

■ 沼津市立地適正化計画 【概要版】 (1 / 4)

I まちづくりの方針 (本編P9~参照)

○ 沼津市立地適正化計画は、沼津市都市計画マスタープランの高度化版であるとともに、将来の目指すべき都市像を実現する戦略としての意味合いを持つ計画

○ 都市計画マスタープランのまちづくりの考え方として「持続可能なまちづくり」と「4つの視点のまちづくり」を位置付け

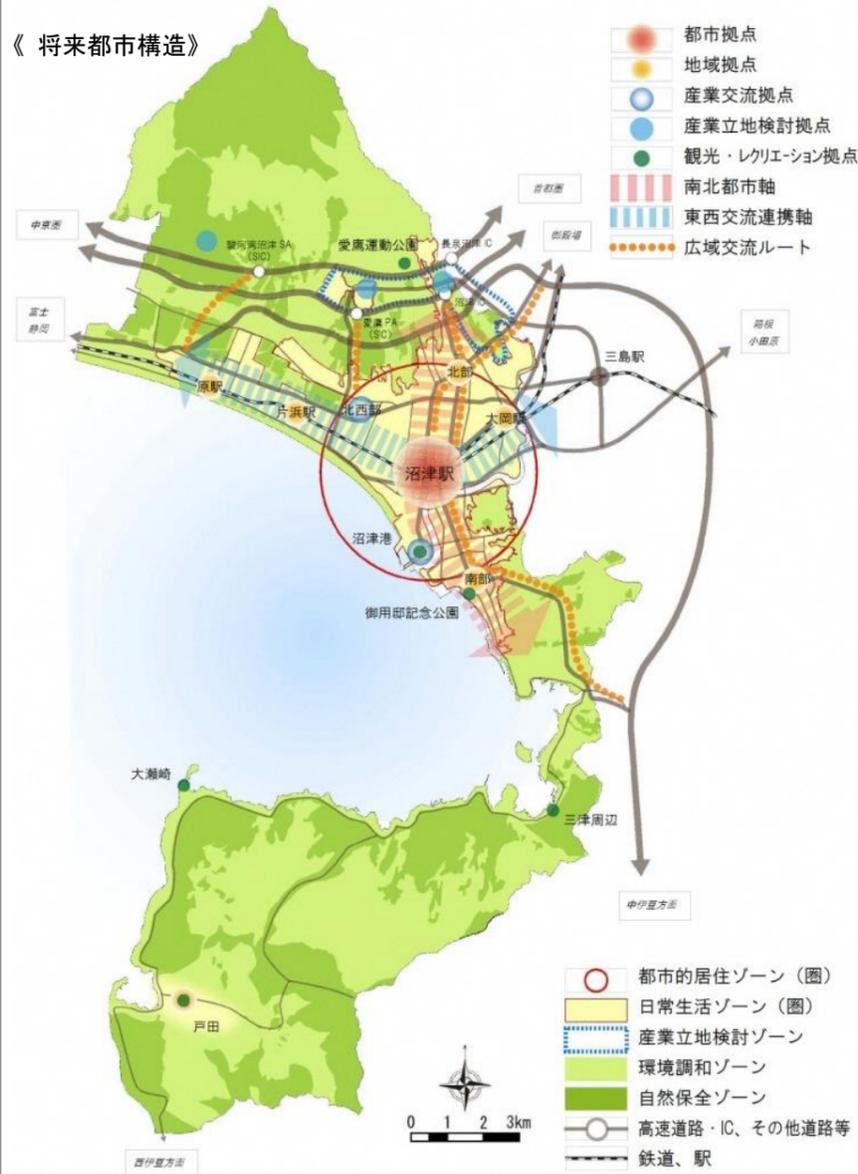
□ 持続可能なまちづくりとは・・・

- ・ 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
- ・ 生活圏ごとに利便性が高い居住環境を維持するため、地域の特性や地域資源を活かし、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

□ 4つの視点のまちづくりとは・・・

- ① 中心市街地と各拠点の連携
- ② 沼津駅周辺整備を中心とした中心市街地のまちづくり
- ③ 新たな交通基盤を活かしたまちづくり
- ④ 安全・安心のまちづくり

《 将来都市構造 》



II 立地適正化計画の基本方針 (本編P27~参照)

【立地適正化計画の基本方針】 (本編P31~35参照)

(1) 中心市街地の方針

- ① プレイスメイキングによる歩いて楽しいまちづくり
- ② 過度に自動車に依存しないライフスタイルの実践



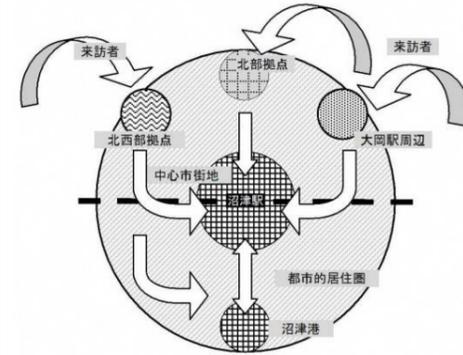
□ プレイスメイキングとは

・ 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



(2) 都市的居住圏の方針

- 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
- 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
- ③ 過度に自動車に依存しないまちづくり
- 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

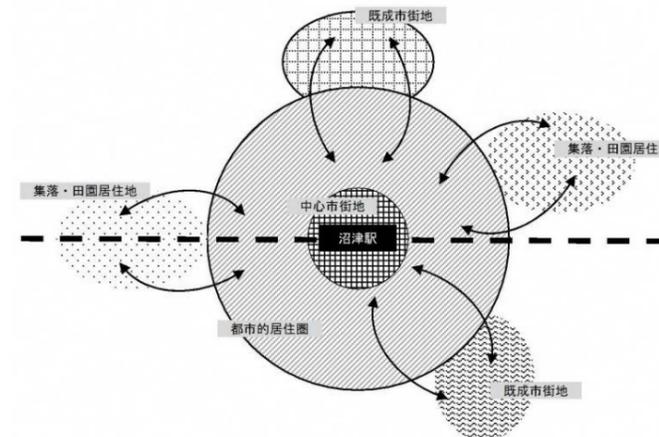


□ 「ヒト・モノ・コト」とは

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

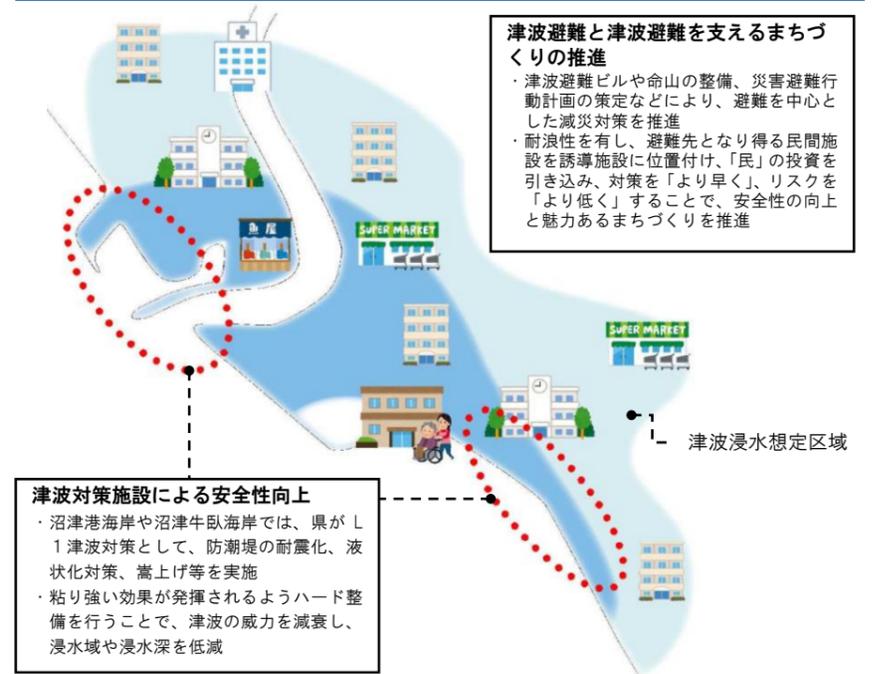
(3) 既存市街地と集落・田園居住地の方針

- ① ライフスタイルに応じたメリハリのある土地利用
- ② 主体的な移動を促して適正な密度を誘導
- ③ 多様な居住環境を提案することにより移住を促進



(4) 安全・安心のまちづくりの方針

○ 津波浸水想定区域における総合的なまちづくり



津波避難と津波避難を支えるまちづくりの推進

- ・ 津波避難ビルや命山の整備、災害避難行動計画の策定などにより、避難を中心とした減災対策を推進
- ・ 耐浪性を有し、避難先となり得る民間施設を誘導施設に位置付け、「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、安全性の向上と魅力あるまちづくりを推進

津波対策施設による安全性向上

- ・ 沼津海岸や沼津牛臥海岸では、県が1津波対策として、防潮堤の耐震化、液状化対策、嵩上げ等を実施
- ・ 粘り強い効果が発揮されるようハード整備を行うことで、津波の威力を減衰し、浸水域や浸水深を低減

【都市機能誘導の基本方針】 (本編P36参照)

- 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
- ② 中心市街地では、まちなか居住の魅力を高めるため生活利便施設を位置付け

【居住誘導の基本方針】 (本編P37,38参照)

- 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
- 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」
- 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

■ 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
中心市街地(沼津駅から概ね1km圏域) ・ 質の高い都市機能を計画的に集積 ・ 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 ・ 沼津駅周辺総合整備事業による良好な都市環境の整備	
都市的居住圏(沼津駅から概ね3km圏域) ・ 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 ・ 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	
既存市街地(都市化区域から都市的居住圏を離れたエリア) ・ 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	
集落・田園居住地(市街化調整区域等) ・ 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 ・ 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	

■ 沼津市立地適正化計画 【概要版】(2/4)

III 都市機能誘導区域と誘導施設 (本編P 39~参照)

1. 都市機能誘導区域の選定方針 (本編P 40 参照)

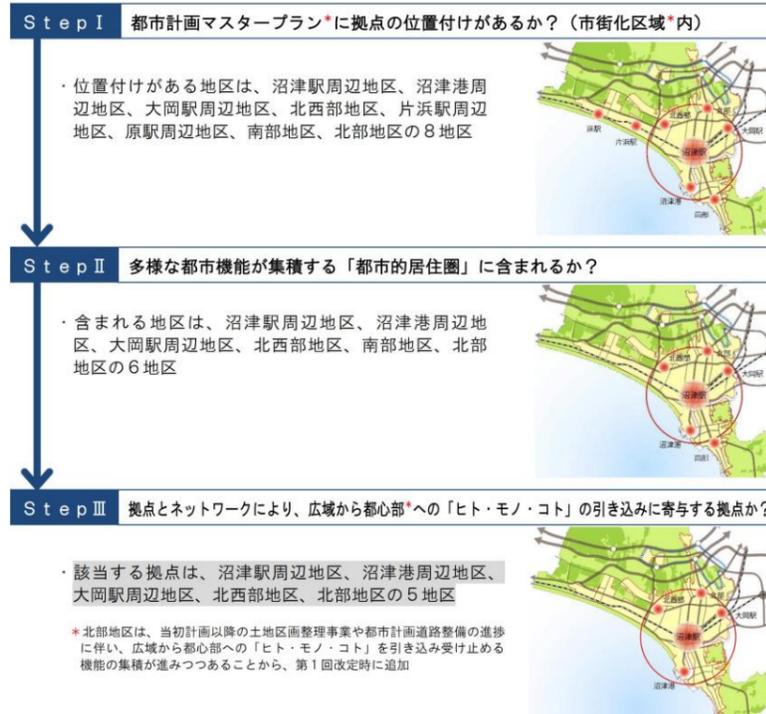
【都市機能誘導区域】

拠点とネットワークにより広域から都心部に「ヒト・モノ・コト」を引き込み、市全体の活力を支える都市的居住圏内の拠点を設定

【都市機能誘導区域に位置付けない拠点については…】

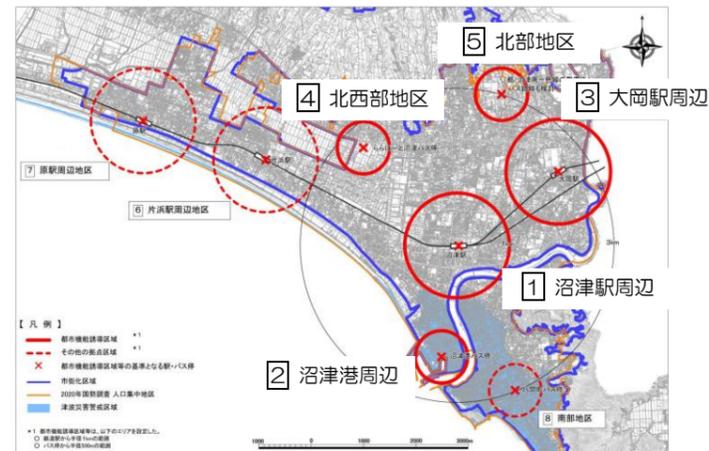
- ・「ヒト・モノ・コト」を引き込み、中心市街地を支える機能の確保や、都市機能の導入と併せた防災性の向上を一体的に検討
- ・さらに、今後の市民との対話、都市機能の集積状況、交通環境の変化等を踏まえ、位置付けを検討

□都市機能誘導区域の選定フロー



2. 都市機能誘導区域の選定結果 (本編P 41 参照)

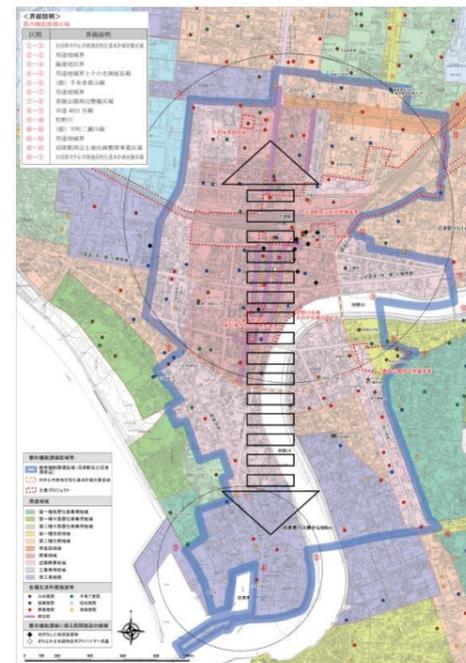
○ 都市機能誘導区域として、以下の5地区を優先的に選定



3. 都市機能誘導区域の設定 (本編P 43~51 参照)

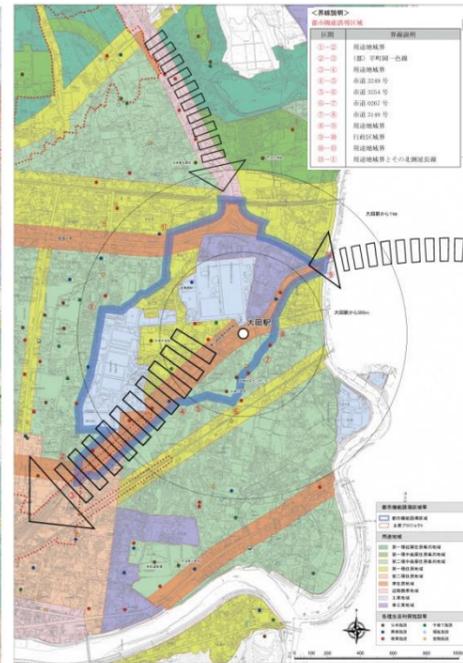
1 2 沼津駅及び沼津港周辺

沼津駅、沼津港、狩野川を一体として捉え、沼津港のにぎわいをまちなかに引きこむまちづくり



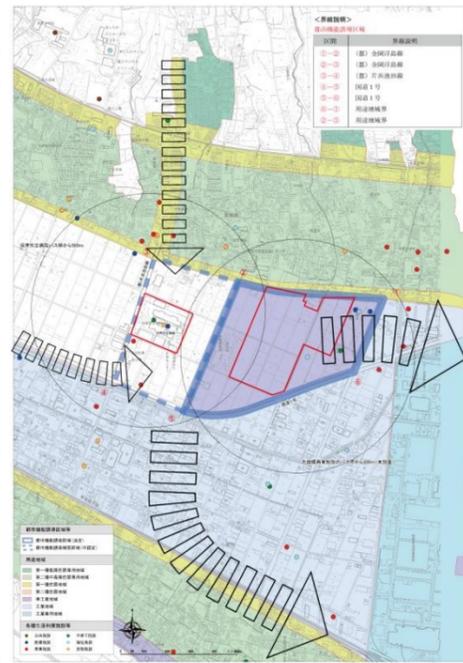
3 大岡駅周辺

広域幹線道路網から「ヒト・モノ・コト」を受け止め、都市拠点へ導く地域交流拠点



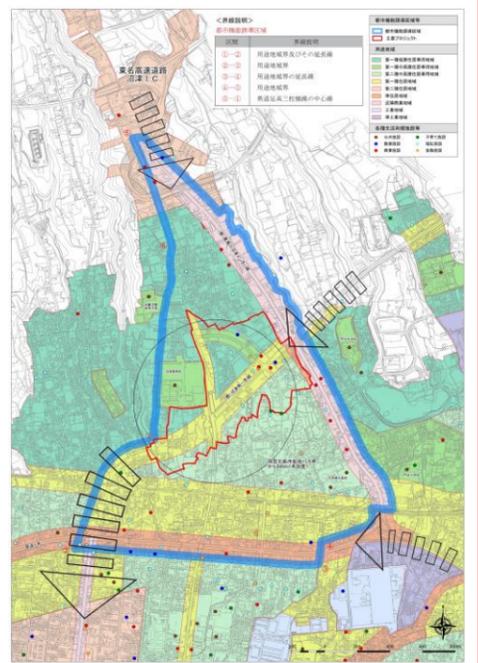
4 北西部地区

広域幹線道路網から「ヒト・モノ・コト」を受け止め、都市拠点へ導く産業交流・防災拠点



5 北部地区

広域幹線道路網から「ヒト・モノ・コト」を受け止め、都市拠点へ導く地域密着型の交流拠点



4. 誘導施設 (本編P 54 参照)

都市機能	都市機能誘導区域		
	沼津駅及び沼津港周辺	大岡駅周辺北西部地区	北部地区
① 広域からの利用が見込まれる機能			
商業	百貨店、ショッピングモール等	○	△
娯楽	映画館、劇場、アリーナ、コンサートホール等	○	△
教育文化	大学、図書館、博物館、美術館、水泳館、体育館、教育センター、文化センター等	○	△
業務交流	コンベンションセンター、展示場、研修施設等	○	△
市場	魚市場・野菜・花き市場等	○	△
健康医療	病院、保健センター	○	△
行政	市役所	○	
② 生活利便機能			
医療	診療所、調剤薬局	○	△
福祉	地域包括支援センター、高齢者福祉施設、障害者支援施設等		○
子育て	子育て支援センター、保育所、幼稚園等		○
商業	スーパー、ドラッグストア、コンビニ、商店街内店舗等		○
金融	銀行・信用金庫・郵便局等		○
文化交流	集会所、地区センター等		○

○：誘導施設 △：法定の誘導施設ではなく、都市的居住圏の利便性を支える施設
 ※1：臨港地区については、市場のみ誘導施設と位置付け
 ※2：基準水位2m以上の津波浸水想定区域を基本に、地形・地物等を踏まえ定める区域(本編P 49 参照)では、構造や屋上の配置等について一定の基準を満たした、津波に対して安全性が高いもののみを誘導施設と位置付け

5. 都市機能を誘導するための取組 (本編P 67~77 参照)

(1) 都市再生特別措置法に基づいて行うもの

- ・届出・勧告(支援措置などの情報提供)
- ・土地のあっせん(市が情報を管理している土地等)

(2) 国等が直接行う施策

- ・都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例
- ・誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例
- ・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例等

(3) 市が国・県・事業者・市民等と協力し行う施策

① 「ヒト・モノ・コト」の誘導に関する取組

○ 中心市街地の活性化に関する取組

- ・沼津駅周辺総合整備事業
- ・町方町・通横町地区第一種市街地再開発事業
- ・大手町五丁目第一地区第一種市街地再開発事業(予定)
- ・鉄道高架や周辺建物更新等と連携した公共空間再編検討等

○ 各拠点周辺等の充実に関する取組

- ・中央公園整備事業
- ・市街化区域への編入の検討等

② まちなか居住に関する取組

- まちなか居住促進や新たな施策検討に関する取組
 - ・空きビルを活用したまちなか居住促進事業
 - ・優良建築物等整備事業

○ 既存ストックの有効利用に関する取組

- ・リノベーションまちづくりの推進
- ・空き家等の適正管理と利活用の推進等

○ 民間活動を促進する取組

- ・民間支援まちづくりファンド事業の後継事業検討等

③ 公共交通等の充実に関する取組

○ 総合的な交通体系の構築に関する取組

- ・沼津市地域公共交通計画の策定等

○ 公共交通の利便性向上に関する取組

- ・公共交通ネットワークの再構築
- ・地域の特性に応じた新たなモビリティ導入の検討等

④ その他の取組

○ まちの持続性を高める取組

- ・公共施設の長寿命化・複合化・集約化等

* 都市の魅力と安全性を高める取組は、防災指針参照

IV 居住誘導区域 (本編P57~参照)

1. 居住誘導区域の設定方針 (本編P58、59参照)

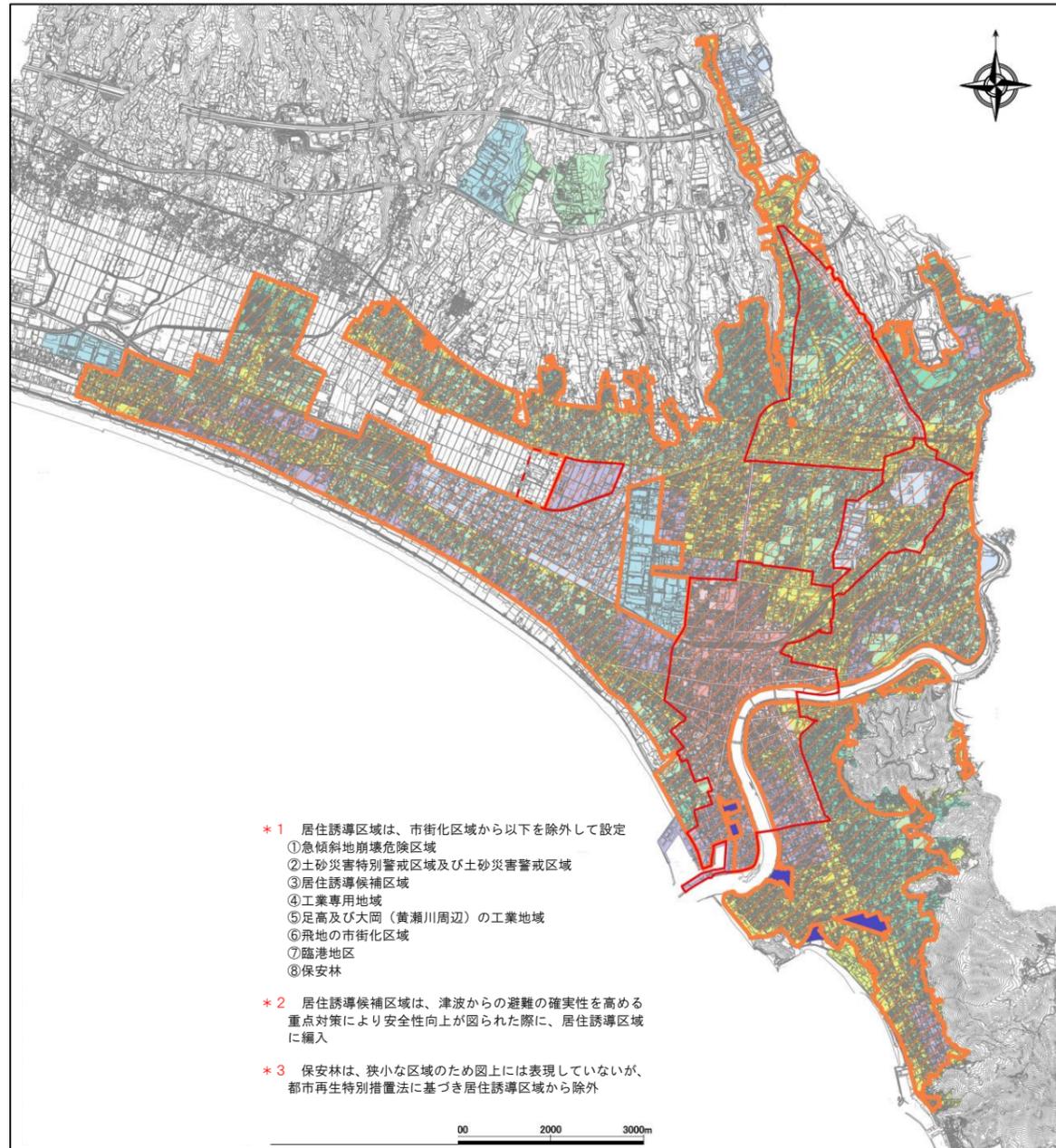
【居住誘導区域】

居住誘導区域に含める区域は、人々が日常生活で活動するコミュニティの維持を重視していくため、都市計画マスタープランの都市的居住ゾーン及び日常生活ゾーン(現在の市街化区域)を基本に設定

【居住誘導区域に位置付けない区域】

- 一 都市計画運用指針により、「原則として、含まないこととすべき区域」及び「区域の災害リスク、警戒避難体制、防災・減災施設の整備状況・見込み等から判断する区域」は、災害対策の状況及び法令における住宅に対する建築の制限等から判断
- 一 さらに、都市計画運用指針により「含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域」及びその他の検討が必要な地区は、それぞれの土地利用の状況等を踏まえ判断

2. 居住誘導区域の設定 (本編P60参照)



- * 1 居住誘導区域は、市街化区域から以下を除外して設定
 - ①急傾斜地崩壊危険区域
 - ②土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域
 - ③居住誘導候補区域
 - ④工業専用地域
 - ⑤足高及び大岡(黄瀬川周辺)の工業地域
 - ⑥飛地の市街化区域
 - ⑦臨港地区
 - ⑧保安林
- * 2 居住誘導候補区域は、津波からの避難の確実性を高める重点対策により安全性向上が図られた際に、居住誘導区域に編入
- * 3 保安林は、狭小な区域のため図上には表現していないが、都市再生特別措置法に基づき居住誘導区域から除外

3. 居住を誘導するための取組 (本編P67~77参照)

①居住誘導区域内に居住を誘導する取組

- まちなか居住促進や新たな施策検討に関する取組
 - ・空きビルを活用したまちなか居住促進事業(再掲)
 - ・優良建築物等整備事業(再掲)
- 住宅地の更新・新たな整備に関する取組
 - ・沼津駅周辺総合整備事業(再掲)
 - ・町方町・通横町地区第一種市街地再開発事業(再掲)
 - ・岡宮北土地区画整理事業
 - ・都市計画道路沼津南一色線整備事業
 - ・市営住宅の計画的整備等
- 既存ストックの有効利用に関する取組
 - ・リノベーションまちづくりの推進(再掲)
 - ・空き家等の適正管理と利活用の推進(再掲)等
- 定住促進・地方移住支援に関する取組
 - ・移住希望者の受入支援体制の充実等

②交通利便性を高める取組

- 公共交通の利便性向上に関する取組
 - ・公共交通ネットワークの再構築(再掲)
 - ・地域の特性に応じた新たなモビリティ導入の検討(再掲)
 - ・居住誘導区域内の公共交通によるアクセシビリティ向上等
- 交通結節点の充実に関する取組
 - ・沼津駅や沼津港におけるバス・タクシーターミナルの整備
 - ・市内拠点における駐車場の整備、維持管理等
- 公共交通や道路のネットワーク形成に関する取組
 - ・循環バスや自主運行バスの運行支援
 - ・沼津市自転車ネットワーク計画に基づく自転車通行空間整備等

* 居住誘導区域の安全性を高める取組は、防災指針参照

■ 居住誘導区域等の面積と人口密度

	面積 (ha)	区域内人口 (人)	人口密度 (人/ha)
居住誘導区域	2,822 (20%)	164,730 (88%)	58.4
都市機能誘導区域	780 (6%)	38,940 (16%)	49.9
市街化区域	3,188 (23%)	166,235 (89%)	52.1
都市計画区域	13,877 (100%)	186,939 (100%)	13.5
【参考】行政区域	18,696 (135%)	189,386 (101%)	10.1

V 都市機能及び居住の誘導に係る届出 (本編P78~参照)

都市再生特別措置法に基づき、以下の行為を行う場合、着手する日の30日前までに行為の種類や場所について、市長への届出が必要となります。

1. 届出の対象となる行為 (本編P77参照)

【居住の誘導に関する行為】

- ① 居住誘導区域外で、以下に該当する住宅(一戸建ての住宅、長屋、共同住宅等)の開発・建築等を行おうとする場合
 - ・開発行為 : 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの
 - ・建築等行為 : 3戸以上の住宅を新築する場合
建築物を改築し、又はその用途を変更して、3戸以上の住宅とする場合

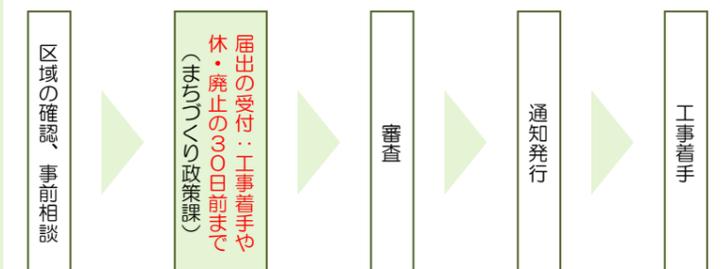
【都市機能の誘導に関する行為】

- ② 都市機能誘導区域外で、以下に該当する誘導施設の開発・建築等を行おうとする場合
 - ・開発行為 : 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
 - ・建築等行為 : 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、又はその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合
 - ③ 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止する場合
- * ②・③の対象となる誘導施設等については前頁、本編P54参照

■ 誘導施設の区域ごとの届出イメージ

区域	開発・建築等行為		休止・廃止	
	広域からの利用	生活利便機能	広域からの利用	生活利便機能
沼津駅及び沼津港周辺	×	×	○	○
大岡駅周辺北西部	×	○	○	○
北部	○	×	○	○

2. 届出の流れ (本編P77参照)



* 届出については、市ホームページや窓口までお問合せください。

VI 防災指針 (本編P83~参照)

1. 防災指針の基本的な考え方 (本編P83~85参照)

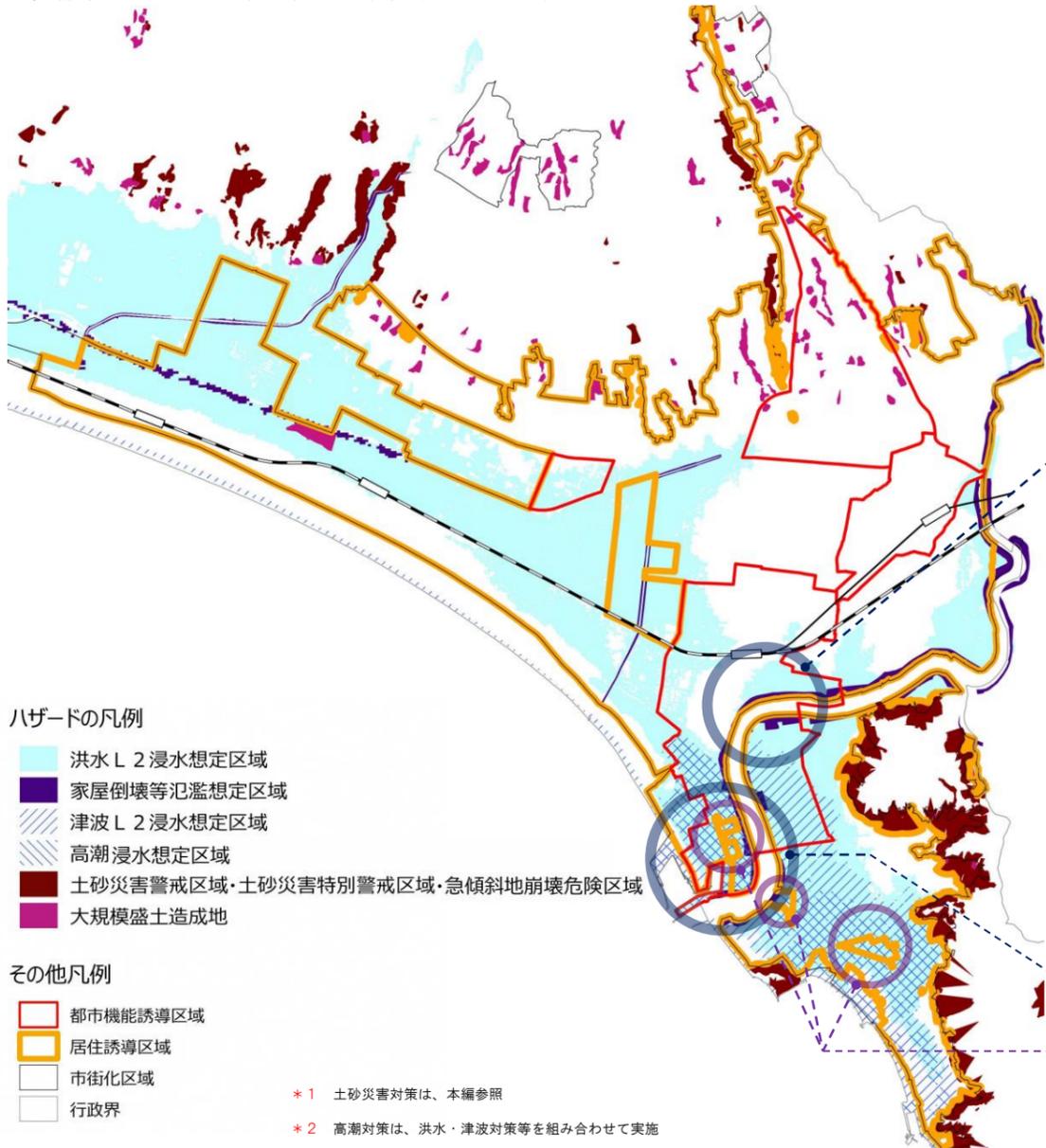
【防災指針とは】

- 近年、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、都市機能や居住を誘導することと併せ、まちの安全性を高めていくための指針
- 本市では、これまで防災都市づくりの考え方を、都市計画マスタープランや立地適正化計画に示し、災害種別ごとの個別計画にもその考えを反映しながら、災害対策に取り組んできたことから、これまでの考え方や取組を継承し、まちづくりのなかで市街地の脆弱性を改善していく計画として策定

【沼津市における防災指針の目標と取組方針】

- L2 (想定最大規模の災害) に対し、「命を守る」
- L1 (計画規模の災害) に対し、「命も暮らしも守る」

2. 都市の魅力と安全性を高める取組 (本編P86、87参照)



■ 都市機能誘導区域・居住誘導区域の見直し有無

- 洪水や津波のリスクがあるエリアも、原則、都市機能誘導区域や居住誘導区域に含める
- 含めることで、「民」の投資を呼び込み、親水環境を活かした、狩野川沿いの「居住×アクティビティ×防災」や沼津港周辺の「観光×商業×防災」等のまちづくりを推進



- 特に留意すべき災害リスクがあるエリア (津波の浸水深2m以上等) は、「浸水総合対策エリア」等に位置付け、対策を重点・優先化

洪水対策

- I 被災時に避難できる (L2対策)
 - ・避難施設及び避難先の確保等 (公共施設の再配置による避難施設の適正配置等の検討)
 - ・避難行動の周知徹底 (わたしの避難計画作成の普及促進) 等
- II 被災直後・応急・復旧期に防災中核が機能する (L2対策)
 - ・防災拠点の機能維持 (拠点機能のバッファの確保、備蓄の確保)
 - ・防災中核機能の確保 (民間企業等との連携による支援助資の中継・分配空間の確保) 等
- III 被災しても復旧しやすい (L2・L1共通対策)
 - ・復旧・復興に機能する都市空間の確保 (緊急輸送路の機能確保、防災空地の確保)
 - ・被災直後・応急期への備え (浸水等による機能停止予測期間に応じた備蓄の確保) 等
- IV なるべく被害を軽減する (L1対策)
 - ・堤防などハード整備による災害リスクの低減 (総合的な治水事業の推進)
 - ・土地利用・建物建て方の工夫等による被害低減 (リスクに応じた土地建物の使い方を誘導) 等

■ 狩野川を活用したまちづくりと連携した対策

- ・風水害時における避難先の確保
- ・優良建築物等整備事業による防災機能の整備 等

津波対策

- I 被災時に避難できる (L2対策)
 - ・避難施設及び避難先の確保等 (公共施設の再配置による避難施設の適正配置等の検討)
 - ・避難行動の周知徹底 (津波対策計画の対策実行による避難行動改善) 等
- II 被災直後・応急・復旧期に防災中核が機能する (L2対策)
 - ・防災拠点の機能維持 (拠点機能のバッファ確保、防災拠点と被災地を繋ぐ道路網の強化)
 - ・防災中核機能の確保 (民間企業等との連携による支援助資の中継・分配空間の確保) 等
- III 被災しても復旧しやすい (L2・L1共通対策)
 - ・復旧・復興に機能する都市空間の確保 (緊急輸送路の機能確保、防災空地の確保)
 - ・被災直後・応急期への備え (浸水等による機能停止予測期間に応じた備蓄の確保) 等
- IV なるべく被害を軽減する (L1対策)
 - ・堤防などハード整備による災害リスクの低減 (津波対策計画等による総合的な対策)
 - ・土地利用・建物建て方の工夫等による被害低減 (リスクに応じた土地建物の使い方を誘導) 等

■ 沼津港のまちづくりと連携した対策

- ・津波対策計画と連携した避難先の追加

■ 居住誘導候補区域における重点対策

- ・避難経路の確保 (旧耐震建築物所有者の個別訪問による、建物補の推進)
- ・避難行動要支援者への避難支援 (要支援者参加による避難訓練の実施)

VII 計画の評価・進め方 (本編P91~参照)

1. 計画の進捗管理・評価・見直し (本編P91参照)

- 本計画は、計画期間が長期に渡ることから、P・D・C・Aサイクルにより、計画を適切に進捗管理
- 都市計画マスタープランに位置付けた今後のまちづくりを推進する組織体制を活用し、計画に位置付けた取組を推進

2. 計画の目標・効果 (本編P93~96参照)

- 「コンパクト+ネットワーク」の都市構造を目指すにあたり、その進捗・達成状況を分析・評価するため、目標指標を設定

(1) 目標指標

① 都市機能誘導関連

目標指標	現況値 2018年	現況値 2022年	目標値 2036年
中心市街地の歩行者・自転車通行量	63,851人	45,707人	80,000人以上
中心市街地の居住者数	21,682人	20,971人	21,000人以上

② 居住誘導関連

目標指標	現況値 2017年	現況値 2022年	目標値 2036年
「転入者数」－「転出者数」	-626人	-371人	+0人以上
都市計画区域内人口に対する居住誘導区域内人口の割合	88%	88%	88%以上

③ 公共交通施策関連

目標指標	現況値 2016年	現況値 2022年	目標値 2036年
公共交通利用割合(平日)	20.1%	19.2%	20.1%以上
公共交通利用割合(休日)	13.5%	14.4%	13.5%以上

④ 防災指針関連

目標指標	現況値 2022年	目標値 2036年
避難訓練の参加人数	14,669人	漸増
災害に備えている市民の割合	62.6%	漸増
都市機能誘導区域内かつ津波浸水想定区域内における津波避難ビルから100m以内のエリアカバー率	77.7%	100%
居住誘導区域内かつ津波浸水想定区域内における津波避難ビルから100m以内のエリアカバー率	56.2%	100%
居住誘導区域内かつ津波浸水想定区域内に位置する耐震性を持つ建物の割合	57.4%	75%

(2) 目標の達成により期待される効果

効果指標	現況値 2018年	現況値 2022年	目標値 2036年
中心市街地の地価上昇率(2018年度比)(下段は、地価)	— (19.3万円)	-6% (18.2万円)	10%以上 (20.4万円以上)