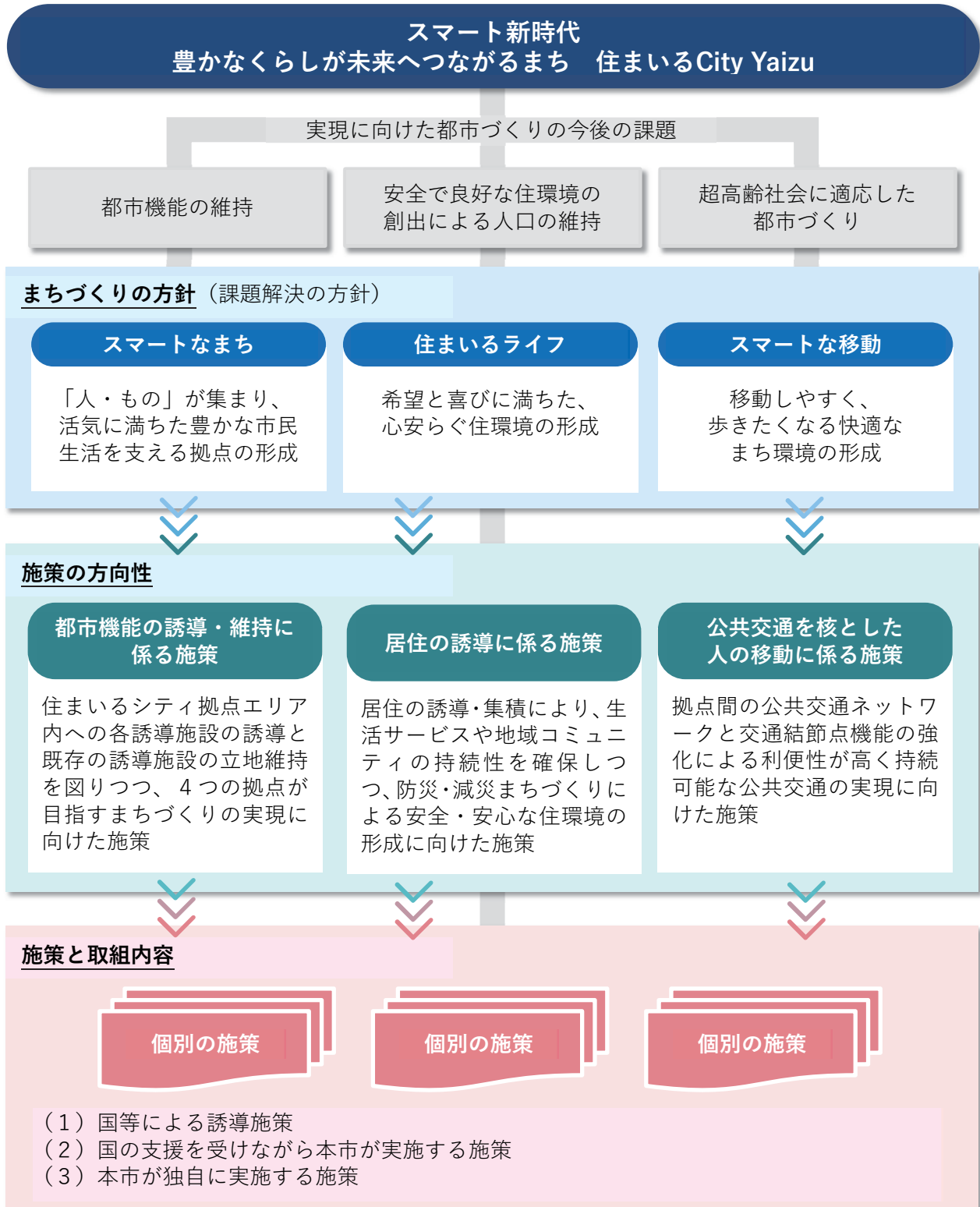


6章 誘導施策

6-1 “住まいるCity Yaizu”の実現に向けた施策体系

本市の将来都市像「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」の実現を目指し、新たなまちづくりとして、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る施策を展開していきます。

将来都市像



■ 施策体系図



まちづくりの方針

スマートなまち

「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

【評価指標】

住みやすいシティ拠点エリア内における誘導施設の立地件数

基準値	中間値	目標値
67施設	新増 (徐々に増加)	新増 (徐々に増加)

誘導施設の内、市民生活において、重要性が高い「福祉機能」、「子育て機能」、「健康・医療機能」の立地件数

住みやすいライフ

希望と喜びに満ちた、心安らぐ住環境の形成

【評価指標】

住みやすいエリア内の人口密度

基準値	中間値	目標値
46.9人/ha	42.4人/ha以上	40.0人/ha以上

スマートな移動

移動しやすく、歩きたくなる快適なまち環境の形成

【評価指標】

公共交通の利用者数

<バス利用者数>

基準値	中間値	目標値
2,033人/日	2,300人以上/日	2,500人以上/日

<デマンドタクシー利用者数>

基準値	中間値	目標値
2,470人/年	2,750人以上/年	3,000人以上/年

施策の方向性

都市機能の誘導・維持に係る施策

● 焼津駅前周辺都市拠点が目指すまちづくり

市街地再開発事業などによる都市機能の誘導・集積と、空き店舗・空き家の利活用、先導モビリティによるスマートな移動手段の構築などにより歩きたくなる「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の事業を推進し、市民や、地域住民、観光客等の交流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連ねていきます。

● 西焼津駅前周辺地域拠点が目指すまちづくり

西焼津駅と市内外の各拠点を結び、利便性が高い公共交通ネットワーク機能とパーク&ライド機能の相互活用を図り、都市機能の誘導・集積による地域生活の利便性の向上と、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、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。

● 中部地域拠点が目指すまちづくり

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を図るとともに、公共交通の多様なネットワーク機能を活かした、他の地域拠点との生活交流の促進と、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。

● 大井川地域拠点が目指すまちづくり

拠点周辺にコンパクトに集積された都市機能の維持を図りつつ、健康・福祉機能の拡充を進めるとともに、交通結節点機能を活用し、各拠点と連携した生活交流の促進によるまちづくりと、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てまいります。

施策と取組内容

都市機能の誘導施策と取組

- (1) 国等による都市機能誘導施策
 - ・誘導施設に対する税制上の特例措置
 - ・民間都市開発推進機構による金融上の支援措置
- (2) 本市の都市機能誘導施策
 - (国の支援を受けながら実施する施策を含む)
- 施策1 都市機能の整備と誘導
 - ★取組1 公共施設等総合管理計画と連携した都市機能の誘導
 - ★取組2 既存の都市機能の維持と新たな都市機能の誘導
 - ★取組3 都市構造再編集中支援事業の活用による誘導施設の整備
 - ★取組4 誘導施設の開発・建築行為等に係わる届出制度の活用
- 施策2 (仮称) 焼津にぎわい・まちづくり戦略の推進
 - ★取組1 焼津駅前再開発事業の推進
 - ★取組2 駅前通り商店街エリアのにぎわい創出
 - ★取組3 焼津ブランドを高める焼津漁港周辺のにぎわい創出
 - ★取組4 まちづくりの担い手支援

居住の誘導施策と取組

- 施策1 居住の誘導
 - ★取組1 焼津駅前再開発事業の推進<再掲>
 - ★取組2 既存ストック(空き家・空き地等)の有効活用
 - ★取組3 支援制度による居住の誘導
 - ★取組4 住宅の開発・建築行為等に係わる届出制度の活用
- 施策2 選ばれた居住地の形成
 - ★取組1 土地区画整理事業の推進
 - ★取組2 市民生活を支える都市基盤の計画的な整備と維持管理の推進
 - ★取組3 住みやすいエリア内農地の活用
- 施策3 安全・安心な住環境づくり
 - ★取組1 防災・減災まちづくりの推進
 - ★取組2 安全で快適な生活道路、通学路の整備
 - ★取組3 市民協働によるまちづくりの推進

公共交通を核とした人の移動に関する施策と取組

- 施策1 公共交通ネットワークの強化
 - ★取組1 地域公共交通計画と連携した都市構造の構築
 - ★取組2 利便性が高いバス路線(焼津駅～市立病院～大井川庁舎)の強化と維持
- 施策2 公共交通結節点の機能と利便性の向上
 - ★取組1 公共交通結節点(焼津駅・駅前広場)の再整備
 - ★取組2 パーク&ライド、サイクル&ライドの推進
- 施策3 歩いて楽しい、歩いて暮らせる環境づくり
 - ★取組1 自動車に依存しない移動環境の創出
 - ★取組2 歩きたくなる(ウォーカーフレンド)「まちなか」の創出
 - ★取組3 シェアサイクルを活用した自転車利用の促進
- 施策4 便利に快適にスマートな移動手段の構築
 - ★取組1 先端技術(ICT・AI)を活用したスマートな移動の実現
 - ★取組2 グリーンセンサーモビリティの導入検討

1章	はじめに
2章	立地適正化計画の基本的な方針
3章	住みやすいシティ、拠点エリア
4章	誘導施設
5章	住みやすいエリア
6章	誘導施策
7章	計画目標と進行管理
8章	住みやすい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

6-2 都市機能の誘導施策と取組

6-2-1 都市機能の誘導施策について

各拠点が目指すまちづくりの実現に向けて、拠点周辺に設定した住まいるシティ拠点エリア内に、「4-3-3 拠点別の誘導施設の一覧」で示した、拠点別の誘導施設の誘導と、既存立地している誘導施設の維持を図るための、誘導施策を推進し、市民生活に必要な都市機能の集積による、スマートなまちの集積拠点の形成を図ります。

なお、市街化調整区域に位置する、大井川地域拠点の生活交流区域においては、住まいるシティ拠点エリアが設定できないため、法的な位置付けとしての都市機能の誘導はできませんが、既存の生活交流施設の立地維持を図るため、誘導（維持）施策を推進します。

6-2-2 国等による都市機能誘導施策

(1) 税制上の支援制度

本計画に定めた住まいるシティ拠点エリア内への都市機能の立地を促進するため、誘導施設に対する税制上の特例措置（国が直接行う施策）があります。

《住まいるシティ拠点エリアの外から内への移転を誘導するための税制》

- ・住まいるシティ拠点エリアの外から内への事業用資産の買換特例
- ・誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の特例
- ・都市再生推進法人[※]に土地等を譲渡した場合の特例 等

(2) 金融上の支援制度

一般財団法人民間都市開発推進機構による金融支援措置

事業名	まち再生出資
対象	○住まいるシティ拠点エリア内で行われる認定誘導事業 (誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。)
事業概要	○都市再生に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、市が作成する都市再生整備計画の区域内で都市再生整備計画に記載された事業と一体的に施行される民間都市開発事業等であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、一般財団法人民間都市開発推進機構が出資を実施する。

事業名	共同型都市再構築
対象	○住まいるシティ拠点エリア内で行われる認定誘導事業 (誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。)
事業概要	○地域の生活に必要な都市機能の増進又は都市の環境・防災性能の向上に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、民都機構が当該事業の施行に要する費用の一部を負担し、民間事業者とともに自ら当該事業を共同で施行し、これにより取得した不動産を長期割賦弁済又は一括弁済条件で譲渡する。

6-2-3 本市の都市機能誘導施策と取組

(国の支援を受けながら実施する施策を含む)

まちづくりの方針

スマートなまち

「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

施策
1

都市機能の整備と誘導



取組1：公共施設等総合管理計画と連携した都市機能の誘導（公有財産課・公共施設所管課）

公共施設等総合管理計画の推進により、公共施設の施設需要に応じた質と量の最適化を目指すとともに、財政負担の軽減と平準化を図ります。

また、公共施設等総合管理計画と連携し、誘導施設（生活交流施設）に設定した公共施設の新たな整備や再編・統合による新施設の整備においては、住まいるシティ拠点エリアや住まいるエリア、生活交流区域への立地を検討します。

【取組効果】

- ・公共施設の立地誘導・維持に伴い民間施設の立地誘導・維持が期待できるとともに、住まいるエリア内の居住人口の増加が期待できます。

取組2：既存の都市機能の維持と新たな都市機能の誘導

（各所管課）

住まいるシティ拠点エリア、生活交流区域内に立地している既存の誘導施設（生活交流施設）については、補助制度の活用などによる経営支援を図りつつ、地域のまちづくり団体や民間企業などと連携しながら各拠点の魅力向上を図り、民間活力によるさらなる誘導施設（生活交流施設）の立地誘導・維持に取り組みます。

【取組効果】

- ・既存誘導施設を維持することで、住まいるエリア内の居住人口、地域コミュニティの維持につながるとともに、さらなる誘導施設の誘導につながります。

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

取組3：都市構造再編集中支援事業の活用による誘導施設の整備

本計画に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定区域内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援が受けられる制度を活用した誘導施設の整備を検討します。



図-13 都市構造再編集中支援事業の概要（資料：国土交通省資料）

【取組効果】

- ・都市構造再編集中支援事業（国庫補助事業）の活用により、誘導施設の整備を含めた面的整備の施行により、拠点が目指すまちづくり計画の計画的な整備を図ることができます。

取組4：誘導施設の開発・建築行為等に係わる届出制度の活用

（都市計画課）

住まいるシティ拠点エリア外で誘導施設を整備する場合や、住まいるシティ拠点エリア内で誘導施設を休廃止する際の届出（都市再生特別措置法第108条、108条の2）により、誘導施設の立地動向を把握しつつ住まいるシティ拠点エリア内への誘導施設の立地を促進します。

※届出に関する内容は、「9章 届出制度」に記載

【取組効果】

- ・届出に係る行為が、誘導施設の誘導を図るうえで支障があると認めた場合は、立地を適正なものとするために必要な勧告を行うことが出来る制度となっています。

施策
2

(仮称) 焼津にぎわい・まちづくり戦略の推進



取組1：焼津駅前再開発事業の推進

(都市整備課)

焼津駅周辺において、市街地再開発事業等による敷地等の共同化を図り、医療、福祉、商業等の各都市機能と居住機能を配置し、交通利便性の良さを活かした複合施設の整備を推進します。土地の高度利用や都市機能の更新、多様な世代の人々による暮らし、集い、交流を促進する各種機能の誘導により、にぎわいの創出を図ります。



図-14 市街地再開発事業の事例
(資料：国土交通省資料)

■計画されている市街地再開発事業

栄町第一地区第一種市街地再開発事業

【取組効果】

- ・焼津駅周辺に誘導施設と居住空間が一体となった複合施設が整備されることで、駅周辺エリア全体の価値の向上が期待でき、都市機能誘導の視点からは「まちなか」の魅力向上やにぎわいの創出につながります。

取組2：駅前通り商店街エリアのにぎわい創出

(商工観光課・都市整備課)

駅前通り商店街では、空き店舗の利活用や道路空間を活用したイベント開催など、「ターントクルこども館」の開館をきっかけに民間活力を活用したまちづくりが進められています。子育て世代や高齢者をはじめとした多様な世代によるさらなるにぎわいの創出を図るため、公的不動産(駐車場・公園等)の有効活用やランドバンクを活用した空き店舗・空き地等の利活用について、官民連携の取組を進め、飲食店や小売店の新規立地とあわせ、誘導施設の誘導を図り、「ターントクルこども館」の集客力が駅前通り商店街エリア全体への波及を促す取組を推進します。

■駅前通り商店街エリアにおける主な取組

焼津駅前拠点エリア活性化事業(店舗新築、改修補助事業)：

- ・焼津駅前拠点エリア(栄町1～4丁目)において、飲食店及び生鮮食品の小売業の店舗新築費及び住居一体となった空き店舗の共用部分の分離工事を行い賃貸物件として貸し出す場合の工事費用の一部を補助。

中心市街地の空き店舗への出店補助(家賃補助、改修費補助)：

- ・中心市街地活性化区域内の空き店舗又は空き店舗用地を賃借、改修し飲食店等を営業する場合の補助。

ランドバンク事業：

- ・駅前通り商店街での出店希望者に未活用の土地、店舗のマッチングによる飲食店や小売店の新規立地を促す事業。

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
ェイ
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
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

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



図-15 駅前通り商店街エリア整備方針図
(資料：(仮称) 焼津にぎわい・まちづくり戦略)



図-16 駅前通り商店街エリア整備イメージ
(資料：(仮称) 焼津にぎわい・まちづくり戦略)



写真-1 ターントクルこども館
(資料：(仮称) 焼津にぎわい・まちづくり戦略)

【取組効果】

- ・子どもから高齢者まで誰もが歩いて楽しむことのできる「まちなか」を創出することにより、人口減少・少子高齢化が進む中でも、魅力的な「まちなか」の形成を期待することができます。
- ・「ターントクルこども館」の集客力を、駅前通り商店街エリア全体の活性化や交流人口の増加につなげることができます。
- ・新たな誘導施設の誘導による中心市街地の活性化が期待できます。

取組3：焼津ブランドを高める焼津漁港周辺のまちづくり

(都市整備課・商工観光課・都市計画課・文化振興課)

焼津漁港とその周辺には、3つの時代の水産業を象徴するエリアがあり、それぞれのエリアでは、焼津水産業の発展の歴史が垣間見ることができます。

焼津駅を中心とした中心市街地が隣接する漁港都市を象徴する都市構造の優位性を活かし、各エリアの特色あるまちづくりの推進と中心市街地との周遊性を高めたエリア全体の価値の向上を目指し、交流人口、定住人口の拡大を図り、漁港振興と一体となった「さかなのまち、焼津ブランド」を高める魅力的なまちづくりを推進します。

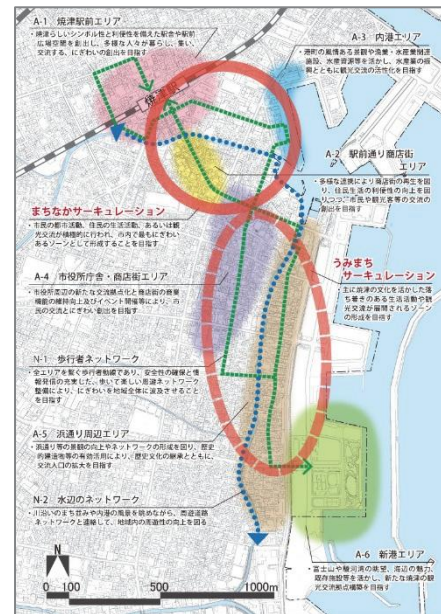


図-17 エリア配置図

(資料：(仮称) 焼津にぎわい・まちづくり戦略)

■焼津漁港周辺の各エリアにおける主な取組

内港エリア：昭和の遠洋漁業を支え「さかなのまち焼津」を全国に知らしめた「内港」を核とした昭和のレトロ感が魅力的なエリア

- ・第一船渠西岸壁背後地の魚市場会館の観光交流施設への活用や漁具倉庫のワーケーション施設の活用促進により、食をテーマとしたにぎわい交流拠点の形成を図ります。

浜通り周辺エリア：古き時代の漁師町や水産加工業の歴史や文化が感じられるまちなみ景観が形成されたエリア

- ・浜通り特有の伝統的な建造物である「服部家」を核とした、城之腰・船元小路の歴史的なまちなみ景観の保全と向上を図り、歴史・文化を活かしたまちづくりを推進します。

新港エリア：最新式の漁業施設を有した水産基地として拡張整備され、水揚げ金額日本一の漁港の核となる「新港」に位置し、身近に海を感じることでできる様々な観光・交流施設等が整備されているエリア

- ・親水広場ふいしゅーなや、静岡県水産技術研究所展示室（うみしる）などの既存施設と、周辺の未利用地の有効活用を図り、イベント開催等の活用を促進し、観光交流拠点の形成を図ります。

【取組効果】

- ・焼津漁港周辺のまちづくりの進展は本市の中心市街地の再生と漁港振興の相乗効果により地域経済・主要産業の発展が期待できるとともに、観光客による交流人口の増加だけでなく、焼津に住んでみたい・住んでよかったと思える人の増加につながります。

取組4：まちづくりの担い手支援

(商工観光課・都市整備課)

これまでの都市づくりは「つくる」ことで都市を大きく発展させてきましたが、これからは、既存の施設や地域資源を効果的に活用し「育てる」まちづくりへ転換し、地域経済の再生と持続可能な地域づくりを推進していきます。

「育てる」まちづくりにおいては、行政主導の画一的なまちづくりではなく、地域の関係権利者、住民、事業者等が主体的に連携し、地域課題の解決や地域の価値を高める取組が求められています。すでに駅前通り商店街では、企業や法人等により空き店舗を利活用したまちづくりに関連した様々な取組が始まっています。引き続き、焼津駅周辺におけるまちづくりにおいては、まちづくりの担い手となる民間団体等の設立と、まちづくり活動を行う民間企業や団体、関係権利者や住民等で組織したエリアマネジメント組織の設立を支援していきます。

■まちづくりの担い手支援

エリアマネジメント組織の支援：

- ・エリアマネジメントとは、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、関係権利者・住民・事業主等による取組のことであり、エリアマネジメント組織の設立や取組について支援していきます。

まちづくり人材の発掘及び育成：

- ・官民連携によるにぎわいまちづくりを推進するために、まちづくりのプレイヤーやエリアマネジメント組織を担う人材の発掘と人材育成を図ります。

【取組効果】

- ・まちづくり団体が主体的にまちづくりに取り組むことで、地域価値の向上につながり新たな誘導施設の誘導が期待できます。

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

6-3 居住の誘導施策と取組

6-3-1 居住の誘導施策について

主要拠点の「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」、「大井川地域拠点」周辺に集積された都市機能や拠点間を結ぶ利便性が高い公共交通を利用しながら、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に、住まいるエリア内への居住を誘導するための施策を推進し、明日への希望と日々の喜びに満ちた、心安らぐ住環境の形成による住まいるライフの実現を目指します。

なお、市街化調整区域に位置する、大井川地域拠点周辺においては、住まいるエリアが設定できないため、法的な位置付けとしての居住の誘導はできませんが、生活交流区域内の既存の誘導施設の立地維持を図りつつ、豊かな自然環境と共生した住環境の形成を図ります。

6-3-2 本市の居住誘導施策と取組

(国の支援を受けながら実施する施策を含む)

まちづくりの方針

住まいるライフ

希望と喜びに満ちた、心安らぐ住環境の形成

施策
1

居住の誘導



取組1：焼津駅前再開発事業の推進<再掲>

(都市整備課)

焼津駅周辺において、市街地再開発事業等による敷地等の共同化を図り、医療、福祉、商業等の各都市機能と居住機能を配置し、交通利便性の良さを活かした複合施設の整備を推進します。良好な景観や快適な環境を創出するとともに、多様な世代が暮らしやすい環境を創出することで、「まちなか居住」を促進し、定住人口の増加を図ります。



図-18 市街地再開発事業の事例
(資料：国土交通省資料)

■計画されている市街地再開発事業

栄町第一地区第一種市街地再開発事業

【取組効果】

- ・焼津駅周辺に誘導施設と居住空間が一体となった複合施設が整備されることで、駅周辺エリア全体の価値の向上が期待でき、居住誘導の視点からは「まちなか居住」の促進による定住人口の増加につながります。

1章
はじめに2章
立地適正化計画の
基本的な方針3章
住まいるシテイ
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

取組2：既存ストック（空き家・空き地等）の有効活用

（建築住宅課・都市整備課・都市計画課）

空き家・空き地等の低未利用地は貴重な資源として有効活用を図ります。空き家については、適正管理を啓発しつつ、相談体制の充実や空き家バンクを活用した所有者と購入希望者のマッチングによる流通促進を推進します。

また、周辺地域の住環境の向上、地域コミュニティの発展に寄与できるような地域福祉や観光交流などへの利活用を進めるとともに、利活用に向けた既存住宅の耐震改修やリフォーム等を支援します。

加えて、新たな低未利用地の発生を抑制するとともに、既にある低未利用地については適切な維持管理や利活用を促進することで、日常的に管理が行われない土地の増加による治安・景観の悪化などを防止します。

また、低未利用地の利用転換を促しつつ、地域における身近なオープンスペースの創出等の有効活用につなげ、地域の魅力向上を図ります。

■既存ストックの活用に関する取組**焼津市空き家バンク事業：**

- ・販売価格が1,000万円以下の空き家について、所有者と購入希望者をマッチングし流通を促す事業。

子育て世帯移住定住応援事業：

- ・市内の中古住宅の購入費の一部を補助する事業（最大60万円）。

焼津市空き家除去事業補助金：

- ・昭和56年（1981年）5月31日以前に建築された住宅（空き家）を解体する費用を助成する事業（限度額30万円）。

【取組効果】

- ・住まいるエリア内の空き家・空き地の利活用により、定住者人口の増加と地域コミュニティの発展、都市機能の維持といった心安らぐ住環境の形成につながります。

■既存ストック（空き家・空き地等）の有効活用に関わるさらなる取組

上記の取組に加えて、都市機能や居住の誘導の推進に向けた具体的な取組の一つとして、空き家・空き地等の低未利用土地の利用と管理に関する指針「低未利用土地利用等指針」を定め、複数の土地の利用権の交換や集約、区画の再編等が可能となる「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」制度の活用を検討します。

<低未利用土地利用等指針>

●管理の指針

空き家・空き地等の所有者等は、周辺地域の生活環境に悪影響が及ばないよう施設の定期的な点検や敷地内の除草、清掃を実施するとともに、不法投棄を予防するための適切な措置を講じるなど、自らの責任において、適切な管理に努めること。

●利用の指針

- ・医療施設、福祉施設、商業施設等の誘導施設の立地を推奨すること。
- ・住宅の立地を推奨すること。
- ・市民や観光客等が集うオープンスペースとしての利用を推奨すること。
- ・地域福祉や観光交流、子育て支援等、多様な分野と連携した活用を推奨すること。
- ・空き家バンク等を活用した流通促進を推進すること。
- ・地域コミュニティの活性化に資する施設等の利用を推奨すること。

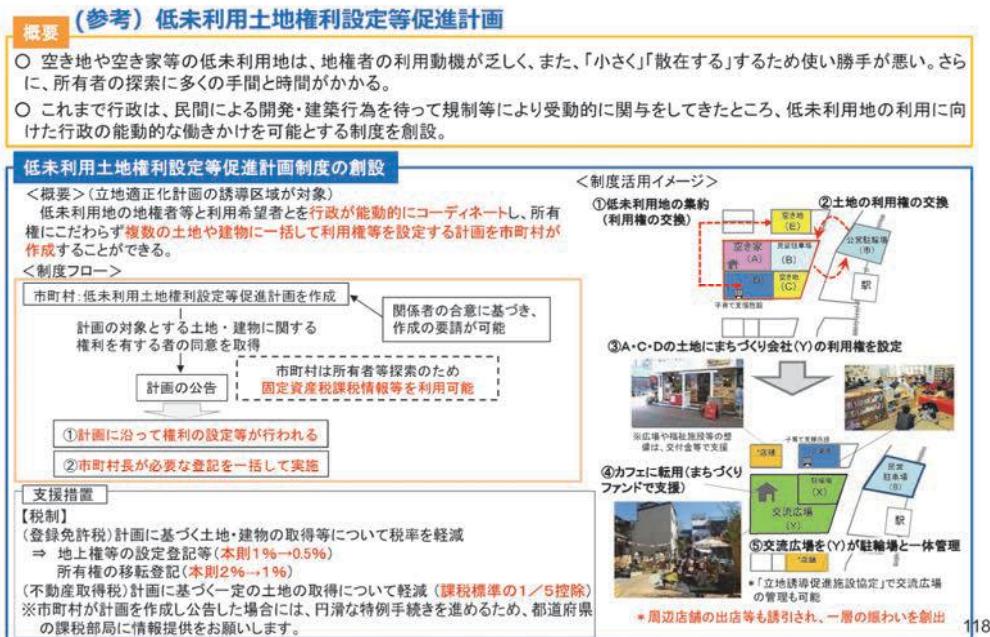


図-19 低未利用土地権利設定等促進計画
(資料：立地適正化計画作成の手引き (令和5年3月改訂))



図-20 立地誘導促進施設協定
(資料：立地適正化計画作成の手引き (令和5年3月改訂))

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

取組3：支援制度による居住の誘導

(建築住宅課・誘致戦略課)

各種支援制度の充実により、住まいるエリア内への居住を促進します。

また、子育て世代、都市部の学生、二拠点居住就労希望者などを含め、市内に移住・就労しやすい環境を整備するための支援についてもあわせて実施します。

■住まいるエリアで活用できる支援制度

子育て世帯等定住促進住宅取得支援事業：

- ・焼津市及び焼津市土地区画整理組合が販売する一般保留地（住まいるエリア内）を購入し、住宅を新築した場合の費用を補助する事業。（最大100万円）

子育て世帯移住定住応援事業：

- ・焼津市への移住定住を促進するため、子育て世帯が市内で中古住宅（土地を含む）を取得した場合の費用を補助する事業（最大60万円）。

■住まいるエリアを含んだ市域全域で活用できる支援制度

結婚新生活支援補助金制度：

- ・結婚に伴う経済的負担を軽減するため、新婚世帯に対して、住居費や引っ越し費用の一部を支援する制度（最大60万円）。

移住・就業支援の充実：

- ・働く場の確保、就労支援の充実、新たな雇用の創出、就労環境の充実等の推進。

移住・就業支援金交付制度：

- ・焼津市への移住・定住の促進及び中小企業等における人手不足を解消するため、東京圏から焼津市へ移住して就業・企業した人やテレワークを行う人を支援する制度。

【取組効果】

- ・支援制度による居住の誘導は、定住・移住を検討する際の具体的なメリットとなることから、住まいるエリア内への居住促進につながります。

取組4：住宅の開発・建築行為等に係わる届出制度の活用

(都市計画課)

住まいるエリア外で開発行為（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区域面積1,000㎡以上の規模のもの）や建築等行為（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）を行う際の届出（都市再生特別措置法第88条）により、住まいるエリア外での住宅開発等の動向を把握しつつ住まいるエリア内への居住の誘導を促進します。

※届出に関する内容は、「9章 届出制度」に記載

【取組効果】

- ・届出に係る行為が、住宅の立地の誘導を図るうえで支障があると認めた場合は、立地を適正なものとするために必要な勧告を行うことが出来る制度となっています。


 施策
2

選ばれる居住地の形成


取組1：土地区画整理事業の推進

(区画整理課)

土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る事業です。健全な市街地の築造による、良好な住環境の形成に向けて、施行中の土地区画整理事業の早期完成を目指します。

■施行中の事業

会下ノ島石津土地区画整理事業、焼津市南部土地区画整理事業

【取組効果】

- ・土地区画整理事業により区画された市街地は良好な住環境が整備されており、居住地の選択における優位性が高く早期の居住の誘導が期待できます。

取組2：市民生活を支える都市基盤の計画的な整備と維持管理の推進

(道路課・河川課・都市整備課・水道工務課・下水道課)

道路、河川、上下水道等の都市基盤は、市民が安全・安心で豊かな生活を営むために、計画的な整備・改修と適切な維持管理を推進し、良好な居住環境の創出に取り組みます。

【道路施設】

都市計画道路などの各拠点を結ぶ、利便性が高い道路ネットワークの維持・強化に向けて、将来需要予測等からその必要性を検証し、計画的な道路整備を推進していくとともに、各道路施設の長寿命化を図りつつ適切な維持管理による良好な道路環境の保全に取り組みます。

【河川施設】

治水事業においては、気候変動の影響や社会状況の変化などを踏まえ、河川の流域のあらゆる関係者との協働により流域全体での治水対策を推進していくとともに、各河川施設の適切な維持管理による良好な河川環境の保全に取り組みます。

【公園施設】

身近なみどりの魅力度は居住地選択における大きな選択要素の一つです。魅力あるみどりの形成に向けて、民間活力を活用した都市公園の整備と既存都市公園の再整備、施設の長寿命化を進めるとともに、指定管理者制度^{*}を活用した適切な管理・運営による地域に愛される魅力的な都市公園を創出していきます。

【水道・下水道施設】

水道・下水道は人口減少に伴う料金収入の減少が進むなかであっても、計画的な施設更新や耐震化対策を進めつつ、施設規模等の見直しや、施設の長寿命化による経費削減を進め一層の基盤強化を図り、施設の健全性を高めます。

【取組効果】

- ・市民生活を支える都市基盤の計画的な整備や適切な維持管理を進めることで、市民生活の安全・安心と利便性、快適性が向上し選ばれる居住地の形成につながります。

1章
はじめに2章
立地適正化計画の
基本的な方針3章
住まいるシテイ
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

取組3：住まいるエリア内農地の活用

(農政課・都市計画課)

住まいるエリアの農地は、居住誘導の受け皿としての活用を促進しつつ、市街地の貴重な緑として、農地の活用を検討し、農地周辺の良い住環境の形成・維持を図ります。

【取組効果】

- ・市街化区域内の貴重な緑を、市民農園等により有効活用することで、周辺居住者等のアクティビティの創出や自然を活かした豊かな住環境の形成につながります。

施策
3

安全・安心な住環境づくり



取組1：防災・減災まちづくりの推進

(防災計画課・河川課・都市計画課)

本市では、地震・津波災害においては、「焼津市地震・津波対策アクションプログラム2023」、水害に関しては、「各水系の流域治水プロジェクト（高草川水系、瀬戸川水系、小石川水系、栃山川水系、志太田中川水系）」、「水災害対策プラン（石脇川・高草川・小石川・黒石川・栃山川・木屋川・成案寺川）」の計画があり、これらの計画と本計画の防災・減災まちづくり計画編の連携により、ハード・ソフト対策による多重防御の取組を推進し、地域活力と安全・安心な暮らしが共存する住環境づくりを進めます。津波対策では、住まいるエリアに隣接する焼津漁港周辺の胸壁整備や水門整備の早期完成に向けて、焼津漁港を管理する静岡県と協力しさらなる事業推進を図るとともに、その対策効果の検証と残存する災害リスクを継続的に把握し、市民への周知を図ります。

その他に、焼津駅周辺都市拠点の住まいるシティ拠点エリア内における民間活力を活用した津波避難協力ビルの整備推進と津波避難施設を有した誘導施設の誘導や、下記の補助事業を活用した住宅の耐震化、家庭内の地震対策を推進しつつ、最新の防災システムの運用によるわかりやすい災害情報の発信と、早期避難体制の強化をはじめとした、自助、共助、公助の取組を推進します。

■家庭での地震対策に関する補助事業

- ・プロジェクト「TOUKAI-0」総合支援事業
- ・家具等転倒・落下防止器具取付サービス事業
- ・焼津市感震ブレーカー等設置推進補助事業・ブロック塀等撤去事業
- ・生け垣づくり補助金交付制度

【取組効果】

- ・各計画のハード・ソフトによる多重防御の取組の着実な推進により、本市における安全・安心な暮らしを維持します。

取組2：安全で快適な生活道路、通学路の整備

(道路課)

日常生活で利用される生活道路や通学路は、地域の実情に応じた整備と適切な維持管理による利用者の安全で快適な交通環境を確保します。

【取組効果】

- ・身近な生活道路や通学路の整備は、市民の安全で快適な暮らしにつながることから、居住地の選択においても優位性が高まります。また、歩行者や自転車の安全で快適な通行空間が確保されることで、歩いて暮らせるまちづくりの実現に向けて、自動車依存から徒歩、自転車利用への転換が期待できます。

取組3：市民協働によるまちづくりの推進

(市民協働課)

地域の課題には、人口減少による市街地の低密度といった都市計画としての課題以外にも子育て、介護、防災、防犯、環境問題など地域と行政が一体となって取り組まなければならない課題が多くあります。全ての人が安全で安心して暮らせる環境を整えるためには地域と行政の協働によるまちづくりの推進が必要です。市民・議会・行政による「情報の共有・市民参加・協働」をまちづくりの基本原則とし、「みんなが主役のまちづくり」を進めていきます。

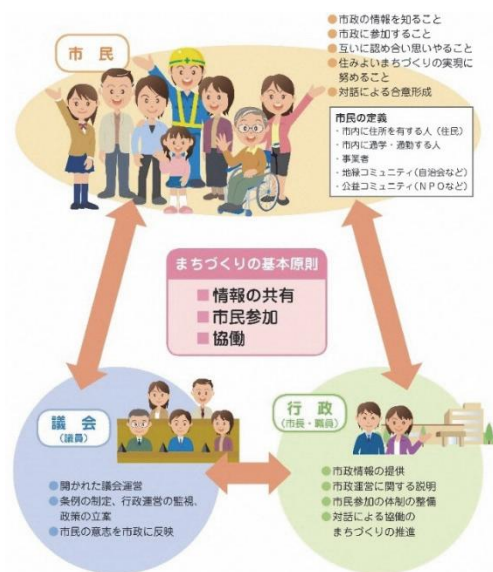


図-21 みんなが主役のまちづくりのイメージ (資料：焼津市自治基本条例パンフレット)

【取組効果】

- ・市民が主体的にまちづくりに参加することで、地域への愛着や住民同士のつながりの再構築、地域コミュニティで重要な共助意識の醸成といった、安心して暮らすことのできる居住地環境の形成につながります。

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

6-4 公共交通を核とした人の移動に関する施策と取組

6-4-1 公共交通を核とした人の移動に関する施策について

本市には、公共交通として鉄道、バス、タクシーがあります。その中でバスは、地域の公共交通機関として主に通勤・通学時の利用により発展してきました。しかし、自家用車の普及や急速に進む人口減少・少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少等により、バス利用者は減少傾向にあるとともに、運転手などの担い手の確保が難しくなるなどの運営上の課題が懸念されており、持続可能なバス運営が大きな課題となっています。一方では、高齢化の進展により、自動車に依存した生活が困難となる人が増加することが考えられ、拠点同士が連携するまちづくりを目指した本市の将来都市構造の構築においては、利便性が高い地域公共交通の重要性は高く、持続可能な地域公共交通の維持が必要不可欠です。

また、地域公共交通の利便性の向上により、公共交通利用者の安定的な増加が期待できるとともに、拠点周辺や公共交通沿線への都市機能や居住のさらなる誘導が促進されるため、公共交通と拠点を中心としたまちづくりの相互の好循環が創出されます。

そのため、本計画に、公共交通に関する施策を位置付け、持続可能な公共交通の維持・強化を図り、本計画と公共交通を自動車の両輪として施策を推進します。

また、自動車依存から、公共交通の利用と合わせて、徒歩や自転車といった移動手段を有効的に活用した施策を推進し、移動手段の選択による歩いて暮らせるまちづくりを進め、スマートなまちのスマートな移動による住まいるライフの実現を目指します。



6-4-2 本市の公共交通を核とした人の移動に関する施策と取組

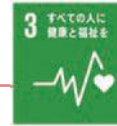
まちづくりの方針

スマートな移動

移動しやすく、歩きたくなる快適なまち環境の形成

施策
1

公共交通ネットワークの強化

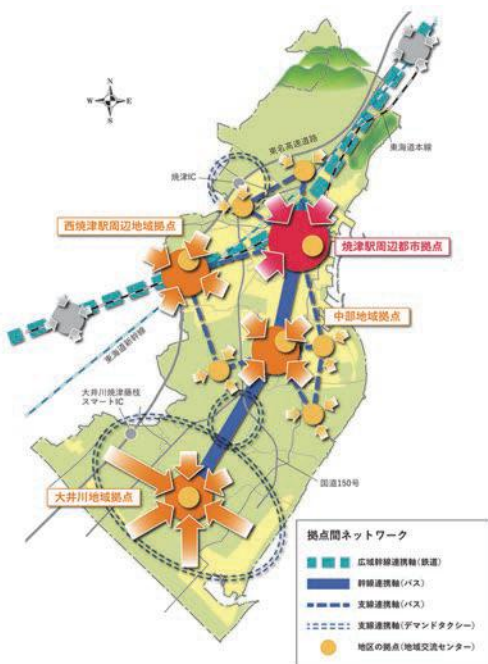


取組1：地域公共交通計画と連携した都市構造の構築

(道路課・都市計画課)

本計画が、人口減少・少子高齢化が進展する社会に適応した、新たな都市構造の構築に向けたまちづくりのための、中長期的な将来計画であるのに対し、地域公共交通計画は、本計画と連携し、利便性が高い公共交通ネットワークの強化、維持を図り、公共交通が抱える様々な喫緊の課題に対し、持続可能な移動手段の確保・充実を推進するための短期の計画です。本計画と地域公共交通計画に基づく、公共交通施策を推進し、多極地域連携都市構造の構築による、移動しやすい快適な公共交通ネットワークの強化を目指します。

多極地域連携都市構造



バス路線図



【取組効果】

- ・本計画と地域公共交通計画の連携により、利便性が高く快適な交通環境の形成と歩いて暮らせるまちづくりの実現につながります。

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

取組2：利便性が高いバス路線（焼津駅～市立病院～大井川庁舎）の強化と維持（道路課）

バス路線の焼津大島線は、焼津駅から静岡福祉大学入口の区間において、平日片道30本以上運行する利便性が高いバス路線ですが、令和4年（2022年）4月より、運行区間が大井川庁舎まで延伸されました。この延伸により、「焼津駅周辺都市拠点」、「中部地域拠点」、「大井川地域拠点」を結ぶ幹線連携軸の利便性が向上し、路線の強化につながっています。今後は、本計画による住まいるエリア内の路線沿線への居住の誘導と、交通事業者、地域住民、行政の協働によるさらなる利用促進や利便性の向上を図り、路線の強化と維持を図ります。

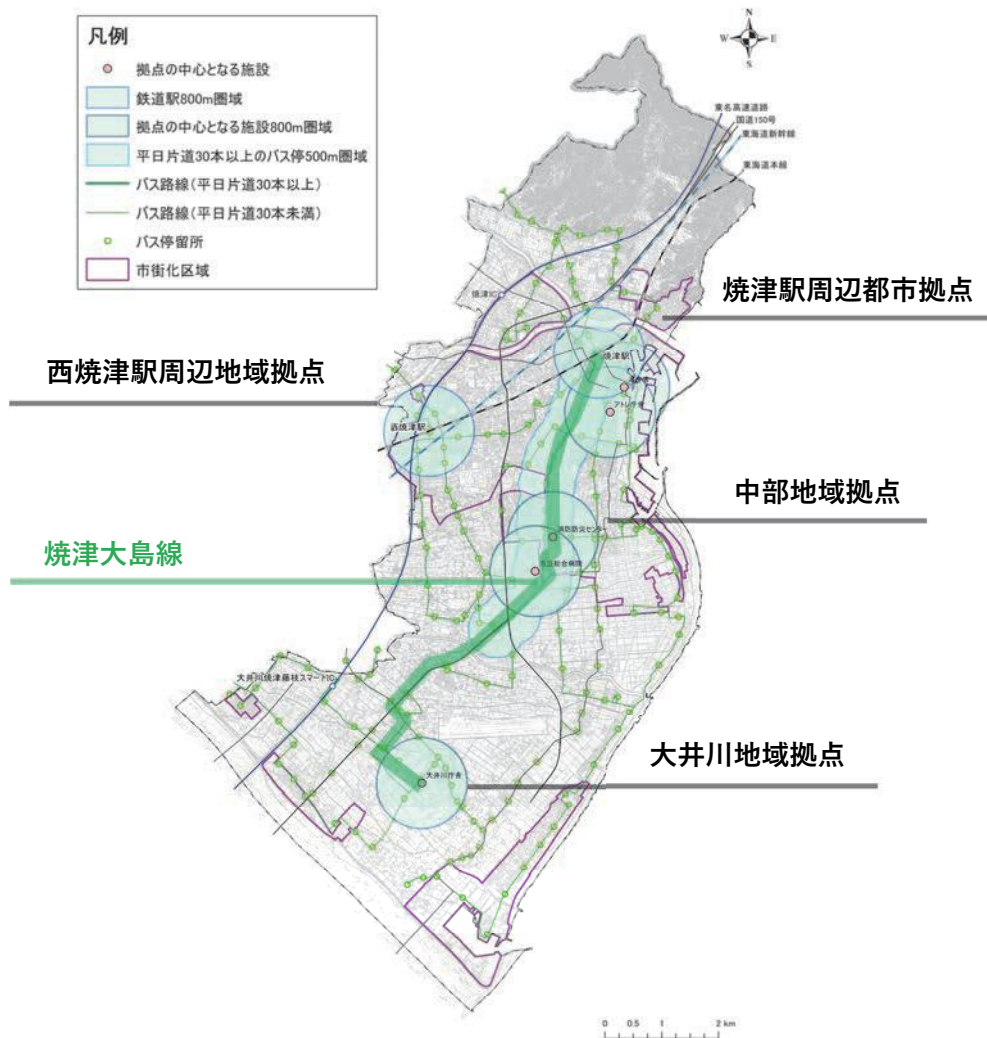


図-22 焼津駅と大井川庁舎を結ぶ幹線連携軸（バス）

【取組効果】

- ・拠点間を結ぶ公共交通網が強化されることで、拠点におけるにぎわいの創出や活発な市民交流による、活気に満ちた集積拠点の形成と、利便性の高い公共交通沿線への居住の誘導につながります。また、公共交通の利便性が向上することで、移動手段の選択肢が増え、自動車依存からの転換が期待できます。

施策
2

公共交通結節点の機能と利便性の向上



取組1：公共交通結節点（焼津駅・駅前広場）の再整備

（都市計画課・都市整備課）

東海道本線の焼津駅は、昭和50年（1975年）に橋上駅舎化され、まもなく50年を迎えようとしています。その間、駅前広場の再整備やバリアフリーに対応した改修など、交通結節点としての機能拡大を図ってきました。今後は、さらなる機能強化による利便性向上とともに、駅周辺のまちづくりと連携した、魅力あふれるにぎわいの中心地として、本市の玄関口にふさわしい駅舎と駅前広場の再整備に取り組みます。

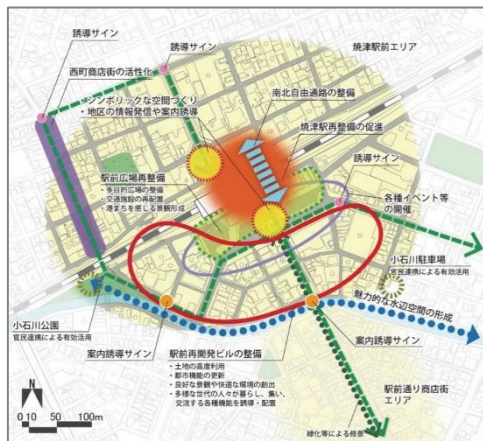


図-23 焼津駅前エリア形成方針図
（資料：（仮称）焼津にぎわい・まちづくり戦略）

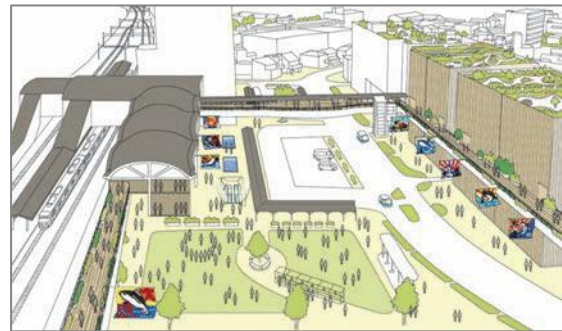


図-24 焼津駅前エリア整備イメージ
（資料：焼津海道 港・まち磨き構想）

【取組効果】

- ・周辺まちづくりと一体となった駅舎、駅前広場の再整備により、本市の玄関口にふさわしいにぎわい拠点形成され、新たなにぎわいの創出や交流人口の拡大につながります。また、再整備に伴いバス・タクシー・一般乗降場の配置変更の検討を進め、交通結節点の利便性向上が期待できます。

取組2：パーク&ライド、サイクル&ライドの推進

（道路課・都市計画課）

パーク&ライドとは、自宅から最寄りの駅やバス停、目的地の手前まで自動車で行って駐車し、そこから公共交通機関を利用して目的地まで移動する方法です。自動車の代わりに自転車を利用する場合はサイクル&ライドといいます。

基幹バス路線（焼津駅～市立総合病院～大井川庁舎）沿線のバス停周辺や交通結節点の市立総合病院、大井川庁舎周辺で公有地、私有地を利用したパーク&ライド、サイクル&ライドを推進し、公共交通機関の利用促進と利便性向上を図ります。

また、西焼津駅周辺のパーク&ライド、サイクル&ライド機能を維持していきます。



【取組効果】

- ・公共交通の利便性が向上しさらなる利用促進につながるとともに、渋滞緩和や交通事故の削減、排出ガスの抑制などの効果が期待できます。

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

施策
3

歩いて楽しい、歩いて暮らせる環境づくり



取組1：自動車に依存しない移動環境の創出

(道路課・都市計画課)

本市においては、鉄道・バスを移動手段として利用する人の割合は、全国の地方都市の平均より大幅に低い水準となっています。

車中心の都市構造から、多極地域拠点を利用性が高い公共交通で連携する新たな都市構造への転換を目指して、自動車に依存せずに公共交通、徒歩、自転車利用といった、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するため、公共交通ネットワークと公共交通結節点の機能強化（駐輪場等の整備）と合わせて、主要な拠点やその周辺の居住地に整備されている歩行者自転車専用道路や、緑道等の自転車・歩行者の交通ネットワークの整備と適切な維持管理を図り、利便性が高い公共交通の確保と安全な自転車・歩行者空間を創出していきます。



写真-2 (準) 前の川沿いの歩行者自転車専用道

【取組効果】

- ・ 自転車・歩行者の安全な通行空間の確保により、自転車による移動人口の増加と自動車依存からの転換が期待できるとともにエネルギーの効率化や排出ガスの抑制といった脱炭素社会の実現と、暮らしやすい居住地の形成、市民の健康増進の効果が期待できます。

取組2：歩きたくなる(ウォーカブル)「まちなか」の創出

(都市整備課・都市計画課)

焼津駅周辺における、中心市街地や焼津漁港周辺のエリア(内港エリア・浜通り周辺エリア・新港エリア)においては、官民連携により道路や公園、民間空地など開かれた空間を人中心の空間へと転換し、安全な歩行空間と滞在空間による「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を推進します。安全な歩行空間と滞在空間を活かし、各エリアとの周遊性を高めながら歩いて楽しい、歩きたくなる「まちなか」の形成(まちなかウォーカブルの推進)に向けた取り組みを推進します。



図-25 各エリアとネットワーク
(資料：(仮称) 焼津にぎわい・まちづくり戦略)

■まちなかウォークابلに関する取組

まちなかウォークابل推進事業

- ・焼津駅と駅前通り商店街、焼津漁港（内港エリア、浜通り周辺エリア、新港エリア）における道路や公園、民間空地等を人中心の滞在空間に転換しつつ、各エリアの周遊ネットワークを構築し、居心地が良く歩きたくなる「まちなか」の形成を図ります。

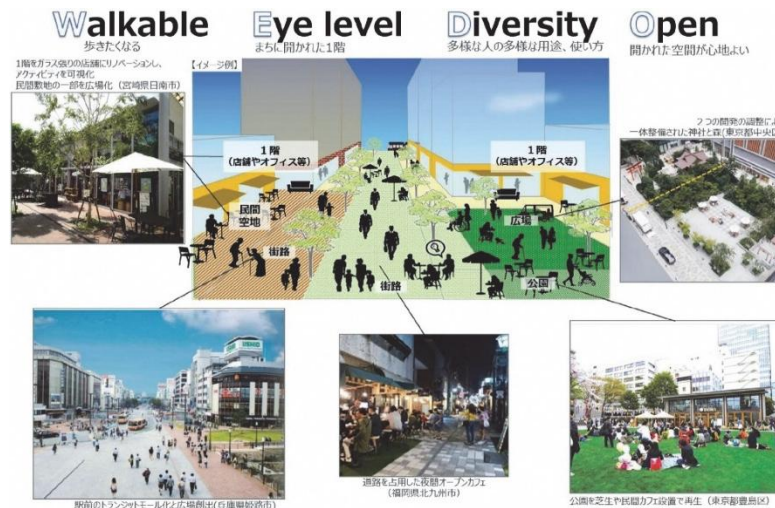


図-26 「居心地が良く歩きたくなるまちなか」のイメージ
(資料：国土交通省資料)

【取組効果】

- ・人中心の「まちなか」の形成により、「まちなか」に多様な人材・関係者が集い・交流、滞在することで、イノベーションの創出や人中心の豊かな生活が実現します。
- ・まちの魅力が向上することで、さらなる多様な人材を惹きつけるといった好循環が生まれ、まちづくりにおける新たな価値の創造や、地域課題の解決が期待できます。

取組3：シェアサイクル[※]を活用した自転車利用の促進

(商工観光課・都市整備課)

自転車の利用は、市民生活の利便性向上や健康の増進、環境負荷の軽減とあわせて、災害時における交通機能としての役割も担うことが出来ることや、近年、ICTの普及により、決済サービスと連動したシェアサイクル事業が全国的に拡がりつつあり、市民や観光客などの不特定多数の利用者の自由度の高い移動手段として利用されています。

また、シェアサイクルは観光拠点における周遊に資する利用だけではなく、身近な交通結節点からその先の移動手段として市民生活の中での利用が始まっています。本市においても観光利用や生活利用としてのシェアサイクル事業について官民連携による導入を検討していきます。



写真-3 シェアサイクルの駐輪場
(資料：国土交通省資料)

【取組効果】

- ・自転車の利用は公共交通機関の利用にもつながるとともに、市民の健康増進や環境負荷の軽減などの副次的な効果が期待できます。また、シェアサイクルは身近な移動手段として市内外の多様な人のスマートな移動をサポートします。

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

施策
4

便利に快適にスマートな移動手段の構築



取組1：先端技術（ICT・AI）を活用したスマートな移動の実現

（道路課）

本市の都市交通としての基幹的な役割を担うバスは、本市が目指す、都市構造「多極地域連携都市」において、拠点間ネットワークを構成し都市の軸となる重要な地域公共交通機関です。一方で、全国では、利用者の需要が減少する中、運転手など担い手の確保が難しくなるなど運営上の課題を抱える路線もあります。このような背景から、国ではバス交通の自動運転技術の開発を進めるとともに、全国各地で行われている社会実験による効果、検証を進め自動運転化に向けた社会的環境整備の必要性などについて検討を進めています。



写真-4 自動運転バス
（資料：国土交通省資料）

現状では、完全に無人による自動運行が行われる段階にはありませんが、特定条件下での完全な自動運転（レベル4）が可能となるなど、自動運転を取り巻く技術は日々向上しており、完全に自動運転化されたバスが実装された社会の実現が期待されています。

本市においては、国の自動運転やMaas（マース）の導入検討状況と全国的に実施されている社会実験の効果・検証状況を調査しつつ、将来的な社会実装に向けた本市の課題等を整理し、必要に応じて、社会実験等を実施しながら交通事業者等と協働で研究を進めていきます。

※Maas（マース）の推進について

Maasとはバス、電車、タクシー、シェアサイクルといったあらゆる公共交通機関を、ITを用いて移動サービスを最適に組み合わせて、検索・予約・決済等を一括で行うことができるシステムです。世界的に進むMaasは、日本においても“日本版Maas”の普及に向けて各地で実証実験が始まっています。単に移動における利便性の向上だけではなく、Maasによる観光や物流、医療、福祉などの様々な地域課題の解決が期待されています。本市でも、「コミュニティーMaasプロジェクト」として、実証実験が行われました。



図-27 Maasの概要
（資料：国土交通省資料）

取組2：グリーンスローモビリティの導入検討

(商工観光課・都市整備課・道路課)

グリーンスローモビリティは、時速20km未満で公道を走ることができる電動車を活用した小さな移動サービスです。環境負荷が少なく、狭い路地も通行が可能で、高齢者の移動手段としての利用や観光拠点内の周遊に資する「新たなモビリティ」として、導入を検討します。



写真-5 浜通りを通行する低速電動バス
(資料：大日本コンサルタント(株)HP)

■コミュニティ-MaaSプロジェクト

本市で実施された、ビジネスマッチングアプリとモビリティサービスを組合わせた実証実験



図-28 コミュニティー-MaaSプロジェクト
(資料：経済産業省資料)

【取組効果】

- ・公共交通ネットワークを補完するサービスが提供できることで、高齢者の身近な移動手段としての利用や、「まちなか」、観光拠点におけるスマートで快適な移動手段としての利用が期待でき、地域公共交通における課題解決や脱炭素社会の実現につながります。

1章
はじめに2章
立地適正化計画の
基本的な方針3章
住まいるシテイ
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
地域のまちなかづくり9章
届出制度10章
防災・減災
まちなかづくり計画編11章
参考資料