袋井市
立地適正化計画

～「未来」につなぐ都市づくり～

概要版

平成30年9月
袋井市

立地適正化計画について（背景と目的）

■ 立地適正化計画の創設　～ 都市再生特別措置法の改正 ～

我が国においては、今後、急激な人口減少、少子高齢化が進行する中で、30 年後の人口が現在から約 2 割減少することが予測されており、まちが郊外に拡大したまま人口が減り低密度化する恐れがあります。こうした状況下では、都市全体が空洞化して医療・福祉、商業等の生活サービスの提供が困難になることや地域の活力維持が満足にできなくなることが懸念されます。

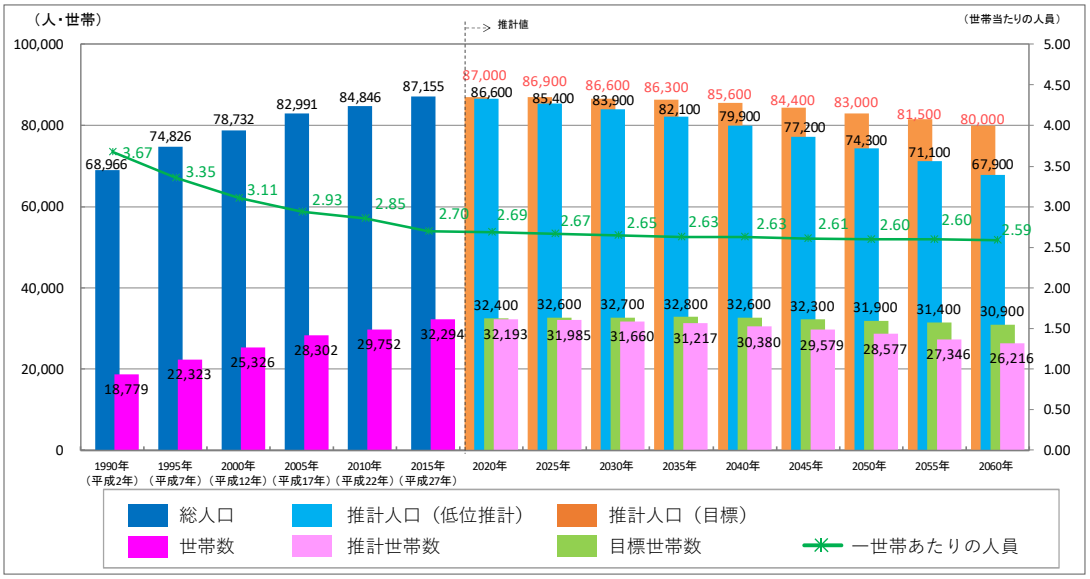
こうしたことから、国は、医療・福祉施設・商業施設や住居等が徒歩等で動ける範囲にまとまって立地し、あるいは公共交通によりこれらの施設等に容易にアクセスできる、日常生活に必要なサービスを住民が身近に享受できるコンパクトなまちづくりと、これと連携した公共交通のネットワークの形成によるまちづくりを推進していくため、都市再生特別措置法を一部改正し、立地適正化計画制度を創設しました。

■ 本市における都市づくり　～ 立地適正化計画策定の必要性 ～

1.「これまで」の都市づくり

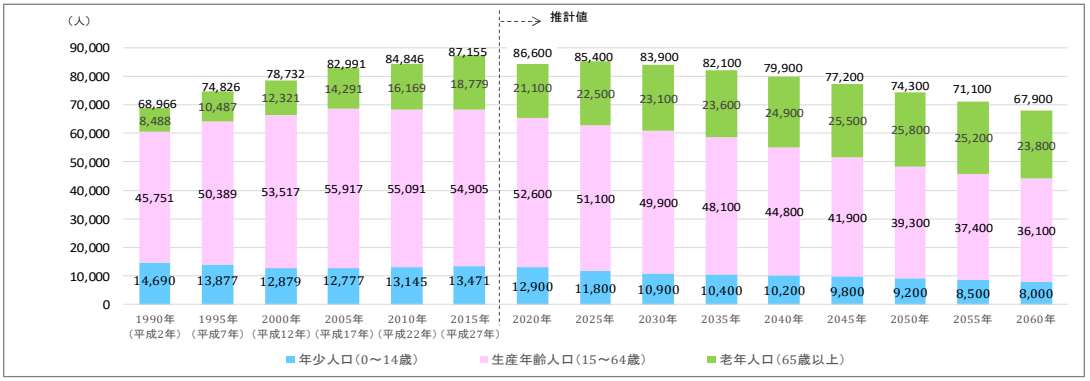
これまで本市では、都市計画マスタープランに都市拠点（JR 袋井駅及び袋井市役所周辺）、地域拠点（上山梨地区周辺、JR 愛野駅周辺、浅羽支所周辺）等を位置づけ、魅力的な市街地空間の形成のため各拠点における都市基盤の整備や都市機能の強化を図るとともに、都市拠点・地域拠点・集落拠点における都市活動を支援する幹線道路を整備するなど、効果的・効率的に都市づくりを進めてきました。このような都市づくりにより、本市の人口は着実に増加し、2015 年（平成 27 年）には 87,155 人となり、高齢化率も約 22％と県内屈指の若いまちとして成長してきました。

■総人口・世帯数



資料：
＜1990 年～2010 年＞
国勢調査
＜2015 年～2060 年＞
袋井市人口ビジョン

■年齢別人口の推移



資料：
＜1990 年～2010 年＞
国勢調査
＜2015 年～2060 年＞
袋井市人口ビジョン
（低位推計）

2.「これから」の都市づくり

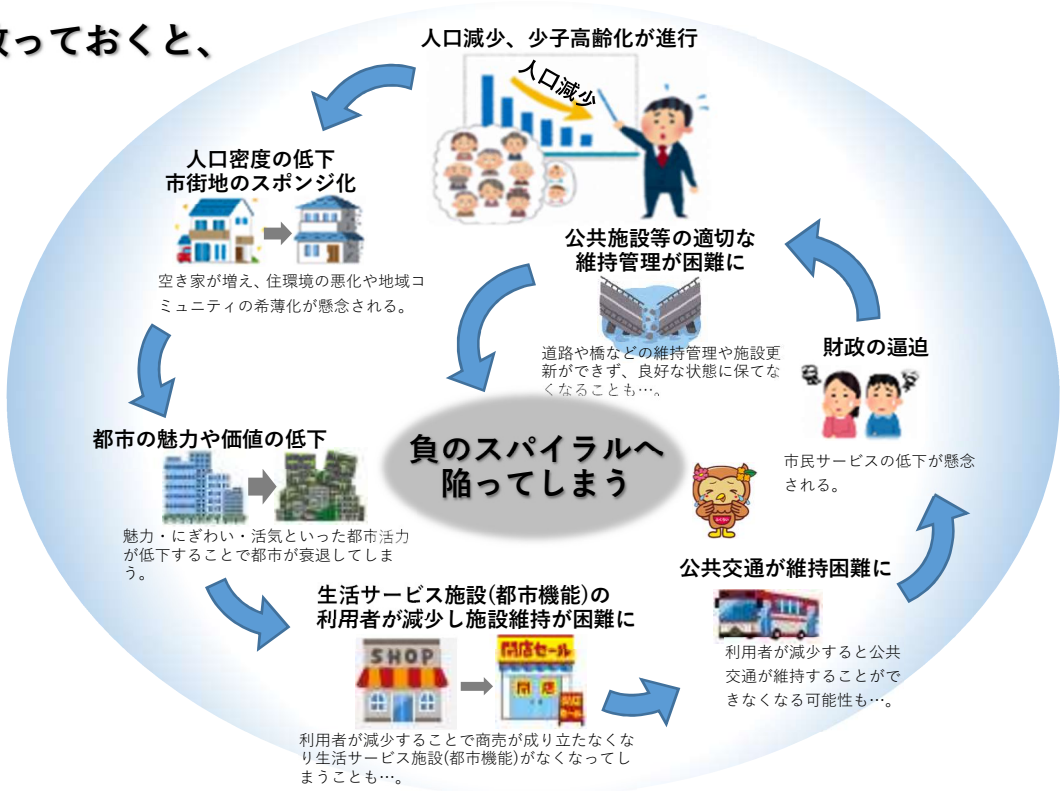
今後、本市においては人口減少・少子高齢化が見込まれ、袋井市人口ビジョンの低位推計では、概ね 20 年後の 2040 年には人口 79,900 人、高齢化率約 31％、概ね 40 年後の 2060 年には人口 67,900 人、高齢化率約 34％と予測されています。

こうした人口減少・少子高齢化の進行は、人口密度の低下や市街地のスポンジ化※1 を誘発させ、住環境の悪化や地域コミュニティの希薄化等につながり、都市としての魅力や価値が低下するなど、人口減少を加速させる要因となります。さらに、こうした状況は、医療・福祉・商業・子育て施設や公共交通の利用者の減少、財政のひっ迫等による都市経営の悪化につながり、これらにより生活サービス施設や公共交通、公共施設等（道路、橋梁、建物）の維持が困難となることが懸念されます。

※1　市街地のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用地の空間が、小さな敷地単位でランダムに相当程度の分量で発生する現象をいう。

「未来」につなぐ都市づくり

このまま放っておくと、



このような負のスパイラルに陥る前に、中・長期的な視点による
コンパクトで「持続可能な都市づくり」
に取り組む必要があります。

本市では、袋井市都市計画マスタープランで定めた“将来都市構造”の実現を目指して “魅力・活気・にぎわい”といった都市活力を創出しながら、市街地の都市拠点・地域拠点とコミュニティセンターを中心とした集落拠点との連携を図った中で、誰もが質の高い生活が実現できるよう**「立地適正化計画」**を策定します。

立地適正化計画の基本方針

本市の現状と今後の見通し

【人　口】

●人口減少、高齢化率上昇

2015 年(平成 27 年)　人口 87,155 人　高齢化率 21.5%

2040 年　人口 79,900 人　高齢化率 31.2%

【市 街 地】

●中心市街地の人口密度の低下

●郊外部に宅地開発等の土地利用が散見

●空き家の増加

【財　政】

●人口減少等による歳入減、高齢化の進行による扶助費増

●公共施設等(道路、橋梁、上下水道、建物等)の老朽化による維持更新費等の増加

【交　通】

●自動車依存型　保有台数　2007 年(平成 19 年) 72,319 台 → 2015 年(平成 27 年) 76,174 台

●高齢者　免許保有率増加　2007 年(平成 19 年) 13.5% → 2015 年(平成 27 年) 20.2%

起因人身事故件数増加　2006 年(平成 18 年) 4,668 件 → 2014 年(平成 26 年)　5,924 件

●公共交通利用者数の減少

2007 年（平成 19 年）825,123 人　→　2015 年（平成 27 年）710,222 人

本計画で取り組む課題

コンパクトな都市の形成　　**ネットワークの形成**

都市づくりの基本方針

子どもからお年寄りまで　いつまでも健康・快適に　歩いて暮らせる都市づくり

人口減少・少子高齢社会に対応するため、地域の“魅力・にぎわい・活気”の創出や医療・福祉・商業施設等の必要な都市機能の維持・集約を図ることで都市活力を高めるとともに、地域間を結ぶ公共交通、道路、情報通信技術等のネットワークを維持・充実することで、子どもからお年寄りまでの誰もが健康・快適に歩いて暮すことができる質の高い都市空間の創出を目指します。

基本方針の実現に向けた“3 つの柱”

都市機能誘導区域

都市機能の集約・維持

1. コンパクトに都市機能が集約した拠点の形成

居住誘導区域

良好な住環境の形成・再生

2. 安全・安心で魅力ある市街地の“形成”と“再生”

地域間ネットワーク

公共交通、道路、情報通信技術等の維持・充実

3. 誰もがつながることのできるネットワークの形成

■ 都市づくりの基本方針の実現に向けた“3 つの柱”

1．コンパクトに都市機能が集約した拠点の形成

今後迎える人口減少・少子高齢社会において、利便性の高い生活環境の確保や都市としての活力を維持していくためには、必要性の高まる医療施設や福祉施設、生活に欠くことのできない商業施設等の都市機能を維持・集約していく必要があります。

本市では、将来都市構造に位置づける都市拠点・地域拠点に都市機能誘導区域を設定し、都市機能の維持・集約を図ることでコンパクトに都市機能が集約した利便性の高い拠点の形成を推進します。また、 地域・企業・市民活動団体（NPO 法人、ボランティア）・静岡理工科大学・行政等が連携を図りながら、公共空間や空き家等を様々なかたちで有効活用するなど、地域主体のまちづくりを積極的に推進することで、にぎわいや活気ある拠点の形成を目指します。

2．安全・安心で魅力ある市街地の“形成”と“再生”

今後迎える人口減少・少子高齢社会により、これまで一定の人口に支えられてきた医療・福祉・商業施設等の都市機能の維持が困難となることが懸念されています。こうしたことから、一定のエリアに人口密度を確保するため、安全・安心で魅力ある住環境の形成と再生を図る必要があります。

本市では、都市機能誘導区域への都市機能の集約と併せ、その周辺の市街地整備が行われた地域や、都市拠点・地域拠点に比較的容易にアクセスすることができる公共交通沿線に居住誘導区域を設定し、市街地のスポンジ化の抑制や災害リスクの低い都市づくりを進めるなど、誰もが安心して暮らすことができる市街地の形成を図ります。また、 地域・企業・市民活動団体（NPO 法人、ボランティア）・静岡理工科大学・行政等が連携を図りながら、地域の特性を活かしたルールづくりや環境維持に向けた取組を行うなど、地域主体のまちづくりを積極的に推進することで、地域の魅力の向上や良好な住環境の創出を目指します。

3．誰もがつながることのできるネットワークの形成

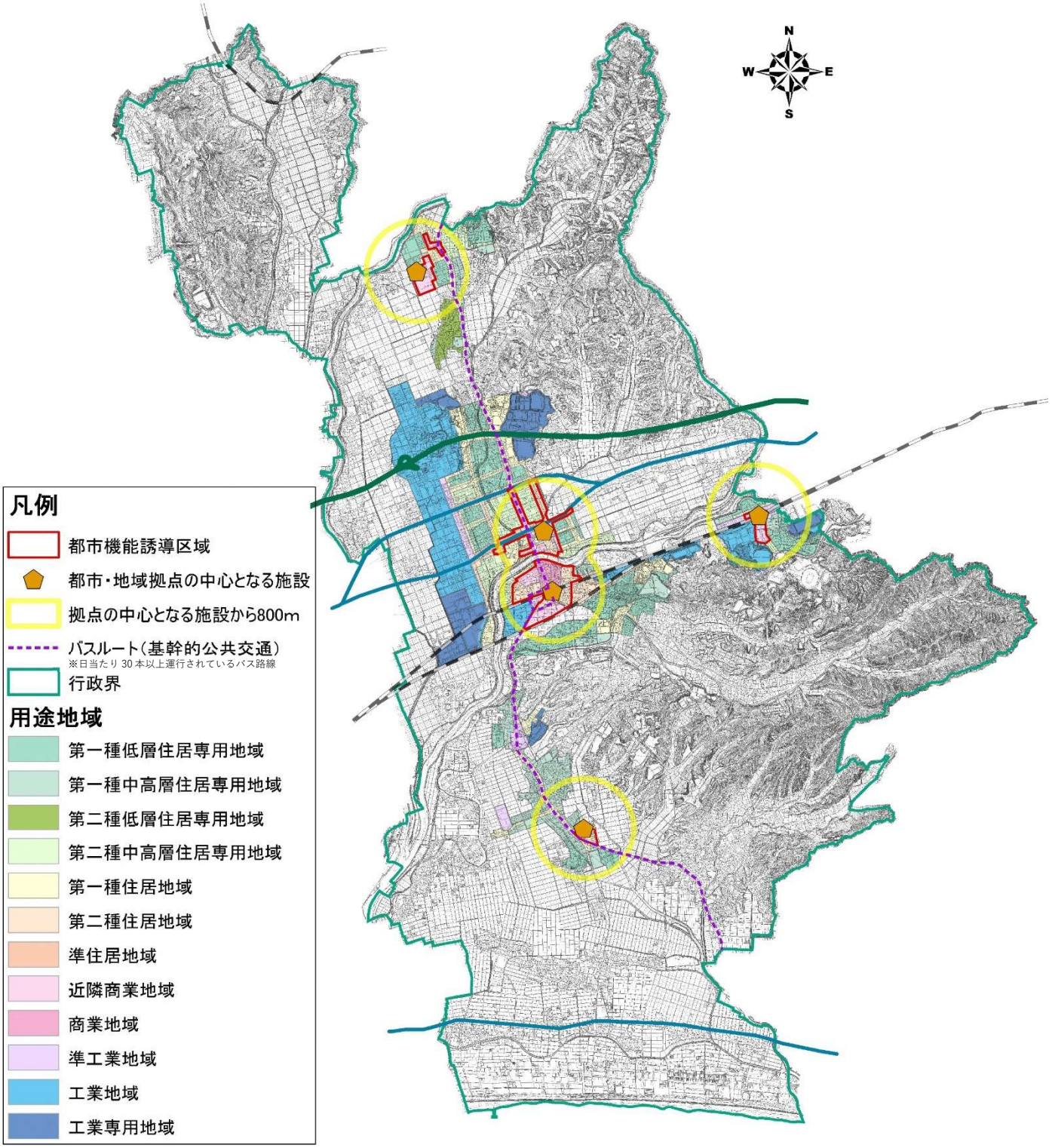
将来都市構造に位置づける都市拠点、地域拠点、集落拠点を相互に結ぶネットワークについては、人口動態の変化やライフスタイルの多様化、また飛躍的に進む自動運転技術や情報通信技術（ICT、IoT）など、ネットワークを取り巻く環境が大きく変化する中で、今後も地域特性に応じた効率的で利便性の高いネットワークを確保していく必要があります。

本市では、都市拠点と地域拠点を結ぶネットワークについては、基軸となるバス路線の利用促進を図りながら安定的な維持に努めるとともに、これらを支える道路の適切な維持管理と新たな道路の充実を図ります。

また、都市拠点・地域拠点と集落拠点を結ぶネットワークについては、地域コミュニティから生まれる支え合いをはじめ、自動運転技術や情報通信技術を効果的・効率的に組み合わせるなど、子どもからお年寄りまで誰もがつながることができる新たなネットワークの形成に向けて検討を進めます。

都市機能誘導区域・居住誘導区域

▼ 都市機能誘導区域



用途地域に占める都市機能誘導区域の割合　**9.98%**

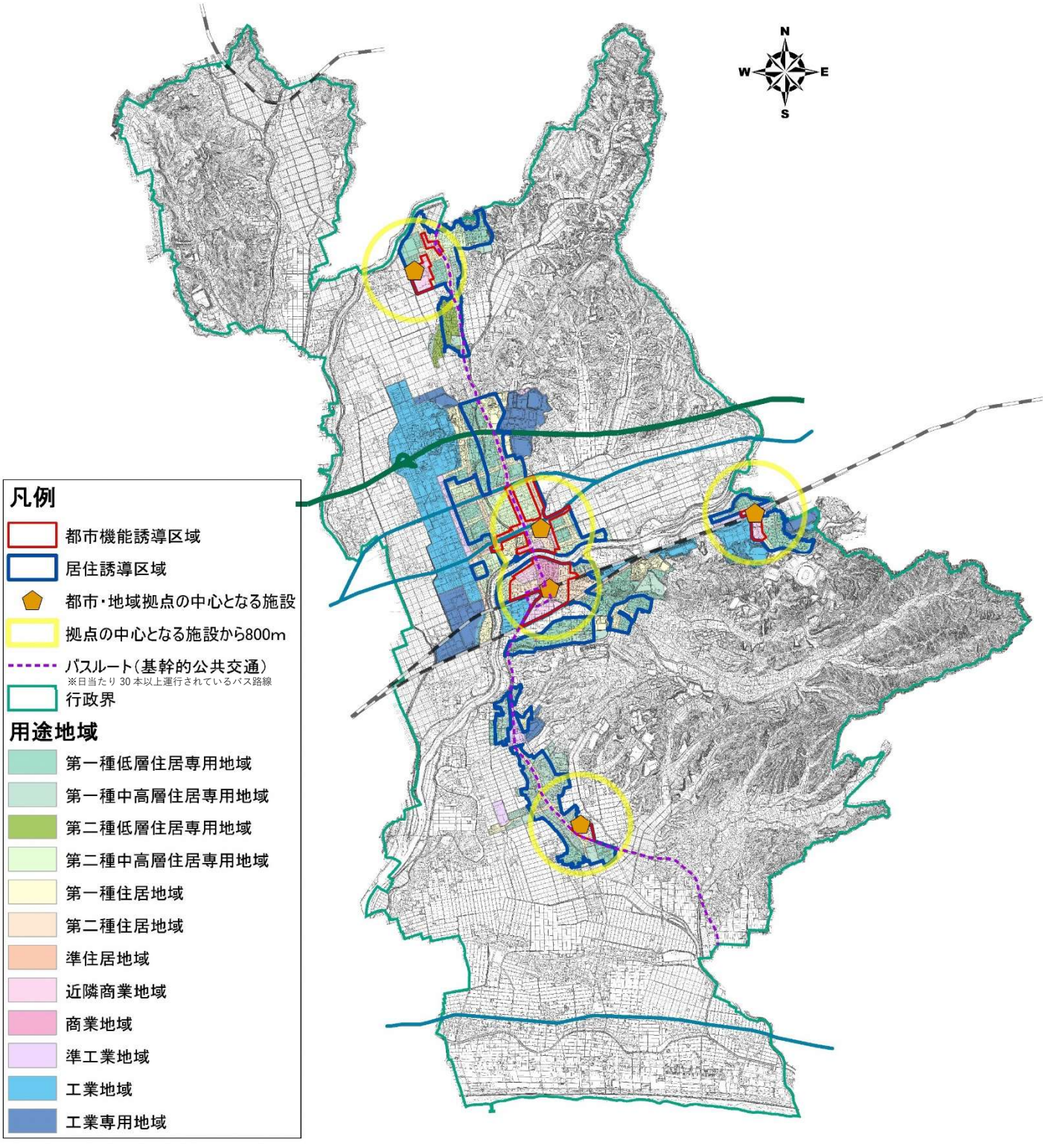
※都市機能誘導区域（150.3ha）/用途地域面積（1,506ha）

【区域設定の考え方】

都市拠点、地域拠点の中心となる施設から徒歩圏域 800ｍのうち
第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域に区域を設定

※用途地域外や土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、工業系用途地域などを除いたエリアのうち上記の箇所を設定しました。
※中心となる施設とは、都市拠点は「JR 袋井駅」と「袋井市役所」、地域拠点はそれぞれ「JR 愛野駅」、「月見の里学遊館」、「浅羽支所」です。
※誘導区域の詳細については、袋井市ホームページまたは都市計画課窓口にてご確認ください。

▼ 居住誘導区域



用途地域に占める居住誘導区域の割合　**50.49%**

※居住誘導区域（760.4ha）/用途地域面積（1,506ha）

【区域設定の考え方】

都市拠点、地域拠点の中心となる施設から徒歩圏域 800ｍを区域に設定 ＋ 日当たり 30 本以上運行されているバス路線沿線の徒歩圏域 300ｍを区域に設定 ＋ 土地区画整理事業等の市街地整備がされた地域を区域に設定

※用途地域外や土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、工業系用途地域などを除いたエリアのうち上記の箇所を設定しました。
※中心となる施設とは、都市拠点は「JR 袋井駅」と「袋井市役所」、地域拠点はそれぞれ「JR 愛野駅」、「月見の里学遊館」、「浅羽支所」です。
※誘導区域の詳細については、袋井市ホームページまたは都市計画課窓口にてご確認ください。

これからの都市づくり（誘導施策）

都市づくりの基本方針の実現に向けて、各誘導区域等において実施する施策(誘導施策)を定めました。

1. コンパクトに都市機能が集約した拠点の形成
～都市機能誘導区域において実施する施策～

1. 袋井駅南まちづくり事業の推進
- 医療施設、高齢者福祉施設、保育施設の誘致、袋井駅南田端商業土地区画整理事業(商業施設)
- 田端東遊水池、自動車歩行者専用道路の整備、(都)田端宝野線の整備促進

2. JR 袋井駅南北自由通路を活用した回遊性の向上
- JR 袋井駅北側の図書館や原野谷川、歴史的資源などを活用した心地よい空間・環境づくり
- 公有財産はじめとする未利用地の利活用に向けた検討など

3. 公有財産を活用したにぎわいづくり
- 各地域拠点の資源(道路、駅前広場、公園など)を活用したにぎわいづくり(イベント開催、オープンカフェなど)

4. 憩いと交流の場の創出
- 既存施設や空き家、空き店舗などを活用した新たな出会いや人のつながりを生む場の創出

5. 誘導施設立地に伴う届出制度の活用
- 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きの把握、国の支援措置等の情報提供

2. 安全・安心で魅力ある市街地の“形成”と“再生”
～居住誘導区域において実施する施策～

1. 袋井駅南都市拠点土地区画整理事業の推進
- 土地区画整理事業による公共施設整備と地区計画の適切な運用による良好な住環境の創出

2. 市街地のスポンジ化の抑制
- 袋井市空家等対策計画に基づく空き家対策の推進
- 地域のルールづくりや防災・防犯などの取組による安全・安心で魅力ある良好な住環境の確保

3. 安全・安心に暮らせる良好な居住環境の維持・創出
- 幅員の狭い道路の解消や総合的な災害リスクの周知

4. 都市再生特別措置法に基づく届出制度の活用
- 居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握、国の支援措置等の情報提供

5. 適切な土地利用事業の誘導
- 袋井市土地利用事業の適正化に関する指導要綱の見直し(郊外部における小規模な宅地開発の抑制等)

3. 誰もがつながることのできるネットワークの形成
～地域間ネットワークに関する施策～

1. 公共交通の利用促進
- 基幹的公共交通（30 本/日のバス路線）沿線への居住の誘導
- 民間バス事業者と連携した中で効率的で効果的な交通体系の形成と利用環境の改善

2. 都市基盤（道路、橋梁等）の維持
- 事後保全から予防保全へ管理手法を転換し、経済的かつ効率的な維持管理（更新時期の平準化）

3. ネットワークを構築する新たな道路の充実
- (都)森町袋井インター通り線、掛之上祢宜弥線などの整備を促進

4. 次世代交通と情報通信技術の活用に向けた研究
- 自動運転などの次世代型の交通サービスのあり方について研究
- 企業、行政の連携による ICT インフラ等の環境構築の推進

■JR 袋井駅を中心とした歩行者にとって心地よい空間・環境づくり

●澤野医院記念館

●原野谷川

●袋井図書館

●旧中村洋裁学院

●袋井宿場公園

●JR 袋井駅・南北自由通路(南口)

■公共空間の活用イメージ

▼公園をﾌﾘｰﾏｰｹｯﾄに活用

▼河川敷をｵｰﾌﾟﾝｶﾌｪに活用

▼イベントの開催に活用

▼袋井駅南田端商業地区土地区画整理事業(商業施設)のにぎわいイメージ

■“空き家”や“空き地”等を活用したコミュニティづくり

▲空き家を活用した「子育て世代が集まることのできるスペース」

▲空き地を活用した「子どもの遊び場」

■安全・安心な居住環境の創出

▲地域への総合的な災害リスクの周知

■地域による防災・防犯、環境維持の取組（地域のルールづくり）

▲美しい環境づくり「花植え」

▲地域による「美化清掃」

▲自治会による河川の草刈り作業

届出制度について

袋井市立地適正化計画の公表日以降、都市機能誘導区域外において誘導施設の建築目的の開発行為や建築等行為を行う場合、または都市機能誘導区域内において誘導施設を休廃止する場合は、着手や休廃止しようとする日の 30 日前までに市への届出が必要となります。

また、居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅の建築目的の開発行為や建築等行為を行う場合は、着手する 30 日前までに市への届出が必要となります。

都市機能誘導区域外での開発・建築等行為

【届出制度の目的】

市が都市機能区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度です。

【届出の対象となる行為】

◆開発行為

・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

◆建築等行為

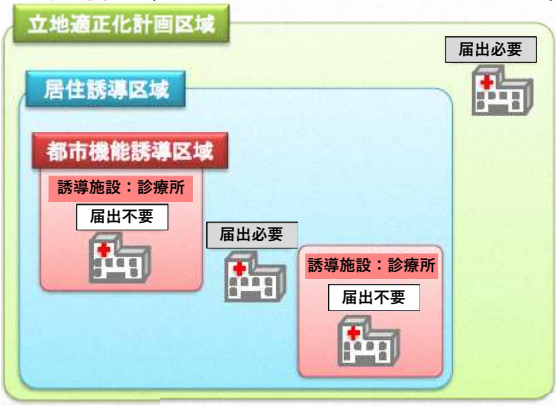
・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

・建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合

・建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

※都市機能誘導区域内における誘導施設を休廃止する場合にも届出が必要です。

■参考例（例えば、診療所を建設する場合）



出典：国土交通省

■ 各地域における誘導施設一覧

都市機能	建物用途	定　義	都市機能誘導区域			
			袋井市役所周辺及びJR袋井駅周辺	JR愛野駅周辺	上山梨地区周辺	浅羽支所周辺
行政施設	市役所	地方自治法第4条第1項に規定するもの	●			
	支所	地方自治法第155条第1項に規定するもの				●
医療施設	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所のうち内科・外科のいずれかを診療科目としているもの	●	●	●	●
福祉施設	高齢者福祉施設	介護保険法第８条第7項(通所介護)、第8項(通所ﾘﾊﾋﾞﾘﾃｰｼｮﾝ)及び第18項(小規模多機能型居宅介護)に規定するサービスを行う施設に該当するもの	●	●	●	●
商業施設	スーパーマーケット	日常生活に必要な生鮮食料品や日用品を販売する店舗（大規模小売店舗立地法第３条、同法施行令第2条に規定する基準面積1,000㎡以上）	●	●	●	●
教育文化施設	図書館	図書館法第2条第1項に規定するもの	●			●

●：誘導施設とする都市機能　　空白：誘導施設に定めない都市機能

居住誘導区域外での開発・建築等行為

【届出制度の目的】

市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度です。

【届出の対象となる行為】

◆開発行為

・３戸以上の住宅の建築目的の開発行為

・１戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

◆建築等行為

・３戸以上の住宅を新築しようとする場合

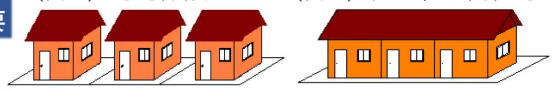
・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して３戸以上の住宅とする場合

■参考例

開発行為

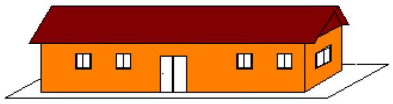
●３戸以上の住宅の建築目的の開発行為

届出必要　（例１）宅地分譲　（例２）長屋、共同住宅

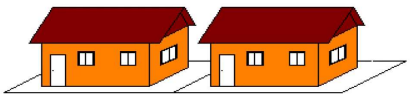


●１戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

届出必要　（例３）1,300 ㎡の敷地で１戸の開発行為



届出不要　（例４）800 ㎡の敷地で２戸の開発行為



建築等行為

●３戸以上の住宅を新築しようとする場合

届出必要　（例１）建売住宅　（例２）長屋、共同住宅

届出不要　（例３）１戸の建築行為

●建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して３戸以上の住宅とする場合

※「住宅」とは、戸建て住宅、共同住宅、長屋等の居住の用に供する建築物です。

※都市再生特別措置法の定めでは、「届出に係る開発・建築等行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の誘導を図る上で支障があると認めるときは、届出者に対して必要な勧告をすることができる。」、また「届出に係る開発・建築等行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、届出者に対して必要な勧告をすることができる。」とされていることから、何らかの支障が生じると判断した際、開発規模の縮小や各誘導区域内への立地の促進などの調整を行ったうえで不調となった場合には勧告を行います。※届出書の様式、添付図書につきましては、袋井市ホ

※届出制度の詳細（各誘導区域の詳細、届出書の様式、添付図書など）については、袋井市ホームページまたは都市計画課窓口にてご確認ください。

目標値

■ 目標値の設定

本計画が効果的に機能し、コンパクトで「持続可能な都市づくり」が計画的に推進されているかを確認するため目標値を設定します。

目標値（1）

評価指標	現況 2015 年（平成 27 年）	目標値 2035 年
居住誘導区域内の人口密度	43 人/ｈａ	46 人/ｈａ

※居住誘導区域内の人口密度（人／ｈａ）＝居住誘導区域内の人口（人）÷ 居住誘導区域の面積（ｈａ）

目標値（2）

評価指標	現況 2014 年（平成 26 年）	目標値 2035 年
土地区画整理実施区域内の未利用区画数	860 区画	530 区画

※公共団体及び組合施行による土地区画整理事業地内（施行済 21 地区）の未利用区画数

目標値（3）

評価指標	現況 2010 年（平成 22 年）	目標値 2035 年
日常生活サービスの徒歩圏充足率	20.0%	21.5%

※医療施設、高齢者福祉施設、商業施設の徒歩圏 800ｍすべてが重複する区域と基幹的公共交通路線（日当たり 30 本以上の鉄道路線及びバス路線）の徒歩圏（鉄道駅からは 800m、バス停からは 300m）の区域が重複するエリアに居住する人口の総人口に占める比率

【お問い合わせ先】

袋井市 都市建設部 都市計画課 まちづくり計画室

〒437-8666　静岡県袋井市新屋一丁目 1 番地の 1

TEL：0538-44-3122（直通）

TEL：0538-43-2111（代表）

FAX：0538-44-3145