

# 牧之原市立地適正化計画

令和8年3月



# 目次

はじめに	1
1. 立地適正化計画とは	3
(1) 立地適正化計画制度の背景	3
(2) 立地適正化計画の意義	4
(3) 立地適正化計画に定める事項	5
2. 立地適正化計画策定の目的・位置づけ	6
(1) 本市における立地適正化計画策定の目的	6
(2) 立地適正化計画の位置づけ	6
(3) 計画対象区域	7
(4) 計画期間	7
<b>第1章 立地適正化計画の基本的な方針</b>	<b>9</b>
1. 立地適正化計画で対応する基本的課題	11
(1) 都市の現況と都市構造上の課題	11
(2) 立地適正化計画で対応する基本的課題	13
2. 立地適正化計画の基本方針	14
(1) 立地適正化計画の基本方針	14
(2) 立地適正化計画の誘導方針	15
3. 目指すべき都市の骨格構造	16
(1) 目指すべき将来都市構造の整理	17
<b>第2章 都市機能誘導区域・誘導施設</b>	<b>23</b>
1. 都市機能誘導区域の設定	25
(1) 都市機能誘導区域の設定の考え方	25
(2) 都市機能誘導区域の設定	26
2. 都市機能誘導施設の設定	37
(1) 都市機能誘導施設の設定の考え方	37
(2) 都市機能誘導施設の設定	39
<b>第3章 居住誘導区域</b>	<b>43</b>
1. 居住誘導区域の設定	45
(1) 居住誘導区域の設定の考え方	45
(2) 居住誘導区域の設定	46

<b>第4章 誘導施策</b> .....	<b>57</b>
1. 誘導施策 .....	59
(1) 誘導施策の内容 .....	59
(2) 今後の活用が見込まれる主な国の支援事業など .....	63
2. 届出制度の適正な運用 .....	65
(1) 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 .....	65
(2) 住宅の開発・建築等行為に係る届出について .....	66
(3) 届出の手続きの流れについて .....	66
<b>第5章 防災指針</b> .....	<b>69</b>
1. 防災指針の基本方針 .....	69
(1) 防災指針の目的 .....	69
(2) 防災指針のイメージ .....	69
2. 災害ハザード情報の収集・整理<マクロ分析> .....	70
(1) 災害ハザード情報の収集 .....	70
(2) 災害ハザード情報の整理 .....	76
3. 災害危険度の把握<ミクロ分析> .....	99
(1) 分析・評価の考え方 .....	99
4. 防災まちづくりの課題の整理 .....	111
(1) 水害 .....	111
(2) 地震 .....	112
(3) 土砂災害 .....	112
5. 防災まちづくりの将来像 .....	113
(1) 防災まちづくりの将来像 .....	113
(2) 対応方針 .....	113
6. 具体的な取組と実施プログラム .....	114
<b>第6章 目標値等</b> .....	<b>125</b>
1. 目標値の設定 .....	127
(1) 目標値設定の考え方 .....	127
(2) 数値目標の設定 .....	127
2. 評価・見直しの方針 .....	129
<b>参考資料</b> .....	<b>131</b>
1. 用語集 .....	133
2. 策定体制 .....	136
3. 策定の経過 .....	137



## はじめに

1. 立地適正化計画とは
2. 立地適正化計画策定の目的・位置づけ



## はじめに

## 1. 立地適正化計画とは

## (1) 立地適正化計画制度の背景

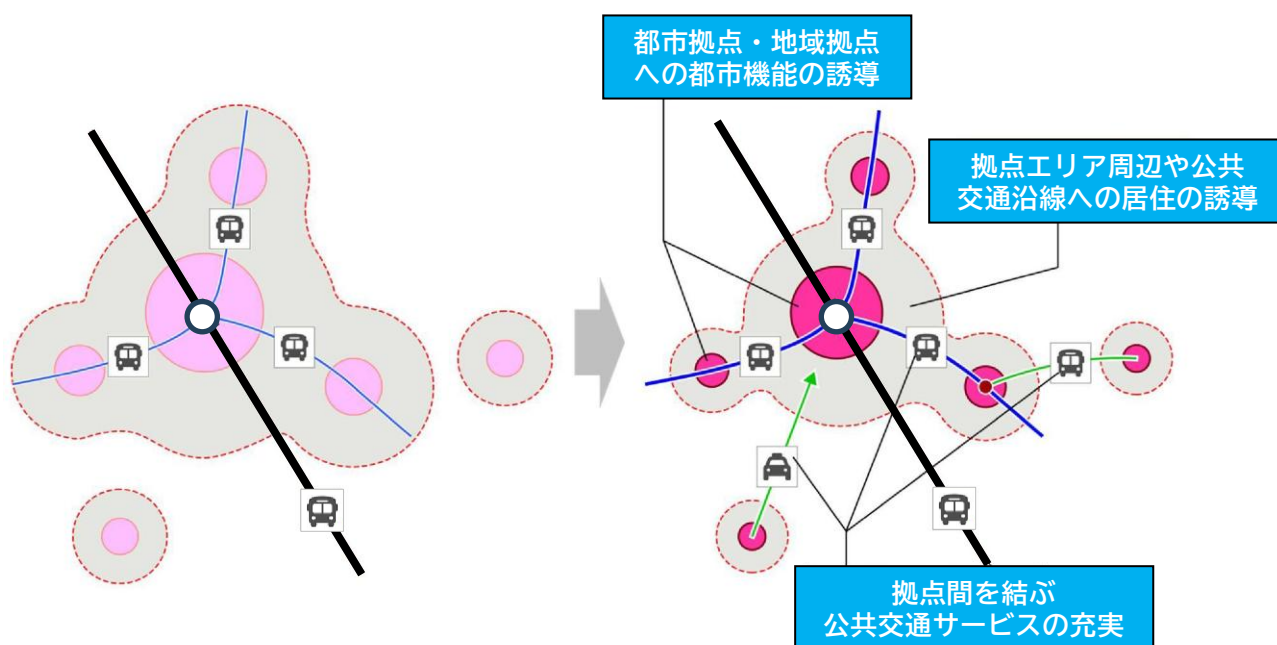
これまでの高度成長時代においては、都市への人口集中が進み、市街地は拡大し続けました。昭和43年（1968年）に制定された都市計画法では、市街地が郊外で無秩序に開発されるスプロール化を抑制し、計画的な都市の発展、増加する人口の適正配置等に重点が置かれました。

しかし、近年の人口減少や高齢化の進行により、社会状況は大きく変化し、広範囲に拡大した市街地のままでは、医療・福祉・商業等の生活サービス（都市機能）の提供が困難となることが考えられます。さらに、それにより地域コミュニティの維持ができなくなる等、日常生活の維持に大きな影響を及ぼすことが考えられます。そのため、持続可能な都市経営をいかに行うかが大きな課題となっています。

都市計画においては、健全な都市経営による持続可能なまちづくりのため、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みが求められています。

こうした背景から、平成26年（2014年）8月に都市再生特別措置法が改正され、居住や都市機能の誘導を図り、関連分野との連携のもと、行政と住民や民間事業者が一体となって集約型都市構造の構築に取り組むための「立地適正化計画」に関する制度が創設されました。

## ■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

## (2) 立地適正化計画の意義

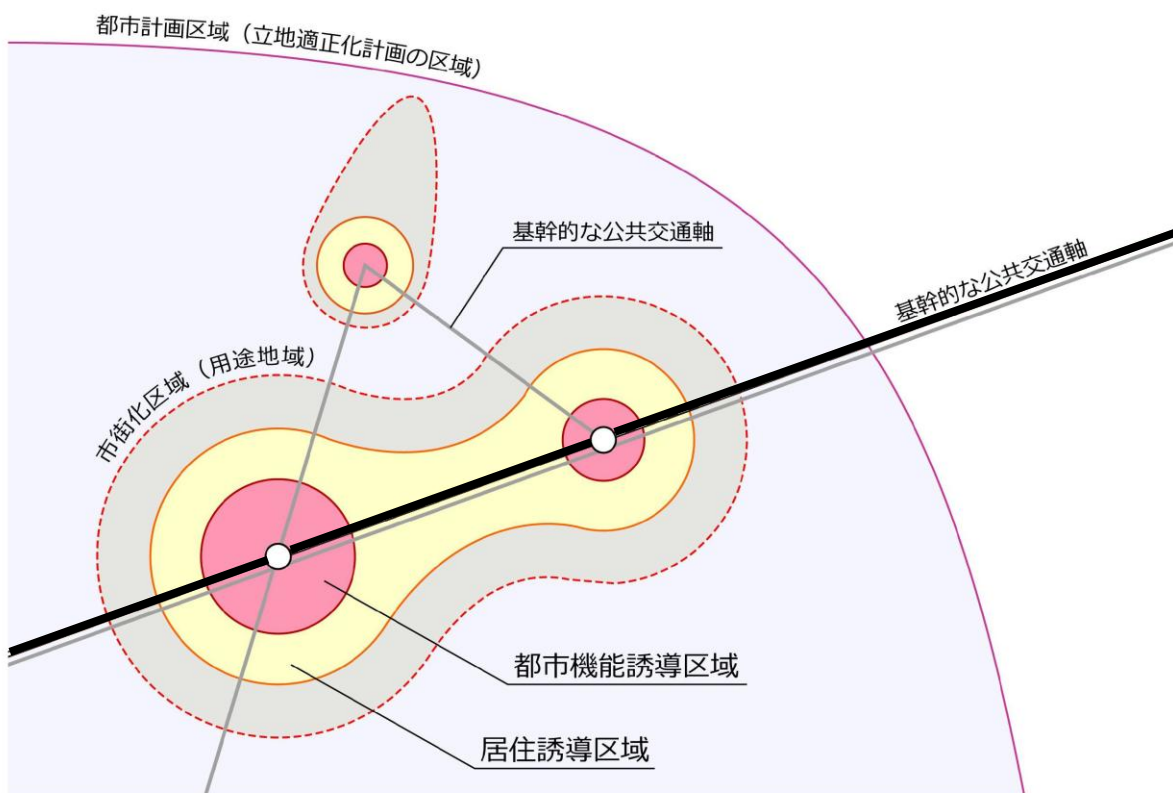
これまでの都市計画においては、行政自らが都市インフラを計画・整備するとともに、人口の増加や強い開発需要を前提として土地利用規制によるコントロールを行ってきました。しかし、都市インフラの整備が進み医療・福祉・商業といった民間施設の立地に焦点が当たる中、また、人口が減少に転じ民間の投資意欲が弱くなる中では、将来の都市像を明示し、財政・金融・税制等の経済的なインセンティブにより、計画的な時間軸の中で誘導による都市構造の再編を図ることが重要となっています。

立地適正化計画は、人口、土地利用や交通の現状及び将来の見通しを勘案しながら、都市計画区域の中でも都市機能の誘導を図る都市機能誘導区域と特に居住を誘導して人口密度を一定以上に維持する居住誘導区域を設定するとともに、その誘導のために講ずべき施策等を定めるものです。

既存の土地利用規制に重ねる形で居住や都市機能を誘導する区域を即地的に定めることができ、また、都市計画制度と財政・金融・税制等による支援措置とを結びつける役割も果たすことができるもので、都市計画法に基づくこれまでの都市計画制度と組み合わせて、立地適正化計画を活用した誘導による都市構造の再編を図ることが重要です。

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同時に図ることが重要です。

### ■立地適正化計画制度のイメージ



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

### (3) 立地適正化計画に定める事項

立地適正化計画では、「基本的な方針」としてまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導するための「都市機能誘導区域」及び用途地域内を基本として居住を誘導するための「居住誘導区域」を定めます。

また、都市機能誘導区域に関しては誘導すべき都市機能を「誘導施設」として定め、誘導施設を誘導するための施策を、居住誘導区域に関しては居住を誘導するための施策を示します。

さらに、近年全国的に頻発化・激甚化する自然災害に対して、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる都市の防災に関する機能を確保するための「防災指針」を定めます。

#### ■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	○都市計画区域内でなければならず、都市計画区域全体とすることが基本
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
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 ○居住誘導区域内において設定 ○都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）を設定
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 ○基本的に用途地域内において設定
誘導施策	○都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずる施策や事業等 ○居住誘導区域内に居住を誘導するために市町村が講ずる施策
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

## 2. 立地適正化計画策定の目的・位置づけ

### (1) 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。

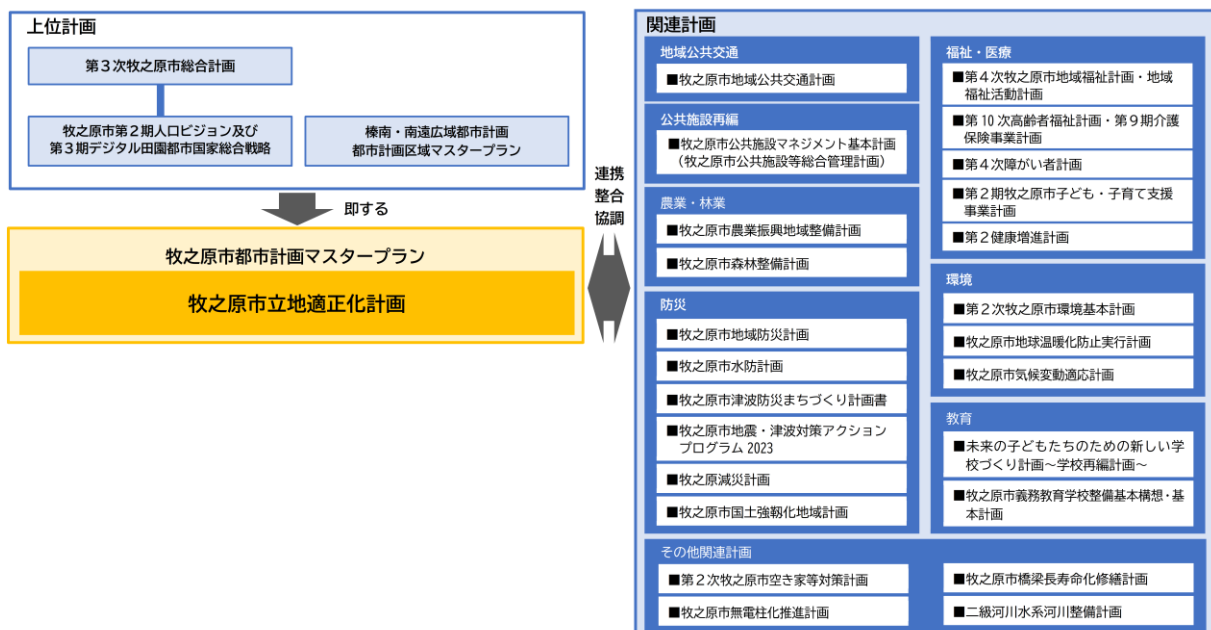
このような中、人口減少を背景とした都市施設の再編による効率化を進めており、これらの動きと連動した拠点形成の再編と都市構造の具現化に向けた取り組みを推進するために、「牧之原市立地適正化計画」を策定します。

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。

### (2) 立地適正化計画の位置づけ

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。

#### ■ 牧之原市立地適正化計画の位置づけ



### (3) 計画対象区域

立地適正化計画は、都市計画区域を対象とした制度（都市再生特別措置法第 81 条第 1 項）となっており、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。

制度の趣旨に鑑み、本計画における対象区域は、[都市計画区域全域](#)とします。

### (4) 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。



## 第1章 立地適正化計画の基本的な方針

1. 立地適正化計画で対応する基本的課題
2. 立地適正化計画の基本方針
3. 目指すべき都市の骨格構造



## 第1章 立地適正化計画の基本的な方針

### 1. 立地適正化計画で対応する基本的課題

#### (1) 都市の現況と都市構造上の課題

##### ①生活利便性の低下

- ・本市は、人口規模が同程度の都市に比べ、都市機能（医療施設や福祉施設、商業施設）の徒歩圏人口カバー率が高くコンパクトな市街地が形成されていますが、商業機能の集約化や市街地の拡大・低密度化が進んでいます。今後は人口減少に伴い、一定の人口規模で成り立っていた日常生活サービス施設が撤退し、身近な地域での生活利便性が低下することが懸念されます。
- ・本市は、市街地が分散しているうえ、通勤・通学や買い物等による隣接都市への移動も多く、日常生活を送るためには市内はもとより市外への公共交通が必要不可欠です。そのため、高齢化の進行等により移動手段を公共交通に頼らざるをえない市民が増加すると想定されるなか、公共交通の衰退が進むと、自立した日常生活を送ることが困難になるおそれがあります。

##### ② 居住環境の悪化

- ・本市は、面的に整備された市街地が限定的で、市街地における都市計画道路の整備も停滞し、下水道が未整備であるなど、良好な市街地整備が進んでいない状況にあります。また、用途地域外における新築や農地転用が一定規模で続くなど、インフラの整備を伴わない市街地の拡大が続いており、空家や耕作放棄地等も増加傾向にあるなど、都市の低密度化・スポンジ化が進行しています。
- ・今後、更なる人口減少や少子高齢化、地域におけるコミュニティ機能の低下などにより、居住環境の悪化が進行することが懸念されます。

##### ③ 地域活力・魅力の低下

- ・本市には、高次都市機能である大規模工場が立地するなど、周辺都市における雇用の場となっています。しかし、生産年齢人口の減少や日本経済の悪化などによりこうした拠点機能を喪失すると、地域全体の活力が急速に低下することが懸念されます。
- ・本市では、都市の低密度化・スポンジ化が進行するなど、居住環境が悪化しつつあります。また、小・中学校の再編・統合に向けた動きが進んでおり、今後、大規模な跡地が発生する見込みですが、これらを適切に管理・活用できない場合、居住環境の更なる悪化を招くおそれがあります。こうしたことから、今後、地域の魅力が低下し、移住者の減少や観光等で訪れる交流人口も減少するなど、地域活力の低下が進むことが懸念されます。

##### ④公共交通の維持の困難化

- ・本市には、鉄道が通っておらず、バスが主たる公共交通となっていますが、基幹的公共交通による徒歩圏人口カバー率が低く、運行本数等の面からもサービス水準が高いとはいえない状況にあり、自動車への依存度が高い状況にあります。
- ・自主運行バスの利用者数も減少傾向にあるなど、公共交通の衰退の兆しがみられるなか、人口減少が進行することで、公共交通の維持が困難となることが見込まれます。

### ⑤災害による甚大な被害の発生

- ・本市は、南海トラフ巨大地震により震度7及び6強の揺れを観測すると想定されるなど、甚大な被害が発生する危険性があります。また、駿河湾に面した地域では、液状化や津波、河川洪水、高潮などの危険性も高い状況です。
- ・人口や都市機能が集積した地域の被害が大きいと想定され、人口減少や高齢化により地域における防災力の低下も懸念されるなか、甚大な人的被害の発生や都市機能の著しい低下が発生するおそれがあります。
- ・また、甚大な被害が想定されるなか、財政状況の悪化により、十分な防災・減災対策を講じることができないことも懸念されます。

### ⑥財政状況の悪化

- ・今後、人口減少や高齢化の更なる進行、生産年齢人口の減少に伴う産業の停滞などにより、税収の減少が懸念されます。また、居住環境の悪化や都市機能の撤退は、地価の更なる下落を招き、固定資産税の減少にもつながります。
- ・一方で、高齢化の進行に伴う福祉目的の費用や、市街地の拡大及び老朽化に伴う都市基盤の整備・維持管理負担、災害復旧への支出など、必要とされる経費は増加することが見込まれるなど、財政状況が悪化することが懸念されます。

## (2) 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、都市の現況と都市構造上の課題から、将来的に懸念される課題を整理します。

### 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。

## 2. 立地適正化計画の基本方針

### (1) 立地適正化計画の基本方針

「牧之原市都市計画マスタープラン」においては、5つの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」とともに、都市づくりの基本理念に基づき、市民・地域・企業・行政等が共同で取り組む結果として見えてくる姿として、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 まきのほら」の実現に向けた都市づくりを進めています。

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。

#### 【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 まきのほら

### 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 <sup>まち</sup>都市づくりを進めます

## (2) 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。

### ◆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)

#### 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】
  - －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

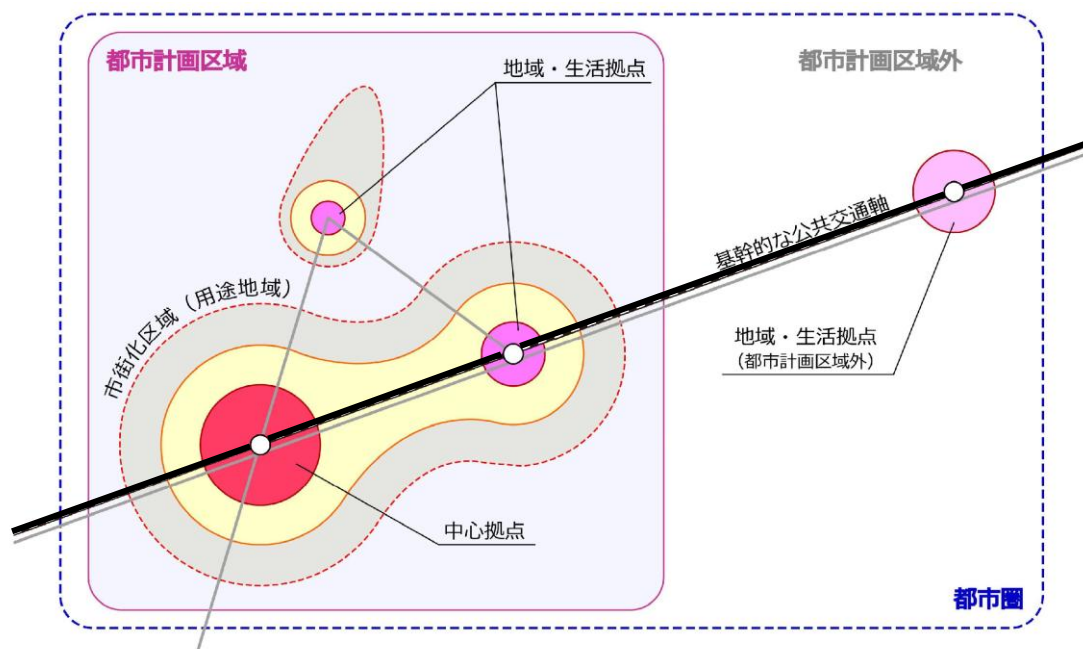
津波災害や土砂災害等といった自然災害のリスクを考慮したなかで、ハード・ソフトの両面による防災・減災対策を講じながら、安全・安心に暮らすことができるように居住環境を形成します。

- ・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

### 3. 目指すべき都市の骨格構造

都市全体の観点から、目指すべき都市像を見据えて、将来の都市の骨格となる拠点や都市軸を抽出し、目指すべき都市の骨格構造を設定します。

#### ■都市の骨格構造のイメージ



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

(1) 目指すべき将来都市構造の整理

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では、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。

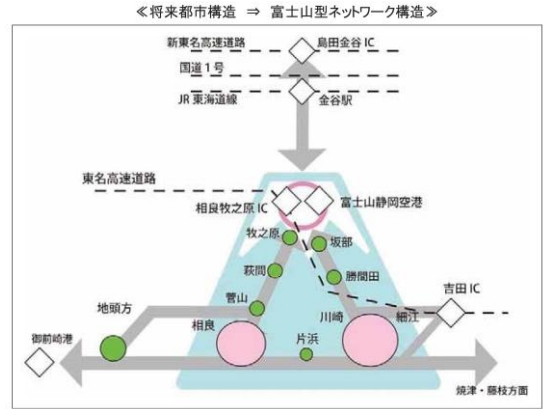


図 富士山型ネットワーク構造

①牧之原市都市計画マスタープランによる位置づけ

◆都市拠点

相良地区、川崎・細江地区の両市街地における市役所周辺は、都市拠点として行政、教育、商業、医療などの既存の都市機能を維持・充実するとともに、地域の実情に応じて必要となる居住機能、都市機能等の誘導を図り、拠点としての魅力、利便性を高めます。

◆広域交流拠点

多くの人やものが行き交う相良牧之原 IC 周辺や富士山静岡空港周辺は、広域交流拠点としてその交通便利性を活かしながら、新たな活力・にぎわい・交流を生み出す場として有効活用を図ります。

◆コンパクト市街地形成ゾーン

用途地域が指定されている地域であり、コンパクトに形成された市街地には市民の約半数が居住しています。

市街地のコンパクト性の維持を基本とし、既成市街地内における適正な土地利用の誘導・配置や必要に応じた再編、都市施設の計画的な整備・更新、津波に対する防災・減災対策等により、居住機能や都市機能の充実を図ります。

◆広域連携軸（陸路・自動車道）

陸路（自動車道）においては、国道150号バイパスや金谷相良道路の整備の促進等により、広域連携軸としての機能の拡充を図り、市民生活や産業活動の利便性を高めるとともに、周辺市町との連携交流の活発化を図ります。また、臨海ラインにおいては、災害時の代替機能確保のため、ルートの複線化を目指します。



図 将来市街地像図

## ②牧之原市立地適正化計画で目指す将来都市構造

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。

都市拠点などの拠点形成の実現のため、都市機能誘導区域、居住誘導区域を設定するとともに、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の形成のために、都市軸を設定します。

### ◆拠点の設定

#### (拠点の役割)

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局都市計画課）」によると、地域の拠点の性格や役割を把握した上で、それに適した規模や種類の都市機能を誘導することが示されており、それぞれ中心拠点、地域・生活拠点のイメージが示されています。

#### ■各拠点地区のイメージ

拠点類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>市町村域各所からの公共交通アクセス性に優れ、住民に行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積等の高次の都市機能を提供する拠点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特に人口が集積する地区</li> <li>各種の都市機能が集積する地区</li> <li>サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区</li> <li>各種の都市基盤が整備された地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地活性化基本計画の中心市街地</li> <li>市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺</li> <li>業務・商業機能等が集積している地区</li> </ul>
地域・生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパー等、主として日常的な生活サービスを提供する拠点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区</li> <li>日常的な生活サービスの提供施設等が集積する地区</li> <li>徒歩、自転車又は端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区</li> <li>周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政支所や地域の中心となる鉄道駅、バス停の周辺</li> <li>近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区</li> <li>合併町村の旧庁舎周辺地区</li> </ul>

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）

**(拠点の設定)**

本市の市街地の成り立ちや地域特性、各種都市機能の集積状況等を踏まえ、「都市拠点」を設定します。

また、東名高速道路相良牧之原 IC 周辺における新たな拠点形成を踏まえ、「複合拠点」を設定します。

○都市拠点：榛原都市拠点

《拠点の中心的施設：市役所榛原庁舎》

相良都市拠点

《拠点の中心的施設：市役所相良庁舎》

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。

○複合拠点：相良牧之原 IC 周辺複合拠点

《拠点のおおよそ範囲：牧之原市 IC 北側土地区画整理事業区域及び牧之原小・中学校周辺》

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。

○地域生活拠点：地頭方地域生活拠点

《拠点の中心的施設：地頭方区公民館・地頭方こども園》

南部地域における住居系を中心とした生活の拠点。

◆都市軸の設定

**(都市軸の役割)**

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局都市計画課）」によると、拠点を結ぶ軸で、将来にわたり一定水準以上のサービスで運行する公共交通と示されており、設定すべき公共交通軸のイメージが示されています。

■基幹的な公共交通軸のイメージ

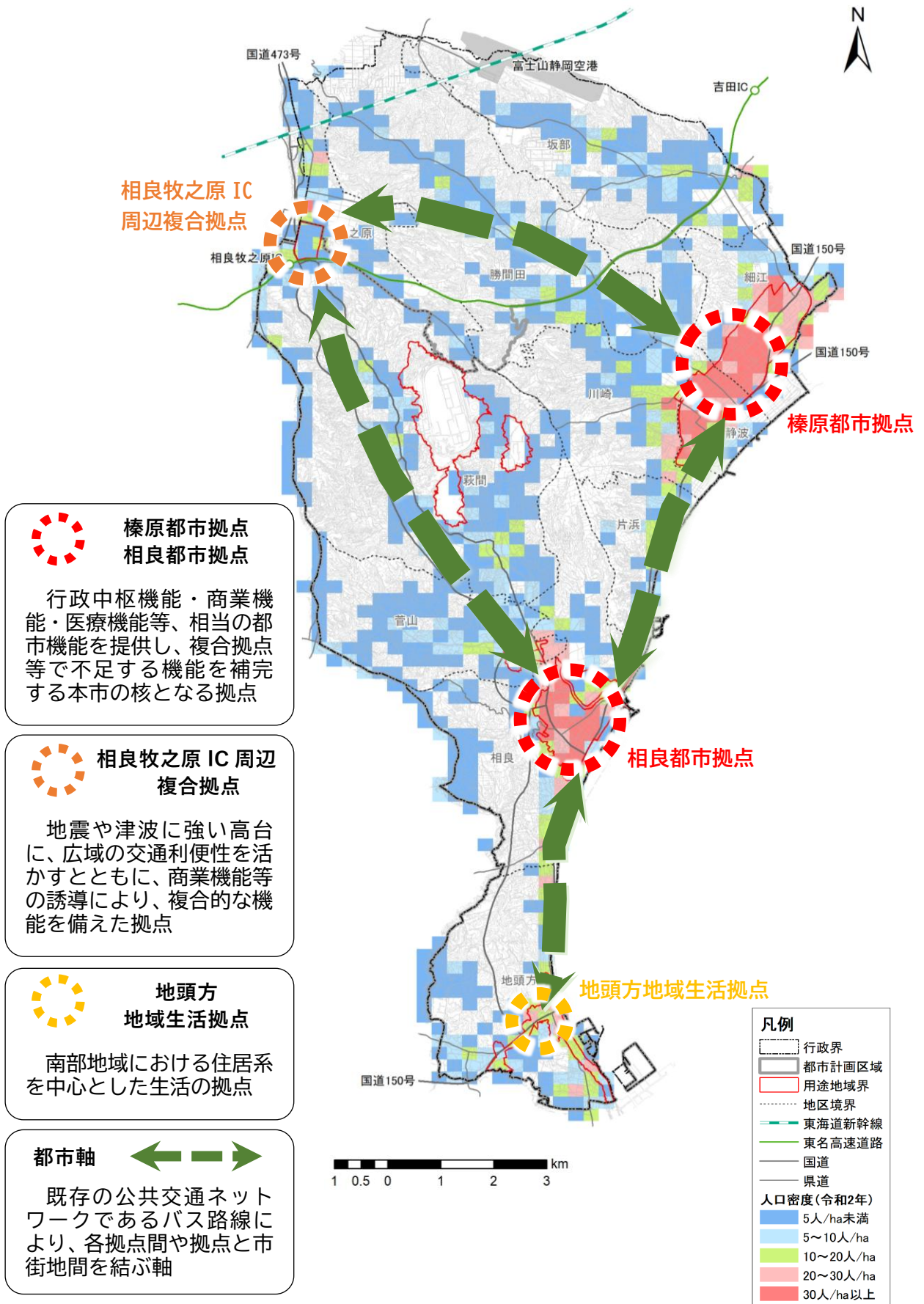
公共交通軸の特性	設定すべき場所の例
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中心拠点や地域・生活拠点等の居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定水準以上のサービスで運行する公共交通</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一定水準以上のサービスで運行する路線であり、一定の沿線人口密度があり、かつ公共交通政策でも主要路線として位置づけられるなど、サービス水準の持続性が確保されると見込まれる路線</li> <li>● 中心拠点と地域・生活拠点、各拠点と居住を誘導すべき地域とを結ぶ路線</li> <li>● デマンド交通の拠点周辺</li> </ul>

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)

**(都市軸の設定)**

拠点間を連絡する都市軸として、既存の公共交通ネットワークであるバス路線を設定します。

◆将来都市構造



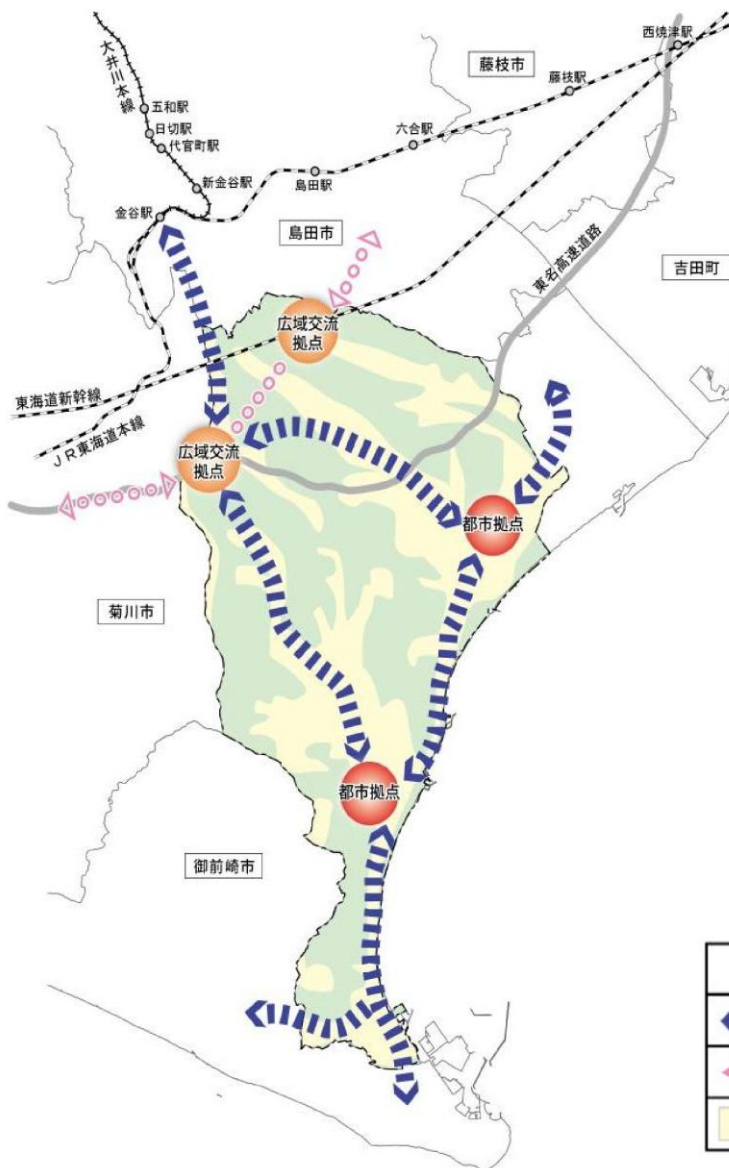
### ③牧之原市の地域公共交通ネットワークの将来イメージ

牧之原市は、榛原地域と相良地域の「都市拠点」と、「高台」や富士山静岡空港の広域交流拠点を結ぶ富士山型ネットワーク構造の形成を目指しており、その実現のための地域公共交通ネットワークの将来イメージは、以下の通りです。

#### ◆地域公共交通ネットワークの形成の方針

- 鉄道駅のない牧之原市においては、広域的な視点も含め、地域公共交通ネットワーク全体が有機的に連携した体系を目指します。
- 榛原地域や相良地域の「都市拠点」、「高台」や富士山静岡空港の「広域交流拠点」、市街の鉄道駅へ地域公共交通でスムーズにアクセスできるようにします。
- 居住エリアで人口密度が低く、公共交通の需要が小さな地域においては、デマンド型乗合タクシーのほか、タクシー、自家用有償旅客運送等を含めて、地域に適したサービスを提供します。

#### ◆地域公共交通ネットワークのイメージ



#### 【幹線軸】

現在運行している路線バス、自主運行バスを活かし、「都市拠点」、「広域交流拠点」と市外の鉄道駅を結ぶ地域公共交通ネットワークを形成します。

#### 【広域交流拠点連携軸】

「広域交流拠点」と市外の鉄道駅を結ぶ新たなネットワークを形成します。

#### 【居住エリアをカバーする交通】

居住エリアから各拠点へアクセス出来る面的な交通を整備します。面的な交通は、タクシーやデマンド型乗合タクシー、自家用有償旅客運送などその地域に適した交通とします。

凡 例	
	幹線軸
	広域交流拠点連携軸
	居住エリア

出典：牧之原市地域公共交通計画（R5.3）



## 第2章 都市機能誘導区域・誘導施設

1. 都市機能誘導区域の設定
2. 都市機能誘導施設の設定



## 第2章 都市機能誘導区域・誘導施設

### 1. 都市機能誘導区域の設定

#### (1) 都市機能誘導区域の設定の考え方

##### ①基本的な考え方（国土交通省が示す考え方）

都市機能誘導区域は、都市計画運用指針において「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。」とされ、一定のエリアに誘導したい機能や支援措置を明示することにより、民間企業等の誘導を図るものです。

また、都市機能誘導区域の設定の際に留意すべき事項として、「市町村の中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。」とされています。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局都市計画課）」によると、都市機能誘導区域を検討する際には、「各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等）、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から具体的な検討」をするものとされています。

##### ②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」においては、医療・福祉・商業等の都市機能の誘導・集約に加えて、防災機能の強化も必要であることを念頭に置いて、防災上の安全性確保を理由に、都市機能の移転・新設が見込まれ、拠点形成が必要な区域に設定します。
- ・「都市機能誘導区域」の設定においては、原則として居住誘導区域に設定し、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。

## (2) 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 800m）を基本に、その他の拠点ではバス停の徒歩圏（半径 300m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。

その上で、道路などの地形地物や用途地域境界等を踏まえ、区域の境界を定めるものとします。

### ■都市機能誘導区域の設定項目



※1：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。

※2：MGPとは、「牧之原減災計画（令和 2 年 3 月）」のこと。P28「《参考》津波浸水想定区域と居住誘導区域について」参照。

《参考》居住誘導区域の設定（都市計画運用指針）

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域に設定されるものです。都市機能誘導区域の設定にあたり、原則となる居住誘導区域を定める区域について、都市計画運用指針に以下の内容が示されています。

表 居住誘導区域の設定

都市計画運用指針			
居住誘導区域の設定	① 考定居 えめ住 らる誘 れこ導 る区 が区域 を	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部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域
	② 含居都 ま住市 ない誘 導再生 区域特 別に 措置 法上	ア	市街化調整区域
		イ	建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域
		ウ	農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域又は農地法の農地若しくは採草放牧地の区域
		エ	自然公園法の特別地域、 森林法の保安林の区域、 自然環境保全法の原生自然環境保全地域又は特別地区、 森林法の保安林予定森林の区域、 森林法の保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区
		オ	地すべり防止区域
		カ	急傾斜地崩壊危険区域
		キ	土砂災害特別警戒区域
	③ こ原居 とと住 含ま誘 すま導 べきな い区域 に	ア	津波災害特別警戒区域
		イ	災害危険区域
	④ 判適居 断当住 の上誘 な導 含区域 まとい ない として 区域	ア	土砂災害警戒区域
		イ	津波災害警戒区域
		ウ	浸水想定区域（洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域）
		エ	④ア・イほか調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域
	⑤ 行に居 うつ住 こい誘 とて導 が区域 望慎 ま重 しに含 め判 区断 る こと	ア	法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域・流通業務地区等）
		イ	条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域）
		ウ	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
		エ	工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

《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、「MGP」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。「MGP」による整備後の津波浸水想定を踏まえ、誘導区域を設定します。



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）

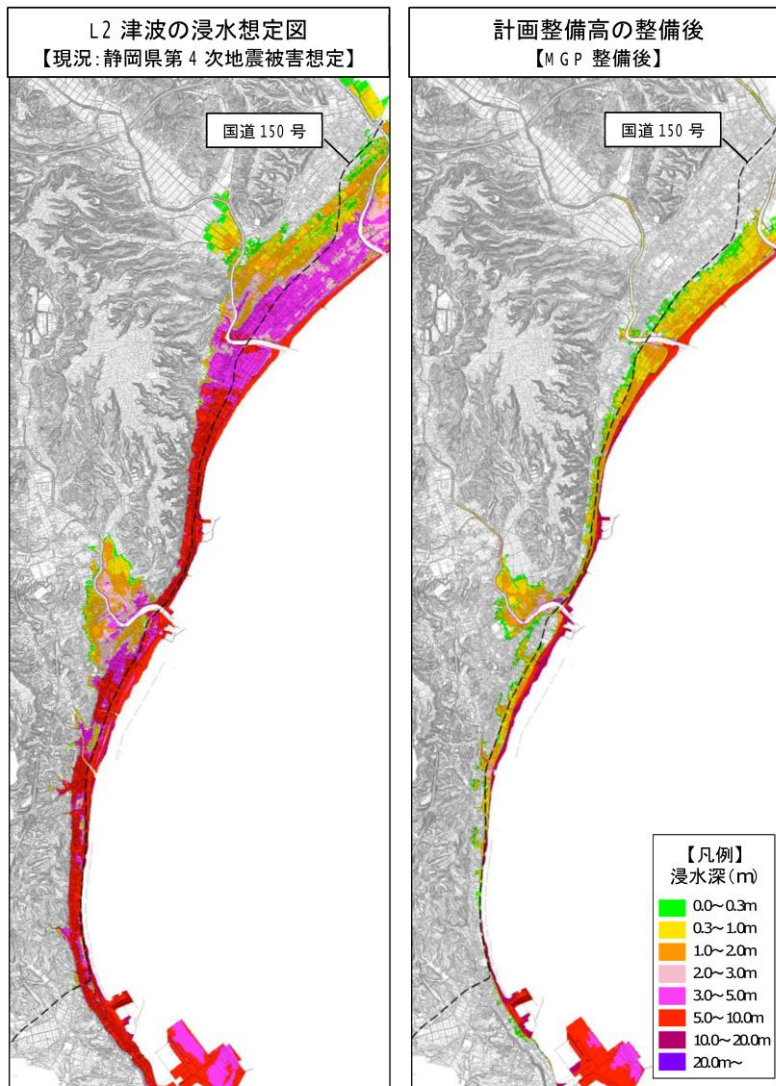
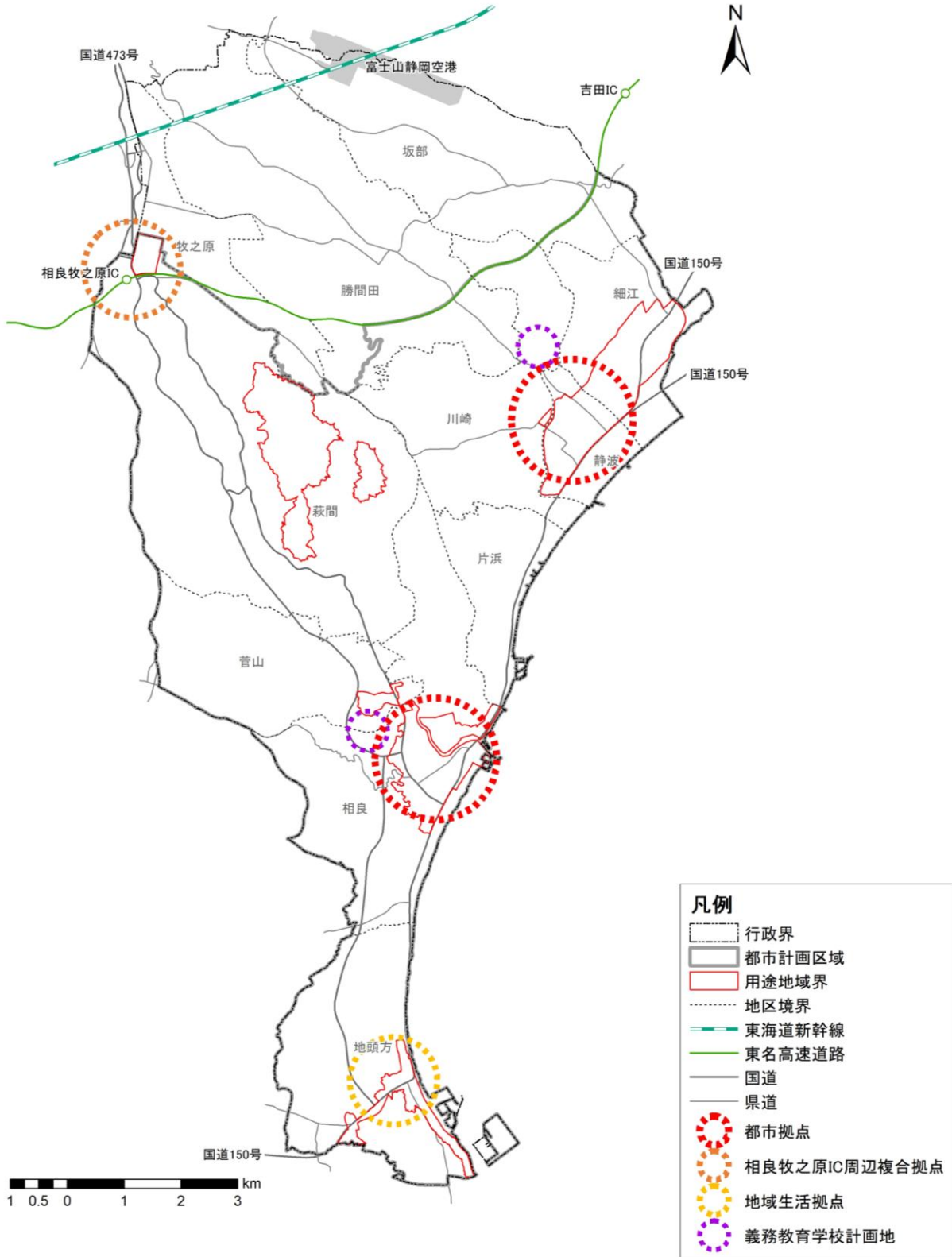


図. 整備による浸水面積の軽減効果

出典：牧之原減災計画（令和2年3月）

①前提条件

【各拠点】：榛原都市拠点（榛原地区義務教育学校計画地を含む）、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）、地頭方地域生活拠点



## ②都市機能誘導区域に設定する区域

### 【設定項目①-1】 徒歩でのアクセスが確保される区域

- ・市役所からの徒歩圏（半径 800m）
- ・バス停からの徒歩圏（半径 300m）

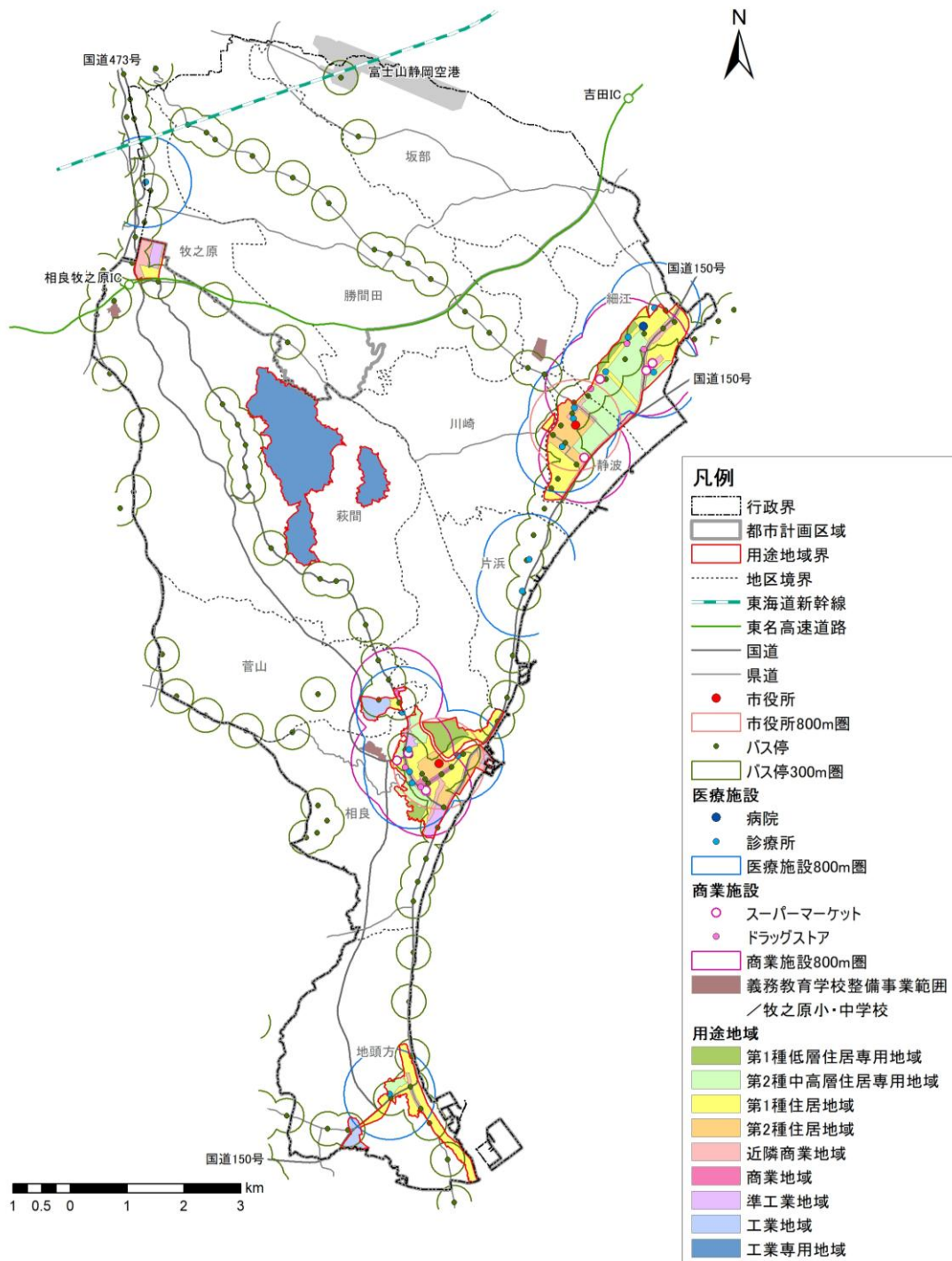
### 【設定項目①-2】 生活サービスが確保される区域

- ・医療施設 かつ 商業施設の徒歩圏（半径 800m）

### 【設定項目②】 都市機能の立地を推奨する用途地域

- ・住居専用系用途地域（第一種低層住居専用地域、第一種/第二種中高層住居専用地域）、準工業地域、工業地域、工業専用地域を 除く

※ただし、既に都市機能が立地・集積している地区は含むものとする。



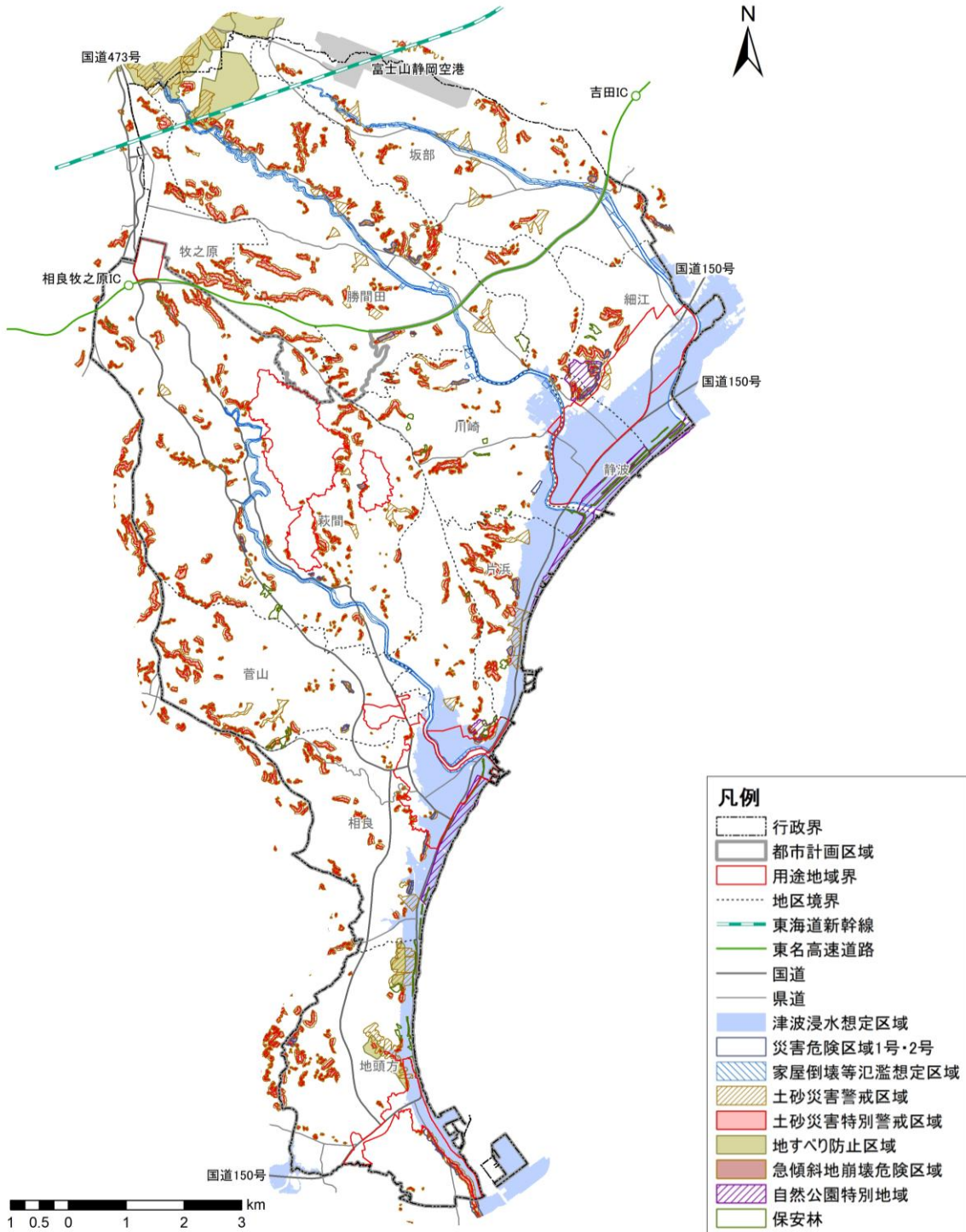
### ③都市機能誘導区域から除外する区域

【設定項目③】災害に対する安全性等を理由に、居住誘導しない区域

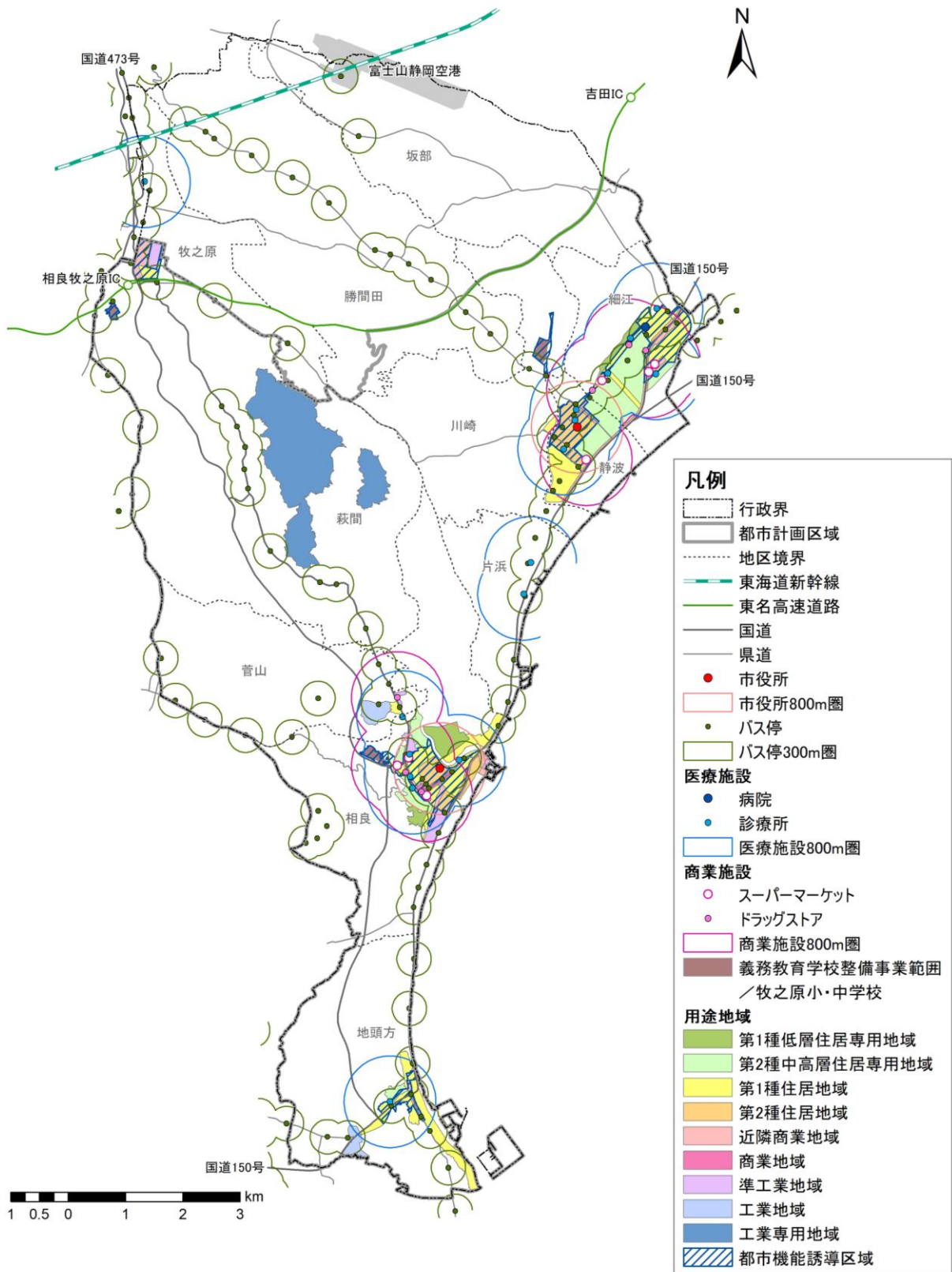
- ・「災害危険区域」、「土砂災害特別警戒区域」、「地すべり防止区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」、「農用地区域」、「自然公園特別地域」、「保安林」、「工業専用地域及び工業地域（工業地として持続的な利用を進める工業地域に限る）」を除外

【設定項目④】災害に対する安全性等を理由に、居住誘導の除外を検討した区域

- ・「土砂災害警戒区域」、「洪水浸水想定区域のうち、家屋倒壊等氾濫想定区域」「MGPによる整備後の津波浸水想定区域（おむむね国道150号より海岸側）」

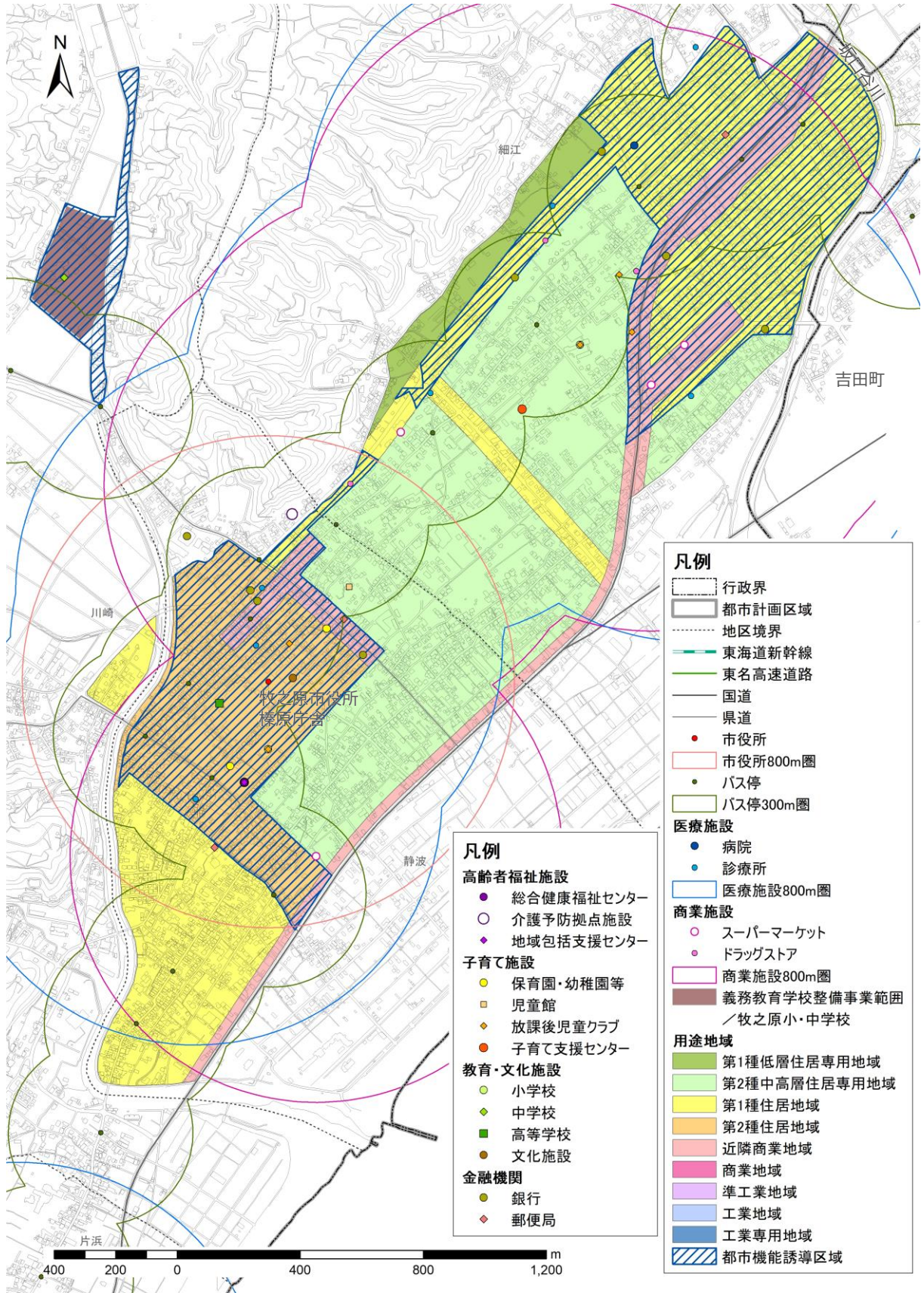


④都市機能誘導区域



※地形・地物、用途地域界等により区域界を設定。

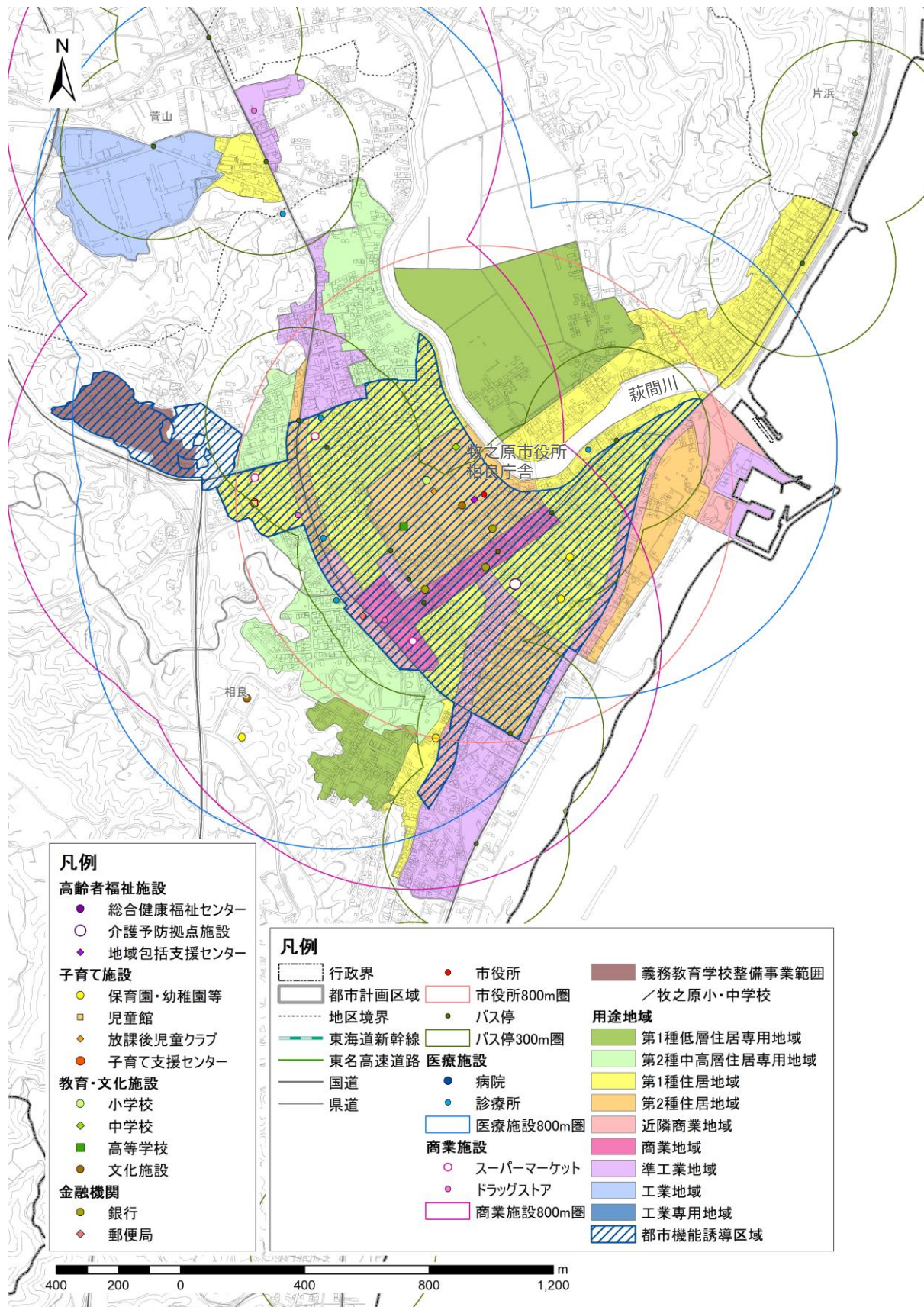
◆都市機能誘導区域 拡大図  
 〈榛原都市拠点〉



- 凡例**
- 行政界
  - 都市計画区域
  - 地区境界
  - 東海道新幹線
  - 東名高速道路
  - 国道
  - 県道
  - 市役所
  - 市役所800m圏
  - バス停
  - バス停300m圏
- 医療施設**
- 病院
  - 診療所
  - 医療施設800m圏
- 商業施設**
- スーパーマーケット
  - ドラッグストア
  - 商業施設800m圏
  - 義務教育学校整備事業範囲  
 / 牧之原小・中学校
- 用途地域**
- 第1種低層住居専用地域
  - 第2種中高層住居専用地域
  - 第1種住居地域
  - 第2種住居地域
  - 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
  - 都市機能誘導区域

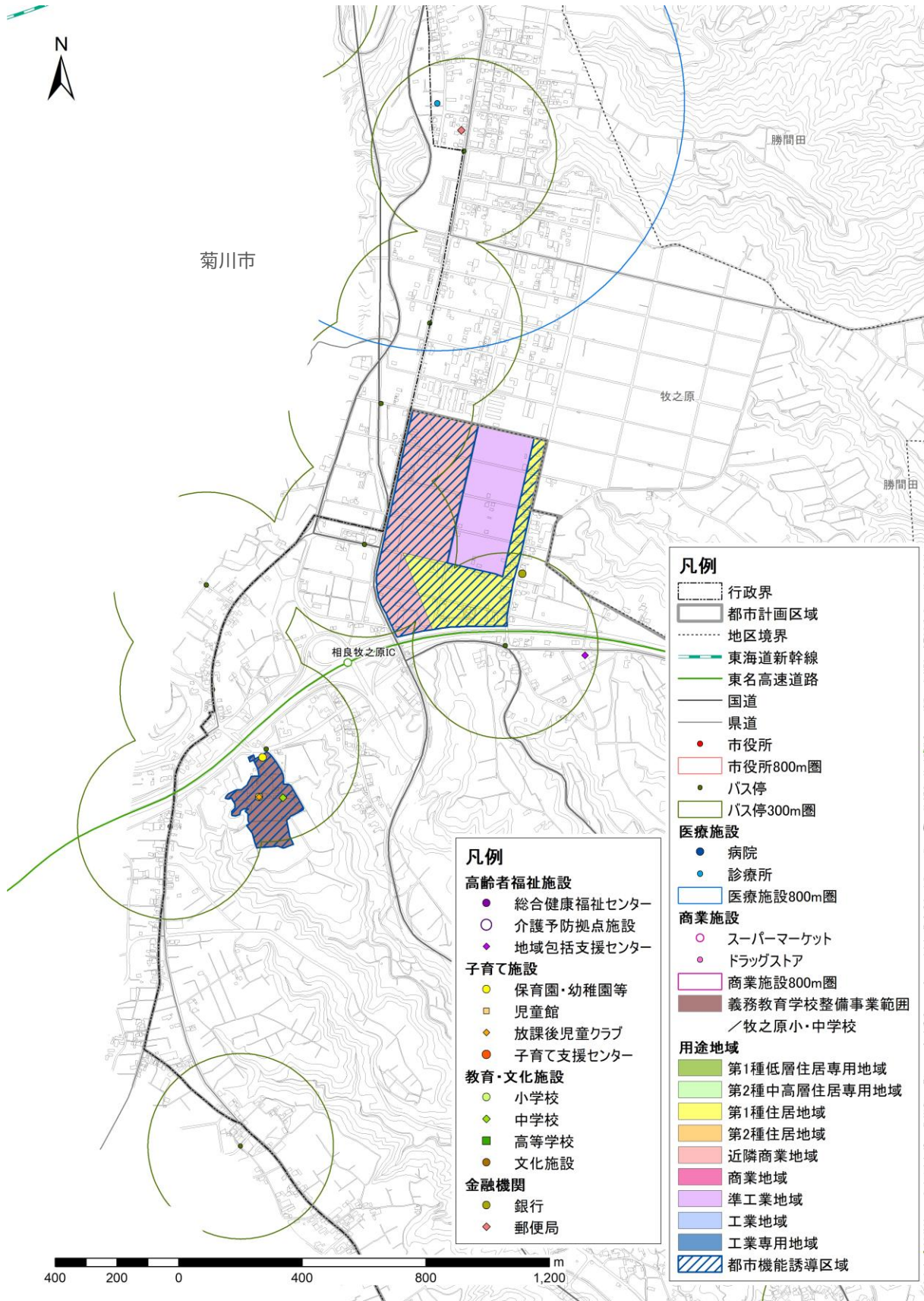
- 凡例**
- 高齢者福祉施設**
- 総合健康福祉センター
  - 介護予防拠点施設
  - 地域包括支援センター
- 子育て施設**
- 保育園・幼稚園等
  - 児童館
  - 放課後児童クラブ
  - 子育て支援センター
- 教育・文化施設**
- 小学校
  - 中学校
  - 高等学校
  - 文化施設
- 金融機関**
- 銀行
  - 郵便局

〈相良都市拠点〉

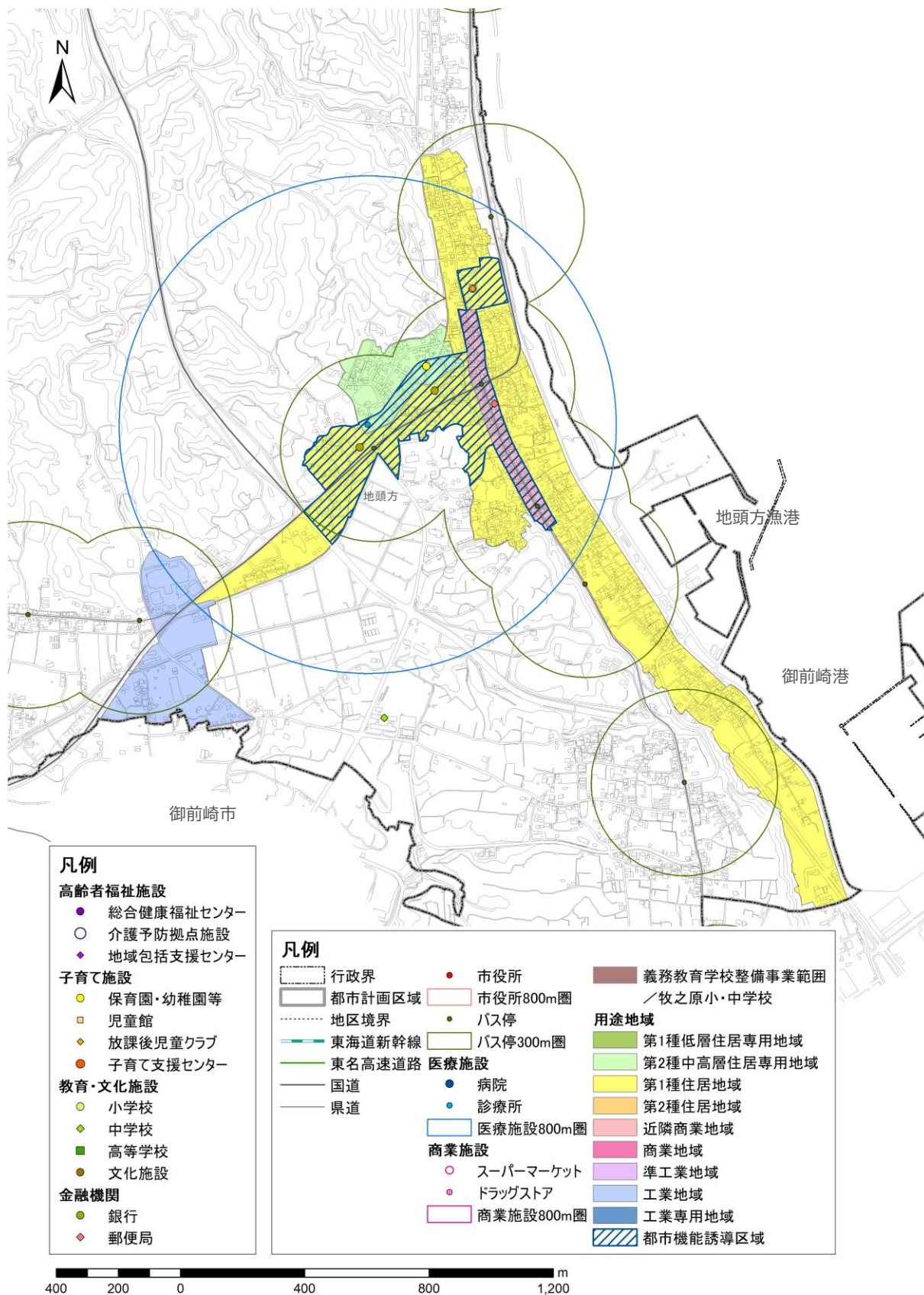


※都市機能誘導区域内の切り欠き部は、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域であり、学校整備に伴い、当該区域の指定は外れる見込みです。

〈相良牧之原 IC 周辺複合拠点〉



〈地頭方地域生活拠点〉



※既に都市機能が立地・集積しているため、第2種中高層住居専用地域を一部含めている。

## 2. 都市機能誘導施設の設定

### (1) 都市機能誘導施設の設定の考え方

#### ①基本的な考え方（国土交通省が示す考え方）

誘導施設とは、都市再生特別措置法第81条第2項第2号にて、「都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設(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また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。)」と定義しています。

この誘導施設については、「立地適正化計画作成の手引き(国土交通省都市局都市計画課)」において、参考ではあるものの地方中核都市クラスを中心拠点と地域・生活拠点の位置づけに対して想定した各種の機能に対する施設例を以下のようにイメージしています。

【表 誘導施設のイメージ例】

機能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	□中核的な行政機能 例：本庁舎	□日常生活を営む上で必要となる行政窓口業務等 例：支所、福祉事務所などの各地域事務所
介護福祉機能	□都市全域の市民を対象として高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：総合福祉センター	□高齢者の自立した生活を支え、または日々の介護見守り等のサービスを受けることができる機能 例：地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等
子育て機能	□都市全域の市民を対象として児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：子育て総合支援センター	□子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例：保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	□時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例：相当規模の商業集積	□日々の生活に必要な生鮮品、日用品の買い回りができる機能 例：食品スーパー
医療機能	□総合的な医療サービス(二次医療)を受けられることができる機能 例：病院	□日常的な診療を受けられることができる機能 例：診療所
金融機能	□決済や融資などの金融機能を提供する機能 例：銀行、信用金庫	□日々の引き出し、振り込みなどができる機能 例：郵便局
教育・文化機能	□市民全体を対象とした教育・文化サービスの拠点となる機能 例：文化ホール、中央図書館	□地域における教育・文化活動を支える拠点となる機能 例：図書館支所、社会教育センター

資料：立地適正化計画作成の手引き(国土交通省都市局都市計画課)R6.4月改訂

#### ②本市における誘導施設の基本的な考え方

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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
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"> <li>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</li> </ul>
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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>

■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

(2) 都市機能誘導施設の設定

各拠点の都市機能の立地状況と設定方針、望ましい配置の考え方を踏まえ、都市機能の種別ごとに、各都市機能誘導区域に位置付ける誘導施設を以下の通り設定します。

■ 設定する誘導施設①（都市機能の立地状況と設定の考え方）

【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				
		—：誘導施設に位置付けない				
		■：立地なし				
機能	施設	設定の考え方	榛原	相良	相良牧之原IC	地頭方
行政	市役所	「市役所」の行政窓口は、最も利用頻度の高い行政機能であることから、現在の立地場所での機能を維持するために誘導施設に設定。	●	●	◇	◇
福祉	総合健康福祉センター	「総合健康福祉センター」（さざんか）は、本市の福祉拠点として、健康づくり、高齢者福祉・介護予防、子育て支援・児童福祉、地域福祉活動などの様々な拠点機能を有し、牧之原市福祉事務所として福祉行政を担う施設であるため、現在の立地場所での機能を維持するために誘導施設に設定。	●	◇	◇	◇
	地域包括支援センター	「地域包括支援センター」は、地域の高齢者の健康や医療、福祉、介護などの相談に対応し、高齢者が地域で安心して生活していくために総合的な支援を行う拠点施設であり、それぞれ担当地域を分けて、地域バランスを考慮した立地で運営していることから、現在の立地を考慮しつつも、各拠点内の立地場所での機能を維持するために誘導施設に設定。	●	●	★	◇
	高齢者福祉施設（介護予防拠点施設）	「高齢者福祉施設（介護予防拠点施設）」は、高齢者の生きがいづくり・仲間づくりの拠点として、介護予防と健康増進、それらに関する知識や方法の普及のほか、一般にも施設貸出を行っており、高齢者等の居場所として現在の立地場所での機能を維持するとともに、新規施設の設置や既存施設の老朽化等により、建替え等が生じる場合には、施設維持に必要な人口が十分確保され、公共交通の利便性が高い地域への立地を促す必要があるため、誘導施設に設定。	★	●	◇	◇
	高齢者福祉施設（通所系、訪問系、小規模多機能）	「高齢者福祉施設（通所系、訪問系、小規模多機能）」は、高齢化の進行により必要性が高まっており、高齢者世代が安心して生活ができる拠点形成への寄与が期待されるものの、利用者の送迎がある等、立地場所による利用者への影響は少ないと考えられることから、誘導施設に設定しません。	—	—	—	—
						分散配置

■ 設定する誘導施設②（都市機能の立地状況と設定の考え方）

【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						
－：誘導施設に位置付けない						
■：立地なし						
機能	施設	設定の考え方	榛原	相良	相良牧之原 I C	地頭方
子育て	子育て支援センター	「子育て支援センター」は、地域に密着した児童福祉施設として、子育て支援事業を行う施設であり、現在の立地場所での機能を維持するために誘導施設に設定。	●	●	◇	◇
	保育園/認定こども園	「保育園」は、少子化や共働き世帯の増加による園児数が減少する中で、教育環境の充実を図るための統合のほか、保護者の就労の有無にかかわらず利用可能な「認定こども園」化を視野に入れた整備を考慮し、誘導施設に設定。	●	●	●	●
	児童館	「児童館」は、児童の健全育成のための児童厚生施設であり、乳幼児から小中学生、高校生そして大人が声を掛け合い楽しく遊べる場所として、子育てが楽しくできるよう母親たちの情報交換の場所となっており、都市拠点及び複合拠点の誘導施設として設定。	★	● ※	◇	◇
	放課後児童クラブ	「放課後児童クラブ」は、小学校区を基本として、地域バランスを考慮した立地で運営しておりますが、榛原地域及び相良地域に各1校の義務教育学校と併せて、再編が進められることから、都市拠点の誘導施設として設定。	●	●	●	●
商業	スーパーマーケット	「商業施設（スーパーマーケット/ドラッグストア）」は日常生活を支え、居住地を選定する際に重要となる要素であることから、現在の立地場所での機能を維持するために誘導施設に設定します。ただし、小規模な施設は、住宅地での立地も想定されるため、「1,000㎡超の生鮮食料品を扱う商業施設」を誘導施設に設定。	●	●	★	★
	ドラッグストア		●	●	★	★
	コンビニエンスストア	「コンビニエンスストア」については、身近な買い物の場となっているほか、住民票などの各種証明書の交付が可能であり、ある程度分散立地することで利便性が高まることから、誘導施設に設定しません。	－	－	－	－
金融	銀行等	「銀行等」は、コンビニエンスストア等のATMやネットバンキング、キャッシュレスの普及により、金融機能は充足しているものの、居住地域の生活利便性の向上に寄与し、市民・事業者等の相談窓口を有していることから、現在の立地場所での機能を維持するために誘導施設に設定。	●	●	★	●
	郵便局	「郵便局」は、金融機能は「銀行等」と同様に充足しているほか、既存の配置が分散型となっているため、郵便機能等の日常的な利用を考慮して、分散立地することで利便性が高まることから、誘導施設に設定しません。	－	－	－	－

※「子育て支援センター相良」に児童館機能あり

■ 設定する誘導施設③（都市機能の立地状況と設定の考え方）

【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						
－：誘導施設に位置付けない						
■：立地なし						
機能	施設	設定の考え方	榛原	相良	相良牧之原 I C	地頭方
医療	病院	「病院」は、榛原総合病院のみで、榛原都市拠点の都市機能誘導区域内に立地しており、現在の立地場所での機能を維持するとともに、既存施設の老朽化等により、建替え等が生じる場合には、施設維持に必要な人口が十分確保され、公共交通の利便性が高い地域への立地を促す必要があるため、誘導施設に設定。	●	◇	◇	◇
	診療所	「診療所（内科（小児科、耳鼻咽喉科を含む）/外科）」は、各拠点に立地しており、地域のかかりつけ医として日常的な利用が想定され、今後も維持・充実することが必要であることから、各拠点の誘導施設として設定。	●	●	★	●
教育・文化	小学校	都市拠点では、市立小・中学校 10 校の再編により、榛原地域及び相良地域に各 1 校の義務教育学校を設置し、避難所としての防災機能及び市民活動の拠点としての機能を有することから「義務教育学校」を誘導施設として設定。	◇	◇	●	◇
	中学校	複合拠点では、牧之原小学校・中学校は、小中一貫校となるが、将来的に義務教育学校とすることを目指しており、都市拠点の義務教育学校同様の機能を有することから、「小学校」、「中学校」及び「義務教育学校」を誘導施設として設定。	◇	◇	●	◇
	義務教育学校	「高等学校」は、市街地のにぎわい創出が期待されることから、現在の立地場所での機能を維持するために誘導施設に設定。	★	★	★	◇
	高等学校	文化施設のうち、「図書館」及び「文化センター」は、多くの利用者が見込める市街地活性化の拠点となる施設であることから、現在の立地場所での機能を維持するために誘導施設に設定。	●	●	◇	◇
	文化施設		●	●	◇	◇

■ 設定する誘導施設の定義

都市機能		定義
行政機能	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）
介護福祉機能	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
子育て機能	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
商業機能	商業施設 （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
金融機能	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
	郵便局	日本郵便株式会社法第4条に規定する施設
医療機能	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・文化機能	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

## 第3章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域の設定
2. 都市機能誘導施設の設定



## 第3章 居住誘導区域

### 1. 居住誘導区域の設定

#### (1) 居住誘導区域の設定の考え方

##### ①基本的な考え方（国土交通省が示す考え方）

居住誘導区域は、都市計画運用指針によると、「人口減少の中にあっても一定のエリアに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」とされ、都市全体における人口や土地利用、交通・財政の現状及び将来を見据え、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を効率的に行われるよう定めるものです。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局都市計画課）」によると、社人研の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、以下の観点等から具体的な区域を検討することとされています。

- ・ 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性
- ・ 区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性
- ・ 対象区域における災害等に対する安全性

また、市街化調整区域、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などは居住誘導区域には含まないとされており、工業専用地域や流通業務地区、過去に住宅地化を進めたものの、居住の集積が実現せず、将来の見通しからも実現可能性が低い区域などは、居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましいとされています。

##### ②本市における居住誘導区域の基本的な考え方

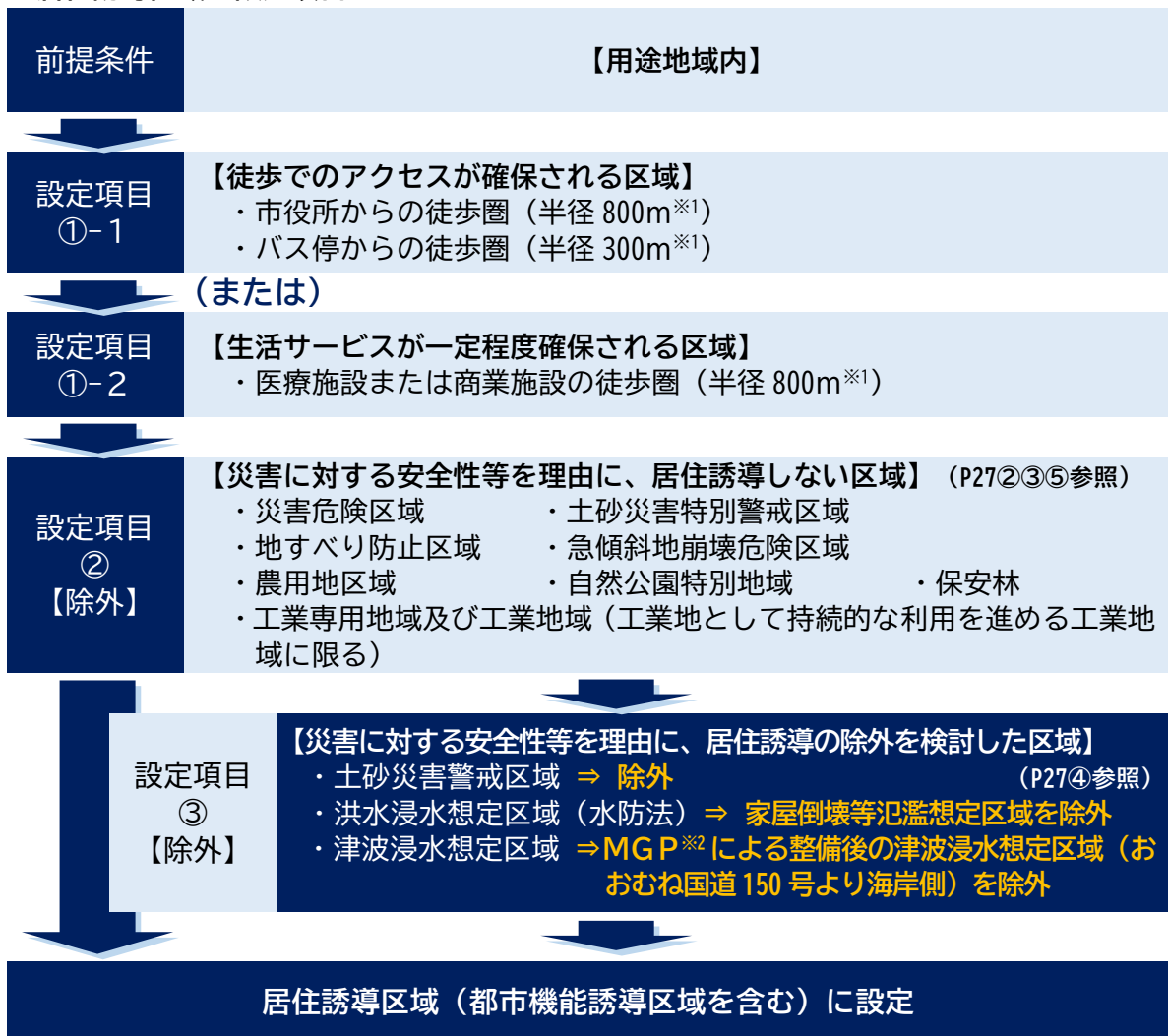
- ・ 「居住誘導区域」では、居住施策を集中的に投資する地域として、拠点を中心に利便性を高め、「にぎわいのある地域コミュニティの維持」を目指します。
- ・ 都市機能誘導区域が設定された「榛原都市拠点」・「相良都市拠点」・「相良牧之原 IC 周辺複合拠点」・「地頭方地域生活拠点」に居住誘導区域を設定します。
- ・ 「居住誘導区域」の設定にあたっては、人口や土地利用、交通の現状及び将来見通しを勘案するとともに、法令により住宅の建築が制限されている区域や、土砂災害特別警戒区域等の災害の危険性の高い区域を除外して設定します。なお、津波浸水想定区域については、「牧之原減災計画」における地震による津波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。

## (2) 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。

### ■ 居住誘導区域の設定項目

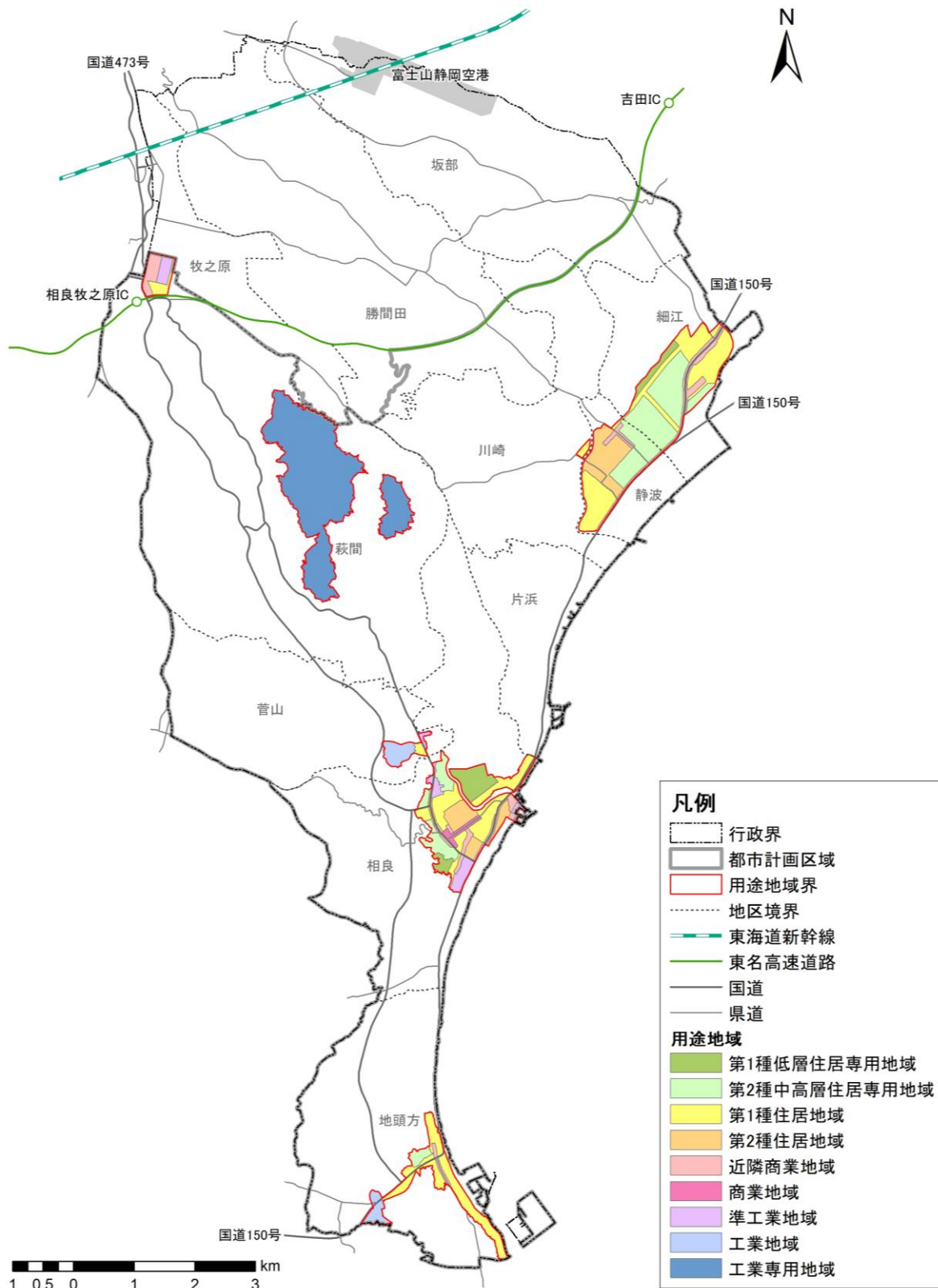


※1：徒歩圏は「都市構造の評価に関するハンドブック」（平成26年8月 国土交通省都市局都市計画課）に基づき一般的な徒歩圏である半径800mを採用。バス停は誘致距離（利用する人の範囲を表す距離）を考慮し半径300m。

※2：MGPとは、「牧之原減災計画（令和2年3月）」のこと。P28「《参考》津波浸水想定区域と居住誘導区域について」参照。

(1) 前提条件

【用途地域内】



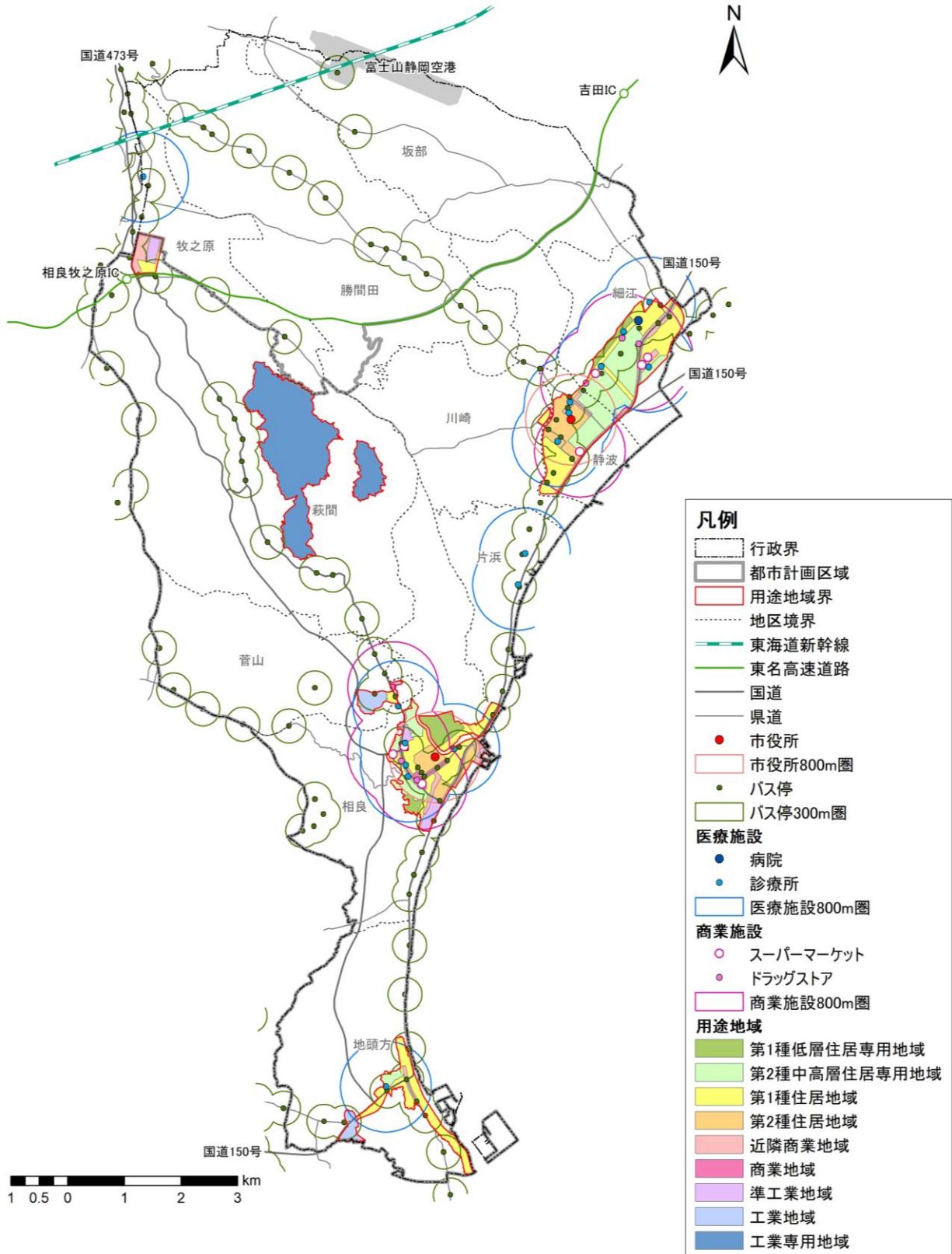
(2) 居住誘導区域に設定する区域

【設定項目①-1】 徒歩でのアクセスが確保される区域

- ・市役所からの徒歩圏（半径 800m） または バス停からの徒歩圏（半径 300m）

【設定項目①-2】 生活サービスが確保される区域

- ・医療施設 または 商業施設の徒歩圏（半径 800m）



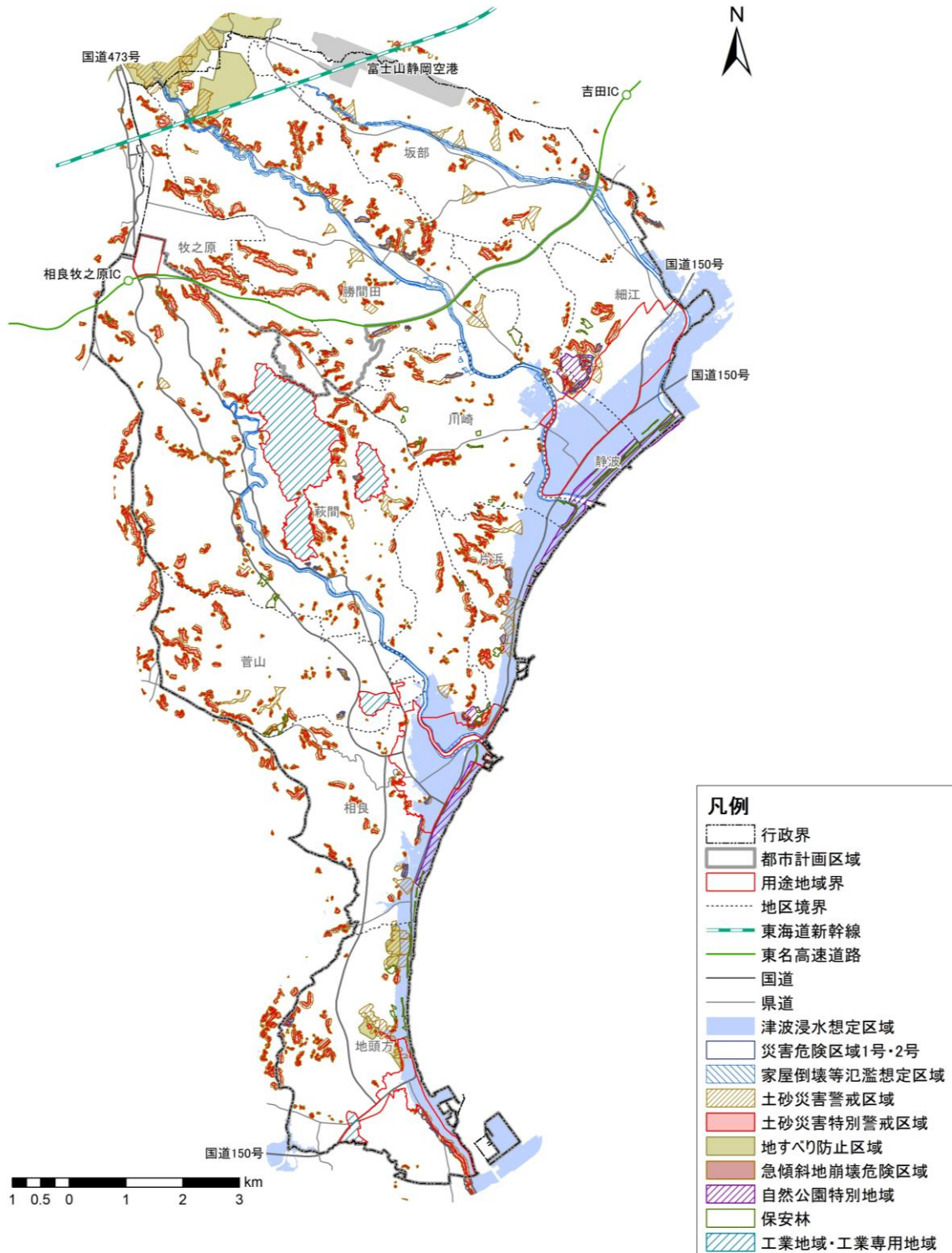
(3) 居住誘導区域から除外する区域

【設定項目②】 災害に対する安全性等を理由に、居住誘導しない区域

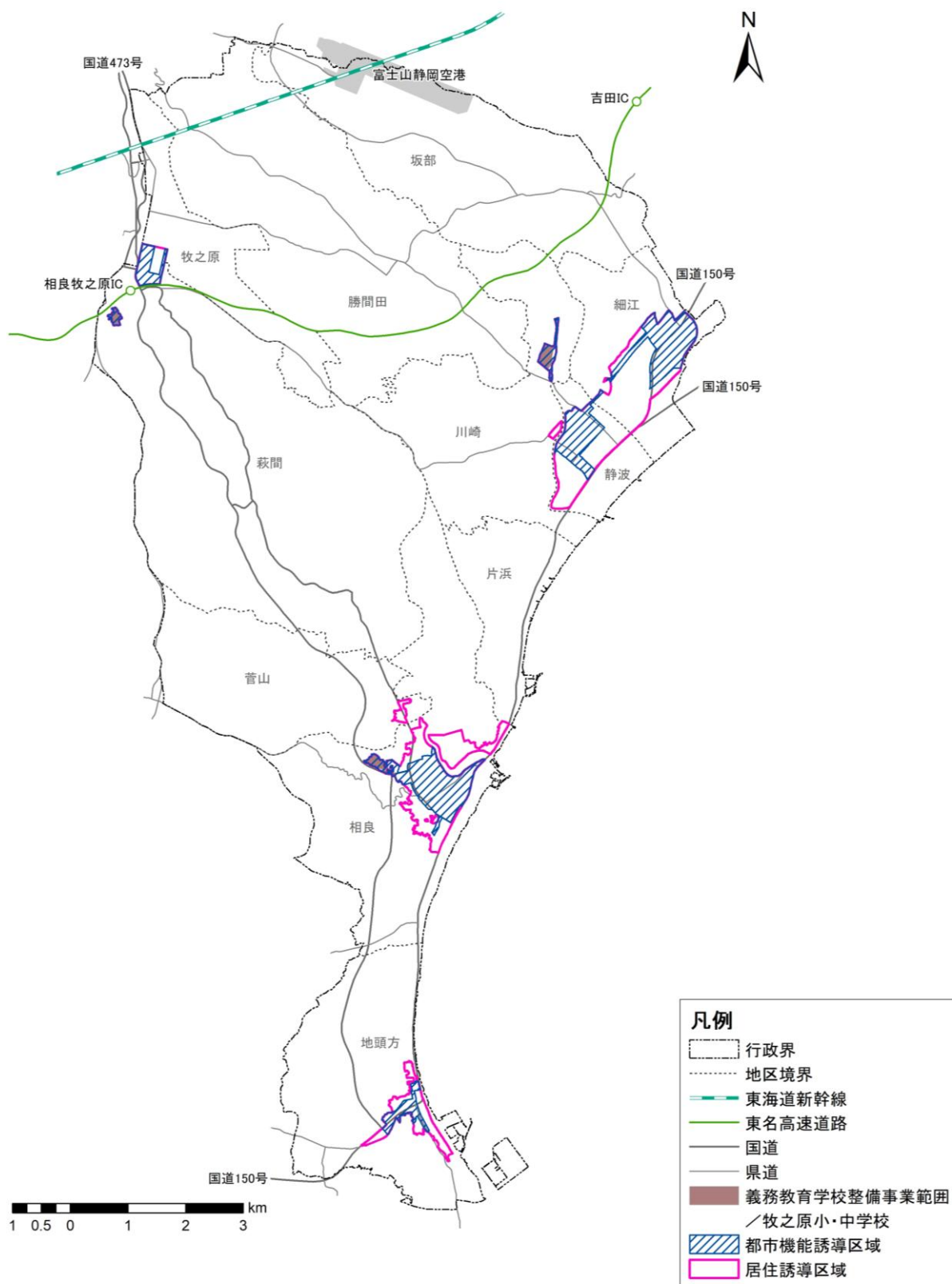
- ・「災害危険区域」、「土砂災害特別警戒区域」、「地すべり防止区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」、「農用地区域」、「自然公園特別区域」、「保安林」、「工業専用地域及び工業地域（工業地として持続的な利用を進める工業地域に限る）」を除外

【設定項目③】 災害に対する安全性等を理由に、居住誘導の除外を検討した区域

- ・「土砂災害警戒区域」、「洪水浸水想定区域のうち、家屋倒壊等氾濫想定区域」「MGP整備後の津波浸水想定区域（おおむね国道150号より海岸側）」

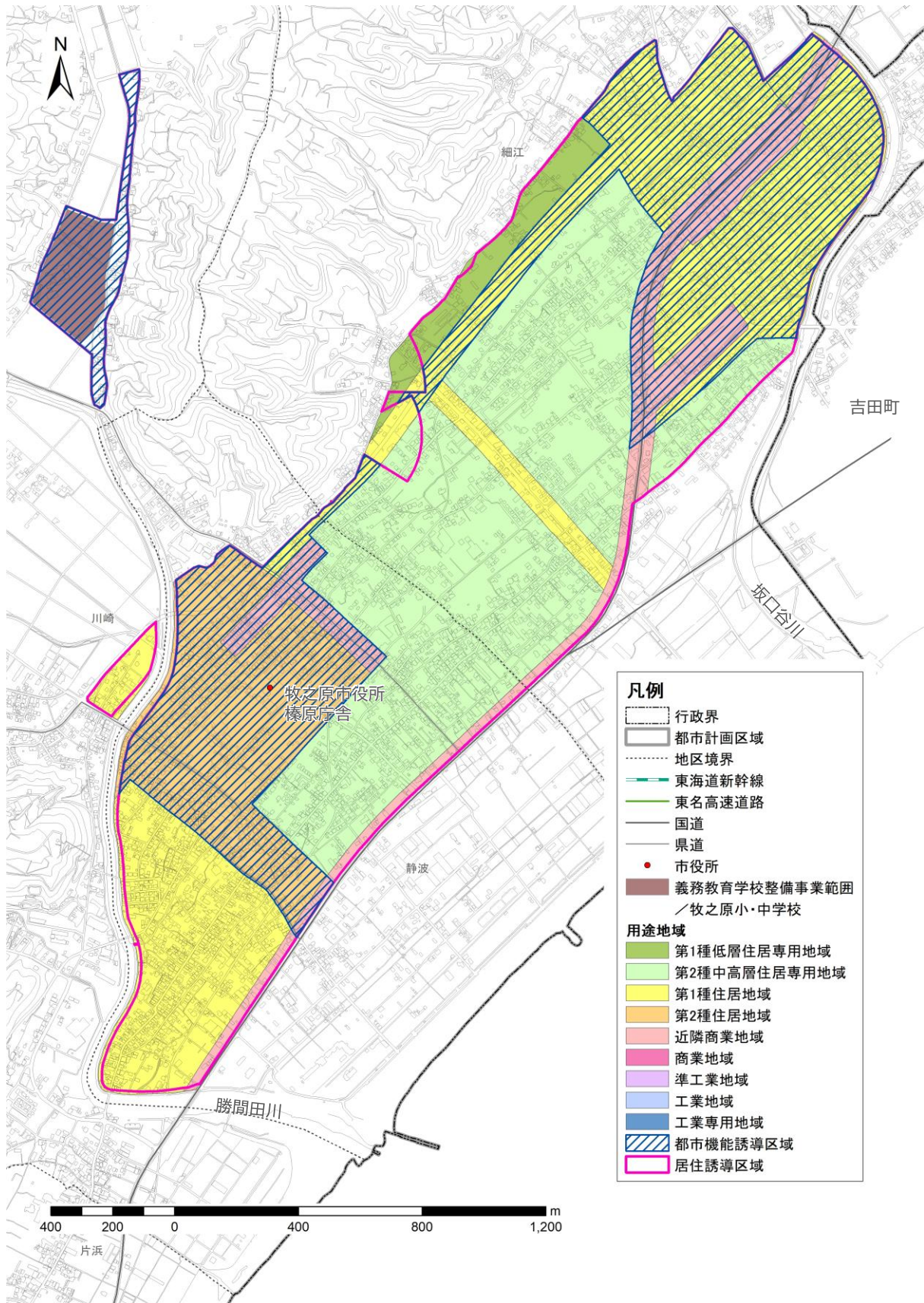


(4) 居住誘導区域



※都市機能誘導区域を含む  
 ※地形・地物、用途地域界等により区域界を設定。

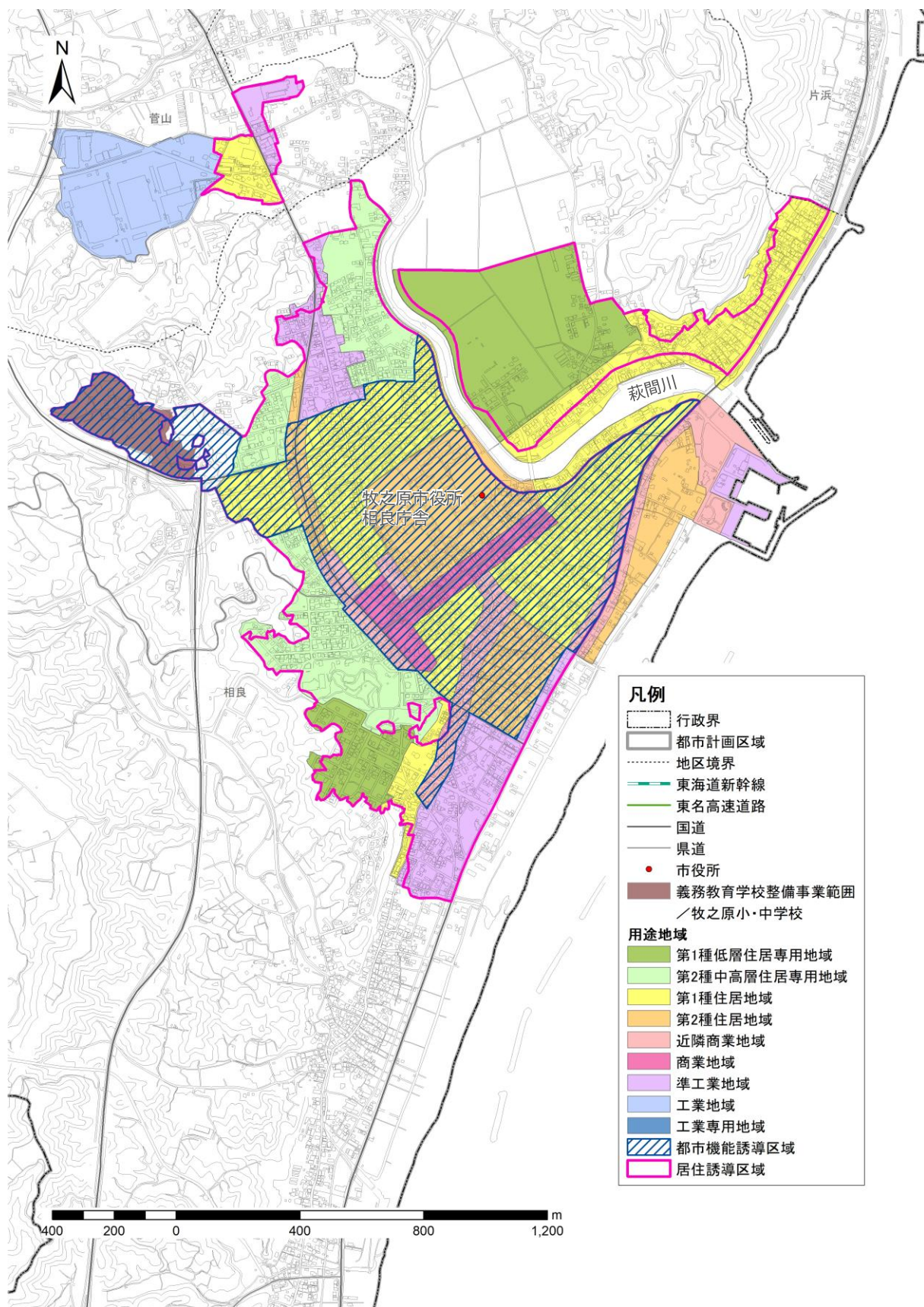
◆居住誘導区域 拡大図  
 〈榛原地域〉



**凡例**

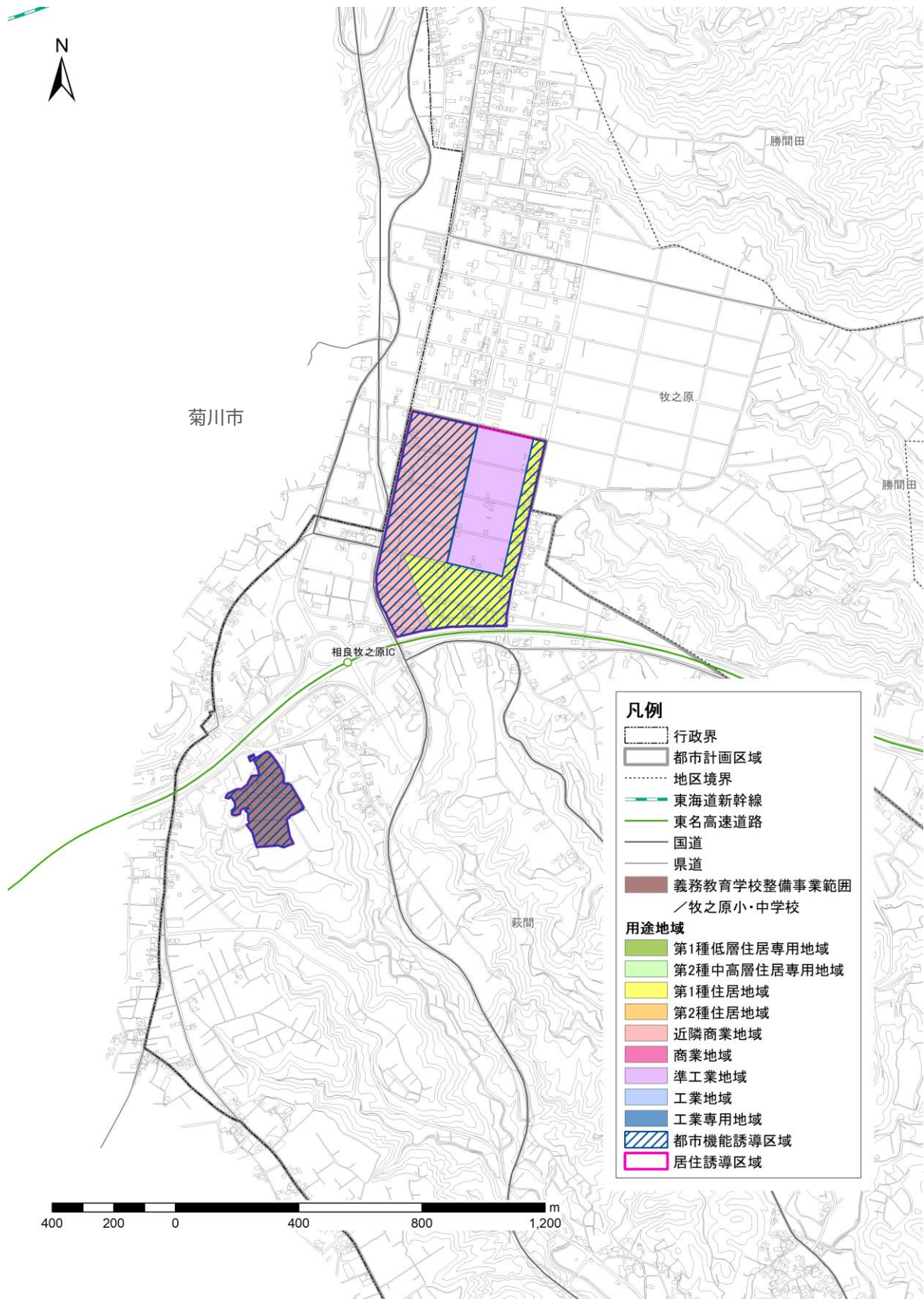
	行政界
	都市計画区域
	地区境界
	東海道新幹線
	東名高速道路
	国道
	県道
	市役所
	義務教育学校整備事業範囲 ／牧之原小・中学校
<b>用途地域</b>	
	第1種低層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	都市機能誘導区域
	居住誘導区域

〈相良地域〉

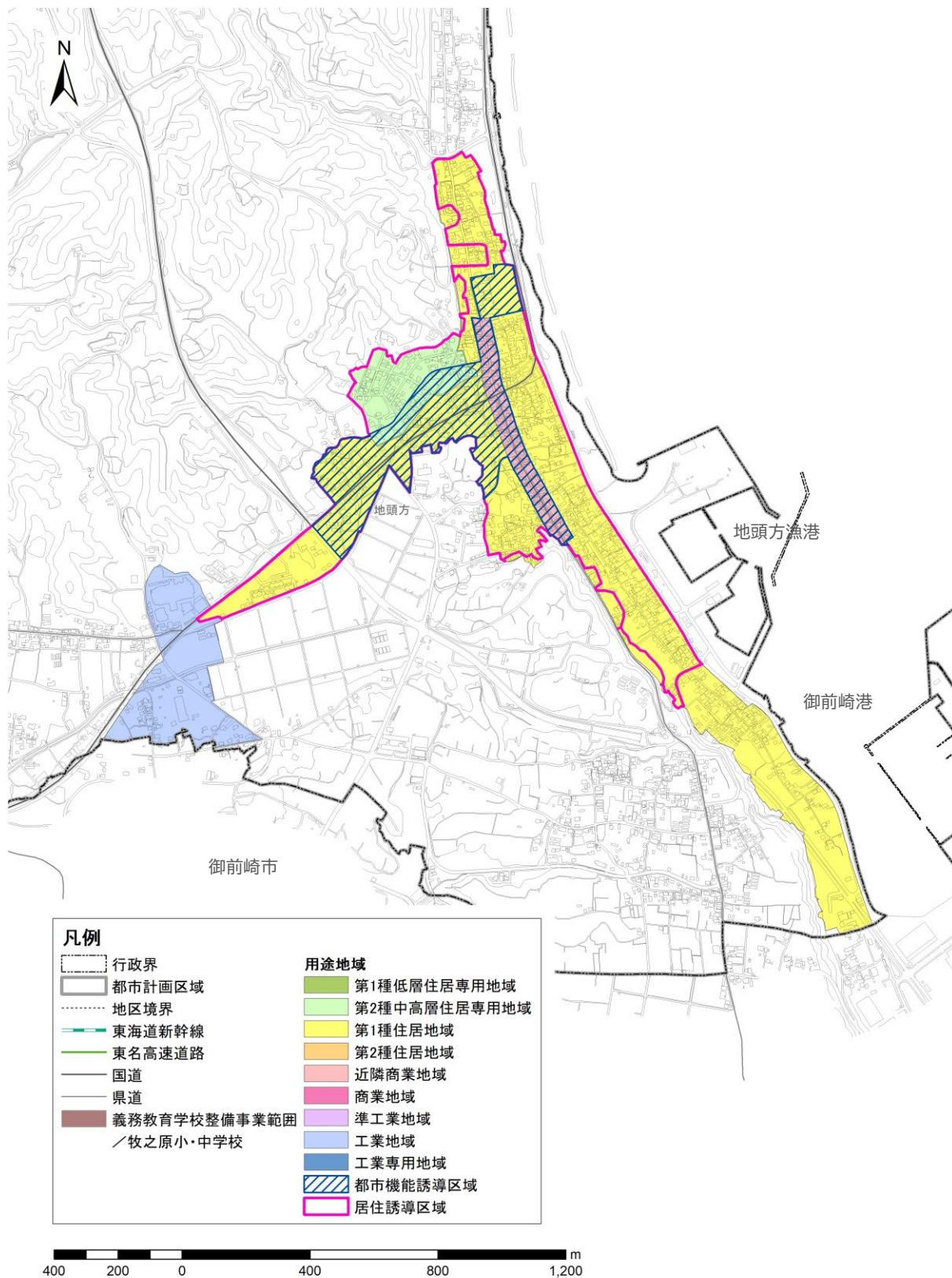


※都市機能誘導区域内の切り欠き部は、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域であり、学校整備に伴い、当該区域の指定は外れる見込みです。

〈相良牧之原 IC 周辺地域〉



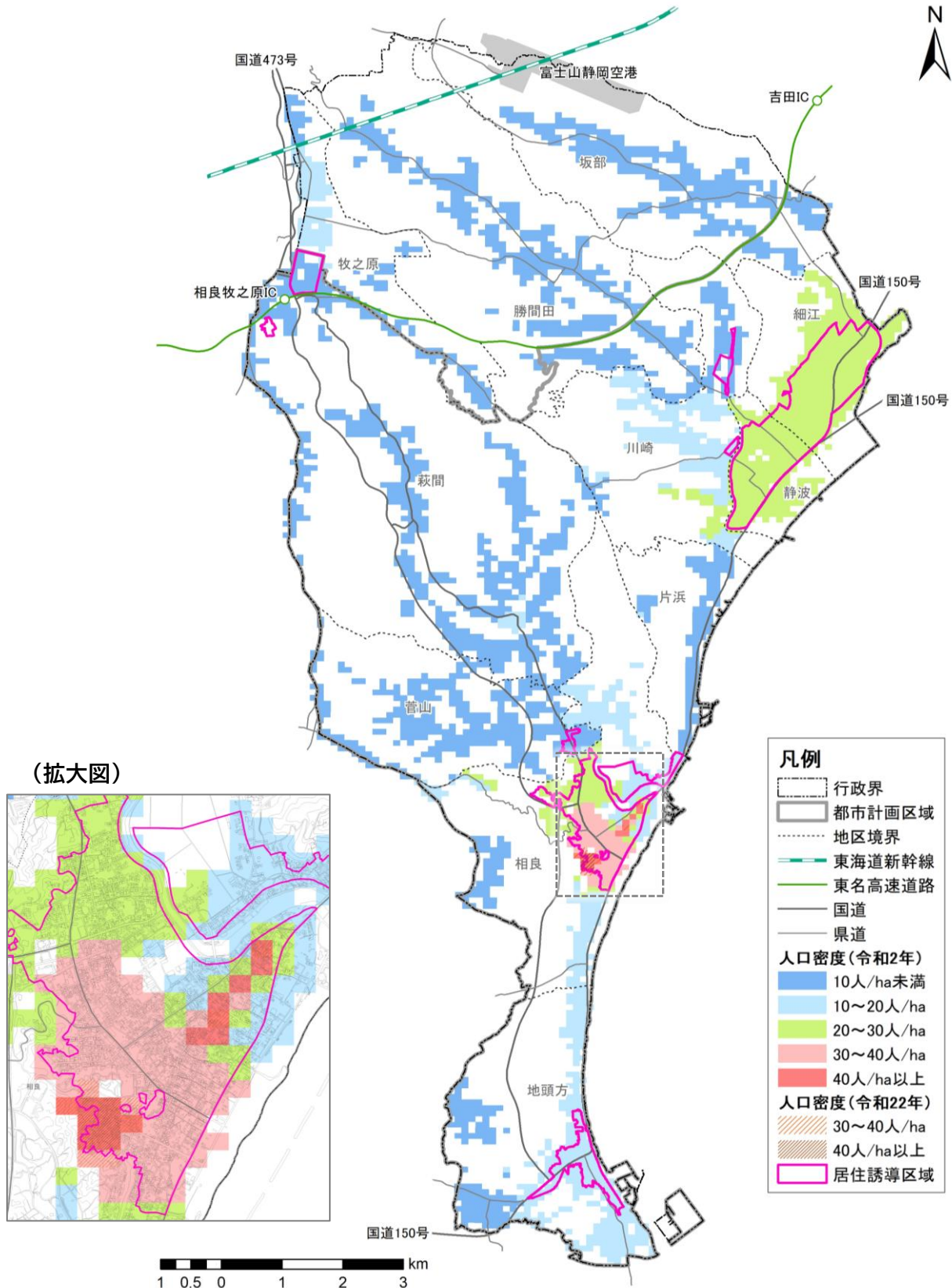
〈地頭方地域〉



《参考》居住誘導区域の設定において留意すべき事項

【留意すべき事項】将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべき

- ・現状の人口密度が高い範囲を把握し、将来（2040年）における人口密度の見通しにおいて、人口密度が高まる又は高いままとなる範囲について確認する。





## 第4章 誘導施策

1. 誘導施策
2. 届出制度の適正な運用



## 第4章 誘導施策

### 1. 誘導施策

#### (1) 誘導施策の内容

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（まち）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

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 IC 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。

#### 誘導方針 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】

#### 【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

未来の子どもたちのため、安全・安心で、子どもたちが学び・育つ場所として望ましい教育環境を整備するとともに、地域の防災拠点となり、地域の利活用も想定した多機能で環境にやさしい施設を整備します。



榛原地域義務教育学校施設イメージ図

>>> 相良地域義務教育学校の整備、榛原地域義務教育学校の整備

##### ◆拠点間の道路ネットワークの強化

都市拠点をはじめ、各拠点に配置される都市機能を利用しやすい環境を実現するため、拠点間を結ぶ都市内の幹線道路ネットワークの強化を推進します。

>>> 都市計画道路の整備

#### 誘導方針 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】

#### 【誘導施策】

##### ◆牧之原市 IC 北側土地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 北側土地地区画整理事業の施行により、高台エリアに、陸・海・空の広域交通の結節点にふさわしい商業・産業、住宅、公園などを備えた安全安心で便利な新拠点の整備を推進します。



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

また、牧之原市 IC 北側土地区画整理事業の施行区域内において、民間活力の活用により商業施設等の都市機能の誘導のほか、産業施設、住宅地の整備推進により、相良牧之原 IC 周辺複合拠点の形成を推進します。

>>> 牧之原市 IC 北側土地区画整理事業の推進、牧之原市 IC 北側土地区画整理事業区域内の商業街区への都市機能の誘導

◆魅力的な義務教育環境の整備推進

地域の実態に合わせて、小中一貫教育の推進のため、子どもたちが学び・育つ場所として望ましい義務教育環境を整備します。

>>> 小中一貫校（牧之原小学校・牧之原中学校）の整備

誘導方針 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】

◆支援制度による都市機能の誘導

各拠点における空き家・空き店舗、公的不動産を含めた跡地等の空き地については、誘導施設を整備する場合に対して、支援制度等を検討し、都市機能導入の受け皿として活用を促進し、拠点機能の誘導を図ります。また、周辺の居住環境の向上に資する有効活用を図ります。

>>> 地域医療振興事業補助金（診療所の開設資金補助）、商工業振興資金利子補給（中小企業者の設備投資に係る利子補給）

◆支援制度による居住の誘導

空き家空き地バンク制度を活用した情報提供を行い、遊休化した住宅や土地の有効活用による移住定住を進めます。

各種支援制度の充実により、各拠点における居住誘導区域内への居住を促進します。

子育て世代や新婚世帯、移住者に対して、市内に移住・就労しやすい環境を整備するための支援を実施します。

>>> 空き家・空き地情報バンク、空き家活用リフォーム等補助金、子育て家族定住奨励金、移住・就業支援金

◆各種支援制度・支援体制の拡充

都市機能誘導区域や居住誘導区域への都市機能や居住を誘導するため、より効果的な各種支援制度を検討します。

また、都市機能誘導区域及び居住誘導区域で利用可能な各種支援制度の活用に関して、相談窓口を設置することにより、支援体制を拡充します。



住宅地イメージ



牧之原市移住定住サイト

## 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

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。

### 誘導方針 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

沿岸部の路線は、相良・榛原の都市拠点、地頭方地域生活拠点を結び、市外への主要な移動手段となっており、富士山型ネットワークの土台となる重要な路線として維持するため、利便性向上を図ります。

また、相良・榛原の都市拠点と高台の相良牧之原 IC 周辺複合拠点を結ぶ路線は、高台の新拠点の整備に応じた路線の再編を行います。

さらに、高台の相良牧之原 IC 周辺複合拠点と広域交流拠点の富士山静岡空港や JR 金谷駅、菊川駅方面を結ぶ新たなネットワークを形成します。

#### ◆公共交通の利便性向上、利用促進策の推進

利用者が多い拠点のバス停に対し、屋根付き待合所等の整備により快適な待合環境を提供するとともに、拠点におけるバス停の接続性を高めるために、駐車場や駐輪場の整備を進めます。

相良本通バス停 ▶



#### ◆拠点内や集落地内の地域内公共交通の確保・充実

地域の公共交通需要に応じて、デマンド型乗合タクシーのほか、タクシー、自家用有償旅客運送等を含めて、地域に適したサービスを提供します。

また、交通空白地域等において、高齢者等の交通弱者の日常生活の移動ニーズに対応するため、公共交通を補完するボランティア団体や地域の共助による輸送サービスの提供を検討します。

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

ライドシェア、自動運転、AI オンデマンド等の新交通システム導入に向けた検討を行います。

### 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

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。

#### 誘導方針 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

自然災害のリスクについて、「洪水ハザードマップ」「津波ハザードマップ」等により周知するとともに、適切な避難誘導等のソフト面での対策の推進や防災研修、防災講演会、防災訓練の実施による防災意識及び知識の向上を図ります。

洪水ハザードマップ▶



##### ◆防災性の向上（安全・安心の確保）

災害リスクが高い区域に立地する都市機能誘導施設については、居住誘導区域内への移転を促進するとともに、特に避難について配慮が必要となる要配慮者利用施設については、災害リスクが高い区域への新設を抑制するなど、届出制度の適切な運用により、都市機能誘導区域・居住誘導区域への立地を促進します。

##### ◆海岸防潮堤、河川の整備

安全・安心なまちづくりの視点で、海岸防潮堤、河川の整備をはじめとする対策を進めます。



細江海岸レベル2防潮堤整備工事



準用河川沢垂川改修工事

##### ◆避難体制の整備

市民に対して牧之原市 Tea メールや牧之原市 LINE 公式アカウントの周知に取り組み、防災情報伝達手段の多様化を図り、情報伝達体制を強化します。また、迅速かつ的確に対応できるよう、関係機関との連携や危機管理体制の充実を図ります。

また、国が示す風水害や土砂災害警戒レベルに合わせて、早めの避難所開設などの対応を行います。

(2) 今後の活用が見込まれる主な国の支援事業など

◆都市機能の整備

都市拠点における機能集約、活力・魅力の維持及び向上のため、都市機能の誘導・集積を推進します。

・都市構造再編集中支援事業

「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ります。

・都市再生整備計画事業

地域の特性を生かした個性あふれるまちづくりを実施し、都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会活性化を図ります。

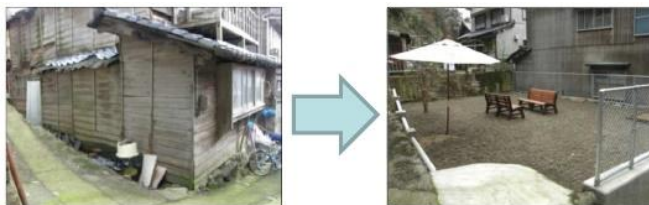
・まちなかウォーカーブル推進事業

車中心から人中心の空間へと転換を図る、まちなかの歩いて移動できる範囲において、滞在の快適性の向上を目的として市町村や民間事業者等が実施する、道路・公園・広場等の整備や修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組を重点的・一体的に支援し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進します。

◆空き家・空き地の利活用・除却による住環境の向上

・空き家の利活用

居住環境の整備改善を図るために、空家等対策計画と連携を図り、不良建築物の除却、空き家や空き建築物等の活用を推進します。  
(空き家再生等推進事業、ランドバンク事業 等)



出典) 空き家再生等推進事業<事例> (国土交通省)

・空き地の利活用

未利用地(空き地等)については、コミュニティの醸成の場、防災空地、宅地化等、多面的な利用が可能なことから、地域のニーズを見定め、住民、地権者との協働による利活用対策を検討します。  
(低未利用土地権利設定等促進計画、立地誘導施設協定(コモンズ協定) 等)



出典) 低未利用土地権利設定等促進計画<概要> (国土交通省)



まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援



出典) 都市構造再編集中支援事業<概要> (国土交通省)

◆ 利便性の高い公共交通環境の構築

・ 都市・地域交通戦略推進事業

徒歩、自転車、自動車、公共交通など多様なモードの連携が図られた、自由通路、地下街、駐車場等の公共的空間や公共交通などからなる都市の交通システムを明確な政策目的に基づいて総合的に整備し、都市交通の円滑化を図ります。



出典) 都市・地域交通戦略推進事業<事例>  
(国土交通省)

◆ 税制上の支援制度

立地適正化計画に定めた都市機能誘導区域へ都市機能の立地を促進するため、誘導施設に対する税制上の特例措置（国が直接行う施策）が設けられています。

《都市機能の外から内への移転を誘導するための税制》	
・	都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例
・	誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の特例
・	都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例

◆ 金融上の支援制度

立地適正化計画に定めた都市機能誘導区域へ都市機能の立地を促進するため、一般財団法人民間都市開発推進機構による金融支援措置が設けられています。

事業名	まち再生出資
対象	○都市機能誘導区域内で行われる認定誘導事業 (誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。)
事業概要	○都市再生に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、市が作成する都市再生整備計画の区域内で都市再生整備計画に記載された事業と一体的に施行される民間都市開発事業等であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、一般財団法人民間都市開発推進機構が出資を実施する。

事業名	共同型都市再構築
対象	○都市機能誘導区域内で行われる認定誘導事業 (誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。)
事業概要	○地域の生活に必要な都市機能の増進又は都市の環境・防災性能の向上に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、民都機構が当該事業の施行に要する費用の一部を負担し、民間事業者とともに自ら当該事業を共同で施行し、これにより取得した不動産を長期割賦弁済又は一括弁済条件で譲渡する。

## 2. 届出制度の適正な運用

「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。

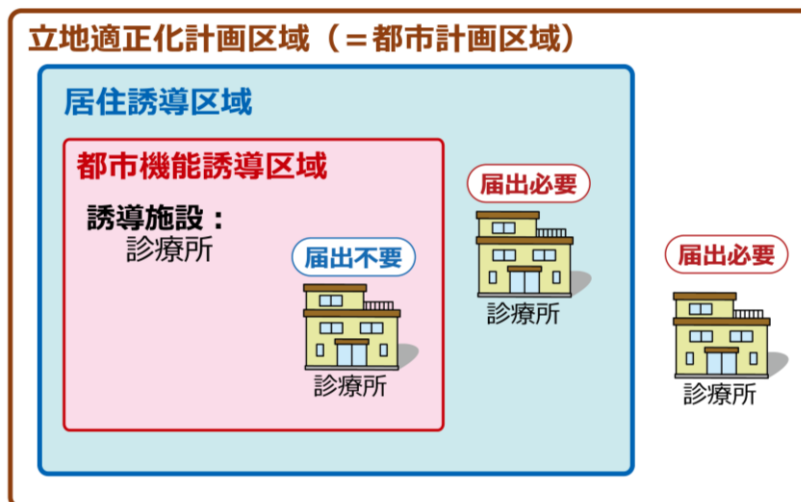
本市のまちづくりの方向性を市民・事業者の方に周知する機会として、立地適正化計画に基づく届出制度を活用し、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備や居住誘導区域外における住宅開発等の動向等を把握するとともに、都市機能誘導区域内への誘導施設の立地や居住誘導区域内への居住を促進します。

### (1) 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）

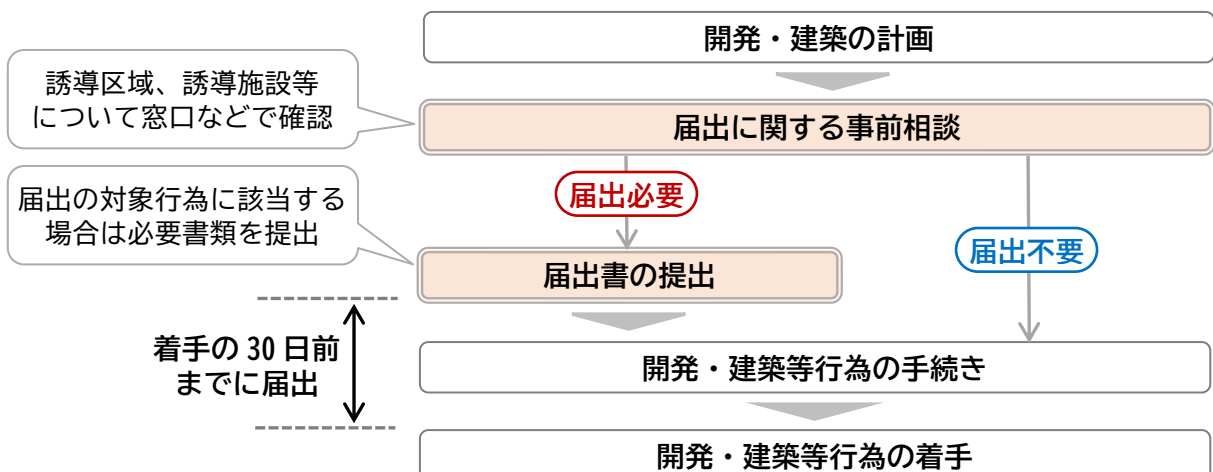
## (2) 住宅の開発・建築等行為に係る届出について

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）

### 【居住誘導区域外で届出の対象となる行為】



## (3) 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）

## 第5章 防災指針

1. 防災指針の基本方針
2. 災害ハザード情報の収集・整理<マクロ分析>
3. 災害危険度の把握<ミクロ分析>
4. 防災まちづくりの課題の整理
5. 防災まちづくりの将来像
6. 具体的な取組と実施プログラム



## 第5章 防災指針

### 1. 防災指針の基本方針

#### (1) 防災指針の目的

近年、全国各地で土砂災害や河川堤防の決壊等による浸水などが発生し、生命や財産、社会経済に甚大な被害が生じており、今後も地球温暖化等に伴う気候変動の影響により、自然災害が頻発・激甚化することが懸念されます。このような自然災害、特に洪水、雨水出水（内水）、津波、高潮、土砂災害に対応するため、令和2年6月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に「防災指針」が位置付けられたところです。

「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。

#### (2) 防災指針のイメージ

「防災指針」は、立地適正化計画における居住や都市機能の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針です。そのため、地域防災計画等の各種計画と連携を図りながら、地域の特性を考慮して、策定する必要があります。

本防災指針では、本市の災害リスクを把握するとともに、地域ごとの災害リスクを明確にし、そのリスクを回避・低減するための取組方針等を設定し、河川改修や避難地・避難路の整備・確保といったハード対策、地域の災害リスクに応じた避難体制の構築や災害ハザード情報の提供といったソフト対策、災害リスクを踏まえた土地利用の誘導など、防災・減災対策、安全確保策を「防災指針」として示し、安全・安心の都市づくりにつなげていきます。

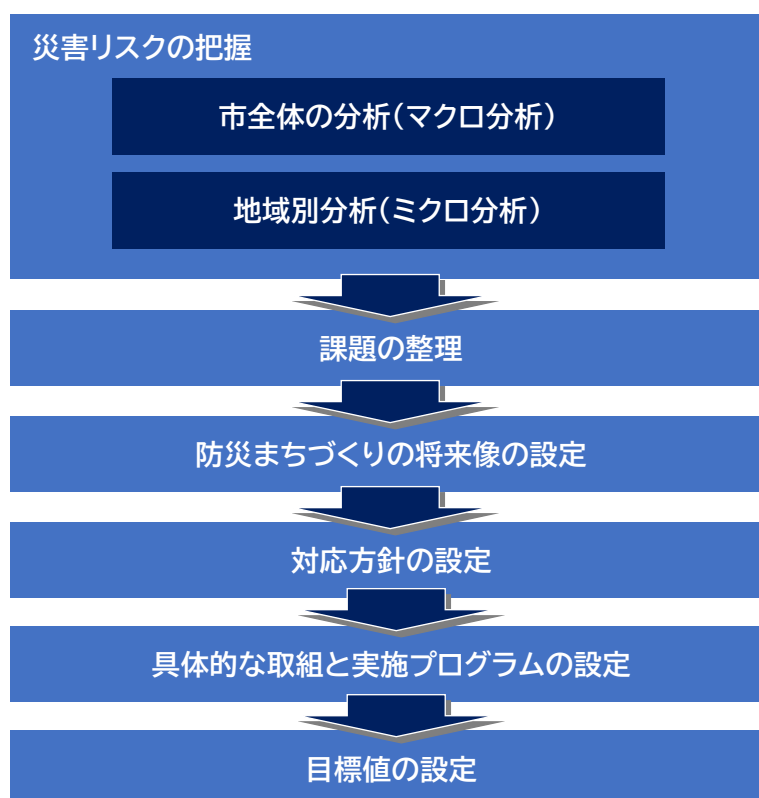


図 防災指針策定のながれ

## 2. 災害ハザード情報の収集・整理<マクロ分析>

### (1) 災害ハザード情報の収集

本市で発生するおそれのある災害として、市又は国、県などから公表されている様々な自然災害のリスクは、下表のとおりです。

表 収集した災害ハザード情報

災害リスク		災害ハザード情報	備考
水害	洪水	洪水浸水想定区域（計画規模：L1） 洪水浸水想定区域（想定最大規模：L2） 洪水浸水継続時間（想定最大規模：L2） 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸侵食：L2）	対象河川：大井川、湯日川、坂口谷川、勝間田川、萩間川、朝生川、菅ヶ谷川、三栗川、白井川、部ヶ谷川、箴川、新溝川、須々木川、東沢川
	高潮	高潮浸水想定区域（想定最大規模：L2） 高潮浸水継続時間（想定最大規模：L2）	
地震災害	津波	津波浸水想定区域（南海トラフ巨大地震ケース8）	
	震度	震度分布（南海トラフ巨大地震東側ケース）	
	液状化	液状化可能性（南海トラフ巨大地震東側ケース）	
土砂災害	土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域 砂防指定地（砂防三法区域） 急傾斜地崩壊危険区域（砂防三法区域） 地すべり防止区域（砂防三法区域）		
その他		ため池浸水想定区域	
		大規模盛土造成地	
		災害危険区域（1号・2号）	
		災害履歴	

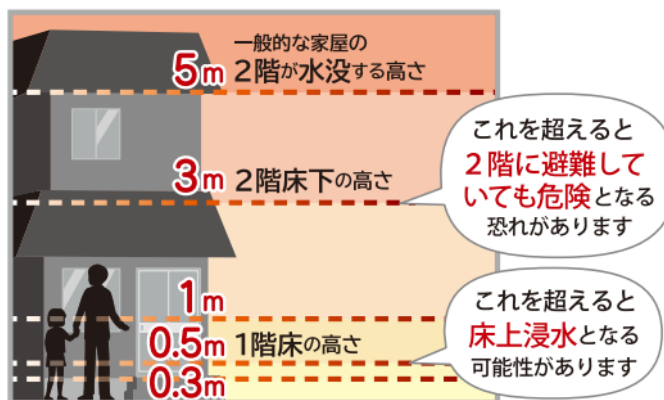
<補足>

- 洪水浸水想定区域（計画規模：L1）
  - ・河川改修を行う際の計画規模の降雨量に伴う洪水による想定
  - ・想定降雨量は、大井川：1/100年確率、湯日川・坂口谷川・勝間田川・萩間川：1/50年確率
- 洪水浸水想定区域（想定最大規模：L2）
  - ・想定し得る最大規模の降雨量に伴う洪水による想定
  - ・想定降雨量は、各河川流域の想定しうる最大規模の降雨量
- 高潮浸水想定区域（想定最大規模：L2）
  - ・日本に上陸した既往最大台風である室戸台風級の台風を想定し、県内各地区に大きな影響を与える複数の台風経路や移動速度を考慮した上で、堤防の決壊条件等を適切に設定し、シミュレーションしたもの
- 津波浸水想定区域
  - ・ケース8は、最大クラスの津波が悪条件下（海岸堤防等が地震動で破壊等）で発生したもの  
「駿河湾～愛知県東部沖」と「三重県南部沖～徳島県沖」に「大すべり域+超大すべり域」を設定  
※牧之原市では「津波防災地域づくりに関する法律」に基づく「津波災害警戒区域」は未指定
- 災害危険区域は、静岡県建築基準条例第3条に基づき、急傾斜地の崩壊や津波、高潮、出水等による災害の危険から県民の生命と財産の安全を確保する、建築制限を行う地域
  - 1号：「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき指定した「急傾斜地崩壊危険区域」
  - 2号：津波、高潮、出水等により危険が生ずるおそれのある区域のうち、知事が指定する区域

<参考：災害ハザード情報について>

●浸水深と人的被害のリスクの関係

浸水深 5m：一般的な家屋の2階が水没
浸水深 3m：一般的な家屋の1階が水没 (2階床下部分に相当)
浸水深 0.5m：浸水深が0.5m以上(膝丈程度)になると、殆どの人が避難困難



出典) 牧之原市洪水ハザードマップ

●浸水継続時間

- ・浸水深が50cmになってから50cmを下回るまでの時間の最大値
- ・なお、各家庭における飲料水や食料等の備蓄の目安は、3日以内の家庭が多いと推察されています。(参考：立地適正化計画作成の手引【資料編】P110)

●家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)

- ・洪水時の氾濫流により、家屋が倒壊・流出するおそれがある範囲

●家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)

- ・洪水時の河岸侵食により、家屋が倒壊・流出するおそれがある範囲

### 家屋倒壊氾濫想定区域について

◆洪水時に家屋倒壊の危険がある箇所については、早期の立退き避難が必要となるため、住民等が自らの判断で適切な避難を行えるよう家屋倒壊等氾濫想定区域図を公表します。

**家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)**  
堤防決壊に伴う激しい流れによる家屋の流失、深い浸水に伴い家屋にかかる力が増大して倒壊が想定される区域

**家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)**  
河岸侵食に伴う家屋の基礎を支える地盤の流失が想定される区域

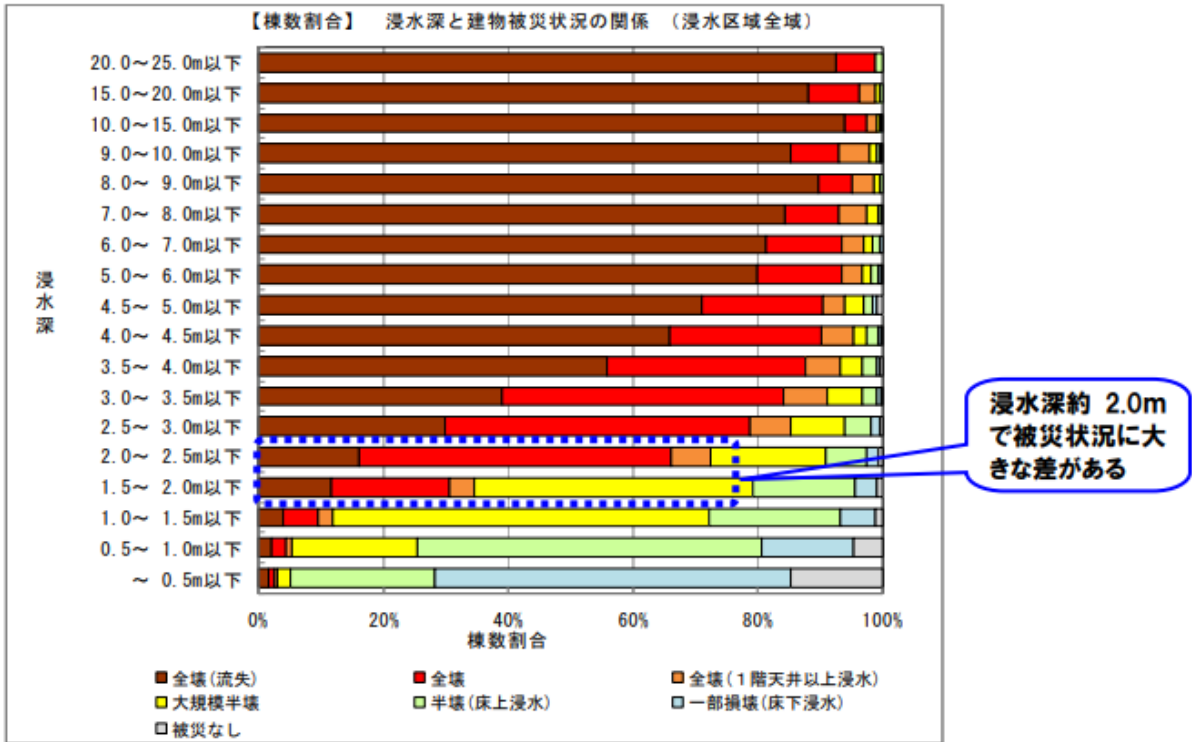
【氾濫流のイメージ】

【河岸侵食のイメージ】

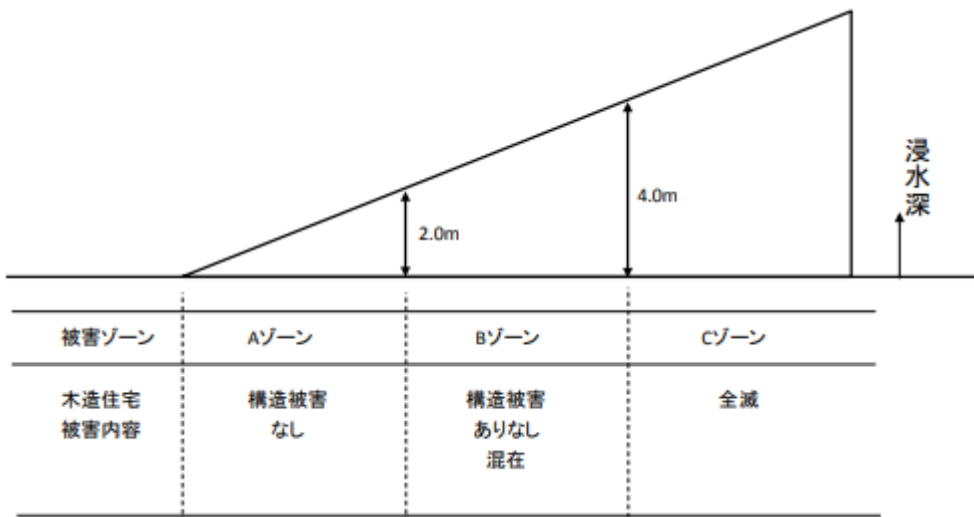
出典) 静岡県公式ホームページ(河川防災局)

●津波浸水深と建物被害の関係

- ・東日本大震災の被災状況から、浸水深2m前後で建物被災状況に大きな差があることが示されています。
- ・木造住宅は、浸水深2mを超えると構造被害が発生、浸水深4mが流出の目安と報告されています。



出典)「東日本大震災による被災状況調査結果について(第1次報告)」(平成23年8月 国土交通省都市局)



出典)津波の高さと被害との関係(平成24年1月 気象庁)

●震度分布・液状化可能性

・静岡県第4次地震被害想定※で、本市への影響が最大となる地震として、駿河トラフ・南海トラフ沿いで発生する南海トラフ巨大地震（M9程度、東側ケース）と相模トラフ沿いで発生する元禄型関東地震（M8.2程度）が想定されています。

・液状化可能性は震度分布図に基づき、示された震度の時に、水を十分に含んだ緩い砂地盤が強い地震で激しく揺すられた際に起こる地域の液状化の可能性を表したもの

※静岡県第4次地震被害想定（平成25年6月・11月公表）：

東日本大震災を教訓とし、国が実施した南海トラフ巨大地震の被害想定を踏まえ、静岡県が策定した被害想定

## 震度と揺れ等の状況（概要）

<b>0</b>	 <p><b>【震度0】</b> 人は揺れを感じない。</p>	<b>1</b>	 <p><b>【震度1】</b> 屋内で静かにしている人の中には、揺れをわずかに感じる人がいる。</p>	<b>2</b>	 <p><b>【震度2】</b> 屋内で静かにしている人の大半が、揺れを感じる。</p>	<b>3</b>	 <p><b>【震度3】</b> 屋内にいる人のほとんどが、揺れを感じる。</p>				
<b>4</b>	 <p><b>【震度4】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●ほとんどの人が驚く。</li> <li>●電灯などのつり下げ物は大きく揺れる。</li> <li>●座りの悪い置物が、倒れることがある。</li> </ul>	<b>5弱</b>	 <p><b>【震度5弱】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●大半の人が、恐怖を覚え、物につかまりたいと感じる。</li> <li>●棚にある食器類や本が落ちることがある。</li> <li>●固定していない家具が移動することがあり、不安定なものは倒れることがある。</li> </ul>	<b>6弱</b>	 <p><b>【震度6弱】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●立っていることが困難になる。</li> <li>●固定していない家具の大半が移動し、倒れるものもある。ドアが開かなくなることがある。</li> <li>●壁のタイルや窓ガラスが破損、落下することがある。</li> <li>●耐震性の低い木造建物は、瓦が落下したり、建物が傾いたりすることがある。倒れるものもある。</li> </ul> <p style="text-align: center;">耐震性が高い      耐震性が低い</p>	<b>6強</b>	 <p><b>【震度6強】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●はわないと動くことができない。飛ばされることもある。</li> <li>●固定していない家具のほとんどが移動し、倒れるものが増える。</li> <li>●耐震性の低い木造建物は、傾くものや、倒れるものが増える。</li> <li>●大きな地割れが生じたり、大規模な地すべりや山体の崩壊が発生することがある。</li> </ul> <p style="text-align: center;">耐震性が高い      耐震性が低い</p>	<b>5強</b>	 <p><b>【震度5強】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●物につかまらなさと歩くことが難しい。</li> <li>●棚にある食器類や本で落ちるものが増える。</li> <li>●固定していない家具が倒れることがある。</li> <li>●補強されていないブロック塀が崩れることがある。</li> </ul>	<b>7</b>	 <p><b>【震度7】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●耐震性の低い木造建物は、傾くものや、倒れるものがさらに増える。</li> <li>●耐震性の高い木造建物でも、まれに傾くことがある。</li> <li>●耐震性の低い鉄筋コンクリート造の建物では、倒れるものが増える。</li> </ul> <p style="text-align: center;">耐震性が高い      耐震性が低い</p>

出典) 気象庁震度階級の解説

●土砂災害に関する災害ハザード情報について

**土砂災害（特別）警戒区域、土砂災害危険箇所、砂防三法指定区域のちがい**

「土砂災害警戒区域等マップ」で確認できる「土砂災害（特別）警戒区域」、「土砂災害危険箇所(土石流危険渓流・地すべり危険箇所・急傾斜地崩壊危険箇所)」、「砂防三法指定区域(砂防指定地・地すべり防止区域・急傾斜地崩壊危険区域)」の違いは以下のとおりです。

区域名	土砂災害（特別）警戒区域	土砂災害危険箇所 (土石流危険渓流・地すべり危険箇所・急傾斜地崩壊危険箇所)	砂防三法指定区域 (砂防指定地・地すべり防止区域・急傾斜地崩壊危険区域)
根拠	「土砂災害警戒区域等における土砂災害対策の推進に関する法律」 (平成13年4月1日施行)	建設省砂防課長通達 (昭和41年10月14日)	砂防指定地…「砂防法」 (明治30年3月30日) 地すべり防止区域…「地すべり等防止法」 (昭和33年3月31日) 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」 (昭和44年7月1日)
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害のおそれのある箇所の周知</li> <li>警戒避難体制の整備による土砂災害からの住民の生命及び身体の保護</li> <li>危険箇所への新規住宅等の立地抑制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用等の社会的変化や土砂災害の実態把握</li> <li>危険箇所の周知</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ハード対策(砂防堰堤などの整備)</li> <li>区域内の一定の行為制限(下記)</li> </ul>
調査方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>2千5百分の1の地形図により机上抽出</li> <li>現場踏査により調査対象箇所を確定</li> <li>調査対象箇所の地形の現地計測</li> <li>地質、保全対象等の現地確認</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2万5千分の1の地形図により机上抽出</li> <li>地形、地質、保全対象等の現地確認</li> </ul>	砂防関係施設の設置が必要な範囲を調査・検討
義務・制限	<p>【土砂災害特別警戒区域内】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定開発行為に対する許可制</li> <li>建築物の構造規制、移転勧告</li> </ul> <p>くわしくは<a href="#">こちら</a></p> <p>【土砂災害警戒区域内】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>宅地建物取引業者は、不動産取引時の重要事項説明</li> <li>要配慮者利用施設管理者は、避難確保計画の作成、避難訓練の実施</li> </ul>	なし	土地の掘削、立木の伐採等、土砂災害を誘発する行為の制限 くわしくは <a href="#">こちら</a>

出典) 東京都建設局ホームページ

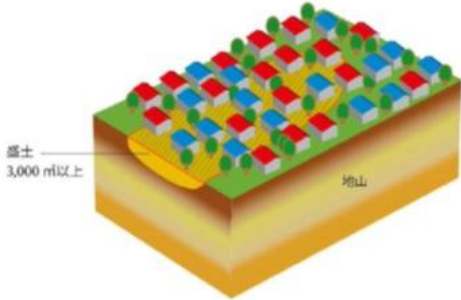
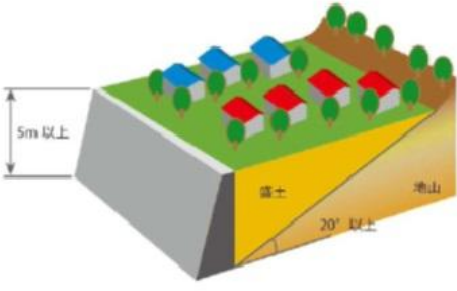
●急傾斜地の崩壊、土石流、地すべりの違い

 <p><b>急傾斜地の崩壊 (がけ崩れ)</b></p> <p>斜面の地表に近い部分が雨水の浸透や地震等でゆるみ、突然崩れ落ちる現象です。</p>	 <p><b>地すべり</b></p> <p>斜面の一部あるいは全部が地下水の影響と重力によってゆっくりとすべり落ちる現象です。</p>	 <p><b>土石流</b></p> <p>山腹や川底の石、土砂が長雨や集中豪雨によって一気に下流へと押し流される現象です。</p>
---	---	---

出典) 牧之原市洪水ハザードマップ

●大規模盛土造成地

- 平成7年の兵庫県南部地震（阪神・淡路大地震）や平成16年の新潟中越地震などでは、大規模に谷や沢を盛土した造成地で滑動崩落が発生し、住宅が流出するなど被害が発生したことから、平成18年度に宅地造成等規制法の改正に伴い、以下の2つの造成地について「大規模盛土造成地」と定義し、市内に分布する大規模盛土造成地を調査し公表することにより、宅地所有者等に対して身近な大規模盛土造成地の存在を知っていただくとともに、防災意識を高めていただくことを主な目的としたもの

谷埋め型大規模盛土造成地	腹付け型大規模盛土造成地
<p>谷を埋め立てた造成宅地で盛土の面積が3,000m<sup>2</sup>以上のもの</p>	<p>傾斜地に盛土した造成宅地で、盛土をする前の地盤の傾斜が20度以上、かつ盛土の高さが5m以上のもの</p>
	

出典) 静岡県公式ホームページ (建築安全推進課)

## (2) 災害ハザード情報の整理

### ① 水害

#### ●洪水

本市は、市内を流れる萩間川、勝間田川、坂口谷川のほか、吉田町を流れる湯日川や大井川の氾濫による被害を受けると想定されています。また、萩間川・勝間田川の支川のほか、新溝川、須々木川、箴川などの中小河川の氾濫も想定されています。

計画規模（L1）の洪水では、萩間川、勝間田川、坂口谷川に沿って洪水浸水想定区域が広がっています。

勝間田川や坂口谷川周辺では、上流・中流域の浸水範囲が広く、用途地域が指定されている市街地の浸水範囲はわずかです。一方、萩間川周辺では、市街地が広がる下流域の左岸（東側）の浸水範囲が広い傾向にあります。

垂直避難が困難となる浸水深 3m 以上の区域はほとんどみられません。浸水深 0.5m 以上の区域が広く、家屋の浸水被害や避難の遅れ等による人的被害が大きくなる危険性があります。

想定最大規模（L2）の洪水では、萩間川、勝間田川、坂口谷川周辺だけではなく、萩間川・勝間田川の支川や相良地区・地頭方地区を流れる中小河川（新溝川、須々木川、箴川）の各河川沿いにも洪水浸水想定区域が広がっています。

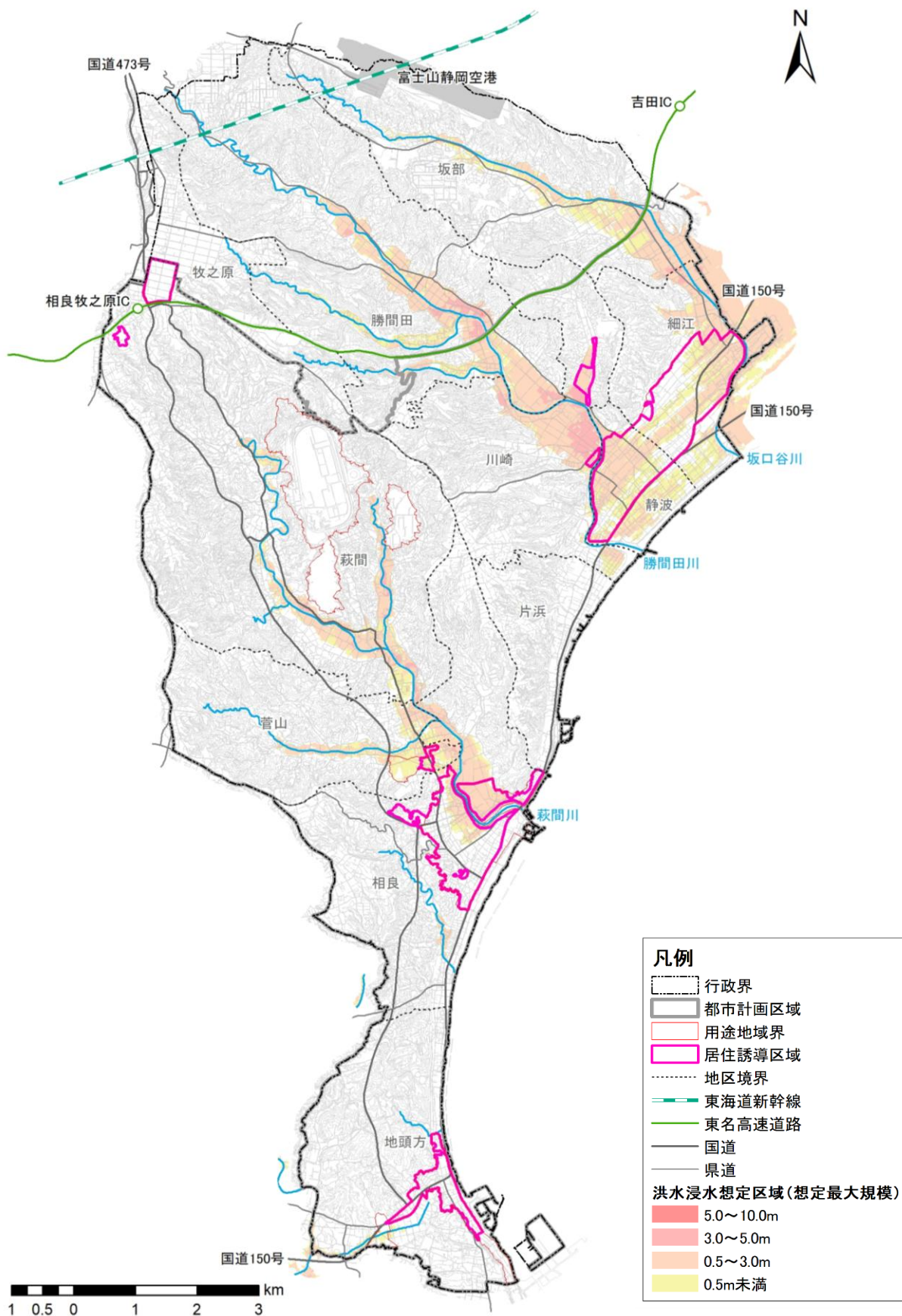
勝間田川や坂口谷川周辺では、上流・中流域だけではなく、用途地域が指定されている市街地の広範囲が浸水すると想定されています。萩間川周辺では、市街地が広がる下流域の右岸（西側）にも浸水範囲が広がるなど、被害が拡大する危険性があります。

垂直避難が困難となる浸水深 3m 以上の区域は少ないものの、浸水深 0.5m 以上の区域が広く、家屋の浸水被害や避難の遅れ等による人的被害が大きくなる危険性があります。

想定最大規模（L2）の洪水が発生した場合の浸水継続時間（0.5m 以上の浸水が継続する時間）をみると、本市北部の吉田町との境界付近を除き、大部分が 12 時間未満の区域となっており、長期浸水（概ね 72 時間（3 日）以上）の危険性は低い状況にあります。

また、想定最大規模（L2）の洪水が発生した場合、萩間川、勝間田川、坂口谷川の各河川に近い地域では、氾濫流や河岸侵食により家屋が倒壊・流出する危険性があります。





出典) 静岡河川事務所提供データ、静岡県提供データ

図 洪水浸水想定区域 (想定最大規模：L2)



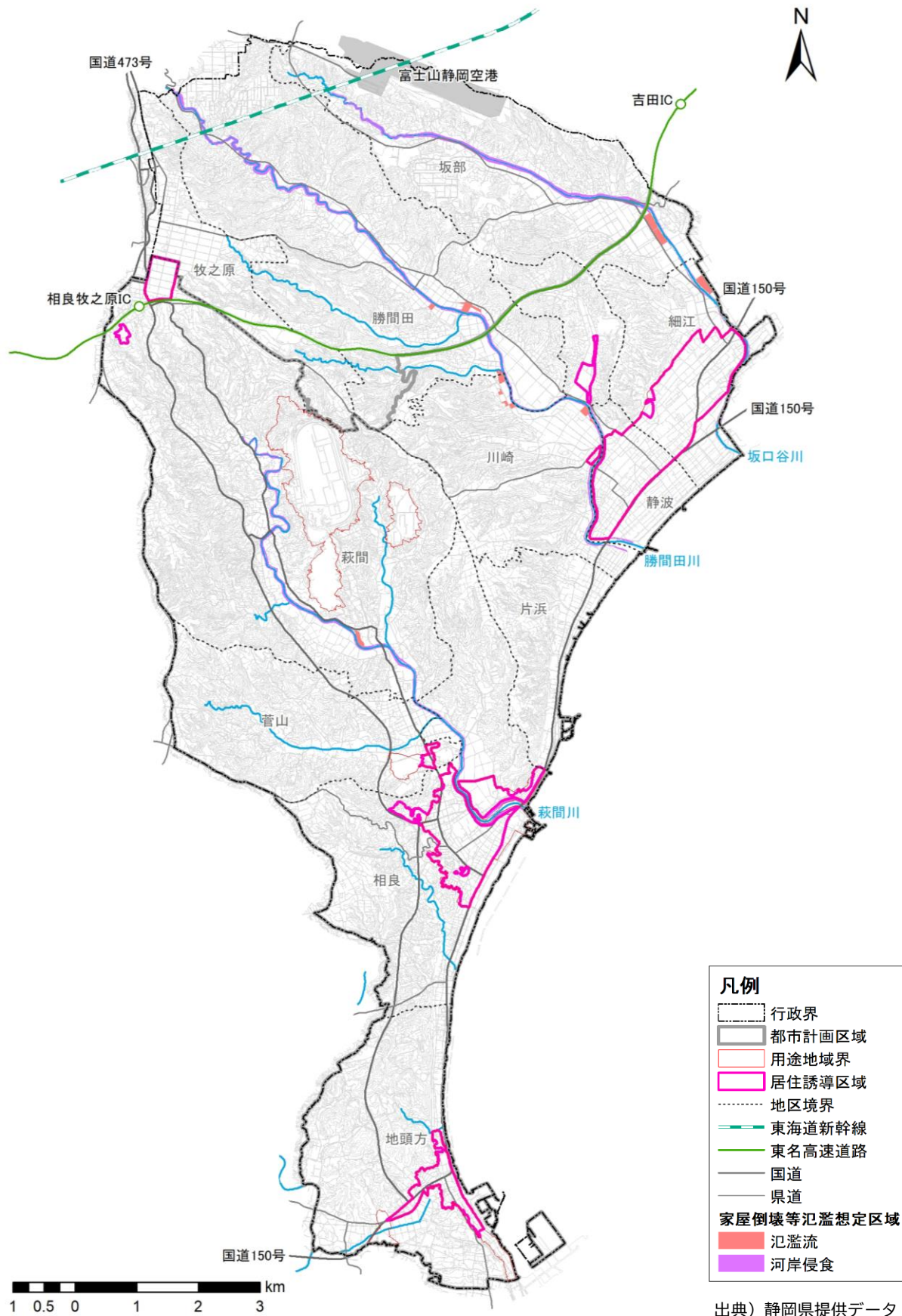


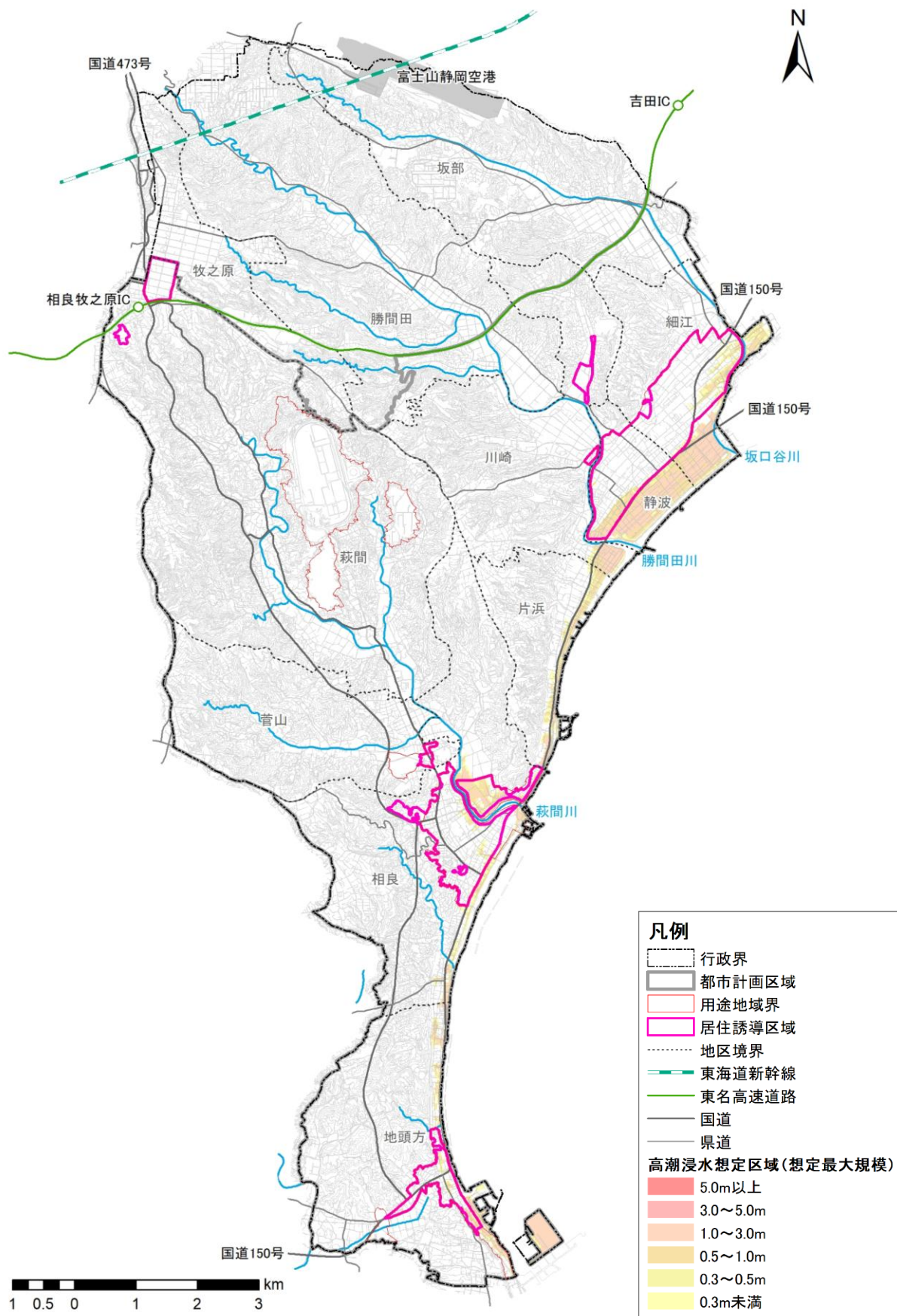
図 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸侵食）

**●高潮**

概ね国道150号より東側が、想定最大規模（L2）の高潮浸水想定区域となっています。

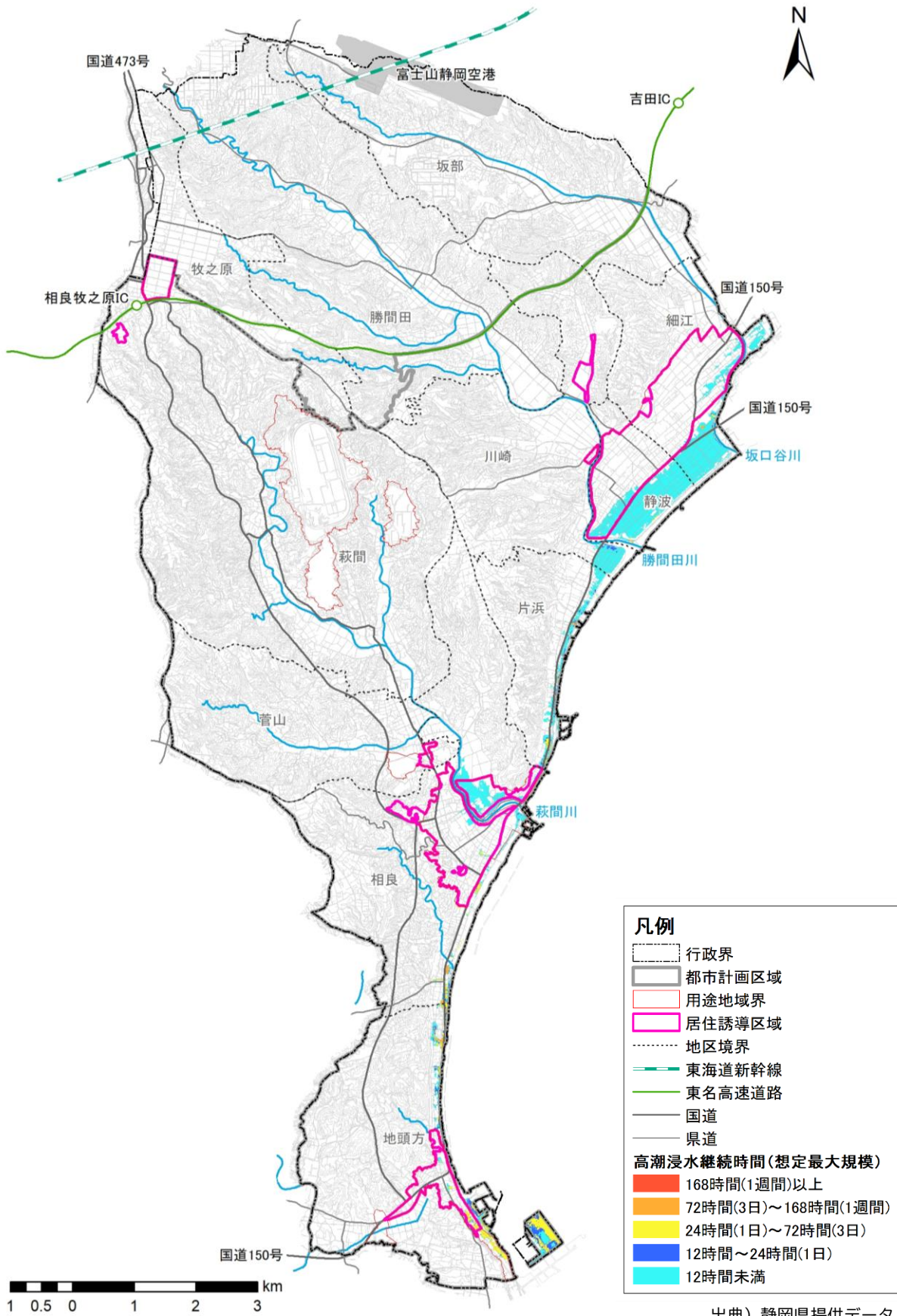
細江地区や静波地区では、居住誘導区域における浸水範囲はわずかですが、海岸から国道150号にかけての広範囲が高潮浸水想定区域となっています。相良地区では、海岸沿いのほか、萩間川沿いの市街地にも浸水範囲が広がっています。垂直避難が困難となる浸水深3m以上の区域は少ないものの、浸水深0.5m以上の区域が広く、家屋の浸水被害や避難の遅れ等による人的被害が大きくなる危険性があります。

高潮浸水継続時間（0.5m以上の浸水が継続する時間）をみると、12時間未満の区域が大部分を占めていますが、地頭方地区では24時間（1日）～72時間（3日）の区域が多くみられます。個人備蓄の目安である72時間（3日）を超える区域はほとんどみられず、長期浸水の危険性は低い状況にあります。相良地区から地頭方地区にかけての国道150号の沿道には72時間（3日）以上の区域が点在しており、長期間交通が途絶するおそれがあります。



出典) 静岡県提供データ

図 高潮浸水想定区域(想定最大規模:L2)



出典) 静岡県提供データ

図 高潮浸水継続時間 (想定最大規模:L2)

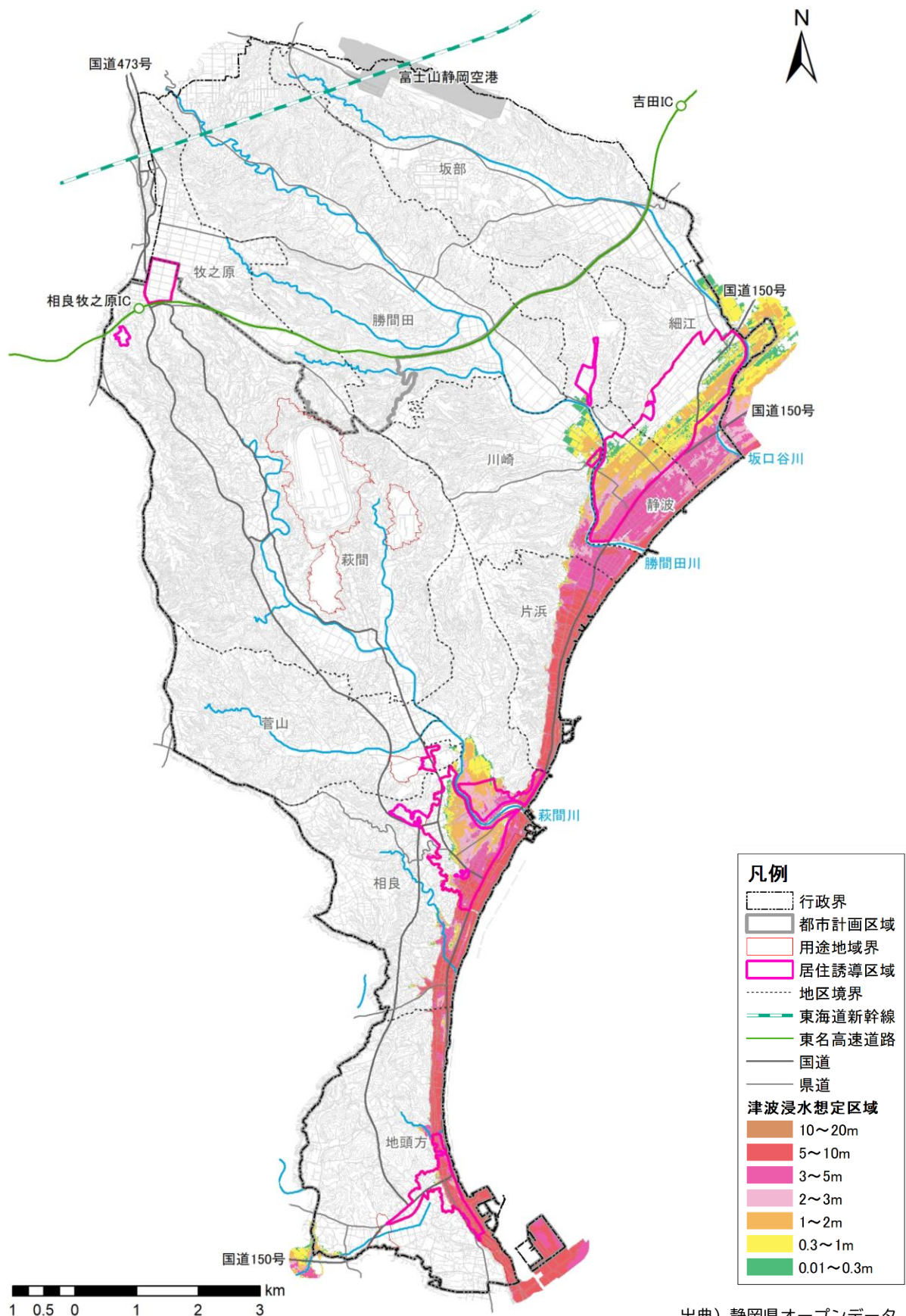
## ② 地震災害

### ●津波

沿岸部の広範囲が、南海トラフ巨大地震による津波浸水想定区域となっています。

細江地区や静波地区、相良地区、地頭方地区では、居住誘導区域の広範囲が浸水すると想定され、避難の遅れ等による人的被害が大きくなる危険性があります。

また、木造家屋の倒壊等が発生する可能性が高い浸水深 2.0m 以上の区域が大部分を占めるなど、甚大な建物被害が発生する危険性があります。



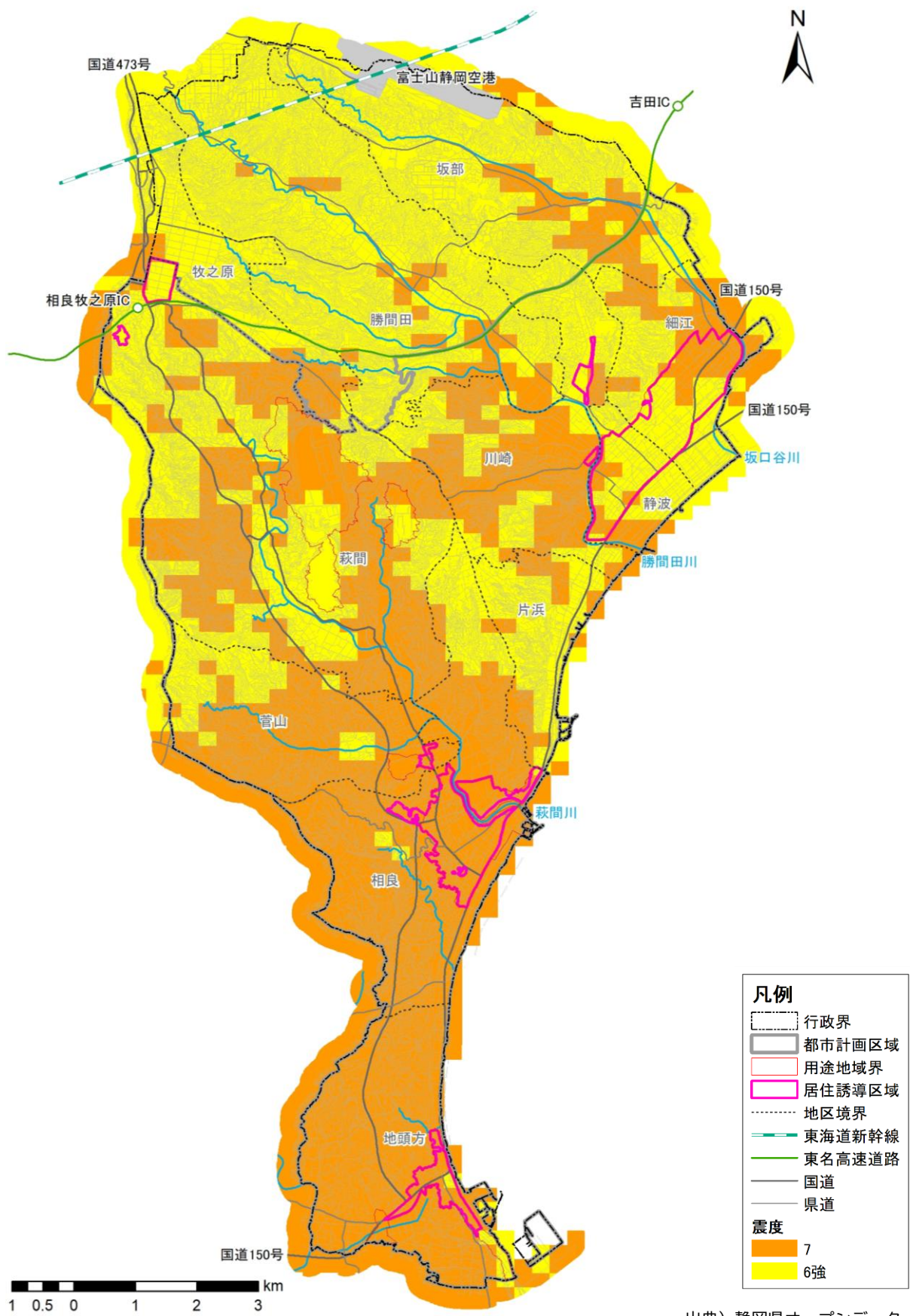
出典) 静岡県オープンデータ

図 津波浸水想定区域 (南海トラフ巨大地震 ケース 8)

●震度・液状化

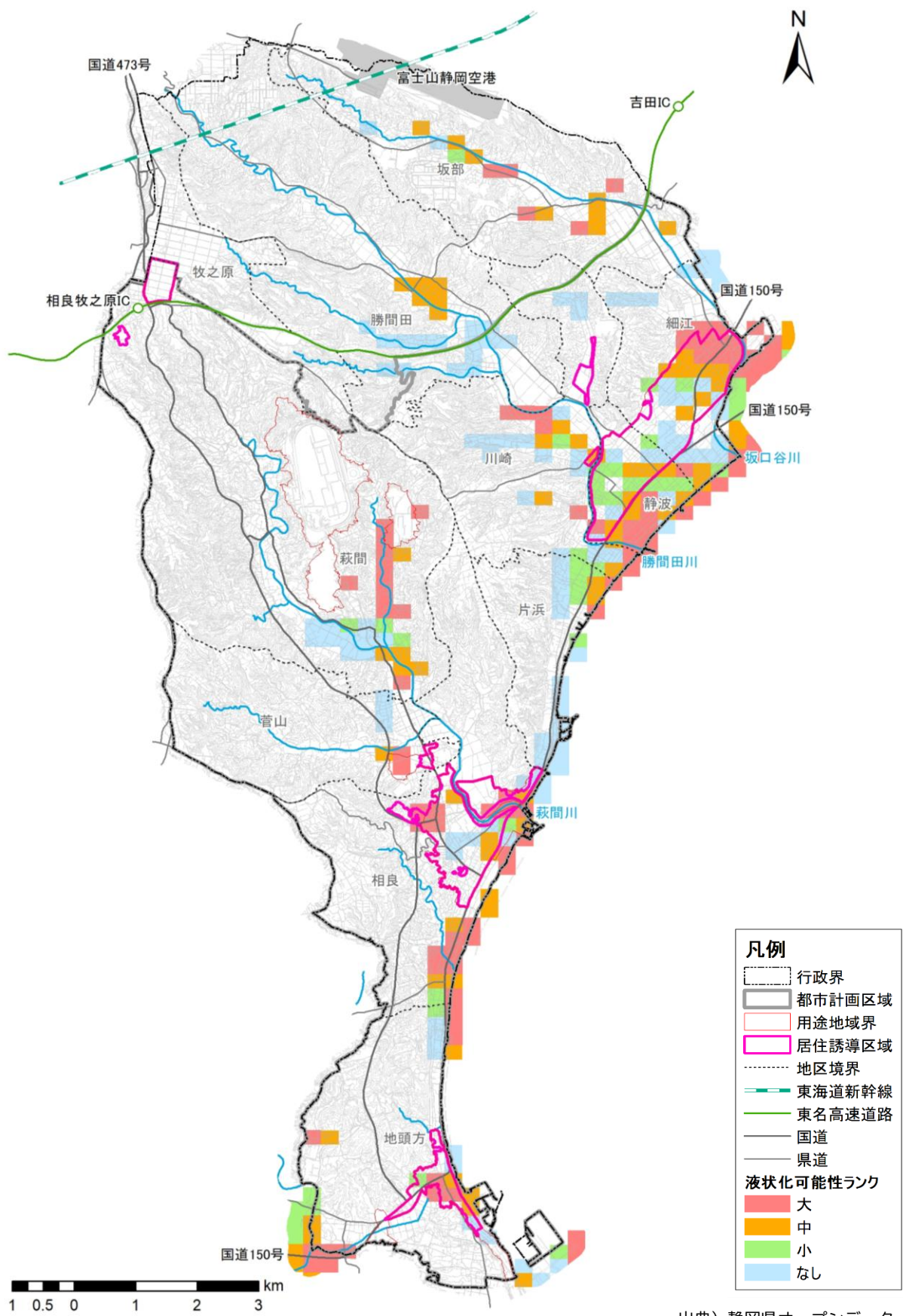
南海トラフ巨大地震の震度分布をみると、市全体が震度6強以上の揺れを観測すると想定されています。特に、南部では広範囲で震度7を計測し、甚大な被害が発生する危険性があります。

南海トラフ巨大地震による液状化可能性をみると、沿岸部や萩間川、勝間田川、坂口谷川などの河川周辺で液状化が発生する危険性があります。居住誘導区域にも液状化可能性が大きい地域が多く、建物の倒壊や道路の陥没などの被害が発生する危険性があります。



出典) 静岡県オープンデータ

図 震度分布図 (南海トラフ巨大地震 東側ケース)



出典) 静岡県オープンデータ

図 液状化可能性 (南海トラフ巨大地震 東側ケース)

### ③ 土砂災害

市全域に土砂災害警戒・特別警戒区域が多く指定されており、土砂災害による人的被害・建物被害が発生する危険性が高い状況です。また、各地で道路が寸断され交通が途絶するおそれがあります。

砂防三法区域についてみると、急傾斜地崩壊危険区域は各地に点在しています。地すべり防止区域は北部の東海道新幹線沿線や南部の地頭方地区に指定されています。砂防指定地は、片浜地区周辺に多く指定されています。

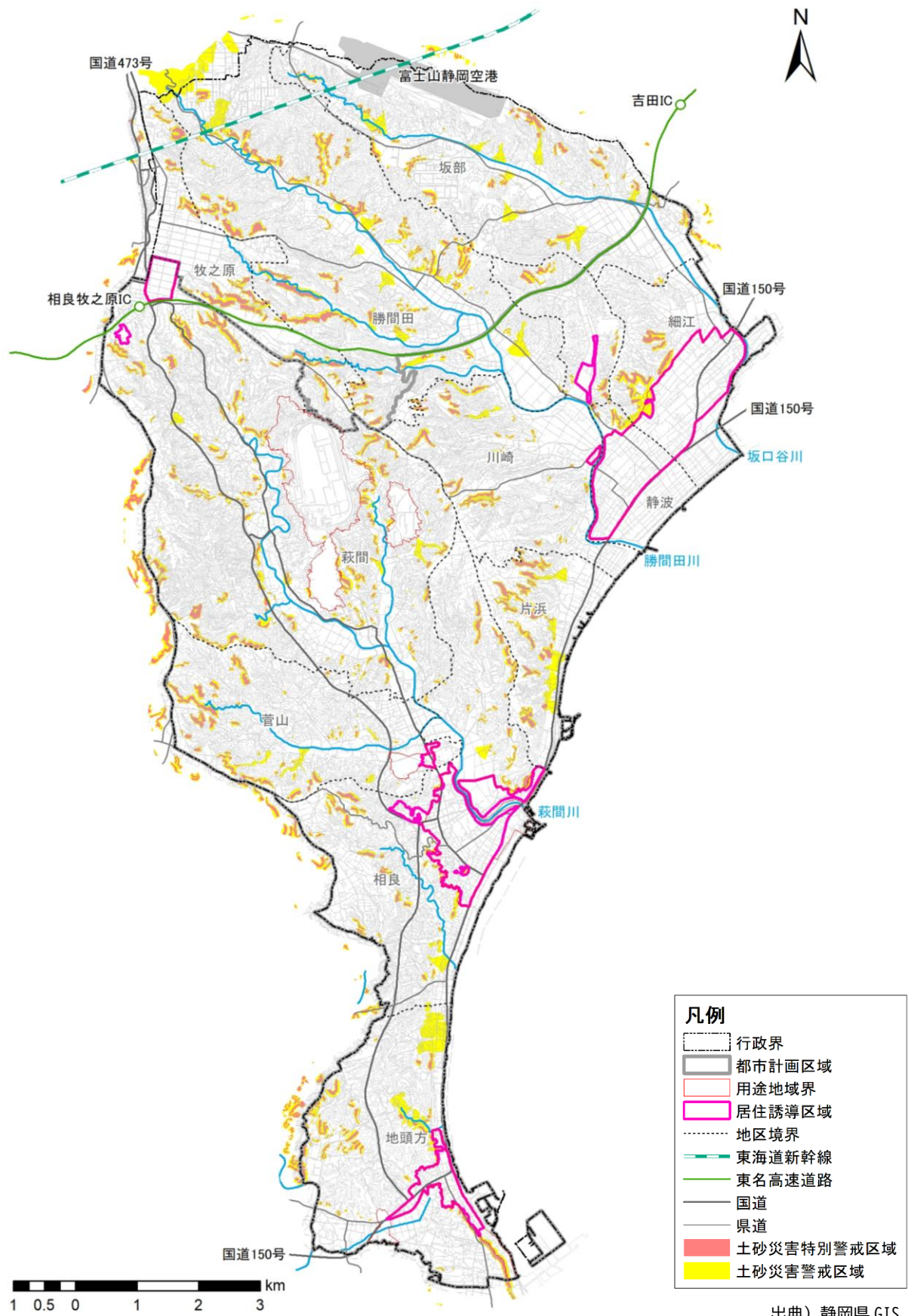
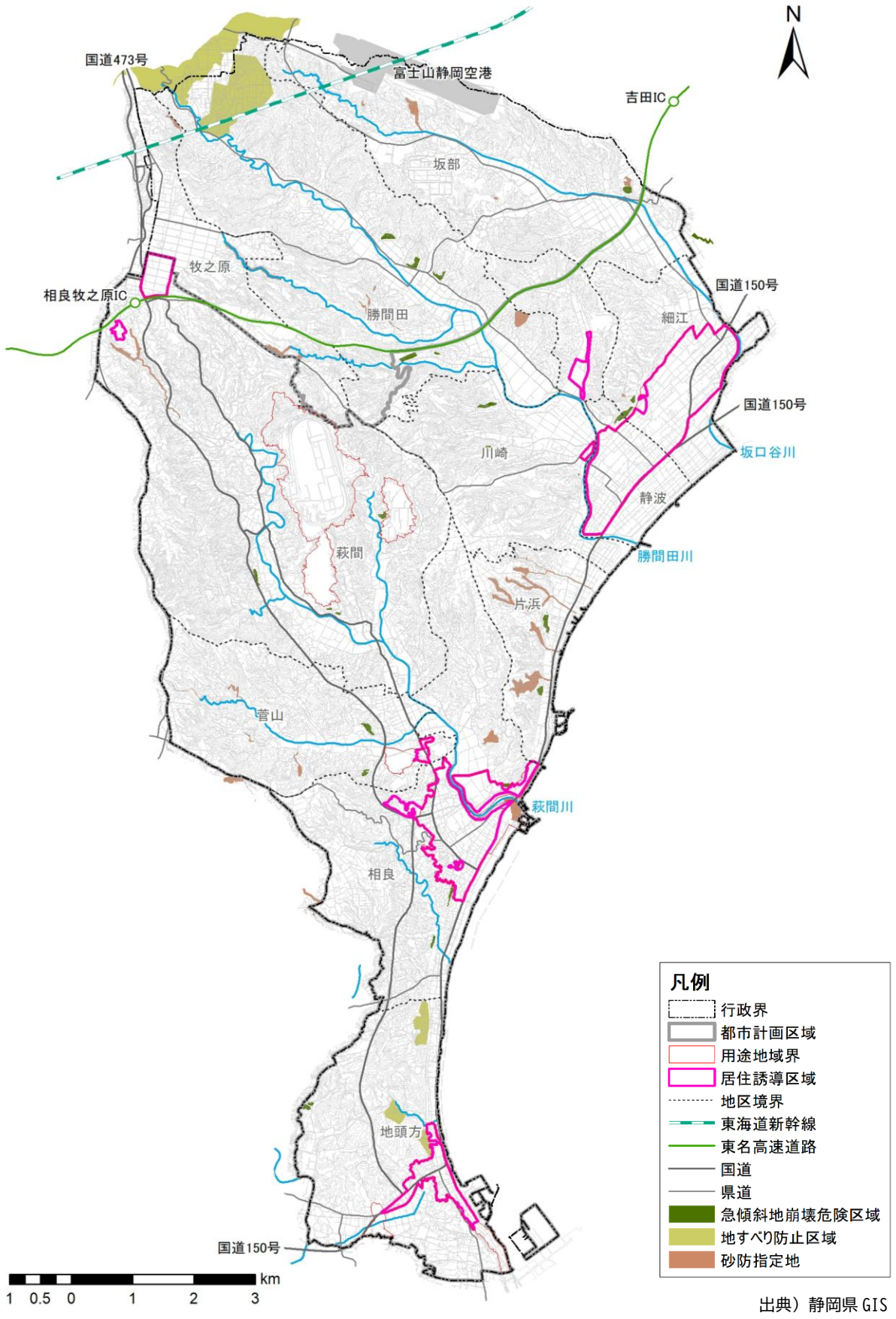


図 土砂災害警戒・特別警戒区域



出典) 静岡県 GIS

図 砂防三法区域（急傾斜地崩壊危険区域・地すべり防止区域・砂防指定地）

④ その他

●ため池浸水想定区域

66 池のため池について大雨や大規模地震発生時の被害想定が実施されています。

ため池浸水想定区域は、北部や中部を中心に市内各地に分布しており、避難の遅れ等により被害が大きくなる危険性がありますが、居住誘導区域への浸水は限定的です。

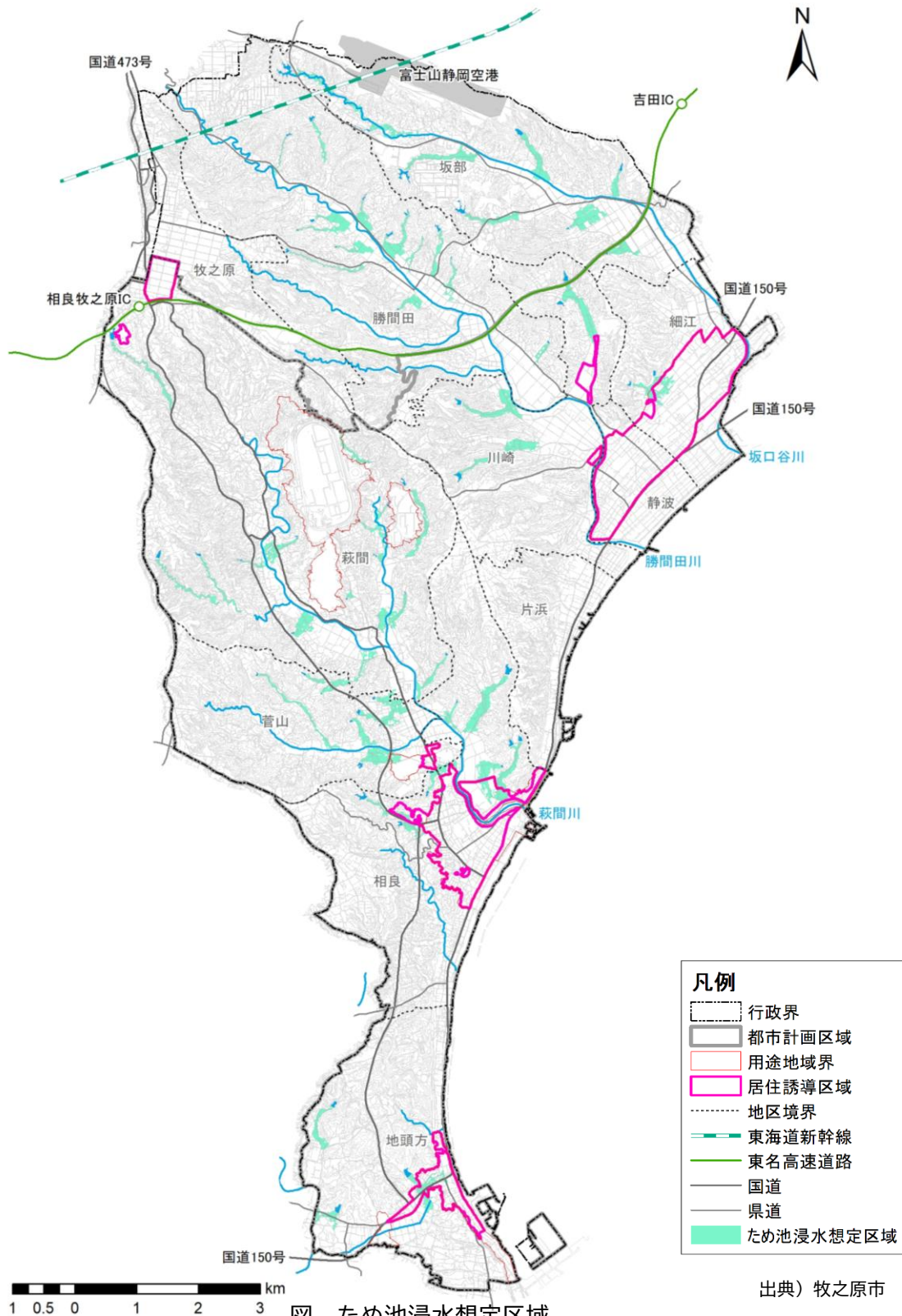
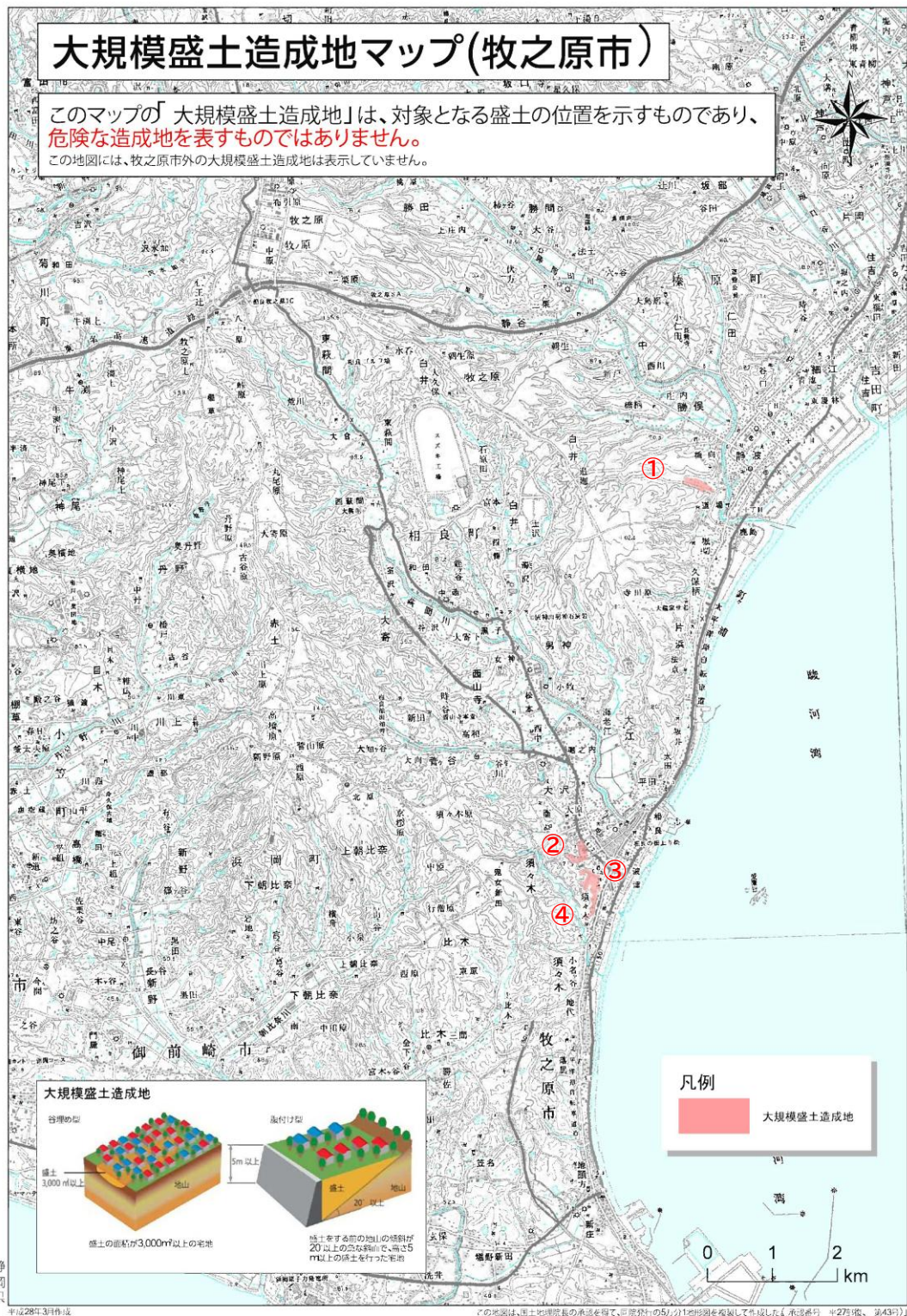


図 ため池浸水想定区域

●大規模盛土造成地

市内には、大規模盛土造成地が4箇所あります。

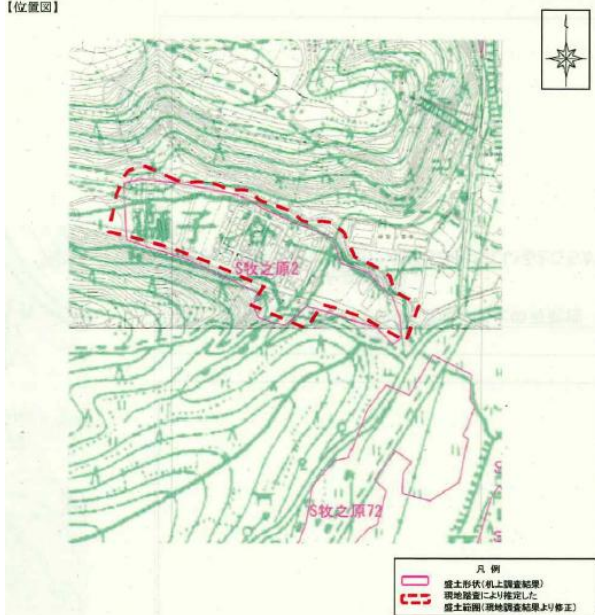


出典) 静岡県

図 大規模盛土造成地 (位置図)

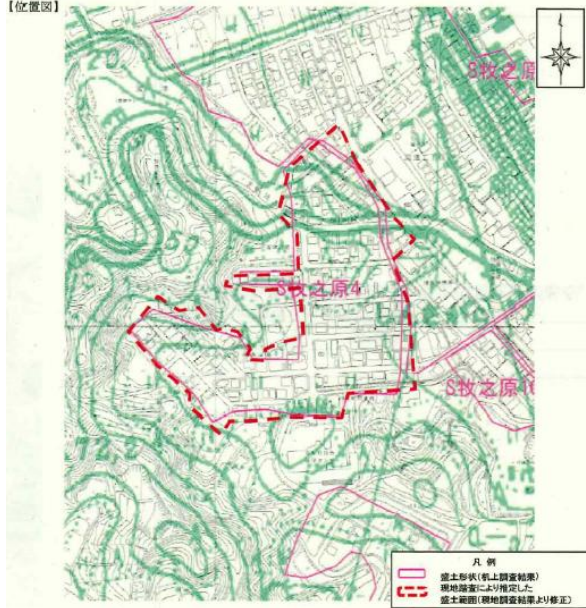
[①道場]

【位置図】



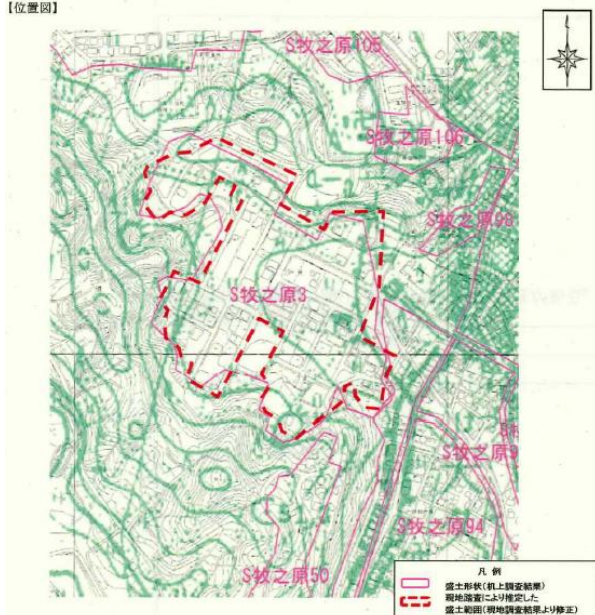
[②波津1丁目]

【位置図】



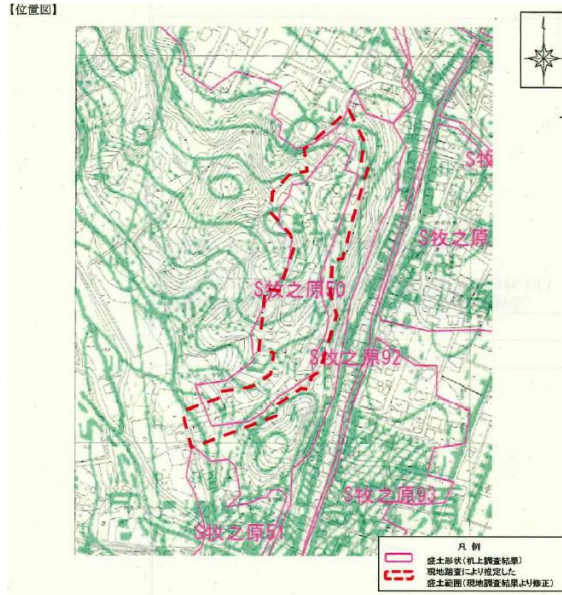
[③汐見台]

【位置図】



[④須々木]

【位置図】



出典) 牧之原市提供データ

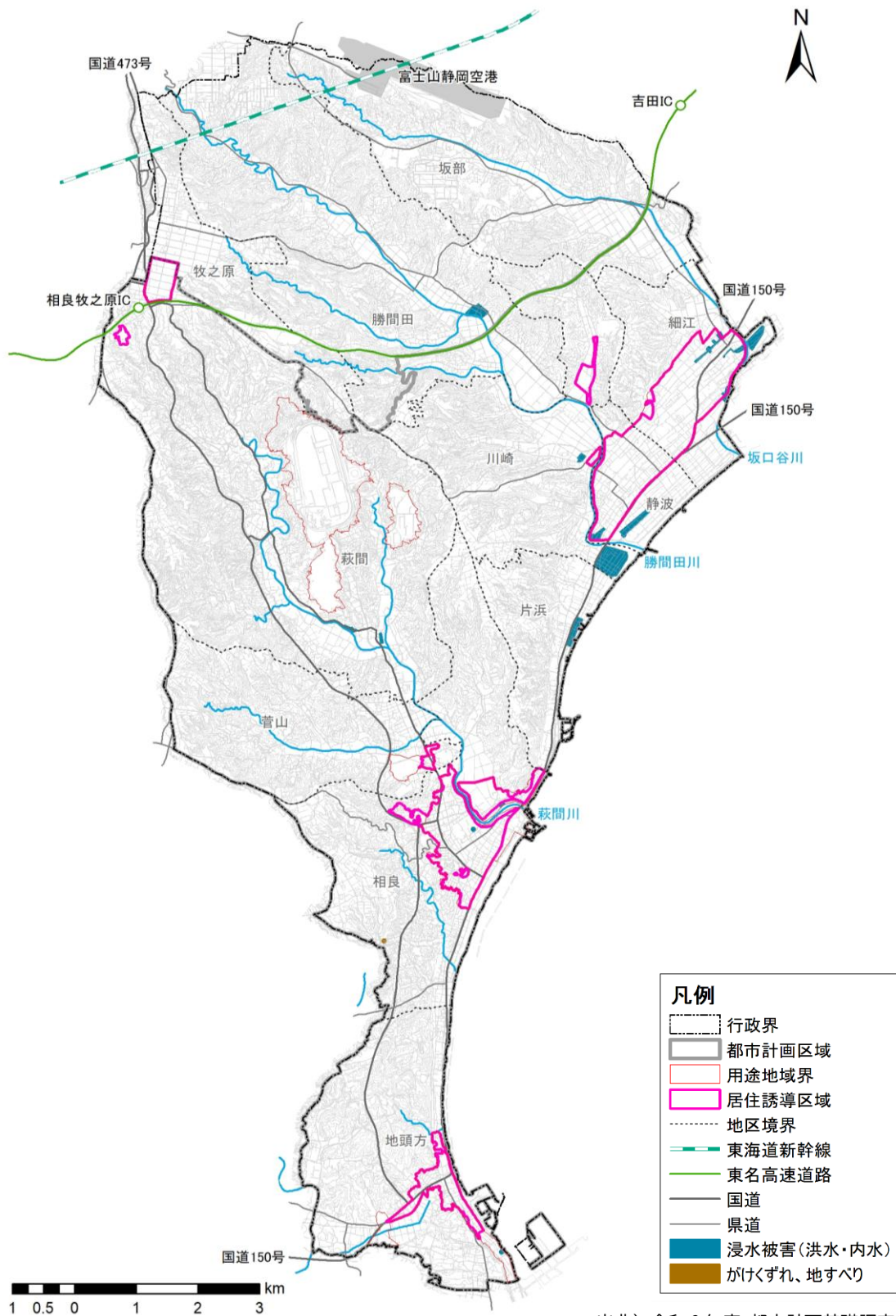
図 大規模盛土造成地 (詳細図)



●災害履歴

【浸水・がけくずれ等】

平成 23 年（2011 年）以降の被災箇所をみると、細江地区や静波地区、片浜地区などで、洪水や内水氾濫による浸水被害を受けています。



出典) 令和 3 年度 都市計画基礎調査

図 災害履歴（平成 23 年（2011 年）以降）

**[竜巻等]**

令和3年（2021年）5月1日、令和4年（2022年）9月18日、9月23日、令和7年（2025年）9月5日に竜巻等により、建物被害や停電等の被害を受けています。

令和3年（2021年）5月1日：布引原から勝間田、坂部地区及び須々木地区

令和4年（2022年）9月18日：須々木、波津、大沢、勝間田地区、9月23日：新庄地区

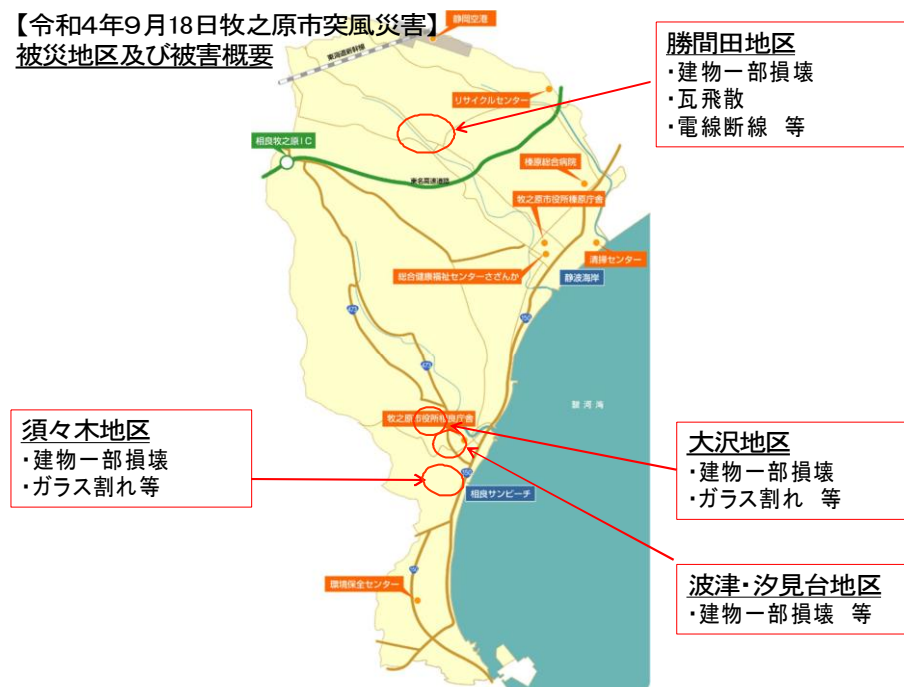
令和7年（2025年）9月5日：静波、細江、坂部地区

**【令和3年5月1日牧之原市竜巻等災害】  
被災地区及び被害概要**



出典) 牧之原市危機管理課資料

**【令和4年9月18日牧之原市突風災害】  
被災地区及び被害概要**



出典) 牧之原市危機管理課資料



### 3. 災害危険度の把握<ミクロ分析>

#### (1) 分析・評価の考え方

災害ハザード情報と各種都市情報等を重ね合わせ、災害危険度の把握を行います。

分析対象範囲は、主に居住誘導区域を対象とします。

分析項目は、防災に関する具体的な取組みのあり方を想定し、災害のレベルに応じて分析します。

表 分析・評価の視点

分析の視点	想定される取組
<p>①甚大な人的被害の発生</p> <p>・発生を防止すべき甚大な被害への取組みを検討する観点から分析します。</p> <p>※段階的なハザード情報がある水害・土砂災害については、以下のハザードを対象とします。</p> <p>洪水：想定最大規模（L2）</p> <p>土砂災害：土砂災害特別警戒区域等（レッドゾーン）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・危険区域からの移転、居住抑制</li> <li>・居住誘導区域からの除外</li> <li>・河川の整備、排水施設の整備・強化、雨水貯留浸透施設の整備</li> <li>・高潮・津波防護施設の整備</li> <li>・土砂災害対策施設の整備</li> <li>・住宅の浸水対策等の促進</li> <li>・防災意識の向上（ハザードマップや浸水深標識による危険地域や避難方法の周知、早期避難の実施）</li> </ul>
<p>②避難誘導體制の不備</p> <p>・被害軽減に資する現実的な取組みを検討する観点から分析します。</p> <p>※段階的なハザード情報がある水害・土砂災害については、以下のハザードを対象とします。</p> <p>洪水：計画規模（L1）</p> <p>土砂災害：土砂災害警戒区域（イエローゾーン）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災意識の向上（ハザードマップや浸水深標識による危険地域や避難方法の周知、防災訓練の強化、個人備蓄の促進）</li> <li>・避難誘導體制の強化（避難所の拡充、避難路の整備、避難誘導の強化（特に要配慮者）、備蓄の強化）</li> </ul>
<p>③災害応急対策への支障</p> <p>・災害発生時の現実的な取組みを検討する観点から分析します。</p> <p>※段階的なハザード情報がある水害・土砂災害については、以下のハザードを対象とします。</p> <p>洪水：計画規模（L1）</p> <p>土砂災害：土砂災害警戒区域（イエローゾーン）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災施設の整備（庁舎等の機能強化、情報伝達手段の強化）</li> <li>・応急復旧体制の強化（緊急輸送道路の整備、道路啓開体制の強化、孤立地域対策の充実）</li> </ul>

※なお、以下の災害ハザードについては、それぞれの性質を踏まえ、分析の対象としていません。

<震度>市全域が震度6強以上であり全市的にリスクがあるため。

<砂防指定地>都市計画運用指針の居住誘導区域の設定において、居住誘導区域に含まない区域等に該当していないため。

<ため池浸水想定区域>ため池については、豪雨、地震等での決壊が考えられるものの、エリアが限定的であり、浸水深が2m程度に収まり、一時的な垂直避難が可能であるため。

<大規模盛土造成地>盛土の危険度を示したものではないため。

<災害危険区域>1号は急傾斜地崩壊危険区域と同じであり、2号は土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）と概ね一致するため。



表 災害危険度の分析項目 (1/2)

ハザード		重ね合わせ項目	分析の視点 (Ⅰ 甚大な人的被害の発生 Ⅱ 避難誘導体制の不備 Ⅲ 災害応急対策への支障)				備考	
			Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	分析内容		
水害	洪水	洪水浸水想定区域 (計画規模：L1) + 浸水実績区域	・人口 (100m 人口メッシュ) ・要配慮者利用施設 ・避難所		○		・早期避難が必要な要配慮者利用施設の把握 ・避難所が使用できなくなる可能性の把握	
		洪水浸水想定区域 (計画規模：L1)	・建物 (垂直避難困難建物※) ・避難所 ・防災機関		○	○	・垂直避難が困難な地域の把握 ・避難所や防災機関の機能低下が発生する可能性の把握	※建物階数と浸水深に応じて以下のとおり設定 (参考：立地適正化計画作成の手引【資料編】(P109)) <建物階数別の垂直避難困難建物の判定基準> 10～20m：全ての建物は不可能 5～10m：5階建以上は可能、4階以下は不可能 3～5m：3階建以上は可能、2階以下は不可能 0.5～3m：2階建以上は可能、1階以下は不可能 ～0.5m：全て可能
		洪水浸水想定区域 (想定最大規模：L2)	・人口 (100m 人口メッシュ) ・建物 (木造建物)	○	○		・木造家屋の倒壊等により甚大な人的被害が発生する危険性がある地域の把握 (浸水深 3m以上の浸水範囲※1) ・避難の遅れ等により甚大な人的被害が発生する危険性がある地域の把握 (浸水深 0.5m以上の浸水範囲※2)	※1 木造家屋の倒壊が発生するおそれのある浸水深の目安 (参考：立地適正化計画作成の手引【資料編】(P110)) ※2 避難が困難になる可能性のある浸水深の目安 (参考：立地適正化計画作成の手引【資料編】(P109))
		洪水浸水継続時間 (想定最大規模：L2)	・避難所 ・防災機関 ・幹線道路 (緊急輸送道路等)		○	○	・長期※浸水により、避難所や防災機関が孤立し、機能低下が発生する可能性の把握 ・長期※浸水により、交通途絶が発生する可能性の把握	※個別備蓄の目安となる 72 時間 (3 日間) 以上 (参考：立地適正化計画作成の手引【資料編】(P110))
		家屋倒壊等 氾濫想定区域 (氾濫流・河岸侵食)	・建物 (木造建物) ・要配慮者利用施設 ・避難所 ・防災機関 ・幹線道路 (緊急輸送道路等)	○	○	○	・河岸侵食や氾濫流により、家屋等が倒壊・流出し、甚大な人的被害が発生する危険性のある地域の把握 ・早期避難が必要な要配慮者利用施設の把握 ・河岸侵食や氾濫流により、避難所や防災機関の機能低下、交通途絶が発生する危険性の把握が発生する危険性の把握	
	高潮	高潮浸水想定区域 (想定最大規模：L2)	・人口 (100m 人口メッシュ) ・要配慮者利用施設 ・避難所		○		・早期避難が必要な要配慮者利用施設の把握 ・避難所が使用できなくなる可能性の把握	
		高潮浸水想定区域 (想定最大規模：L2)	・建物 (垂直避難困難建物※) ・避難所 ・防災機関		○	○	・垂直避難が困難な地域の把握 ・避難所や防災機関の機能低下が発生する可能性の把握	※建物階数と浸水深に応じて以下のとおり設定 (参考：立地適正化計画作成の手引【資料編】(P109)) <建物階数別の垂直避難困難建物の判定基準> 10～20m：全ての建物は不可能 5～10m：5階建以上は可能、4階以下は不可能 3～5m：3階建以上は可能、2階以下は不可能 0.5～3m：2階建以上は可能、1階以下は不可能 ～0.5m：全て可能
		高潮浸水想定区域 (想定最大規模：L2)	・人口 (100m 人口メッシュ) ・建物 (木造建物)	○	○		・木造家屋の倒壊等により甚大な人的被害が発生する危険性がある地域の把握 (浸水深 3m以上の浸水範囲※1) ・避難の遅れ等により甚大な人的被害が発生する危険性がある地域の把握 (浸水深 0.5m以上の浸水範囲※2)	※1 木造家屋の倒壊が発生するおそれのある浸水深の目安 (参考：立地適正化計画作成の手引【資料編】(P110)) ※2 避難が困難になる可能性のある浸水深の目安 (参考：立地適正化計画作成の手引【資料編】(P109))
		高潮浸水継続時間 (浸水継続時間：L2)	・避難所 ・防災機関 ・幹線道路 (緊急輸送道路等)		○	○	・長期※浸水により、避難所や防災機関が孤立し、機能低下が発生する可能性の把握 ・長期※浸水により、交通途絶が発生する可能性の把握	※個別備蓄の目安となる 72 時間 (3 日間) 以上 (参考：立地適正化計画作成の手引【資料編】(P110))

表 災害危険度の分析項目 (2/2)

ハザード		重ね合わせ項目	分析の視点 (Ⅰ 甚大な人的被害の発生 Ⅱ 避難者体制の不備 Ⅲ 災害応急対策への支障)				備考
			Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	分析内容	
地震 災害	津波	津波浸水想定区域		○		・早期避難が必要な要配慮者利用施設の把握 ・避難所や津波避難施設が使用できなくなる可能性の把握	
		津波浸水想定区域		○	○	・避難所や防災機関の機能低下が発生する可能性の把握	
		津波浸水想定区域	・人口 (100m 人口メッシュ) ・建物 (木造建物)	○	○		・木造家屋の倒壊等により甚大な人的被害が発生する危険性がある地域の把握 (浸水深 2m以上の浸水範囲※1) ・避難の遅れ等により甚大な人的被害が発生する危険性がある地域の把握 (浸水深 0.3m以上の浸水範囲※2)
	液状化	液状化可能性			○	・液状化により、建物被害が発生する危険性のある地域の把握 ・液状化が発生した際に、早期の救助活動等が必要となる要配慮者利用施設の把握 ・液状化により、避難所や防災機関が被災し、機能低下が発生する可能性の把握 ・液状化により、交通途絶が発生する可能性の把握	
土砂 災害		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	○	○		・土砂災害により甚大な人的被害が発生する危険性のある地域の把握	
		土砂災害警戒区域		○	○	・早期避難が必要な要配慮者利用施設の把握 ・土砂災害により、避難所や防災機関が被災し、機能低下が発生する可能性の把握 ・土砂災害により、交通途絶が発生する可能性の把握	

要配慮者利用施設：＜医療使節＞病院（20床以上）、診療所（歯科を除く）、＜福祉施設＞高齢者福祉施設（介護事業所、地域包括支援センター）、障害者福祉施設、＜保育園・幼稚園等＞こども園、放課後児童教室、子育て支援センターを含む、＜学校＞小学校・中学校・高等学校・特別支援学校  
 防災機関：庁舎、警察・消防、救護病院・救護所



<大雨・台風等による災害>

凡例	
行政界	水害に関する区域
都市計画区域	洪水浸水想定区域(想定最大規模)3m以上
用途地域界	洪水浸水想定区域(想定最大規模)0.5m以上3m未満
居住誘導区域	家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)
地区境界	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)
東海道新幹線	高潮浸水想定区域(想定最大規模)3m以上
東名高速道路	高潮浸水想定区域(想定最大規模)0.5m以上3m未満
国県道	土砂災害に関する区域
緊急輸送道路	土砂災害特別警戒区域
建物	土砂災害警戒区域
平屋	急傾斜地崩壊危険区域
2階以上	地すべり防止区域
	要配慮者利用施設
	医療施設
	高齢者福祉施設
	障がい者福祉施設
	児童福祉施設
	社会福祉施設
	学校
	避難所
	指定避難所
	福祉避難所
	防災機関
	庁舎(災害拠点施設)
	警察・消防
	救護病院
	救護所

※誘導区域内に浸水深3m以上の区域(垂直避難不可)はない。



図 災害危険度(榛原都市拠点)

<地震による災害>

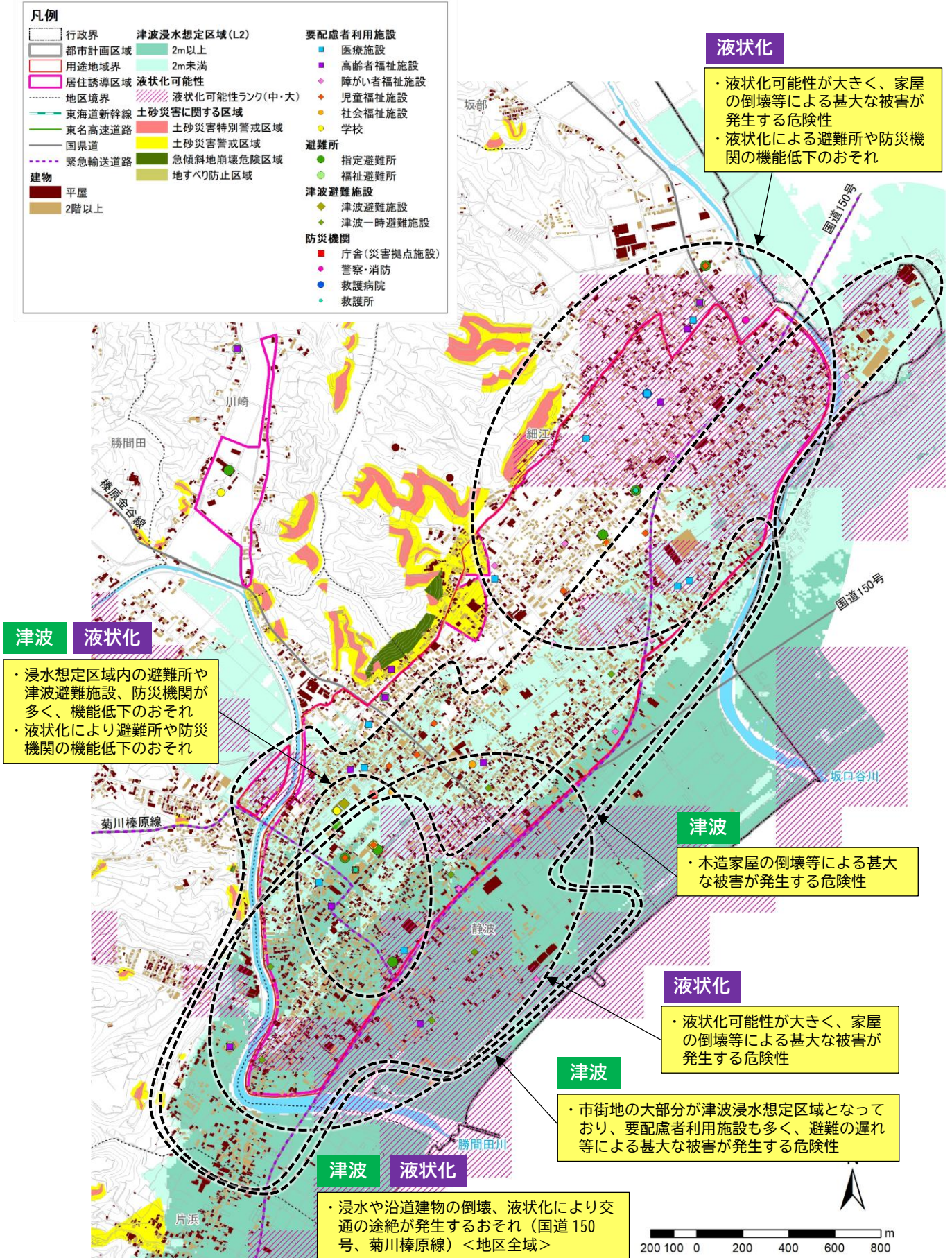


図 災害危険度(榛原都市拠点)

<大雨・台風等による災害>

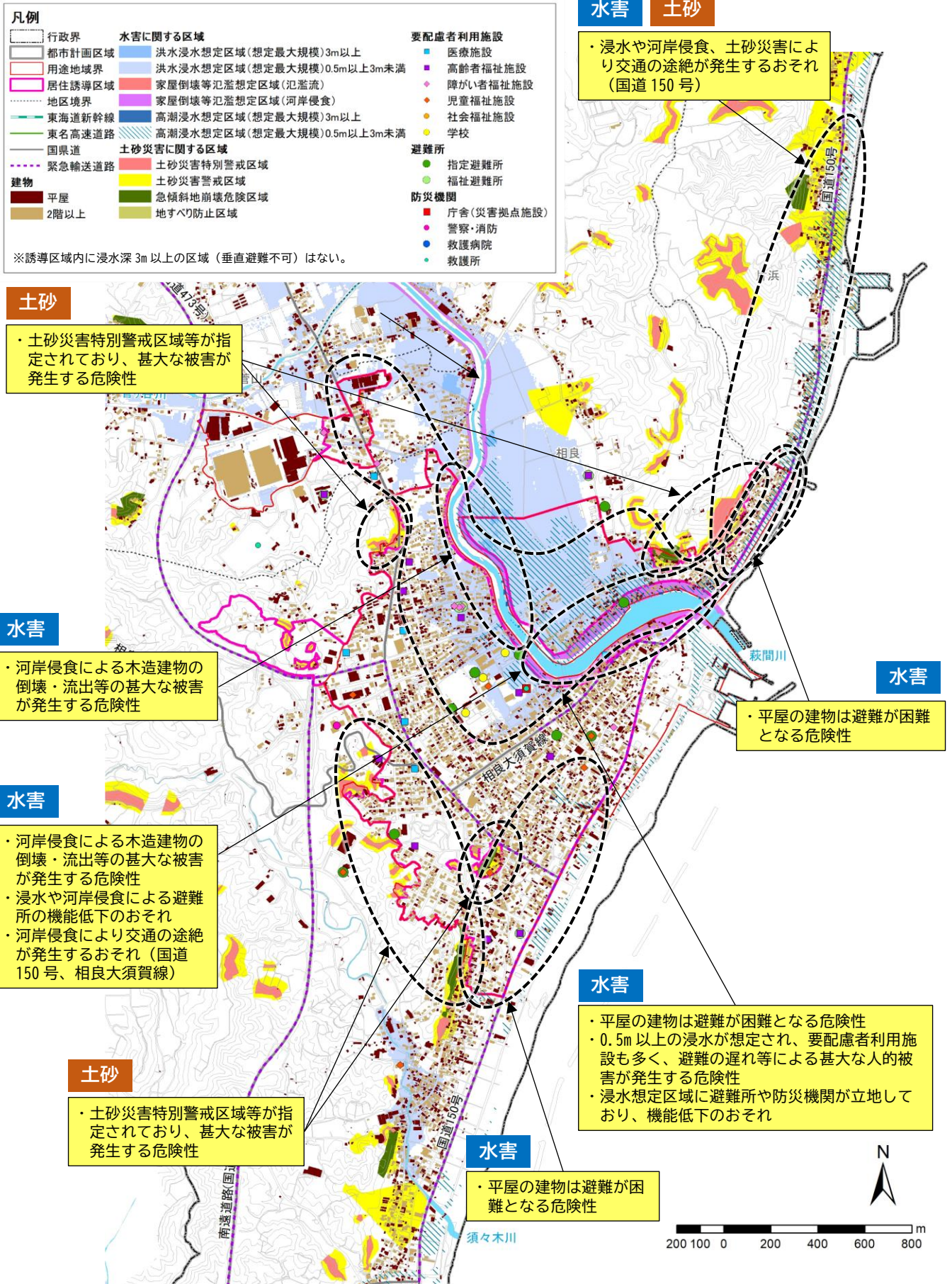


図 災害危険度(相良都市拠点)

<地震による災害>

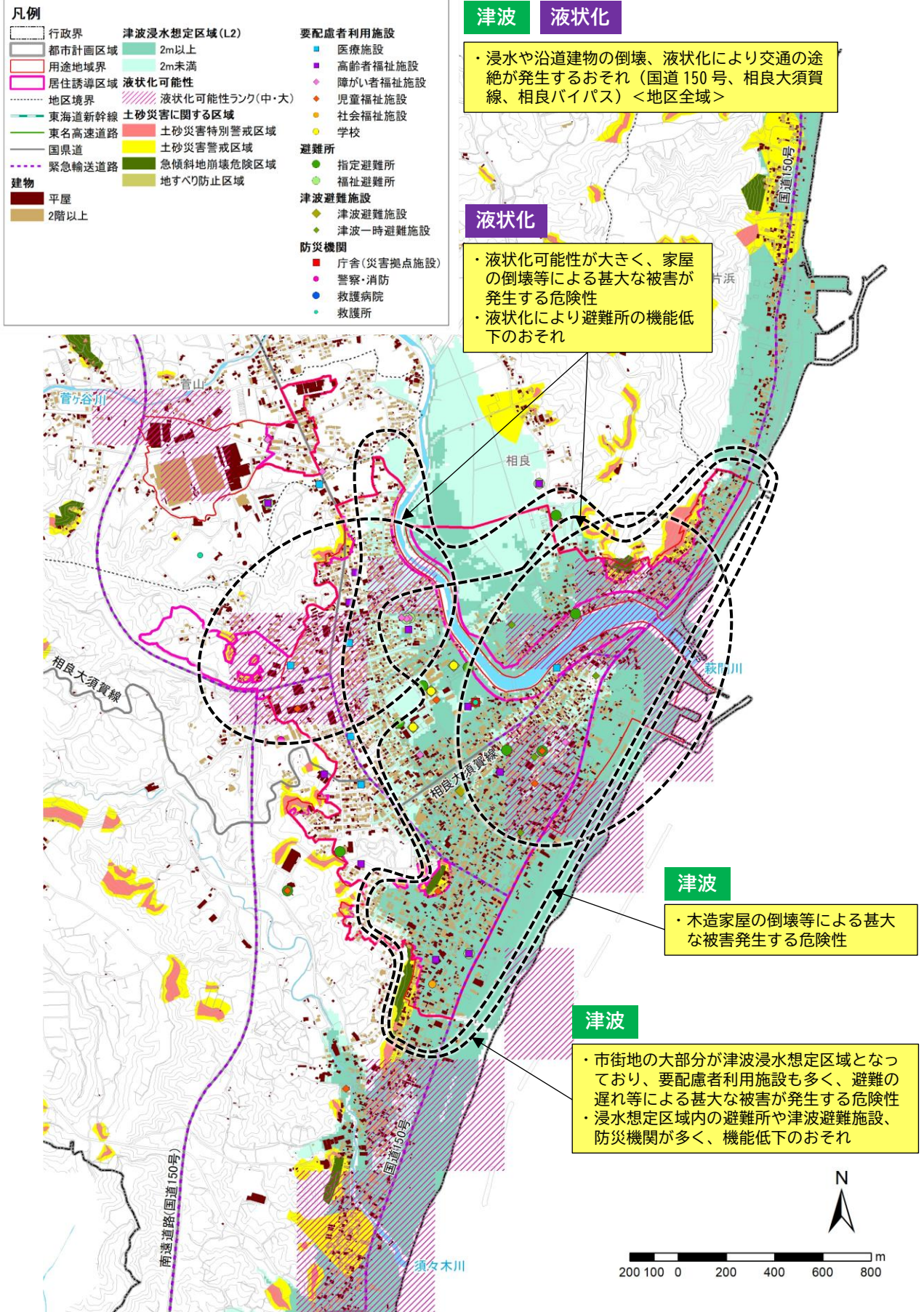


図 災害危険度 (相良都市拠点)

<大雨・台風等による災害>

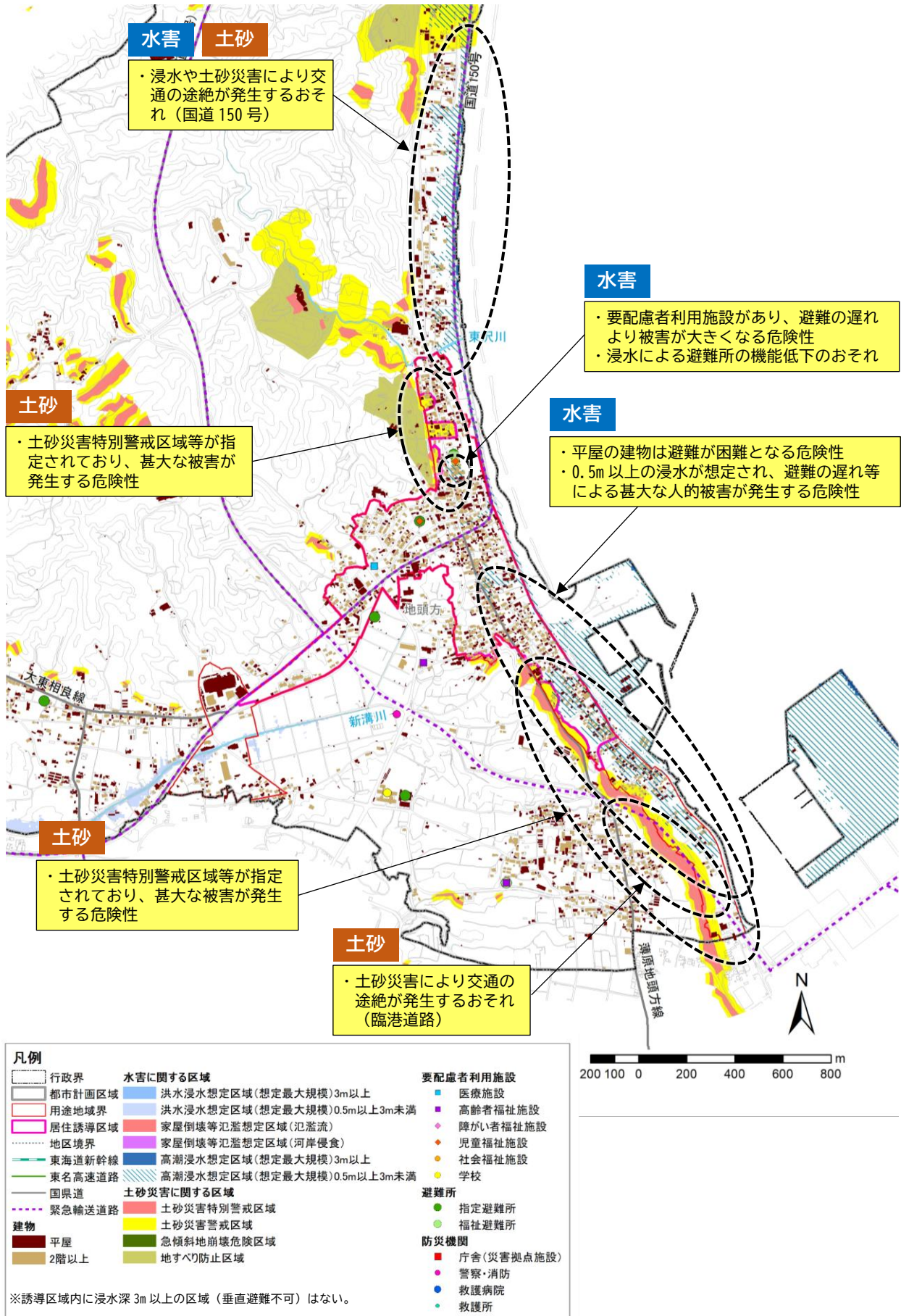


図 災害危険度（地頭方地域生活拠点）

<地震による災害>

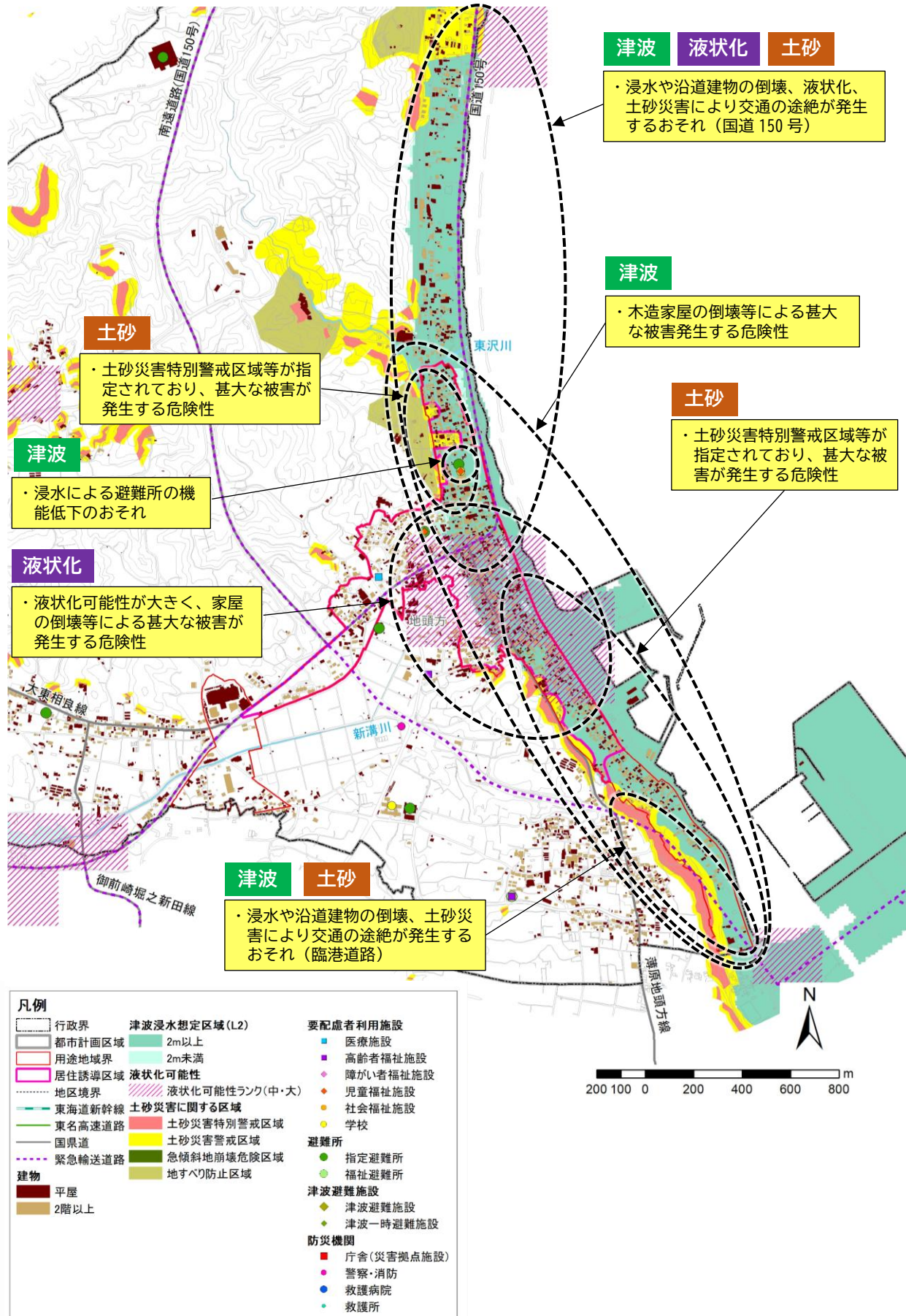
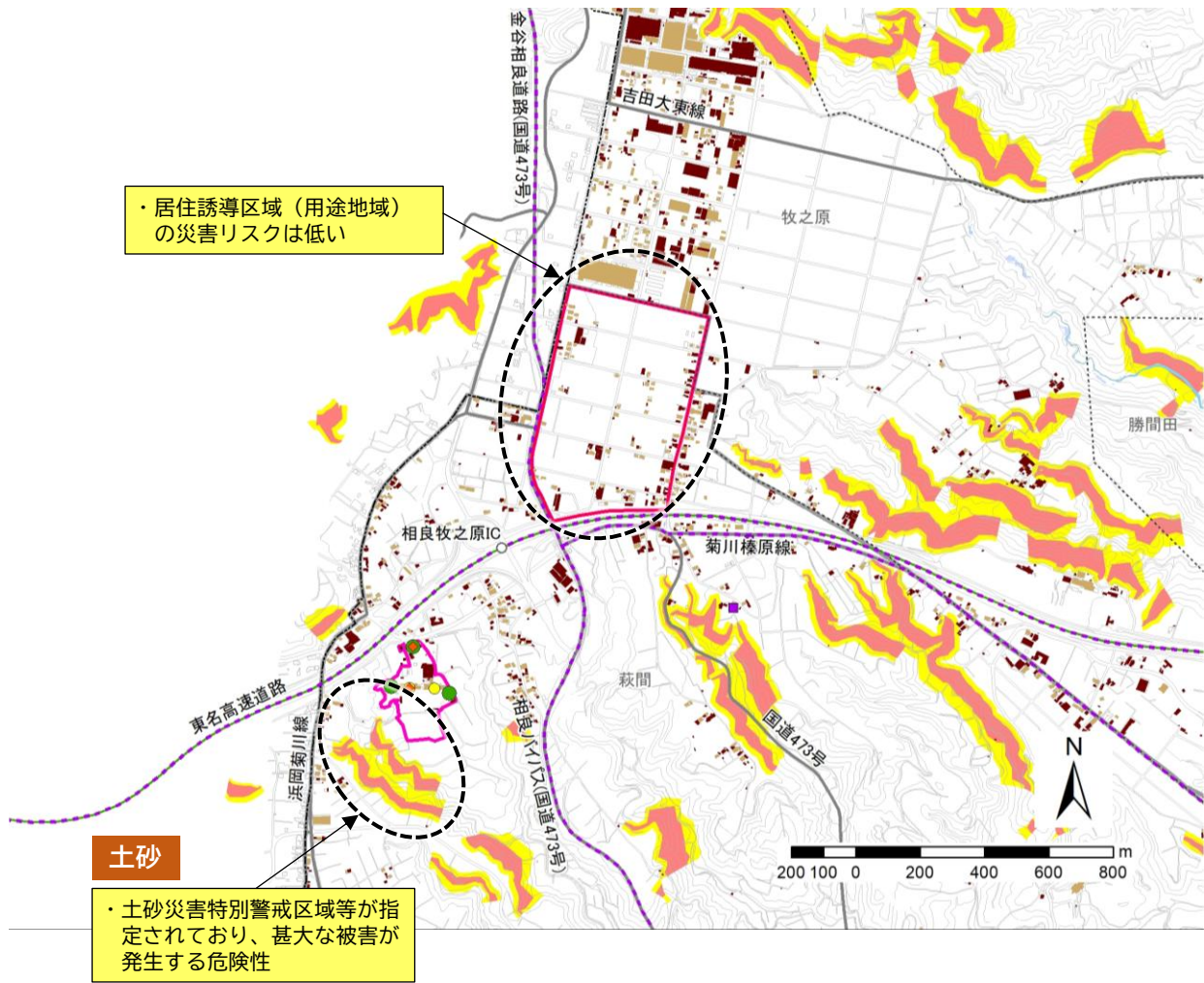


図 災害危険度（地頭方地域生活拠点）

<大雨・台風・地震による災害>



凡例		
行政界	水害に関する区域	要配慮者利用施設
都市計画区域	洪水浸水想定区域(想定最大規模)3m以上	医療施設
用途地域界	洪水浸水想定区域(想定最大規模)0.5m以上3m未満	高齢者福祉施設
居住誘導区域	家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)	障がい者福祉施設
地区境界	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)	児童福祉施設
東海道新幹線	高潮浸水想定区域(想定最大規模)3m以上	社会福祉施設
東名高速道路	高潮浸水想定区域(想定最大規模)0.5m以上3m未満	学校
緊急輸送道路	津波浸水想定区域(L2)	避難所
建物	2m以上	指定避難所
平屋	2m未満	福祉避難所
2階以上	液状化可能性	津波避難施設
	液状化可能性ランク(中・大)	津波一時避難施設
	土砂災害に関する区域	防災機関
	土砂災害特別警戒区域	庁舎(災害拠点施設)
	土砂災害警戒区域	警察・消防
	急傾斜地崩壊危険区域	救護病院
	地すべり防止区域	救護所

※誘導区域内に浸水深 3m 以上の区域 (垂直避難不可) はない。

図 災害危険度 (相良牧之原 IC 周辺複合拠点)

## 4. 防災まちづくりの課題の整理

本市における防災に関する取組みと災害リスクの高い地域の抽出結果を踏まえ、防災・減災に向けた課題を以下のとおり整理します。

### (1) 水害

#### 〈洪水〉

- ✓ 本市は、市内を流れる萩間川、勝間田川、坂口谷川のほか、吉田町を流れる湯日川や大井川の氾濫による被害を受けると想定されています。
- ✓ 計画規模（L1）の洪水では、萩間川、勝間田川、坂口谷川に沿って洪水浸水想定区域が広がっていますが、垂直避難が困難となる浸水深 3m 以上の区域はほとんどみられません。浸水深 0.5m 以上の区域が広く、家屋の浸水被害や避難の遅れ等による人的被害が大きくなる危険性があり、早期避難、早期復旧に向けた取組が必要です。
- ✓ 想定最大規模（L2）の洪水では、萩間川、勝間田川、坂口谷川周辺だけではなく、萩間川・勝間田川の支川や相良地区・地頭方地区を流れる中小河川（新溝川、須々木川、箴川）の各河川沿いにも洪水浸水想定区域が広がっており、垂直避難が困難となる浸水深 3m 以上の区域は少ないものの、浸水深 0.5m 以上の区域が広く、家屋の浸水被害や避難の遅れ等による人的被害が大きくなる危険性があり、早期避難、早期復旧に向けた取組や、食料や飲料水などの家庭内備蓄の促進が必要です。
- ✓ 想定最大規模（L2）の洪水が発生した場合、萩間川、勝間田川、坂口谷川の各河川に近い地域では、氾濫流や河岸侵食により家屋が倒壊・流出する危険性があり、人的被害が想定される区域の取扱いの検討が必要です。

#### 〈高潮〉

- ✓ 本市は、駿河湾に面する 15km の海岸線を有し、台風・低気圧等による高潮・高波の影響を受けやすく、全海岸線において災害が予想されます。
- ✓ 沿岸部周辺では、高潮浸水が想定されており、浸水による建物、家財などへの被害の軽減に向けた海岸・河川等の整備に加えて、災害情報の共有による防災意識の向上や避難体制、避難行動の強化などのソフト対策による自助・共助の取組が必要です。
- ✓ また、相良地区から地頭方地区にかけての国道 150 号の沿道には 72 時間（3 日）以上浸水が継続する箇所が点在しており、早期避難、早期復旧に向けた取組や、食料や飲料水などの家庭内備蓄の促進が必要です。

## (2) 地震

### 〈津波〉

- ✓ 本市においては、南海トラフ沿いで発生する巨大地震・津波について、平成 25 年 6 月に「第 4 次地震被害想定」、平成 25 年 11 月に「津波浸水想定図」を公表し、本市においては、最大震度 7、最大津波高 14m、浸水域 10.8km<sup>2</sup>、津波による死者約 13, 000 人と甚大な被害が想定されています。
- ✓ 用途地域が指定されている市街地の広範囲が浸水すると想定され、木造家屋の倒壊等が発生する可能性が高い 2.0m を超える津波浸水が想定されるとともに、建物の被害や人的被害の軽減に向けた津波対策施設の整備に加えて、災害情報の共有による防災意識の向上や避難体制、避難行動の強化などのソフト対策による自助・共助の取組が必要です。

### 〈液状化〉

- ✓ 南海トラフ巨大地震による液状化可能性をみると、沿岸部や萩間川、勝間田川、坂口谷川などの河川周辺で液状化が発生する危険性があります。用途地域が指定されている市街地にも液状化可能性が大きい地域が多く、建物の倒壊や道路の陥没などの被害が発生する危険性があります。
- ✓ 地震により液状化の危険度が高い地域では、大きな被害を受けやすいこと等を周知するとともに、液状化に関する知識の普及と液状化対策の必要性について周知するため、液状化被害の危険性の周知に向けて、液状化ハザードマップの作成・公表などソフト対策等の取組が必要です。

## (3) 土砂災害

- ✓ 気候変動に起因する局地的な集中豪雨などにより、土砂災害の発生頻度が高まっており、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害が発生した場合には生命や財産（建築物等）、インフラ（道路等）に係る被害が大きいことから、居住の移転促進も含めた土地利用規制等による対策が必要です。災害ハザード情報と各種都市情報等を重ね合わせ、災害危険度の把握を行います。

## 5. 防災まちづくりの将来像

### (1) 防災まちづくりの将来像

防災まちづくりを推進するためには、今後もハード・ソフトの両面から総合的に施策を展開し、リスクの回避・低減に努めるとともに、災害リスク分析の結果や課題を踏まえ、地域の災害リスクを認識し、地域住民と共有した上で、土地利用や居住の誘導を進めていくことが重要です。

本市の防災まちづくりの将来像については、「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。

### 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

### (2) 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

## 6. 具体的な取組と実施プログラム

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。

また、事業等は着手済であるものの未完・未達であり、今後も継続して実施する事業と、これまでの取組みによって事業が完了又は計画目標を達成しており、今後もその状態を維持又は向上すべき事業に分類して示します。継続して実施する事業が完了又は計画目標を達成した場合には、その状態を維持又は向上する事業へと移行し、リスク低減に取組みます。

### ◆具体的な取組と実施プログラム（1/3）

➡：実施

➡：継続的に実施

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：5年/中期：10年/長期：20年	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				➡
低減する	防ぐ	地震・津波	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）	国/県/市	建設課 農林水産課				➡
			L2 津波に対応した海岸防潮堤の整備（「牧之原減災計画（MGP）」）	市	建設課				➡
			津波・高潮防災ステーションの更新	県/市	建設課 農林水産課				➡
			保安林保全事業（病虫害防除）	県/市	お茶特産課				➡
		水害	浸水対策事業（排水ポンプ車の配備、排水ポンプの設置、治水対策）	県/市	建設課				➡
			河川改修（二級河川、準用河川、普通河川、排水路）	県/市	建設課 農林水産課				➡
			湛水防除施設（排水機場）の長寿命化	県/市	農林水産課				➡
		水害 土砂災害	土砂災害対策施設の整備（急傾斜地、砂防、地すべり）	県/市	建設課				➡
			治山施設の整備	県/市	農林水産課				➡
		逃げる	地震・津波	ハード対策	津波避難施設の整備（避難タワー・いのち山）	市	危機管理課		
津波避難路・避難地の整備	市				危機管理課				➡
津波避難地へのソーラー照明灯の整備	市				危機管理課				➡
ソフト対策	津波避難訓練の充実・強化（自主防災組織）			市	危機管理課				➡
	津波避難訓練の充実・強化（社会福祉施設）			市	長寿介護課 社会福祉課 子ども子育て課				➡

◆具体的な取組みと実施プログラム (2/3)

➡ : 実施

➡ : 継続的に実施

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 : 5年	中期 : 10年	長期 : 20年
逃げる	共通	ハード対策	橋梁の耐震化(落橋防止対策事業)	市	建設課	➡		➡
			公園の整備	市	公園公共建築課	➡		➡
		ソフト対策	災害対策体制の練成強化(組織、情報伝達)	市	危機管理課	➡		➡
			災害時情報伝達の強化・促進(市公式LINE、個別受信機)	市	危機管理課 秘書広報課	➡		➡
			災害時における避難行動の理解促進(わたしの避難計画)	市	危機管理課	➡		➡
			災害時要援護者の避難訓練の充実・促進	市	社会福祉課	➡		➡
			避難所の充実、強化	市	各施設担当課	➡		➡
			福祉避難所設置の促進	市	社会福祉課	➡		➡
		地震・津波	ハード対策	住宅の耐震化の促進	市	都市住宅課	➡	
	特定建築物の耐震化の促進			市	都市住宅課	➡		➡
	義務教育学校の整備			市	学校教育課	➡		➡
	公共建築物の耐震化の促進			市	都市住宅課	➡		➡
	緊急輸送ルート沿建築物耐震補強事業			市	都市住宅課	➡		➡
	緊急輸送ルート沿建築物の落下物対策			市	都市住宅課	➡		➡
	危険なブロック塀との撤去・改修の促進		市	都市住宅課	➡		➡	
	老朽配水管等の更新(耐震化)、配水池等の更新(耐震化)		市等	水道課	➡		➡	
	津波災害警戒区域の指定に係る取組		市	危機管理課	➡		➡	
	ソフト対策	家庭内の耐震対策の推進(家具固定・防災ベッド・耐震シェルター)	市	危機管理課 都市住宅課	➡		➡	
家庭内の地震対策の推進(感震ブレーカー)		市	危機管理課	➡		➡		
土砂災害		ソフト対策	土砂災害警戒区域の見直し	県/市	建設課	➡		➡
備える	共通	ハード対策	緊急輸送路の整備促進	県/市	建設課	➡		➡
			市道新設改良事業	市	建設課	➡		➡
			道路メンテナンス事業(橋梁、トンネルの長寿命化)	市	建設課	➡		➡
			道路ストック補修支援事業(法面補修)	市	建設課	➡		➡
			無電柱化推進事業(電線共同溝の整備)	市	建設課	➡		➡
			防災拠点の管理・運営(多目的体育館、防災広場等)	市	各施設担当課	➡		➡
			消防水利(耐震性貯水槽)の整備促進	市	危機管理課	➡		➡
			住宅屋根の耐風改修の促進	市	都市住宅課	➡		➡

◆具体的な取組みと実施プログラム (3/3)      **→** : 実施      **→** : 継続的に実施

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
低減する 備える	共通	ソフト 対策	災害ハザードマップの作成、更新、周知	市	危機管理課 建設課	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>
			市民・事業所の緊急物資備蓄の推進	市	危機管理課	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>
			市の緊急物資備蓄の推進	市	危機管理課	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>
			自主防災組織への資機材整備・活動支援	市	危機管理課	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>
			区長、自主防災会長、防災指導員を対象とした研修会の実施	市	危機管理課	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>
			地域防災訓練の充実・強化(自主防災組織、小・中・高校生)	市	危機管理課	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>
			広域消防管理運営(静岡地域消防業務委託)	市	危機管理課	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>
			円滑な消防団活動の実施(団員の適正配置、組織再編、分団詰所の統廃合)	市	危機管理課	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>
			災害時医療救護研修の実施	市	健康推進課	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>



<大雨・台風等による災害への対策>

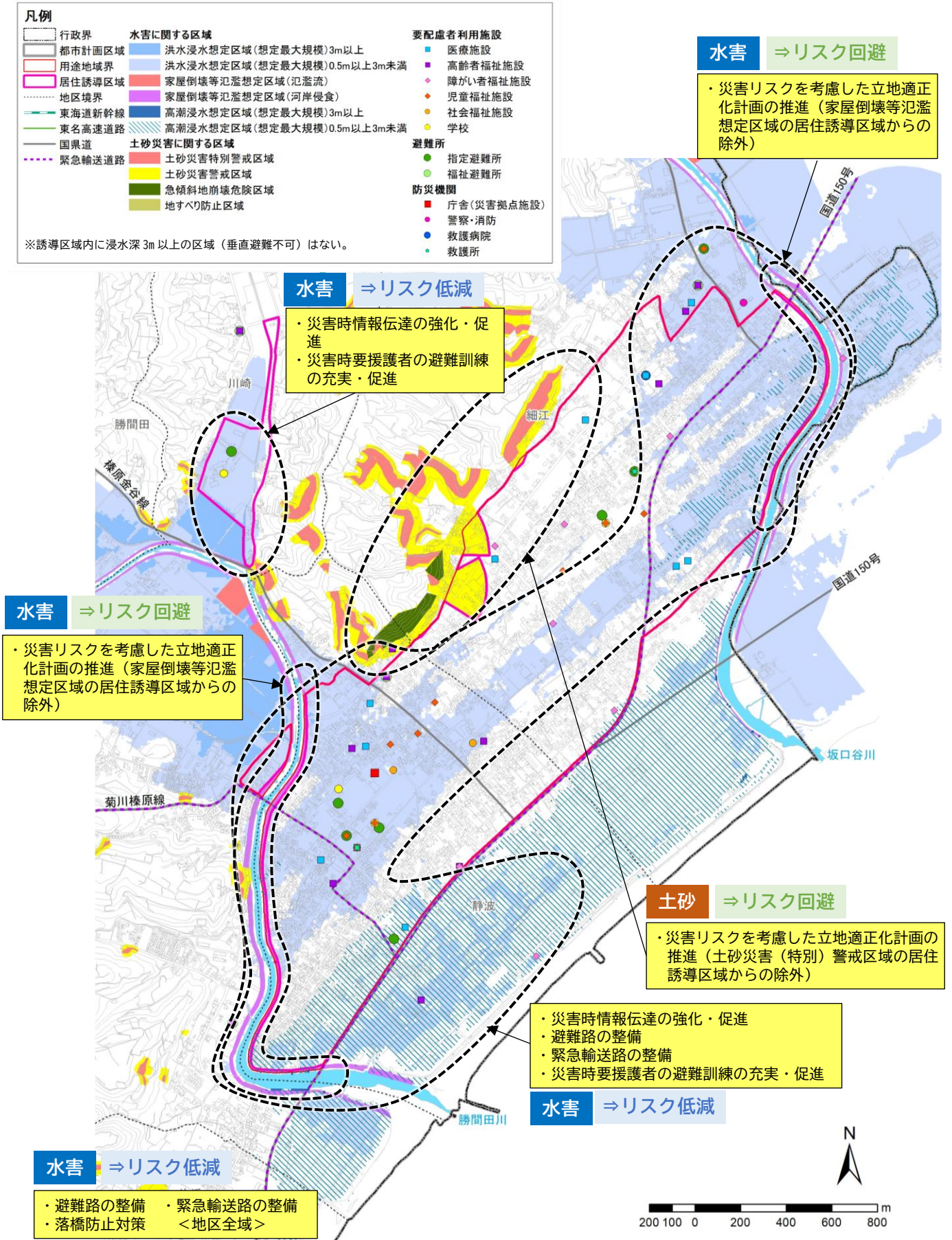


図 取組み方針図(榛原都市拠点)

<地震による災害への対策>

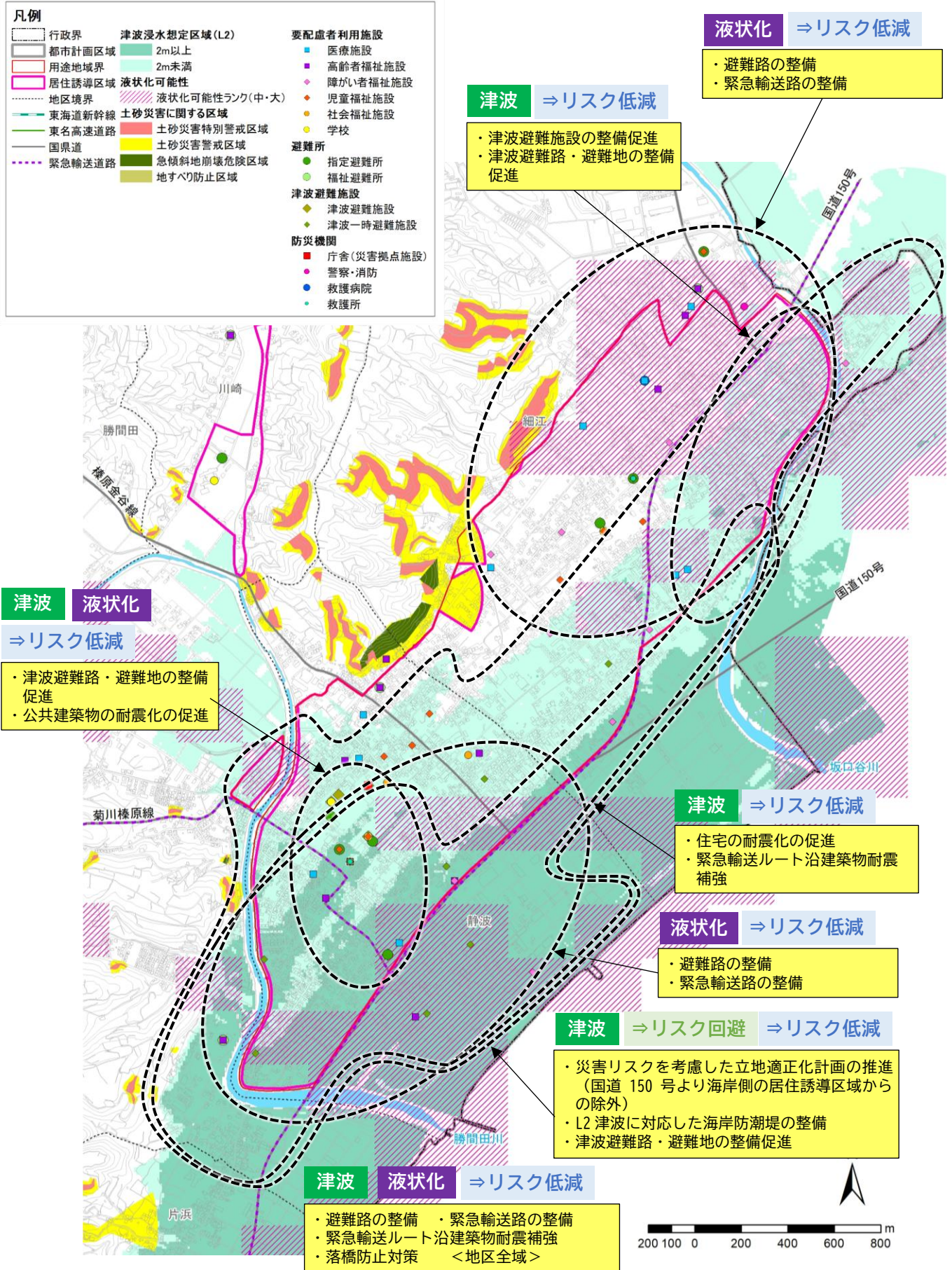


図 取組み方針図 (榛原都市拠点)

<大雨・台風等による災害への対策>

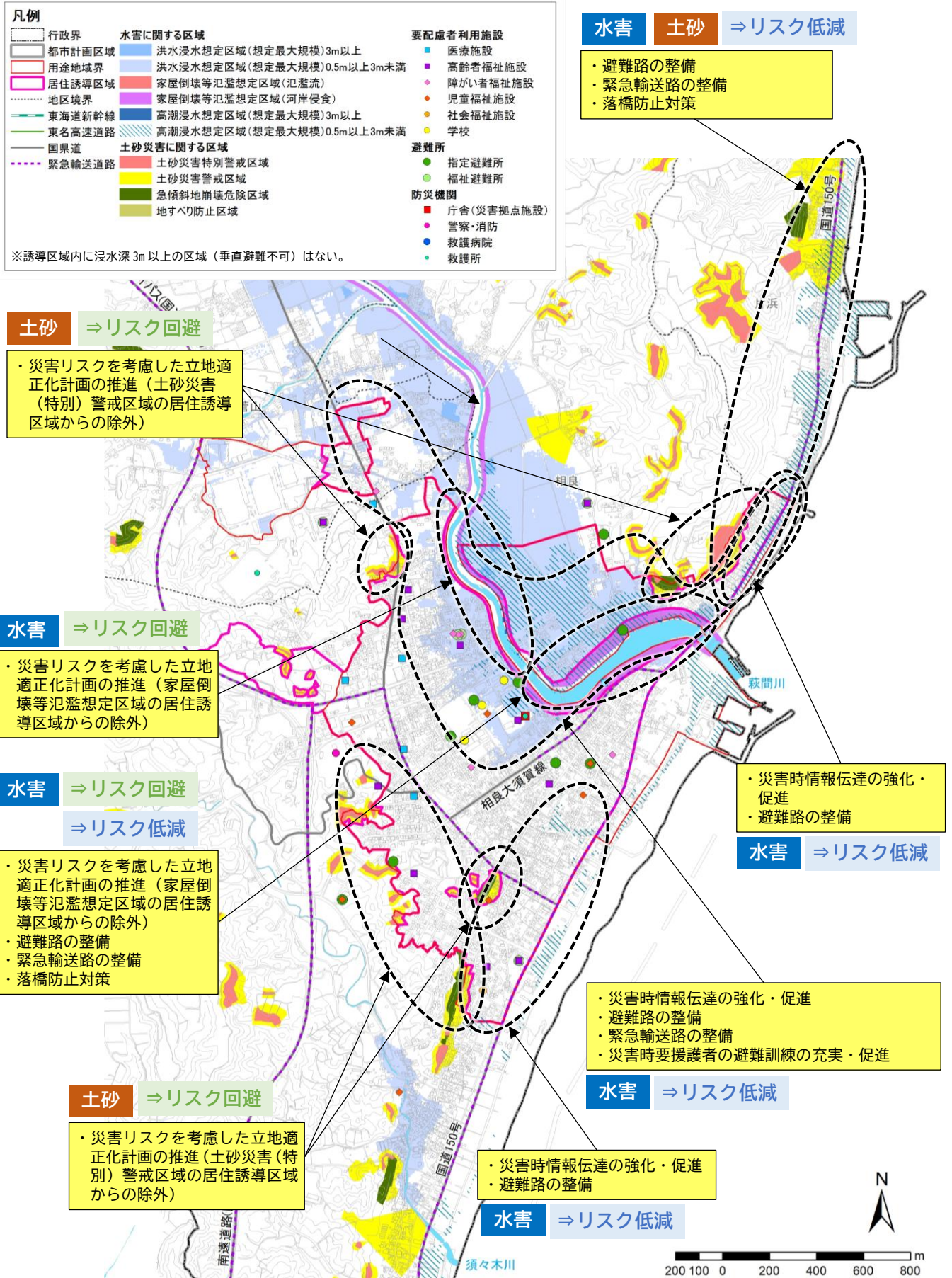


図 取組み方針図(相良都市拠点)

<地震による災害への対策>

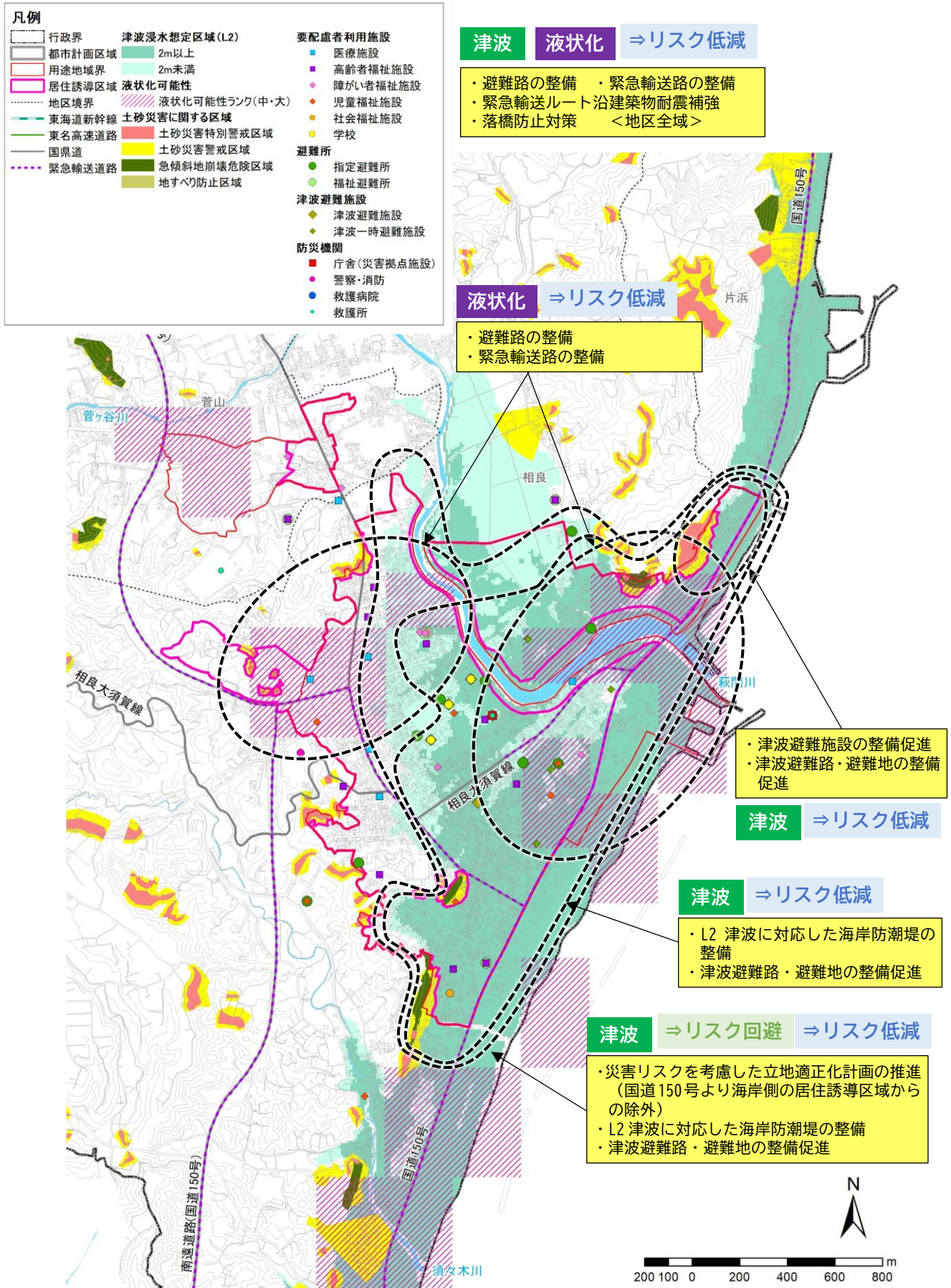
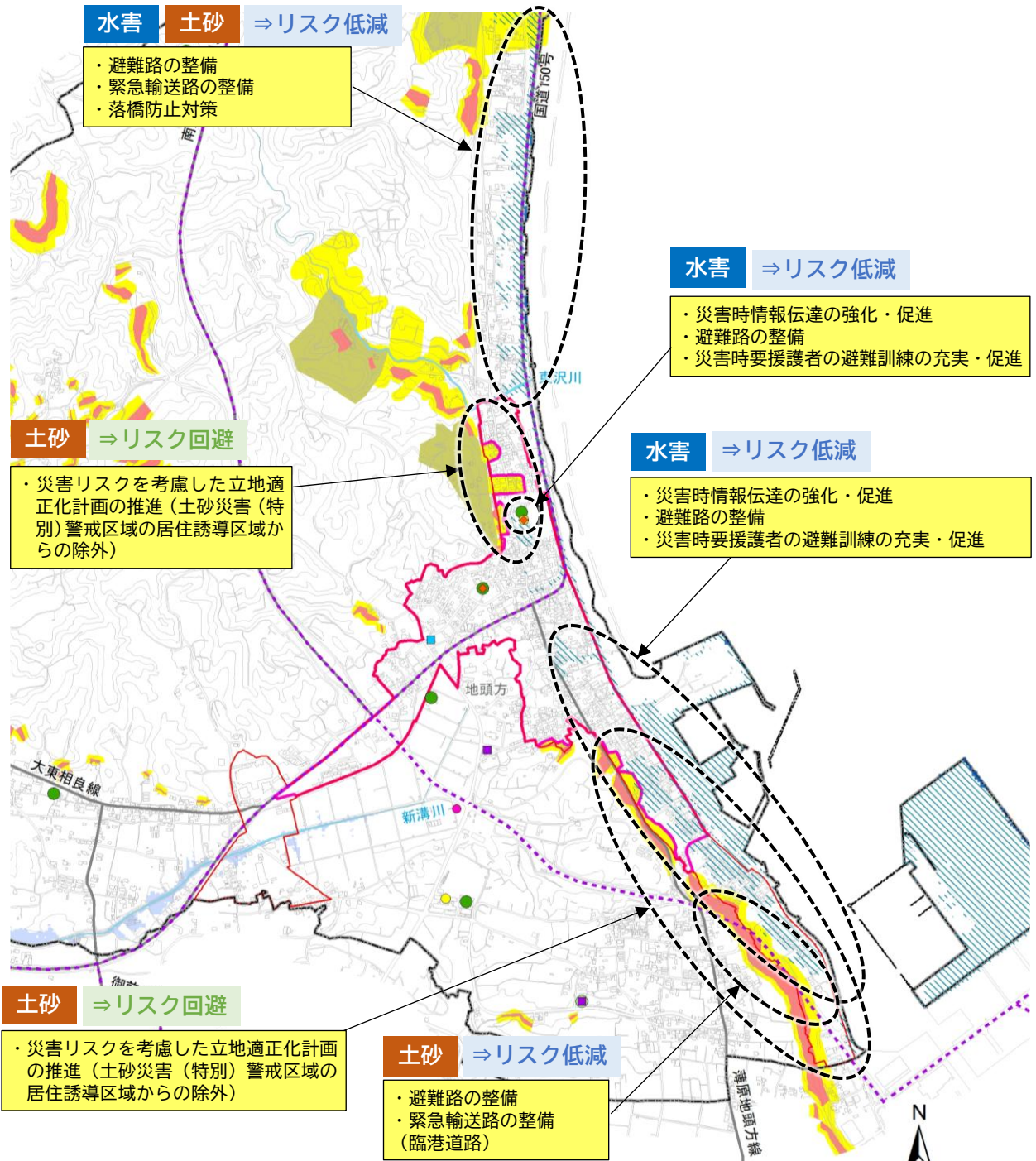


図 取組み方針図 (相良都市拠点)

<大雨・台風等による災害への対策>



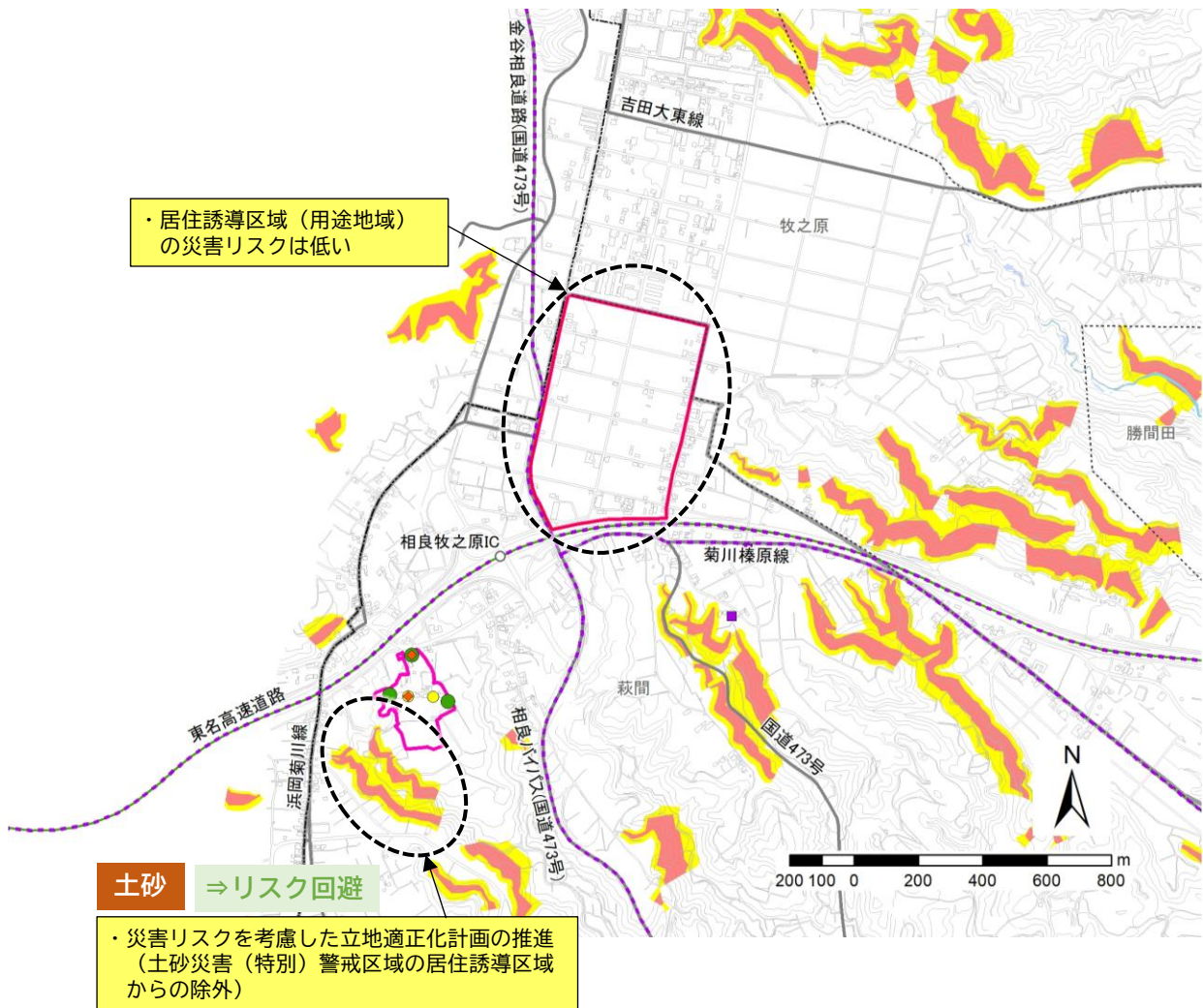
凡例		要配慮者利用施設	
行政界	水害に関する区域	医療施設	避難所
都市計画区域	洪水浸水想定区域(想定最大規模)3m以上	高齢者福祉施設	指定避難所
用途地域界	洪水浸水想定区域(想定最大規模)0.5m以上3m未満	障がい者福祉施設	福祉避難所
居住誘導区域	家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)	児童福祉施設	防災機関
地区境界	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)	社会福祉施設	庁舎(災害拠点施設)
東海道新幹線	高潮浸水想定区域(想定最大規模)3m以上	学校	警察・消防
東名高速道路	高潮浸水想定区域(想定最大規模)0.5m以上3m未満		救護病院
国道	土砂災害に関する区域		救護所
緊急輸送道路	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		

※誘導区域内に浸水深3m以上の区域（垂直避難不可）はない。

図 取組み方針図（地頭方地域生活拠点）



<大雨・台風・地震による災害への対策>



凡例		
行政界	水害に関する区域	要配慮者利用施設
都市計画区域	洪水浸水想定区域(想定最大規模)3m以上	医療施設
用途地域界	洪水浸水想定区域(想定最大規模)0.5m以上3m未満	高齢者福祉施設
居住誘導区域	家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)	障がい者福祉施設
地区境界	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)	児童福祉施設
東海道新幹線	高潮浸水想定区域(想定最大規模)3m以上	社会福祉施設
東名高速道路	高潮浸水想定区域(想定最大規模)0.5m以上3m未満	学校
国県道	津波浸水想定区域(L2)	避難所
緊急輸送道路	2m以上	指定避難所
	2m未満	福祉避難所
	液状化可能性	津波避難施設
	液状化可能性ランク(中・大)	津波一時避難施設
	土砂災害に関する区域	防災機関
	土砂災害特別警戒区域	庁舎(災害拠点施設)
	土砂災害警戒区域	警察・消防
	急傾斜地崩壊危険区域	救護病院
	地すべり防止区域	救護所

※誘導区域内に浸水深3m以上の区域(垂直避難不可)はない。

図 取組み方針図（相良牧之原 IC 周辺複合拠点）

## 第6章 目標値等

1. 目標値の設定
2. 評価・見直しの方針



## 第6章 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。

### 1. 目標値の設定

#### (1) 目標値設定の考え方

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（まち）づくり（を進めます。）」の実現に向けて、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。

#### (2) 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、減少傾向となっていますが、「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、減少傾向となっていますが、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 <sup>※1</sup> (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 <sup>※1</sup> (令和元年水準まで回復・維持)

※1 「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。

■目標値（防災に関するもの）

本市は、津波災害や土砂災害といった自然災害のリスクがありますが、「誘導方針3」に基づき、リスクを考慮した中で、ハード・ソフトの両面による対策を講じながら、安全・安心に暮らすことができるように居住環境の形成を目指します。

指 標	基準値	目標値 (2040年)
市公式LINEアカウントの登録者数	26,871人 <sup>※2</sup>	29,500人 <sup>※3</sup>
「わたしの避難計画」の推進	100%	維持 <sup>※4</sup>

※2 令和7年3月31日時点。

※3 令和11年度目標値。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。

※4 「牧之原市国土強靱化地域計画（令和5年3月）」に基づく目標値（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（防災に関するもの）

自然災害のリスクが周知され、早期の避難行動が促進されることにより、最優先すべき人命の確保につながります。

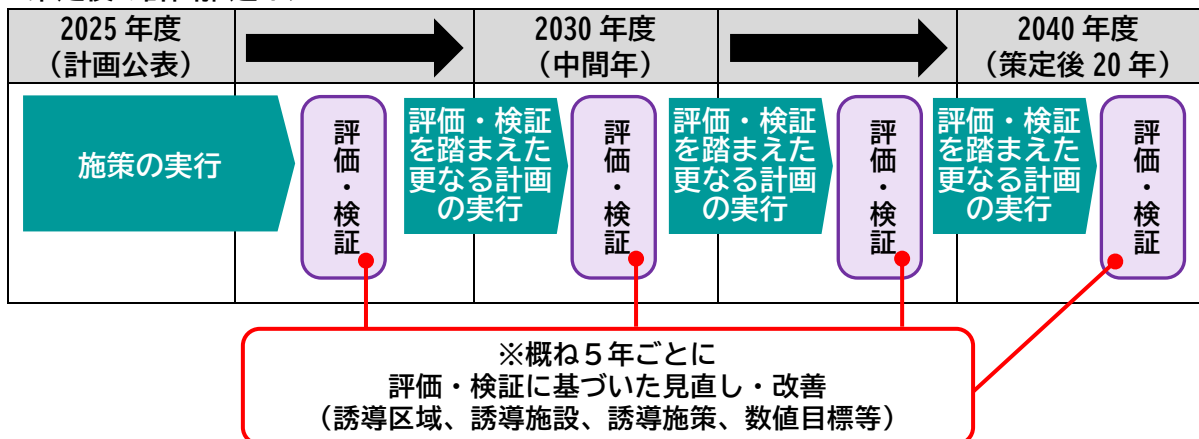
## 2. 評価・見直しの方針

本市では、概ね5年ごとに、Plan（計画）-Do（実施・実行）-Check（点検・評価）-Action（処置・改善）の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を評価し、必要に応じて見直しながら計画を推進します。

### ■PDCAサイクルに基づく進行管理の考え方



### ■策定後の計画推進イメージ





## 参考資料

1. 用語集
2. 策定体制
3. 策定の経過



## 参考資料

### 1. 用語集

#### はじめに

##### ○都市再生特別措置法

近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に日本における都市が十分対応できたものとなっていないことにかんがみ、これらの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を図るため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めるとともに、都市再生緊急整備地域における市街地の整備を推進するための民間都市再生事業計画の認定及び都市計画の特例並びに都市再生整備計画に基づく事業等に充てるための交付金の交付等の特別の措置を講じ、もって社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的として2002年（平成14年）に制定された法律。

##### ○都市計画区域

土地利用に関する規制など様々な都市計画を定め、一体的かつ総合的な整備、開発、保全をする都市計画法に基づく区域のこと。本市の北部の一部は、都市計画区域ではない。

##### ○用途地域

都市計画法上の地域地区の一つであり、市街地における土地利用の純化を目的として定められる13種類の地域のこと。

##### ○都市計画マスタープラン

1992年（平成4年）の都市計画法改正により規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（法第18条の2）のことである（略して「都市マス」または「市町村マス」）。単にマスタープランと呼ばれることもある。

## 第1章 立地適正化計画の基本的な方針

##### ○高次都市機能

行政、教育、文化、医療・福祉、商業、交通など各分野において良質なサービスを提供する施設を指し、市域だけでなく、広域的に影響力のある機能のこと。

##### ○自主運行バス

路線バスが運行していない地域において、移動手段の確保のため本市で運行するバス。

##### ○土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域

土砂災害特別警戒区域（通称：イエローゾーン）とは、土砂災害が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域のこと。

土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）とは、イエローゾーンの中でも建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じる恐れがある区域で、開発の抑制等を目的として指定する区域のこと。

##### ○総合計画

市と市民が目指すべき本市の将来像を共有し、その実現に向かって計画的に行政運営を行っていくための基本的な考え方や目標を示した本市の最上位計画。

##### ○都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

都市計画区域に関して都道府県が定める基本的な方針のこと。都道府県は、都市計画区域に関して必ずこの方針を定める（都市計画法第6条の2）こととされている。

### ○地域公共交通計画

地域公共交通の現状・問題点、課題の整理を踏まえて、公共交通ネットワーク全体を一体的に形づくり、持続させることを目的に、地域全体の公共交通の在り方、住民・交通事業者・行政の役割を定めるもの。

## 第2章 都市機能誘導区域・誘導施設

### ○地すべり防止区域

地すべり防止区域とは、地すべりによる被害を除去または軽減するために、地すべり区域（地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域）、およびこれに隣接する地域（地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発しないように、一定の行為を制限する必要がある区域）を、「地すべり等防止法（昭和33年3月31日法律第30号）」に基づき、国土交通大臣が指定する区域のこと。

すべり防止区域においては、地すべり対策事業（地すべりを防止するための工事）を実施するとともに一定の行為が制限される。

### ○急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地崩壊危険区域とは、台風や集中豪雨の際に発生する急傾斜地の崩壊（がけ崩れ）による災害から住民の生命を保護することを目的として、崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度が30度以上の土地）で、その崩壊により危害が生ずるおそれのあるもの、およびこれに隣接する土地（急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発しないように、一定の行為を制限する必要がある土地の区域）を「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7月1日法律第57号）に基づき、都道府県知事が指定する区域のこと。

- ・がけの勾配が30度以上でがけ高5m以上の崩壊する恐れがある斜面
- ・保全対象人家戸数が5戸以上または5戸未満であっても官公署、学校、病院、旅館等のある地区

### ○洪水浸水想定区域

洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水害による被害の軽減を図るため、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のこと。

### ○津波浸水想定区域

「津波浸水想定」は、津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第8条第1項に基づいて設定するもので、最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に想定される浸水の区域（浸水域）と水深（浸水深）を示す区域のこと。

## 第4章 誘導施策

### ○デマンド型乗合タクシー

一般のタクシー車両を使用して路線バスのように、予約の入った便のみ運行し、乗合で利用する公共交通のこと。

### ○自家用有償旅客運送

バス・タクシー事業が成り立たない場合であって、地域における輸送手段の確保が必要な場合に、必要な安全上の措置をとった上で、市町村やNPO法人等が、自家用車を用いて提供する運送サービスのこと。

### ○ライドシェア

自家用有償旅客運送を指す「公共ライドシェア/自治体ライドシェア」のほか、令和6年4月に国土交通省が創設した、道路運送法第78条第3号に基づく「自家用車活用事業（「日本



## 2. 策定体制

「牧之原市立地適正化計画」の策定にあたっては、事務局となる建設部都市住宅課が立地適正化計画全般の作成を行い、庁内策定組織である「庁内検討委員会」において関係各課連携のもと、検討・協議を進めるとともに、市代表者、有識者、公共交通事業者、地区住民の代表、牧之原市商工会、（一社）まきのはら活性化センター、静岡県宅地建物取引業協会、牧之原市農業委員会、榛原医師会、みらい子育てネット、牧之原市社会福祉協議会、牧之原市教育委員会、牧之原消防署、牧之原警察署、関係行政機関の静岡県島田土木事務所、公募市民で組織する「牧之原市都市再生協議会」にて、それぞれの専門分野・業界から幅広く意見を聴取し、計画案に反映し策定を進めてきました。

以上のような策定組織からの意見を総合的に踏まえ、立地適正化計画の「案」をとりまとめた後、約1ヶ月にわたりパブリックコメントを実施し、広く町民に周知して意見を求めました。パブリックコメントを経た「案」は、「庁内検討委員会」から牧之原市長に提出し、牧之原市長が「牧之原市議会」へ報告、「牧之原市都市計画審議会」へ意見聴取し、「牧之原市立地適正化計画」の策定となりました。

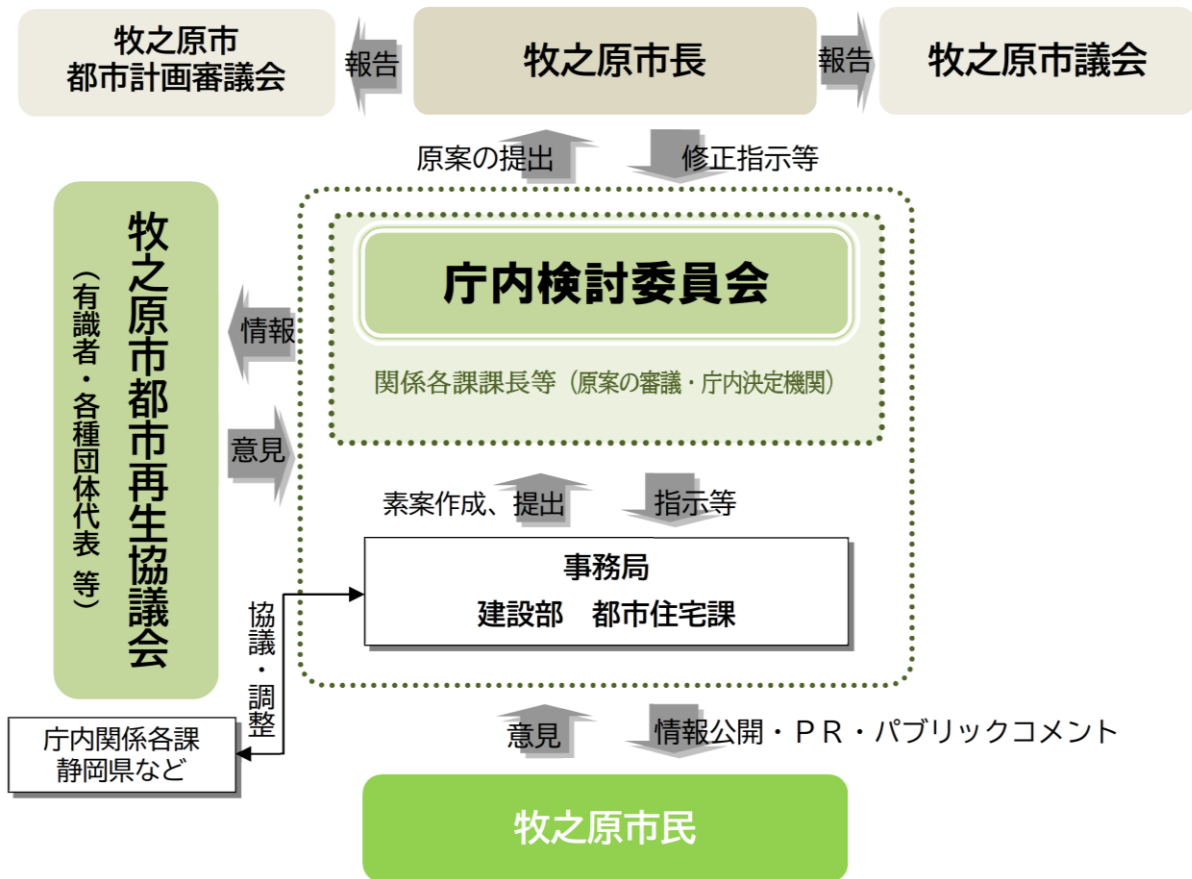


図 「牧之原市立地適正化計画」の策定体制図

### 3. 策定の経過

年 度	主な作業	策定組織の開催	市民の参加等
令和5年度	<p>●基礎調査</p> <p>●牧之原市立地適正化計画の骨子（案）の作成</p> <p>令和5年度は、立地適正化計画策定のための基礎調査を実施するとともに、立地適正化計画の骨子として、都市構造の設定や誘導区域設定の考え方、防災指針作成の考え方の整理を行い、立地適正化計画で対応する課題とその対応の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）」を整理しました。</p>	<p>庁内検討委員会① (11/30)</p>	
令和6年度	<p>●牧之原市立地適正化計画（案）の作成</p> <p>令和6年度は、「立地適正化計画の骨子（案）」もとに、将来都市構造を検討し、都市機能誘導区域と誘導施設、居住誘導区域の設定のほか、誘導施策の検討を行いました。また、防災指針を作成するとともに、立地適正化計画の目標値、施策の達成状況に関する評価方法を検討し、「牧之原市立地適正化計画（案）」としてとりまとめました。計画（案）は、「都市再生協議会」等の検討組織を立ち上げ、協議を行いました。</p>	<p>庁内検討委員会② (12/24)</p> <p>都市再生協議会① (2/5)</p> <p>都市計画審議会① (3/13)</p>	
令和7年度	<p>●牧之原市立地適正化計画のとりまとめ/策定及び公表（令和8年3月31日）</p> <p>令和7年度は、引き続き検討組織による協議を行いながら、牧之原市立地適正化計画（案）を作成・とりまとめました。</p> <p>とりまとめた「牧之原市立地適正化計画（案）」を市民に広く周知し、意見を求めるために、パブリックコメントを行いました。</p> <p>パブリックコメント後、「牧之原市都市計画審議会」へ意見聴取し、「牧之原市立地適正化計画」の策定・公表（令和8年3月31日）となりました。</p>	<p>庁内検討委員会③ (8/22)</p> <p>都市再生協議会② (8/26)</p> <p>都市計画審議会② (12/15)</p> <p>都市計画審議会③ 【意見聴取】 (2/25)</p>	<p>市民へのパブリックコメント/ パネル展示 (12/25～1/24)</p>



### お問い合わせ先

牧之原市 建設部 都市住宅課  
〒421-0592 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>

立地適正化計画及び各誘導区域の詳細については、牧之原市ホームページでご確認いただけます。