



概要版

磐田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

2018年(平成30年)3月

1 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づく計画で、都市の将来像や土地利用等の方針を明らかにした、市の都市計画に関する基本的な方針を示すものです。

また、このマスタープランに基づき、都市づくりに関連する具体的な計画の策定や事業が進められます。

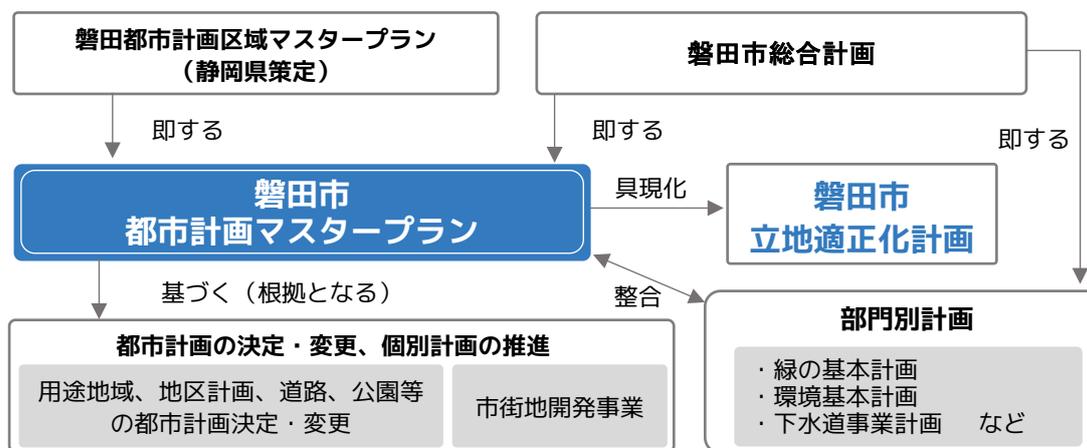
2 改定の背景

2008年(平成20年)2月の計画策定から10年が経過し、少子高齢・人口減少社会への突入や東日本大震災の発生を契機とした防災意識の高まりなど、本市を取り巻く社会情勢は大きく変化しています。

国においても、市街地の無秩序な拡散に歯止めをかけ、人口減少・高齢社会に対応したコンパクトなまちづくりが重要であるとして都市計画法等の見直しを行っています。

このような背景から、社会情勢の変化への対応や第2次磐田市総合計画との整合を図るため、都市計画マスタープランを改定するものです。

3 計画の位置づけ



4 目標年次

概ね20年後の都市像を展望した上で、都市計画に関する基本的な方針を定めているため、目標年次を2037年とし、社会情勢等の変化に対応するため、概ね10年後に見直しを行います。



1 将来都市像と都市づくりの目標

第2次磐田市総合計画に示すまちの将来像や、今後の都市づくりにおいて考慮すべき社会情勢を踏まえ、都市計画マスタープランにおける将来都市像を以下のとおりとします。

将来都市像

まちの活力が次代に持続する都市 磐田

～ 豊かな自然や歴史・文化と共生し 人にも企業にも選ばれる魅力的な磐田 ～

都市づくりの目標

目標 1

■ 磐田市の特性を活かした「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」型の都市づくり

- ・コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型の都市づくりの推進
- ・これまでに整備された JR 駅周辺の都市基盤の有効活用
- ・ JR 新駅の設置推進及び周辺整備等

目標 2

■ 広域都市基盤を活かした市の活力を高める都市づくり

- ・高速道路や国道等の広域交通基盤の有効活用
- ・市街化調整区域における新たな産業活動の場の可能性検討

目標 3

■ 効果的な都市基盤整備や土地利用の適正誘導による安全性の高い都市づくり

- ・海岸堤防整備の推進
- ・緊急輸送路や避難施設の確保・充実
- ・災害リスクの高いエリアの開発を抑制

目標 4

■ 地域の特性を活かした官民連携による都市づくり

- ・豊かな自然環境や歴史・文化資源の保全
- ・地域との連携



(主要課題)

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| 1 持続可能なまちづくりによる人口減少や高齢化への対応 | 5 広域都市圏に対応した都市の骨格と中心の創出 |
| 2 計画的な土地利用の規制・誘導による人口密度の維持・向上 | 6 豊かな自然環境や歴史・文化的資源の保全と活用 |
| 3 市の活力を生み出す産業機能の充実 | 7 都市経営の効率化・課題に応じたまちづくりの展開 |
| 4 大規模災害に対する事前対策 | |



2 将来都市構造

将来にわたって持続可能なまちづくりを実現するため、歴史・文化などの地域資源やこれまでに整備されてきた都市基盤を有効活用するとともに、現在進めている JR 新駅の設置や新東名スマートインターチェンジの整備などにより、多くの人の交流や新たな産業活動の展開を促進します。

(将来都市構造図)

将来都市構造構築の二つの視点

市民の持続可能な暮らしの視点

- JR 駅や地域拠点の周辺に日常生活に必要な医療、福祉、商業施設等の都市機能を誘導し、コンパクトにまとまりのある持続性の高い市街地を形成します。

産業活性による市の活力向上の視点

- 都市の活力を維持するため、高速道路 IC などの広域交通基盤を活かした産業の誘致を進め雇用の場を確保します。

※将来都市構造：将来の都市の骨格を示すもので「拠点」「地域」「軸」の三つの要素で構成

磐田市が目指す将来都市構造

1 拠点

- 中心都市拠点は、にぎわいや都市の活力向上を図る場
- 地域拠点は、地域住民の生活を支える場
- 集落拠点は、周辺環境と調和したゆとりある集落地
- 産業拠点は、産業活動の中心となる場
- 交流・レクリエーション拠点は、市民や来訪者の交流を図る場
- コミュニティ拠点は、地域活動の拠点となる場

- 中心都市拠点
- 都市拠点
- 地域拠点
- 集落拠点
- 産業拠点
- 交流・レクリエーション拠点
- コミュニティ拠点

2 地域

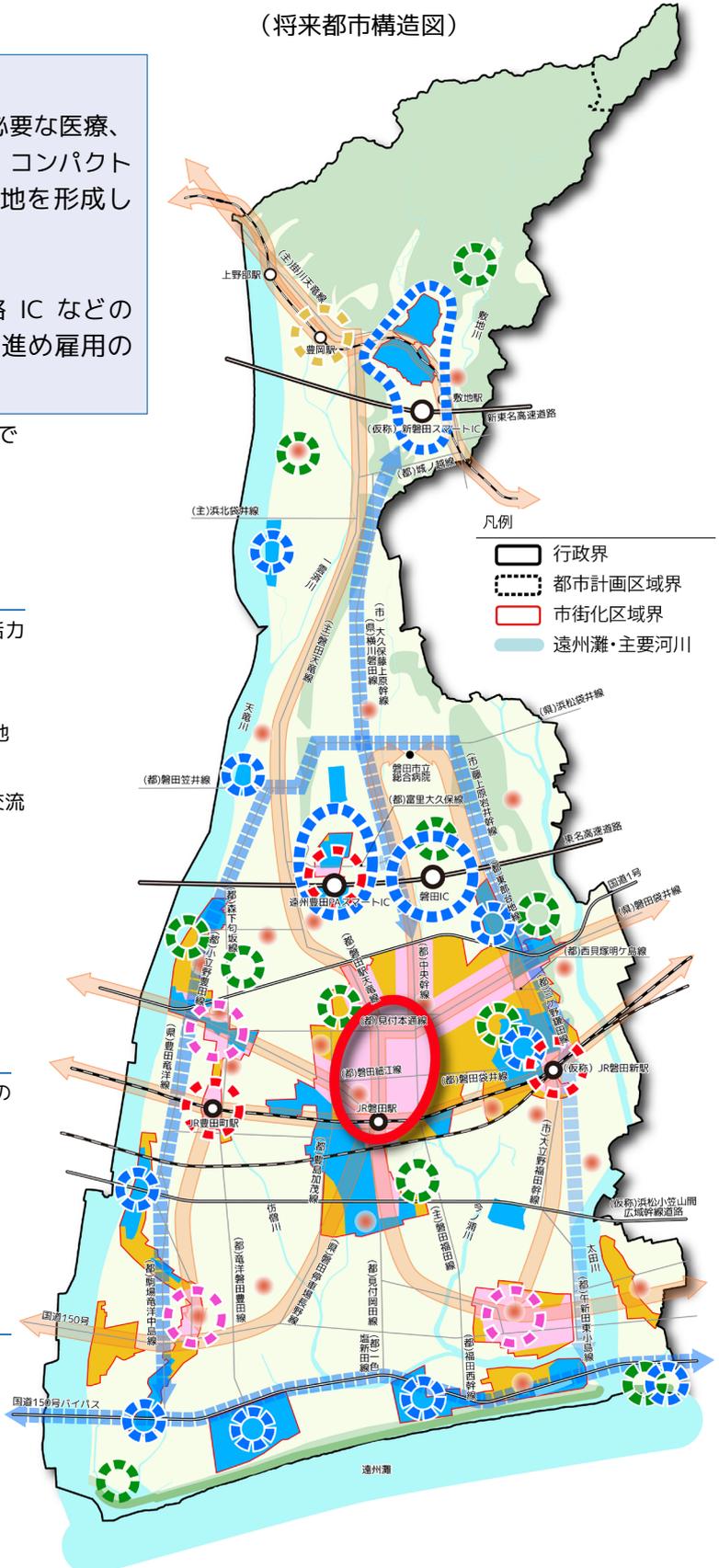
- 市街地地域は、将来も公共交通や都市機能、一定の人口密度を保てるエリア
- 産業地域は、拠点とともに産業振興を図る場

- 利便性の高い市街地地域
- 一般市街地地域
- 産業地域
- 農地・集落地域
- 自然保全地域
- 海岸堤防

3 軸

- 連携軸は、産業活動を支える幹線道路
- 公共交通軸は、日常生活に必要な移動手段
- 産業軸は、円滑な交通が確保されている道路

- 広域連携軸(高速道路、広域幹線道路)
- 地域連携軸(一般・補助幹線道路)
- 公共交通軸(鉄道、基幹バス)
- 産業軸



3 分野別基本方針

1 土地利用の基本方針

活力があり暮らしやすいまちづくりに向け、将来都市像や地域特性を踏まえた計画的な土地利用の規制・誘導により、市街地として土地利用を図る区域、田園や自然環境として保全する区域などを明確にし、土地利用を進めます。また、都市の活力を高めるため県の内陸フロンティア推進区域に位置づけられた事業を推進するとともに、既存制度のほか総合特別区域制度等の活用も検討します。

(土地利用の基本方針図)

目標

活力があり暮らしやすいまちづくりに向けた
メリハリのある土地利用を進める

●商業業務地区

- JR 磐田駅の駅前北口地区は、土地の高度利用、多様な都市機能や都市型住宅を誘導
- JR 豊田町駅及び(仮称)JR 磐田新駅の駅前地区は、駅利用者や観光客等も対象とした都市機能を誘導

●沿道市街地地区

- (都)見付岡田線等の沿道は、来訪者や往来者及び若者に魅力ある沿道サービス機能を誘導

●複合市街地地区

- 公共交通沿線等で商業業務地区へのアクセスが良好な地区は、生活の利便性の高い市街地を形成

●産業集積地区 (高速道路 IC、SIC 周辺含む)

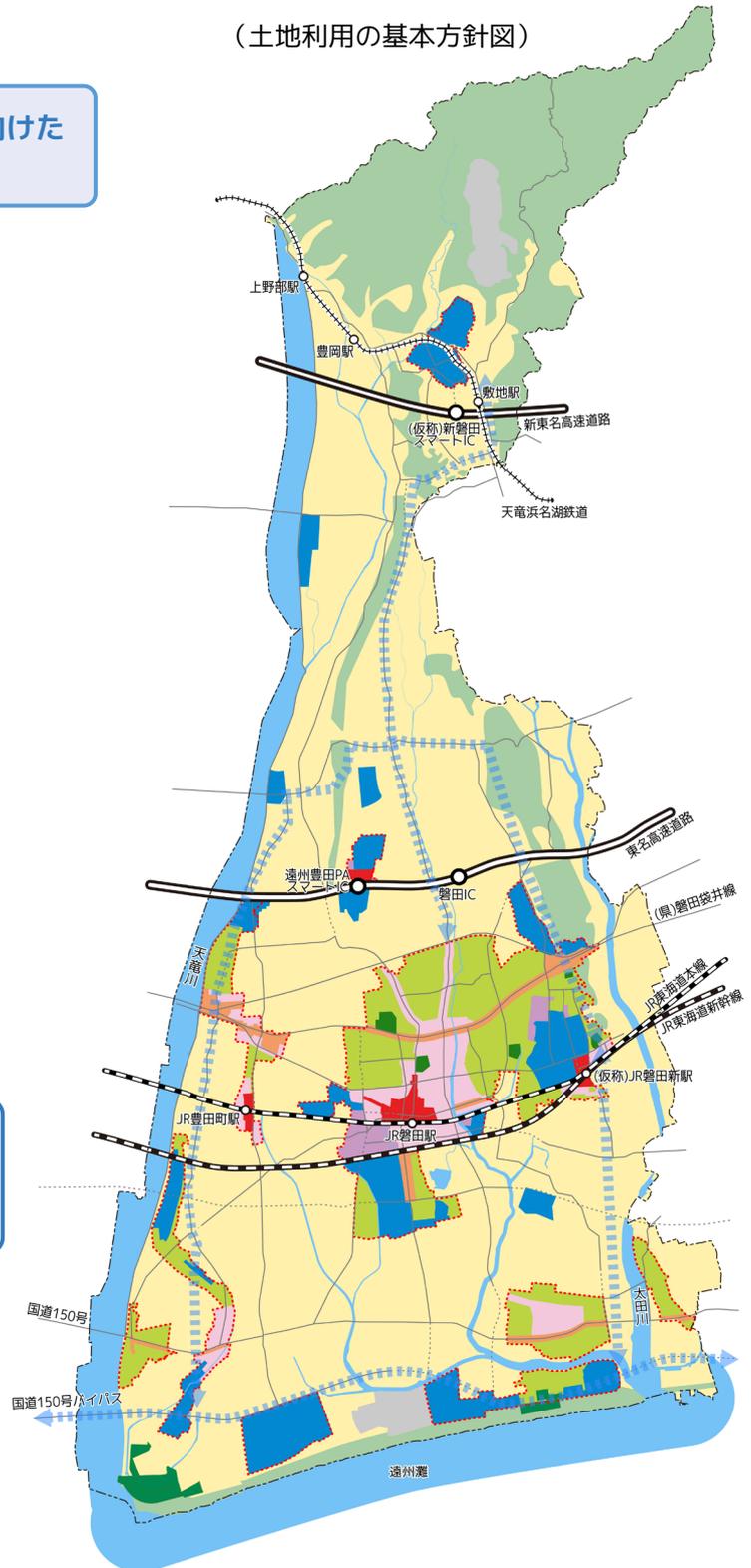
- 新たな企業誘致に対応するため、既存の産業集積地区周辺を対象に、機能拡充や区域拡大を検討
- 産業軸周辺は需要に応じて工場等の立地を検討

●農業・集落調和地区

- 農地と集落が共存するエリアは、引き続き市街化を抑制、集落の居住環境の維持

凡例

 商業業務地区	 都市計画公園(街区公園除く)
 沿道市街地地区	 河川
 複合市街地地区	 ゴルフ場
 一般住宅地区	 高速道路
 住工複合地区	 JR線
 産業集積地区	 天竜浜名湖線
 農業・集落調和地区	 幹線道路
 緑地保全地区	 行政界
 産業軸	 市街化区域



2 市街地整備の基本方針

秩序ある土地利用の誘導を図るために、既成市街地では、良好な居住環境や産業の振興に向け、引き続き既存ストックを活かした基盤整備を進め、新市街地では、本市の活力維持・向上に向けた計画的な市街地整備を進めます。また、集落部は、良好な居住環境の維持に努めます。

目標

計画的な市街地整備の推進と民間投資の促進

●面的整備計画地区

➢事業実施中、又は概ね 10 年以内に整備又は着手が見込まれる地区

●面的整備検討地区

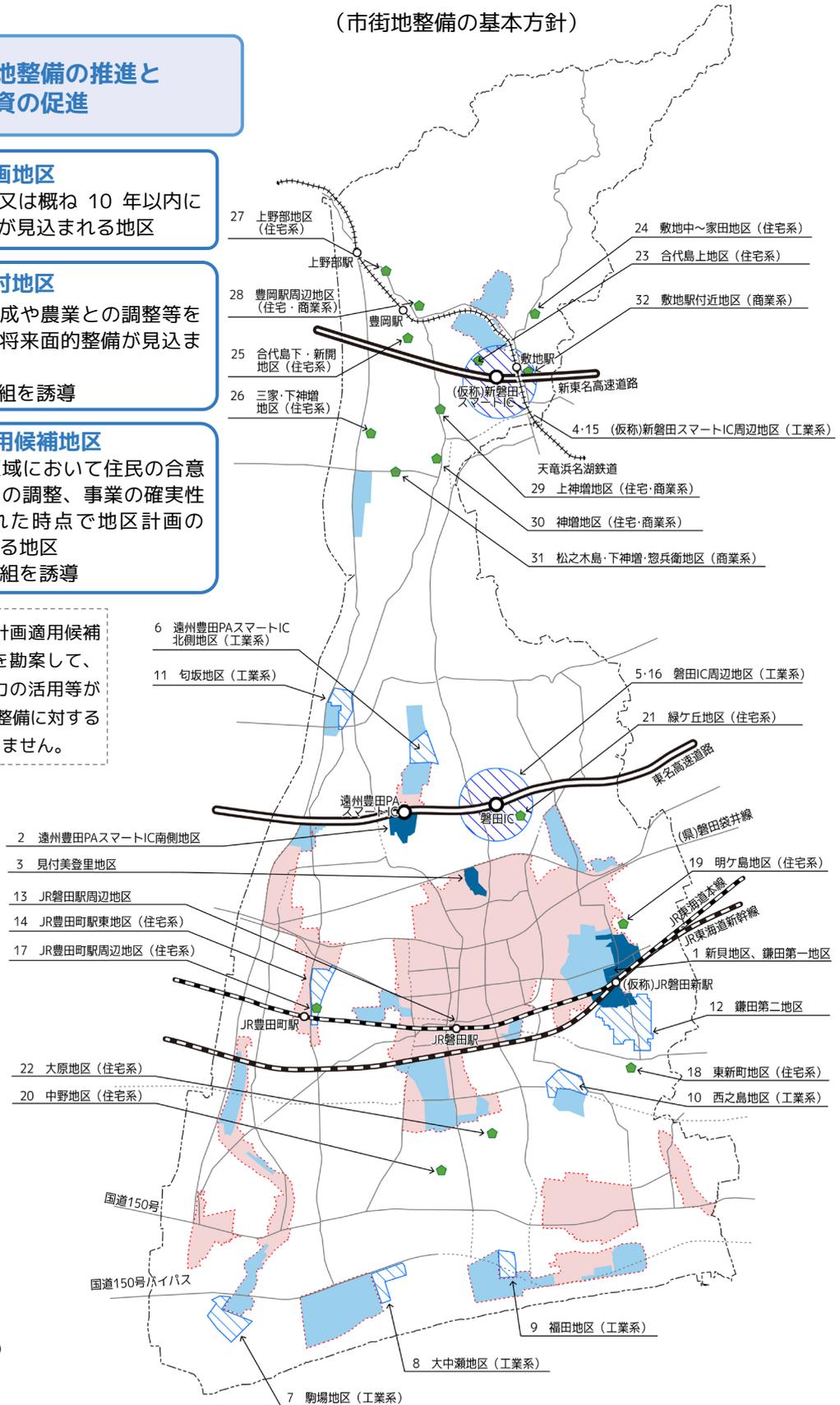
➢住民の合意形成や農業との調整等を図った上で、将来面的整備が見込まれる地区
➢民間主導の取組を誘導

●地区計画適用候補地区

➢市街化調整区域において住民の合意形成や農業との調整、事業の確実性等が見込まれた時点で地区計画の活用を検討する地区
➢民間主導の取組を誘導

※面的整備検討地区や地区計画適用候補地区は、周辺の土地利用等を勘案して、長期的な視点のもと民間活力の活用等が望まれる地区であり、整備や整備に対する支援を約束するものではありません。

(市街地整備の基本方針)



3 道路・交通体系の基本方針

主要道路の体系的な整備、安全で人に優しい交通環境の整備、公的交通機能の充実により、市域での安定した生活を支え、活発な産業活動を促進する道路交通網を形成します。

目標

計画的・効率的な道路ネットワークの構築

●主要道路網の体系的な整備

- 主要道路の計画的な整備を推進
- 必要に応じた都市計画道路の見直し

●安全で人に優しい交通環境の整備

- 歩道や自転車道の適切な維持管理に努め、自動車利用の削減による環境負荷の低減
- ユニバーサルデザインに基づいた駅周辺などの整備・改修

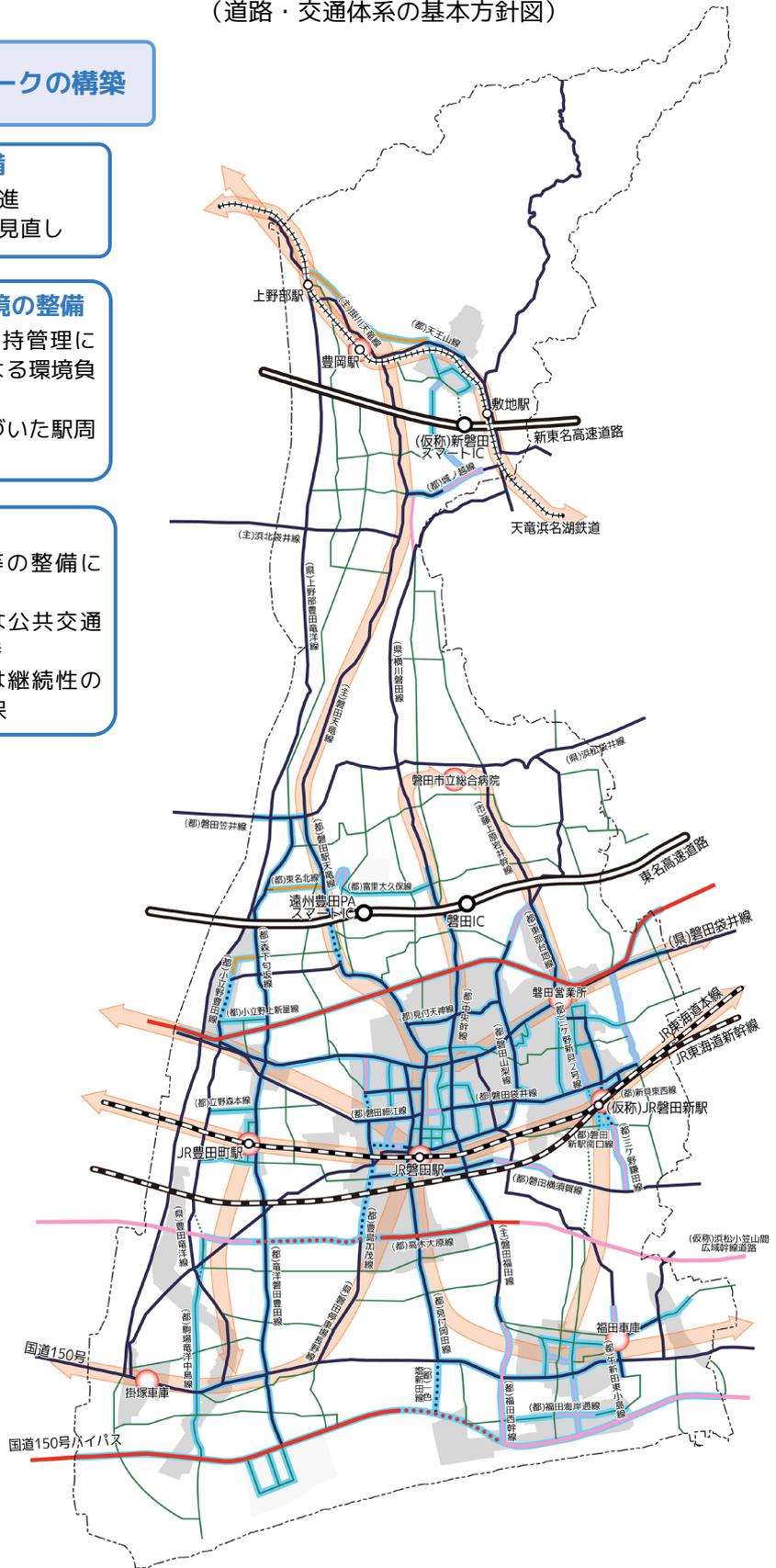
●公共交通機能の充実

- JR 新駅のアクセス道路等の整備により交通結節機能の充実
- 都市づくりを支える主要な公共交通（鉄道や路線バス）路線の維持
- デマンド型乗合タクシーは継続性の高い公共交通手段として確保

(道路・交通体系の基本方針図)

凡例

- 高速道路
- 広域幹線道路
- 広域幹線道路（短期計画路線）
- 一般幹線道路
- 一般幹線道路（短期計画路線）
- 補助幹線道路
- 補助幹線道路（短期計画路線）
- 計画・構想路線
- 見直し検討路線
- 都市計画道路
- ⇄ 公共交通軸
- 公共交通の主要結節点
- JR線
- 天竜浜名湖線
- 行政界
- 市街化区域



4 公園・緑地の基本方針

骨格的な緑地の保全と活用、公園・緑地の整備、地域緑化への市民参加を総合的に展開します。

目標

緑豊かなうるおいあるまちの形成

●骨格的な緑地の保全と活用

- まちの骨格を形成する緑地・自然地の保全
- 環境学習やレクリエーションの場としても活用

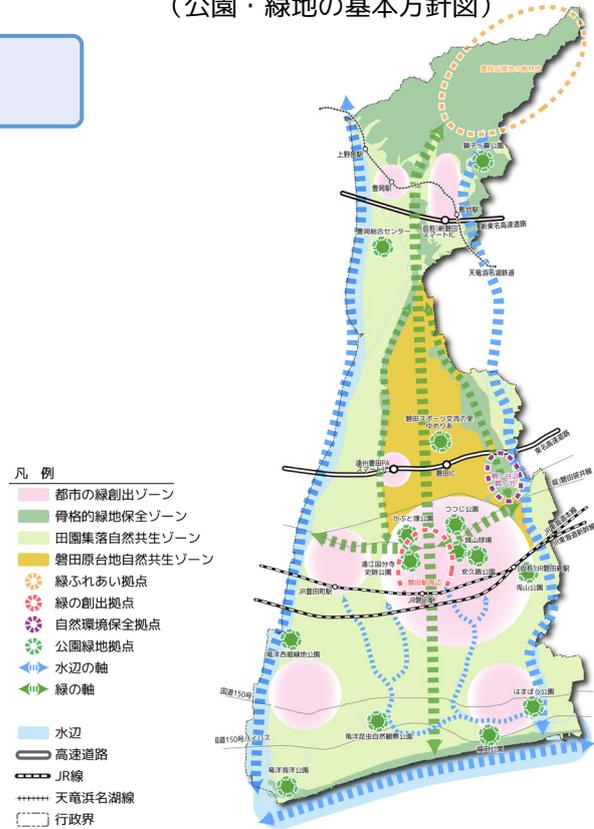
●公園・緑地の保全と整備

- 既存公園の適切な維持管理
- 配置バランスを考慮した公園・緑地の整備推進

●地域緑化の推進と市民参加

- 地区計画制度の活用により住宅等の敷地内緑化を促進
- まち美化パートナー制度や公園愛護会による効率的な公園の維持管理の推進
- 市民の緑化意識を高める啓発活動、支援体制の整備

(公園・緑地の基本方針図)



5 河川・下水道の基本方針

計画的な河川改修や生活排水処理対策を進めます。

目標

安全でうるおいある河川環境の形成 快適で安心安全な生活環境の向上と公共用水域の水質保全

●河川及び雨水排水施設の整備

- 過去に災害のあった河川等の優先的な整備
- 排水施設の整備と適正な維持管理
- 河川を憩いの場・環境学習の場として活用

●污水处理施設の整備

- 効率的かつ効果的な生活排水対策の推進
- ライフラインの持続的な機能を確保するため下水道施設の長寿命化・耐震化を推進

(河川・下水道の基本方針図)



6 災害に強い都市づくりの基本方針（都市防災）

災害から都市と市民生活を守り、市民が安全に安心して暮らせるよう、効果的な都市基盤整備や土地利用の適正誘導により、災害による被害を最小限に抑えるとともに、災害発生時には被害状況を早期に把握し、被害の拡大を最小限に抑えるため、地域で連帯した防災活動の推進など、地域防災力の向上を図ります。

目標

被害を最小限に抑える災害に強い都市づくり

●防災拠点等の充実

- 避難所・救護所の適切な維持管理と施設の機能充実
- 磐田市耐震改修計画に基づく耐震改修等の推進
- 津波や土砂災害等の緊急避難場所の確保

●地震対策・津波対策の推進

- 緊急輸送路の整備や橋梁の耐震化
- 県と連携した海岸堤防整備の推進
- 木造住宅等や緊急輸送路沿道の建築物の耐震化

●風水害対策の推進

- 河川改修や河川水位監視システム等の整備、浸水対策事業や既存ポンプ場の更新・増設及び長寿命化の推進
- 公共施設における緑化や雨水貯留施設等の設置の推進と民間における雨水流出抑制施設の設置の誘導
- 県土砂災害対策事業の促進と急傾斜地崩壊のおそれがある箇所近接する住宅への移転補助事業の実施

●地域防災力の向上

- 防災情報の提供による市民の防災意識の向上
- 防災訓練や防災資機材の整備等への支援

（都市防災の基本方針図）

凡例

- | | |
|-----------------|--------------------|
| ■ 緊急輸送路 | ■ 津波避難施設 |
| — 1次緊急輸送路(県) | ● 津波避難施設(公共施設・タワー) |
| — 2次緊急輸送路(県) | ● 津波避難施設(民間施設) |
| — 市指定緊急輸送路 | — 海岸堤防 |
| ■ 防災拠点 | ■ 土砂災害危険箇所 |
| ● 指定避難所 | ■ 浸水想定区域(2m以上) |
| ● 救護所を併設する指定避難所 | — 河川 |
| ■ 防火地域 | — JR線 |
| ■ 防火地域 | — 天竜浜名湖線 |
| ■ 準防火地域 | — 行政界 |
| | — 市街化区域 |



7 美しくうるおいある都市づくりの基本方針（景観）

都市の個性ある魅力やにぎわい、活力を高めるため、磐田市景観形成ガイドラインの指針に基づき、地域特性を活かした美しさやうるおいの感じられる景観に配慮した都市づくりを進めます。

また、市民のまちづくりへの参加意識を高めながら、市民・地域と行政が一体となった景観づくりを目指します。

目標

地域特性を活かした美しさやうるおいの感じられる景観に配慮した都市づくり

●魅力ある都市の顔づくり

- 駅やICの周辺は、まちの玄関口としてふさわしい景観誘導を図る
- 地域の歴史特性や歴史的資源と調和した街並みの保全

●多彩な自然景観の保全

- まちの骨格を形成している自然景観の保全

●美しく調和のとれた街並みの形成

- 民間の開発や建築行為、屋外広告物に対する景観誘導
- 道路や公園等の公共施設の整備や公共建築物の建設・改築時の周辺景観の調和への配慮

●市民等と市の協働による景観形成

- 市民や市民活動団体、事業者、市が協力を深めながら景観形成を推進
- 景観づくりのための磐田市景観条例に基づく表彰制度等の活用

8 人や環境に優しい都市づくりの基本方針

都市施設のユニバーサルデザイン化の推進や、コミュニティの育成等による市民が相互に助け合える地域社会づくりを進めます。また、環境に配慮した建築物等の普及促進や環境負荷の低減を図ります。

目標

市民が相互に助け合える、誰もが暮らしやすい人に優しい都市づくり 環境に優しい都市づくり

●誰もが暮らしやすい都市環境の形成

- 公共施設や市民が利用する民間集客施設等は、ユニバーサルデザインへの配慮を誘導
- 段差の改修など高齢者の自立や介護のしやすさ等に配慮した個人住宅の改修に対する支援の実施

●地域活動拠点の充実とコミュニティ活動の活性化

- 交流センターの機能・体制の充実

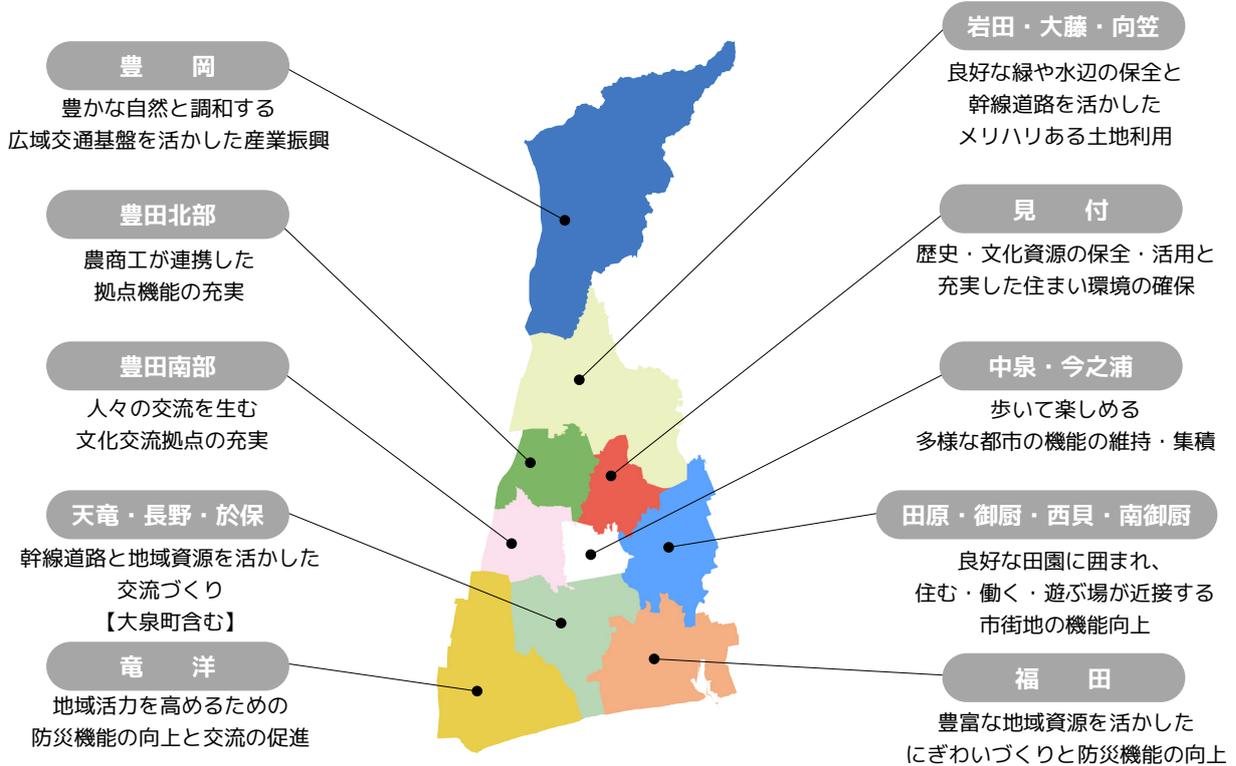
●環境共生型の建築物等の普及

- 住宅等建築物の省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入、リサイクル建材の採用等の促進

●福祉や環境施策との連携

- 福祉・環境施策と連携した分野横断的な取り組みの推進

地域別構想は、全体構想を基に地域ごとの具体的なまちづくりの方針を示したもので、市域を 10 地区に区分し、概ね 10 年以内のまちづくりの方針を定めています。



1 豊岡地区

目標

豊かな自然と調和する広域交通基盤を活かした産業振興

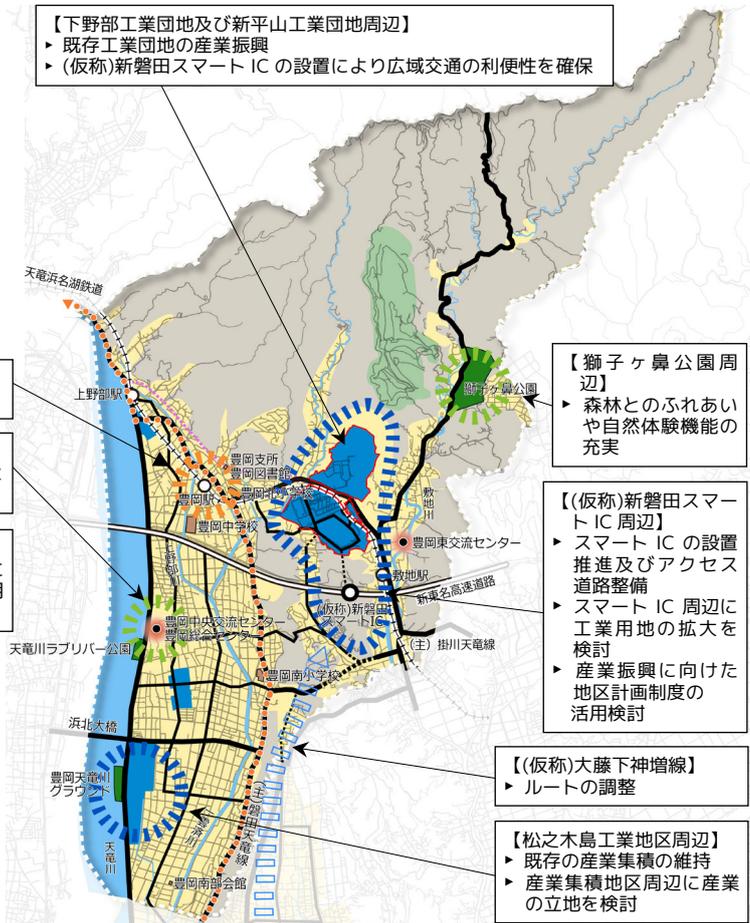
（仮称）新磐田スマートICの早期開設とIC周辺の立地特性を活かした工業用地拡大の検討

就業者等のための新たな居住環境の確保

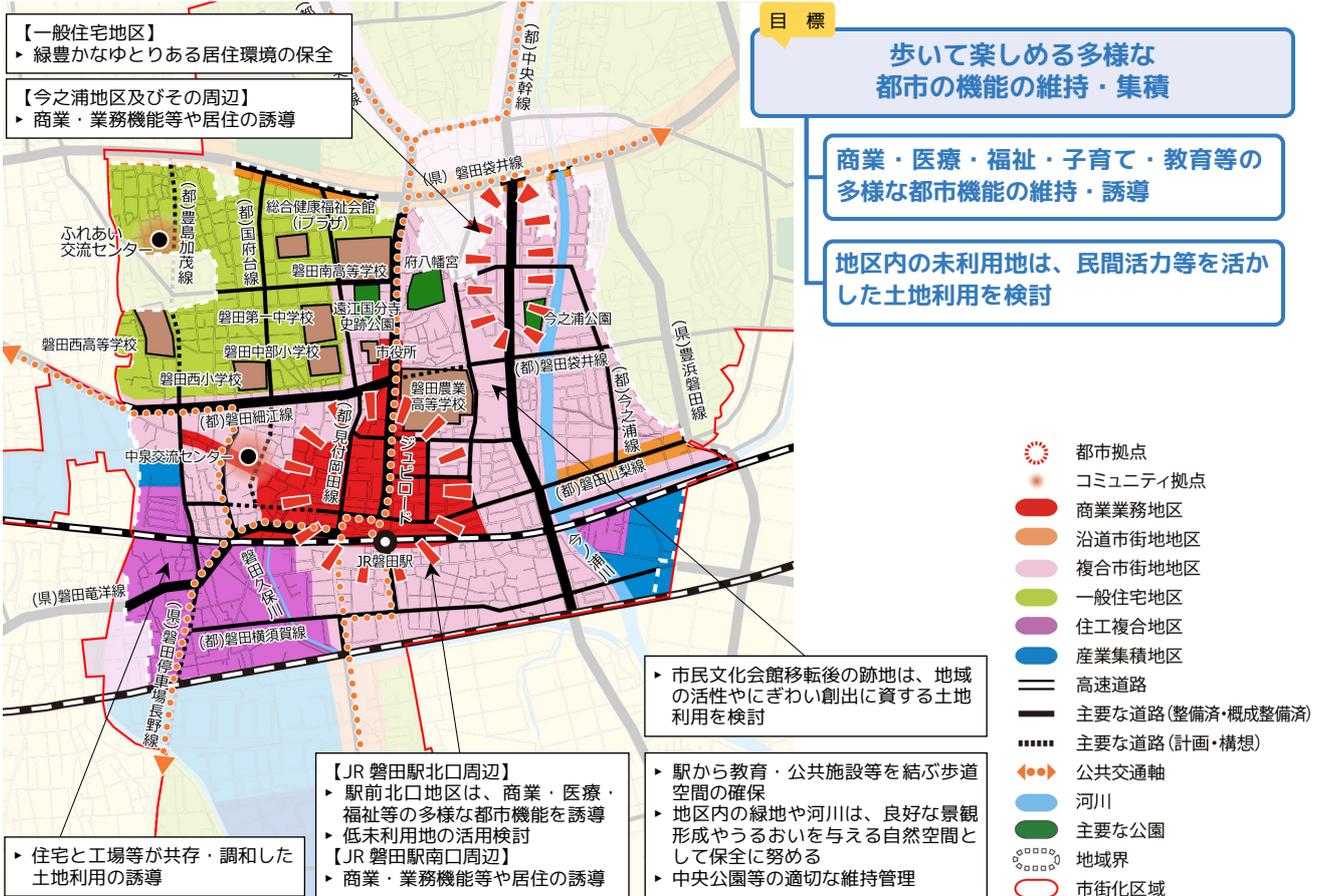
- 集落拠点
- 産業拠点
- 交流・レクリエーション拠点
- コミュニティ拠点
- 産業集積地区
- 産業軸
- 農業・集落調和地区
- 緑地保全地区
- 高速道路
- 主要な道路（整備済・概成整備済）
- 主要な道路（計画・構想）
- 主要な道路（見直し検討路線）
- 公共交通軸
- 河川
- 主要な公園
- ゴルフ場
- 地域界
- 市街化区域

- 【豊岡駅周辺】
▶ 集落拠点としての機能充実
- 【豊岡総合センター周辺】
▶ 施設の適切な維持管理と利用者サービスの向上
- 【既存集落周辺等】
▶ 既存集落の住環境維持に向けた地区計画制度の活用検討

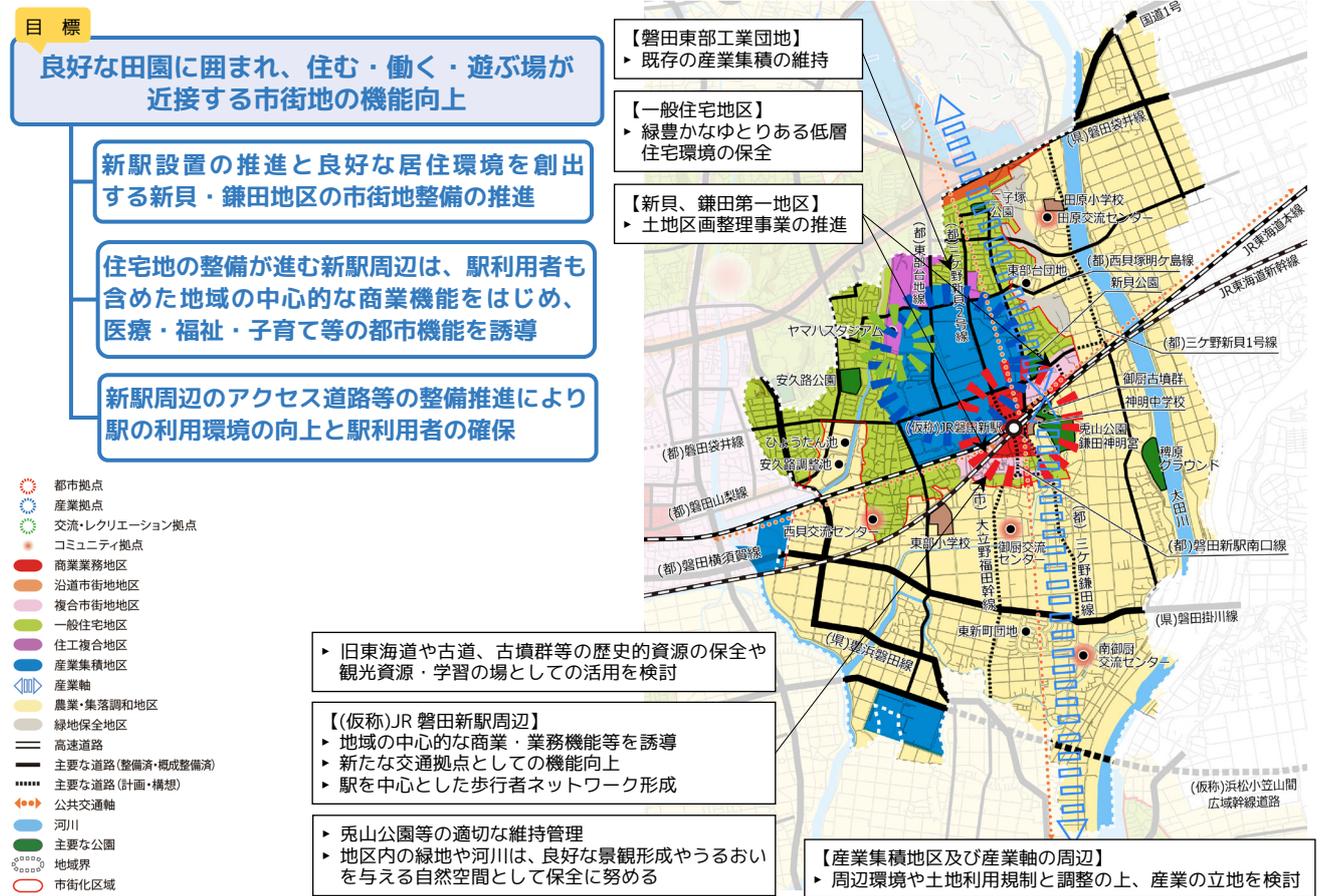
- 【下野部工業団地及び新平山工業団地周辺】
▶ 既存工業団地の産業振興
▶ （仮称）新磐田スマートICの設置により広域交通の利便性を確保



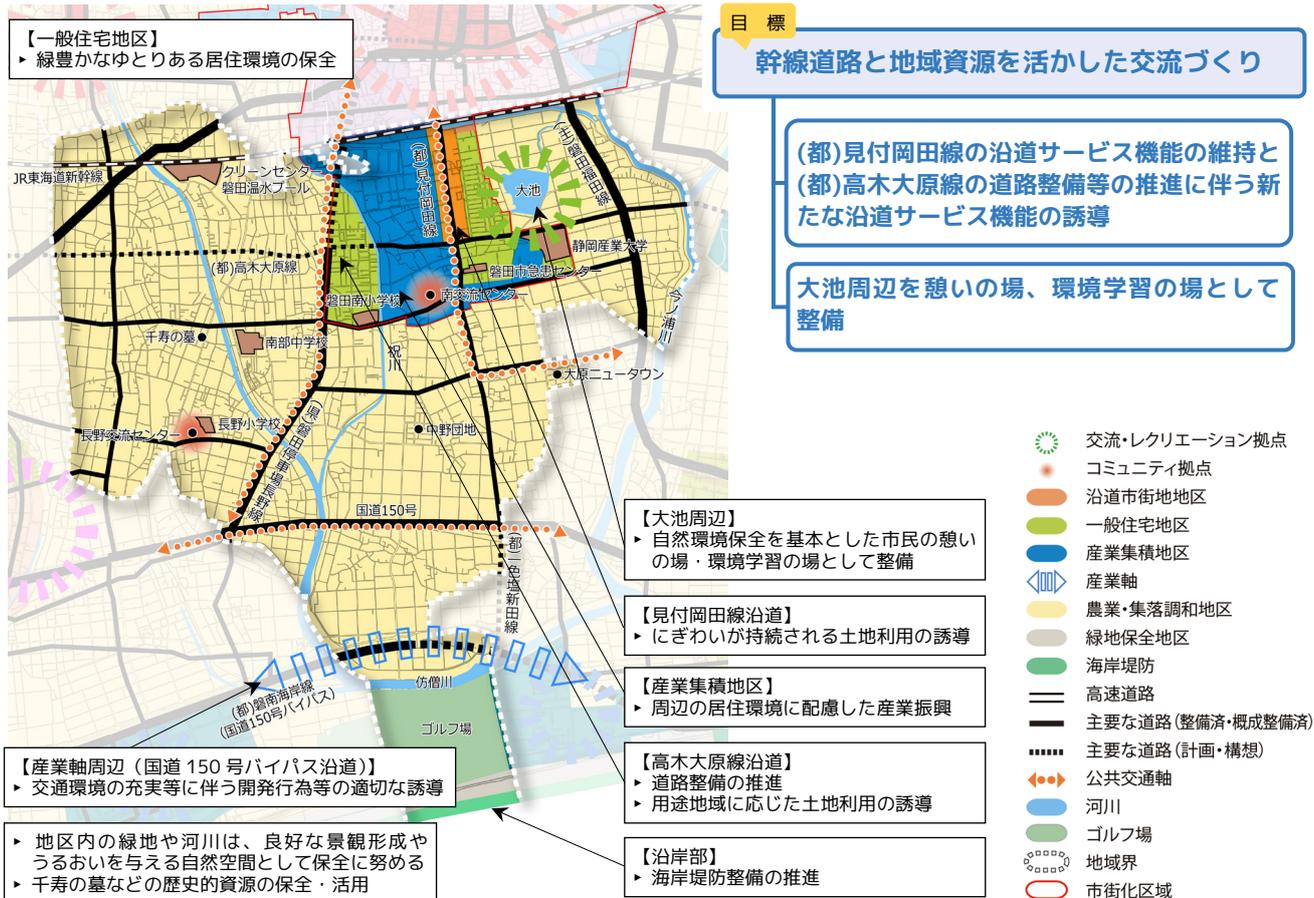
6 中泉・今之浦地区



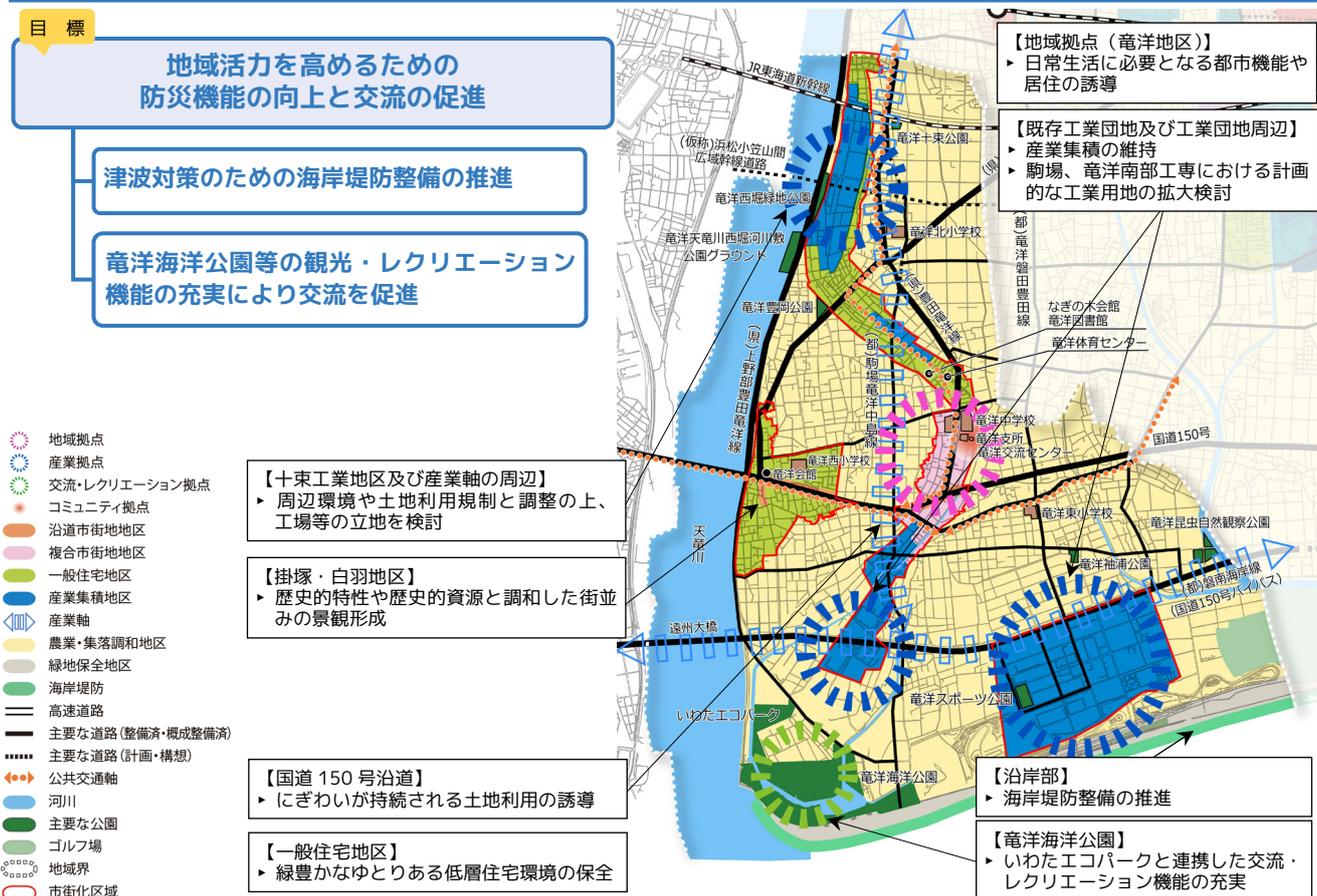
7 田原・御厨・西貝・南御厨地区



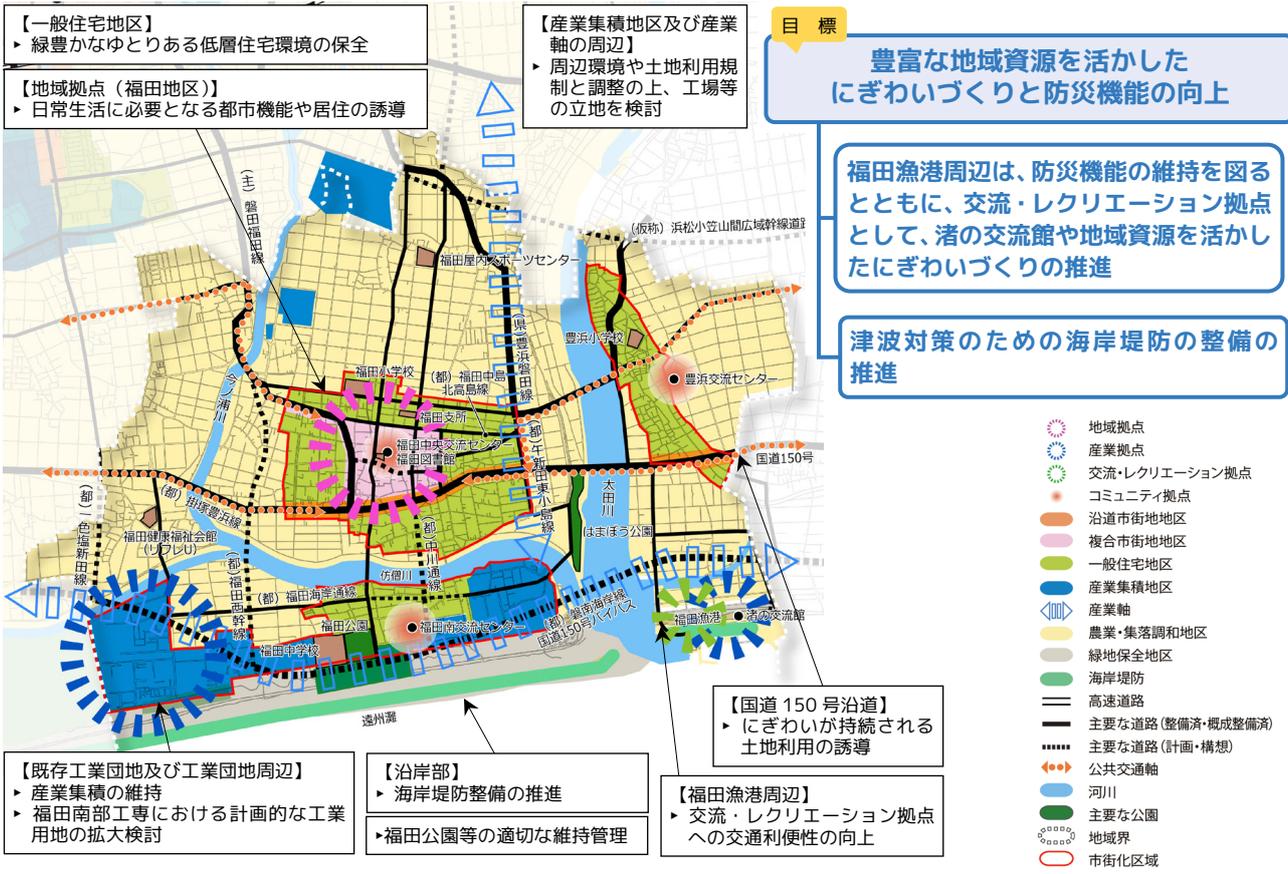
8 天竜・長野・於保地区



9 竜洋地区



10 福田地区



4

マスタープラン実現に向けて

都市計画マスタープランは、今後のまちづくりの基本方針を示すものであることから、本計画に関連する個別事業の推進や立地適正化計画制度の活用等により計画の実現を図っていきます。なお、計画の具現化に向けて、以下のような基本的な考え方で取り組みます。

- 1 情報の共有化
- 2 様々なまちづくり手法の活用・選択
- 3 市民等と行政の協働
- 4 柔軟な推進体制
- 5 都市計画マスタープランの見直し

上位関連計画の策定及び見直し、社会情勢の変化等を踏まえて必要に応じて改定



発行者：磐田市 問合せ先：磐田市都市計画課
 〒438-8650 静岡県磐田市国府台 3-1
 TEL：0538-37-4907 FAX：0538-36-2459 MAIL:toshikei@city.iwata.lg.jp