

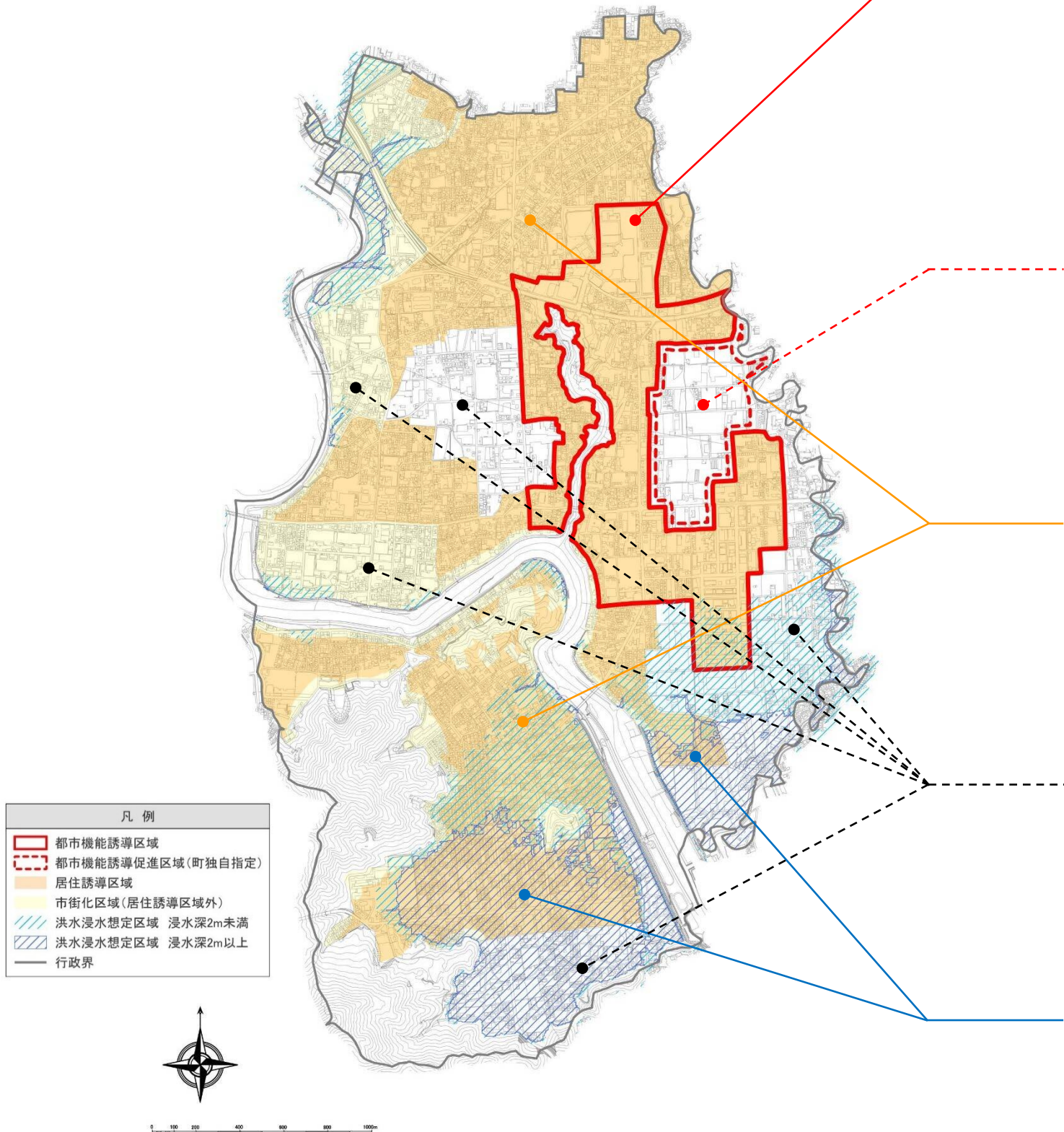
第5章

都市機能や居住を誘導するための取組と 今後の方向性

1. 都市機能や居住を誘導するための取組

第1章、第2章で示した方針のもと、居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、人口や都市機能を維持・誘導していくための具体的な施策や今後の方向性を示します。

■ 都市機能誘導区域や居住誘導区域等における施策展開



都市機能誘導区域

⇒ 基盤整備と交通の流れで、ヒト・モノ・コトを呼び込む

- ・(都)玉川卸団地線周辺における土地区画整理事業とあわせたまちづくりの検討
- ・(都)玉川卸団地線、(都)西間門新谷線の整備
- ・バスターミナルの整備検討

⇒ 機能集積や地域資源で、ヒト・モノ・コトを呼び込む

- ・区画整理の機会や国の補助等を活用し、質の高い都市機能の誘導
- ・賑わい・子育て・福祉・文化・緑・生業・居住等、多様な機能の複合・共存化
- ・柿田川の保全・活用（Park-PFI等）
- ・プロモーションや湧水拠点ネットワーク形成等による観光振興

⇒ 歩いて楽しいまちづくりを推進する

- ・「緑の基本計画」策定により公園・緑地の整備や活用
- ・「地域公共交通計画」策定により歩き・自転車を支える多様な交通手段を確保
- ・生活利便施設や公園・緑地に連なる、遊歩道整備

等

都市機能誘導促進区域

⇒ 「住みたくなる」「訪れたくなる」環境を整備する

- ・(都)玉川卸団地線周辺における土地区画整理事業の推進
- ・ウォークラブルな都市空間像の検討（土地区画整理事業区域を中心に、コアゾーン周辺まで含めて検討）
- ・新たな住まい方・働き方を誘導するような土地利用や都市機能を検討し、導入 等

居住誘導区域

⇒ 清水町に住みたいを叶える

- ・移住、就業の促進
- ・企業と連携した賃貸集合住宅の検討
- ・空き家、空き店舗のリノベーション

⇒ 雇用の場を確保する

- ・企業活動の活性化支援（起業支援、中小企業への支援充実等）
- ・新規住宅取得に対する支援の検討

⇒ 暮らしやすさを維持・向上させる

- ・高い人口密度で、都市機能を維持・誘導
- ・「緑の基本計画」策定により公園・緑地の整備や活用（再掲）
- ・「地域公共形成計画」策定により歩き・自転車を支える多様な交通手段を確保（再掲）
- ・レンタサイクルの導入

⇒ 安心して住み続けられる仕組を充実させる

- ・保育サービス、共生型サービスの充実
- ・福祉コミュニティの形成支援

等

居住誘導区域外

⇒ ニーズに応じた都市的土地利用の検討

- ・町西部及び南部の市街化調整区域では、集落の維持や日常生活の利便性向上のため、都市計画法第34条第11号の活用を検討
- ・(都)玉川卸団地線の南伸道路沿道とその周辺などでは、企業立地のニーズに対応するため地区計画導入を検討

⇒ 工業生産の環境を維持

- ・町北西部の工業地域では、工業を中心とした土地利用を今後も維持

⇒ 自然的土地利用との共生

- ・農地や緑地の保全

等

浸水想定区域（居住誘導区域）

⇒ 事前避難の徹底

- ・エリアごとの「避難行動計画」の検討
- ・リスク情報の周知徹底や適切な避難行動の確立
- ・家庭ごとのマイタイムラインの作成支援 等

⇒ 避難先の確保

- ・民間施設と連携した一時避難場所の確保
- ・近隣市町との連携による避難対策検討

⇒ 浸水被害の軽減

- ・狩野川流域治水プロジェクト 2.0 に基づく対策の推進
- ・狩野川水系河川整備計画に基づく堤防整備の促進
- ・雨水浸透対策の推進
- ・浸水想定区域内の建築物の建て方及び補助の検討

(1) 都市機能誘導区域に都市機能や居住を誘導するための施策

① 基盤整備と交通の流れで、ヒト・モノ・コトを呼び込む

- (都)玉川卸団地線周辺における土地区画整理事業とあわせたまちづくりの検討
- 都市機能や居住の誘導に寄与する都市計画道路の整備
… (都)西間門新谷線、(都)玉川卸団地線 他
- バスターミナルの整備検討
- 町と周辺の鉄道駅をつなぐバス路線の維持

② 機能集積や地域資源で、ヒト・モノ・コトを呼び込む

- 土地区画整理事業の機会や国の補助等を活用し、質の高い都市機能の誘導
- 賑わい・子育て・福祉・文化・緑・生業・居住等、多様な機能の複合・共存化
- 柿田川等の保全・活用(Park-PFI等)
- 観光振興の推進
… 清水町水ビジョンに基づく、計画的なプロモーションの推進
… JR三島駅と柿田川公園の間に点在する湧水拠点のネットワーク形成
- 公共建築物の適正な維持管理と余剰施設の有効活用の検討

③ 歩いて楽しいまちづくりを推進する

- 「緑の基本計画」策定により公園・緑地の整備や活用
- 「地域公共交通計画」策定により歩き・自転車を支える多様な交通手段を確保
- 生活利便施設や公園・緑地に連なる、遊歩道整備
- ウォーキングやサイクリングなど健康づくり活動を推進

(2) 居住誘導区域に居住を誘導するための施策

① 清水町に住みたいを叶える

- 移住・就業の促進
 - … ターゲットを絞った定住促進
 - … 企業と連携した複合型賃貸集合住宅の検討
- 空き家・空き店舗等のリノベーションによる既存ストックの有効活用
- 低・未利用地の利用及び管理に関する指針の作成

② 雇用の場を確保する

- 企業活動の活性化支援
 - … 卸団地を中心に、流通拠点としての機能強化、中小企業に対する支援策の充実
 - … 中小企業等へのICT導入に向けた支援
- 創業・起業の支援
 - … ファルマバレープロジェクトを背景にした医療機器関連産業や健康産業の参入促進
 - … 生活に密着した業種（飲食、美容、雑貨等）の創業・起業に係る伴走型支援の充実
- 就労支援の推進
 - … 若者、女性、高齢者等を中心とした就労支援
- 新規住宅取得に対する支援の検討

③ 暮らしやすさを維持・向上させる

- 高い人口密度で、都市機能を維持・誘導
- 「緑の基本計画」策定により公園・緑地の整備や活用（再掲）
- 「地域公共交通計画」策定により歩き・自転車を支える多様な交通手段を確保（再掲）
- 安心して歩ける・自転車を利用できる環境の創出
 - … 安全に歩くことのできる通学路の整備
 - … コミュニティサイクル、レンタサイクル等の導入 等

④ 安心して住み続けられる仕組を充実させる

- 保育サービス、共生型サービスの充実
 - … ワークライフバランスのとれた生活スタイルを支える保育サービス等の充実
 - … 高齢者と障害のある人が利用しやすい共生型サービスの充実
- 福祉コミュニティ形成の支援
 - … 地域内に組織される福祉コミュニティの形成を支援

(3) 都市機能誘導促進区域におけるまちづくりに係る施策

○ 「住みたくなる」「訪れたくなる」環境を整備する

- (都)玉川卸団地線周辺における土地区画整理事業の推進
- ウォーカブルな都市空間像の検討
 - … 生活利便施設の機能集積や、柿田川や丸池など周辺の地域資源を生かした、ウォーカブルな都市空間像は、土地区画整理事業区域を中心に、コアゾーン周辺まで含めて検討
 - … 観光地エリア景観計画等による検討も想定
 - … SOHO、レンタルオフィスによるテレワークなど、新たな住まい方・働き方を誘導するよ
うな土地利用や都市機能を検討し、導入
- 家庭や企業における緑化意識の向上
 - …コアゾーンにおける緑化協定の導入 等

(4) 居住誘導区域外のまちづくりに係る施策

① ニーズに応じた都市的土地利用の検討

- 地域の価値向上を目指した都市計画制度の活用
 - … (都)玉川卸団地線の南伸道路沿道と卸団地東側に位置する町道4号線沿道は、企業立地の二
ーズに対応するため、工業系の地区計画導入を検討
 - … 西部地域の市街化調整区域は、集落の維持や生活利便性の高い環境を維持・向上するため、
都市計画法第34条第11号の活用を検討
 - … 南部地域の県道139号原木沼津線沿道は、地域拠点の機能のサポートするため、商業系の
地区計画導入を検討

② 工業生産の環境を維持

- 町北西部の工業地域では、工業を中心とした土地利用を今後も維持
- 企業活動の活性化支援(再掲)
 - … 中小企業等へのICT導入に向けた支援 等

③ 自然的土地利用との共生

- 農地や緑地の保全
- 自然環境の保全・活用

(5) 防災指針 (洪水浸水想定区域の安全性を高めるための施策)

① 防災指針の対象範囲

防災指針では、居住誘導区域内の防災まちづくりに係る目標、対策、プログラムを記載します。

災害リスクのうち、居住誘導区域に含めることとした洪水浸水想定区域にかかる対策を充実させ、その他の災害リスクや、町全体の防災まちづくりの方針は、都市計画マスタープランの「防災まちづくりの方針」で対応することとします。

② 防災指針の目標と考え方

ハード・ソフトを組み合わせた総合的な対策で、居住誘導区域内の安全性を着実に向上させる

居住誘導区域内の災害リスクがあるエリアに対し、防災・減災対策を積極的に進めます。対策は、実施プログラム等で期間の目標を定め進捗管理を行うなど、居住誘導区域の安全性を着実に向上させます。

③ 防災指針に位置付ける対策 (●：主にソフト施策、■：主にハード施策)

● 事前避難の徹底に係る対策

- リスク情報の周知徹底や適切な避難行動の確立
(防災ハザードマップの配布、立地適正化計画等の計画策定と併せたリスクの提示、土地建物取引時の情報提供、SNSを活用したリアルタイムの情報提供 等)
- 避難行動要配慮者の避難対策の推進
(要配慮者利用施設の避難確保計画作成と避難訓練実施 等)
- エリアごとの避難行動計画の検討
(洪水浸水想定に応じた避難方法・避難方向・避難先を地域住民とともに検討 等)
- 防災教育の推進
(学校でのDIG(図上避難訓練)の実施や、家庭ごとのマイタイムラインの作成支援の検討 等)

● 避難先の確保に係る対策

- 近隣市町との連携による避難対策の検討
(近隣市町の避難所活用の検討 等)
- 民間施設と連携した一時避難場所の確保
(宿泊施設やマンション・アパートの空き部屋の活用に係る民間事業者との提携 等)

■ 洪水浸水被害の軽減に係る対策

- 狩野川流域治水プロジェクト2.0に基づく対策の推進
(国・県・狩野川流域市町と連携し、ハード・ソフト一体の事前防災を推進)
- 狩野川水系河川整備計画に基づく堤防整備の促進
(施設の能力を上回る洪水への対策等についても、国・県等と継続検討)
- 雨水浸透対策の推進
(開発時の調整池・雨水浸透柵の整備 等)
- 洪水浸水想定区域内の建築物の建て方及び補助の研究
(土地の嵩上げ、1階部分のピロティ化、フローティングハウス 等)

④ 防災対策の実施プログラム

対策		実施期間の目標		
		短期（5年）	中期（10年）	長期（15年）
事前避難の徹底 （ソフト施策）	リスク情報の周知徹底や適切な避難行動の確立		（随時検討・実施）	→
	避難行動要配慮者の避難対策の推進		（随時検討・実施）	→
	エリアごとの避難行動計画の検討		（随時検討・実施）	→
	防災教育の推進		（随時検討・実施）	→
避難先の確保 （ソフト施策）	近隣市町との連携による避難対策の検討	→		
	民間施設と連携した一時避難場所の確保	→		
洪水浸水被害の 軽減 （ハード施策）	狩野川流域治水プロジェクト2.0に基づく 対策の推進	→		
	堤防整備の促進		（随時検討・実施）	→
	雨水浸透対策の推進		（随時検討・実施）	→
	建築物の建て方及び補助の研究		（随時検討・実施）	→

【参考】近年の大規模広域豪雨を踏まえた水災害対策の基本的な考え方（国交省資料）

多層的な対策を一体的に取り組み、「水防災意識社会」の再構築を加速

<p style="text-align: center; margin: 0;">事前防災ハード対策</p> <p style="font-size: small; margin: 5px 0;">洪水氾濫、内水氾濫、土石流等が複合的に発生する水災害へのハード対策や、氾濫水の早期排水等の社会経済被害を最小化するハード対策の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ○気候変動の影響による豪雨の増加も踏まえ、事前の防災対策を推進 ○社会経済被害を最小化する対策の推進 ○複合的に発生する水災害へのハード対策 	<p style="text-align: center; margin: 0;">避難確保ハード対策</p> <p style="font-size: small; margin: 5px 0;">災害が発生した場合でも、応急的に退避できる場所の確保や避難路等が被災するまでの時間を少しでも引き延ばすハード対策の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ○避難路、避難場所の安全対策の強化 <div style="text-align: center; font-size: x-small;">  <p>・後付式の流木捕捉工や強靱ワイヤーネットを活用した緊急整備</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ○応急的な退避場所の確保 	<p style="text-align: center; margin: 0;">住民主体のソフト対策</p> <p style="font-size: small; margin: 5px 0;">住民が主体的な行動を取れるよう、個人の防災計画の作成や、認識しやすい防災情報の発信方法の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地区単位で個人の避難計画の作成 <div style="text-align: center; font-size: x-small;">  <p>マイタイムライン作成 避難経路の確認</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ○メディアの特性を活用した、情報発信の連携 <div style="text-align: center; font-size: x-small;">  <p>住民</p> <ul style="list-style-type: none"> <li style="background-color: #fce4ec; padding: 2px; margin-bottom: 2px;">プッシュ型の情報発信 <li style="font-size: x-x-small; margin-bottom: 2px;">・緊急速報メール等 <li style="background-color: #fff9c4; padding: 2px; margin-bottom: 2px;">ブロードキャスト型の情報発信 <li style="font-size: x-x-small; margin-bottom: 2px;">・ニュース番組（テレビ、ラジオ）等 <li style="background-color: #e8f5e9; padding: 2px; margin-bottom: 2px;">プル型の情報発信 <li style="font-size: x-x-small; margin-bottom: 2px;">・川の防災情報等のWeb Site、SNS </div> <ul style="list-style-type: none"> ○大規模氾濫減災協議会等へ、利水ダムの管理者や、公共交通機関等の多様な主体の参画
---	--	---

・バックウォーター現象



本川と支川の水位が高い時間が重なって、支川の洪水が流れにくくなる

・土砂・洪水氾濫

上流部の土砂災害により発生した大量の土砂が、洪水で河道を流下し、下流部において土砂が堆積して、河床を上昇させて土砂と洪水の氾濫が複合的に発生



無被害（中上流は河道内で流下）
勾配変化点 土砂・洪水氾濫

2. 都市機能や居住の誘導に係る届出

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、届出が必要となります。また、当該届出に係る行為が、区域内における都市機能や居住の誘導を図るうえで支障になると認められたときは、勧告をする場合があります。

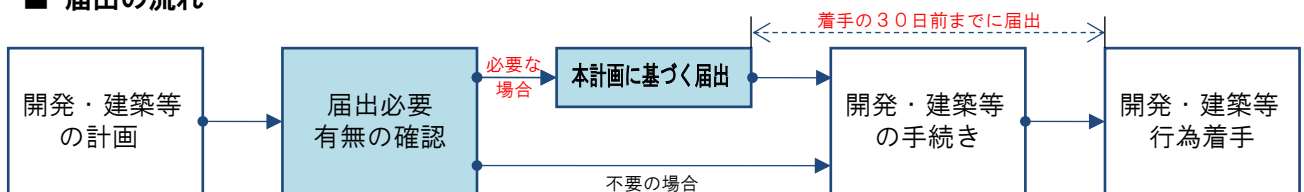
■ 都市機能誘導区域内外で届出の対象となる行為

外	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
内	休・廃止	・ 誘導施設を休止又は廃止する場合

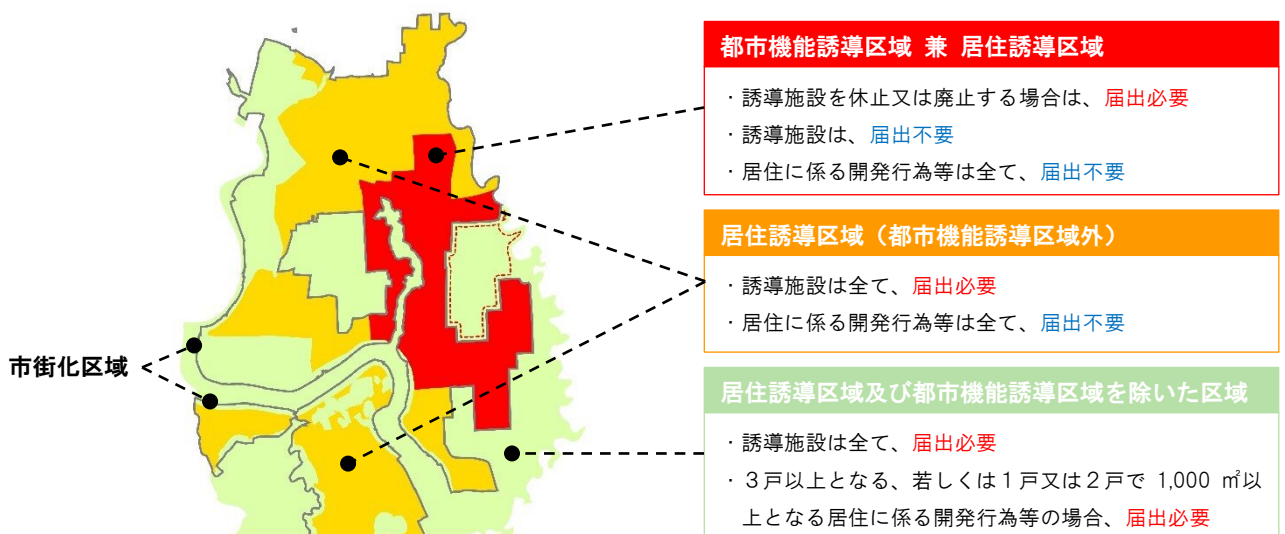
■ 居住誘導区域外で届出の対象となる行為

外	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

■ 届出の流れ



■ 区域ごとの届出参考図



* 誘導施設の設定がない施設については、町全域で届出の対象となりません。
 * 届出不要の誘導施設は、財政上、税制上、金融上の特例措置対象となる場合があります。
 * 上記はあくまでイメージです。必ず事前にご相談ください。

■ 誘導施設や住宅の建築等行為に係る届出の要・不要

① 「清水町の豊かなくらし」に貢献する高次都市機能

都市機能区分	誘導施設	届出の要「○」・不要「—」		
		都市機能誘導区域 内 (兼 居住誘導区域 内)	居住誘導区域 内 (都市機能誘導区域 外)	居住誘導区域 外
商業・業務	大型商業施設、ショッピングモール	—	○	○
	卸売市場			
	レンタルオフィス、SOHO			
教育・文化	図書館、地域交流センター、体育館			
医療・健康	保健センター	* 誘導施設を休止又は廃止する場合は、 届出必要	○	○
	健康増進施設			
観光	観光案内所			
行政	役場			

② くらしやすさを維持・向上する都市機能

都市機能区分	誘導施設	届出の要・不要		
		都市機能誘導区域 内 (兼 居住誘導区域 内)	居住誘導区域 内 (都市機能誘導区域 外)	居住誘導区域 外
商業・金融	スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア、日常生活やコミュニティ形成に必要な店舗・施設	—	○	○
福祉	高齢者福祉施設、障がい者支援施設、地域包括支援センター			
子育て・教育	幼稚園、保育所			
	小学校、中学校、高等学校			
	子育て支援センター			
医療	診療所	* 誘導施設を休止又は廃止する場合は、 届出必要	○	○
	調剤薬局			
金融	銀行、信用金庫、郵便局			

③ 住宅の開発及び建築など行為

開発・建築行為の規模	届出の要・不要		
	都市機能誘導区域 内 (兼 居住誘導区域 内)	居住誘導区域 内 (都市機能誘導区域 外)	居住誘導区域 外
・ 3戸以上の住宅の開発・建築行為 ・ 1戸又は2戸の住宅であっても1,000㎡以上の開発となる場合	—	—	○
・ 2戸以下で、1,000㎡未満の住宅の開発・建築行為	—	—	—