

立地適正化計画とは

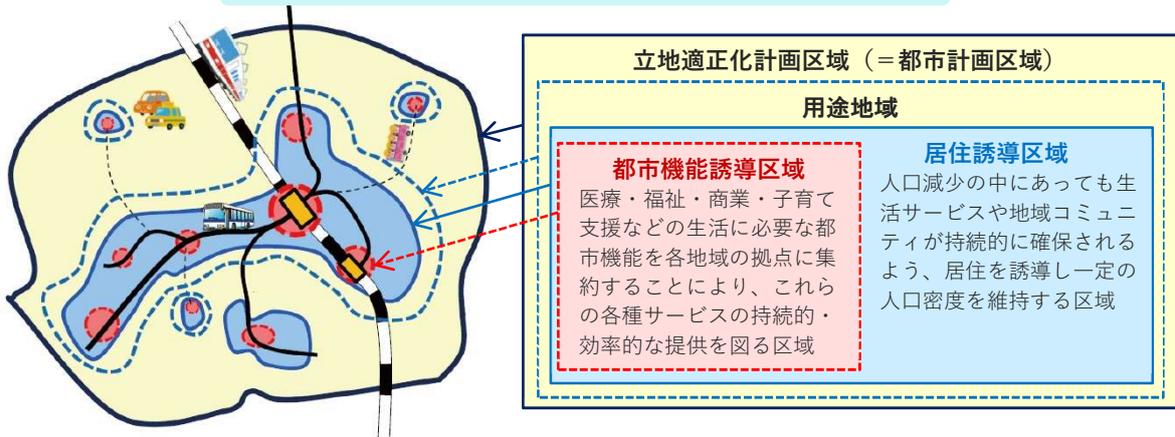
計画制度の背景

人口減少、少子高齢化の進行、頻発・激甚化する自然災害などを踏まえ、健康で快適な生活環境を確保し、持続可能な都市経営に向けた都市づくりの具体的な施策を推進するため、都市再生特別措置法の改正により「立地適正化計画」が制度化されました。

立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは、これまでの土地利用規制・誘導や都市施設整備といった都市計画による取り組みに加え、医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能の誘導や、一定エリアへの居住誘導を図ることに焦点を当てた、**コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくり**の方針や具体的施策を示す計画です。

図 立地適正化計画制度のイメージ



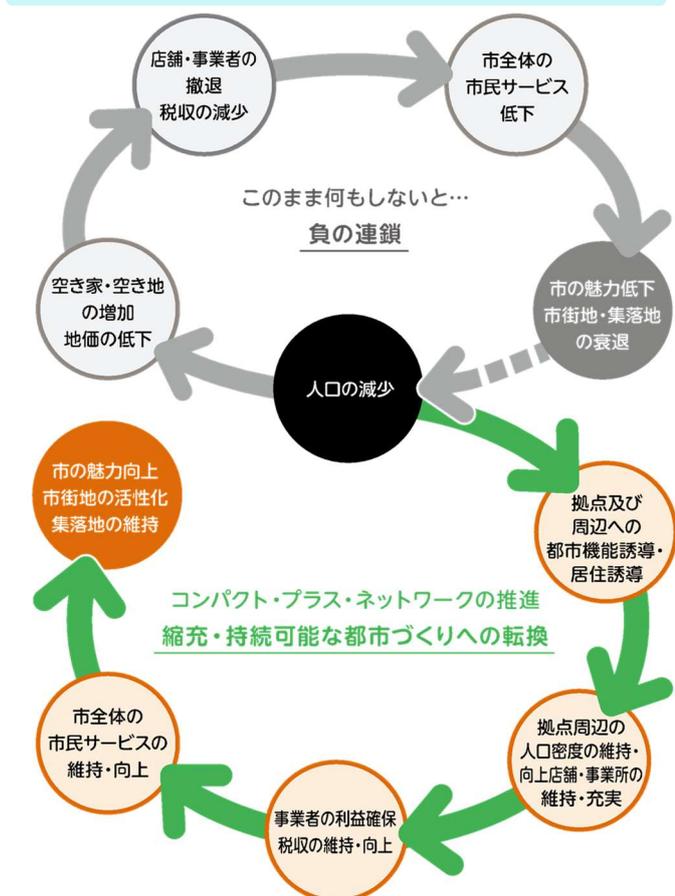
計画策定の目的

(1) 人口減少下においても各地域で生活に必要な都市機能が確保される都市づくりを実現します

今後の人口減少社会に対応する、コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりでは、各拠点に都市機能を誘導することで、生活利便性の高い機能を確保し、その周辺に居住を誘導することにより人口密度の維持・向上を図ります。

これらにより税収の維持や事業者の利益が確保され、島田市全体の都市機能や公共交通など移動環境の維持・充実につながり、縮充・持続可能な都市づくりに向けての好循環を形成していきます。

図 持続可能な都市づくりへの転換イメージ

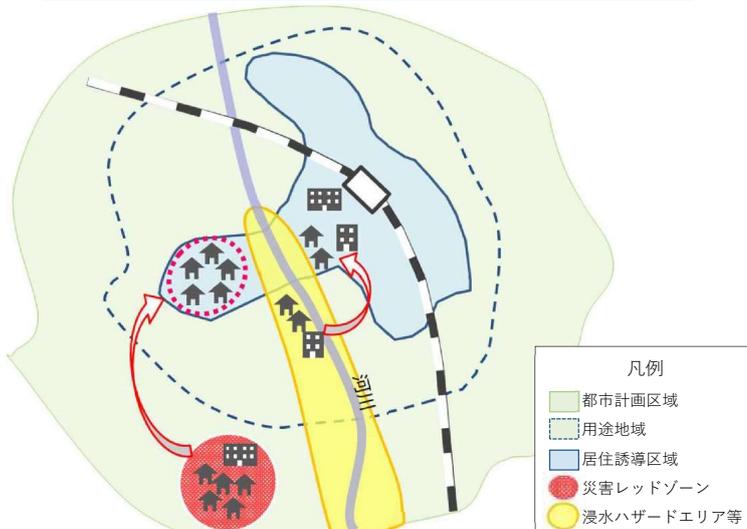


(2) 頻発・激甚化する自然災害に対応した安全安心な都市づくりを実現します

本市の自然災害の危険性としては、南海トラフ巨大地震などの震災、河川の氾濫による水害、市街地を囲む丘陵地におけるがけ崩れ・地すべりなどの土砂災害などが想定され、近年頻発・激甚化する傾向にあります。

これらの自然災害に対応するため、災害の危険性が低いエリアへの居住の誘導やソフト・ハードにわたる防災対策の強化などを推進する必要があります。

図 安全安心な都市の形成のための防災対策のイメージ



出典：「防災・減災等のための都市計画法・都市再生特別措置法等の改正内容（案）について」（国土交通省）

立地適正化計画で定める事項

本計画では、以下の6つの事項を定めます。

- | | | |
|----------------------------|--------------------|------------------------|
| 1 立地適正化計画の対象区域 | 2 立地の適正化に関する基本的な方針 | 3 居住誘導区域及び居住を誘導するための施策 |
| 4 都市機能誘導区域及び都市機能を誘導するための施策 | 5 誘導施設（都市機能増進施設） | 6 防災指針 |

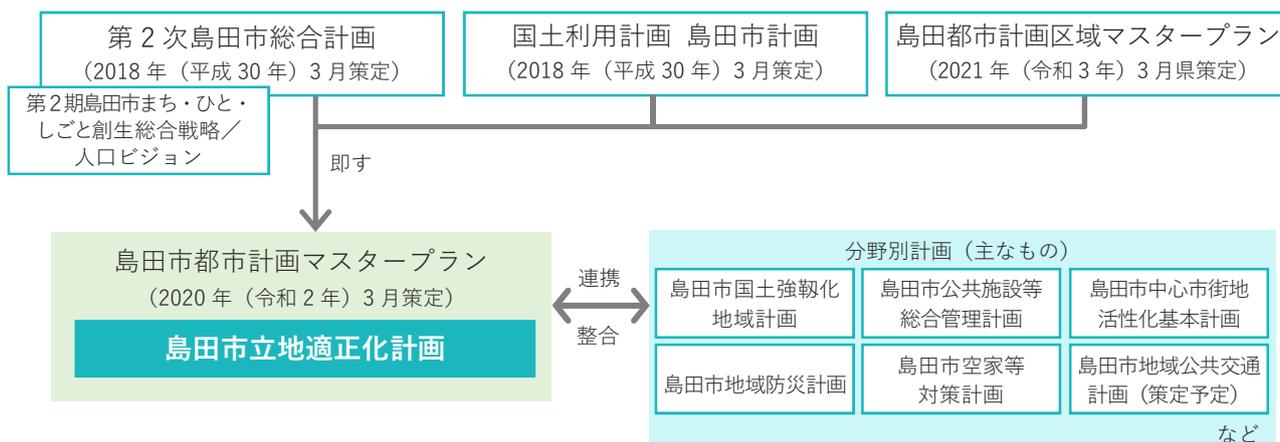
計画期間

本計画は、人口減少や少子高齢化を踏まえた長期的な都市の姿を展望し、また、都市機能や居住の誘導など時間をかけ緩やかに推進するため、島田市都市計画マスタープランと同じ、2040年（令和22年）を目標年次とします。

計画期間：2022年（令和4年）～2040年（令和22年）

計画の位置付け

下図の各種計画と連携・整合を図りながら策定します。



立地の適正化に関する基本的な方針

都市づくりの方針

島田市都市計画マスタープランで掲げられている都市の将来像を踏まえ、立地適正化計画では、今後の人口減少社会においても高齢者や子育て世代をはじめ、誰もが安全安心で快適な居住環境を形成することを目指し、都市づくりの方針を次のように設定します。

都市の将来像（島田市都市計画マスタープラン）

大井川がつなぐ コンパクトなまち'S^ズ
～連携・協働によるコンパクト・プラス・ネットワークの都市づくり～
※'S まちの複数形／島田（shimada）／持続可能なまち（sustainable city）

立地の適正化（コンパクト・プラス・ネットワーク）に関する課題

- | | |
|---------------------|---------------------|
| 【課題1】 まちの利便性と魅力の向上 | 【課題4】 自然環境・農業環境との調和 |
| 【課題2】 暮らしやすい居住環境の形成 | 【課題5】 移動しやすい交通環境の形成 |
| 【課題3】 安全安心な都市の形成 | |

立地の適正化に関する都市づくりの方針

誰もが多様な暮らしを楽しめるまちづくり ～多世代をつなぐ“シマニワ”づくり～

- 島田市は、子育て世代をはじめ、様々なライフスタイルを持つ誰もが都市機能を利用しやすく、移動しやすい、安全安心な都市づくりを目指します。
- 誰もが集い交流できる居心地の良い都市空間（広場、コミュニティ施設、これらと一体となった店舗など）を“シマニワ”と位置付け、“シマニワ”の形成により、誰もが多様な暮らしを楽しめる都市づくりを推進します。

“シマニワ”とは

- 島田市の“シマ”と、市民にとって居心地のよい都市空間を“ニワ（庭）”と表現し、それらを合わせた造語です。
- 市民・事業者・行政の連携・協働による“シマニワ”づくりを通じて、まちの魅力を高める取り組みを推進します。

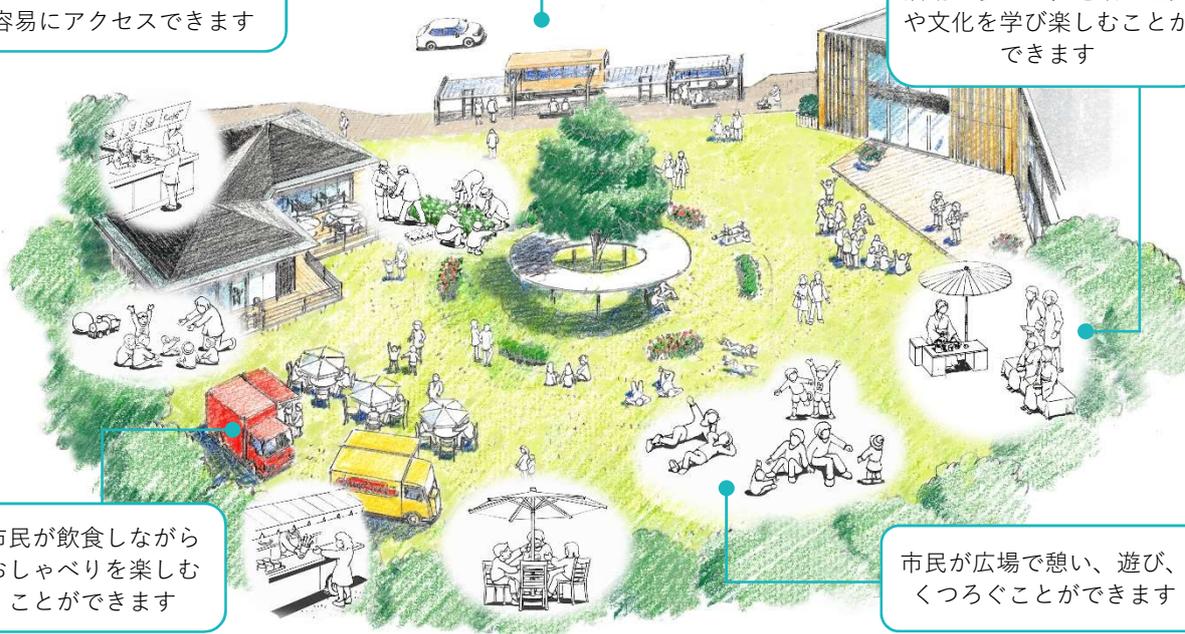
図 シマニワのイメージ

駅やバス停が隣接し、誰もが公共交通により容易にアクセスできます

市民が地域のコミュニティ活動に参加し、地域の歴史や文化を学び楽しむことができます

市民が飲食しながらおしゃべりを楽しむことができます

市民が広場で憩い、遊び、くつろぐことができます



誘導方針

立地の適正化に関する誘導方針を次のように設定します。

1 魅力的で居心地が良い中心拠点・地域拠点の形成

- 中心市街地にあたる「中心拠点」や生活利便性が比較的高い「地域拠点」へ都市機能を誘導し、地域の魅力向上を目指します
- 中心拠点においては、既に都市機能が集積しており、今後も市の中心部として多様で高次の都市機能が集積する地域を目指します
- 地域拠点においては、日常生活圏で住み続けることができるよう、都市機能の集積を目指します

2 誰もが暮らしやすい居住環境の形成

- 子育て世代や高齢者など、誰もが暮らしやすい居住環境を形成します

3 安全安心な居住環境の形成

- 災害の危険性が低いエリアへ居住を誘導し、安全安心に暮らせる居住環境を形成します
- ハード・ソフトにわたる防災・減災対策を実施します

4 環境と調和した良好な都市の形成

- 豊かな自然環境や農業環境を保全し、環境と調和した低炭素な都市の形成を目指します

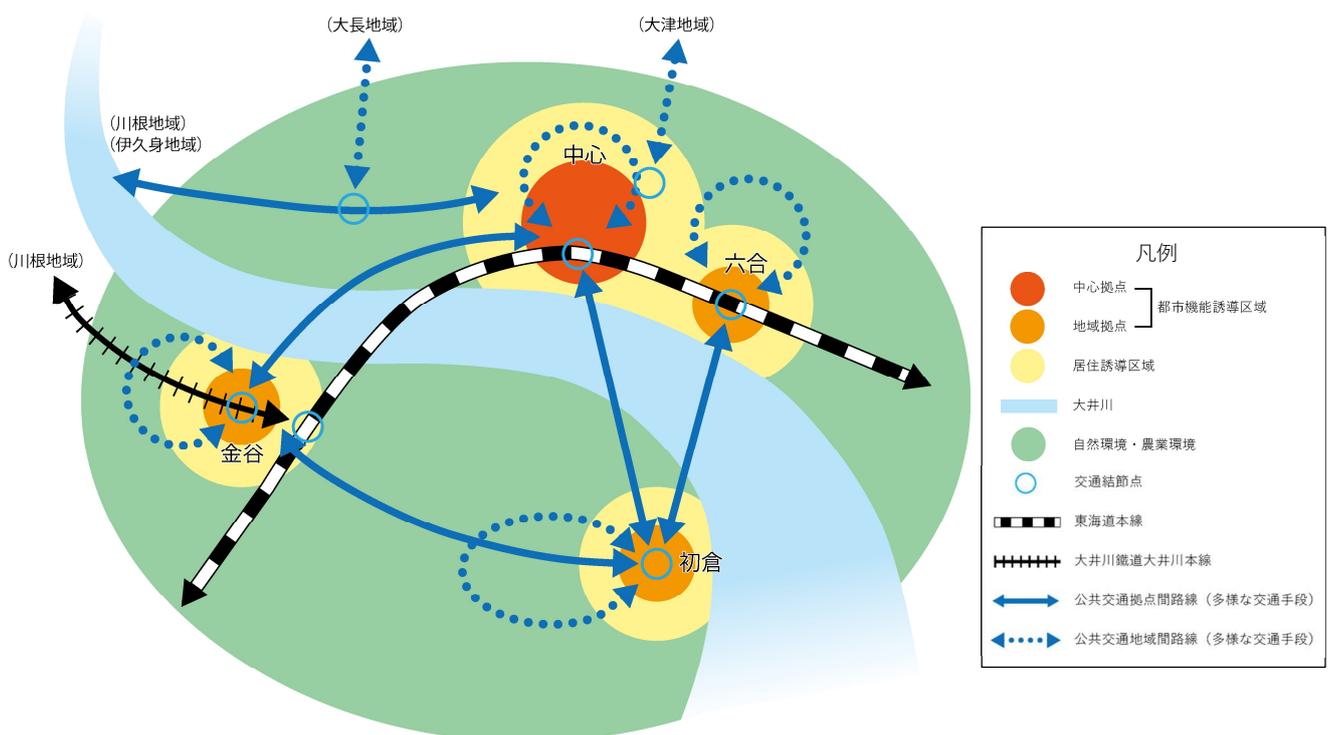
5 多様な移動手段による都市の形成

- 拠点間や地域内を効率的・効果的に運行する公共交通ネットワークを形成し、自家用車を使わなくても移動できる移動環境を目指します
- 拠点内において誰もが徒歩や自転車で移動しやすい交通環境を形成し、歩いて暮らせる都市づくりを目指します

都市の骨格構造

都市計画マスタープランにおいて設定されている将来都市構造を踏まえ、立地の適正化に関する都市づくりの方針及び誘導方針を実現するための都市の骨格構造を次のように設定します。

図 都市の骨格構造



誘導区域の設定

居住誘導区域

人口減少下においても、将来にわたり生活利便性が高く安全安心に暮らすことのできる居住環境を形成するため、以下のように居住誘導区域を設定します。

(1) 設定方針

- 1 歩いて暮らせる居住環境づくり
- 2 安全安心に暮らせる居住環境づくり
- 3 豊かな自然・農業と共生する良好な居住環境づくり

(2) 設定基準

1 人口密度が高い区域または豊かな暮らし空間を促進する区域

- 2015年（平成27年）の国勢調査で人口密度が概ね40人/ha以上の区域
- 「島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業」の区域

2 誰もが公共交通で移動しやすい区域

- 公共交通により、生活サービス施設や通勤通学が容易に移動できる区域
 - ➔ 鉄道駅から概ね半径800m(徒歩圏)
 - ➔ 鉄道が整備されていない初倉地域は、初倉公民館を中心に概ね半径800m(徒歩圏)
 - ➔ 基幹的バス路線(片道15本/日以上)の運行区間*のバス停から概ね半径300m(徒歩圏)

※一部バスの運行を他の移動手段等により補完する区域も含む

3 居住誘導区域に含まない区域の除外

- 災害の危険性が高い区域の除外
 - ➔ 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、浸水想定区域(1/100確率降雨における浸水深1.0m以上、ただし部分的なものは除く)
- 産業振興を図るべき区域の除外
 - ➔ 工業地域、工業専用地域
- 自然環境・農業環境の保全を図るべき区域の除外
 - ➔ 保安林、農用地区域

都市機能誘導区域

都市の利便性や魅力の向上のため、以下のように都市機能誘導区域を設定します。

(1) 設定方針

- 1 快適な暮らしを支えまちの魅力を高める拠点づくり
- 2 誰もが公共交通によりアクセスしやすい拠点づくり

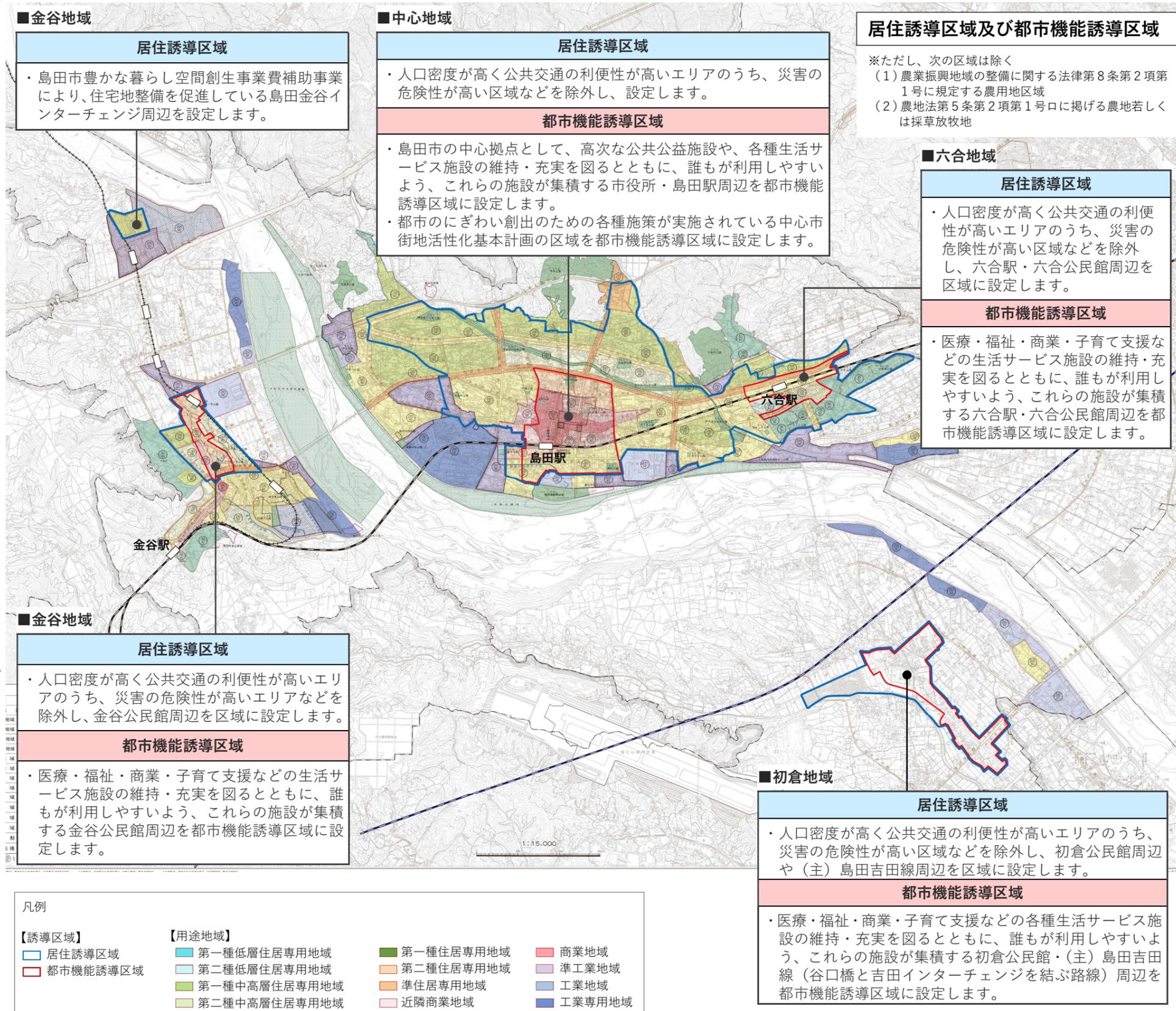
(2) 設定基準

1 まちの魅力を高め快適な暮らしを支える都市機能が集積している区域

- 居住誘導区域内において、医療・福祉・商業・子育て支援などの生活サービス施設が現在集積している区域
- 高次な公共施設が集積している、市役所や島田駅周辺を中心拠点に、六合・初倉・金谷の公民館周辺を地域拠点に設定
- 「中心市街地活性化基本計画」の区域

2 誰もが公共交通で移動しやすい区域

- 基準1の区域内において、誰もが公共交通により容易にアクセスすることのできる区域(居住誘導区域の基準2と同様)



誘導施設の設定

誘導施設

誘導施設は、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき施設です。都市づくりの方針を踏まえ、当該区域及び都市全体における施設の充足状況や配置を勘案し、都市機能誘導区域ごとに誘導施設を設定します。

(1) 設定方針

1 高次な公共公益施設やまちの魅力を高める施設

- 中心拠点の都市機能誘導区域においては、誰もが利用する市役所や図書館などの高次な公共公益施設や医療・福祉・商業・子育て支援・文化などの施設を誘導します。
- 中心拠点の都市機能誘導区域内に立地している既存施設については、転出・流出を防ぐために誘導施設として設定します。

2 日常生活を支える生活サービス施設

- 六合地域・初倉地域・金谷地域の地域拠点における都市機能誘導区域においては、地域住民の日常生活を支える医療・福祉・商業・子育て支援などの施設を誘導します。
- 地域拠点における都市機能誘導区域内に立地している既存施設については、転出・流出を防ぐための誘導施設として設定します。

3 島田市公共施設適正化推進プラン 2019 及び個別計画との整合及び小規模店舗の除外

- 島田市公共施設適正化推進プラン 2019 及び個別計画の策定過程で確認、検討されてきた地域特性やこれまでの整備方針などとの整合を図ります。
- 小規模な店舗については、地域性などを考慮し除外します。

(2) 誘導施設・設定の考え方

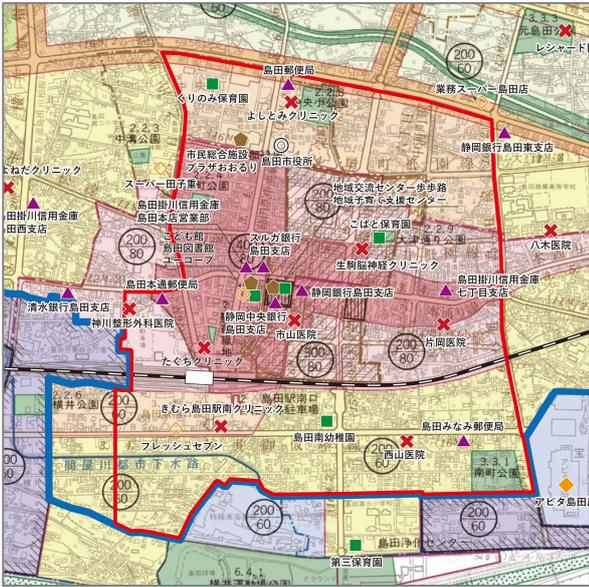
分類	施設名称	誘導施設の設定				
		中心拠点		地域拠点		設定の考え方
		中心	六合	初倉	金谷	
行政施設	市役所本庁舎	●				・島田市公共施設適正化推進プラン 2019 の整備方針に基づき機能を維持するため
	支所				◎	
	行政サービスセンター		●	●		
福祉施設	地域包括支援センター		●	●	◎	・包括支援機能の利用における利便性を確保するため
子育て支援施設	地域子育て支援センター	●		●		・子育て支援機能を維持するため
	こども館	●				・現在地において機能維持を図るため
	幼稚園	●	◎	◎	◎	・子育て支援機能を維持・拡充するため
	保育所等	●	●	●	◎	
	認定こども園	◎	◎	●	◎	
商業施設	店舗 (3,000 m ² 以上)	◎		●		・快適な暮らしを支えまちの魅力向上につながる機能を有するため
	店舗 (1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満)	●	◎	●	●	・日常生活の必需品を販売する機能を有するため
	劇場・映画館・演芸場・観覧場	◎				・まちの魅力を高め、市民の交流促進に寄与する機能を有するため
医療施設	病院	◎				・総合医療センターの役割を補う病院機能を誘導できる体制を確保するため
	診療所	●	●	●	◎	・日常的な診療を受けることができる施設は地域住民の利便性の向上に寄与するため
金融施設	銀行・信用金庫・郵便局	●	●	●	●	・金融機能の維持を図るため
文教施設	図書館	●			●	・公共施設等総合管理計画に基づき、現在地において機能維持を図るため
	市民総合施設	●				
	地域交流センター	●				
	公民館		●	●	●	

【凡例】 ◎：都市機能誘導区域内に立地していない機能を確保する

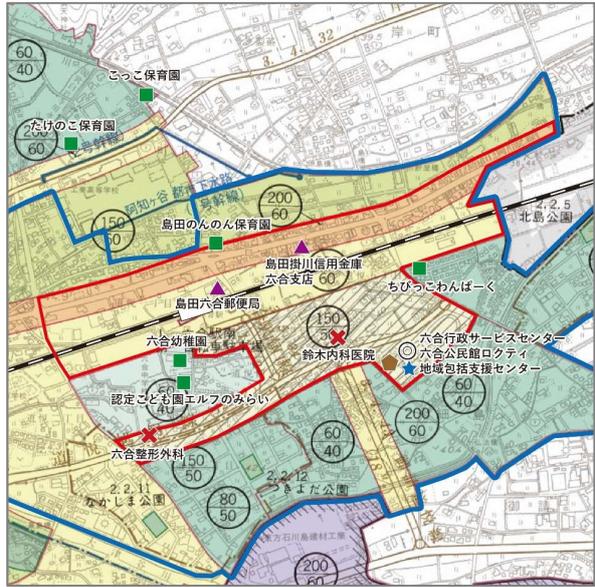
●：都市機能誘導区域内に立地している機能の維持・充実を図る

図 各地域の都市機能誘導区域内の誘導施設の立地状況（参考）

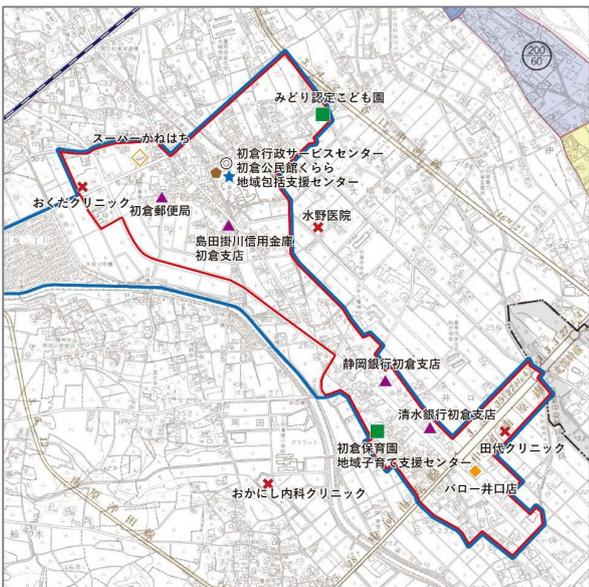
■中心拠点：中心地域



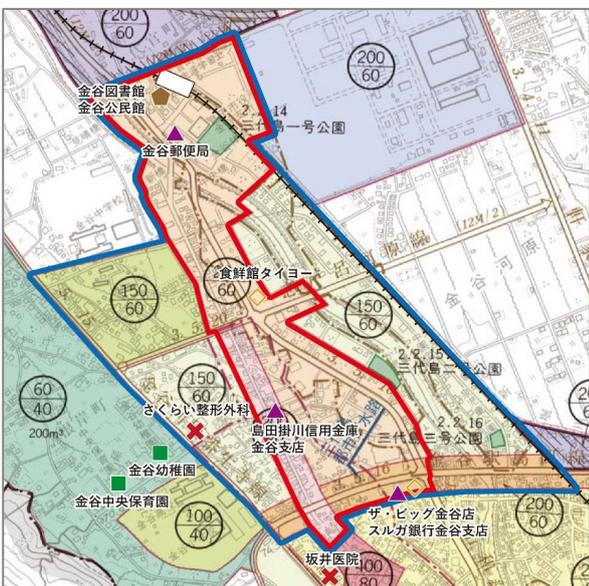
■地域拠点：六合地域



■地域拠点：初倉地域



■地域拠点：金谷地域



誘導施設		立地状況			
分類	施設名称	中心	六合	初倉	金谷
行政	市役所本庁舎	1	0	0	0
	支所	0	0	0	0
	行政サービスセンター	0	1	1	0
福祉	地域包括支援センター	0	1	1	0
	地域子育て支援センター	1	0	1	0
子育て	こども館	1	0	0	0
	幼稚園	1	0	0	0
	保育所等	2	1	1	0
	認定こども園	0	0	1	0
商業	店舗 (3,000㎡以上)	0	0	1	0
	店舗 (1,000㎡以上 3,000㎡未満)	2	0	1	2
	劇場・映画館・演芸場・ 観覧場	0	0	0	0
医療	病院	0	0	0	0
	診療所	8	2	2	0
金融	銀行・信用金庫・郵便局	8	2	4	3
文教	図書館	1	0	0	1
	市民総合施設	1	0	0	0
	地域交流センター	1	0	0	0
	公民館	0	1	1	1

※黄色網掛けは誘導施設に設定されているものを示す

凡例	
【誘導区域】	
居住誘導区域	都市機能誘導区域
【誘導施設】	
行政施設	● 市役所本庁舎・支所・行政サービスセンター
福祉施設	★ 地域包括支援センター
子育て支援施設	■ 地域子育て支援センター・こども館・幼稚園・保育所等・認定こども園
商業施設	◆ 店舗 (3,000㎡以上) ◇ 店舗 (1,000㎡~3,000㎡)
医療施設	✕ 診療所
金融施設	▲ 銀行・信用金庫・郵便局
文化・教育施設	■ 図書館・市民総合施設・地域交流センター・公民館

誘導施策

「居住誘導・都市機能誘導に係る施策」、「防災に係る施策（防災指針）」、「ネットワーク形成に係る施策」を設定し、以下の地域にて取り組み・事業を推進します。

また、市域全域に係る施策については、誘導区域内の重点化を検討します。

区分	誘導施策	主な取り組み・施策	施策を行う地域			
			中心	六合	初倉	金谷
居住誘導・都市機能誘導に係る施策	公共施設の再整備・再編による拠点機能の向上	(1)-①市役所周辺整備事業	○			
		(1)-②金谷庁舎跡地利活用事業				○
	まちの魅力向上による交流空間の形成・生活の利便性向上	(1)-③立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）	◎	◎	◎	◎
		(1)-④低未利用土地権利設定等促進計画	◎	◎	◎	◎
		(1)-⑤都市構造再編集中支援事業（誘導施設・公共公益施設整備促進）	◎	◎	◎	◎
		(1)-⑥遊休不動産リノベーション応援事業	○			
		(1)-⑦まちなか商店リニューアル事業	○			
		(1)-⑧商業活性化支援事業	○			
		(1)-⑨拠点地区都市機能立地促進事業費補助金	○	○	○	○
	都市計画制度などを活用したまちなかの環境形成	(1)-⑩用途地域の変更	◎	◎	◎	◎
		(1)-⑪地区計画の決定	◎	◎	◎	◎
		(1)-⑫島田市景観計画に基づく建築物の制限	●	●	●	●
		(1)-⑬特定用途制限地域			◎	
	誘導区域内の利便性向上・高質化に向けた都市基盤の整備	(1)-⑭都市構造再編集中支援事業（再掲）（道路・公園・広場・下水道等の整備）	◎	◎	◎	◎
		(1)-⑮橋りょう長寿命化事業	●	●	●	●
		(1)-⑯無電柱化事業	○			
		(1)-⑰狭あい道路拡幅整備事業	△	△	△	△
		(1)-⑱地籍調査の推進	●	●	●	●
	良好な居住環境の整備	(1)-⑲島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業				□
		(1)-⑳不動産バンク	●	●	●	●
		(1)-㉑中古住宅購入奨励金	●	●	●	●
		(1)-㉒居住誘導事業奨励金	◎	◎	◎	◎
		(1)-㉓地域木材利用促進事業費補助金	●	●	●	●
		(1)-㉔特定空き家等解体事業費補助金	●	●	●	●
		(1)-㉕住宅用省エネルギー設備設置事業費補助金制度	●	●	●	●
	開発行為や建築行為に係る届出制度の活用	(1)-㉖届出制度の運用	●	●	●	●
防災に係る施策（防災指針）	災害危険性が低いエリアへの居住誘導	(2)-①ハザードマップの更新・周知	●	●	●	●
		(2)-②かけ地近接危険住宅移転事業	●	●	●	●
		(2)-③災害の危険性が高いエリアにおける開発許可の厳格化制度の創設	●	●	●	●
	避難地・避難路などの整備	(2)-④都市構造再編集中支援事業（再掲）（オープンスペース・道路等の整備）	◎	◎	◎	◎
		(2)-⑤都市構造再編集中支援事業（再掲）（河川・水路・調整池等の整備）	◎	◎	◎	◎
	総合的な治水対策の推進	(2)-⑥雨水浸透施設設置費補助金	●	●	●	●
		適切な避難行動の促進	(2)-⑦防災講座や防災訓練の実施	●	●	●
ネットワーク形成に係る施策	拠点間・地域間・地域内の移動手段となる地域公共交通の維持	(3)-①地域公共交通計画の策定	●	●	●	●
		(3)-②バス、タクシーなどによる地域公共交通の維持	●	●	●	●
	交通結節点の整備	(3)-③六合駅前広場整備事業		○		
		(3)-④都市・地域交通戦略推進事業（バス待合施設等の設置）	◎	◎	◎	◎
	歩きたくなる歩行者ネットワークの形成	(3)-⑤都市構造再編集中支援事業（再掲）（歩道・自転車道等の整備）	◎	◎	◎	◎
		(3)-⑥まちなかウォークアブル推進事業（道路・公園・広場等の改修・改変、沿道施設の1階部分のリノベーション、景観向上等）	◎	◎	◎	◎
		(3)-⑦レンタサイクルなどの推進	◎			
ICTを活用したネットワークの充実	(3)-⑧ICTを活用したネットワークの充実	◎	◎	◎	◎	
	(3)-⑨サテライトオフィス等進出事業	●	●	●	●	

【凡例】◎：居住誘導区域での施策、○：都市機能誘導区域での施策、●：市全域での施策、△：地域地区内での施策、□：島田金谷インターチェンジ周辺での居住誘導区域（第一種中高層住居専用地域）で施策

計画の進行管理

目標値の設定

立地の適正化に関する都市づくりの方針、誘導施策を踏まえ、以下のように目標指標を設定します。

(1) 定量的な目標

指標	基準値 (H27)	中間目標値 (R8)	目標値 (R22)
居住誘導区域の人口密度	43.7 (人/ha)	42.1 (人/ha)	40.0 (人/ha) ※何も施策を講じない場合 35.8人/ha

指標	基準値 (R2)	中間目標値 (R8)	目標値 (R22)
誘導施設の充足度 ^{※1}	中心拠点 73.3 (%) 11/15	80.0 (%) 12/15	86.7 (%) 13/15
	地域拠点 66.7 (%) 20/30	73.3 (%) 22/30	80.0 (%) 24/30

※1：各地域で指定されている誘導施設のうち立地している施設の数÷各地域で指定されている誘導施設の数

指標	基準値 (R2)	中間目標値 (R8)	目標値 (R22)
中心市街地における歩行者等の通行量 ^{※2}	6,190 (人/日)	6,043 (人/日)	5,700 (人/日) ※何も施策を講じない場合 5,085人

※2：中心市街地の5地点（本通二丁目交差点、駅前通り交差点、JR島田駅自由通路南側、おび通り交差点、本通五丁目）における、1日あたりの歩行者と自転車を合わせた通行量

(2) 期待される定性的な効果

指標	基準値 (H28～R2の平均値)	基準値 (R3～R8の平均値)	基準値 (R17～R22の平均値)
定住意向の割合 ^{※3}	70.9 (%)	70.9 (%)	基準値を上回る

※3：島田市総合計画市民意識調査より「旧市・大津」「六合」「初倉」「金谷」の地域から得た回答で「今の場所に住み続けたい」と回答した人の合計

計画の評価と見直し

概ね5年ごとにPDCAサイクルによる進行管理を行い、施策の実施による効果や課題を評価し、必要に応じて見直ししながら計画を推進します。

図 進行管理のイメージ



立地適正化計画に伴う届出制度について

住宅や誘導施設の整備動向を把握するため、都市再生特別措置法に基づき、立地適正化区域において、届出制度を運用します。

(1) 都市機能誘導区域内外における届出対象行為

区域外	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を行おうとする場合
	建築等行為	●誘導施設を有する建築物を新築もしくは改築する場合
区域内	休廃止	●誘導施設を休止または廃止しようとする場合

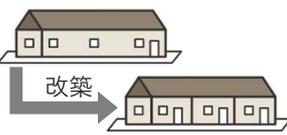
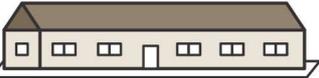
図 誘導施設の届出イメージ（誘導施設（医療施設）を新築または休廃止する場合）

施設イメージ (例：診療所)	区域		
	立地適正化計画区域 (都市計画区域)	居住誘導区域	都市機能誘導区域
新築 	届出 必要	届出 必要	届出 不要
休廃止 	届出 不要	届出 不要	届出 必要

(2) 居住誘導区域外における届出対象行為

開発行為	●3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ●1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、規模が1,000㎡以上のもの
建築等行為	●3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ●建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

図 居住誘導区域外における届出のイメージ

開発行為	建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上の場合</p> <p>3戸以上の開発行為 届出必要 </p> <p>1,300㎡ 1戸の開発行為 届出必要 </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 届出不要 </p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</p> <p>3戸以上の建築行為 届出必要 </p> <p>3戸の住宅への改築 届出必要 </p> <p>1戸の建築行為 届出不要 </p>

☞ 詳しくは「届出の手引き」をご確認ください

shimada location normalization plan

島田市立地適正化計画

令和4年3月

島田市都市基盤部都市政策課

URL : <http://www.city.shimada.shizuoka.jp>

E-mail : toshikei@city.shimada.jp

TEL : 0547-36-7177 FAX : 0547-37-7514

〒427-8501 静岡県島田市中央町1番の1