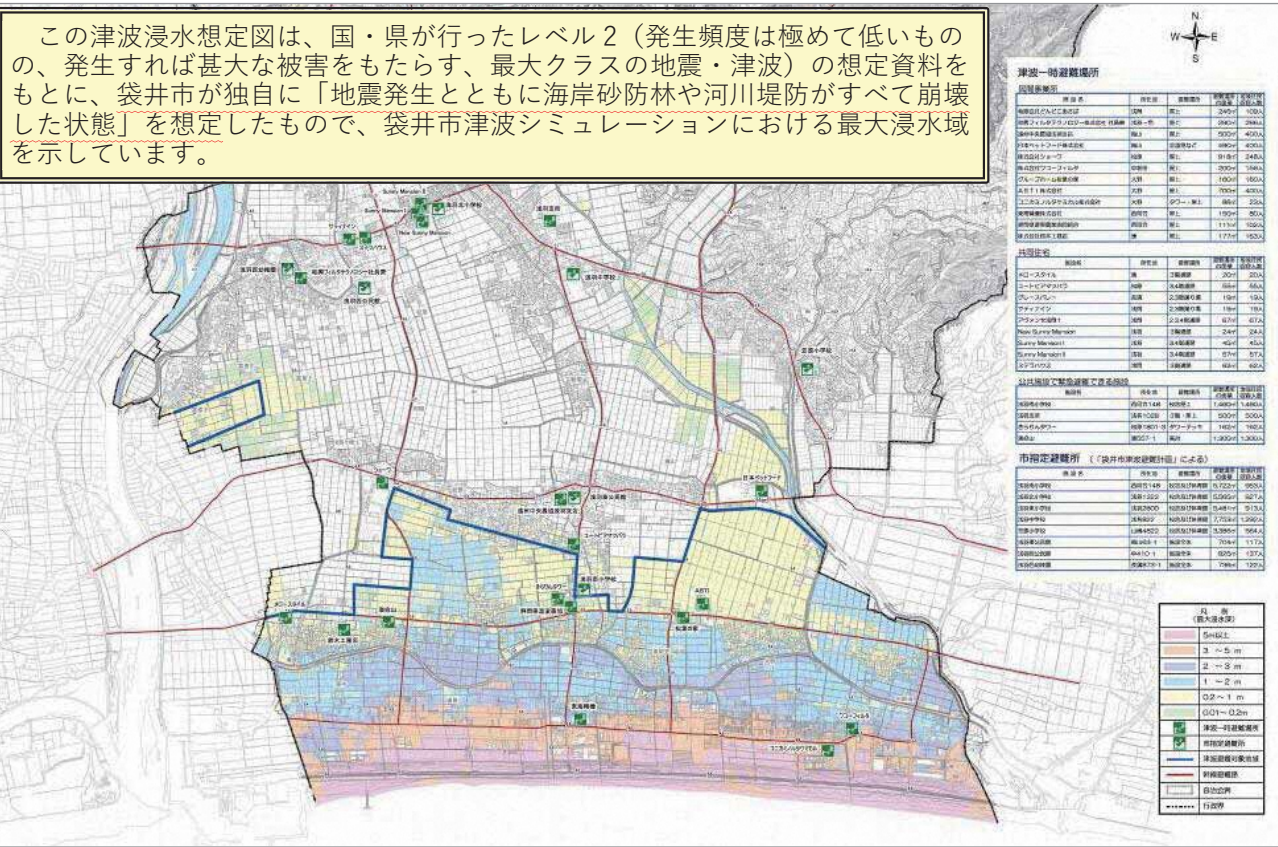
本市では、2014年（平成26年）に、この静岡県第4次地震被害想定条件よりも、さらに安全性の確保を考慮した津波シミュレーションを独自に実施した結果、海岸から1.5～2.0km程度の範囲で津波による浸水が想定されたことから、2015年（平成27年）から防潮堤の整備を進めるなど、沿岸部における津波対策に取り組んでいます。

また、遠州灘沿岸部と太田川や原野谷川沿いの低平地を中心に、市域の52.7%に及ぶ広い範囲で液状化が発生する可能性があります。特に、市域の10.2%の地域においては、液状化の危険度が高い地域と予測されています。

課題

- ・津波から人命や財産を守るため、防潮堤の整備が求められています。
- ・国道150号以南の津波避難困難地域では、安全な避難路を確保するためブロック塀の撤改改善等が求められています。
- ・1981年（昭和56年）以前に建築された木造住宅の耐震化を促進する必要があります。
- ・市域の5割程度のエリアでは液状化発生危険度が高く見込まれているため、液状化危険度マップの周知等に取り組む必要があります。
- ・物資の支援等を円滑に受けるため、地震に強い緊急輸送路の確保が求められています。

津波浸水想定図（資料：袋井市津波シミュレーション）



■震度区分別面積率

想定区分		レベル1	レベル2
震度区分 (面積率)	震度7	61.5%	86.1%
	震度6強	38.5%	13.8%

資料：静岡県第4次被害想定

※レベル1：発生頻度が比較的高く（100年～150年に一度）、発生すれば大きな被害をもたらす地震・津波

レベル2：発生頻度は極めて低い（千年～数千年に一度）が、発生すれば甚大な被害をもたらすあらゆる可能性を考慮した最大クラスの地震・津波

■津波高・浸水面積

想定区分	レベル1	レベル2
最大津波高	5m	10m
津波浸水面積	0.3km ²	2.5km ²

資料：静岡県第4次被害想定

■建物被害の想定

要因	建物被害(全壊・焼失棟数)	
	袋井市	静岡県合計
揺れ	約12,000棟	約191,000棟
人口造成地	約1,900棟	約17,000棟
火災	約800棟	約66,000棟
液状化	約40棟	約1,800棟
山・崖崩れ	約30棟	約2,700棟
津波	－	約28,000棟
合計	約15,000棟	約304,000棟

資料：静岡県第4次被害想定

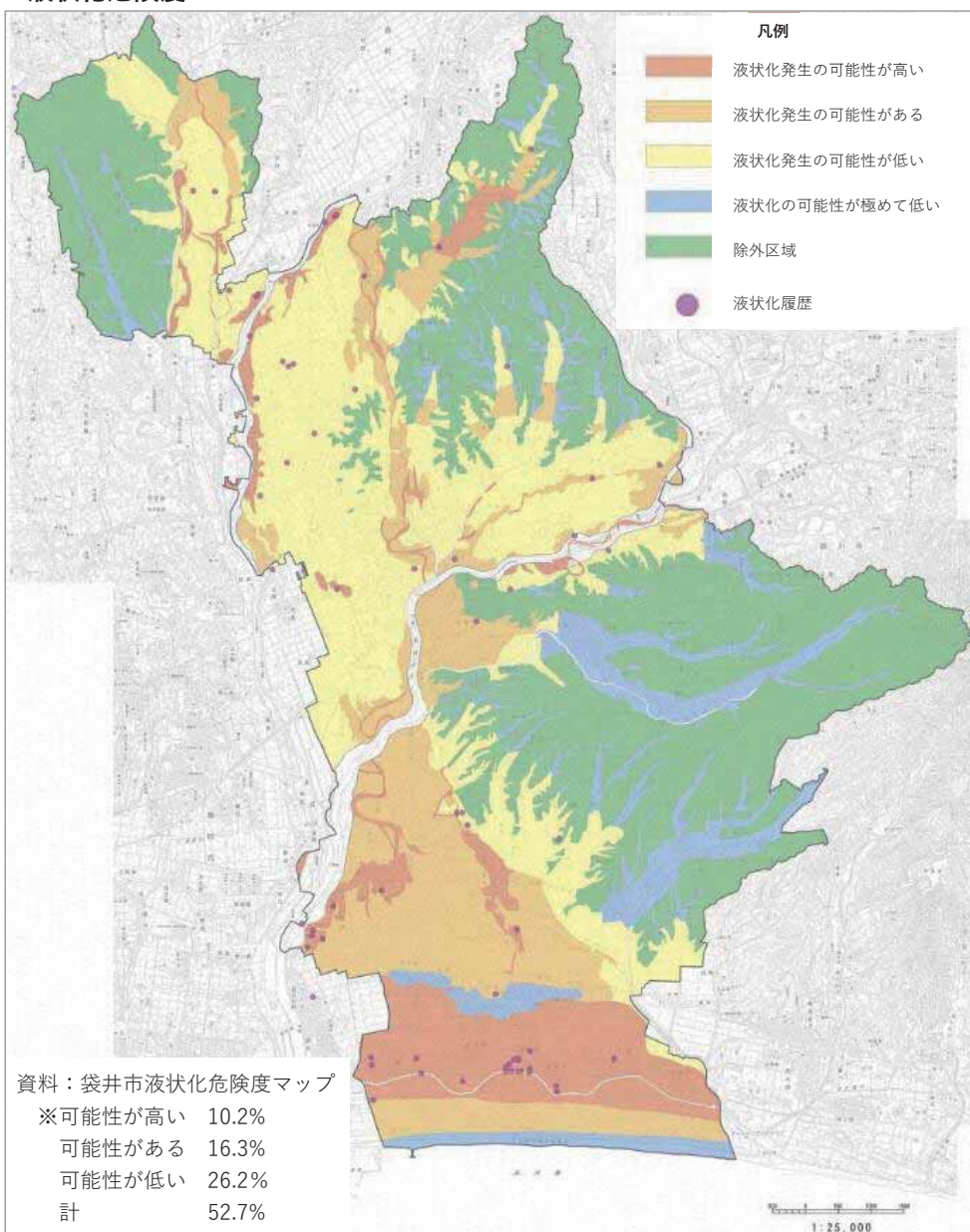
■人的被害の想定

要因	人的被害(死者数)	
	袋井市	静岡県合計
建物倒壊等	約600人	約7,800人
火災	約70人	約3,300人
山・崖崩れ	－	約200人
津波	約10人	約96,000人
その他	－	約20人
合計	約600人	約105,000人

資料：静岡県第4次被害想定

※被害想定の数値は、ある程度の幅を持って見る必要がある。
また、要因ごとに四捨五入しているため、合計は合わない。

■液状化危険度



6－2．水害（内水被害・洪水被害等）

近年、全国各地で、予測が難しい突発的な豪雨や集中豪雨が多発し、大規模な浸水被害が頻発しています。本市においても、高低差の少ない平坦な地形のため、豪雨時には内水被害が発生しており、過去には、2004 年(平成 16 年)、2012 年(平成 24 年)、2014 年(平成 26 年)の集中豪雨等により、内水・洪水被害が発生しています。

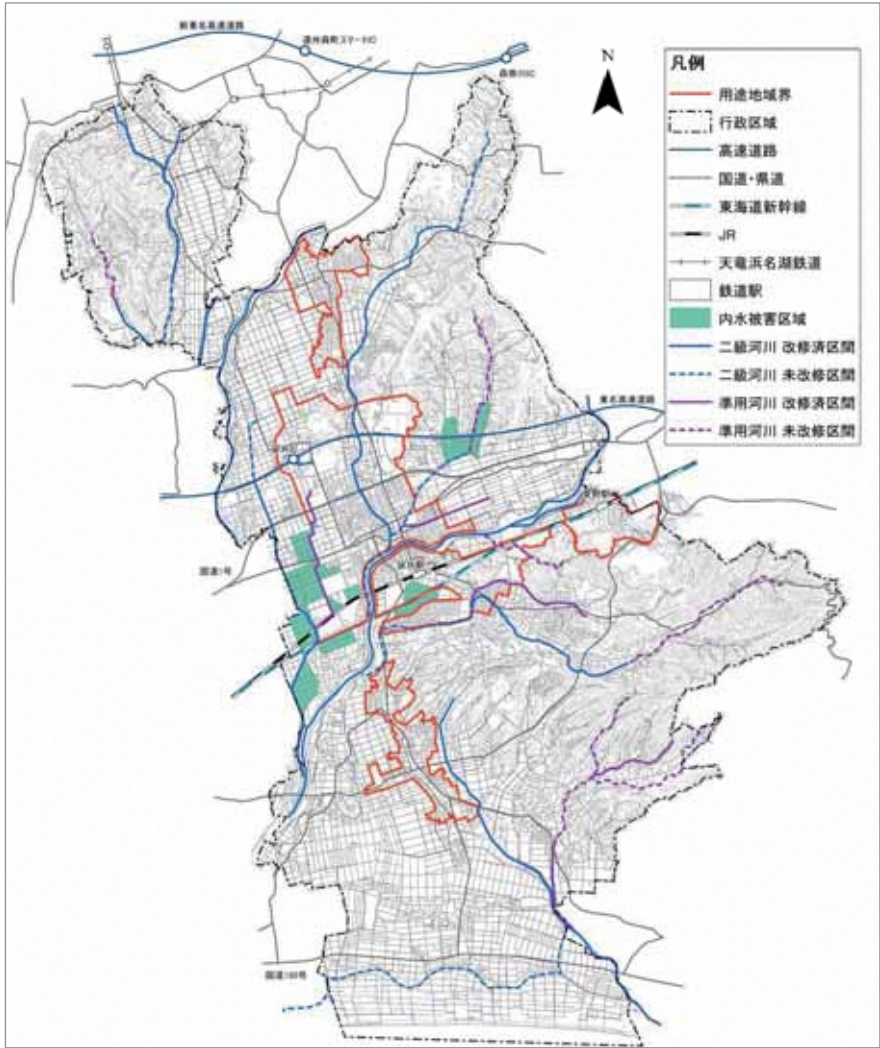
課題 ・内水被害、洪水被害等から人命と財産を守るため、安全・安心な市街地を形成するとともに、防災情報を正確かつ迅速に市民に届ける体制の整備が求められています。

■近年の被害状況

No	発生年月日		浸水面積 (ha)	床上浸水 (戸)	床下浸水 (戸)	浸水田畑 (ha)	被災世帯等
1	平成12年6月22～29日	梅雨前線豪雨	0.02	－	2	－	2世帯
2	平成13年11月5～6日	豪雨	0.01	－	2	－	7世帯
3	平成15年5月27日～6月1日	台風4号	0.01	－	1	－	1世帯
4	平成16年11月10～12日	豪雨	9.80	40	209	1.90	594世帯
5	平成17年7月8～12日	梅雨前線豪雨	0.09	1	4	0.05	3世帯
6	平成17年9月3～8日	豪雨及台風14号	0.07	－	5	0.02	5世帯
7	平成24年8月14～15日	豪雨	3.61	5	26	0.10	31世帯
8	平成26年10月5～6日	台風18号	－	5	24	－	28世帯
9	平成27年9月8～9日	台風18号	－	－	2	－	2世帯

資料：＜2000 年(平成 12 年)-2014 年(平成 26 年)>2012 年度(平成 24 年度) 都市計画基礎調査
＜2014 年・2015 年(平成 26 年・平成 27 年)>袋井市資料

■近年の浸水範囲・河川整備状況



資料：2012 年度(平成 24 年度)
都市計画基礎調査

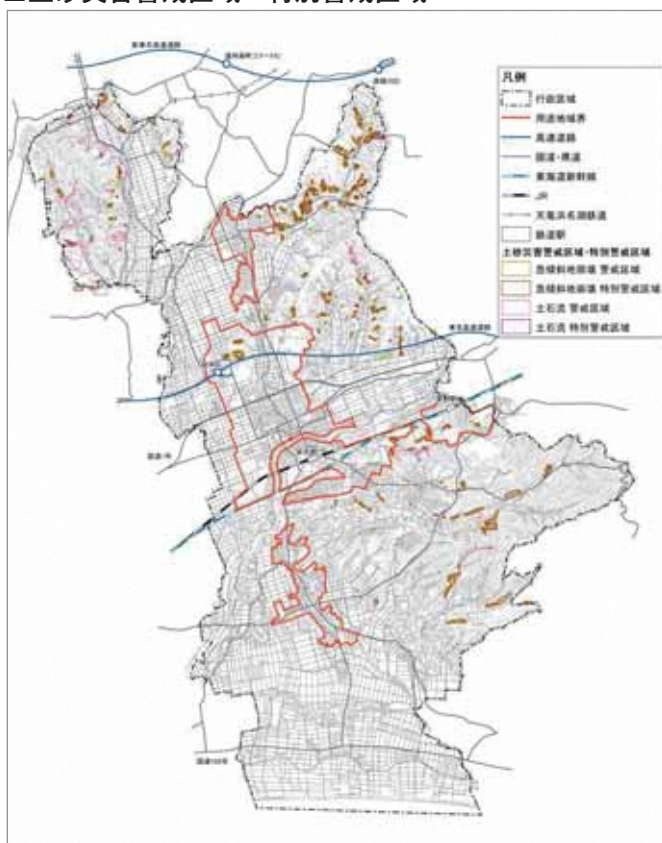
6-3. 土砂災害

土砂災害の危険箇所は、丘陵地を中心に分布しており、土砂災害警戒区域・特別警戒区域の指定状況をみると、丘陵地に隣接する地域では、土砂災害の危険性があります。

課題

- ・土砂災害の危険性が高い区域については、土砂災害防止施設の整備を計画的に進めるとともに、土砂災害ハザードマップを基に災害リスクの危険性を共有化する等、総合的に治山対策を推進していく必要があります。

■土砂災害警戒区域・特別警戒区域



資料：国土数値情報

■土砂災害ハザードマップ



資料：袋井市資料

6－4．都市防災

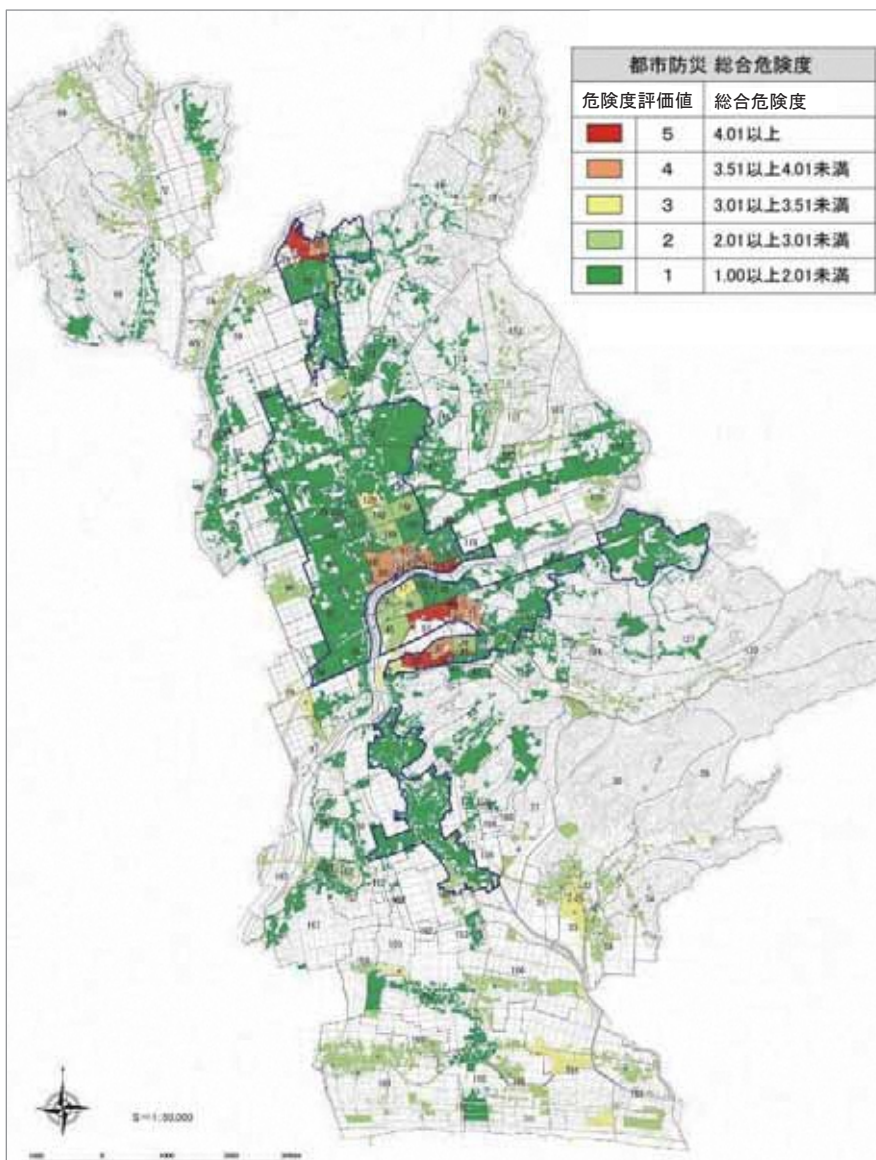
近年の大規模災害では、阪神淡路大震災における延焼火災や東日本大震災における復旧・復興の長期化など、狭あい道路や住宅密集地等を要因とした都市構造上の課題が浮き彫りになっています。

本市では、こうした都市構造上の課題を分析するため、2012年(平成24年)度から2014年(平成26年)度に、災害危険度判定調査を実施しました。基盤整備がされていない昔ながらの集落では、狭あい道路や住宅密集地などの都市構造上の課題を抱え、建物倒壊、道路閉塞、延焼火災等の災害リスクが高くなっています。

課題

- ・災害リスクの高い地域では、建物の耐震化等の個別の防災対策と合わせて、長期的な視点でのまちづくりの改善に向けた対策が求められています。
- ・地域、企業、行政が、それぞれの地域の課題を共有化し、適切な役割分担のもと防災を明確に意識したまちづくりを促進することで、まちの安全・安心につながるよう取り組んでいく必要があります。

■都市防災総合危険度評価



資料：災害危険度判定調査
 ※建物倒壊、道路閉塞、延焼火災の危険度を重ね合わせ、自治会が市全域のなかで危険性が高さを5段階で評価

7. 財政

本市の歳出は、各年で変動はあるものの増加傾向にあり、2009年（平成21年）以降、少子高齢化に伴う社会保障費等の扶助費の増加がみられます。また、2009年（平成21年）以降、公共投資の縮減等により減少傾向にあった投資的経費については、2013年（平成25年）に大幅な増加がみられましたが、その後減少傾向にあります。

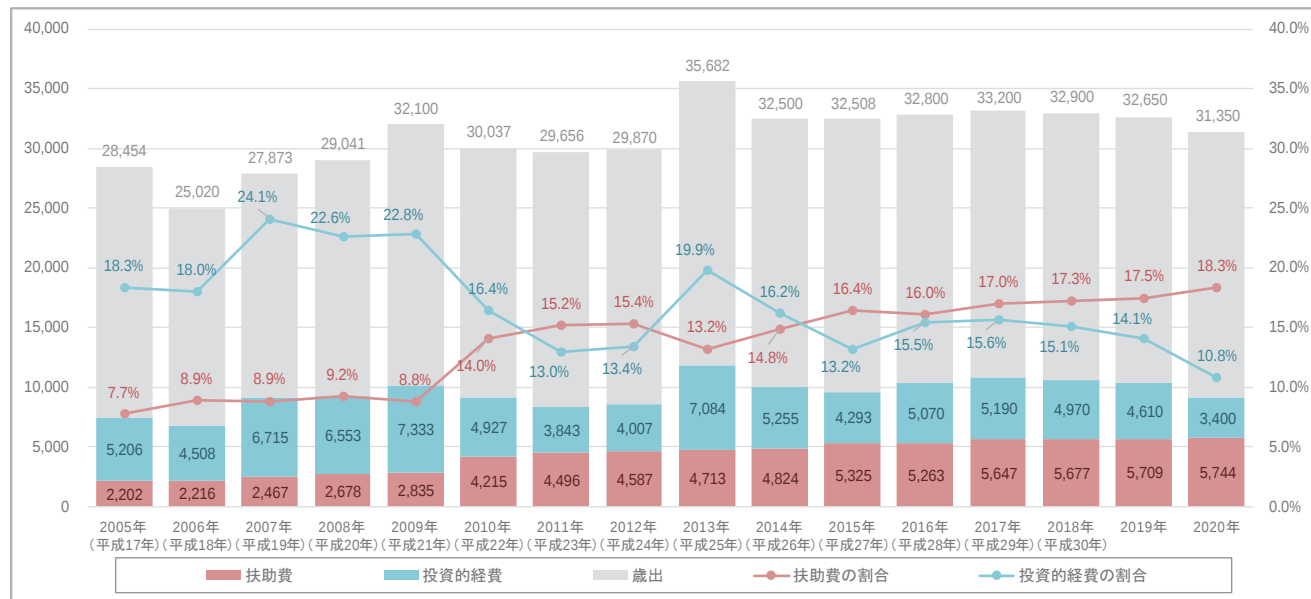
本市においては、今後は人口減少による歳入の減少が懸念され、少子高齢化に伴う扶助費の増加が予測されています。加えて、高度経済成長期に集中的に整備された公共施設が、老朽化により更新期を迎えることから、更新や維持管理等の投資的経費の大幅な増加が予測されます。

そのため、歳入の減少、歳出の増加に対応した効率的・効果的な財政運営が必要となります。

課題

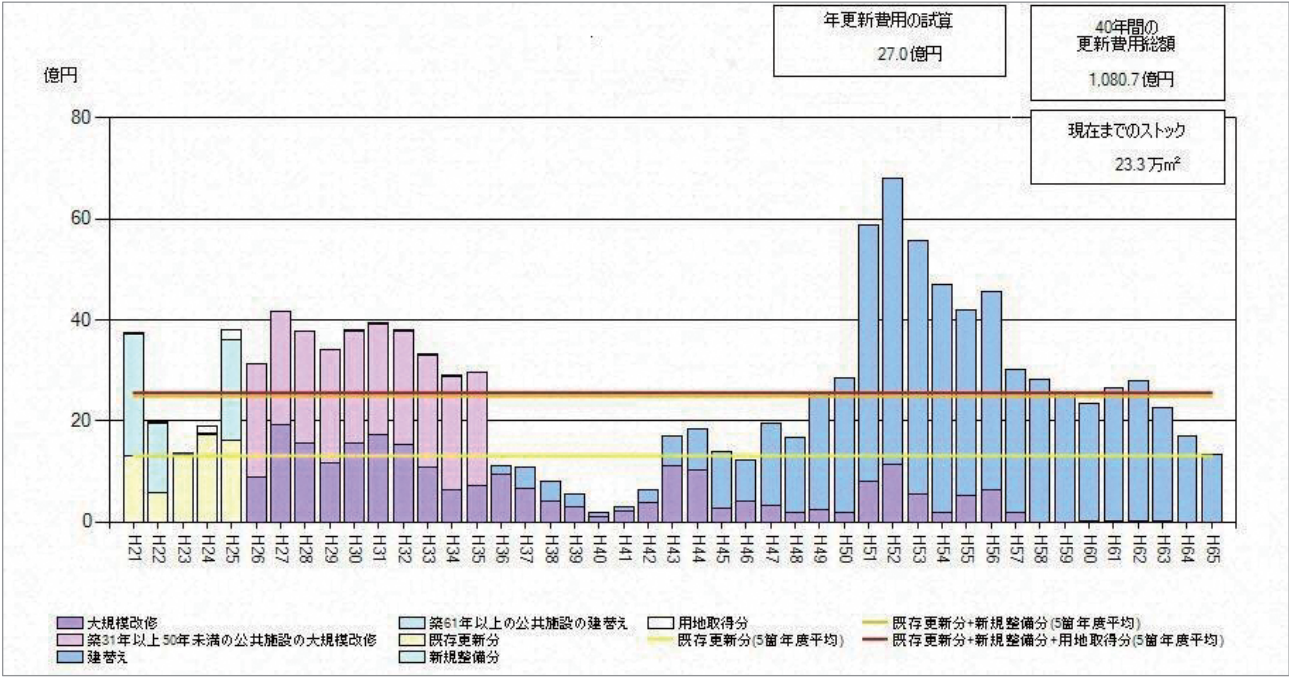
- ・人口減少による歳入減、高齢化による扶助費の増加に伴い財政状況が厳しさを増す中で、公共施設等の適切な維持管理が求められています。
- ・今後、老朽化した公共施設等の更新時期を迎えることから財政負担の増加が懸念されるため、既存の公共建築物の複合化・集約化・長寿命化や都市基盤施設の有効活用・適正管理等による都市経営の効率化と、選択と集中による公共投資の重点化が求められています。

■扶助費及び投資的経費の推移



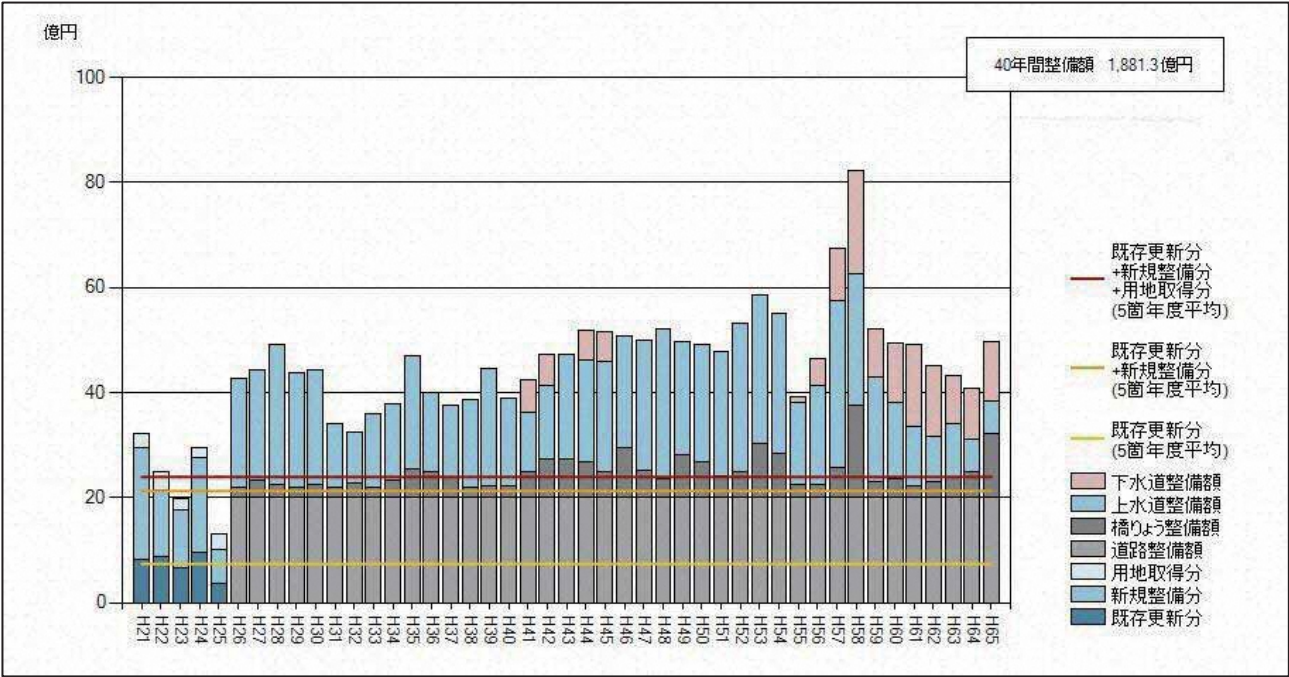
資料：＜2005年(平成17年)-2015年(平成27年)＞市政報告書、＜2016年(平成28年)-2020年＞総合計画

■公共施設等（建築物）の将来更新費用の見通し



資料：公共施設等総合管理計画

■公共施設（インフラ）の将来更新費用の見通し



資料：公共施設等総合管理計画

8. 市民意識調査

第2次袋井市総合計画の策定にあたって行われた市民意識調査について、本計画の策定に関する事項を抜粋し課題をまとめます。

■調査概要

● 調査目的	「第2次袋井市総合計画」の策定に当たり、市民の袋井市に対する意見や要望、まちづくりに対する評価を把握する。
● 調査地域	袋井市全域
● 調査対象	市内に居住する20歳以上の市民3,000人
● 抽出方法	住民基本台帳による無作為抽出法
● 調査方法	郵送によるアンケート調査
● 調査期間	2014年(平成26年)6月13日(金)～6月30日(月)

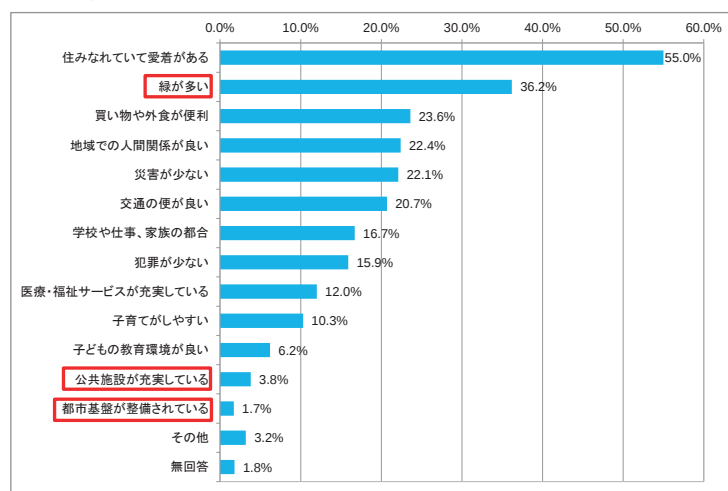
資料：第2次総合計画策定に係る市民意識調査報告書

8-1. 定住意向・施策に対する満足度・重要度

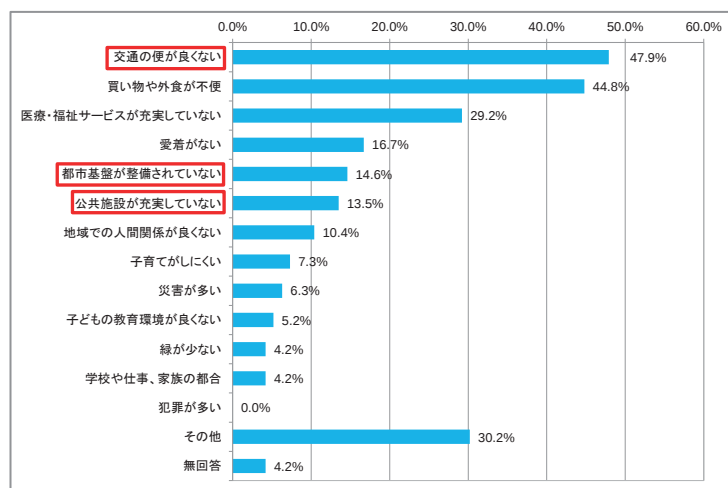
定住意向調査では、交通の便が良くないことがあげられ、施策では、満足度が低く・重要度が高い施策のうち、地震・津波・治水・治山対策や医療、高齢者・障害者福祉に対するものが多く見受けられます。

袋井市に住み続けたい（住み続けたくない）と思う理由は何ですか？〈3つまで○印〉

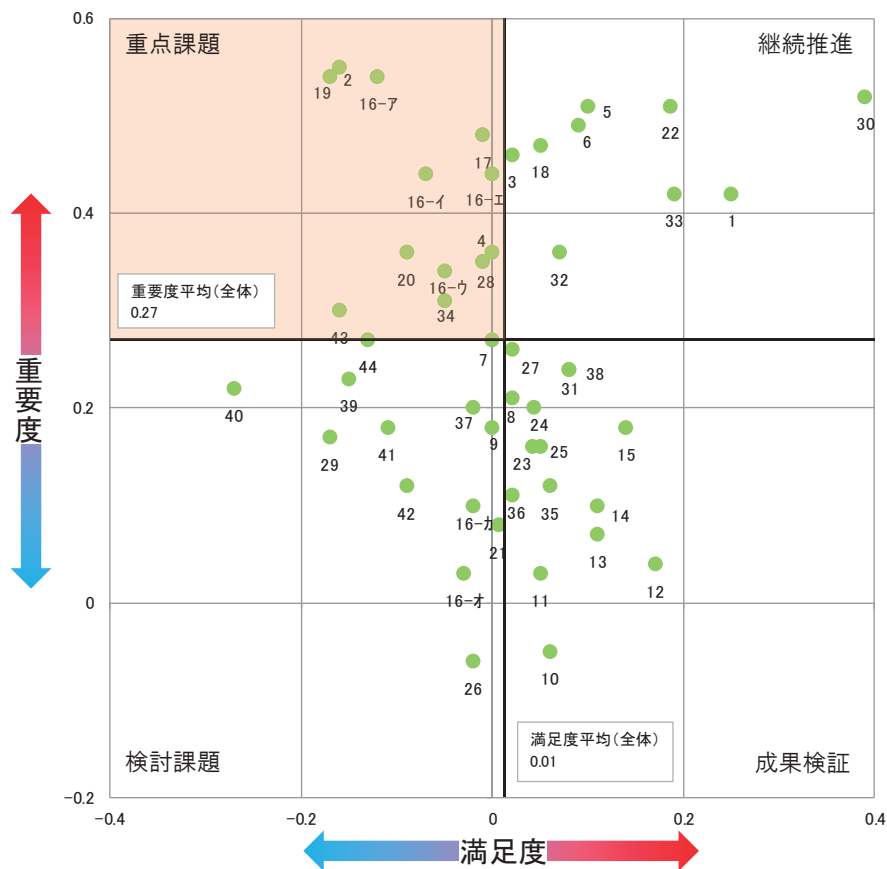
■住み続けたい



■住み続けたくない



袋井市が実施しているまちづくりの方向性を表す施策 44 項目について、現在の市の状況に対する「満足度」と、今後の取組を進める上での「重要度」について、満足度・重要度を得点指標化し施策ごとの平均値を算出し評価している。



1	健康づくりの推進	21	まちづくりへのICT(情報通信技術)の活用
2	地域医療体制(市民病院)の充実	22	消防・救急体制の充実
3	高齢者福祉・介護サービスの推進	23	美しい街並み・景観の創出
4	障害者福祉の推進	24	公園・緑地の整備
5	子育て支援の推進(保育所・幼稚園など)	25	良好な住宅地の整備
6	学校教育の充実	26	公営住宅の整備
7	徳育の推進	27	隣接市町や地域間を結ぶ幹線道路の整備
8	人権の尊重・男女共同参画の推進	28	生活道路の整備(地域内の道路)
9	生活相談の充実(生活困窮者・消費者生活の相談など)	29	地域公共交通対策(自主運行バスなど)の推進
10	多文化共生・国際交流(姉妹都市交流など)の推進	30	安全な水道水の安定供給
11	文化・芸術講座などの学習機会の充実	31	自然環境の保護・保全(海岸・河川愛護、希少動物保護含む)
12	公民館活動の充実	32	汚水処理対策の推進(公共下水道整備、合併処理浄化槽設置など)
13	名所・旧跡・文化財の保護・活用	33	ごみの減量化・リサイクルの推進
14	スポーツの振興・普及	34	エネルギー対策の推進(太陽光発電・風力発電など)
15	地域コミュニティ活動の推進(自治会などの地域の活動)	35	市民活動・ボランティア活動の支援
16-ア	病院・診療所等の整備	36	市民と行政による協働のまちづくりの推進
16-イ	高齢者福祉施設の整備	37	農業の振興
16-ウ	障害者福祉施設の整備	38	食育の振興
16-エ	子育て支援施設(保育所など)の整備	39	商業の振興(商業施設の整備含む)
16-オ	文化・芸術発表・鑑賞のための施設の整備	40	中心市街地(袋井駅周辺)の活性化
16-カ	スポーツ施設の整備	41	工業の振興(企業誘致、既存産業の振興など)
17	防犯対策の推進	42	観光の振興
18	交通安全対策の推進	43	就労対策の推進
19	地震・津波対策の推進(浜岡原発への対応含む)	44	行財政改革の推進
20	治水・治山対策の推進(河川整備・排水路整備など)		

課題

- ・医療、福祉、子育て施設等の充実や地震・津波対策を推進し、安全・安心で利便性が高い魅力ある都市づくりが求められています。

■現状と都市づくりの課題のまとめ

社会潮流

人口増加を前提としたまちづくりからの転換

- 人口減少、少子高齢化による活力の低下や社会保障費等の増加の懸念

超高齢化社会における自助・互助・共助・公助による自立生活の支援

- 保健・医療・福祉等の地域包括ケアシステムの構築

地方分権と行政改革の進行

- 地方分権改革に伴う、自立した行政機能の構築

産業における変化

- 多様化するニーズに対応した産業の構築

雇用状況の変化

- 時代の変化や雇用ニーズを見据えた労働環境の整備

コンパクトで持続可能な都市の形成

- 経済規模の縮小に対応するため、公共インフラ等の長寿命化や都市機能の集約化

地球環境問題の深刻化

- 環境負荷の低減に向けた、省エネルギーや代替エネルギーの開発、普及

安全・安心意識の高まり

- 大規模災害を契機とした防災意識の高まりによる防災力の向上
- 高齢者や子どもを標的とした犯罪の増加に伴う、日常生活の安全性の向上

情報化のさらなる進展

- ICTを活用した地域情報化の取組の進行

住民参画・協働意識の高まり

- 住民活動の活発化をうけ、地域・行政の協働による地域社会の形成

袋井市の現状

人口

- 人口減少・少子高齢化の進行が懸念
- 中心市街地の人口密度低下
- 空き家の増加

産業

- 商業 商店数・従業者数・商品販売額の減少
- 工業 事業所数・従業者数の減少、製造品出荷額は概ね横ばい
- 農業 総農家数、経営耕地面積、農業産出額の減少
- 観光 観光客は概ね横ばい増加、宿泊者数の減少

土地利用

- 土地区画整理事業 22 箇所のうち 21 箇所で事業完了
- 用途地域内の建物用途の混在
- 用途地域外に一団の住宅地が点在し、市街地・集落地が広範囲に分散した都市構造

道路・交通

- 道路網計画等による道路整備は概ね順調
- 都市計画道路の整備率（既成済含む）73.4%（H26 末現在）
- 東名高速道路・国道 1 号の横断、JR 東海道新幹線・JR 東海道本線が通過し、JR 袋井駅・JR 愛野駅が立地し交通条件に恵まれている
- 交通手段として自動車等が非常に多い
- 公共交通の利用者数の減少

都市施設

- 公園（都市公園、寄付公園、農村公園等）181 箇所整備済
- 下水道全体計画区域の整備率 34.6%

防災

- 巨大地震による甚大な被害が懸念
- 大規模な内水氾濫、数多くの土砂災害警戒区域の指定
- 住宅密集地等の災害リスクの高い地区が点在

財政

- 人口減少による歳入減、高齢化による歳出増が懸念
- 公共施設等（道路、橋梁、上下水道、建物、公園等）の老朽化による更新費、維持管理費の増加による財政の逼迫が懸念

課 題（求められていること）

【課題 1】人口減少社会への対応

- 人口減少、少子化による歳入減、高齢化による扶助費や公共施設等の更新・維持管理費等の歳出増に備え、効率的、効果的なまちづくりが求められています。
- 子育て世代から高齢者世代まで、誰もが快適に暮らせる魅力ある都市づくりが求められています。
- 公共施設等の更新時期を迎え、適切な維持管理と選択と集中による整備が求められています。
- 建物用途が混在する地域は、住・商・工の環境について調和のとれた都市づくりが求められています。
- 効率的な財政運営を図るため、市街地の拡大を防ぐとともにコンパクトな都市づくりが求められています。
- 既存集落の維持を図るため、主要な拠点への都市機能の誘導・集積が求められています。
- 生活環境の悪化を防ぐため、空き家等の利活用等が求められています。

【課題 2】道路等・公共交通の整備への対応

- 地域の実情に合わせて交通手段の充実と役割分担を明確化し、利便性の高い公共交通体系の構築が求められています。
- 高齢者等の交通弱者がスムーズに移動できるよう、都市機能の集約とネットワークの充実が求められています。
- 市街地と集落地を繋ぐネットワークの維持・充実が求められています。
- 財政状況が厳しいなか道路網計画の見直しや、道路舗装や橋梁の修繕計画に基づく長寿命化による財政の平準化等が求められています。
- まちの国際化による道路案内看板等の多言語化が求められています。

【課題 3】環境・景観の保全への対応

- 丘陵地、茶畑・田園、海岸・河川等の豊かな自然環境を保全し、本市固有の特徴ある景観と調和した土地利用が求められています。
- 歴史文化資源の活用や自然環境の保全により、魅力ある景観づくりの推進が求められています。
- 市街地においても、うるおいのある街並み景観の創出や身近に緑を感じられる環境の保全が求められています。
- 袋井幸浦の丘プロジェクトによる浅羽海岸の保全や市民の憩いの場等の地域資源としての利活用が求められています。

【課題 4】大規模災害・都市災害への対応

- 市民の生命・財産を守るため、地震、津波、洪水等の自然災害に対する防災対策の強化が必要です。
- 避難路の確保等の防災に資する都市基盤施設の整備が求められています。
- 住宅密集地や狭い道路等の都市構造上かかえる災害リスクを改善し、市民が安全・安心・快適に暮らせるまちづくりが求められています。

【課題 5】産業・交流の振興への対応

- 既存産業の育成や新規産業の誘致等による働く場の確保や産業の活性化が求められています。魅力的な働く場の創出と地域経済の活性化に向け、新たな産業用地の受け皿が必要です。
- 農地は、多面的な機能（農産物の供給、食農教育の場、雨水の貯留等）を有するため、適正な保全を図るとともに耕作放棄地対策が求められています。
- 遠州三山や旧東海道等の歴史文化資源と高速道路や鉄道等の交通利便性を活かし、交流人口の拡大とともににぎわいと活力の創出が求められています。

第2章 将来都市構想

ここまで、社会潮流と本市の現状を把握し、課題の整理をしてきました。ここでは、**目指すべきまちの姿（序章 P3）**の実現に向けて、新たな都市づくりのために**基本理念**を示していきます。また、この基本理念を実現するための**基本目標**を定め、さらにこれらを具現化し、将来の都市の骨格的な姿を描いた**将来都市構造**を示していきます。

1 新たな都市づくりのために

1. 都市づくりの「基本理念」

目指すべきまちの姿の実現に向けて、新たな都市づくりのために、都市づくりの**基本理念**を定めます。

都市づくりの「基本理念」

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

健康、自然、歴史、文化、防災、産業、及び地域コミュニティ等の様々な視点から、地域・企業・行政等の協働による都市づくりを推進し、「ふるさとふくろい」としての誇りや意識を醸成するとともに、まちの**“魅力”・“活気”・“にぎわい”**といった**都市活力**を創造することで、「**住みたくなる、住んでよかったと実感できる**」まちを目指します。

●まちの“魅力”

安全・安心なまちづくりを進めることはもとより、暮らしたくなる拠点の創出、誰もが移動しやすい道路・公共交通の構築、自然と歴史文化が調和したまち、子育て・教育環境や健康に寄与した医療・福祉施設等の充実、生活を快適にする ICT 環境の構築等による“魅力”

●まちの“活気”

農業、観光、工業、商業等の既存産業の維持・活性化や次世代産業地の整備による新規産業の誘致等、魅力的な働く場を確保し産業活力を創出することで生まれる“活気”

●まちの“にぎわい”

遠州三山等の歴史文化資源を活用した観光振興、ラグビーワールドカップを契機としたまちの国際化や交流人口の拡大、都市拠点・地域拠点・集落拠点が連携し市全体が一体となることで生まれる人々のつながりと交流等による“にぎわい”

2. 都市づくりの「基本目標」

基本理念の実現に向けて、5つの都市づくりの**基本目標**を示していきます。

なお、各目標は、一つひとつ独立して達成するものではなく、相互に連携・補完しながら達成していくものです。

基本理念

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

都市づくりの「基本目標」

基本目標 1

にぎわい・活気あふれる都市づくり

- 都市拠点、地域拠点、集落拠点の連携により、市全体が一体となったにぎわい・活気あふれる都市を目指します。
- 既存産業の育成や新規産業の誘致による魅力的な働く場を確保し、産業活力を創出することで活気あふれる都市を目指します。
- 遠州三山等の歴史文化資源や JR 袋井駅・JR 愛野駅を中心として、多様な人が集まり交流することで、にぎわいあふれる都市を目指します。

基本目標 2

健康・快適・歩いて暮らせる都市づくり

- 都市拠点、地域拠点には、求められる様々な都市機能を使いやすく配置し、集積することで生活利便性を高め、集落拠点は、地域コミュニティの強化を図ることで、誰もが快適に暮らすことができる都市を目指します。
- 都市機能の集積や利便性の高いネットワークの構築等により自動車に依存せず、歩いて暮らせる都市を目指します。
- 歩いて暮らすことにより、健康増進ができる都市を目指します。

基本目標 3

ネットワークを利用し誰もがつながることのできる都市づくり

- 道路・交通ネットワークの維持、向上や ICT 等によるネットワークの構築により、拠点間をつなぐことで、誰もがつながることのできる都市を目指します。
- ICT 等を活用した情報発信、受信等や物理的に移動しなくても通常の生活が維持することができる都市を目指します。
- 交通ネットワークにより安全、安心に誰もが移動できる都市を目指します。

基本目標 4

自然・歴史文化が調和する都市づくり

- 丘陵地等の自然風景や田園、茶園等の農の風景を守り、自然と調和した都市を目指します。
- 旧東海道や遠州三山等の保全や歴史を継承し、歴史文化と調和した都市を目指します。

基本目標 5

安全・安心を実感できる都市づくり

- 地震、津波、水害、土砂災害等の自然災害からかけがえない命や財産を守り、安全で安心して暮らし続けられる都市づくりを目指します。
- 道路、橋梁等の都市基盤施設や上下水道等のライフラインの耐震化、公共施設の避難所としての機能強化を進め、大規模災害に備え安心できる都市を目指します。

将来都市構造

基本目標1 にぎわい・活気あふれる都市づくり

- 都市拠点（JR 袋井駅周辺及び袋井市役所周辺）、地域拠点（JR 愛野駅周辺、上山梨地区周辺、浅羽支所周辺）、集落拠点（コミュニティセンター等の公共施設を中心としたエリア）の各拠点間をつなぐネットワークの維持・向上により連携強化を図ることで、市全体が一体となったにぎわい・活気あふれる都市を目指します。
また、都市づくりの推進にあたっては、地域が考え、発意できる機会を創出し、地域コミュニティの醸成を図ることで、まちへの誇りや意識を高めるとともに、自然環境や防災の取組など、それぞれの地域特性に応じた快適で質の高い環境の形成を目指します。
- 農業・観光・工業・商業等の既存産業の育成や(都)森町袋井インター通り線・県道磐田掛川線沿線付近等の交通等の利便性の高い地区では、新たな産業の立地を促す土地利用を推進することで、魅力的な働く場の確保を目指すとともに、市内産業の活性化を図り産業活力を創出することで、活気あふれる都市を目指します。
- 遠州三山、旧東海道松並木、袋井宿等の歴史文化資源の保全・活用や JR 袋井駅・JR 愛野駅を中心とした魅力ある都市づくりを進めることで、交流の活性化を促し、多様な人々が訪れ交流人口が拡大することで、にぎわいあふれる都市を目指します。

基本目標2 健康・快適・歩いて暮らせる都市づくり

- これまでに整備された都市基盤施設等の経年劣化による、維持及び更新費用の増大が見込まれる中で、高齢化・人口減少社会への対策として、今後はさらに、人口規模・構成に見合った効率的な基盤整備や機能集約を進めるとともに、無秩序な市街地の拡散を抑制し、コンパクトで、持続可能な都市を目指します。このため都市拠点、地域拠点は、役割に応じた求められる医療・福祉・商業施設等の都市機能の集積を目指します。また、集落拠点では、コミュニティセンターを活動拠点として、高齢者の支援や健康づくり、にぎわい、交流等の地域づくりの取組により、地域のつながりやコミュニティの強化を目指します。これら拠点については、地域特性に応じた生活利便性の高いまちづくりを推進し、誰もが快適に暮らすことのできる都市を目指します。
- 医療・福祉・商業施設等の都市機能の集積や、利便性の高いネットワークの構築により、自動車に依存せず、歩いて暮らせる都市を目指します。また、ライフステージが変わっても住み続けられるよう環境配慮型住宅、長期優良住宅等の魅力ある多様な住宅の誘導や、子育て世代の人口流入の推進・人口流出の抑制を図るため、快適で魅力的な都市を目指します。
- 各拠点の機能強化と併せて、歩行空間や自転車利用環境の整備を推進することで、過度に自動車に依存しない都市空間の創出を目指します。また、高南地区、JR 袋井駅、市役所周辺、総合体育館、総合健康センターを結ぶ歩行者動線を確保するなど、歩いて楽しいまちづくり事業を推進し、既存商業地の活性化と健康増進を併せて促進することで、健康・快適に歩いて暮らせる都市を目指します。

基本目標3 ネットワークを利用し誰もがつながることのできる都市づくり

- 道路については、必要な道路の整備や交差点の改良を進めるとともに、市域を一体的に連携する幹線道路のネットワークの形成を目指します。生活に密着した道路については、歩道の設置

や交差点改良等、公共交通機関の利便性向上につながる路線の整備を検討し、住宅地内では速度抑制等を促すなど、交通事故削減や住環境の向上を目指します。また、公共交通については、市民、行政及び運輸事業者との連携体制を強化し、公共交通の利便性やサービス水準の向上を図るとともに、JR 東海道本線や民間バス、自主運行バス、デマンドタクシー、地域協働運行バス等の適切な役割分担のもと、地域にとって効率的で効果的な交通体系の形成を目指します。

- ICT 等の利用環境の充実や公衆無線 LAN (Wi-Fi) の整備を進めることで、教育、文化、防災、健康、観光、産業等の分野において、利便性や生産性の高いサービスの向上を目指します。また、高齢者も含め社会全体で高度情報化への対応が求められているため、ICT 等を活用した生活の利便性の向上や高齢者の見守り、産業振興、さらに本人の物理的移動に制限があっても通常の生活が維持できる都市の形成を目指します。
- 子供から高齢者まで誰もが安全に安心して移動できる空間を形成するため、バリアフリー対策や交通安全対策を推進し、徒歩、自転車、公共交通を中心とした移動が可能となるような交通基盤の確保や次世代に良好な都市基盤施設を継承していくため、都市基盤施設の計画的な機能維持・更新を図ります。

基本目標 4 自然・歴史文化が調和する都市づくり

- 小笠山丘陵地、宇刈丘陵地、磐田原台地等の斜面緑地、浅羽海岸、(一) 太田川、(二) 原野谷川等の本市の骨格を成す豊かな自然環境の保全・活用や、市街地周辺に広がる田園、茶園等の美しい農の風景を守るとともに、良好な自然景観や農の風景と調和した都市づくりを目指します。また、生物多様性の保全・再生・創造が図れるように、自然と共生した都市づくりを進めます。
- 旧東海道や遠州三山、袋井宿、旧中村洋裁学院、小笠山総合運動公園エコパ等の歴史的・文化的な資源やふくろい遠州の花火等のイベントを活かし、まちの個性やにぎわいを創出するとともに、街並みや周辺の自然と調和の取れた魅力ある都市づくりを目指します。

基本目標 5 安全・安心を実感できる都市づくり

- 地震、津波、水害、土砂災害等の自然災害に備え、建物の耐震化や防潮堤の整備、河川改修、土砂災害防止施設の整備を進め、災害から市民のかけがえのない命や財産を守るため、防災の観点から都市計画を推進し、災害に強く安全で安心して暮らし続けられる都市づくりを目指します。また、密集市街地等の複合リスクの高い地区は、市民協働により地区計画制度導入等の総合的な対策を進めることで災害リスクの解消を目指し、避難地や避難路の確保、公共施設及び住宅の耐震化等、防災・減災を考慮した都市整備を推進し、地域の防災力向上を目指します。
- これまでに整備された都市基盤施設（道路、橋梁、上下水道等）については、老朽化が進行しているため、計画的な改修・更新を図るほか、耐震化等を実施することにより、防災力の強化を促進し、また、公共施設の避難所としての機能強化を図り、大規模災害に備え、安全で安心できる都市を目指します。

2

将来都市構造

都市づくりの**基本理念**、**基本目標**を具現化し、将来の都市の骨格的な姿を描いた**将来都市構造**を示していきます。

1. 都市構造の考え方

1-1. 広域的な連携

本市は、本市と大都市圏（首都圏、中京圏、京阪圏）を結ぶ、国土形成の骨格を成す**広域連携軸**（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）が横断しています。東名高速道路の袋井ICを備えるとともに、新東名高速道路の森掛川ICへも近く、東京へは240km、名古屋へは140km、京阪神へは280kmと交通条件に恵まれています。この広域連携軸による**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。

また、本市が東海地域の主たる一員として機能するとともに、産業、業務、研究開発、物流の拠点を創出していくためには、首都圏、中京圏、京阪圏や日本各地へと円滑に連絡する道路等のネットワークの維持・充実が必要です。



1-2. 周辺市町との連携

広域連携軸間や周辺市町を結ぶ**近隣連携軸**（（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、東名高速道路袋井ICと新東名高速道路森掛川IC・遠州森町スマートICをつなぐ（都）森町袋井インター通り線の整備が望まれており、高速道路のダブルネットワークが確立されることで、静岡県を支える産業集積地である中東遠地域において、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ているとともに、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等、様々な分野において広域的な交流が期待されます。また、これに加えて、多重性の確保による防災面への貢献が期待されているため、整備の促進を図る必要があります。

なお、大都市圏をつなぐ**広域連携軸**、周辺市町をつなぐ**近隣連携軸**は、一市だけでその機能を発揮できるものではありません。その地域に住む市民や企業等にとって、不可欠な都市基盤施設の連続性が確保されない場合、大きな障害となることから、周辺市町との連携を十分に踏まえたうえで都市づくりを進める必要があります。



2. 袋井市の目指す都市構造

今後は、人口減少や少子高齢化が一層進展することを踏まえ、市街地の拡大を抑制するとともに、これまで整備されてきた都市基盤施設等を活かした、活力あふれる拠点形成、効率よい土地利用、利便性の高い交通基盤が必要です。このため、市域のバランスを考慮した土地利用の規制誘導や、拠点間を効果的に連絡する交通施設を基本とし、誰もが快適に暮らしていける持続可能なコンパクトな都市構造への転換が求められています。

本市においては、**都市拠点**、**地域拠点**、**集落拠点**のさらなる“機能強化”と“役割を明確化”するとともに、それぞれの拠点を“つなぐ”ネットワークの維持・充実を図ることで3層構造からなる拠点間の連携を強化し、市が一体となったコンパクトな都市構造を目指します。

■目指す都市構造

都市拠点・地域拠点・集落拠点をネットワークでつなぐ ふくろい版多極ネットワーク都市構造

拠点の「機能強化」、「役割の明確化」、拠点間を「つなぐ」

都市拠点



医療・福祉・商業施設等の都市機能の誘導・集積により機能強化を図るとともに、地域拠点や集落拠点の都市機能を補完する役割を担う。

地域拠点



それぞれ地域に応じた都市機能の誘導・集積による機能強化と交通結節点としての機能強化を図り、集落拠点の都市機能を補完する役割を担う。

集落拠点



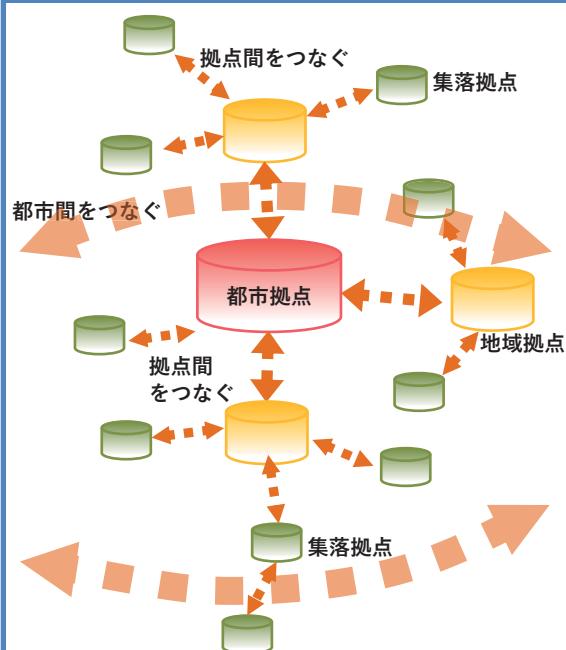
コミュニティセンター等を拠点とした地域づくりにより地域コミュニティの強化を図るとともに、市街地周辺に広がる、市域の約60%を占める農地や山林等を維持・保全し、美しい農の風景や丘陵地を守っていく役割を担う。

つなぐ



都市拠点、地域拠点、集落拠点をつなぐ道路・公共交通・ICT等のネットワークの維持・充実や他の都市をつなぐ広域的なネットワークの充実を図る。

目指す都市構造のイメージ

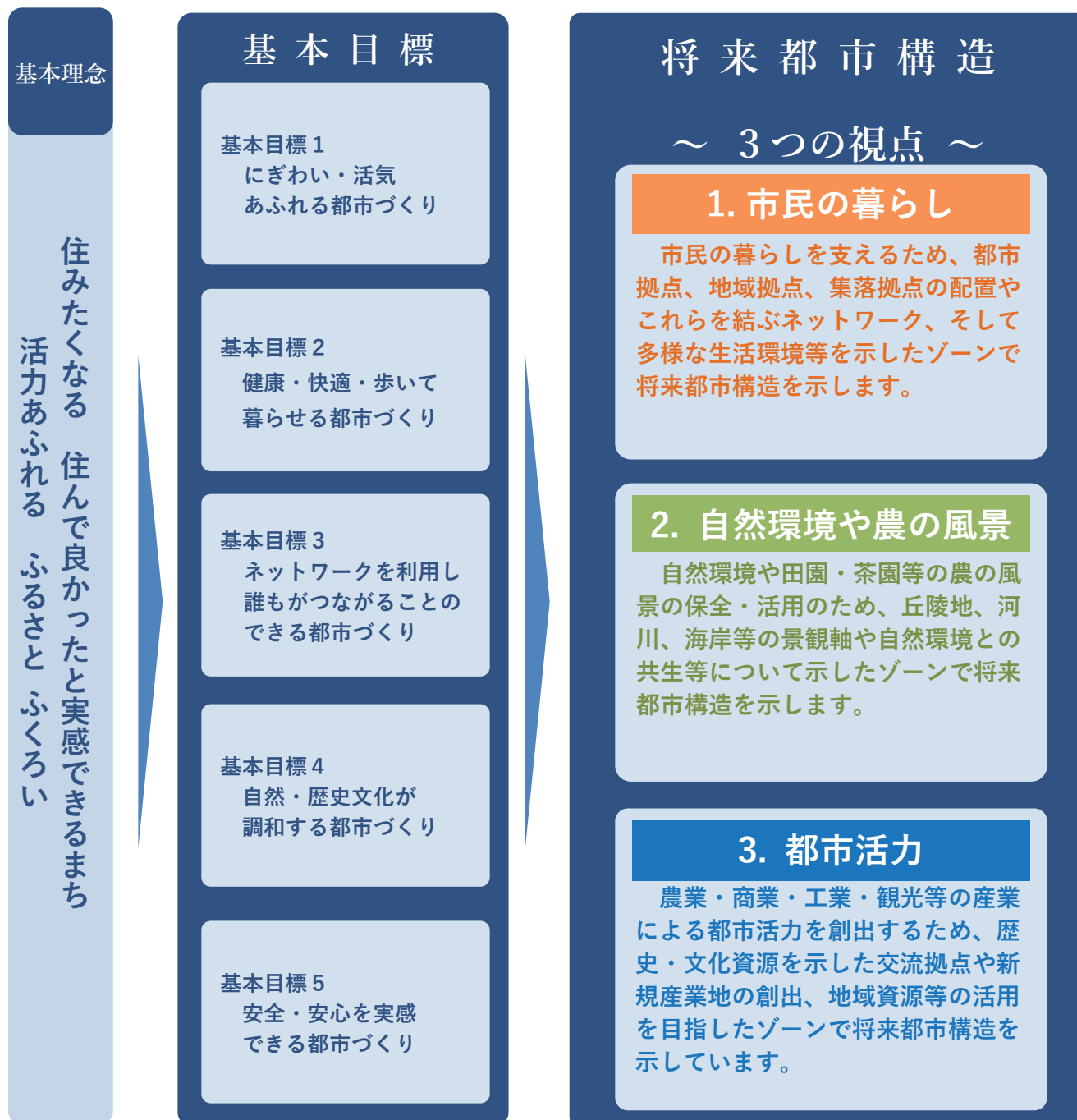


3. 将来都市構造

都市づくりの**基本理念**、**基本目標**を具現化するため、将来の都市の骨格的な姿を描いた**将来都市構造**を、居住・交流の核となる地域を示した「**拠点**」、都市内外の連携・交流を支える道路や丘陵地・河川等を示した「**軸**」、基本的な土地利用方針を示した「**ゾーン**」で示していきます。

さらに将来都市構造をよりわかりやすくするために「**市民の暮らし**」、「**自然環境や農の風景**」、「**都市活力**」の3つ視点に分類していきます。

■「第2章 将来都市構想」の構成図



将来都市構造



都市構造を構成する「拠点」・「軸」・「ゾーン」の位置づけや形成のための基本的な方針、さらに役割については以下の通りとします。

拠 点



都市拠点

JR 袋井駅周辺及び袋井市役所周辺

公共公益機能をはじめ、医療・福祉・商業施設等の都市機能の誘導・集積を図るとともに、これらと調和のとれた魅力とにぎわいのある住環境の創出を図り、居住の維持・誘導を目指します。また、鉄道・バス路線等による交通利便性を活かし、交通結節点としての機能強化を図るとともに、購買客や観光交流客等が集散し回遊する市の顔となる中心核を目指します。

なお、都市拠点は、地域拠点と集落拠点の機能を補完する役割を担います。



地域拠点

上山梨地区周辺、JR 愛野駅周辺、浅羽支所周辺

既存の都市機能を維持しながら、地域に応じた都市機能を誘導・集積することで、生活利便性を高めるとともに、地域活動の中心となる拠点の形成を目指します。また、交通結節点としての機能強化を図るとともに、拠点としての特性を活かした個性的で魅力ある住環境を創出することで、居住の維持・誘導を目指します。

なお、地域拠点は、集落拠点の機能を補完する役割を担います。



集落拠点

コミュニティセンター等の公共施設を中心としたエリア

コミュニティセンター等の公共施設を中心としたエリアを集落拠点として位置づけ、都市拠点や地域拠点との連携を図りながら、コミュニティセンターを活動拠点とした高齢者の支援や健康づくり、にぎわいや交流等の地域づくりに取組めます。また、地域のつながりやコミュニティの強化を図りつつ、既存の住環境を維持するとともに、良好な集落地の形成を目指します。

市街地周辺に広がる、市域の約 60%を占める農地や山林等を維持・保全し、美しい農の風景や丘陵地を守っていく役割を担います。



交流拠点

遠州三山（法多山、可睡斎、油山寺）、旧東海道松並木、袋井宿、小笠山総合運動公園エコパ、メロープラザ、月見の里学遊館 等

市内外の多様な人々の交流を促すため、遠州三山等の歴史的資源や小笠山総合運動公園エコパ等の文化・レクリエーション施設等、魅力ある観光資源を交流拠点として位置づけ、これらを活用することで観光振興等の中心として、にぎわいのある拠点の形成を目指します。

軸

都市軸

県道袋井春野線、県道袋井大須賀線、JR 東海道本線

中心核となる都市拠点を中心に、連続したにぎわいと活気ある市街地空間を維持・向上させるため、都市拠点と3つの地域拠点を効果的に結ぶ南北と東西の道路を都市軸として位置づけます。

広域連携軸

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

周辺市町や大都市圏との広域的な連携を図るため、高速道路や広域幹線道路、鉄道を広域連携軸として位置づけます。

近隣連携軸

(都) 森町袋井インター通り線、県道袋井大須賀線、県道磐田掛川線

隣接する市町との連携・交流を促すため、広域連携軸や拠点間を結ぶ主要幹線道路を近隣連携軸として位置づけます。

景観軸

宇刈丘陵地、小笠山丘陵地、磐田原台地、浅羽海岸、(一) 太田川、(二) 原野谷川、浅羽海岸等

浅羽海岸、(二) 太田川、(二) 原野谷川等の河川、小笠山丘陵地等からなる緑の稜線は、かけがえのない景観資源であり、都市の背景となるため景観軸として位置づけます。これらの美しい自然環境と景観資源を保全するとともに、自然と市民生活とが密接にかかわれるよう、市民、観光客のレクリエーション活動の場として活用を図ります。

ゾーン

市街地形成ゾーン

都市拠点と地域拠点を中心に安全で快適な都市基盤施設の整備と景観形成に配慮したうるおいのある都市空間の形成を図るとともに、子どもから高齢者まで誰もが住みやすい居住エリアの形成を図る地域を、市街地形成ゾーンとして位置づけています。また、商業・工業・業務機能を維持・誘導することで活力あふれる地域を目指します。

地域資源活用ゾーン

近隣連携軸に近接した地域を中心に立地特性を活かして新たな産業の創出を目指す地域と、周辺の集落地や景観と調和しながら、地域特有の資源を活かし交流を創出する地域を地域資源活用ゾーンとして位置づけています。

地域交流ゾーン

観光・レクリエーション等の情報発信を図ることで、多くの人々が訪れ、にぎわいを創出する地域を地域交流ゾーンとして位置づけています。また、交流拠点を中心に、旧東海道、袋井宿、遠州三山等や、小笠山総合運動公園エコパ等の歴史・文化施設や、豊かな田園風景、小笠山、浅羽海岸等の地域資源が調和した都市空間を形成するとともに、本市固有の歴史資源を積極的に保全・活用し、交流機能の強化を図ることで活力創出の場を目指します。

田園集落ゾーン

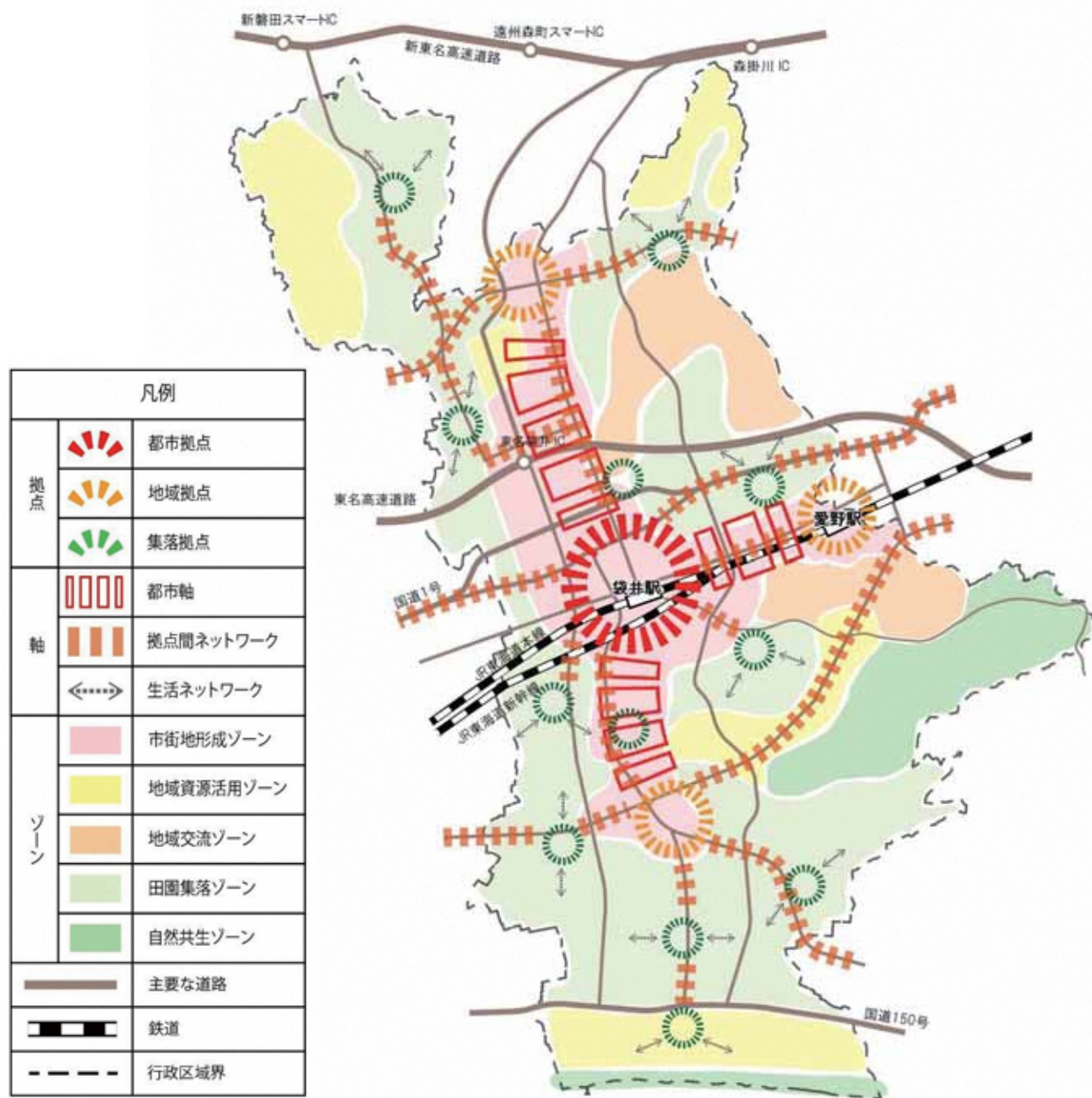
市街地周辺の集落地と、その周辺に広がる、生産基盤が整備され、保水や水源かん養等の公益的な機能を有する優れた農地を田園集落ゾーンとして位置づけています。また、これらの農地は貴重な生産・環境資源として、適切な保全を図るとともに、魅力的な農の風景の中で健康的でゆとりある生活を営む集落地の形成を目指します。

自然共生ゾーン

人々のゆとり・やすらぎの創出を目指す地域を自然共生ゾーンとして位置づけています。また、本市独自の景観を形成する小笠山丘陵地、浅羽海岸の保全を図るとともに、自然環境と調和した都市空間の形成を目指します。

1. 市民の暮らし

市民の暮らしを支える拠点やゾーンを形成し、これらをネットワークでつなげます。

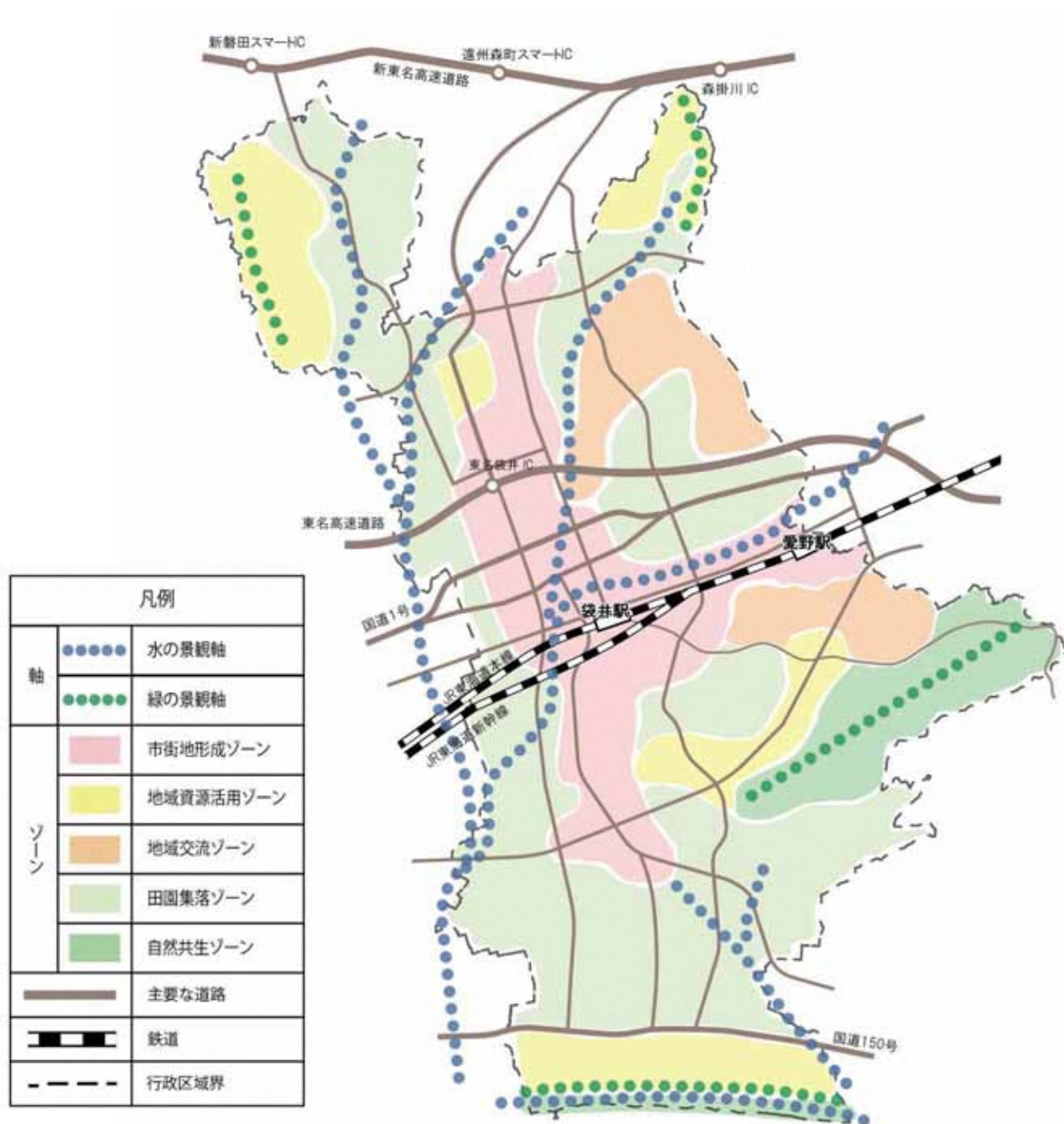


市街地形成ゾーンは利便性の高い都市生活環境の形成、田園集落ゾーンは郊外のゆとりある生活環境の形成、自然共生ゾーンは山あいの自然に囲まれた生活環境の形成、地域資源活用ゾーンや地域交流ゾーンは地域資源と調和のとれた生活環境の形成など、多様な生活環境を創出します。

また、医療・福祉・商業施設等の都市機能の誘導・集積により機能強化を図るとともに、地域拠点や集落拠点の都市機能を補完する都市拠点、地域に応じた都市機能の誘導・集積による機能強化と交通結節点としての機能強化を図り、集落拠点の都市機能を補完する地域拠点、コミュニティセンター等を拠点とした地域づくりにより、地域コミュニティの強化を図るとともに、市街地周辺に広がる美しい農の風景や丘陵地を守っていく役割を担う集落拠点を配置し、その拠点間をつなぐ道路、公共交通、ICT等の拠点間ネットワークの維持・向上により、市が一体となった都市の形成を目指します。さらに、これら都市拠点と地域拠点を効果的に結ぶ南北と東西の道路を都市軸として位置づけ、適正な土地利用を誘導することで、連続したにぎわいと活気ある市街地空間の維持・向上を目指します。

2. 自然環境や農の風景等

自然環境を保全・活用します。田園・茶園等の農の風景を守ります。

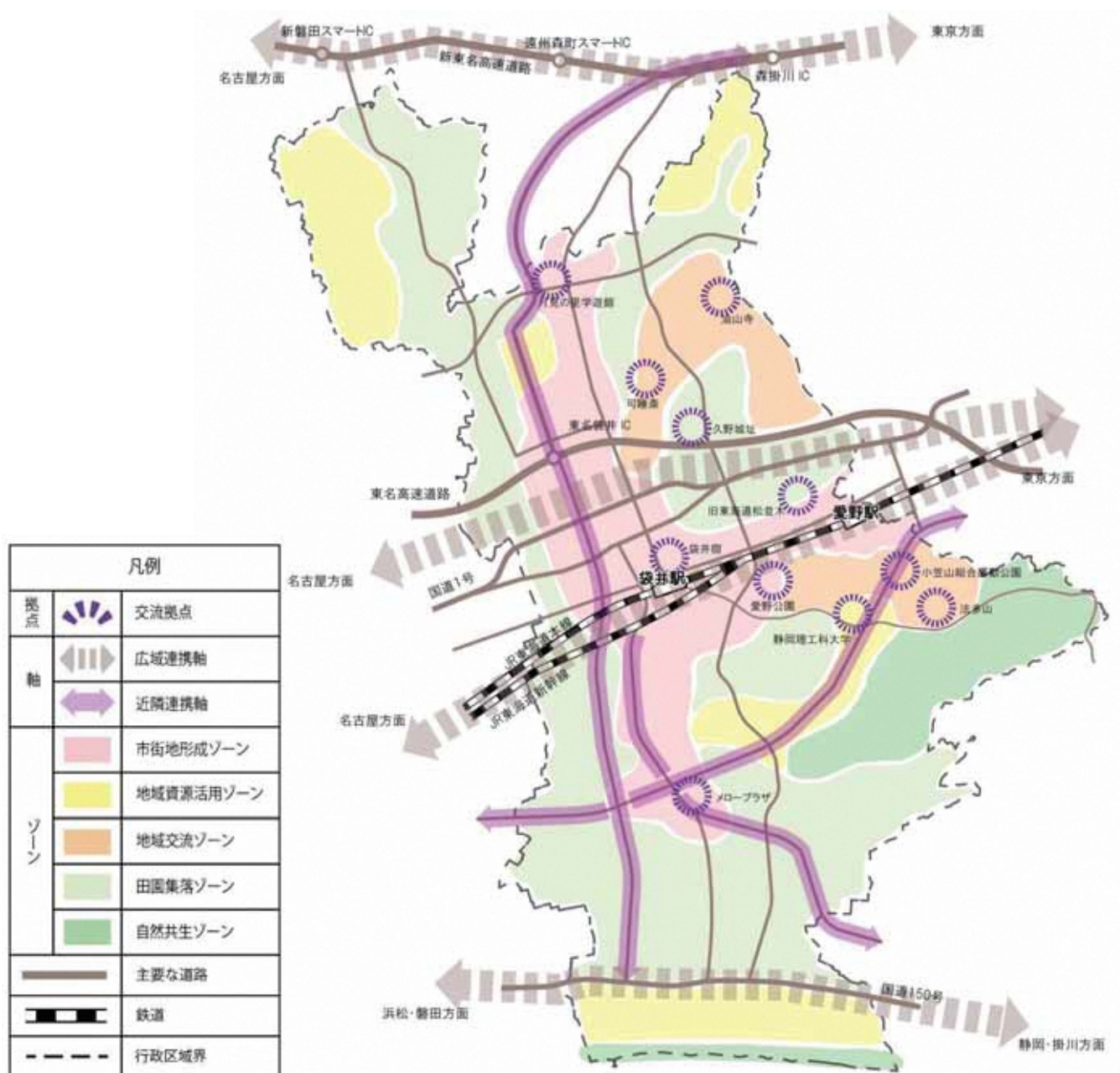


豊かな自然環境を有する地域を**自然共生ゾーン**、田園や茶園等の農の風景が広がる地域を**田園集落ゾーン**、宇刈丘陵地や小笠山丘陵地等の稜線や浅羽海岸の松林を**緑の景観軸**、浅羽海岸や（二）太田川、（二）原野谷川等の河川を**水の景観軸**として位置づけ、これらの美しい自然環境や景観資源、農地等を保全するとともに、それぞれが市民生活と密接にかかわれるよう利活用を図ります。

また、都市的土地利用を基本とする**市街地形成ゾーン**は、公園や街路樹、河川等の水とみどりを保全・活用することで、うるおいのある市街地の形成を図るとともに、市民の健康づくりや、やすらぎの空間形成を促進します。

3. 都市活力

都市活力を創出するため、交流拠点、地域資源活用ゾーン、地域交流ゾーン等を形成し、地域特性を活かした産業を展開します。



遠州三山等の歴史的資源や、小笠山総合運動公園エコパ、メロープラザ、月見の里学遊館等の文化資源等を**交流拠点**とし、遠州三山や小笠山総合運動公園エコパを中心とした地域等を**地域交流ゾーン**として位置づけ、歴史・文化資源等を活用することで、にぎわいのある都市の形成を目指します。

また、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東海道本線を**広域連携軸**として位置づけ、周辺市町や大都市圏との広域的な連携を図ります。さらに広域連携軸や周辺市町を結ぶ（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、県道袋井大須賀線を**近隣連携軸**として位置づけ、隣接する市町との連携・交流を促進します。

地域資源活用ゾーンでは、立地特性を活かして新たな産業の誘導や周辺の集落地や景観と調和しながら、地域特有の資源を活かした交流を目指します。また、**市街地形成ゾーン**では、市街地の商業・工業等の多様な産業の維持・育成を図り、**田園集落ゾーン**では、市街地周辺で農業や観光等の産業の維持・向上を図ることで、都市活力の創出を目指します。

第3章 分野別基本方針

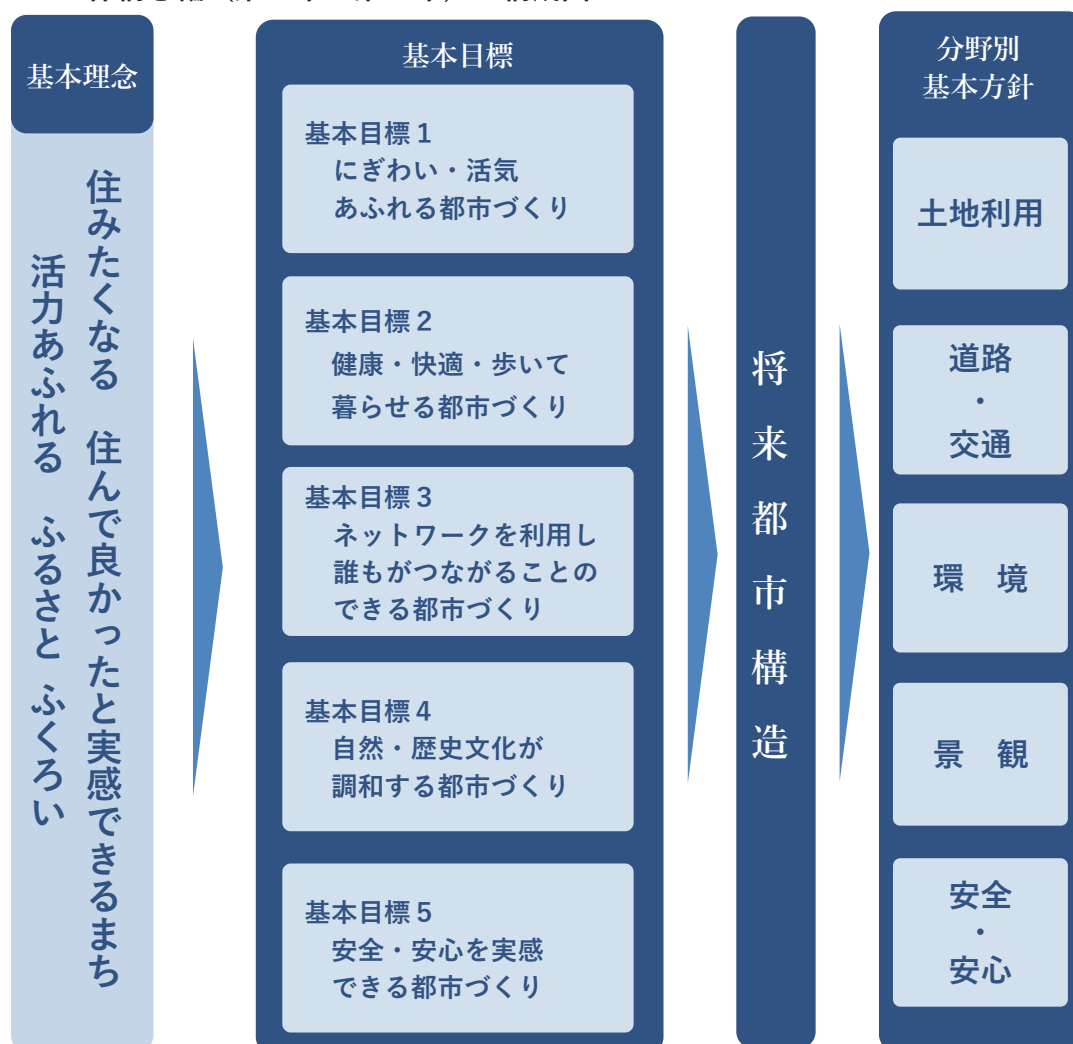
ここでは、第2章で示した**将来都市構想**の実現に向けて、今後のまちづくりを進めていくために、都市計画にかかわる各分野の基本的な考え方や基本方針を**分野別基本方針**として示していきます。

1

分野別基本方針とは

分野別基本方針は、都市づくりの基本となる**土地利用**、大都市圏等の広域的な連携や周辺市町との連携、拠点間のつながり等に重要なネットワークの構築等の方針を示した**道路・交通**、自然環境の保全やこれらの活用によるうるおいのある都市空間の形成、地球温暖化対策等の方針を示した**環境**、美しい自然景観や農の風景、歴史的、文化的な景観等の保全・活用等の方針を示した**景観**、さらに市民の命や暮らしを守る観点から、大規模災害への備えや地域防災力の向上、都市基盤施設の耐震化等の方針を示した**安全・安心**の5分野で整理します。

■全体構想編（第2章・第3章）の構成図



2

分野別基本方針

1. 土地利用

■基本的な考え方

良好な住宅地等の維持・形成や豊かな自然環境の保全を図り、景観に配慮した安全で快適な都市空間を形成していくため、都市的土地利用を過度に郊外部に展開せず、用途地域内の未利用地を有効活用することで、できるだけ集約的な土地利用を図ることを優先するとともに、自然的土地利用と調和した都市構造を実現していきます。

集約的な土地利用を図るため、郊外部の集落拠点については、地域コミュニティの強化を図るとともに、生活に必要な商業施設等の都市機能の誘導に向けた土地利用を促進し、都市構造上の主要拠点である都市拠点、地域拠点については、様々な都市機能の誘導・集積に向けた土地利用の促進を図ります。また、市域のバランスを考慮したメリハリのある土地利用を推進していくことが必要であり、地域特性に応じた用途地域の指定や見直し、地区計画制度の導入による規制誘導を図ります。さらに大規模な土地利用転換が生じた場合等は、地域における公共インフラ等の状況も踏まえ、地区計画等の様々な都市計画の手法等を活用して、きめ細やかな土地利用を誘導します。

また、緑地や農地、河川等の自然的土地利用については、低炭素型都市の実現、生物多様性への配慮、防災性、住環境の向上等を踏まえて、市街地整備とのバランスを取りながら量的な維持に努めます。

1-1. 住宅系の土地利用

住宅系の土地利用については、多様な家族形態や居住スタイルに応じた住宅地の形成を目指すとともに、自然や歴史文化資源等を活かした魅力的な住環境の創出を目指します。

住宅地については、用途地域指定はもとより、地区計画や建築協定等の都市計画制度の活用を通じて、日照・通風への配慮、建築物の高さの制限等、良好な住環境や周辺との調和のとれた住宅地の形成を促進するとともに、防災性の維持・改善を図ります。空き家等については、防犯上危険な不動産とならないよう空家等対策計画に基づき発生防止や利活用、除却等を促進し、空き地については、防災空地や公園等として活用できるよう土地利用の転換に向けた仕組みづくりを推進します。

■都市拠点・地域拠点・集落拠点

○都市拠点については、交通結節点としての機能を最大限に活かした中で、医療、福祉、商業施設等のあらゆる都市機能の集積を図り、活力ある拠点形成の促進に努めます。特に、袋井駅南地区においては、土地区画整理事業による魅力ある住環境の改善に努めていることから、店舗併用住宅や共同住宅等の住宅立地を促進し、にぎわいと共存する魅力ある高密度な住宅地の形成を図ります。袋井駅北側における土地区画整理事業により基盤整備がなされた地域においても、商業、業務等の都市機能との調和を図った中で積極的な居住誘導に努めます。

- 地域拠点**については、集落拠点を補完するため、それぞれの地域の特性に応じた都市機能の集積が図られる土地利用の促進に努めます。特に上山梨地区周辺や JR 愛野駅周辺地区では、土地区画整理事業により基盤整備がなされ、地区計画制度等を活用した中で、良好な街並み景観や住環境が形成されていることから、それらを引き続き維持するために中密度の住宅地の形成に努めます。また、浅羽支所周辺地区では、豊かな自然環境と調和がなされた良好な住環境の形成が図られていることから、メロープラザ等のコミュニティ施設と連携した低密度な居住環境の形成を促進します。
- 集落拠点**については、コミュニティセンター等を拠点とした地域づくりにより、地域のつながりやコミュニティの強化を図るとともに、農の風景など緑豊かな自然景観と調和のとれた良好な住環境を維持するため、低密度の住宅地として適切な居住誘導の促進に努めます。

■計画的に面整備が行われた住宅市街地・集落型住宅地

- 土地区画整理事業等により面整備が行われた区域**については、これまで整備されてきた都市基盤施設を活かしつつ、豊かさを実感できる良質な住環境を継続的に維持、確保するため、地区計画や建築協定等の都市計画制度の導入を検討します。また、居住者の多様化が進み、介護や子育て等、居住者が求めるニーズも多様化しているため、新たな需要に応じた住宅の供給や、高齢者の見守り、生活支援、地域で支えあうコミュニティの形成等、住み慣れた地域で住み続けられるための手法等の検討を進めます。さらに空き家等については、発生の未然防止や利活用による流通促進、除却の推進等を図ることで、良好な住環境の確保に努めます。
- 用途地域周辺で開発された住宅団地等**の地域のうち、建築協定等により良質で豊かさが実感できる住環境が確保されている地域では、引き続き居住誘導を図るため都市基盤施設の適切な維持更新に努めるとともに、用途地域の指定に向けた検討を行います。

■計画的に面整備が行われていない住宅市街地・集落型住宅地

- 既成市街地や小規模な宅地開発が進んだ既成市街地**については、住環境や防災性向上のため、地域と協力し、地域特性にも配慮しつつ、狭あい道路の拡幅等の改善を推進します。
- 用途地域外の新たな開発地**については、自然的土地利用の維持、保全を図ることを基本とし、高齢化や人口減少に備え、大規模な土地利用による新たな市街地の拡大を規制等により抑制し、道路や上下水道等の新たな社会資本の整備費用の低減に努めます。やむを得ず市街地の拡大を図る場合においては、地区計画制度を活用した中で、適切な土地利用の誘導を図るとともに、道路や上下水道、公園等の社会資本の維持管理方法についても、民間開発者との維持管理協定等のルール化を図り、良好な住環境の確保に努めます。

■集落型住宅地

- 郊外部の住宅地**については、地域の個性や特色に応じた魅力的な住環境を実現し、豊かさを実感できる良質で持続可能な住環境の確保を図るとともに、周辺の森林・河川等の自然環境との調和や田園・茶園等の農の風景を活かした住宅地の形成に努めます。

■住商複合地、住工複合地

- 商・工業系等の他用途の混在する住宅地**については、用途地域の変更を検討するとともに、地区計画制度の活用により、住・商・工とが調和のとれた住環境の形成の促進を図ります。さらに市民との協働によるまちづくりの実現に向け、地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法について検討を進めます。

■その他

- 内水氾濫**の恐れのある地域では、ハザードマップの周知に努めるとともに、土地利用の規制により適切な防災施設の整備を図り、安全・安心な住環境の確保に努めます。
- 土砂災害**の恐れのある地域では、急傾斜地崩壊危険区域等の適正な管理に努めるとともに、それらと近接する地区においては適正な土地利用規制の実施により、安全・安心な住環境の確保に努めます。

1－2. 商業・業務系の土地利用

商業・業務系の土地利用については、都市拠点、地域拠点においては、既存施設の適切な維持に努めるとともに、生活利便性の向上と交流人口の拡大のための様々な商業・業務施設の誘導を目指します。集落拠点においては、地域の特性に応じた日常生活に必要な利便施設の維持・誘導を目指します。また、市街地を通過する主要幹線道路沿線については、沿道型の商業・業務施設の誘導を目指します。

さらに交流拠点においては、歴史的、文化的資源を活かしつつ、地域特性を活かした商業・業務施設の誘導を図ることで、都市活力の創造を目指します。

■都市拠点・地域拠点・集落拠点

- 都市拠点**については、都市活力を引き起こす都市機能の誘導と集積を図り、日常生活の利便性の向上と交流人口の拡大に努めます。特に袋井駅南地区においては、土地区画整理事業による住環境の改善による居住人口の拡大に努めるとともに、併せて商業・業務施設の集積を促進し、高密度な商業地域の形成を図ります。また、市役所周辺には、行政機能や業務機能の集積を図り、都市的土地利用の促進に努めます。さらに高南地区、JR 袋井駅、市役所周辺、総合体育館、聖隷袋井市民病院を結ぶ歩行者動線を確保する等、歩いて楽しいまちづくり事業を推進し、既存商業地の活性化を健康増進と併せて促進します。

魅力ある拠点づくりのひとつとして、都市デザインや人が集まる空間づくりも重要となります。例えば、既存の建物をおしゃれな店舗やカフェ等にリノベーションし、若者から高齢者が集まる空間を創出する等、魅力のある商業地や街並みの形成についても検討します。

- 地域拠点**については、公共交通や ICT を活用した中で都市拠点や集落拠点との連携強化を図ります。さらに集落拠点を補完する商業・業務施設の集積を促進し、地域拠点ごとの特性を活かした魅力ある中密度な商業地域の形成に努めます。地域拠点となる上山梨周辺地区については、土地区画整理事業地内に立地している既存大規模商業施設を中心に必要な

医療、福祉施設の維持誘導に努めます。また、ＪＲ愛野駅周辺については、交通結節点としての機能を最大限に活かした中で、小笠山総合運動公園エコパや法多山、油山寺等の交流拠点との連携による都市活力の創造を目指し、魅力ある商業・業務施設の誘導に努め、浅羽支所周辺地区については、既存の商業・業務施設の維持に努めるとともに、近隣連携軸を有効的に活用し活力あるにぎわいのある拠点形成に向けた土地利用を促進します。

- 集落拠点**については、日常生活に必要な商業施設等の都市機能の誘導に向けた土地利用を促進するとともに、住宅地の中にある既存の商店は、身近な買物の場であるとともに、地域の交流の場としての再生に向けた取組を促進します。
- 交流拠点**については、近隣連携軸を有効的に活用するとともに、公共交通やICTを活用した中で、拠点間の連携強化を図り、それぞれの拠点における地域特性を活かした魅力ある商業・業務施設の誘導に努めます。

■主要幹線道路の沿線（商業地）

- 主要幹線道路沿線**については、自動車交通の利便性を活かし、公共交通等との連携を図りながら、にぎわい等の都市活力の創出に向けた沿道型の商業、業務施設の誘導に努めます。また、主要幹線道路沿道における良好な街並み景観の形成を図るため、適切な土地利用誘導など用途地域の指定、変更や地区計画制度の導入等との検討と併せ、景観計画や屋外広告物条例による規制誘導に努めます。

1－3. 工業・流通系の土地利用

工業・流通系の土地利用については、今後の産業構造の変化を見据えつつ、産業振興の取組と連携しながら、本市の立地特性を活かした産業機能の維持・強化を目指します。また、周辺環境との調和に配慮しながら、既存施設の環境の維持や立地条件の良い地区への工業・流通施設等の立地促進を図る等、適切な土地利用の規制誘導を図ります。

■工業地

- 工業専用地域・工業地域**における工業用地については、既存産業の持続的な活動を促進し、工業施設及び物流施設の集積を図ります。また、住宅が比較的多く混在する工業地域については、地区計画制度の導入により住宅地等との居住環境に配慮しつつ、地域産業の振興に努めます。
- 用途無指定地域**における工業用地については、周辺の住環境や農の風景等の自然景観との調和が図られているため、引き続き工業用地として適切な土地利用に努めるとともに、地区計画制度の導入等についても検討します。
- 大規模な工場跡地等**が生じた場合については、周辺の公共インフラの整備状況を踏まえつつ、都市計画や政策的観点から適切な土地利用の誘導を図ります
- 用途地域内で一団の産業用地の確保が困難な場合**においては、用途地域外の適地を新たな産業用地としての活用を検討し、政策的な意思決定を経て整備の見通しが明らかになった段階で、農林業等との調整を行いつつ、新たな産業集積拠点としての整備を図ります。

■次世代産業地 ※1

- 県道磐田掛川線沿線の**豊沢開発、小笠山山麓開発事業**は、周辺の農地や自然との調和を図り、新規産業の立地を促す次世代産業地としての整備を推進するとともに、地区計画等の都市計画制度を活用し、工業用地として適切な土地利用を図ります。

※1：袋井市景観計画に定める高さの最高限度の適用除外区域とする。

1-4. 未来につながる土地利用

人口減少等に伴い活気やにぎわいといった都市活力の低下が懸念されている中、交通の利便性等の立地特性を活かし、新たな産業等による都市活力の創出を目指します。また、豊かな自然環境等の地域資源や、遠州三山、旧東海道等の本市固有の歴史的資源については適切な保全に努めるとともに、市民の憩いの場等への活用や観光振興に努めます。

■都市活力創出地

- **(都) 森町袋井インター通り線沿線の下山梨地区、宇刈地区、土橋地区**については、中長期的な観点から交通の利便性等の立地特性を活かし、新たな都市活力を創出する産業地としての土地利用を目指します。特に、(都) 森町袋井インター通り線については、整備されることにより東名高速道路と新東名高速道路のダブルネットワークが確保され、本市のみならず県全体の経済、産業、観光等の様々な分野での大きな発展や地域の活性化が期待される路線であり、この路線の結末点である下山梨地区については、その優位性等を十分に活かすため、新たな都市活力の創出を目指します。
- **JR 愛野駅周辺**については、広域連携軸の JR 東海道本線、北には国道 1 号、南には県道磐田掛川線があり掛川 IC から利便性が高く、優位性が高い地域であるため、周辺の**静岡理工科大学**、新たな産業地である**豊沢開発**、交流拠点の**法多山**と**小笠山総合運動公園エコパ**等の地域特有の資源を活用した交流の活性化を促すことで、多様な人々が訪れる魅力ある都市づくりに努め、にぎわいや活気といった都市活力の創出を目指します。また、本市の東部地域の地域拠点として位置付けられており、袋井市の都市拠点（JR 袋井駅周辺）と掛川市の都市拠点（JR 掛川駅周辺）の中間に位置していることから、広域的な観点から掛川市の都市づくりと連携し更なる発展を目指します。

■交流拠点

- **遠州三山（法多山、可睡斎、油山寺）、旧東海道松並木、袋井宿等**の歴史的資源については、本市固有の観光資源として活用し、観光客等の交流人口の拡大を目指すことで観光振興を図ります。
- **小笠山総合運動公園エコパ、月見の里学遊館、メロープラザ等**の文化的な資源については、市民や観光客のレクリエーション、ふれあいの場として保全・活用を図ります。ふくろい遠州の花火等のイベントについても、本市特有の資源として活用し、市の個性やにぎわいの創出を図ります。

■地域資源活用地

- **磐田原台地・宇刈丘陵地・浅羽海岸等の豊かな自然環境等の特色ある地域資源を有するエリア**については、長期的な観点から地域資源活用用地として、自然環境や自然景観と調和を図りながら、市民の憩いの場や地域の活性化等を目的とした土地利用を目指します。

1－5. 農地・自然環境の土地利用

農地や森林、河川、海浜等の自然環境については、地域特性に応じた適切な土地利用の規制誘導により、貴重な生産・環境資源として適切な保全に努めるとともに、市民の環境教育醸成の場として、積極的に活用を図ります。特に、農地や森林等は、農業振興策との連携等により保全に努め無秩序な開発の抑制に努めます。

■農地

- 生産性の高い田園や茶園等の優良な**農地**については、農業法人等と連携を深め農業の生産の場として適切に保全し、農業の振興に努めるとともに、経費の節減や作業の効率化に向けてICT等の導入の検討を進めます。
- 農地の荒廃化等による**耕作放棄地**については、再生利用等の適切な活用方法を検討し削減に努めます。また、水田については、農業生産に加えて、雨水調整や自然環境の保全等の多面的な機能を有しているため、地域資源として田園環境の保全に努めます。

■森林

- 森林**については、水源かん養や山地災害の防止、気温調節や空気清浄等の環境保全といった公益的機能を有するとともに、貴重な動植物の生息生育の場でもあることから、それらの機能が十分に発揮できるよう森林資源の保全に努めます。

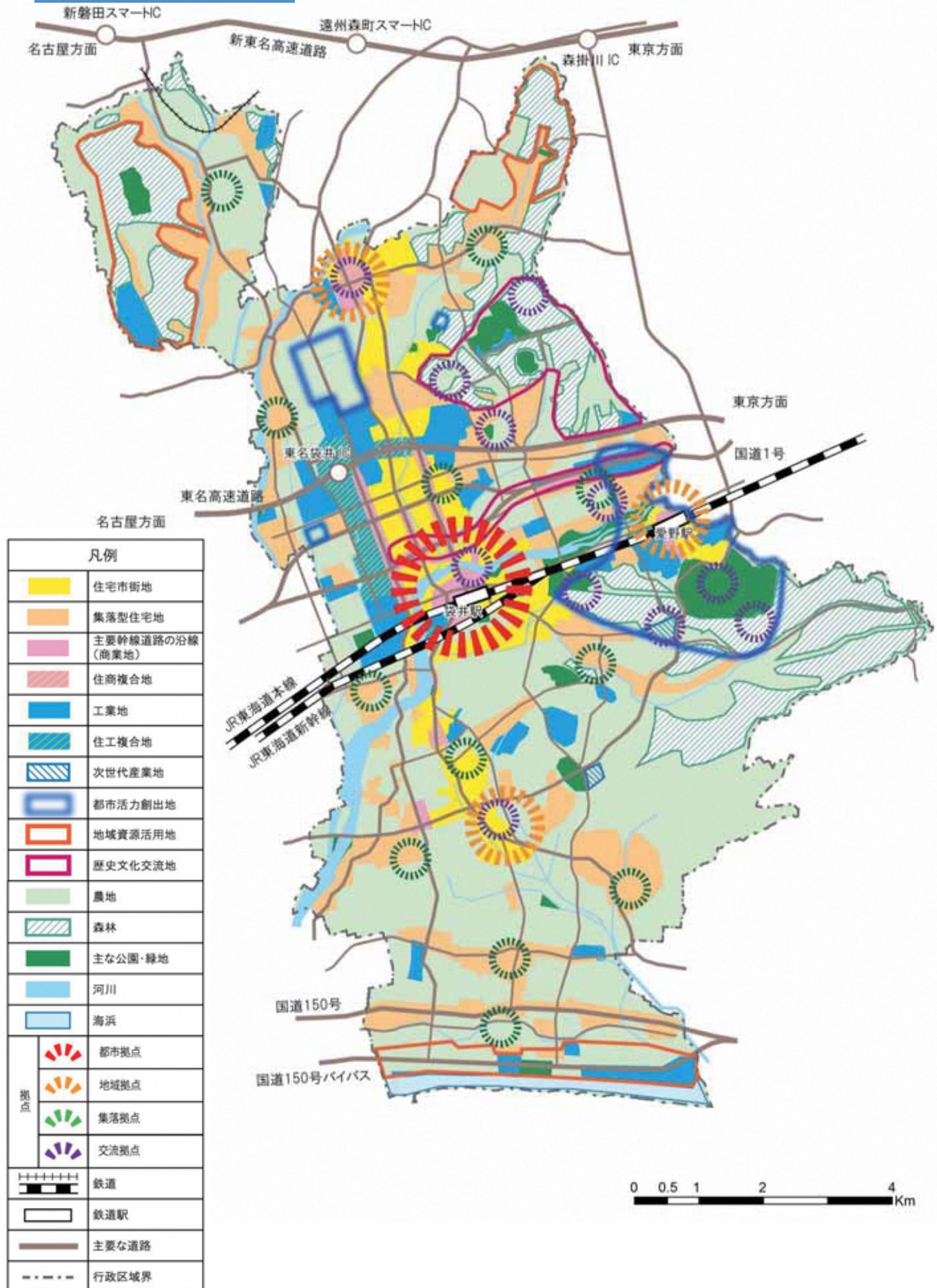
■河川

- 河川**については、豪雨等による浸水被害の防止や軽減等の治水機能の強化を図るため、河川整備計画に基づく河川改修の推進に努めるとともに、都市的土地利用に対しては、土地利用指導要綱等により調整池の適切に確保します。また、水辺の動植物の生態系の保全等、自然とふれあえる親水性に配慮した水辺空間の創出に努めます。

■海浜

- 県立自然公園に指定されている**浅羽海岸**については、県のサンドバイパス等による養浜により海岸の維持を図ります。また、防潮堤整備や市民との協働により飛砂等を防止するクロマツ、広葉樹を植栽し適切な維持管理に努めるとともに、浅羽南地区の地域づくりの資源等として、市民の憩いの場としての利活用を図る袋井幸浦の丘プロジェクトを推進します。

土地利用の基本方針図



2. 道路・交通

■基本的な考え方

コンパクトな都市構造への転換に向けて、都市活動を支える道路網の適切な見直しや自動車に過度に依存しない交通体系の確立を目指します。公共交通は、その役割や特性に加え、社会経済情勢を踏まえながら利用環境の改善、向上を図るとともに、誰もが移動しやすい都市の実現に努めます。また、徒歩、自転車の移動環境の向上により、快適に安心して移動できるように、道路や地域の特性に応じて環境の整備に努めます。

2－1. 道路等（道路・橋梁）

道路等の**整備**については、都市の骨格を形成し、将来都市構造に示す拠点間ネットワークの強化につながるとともに、産業や観光振興、地域間交流の基盤となることから、産業活力の向上につながる沿道土地利用や少子高齢化による人口減少に伴う将来交通量の動向を見据え、事業効果の検証を進めた中で、地域バランスに配慮しつつ、袋井市みちプログラムに基づき、計画的、効率的な事業推進を図るとともに、事業効果が早期に発現するように事業を推進していきます。

道路等の**維持管理**については、拠点間のつながりや拠点の機能維持のため、既存ストックを有効に活用した中で、従来の壊れたら直す事後保全型から、損傷が軽微な段階から少しずつ直す予防保全型手法への移行により、施設の長寿命化を図り、維持管理の効率化、財政負担の平準化等による適切な維持管理に努めます。さらに軽微な環境保全等の維持管理にあたっては、市民等による街路樹愛護活動や清掃活動の継続、しずおかアダプト・ロード・プログラムの促進など、地域や企業との協働による美化活動を展開し適切な維持管理に努めます。

■市民生活を支える道路（道路規格別）

- 広域連携軸となる**広域幹線道路**については、新東名高速道路森掛川 IC の開設や国道 1 号の 4 車線化により交通ネットワークの強化が図られたことから、活力ある商工業の振興と交流人口を拡大させる観光振興の更なる活性化を図るため、国や県と連携し適切な維持管理に努めます。
- 市域の骨格をなす**主要幹線道路**については、新東名高速道路森掛川 IC へのアクセス性の向上を図るための（都）森町袋井インター通り線や、近隣市町や拠点間の連携が図られる交流ネットワークを構築するための（都）田端宝野線や市道掛之上称宜弥線等の整備を推進するとともに、効果的、効率的な維持管理に努めます。
- 拠点間の連携強化に必要な**幹線道路**については、道路環境の整備と適切な維持管理を図ります。
- 幹線道路を補完する**地区幹線道路**は、安全で快適な歩行者空間や自転車走行空間の創出や災害時の活用に資するため、ユニバーサルデザインの導入や狭あい道路の解消等の整備を推進し、人にやさしい道づくりを目指します。
- 集落内の**生活道路**については、地域との“協働によるみちづくり事業”の活用を引き続き促進することで、効率的に事業推進に努め、日常生活の利便性の向上や道路空間の活用によ

るコミュニティの醸成を図ります。また、防災機能の向上を図るため、狭あい道路の解消やブロック塀の撤去・改善を促進し、安全な道づくりに努めます。

■歩いて楽しい道路環境の整備

- JR 袋井駅周辺や JR 愛野駅周辺のほか、公共施設が集積する地域等の多くの人が訪れる市街地では、徒歩や自転車による移動の安全性、回遊性を高めるとともにユニバーサルデザインの導入を推進します。
- JR 袋井駅周辺や JR 愛野駅周辺においては、歩いて楽しい魅力ある都市空間を目指し、歩行者や自転車通行者にとって、快適でゆとりのある道路環境の整備を推進します。
- ICT の利用環境の充実や公衆無線 LAN（Wi-Fi）の整備を進め、訪日外国人をはじめとした観光客への観光情報の発信や入手手段の多様化を図ります。
- 国際化を進める中、公共サインの多言語化やピクトグラム化を進めることで、訪日外国人が安心して市内を回遊することのできる環境整備を図ります。

■自転車利用環境の向上

- 道路幅員や自動車交通量の状況を考慮しながら、自転車レーンの確保を促進し、自転車の利用環境の向上を図るとともに、海岸や河川沿いのサイクリングロードの整備による自転車道ネットワークの構築を図ります。
- JR 東海道本線やバス等の公共交通の利用促進を図るため、JR 袋井駅周辺に駐輪場の整備を進めます。

■安全・安心な生活道路の整備

- 看板等の屋外広告物については、安全な道路環境の確保のため、屋外広告物条例に基づき適切な規制誘導を図ります。
- 安全な通学路確保のため、交通安全施設の設置や防犯灯の設置を促進します。
- 住宅地においては、隅切りやポラード、ハンプ等の設置により速度抑制等の道路環境の整備を行うほか、地域住民と連携して規制誘導による交通施策を検討し、安全な道路環境の向上を図ります。

2－2．交通

公共交通については、都市拠点と地域拠点、集落拠点等の拠点間を結ぶ、鉄道やバス等の公共交通の充実と道路整備を効率的に組み合わせ、子どもからお年寄りまで、誰もが移動しやすく利便性の高い交通ネットワークの構築を目指します。

また、自動車に過度に依存することなく、環境にやさしい都市構造の実現を目指し、安全で快適に通行できる歩行者、自転車利用空間の整備等による歩車共存の交通環境の確保を図ります。

■ネットワークの維持と充実

- 本市の公共交通軸として、道路と合わせて重要な JR 東海道本線と民間バス、市が運営するデマンドタクシーや自主運行バス等との連携により、バス路線の検討や公共交通相互の乗り継ぎのしやすさ、運行情報の提供等により、公共交通の利便性を向上することで、拠点間を結ぶネットワークの強化を図ります。また、バスの走行環境の改善により、定時性の確保を図ります。
- 観光施設を軸とした人の交流を活性化するため、各拠点と観光施設を結ぶ循環バス等の新たなネットワークの導入を検討します。
- これらのネットワークの基本的な考え方を示すため、住民ニーズや人口動態に合わせ、JR 東海道本線や民間バス、自主運行バス、デマンドタクシー、地域協働運行バス等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に向けて検討を進めます。
- 市民をはじめ、国際化による訪日外国人、観光客等の誰もが、情報を発信、取得できるよう ICT 環境の充実を図り、誰もがつながることのできる都市を目指します。また、ICT を活用した公共交通の運行状況確認や予約システム等の構築の検討を進めます。
- 企業・大学・行政等の協働により、電動小型モビリティや電動バス（自動運転）等の次世代交通ネットワークの導入に向けて研究を進めます。

3. 環境

■基本的な考え方

河川や緑地に恵まれた都市構造を形成するため、水と緑の適切な維持管理に努めるとともに、身近な公園の適切な維持管理や公共施設の緑化等を図ります。水と緑を適切に維持管理することで、環境に配慮した良好な生活環境の充実に努めるとともに、緑地や水辺環境、水質の維持・保全を通じて、生物多様性の確保に配慮した自然環境の保全・再生を目指します。

また、水と緑の保全、維持管理にあたっては、地域、企業、行政相互の連携と協働のための仕組みづくりに努め、協働による緑のまちづくりを進めていきます。

さらに地球温暖化等の環境問題に取り組むため、持続可能・資源循環型のまちづくりの推進に向け、身近な生活のなかで資源の循環利用や環境配慮型の施設・設備、再生可能エネルギーの導入・普及・拡大に向けた検討等を促進し、環境負荷の軽減を図ります。

3－1. 公園・緑地

■公園と緑地の活用と維持管理

- 都市公園（街区公園、近隣公園等）をはじめとし、農村公園、寄付公園等の公園や緑地を結ぶ水と緑のネットワークの形成を目指します。
- 公園や河川敷等のオープンスペースは、市民のニーズや地域特性に配慮しながら、子育て支援や健康づくり、地域の活性化に貢献する場として、水とみどりを活かした空間として活用し、まちの活力や魅力の強化を図ります。
- 各地域において、社寺林や鎮守の杜をはじめ、地域に残る緑地や地域資源を活かした魅力ある公園については、まちのうるおいを維持するため保全を図り、地域住民の憩いの場として活用を推進します。
- 避難地として指定されている公園等については、地域住民と協議を進め、防災機能を考慮した整備を図ることで都市の安全性を確保します。また、公園や街路樹の樹木は、延焼防止や防風、ヒートアイランドの抑制等の働きもあることから、防災・減災という観点を含めて適切な維持管理に努めます。
- 公園施設等の維持管理・更新については、公園施設長寿命化計画に基づき、より安全で安心に利用できる公園として適切に維持管理していきます。また、地域における住民等や行政との協働により、適切な維持管理に努めます。

3－2．河川・水資源

■ うるおいのある水辺空間の創出

- 市内を流れる河川については、安全性の確保を図りながら、水とふれあうことのできる空間づくりを推進するとともに、ミズベリング等の水辺空間の利用促進を図ります。
- 水と緑のネットワークを形成する（二）太田川や（二）原野谷川の河川緑地、公園については、遊歩道や散策路を活かしたうるおいある水辺空間の創出を図ります。

■ 水資源の確保と衛生的な都市環境の創出

- （二）太田川や（二）原野谷川等の河川の流れと水源のかん養、水質浄化機能を維持するため、森林の保全を図り、森林が有する保水力の維持を図ります。
- 地域での緑化活動、宅地内の緑や浸透ます等の普及啓発によるエコな庭づくり、湧き水調査等、街づくりによる水循環再生の活動を促進します。
- 上水道については、市民生活に欠くことのできない重要なライフラインであるため水源等の適正な管理を行い、安全な水の安定的な供給を維持します。
- 公共下水道については、より効率的に污水处理が進むように公共下水道基本構想の再検証を行い、2017年（平成29年）度には全体計画を見直し、2,615haから1,884haへ区域を縮小するとともに、衛生的な都市環境の創出と水質保全に向けた公共下水道事業を全体計画に沿って推進します。また、「公共下水道全体計画区域外」については、污水处理対策を効果的に進めるため、合併処理浄化槽の普及促進を図ります。
- 下水道供用開始地区においては、河川や水路等の公共用水域の水質向上を図るため、公共下水道への接続率を向上させるとともに、公共下水道施設の定期的な更新を図ります。

3－3．森林・海岸

■ 骨格的な自然環境の森林・海岸の保全と活用

- 小笠山丘陵地、宇刈丘陵地等に広がる森林や美しい浅羽海岸は、市の骨格を形成する豊かな自然環境として保全するとともに、環境保全や生態系の保護等の重要な機能の維持を図ります。
- 袋井幸浦の丘プロジェクトについては、津波対策としての防潮堤整備による機能強化はもとより、浅羽海岸沿いに広がるマツ林は、海岸防災林として飛砂防備、潮害防備、防風等の機能を有しており、本市の自然環境の骨格をなす緑地であるため保全を図ります。さらに浅羽海岸の自然環境や景観を活かし、市民の交流、憩いの場等、浅羽南地区の地域づくりの資源として利活用を図ります。

3－4．地球環境に配慮した都市づくり

■資源・エネルギーの有効活用

- 資源・エネルギーの有効利用に向けては、エネルギー消費を抑制し、環境に配慮したまちづくりを進めるため節電に努め、家庭や工場、事務所、公共施設への省エネ活動を推進します。また、再生可能エネルギーの活用・促進を図ります。
- さらに、資源の消費を抑制し、環境負荷を低減する循環型社会を構築するため、廃棄物の発生を抑制（Reduce）するとともに、再使用（Reuse）、再生利用（Recycle）を図る 3R の取組を推進します。

■環境負荷の軽減

- 環境負荷の軽減に向けては、自転車や公共交通の利用促進や電気自動車等の低公害車の普及を促進します。また、朝夕の通勤時に交通渋滞が発生している幹線道路においては、交通渋滞を引き起こしている交差点の改良等により、交通の円滑化を図ります。これらの取組により、二酸化炭素等の軽減を促進し、温室効果ガスの排出量の軽減を図ります。
- 駅周辺を中心に、公共施設までの主な経路における歩行環境の整備、歩道と車道の空間分離や自転車走行環境の安全性、回遊性の向上を図る整備等を行うことで環境負荷の低減を図ります。

4. 景観

■基本的な考え方

本市は、落ち着いたある住宅地や産業活動を支える工業地域、JR 袋井駅周辺等のにぎわいのある商業地域のほか、広々とした田園や丘陵地に広がる茶園等の農地、(一) 太田川や (二) 原野谷川、浅羽海岸等の豊かな自然等の多様な特性を有しています。また、遠州三山や旧東海道等、地域固有の歴史、文化的資源に恵まれています。

これらの本市特有の農の風景や豊かな自然景観等を保全するとともに、住宅地や工業地、沿道等の性格に応じた街並み景観の形成を推進します。

また、個性豊かな魅力ある景観を将来に受け継いでいくために、地域、企業、行政が連携した取組を推進します。

4－1. 街並み景観

■拠点の景観形成

- 都市拠点や地域拠点においては、地域特性を踏まえつつ、景観計画に基づき建築物や屋外広告物等の形態・意匠の適切な誘導や無電柱化の推進により、魅力的な景観の創出を図ります。
- JR 袋井駅等の市の玄関口については、建築物や屋外広告物の誘導に加え、公共サインの整備や公共空間の修景を推進します。
- 街路樹等のみどりを適切に維持管理するとともに、宅地内や公共施設内の緑化を推進し、身近に自然や四季を感じられる市街地の形成を図ります。

■快適でうるおいのある街並み景観の創出

- 農の風景や豊かな自然景観と調和するよう、建築物の色彩や形態・意匠に配慮し、商業地や住宅地等、地域の特性を活かして良好な街並みの形成を図ります。
- 住宅地では、上石野地区、祢宜弥地区をはじめとして活用されている地区計画や可睡の杜等で行われている建築協定のほか、景観地区等、住民意向を踏まえた景観形成に関するルールづくりを推進し、住宅敷地への花木の植栽等の推進により、緑あふれる住宅地景観の創出を図ります。
- 工場や業務施設においては、美化向上や生垣化、造成法面の緑化等、周辺環境との調和を誘導することで、うるおいある工場・業務地景観の創出を図ります。
- 公共空間については、うるおいのある街並みを形成するため、自然緑地の保全、公園植栽や街路樹の適切な維持管理を行い、市街地内に連続した緑の確保に努めます。
- 公共公益施設においては、農の風景や豊かな自然景観に調和する外観デザインとなるよう配慮するとともに、公開空地の確保や緑化を推進し、本市の景観形成の先導役となるような景観の創出に努めます。
- 市街地及び都市基盤施設の整備の際には、良好な街並み景観の創出を目指します。

■調和のとれた沿道景観の創出

- 国道1号、(都)森町袋井インター通り線等の沿道の商業施設や沿道サービス施設が集積する地区については、後背の丘陵地景観等に配慮した沿道土地利用の誘導を図るとともに、建築物や屋外広告物、案内サイン等を周辺環境と調和のとれたものにすることで、良好な沿道景観の創出を図ります。
- 主要な道路上や交差点からの丘陵地景観への見通しを確保するため、沿道の建築物等の規模、壁面の位置を適切に誘導し、見通しの良い眺望景観の創出を図ります。

■美しい道路景観の創出

- 国道1号、国道150号等の広域的な幹線道路、(都)森町袋井インター通り線等の幹線道路は、街灯、案内標識、街並み等の景観に配慮した道路整備を進めるとともに、適切な街路樹の管理により、良好な道路景観の創出を図ります。
- 東名高速道路、国道1号等の高架構造物や原野谷川の広愛大橋のような大規模な構造物は、遠方からも目立つことから、適切な維持管理により周辺景観との調和を図ります。
- 著名地点誘導サイン等の法定外標識については、袋井市公共サイン整備計画に基づき、景観に配慮したものを設置することで、周辺景観との調和を図ります。

4-2. 自然景観

■豊かな緑の保全と活用

- 小笠山丘陵地や宇刈丘陵地、磐田原台地の斜面緑地からなる美しい自然景観は、本市の原風景を構成する貴重な資源であるため、景観計画に基づき、建築物や工作物、屋外広告物等の規制誘導を行いながら、自然景観の保全を図ります。
- 周辺住民の意見を踏まえながら、眺望箇所の選定や案内板の設置、修景緑化等の眺望保全策を講じることで良好な丘陵地景観を有するまちづくりを進め、自然教育の場やレクリエーションの場として積極的な活用を図ります。
- 丘陵地等に計画される次世代産業地については、周辺の自然環境との調和を考慮したうえで、適切な土地利用が図られるよう、景観計画に基づき誘導を図ります。

■親しみある水辺景観の保全

- (二)太田川や(二)原野谷川等の河川については、自然緑地の保全、多自然型護岸整備による親水性の向上等を進め、自然豊かな河川景観の保全を図るとともに、市民に水辺空間を開放する等、親しまれるオープンスペース形成を目指すことで、オープンスペースを地域資源として活かせるよう、河川周辺部を含めて良好な景観形成を目指します。
- 浅羽海岸は、サンドバイパスによる養浜や袋井幸浦の丘プロジェクトとして防潮堤整備、飛砂や潮害を防止するクロマツや広葉樹を植栽するとともに、遊歩道等の整備による市民の憩いの場を創出します。また、余暇活動を過ごす市民や来街観光客が、安らぎを感じることができる空間を保全するとともに、誇れる美しい海岸の景観を形成します。

■水と緑の連続する景観の保全と創出

- 浅羽海岸地域、(二)太田川や(二)原野谷川等の河川及び小笠山丘陵地の緑の稜線からなる遠景景観は、本市の水と緑の連続する豊かな自然景観の骨格的な性格を有していることから、適切な保全を図ります。
- 民有地や公共公益施設の敷地内の緑化を推進するとともに、街路樹の植栽、公園・緑地を適切に維持管理することで、緑の連続するうるおいのある景観の創出を図ります。

4－3．農の風景

■農の風景の保全と創出

- 市全域に形成される良好な田園景観や小笠山丘陵地等に広がる茶園景観を形成する水田・茶畑等の農地については、地域住民による多面的機能支払交付金事業等の活用により、適切に保全するとともに、農地の流動化等により耕作放棄地の防止や減少に努めます。
- また、農地は、新鮮で安全な農産物の供給の場であるとともに、重要な緑であることを踏まえ、農業体験や農業交流の場としての利用を推進していくことで、優良農地の保全に努めます。
- 田園や茶園、鎮守の杜や屋敷林等から構成される美しい集落地景観については、周辺の斜面緑地や自然緑地、河川、農地等を保全するとともに、建築物や屋外広告物等の位置、形態・意匠を適切に誘導することにより保全を図ります。
- 市街地内の農地については、市街地における貴重な緑地空間としての位置づけも検討します。

4－4．歴史・文化の景観

■歴史的・文化的な景観の保全と創出

- 国本、広岡地区の旧東海道沿道は、沿道の建築物や屋外広告物等の規制誘導と松並木の適切な保全により、旧東海道の松並木と調和する景観形成を図っていきます。
- 袋井宿の面影の残る街並みや歴史的雰囲気を出する東海道どまん中茶屋、東本陣公園等については、適切な維持管理及び積極的な活用を図ります。
- 遠州三山をはじめとする社寺や指定文化財、登録文化財等の歴史資源を適切に維持管理し、周辺の街並みや公共空間と歴史資源が調和した景観づくりを図ります。
- 特色ある自然・歴史文化のある地域の景観資源をネットワークで結ぶことにより、市の魅力の向上を図り、多くの人々が訪れ、交流するにぎわいのある都市づくりを進めます。

5. 安全・安心

■基本的な考え方

今後、発生が予想される南海トラフ巨大地震や近年の気候変動に伴い多発する局地的な大雨、大型化する台風による水害、土砂災害といった自然災害等の様々な災害から、市民の生命を守ることを最優先とし、併せて経済的、物的な被害を最小化する減災に向けた都市づくりを目指します。

また、災害に強いまちづくりを進めるためには、自助・共助・公助による取組が重要です。地域・企業・行政がそれぞれの立場から防災対策を進めるとともに、市街地整備や地区計画制度の導入等を継続的に取り組むことで安全・安心な都市づくりを目指します。

さらに、地域の特性に応じた防犯対策を推進し、市民が安心して暮らせる都市づくりを目指します。

5－1. 地震・津波災害

■地震・津波に強い都市づくり

- 老朽建築物の倒壊による被害拡大を防止するため、住宅等の耐震化を促進します。
- 避難や救助活動が困難となり、さらに火災延焼の拡大等が予想される密集住宅地等の複合リスクが高い市街地については、狭あい道路事業による避難路等の確保、建築物の耐震化、不燃化や危険なブロック塀の撤去・改善、無電柱化や電線の裏配線化、都市計画道路や市道等の道路整備により延焼遮断帯の形成を推進します。また、地区計画制度の導入や空き家・空き地等を防災空地として活用することで、安全・安心な都市づくりを進めます。
- 軟弱地盤が広く分布する地域や、液状化が予想される地域については、地震による被害可能性について、液状化マップ等で周知するとともに、液状化被害への備えのための情報提供等の被害の軽減を図るための必要な対策を促進します。
- 津波による被害を防ぐため、命山、津波避難タワー、小学校屋上避難階段等の津波避難施設の整備のほか、防潮堤の整備を推進します。
- 災害時において有効に活用できる土地境界のデータ整理を進めるため、地籍調査を促進します。

5－2. 水害

■水害に強い都市づくり

- 本市が管理する河川の内、特に治水機能上重要な河川の改修については、袋井市中部総合的治水対策や袋井市河川等整備計画に基づき河川改修やポンプ場の整備を進め、二級河川の改修とともに水害に強い都市づくりを推進します。また、小中学校の運動場を利用した雨水貯留施設整備等の治水対策を促進し、浸水エリアを縮小することで被害の軽減を図ります。
- 静岡県や市が公表している洪水ハザードマップに基づき、洪水時の安全な避難に必要な浸水情報や避難場所等の周知と水害に対する意識の高揚を図ります。

- 流出抑制を市全体で実施していくことで、大雨に強い都市づくりにつなげるため、雨水貯留タンクの導入の促進をします。

5－3．土砂災害

■土砂災害に強い都市づくり

- 急傾斜地崩壊危険区域の指定について、静岡県に働きかけ、がけ崩れ防災対策を進めるとともに、助成金制度の活用により、がけ地の改善を図ります。
- ソフト対策として、静岡県と連携して、土砂災害防止法に基づく警戒区域等の指定に取り組むとともに、土砂災害ハザードマップによる周知を図ります。また、警戒区域の指定に伴い、警戒避難体制の整備を図ります。
- 森林を適切に維持管理することで、森林が有する水源かん養機能や土砂災害防止機能の維持・向上を図ります。

5－4．都市基盤施設等

■都市基盤施設の防災力強化

- 道路、橋梁等の都市の基盤となる施設は、避難路（避難場所）、緊急物資の輸送、火災の延焼防止機能等を有しており、また、災害応急対策や復旧対策のほか、市民生活や経済活動にも大きな影響を及ぼすため、耐震性を強化する等の安全性の向上を図ります。
- 大規模災害において、緊急輸送路が遮断された場合においても、対応できる都市の骨格を形成するために、（都）森町袋井インター通り線等の主要幹線道路による体系的な道路ネットワークの整備を促進します。
- 上水道については、老朽管更新（耐震化）第2次計画に基づき、老朽管更新と基幹管路耐震化を推進します。水道施設全体については、中長期的な財政収支に基づき、更新時期を定めるアセットマネジメント（資産管理）計画を策定し計画的に整備します。
- 公共下水道については、液状化によるマンホールの浮上防止対策が完了しており、下水道管については、耐用年数に満たない新しい管が多く、耐震対策も施されています。また、浄化センターについては、速やかに耐震診断を実施し、耐震化対策を推進します。今後、下水道施設全体を一体的に据えたストックマネジメント計画により、計画的、効率的な維持管理及び改築を実施します。
- ICT等の利活用により、災害状況や位置に応じた被害情報の配信、避難所案内、安否確認等への活用の検討を進めます。

■防災拠点の防災力強化

- 災害対策本部や避難所に指定されている施設については、応急対策ができるよう資機材の整備を進めます。
- 市役所周辺については、袋井消防庁舎・袋井市防災センターの整備により、防災拠点として、一層の機能強化を図ります。

- 被災後の復旧、復興活動の迅速化を図るため、自衛隊、警察等の集結地と災害支援物資等の拠点施設の整備や機能強化に努めます。

5－5．事前復興

■復興都市づくり

- 復興が円滑に進められるよう、防災や耐震化に対する市民の意識を醸成するとともに被災後の復興まちづくりへの備えを充実させるほか、復興まちづくりの主体として機能するよう市民の自主的なまちづくりへの参加を促進します。
- 市街地整備が実施されておらず、住宅の密集化や狭あい道路等の都市構造上の課題を抱える既存市街地では、被災後のまちの姿を想定し、平時から、発災直後の都市機能を確保するための復旧から復興に取り掛かるまでの備えを事前に検討し、震災復興行動計画を策定します。

■地域防災力の向上

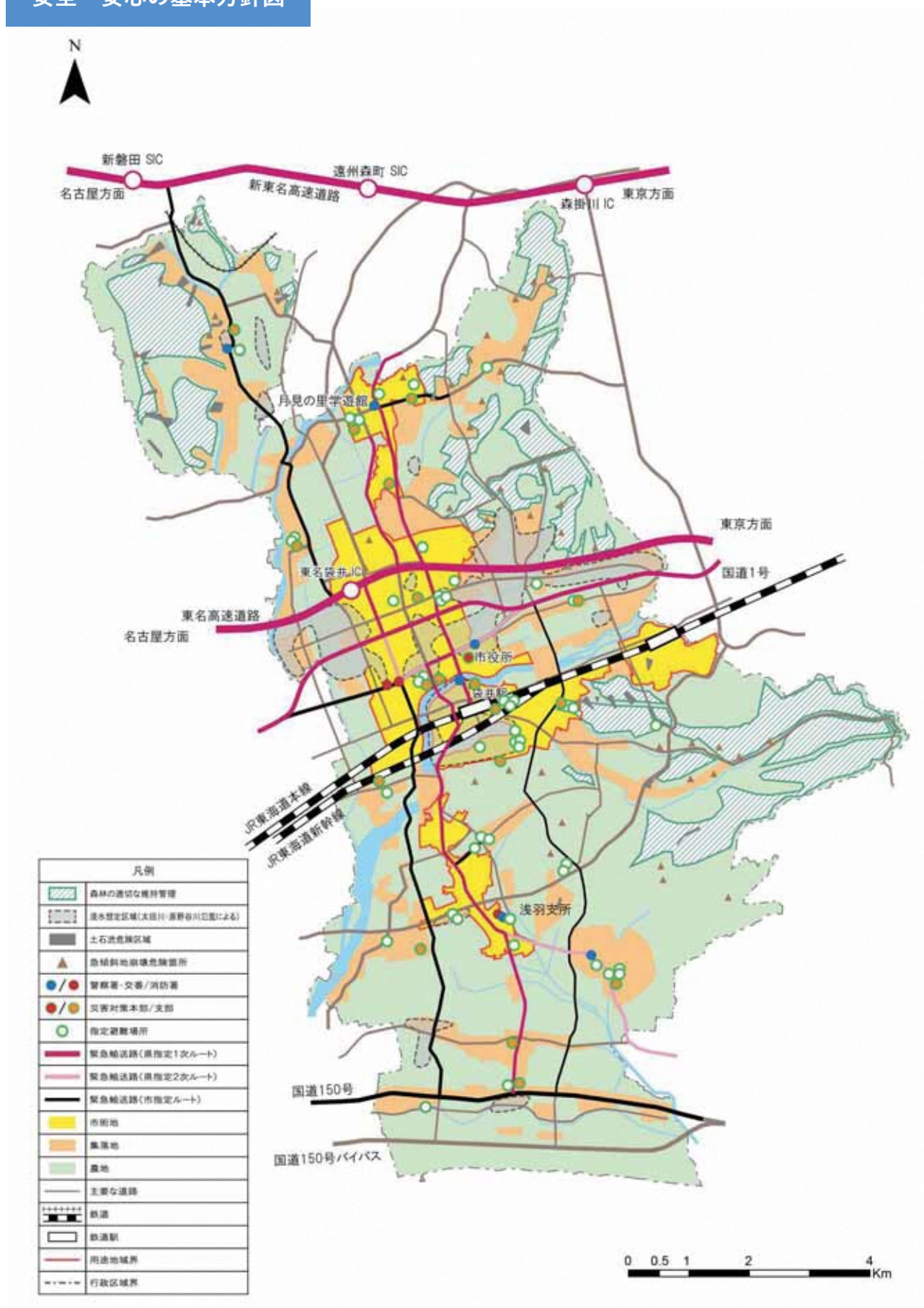
- 災害リスクの周知や自主防災組織体制の強化を推進し、住民一人ひとりの防災意識・知識を高め、地域の自主防災力の強化を図ります。
- 防災訓練の実施や家具の固定等の設置により被害の軽減を図ります。
- 地域防災力の向上には、学校や自治会、地域等と協働で取り組み、地域での防災の担い手となる防災まちづくりリーダーの育成を推進します。これらの取組により、地域の自助・共助の強化を図ります。

5－6．防犯・交通安全

■安心して暮らせる防犯対策

- スクールガードボランティアや防犯パトロールの実施等、地域コミュニティを主体とした身近な防犯体制の構築、地域で活動する防犯組織との情報の共有化により、地域と協力し、犯罪が起きにくい環境づくりを推進します。
- 防犯上問題のある空き家は、地域と行政が協力して把握するとともに、空家等対策計画に基づき、戸数減少に向けた取組を推進します。
- 自治会と連携を図り、防犯灯の設置を促進することで、夜間の歩行者等の安全性を確保します。

安全・安心の基本方針図



第4章 地域別構想

1

地域別構想とは

1. 地域別構想の目的

地域別構想は、全体構想を受けて、地域の特性等に応じて、具体的な地域づくりの方向性を明らかにするものであり、**地域住民と行政が協働で地域づくりを進めるための指針**となるものです。

2. 地域区分について

地域別構想の地域区分は、国土利用計画第2次袋井市計画に即し、5つの地域で地域別構想を策定しました。

【地域区分図】



～それぞれの地域に属する自治会連合会～

1. 北部地域

今井、三川、上山梨、下山梨、宇刈

2. 中央北部地域

袋井、川井、袋井西、田原、方丈、袋井北、袋井北四町、袋井東一、袋井東二

3. 中央地域

駅前、高尾、愛野、高南、豊沢

4. 中央南部地域

笠原、浅羽北、浅羽西

5. 南部地域

浅羽東、浅羽南

3. 地域別構想の構成

地域別構想は、次のとおり構成します。

(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

「第3章 分野別基本方針」と同様に、「土地利用」、「道路・交通」、「環境」、「景観」、「安全・安心」の5つに分類し、地域のまちづくり方針を示します。

ア 土地利用（土地利用、拠点形成、産業立地等に関する事項）

イ 道路・交通（道路、公共交通等に関する事項）

ウ 環境（公園・緑地、河川、海岸、上下水道、環境保全に関する事項）

エ 景観（景観形成、歴史文化施設等に関する事項）

オ 安全・安心（防災等に関する事項）

(3) 地域のまちづくり方針図

「地域のまちづくり方針」を地区単位で図面上に示します。

（１）地域の概況

○地域の土地利用の状況、施設の配置状況等の概況を整理します。

2 地域別構想

1. 北部地域

—寺前、三川、上山梨、下山梨、宇列—

(1) 地域の概況

この方法は、市街地の発展拠点となる土山駅周辺を中心に、土山駅西側駅前集まりと主要幹線道路の発展整備によって市街地と民間・商業施設との発展が図られ、周辺部には緑地を中心とした環境整備計画に照らした発展拠点を形成し、これら二つの発展間や周辺により住居の誘致を図らし、開発が図られています。

① 弘文館館について曰、弘文館、中宗朝、中宗朝より、教育施設や知識活動の中心であることと云ふこと、また、月宮の堂宇建築等の社文化の施設が完成し、子考て、昌寧、海城活動、弘文館の施設が完成したと云ふこと、弘文館、

（１）地域の概況

高砂市、美濃川流域が対象となります。これらの資源を活用し、美濃川沿岸圏と土佐地区とを二つの大砂川の河川流域、さらに土佐の豊かな土産が特徴です。佐賀県内への観光地として、美濃川の沿岸圏と土佐地区とを二つの大砂川の河川流域、さらに土佐の豊かな土産が特徴です。

(2) 地域のまちづくり方針

この地域は、甲府工業地帯と長野県地方の県道の幹線が交差するところに、位置している。東京圏と長野県とを結ぶ主要道路、また大型の森林と隣接し、中核地域の産業や観光交流の中心として重要な地域であり、開発地としての機能強化が求められている。

(2) 地域のまちづくり方針

（２）地域のまちづくり方針

その地味な話を聞くと、自分も薬師や法師の存在を知り、想像の力を高める事ができると思います。

7. 1993年

7. 1993年

※（注）同次型モニターより録画機によって、原典の保存や複製、放送等に活用しながら、制作の経緯等の情報を蓄積しつつ、学際的な観点から次世代の研究者のための拠出も図ります。

※ 調査対象は、市内に居住する豊かな自然環境については、地域振興として、政策的な対応から地域振興策地として、自然環境と自然景観に資料を資しながら、市民の豊かな自然環境の発展と発展のよした土地利用の発展を図ります。

● 他国に売付た原料については、農産物等の所得による所得割と雑損控除控除額を減額し、減額した所得に課税する。

[illegible]

● 正山産(第一・第二・第三)外産や山梨地区、徳島地区の土地改良事業により米作地の整備が行われた地区は、地区別地価を適切に算定することで、適切な

（２）地域のまちづくり方針

以下に示す。調査地域の概況や地質図等を参照し、
資料的な調査や文献調査の検討・調査等を行う。

※ 製作時基準値にたいしは、日常環境や設置環境上の制約を踏まえて、最終仕度環境の条件・状況に照合します。

※ 記名事項については、定款第10条第5項に基づき第三者に開示され、開示を拒否することはありません。

4. 選擇 - 變遷

[illegible]

※ 生活道路は、適切な維持管理を実施するとともに、計画の達成確保等により生活環境の向上を図り、高層建築物の居住環境の改善と生活環境の向上を図ることを

(2) 地域のまちづくり方針

(3) 地域まちづくりの方針図



（３）地域のまちづくり方針図

（２）地域のまちづくり方針

○5つの分野に分類し、地域のまちづくり方針を示します。

（３）地域のまちづくり方針図

○地域のまちづくり方針を地域単位で図面に示します。

2

地域別構想

1. 北部地域

～今井、三川、上山梨、下山梨、宇刈～

(1) 地域の概況

この地域は、市北部の地域拠点となる上山梨地区を中心に、土地区画整理事業や主要幹線道路の基盤整備により住宅地と医療・商業施設等の集積が図られ、周辺部には緑豊かな丘陵地や優良農地に囲まれた集落拠点を形成し、これらの拠点間の連携により住民の豊かな暮らしが築かれています。

公共施設については、幼稚園、小学校、中学校といった教育施設や地域活動の中心であるコミュニティセンター、月見の里学遊館等の社会文化施設が充実し、子育て、教育、地域活動、健康増進等の市民活動が活発に行われています。

また、(二) 太田川や(二) 宇刈川、宇刈丘陵地等の豊かな自然環境や田園等の農の風景が広がり、美しい景観が形成されています。これらの資源を活用し、宇刈里山公園や三川地区コミュニティ広場、(二) 太田川の河川公園、さらにみつかわ夢の丘公園が整備され、住民の憩いの場やレクリエーションの場が充実しています。



月見の里学遊館



宇刈里山公園

(2) 地域のまちづくり方針

この地域は、宇刈丘陵地や磐田原台地等の里山の保全を図るとともに、東名高速道路と新東名高速道路、また北部の森町と隣接し、中遠地域の産業や観光交流等において重要な地域であるため、結節点としての機能強化が求められています。

地域拠点となる上山梨地区周辺や(都) 袋井駅森線沿線の市街地は、医療や商業、文化施設等の都市機能の誘導を図りながら、利便性が高く地域住民の快適な暮らしを支えます。

また、集落地においては、コミュニティセンター等を地域活動の拠点とし、地域コミュニティの強化を図るとともに、良好な農地や丘陵地等の自然環境と調和した健康的で魅力あるまちづくりを促進します。

さらに丘陵地については、水源かん養等の公益的機能を有する森林の保全とともに、自然資源を活かしながら、東部に整備した宇刈里山公園に加え、西部に整備したみつかわ夢の丘公園等、市民の健康づくりややすらぎの空間として活用を促進します。

ア 土地利用

- ◆ （都）森町袋井インター通り線の沿道については、農地の保全や住環境、営農環境に配慮しながら、都市計画道路の整備を促進しつつ、中長期的な観点から次世代の産業活力地の創出を図ります。
- ◆ 磐田原台地、宇刈丘陵地等の豊かな自然環境については、地域資源として、長期的な観点から地域資源活用地として、自然環境や自然景観と調和を図りながら、市民の憩いの場や地域の活性化等を目的とした土地利用の誘導を図ります。
- ◆ 地域に広がる農地については、農地の集約化等による生産基盤の集積を推進し、適正な保全に努めます。
- ◆ 上山梨地区周辺の市街地については、本市の北部地域の拠点として月見の里学遊館等の公共施設と既存の商業機能を活かしつつ、住民の日常的な購買需要に対応するための商業・サービス施設の集積を図りにぎわいのあるまちづくりを進めます。
- ◆ 上山梨（第一・第二・第三）地区や下山梨地区、春岡地区の土地区画整理事業により市街地の整備が行われた地区は、地区計画制度を適切に運用することで、良好な居住環境の維持・保全に努めます。
- ◆ 可睡の杜等の用途地域の周辺にみられる一団の住宅地については、用途地域の指定や地区計画制度等を活用し、良好な街並みや住環境の維持・保全を図ります。
- ◆ 既存の集落地については、自然環境や営農環境との調和を図りつつ、良好な住環境の維持・向上に努めます。
- ◆ 空き家等については、空き家等対策計画に基づき発生防止や利活用、除却等を促進することで良好な住環境を維持します。



地域に広がる田園



上山梨第三土地区画整理事業

イ 道路・交通

- ◆ （都）山梨中央通り線、市道川会西山線（明治橋）、市道大谷幕ヶ谷線（三嶋神社～中沢川）、市道大谷水洗線、市道春岡 14 号線等の整備については、市全域の円滑な交通環境の形成及び地域内の生活利便性の向上を図るため、袋井市みちプログラム等により効果的かつ効率的に推進します。また、（都）森町袋井インター通り線については、整備されることにより東名高速道路と新東名高速道路のダブルネットワークが確保され、本市のみならず県全体の経済、産業、観光等の様々な分野での大きな発展や、地域の活性化が期待される路線であるため整備の促進に努めます。
- ◆ 生活道路は、適切な維持管理を実施するとともに、狭あい道路整備事業等により交通環境の向上を図り、高齢者や子ども等の歩行者に配慮した道路環境の創出を推進すること

で、良好な住環境の向上に努めます。

- ◆ 商業地区や医療施設等が集積する都市拠点、地域拠点と集落拠点を結ぶ民間バス、自主運行バス、デマンドタクシー、地域協働運行バス（かわせみ）等の公共交通ネットワークの維持・向上を図り、誰もが移動しやすい利便性の高い交通環境を目指します。また、地域拠点である上山梨地区は、これら公共交通の結節点としての機能強化を図ります。

ウ 環境

- ◆ 宇刈里山公園、みつかわ夢の丘公園、かわせみ公園、虹のささやき公園等や、（二）太田川の河川公園等は、市民の健康づくりや、やすらぎの空間として活用を図ります。
- ◆ 磐田原台地や宇刈丘陵地については、市街地の背景となる緑地として自然環境の骨格を形成しており、適切に保全するとともに、自然環境とふれあえる場としての活用を図ります。
- ◆ 農業体験イベント等と連携し、田園を利活用することで耕作放棄地の発生を抑制し、豊かな田園地帯の保全を図ります。
- ◆ 身近な公園・緑地は市民協働により適切な維持管理に努め、住民の憩いの場、レクリエーションの空間として活用を図ります。



みつかわ夢の丘公園

エ 景観

- ◆ 里山と一体となった豊かな田園風景や（二）太田川、（二）宇刈川の河川を適正に管理することで、自然と一体となった良好な景観の保全に努めます。
- ◆ 農地の集約化等により、生産基盤の確保に努めるとともに、体験農園やコスモス等の景観作物の栽培等により良好な景観を創出します。



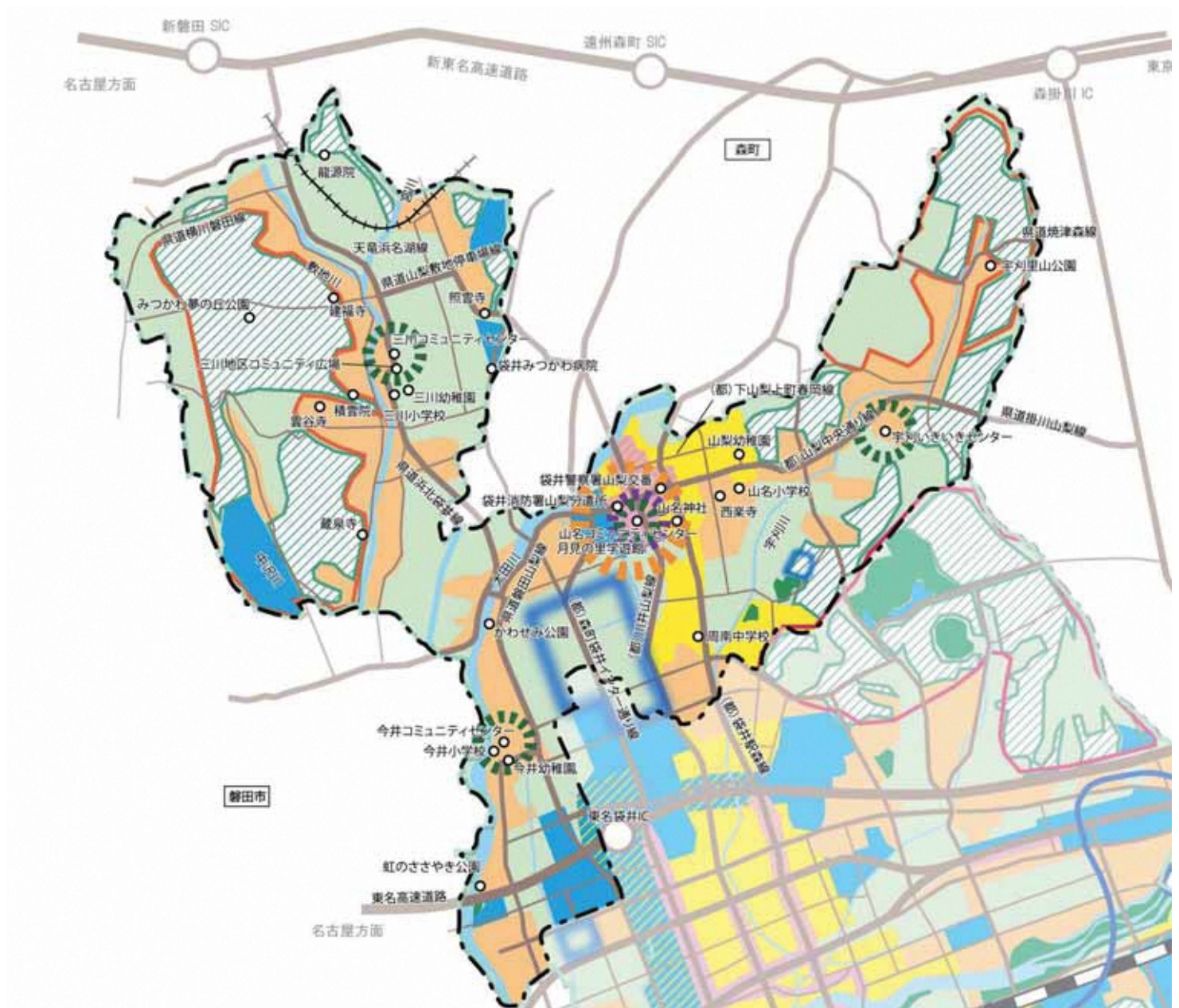
コスモス畑

オ 安全・安心

- ◆ 磐田原台地や宇刈丘陵地周辺に点在する急傾斜地等の土砂災害の恐れがある区域においては、急傾斜地崩壊対策事業をはじめとした治山対策を推進します。また、袋井市河川等整備計画に基づく河川改修、小学校への雨水貯留施設の整備等の治水対策を推進することで、安全・安心な住環境の創出を図ります。
- ◆ 避難所として指定されている公共施設は、計画的に防災機能の強化を図るとともに、広域災害に備え緊急輸送路の適切な維持管理を促進します。
- ◆ 上山梨地区等の住宅の密集化や狭あい道路等の都市構造上の課題を抱える地域については、老朽化した建物の建替えや不燃化、耐震化を促進するとともに、地区計画制度の導

入や狭あい道路整備事業により、狭あい道路の拡幅や空き家等の跡地を活用した防災空地を確保する等、防災力向上に努めます。

（3）地域のまちづくり方針図



凡例		住宅市街地		住工複合地		農地		鉄道駅		都市拠点
		集落型住宅地		次世代産業地		森林		鉄道		地域拠点
		商業地		都市活力創出地		主な公園・緑地		道路		集落拠点
		住商複合地		地域資源活用用地		海浜		地区界		交流拠点
		工業地		歴史文化交流地		河川				

2. 中央北部地域

～袋井、川井、袋井西、田原、方丈、袋井北、袋井北四町、袋井東一、袋井東二～

(1) 地域の概況

この地域は、土地区画整理事業や主要幹線道路の基盤整備により住宅地と沿道商業等の土地利用が進展している袋井北地区や袋井西地区、緑豊かな丘陵地と農地に囲まれ旧東海道の歴史的松並木も残る袋井東地区で構成されています。また、都市拠点の一部を擁し、袋井市役所、警察署等の公共施設が集積しているほか、(都) 森町袋井インター通り線、国道 1 号、県道磐田袋井線等の沿線には産業活動の核となる商業・工業施設が立地しています。

道路については、広域幹線道路である東名高速道路(袋井 IC)、国道 1 号の東西交通と、主要幹線道路である(都) 森町袋井インター通り線、(都) 袋井駅森線、市道東同笠油山線等の南北交通により地域間の連携をはじめ、周辺都市との広域的な連携を図ることのできる交通利便性が高い地域です。

公共施設については、保育所、幼稚園、小学校、中学校、高校といった教育施設や、地域活動の中心であるコミュニティセンター、市役所等の行政施設、保健・福祉等を担う総合健康センター、また総合体育館の整備が進み、子育て、教育、地域活動・健康増進等の市民活動が活発に行われています。

また、遠州三山(可睡斎、油山寺)、久野城址、袋井宿、旧東海道松並木等の交流拠点や旧中村洋裁学院、澤野医院記念館等の歴史的資源、市民の憩いの場である久野城址公園、堀越公園、さらに美しい田園風景等の地域資源が豊富な地域となっています。



遠州三山 可睡斎



遠州三山 油山寺

(2) 地域のまちづくり方針

この地域は、遠州三山(可睡斎、油山寺)等の保全と活用を図るとともに、東名高速道路や国道 1 号等の東西交通を基軸として、産業や観光等の活力やにぎわいの創出が求められています。

市街地では、住環境の向上と公共交通の利活用を促進し、誰もが住みやすい安全・安心で快適な居住地の形成を目指します。市役所周辺には公共施設等の集積を図り、総合健康センター周辺は、既存の産業や福祉施設に加え、総合体育館を整備することにより、市民の健やかな暮らしを支えます。

また、集落地においては、コミュニティセンター等を地域活動の拠点とし、地域コミュニティの強化を図るとともに、市街地周辺の一団の優良農地を適切に保全することで、雨水調整機

能等の必要な治水対策を行いながら、ゆとりある田園地域を維持します。

さらに地域北東部の丘陵地については、水源かん養等の公益的機能を有する森林の保全を図り、可睡斎や油山寺等の歴史的資源や丘陵地等の自然資源を活かしながら、市民の健康づくりややすらぎの空間として活用を促進します。

ア 土地利用

- ◆ （都）森町袋井インター通り線や県道磐田袋井線等の沿道については、利便性の高い沿道サービス施設や魅力ある商業地の形成を目指すとともに、周辺環境、景観に調和した適正な土地利用を図ります。
- ◆ （都）森町袋井インター通り線、（都）袋井駅森線沿線等の住宅と商業、工業の混在地については、住環境と商工業の調和を図るため、地区計画制度等を導入し適正な土地利用の誘導を図ります。
- ◆ 田原地区においては、地区計画制度等の導入により、自然環境と調和した良好な住環境が整った集落が形成されており、今後は用途地域の指定についても検討します。
- ◆ 用途地域外の県道磐田袋井線や国道1号線沿等の既に整備されている一団の工業地等は、今後も周辺環境との調和に配慮した土地利用の誘導を図ります。
- ◆ 総合体育館の整備を進め、総合健康センターとの連携により、健康で活気あふれるまちづくりを推進します。また、JR 袋井駅、袋井市役所や今後整備される総合体育館等をつなぐ、歩いて楽しいまちづくり事業の推進や景観重要建造物である旧中村洋裁学院を中心に（二）原野谷川の水辺空間の活用を図ることで、交流人口の拡大により既存商業地の活性化を図ります。
- ◆ 土地区画整理事業により整備された良好な住宅地については、地区計画制度等の活用により、幹線道路沿道の生活利便性施設の立地との調和を図りながら、良好な住環境の維持を図ります。
- ◆ 久能地区（袋井商業高校北側周辺）等の用途地域の周辺地（既存住宅地、未利用地）については、地区計画制度等を活用し、住環境の維持・保全や良好な街並みの形成を図ります。
- ◆ 空き家等については、空き家等対策計画に基づき発生防止や利活用、除却等を促進することで良好な住環境を維持します。



旧中村洋裁学院と(二)原野谷川

イ 道路・交通

- ◆ 市道東同笠油山線、（都）村松山科線（鷺巣・村松、市道小山鷺巣線他）、市道太郎平新道国本線（菅ヶ谷）、市道柳原彦島線、市道田原1号線、市道村松宇刈線等の整備については、市全域の円滑な交通環境の形成及び地域内の生活利便性の向上を図るため、袋井市みちプログラム等により効果的かつ効率的に推進します。

- ◆ 生活道路は、適切な維持管理を実施するとともに、狭あい道路整備事業等により交通環境の向上を図り、高齢者や子ども等の歩行者に配慮した道路環境の創出を推進することで、良好な住環境の向上に努めます。
- ◆ JR 袋井駅と総合健康センター、総合体育館を結ぶ道路については、適切な維持管理を実施するとともに、歩いて楽しい歩行空間や自転車空間の形成を図ります。
- ◆ 商業地区や医療施設等が集積する都市拠点・地域拠点と集落拠点を結ぶ民間バス、自主運行バス、デマンドタクシー等の公共交通ネットワークの維持・向上を図り、誰もが移動しやすい利便性の高い交通環境を目指します。

ウ 環境

- ◆ (二) 原野谷川や(二) 宇刈川において、河川愛護活動等に取り組む等、住民が親しみをもてる河川環境を創出するとともに、身近な緑、水とふれあうことができる環境の形成を目指します。
- ◆ 油山寺周辺の丘陵地やため池等の自然環境を保全するとともに、自然とのふれあいの場として活用を図ります。
- ◆ 久野城址公園や堀越公園等は、市民協働により適切に維持管理するとともに、住民の憩いの場、レクリエーションの空間として利活用を図ります。



原野谷川の桜並木(鉄開橋付近)

エ 景観

- ◆ 旧東海道沿線の袋井宿の面影の残る東海道どまん中茶屋、東本陣公園等や旧東海道松並木、旧中村洋裁学院、澤野医院記念館等の歴史的資源を、適切に維持管理し、積極的に活用することで地域の歴史と調和した風情ある観光地の創出と景観形成に努めます。
- ◆ 県道磐田袋井線、県道浜北袋井線、国道 1 号沿道の商業施設や工場が集積する地域については、後背の丘陵地や周辺の田園景観に配慮することで、良好な沿道景観の創出を目指します。
- ◆ 遠州三山（油山寺、可睡斎）周辺の丘陵地と農地、集落が一体となった美しい集落地景観を保全・維持します。
- ◆ 旧東海道の松並木を適切に保全するとともに、沿道の建築物や屋外広告物等の形態・意匠等に配慮することで、旧東海道の松並木と調和する景観形成を図ります。



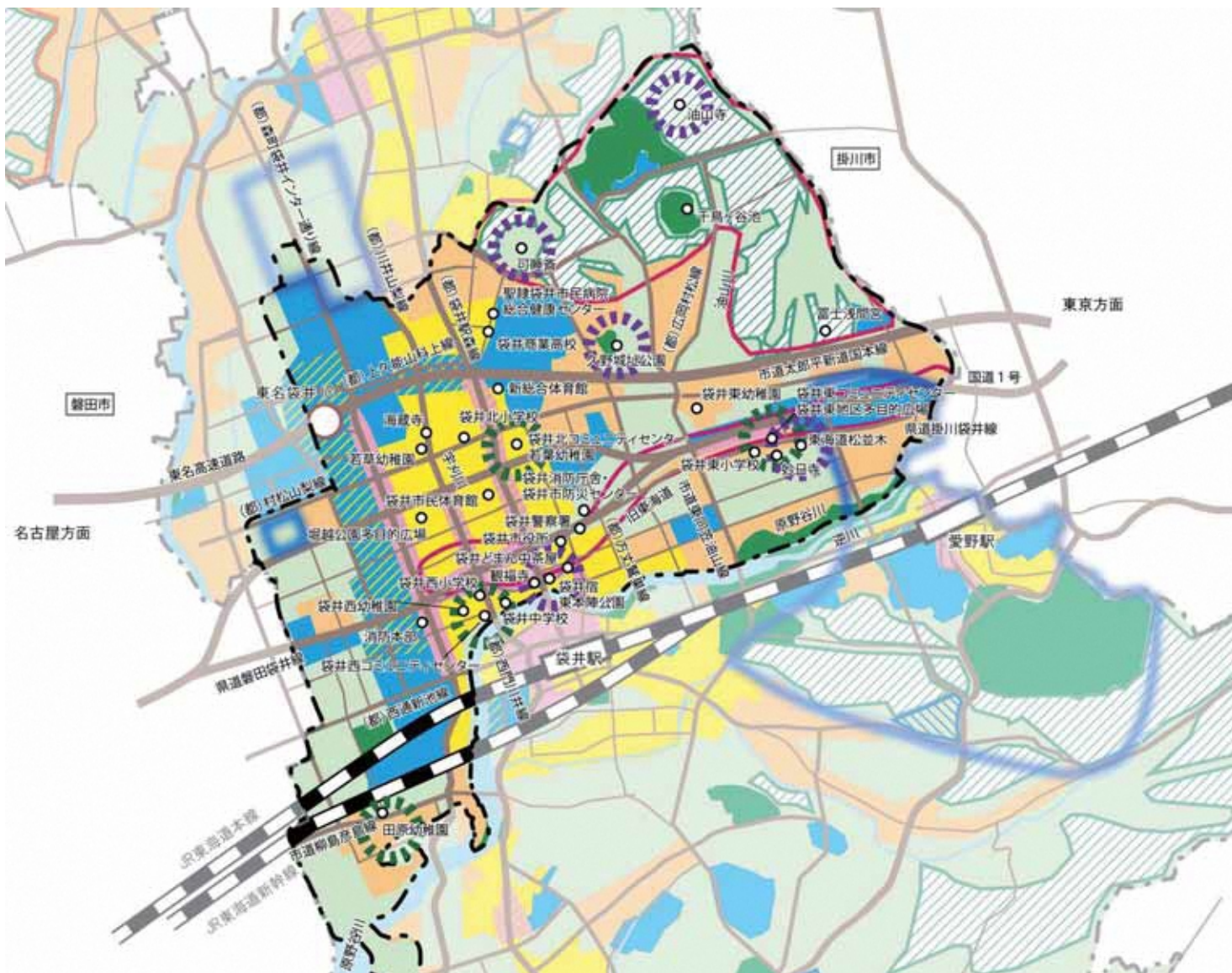
旧東海道 松並木

オ 安全・安心

- ◆ 沖之川流域、蟹田川流域の常襲的に内水害が発生する地域については、袋井市中部総合的治水対策等に基づき（準）松橋川の河川改修や小中学校への雨水貯留施設の整備、水田貯留等の治水対策を推進し、安全・安心な住環境の創出を図ります。
- ◆ 避難所として指定されている公共施設は、計画的に防災機能の強化を図るとともに、広域災害に備え緊急輸送路の適切な維持管理を促進します。

- ◆ 総合体育館の整備により、大規模災害時における避難所の確保を推進し、地域の防災力向上に努めます。
- ◆ 袋井市役所周辺については、袋井消防庁舎・袋井市防災センターの整備を進め、防災拠点や避難所としての機能強化を図ります。
- ◆ 旧東海道沿い等の住宅の密集化や狭あい道路等の都市構造上の課題を抱える地域については、老朽化した建物の建替えや不燃化、耐震化を促進するとともに、地区計画制度の導入や狭あい道路整備事業により、狭あい道路の拡幅や空き家等の跡地を活用した防災空地を確保する等、防災力向上に努めます。

（３）地域のまちづくり方針図



凡例		住宅市街地		住工複合地		農地		鉄道駅		都市拠点
		集落型住宅地		次世代産業地		森林		鉄道		地域拠点
		商業地		都市活力創出地		主な公園・緑地		道路		集落拠点
		住商複合地		地域資源活用地		海浜		地区界		交流拠点
		工業地		歴史文化交流地		河川				

3. 中央地域

～駅前、高尾、愛野、高南、豊沢～

(1) 地域の概況

この地域は、都市拠点となる JR 袋井駅周辺と市東部の地域拠点となる JR 愛野駅周辺から緑豊かな丘陵地や優良農地に囲まれた豊沢までを擁する袋井南地区と、まとまった住宅地と公共施設が集積する高南地区で構成されています。

袋井駅南地区では、土地区画整理事業等や、医療・福祉・商業等の都市機能の集積により、良好な住環境の整備が進められています。また、豊沢地区では、新規産業等の誘致を図り、多様な働く場の創出による産業活力の向上に向けて、小笠山の自然環境と調和した新たな工業用地の整備が進められています。

公共施設については、保育所、幼稚園、小学校、中学校、高校、大学、専門学校、図書館といった文教施設や、地域活動の中心であるコミュニティセンター、子育て支援センター等が充実し、子育て、教育、地域活動等の市民活動が活発に行われています。

また、交流拠点として位置づけられている遠州三山（法多山）や小笠山総合運動公園エコパ、市民の憩いの場である（二）原野谷川の河川公園や愛野公園等が整備され、さらに小笠山丘陵地や（二）原野谷川等の豊かな自然と調和のとれた住みよいまちとなっています。



袋井駅南口(橋上駅舎と南北自由通路)



ふくろい遠州の花火大会

(2) 地域のまちづくり方針

遠州三山（法多山）、小笠山総合運動公園エコパ、静岡理科大学、小笠山丘陵地等の地域資源の活用を図ることで、JR 袋井駅や JR 愛野駅を中心とした、にぎわいや活気の創出が求められています。

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。また、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。

地域拠点となる JR 愛野駅周辺は、地域特性に応じた生活に必要な都市機能の誘導を図りながら、誰もが住みやすい市街地の形成を目指します。

集落地においては、コミュニティセンター等を地域活動の拠点とし、地域コミュニティの強化を図るとともに、農地や水源かん養等の公的機能を有する小笠山丘陵地等の森林を保全し、健康的で魅力ある地域づくりを促進します。また、豊沢エリアでは、小笠山の自然環境と調和

した新たな工業用地を確保し、企業の誘致を進めます。

ア 土地利用

- ◆ JR 袋井駅周辺は、袋井駅南まちづくり計画に基づき医療・福祉・商業施設等の都市機能の誘導・集積により、にぎわいのある新市街地の形成を目指すとともに、快適で利便性の高い市街地整備や良好な住環境の整備を推進します。



袋井駅南田端商業地区土地区画整理事業
商業施設内観イメージ図

- ◆ JR 袋井駅、袋井市役所や総合体育館等をつなぐ、歩いて楽しいまちづくり事業の推進や（二）原野谷川の水辺空間の活用を図ることで、交流人口の拡大により市街地の活性化を図ります。

- ◆ JR 愛野駅周辺は、土地区画整理事業等により整備された質の高い都市基盤を活用し、地域拠点として、商業や業務等の多様な都市機能の誘導・集積と土地の高度利用を推進します。

- ◆ 豊沢開発（ふじのくにフロンティア推進区域）については、周辺環境に配慮した次世代産業地として整備を推進し、企業の誘致により地域産業の活性化を図ります。



静岡理工科大学と豊沢開発

- ◆ 本市と掛川市との市境である JR 愛野駅東側周辺の土地利用については、両市連携を図り、土地利用の方針等を検討します。

- ◆ 掛之上地区、上石野地区、祢宜野地区、さらに袋井駅南地区等の土地区画整理事業等により市街地の整備が行われた地区は、地区計画制度を適切に運用することで、良好な居住環境の維持・保全に努めます。

- ◆ 用途地域内の未利用地（袋井南中学西側、JR 愛野駅南側）は、周辺の土地利用との調和に配慮しながら地域の実情に応じた活用を図ります。

- ◆ 空き家等については、空き家等対策計画に基づき発生防止や利活用、除却等を促進することで良好な住環境を維持します。

イ 道路・交通

- ◆ 市道掛之上祢宜弥線、（都）駅南循環線等の整備については、市全域の円滑な交通環境の形成及び地域内の生活利便性の向上を図るため、袋井市みちプログラム等により効果的かつ効率的に推進します。また、（都）田端宝野線については、拠点間（JR 袋井駅、JR 愛野駅、法多山等）の連携や地域の活性化が期待される路線であるため整備の促進に努めます。

- ◆ 生活道路は、適切な維持管理を実施するとともに、狭あい道路整備事業等により交通環境の向上を図り、高齢者や子ども等の歩行者に配慮した道路環境の創出を推進することで、良好な住環境の向上に努めます。

- ◆ 都市機能が集積・配置し多くの人を訪れる JR 袋井駅、JR 愛野駅周辺は、歩行者や自転車による移動の安全性を高めるためユニバーサルデザインの導入を進め、誰もが安全・安心で快適に通行できるよう道路環境の整備を推進します。
- ◆ 来訪者が多い JR 袋井駅周辺は、歩行者や自転車通行者の回遊性を高めるため、歩いて楽しい魅力ある道路環境を目指し、緑豊かでゆとりのある歩行空間や自転車道の確保等の道路空間の高質化に努めます。
- ◆ 商業地区や医療施設等が集積する都市拠点、地域拠点と集落拠点を結ぶ民間バス、自主運行バス、デマンドタクシー等の公共交通ネットワークの維持・向上を図り、誰もが移動しやすい利便性の高い交通環境を目指します。また、都市拠点である JR 袋井駅周辺、袋井市役所周辺及び、地域拠点である JR 愛野駅周辺は、これら公共交通の結節点としての機能強化を図ります。

ウ 環境

- ◆ 小笠山丘陵地や田園は、適切に保全を図るとともに、自然体験や環境教育の場としての活用を図ります。
- ◆ (二) 原野谷川は、適切に維持管理を図るとともに、河川公園の活用を図ることで、市民が豊かな緑・水と身近にふれあうことができる環境の形成を目指します。
- ◆ 愛野公園や地域の公園等の公園施設は、市民や住民の憩いの場、レクリエーションの空間として活用を図るとともに、市民協働により適切な維持管理に努めます。



地域に広がる茶畑

エ 景観

- ◆ JR 袋井駅、JR 愛野駅周辺は、土地区画整理事業や道路整備の際に無電柱化を推進することで、良好なまち並み景観の形成を目指します。
- ◆ 地域に広がる田園や小笠山丘陵地に存する茶畑が形成する豊かな自然景観を維持・保全し、市街地との調和を保持します。
- ◆ 遠州三山（法多山）については、歴史的、文化的資源として、適切に保全し、周辺においても、これらと調和したまち並みの創出を図ります。



遠州三山 法多山

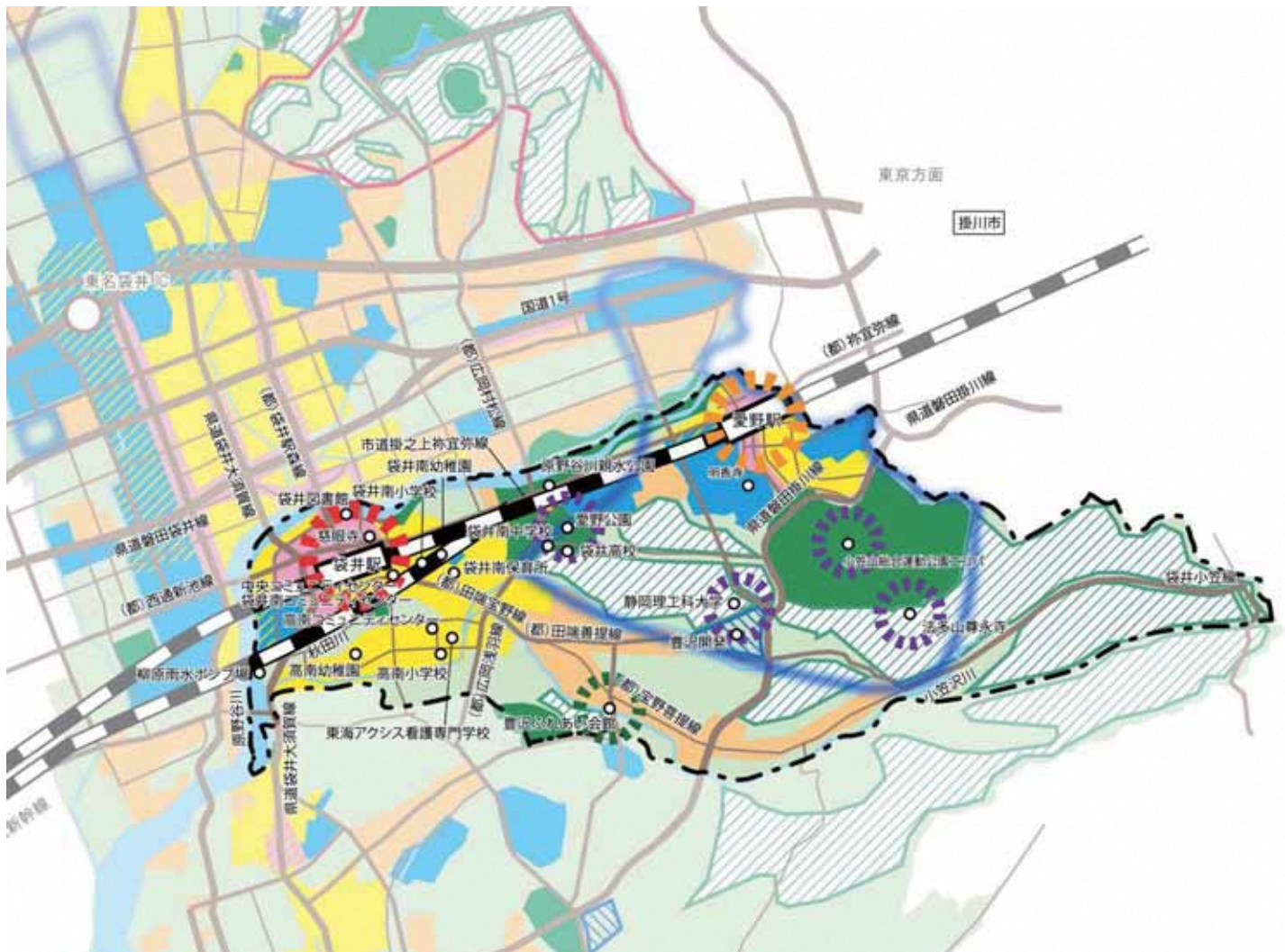
オ 安全・安心

- ◆ 小笠山丘陵地周辺に点在する急傾斜地等の土砂災害の恐れがある区域においては、急傾斜地崩壊対策事業をはじめとした治山対策を推進します。また、小笠沢川流域については、袋井市中部総合的治水対策等に基づきハード事業を進めるとともに、農地保全による遊水機能の確保等により、総合的な治水対策を推進し、安全・安心な住環境の創出を図ります。
- ◆ 避難所として指定されている公共施設は、計画的に防災機能の強化を図るとともに、広

域災害に備え緊急輸送路の適切な維持管理を促進します。

- ◆ JR 袋井駅周辺や高南地区等の住宅の密集化や狭あい道路等の都市構造上の課題を抱える地域については、老朽化した建物の建替えや不燃化、耐震化を促進するとともに、地区計画制度の導入や狭あい道路整備事業により、狭あい道路の拡幅や空き家等の跡地を活用した防災空地を確保する等、防災力向上に努めます。

（３）地域のまちづくり方針図



凡例		住宅市街地		住工複合地		農地		鉄道駅		都市拠点
		集落型住宅地		次世代産業地		森林		鉄道		地域拠点
		商業地		都市活力創出地		主な公園・緑地		道路		集落拠点
		住商複合地		地域資源活用地		海浜		地区界		交流拠点
		工業地		歴史文化交流地		河川				

4. 中央南部地域

～笠原、浅羽北、浅羽西～

(1) 地域の概況

この地域は、市南部の地域拠点となる浅羽北地区と、緑豊かな丘陵地や優良農地に囲まれた集落拠点となる笠原、浅羽西地区で構成されています。

公共施設については、幼稚園、小学校、中学校等の教育施設が整備され、笠原地区には認定子ども園の開設により子育て環境が充実しています。そして、袋井市役所浅羽支所を中心に図書館やメロープラザ、歴史文化館、郷土資料館といった公共施設が集積しており、さらに健康増進を目的とした風見の丘や地域活動の中心となるコミュニティセンターが整備され、幅広い世代の住民に生活しやすい環境が整っています。

また、(二)太田川、(二)原野谷川、(二)弁財天川が流れ、東部には小笠山の丘陵地と茶畑が、地域全体には田園等による美しい農の風景が広がっており自然環境が豊かな地域です。



メロープラザ



風見の丘

(2) 地域のまちづくり方針

地域に広がる田園や小笠山丘陵地等の美しい自然環境の保全を図るとともに、新たな活力を生み出すため次世代産業地の創出が求められています。また、中央南部地域には、市域南部の行政サービスの役割や文教施設、スポーツ施設の集積による地域活動の拠点としての機能が求められています。

地域拠点となる浅羽支所周辺には、行政機能や文化施設の集積を図り、さらにその周辺には、医療・福祉・商業等の必要な都市機能の誘導を図りながら、誰もが住みやすい暮らしを支えます。

集落地においては、コミュニティセンター等を地域活動の拠点とし、地域コミュニティの強化を図るとともに、地域に広がる一団の優良農地については適切に保全し、うるおいとやすらぎのある住環境の維持に努めます。

また、小笠山丘陵地については、水源かん養等の公益的機能を有する森林の保全を図るとともに、市民等が自然とふれあえる憩いの空間としての活用を促進します。さらに小笠山山麓開発については、自然環境との調和に配慮しながら、立地特性を活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推進していきます。

環境に配慮し整備された風見の丘は、温水プールや入浴施設を備え、隣接する風見の森公園とあわせて、市民の健康づくりややすらぎの空間として活用を促進します。

ア 土地利用

- ◆ 小笠山山麓開発（ふじのくにフロンティア推進区域）については、周辺環境に配慮した次世代産業地として整備を推進し、地域産業の活性化を図ります。
- ◆ 地域北部の小笠山丘陵地に広がる茶畑や地域南部の田園等の優良農地については、農地の集約化等による生産基盤の集積を推進し、適正な保全に努めます。また、これらの茶畑、田園等の営農環境や美しい農の風景を保全するため、周辺環境に配慮した適切な土地利用の誘導を図ります。
- ◆ 地域を流れる（二）太田川、（二）原野谷川、（二）弁財天川の河川や田園等の自然環境との調和に配慮した住環境の維持・向上を図ります。
- ◆ 空き家等については、空き家等対策計画に基づき発生防止や利活用、除却等を促進することで良好な住環境を維持します。



小笠山丘陵地に広がる茶畑

イ 道路・交通

- ◆ 市道湊川井線（新池～諸井）、（都）諸井山の手線（北 225 号線：諸井）等の整備については、市全域の円滑な交通環境の形成及び地域内の生活利便性の向上を図るため、袋井市みちプログラム等により効果的かつ効率的に推進します。
- ◆ 生活道路は、適切な維持管理を実施するとともに、狭あい道路整備事業等により交通環境の向上を図り、高齢者や子ども等の歩行者に配慮した道路環境の創出を推進することで、良好な住環境の向上に努めます。
- ◆ 商業地区や医療施設等が集積する都市拠点、地域拠点と集落拠点を結ぶ民間バス、自主運行バス、デマンドタクシー等の公共交通ネットワークの維持・向上を図り、誰もが移動しやすい利便性の高い交通環境を目指します。また、地域拠点である浅羽支所は、これら公共交通の結節点としての機能強化を図ります。

ウ 環境

- ◆ 小笠山丘陵地については、市街地の背景となる緑地として自然環境の骨格を形成しており、適切に保全するとともに、自然環境とふれあえる場としての活用を図ります。
- ◆ 浅羽北多目的運動広場や浅羽西多目的運動広場、笠原地区コミュニティ広場、諸井里山公園等の公園・広場については、地域住民の憩いや交流、健康づくりの場として適切に維持管理を図ります。身近な公園・緑地は市民協働により、適切な維持管理に努め、住民の憩いの場、レクリエーションの空間として活用を図ります。



諸井里山公園と鯉のぼり

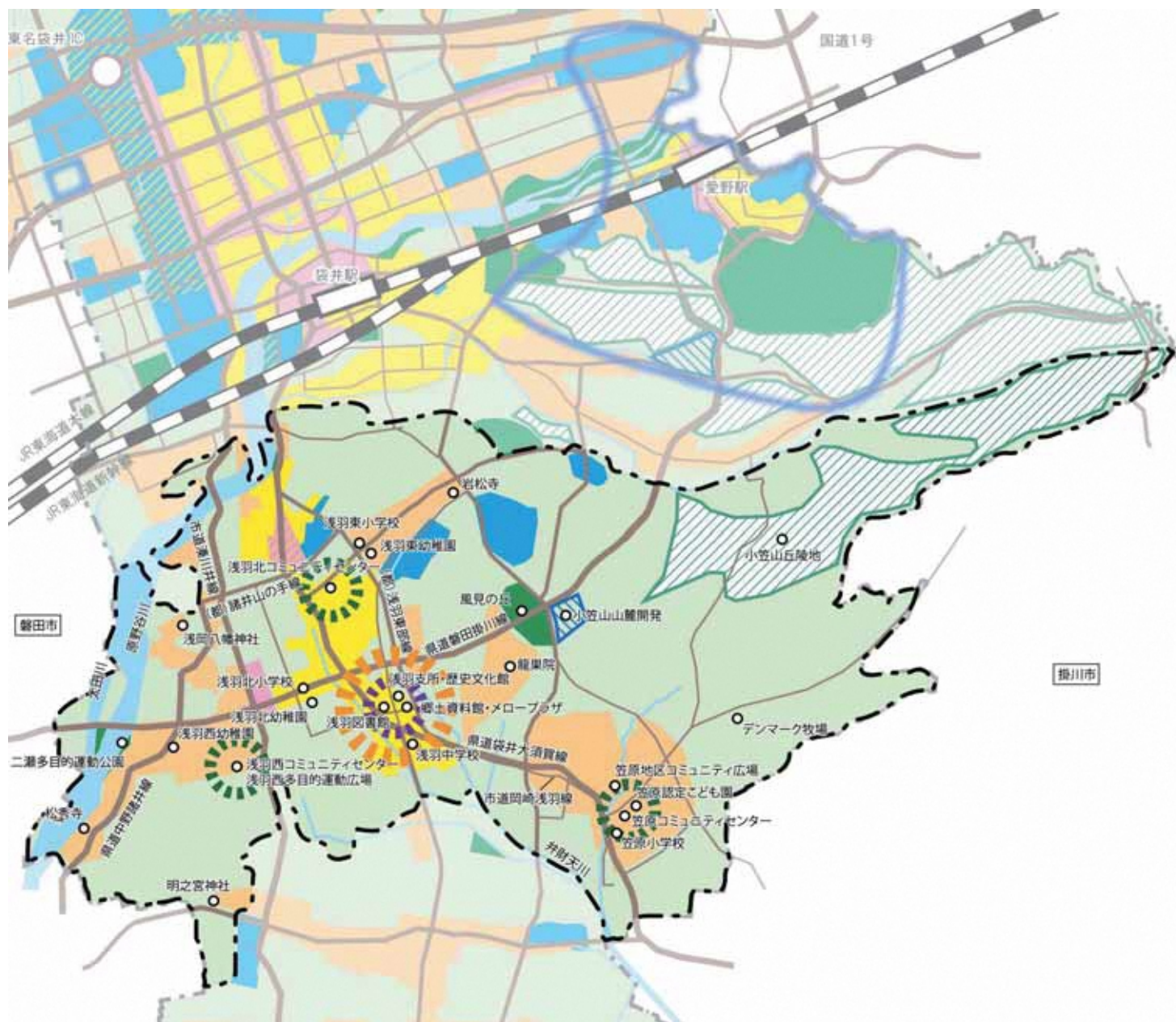
エ 景観

- ◆ 小笠山丘陵地の斜面緑地からなる美しい自然景観や茶園、田園の美しい農村景観の保全を図ります。
- ◆ (二) 太田川や(二) 原野谷川の河川の豊かな自然環境と調和した街並みの形成を図ります。また、建築物や屋外広告物等の適切な誘導により、田園と調和した集落地景観を保全・創出します。
- ◆ 河川については、河川緑地の保全や多自然型護岸の整備、護岸の親水性の向上等を進め、自然豊かな美しい河川景観の保全と向上を図ります。

オ 安全・安心

- ◆ 小笠山丘陵地周辺に点在する急傾斜地において、急傾斜地崩壊対策事業をはじめとした治山対策を推進します。また、(二) 弁財天川流域の整備や水源かん養等の多面的な機能を持つ農地の適切な保全に努めるとともに、小学校、中学校への雨水貯留施設の整備等の治水対策を推進し、安全・安心な住環境の創出を図ります。
- ◆ 避難所として指定されている公共施設は、計画的に防災機能の強化を図るとともに、広域災害に備え緊急輸送路の適切な維持管理を促進します。
- ◆ 笠原地区等の住宅の密集化や狭あい道路等の都市構造上の課題を抱える地域については、老朽化した建物の建替えや不燃化、耐震化を促進するとともに、地区計画制度の導入や狭あい道路整備事業により、狭あい道路の拡幅や空き家等の跡地を活用した防災空地を確保する等、防災力向上に努めます。

（3）地域のまちづくり方針図



凡例		住宅市街地		住工複合地		農地		鉄道駅		都市拠点
		集落型住宅地		次世代産業地		森林		鉄道		地域拠点
		商業地		都市活力創出地		主な公園・緑地		道路		集落拠点
		住商複合地		地域資源活用		海浜		地区界		交流拠点
		工業地		歴史文化交流地		河川				

5. 南部地域

～浅羽東、浅羽南～

(1) 地域の概況

この地域は、優良農地に恵まれた浅羽東地区と美しい海岸を擁する浅羽南地区とで構成されています。

地域内には、国道 150 号が東西を走り、南北には市道湊川井線、市道東同笠油山線、県道西同笠浅羽線が走っており、地域間の連携をはじめ、周辺都市との広域的な連携を図ることのできる交通利便性が高い地域となっています。

公共施設については、幼稚園、小学校といった教育施設や、地域活動の中心となるコミュニティセンターが整備され、幅広い世代の住民に生活しやすい環境が整っています。

住民の安全・安心な暮らしを確保するため命山、津波避難タワー、小学校屋上避難階段といった津波避難施設や防潮堤の整備等、津波対策の強化が図られています。この命山や防潮堤においては、住民の健康づくりや憩いの場としての利活用について、地域住民と連携を図り取り組んでいます。

また、梅山八幡神社をはじめとした歴史文化施設や美しい田園風景等の地域資源と調和のとれた田園集落が形成されています。古くからの集落と新しい住宅地が混在するものの、地域コミュニティ活動が活発に行われています。



梅山八幡神社の流鎧馬



秋祭り

(2) 地域のまちづくり方針

地域特有の浅羽海岸の環境保全の取組や利活用の促進とともに、地震・津波対策に対する防災対策の強化が求められています。

集落地においては、コミュニティセンター等を地域活動の拠点とし、地域コミュニティの強化を図るとともに、良好な農地や浅羽海岸等の自然環境と調和した健康的で魅力あるまちづくりを促進します。

また、地震や津波、豪雨等の自然災害による被害の軽減のため、防潮堤整備に積極的に取り組むとともに、内陸部へつながる緊急輸送路等のネットワークの強化や、必要な治水対策を図り、安全・安心な市民生活と企業活動を支えます。

さらに浅羽海岸一帯については、防潮堤整備と共に、市民の健康づくりややすらぎの空間として利活用を図る袋井幸浦の丘プロジェクトを推進します。耕作放棄地等の低未利用地については、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。

ア 土地利用

- ◆ 地域に広がる田園等の優良農地については、農地の集約化等による生産基盤の集積を推進し、適正な保全に努めます。また、この田園等からなる美しい農の風景を保全するため、地域特性に配慮した適切な土地利用の誘導を図ります。
- ◆ 沿岸部の工業地においては、田園調和型の工業地として土地利用の維持・促進を図ります。
- ◆ 国道 150 号沿線や国道 150 号バイパスの予定区域の背後地は、浜松や御前崎、さらに静岡との広域的な交通利便性が高い立地特性を活かし、地域の新たな活力を生む商業、工業や地産地消を目的とした交流施設をはじめ、沿道サービス施設等の誘導を図ります。
- ◆ 空き家等については、空家等対策計画に基づき発生防止や利活用、除却等を促進することで良好な住環境を維持します。



地域に広がる田園等の優良農地

イ 道路・交通

- ◆ 広域幹線道路である国道 150 号バイパスの整備については、交通量や事業効果等の調査・検証を行い、市内外を結ぶ交通環境の維持・向上に向けて検討します。
- ◆ 市道東同笠油山線（南部工区他）、市道湊中新田線（バイパス：湊）等の整備については、市全域の円滑な交通環境の形成及び地域内の生活利便性の向上を図るため、袋井市みちプログラム等により効果的かつ効率的に推進します。
- ◆ 生活道路は、適切な維持管理を実施するとともに、狭あい道路整備事業等により交通環境の向上を図り、高齢者や子ども等の歩行者に配慮した道路環境の創出を推進することで、良好な住環境の向上に努めます。
- ◆ 商業地区や医療施設等が集積する都市拠点、地域拠点と集落拠点を結ぶ民間バス、自主運行バス、デマンドタクシー、地域協働運行バス（めだか号）等の公共交通ネットワークの維持・向上を図り、誰もが移動しやすい利便性の高い交通環境を目指します。

ウ 環境

- ◆ 浅羽海岸については、防潮堤整備事業における海岸防災林の造成事業を推進するとともに、袋井幸浦の丘プロジェクトを通じて、地域住民との連携により適切に海岸施設の維持、保全に努めます。また併せて、公園機能等の整備を進め、命山などの地域資源との連携により、市民の憩いの場として利活用することで豊かな住環境の創出を目指します。
- ◆ 浅羽東多目的運動広場、浅羽球技場等の公園・広場



命山(大野)

については、地域住民の憩いや交流、健康づくりの場として適切な維持管理に努めます。

- ◆ 身近な公園・緑地は市民協働により、適切な維持管理に努め、住民の憩いの場、レクリエーションの空間として活用を図ります。
- ◆ 地域に広がる美しい田園風景を保全するとともに、田植えや稲刈り等の自然体験や環境教育の場としての活用を図ります。

エ 景観

- ◆ 建築物や屋外広告物等の適切な規制誘導により、田園と調和した集落地景観を保全・創出します。
- ◆ 浅羽海岸は、海岸環境保全に向けた取組やサンドバイパスを促進することで、美しい海岸の環境と景観の保全を推進します。



浅羽海岸(初日の出)

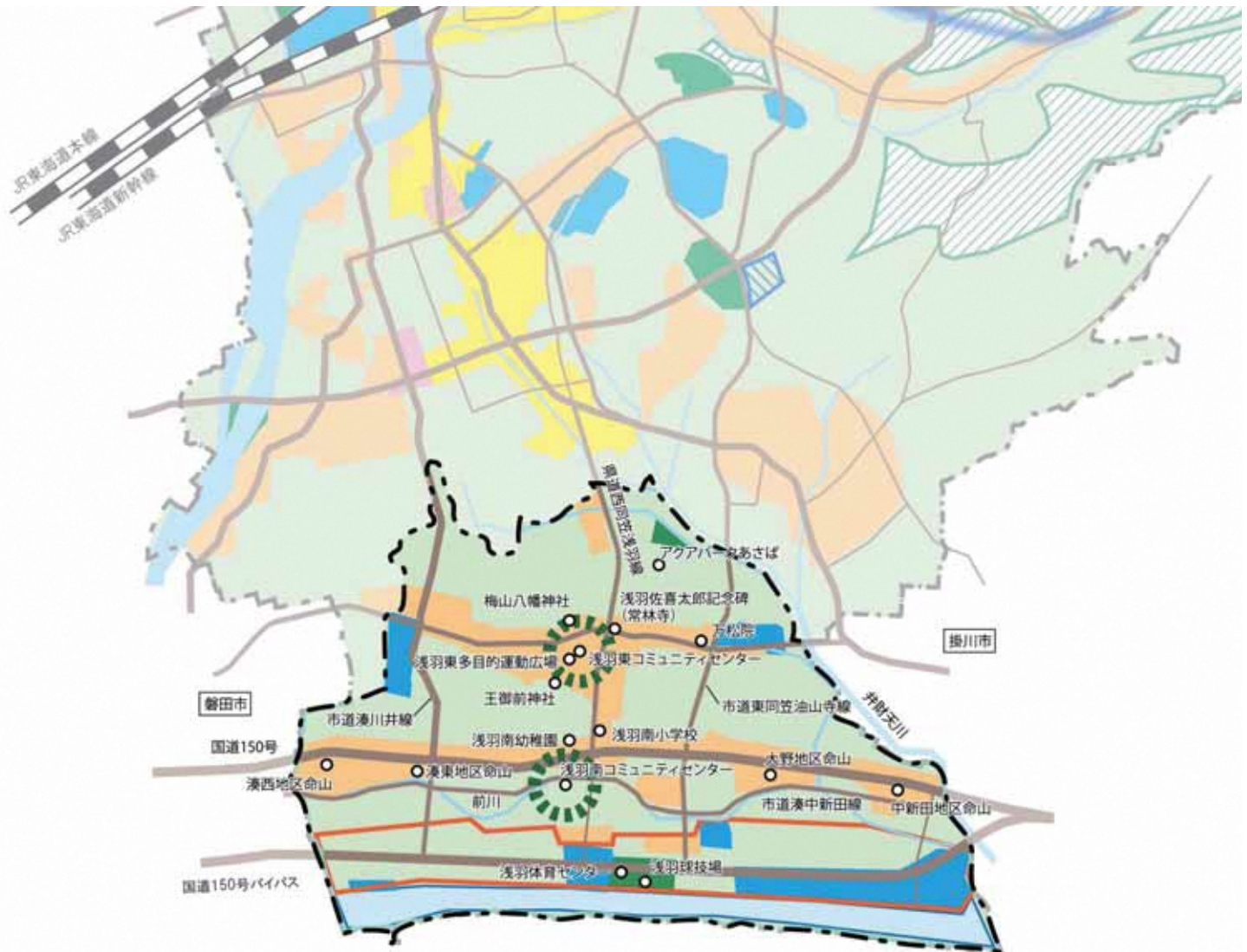
オ 安全・安心

- ◆ 袋井幸浦の丘プロジェクトによる防潮堤整備を進め、地震・津波対策を強化するとともに、住宅の耐震化の推進やブロック塀改修、狭あい道路事業等の推進により避難路を確保することで、地震・津波等の自然災害に強い地域づくりを進めます。
- ◆ (二) 弁財天川流域の整備や水源かん養等の多面的な機能を持つ農地の適切な保全に努め、地区の安全性向上に向けた治水対策を推進し、安全・安心な住環境の創出を図ります。
- ◆ 避難所として指定されている公共施設は、計画的に防災機能の強化を図るとともに、広域災害に備え緊急輸送路の適切な維持管理を促進します。
- ◆ 浅羽東地区等の住宅の密集化や狭あい道路等の都市構造上の課題を抱える地域については、老朽化した建物の建替えや不燃化、耐震化を促進するとともに、地区計画制度の導入や狭あい道路整備事業により、狭あい道路の拡幅や空き家等の跡地を活用した防災空地を確保する等、防災力向上に努めます。



防潮堤整備事業

(3) 地域のまちづくり方針図



凡例		住宅市街地		住工複合地		農地		鉄道駅		都市拠点
		集落型住宅地		次世代産業地		森林		鉄道		地域拠点
		商業地		都市活力創出地		主な公園・緑地		道路		集落拠点
		住商複合地		地域資源活用地		海浜		地区界		交流拠点
		工業地		歴史文化交流地		河川				

第5章 これからの都市づくりの進め方

ここまで、第2章では、都市づくりの基本理念や基本目標、将来都市構造を示し、これらの実現に向けて、第3章では分野別基本方針、第4章では地域別構想を示してきました。

ここでは、これら都市づくりの方針の実現に向けて、これからの都市づくりを進めるにあたり**地域・企業・行政の協働による都市づくり**や、**各種制度を活用した都市づくり**について示していきます。

1 協働による都市づくり

ここでは、地域・企業・行政の協働による都市づくりの**必要性**やそれぞれの**役割**、そして協働による都市づくりの**進め方**について示していきます。

1. 協働による都市づくりの必要性

これからの都市づくりは、人口減少や少子高齢社会が進展する中でも、地域の価値や魅力、活気を向上させ、住みよい都市、選ばれる都市となるため、各地域の課題や資源を知り、地域に愛着を持つ住民と企業・行政が協働し、それぞれの地域の個性を活かした都市づくりを進めることが必要となります。このような取組が都市をつくり上げ、本計画の基本理念である「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」の実現に向けた原動力となります。

また、これまで本市においては、高齢化の進行、多様化する市民ニーズへの対応等の社会構造の変化や地域コミュニティの希薄化等に対応するため「市民と行政のパートナーシップの推進」を掲げ、さらに2018年（平成30年）度からは「生涯学習の拠点である公民館」を「地域づくり・まちづくりの拠点となるコミュニティセンター」に移行し、これまで以上に協働による地域づくりを進めていきます。

こうした中で、今後は、都市づくりにおいても地域の取組と連携を図りつつ検討を進めていく必要があります。



2. 求められる役割

協働による都市づくりを進めるため、地域・企業・行政のそれぞれの役割について示していきます。

2-1. 地域の役割

地域は、これまでのように公園や河川、街路樹等の愛護活動等を継続することで、自らの住む地域の住環境を適切に維持管理することが求められています。さらには、自らの住む地域を快適で暮らしやすい環境に整えていくため、都市づくりの主役として、自らができることを考え、積極的に都市づくりに参加することが必要となります。そのため、都市づくりに関する意見交換会や説明会に積極的に参加し、地域の課題を共有化するとともに、これからの都市づくりの方向性について合意形成を図り、行政や企業と一体となってまちづくりを推進していくことが期待されています。

2-2. 企業の役割

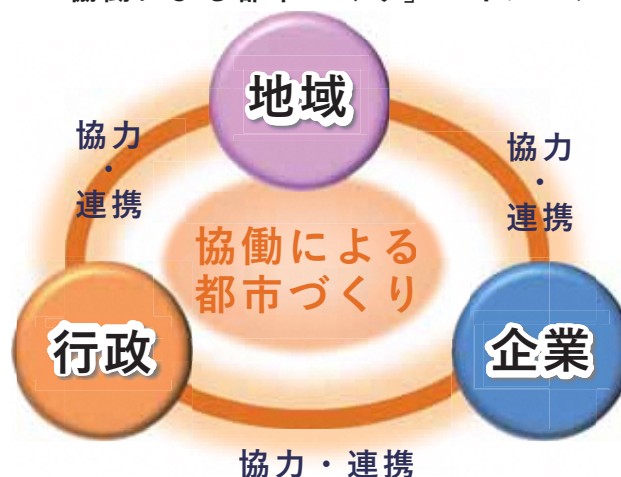
企業は、地域と同様に本市の一員であり、自らの事業活動や経済活動を通じて、都市づくりに大きな影響を持っていることから、地域の産業や経済の発展に貢献することが期待されています。そのため、企業が持つ人材や技術、知識等の活用を図り、地域活動への支援、公共空間（道路、河川、公園等）の維持管理等、良好な環境整備や地域の価値の維持、向上に向けて、行政と連携を図りながら積極的に都市づくりへ参加することが求められています。

2-3. 行政の役割

行政は、良好な住環境を維持するため地域や企業と連携を図りながら、公共空間（道路、河川、公園等）の維持管理を行い、都市の魅力を高めるため公共空間を活用した活動等に取り組む必要があります。

また、地域が主体となった都市づくりが進められるよう、コーディネーターとしての役割が求められています。このため、都市づくりの手法等の情報提供に努めるとともに、地域の価値や魅力、活気の向上に向けて、それぞれの地域の都市づくりの必要性や実施方法、その進め方等について話し合い、必要な支援を行いながら、地域・企業と協力・連携した都市づくりを進めます。

■「協働による都市づくり」のイメージ

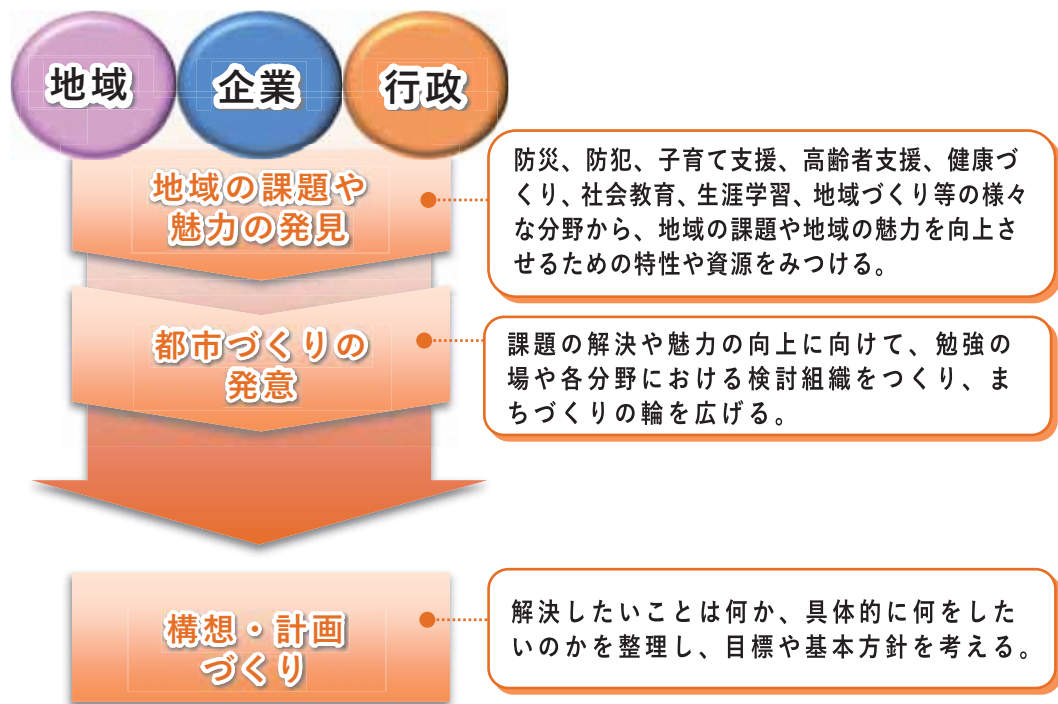


3. 協働による都市づくりの進め方

協働による都市づくりの進め方としては、まずは、地域や企業による地域の課題や魅力の発見から始まり、都市づくりをしようと思いつく発意、そして、地域での都市づくりの方向性の共有化が必要です。その上で、地域・企業・行政が連携を図りながら、具体的に、その都市づくりを実現化していくための手段や方法を話し合い、構想、計画づくりを進めて行きます。



■ 協働による都市づくりの進め方のイメージ



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ることとします。

1. 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。計画策定の段階から、地域等の意向を十分に反映することが義務づけられているため、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。本市においては、既に用途地域内等の 15 地区に定められており、地区計画を活用した良好な住環境の確保と魅力ある地域づくりが進められています。

しかしながら、用途地域外において地区計画を定める場合には、**市街化調整区域等における地区計画適用の基本的な方針**を策定することが必要であることから、今後、この方針を策定することで用途地域外の既存集落等においても、良好な住環境の確保と魅力ある地域づくりができるよう検討していきます。

また、地区計画では、地域からの「良好な住環境を守りたい」「災害に強い地域にしたい」「美しい街並みをつくりたい」といった様々なニーズに対応するため、住民相互の合意形成や地域としての意思決定を図ったうえで、地域からの発意により、地区計画の決定や変更、案の内容となるべき事項を**申し出ることができる制度**があります。この制度を活用するためには、**申出制度の条例**が必要となることから、この制度の条例化に向けた検討を進めていきます。

その他に、建物の形態や色彩等のルールのみを定めることのできる**建築協定**や、地域の緑化や緑地の保全に関すること定めることのできる**緑地協定**があり、これらは協定の効力のおよぶ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

建物の高さは10m以下にします
小規模な店舗に限りです

屋上の広告を禁止します

道路や公園の位置を計画に定めます

敷地面積の最低限度を定めます

塀・柵の種類を定めます(生垣やフェンス)

地区計画の内容(例)

- 敷地面積の最低限度
- 建築物の用途(種類)
- 建ぺい率・容積率
- 建築物の高さ
- 外壁の構造距離
- 塀土の制限
- 塀・柵の種類
- 屋外広告物等の制限
- 地区施設
(道路・公園・調整池)の配置

■地区計画による地域づくりのイメージ



2. 市街地開発事業の活用

市街地開発事業は、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、土地の利用増進、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。

本市では、22 箇所の土地区画整理事業が実施され、都市基盤整備が進められてきました。21 箇所の事業が完了しており、現在は、袋井駅南地区（袋井駅都市拠点土地区画整理事業）が事業実施中です。

今後、中心市街地などの土地の高度利用と機能更新を図る場合における市街地再開発事業の活用や、都市構造上の問題がある既成市街地等の環境改善を図る場合等における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。

また、駐車場や空き地などの小規模かつ不整形で散在した低未利用地等の少数の敷地を対象として、土地の集約、入替えを行うことにより敷地の整序を図る小規模な土地区画整理事業である**敷地整序型土地区画整理事業**や、民間事業者の事業に関する知識・経験や資金調達力を活用することで、事業化の促進、資金借入に伴う負担の軽減や事業期間の短縮等を図る**業務代行土地区画整理事業**等の活用についても検討を進めます。

■土地区画整理事業のイメージ



3. 良好な景観形成に向けた景観法等の活用

景観法は、2004 年（平成 16 年）に制定された良好な景観の形成を促進するための我が国で初めての景観に関する総合的な法律で、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における良好な景観の形成のための規制等を定めています。

本市では、2009 年（平成 21 年）9 月に「袋井市景観計画」を策定するとともに、「袋井市景観条例」を制定しました。市独自の景観誘導の仕組みとして、一定規模以上の建築物や工作物の建築、設置にあたって届出制度を設けています。

屋外広告物については、景観に配慮した規制誘導を進めるために、2010 年（平成 22 年）4 月より「袋井市屋外広告物条例」を施行し、本市独自の条例によって、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。

また、地域や企業は、「袋井市景観計画」に基づく良好な景観形成のために守るべ

き事項についてよく理解し、遵守に努めるとともに、行催事やイベント、あるいは美化活動や花壇づくり等の市民活動に参加し、協働による美しい景観づくりを進めます。行政においては、地域や企業の景観形成に係る活動を支援していきます。

4. 協働による公共空間の維持管理等

本市では、地域や市民団代等がボランティアで行う公園、緑地の維持管理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。また、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していきます。

これらの活動を通じて、自ら住む地域の住環境に対する意識の高揚を図るとともに、地域と行政との協働によるまちづくりを推進していきます。

さらに近年、協働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、2013年（平成25年）6月には河川法の改正により、民間団体による河川環境の保全等の活動を促進するため**河川協力団体制度**が創設され、河川環境の維持・保全活動を行う民間団体への支援が図られることとなりました。また、2016年（平成28年）3月、道路法改正により創設された**道路協力団体制度**では、指定された道路協力団体が道路の維持に協力するとともに、道路空間を活用した収益活動が可能となりました。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、企業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。



地域にあるものは、みんなで維持管理を行い、地域の魅力を高めよう

参考資料 用語集

序章 都市計画マスタープランについて

総合計画	市と市民が目指すべき市の将来像を共有し、その実現に向かって計画的に行政運営を行っていくための基本的な考え方や目標を示した市の最上位計画。
国土利用計画	国土利用計画法に基づき、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示したもの。
市街地開発事業	道路、上下水道等の都市基盤の整備により計画的な市街地の形成や整備を図る事業のこと。都市計画法に基づく事業として、土地区画整理事業や市街地再開発事業等がある。
立地適正化計画	都市再生特別措置法の改正(平成 26 年)により創設された計画制度で、市街地へ居住や医療、福祉、商業施設など生活サービス施設の誘導を図り、市街地の拡散抑制や人口密度の維持、そして公共交通ネットワークとの連携によりコンパクトで持続可能な都市の形成に向けた一つの手法。都市機能誘導区域や居住誘導区域といった区域や誘導施設を定め、区域外に誘導施設に定めた施設を建設する場合などに届出が必要な場合がある。
地区計画	地区の特性にあわせて良好な環境を整備、保全するため都市計画法に基づいて定められる計画で、一般的な地区計画では、建築物の用途、建ぺい率や容積のほか壁面の位置や高さ、形態、意匠（デザイン）等の制限、垣または柵の構造等を定めることができる。

第 1 章 現状と課題

超高齢社会	総人口に占める 65 歳以上の高齢者の割合が概ね 20%に達した状態のこと。
地域包括ケアシステム	誰もがができる限り住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けることができるよう地域の保健、医療、介護、福祉などが連携し、必要とされるサービスが一体となり切れ目なく提供される仕組み。
Wi-Fi	無線 LAN (Local Area Network)の規格名称の 1 つで、一般的に無線 LAN とほぼ同じ意味で使われており、パソコンやスマホなどを LAN ケーブル無しの無線でインターネットに繋ぐことができる技術のこと。
インフラ	インフラストラクチャーの略で交通、通信、電力、水道、道路、鉄道など、産業や生活の基盤を形成する施設のこと。

長寿命化	老朽化した建物・施設について、物理的な不具合を直し建物の耐久性を高めることに加え、求められる機能や性能を一定の水準まで引き上げる改修を行うこと
国土強靱化	どのような災害が発生しても、被害を最小限に抑え、迅速に復旧・復興できる、強さとしなやかさを備えた国土・地域・経済社会を構築すること。
ICT（アイシーティー）	Information and Communication Technology の略で、いつでも・どこでも・何でも・誰でも簡単にインターネットが利用できる社会を実現するために活用される情報通信技術のこと。
用途地域	都市計画法により、都市の環境保全や利便の増進のために、地域における建物の用途に一定の制限を行う地域で第一種低層住居専用地域など、全13地域がある。
都市計画区域	土地利用に関する規制など様々な都市計画を定め、一体的かつ総合的な整備、開発、保全をする都市計画法に基づく区域のこと。本市においては、全域が都市計画区域内。
交通結節点	駅、バスターミナルなど、各種交通が集中的に結びつく場のこと。
景観計画	景観法に基づき定める「良好な景観の形成に関する計画」のこと。計画で定められた景観計画区域は、建築される建築物等に対して、その形態や色彩、意匠などを規制することができる。
景観重要樹木	市民に親しまれ、地域のランドマークとなるなど、良好な景観の形成に寄与する重要な樹木について、景観法や市の景観計画に基づき指定するもの。
包括連携協定	地域が抱える社会課題に対して、自治体と民間企業等が双方の強みを生かして協力しながら課題解決に対応するための大枠を定める枠組みのこと。
人口ビジョン	人口の現状を分析し、市民や企業、大学、各種団体等の皆様と人口問題に対する認識共有を図るとともに、人口減少と地域経済縮小の克服、まち・ひと・しごと創生と好循環の確立を目指した効果的な施策の立案をする上で重要な基礎として位置づけるもの。
イノベーション	物事の「新しい切り口」「新しい捉え方」「新しい活用法」等を創造する行為のこと。
自給的農家	経営耕地面積が30a未満かつ農産物販売金額が50万円未満の農家のこと。
販売農家	経営耕地面積が30a以上又は農産物販売金額が50万円以上の農家のこと。
観光レクリエーション客数	宿泊施設、観光施設、スポーツレクリエーション施設、祭行事及びイベント等の観光交流客数のこと。
概成済	計画幅員の2／3以上の幅員が確保されている道路。または完成形と同程度の機能を持つ路線や区間のこと。
自主運行バス	路線バスが運行していない地域において、移動手段の確保のため本市で運行するバス（フーちゃん号、メローバス等）のこと。
地域協働運行バス	本市と地域との協働事業として開始し、地域のボランティア運転手が地域住民の需要にあわせて運行しているバス（浅羽東地区「めだか号」、三川地区「かわせみ号」）のこと。

デマンドタクシー	自宅から生活圏に密接する公共施設や商業施設などの目的地までを乗り合いながら運行する予約型乗合タクシーのこと。
交通弱者	自動車中心の社会において、年少者、要介護者、一部の高齢者や障害者など、自分で運転することができず、自家用の交通手段がないため公共交通機関に頼らざるを得ない人。
ストックマネジメント	構造物や施設等の機能診断に基づく機能保全対策の実施を通じて、既存施設の有効活用や長寿命化を図り、LCC（ライフサイクルコスト）を低減するための技術体系及び管理手法の総称。
静岡県第4次地震被害想定	東日本大震災をはじめとする第3次地震被害想定（静岡県(2001)）以降に発生した地震・津波災害が残した教訓や蓄積された科学的知見を活かしつつ、地震・津波による被害などをあらかじめ想定したもの。
南海トラフ巨大地震	フィリピン海プレートとアムールプレートとのプレート境界の沈み込み帯である南海トラフ沿いが震源域と考えられている巨大地震のこと。
内水被害	豪雨などで排水能力が雨量に追いつかなかったり、河川の水位が上昇して、河川への排水ができなくなったりすることで、家屋や農地、道路などが浸水する被害のこと。
土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）とは、土砂災害の恐れがある区域で、警戒避難整備を図ることを目的として指定する区域。 土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）とは、イエローゾーンの中でも建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じる恐れがある区域で、開発の抑制等を目的として指定する区域。
狭あい道路	幅員4メートル未満の道路で、建築基準法第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされるもの又はこれに準ずるものとして特定行政庁に指定されたものをいう。
災害危険度判定調査	都市構造上の災害リスク（袋井市防災都市づくり計画）を示すもの。建物倒壊、道路閉塞、延焼火災の危険度を重ね合わせ、危険性が高さを5段階で評価する。
道路閉塞	災害等の影響により道路が塞がってしまうこと。

第2章 将来都市構想

遠州三山	遠州三山は、袋井市にある3つの寺院のこと。法多山尊永寺、萬松山可睡斎、医王山油山寺。
都市基盤	都市のさまざまな活動を支えるもっとも基本となる施設であり、一般的に道路、鉄道、河川、上下水道施設等のことをいう。
バリアフリー	障がい者など健常者以外の人たちにとって障害になるものを取り除くこと、また取り除いた状態のこと。
水源かん養	森林の土壌が、雨水などを貯留し、河川へ流れ込む水の量を平準化することにより河川の流量を安定させ、洪水被害を緩和する機能のこと。また、森林の土壌を通過することにより、水質が浄化される機能のこと。

第3章 分野別基本方針

未利用地	適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間にわたり利用されていない土地のこと。
低炭素型都市	二酸化炭素の排出を最小限に抑えた都市のこと。緑地保全や創出、建物の構造や設備の改善等によって排出量の削減につながる。
建築協定	土地所有者等の合意によって、地域の特性に合わせた用途や構造、形態、意匠または建築設備に関する基準を協定で定めることができる。
都市計画制度	都市計画法に定められた様々なまちづくりのルール。このルールの中から地方公共団体が地域の実情において指定していくことができる。
自然的土地利用	山林や原野、または農地などに使われている土地のこと。
都市的土地利用	住宅用地や商業用地、工業用地、道路用地などに使われている土地のこと。
内水氾濫	市街地に降った雨が、短時間で排水路や下水管に一挙に流入し、雨水処理能力を超えてあふれる、あるいは川の水位が上昇して雨水をポンプで川に流せずに、市街地の建物や土地、道路などが浸水することをいう。
急傾斜地崩壊危険区域	斜面の勾配が30度以上、かつ高さが5 m以上のがけのうち、崩壊する恐れがあるとして都道府県が指定した区域のこと。
リノベーション	既存建物の大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能向上等の付加価値を与えること。
サンドバイパス	海岸の構造物によって砂の移動が断たれた場合に、上手側に堆積した土砂を下手側海岸に輸送・供給し、砂浜を復元する工法。
しずおかアダプト・ロード・プログラム	静岡県が地域のボランティア活動に意欲を持つ地域住民や企業、学校を活動団体として認証したうえで、道路をはじめとした公共空間などの清掃美化活動を支援する仕組みのこと。
ユニバーサルデザイン	道路や空間をデザインする際、障がい者のための特別なデザインではなく、健常者も含めた全ての人にとって使いやすいデザインのこと。
ピクトグラム	一般に「絵文字」「絵単語」などと呼ばれ、何らかの情報や注意を示すために表示される視覚記号の一つ。
ボラード	道路や広場などに自動車の進入を阻止したりする目的で設置される、地面から突き出した杭のこと。
ハンプ	道路の一部を隆起させ、通過する車両に上下の振動を及ぼすことで運転者に減速を促す構造物の総称のこと。
電動小型モビリティ	自動車よりコンパクトで小回りが利き、環境性能に優れ、地域の手軽な移動手段となる1人～2人乗り程度の車両のこと。
資源循環型	有限である資源を効率的に利用するとともに再使用・再利用を行って、持続可能な形で循環させながら利用していくこと。

再生可能エネルギー	太陽光や風力、バイオマスなどの自然の力を活用した繰り返し使うことができるエネルギーのこと。
鎮守の杜	神社に付随して参道や拝所を囲むように管理、維持されている森林などのこと。
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。
沿道サービス	道路沿道に立地する商業等の生活サービス施設のこと。
多自然型護岸整備	河川の堤防法面の野芝吹き付けや低水路においてじゃかごによる植生回復等、緑の創出やコンクリート使用量の低減などを図る環境にやさしい護岸整備のこと。
オープンスペース	公園・広場など、建築物が建っていない土地や敷地内の空地のこと。
延焼遮断帯	大地震の発生時において、市街地における火災の延焼を防止する役割を担う施設のこと。主に道路、河川、鉄道、公園、緑道等の都市施設とその沿道等の不燃建築物を組み合わせることにより延焼遮断帯を構築する。
防災空地	平常時は周辺住民の憩いの場などとして活用され、災害時は一時避難所や救援物資の中継地点といった機能を担う公園などのこと。
地籍調査	国土調査法に基づく国土調査の一環として行う土地の調査のこと。
雨水貯留施設	雨水が一度に河川等に流出しないよう、雨水を一時的に貯留する機能を持つ施設のこと。
緊急輸送路	大規模な自然災害などの緊急事態に、避難活動や救急救助活動、また物資の供給を行う輸送路としてあらかじめ指定された道路のこと。
アセットマネジメント（資産管理）	建物等の資産について、維持管理や補修などをどのように効率的に行うかといった管理手法などの総称。
スクールガードボラ ンティア	小学生の登下校時に通学路等の安全・安心確保のために、保護者や地域の人たちによる通学路等の見守りの仕組みのこと。

第4章 地域別構想

交流人口	地域に訪れる（交流する）人数のこと。地域を訪れる目的としては、通勤・通学、買い物、文化鑑賞・創造、学習、習い事、スポーツ、観光、レジャー、アミューズメントなどがある。
ふじのくにフロンティア推進区域	防災・減災と地域成長を両立させた魅力ある地域づくりを実現する“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組の静岡県全域への拡大に向け、市町の取組や事業の具体化強化のために設置する区域。

第5章 これからの都市づくりの進め方

敷地整序型土地区画 整理事業	既成市街地内の地域で、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利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。
業務代行土地区画整 理事業	民間事業者が、保留地の取得を条件として土地区画整理組合からの委託に基づき、組合の運営に関する事務、換地、設計、造成等といった事業の施行に関する相当部分を代行する方式の土地区画整理事業をいう。
アダプトプログラム	道路や河川・公園など公共空間に対して市民や地元企業の方が行政との取り決めのもと、美化活動を行う仕組みのこと。
エリアマネジメント	地域のまちづくりなどを、住民や事業者、地権者等が自主的に行う取組や活動のこと。

袋井市都市計画マスタープラン

～袋井市の都市計画に関する基本的な方針～

2018 年（平成 30 年）3 月策定・4 月発行

袋井市 都市建設部 都市計画課 まちづくり計画室

〒437-8666 静岡県袋井市新屋一丁目 1 番地の 1

TEL：0538-44-3122（直通）

TEL：0538-43-2111（代表）

FAX：0538-44-3145

E-mail：toshikei@city.fukuroi.shizuoka.jp

URL：http://www.city.fukuroi.shizuoka.jp