第２章　上位計画等における考え方

1　都市計画マスタープランにおける考え方

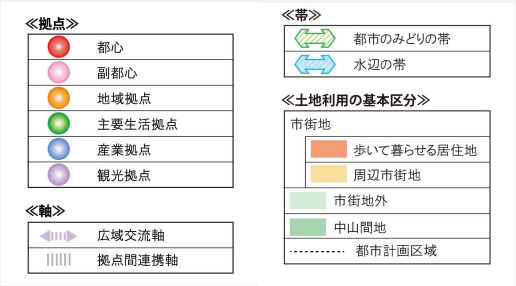
（１）都市計画の目標

○コンパクトで暮らしやすい持続可能な都市づくり
○多様な産業・資源を活かした都市活力の持続・向上を支える都市づくり
○創造都市の顔である都心再生に向けた都市づくり
○自然環境の保全・創出と環境負荷の小さな都市づくり
○安全・安心な災害に強い都市づくり

（２）将来都市構造

拠点ネットワーク型都市構造

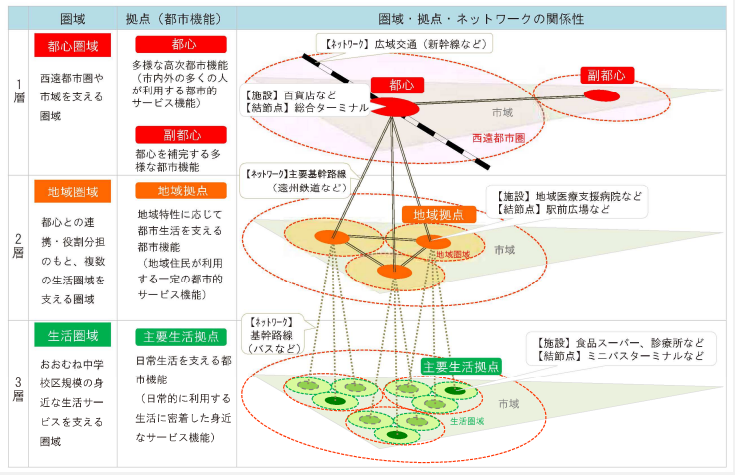
基幹的な公共交通沿線に都市機能が集積した複数の拠点が形成され、その拠点と公共交通を中心に都市が集約されるとともに、拠点間が公共交通を基本として有機的に連携されたコンパクトな都市構造





（３）拠点形成

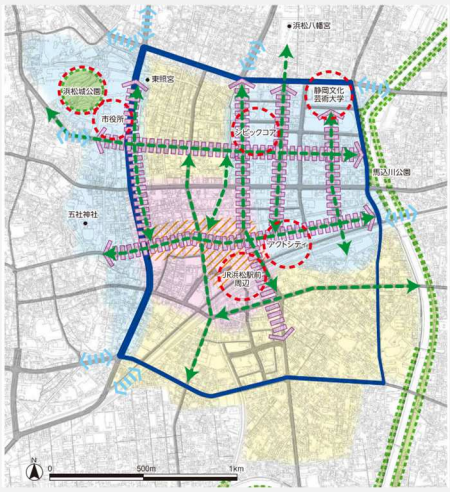
・都市機能には日常的に利用する生活に密着した身近なサービス機能から、非日常的に多くの人が利用する高次なサービス機能まであるため、サービス機能の役割とサービスを利用する人の行動を基にした移動圏域の階層に応じて、都市機能が集約した拠点（都心、副都心、地域拠点及び主要生活拠点）を主要な鉄道駅やバス停の周辺に形成
・西遠都心圏や市域を支える圏域には「都心」と「副都心」を形成し、都心は多様な高次都市機能の集積、副都心は都心を補完する都市機能の集積を図る
・都心との連携・役割分担のもと複数の生活圏域を支える地域圏域には「地域拠点」を形成し、地域特性に応じて都市生活を支える都市機能の集積を図る
・おおむね中学校区規模の身近なサービスを支える生活圏域には「主要生活拠点」を形成し、日常生活を支える都市機能の集積を図る

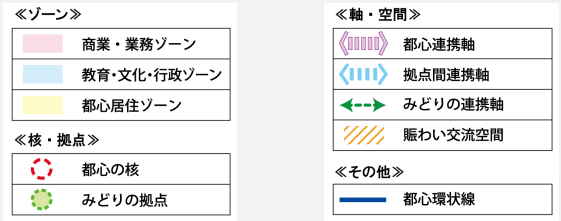


（４）地域別構想（都心編）

＜都市づくりの基本方向＞

①多様な高次都市機能の集積と連携強化による賑わいと活力ある都心づくり
②多様な資源を活かして新たな価値や交流を生み出す都心づくり
③創造都市の顔としてふさわしい魅力的な空間形成による歩きたくなる都心づくり
④みどりによる魅力ある空間創出と環境負荷の小さな都心づくり
⑤安全・安心な災害に強い都心づくり





＜分野別の方針：土地利用＞

全般		・都心にふさわしい商業・業務、医療・福祉、教育・文化、行政などの多様な高次都市機能を集積する。また、高次都市機能を主としつつ、その高次都市機能の近接性を活かした都心居住を地区の特性に応じて促進する。 ・高度利用地区などの容積率緩和制度を活用した土地の高度利用や、都市機能増進施設の立地誘導を図ることにより、地区特性に応じた適正かつ合理的な土地利用を推進する。 ・都心の核を中心として都市機能を集積するとともに、それらを都心連携軸で結ぶことにより、都心連携軸への連続的な都市機能の集積を促し、都心全体の賑わいと活力を創出する。 ・多様な高次都市機能の集積や良好な都市環境の形成を図るため、地区や通りの役割分担と特性に応じて、市街地再開発事業の促進や土地区画整理事業の推進などにより、都市基盤整備と一体となった低未利用土地の有効活用・高度利用を誘導する。
商業・業務ゾーン		・商業・業務を中心とした多様な高次都市機能が集積するよう、高密度な商業・業務地を配置する。 ・個店が立地する各通りの沿道では、商業を中心とした都市機能の更なる集積により魅力ある空間を創出する。
教育･文化･行政ゾーン	西側	・歴史・文化資源を活かした観光機能を強化する。
	東側	・アクトシティを中心としたコンベンション施設を活かしたＭＩＣＥ機能を充実させる。 ・アクトシティ、シビックコア、静岡文化芸術大学などの都心の核を結ぶ都心連携軸の機能強化を図ることにより、ゆとりある歩行空間・広場空間を活かした居心地が良く歩きたくなる都市空間を創出する。
都心・居住ゾーン	北側	・隣接地区の商業・業務、教育・文化・行政などの多様な都市機能との連携を強化することにより、都市機能と居住の更なる高度化を進める。
	南側	・都市基盤の整備・改善に併せた都市機能と居住の調和のとれた良好な都市環境を形成する。

（５）地域別構想（副都心編）

①多様な都市機能の集積と連携強化による賑わいと活力ある副都心づくり
②市北部地域の顔としての魅力的な景観形成と交流活性化による副都心づくり
③みどりによる魅力ある空間創出と環境負荷の小さな副都心づくり
④安全・安心な災害に強い副都心づくり

（６）地域別構想（地域拠点・主要生活拠点編）

①役割に応じた都市機能の集積と連携強化による集約拠点づくり
②地域の個性あるまち並み景観形成による魅力ある拠点づくり

③みどりによる潤いのある空間創出と環境負荷の小さな拠点づくり
④安全・安心な災害に強い拠点づくり

2 土地利用方針における考え方

（1）土地利用の運用の視点

①都市計画マスタープランで示す都市を実現する視点
②土地利用の状況や今後の動向を踏まえる視点
③地域特性に応じてきめ細やかに運用する視点
④公共交通と連携して地域の暮らしに応じたメリハリを持たせる視点
⑤都市活力を支える視点
⑥グリーンインフラの活用と災害リスクを考慮する視点

（2）土地利用計画制度の運用方針

＜都心や各拠点の役割と地域特性に応じた都市機能の集積のための運用方針＞

（市街地の商業・業務系の土地利用）

1）課題

市街地全体	拠点や地域の役割を超える過度な都市機能の集積や無秩序な拡散が進むことにより都心や都市構造に影響を及ぼしている。こうした状況に対応し、都心の再生、拠点ネットワーク型都市構造の実現のためには、市街地全体を見渡した中での無秩序な都市機能の拡散の抑制、都心や拠点などへの役割分担や機能連携に応じた都市機能の集積に向けた制度運用が必要。
都心	街区・敷地の規模や区画道路の構造が不十分なため土地の高度利用・有効活用が図りにくい状況にある。 また、近年、共同住宅等の用途に供する建築物（店舗等を併設していないマンション）が増加傾向にあり、このまま都市機能を伴わない過度な居住の誘導が進むと更なる都市機能の低下、賑わいの喪失が懸念されるとともに、将来的な土地利用転換が困難となる恐れがある。こうした状況に対応し、都心の再生、賑わいの創出のためには、多様な高次都市機能の集積を主としつつ、地区や通りの特性に応じてバランスの取れた都市機能と居住の誘導に向けた制度運用が必要。
拠点	各拠点では、拠点の役割分担とともに圏域の人口規模や公共交通の利便性、都市の成り立ちなどの地域特性や都市基盤整備の状況に応じた都市機能の集積に向けた制度運用が必要。

2）運用方針

市街地全体	無秩序な都市機能の拡散を抑制し、都心や拠点などへの役割分担や地域特性に応じた都市機能の集積を図るための適切な制度運用を進める。
	誘導施策として、再開発促進地区（都市再開発法第２条の３第２項で定める地区）を対象に、公共貢献に応じた容積率緩和制度（高度利用地区、地区計画など）の運用方針を定め、地域特性に応じて敷地集約化・大街区化の促進、良好な都市空間の創出、都市機能等を備えた良質な民間都市開発の誘導などが図られるよう制度運用を進める。
都心	市民をはじめ西遠都市圏の住民を対象とした都市的サービスを提供できるよう、都心内の各ゾーンの役割分担と機能連携のもと、都心としてふさわしい多様な高次都市機能を集積するための制度運用を進める。
	地区や通りの特性に応じて、敷地集約化・大街区化、魅力ある都心空間の創出、都市機能、MICE 機能や防災機能等を備えた良質な民間都市開発の誘導などが図られるよう制度運用を進める。
拠点	市北部地域の市民を対象とした都心を補完する都市的サービスを提供できるよう、副都心としてふさわしい多様な都市機能の集積を図るための制度運用を進める。
	主要生活拠点では、市民の身近な生活サービスを提供できる都市機能の集積を図るための制度運用を進める。