

中遠広域都市計画
都市計画区域の
整備、開発及び保全の方針
(案)

令和8年 月
静 岡 県

目 次

1	都市計画の目標	
(1)	都市づくりの基本理念	1
(2)	地域毎の市街地像	2
	附図 将来市街地像図	4
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	5
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	6
1)	主要用途の配置の方針	6
2)	市街地における建築物の密度の構成に関する方針	7
3)	市街地の土地利用の方針	8
4)	その他の土地利用の方針	9
(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	10
1)	交通施設の都市計画の決定の方針	10
2)	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	11
3)	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	13
(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	13
1)	主要な市街地開発事業の決定の方針	13
2)	市街地整備の目標	14
(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	14
1)	基本方針	14
2)	主要な緑地の配置の方針	15
3)	実現のための具体の都市計画制度の方針	15

中遠広域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

中遠広域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

基準年次は2020年（令和2年）とする。

都市づくりの理念、将来の都市構造については、2040年（令和22年）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、2030年（令和12年）の姿として策定する。

目標年次	2030年（令和12年）（基準年次から10年後）
	2040年（令和22年）（基準年次から20年後）

中遠広域都市計画区域（以下、「本区域」という。）は、袋井市及び森町の1市1町で構成されている。

本区域は、静岡県西部地域の天竜川左岸に位置し、北部山岳地から太平洋へと流れる二級河川太田川などにより形成された肥沃な平坦地や小笠山丘陵地は、県下でも有数の農業地帯となっており、田園都市として発展してきた市街地は、恵まれた自然環境や景観と調和した、落ち着いたある居住環境を形成している。

また、JR東海道本線、東名高速道路、1・2・1第二東名自動車道（新東名高速道路）、国道1号など、我が国の国土交通軸を有しており、交通利便性に優れた区域である。

近年においては、大規模自然災害などに備え、国土強靱化の一端を担い、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」が展開されている。

今後は、さらに進む人口減少・少子高齢化、地球温暖化、頻発・激甚化する自然災害、住民ニーズの多様化などへ対応する必要がある。

よって、効率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 連携と交流による、賑わいと活力あふれる都市づくり（集約連携型都市構造の構築）
- ② 安全で安心して暮らせる都市づくり（安全・安心な都市空間の形成）
- ③ 脱炭素化に向けた都市づくり（脱炭素社会の形成）
- ④ 人を中心とした快適な都市づくり（質の高い都市空間・活動の確保）
- ⑤ 高度なサービスの実現に向けた官民連携による都市づくり（先進技術や民間活力

の導入)

- ⑥ 美しい自然、歴史、文化と調和・共生した都市づくり（自然環境と農林漁業環境の保全）

(2) 地域毎の市街地像

都市機能の集約を図る J R 袋井駅周辺地区及び森町役場周辺地区を都市拠点とし、J R 愛野駅周辺地区、上山梨地区及び袋井市役所浅羽支所周辺地区を地域拠点とし、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。

1) 住宅地域

J R 袋井駅や天竜浜名湖鉄道遠州森駅など鉄道駅付近に位置する商業・業務地域周辺の住宅地や、主要地方道袋井春野線、主要地方道袋井大須賀線などの沿道の住宅地は、中層住宅地として位置づけ、生活道路の改善や公園などの整備を推進し、居住環境及び防災機能の向上を図る。

2) 商業・業務地域

J R 袋井駅周辺地区は、商業・業務施設の集積を図り、本区域の中心的な拠点地域の商業・業務地域として賑わいと交流のある市街地の形成を図る。袋井市上山梨地区においては、商業施設と公共施設を核とした、賑わいと交流のある商業地域として近隣商業地の形成を図る。

J R 愛野駅周辺地区、天竜浜名湖鉄道遠州森駅周辺地区は、日常的な購買需要に対応した商業地域として、近隣商業地の形成を図る。

袋井市浅羽地区の主要地方道袋井大須賀線の沿道は、多様な交通利用に対応した利便性の高い商業地域として沿道型商業地の形成を図る。

3) 工業地域

J R 東海道本線沿線地域などに多く見られる既存の大規模工場については、本区域の産業を支える工業地域として、周辺の自然環境の保全を図りつつ、今後も工業地としての機能維持を図る。

東名高速道路袋井インターチェンジ周辺及び 1・2・1 第二東名自動車道（新東名高速道路）森掛川インターチェンジ周辺に位置する工業地については、利便性の高い産業拠点として、工業地の形成を図る。

森町中川下地区、袋井市山科地区、諸井地区などにおける工業地については、周辺の自然環境及び住宅地などへの影響に十分配慮しつつ、工業地の形成を図る。

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も農業環境の保全を図る。また、雨水貯留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。

特に、平坦地に広がる水田や畑地、中山間地や丘陵地などに広がる茶園は、本区域の農業生産の基盤であり、今後も適切に保全し、田園都市としてふさわしい農業地域の形成を図る。

5) 集落地域

袋井市田原地区、岡崎地区や、森町一宮地区、飯田地区などの集落地域は、周囲の田園景観などと調和した落ち着いた落ち着きのある集落地域として保全するとともに、集落地域内の生活環境整備などにより、田園都市にふさわしい良好な居住環境の形成を図る。

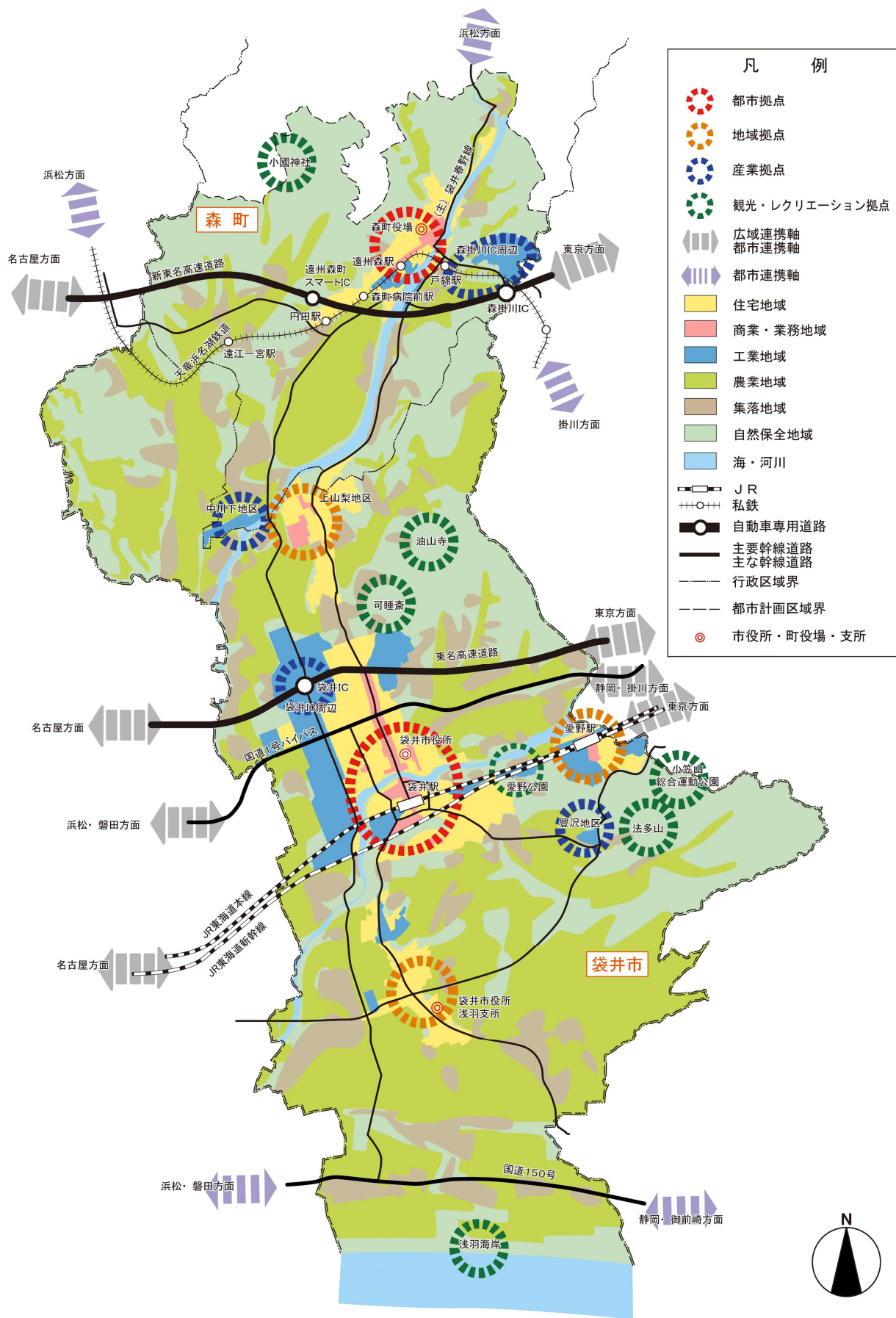
6) 自然保全地域

1 (2) 1) ~ 5) に区分されない地域については、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。

本区域北部及び東部に多く見られる山地・丘陵地などの自然緑地や二級河川太田川、原野谷川などの河川緑地及び遠州灘海岸は、本区域の恵まれた自然環境の骨格をなすものであり、自然保全地域として今後も保全を図る。

また、自然保全地域のうち、遠州三山をはじめ、小國神社、小笠山総合運動公園、愛野公園、浅羽海岸など、本区域の自然・歴史文化資源を有する地域は、多くの観光客が訪れ交流する観光・レクリエーション拠点として位置づけ、今後も適切に保全・活用を図る。

附図 将来市街地像図



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ない。

なお、区域区分を定めなかった根拠は、次のとおりである。

本区域の人口については、緩やかな増加傾向にあるが、区域全体の市街化圧力が高いとはいえない。

また、本区域では、1・2・1 第二東名自動車道（新東名高速道路）などによる広域交通体系が確立され、現行の用途地域内において、都市機能の充実や定住を促進する市街地開発事業、活力ある産業基盤の形成となる工業地の整備が計画的に実施されていることから、低密度な市街地が形成される可能性は低い。

さらに、市街地周辺部の平坦地については、そのほとんどが農業振興地域における農用地区域に指定され、土地利用に対する規制が図られている。丘陵地が現行の市街地に近接しており、都市的土地利用の拡大には地形上の制約があることから、低密度な市街地が拡散する可能性は低い。

以上のことから、本区域においては、区域区分制度の導入は行わないものとする。

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

次に示す住宅地、商業・業務地、工業地に関する記述は、用途地域内での配置の方針である。

① 住宅地

袋井市においては、高尾地区などのJR袋井駅北側商業地周辺の中心市街地、3・4・4 袋井駅森線（主要地方道袋井春野線）や3・4・57 川井山梨線周辺の既成市街地及び袋井駅南側の新市街地に、利便性と安全性の高い良好な戸建て住宅や共同住宅が共存する住宅地を配置する。

JR袋井駅南側の高南地区、地区計画を定めた神長地区などには、良好な居住環境を有する戸建て住宅を中心とした住宅地を配置する。

浅羽支所周辺の主要地方道袋井大須賀線周辺市街地の沿道には、戸建て住宅や共同住宅が共存する住宅地を配置する。諸井地区、浅名地区、豊住地区などには戸建て住宅を中心とした住宅地を配置する。

袋井市北部の上山梨地区や袋井市東部の上石野地区などには、地区計画制度の適正な運用により、それぞれ袋井市の北部・東部の地域拠点にふさわしい、良好な戸建て住宅を中心とした住宅地を配置する。

森町においては、栄町地区などの天竜浜名湖鉄道遠州森駅周辺に、戸建て住宅や共同住宅が共存したゆとりと落ち着きのある住宅地を配置する。特に、駅東地区においては、地区計画制度により、良好な居住環境の形成を図る。市場地区には、袋井市上山梨地区・春岡地区と連続した良好な戸建て住宅や共同住宅が共存する住宅地を配置する。

また、二級河川太田川沿いに位置する城下地区及び向天方下地区に、戸建て住宅や共同住宅が共存する住宅地を配置し、特に城下地区においては、昔ながらの街並みが残る住宅地として、居住環境の維持・向上を図る。さらに、天宮地区には、良好な居住環境の創出に配慮した戸建て住宅を中心とした住宅地を配置する。

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。

② 商業・業務地

袋井市においては、JR袋井駅周辺地区には、袋井市における中心市街地としてふさわしい、商業・業務・文化施設の集積や、歩道などの整備による快適な都市空間の整備を目指した、歩いて楽しい魅力的で賑わい・交流のある中心商業・業務地を配置する。

上山梨地区、浅羽支所周辺地区及びJR愛野駅周辺地区には、魅力的な店舗の集積や、公益施設の立地など、日常生活の利便に寄与する近隣商業地を配置する。

3・4・4 袋井駅森線（主要地方道袋井春野線）、3・4・8 西門川井線、3・4・2 東通久能線などの幹線道路の沿道地区には、多様な交通利用に対応した利便性の高い魅力ある沿道型商業地を配置する。

森町においては、本町地区周辺、3・5・11 駅前本町線及び3・5・66 草ヶ谷駅前線沿道地区に、日常生活の利便に寄与する近隣商業地を配置する。特に本町地区周辺においては、昔ながらの街並みが残る商業地として、機能の充実と活性化を図る。

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。

③ 工業地

袋井市においては、山科地区などに周辺の自然環境や住宅地に配慮した工業専用地を配置する。また、袋井インターチェンジ周辺地区に物流機能と一体となった工業地を配置する。

3・3・3 森町袋井インター通り線（主要地方道浜北袋井線他）の沿道地区には、工場や流通業務施設を中心とした土地利用の誘導を図る工業地を配置する。また、諸井地区の主要地方道袋井大須賀線の沿道には、地場産業などの振興を図る工業地を配置する。

森町においては、北戸綿地区及び中川下地区に工業専用地を配置する。

また、福田地地区は二級河川太田川や周辺農地などの自然環境に配慮した工業地を配置する。既存工場のまとまりの見られる天竜浜名湖鉄道遠州森駅南地区には地場産業などの保護育成を図る工業地を配置する。

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

袋井駅周辺の商業・業務地に隣接する住宅地は、本区域における中心市街地として、活力ある市街地を形成するため、店舗併用住宅や共同住宅などの商業・業務機能と共存した高密度な住宅地として土地利用を図る。

森町役場周辺地区は古い街並みと調和したゆとりと落ち着きのある中心市街地として、低又は中密度な住宅地として土地利用を図る。

その他の地域拠点地区については、良好な居住環境を維持するため、低又は中密度の住宅地として土地利用を図る。

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

袋井駅周辺地区は、本区域における中心市街地として、活力ある市街地を形成するため、商業・業務・文化施設などの立地を促進し、高密度な商業・業務地として土地利用を図る。

その他の都市拠点・地域拠点は、日常生活の利便に寄与する近隣商業地、もしくは多様な交通利用に対応した利便性の高い魅力ある沿道型商業地として、商業・業務施設の立地を誘導するため、低中密度な商業・業務地として土地利用を図る。

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た工業地域は、工業専用地として工業機能及び物流機能の集積を図る。

その他の工業系用途地域では、軽工業地として住宅地などと調和を図りながら、地場産業などの振興を図る。

3) 市街地の土地利用の方針

① 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が完了あるいは施行中の住宅地においては、地区計画制度などの導入により、良好な居住環境の形成を図る。

森町森地区、天宮地区、戸綿地区などにおいては、木造住宅が密集している箇所があるため、街路整備とあわせて地区計画制度の導入などにより居住環境の改善を図る。

特に良好な景観を形成する必要がある地区については、地区計画制度などの導入により建築物や工作物などの規制誘導を図る。

② 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

本区域の外郭に位置する自然緑地や小笠山丘陵地、二級河川太田川・原野谷川などの河川緑地、また遠州灘海岸沿いの防砂林などは、本区域の恵まれた自然環境の骨格をなす緑地であり、今後も保全していく。

地域における固有の歴史及び伝統を反映した場所については、その歴史的風致の維持及び向上を図る。

③ 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。

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。

④ 公共交通と土地利用の連携に関する方針

J R袋井駅周辺及びJ R愛野駅周辺については、都心居住の促進と併せて、バスや自転車などからの乗換利便性の向上、アクセス道路における歩行者・自転車空間の確保を図ることで、歩いて暮らせるまちづくりを進める。

袋井市役所周辺や森町役場周辺などにおいては、都市機能や居住の誘導を図るとともに、公共交通の利便性向上を図る。あわせて、官民が連携してICTやインフラなどの環境の構築を進め、公共交通の維持に寄与する自動運転の導入に向けた基盤、施設整備を検討していく。

⑤ 低未利用地の有効活用に関する方針

都市基盤整備が未整備の地区では、低未利用地を活用した道路、公園などの都市基盤の整備を進める。

一団の低未利用地がみられる地区では、土地区画整理事業などの面的整備を検討する。

空き家・空き地については、空き家対策計画に基づき、空き家バンクをはじめとする取組や、各種制度を積極的に活用し、良質な住宅の供給を図る。

また、温室効果ガスの削減に寄与するため、低未利用地を活用して新たな緑地を

創出する。

4) その他の土地利用の方針

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、本区域の平坦地にまとまった広がりを持つ水田や畑地、また小笠山丘陵地に広がる茶園は、今後も優良な農地として保全を図る。

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、市街地をとりまく森林、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。

小笠山丘陵地や浅羽海岸沿いに指定されている保安林は、今後も土砂災害の防止及び飛砂防止の目的から保全する。

③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

小笠山丘陵地には多くの自然緑地が残されていることから、緑地保全地域や風致地区制度の導入などを検討し、良好な自然環境を保全していく。

森町の天方（大鳥居）地区においては、里山景観を創り出す自然緑地が残されていることから、良好な自然環境を保全していく。

浅羽海岸については、御前崎遠州灘県立自然公園及び保安林制度により、海岸環境を保全する。

④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

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、今後の見通しなどを総合的に判断し、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を総合的に判断し、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。

袋井市豊沢地区の工業地域においては、地区計画制度により周辺の自然環境などへの影響に十分に配慮した工業地の形成を図る。

「ふじのくに」のフロンティアを拓く取組」に位置付ける袋井市小笠山山麓地区においては、新規産業の立地を誘導し、次世代産業地として適切な土地利用の規制・誘導を図る。

袋井市田原地区などの集落地域においては、地区計画制度を活用し、自然環境と調和した良好な居住環境を保全する。

この他にも、インターチェンジ周辺、幹線道路沿道、店舗、事務所などの建築物の立地が想定され、周辺環境への影響が懸念される地域において、合理的な土地利用が行われるよう、特定用途制限地域の指定を検討する。

(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

本区域は、東名高速道路、1・2・1 第二東名自動車道（新東名高速道路）、国道 1 号バイパス、J R 東海道本線及び J R 東海道新幹線といった主要な交通網が東西方向に横断しており、本区域の経済、産業基盤を支えている。

現在は 3・3・3 森町袋井インター通り線（主要地方道浜北袋井線他）の整備が進められており、広域連携軸へのアクセス性向上などが期待されている。また、日常生活においては、新たに遠州森町スマートインターチェンジが設置され、交流圏の拡大や利便性の向上が期待されている。

一方、近年では人口減少・少子高齢化の進行、地球温暖化などの社会情勢の変化から、公共交通を含めた総合的な交通体系の構築が必要となっている。

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。

- ・南北方向の道路軸となる 3・3・3 森町袋井インター通り線（主要地方道浜北袋井線他）などの整備を進め、都市の活力の維持・向上や、区域内外の都市拠点間等のスムーズな連携を確保する道路ネットワークの形成を図る。
- ・都市拠点などにおいては、都市の安全・快適な暮らしを支えるため、人との交流や賑わいをもたらす道路空間の確保及び人にやさしい交通環境の整備を図る。
- ・公共交通においては、拠点間の移動や交流などに欠かせない移動手段であることから、その利便性の維持・向上を図る。

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、用途地域内において 2.3 km/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 2.4 km/km²程度になることを目標に整備を進める。

その他の交通施設については、可能な限り長期的な視点から整備を図る。

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、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、その後に示す幹線道路、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。

- ・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及び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
他都市との連携強化を図り、本区域の東西方向の主軸を形成する3・1・1国道1号バイパス線（国道1号バイパス）、国道150号及び南北方向の主軸を形成する主要地方道袋井春野線を配置する。
- ・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、主要幹線道路へ連絡する都市内連携軸として配置する。
- ・補助幹線道路
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
市街地における近隣住区内の生活道路で沿道宅地にサービスを提供するため、区画街路・特殊街路を配置する。

イ 交通広場

駅周辺の集客機能の向上及び駅利用者の利便性の向上を図るため、交通結節点として、JR袋井駅及びJR愛野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、民間と公共の適切な役割分担のもと自動車駐車場及び自転車駐車場を配置する。

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、二級河川太田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図る。

下水道の整備にあたっては、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などその他の排水施設との役割分担を行い、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、二級河川太田川、原野谷川などの河川がある。

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

備計画などに基づき、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。

袋井市	90%
森町	86%

・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、袋井市、森町それぞれにおける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、袋井浄化センター、アクアパークあさば及び森町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》

市町名	袋井市		森町
	袋井	浅羽	森
処理区	袋井	浅羽	森
排除方式	分流式	分流式	分流式
下水道計画区域人口 (人)	43,000	10,500	6,550
下水道計画区域面積 (ha)	1,540	344	351
ポンプ場 (ヶ所)	0	0	0
処理場 (ヶ所・m ²)	1・56,700	1・33,800	1・11,900

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	袋井市公共下水道（袋井処理区、浅羽処理区） 森町公共下水道（森処理区）

(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。

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、火葬場、ごみ焼却場その他の処理施設の既存都市施設の適切な管理・運用を図る。

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、生活圈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などが可能となる地区に配置する。

ごみ焼却場として、袋井市岡崎地区に袋井市森町広域行政組合ごみ焼却場を配置する。

火葬場として、袋井市浅名地区に袋井市森町広域行政組合中遠聖苑を配置する。

(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

既成市街地の基盤が未整備の地区については、地区特性を考慮しつつ、市街地開発事業により、街路や公園などの整備を推進するとともに、商業・業務機能の充実、防災機能及び居住環境の向上など、魅力的な市街地の形成を図る。

新市街地では、将来の土地利用動向を十分に踏まえ、基盤整備が必要な地区については、土地区画整理事業などにより基盤整備を行うとともに、地区計画制度などを有効に活用して良好な居住環境の形成を図る。

② 整備方針

袋井駅南都市拠点地区及び袋井駅南田端商業地区は、土地区画整理事業の施行により、都市計画道路をはじめ公共施設を適切に配置し、袋井市の顔としてふさわしい魅力あふれる拠点市街地の形成を図る。

土橋地区は、土地区画整理事業などにより、工業と周辺集落の居住環境とが調和した健全な市街地を整備し、新たな都市活力を創出する産業地の誘導を図る。

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
袋井市	袋井駅南都市拠点地区	新市街地であり、計画的な土地区画整理事業などにより拠点市街地の形成を図る。	8.7ha
	袋井駅南田端商業地区	新市街地であり、計画的な土地区画整理事業などにより拠点市街地の形成を図る。	6.0ha
	土橋地区	新市街地であり、土地区画整理事業などにより新たな都市活力を創出する産業地を誘導する。	13.8ha

(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

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

緑地は、本区域の特徴を表す貴重な自然資源であるとともに、地球温暖化対策に有効であることから、今後も保全を図る。

特に北部から小笠山に至る丘陵地、市街地や集落地を取り囲む田園地帯及び遠州灘などの自然環境・景観は、本区域の都市環境を形成する上で重要であるため保全していく。

また、区域内を貫流する二級河川太田川、原野谷川などが創り出す河川緑地及び千鳥ヶ谷池などのため池は、都市に潤いと安らぎを与える良好な水辺環境として保全していく。

これらの自然地及び公共空地は、環境保全、レクリエーション、防災及び景観の観点から配置するものとし、これらを街路や河川沿いの緑のネットワークで結び、緑豊かなまちづくりを進める。

あわせて、区域の特性を生かしながら、生物多様性の保全、良好な景観の形成、気候変動への対応など自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力あるまちづくりを進めるため、グリーンインフラの取組を推進する。

市街地内については、面整備などの市街地整備とあわせ、都市公園などの事業推進を図っていくとともに、幹線道路などについては周辺との緩衝地としての役割や、修景機能をあわせ持つ緑地として整備・保全を図る。

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) (基準年の10年後)
都市計画区域内人口 1人あたり目標水準	24.4 m ² /人	25.2 m ² /人

2) 主要な緑地の配置の方針

① 環境保全システムの配置の方針

自然環境の骨格を形成する緑地として、宇刈、小笠山などの丘陵の緑地や、市街地を貫流する二級河川太田川、原野谷川などの緑地及び遠州灘沿いの海岸林を位置づけ、貴重な緑地環境や自然生態系の保全を図る。

遠州の小京都と呼ばれる森町の文化的環境や、遠州三山といわれる古刹と一体となった緑地や点在する社寺林などは、郷土の貴重な文化的財産として保全を図る。

また、丘陵の樹林や河川・池沼・海岸の緑地は、身近な動植物などの生息環境や地球温暖化対策として重要であるため、今後も保全を図る。

② レクリエーションシステムの配置の方針

小國神社、遠州三山、浅羽海岸などの既存観光資源の整備に加え、小笠山総合運動公園などを観光・レクリエーション拠点として配置する。

③ 防災システムの配置の方針

地震や火災時などにおける都市の安全性を確保するために、地域防災計画で指定された避難地のほかに、学校の校庭や公園などを中心に避難地及び避難路を計画的に配置する。

東名高速道路や国道150号などの主要幹線道路の沿道においては、騒音、振動などの発生のおそれがある場合は、緑地の保全と整備を図り、良好な生活環境の維持・向上を図る。

④ 景観構成システムの配置の方針

小笠山丘陵地や浅羽海岸などは、本区域を代表する自然景観として位置づけ、今後も保全を図る。

本区域の景観軸を構成する二級河川太田川、原野谷川などの水辺空間、市街地の背景を構成している緑地、都市景観の改善に寄与する公園・緑地を、地域特性に応じて計画的に配置する。

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の方針

一の市町を超える広域の区域を対象として9・6・1小笠山総合運動公園を配置する。

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県民のニーズや、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。

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、袋井市法多・菩提地区の指定を検討する。

理 由

第8回定期見直し以降における都市の発展の動向、人口及び産業の現状並びに将来の見通し等を踏まえ、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするため、本都市計画区域の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにする、当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものであり、都市計画の目標をはじめとし、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、主要な都市計画の決定の方針について定めている。

令和2年度以降に実施した都市計画に関する基礎調査の結果、第8回定期見直し以降の当該都市の発展の動向、人口及び産業の現状、将来の見通し等が明らかとなり、これらを勘案し、長期的視点に立った都市の将来像、都市計画の基本的な方向性等を見直す必要が生じたことから、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を本案のとおり変更するものである。

変更概要

都市計画に関する基礎調査の結果、社会経済情勢の変化、新たな潮流への対応、地域の都市化の動向等を勘案し、現行計画の都市計画決定時からの見直しの必要性が生じた箇所について、記載内容を変更する。

主要な変更箇所及び変更内容は、以下に示すとおりである。

- ・ **県全体を俯瞰し、「1（1）都市づくりの基本理念」を再整理**

都市を取り巻く社会経済情勢の変化、新たな潮流・法改正への対応など課題がより広域化・複雑化しており、都市計画区域ごとでは解決できない課題が見えてきたため、都市計画区域ごとではなく、より広域的な観点に立ち、県全体としての方向性を示し、本計画に反映した。

- ・ **県としての方向性、地域の土地利用の考え方を踏まえ、「3（1）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」に追記**

県の目指す持続可能な集約連携型都市構造を推進するため、住宅地、商業・業務地について、立地適正化計画に基づく居住・都市施設の誘導を本計画に反映した。

事前復興まちづくり計画、流域治水、無電柱化などの都市防災に関する重要施策について、本計画に反映した。

県の目指す集約連携型都市構造を進めるうえでポイントとなる、公共交通と土地利用の連携、低未利用地の活用について、本計画に反映した。

法改正を踏まえ、災害防止の観点から災害ハザードエリアにおける開発の抑制について、本計画に反映した。

都市的土地利用に関して、交通利便性などを総合的に判断し、工業系の土地利用は、今後も柔軟に対応するとの県の考えについて、本計画に反映した。

合理的な土地利用に向けたインターチェンジ周辺や幹線道路などにおける特定用途制限地域の検討について、本計画に反映した。

- ・ **県全体で拠点と連携軸を評価した結果に基づき、「3（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」を見直し**

県全体を俯瞰した広域的な視点から拠点と連携軸の考え方を整理し、見直した結果を本計画に反映した。

- ・ **市街地開発の進捗状況に基づき、「3（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」を見直し**

市街地再開発事業の進捗状況に応じて、見直しした結果を本計画に反映した。

- ・ **自然環境分野における国の考えに基づき、「3（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」に追記**

新たな潮流の1つであるグリーンインフラ推進について、本計画に反映した。

1 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

「今後は、さらに進む人口減少・少子高齢化、地球温暖化、頻発・激甚化する自然災害、住民ニーズの多様化などへ対応する必要がある。

よって、効率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。」を記載する。

- ① 連携と交流による、賑わいと活力あふれる都市づくり
(集約連携型都市構造の構築)
- ② 安全で安心して暮らせる都市づくり
(安全・安心な都市空間の形成)
- ③ 脱炭素化に向けた都市づくり
(脱炭素社会の形成)
- ④ 人を中心とした快適な都市づくり
(質の高い都市空間・活動の確保)
- ⑤ 高度なサービスの実現に向けた官民連携による都市づくり
(先進技術や民間活力の導入)
- ⑥ 美しい自然、歴史、文化と調和・共生した都市づくり
(自然環境と農林漁業環境の保全)

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

① 住宅地

「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。」を加える。

② 商業・業務地

「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。」を加える。

3) 市街地の土地利用の方針

③ 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。」を加える。

「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。」を加える。

④ 公共交通と土地利用の連携に関する方針

「官民が連携してICTやインフラなどの環境の構築を進め、公共交通の維持に寄与する自動運転の導入に向けた基盤、施設整備を検討していく。」を加える。

⑤ 低未利用地の有効活用に関する方針

「都市基盤整備が未整備の地区では、低未利用地を活用した道路、公園などの都市基盤の整備を進める。一団の低未利用地がみられる地区では、土地区画整理事業などの面的整備を検討する。」を加える。

4) その他の土地利用の方針

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、市街地をとりまく森林、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。」を加える。

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行い、整備の見通しが明らかになった段階で、農林業などとの調整を行った後、用途地域の拡大や地区計画制度の導入により、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、今後の見通しなどを総合的に判断し、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を総合的に判断し、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。

インターチェンジ周辺、幹線道路沿道など、店舗・事務所等の建築物の立地が想定され周辺環境への影響が懸念される地域において、合理的な土地利用が行われるよう、特定用途制限地域の指定を検討する。」を加える。

(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

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として「3・1・1 国道1号バイパス線」等を削除する。

(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

2) 市街地整備の目標

基準年次からおおむね 10 年以内を実施することを予定する市街地開発事業として「土橋地区」を加える。また、「上山梨第三地区」を削除する。

(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

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

「区域の特性を生かしながら、生物多様性の保全、良好な景観の形成、気候変動への対応など自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力あるまちづくりを進めるため、グリーンインフラの取組を推進する。」を加える。

