

## 第2章 立地適正化計画の基本方針

### 1. 沼津市における立地適正化計画の導入について

#### (1) 沼津市における立地適正化計画の活用方針

○ 立地適正化計画は、本市を持続的に発展させるため、「居住」と「交流」に一体的に取り組み、将来の目指すべき都市像\*を実現する計画として作成します。

都市計画マスタープラン\*では、本市のまちづくりのあり方や方向性を位置付けました。次は、その位置付けを踏まえ、まちづくりを動かしていくステップです。

しかし、人口減少、少子高齢化により都市が縮退する時代にあって、公共投資や民間投資の減少、まちづくりの原動力の縮小、さらに空き家や空き地等の低・未利用地\*の増加など、これまでのようなまちづくりは望みにくい状況です。

本市においても、いかにまちづくりを動かし、将来の目指すべき都市像\*を実現していくかが問われており、立地適正化計画を以下のとおり活用します。

#### ① 立地適正化計画の有効的な活用

立地適正化計画の策定により、都市機能の誘導に資する都市計画の柔軟な対応や財政・金融・税制等の支援措置が期待できることから、立地適正化計画は有効な手段になると考えられます。

このため、立地適正化計画を「有効的に活用する」という視点を持って策定します。

#### ② 「居住」と「交流」の一体的な取組により将来の目指すべき都市像\*を公民連携で実現

本市を持続的に発展させていくためには、「居住」だけでなく本市全体の活力を支える沼津駅周辺や沼津港周辺の産業、観光など「交流」も重視した計画づくりが必要です。

産業・観光の活性化には民間活力とともに取り組むことが重要であり、立地適正化計画で都市機能を誘導すべき区域や施設、施策等を示す必要があります。

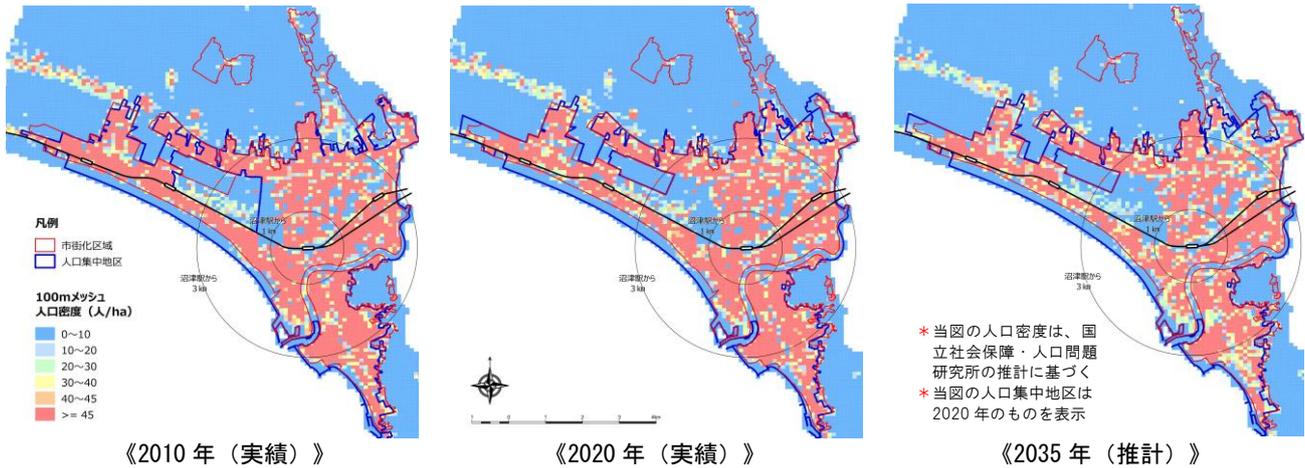
こうした「居住」と「交流」の一体的な取組と公民連携により、将来の目指すべき都市像\*を実現させます。

## (2) 人口維持の考え方

### ○ 1箇所に人口を集中させるのではなく、現状の人口分布を維持します。

2035年の本市における人口は15.6万人と減少傾向にあるものの、市街化区域\*では、生活利便施設\*が存続できる目安とされる人口密度1haあたり40人以上を維持すると見込まれています。このことから、現状の人口分布を維持することを基本方針として考えます。

#### ■ 人口分布の推移と推計（人口40人以上/haの推移）



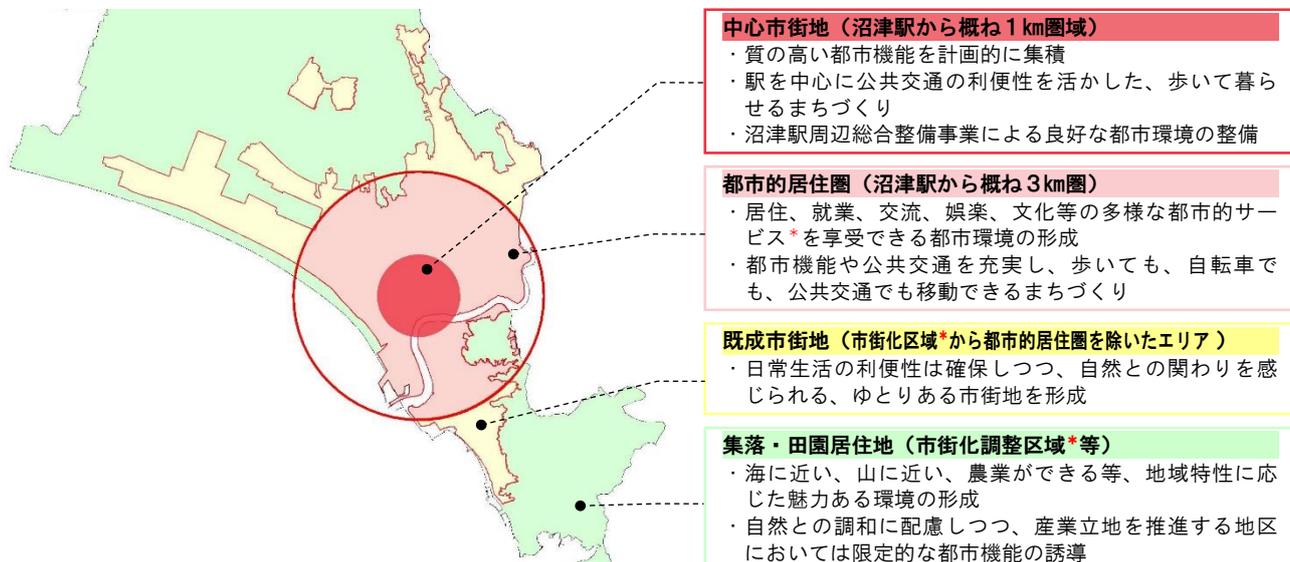
## (3) メリハリのある土地利用\*の考え方

### ○ 市民1人1人の多様なライフスタイルに対応したメリハリのある土地利用\*を図ります。

人口減少等の社会状況の変化にあっても、生活圏ごとに利便性が高い居住環境を維持することが必要です。

立地適正化計画は、都市計画マスタープラン\*の土地利用\*のテーマに基づき、メリハリのある土地利用\*の実現に向け、「中心市街地」及び「都市的居住圏」のまちづくりを推進することを主眼に、「既成市街地」、「集落・田園居住地」のあり方も含めた総合的な計画とします。

#### ■ 都市計画マスタープラン\*に位置付けた「土地利用\*のテーマ」



(4) 公共交通ネットワークに対する考え方

○ 都市機能・居住の誘導施策と交通施策が融和した、利便性が高く持続可能なまちづくりを目指します。

鉄道、バスやタクシーなどの公共交通は、多世代にわたる多くの人々の日常的な移動手段であるとともに、観光・交流にも利用可能な移動手段であることから、利用者のニーズに応じた公共交通サービスを維持・確保することが必要です。

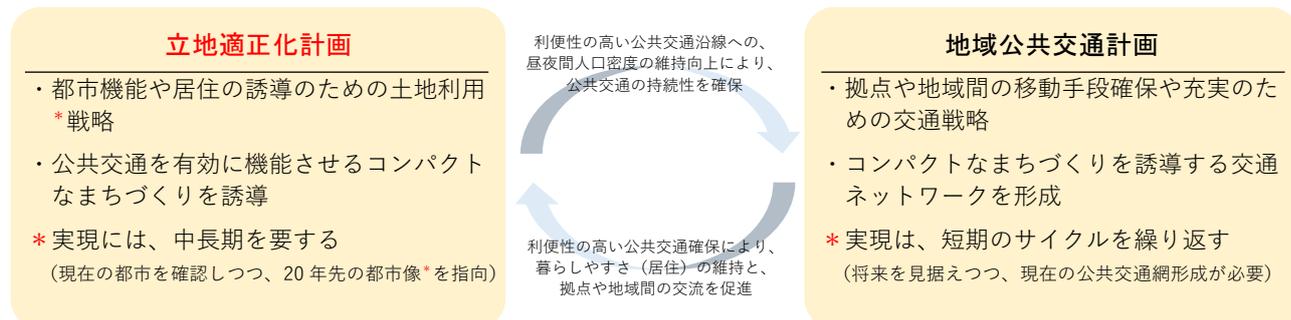
このため、都市計画マスタープラン\*の公共交通網の整備方針を踏まえ、地域にとって望ましい公共交通ネットワークの姿を明らかにする計画として、「沼津市地域公共交通計画\*」を策定しました。

立地適正化計画と地域公共交通計画\*の連携により、都市機能・居住の誘導施策と交通施策が融和した、利便性が高く持続可能なまちづくりを目指します。

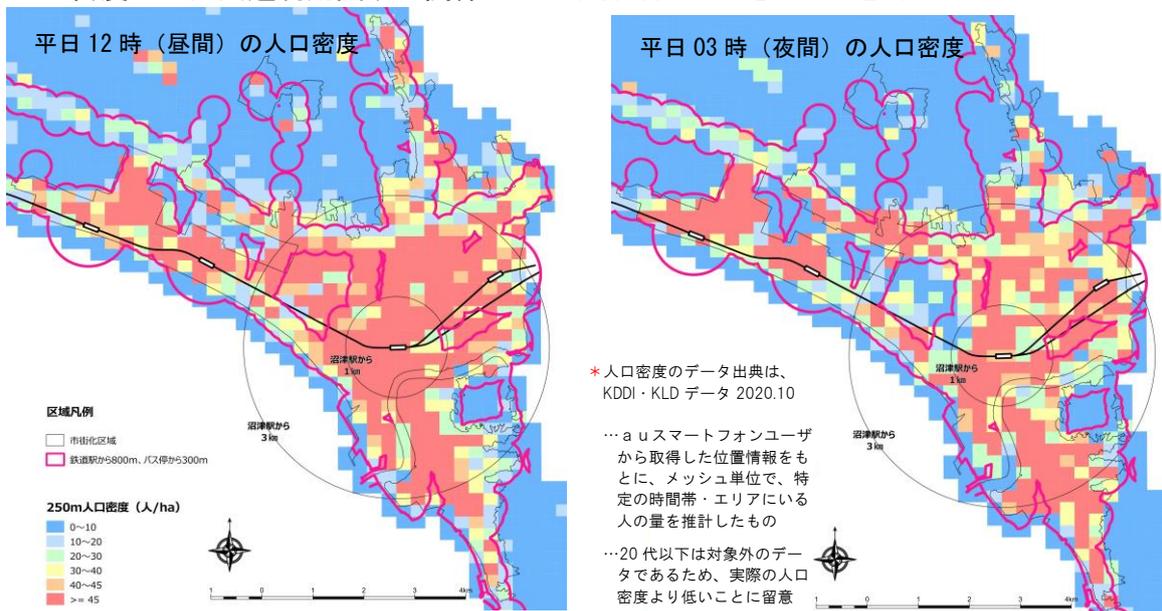
■ 都市計画マスタープラン\*に位置付けた「公共交通網の整備方針」

- ・ コンパクトなまちづくりに向けた公共交通体系の構築
- ・ 生活の利便性向上とまちの活性化を図る公共交通の充実
- ・ 地域の生活を支える公共交通の確保

■ 立地適正化計画と地域公共交通計画の連携のイメージ



■ 人口密度と公共交通利用圏域の関係 (人口密度が高いエリアを、公共交通が概ねカバーしている)



## (5) 津波など災害リスクに対する考え方

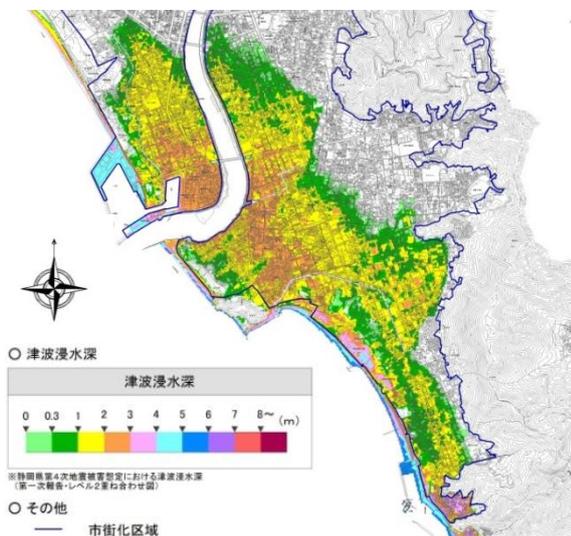
### ○ まちの安全性を高める取組と併せて、都市機能や居住の誘導のあり方を示します。

本市では、沼津港周辺の津波浸水想定をはじめ、都市の拠点となる地区やその周辺の居住地において、地震や津波、洪水などの災害リスクが懸念されます。

これら災害リスクに対し、都市計画マスタープラン\*では、「行政と地域の協働による、災害に強い都市構造\*への転換」、「まちづくりのなかで、安全・安心を着実に高める仕組みの構築」等、安全・安心のまちづくりの考え方を位置付けています。

このことを踏まえ、立地適正化計画においても、まちの安全性を高める地域防災計画\*等の取組と併せて、都市機能や居住の誘導のあり方を示します。

#### ■ L2\*津波浸水想定区域\*図（再掲）



#### ■ 都市計画マスタープラン\*に位置付けた津波対策

- 津波防護施設による安全性の向上
  - ・ 海岸や河川の津波防護施設の整備・改良
- 浸水時の被害低減に向けた取組の推進
  - ・ 優先的な都市防災の取組による避難の安全性向上
  - ・ 適切な土地利用規制\*の検討
  - ・ 建築物の耐浪化など改良の検討
- 避難を中心とした減災対策の推進
  - ・ 津波避難ビルの充実・強化や津波避難路の整備
  - ・ 災害避難行動計画\*による減災対策の推進
  - ・ 観光地等における津波対策の促進

## 2. 立地適正化計画の基本方針

都市計画マスタープラン\*に位置付けた拠点や軸、土地利用\*の考え方等を踏まえ、立地適正化計画の基本方針として以下を設定します。

### (1) 中心市街地の方針

質の高い都市機能を計画的に集積し、沼津駅を中心に公共交通の利便性を活かした、歩いて暮らせるまちづくりを進めます。また、沼津駅周辺総合整備事業により、駅と隣接街区を囲む幹線道路ネットワーク（以下「駅まち環状\*」）を形成し、「駅まち環状\*」の内側がヒト中心の市街地となるよう、公共空間\*の再編とこれを実現するための地区交通体系の再編を図ります。

#### ① プレイスメイキングによる歩いて楽しいまちづくり

中心市街地は、都市拠点として都市機能の集約化や都市空間\*の魅力向上により、歩いて楽しいまちを形成し、暮らしと都市活動の場として若者から高齢者まで、多様な世代の人を惹きつけ、関わりを増やし、活性化を図ります。

沼津駅周辺においては、沼津駅周辺総合整備事業による南北交通の円滑化と市街地の一体化などの都市空間\*再編の機会を活かし、駐車場の適正な配置等、低・未利用地\*の有効活用を図るとともに、市民の活動を活発化させるプレイスメイキング\*<sup>1</sup>や回遊性を向上させるという視点から、魅力的な都市空間\*を形成します。

また、都市基盤が整備された商店街では、空きビルや空き地等の既存ストック\*をリノベーション\*するにあたり、自動車や公共交通、歩行者など周辺の交通環境や沿道の公共空間\*を総合的に検討することにより、魅力的な都市空間\*を形成します。

#### ② 過度に自動車に依存しないライフスタイルの実践

公共交通の利便性が高い中心市街地から、自動車に依存しないライフスタイルを実践し、文化を創り、発信していくことで、過度に自動車に依存しない都市構造\*への変革を牽引します。

#### ■ 駅まち環状\*イメージ図



\*出典：沼津市中心市街地まちづくり戦略\*

#### \*1 プレイスメイキングとは

- ・都市空間\*の魅力の向上を目的に、にぎわいを創出し、居心地をよくすること。

《OPEN NUMAZU 2022（社会実験\*）の事例》



## (2) 都市的居住圏の方針

多様な都市的サービス\*を享受できる都市環境の形成を図り、都市機能や公共交通を充実し、歩いても、自転車でも、公共交通でも移動できるまちづくりを進めます。

### ① 中心市街地と各拠点をネットワークで連携させ、都市的居住圏で市全体の活力向上

都市的居住圏は、都市的サービス\*を享受できる、居住、就業、交流、娯楽、文化等の多様な機能が複合した市街地を形成します。

また、中心市街地とこれを補完する異なる魅力・役割を持つ沼津港周辺地区、北西部地区、北部地区、大岡駅周辺地区を公共交通等をつなぐことにより、本市全体の活力の向上を図ります。

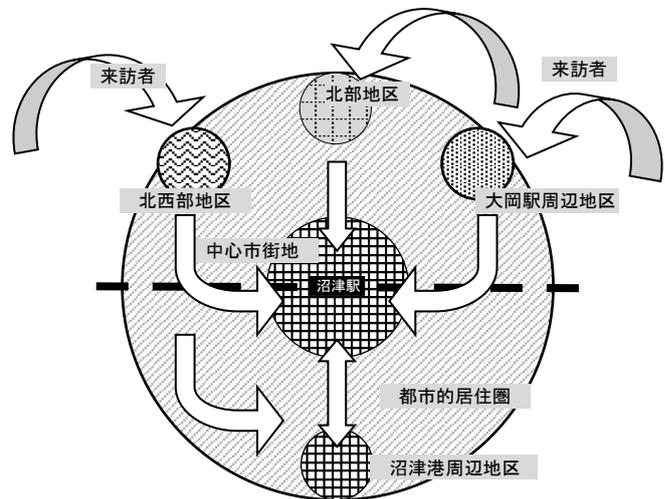
### ② 拠点とネットワークで、広域の「ヒト・モノ・コト」の流れを引き込み、中心市街地を活性化

本市と広域をつなぐ道路は、国道1号、東名高速道路のほか、新たな交通基盤である新東名高速道路、東駿河湾環状線、東名・新東名のスマートインターチェンジなどがあり、これらを活かしたまちづくりが必要です。

このため中心市街地では、居住者のもとより、就業者や観光者、通過者も重視し、広域から「ヒト・モノ・コト\*2」を引き込むことを意識したまちづくりに取り組み、県東部拠点都市の中心地として拠点性の回復を図ります。

また、中心市街地のまちづくりを支えるため、広域からの集客が見込める沼津港周辺地区、広域交通基盤が交差する北西部地区・北部地区・大岡駅周辺地区に交流機能を誘導し、中心市街地と結ぶネットワークを形成します。

#### ■ 拠点とネットワークによる中心市街地への「ヒト・モノ・コト」の引き込みのイメージ



### ③ 過度に自動車に依存しないまちづくり

都市機能の適切な配置や公共交通の利便性の向上に努めることで、誰もが快適に都市的サービス\*を享受できる環境を形成し、緩やかに、過度に自動車に依存しない都市構造\*を目指します。

### ④ 市全体の防災安全性向上に寄与する、拠点とネットワークの形成

広域的な被害が想定される南海トラフ巨大地震\*に対応するため、市全体の防災安全性を高める拠点とネットワークの形成に努めます。

この際、国の広域物資輸送拠点\*に位置付けられている施設がある沼津駅周辺の中心市街地をはじめ、沼津港や、市立病院が位置する北西部地区等は、災害の発生時における応急復旧活動を展開する拠点や、被災地への支援物資輸送の中継地点として機能するように、防災拠点機能の強化を図ります。併せて、防災拠点周辺の交通基盤を整備することにより、更なる機能向上を図ります。

## \*2 「ヒト・モノ・コト」とは

「ヒト」とは、本市に住む人だけでなく、働く人、訪れる人等を意味します。  
「モノ」とは、商品・サービス・情報等を意味します。  
「コト」とは、活動・アクティビティ・イベント等を意味します。

### ■ 「ヒト・モノ・コト」の引き込みに係る実践事例

- 公共空間\*（道路など）を活用し、にぎわいを創出する。



OPEN NUMAZU 2022 STREET（沼津駅南口ローラ de 周辺）



OPEN NUMAZU 2022 ARCADE（沼津仲見世商店街）

- 低・未利用地\*を使い、活動の舞台を整える。



循環ワークス（沼津市我入道地内）



ストリートスポーツパーク（沼津市杉崎町地内）

- まちは舞台。活動をまちに広げる・展開する。



週末の沼津（沼津中央公園）



沼津から ALOHA を届けよう！（かのがわ風のテラス）

### (3) 既成市街地と集落・田園居住地の方針

既成市街地は、日常生活の利便性は確保しつつ、自然との関わりを感じられる、ゆとりある市街地を形成します。

集落や田園居住地は、海に近い、山に近い、農業ができる等、地域特性に応じた魅力ある環境の形成を図ります。

#### ① ライフスタイルに応じたメリハリのある土地利用\*

高次都市機能\*を利用し都市的利便性\*が高い生活ができる「中心市街地」、職住近接\*や公共交通の利便性を享受することができる「都市的居住圏」、郊外でゆとりある生活ができる「既成市街地」、自然に囲まれ農業等を営む暮らしができる「集落・田園居住地」など、地域の特性に応じ、土地利用\*のテーマを区分し、ライフスタイルに応じたメリハリのある土地利用\*を図ります。

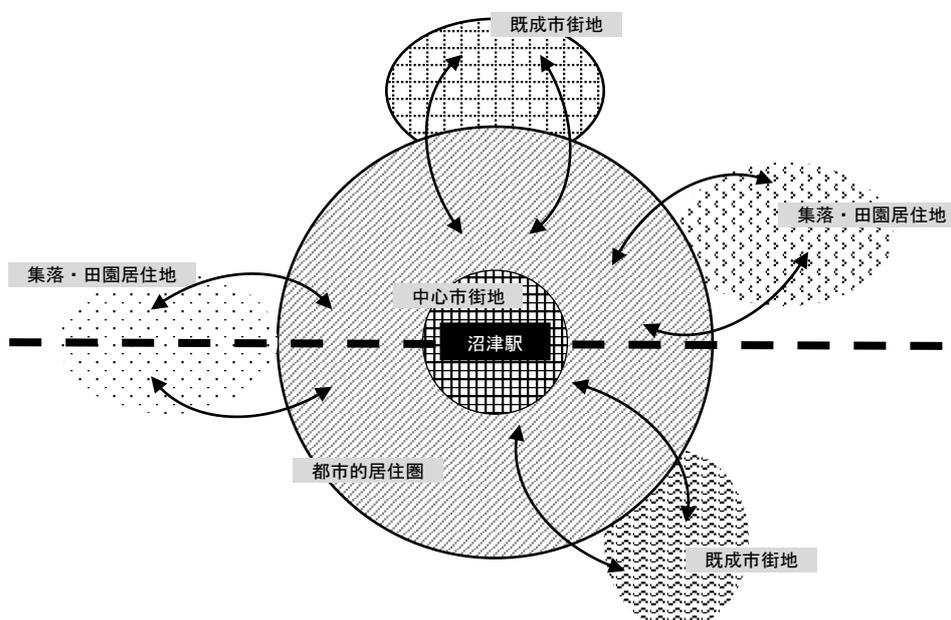
#### ② 主体的な移動を促して適正な密度を誘導

ライフスタイルに応じたメリハリのある土地利用\*を明確にすることで、住まい方の選択を可能とし、住民の主体的な移動を促しつつ、適正な人口や土地利用\*の密度を誘導します。

#### ③ 多様な居住環境を提案することにより移住を促進

多様なライフスタイルに応じた居住環境を形成し、暮らしの情報を発信することにより、市外からの移住を促進します。

#### ■ メリハリのある土地利用\*促進のイメージ



#### (4) 安全・安心のまちづくりの方針

本市は、約 63 km にも及ぶ長い海岸線を有していることから、沿岸部の安全を確保し、安心して暮らせるまちづくりを進めることが必要です。津波浸水想定区域\*など災害リスクがある区域においては、ハード・ソフト\*の両面から、喫緊の課題に対しては短期間で集中的に、中・長期的課題に対しては継続的かつ着実に、地震・津波対策に取り組むことで、災害に強いまちづくりを進め、現在の土地利用\*や人口密度の維持を図ります。

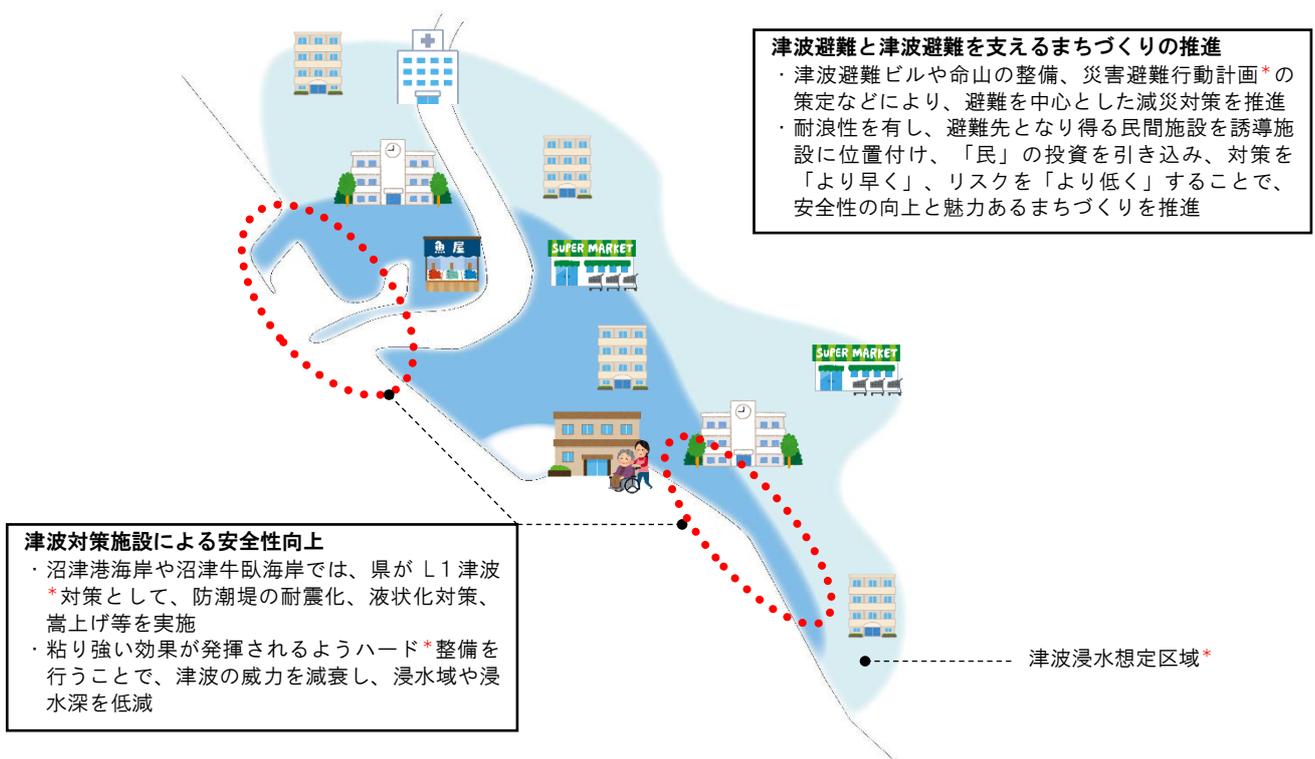
##### ○ 津波浸水想定区域\*における総合的なまちづくり

本市では、地域や国・県と連携し、津波避難ビルや命山の整備、迅速で適切な避難行動をとるための災害避難行動計画\*の策定など、避難を中心とした減災対策を推進するとともに、津波の威力を減衰し浸水域や浸水深を低減する津波対策施設の整備・改良の促進など、「命を守る」災害に強いまちづくりを進めています。

今後はこうした既往の取組に加え、立地適正化計画制度の誘導施設として、耐浪性を有し避難先となり得る民間施設を位置付けるとともに、誘導施設の立地に対する新たな支援制度の検討を進め、「民」の投資を引き込み、対策を「より早く」、リスクを「より低く」することで、安全性の向上と、海に近い地域特性を活かした魅力あるまちづくりを進めます。

このため、立地適正化計画においては、人が住まい、都市機能の立地とともに形成された現在の日常生活圏を基本として、土地利用\*や人口密度の維持を図ります。

##### ■ 津波浸水想定区域\*における総合的なまちづくりのイメージ



### 3. 都市機能誘導の基本方針

誘導施設は、都市計画運用指針\*において、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき「都市機能増進施設\*」を設定し、医療、福祉、子育て、文化交流、商業、行政施設に係る都市機能を有する施設が考えられるとされています。

本市においては、拠点とネットワークの方針を踏まえ、誘導施設を以下のとおり位置付けます。

#### ① 都市的居住圏への「ヒト・モノ・コト」の引き込みを指向し、広域からの利用が見込まれる施設を位置付け

都市計画マスタープラン\*における都市的居住圏や、立地適正化計画の拠点とネットワークの方針の考え方を踏まえ、北部地区を除く都市機能誘導区域において、広域からの利用が見込まれる施設を誘導施設に位置付けます。

#### ② 中心市街地や宅地整備が進む区域に、居住の利便性向上を図る生活利便施設\*を位置付け

都市計画マスタープラン\*では、医療・福祉などの生活利便施設\*は一定の区域に集約するものではなく、コミュニティの中心となる地区センター等の集会施設の徒歩圏に、適切に配置・誘導するものとしています。

一方で、人口減少社会においても持続可能でコンパクトなまちづくりを進める上では、都市基盤が整い、便利なまちなかでの居住をさらに促進する必要がある、と位置付けています。

このため、中心市街地については、生活利便施設\*の集積により、さらに利便性が高いまちとすることを目指すため、生活利便施設\*を誘導施設に位置付けます。

誘導施設として、子育て支援施設（幼稚園・保育所等）や、高齢社会に対応する福祉施設等を位置付けることで、周辺住民だけでなく、中心市街地で働く人や本市を訪れる人に対しても、生活利便性の高さを示し、まちなか居住者の増加を目指します。

また、自動車アクセスが良好で土地区画整理事業により宅地整備が進む北部地区についても、居住の利便性向上を図り、居住人口の維持につなげるため、中心市街地と同様に生活利便施設\*を位置付けます。

## 4. 居住誘導の基本方針

本市は、これまで県東部地域の拠点都市として、交通や日常生活の利便性が高い高密度な市街地（市街化区域\*）を形成してきました。市街地には、多くの市民が住み、コミュニティや生活文化が形成されるとともに、定住人口に支えられ、各種都市機能や公共交通が充実するなど、ハード・ソフト\*の両面で良質なストックが蓄積されています。

今後の人口減少社会においても、市街地においては一定以上の人口密度（40人/ha）の持続が見込まれていることから、現在の市街化区域\*を基本に、「高次都市機能\*を利用した都市的利便性\*の高い居住環境」や、「職住近接\*や公共交通の利便性を享受できる居住環境」、また「郊外のゆとりある生活環境」の持続を図ります。その実現にあっては、これまで蓄積してきたまちのストックを活用し、魅力ある質の高い居住環境の整備や戦略的な居住機能の創出を図ることとします。

一方、本市では市街化区域\*外においても一定の居住密度がみられ、豊かな自然に囲まれた居住環境が形成されています。

このことから、都市計画マスタープラン\*の「生活圏のまちづくり」や、立地適正化計画の「既成市街地と集落・田園居住地の方針」を踏まえ、居住誘導の方針を以下のとおり設定します。

### ① 人々が日常生活で活動する中学校区をベースにした18のコミュニティを重視し、市民の日常生活を支えることができる生活圏のまちづくりを推進

人々が毎日の暮らしで活動する生活圏を基本とし、地域ごとの個性と魅力を鮮明化する生活圏のまちづくりを推進します。

### ② 市民1人1人の多様なライフスタイルに対応した「メリハリのある土地利用\*の実現」

地域の特性や地域資源に応じ、市域の土地利用\*のテーマを4つに区分し、それぞれの特性に応じたまちづくりを推進します。

4つのテーマは、都市計画マスタープラン\*の位置付けに倣い、「中心市街地」、「都市的居住圏」、「既成市街地」、「集落・田園居住地」とします。

### ③ 市民の主体的な移動を促すことで、居住誘導区域の密度を維持

生活圏のまちづくりを重視しつつ、ライフスタイルに応じたメリハリのある土地利用\*を明確にすることで、市民の主体的な移動を促し、居住誘導区域における人口や土地利用\*の密度の維持を図ります。

居住誘導区域は、土地利用\*のテーマのうち、「中心市街地」、「都市的居住圏」、「既成市街地」を対象に設定します。

## ■ ライフスタイルに対応したメリハリのある土地利用\*のイメージ

| 該当する土地利用*のテーマ  | イメージ   | 居住誘導区域の対象   |
|--|--|---|
| <p><b>中心市街地（沼津駅から概ね1km圏域）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 質の高い都市機能を計画的に集積</li> <li>・ 駅を中心に公共交通の利便性を活かした、歩いて暮らせるまちづくり</li> <li>・ 沼津駅周辺総合整備事業による良好な都市環境の整備</li> </ul> |    |    |
| <p><b>都市的居住圏（沼津駅から概ね3km圏）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住、就業、交流、娯楽、文化等の多様な都市的サービス*を享受できる都市環境の形成</li> <li>・ 都市機能や公共交通を充実し、歩いても、自転車でも、公共交通でも移動できるまちづくり</li> </ul>  |    |    |
| <p><b>既成市街地（市街化区域*から都市的居住圏を除いたエリア）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日常生活の利便性は確保しつつ、自然との関わりを感じられる、ゆとりある市街地を形成</li> </ul>  |  |  |
| <p><b>集落・田園居住地（市街化調整区域*等）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 海に近い、山に近い、農業ができる等、地域特性に応じた魅力ある環境の形成</li> <li>・ 自然との調和に配慮しつつ、産業立地を推進する地区においては限定的な都市機能の誘導</li> </ul>        |  |   |