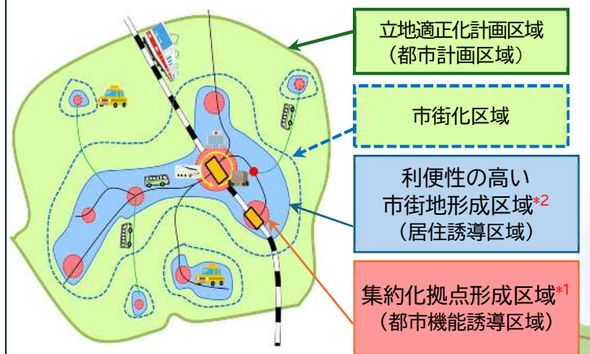
静岡市立地適正化計画の改定（案）

1. 立地適正化計画の制度概要

○ 立地適正化計画とは、都市再生特別措置法第81条に基づき、今後の人口減少・少子高齢化を見据え、住宅や医療・福祉・子育て支援・商業等の暮らしに必要な施設を計画的に誘導していくためのものです。

これにより、高齢者をはじめ誰もが徒歩や公共交通により、日常生活に必要な施設を利用しやすいまちを目指します。

■ 立地適正化計画の区域のイメージ



立地適正化計画区域（都市計画区域）

市街化区域

利便性の高い市街地形成区域*2（居住誘導区域）

集約化拠点形成区域*1（都市機能誘導区域）



＊1, 2 本市においては、都市再生特別措置法に定義された「都市機能誘導区域」、「居住誘導区域」について、独自の名称を用いています。

■ 集約化拠点形成区域（都市機能誘導区域）

○ 医療・福祉・子育て支援・商業など、暮らしを支える施設を集め、多くの人が利用しやすい拠点をつくる区域です。
→「都市計画マスタープラン」に示す「都市拠点」、「地域拠点」、「観光交流拠点」に定めます。

【 誘 導 施 設 】
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ため、集約化拠点形成区域（都市機能誘導区域）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ありません。

【清水駅周辺地区の区域設定の考え方 】
海洋文化資源を活かした交流人口の増加に資する機能の強化、行政、商業・業務、文化機能の更新・集積、子育て環境等の向上、高齢人口の増加への対応のため、JR清水駅周辺・静鉄新清水駅周辺と、今後開発が予定されるウォーターフロントエリアを集約化拠点形成区域に設定

■ 利便性の高い市街地形成区域（居住誘導区域）

○ 人口減少が進む中でも、一定の人口を維持し、買い物や医療など、日常生活に必要なサービスを利用しやすい暮らしを守るため、居住を誘導する区域です。

※「都市計画マスタープラン」に示す「利便性の高い市街地ゾーン」に定めます。

【 区 域 設 定 の 考 え 方 】
①「公共交通利便性を確保すべきエリア」や②土地区画整理など政策を考慮すべきエリアを対象とし、③災害リスクによる「居住を促進することが望ましくないエリア（防災対策を施してもなお災害リスクの低減が困難なエリア）」は対象外としています。

静岡市の計画策定状況

2019年 立地適正化計画の当初計画を策定
（2017年 集約化拠点形成区域＊1を設定）
（2019年 利便性の高い市街地形成区域＊2を設定）

→ 2024年 立地適正化計画の第1回見直し
（防災指針を策定・追加）

→ 2026年 立地適正化計画の第2回見直し
（市の取り組みに合わせて区域を見直し）

2. 立地適正化計画の改訂内容
（JR 清水駅東口のまちづくりに向けた集約化拠点形成区域・利便性の高い市街地形成区域の拡大）

① JR清水駅東口のまちづくり

第5次静岡市総合計画に掲げる「先進的な技術と豊かな自然の景観のなかで、新たな発見や感動に出会い、集い、活動することができるまち」の実現に向けて、JR清水駅東口のまちづくりを推進します

（これまでの経緯）

○JR清水駅東口のまちづくりでは、2021 年7月に静岡市と ENEOS 株式会社と、清水製油所跡地を中心に、「まち」と「みなと」が一体となった魅力ある持続可能な地域づくり」を進めることで合意しました。
○その後、具体的な進め方について協議を重ね、①土地開発手法は土地区画整理事業で行うこと、②静岡市が ENEOS 株式会社から土地を購入し、事業に参画すること、の 2 点を決定しました。
○2026 年6月には静岡市議会の議決を経て、土地の取得に関する契約を締結し、2026 年8月には、地権者を中心とした事業の準備組合が設立され、事業の実現に向けた検討が始まりました。

（これからの目指すまちの姿）

○清水駅東口周辺では、広い土地や港に近い立地、美しい景観など、この地域ならではの強みを生かし、新たな仕事や雇用を生み出すとともに、周辺のまちと一体となって地域経済活性化につながるまちづくりを目指します。
○科学技術の進歩や脱炭素社会への変化に対応できる、先進的な技術を取り入れながら、緑や景観を生かした癒される空間づくりにも取り組みます。
○これらの取り組みを通じて、30 年～50 年先も魅力が続く未来のまち「超スマートガーデンシティ」の実現を目指します。



現 状（清水東口・江尻地区）



② 立地適正化計画の区域拡大

○地区の将来像や土地利用の考え方の実現に向けて、JR 清水駅周辺の集約化拠点形成区域・利便性の高い市街地形成区域を拡大します。

【 清水駅周辺地区 】



追加面積：15ｈａ