

# 焼津市 立地適正化計画

## 多極地域連携都市構造

立地適正化計画の推進により、都市機能が集積された市民生活を支える拠点が、利便性の高い公共交通により、多極的に連携した都市構造の構築を目指します。



スマート新時代  
豊かな暮らしが  
未来へつながるまち



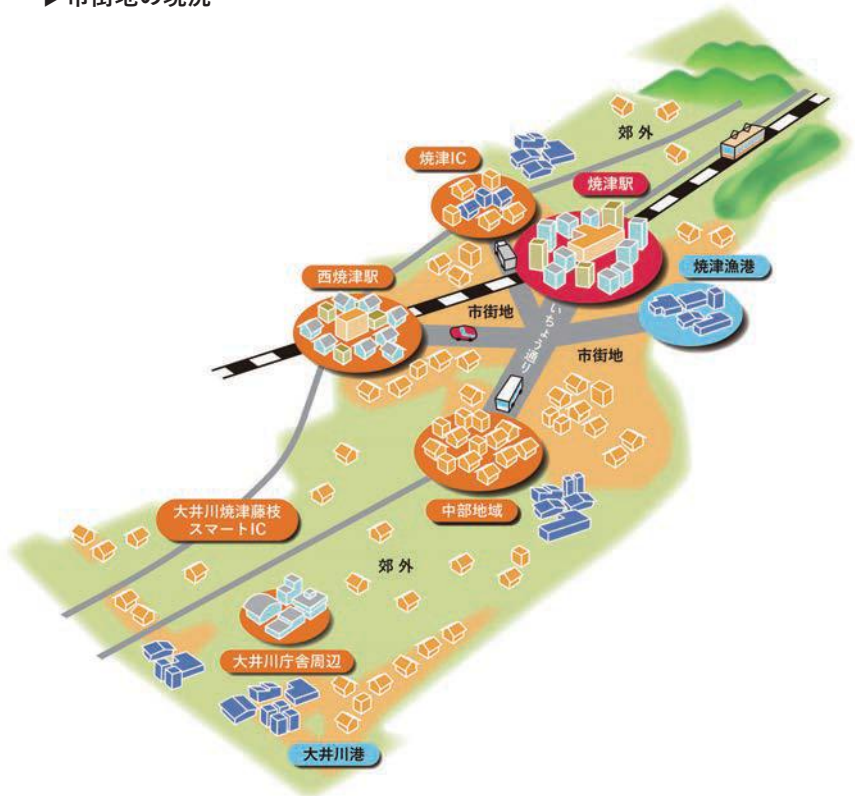
## 焼津市のこれまでのまちづくり

焼津市の市街地は、昭和30年代から焼津漁港や焼津駅を中心に、住む人が増えたことで、土地の区画を整えながら道路や下水道などを整備し、郊外へと大きく発展させてきました。

主な市街地は、本市に欠かせない主要な拠点である焼津駅や西焼津駅、焼津IC、焼津漁港、市立総合病院の内側に、比較的コンパクトに形成され、起伏の無い平坦な居住地や、私たちの生活に必要な多くの施設が立地しています。

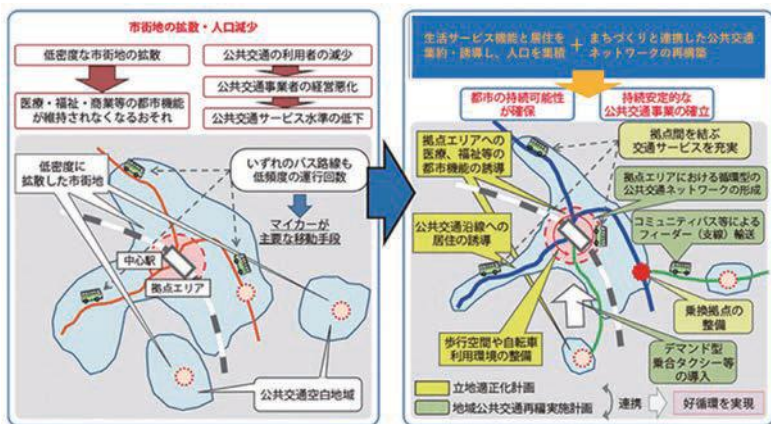
そのような市街地であっても、人口減少・少子高齢化の傾向が今後も続くことが予測され、人口の低密度化による空き家などの増加や、市民生活を支える病院や商業施設などの様々な都市機能の低下に伴う、市民生活や地域コミュニティの維持に大きな影響を及ぼすことが懸念されています。

### ▶市街地の現況



## 立地適正化計画ってなんだろう？

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積  $+$  まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



(資料：国土交通省資料一部引用)

立地適正化計画は、人口減少・少子高齢化が進展する社会であっても、都市の持続性を維持するため、駅や市役所といった都市の中心拠点や生活拠点へ、市民生活に必要な病院、商業施設などの都市機能を集め、居住をその周辺や利便性が高い公共交通沿線に緩やかに誘導し、人・ものが集積された拠点と公共交通ネットワークが連携した都市構造の構築を目指すまちづくりの計画です。



## まちづくりの実現に向けた取組

### 「人・もの」を緩やかに誘導する具体的なエリアの設定

市街化区域に位置する集積拠点の「焼津駅周辺都市拠点」、「西焼津駅周辺地域拠点」、「中部地域拠点」周辺に、都市機能の緩やかな誘導を促す区域として、「住まいるシティ拠点エリア」を設定しています。住まいるシティ拠点エリアでは、医療、福祉、商業等の都市機能を適切に誘導・配置し、都市機能の持続的な維持と、各地域の生活利便性の確保を図り、新たな交流人口の創出による、まちの“魅力・活気・にぎわい”といった活気に満ちた豊かな市民生活を支える拠点の形成を目指します。あわせて、自動車に依存せずに、居心地が良く歩きたくなる「まちなか」の形成に向けて、利便性の高い公共交通や徒歩圏内に都市機能の確保を推進します。

なお、大井川地域拠点周辺は市街化調整区域であるため、法定の住まいるシティ拠点エリアは設定できませんが、「生活交流区域」を設定し、公共交通結節点機能を有する大井川庁舎をはじめとした既存の公共施設などの都市機能の維持・充実を図り、大井川地区の生活利便性を維持していきます。

また、集積拠点やその周辺区域、公共交通により比較的容易にアクセスすることができる区域などを居住の緩やかな誘導を促す区域として「住まいるエリア」を設定しています。住まいるエリアの人口密度を維持することで、生活サービスや地域コミュニティの持続的な確保を図ります。

### 緩やかな誘導を促す“もの”（誘導施設）の設定

市民生活に必要な病院や商業施設などの都市機能を、「誘導施設」に設定し、住まいるシティ拠点エリアへの緩やかな誘導を促します。

### “人・もの”を緩やかに誘導する施策と公共交通の施策

都市機能の誘導に関する施策と、居住の誘導に関する施策の推進と合わせて、公共交通を核とした人の移動に関する施策を展開し、スマートなまちにおける住まいるライフ、スマートな移動の推進を図ります。

### “人・もの”の緩やかな誘導を目指すための目標

施策	評価指標／目標値	基準値 (H27・R4年度)	中間値 (R16年度)	目標値 (R26年度)
都市機能の誘導・集積	住まいるシティ拠点エリア内の誘導施設の立地件数	67件	漸増 (徐々に増加)	漸増 (徐々に増加)
居住の誘導・集積	住まいるエリア内の人口密度	46.9人/ha (H27年度)	42.4人/ha以上 (人口減少を考慮)	40.0人/ha以上 (人口減少を考慮)
公共交通	主要拠点におけるバス利用者数	2,033人/日	2,300人以上/日	2,500人以上/日
	デマンドタクシー年間利用者数	2,470人/年	2,750人以上/年	3,000人以上/年

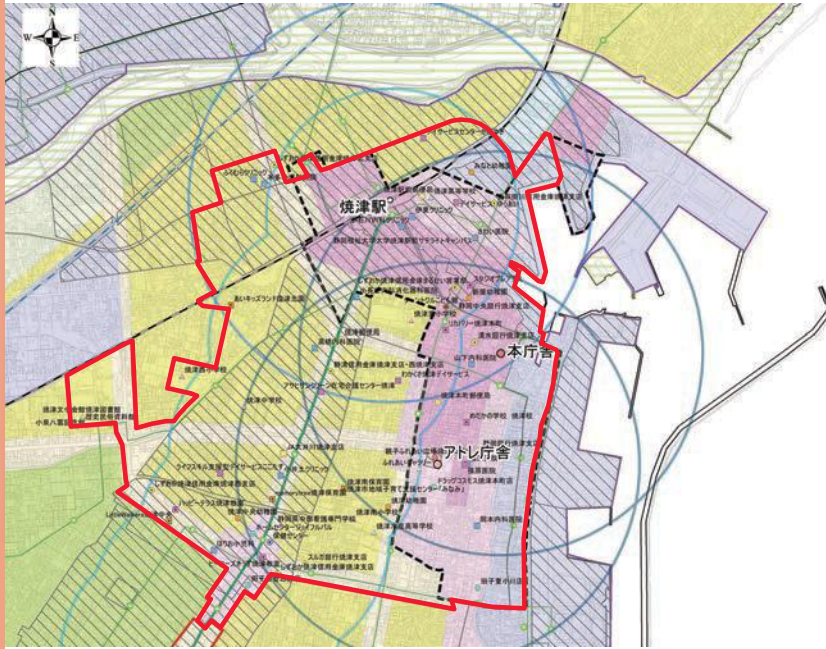
“人・もの”の緩やかな誘導を目指した施策を推進します！



それぞれの拠点のまちづくり

都市拠点

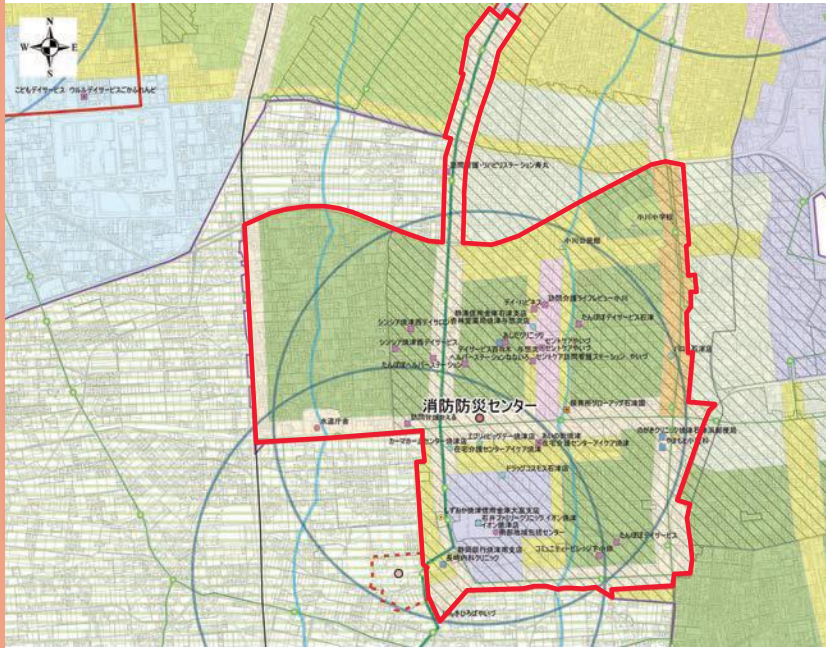
焼津駅周辺都市拠点



商業施設などの都市機能の誘導、集積と空き店舗などの利活用を進め、人を惹きつける「まちなか居住」の推進を図るとともに、焼津駅と焼津漁港の周遊性を高めた歩きたくなる「まちなか」の形成を目指します。

地域拠点

中部地域拠点



市立総合病院の公共交通結節点の機能を活かして、他の拠点との生活交流を促進し、都市機能の維持、誘導、集積による市民生活の利便性向上と、公共交通や徒歩、自転車などを活用した、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

住まいるシティ拠点エリア

西焼津駅周辺地域拠点

焼津駅周辺都市拠点

中部地域拠点

生活交流区域

大井川地域拠点

住まいるエリア

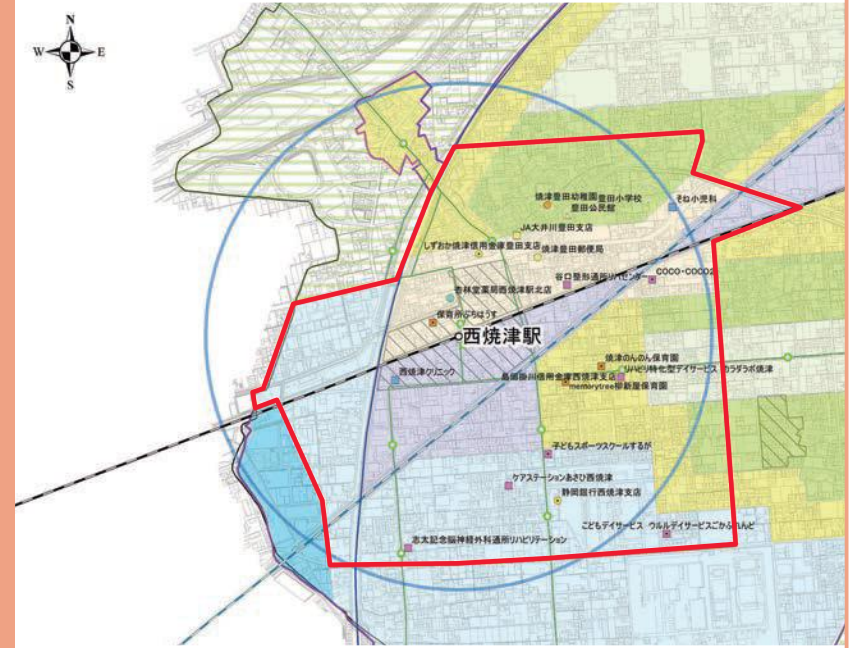
凡例

- 住まいるエリア
- 住まいるシティ拠点エリア
- 生活交流区域
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 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
- 市街化区域
- 市街化調整区域

"人・もの"を緩やかに誘導するエリアを設定しています！



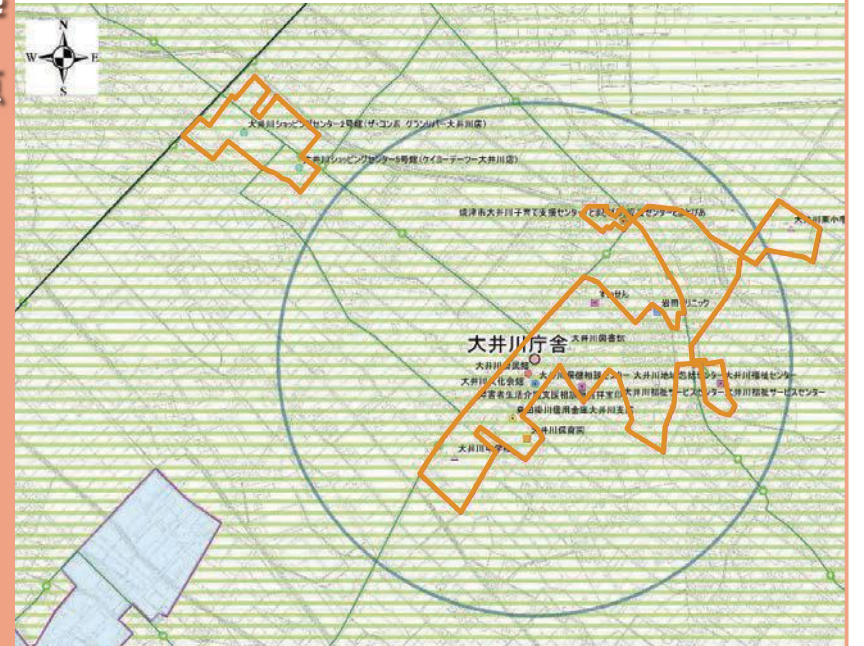
西焼津駅周辺地域拠点



西焼津駅の公共交通結節点の機能とパーク＆ライド機能の相互活用を図り、市内外の拠点との生活交流を促進し、都市機能の維持、誘導、集積による市民生活の利便性向上と、公共交通や徒歩、自転車などを活用した、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

地域拠点

大井川地域拠点



大井川庁舎を中心とした集積された都市機能の維持、充実を図り、他の拠点とを結ぶ公共交通の強化による利便性の向上と、豊かな自然環境と共生したまちづくりを目指します。  
※大井川地域拠点の生活交流区域は、市街化調整区域であり、都市再生特別措置法で位置づける誘導区域（住まいるシティ拠点エリア）ではありません。

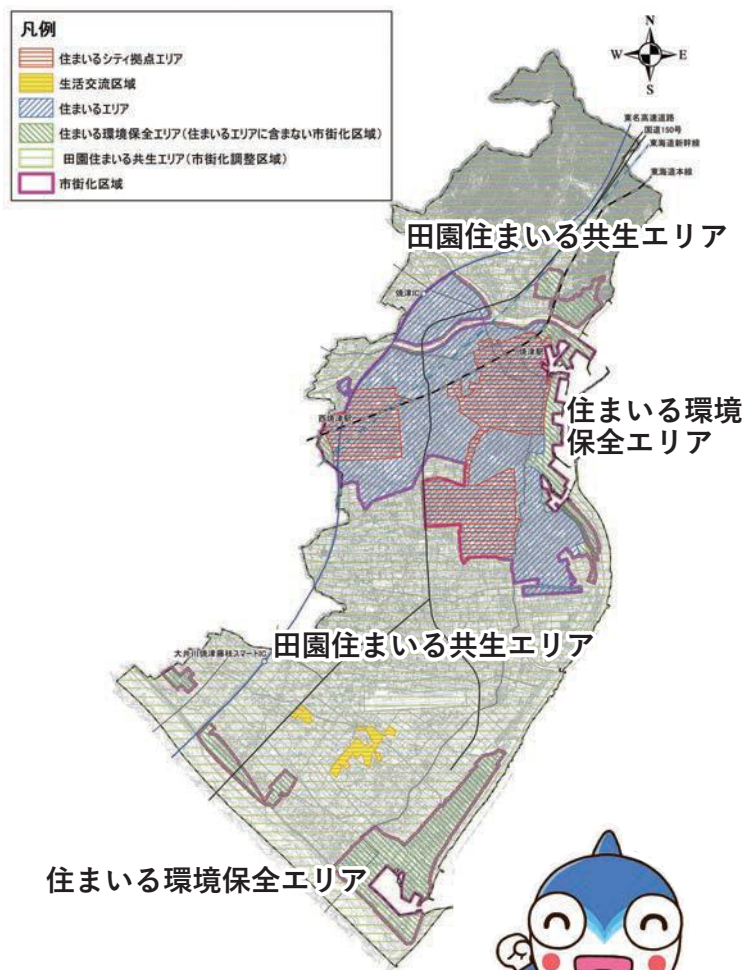
## その他の地域のまちづくり

### 住まいる環境保全エリア (住まいるエリアに含まない市街化区域)

住まいる環境保全エリアでは、引き続き各用途地域にふさわしい建築物の用途、形態を制限しつつ良好な住環境を保全し、市民生活に必要な道路、上下水道などの社会基盤の施設の長寿命化を図るとともに、適切な維持管理を推進していきます。

### 田園住まいる共生エリア (市街化調整区域)

本市の市街化調整区域は、無秩序な宅地開発や土地利用を抑制し、住まいるエリア内への居住の緩やかな誘導を促しつつ、地域の歴史・文化の継承、保全及び周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意した良好な住環境と、営農環境、地域産業の良好な操業環境の保全を図ります。



住まいる環境保全エリア

住まいるエリア以外の地域においても引き続き良好な住環境を保全していきます！



## 防災・減災まちづくりの取組

### 地域資源を活かし活力みなぎる地域と 心安らぐ暮らしが共存する住まいる 住まいる City Yaizu

本市における防災・減災まちづくりの取組は、市内で発生が懸念される水害、地震・津波災害、土砂災害における災害ハザードのリスクを分析し、課題を整理したうえで、本市が、海の恵みと共に発展した歴史的経緯を踏まえつつ、海を活かした産業、観光資源等の地域活力と安全・安心な暮らしが共存するまちづくりを目指し、既の実施している様々な防災・減災対策に加え、立地適正化計画が目指すまちづくりと連動した、ハード・ソフトの多重防御の取組による居住地のさらなる安全性を高めるための、防災・減災まちづくりに取り組めます。

また、防災・減災まちづくりの推進においては、様々な取組とその対策効果を検証しつつ、残存する災害リスクや最新の災害リスクを継続的に把握し、必要な取組を検討していきます。



## 目指すまちづくり

将来都市像

スマート新時代  
豊かなくらしが未来へつながるまち  
住まいる City Yaizu

### 「住まいるCity Yaizu」スマート&スマイル

- ★焼津駅や西焼津駅などの主要な拠点の周辺に市民生活に必要な機能を集積し、公共交通ネットワークによる拠点間の連携とデジタル技術などを活用した移動しやすい環境の整備を推進します。(スマートなまち・スマートな移動)
- ★自動車に依存した生活スタイルから、歩きたくなる生活スタイルへの転換を目指し、誰もが笑顔で生き生きと暮らすことのできる新しい時代を、新たな価値観を取り入れながら市民とともに創出します。(住まいるライフ)

## “住まいるCity Yaizu”の実現に向けたまちづくりの方針

将来都市像の実現に向けて、まちづくりの方針を設定します。

### 方針1 「人・もの」が集まり、活気に満ちた豊かな市民生活を支える拠点の形成

- ①官民連携によるにぎわい拠点の形成
- ②地域の核となる生活交流拠点の形成

スマートな  
まち

### 方針2 希望と喜びに満ちた、心安らぐ住環境の形成

- ①住みやすい住環境の形成
- ②災害リスクを考慮した官民連携による安全・安心な住環境の形成
- ③既存ストック(空き家・空き地等)を活用した住環境の形成

住まいる  
ライフ

### 方針3 移動しやすく、歩きたくなる快適なまち環境の形成

- ①公共交通ネットワークの強化
- ②歩いて暮らせるまち、歩きたくなるまちづくりの実現
- ③先進デジタル技術を活用したスマートな移動の推進

スマートな  
移動

新しい時代の新たな都市計画による  
住みやすく豊かな市民生活の実現を目指します！



## 届出制度が始まります

届出制度は、住まいるシティ拠点エリア外での誘導施設の建築の動向を把握するための制度です。住まいるシティ拠点エリア外の区域で、次の行為を行おうとする場合は、原則として、行為に着手する日の30日前までに市へ届出が必要です。詳しくは、届出の手引きをご覧ください。

### 誘導施設を有する建築物の開発・建築等行為に係る届出について

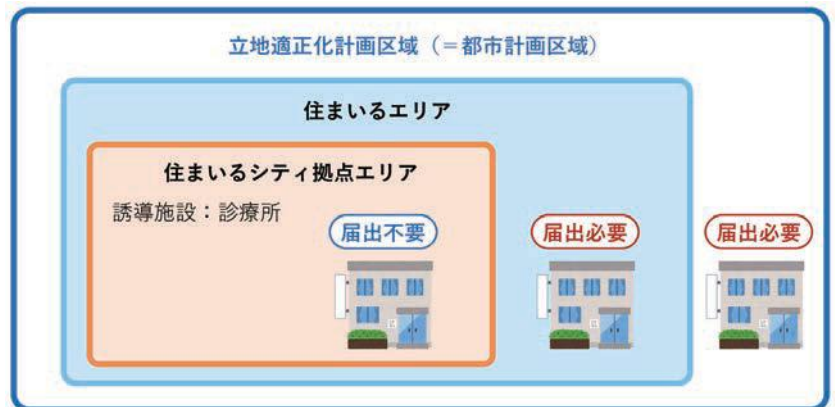
#### 開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合

#### 建築等行為

- ① 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 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

▶届出が必要となる場合のイメージ：(例) 診療所



### 住宅の開発・建築等行為に係る届出について

#### 開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸または2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で規模が1,000㎡以上のもの

#### 建築等行為

- ① 3戸以上の住宅の新築
- ② 建築物を改築、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

▶住まいるエリア外で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

(例) 届出必要 3戸の開発行為

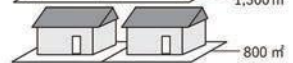


◆1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で区域面積1,000㎡以上の規模のもの

(例) 届出必要 1,300㎡で1戸の開発行為



届出不要 800㎡で2戸の開発行為



#### 建築等行為

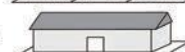
◆3戸以上の住宅の新築

◆建築物を改築して、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

(例) 届出必要 3戸の建築等行為



届出不要 1戸の建築等行為



## 焼津市 都市政策部 都市計画課

〒425-8502 静岡県焼津市本町二丁目16番32号

TEL : 054-626-2160 / FAX : 054-626-2184

E-mail : toshikeikaku@city.yaizu.lg.jp



誘導施設や住宅の立地の動向を把握していきます。対象となる行為について届出をお願いします。

