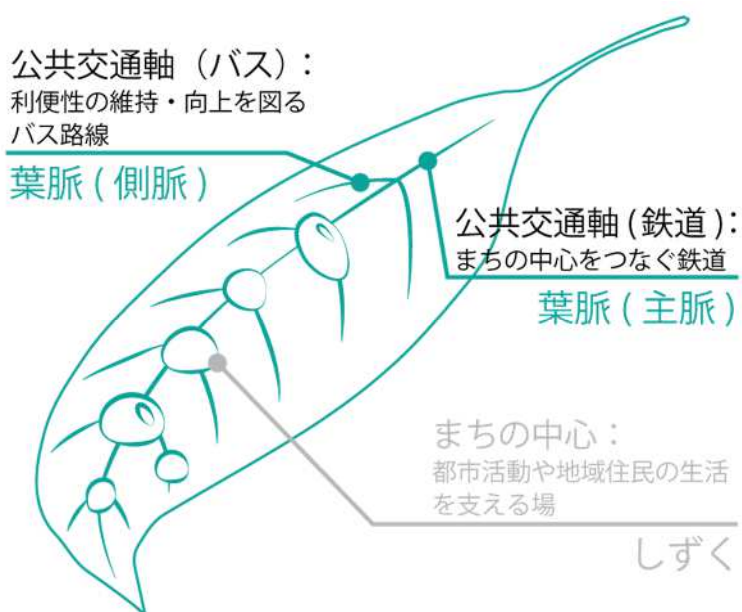


第5章

利便性の高い市街地形成区域と ゆとりある市街地形成区域

5-1. 利便性の高い市街地形成区域と ゆとりある市街地形成区域.....	72
5-2. 利便性の高い市街地形成のための取組.....	82
5-3. ゆとりある市街地形成のための取組.....	84

静岡市が目指す「コンパクトなまちづくり」 《「お茶っ葉型」の都市構造》



5-1. 利便性の高い市街地形成区域*とゆとりある市街地形成区域

*都市再生特別措置法に規定する「居住誘導区域」を「利便性の高い市街地形成区域」とします。

○利便性の高い市街地形成区域とは

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です。

区域設定の意義

都市をコンパクトにすることで、公共投資の効率化を進め、都市経営を持続可能なものとする必要があります。加えて、公共交通軸沿線において定住人口を確保することで、サービスの利用者を保持し、公共交通軸を維持する必要があります。

○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です。

*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ります。

区域設定の意義

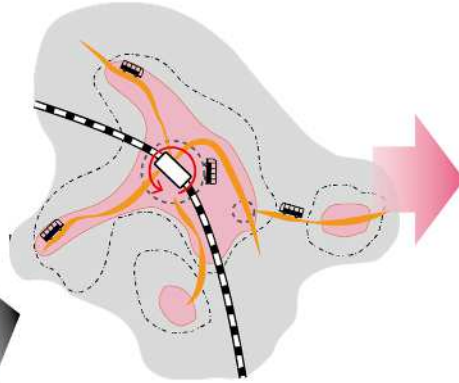
利便性の高い市街地形成区域を取り囲むエリアでは、良好な環境を維持することで、ライフスタイルの多様化に対応したゆとりある空間づくりを進める必要があります。

《利便性の高い市街地形成区域内・ゆとりある市街地形成区域内での生活イメージ》

このままだと・・・



利便性の高い市街地形成区域



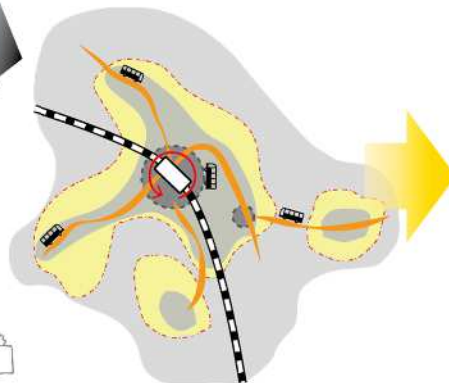
こうしたい!



生活に必要な施設が近くあって住みやすい



ゆとりある市街地形成区域



広々とした家に住むことができるね!



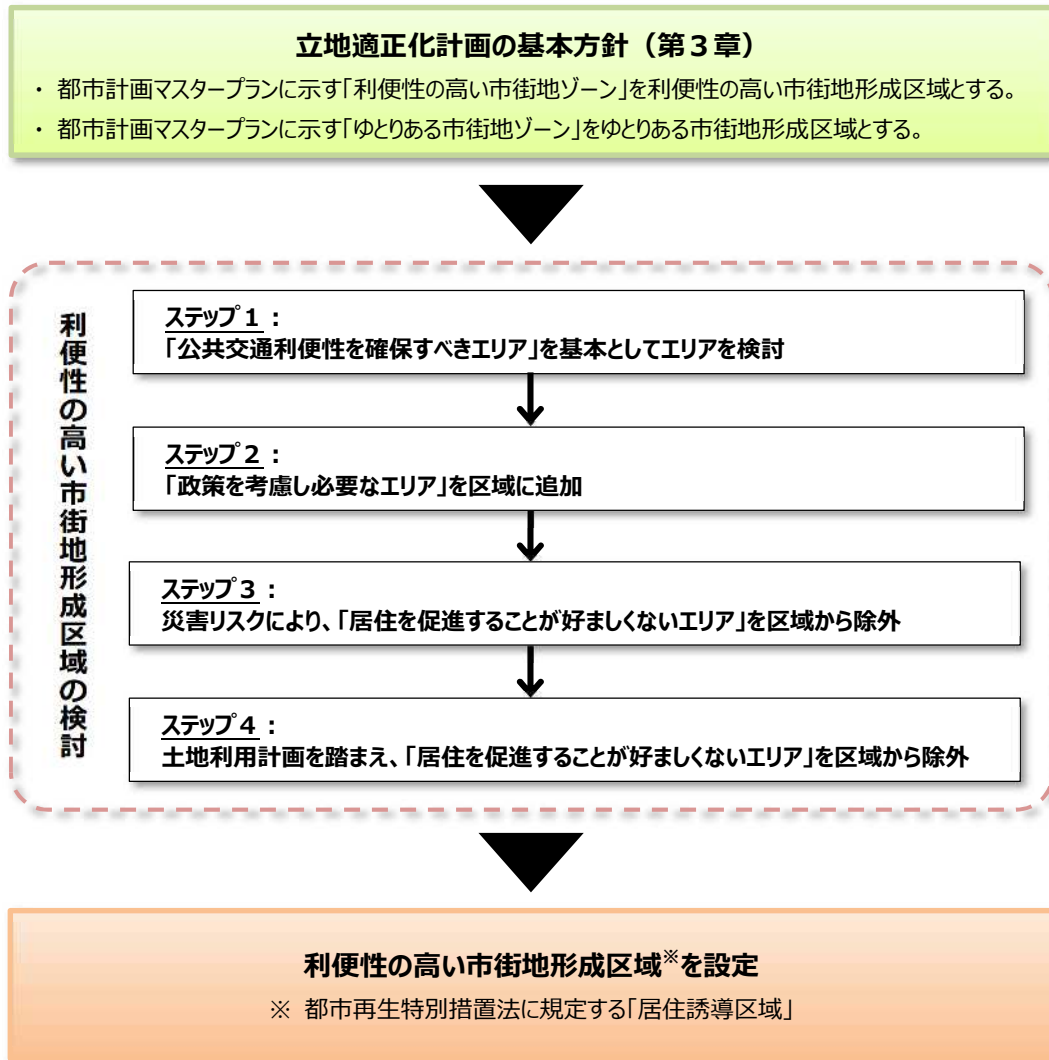
空き地を有効的に活用しよう!



(1) 区域設定の流れ

利便性の高い市街地形成区域とゆとりある市街地形成区域は、第 3 章の基本方針で示した事項を踏まえ、次の流れに沿って設定しました。

《利便性の高い市街地形成区域・ゆとりある市街地形成区域設定の流れ》



・市街化区域から利便性の高い市街地形成を除いたエリアを「ゆとりある市街地形成区域」として設定

(2) 区域の検討

ステップ1：「公共交通利便性を確保すべきエリア」を基本としてエリアを検討

都市計画マスタープラン及び総合交通計画において、将来の公共交通軸として示す鉄道及びバス路線沿いのエリア、現状において公共交通利便性の高いエリアを「公共交通利便性を確保すべきエリア」としました。

《公共交通利便性を確保すべきエリアの検討要素》

視点	公共交通利便性を確保すべきエリア	
将来の公共交通軸の形成	鉄道	将来の公共交通軸（鉄道）※1に該当する鉄道の駅から概ね800m圏域
	バス	将来の公共交通軸（幹線バス）※1に該当するバス路線のバス停から概ね300m圏域※2
現状の公共交通利便性の維持	鉄道	鉄道の駅から概ね800m圏域
	バス	運行本数が1日あたり片道約60本以上のバス停から概ね300m圏域
公共交通利便性の維持を期待	バス	当初策定時は、運行本数が1日あたり片道約60本以上のバス停であったが、現状では60本未満に減少したバス停から概ね300m圏域※3

※1：都市計画マスタープランと総合交通計画に示す公共交通軸を指します。

※2：将来の公共交通軸（路線バス）に該当する既存のバス路線がなく、将来の見通しが明確でないものは除きます。

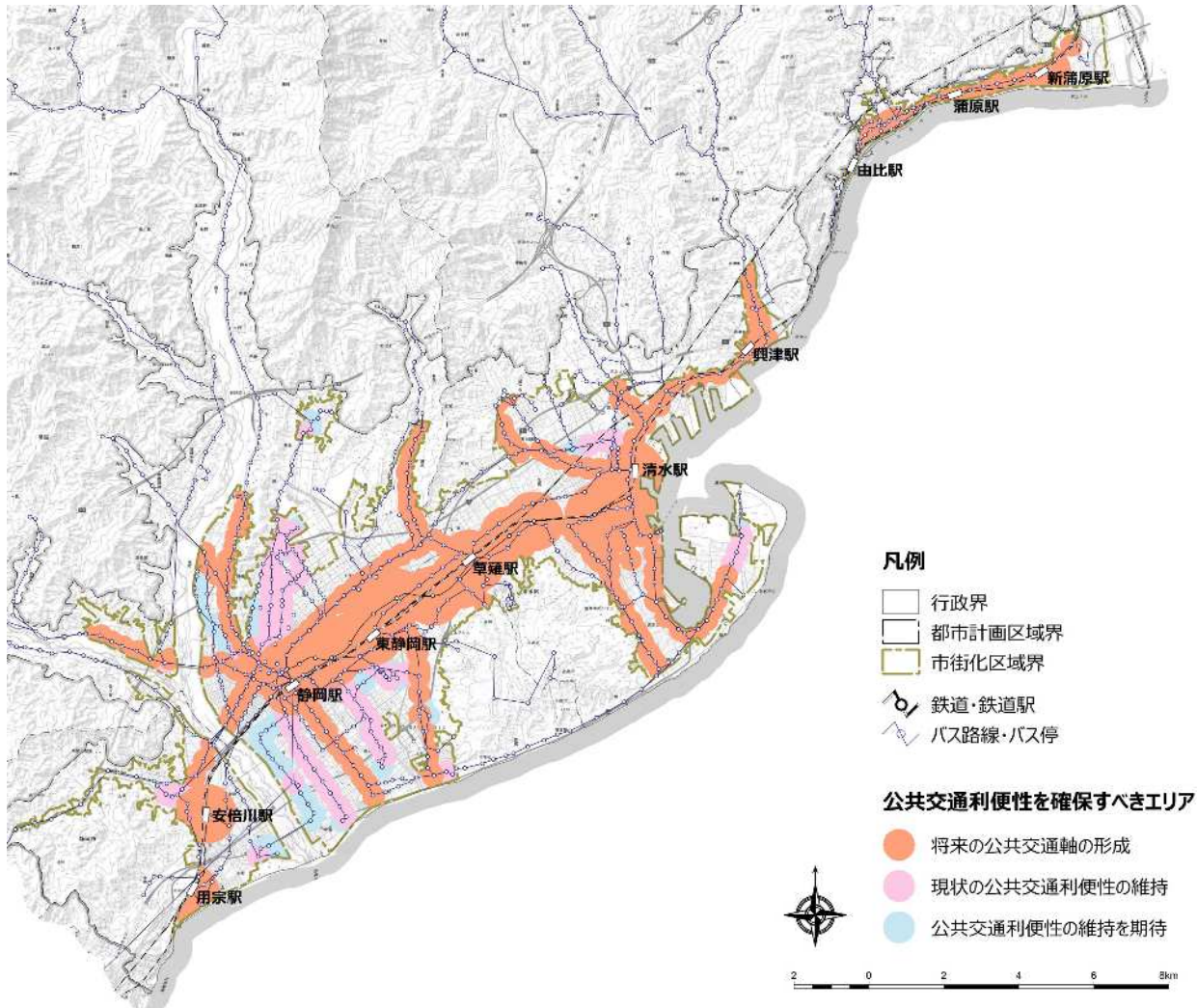
※3：2022年時点で運行本数が減少しているものの、既に市街地が形成され、生活利便性が高いエリアであることから、本改定では公共交通利便性の維持を期待していくエリアとします。

※公共交通利便性の考え方については、巻末の「資料編（P144）」に掲載しています。

【公共交通の利便性を確保すべきエリアについて】

- ・ 今後、人口減少や生活スタイルの変化（テレワーク等）などによる利用減等、公共交通の利便性維持が困難になることも想定されます。都市計画マスタープランや地域公共交通計画の改定の機会を使い、関係部局や交通事業者と連携し、公共交通の利便性を維持すべきエリアや施策について検討していきます。
- ・ 併せて、利便性の高い市街地形成区域の設定根拠として、現在の公共交通の利便性だけでなく、昼夜間人口密度や都市機能の分布も反映していくことを検討していきます。

《公共交通利便性を確保すべきエリア》



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

資料編

ステップ2：「政策を考慮し必要なエリア」を区域に追加

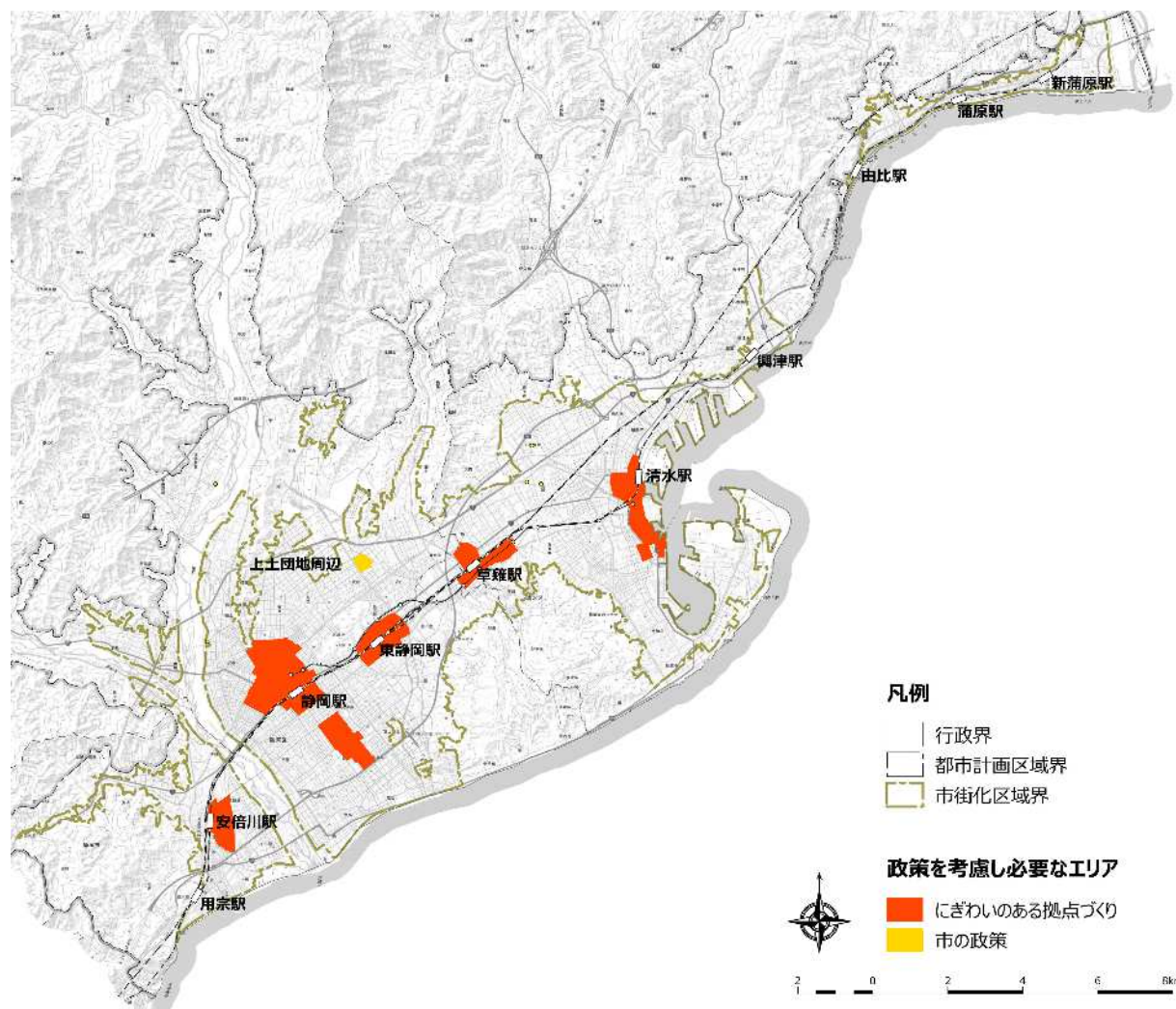
都市機能とともに居住人口が集積することによって、拠点のにぎわいが生まれます。このため、集約化拠点形成区域を「にぎわいある拠点づくりを進めるエリア」として利便性の高い市街地形成区域に追加することとします。

また、現計画策定以降の都市計画の動向や、本市の施策等を反映し、該当する区域を利便性の高い市街地形成区域に含めることとします。

《政策を考慮し必要なエリアの検討要素》

視点	政策を考慮し必要なエリア
にぎわいある拠点づくり	・ 集約化拠点形成区域
公営住宅の統廃合により利便性の高い市街地を形成	・ 葵区 上土団地周辺

《政策を考慮し必要なエリア》

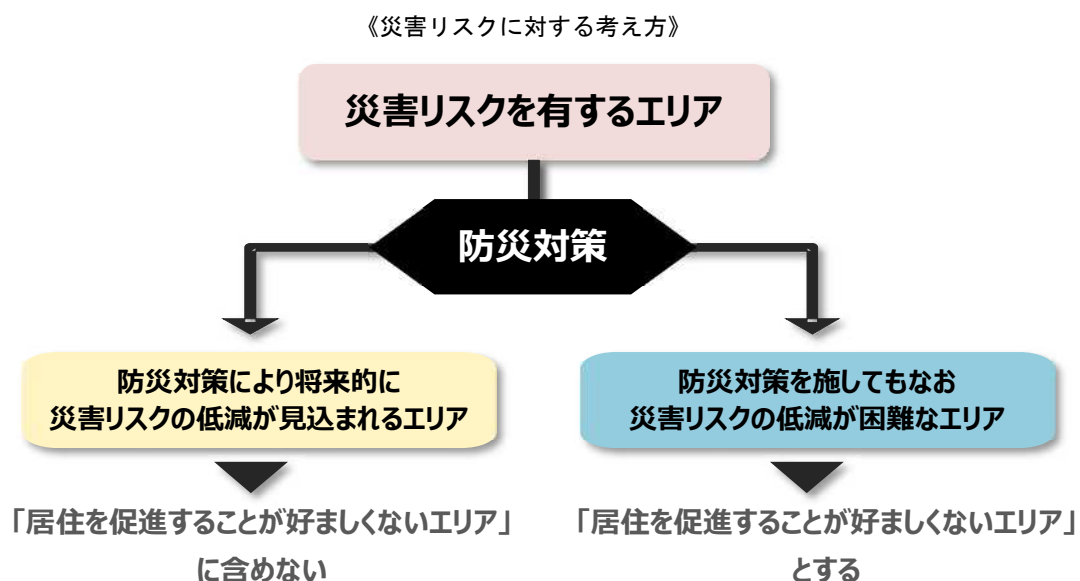


ステップ3：災害リスクにより、「居住を促進することが好ましくないエリア」を区域から除外（第6章 防災指針を反映）

市街地においても、土砂災害、津波災害、水害などの災害リスクを有するエリアが存在します。これらの災害リスクを低減し、市民生活や地域経済を維持するために、防災力向上のための計画を策定し、国や県とも連携しながら取組^{※1}を推進しています。

これらの防災対策により将来的に災害リスクの低減が見込まれるエリアについては「居住を促進することが好ましくないエリア」には含めないこととしました。

一方、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^{※2}については「居住を促進することが好ましくないエリア」としました。また、市街地の水害リスク低減のため遊水機能を確保すべきエリアについても「居住を誘導することが好ましくないエリア」に含めることとしました。



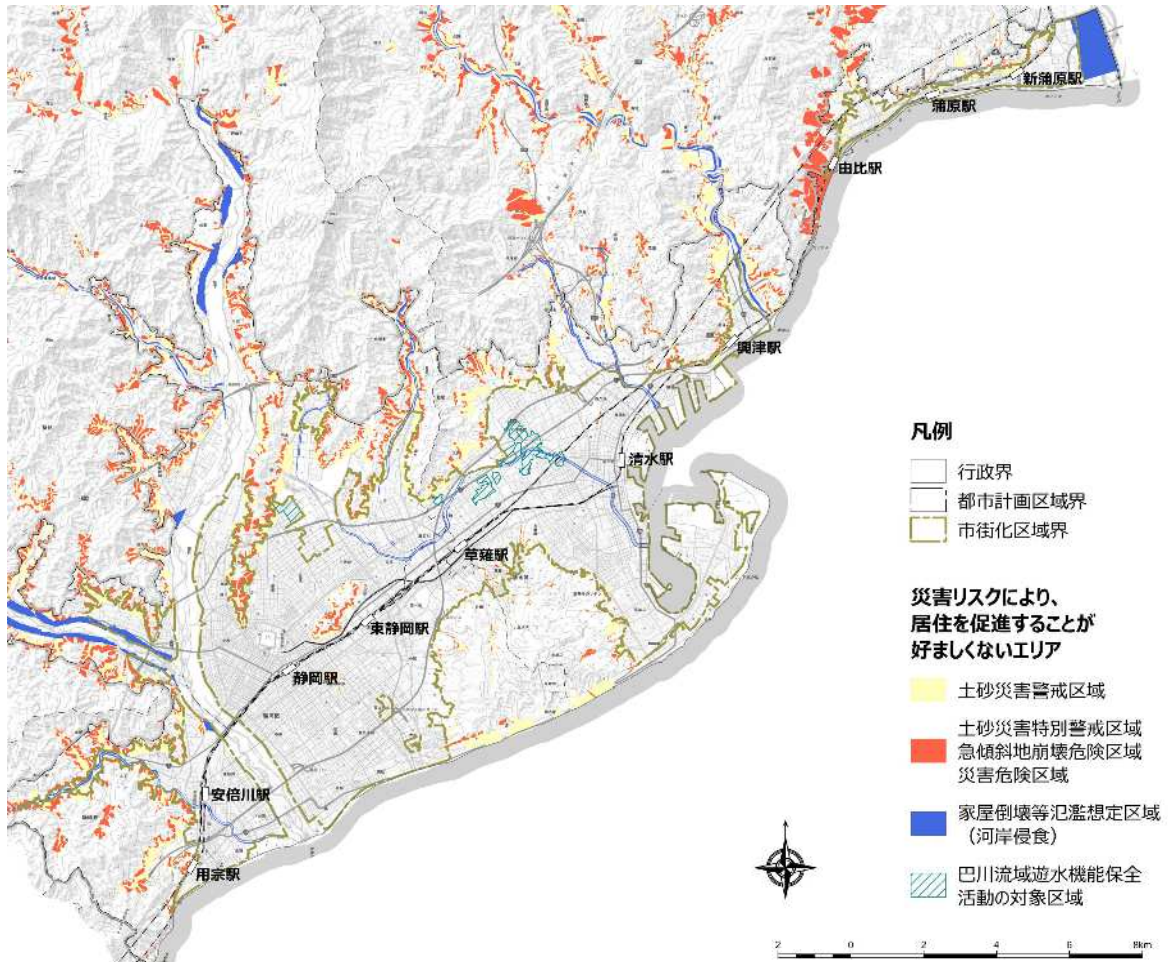
※1：防災力向上に関する取組については、「防災指針（P96～P97）」、及び「資料編（P138～P142）」に掲載しています。

※2：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、都市再生特別措置法令および都市計画運用指針に基づく、居住誘導区域に含まない区域（都市再生法第81条第11項、同法施行令第22条）、及び、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域に基づき検討しました。

《本市で想定される災害リスクと、静岡市立地適正化計画における取扱い》

災害リスク	根拠法令等	静岡市立地適正化計画の考え方	【参考】都市計画運用指針の考え方
地すべり防止区域*1	地すべり等防止法	対象外 …市街化区域内に指定なし	居住誘導区域に 含まないこととすべき (レッドゾーン)
急傾斜地崩壊危険区域*2	急傾斜地法	居住を促進することが 好ましくないエリアとする	
土砂災害特別警戒区域*3	土砂災害防止対策推進法	…対策による災害リスク 低減が困難 (第6章 防災指針参照)	災害リスク、警戒避難体制 の整備状況、災害を防止し 又は軽減するための施設の 整備状況や整備見込み等を 総合的に勘案し、居住を誘 導することが適当ではない と判断される場合は、原則 として、居住誘導区域に含 まないこととすべき (イエローゾーン)
土砂災害警戒区域*4	土砂災害防止対策推進法		
災害危険区域	建築基準法	居住を促進することが 好ましくないエリアに 含めない	
家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)*5	洪水浸水想定区域図作成マニュアル		
家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)*6	洪水浸水想定区域図作成マニュアル	…対策による災害リスク 低減が見込まれる (第6章 防災指針参照)	
洪水浸水想定区域*7	水防法		
高潮浸水想定区域*8	水防法	居住を促進することが 好ましくないエリアとする	静岡市独自区域のため記述 無し
内水浸水想定区域*9	水防法		
都市浸水想定区域*10	特定都市河川浸水被害対策法		
津波災害警戒区域*11	津波防災地域づくり法		
巴川流域遊水機能保全活動の対象区域	巴川流域遊水機能保全活動報償金*12 交付要綱		

《災害リスクにより、居住を促進することが好ましくないエリア》





ステップ4：土地利用計画を踏まえ、「居住を促進することが好ましくないエリア」を区域から除外

【工業系土地利用】

企業立地を促進するため、工業系の土地利用を図るべき土地利用（工業専用地域、工業地域、準工業地域のうち工業系への転換が望ましいと考えられる地域、臨港地区）については、「居住を誘導することが好ましくないエリア」として設定しました。

【自然的景観】

良好な自然的景観を維持するため、風致地区、自然公園法に規定する特別地域については、「居住を促進することが好ましくないエリア」として設定しました。

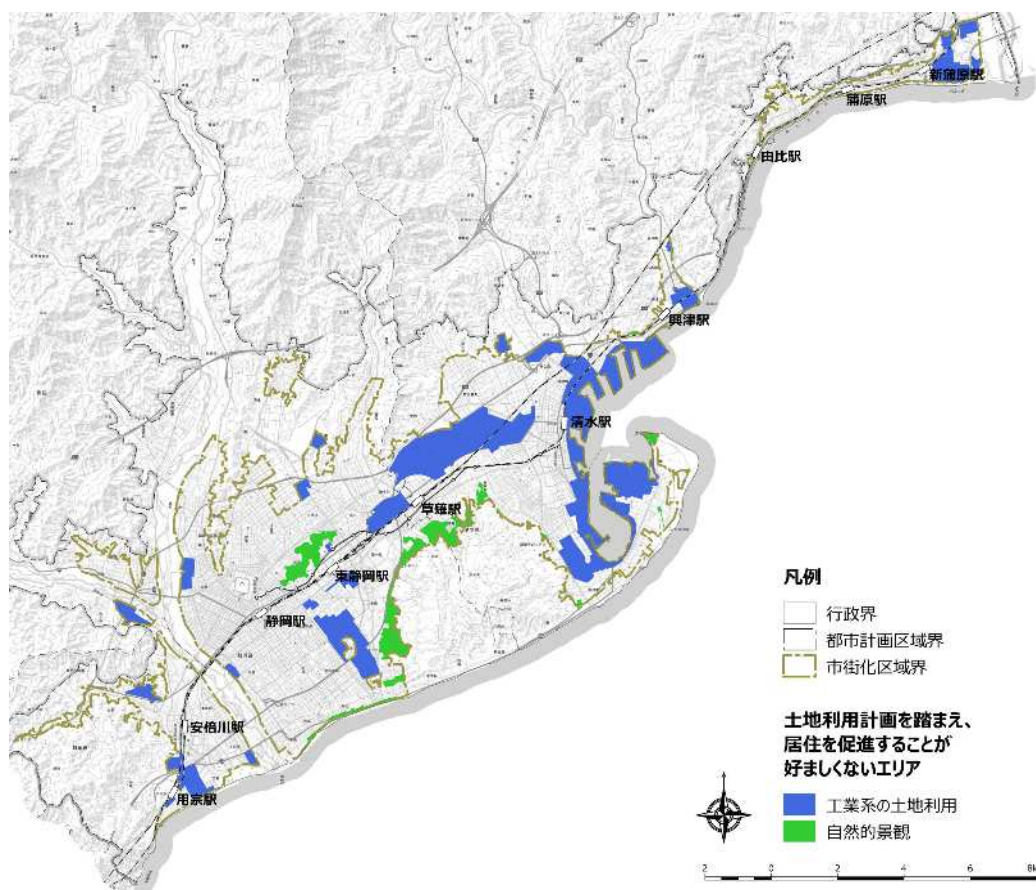
《居住を促進することが好ましくないエリアの検討要素》

視点	居住を促進することが好ましくないエリアの定義
工業系の土地利用※1	<ul style="list-style-type: none"> ・工業専用地域 ・工業地域 ・工業系への転換が望ましいと考えられる準工業地域※2 ・臨港地区
自然的景観	<ul style="list-style-type: none"> ・風致地区*13 ・自然公園法に規定する特別地域*14 ・保安林*15の区域

※1：土地利用の実態等を踏まえ、工業系以外の用途への転換が進んでいるエリアは除きます。

※2：都市計画マスタープランにおいて「工業系への誘導検討地」として示す準工業地域です。

《土地利用計画を踏まえ、居住を促進することが好ましくないエリア》



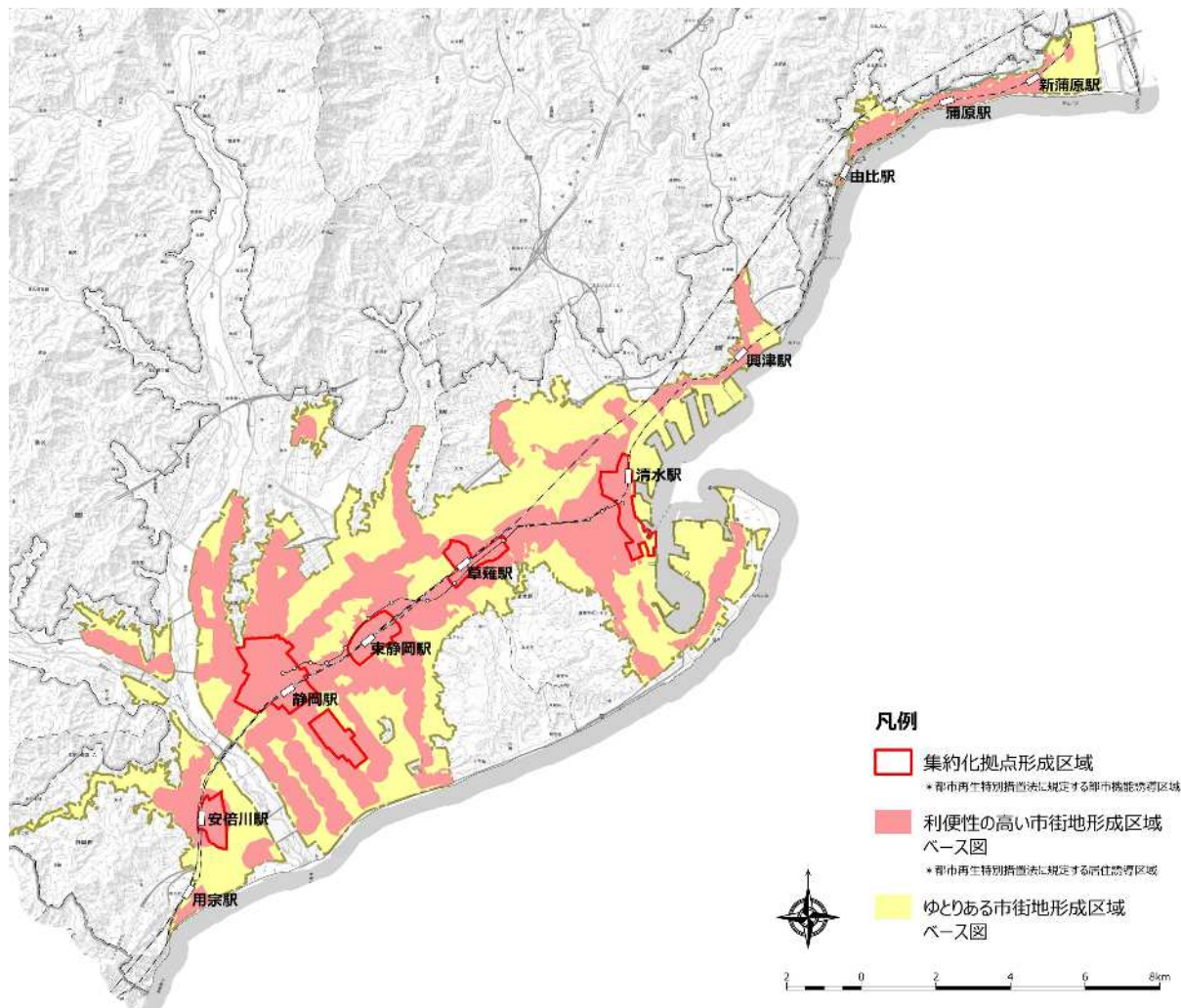
- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 第8章
- 資料編

ステップ1～4のまとめ

ステップ1～4の検討により導き出される、利便性の高い市街地形成区域及びゆとりある市街地形成区域のベース図は次のとおりです。

このベース図を基に、地域としての一体性（地形地物、用途地域境界、道路中心など）を考慮して、区域の具体化を行いました。

《利便性の高い市街地形成区域・ゆとりある市街地形成区域のベース図》

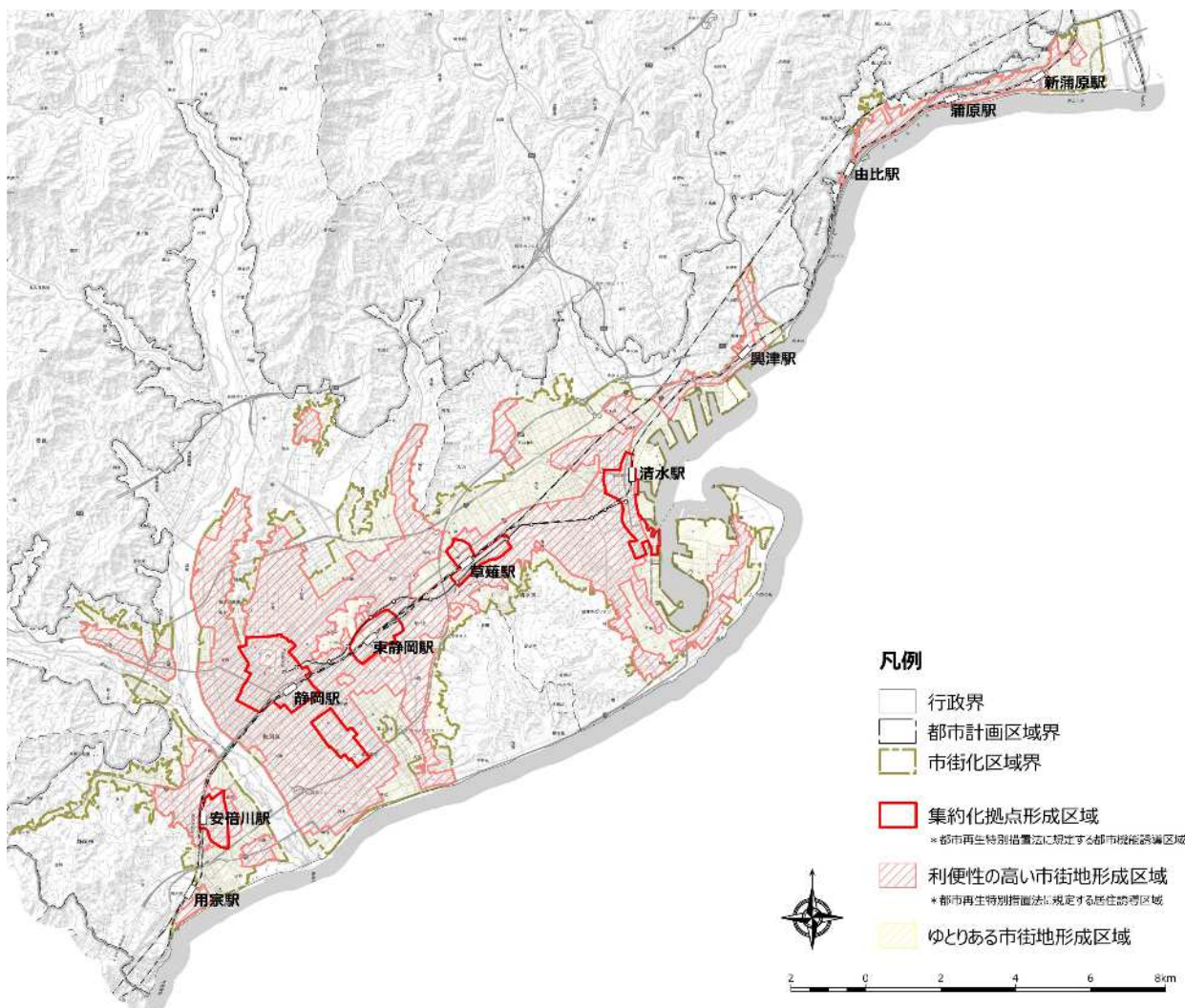




(3) 区域図

利便性の高い市街地形成区域及びゆとりある市街地形成区域は、次のとおりです。

《利便性の高い市街地形成区域・ゆとりある市街地形成区域》



※市街化区域内の、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）、自然公園法に規定する特別地域及び保安林の区域は、利便性の高い市街地形成区域に含めず、ゆとりある市街地形成区域とします。

- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 第8章
- 資料編

5-2. 利便性の高い市街地形成のための取組

利便性の高い市街地形成区域内で定住人口を確保し、生活に必要なサービスの維持を図るための重点的な取組は次のとおりです。なお、項目は、「居住者の利便性向上に関する取組」、「交通ネットワークの形成に関する取組」、「防災力の向上に関する取組」、「その他の取組」の4つに分類しました。

《利便性の高い市街地形成区域における取組イメージ》



公共交通幹線軸の運行維持



建築物や敷地のルールづくりによる
良好な住環境の形成



《利便性の高い市街地形成区域における取組》

項目	内容
居住者の利便性向上に関する取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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） ・ 土地利用規制の見直しの検討（都市型住宅^{*16}の計画的誘導） ・ 地区計画活用の検討（建築物や敷地のルールづくりによる良好な住環境の形成） ・ 良好な商業環境の形成に関する条例の運用（利便性の高い買い物環境の形成） ・ 保育所等待機児童対策の推進（認定こども園^{*17}、小規模保育事業^{*18}等の新設） ・ 空家等対策計画に基づく取組（空き家情報バンクを活用した空き家の利活用）
交通ネットワークの形成に関する取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域公共交通網形成計画に基づく取組（公共交通幹線軸の運行維持） ・ 静岡市のみちづくりに基づく取組（地域の個性・魅力を繋ぎ、恵みをもたらす道路ネットワーク形成） ・ 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 ・ 自転車走行空間ネットワーク整備の推進（自転車走行空間のネットワーク化） ・ 生活道路^{*19}安全対策の推進
防災力の向上に関する取組 ^{*1}	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域防災計画に基づく取組（都市の防災構造化の推進） ・ 防災都市づくりの取組（適切かつ円滑に復旧・復興できる都市づくり） ・ 浸水対策推進プランに基づく取組（河川・下水道の排水施設の増強） ・ 浸水ひなん地図による情報提供 ・ 津波防災地域づくり推進計画に基づく取組（地震・津波に強い構造のまちづくり） ・ 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） <p>* 水災害に対する防災まちづくりの取組は、第6章防災指針参照</p>
その他の取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域まちづくり推進条例の運用（利便性を活かした居住環境の形成） ・ みどり条例の運用（公共建築物、事業所等の緑化の促進） ・ みどりの基本計画に基づく取組（まちをつなぎ安全に配慮したみどり） ・ 景観計画に基づく取組（豊かな生活環境が感じられる景観形成） ・ 移住促進事業（情報発信、受入体制の充実等） ・ 都市農業振興基本計画に基づく取組（農地が有する多様な機能の発揮）

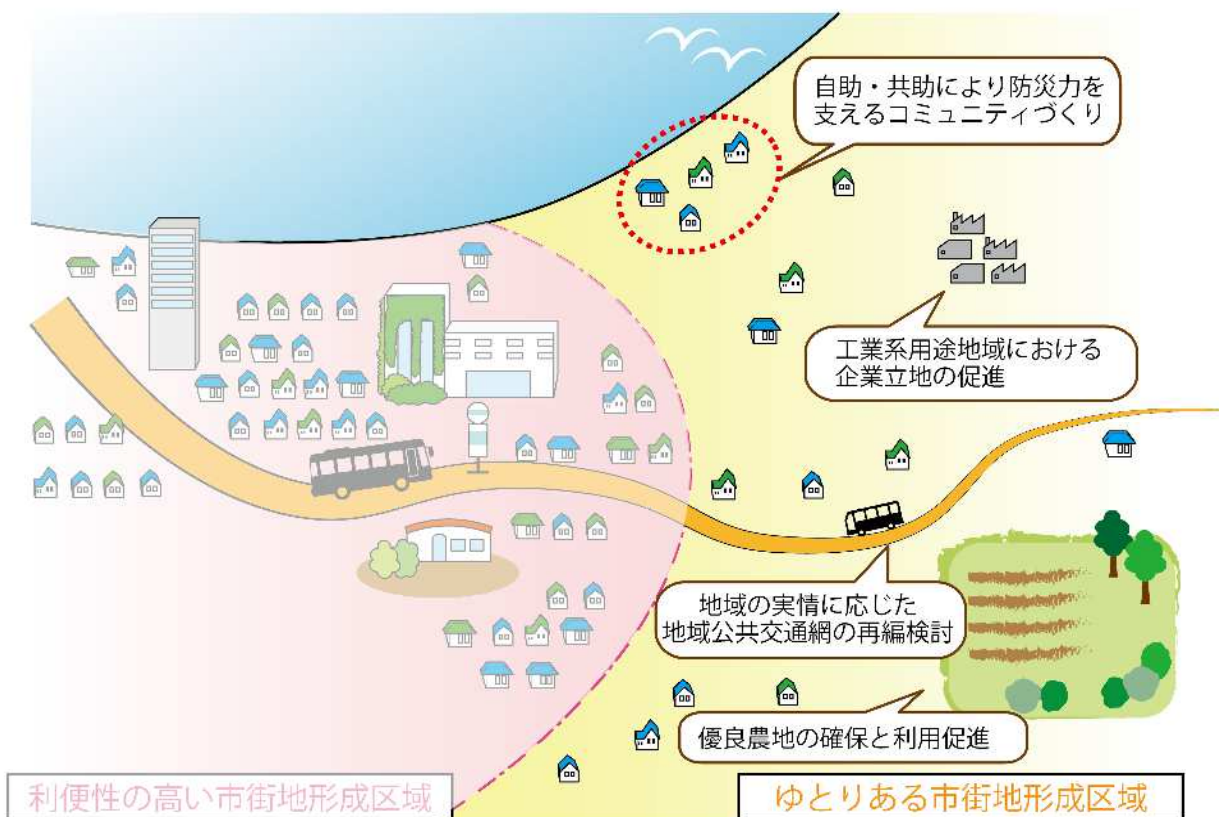
本計画を策定することで活用可能となる国の支援措置や都市計画上の特例措置を含め、今後も利便性の高い市街地の形成を図るための取組を検討していきます。

※1：地域防災計画、防災都市づくり、浸水対策推進プラン、津波防災地域づくり推進計画の概要については、巻末の「資料編（P138～P142）」をご参照ください。

5-3. ゆとりある市街地形成のための取組

ゆとりある市街地形成区域内で地域の良好な環境を守りながら、ゆとりある生活の創出を図るための重点的な取組は次のとおりです。工業系用途地域では、雇用創出に向けた企業立地の促進に取り組みます。なお、項目は、「地域の良好な環境の維持に関する取組」、「交通ネットワークの形成に関する取組」、「企業立地による雇用創出に関する取組」、「防災力の向上に関する取組」、「その他の取組」の5つに分類しました。

《ゆとりある市街地形成区域における取組イメージ》



地域の实情に応じた
地域公共交通網の再編検討



優良農地の確保と利用促進



《ゆとりある市街地形成区域における取組》

項目	内容
地域の良好な環境の維持に関する取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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） ・ 土地利用規制の見直しの検討（市街地特性に応じたダウンゾーニング*20） ・ 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） ・ 良好な商業環境の形成に関する条例の運用（地域における良好な生活環境の維持） ・ 空家等対策計画に基づく取組（空き家の改修・解体）
交通ネットワークの形成に関する取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域公共交通網形成計画に基づく取組（地域の実情に応じた地域公共交通網の再編検討） ・ 静岡市のみちづくりに基づく取組（地域の個性・魅力を繋ぎ、恵みをもたらす道路ネットワーク形成）
企業立地による雇用創出に関する取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工業系用途地域における企業立地の促進 ・ 大谷・小鹿地区まちづくりの推進
防災力の向上に関する取組*1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域防災計画に基づく取組（災害リスクの高い区域の周知と監視体制の強化） ・ 防災都市づくりの取組（自助・共助により防災力を支えるコミュニティづくり） ・ 浸水対策推進プランに基づく取組（市所管施設等を活用した貯留・浸透施設の設置） ・ 浸水ひなん地図による情報提供 ・ 津波防災地域づくり推進計画に基づく取組（コミュニティを活かした共助の促進）
その他の取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域まちづくり推進条例の運用（自然環境を活かした潤いのある地域環境の形成） ・ みどり条例の運用（緑地協定締結の促進） ・ みどりの基本計画に基づく取組（市街地内の農地の保全・活用） ・ 景観計画に基づく取組（温かさや落ち着きが感じられる景観形成） ・ 都市農業振興基本計画に基づく取組（優良農地の確保と利用促進）

本計画を策定することで活用可能となる国の支援措置や都市計画上の特例措置を含め、今後もゆとりある市街地の形成を図るための取組を検討していきます。

※1：地域防災計画、防災都市づくり、浸水対策推進プラン、津波防災地域づくり推進計画の概要については、巻末の「資料編（P138～P142）」をご参照ください。

- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 第8章
- 資料編

用語解説（第5章）

***1：地すべり防止区域**

地すべり等防止法に基づき指定される、地すべりを起こしている土地又は地すべりを起こすおそれがある極めて大きい土地の区域のこと。

***2：急傾斜地崩壊危険区域**

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき指定される急傾斜地の崩壊により居住者等に危害が生ずるおそれのある区域、及びこれに隣接する区域のうち、急傾斜地の崩壊を助長・誘発する行為の制限が必要な区域のこと。

***3：土砂災害特別警戒区域**

土砂災害防止法に基づき指定される、崩壊した土石等によって住宅等の建築物が倒壊し、住民等の生命や身体に大きな危害が生ずるおそれがある区域のこと。

***4：土砂災害警戒区域**

土砂災害防止法に基づき指定される、崩壊した土石等によって住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがある区域のこと。

***5：家屋倒壊等氾濫想定区域**

（河岸侵食）

洪水浸水想定区域図作成マニュアルが規定する、洪水時に家屋の流失・倒壊をもたらすような河岸侵食が発生するおそれがある区域のこと。

***6：家屋倒壊等氾濫想定区域**

（氾濫流）

洪水浸水想定区域図作成マニュアルが規定する、洪水時に家屋の流失・倒壊をもたらすような氾濫流が発生するおそれがある区域のこと。

***7：洪水浸水想定区域**

水防法に基づく、洪水が発生した場合に浸水が想定される区域のこと。

***8：高潮浸水想定区域**

水防法に基づく、高潮や高波に伴う越波・越流によって浸水が想定される区域のこと。

***9：内水浸水想定区域**

水防法に基づく、内水氾濫が発生した場合に浸水が想定される区域のこと。

***10：都市浸水想定区域**

特定都市河川浸水被害対策法に基づき指定される、都市浸水により内水被害が想定される区域のこと。

***11：津波災害警戒区域**

津波防災地域づくりに関する法律に基づき指定される、津波が発生した場合に、住民等の生命・身体に危害が生ずるおそれがある区域のこと。

***12：巴川流域遊水機能保全活動報償金**

巴川総合治水対策事業に伴う流域対策として、巴川流域の洪水被害の拡大を防止するため、遊水機能を保全する区域において、盛土や嵩（かさ）上げを行わずに遊水機能保全活動を実施する土地所有者に対して、報償金を交付するもの。

***13：風致地区**

都市内外の自然美を維持保存するための地区のこと。指定された地区においては、建設物の建築や樹木の伐採などに一定の制限が加えられる。都市計画法に基づく。

***14：自然公園法に規定する特別地域**

公園計画に基づき公園の風致を維持するため、国立公園については環境大臣が、国定公園については県知事が指定した区域のこと。特別地域内では工作物の新築・改築・増築や木竹の伐採等ができない。

***15：保安林**

暮らしを守るために特に重要な役割を果たしている森林を保護するために指定したもの。その働きが失われないように伐採制限や、期待される働きを維持できるように治山事業等を行っている。

***16：都市型住宅**

土地を高度利用することで、限られた敷地の中でも快適で豊かに暮らすことのできるよう整備した住宅のこと。

***17：認定こども園**

教育・保育を一体的に行う施設で、いわば幼稚園と保育所の両方の良さを併せ持っている施設のこと。就学前の子どもに幼児教育・保育を提供する機能、地域における子育て支援を行う機能を備え、認定基準を満たす施設は、都道府県等から認定を受けることができる。

***18：小規模保育事業**

2015年4月から始まった子ども・子育て支援新制度の中で、市町村の認可事業（地域型保育事業）の1つとして新たに作られた事業。0～2歳児を対象とした、定員6～19人の比較的小きな施設であり、規模の特性を活かしたきめ細かな保育を実施している。

***19：生活道路**

住宅街や商店街の道路のように道幅も狭く、自動車よりも人の通行の多い道路のこと。

***20：ダウンゾーニング**

一定地域を対象に、無秩序な開発の規制を図るため建築物の指定容積率などを引き下げる手法。