

## 立地適正化計画の策定期間の延長について

(都市基盤部都市政策課)

### 1 計画策定の目的

人口減少・超高齢社会が進行する中であっても、地域の拠点に市民の生活を支える都市機能(医療・福祉・商業など)と居住を誘導し、人口密度を維持し市民生活の利便性を確保しつつ、拠点間を公共交通やICTなどを活用しネットワーク化する「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造を形成することにより、持続可能なまちづくりを推進するため、立地適正化計画を定める。

#### (1) 計画期間及び目標年次

2022年(令和4年)から2040年(令和22年)都市計画マスタープランの目標年次と整合

#### (2) 計画の構成

序章 はじめに 計画策定の背景と目的/計画の概要/計画の位置付け・策定体制/計画対象区域/計画期間	
第1章 都市の現況・特性の調査分析 市の概要/都市構造の分析評価	
第2章 立地の適正化に関する課題の整理 市民意識調査結果/上位計画・関連計画における位置付け/課題の整理	
第3章 立地の適正化に関する基本的な方針 都市づくりの方針/都市の骨格構造/地域別誘導方針	
第4章 居住誘導区域の設定 居住誘導区域の設定方針/居住誘導区域の設定	第5章 都市機能誘導区域などの設定 都市機能誘導区域の設定方針/都市機能誘導区域の設定/誘導施設の設定
第6章 都市機能及び居住誘導の施策 誘導施策の体系・誘導方針/誘導施策/届出制度の運用方針	
第7章 計画の推進 目標指標の設定及び評価方法/計画の進行管理	

### 2 誘導区域の設定

#### (1) 居住誘導区域設定の基本的な考え方

人口密度等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2015年の国勢調査で人口密度が概ね40人/ha以上の区域</li> <li>・静岡県豊かな暮らし空間創生住宅地整備事業の区域</li> </ul>
公共交通等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・鉄道駅から概ね半径800m(徒歩圏)</li> <li>・鉄道が整備されていない初倉地域については、初倉公民館を中心に概ね半</li> </ul>

	径 800m (徒歩圏) ・基幹的バス路線のバス停から概ね半径 300m (徒歩圏)
除外区域	・災害の危険性が高い区域 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、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 年 水深 1 m 以上、但し部分的な箇所は除く) ・工業地域、工業専用区域 ・保安林、農用地区域 など

## (2) 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

集積状況等	・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 ・中心市街地活性化基本計画の区域 ・高次の公共公益施設が集積する、市役所や島田駅周辺を中心拠点に設定 ・六合、初倉、金谷の公民館周辺を地域拠点に設定
公共交通等	・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 ・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については、初倉公民館を中心に概ね半径 800m (徒歩圏) ・基幹的バス路線のバス停から概ね半径 300m (徒歩圏)

## 3 策定期間延長の主な理由

### (1) 誘導区域の設定における関係機関との調整

誘導区域の設定については、国が示す指針に基づき区域設定を進めているが、用途無指定である初倉地域については、関係機関との土地利用調整が必要となり時間を要するため。

### (2) 誘導施策における庁内の調整

計画に位置付ける誘導施策については、次期総合計画や実施計画へ位置付ける必要があるため。

### (3) 市民との合意形成

コロナ禍の影響により、市民との意見交換の場や説明会などの開催が困難となっているため。

## 4 今後のスケジュール

区分	令和2年度				令和3年度				
	4月～6月	7月～9月	10月～12月	1月～3月	4月～6月	7月～9月	10月～12月	1月～3月	
主な作業	誘導区域・誘導施設・誘導施策の検討				目標・評価指標の検討				
	土地利用調整				住民説明会				
							パブリックコメント	都市計画審議会	最終案

向島町・若松町地区計画の都市計画決定・景観重点地区の指定等について

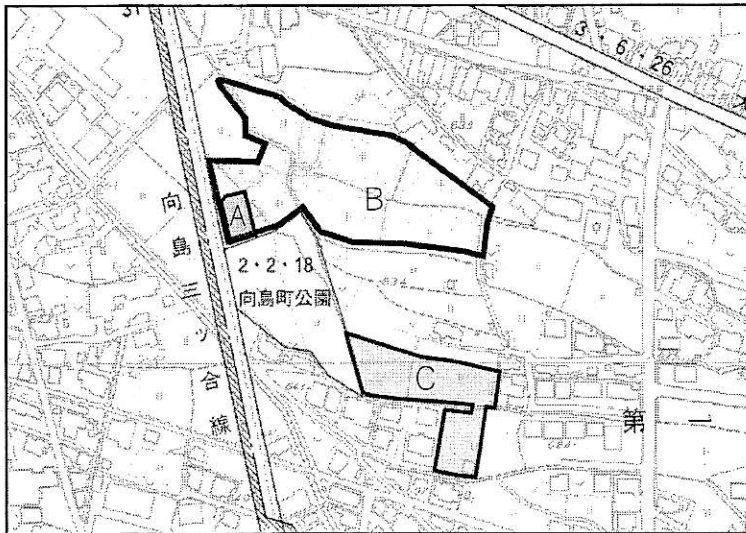
(都市基盤部都市政策課)

1 目的

本地区は、都市計画道路向島三ツ合線沿いの向島町と若松町両地区の境界に位置し、向島町公園に隣接するほか、周辺には生活利便施設が立地するなど、良好な都市環境が形成されつつある地区である。

今回、同地区において民間事業者による宅地開発が計画されていることから、地区計画及び景観重点地区の指定により、暮らしやすい都市環境の形成・保全と景観に配慮したまちづくりを目指すことを目的とする。

2 位置及び区域図 (約1.3ha)



<地区の区分及び方針>

(1) A地区 (約0.1ha)

大規模な店舗等の立地を制限しつつ、玄関ゾーンとして生活利便施設を誘導する地区

(2) B地区 (約0.9ha)

低層の住宅を主体に、良好な居住環境を保全し、閑静な住宅地の形成を図る地区

(3) C地区 (約0.3ha)

周辺環境との調和を図り、良好な居住環境を形成する地区

3 地区計画等の概要

	概要	備考
地区計画 (市決定) (都市計画法第12条の4)	住民等にとって良好な市街地環境を形成・保全するため、建物等の高さの限度、壁面の位置の制限等を定める	・ 条例に基づき届出が必要 ・ 違反した場合には罰則を適用
景観重点地区 (市指定) (景観条例第8条)	景観計画において、特に重点的に取り組む必要があると認められる地区に、行為の制限を定める	・ 条例に基づき届出が必要 (違反の場合は景観法第17条に基づき措置を命令) ・ 違反した場合は罰則を適用
景観協定 (市認可) (景観法第81条)	景観計画区域内において、地域のより良い景観の維持・増進を図るため、土地の所有者、借地者の合意により締結される協定	・ 協定に基づき住民の間で違反した場合の措置を規定 ・ 市の関与はない。

項目	地区計画			景観重点地区			景観協定		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C
建築物等の用途の制限（建築可能な建築物）※	○	○							
敷地面積の最低限度（165㎡以上）	○	○	○						
壁面の位置の制限（道路から1.5m・1m後退）	○	○					○	○	
建築物等の高さの限度（A・B:10m、C:12m）	○	○	○				○	○	
垣・柵の構造の制限（道路沿いは生垣）	○	○					○	○	
建築物の屋根勾配・色彩等の規制				○	○		○	○	
駐車場等の位置の基準							○	○	
緑化に関する事項（シンボルツリー・芝生等）							○	○	
屋外広告物の表示又は掲出に関する事項							○	○	

※用途の制限（建築可能な建築物）

A地区：住宅、店舗兼用住宅、公共施設等、500㎡以下の店舗・事務所等

B地区：住宅、店舗兼用住宅、公共施設等

## 5 今後のスケジュール

1月29日 都市計画審議会に付議

2月 市議会（島田都市計画向島町・若松町地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例案の上程）

3月 地区計画等の告示（4月1日から施行）