藤　枝　市

立地適正化計画

２０１８（平成３０）年3月

（2022（令和 4）年　10 月　第 1 回変更）

藤　　枝　　市

【目　　次】

１．序　章 ･･ 1
（１）はじめに ･･ 1
（２）立地適正化計画とは ･･ 1
（３）藤枝市の形成の経緯 ･･ 2
（４）現状の都市構造の評価 ･･ 3
（５）人口動向 ･･ 5
（６）これからのまちづくり ･･ 7
（７）計画区域 ･･ 8
（８）計画期間 ･･ 8
（９）上位計画の整理 ･･ 10
２．現状と課題 ･･ 12
（１）現状と課題 ･･ 12
（２）課題解決の方向性 ･･ 31
３．まちづくりの方向性 ･･ 32
（１）まちづくりの基本理念 ･･ 32
（２）都市構造の将来像 ･･ 32
（３）今後のまちづくりのイメージ ･･ 38
４．居住や都市機能に関する区域などの設定 ･･････････････････････････････ 40
（１）居住に関する区域 ･･ 40
（２）都市機能を集積する区域 ･･ 50
（３）誘導する都市機能 ･･ 60
（４）届出制度について ･･ 70
５．施策の推進 ･･ 72
（１）施策方針の体系 ･･ 72
（２）施策の方針と具体的な施策 ･･ 74
６．目標値と期待される効果 ･･ 94
（１）定量的な目標値 ･･ 94
（２）期待される定量的な効果 ･･ 96
７．進行管理 ･･ 97
参考　･･ 98

1. 序　章

（1）はじめに

これまでは、全国的に郊外開発が進み市街地が拡散する、拡散型のまちづくりが行われてきましたが、今後は人口減少社会の局面を迎え、拡散した都市の低密度化が進行することで、今まで身近に利用できた医療・福祉・商業・金融機関や公共交通などの日常生活に必要な機能が失われ、現在の暮らしやすさが損なわれてしまうことが懸念されています。

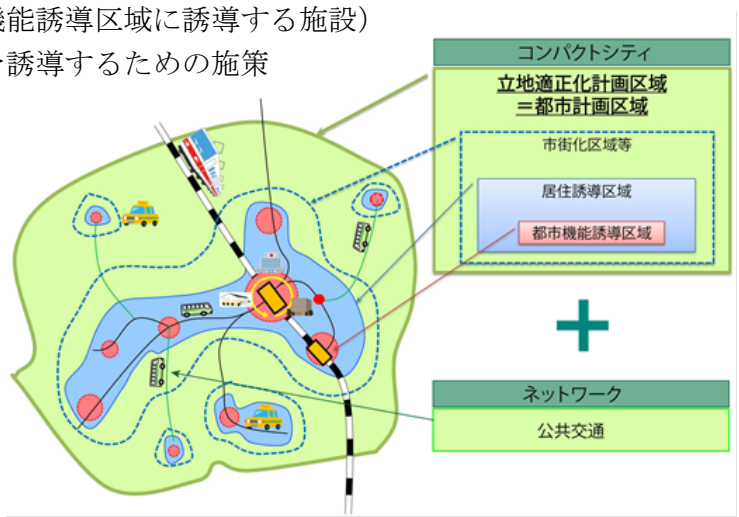
そうした中で、藤枝市（以下「本市」という）では、平成 23 年度に策定した都市計画マスタープランにおいて、いち早く将来の人口減少を見据えた「拠点集約型都市構造」への転換を図ることとし、中でも藤枝駅周辺を都市拠点として都市機能と居住機能を集約する中心市街地の活性化を進めてまいりました。また、広域的な観点では「しずおか中部連携中枢都市圏ビジョン事業」など近隣市町と連携したまちづくりを進めています。こうした取組によって、本市では、直近の国勢調査（2015（平成 27）年度）において人口増加という結果となっています。

しかしながら、今後は本市においても人口減少時代を見据えた将来にわたって持続可能なまちづくりが求められます。

（2）立地適正化計画とは

2014（平成 26）年８月の都市再生特別措置法の改正により制度化された「立地適正化計画」は、都市全体の構造を見渡し住宅と医療、福祉、商業などの生活サービス施設がまとまって立地するよう、ゆるやかに誘導を図りながら、公共交通と連携したまちづくりを行うものです。

■立地適正化計画で定める主な事項
・立地の適正化に関する基本的な方針
・居住誘導区域（居住を誘導するエリア）
・都市機能誘導区域（都市機能を誘導するエリア）
・都市機能誘導施設（都市機能誘導区域に誘導する施設）
・居住の誘導及び都市機能を誘導するための施策



※国土交通省作成資料を加工

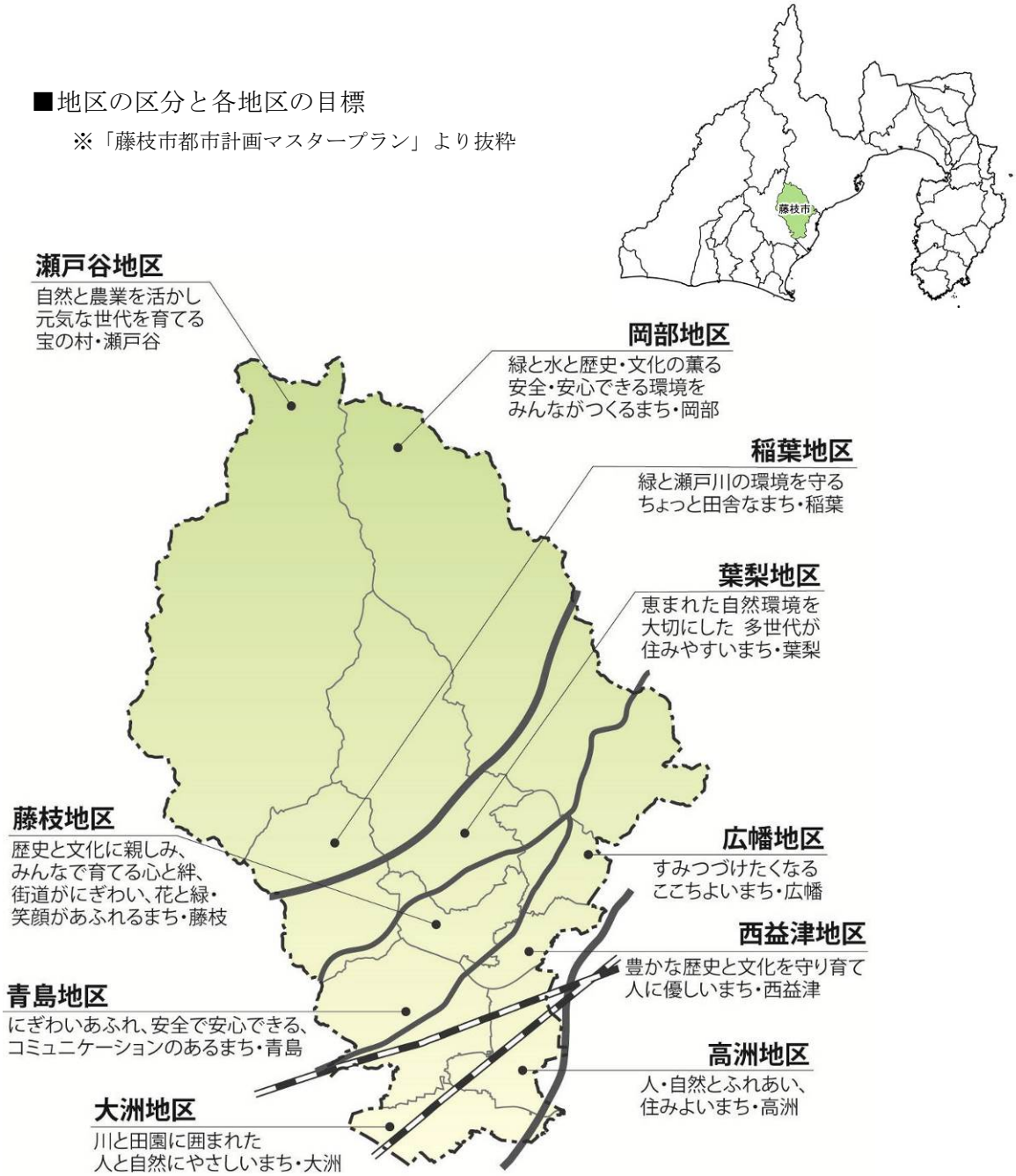
（３）藤枝市の形成の経緯

本市は、市内を流れる瀬戸川を挟んで旧東海道の宿場町・城下町と、ＪＲ東海道線藤枝駅周辺を中心に発展し、それぞれの中心拠点を持った 10 の町村が合併して成り立ち、現在の市域を形成しています。さらに旧国道１号や東名高速道路など基幹となる道路の開通を経て、高度経済成長期とともに都市化が急速に進みました。また、北部は、瀬戸川や葉梨川、朝比奈川などの河川に沿って、集落地が形成されています。

こうした都市の形成の経緯から、地域ごとに生活エリアが形成されており、生活を支える公共施設や都市機能も分散した都市となっています。

■地区の区分と各地区の目標

※「藤枝市都市計画マスタープラン」より抜粋

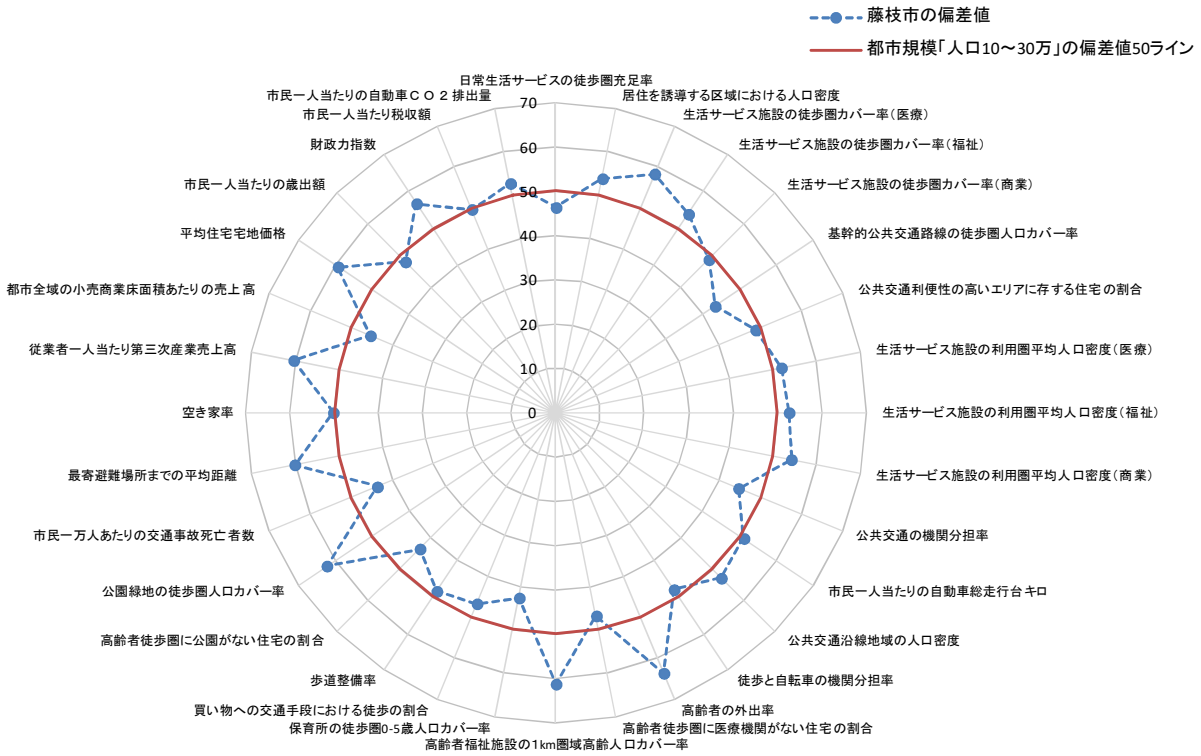


（４）現状の都市構造の評価

「藤枝市立地適正化計画」（以下「本計画」という）を検討するにあたり、本市の現状の都市構造の評価を『都市構造の評価に関するハンドブック（2014（平成 26）年８月）国土交通省)』により数値化し、本市（人口約 14 万人）と同規模となる都市規模「10 万～30 万人」の平均値と比較しました。

生活サービス施設の徒歩圏カバー率など平均値を上回っているものが多く、おおむね充実している都市構造であることがわかります。

■都市構造の評価（レーダーチャート）



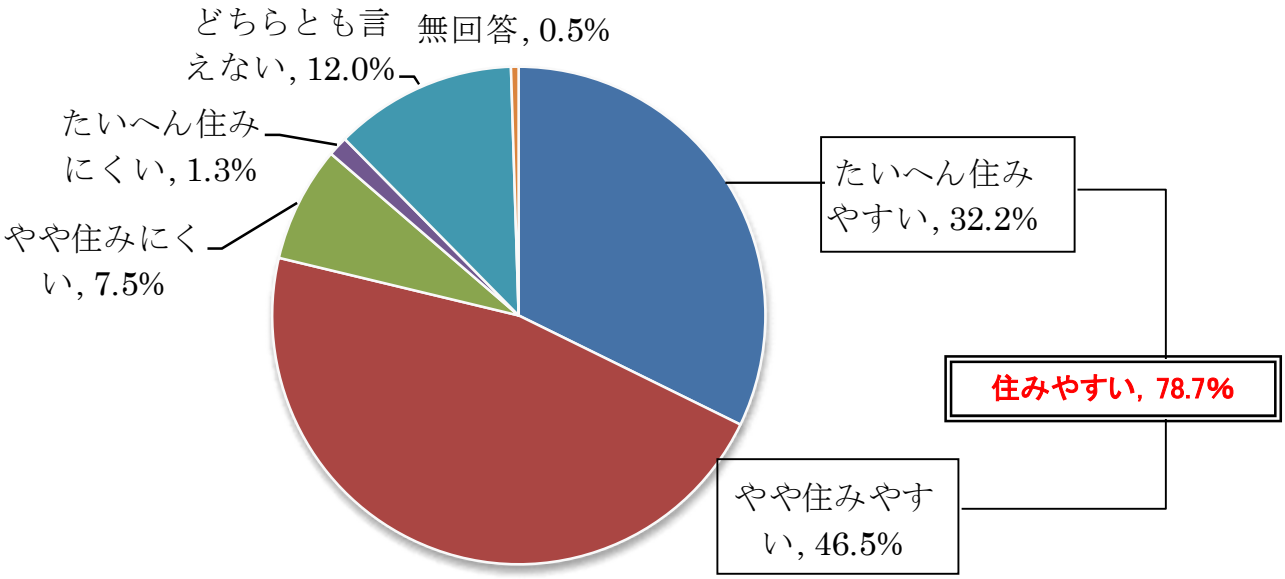
「第５次藤枝市総合計画市民意向調査」におけるアンケート調査では、「たいへん住みやすい」「やや住みやすい」の合計が約８割を占め、多くの市民が住みやすい都市と感じており、本市が充実した都市であることを裏付けています。

■市民意識

藤枝市の住みやすさ

※「第５次藤枝市総合計画市民意向調査（2014（平成 26）年 10 月実施）

問６　藤枝市の住みやすさ」の結果



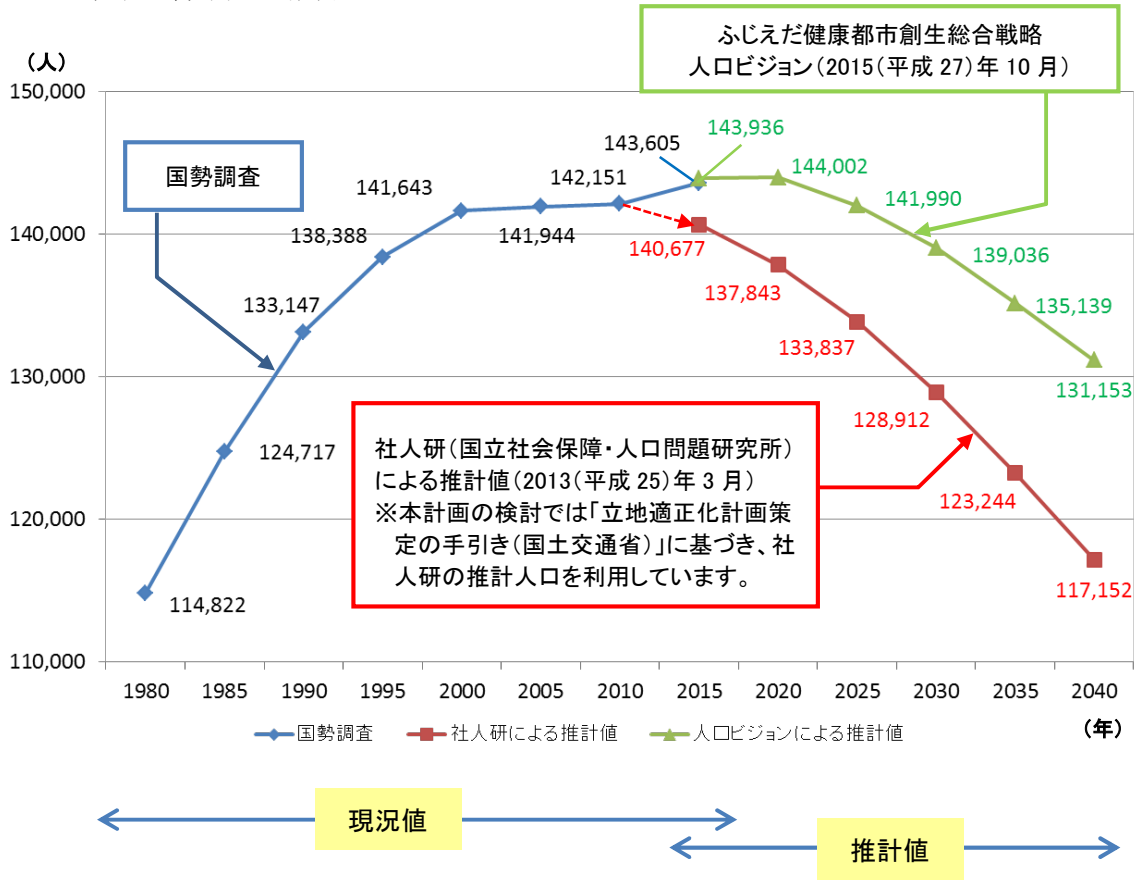
（５）人口動向

我が国の総人口は 2008（平成 20）年にピーク（1 億 2,808 万人）を迎え、以降人口減少時代に突入しています。静岡県においては、国よりも１年前の 2007（平成 19）年をピーク（379 万人）に人口減少に転じ、近年では都道府県別人口減少数が２年連続ワースト２位となるなど、全都道府県のなかでも強い人口減少傾向にあります。

こうした中で、本市の人口は、国勢調査においても増加しています。

しかしながら、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の将来人口推計（2013（平成 25）年３月推計）によれば、2010（平成 22）年をピーク（142,151 人）に人口減少が推計され、2040（平成 52）年にはピーク時から約 25,000 人減少した 117,152 人になると推計されています。このことは、2010（平成 22）年を基準とすると、30 年間に増加してきた人口が、30 年前の 1980（昭和 55）年の人口水準に戻ってしまうことを示します。

■本市の将来人口推計



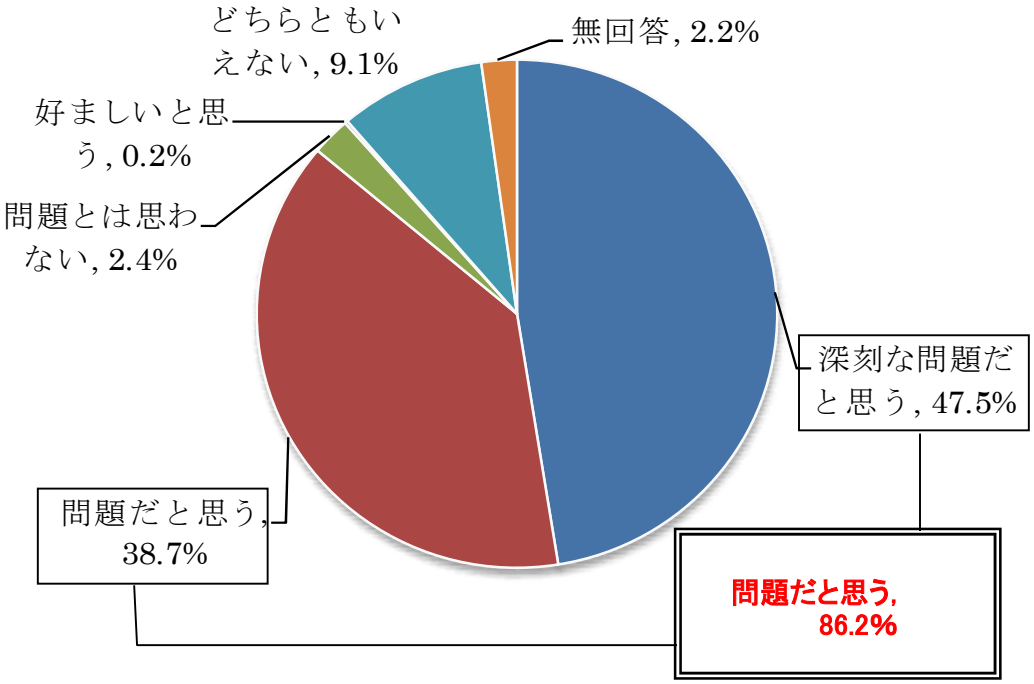
※2015（平成 27）年は、国勢調査の結果が公表され、現況値と推計値を記載しています。

「第５次藤枝市総合計画市民意向調査」におけるアンケート調査では、人口が減少することについて、「深刻な問題だと思う」「問題だと思う」の合計が約９割を占め、多くの市民が、人口減少について重要な問題と捉えていることがわかります。

■市民意識

人口が減少することについて

※「第５次藤枝市総合計画市民意向調査（2014（平成 26）年 10 月実施）
問 20　人口が減少することについて」の結果

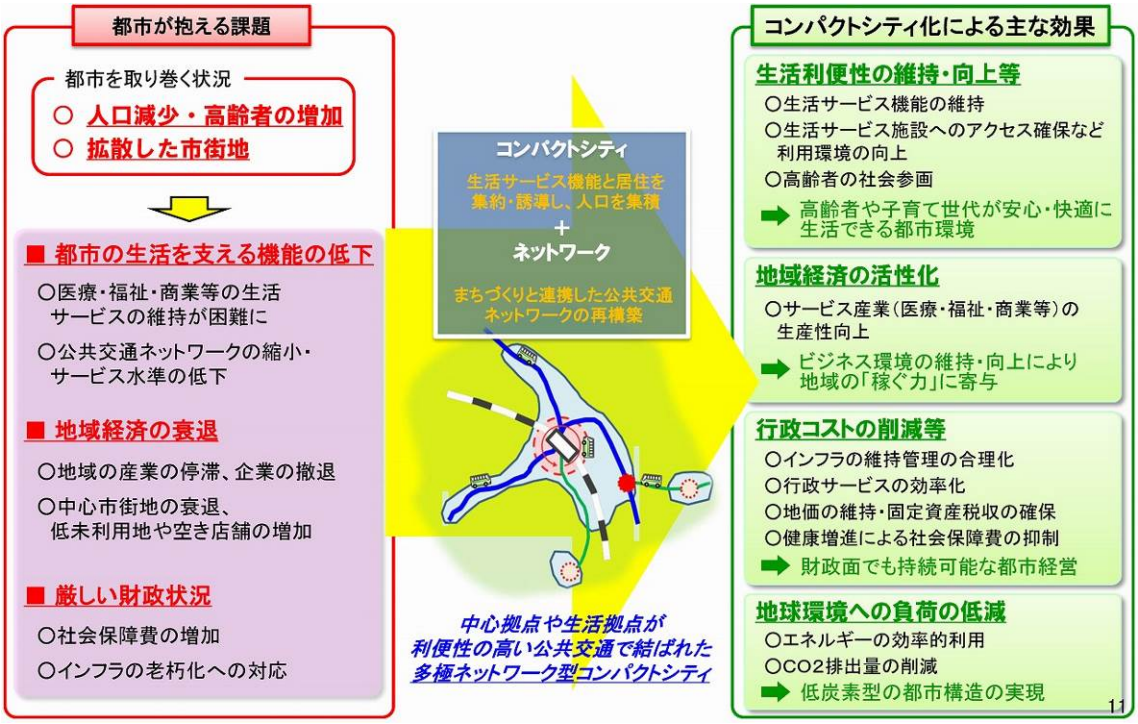


（６）これからのまちづくり

このような背景のもと、これからのまちづくりは、医療、福祉、商業などの施設や住居がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活サービス施設にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直すことが重要です。

こうしたことから、人口減少社会における新しいまちづくりを促進させるため、本計画を策定するものです。

■参考資料



※国土交通省作成資料

（７）計画区域

本計画の計画区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づき、本市の都市計画区域を対象とします。

■計画区域図

（８）計画期間

都市計画運用指針では、

・おおむね 20 年後の都市の姿を展望することが必要であり、あわせてその先の将来も考慮する。
・立地適正化計画は都市計画法第 18 条の 2 の規定に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針（「市町村マスタープラン」）とみなされる。

とされています。

よって、「藤枝市都市計画マスタープラン」の計画期間 2030（平成 42）年との整合を図り、立地適正化計画の目標年次を 2030（平成 42）年とします。

計画期間

２０１８（平成３０）年　～　２０３０（平成４２）年

■上位関連計画との関係と各計画の計画期間

【第５次藤枝市総合計画】

●基本構想　　計画期間：2011（平成 23）年度～2020（平成 32）年度

●後期基本計画　　計画期間：2016（平成 28）年度～2020（平成 32）年度

【ふじえだ健康都市創生総合戦略】

●人口ビジョン　推計年次：～2060（平成 72）年

●総合戦略　　計画期間：2015（平成 27）年度～2019（平成 31）年度

↓ 即する

【藤枝市都市計画マスタープラン】

計画期間：2010（平成 22）年（基準年）～2030（平成 42）年

【藤枝市立地適正化計画】

計画期間：2018（平成 30）年　～　2030（平成 42）年

即する

↕ 整合

［その他の主な計画等］

計画名称	計画期間
藤枝市ｱｾｯﾄﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ基本方針改訂版	2016（平成 28）年度～2045（平成 57）年度
藤枝市中山間地域活性化基本計画	2011（平成 23）年度～2020（平成 32）年度
第２期元気ふじえだ健やかプラン	2016（平成 28）年度～2020（平成 32）年度
第４次藤枝市地域福祉計画・地域福祉活動計画	2017（平成 29）年度～2021（平成 33）年度
藤枝市環境基本計画後期計画	2016（平成 28）年度～2020（平成 32）年度
藤枝市商業振興戦略改訂版	2011（平成 23）年度～2020（平成 32）年度
藤枝市産業振興ビジョン	2014（平成 26）年度～2020（平成 32）年度
第３期藤枝市中心市街地活性化基本計画	2018（平成 30）年度～2022（平成 34）年度
藤枝市住生活基本計画	2010（平成 22）年度～2020（平成 32）年度
藤枝市地域公共交通網形成計画	2017（平成 29）年度～2020（平成 32）年度

【静岡県　志太広域都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】

●都市づくりの基本理念、将来都市構造　目標年次：～2030（平成 42）年

●区域区分、都市施設の整備等　　目標年次：～2020（平成 32）年

（2016（平成 28）年度末時点）

（９）上位計画の整理

本市は、人口減少、少子高齢化を見据え、地域の特性を踏まえた拠点の充実とその拠点への集約を基本とする将来のまちづくりの方向性を検討してきました。

本計画において整合を図る「第５次藤枝市総合計画」、「藤枝市都市計画マスタープラン」においても、このまちづくりの基本的な考え方が示されています。

①　「第５次藤枝市総合計画」

◆主要な政策概要

安全快適創造戦略

［政策２］魅力ある都市空間の創出

〇政策の基本方針

「コンパクト＋ネットワーク」によるまちづくりを推進し、「拡散型」から「拠点集約型」へ都市構造の転換を進めながら、各拠点の良好な集落地環境と各種生活サービスを充足し、定住促進と効率的な都市経営を図るとともに、地域特性を活かしたまちなみ景観の創出を進め、計画的で魅力ある都市空間を創造します。

［政策４］円滑に移動できる交通体系の整備

〇政策の基本方針

安全・安心な道路環境を創出し、質の高い交通ネットワークを形成するため、広域的な道路基盤の整備や地域交通に関する総合的な施策の展開を図るとともに、市民の命を守る交通安全への取組を推進するなど、安全で誰もが移動しやすい交通体系を整備します。

◆重点プロジェクト

これからの藤枝を創造する上で、特に重要であると考えられる政策については、より優先的に取り組むことが求められます。

2015（平成 27）年 10 月に策定した「ふじえだ健康都市創生総合戦略（藤枝市まち・ひと・しごと創生総合戦略）」と整合を図りつつ、全庁的に、総力を挙げて取り組んでいく必要がある 4 つの基本方針を重点プロジェクトとして位置づけます。

※本市では、重点プロジェクトの一つとして、「コンパクト+ネットワーク」による都市づくりを位置づけています。

②「藤枝市都市計画マスタープラン」

◆将来の都市づくりのあり方

１）都市づくりの方向性

拠点集約型都市構造の構築

本市は、自動車利用者の増加、経済発展にあわせた商業地・工業地の拡大、公共公益施設など各種施設の分散、一次産業の衰退などを起因とする農地の宅地化などにより、都市が拡大傾向にありました。

しかし近年の人口増加率の縮小により、既存商店街における空き店舗の発生、市街地内における未利用地の増加、市街地周辺部のスプロール化の進行、市北部地域における少子高齢化の著しい進行など、都市の低密度化、拡散化が顕著になりつつあります。今後、人口減少が見込まれる中、これらの進行は益々拍車がかかることが予想され、早急な対応が求められます。

拡散型の都市構造では、道路やライフライン、教育・医療福祉などハード・ソフト両面の公共サービスの効率が下がり、病院、商業施設など都市機能の分散により自動車に過度に依存せざるを得ません。また、コミュニティの消失に繋がることも予想されます。そのため、都市の拡大にあわせた都市基盤整備が必要となり、市財政を圧迫すると予想されます。

また、世界的課題である地球環境の保全のために、自然エネルギーの活用、自動車交通への過度な依存からの脱却、緑や水辺空間の保全・創出などにより、低炭素都市づくりを進めていくことも求められます。

このようなことから、本市においては、拠点集約型都市構造の構築を進めます。

本市の現状特性を踏まえつつ、都市の中心的役割を担う拠点や行政サービスなどの役割を担う拠点、さらには各地区の生活の役割を担う拠点など、複数の拠点をそれぞれ位置づけ、都市機能やサービス機能の充実を図ります。

さらに、それらの拠点間を道路網、公共交通などで結び、連携強化を図ることにより、メリハリのある都市構造の構築を目指します。

2. 現状と課題

（１）現状と課題

①人口動向

本市の 2010（平成 22）年の国勢調査における人口は 142,151 人で、2040（平成 52）年の、「ふじえだ健康都市創生総合戦略」における人口ビジョンでは 131,153 人、「社人研」の推計では 117,152 人になると推計されています。なお、2015（平成 27）年の国勢調査における人口は 143,605 人であり、また人口ビジョンでは 2020（平成 32）年に人口ピークを 144,002 人としています。

「社人研」の推計における年齢別人口を見てみると、年少人口（0～14 歳）、生産年齢人口（15～64 歳）は減少し、老年人口（65 歳以上）が増加していきます。静岡県では健康寿命が長く、後期高齢者（75 歳以上）の割合も高くなることが想定されます。

年齢別の人口移動では、高校卒業後の転出が多く、大学卒業後の転入（Ｕターン）は、高校卒業後の転出者数を下回っています。これは高校卒業後、進学先の選択肢が少なく、市外に流出し、そのまま市外に就職する人が多いためと考えられます。

2040（平成 52）年には、市街化区域における人口密度は、おおむね 40 人/ha 以上であると推計されますが、人口構成比をみると、高齢化率 40%以上の地区が増加し、地域の人口に対する高齢者の割合が非常に高い地域が多く発生するものと想定されます。

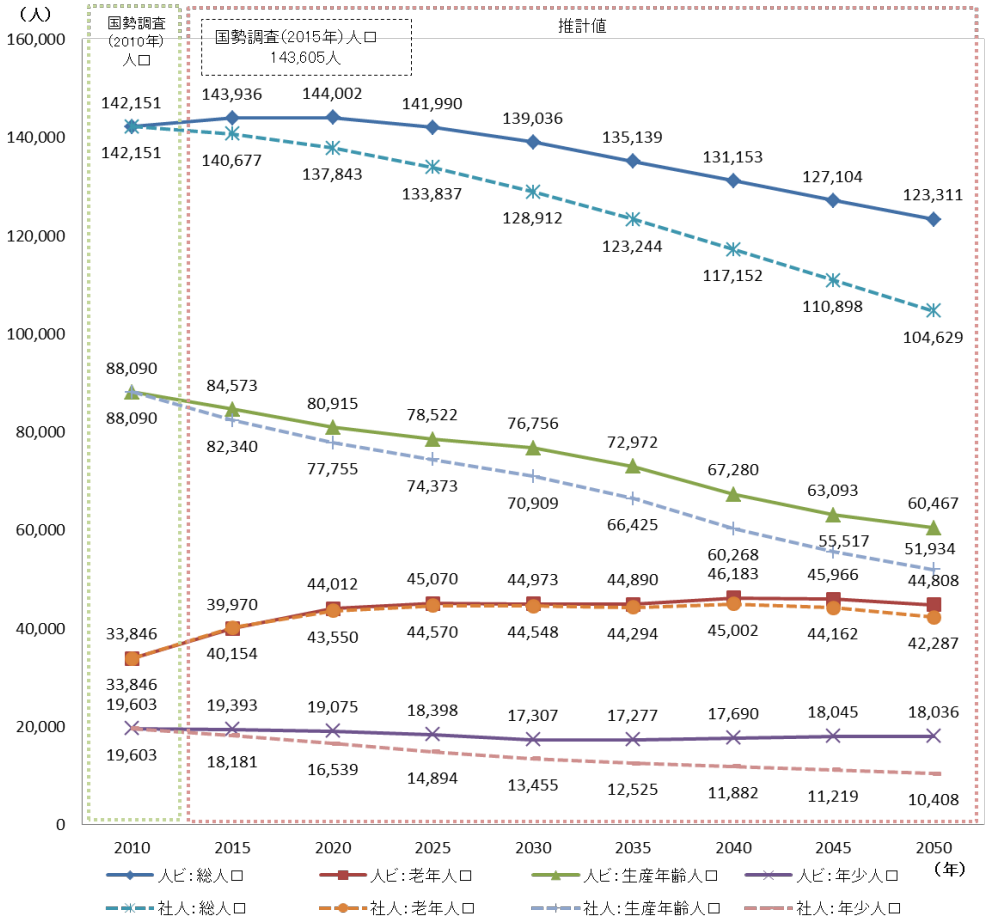
【課題】

今後、人口減少と少子高齢化の進展が想定される中で、人口密度の維持と生活サービスの維持・集約

人口減少と高齢化の進展が想定される中で、豊かに暮らすためには、公共施設が適正に管理されるとともに、医療、福祉、商業などの生活サービス施設や、楽しみ・学び・憩えるような施設が、市街地や中山間地域、南部の平野部など、各地域の状況に応じてまとまって立地することが求められます。

これらの施設を確保し、維持していくためには、各地域にコンパクトな居住地を形成し、一定の人口密度を確保することが求められます。

■将来人口推計



人ビ：ふじえだ健康都市創生総合戦略 人口ビジョンにおける将来人口推計値
社人：社人研（国立社会保障・人口問題研究所）による将来人口推計

※本計画の検討は、社人研の推計値をもとに行っています。

■「日常生活に制限のない期間の平均」と「日常生活に制限のある期間の平均」の2010（平成22）・2013（平成25）年の全国と都道府県の推定値

※厚生労働省ホームページより

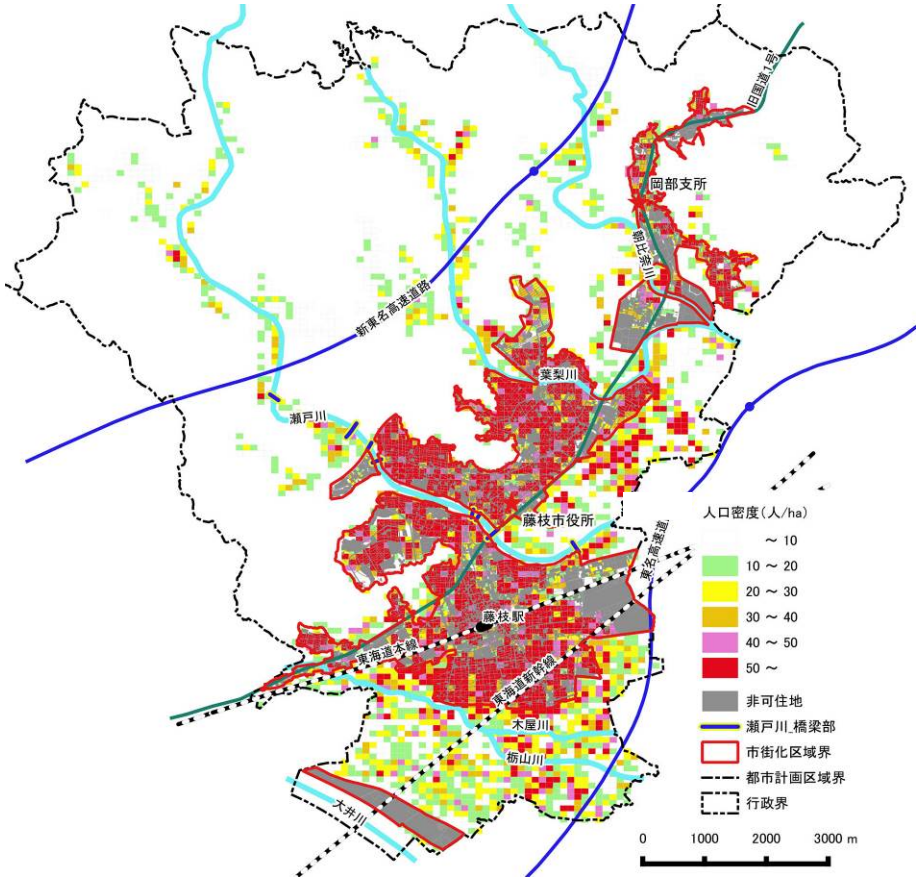
	日常生活に制限のない期間の平均（年）（※健康寿命）				日常生活に制限のある期間の平均（年）				平均寿命			
	男性		女性		男性		女性		男性		女性	
	2010年	2013年	2010年	2013年	2010年	2013年	2010年	2013年	2010年	2013年	2010年	2013年
全国	70.42	71.19	73.62	74.21	9.22	9.01	12.77	12.40	79.64	80.20	86.39	86.61
静岡県	71.68	72.13	75.32	75.61	8.35	8.25	10.90	11.09	80.03	80.38	86.22	86.70

■市街化区域の人口密度

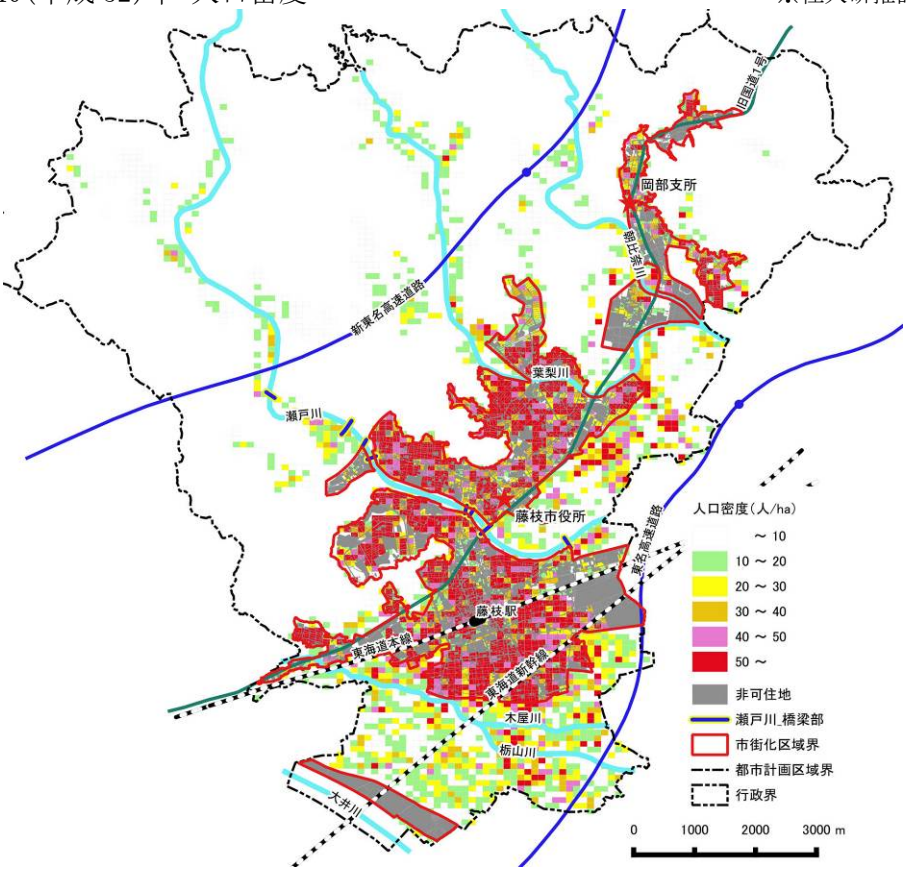
	人口（人）	人口密度（人/ha）
2010年	96,916	47.5
2040年	81,949	40.2

※市街化区域の面積は、2,039ｈａ（市統計書より）
人口は、社人研による推計値をもとに、GISにより算出

■2010(平成 22)年 人口密度 ※国勢調査より

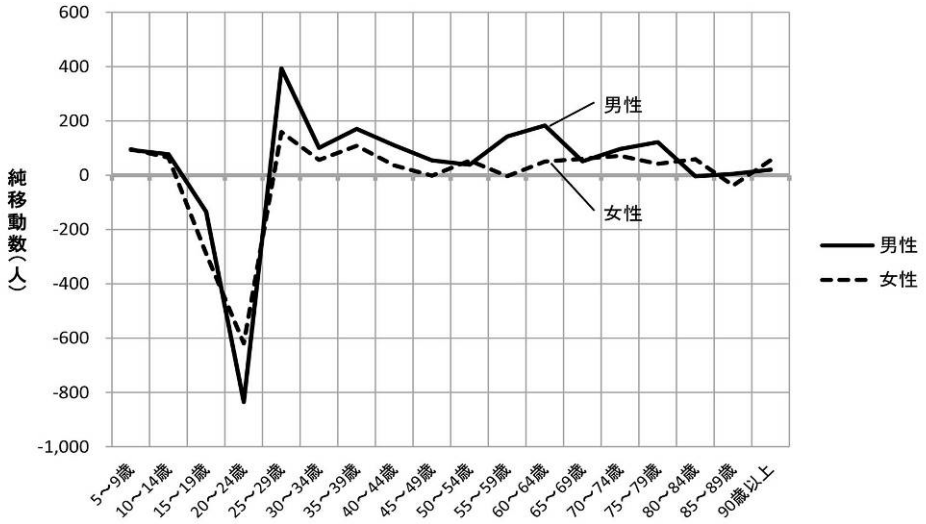


■2040(平成 52)年 人口密度 ※社人研推計より

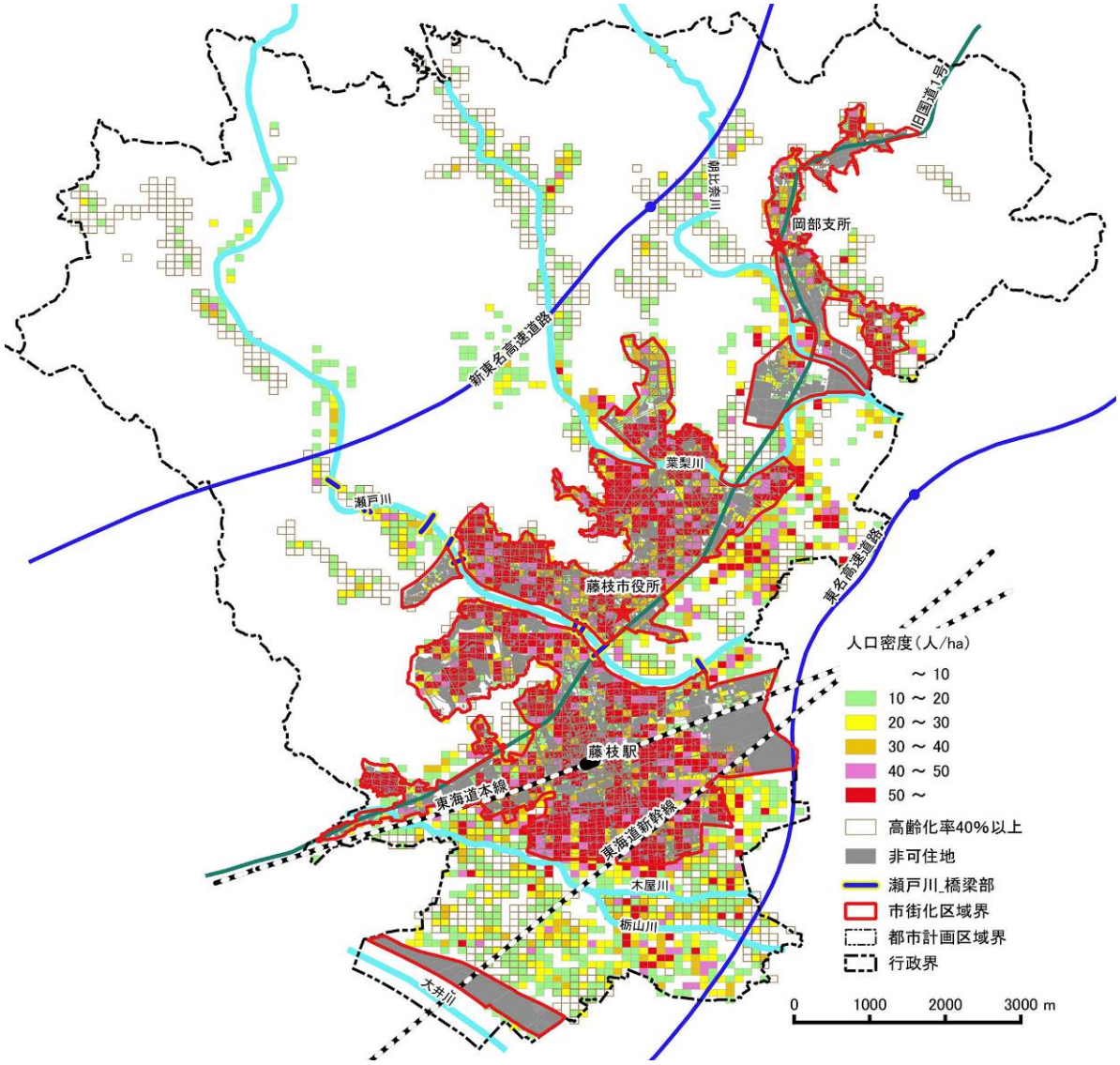


■2005（平成 17）年から 2010（平成 22）年の性別・5歳階級別人口移動

※「ふじえだ健康都市創生総合戦略」より



■2040（平成 52）年人口密度と高齢化率 40%以上　※社人研推計より



②土地利用

本市は、北部に山間地、中部に丘陵地、南部に広がる平坦地の３つに区分され、それぞれ森林、農用地、宅地などに分かれ土地利用が図られています。

人口集中地区（ＤＩＤ）は、旧東海道宿と藤枝駅周辺を中心に拡がっていますが、中央部に河川（瀬戸川）があるため、橋梁を介する道路網となっていることから、交通渋滞の発生がみられます。

地価の動向を見てみると、瀬戸川以南の市街地の地価は、維持もしくは上昇傾向を示している地点が多く、瀬戸川以北は下降傾向を示している地点が多くなっています。

2012（平成 24）～2016（平成 28）年のデータのある瀬戸川以南、以北の平均の推移を見てみると、瀬戸川以南は 2013（平成 25）年以降は上昇し、瀬戸川以北は下降しています。

1970（昭和 45）年と 2010（平成 22）年の人口集中地区（ＤＩＤ）を比較すると、面積は 3.5 倍に拡大した一方で、人口密度は 23%減少しています。また、本市は、それぞれに中心拠点を持った、10 の町村が合併した経緯などにより、市街化調整区域と都市計画区域外に、総人口の 32.8%の居住があり、郊外に拡大分散した住宅地が形成されています。

その一方で、藤枝地区、青島地区、岡部地区では 80～140 戸の空き家が発生しており、都市中心部の空洞化の傾向が見られます。

生活サービス施設などの立地状況をみると、医療機能を担う診療所や、福祉施設（通所系）、幼稚園、認定こども園や保育所は、市街化区域を徒歩圏内でおおむね網羅し充実していますが、中山間地域の集落部などでは、空白となっている地域があります。

スーパーマーケットやドラッグストアなどの日常生活を担う商業施設は、交通量の多い幹線道路沿いを中心に多く立地しています。市街化区域は、徒歩圏内でおおむね網羅し充実していますが、中山間地域の集落部では、空白となっている地域があります。また、マンションの建築などにより、まちなか居住が進む中心市街地では、スーパーマーケットなどが不足しています。

【課題】

拡散した居住地のコンパクト化による人口密度の維持・向上と都市機能の集積

市域全体に拡がった居住地と、人口減少による人口密度の低下は、日常生活に必要な医療、福祉、商業などの生活サービス施設の撤退や、環境負荷、都市財政の圧迫などを引き起こすことになり、都市の持続性への影響が懸念されます。

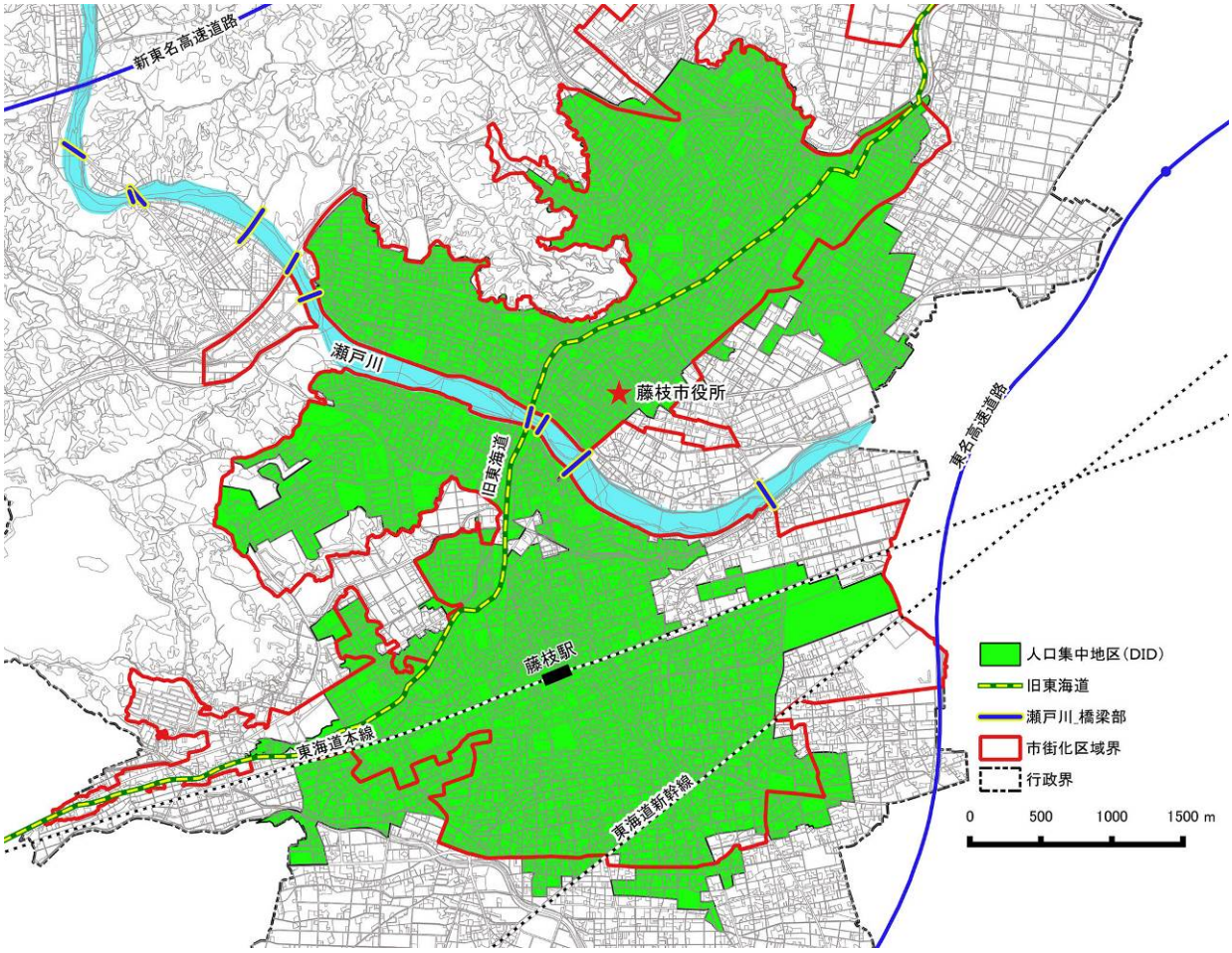
そのため、地域ごとに日常生活に必要な医療、福祉、商業などの生活サービス施設を集積し、居住地の拡散の抑制と居住の誘導により、人口密度の維持・向上を図ることが求められます。

■2015（平成 27）年の区域別面積と居住人口

※行政区域面積は、「平成 27 年全国都道府県市区町村別面積調査（国土地理院）」より
※市街化区域・市街化調整区域の面積は、「平成 27 年都市計画現況調査（国土交通省）」より
※人口は、「住民基本台帳（2015（平成 27）年３月末現在）」より

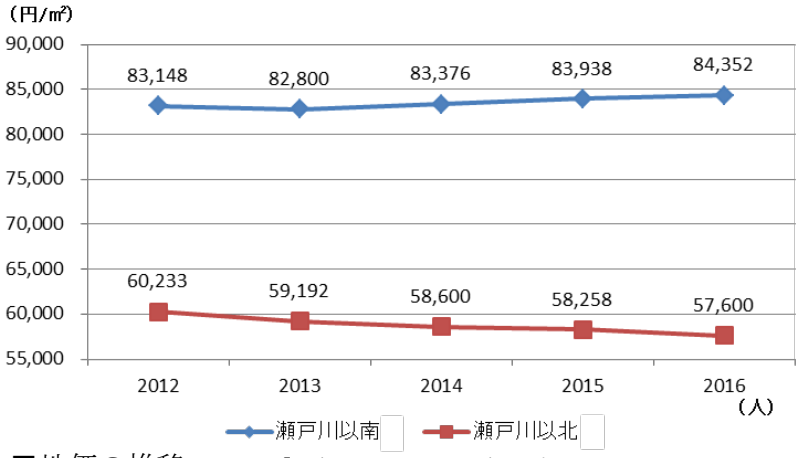
			面積		人口	
			（ha）	（%）	（人）	（%）
行政区域内			19,406	100.0%	146,427	100.0%
	都市計画区域内		11,222	57.8%	143,600	98.1%
		市街化区域	2,038	10.5%	98,300	67.2%
		市街化調整区域	9,184	47.3%	45,300	30.9%
	都市計画区域外		8,184	42.2%	2,827	1.9%

■2010（平成 22）年の人口集中地区（ＤＩＤ）　※「2010（平成 22）年国勢調査」より

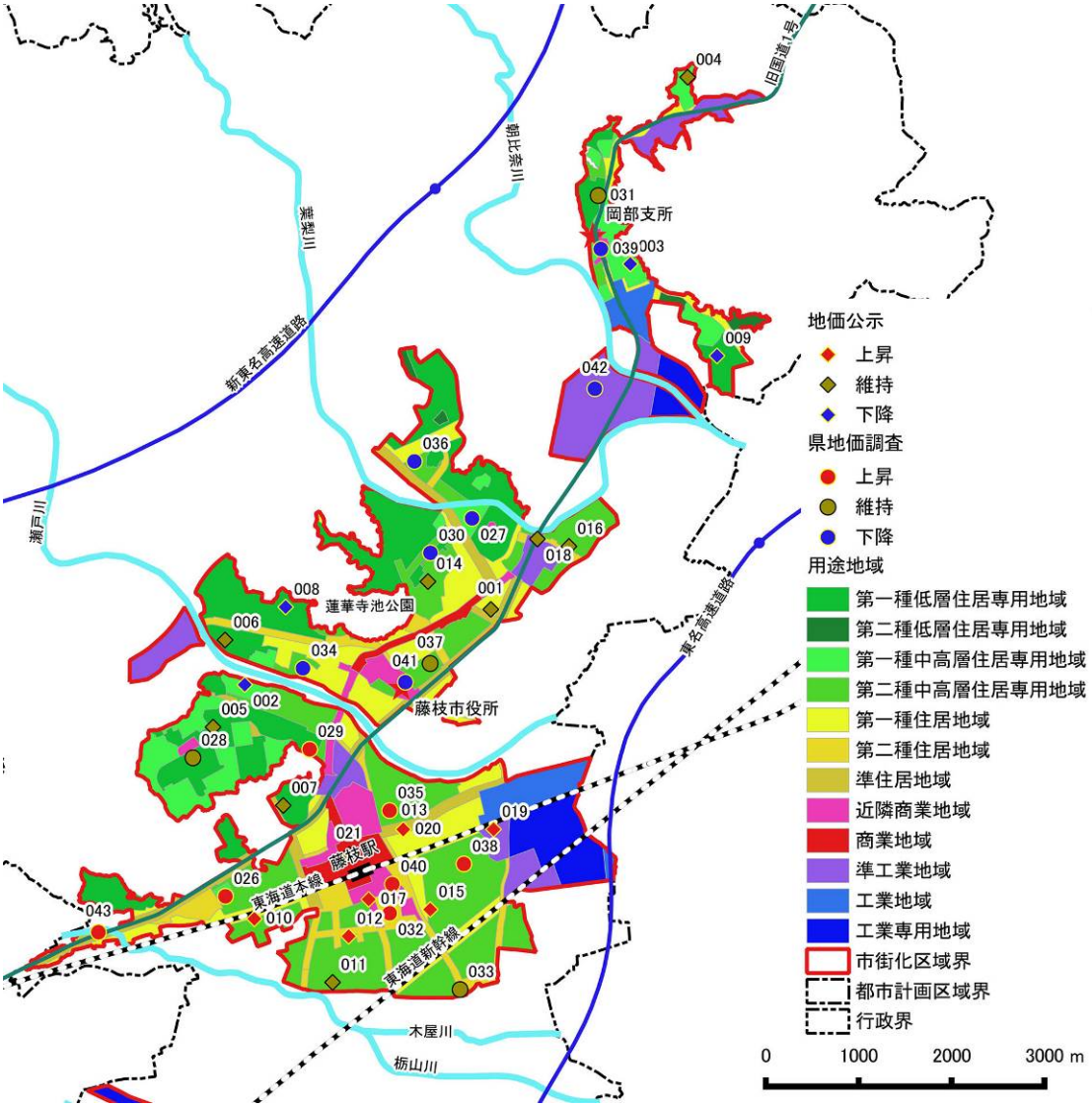


■瀬戸川以南、以北の地価の推移　※2012（平成 24)）～2016（平成 28）年のデータのある地点の平均

	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年
瀬戸川以南	83, 148	82, 800	83, 376	83, 938	84, 352
瀬戸川以北	60, 233	59, 192	58, 600	58, 258	57, 600

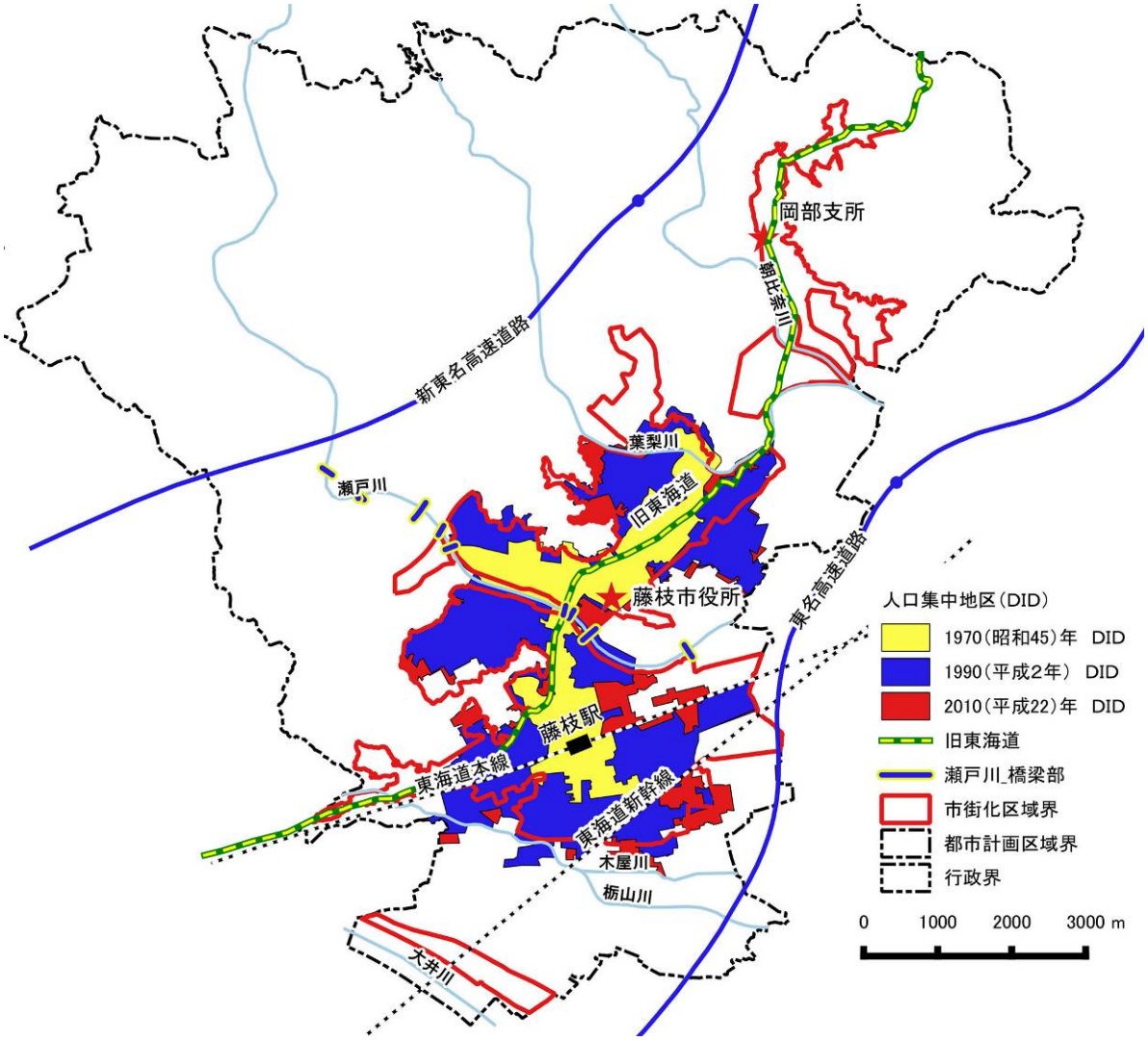


■地価の推移　※「地価公示及び県地価調査」より



■人口集中地区（ＤＩＤ）の推移

	人口集中地区（ＤＩＤ）面積	人口集中地区（ＤＩＤ）人口密度
1970（昭和 45）年	4.3km²	69 人/ha
	3.5 倍	23%減
2010（平成 22）年	15.4km²	53 人/ha

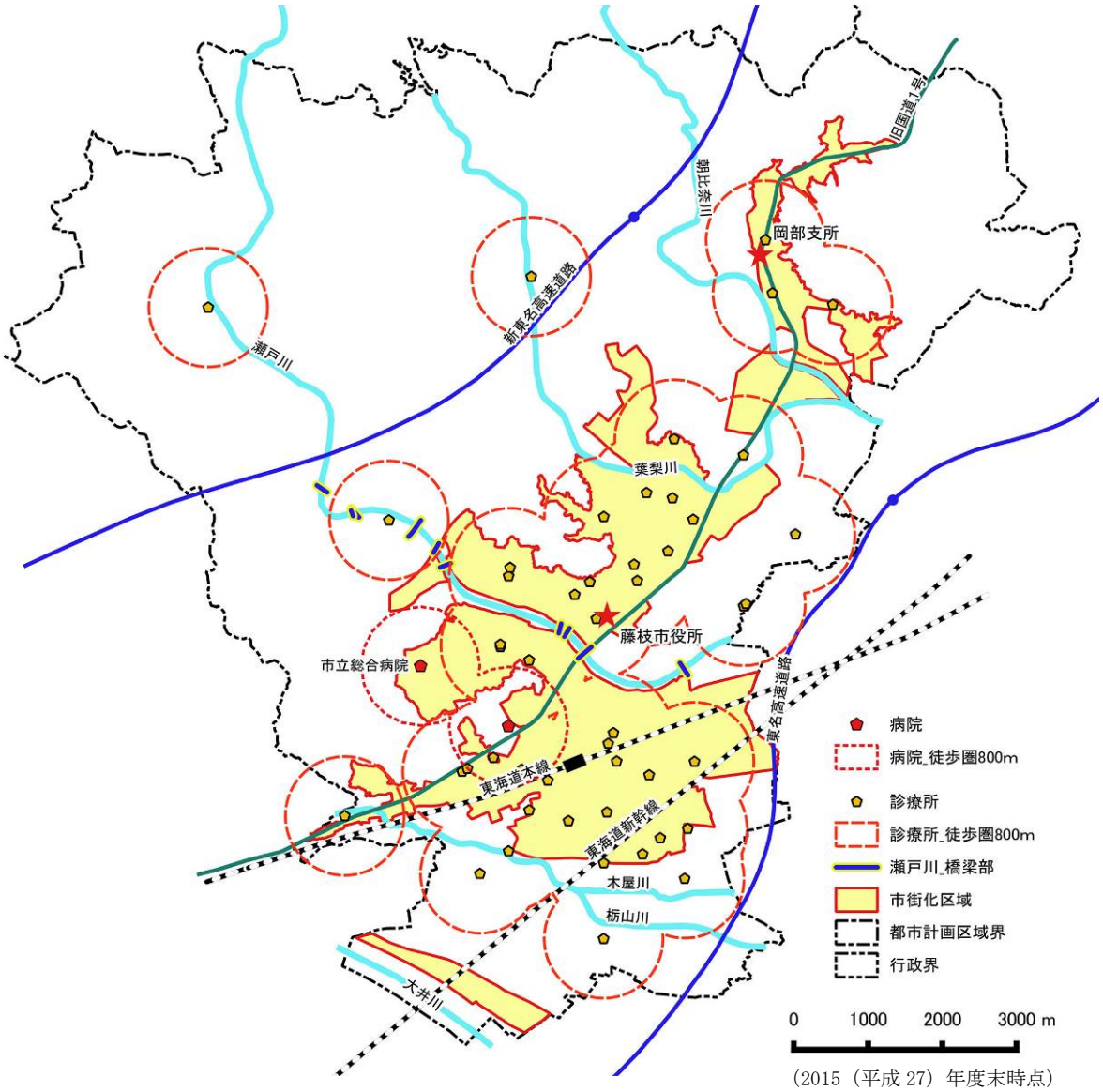


■地区別空き家件数（戸建て）　※市調査より（2016（平成 28）年 9 月現在）

	瀬戸谷	稲葉	葉梨	広幡	西益津	藤枝	青島	高洲	大洲	岡部	合計
空き家(数)	16	7	51	26	61	140	105	49	35	81	571

■内科又は外科を有する病院・診療所

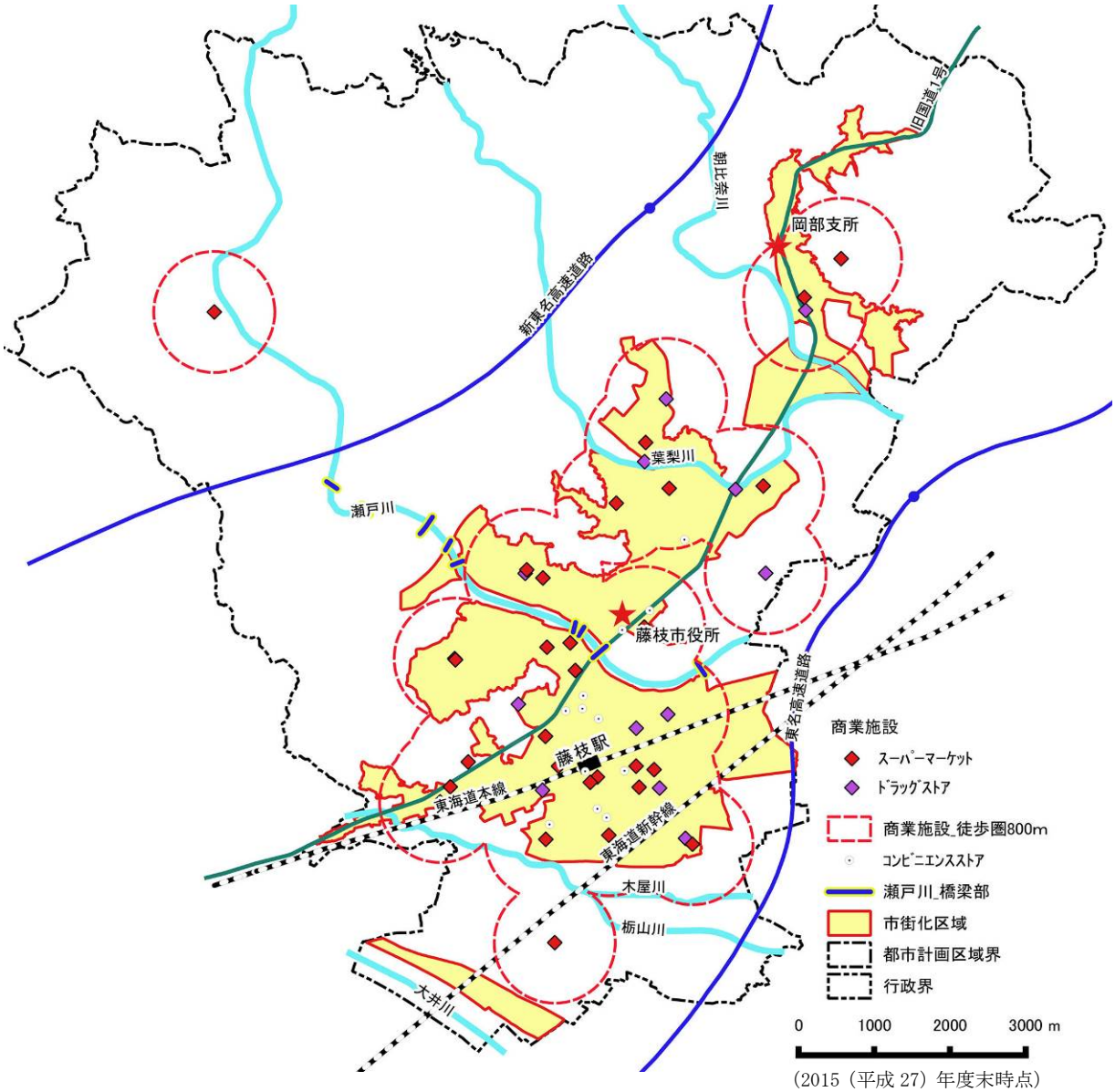
※病院はベッド数が 20 床以上、診療所はベッド数が 19 床以下



（2015（平成 27）年度末時点）

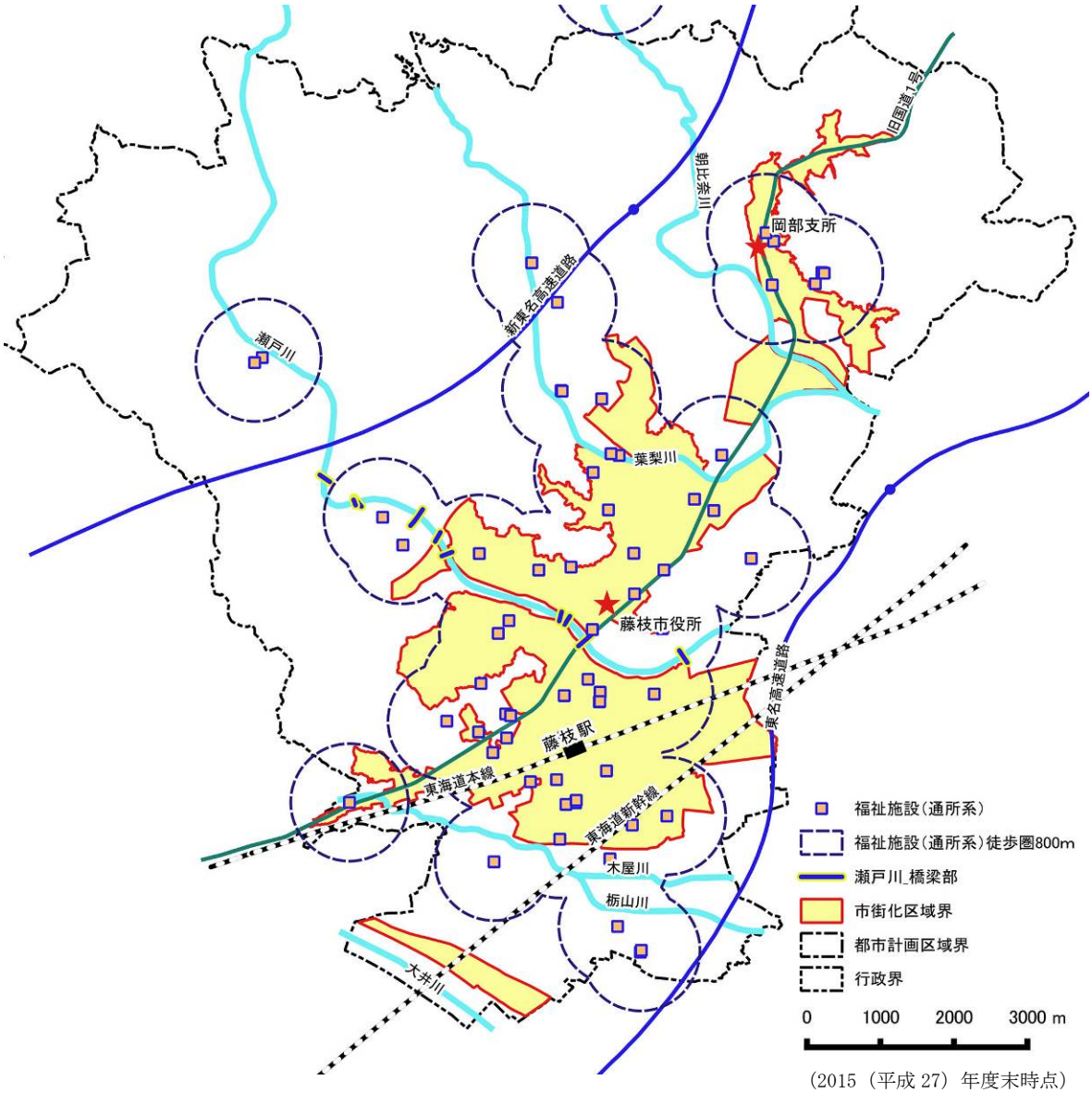
■日常生活を担う施設

※スーパーマーケット及び食料品を扱うドラッグストアとコンビニエンスストア



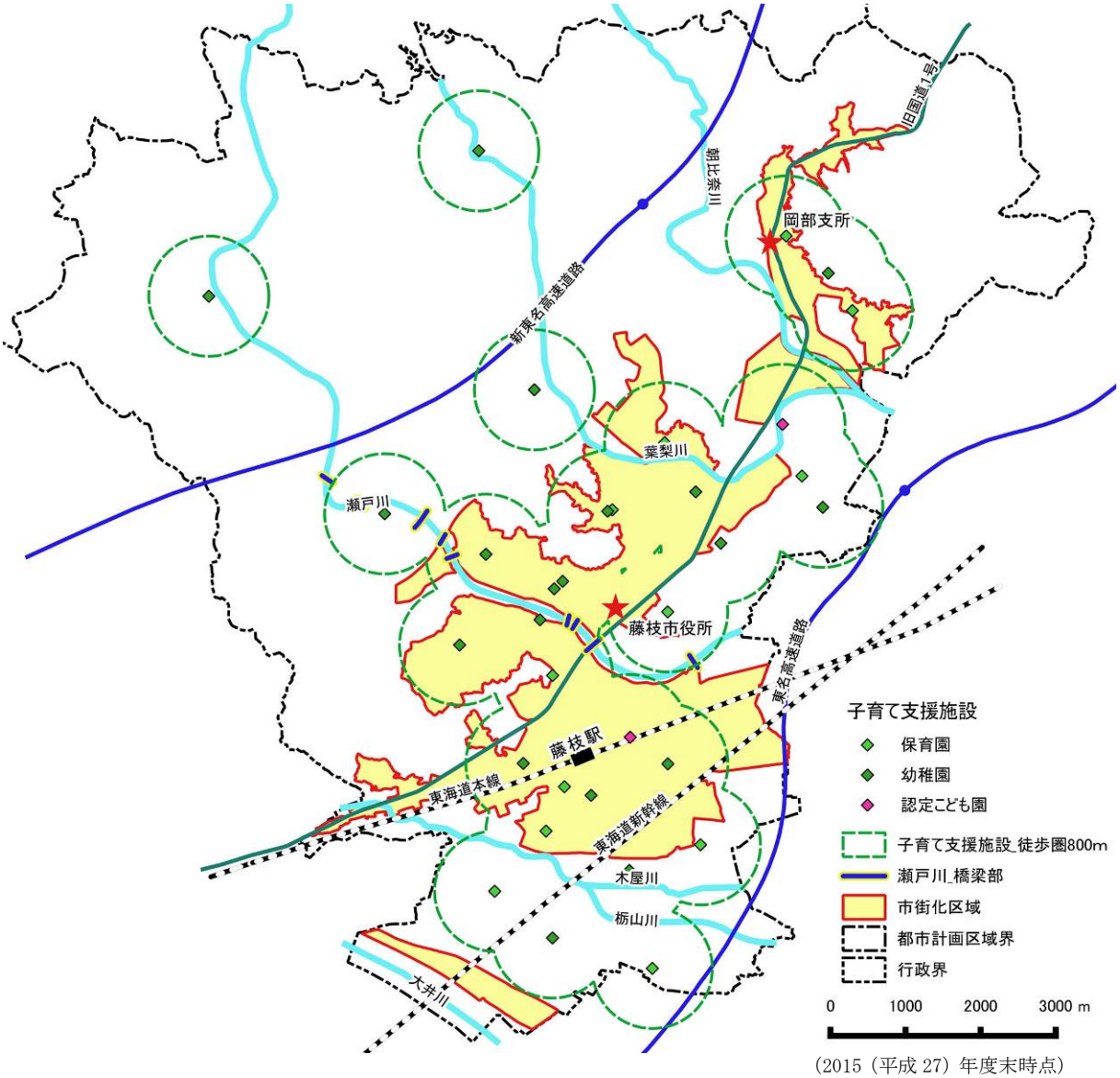
（2015（平成 27）年度末時点）

■福祉施設（通所系）



（2015（平成 27）年度末時点）

■子育て支援施設



（2015（平成 27）年度末時点）

③産業

本市における製造品出荷額は、1991（平成３）年の約 5,833 億円が最も多く、2009（平成 21）年には約 3,631 億円と最近 20 年で最も少なくなっていますが、2010（平成 22）年には回復が見られます。また、小売業は、店舗数、従業者数、年間販売額ともに減少し、売場面積は 2002（平成 14）年にピークを迎え、その後減少傾向にあります。

また、就業人口は、2000（平成 12）年を境に減少傾向にあります。

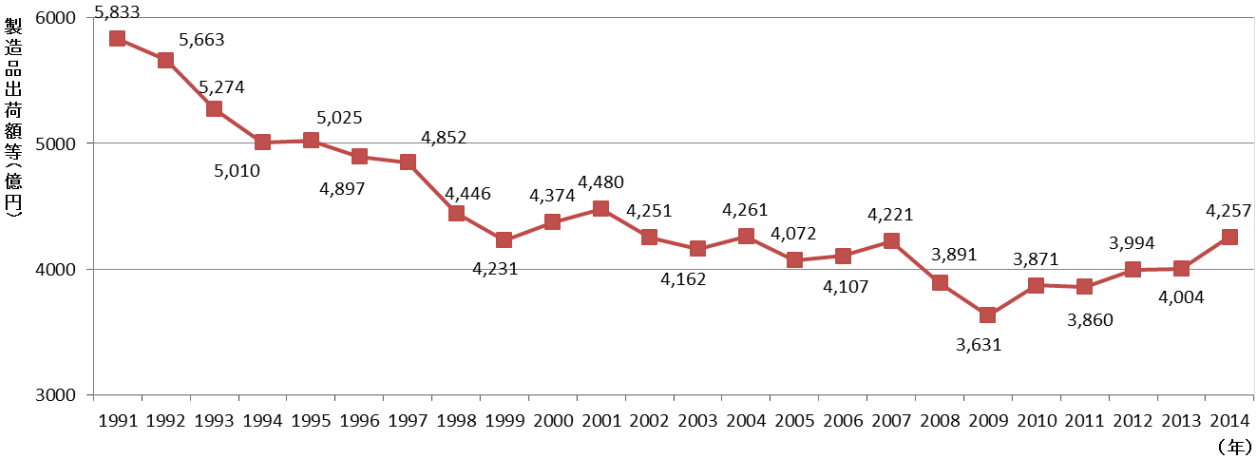
【課題】

広域交通を利用した地域産業の発展と商業の活性化による就業先と税収の確保

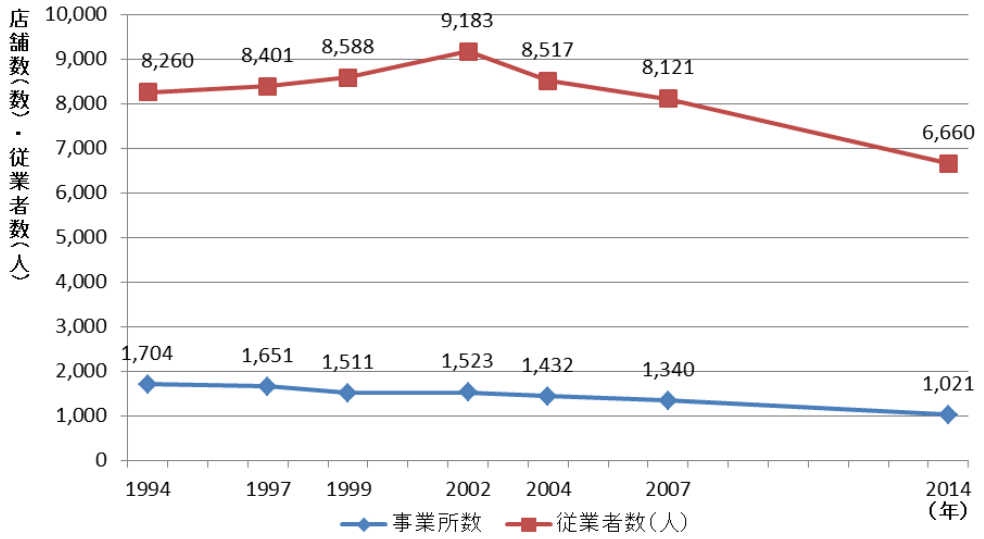
本市では、富士山静岡空港や新東名高速道路の藤枝岡部ＩＣ、東名高速道路の大井川焼津藤枝スマートＩＣなど、産業の発展を牽引するインフラが相次ぎ整備されました。

今後は、こうした広域交通を利用した新たな産業の立地促進を図るとともに、商業の活性化を図り、新たな雇用の場を生み出し、地域経済を活性化させることが求められます。

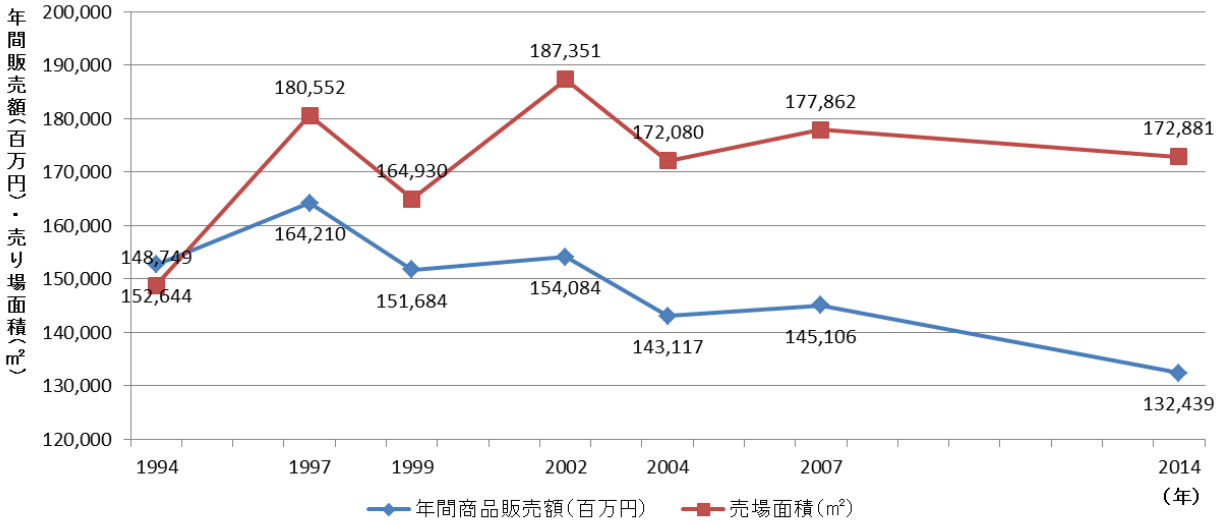
■本市の製造品出荷額等の推移　　※各年工業統計調査より



■小売業（店舗数、従業者数）の推移　※「商業統計調査」より



■小売業（年間商品販売額、売場面積）の推移　※「商業統計調査」より



■15 歳以上人口及び就業人口と就業率の推移　※各年国勢調査（分類不能の産業を除く）

	1990 年	1995 年	2000 年	2005 年	2010 年
15 歳以上人口	106, 143	114, 349	119, 866	121, 481	121, 936
15 歳以上就業人口	74, 472	80, 097	81, 072	79, 826	70, 812
就業率	70. 2%	70. 0%	67. 6%	65. 7%	58. 1%

④交通

市民の主要な交通手段は自動車で、その手段別分担割合は年々増加し、2012（平成24）年では67%となっています。このように、本市において、自動車は重要な交通手段となっていますが、今後は高齢化がさらに進展することから、自動車を運転しない高齢者が増加することが見込まれます。

一方、路線バスの手段別分担割合は、2012（平成24）年ではわずか0.7%となっており、2004（平成16）年には16路線あった民間バス路線が、2015（平成27）年には８路線まで縮小されました。しかし撤退路線を市の自主運行バスや乗合タクシーなど多様なモードで運行することにより、人口カバー率は90.3%となっています。

また、整備が進み活性化が著しい駅周辺の中心市街地においては、駐車場、駐輪場が不足しているという声が多く寄せられています。

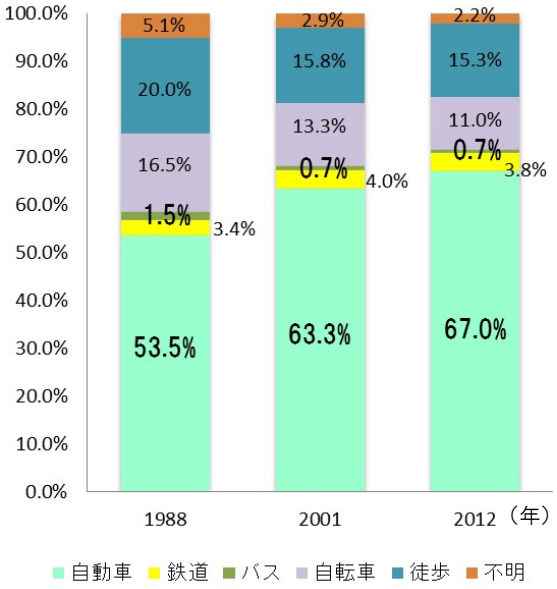
【課題】

持続的な公共交通と、まちなかの駐車場・駐輪場の確保

今後の高齢化の進展により、公共交通の重要性が高まることが見込まれます。そのため、今後も公共交通を維持するとともに、利便性を向上させることが求められます。また、快適な自転車移動環境の整備や、中心市街地などのまちづくりを促進するため、駐車場や駐輪場の確保をしていくことが求められています。

■主要な交通手段の推移

※「第４回静岡中部都市圏総合交通体系調査」より



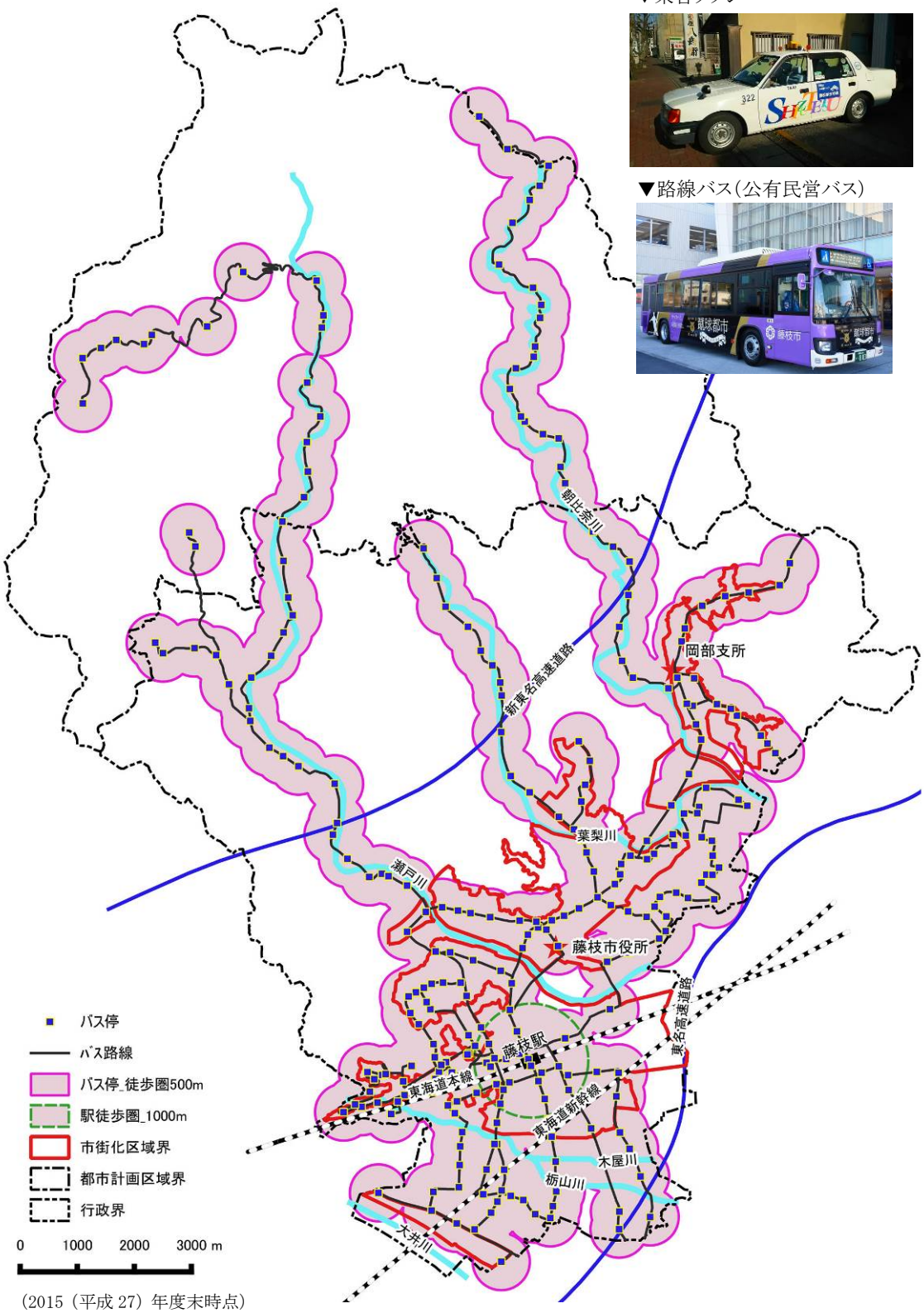
■中心市街地への訪問回数を増やすため交通面で望まれること

交通面で望むこと	割合
中心市街地へ向かうバス路線や便数を増やす	9.9%
鉄道駅やバスターミナル、バス停の乗換え環境を改善する	5.3%
中心市街地周辺の道路混雑を改善する	16.5%
中心市街地の駐車場や駐輪場を増やす	24.2%
駐車場や駐輪場の料金を安くする	27.2%
歩行者と自転車を分離したり歩道の段差を無くした歩きやすい歩道を整備する	7.9%
中心市街地への自動車の乗り入れを規制する	1.5%
中心市街地への利便性・回遊性を高めるため、ＬＲＴ等を整備する	4.8%
その他	2.0%
計	100.0%

■公共交通利用圏域（現況）

▼乗合タクシー

▼路線バス（公有民営バス）



（2015（平成 27）年度末時点）

公共交通利用圏域の人口カバー率	約 90.3%

※「藤枝市地域公共交通網形成計画」より

⑤行政経営

本市の都市形成の経緯から、中山間地域や郊外部の集落などの人口密度が低い地域も含めて、市内各所に生活の拠点となる機能が存在し、それに伴い公共建築物も分散して立地しています。また、同様に都市基盤施設（橋梁や下水道、公園など）も高度経済成長期に多く整備され、今後同時期に老朽化が訪れます。

また、市の歳出状況は、扶助費（※１）が増加傾向にある中で、今後、高齢者のさらなる増加が予測されています。

※１　扶　助　費：生活保護、児童福祉、老人福祉、 身障者福祉に関する給付額で、主に法令により支出が義務付けられている経費

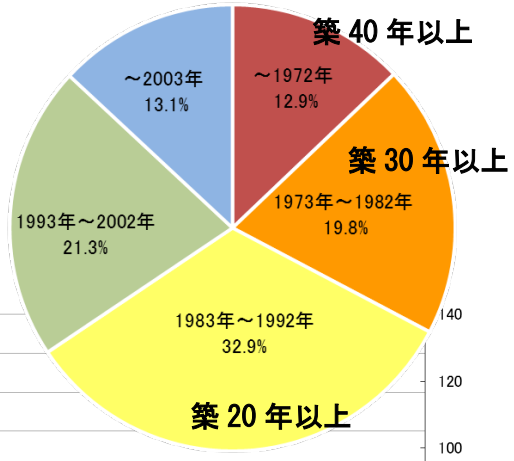
【課題】

公共施設の有効活用と計画的な管理、戦略的な新たな投資

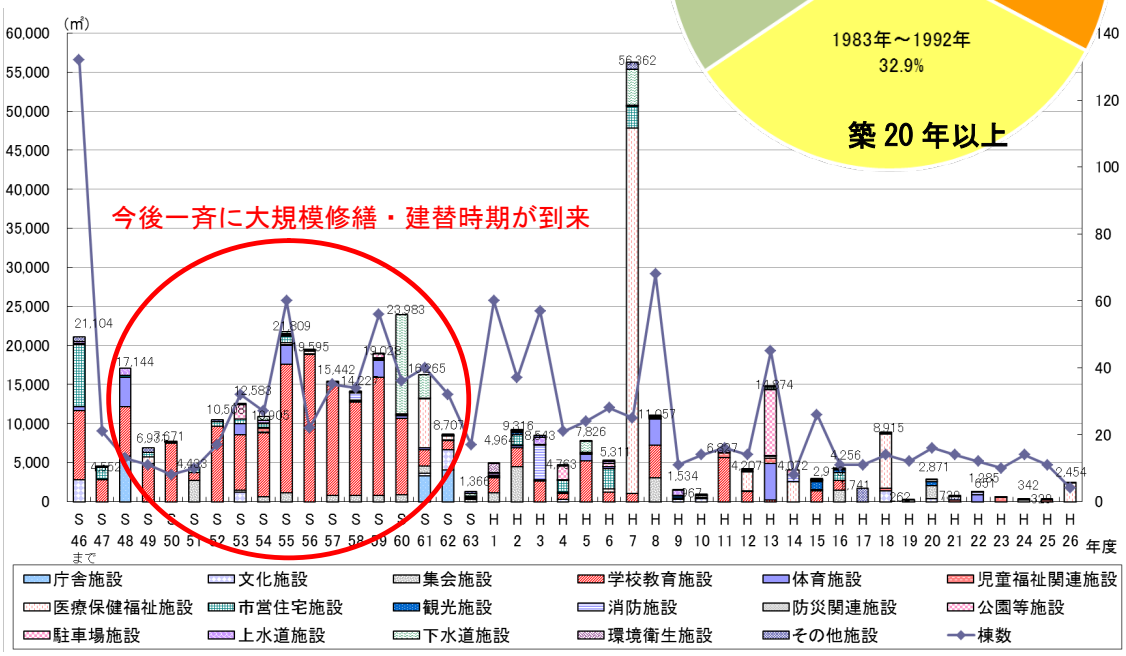
今後、一層高齢化が進展することを踏まえると、扶助費はさらに増加すると考えられます。一方で市域全体に拡がった公共施設は一斉に更新時期を迎え、維持費が増大し、財政状況を圧迫させる要因となることが見込まれます。

こうしたことから、持続可能な行政経営のため、既存の公共施設の適正な管理や施設を集約することによる維持管理費の低減が求められます。

■建築年度別整備棟数の割合



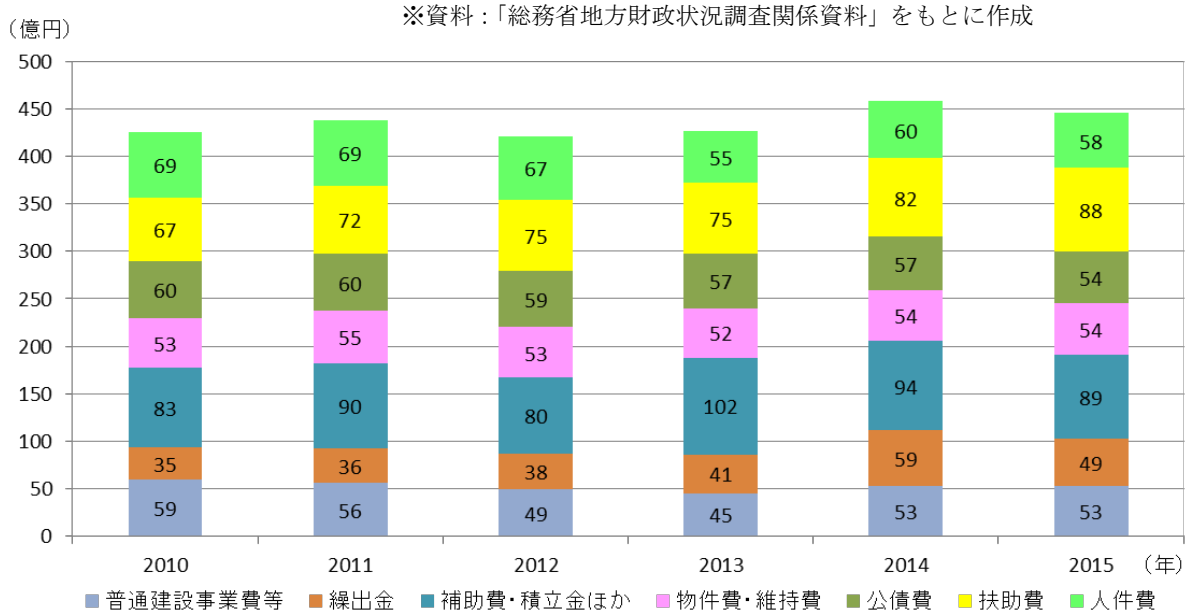
■年度別整備延床面積



※「藤枝市アセットマネジメント基本方針」より

■ 普通会計における歳出状況

※資料：「総務省地方財政状況調査関係資料」をもとに作成



⑥防災

本市は、瀬戸川などの河川沿いに集落が形成され、宅地化が進んできました。そうした中で、市街化区域において、大雨による洪水により堤防が決壊した場合に、浸水が想定されていますが、近年では、河川整備が進んだことから、堤防決壊などの被害は発生していません。

中山間地域では、土砂災害の危険性がある場所が多く存在し、市街化区域においても一部で存在します。

また、増加傾向にある空き家は、適切な管理が行われずに防災、衛生、景観などの地域住民の生活環境に影響を及ぼすことや、防犯上の危険性が危惧されています。

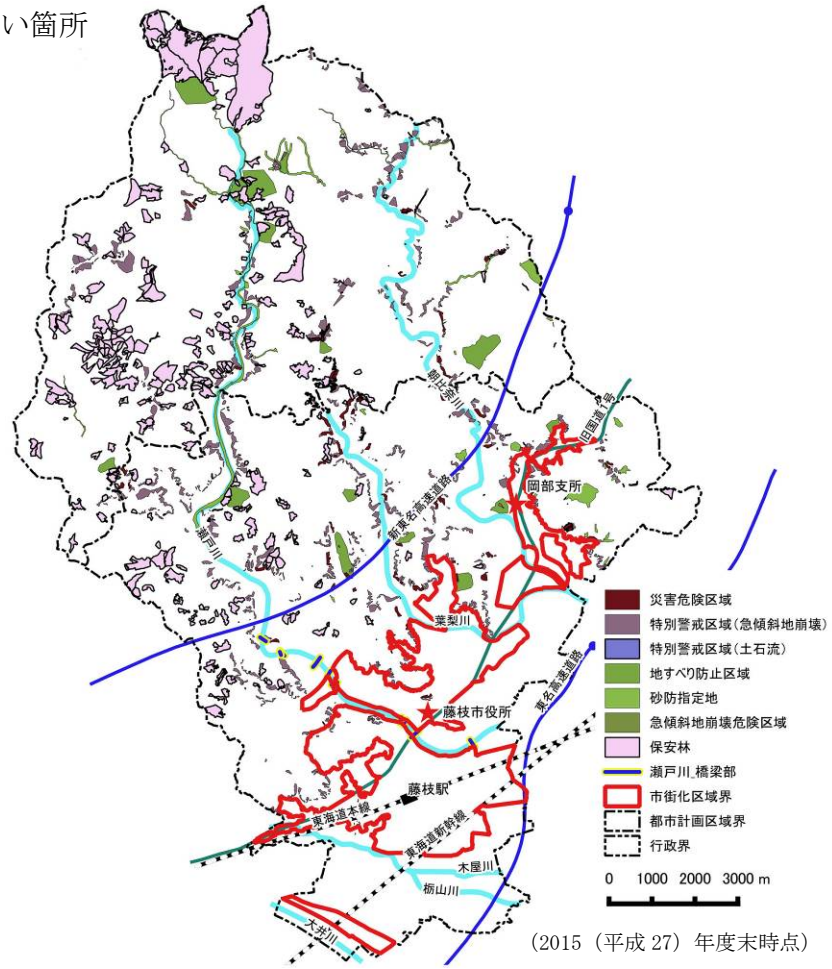
【課題】

災害に対応する都市基盤整備と、行政・市民の災害対応力の向上

災害への対応は、安全・安心な暮らしを将来にわたり実現するために、非常に重要な課題です。

そのため、空き家対策を推進し、災害を防除する都市基盤整備を進める一方で、行政、自治会、市民一人ひとりの災害対応力の向上が求められます。

■土砂災害の危険性の高い箇所



（2015（平成 27）年度末時点）

（２）課題解決の方向性

①コンパクトな居住地と人口密度の確保、生活利便施設の維持・集約

人口減少と高齢化の進展が想定される中で、豊かに暮らすためには、公共施設が適正に管理されるとともに、医療、福祉、商業などの生活サービス施設や、楽しみ・学び・憩えるような施設が、市街地や中山間地域、南部の平野部など、各地域の状況に応じてまとまって立地することが求められます。

これらの施設を確保し、維持していくためには、各地域にコンパクトな居住地を形成し、一定の人口密度を確保することが求められます。

②個性を活かした市内各地の様々な拠点の形成

地形や歴史、豊かな自然、交通の要衝など、市内各地のそれぞれの強みを活かした拠点づくりを積極的に行い、魅力的で利便性が高いまちの中心となる拠点、歴史文化を活かしたにぎわいと交流の生まれる拠点、多様なライフスタイルに応じ安全・安心にどこでも健康的に暮らせる拠点、新たな就業の場となる拠点など、地域の特性を活かした個性豊かな拠点の形成が求められます。

③誰もが容易に移動できる環境づくり

自動車を運転しない高齢者の増加が見込まれる中で、誰もが、どこに住んでいても、生活サービス施設などがある場所まで容易に移動することができる環境が求められます。

3. まちづくりの方向性

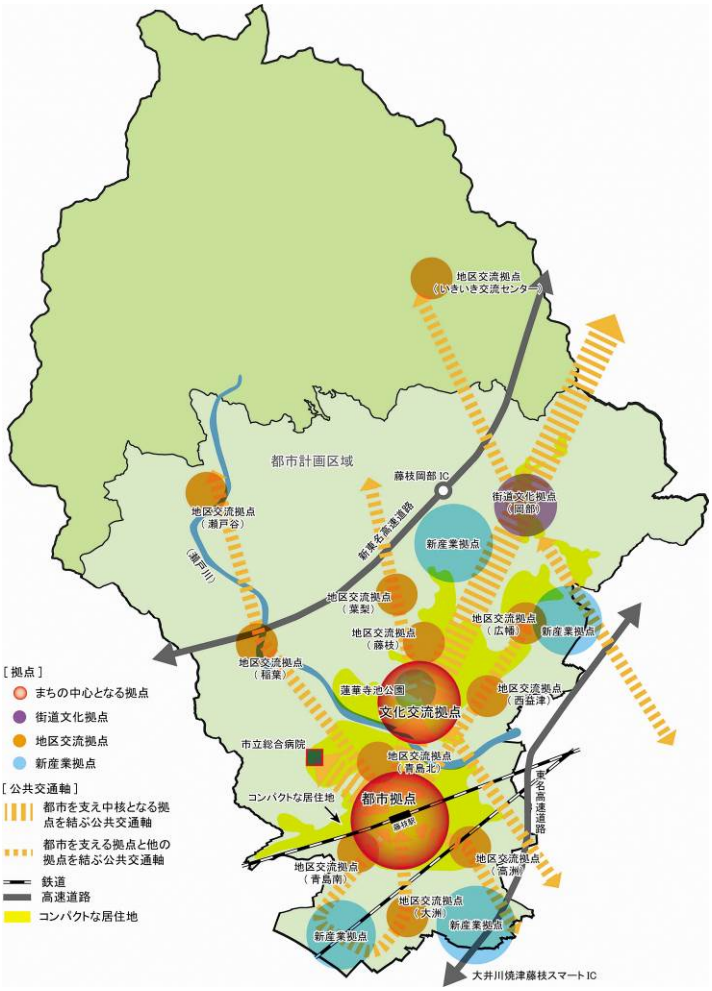
（1）まちづくりの基本理念

まちの中心となる拠点と
個性豊かな様々な拠点が結びつき
誰もが・どこでも
いきいき暮らせるまちづくり

多様な機能を持ち利便性の高い、まちの中心となる拠点の創出と、豊かな自然や歴史、新しい産業地など、個性豊かな様々な拠点を創出し、誰もが、どこに住んでいても、容易に移動できるように公共交通などで結び、将来にわたって、利便性が高く、安全・安心に健康的に暮らすことができるまちを目指します。

（2）都市構造の将来像

まちづくりの基本理念を踏まえた都市構造の将来像は、志太榛原地域の中心都市として、周辺市町との連携を図りながら、コンパクトな居住地と、まちの中心となる拠点、生活を支える拠点など、地域の特性を活かした拠点を形成し、それらが公共交通で結びつく、拠点集約型都市構造を目指します。



【目指す都市像】

①コンパクトな居住地

市域全体に拡大分散した居住地を、まちの中心となる拠点や、各地域の地区交流拠点周辺に誘導することにより、一定の人口密度を保ち、生活利便性が確保された、誰もが暮らしやすいコンパクトな居住地を創出します。

②まちの中心となる、都市拠点と文化交流拠点

まちの中心として、藤枝駅周辺の中心市街地を都市拠点、旧東海道藤枝宿に由来する商店街や市役所などを含み、蓮華寺池公園に近い地域を文化交流拠点として位置づけ、にぎわいを創出する都市機能や、生活に必要な都市機能を誘導、集積し、市全体の都市活動を支える中心とします。また、この２つの拠点が相互に連携することで、相乗効果を生み出す取組を検討します。

【まちの中心となる拠点の考え方】

本市は、中世に形成された旧東海道の宿場町である藤枝宿、岡部宿を中心に発展し、1889（明治 22）年には、広域交通結節点である藤枝駅が設置され、現在の都市の中心として発展してきました。特に、藤枝宿周辺、藤枝駅周辺では、宅地化が進行し、高い人口密度を有した主要な市街地【人口集中地区（ＤＩＤ）】が形成され、瀬戸川で分断された本市の都市構造の南北の中心となり、それぞれが個性をもって、本市の都市活動を支え、にぎわいを創出してきました。

近年では、モータリゼーションの進展によって、住宅地は地価の安い郊外地へ広がり、商業施設は交通量の多い幹線道路沿いに大型店が多く分布し、マイカー移動を前提とした都市構造に劇的に変化した結果、身近な商業施設の集合体であった商店街のにぎわいが低下するなど、中心であった拠点の魅力や利便性は著しく低下していきました。

しかし、人口減少、少子高齢化に立ち向かう都市の実現を目指し、地勢（都市機能を支える人口集中地区は瀬戸川で分断）、歴史（宿と駅）、拠点の強み（藤枝駅、蓮華寺池公園、基幹的な公共交通の結節点）などを踏まえ、本市が目指す都市の骨格構造の中心として、藤枝駅周辺の中心市街地を都市拠点、旧東海道藤枝宿に由来する商店街や市役所などを含み、蓮華寺池公園に近い地域を文化交流拠点として位置づけます。

■都市拠点

にぎわい創出による、高次な都市機能とまちなか居住の推進による
魅力あふれるコンパクトな都市拠点の創出

都市拠点として広域的な機能とともに、市域全体の生活を担う機能など様々な都市機能が充実した、高密度な拠点の形成により、魅力的でにぎわいがあふれる拠点を創出します。

これまで、低・未利用な市有地を活用し、高次な都市機能を立地させたことをきっかけに、新たなまちなか居住の増加と都市機能の立地という好循環を創出させてきました。今後も、土地の高度利用により、交通の利便性を活かした、広域的な機能と市域全体を担う機能の誘導、まちなか居住を促進し、魅力あふれる都市拠点の形成を進めます。

▼魅力的でにぎわいがあふれる都市拠点のイメージ

▼高密度な拠点形成のイメージ

■文化交流拠点

高次な都市機能と、歴史と文化にあふれ、人々が回遊しにぎわう、
文化交流拠点の創出

文化交流拠点として、旧東海道藤枝宿を由来とする商店街、神社仏閣、市役所、市民会館、岡出山図書館、蓮華寺池公園や公園内に立地する子育て支援施設、郷土博物館・文学館の連携により、文化交流機能の充実を図るとともに、周辺地域の住民の生活を担う機能を誘導し、誰もが訪れたくなる、暮らしたくなるまちづくりを進めます。

▼人々が回遊しにぎわう文化交流拠点のイメージ

▼子育て支援施設（れんげじスマイルホール）

③地域の生活を支える拠点、産業を活性化する拠点

旧東海道の歴史的資源が残る岡部支所周辺を様々な交流と周辺地域の生活を支える拠点、地域の人々が集まる地区交流センター周辺を地域の生活を支える拠点とし、日常生活の利便性の向上を図り、誰もが、どこでも暮らしていける拠点づくりを進めます。

また、広域交通の利便性を活かし、新たな産業の集積を図る拠点の形成を進めます。

■新産業拠点

広域交通の利便性を活かした地域経済を活性化させる新産業拠点の創出

東名高速道路や新東名高速道路、富士山静岡空港など、恵まれた広域交通網を最大限に活かす新たな産業地の創出を進めます。

■街道文化拠点

旧東海道宿場町などの歴史資源を活かし、人々が訪れたくなる街道文化拠点の創出

岡部地区の魅力的な歴史的資源を活かした誘客と、住民の集いの場をあわせ持つにぎわいの場として、人々が交流する街道文化拠点の創出を進めます。

▼街道文化拠点形成のイメージ

■地区交流拠点

自然豊かな中山間地域や、南部地域などで地域の拠点となる
個性豊かな地区交流拠点の創出

自然や歴史など個性豊かな地域ごとの拠点周辺に生活利便施設がコンパクトにまとまるとともに、公共交通でネットワークされることで生活の利便性が確保され、いつまでも便利にいきいきと暮らすことができる、地区交流拠点を創出します。

また、本市の特徴ある美しい地域環境を保全していくため、農地の集積・集約化や農業基盤整備、森林の適切な育成などを推進するとともに、都市と農村との交流によるにぎわいを創出し、地域コミュニティの再生を進めます。

■「藤枝市都市計画マスタープラン」における地区の区分と各地区の目標

地　区	地区づくりの目標
瀬戸谷地区	自然と農業を活かし元気な世代を育てる 宝の村・瀬戸谷
岡部地区	緑と水と歴史・文化の薫る　安全・安心できる環境を みんながつくるまち・岡部
稲葉地区	緑と瀬戸川の環境を守る ちょっと田舎なまち・稲葉
葉梨地区	恵まれた自然環境を大切にした 多世代が住みやすいまち・葉梨
藤枝地区	歴史と文化に親しみ、みんなで育てる心と絆、 街道がにぎわい、花と緑・笑顔があふれるまち・藤枝
広幡地区	すみつづけたくなるここちよいまち・広幡
西益津地区	豊かな歴史と文化を守り育て 人に優しいまち・西益津
青島地区	にぎわいあふれ、安全で安心できる、 コミュニケーションのあるまち・青島
高洲地区	人・自然とふれあい、住みよいまち・高洲
大洲地区	川と田園に囲まれた 人と自然にやさしいまち・大洲

④誰もがいろいろな拠点に容易にアクセスできる交通ネットワーク

市内のどこに暮らしていても、だれもが都市機能が集積する都市拠点や文化交流拠点、市立総合病院などに容易にアクセスできる公共交通などによる交通ネットワークを創出するとともに、中心市街地などのまちづくりを促進するため、市民や企業の需要を把握する中で駐車場、駐輪場を確保します。

▼自主運行バスの運行

▼市立病院へアクセスする路線バスと乗合タクシー

▼公有民営方式による民間バス会社への車両の貸与

▼富士山静岡空港アクセスバス

▼高速バス渋谷ライナー

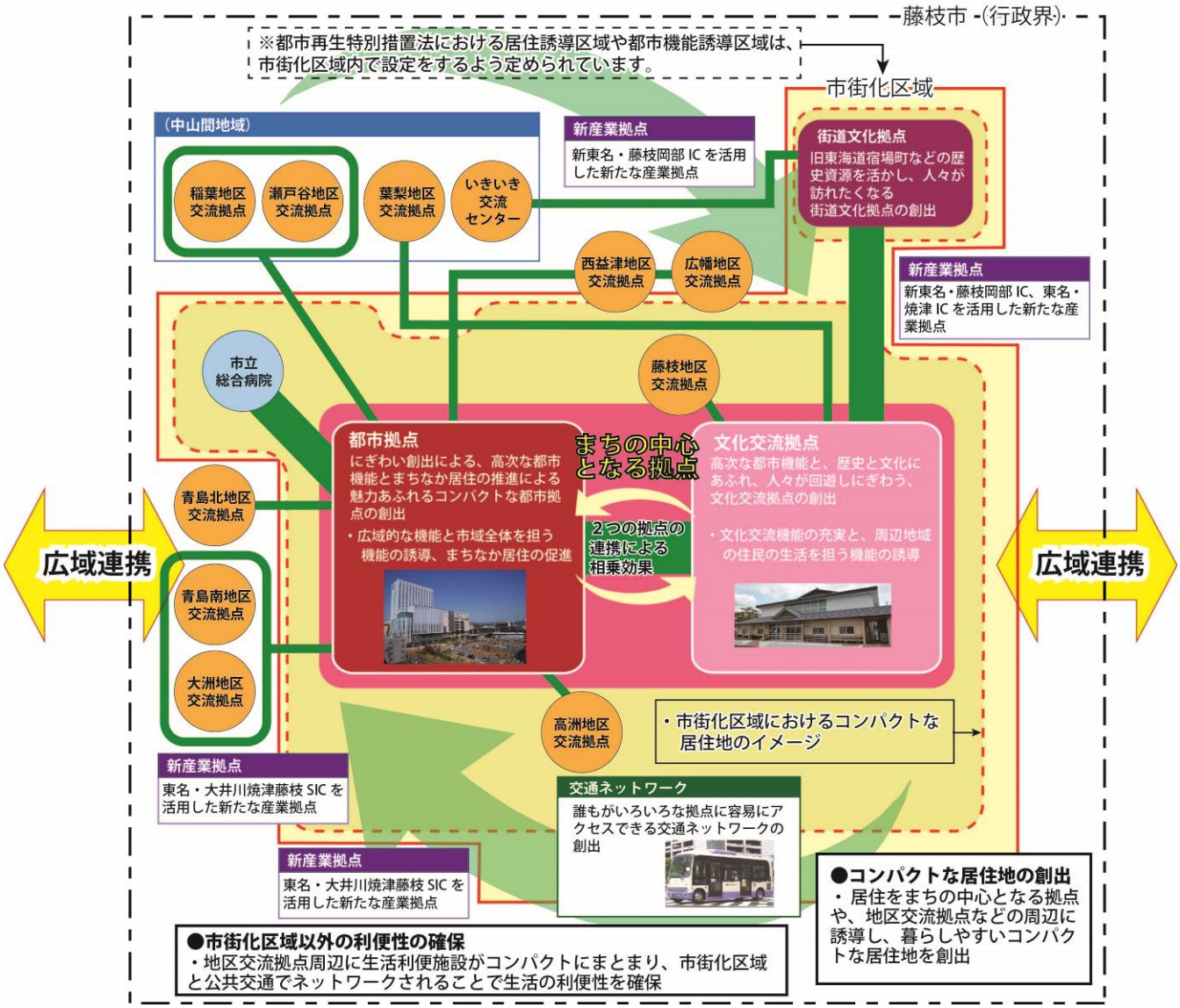
（3）今後のまちづくりのイメージ

将来にわたって「誰もが・どこでもいきいき暮らせるまちづくり」を実現するため、様々な施策を推進することで、都市構造の将来像を具現化しなければなりません。

これら、今後のまちづくりのイメージは以下の図のようになります。

また、こうしたまちづくりは、上位計画や様々な関連計画と連携を図り、「都市構造の将来像」を実現していきます。

■まちづくりのイメージ



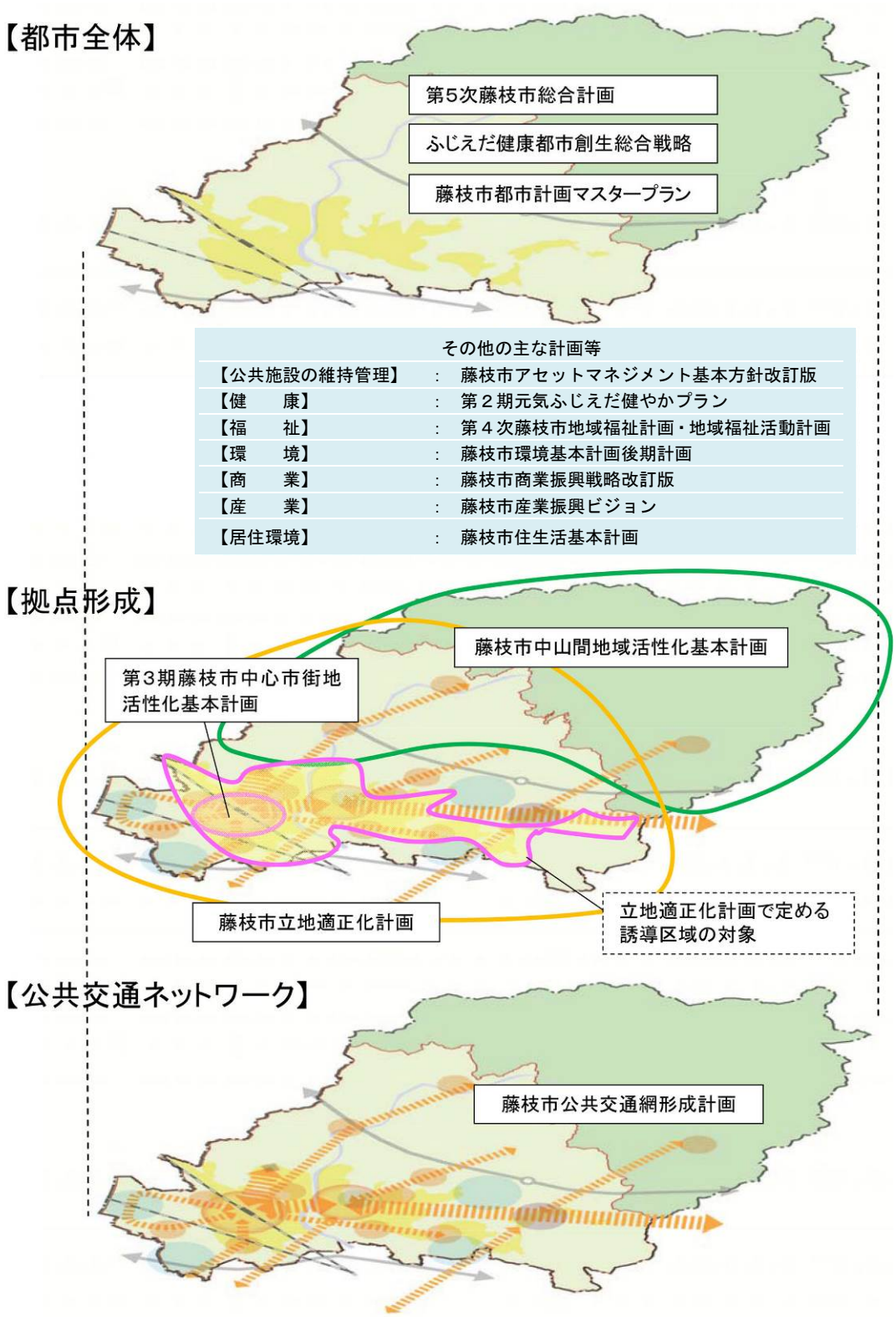
実　現

まちの中心となる拠点と　個性豊かな様々な拠点が結びつき
誰もが・どこでも　いきいき暮らせるまちづくり

■まちづくりにおける各種計画の分担と役割

・地域づくりは、本計画のほか、「藤枝市都市計画マスタープラン」や「藤枝市中心市街地活性化基本計画」、「藤枝市中山間地域活性化基本計画」などの計画に基づいて進めていきます。

・公共交通の整備については、「藤枝市地域公共交通網形成計画」などの計画に基づき、進めていきます。



その他の主な計画等

【公共施設の維持管理】	：	藤枝市アセットマネジメント基本方針改訂版
【健　　康】	：	第２期元気ふじえだ健やかプラン
【福　　祉】	：	第４次藤枝市地域福祉計画・地域福祉活動計画
【環　　境】	：	藤枝市環境基本計画後期計画
【商　　業】	：	藤枝市商業振興戦略改訂版
【産　　業】	：	藤枝市産業振興ビジョン
【居住環境】	：	藤枝市住生活基本計画

4. 居住や都市機能に関する区域などの設定

今後のまちづくりの方向性を踏まえ、居住や都市機能の誘導を目的とした区域の設定を行います。

（１）居住に関する区域

①居住に関する区域の考え方

人口減少の中にあっても、生活サービスやコミュニティを持続的に確保していくことが重要です。そのためには、都市的土地利用が進展した市街化区域の一定エリアにおいて人口密度を維持していくことが必要です。以上のことから、本市の居住に関する区域の考え方を以下のとおりとします。

<table>
<tr><td rowspan="4">藤枝市</td><td rowspan="3">都市計画区域</td><td rowspan="2">市街化区域</td><td>-1. 居住誘導区域
持続可能な都市を目指すため、居住の誘導を図り、人口減少社会においても、人口密度の維持を図る区域。</td></tr>
<tr><td>-2. 居住環境保全区域
これまでの居住環境が将来にわたり保たれ、安心して生活することができるよう、災害対策、インフラの適切な維持、中心市街地までのアクセス性の確保を図る区域。</td></tr>
<tr><td>市街化調整区域</td><td rowspan="2">-3. 自然環境調和区域
里山に囲まれた中山間地域、南部の田園地域、市街化区域に隣接し田園にも程近い住宅地など、地域ごとの特性を活かし、多様な自然環境と調和し、ゆったりとした暮らしができる居住環境を保つ区域。</td></tr>
<tr><td colspan="2">都市計画区域外</td></tr>
</table>

②居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきです。

人口の現状や将来の見通しを踏まえ、以下の３点を満たすことを居住誘導区域の設定方針とします。

-1. 生活利便性が確保される区域

まちづくりの中心となる拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができる区域

□公共交通（バス停）に比較的容易にアクセスすることができる範囲：500m

-2. 生活サービス機能の持続的確保が可能な区域

医療、福祉、商業などの日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度が確保される区域

□生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度は、市街化区域の設定水準である 40 人/ha を参考とする。

-3. 災害に対する安全性や土地利用状況など居住に適していると判断される区域

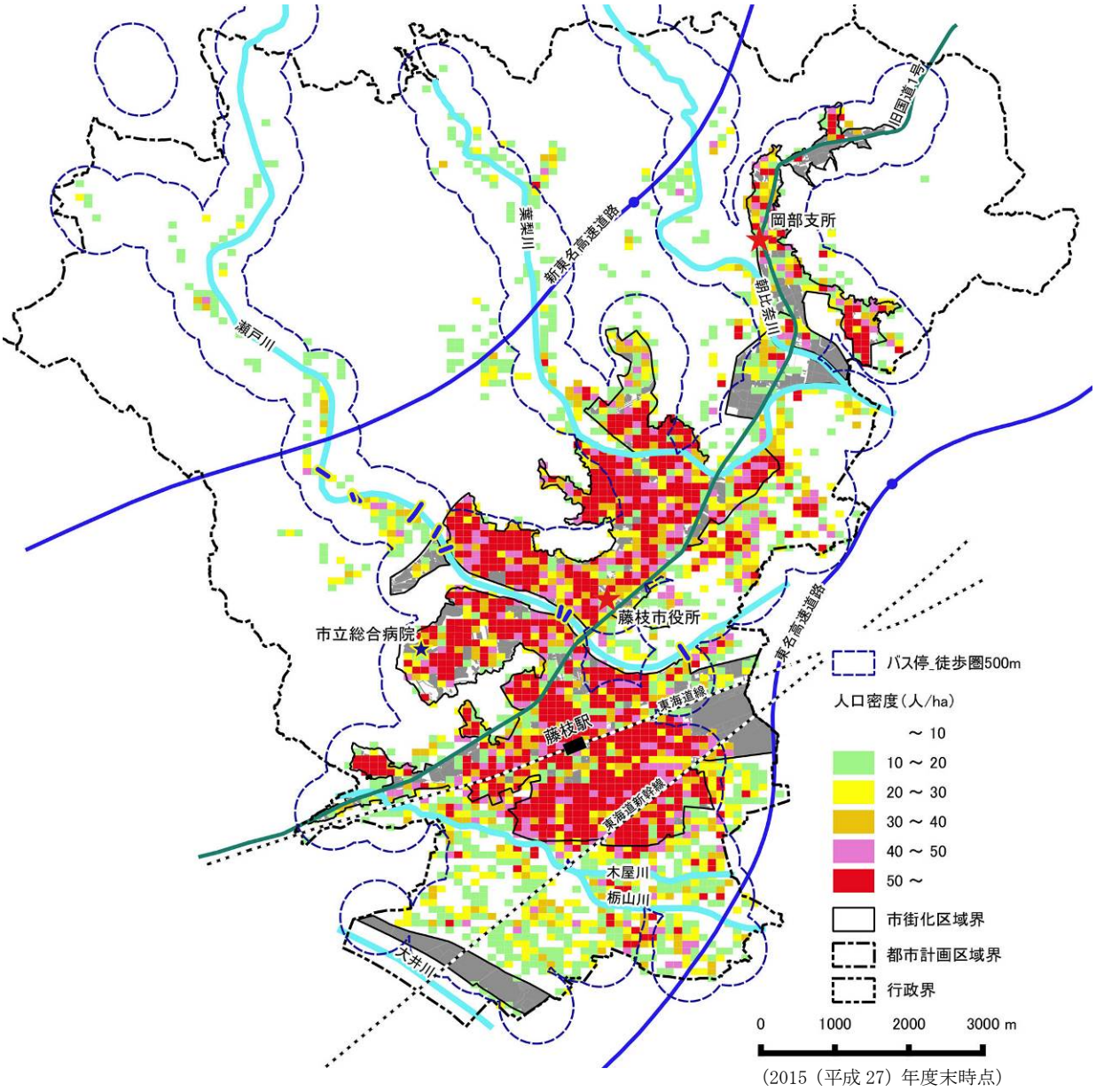
土砂災害などにより甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態に照らし居住に適した区域

-1. 生活利便性が確保される区域

市街化区域内は、路線バスや、乗合タクシーなどの多様な形態により、公共交通でおおむねカバーされており、都市機能が集積する中心市街地や市立総合病院などにアクセスができる環境にあります。

よって、生活利便性が確保されている区域は、市街化区域全域となります。

■2040（平成 52）年の人口密度と公共交通カバー圏域



（2015（平成 27）年度末時点）

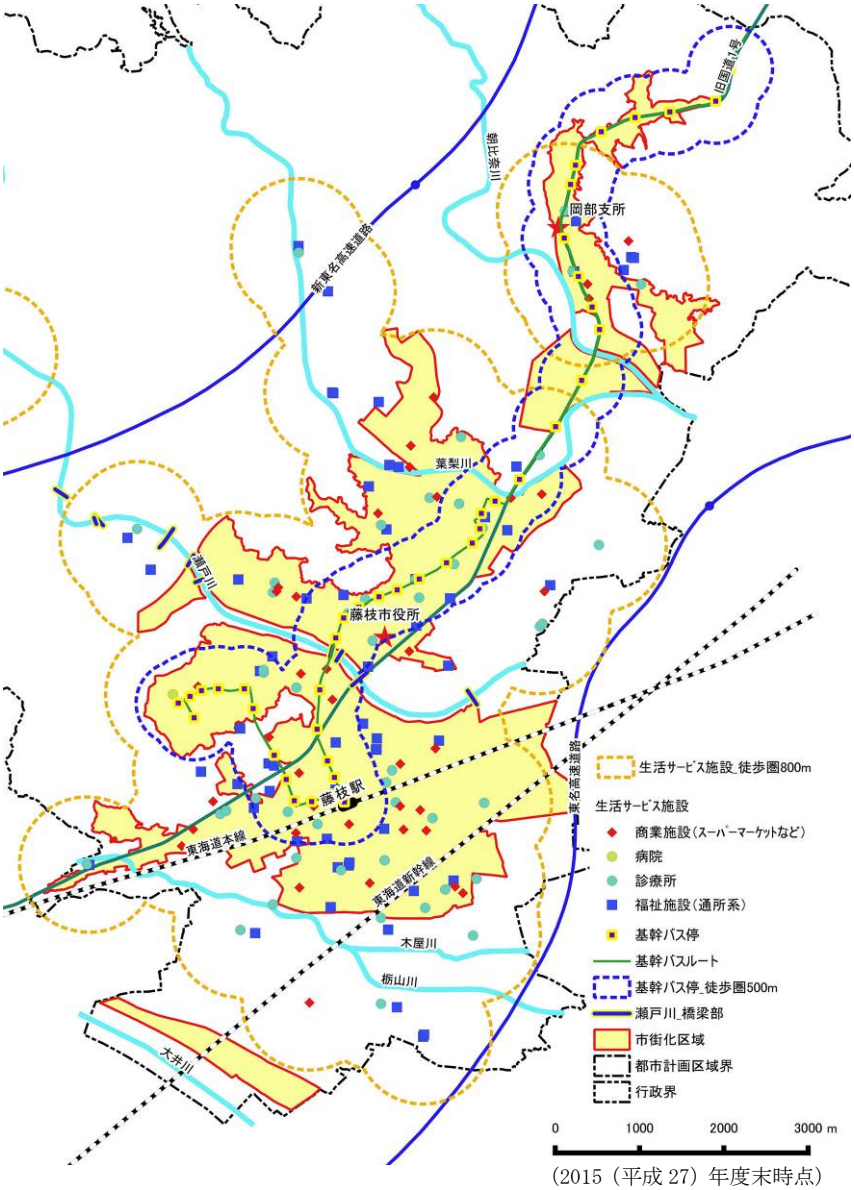
-2. 生活サービス機能の持続的確保が可能な区域

市街化区域内の 2040（平成 52）年の人口密度は 40.2 人/ha であり、市街化区域の設定水準（40 人/ha）を維持しており、生活サービス機能の持続性を確保するのに必要な人口密度があるものと考えられます。

また、市街化区域は、医療、福祉、商業の生活サービス施設を徒歩で利用できる範囲（800m）におおむね含まれています。一部外れている区域がありますが、１日 30 本以上の運行頻度（おおむねピーク時片道３本以上に相当）のある基幹的公共交通路線であるバス停から比較的容易にアクセスできる範囲（500m）に含まれ、都市機能が集積する中心市街地などへのアクセス性が高く、生活サービス機能を利用しやすい地域となっています。

これらのことから、生活サービス機能の持続的確保が可能な区域は、市街化区域全域となります。

■生活サービス機能施設の徒歩圏域と基幹的公共交通のバス停の徒歩圏域



（2015（平成 27）年度末時点）

-3. 災害に対する安全性や土地利用状況など居住に適していると判断される区域

居住を誘導する区域は、土砂災害などにより甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であること、また、工業系の用途地域は、土地利用の実態などに照らし、居住に適した区域であることが必要です。

以上を踏まえ、市街化区域において、居住誘導区域に含まない区域を以下のとおりとします。

■居住誘導区域に含まない区域

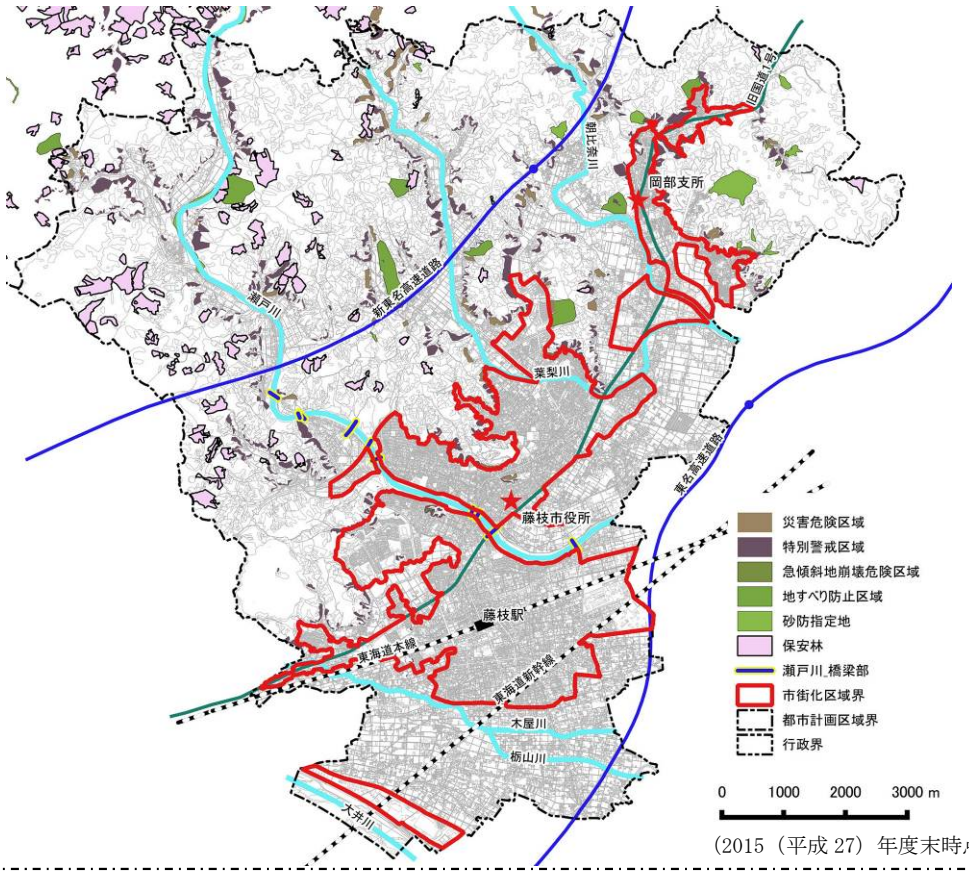
災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域
工業専用地域、工業地域、準工業地域の一部

a．災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の指定状況

・市街化区域において、土砂災害により甚大な被害を受ける危険性が高い区域は、居住誘導区域に含まないものとします。

・今後、災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が見直し（追加指定など）された場合も居住誘導区域に含まないものとします。

■土砂災害の危険性の高い箇所



（2015（平成 27）年度末時点）

※急傾斜地の崩壊などの災害の危険から安全を確保するため指定される区域で、災害危険区域は、県建築基準条例第 3 条により指定、特別警戒区域は、土砂災害防止法により指定、地すべり防止区域は、地すべり等防止法により指定、急傾斜地崩壊危険区域は、急傾斜地法により指定される。

ｂ．工業地域と準工業地域の状況

【工業地域】

・本市には、３箇所の工業地域が指定されています。これらの工業地域は、主として工業業務の利便の増進を図る地域であり、2010（平成 22）年の人口密度と 2040（平成 52）年の推計人口密度は著しく低く（40 人/ha 以下）、工業系の土地利用が多くされている地域となっています。

・このように、工場の立地が多く、工業業務の利便の増進を図るため、居住誘導区域に含まないものとします。

■工業地域の人口密度と工業用地の状況

工業地域				a（岡部町内谷）	b（築地）	c（高柳）
工業地域面積(ha)				23.2	39.8	3.4
2010 年	人口(人)			466	612	8
	人口密度(人/ha)			20.1	15.4	2.4
2040 年	人口(人)			359	566	7
	人口密度(人/ha)			15.5	14.2	2.1
参考 2010 年	土地利用面積	工業系用地	面積(ha)	12.4	17.8	1.6
			割合(%)	53.4%	44.7%	47.1%
		住居系･商業系用地	面積(ha)	4.4	15.9	0.6
			割合(%)	19.0%	40.0%	17.6%
		その他の用地	面積(ha)	6.4	6.1	1.2
			割合(%)	27.6%	15.3%	35.3%
		合計	面積(ha)	23.2	39.8	3.4
			割合(%)	100.0%	100.0%	100.0%
居住誘導区域の設定				×	×	×

【準工業地域】

・本市には、8 箇所の準工業地域が指定されています。これらの準工業地域は、用途指定当時に、主に軽工業の工場などの環境悪化の恐れのない工業と住宅の混在が見られた地域に指定しており、現在もそれを許容する地域となっています。

・このうち、2010（平成 22）年の人口密度と 2040（平成 52）年の推計人口密度が著しく低い（40 人/ha 以下）地域は、工業系の土地利用が多くされている地域となっています。

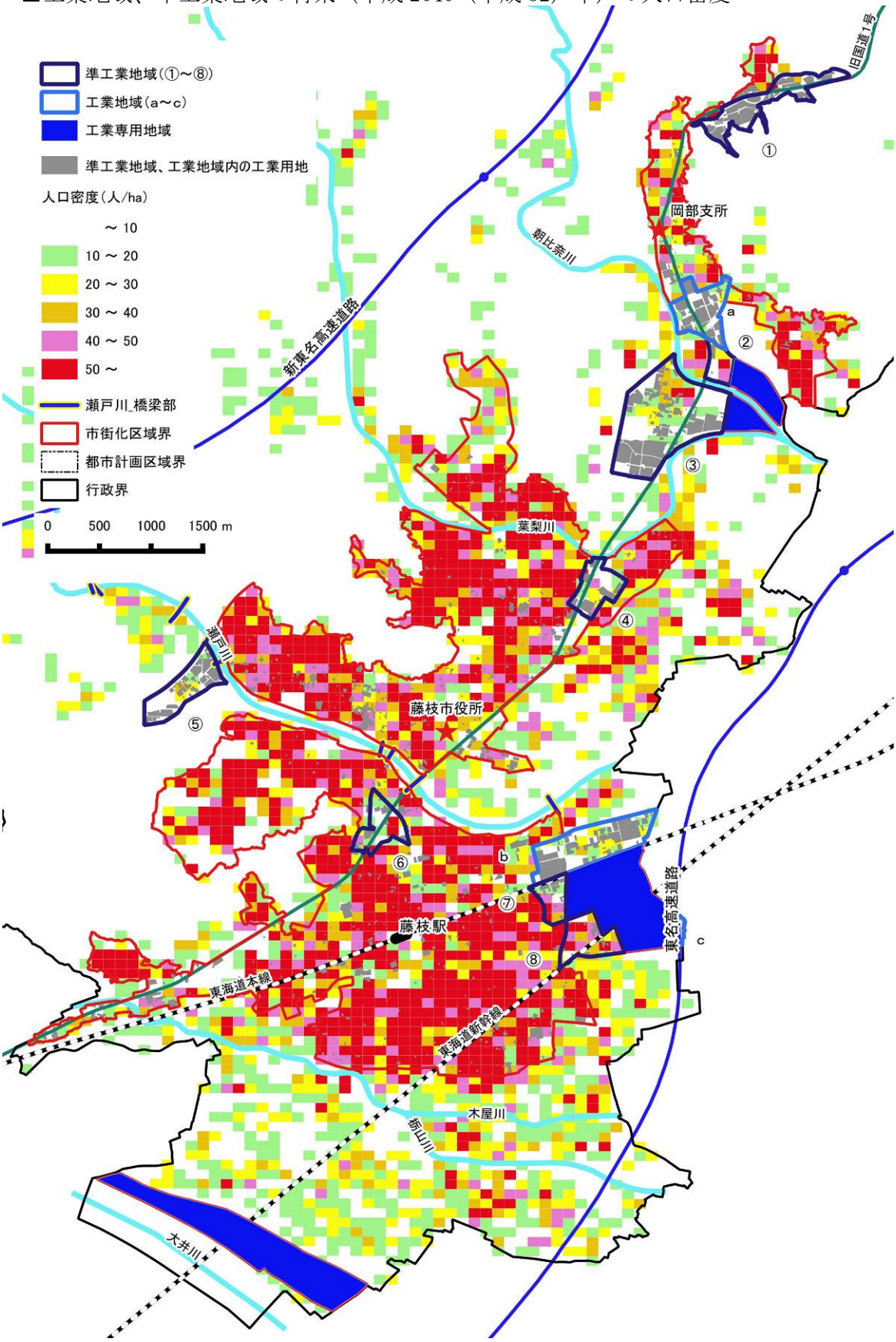
・工業系の土地利用が多い地域では、比較的大規模な工場の立地が見受けられ、このような地域において、居住が増加することは、工場の操業環境が低下する可能性があります。

・このように、工場の立地が多い地域は、工業業務の利便の増進を図るため、居住誘導区域に含まないものとします。

■準工業地域の人口密度と工業用地の状況

準工業地域				①（岡部町岡部）	②（横内）	③（八幡）	④（水守）	⑤（堀之内）	⑥（青木）	⑦（高柳北側）	⑧（高柳南側）
準工業地域面積(ha)				27.2	8.1	76.1	17.1	24.1	16.2	10.9	18.9
2010 年	人口(人)			314	405	1,078	939	194	916	518	1,014
	人口密度(人/ha)			11.6	49.7	14.2	54.9	8.0	56.6	47.3	53.5
2040 年	人口(人)			232	341	891	878	180	762	483	865
	人口密度(人/ha)			8.5	41.9	11.7	51.3	7.4	47.1	44.1	45.7
参考 2010 年	土地利用面積	工業系用地	面積(ha)	13.7	0.8	28.2	5.0	9.4	2.6	2.5	1.8
			割合(%)	50.5%	9.4%	37.0%	29.3%	38.8%	15.8%	23.1%	9.6%
		住居系・商業系用地	面積(ha)	7.3	4.6	29.9	8.9	6.0	9.3	6.2	13.0
			割合(%)	26.8%	56.6%	39.3%	52.0%	25.1%	57.3%	56.8%	68.7%
		その他の用地	面積(ha)	6.2	2.8	18.0	3.2	8.7	4.3	2.2	4.1
			割合(%)	22.7%	34.0%	23.7%	18.7%	36.1%	26.9%	20.1%	21.7%
		合計	面積(ha)	27.2	8.1	76.1	17.1	24.1	16.2	10.9	18.9
			割合(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
居住誘導区域の設定				×	○	×	○	×	○	○	○

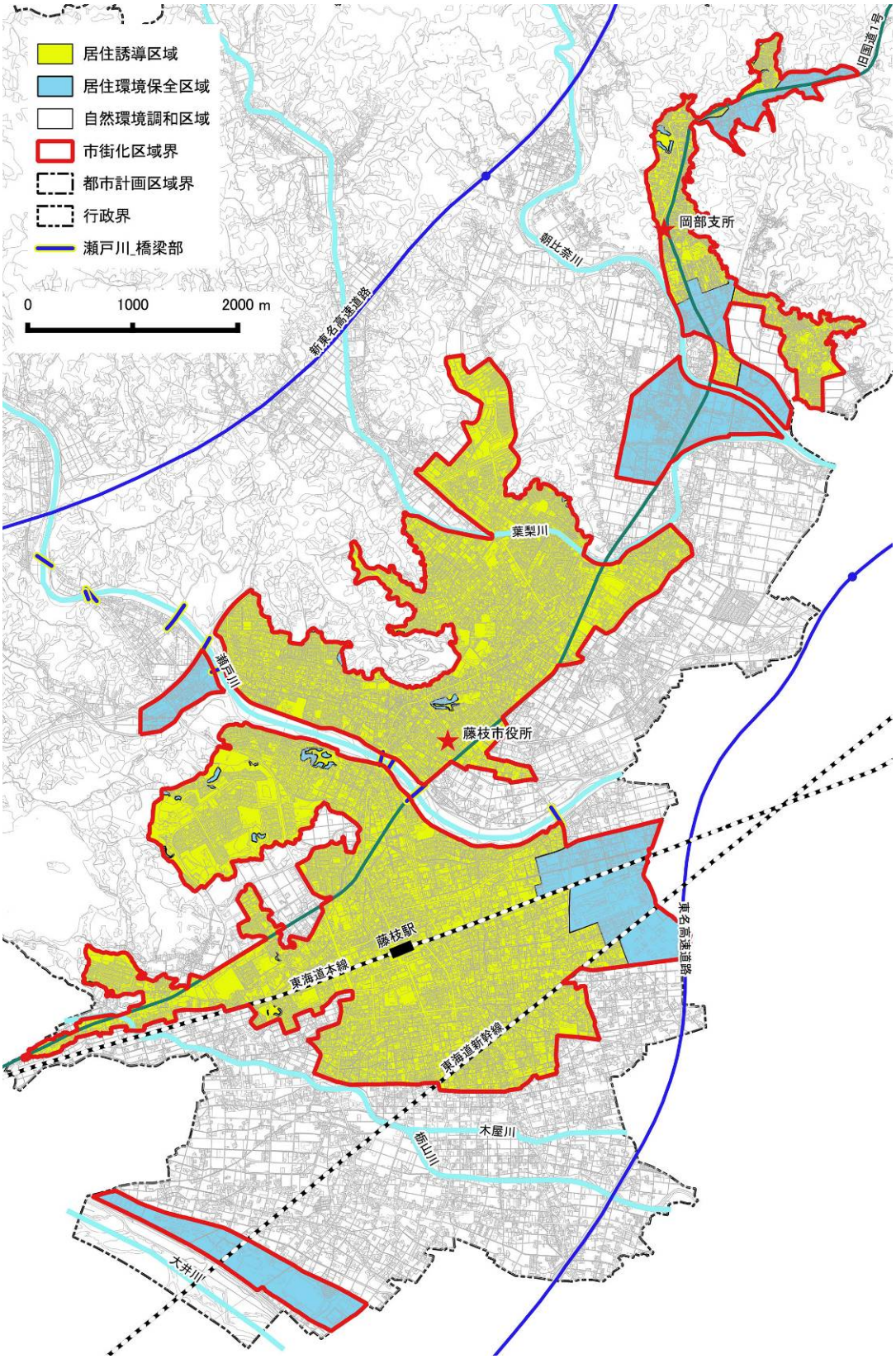
■工業地域、準工業地域の将来（平成 2040（平成 52）年）の人口密度



③居住を誘導する区域の設定

これまでの検討を踏まえ、本市の市街化区域のうち、居住誘導区域を設定します。

■居住を誘導する区域



【市街化区域の状況】

本市の市街化区域、市街化調整区域の面積、人口を全国及び静岡県の市街化区域、市街化調整区域の指定されている都市と比較すると以下のような特性があります。

・本市の市街化区域の面積比率は 18.2%と全国及び静岡県よりも低くなっています。

・市街化区域に居住している人口比率は 68.5%と、全国及び静岡県よりも低くなっています。

このように、本市は、全国及び静岡県と比較して、市街化区域は既にコンパクトであり、市街化区域の人口比率を高めることが望まれています。

■市街化区域・市街化調整区域の面積比率

	市街化区域		市街化調整区域		合計
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)
全国	1,448,850.0	27.5%	3,816,221.0	72.5%	5,265,071.0
静岡県	46,314.0	18.8%	200,398.0	81.2%	246,712.0
藤枝市	2,038.0	18.2%	9,184.0	81.8%	11,222.0

※平成 27 年都市計画現況調査(国土交通省)より

■市街化区域・市街化調整区域の人口比率

	市街化区域		市街化調整区域		合計
	(千人)	(%)	(千人)	(%)	(千人)
全国	88,515.5	89.0%	10,946.6	11.0%	99,462.1
静岡県	2,265.2	74.6%	770.5	25.4%	3,035.7
藤枝市	98.3	68.5%	45.3	31.5%	143.6

※人口は、現在人口(2015(平成 27)年 1 月 1 日現在　住民基本台帳)

※平成 27 年都市計画現況調査(国土交通省)より

（２）都市機能を集積する区域

①都市機能を集積する区域の基本的な考え方

医療・福祉・商業などの都市機能をまちの中心となる拠点に誘導、集積し、他の各拠点とがネットワークされることで、人口減少社会の局面を迎えても、これらの各種サービスの提供が可能となります。

また、都市機能を誘導するには、一定の人口密度が維持されていること、ある程度の都市機能が既に立地していること、市内の様々な地域とのアクセスの利便性が高いことが必要です。

そうした中で、「３．まちづくりの方向性」において、高い人口密度を有した主要な市街地【人口集中地区（ＤＩＤ）】の中に位置し、商業や市役所などの一定の都市機能が立地し、公共交通によるその他の拠点とのアクセス性が確保されている都市拠点と文化交流拠点を、まちの中心となる拠点と位置づけました。

以上のことから、都市機能を誘導、集積する区域としての条件を満たす都市拠点と文化交流拠点に、都市機能を集積する区域となる都市機能誘導区域を設定します。

②都市機能誘導区域の設定方針

本市の医療、福祉、商業などの都市機能施設の立地状況を踏まえ、都市機能誘導区域の設定方針を以下のとおりとします。

-1. 市内のどの地域からも利用しやすいよう、公共交通の利便性が高い範囲

・都市機能誘導区域は、市内のどこに暮らしていても、誰もが、どこからでもアクセスしやすいことが必要です。また、都市機能誘導区域は、基幹的公共交通路線の鉄道駅やバス停からアクセスの利便性が高い範囲とします。

【基幹的公共交通路線からアクセスの利便性の高い範囲】

□鉄道駅：800m

□バス停：300m

-2. 都市機能誘導区域を形成していくため、既存の公共施設やまちづくりを進める計画との整合

・行政機能の中枢である市役所など、市域や地域を担う既存公共施設はできる限り、都市機能誘導区域に含まれるように設定します。

・関係各課における施設整備計画や、まちづくり計画と整合の図れた区域とします。

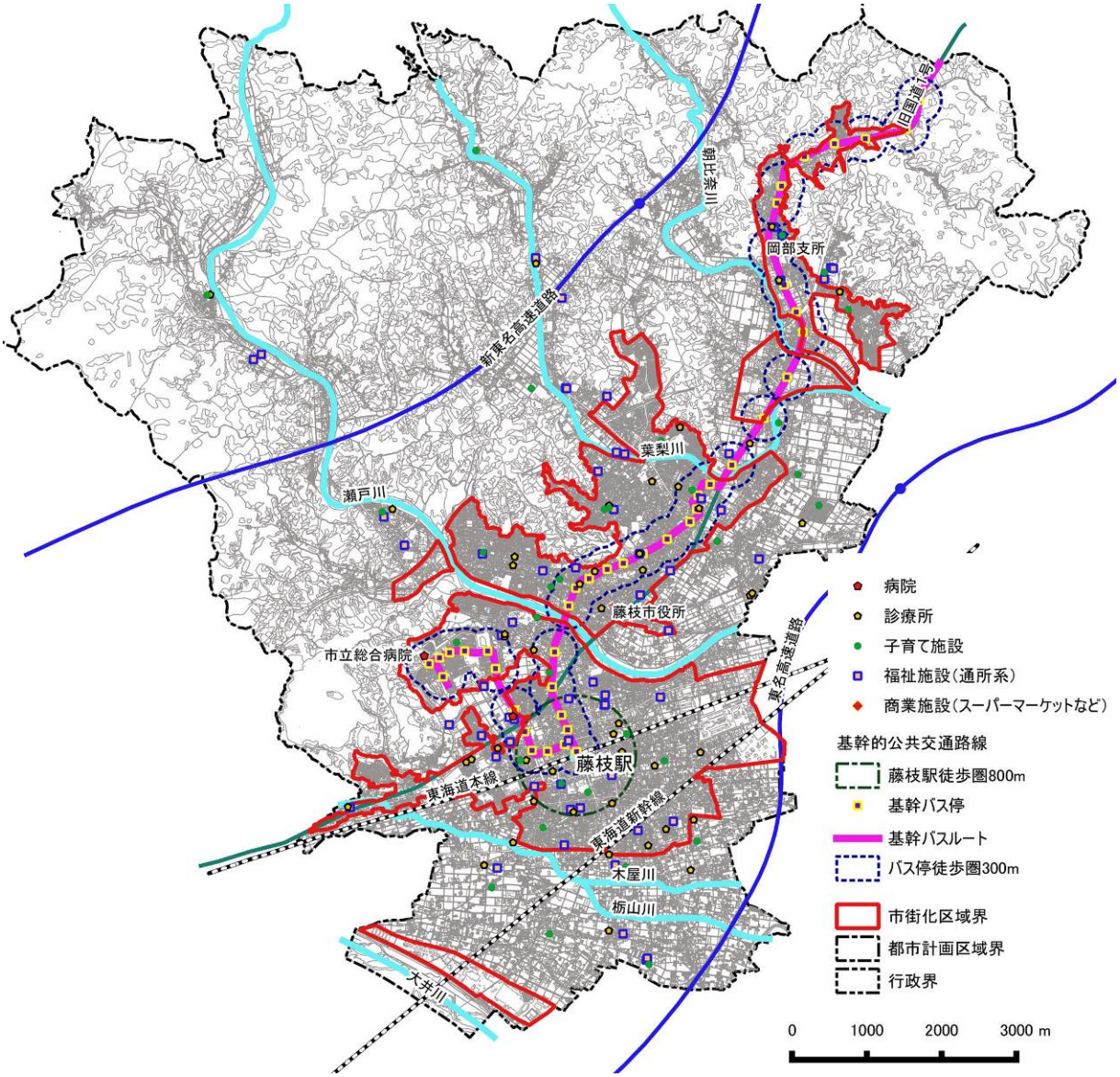
-3. 都市機能施設の立地が望ましくない地域の除外

・低層住居専用地域は、良好な居住環境を有する戸建て住宅を中心とした住宅地の形成を目的としており、原則、都市機能誘導区域には含まないこととします。

※都市機能誘導区域は、原則、居住誘導区域内に設定することになっています。

■市街化区域内の都市機能の立地状況と
基幹的公共交通路線のアクセスの利便性が高い範囲

※基幹的公共交通路線の鉄道駅やバス停からアクセスの利便性が高い範囲
（鉄道駅：800m、バス停：300m）



（2015（平成 27）年度末時点）

③都市機能誘導区域の設定

-1. 都市機能誘導区域（都市拠点）

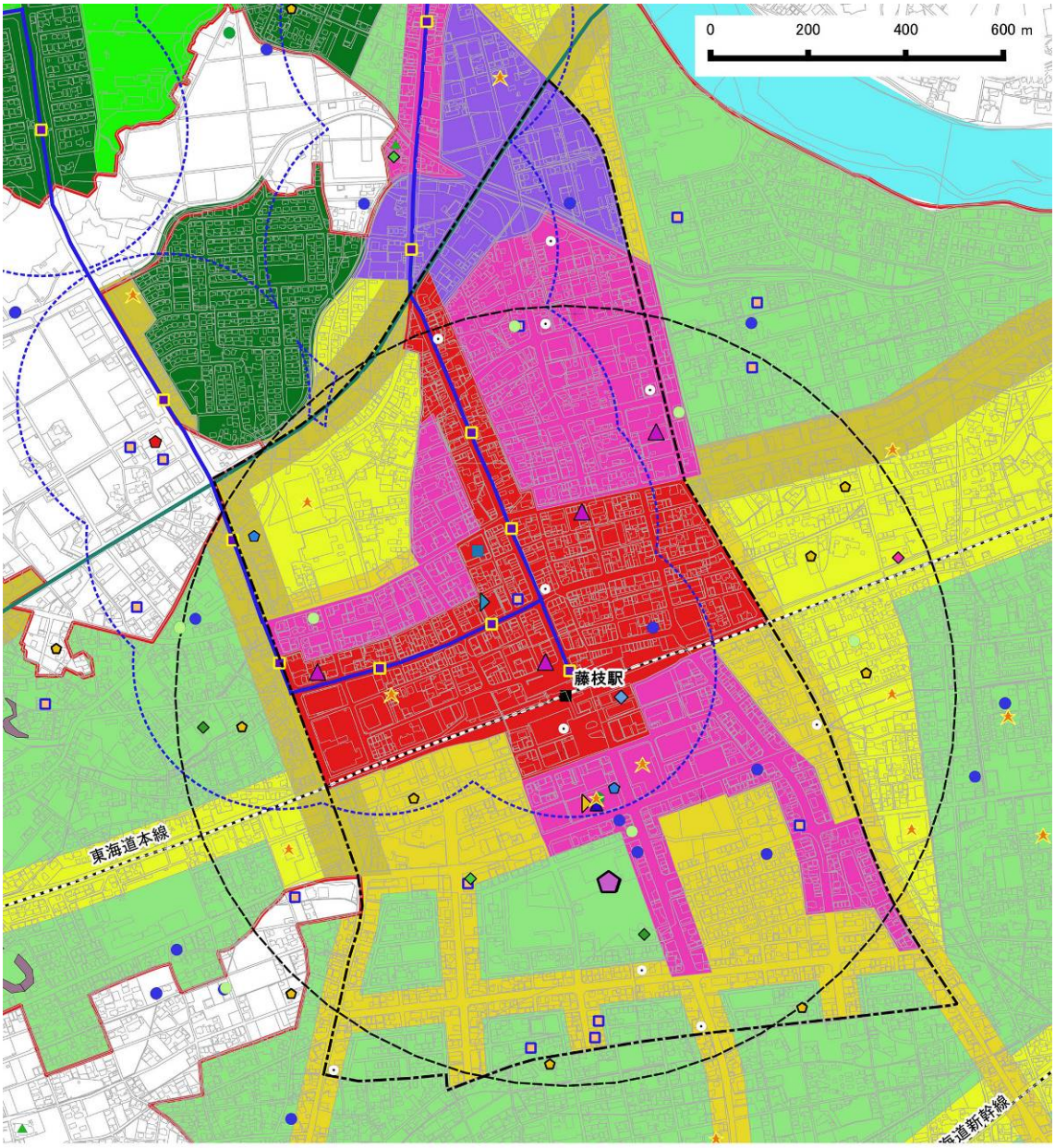
ａ．現状

・藤枝駅周辺の中心市街地では、中心市街地活性化基本計画に基づいたまちづくりが進展し、まちなか居住が進むなどの効果が現れています。

・中心市街地は、駅からのアクセスの利便性の高い範囲におおむね含まれ、また、駅北側は基幹的公共交通路線であるバス停からのアクセスの利便性の高い範囲にも含まれています。

・用途地域は、藤枝駅周辺に商業地域が指定され、そのほか近隣商業地域、第一種住居地域、準工業地域などが指定されています。

■都市拠点の現況



- 藤枝駅_徒歩圏800m
- 基幹バス停
- 基幹バスルート
- 基幹バス停_徒歩圏300m
- 中心市街地活性化基本計画の計画区域
- 商業施設（スーパーマーケットなど）
- コンビニエンスストア
- 病院
- 診療所
- 福祉施設（通所系）
- 障害福祉サービス施設
- 障害者支援施設
- 小学校
- 中学校
- 高校
- 専門学校等
- 認定こども園
- 子育て支援センター等
- 児童クラブ
- 図書館
- 生涯学習センター
- 市民会館・市民ホール
- 映画館・劇場など
- コンベンションセンター（民設）
- 地区交流センター
- 金融機関施設
- 市営駐車場
- 市営駐輪場

用途地域

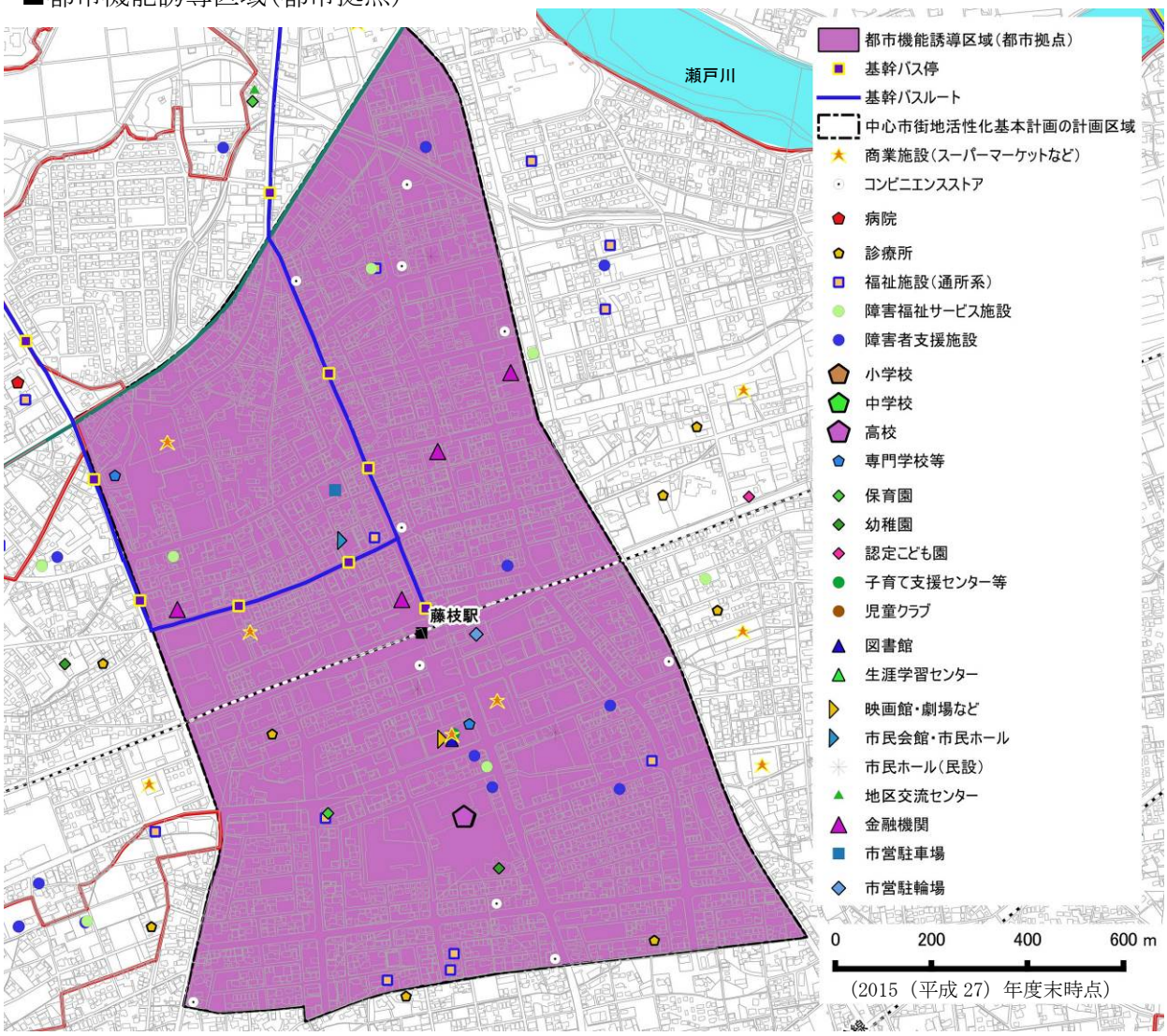
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 市街化区域

（2015（平成 27）年度末時点）

ｂ．都市機能誘導区域の設定

藤枝駅を中心とする中心市街地では、「中心市街地活性化基本計画」に基づくまちづくりにより、まちなか居住や都市機能の集積が進んでいます。これらの都市機能の維持、さらなる集積を図り、広域的な機能とともに、市域全体の生活を担う機能など様々な都市機能が充実した拠点の形成を進めます。このため、「中心市街地活性化基本計画」の計画区域を都市拠点における都市機能誘導区域として設定します。

■都市機能誘導区域（都市拠点）



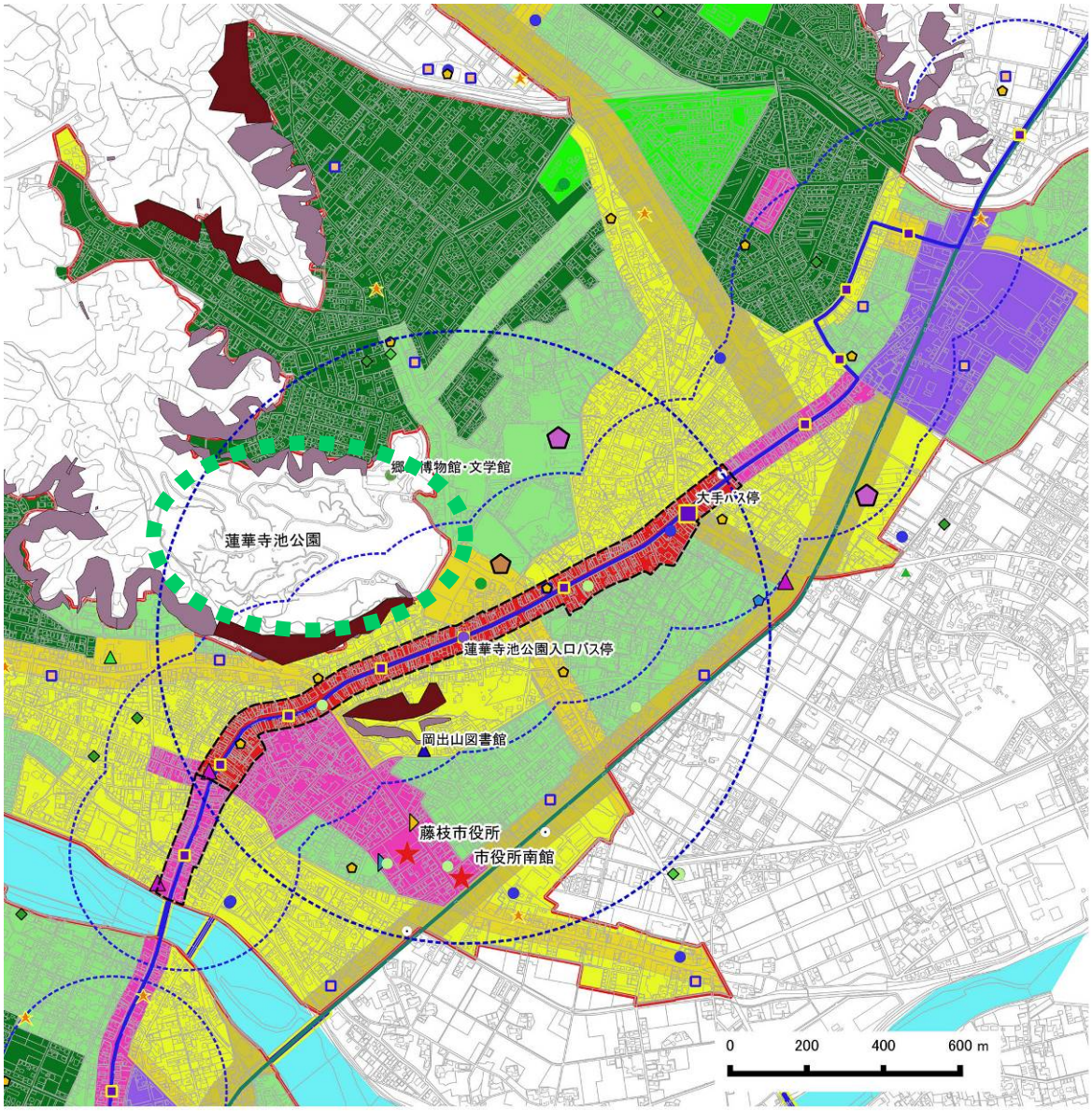
（2015（平成 27）年度末時点）

-2. 都市機能誘導区域（文化交流拠点）

ａ．現状

・旧東海道沿道には寺社などの歴史的資源が残るとともに、沿道に商店街が形成されています。
・市役所、市民会館、生涯学習センターが立地しています。
・旧東海道の北側には蓮華寺池公園があります。蓮華寺池公園は、市を代表する都市公園で、公園内に、れんげじスマイルホール（子育て支援施設）、郷土博物館・文学館が立地しています。
・岡出山公園の周辺、北側の市街化区域界の周辺には、災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が指定されています。
・旧東海道は、基幹的公共交通である路線バスが運行され、バス停徒歩圏が連坦しています。
・「大手バス停」は、中部国道線、葉梨線、五十海大住線、藤岡地区乗合タクシーが乗り入れる乗り継ぎ拠点となっています。
・バス停のうち、「蓮華寺池公園入口バス停」は、蓮華寺池公園の玄関口となっています。
・用途地域は、旧東海道沿道に商業地域と近隣商業地域が、また市役所周辺に近隣商業地域が指定されています。

■文化交流拠点の現況



- 基幹バス停
- 基幹バスルート
- 基幹バス停_徒歩圏300m
- 蓮華寺池公園の玄関口_徒歩圏800m
- 商店街
- 商業施設（スーパーマーケットなど）
- コンビニエンスストア
- 病院
- 診療所
- 福祉施設（通所系）
- 障害福祉サービス施設
- 障害者支援施設
- 小学校
- 中学校
- 高校
- 専門学校等
- 保育園
- 幼稚園
- 認定こども園
- 子育て支援センター等
- 児童クラブ
- 図書館
- 生涯学習センター
- 映画館・劇場など
- 市民会館・市民ホール
- コンベンションホール（民設）
- 地区交流センター
- 金融機関施設
- 災害危険区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 地すべり防止区域
- 砂防指定地

用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 市街化区域

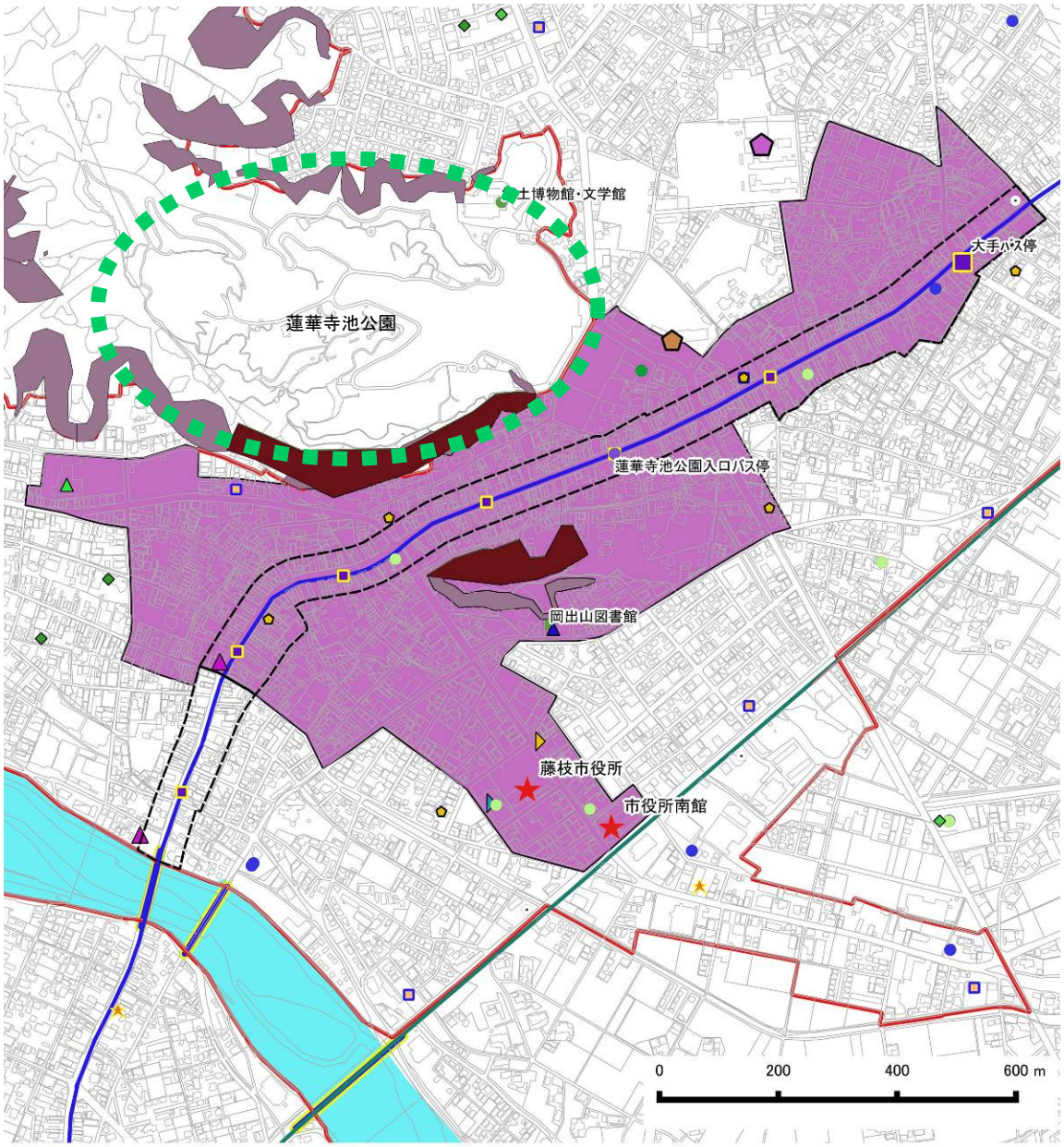
（2015（平成 27）年度末時点）

ｂ．都市機能誘導区域の設定

旧東海道沿道に形成されている商店街、市役所、市民会館、岡出山図書館、れんげじスマイルホール（子育て支援施設）などの文化交流機能や地域を担う都市機能の立地状況、また、隣接する集客性の高い蓮華寺池公園が近接することを活かし、回遊性があり、生活に便利な拠点の形成を図ります。

こうしたことから、文化交流拠点では、基幹的公共交通路線のバス停徒歩圏内のアクセスの利便性の高い範囲を踏まえ、重要な文化交流施設である市役所、れんげじスマイルホール、生涯学習センターなどの施設を含み、蓮華寺池公園の集客力を活かすため、蓮華寺池公園の玄関口から歩いて行ける範囲（800m）を考慮して、用途地域界、道路を基本に都市機能誘導区域を設定します。

■都市機能誘導区域（文化交流拠点）



都市機能誘導区域（文化交流拠点）
基幹バス停
基幹バスルート
商店街
商業施設（スーパーマーケットなど）
コンビニエンスストア
病院
診療所
福祉施設（通所系）
障害福祉サービス施設
障害者支援施設
小学校
中学校
高校
専門学校等

保育園
幼稚園
認定こども園
子育て支援センター等
児童クラブ
図書館
生涯学習センター
映画館・劇場など
市民会館・市民ホール
コンベンションセンター（民設）
地区交流センター
金融機関

災害危険区域
土砂災害特別警戒区域
急傾斜地崩壊危険区域
地すべり防止区域
砂防指定地
市街化区域

（2015（平成 27）年度末時点）

（３）誘導する都市機能

①誘導する都市機能の基本的な考え方

まちの中心となる拠点である、都市拠点、文化交流拠点に都市機能を誘導する都市機能誘導区域を設定しました。この２つの拠点に、都市の課題を改善し、さらに拠点の魅力を向上させるため、２つの都市機能誘導区域に誘導する都市機能（都市機能誘導施設）の設定を行います。

都市再生特別措置法において、都市機能誘導施設は「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」とされています。

また、都市計画運用指針においては、以下のような施設が示されています。

・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
・行政サービスの窓口機能を有する市役所、支所等の行政施設

法令など基本的な考え方、拠点の位置づけを踏まえ、都市機能誘導施設の候補を整理します。

■誘導施設の候補一覧

区分	施設例	定義	立地の有無（数）	
			都市拠点	文化交流拠点
行政機能	市役所	・地方自治法第４条 ・藤枝市役所の位置に関する条例	－	1
	支所	・地方自治法第 155 条第１項 ・藤枝市支所設置条例	－	－
	窓口サービス	・藤枝市地区交流センター条例	1	－
介護福祉機能	福祉センター	・藤枝市福祉センター条例第２条	－	－
	老人福祉センター	・老人福祉法第５条の３ ・藤枝市老人福祉センター条例	－	－
	老人デイサービスセンター	・老人福祉法第５条の３	7	2
	地域包括支援センター	・介護保険法第 115 条の 46	－	－
	小規模多機能施設	・介護保険法第８条の 19	－	－
	定期巡回・随時対応型サービス事業所	・介護保険法第８条 15 項	－	－
	看護小機模多機能型居宅介護事業所	・老人福祉法第５条の２第７項	－	－
	障害福祉サービス施設	・障害者総合支援法第５条の１	3	4
	障害者支援施設	・障害者総合支援法第５条の 11	6	1
医療機能	地域医療支援病院	・医療法第４条	－	－
	病院	・医療法第１条の５	－	－
	診療所（外科・内科を有する）	・医療法第１の５の２	2	4
子育て機能	地域子育て支援センター	・児童福祉法第６条の３第６項	－	－
	幼稚園	・学校教育法第１条	1	－
	保育所（公設、民設）	・児童福祉法第 39 条第１項	1	－
	認定こども園	・就学前の子どもに関する教育、保育などの総合的な提供の推進に関する法律第２条６項	－	－
	児童館	・児童福祉法第 40 条	－	－
	子ども発達支援センター	・児童福祉法第 43 条、子ども・若者育成支援推進法第 13 条	－	－
	放課後児童クラブ（公設・民設）	・児童福祉法第６条の３第２項	－	1

区分	施設例	定義	立地の有無（数）	
			都市拠点	文化交流拠点
教育機能	大学・短期大学	・学校教育法第１条	―	―
	専修学校	・学校教育法第 124 条	―	―
	各種学校	・学校教育法第 134 条	2	―
	高校	・学校教育法第１条	1	―
	中学校	・学校教育法第１条	1	―
	小学校	・学校教育法第１条	―	1
商業機能	大規模商業施設	・大規模小売店舗立地法第２条第２項（店舗面積 1,000㎡以上）	1	―
	スーパーマーケットなど	・食品や日用雑貨など多数の品種を扱う店舗	2	―
	コンビニエンスストア	・食品や日用雑貨など多数の品種を扱う小規模な店舗	10	1
文化機能	市民ホール（公設）	・市民が学習・文化活動を幅広く営む場となる施設（既存の市民会館や生涯学習センターなどを含む）	―	3
	コンベンションセンター（民設）	・展示会や会議を行うことを主要な事業とする複合施設	3	―
	図書館	・図書館法第２条	1	1
	博物館	・博物館法第２条第１項	―	―
	美術館	・博物館法第２条第１項	―	―
	映画館・劇場・観覧場	・興行場法第１条	1	―
金融機能	銀行など（郵便局、信用金庫）	・銀行法第４条、日本郵便株式会社法第２条の４・５、信用金庫法第４条	4	1
交通機能	駐車場	・建築基準法	1	―
	駐輪場	・建築基準法	1	―

②誘導施設の設定

-1. 誘導施設の設定方針

都市拠点、文化交流拠点のあり方とともに、都市機能誘導区域における施設の立地状況を踏まえ、誘導施設の設定方針を以下のとおりとします。

■拠点のあり方

【都市機能誘導区域（都市拠点）】
広域的な機能と、市域全体の生活を担う機能を有する拠点

【都市機能誘導区域（文化交流拠点）】
文化交流を創出する機能と、周辺地域の生活を担う機能を有する拠点

a．都市機能を維持、充実する誘導施設

・都市機能誘導区域の都市機能を支えてきた市役所などの既存施設は、今後も都市機能誘導区域の都市機能を維持し、充実させる施設であることから、誘導施設とします。

b．都市機能を向上する誘導施設

・都市の課題に対応し、都市機能誘導区域（都市拠点）、都市機能誘導区域（文化交流拠点）の都市機能を向上するため、今後誘導を図る施設を誘導施設とします。

-2. 誘導施設の設定

誘導施設の設定方針を踏まえ、都市機能誘導区域（都市拠点）、都市機能誘導区域（文化交流拠点）の誘導施設を設定します。

■誘導施設の設定の検討一覧　　●：誘導施設とする施設　×：誘導施設としない施設

区分	施設例	指定の考え方	誘導施設の指定	
			都市拠点	文化交流拠点
行政機能	市役所	文化交流拠点の誘導施設とし、今後も、現位置での存続を図る。	×	●
	支所	岡部支所は、現位置（都市機能誘導区域外）での存続を図るため、誘導施設とはしない。	×	×
	窓口サービス	都市拠点の窓口サービスの機能強化を図るため、都市拠点における誘導施設とする。	●	×

区分	施設例	指定の考え方	誘導施設の指定	
			都市拠点	文化交流拠点
介護福祉機能	福祉センター	当該施設の立地していない地区の高齢者が、都市拠点又は文化交流拠点でサービスを受けられるよう、都市拠点、文化交流拠点の誘導施設とする。	●	●
	老人福祉センター			
	老人デイサービスセンター	「介護」「予防」「医療」「生活支援サービス」「住まい」を一体的に切れ目なく提供する地域包括ケアシステムの構築を推進し、高齢者が安心して、住み慣れた地域で暮らし続けることができるよう、市内の各地域に立地するべき施設であるため、誘導施設とはしない。	×	×
	地域包括支援センター			
	小規模多機能施設			
	定期巡回・随時対応型サービス事業所			
	看護小機模多機能型居宅介護事業所			
	障害福祉サービス施設	障害のある人は地域で障害福祉サービスを受けられることが望ましいため、誘導施設とはしない。ただし、地域活動支援センターは、障害のある人が通い、活動機会の提供、社会との交流の促進などの便宜を供与する施設であり、公共交通の利便性の高い地域にあることが望ましいため、都市拠点、文化交流拠点の誘導施設とする。	×	×
	（地域活動支援センター）		（●）	（●）
	障害者支援施設		×	×
医療機能	地域医療支援病院	市立総合病院は、都市機能誘導区域に含まれない駿河台地区に立地し、現位置での存続を図るため、誘導施設とはしない。	×	×
	病院	医療機能が立地していない地区の住民が、都市拠点又は文化交流拠点において医療サービスを受けられるよう、都市拠点、文化交流拠点の誘導施設とする。	●	●
	診療所（外科・内科を有する）、調剤薬局	地域に密着した医療サービスの提供が望まれるため、誘導施設とはしない。また、調剤薬局は病院の側に立地することが望ましいことから誘導施設とはしない。	×	×

▼市立総合病院

<table>
<tr><th rowspan="2">区分</th><th rowspan="2">施設例</th><th rowspan="2">指定の考え方</th><th colspan="2">誘導施設の指定</th></tr>
<tr><th>都市拠点</th><th>文化交流拠点</th></tr>
<tr><td rowspan="9">子育て機能</td><td>地域子育て支援センター</td><td rowspan="2">質の高い幼児期の教育・保育の総合的な提供、保育の量的拡大・確保、地域の子ども・子育て支援の充実を図るために、地域ごとの状況に応じた施設の設置が必要であることから、誘導施設とはしない。</td><td>×</td><td>×</td></tr>
<tr><td>幼稚園</td><td>×</td><td>×</td></tr>
<tr><td>保育所（公設）</td><td rowspan="2">計画的な施設の設置により、施設需要は満たすことが想定されることから、保育所（公設）は誘導施設とはしない。なお、送迎などの利便性の高い拠点への配置要望が見込まれることから、保育所（民設）を都市拠点、文化交流拠点の誘導施設とする。</td><td>×</td><td>×</td></tr>
<tr><td>保育所（民設）</td><td>●</td><td>●</td></tr>
<tr><td>認定こども園</td><td>設置者が限定されており、誘導施設とはしない。</td><td>×</td><td>×</td></tr>
<tr><td>児童館</td><td>まちなか居住や周辺の生活を担う施設であり、都市拠点、文化交流拠点の誘導施設とする。</td><td>●</td><td>●</td></tr>
<tr><td>子ども発達支援センター</td><td>公共交通でのアクセスが便利で、連携が必要な教育や福祉分野の行政機能が集積する文化交流拠点の誘導施設とする。</td><td>×</td><td>●</td></tr>
<tr><td>放課後児童クラブ（公設）</td><td>本市の公設の放課後児童クラブは、校内に設置されており、誘導施設とはしない。</td><td>×</td><td>×</td></tr>
<tr><td>放課後児童クラブ（民設）</td><td>駅周辺などの子どもの送迎の利便性の高い施設周辺への立地も望まれており、放課後児童クラブ（民設）を誘導施設とする。</td><td>●</td><td>●</td></tr>
<tr><td rowspan="6">教育機能</td><td>大学・短期大学</td><td rowspan="3">まちがにぎわい・活力を創出するため、都市拠点、文化交流拠点の誘導施設とする。</td><td rowspan="3">●</td><td rowspan="3">●</td></tr>
<tr><td>専修学校</td></tr>
<tr><td>各種学校</td></tr>
<tr><td>高校</td><td rowspan="3">一定程度の用地が必要なことから、誘導施設とはしない。</td><td rowspan="3">×</td><td rowspan="3">×</td></tr>
<tr><td>中学校</td></tr>
<tr><td>小学校</td></tr>
</table>

区分	施設例	指定の考え方	誘導施設の指定	
			都市拠点	文化交流拠点
商業機能	大規模商業施設	床面積の合計が 10,000㎡ を超える大規模商業施設を、都市拠点の利便性や魅力を向上させる施設として、都市拠点の誘導施設とする。	●	×
	スーパーマーケットなど	まちなか居住や周辺の生活を担うスーパーマーケットを、都市拠点、文化交流拠点の誘導施設とする。なお、本市のスーパーマーケットの現状を踏まえ、対象を売場面積 1,000㎡ 以上とする。	●	●
	コンビニエンスストア	自動車利用者や近隣を対象とする施設で、店舗規模も小さいため、誘導施設とはしない。	×	×

▼BiVi藤枝

■参考:業態別、従業者数、年間商品販売額、売場面積　※「藤枝市 2015(平成 27)年統計書」より

		事業所数 事業所	従業者数 人	年間商品販売額 万円	売場面積 ㎡	店舗あたり売場面積 ㎡
総合スーパーマーケット	大型総合スーパーマーケット	2	196	x	x	×
	中型総合スーパーマーケット	–	–	–	–	—
専門スーパーマーケット	食料品スーパーマーケット	16	855	1,957,060	25,833	1,614.6
コンビニエンスストア		35	556	587,285	4,749	135.7
	うち終日営業	34	552	582,800	4,660	137.1
ドラッグストア(広義)		15	310	611,890	11,479	765.3
専門店	食料品専門店	126	364	209,059	4,470	35.5

区分	施設例	指定の考え方	誘導施設の指定	
			都市拠点	文化交流拠点
文化機能	市民ホール（公設）	拠点機能を向上し、市民活動を活発化する機能として、都市拠点、文化交流拠点の誘導施設とする。	●	●
	コンベンションセンター（民設）			
	図書館	拠点機能を向上させる施設であり、都市拠点、文化交流拠点の誘導施設とする。	●	●
	博物館			
	美術館			
	映画館・劇場・観覧場			
金融機能	銀行など（郵便局、信用金庫）	市民の生活に必要な機能であるため、都市拠点、文化交流拠点の誘導施設とする。	●	●
交通機能	駐車場	現状の市民のニーズや、まちづくりの推進のため、駐車場を都市拠点、文化交流拠点の誘導施設とする。	●	●
	駐輪場	藤枝駅利用者や通学者などの需要の高い施設で、都市拠点、文化交流拠点の誘導施設とする。	●	●

▼市民会館

▼市営駐車場

誘導施設設定の検討一覧の結果を踏まえ、都市機能誘導区域（都市拠点）、都市機能誘導区域（文化交流拠点）への都市機能誘導施設を以下のとおり設定し、誘導区域内に維持・誘導を図ります。

【都市機能誘導区域（都市拠点）の誘導施設】

行政機能	：	窓口サービス※
介護福祉機能	：	福祉センター、 老人福祉センター、 障害福祉サービス施設（地域活動支援センター）
医療機能	：	病院
子育て機能	：	保育所（民設）、児童館、 放課後児童クラブ（民設）
教育機能	：	大学・短期大学※、専修学校※、 各種学校※
商業機能	：	大規模商業施設※（床面積の合計が 10,000㎡超）、 スーパーマーケットなど※（売場面積 1,000㎡以上）
文化機能	：	市民ホール（公設）、 コンベンションセンター（民設）※、 図書館、博物館、美術館、 映画館・劇場・観覧場
金融機能	：	銀行など
その他	：	駐車場※、駐輪場

※ 誘導施設のうち、都市機能誘導区域（都市拠点）において、拠点の機能充実及び活性化のため、特に立地が望まれる誘導施設

【都市機能誘導区域（文化交流拠点）の誘導施設】

行　政　機　能	：	市役所※
介護福祉機能	：	福祉センター、 老人福祉センター、 障害福祉サービス施設（地域活動支援センター）
医　療　機　能	：	病院
子育て機能	：	保育所（民設）、児童館、 子ども発達支援センター 放課後児童クラブ（民設）
教　育　機　能	：	大学・短期大学、専修学校、 各種学校
商　業　機　能	：	スーパーマーケットなど※（売場面積 1,000㎡以上、ただし、大規模商業施設は除く）
文　化　機　能	：	市民ホール（公設）※、 コンベンションセンター（民設）、 図書館※、博物館※、美術館※、 映画館・劇場・観覧場
金　融　機　能	：	銀行など
そ　の　他	：	駐車場、駐輪場

※ 誘導施設のうち、都市機能誘導区域（文化交流拠点）において、拠点の機能充実及び活性化のため、特に立地が望まれる誘導施設

（４）届出制度について

都市再生特別措置法第 88 条及び 108 条の規定に基づき、「居住誘導区域外」又は「都市機能誘導区域外」において以下の開発行為、建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所について、市に届け出ることが義務付けられています。この届出制度は、建築を規制するものではなく、誘導区域外における開発などの動きを把握することを目的としたものです。

①居住誘導区域外における開発行為又は建築行為の届出

居住誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合には、原則、市への届出が必要です。（都市再生特別措置法第 88 条）

■居住誘導区域外において届出の対象となる行為　　※国土交通省作成資料より作成

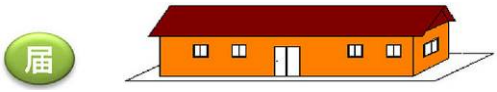
○開発行為

ａ．３戸以上の住宅の建築目的の開発行為

例）
３戸の開発行為

ｂ．１戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000㎡以上のもの

例）
1,300㎡　１戸の開発行為



800㎡　２戸の開発行為

ｃ．住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）

○建築等行為

ａ．３戸以上の住宅を新築しようとする場合

例）
３戸の建築行為

１戸の建築行為

ｂ．人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）

ｃ．建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（ａ、ｂ）とする場合

②都市機能誘導区域外における都市機能誘導施設の開発行為又は建築行為の届出

都市機能誘導区域外で都市機能誘導施設を有する建築物の開発行為又は建築行為を行おうとする場合には、原則、市への届出が必要です。(都市再生特別措置法第 108 条)

■都市機能誘導区域外において届出の対象となる行為

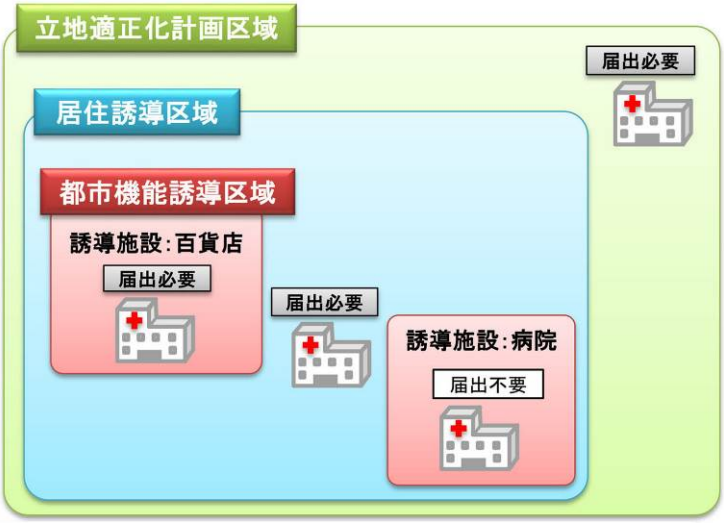
※国土交通省作成資料

○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を行おうとする場合。

○開発行為以外

a．誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
b．建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
c．建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



5. 施策の推進

持続可能な都市を目指し、居住の誘導や都市機能の誘導を積極的に図る施策の推進や、容易に移動できる公共交通などによるネットワークの形成を図る施策の推進が必要になります。

関連計画とも強く連携し、以下のように施策を展開していきます。

（１）施策方針の体系

居住誘導区域や都市機能誘導区域における誘導、地区交流拠点などの各拠点の形成、ネットワークの形成における施策の方針を以下のとおりとします。

①居住誘導区域の施策の方針

-1. 居住誘導の促進
- a. 空き家、低・未利用地の有効活用
- b. 暮らしやすさを向上させる基盤整備による都市の再生
- c. 将来を見据えた公共施設の適正管理
- d. 安全・安心な居住環境の形成

②都市機能誘導区域の施策の方針

【都市機能誘導区域（都市拠点）】

-1. 都市機能の充実
- a. 都市機能の集積
- b. 生活支援機能の集積
- c. 働ける場の充実
- d. 学べる場の充実

-2. 都市拠点への移動の円滑化
- a. 公共交通などの利便性の向上と利用促進
- b. 駐車場の確保
- c. 駐輪場の確保
- d. 安全、快適な歩行者、自転車の通行空間の確保

【都市機能誘導区域（文化交流拠点）】

-1. 人々の回遊の創出
- a. 集客施設と商店街などとの連携
- b. 魅力的なスポットの充実と歩行空間の充実

-2. 都市機能の充実
- a. 都市機能の集積
- b. 生活支援施設の集積

-3. 文化交流拠点への移動の円滑化
- a. 公共交通などの利便性の向上と利用促進
- b. 駐車場の確保

③地区交流拠点などの施策の方針

-1. 居住と生活利便性の確保
- ａ．居住の確保
- ｂ．生活利便性の確保

-2. 拠点内と拠点間の移動手段の確保
- ａ．公共交通の利便性の向上と利用促進

-3. 就業の場の確保
- ａ．働ける場の充実

-4. 地域資源の有効活用
- ａ．地域資源の有効活用

④ネットワークの施策の方針

-1. 公共交通の充実
- ａ．誰もが快適に移動できる公共交通網の形成

-2. 交通環境の向上
- ａ．幹線道路の整備
- ｂ．自転車通行空間の確保

（２）施策の方針と具体的な施策

①居住誘導区域

コンパクトな居住地の形成を実現するためには、居住を誘導していく施策や、居住環境を向上させる取組が必要です。こうした取り組みによって、ゆるやかな居住の誘導を図り人口密度を維持することで、生活利便施設の維持及び新たな立地を図り、市民が健康で歩いて暮らせるコンパクトな居住地の形成を図ります。

-1. 居住誘導の促進

ａ．空き家、低・未利用地の有効活用

・空き家への居住に対する支援、低・未利用地の活用を促進させる施策を行い、空き家、低・未利用地の有効活用を図ります。

【具体的な施策】

●藤枝ならではの移住・定住の推進
- ・子育てファミリー移住促進事業
- ・人口転出防止に向けた市内人口定着促進事業
- ・土地利用促進型道路整備事業

ｂ．暮らしやすさを向上させる基盤整備による都市の再生

・無電柱化の促進、狭隘道路の改善、公園が不足している地域への公園の整備、交通安全施設の整備などにより、歩きたくなるような基盤整備を進め、居住環境の向上を図ります。

【具体的な施策】

●居住環境を向上する基盤施設の整備
- ・無電柱化の促進　　・土地利用促進型道路整備事業【再掲】
- ・都市公園整備事業　　・生活道路対策事業（ゾーン 30）
- ・自転車通行空間整備事業

ｃ．将来を見据えた公共施設の適正管理

・道路、公園、下水道、市営住宅、学校施設などの公共施設の計画的な維持管理による長寿命化対策を図ります。

【具体的な施策】

●公共施設の適正管理
- ・橋梁長寿命化事業　　・公園施設長寿命化対策支援事業
- ・公共下水道ストックマネジメント事業　　・借上型公営住宅整備事業
- ・小中学校個別施設計画策定事業

ｄ．安全・安心な居住環境の形成

・住宅などの耐震化への支援、公共施設の耐震化、治水対策の推進、市民との連携による防犯・防災活動など、災害への対応を図るとともに、環境にやさしいまちづくりを進めます。

【具体的な施策】

●住宅などの安全・安心な生活の確保
・がけ付近に建つ危険住宅の移転補助制度

●基盤施設などの耐震化の推進
・水道施設・管路耐震化事業　　・橋梁耐震化事業
・下水道台帳ＧＩＳ化事業　　・マンホールトイレ等整備事業

●防災対策の推進
・流域治水対策事業　　・準用河川整備事業
・的確な情報伝達手段の整備事業

●危険管理体制の充実
・南海トラフ巨大地震等への防災・減災対策事業

②都市機能誘導区域

都市機能誘導区域に誘導施設を誘導するには、地域の現状、特性を活かした施策を進めます。

また、都市機能の施設誘導においては、国の支援制度も活用していきます。なお、各拠点との連携を強化することで、相乗効果も図っていきます。

【都市機能誘導区域（都市拠点）】

多様な都市機能が集積し、魅力ある拠点づくりを進めることで、住環境が向上し、まちなか居住の推進や、学びの場、就業の場の充実を図っていきます。

公共交通などによるネットワーク強化により、他の様々な拠点へのアクセスの利便性の向上を図ります。

-1. 都市機能の充実

ａ．都市機能の集積

・これまで、民間活力の積極的な導入による低・未利用な市有地の有効活用により、映画館、図書館、国際観光ホテルや複合商業施設などの都市機能の集積を図ってきました。今後も、土地利用制限の見直しなどによる広域性のある商業施設などの立地促進を図ります。また、各商店街やまちづくり会社などの多様な主体と連携し、にぎわいを創出する多くのイベントの開催支援などを行います。

【具体的な施策】

●中心市街地活性化ソフト事業の推進

・中心市街地ブランド戦略構築事業　・まちづくりデザイン研究展開事業
・スポーツ&健康フェスタ in ふじえだ開催事業　・冬のおもてなしイルミネーション事業
・LOVE LOCAL FUJIEDA 事業　・食メディア研究展開事業
・駅北フェスタ開催事業　・商店街スタンプラリー回遊性向上事業
・スマイルキッズタウンふじえだ　・喜多町タマちゃん招き猫まつり開催事業
・藤まつり連携事業　・桜まつり連携事業
・もみじまつり連携事業　・ふじえだマラソン連携事業
・藤枝おんぱく開催事業　・さわやかウォーキング連携事業

●市街地再開発の推進

・藤枝駅前一丁目６街区第一種市街地再開発事業
・藤枝駅前一丁目９街区第一種市街地再開発事業
・藤枝駅前二丁目１街区（文化センター地区）第一種市街地再開発事業
・市街地再開発を核としたまちづくり構想策定事業
・再開発を核としたまちづくり支援セミナー
・都市機能・まちなか居住促進事業

●多様な連携と情報発信による活性化の推進

・藤枝市産業活性化推進事業　・青木地区回遊型イベント事業
・藤枝観光情報発信事業　・ふじえだ・まちゼミ開催事業
・情報メディア研究展開事業　・外国人旅行者誘客事業

ｂ．生活支援機能の集積

・子育て・高齢者支援施設や医療施設、生鮮産品を扱うスーパーマーケットなどの生活支援機能の誘導を市街地再開発事業などにより積極的に行います。また地域コミュニティを活性化するための拠点づくりなどの充実も図ります。

【具体的な施策】

●暮らしを便利にする施設の充実
- ・藤枝駅前一丁目６街区第一種市街地再開発事業【再掲】
- ・藤枝駅前一丁目９街区第一種市街地再開発事業【再掲】
- ・藤枝駅前二丁目１街区（文化センター地区）第一種市街地再開発事業【再掲】
- ・第一種大規模小売店舗立地法の特例措置
- ・第二種大規模小売店舗立地法の特例措置
- ・都市機能・まちなか居住促進事業【再掲】　・駅前文化施設整備事業
- ・「まんさいかん」を中心にした周辺整備事業　・街なか物産市開催事業

●子育て支援の充実
- ・藤枝おやこ館子育て応援事業　・ふじえだあかちゃん駅設置事業
- ・幼児教育・保育施設整備事業　・子育てママ応援事業
- ・子育て世代街なか居住魅力向上事業
- ・街なかでいきいきしごと・ママスクエア運営事業

ｃ．働ける場の充実

・空き店舗の活用を促進する取組や、市街地開発などによる働く場の誘導を積極的に図ります。また、ＵＩＪターン者を受け入れる企業への支援を行うとともに、産学官連携による起業・創業から就労マッチングなどの支援拠点を置き、働く場の創出を図ります。

【具体的な施策】

●起業、創業支援やマッチングの推進
- ・大学を核に、情報ビジネスで人の流れをつくる藤枝“活動・交流都心”創造計画（大学駅前キャンパス・藤枝市産学官連携推進センター活動交流促進事業）
- ・産学官連携情報ビジネス創造事業　・ビジネス・まちづくりセミナー開催事業
- ・地元企業ＩＣＴ導入促進事業　・ＩＣＴ活用エキスパート養成事業
- ・トライアルスペース開設・運営事業　・街なかストックリノベーション事業
- ・リノベーション推進事業　・リノベーション総合支援事業
- ・藤枝クラウドソーシング運営事業　・エコノミックガーデニング支援事業
- ・エコノミックガーデニング推進事業　・起業チャレンジャー支援拠点化事業
- ・空き店舗短期活用支援事業　・空き店舗開業支援事業

●子育て支援の充実
- ・街なかでいきいきしごと・ママスクエア運営事業【再掲】
- ・幼児教育・保育施設整備事業【再掲】

ｄ．学べる場の充実

・新たな教育施設の誘導について検討します。

【具体的な施策】

●新たな教育施設整備の推進
- ・新たな教育施設の誘導の検討

-2. 都市拠点への移動の円滑化

ａ．公共交通などの利便性の向上と利用促進

・バスの乗継環境やＩＣＴを活用した情報提供の充実、観光との連携などによりバス利用などの利便性の向上を図ります。

【具体的な施策】

●誰もが使いたくなるバスの利用環境の向上
・バス停上屋整備等待合、乗継環境の整備　・バリアフリー対応車両への更新
・利用しやすい時刻表の配布　・ＩＣＴを活用した情報提供の充実

●観光等と連携したバスの利用促進
・観光等と連携した利用促進

●移動や生活の足として自転車の利用促進
・ＩｏＴを活用した街なかシェアサイクル事業（街なかシェアサイクル構築事業）

ｂ．駐車場の確保

・利用しやすい、便利な駐車場の確保に努めます。

【具体的な施策】

●駐車場の確保
・駐車場の確保の検討

ｃ．駐輪場の確保

・放置自転車対策と駅周辺の駐輪場の確保に努めるとともに、サイクル＆ライドを推進します。

【具体的な施策】

●駐輪場の確保
・駅周辺自転車環境対策事業　・サイクル＆ライドの推進

ｄ．安全、快適な歩行者、自転車の通行空間の確保

・歩道の整備や無電柱化、バリアフリーの推進、また、自転車の通行空間の確保により、まちを歩きたくなる安全、快適な通行空間の確保を図ります。

【具体的な施策】

●歩行者、自転車の通行空間の確保
・無電柱化の促進【再掲】　・藤枝駅青木線移動円滑化促進事業
・藤枝駅南口周辺道路移動円滑化促進事業　・田沼街道踏切改良事業

【都市機能誘導区域（文化交流拠点）】

歴史と文化にあふれ、いつも人々が回遊する、暮らしに便利な機能を満たした市街地形成を実現するための施策を推進します。

蓮華寺池公園から、商店街などへ、人の回遊性を確保することにより、地域の活性化、新たな商業の誘導など、都市機能を充実させます。また、潤いを感じられるまちなか居住の推進、公共交通による移動の利便性の向上を図ります。

-1. 人々の回遊の創出

a. 集客施設と商店街などとの連携

・本市のシンボルである集客力のある蓮華寺池公園の施設全体のリニューアル、れんげじスマイルホールのさらなる機能充実を図り、集客性をさらに向上させるとともに、商店街などと連携し、地域の活性化を推進します。

【具体的な施策】

●蓮華寺池公園などの機能充実

・蓮華寺池公園再整備事業　　・スマイルホール（キッズパーク）事業

b. 魅力的なスポットの充実と歩行空間の充実

・地域の回遊性の向上を図り地域の活性化を図ります。また、主な施設を連絡する道路の無電柱化、バリアフリー化、景観的高質化などにより、歩いていて楽しくなる歩行空間の充実を図ります。

【具体的な施策】

●魅力的な資源の充実とネットワークの創出

・岡出山公園再整備事業　　・無電柱化の促進【再掲】

・歩行空間の高質化の検討

-2. 都市機能の充実

ａ．都市機能の集積

・商店街への新規出店、空き店舗を活用した子育てサロン開設、地域交流を促進するイベントへの支援などにより、都市機能の集積を図ります。

【具体的な施策】

●起業、創業支援の推進
・空き店舗短期活用支援事業【再掲】　・空き店舗開業支援事業【再掲】

●商店街の魅力向上の推進
・藤枝版まちゼミサポート事業　・藤枝型買い物支援サービス応援事業（制度）
・商店街子育てサロン事業　・商店街おもてなし環境向上支援事業
・商店街個店魅力アップ事業　・商店街誘客促進事業
・旧東海道商店街彩り推進事業

ｂ．生活支援施設の集積

・国の支援措置を活用するなど、子育て支援施設やスーパーマーケットなどの生活支援施設の誘導を積極的に行います。

【具体的な施策】

●子育て支援機能の充実
・スマイルホール（キッズパーク）事業【再掲】
・幼児教育・保育施設整備事業【再掲】

-3. 文化交流拠点への移動の円滑化

ａ．公共交通などの利便性の向上と利用促進

・バスの乗継環境やＩＣＴを活用した情報提供の充実、観光との連携などによりバス利用の利便性の向上を図ります。

【具体的な施策】

●誰もが使いたくなるバスの利用環境の向上
・バス停上屋整備等待合、乗継環境の整備【再掲】
・バリアフリー対応車両への更新【再掲】
・利用しやすい時刻表の配布【再掲】
・ＩＣＴを活用した情報提供の充実【再掲】　・駐輪場の確保の検討【再掲】

●観光等と連携したバスの利用促進
・観光等と連携した利用促進事業【再掲】

ｂ．駐車場の確保

・商店街や蓮華寺池公園などを利用しやすい、便利な駐車場の確保に努めます。

【具体的な施策】

●駐車場の確保
・駐車場の確保の検討【再掲】

③地区交流拠点など

これまで培われてきた文化やコミュニティを維持又は活性化するため、地域の状況に応じ、個性や強みを活かした施策を推進します。

また、市の産業を活性化し、若い世代の就業の場となる拠点の形成を推進します。

-1. 居住と生活利便性の確保

a. 居住の確保

・農業従事を望む人や、豊かな自然環境の中での生活を望む人など、様々なライフスタイルの暮らしができる環境を整え、地域の状況に応じた居住環境を保ちます。

【具体的な施策】

●空き家の活用などによる居住の誘導

・中山間地域土地利用促進事業　・中山間地域優良田園住宅移住促進事業

・中山間地域空き家バンク推進事業　・デュアルライフ推進事業

b. 生活利便性の確保

・誰もが身近な生活に必要なサービスを享受できる環境を保ちます。

【具体的な施策】

●生活利便性の向上

・買い物弱者対策事業　・生活道路対策事業（ゾーン 30）【再掲】

・葉梨地区交流センター整備事業

-2. 拠点内と拠点間の移動手段の確保

a. 公共交通の利便性の向上と利用促進

・既存の公共交通を維持していくとともに、地域の状況に応じた移動手段の導入を推進します。

【具体的な施策】

●公共交通の確保

・地域需要に応じた路線の選択　・市立総合病院への移動手段の充実

・地域の関係者との協議　・地域の公共交通キーパーソンの発掘、育成

-3. 就業の場の確保

ａ．働ける場の充実

・広域交通網などの地域資源や地域特性を活かし、新たな産業の集積を創出し、就業の場を確保するとともに、地域経済の活性化を推進します。

【具体的な施策】

●活力ある産業の振興

・総合特区事業
（食と農のアンテナエリア形成事業、生産型市民農園開設事業、高度な情報システムを駆使した物流産業の立地促進事業）

・企業立地促進事業　・中小企業支援事業

・農商工連携・６次産業化等推進事業

-4. 地域資源の有効活用

ａ．地域資源の有効活用

・旧東海道の面影を残す景観やまちなみなど、様々な歴史的資源を活かした地域づくりや地域コミュニティの活性化、地域特性を活かした農業振興を推進します。

【具体的な施策】

●歴史資源の活用

・旧東海道松並木の保全事業　・地域の宝による賑わい事業

・藤枝型まちづくり観光推進事業　・ふじえだ版ＤＭＯ事業

・中心市街地～蓮華寺池公園～東海道藤枝宿・岡部宿をつなぐ藤枝のおもてなしと街道文化ロマン創造事業

・歴史文化資源活用発信事業

●地域交流の活性化

・地域活動推進事業　・活性化施設連携事業

・おいで事業「西益津いきいきランド」

・ディーセントライフ事業（ボランティア登録事業）

●農業振興の促進

・中山間地域農業振興整備事業　・農業用施設維持管理事業

・農地集積・集約化対策事業（農業振興地域）　・農業基盤整備促進事業

④ネットワーク

誰もが容易に移動することができる公共交通などによるネットワークの形成を実現するための施策を推進します。

公共交通の充実により、都市拠点、文化交流拠点、市立総合病院へのアクセス性を高めます。また、自転車通行空間など交通環境の充実を図ります。

-1. 公共交通の充実

ａ．誰もが快適に移動できる公共交通網の形成

・市内の各地の拠点と都市拠点・文化交流拠点とを連絡する公共交通の路線網の確保と充実を図るとともに、市立総合病院への多様な運行形態の充実、市外からの来訪者ニーズに応えた、観光施策などと連携した路線確保を推進します。また、これら公共交通の充実により、低炭素社会の実現を目指します。

【具体的な施策】

●拠点間を結ぶ公共交通網の構築
- 地域需要に応じた路線の選択【再掲】
- 市立総合病院への移動手段の充実【再掲】
- 広域移動手段の確保　・民間路線バスの運行の確保
- 観光スポット、地域振興スポットへの路線の確保
- 公共交通と連携したレンタサイクル事業の推進

●利用しやすい環境整備による利用促進
- バス停上屋整備等待合、乗継環境の整備【再掲】
- サイクル＆ライドの推進【再掲】　・バリアフリー対応車両への更新【再掲】
- 利用しやすい時刻表の配布【再掲】
- ＩＣＴを活用した情報提供の充実【再掲】
- 観光等と連携した利用促進【再掲】
- 高齢者のバス運賃見直し　・高齢者の免許返納の促進

●多様な関係者との連携による公共交通の確保
- バス利用に向けた意識啓発　・地域の関係者との協議【再掲】
- 地域の公共交通キーパーソンの発掘、育成【再掲】

-2. 交通環境の向上

ａ．幹線道路の整備

・広域交通網の強化、踏切や交差点改良など、幹線道路の整備を推進します。

【具体的な施策】

●道路整備の推進

・都市計画道路などの幹線道路整備事業　　・田沼街道踏切改良事業【再掲】

・市道２地区 140 号線交差点改良事業

ｂ．自転車通行空間の確保

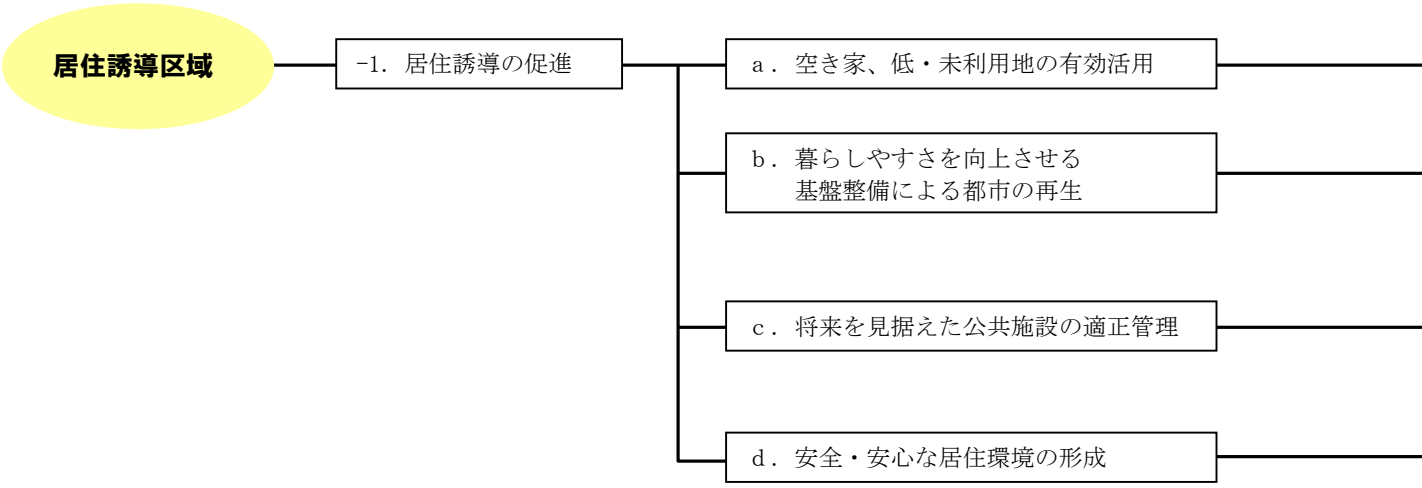
・安全で快適な自転車利用を図るため、自転車通行空間ネットワークの整備計画を策定するとともに、自転車通行空間の整備を推進します。

【具体的な施策】

●自転車利用環境の向上

・自転車通行空間整備事業【再掲】

■施策体系図

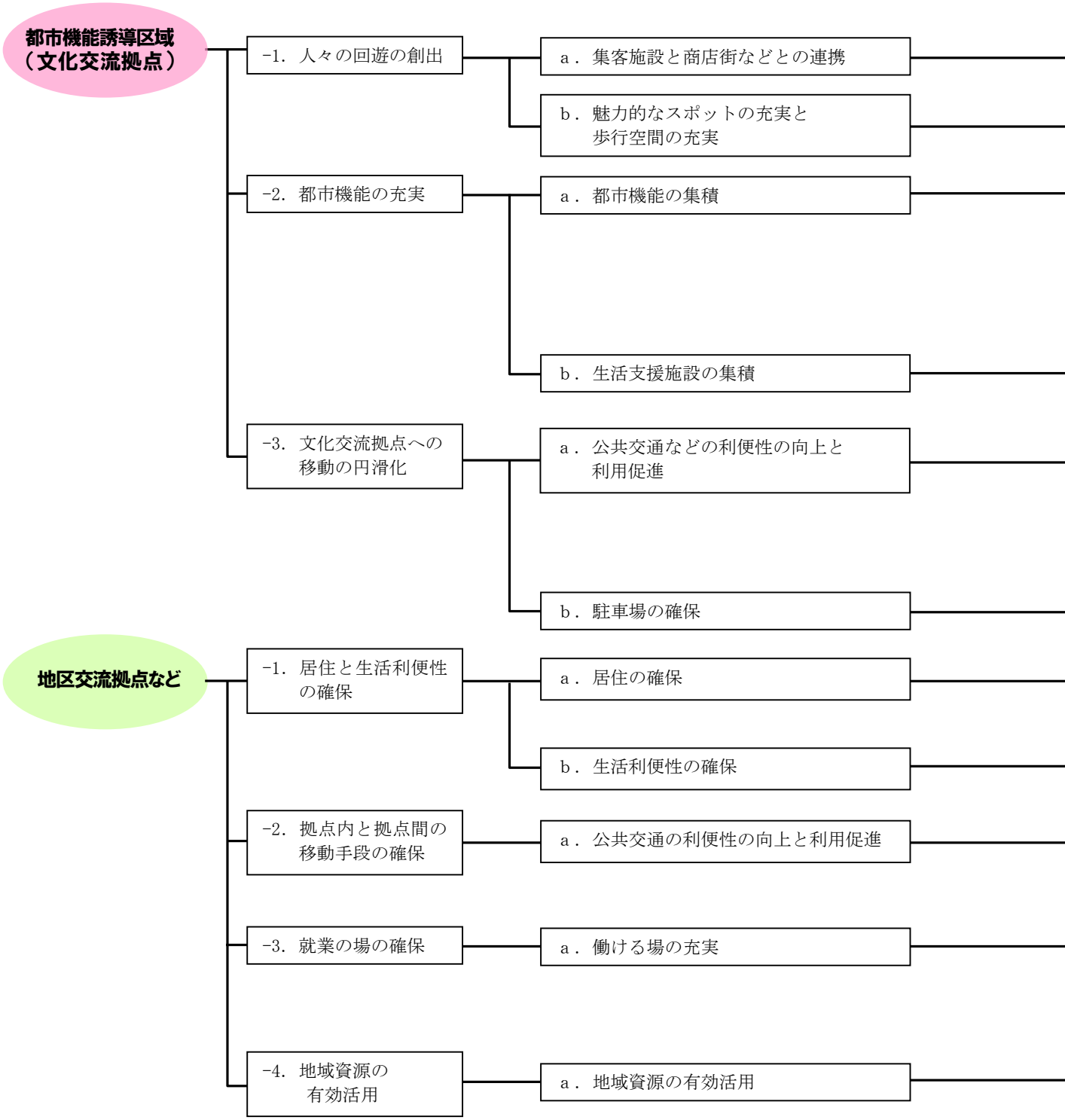

居住誘導区域
-1. 居住誘導の促進
a．空き家、低・未利用地の有効活用
b．暮らしやすさを向上させる
基盤整備による都市の再生
c．将来を見据えた公共施設の適正管理
d．安全・安心な居住環境の形成

●藤枝ならではの移住・定住の推進	・子育てファミリー移住促進事業 ・人口転出防止に向けた市内人口定着促進事業　・土地利用促進型道路整備事業
●居住環境を向上する基盤施設の整備	・無電柱化の促進　・土地利用促進型道路整備事業【再掲】 ・都市公園整備事業　・生活道路対策事業（ゾーン 30） ・自転車通行空間整備事業
●公共施設の適正管理	・橋梁長寿命化事業　・公園施設長寿命化対策支援事業 ・公共下水道ストックマネジメント事業　・借上型公営住宅整備事業 ・小中学校個別施設計画策定事業
●住宅などの安全・安心な生活の確保	・がけ付近に建つ危険住宅の移転補助制度
●基盤施設などの耐震化の推進	・水道施設・管路耐震化事業　・橋梁耐震化事業 ・下水道台帳ＧＩＳ化事業　・マンホールトイレ等整備事
●防災対策の推進	・流域治水対策事業　・準用河川整備事業 ・的確な情報伝達手段の整備事業
●危険管理体制の充実	・南海トラフ巨大地震等への防災・減災対策事業

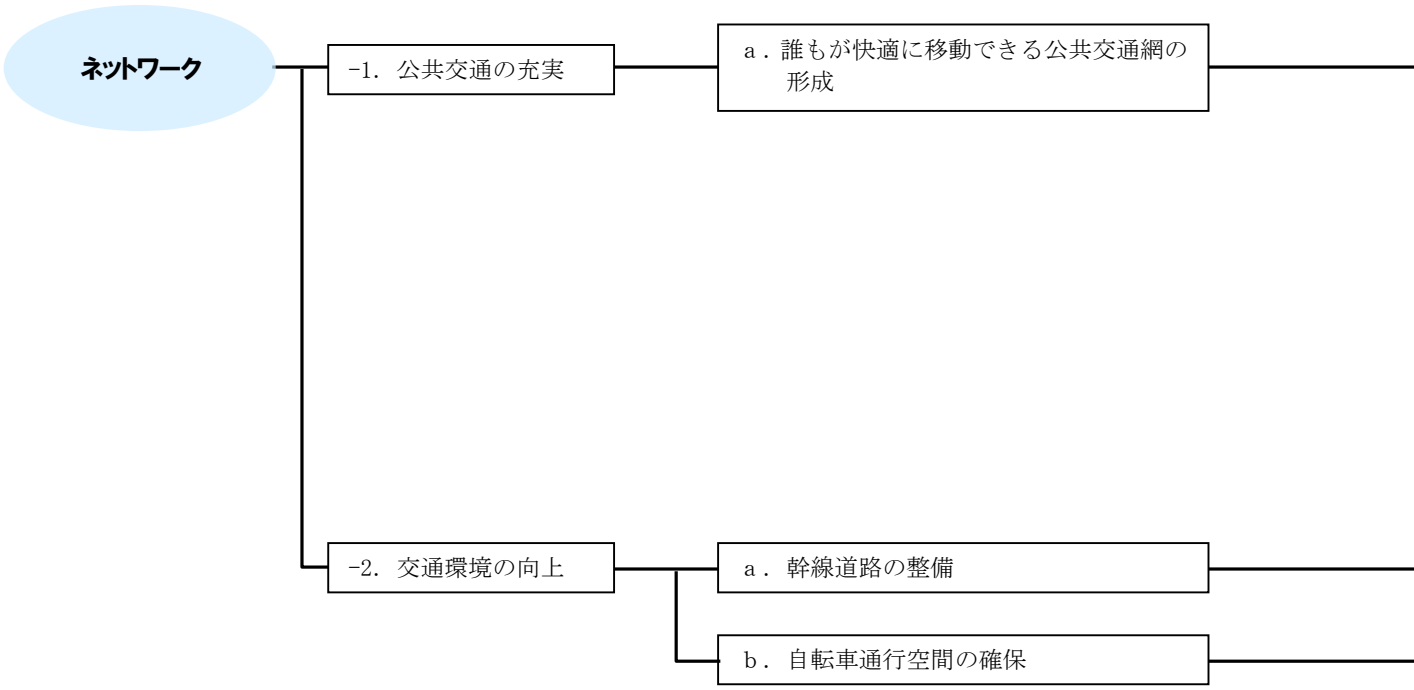
都市機能誘導区域（都市拠点）

- -1. 都市機能の充実
  - a．都市機能の集積
  - b．生活支援機能の集積
  - c．働ける場の充実
  - d．学べる場の充実
- -2. 都市拠点への移動の円滑化
  - a．公共交通などの利便性の向上と利用促進
  - b．駐車場の確保
  - c．駐輪場の確保
  - d．安全、快適な歩行者、自転車の通行空間の確保

●中心市街地活性化ソフト事業の推進	・中心市街地ブランド戦略構築事業　・まちづくりデザイン研究展開事業 ・スポーツ＆健康フェスタ in ふじえだ開催事業 ・冬のおもてなしイルミネーション事業　・LOVE LOCAL FUJIEDA 事業 ・食メディア研究展開事業　・駅北フェスタ開催事業 ・商店街スタンプラリー回遊性向上事業　・スマイルキッズタウンふじえだ ・喜多町タマちゃん招き猫まつり開催事業　・藤まつり連携事業 ・桜まつり連携事業　・もみじまつり連携事業 ・ふじえだマラソン連携事業　・藤枝おんぱく開催事業 ・さわやかウォーキング連携事業
●市街地再開発の推進	・藤枝駅前一丁目６街区第一種市街地再開発事 ・藤枝駅前一丁目９街区第一種市街地再開発事業 ・藤枝駅前二丁目１街区（文化センター地区）第一種市街地再開発事業 ・市街地再開発を核としたまちづくり構想策定事業 ・再開発を核としたまちづくり支援セミナー　・都市機能・まちなか居住促進事業
●多様な連携と情報発信による活性化の推進	・藤枝市産業活性化推進事業　・青木地区回遊型イベント事業 ・藤枝観光情報発信事業　・ふじえだ・まちゼミ開催事業 ・情報メディア研究展開事業　・外国人旅行者誘客事業
●暮らしを便利にする施設の充実	・藤枝駅前一丁目６街区第一種市街地再開発事業【再掲】 ・藤枝駅前一丁目９街区第一種市街地再開発事業【再掲】 ・藤枝駅前二丁目１街区（文化センター地区）第一種市街地再開発事業【再掲】 ・第一種大規模小売店舗立地法の特例措置 ・第二種大規模小売店舗立地法の特例措置 ・都市機能・まちなか居住促進事業【再掲】　・駅前文化施設整備事業 ・「まんさいかん」を中心にした周辺整備事業　・街なか物産市開催事業
●子育て支援の充実	・藤枝おやこ館子育て応援事業　・ふじえだあかちゃん駅設置事業 ・幼児教育・保育施設整備事業　・子育てママ応援事業 ・子育て世代街なか居住魅力向上事業 ・街なかでいきいきしごと・ママスクエア運営事業
●起業、創業支援やマッチングの推進	・大学を核に、情報ビジネスで人の流れをつくる藤枝“活動・交流都心”創造計画（大学駅前キャンパス・藤枝市産学官連携推進センター活動交流促進事業） ・産学官連携情報ビジネス創造事業　・ビジネス・まちづくりセミナー開催事業 ・地元企業ＩＣＴ導入促進事業　・ＩＣＴ活用エキスパート養成事業 ・トライアルスペース開設・運営事業　・街なかストックリノベーション事業 ・リノベーション推進事業　・リノベーション総合支援事業 ・藤枝クラウドソーシング運営事業　・エコノミックガーデニング支援事業 ・エコノミックガーデニング推進事業　・起業チャレンジャー支援拠点化事業 ・空き店舗短期活用支援事業　・空き店舗開業支援事業
●子育て支援の充実	・街なかでいきいきしごと・ママスクエア運営事業【再掲】 ・幼児教育・保育施設整備事業【再掲】
●新たな教育施設整備の推進	・新たな教育施設の誘導の検討
●誰もが使いたくなるバスの利用環境の向上	・バス停上屋整備等待合、乗継環境の整備　・バリアフリー対応車両への更新 ・利用しやすい時刻表の配布　・ＩＣＴを活用した情報提供の充実
●観光等と連携したバスの利用促進	・観光等と連携した利用促進事業
●移動や生活の足として自転車の利用促進	・ＩｏＴを活用した街なかシェアサイクル事業（街なかシェアサイクル構築事業）
●駐車場の確保	・駐車場の確保の検討
●駐輪場の確保	・駅周辺自転車環境対策事業　・サイクル＆ライドの推進事業
●歩行者、自転車の通行空間の確保	・無電柱化の促進【再掲】　・藤枝駅青木線移動円滑化促進事業 ・藤枝駅南口周辺道路移動円滑化促進事業　・田沼街道踏切改良事業


都市機能誘導区域
（文化交流拠点）
-1. 人々の回遊の創出
a．集客施設と商店街などとの連携
b．魅力的なスポットの充実と
歩行空間の充実
-2. 都市機能の充実
a．都市機能の集積
b．生活支援施設の集積
-3. 文化交流拠点への
移動の円滑化
a．公共交通などの利便性の向上と
利用促進
b．駐車場の確保
地区交流拠点など
-1. 居住と生活利便性
の確保
a．居住の確保
b．生活利便性の確保
-2. 拠点内と拠点間の
移動手段の確保
a．公共交通の利便性の向上と利用促進
-3. 就業の場の確保
a．働ける場の充実
-4. 地域資源の
有効活用
a．地域資源の有効活用

●蓮華寺池公園などの機能充実	・蓮華寺池公園再整備事業 ・スマイルホール（キッズパーク）事業
●魅力的な資源の充実とネットワークの創出	・岡出山公園再整備事業　・無電柱化の促進【再掲】 ・歩行空間の高質化の検討
●起業、創業支援の推進	・空き店舗短期活用支援事業【再掲】　・空き店舗開業支援事業【再掲】
●商店街の魅力向上の推進	・藤枝版まちゼミサポート事業　・藤枝型買い物支援サービス応援事業（制度） ・商店街子育てサロン事業　・商店街おもてなし環境向上支援事業 ・商店街個店魅力アップ応援事業　・商店街誘客促進事業 ・旧東海道商店街彩り推進事業
●子育て支援機能の充実	・スマイルホール（キッズパーク）事業【再掲】 ・幼児教育・保育施設整備事業【再掲】
●誰もが使いたくなるバスの利用環境の向上	・バス停上屋整備等待合、乗継環境の整備【再掲】 ・バリアフリー対応車両への更新【再掲】　・利用しやすい時刻表の配布【再掲】 ・ＩＣＴを活用した情報提供の充実【再掲】　・駐輪場の確保の検討【再掲】
●観光等と連携したバスの利用促進	・観光等と連携した利用促進事業【再掲】
●駐車場の確保	・駐車場の確保の検討【再掲】
●空き家の活用などによる居住の誘導	・中山間地域土地利用促進事業　・中山間地域優良田園住宅移住促進事業 ・中山間地域空き家バンク推進事業　・デュアルライフ推進事業
●生活利便性の向上	・買い物弱者対策事業　・生活道路対策事業（ゾーン 30）【再掲】 ・葉梨地区交流センター整備事業
●公共交通の確保	・地域需要に応じた路線の選択　・市立総合病院への移動手段の充実 ・地域の関係者との協議　・地域の公共交通キーパーソンの発掘、育成
●活力ある産業の振興	・総合特区事業（食と農のアンテナエリア形成事業、生産型市民農園開設事業、高度な情報システムを駆使した物流産業の立地促進事業） ・企業立地促進事業　・中小企業支援事業 ・農商工連携・６次産業化等推進事業
●歴史資源の活用	・旧東海道松並木の保全事業　・地域の宝による賑わい事業 ・藤枝型まちづくり観光推進事業　・ふじえだ版ＤＭＯ事業 ・中心市街地～蓮華寺池公園～東海道藤枝宿・岡部宿をつなぐ藤枝のおもてなしと街道文化ロマン創造事業 ・歴史文化資源活用発信事業
●地域交流の活性化	・地域活動推進事業　・活性化施設連携事業 ・おいで事業「西益津いきいきランド」 ・ディーセントライフ事業（ボランティア登録事業）
●農業振興の促進	・中山間地域農業振興整備事業　・農業用施設維持管理事業 ・農地集積・集約化対策事業（農業振興地域）　・農業基盤整備促進事業


ネットワーク
-1. 公共交通の充実
a．誰もが快適に移動できる公共交通網の形成
-2. 交通環境の向上
a．幹線道路の整備
b．自転車通行空間の確保

●拠点間を結ぶ 公共交通網の構築	・地域需要に応じた路線の選択【再掲】 ・市立総合病院への移動手段の充実【再掲】　・広域移動手段の確保 ・民間路線バスの運行の確保　・観光スポット、地域振興スポットへの路線の確保 ・公共交通と連携したレンタサイクル事業の推進
●利用しやすい 環境整備による 利用促進	・バス停上屋整備等待合、乗継環境の整備【再掲】　・ ・サイクル＆ライドの推進【再掲】　・バリアフリー対応車両への更新【再掲】 ・利用しやすい時刻表の配布【再掲】　・ＩＣＴを活用した情報提供の充実【再掲】 ・観光等と連携した利用促進【再掲】　・高齢者のバス運賃見直し ・高齢者の免許返納の促進
●多様な関係者との 連携による 公共交通の確保	・バス利用に向けた意識啓発　・地域の関係者との協議【再掲】 ・地域の公共交通キーパーソンの発掘、育成【再掲】
●道路整備の推進	・都市計画道路などの幹線道路整備事業　・田沼街道踏切改良事業【再掲】 ・市道２地区 140 号線交差点改良事業
●自転車利用環境の向上	・自転車通行空間整備事業【再掲】

6. 目標値と期待される効果

本計画によるまちづくりの進捗を把握し、また、見直しの検討材料となる目標値と期待される定量的な効果を設定します。

なお、目標値の設定は、立地適正化計画制度の対象となる居住誘導区域、都市拠点と文化交流拠点に設定する都市機能誘導区域、拠点を結ぶネットワークを対象とします。

（１）定量的な目標値

①居住誘導区域の目標値

・都市機能や居住の誘導効果により、「市街地の住みやすい場所にインフラや公共施設などが充足したコンパクトな居住地が形成されている」ことを、「人口密度」により把握します。

・具体的には、人口減少が進む中においても、居住誘導区域内の人口密度を、維持することを目標とします。

	現況値 2015（H27）年	目標値 2030（H42）年
人口密度（人/ha）	５７	５７

②都市機能誘導区域（都市拠点）の目標値

・都市機能の誘導やまちなか居住の推進効果により、「高次都市機能の集積と、まちなか居住が進み、にぎわいのある市街地が形成されている」ことを、「歩行者交通量」により把握します。

・具体的には、都市機能誘導区域において設定する調査箇所（８箇所、８時～20 時までの 12 時間）での歩行者通行量の増加を目標とします。

	現況値 2017（H29）年	目標値 2030（H42）年
歩行者通行量 （人/12 時間）	１２，３８４	１３，３００

③都市機能誘導区域（文化交流拠点）の目標値

・都市機能の誘導やまちなか居住の推進効果により、「いつも人が回遊する、暮らしに便利な機能を満たした市街地が形成されている」ことを、「文化施設である市民会館ホール、岡出山図書館、郷土博物館・文学館、生涯学習センターの１日当たりの利用者数」により把握します。

・具体的には、上記主要施設の日当たり利用者数の増加を目標とします。

	現況値 2014（H26）年	目標値 2030（H42）年
文化施設の利用者数（人/年） （人/日）	４５７，３９６ （１，３８２）	５１０，０００ （１，５５６）

④ネットワークの目標値

・都市機能や居住の誘導効果により、「速達性・定時制・利便性の確保された公共交通網が形成されている」ことを、「路線バスと乗合タクシーの利用者数」により把握します。

・具体的には、年間の路線バスと乗合タクシーの利用者数の維持を目標とします。

	現況値 2015（H27）年	目標値 2030（H42）年
路線バスと乗合タクシーの利用者数（人/年）	１，４０７，０００	１，４０７，０００

（２）期待される定量的な効果

定量的な目標の達成により、期待される定量的な効果を以下のとおりとします。

●住みやすさの満足度の割合

・居住誘導区域の人口密度の維持、都市機能誘導区域の都市機能の充実、ネットワーク（公共交通）の維持により、拠点集約型都市構造への再編が進み、市民の「住みやすさの満足度」が高まることを期待される効果とします。

・具体的には、総合計画策定時に実施する市民意向調査の「あなたにとって藤枝市は住みやすいですか」における「大変住みやすい」、「やや住みやすい」の割合を合算した割合を把握し、期待される効果とします。

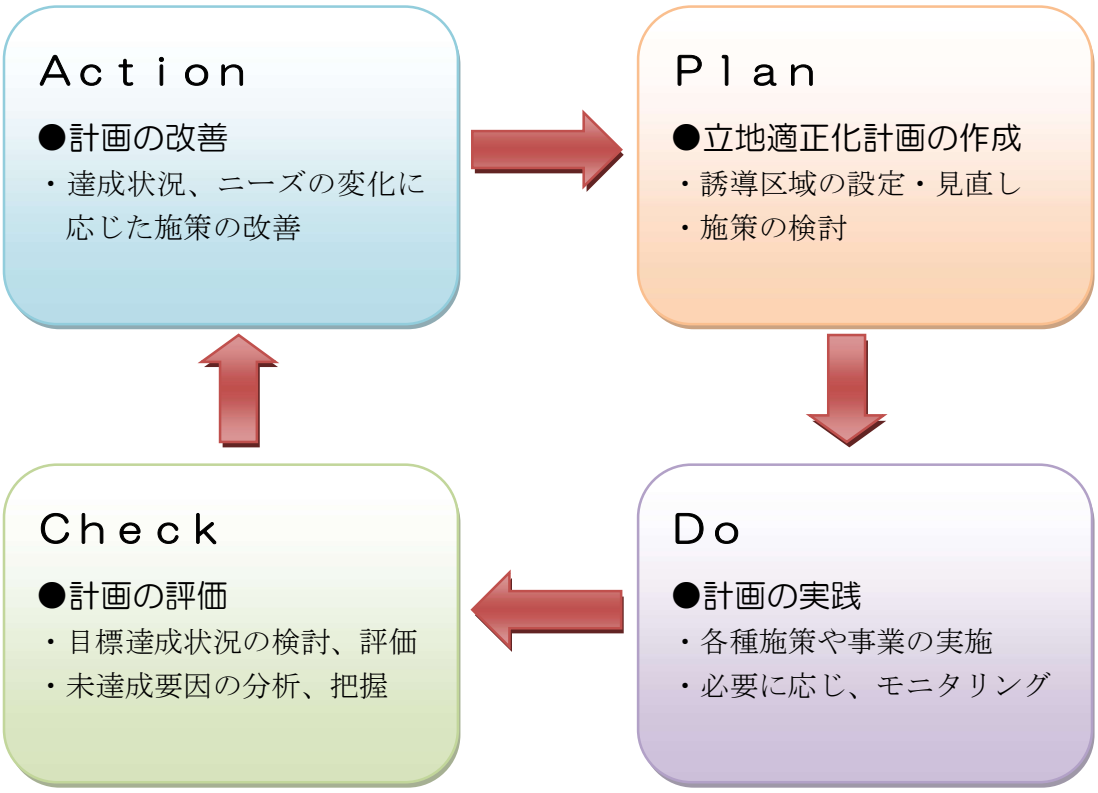
	現況値 2014（H26）年	目標値 2030（H42）年
住みやすさの満足度の割合（%）	７８．７	８５．０

7. 進行管理

「藤枝市立地適正化計画」は、時間軸をもったアクションプランです。具体的な事業の進行管理は毎年行い、目標値や期待される効果は、おおむね５年ごとに行われる国勢調査や市民意向調査によって評価を行い、必要に応じて計画の内容や施策について見直し、都市計画審議会などに意見を求めてまいります。

また、社会経済状況の変化や上位関連計画の見直しなどにより、本計画の見直しが必要となった場合は、適切に見直しを行います。

■ＰＤＣＡサイクル



参考1　用語集

あ　行

●ＩｏＴ（アイオティ）
　パソコン等だけでなく、様々な「モノ」がセンサーと無線通信を介してインターネットの一部を構成するもので、「モノのインターネット」（IoT:Internet of Things）と言われている。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、新たな付加価値を生み出す。

●ＩＣＴ（アイシーティー）
　情報処理や通信に関する技術などの総称。地域社会においても、少子高齢化・医師不足・協働教育の実現・地域経済の活性化など、様々な課題に対応するために活用することが期待されている。

か　行

●開発行為
　主として 建築物の建築などを目的とした土地の区画形質の変更をいう。

●各種学校
　学校教育に類する教育を行う施設。

●基幹的公共交通
　１日の運行本数が日 30 本以上の運行頻度（おおむねピーク時片道３本以上に相当）のある公共交通のこと。

●既存ストック
　市街地において、これまでに整備された道路・公園・下水道などのインフラ施設、又は学校・病院・住宅などの建築物。

●急傾斜地崩壊危険区域
　（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第２条）
　崩壊する恐れのある急傾斜地（傾斜度が 30 度以上の土地）で、崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずる恐れのあるもの、およびこれに隣接する土地のうち、崩壊を助長・誘発する一定の行為を制限された区域。

●工業地域
　都市計画法による用途地域の１つで、主として工業の利便を増進するための地域。あらゆる工場のほか住居や店舗も建てられるが、学校、病院、ホテルなどは建てられない地域。

●工業専用地域
　都市計画法による用途地域の１つで、工業の業務の利便の増進を図る地域。住居の建築はできない地域。

●高齢化率
　65 歳以上の高齢者人口（老年人口）が総人口に占める割合。

●コンパクトシティ
　都市の中心部に様々な都市機能を集約し、人口密度を維持することにより、持続可能な都市を目指す。

●コミュニティ
　地域共同体又は地域共同社会。共同生活が行われる一定の地域社会

●交通結節点
　鉄道の乗継駅、道路のインターチェンジ、自動車から徒歩やその他の交通機関に乗り換えるための停車・駐車施設、鉄道とバス、バスからバスなどの乗り換えが行われ

る駅前広場のように交通動線が集中的に結節する箇所。

●国勢調査
　我が国に住んでいるすべての人を対象とする統計調査で５年ごとに実施。都市計画や各種の基本計画・開発計画など行政施策の策定に当たって、人口、世帯など、基礎資料として提供する役割を担っている。

●国立社会保障・人口問題研究所
　厚生労働省に所属する国立の研究機関で、人口や世帯の動向を捉えるとともに、内外の社会保障政策や制度についての研究を行う機関。

●コミュニティバス
　地域住民の利便性向上等のため一定地域内を運行するバスで、車両使用、運賃、ダイヤ、バス停位置等を工夫したバスサービス。

●地域子育て支援センター
　小さな子どもが、親と一緒に遊んだり、情報交換や仲間作りができるほか、子育ての悩み相談、育児講座を行っている施設。

さ 行

●災害危険区域
　（建築基準法第 39 条）
　災害に備え、住宅や福祉施設などの居住用建築物の新築・増改築を制限する区域。

●市街化区域
　都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、すでに市街地を形成している区域と、おおむね 10 年以内に優先的、計画的に市街地を図るべき区域。

●市街化調整区域
　都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。原則として用途地域を定めないこととされ、基本的に開発行為は制限される。

●小規模多機能施設
　介護が必要となった高齢者が、住み慣れた家・地域での生活を継続することができるように、利用者の状態や必要に応じて、「通い」を中心に「泊まり」「訪問」の 3 サービスを組み合わせて提供する在宅介護サービス。

●地すべり防止区域
　（地すべり等防止法第３条７項）
　地すべりのおそれが極めて大きい地域及びこれらに隣接する地域のうち、地すべりを助長・誘発する一定の行為を制限された区域。

●準工業地域
　用途地域のうち、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める地域。なお、住宅や商店など多様な用途の建物が建てられる。

●浸水想定区域
　（水防法第 14 条）
　降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域。

●人口集中地区（ＤＩＤ）
　人口密度が 4,000 人/km²以上の地区が互いに隣接し、それらの人口の合計が 5,000 人以上となる地区。

●スプロール化
　都心への人口集中や地価高騰により、地価の安い郊外で無秩序に住宅化が進み、虫食い状態になる現象。

●生活利便施設・生活サービス施設
　居住地の周辺に立地する日常生活を送る上で必要な施設のこと。医療・福祉・子育て支援・商業などに係る施設。

●生産年齢人口
　人口統計で、生産活動の中心となる 15 歳以上 65 歳未満の人口。

●専修学校
　専修学校は、職業若しくは実際生活に必要な能力を育成し、又は教養の向上を図ることを目的として組織的な教育を行う施設。

た 行

●地域包括支援センター
　地域の高齢者の総合相談、介護予防の必要な援助などを行い、高齢者の保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的とし、地域包括ケアシステムの実現に向けた中核的な機関。

●地区計画
　地区レベルのまちづくりを計画する制度。建築物の用途・形態などに関する規制を定めることができる。

●中心市街地
　商業施設などの都市機能が相当程度集積し、経済活動や都市活動で市町村の中心としての役割を果たしている市街地。

●中心市街地活性化基本計画
　中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するための計画。

●都市計画運用指針
　都市計画制度の運用に当たっての基本的な考え方や、都市計画制度、手続きの運用のあり方、個別政策課題への対応について、国が地方公共団体に対して示した指針。

●都市再生特別措置法
　急速な情報化、国際化、少子高齢化などの社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上などを目的に平成 14 年に制定された法律。その後、平成 26 年の改正により、立地適正化計画の策定が可能となった。

●都市計画区域
　都市計画法その他の関連法令の適用を受けるべき土地の区域。具体的には市町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域を指定する。

●都市基盤
　道路、鉄道、河川、公園、その他の公共施設などの都市施設のこと。

●都市機能
　都市における居住や生産活動などを支えるための各種の機能のことで、例えば、市役所などの行政機能、スーパーマーケットなどの商業機能、病院などの医療機能、老人デイサービスセンターなどの介護福祉機能などの都市的な機能のこと。

●都市構造
　土地利用、交通体系などの状況を踏まえ、市域全体の特徴や骨格を空間的かつ概念的に表し、都市の姿を分かりやすく描いたもの。

●徒歩圏
　鉄道駅やバス停、生活利便施設などを徒歩で利用できる範囲を示すもの。

●土砂災害警戒区域
　（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第６条１項）
　急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、住民などの生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域。

●土砂災害特別警戒区域
　（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第９条１項）
　急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民などの生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域。

●届出制度
　土地の区画形質の変更、建築物の建築、木の伐採などを行うに当たって、事前に届出を必要とする制度。

な 行

●認定こども園
　就学前の子どもを対象とした保育・教育施設のうち、一定の基準を満たすとして認定を受けたもので、保育所と幼稚園の機能や特長が一体化した施設。

●乗合タクシー（バス停型乗合タクシー）
　一般のタクシー車両を使用して路線バスのように時刻表が決まっていますが、予約の入った便のみ運行し、乗合で利用する公共交通。

は 行

●発達支援センター
　障害を持つ児童を日々保護者の下から通わせて、日常生活における基本的動作の指導、独立自活に必要な知識技能の付与又は集団生活への適応のための訓練及び治療を目的とする施設。また、子ども・若者育成支援に関する相談に応じ、情報の提供及び助言を行う拠点。

●非可住地
　水面や山林、工業地など居住することのできない土地のこと。

ま 行

●まちなか居住
　中心市街地など、利便性の高いエリアに居住すること。

●モータリゼーション
　人々の利用する交通機関の中で、自動車利用が普及した状態。

●密集市街地
　老朽化した木造建築物が密集し、かつ道路や公園などの公共施設が十分に整備さ

れていないため、火災・地震が発生した際に延焼防止・避難に必要な機能が確保されていない状況にある市街地。

や 行

●ＵＩＪターン（ユーアイジェイターン）
　Ｕターン、Ｉターン、Ｊターンのこと。
　Ｕターン：生まれ育った故郷から、進学・就職等を機に都会へ移住し、再び生まれ故郷に戻ってくること。
　Ｉターン：都心部で生まれ育った人が、地方の企業に転職し移住すること、又は直線的に都会から地方へ転居すること。
　Ｊターン：生まれ育った故郷から進学・就職等を機に都会へ移住した後、故郷に近い地方都市に移住すること。

●用途地域
　都市計画における最も基本的な土地利用誘導のための制度。土地の効率的な利用、居住環境の保全などを目的として、建築物の用途や容積などを制限することができる。

ら 行

●ライフスタイル
　個人や集団の生き方。単なる生活様式を超えてその人の独自性を示す際に用いられる。

●ライドシェア
　乗用車の相乗りの需要をマッチングさせるソーシャルサービスの総称。

●老人福祉センター
　無料又は低額な料金で、老人に関する各種の相談に応ずるとともに、老人に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与することを目的とする施設。

●老人デイサービスセンター
　日常生活を営むのに支障のある高齢者に対し、入浴、食事の提供、機能訓練、介護の方法や生活などに関する相談および助言、健康診査などのさまざまなサービスを日帰りで提供することを目的とする施設。

参考2　法令や参考とした指針等の抜粋

【立地適正化計画の背景と概要】

［第８版　都市計画運用指針（平成 27 年１月　国土交通省）］

・都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号。以下「都市再生法」という。）第 81 条の規定に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）は、都市全体を見渡しながら今後の都市像を描き公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間の施設も対象としてその誘導を図るための制度である。従来から、都市計画法に基づく都市計画と関連する諸制度により、都市づくりが行われてきたところであるが、立地適正化計画は法 18 条の２の規定に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）とみなされるなど都市計画法と一体的に機能させるべきものとして新たに創設された。

・立地適正化計画の検討に当たっては、一つの将来像として、おおむね 20 年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。また、おおむね５年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。

［都市再生特別措置法　第 81 条第１項］

市町村は、都市計画法第４条第２項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

【居住誘導区域の位置づけと考え方】

［都市再生特別措置法（最終改正：平成 28 年 6 月 7 日法律第 72 号)］
第 81 条
11 項　居住誘導区域は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるものとし、都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。)、建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域（同条第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されているものに限る。）その他政令で定める区域については定めないものとする。

［第 8 版　都市計画運用指針（平成 27 年 1 月　国土交通省)］
●居住誘導区域の基本的な考え方
居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効果的に行われるよう定めるべきである。
●居住誘導区域を定めることが考えられる区域
居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。
ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
ウ 合併前の旧町村の中心等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

［立地適正化計画の作成に係るＱ＆Ａ（平成 28 年２月８日一部改正　国土交通省)］より抜粋

Q35：居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定について、具体的にどのように検討したらよいか教えてください？

Ａ：区域設定の前提として、都市の現状と将来の見通しを検討したうえで、まちづくりの方針、具体的な取り組みの方針を定め、それに沿った形で区域の設定を行うことが必要です。検討のポイントは、

１．都市全体、地区別に人口分布、高齢化等の推移など、人口の現状と将来見通しについて分析、把握した上で、

２．人口の分析結果と重ね合わせて

①公共交通路線網の現状と将来見通し

②主要な都市機能（公共、民間施設）の現状と将来見通し

③災害上の危険性が懸念される区域（ハザード区域）等の現状

の事項を検討、分析し、現状、将来における課題を把握することが重要です。

なお、居住誘導区域は、客観的な将来人口推計値を見据え、適切な人口密度が確保される範囲で設定されることが必要です。区域内においてその人口密度を確保するために必要となる区域外から区域内への誘導人口が、区域内外の現在・将来の人口や社会移動の実態等に照らして、現実的な水準であるかなどの実現可能性を意識して検討することが必要です。

Q36：居住誘導区域の設定について、具体的にどのような区域設定の基準で進めたらよいか？

Ａ：上記の①の検討を行った上で、具体的に区域を設定される場合は、以下のような区域の設定が望ましいと考えています。

① 生活利便性が確保される区域

－都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

② 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

－社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

③ 災害に対する安全性等が確保される区域

－土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない、居住に適した区域

【居住誘導区域に含まない区域】

［第８版　都市計画運用指針（平成 27 年１月　国土交通省）］

○原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

・土砂災害特別警戒区域

・津波災害特別警戒区域

・災害危険区域（建築基準法第 39 条第一項に規定する災害危険区域のうち、同条第２項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）

・地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第３条第１項に規定する地すべり防止区域

・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第３条第１項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

○それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第６条第１項に規定する土砂災害警戒区域

・津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第１項に規定する津波災害警戒区域

・水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 14 条第１項に規定する浸水想定区域

・特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 32 条第１項に規定する都市洪水想定区域及び同条第２項に規定する都市浸水想定区域

・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第４条第１項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第８条第１項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

【都市機能誘導区域の考え方】

［第８版　都市計画運用指針（平成 27 年１月　国土交通省)］
Ⅳ－１－３　立地適正化計画　（４）都市機能誘導区域
①基本的な考え方
　原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

［第８版　都市計画運用指針（平成 27 年１月　国土交通省)］
・原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。
・都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

藤枝市立地適正化計画

発効日　策　　定２０１８（平成３０）年３月
　　第１回変更２０２２（令和　４）年10月
発　行　藤枝市役所
編　集　都市建設部　都市政策課
　　〒426-8722　藤枝市岡出山一丁目11番１号
　　電話　054-643-3373