第３章　都市機能誘導区域と誘導施設

１．都市機能誘導区域

（１）都市機能誘導区域の定義等

都市機能誘導区域とは、都市再生特別措置法*に定める「都市機能増進施設*の立地を誘導すべき区域」のことで、都市計画運用指針*において「医療・福祉・子育て・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が効率的に提供されるよう設定する区域」とされています。

■ 都市機能誘導区域の定義、定めることが考えられる区域・誘導施設等

項目		定義・概要等
都市再生特別措置法*	定義	（法第 81 条第２項第３号） 都市機能増進施設*の立地を誘導すべき区域
	設定の考え方	（法第 81 条第 20 項） 立地適正化計画の区域における人口、土地利用*及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設*の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものとする。
都市計画運用指針*	基本的な考え方	・一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、具体的な場所は問わずに、生活サービス*施設の誘導を図るもの ・原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるもの ・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、これらの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もの
	定めることが考えられる区域	・都市全体を見渡し、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 ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
	区域の規模	・一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲
	留意すべき事項	・区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、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 ・都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている ・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であり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる
	定めることが考えられる施設	・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設 ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設等 ・集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設 ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

（２）都市機能誘導区域の選定

① 都市機能誘導区域の選定方針

都市再生特別措置法*や都市計画運用指針*に加え、都市計画マスタープラン*の拠点の位置付けや、立地適正化計画の基本方針を踏まえ、都市機能誘導区域の選定方針として以下を定めます。

ー　*都市機能誘導区域は、拠点とネットワークにより広域から都心部*に「ヒト・モノ・コト」を引き込み、市全体の活力を支える都市的居住圏内の拠点を設定*

なお、立地適正化計画策定時に、都市機能誘導区域に位置付けない拠点については、今後の検討方向を以下のとおり定めます。

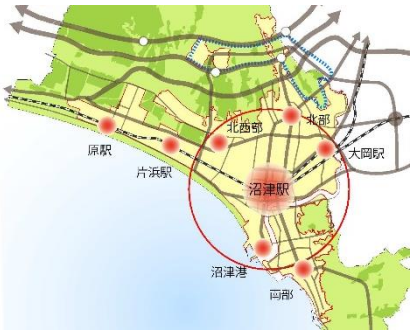
ー　*都市機能誘導区域に位置付けない拠点は、「ヒト・モノ・コト」を引き込み、中心市街地を支える機能の確保や、都市機能の導入と併せた防災性の向上を一体的に検討*

ー　*今後の市民との対話、都市機能の集積状況、交通環境の変化等を踏まえ、位置付けを検討*

■ 都市機能誘導区域の選定フロー

ＳｔｅｐⅠ　都市計画マスタープラン*に拠点の位置付けがあるか？（市街化区域*内）

・位置付けがある地区は、沼津駅周辺地区、沼津港周辺地区、大岡駅周辺地区、北西部地区、片浜駅周辺地区、原駅周辺地区、南部地区、北部地区の８地区



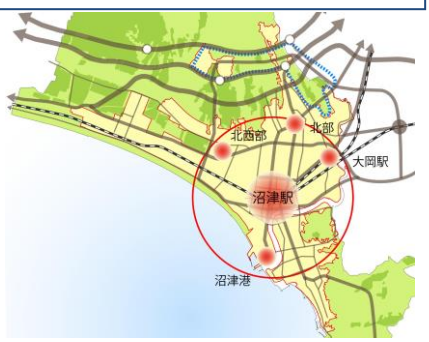
ＳｔｅｐⅡ　多様な都市機能が集積する「都市的居住圏」に含まれるか？

・含まれる地区は、沼津駅周辺地区、沼津港周辺地区、大岡駅周辺地区、北西部地区、南部地区、北部地区の６地区

ＳｔｅｐⅢ　拠点とネットワークにより、広域から都心部*への「ヒト・モノ・コト」の引き込みに寄与する拠点か？

・該当する拠点は、沼津駅周辺地区、沼津港周辺地区、大岡駅周辺地区、北西部地区、北部地区の５地区

＊北部地区は、当初計画以降の土地区画整理事業や都市計画道路整備の進捗に伴い、広域から都心部への「ヒト・モノ・コト」を引き込み受け止める機能の集積が進みつつあることから、第１回改定時に追加



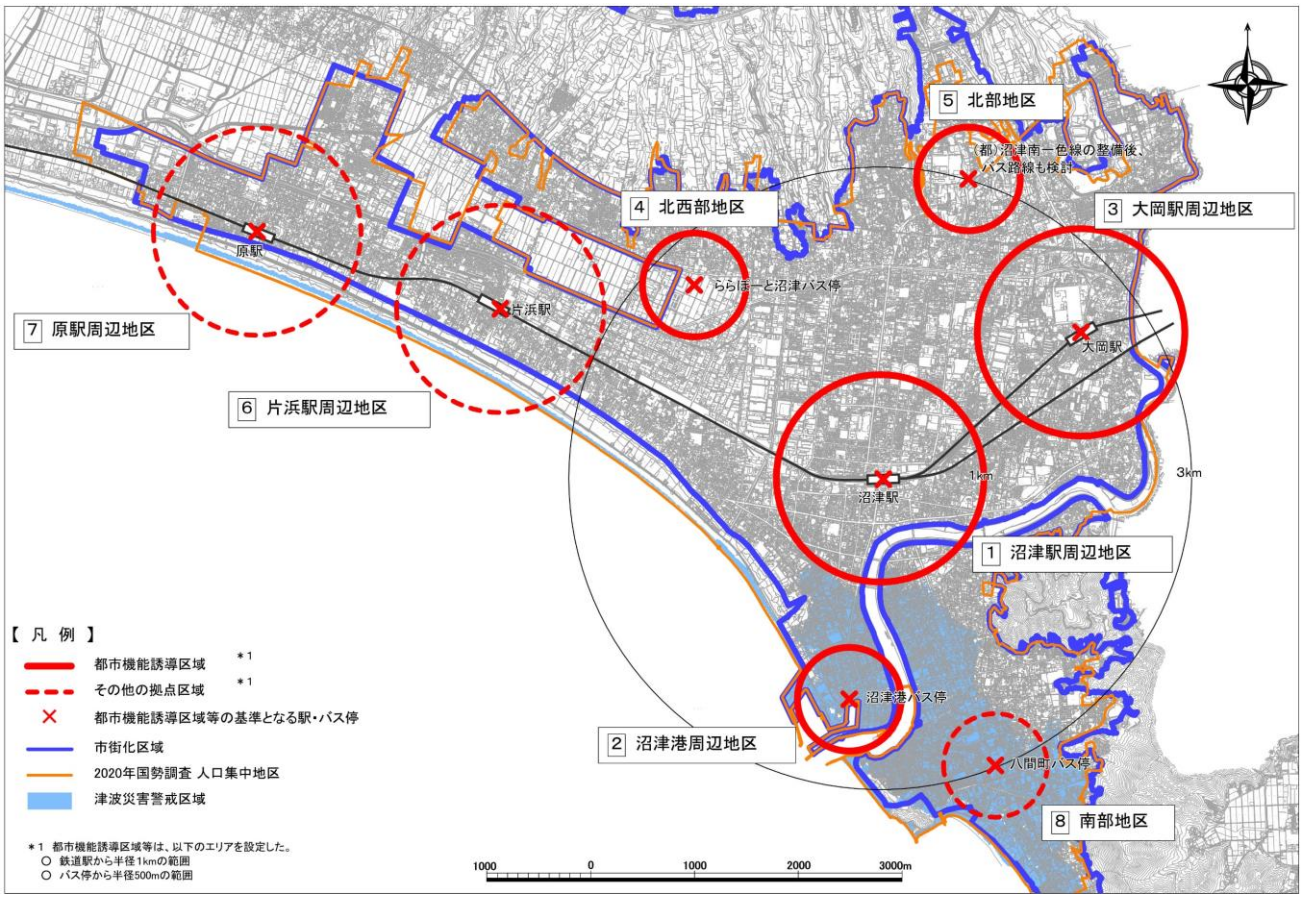
② 都市機能誘導区域の選定結果

都市機能誘導区域の選定方針に基づき、都市機能誘導区域は、以下の５地区を優先的に選定します。

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

これら以外の6片浜駅周辺地区、7原駅周辺地区、8南部地区については、今後の立地適正化計画の見直し等に合わせ、必要に応じ、都市機能誘導区域としての位置付けを見直します。

■ 都市機能誘導区域等の位置図



■ 都市機能誘導区域の紹介

①沼津駅周辺地区

沼津駅周辺：鉄道とバスが交差する交通拠点

沼津駅南：お祭り時のにぎわい

②沼津港周辺地区

沼津港食堂街：お昼時の活気

沼津魚市場第一市場：Sea 級グルメ開催時のにぎわい

③大岡駅周辺地区

大岡駅前：地域住民が通勤通学等で日常的に利用

④北西部地区

ららぽーと沼津

⑤北部地区

岡宮北土地区画整理事業区域（CG 鳥瞰図）

【沼津駅周辺と周辺拠点を繋ぐ道路】

国道１号：「ヒト・モノ・コト」の動脈

（３）都市機能誘導区域の設定

① 都市機能誘導区域の界線*設定の考え方

都市機能誘導区域の界線*は、都市計画運用指針*や都市計画マスタープラン*の考え方等を踏まえ、以下の手順で設定します。

■ 都市機能誘導区域の基本的な界線*設定手順

ＳｔｅｐⅠ　都市計画運用指針*等を踏まえた基準で、概ねの区域を検討

- 都市計画マスタープラン*における拠点の位置付け
- 各種生活利便施設*（医療、福祉、商業、教育、公共公益施設*）の集積がある区域
- 公共交通の利便性が高いエリア（核となる鉄道駅から１km、バス停から 500mの圏域）

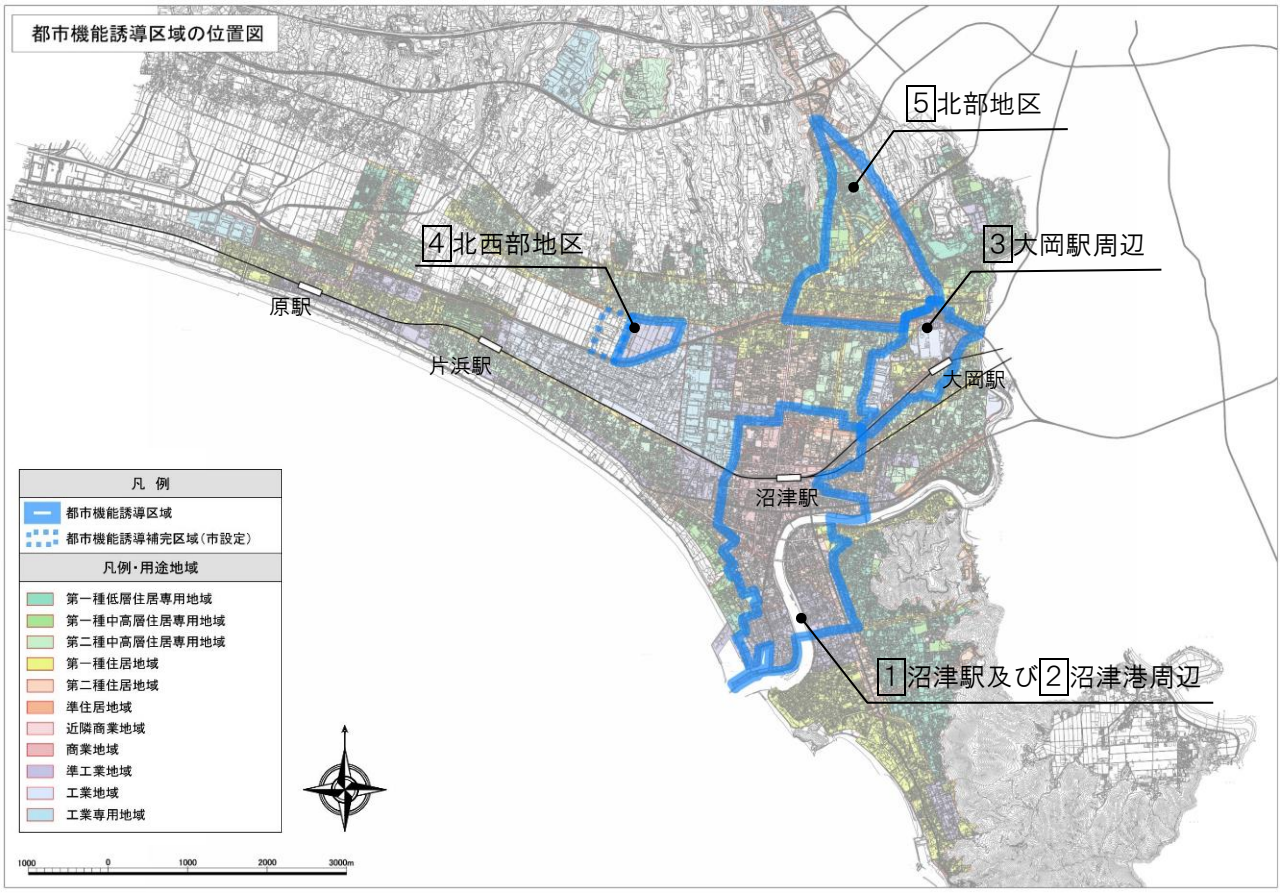
ＳｔｅｐⅡ　沼津市独自に都市機能誘導区域の設定に追加する要素で、区域を見直し

- 拠点間のネットワーク、「ヒト・モノ・コト」の動き
  （国道１号、国道 414 号、狩野川、主要プロジェクト　等）

ＳｔｅｐⅢ　用途地域*・地形地物等を踏まえ、最終的な区域（界線*）を設定

- 用途地域*界
- 旧中心市街地活性化基本計画*の対象区域
- 道路、河川等の地形地物

■ 都市機能誘導区域の位置図



② 都市機能誘導区域の考え方

1 沼津駅及び 2 沼津港周辺の都市機能誘導区域

沼津駅及び沼津港周辺地区では、沼津駅、沼津港、狩野川を一体として捉え、一つの都市機能誘導区域を設定します。

このことにより、沼津駅周辺の利便性の高い都市拠点と、沼津港周辺の観光やにぎわいを活かす観光交流拠点という異なる魅力を持つ拠点をつなぎ、「ヒト・モノ・コト」の交流を活性化し、それぞれの魅力を相乗的に高めます。

また、狩野川沿いや蛇松緑道など、沼津駅と沼津港をつなぐ歩行者空間を回遊性の向上に寄与する空間とすることで、沿道の居住や商業ニーズを高め、低・未利用地*の有効活用や老朽建築物建替えの促進が期待されます。このことは、津波をはじめとする防災対策となり、まちづくりのなかで防災対策に一体的に取り組むことにつながります。

沼津港周辺地区は、津波浸水被害が想定されるものの、年月をかけて都市基盤ストックを蓄積しながら、海に近い地域特性を活かしてまちの魅力を高めてきた地域であり、多くの住民が愛着を持ち日々の生活を送っている、本市のまちづくりに欠かすことのできない地域です。引き続き、避難を中心とした減災対策の推進や津波対策施設の整備促進など、ハード・ソフト*の施策を総動員させて対策に取り組むとともに、「民」の投資を引き込み、対策を「より早く」、リスクを「より低く」することで、災害に強く、魅力ある地域づくりを進めます。

■ 界線*の設定フロー

ＳｔｅｐⅠ　：沼津駅周辺の区域設定

○ 旧中心市街地活性化基本計画*の区域を含む。
○ 沼津駅周辺の主要プロジェクトの区域を含む。
○ 将来的な都市機能の再編や集約等を見据え、第四小学校周辺区域を含む。
○ 中心市街地まちづくり計画やまちなか居住促進計画*の駅周辺１km圏の位置付けを踏まえ、旧国１通り（（都）八幡原線）沿線の近隣商業地域*を含む。

↓

ＳｔｅｐⅡ　：沼津港周辺の区域設定

○ 沼津港周辺のにぎわいエリアを含む。
○ 誘導施設立地が可能な準工業地域*を含む。

↓

ＳｔｅｐⅢ　：沼津駅と沼津港をつなぐ区域

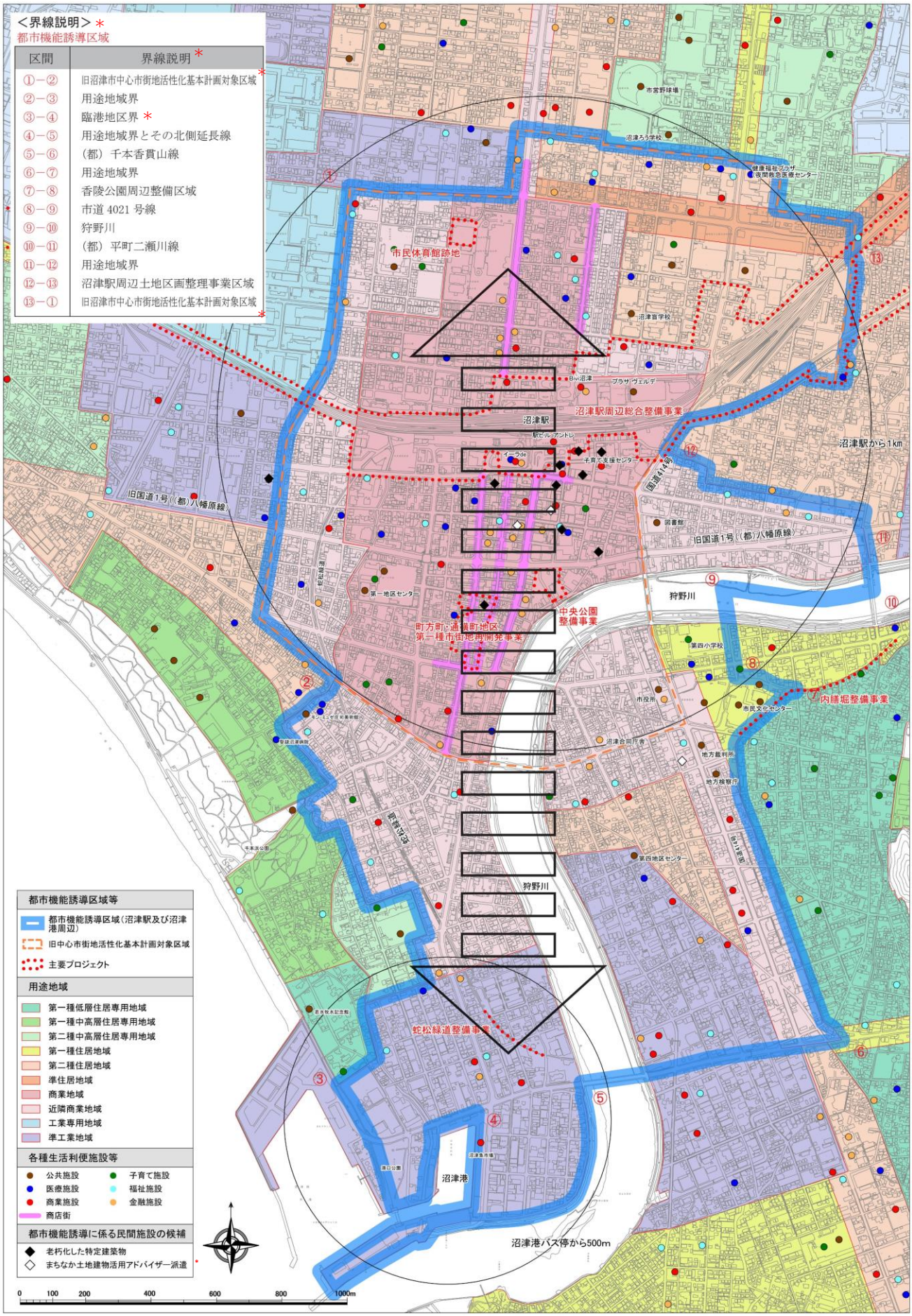
○ 狩野川、蛇松緑道、国道 414 号を含む。
○ 沼津駅と沼津港間の回遊を考え、誘導施設立地が可能な近隣商業地域*等を含む広いエリアを設定。

↓

沼津駅及び沼津港周辺の都市機能誘導区域

『沼津駅、沼津港、狩野川を一体として捉え、沼津港のにぎわいをまちなかに引き込むまちづくり』

■ 沼津駅及び沼津港周辺の都市機能誘導区域



3 大岡駅周辺の都市機能誘導区域

大岡駅周辺地区は、東名高速道路沼津インターチェンジや国道 246 号、国道１号、国道 414 号が交差する交通結節点に位置します。

この特徴を踏まえ、広域幹線道路網から「ヒト・モノ・コト」の動きを沼津駅及び沼津港周辺まで導くことを意識した都市機能誘導区域を設定します。

また、大岡駅周辺に立地する公共施設や大規模な工場等については、今後、土地利用*の転換が図られる場合に、適切な機能を誘導できるよう区域に含めます。

■ 界線*の設定フロー

ＳｔｅｐⅠ　：基本的な区域設定

○ 将来的な土地利用*転換の可能性がある大規模工業敷地を含む。
○ 国道１号や（都）納米里本田町線など、沼津駅周辺への「ヒト・モノ・コト」の引き込みに関係する幹線道路を含む。

↓

ＳｔｅｐⅡ　：都市的居住圏の利便性を支える区域設定

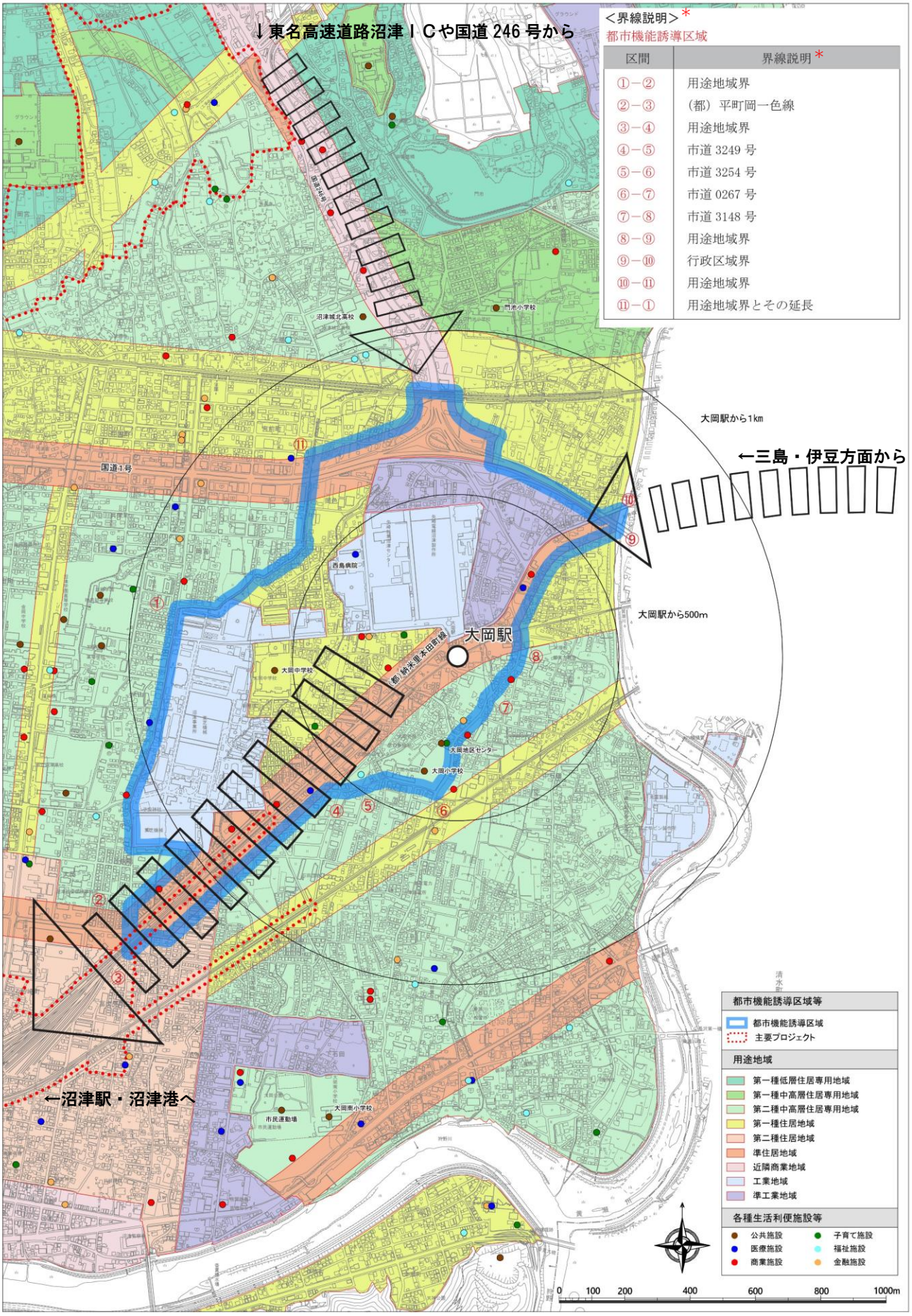
○ 大岡駅から概ね 500ｍの利便性が高く、沼津駅周辺の生活利便等を補完する機能の導入が考えられる区域（大岡小・中学校、大岡地区センター等）を含む。

↓

大岡駅周辺の都市機能誘導区域

『広域幹線道路網から「ヒト・モノ・コト」を受け止め、都市拠点へ導く地域交流拠点』

■ 大岡駅周辺の都市機能誘導区域



4 北西部地区の都市機能誘導区域

北西部地区は、東名高速道路愛鷹スマートインターチェンジからの交通と、国道１号が交差する交通結節点に位置します。

この特徴を踏まえ、広域幹線道路網から「ヒト・モノ・コト」の動きを沼津駅及び沼津港周辺まで導くことを意識した都市機能誘導区域を設定します。

なお、北西部地区のうち、沼津市立病院周辺は市街化調整区域*であり、法定の都市機能誘導区域には定めることができません。しかしながら、病院周辺地区は、医療機能により市全域の市民生活を支えるとともに、災害時には防災拠点としても機能するなど、都市構造*上重要なエリアであることから、本市が独自に設定する都市機能誘導補完区域に設定します。

■ 界線*の設定フロー

ＳｔｅｐⅠ　：基本的な区域設定

○ 大規模商業施設が立地する区域を含む。
○ 沼津駅周辺への「ヒト・モノ・コト」の引き込みに関係する、国道１号沿道を含む。
○ 誘導施設立地が可能な準工業地域*を含む。

↓

ＳｔｅｐⅡ　：市独自の区域設定

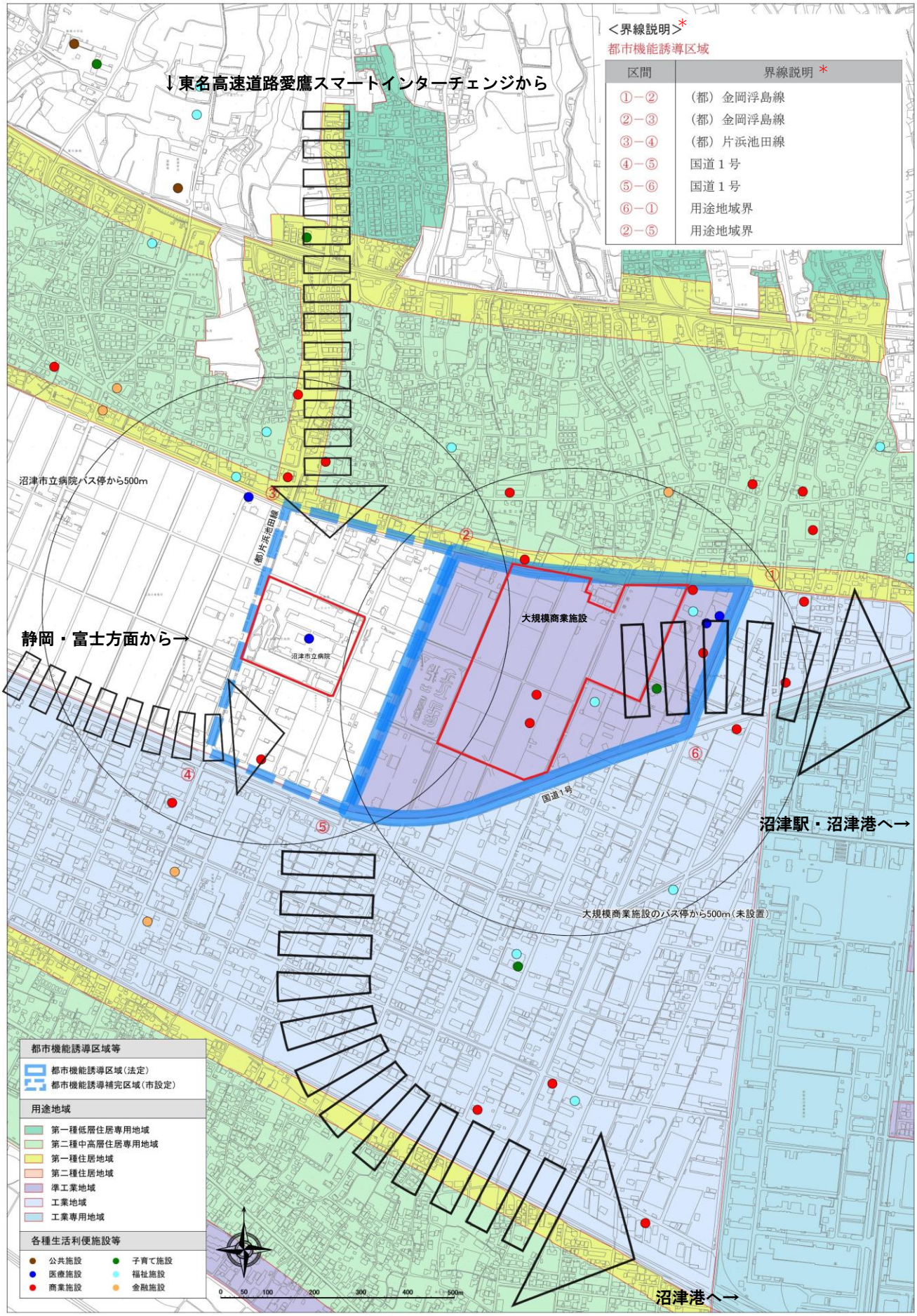
○ 医療機能により市全域の市民生活を支え、災害時には防災拠点としての基幹的な役割を果たす、沼津市立病院を含む。
○ 東名高速道路愛鷹スマートインターチェンジからの「ヒト・モノ・コト」の流れを導く（都）片浜池田線を含む。

↓

北西部地区の都市機能誘導区域

『広域幹線道路網から「ヒト・モノ・コト」を受け止め、都市拠点へ導く産業交流・防災拠点』

■ 北西部地区（東椎路周辺）の都市機能誘導区域



5 北部地区の都市機能誘導区域

北部地区は、東名高速道路沼津インターチェンジや国道 246 号、及び国道１号からの交通が流入するエリアに位置します。

この特徴を踏まえ、広域幹線道路網から「ヒト・モノ・コト」の動きを一度受け止め、沼津駅及び沼津港周辺まで導くことを意識した都市機能誘導区域を設定します。

また、自動車アクセスのしやすさや、土地区画整理事業により都市的土地利用*の増進を図ることで、「民」の投資を引き込むことを意識します。このことにより、周辺市民だけでなく、中心市街地をはじめ市内居住者等も対象とした生活利便施設*が立地する、魅力ある地域づくりを進めます。

なお、北部地区は、土地区画整理事業による宅地供給等により、今後も高い人口密度が維持されると見込まれる、居住をベースとした都市機能誘導区域です。昼夜間人口密度の維持・向上は、当地区を経由するバスの利用増につながることから、当地区を経由するバス路線を維持する役割も期待されます。

■ 界線*の設定フロー

ＳｔｅｐⅠ　：基本的な区域設定

○ 魅力ある生活利便施設*の立地が期待される、岡宮北土地区画整理事業区域を含む。
○（都）黄瀬川沼津インター線、（都）沼津南一色線、国道１号など、沼津駅周辺への「ヒト・モノ・コト」の引き込みに関係する幹線道路を含む。

↓

ＳｔｅｐⅡ　：都市的居住圏の利便性を支える区域設定

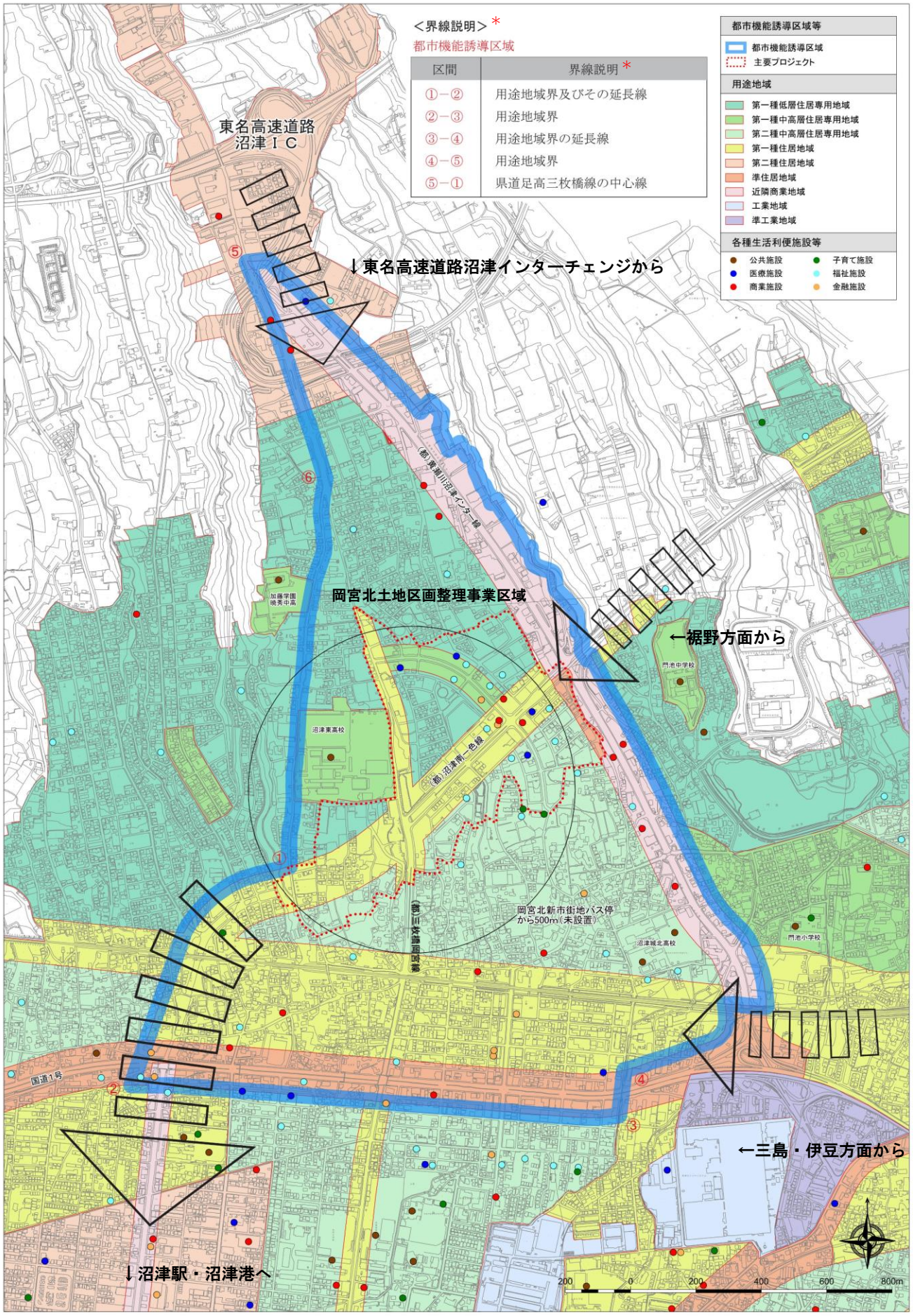
○ 幹線道路により自動車アクセスがしやすく、周辺市民だけでなく、沼津駅周辺の生活利便等を補完する機能の導入が考えられる区域（岡宮北土地区画整理事業区域（再掲）や沼津東高校等）を含む。

↓

北部地区の都市機能誘導区域

『広域幹線道路網から「ヒト・モノ・コト」を受け止め、都市拠点へ導く地域密着型の交流拠点』

■ 北部地区の都市機能誘導区域



（４）都市機能誘導区域以外の拠点の検討方向

都市機能誘導区域に位置付けない拠点については、都市計画マスタープラン*の拠点の考え方に基づき、これからのまちづくりの進め方を検討します。

■ 都市機能誘導区域以外の拠点の検討方向

	今後の検討方向
6 片浜駅周辺地区	○　鉄道駅を中心とした利便性の高い公共交通を維持しつつ、住宅地と工業地が共存して発達してきた地域特性を踏まえ、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に取り組みます。 ○　片浜駅周辺の公共用地や商業施設用き地を活用した、将来的な都市機能導入のあり方を検討します。
7 原駅周辺地区	○　鉄道駅を中心とした利便性の高い公共交通を維持しつつ、駅周辺の基盤整備*や生活利便施設*の維持等により、安全で暮らしやすい居住空間を創出します。 ○　東駿河湾環状線の西進、沼川新放水路の整備による治水・排水対策などによる機能向上や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、御用邸記念公園へ誘導することを検討します。
8 南部地区	○　御用邸記念公園や海岸線の松林等の豊かな自然環境を活かしつつ、幹線道路沿いの商業を中心とした生活利便施設*の集積や公共交通の利便性を活かした、暮らしやすい生活環境を維持します。 ○　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。

２．誘導施設

誘導施設とは、都市再生特別措置法*に定める「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*」のことです。

本市においては、都市機能誘導の基本方針を踏まえ、誘導施設を次のように定めます。

（１）都市機能誘導の基本方針（第２章）

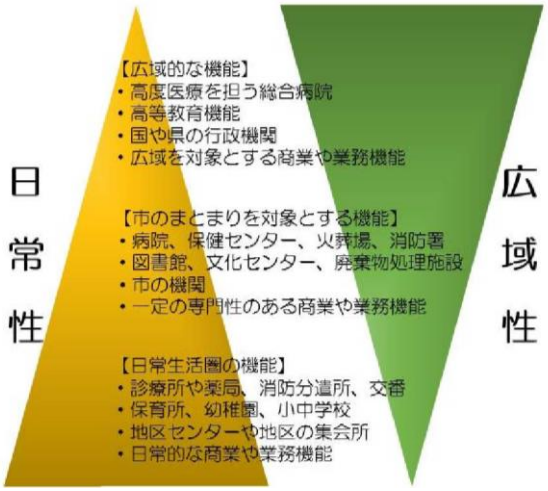
① 都市的居住圏への「ヒト・モノ・コト」の引き込みを指向し、広域からの利用が見込まれる施設を位置付け

② 中心市街地や宅地整備が進む区域に、居住の利便性を図る生活利便施設*を位置付け

【参考】都市機能の配置イメージ

都市機能は、右図のように広域性の高い機能ほど日常性が低く、必要な施設数も少なくなります。このため、都市機能の配置は広域性の高い機能が一定の範囲に集約された方が機能的であるといえます。

一方、日常性の高い施設は、地域生活を支えるもので、徒歩圏など日常生活圏に適切に配置することが必要といえます。



出典：沼津市中心市街地まちづくり計画

（２）誘導施設の設定

都市機能誘導の基本方針を踏まえ、都市機能誘導区域の特性に応じ、維持・誘導を図る誘導施設を設定します。都市機能誘導区域ごとの誘導施設を次頁に示します。

なお、誘導施設の整備にあっても、用途地域*や地区計画*等の都市計画との整合が必要です。

この他、基準水位*2.0m 以上の津波浸水想定区域*を基本に、地形・地物等を踏まえて定める区域（P55 参照）においては、構造や屋上の配置等について一定の基準を満たし、津波に対して安全性が高いもののみを誘導施設とすることで、導入する都市機能の安全性を高めます。

■ 都市機能誘導区域ごとの誘導施設一覧

都市機能			定義・法的位置付け	都市機能誘導区域		
				沼津駅及び沼津港周辺	大岡駅周辺北西部地区	北部地区
①広域からの利用が見込まれる機能	商業	百貨店、ショッピングモール 等	店舗等の床面積が 10,000 ㎡超	○	○	△
	娯楽	映画館、劇場、アリーナ、コンサートホール 等	興行場法第１条第１項	○	○	△
	教育文化	大学、図書館、博物館、美術館、水族館、体育館、教育センター、文化センター 等	学校教育法第１条（幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校を除く）・第 124 条・第 134 条第１項、図書館法第２条第１項、博物館法第２条第１項・第 29 条、沼津市総合体育館条例、地方教育行政の組織及び運営に関する法律第 30 条、沼津市民文化ｾﾝﾀｰ条例	○	○	△
	業務交流	コンベンションセンター、展示場、研修施設 等	会議・研修・展示会・見本市・イベント等により、多くの集客交流が見込まれる施設	○	○	△
	市場	魚市場 野菜・花き市場 等	卸売市場法第２条	○	○	△
	健康医療	病院、保健センター	医療法第１条の５第１項、沼津市保健センター条例	○	○	△
	行政	市役所	地方自治法第４条第１項	○		
②生活利便機能	「医療」、「福祉」、「子育て」、「商業」、「金融」、「文化・交流」（それぞれの定義については、以下の表を参照）、「居住」機能のうち、いずれか２つ以上を含み、かつ、これらの機能の用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 ㎡を超えるもの （市街地再開発事業等の建築物を整備する都市計画事業により複数棟を整備する場合は、一体的な施設として捉える）			○	△	○

都市機能		定義・法的位置付け
医療	診療所	医療法第１条の５第２項
	調剤薬局	医療法第１条の２
福祉	地域包括支援センター、高齢者福祉施設、障害者支援施設　等	社会福祉法、老人福祉法、身体障害者福祉法、知的障害者福祉法、生活保護法、高齢者の医療の確保に関する法律、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律、介護保険法、児童福祉法、母子及び父子並びに寡婦福祉法、母子保健法、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に定める施設又は事業の用に供する施設
子育て	子育て支援センター	子ども・子育て支援法第 59 条第９号
	保育所・幼稚園　等	児童福祉法第６条の３第９項・同条第 10 項・同条第 12 項・第 39 条第１項・第 59 条の２第１項、就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第２条第２項・同条第６項
商業	ｽｰﾊﾟｰ・ドラッグストア・ｺﾝﾋﾞﾆ、商店街内店舗　等	店舗等の床面積が 10,000 ㎡以下
金融	銀行・信用金庫・郵便局　等	銀行法第２条第１項、信用金庫法、日本郵便株式会社法第２条第４項、労働金庫法、農業協同組合法、中小企業等協同組合法、協同組合による金融事業に関する法律
文化交流	集会所、地区センター等	社会教育事業や文化活動を通じ、地域や多世代交流に資する施設

○　：　誘導施設とします。転出する際に届出が必要です。

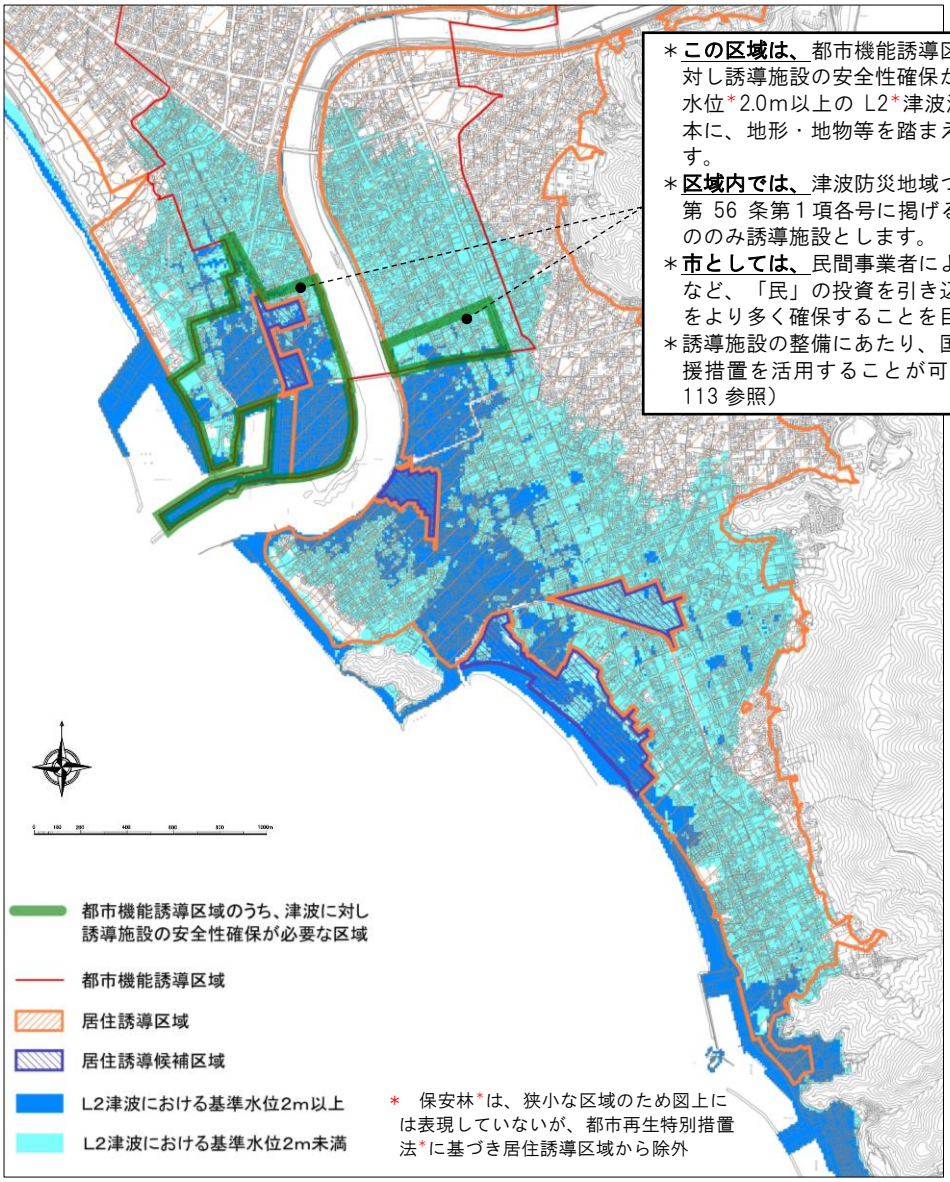
△　：　法定の誘導施設として誘導を図るものではなく、都市的居住圏等の利便性を支える施設として維持を図るものと位置付けます。このことを踏まえ、都市機能誘導区域から当該施設が転出入する際に、市独自の届出制度運用を検討します。

※１：　誘導施設は、用途地域*及び地区計画*等の都市計画との整合が必要です。

※２：　都市計画法第８条第１項第９号に規定する臨港地区*については、市場のみ誘導施設とします。

※３：　基準水位*2.0m以上の津波浸水想定区域*を基本に、地形・地物等を踏まえて定める区域（P55 参照）においては、津波防災地域づくりに関する法律第 56 条第１項各号に掲げる基準に適合するもののみ誘導施設とします。

■ 都市機能誘導区域のうち、津波に対し誘導施設の安全性確保が必要な区域*



＊**この区域は、**都市機能誘導区域のうち、津波に対し誘導施設の安全性確保が必要な区域（基準水位*2.0m以上の L2*津波浸水想定区域*を基本に、地形・地物等を踏まえて定めた区域）です。
＊**区域内では、**津波防災地域づくりに関する法律第 56 条第１項各号に掲げる基準に適合するもののみ誘導施設とします。
＊**市としては、**民間事業者による誘導施設の整備など、「民」の投資を引き込み、津波避難場所をより多く確保することを目指します。
＊誘導施設の整備にあたり、国等による様々な支援措置を活用することが可能です。（P111～113 参照）

■ 津波に対する誘導施設の安全性確保基準

津波防災地域づくりに関する法律

第五十六条　市町村長は、警戒区域において津波の発生時における円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、警戒区域内に存する施設（当該市町村が管理する施設を除く。）であって次に掲げる基準に適合するものを指定避難施設として指定することができる。

一　当該施設が津波に対して安全な構造のものとして国土交通省令で定める技術的基準＊に適合するものであること。

二　基準水位以上の高さに避難上有効な屋上その他の場所が配置され、かつ、当該場所までの避難上有効な階段その他の経路があること。

三　津波の発生時において当該施設が住民等に開放されることその他当該施設の管理方法が内閣府令・国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

＊「津波浸水想定を設定する際に想定した津波に対して安全な構造方法等を定める件（平成 23 年 12 月 27 日　国土交通省告示 1318 号）」で定められた基準。津波波力・浮力を考慮した構造とするとともに、転倒・滑動等に対しても安全な構造を示したもの。