

牧之原市立地適正化計画 【概要版】

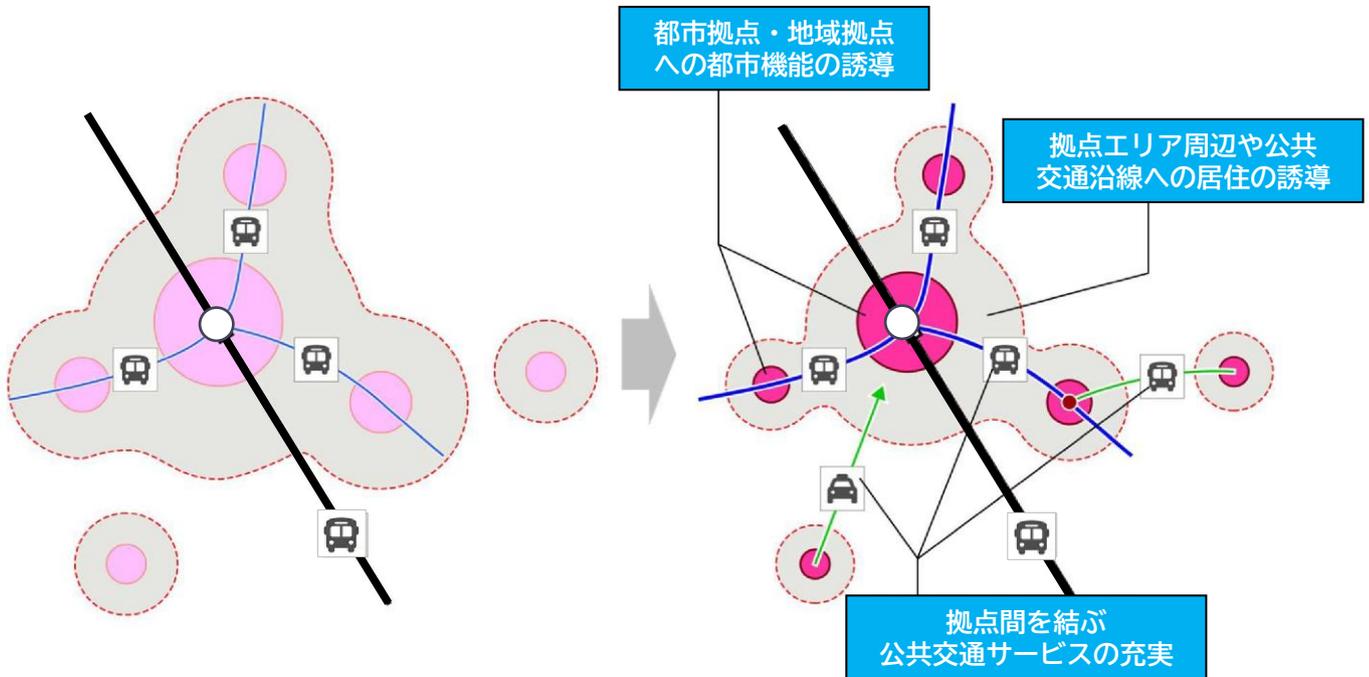
令和8年3月



◆立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、平成26年（2014年）8月の都市再生特別措置法の改正により市町村が策定できるようになった計画で、急速に進む人口減少や少子高齢化を踏まえ、人口密度の維持、公共交通によるネットワークの確保、日常生活に不可欠な生活サービスの確保が継続的に図れるように「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいた集約型都市構造の構築に向けた取組の推進により、住民にとって安心して快適な生活環境の実現や持続可能な都市経営を図るための計画です。

【コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ】



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（国土交通省 都市局 都市計画課 令和6年4月改訂）を加工

【立地適正化計画に定める事項】

| 定める事項 | 内容 |
|----------------|--|
| 計画の対象区域 | ○本市域の内、 都市計画区域全域が対象 となります。 |
| 基本的な方針 | ○まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定します。 |
| 都市機能誘導区域及び誘導施設 | ○都市機能誘導区域は、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に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（都市機能増進施設）の立地を誘導すべき区域を設定します。（ 居住誘導区域内において設定 ） ○都市機能誘導区域ごとに、地域の特性（年齢別の人口構成、施設の充足状況や配置等）に応じて、都市機能増進施設（誘導施設）として必要な医療・福祉・商業等の施設を設定します。 |
| 居住誘導区域 | ○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に、居住を誘導すべき区域を設定します。（ 基本的に用途地域内に設定 ） |
| 誘導施策 | ○都市機能や居住を誘導するために市町村が講ずる施策を設定します。 |
| 防災指針 | ○災害リスクの高いエリアを除外して設定する居住誘導区域において、災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、防災・減災対策を計画的に取り組むための指針を設定します。 |

【本市における立地適正化計画策定の目的】

本市では現行の「牧之原市都市計画マスタープラン」において、今後も人口減少が続く中で、市街地の拡大、拡散をできるだけ避け、相良地区、川崎・細江地区の2つの既成市街地による「複眼型（眼鏡型）コンパクトシティ構造」を将来にわたり維持し、コンパクトな両市街地での安全安心で便利な都市環境づくりを効率的に進めることを基本としています。

また、地震・津波等の大規模災害を考慮して、都市の防災・減災力の強化（レジリエンス）を図るとともに、内陸部に整備された相良牧之原 IC や富士山静岡空港という広域交流拠点の整備効果を市内に引き込むことが重要であり、牧之原市 IC 北側土地区画整理事業により、新たな拠点整備が進められています。今後は、これまで以上に内陸部と臨海部の連絡を重視し、臨海ラインを土台、裾野とし、市内を連携しながら、IC、空港、さらに金谷駅、新東名高速道路島田金谷 IC 方面を頂点、山頂とする「富士山型ネットワーク構造」への転換を図ります。

このような中、人口減少を背景とした都市施設の再編による効率化を進めており、これらの動きと連動した拠点形成の再編と都市構造の具現化に向けた取組みを推進するために、「牧之原市立地適正化計画」を策定します。

さらに、気候変動の影響により頻発・激甚化する自然災害への対応として、災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標を設定し、災害に強いまちづくりとコンパクト・プラス・ネットワークの実現を目指します。

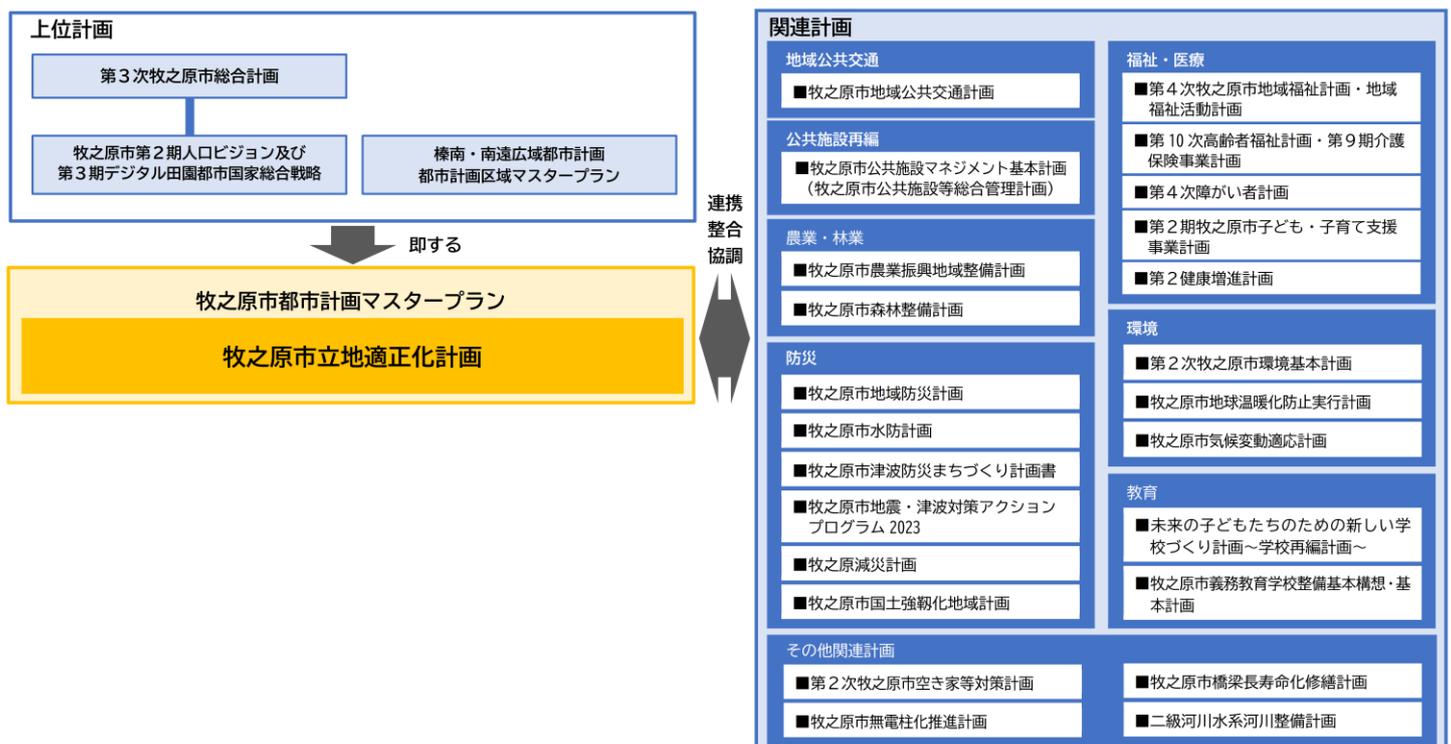
【計画期間】

立地適正化計画は、将来像として概ね 20 年後の都市の姿を展望しつつ策定し、「牧之原市都市計画マスタープラン」の一部として連携してまちづくりに取り組むため、目標年次：2040 年度（2023 年度を基準として概ね 20 年後）とします。

ただし、策定後は5年ごとに施策の実施状況の把握や検証を行いながら、社会情勢の変化等によって都市づくりの方針の変更が必要になった場合には、本計画の見直しを行うこととします。

【計画の位置付け】

都市計画区域内の区域について、居住及び都市機能増進施設（医療、福祉、商業施設等）、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものです。都市再生特別措置法第 81 条に規定されており、都市計画法に基づく牧之原市都市計画マスタープランの一部とみなされます。



◆立地適正化計画で対応する基本的課題

本市の上位・関連計画におけるまちづくりの方向性を見据え、現況と都市構造上の課題から、将来的に懸念される課題は、次のとおりです。

課題1 都市機能の低下への対応

将来的に人口が60%程度まで減少し、高齢化率が50%程度となることにより、現在市内の広範囲に立地し、人口カバー率が高い状態にある生活利便施設が存続できず、都市機能が低下することが懸念されます。

また、高齢化が進行すると自動車中心の日常生活が困難となる人が増加し、公共交通のニーズがさらに高まることを見込まれます。

さらに、人口減少や少子高齢化の進行により、公共施設や道路、公園等の都市基盤の維持のための市民一人あたりの行政コストの増加が懸念されます。

市民意向においても、公共交通機関へのアクセス性、生活利便施設の近くを重視する傾向が高くなっています。

課題2 拠点間ネットワーク（富士山型ネットワーク構造）の構築

本市は、7割の市民が居住する「相良」、「静波・細江（榛原）」の2つの既成市街地と、東名高速道路や空港へのアクセスに優れ、地震や津波による災害に強い「高台」に新たに形成される市街地に分散しています。拠点間の連携で相乗効果を図るためには、拠点間ネットワーク（富士山型ネットワーク構造）の構築が必要です。

課題3 災害リスクを踏まえた都市構造の構築

本市は、地域的・地形的な特性上、7割の市民が居住する沿岸部における津波浸水や高潮浸水、平地部における河川の洪水浸水、市街地背後などの土砂災害警戒区域等、災害上危険性が懸念されるエリアがあります。特に、近年は台風や豪雨などの被害も大きくなってきており、居住や都市機能の誘導に配慮が必要となります。

市民意向においても、転居に際し重視する点で、災害の心配がないところを重視しており、「高台」エリアのニーズが高くなっています。

◆立地適正化計画の基本方針

本市の上位・関連計画におけるまちづくりの方向性を踏まえつつ、立地適正化計画における基本方針を次のとおり設定します。

上位・
関連計画

■第3次牧之原市総合計画 <まちづくりの理念（将来都市像）>

「RIDE ON MAKINOHARA 夢に乗るまち 牧之原」「豊かな自然を生かした 心豊かでアクティブな暮らしが実現できるまち」

■榛南・南遠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>

1. 持続可能な都市の実現に向けた、誰もが便利で快適に暮らせるコンパクトな都市づくり
2. 広域交通網を活用した交流と連携による活力ある都市づくり
3. 災害の最小化と迅速な復興により、誰もが安全で安心して暮らせる都市づくり
4. 恵まれた自然環境、地域資源を守り、活かした魅力ある都市づくり
5. 住民・地域・企業・行政による協働と連携の都市づくり

■牧之原市都市計画マスタープラン

<都市づくりの基本理念> 協働による都市づくり 安全安心な都市づくり 連携軸（ネットワーク）でつながる都市づくり
住んでみたい、住み続けたい都市づくり 次世代（NEXT）を担う都市づくり

<都市づくりの目標> 絆と元気が創る 幸せあふれ みんなが集う NEXT まきはらはら

立地適正化計画
の基本方針

コンパクトで利便性の高い市街地が
ネットワークでつながり
安全・安心・活動的に暮らせる ^{まち}都市づくりを進めます

◆立地適正化計画の誘導方針

本市の基本的課題へ対応するための「まちづくりの方針（ターゲット）」と「ストーリー（施策・誘導方針）」を整理します。

各地域特性を活かした多様な都市機能を集約し利便性が確保された魅力的なまちの形成

相良都市拠点、榛原都市拠点の既成市街地においては、多様な都市機能の集約と維持に努め、本市の都市拠点としての魅力を高めます。また、相良牧之原インターチェンジ（以下、「IC」という。）周辺複合拠点においては、広域の交通利便性を活かすとともに、商業機能等の誘導により、複合的な機能を備えた地震や津波に強い高台地域の拠点として魅力を高めます。

- ・生活に必要な拠点機能の充実【相良都市拠点、榛原都市拠点】
 - －安全・安心で、魅力的な義務教育学校施設の整備推進
 - －拠点間の道路ネットワークの強化
- ・魅力を高める拠点機能の導入【相良牧之原 IC 周辺複合拠点】
 - －安全・安心で、魅力的な義務教育学校施設の整備推進
 - －牧之原市 IC 北側土地区画整理事業による高台の新拠点整備の推進
 - －魅力的な義務教育環境の整備推進
- ・支援制度による都市機能や居住の誘導【各拠点】
 - －支援制度による都市機能の誘導
 - －支援制度による居住の誘導
 - －各種支援制度・支援体制の拡充

拠点間を結ぶ公共交通網等による富士山型ネットワーク構造の構築

相良都市拠点と榛原都市拠点を結ぶ富士山型ネットワークの裾野部の路線は、拠点間及び都市拠点と市外を結ぶ重要な軸として、維持と利便性の向上を図ります。

また、相良都市拠点・榛原都市拠点と高台の相良牧之原 IC 周辺複合拠点を結ぶ富士山型ネットワークの斜面部の路線や山頂部の路線は、高台開発に応じて、再編や構築を検討します。

- ・地域公共交通計画と連動した取組の推進
 - －現在運行している路線バス、自主運行バスの活用と再編
 - －公共交通の利便性向上、利用促進策の推進
 - －拠点内や集落地内の地域内公共交通の確保・充実

災害リスクに対応した安全・安心な都市の構築

津波災害や土砂災害等といった自然災害のリスクを考慮したなかで、ハード・ソフトの両面による防災・減災対策を講じながら、安全・安心に暮らすことができるように居住環境を形成します。

- ・災害リスクを考慮した誘導区域の設定と防災指針の位置づけ
 - －住まいの場所における自然災害リスクの周知と防災力の強化
 - －防災性の向上（安全・安心の確保）
 - －海岸防潮堤、河川の整備
 - －避難体制の整備

◆目指すべき都市の骨格構造

牧之原市立地適正化計画で目指す将来都市構造は、牧之原市都市計画マスタープランにおける将来都市構造の実現を目指し、将来都市構造の目指す方向性の整合を図ります。

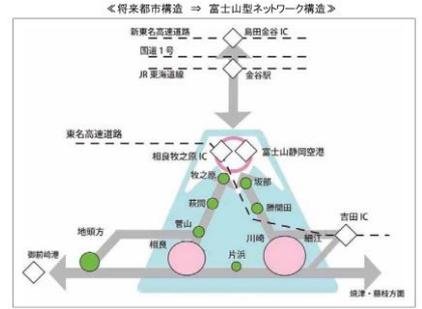


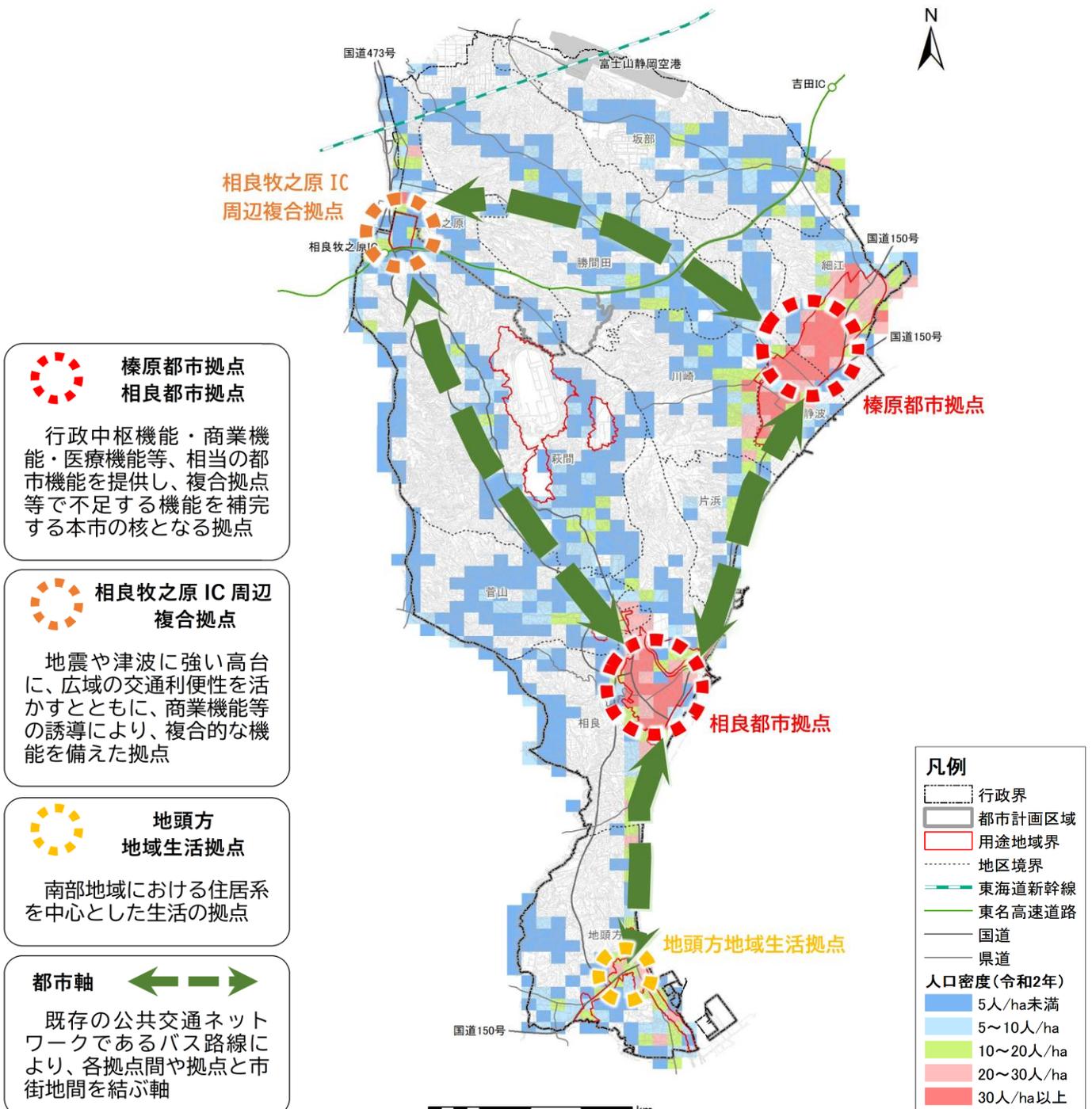
図 富士山型ネットワーク構造

【牧之原市都市計画マスタープランにおける将来都市構造図】

7割の市民が居住する「相良地区」、「川崎・細江地区」の都市拠点、その周辺に広がる既成市街地をコンパクトな市街地形成ゾーンとして位置付けています。また、地震・津波による災害に強い「高台」の各エリアにおける拠点形成と、拠点間の連携で相乗効果を図る「富士山型ネットワーク構造」の構築を目指しています。

牧之原市立地適正化計画で目指す将来都市構造

- 「榛原都市拠点」「相良都市拠点」「相良牧之原 IC 周辺複合拠点」及び「地頭方地域生活拠点」を設定。
- 拠点間を連絡する既存の公共交通ネットワークであるバス路線について、「都市軸」として設定。



◆都市機能誘導区域及び誘導施設

【本市における都市機能誘導区域の基本的な考え方】

人口減少・少子高齢化が進展する中で、市民生活を支える日常生活サービス（医療、福祉、子育て、商業等）を本市の拠点に適切な配置・集積を行うことで、これらの日常生活サービス施設が継続的に維持できる利便性の高い拠点をつくることを目指します。

拠点機能の維持・向上施策を集中的に投資する地域として、都市機能の維持または集約・誘導により「生活の拠点であり、歩いて暮らすことができる地域」の実現を目指します。

【都市機能誘導区域の設定】

都市機能誘導区域は、具体的には、これまでの市街地の成り立ちや施設の配置状況等の土地利用状況（用途地域の指定状況）を考慮し、用途地域内の都市拠点（榛原都市拠点/相良都市拠点）、相良牧之原 IC 周辺複合拠点、地頭方地域生活拠点に設定します。

また、用途地域外においても、学校再編により整備予定の榛原地域及び相良地域の新しい義務教育学校周辺のほか、相良牧之原 IC 周辺複合拠点の牧之原小学校・中学校周辺について、都市拠点（榛原都市拠点/相良都市拠点）、相良牧之原 IC 周辺複合拠点における地域の拠点的施設（義務教育や防災等の拠点）としてとらえ、学校敷地周辺を一体の区域として取り扱うこととします。

都市拠点では中心的施設（市役所）の徒歩圏（半径 800 m）を基本に、その他の拠点ではバス停の徒歩圏（半径 300 m 程度）を基本に、拠点機能として生活サービスが確保される区域を加え、区域を設定します。また、都市機能の移転・新設が見込まれ、拠点形成が必要な区域として、都市機能誘導区域を設定します。

【都市機能誘導施設の設定】

都市機能誘導区域が設定された「榛原都市拠点」・「相良都市拠点」・「相良牧之原 IC 周辺複合拠点」・「地頭方地域生活拠点」の各拠点における各機能の立地状況や拠点の役割等と勘案して設定します。

■各拠点の役割と設定の方針

| 拠点名 (都市機能誘導区域) | 役割 | 設定の方針 |
|----------------------------------|--|--|
| 榛原都市拠点 (榛原地区義務教育学校計画地を含む) | 行政中枢機能・商業機能・医療機能等、相当の都市機能を提供し、複合拠点等で不足する機能を補完する本市の核となる拠点 | <ul style="list-style-type: none"> 本市の中心的役割を担うことから、各種機能の市域全域を対象とした施設について、維持又は集約を図る 利便性が高く、生活に欠かせない機能の維持又は集約を図る |
| 相良都市拠点 (相良地区義務教育学校計画地を含む) | | |
| 相良牧之原 IC 周辺複合拠点 (牧之原小・中学校を含む) | 地震や津波に強い高台に、広域の交通利便性を活かすとともに、商業機能等の誘導により、複合的な機能を備えた拠点 | <ul style="list-style-type: none"> 都市基盤整備による広域の交通利便性を活かした新たな拠点を形成するため、不足する日常的な生活サービス施設のほか、新たな魅力づくりにつながる施設について誘導を図る |
| 地頭方地域生活拠点 | 南部地域における住居系を中心とした生活の拠点 | <ul style="list-style-type: none"> 日常的な生活サービス機能を提供する役割を有することから、既存の生活サービス施設の維持を図る 不足する生活サービス施設の内、施設特性上、集約すべき施設について誘導を図る |

■誘導施設の分類と望ましい配置の考え方

| | 分類 | 望ましい配置 |
|--|---|------------------------|
| 拠점에集約すべき施設 (アクセス性がよく多くの人が利用しやすいことが望ましい施設) | 多くの人が利用する施設であり、本市全域を利用対象とする施設 | 都市拠点 |
| | 多くの人が利用する施設であり、日常的な生活サービス施設 | 都市拠点 複合拠点 地域生活拠点 |
| 地域に分散して立地することが望ましい施設 | コミュニティ活動や地域の日常生活を支え、計画的に地域単位で立地する施設や既に分散して設置されている施設など | 分散配置 |

【図 都市機能誘導区域の設定項目】



※徒歩圏は「都市構造の評価に関するハンドブック」（平成 26 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課）に基づき一般的な徒歩圏である半径 800m を採用。バス停は誘致距離（利用する人の範囲を表す距離）を考慮し半径 300m。

■設定する誘導施設

| 【凡例】 | | | 都市拠点 | 複合拠点 | 地域生活拠点 | |
|--|-------------------|---|------|------|---------|-----|
| ●：誘導施設（維持…現状立地あり） ★：誘導施設（誘導…現状立地なし） ◇：誘導施設に位置付けない・届出必要 ■：立地なし | | | | | | |
| 機能 | 施設 | 定義 | 榛原 | 相良 | 相良牧之原IC | 地頭方 |
| 行政 | 市役所 | 地方自治法第4条第1項に規定する施設（市役所榛原庁舎・市役所相良庁舎） | ● | ● | ◇ | ◇ |
| 介護福祉 | 総合健康福祉センター | 地方自治法第244条第1項に定める施設で、牧之原市総合健康福祉センター条例に規定する施設 | ● | ◇ | ◇ | ◇ |
| | 地域包括支援センター | 介護保険法第115条の46第1項に規定する施設 | ● | ● | ★ | ◇ |
| | 高齢者福祉施設（介護予防拠点施設） | 牧之原市介護予防拠点施設条例に規定する施設 | ★ | ● | ◇ | ◇ |
| 子育て | 子育て支援センター | 児童福祉法第6条の3第6項に規定する施設 | ● | ● | ◇ | ◇ |
| | 保育園/認定こども園 | 児童福祉法第39条（保育所）/認定こども園法第2条第6・7項（認定こども園、幼保連携型認定こども園） | ● | ●※ | ● | ● |
| | 児童館 | 児童福祉法第40条に規定する施設 | ★ | ● | ◇ | ◇ |
| | 放課後児童クラブ | 児童福祉法第34条の8に規定する事業を実施するための施設 | ● | ● | ● | ● |
| 商業 | スーパーマーケット/ドラッグストア | 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡超の商業施設（共同店舗・複合施設等含む）で、生鮮食料品を取扱うもの | ● | ● | ★ | ★ |
| 金融 | 銀行等 | 銀行法第2条に規定する銀行、信用金庫法に基づく金融機関、労働金庫法に基づく金融機関、農業協同組合法に基づく金融機関のうち窓口業務を行う施設 | ● | ● | ★ | ● |
| 医療 | 病院 | 診療科目に内科（小児科を含む）又は外科を含む医療法第1条の5に規定する病院（病床20床以上） | ● | ◇ | ◇ | ◇ |
| | 診療所 | 診療科目に内科（小児科、耳鼻咽喉科を含む）又は外科を含む医療法第1条の5に規定する診療所（病床19床以下） | ● | ● | ★ | ● |
| 教育・文化 | 小学校 | 学校教育法第1条に定める施設 | ◇ | ◇ | ● | ◇ |
| | 中学校 | | ◇ | ◇ | ● | ◇ |
| | 義務教育学校 | | ★ | ★ | ★ | ◇ |
| | 高等学校 | | ● | ● | ◇ | ◇ |
| | 文化施設 | 図書館法第2条第1項に規定する施設（図書館）、ホール機能を有する文化施設 | ● | ● | ◇ | ◇ |

※「子育て支援センター相良」に児童館機能あり

◆居住誘導区域

【本市における居住誘導区域の基本的な考え方】

「居住誘導区域」では、居住施策を集中的に投資する地域として、拠点を中心に利便性を高め、「にぎわいのある地域コミュニティの維持」を目指します。

都市機能誘導区域が設定された「榛原都市拠点」・「相良都市拠点」・「相良牧之原 IC 周辺複合拠点」・「地頭方地域生活拠点」に居住誘導区域を設定します。

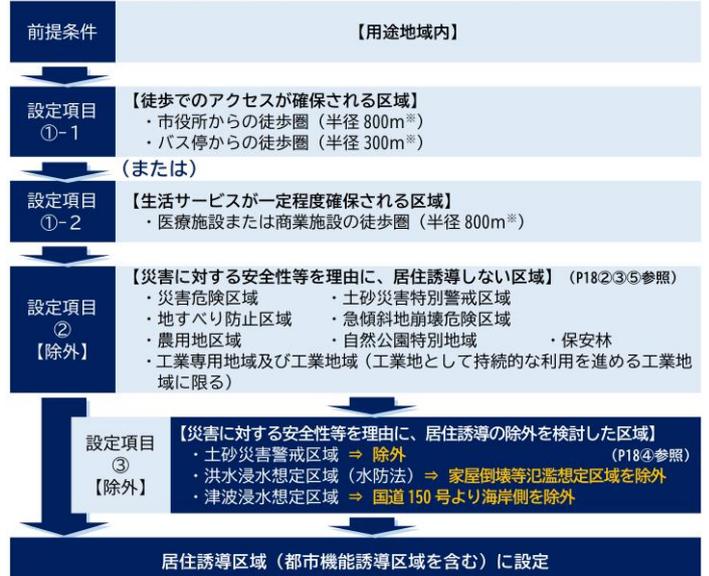
「居住誘導区域」の設定にあたっては、人口や土地利用、交通の現状及び将来見通しを勘案するとともに、法令により住宅の建築が制限されている区域や、土砂災害特別警戒区域等の災害の危険性の高い区域を除外して設定します。なお、津波浸水想定区域については、「牧之原減災計画」における地震による津波の被害を軽減しレベル2津波に対応した施設計画に基づき、国道 150 号より海岸側を除外して設定します。

【居住誘導区域の設定】

居住誘導区域の設定は、具体的には、これまでの市街地の成り立ちや施設の配置状況等の土地利用状況を踏まえ、既存ストックの活用を図るためにも、用途地域を基本として都市機能誘導区域の背後地に設定します。また、各拠点における都市機能の低下を回避するため、居住誘導区域を設定・誘導を図ります。

本市においては、市街地の広い範囲が津波浸水想定区域となっており、さらに、萩間川、勝間田川、坂口谷川、湯日川、大井川などの洪水浸水想定区域（想定最大規模）にも含まれています。法令により住宅の建築が制限されている区域や、土砂災害特別警戒区域等の災害の危険性の高い区域は除外しますが、その他の災害想定についても、慎重な判断により区域設定を行います。

【図 居住誘導区域の設定項目】



※徒歩圏は「都市構造の評価に関するハンドブック」（平成 26 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課）に基づき一般的な徒歩圏である半径 800mを採用。バス停は誘致距離（利用する人の範囲を表す距離）を考慮し半径 300m。

【参考】津波浸水想定区域と居住誘導区域について

津波浸水想定区域については、これまでに“人命を守ること”を最優先とし、平成 25 年度から避難タワー・避難ビル 10 基、防災公園 2 箇所、避難地・避難路 23 箇所を整備し、令和元年度に完成しました。

また、「牧之原減災計画（令和 2 年 3 月）」（以下、「MG P」という。）における地震による津波の被害を軽減しレベル 2 津波に対応した施設計画により、浸水面積が約 89%の減少効果があり、津波の到達時間を遅延させることができ、安全に避難できる時間を確保できます。「MG P」による整備後の津波浸水想定を踏まえ、「国道 150 号より海岸側」を誘導区域から除外します。



図. 津波避難施設の整備状況
出典：牧之原減災計画（令和 2 年 3 月）

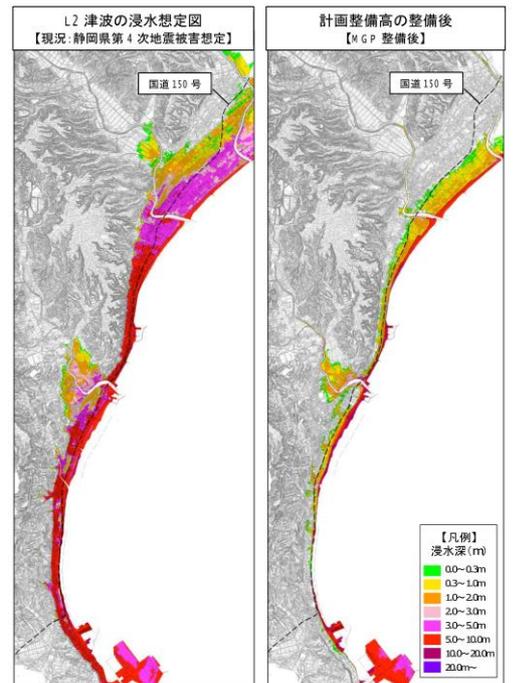
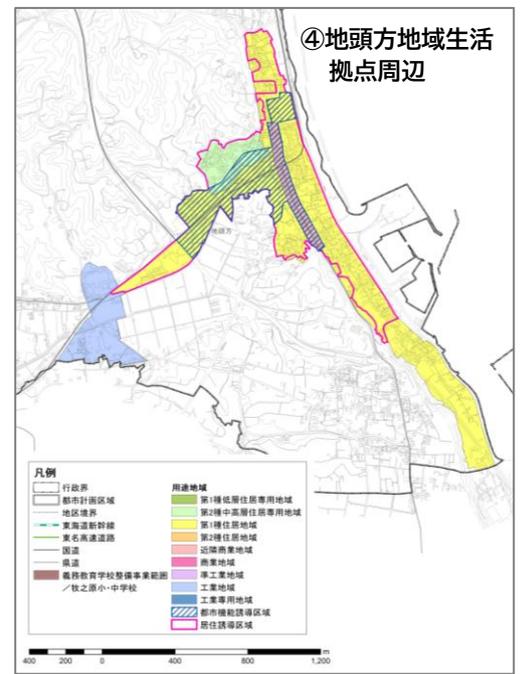
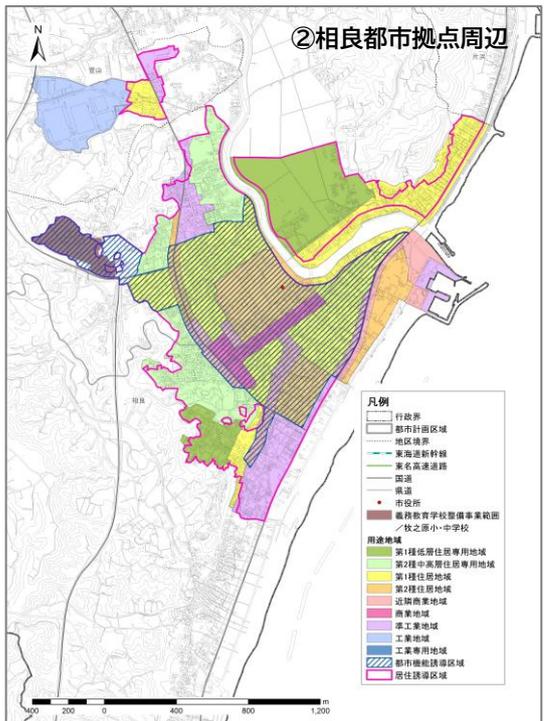
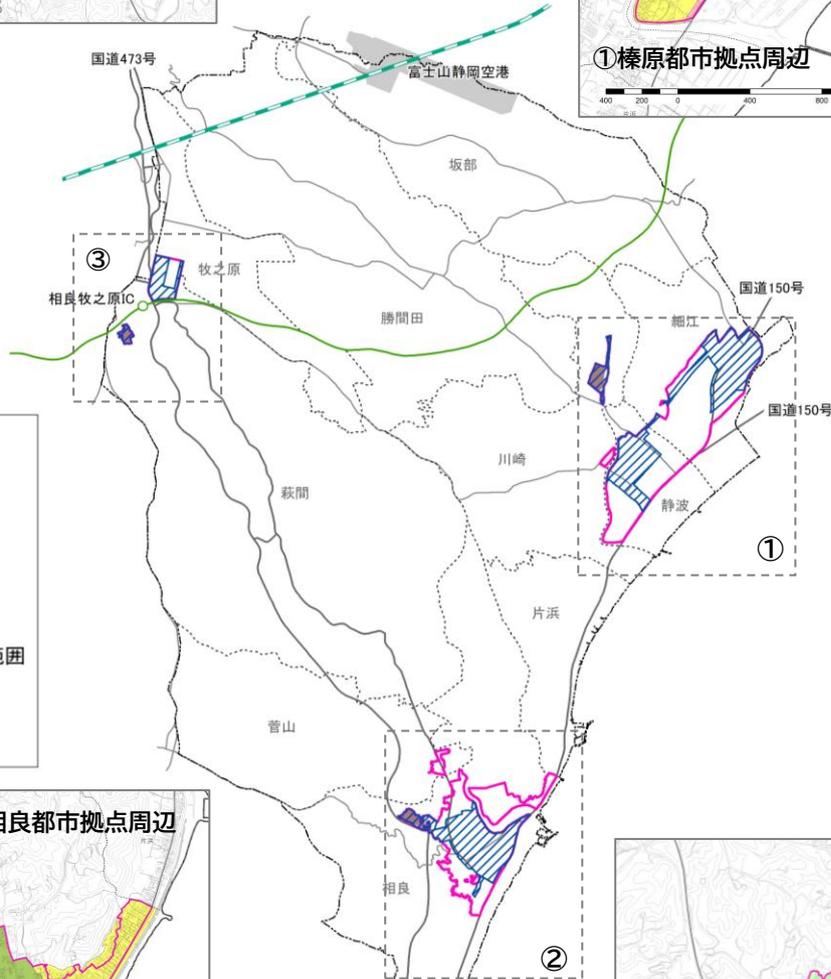
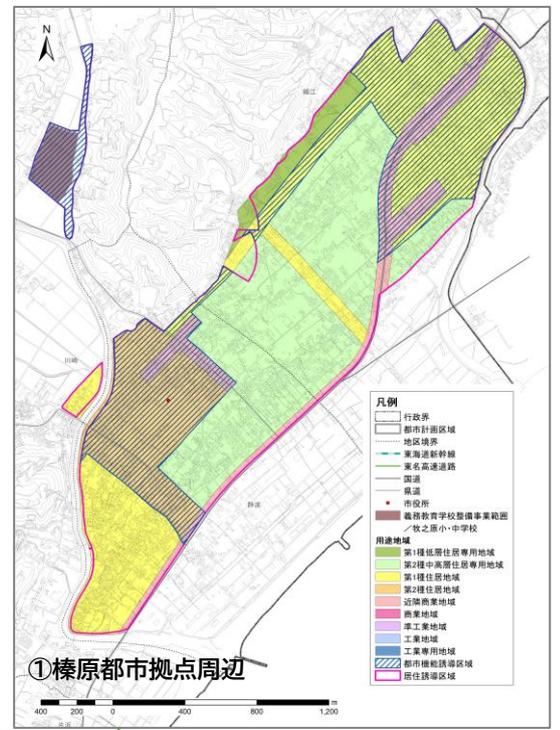


図. 整備による浸水面積の軽減効果
出典：牧之原減災計画（令和 2 年 3 月）

【都市機能誘導区域及び居住誘導区域】



◆誘導施策

本計画の基本方針として掲げた「コンパクトで利便性の高い市街地がつながり 安全・安心・活動的に暮らせる都市づくり（を進めます。）」の実現に向けて、誘導方針に基づき、国等の支援制度を有効に活用しながら、次の誘導施策を優先的・戦略的に取り組みます。

誘導方針 1

各地域特性を活かした多様な都市機能を集約し利便性が確保された魅力的なまちの形成

【誘導方針 1 の内容】

| | |
|-----|------------------------------------|
| 1-1 | 生活に必要な拠点機能の充実 【相良都市拠点、榛原都市拠点】 |
| 1-2 | 魅力を高める拠点機能の導入 【相良牧之原 IC 周辺複合拠点】 |
| 1-3 | 支援制度による都市機能や居住の誘導 【各拠点】 |

【誘導施策】

- ◆安全・安心で、魅力的な義務教育学校施設の整備推進

榛原地域義務教育学校施設イメージ図



- ◆拠点間の道路ネットワークの強化

- ◆牧之原市 IC 北側土地区画整理事業の施行による高台の新拠点整備の推進

牧之原市 IC 北側地区土地区画整理事業
商業施設イメージ図
(提供：大和ハウス工業株式会社)



- ◆魅力的な義務教育環境の整備推進

- ◆支援制度による都市機能の誘導
- ◆支援制度による居住の誘導
- ◆各種支援制度・支援体制の拡充

誘導方針 2

拠点間を結ぶ公共交通網等による富士山型ネットワーク構造の構築

【誘導方針 2 の内容】

| | |
|-----|--------------------|
| 2-1 | 地域公共交通計画と連動した取組の推進 |
|-----|--------------------|

【誘導施策】

- ◆現在運行している路線バス、自主運行バスの活用と再編
- ◆公共交通の利便性向上、利用促進策の推進
- ◆拠点内や集落地内の地域内公共交通の確保・充実

デマンド乗合タクシー
(ほそえ号出発式)



- ◆新交通システムの導入検討

誘導方針 3

災害リスクに対応した安全・安心な都市の構築

【誘導方針 3 の内容】

| | |
|-----|-----------------------------|
| 3-1 | 災害リスクを考慮した誘導区域の設定と防災指針の位置づけ |
|-----|-----------------------------|

【誘導施策】

- ◆住まいの場所における自然災害リスクの周知と防災力の強化

洪水ハザードマップ



- ◆防災性の向上（安全・安心の確保）
- ◆海岸防潮堤、河川の整備
- ◆避難体制の整備

◆届出制度

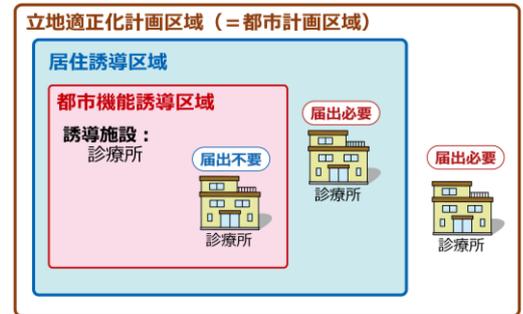
「牧之原市立地適正化計画」の策定に伴い、都市計画区域内において、都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられ、各誘導区域の区域外における誘導施設の整備や一定規模以上の開発行為等を行う場合は、市への届出が必要となります。

【誘導施設を有する建築物の開発・建築等行為に係る届出について】

都市機能誘導区域外での誘導施設の建築の動向を把握するため、都市機能誘導区域外の区域で、次の行為を行うおとす場合は、原則として、行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要です。(都市再生特別措置法第108条第1項)

| | |
|-------|--|
| 開発行為 | 市が定めた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 | ①誘導施設を有する建築物を新築する場合 ②建築物を改築して、誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更して、誘導施設を有する建築物とする場合 |

【届出が必要となる場合のイメージ：診療所の場合】



また、本計画で設定した都市機能誘導区域内で誘導施設となっている既存施設について、**休止又は廃止する場合は、30日前までに市への届出が必要となります。**(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

【住宅の開発・建築等行為に係る届出について】

居住誘導区域外での住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外の区域で、次の行為を行おうとする場合は、原則として、行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要です。(都市再生特別措置法第88条第1項)

| | |
|--|---|
| <p>開発行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 (例) 届出必要 3戸の開発行為 ◆1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で区域面積1,000㎡以上の規模のもの (例) 届出必要 1,300㎡で1戸の開発行為 届出不要 800㎡で2戸の開発行為 | <p>建築等行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆3戸以上の住宅の新築 ◆建築物を改築して、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 (例) 届出必要 3戸の建築等行為 届出不要 1戸の建築等行為 |
|--|---|

【届出の手続きの流れについて】



なお、当該届出に係る行為が、都市機能誘導区域内や居住誘導区域内において誘導施設や住宅の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出に係る事項に関し、立地を適正なものとするために必要な勧告をする場合があります。(都市再生特別措置法第88条第3項、第108条第3項)

◆防災指針

「防災指針」は、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、防災施策との連携強化など、安全なまちづくりに必要な対策を計画的かつ着実に講じるため、立地適正化計画に定めるものです。

【防災まちづくりに向けた将来像】

「安全・安心で 快適に暮らせる まち※」づくりを進めることを基本理念として、市民一人一人が住み慣れた地域の中で、安全・安心して心豊かで健康的で活動的な暮らしが実現できる、また、本市への来訪者が安心して過ごすことができるまちづくりを進めます。

※「安全・安心で 快適に暮らせる まち」は、牧之原市国土強靱化地域計画の基本理念である「安全・安心で 快適に暮らせる “強く、しなやかな” まち」に基づき設定しました。

【対応方針】

防災まちづくりの将来像「安全・安心で 快適に暮らせる まち」づくりを推進するため、自然災害に対して、「回避する」、「低減する」取組み（防災・減災）を推進します。

被害を「回避する」取組みは、災害リスクの高い地域における居住者のリスク回避の対策を推進します。また、被害を「低減する」取組みは、「防ぐ・逃げる・備える」ためのハード・ソフトの両面から取組みを推進します。

特に、被害を「低減する」取組みは、一人ひとりが災害の危険性を認識し、身を守る意識を持つことが重要です。防災まちづくりの長期的な視点を持って、「防ぐ・逃げる・備える」ためのハード対策を推進する一方で、「逃げる・備える」ためのソフト対策として、日常レベル・個人レベルの対策から地域レベルの対策、避難や避難生活への備えなど、「安全・安心で 快適に暮らせる まち」の維持・向上を図ります。

■防災まちづくりに向けた対応方針

| 対応方針 | | 取組みの方向性 |
|----------------------------|-----------------------------------|---|
| 「回避する」 | 災害リスクの高い地域における居住者のリスク回避の対策を推進する。 | ・ 災害リスクが高い地域における居住の回避 |
| 「低減する」 防ぐ 逃げる 備える | 災害時にもハード・ソフトの両面から被害を低減させる対策を推進する。 | ・ 防災施設の整備・維持管理 ・ 住宅の防災対策の推進 ・ 避難体制の充実 ・ 防災体制の充実 ・ 意識啓発の実施 |

【具体的な取組と実施プログラム】（詳しくは、本編 P.98-100 をご参照ください）

対応方針に基づき、災害リスクの回避、低減に必要なハード、ソフトの具体的な取組みについて記載します。また、本市による取組みだけでなく、県、市民等、他の主体による取組みもあわせて明示します。

取組みの実施に当たっては、防災まちづくりの長期的な視点を持って、短期（概ね5年程度）、中期（概ね10年程度）、長期（概ね20年程度）に区分し、実施プログラムとして定めます。

なお、この取組みは「牧之原市国土強靱化地域計画（令和5年3月）」の重点プログラムを中心としています。

◆具体的な取組みと実施プログラム（1/3）

| 対応方針 | 災害 | 種別 | 取組み施策 | 主体 | 担当課 | 実施時期(目安) | | |
|------|-------|-------|---|-------|--------------|----------|----|----|
| | | | | | | 短期 | 中期 | 長期 |
| 回避する | 共通 | ソフト対策 | 災害リスクを考慮した立地適正化計画の推進 | 市 | 都市住宅課 | → | | |
| | | | L1 津波に対応した海岸防潮堤の整備（地頭方漁港海岸保全施設ほか） L2 津波に対応した海岸防潮堤の整備（「牧之原減災計画（MGP）」） 津波・高潮防災ステーションの更新 保安林保全事業（病害虫防除） 浸水対策事業（排水ポンプ車の | 国/県/市 | 建設課 農林水産課 | → | | |
| 防ぐ | 地震・津波 | ハード対策 | | 市 | 建設課 | → | | |
| | | | | 県/市 | 建設課 農林水産課 | → | | |
| | | | | 県/市 | お茶持産課 | → | | |

◆具体的な取組みと実施プログラム
>>>詳しくは、本編 P114-116 をご参照ください

◆目標値等

目標値については、本計画の必要性・妥当性を市民や民間事業者等に客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCAサイクルが適切に機能するものとします。

【目標値の設定の考え方】

各誘導施策の進捗状況やその効果等について、評価・検証を行うため、誘導方針ごとに数値目標を設定し、概ね5年ごとに評価を行います。

【数値目標の設定】

■目標値（都市機能の集積及び居住環境の形成に関するもの）

本市の人口は、減少傾向となっておりますが、「誘導方針1」に基づき、生活に必要な拠点機能の集積による都市拠点・地域生活拠点の形成や、魅力を高める都市機能の導入による高台の新拠点整備による複合拠点の形成、安全・安心に歩いて暮らすことができるまちの形成を進めることで、利便性が確保され魅力的な市街地として、今後も維持・充実していくことにより、各拠点やその周辺の市街地における居住を促進し、居住誘導区域内の人口密度を維持するとともに、都市拠点・地域生活拠点における生活サービス施設の確保・維持を目指します。

| 指 標 | 基準値 | 目標値（2040年） |
|--|---|------------|
| 榛原都市拠点/相良都市拠点における居住誘導区域内の人口密度※1 | 相良都市拠点：27.1人/ha 榛原都市拠点：30.3人/ha（義務教育学校除く） | 現状維持※2 |
| 榛原都市拠点/相良都市拠点/地頭方地域生活拠点における都市機能のうち、生活サービス機能（商業・医療）の施設立地数※3 | 榛原都市拠点：商業2/医療5 相良都市拠点：商業3/医療2 地頭方地域生活拠点：商業0/医療1 | 現状維持※4 |
| 相良牧之原 IC 周辺複合拠点における生活サービス機能（商業・医療）の施設立地数 | — | 皆 増 |

※1 居住誘導区域内の人口密度：250mメッシュ別将来推計人口データ（人口の出典：2020年国勢調査）における居住誘導区域と重なるメッシュ（区域内外に跨るメッシュは面積按分とする）の人口密度。

※2 2040年居住誘導区域内の人口密度（推計値、出典：※1と同）は、相良都市拠点：21.0人/ha、榛原都市拠点：24.2人/ha。

※3 生活サービス機能（商業・医療）の施設立地数：2025年3月末時点の集計結果に基づく。なお、医療機能については、病院、診療所の施設数の合計。

※4 地頭方地域生活拠点については、生活サービス機能（商業）の施設立地数は0であるため、施設の新規立地を目指す。

■目標値達成の効果（都市機能の集積及び居住環境の形成に関するもの）

医療・福祉・商業等の日常的なサービス施設の機能が確保され、将来にわたって生活利便性が確保されます。

■目標値（ネットワークに関するもの）

本市の人口は、減少傾向となっておりますが、拠点形成や居住誘導と連携して、「誘導方針2」に基づき、拠点間・拠点内の公共交通ネットワークを強化することにより、居住地から各拠点、拠点間の移動の足として公共交通の利用を促進し、利用者数の確保・維持を目指します。

| 指 標 | 基準値 | 目標値（2040年） |
|-----------------------------|---------------------|-------------------------------|
| バス利用者数 路線バス（藤枝相良線/島田静波線） | 281,284人 (2021年) | 379,000人※5 (令和元年水準まで回復・維持) |
| バス利用者数 自主運行バス（市営バス含む） | 139,353人 (2021年) | 162,000人※5 (令和元年水準まで回復・維持) |

※5 「牧之原市地域公共交通計画（令和5年3月）」における目標値（R8）。ただし、当該計画の改定に伴い目標値の見直しがされた場合には合わせて目標値を修正するものとする。

■目標値達成の効果（ネットワークに関するもの）

公共交通サービスが維持され、公共交通の人口カバー率が増加します。

牧之原市立地適正化計画（概要編）

令和8年3月

牧之原市 建設部 都市住宅課
〒421-0592 静岡県牧之原市相良 275 番地
（牧之原市役所 相良庁舎）
TEL 0548-53-2633 / FAX 0548-52-3772
E-mail toshi@city.makinohara.lg.jp
<http://www.city.makinohara.shizuoka.jp>

牧之原市立地適正化計画は、牧之原市ホームページでご覧いただけます。