

# 静岡市立地適正化計画（改定案） 要約版

## 第1章. 立地適正化計画について

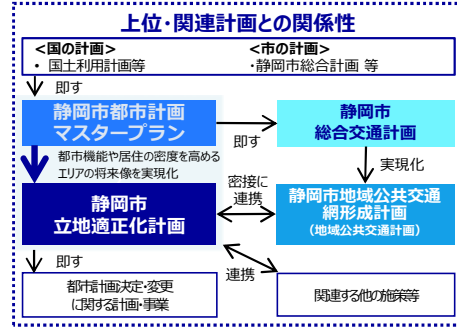
- 本市では、2017年、都市計画マスタープランで定めた集約連携型都市構造を実現し、今後の人口減少、高齢化の中でも、市民生活の質を高め、地域経済を活性化するため、医療・福祉・商業等の都市機能や居住の適正な誘導を図る「立地適正化計画」を策定した。
- 2023年には、計画の定期的な見直しや、都市機能や居住の誘導を図るうえで必要となる都市の防災に関する機能の確保を図る指針として「防災指針」を追加するため、立地適正化計画を改定した。

### ◆立地適正化計画で定める事項

- ・立地の適正化に関する基本的な方針
- ・集約化拠点形成区域※1（様々なサービスの充実を図る区域）
- ・誘導施設（集約化拠点形成区域※1に誘導する施設）
- ・利便性の高い市街地形成区域※2（生活に必要なサービスの維持を図る区域）
- ・ゆとりある市街地形成区域（ゆとりある生活を楽しむ区域）
- ・防災指針（主に居住誘導区域内で災害に強いまちづくりを進めるための指針）
- ・都市機能、居住を誘導するための取組 など

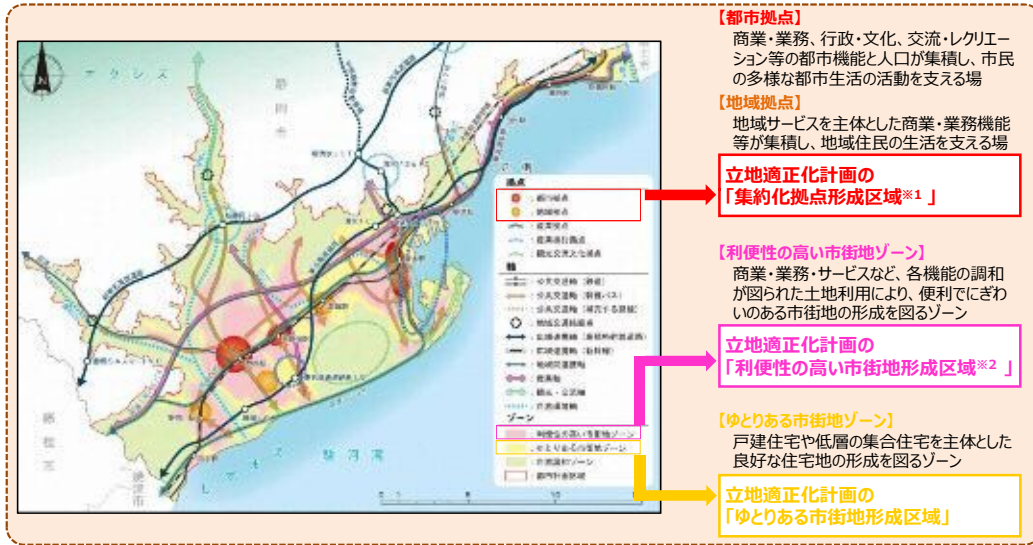
### ◆活用可能な支援措置等

- ・立地適正化計画の策定により、国による様々な支援措置や、都市計画上の特別措置を活用することが可能に。



## 第2章. まちづくりの方針

### 《都市計画マスタープランに掲げる「集約連携型都市構造」》

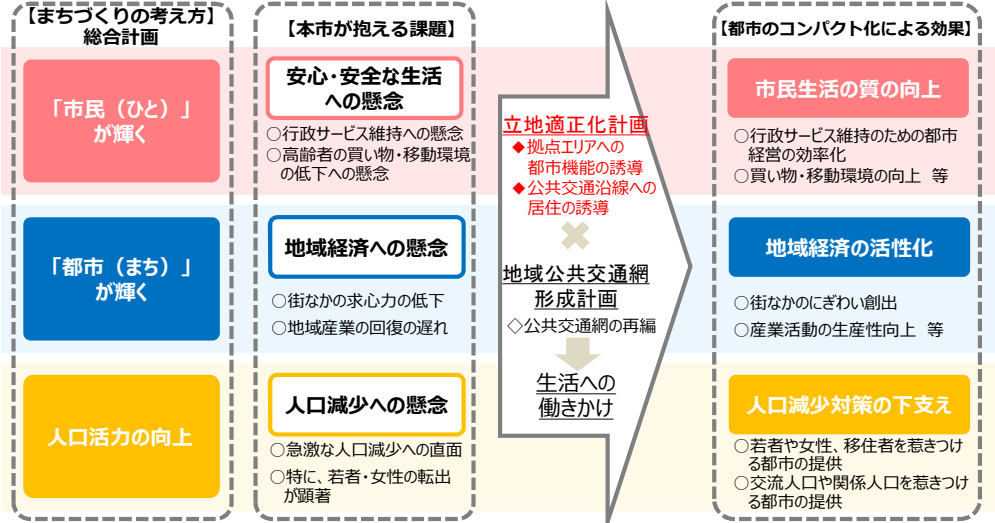


### 【集約化拠点・ゾーンの形成とネットワーク化】

### 【広域基盤、歴史・自然資源の戦略的活用】

## 第3章. 立地適正化計画の基本方針

### 《立地適正化計画のねらい》



### 【立地適正化の基本方針】

1. 集約連携型都市構造をベースに、「市民（ひと）」が輝く「都市（まち）」が輝くの実現に資する都市形成を目指す。
2. 人口活力を高める対策が生み出す好循環を下支えする。
3. 静岡市の特徴であり、強みでもある「コンパクトな体質」を磨き上げる。

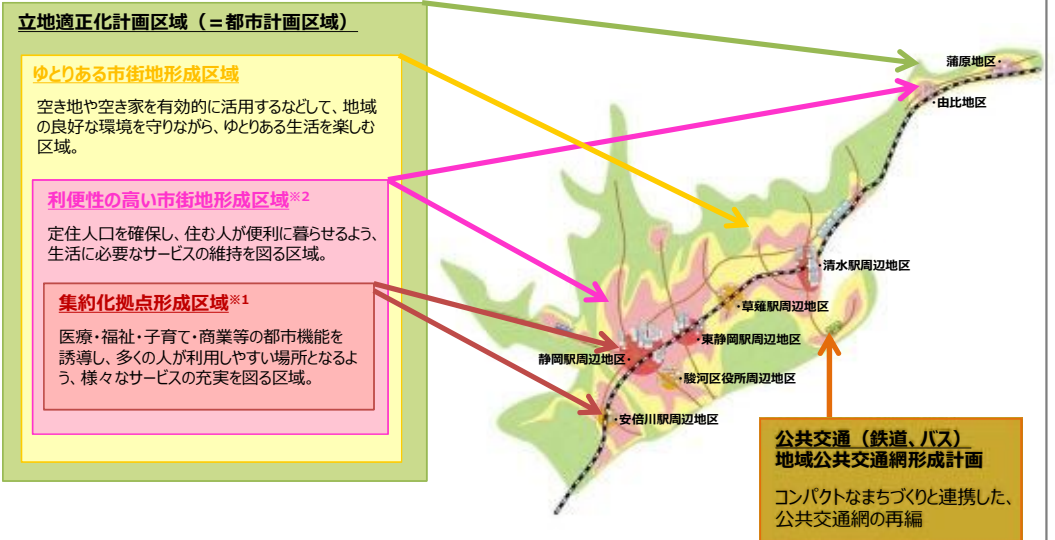
### 【都市機能誘導の基本方針】

1. 都市の発展に資する「静岡市の顔」を創造する。
2. 地域の個性を活かした魅力ある拠点を形成する。

### 【居住誘導の基本方針】

1. 徒歩・公共交通で暮らしやすい居住環境を形成する。
2. ゆとりある豊かな居住環境を形成する。

### 《立地適正化計画を活用した将来都市構造の実現》



※1 都市再生特別措置法に規定する都市機能誘導区域

※2 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



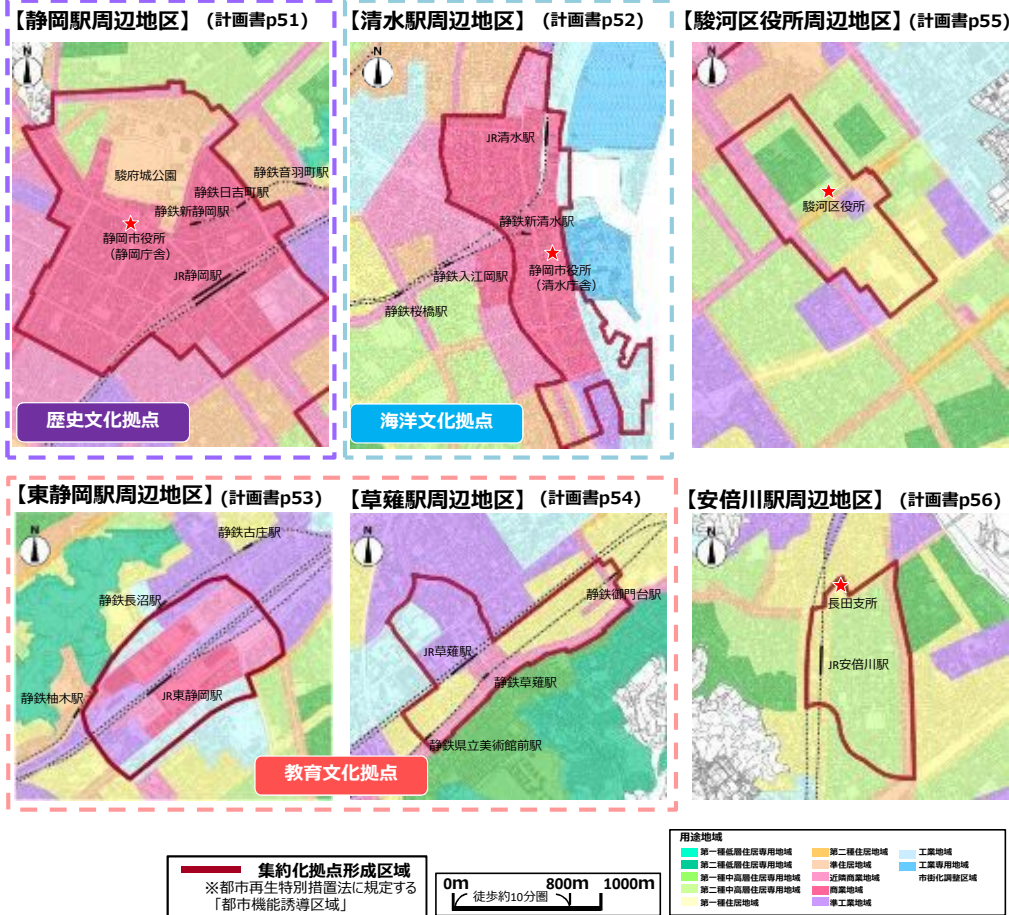
# 第4章. 集約化拠点形成区域※1と誘導施設

**集約化拠点形成区域※1**とは：医療・福祉・子育て・商業等の都市機能を誘導し、多くの人が利用しやすい場所となるよう、様々なサービスの充実を図る区域。

## 都市拠点や地域拠点の位置付けに応じ、都市機能の集積を図る「集約化拠点形成区域※1」

【ポイント】 都市計画マスタープランに示す6つの拠点を選定

### 《集約化拠点形成区域※1》



※1 都市再生特別措置法に規定する都市機能誘導区域

※2 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域

**誘導施設**とは：市民の生活の豊かさや利便性の向上、まちのにぎわいを生み出す観点から、集約化拠点形成区域に立地を誘導する(既存施設の維持も含む)施設。 ※誘導すべき施設を示すものであり、整備を約束するものではない。

## 市内外からの人の引き込みや、地域の魅力や利便性の向上に寄与する「誘導施設」

【ポイント】 集約化拠点形成区域の将来像の実現に寄与する施設を選定

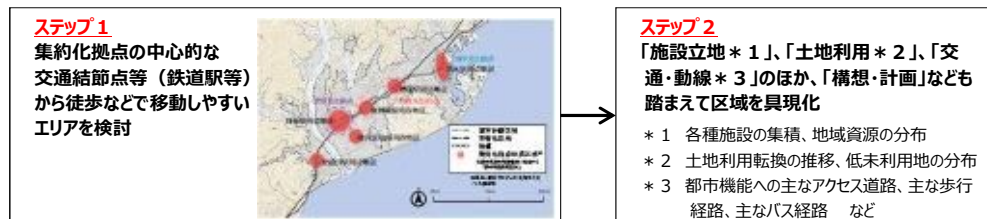
### 《誘導施設と拠点形成のための取組み》

立地想定施設：誘導施設と連携して、集約化拠点形成に寄与する施設 → \*1 「良好な商業環境の形成に関する条例・指針」により誘導 \*2 「企業立地促進助成制度」等により誘導

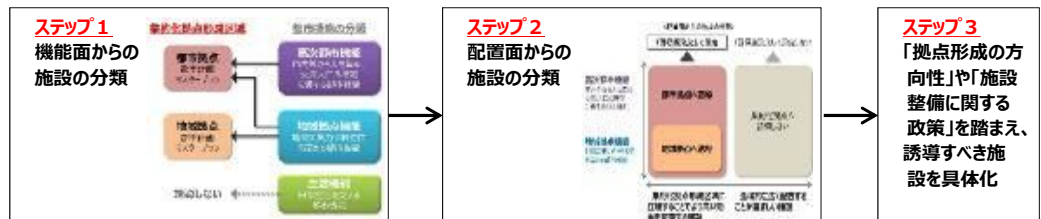
集約化拠点形成区域	拠点形成の方向性	誘導施設(計画書p61)	集約化拠点形成のための取組み	
<b>歴史文化拠点</b> 静岡駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史文化資源を活かし、交流人口の増加に資する機能を強化。</li> <li>行政・商業・業務・文化の中心としての機能を更新・集積。</li> <li>子育て・福祉環境等を向上。</li> <li>高齢人口の増加への対応。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市役所</li> <li>区役所</li> <li>総合病院</li> <li>子育て支援施設</li> <li>中央福祉センター</li> <li>地域福祉推進センター</li> <li>大学</li> <li>専修学校</li> <li>博物館</li> <li>博物館相当施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模ホール</li> <li>図書館</li> <li>男女共同参画施設</li> <li>買回品専門店*1</li> <li>大型百貨店*1</li> <li>都市型産業施設*2</li> <li>産業支援関連施設</li> <li>宿泊施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史文化施設整備</li> <li>市民文化会館再整備</li> <li>都市再開発方針に基づく市街地再開発事業</li> <li>生涯活躍のまち静岡(CCRC)構想の推進</li> <li>静岡駅南口周辺整備</li> <li>歩いて楽しいまちづくり(まちなかウォーク)の推進</li> <li>エリアマネジメントの推進 など</li> </ul>
<b>海洋文化拠点</b> 清水駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>海洋文化資源を活かし、交流人口の増加に資する機能を強化。</li> <li>行政・商業・業務・文化機能を更新・集積。</li> <li>子育て環境等を向上。</li> <li>高齢人口の増加への対応。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市役所</li> <li>区役所</li> <li>総合病院</li> <li>子育て支援施設</li> <li>地域福祉推進センター</li> <li>大学</li> <li>専修学校</li> <li>博物館</li> <li>博物館相当施設</li> <li>大規模ホール</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>図書館</li> <li>専門店、大型スーパー*1</li> <li>大型専門店、飲食、物産店(集客、交流をターゲットにしたもの)*1</li> <li>都市型産業施設*2</li> <li>産業支援関連施設</li> <li>宿泊施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>海洋文化拠点施設整備</li> <li>清水庁舎再整備</li> <li>清水都心ウォーターフロント活性化の推進</li> <li>津波防災地域づくり推進計画に基づく取組み など</li> </ul>
<b>教育文化拠点</b> 東静岡駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>教育・文化・スポーツ、国際交流、情報発信等の機能を強化。</li> <li>商業・業務機能を強化。</li> <li>子育て環境等、周辺居住者の生活利便性を充実。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て支援施設</li> <li>大学</li> <li>専修学校</li> <li>大規模ホール</li> <li>図書館</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>買回品大型専門店*1</li> <li>最寄品総合スーパー*1</li> <li>都市型産業施設*2</li> <li>宿泊施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東静岡市有地利活用</li> <li>「文化力の拠点」整備</li> <li>東静岡地区景観形成基本方針の運用 など</li> </ul>
<b>教育文化拠点</b> 草薙駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>文教エリアとしてのブランド力向上に向け、教育・文化機能を強化。</li> <li>学生も含めた若い世代が活躍できる環境を向上。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て支援施設</li> <li>大学</li> <li>専修学校</li> <li>図書館</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>買回品専門店、量販店*1</li> <li>最寄品総合スーパー*1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>草薙駅周辺整備</li> <li>地元エリアマネジメント団体による学卒民官連携のまちづくり など</li> </ul>
<b>駿河区役所周辺地区</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状のコンパクトな機能集積の維持・増進や公共交通施策との連携により、拠点性を向上。</li> <li>歴史文化資源を活かした魅力を向上。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区役所</li> <li>子育て支援施設</li> <li>地域福祉推進センター</li> <li>博物館</li> <li>博物館相当施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>図書館</li> <li>買回品専門店、量販店*1</li> <li>最寄品総合スーパー*1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>生涯活躍のまち静岡(CCRC)構想の推進 など</li> </ul>
<b>安倍川駅周辺地区</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政サービス等、地域住民の生活を支える機能を向上。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>支所</li> <li>子育て支援施設</li> <li>図書館</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>専門店、中型スーパー*1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>安倍川駅周辺整備 など</li> </ul>

※誘導施設は、長期的な視点から緩やかに誘導を図るべき施設である。 ※誘導施設が集約化拠点形成区域外に立地しないよう規制するものではない。 ※誘導施設の整備に対する市や国の支援を約束するものではない。

### 《集約化拠点形成区域※2設定の手順》



### 《誘導施設設定の手順》





# 第5章. 利便性の高い市街地形成区域※2とゆとりある市街地形成区域

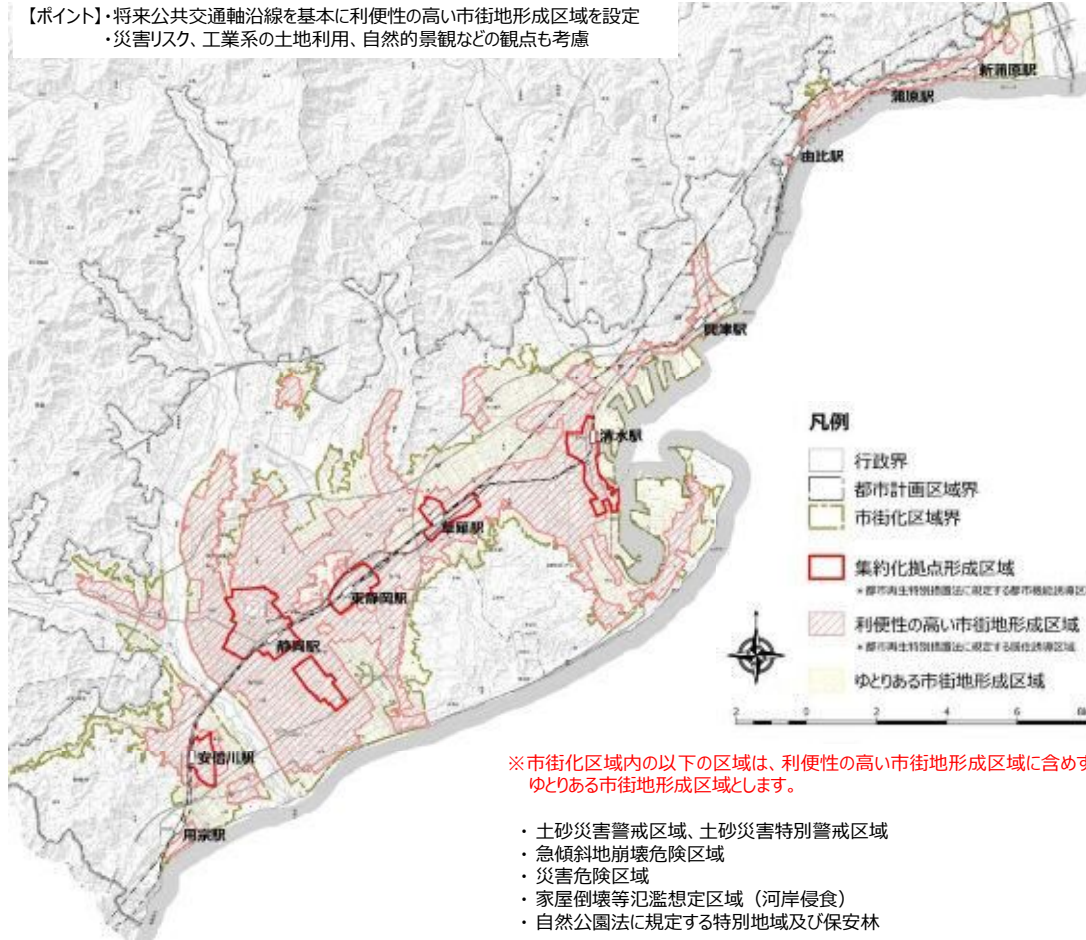
※1 都市再生特別措置法に規定する都市機能誘導区域

※2 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域

**利便性の高い市街地形成区域※2**とは：定住人口を確保し、住む人が便利に暮らせるよう、生活に必要なサービスの維持を図る区域。  
**ゆとりある市街地形成区域**とは：空き地や空き家を有効的に活用するなどして、地域の良好な環境を守りながら、ゆとりある生活を楽しむ区域。  
 ※工業系土地利用のエリアでは、緑化により周辺環境との調和を図る。

## 公共交通軸でつながる「利便性の高い市街地形成区域※2」と、地域の良好な環境を守る「ゆとりある市街地形成区域」

【ポイント】・将来公共交通軸沿線を中心に利便性の高い市街地形成区域を設定  
 ・災害リスク、工業系の土地利用、自然的景観などの観点も考慮

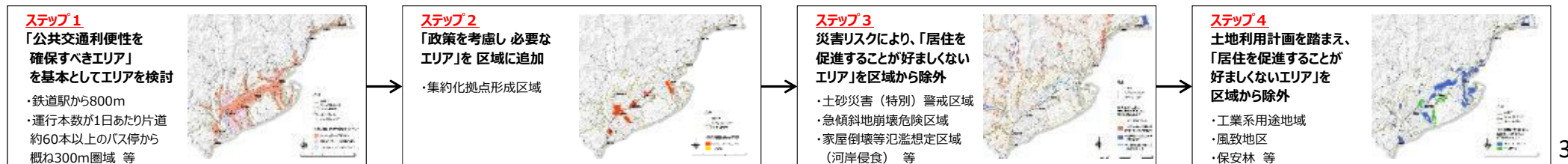


## 《利便性の高い市街地形成及びゆとりある市街地形成のための取組み》



項目	利便性の高い市街地形成のための取組み	項目	ゆとりある市街地形成のための取組み
居住者の利便性向上に関する取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共建築物施設群別マネジメント方針に基づく公共施設再編（公共施設の統合・複合化・市営住宅の集約）</li> <li>保育所等待機児童対策の推進（認定こども園、小規模保育事業等の新設）</li> <li>空家等対策計画に基づく取組み（空き家情報バンクを活用した空き家の利活用）など</li> </ul>	地域の良好な環境の維持に関する取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共建築物施設群別マネジメント方針に基づく公共施設再編（公共施設の縮小・移転）</li> <li>地区計画活用の検討（土地利用のルールづくりによるゆとりある住環境の形成）</li> <li>空家等対策計画に基づく取組み（空き家の改修・解体）など</li> </ul>
交通ネットワークの形成に関する取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域公共交通網形成計画に基づく取組み（公共交通幹線軸の運行維持）</li> <li>集約化拠点形成区域へのアクセス性を高める道路・街路事業 など</li> </ul>	交通ネットワークの形成に関する取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域公共交通網形成計画に基づく取組み（地域の実情に応じた地域公共交通網の再編検討）など</li> </ul>
防災力の向上に関する取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災都市づくり計画に基づく取組み（適切かつ円滑に復旧・復興できる都市づくり）</li> <li>津波防災地域づくり推進計画に基づく取組み（地震・津波に強い構造のまちづくり）</li> <li>防災スマート街区の認定（エネルギーの効率的な利活用と防災対策を施した街区の形成） など</li> </ul>	防災力の向上に関する取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災都市づくり計画に基づく取組み（自助・共助により防災力を支えるコミュニティづくり）</li> <li>浸水対策推進プランに基づく取組み（市所管施設等を活用した貯留・浸透施設の設置）</li> <li>津波防災地域づくり推進計画に基づく取組み（コミュニティを活かした共助の促進） など</li> </ul>
その他の取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>みどりの基本計画に基づく取組み（まちをつなぎ安全に配慮したみどり）</li> <li>景観計画に基づく取組み（豊かな生活環境が感じられる景観形成）</li> <li>移住促進事業（情報発信、受入体制充実等）など</li> </ul>	その他の取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>景観計画に基づく取組み（温かみや落ち着きを感じられる景観形成）</li> <li>都市農業振興基本計画に基づく取組み（優良農地の確保と利用促進） など</li> </ul>

## 《利便性の高い市街地形成区域※2設定の手順》



# 第6章. 防災指針

**防災指針とは：** 主に集約化拠点形成区域※1及び利便性の高い市街地形成区域※2において、安全なまちづくりに必要な対策を計画的かつ着実に講じるため、立地適正化計画に定めるものです。

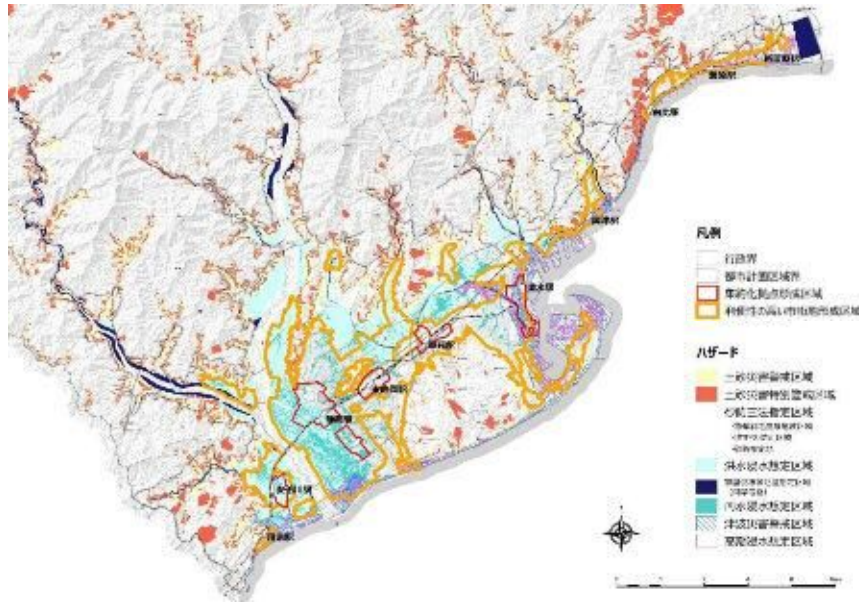
## 【防災指針の基本方針】

1. 災害リスクに対する市民・地域・事業者等の適切な行動や取組が、安全につながる環境づくりを推進する。
2. 安全・安心な暮らしと活気・賑わいが両立し、持続可能なまちづくりを推進する。

## 【災害リスクへの対応方針】

- 対策による将来的な災害リスクの低減を見込み、災害リスクがあるエリアも、原則、集約化拠点形成区域・利便性の高い市街地形成区域に含めることとする。
- ただし、現状、災害リスクから家屋への被害を軽減する対策の実効性が見込めない、洪水による家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は、利便性の高い市街地形成区域から除外する

## 《防災指針の対象とするハザードの分布状況》



※1 都市再生特別措置法に規定する都市機能誘導区域

※2 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域

## 《利便性の高い市街地形成区域を中心とした全市的な防災まちづくりの取組》

取組	対応する災害種別					主体	時期		
	洪水	内水	津波	高潮	土砂災害		短期	中期	長期
総合的な治水事業の推進	●	●				国・県市	→		
静岡市浸水対策推進プランに基づく浸水対策の推進	●	●				静岡市	→		
麻機遊水地の環境整備	●					静岡市	→		
雨水貯留浸透施設の設置		●				静岡市	→		
						市民等	→		
要配慮者施設の避難対策（洪水）	□					静岡市	→		
市民への周知・啓発	□	□				静岡市	→		
水害に関する知識の習得	□	□				市民等	→		
津波に強い建築物への建替・更新の検討			●			静岡市	→		
						市民等	→		
清水都心の活気・賑わいと安心・安全の両立した津波・高潮対策施設の整備			●	●		静岡市	→		
						県・市	→		
市民等	→								
津波・高潮対策施設の整備・強靱化			●	●		県	→		
津波避難施設の指定推進			□			静岡市	→		
要配慮者施設の避難対策（津波）			□	□		静岡市	→		
市民への周知・啓発			□	□		静岡市	→		
津波・高潮に関する知識の習得			□	□		市民等	→		
土砂災害警戒区域の指定更新					□	県	→		
警戒避難体制の強化					□	静岡市	→		
急傾斜地崩壊対策施設の設置					●	県・市	→		
要配慮者施設の避難対策（土砂災害）					□	静岡市	→		
市民への周知・啓発					□	静岡市	→		
土砂災害防止施設の助成					●	静岡市	→		
土砂災害に関する情報の周知					□	静岡市	→		

## 《防災指針の重点エリアにおける取組み》

- 災害リスクに応じた土地・建物の建て方・使い方の検討
  - 都市計画による建て方・住まい方の規制誘導の検討
- \* 防災指針の重点地区は、利便性の高い市街地形成区域のうち、洪水の浸水深3m以上や家屋倒壊等氾濫想定区域の氾濫流の区域、津波の浸水深2m以上など、留意すべき災害リスクがあるエリアを位置付けます。

# 第7章. 事前届出

- 集約化拠点形成区域※1外区域外で誘導施設を対象に、開発行為や建築行為を行う場合、市長への届出が必要となる。
- 集約化拠点形成区域※1内区域内で誘導施設を休止または廃止する場合
- 利便性の高い市街地形成区域※2外区域外で住宅を対象に、開発行為や建築行為を行う場合、市長への届出が必要となる。

# 第8章. 評価・見直し

○ 3種類の指標より本計画の評価を行う。これらの結果や社会情勢、総合計画を中心とした各種政策の動向を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを検討する。

① 評価指標	② モニタリング指標	③ 政策効果指標
<p>集約化拠点形成の達成状況【5年ごとに確認】</p> <p>指標 誘導施設の充足率【例】清水駅周辺地区： 55% [2016年度] → 64% [2035年度]</p> <p>指標 利便性の高い市街地形成区域内の人口密度 73人/ha [2015年度] → 70人/ha [2035年度]</p> <p>指標 津波避難ビルの棟数： 146棟 [2023年度] → 180棟 [2035年度]</p>	<p>本計画の進捗状況【毎年確認】</p> <p>指標 (例) 集約化拠点形成区域外に誘導施設を立地する際の事前届出件数及び届出への対応状況</p> <p>本計画の推進に関連する計画の進捗状況【適時確認】</p> <p>指標 (例) 公共交通利用圏域の維持（静岡市地域公共交通網形成計画） 51.3% [2014年] → 51.3% [2022年]</p>	<p>本計画及び関連政策により期待される効果【適時確認】</p> <p>指標 (例) 公共建築物の総延床面積の縮減： 225.2万㎡ [2021年] → 220.9万㎡ [2030年]</p> <p>指標 (例) 子どもを産み育てやすいまちだと思ふ市民の割合：28.9% [2022年] → 50.0% [2030年]</p>