

# みんなが進める コンパクトな まちづくり

静岡市立地適正化計画・概要版

# SHIZUOKA CITY



# 人口減少・高齢化が進んでいくと・・・。

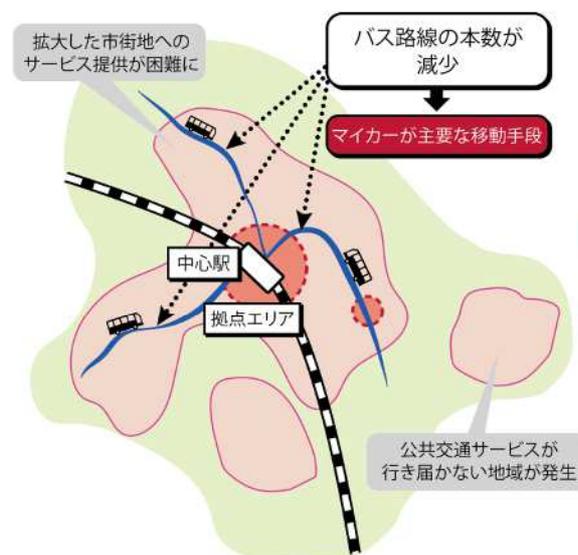
人口減少・高齢化が進んでいます。

- 静岡市は、急速な人口減少と高齢化に直面しています。
- 20年後には、人口は現在の約70万人から約60万人になり、約3人に1人は高齢者になると予測されています。
- まちが広がった状態のまま、人が減り、高齢化が進むと、様々な問題が起こることが懸念されます。

いろいろな問題が起きないか、心配になります。

たとえば・・・

- 街なかのお店が減るなど、活気やにぎわいがなくなる。
- バスの廃線や減便により、便利な生活がしにくくなる。



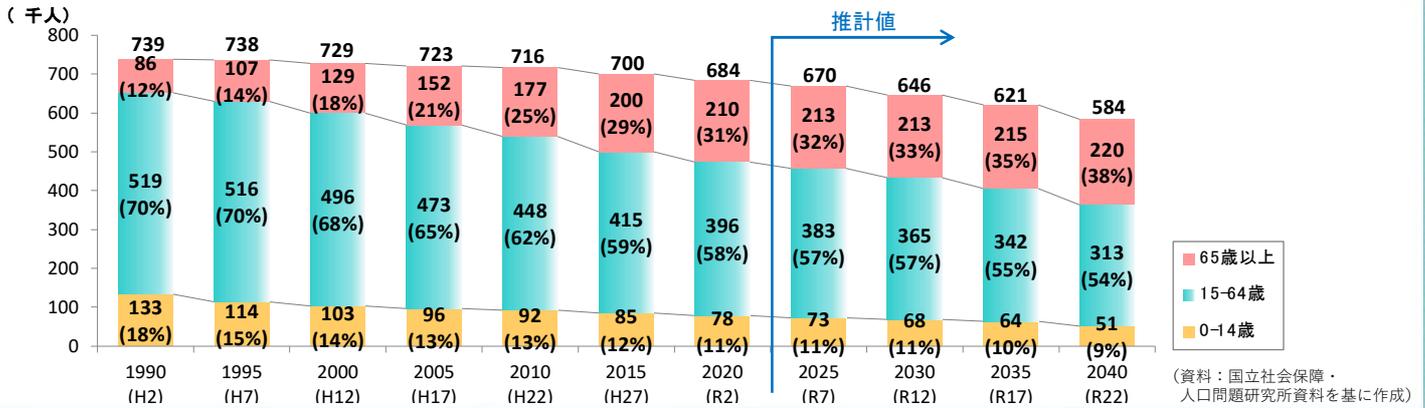
【地域経済への懸念】



【安心・安全な生活への懸念】

【人口減少への懸念】

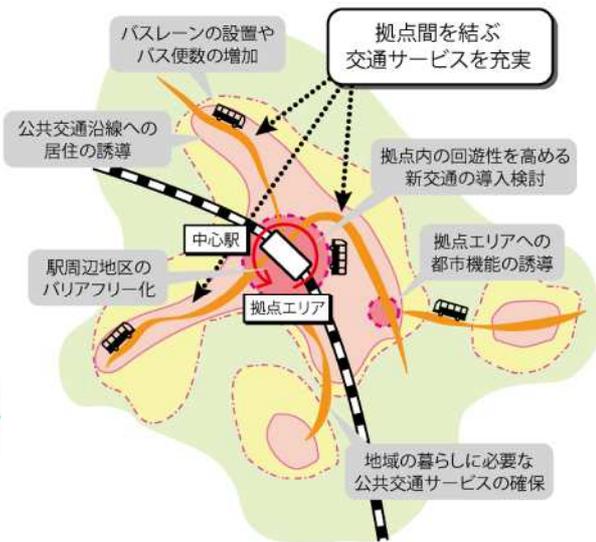




## コンパクトで、暮らしやすく、魅力あるまちづくりが必要です!

たとえば…

- 拠点エリア(都市や地域の中心となる場所)へ様々な都市機能を誘導し、にぎわいを創出する。
- 公共交通沿線へ居住を誘導し、便利で暮らしやすくする。



### 【地域経済の活性化】



### 【人口の維持】



### 【市民生活の質の向上】

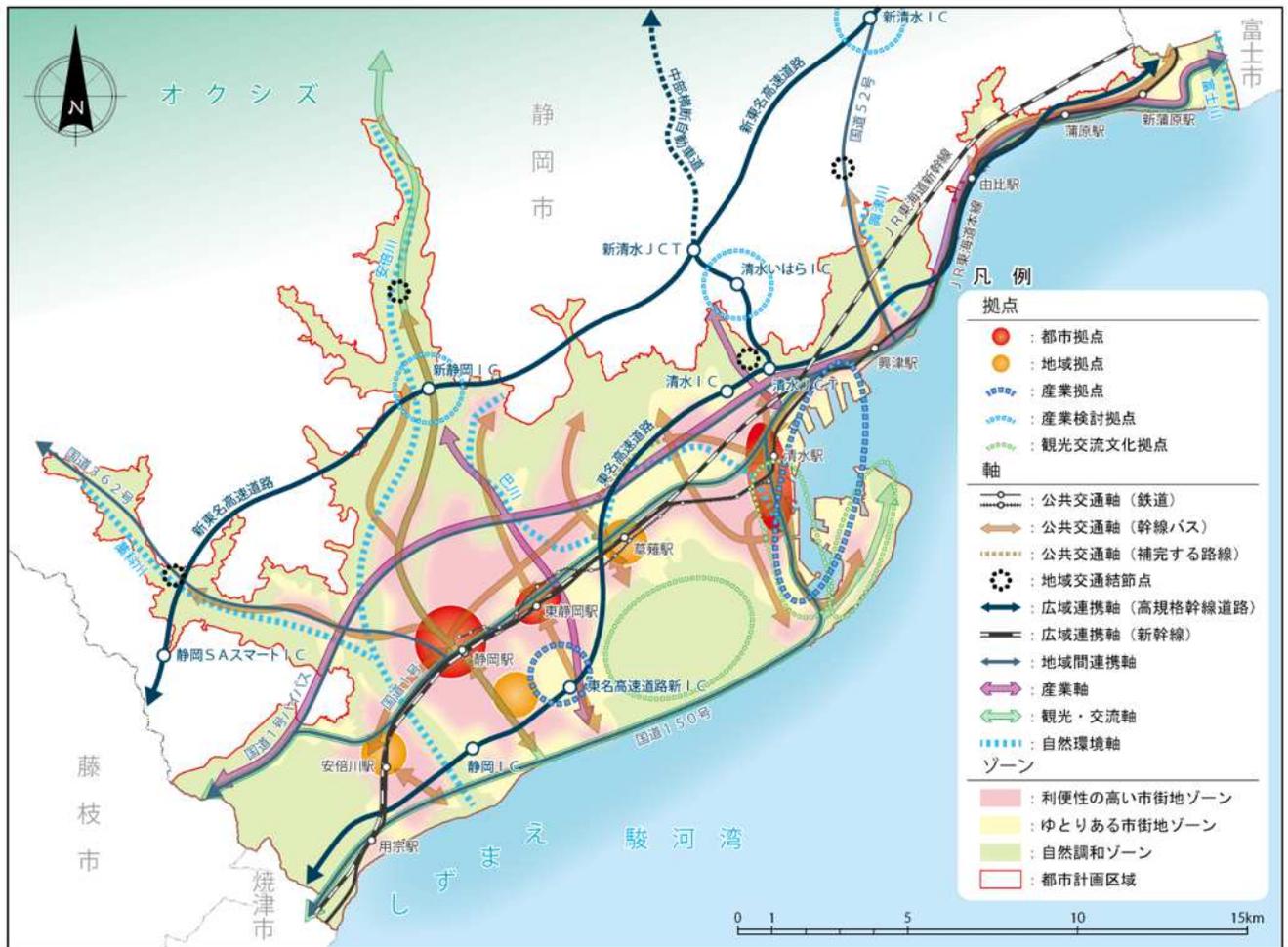


# コンパクトなまちづくりを進めます！

「集約連携型都市構造」の実現を目指しています。

- 静岡・清水・東静岡駅周辺を「都市拠点」、草薙駅周辺などを「地域拠点」とし、にぎわいのある拠点づくりを進めます。
- 公共交通軸沿線を「利便性の高い市街地ゾーン」とし、住む人が便利に暮らせる地域をつくります。
- 郊外部を「ゆとりある市街地ゾーン」とし、ゆとりある生活を楽しめる地域をつくります。
- 市街地の外側は「自然調和ゾーン」とし、農地・山林等の自然環境を保全します。

《『都市計画マスタープラン』に示す「集約連携型都市構造(コンパクトシティ+ネットワーク)」》



## 「集約化拠点・ゾーンの形成とネットワーク化」

都市や地域の中心となる鉄道駅周辺や、人口集積がみられ、バスの利用がしやすい地区に、市民生活に必要な都市機能を集約し、拠点性を高め、これらの拠点間を公共交通で結び、市民生活の質を高めていきます。

## 「広域基盤、歴史・自然資源の戦略的活用」

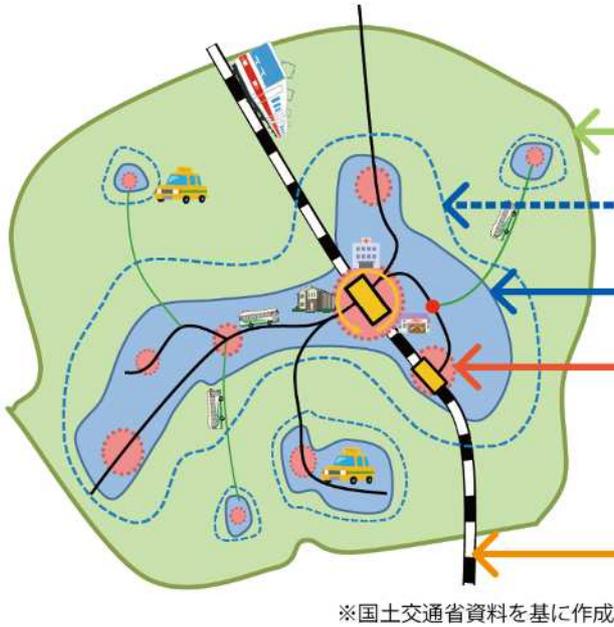
市街地の周辺で、工業・物流などの産業集積により発展が見込まれる地域や、歴史・自然などの観光ポテンシャルが高い地域を効果的に活用していきます。



「集約連携型都市構造」を実現するために『立地適正化計画』を策定しました。

『立地適正化計画』って？

- 便利な生活を送るために必要な施設や、住宅などに対して、一定の範囲内に立地することを誘導し、コンパクトなまちづくりを進める計画です。



※国土交通省資料を基に作成

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  
居住を誘導するエリアを設定

集約化拠点形成区域\*1  
都市機能を誘導するエリアと、  
そのエリアに誘導する施設を設定  
(医療、福祉、子育て、商業等)

公共交通

コンパクトなまちづくりと連携  
した、公共交通網の再編

詳細は『地域公共交通網形成計画』  
をご覧ください。



『立地適正化計画』を策定すると  
なにが変わるの？

◎『立地適正化計画』で定めること

- 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\*3  
(郊外でゆとりある生活を楽しむ区域)
- 防災指針  
(主に利便性の高い市街地形成区域内で災害に  
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

◎支援措置等が活用できるようになります

- 国による様々な支援措置や、都市計画上の特例措置を活用することが可能になります。

◎事前届出が必要になります

- 集約化拠点形成区域\*1外で誘導施設を建築する場合や、利便性の高い市街地形成区域\*2外で新たな宅地開発(3戸以上の新築など)を行う場合などには、市への届出が必要になります。

\*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」

\*3 利便性の高い市街地形成区域を取り囲むエリアに設定する、静岡市独自の区域

# 区域設定により集約連携型都市構造の

『立地適正化計画』では、3つの区域を設定しました。

集約化拠点  
形成区域\*1

利便性の高い  
市街地形成区域\*2

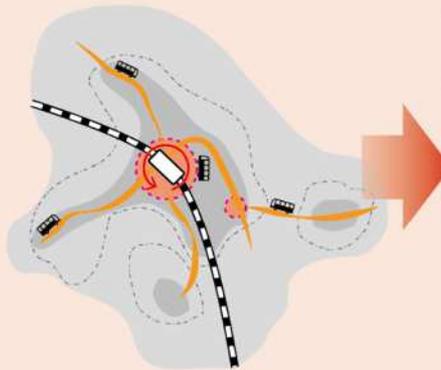
ゆとりある  
市街地形成区域\*3

## 集約化拠点形成区域\*1

- 医療・福祉・子育て・商業等の都市機能を誘導し、多くの人々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です。
- ▶ 『都市計画マスタープラン』に示す「都市拠点」「地域拠点」に定めました。

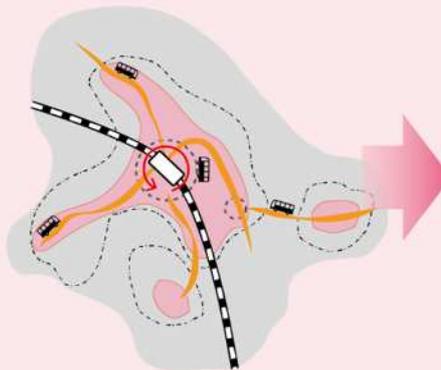
## 誘導施設

- 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ありません。



## 利便性の高い市街地形成区域\*2

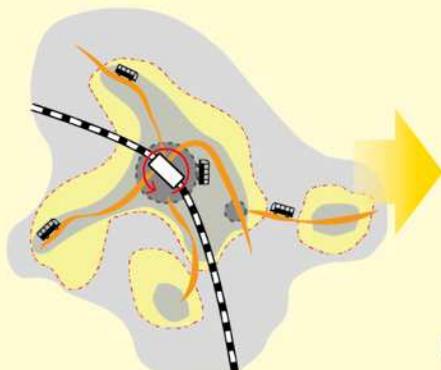
- 定住人口を確保し、住む人が便利に暮らせるよう、生活に必要なサービスの維持を図る区域です。
- ▶ 『都市計画マスタープラン』に示す「利便性の高い市街地ゾーン」に定めます。



## ゆとりある市街地形成区域\*3

- 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。
- ▶ 『都市計画マスタープラン』に示す「ゆとりある市街地ゾーン」に定めます。

※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。



# 実現を図ります！



《『立地適正化計画』を活用した「集約連携型都市構造」の実現イメージ》



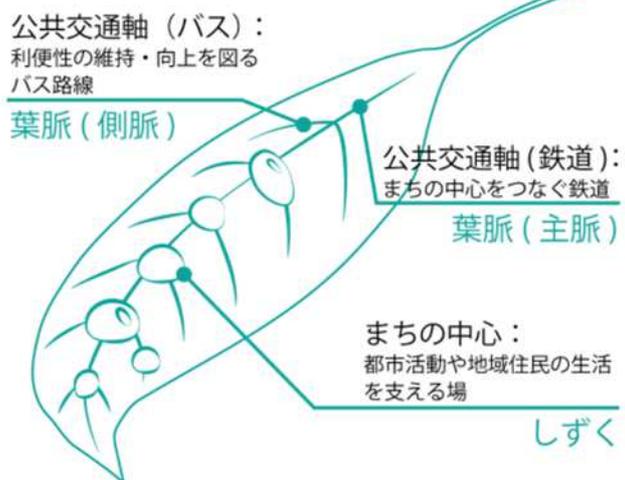
凡例

- : 集約化拠点形成区域\*1
- : 利便性の高い市街地形成区域\*2
- : ゆとりある市街地形成区域\*3

- \*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」
- \*3 利便性の高い市街地形成区域を取り囲むエリアに設定する、静岡市独自の区域

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≫

- ・本市が目指す「コンパクトなまちづくり」は、「お茶っ葉型」の都市構造です。
- ・お茶の名産地でもある本市の都市構造として、まちの中心をしずく、公共交通軸を葉脈で表現しました。

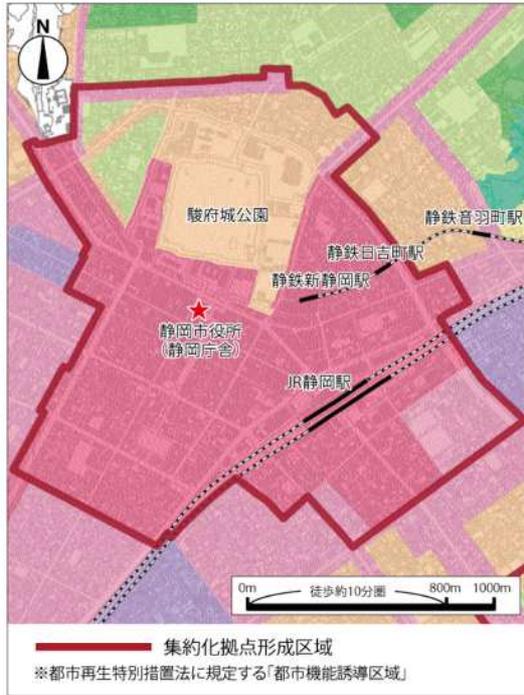


# 集約化拠点形成区域を6地区に設定しました。

各地区の特徴や課題を踏まえて、拠点の形成を進めていきます。

## 歴史文化拠点

### 【静岡駅周辺地区】



#### 【拠点形成の方向性】

- 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。
- 行政、商業・業務、文化の中心としての機能を更新・集積。
- 子育て・福祉環境等を向上。
- 高齢者の増加への対応。

#### 【誘導施設】

- 市役所
- 区役所
- 総合病院
- 子育て支援施設\*1
- 中央福祉センター\*2
- 地域福祉推進センター\*3
- 大学
- 専修学校
- 博物館

- 博物館相当施設\*4
- 大規模ホール
- 図書館
- 男女共同参画施設\*5

#### 【立地想定施設】

- 買回品専門店
- 大型百貨店
- 都市型産業施設\*6
- 産業支援関連施設\*7
- 宿泊施設

#### 【集約化拠点形成のための取組】

- 歴史文化施設整備
- 市民文化会館再整備
- 都市再開発方針に基づく市街地再開発事業
- 静岡駅南口周辺整備
- 歩いて楽しいまちづくり（まちなかウォークブル）の推進
- エリアマネジメントの推進 など



#### 《イメージ》



- ※ 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す。
- ※ 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ありません。
- ※ 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ありません。
- ※ 立地想定施設は、誘導施設と連携して、集約化拠点形成に寄与する施設です（都市再生特別措置法に規定する「誘導施設」ではありません）。「良好な商業環境の形成に関する条例・指針」や「企業立地促進助成制度」等により誘導します。

[用途地域]	第一種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	準工業地域	※ □ 市街化調整区域
	第二種低層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域	工業地域	
	第一種中高層住居専用地域	第二種住居地域	商業地域	工業専用地域	



## 海洋文化拠点

### 【清水駅周辺地区】



#### 【拠点形成の方向性】

- 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。
- 行政、商業・業務、文化機能を更新・集積。
- 子育て環境等を向上。
- 高齢人口の増加への対応。

#### 【誘導施設】

- 市役所
- 区役所
- 総合病院
- 子育て支援施設\*1
- 地域福祉推進センター\*3
- 大学
- 専修学校
- 博物館
- 博物館相当施設\*4

- 大規模ホール
- 図書館

#### 【立地想定施設】

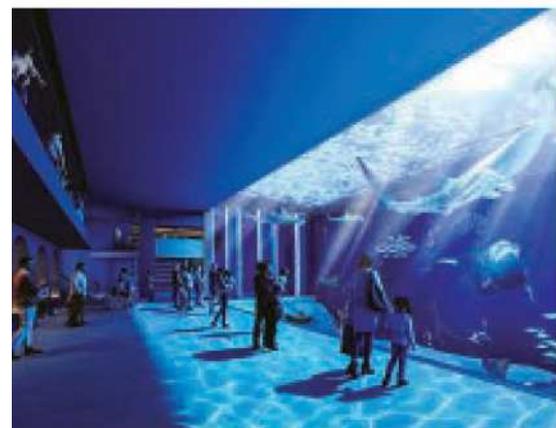
- 専門店、大型スーパー
- 大型専門店、飲食、物産店  
(集客、交流をターゲットにしたもの)
- 都市型産業施設\*6
- 産業支援関連施設\*7
- 宿泊施設

#### 【集約化拠点形成のための取組】

- 海洋文化拠点施設整備
- 清水庁舎再整備
- 大学・専修学校誘致の促進
- 清水都心ウォーターフロント活性化の推進
- 津波防災地域づくり推進計画に基づく取組 など



#### 《イメージ》



\*1：子育て支援施設

\*2：中央福祉センター

\*3：地域福祉推進センター

\*4：博物館相当施設

\*5：男女共同参画施設

\*6：都市型産業施設

\*7：産業支援関連施設

一時預かり事業などの児童の健全な育成に資するための事業や、地域の実情に応じきめ細かな福祉サービス事業を行っている施設。社会福祉団体等の育成を図るための活動の場を提供、車いすの貸し出し、福祉情報の提供など福祉を推進する施設。生活上の困りごとについての相談支援や福祉に関する情報提供、ボランティア活動の調整などを行い、地域福祉を推進する施設。博物館の事業に類する事業を行う施設で、博物館とは異なり、登録要件に制限がない施設。「男女共同参画社会」実現のための学習や活動の拠点となる施設。クリエイター事務所、コールセンターなど、都市に集積して創造性や付加価値性が高い各種サービス業の施設。起業や経営など、様々な産業活動を支援するための施設。

# にぎわいを創出していきます！

各地区の特徴や課題を踏まえて、拠点の形成を進めていきます。

## 教育文化拠点

### 【東静岡駅周辺地区】



#### 【拠点形成の方向性】

- 教育・文化・スポーツ、国際交流、情報発信等の機能を強化。
- 商業・業務機能を強化。
- 子育て環境等、周辺居住者の生活利便性を充実。

#### 【誘導施設】

- 子育て支援施設\*<sup>1</sup>
- 大学
- 専修学校
- 大規模ホール
- 図書館

#### 【立地想定施設】

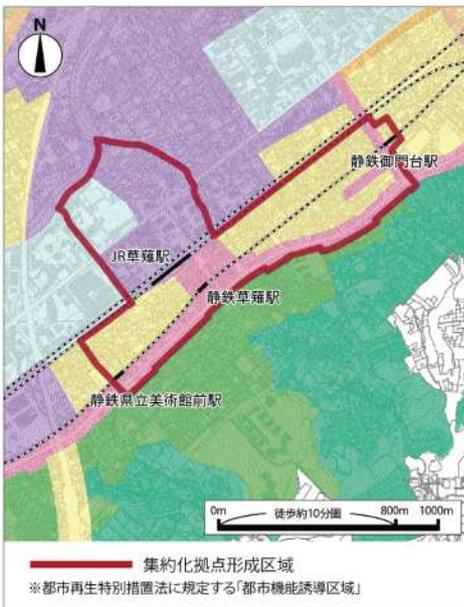
- 買回品大型専門店
- 最寄品総合スーパー
- 都市型産業施設\*<sup>6</sup>
- 宿泊施設

#### 【集約化拠点形成のための取組】

- 東静岡市有地利活用
- 「文化力の拠点」整備
- 東静岡地区景観形成基本方針の運用 など



### 【草薙駅周辺地区】



#### 【拠点形成の方向性】

- 「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。
- 学生も含めた若い世代が活躍できる環境を向上。

#### 【誘導施設】

- 子育て支援施設\*<sup>1</sup>
- 大学
- 専修学校
- 図書館

#### 【立地想定施設】

- 買回品専門店、量販店
- 最寄品総合スーパー

#### 【集約化拠点形成のための取組】

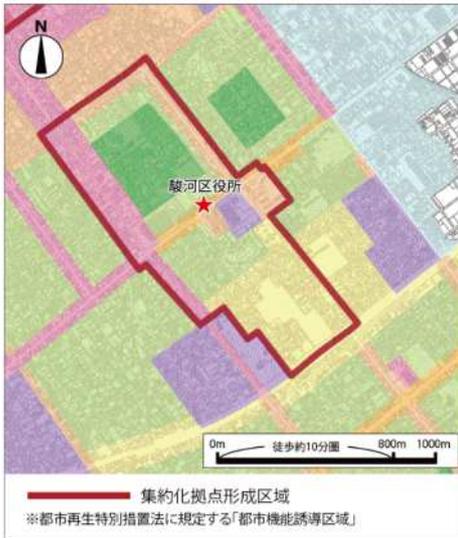
- 草薙駅周辺整備
- 地元エリアマネジメント団体による産学民官連携のまちづくり など

#### 《イメージ》





【駿河区役所周辺地区】



【拠点形成の方向性】

- 現状のコンパクトな機能集積を維持・増進し、拠点性を向上。
- 歴史文化資源を活かした魅力を向上。

【誘導施設】

- 区役所
- 子育て支援施設\*1
- 地域福祉推進センター\*3
- 博物館

- 博物館相当施設\*4
- 図書館

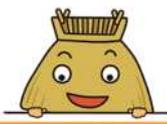
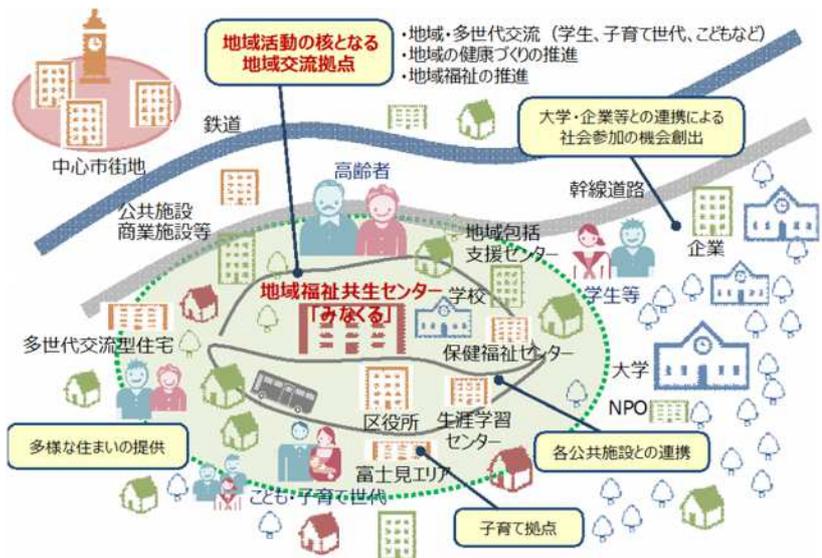
【立地想定施設】

- 買回品専門店、量販店
- 最寄品総合スーパー

【集約化拠点形成のための取組】

- 生涯活躍のまち静岡(CCRC)構想の推進 など

《生涯活躍のまち静岡(CCRC) 駿河共生地区のイメージ》



【安倍川駅周辺地区】



【拠点形成の方向性】

- 行政サービス等、地域住民の生活を支える機能を向上。

【誘導施設】

- 支所
- 子育て支援施設\*1
- 図書館

【立地想定施設】

- 専門店、中型スーパー

【集約化拠点形成のための取組】

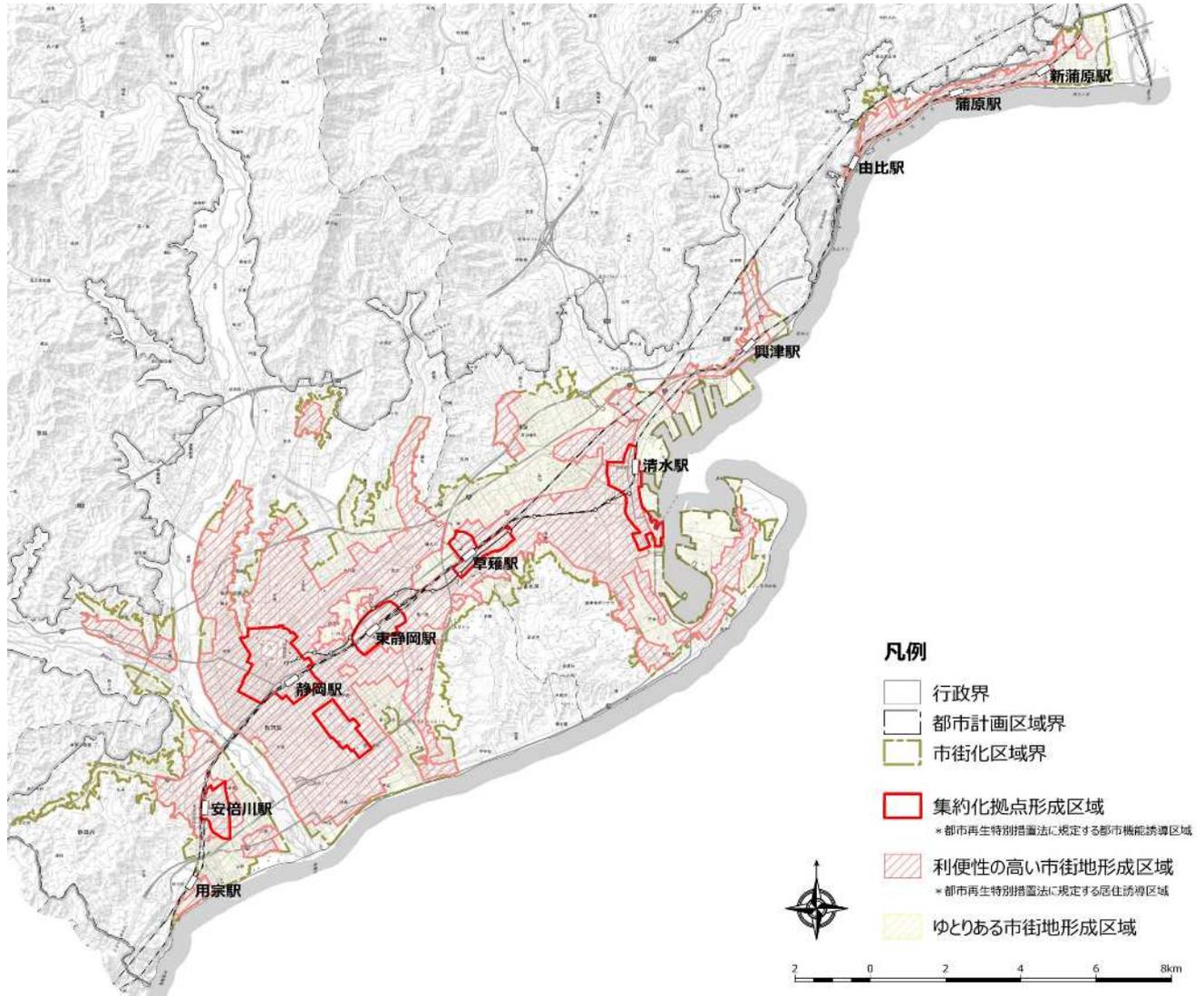
- 安倍川駅周辺整備 など



# 利便性の高い市街地形成区域・ゆとりある

利便性の高い市街地・ゆとりある市街地の形成を進めていきます。

《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。

## 【利便性の高い市街地形成区域】

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ります。

## 【ゆとりある市街地形成区域】

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、ゆとりある生活の創出を図ります。

※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。

# 市街地形成区域を設定しました。



《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における取組イメージ》



● 各区域においては、次の取組を重点的に展開していきます。

## [利便性の高い市街地形成区域における取組]

- 公共建築物施設群別マネジメント方針に基づく施設再編（公共施設の統合・複合化・市営住宅の集約）
- 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）
- 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）
- 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）
- 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
- 防災スマート街区の認定（エネルギーの効率的利活用と防災対策を施した街区形成）
- 移住促進事業（情報発信、受入体制の充実等） など

## [ゆとりある市街地形成区域における取組]

- 空家等対策計画に基づく取組（空き家の改修・解体）
- 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公共交通網の再編検討）
- 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
- 防災都市づくり計画に基づく取組（自助・共助により防災力を支えるコミュニティづくり）
- 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） など

# 防災指針を設定しました。

## 都市機能や居住の維持・更新の機会を活かし、都市の利便性や魅力

- 防災指針は、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。
- 本市の防災指針は、想定される被害の甚大さ、都市への影響等を踏まえ、津波・洪水・内水・高潮・土砂災害に対し、防災・減災対策の取組方針及び地域ごとの課題に即した取り組みを定めることとします。

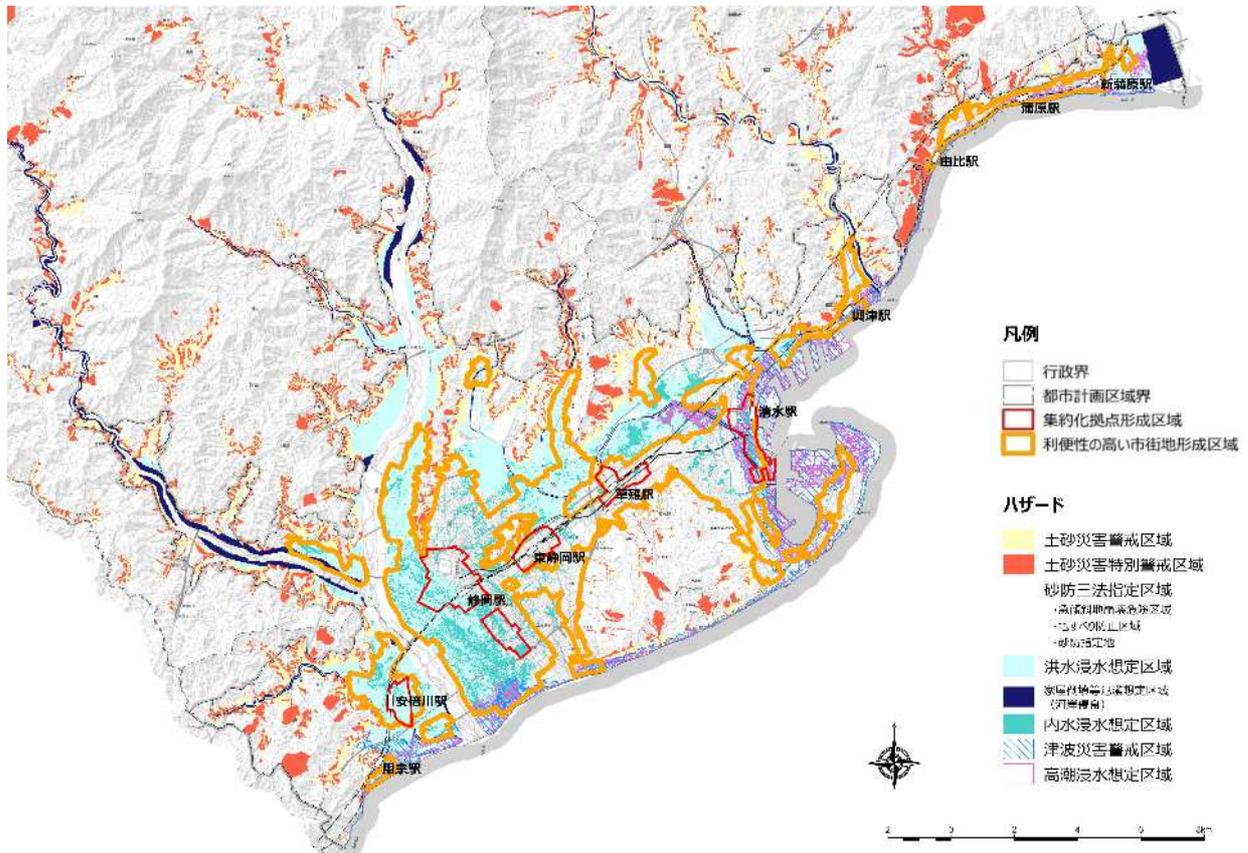
### 基本方針

- 市民・地域・事業者等の災害に対する行動や取組を促すとともに、地域の安全が確保される環境づくりを推進します。
- 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します。

### 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します。
- 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、災害危険区域は、利便性の高い市街地形成区域から除外することとします。

《防災指針の対象とするハザードの分布状況》





に加え、安全性を高める取組を進めていきます。

《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に係る取組》

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	●	●				国縣市	→		
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	→		
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	→		
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	→		
土砂災害防止施設の助成					●	静岡市	→		
土砂災害に関する知識の習得					□	市民等	→		
市民への周知・啓発	□	□	□	□	□	静岡市	→		

※表中の●＝ハード対策、□＝ソフト対策

《防災指針の重点エリアにおける取組》

- 災害リスクに応じた土地・建物の建て方・使い方の検討  
（宅地の嵩上げ、1階部分のピロティ化等）
- 都市計画による建て方・住まい方の規制誘導の検討  
（建て方：津波災害警戒区域における建築物の耐浪化、住まい方：基準水位以上に居室を配置等）

\* 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。



# 計画を着実に推進します。

効果を評価・確認していきます。

- 目標の達成状況について、5年ごとに評価します。

視 点	評 価 指 標	現状値※1	目標値 2035年度	
集約化拠点形成 (都市機能誘導)	①誘導施設の 充足率※2	静岡駅周辺地区	85%	85%
		清水駅周辺地区	55%	64%
		東静岡駅周辺地区	40%	60%
		草薙駅周辺地区	25%	50%
		駿河区役所周辺地区	83%	83%
		安倍川駅周辺地区	100%	100%
利便性の高い市街地形成・ ゆとりある市街地形成 (居住誘導)	②人口密度※3	利便性の高い 市街地形成区域	73人/ha	70人/ha
市民・地域等の適切な行動が 安全につながる環境づくり	③津波避難ビル棟数		146棟	180棟

※1 評価指標の現状値は、①は2018年度、②は2015年、③は2023年度の値です。

※2 誘導施設の充足率について、現状で同種の誘導施設が複数立地している場合は、評価にあたってその増減の状況についても注視していきます。

※3 人口密度は、区域全体の人口密度だけでなく、人口密度の分布状況の変化についても注視していきます。

- 政策効果等についても適時確認します。

ねらい	政策効果指標	現状値	目標値	
市民生活の 質の向上	健全な 都市経営の実現	公共建築物の 総延床面積の縮減	225.2万㎡ (2021年)	220.9万㎡ (2030年)
	各種都市機能の 利用環境向上	公共交通や自転車で移動 しやすいと思う市民の割合	45.1% (2022年)	50.0% (2030年)
地域経済の 活性化	新たな価値を創造する まちづくりによる 商業機能の向上	【静岡地区】 主要商店街の空き店舗率	5.9% (2020年)	3.3% (2026年)
		【清水地区】 新規事業者数	14件 (2020年)	38件 (2026年)
人口減少 対策による 好循環の 下支え	若者や女性を惹きつけ る都市の提供	子どもを産み育てやすい まちだと思える市民の割合	60.2% (2013年)	67.0% (2022年)
	人口活力を高め、まち と暮らしを 豊かにする	定住人口 (総人口)	69.3万人 (2020年)	64.6万人 (2030年)
		交流人口 (観光交流客数)	1,527.8万人 (2021年)	2,834.8万人 (2030年)
		関係人口 (ふるさと納税寄付者数)	2.4万人 (2021年)	8.7万人 (2030年)

※政策効果指標は、第4次総合計画と総合戦略、アセットマネジメントアクションプラン（第2次）、中心市街地活性化基本計画より抜粋しています。



以下の行為には、届出が必要になります。

- 都市再生特別措置法に基づき、以下の行為を行う場合には、市への届出が義務付けられています。
- 届出は、行為に着手する30日前までに行う必要があります。

■ 集約化拠点形成区域外で以下の行為を行う場合

開発行為	・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行う場合
建築行為	・誘導施設を有する建築物を新築する場合 ・建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ・建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

■ 集約化拠点形成区域内で以下の行為を行う場合

休廃止	・誘導施設を休止又は廃止する場合
-----	------------------

届出が必要な場合  
・ 不要な場合の例  
《大学の開発行為、建築行為》



\*1 都市再生特別措置法に規定する「都市機能誘導区域」

■ 利便性の高い市街地形成区域外で以下の行為を行う場合

開発行為	・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行う場合 ・1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のものを行う場合
建築行為	・3戸以上の住宅を新築する場合 ・建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

届出が必要な場合・不要な場合の例  
《住宅の開発行為》



\*2 都市再生特別措置法に規定する「居住誘導区域」

《住宅の建築行為》



\*2 都市再生特別措置法に規定する「居住誘導区域」



清水区広報キャラクター  
シズラ



駿河区応援隊長  
トロペー



葵区PRキャラクター  
あおいくん



静岡市

## 静岡市立地適正化計画[概要版]

発行：令和6年3月

静岡市 都市局 都市計画部 都市計画課  
〒420-8602 静岡市葵区追手町5番1号  
TEL:054-221-1409  
FAX:054-221-1117  
E-mail:toshi@city.shizuoka.lg.jp