

8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり

新たな都市構造として本市が掲げる「多極地域連携都市」構造の構築においては、主要拠点における都市機能の維持や誘導と、住まいるエリアへの居住誘導による市街化区域の人口密度の維持に向けた取組を推進するとともに、主要拠点をつなぐ広域（幹線）の公共交通ネットワークと、主要拠点と地域交流センターを核とした地域コミュニティ拠点（小さな拠点）を結ぶ、支線の公共交通ネットワークによる地域拠点間連携を促進したまちづくりを推進していきます。本章では、住まいるエリア以外の市街化区域や市街化調整区域における居住環境に関するまちづくりについてまとめています。

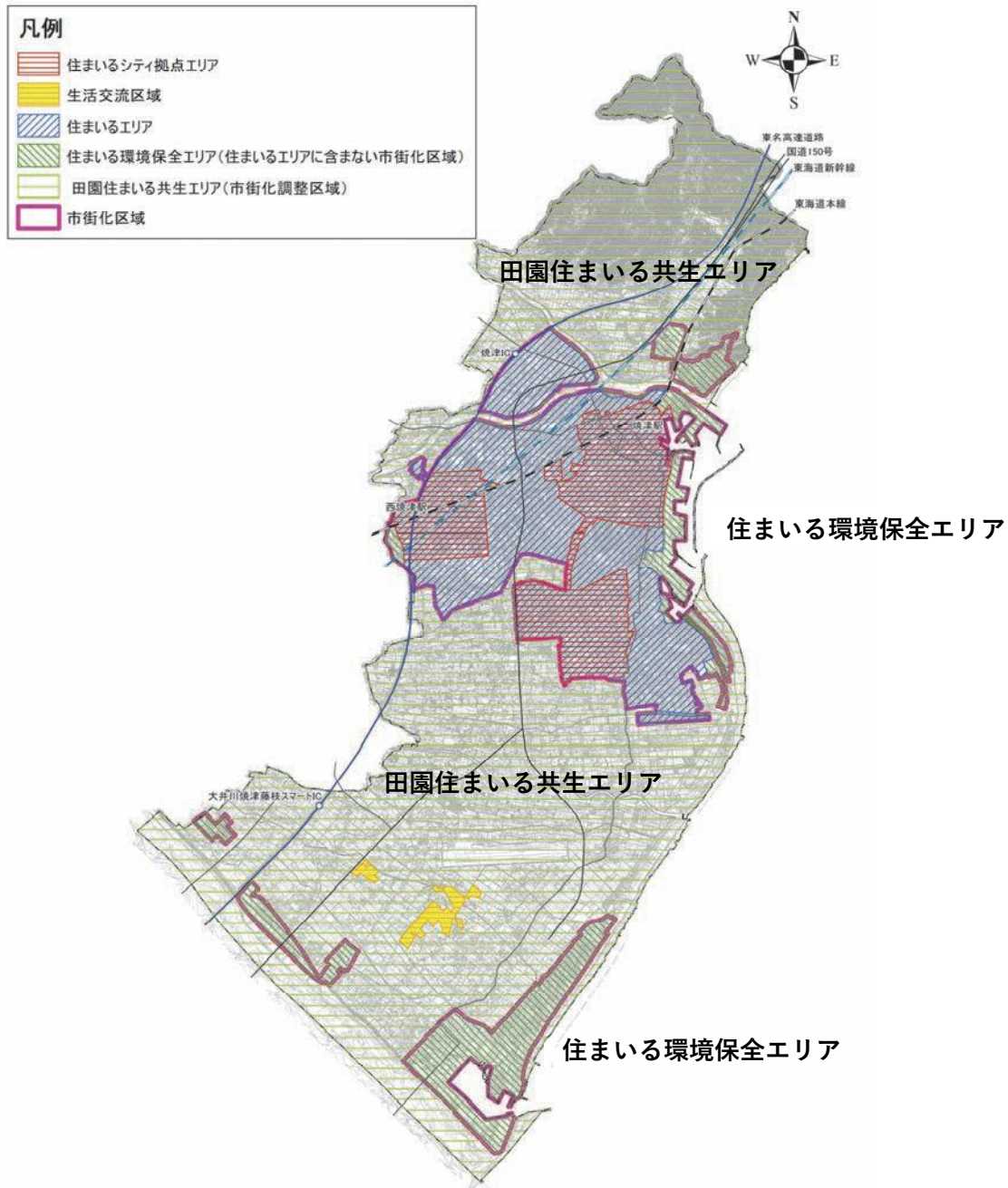


図-29 各エリアの位置図

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

8-1 都市計画マスタープランの推進による居住環境の維持

8-1-1 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、上下水道などの都市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。

また、その他の区域と同様に、地震・津波災害や水災害などの自然災害に対して、ハード・ソフトの多重防御による防災・減災まちづくりを推進し、安全・安心な居住環境を維持していきます。

8-1-2 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、市域の約7割を占め、区域内の人口密度は県内の他市町における市街化調整区域（用途区域外も含む）の人口密度よりも高い水準となっています。これは、平坦な地形と温暖な気候、駿河湾における海の恵みや大井川を水源とする豊かな地下水などの自然条件に恵まれていることで、区域が定まる以前から、農業や水産業、地下水を利用した様々な産業が発展するとともに、その周辺に散居集落が形成されたことによるものです。

しかし、本市の市街地同様に、今後は人口減少・少子高齢化の傾向が顕著となることが予測され、空き家・空き地の増加と合わせて、田園集落地における地域活力の低下が懸念されています。

本市の市街化調整区域は、そのような背景から、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。

また、地域活力の維持・向上を図るため、「市街化調整区域の地区計画の適用についての基本的な方針」や「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」の策定について検討します。

※市街化調整区域の地区計画適用についての基本的な方針

市街化調整区域において地区計画を適用するにあたっての、市町村の基本的な考え方や手順等について示したものを。

※優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

優良田園住宅とは、農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、「3階建て以下」、「敷地面積300㎡以上」、「建ぺい率30%以下・容積率50%以下」の基準を満たすものを指し、基本方針では、「基本的な方向」、「おおよその土地の区域に関する事項」、「個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項」、「自然環境の保全・農林漁業の健全な発展との調和に関する事項」等を記載する。

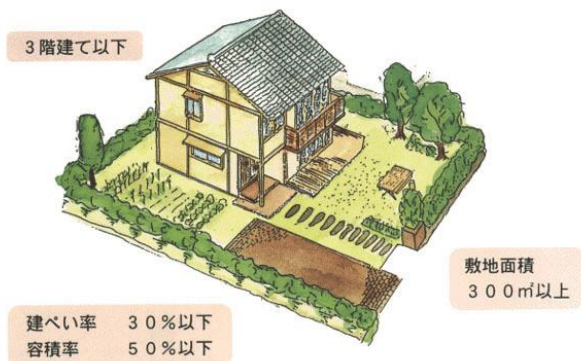


図-30 優良田園住宅のイメージ
(資料：国土交通省ホームページ)

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

■都市計画マスタープランにおける市街化調整区域の土地利用の方針

<自然環境保全・活用地>

- ・良好な自然環境を有している高草山周辺の緑豊かな山林や、駿河湾沿岸部の自然地は、今後も保全しながら、市民や観光客のレクリエーション等の場として活用していきます。

<田園集落地>

- ・在来集落として生活圏が形成されている既存集落や、宗高中央地区、上小杉住宅団地などの計画的に開発された住宅地などについては、今後も周辺の自然環境との調和・共生に留意しながら、良好な住環境を維持します。
- ・近年増加傾向にある遊休農地については、無秩序な宅地開発や土地利用、荒廃化を防止するため、農地としての利用のほか、地域にふさわしい新たな活用方法について検討していきます。

<環境共生型工業地>

- ・水産加工センターや、水産流通加工団地、高新田第1・2工業団地など、計画的に開発された一団の工業地や工業団地、または中小工場が既に集団化している策牛地区周辺においては、周辺の自然環境との調和・共生に留意しながら、良好な操業環境を維持します。

<市街地環境整備検討地>

- ・市街地に隣接する越後島地区周辺においては、東名高速道路焼津IC直近の交通利便性を活かし、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、工業系・流通業務系土地利用など、本市の活力を高めるための土地利用を検討していきます。

<新たな土地利用検討ゾーン>

- ・大井川焼津藤枝SIC周辺産業・観光交流拠点と大井川生活交流拠点とを結ぶ幹線道路の沿道一帯や、大井川港周辺産業・観光交流拠点から延びる幹線道路の沿道一帯においては、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討していきます。

土地利用の基本方針図



8-1-3 新たな土地利用の展開

大井川焼津藤枝SICは、本市南部の玄関口として、平成28年（2016年）3月に供用開始されました。大井川焼津藤枝SICを利用する車両の台数は供用開始から3年で約1.4倍に増え、増加傾向にあります。

また、大井川焼津藤枝SICと大井川地域拠点とを結ぶ幹線道路の沿道一帯や、大井川港から延びる幹線道路の沿道一帯においては、大井川焼津藤枝SICの供用開始以降、企業進出が大幅に増加していますが、企業立地の受け皿となる産業用地が不足している状況です。引き続き、大井川焼津藤枝SICの立地優位性を活かした、「にぎわい・雇用・定住」の拡大を目指し、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、地域活力を高める新たな土地利用を検討していきます。

■企業用地の確保について

大井川焼津藤枝SICの立地優位性が高い大井川地区以外でも市域全域で企業立地の受け皿となる産業用地が不足している状況です。引き続き周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、地区計画制度の活用や都市計画マスタープランに位置付けている環境共生型工業地の見直しを図りつつ、企業用地を確保していきます。

■市街地環境整備検討地について

市街地に隣接する越後島地区や小川大住地区においては、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら東名高速道路焼津ICや国道150号に直近する交通利便性を活かした、本市の活力を高めるための土地利用を検討していきます。

■大井川焼津藤枝SIC周辺まちづくり

大井川焼津藤枝SICの立地優位性を活かした、地域の将来のまちづくりについて、大井川焼津藤枝SICに隣接する地区の関係権利者によるまちづくりの検討が進められています。引き続き、より良い地域づくりの実現に向けてサポートしていきます。

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