

3章 住まいるシティ拠点エリア

3-1 住まいるシティ拠点エリアの設定について

新たな時代の都市構造「多極地域連携都市」における集積拠点の形成に向けて「人・もの」の誘導を緩やかに促すため、拠点周辺に「都市機能の緩やかな誘導を促す区域」（住まいるシティ拠点エリア）を設定します。

住まいるシティ拠点エリアは、都市計画運用指針^{*}において、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう設定する区域とされており、具体的なイメージとして以下のような区域が示されています。

- ・都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

住まいるシティ拠点エリアの設定にあたっては、これらの考え方を踏まえ、本市の地域特性から住まいるシティ拠点エリアの範囲を具体的に設定します。

3-2 住まいるシティ拠点エリアの設定方針

本市の住まいる拠点エリアでは、地区別の人口分布や人口の現状と将来見通し、高齢化の推移等を把握した上で、居住誘導による人口密度を維持しつつ、地域特性に応じた医療、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るとともに、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。

また、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。

本市では、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」に住まいるシティ拠点エリアを設定し、各拠点の都市機能の維持と必要となる都市機能の誘導を図ります。

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（都市機能誘導区域）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。



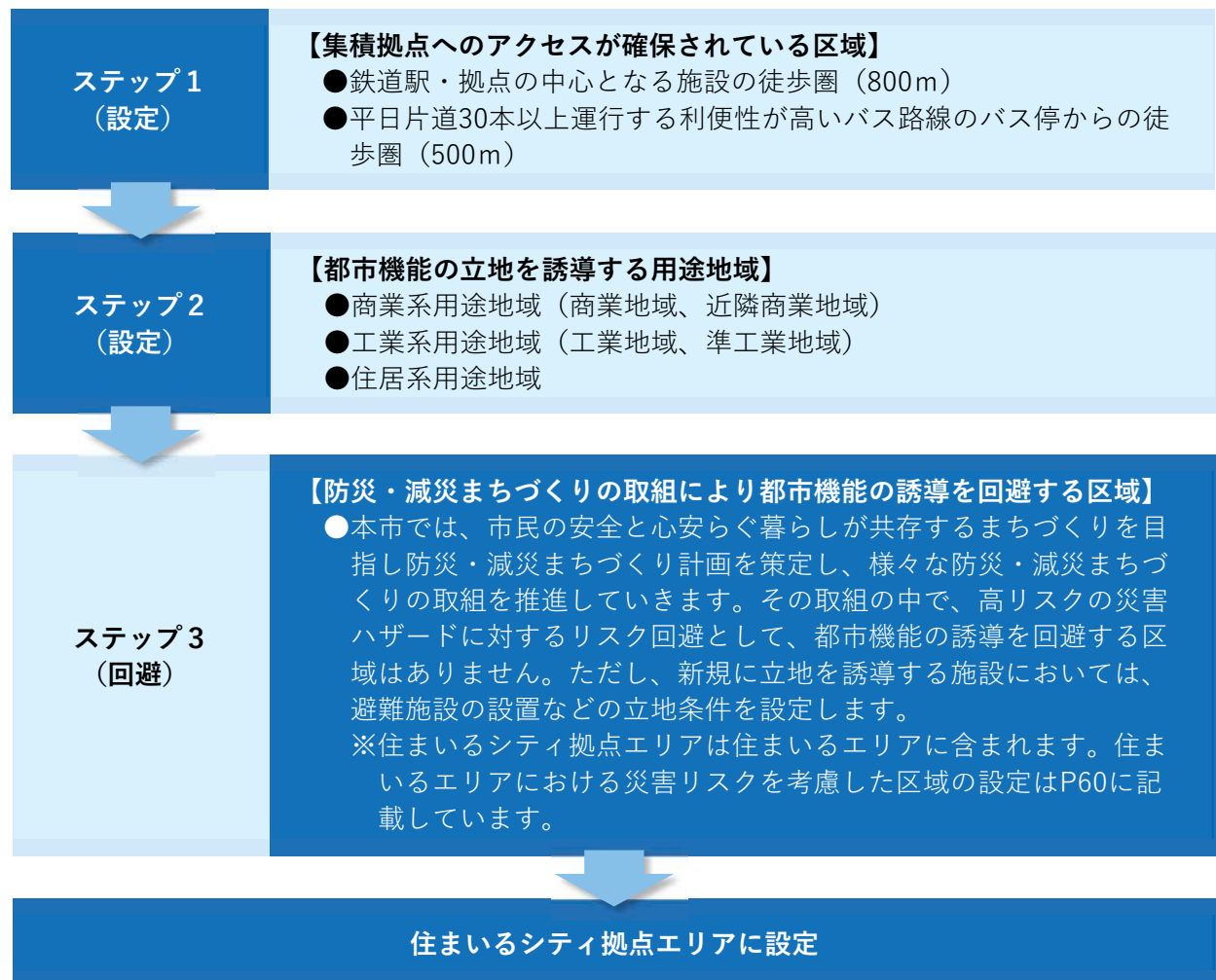
3-3 住まいるシティ拠点エリアの設定方法

住まいるシティ拠点エリアの範囲は、鉄道駅や拠点の中心となる施設から概ね800m又は、平日片道30本以上運行する、利便性が高いバス路線のバス停から、概ね500mの圏域に含まれる地域を基本とし、用途地域や各拠点における都市機能の立地・集積状況、地域の災害リスクを踏まえたうえで、道路・河川等の地形地物[※]等で、住まいるシティ拠点エリアを設定します。

なお、都市再生特別措置法の規定や趣旨を鑑み、以下の区域は住まいるシティ拠点エリアに含まないものとします。

- 【含めない区域】 ◆市街化調整区域 ◆災害危険区域[※] ◆土砂災害特別警戒区域[※]
◆地すべり防止区域[※] ◆急傾斜地崩壊危険区域[※]

【住まいるシティ拠点エリアの設定フロー】



※道路、河川等の地形地物や用途地域界、町丁目界等で設定します。

なお、本計画においては“緩やかな誘導”を目指すものであり、住まいるシティ拠点エリア外にある都市機能について強制的に移転を進めるものではありません。人口減少・少子高齢化が進展する社会において、地域特性に応じた医療、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を図ります。

3-4 住まいるシティ拠点エリアの設定（拠点別）

都市拠点：焼津駅周辺都市拠点

(1) 目指すまちづくり

焼津駅及び市役所周辺は、主要な交通結節点である焼津駅を市外と市内の各拠点を結ぶ公共交通ネットワークの起点として、多くの市民や観光客が利用するとともに、駅周辺には、5つの商店街や市役所をはじめとした行政施設や子育て施設、教育文化施設などの多種多様な都市機能が集積しています。

また、焼津駅や市役所に隣接する焼津漁港周辺には、水産業発祥の地として歴史的文化的な建造物が残る風情あるまちなみが形成され、焼津駅・市役所周辺と合わせて水産文化都市焼津を象徴する本市の中心市街地を形成しています。

焼津駅周辺都市拠点では、本市の中心地として、地域資源や港まちの歴史文化を活かした市民や、観光客等の交流によるにぎわいと定住人口の創出による、本市の玄関口としてふさわしい魅力的な拠点づくりを進めます。そのため、焼津駅における市内外の拠点を結ぶ利便性が高い公共交通ネットワーク機能の向上・活用と、自動運転技術やデジタル技術を活用した先進モビリティによるスマートな移動手段の構築を推進します。

また、市街地再開発事業等による医療、福祉、商業施設や子育て支援施設等の都市機能の誘導・集積とあわせた、空き店舗・空き家の利活用を進め、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」の形成に向けて、産学官民連携によるまちづくり事業を推進します。

なお、本拠点周辺では、静岡県第4次地震被害想定（レベル2）※において、津波浸水が想定されている地域がありますが、現在、静岡県が進めている様々な津波対策施設の完成により、その効果が最大限発揮された場合は、津波浸水区域は大幅に減少することが焼津市津波シミュレーション結果で確認されています。本市では、引き続き防災・減災対策の強化推進による津波対策施設の早期完成を目指すとともに、居住地のさらなる安全性の向上を図るため、民間活力の誘引による魅力的な拠点づくりと津波避難施設※を有した誘導施設の誘導を進め、防災拠点である市役所庁舎との官民連携による地域防災力のさらなる向上を図り、魅力的な拠点形成と防災・減災まちづくりが共存する拠点づくりを推進します。

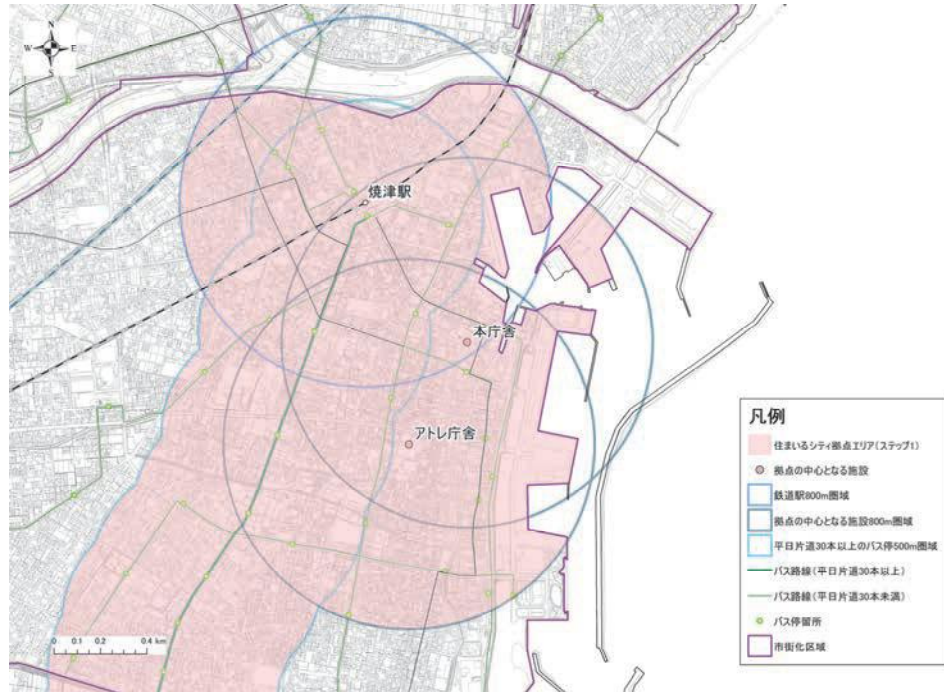
1章
はじめに2章
立地適正化計画の
基本的な方針3章
住まいるシティ
拠点エリア4章
誘導施設5章
住まいるエリア6章
誘導施策7章
計画目標と
進捗管理8章
住まいるエリア以外の
地域のまちづくり9章
届出制度10章
防災・減災
まちづくり計画編11章
参考資料

(2) 住まいるシティ拠点エリアの設定

ステップ1
(設定)

【集積拠点へのアクセスが確保されている区域】

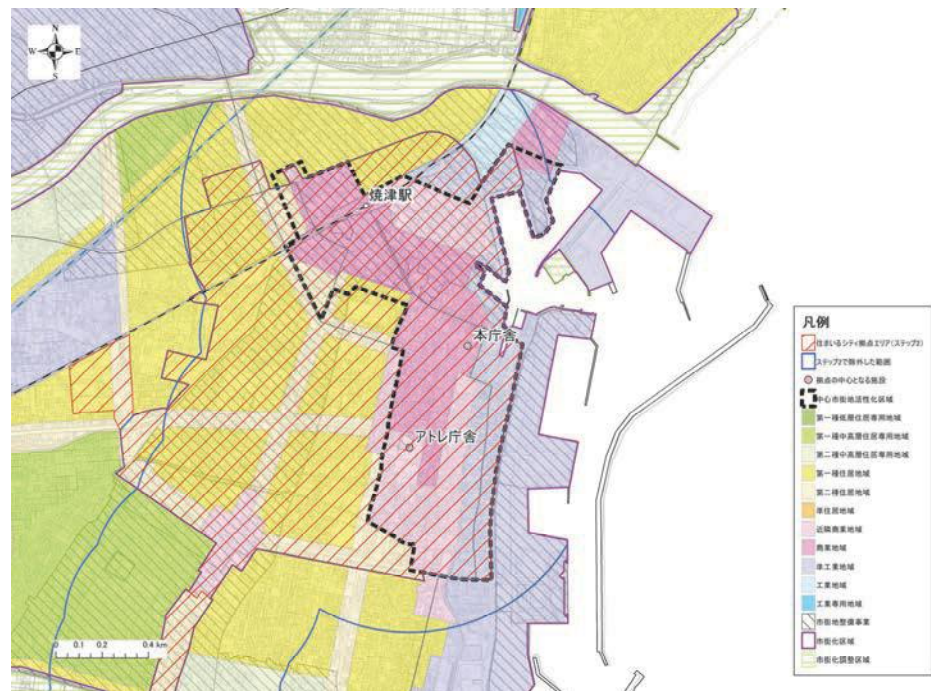
- 鉄道駅・拠点の中心となる施設の徒歩圏（800m）
- 平日片道30本以上運行する利便性が高いバス路線のバス停からの徒歩圏（500m）



ステップ2
(設定)

【都市機能の立地を誘導する用途地域】

- 中心市街地活性化区域（一部除く）の商業地域、近隣商業地域、準工業地域と、既存の都市施設が立地する焼津文化会館や焼津図書館等が立地する第一種住居地域、静岡県中部看護専門学校等が立地する近隣商業地域を合わせた周辺の第一種住居地域、第二種住居地域を含む区域とする。



1章 はじめに

2章 立地適正化計画の基本的な方針

3章 住まいるシティ拠点エリア

4章 誘導施設

5章 住まいるエリア

6章 誘導施設

7章 計画目標と進行管理

8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり

9章 届出制度

10章 防災・減災まちづくり計画編

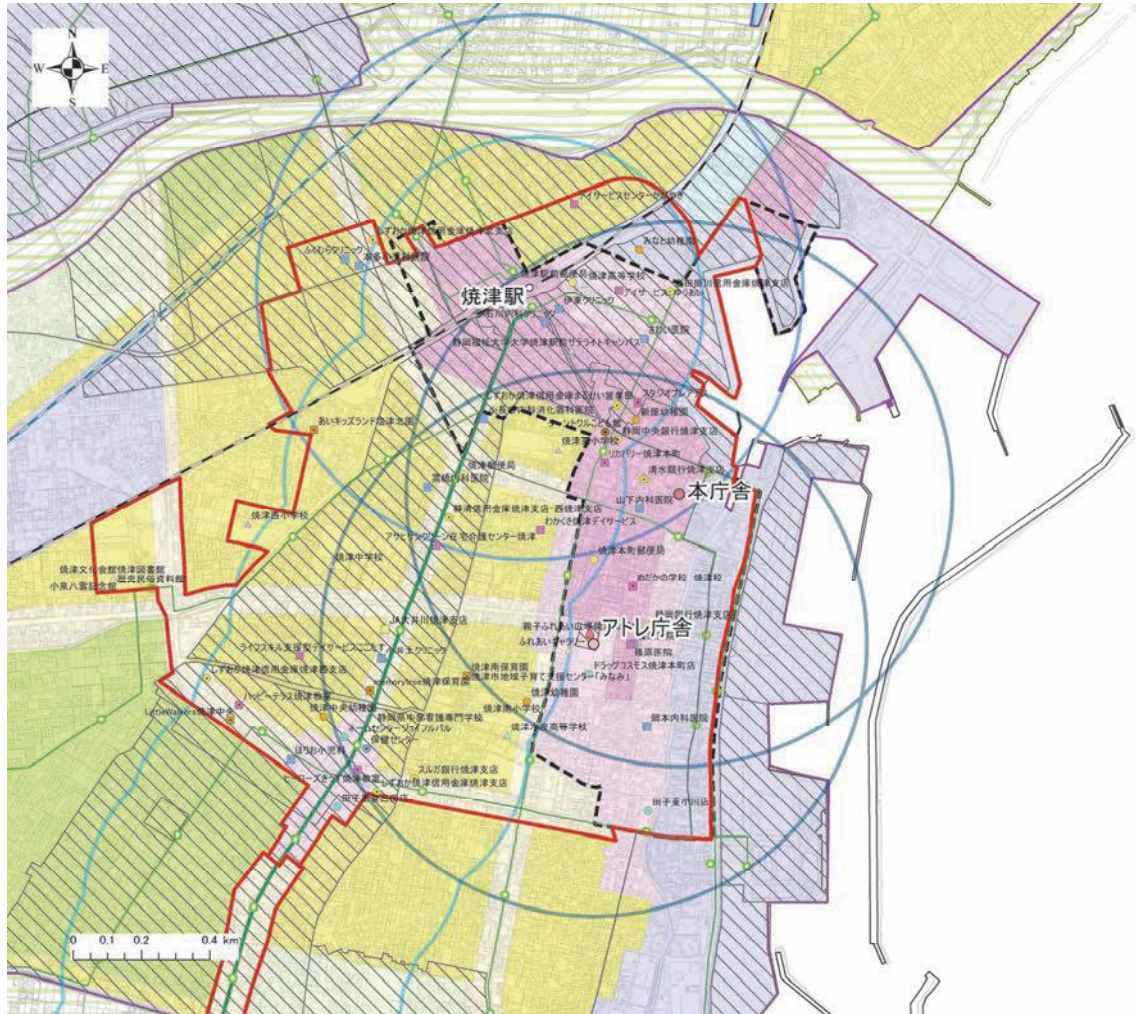
11章 参考資料

ステップ3
(回避)

【防災・減災まちづくりの取組により都市機能の誘導を回避する区域】
●誘導を回避する区域はありません。

住まいるシティ拠点エリアの設定

■焼津駅周辺都市拠点



凡例

- | | | | |
|--|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 住まいるシティ拠点エリア 拠点の中心となる施設 鉄道駅800m圏域 拠点の中心となる施設800m圏域 平日片道30本以上のバス停500m圏域 バス路線(平日片道30本以上) バス路線(平日片道30本未満) ● バス停留所 | <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地活性化区域 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 市街地整備事業 市街化区域 市街化調整区域 | <ul style="list-style-type: none"> ● 行政機能 ● 福祉機能 ● 子育て機能 ● 商業機能 | <ul style="list-style-type: none"> ● 健康・医療機能 ● 金融機能 ● 教育文化機能 |
|--|---|---|---|

1章 はじめに

2章 立地適正化計画の基本的な方針

3章 住まいるシティ拠点エリア

4章 誘導施設

5章 住まいるエリア

6章 誘導施策

7章 計画目標と進行管理

8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり

9章 届出制度

10章 防災・減災まちづくり計画編

11章 参考資料

地域拠点：西焼津駅周辺地域拠点

(1) 目指すまちづくり

西焼津駅周辺は、駅の交通結節点としての利便性の高さや、志太東幹線、焼津青木線などの縦軸、横軸の複数の都市計画道路の計画的整備により、自動車交通ネットワークが向上したことや、活発な民間宅地開発による都市化の進展により、子育て世代を中心に人口の集積が見られます。西焼津駅周辺には、豊田地域交流センターをはじめとした生活利便施設の集積が見られますが、商業施設の立地は少なく、駅は周辺に民間駐車場が広範囲に整備され、車中心のライフスタイルにおける交通結節点（パーク&ライド*）として利用されている状況です。

西焼津駅周辺地域拠点では、西焼津駅と市内外の拠点を結ぶ、利便性が高い公共交通ネットワークにおける交通結節点機能とパーク&ライド機能の相互活用を図り、医療施設、福祉施設、商業施設等の都市機能の誘導・集積による地域生活の利便性の向上と、隣接市の広域拠点や市内の各拠点と連携した生活交流の促進によるまちづくりを推進し、自動車依存から公共交通や徒歩、自転車などの移動手段の選択による、歩いて暮らせるまちづくりを推進します。

なお、本拠点周辺は、地震による津波浸水は想定されていませんが、近年の激甚化・頻発化する自然災害に対する備えや対策による防災力の向上を図り、安全で利便性の高い市街地と良好な住環境を創出し、新たな定住の誘引と市民の健やかな暮らしを支える、安全・安心を兼ね備えた、地域づくりを推進します。



1章
はじめに

2章
立地適正化計画の
基本的な方針

3章
住まいるシティ
拠点エリア

4章
誘導施設

5章
住まいるエリア

6章
誘導施策

7章
計画目標と
進行管理

8章
住まいるエリア以外の
地域のまちづくり

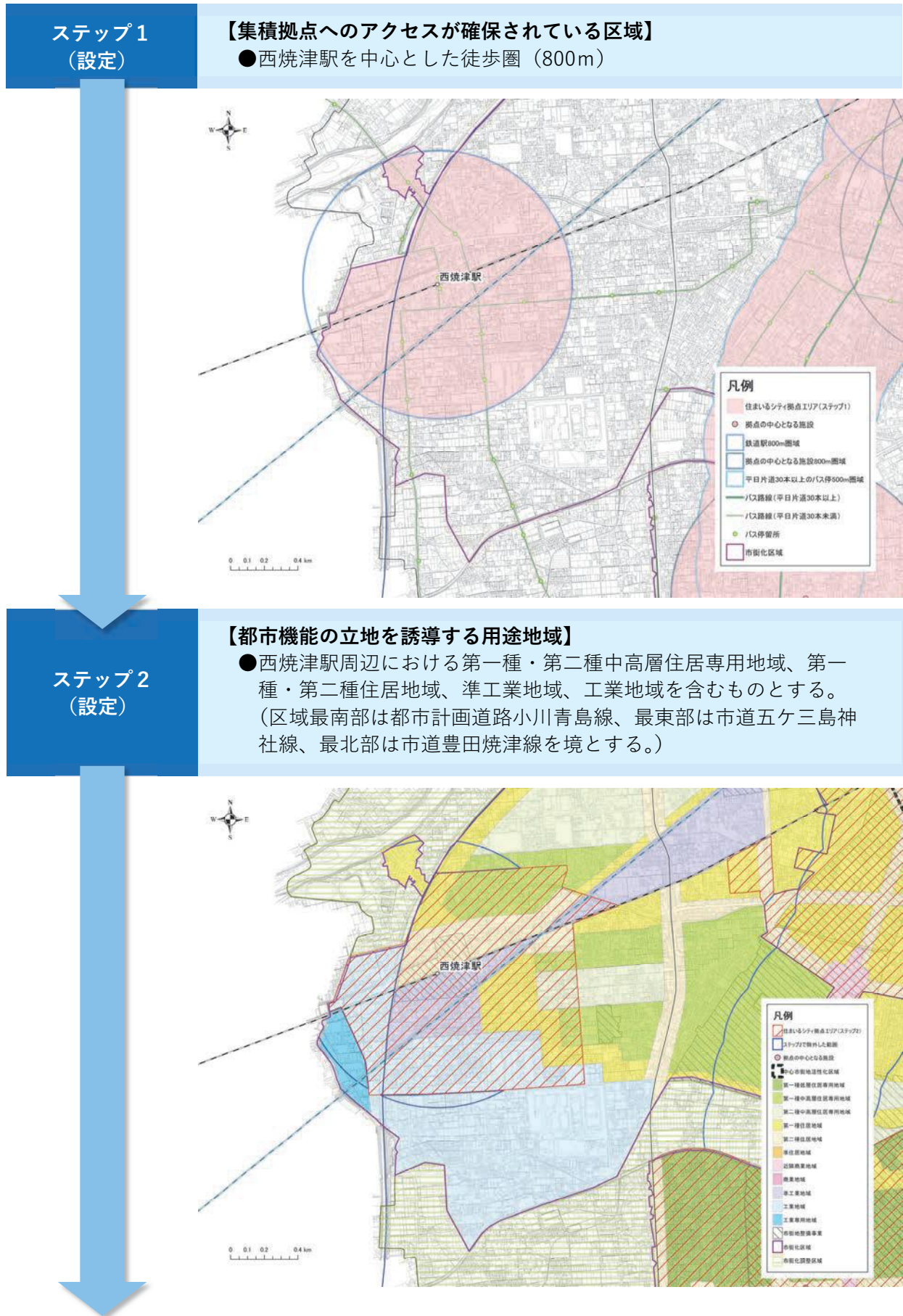
9章
届出制度

10章
防災・減災
まちづくり計画編

11章
参考資料

(2) 住まいるシティ拠点エリアの設定

【西焼津駅周辺地域拠点：住まいるシティ拠点エリア設定フロー】



1章 はじめに

2章 立地適正化計画の基本的な方針

3章 住まいるシティ拠点エリア

4章 誘導施設

5章 住まいるエリア

6章 誘導施設

7章 計画目標と進行管理

8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり

9章 届出制度

10章 防災・減災まちづくり計画編

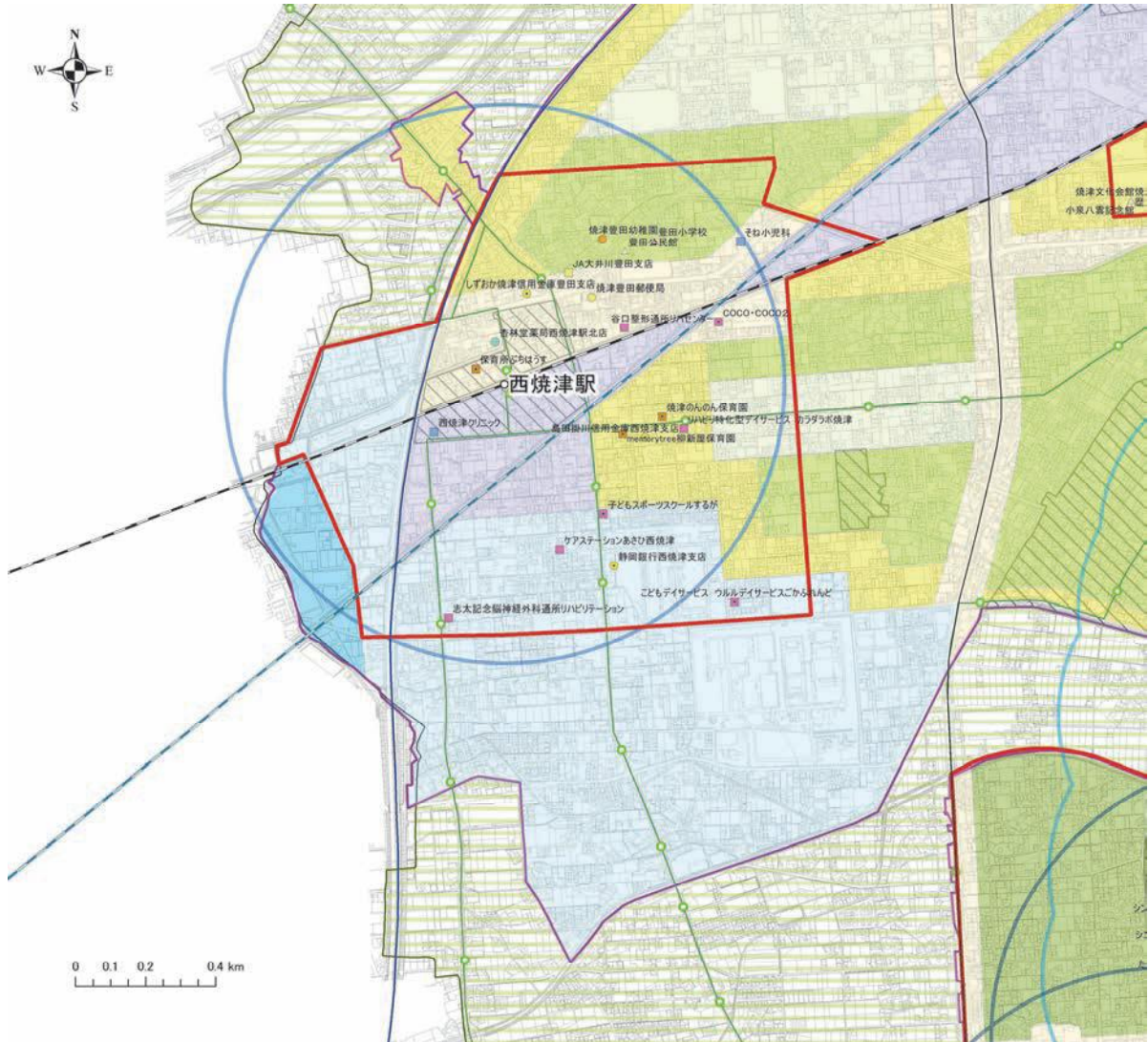
11章 参考資料

ステップ3
(回避)

【防災・減災まちづくりの取組により都市機能の誘導を回避する区域】
●誘導を回避する区域はありません。

住まいるシティ拠点エリアの設定

■西焼津駅周辺地域拠点



凡例

住まいるシティ拠点エリア

拠点の中心となる施設

鉄道駅800m圏域

拠点の中心となる施設800m圏域

平日片道30本以上のバス停500m圏域

バス路線(平日片道30本以上)

バス路線(平日片道30本未満)

バス停留所

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 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 市街地整備事業 市街化区域 市街化調整区域 | <ul style="list-style-type: none"> 行政機能 福祉機能 子育て機能 商業機能 | <ul style="list-style-type: none"> 健康・医療機能 金融機能 教育文化機能 |
|--|---|---|

地域拠点：中部地域拠点

(1) 目指すまちづくり

中部地域は、昭和62年度（1987年度）から進められた土地区画整理事業により「新しい都」が整備されたことで、市内最大の商業施設や市立総合病院、消防防災センターなどの多種多様な都市機能が立地し、その周辺に閑静な住宅地が集積され、子育て世代を中心に人口の集積が見られます。

中部地域拠点の中心施設である、市立総合病院は、平日片道30本以上運行する利便性が高い区間（焼津駅から静岡福祉大学入口）を有するバス路線である焼津大島線を基軸に焼津駅周辺都市拠点や、西焼津駅周辺地域拠点、大井川地域拠点と、周辺の地区の各拠点が多極ネットワーク化された交通結節点機能を持っています。

このため、本地域では、バス・タクシーの相互乗換が可能な市立総合病院の公共交通結節点としての機能と、公共交通の多極ネットワークを活かし、その他の拠点との生活交流を促進していきます。

また、大型商業施設や市立総合病院を中心とした、既存の都市機能の維持と、新たな都市機能の誘導・集積による地域生活の利便性の向上により、自動車依存から、公共交通や徒歩、自転車などの移動手段の選択による、歩いて暮らせる新しい都のまちづくりを推進します。

なお、本拠点周辺は、地震による津波浸水は想定されていませんが、近年の激甚化・頻発化する自然災害に対する備えや対策による、防災力の向上を図り、安全で利便性の高い市街地と良好な住環境を創出し、新たな定住の誘引と市民の健やかな暮らしを支える、安全・安心を兼ね備えた、地域づくりを推進します。

1章
はじめに2章
立地適正化計画の
基本的な方針3章
住まいるシティ
拠点エリア4章
誘導施設5章
住まいるエリア6章
誘導施策7章
計画目標と
進捗管理8章
住まいるエリア以外の
地域のまちづくり9章
届出制度10章
防災・減災
まちづくり計画編11章
参考資料

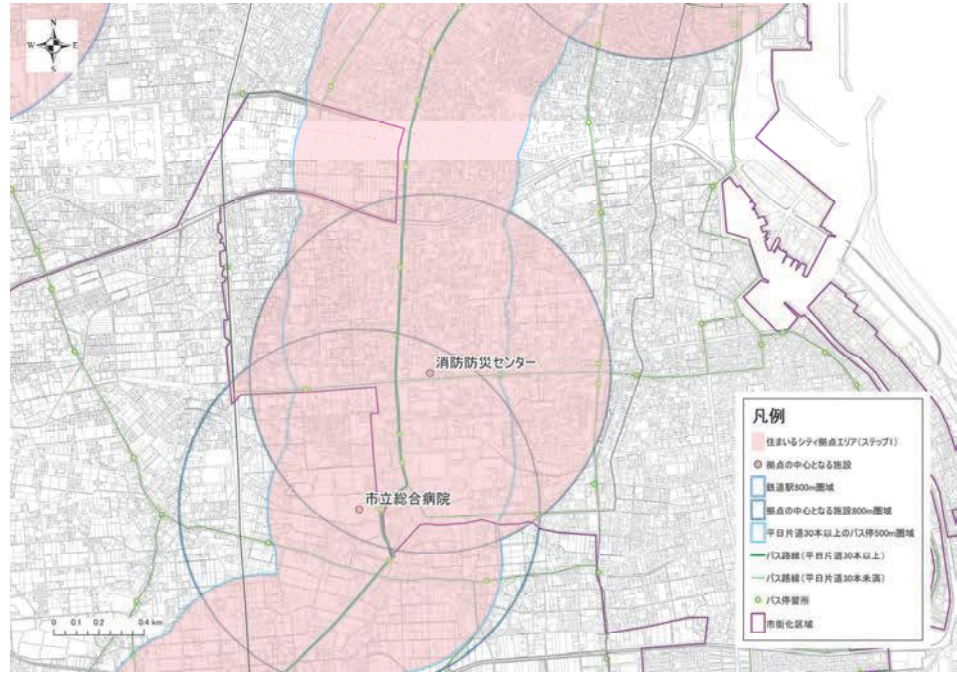
(2) 住まいるシティ拠点エリアの設定

【中部地域拠点：住まいるシティ拠点エリア設定フロー】

ステップ1
(設定)

【集積拠点へのアクセスが確保されている区域】

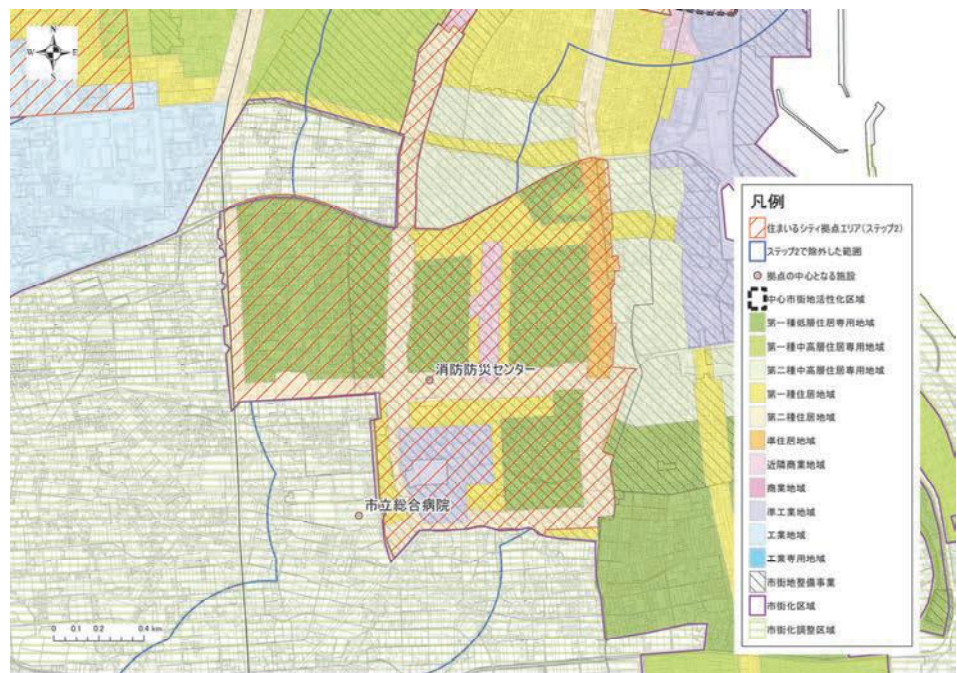
- 市立総合病院を中心とした徒歩圏（800m）
- 平日片道30本以上運行する利便性が高いバス路線のバス停からの徒歩圏（500m）



ステップ2
(設定)

【都市機能の立地を誘導する用途地域】

- 大規模商業施設が立地する準工業地域と周辺の第一種・第二種住居地域、平日片道30本以上運行する利便性が高いバス路線沿線の第一種・第二種住居地域とその周辺の近隣商業地域、第一種低層住居専用地域、都市計画道路焼津下小田線沿いの準住居地域とする。
(区域最北部は都市計画道路小川三右衛門新田線、最東部は都市計画道路焼津下小田線、最西部は都市計画道路志太東幹線を境とする。)



1章 はじめに

2章 立地適正化計画の基本的な方針

3章 住まいるシティ拠点エリア

4章 誘導施設

5章 住まいるエリア

6章 誘導施策

7章 計画目標と進行管理

8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり

9章 届出制度

10章 防災・減災まちづくり計画編

11章 参考資料

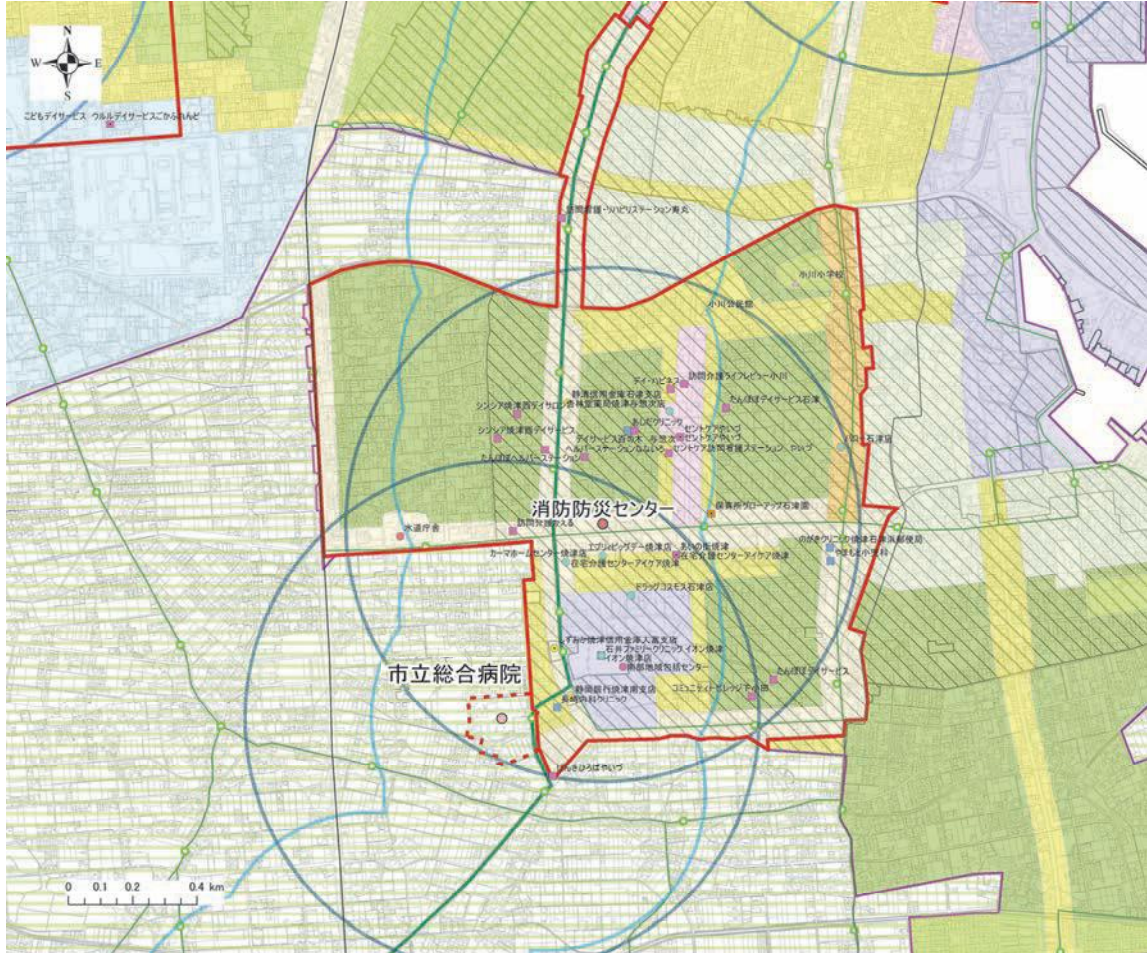
ステップ3
(回避)

【防災・減災まちづくりの取組により都市機能の誘導を回避する区域】

●誘導を回避する区域はありません。

住まいるシティ拠点エリアの設定

■中部地域拠点



凡例

- | | | | |
|---|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 住まいるシティ拠点エリア 補完区域 拠点の中心となる施設 鉄道駅800m圏域 拠点の中心となる施設800m圏域 平日片道30本以上のバス停500m圏域 バス路線(平日片道30本以上) バス路線(平日片道30本未満) バス停留所 | <ul style="list-style-type: none"> 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 市街地整備事業 市街化区域 市街化調整区域 | <ul style="list-style-type: none"> ● 行政機能 ● 福祉機能 ● 総合福祉施設 ● 地域包括支援センター ● 高齢者福祉施設 ● 障害者福祉施設 ● 子育て機能 ● 子育て支援施設 ● 子育て支援センター ● 幼稚園 ● 保育園 ● 小規模保育事業所 ● 商業機能 ● 商業機能 | <ul style="list-style-type: none"> ● 健康・医療機能 ● 保健センター ● 病院 ● 診療所 ● 金融機能 ● 銀行・信用金庫 ● 郵便局 ● JAおいがわ ● 教育文化機能 ● 小学校 ● 中学校 ● 大学等 ● 高校 ● 公民館 ● 文化施設 |
|---|--|---|--|

1章 はじめに

2章 立地適正化計画の基本的な方針

3章 住まいるシティ拠点エリア

4章 誘導施設

5章 住まいるエリア

6章 誘導施策

7章 計画目標と進行管理

8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり

9章 届出制度

10章 防災・減災まちづくり計画編

11章 参考資料

地域拠点：大井川地域拠点

(1) 目指すまちづくり

大井川庁舎周辺は、市街化調整区域ですが、大井川地区の中心地として、大井川地区（大井川西・東・南地域）の行政施設をはじめとした、教育文化施設や子育て施設、福祉施設、商業施設などの都市機能や、市営住宅、宗高中央地区計画で開発された一団の住宅がコンパクトに集積しています。

また、近年、大井川焼津藤枝スマートIC※（以下、「大井川焼津藤枝SIC」という。）の開設により、拠点周辺を含む大井川地域全体の「人・もの」の流れが活性化しており、大井川焼津藤枝SICに隣接する地区では、地域のまちづくりについて、関係地権者による検討が進められるなど、大井川焼津藤枝SICの立地優位性を活かした将来のまちづくりに向けて大きく変化しつつあります。

今後は、大井川庁舎を拠点とした、大井川地区の3つの地域（大井川西・東・南地域）と、焼津駅周辺都市拠点、中部地域拠点を結ぶ公共交通ネットワークの結節点機能及び地域公共交通の強化による利便性の向上と、既存のコンパクトに集積された都市機能の維持・充実を図りつつ、大井川焼津藤枝SICの立地優位性を活かした豊かな自然環境と共生したまちづくりを推進します。

また、近年の激甚化・頻発化する自然災害に対する備えや対策による、防災力の向上を図り、安全・安心を兼ね備えたまちづくりを推進します。

(2) 生活交流区域の設定

「大井川地域拠点」については、市街化調整区域のため、法的に位置付けされる住まいるシティ拠点エリアは設定できませんが、大井川庁舎周辺は、市町合併以前から旧大井川町の中心拠点として多くの生活利便機能を有した施設が集積・立地しています。

このため、大井川庁舎の交通結節点の機能を強化・活用するとともに地域住民の生活交流拠点として、既存施設の維持・充実を図るため、当該区域を「生活交流区域」とし、各施設を「生活交流施設」に設定します。

【大井川地域拠点：生活交流区域の設定】

区域の設定	<ul style="list-style-type: none"> ●市役所（大井川庁舎）を中心とした徒歩圏（概ね800m）の生活利便施設（公共施設）の敷地 ●大規模既存集落区域※ ※旧大井川町で、将来的な市街化を踏まえつつ、秩序ある土地利用を図り地域振興に寄与するよう指定された区域 ●大規模商業施設（グランリバー大井川）の敷地
-------	---



1章 はじめに

2章 立地適正化計画の基本的な方針

3章 住まいるシティ拠点エリア

4章 誘導施設

5章 住まいるエリア

6章 誘導施策

7章 計画目標と進捗管理

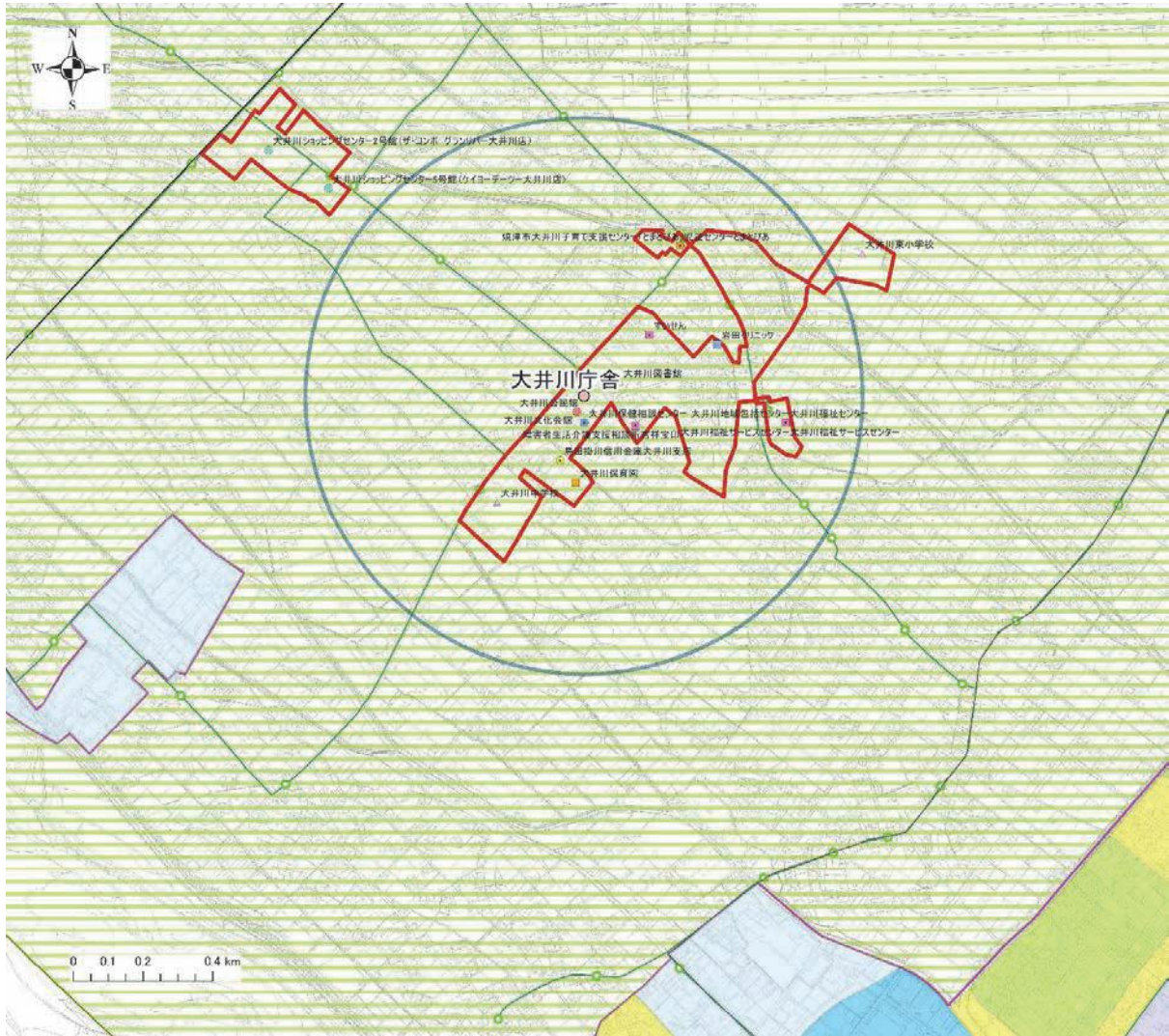
8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり

9章 届出制度

10章 防災・減災まちづくり計画編

11章 参考資料

■大井川地域拠点



凡例

- | | | | |
|---|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 生活交流区域 拠点の中心となる施設 鉄道駅800m圏域 拠点の中心となる施設800m圏域 平日片道30本以上のバス停500m圏域 バス路線(平日片道30本以上) バス路線(平日片道30本未満) ● バス停留所 | <ul style="list-style-type: none"> 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 市街地整備事業 市街化区域 市街化調整区域 | <ul style="list-style-type: none"> ● 行政機能 ● 福祉機能 ● 地域包括支援センター ● 高齢者福祉施設 ● 障害者福祉施設 ● 子育て機能 ● 子育て支援施設 ● 子育て支援センター ● 幼稚園 ● 保育園 ● 小規模保育事業所 ● 商業機能 ● 商業機能 | <ul style="list-style-type: none"> ● 健康・医療機能 ● 保健センター ● 病院 ● 診療所 ● 金融機能 ● 銀行・信用金庫 ● 郵便局 ● JAおおいわ ● 教育文化機能 ● 小学校 ● 中学校 ● 大学等 ● 高校 ● 公民館 ● 文化施設 |
|---|---|--|--|

1章 はじめに

2章 立地適正化計画の基本的な方針

3章 住まいるシティ拠点エリア

4章 誘導施設

5章 住まいるエリア

6章 誘導施策

7章 計画目標と進行管理

8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり

9章 届出制度

10章 防災・減災まちづくり計画編

11章 参考資料

■住まいるシティ拠点エリアと生活交流区域

1章 はじめに

2章 立地適正化計画の基本的な方針

3章 住まいるシティ拠点エリア

4章 誘導施設

5章 住まいるエリア

6章 誘導施設








7章 計画目標と進行管理

8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり

9章 届出制度

10章 防災・減災まちづくり計画編

11章 参考資料

- 凡例**
-  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

