

# 都市再生整備計画

とうめいさがらまきのほら きたがわちく  
東名相良牧之原IC北側地区

しずおか まきのほら  
静岡県 牧之原市

令和7年10月

事業名	確認
都市構造再編集支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

## 都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	静岡県	市町村名	まきのほらし 牧之原市	地区名	とうめいさがらまきのほら 東名相良牧之原IC北側地区	面積	28.0	ha
-------	-----	------	----------------	-----	-------------------------------	----	------	----

計画期間	令和	8	年度	～	令和	12	年度	交付期間	令和	8	年度	～	令和	12	年度
------	----	---	----	---	----	----	----	------	----	---	----	---	----	----	----

<b>目標</b> 大目標：災害に強く、賑わいを創出する高台まちづくり 目標1：高台整備による安全安心なまちづくり 目標2：公共インフラ整備による交流拠点の形成 目標3：基盤整備の効果を活かした移住定住促進															
<b>目標設定の根拠</b> 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。 牧之原市(以下「本市」という)は、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「複眼型コンパクトシティ構造」を将来にわたり維持し、両市街地での安全安心で便利な都市環境づくりを進めている。また、地震、津波等の大規模災害を考慮して、都市の防災・減災力の強化を図るとともに、相良牧之原ICや富士山静岡空港といった広域交流拠点の整備効果を市内に引き込むことが重要としている。現在、相良牧之原IC北側にて、新たな都市拠点整備に向けた「牧之原市IC北側土地区画整理事業」が進められている。今後は、都市構造についてこれまで以上に内陸部と臨海部の連絡を重視した「富士山型ネットワーク構造」への転換を図る。また、頻発・激甚化する自然災害に対し、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す。 本市の現状課題として、市街地の拡大、人口減少に伴う生活利便施設の減少や都市の低密度化・スポンジ化の進行による居住環境の悪化、鉄道が通っていないことや路線バスのサービス水準が低いことから、自動車依存度が高く、公共交通の維持が困難な状況となっている。また、南海トラフ巨大地震による甚大な被害が発生する恐れもある。 こうした課題に対応するため、まちづくりの方針として、各地域特性を活かした「安全・安心に歩いて暮らすことができる」まちの形成、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の構築、災害リスクに対応した安全・安心な都市の構築を掲げ、本市の都市計画マスタープランの将来都市構造の実現のための方向性と整合を図るため、立地適正化計画において都市機能誘導区域、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する。 本市の都市機能誘導区域は、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、魅力的な義務教育学校施設の整備や高台の新拠点整備の推進などの施策を図っていく。また居住誘導区域は、都市機能誘導区域の用途地域に設定し、「にぎわいのある地域コミュニティの維持」を図るための居住施策を集中的に展開していく。 公的不動産の活用策として、学校再編に伴う跡地については、今後、都市機能の誘導など拠点形成に資する活用を進めていく。															
<b>まちづくりの経緯及び現況</b> 本市は「第3次牧之原市総合計画」(2023-2026)において、「RIDE ON MAKINOHARA 夢に乗るまち 牧之原」「豊かな自然を活かした 心豊かでアクティブな暮らしが実現できるまち」を掲げ、防災、健康福祉、教育文化、産業経済、都市基盤、生活環境、市政経営の7項目を施策の大柱として、まちづくりを進めてきた。 IC北側地区(以下「当地区」という)は、立地適正化計画の都市機能誘導区域「相良牧之原IC周辺複合拠点」を含む地区である。 当地区の開発は、「第3次牧之原市総合計画」に「高台開発プロジェクト」として位置づけられている。賑わいの創出や雇用促進の場、移住定住の促進、安全安心なまちづくりを目的としており、令和5年1月に事業認可を受けた。現在、牧之原市IC北側土地区画整理組合による土地区画整理事業が進められている。また、当地区は「ふじのくにフロンティア推進区域」にも位置づけられており、交通インフラの立地優位性を生かした流通施設や研究施設などの産業交流拠点の整備や、県内外からの移住、定住を図るための住宅団地の整備、有事の際の緊急物資の供給拠点、避難住民の受け皿となる避難所機能の確保による地域の防災体制の強化を図ることとしている。															
<b>課題</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模災害の発生確率が高まる中、被災者の受入確保となる公園整備や、商業施設、産業施設の敷地整備が求められる。</li> <li>・本市には鉄道が走っていないことから、新たな拠点地区を形成する上で、公共交通の充実が求められる。</li> <li>・本市の課題である人口減少の抑止のため、居住環境の早期整備が求められる。</li> </ul>															
<b>将来ビジョン(中長期)</b> ①第3次牧之原市総合計画(基本構想・前期基本計画) <ul style="list-style-type: none"> <li>・東名高速道路相良牧之原IC北側に、商業・産業施設、住宅、公園などを備えた新たな都市拠点の創出を図る。</li> </ul> ②牧之原市都市計画マスタープラン(平成28(2016)年～平成47(2035)年) <ul style="list-style-type: none"> <li>・魅力開発地として、周囲の自然・農業環境との調和を図りつつ、交通インフラの立地優位性を活かした流通施設や研究施設、教育施設などの開発を進め、地域産業の活性化と雇用確保を図るとともに、市内外に本市の魅力をアピールする新たな交流拠点の形成を図る。</li> <li>・職住近接でゆとりある快適な住宅用地を整備し、市外から本市に通勤する人たちが魅力を感じて定住するような住環境の整備を図る。</li> </ul> ③牧之原市東名高速道路相良牧之原IC周辺地区整備構想(平成28年6月) <ul style="list-style-type: none"> <li>・東名高速道路相良牧之原IC周辺は、市が掲げる重点施策の1つである「輝く高台開発プロジェクト」として位置づけられ、優れた交通利便性の活用や高台としての安全性、さらには高品質なお茶の産地である特性を活かし、交流人口や定住人口の増加に向けた用地や施設の整備を図ることを目的としている。</li> <li>・まちづくりの基本方針として「交通利便性を活かした交流、発信、アピールするまちづくり」、「持続的に発展する農業・茶業を創生するまちづくり」、「新たな産業集積により雇用を創出し、地域経済を活性化するまちづくり」、「市民や企業が安心・快適に暮らし活動できるように、災害と環境に配慮したまちづくり」を目指す。</li> </ul>															

**都市構造再編集中支援事業の計画** ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方  
 ・都市機能誘導区域には、拠点に集約すべき機能を誘導することが望ましく、相良牧之原IC周辺複合拠点は、現在組合施行による土地区画整理事業が進められており、新たな土地利用の誘導が可能なるため、居住地としての利便性向上を図るための商業施設や宿泊施設、銀行、医療施設等の誘導を図る。併せて複合型のバスターミナル等の公共施設を配置し、新たな交流拠点として整備する。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 ※誘導施設を整備する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。  
 ・当地区は、津波や洪水に強い高台にあることから、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として整備を行う。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
				定住人口の増加	人	土地区画整理地内の定住人口の増加	土地区画整理地内に確保された住宅地に、移住・定住した人口を目標値として設定する。
公共交通機関の利用者増	人	自主運行バス利用者の増加	土地区画整理地内に進出する企業や商業施設への通勤、買物利用者により、公共交通機関の利用者の増加が見込まれ、その利用者数を目標値として設定する。	66,540	令和6年度	73,000	令和12年度
イベント参加者数	人	商業施設の一部や公園を活かしたイベントに参加した人数	土地区画整理地内に整備される商業施設の一部や公園を活かした、市民の交流を図るためのイベントを年4回開催し、その参加者数を1回あたり250人を目標値として設定する。	0	令和7年度	1,000	令和12年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【高台整備による安全安心なまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模災害に備え、高台という地理的条件を活かした避難場所となる施設を整備・誘導する。</li> </ul>	<p>【基幹事業：公園】第一公園 【基幹事業：公園】第二公園</p>
<p>【公共インフラ整備による交流拠点の形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相良牧之原ICや静岡空港に近接した地の利を活かし、公共インフラ整備により新たな交流拠点の創出を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業：道路】市道東萩間5号線拡幅整備 【基幹事業：道路】市道東萩間15号線拡幅整備 【提案事業：地域創造支援事業】バスターミナル整備</p>
<p>【基盤整備による移住定住の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高台での土地区画整理事業により、新たな公共施設整備や土地活用を図ることで新たな移住・定住者を呼び込む。</li> </ul>	<p>【基幹事業：道路】市道東萩間5号線拡幅整備 【基幹事業：公園】第一公園 【基幹事業：公園】第二公園 【提案事業：まちづくり活動推進事業】エリアマネジメント</p>
<p>その他</p>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	748	交付限度額	369.9	国費率	0.495
---------	-----	-------	-------	-----	-------

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	費用便益比 B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分		
道路		市道東萩間5号線拡幅整備	牧之原市	直	160m	R8	R10	R8	R10	418	418	418	418	-
		市道東萩間15号線拡幅整備	牧之原市	直	37m	R8	R8	R8	R8	18	18	18	18	-
公園		(仮称)第一公園	牧之原市	直	0.48ha	R8	R11	R8	R11	82	82	82	82	-
		(仮称)第二公園	牧之原市	直	0.21ha	R8	R9	R8	R10	83	83	83	83	-
古都保存・緑地保全等事業														
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設 広場														
高質空間形成施設														
高次都市施設	地域交流センター													
	観光交流センター													
	テレワーク拠点施設													
	賑わい・交流創出施設													
	賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)													
	子育て世代活動支援センター													
	複合交通センター													
誘導施設	医療施設													
	社会福祉施設													
	教育文化施設													
	子育て支援施設													
	元地の管理の適正化													
広域連携誘導施設														
既存建造物活用事業 高次都市施設														
土地区画整理事業														
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業														
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
復興促進事業														
エリア価値向上整備事業														
こどもまんなかまちづくり事業														
暑熱対策事業														
合計										601	601	601	0	601

都市再生整備計画全体のB/Cを算出する場合、記入

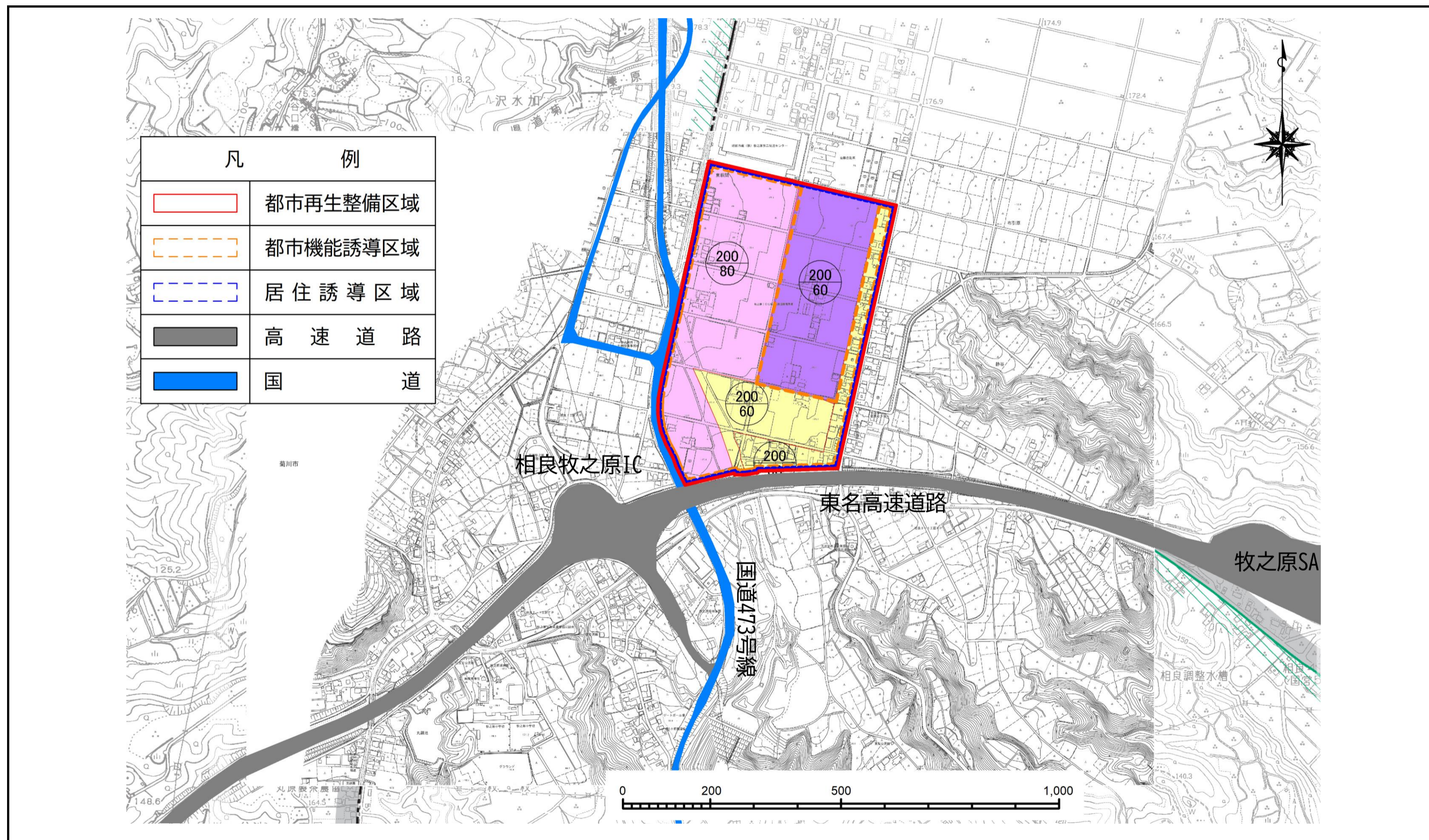
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	費用便益比 B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分		
地域創造支援事業	バスターミナル整備		牧之原市	直		R9	R10	R9	R10	122	122	122	122	
事業活用調査	事後評価分析		牧之原市	直		R12	R12	R12	R12	5	5	5	5	
まちづくり活動推進事業	エリアマネジメント		牧之原市	直		R9	R12	R9	R12	20	20	20	20	
合計										147	147	147	0	147

…B

居住誘導促進事業													
事業	事業箇所名	事業主体	直/間		(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち		交付対象 事業費
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			官負担分	民負担分	
居住誘導促進事業													
合計									0	0	0	0	0
												合計(A+B+C)	748

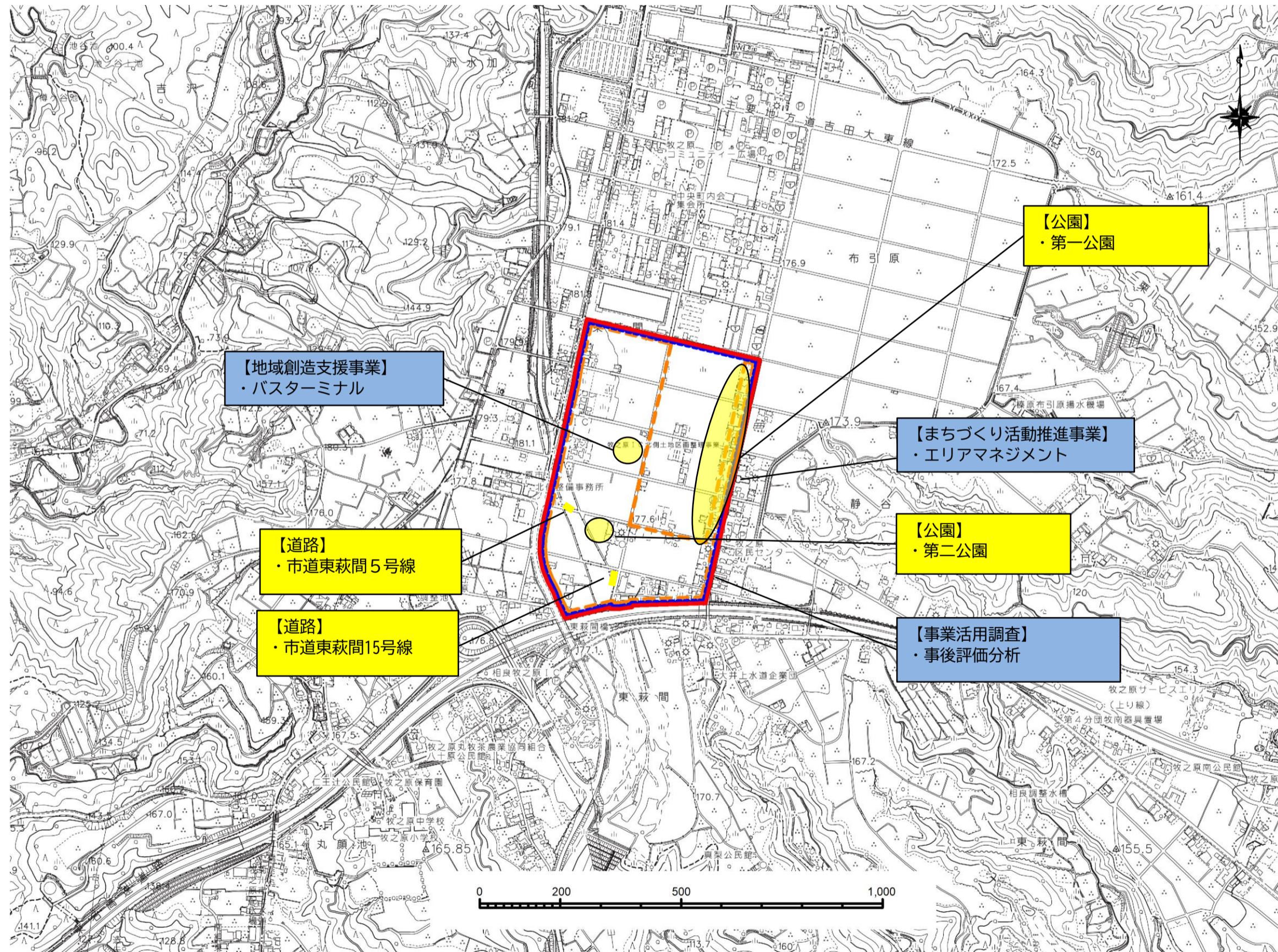
…C

東名相良牧之原IC北側地区(静岡県牧之原市)	面積	28 ha	区域	牧之原市東萩間、布引原の各一部
------------------------	----	-------	----	-----------------



東名相良牧之原IC北側地区(静岡県牧之原市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	大目標: 災害に強く、賑わいを創出する高台まちづくり	代表的な指標	定住人口の増加	人	40 (令和2年度) → 80 (令和12年度)
	目標1: 高台整備による安全安心なまちづくり		公共交通機関の利用者増	人	66,540 (令和6年度) → 73,000 (令和12年度)
	目標2: 公共インフラ整備による交流拠点の形成 目標3: 基盤整備の効果を活かした移住定住促進		イベント参加者数	人	0 (令和7年度) → 1,000 (令和12年度)



凡 例	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	基幹事業
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span>	提案事業
<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:1px dashed black;"></span>	関連事業

凡 例	
<span style="display:inline-block; width:20px; border:1px solid red;"></span>	都市再生整備区域
<span style="display:inline-block; width:20px; border:1px dashed orange;"></span>	都市機能誘導区域
<span style="display:inline-block; width:20px; border:1px dashed blue;"></span>	居住誘導区域