



# 第2章

## 上位・関連計画の把握



# 1. 住生活基本計画（全国計画）

## （1）計画策定の法的根拠

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画

## （2）計画期間

平成 28 年度から平成 37 年度まで

## （3）施策の基本的な方針

本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。

- ①「居住者からの視点」
- ②「住宅ストック※からの視点」
- ③「産業・地域からの視点」

という 3 つの視点から、以下に掲げる 8 つの目標を立てる。

## （4）目標と基本的な施策

### 【居住者からの視点】

- 目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

### 【住宅ストック※からの視点】

- 目標 4 住宅すごろく※を超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標 5 建替えやリフォーム※による安全で質の高い住宅ストック※への更新
- 目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進

### 【産業・地域からの視点】

- 目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

## （5）誘導居住面積水準※

■一般型誘導居住面積水準※	■都市居住型誘導居住面積水準※
① 単身者 55 m <sup>2</sup>	① 単身者 40 m <sup>2</sup>
② 2 人以上の世帯 25 m <sup>2</sup> ×世帯人数+25 m <sup>2</sup>	② 2 人以上の世帯 20 m <sup>2</sup> ×世帯人数+15 m <sup>2</sup>

## （6）最低居住面積水準※

- ① 単身者 25 m<sup>2</sup>
- ② 2 人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>



## 2. 静岡県住生活基本計画

### (1) 目的

「住生活基本法」(平成18年法律第61号)第17条の規定に基づき、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、住宅政策を総合的かつ計画的に推進することを目的に策定。

### (2) 計画期間

平成28年度～平成37年度(10年間)<sup>(注)</sup>

(注) 今後の社会情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ、5年目に見直しを行う。

### (3) 基本理念

## 「住んでよし」の理想郷

### (4) 視点

【視点1】快適な暮らし

【視点2】ストック重視

【視点3】市場重視

【視点4】安全・安心

### (5) 目標

#### 目標1 快適な暮らし空間の実現

- 1 豊かな暮らし空間創生の推進
- 2 気候や風土を活かした木造住宅の普及促進

#### 目標2 安全で良質な住宅ストック<sup>\*</sup>の形成

- 1 大規模地震に備えた住宅の耐震化の促進
- 2 住宅の性能と資産価値の向上
- 3 マンションの適切な管理と再生の促進
- 4 低炭素・循環型社会の構築
- 5 中心市街地の再生と既成宅地ストックの活用
- 6 防災・防犯性に優れた住環境の実現

#### 目標3 多様な居住ニーズに対応できる住宅市場の環境整備

- 1 多様な住まい方への対応
- 2 住宅リフォーム<sup>\*</sup>と既存住宅流通の促進
- 3 空き家の活用・除却の促進
- 4 住情報提供・相談体制の充実
- 5 住生活産業の活性化

#### 目標4 だれもが安心して暮らせる住環境の整備

- 1 子育てしやすい住環境の整備
- 2 高齢者等の居住安定の確保
- 3 住宅セーフティネット<sup>\*</sup>機能の強化



### 3. 第6次焼津市総合計画（平成30年3月策定）

#### （1）計画期間

基本構想：設定なし（市民意識や大きな社会情勢の変化等により、将来都市像そのものの考えを変える必要が生じた場合には、見直すこととする）

基本計画：平成30～37年度（8年間）<sup>（注）</sup>

（注）4年ごとに見直し

#### （2）将来都市像

## やさしさ 愛しさ いいもの いっぱい 世界へ広げる 水産文化都市 YAIZU

#### （3）まちづくりの基本理念

- 地域資源や特性を『いかす』
- みんなに、地球に『やさしい』
- 市民の力を『はぐくむ』
- 人と未来に『つなげる』

#### （4）政策

1. 子どもがいきいきと輝きみんなで教育・子育てを支えるまちづくり
2. 共に支え合い健やかに暮らせるまちづくり
3. 産業の発展と交流でにぎわうまちづくり
4. 暮らしやすく安全で安心なまちづくり

#### （5）住宅・住環境に関する主な施策

<b>2－（3） 共生社会の実現に向けた福祉の充実</b>	
<b>施策の方針</b>	●生活困窮世帯・生活保護世帯への自立支援相談・住居確保・一時生活支援・家計相談及び就労支援等に取り組みます。
<b>4－（1） 防災・減災のまちづくり</b>	
<b>施策の方針</b>	●市民一人ひとりが災害に備える「自助」の取組として、住宅の耐震化や家具固定などを推進します。
<b>4－（4） 良好な住環境の実現</b>	
<b>施策の方針</b>	●良好な住宅地形成のため土地区画整理事業 <sup>※</sup> の早期完成を目指します。 ●住宅所有者に対して適正管理の啓発や相談体制の整備、住宅ストック <sup>※</sup> の活用や流通に繋がる支援を推進します。



## 4. 第4次焼津市国土利用計画（平成30年3月策定）

### （1）土地利用の基本方針

- 自然環境を保全し、ふれあいとやすらぎのある土地利用
- 災害に強く安全安心の土地利用
- 生活利便性を高め、快適に暮らせる土地利用
- 地域産業振興を推進する土地利用
- 地域の特性を活かした土地利用

### （2）利用区分別の土地利用の基本方向（住宅・住環境に関する部分のみ抜粋）

<b>5）宅地</b>
<p><b>① 住宅地</b></p> <p>誰もが住んでよかった、これからも住み続けたいと思えるよう、市民が生活を送る上で最も身近で重要な舞台となる住宅地に関する土地利用の基本方針を次のように定めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の住宅地等における住環境の質の向上 良好な居住環境を守りながら、住環境の質を向上する土地利用を図ります。</li> <li>・新たな住宅地の整備推進 定住人口の確保、増加をめざし、人口・世帯の動向や多様な住宅ニーズ等を見据えながら、新たな住宅地の整備を計画的に進めます。</li> <li>・空き家・空き地等の低・未利用地を活用した居住促進 空き家・空き地等の低・未利用地に対しては、良好な居住環境を創出するために、民間活力が促進される土地利用を進めます。</li> </ul>

### （3）規模の目標を達成するために必要な措置の概要

<b>総合的な措置</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 土地利用に関する法律等の適切な運用と諸計画との連携</li> <li>2) 良好な環境、景観の保全・創出</li> <li>3) 安全な暮らしの確保</li> <li>4) 快適な暮らしの確保</li> <li>5) 土地利用の転換の適正化</li> </ol>
<b>利用区分別の措置（住宅・住環境に関する部分のみ抜粋）</b>
<p><b>5）宅地</b></p> <p><b>① 住宅地</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の住宅地については、生活道路の整備、緑地や公園の確保を図るとともに、耐震改修促進計画に基づき住宅の耐震化を促進して、住宅地としての質的な向上を図ります。</li> <li>・現在実施されている小川地域や港地域の土地区画整理事業<sup>*</sup>では、周辺環境と調和したゆとりと落ち着きのある良好な住環境を整備します。また、民間活力を活かした宅地開発事業などにより、新たな住宅地の整備を進めます。</li> </ul>



- ・今後も安全で住みやすい住宅地づくりのために、土地利用事業の適正化に関する指導要綱の適切な運用や地区計画※制度、建築協定※の導入等により良好な居住環境の形成を誘導します。
- ・空き家・空き地の低・未利用地については、空家等対策特措法に基づき、特定空家等※の除却や民間活力による空き家等の利用促進を図ります。
- ・大井川焼津藤枝スマート IC 周辺には、質の高い新たな住宅地の整備を誘導します。

エリア別の措置（住宅・住環境に関する部分のみ抜粋）

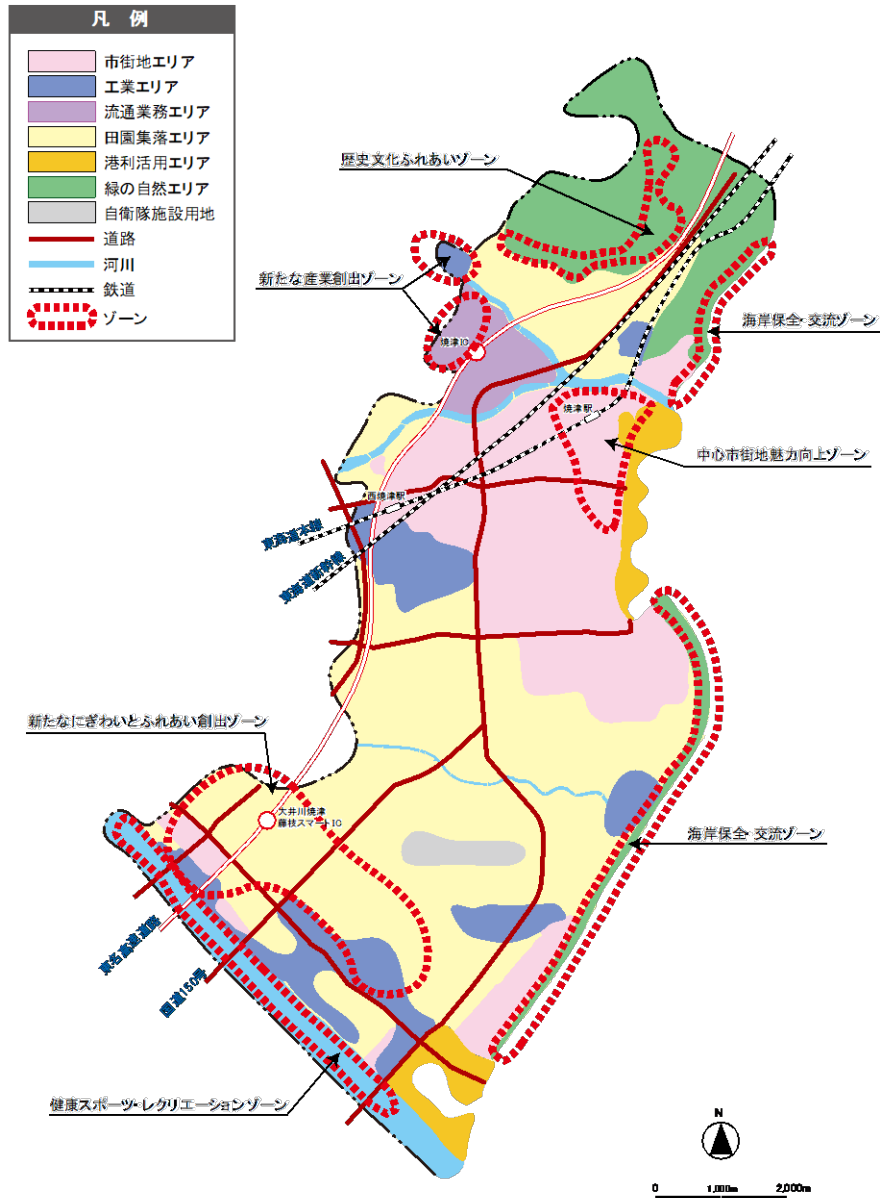
1) 市街地エリア

- ・人口減少社会における適正な土地利用の誘導とネットワーク構築
- ・美しくうるおいある市街地の形成
- ・災害に強い市街地の形成

4) 田園集落エリア

- ・良好な居住環境の維持・向上

参考図 土地利用構想図





## 5. 焼津市都市計画マスタープラン（平成28年5月策定）

### （1）計画期間

平成28～47年度（概ね20年間）

### （2）将来都市像

少子高齢・人口減少社会の進展や大規模自然災害に対する危機意識の高まりなど、社会経済情勢の変化と、これに伴う長期的な国土づくりの基本的考え方を踏まえ、概ね20年後の本市の都市像を以下のように定めます。

**市民とともに「にぎわい」を創り、  
地域の「くらし」に必要な機能をコンパクトにまとめた  
住みやすいまち 焼津**

### （3）将来のまちづくりの基本的考え方

- ①誰もが安心して生き生きと暮らせるまちづくり
- ②活力ある産業と活発な交流を生み出すまちづくり
- ③環境にやさしいまちづくり
- ④自然災害に強いまちづくり

### （4）分野別まちづくり方針（住宅に関する部分のみ抜粋）

#### 〈住居系土地利用〉

##### ■低層住宅専用地

- ・小川地域の土地区画整理事業\*実施地区や港地域の南部等は、周辺環境と調和した、ゆとりと落ち着きのある良好な低層住宅専用地としての住環境を維持します。
- ・住宅専用地としての良好な住環境を維持しながら、災害に強いまちづくりを進めるため、建築形態に関するルールの見直しについて適切に検討していきます。

##### ■中高層住宅専用地

- ・中心商業・業務地周辺の住宅地や、主要な幹線道路の沿道後背住宅地等は、防災性や生活利便性を備えた、ゆとりと落ち着きのある良好な中層住宅専用地としての住環境を維持します。

##### ■一般住宅地

- ・低層及び中高層住宅専用地以外の住宅地を一般住宅地として位置づけ、良好な住環境の維持、創出を図るため、緑化等を促進していきます。

##### ■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。

