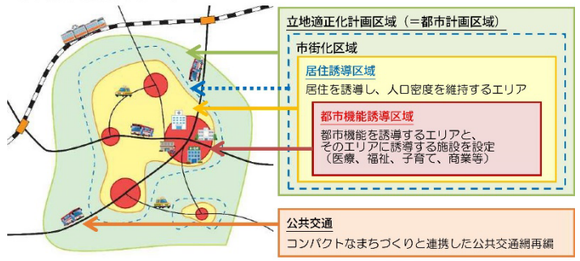
清水町立地適正化計画 《概要版》

Ⅰ-1　立地適正化計画とは

○　立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき、「コンパクト＋ネットワーク」の考えのもと都市機能や居住を誘導することにより、人口減少・少子高齢化時代においても、都市計画マスタープランで描いたまちの将来像を実現化する計画です。

□ 「コンパクト＋ネットワーク」のまちづくり効果例

□ 立地適正化計画のイメージ

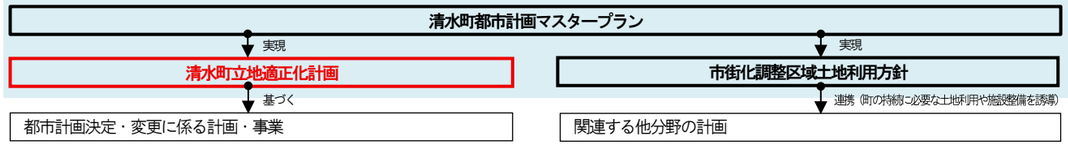


Ⅰ-2　計画の位置付け

○　「清水町立地適正化計画」は、「第5次清水町総合計画」や「東駿河湾広域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、「清水町都市計画マスタープラン」の一部として、目指すべき都市の将来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、「市街化調整区域土地利用方針」等の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。

□ 清水町都市計画マスタープランの位置付け



Ⅰ-3　改定のポイント

● 計画の目標値や現況値の確認及び市街化調整区域土地利用方針の策定に伴い居住誘導区域外の方向性等を反映しました。

Ⅱ　都市計画マスタープランが示す「まちの将来像」

(1) 町の将来像

くらしやすさで 未来をともにつくるまち 清水町

(2) 将来都市構造とテーマ

Reborn City（リボン シティ）

清水町の　県東部地域の

～結び目を創る～

● 町のくらしを支える拠点を「結び目」として創ります。

● 結び目を「ネットワーク」で繋ぎ、交流・一体感・活力を育みます。

● 都市の形を整え直すことで、将来に渡り持続可能な町を創り、「次世代への贈り物」とします。

(3) コアゾーンのまちづくりイメージ

○ 町全体のくらしを支える都市機能の集積、誘導

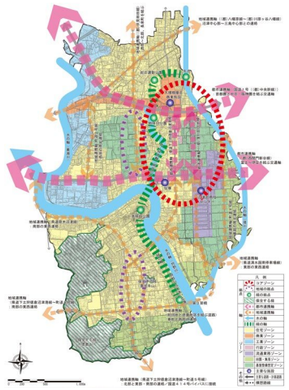
○ 柿田川を中心に教育・文化・交流・観光など様々な活動・体験の場を提供

○ 時代のニーズに適合する先端産業や、新しい住まい方・働き方を可能にする機能や施設等を誘導

○ 歩いてくらせる、歩いて楽しい住宅地の創出

○ ヒト・モノ・コトが集まる交通の結節エリア形成と、立地の優位性を活かしたバスターミナルの整備検討

□ 将来都市構造



Ⅲ　立地適正化計画の基本方針

● コアゾーンを実現し、「清水町の豊かなくらし」を先導

●「清水町に住みたい、住み続けたい」を叶え、人口密度を維持

● 徒歩・自転車・公共交通を組み合わせ、自動車に頼りすぎないくらしを誘導

□ 清水町の豊かなくらしのイメージ

柿田川の自然を活かした学び・体験・交流

生活サービス施設が多く立地し、便利な生活環境

子供から高齢者まで、くらしやすい環境

Ⅶ　立地適正化計画と届出制度

立地適正化計画の公表に伴い、令和３年5月6日以降、都市再生特別措置法に基づき、都市機能誘導区域及び居住誘導区域の内外で届出の対象となる行為を行う場合、着手する日の30 日前までに町長への届出が必要となります。

【 届出の対象となる行為 】

❶ 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

❷ 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

❸ 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

【 対象となる誘導施設 】

機能区分		誘導施設	定義・法的位置付け
豊かなくらしに貢献	商業・業務	大規模商業施設、ショッピングモール	店舗等の床面積が 10,000 ㎡超
		卸売市場	卸売市場法第2条
		レンタルオフィス、SOHO	共同利用型オフィス（賃貸事務所、賃貸オフィス、シェアオフィス）
	教育・文化	図書館、地域交流センター、体育館	清水町図書館・保健センター複合施設条例、清水町地域交流センター条例、清水町体育施設条例
	医療・健康	保健センター	清水町図書館・保健センター複合施設条例
		健康増進施設	・健康増進のための有酸素運動を安全かつ適切に行うことのできる施設 ・健康増進のための温泉利用及び運動を安全かつ適切に行うことのできる施設
	観光	観光案内所	観光情報の提供等を通じ観光交流に資する施設
	行政	役場	地方自治法第4条第1項に規定する施設
くらしやすさを維持・向上	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	・店舗等の床面積が 10,000 ㎡以下 ・日常生活に必要な生鮮品、日用品を取り扱う店舗 ・和菓子店、飲食店、理髪店等コミュニティ形成に寄与する施設を含む
		銀行、信用金庫、郵便局	・銀行法第４条に規定する免許を受けて銀行業を営む銀行（政策投資銀行を除く）、信用金庫法第4条に規定する免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会、労働金庫法に基づく免許を受けて金庫事業を行う労働金庫及び労働金庫連合会、農業協同組合の店舗 ・日本郵便株式会社法第２条第4項に規定する郵便局 ・コンビニエンスストアのうちATM を有する施設
	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	社会福祉法、老人福祉法、身体障害者福祉法、知的障害者福祉法、生活保護法、高齢者の医療の確保に関する法律、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律、介護保険法、児童福祉法、母子及び父子並びに寡婦福祉法、母子保健法、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に定める施設又は事業の用に供する施設
	子育て・教育	幼稚園、保育所	児童福祉法第6条の3第9項・同条第 10 項・同条第 12 項・第39 条第1項・第59 条の2第1項、就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第2項・同条第6項
		小学校、中学校、高等学校	学校教育法第1条に規定する小学校、中学校、高等学校
		子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う事業所
	医療	診療所	医療法第1条の5に規定する診療所
		調剤薬局	医療法第1条の2に規定する調剤薬局

Ⅷ　必要な手続き

【 届出の流れ 】

区域の確認、事前相談
↓
届出の受付：工事着手や休・廃止の３０日前まで（都市計画課）
↓
審査
↓
通知発行
↓
工事着手

【 届出書類（２部提出） 】　＊届出書の様式は、町ホームページよりダウンロードしてください。

行為の種類	添付書類
開発行為の場合	・届出書 ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の１以上） ・設計図（縮尺 100 分の１以上） ・その他参考となるべき事項を記載した図書
建築等行為の場合	・届出書 ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の１以上） ・建築物の２面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の１以上） ・その他参考となるべき事項を記載した図書
上記２つの届出内容を変更する場合	・届出書 ・上記のそれぞれの場合と同じ
誘導施設を休・廃止する場合	・届出書 ・周辺の状況が分かる位置図（縮尺 1,000 分の１以上） ・その他参考となるべき事項を記載した図書

【お問い合わせ先】　清水町 都市計画課
TEL：055-981-8225（直通）　　E-mail：keikakushidou@town.shizuoka-shimizu.lg.jp

Ⅳ　都市機能誘導区域及び居住誘導区域、都市機能や居住を誘導するための取組

都市機能誘導区域

(1) 区域の位置付け

○都市計画マスタープランのコアゾーンの位置付けのもと、町全体を支え「清水町の豊かなくらし」に貢献する高次都市機能を維持・誘導するエリア

○高次都市機能に歩いてアクセスできるウォーカブルな居住地として育成することで、居住を維持・誘導するエリア

【参考】区域の定め方
Step①　都市計画マスタープランの「コアゾーン」を基本に設定
Step②　災害対策の状況等及び土地利用の状況等を踏まえ、家屋倒壊等氾濫想定区域を除外

(2) 都市機能や居住を誘導するための取組

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)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

② 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・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

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　等

都市機能誘導促進区域　（町独自指定）

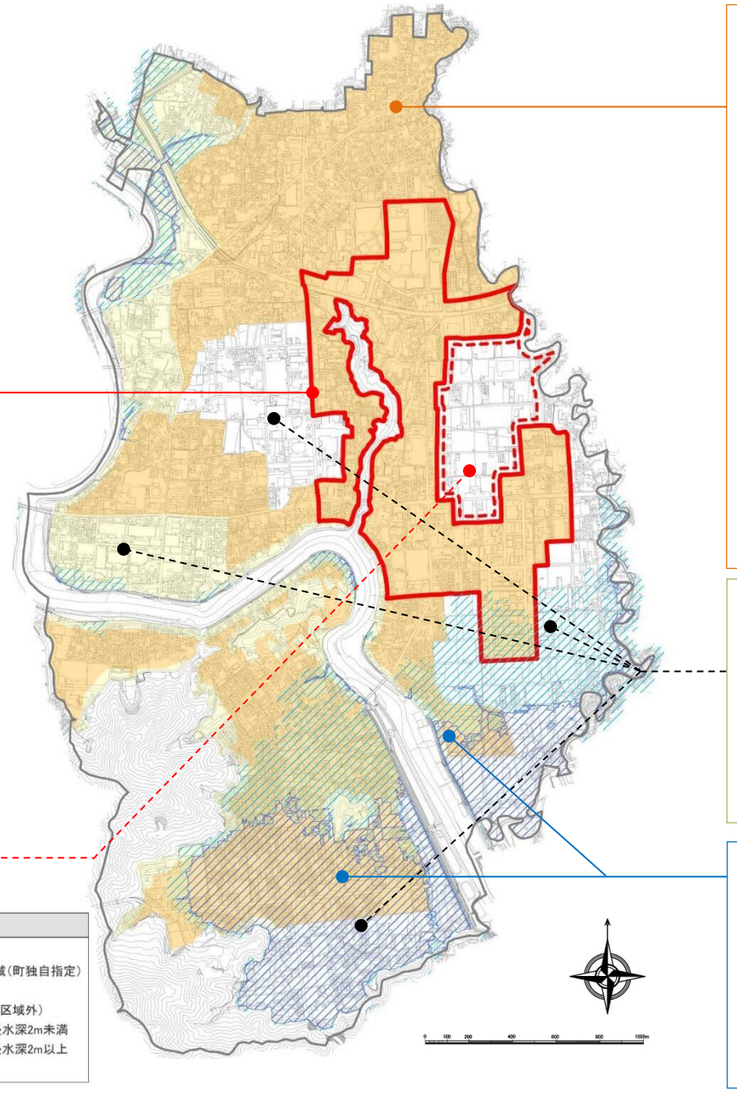
(1) 区域の位置付け

○コアゾーンの一画として、地域住民や関係者とまちづくりを検討するエリア

【参考】（都）玉川卸団地線周辺の市街化調整区域における検討方向
- ・(都)玉川卸団地線の整備及び、周辺における土地区画整理事業等の実施が確実となり、当該エリアを市街化区域に編入した段階で都市機能誘導区域に指定
- ・(都)玉川卸団地線の整備及び、周辺における土地区画整理事業等が進行し、居住地が形成された段階で当該エリアを居住誘導区域に指定

(2) 都市機能や居住を誘導するための取組

●「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（再掲）
- ○ ウォーカブルな都市空間像の検討（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・導入　等



居住誘導区域　（都市機能誘導区域外）

(1) 区域の位置付け

○くらしに必要な施設の多くが身近にあり、都市機能誘導区域の利便性も享受できる環境を活かし高めていくことで、居住を維持・誘導するエリア

○「くらしやすさ」と「安全性」を両立するエリア

【参考】区域の定め方
Step①　人口密度の高い用途地域を基本にエリアを設定
Step②　コアゾーンに含まれ、居住を支える役割を果たす土地利用がなされている用途地域も、居住誘導区域に含むエリアとして設定
Step③　災害対策の状況等を踏まえ、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害（特別）警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域を除外

(2) 居住を誘導するための取組

① 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

② 雇用の場を確保する
- ○ 企業活動の活性化支援
- ○ 新規住宅取得に対する支援の検討

③ くらしやすさを維持・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」や「地域公共交通計画」策定と施策推進（再掲）
- ○ レンタサイクルの導入

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
- ○ 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

洪水浸水想定区域

● 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

● 洪水による浸水被害の軽減
- ○ 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
- ○ 洪水浸水想定区域内の建築物の建て方及び補助の検討

Ⅴ　都市機能誘導区域に誘導する機能

●「清水町の豊かなくらし」に貢献する高次都市機能

商業、業務	大規模商業施設、卸売市場、SOHO　等
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、健康増進施設
観光	観光案内所
行政	町役場

● くらしやすさを維持・向上する都市機能

商業	スーパー、ドラッグストア、コンビニ　等
子育て・教育	幼稚園・保育所、小中学校、高校　等
医療	診療所、調剤薬局
福祉	高齢者福祉施設、障がい者支援施設　等
金融	銀行、信用金庫、郵便局

Ⅵ　計画の評価・進め方

(1) 計画の目標

① 社会移動の均衡、居住誘導区域内の人口密度の維持

目標指標	当初値：2015 年	現況値：2020 年	目標値：2040 年	数値の把握方法
居住誘導区域内の人口密度	57.2 人/ha	56.7 人/ha	当初値維持	国勢調査をもとにＧＩＳを活用し推計
持ち家率	58.2%	68.0%	当初値以上	国勢調査

② 町全体の「くらしやすさ」を支える都市機能の維持

目標指標	当初値：2020 年	現況値：2025 年	目標値：2040 年	数値の把握方法
医療や介護の施設・サービスが整っている	3.51 点	3.70 点	当初値以上	＊総合計画評価指標
(行政・民間を問わず) 教育施設やサービスが充実している	3.21 点	3.14 点	当初値以上	＊総合計画評価指標

③ 自動車に頼らずにくらせる環境づくり

目標指標	当初値：() 内は調査年	現況値：() 内は調査年	目標値：2040 年	数値の把握方法
自動車以外の交通手段分担率	30.4%（2015 年）	33.8%（2020 年）	当初値以上	国勢調査、ＰＴ調査
自家用車を利用しなくても困らない	2.35 点（2020 年）	2.02 点（2025 年）	当初値以上	＊総合計画評価指標

(2) 期待される効果

① 人口の将来展望の実現に寄与

② 町民の「くらしやすさ」等に対する評価の維持

(3) 計画の進捗管理・評価・見直し

○ 立地適正化計画は、都市計画マスタープランのアクションプランとして、長期に渡り継続的な取組が必要

○ このため、社会経済情勢の変化等に対応するため、PDCA サイクルで適切な進捗管理を実施