



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

令和 3 年度から令和 12 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 「社会環境の変化」からの視点
- ② 「居住者・コミュニティ」からの視点
- ③ 「住宅ストック産業」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

【社会環境の変化からの視点】

目標 1 「新たな日常」や DX の発展等に対応した新しい住まい方の実現

目標 2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まい確保

【居住者・コミュニティからの視点】

目標 3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標 4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

【住宅ストック産業からの視点】

目標 6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

目標 8 居住者の利便性や 住生活産業の発展

（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 ² | ① 単身者 40 m ² |
| ② 2 人以上の世帯 25 m ² ×世帯人数+25 m ² | ② 2 人以上の世帯 20 m ² ×世帯人数+15 m ² |

（6）最低居住面積水準※

① 単身者 25 m²

② 2 人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²



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

令和3年度~令和12年度の10年間

(3) 基本理念

「住んでよし」の理想郷 ~デジタル^{ガーデンシティ}田園都市の形成~

(4) 視点

【視点1】静岡県らしい住まい 【視点2】安全 【視点3】環境
【視点4】福祉・子育て 【視点5】住宅市場

(5) 基本目標と施策の柱

基本目標1 豊かで広い暮らし空間の実現

- ・豊かで広い暮らし空間の形成
- ・「新たな日常」に対応した仕事のある住まいの形成
- ・まちなか居住空間の充実

基本目標2 自然災害に対応した暮らし空間の実現

- ・住宅の耐震化の促進
- ・頻発・激甚化する自然災害に対応した暮らし空間の形成

基本目標3 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成

- ・環境に配慮した住宅ストック形成の推進
- ・住宅の長寿命化や性能・資産価値の向上促進
- ・気候や風土を活かした炭素貯蔵効果の高い木造住宅の普及促進

基本目標4 だれもが安心して暮らせる住環境の実現

- ・多様な人々が共生する豊かなコミュニティの形成
- ・子育てしやすい住環境の形成
- ・高齢者の居住の安定確保
- ・住宅セーフティネット機能の強化
- ・防犯性に優れた住環境の形成
- ・住情報提供・相談体制の充実

基本目標5 多様な居住ニーズに対応できる住宅市場の形成

- ・多様な住まい方への対応
- ・住宅リフォーム等による既存住宅の流通の促進
- ・空き家の適切な管理・活用・除却等の促進
- ・マンションの適正な管理と再生の促進
- ・居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の活性化・DXの推進



3. 第6次焼津市総合計画（第2期基本計画 令和4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）

第1期基本計画：平成30～令和3年度（4年）

第2期基本計画：令和4年度～令和7年度（4年）

（2）将来都市像

やさしさ 愛しさ いいもの いっぱい
世界へ拡げる 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. 共に支え合い豊かに暮らせるまちづくり
2. 安心して子育てができ、子どもが心豊かに育つまちづくり
3. 生きがいを持って暮らせるまちづくり
4. 産業の振興と地域資源を活用したまちづくり
5. 安全安心で快適に暮らせるまちづくり
6. 市民と共につくり未来へつなぐまちづくり

（5）住宅・住環境に関する主な施策

| | |
|-------------------|---|
| 1－（4） 共に生きる社会の推進 | |
| 施策の方針 | ●生活困窮者が抱える実情を総合窓口において早期に把握し、関係機関と連携の上、自立に向けた支援を包括的に実施します。 |
| 5－（1） 安全安心な暮らしの推進 | |
| 施策の方針 | ●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の転倒防止対策などの普及・啓発の促進及び支援に取り組みます。 |
| 5－（3） 良好な住環境の実現 | |
| 施策の方針 | ●良好な住宅地形成のため土地区画整理事業 [*] の早期完成を目指します。 ●空き家所有者への適正管理の啓発や相談体制の充実、所有者とのマッチングなど、住宅ストックの利活用や流通につな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）

| |
|---|
| 5）宅地 |
| <p>① 住宅地</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"> ・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。 ・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。 ・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。 |

（3）規模の目標を達成するために必要な措置の概要

| |
|--|
| 総合的な措置 |
| <ol style="list-style-type: none"> 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 2) 良好な環境、景観の保全・創出 3) 安全な暮らしの確保 4) 快適な暮らしの確保 5) 土地利用の転換の適正化 |
| 利用区分別の措置（住宅・住環境に関する部分のみ抜粋） |
| <p>5）宅地</p> <p>① 住宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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[※]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。 |



- ・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）

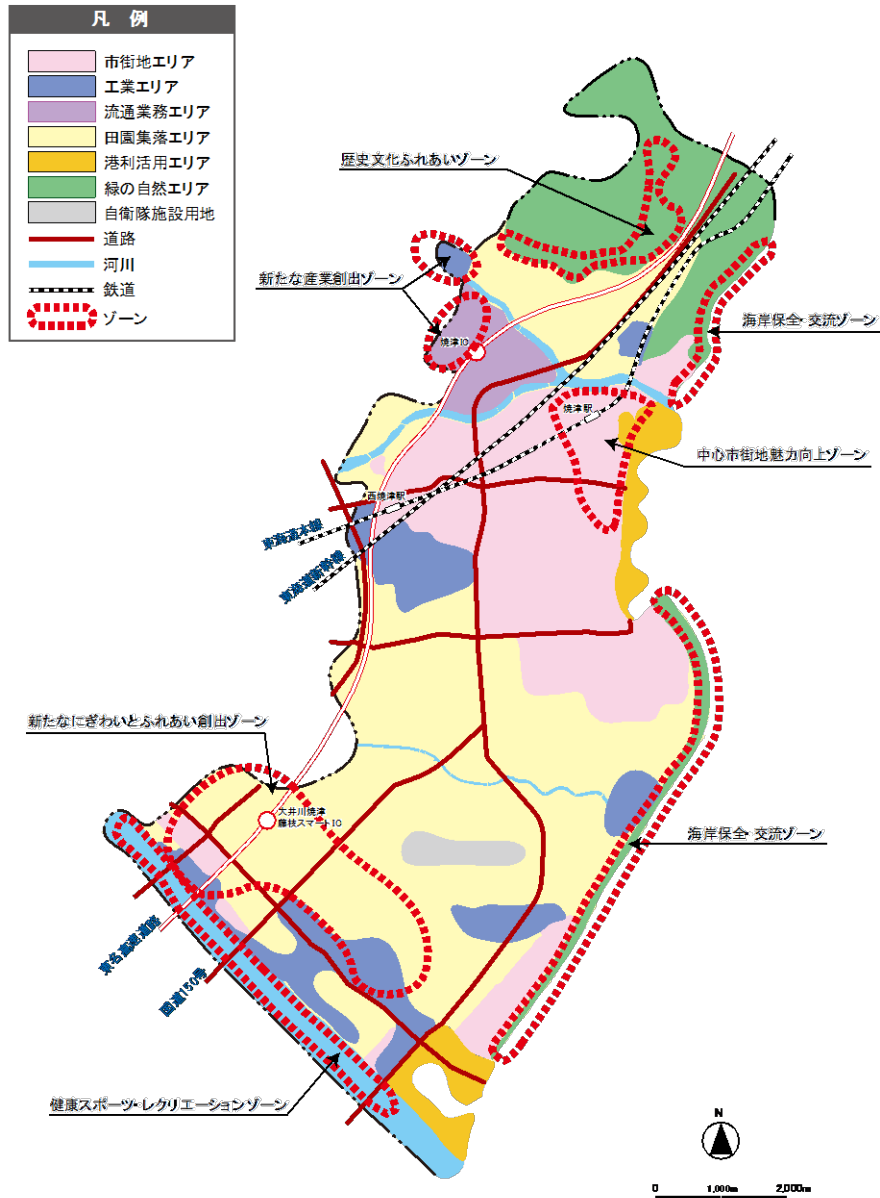
1) 市街地エリア

- ・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）

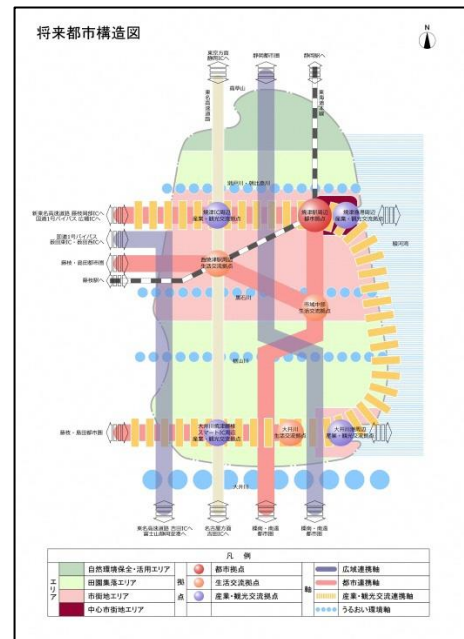
（2）将来都市像

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。

