

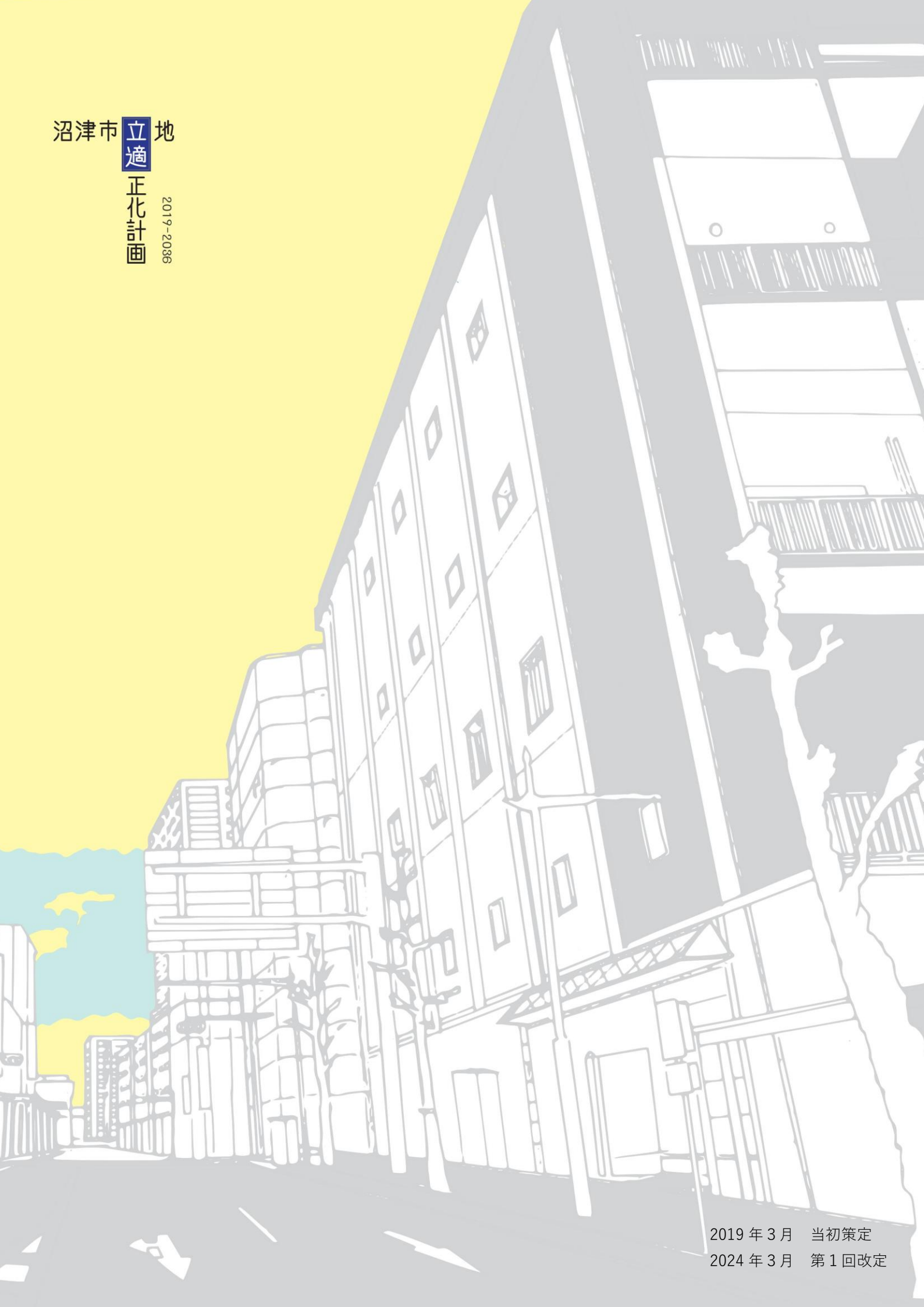
沼津市

立適

地

正化計画

2019-2036



2019年3月 当初策定
2024年3月 第1回改定

目 次

序章 立地適正化計画について	1
1. 沼津市における立地適正化計画策定の背景と目的	1
2. 立地適正化計画とは	2
3. 沼津市立地適正化計画の位置付け	4
4. 計画検討の体制・プロセス	6
第1章 まちづくりの方針	9
1. 沼津市の現状と課題	9
2. 都市計画マスタープランにおけるまちづくりの考え方	14
3. 関連計画におけるまちづくりの考え方	24
第2章 立地適正化計画の基本方針	27
1. 沼津市における立地適正化計画の導入について	27
2. 立地適正化計画の基本方針	31
3. 都市機能誘導の基本方針	36
4. 居住誘導の基本方針	37
第3章 都市機能誘導区域と誘導施設	39
1. 都市機能誘導区域	39
2. 誘導施設	53
第4章 居住誘導区域	57
1. 居住誘導区域	57
2. 居住誘導区域に指定しない地区のまちづくり	64
第5章 誘導施策及び届出	67
1. 都市機能や居住を誘導するための取組	67
2. 都市機能及び居住の誘導に係る届出	78
第6章 防災指針	83
1. 防災指針について	83
2. 対象とするハザード	83
3. 防災指針の基本的な考え方	84
4. 都市の魅力と安全性を高める取組	86
第7章 計画の評価・進め方	91
1. 計画の進捗管理・評価・見直し	91
2. 計画の目標・効果	93
資料編	97

序章 立地適正化計画について

1. 沼津市における立地適正化計画策定の背景と目的

本市においては、2001年3月に沼津市都市計画マスタープラン*を策定し、まちづくりの基本指針として活用するとともに、この内容に基づき、各種の取組を進めてきました。

その後、策定から約15年が経過するなかで、人口減少・少子高齢化の進展、新東名高速道路や東駿河湾環状線などの新たな基盤整備*、東日本大震災等の大規模な地震災害の教訓を踏まえた自然災害への対応など、社会・経済状況をはじめとした本市のまちづくりを取り巻く環境が大きく変化してきたことから、これらに対応することが必要となってきました。

このため、本市では、2016年度に第2次沼津市都市計画マスタープラン*を策定し、20年後を見据えた、新たな将来都市構造*やまちづくりの考え方を示しました。

2018年度には、今後の人口減少・少子高齢化のなかでも、市民の暮らしを守り、本市全体の活力を高めていくためには、都市機能や居住の適正な誘導を図ることが必要であることから、沼津市立地適正化計画を策定しました。また、2019年度には、将来の都市像*の実現に向け、本計画と連携し、地域にとって望ましい公共交通ネットワークの形成を目指す、沼津市地域公共交通計画*を策定しました。

立地適正化計画は、概ね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、必要に応じ、見直すこととされていることから、当初計画策定から5年が経過する本年度に見直しを行います。

見直しにあたり、同計画以降に策定された各種計画や新たな取組を反映させるとともに、近年の自然災害の激甚化・頻発化や、本市で想定される南海トラフ巨大地震*の津波等による甚大な被害に対し、都市機能や居住の誘導と併せ、まちの安全性を高めていくため、本計画の一部として新たに防災指針を位置付けます。

■ 沼津市立地適正化計画を含む、近年の主要な都市計画の動向



2. 立地適正化計画とは

(1) 立地適正化計画が制度化された背景

近年、我が国では急激な人口減少と少子高齢化が進展しています。このことにより、これまで一定の人口密度により維持されてきた、医療・福祉・商業等の生活サービス*の提供が困難となることが想定されます。加えて、高度成長期に一齐に整備された公共施設は老朽化が進行していることから、今後は施設の維持管理費の増加も予想されます。

このような社会情勢から都市経営が困難になるなかで、持続可能な都市・社会を実現するためには、今まで以上に効率的かつ効果的なまちづくりを行う必要があります。

こうした背景から、2014年に都市再生特別措置法*が改正され、医療・福祉・商業等の生活サービス*を提供する都市機能や居住を誘導するとともに、公共交通網の形成等によって「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指す『立地適正化計画制度』が創設されました。

(2) 立地適正化計画制度の意義と役割

① 都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導による、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる都市計画マスタープラン*の高度化版です。

② 都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域公共交通の再編との連携により、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めます。

③ 都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備*や土地利用規制*など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

④ 市街地空洞化*防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化*防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

⑤ 時間軸を持ったアクションプラン*

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸を持ったアクションプラン*として運用することで効果的なまちづくりが可能になります。

⑥ まちづくりへの公的不動産*の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景として、公的不動産*の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産*を活用した民間機能の誘導を進めます。

(3) 立地適正化計画に定める事項等

立地適正化計画には、区域を記載するほか、計画により実現を目指すべき将来の都市像^{*}を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定するなど、基本的な方針を記載します。

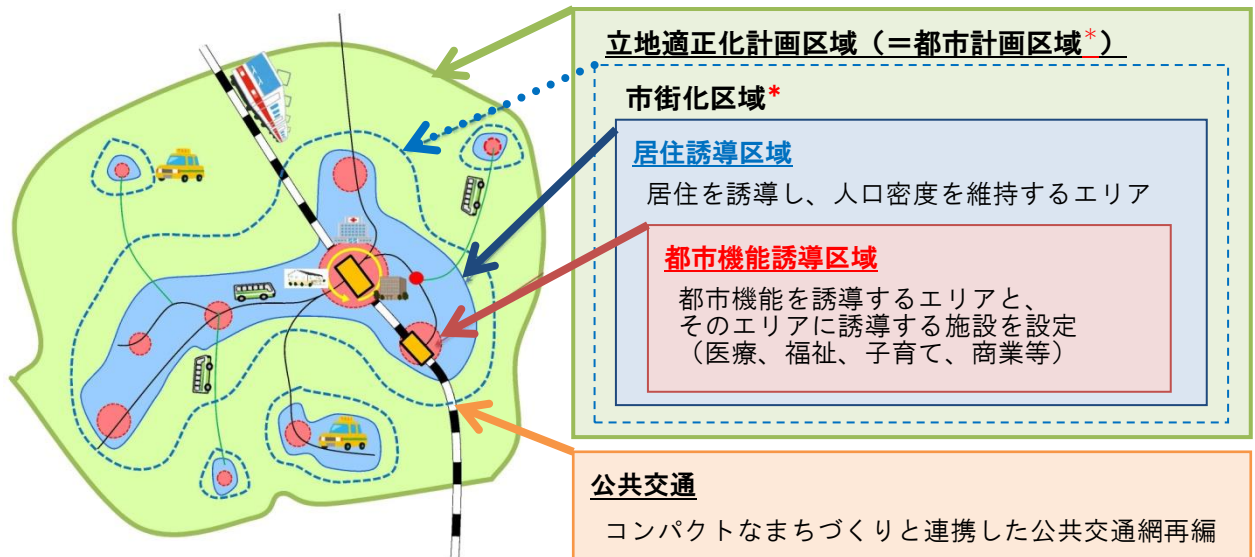
また、医療・福祉・商業等のサービスの効率的な提供を図るため、都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」や、一定のエリアにおいて人口密度を維持し、生活サービス^{*}やコミュニティの維持を図るために居住を誘導する「居住誘導区域」を位置付けます。

これらの区域に都市機能や居住を誘導するために、必要な施設・施策を併せて位置付けるほか、都市機能誘導区域外で誘導施設を建築する場合や、居住誘導区域外で一定規模以上の開発^{*}（3戸以上の新築等）を行う場合等に、市への事前の届出が義務付けられることとなります。

また、2020年の都市再生特別措置法^{*}の改正を受け、都市機能や居住の誘導を図るために必要となる、都市の防災に関する機能を確保していくための指針として、「防災指針」を定めます。

なお、立地適正化計画を策定することで、誘導施設の整備等にあたり、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となります。

■ 立地適正化計画のイメージ



■ 立地適正化計画の概要

① 計画に定める事項

- ・ 立地適正化計画の対象区域
- ・ 立地の適正化に関する基本的な方針
- ・ 都市機能誘導区域
- ・ 誘導施設（都市機能誘導区域に誘導する施設）
- ・ 居住誘導区域
- ・ 都市機能、居住を誘導するための取組
- ・ 防災指針 等

② 届出制度

- ・ 都市機能誘導区域外で誘導施設を建築する場合や、居住誘導区域外で一定規模以上の開発^{*}（3戸以上の新築等）を行う場合等に、市への事前の届出が義務づけられる

③ 計画策定による支援措置

- ・ 計画策定により、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可能

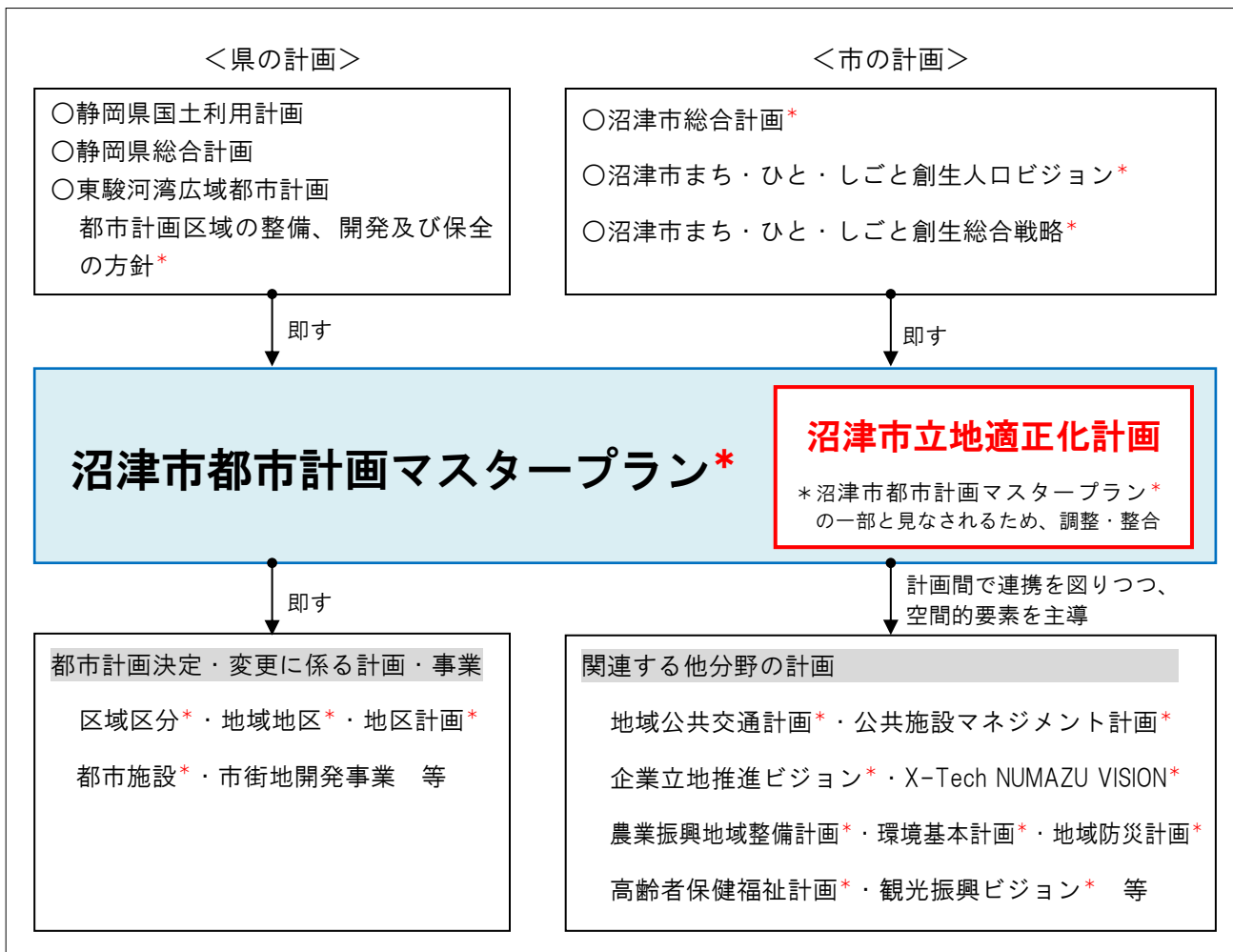
3. 沼津市立地適正化計画の位置付け

(1) 上位・関連計画との関係

「沼津市立地適正化計画」は、「沼津市総合計画^{*}」や「東駿河湾広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針^{*}」等の上位計画に即し、「沼津市都市計画マスタープラン^{*}」の一部として、将来の目指すべき都市像^{*}の実現を図るための計画です。

計画の推進に際しては、都市計画の分野だけでなく、他分野との連携や整合を図ります。

■ 沼津市立地適正化計画の位置付け



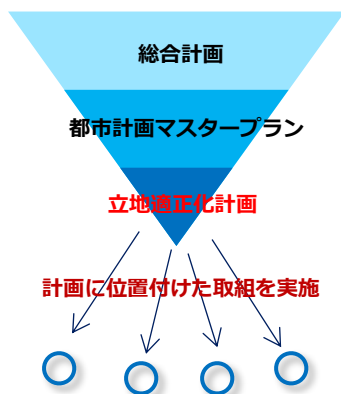
(2) 計画に位置付けた取組との関係

計画策定から5年が経過したことで、誘導施策に位置づけた取組は、詳細な検討が進み、完了したものもあります。本計画に基づく都市機能や居住の誘導は長期に渡ることから、具体的な取組で培ったノウハウを生かし、より効果のある取組としていくことが必要です。

このため、計画改定のタイミングでは、トップダウンの考え方で上位関連計画を反映するだけでなく、ボトムアップの考え方で誘導施策を具体化する戦略やガイドラインの考え方を紹介するなど、計画に反映していくこととします。

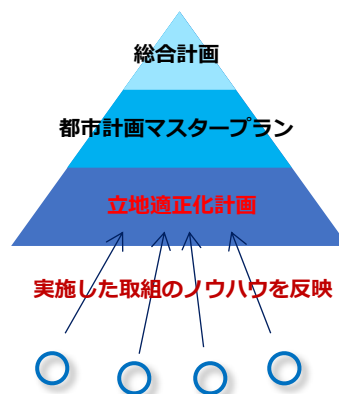
■ 沼津市立地適正化計画の進捗に伴う、ボトムアップの考え方も含めた計画更新

【トップダウンの計画イメージ】



- ・総合計画や都市計画 MP の位置付けのもと、都市機能や居住の密度を高める具体の区域や施策を位置付け、都市像*を実現

【ボトムアップの計画イメージ】



- ・実施した取組について、その進め方や留意点等をノウハウとして紹介するなど、計画に反映し、より良い都市像*の実現を指向

沼津市立地適正化計画では、「トップダウン」と「ボトムアップ」の両方の性質を意識しながら、計画の活用に努めます。

- ・上位計画に位置付けた都市像*を、具体的な取組で実現する性質（**トップダウン**）
- ・実施した取組のノウハウを反映し、より良い都市像*の実現を指向する性質（**ボトムアップ**）

(3) 計画の対象区域と目標年次

① 対象区域

沼津市立地適正化計画（以下「立地適正化計画」）は、都市再生特別措置法*に基づき、都市計画区域*全域を対象とします。ただし、計画による効果や影響については、都市計画区域*外にも配慮します。

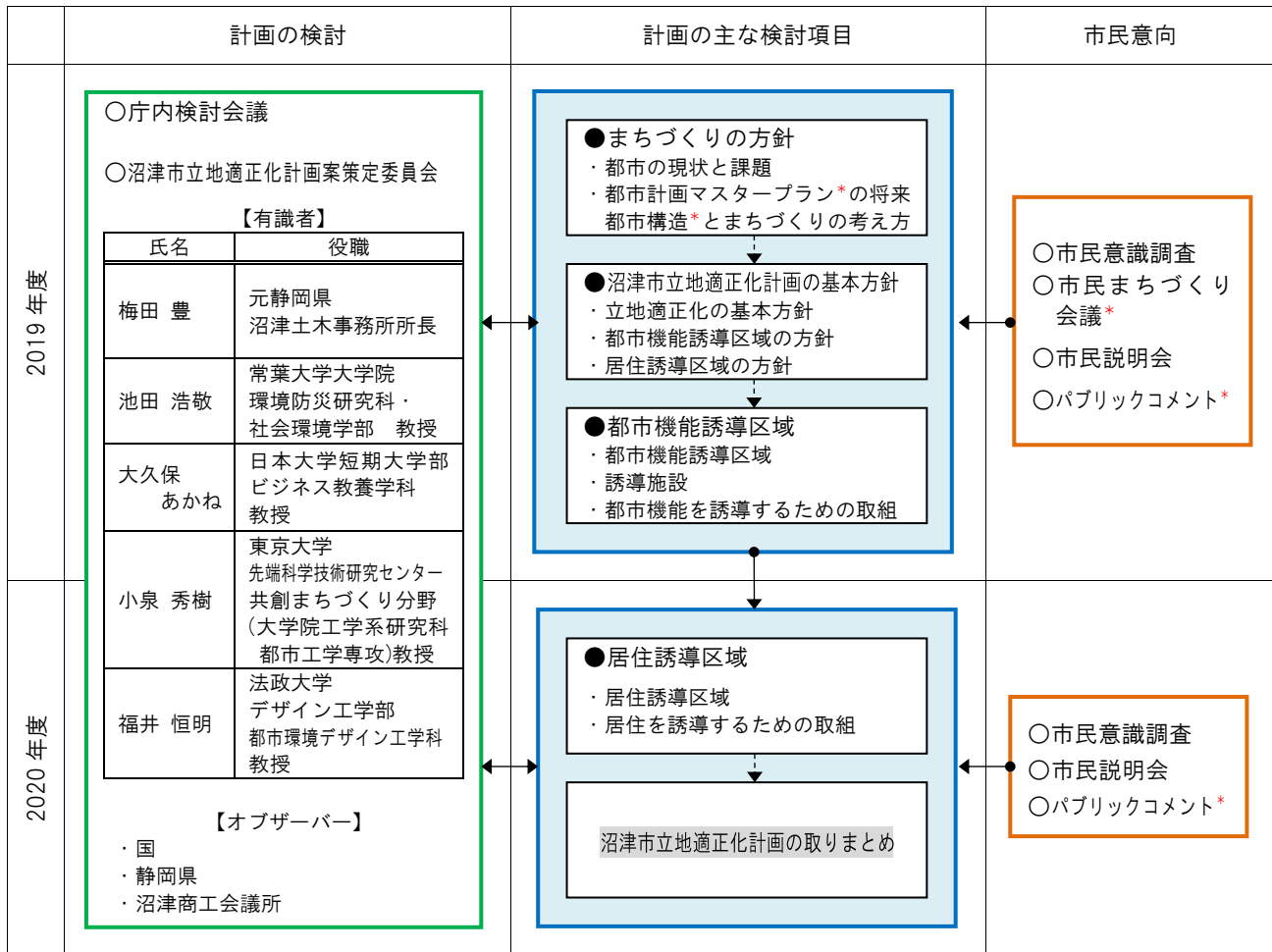
② 目標年次

目標年次は、第2次沼津市都市計画マスタープラン*（以下「都市計画マスタープラン*」）と同じ 2036 年とします。ただし、概ね5年ごとに計画の進捗状況を把握・検証するとともに、今後の社会情勢の変化や各種計画の変更等に対応するため、必要に応じて見直しを行います。

4. 計画検討の体制・プロセス

立地適正化計画の策定・改定にあたっては、庁内関係各課で取りまとめた案を、有識者等で構成する「沼津市立地適正化計画案策定委員会」「同検討委員会」で検討いただくとともに、市民まちづくり会議*やパブリックコメント*により市民意向の収集・反映を行いました。

① 当初計画策定時の検討手順・検討体制



■ 沼津市立地適正化計画案策定委員会、市民説明会の様子



② 計画改定時の検討手順・検討体制

■ 第1回改定

