

第3章

地域別構想

1. 地域区分の考え方
2. 中部地域まちづくり構想
3. 東部地域まちづくり構想
4. 西部地域まちづくり構想
5. 南部地域まちづくり構想
6. 北部地域まちづくり構想

第3章

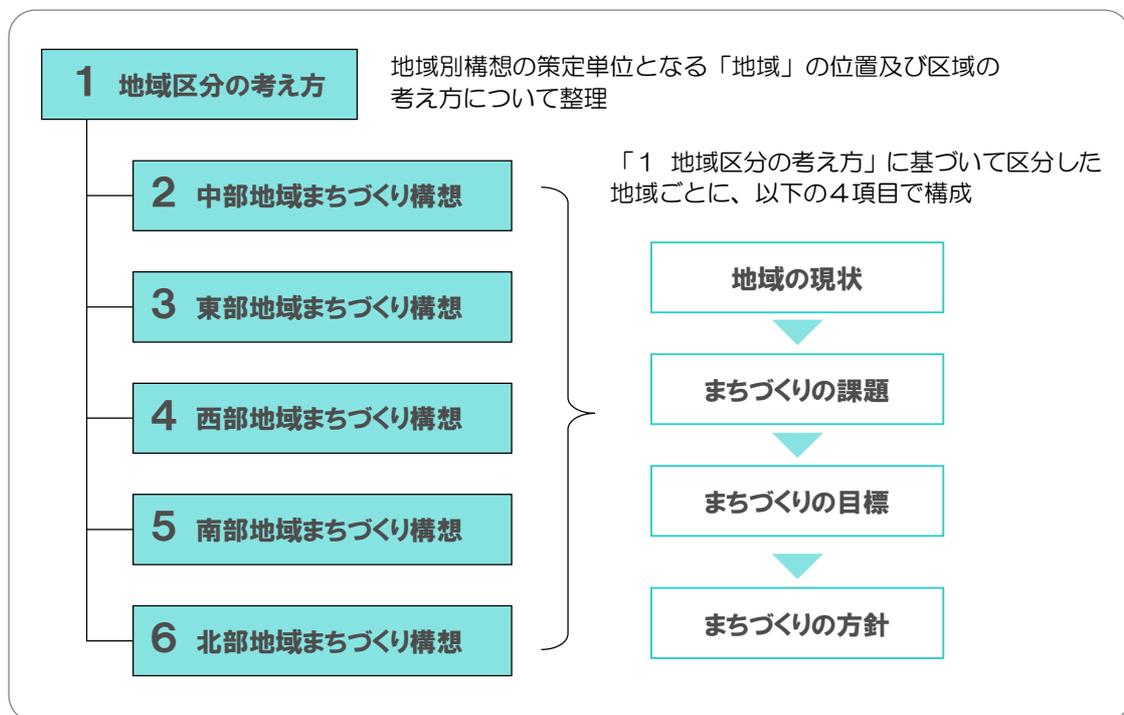
地域別構想

○「地域別構想」のねらい・構成

地域別構想は、全体構想に即し、地域の特性や特徴を踏まえた個性的かつきめ細かなプランとして確立したものです。

特に、地域住民の目線からのまちづくりの考え方を盛り込み、今後の地域・地区単位でのまちづくりを促進するプランとなるよう留意しています。

（地域別構想の構成と概要）



1. 地域区分の考え方

本マスタープランでは、地域の特性や特徴を一体として捉えやすく、地域に生活する住民の皆さんにとって身近な地域別構想とするため、5つの中学校区に基づいて地域を区分しています。

〈地域区分設定図〉



2. 中部地域まちづくり構想

2-1 地域の現状

〈中部地域の位置〉



鷺津中学校区である中部地域は、本市のほぼ中央に位置しており、すべての地域に隣接しているほか、地域の東側は浜名湖に面しています。

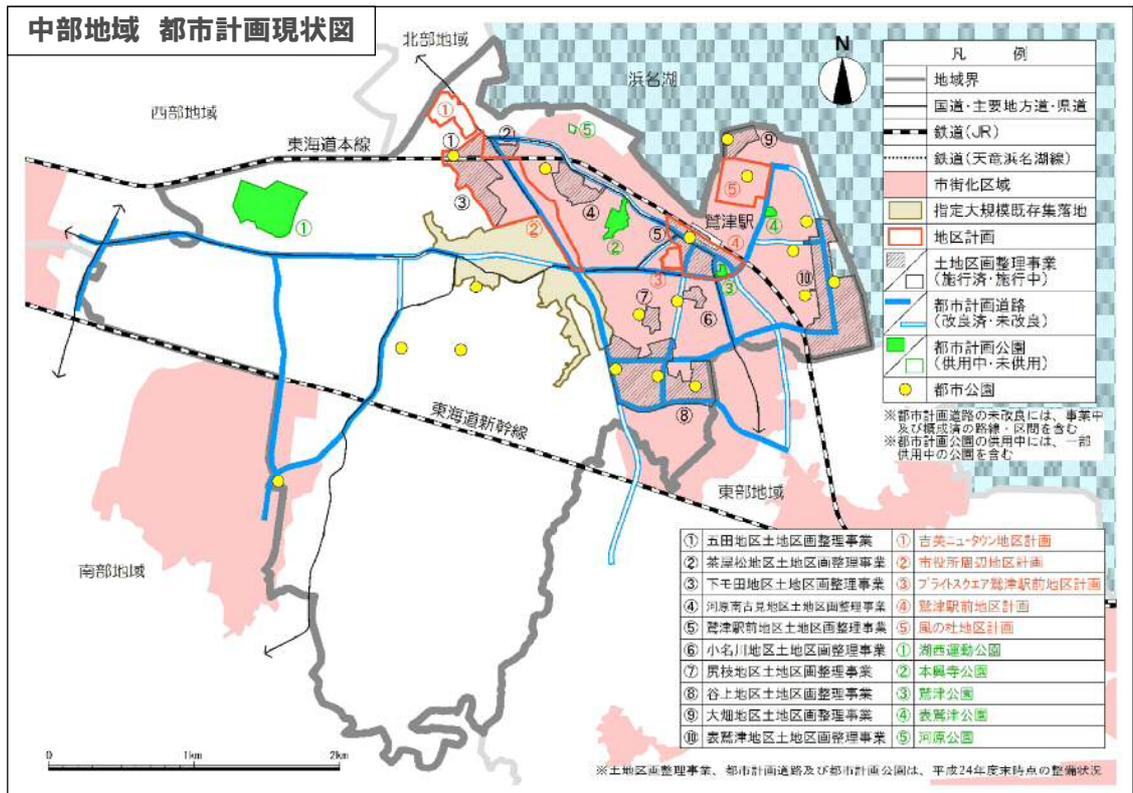
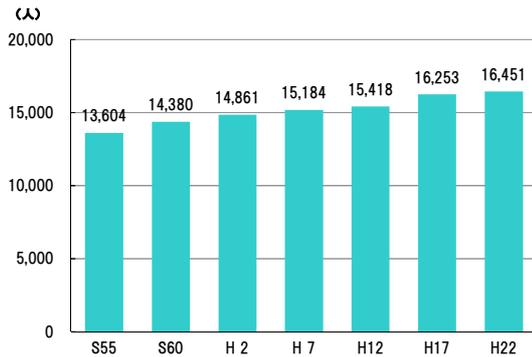
平成22年の本地域の人口は約16,500人であり、東部地域に次いで2番目に多くなっています。また、本市では唯一、人口の増加傾向が続いている地域ですが、近年、増加率は鈍化してきています。

地域東部には東海道本線鷺津駅があり、駅周辺一帯に本市の中心市街地を含む鷺津市街地が形成されています。鷺津市街地では、土地区画整理事業や都市計画道路、

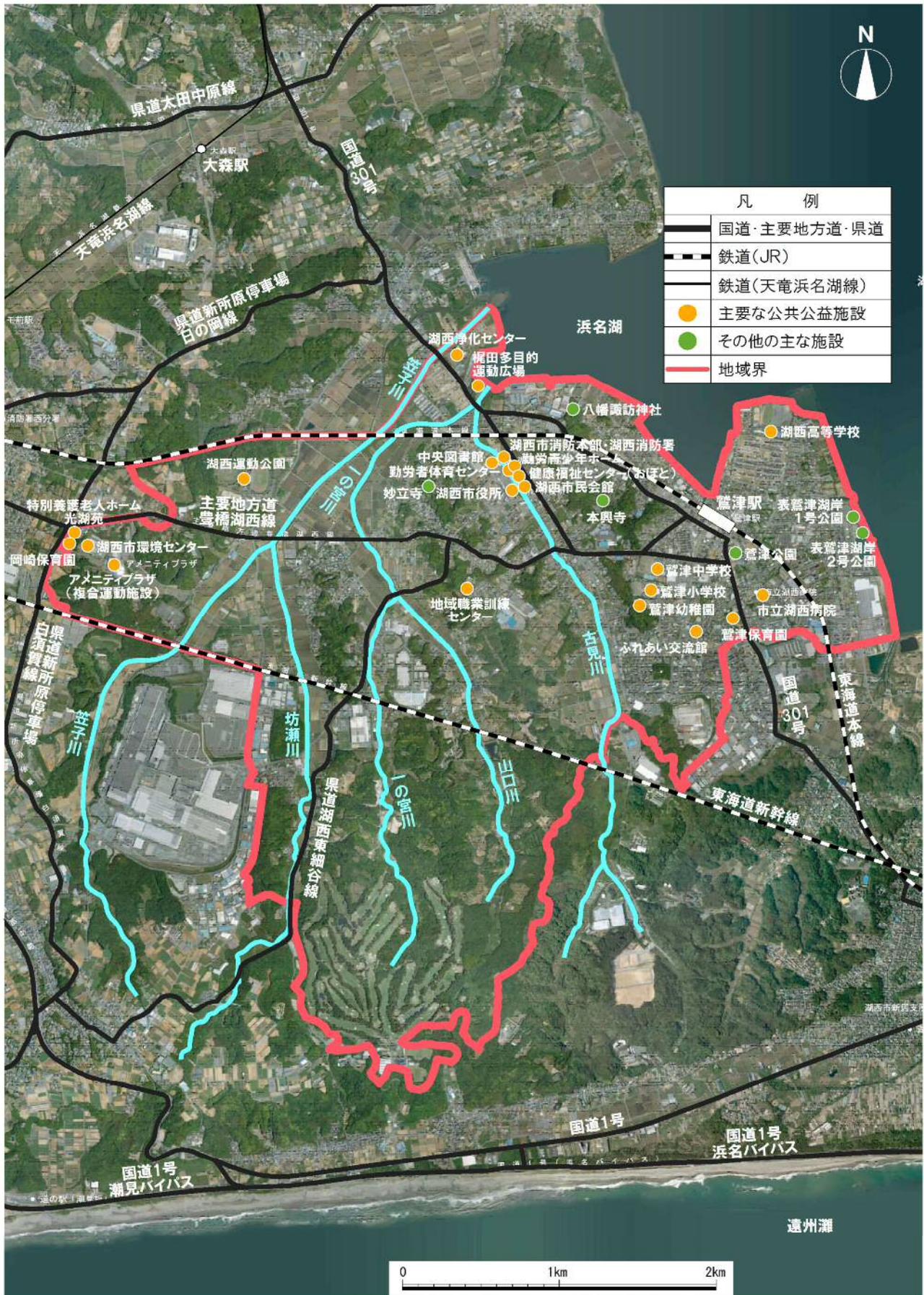
公園等の都市基盤整備が積極的に進められているほか、地区計画による地区独自のまちづくりも数多く行われています。

また、地域東部を南北に走る国道301号の沿道周辺には、商業施設や公共施設が多く立地しています。特に、市役所の周辺には、市民会館や健康福祉センター、中央図書館など、数多くの公共施設が集積して立地しています。

〈中部地域の人口推移〉



〈中部地域 航空写真〉



2-2 まちづくりの課題

○自然資源や歴史・文化資源の保全・活用の観点からの課題

本地域の東側は浜名湖に面しているほか、地域を流れる笠子川や一の宮川などの河川周辺には農地が広がり、のどかな営農風景を創り出しています。

また、本興寺や妙立寺、八幡諏訪神社などの歴史的建造物が残されています。

このため、これらの貴重な自然資源や営農風景、由緒ある歴史・文化資源を保全し、地域住民や市外からの観光客の交流を促進する魅力的な地域資源として、有効に活用していくことが必要です。

○良好な暮らし環境創出の観点からの課題

本地域には、東海道本線鷺津駅が立地し、駅を中心として鷺津市街地が形成されています。鷺津市街地のうち、駅前地区は本市の中心市街地としてふさわしい土地利用や建築物の立地を適切に誘導していくことが必要です。また、鷺津市街地の一部では未利用地が残されているため、これらを有効活用して、宅地化の促進と良好な市街地環境を形成することが必要です。

鷺津市街地に隣接して大規模既存集落地（古見・吉美地区）が立地しているため、集落の住環境を保全していくことが必要です。

本地域では、幹線道路において、朝夕のピーク時を中心に交通渋滞が慢性的に発生しているため、円滑で安全な道路交通ネットワークを構築することが必要です。

○産業の活性化、地域の活力創出の観点からの課題

鷺津市街地の縁辺部には工業地が広がっており、周辺の住環境や自然環境との調和に配慮しながら、地域活力の源として今後も維持していくことが必要です。

2-3 まちづくりの目標

「地域の現状」及び「まちづくりの課題」を踏まえ、中部地域の「まちづくりの目標」を、以下のとおり設定します。

中部地域のまちづくりの目標

○都市づくりの基本理念①「自然と共生し歴史を身近に感じる都市の構築」 そのために…

目標① 浜名湖岸や、地域西部に広がる田園風景・緑地環境など、豊かな自然環境を活かした美しいまちを目指します。

○都市づくりの基本理念②「持続可能な暮らし環境を創造する都市の構築」 そのために…

目標② 鷲津駅が立地する本市の中心地域として、住む人にも訪れる人にも安全・安心・快適であることで、多様な交流と賑わいが生まれるまちを目指します。

○都市づくりの基本理念③「産業の多様な価値と活力を創造する都市の構築」 そのために…

目標③ 工業を中心とする既存産業の維持・発展と、新たな産業の立地により、地域の魅力と活力が高まるまちを目指します。

2-4 まちづくりの方針

全体構想を踏まえ、「中部地域のまちづくりの目標」の実現に向けた「まちづくりの方針」を、以下のとおり設定します。

目標①

浜名湖岸や、地域西部に広がる田園風景・緑地環境など、豊かな自然環境を活かした美しいまちを目指します。

の実現に向けて

浜名湖岸や優良農地の保全・活用

- ・ 浜名湖岸のうるおいのある水辺環境を保全し、表鷲津湖岸公園などを地域住民や市民の憩いの場として活用します。
- ・ 笠子川や古見川周辺に広がる一団の優良農地は、農業生産の場として、また緑豊かな美しい田園風景を創出する場として、今後とも保全します。



笠子川周辺の農地

衛生的な生活環境の創出と公共用水域の水質向上

- ・ 衛生的な生活環境を創出し、浜名湖や河川等の公共用水域の水質向上を図るため、公共下水道の整備を推進します。



湖西浄化センター

目標②

鷺津駅が立地する本市の中心地域として、住む人にも訪れる人にも安全・安心・快適であることで、多様な交流と賑わいが生まれるまちを目指します。

の実現に向けて

鷺津都市拠点の顔づくり

- ・高齢者の安全・安心・便利な生活環境を創出するため、鷺津駅周辺の中心商業・業務地や、(都)松山茶屋松線、(都)谷上大沢線沿いの沿道利用地において、魅力的な商業施設やサービス施設の立地を促進します。
- ・鷺津駅周辺の中心商業・業務地では、良好な市街地環境を維持し、本市の中心地としてふさわしい賑わいや街並み景観を創出・形成するため、「鷺津駅前地区計画」を適正に運用し、また、新たな地区計画の導入を検討します。
- ・国道301号の沿道に、市役所をはじめ、市民会館や健康福祉センター、中央図書館などが立地する市役所周辺地区では、公共施設の集積のメリットを活かした利便性の高い市街地環境を維持し、公共施設や住宅、商業施設等が調和した良好な街並み景観を形成するため、「市役所周辺地区計画」を適正に運用します。

良好な住環境の創出・維持

- ・下モ田地区や風の杜地区など、土地区画整理事業等の計画的な開発により整備された住宅専用地では、ゆとりと落ち着きのある良好な住環境を維持するため、地区計画を適正に運用します。
- ・五田地区など、土地区画整理事業等により整備された一般住宅地では、住宅以外の施設と共存した良好な住環境を維持するため、地区計画を適正に運用します。
- ・鷺津都市拠点において、住宅地等の新たな宅地の創出と良好な市街地環境の形成を図るため、未利用地の有効活用により、土地区画整理事業や民間宅地開発事業などの都市基盤整備を促進します。



鷺津駅周辺の市街地

- ・新たな住宅地の創出と良好な市街地環境の形成を図るため、市役所南地区において、市街化区域への編入及び土地区画整理事業等の計画的な都市基盤整備事業を推進し、地区計画などのまちづくりルールを導入します。

- ・「大規模既存集落」に指定されている古見・吉美地区の既存集落地では、自然環境に恵まれた住環境の保全を図ります。
- ・市民や地域住民の憩い・交流の場として、湖西運動公園や鷺津公園などの公園の維持管理を適切に行います。



鷺津公園

道路交通機能の充実・強化

- ・（仮称）浜名湖西岸地区からアクセスする広域道路とし、また通過交通による鷺津市街地の交通混雑を解消するため、国道301号から国道1号バイパスに迂回する（都）松山茶屋松線の整備を推進します。
- ・（仮称）浜名湖西岸地区と既存産業拠点の連携を強化するための道路整備を推進します。
- ・地域間の連携を強化し、地域内を通行する自動車交通の円滑化を図るため、（都）南部幹線等の整備を推進します。
- ・地域内を通行する自動車交通の円滑化を図るため、（都）鷺津駅谷上線、（都）表鷺津漁港線、（都）三ツ谷一の橋線及び市道小名川12号線等の整備を推進します。



（都）三ツ谷一の橋線



（都）鷺津駅谷上線

- ・歩道の設置により児童・生徒及び高齢者の安全・安心な歩行空間を確保するため、（都）鷺津駅谷上線などの都市計画道路の整備を推進します。

公共交通機能の充実・強化

- ・地域で生活する人や地域を訪れる人など、誰もが安全・便利に移動できるよう、路線バスやコミュニティバスの運行最適化を図るなど、鷺津駅を中心とする効果的な地域公共交通ネットワークを構築します。
- ・鉄道やバスなどの公共交通や自転車の利用促進を図るため、鷺津駅付近において、自転車駐車場の整備を推進します。



鷺津駅前広場

自然災害への備えの充実

- ・河川の氾濫及び浸水被害を防止するため、一の宮川などの河川の改修を計画的に進めます。
- ・浜名湖岸周辺では、津波による被害を軽減するため、防潮堤の整備を促進します。また、地震時に安全かつ迅速に避難することができるよう、津波避難施設や高台等への避難経路の維持管理、避難誘導標示の設置・充実を推進します。
- ・大規模災害時における避難及び避難所運営が円滑に行われるよう、災害備蓄品の充実を進め、また、自治会等の集まりの場を通して、住民一人ひとりの防災意識を高めます。

目標③

工業を中心とする既存産業の維持・発展と、新たな産業の立地により、地域の魅力と活力が高まるまちを目指します。

の実現に向けて

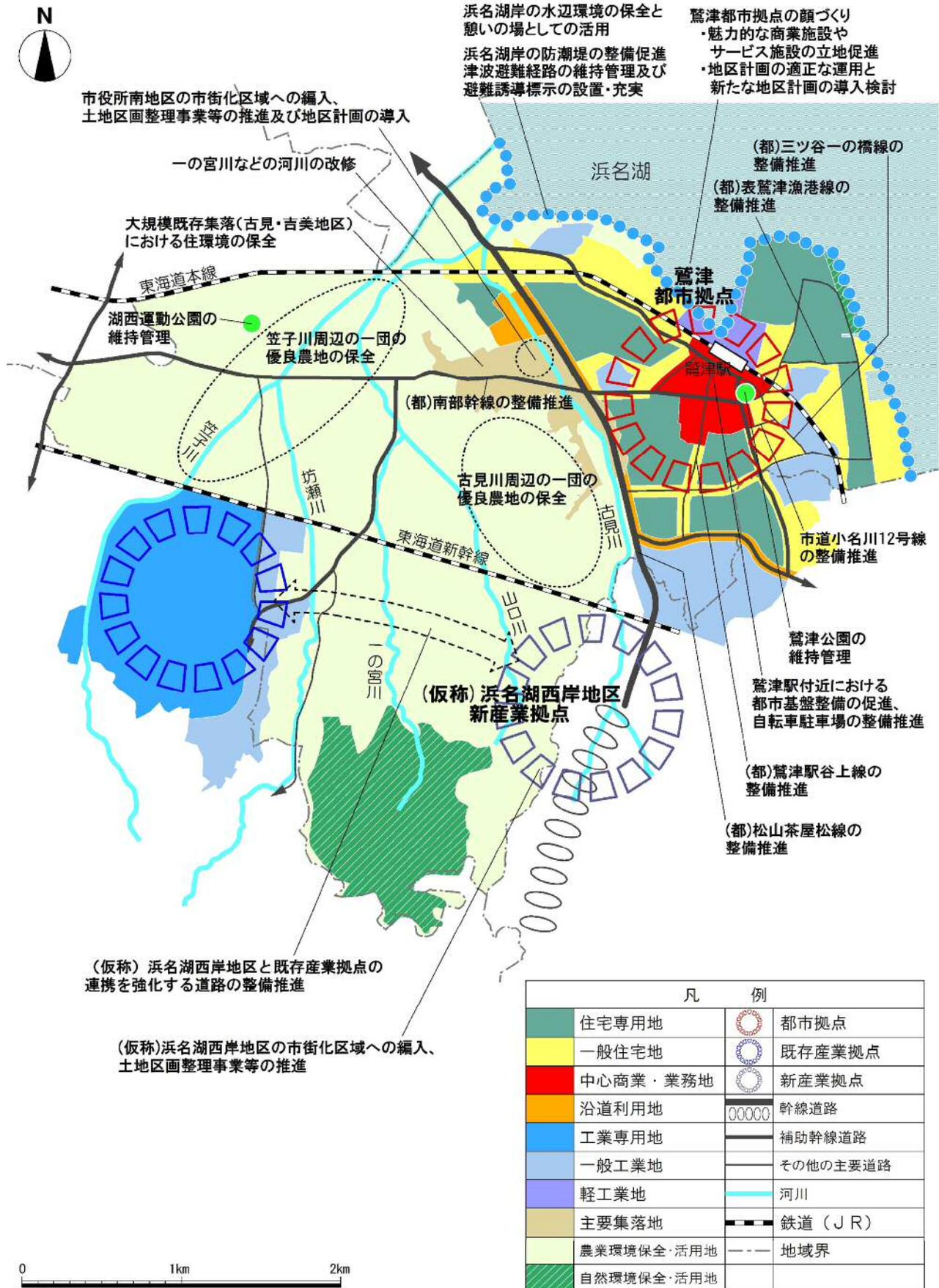
既存産業の維持・発展

- ・ 東笠子地区をはじめ、東海道本線や東海道新幹線の沿線周辺に立地する工業地は、さまざまな用途や規模の工場が立地する一般工業地として、今後とも土地利用の維持を図ります。
- ・ 鷲津駅北側の工業地は、軽工業地として住環境と生産環境の調和に努めます。

新たな産業拠点の形成

- ・ 地域の活力を創出する新たな産業の立地を促進するため、（仮称）浜名湖西岸地区において、市街化区域への編入と土地区画整理事業等の計画的な都市基盤整備事業を推進します。

〈中部地域 まちづくり方針図〉



3. 東部地域まちづくり構想

3-1 地域の現状

〈東部地域の位置〉

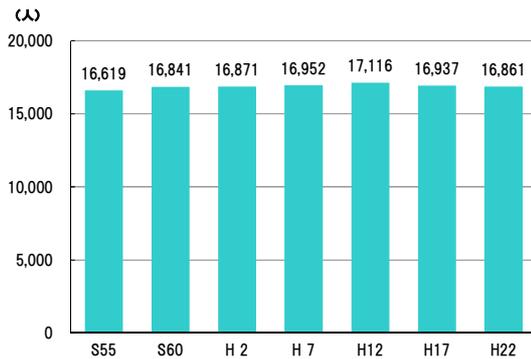


新居中学校区である東部地域は、本市の南東部に位置しており、中部地域及び南部地域に隣接しています。また地域の東側は浜名湖に、南側は遠州灘に面しています。

平成22年の本地域の人口は約16,900人であり、最も人口が多い地域となっています。しかし、これまで増加傾向にあった人口は平成12年をピークに減少に転じ、近年は微減傾向が続いています。

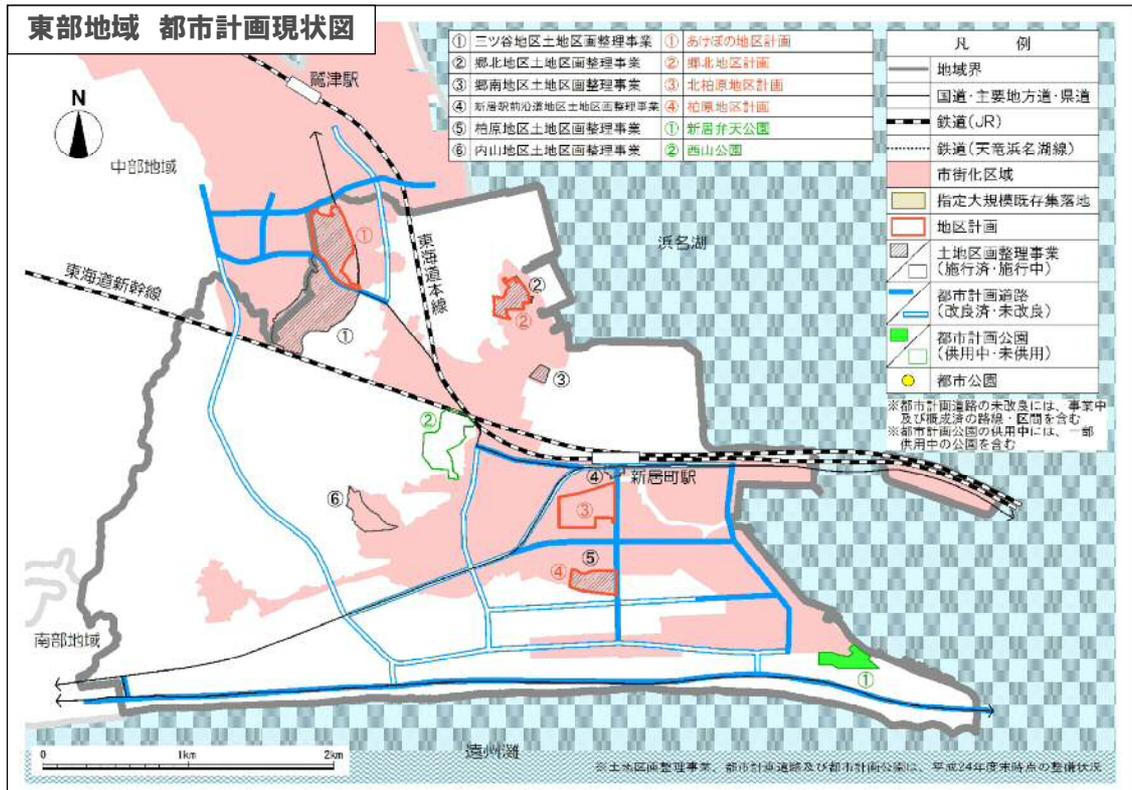
地域中央部には東海道本線新居町駅があり、駅周辺一帯と、歴史街道文化を今に伝える新居宿周辺に、新居市街地が形成されています。新居市街地では、土地区画整

〈東部地域の人口推移〉



理事業や都市計画道路、公園等の都市基盤整備が進められているほか、地区計画による地区独自のまちづくりも数多く行われています。

地域中央部を東西に走る国道1号沿道周辺には、新居支所をはじめ公共施設が多く立地しています。また、新居宿周辺には、新居関所や小松楼等の歴史資源が集積しています。



3-2 まちづくりの課題

○自然資源や歴史・文化資源の保全・活用の観点からの課題

本地域は、遠州灘や浜名湖に面した自然環境に恵まれた地域です。特に浜名湖岸には多くの海洋レクリエーション資源があり、市民や観光客の憩い・交流の場として活用され、賑わいが生まれています。また、旧東海道の街道文化を今に伝える新居宿では、当時の往來を垣間見ることができる建築物や歴史ある街並みが残されています。特に新居関所は、主要街道の関所建物としては現存する唯一の建物となっています。

このため、これらの貴重な自然資源や由緒ある歴史・文化資源を保全し、地域住民や市外からの観光客の交流を促進する魅力的な地域資源として、有効に活用していくことが必要です。

○良好な暮らし環境創出の観点からの課題

本地域には、東海道本線新居町駅が立地し、駅南側に新居市街地が形成されています。新居市街地では、風情ある歴史的街並みが形成されつつある一方で、住宅をはじめ、多くの建築物が密集しており、老朽建築物も見られるため、良好な市街地環境を形成・維持するためのまちづくりが必要です。

また、本地域には、本市の主要な幹線道路である国道301号が通っていますが、朝夕のピーク時を中心に慢性的な交通渋滞が発生しているため、円滑で安全な道路ネットワークを構築することが必要です。

静岡県第4次地震被害想定によると、南海トラフ地震等の巨大地震が発生した際には、本地域の広い範囲が津波による浸水被害を受ける恐れがあるとされています。このため、津波を防ぐとともに、津波から安全・迅速に避難することができる防災・減災のまちづくりを推進することが必要です。

○産業の活性化、地域の活力創出の観点からの課題

新居市街地の縁辺部には工業地が広がっており、周辺の住環境や自然環境との調和に配慮し、地域活力の源として今後も維持していくことが必要です。

3-3 まちづくりの目標

「地域の現状」及び「まちづくりの課題」を踏まえ、東部地域の「まちづくりの目標」を、以下のとおり設定します。

東部地域のまちづくりの目標

○都市づくりの基本理念①「自然と共生し歴史を身近に感じる都市の構築」 そのために…

目標① 浜名湖・遠州灘の豊かな水辺環境や、新居宿などの歴史街道文化を地域が誇る自然・観光資源として活かし、活発な交流と賑わいのあるまちを目指します。

○都市づくりの基本理念②「持続可能なくらし環境を創造する都市の構築」 そのために…

目標② 地震や津波などの自然災害への備えが充実し、新居町駅及び新居宿を中心に多様な都市機能がまとまった、安全・安心で利便性の高いまちを目指します。

○都市づくりの基本理念③「産業の多様な価値と活力を創造する都市の構築」 そのために…

目標③ 観光・漁業などの水辺環境を活かした既存産業の維持・発展と、工業を中心とする新たな産業の立地により、地域の魅力と活力が高まるまちを目指します。

3-4 まちづくりの方針

全体構想を踏まえ、「東部地域のまちづくりの目標」の実現に向けた「まちづくりの方針」を、以下のとおり設定します。

目標①

浜名湖・遠州灘の豊かな水辺環境や、新居宿などの歴史街道文化を地域が誇る自然・観光資源として活かし、活発な交流と賑わいのあるまちを目指します。

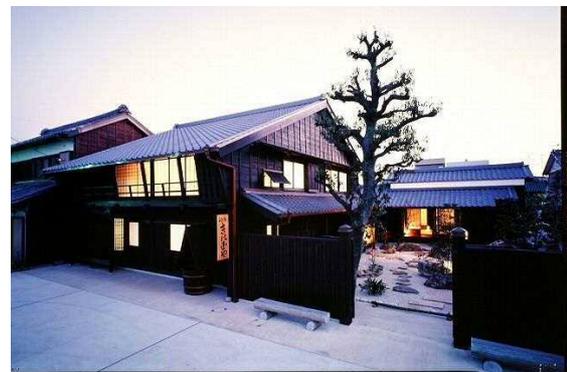
の実現に向けて

浜名湖岸・遠州灘海岸や優良農地の保全・活用

- ・浜名湖岸や遠州灘海岸をはじめとする豊かな自然資源や、新居宿などの歴史文化資源、また新居弁天周辺の観光交流施設を地域資源として一体的に活用するため、これらの資源・施設を回遊する観光ルートの整備を推進します。



海釣公園



紀伊国屋資料館

- ・浜名川の上流部に広がる優良農地は、農業生産の場として、また緑豊かな美しい田園風景を創出する場として、今後とも保全します。

新居宿の歴史的街並みの保全・活用

- ・新居宿における歴史的街並みの保全・形成と付加価値の向上を図るため、「新居町景観計画」のルールに基づいて建築物や屋外広告物の景観誘導を適切に行うとともに、地域住民等を中心とする景観啓発や景観教育の充実を図ります。



新居関所



新居町景観計画（将来イメージ図）

衛生的な生活環境の創出と公共用水域の水質向上

- ・衛生的な生活環境を創出し、浜名湖や河川等の公共用水域の水質向上を図るため、公共下水道の整備を推進します。

目標②

地震や津波などの自然災害への備えが充実し、新居町駅及び新居宿を中心に多様な都市機能がまとまった、安全・安心で利便性の高いまちを目指します。

の実現に向けて

新居地域拠点の顔づくり

- ・ 商業施設やサービス施設の立地を促進し、高齢者に安全・安心・便利な生活環境を、観光客に魅力的な市街地環境を創出するため、新居町駅周辺及び新弁天地区の観光商業地において地区計画などのまちづくりルールの導入を検討します。
- ・ 住宅をはじめ、公共施設や商業施設、観光交流施設が集積立地している現在の市街地環境を維持し、また地域住民や市民、観光客が安全・安心・快適に回遊することができるよう、ユニバーサルデザインを導入した歩行者空間の整備を推進します。
- ・ (都)三ツ谷谷上線や国道 301 号沿道の沿道利用地において、周辺の住環境に配慮しながら、道路交通利便性を活かした魅力的な商業・業務施設の立地を促進します。

良好な住環境の維持

- ・ あけぼの地区や郷北地区、また北柏原地区や柏原地区など、土地区画整理事業等の計画的な開発により整備された住宅専用地では、ゆとりと落ち着きのある良好な住環境を維持するため、地区計画を適正に運用します。
- ・ 市民や地域住民の憩い・交流の場として、みなと運動公園や新居文化公園などの公園の維持管理を適切に行います。



北柏原地区の住宅地(ベイリーフ新居)

道路交通機能の充実・強化

- ・ (仮称)浜名湖西岸地区のアクセスや通過交通による新居市街地の交通混雑を解消するため、国道 301 号から国道 1 号バイパスに迂回する(都)松山茶屋松線の整備を推進します。
- ・ 地域間の連携を強化し、地域内を通行する自動車交通の円滑化を図るため、(都)泉町通線、(都)浜名線及び(都)松山弁天線等の整備を推進します。
- ・ 新居町斎場の維持管理を適切に行うとともに、施設利用者の利便性を高めるため、斎場への進入道路の整備を推進します。

公共交通機能の充実・強化

- ・地域で生活する人や地域に訪れる観光客などが安全・便利に移動できるよう、路線バスやコミュニティバスの運行最適化を図るなど、新居町駅から主要な生活関連施設や観光施設等に連絡する効果的な地域公共交通ネットワークを構築します。
- ・鉄道やバスなどの公共交通や自転車の利用促進を図るため、新居町駅付近において、自転車駐車場の整備を推進します。

自然災害への備えの充実

- ・河川の氾濫及び浸水被害を防止するため、浜名川支川などの河川の改修を計画的に進めます。
- ・津波による被害を軽減するため、遠州灘海岸や浜名湖岸における防潮堤の整備を促進し、津波避難ビルの指定や津波避難タワーの設置を推進します。また、地震時に安全かつ迅速に避難することができるよう、津波避難施設や高台等への避難経路の維持管理と、避難誘導標示の設置・充実を推進します。
- ・大規模災害時における避難及び避難所運営が円滑に行われるよう、災害備蓄品の充実を進め、また、自治会等の集まりの場を通して、住民一人ひとりの防災意識を高めます。

目標③

観光・漁業などの水辺環境を活かした既存産業の維持・発展と、工業を中心とする新たな産業の立地により、地域の魅力と活力が高まるまちを目指します。

の実現に向けて

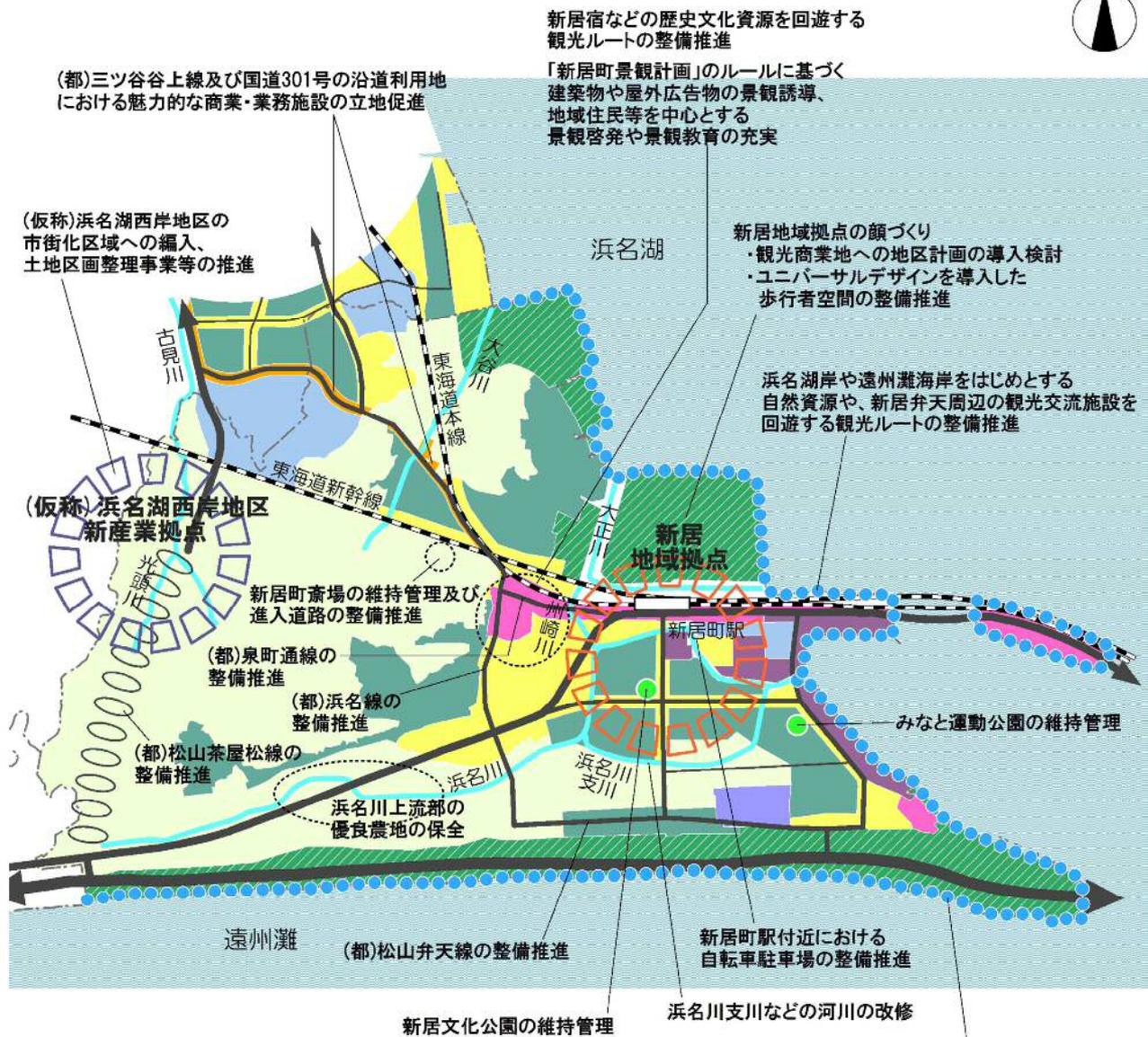
既存産業の維持・発展

- ・ 東海道本線や東海道新幹線の沿線周辺に立地する工業地は、さまざまな用途や規模の工場が立地する一般工業地として、今後とも土地利用の維持を図ります。
- ・ (都)松山弁天線の沿線に立地する工業地は、軽工業地として住環境と生産環境の調和に努めます。

新たな産業拠点の形成

- ・ 地域の活力を創出する新たな産業の立地を促進するため、(仮称)浜名湖西岸地区において、市街化区域への編入と土地区画整理事業等の計画的な都市基盤整備事業を推進します。

〈東部地域 まちづくり方針図〉



凡 例	
住宅専用地	地域拠点
一般住宅地	新産業拠点
観光商業地	主要幹線道路
沿道利用地	幹線道路
一般工業地	補助幹線道路
軽工業地	その他の主要道路
港湾関連施設地	河川
農業環境保全・活用地	鉄道 (JR)
自然環境保全・活用地	地域界

4. 西部地域まちづくり構想

4-1 地域の現状

〈西部地域の位置〉

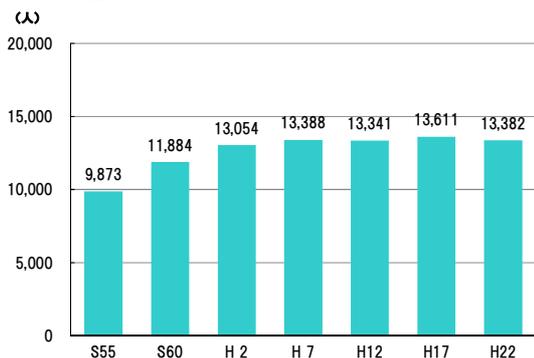


岡崎中学校区である西部地域は、本市の西部中央に位置しており、中部地域、南部地域及び北部地域に隣接しているほか、地域の西側は愛知県に隣接しています。

平成22年の本地域の人口は約13,400人であり、東部地域、中部地域に次いで3番目に多くなっています。人口は平成7年まで増加傾向が続いていましたが、その後は横ばいとなっています。

地域西部に東海道本線新所原駅があり、天竜浜名湖線と接続しています。新所原駅周辺一帯には、新所原市街地が形成されており、土地区画整理事業や都市計画道路、

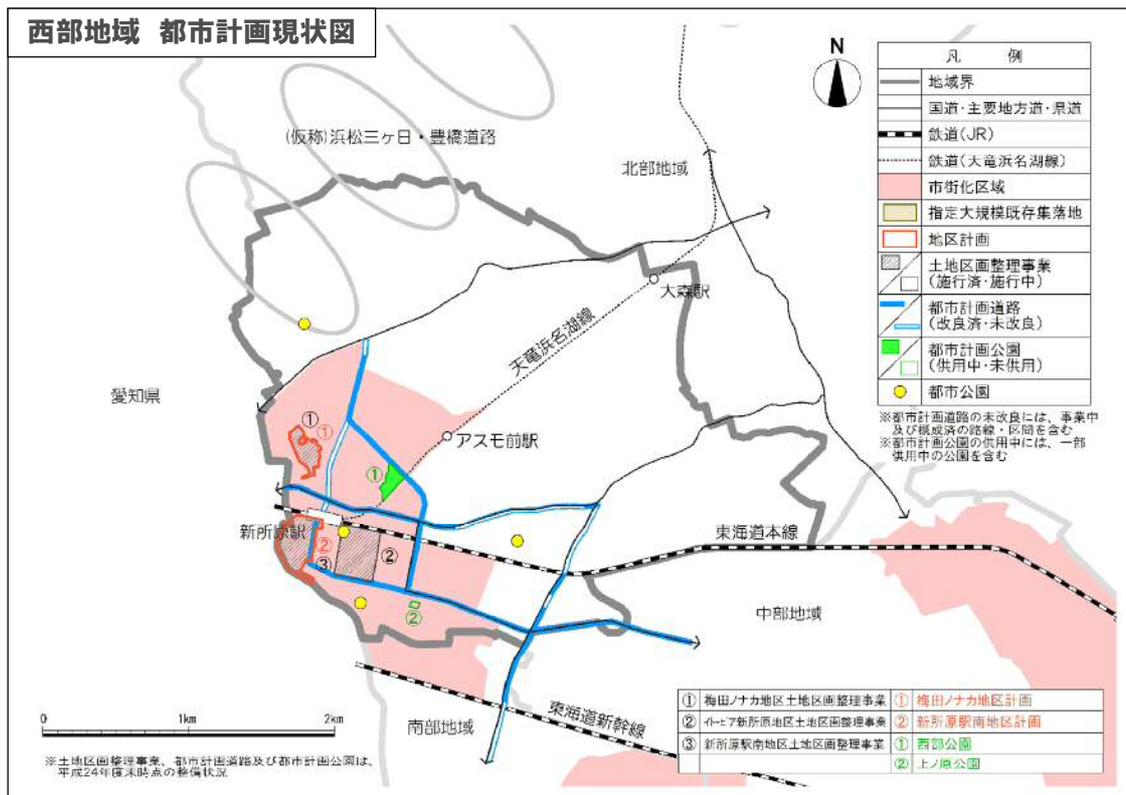
〈西部地域の人口推移〉



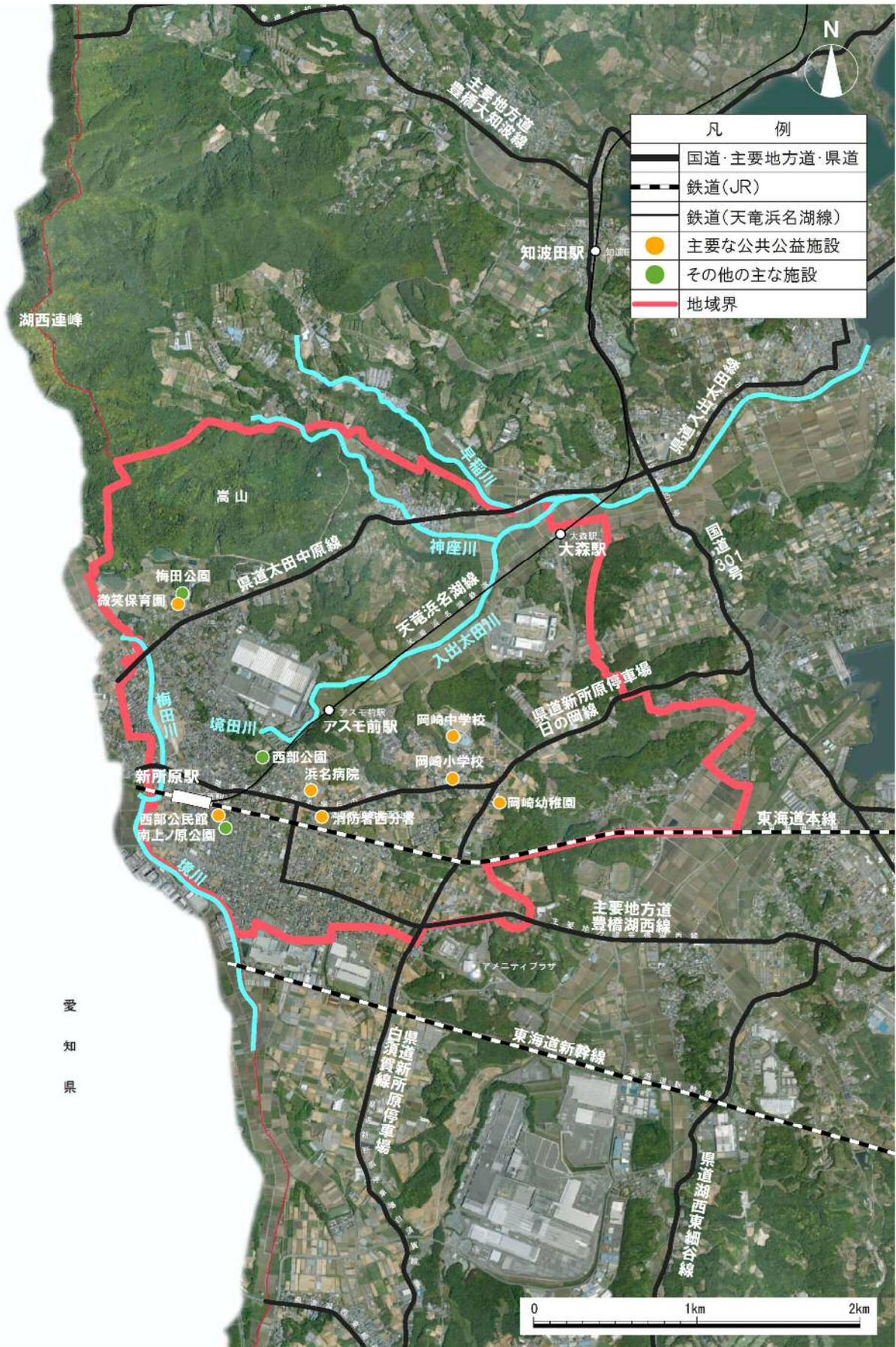
公園等の都市基盤整備に加え、地区計画による地区独自のまちづくりも行われています。

天竜浜名湖線の駅は、新所原駅のほか、アスモ前駅と、平成21年4月に新たに開設された大森駅があります。

また、新所原駅の南側には西部公民館が立地しており、一部の行政サービスの提供を行う西部市民サービスセンターが設置されています。



〈西部地域 航空写真〉



4-2 まちづくりの課題

○自然資源や歴史・文化資源の保全・活用の観点からの課題

本地域には、湖西連峰の南側の入り口である嵩山があり、緑豊かな自然環境を有しています。また、地域を流れる神座川などの河川周辺には農地が広がり、のどかな営農風景を創り出しています。

このため、これらの貴重な自然資源や営農風景を保全し、地域住民や市外からの観光客の交流を促進する魅力的な地域資源として、有効に活用していくことが必要です。

○良好な暮らし環境創出の観点からの課題

本地域には、東海道本線新所原駅が立地し、駅を中心として新所原市街地が形成されています。このうち、駅南地区は、近年土地区画整理事業が行われましたが、駅北地区は都市基盤が十分に整備されていない状況です。また、新所原駅は東海道本線と天竜浜名湖線が相互連絡する重要な交通結節点ですが、駅舎の利便性や交通結節機能は低い状況です。

このため、地域住民の生活利便性を高めるため、良好な市街地環境の形成と新所原駅の交通結節性を強化する基盤整備が必要であるとともに、地域生活の拠点として、土地利用や建築物の立地を適切に誘導していくことが必要です。

また、本地域では、下水道整備が遅れているため、衛生的な住環境を形成し、公共用水域の水質向上を図るため、公共下水道事業の推進が必要です。

○産業の活性化、地域の活力創出の観点からの課題

新所原市街地の縁辺部には工業地が広がっており、周辺の住環境や自然環境との調和に配慮しながら、地域活力の源として今後も維持していくことが必要です。

4-3 まちづくりの目標

「地域の現状」及び「まちづくりの課題」を踏まえ、西部地域の「まちづくりの目標」を、以下のとおり設定します。

西部地域のまちづくりの目標

○都市づくりの基本理念①「自然と共生し歴史を身近に感じる都市の構築」 そのために…

目標① 湖西連峰の緑豊かな自然環境や、神座川等の河川周辺に広がる田園・里山景観と調和した、うるおいのあるまちを目指します。

○都市づくりの基本理念②「持続可能なくらし環境を創造する都市の構築」 そのために…

目標② 東海道本線と天竜浜名湖線が結節する新所原駅を活かし、職住が近接した、便利で快適な住環境を有するまちを目指します。

○都市づくりの基本理念③「産業の多様な価値と活力を創造する都市の構築」 そのために…

目標③ 地域の暮らしにうるおいと活力を与える、生活に身近な商業や工業が発展するまちを目指します。

4-4 まちづくりの方針

全体構想を踏まえ、「西部地域のまちづくりの目標」の実現に向けた「まちづくりの方針」を、以下のとおり設定します。

目標①

湖西連峰の緑豊かな自然環境や、神座川等の河川周辺に広がる田園・里山景観と調和した、うるおいのあるまちを目指します。

の実現に向けて

湖西連峰(嵩山)や優良農地の保全・活用

- 湖西連峰の南側の入り口である嵩山は、緑豊かな自然環境を有し、市街地にうるおいをもたらす背景を形成しているため、今後とも保全します。
- 神座川等の河川周辺に広がる一団の優良農地は、農業生産の場として、また緑豊かな美しい田園風景を創出する場として、今後とも保全します。

衛生的な生活環境の創出と公共用水域の水質向上

- 新所原市街地において衛生的な生活環境を創出し、河川等の公共用水域の水質向上を図るため、公共下水道の整備を推進します。

目標②

東海道本線と天竜浜名湖線が結節する新所原駅を活かし、職住が近接した、便利で快適な住環境を有するまちを目指します。

の実現に向けて

新所原地域拠点の顔づくり

- 住宅、商業及び工業のバランスが取れた良好な市街地環境を形成するため、用途地域等により土地利用を適切に規制・誘導します。
- 地域住民や就業者に魅力的な商業施設やサービス施設の立地を促進するため、新所原駅周辺の地域生活商業地において、地区計画などのまちづくりルールの導入を検討します。
- 地域拠点にふさわしい街並み景観を形成するため、「新所原駅南地区計画」を適正に運用します。

良好な住環境の創出・維持

- ・梅田ノナカ地区など、土地区画整理事業等の計画的な開発により整備された住宅専用地上では、ゆとりと落ち着きのある良好な住環境を維持するため、地区計画を適正に運用します。
- ・新所原駅南地区においては、土地区画整理事業により形成された良好な市街地環境の維持・保全を図るため、新所原駅南地区計画に基づき建築物の適正な立地を促進します。
- ・新所原駅北側に位置する境田川地区などにおいては、住宅地等の新たな宅地の創出と良好な市街地環境の形成を図るため、未利用地の有効活用により、土地区画整理事業や民間宅地開発事業などの都市基盤整備を促進します。
- ・市民や地域住民の憩い・交流の場として、西部公園の整備を推進し、また梅田公園や南上ノ原公園などの維持管理を適切に行います。



西部公園（一部供用中）

道路交通機能の充実・強化

- ・新所原駅北側市街地における円滑な自動車交通体系の構築と、歩行者の安全な歩行空間を形成するため、(都)新所原駅嵩山線の整備を推進します。
- ・地域間の連携を強化し、地域内を通行する自動車交通の円滑化を図るため、(都)長谷岡崎線及び(都)新所原岡崎線等の整備を推進します。
- ・地域内を通行する自動車交通の円滑化を図るため、市道新所原笠子線、市道岡崎本線及び市道大森新道線等の整備を推進します。



(都)長谷岡崎線

公共交通機能の充実・強化

- ・新所原駅における交通結節機能の強化と駅舎の利便性向上を図るため、北口駅前広場、南口駅前広場、南北自由通路及び自転車駐車場等の整備を推進します。



新所原駅の将来整備イメージ（北口）



新所原駅の将来整備イメージ（南口）

- ・地域で生活する人や駅の利用者が安全・便利に移動できるよう、コミュニティバスの運行最適化を図るなど、東海道本線、天竜浜名湖線及びバスが新所原駅を中心に効果的に接続する地域公共交通ネットワークを構築します。

自然災害への備えの充実

- ・大規模災害時における避難及び避難所運営が円滑に行われるよう、災害備蓄品の充実を進め、また、自治会等の集まりの場を通して、住民一人ひとりの防災意識を高めます。

目標③

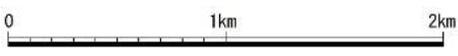
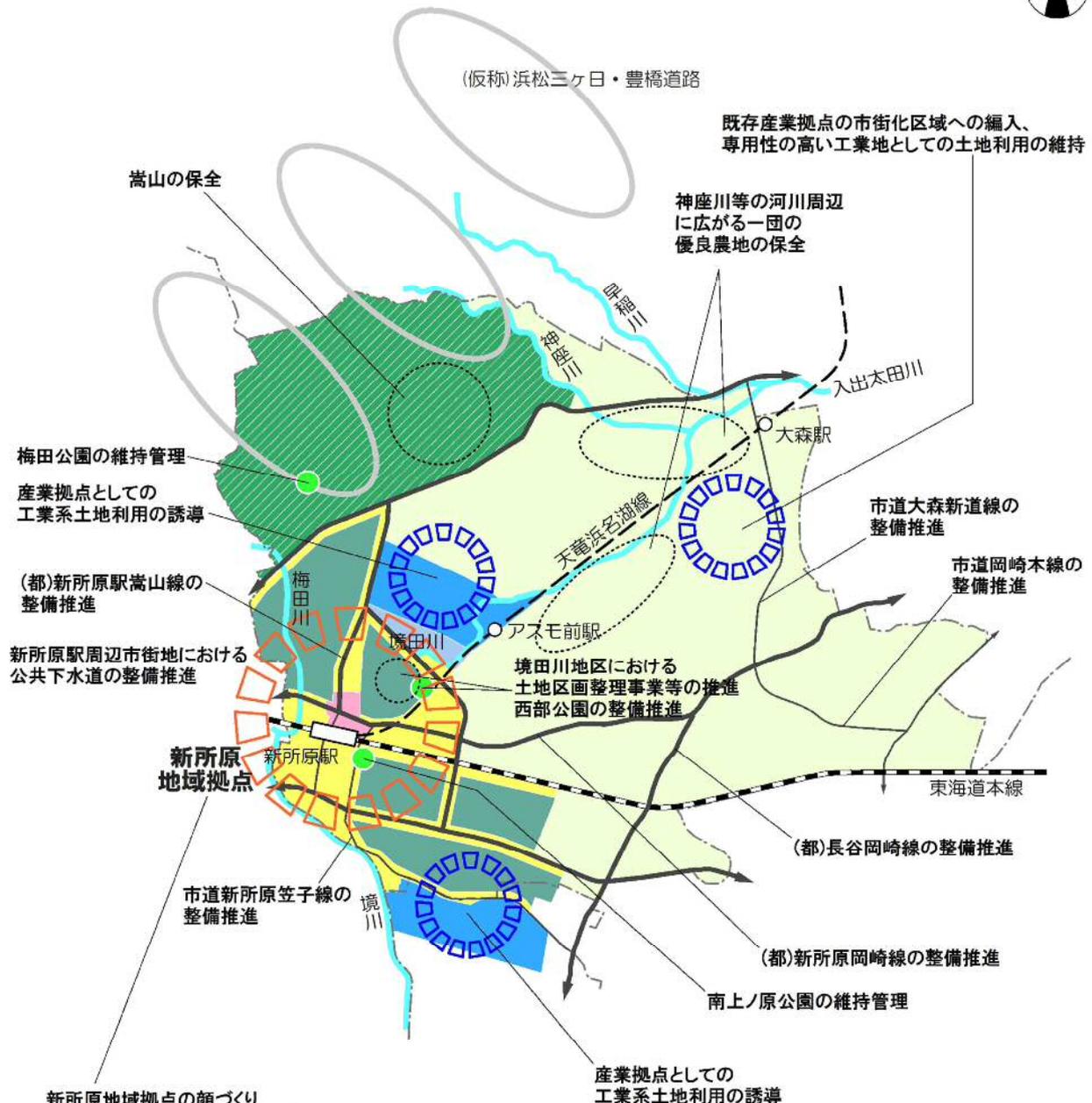
**地域の暮らしにうるおいと活力を与える、生活に身近な商業や工業が
発展するまちを目指します。**

の実現に向けて

既存産業の維持・発展

- ・市街地の北部外縁及び南部外縁に立地している工業地は、地域及び本市の活力を創出する産業の拠点として、今後とも工業地として土地利用を誘導します。また、天竜浜名湖線大森駅に近接している既存産業拠点については、市街化区域に編入し、専用性の高い工業地としての土地利用の維持を図ります。

〈西部地域 まちづくり方針図〉



凡 例			
	住宅専用地		高規格幹線道路
	一般住宅地		補助幹線道路
	地域生活商業地		その他の主要道路
	工業専用地		河川
	一般工業地		鉄道 (JR)
	農業環境保全・活用地		鉄道(天竜浜名湖線)
	自然環境保全・活用地		地域界
	地域拠点		
	既存産業拠点		

5. 南部地域まちづくり構想

5-1 地域の現状

〈南部地域の位置〉

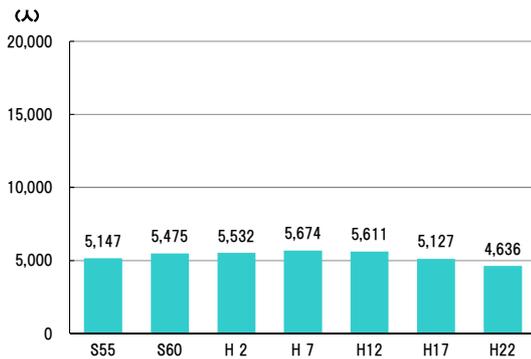


白須賀中学校区である南部地域は、本市の南西部に位置しており、中部地域、東部地域及び西部地域に隣接しているほか、地域の南側は遠州灘に面し、西側は愛知県に隣接しています。

平成22年の本地域の人口は約4,600人であり、本市において最も人口が少ない地域となっています。また、人口は、平成7年以降減少が続いています。

市街化区域は、地域北部を東西に走る東海道新幹線の南北に指定されており、その大部分が工業系として土地利用されています。

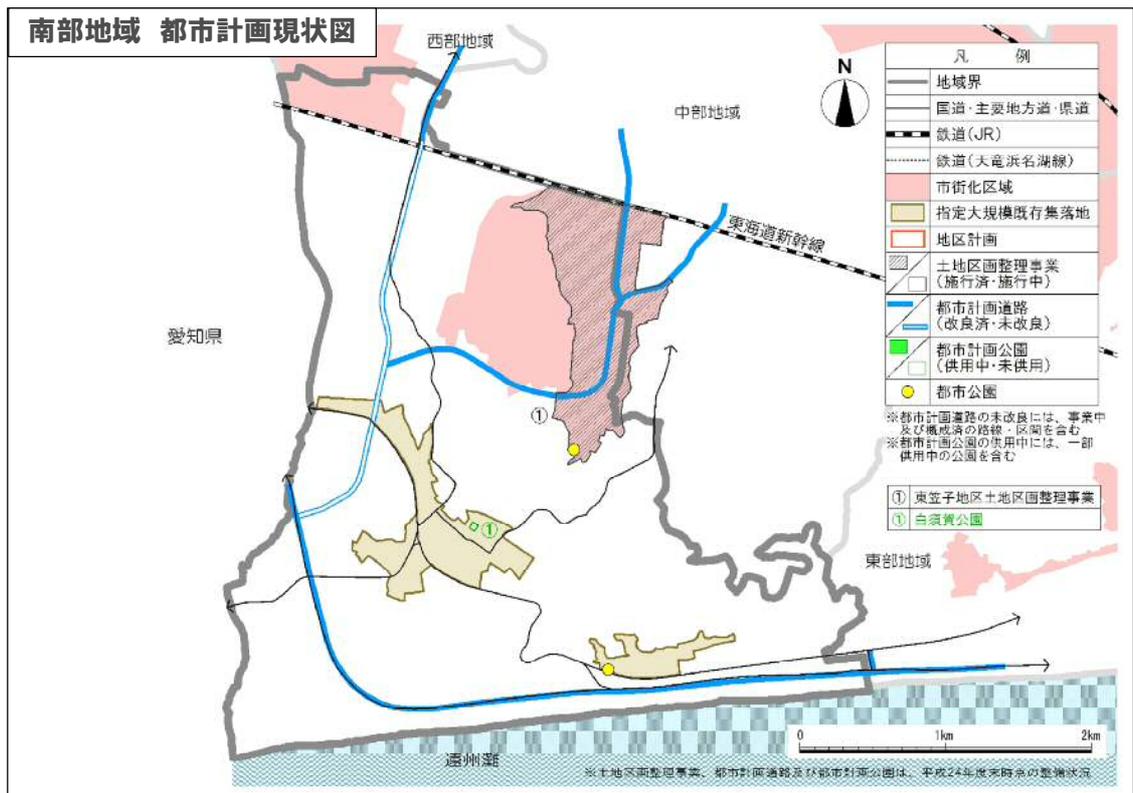
〈南部地域の人口推移〉



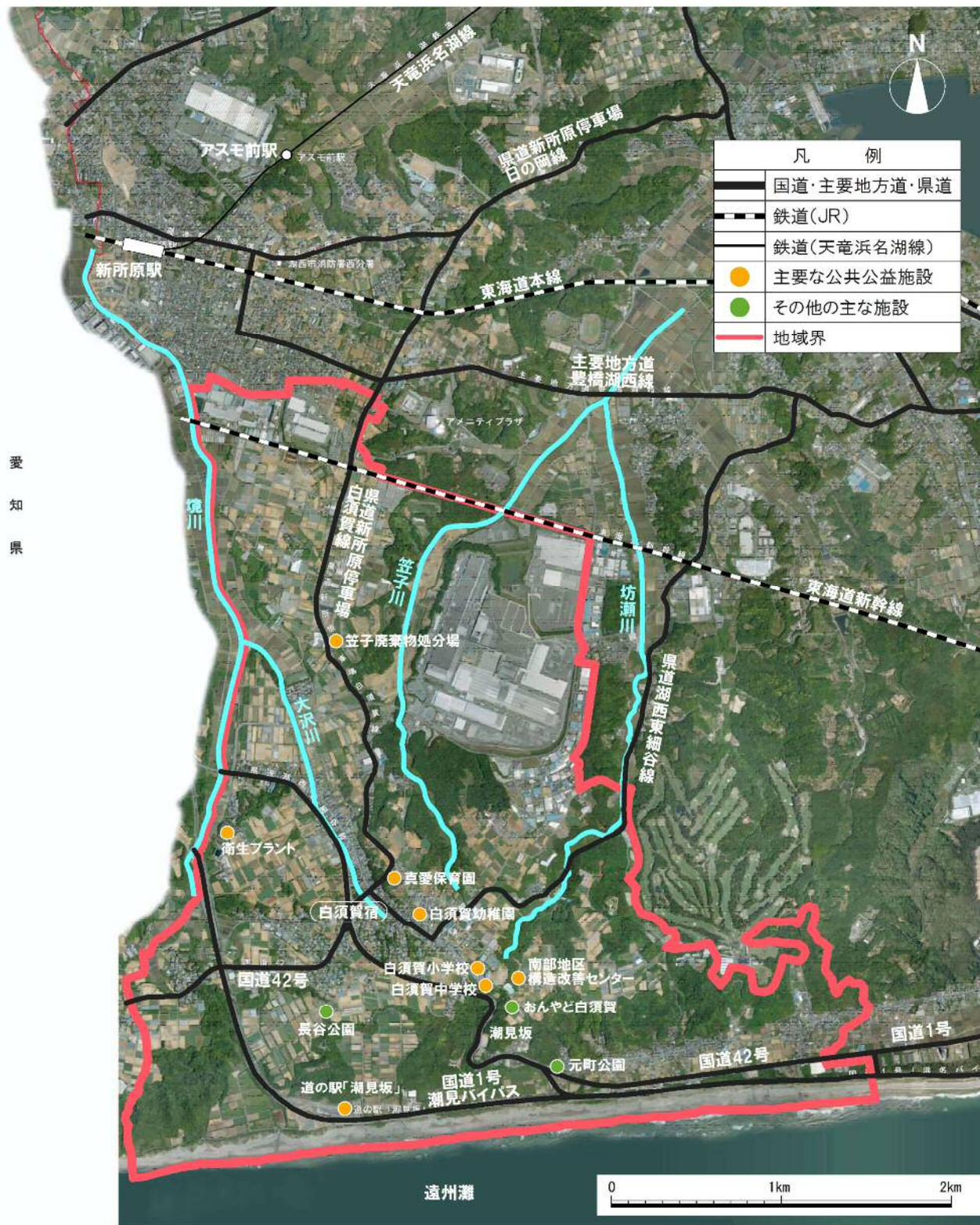
地域中央部から南側及び西側一帯は市街化調整区域であり、農業基盤整備によって、畑を中心とする農地が整然と広がっています。

旧東海道が東西に走る白須賀地区には、歴史的街並みが残る集落が形成されており、大規模既存集落に指定されています。

地域南部には、国道1号潮見バイパスが東西に走っており、道の駅「潮見坂」が設置されています。



〈南部地域 航空写真〉



5-2 まちづくりの課題

○自然資源や歴史・文化資源の保全・活用の観点からの課題

本地域は、遠州灘に面した自然環境に恵まれた地域であり、潮見坂からは遠州灘へのダイナミックな眺望景観を得ることができます。また、旧東海道の街道文化を今に伝える白須賀宿では、当時の往来を垣間見ることができる歴史ある街並みが残されています。

このため、これらの貴重な自然資源や自然景観、また由緒ある歴史・文化資源を保全し、地域住民や市外からの観光客の交流を促進する魅力的な地域資源として、有効に活用していくことが必要です。

○良好な暮らし環境創出の観点からの課題

地域南部には、大規模既存集落地（白須賀地区）が立地しているため、白須賀宿の歴史的な街並み景観の保全・創出を図りながら集落の住環境を保全し、地域コミュニティを維持していくことが必要です。

また、本地域には鉄道がないことから、日常生活における移動の足は自家用車及びバス等の交通機関に頼らざるを得ない状況です。そのため、道路交通ネットワークの強化を図るとともに、バス等の公共交通の利用促進を図るための取り組みが必要です。

静岡県第4次地震被害想定によると、南海トラフ地震等の巨大地震が発生した際には、遠州灘海岸付近が津波による浸水被害を受ける恐れがあるとされています。このため、津波を防ぐとともに、津波から安全・迅速に避難することができる防災・減災のまちづくりを推進することが必要です。

○産業の活性化、地域の活力創出の観点からの課題

地域中央部には、大規模な工業団地が広がっており、周辺の住環境や自然環境との調和に配慮しながら、地域活力の源として今後も維持していくことが必要です。

また、本地域は畑作を中心とした農業が盛んな地域であることから、地域の主要産業としての農業振興策を図るとともに、農業の付加価値を高めるための取り組みが必要です。

5-3 まちづくりの目標

「地域の現状」及び「まちづくりの課題」を踏まえ、南部地域の「まちづくりの目標」を、以下のとおり設定します。

南部地域のまちづくりの目標

○都市づくりの基本理念①「自然と共生し歴史を身近に感じる都市の構築」 そのために…

目標① 遠州灘海岸をはじめとする豊かな自然環境や白須賀宿の歴史資源を活かした、観光交流の盛んなまちを目指します。

○都市づくりの基本理念②「持続可能なくらし環境を創造する都市の構築」 そのために…

目標② 地震や津波などの自然災害への備えが充実しているとともに、道路・公共交通による移動利便性が高い、安全・安心・快適に暮らせるまちを目指します。

○都市づくりの基本理念③「産業の多様な価値と活力を創造する都市の構築」 そのために…

目標③ 農業や工業など、生産性に優れた産業基盤を維持しながら、観光などへの活用により、産業の付加価値と地域の活力がともに高まるまちを目指します。

5-4 まちづくりの方針

全体構想を踏まえ、「南部地域のまちづくりの目標」の実現に向けた「まちづくりの方針」を、以下のとおり設定します。

目標①

遠州灘海岸をはじめとする豊かな自然環境や白須賀宿の歴史資源を活かした、観光交流の盛んなまちを目指します。

の実現に向けて

白須賀宿や潮見坂をはじめとする地域資源の保全・活用

- ・ 潮見坂の良好な眺望景観の保全や、白須賀宿の魅力的な街並み景観の形成に取り組みます。
- ・ 地域全体の一体的な観光交流を促進するため、広域道路の国道1号潮見バイパスからアクセスできる道の駅「潮見坂」を拠点とし、地域の農産物の販売や遠州灘、白須賀宿等の地域情報の発信を行います。



潮見坂から望む遠州灘



道の駅「潮見坂」

目標②

地震や津波などの自然災害への備えが充実しているとともに、道路・公共交通による移動利便性が高い、安全・安心・快適に暮らせるまちを目指します。

の実現に向けて

良好な住環境の維持

- ・「大規模既存集落」に指定されている白須賀地区の既存集落地では、自然環境に恵まれた良好な住環境の保全を図るとともに、定住化の促進や、高齢者をはじめとする地域住民のコミュニティの維持・向上を図るため、「市街化調整区域の地区計画」を定めます。
- ・市民や地域住民の憩い・交流の場として、元町公園や長谷公園などの公園の維持管理を適切に行います。

道路交通機能の充実・強化

- ・産業道路の円滑化と、歩道の確保による歩行者の安全性向上を図るため、(都)長谷岡崎線の整備を推進します。

公共交通機能の充実・強化

- ・地域と鷺津・新居・新所原市街地間を、また地域内の既存集落地間を誰もが安全・便利に移動できるよう、コミュニティバスの運行最適化を図るなど、効果的な地域公共交通ネットワークを構築します。

自然災害への備えの充実

- ・津波による被害を軽減するため、遠州灘海岸における防潮堤の整備を促進します。また、元町地区などでは、地震時に安全かつ迅速に避難することができるよう、津波避難施設や高台等への避難経路の維持管理と、避難誘導標示の設置・充実を推進します。
- ・大規模災害時における避難及び避難所運営が円滑に行われるよう、災害備蓄品の充実を進め、また、自治会等の集まりの場を通して、住民一人ひとりの防災意識を高めます。

目標③

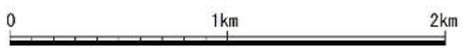
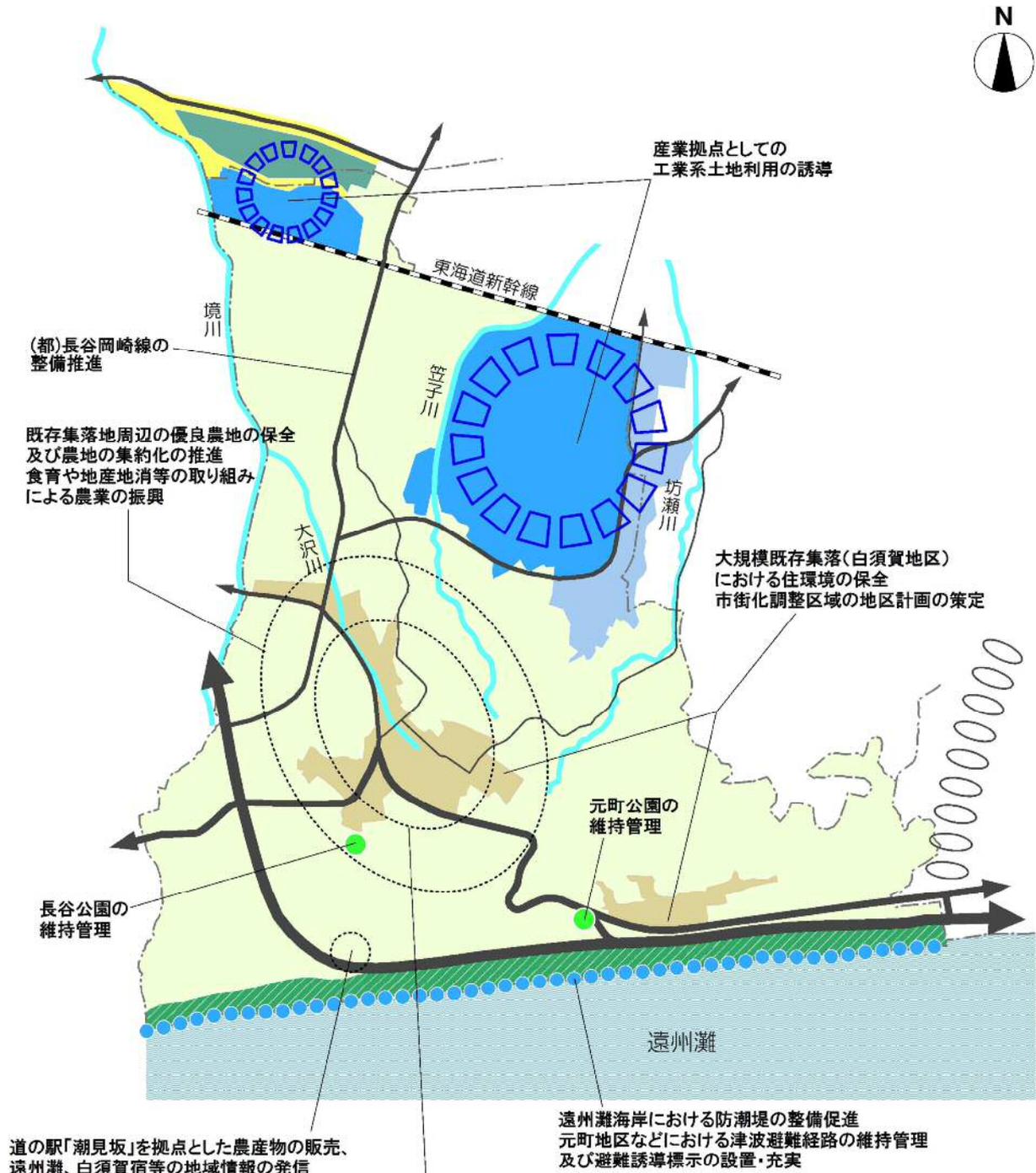
農業や工業など、生産性に優れた産業基盤を維持しながら、観光などへの活用により、産業の付加価値と地域の活力がともに高まるまちを目指します。

の実現に向けて

既存産業の維持・発展

- ・ 地域北部に位置する大規模工業団地は、地域及び本市の活力を創出する産業の拠点として、今後とも工業地として土地利用を誘導します。
- ・ 白須賀の既存集落地周辺に広がる優良農地は、緑豊かな美しい田園風景を創出する場として保全し、農業生産性を高めるため農地の集約化を推進します。また、食育や地産地消などの取り組みを通して、地域の主要産業としての農業の振興を図ります。

〈南部地域 まちづくり方針図〉



凡 例	
住宅専用地	主要幹線道路
一般住宅地	幹線道路
工業専用地	補助幹線道路
一般工業地	その他の主要道路
主要集落地	河川
農業環境保全・活用地	鉄道(JR)
自然環境保全・活用地	地域界
既存産業拠点	

6. 北部地域まちづくり構想

6-1 地域の現状

〈北部地域の位置〉



湖西中学校区である北部地域は、本市の北部に位置しており、中部地域及び西部地域に隣接しているほか、地域の東側は浜名湖に面し、西側は愛知県に隣接しています。

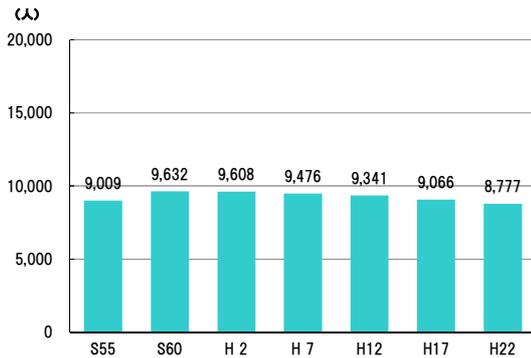
平成22年の本地域の人口は約8,800人であり、南部地域に次いで少なくなっています。また、人口は昭和60年以降減少を続けています。

本地域は、全域が市街化調整区域であり、地域全体が、湖西連峰や浜名湖などの豊かな自然環境に包まれています。また、湖西連峰から浜名湖に向かって流れている入出太田川や今川などの河川周辺には多くの農地が広がっており、のどかな営農風景が形成されています。

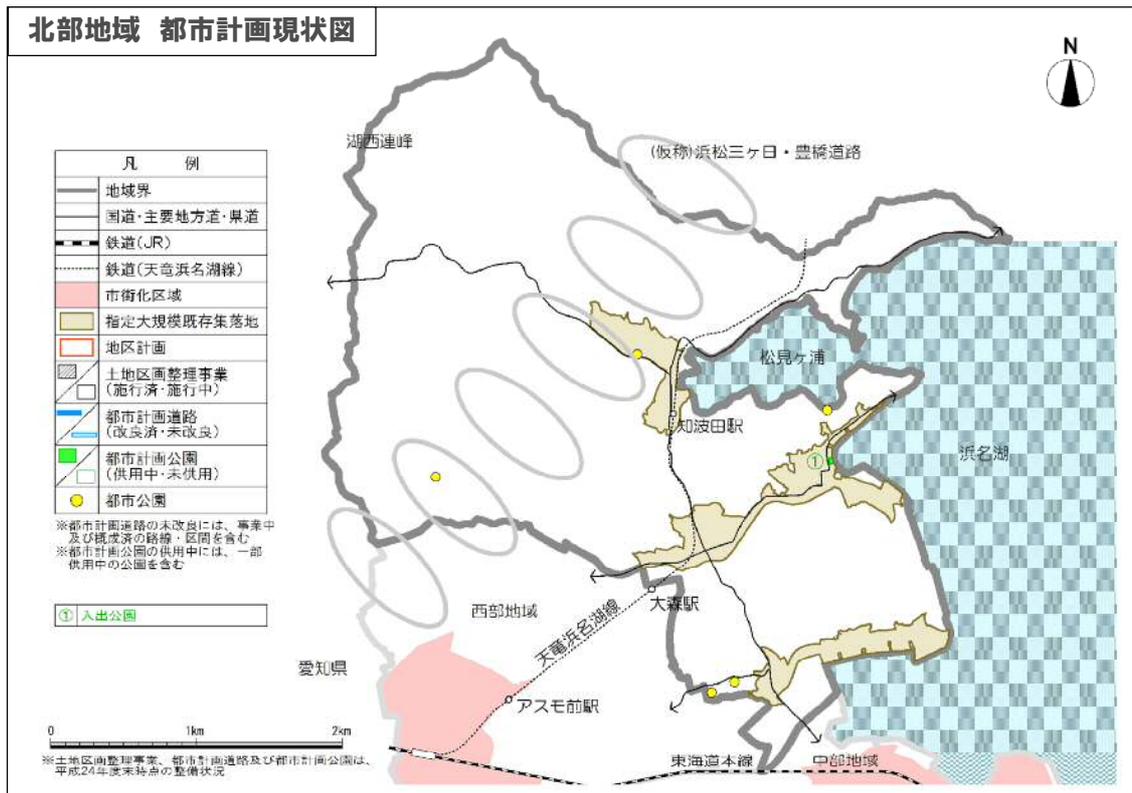
天竜浜名湖線知波田駅周辺の大知波地区や、県道入出太田線周辺の入出・太田地区、さらに地域南部の浜名湖に面した新所地区に集落が形成されており、それぞれが大規模既存集落に指定されています。

また、地域東部には国道301号が南北に走っています。

〈北部地域の人口推移〉



北部地域 都市計画現状図



〈北部地域 航空写真〉



凡 例	
	国道・主要地方道・県道
	鉄道(JR)
	鉄道(天竜浜名湖線)
	主要な公共公益施設
	その他の主な施設
	地域界

浜 松 市
北 区



愛
知
県

6-2 まちづくりの課題

○自然資源や歴史・文化資源の保全・活用の観点からの課題

本地域は、湖西連峰と浜名湖に包まれた、自然環境に恵まれた地域であるとともに、大知波峠廃寺跡などの歴史・文化資源も残っています。

また、地域を流れる入出太田川や今川などの河川周辺には農地が広がり、のどかな営農風景を創り出しています。

このため、これらの貴重な自然資源や由緒ある歴史・文化資源、営農風景を保全し、地域住民や市外からの観光客の交流を促進する魅力的な地域資源として、有効に活用していくことが必要です。

○良好な暮らし環境創出の観点からの課題

地域南部には、大規模既存集落地（大知波地区、入出・太田地区、新所地区）が立地しているため、集落の住環境を保全し、地域コミュニティを維持していく取り組みを行うことが必要です。

また、本地域には、本市の主要な幹線道路である国道301号が通っていますが、朝夕のピーク時を中心に慢性的な交通渋滞が発生しているほか、歩道の未整備などにより歩行者の通行が危険な区間も存在することから、円滑で安全な道路交通環境を形成することが必要です。

また、本地域には、天竜浜名湖線が通っており、知波田駅が設置されています。そのため、鉄道交通とバス交通が連携した効果的な公共交通体系を構築し、地域住民の日常の移動の足を確保することが必要です。

○産業の活性化、地域の活力創出の観点からの課題

本地域は、ミカン等の果樹栽培や稲作など、農業が盛んである地域となっています。そのため、地域の主要産業としての農業振興策を図るとともに、農業の付加価値を高めるための取り組みが必要です。

6-3 まちづくりの目標

「地域の現状」及び「まちづくりの課題」を踏まえ、北部地域の「まちづくりの目標」を、以下のとおり設定します。

北部地域のまちづくりの目標

○都市づくりの基本理念①「自然と共生し歴史を身近に感じる都市の構築」 そのために…

目標① 浜名湖や湖西連峰など、地域を包み込む豊かな自然環境と大知波峠廃寺跡などの歴史文化資源を活かし、自然と人が共生しふれあうまちを目指します。

○都市づくりの基本理念②「持続可能なくらし環境を創造する都市の構築」 そのために…

目標② 国道301号や天竜浜名湖線、バスなどの多様な交通体系が効果的にネットワークした、人・暮らし・地域がつながる便利なまちを目指します。

○都市づくりの基本理念③「産業の多様な価値と活力を創造する都市の構築」 そのために…

目標③ 地域の主要産業である農業の振興と観光等への活用により、新たな地域活力が生まれるまちを目指します。

6-4 まちづくりの方針

全体構想を踏まえ、「北部地域のまちづくりの目標」の実現に向けた「まちづくりの方針」を、以下のとおり設定します。

目標①

浜名湖や湖西連峰など、地域を包み込む豊かな自然環境と大知波峠廃寺跡などの歴史文化資源を活かし、自然と人が共生しふれあうまちを目指します。

の実現に向けて

浜名湖や湖西連峰をはじめとする地域資源の保全・活用

- ・ 浜名湖や湖西連峰の豊かな自然資源、大知波峠廃寺跡などの歴史資源を保全します。
- ・ 浜名湖の自然を体感できる沿岸の道路等について、適切な維持管理を行います。



湖西連峰から浜名湖を望む景観



浜名湖岸の道路

目標②

国道 301 号や天竜浜名湖線、バスなどの多様な交通体系が効果的にネットワークした、人・暮らし・地域がつながる便利なまちを目指します。

の実現に向けて

良好な住環境の維持

- ・「大規模既存集落」に指定されている新所地区、入出・太田地区及び大知波地区の既存集落地では、自然環境に恵まれた良好な住環境の保全を図るとともに、定住化の促進や、高齢者をはじめとする地域住民のコミュニティの維持・向上を図るため、「市街化調整区域の地区計画」を定めます。
- ・市民や地域住民の憩い・交流の場として、おちばの里親水公園や入出中央児童公園などの公園の維持管理を適切に行います。



おちばの里親水公園

道路交通機能の充実・強化

- ・国道 301 号における自動車交通の円滑化と、歩行者の安全性向上を図るため、歩道等の整備を促進します。
- ・地域内を通行する自動車交通の円滑化を図るとともに、周辺一帯の生活交通の集散を図るため、市道日の岡入出知波田線等の整備を推進します。



国道 301 号（知波田駅前）

公共交通機能の充実・強化

- ・地域と鷲津・新所原市街地間を、また地域内の既存集落地間を誰もが安全・便利に移動できるよう、路線バスやコミュニティバスの運行最適化を図るなど、天竜浜名湖線とバスが効果的に接続する地域公共交通ネットワークを構築します。

自然災害への備えの充実

- ・ 河川の氾濫及び浸水被害を防止するため、入出太田川などの河川の改修を計画的に進めます。
- ・ 津波による被害を軽減するため、浜名湖岸における防潮堤の適切な維持管理を促進します。また、地震時に安全かつ迅速に避難することができるよう、津波避難施設や高台等への避難経路の維持管理と、避難誘導標示の設置・充実を推進します。
- ・ 大規模災害時における避難及び避難所運営が円滑に行われるよう、災害備蓄品の充実を進め、また、自治会等の集まりの場を通して、住民一人ひとりの防災意識を高めます。

目標③

地域の主要産業である農業の振興と観光等への活用により、新たな地域活力が生まれるまちを目指します。

の実現に向けて

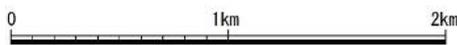
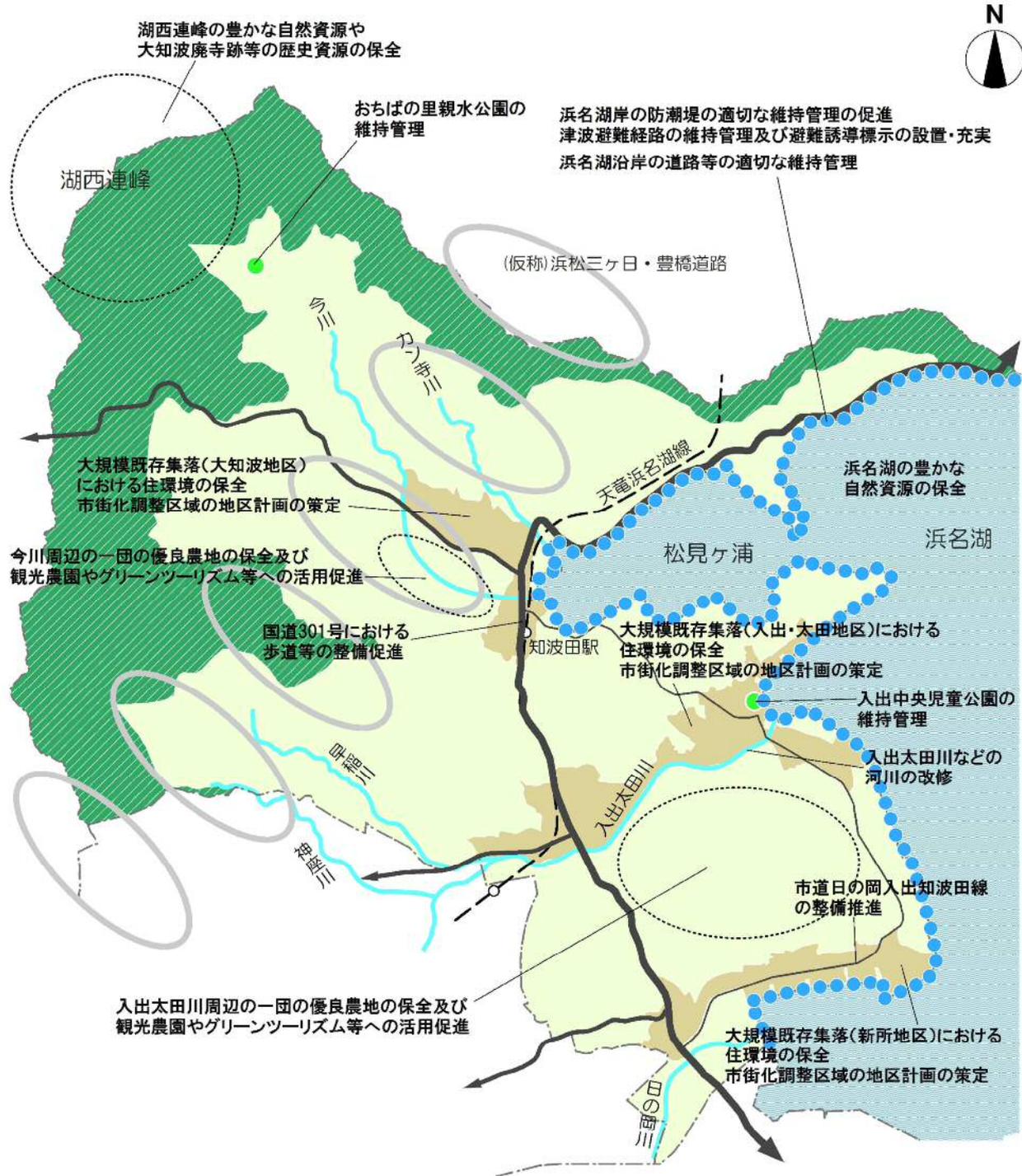
既存産業の維持・発展

- ・ 入出太田川や今川周辺に広がる一団の優良農地は、農業生産の場として、また緑豊かな美しい田園風景を創出する場として今後とも保全します。また、農地の活用について、観光農園やグリーンツーリズムなど様々な活用を促進します。



今川周辺の優良農地

〈北部地域 まちづくり方針図〉



凡 例			
	主要集落地		河川
	農業環境保全・活用地		鉄道 (J R)
	自然環境保全・活用地		鉄道(天竜浜名湖線)
	高規格幹線道路		地域界
	幹線道路		
	補助幹線道路		
	その他の主要道路		