

# 焼津市

# 立地適正化計画

スマート新時代  
豊かな暮らしが未来へつながるまち

概要版



令和6年3月  
住まいるCity Yaizu



# 目次

|           |                               |           |
|-----------|-------------------------------|-----------|
| <b>1章</b> | <b>はじめに</b>                   | <b>1</b>  |
| 1-1       | 計画策定の背景と目的                    | 1         |
| 1-2       | 立地適正化計画に定める事項                 | 3         |
| 1-3       | 本計画の位置づけ                      | 4         |
| 1-4       | 計画対象区域                        | 5         |
| 1-5       | 計画期間                          | 5         |
| <b>2章</b> | <b>立地適正化計画の基本的な方針</b>         | <b>6</b>  |
| 2-1       | 都市づくりの今後の課題                   | 6         |
| 2-2       | 将来都市像とまちづくりの方針                | 9         |
| 2-3       | 本市が目指す都市の構造                   | 11        |
| 2-3-1     | 立地適正化計画で造る都市構造                | 11        |
| <b>3章</b> | <b>住まいるシティ拠点エリア</b>           | <b>13</b> |
| 3-1       | 住まいるシティ拠点エリアの設定方針             | 13        |
| 3-2       | 住まいるシティ拠点エリアの設定               | 14        |
| <b>4章</b> | <b>誘導施設</b>                   | <b>20</b> |
| 4-1       | 誘導施設の設定について                   | 20        |
| 4-2       | 誘導施設の設定                       | 21        |
| 4-2-1     | 本計画で設定する誘導施設                  | 21        |
| 4-2-2     | 拠点別の誘導施設の一覧                   | 22        |
| <b>5章</b> | <b>住まいるエリア</b>                | <b>23</b> |
| 5-1       | 住まいるエリアの設定方針                  | 23        |
| 5-2       | 住まいるエリアに含めない区域                | 24        |
| 5-3       | 住まいるエリアの設定                    | 26        |
| <b>6章</b> | <b>誘導施策</b>                   | <b>28</b> |
| 6-1       | “住まいるCity Yaizu”の実現に向けた施策体系   | 28        |
| <b>7章</b> | <b>計画目標と進行管理</b>              | <b>30</b> |
| 7-1       | 計画目標の設定                       | 30        |
| 7-2       | 計画の進行管理                       | 31        |
| <b>8章</b> | <b>住まいるエリア以外の地域のまちづくり</b>     | <b>32</b> |
| <b>9章</b> | <b>届出制度</b>                   | <b>33</b> |
| 9-1       | 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 | 33        |
| 9-2       | 住宅の開発・建築等行為に係る届出について          | 33        |



---

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>10章 防災・減災まちづくり計画編</b> ..... | <b>34</b> |
| 10-1 本市における防災・減災まちづくり計画 .....  | 34        |
| 10-2 防災・減災まちづくりの方針.....        | 34        |
| 10-3 防災・減災まちづくりの取組.....        | 35        |
| 10-3-1 取組方針.....               | 35        |
| 10-4 取組目標.....                 | 37        |





## 1章 はじめに

### 1-1 計画策定の背景と目的

#### ■立地適正化計画とは

全国の地方都市は人口減少・少子高齢化による様々な課題に直面しており、都市計画分野においては、広範囲に拡大した市街地の低密度化によるまちの魅力低下と、それに伴うさらなる人口の低密度化といった悪循環により、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。立地適正化計画は、そのような背景のなか、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するまちづくりの計画です。

#### 【立地適正化計画制度の創設】

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

2014年（平成26年）8月に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」に係わる制度が創設されました。立地適正化計画は、関連する分野との連携を図りながら、居住や都市機能の緩やかな誘導を図り、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計画です。

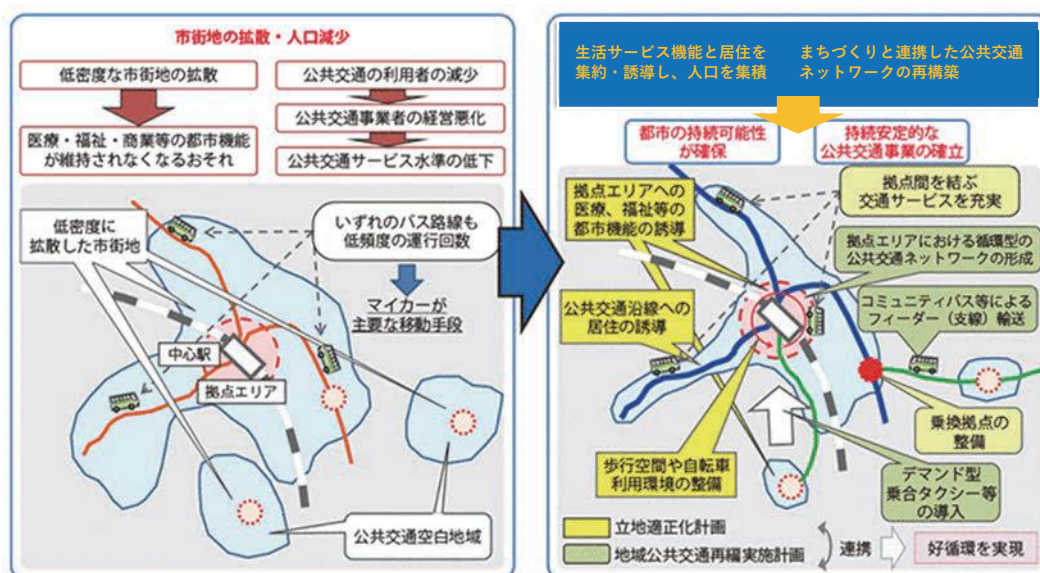


図-1 立地適正化計画の概要  
(資料：国土交通省資料一部引用)

■「焼津市立地適正化計画」策定の目的

本市における人口推移は、平成22年（2010年）をピークに人口が減少に転じ、今後はさらに人口減少・少子高齢化の傾向が顕著となることが予測されています。

また、都市の構造においては、本市における市街地は比較的コンパクトに形成されてはいるものの、高度成長時代以降の人口増加に適応して拡大した市街地では、近年、人口の低密度化が進みつつあり、空き家・空き地などの低未利用空間の増加や生活利便施設などの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、その対応が求められています。

さらに、近年急速に社会に浸透しつつある人工知能（AI）やIoTなどの先端技術によるデジタル化された都市の構築に向けた取組が推進されていることや、新型コロナウイルス感染症のパンデミックがもたらした新しい社会の常識や社会的価値観の変化は、産業や人々の生活だけではなく、都市を取り巻く環境を大きく変化させており、都市計画においても、新しい時代を切り開く新たな都市マネジメントが必要とされています。

本市では、社会を取り巻く変化や人口減少・少子高齢化が進展する社会に適応した健全な都市経営による持続可能なまちづくりの推進に向けて、新たな都市計画として、「焼津市立地適正化計画（以下、「本計画」という）」を策定し、生活利便性が高い市街地の形成と各地域の拠点を中心としたまちづくりが連携した都市構造の構築による、住みやすく、笑顔あふれる市民生活の実現を目指します。

また、本計画の策定においては、SDGsの理念である「誰一人取り残さない」社会を実現するための観点を取り入れ、すべての人が安心して快適に暮らすことができる、持続可能なまちづくりの実現を目指すとともに、計画の推進が、脱炭素社会の実現に寄与することから、ゼロカーボンシティの取組の一つとして位置付けます。



図-2 持続可能な開発目標（SDGs）  
（資料：外務省資料）

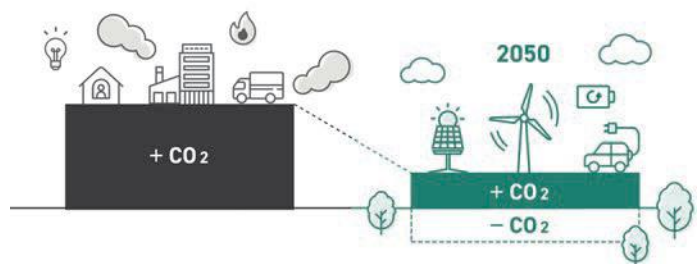


図-3 カーボンニュートラルの実現  
（資料：環境省資料）

## 1-2 立地適正化計画に定める事項

本計画では、目指すべき将来都市像や、将来都市像の実現に向けたまちづくりの方針を設定し、市街化区域内の都市機能が一定程度充実しつつ、公共交通の利便性が高いエリアを中心に、医療、福祉、商業等の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）と、住まいるシティ拠点エリアに誘導を目指す都市機能（誘導施設）を設定します。

そして、都市機能の集積を目指す住まいるシティ拠点エリアやその周辺、利便性が高い公共交通沿線などに居住の緩やかな誘導を促すエリア（住まいるエリア）を設定し、それぞれのエリアにおける都市機能や居住の誘導に関する施策や目標値を示します。

また、近年全国的に頻発化・激甚化する自然災害に対して、都市における総合的な防災・減災対策をまとめた、防災・減災まちづくり計画を定めます。

表-1 立地適正化計画に定める事項

| 定める事項        | 内 容   |
|--------------|---|
| 計画の対象区域      | ○市域全域（都市計画区域全域）に設定  |
| 基本的な方針       | ○目指すべき将来都市像の設定<br>○将来都市像の実現に向けたまちづくりの方針の設定  |
| 住まいるシティ拠点エリア | ○市街化区域内の都市機能が一定程度充実している区域や、鉄道・バスなどの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域、都市の拠点となるべき区域などに都市機能の緩やかな誘導を促す区域を設定<br>○住まいるシティ拠点エリアは、住まいるエリア内に設定                              |
| 住まいるエリア      | ○市街化区域内の一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるように、居住の緩やかな誘導を促す区域を設定<br>○高リスクの自然災害の発生が想定される地域においては、防災・減災まちづくりの取組状況（防災・減災まちづくり計画）を踏まえて区域を設定 |
| 誘導施設         | ○住まいるシティ拠点エリアに立地が必要な医療、福祉、商業等の施設（都市機能）<br>○年齢別の人口構成、施設の充足状況や配置を勘案して設定   |
| 誘導施策         | ○住まいるシティ拠点エリアに誘導施設の立地を誘導するために国、市町村等が講ずる施策や事業等<br>○住まいるエリアに居住を誘導するために講ずる施策   |
| 届出・勧告制度      | ○住まいるエリア外における住宅開発等の動きや、住まいるシティ拠点エリア外における誘導施設の整備の動きを把握することを目的とした届出・勧告制度  |
| 防災・減災まちづくり計画 | ○より安全な居住地の形成を目指した、防災・減災まちづくりを推進するために、災害リスクの抽出や課題整理、施策・目標値などを定めた計画   |

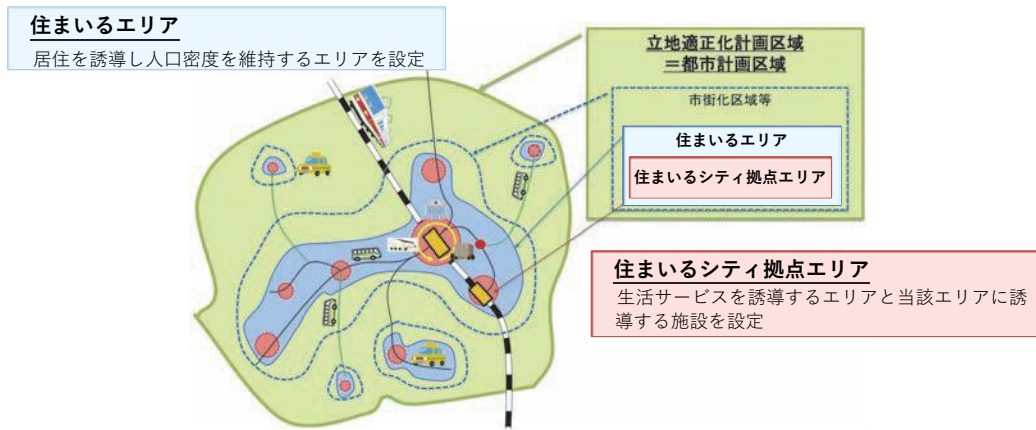


図-4 立地適正化計画に定める区域（資料：国土交通省資料一部引用）

### 1-3 本計画の位置づけ

本計画は、都市再生特別措置法に規定される計画であり、都市計画法に基づく「焼津市都市計画マスタープラン（以下、「都市計画マスタープラン」という。）」の一部とみなされます。（都市再生特別措置法第82条）そのため、都市計画マスタープランと同様に、志太広域都市計画区域マスタープランなどの上位計画に即し、焼津市地域公共交通計画などの関連計画と連携・整合し策定します。

なお、防災・減災まちづくり計画は、都市再生特別措置法第81条に規定する、本計画における居住や都市機能の誘導を図るための、都市の防災機能の確保に関する指針として策定します。

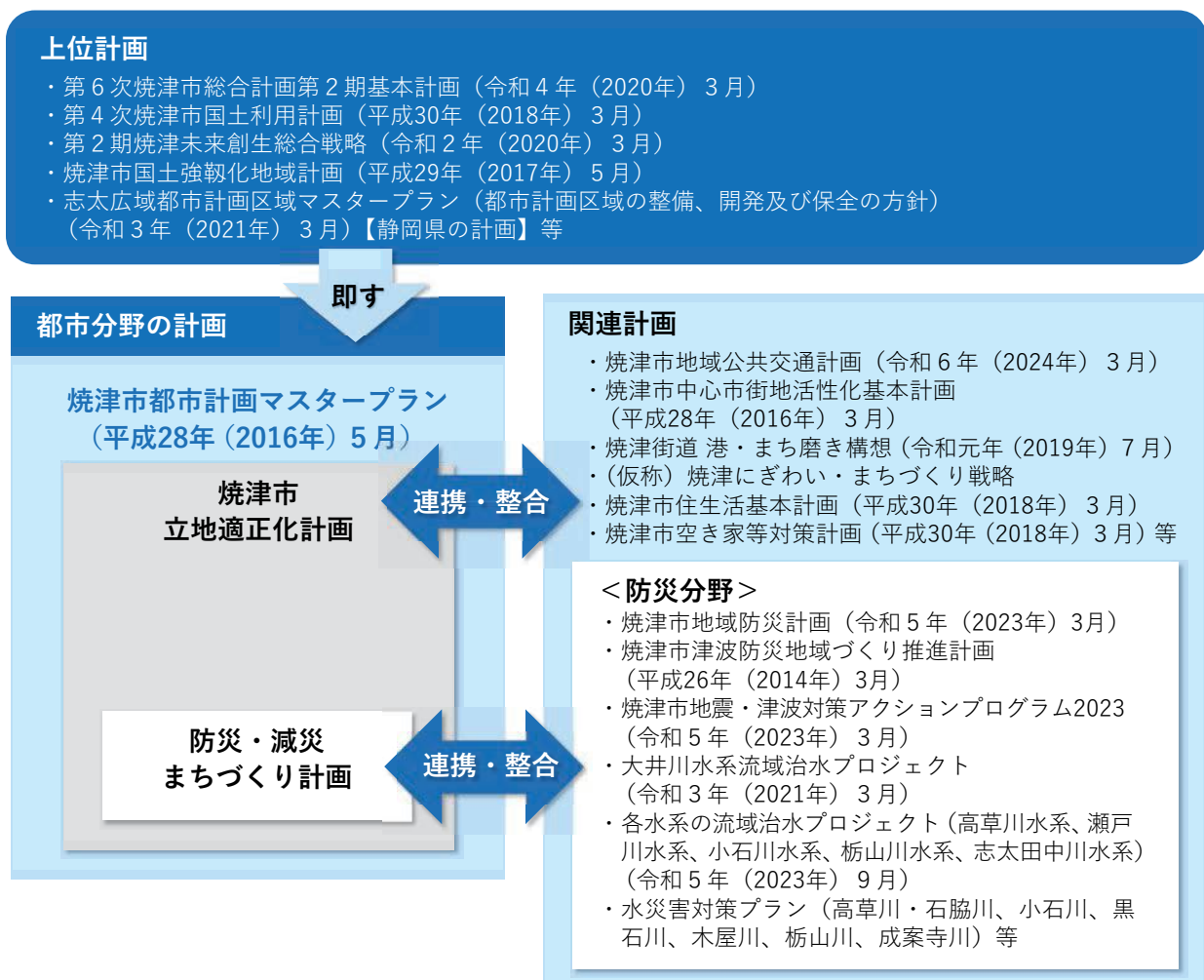


図-5 上位・関連計画における本計画の位置付け



#### 1-4 計画対象区域

本計画の対象区域は、市域全域（都市計画区域全域）とします。

#### 1-5 計画期間

本計画は、将来像として概ね20年後の都市の姿を展望しつつ策定します。そのため、令和26年度（2044年度）を目標年次とします。

また、本計画の評価については、概ね5年を目途に実施することとし、社会情勢の変化等によって都市づくりの方針の変更が必要になった場合には、本計画の見直しを行うこととします。

## 2章 立地適正化計画の基本的な方針

### 2-1 都市づくりの今後の課題

本市の現況及び都市構造評価結果（本編の11章参考資料、資料編に記載）より、本計画の策定に向けた将来懸念される課題を整理します。

#### 課題1 都市機能の維持

- ①人口減少が進行するなかであっても、市民の利便性を高めながら、市民生活に必要な医療、福祉、商業等の都市機能の維持を図るための取組が求められます。

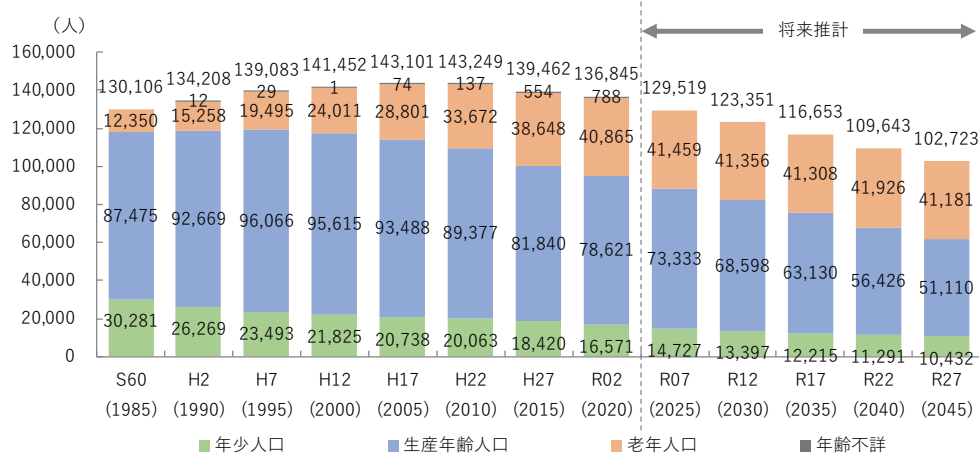


図-6 将来人口の推移  
(資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)(国立社会保障・人口問題研究所))

- ②本市の公共施設（都市機能）の約6割は建築後30年以上が経過し、今後、人口減少や人口構成の変化とともに財政支出の構成が大きく変化することが予測される中で、公共施設の機能、総量、維持保全の最適化を図り、持続可能な公共サービスの提供に向けた取組が求められます。

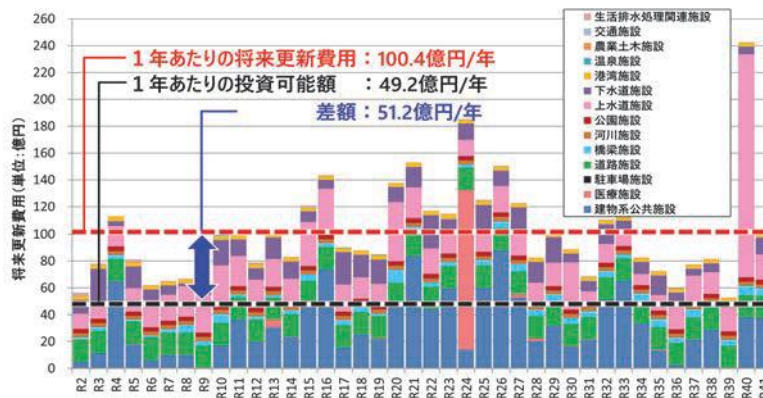


図-7 建築系公共施設・土木インフラ施設の将来更新費用  
(資料：焼津市公共施設等総合管理計画(令和4年3月改訂))

課題2 安全で良好な住環境の創出による人口の維持

①人口減少の進行により、住宅需要が低迷し、空き家・空き地の増加が懸念されるなか、居住地の魅力や価値を高め、地域の生活環境や地域コミュニティを維持しつつ良好な住環境の創出に向けた取組が求められます。

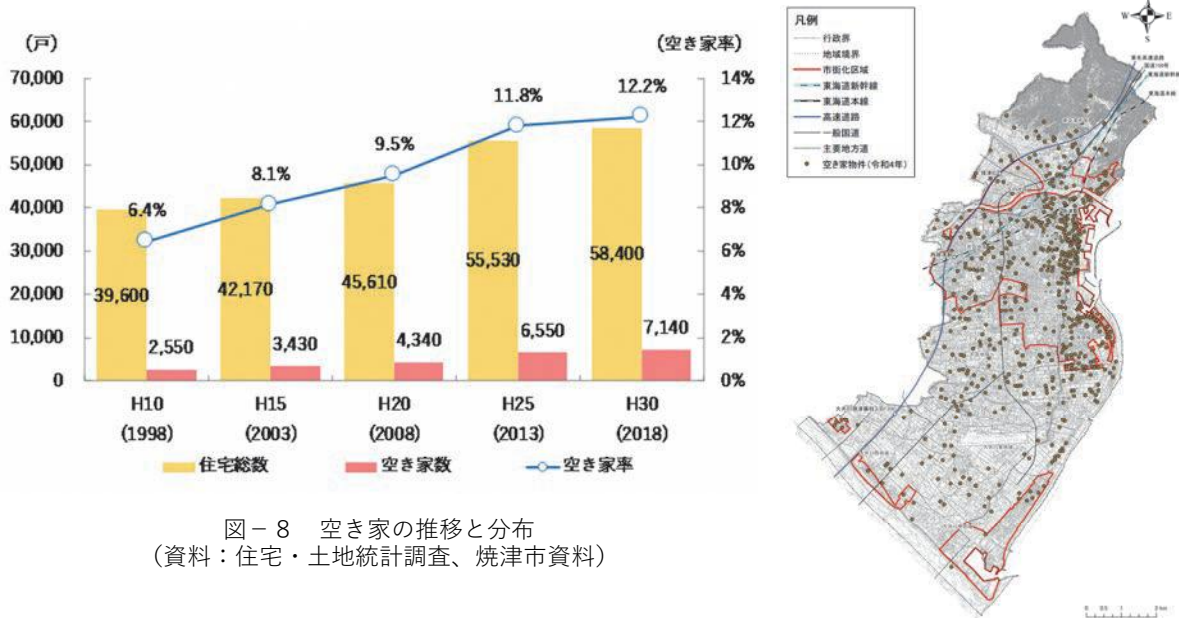


図-8 空き家の推移と分布  
(資料：住宅・土地統計調査、焼津市資料)

②本市は、沿岸部における津波浸水、住宅地における洪水浸水、高草山周辺の傾斜地における土砂災害等の自然災害の発生が懸念されています。特に、近年は台風や豪雨などによる自然災害が全国的に頻発化・激甚化しており、市民が安心して暮らせる住環境の創出が求められます。

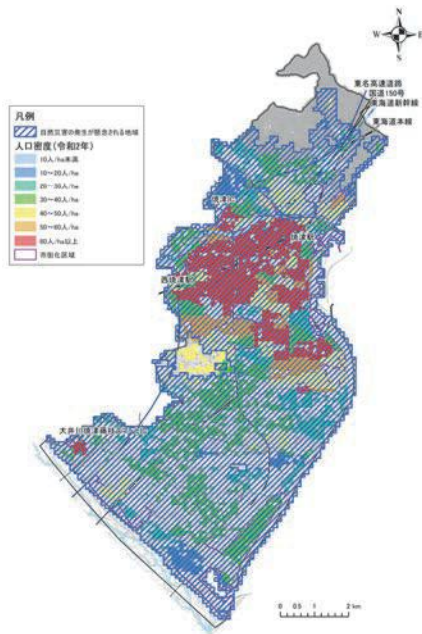


図-9 洪水浸水想定区域などの災害ハザードが設定されている地域の分布  
(令和2年(2020年))(資料：焼津市資料)

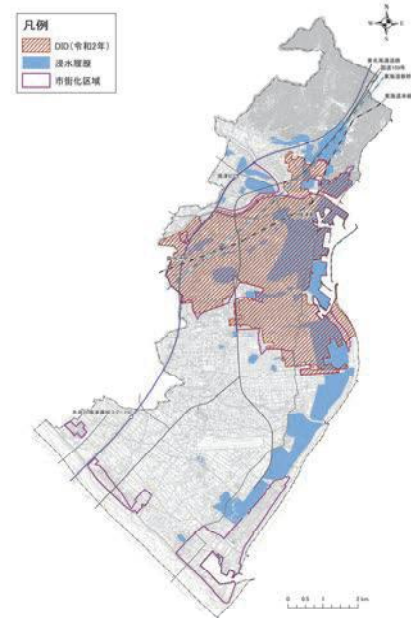
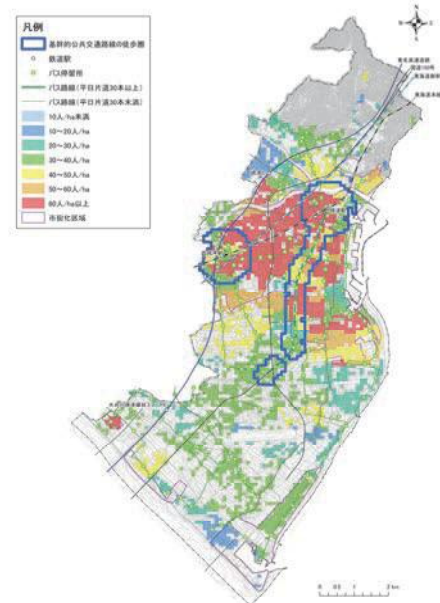
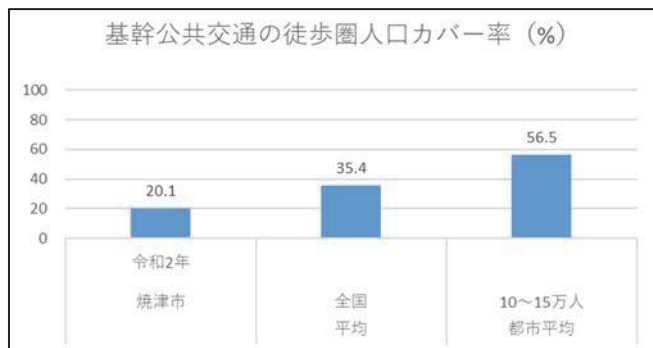


図-10 浸水履歴(津波浸水を除く)  
(平成9年(1997年)～令和元年(2019年))  
(資料：焼津市資料)

課題3 超高齢社会に適応した都市づくり

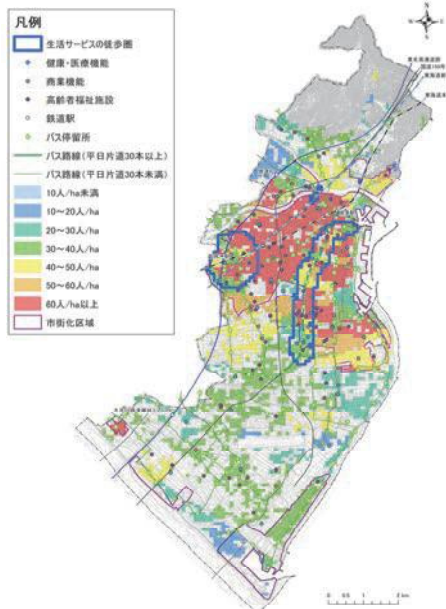
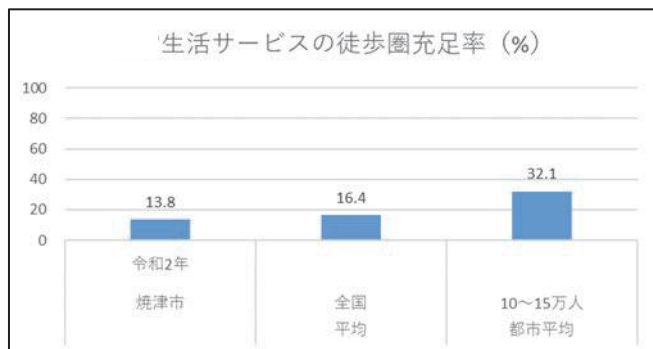
①高齢化の進展により公共交通のニーズがさらに高まることから、公共交通の利便性と駅や中心市街地などの各拠点へのアクセス性の向上が求められます。



※基幹的公共交通とは？  
運行頻度が平日片道30本以上のサービス水準を有する鉄道又はバス路線のことを示します。

図-11 基幹的公共交通の徒歩圏 (令和2年 (2020年))

②高齢により自動車に依存した生活が困難となる人が、自動車に頼ることなく歩いて暮らせる環境の創出が求められます。



※生活サービスの徒歩圏充足率とは？  
各施設（鉄道駅・バス停・都市機能（医療 福祉 商業））の徒歩圏全てが重複するエリアに居住する人口を焼津市の総人口で除して算出しています。

図-12 生活サービスの徒歩圏域 (令和2年 (2020年))



## 2-2 将来都市像とまちづくりの方針

「2-1 都市づくりの今後の課題」及び都市計画マスタープランの考え方を受けて、本計画における将来都市像を「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」とします。

## ■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

高度経済成長とともに発展した本市は、平成から令和へと新たな時代の幕開けとともに、大きく変化した社会の常識や、人々の価値観に柔軟に対応しつつ、人口減少時代に適応した新たな都市マネジメントによる都市の持続的な発展と住みやすく豊かな市民生活の実現を目指します。

また、AI、IoTをはじめとする各種技術開発が急速に進展する中、これらの技術をまちづくりに取り入れ、市民生活の質、都市における様々な活動の効率性等の向上を目指したスマートシティの取組を推進します。

#### 「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)

また、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。

#### まちづくりの方針

- 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
- 方針2 希望と喜びに満ちた、心安らぐ住環境の形成
- 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

まちづくりの方針

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

スマートな  
まち

①官民連携によるにぎわい拠点の形成

市民や観光客などあらゆる人が集まり、にぎわいの中心地となる拠点の形成に向けた官民連携によるまちづくりを推進し、にぎわいの創出と生活交流を促進します。

②地域の核となる生活交流拠点の形成

既存の都市機能を活かしつつ、新たな都市機能の誘導・集積による市民生活の利便性向上と利便性が高い公共交通による拠点間の交流を促進します。

方針2 希望と喜びに満ちた、心安らぐ住環境の形成

住まいる  
ライフ

①住みやすい住環境の形成

市街地の良好な住環境の形成・維持を図りながら人口密度を維持し、利便性が高い生活サービスの提供や、地域コミュニティの持続性を確保した住みやすい住環境の形成を図ります。

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

これまでに実施してきたハード・ソフトの多重防御による防災・減災対策を引き続き推進するとともに、災害リスクを考慮した、さらなる安全・安心な居住地の形成を目指し、官民連携による防災・減災まちづくりの取組を推進します。

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

市街地の空き家・空き地などの既存ストックは、定住希望者や都市機能の立地の受け皿としての活用など、官民連携による有効活用を推進します。

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

スマートな  
移動

①公共交通ネットワークの強化

都市機能が集積された拠点の形成や市街地における居住の集積と合せて、「焼津市地域公共交通計画」と連動した利便性の高い公共交通ネットワークの強化による拠点間の移動の円滑化と市民生活の利便性の向上を図ります。

また、安全で円滑な移動を確保するため、拠点間を結ぶ道路ネットワークの構築を推進します。

②歩いて暮らせるまち、歩きたくなるまちづくりの実現

拠点間の公共交通ネットワークの強化による移動の円滑化と、「まちなか」における歩行空間や滞在空間の確保による、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、歩きたくなるまちづくりを推進します。

③先進デジタル技術を活用したスマートな移動の推進

自動運転技術などのデジタル技術を活用した先進モビリティによる拠点内、拠点間のスマートな移動手段の構築を推進します。

## 2-3 本市が目指す都市の構造

## 2-3-1 立地適正化計画で造る都市構造

## (1) 主要拠点の設定

「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を目指すにあたり、都市計画マスタープランが示す8つの拠点から、各種都市機能の集積状況や公共交通の運行状況等を踏まえ、本市の中心拠点となる「都市拠点」、各地域の拠点となる「地域拠点」を設定します。拠点設定における考え方は以下のとおりです。

## ■拠点設定の考え方

- ・ 拠点の設定は、人・もの集まる拠点の形成において、市街化区域内の人口密度、都市機能の維持を図る必要があることから、「都市拠点」、「地域拠点」は、市街化区域内に位置する拠点とします。
- ・ 都市計画マスタープランの「大井川生活交流拠点」は、市街化調整区域に位置していますが、大井川庁舎周辺には多くの公共施設や既存の市街地が形成され、大井川地区の主要な拠点として機能していることを踏まえ、「地域拠点」として設定します。

## (2) 拠点間の連携

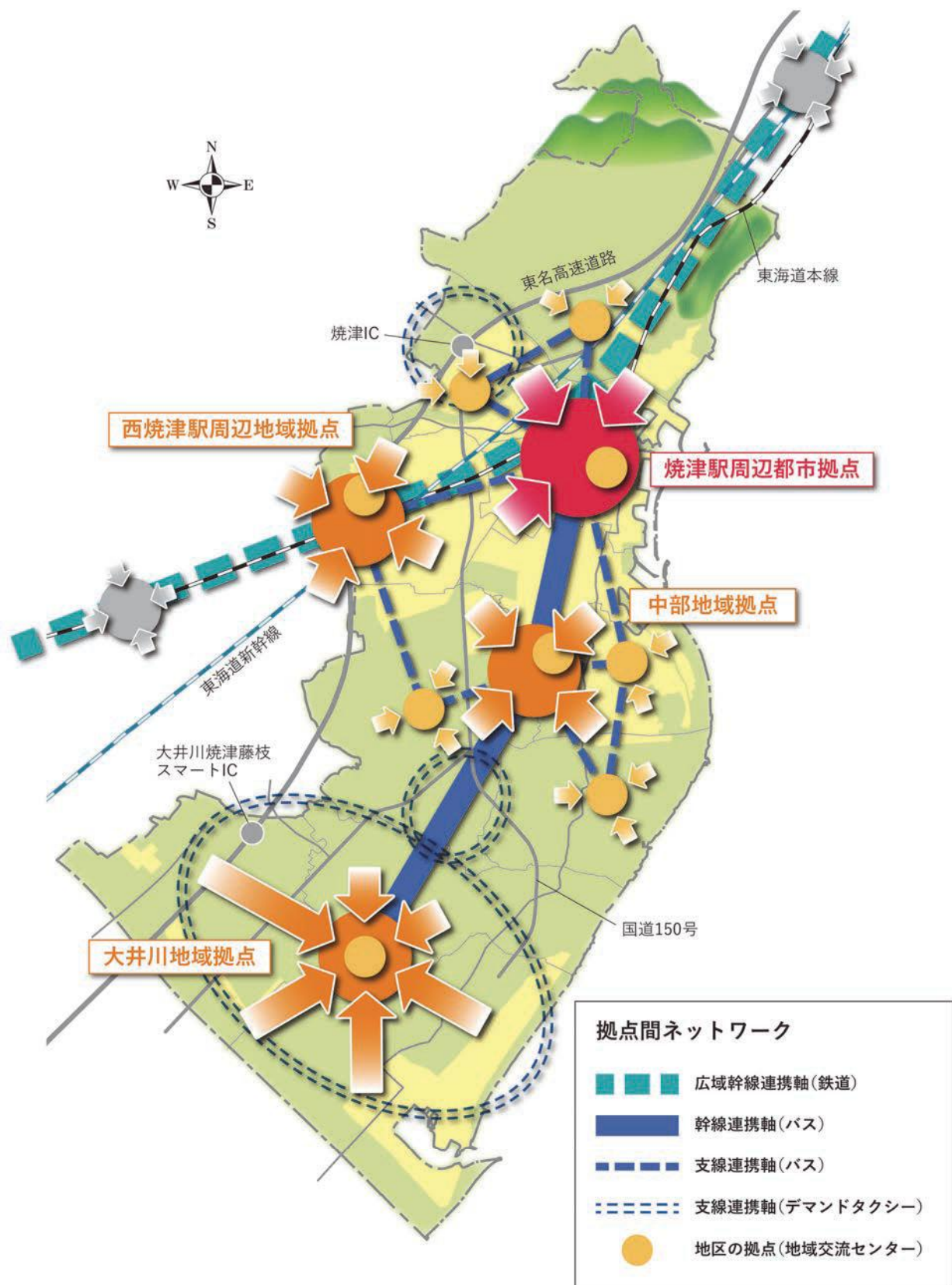
「都市拠点」、「地域拠点」の連携を促進するため、本市における既存の公共交通である東海道本線とバス路線、デマンドタクシーを拠点間ネットワークとして設定します。バス路線やデマンドタクシーについては、「焼津駅周辺都市拠点」、「中部地域拠点」、「大井川地域拠点」の3つの拠点を利便性の高い連携軸で結び、さらに「西焼津駅周辺地域拠点」を含む4つの拠点とその周辺や、地域コミュニティの小さな拠点である地域交流センターを中心とした居住エリアを支線でカバーすることで、拠点間の移動の円滑化を図ります。

## (3) 新たな時代の都市構造

本計画における将来都市像である「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」を具体化するために、「多極地域連携都市」を掲げ、人、都市機能を集積し活気に満ちた豊かな市民生活を支える拠点間の利便性向上と、主要拠点と地区の拠点を結ぶネットワークの維持を図ります。



多極地域連携都市構造





## 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。



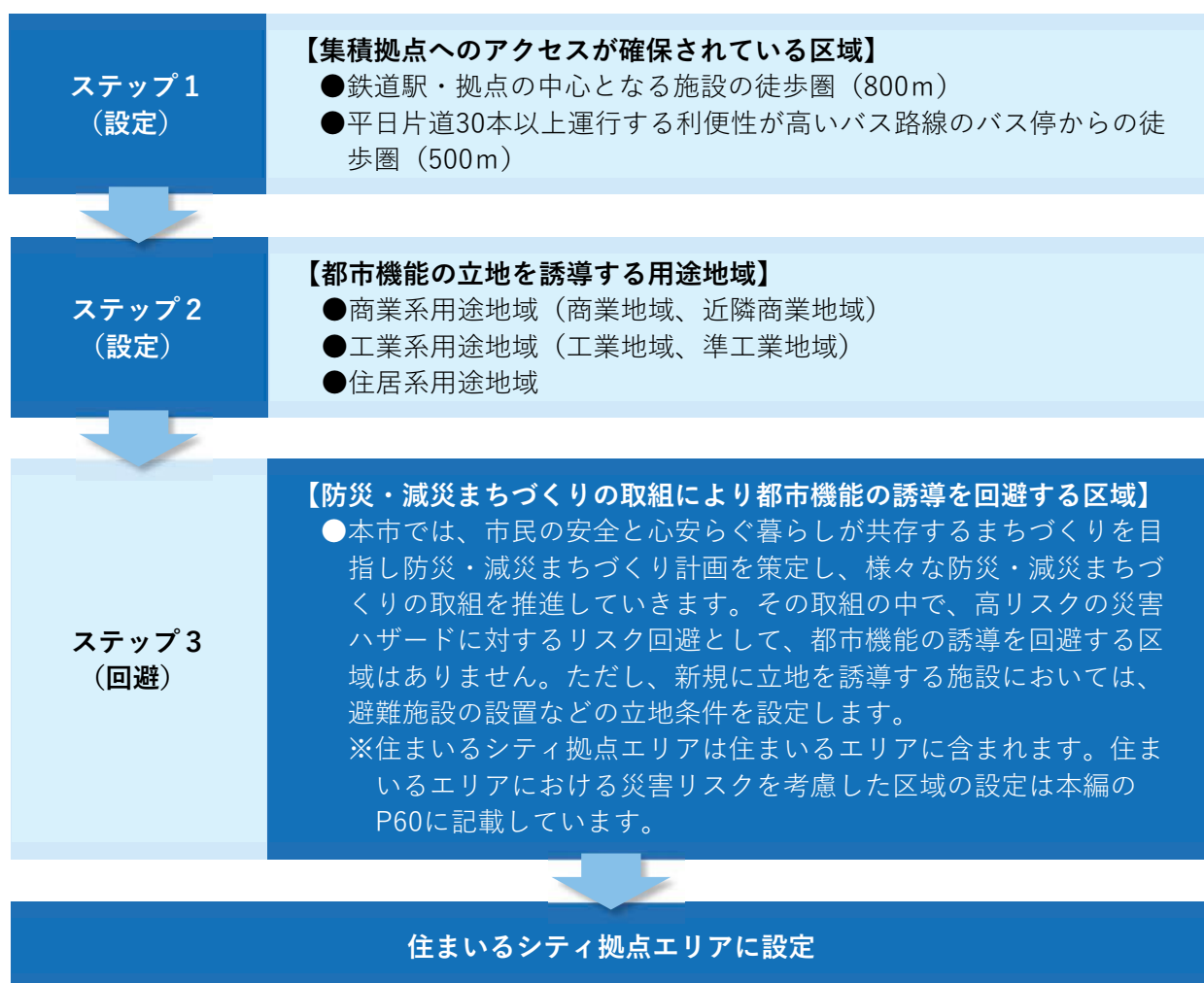
3-2 住まいるシティ拠点エリアの設定

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めないものとします。

- 【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。

■住まいるシティ拠点エリアと生活交流区域



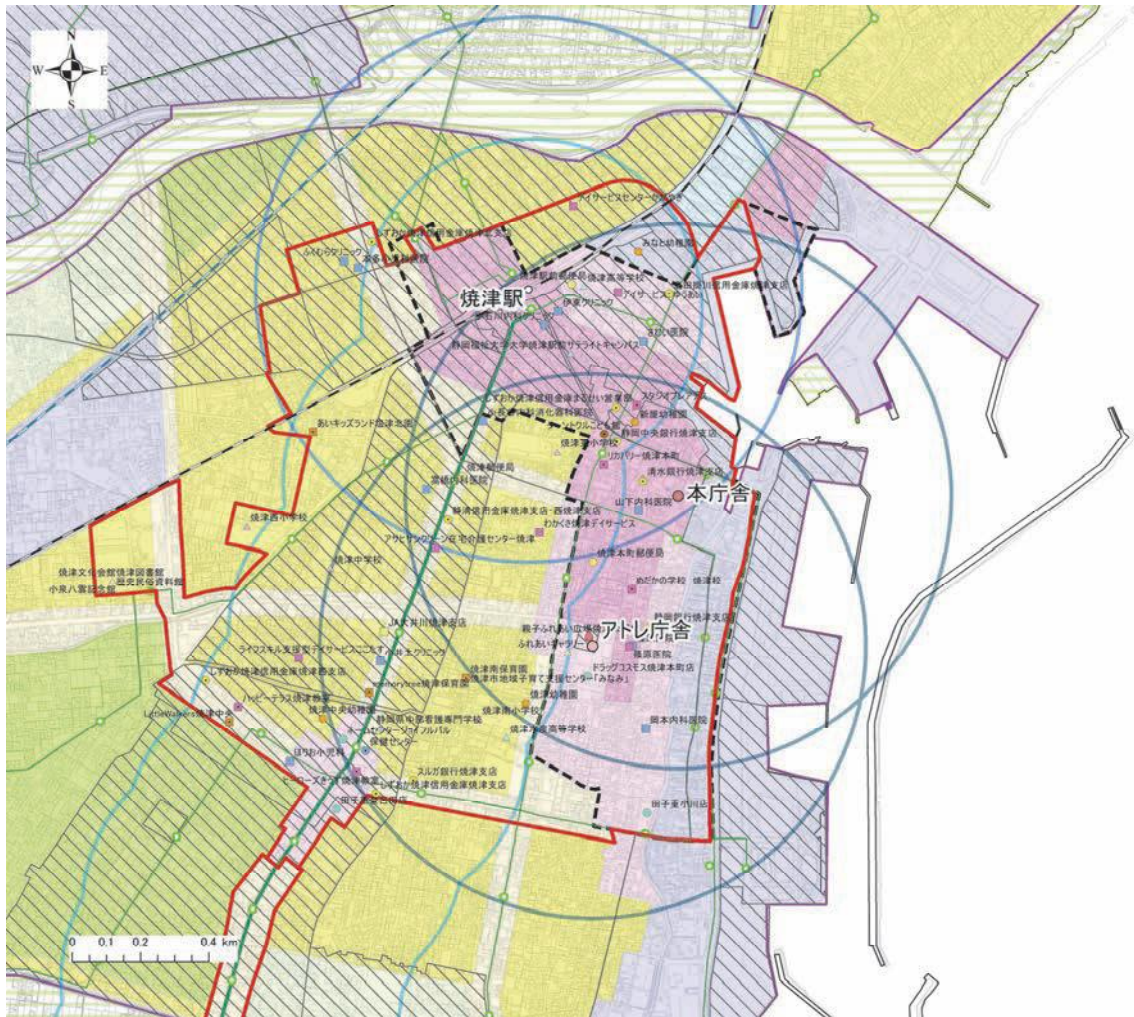


都市拠点：焼津駅周辺都市拠点

■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、先進モビリティによるスマートな移動手段の構築などによる歩きたくなる「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、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進めます。

■住まいるシティ拠点エリアの範囲



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

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

行政機能

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

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

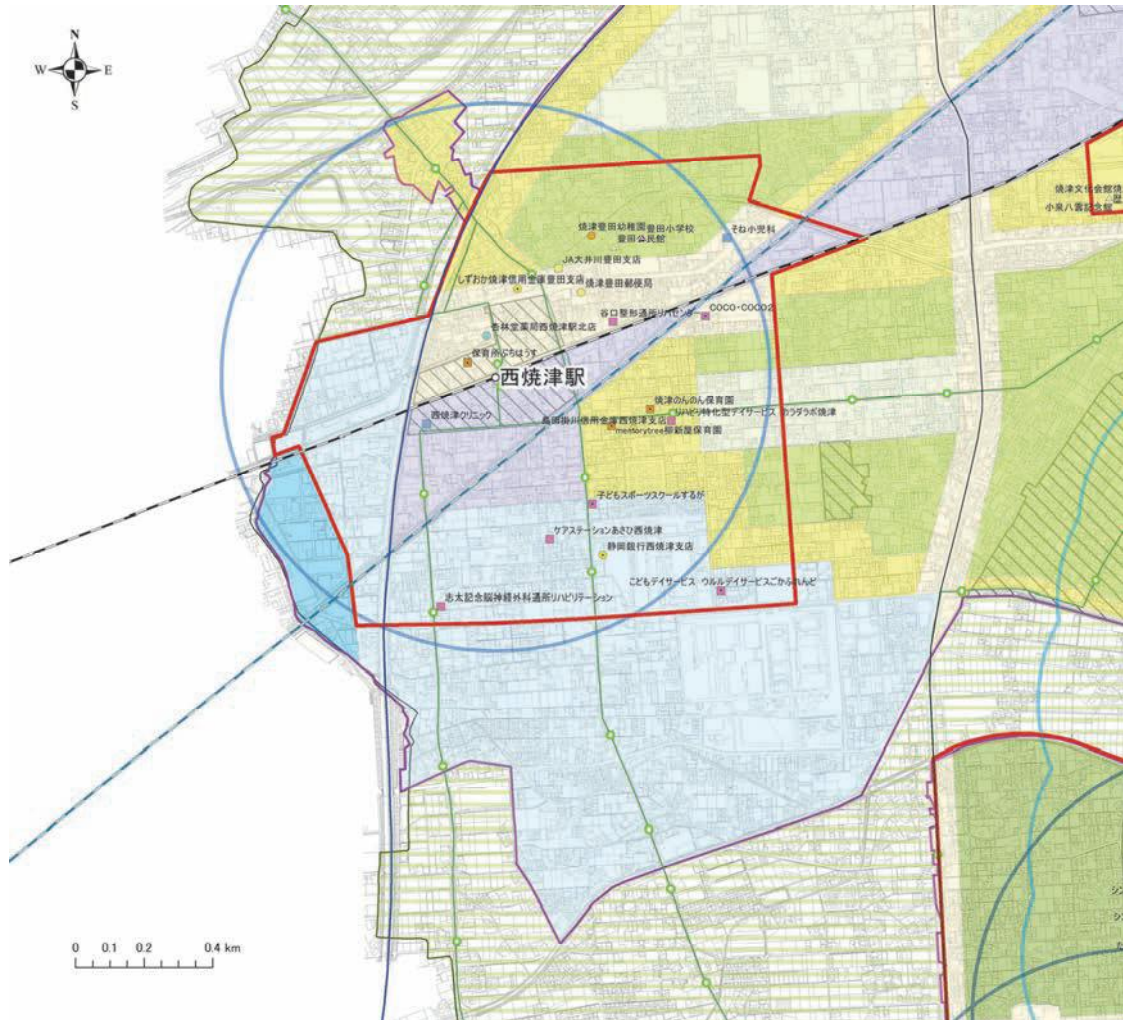


地域拠点：西焼津駅周辺地域拠点

■目指すまちづくり

西焼津駅と市内外の各拠点を結ぶ、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。

■住まいるシティ拠点エリアの範囲



凡例

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 住まいるシティ拠点エリア</li> <li><span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> 拠点の中心となる施設</li> <li><span style="border: 2px solid blue; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 鉄道駅800m圏域</li> <li><span style="border: 2px solid purple; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 拠点の中心となる施設800m圏域</li> <li><span style="border: 2px solid lightblue; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 平日片道30本以上のバス停500m圏域</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid green; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> バス路線(平日片道30本以上)</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid green; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> バス路線(平日片道30本未満)</li> <li><span style="color: green;">●</span> バス停留所</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 第一種低層住居専用地域</li> <li><span style="background-color: #e2efda; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 第一種中高層住居専用地域</li> <li><span style="background-color: #e2efda; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 第二種中高層住居専用地域</li> <li><span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 第一種住居地域</li> <li><span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 第二種住居地域</li> <li><span style="background-color: #ffe0b2; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 準住居地域</li> <li><span style="background-color: #ffe0b2; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 近隣商業地域</li> <li><span style="background-color: #ffe0b2; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 商業地域</li> <li><span style="background-color: #e1bee7; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 準工業地域</li> <li><span style="background-color: #e1bee7; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 工業地域</li> <li><span style="background-color: #e1bee7; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 工業専用地域</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 市街地整備事業</li> <li><span style="border: 2px solid purple; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 市街化区域</li> <li><span style="border: 2px solid green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 市街化調整区域</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">●</span> 行政機能</li> <li><b>福祉機能</b></li> <li><span style="color: red;">●</span> 総合福祉施設</li> <li><span style="color: red;">●</span> 地域包括支援センター</li> <li><span style="color: red;">●</span> 高齢者福祉施設</li> <li><span style="color: red;">●</span> 障害者福祉施設</li> <li><b>子育て機能</b></li> <li><span style="color: red;">●</span> 子育て支援施設</li> <li><span style="color: red;">●</span> 子育て支援センター</li> <li><span style="color: red;">●</span> 幼稚園</li> <li><span style="color: red;">●</span> 保育園</li> <li><span style="color: red;">●</span> 小規模保育事業所</li> <li><b>商業機能</b></li> <li><span style="color: red;">●</span> 商業機能</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>健康・医療機能</b></li> <li><span style="color: blue;">●</span> 保健センター</li> <li><span style="color: blue;">●</span> 病院</li> <li><span style="color: blue;">●</span> 診療所</li> <li><b>金融機能</b></li> <li><span style="color: yellow;">●</span> 銀行・信用金庫</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> 郵便局</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> JAおおいがわ</li> <li><b>教育文化機能</b></li> <li><span style="color: yellow;">●</span> 小学校</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> 中学校</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> 大学等</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> 高校</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> 公民館</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> 文化施設</li> </ul> |
|---|--|---|--|

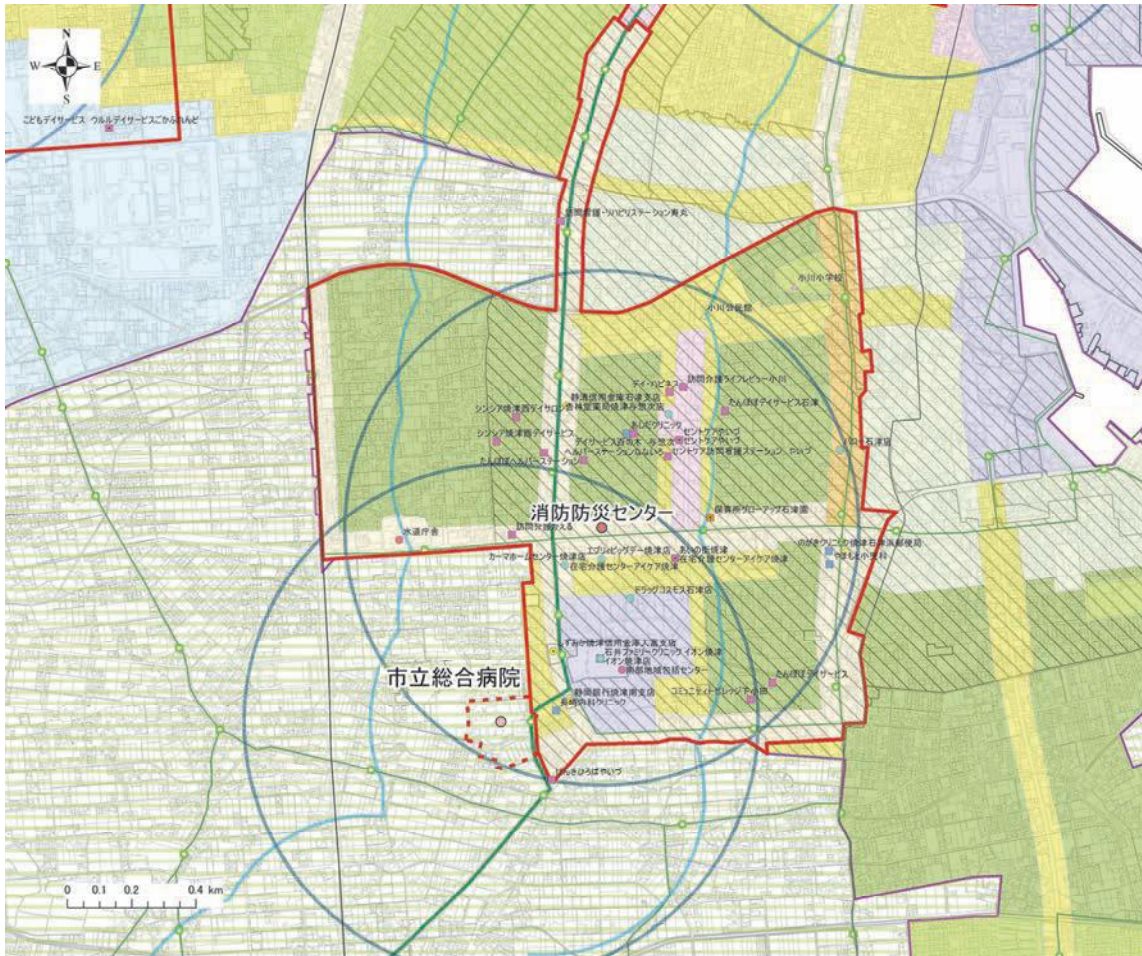


地域拠点：中部地域拠点

■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、公共交通の多極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。

■住まいるシティ拠点エリアの範囲



凡例

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 住まいるシティ拠点エリア</li> <li><span style="border: 2px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 補完区域</li> <li><span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 拠点の中心となる施設</li> <li><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 鉄道駅800m圏域</li> <li><span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 拠点の中心となる施設800m圏域</li> <li><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 平日片道30本以上のバス停500m圏域</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid green; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> バス路線(平日片道30本以上)</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid green; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> バス路線(平日片道30本未満)</li> <li><span style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> バス停留所</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 第一種低層住居専用地域</li> <li><span style="background-color: #e8f5e9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 第一種中高層住居専用地域</li> <li><span style="background-color: #f1f8e9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 第二種中高層住居専用地域</li> <li><span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 第一種住居地域</li> <li><span style="background-color: #fff176; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 第二種住居地域</li> <li><span style="background-color: #ffe0b2; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 準住居地域</li> <li><span style="background-color: #ffcdd2; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 近隣商業地域</li> <li><span style="background-color: #ffb74d; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 商業地域</li> <li><span style="background-color: #bbdefb; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 準工業地域</li> <li><span style="background-color: #e1bee7; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 工業地域</li> <li><span style="background-color: #e8eaf6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 工業専用地域</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 市街地整備事業</li> <li><span style="border: 2px solid purple; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 市街化区域</li> <li><span style="border: 1px dashed purple; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> 市街化調整区域</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>行政機能</b></li> <li><span style="color: red;">●</span> 行政機能</li> <li><b>福祉機能</b></li> <li><span style="color: red;">●</span> 総合福祉施設</li> <li><span style="color: red;">●</span> 地域包括支援センター</li> <li><span style="color: red;">●</span> 高齢者福祉施設</li> <li><span style="color: red;">●</span> 障害者福祉施設</li> <li><b>子育て機能</b></li> <li><span style="color: red;">●</span> 子育て支援施設</li> <li><span style="color: red;">●</span> 子育て支援センター</li> <li><span style="color: red;">●</span> 幼稚園</li> <li><span style="color: red;">●</span> 保育園</li> <li><span style="color: red;">●</span> 小規模保育事業所</li> <li><b>商業機能</b></li> <li><span style="color: red;">●</span> 商業機能</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>健康・医療機能</b></li> <li><span style="color: blue;">●</span> 保健センター</li> <li><span style="color: blue;">●</span> 病院</li> <li><span style="color: blue;">●</span> 診療所</li> <li><b>金融機能</b></li> <li><span style="color: yellow;">●</span> 銀行・信用金庫</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> 郵便局</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> JAおいがわ</li> <li><b>教育文化機能</b></li> <li><span style="color: green;">▲</span> 小学校</li> <li><span style="color: green;">▲</span> 中学校</li> <li><span style="color: green;">▲</span> 大学等</li> <li><span style="color: green;">▲</span> 高校</li> <li><span style="color: green;">▲</span> 公民館</li> <li><span style="color: green;">▲</span> 文化施設</li> </ul> |
|---|--|--|---|

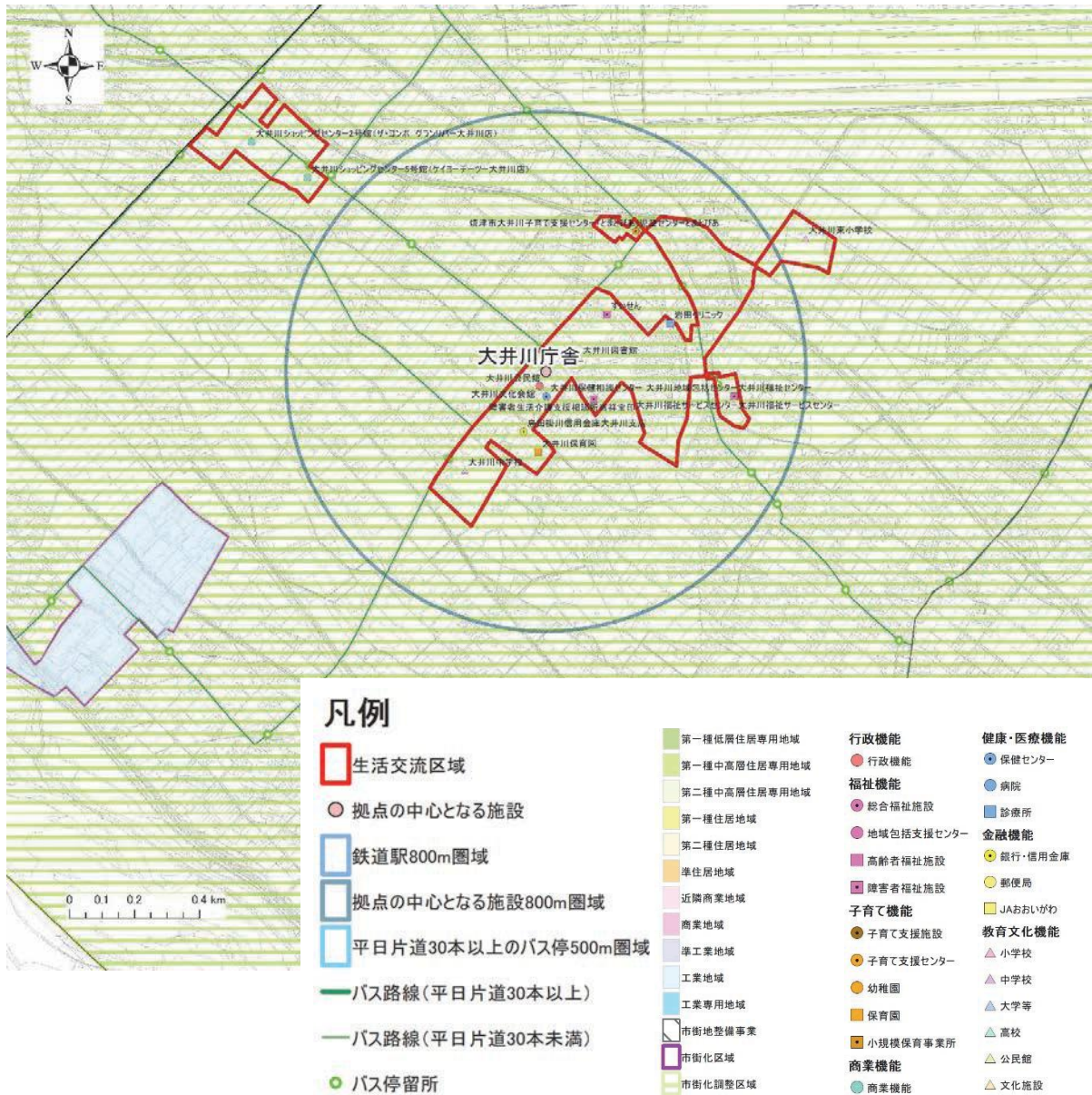


地域拠点：大井川地域拠点

■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いきます。

■生活交流区域の範囲



【大井川地域拠点：生活交流区域の設定】

|       |   |
|-------|---|
| 区域の設定 | ●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<br>※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  |

### 4章 誘導施設

#### 4-1 誘導施設の設定について

誘導施設は、都市計画運用指針において、住まいるシティ拠点エリアごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）とし、区域及び市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

なお、誘導施設の具体例として、居住者の共同の福祉や利便の向上を図る観点から、以下のよう施設が示されています。

- ・ 病院、診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、食品スーパー等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

誘導施設の設定にあたっては、上記指針の内容を踏まえ、拠点ごとの都市機能の立地状況や充足状況等を把握し、拠点形成に必要な都市機能及び将来的に区域内に維持していく都市機能について検討したうえで、機能別に分類した誘導施設を設定します。

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、既存施設の維持・充実を図るため、「生活交流施設」を設定します。



## 4-2 誘導施設の設定

「行政機能」、「福祉機能」、「子育て機能」、「商業機能」、「健康・医療機能」、「教育文化機能」について、拠点の位置付けや都市機能の立地状況を踏まえ、住まいるシティ拠点エリアごとに必要となる誘導施設を設定します。

## 4-2-1 本計画で設定する誘導施設

| 機能          | 誘導施設  | 備考   |
|-------------|---|--|
| (1) 行政機能    | 市役所   | 本庁舎、アトレ庁舎  |
| (2) 福祉機能    | 地域包括支援センター                                    | 介護保険法第115条の46第1項   |
|             | 高齢者福祉施設                                       | 老人福祉法第5条の2、3、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、(特別)養護・軽費老人ホーム、老人介護支援センター   |
|             | 障害者福祉施設                                       | 障害者総合支援法第5条の2項、7項、8項、11項、13項、14項、17項に規定する施設、児童福祉法第42条  |
| (3) 子育て機能   | 子育て支援施設                                       | ターントクルこども館   |
|             | 子育て支援センター                                     | 親子ふれあい広場ほか市内の8施設   |
|             | 保育施設(公立・私立)                                   | 児童福祉法第6条の3第10項(小規模保育事業所)、児童福祉法第39条(保育所)、認定こども園法第2条第6・7項(認定こども園、幼保連携型認定こども園)<br>※事業所内保育事業所及び認可外保育施設は除く              |
| (4) 商業機能    | 商業施設(1,000㎡以上)                                | 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設で、生鮮産品や、食料品、日用品を取扱うもの  |
|             | 共同施設・複合施設等(百貨店やショッピングモール、再開発ビル、駅ビルを含む)        | 生鮮産品や食料品、日用品を取扱う商業機能と合わせて、(1)行政機能、(2)福祉機能、(3)子育て機能、(5)健康・医療機能、(6)教育文化機能のうち、1つ以上を含むもの。                              |
| (5) 健康・医療機能 | 保健センター  | -  |
|             | 病院  | 医療法第1条の5第1項  |
|             | 診療所   | 医療法第1条の5第1項  |
| (6) 教育文化機能  | 私立高等学校・大学校・専修学校・地域交流センター・図書館・文化会館・博物館・美術館・記念館 | 学校教育法第1条・124条、焼津市公民館条例、図書館法第2条、各地域交流センターにおける図書館機能、焼津・大井川文化会館、歴史民俗資料館、小泉八雲記念館、博物館法第2条、美術館(ギャラリーを除く)、記念館(小泉八雲記念館を除く) |
| (7) 交通機能    | 駅前広場<br>駐輪場                                   | 駅前広場(焼津駅・西焼津駅)<br>駐輪場(建築基準法第2条)  |

4-2-2 拠点別の誘導施設の一覧

前項の誘導施設の設定方針から誘導施設として設定した各都市機能について、エリア別に緩やかな誘導を目指す施設を整理しています。

- 【凡例】**
- ：新たに立地誘導を目指す施設
  - ◎：既存施設の立地を維持しつつ、立地の増加を目指す施設
  - ：既存の施設の立地維持を目指す施設
  - －：誘導施設に設定しない施設

| 誘導施設<br>※生活交流区域 = 生活交流施設 |                                      | 住まいるシティ拠点エリア      |                    |            | 生活交流区域      |
|--------------------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------|------------|-------------|
|                          |                                      | 焼津駅<br>周辺<br>都市拠点 | 西焼津駅<br>周辺<br>地域拠点 | 中部<br>地域拠点 | 大井川<br>地域拠点 |
| 行政機能                     | 市役所                                  | ○                 | －                  | －          | ○           |
| 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                            | ○                 | ●                  | ●          | ○           |
|                          | 保育施設                                 | ◎                 | ◎                  | ◎          | ○           |
| 商業機能                     | 商業施設<br>(店舗面積1,000㎡以上)<br>共同施設・複合施設等 | ◎                 | ◎                  | ◎          | ○           |
| 健康・医療機能                  | 保健センター                               | ○                 | －                  | －          | ○           |
|                          | 病院                                   | ●                 | ●                  | △          | －           |
|                          | 診療所                                  | ◎                 | ◎                  | ◎          | ○           |
| 教育文化機能                   | 私立高等学校                               | ○                 | －                  | －          | －           |
|                          | 大学校・専修学校等                            | ◎                 | ●                  | ●          | －           |
|                          | 地域交流センター                             | ○                 | ○                  | ○          | ○           |
|                          | 図書館（地域交流センターの図書館機能を含む）               | ○                 | ○                  | ○          | ○           |
|                          | 文化会館・歴史民俗資料館・小泉八雲記念館                 | ○                 | －                  | －          | ○           |
|                          | 博物館・美術館・記念館                          | ●                 | －                  | －          | －           |
| 交通機能                     | 駅前広場                                 | ○                 | ○                  | －          | －           |
|                          | 駐輪場                                  | ◎                 | ◎                  | ●          | －           |

※新たに立地誘導を目指す施設は、現段階で整備が確定しているものではありません。  
 ※大井川地域拠点の誘導施設は「生活交流施設」として既存公共施設等を設定したもので、法定の誘導施設として誘導を図るものではなく、大井川地区の生活利便性のため引き続き維持・充実を図る施設として位置付けます。  
 ※△：補完区域に立地する市立総合病院を法定の誘導施設を補完する施設として位置付けます。  
 ※焼津駅周辺都市拠点の津波浸水想定区域において、新たな誘導施設を誘導する場合は、津波避難ビルの指定や避難施設を有した施設を誘導施設とします。（本編のP48に記載）

## 5章 住まいるエリア

### 5-1 住まいるエリアの設定方針

本市の市街地は、昭和30年代から土地区画整理事業の推進により、焼津駅や中部地域を中心に良好な都市基盤が確保され、宅地利用の増進を図ることで多くの生活利便施設や住宅が立地しています。

しかし、将来的には、市街地全体で人口が減少し、今後、空き家・空き地の増加などによる地域活力の低下が懸念されています。

住まいるエリアは、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を緩やかに誘導しようとする区域です。医療や商業、交通などの多くのサービスは、利用者がいなければ成り立たないことから、都市機能や居住が集積している主要な拠点並びにその周辺区域や、主要拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市機能の利用圏として一体的である区域を住まいるエリアとして定めます。

本市においては、都市機能の集積を図る拠点として、「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」を設定し、住まいるエリアは、これらの拠点への公共交通のアクセシビリティや利用圏としての一体性を持った市街地において設定することで、医療施設、福祉施設、商業施設等の都市機能の維持・集積を促すとともに、活気に満ちた豊かな市民生活を支える拠点の形成と、住みやすい住環境の形成に向けた人口の集積を図ります。

住まいるエリアの設定にあたっては、人口集積を図るべき市街地において区域を設定するとともに、防災・減災まちづくり計画を策定し、高リスクの災害ハザードに対して、居住の立地誘導が好ましくないと判断した区域については、居住者のリスク回避の観点から区域に含めないこととします。

なお、住まいるエリアでは、自然災害に対して公助による「防ぐ・減らす」対策と合わせて、居住の誘導による人口集積により、地域コミュニティの維持・活性化を図り、地域住民の自助・共助による防災対策を推進し、住む人、住むまち全体の防災力が向上した、市民の安全・安心な暮らしと、地域資源を活かした営みが共存する地域づくりを進めます。

### 5-2 住まいるエリアに含めない区域

住まいるエリアの設定にあたっては、都市再生特別措置法や都市計画運用指針により、住まいるエリアに含まないこととされている区域等があります。

都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条により、次に掲げる区域は含まないこととされています。

1. 市街化調整区域
2. 建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
3. 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用区域又は農地法に掲げる農地、若しくは採草放牧地の区域
4. 自然公園法に規定する特別地域、森林法の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等の区域
5. 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域（地すべり防止工事等により地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く）
6. 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地崩壊防止工事等により急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
7. 土砂災害特別警戒区域
8. 特定都市河川浸水被害対策に規定する浸水被害防止区域

都市計画運用指針では、次に掲げる区域については、原則として、住まいるエリアに含まないこととすべきであるとされています。

1. 津波災害特別警戒区域（本市対象外）
2. 災害危険区域（上記5. に掲げる区域以外）

また、次に掲げる区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、住まいるエリアに含まないこととすべきであるとされています。

1. 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域
2. 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域
3. 水防法に規定する浸水想定区域
4. 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関するに規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

同じく、都市計画運用指針では、次に掲げる区域については、住まいるエリアに含めることについて慎重に判断を行うことが望ましいとされています。



1. 工業専用地域や流通業務地区等
2. 特別用途地区や地区計画等のうち条例により住宅の建築が制限されている区域
3. 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
4. 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

以上を踏まえ、本市では下記の区域等は住まいるエリアに含めないこととします。

<住まいるエリアに含めない区域>

1. 市街化調整区域（法令により住宅の建築が制限されています。）
2. 工業専用地域（法令により住宅の建築が制限されています。）
3. 特別工業地区（条例により住宅の建築が制限されています。）
4. 臨港地区（条例により住宅の建築が制限されています。）
5. 災害危険区域
6. 土砂災害特別警戒区域
7. 地すべり防止区域
8. 急傾斜地崩壊危険区域

また、以下の区域は、防災・減災まちづくりの取組として、住まいるエリアに含めないこととします。

<住まいるエリアに含めない区域>

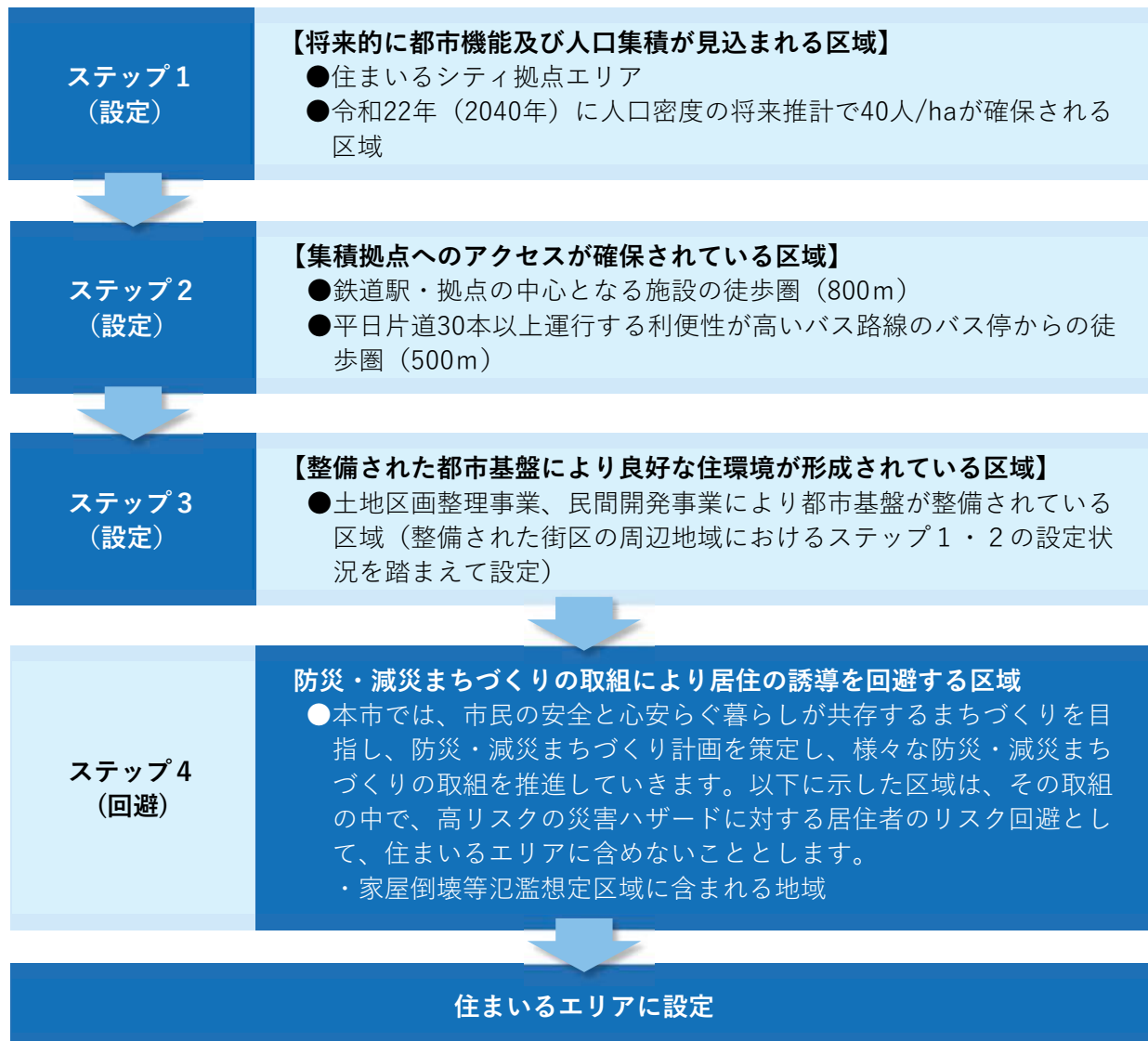
1. 家屋倒壊等氾濫想定区域

5-3 住まいるエリアの設定

「5-1 住まいるエリアの設定方針」、「5-2 住まいるエリアに含めない区域」に基づき具体的な区域を設定します。

- 【含めない区域】 ◆市街化調整区域 ◆工業専用地域 ◆特別工業地区 ◆臨港地区  
 ◆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】

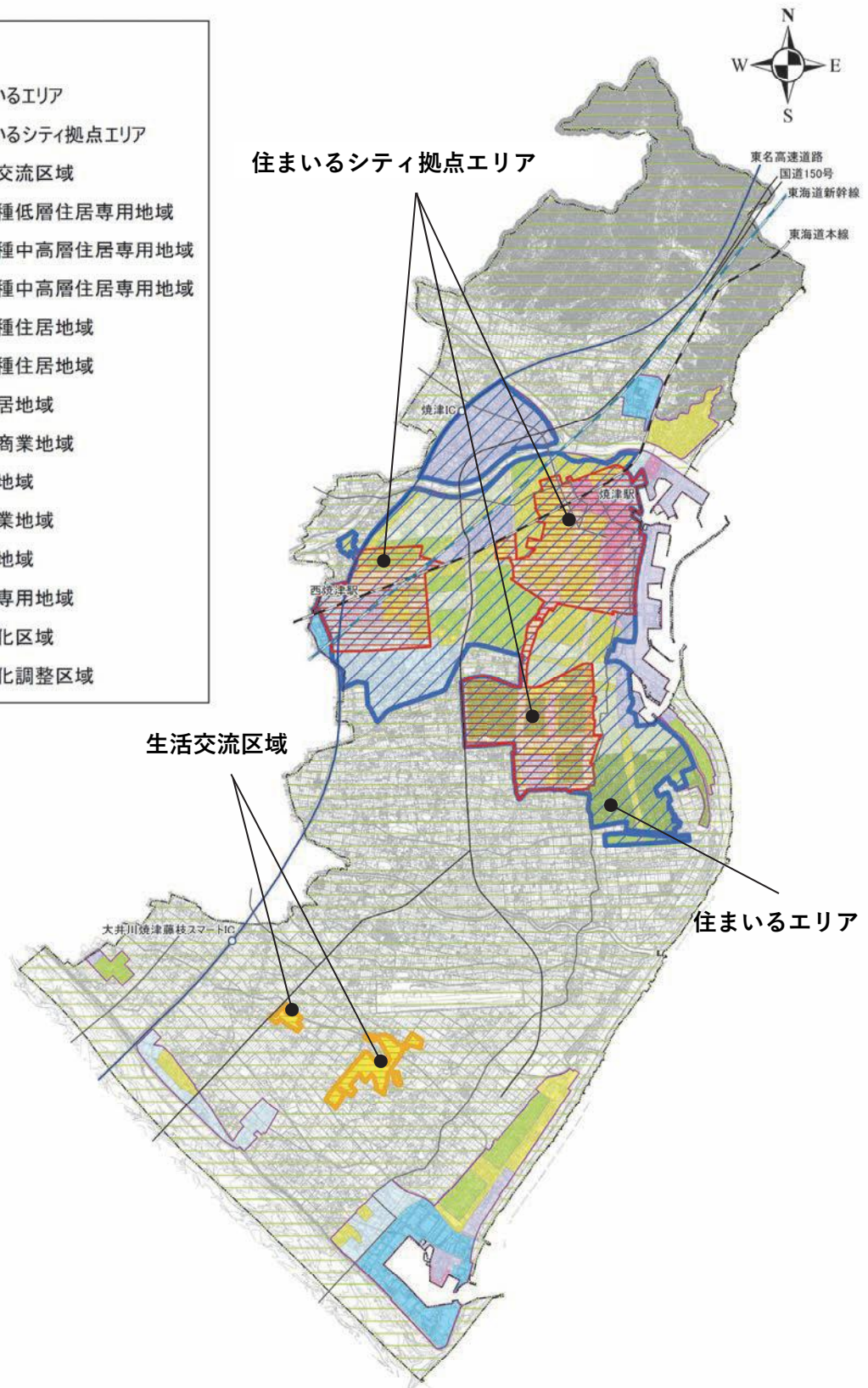
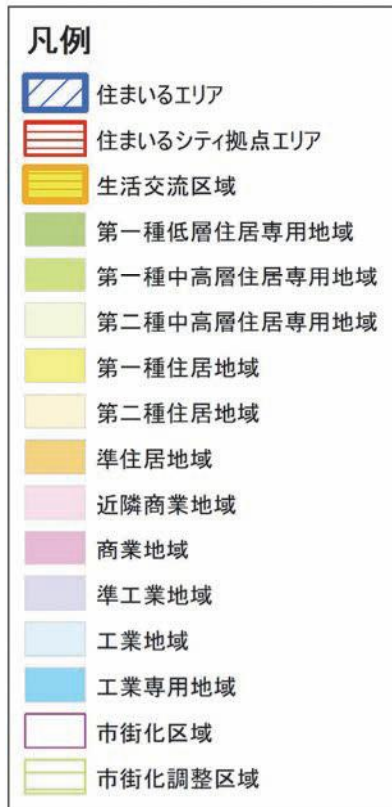


※道路、河川等の地形地物や用途地域界、町丁目界等で設定します。

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、住まいるエリア外への居住を規制するものではありません。人口減少が進行する中であっても、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、公共交通によるアクセス性が高い都市拠点、地域拠点周辺や公共交通沿線に居住を緩やかに誘導し、住まいるエリアの人口密度の維持を図ります。

住まいるエリア

ステップ1～4を踏まえたうえで、周辺の用途地域との連続性を考慮しつつ、道路、河川等の地形地物や用途地域界、町丁目界等で設定

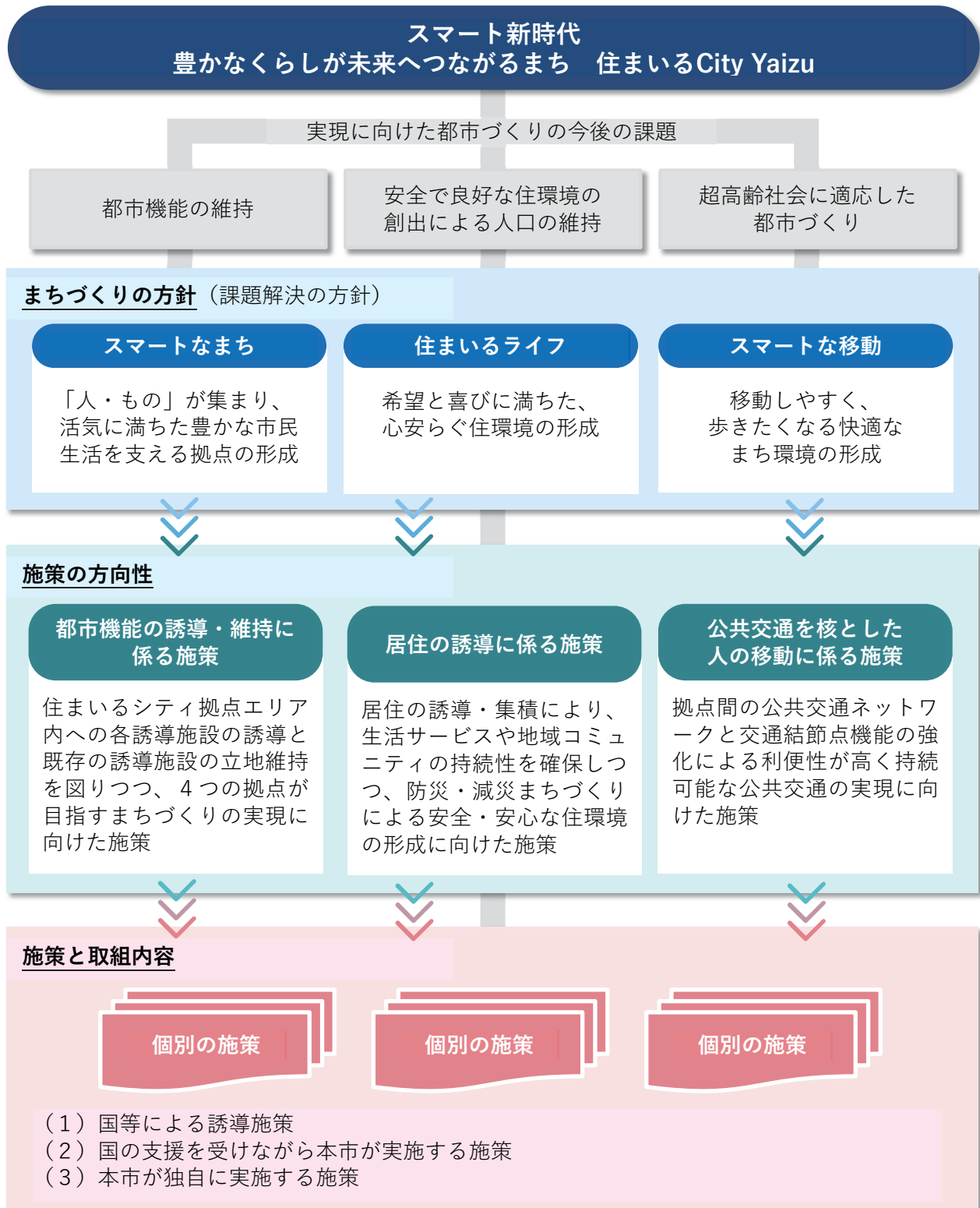


## 6章 誘導施策

### 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】  
住まいる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 | 漸増<br>(徐々に増加) | 漸増<br>(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

【評価指標】  
住まいる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>  
<デマンドタクシー利用者数>

| 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 |
| 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

●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、交通経路の促進による、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いきます。

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別措置  
・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
- 施策1 都市機能の整備と誘導  
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1 既存の都市機能の維持と新たな都市機能の誘導  
●取組2 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3 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 焼津プラザを高める焼津漁港周辺のまちづくり  
●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・建築行為に係る届出制度の活用
- 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  
●取組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(ウォークアップ)「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 グリーンスマートフォンモビリティの導入検討

## 7章 計画目標と進行管理

## 7-1 計画目標の設定

## (1) 都市機能の誘導・集積に関する評価指標と目標値

| 指標と効果    |                    | 住まいるシティ拠点エリア内における<br>誘導施設の立地件数の増加 |                           |                           |
|----------|--------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 評価指標／目標値 |                    | 基準値<br>令和4年度<br>(2022年)           | 中間値<br>令和16年度<br>(2034年度) | 目標値<br>令和26年度<br>(2044年度) |
| 福祉機能     | 高齢者福祉施設            | 28件                               | 漸増<br>(徐々に増加)             | 漸増<br>(徐々に増加)             |
| 子育て機能    | 保育施設               | 8件                                |                           |                           |
| 商業機能     | 商業施設(店舗面積1,000㎡以上) | 11件                               |                           |                           |
| 健康・医療機能  | 病院、診療所             | 20件                               |                           |                           |

※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」、「商業機能」、「健康・医療機能」の立地件数を目標値に設定。

※漸増(ぜんぞう): 緩やかに、徐々に増える。

※基準値は基本的に令和4年度としているが、高齢者福祉施設、商業施設、診療所については、令和5年(2023年)6月末時点の施設数としている。

## (2) 居住の誘導・集積に関する評価指標と目標値

| 指標と効果                       | 住まいるエリア内の人口密度の低下抑制        |  |  |
|-----------------------------|---------------------------|--|--|
| 評価指標／目標値                    | 基準値<br>平成27年度<br>(2015年度) | 中間値<br>令和16年度<br>(2034年度)                        | 目標値<br>令和26年度<br>(2044年度)                        |
| 住まいるエリア内の<br>人口密度<br>(人/ha) | 46.9人/ha                  | 42.4人/ha以上                                       | 40.0人/ha以上                                       |
|                             |                           | 【参考】<br>令和16年度(2034年度)<br>推計人口密度(※):<br>39.8人/ha | 【参考】<br>令和26年度(2044年度)<br>推計人口密度(※):<br>36.0人/ha |

## 【基準値・中間値・目標値の設定方法】

- ・**基準値**: 平成27年度(2015年度)の人口メッシュよりGIS集計にて算出した、住まいるエリア内の人口密度。
- ・**中間値**: 基準値と目標値より推計し、基準値時点の平成27年度(2015年度)から目標値時点の令和26年度(2044年度)の期間において、同じ増減率で人口が推移すると想定しつつ、推計人口密度よりも高い中間値を設定。
- ・**目標値**: 既成市街地の人口密度の基準である40.0人/haを下回らない目標値とし、令和26年度(2044年度)以降は、40.0人/haの維持を目指す。

※国立社会保障・人口問題研究所が公表している「日本の地域別将来推計人口(平成30年(2018)年推計)」から、人口減少を加味した推計人口割合として、平成27年度(2015年度)国勢調査の人口密度及び前述の「日本の地域別将来推計人口」における将来人口密度(令和27年度(2045年度))より、この期間において同じ減少率で人口密度が推移すると想定し設定している。

※平成27年度(2015年度)の人口メッシュを元に令和27年度(2045年度)の人口メッシュを推計しているため、本指標における基準年は平成27年度(2015年度)とする。

## (3) 公共交通に関する評価指標と目標値

| 指標と効果              | 公共交通の利便性向上              |                           |                           |
|--------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                    | 基準値<br>令和4年度<br>(2022年) | 中間値<br>令和16年度<br>(2034年度) | 目標値<br>令和26年度<br>(2044年度) |
| 主要拠点における<br>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<br>年間利用者数 | 2,470人/年                | 2,750人以上/年                | 3,000人以上/年                |

※バス利用者数：主要拠点に位置する交通結節点（焼津駅、西焼津駅、市立総合病院、大井川庁舎）におけるバス利用者数（6月の利用者数）。

※目標値は基準値に対して20%以上の増加（20年間）として設定。

## 7-2 計画の進行管理

本計画は、20年後の令和26年度（2044年度）を目標年次とした長期的な視点に立った計画です。計画を推進していく中で、社会情勢や経済動向などの様々な要因により、都市づくりの考え方や方向性が大きく変化することが考えられます。そのため、計画の推進にあたっては、Plan（計画）-Do（実施・実行）-Check（点検・評価）-Action（処置・改善）のPDCAサイクルによる進行管理を行い、概ね5年ごとに国、県の動向や国勢調査、都市計画基礎調査結果などを注視しつつ、計画目標に対する施策の推進状況の確認と評価を行い、必要に応じて計画を適切に見直ししていきます。

なお、住まいるシティ拠点エリアや住まいるエリア、誘導施設の設定については、地域のまちづくりの状況や最新の災害ハザード情報、防災・減災まちづくり計画の取組状況等を踏まえたうえで、必要に応じて見直しを検討していきます。

## ■PDCAサイクルに基づく進行管理の考え方

## ●施策評価に基づいた計画の見直し

- ・誘導施策（取組施策）の見直し
- ・誘導施設の見直し
- ・住まいるシティ拠点エリアや住まいるエリアの見直し

## ●立地適正化計画の策定

- ・住まいるシティ拠点エリアの設定
- ・住まいるエリアの設定
- ・誘導施策、計画目標の設定
- ・誘導施設の設定
- 防災・減災まちづくり計画の策定
  - ・取組施策、取組目標の設定



## ●誘導施策（取組施策）の実施状況の把握、評価

- ・国勢調査結果、都市計画基礎調査結果等による将来動向の確認
- ・各地域のまちづくりの動向の確認
- ・最新の災害ハザード情報の確認
- ・防災・減災対策の効果検証 等  
(各事業の進捗状況に応じた効果検証)

## ●誘導施策（取組施策）の実行

- ・都市機能の誘導
- ・居住の誘導
- ・利便性が高い公共交通の確保
- ・防災・減災まちづくりの推進



## 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。

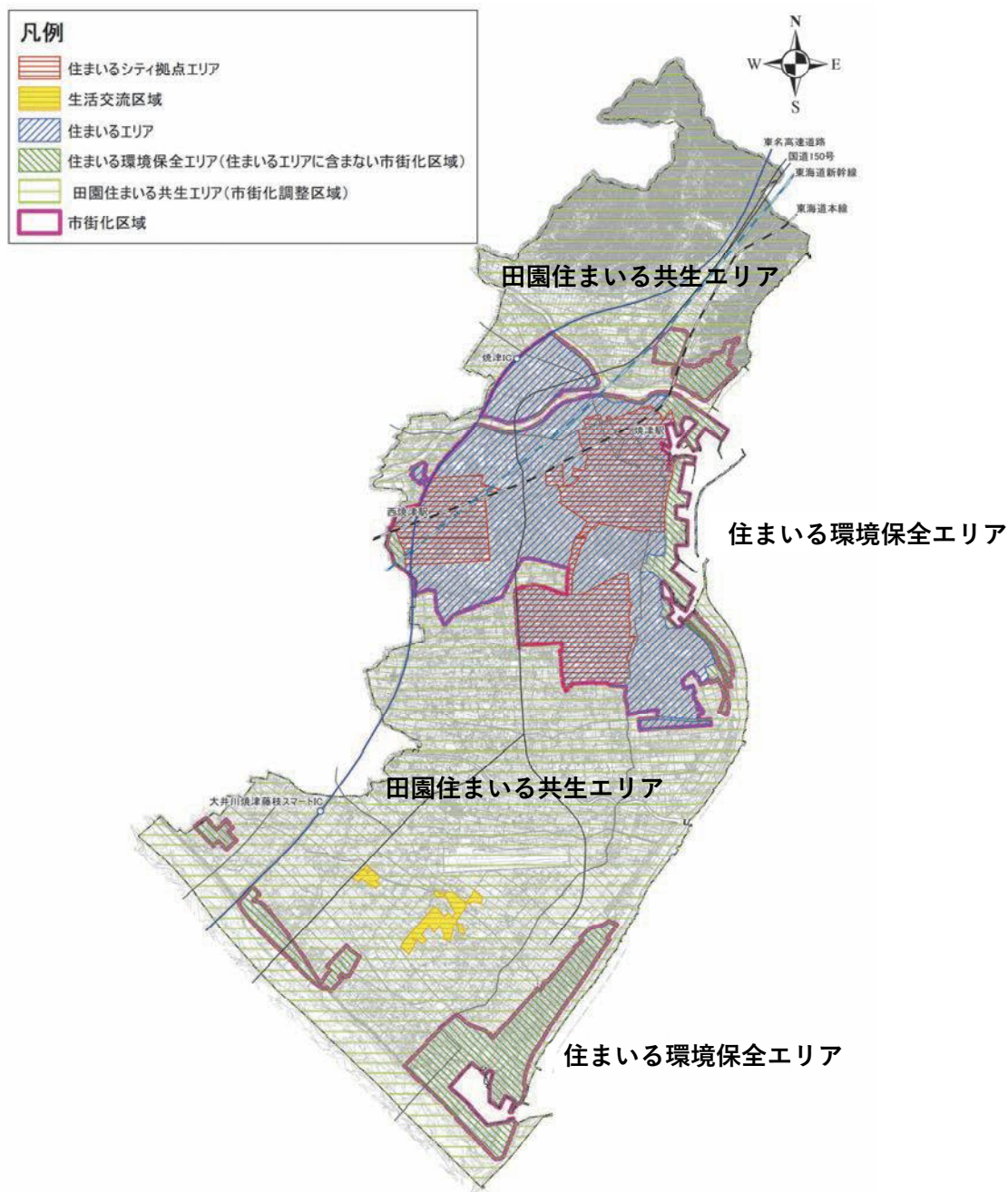


図-13 各エリアの位置図



## 9章 届出制度

本計画の策定に伴い、都市計画区域内において、都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられ、「住みいるシティ拠点エリア」、「住みいるエリアの区域」外における誘導施設の整備や一定規模以上の開発行為等を行う場合は、市への届出が必要となります。

### 9-1 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

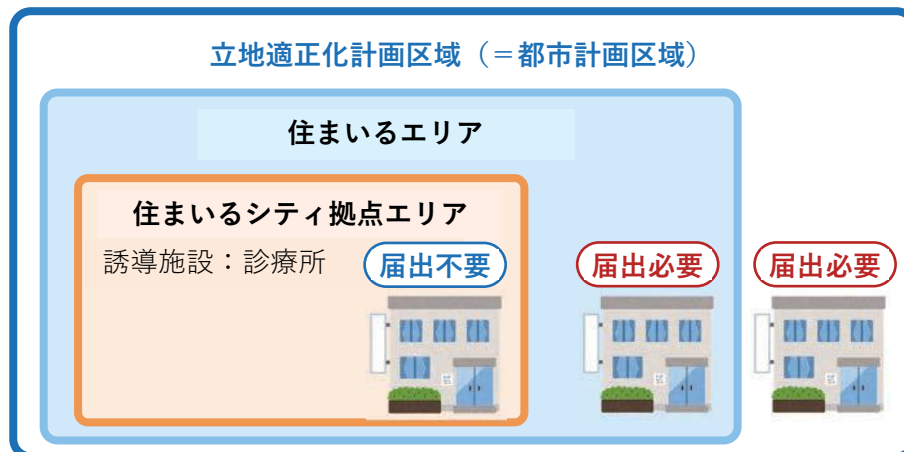
住みいるシティ拠点エリア外での誘導施設の建築の動向を把握するため、住みいるシティ拠点エリア外の区域で、次の行為を行おうとする場合は、原則として、行為に着手する日の30日前までに市へ届出が必要です。（都市再生特別措置法第108条第1項）

また、本計画で設定した住みいるシティ拠点エリア内で誘導施設となっている既存施設について、休止又は廃止する場合は、30日前までに市へ届出が必要となります。

（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

|       |  |
|-------|--|
| 開発行為  | ・市が定めた誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合   |
| 建築等行為 | ①誘導施設を有する建築物を新築する場合<br>②建築物を改築して、誘導施設を有する建築物とする場合<br>③建築物の用途を変更して、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】



### 9-2 住宅の開発・建築等行為に係る届出について

住みいるエリア外での住宅開発等の動向を把握するため、住みいるエリア外の区域で、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。（都市再生特別措置法第88条第1項）

※詳細については、「届出の手引き」参照

#### 【住み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<br>(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<br>(例) 届出必要 1,300㎡で1戸の開発行為 <br>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<br>◆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<br>(例) 届出必要 3戸の建築等行為 <br>届出不要 1戸の建築等行為  |

### 10章 防災・減災まちづくり計画編

#### 10-1 本市における防災・減災まちづくり計画

本市は、駿河湾に臨む15.5kmの海岸線を有しており、市役所や鉄道駅といった主要拠点や産業施設、観光施設等、市民生活に係る多くの施設が焼津漁港や大井川港を中心とする沿岸部に集積し、全国屈指の漁業のまちとして発展してきました。

一方で、静岡県第4次地震被害想定では、最大クラスの地震・津波が発生した場合に沿岸部を中心に甚大な被害が想定されていることや、令和元年（2019年）10月には台風第19号の接近に伴う高潮の影響により沿岸部を中心に広い範囲が浸水する被害が発生するなど、沿岸部特有の災害リスクを抱えています。

本市における防災・減災まちづくり計画においては、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みます。

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。

#### 10-2 防災・減災まちづくりの方針

私たちの身近には、高草山を中心とした緑豊かな「焼津アルプス」や、大井川の恵みが潤す「志太平洋野」、豊かな海の恵みを育む「駿河湾」、身近な公園、街路樹など、本市の経済と市民生活を支える多くの豊かな自然（地域資源）があります。

しかし、この豊かな自然は、ときに人や建物を襲う災害へと変わり、近年は気候変動の影響により災害が頻発化・激甚化しており、毎年のように発生する自然災害が私たちの身近な脅威になりつつあります。

私たちは、この自然の力を正しく理解し、正しく恐れながらも、貴重な地域資源を活かし、市民の安全・安心な暮らしが共存するまちづくりを未来へと繋げなければなりません。

##### ■基本方針

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 City Yaizu

## 10-3 防災・減災まちづくりの取組

## 10-3-1 取組方針

本計画では、基本方針の「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City Yaizu」の実現に向けて、自然災害に対して、「回避する」、「防ぐ・減らす」、「逃げる」、「備える」、「営む」取組を推進します。

また、具体的な取組として、本市の災害特性に配慮した土地利用の誘導、開発抑制、移転の促進や防災・減災・避難対策に資する施設の整備に加え、自然環境が有する多様な機能を活用した、グリーンインフラの取組を推進していきます。

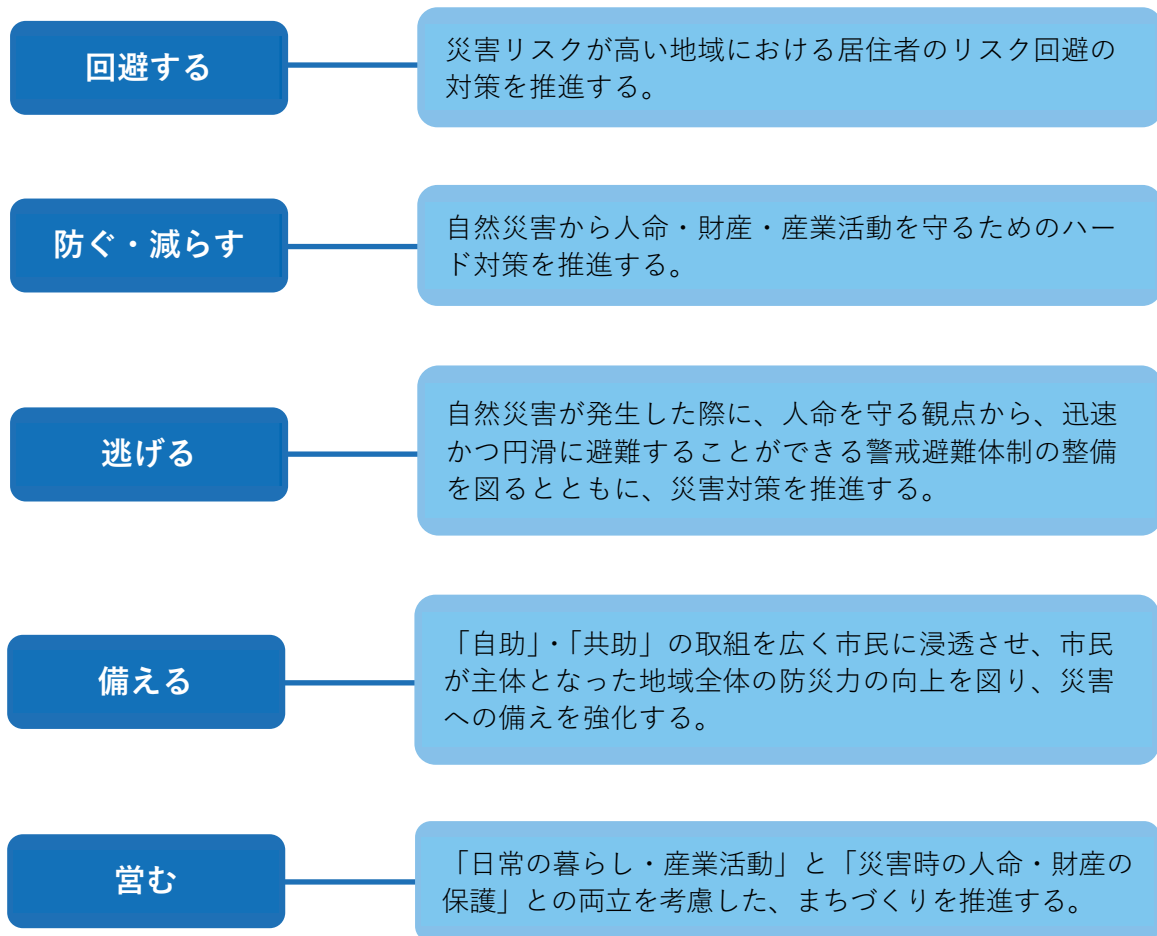


図-14 防災・減災まちづくりの取組方針と考え方



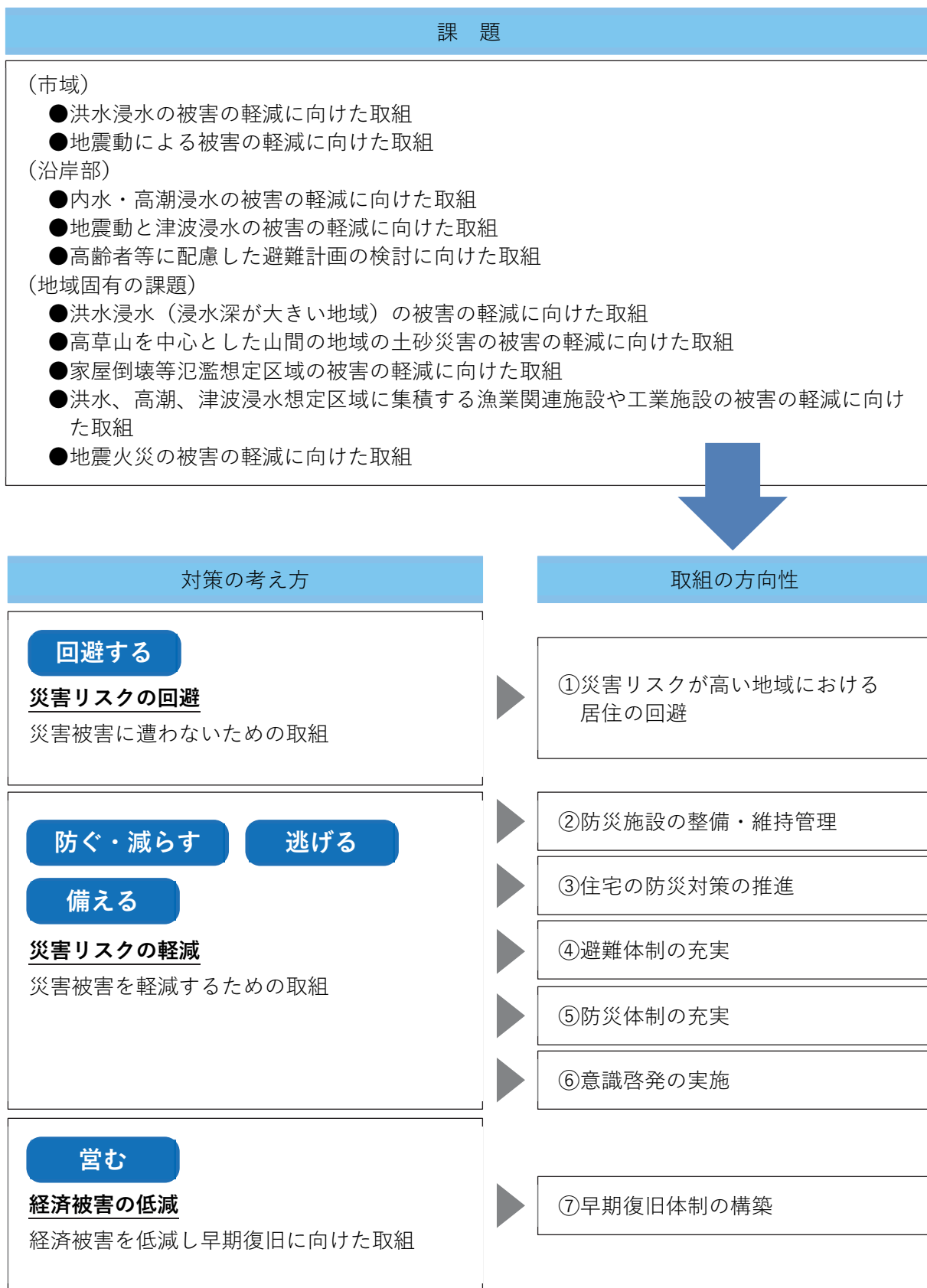


図-15 防災・減災まちづくりの課題と対策の考え方に対応する取組の方向性

## 10-4 取組目標

## ■指標1 災害リスクが比較的高い地域に居住する人口の割合

・対応する取組方針：「防ぐ・減らす」

| 基準値<br>平成27年度<br>(2015年度) | 中間値<br>令和16年度<br>(2034年度) | 目標値<br>令和26年度<br>(2044年度)                                | 定義                        |
|---------------------------|---------------------------|--|---------------------------|
| 25.3%                     | 24.6%以下                   | 20.7%以下<br><br>【参考】<br>令和26年度（2044年度）<br>推計人口割合（※）：24.3% | 対象とした高リスクの<br>災害については下表参照 |

## 【基準値・中間値・目標値の設定方法】

- ・**基準値**：平成27年度（2015年度）の焼津市の人口に対し、人口メッシュよりGIS集計にて算出した、災害リスクが比較的高い地域に居住する人口の割合。
- ・**中間値**：基準年（平成27年度（2015年度））の時点の焼津市の人口に対する災害リスクが比較的高い地域に居住する人口の割合から、人口推計（※）による人口減少を加味した値以下とする目標値を設定。
- ・**目標値**：基準年（平成27年度（2015年度））の時点の焼津市の人口に対する災害リスクが比較的高い地域に居住する人口の割合から、津波対策施設の整備が完成したことによる災害リスクの軽減を考慮しつつ、人口推計（※）による人口減少を加味した値以下とする目標値を設定。

※国立社会保障・人口問題研究所が公表している「日本の地域別将来推計人口（平成30年（2018）年推計）」から、人口減少を加味した推計人口割合として、平成27年度（2015年度）国勢調査の人口密度及び前述の「日本の地域別将来推計人口」における将来人口密度（令和27年度（2045年度））より、この期間において同じ減少率で人口密度が推移すると想定し設定している。

※平成27年度（2015年度）の人口メッシュを元に令和27年度（2045年度）の人口メッシュを推計しているため、本指標における基準年は平成27年度（2015年度）とする。

※対象とした高リスクの災害

|         |  |
|---------|--|
| 水災害     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水、高潮、内水浸水想定区域で3.0m以上の浸水が想定される区域</li> <li>・家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流・河岸浸食)</li> <li>・洪水、高潮による浸水が72時間以上継続する区域</li> </ul>  |
| 地震・津波災害 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・津波浸水想定区域（レベル2）で2.0m以上の浸水が想定される区域               <ul style="list-style-type: none"> <li>－基準値・中間値：第4次静岡県地震被害想定における被害想定区域</li> <li>－目標値：焼津市津波シミュレーション結果（津波対策施設の整備完成後）における浸水想定区域</li> </ul> </li> </ul> |
| 土砂災害    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害特別警戒区域</li> <li>・地すべり防止区域</li> <li>・急傾斜地崩壊危険区域</li> <li>・災害危険区域</li> </ul>   |

### ■指標2 焼津漁港の胸壁（防潮堤）の整備率

- ・対応する取組方針：「防ぐ・減らす」

| 基準値<br>令和4年度<br>(2022年度) | 目標値<br>令和13年度(2031年度) | 定義               |
|--------------------------|-----------------------|------------------|
| 29.4%                    | 100%                  | 焼津漁港の胸壁（防潮堤）の整備率 |

#### 【目標値の設定方法】

- ・目標値：事業の完成目標を令和13年度（2031年度）としている。

### ■指標3 市道管理橋梁の耐震化率

- ・対応する取組方針：「逃げる」

| 基準値<br>令和4年度<br>(2022年度) | 目標値<br>令和14年度(2032年度) | 定義                      |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 71.3%                    | 79.5%                 | 122橋の耐震化率<br>(橋長5.0m以上) |

#### 【基準値・目標値の設定方法】

- ・基準値：焼津市地震・津波対策アクションプログラム2023令和4年度（2022年度）末実績
  - ・目標値：焼津市地震・津波対策アクションプログラム2023令和4年度（2022年度）末の目標値
- ※令和15年度（2033年度）以降の目標値については、次期焼津市地震・津波対策アクションプログラム等により設定する。

### ■指標4 住宅の耐震化率

- ・対応する取組方針：「備える」

| 基準値<br>令和4年度<br>(2022年度) | 目標値<br>令和7年度(2025年度) | 定義                         |
|--------------------------|----------------------|----------------------------|
| 93.1%                    | 95%                  | 昭和56年以降の耐震基準で建築・改修された住宅の割合 |

#### 【基準値の設定方法】

- ・基準値：焼津市地震・津波対策アクションプログラム2023令和4年度末（2022）実績

### ■指標5 事業所の事業継続計画（BCP）策定率

- ・対応する取組方針：「営む」

| 基準値<br>令和4年度<br>(2022年度) | 中間値<br>令和16年度<br>(2034年度) | 目標値<br>令和26年度<br>(2044年度) | 定義         |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|------------|
| 57.6%                    | 96.5%                     | 100%                      | 100人以上の事業所 |

#### 【基準値・中間値の設定方法】

- ・基準値：焼津市地震・津波対策アクションプログラム2023令和4年度（2022年度）末実績
- ・中間値：基準値（57.6%）と焼津市地震・津波対策アクションプログラム2023の令和14年度（2032年度）の目標値（90%）から令和16年度（2034年度）の目標値として年率3.2%を加算した目標値を設定。







## 焼津市立地適正化計画

発行日：令和6年3月

発行：静岡県焼津市

編集：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