

磐田市都市計画マスタープラン
～ 主 な 改 定 箇 所 ～

平成 30 年 3 月

－ 目 次 －

1	全体構想の主な改定箇所	1
1－1	都市づくりの目標	1
1－2	将来都市構造	3
1－3	分野別方針：土地利用の基本方針	7
1－4	分野別方針：市街地整備の基本方針	10
1－5	分野別方針：道路・交通体系の基本方針	12
1－6	分野別方針：公園・緑地の基本方針	16
1－7	分野別方針：河川・下水道の基本方針	18
1－8	分野別方針：災害に強い都市づくりの基本方針（都市防災）	20
1－9	分野別方針：美しくうるおいある都市づくりの基本方針（景観）	22
1－10	分野別方針：人や環境に優しい都市づくりの基本方針	22
2	地域別構想の主な改定箇所	23

1 全体構想の主な改定箇所

1-1 都市づくりの目標

都市づくりの目標は、旧計画の位置づけを継承することを基本としながら、社会情勢等の変化に対応するため、以下の要素を追加していきます。

「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型の都市づくり」、 「求心性を持つ都市づくり」の要素を追加

- 人口減少や高齢化を背景に、持続可能なまちづくりへの転換が求められるため、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型の都市づくり」、「求心性を持つ都市づくり」の要素を追加しています。

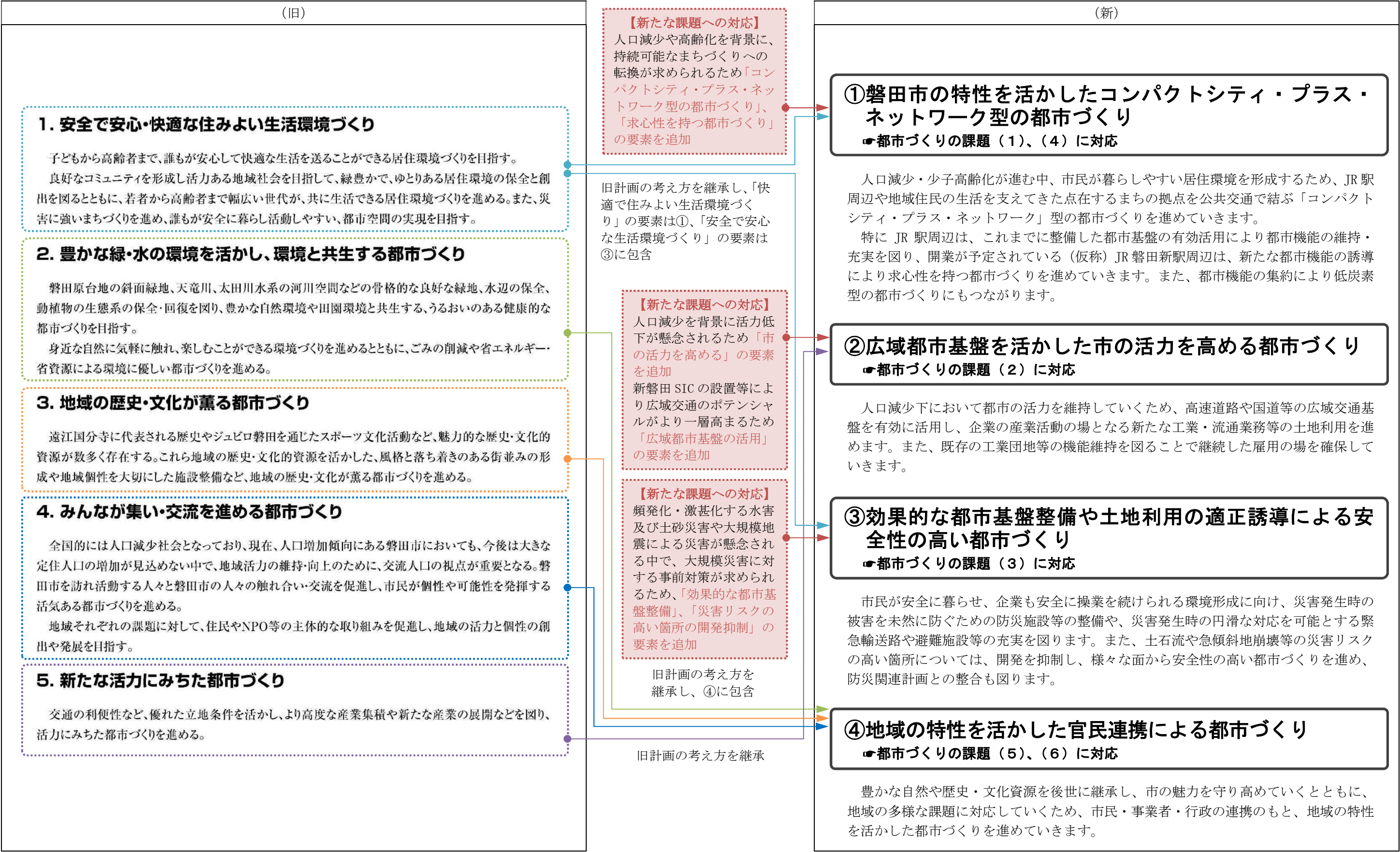
「市の活力を高める」の要素を追加

- 人口減少を背景に活力低下が懸念されるため、「市の活力を高める」の要素を追加しています。
- また、新磐田 SIC の設置等により広域交通のポテンシャルがより一層高まるため、「広域都市基盤の活用」の要素を合わせて追加しています。

「効果的な都市基盤整備」、「土地利用の適正誘導」の要素を追加

- 頻発化・激甚化する水害及び土砂災害や大規模地震による災害が懸念される中で、大規模災害に対する事前対策が求められるため、継続した「効果的な都市基盤整備」、「災害リスクの高い箇所の開発抑制」の要素を追加しています。

■まちづくりの目標 新旧



1-2 将来都市構造

「将来都市構造構築の二つの視点」を追加

- 将来都市構造の骨格となる考え方を整理するため、「将来都市構造構築の二つの視点」の項目を追加しています。
視点1：拡大型の都市づくりからの転換、各地域拠点への生活サービス機能の集積・ネットワーク化による持続可能な暮らしの実現
視点2：産業活性化による活力の向上

都市拠点の役割を明確にするため4種類に区分

- 旧計画の都市拠点が担うべき役割をより明確にするため、位置や周辺状況等の特性に応じて「中心都市拠点」「都市拠点」「地域拠点」「集落拠点」の4種類に区分しています。

「地域」に公共交通の考え方を追加、利便性を高める市街地地域を明記

- 旧計画においては、公共交通の考え方を示していなかったため、公共交通沿線など交通利便性の高いエリアを「地域」に示しています。
- また、都市機能の誘導を図り生活の利便性を高めていく市街地地域を明記しています。
(立地適正化計画の都市機能誘導区域を見据えた位置づけ)

市街化調整区域の生活を支える「コミュニティ拠点」を追加

- コンパクトな市街地形成を図る中でも、市街化調整区域の生活を支えていく拠点形成が求められるため、「コミュニティ拠点」を新たに追加しています。

各拠点をネットワークで結ぶ「公共交通軸」を追加

- 目標とするコンパクトシティ・プラス・ネットワーク型の都市づくりに向けて、各地域拠点間を結ぶ「公共交通軸」を追加しています。

産業を支える都市構造とするため「産業軸」を追加

- 市内の産業を支える都市構造としていくため、各産業拠点・工業用地とIC及びSICを結ぶ道路を産業軸として位置づけています。

「土地利用適正化ゾーン」の位置づけの明確化

- 旧計画の「土地利用適正化ゾーン」の位置づけをより明確にするため、以下のとおり修正しています。

磐田 IC 周辺 ⇒産業拠点

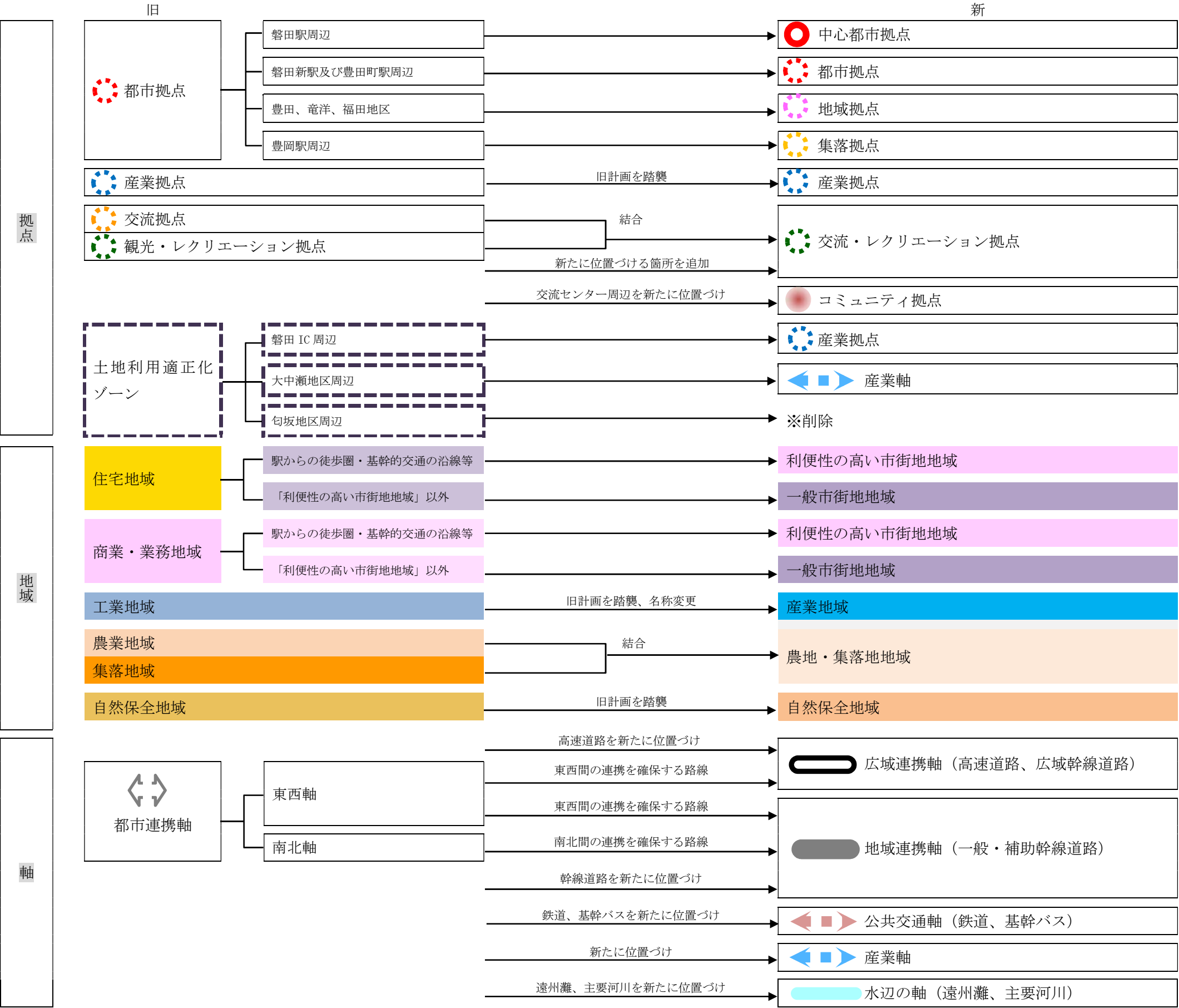
大中瀬地区周辺 ⇒産業軸に包含

匂坂地区周辺 ⇒具体の開発イメージがないため削除

各道路が担うべき役割を明確にするための「軸」

- 各道路が担うべき役割を明確にするため、広域連携・地域連携の区分を設けました。

■将来都市構造図 新旧



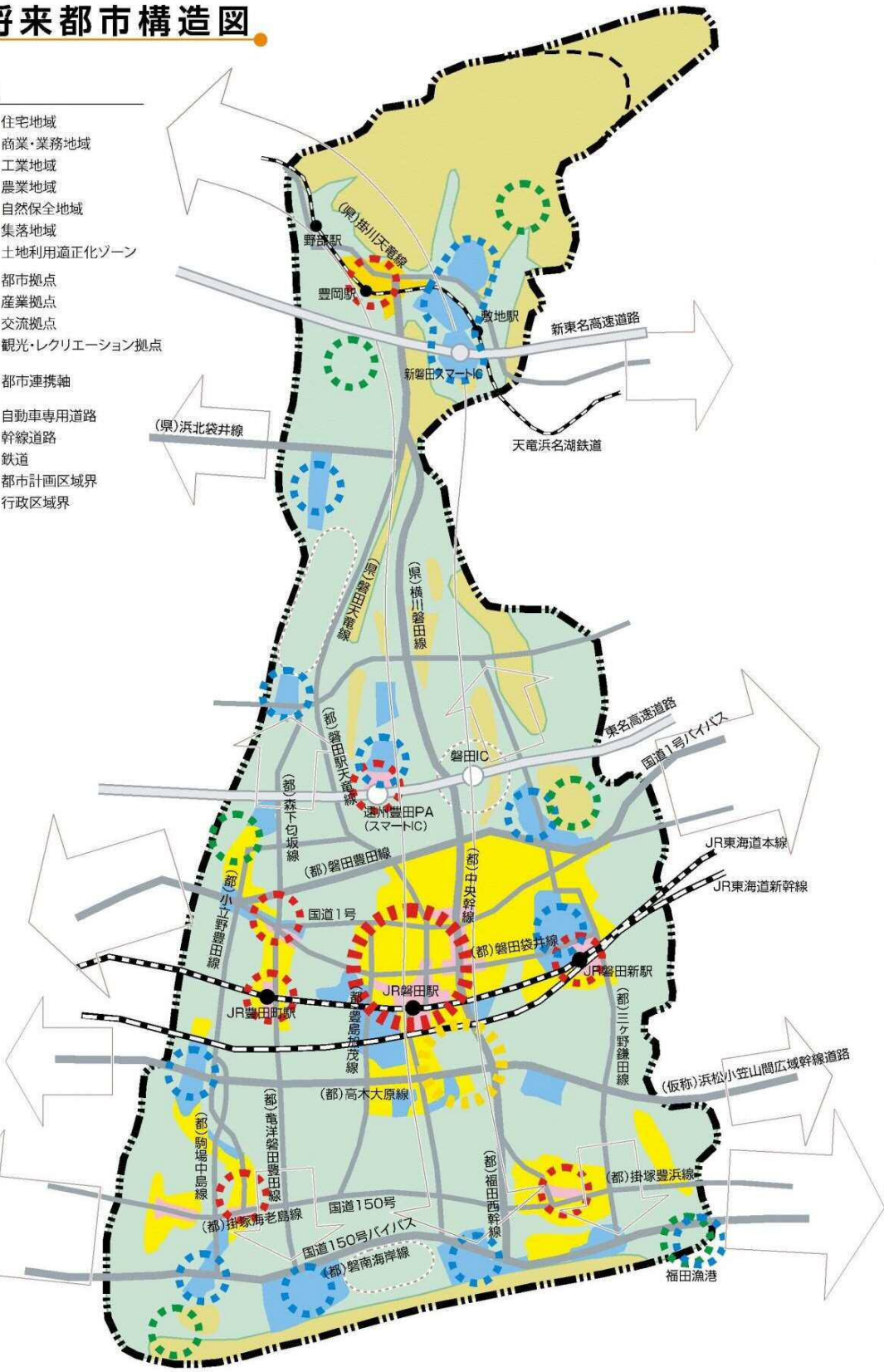
(旧)

(新)

将来都市構造図

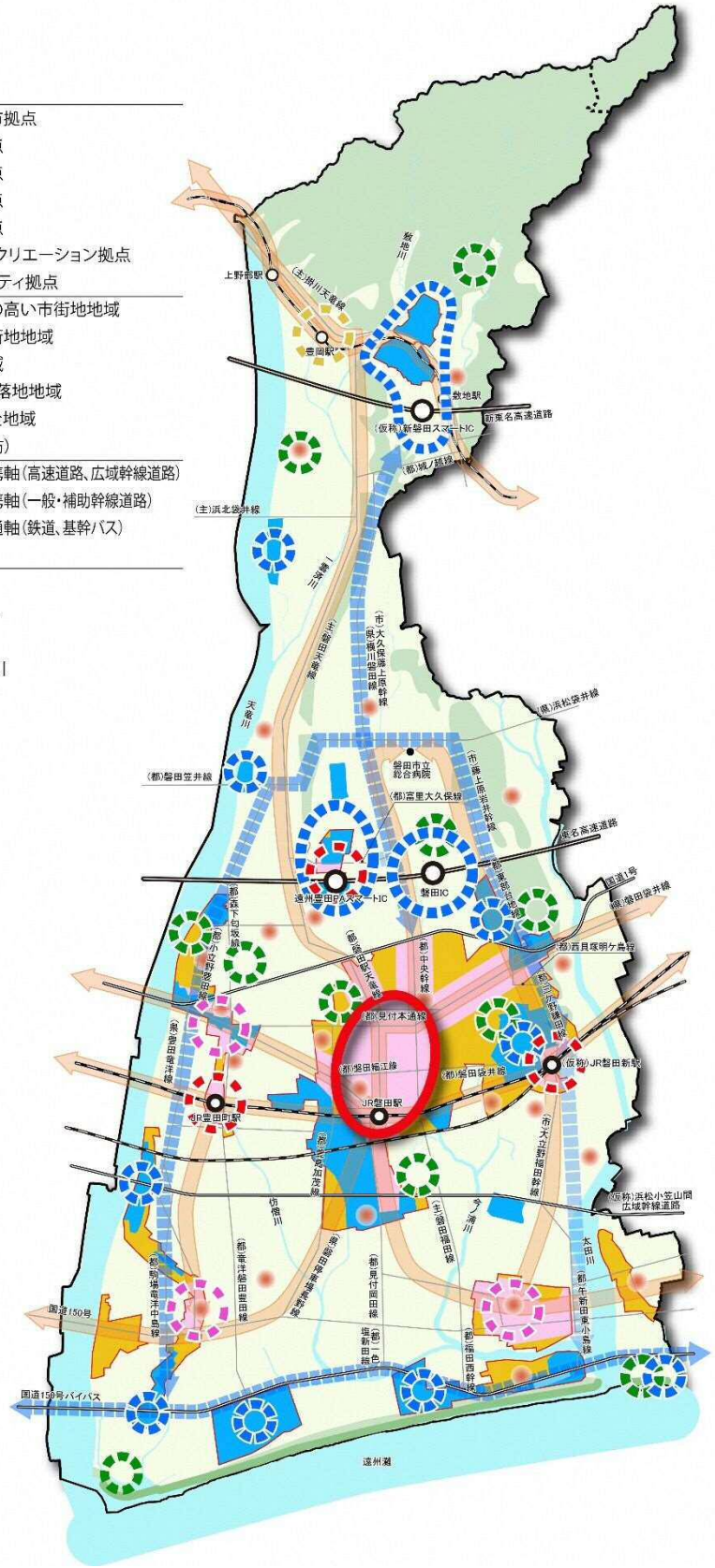
凡例

- 住宅地域
- 商業・業務地域
- 工業地域
- 農業地域
- 自然保全地域
- 集落地域
- 土地利用適正化ゾーン
- 都市拠点
- 産業拠点
- 交流拠点
- 観光・レクリエーション拠点
- 都市連携軸
- 自動車専用道路
- 幹線道路
- 鉄道
- 都市計画区域界
- 行政区域界



凡例

- 中心都市拠点
- 都市拠点
- 地域拠点
- 集落地点
- 産業拠点
- 交流・レクリエーション拠点
- コミュニティ拠点
- 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)
- 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
- 行政界
- 都市計画区域界
- 市街化区域界
- 遠州灘・主要河川



1-3 分野別方針：土地利用の基本方針

(1) 方針

都市づくりの目標・将来都市構造と整合する土地利用方針とするため、「持続性のある都市づくり」「立地適正化計画を見据えた都市づくり」に関する記述を追加

- 都市づくりの目標・将来都市構造と整合する土地利用方針とするため、「土地利用の目標」に“メリハリある土地利用”を追加しています。
- 将来都市構造で整理した拠点の位置づけを土地利用に反映するため、各拠点の内容を修正しています。

磐田駅周辺 (中心都市拠点)	広域圏を対象とした多様な都市機能の集積、都市型住宅の誘導
豊田町駅、磐田新駅周辺 (都市拠点)	地域の中心的な商業・業務施設等の都市機能を誘導。必要に応じて土地の高度利用化を検討。
豊岡・豊田・竜洋・福田 地区周辺 (地域拠点)	地域住民の生活利便性の維持・向上に資する都市機能の誘導

- 将来都市構造で整理した拠点・地域及び立地適正化計画の誘導区域と整合するように、「土地利用の基本方針図」を修正しています。

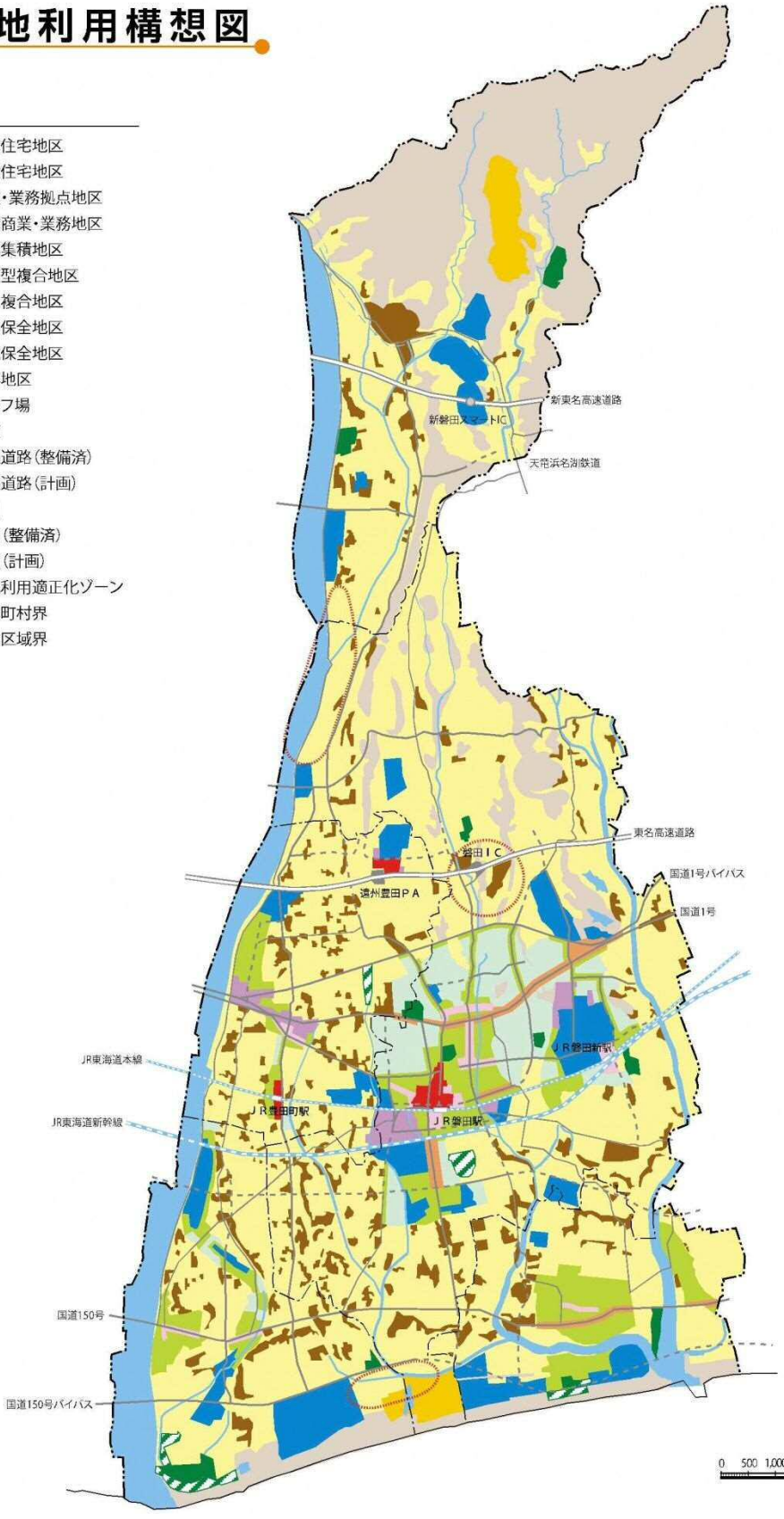
都市づくりの目標・将来都市構造と整合する土地利用方針とするため、「活力を生み出す土地利用」に関する記述を充実させている。

- 都市づくりの目標・将来都市構造と整合する土地利用方針とするため、「土地利用の方針」に“活力を高める土地利用”を追加しています。
- 将来都市構造で整理した拠点・軸の位置づけを反映するため、「土地利用構想図」に産業軸を追加しています。

(旧)

土地利用構想図

- 凡例
- 専用住宅地区
 - 一般住宅地区
 - 商業・業務拠点地区
 - 近隣商業・業務地区
 - 工業集積地区
 - 沿道型複合地区
 - 住工複合地区
 - 営農保全地区
 - 緑地保全地区
 - 集落地区
 - ゴルフ場
 - 鉄道
 - 幹線道路(整備済)
 - 幹線道路(計画)
 - 河川
 - 公園(整備済)
 - 公園(計画)
 - 土地利用適正化ゾーン
 - 旧市町村界
 - 行政区境界

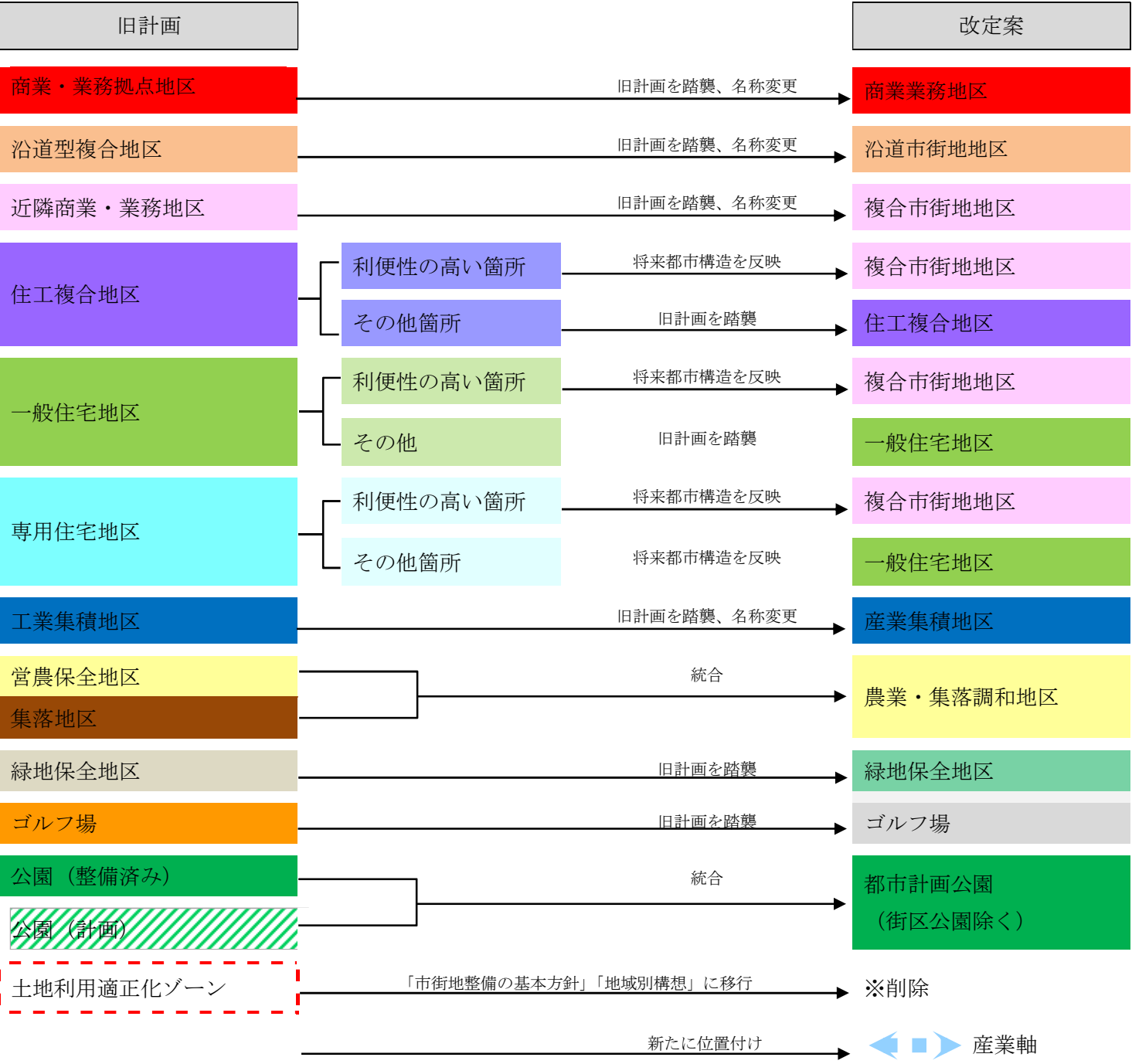


(新)

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



■土地利用構想図 旧計画からの改定箇所



1－4 分野別方針：市街地整備の基本方針

土地利用の方針から独立させた「市街地整備の方針」として新たに項目設定。市街化調整区域における地区計画の適用候補地区についても項目を追加

- 旧計画において土地利用の方針の中に含まれていた市街地整備に関する方針を、新たな項目として設定しています。
- 市街化調整区域における地区計画の適用候補地区に関する考え方を都市計画マスタープランの中で明示するため、市街地整備の方針の中で新たに項目を追加しています。

面的整備の進捗状況に合わせて位置づける内容の時点修正を行っている。

- 以下の地区は整備完了のため面的整備検討地区から削除しています。
 - ・ 豊岡駅前地区
 - ・ 下野部地区
 - ・ 磐田駅北地区
 - ・ 遠州豊田 PA 周辺
- 天竜・石原地区は大型店舗等が立地し、未利用地が概ねなくなったため、方針及び方針図から削除しています。

市街地整備の基本方針図 新旧

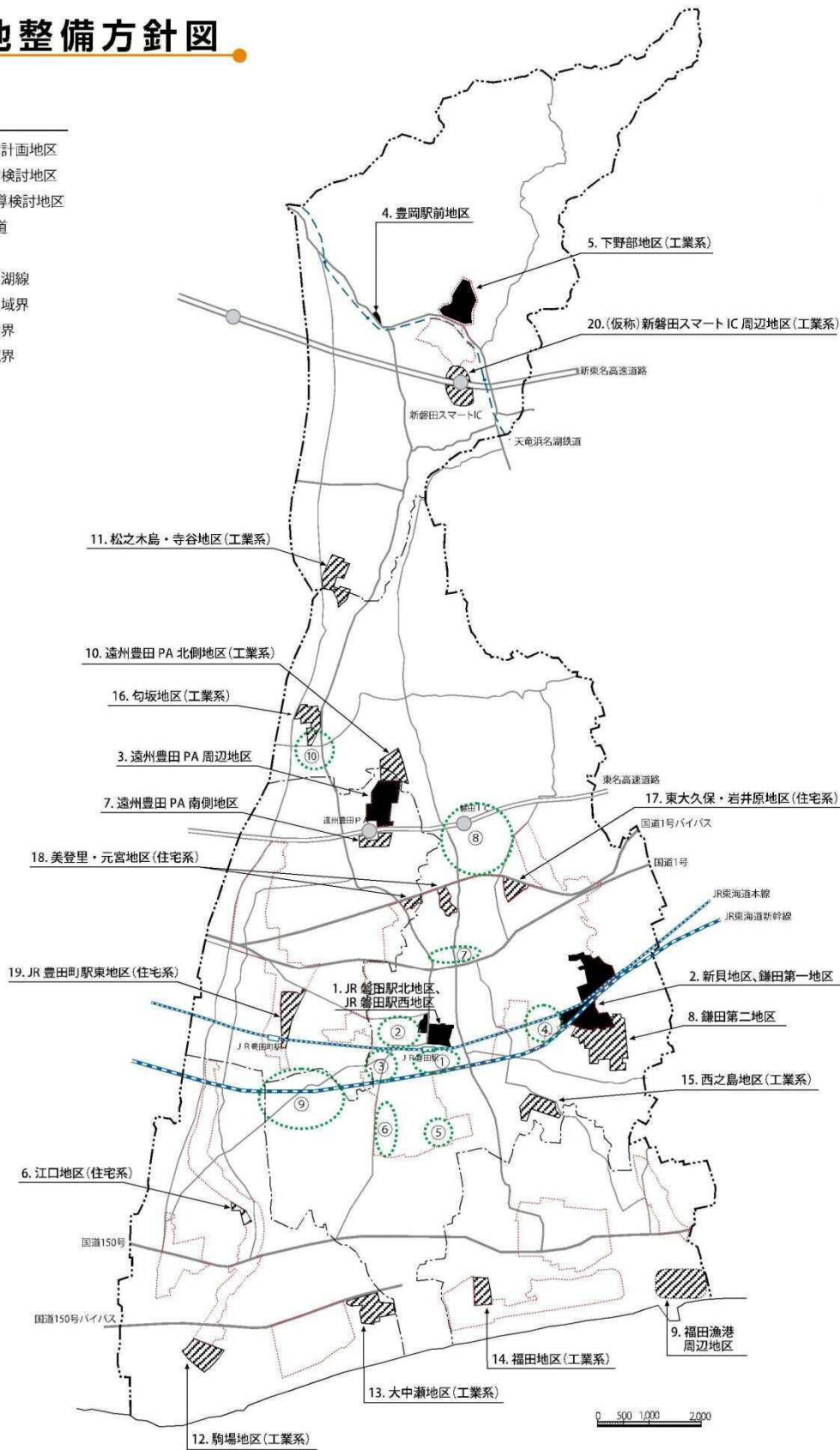
(旧)

(新)

市街地整備方針図

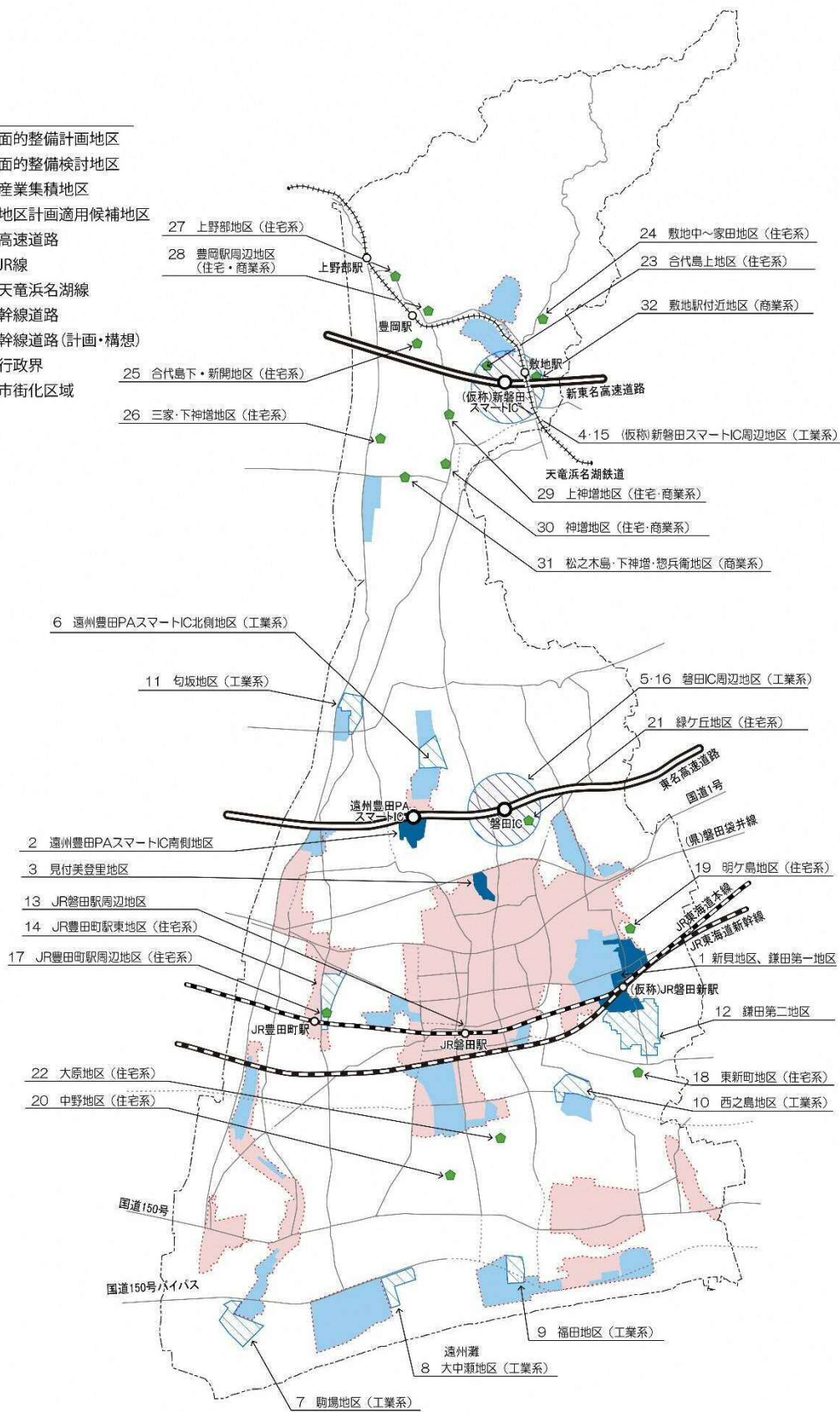
凡例

- 面的整備計画地区
- 面的整備検討地区
- 規制・誘導検討地区
- 国道・県道
- J R線
- 天竜浜名湖線
- 市街化区域界
- 旧市町村界
- 行政区境界



凡例

- 面的整備計画地区
- 面的整備検討地区
- 産業集積地区
- 地区計画適用候補地区
- 高速道路
- JR線
- 天竜浜名湖線
- 幹線道路
- 幹線道路(計画・構想)
- 行政区界
- 市街化区域



1－5 分野別方針：道路・交通体系の基本方針

道路整備の進捗状況に合わせて位置づける内容を時点修正

- 整備完了の道路は計画路線から削除し、整備済みに修正しています。
- 磐田駅北口広場は整備完了のため削除しています。

道路整備プログラムや施策評価結果を踏まえ、各路線の位置づけを時点修正

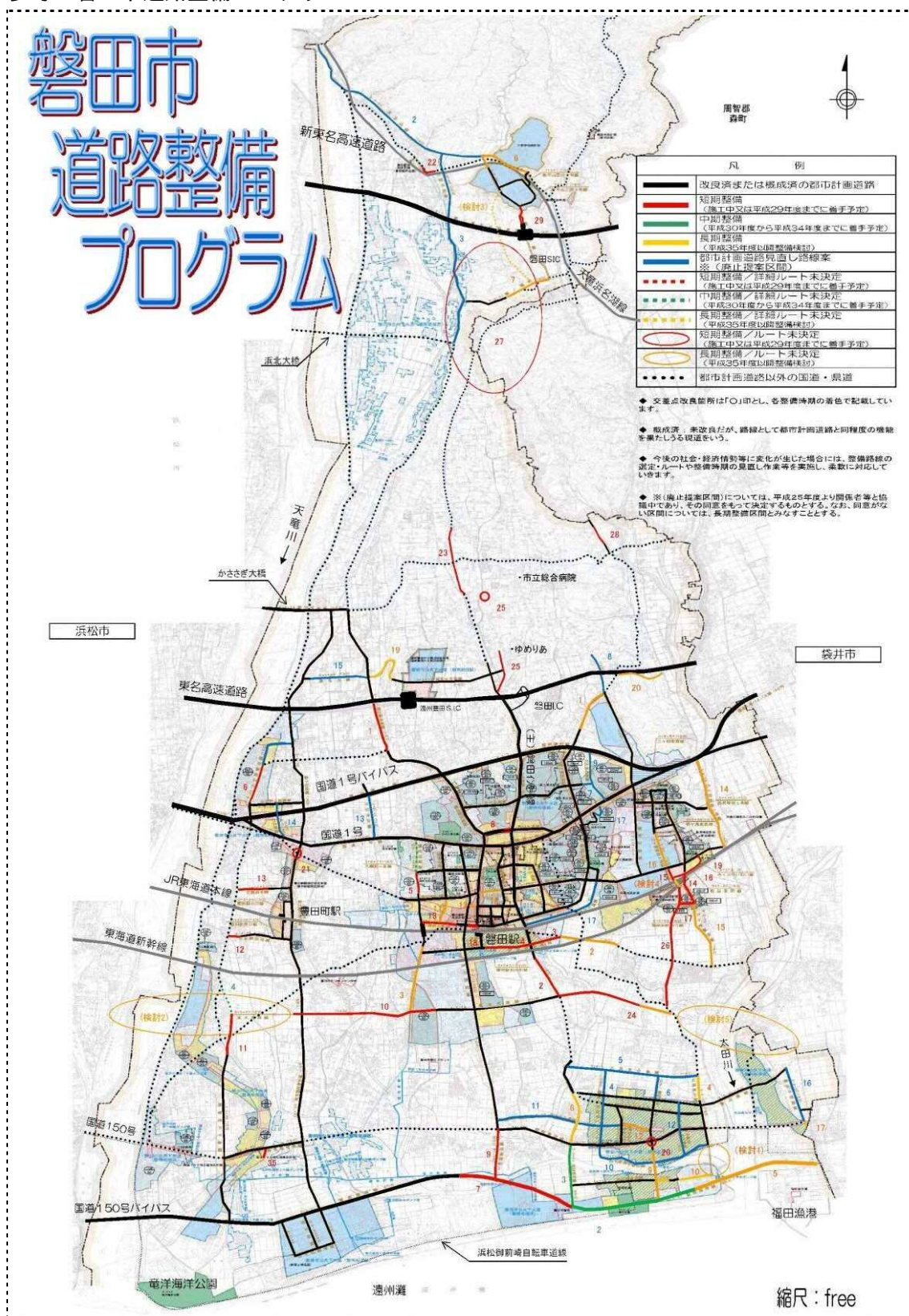
- 都市計画道路の全区間及び一部区間を廃止したものについては、「道路・交通体系の基本方針図」から当該区間を削除しています。

都市づくりの目標・将来都市構造と整合する方針とするため、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型の都市づくりを支える公共交通」、「活力を生み出す土地利用を支える産業軸」に関する記述を追加

- 都市づくりの目標・将来都市構造と整合する土地利用方針とするため、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」型の都市づくりを支える公共交通軸の維持を追加しています。
- 「道路網（段階構成）の配置の方針」「環状道路網の構成」に“産業軸”を追加しています。

公共交通網の変化に合わせて位置づける内容を時点修正

- 自主運行バスが廃止され、デマンド型乗合タクシーに切り替わったのに合わせ、自主運行バスに関する記述を削除しています。



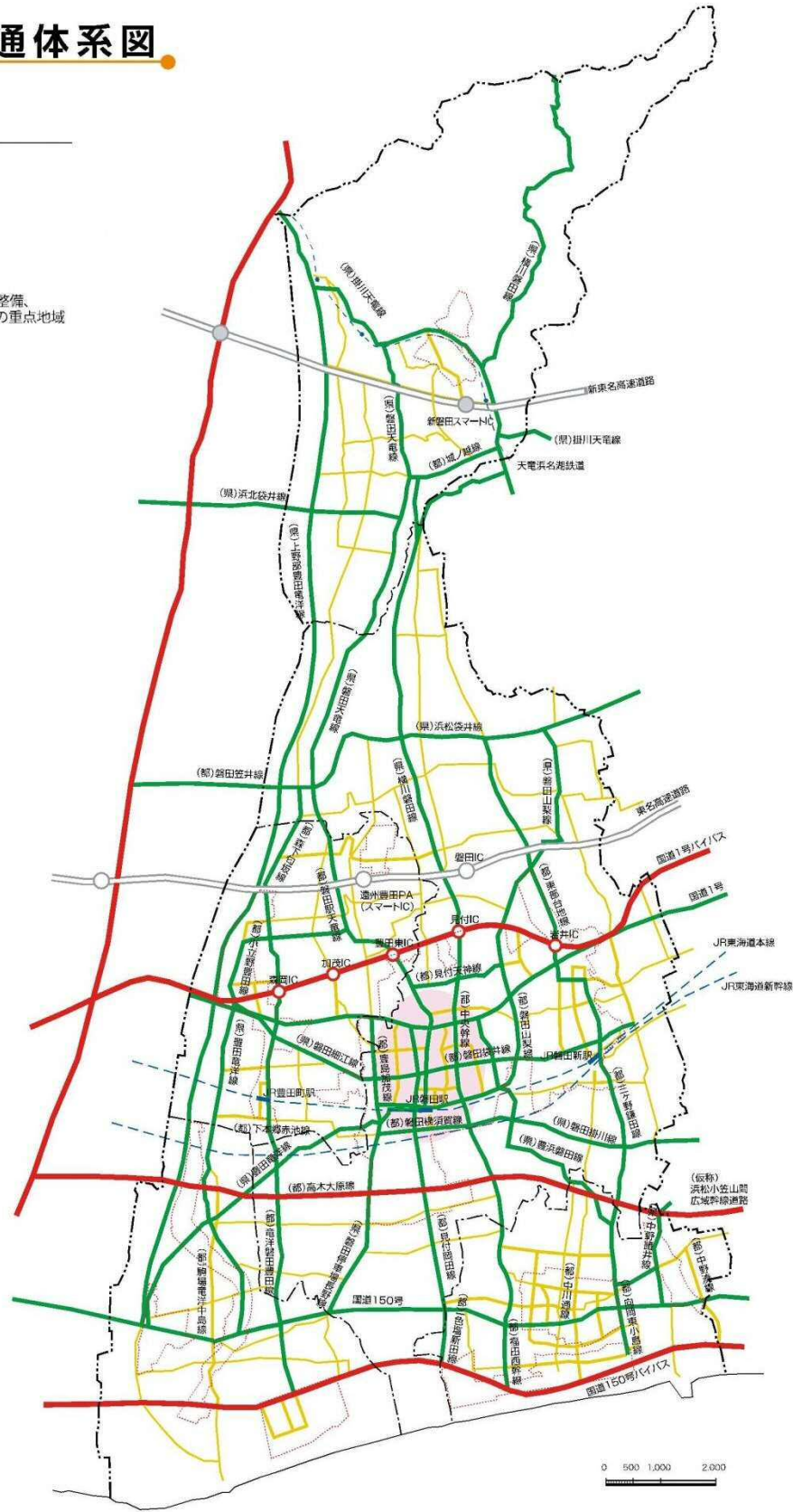
(旧)

(新)

道路交通体系図

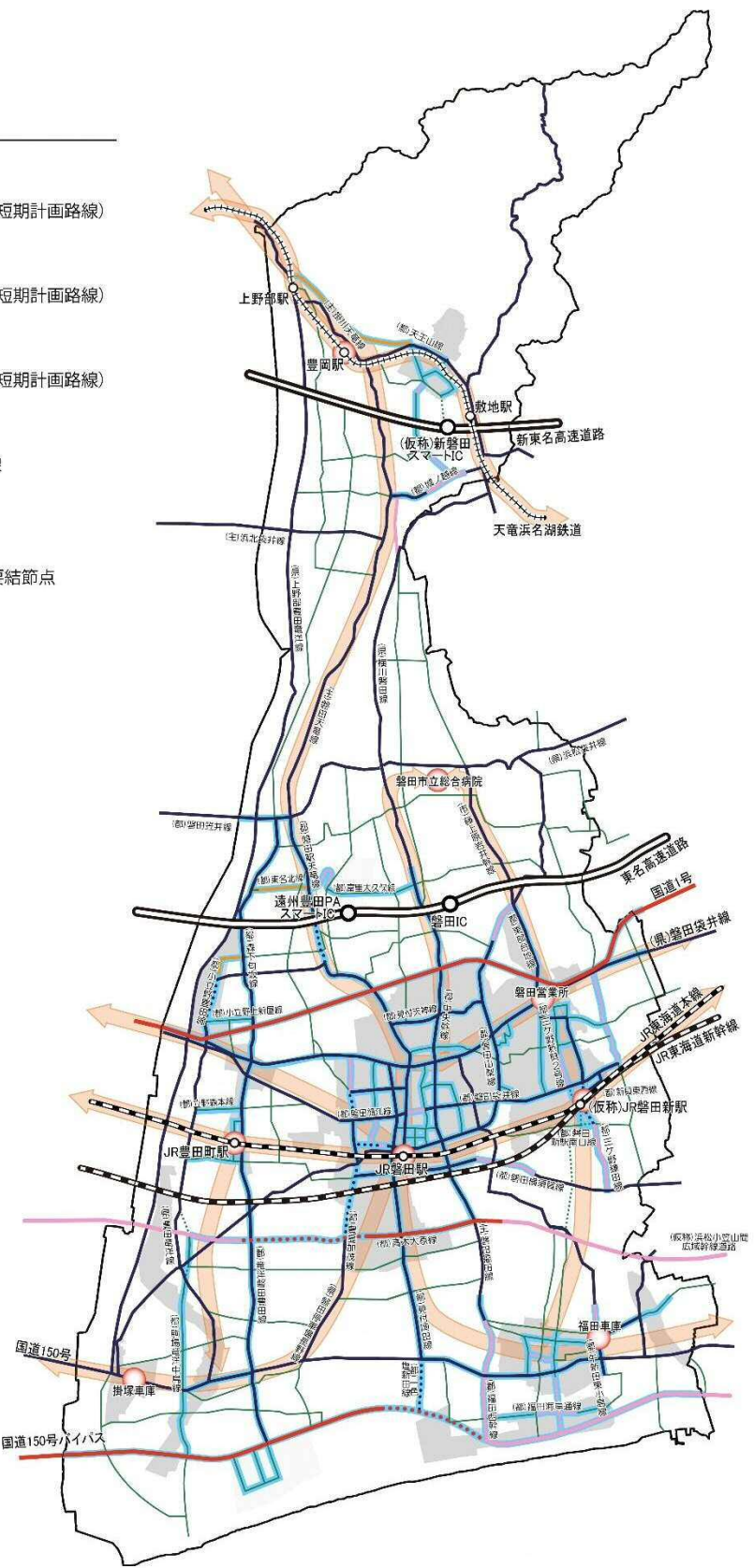
凡例

- 高速道路
- 広域幹線道路
- 一般幹線道路
- 補助幹線道路
- 鉄道
- 歩道・自転車道の整備、ネットワーク形成の重点地域
- 市街化区域界
- 旧市町村界
- 行政区域界



凡例

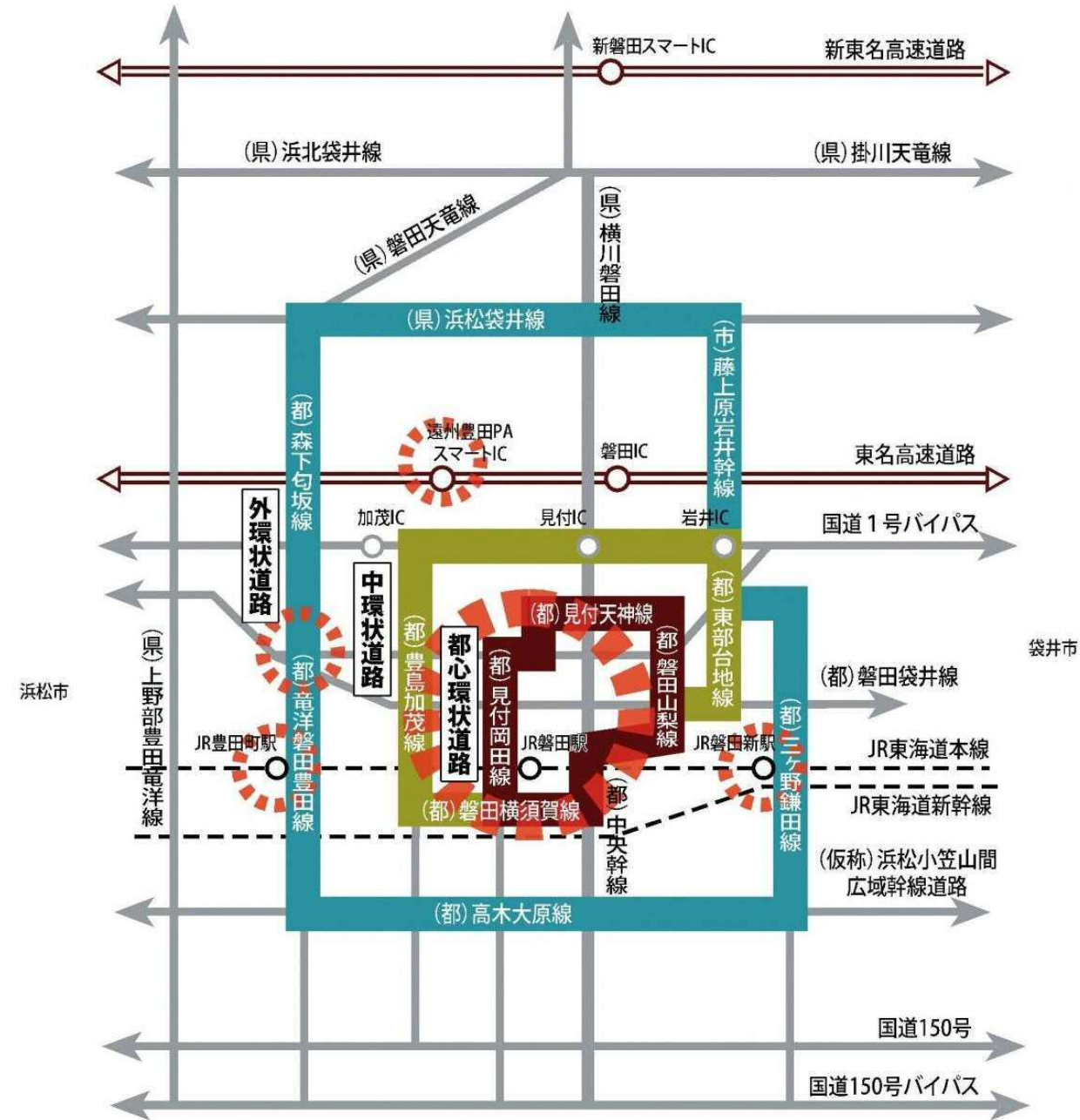
- 高速道路
- 広域幹線道路
- 広域幹線道路(短期計画路線)
- 一般幹線道路
- 一般幹線道路(短期計画路線)
- 補助幹線道路
- 補助幹線道路(短期計画路線)
- 計画・構想路線
- 見直し検討路線
- 都市計画道路
- 公共交通軸
- 公共交通の主要結節点
- JR線
- 天竜浜名湖線
- 行政界
- 市街化区域



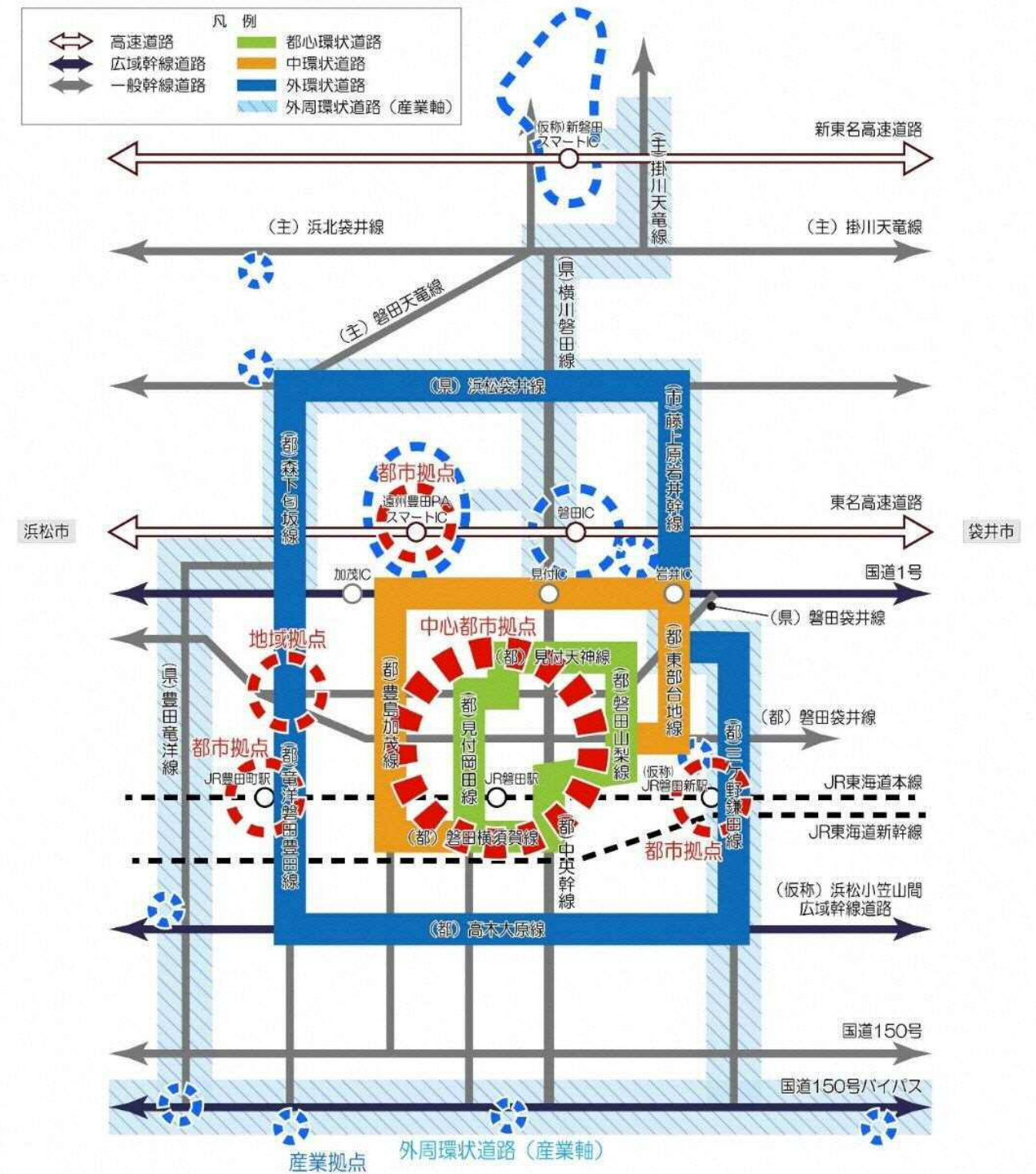
■環状道路網の構成 新旧

(旧)

●環状道路網の構成



(新)



1-6 分野別方針：公園・緑地の基本方針

① ゾーン・拠点・軸の考え方を追加

- 緑の基本計画の位置づけを踏まえ、ゾーン・拠点・軸という緑の骨格に関する考え方を追加しています。

ゾーン	都市の緑創出ゾーン 骨格的緑地保全ゾーン 田園集落自然共生ゾーン 磐田原台地自然共生ゾーン
拠点	緑ふれあい拠点 緑の創出拠点 自然環境保全拠点 公園緑地拠点
軸	水辺の軸 緑の軸

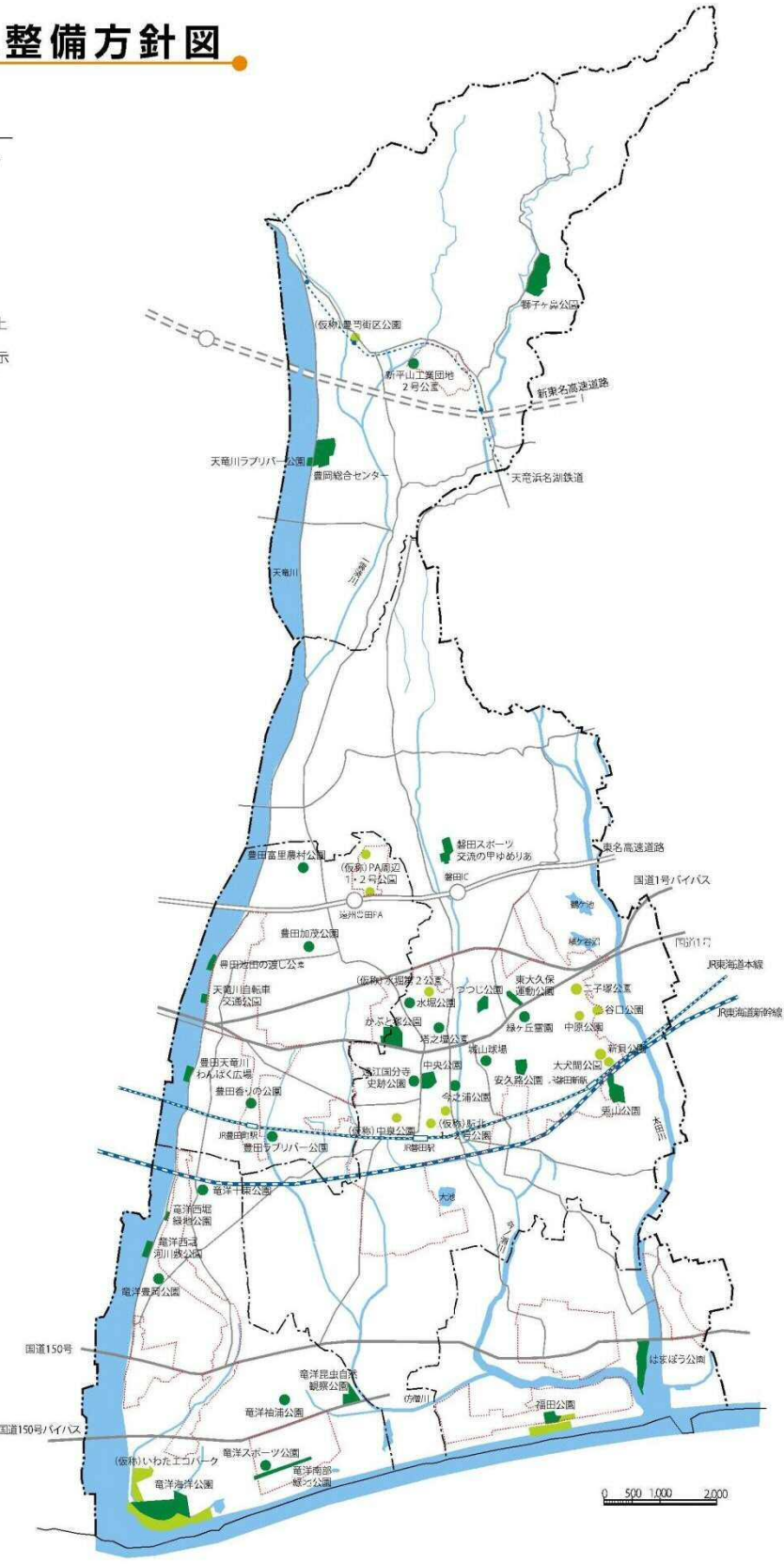
(旧)

公園・緑地整備方針図

凡例

- 主な公園・緑地(整備済)
- 主な公園・緑地(計画)
- 水辺
- 市街化区域界
- 旧市町村界
- 行政区境界

※主な公園・緑地とは、近隣公園以上の都市公園等
※街区公園については計画のみ図示
※計画時期が概ね10年以内のもののみ図示

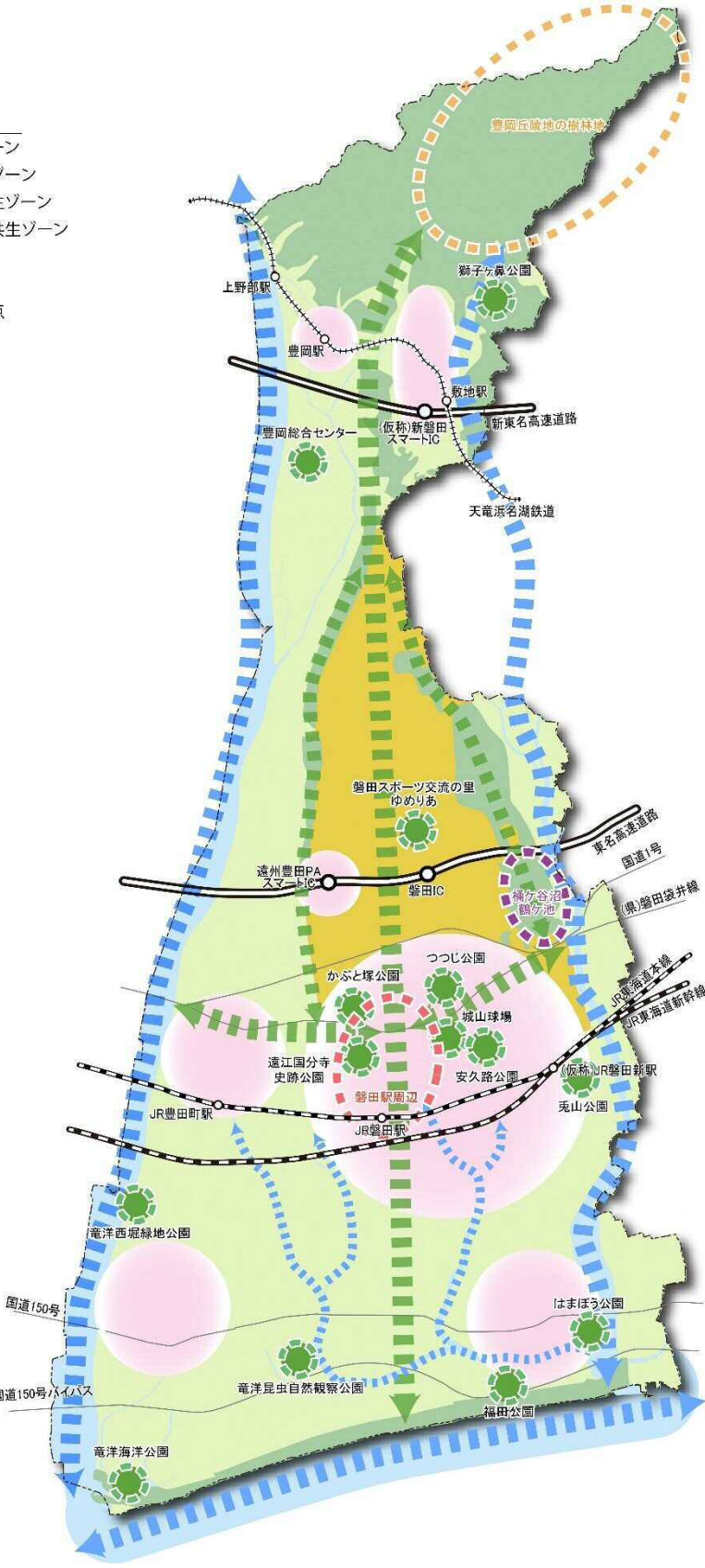


(新)

凡例

- 都市の緑創出ゾーン
- 骨格的緑地保全ゾーン
- 田園集落自然共生ゾーン
- 磐田原台地自然共生ゾーン
- 緑ふれあい拠点
- 緑の創出拠点
- 自然環境保全拠点
- 公園緑地拠点
- 水辺の軸
- 緑の軸

- 水辺
- 高速道路
- JR線
- 天竜浜名湖線
- 行政区



1－7 分野別方針：河川・下水道の基本方針

社会情勢の変化に対応した下水道整備の要素を追加

- 人口減少等の社会情勢の変化に対応した下水道整備を進めるため、公共下水道全体計画の適切な見直しを追加しています。

公共下水道の全体計画及び事業計画（最新版）、公共下水道整備の進捗状況に合わせて位置づける内容を時点修正

- 公共下水道の全体計画及び事業計画の最新版、公共下水道整備の進捗状況に合わせ、計画区域、認可区域、供用区域の面積一覧表と整備計画図を修正しています。

下水道施設の長寿命化及び耐震化

- 下水道分野においても防災の視点を追加するため、ライフラインの持続的な機能確保を図るため、下水道施設の長寿命化及び耐震化の推進を追加しています。

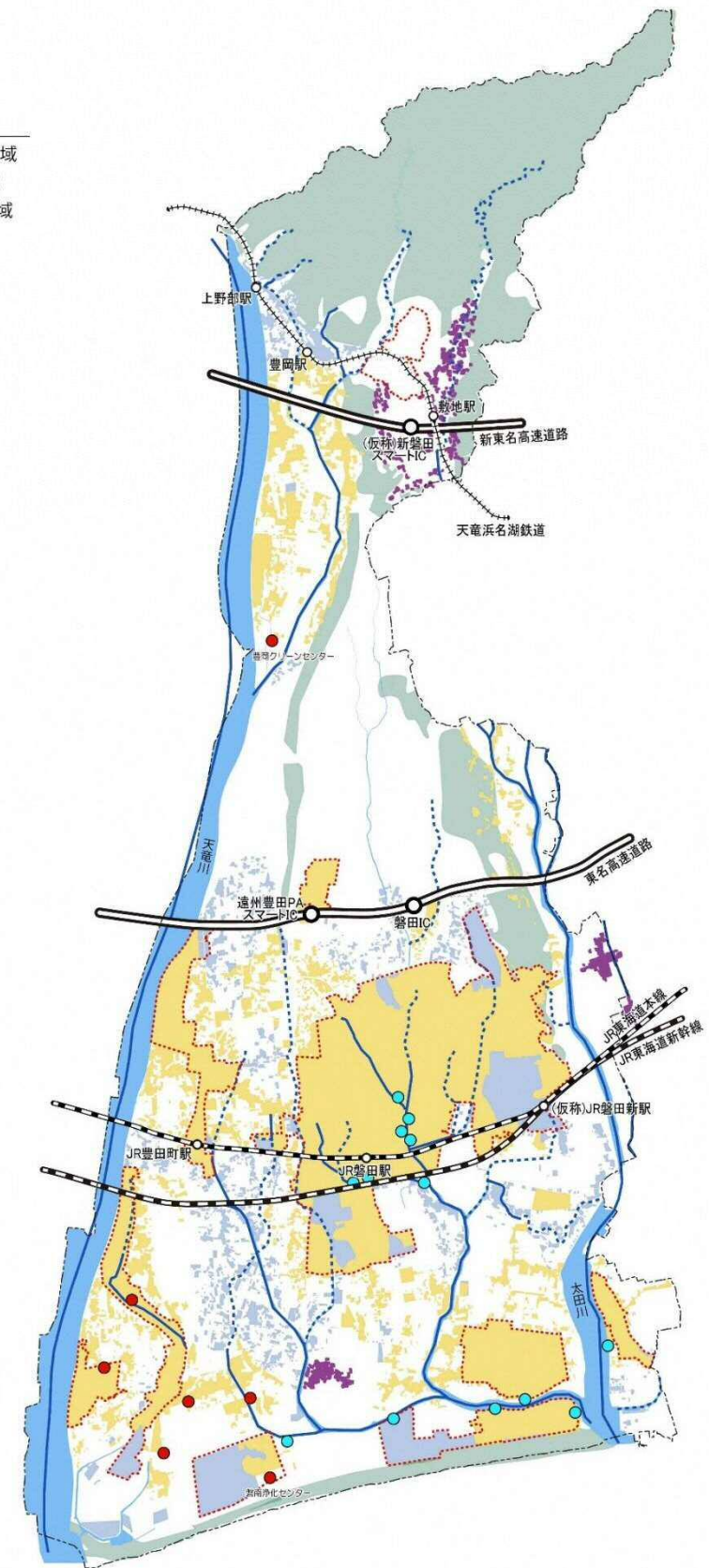
(新)

凡例

-

 公共下水道 整備済区域
 公共下水道 計画区域
 農業集落排水処理区域
 雨水ポンプ場
 処理場・ポンプ場
 河川改修箇所
 河川未改修箇所

 自然保全地域
 河川
 高速道路
 JR線
 天竜浜名湖線
 行政界
 市街化区域



1－8 分野別方針：災害に強い都市づくりの基本方針（都市防災）

都市防災の基本方針図を新たに追加

- 防災対策の考え方をビジュアル的に表現するため、以下の項目を含む「都市防災の基本方針図」を新たに追加しています。
 - ・ 延焼遮断空間や避難及び救援経路の確保
緊急輸送道路
 - ・ 防災拠点の充実
指定避難所、救護所を併設する指定避難所
 - ・ 市街地の防災対策
防火地域、準防火地域
 - ・ 河川・海岸堤防整備
 - ・ 総合的な治山・治水対策（土砂災害・水害の対策）
土砂災害危険箇所、浸水想定区域

既成市街地の防災対策の考え方を修正

- 既成市街地の防災対策の方向性については、現状の実施内容と文言が整合するように、「道路や公園整備等による改善」から「住宅等の建て替え時に合わせた対策」に修正しています。

「津波」や「豪雨・浸水」に強いまちづくりの視点を新たに追加

- 大きな被害をもたらす津波浸水や浸水被害が想定される区域に対して、海岸や河川の津波防護施設の整備・改良や河川改修の促進とともに、土地利用・建築誘導等による災害に強いまちづくりの考え方を新たに追加しています。

「自助・共助・公助の連携による防災まちづくり」の視点を新たに追加している。

- 地域防災力（共助）の向上のみならず、自助・共助・公助の連携による防災まちづくりの視点を新たに追加しています。

(旧)

※旧計画には図面無し

(新)



1－9 分野別方針：美しくうるおいある都市づくりの基本方針（景観）

景観形成ガイドプランと整合するように目標を修正

- 「磐田市景観形成ガイドプラン」と整合の図られた計画とするため、当該計画の目標に示されている要素で構成する文章に修正しています。
- 基本方針における景観形成の基本的な方向性を、景観形成ガイドプランに基づき修正しています。

1－10 分野別方針：人や環境に優しい都市づくりの基本方針

「人に優しい都市づくりの方針」、「環境に優しい都市づくりの方針」を統合

- 「人に優しい都市づくりの方針」、「環境に優しい都市づくりの方針」は、内容に重複する部分が多いため、項目を統合しています。

2 地域別構想の主な改定箇所

地区の現況

地域の人口特性をよりわかりやすくするため、以下の要素を追加しています。

- ・人口密度

地域のまちづくり方針（方針文・方針図）

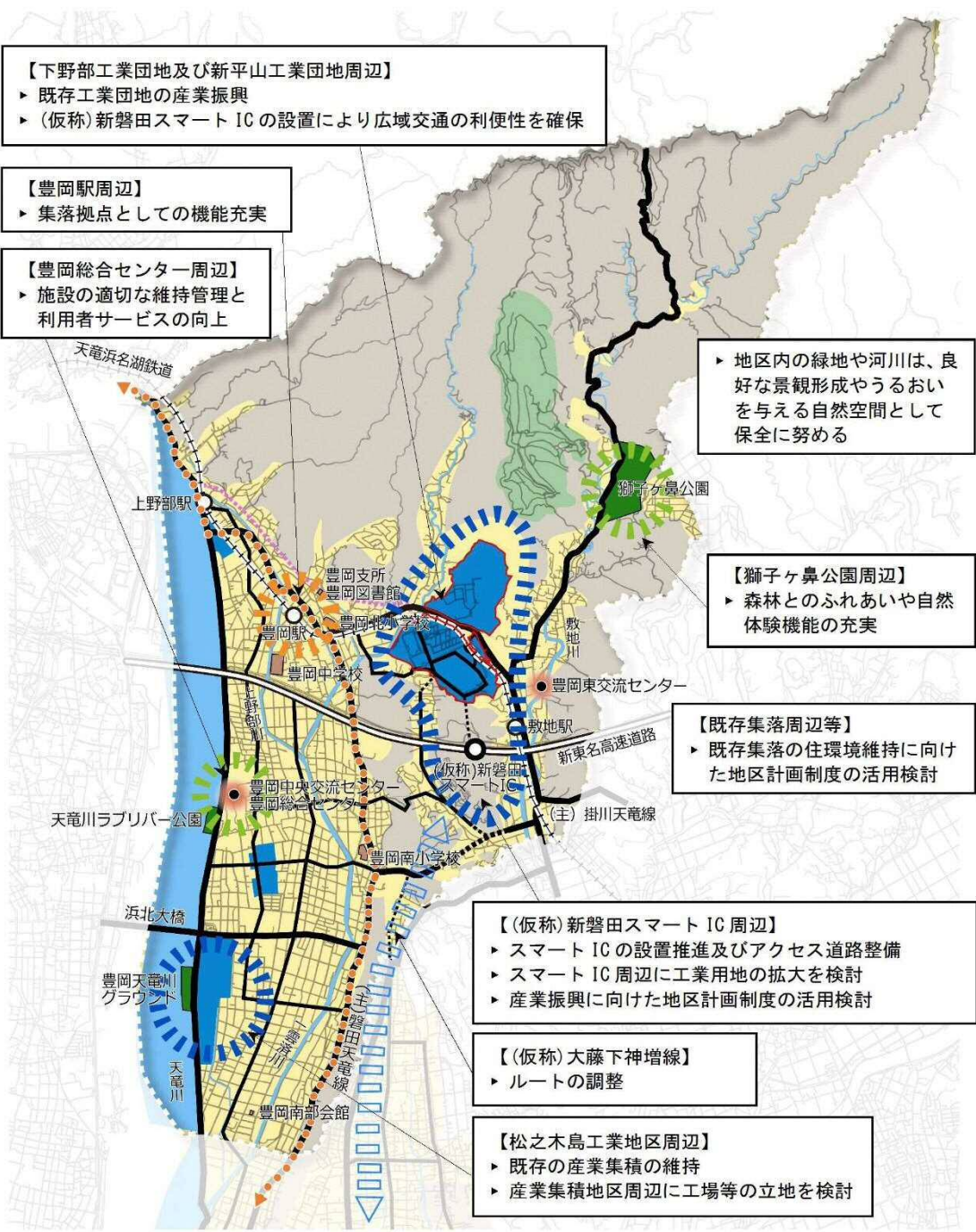
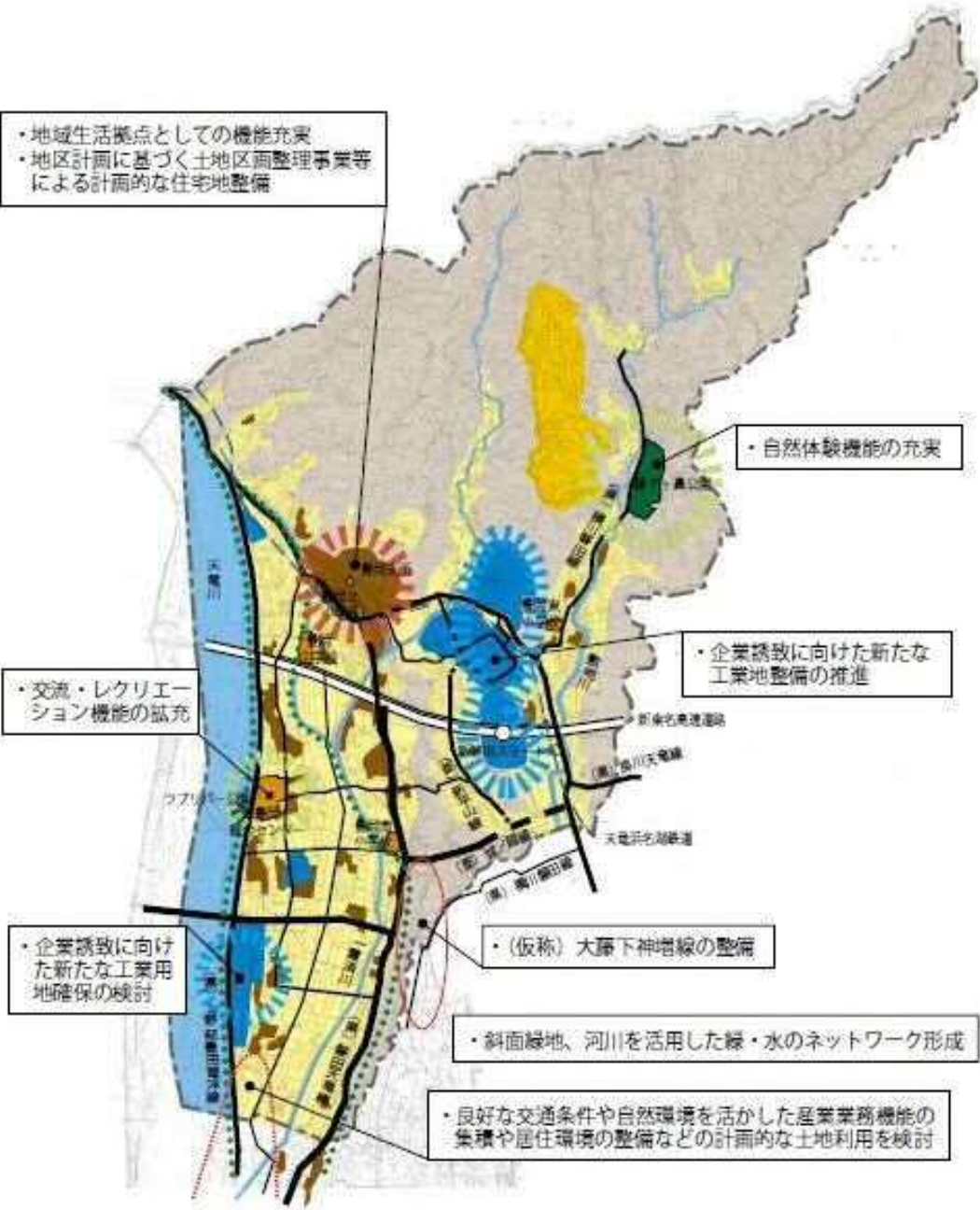
全体構想の改定内容との整合を図るとともに、立地適正化計画の位置づけを反映させるため、以下の要素を追加しています。

- ・全体構想と整合させるため拠点・地域・軸の方針を地区ごとに細分化して反映
- ・立地適正化計画の地区・拠点の方向性の考え方を反映
- ・地区計画の適用候補地区の方針を反映
- ・まちづくり方針図を最新の情報に更新

■豊岡地区 まちづくり方針図 新旧

(旧)

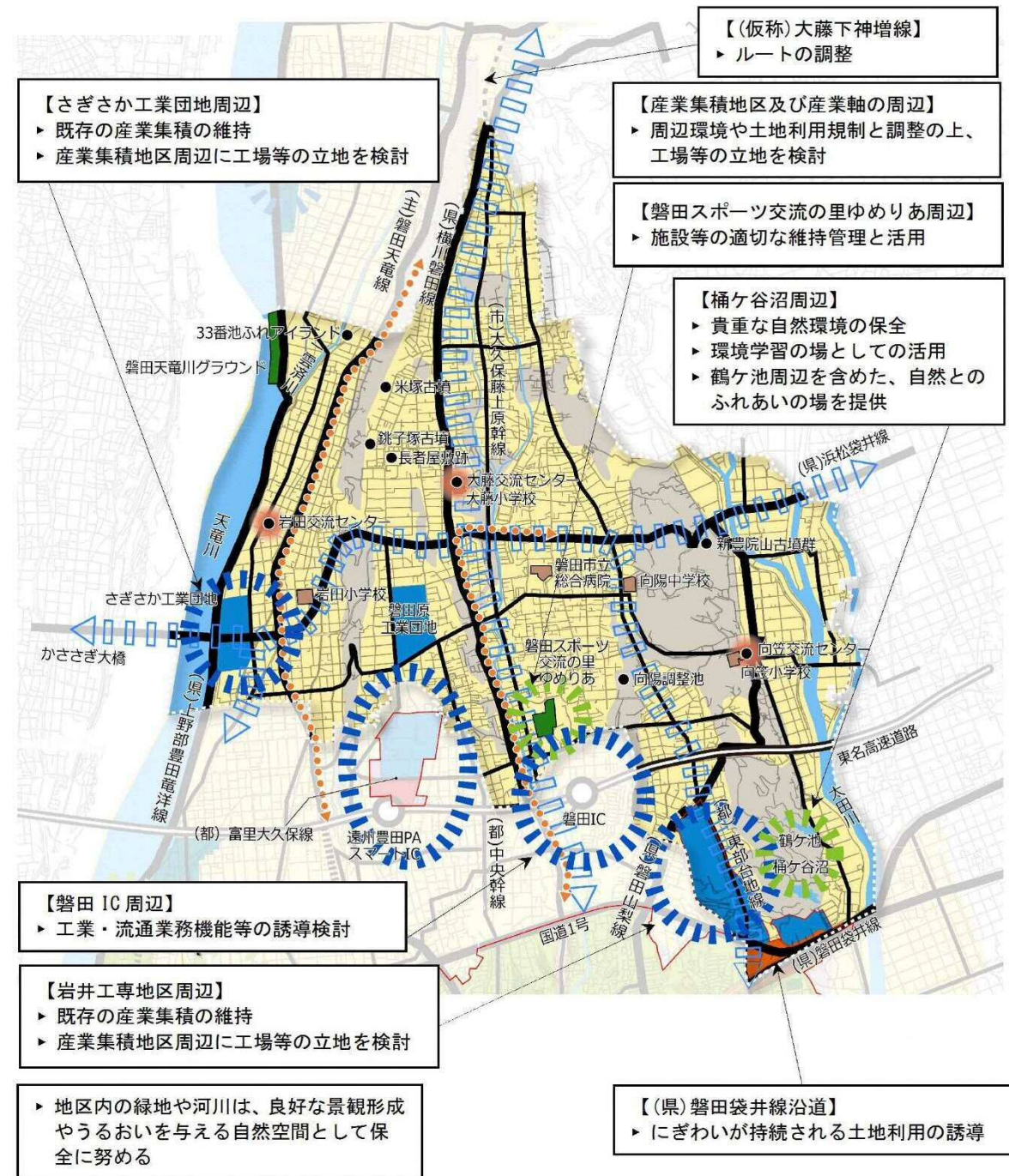
(新)



(旧)

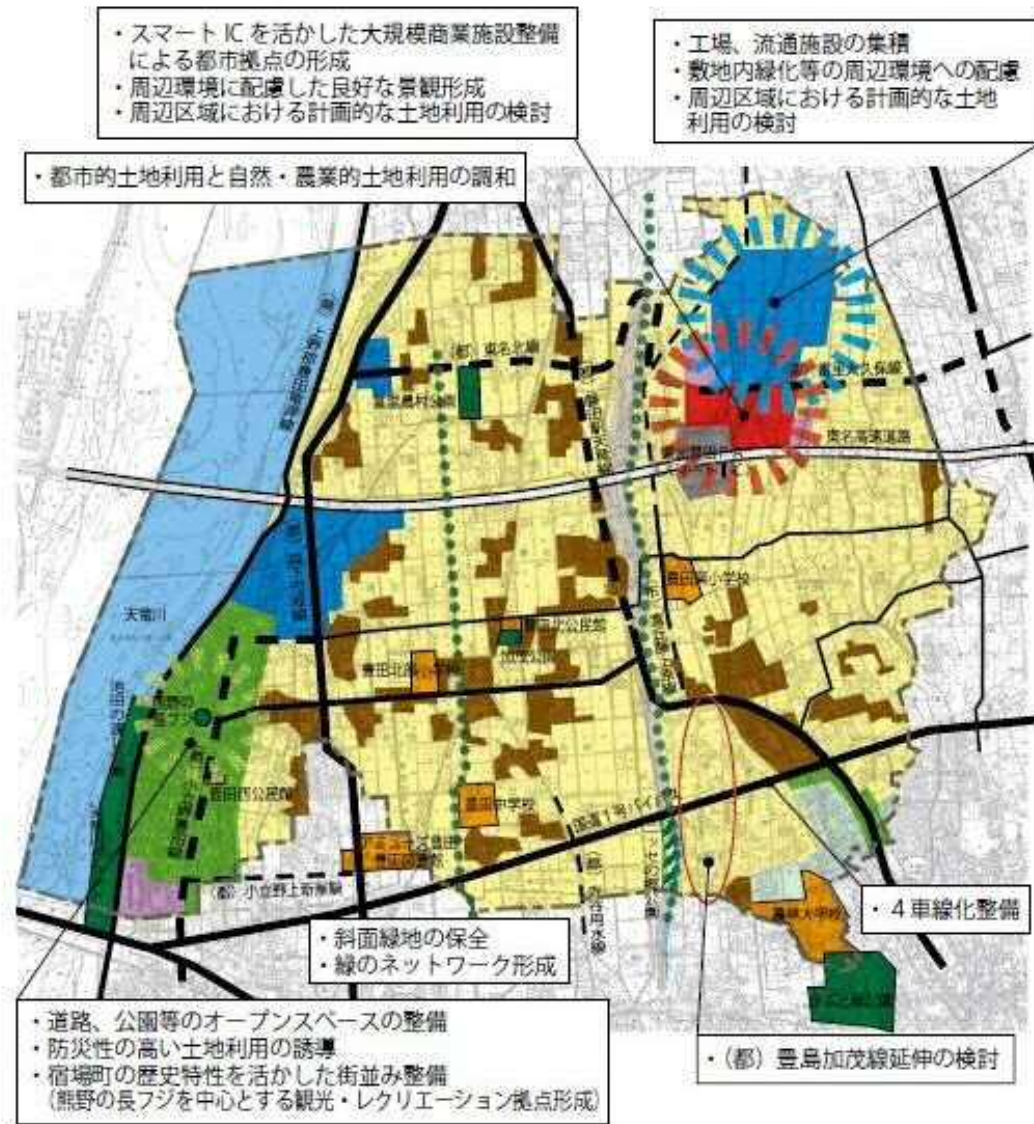


(新)

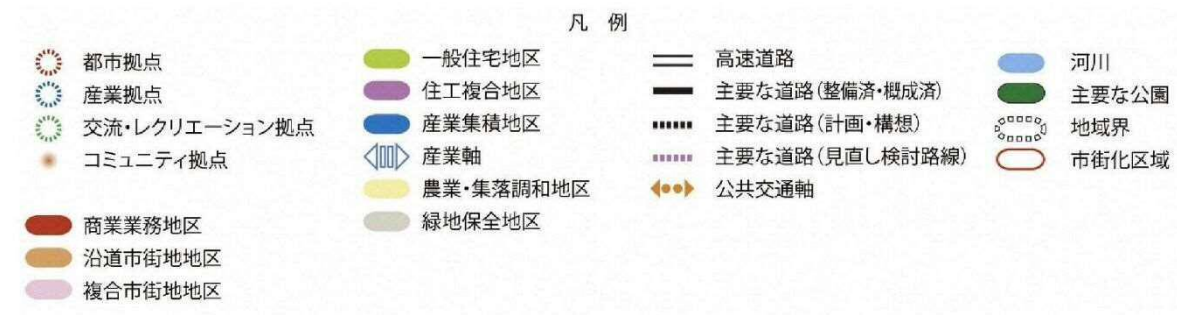
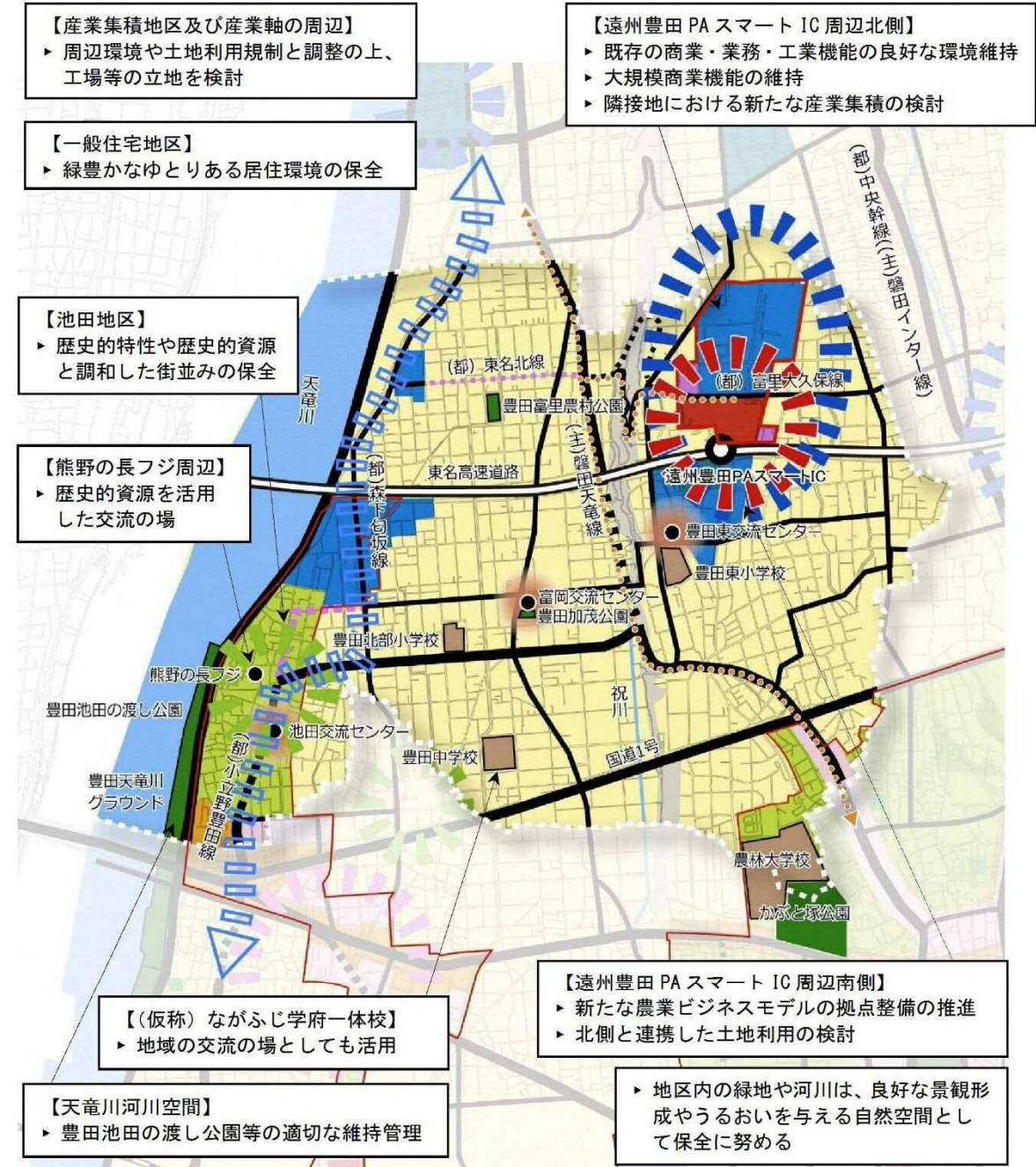


■豊田北部地区 まちづくり方針図 新旧

(旧)

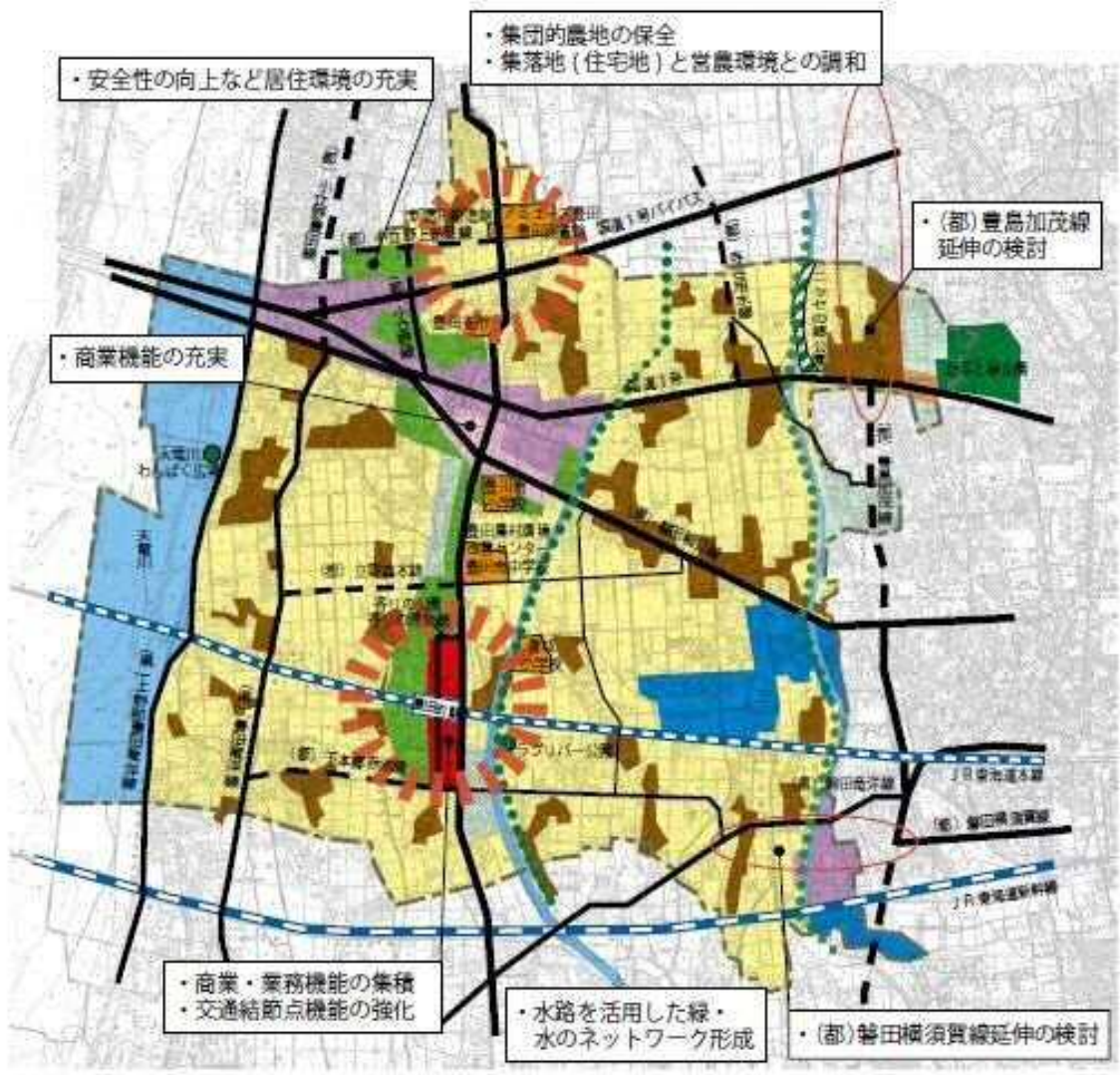


(新)

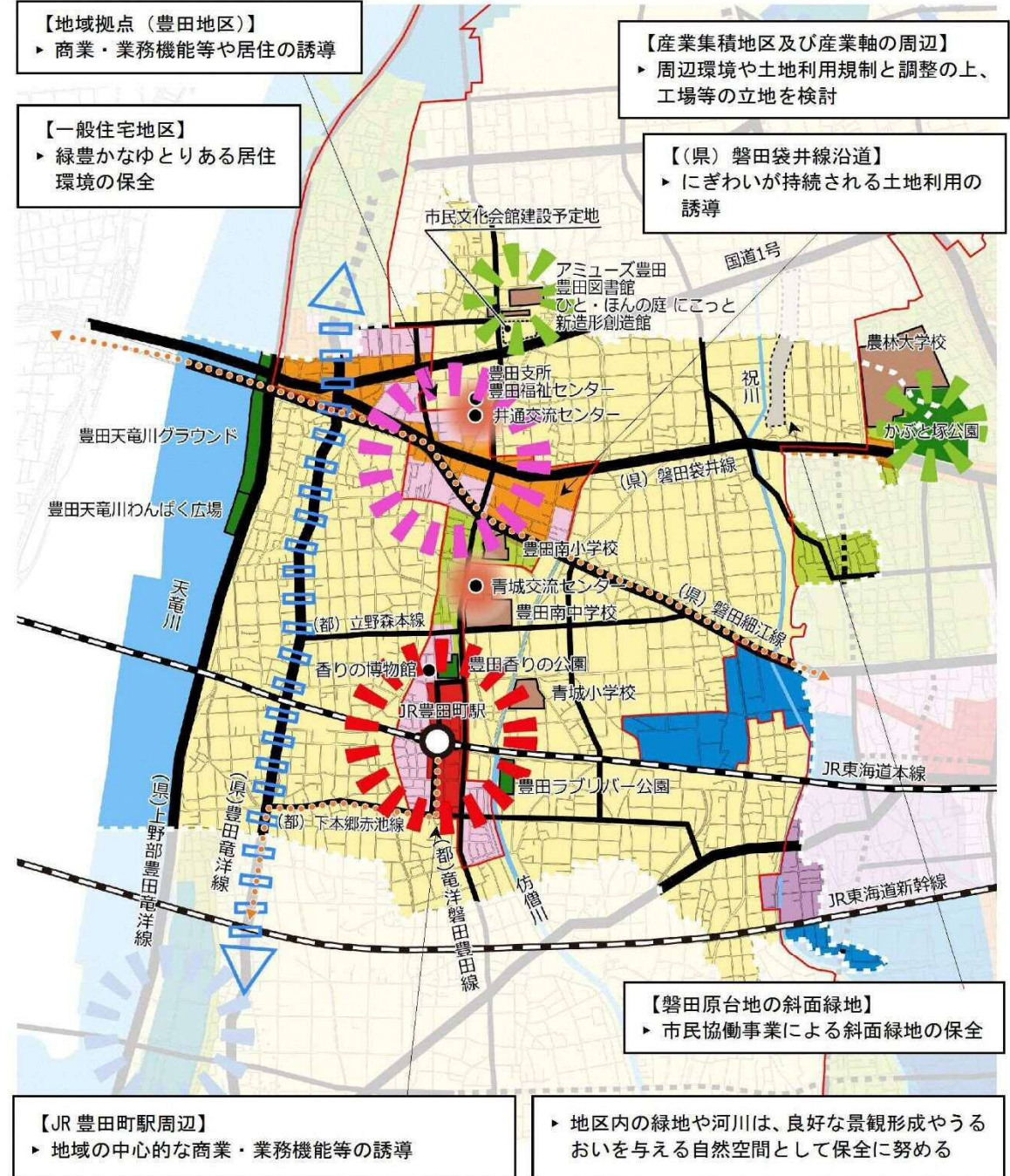


■豊田南部地区 まちづくり方針図 新旧

(旧)

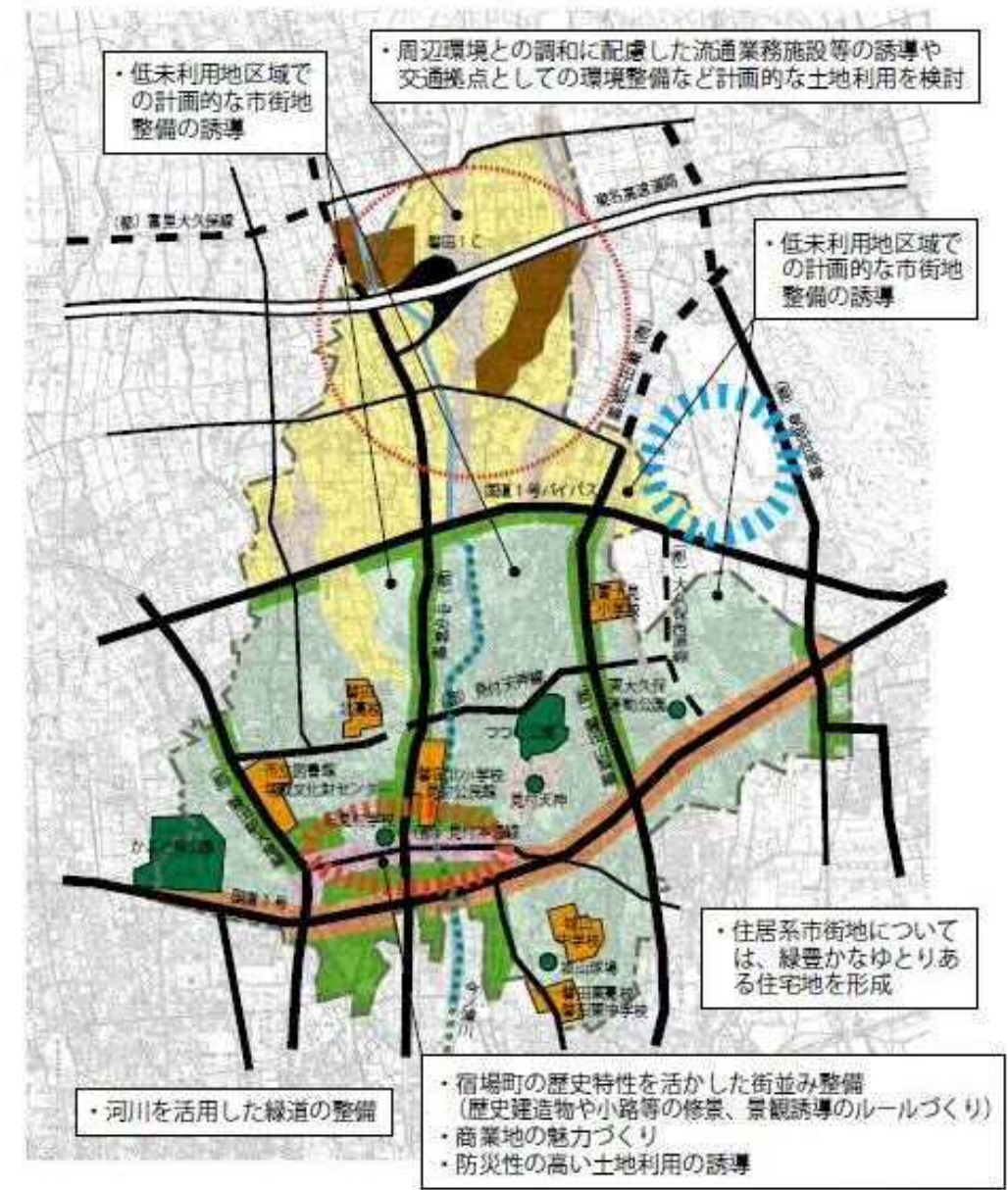


(新)

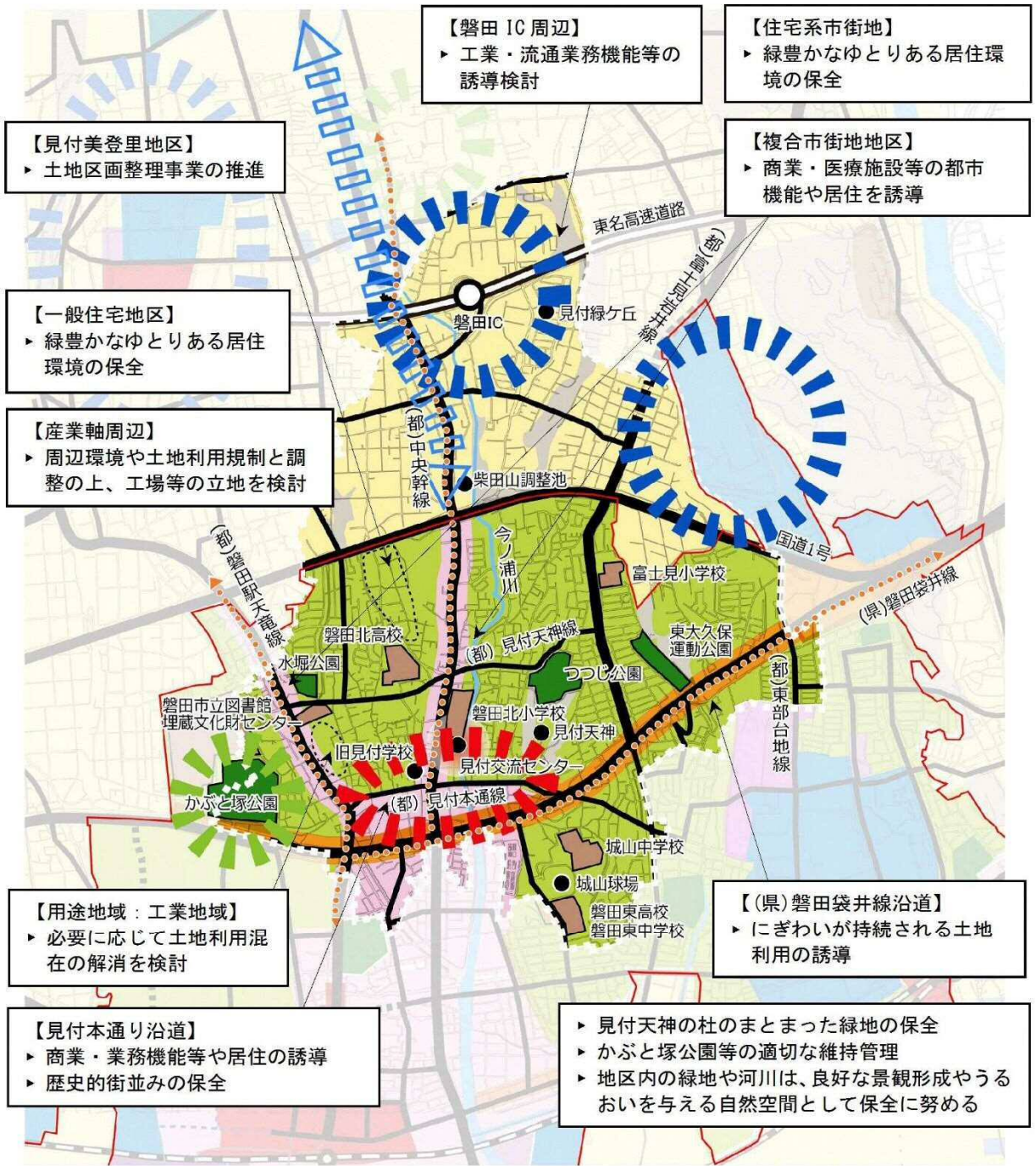


見付地区 まちづくり方針図 新旧

(旧)

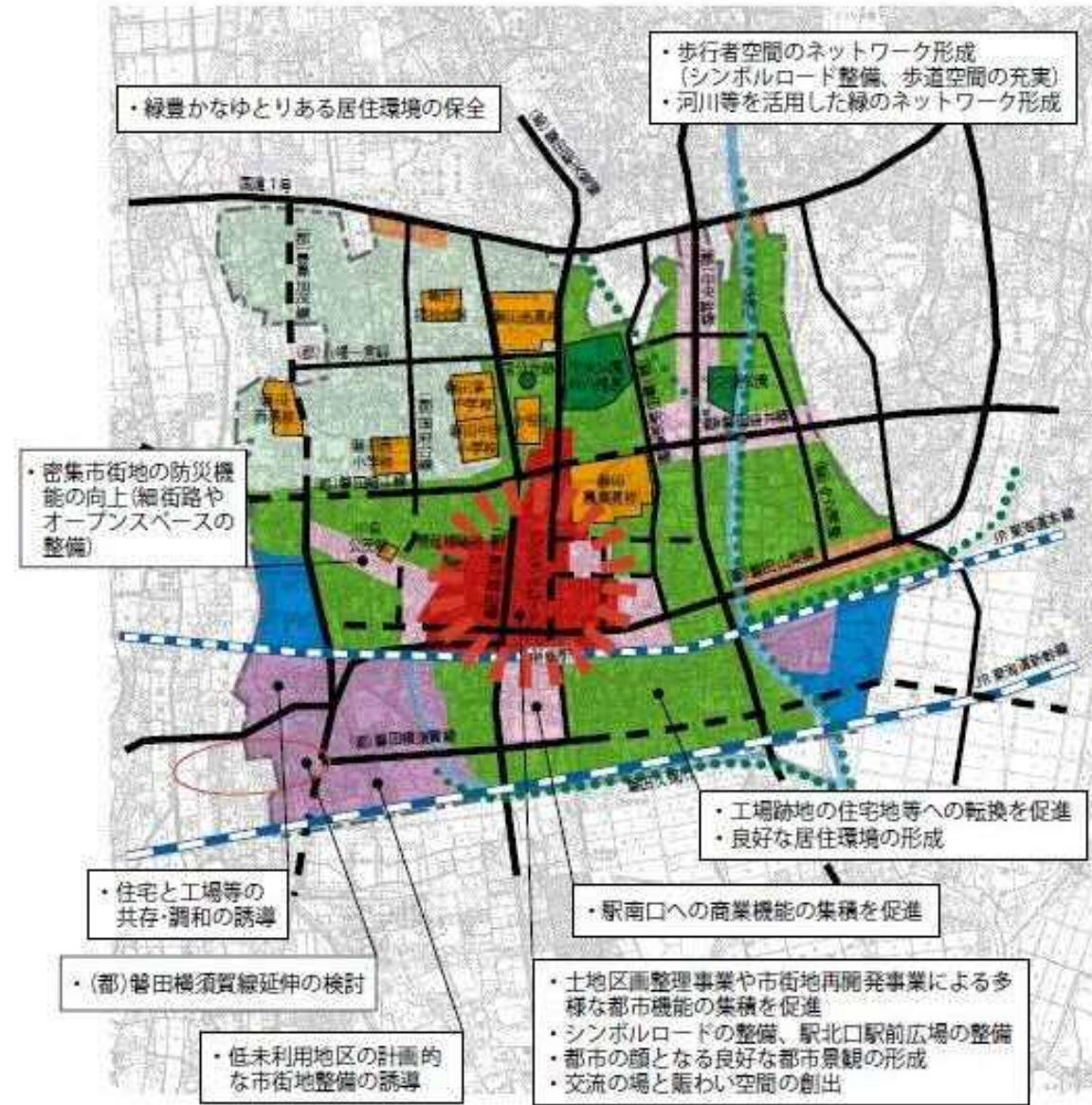


(新)

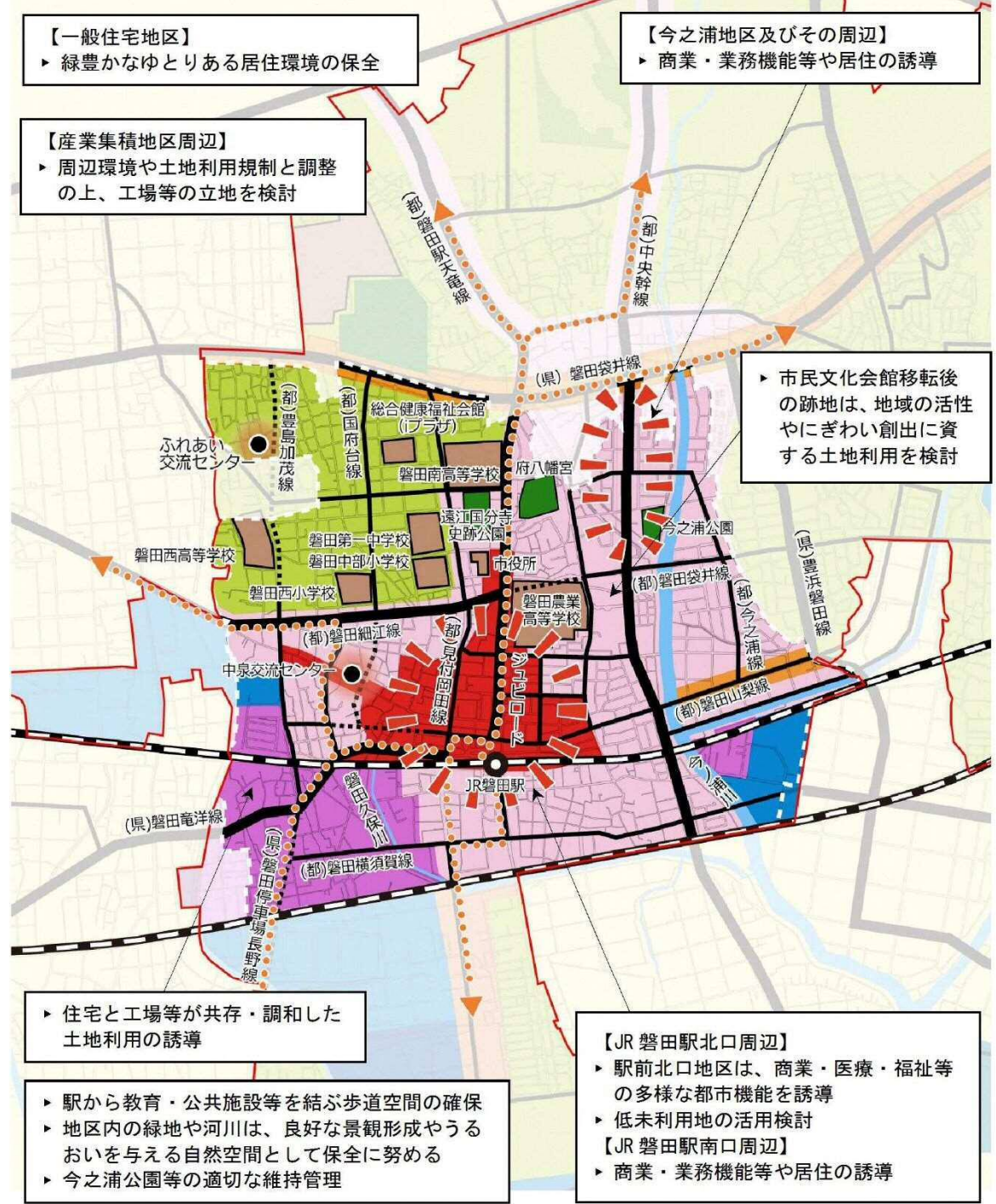


■中泉・今之浦地区 まちづくり方針図 新旧

(旧)

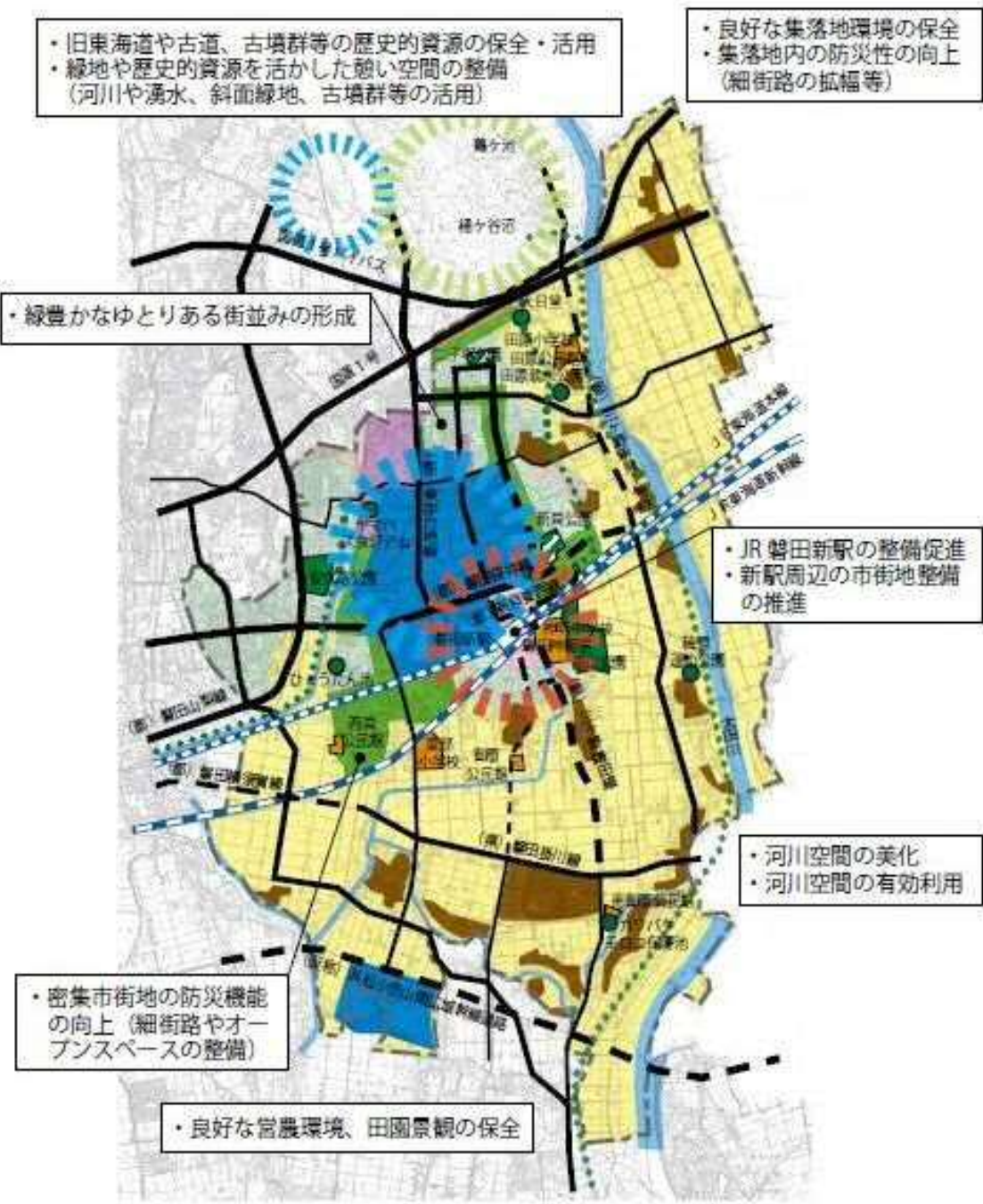


(新)

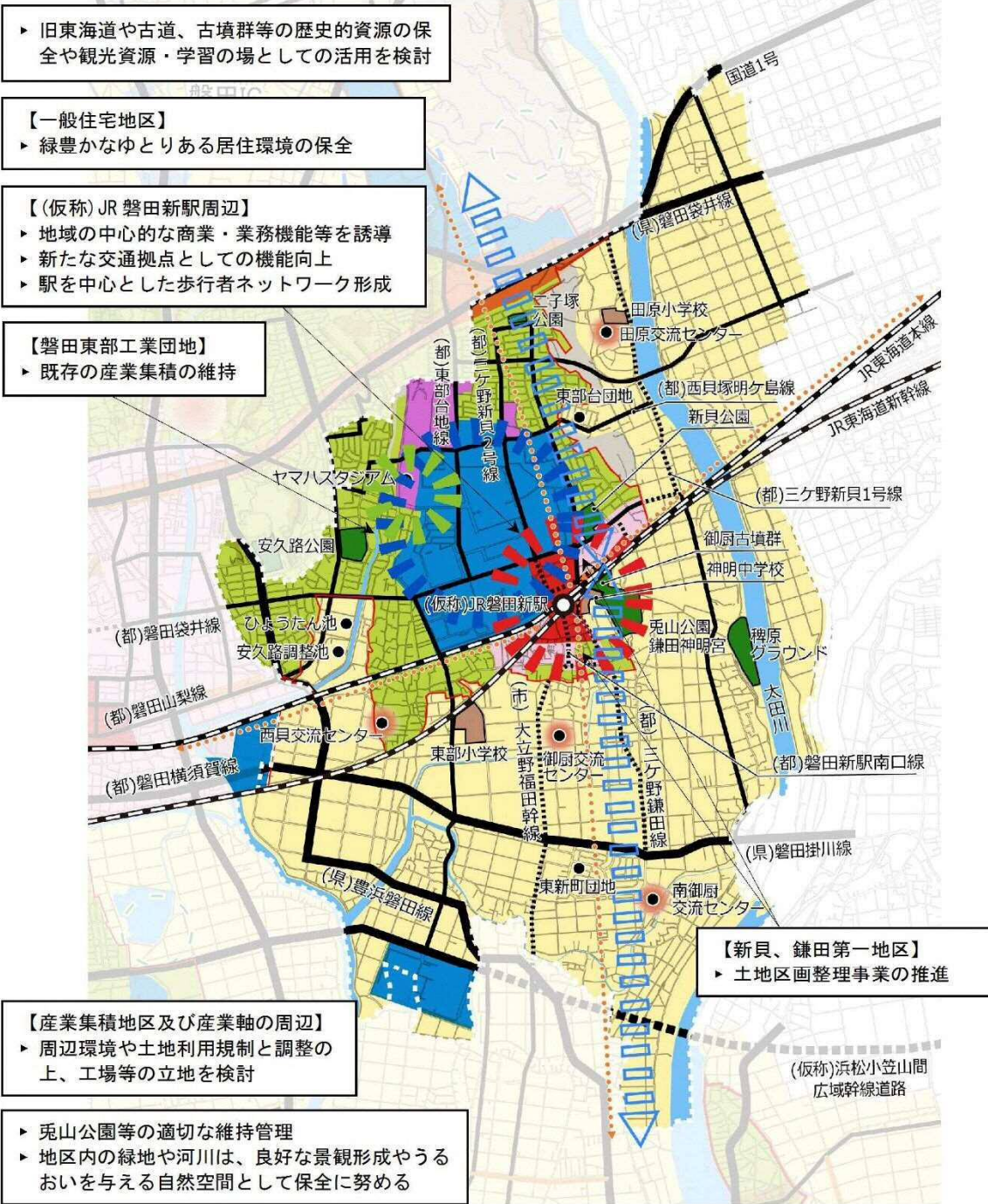


■田原・御厨・西貝・南御厨地区 まちづくり方針図 新旧

(旧)

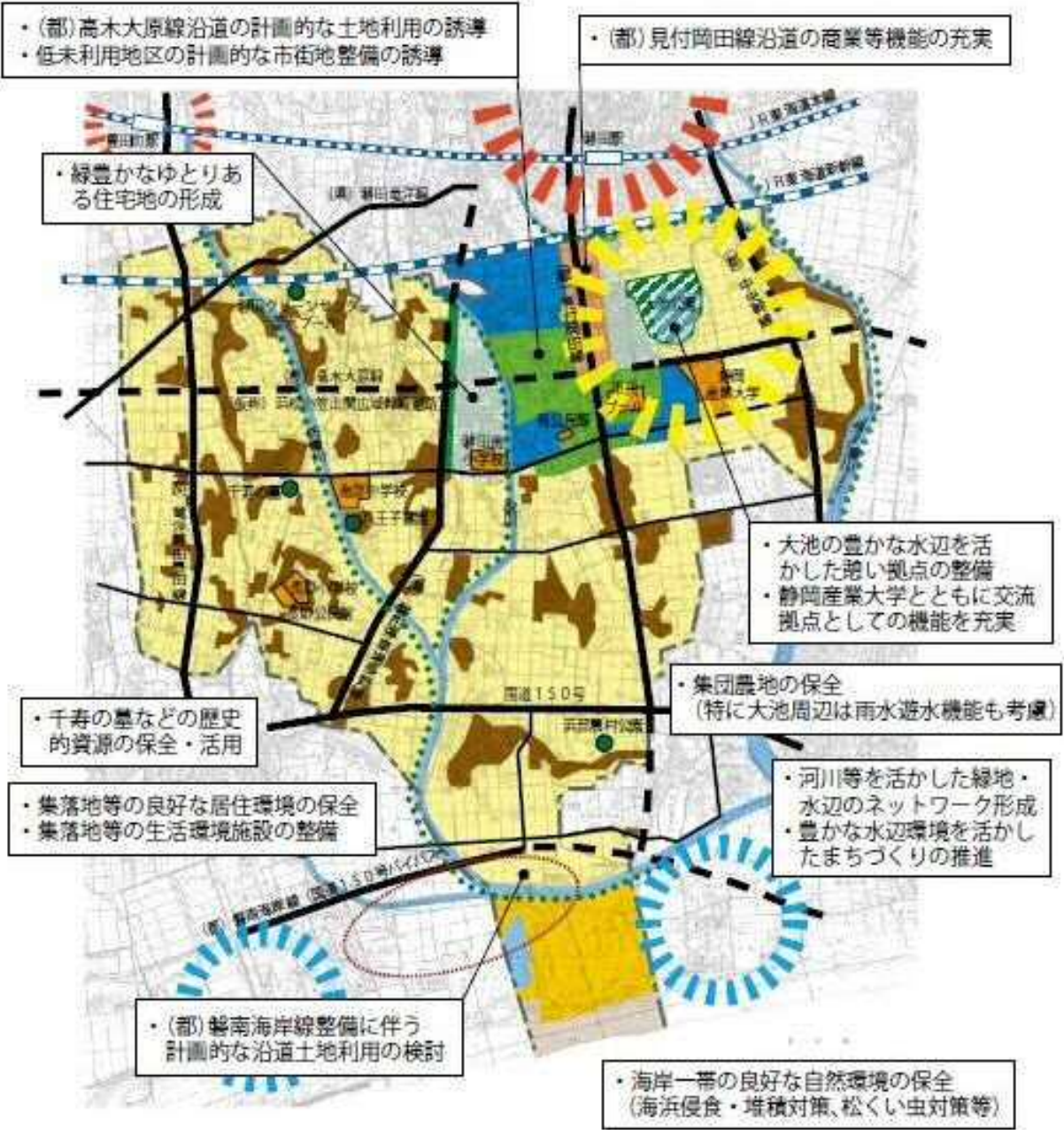


(新)

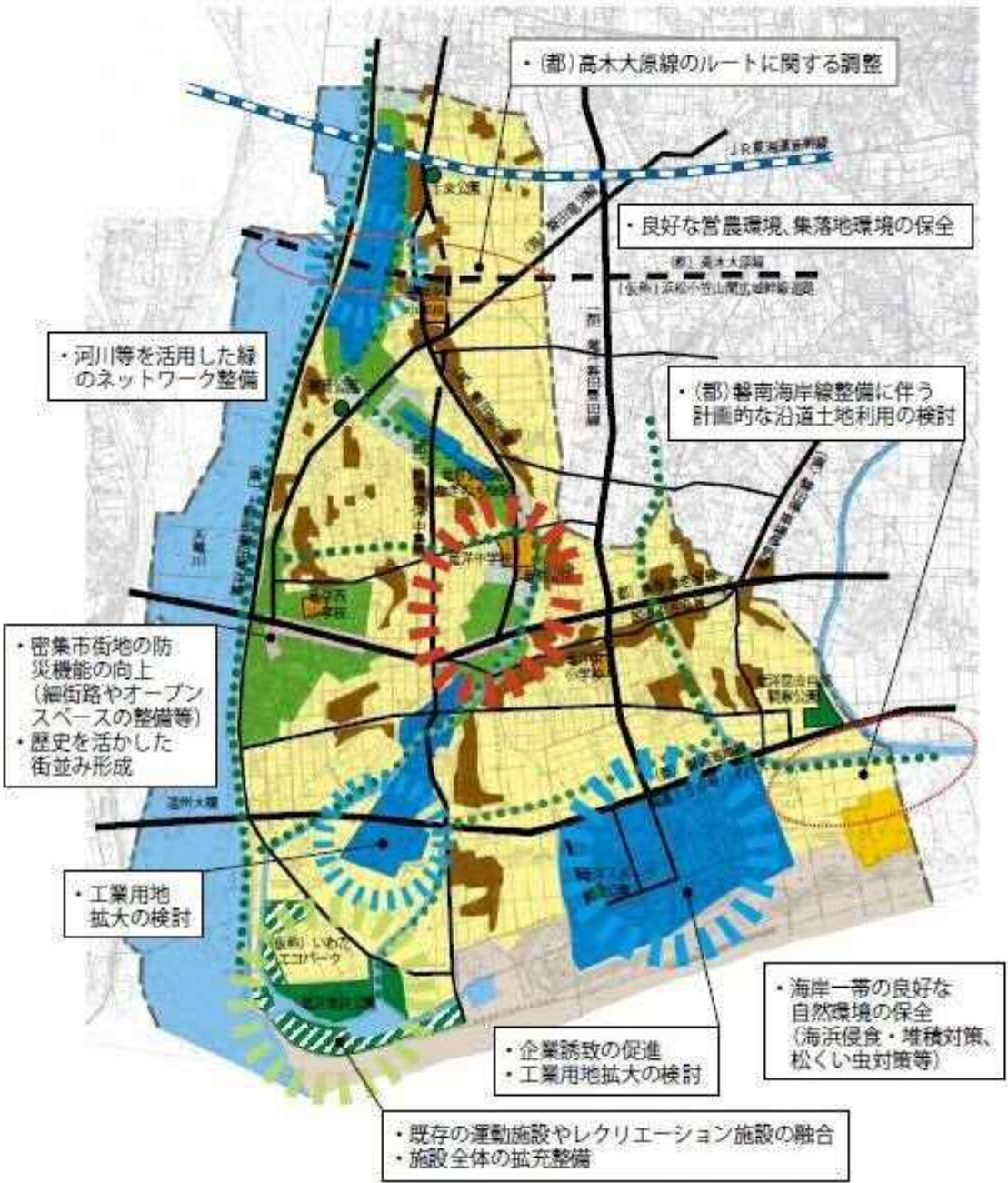


(旧)

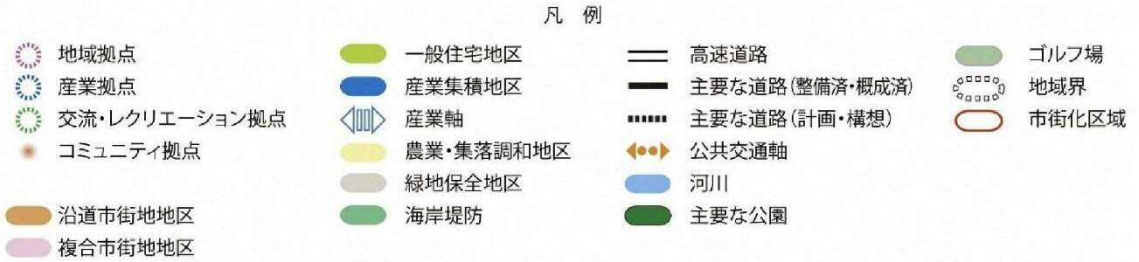
(新)



(旧)

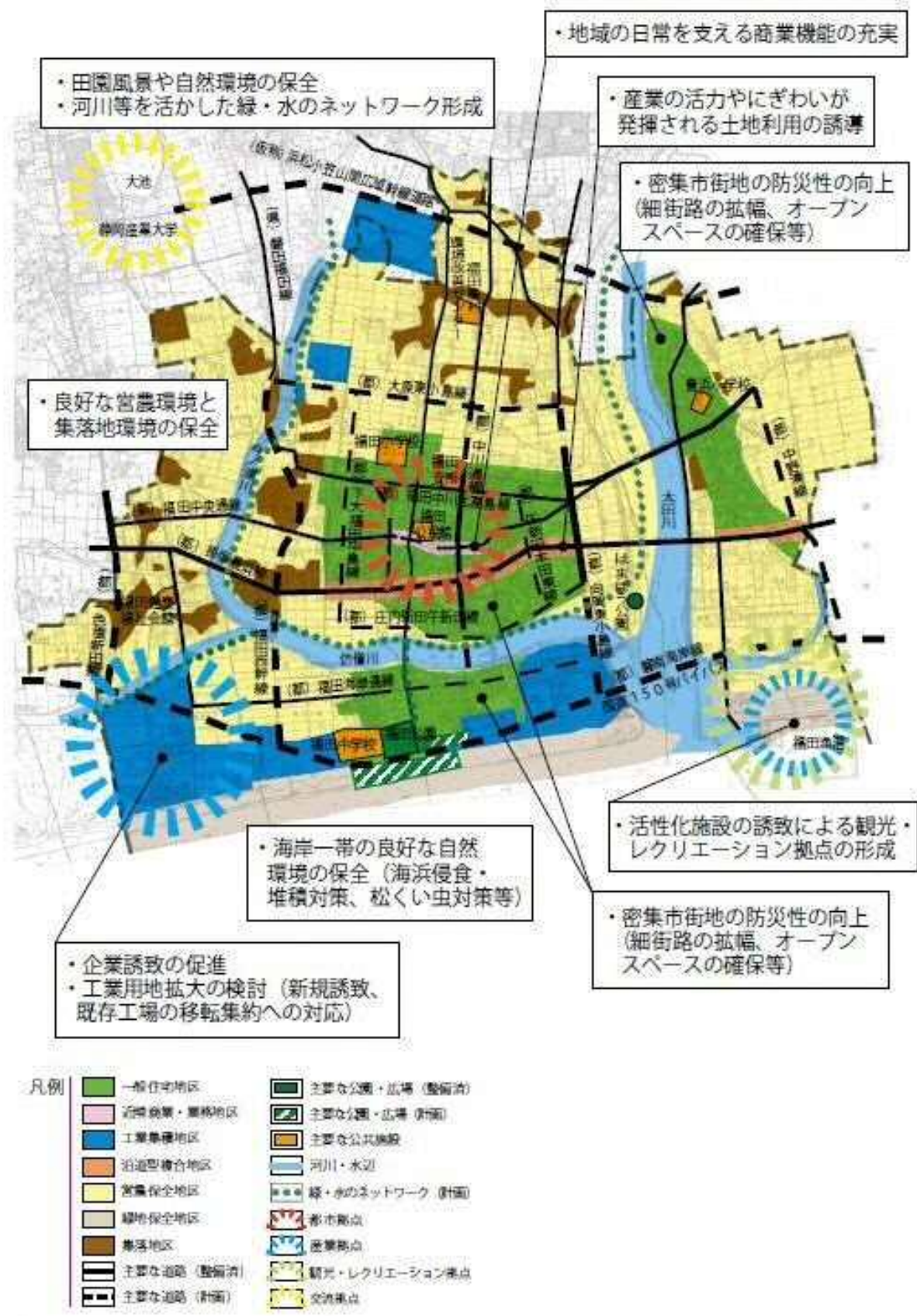


(新)



福田地区 まちづくり方針図 新旧

(旧)



(新)



