

第7章 計画の評価・進め方

1. 計画の進捗管理・評価・見直し

(1) 進捗管理・評価・見直しの方針

本計画は、2036年を目標年次とするため、長期的な視点による継続的な取組が必要ですが、計画を進めていくなかで、社会経済情勢の変化も想定されます。このため、P（計画）・D（実行）・C（点検・評価）・A（改善）サイクルにより、まちづくりの実施状況について評価し、計画の適切な進捗管理に努めるとともに、概ね5年に1度、計画を見直します。

具体的には、全庁的な調整や連携を図りながら、本計画に位置付けた各種事業・施策の実施状況について把握するとともに、国・県の動向や国勢調査*・都市計画基礎調査等の各種調査の結果を注視し、社会経済情勢や人口動向等を踏まえ、計画の適切な進捗管理・評価・見直しに努めます。この際、都市機能誘導区域や居住誘導区域についても、新たな事業や施策の実施範囲などを反映し、見直していくこととします。

また、本市では市街化区域*外においても一定の居住密度がみられ、豊かな自然に囲まれた居住環境が形成されています。見直しに当たっては、これらの地域も含めた全市的なまちづくりのあり方を踏まえた検討を行います。

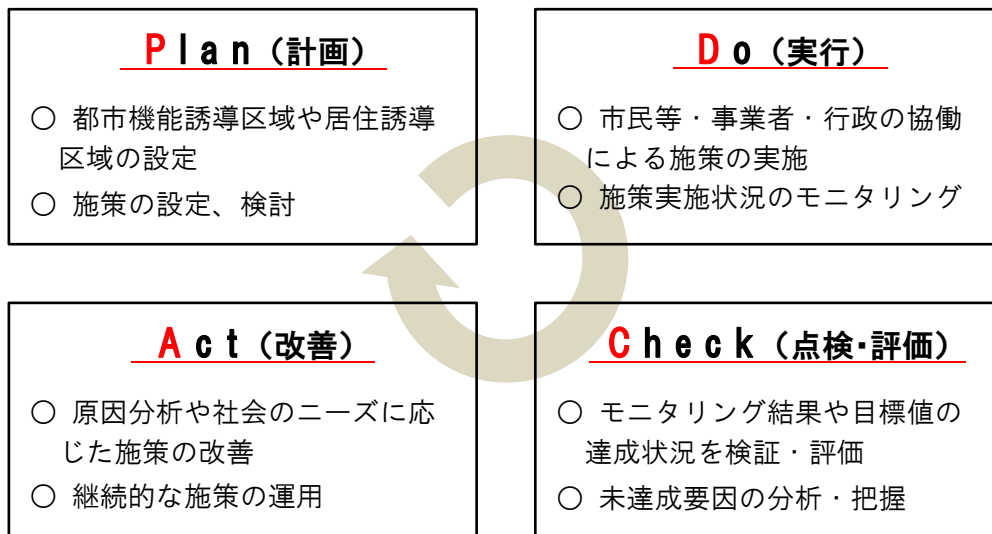
上記については適宜公表し、市民や事業者等と情報を共有しながら計画を推進します。

(2) 計画の推進体制

都市計画マスタープラン*においては、当該計画を適切に進捗管理し、実効性を高めていくため、計画をマネジメントする組織や、テーマ別のまちづくり推進部会など今後のまちづくりを推進する体制を位置付けています。

立地適正化計画の基本的な方針は、都市計画マスタープラン*の一部と見なされることから、この組織体制を活用し、計画推進を図ります。具体的には、沼津駅周辺に係る施策や災害への対策等、それぞれのテーマ別のまちづくり推進部会において検討された施策や実施する事業等を、計画に適切に反映させていきます。

■ PDCAサイクルによる計画の進捗管理のイメージ



2. 計画の目標・効果

本計画に位置付けた、都市機能誘導・居住誘導・公共交通（ネットワーク）・防災に係る施策の展開により、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造*を目指すにあたり、その進捗・達成状況を分析・評価するため、目標指標を設定しました。

2023年度の見直し時点では、コロナ禍の影響もあり、取組の効果が目標指標に正確に反映しているとは言えません。また目標指標に影響を与える鉄道高架化・再開発等の中心市街地の空間を改変するような事業はその多くが今後実施されます。このため、本改定では目標指標に関する評価は行わないこととし、引き続き誘導施策の実施等に取り組みます。

(1) 目標指標

① 都市機能誘導施策関連

【誘導施策の方向】

- ・ 中心市街地の活性化
- ・ 各拠点周辺の充実
- ・ まちなか居住促進
- ・ 既存ストック*の有効利用
- ・ 民間活動を促進
- ・ 交通結節点の充実
- 等

【目標指標①】 中心市街地の居住人口の維持、交流人口の増加

- ・ 立地適正化計画の取組により、「ヒト・モノ・コト」を中心市街地に引き込むことで、まちなかにぎわいの向上や新たなまちなかの魅力を創出し、居住人口の維持・交流人口の増加を目指します。

目標指標		当初値：2018年	現況値：2022年	目標値：2036年
A	中心市街地の歩行者・自転車通行量	63,851人	45,707人	80,000人以上
B	中心市街地の居住者数	21,682人	20,971人	21,000人以上

【指標Aの設定について】

- ・ 市が計測している中心市街地の歩行者・自転車通行量を対象とします。
- ・ かつて沼津市の中心市街地は、「静岡県東部地域のハレの場」であり、人の往来が絶えないエリアでした。しかし、近年は、人口減少、人々の買物行動の多様化などで、通行量の低下がみられます。
- ・ これに対し、沼津駅周辺総合整備事業を中心とした総合的なまちづくりにより、まちなかに人が集まる「場」の創出、まちなかの駅南北をつなぐ「軸」の強化、まちなかの滞在時間の向上等を進めることで、中心市街地の歩行者・自転車通行量の増加を図ります。

【指標Bの設定について】

- ・ 住民基本台帳における第一・第五地区の居住者数を対象とします。
- ・ 沼津市の中心市街地では、人口が減少傾向にありますが、町方町・通横町地区第一種市街地再開発事業や沼津駅周辺総合整備事業、リノベーションまちづくり*等により、魅力ある質の高い居住環境の整備や戦略的な居住機能の創出を進め、中心市街地の居住者数を維持します。

都市機能誘導施策により、「ヒト・モノ・コト」の流れを引き込み、中心市街地を活性化

② 居住誘導施策関連

【誘導施策の方向】

- ・ まちなか居住促進や新たな施策検討 ・ 基盤整備*等の機会を活かした住宅地の更新・新たな整備
- ・ 既存ストック*の有効利用 ・ まちの魅力向上や利便性・持続性向上 ・ まちづくりによる防災力向上 等

【目標指標②】 社会移動の均衡、居住誘導区域内の人口割合の増加

- ・ まちなか居住促進やまちづくりと併せた防災力向上等の居住誘導に係る施策、また、都市機能の誘導などまちなかの魅力向上により、都市機能や公共交通が便利な地区に緩やかに人が集まり、住み続ける（市外に転出しない）まちを目指します。

目標指標	当初値：2017年	現況値：2022年	目標値：2036年
A 「転入者数」－「転出者数」	-626人	-371人	+0人以上
B 都市計画区域内人口に対する居住誘導区域内人口の割合	88%	88%	88%以上

【指標Aの設定について】

- ・ 住民基本台帳における転出者数と転入者数の差を対象とします。
- ・ 近年、県内他市町や県外に対し転出超過が続いており、立地適正化計画の各種施策により転出者数を減少、転入者数を増加させることで、転入者数が転出者数を超えることを目指します。

【指標Bの設定について】

- ・ 住民基本台帳における、都市計画区域*内人口に対する居住誘導区域内人口の割合を対象とします。
- ・ 公民連携による魅力ある質の高い居住環境の整備や戦略的な居住機能の創出等により、市内では居住誘導区域外から内への緩やかな人口移動、市外からは生活利便性の高いまちなかに移住・定住を促します。
- ・ このことで、都市計画区域*内人口に対する居住誘導区域内の人口割合を高めていくことを目指します。

居住誘導施策により、メリハリのある土地利用*を進め主体的な移動を促し、居住誘導区域の密度を維持

③ 公共交通施策関連

【誘導施策の方向】

- ・ 総合的な交通体系の構築 ・ 公共交通の利便性向上 ・ 交通結節点の充実
- ・ 道路ネットワークの形成 等

【目標指標③】 公共交通利用割合の増加

- ・ 日常的な移動に使われる各種交通手段のうち、公共交通利用の割合を対象とします。
- ・ ICT*を活用した公共交通の利便性向上、沼津駅・沼津港などの交通結節点の整備、拠点間を結ぶ新規バス路線開設などにより、公共交通利用者の割合維持を目指します。

目標指標	当初値：2016年	現況値：2022年	目標値：2036年
A 公共交通利用割合（平日）	20.1%	19.2%	20.1%以上
B 公共交通利用割合（休日）	13.5%	14.4%	13.5%以上

【指標の設定について】

- ・ 市が行うアンケート調査における、公共交通利用割合を対象とします。
- ・ 人口減少で公共交通利用者が減るなか、さらに公共交通の利用率も減った場合、公共交通事業者の負担が大きくなり、公共交通網の維持が難しくなることが懸念されます。
- ・ このため、公共交通の利便性を高める施策導入や公共交通を利用しやすい都市構造*へと転換していくことで、公共交通の利用率の維持を図ります。

公共交通施策により、過度に自動車に依存しないまちづくりを進め、誰もが住みやすい環境を維持

④ 防災指針関連

【誘導施策（都市の魅力と安全性を高める取組）の方向】

- ・ 被災時に避難できる
- ・ 被災直後・応急・復旧期に防災中枢が機能する
- ・ 被災しても復旧しやすい
- ・ ソフト・ハードの対策*を組み合わせ、被害の軽減を図る

【目標指標④】 ハザードに対する、市民の行動の変化や都市の安全性向上の状況を計測

- ・ 防災指針が掲げる“L2*（想定最大規模の災害）に対し「命を守る」”、“「L1*（計画規模の災害）に対し「命も暮らしも守る」”のために、市民や地域の取組を促しつつ、時間をかけて着実に都市の安全性を高めることを目指します。

評価の視点	目標指標		現況値：2022年	目標値：2036年
① 市民の行動や取組の変化	A	避難訓練の参加人数	14,669人	漸増
	B	災害に備えている市民の割合	62.6%	漸増
② 段階的なまちの安全性向上	C	都市機能誘導区域内かつ津波浸水想定区域*内における津波避難ビルから100m以内のエリアカバー率	77.7%	100%
	D	居住誘導区域内かつ津波浸水想定区域*内における津波避難ビルから100m以内のエリアカバー率	56.2%	100%
	E	居住誘導区域内かつ津波浸水想定区域内に位置する耐震性を持つ建物の割合	57.4%	75%

【指標A・Bの設定について】

- ・ 指標Aは、地域防災訓練時において、自主防災会から報告をうける避難訓練の参加人数を対象とします。
- ・ 指標Bは、市民意識調査で把握する数値を対象とします。
- ・ ハザードマップの周知や防災教育等の取組により、ハザードに対する市民の行動や取組の変化を促し、数値の漸増を目指します。

【指標C・Dの設定について】

- ・ 指標C・Dの津波浸水想定区域*は、L2*を対象とします。
- ・ 親水環境を活かし、まちの魅力を高めることで、観光・商業・居住等の都市機能を呼び込み、これらを津波避難ビルとして指定することで、カバー率増加を目指します。

【指標Eの設定について】

- ・ 都市計画基礎調査に基づく新耐震基準（S56.6.1）以降の建物の割合を対象とします。
- ・ 本市で想定される津波は、陸域への津波到達時間が極めて早いことから、少しの逃げ遅れが被害に繋がるのが懸念されます。居住誘導区域内のまちの維持・更新を図ることで、避難の阻害要因となる区域内の老朽建築物の建替・耐震化が進むことを目指します。

都市機能や居住の誘導により着実にまちの維持・更新を図りつつ、まちの魅力と安全性を向上

※ 本指標は、第1回改定時に追加したため、現況値となっています。

(2) 目標の達成により期待される効果

都市機能誘導・居住誘導・公共交通施策に係る目標指標を達成し、

- ① 「ヒト・モノ・コト」の流れを引き込み、中心市街地を活性化
- ② メリハリのある土地利用*を進め主体的な移動を促し、居住誘導区域の密度を維持
- ③ 過度に自動車に依存しないまちづくりを進め、誰もが住みやすい環境を維持

という3つのまちの姿を実現することで期待される効果を、以下のとおり設定します。

効果指標	当初値：2018年	現況値：2022年	目標値：2036年
中心市街地の地価上昇率（2018年度比） （下段は、地価）	— （19.3万円）	-6% （18.2万円）	10%以上 （20.4万円以上）

【期待される効果の設定について】

- ・ 人口減少や都市機能の撤退による「都市のスポンジ化*」が進めば、地価の下落とともに税収が減少し、持続可能な都市経営が困難になる可能性があります。
- ・ 目標指標を達成し、3つのまちの姿を実現することで、まちの魅力向上とにぎわい創出を図り、県東部の拠点都市にふさわしい中心市街地を形成するとともに、地価が上昇し、税収が確保される「持続可能なまちづくり」を実現します。

沼津市立地適正化計画

～ 資料編 ～

1. 都市計画マスタープランの拠点（市街化区域内）の評価
2. 届出の様式
3. 「国等が直接行う施策」のイメージ
4. 居住誘導区域の災害リスク（中学校区ごと）
5. 用語一覧

1. 都市計画マスタープランの拠点（市街化区域内）の評価

都市計画マスタープランの拠点について、以下の4項目で、法や運用指針を踏まえた区域設定の可能性、設定による効果を評価しました。（区域は、鉄道駅から1km、バス停から500mと仮定して検討）

その結果、都市機能誘導区域に位置付けた①沼津駅周辺地区、②沼津港周辺地区、③大岡駅周辺地区、④北西部地区、⑤北部地区は総合評価も高くなっています。

■ 評価項目と評価の考え方

評価項目	評価の考え方	
【評価1】 都市計画マスタープランの「拠点」の位置付け	○ 都市計画運用指針に基づき、都市拠点の位置付けがあるか評価する。 (以下、都市計画運用指針をもとに記載) ・ 都市機能誘導区域は、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。	
【評価2】 具体の事業・施策（将来想定されるもの含む）	○ 都市計画運用指針に基づき、都市機能誘導区域内に誘導施設を誘導することにつながる事業・施策の有無を評価する。 (以下、都市計画運用指針をもとに記載) ・ 立地適正化計画には、都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載することができる。 ・ 具体には、誘導施設に対する税制上の特例措置、歩行空間の整備、誘導施設を整備する民間事業者に対する支援、公共施設の再編、公有地の誘導施設整備への活用等。	
【評価3】 中心拠点区域の要件	○ 都市機能誘導区域内に誘導施設を誘導する際に活用できる事業の要件を満たすかを評価する。 (以下、国土交通省資料をもとに記載) ・ 中心拠点区域とは、「都市再構築戦略事業」「都市機能立地支援事業」の活用にあたって設定しなければならない区域で、必要な都市機能を誘導し、まちの活力の維持・増進や、持続可能な都市構造の再構築を積極的に図る拠点区域のこと。 ・ 中心拠点区域の設定要件は以下。 a 人口集中地区（DID区域）の区域内であること … 今後、直近の国勢調査の結果に基づく人口集中地区と見込まれる区域も含む。 b 鉄道駅から半径1kmの範囲内又はバスの停留所から半径500mの範囲内であること … いずれもピーク時運行本数が1時間当たり片道3本以上を満たすもの。 c 公共用地率15%以上であること … 今後、公共用地率が15%以上となることが確実である地域を含む。 … この際の公共用地とは、「道路」「公園」「緑地」「広場」「河川」「運河」「船だまり」「水路」「堤防」「護岸」「公共物揚場」の11種類の施設に利用されている、国又は地方公共団体が所有する土地のみをいう。	
【評価4】 災害リスク	○ 都市計画運用指針には、災害リスクのある地域は都市機能誘導区域に設定しない旨があるが、本市では「今後の防災対策の効果」も考慮し、評価することとする。 (以下、都市計画運用指針をもとに記載) ・ 都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に重複して設定されるもの ・ 居住誘導区域には、急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害警戒区域は含めてはならず、津波災害特別警戒区域も原則として含めないこと。なお、各種災害警戒区域は、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害防止・軽減施設の整備状況等を総合的に勘案して含めるか判断すること。	
参考指標	生活利便施設の立地状況	○ 都市計画運用指針に基づき、生活利便施設の立地状況を確認する。 (以下、都市計画運用指針をもとに記載) ・ 都市機能誘導区域は、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域を設定することが考えられる。
	人口密度	○ 都市計画運用指針に基づき、人口密度を確認する。 (以下、都市計画運用指針をもとに記載) ・ (都市機能誘導区域が含まれる)居住誘導区域は、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等で設定することが考えられる。

(1) 都市計画マスタープランの拠点のうち、「都市機能誘導区域に位置付けた拠点」の評価

		① 沼津駅周辺地区		② 沼津港周辺地区		
総合評価		<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点の位置付けがあり、都市計画運用指針等に基づく評価からも都市機能誘導区域とすることが適切な区域。 津波など災害リスクが懸念されるものの、ハード・ソフト対策を講じることにより、安全性が高まる区域。 		<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点と連携する観光交流拠点の位置付けがあり、都市計画運用指針等に基づく評価からも都市機能誘導区域とすることが適切な区域。 津波など災害リスクが懸念されるものの、ハード・ソフト対策を講じることにより、安全性が高まる区域。 		
区域設定の評価項目	【評価1】 都市マス「拠点」の位置付け	都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> 県東部地域の都市拠点として、質の高い都市機能の集積、まちなか居住を支える機能等の再構築 	観光交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> 港の魅力を高める観光やにぎわい機能の導入、強化 	
	【評価2】 具体の事業・施策		<ul style="list-style-type: none"> ● 沼津駅周辺総合整備事業 ● 町方町・通横町地区第一種市街地再開発事業 ● 香陵公園周辺整備事業 ◇ 大手町五丁目第一地区市街地再開発事業 ◇ 市民体育館の跡地活用 ◇ 市役所、図書館の建替えを含む再配置と跡地活用 ◇ 特定建築物の建替え、リノベーション ◇ 空家、空地等の低・未利用地の有効活用 		<ul style="list-style-type: none"> ● (都) 千本香貫山線の無電柱化の推進 ● 潮の音プロムナード ● 我入道の渡し ● リノベーション事業 <ul style="list-style-type: none"> ・魚町「蔵ノ上」(石蔵を活用したホテル) 	
	【評価3】 区域の要件 中心拠点	a	人口集中地区	○	人口集中地区内	○
		b	駅から1km、バス停から500mの範囲内	○	<ul style="list-style-type: none"> 沼津駅 運行本数は、ピーク時3本/h以上 	<ul style="list-style-type: none"> 沼津港バス停 運行本数は、ピーク時3本/h以上
		c	公共用地率15.0%以上	○	30.1%	○
	【評価4】 災害リスク ^{*1}		△	<ul style="list-style-type: none"> 津波災害警戒区域 …駅南側の一部(市役所西側)が、津波災害警戒区域に含まれる(最大浸水深2.0m未満)。L1対策により、解消が見込まれている 洪水浸水想定区域 …駅南側が狩野川の浸水想定区域に(最大浸水深3.0~5.0m)、駅西側が新中川の浸水想定区域(浸水深1.0m以上はほぼない)に含まれる 	△	<ul style="list-style-type: none"> 津波災害警戒区域 …エリアの大半が、津波災害警戒区域に含まれる(最大浸水深2.0m以上)。L1対策により、浸水深2.0m未満となることが見込まれる 洪水浸水想定区域 …区域の大半が、狩野川の浸水想定区域に含まれる(大半が浸水深1.0~3.0m)
【参考指標】 生活利便施設の立地状況 ^{*2}	ア) 医療施設	—	<ul style="list-style-type: none"> 施設数：25 カバー率：98% 	—	<ul style="list-style-type: none"> 施設数：1 カバー率：62% 	
	イ) 高齢者福祉施設	—	<ul style="list-style-type: none"> 施設数：18 カバー率：100% 	—	<ul style="list-style-type: none"> 施設数：2 カバー率：90% 	
	ウ) 子育て施設	—	<ul style="list-style-type: none"> 施設数：10 カバー率：96% 	—	<ul style="list-style-type: none"> 施設数：1 カバー率：54% 	
	エ) 商業施設	—	<ul style="list-style-type: none"> 施設数：25 カバー率：99% 	—	<ul style="list-style-type: none"> 施設数：3 カバー率：98% 	
【参考指標】人口密度		—	<ul style="list-style-type: none"> ① 66.9人/ha ② 178.3人/ha 	—	<ul style="list-style-type: none"> ① 28.5人/ha ② 79.8人/ha 	

③ 大岡駅周辺地区		④ 北西部地区		⑤ 北部地区	
<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点と連携する地域交流拠点の位置付けがあり、都市計画運用指針等に基づく評価からも都市機能誘導区域とすることが適切な区域。 洪水など災害リスクが懸念されるものの、河川改修など洪水対策を講じることにより、安全性が高まる区域。 		<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点と連携する複合拠点の位置付けがあり、広域からの「ヒト・モノ・コト」の動きを受け止め、沼津駅周辺に導くために、都市機能誘導区域とすることが適切な区域。 大規模集客施設をはじめ、交流人口を受け止める都市機能集積が図られる区域。 		<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点と連携する地域交流拠点の位置付けがあり、広域からの「ヒト・モノ・コト」の動きを受け止め、沼津駅及び沼津港周辺に導くために、都市機能誘導区域とすることが適切な区域。 災害リスクが低く、土地区画整理事業区域や都市計画道路整備等により、魅力ある地域づくりが期待される区域。 	
地域交流拠点	・国道1号に隣接する等の交通環境を活かした交流機能の導入を検討	複合拠点	・沼津駅周辺地区を補完する機能の導入、強化（医療・福祉・物流・商業）	地域交流拠点	・東名や新東名高速道路インターチェンジに近接した立地を活かした交流機能の強化
○	◇駅周辺の公共用地や工業地などの将来的な都市機能の再構築	○	<ul style="list-style-type: none"> ●大規模商業施設整備 ●地区計画による地区施設整備 ◇周辺の地区計画等による整備促進	○	<ul style="list-style-type: none"> ●岡宮北土地区画整理事業 ●（都）沼津南一色線整備 ●（都）三枚橋岡宮線整備 ●（都）平町岡一色線整備
○	・人口集中地区内	○	・人口集中地区内	○	・大半が人口集中地区内
○	・大岡駅 ・運行本数は、ピーク時3本/h以上	○	・大型商業施設バス停 ・運行本数は、ピーク時3本/h以上	△	・土地区画整理事業区域周辺に、バス停設置を調整中
○	19.0%	○	17.6%	○	22.6%
△	・洪水浸水想定区域 …駅東側が、黄瀬川の浸水想定区域に含まれる（大半が浸水深1.0～3.0m）	△	・洪水浸水想定区域 …国道1号南北の広範が、沼川の浸水想定区域に含まれる（浸水深は3.0m未満）	—	—
—	・施設数：7 ・カバー率：84%	—	・施設数：2（3） ^{*3} ・カバー率：86%（90%） ^{*3}	—	・施設数：4 ・カバー率：77%
—	・施設数：10 ・カバー率：73%	—	・施設数：3（5） ^{*3} ・カバー率：94%（86%） ^{*3}	—	・施設数：12 ・カバー率：100%
—	・施設数：4 ・カバー率：79%	—	・施設数：1（1） ^{*3} ・カバー率：65%（48%） ^{*3}	—	・施設数：2 ・カバー率：68%
—	・施設数：9 ・カバー率：88%	—	・施設数：6（11） ^{*3} ・カバー率：100%（100%） ^{*3}	—	・施設数：3 ・カバー率：77%
—	① 59.0人/ha ② 115.1人/ha	—	① 21.7人/ha（24.0人/ha） ^{*3} ② 95.4人/ha（85.2人/ha） ^{*3}	—	① 32.5人/ha ② 55.2人/ha

*1 災害リスクの評価「△」は、区域内に災害リスクがある場所が含まれるが対策中。

*2 生活利便施設のカバー率は、対象エリアのうち生活利便施設から500m圏が占める割合。

*3 括弧内の数字は、法定の都市機能誘導区域には定められない市独自のエリア設定をした場合の値。（大規模商業施設内に設置されるバス停から500mの圏域に加え、沼津市立病院前から500mの圏域をとった場合）

(2) 都市計画マスタープランの拠点のうち、「都市機能誘導区域以外の拠点」の評価

		⑥ 片浜駅周辺地区		⑦ 原駅周辺地区			
総合評価		<ul style="list-style-type: none"> 地域交通拠点として、地域住民の生活と密接な関係を持つ片浜駅周辺の区域。 今後は、片浜駅周辺の公共用地や商業施設用地を活用した、将来的な都市機能導入のあり方を検討します。 		<ul style="list-style-type: none"> 地域交通拠点として、地域住民の生活と密接な関係を持つ原駅周辺の区域。 今後は、旧東海道沿道のまちなみ、帯笑園、白隠禅師ゆかりの寺など歴史的な要素や風情が残る地域特性を活かし、魅力ある地域づくりに取り組むことにより、国道1号の通過交通を引き込み、沼津駅や沼津港、御用邸公園へ誘導することを検討します。 			
区域設定の評価項目	【評価1】 都市マス「拠点」の位置付け	地域交通拠点	・工場の操業環境を守りつつ、安全で暮らしやすい居住環境の向上	地域交通拠点	・駅周辺の基盤整備や生活利便施設の維持に加え、歴史資源の保全・活用		
	【評価2】 具体の事業・施策 ●：実施中、推進中 ◇：今後検討するもの、将来想定されるもの等	△	◇市営住宅の再整備	△	●原駅前広場整備事業 ●白隠のみち整備事業 ●史跡等保全整備事業		
	【評価3】 区域の要件 中心拠点	a	人口集中地区	○	・人口集中地区内	○	・人口集中地区内
		b	駅から1km、バス停から500mの範囲内	○	・片浜駅 ・運行本数は、ピーク時3本/h以上	○	・原駅 ・運行本数は、ピーク時3本/h以上
		c	公共用地率15.0%以上	○	23.1%	○	31.9%
	【評価4】 災害リスク*1	△	・洪水浸水想定区域 …駅北側が、沼川の浸水想定区域に含まれる（大半が浸水深1.0～2.0m）	△	・洪水浸水想定区域 …駅北側が、沼川もしくは高橋川の浸水想定区域に含まれる（大半が浸水深1.0～2.0m）		
	【参考指標】 生活利便施設の立地状況*2	ア) 医療施設	—	・施設数：3 ・カバー率：49%	—	・施設数：3 ・カバー率：60%	
		イ) 高齢者福祉施設	—	・施設数：7 ・カバー率：79%	—	・施設数：8 ・カバー率：70%	
ウ) 子育て施設		—	・施設数：4 ・カバー率：82%	—	・施設数：4 ・カバー率：69%		
エ) 商業施設		—	・施設数：6 ・カバー率：95%	—	・施設数：6 ・カバー率：83%		
【参考指標】人口密度 ①市街化区域内 ②市街化区域内の可住地	—	① 52.8人/ha ② 91.2人/ha	—	① 59.2人/ha ② 105.8人/ha			

⑧ 南部地区	
<ul style="list-style-type: none"> ・地域生活拠点として、地域住民の生活利便施設が集積する区域。 ・今後は、居住、生活利便、防災を一体的に考えたまちづくりを進め、そのための機能導入のあり方を検討します。 	
地域生活拠点	・津波等に対する安全性を高めつつ、利便性が高く暮らしやすい生活環境を維持
△	●国道 414 号静岡バイパス整備 (R5.3 第 1 期工区開通)
○	・人口集中地区内
○	・八間町バス停 ・運行本数は、ピーク時 3 本/h 以上
○	20.2%
△	<ul style="list-style-type: none"> ・津波災害警戒区域 …エリアの大半が、津波災害警戒区域に含まれる (最大浸水深 2.0m 以上)。L1 対策により、浸水深 2.0m 未満となることが見込まれる ・洪水浸水想定区域 …区域の大半が、狩野川の浸水想定区域に含まれる (大半が浸水深 1.0~3.0m)
—	<ul style="list-style-type: none"> ・施設数：11 ・カバー率：100%
—	<ul style="list-style-type: none"> ・施設数：4 ・カバー率：100%
—	<ul style="list-style-type: none"> ・施設数：1 ・カバー率：95%
—	<ul style="list-style-type: none"> ・施設数：5 ・カバー率：100%
—	<ul style="list-style-type: none"> ① 59.4 人/ha ② 95.6 人/ha

*1 災害リスクの評価「△」は、区域内に災害リスクがある場所が含まれるが、対策中のもの。

*2 生活利便施設のカバー率は、対象エリアのうち生活利便施設から 500m 圏が占める割合。

2. 届出の様式

(1) 都市機能の誘導に係る届出のうち、開発行為に係る届出様式

様式第1 (都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第1号関係)

開発行為届出書

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

(宛先) 沼津市長

届出者 住 所 :

氏 名 :

連絡先 :

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の 名称 (土地の所在・地番)	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 建築物の用途	※ 生活利便機能の場合は、各用途の床面積も記入すること
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	地目 :

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名 (法人にあってはその代表者の氏名) の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

(添付書類)

- ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 (縮尺 1,000 分の 1 以上) (例: 位置図)
- ・設計図 (縮尺 100 分の 1 以上) (例: 土地利用計画図)
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書 (例: 付近見取図、計画敷地求積図)

(2) 都市機能の誘導に係る届出のうち、建築等行為に係る届出様式

様式第2 (都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第2号関係)

誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、

{ 誘導施設を有する建築物の新築 }
 { 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為 }
 { 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行為 }

について、下記により届け出ます。

年 月 日

(宛先) 沼津市長

届出者 住所：
氏名：
連絡先：

1 建築物を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積	土地の所在： 地目： 面積：
2 新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途	※ 生活利便機能の場合は、各用途の床面積も記入すること
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	工事の着手予定年月日： 工事の完了予定年月日：

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

(添付書類)

- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上）（例：配置図）
- ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書（例：付近見取図、計画敷地求積図）

(3) 都市機能の誘導に係る届出のうち、開発行為等の変更に係る届出様式

様式第3 (都市再生特別措置法施行規則第55条第1項関係)

行為の変更届出書

年 月 日

(宛先) 沼津市長

届出者 住 所 :

氏 名 :

連絡先 :

都市再生特別措置法第108条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

- 1 当初の届出年月日 : 年 月 日
- 2 変更の内容 :
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 : 年 月 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 : 年 月 日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

(添付書類)

《開発行為の場合》

- ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺1,000分の1以上）（例：位置図）
- ・設計図（縮尺100分の1以上）（例：土地利用計画図）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書（例：付近見取図、計画敷地求積図）

《建築等行為の場合》

- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺100分の1以上）（例：配置図）
- ・建築物の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺50分の1以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書（例：付近見取図、計画敷地求積図）

(4) 都市機能の誘導に係る届出のうち、誘導施設の休廃止に係る届出様式

様式第4 (都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係)

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

(宛先) 沼津市長

届出者 住 所 :

氏 名 :

連絡先 :

都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、誘導施設の(休止・廃止)について、下記により届け出ます。

記

- 1 休止(廃止)しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地
- 2 休止(廃止)しようとする年月日 : 年 月 日
- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間 :
- 4 休止(廃止)に伴う措置
 - (1) 休止(廃止)後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途
 - (2) 休止(廃止)後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項

(添付書類)

- ・周辺の状況が分かる位置図(縮尺1,000分の1以上)
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 4(2)欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記入すること。

(5) 居住の誘導に係る届出のうち、開発行為に係る届出様式

様式第5 (都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第1号関係)

開発行為届出書

都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

(宛先) 沼津市長

届出者 住 所 :

氏 名 :

連絡先 :

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の 名称 (土地の所在・地番)	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 住宅等の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	地目 : 住宅用区画数 :

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名 (法人にあってはその代表者の氏名) の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

(添付書類)

- ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 (縮尺 1,000 分の 1 以上) (例: 位置図)
- ・設計図 (縮尺 100 分の 1 以上) (例: 土地利用計画図)
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書 (例: 付近見取図、計画敷地求積図)

(6) 居住の誘導に係る届出のうち、建築等行為に係る届出様式

様式第6 (都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第2号関係)

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して
住宅等とする行為の届出書

都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、

{ 住宅等の新築 } { 建築物を改築して住宅等とする行為 } { 建築物の用途を変更して住宅等とする行為 }

について、下記により届け出ます。

年 月 日

(宛先) 沼津市長

届出者 住所：
氏名：
連絡先：

1 住宅等を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積	土地の所在： 地目： 面積：
2 新築しようとする住宅等又は改築若しくは用途の変更後の住宅等の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	工事の着手予定年月日： 工事の完了予定年月日： 戸数：

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあつてはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

(添付書類)

- ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面(縮尺 100 分の 1 以上) (例: 配置図)
- ・住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図(縮尺 50 分の 1 以上)
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書 (例: 付近見取図、計画敷地求積図)

(7) 居住の誘導に係る届出のうち、開発行為等の変更に係る届出様式

様式第7 (都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係)

行為の変更届出書

年 月 日

(宛先) 沼津市長

届出者 住所:

氏名:

連絡先:

都市再生特別措置法第88条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

- 1 当初の届出年月日: 年 月 日
- 2 変更の内容:
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日: 年 月 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日: 年 月 日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

(添付書類)

《開発行為の場合》

- ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面(縮尺1,000分の1以上) (例:位置図)
- ・設計図(縮尺100分の1以上) (例:土地利用計画図)
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書(例:付近見取図、計画敷地求積図)

《建築等行為の場合》

- ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面(縮尺100分の1以上) (例:配置図)
- ・住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図(縮尺50分の1以上)
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書(例:付近見取図、計画敷地求積図)

3. 「国等が直接行う施策」のイメージ (出典：国土交通省資料)

(1) 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

- 都市のコンパクト化を推進し、持続可能な都市経営を行うため、住民のアクセスが容易な地域の核となるエリアに都市機能を集積する必要がある。
- 適切な都市機能の計画的な配置を促進するため、都市機能誘導区域外の資産(種類を問わず)を、国土交通大臣が認定した民間誘導施設等整備事業計画に記載された誘導施設(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)に買い換える場合に税制上の特例措置を講ずる。

居住誘導区域 人口密度の維持のための居住を誘導するエリアとして設定。

都市機能誘導区域 効率的なサービスの提供のために、都市機能に係る施設の誘導を図るエリアとして設定。

誘導すべき施設に関する事項 誘導すべき都市機能に係る施設に関する事項を記載。(例：ある都市機能誘導区域には病院が必要、等)

民間誘導施設等整備事業計画 (民間事業者→国土交通大臣認定) 民間事業者が、誘導施設を有する建築物の整備に関する事業計画を作成し、国土交通大臣が認定。
＝(誘導施設について)買換資産の範囲

立地適正化計画 (市町村)

措置内容

個人又は法人が、都市機能誘導区域の外において所有する事業用資産を譲渡し、認定誘導事業者により都市機能誘導区域内において施行される民間誘導施設等整備事業計画に記載された誘導施設に買い換える場合、譲渡資産の譲渡益の80%について課税を繰り延べる(損金算入)。

適用イメージ(医療施設の外→内移転)

整備後

買換対象資産

郊外から移転

民間誘導施設等整備事業計画

2

(2) 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譲渡所得の課税の特例

- まちの中心部に近い場所であるほど土地の所有が細分化され、都市機能を導入するためのまとまった用地の確保が困難という課題がある。
- 都市機能の導入事業(民間誘導施設等整備事業計画)に係る用地確保のため、事業者が土地等を取得する場合、当該土地等を譲渡した者に対して税制上の優遇措置を講ずるものとし、敷地の集約化など用地確保の促進を図る。

【本税制が適用される範囲】
 適用対象事業が**任意の民間再開発事業**であることが前提
 (※次頁の特定民間再開発事業又は特定の民間再開発事業の要件を満たすものであること。)

例)優良建築物等整備事業

小さな敷地が集まり共同化

税制適用イメージ

※税の特例対象

誘導施設(病院・福祉、商業施設等)を新たに整備

施行地区＝民間誘導施設等整備事業計画の区域

施行地区

施行者が取得

(1)居住用財産の買換※

(2)単純売却※

措置内容

- 特定民間再開発事業
 - (1)【買換の場合】・買換特例(居住用財産・100%繰延)
 - (2)【売却の場合(地区外転出)】
 - ・(個人のみ) 特別の事情※により居住用財産を売却した場合の軽減税率
 - 〔 6,000万円以下の部分につき 所得税：15%→10%、個人住民税：5%→4% 〕
- 特定の民間再開発事業
 - ・(個人) 長期保有(5年超)の土地等を譲渡した場合の軽減税率
 - 〔 2,000万円以下の部分につき 所得税：15%→10%、個人住民税：5%→4% 〕
 - ・(法人) 5%重課の適用除外

※地区外転出に係る「特別の事情」

次のいずれかの事情により、当該資産を譲渡した者が中高層耐火建築物を取得して、引き続き居住の用に供することが困難であると都道府県知事(又は国土交通大臣)が認定した場合

- 1) 当該個人又はその者と同居を常況とする者が高齢であること又は身体上の障害を有すること。
- 2) 中高層耐火建築物の用途がもつばら業務の用に供する目的で設計されたものであること。
- 3) 中高層耐火建築物が住宅の用に供されるのに不適當な構造、配置及び利用状況にあると認められるものであること。

3

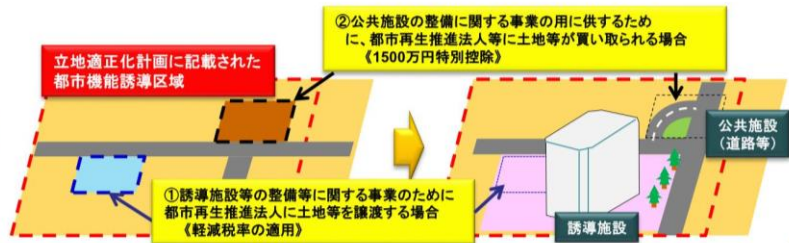
(3) 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例

- 立地適正化計画の制度の導入に伴い、都市再生推進法人等が立地適正化計画の推進に係る土地取得業務を行う場合について、土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例が適用されるとするもの。
- 市町村が策定する立地適正化計画を推進するため、当該計画に係る取組みに参画する都市再生推進法人等への土地等の提供に伴う税負担を軽減することで、円滑な都市機能の誘導、整備等を図る。

措置内容

- ① 立地適正化計画に記載された誘導施設(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)等の整備等に関する事業のために、都市再生推進法人(※)に所有期間5年超の土地等を譲渡する場合
→**軽減税率を適用**
(個人) 2,000万円以下部分 所得税:15%→10% 個人住民税:5%→4%
(法人) 5%重課適用除外
- ② 立地適正化計画に記載された公共施設の整備に関する事業の用に供するために、立地適正化計画の区域内にある土地等が地方公共団体又は都市再生推進法人(※)に買い取られる場合
→**1,500万円特別控除**

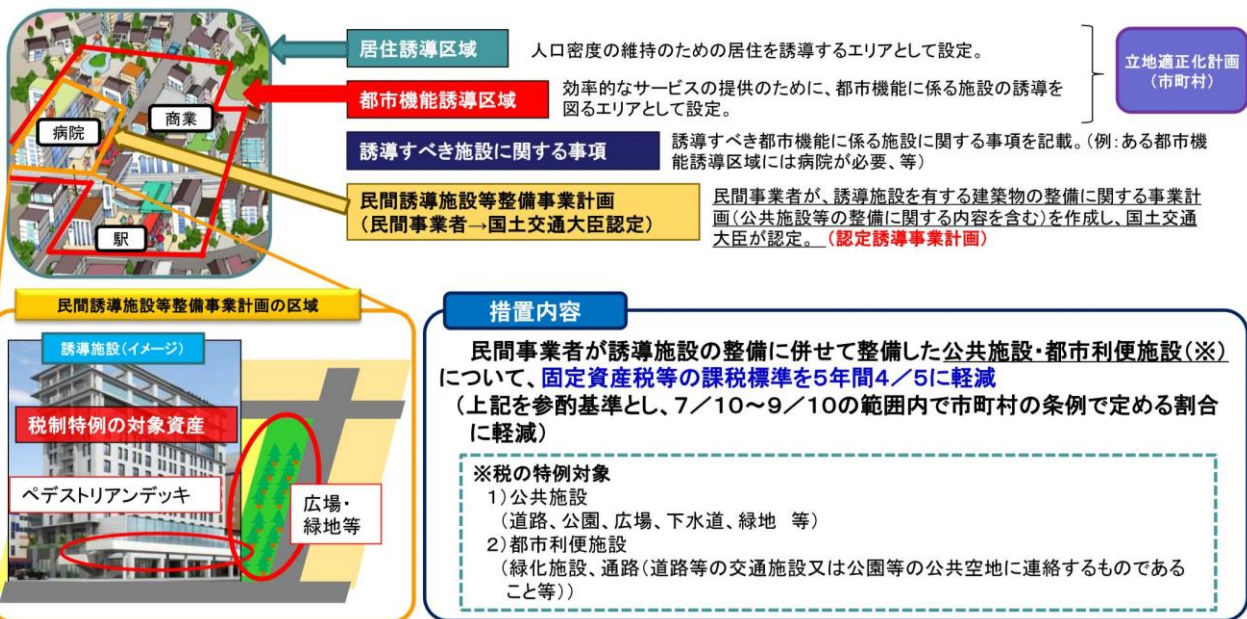
※税制特例を受けるためには、当該都市再生推進法人が公益財団法人又は公益社団法人である等、一定の要件を満たすことが必要。



5

(4) 都市施設とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置

- 誘導・集積した医療・福祉・商業等の都市機能が十分に効果を発揮するためには、活動人口の増加に対応して公共施設等の充実を図ることが必要。
- 市町村が必要と考える都市機能の整備に民間事業者が協力する際に、あわせて公共施設等を民間事業者が自発的に整備・管理することを促すため、保有コストの負担を軽減する固定資産税等に係る特例を措置するもの。



措置内容

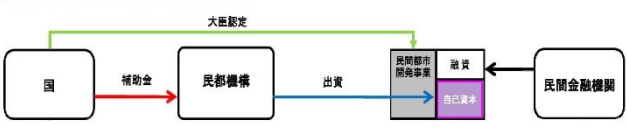
民間事業者が誘導施設の整備に併せて整備した公共施設・都市利便施設(※)について、**固定資産税等の課税標準を5年間4/5に軽減**
(上記を参照基準とし、7/10～9/10の範囲内で市町村の条例で定める割合に軽減)

※税の特例対象

- 1) 公共施設
(道路、公園、広場、下水道、緑地 等)
- 2) 都市利便施設
(緑化施設、通路(道路等の交通施設又は公園等の公共空地に連絡するものであること等))

(5) (一財) 民間都市開発推進機構によるまちづくり支援 (まち再生出資)

「まち再生出資」とは



- 対象は、市町村が定める都市再生整備計画・立地適正化計画等の区域において行われる優良な民間都市開発事業。
- 事業者に近い立場から事業の立ち上げを支援
= 自己資本部分(エクイティ)への支援
- 自己資本の充実を通じ、事業全体のリスク補完が図られることにより、民間金融機関(銀行など)からの融資等の呼び水となる。

出資要件

対象区域	① 市町村が策定する「都市再生整備計画区域」内 ② 市町村が策定する「立地適正化計画の都市機能誘導区域」内 ③ 都道府県が策定する「広域的域域活性化基盤整備計画の重点地区」内
支援方法	① 大臣の認定を受けた民間事業者に対する出資 ② 専ら、認定を受けた民間事業者から建築物及び敷地(信託受益権を含む)を取得し、その管理及び処分を行うことを目的とする株式会社、合同会社、特定目的会社に対する出資 ③ 認定を受けた事業に係る不動産特定共同事業契約に基づく出資 等
事業採算性	10年以内に配当等を行うことが確実であると見込まれること 等
限度額	以下のうち最も少ない額 ① 資本の額の50% ② 総事業費の50% ③ 公共施設等整備費

《まち再生出資の事例》

①オガールプラザ

施設の特徴

- 請願駅「紫波中央」周辺の土地開発事業で取得した町有地を、民間のアイデアと資金を導入し施設整備
- 公益施設(図書館・子育てセンター)と民間施設(産直・クリニック・飲食店等)の合築
- 公益施設の賑わいが商業にも波及するPPPの好事例として注目を集めている

岩手県紫波町

事業概要

- ・事業者: オガールプラザ㈱
- ・民都出資額: 60百万円(優先株式)
- ・土地所有者: 紫波町
- ・竣工: H24年6月

建物概要

- ・敷地面積: 5,640㎡
- ・延床面積: 5,826㎡
- ・用途: 図書館、店舗、診療所
- ・規模構造: 木造2階建て(一部RC造)

②ONOMICHI U2

施設の特徴

- 県が所有する築70年の港湾倉庫を、公募事業に当選した民間事業者がホテルなどにリニューアル。
- 「しまなみ海道」を旅する自転車旅行者のための観光拠点。日本初の「サイクリスト向け複合施設」として人気スポットに。

広島県尾道市

事業概要

- ・事業者: 株式会社OU2
- ・民都出資額: 63百万円(優先株式)
- ・土地所有者: 広島県
- ・竣工: H26年3月(内部)

建物概要

- ・敷地面積: 5,247㎡
- ・延床面積: 2,693㎡
- ・用途: ホテル、飲食、物販
- ・規模構造: RC造・S造2階建

地域が抱える課題

駅前の町有地が空き地のまま10年経過町は施設整備の予算措置ができない状態

まち再生出資の活用により...

■官民一体となった公民連携事業を後押し

自治体のニーズ

■民間の資金とノウハウで、県が所有する倉庫を「自転車の聖地」の拠点施設としてリニューアルしたい

まち再生出資の活用により...

■エクイティ支援で事業の安定性向上に寄与
■大臣認定により政策的意義がオーソライズされ、金融機関による融資を後押し

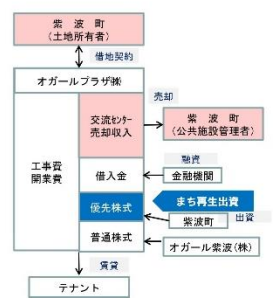
紫波町のニーズ

- 新しいまちの起爆剤になる開発を、民間のノウハウと資金で実現したい
- 老朽化した公共施設(図書館や市役所)の更新も進める必要がある

H21「公民連携基本計画」策定

民間事業者の成り立ち

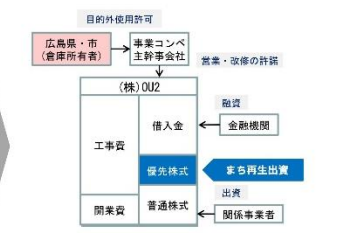
- 紫波町(39%)や地元企業などで出資する「オガール紫波」を設立
- 官民複合施設を整備したのち、情報交流館を市に売却しテナント事業を運営する



リニューアル事業者を公募で選定

金融機関・民間事業者の課題

- 前例のない新規事業で事業採算性が見通しづらい
- 土地建物が県の所有で、不動産を担保にした融資が困難



4. 居住誘導区域の災害リスク（中学校区ごと）

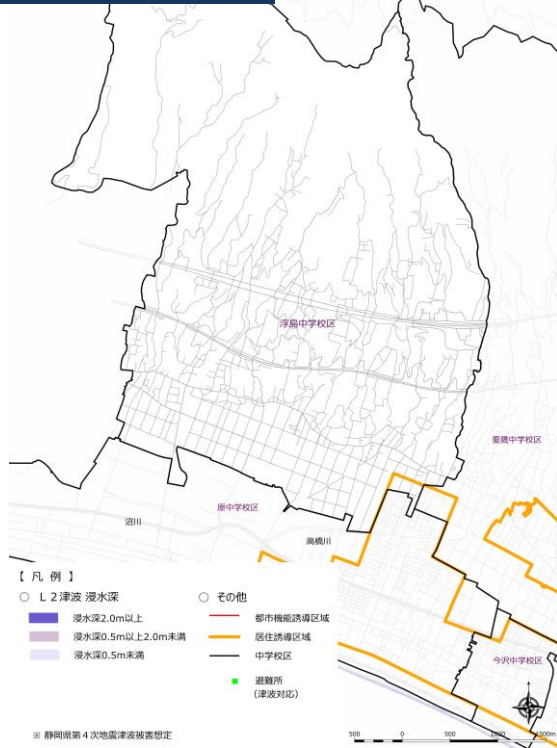
※人口は、国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所の推計に基づく。

（1）浮島中学校区で想定される災害リスク

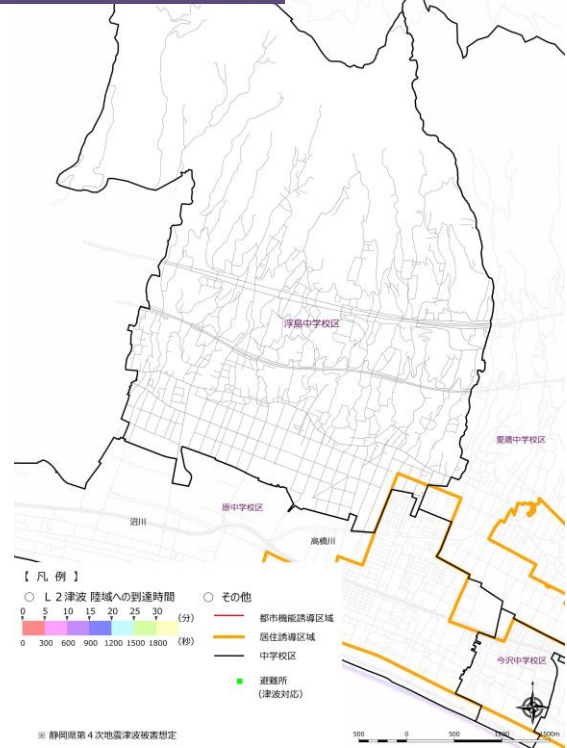
		校区全域	居住誘導区域	都市機能誘導区域
人口	2015年（当初）	約4,900人	約200人	—
	2035年（当初目標）	約3,900人	約100人	—
	2020年（現在）	約4,600人	約290人	—

災害リスク

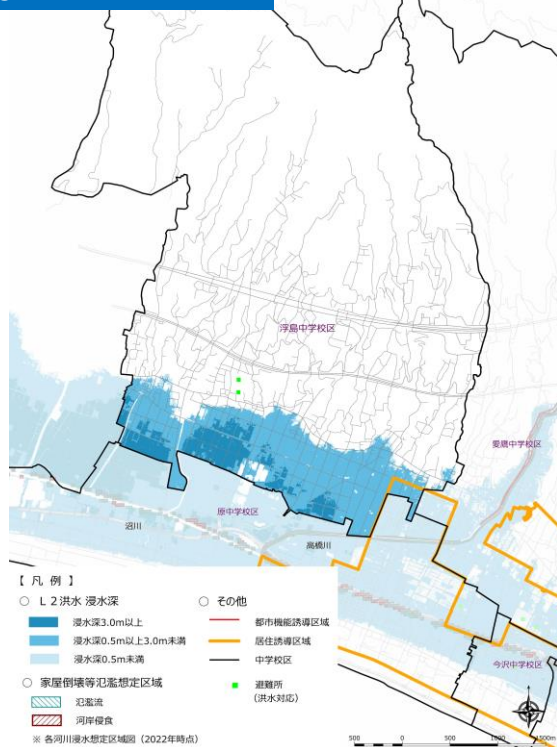
① L2津波の想定浸水深



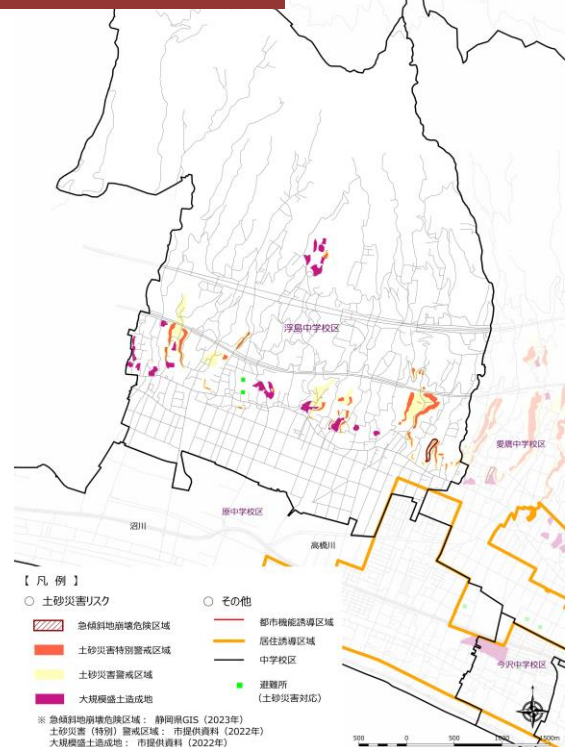
② L2津波の想定到達時間



③ L2洪水の想定浸水深



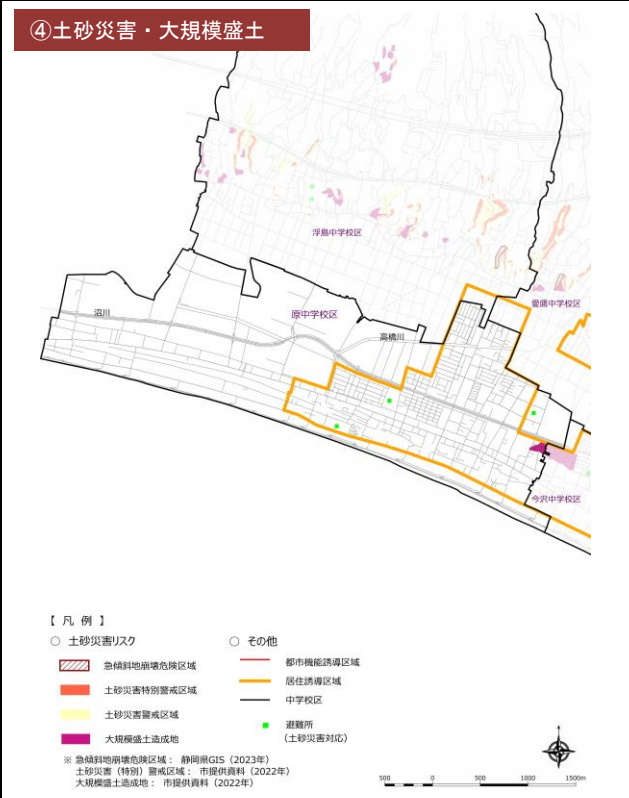
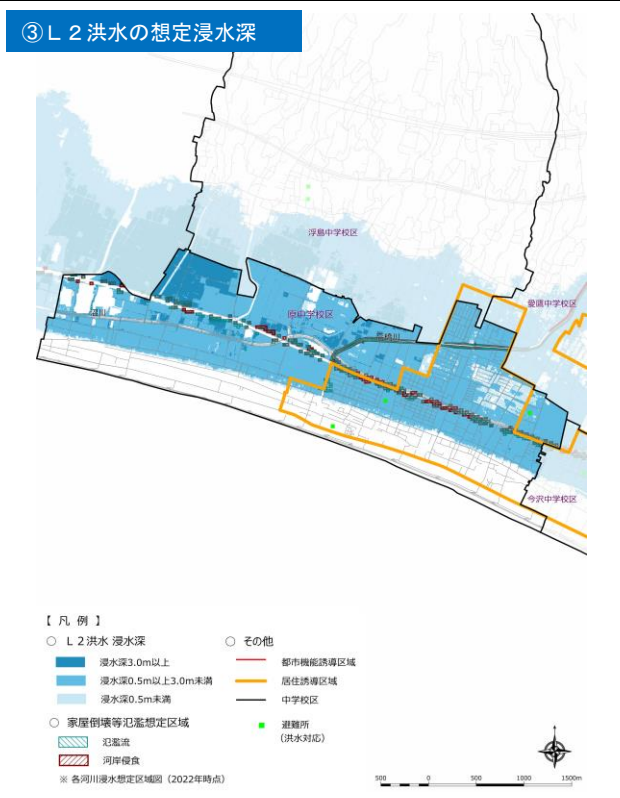
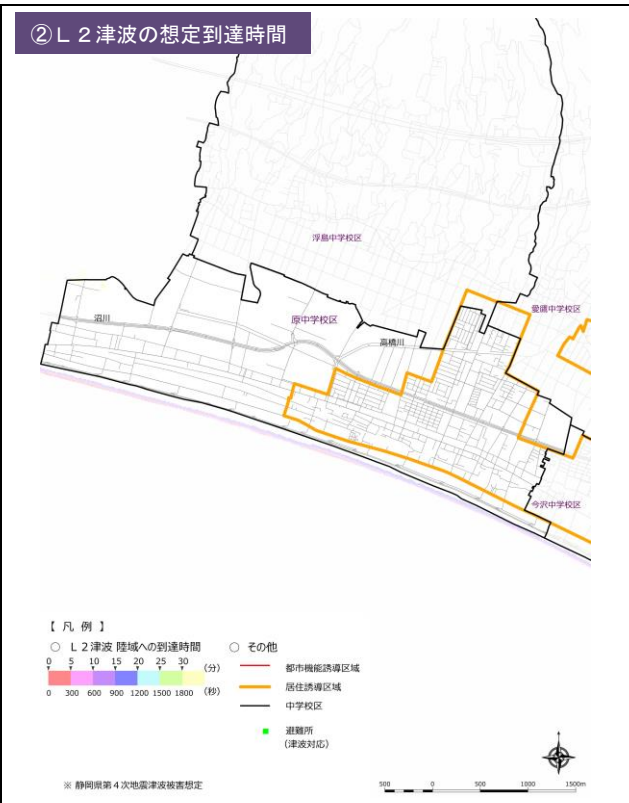
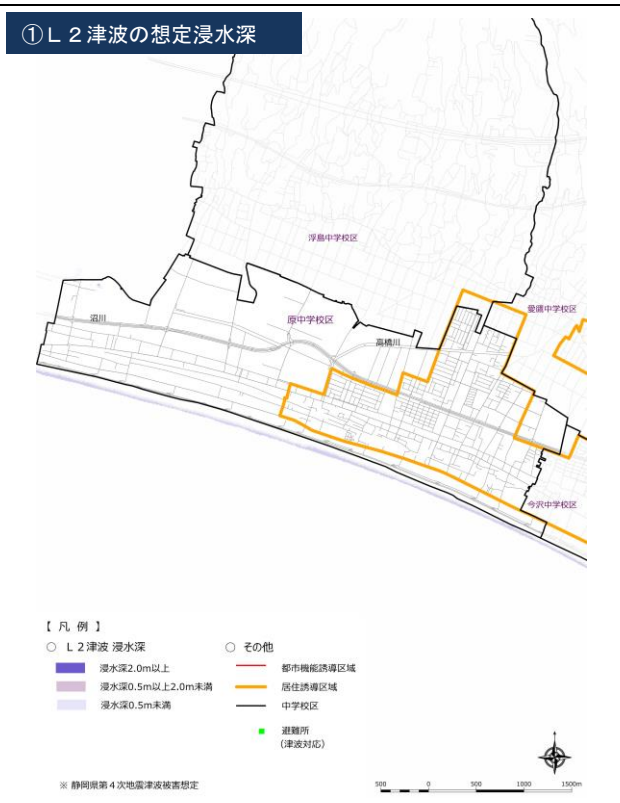
④ 土砂災害・大規模盛土



(2) 原中学校区で想定される災害リスク

		校区全域	居住誘導区域	都市機能誘導区域
人口	2015年(当初)	約19,300人	約16,600人	—
	2035年(当初目標)	約15,800人	約13,700人	—
	2020年(現在)	約18,800人	約16,100人	—

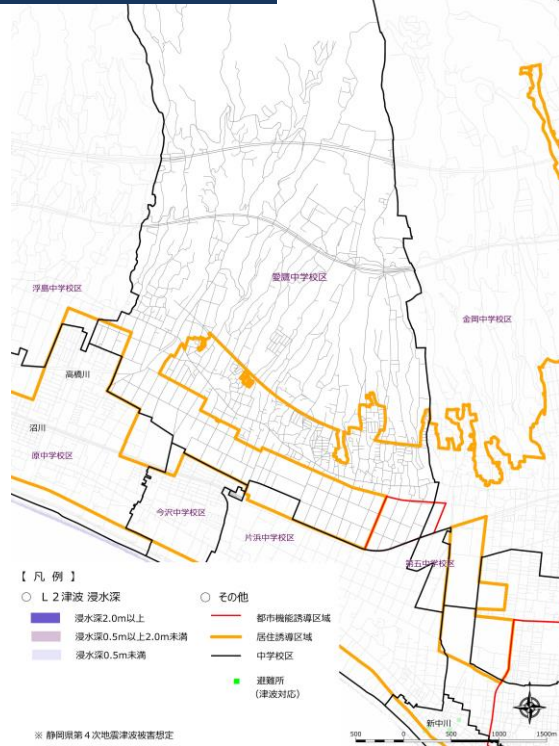
災害リスク



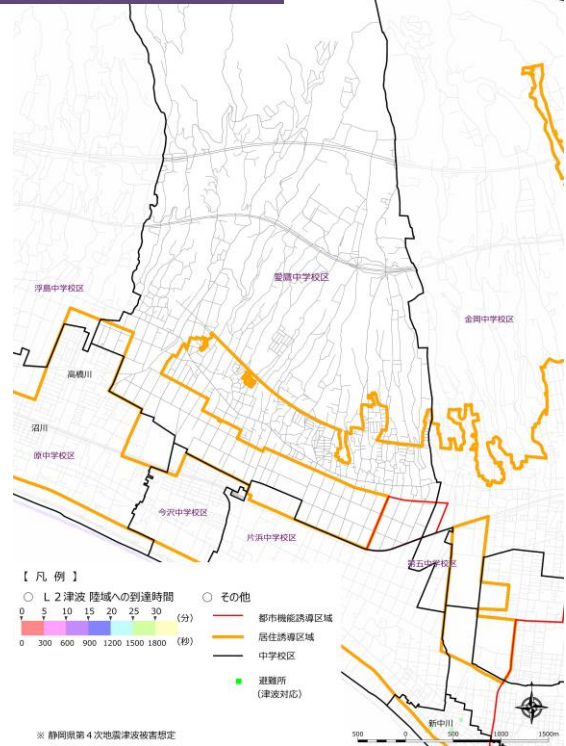
(3) 愛鷹中学校区で想定される災害リスク

人口		校区全域	居住誘導区域	都市機能誘導区域
	2015年(当初)	約15,200人	約11,600人	約30人
	2035年(当初目標)	約12,400人	約9,400人	約20人
	2020年(現在)	約14,300人	約11,500人	約120人

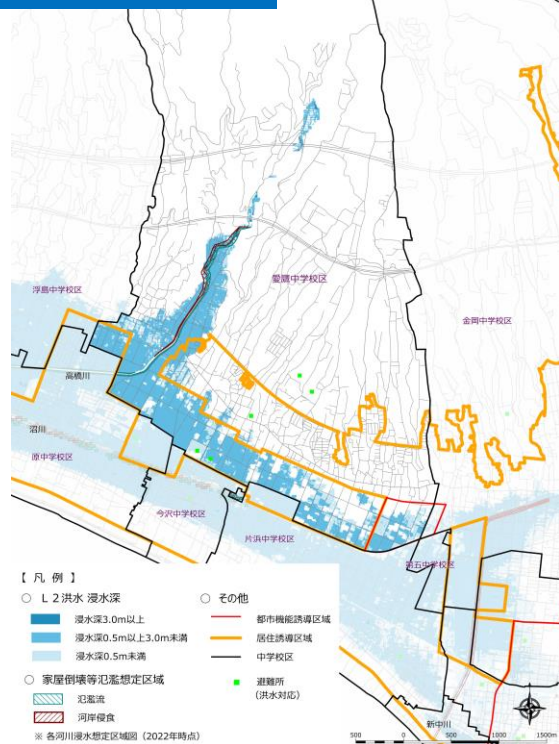
① L2津波の想定浸水深



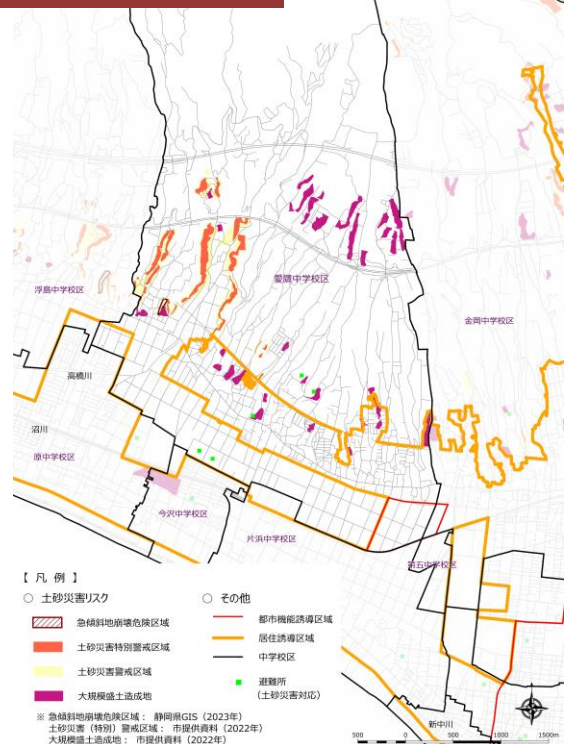
② L2津波の想定到達時間



③ L2洪水の想定浸水深



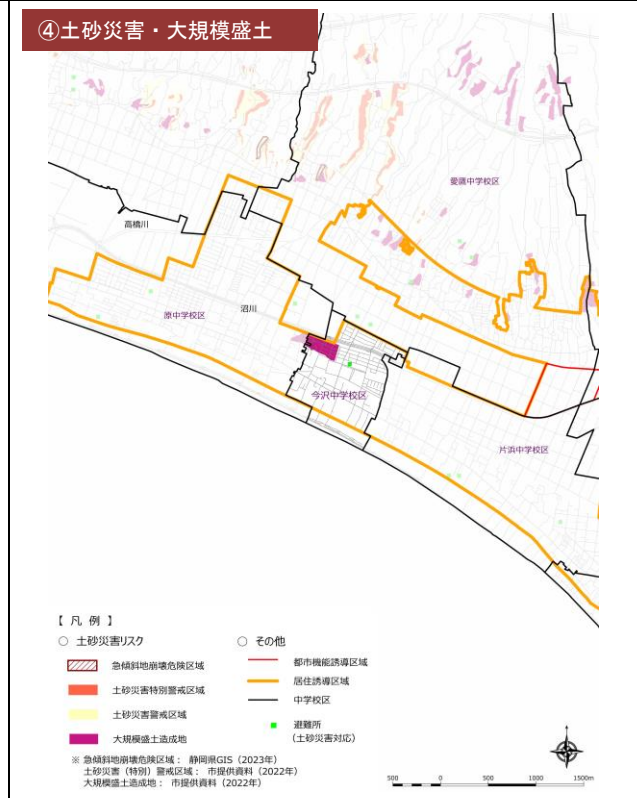
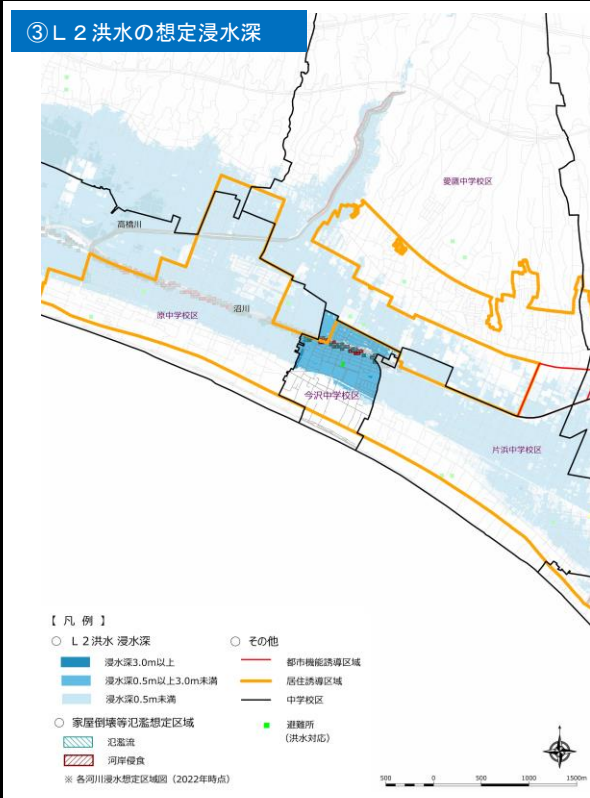
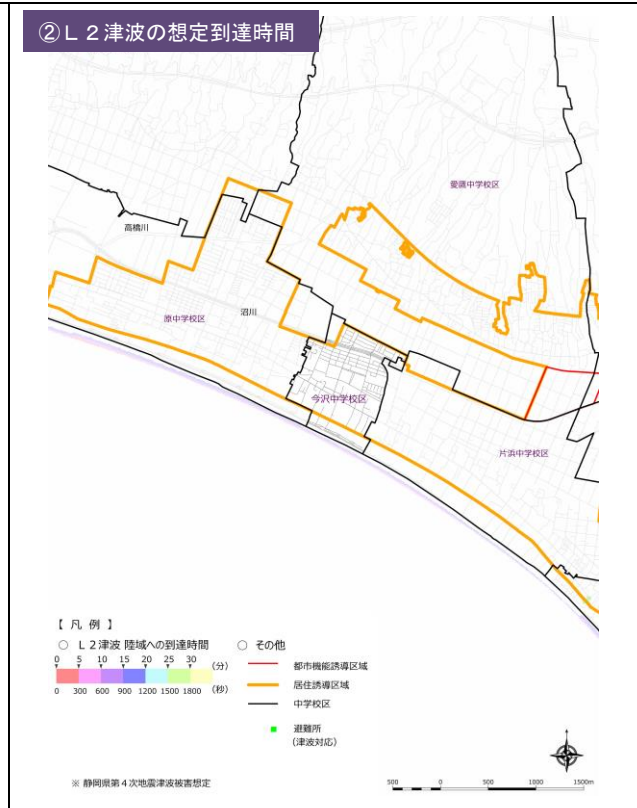
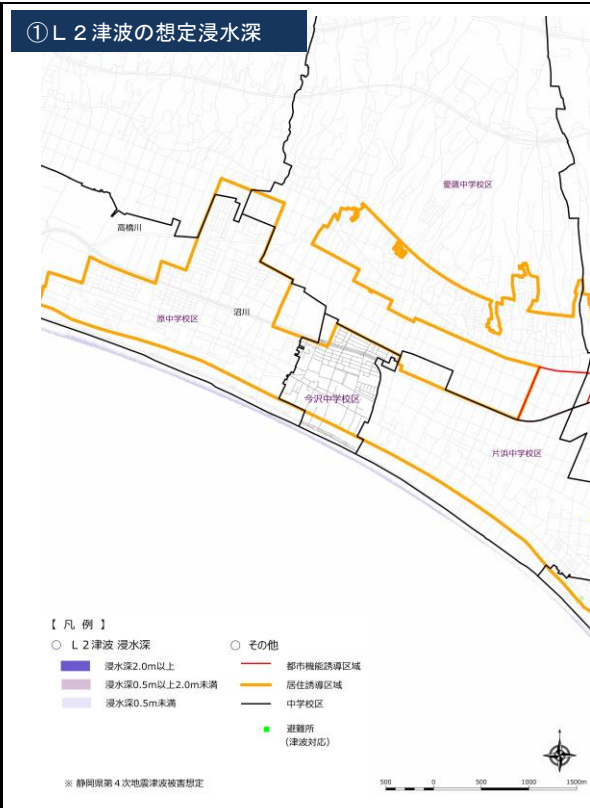
④土砂災害・大規模盛土



(4) 今沢中学校区で想定される災害リスク

人口		校区全域	居住誘導区域	都市機能誘導区域
	2015年(当初)	約6,100人	約6,100人	—
	2035年(当初目標)	約4,700人	約4,600人	—
	2020年(現在)	約6,000人	約6,000人	—

災害リスク



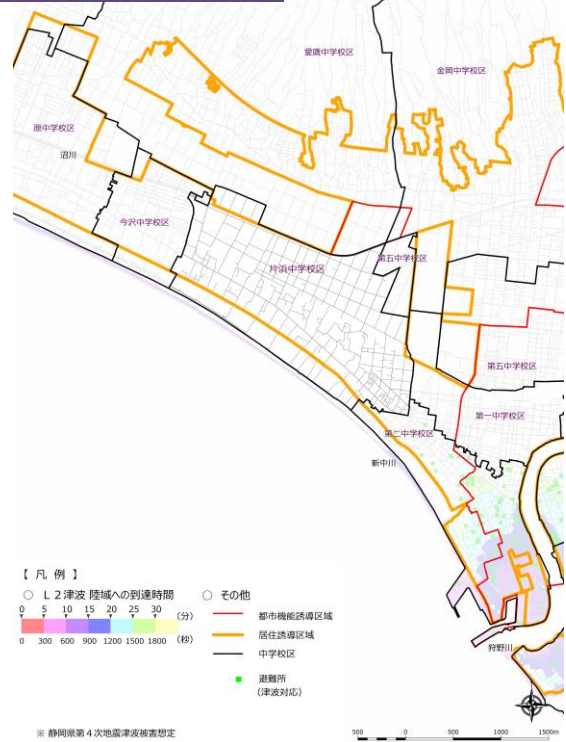
(5) 片浜中学校区で想定される災害リスク

人口		校区全域	居住誘導区域	都市機能誘導区域
	2015年(当初)	約9,800人	約9,800人	—
	2035年(当初目標)	約7,800人	約7,800人	—
	2020年(現在)	約9,700人	約9,700人	—

① L2津波の想定浸水深



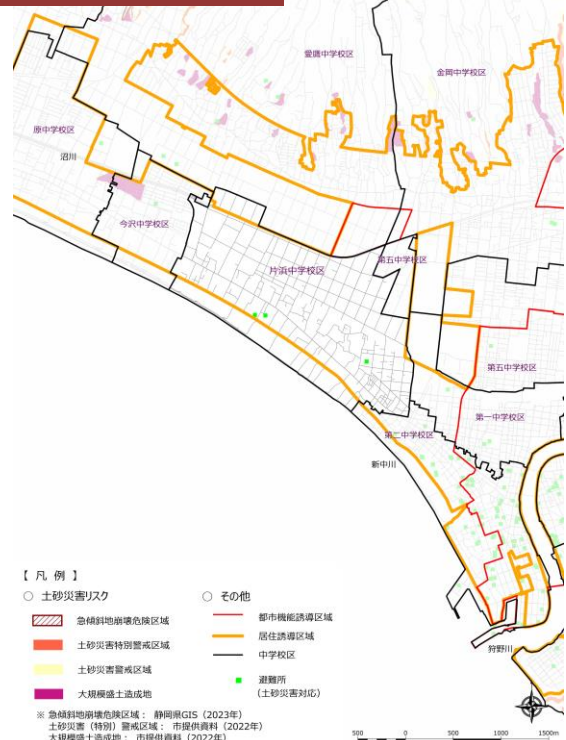
② L2津波の想定到達時間



③ L2洪水の想定浸水深



④ 土砂災害・大規模盛土

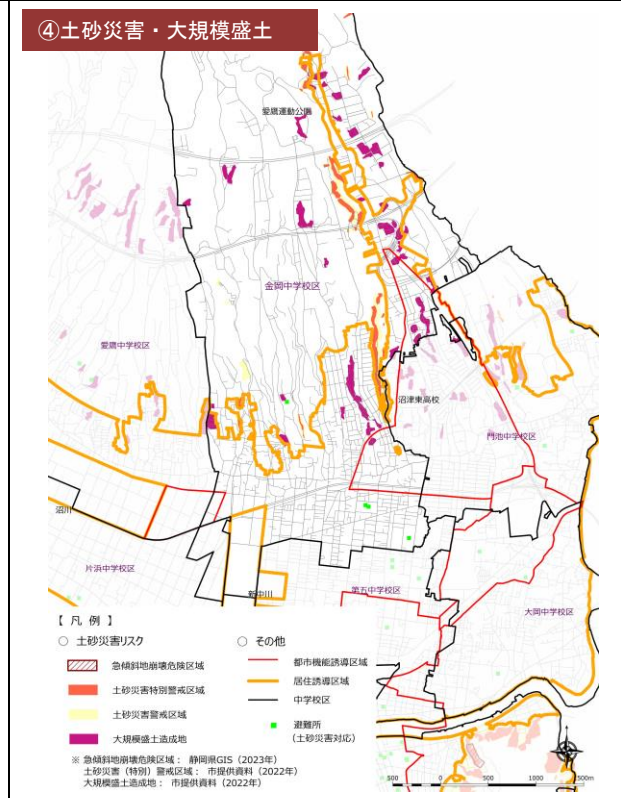
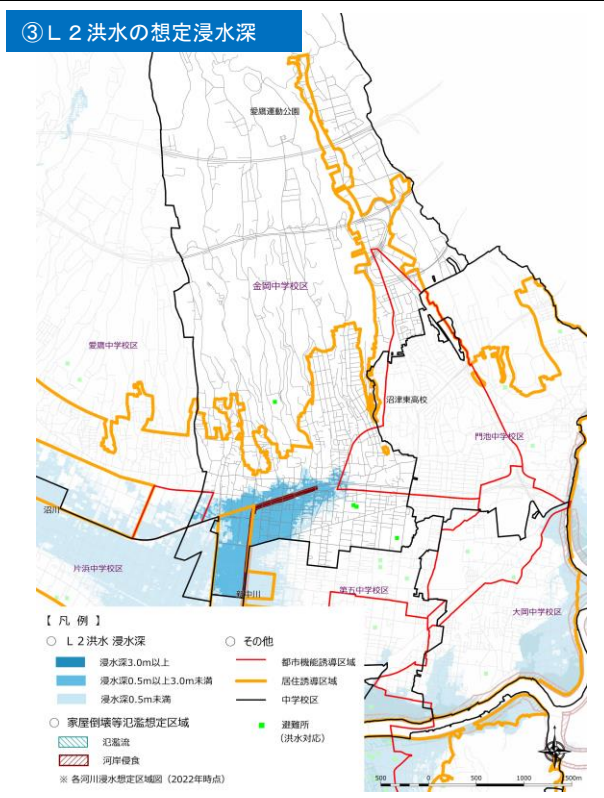
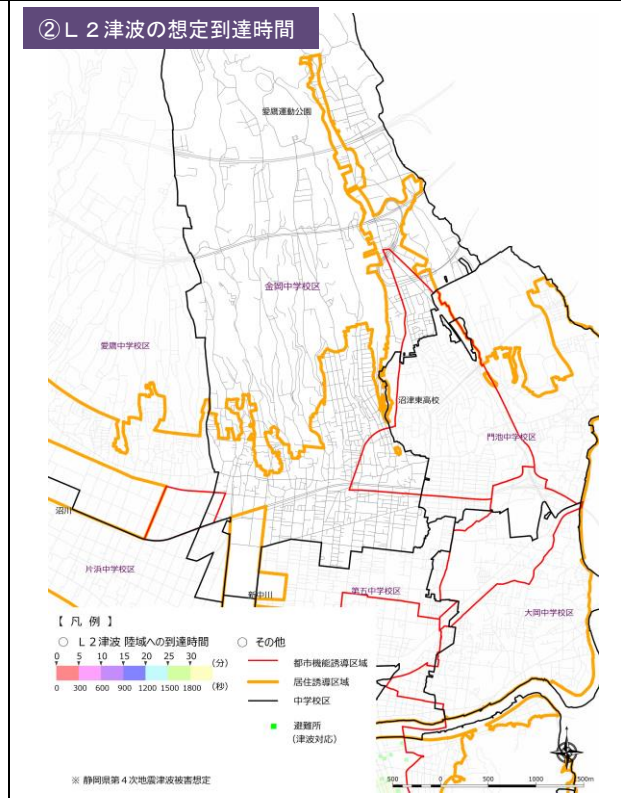
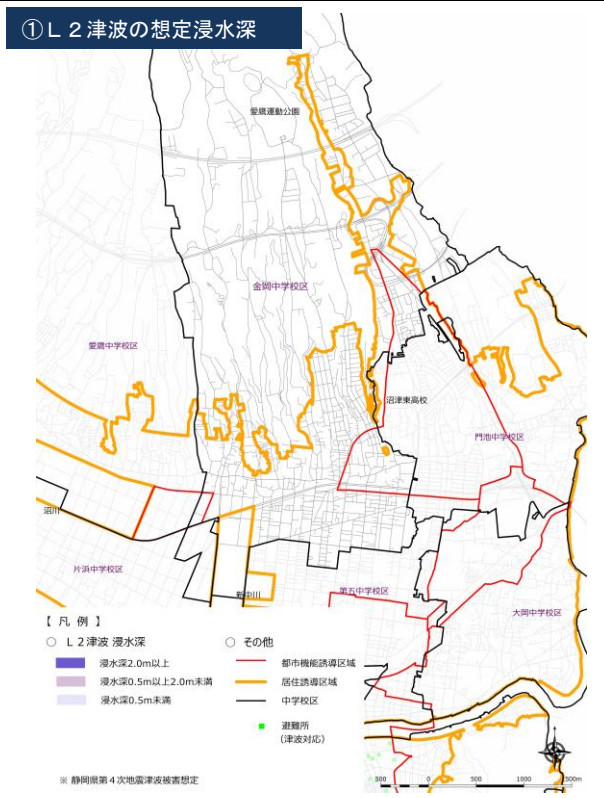


(6) 金岡中学校区で想定される災害リスク

*計画改定(2023)により、北部地区を都市機能誘導区域に追加したことで増加

人口	校区全域					
	2015年(当初)	約22,800人	居住誘導区域	約21,100人	都市機能誘導区域	0人
	2035年(当初目標)	約18,800人	約17,500人	0人		
	2020年(現在)	約22,200人	約21,000人	約2,700人*		

災害リスク



(7) 門池中学校区で想定される災害リスク

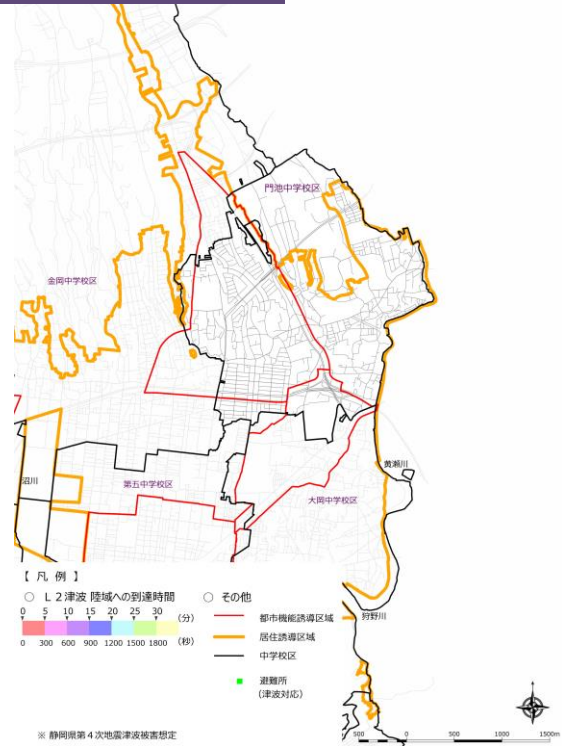
*計画改定(2023)により、北部地区を都市機能誘導区域に追加したことで増加

人口		校区全域	居住誘導区域	都市機能誘導区域
	2015年(当初)	約16,100人	約16,000人	約600人
	2035年(当初目標)	約13,400人	約13,300人	約500人
	2020年(現在)	約18,700人	約21,000人	約6,500人*

① L2津波の想定浸水深



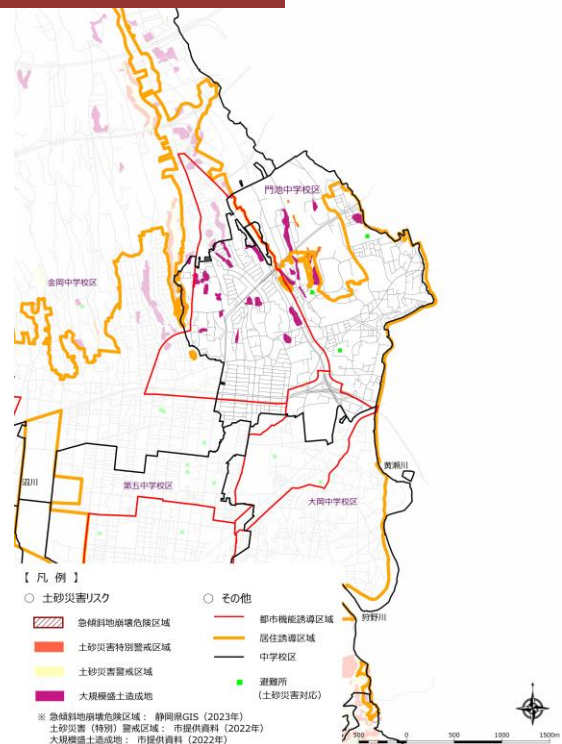
② L2津波の想定到達時間



③ L2洪水の想定浸水深



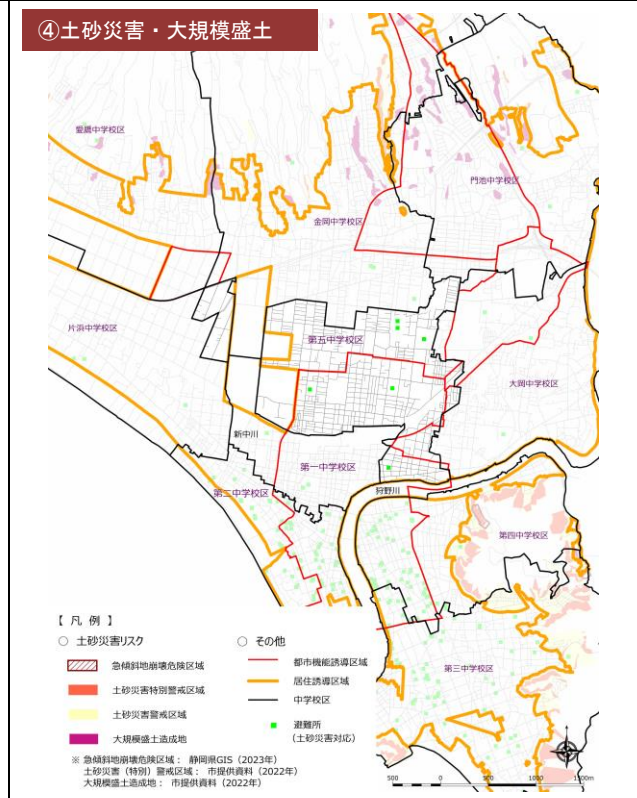
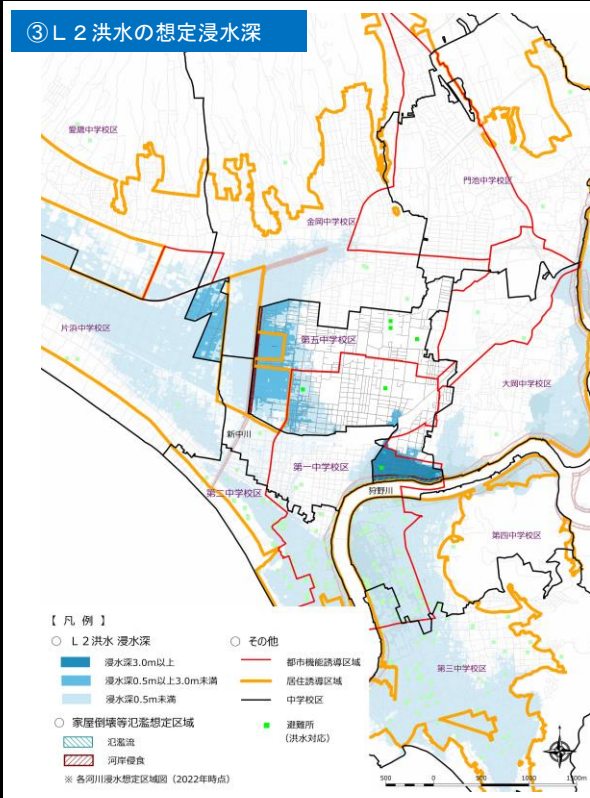
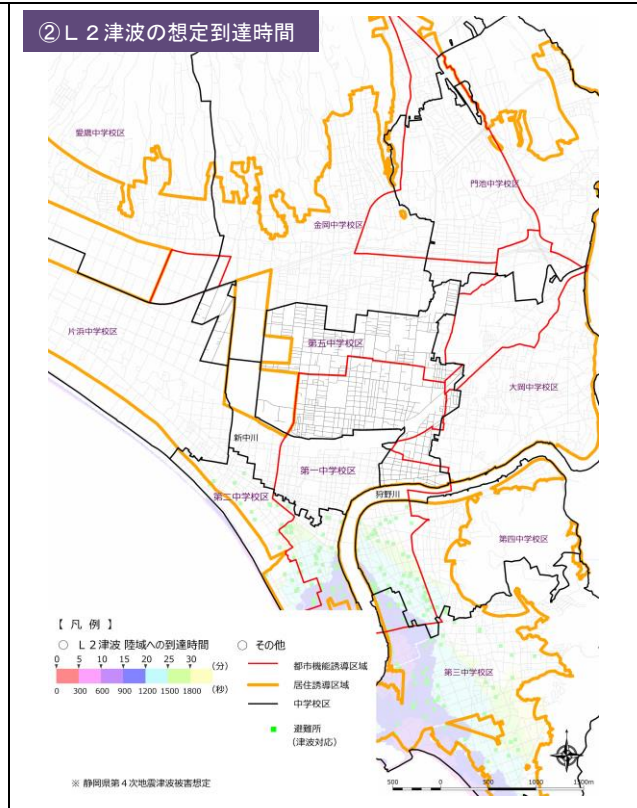
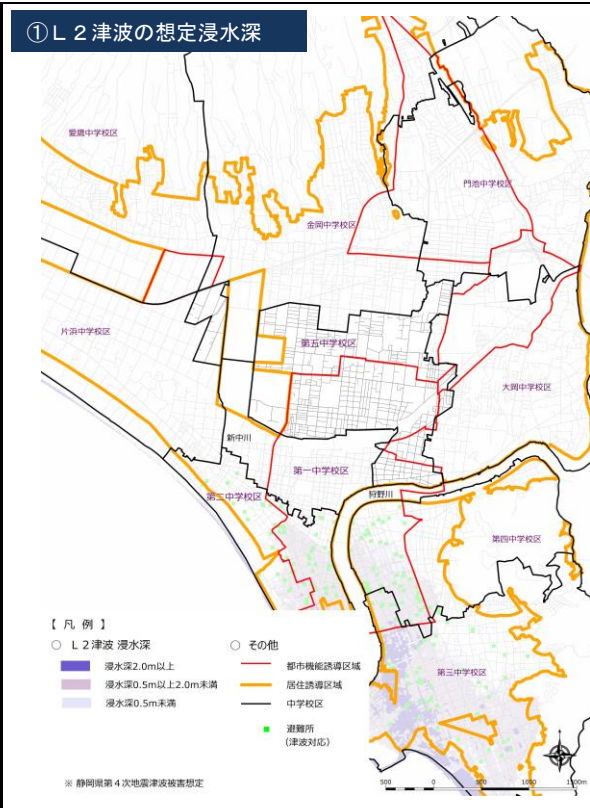
④ 土砂災害・大規模盛土



(8) 第五中学校区で想定される災害リスク

人口		校区全域	居住誘導区域	都市機能誘導区域
	2015年(当初)	約19,900人	約19,900人	約10,700人
	2035年(当初目標)	約16,000人	約16,000人	約8,500人
	2020年(現在)	約19,400人	約19,400人	約10,300人

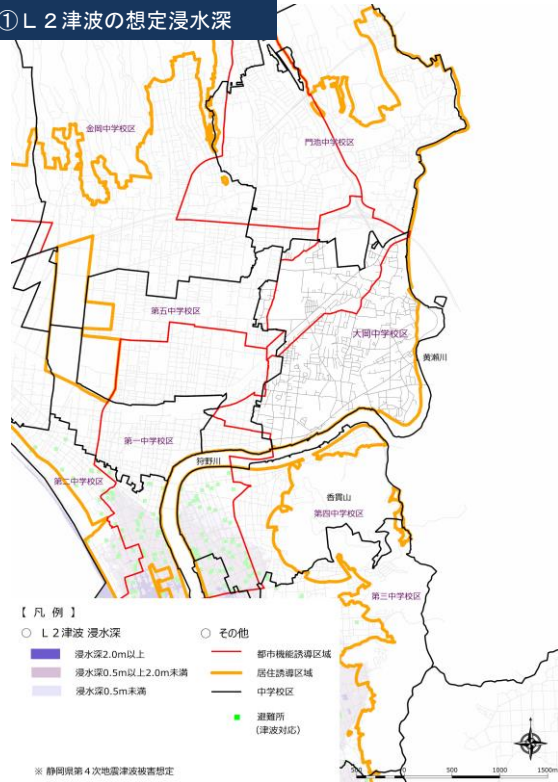
災害リスク



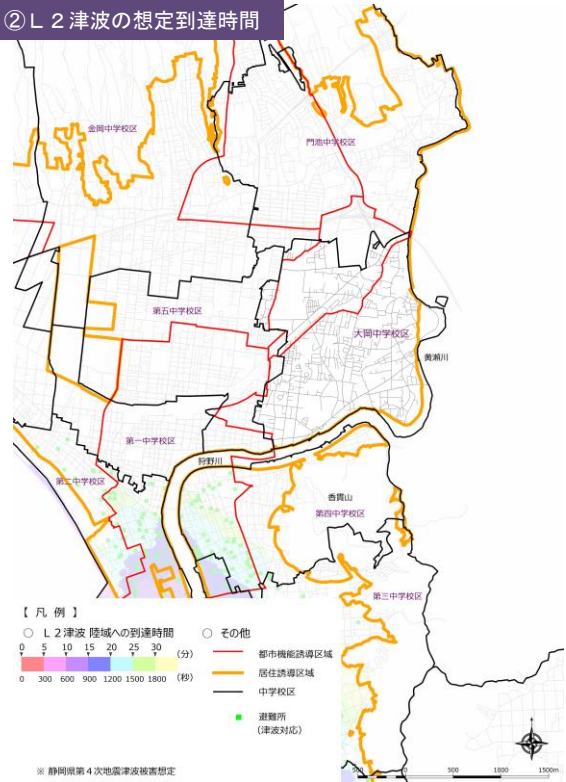
(9) 大岡中学校区で想定される災害リスク

人口		校区全域	居住誘導区域	都市機能誘導区域
	2015年(当初)	約19,500人	約19,500人	約3,900人
	2035年(当初目標)	約16,600人	約16,600人	約3,300人
	2020年(現在)	約19,700人	約19,700人	約3,500人

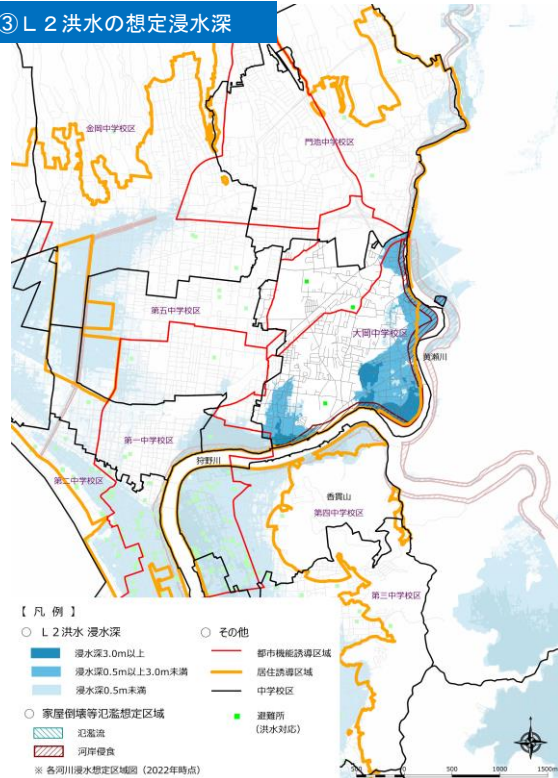
① L2津波の想定浸水深



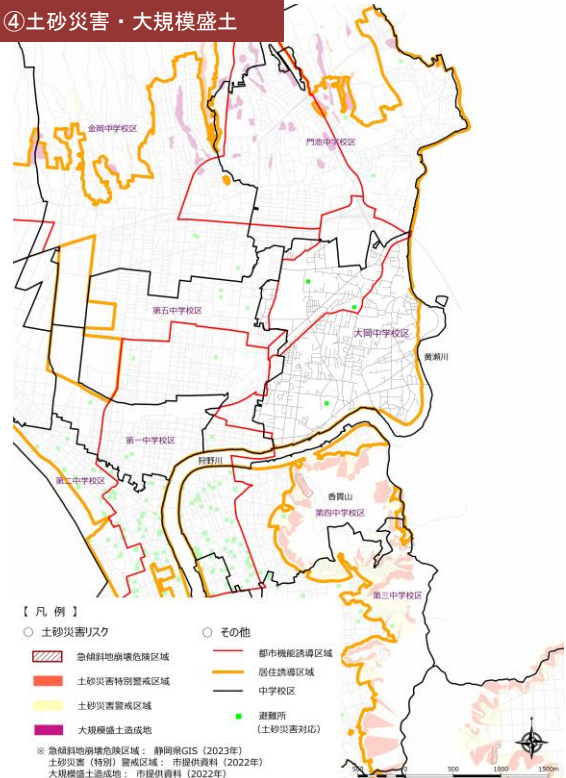
② L2津波の想定到達時間



③ L2洪水の想定浸水深



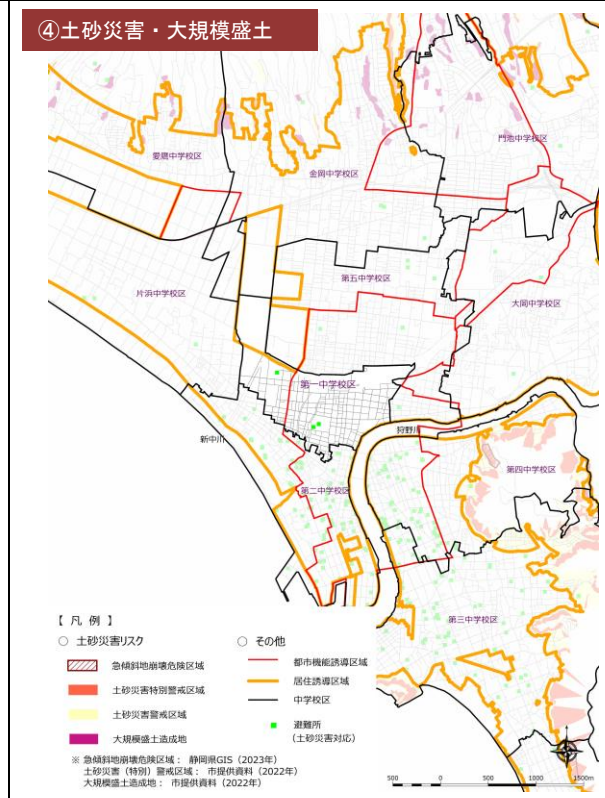
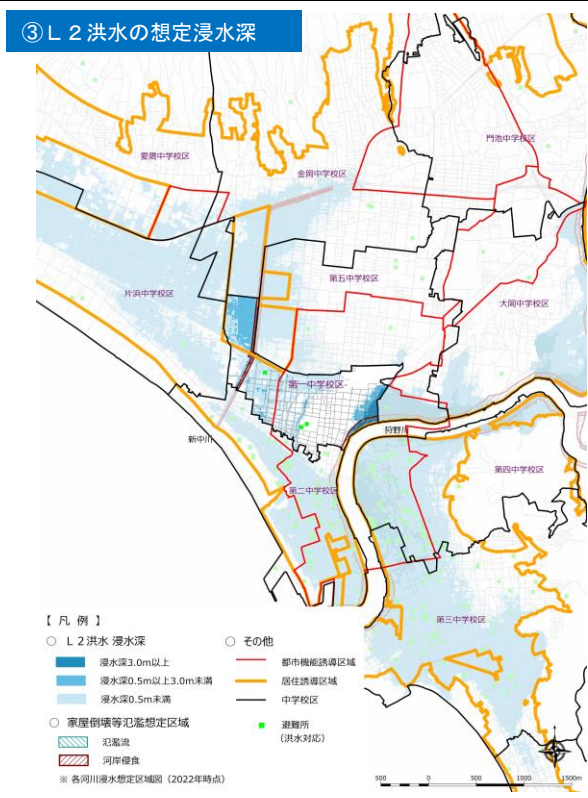
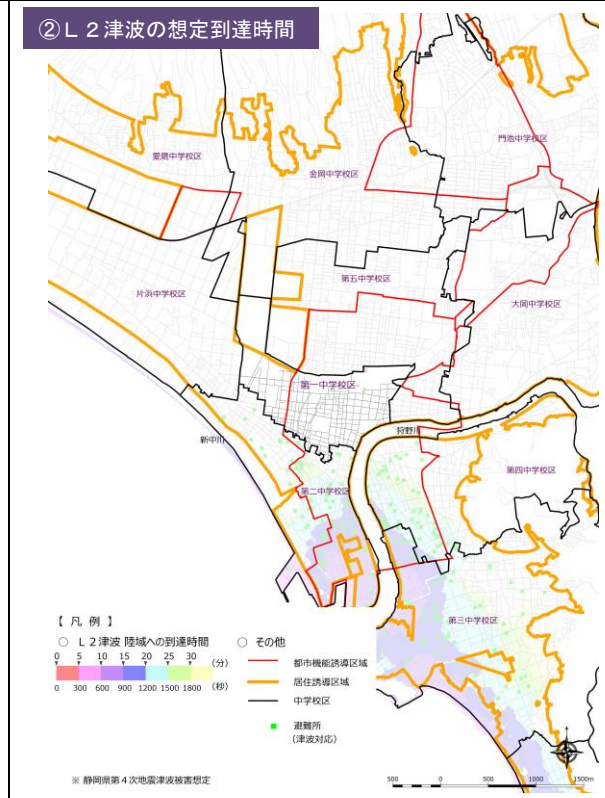
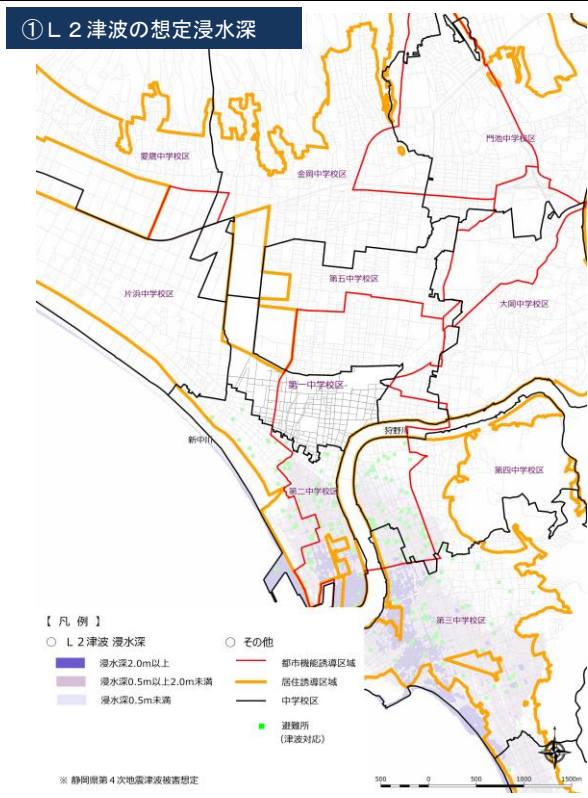
④ 土砂災害・大規模盛土



(10) 第一中学校区で想定される災害リスク

人口	校区全域				居住誘導区域		都市機能誘導区域	
	2015年(当初)	約6,500人		約6,500人		約5,400人		
	2035年(当初目標)	約5,000人		約5,000人		約4,200人		
	2020年(現在)	約6,200人		約6,200人		約5,100人		

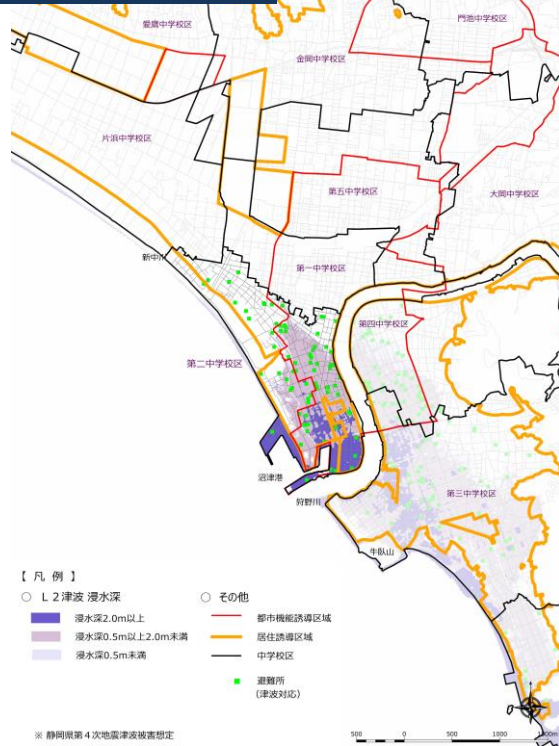
災害リスク



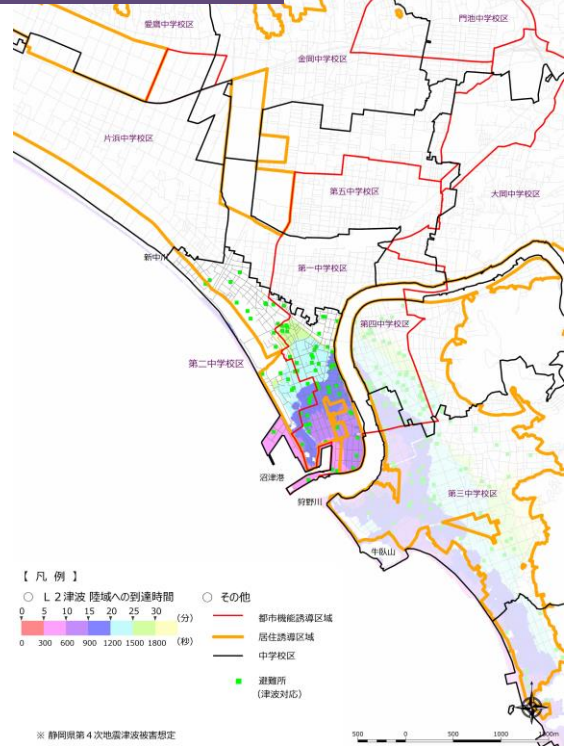
(11) 第二中学校区で想定される災害リスク

人口		校区全域	居住誘導区域	都市機能誘導区域
	2015年(当初)	約8,800人	約8,200人	約5,200人
	2035年(当初目標)	約6,500人	約6,000人	約3,900人
	2020年(現在)	約8,300人	約7,900人	約5,100人

① L2津波の想定浸水深



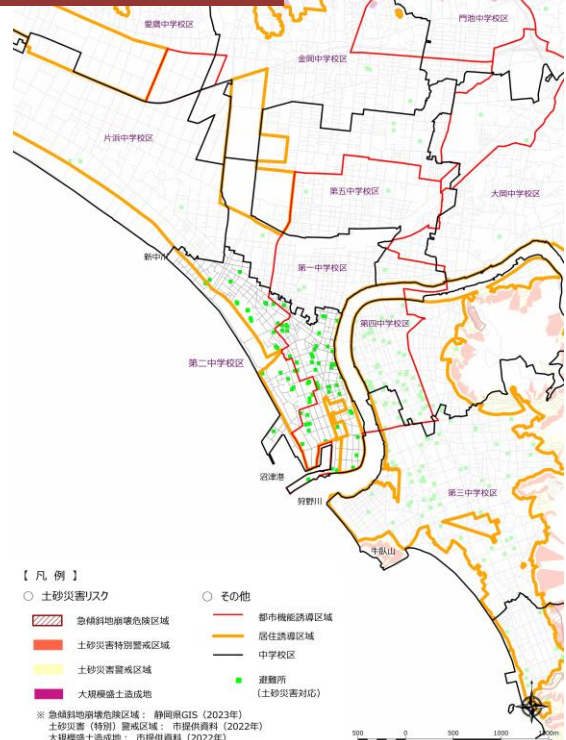
② L2津波の想定到達時間



③ L2洪水の想定浸水深



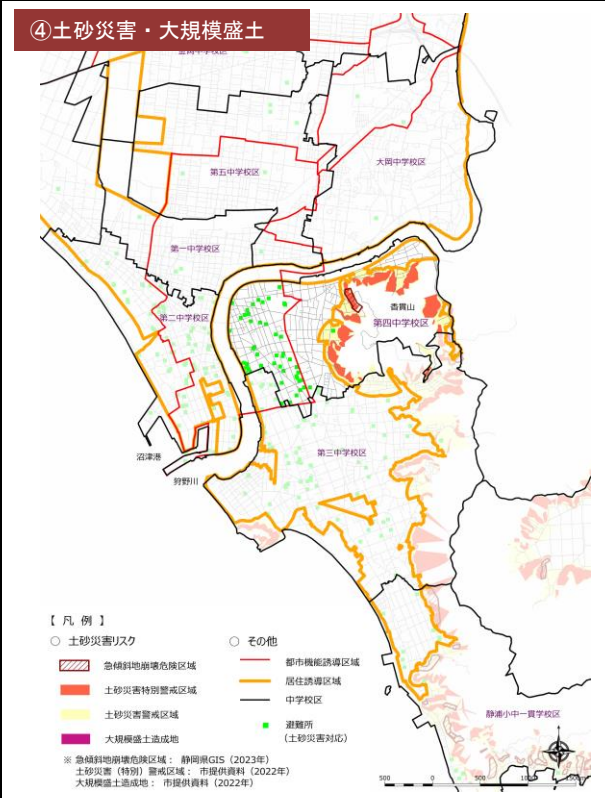
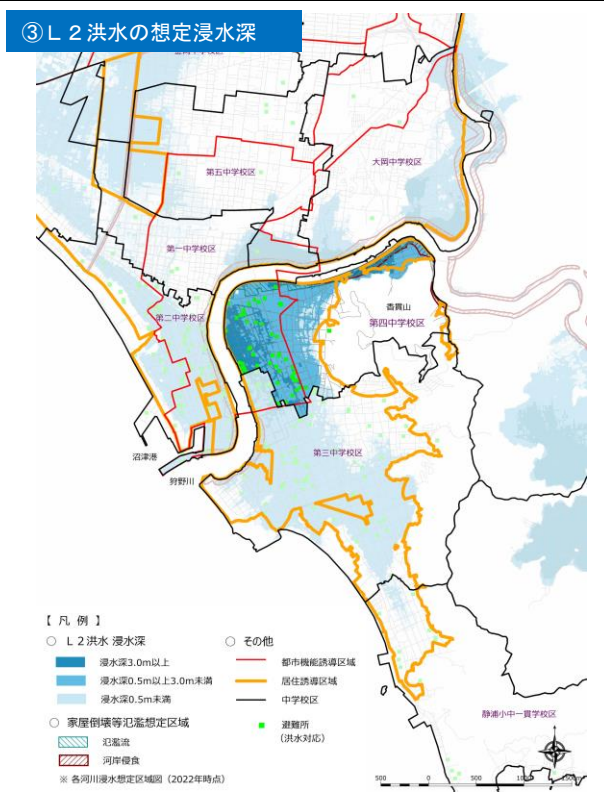
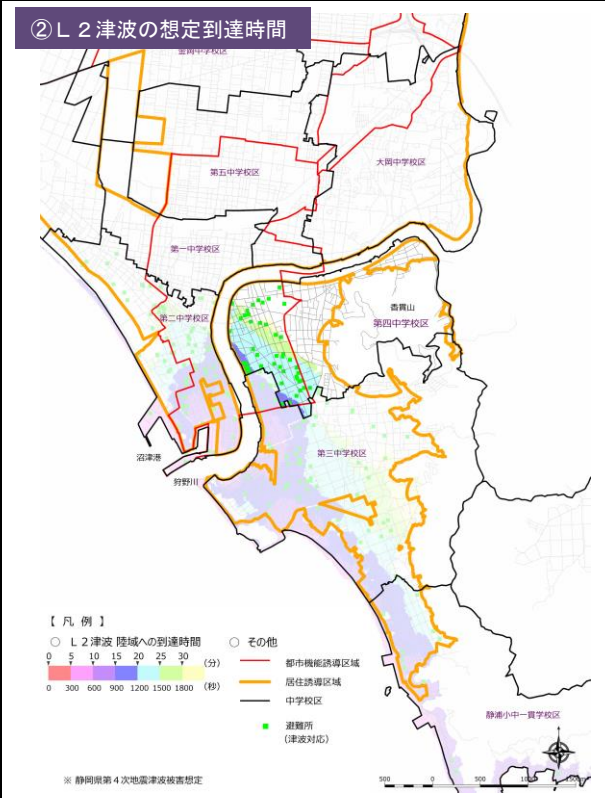
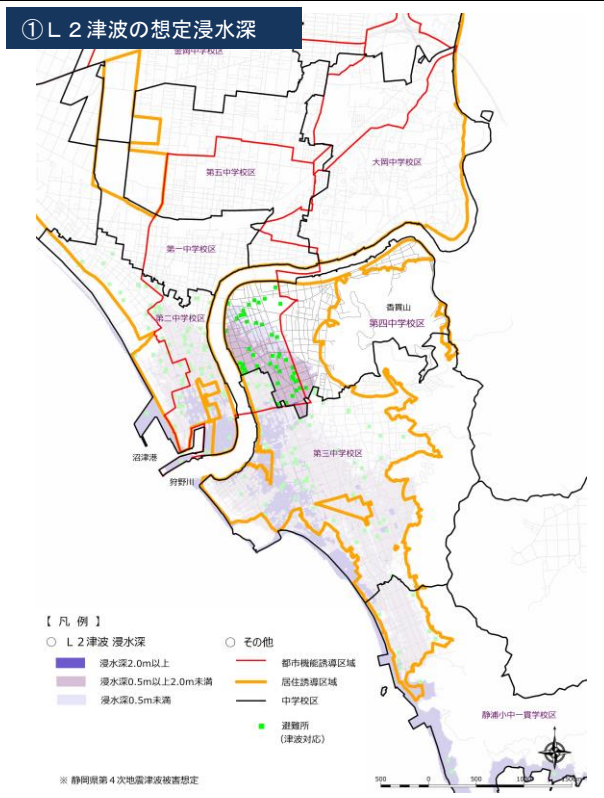
④ 土砂災害・大規模盛土



(12) 第四中学校区で想定される災害リスク

人口	校区全域				居住誘導区域		都市機能誘導区域	
	2015年(当初)	約9,900人		約9,100人		約4,600人		
	2035年(当初目標)	約7,700人		約7,100人		約3,600人		
	2020年(現在)	約9,500人		約8,800人		約4,000人		

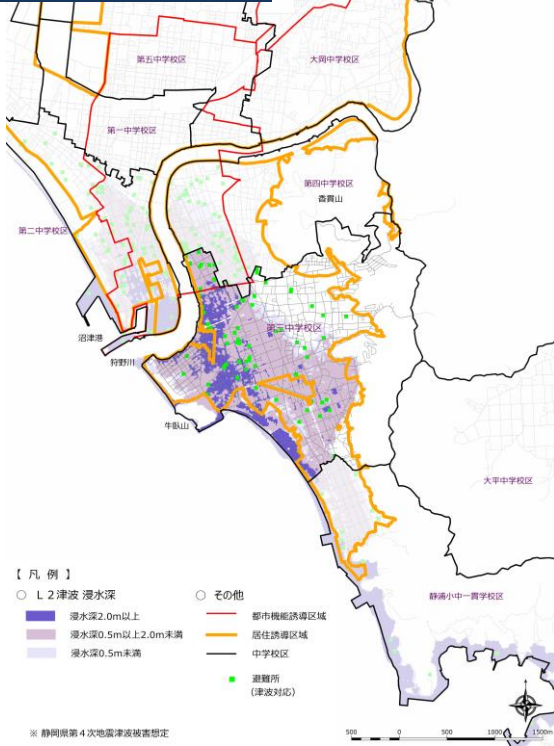
災害リスク



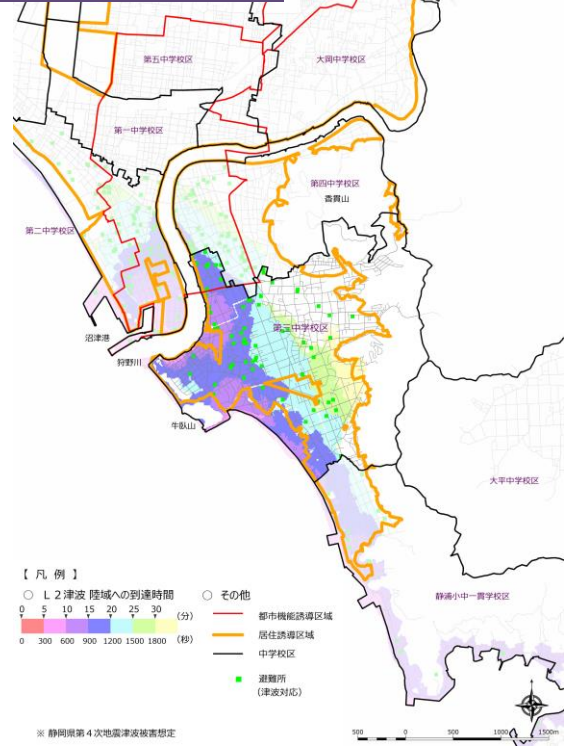
(13) 第三中学校区で想定される災害リスク

人口	校区全域				居住誘導区域		都市機能誘導区域	
	2015年(当初)	約20,700人		約17,600人		約800人		
	2035年(当初目標)	約16,500人		約14,100人		約700人		
	2020年(現在)	約20,200人		約17,200人		約800人		

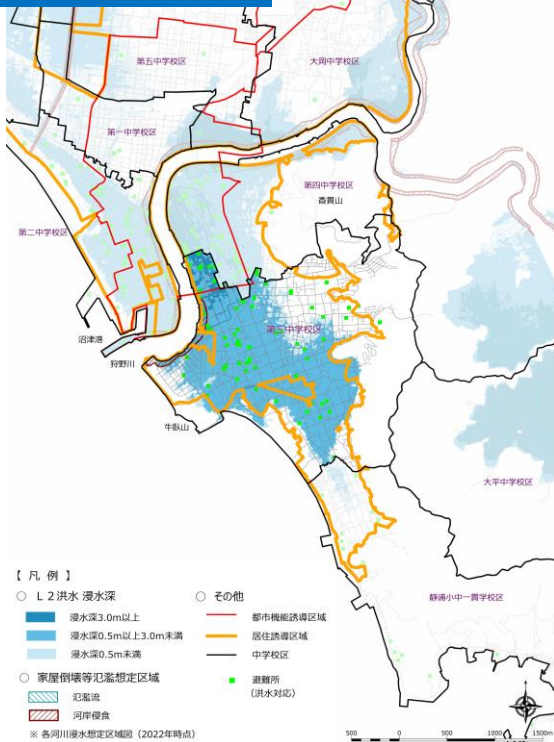
① L2津波の想定浸水深



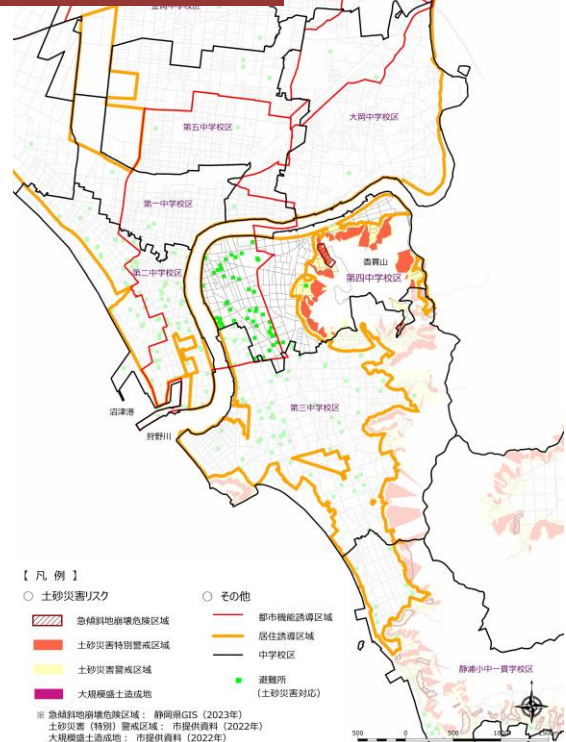
② L2津波の想定到達時間



③ L2洪水の想定浸水深



④ 土砂災害・大規模盛土

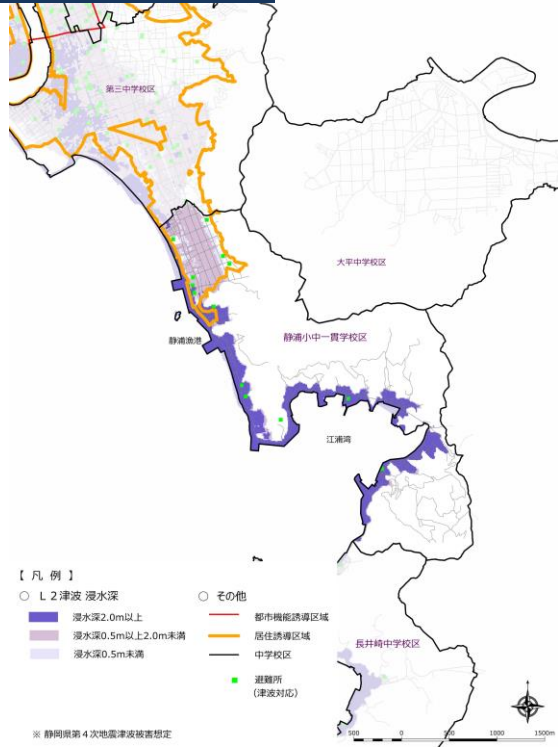


(14) 静浦小中一貫学校区で想定される災害リスク

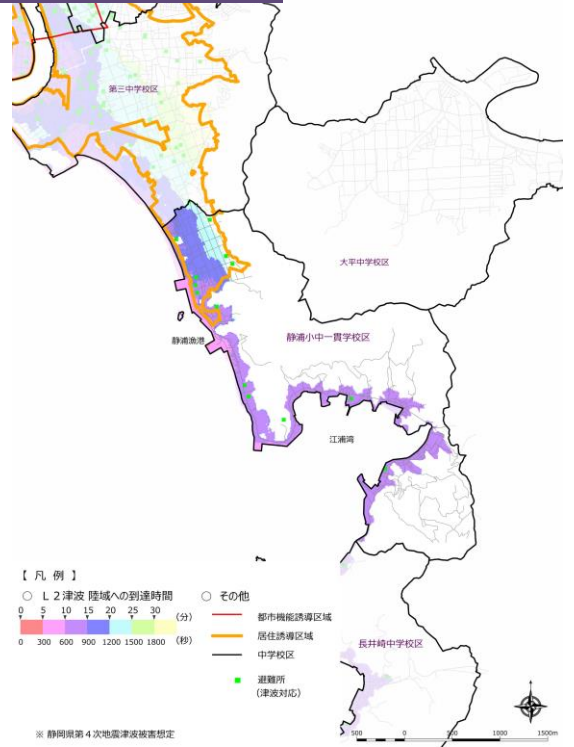
人口	校区全域					
	2015年(当初)	約5,900人	居住誘導区域	約2,700人	都市機能誘導区域	—
	2035年(当初目標)	約4,200人	約2,000人	—		
	2020年(現在)	約5,200人	約2,500人	—		

災害リスク

① L2津波の想定浸水深



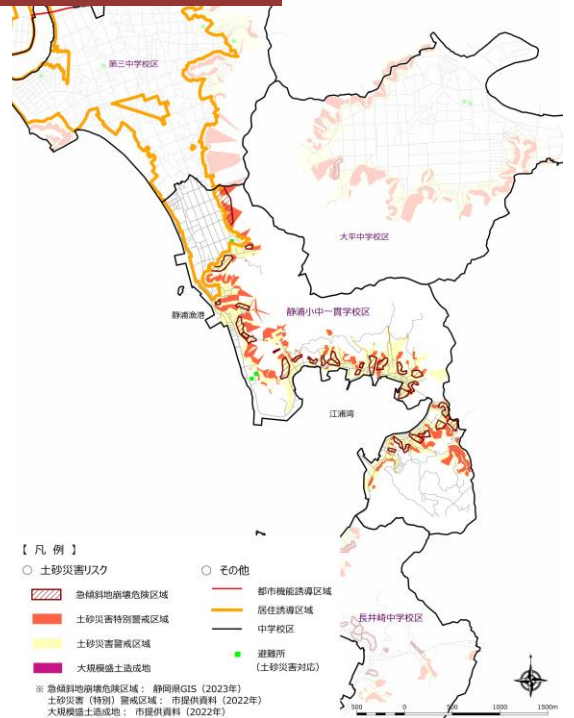
② L2津波の想定到達時間



③ L2洪水の想定浸水深



④ 土砂災害・大規模盛土



5. 用語一覧

【あ行】

ICT (P.94)

情報処理や通信に関連する技術、産業、設備、サービスなどの総称のこと。

アクションプラン (P.2、25)

ある政策や企画を実施するための行動計画のこと。例えば本市では、沼津市地震・津波対策アクションプランを策定し、減災のためのアクションと、アクションごとに達成すべき数値目標や達成時期等を定め、着実に地震・津波対策を進めている。

インフラ整備 (P.2)

産業や生活の基盤として整備される施設（道路・鉄道・上下水道・送電網・港湾・ダム・通信施設など）を整備すること。

駅まち環状 (P.31)

沼津駅周辺総合整備事業により、沼津駅と隣接街区を囲む道路ネットワークで囲まれるエリア。沼津市中心市街地まちづくり戦略では、このエリアの内側が車中心の空間からヒト中心の空間となるよう、公共空間の再編などに取り組むこととしている。

エリアマネジメント (P.75、90)

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取組のこと。

L2津波 (P.13、30、55、63、83、84、85、86、87、90、95)

発生頻度は極めて低いが、発生すれば甚大な被害をもたらす、あらゆる可能性を考慮した最大クラスの津波のこと。L2津波浸水想定区域は、その津波により浸水が想定されている区域のこと。

L1津波 (P.35、59、83、84、85、87、95)

発生頻度が比較的高く、発生すれば大きな被害をもたらす津波のこと。

【か行】

界線 (P.43、44、45、46、47、48、49、50、51、60)

二つの地域の境界を表す線のこと。

開発（及び開発行為） (P.3、21、57、78、81)

都市計画法第4条第12項に規定する、主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画・形質の変更（道路の新設・廃止・付け替えや切土・盛土）のこと。

開発圧力 (P.62)

人口増加を背景に、市街地の拡大を伴うような開発の兆候のこと。

環境基本計画 (P.4)

地球温暖化をはじめとする環境問題が深刻化しているなか、低炭素社会や循環型社会及び自然共生社会の実現を目指し、市民、事業者、市が一体となって取組を進めていく際の指針となる計画のこと。

観光振興ビジョン (P.4)

観光を取り巻く様々な環境変化を踏まえ、本市の潜在的観光資源を最大限に活かし、官民あげて新たな観光振興によるまちづくりの活性化を目指すための共通の指針となる計画のこと。

企業立地推進ビジョン (P.4)

本市の更なる企業立地の推進を図るため、企業ニーズに沿った事業用地の確保や支援施策のあり方など、本市の企業立地に係る課題を整理するとともに、今後の施策の方向性を明らかにすることを目的として作成された計画のこと。

基準水位 (P.53、54、55、63、90)

津波浸水想定浸水深に、津波が建物等に衝突した際のせり上がり高さを加えた水位のこと。

既存ストック (P.14、20、31、67、72、74、75、93、94)

これまでに整備された、インフラ（道路・下水道等）や、公共公益施設（市役所・学校・病院等）、その他建築物等の都市施設のこと。

基盤整備 (P.1、9、16、22、52、67、72、86、94)

市民生活の安全性、利便性、効率性などの向上を図るため、道路、公園・緑地、上下水道、河川などの都市施設を整備すること。

急傾斜地崩壊危険区域 (P.57、58、59、60、65、86)

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される。急傾斜地の崩壊により居住者等に危害が生ずるおそれのある区域、及びこれに隣接する区域のうち、急傾斜地の崩壊を助長・誘発する行為の制限が必要な区域のこと。静岡県建築基準条例により、住宅の建築が制限される。

急傾斜地崩壊防止工事 (P.59)

がけ崩れから人家、道路等を守るため、急傾斜地崩壊危険区域として指定された区域において、擁壁工や法面工等を行う工事のこと。

旧中心市街地活性化基本計画 (P.43、44、45)

平成21年12月、中心市街地のにぎわいづくりのために策定した、中心市街地活性化法に基づく「沼津市中心市街地活性化基本計画」のこと。平成27年3月をもって期間満了。

狭あい道路 (P.13、22)

建築基準法第42条第2項、第3項の指定を受けた道路など、幅員が4メートルに満たない道路のこと。

近隣商業地域 (P.44)

都市計画法に基づき指定される地域地区のひとつ。近隣の住民が日用品の買物をする店舗やサービス業務を受けるための施設の立地を図る区域とされる。建築基準法により、危険性が大きい、あるいは著しく環境を悪化させるおそれのある工場などの建築が制限される。

区域区分 (P.4)

都市計画法に基づき、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分すること。市街化区域は優先的に市街化を図るべき区域、市街化調整区域は原則市街化を抑制すべき区域で開発が制限される。

グリーンスローモビリティ (P.76)

時速20km未満で公道を走行することができる電動車を活用した移動サービスで、その車両も含めた総称のこと。導入により、地域が抱える様々な交通の課題の解決や低炭素型交通の確立が期待される。

X-Tech NUMAZU VISION (P.4、71)

鉄道高架事業をはじめとする各種都市基盤整備の進捗により、本市で暮らす人々のQOLの向上を図る様々なサービスを展開するため、まちづくりにICT等の先端技術を採用した「沼津版スマートシティ」の実現に向けた産官学一体での取組のこと。

広域拠点性 (P.9、11)

市内だけでなく、周辺の市町も含めた広範囲の地域における拠点性のこと。

広域交通網 (P.9、12、21、65)

市域を越え、広域に人やモノの移動を支える道路ネットワークのこと。

広域物資輸送拠点 (P.32)

国等から供給される物資を被災府県が受け入れ、各市町村が設置する地域内輸送拠点や避難所に向けて当該府県が物資を送り出すために設置する拠点のこと。

公益的機能 (P.17)

公共の利益に寄与する機能のこと。農地では、食糧生産のほか、雨水流出の抑制、景観形成など、森林では、木材生産のほか、水源のかん養、土砂流出の防止、二酸化炭素吸収、生態系保全などの機能が該当する。

公開空地 (P.75)

ビルやマンション等の敷地内に設けられた広場や遊歩道、ピロティ等の空地のこと。ビルやマンション等の利用者だけでなく、周辺住民や通行人等、一般の人も利用できる。

公共空間 (P.25、31、33、62、69、70、72、75)

個人に属さない公の空間のこと。公衆のための空間を意味し、公的に整備された空間以外にも、一般に開放された公共性の高い空間も含む。

公共公益施設 (P.43、57)

教育施設、医療施設、官公庁施設、コミュニティ施設など、幅広い世代の多様な人々が利用する、公共性が高い、生活に必要なサービス施設のこと。

公共施設マネジメント計画 (P.4、77)

将来に渡り公共施設を安心かつ便利に使いつけていくために、将来の本市の姿を見据え、公共施設等の量やサービスを最適化していくための計画のこと。

工業専用地域 (P.57、58、59、65)

都市計画法に基づき指定される地域地区のひとつ。工業に特化した土地利用を図り、住宅や店舗等の混在を排除する区域とされる。建築基準法により、住宅、教育施設、病院、福祉施設等の建築が制限される。

工業地域 (P.59)

都市計画法に基づき指定される地域地区のひとつ。原則、工業に特化した土地利用を図る区域とされる。建築基準法により、教育施設や病院等の建築が制限される。

高次都市機能 (P.34、37)

各種都市機能のうち、日常生活の圏域を越えた広範な地域の多くの人々を対象にした、質が高く高度なサービスを提供する機能のこと。国や県の行政機関、高等教育機能、総合病院、広域を対象とする商業施設等。

交通基盤整備 (P.21)

生活や産業活動の拠点となっている、交通に関する都市施設を整備し、市民生活の安全性、利便性、効率性などの向上を図ること。東海大学跡地を活用した A01-PARC 周辺の交通基盤整備などが挙げられる。

公的不動産 (P.2、74)

国や地方公共団体等の公的機関が保有する各種不動産のこと。

高齢者保健福祉計画 (P.4)

老人福祉法に基づく老人福祉計画及び介護保険法に基づく介護保険事業計画を一体とした、今後の本市の高齢者に関する保健、福祉、介護に関する総合的な計画のこと。

国勢調査 (P.10、61、91)

統計法に基づき5年ごとに行われる、日本に住んでいるすべての人と世帯を対象とした統計調査のこと。人口、世帯、産業構造等について調査する。

コミュニティビジネス (P.75)

地域が抱える様々な問題を、地域資源を活用して解決しようとする地域密着型の事業活動のこと。

【さ行】**災害危険区域** (P.57)

条例により指定される、災害による危険の著しい区域のこと。静岡県では、建築基準条例により、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ため、建築制限がなされている。

災害避難行動計画 (P.30、35)

地震、津波をはじめ洪水、土砂災害など様々な災害に対し、各地区の特性を踏まえながら、避難場所や避難経路、避難方法など、災害時における避難行動を事前に定めておく計画のこと。

3次元点群データ (P.88)

1点ごとに緯度、経度、標高の3次元の位置情報を持つ点の集まりのデータのこと。

市街化区域（P.3、17、28、37、38、40、58、59、61、64、65、91）

都市計画法に基づき指定される、都市計画区域における区域区分のひとつ。すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされる。

市街化区域への編入（P.69）

市街化調整区域を市街化区域に変更する都市計画の変更のこと。

市街化調整区域（P.17、28、38、48、57、65）

都市計画法に基づき指定される、都市計画区域における区域区分のひとつ。市街化を抑制すべき区域とされる。

市街地空洞化（P.2）

人口減少・高齢化や都市機能の郊外への移転により、空き店舗や空き地が増加するなど、市街地の密度が疎になること。

静岡県第4次地震被害想定（P.13）

東日本大震災の教訓や新たな知見等を踏まえ、平成25年に県が公表した県内の地震被害想定のこと。駿河トラフ・南海トラフ沿いで発生する2つのレベルの地震・津波を想定。

事前都市復興計画（P.89）

本市（沼津市）で発生しうる災害による被災の分布や規模を想定し、復興後の空間を計画するもので、復興後の目標や実施方針、目標の実現に向けた課題及び課題解決の方策を取りまとめたもの。

市民まちづくり会議（P.6）

まちづくりの主役である市民に対し積極的な情報公開を行い、市政に対する理解を得るとともに、ワクワクするような元気なまちづくりを推進するため、本市全体の将来のまちの姿を市民に検討してもらう場として開催した会議のこと。

社会実験（P.31、69、71、75、76）

地域におけるにぎわいの創出、まちづくり等に係る新たな施策を本格的に導入する前に、その課題や効果などを把握するため、場所や期間を限定して地域の方々とともに試行する取組のこと。

商業業務地区B（P.59）

都市計画法に基づき決定した、東椎路地区計画における土地利用のゾーニングのひとつ。大規模商業施設を核として、沼津市全体ににぎわいや人の流れが広がっていくことを目指す地区として定めた商業業務地区Aと、将来的に一体的な土地利用を目指す地区。

職住近接（P.21、34、37）

職場と住居との距離が近い環境のこと。

浸水想定区域（及び洪水浸水想定区域）（P.57、59、86）

水防法に基づき指定される、河川の氾濫により、住宅等の浸水被害が想定される区域のこと。洪水時における円滑かつ迅速な避難や、浸水による被害軽減を目的に指定される。

地すべり防止区域（P.57）

地すべり等防止法に基づき指定される、地すべりを起こしている土地、又は地すべりを起こすおそれがあるため大きい土地の区域のこと。

準工業地域 (P.44、48)

都市計画法に基づき指定される地域地区のひとつ。主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る区域とされる。

水源かん養機能 (P.17)

森林の土壌が降雨を貯留することで、大雨が降った後の河川の急激な増水を抑えたり、しばらく雨が降らなくても河川の流量が途絶えないようにする機能のこと。

生活サービス (P.2、3、11、39、57、71)

医療・福祉・商業等、日常生活を送るうえで必要なサービスのこと。

生活利便施設 (P.16、28、36、43、50、52、53、59)

スーパー、コンビニ、銀行、郵便局、病院、福祉施設など、生活に必要な様々な施設のこと。

【た行】**タクティカルアーバニズム** (P.71、75)

道路や公園などの身近な公共空間を市民にとって有益な空間へと小規模に改変する試みを通じて、公共空間の利用法や規制について市民と行政の双方が議論する契機としようという考え方、取組等の総称のこと。

第2種中高層住居専用地域 (P.59、65)

都市計画法に基づき指定される地域地区のひとつ。中高層を含む住宅地で、住民の日常生活の利便から中規模な店舗及び事務所等の立地を許容する区域とされる。建築基準法により、大規模な店舗や事務所、工場等の建築が制限される。

第5次沼津市総合計画（沼津市総合計画） (P.4、19)

沼津市の行政運営の総合的な指針となる、本市の最上位計画のこと。将来都市像「人と環境を大切にす県東部広域拠点都市・沼津」を掲げ、その実現のためのまちづくりの方針等を位置付け。

地域居住機能再生推進事業 (P.72)

大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齢化の著しい地域において、多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組を支援する制度のこと。

地域地区 (P.4)

都市計画法で定められた都市計画のひとつ。土地の用途や建物の高さ制限等を定めることで、効率的な土地利用を図るとともに、秩序あるまちづくりを図るための制度のこと。

地域包括ケアシステム (P.62)

重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される、地域の包括的な支援・サービス提供体制のこと。

地域防災計画 (P.4、30)

災害対策基本法に基づき作成する、地域における防災の総合的な計画のこと。防災に係る行政の事務や業務のほか、住民等の生命、身体、及び財産を災害から保護し、日常生活の安全を確保するために必要な各種の災害対策について位置付け。

小さな拠点 (P.65)

小学校区など基礎的な生活圏の中で、生活サービス機能や地域活動の場などが集まった（あるいは集めようとする）拠点のこと。拠点を中心に、人やモノ、サービスを循環させることで、生活圏の市民生活を支えることを目的とする。

地区計画 (P.4、53、54、57、59、88)

良好な市街地の保全、形成を図るため、比較的小規模な地区を対象に、地区の特性にふさわしいまちづくりの目標や、きめ細やかなルール（道路や公園等の地区施設の配置や建築物の用途・形態の制限など）を住民の意向を反映させ定める、都市計画法に基づくまちづくりの手法のこと。

駐車場の附置義務 (P.75)

駐車場法に基づき定められる条例による、一定規模以上の建築物の新増設の際に求められる駐車場設置の義務のこと。

駐車場配置適正化区域 (P.69、75、76)

都市機能誘導区域への医療、福祉、商業等の集積に伴い、自動車流入の集中が見込まれ、道路交通の混雑や、歩行者環境の悪化等を招くおそれがある場合に、立地適正化計画において定めることができる、駐車場の配置の適正化を図るべき区域のこと。

津波災害警戒区域 (P.57、59)

津波防災地域づくりに関する法律に基づき指定される、津波が発生した場合に、住民等の生命・身体に危害が生ずるおそれがある区域のこと。津波による人的災害を防止するため、警戒避難体制の整備が行われる。

津波災害特別警戒区域 (P.57)

津波防災地域づくりに関する法律に基づき指定される、津波が発生した場合に、建築物が損壊・浸水し、住民等の生命・身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域のこと。一定の建築物の建築や開発行為が制限される。

津波浸水想定区域 (P.30、35、54、55、90、95)

津波により、浸水が想定されている区域のこと。

津波対策計画 (P.59、87、88、90)

津波避難困難地区の解消を図るため、的確な避難行動の実施や新たな避難先の指定及び整備など、ハード・ソフト含めた対策を位置付ける計画のこと。

津波避難困難地区 (P.7、90)

津波到達までに、津波避難施設（津波避難ビル・津波避難タワー等）や避難の必要のない安全な地域に避難することが困難な地区のこと。

低・未利用地（P.27、31、33、44、75）

長期間に渡り利用されていない「未利用地」（空き家、空き店舗、空き地等）と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度が低い「低利用地」（資材置場、青空駐車場等）の総称のこと。

低未利用土地権利設定等促進計画（P.73、75）

低・未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定するために作成する計画のこと。

特定用途誘導地区（P.69）

都市機能誘導区域内で、都市計画に定めることにより、指定した誘導施設に限り、容積率、建物用途の制限の緩和を行う一方、誘導施設以外の建築物については従来通りの規制を適用することで、誘導施設の建築を誘導することを目的とする地区のこと。

特別用途地区（P.57、88）

都市計画法に基づき指定される地域地区のひとつ。用途地域内の一定の地区において、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等を目的に指定する。

都市機能増進施設（P.36、39、53）

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こと。

都市空間（P.20、31、74、75、87）

住宅・商業施設等の民間敷地や建築物と、道路・公園等の公共空間により構成される都市の空間のこと。

都市計画運用指針（P.36、39、40、43、57、58）

都市計画法の的確な運用を支援するため、都市計画制度全般にわたっての考え方を、参考として広く一般に示すための指針のこと。

都市計画区域（P.3、5、17、61、65、79、80、81、94）

都市計画法に基づき、県が指定する「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」のこと。

都市計画マスタープラン（P.1、2、4、5、6、14、15、18、20、21、22、23、25、27、28、29、30、31、36、37、40、43、52、58、59、65、68、69、74、83、90、91）

都市計画法に基づき、地域の特性や住民の意向を踏まえつつ、「将来どんなまちを目指すのか」、「どんなところに力を入れていくのか」を明らかにする計画のこと。

都市構造（P.1、6、14、15、19、22、24、30、31、32、48、61、93、94）

都市機能の適切な集約や居住環境の向上を図る「拠点」や、拠点をつなぐことにより魅力を高め、まちの交流を活性化させる「軸」、さらには土地利用の在り方を大きく示す「ゾーン」により構成される、まちの基本的な骨格のこと。

都市再生緊急整備地域（P.69）

都市再生特別措置法の規定に基づき、「都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域」として政令で指定された地域。地域選定により特別措置を受けることができる。

都市再生特別措置法（P.2、3、5、39、40、53、55、57、58、60、61、63、67、68、75、78）

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対応し、都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上（都市の再生）を図るために制定された法律。

都市施設（P.4、68）

道路、公園、下水道など、都市の骨格を形成する施設のこと。

都市浸水想定区域（P.57）

特定都市河川浸水被害対策法に基づき指定される、都市浸水により内水被害が想定される区域のこと。都市浸水時の円滑かつ迅速な避難や、浸水による被害軽減を目的に指定される。

都市像（P.1、3、4、5、14、27、29、62）

都市のあるべき姿のこと。

都市・地域総合交通戦略（P.76）

徒歩、自転車、自動車、公共交通の適正分担を図り、都市・地域の魅力ある将来像と安全で円滑な交通を実現するための、総合的な都市交通の戦略のこと。

都市的サービス（P.17、28、32、38）

市民生活や企業活動など都市活動を展開する上で、生活の楽しみを提供する、あるいは利便性や効率性、経済性に資する様々なサービスのこと。

都市的利便性（P.34、37）

都市的サービスの便利さの程度のこと。

都市のスポンジ化（P.67、73、74、96）

都市の内部で空き地や空き家がランダムに数多く発生し、スポンジのように都市の密度が低下すること。このことで、サービス産業の生産性の低下や行政サービスの非効率化、地域コミュニティの存続危機、治安や景観の悪化などが懸念される。

都心部（P.40）

都市の中心部のことで、本市においては沼津駅から概ね1km圏の中心市街地のこと。

土地利用（P.9、14、16、18、21、28、29、31、34、35、37、38、39、46、50、57、58、59、65、74、75、83、84、86、87、88、94、96）

土地の状態や用途といった利用状況のこと、あるいは土地を利用すること自体を表す概念のこと。

土地利用規制（P.2、30、65）

無秩序な開発行為や建築行為を防ぎ、都市環境を健全に保つため、土地所有者による自由な土地利用を制限するもの。都市計画法による区域区分や地域地区などに基づく。

道路閉塞 (P.64、90)

地震等により建物や塀、電柱が倒れることで、道路の交通に支障が生じること。

土砂災害警戒区域 (P.57、58、59、60、65)

土砂災害防止法に基づき指定される、崩壊した土石等によって住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがある区域のこと。危険の周知、警戒避難体制の整備等が行われる。

土砂災害特別警戒区域 (P.57、58、59、60、65)

土砂災害防止法に基づき指定される、崩壊した土石等によって住宅等の建築物が倒壊し、住民等の生命や身体に大きな危害が生ずるおそれがある区域のこと。特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

【な行】**内水** (P.13、83、89)

市街地内を流れる側溝や排水路、下水道などから水があふれる水害のこと。市街地外を流れる河川が溢れる洪水（外水）と区別される。

南海トラフ巨大地震 (P.1、13、32)

駿河湾から東海地方、紀伊半島、四国にかけての南方沖約 100km の海底をほぼ東西に走る長さ約 700km の細長い溝「南海トラフ」を震源域として発生が想定される大規模な地震のこと。

沼津市公共空間再編整備計画 (P.25、70)

沼津市中心市街地まちづくり戦略で示した施策のうち、中期（5～15年）のまちの姿の実現に向けて、公共空間の再編として沼津市が取り組むべき事項や施策の方向性、進め方等を定めた計画のこと。

沼津市地震・津波対策アクションプラン (P.59、87)

静岡県第4次地震被害想定で想定される地震や津波から、市民の命と安全・安心な暮らしを守るため、防災・減災に係るハード・ソフト施策を位置付けた行動計画のこと。

沼津市自転車活用推進計画 (P.76)

自転車を取り巻く現状を把握し、課題を解決するため、関係機関などとの横断的な連携や取組を効率的・効果的に進め、自転車の活用を総合的に展開することで、自転車に対する安全性や利便性等、利用環境を向上させるとともに、市民が自転車をライフスタイルに取り組み、市民の生活の質と都市の価値を高めるための計画のこと。

沼津市自転車ネットワーク計画 (P.76)

「安全で快適な自転車利用環境創出ガイドライン」に基づき、自転車は「車両」であり、車道を通行することが大原則という観点のもと、安全で快適な自転車利用環境の整備を推進するための計画のこと。

沼津市地域公共交通計画 (P.1、4、7、24、29、62、76)

「地域にとって望ましい地域旅客運送サービスの姿」を明らかにするマスタープランとしての役割を果たす計画のこと。まちづくりと連携し、かつ面的な公共交通ネットワークを再構築するために実施する事業（地域公共交通利便増進事業など様々な取組）について記載する。

沼津市地域公共交通利便増進実施計画 (P.76)

沼津市地域公共交通計画に基づき、市内の路線全体を見直し、持続的な移動手段の確保と、利便性向上による利用促進を図るための具体的な事業を定めた計画のこと。

沼津市中心市街地まちづくり戦略 (P.7、25、31、70、71、74)

本市の中心市街地である沼津駅周辺において、鉄道高架事業を始めとする沼津駅周辺総合整備事業が今後本格展開を迎えることから、これらの事業の進捗と併せて取り組むべきまちづくりの施策の方向性を示すことを目的とした計画のこと。

沼津市都市空間デザインガイドライン (P.25、70)

沼津市中心市街地まちづくり戦略で示した施策のうち、中期（5～15年）のまちの姿の実現に向けて、民間と沼津市が取り組む民間敷地・建物と公共空間を含むまちなみづくりのガイドラインのこと。

沼津市まちなか居住促進計画 (P.44、72、74)

定住人口の確保に軸足を置き、これまで以上に「住まう場所」としての中心市街地の住まいのイメージを市民と共有するため、取組の方針や施策案を定めた計画のこと。

沼津市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン、沼津市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (P.4、10)

まち・ひと・しごと創生法に基づく計画で、想定される人口減少を軽減し一定の人口を確保するため、目指すべきまちの姿やその実現のための具体施策等を位置付けた計画のこと。

沼津市リノベーションまちづくり推進ガイドライン (P.72、74)

沼津市におけるリノベーションまちづくりの基本的な考え方や推進イメージを取りまとめたガイドラインのこと。

農業振興地域整備計画 (P.4)

農業振興地域の整備に関する法律に基づき、総合的に農業の振興を図るべき地域について、優良な農地の確保・保全や、農業振興施策を計画的に実施するための計画のこと。

農用地区域 (P.57)

農業振興地域の整備に関する法律に基づき指定される、農業振興地域内において今後相当長期にわたり農業上の利用を確保すべき農地のこと。

【は行】

ハード・ソフト（及びハード・ソフト施策、ハード・ソフト対策） (P.35、37、44、59、84、85、87、95)

建物や道路など物理的な施設整備を行うハード施策と、それを活用するアイデア・企画・計画づくり等のソフト施策のこと。

パークマネジメントプラン (P.77)

公園緑地の多面的役割の発揮や、公園の維持管理に関する課題に対応するための指針、及び具体的な取組をまとめた計画のこと。

バスロケーションシステム (P.76)

GPS等を用いてバスの位置情報を収集し、バス停の表示板や携帯電話等に情報提供するシステムのこと。

パブリックコメント (P.6、7)

公的機関が、政策や計画を定めようとする際に、あらかじめその案を公表し、広く公に意見、情報、改善案等を募集する手続のこと。

東駿河湾広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (P.4)

都市計画法に基づき県が定めるもので、東駿河湾広域都市計画区域（沼津市、三島市、長泉町、清水町の2市2町の区域）における、今後の都市計画上の見通しや目標を明確にして、個別の都市計画決定の根拠とする計画のこと。

避難行動要支援者 (P.64、87、90)

高齢者や障がいのある人、妊産婦、乳幼児など、災害時の避難行動に支援を要する人々のこと。

避難支援関係者 (P.64)

地域住民（自治会（自主防災組織）、民生委員等）、行政機関（警察署、消防署）、関係機関（沼津市社会福祉協議会）のこと。

保安林 (P.55、57、60、61、63)

森林法に基づき指定される、水源のかん養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公益目的を達成するための森林のこと。

防災都市づくり計画 (P.88、90)

いつ起こるかかわからない大規模な災害に備え、災害に強い空間づくりと災害時の避難や応急活動を支える空間づくりの基本方針、及びそのための具体的な施策を定める計画のこと。

【ま行】**緑の基本計画** (P.77)

都市緑地法に基づく、緑地の保全・整備や、緑化の推進等に関する基本的な計画のこと。

民間支援まちづくりファンド (P.69、73、75)

民間が主体的に行うまちづくり活動などを支援するため、市が設立した基金のこと。

【や行】**家守** (P.72)

語源は江戸時代におけるまちの不動産の管理者のことで、近年ではエリアマネジメントの担い手のこと。

優良建築物等整備事業 (P.69、72、75、87、88)

市街地環境の整備や市街地住宅の供給等を総合的に推進するため、国、地方公共団体が必要な整備助成を行う制度のこと。一定の空地確保、土地の共同化等に寄与する優良な建築物等に支援。

用途地域 (P.43、53、54、57、58、59、60、65)

都市計画法で定められた都市計画のひとつ。住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもの。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められる。

【ら行】**リーマンショック** (P.10)

平成20年にアメリカ合衆国の大手証券会社・投資銀行の破綻が引き金となり、世界的な金融危機及び世界同時不況が発生した事象のこと。

立地誘導促進施設協定制度 (P.73)

空き地・空き家を活用した交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する空間・施設についての地権者合意による協定のこと。

リノベーション (P.16、31、72)

今ある建物の使い方等を転換して、価値を高める手法のこと。

リノベーションまちづくり (P.62、72、75、93)

空き家、空き店舗、空きビル及び空き地等の既存の建物や土地（以下、遊休不動産という。）をリノベーション手法による活用を行い、遊休不動産の再生と質の高い雇用の創出等を掛け合わせ、新たな産業振興や地域コミュニティの再生を図ることを目指したまちづくり事業のこと。

流通業務地区 (P.57)

都市計画法に基づき指定される地域地区のひとつ。流通機能の向上のため、貨物の積卸しのための施設、荷さばき場、運送業等の用に供する事務所など一定の施設以外の新增築や用途変更が禁止される。

臨港地区 (P.45、54、58、59、60)

都市計画法に基づき指定される地域地区のひとつ。港湾を管理運営するため定める地区で、静岡県では条例により住宅建築が制限される。



沼津市立地適正化計画

2019年3月策定

2024年3月改定

編集・発行： 沼津市都市計画部まちづくり政策課
〒410-8601 静岡県沼津市御幸町16-1
TEL：055-934-4760
FAX：055-933-1412
E-mail：mati-seisaku@city.numazu.lg.jp

