

第 34 回 磐田市都市計画審議会

参考資料

第 1 号議案	参考資料	・ ・ ・ ・ ・	P 1
第 2 号議案	参考資料	・ ・ ・ ・ ・	P 20

日 時 令和 7 年 11 月 10 日（月） 午後 2 時～

場 所 磐田市役所西庁舎 3 階 301・302 会議室

このページは白紙です

「磐田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の概要

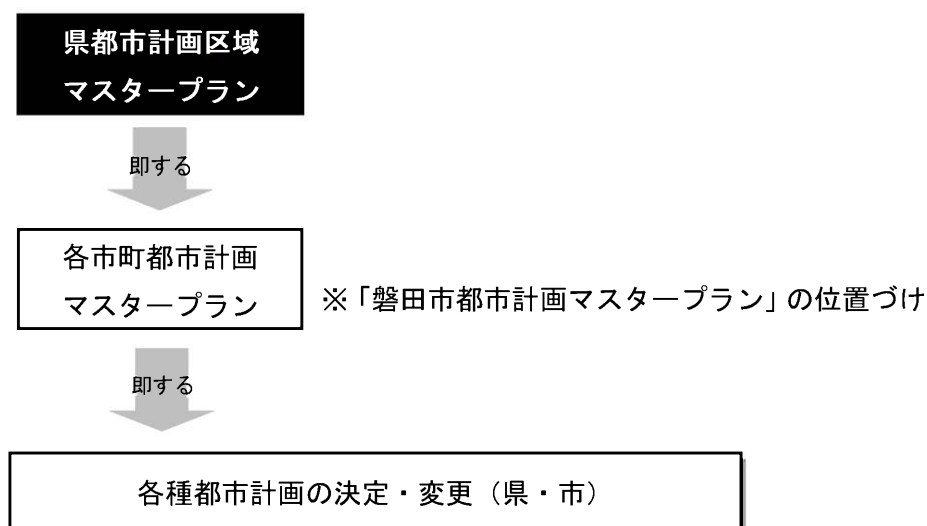
1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）とは

都市計画法第6条の2に規定された県が策定する計画で、市町村を超えた広域的な視点から、①都市計画の目標、②区域区分決定の有無及び区域区分を定める際の方針、③主要な都市計画の決定方針を定め、区域区分（市街化区域と市街化調整区域）や広域道路、主要な用途地域の見直し等、都市の根幹を担う都市計画決定の根拠及び広域調整を図る計画です。

2 計画期間

概ね20年後の都市像を展望した都市計画の目標と概ね10年以内に市街化を図るべき区域及び優先的に整備する個別の都市計画道路、土地区画整理事業等を定めます。

3 計画の位置づけ



4 計画の見直し時期

国勢調査に基づく基礎調査の結果を踏まえて概ね5年毎に定期見直しを実施します。

・定期見直しの経緯

平成16年度 当初策定（平成12年国勢調査の結果）

平成22年度 定期見直し（平成17年国勢調査の結果）

平成28年度 定期見直し（平成22年国勢調査の結果）

令和2年度 定期見直し（平成27年国勢調査の結果）

令和7年度 定期見直し（令和2年国勢調査の結果）※今回の変更

新	旧
磐田都市計画 都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針 (案)	磐田都市計画 都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針

令和8年 月
静岡 県

令和3年 3月
静岡 県

新	旧
目 次	目 次
1 都市計画の目標……………3- (1) 都市づくりの基本理念……………3- (2) 地域毎の市街地像……………3- 附図 将来市街地像図……………5- 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針……………6- (1) 区域区分の決定の有無……………6- (2) 区域区分の方針……………7- 1) おおむねの人口……………7- 2) 産業の規模……………7- 3) 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係……………7- 3 主要な都市計画の決定の方針……………8- (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針……………8- 1) 主要用途の配置の方針……………8- 2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針……………8- 3) 市街地の土地利用の方針……………9- 4) 市街化調整区域の土地利用の方針……………10- (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針……………11- 1) 交通施設の都市計画の決定の方針……………11- 2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針……………12- 3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針……………14- (3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針……………14- 1) 主要な市街地開発事業の決定の方針……………14- 2) 市街地整備の目標……………15- (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針……………15- 1) 基本方針……………15- 2) 主要な緑地の配置方針……………15- 3) 実現のための具体的都市計画制度の方針……………17- 4) 主要な緑地の確保目標……………17- (5) 都市防災に関する都市計画の決定の方針……………18-	1 都市計画の目標……………3- (1) 都市づくりの基本理念……………3- (2) 地域毎の市街地像……………3- 附図 将来市街地像図……………5- 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針……………6- (1) 区域区分の決定の有無……………6- (2) 区域区分の方針……………7- 1) おおむねの人口……………7- 2) 産業の規模……………7- 3) 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係……………7- 3 主要な都市計画の決定の方針……………8- (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針……………8- 1) 主要用途の配置の方針……………8- 2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針……………8- 3) 市街地の土地利用の方針……………9- 4) 市街化調整区域の土地利用の方針……………10- (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針……………11- 1) 交通施設の都市計画の決定の方針……………11- 2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針……………12- 3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針……………14- (3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針……………14- 1) 主要な市街地開発事業の決定の方針……………14- 2) 市街地整備の目標……………15- (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針……………15- 1) 基本方針……………15- 2) 主要な緑地の配置方針……………15- 3) 実現のための具体的都市計画制度の方針……………17- 4) 主要な緑地の確保目標……………17- (5) 都市防災に関する都市計画の決定の方針……………18-

新	磐田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（新旧対照表）
磐田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更	磐田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。 1 都市計画の目標 （1）都市づくりの基本理念 <u>基準年次は2020年（令和2年）とする。</u> 都市づくりの理念、将来の都市構造については、<u>2040年（令和22年）</u>の姿として策定する。また、区域区分、都市施設の整備などについては、<u>2030年（令和12年）</u>の姿として策定する。 目標年次 <u>2030年（令和12年）</u>（基準年次から10年後） <u>2040年（令和22年）</u>（基準年次から20年後） 磐田都市計画区域（以下、「本区域」という。）は、静岡県西部の天竜川左岸に位置し、遠州灘に面した平野部と磐田原台地及び北部の山間地に囲まれ、豊かな自然環境を有している。 また、本区域内には国土レベルの交通軸である東名高速道路、<u>1・2・1第二東名自動車道（新東名高速道路）</u>、<u>3・4・1磐田豊田線（国道1号）</u>、国道150号、J R東海道新幹線、J R東海道本線など<u>が東西に位置し、本区域はこれらの交通軸により、隣接する浜松都市計画区域、中遠広域都市計画区域などと密接に関係しながら発展してきた。</u> さらには南北方向の交通軸の形成を図ることにより、交通網の強化、交通体系の整備が推進され、交流人口の増大が期待される。引き続き、交通利便性や地域特性に応じた土地利用を進め、地域経済の発展に寄与する産業基盤の維持・向上を図っていく。 今後は、さらに進む人口減少・少子高齢化、地球温暖化、頻発・激化する自然災害、住民ニーズの多様化などへ対応する必要がある。 よって、効果的な都市活動の実現、脱炭素社会の構築、安全な都市空間の形成、DX（デジタルトランスフォーメーション）推進による都市サービスの高度化などを図るため、都市機能や居住を集約する拠点を中心に、公共交通などのネットワークを再編して拠点間の連携を強化する。「集約連携型都市構造」の実現を目指す。 また、「集約連携型都市構造」の実現に際しては、県全域で整備が進む3D都市モデルを活用し、従来とは異なる手法・視点により、課題解決や新たな価値創出を推進する。 以上を踏まえ、本区域の都市づくりの目標を次のとおり設定する。 ① 居住と都市機能を誘導する集約連携型の都市づくり（安全・安心な都市空間の形成） ② 大規模な自然災害に対応できる安全性の高い都市づくり（安全・安心な都市空間の形成） ③ 市街地の緑化推進による環境負荷の小さな都市づくり（脱炭素社会の形成） ④ 広域的な都市基盤を生かした活力ある都市づくり（質の高い都市空間・活動の確保） ⑤ 社会変化に合わせたサービスを提供する都市づくり（先進技術や民間活力の導入） ⑥ 歴史・文化を生かした人と自然が共生する都市づくり（自然環境と農林漁業環境の保全） （2）地域毎の市街地像 本区域は、自然の樹林地、公園、緑地が十分に確保されており、将来においても周囲を大規模な自然緑地に囲まれた緑豊かな市街地の形成を図る。 また、都市機能の集約を図るJ R磐田駅周辺を都市拠点とし、福田地区中心部、竜洋地区中心部、J R豊田町駅周辺及びJ R御厨駅周辺を地域拠点とし、その他産業拠点、観光・レクリエーション拠点を地域特性に応じて配置し、これら拠点が交通軸により連携した集約連携型都市構造を目指す。 本区域における地域毎の市街地像は次に示すとおりである。

旧	磐田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（新旧対照表）
磐田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更	磐田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。 1 都市計画の目標 （1）都市づくりの基本理念 都市づくりの理念、将来の都市構造については、<u>2035年（令和17年）</u>の姿として策定する。また、区域区分、都市施設の整備等については、<u>2025年（令和7年）</u>の姿として策定する。 目標年次 <u>2025年（令和7年）</u>（基準年次から10年後） <u>2035年（令和17年）</u>（基準年次から20年後） 磐田都市計画区域（以下、「本区域」という。）は、静岡県西部の天竜川左岸に位置し、遠州灘に面した平野部と磐田原台地及び北部の山間地に囲まれ、豊かな自然環境を有している。 また、本区域内には国土レベルの交通軸である東名高速道路、新東名高速道路、国道1号、国道150号、J R東海道新幹線、J R東海道本線等が東西に位置し、本区域はこれらの交通軸により、隣接する浜松都市計画区域、中遠広域都市計画区域等と密接に関係しながら発展してきた。 さらには南北方向の交通軸の形成を図ることにより、交通網の強化、交通体系の整備が推進し、交流人口の増大も期待され、交通利便性や地域特性に応じた土地利用を進め、地域経済の発展に寄与する産業基盤の維持・向上を図っていく。なお近年においては、安全・安心で魅力ある県土の実現を目指す「ふじのくに」のフロンティアを拓く取組も展開されている。 今後は、人口減少や少子高齢化、地球温暖化などの社会経済情勢の変化に対応するため、都市機能の集約と居住の誘導を図り拠点を形成するとともに拠点間の連携を促進し、都市農地を含む自然的環境と共生した集約連携型都市構造の実現を目指す。 併せて、平時から大規模自然災害に備え、復興の機会に、都市の将来を見据えた強靱なまちづくりが実現できるよう、復興事前準備の取組を推進する。 以上を踏まえ、本区域の都市づくりの基本理念を次のとおり設定する。 ① 集約連携型の都市づくり ② 新たな活力にみちた都市づくり ③ 災害の最小化と迅速な復興により、安全で安心・快適な住みよい生活環境づくり ④ 地域の歴史・文化・豊かな緑・水の環境を活かし、環境と共生する都市づくり ⑤ みんなが集い・交流を進める都市づくり （2）地域毎の市街地像 本区域は、自然の樹林地、公園、緑地が十分に確保されており、将来においても周囲を大規模な自然緑地に囲まれた緑豊かな市街地の形成を図る。 J R磐田駅周辺を都市拠点とし、福田地区中心部、竜洋地区中心部、豊田地区中心部、豊岡地区中心部、遠州豊田スマートインターチェンジ周辺、J R豊田町駅周辺及びJ R御厨駅周辺を地域拠点として、各拠点においてまとまりのある市街地の形成を図るとともに、これら拠点の連携を強化するため、交通ネットワークを計画的に構築し、自立性を高めた市街地の形成を目指す。 本区域における地域毎の市街地像は次に示すとおりである。

磐田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (新旧対照表)

新	旧
1) 住宅地域 都市拠点及び地域拠点を取り囲むように形成されている既存の住宅地は、基盤整備の充実による居住環境の向上を図り、賑わいと潤いが調和した住宅地の形成を図る。 その外側に位置する比較的新しい市街地は、計画的な市街地整備を行い、<u>ゆとりと落ち着き</u>のある良好な居住環境の形成を図る。 2) 商業・業務地域 <u>都市拠点である</u>J R 磐田駅周辺地区は、民間活力の活用など、柔軟な手法により土地の高度利用、商業・医療・福祉施設などの多様な都市機能や都市型住宅を誘導することにより、賑わいのある魅力的な商業・業務地の形成を図る。 遠州豊田スマーティンターチェンジ周辺地区、J R 豊田町駅周辺地区及び J R 御厨駅周辺地区に商業地の形成を図る。 3) 工業地域 磐田東部工業団地地区、遠州灘沿岸部の一部、市街化区域内の工業専用地域を工業地域として位置づけ、幹線道路の配置により、本区域の経済を支える産業拠点として、引き続きその機能の維持と向上を図る。 また、新磐田スマーティンターチェンジ周辺地区及び遠州豊田スマーティンターチェンジ周辺地区では、<u>広域交通網を活用し、産業拠点の形成と機能向上を図る。</u> また、<u>工業地の形成に当たっては、周辺環境との調和に配慮する。</u> 4) 農業地域 農業振興地域の整備に関する法律に基づき設定される農用地区域などの優良な農地は、本区域の農業生産の基盤として今後とも農業環境の保全を図る。また、<u>雨水貯留</u>などの災害防止機能、重要な景観要素、市街地と自然環境との緩衝地帯など、良好な都市環境の維持の観点からも保全を図る。 福田漁港周辺については、観光・レクリエーション拠点到位置付け、福田漁港の水産資源や海辺のロケーションを<u>生かし、避難施設の配置などによる安全・安心を兼ね備えた観光資源により、訪客、賑わいの創出を図る。</u> 5) 集落地域 豊岡地区の中心部周辺などの既存集落については、住宅地としての土地利用を維持するため必要な道路などの整備により、居住環境の改善を図り、集落環境に配慮したゆとりある集落地の形成を図る。 6) 自然保全地域 <u>1 (2) 1) ～ 5)</u> に区分されない地域については、基本的に現在の良好な自然環境を保全しつつ、有効な活用を図る自然保全地域として位置づける。 北部に広がる森林、磐田原台地の斜面樹林地、遠州灘海岸沿いに広がる自然地などの骨格的な自然地及び桶ヶ谷沼、鶴ヶ池などの固有の自然環境を有する自然保全地域として位置づけ、積極的な保全を図る。	1) 住宅地域 都市拠点及び地域拠点を取り囲むように形成されている既存の住宅地は、基盤整備の充実による居住環境の向上を図り、賑わいと潤いが調和した住宅地の形成を図る。 その外側に位置する比較的新しい市街地は、計画的な市街地整備を行い、<u>ゆとりと落ち着き</u>のある良好な居住環境の形成を図る。 2) 商業・業務地域 J R 磐田駅周辺地区を本区域の都市拠点として位置づけ、民間活力の活用等、柔軟な手法により土地の高度利用、商業・医療・福祉施設等の多様な都市機能や都市型住宅を誘導すること等により、賑わいのある魅力的な商業・業務地の形成を進める。 遠州豊田スマーティンターチェンジ周辺地区、J R 豊田町駅周辺地区及び J R 御厨駅周辺地区に、<u>産業・交流拠点として商業地の形成を進める。</u> <u>福田地区中心部、竜洋地区中心部及び豊田地区中心部を近隣商業地として位置づけ、それぞれの地域を対象とした、利便性が高く賑わいのある商業地の形成を進める。</u> 3) 工業地域 磐田東部工業団地地区（鎌田・新貝・東貝塚地区）、遠州灘沿岸部の一部、市街化区域内の<u>既存工業専用地域等を</u>工業地域として位置づけ、<u>工業用地としての特化、幹線道路の配置により</u>、本区域の経済を支える産業拠点として、引き続きその維持と機能向上を図る。 また、<u>広域交通網を活用し、新磐田スマーティンターチェンジ周辺地区、遠州豊田スマーティンターチェンジ周辺地区及び磐田インターチェンジ周辺地区に産業拠点の形成と機能向上を図る。</u> 4) 農業地域 農業振興地域の整備に関する法律に基づき設定される農用地区域等の優良な農地は、本区域の農業生産の基盤として今後とも農業環境の保全を図る。また、<u>保水や遊水</u>などの災害防止機能、重要な景観要素、市街地と自然環境との緩衝地帯等、良好な都市環境の維持の観点からも保全を図る。 福田漁港周辺については、観光・レクリエーション拠点及び産業拠点到位置付け、福田漁港の水産資源や海辺のロケーションを<u>活かして、安全・安心を兼ね備えた観光資源により、訪客を呼び、にぎわいを創出する。</u> <u>また、遠州豊田スマーティンターチェンジ南部、遠州灘沿岸部については、農業を核とした新たな地域産業を創出する。</u> 5) 集落地域 豊岡地区の中心部周辺等の既存集落地を<u>集落地域に位置づけ</u>、住宅地としての土地利用を維持するために必要な道路等の整備により、居住環境の改善を図り、集落環境に配慮したゆとりある集落地の形成を図る。 6) 自然保全地域 <u>上記に区分されない地域については、基本的に現在の良好な自然環境を維持・保全しつつ、有効な活用を図る自然保全地域として位置づける。</u> 北部に広がる森林、磐田原台地の斜面樹林地、遠州灘海岸沿いに広がる自然地等の骨格的な自然地及び桶ヶ谷沼、鶴ヶ池等の固有の自然環境を有する自然保全地域として位置づけ、積極的な保全をする。

附圖 1 将来市街地像図



新	磐田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（新旧対照表）
旧	2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針 (1) 区域区分の決定の有無 本都市計画に区域区分を定める。 なお、区域区分を定めるとした根拠は、工業都市としての集積性が高く、<u>引き続き工業な</u>本区域の人口は、今後<u>も</u>減少が予測され、市街化圧力が強いと判断される。 <u>ど</u>を中心とした都市の成長が想定され、市街地周辺部に集積された<u>まちづくり</u>を目指しているため、今後も無秩序な市街地の拡散を抑制しながら、市街地の周辺部や郊外部の自然的環境との調和、保全を図りつつ、合理的かつ効率的に都市施設の整備を進め、適正な居住の誘導を図る必要がある。 以上のことから、本区域においては、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、区域区分を定めるものとする。

新		旧	
(2) 区域区分の方針		(2) 区域区分の方針	
1) おおむねの人口 本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。		1) おおむねの人口 本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。	
区分	年次	2020年 (令和2年) (基準年)	2015年 (平成27年) (基準年)
	都市計画区域内人口	166.7千人	167.2千人
	市街化区域内人口	99.5千人	98.4千人
(注)市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。		(注)市街化区域内人口は、保留された人口(0.1千人)を含むものとする。	
2) 産業の規模 本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。		2) 産業の規模 本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。	
区分	年次	2020年 (令和2年) (基準年)	2015年 (平成27年) (基準年)
	工場出荷額	14,138億円	17,293億円
	卸小売販売額	3,061億円	2,979億円
就業構造	第1次産業	3.1千人 (3.8%)	3.4千人 (4.1%)
	第2次産業	33.6千人 (40.7%)	33.9千人 (41.2%)
	第3次産業	45.7千人 (55.5%)	45.0千人 (54.7%)
3) 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係 本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、 2020年(令和2年) 時点で市街化している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。		3) 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係 本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、 2015年(平成27年) 時点で市街化している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。	
年次	2030年 (令和12年) (基準年の10年後)	2025年 (令和7年) (基準年の10年後)	
	市街化区域面積 おおむね2,819.2ha	市街化区域面積 2,819.2ha	
(注) 市街化区域面積は、 2030年 (令和12年) 時点における保留ブレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。		(注) 市街化区域面積は、 2025年 (令和7年) 時点における保留人口(0.1千人)に対応する市街化区域面積を含まないものとする。	

新	旧
3 主要な都市計画の決定の方針 (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 1) 主要用途の配置の方針 <u>次に示す方針の住宅地、商業・業務地、工業地、流通業務地に関する記述は、市街化区域内での配置の方針である。</u> ① 住宅地 住宅地は、既存の住居地を<u>中心に</u>、地形や都市施設<u>などにより区分された一体的なまとまりのある形として配置</u>する。 中心市街地については、J R磐田駅や公共公益施設の集積など充<u>実した都市機能を生かした住宅地</u>として配置する。 その他の既成市街地の住宅地については、良好な居住環境の形成を図り、比較的中密度の住宅地を配置する。 市街地については、農地などの自然環境との調和や共生に配慮した緑豊かな<u>良好な居住環境を創出し、一戸建て住宅を中心とした住宅地を配置</u>する。 <u>新貝地区及び鎌田地区においては、一体的な基盤整備により、計画的な市街地を形成し、ゆとりと潤いのある良好な住宅地を配置する。3・4・1磐田豊田線(国道1号)南側の見付美登里第二地区は、良好な住居の環境の形成などに配慮した住宅地を配置する。</u> <u>また、立地適正化計画において設定している居住誘導区域には、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住の誘導を図る。</u> ② 商業・業務地 本区域における商業・業務地はJ R磐田駅北口周辺地区であり、当該地区の活性化を図るために、<u>商業施設とあわせ公共公益施設などの諸機能を当地区へ誘導、配置</u>する。 また、J R御厨駅周辺地区やJ R豊田町駅周辺地区、遠州豊田スマートインセンター周辺地区に、駅やスマートインセンター利用者などを対象とした商業・業務機能を配置する。 <u>また、立地適正化計画において設定している都市機能誘導区域には、生活サービスの効率的な提供が図られるよう都市機能増進施設の誘導を図る。</u> ③ 工業地 岩井工専地区、<u>竜洋南部・福田南部工業専地区などの工業専地区、磐田東部工業団地地区などの工業団地地区、十束・駒場工業地区などの工業地区、インターチェンジ周辺地区は、大規模工業地として地域経済の安定的な発展並びに雇用確保などに対応するため、工業地を市街地の外縁部に配置</u>する。 ④ 流通業務地 3・4・1 磐田豊田線(国道1号)及び<u>3・4・4 国道一号线(一般県道磐田袋井線)</u>が交差する岩井地区は、<u>交通の利便性を活かして流通業務地を配置</u>する。 2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針 ① 住宅地における建築物の密度の構成に関する方針 J R磐田駅周辺の商業・業務地に隣接する住宅地は<u>高密度な住宅地として土地利用</u>を図る。 中心市街地の周辺地区、その他の既成市街地に連担する地区は、<u>中密度な住宅地として土地利用</u>を図る。	3 主要な都市計画の決定の方針 (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 1) 主要用途の配置の方針 <u>下記方針の住宅地、商業・業務地、工業地、流通業務地に関する記述は、特記する以外は全て現在</u>の市街化区域内での方針である。 ① 住宅地 住宅地は、既存の住居系地域を<u>主体とし</u>、地形や都市施設<u>等により区分された一体的なまとまりのある形とする。</u> 中心市街地では、J R磐田駅や公共公益施設の集積など<u>充実度の高い都市機能を活かした都市居住地</u>として配置する。 その他の既成市街地の住宅地については、良好な居住環境の形成を図り、比較的中密度の住宅地を配置する。 <u>新市街地については、農地等の自然環境との調和や共生に配慮した緑豊かな、戸建て住宅を中心とした住宅地を配置</u>する。 <u>一体的な基盤整備により、計画的な市街地が形成される新貝地区及び鎌田地区においては、ゆとりと潤いのある良好な住宅地を配置</u>する。国道1号南側の見付美登里第二地区は、良好な住居の環境の形成<u>等に配慮し、適切な密度構成に従った住宅地を配置</u>する。 ② 商業・業務地 本区域における<u>中心商業・業務地</u>はJ R磐田駅北口周辺地区であり、当該地区の活性化を図るために、<u>商業振興とあわせ業務・行政・文化施設等の諸機能を当地区へ誘導、配置</u>する。また、<u>J R磐田駅南口周辺地区、J R御厨駅周辺地区やJ R豊田町駅周辺地区、遠州豊田スマートインセンター周辺地区に、駅やスマートインセンター利用者等を対象とした商業・業務機能を配置</u>する。 <u>豊田地区、見付・今之浦・中泉地区、福田地区、掛塚・豊岡地区は、周辺に広がる住宅地の中心に位置しており、日常生活に資する近隣商業・業務地を配置</u>する。 ③ 工業地 大規模工業地として<u>産業構造の高度化、安定的な地域経済の発展ならびに雇用対策等の要請に対処</u>するため、岩井工専地区、磐田東部工業団地地区(鎌田・新貝・東貝塚地区)、<u>遠州豊田スマートインセンター周辺地区、新磐田スマートインセンター周辺地区、磐田インターチェンジ周辺地区、十束・駒場工業地区、竜洋南部・福田南部工業専地区等、市街地の外縁部に配置</u>する。 <u>既存工業地域内の未利用地に工場立地地を図り、土地利用の純化及び公害の防止に資するため、工業系用途地域において工業団地を配置</u>する。 ④ 流通業務地 3・4・1 磐田豊田線(国道1号)及び一般県道磐田袋井線が交差する岩井地区に、<u>沿道サービス系土地利用を含む流通・業務地を配置</u>する。 2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針 ① 住宅地における建築物の密度の構成に関する方針 J R磐田駅周辺の商業・業務地に隣接する住宅地を<u>高密度な住宅地として誘導</u>を図る。 中心市街地の周辺地区、その他の既成市街地に連担する地区は、<u>中密度な住宅地として誘導</u>を図る。 中心市街地から離れた新市街地では、戸建て住宅を中心とした良好な<u>低層</u>低密度の住宅地

新 磐田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（新旧対照表）	旧
中心地から離れた新市街地では戸建て住宅を中心とした良好な低密度の住宅地として<u>土地利用</u>を図る。 ② 商業・業務地における建築物の密度の構成に関する方針 <u>J R磐田駅周辺地区は、広域圏を対象とする中心的な商業・業務地として高密度な土地利用を図る。</u> その他の近隣商業地、沿道型近隣商業地は、日常生活を支える商業・業務地として低密度な土地利用を図る。 ③ 工業地における建築物の密度の構成に関する方針 工業専用地域及び工業系の土地利用に特化している工業地域は、<u>周辺環境に配慮しつつ、工業専用系地区として、工業機能の集積に努める。</u> その他の工業系の用途地域は、住宅等との混在が許容される軽工業系地区として、周辺環境に配慮しつつ<u>地域の産業などの振興を図る。</u> ④ <u>流通業務地における建築物の密度の構成に関する方針</u> <u>流通業務の土地利用に特化している地区は、流通機能の集積を図る。</u> 3) 市街地の土地利用の方針 ① 土地の高度利用に関する方針 中心市街地は、本区域の都市拠点として、商業機能や子育て支援機能、医療・福祉機能などの多様な都市機能の集積とともに、機能の複合、集約化を図る。 J R磐田駅南口駅前広場及び3・3・63磐田駅南口線沿道は、<u>駅北側との連携を図る。</u> ② 居住環境の改善又は維持に関する方針 土地区画整理事業などの面的整備が完了した市街地では、<u>地区計画制度などの導入により、良好な居住環境の維持を図る。</u> 土地区画整理事業を施行中の鎌田第一土地区画整理事業地区は、<u>基盤整備とあわせて地区計画制度などの運用により、良好な居住環境の形成を図る。</u> 見付地区、中泉地区、福田地区、掛塚地区、池田地区などの基盤整備が遅れたまま市街化が進行した地区については、<u>道路整備や地区計画制度などの導入により、居住環境の改善を図る。</u> ③ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針 磐田原台地の斜面緑地、一級河川天竜川や二級河川太田川の河川緑地、遠州灘の防風林などは、<u>景観上貴重な緑地として、保全を図る。</u> 遠江国分寺跡、府八幡宮などは、<u>地域の歴史・文化として保全・活用を図る。</u> ④ 都市防災に関する方針 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアの土地利用の見直しや立地適正化計画による居住の誘導、防災指針の作成・実践、事前復興まちづくり計画の策定、流域治水の推進などにより、災害に強い安全なまちづくりに向けた総合的な対策に取り組む。 遠州灘海岸に沿って整備されている防潮堤の早期完成を目指すとともに、ハード対策とソフト対策を組み合わせた各種施策の展開により、自然災害による被害の抑止・軽減を図る。 無電柱化の推進により、都市における災害の防止、円滑な交通の確保、良好な景観・居住環境の形成を図る。	として誘導を図る。 ② 商業・業務地における建築物の密度の構成に関する方針 広域圏を対象とする中心商業・業務拠点であるJ R磐田駅周辺地区は、<u>高密度な商業・業務地区として機能集積に努める。</u> その他の近隣商業地、沿道型近隣商業地は、日常生活を営むにあたって利用される低密度商業・業務地区として誘導を図る。 ③ 工業地における建築物の密度の構成に関する方針 工業専用地域および工業系の土地利用に特化している工業地域は、工業専用系地区として、工業機能の集積に努める。 その他の工業系の用途地域は、住宅等との混在が許容される軽工業系地区として、周辺環境に配慮しつつ<u>地場産業等の振興を図る。</u> 3) 市街地の土地利用の方針 ① 土地の高度利用に関する方針 中心市街地は、本区域の中心的地区として、商業機能や子育て支援機能、医療・福祉機能等の多様な都市機能の集積とともに、機能の複合、集約化を図る。 J R磐田駅南口駅前広場及び3・3・63磐田駅南口線沿道は、<u>主に住居系の土地利用となっているが、本区域の新たな玄関口として期待されており、駅北側との連携を図りつつ、空き地や空き家も含めた未利用地の活用を図るため、民間主導による取組や、良質な住宅の供給を図り、駅前地区を補完する商業・医療等の都市機能の誘導を図る。</u> ② 居住環境の改善又は維持に関する方針 土地区画整理事業等の面的整備が完了した市街地では、<u>地区計画制度等</u>の導入により、良好な居住環境を維持する。 土地区画整理事業を施行中の新具・鎌田第一土地区画整理事業地区は、<u>基盤整備とあわせて地区計画制度等</u>の導入により、良好な居住環境の形成を図る。 見付地区、中泉地区、福田地区、掛塚地区、池田地区等の基盤整備が遅れたまま市街化が進行した地区については、<u>街路等</u>の整備により、居住環境の改善を図る。 <u>市街化区域緑地の東大久保地区、岩井地区のまとまった低未利用地については、土地区画整理事業による良好な住宅地を形成する。</u> ③ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針 磐田原台地の斜面緑地、一級河川天竜川や二級河川太田川の河川緑地、遠州灘の防風林等は、<u>景観形成上重要な役割を果たす都市環境の基盤として、緑地の維持・保全を図る。</u> 遠江国分寺跡、<u>母見小学校、府八幡宮・連城寺、行興寺の長碑等</u>は、地域の歴史・文化と一体となった緑地の保全・活用を図る。

新	旧
⑤ 公共交通と土地利用の連携に関する方針 J R駅周辺の公共交通の利便性の高い地域に都市機能や居住の誘導を図る。 人口減少・少子高齢化が進展する中でも、持続可能なインフラを確保するため、デマンド交通の拡充や新しいモビリティの導入を検討する。 ⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針 空き地や空き家も含めた低未利用地の利活用促進のため、各種制度を積極的に活用し、住宅の供給を図る。 既存工業地内の低未利用地に工場立地を図り、土地利用の純化及び公害防止を図る。 4) 市街化調整区域の土地利用の方針 ① 優良な農地との健全な調和に関する方針 農業農村整備事業などの受益地を始めとする農業振興地域の整備に関する法律に基づき設定される農用地区域などの優良な農地は、生産性の高い農業経営を確立する上でその根幹をなすものであるため、今後もその保全を図る。 特に、磐田原台地の畑地帯、一級河川天竜川、二級河川太田川、仿曽川、今ノ浦川沿いや下野部地区の水田地帯などは、優良農地として今後も保全を図る。 ② 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針 土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域は、自己居住用を除く住宅、自己の業務用施設などの開発を原則禁止する。 土砂災害警戒区域及びそれらと近接・隣接する地区においては、適正な土地利用規制を図る。 その他、溢水、湛水、津波、高潮などのおそれがある区域についても開発を抑制する。 また、市街地をとりまき森林、農地などは、それらが有する雨水貯留機能などの災害防止機能が維持されるよう無秩序な開発を抑制する。 ③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針 本区域の北部の丘陵地、磐田原台地の樹林地、磐田原台地と低地部の境界をなす斜面樹林地、遠州灘沿いの保安林は、御前崎遠州灘県立自然公園に指定されていることから、自然地として保全を図る。 ④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 計画的な市街地整備の検討を行う地区は、都市計画上の影響を予測した立地評価を行い、整備の見通しが明らかになった段階で、保留フレームの範囲内において、農林業などとの調整を行った後、市街化区域へ編入し、計画的な整備を図る。 既に都市的土地利用がなされている地域においては、基盤整備の状況、今後の見通しなど総合的に判断し、都市計画上の位置づけを検討する。 インターチェンジや主要幹線道路周辺などにおいては、交通利便性を生かし、都市的土地利用の必要性や今後の見通しなど総合的に判断し、観光や工業系施設など都市計画上の位置づけを検討する。 集落や住宅地は、自然環境や農林漁業への十分な配慮のもとに、地区計画制度を導入し、まとまりのある農村集落として居住環境や活力を維持し、定住を図る。 東名高速道路磐田インターチェンジ周辺においては、周辺環境との調和に配慮し、産業振興を図る。	4) 市街化調整区域の土地利用の方針 ① 優良な農地との健全な調和に関する方針 農業振興地域の整備に関する法律に基づき設定される農用地区域等の優良な農地は、今後ともその保全を図る。 特に、磐田原台地の畑地帯、一級河川天竜川、二級河川太田川、仿曽川、今ノ浦川沿いや下野部地区の水田地帯等は、これらを優良農地として今後とも保全する。 ② 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針 低地部の溢水、湛水等の災害が発生する恐れがある区域及び市街化によって下流域の水害危険性が高まる区域は、今後とも市街化を抑制する。 土砂災害特別警戒区域においては、開発及び住宅の新規立地等の規制を図る。また、災害を未然に防止するため土砂災害警戒区域、砂防指定地及び急傾斜地崩壊危険区域の適正な管理や、それらと近接・隣接する地区における適正な土地利用規制を実施する。 その他、溢水、湛水、津波、高潮等のおそれがある区域についても開発を抑制する。 ③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針 本区域の北部の丘陵地、磐田原台地の樹林地、磐田原台地と低地部の境界をなす斜面樹林地、遠州灘沿いの保安林は、御前崎遠州灘県立自然公園にも指定されており、本区域における保全すべき自然地として、保全を図る。 ④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 計画的な市街地整備の検討を行う地区は、都市計画上の影響を予測した立地評価を行い、整備の見通しが明らかになった段階で、保留人口の範囲内において、農林業等との調整を行った後、市街化区域に編入し、計画的な整備を図る。 集落や住宅地は、自然環境や農林業への十分な配慮のもとに、地区計画制度を導入し、まとまりのある農村集落地として居住環境や活力を維持し、定住を図る。 東名高速道路及び新東名高速道路のインターチェンジ周辺においては、交通利便性を活かし、都市的土地利用の必要性、今後の見通しなど総合的に判断し、都市計画上の位置づけを検討する。 また、既に都市的土地利用がなされている地域においては、基盤整備の状況、今後の見通しなど総合的に判断し、都市計画上の位置づけを検討する。

新	旧
磐田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (新旧対照表) (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針 1) 交通施設の都市計画の決定の方針 ① 基本方針 ア 交通体系の整備の方針 本区域における交通需要は、交流圏域の拡大及び都市化の進展とともに伸びてきており、特に浜松都市計画区域との結びつきが強い。 <u>3・3・37 磐南海岸線(国道150号バイパス)の整備によって国道150号の交通量が振換し、掛塚橋の主要渋滞箇所周辺の交通渋滞の緩和が期待される。今後もさらなる産業などの発展を支えるため、将来の交通需要への対応が必要となる。</u> 一方、人口減少や高齢化の進行など社会情勢の変化に伴い、交通に対するニーズの多様化が進んでいる。また、地球温暖化などへの対応も重要視されており、過度に自動車交通に依存しない交通体系の確立が求められている。 このような状況を踏まえ、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備を進めていく。 - 都市拠点間の連携を強化する道路網の整備を進め、都市拠点周辺の混雑緩和、本区域と周辺地区とのアクセシビリティの向上を図る。 - 土地利用と整合のとれた交通体系を整備し、望ましい都市構造を形づくり、市街地形成や新規開発の秩序ある誘導を図る。 - 将来の交通需要に対しては、鉄道・バスなどの公共交通機関の活用を図りつつ、各交通機関の適正な機能分担とそれらの体系化を図る。 イ 整備水準の目標 2020年(令和2年)現在、都市計画道路については、市街化区域内において2.1km/km²が整備されているが、今後交通体系の整備の方針に基づいて整備の促進を図るものとし、基準年次からおおむね10年後には2.4km/km²程度になることを目標に整備を進める。 ② 主要な施設の配置の方針 ア 道路 本区域では、将来の交通需要に対応するため、今後、<u>主要な施設として次の自動車専用道路及び主要幹線道路を配置し、その後示す幹線道路、補助幹線道路及びその他の道路と一体となって円滑な自動車交通の確保及び機能的な道路網の構築を図る。</u> - 自動車専用道路 東西方向の国土レベルの交通軸となる東名高速道路、1・2・1 第二東名自動車道(新東名高速道路)を配置する。 - 主要幹線道路 本区域の東西方向の交通軸として、3・4・1 磐田豊田線(国道1号)、3・3・37 磐南海岸線(国道150号バイパス)及び3・5・18 高木大原線を配置する。 また、都市圏の骨格を形成するとともに南北方向の交通需要に対応するための道路として、3・4・8 中央幹線(主要地方道磐田インター線)及び3・3・61 福田西幹線を配置する。他都市と連携を図る道路として、主要地方道掛川天竜線、主要地方道浜北袋井線、3・4・48 磐田笠井線(一般県道浜松袋井線)などを配置する。 - 幹線道路 都市内の鉄道駅や拠点間の連携を図るとともに、<u>主要幹線道路へ連絡する都市内連絡軸として配置する。</u> - 補助幹線道路	(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針 1) 交通施設の都市計画の決定の方針 ① 基本方針 ア 交通体系の整備の方針 本区域における交通需要は、交流圏域の拡大及び都市化の進展とともに伸びてきており、特に浜松都市計画区域との結びつきが強い。 <u>本区域では、<u>自家用車の利用率が高く、国道150号、主要地方道浜北袋井線、一般県道磐田細江線等の道路の混雑が発生している。さらに今後も産業等の発展を支えるため、将来の交通需要への対応が必要となる。一方、人口減少や高齢化の進展等社会情勢の変化に伴い、交通に対するニーズの多様化が進むとともに、地球温暖化等への対応も重要視されており、過度に自動車交通に依存しない交通体系の確立が求められている。</u></u> このような状況を踏まえ、本区域の交通体系は次のような基本方針のもとに整備を進めていく。 - 都市拠点間の連携強化に資する道路網の整備を進め、都市拠点周辺の混雑緩和、本区域と周辺地区との連絡性の向上を図る。 - 土地利用と整合のとれた交通体系の整備を図り、望ましい都市構造を形づくり、市街地形成や新規開発の秩序ある誘導を進めていく。 - 将来の交通需要に対しては、鉄道・バス等の公共交通機関の活用を図りつつ、各交通機関の適正な機能分担とそれらの体系化を図る。 イ 整備水準の目標 2015年(平成27年)現在、都市計画道路については、市街化区域内において2.1km/km²が整備されているが、今後交通体系の整備の方針に基づいて整備の促進を図るものとし、基準年次からおおむね20年後には、2.4km/km²になることを目標として整備を進める。 その他の交通施設については、可能な限り長期的視点から整備を図っていく。 ② 主要な施設の配置の方針 ア 道路 本区域では、将来の交通需要に対応するため、今後、<u>以下の道路等</u>を配置し、円滑な自動車交通の確保及び機能的な道路網の構成を図る。 - 自動車専用道路 東西方向の国土レベルの交通軸となる東名高速道路、1・2・1 第二東名自動車道(新東名高速道路)を配置する。 - 主要幹線道路 本区域の東西方向の交通軸を確保するための道路として、3・4・1 磐田豊田線(国道1号)、3・3・37 磐南海岸線(国道150号バイパス)及び3・5・18 高木大原線を配置する。 また、都市圏の骨格を形成するとともに南北方向の交通需要に対応するための道路として、3・4・8 中央幹線及び3・3・61 福田西幹線を配置する。また、他都市と連携を図る道路として主要地方道掛川天竜線、主要地方道浜北袋井線、3・4・48 磐田笠井線、<u>一般県道浜松袋井線等</u>を配置する。 - 幹線道路 <u>主要幹線道路を補充する東西方向の道路として、一般県道磐田袋井線、3・4・69 磐田袋井線、3・5・5 磐田細江線、3・5・40 掛塚海老島線及び3・6・30 掛塚豊浜線を、南北方向の道路として、3・4・31 小立野豊田線、3・4・39 駒場豊中島線、3・4・32 森下勾坂線、3・4・38 竜洋磐田豊田線、3・4・11 豊島加茂線、3・4・7 磐田駅兵衛線、3・4・12 見付岡</u>

新

幹線道路を補完する機能を有するとともに、近隣住区内に通過交通が流入しないように幹線道路と区画街路を連絡する道路を配置する。

・その他

安全で快適な生活環境の形成のため、交通安全対策事業や交通規制などとの調整を図りながら、区画街路などを適切に配置する。

イ 交通広場

交通結節点として、J R 磐田駅、 J R 豊田町駅及び J R 御厨駅に駅前広場を配置する。

ウ 駐車場

自動車・自動二輪車・自転車の利便性向上を図るため、自動車駐車場及び自転車駐車場を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

優先的に基準年次からおおむね10年以内に整備することを予定する施設

種別	名称
道路	3・3・37 磐南海岸線 <u>(国道150号バイパス)</u>

(注) おおむね10年以内に整備とは、部分・暫定完成、完成及び着手するものを含む。

2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

・下水道

本区域は一般河川天竜川をはじめとする公共用水域を有しており、これらの水質を保全する。また、生活環境の改善のため、公共下水道の基本計画に基づき下水道の整備を図る。

下水道の整備に当たっては、静岡県生活排水処理長期計画に基づき他の汚水処理施設との経済比較や水質保全効果、地域特性、住民の意向などを総合的に判断し、効果的かつ早期に整備可能となる手法により、公共用水域の水質保全や生活環境の改善を図る。

さらに、雨水については河川などその他の排水施設との役割分担を図り、下水道の整備を促進し、浸水地域の解消を図る。

・河川

本区域には、一般河川天竜川水系天竜川及び一雲済川、二級河川太田川水系に属する太田川、仿僧川、今ノ浦川などの河川が流入、流下している。

浸水被害の防止・軽減を図り、安全で安心な都市活動が確保できるよう、河川整備計画などに基つき計画的な河川改修を推進する。

河川が本来有している生物の生息・生育・繁殖環境及び多様な河川景観を保全・創出す

2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

・下水道

本区域は一級河川天竜川をはじめとする公共用水域を有しており、これらの水質を保全するとともに生活環境の改善を図るため、公共下水道の基本計画に基づき下水道の整備を促進する。

また、下水道の整備に当たっては、静岡県生活排水処理長期計画に基づき他の汚水処理施設との経済比較や水質保全効果、地域特性、住民の意向等を総合的に判断し、効率的かつ早期に整備可能となる手法により、公共用水域の水質保全や生活環境の改善を図る。

さらに、雨水については河川等その他の排水施設との役割分担を図り、下水道の整備を促進し、浸水地域の解消に努めていく。

・河川

本区域には、一級河川天竜川水系天竜川及び一雲済川、二級河川太田川水系に属する太田川、仿膳川、今ノ浦川等の河川が流入、流下している。

今後、機能的な都市活動を確保できるよう、河川整備計画等に基づき、計画的な河川改修を推進する。

流域における水循環系の保全と流出の抑制を図るため、森林、農地等の保全に努め、雨水流出抑制策の促進など総合的な治水対策を推進する。

新

るような川づくりを実施し、都市内の身近な自然を有する水辺空間を確保する。

イ 整備水準の目標

・ 下水道

本区域における基準年次からおおむね 10 年後の公共下水道の処理人口に対する整備率を次のとおりとする。

磐田市

95%

・ 河川

河川整備計画などに定める一定規模の降雨に対応できる流下能力を確保するよう、河川の改修を図る。

② 主要な施設の配置の方針

・ 下水道

本区域における汚水処理及び雨水排除のため、公共下水道事業の全体計画に基づき、下水の処理施設を配置する。

終末処理場として、豊岡クリーンセンター及び磐南浄化センターを配置する。

雨水渠については、河川事業などと連携しつつ、排水不良地域や浸水地域の解消を目指して配置する。

公共下水道事業の全体計画における主な諸元は次のとおりである。

《公共下水道》

処理区	磐南・豊岡
排除方式	分流式
下水道計画区域人口（人）	142,300
下水道計画区域面積（ha）	4,385
ポンプ場（ヶ所）	5
処理場（ヶ所・㎡）	2・154,000

③ 主要な施設の整備目標

優先的に基準年次からおおむね 10 年以内に整備することを予定する施設

種別	名称
下水道	・磐田市公共下水道（磐南処理区・豊岡処理区）

(注) おおむね10年以内に整備とは、部分・暫定完成、完成及び着手するものを含む。

旧

また、都市における潤いのある場としての河川の水辺環境を有効に活用する。

イ 整備水準の目標

・ 下水道

本区域における基準年次からおおむね 10 年後の公共下水道の処理人口に対する整備率を次のとおりとする。

磐田市

95%

・ 河川

河川整備計画等に定める一定規模の降雨に対応できる流下能力を確保するよう、河川の改修に努める。

② 主要な施設の配置の方針

・ 下水道

本区域における汚水・雨水等の処理のため、公共下水道事業の全体計画に基づき、下水の処理施設を配置する。

終末処理場として、豊岡クリーンセンター及び磐南浄化センターを配置する。

雨水渠については、河川事業等と連携しつつ、排水不良地域や浸水地域の解消を目指して配置する。

公共下水道事業の全体計画における主な諸元は次のとおりである。

《公共下水道》

処理区	磐南・豊岡
排除方式	分流式
下水道計画区域人口（人）	142,300
下水道計画区域面積（ha）	4,385
ポンプ場（ヶ所）	5
処理場（ヶ所・㎡）	2・154,000

③ 主要な施設の整備目標

優先的に基準年次からおおむね 10 年以内に整備することを予定する施設

種別	名称
下水道	磐田市公共下水道（磐南処理区・豊岡処理区）

(注) おおむね10年以内に整備とは、部分・暫定完成、完成及び着手するものを含む。

河川改修は、市街化における開発と調整を図る必要のある河川等、緊急性の高い河川を優先的に整備する。

③ 主要な施設の整備目標

優先的に基準年次からおおむね 10 年以内に整備することを予定する施設

新	旧
磐田都市計画 都市計画区域の整備、 3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針 ① 基本方針 住民の快適な生活環境を維持するため、<u>市場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設などの既存都市施設の適切な管理・運用を図る</u>。老朽化の見られる施設や機能向上・運営の合理化を図る必要がある施設については、順次計画的な改修・整備を図る。また、既存施設の効率的な運用に配慮した上で、生活圏を単位とした必要量を把握し、不足施設の整備を図る。 ② 主要な施設の配置の方針 供給処理施設については、必要とされる立地条件に応じて最も効率的な供給処理<u>など</u>が可能となる地区に配置する。 <u>磐田市衛生プラント、磐田市クリーンセンター、中遠広域粗大ごみ処理施設を本市域の郊外部に配置する。</u> <u>また、市場として福田魚市場を、火葬場として磐田市聖苑を配置する。</u> (3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 1) 主要な市街地開発事業の決定の方針 ① 基本方針 市街化区域内において<u>低</u>未利用地が残存する地区については、都市基盤の整備を進め、市街化区域内の宅地化を促進することにより、市街化区域内への人口誘導を図る。 既成市街地の都市基盤が未整備である地区では、市街地開発事業あるいは街路事業<u>などの整備により</u>、道路・公園<u>などを整備すること</u>で商業・業務機能の拡充及び居住環境の向上を図る。 新市街地にあつては、無秩序なスプロールを防止するため、土地区画整理事業<u>など</u>により、工場と住宅が混在している既成市街地<u>など</u>については、新規工業地確保<u>など</u>により、工場の地区外移転を促進し、<u>用途の純化</u>を進め居住環境の向上を図る。 ② 整備方針 新員及び鎌田第一土地区画整理事業区域においては、無秩序な市街化を防止するため、土地区画整理事業による計画的な市街地整備を図る。<u>あわせて、地区計画制度などを活用し、良好な居住環境の確保を図る。</u>	3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針 ① 基本方針 住民の快適な生活環境を保持するため、<u>汚物処理場、ごみ焼却場、火葬場等</u>の既存都市施設の適切な維持管理に努め、老朽化の見られる施設や機能向上・運営の合理化を図る必要がある施設については、順次計画的な改修・整備を図る。また、既存施設の効率的な運用に配慮した上で、生活圏を単位とした必要量を把握し、不足施設の整備を図る。 ② 主要な施設の配置の方針 供給処理施設については、必要とされる立地条件に応じて最も効率的な供給処理<u>等</u>が可能となる地区に配置を行う。 <u>汚物処理場は、下水道事業の進捗率や普及率との調整を図りながら、本市域の郊外部に配置する。</u> <u>ごみ焼却施設は、循環型社会形成を推進し、ごみ量の増加と質の変化に対応するため、本市域の郊外部に配置する。</u> <u>粗大ごみ処理施設は、今後の状況変化に対応するため、本市域の郊外部に配置する。</u> (3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 1) 主要な市街地開発事業の決定の方針 ① 基本方針 市街化区域内において未利用地が残存する地区については、都市基盤の整備を進め、市街化区域内の宅地化を促進することにより、市街化区域内への人口誘導を図る。 既成市街地の都市基盤が未整備である地区に<u>あつては</u>、市街地開発事業あるいは街路事業<u>等の整備により</u>、道路・公園<u>等を整備すること</u>で商業・業務機能の拡充及び居住環境の向上を図る。 新市街地にあつては、無秩序なスプロールを防止するため、土地区画整理事業<u>等</u>により、<u>先行的な公共施設の整備を行うとともに</u>、地区計画制度<u>等</u>を有効に活用して良好な居住環境の形成を図る。 工場と住宅が混在している既成市街地<u>等</u>については新規工業地確保<u>等</u>により、工場の地区外移転を促進し、<u>地区内の秩序</u>を進め居住環境の向上を図る。 ② 整備方針 新員及び鎌田第一土地区画整理事業区域においては、無秩序な市街化を防止するため、土地区画整理事業による計画的な市街地整備を<u>進める</u>。<u>併せて地区計画制度等</u>を活用し、良好な居住環境の確保を図る。

新					磐田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（新旧対照表）				
2）市街地整備の目標 基準年次からおおむね10年以内に実施することを予定する市街地開発事業					2）市街地整備の目標 基準年次からおおむね10年以内に実施することを予定する市街地開発事業				
市町名	区域名	整備方針	面積		市町名	区域名	整備方針	面積	
磐田市 新貝 鎌田第一地区		土地区画整理事業により近隣商業地、準工業地、住宅地などとして計画的な都市整備を図る。	65.6ha		磐田市 新貝 鎌田第一地区		土地区画整理事業等により近隣商業地、準工業地、住宅地等として計画的な都市整備を図る。	65.6ha	
	見付美登里第二地区	見付美登里地区に引き続き、土地区画整理事業による基盤整備を図り、都市的土地利用を推進する。	13.3ha			見付美登里第二地区	見付美登里地区に引き続き、土地区画整理事業による基盤整備を図り、都市的土地利用を推進する。	13.3ha	
	東大久保第一地区	まとまった低未利用地について、土地区画整理事業による基盤整備を図り、都市的土地利用を推進する。	2.2ha			東大久保第一地区	まとまった未利用地について、土地区画整理事業による基盤整備を図り、都市的土地利用を推進する。	2.3ha	
						東大久保第三地区		5.7ha	
						岩井地区		=	
(注) おおむね10年以内に実施とは、部分・暫定完成、完成及び着手するものを含む。 また面積は、都市計画決定面積又は都市計画決定予定面積とする。					(注) おおむね10年以内に実施とは、部分・暫定完成、完成及び着手するものを含む。 また面積は、都市計画決定面積又は都市計画決定予定面積とする。				
(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針					(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針				
1）基本方針					1）基本方針				
① 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の重要性 見付・中泉地区は、古くから遠江地方の政治・文化の中心地として発展してきたことから、本地区の周辺には、史跡文化財などの歴史的遺産が数多く存在している。 また、本地区は、平野部の多い地理的特性から農業が基幹産業として発展し、面積的にも水田・畑地などが大部分を占めている。さらに、自然環境保全地域である箱ヶ谷沼周辺に代表される磐田原台地の斜面樹林地、北部森林地域などの緑地も豊富に存在し、良好な自然環境に恵まれた都市である。 磐田原台地、海岸緑地、一級河川天竜川、二級河川太田川などの緑地は、無秩序な市街化による緑地消失の防止や、地球温暖化対策の一環としての緑地確保のため、総合的に整備・保全する。					① 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の重要性 見付・中泉地区は、古くから遠江地方の政治・文化の中心地として発展してきたことから、本地区の周辺には、史跡文化財などの歴史的遺産が数多く存在している。また、本地区は、平野部の多い地理的特性から農業が基幹産業として発展し、面積的にも水田・畑地等が大部分を占めている。さらに、自然環境保全地域である箱ヶ谷沼周辺に代表される磐田原台地の斜面樹林地、北部森林地域等の緑地も豊富に存在し、良好な自然環境に恵まれた都市である。 これらの豊かな自然環境が、無秩序な市街化により失われないように、また、地球温暖化対策の一環としての緑地確保のため、本地区の骨格的緑地として磐田原台地、海岸緑地、天竜川、太田川等の緑地を総合的に整備・保全するとともに、市街地内での自然地及び公共空地等の緑地とあわせて、緑のネットワークの形成を図り、健康で安全で文化的な都市の形成を図る。				
② 都市公園の整備目標水準					② 都市公園の整備目標水準				
年 次		2020年 (令和2年) (基準年)	2030年 (令和12年) (基準年)		年 次		2015年 (平成27年)	2025年 (令和7年)	
都市計画区域内人口 1人あたり目標水準		7.2㎡/人	7.8㎡/人		都市計画区域内人口 1人あたり目標水準		7.1㎡/人	7.4㎡/人	
2）主要な緑地の配置の方針 ① 環境保全系統の配置方針 磐田原台地上及び斜面の樹林地、一級河川天竜川、二級河川太田川水系の河川、遠州灘海岸					2）主要な緑地の配置の方針 ① 環境保全系統の配置の方針 磐田原台地上および斜面の樹林地、一級河川天竜川、二級河川太田川水系の河川、遠州灘海岸				

新	旧
線は、<u>地域を代表する緑地</u>として位置づけ、積極的に保全を図る。 市街地を流れる中小河川の緑化を推進し、都市環境負荷の軽減を図る。市街地内の<u>貴重な緑地</u>の保全と、<u>公共施設などの緑化</u>を推進する。 また、磐田原台地西斜面地の自然林に近い樹林地、貴重な動植物の生息地周辺の緑地、一級河川太田川の水辺地などは、自然環境を積極的に保全し、生態系が今後とも保全されるよう配慮する。 ② レクリエーション系統の配置方針 天竜川・太田川水系を軸として、河川沿いの緑道、海岸線沿いの太平洋岸自転車道等により、施設緑地と自然的緑地のネットワーク化を図る。また、スポーツ、屋外レクリエーション施設の需要予測を勘案し、均衡に配置する。 本区域の住民を利用対象とし、多種多様なレクリエーション需要に対処するため、桶ヶ谷沼・鶴ヶ池などの良好な資源を取り込んだ公園などを計画する。 また、既に都市計画決定された公園緑地などの配置を考慮し、将来の土地利用計画案として設定された住区に、住区基幹公園を計画する。さらに、都市基幹公園として竜洋海洋公園の整備を推進する。 J R磐田駅南側には文教機能を活かした市民や来訪者のふれあいの場を創出する。 ③ 防災系統の配置方針 中心市街地、周辺市街地には、地震、火災時における安全性の確保のため、<u>火災の延焼防止</u>や避難地及び避難路としての緑地を配置し、防災上のネットワークを図る。 また、騒音、振動が発生するおそれがある大規模工場地周辺などでは、住宅地との境界に積極的に緩衝緑地帯を配置し、公害の緩和を図る。 さらに、市街地内において溢水、湛水などの災害発生のおそれのある地域では、保水機能を有する上流部の樹林地などを保全する。 ④ 景観構成系統配置方針 磐田原台地の斜面緑地及び遠州灘、一級河川天竜川、二級河川太田川の水辺地は、地域の目印となる緑地であり、郷土景観を形成する緑地として保全を図る。 また、平坦地から眺望される磐田原台地斜面樹林地は、地域の印象を形成する重要な景観資源として保全を図る。台地の東側・西側の縁辺部からのぞむ一級河川天竜川、二級河川太田川と、その周辺の広々とした平野を、<u>生かした緑道や公園を配置する。</u> 遠州灘の優れた景観が眺望できる公園は、周辺を含めて維持・整備を図る。 市街地内の大木や市街地内に点在する社寺林は、市街地の修景として保全・活用を図る。市街地内を流下する二級河川太田川水系の河川は、水と緑が一体となった緑の景観軸として配置する。 遠江国分寺跡は、歴史遺産などを未来に継承するための再整備を図る。	市街地を流れる<u>今ノ蒲川、安久路川等の二級河川太田川水系をはじめとする</u>中小河川の緑化を推進し、都市環境負荷の軽減を図る。市街地内では、<u>社寺の境内地、民有地等の住民の生活に関連した緑地</u>の保全と、<u>住区基幹公園、駅前広場周辺、街路樹、緑地帯等の緩衝緑地、緑道、学校をはじめとする公共施設等の緑化</u>を推進する。 また、磐田原台地西斜面地の自然林に近い樹林地、<u>桶ヶ谷沼・鶴ヶ池等の貴重な動植物の生息地</u>周辺の緑地、一級河川天竜川、二級河川太田川の水辺地等は、自然環境を積極的に保全し、生態系が今後とも保全されるよう配慮する。 ② レクリエーション系統の配置の方針 天竜川・太田川水系を軸として、河川沿いの緑道、海岸線沿いの太平洋岸自転車道等により、施設緑地と自然的緑地のネットワーク化を図る。また、スポーツ、屋外レクリエーションの需要予測を勘案し、均衡ある配置を行う。 本区域の住民を利用対象とし、多種多様なレクリエーション需要に対処しうよう、<u>大池・桶ヶ谷沼・鶴ヶ池、無野の長フジ、福田漁港や豊岡総合センター等の良好な資源</u>を取り込んだ公園等を計画し、また既に都市計画決定された公園緑地等の配置を考慮し、将来の土地利用計画案として設定された住区に、<u>住区基幹公園</u>を計画する。さらに、都市基幹公園として竜洋海洋公園の整備を推進する。 J R磐田駅南側については、<u>大池の豊かな自然と大学の文教機能</u>を活かした<u>交流拠点として</u>、市民や来訪者のふれあいの場を創出する。 ③ 防災系統の配置の方針 地震、火災時における安全性の確保を図るよう、<u>防災計画の一環として特に中心市街地、周辺市街地に避難地及び避難路としての緑地を配置し、防災上のネットワーク</u>を図る。 また、騒音、振動の発生源のおそれがある大規模工場地周辺等では、住宅再街地との境界に積極的に緩衝緑地帯を配置し、<u>これら公害の緩和</u>を図る。 さらに、市街地内に<u>存する</u>溢水、湛水等の災害発生のおそれのある地域は、保水機能を有する上流部の樹林地等を保全する。 ④ 景観構成系統の配置の方針 磐田原台地の斜面緑地及び遠州灘、一級河川天竜川、二級河川太田川の水辺地は、地域の目印となる緑地であり、郷土景観を形成する緑地として保全する。また、平坦地から眺望される磐田原台地斜面樹林地は、地域の印象を形成する重要な景観資源として保全を図る。台地の東側・西側の縁辺部からのぞむ一級河川天竜川、二級河川太田川と、その周辺の広々とした平野を<u>生かした緑道や公園を配置する。獅子ヶ鼻公園は、遠州灘を一望できる展望台が整備され、優れた景観が眺望できる公園となっており、周辺を含めて保全・整備を図る。</u> <u>磐田原台地斜面樹林地</u>、市街地内の大木や市街地内に点在する社寺林は、市街地の修景に寄与する緑地として保全・活用を図り、市街地内を流下する二級河川太田川水系の河川は、水と緑が一体となった緑の景観軸として配置する。 遠江国分寺跡は、<u>整備基本計画に基づき、歴史遺産を未来に継承するための再整備</u>を図る。

新

旧

3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

① 公園緑地などの配置方針

スポーツの場、憩いの場、レクリエーションの場などの多様な市民のニーズや、人口の分布、土地利用の状況、地域の歴史、自然地の分布などを踏まえ、運動公園、総合公園、住区基幹公園、特殊公園、緑地などを適正に配置する。

4) 主要な緑地の確保目標

① 優先的に基準年次からおおむね10年以内に整備予定の主要な公園緑地など

種別	名称
総合公園	5・6・2 竜洋海洋公園

(注) おおむね10年以内に整備とは、部分・暫定完成、完成及び着手するものを含む。

3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

① 公園緑地等の配置方針

公園緑地等の種別	配 置 方 針	整備目標 (単位：㎡/人)	
		2015年 (平成27年)	2025年 (令和7年)
街区公園	基幹公園については、住区別人口を勘案し、種別ごとの誘致距離、需要予測、候補地の検討のもとに、環境保全及び防災機能を考慮して配置する。	0.8 (1.1)	0.9 (1.1)
近隣公園		1.0 (0.7)	1.1 (0.8)
地区公園		1.0 (0.7)	1.0 (0.8)
総合公園		2.3	2.3
運動公園		0.8	0.8
その他の公園	自然性、歴史性及び環境保全、防災機能を考慮して風致公園、歴史公園、その他特殊公園、河川緑地、緑道を配置する。	0.9	1.0
緑地等		0.3	0.3
都市公園計		7.1	7.4

② ①は市街化区域人口1人あたり面積
(注) 四捨五入の関係により合計が合わない場合がある。

② その他の緑地の指定目標及び指定の方針

ア、風致地区
良好な自然的景観を有した緑地の保全を目的に、磐田原台地周辺地区及び市街地周辺緑地の指定を検討する。

イ、緑地保全地域
自然地の環境・緑地保全を目的に、磐田原台地西側、東側斜面樹林地及び市街地内斜面樹林地の指定を検討する。

4) 主要な緑地の確保目標

① 優先的に基準年次からおおむね10年以内に整備予定の主要な公園緑地等

種別	名称
街区公園	2・2・10 大六間公園
近隣公園	3・3・2 新貝公園 今之浦公園
総合公園	5・6・2 竜洋海洋公園
特殊公園	遠江国分寺史跡公園

(注) おおむね10年以内に整備とは、部分・暫定完成、完成及び着手するものを含む。

新	磐田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（新旧対照表） 旧
	(5) 都市防災に関する都市計画の決定の方針 基本方針 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアの開発抑制や立地適正化計画の強化など、災害に強い安全なまちづくりのための総合的な対策に取り組む。 また、大規模自然災害が発生した際、都市の課題を踏まえた迅速な復興を果すため、復興で目指す市街地像の方針を住民合意のもとで予め検討しておく、事前都市復興計画の策定を促進する。

(新)

磐田都市計画 区域区分の変更

磐田都市計画区域区分を次のように変更する。

- 1 市街化区域及び市街化調整区域の区分
変更なし

2 人口フレーム

区分	年次	2020 年	2030 年
		令和 2 年 (基準年)	令和 12 年 (基準年の 10 年後)
都市計画区域内人口		166.7 千人	おおむね 158.1 千人
市街化区域内人口		99.5 千人	おおむね 99.7 千人
配分する人口		—	99.5 千人
保留する人口		—	0.2 千人
特 定 保 留		—	0.0 千人
一 般 保 留		—	0.2 千人

3 産業フレーム (静岡県)

区分	年次	2020 年	2030 年
		令和 2 年 (基準年)	令和 12 年 (基準年の 10 年後)
県内工場出荷額		125,868 億円	おおむね 140,607 億円

(注) 産業フレームは静岡県全体で設定している。

(旧)

磐田都市計画 区域区分の変更

磐田都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分
変更なし

2. 人口フレーム

区分	年次	2015 年	2025 年
		平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
都市計画区域内人口		167.2 千人	おおむね 162.2 千人
市街化区域内人口		98.4 千人	おおむね 98.4 千人
配分する人口		—	98.3 千人
保留する人口		—	0.1 千人
特 定 保 留		—	0.0 千人
一 般 保 留		—	0.1 千人

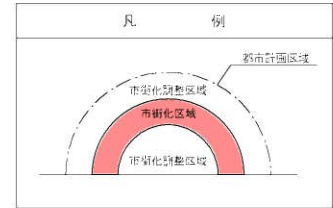
3. 産業フレーム (静岡県)

区分	年次	2015 年	2025 年
		平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
県内工場出荷額		126,675 億円	おおむね 140,979 億円

(注) 産業フレームは静岡県全体で設定している。

磐田都市計画
区域区分の変更
（静岡県決定）

区域区分図



凡 例	
行政区域	市 町 村 界
都市計画区域	都市計画区域
市街化調整区域	市街化調整区域
市街化区域	市街化区域
第1種低層住居専用地域	①
第2種低層住居専用地域	②
第1種中高層住居専用地域	③
第2種中高層住居専用地域	④
第1種住居地域	⑤
第2種住居地域	⑥
準住居地域	⑦
近隣商業地域	⑧
商業地域	⑨
準工業地域	⑩
工業地域	⑪
工業専用地域	⑫
特別工業地区	⑬
特別商業地区	⑭
工業専用地域	⑮
防火地域	⑯
準防火地域	⑰
都市計画道路	都市計画道路
都市計画公園	都市計画公園
その他都市施設	その他都市施設
地区計画	地区計画
土地開発事業（公営）	土地開発事業（公営）
土地開発事業（組合）	土地開発事業（組合）
土地開発事業（個人）	土地開発事業（個人）
市街地再開発事業	市街地再開発事業
磐田市公共下水道区域	磐田市公共下水道区域
汚水幹線	汚水幹線
ポンプ場・処理場	ポンプ場・処理場
県道	県道
主要地方道・国道	主要地方道・国道

この図面は一般参考用図であるため、詳細については建設部
都市計画課へお問い合わせください。
建設部 都市計画課
TEL 0536-37-4807

※この図面は、都市計画決定後、変更された場合、図面とは異なる場合があります。
（変更後、図面とは異なる場合があります。）

※この図面は、都市計画決定後、変更された場合、図面とは異なる場合があります。
（変更後、図面とは異なる場合があります。）

0 1km 2km 3km