

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)

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
(2)	区域区分の方針	6
	1) おおむねの人口	6
	2) 産業の規模	6
	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	6
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	7
	1) 主要用途の配置の方針	7
	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) 市街化調整区域の土地利用の方針	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	16
	4) 主要な緑地の確保目標	16

## 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

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）

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、1・2・1 第二東名自動車道（新東名高速道路）、3・4・1 磐田豊田線（国道1号）、国道150号、JR東海道新幹線、JR東海道本線などが東西に位置し、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。

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 居住と都市機能を誘導する集約連携型の都市づくり（集約連携型都市構造の構築）
- 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。

### 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、中密度住宅地として位置づけ、基盤整備の充実による安全性、快適性、利便性に優れ、環境と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、ゆとりと落ち着きのある良好な居住環境の形成を図る。

### 2) 商業・業務地域

都市拠点である 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を行い、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などにより、賑わいのある魅力的な商業・業務地の形成を図る。

遠州豊田スマートイ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、新磐田スマートインターチェンジ周辺地区及び遠州豊田スマートインターチェンジ周辺地区では、広域交通網を活用し、産業拠点の形成と機能向上を図る。

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。

### 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。

福田漁港周辺については、観光・レクリエーション拠点に位置付け、福田漁港の水産資源や海辺のロケーションを生かし、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、誘客、賑わいの創出を図る。

## 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に必要な道路などの整備により、居住環境の改善を図り、自然環境と調和したゆとりある集落の形成を図る。

## 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、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地を自然保全地域として位置づけ、積極的な保全を図る。



## 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次のとおりである。

本区域の人口は、今後も減少が予測されるが、工業都市としての集積性が高く、引き続き工業などを中心とした都市の成長が想定され、市街化圧力が強いと判断される。

また、本区域はコンパクトに集積されたまちづくり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。

(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。

区分		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	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		

(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。

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)	2030年 (令和12年) (基準年の10年後)
		生産規模	工業出荷額	14,138億円
卸小売販売額	3,061億円		3,782億円	
就業構造	第1次産業	3.1千人 (3.8%)	2.0千人 (2.7%)	
	第2次産業	33.6千人 (40.7%)	27.1千人 (36.5%)	
	第3次産業	45.7千人 (55.5%)	45.0千人 (60.8%)	

(注)2030年(令和12年)においては、上表と合わせ静岡県全体で産業の規模が想定されている。

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、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)
市街化区域面積	おおむね2,819.2ha

(注)市街化区域面積は、2030年(令和12年)時点における保留フ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。



### 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。

##### ① 住宅地

住宅地は、既存の住居地を中心に、地形や都市施設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する。

中心市街地については、JR磐田駅や公共公益施設の集積など充実した都市機能を生かした住宅地として配置する。

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で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する。

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、良好な居住環境の形成などに配慮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

本区域における商業・業務地はJR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、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、配置する。

また、JR御厨駅周辺地区やJR豊田町駅周辺地区、遠州豊田スマートインターチェンジ周辺地区に、駅やスマートインターチェンジ利用者などを対象とした商業・業務機能を配置する。

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

岩井工専地区、竜洋南部・福田南部工専地区などの工業専用地区、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する。

##### ④ 流通業務地

3・4・1 磐田豊田線（国道1号）及び3・4・4 国道一号線（一般県道磐田袋井線）が交差する岩井地区は、交通の利便性を生かして流通業務地を配置する。

#### 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

JR磐田駅周辺の商業・業務地に隣接する住宅地は高密度な住宅地として土地利用を図る。

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、中密度な住宅地として土地利用を図る。

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

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。

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・業務地として低中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、周辺環境に配慮しつつ、工業専用系地区として、工業機能の集積を図る。

その他の工業系の用途地域は、住宅など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地域の産業などの振興を図る。

④ 流通業務地における建築物の密度の構成に関する方針

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。

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。

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、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。

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、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。

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、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。

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、景観上貴重な緑地として、保全を図る。

遠江国分寺跡、府八幡宮などは、地域の歴史・文化と一体となった緑地として保全・活用を図る。

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。

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、仿僧川、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。

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。

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。

## (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。

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号の交通量が転換し、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。

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スの向上を図る。
- ・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2.1 km/km<sup>2</sup>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/km<sup>2</sup>程度になることを目標に整備を進める。

その他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、その後を示す幹線道路、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、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なる 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・64 福田西幹線を配置する。他区域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、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

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、区画街路などを配置する。

イ 交通広場

交通結節点として、JR 磐田駅、JR 豊田町駅及び JR 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（国道 150 号バイパス）

（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。

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。

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。

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、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。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などが可能となる地区に配置する。

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。

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。

(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低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などの整備により、道路・公園などを整備することで商業・業務機能の拡充及び居住環境の向上を図る。

新市街地にあっては、無秩序なスプロールを防止するため、土地区画整理事業などにより、公共施設の整備を先行する。あわせて、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。

工場と住宅が混在している既成市街地などについては、新規工業地確保などにより、工場の地区外移転を促進し、用途の純化を進め居住環境の向上を図る。

② 整備方針

新貝及び鎌田第一土地区画整理事業区域などにおいては、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。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。

## 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

区域名	整備方針	面積
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
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

(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

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、本区域は、平地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桶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、海岸線緑地、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。

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。

#### 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)
都市計画区域内人口 1人あたり目標水準	7.2 m <sup>2</sup> /人	7.8 m <sup>2</sup> /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、遠州灘海岸線は、地域を代表する緑地として位置づけ、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。市街地内の貴重な緑地の保全と、公共施設などの緑化を推進する。

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、一級河川天竜川、二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、生態系の保全を図る。

### 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などにより、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応するため、桶ヶ谷沼・鶴ヶ池、熊野の長フジなどの環境を生かした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などを勘案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、文教機能を生かした県民や来訪者のふれあいの場を配置する。

### 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、火災の延焼防止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。加えて、遠州灘海岸の樹林地は飛砂防備や潮害防備などの保安林として重要な機能を有していることからその保全を図る。

### 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、地域の代表となる緑地であり、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生かした緑道や公園を配置する。

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、市街地の修景に寄与する緑地として保全・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。

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。

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。

## 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。

- ・ **最新の調査結果に基づき、「2（2）区域区分の方針」を見直し**

最新の国勢調査や各種統計調査などの結果を用いて社会経済情勢の変化を把握し、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、市街化区域内の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、市街化調整区域における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。

区域拡大に関して、交通利便性などを総合的に判断し、工業系市街地の市街化区域拡大は、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。

- ・ **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 居住と都市機能を誘導する集約連携型の都市づくり  
(集約連携型都市構造の構築)
- 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 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### (2) 区域区分の方針

#### 1) おおむねの人口

2030年（令和12年）における都市計画区域内人口を「おおむね158.1千人」、市街化区域内人口を「おおむね99.7千人」とする。

#### 2) 産業の規模

2030年（令和12年）における工業出荷額を「15,793億円」、卸小売販売額を「3,782億円」とする。

#### 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

2030年（令和12年）における市街化区域面積を「2,819.2ha」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

##### 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

### 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。」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。

### ⑤ 公共交通と土地利用の連携に関する方針

「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。」を加える。

### 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。」を加える。

## 4) 市街化調整区域の土地利用の方針

### 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。」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・4・7 磐田駅天竜線」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 年以内に実施することを予定する市街地開発事業として「東大久保第二地区」等を削除する。

## **(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**

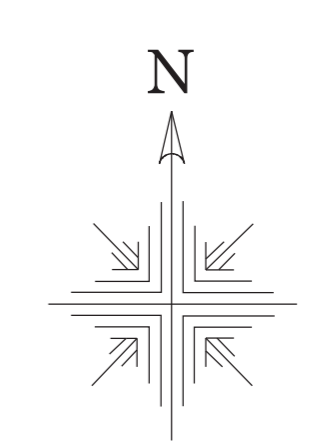
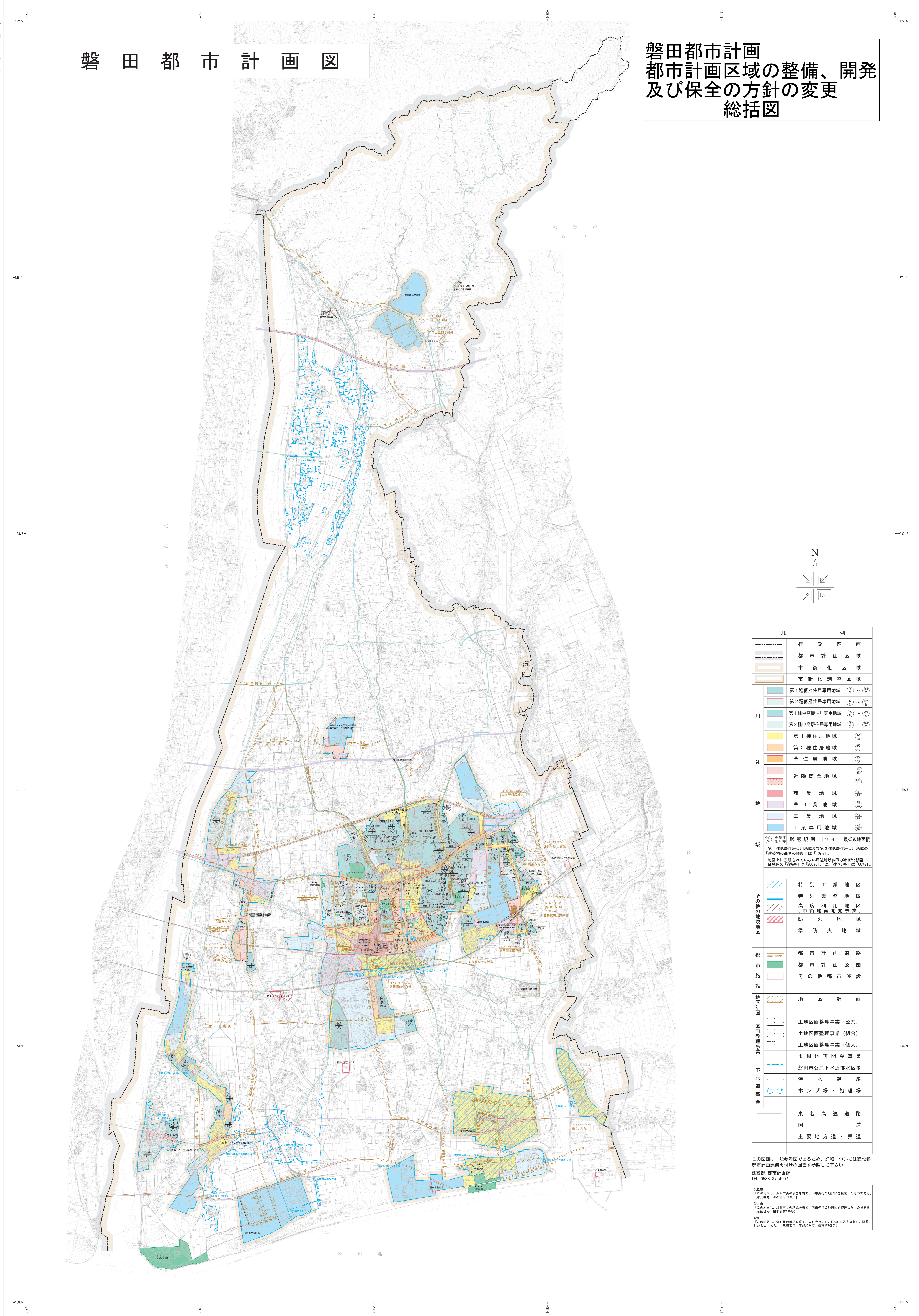
#### **① 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の重要性**

「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。



# 磐田都市計画図

## 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 総括図



凡 例	
---	行政区界
---	都市計画区域
---	市街化区域
---	市街化調整区域
■	第1種低層住居専用地域
■	第2種低層住居専用地域
■	第1種中高層住居専用地域
■	第2種中高層住居専用地域
■	第1種住居地域
■	第2種住居地域
■	準住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域
■	工業地域
■	工業専用地域
■	特別工業地区
■	特別業務地区
■	高度利用地区 (市街地高層開発事業)
■	防火地域
■	準防火地域
---	都市計画道路
---	都市計画公園
---	その他都市施設
---	地区計画
---	土地区画整理事業(公共)
---	土地区画整理事業(組合)
---	土地区画整理事業(個人)
---	市街地再開発事業
---	磐田市公共下水道排水区域
---	汚水幹線
---	ポンプ場・処理場
---	東名高速道路
---	国道
---	主要地方道・県道

この図面は一般参考図であるため、詳細については建設部都市計画課 TEL 0538-37-4907

※本図は、平成27年11月策定した2005年編小縮刷したものである。  
縮刷高型