

## 都市計画マスタープラン 市街化調整区域の地区計画基本方針 課題抽出 SWOTマトリクス



|      | +                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 内部環境 | <p>【強み】</p> <p>①第2次産業の割合が高い<br/>水産加工業を中心とした製造業が基幹産業として根付き、関連企業の集積が進んでいる。また、工業団地や流通拠点が立地している。</p> <p>②市街化調整区域の豊かな自然環境<br/>里山や田園、農地、河川などの自然景観が広がり、住環境・観光資源・環境保全に貢献している。</p> <p>③高速道路へのアクセス<br/>焼津ICや大井川焼津藤枝SICにより、広域へのアクセスが可能。また、物流拠点や企業立地のポテンシャルが高い。</p>                                       | <p>【弱み】</p> <p>①市街化調整区域に市人口の約3割が居住<br/>効率的な住民サービスの提供や土地利用の統制を行いつらい。</p> <p>②市街化調整区域にも多数の都市施設が立地<br/>商業施設などが市街化調整区域に点在しており、本来の区域区分の趣旨との乖離が生じている。</p> <p>③市街化区域内で新たな産業立地の確保が困難<br/>市街化区域内ではまとまった土地の確保が困難であり、企業の新規立地や拡張ニーズに十分対応できていない。</p>                                                   |
| 外部環境 | <p>【機会】</p> <p>①産業拠点の国内回帰<br/>グローバルリスクの高まりから国内生産への回帰の傾向がある。</p> <p>②産業構造の高度化施設の需要増加<br/>食品加工や自動化分野など、第2次産業の高度化を図るための用地需要が高まっている。</p> <p>③地域未来投資促進法に基づく基本計画<br/>地域未来投資促進法に基づく基本計画により、市街化調整区域も企業誘致の候補地として選定されうる。</p> <p>④IC、SIC周辺の立地ニーズが多い<br/>インターチェンジ周辺は交通利便性が高く、産業・物流関連施設などの立地意向が高まっている。</p> | <p>【脅威】</p> <p>①少子・高齢化<br/>特に地方都市では人口の減少とともに高齢化率が上昇しており、地域コミュニティの維持や空き家・空き地の増加が懸念される。</p> <p>②産業の受け皿の不足<br/>企業立地のニーズに応える産業用地が不足している。</p> <p>③無秩序な都市構造の広がり<br/>規制緩和の一方で、無計画な開発が進むと、インフラへの負担の増大や自然環境の悪化を招く可能性がある。</p> <p>④隣接市での新たな住宅用地等の整備<br/>隣接市では新たな宅地開発が進み、焼津市からの転出や地域間競争の激化が予想される。</p> |

**課題 1 【弱み】×【脅威】 脅威を回避**

- ・市街化調整区域を含めて持続可能な都市づくりを進める必要がある 【弱み①②×脅威①②③】
- ・本市が有する自然環境や既存の住宅地と新規開発のバランスに配慮する必要がある  
【弱み③×脅威②③④】

**課題 2 【強み】×【脅威】 強みを活かして脅威を克服**

- ・本市の第2次産業及び市内企業の発展を見据え、交通利便性の高い位置に産業用地の確保を図る必要がある 【強み①③×脅威②③】
- ・本市が有する豊かな自然の中での居住を促進する必要がある 【強み②×脅威①③④】

**課題 3 【弱み】×【機会】 弱みを改善**

- ・職住近接の都市としての位置づけを強化することによって、転入・定住の促進を図る必要がある  
【弱み①②×機会①②③④】
- ・市街化調整区域の適切なエリアで産業用地の確保を図る必要がある 【弱み③×機会①②③④】

**課題 4 【強み】×【機会】 さらに成長を目指す**

- ・本市の第2次産業及び市内企業の発展を見据え、交通利便性の高い位置に産業用地の確保を図る必要がある 【強み①③×機会①②③④】
- ・本市固有の自然環境を守りながら土地利用を図る必要がある 【強み②×機会①②③④】