

伊豆の国市立地適正化計画 IZUNOKUNI

概要版

安心して、ほんわりとした健やかな暮らしが
いつまでも続くまちを目指して

2025年3月
伊豆の国市

伊豆の国市立地適正化計画

— 目次 —

I	はじめに	・ ・ ・ 1	VI	防災指針	・ ・ ・ 5
II	基本方針	・ ・ ・ 2	VII	市が独自に設定する項目	・ ・ ・ 9
III	居住誘導区域	・ ・ ・ 3	VIII	届出・勧告	・ ・ 10
IV	都市機能誘導区域	・ ・ ・ 4	IX	目標値と期待される効果	・ ・ 10
V	誘導施策	・ ・ ・ 4			

I はじめに

1. 計画策定の背景

- 全国的に進む「人口減少」と「少子高齢化」の進展を背景に、今後、都市の低密度化が進行し、今まで身近に利用できた商業・医療・福祉・金融機関や公共交通等の機能が低下し、現在の暮らしやすさが損なわれてしまうことが懸念されています。
- そのため、将来にわたって持続的なまちづくりを実現するため、「伊豆の国市立地適正化計画」を策定するものです。

2. 伊豆の国市における都市計画の変遷

- 伊豆の国市は、1976年に区域区分を行い、この当時から「コンパクトな市街地の形成」を進めてきています。

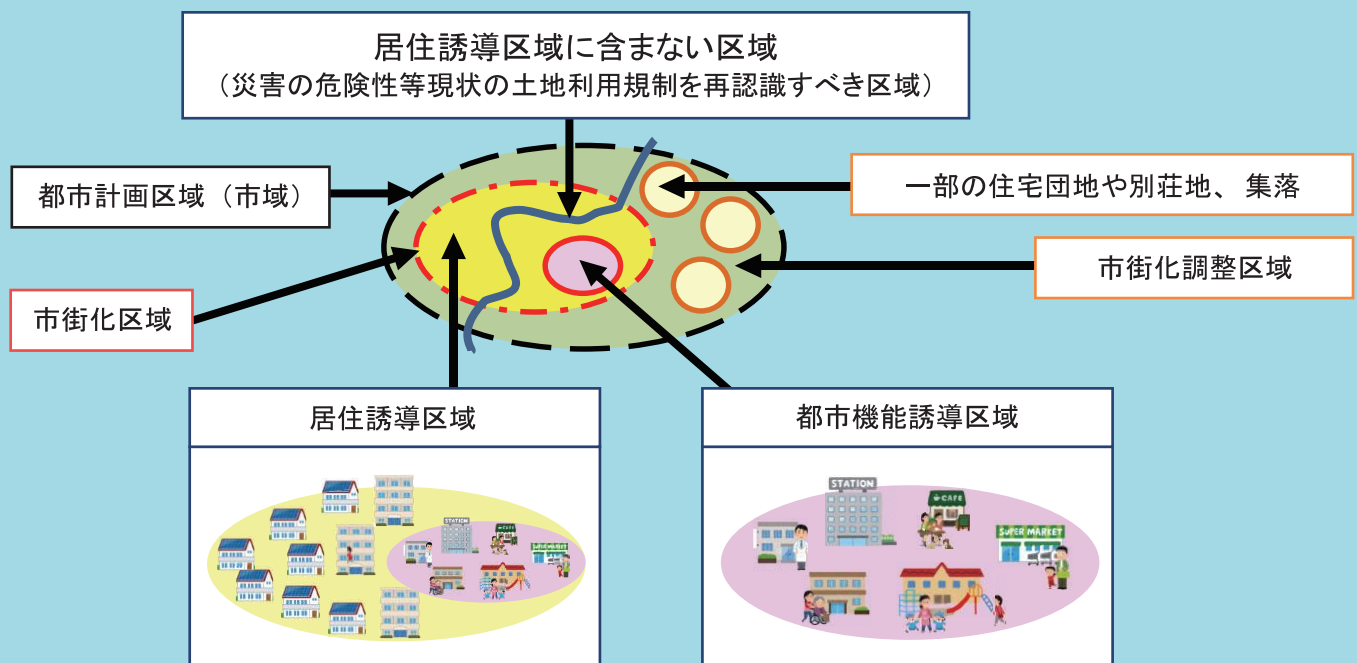
3. 立地適正化計画とは

- 平成26年8月の都市再生特別措置法の改正により制度化された「立地適正化計画」は、都市全体の構造を見渡し住宅と生活サービスに関連する医療、福祉、商業などの利便施設がまとまって立地するよう、ゆるやかに誘導を図りながら、公共交通と連携したまちづくりを行うものです。

4. 立地適正化計画で定める主な事項

- 立地の適正化に関する基本的な方針
- 居住誘導区域（居住を誘導するエリア）
- 都市機能誘導区域（都市機能を誘導するエリア）
- 都市機能誘導施設（都市機能誘導区域に誘導する施設）
- 居住の誘導及び都市機能を誘導するための施策

■ 区域設定のイメージ



Ⅱ 基本方針

◆ 将来像

- 鉄道駅周辺に安全で利便性の高い市街地を創出（鉄道を基軸とした多極ネットワーク型集約都市の構築）を掲げます。
- 限られた財源を有効に活用し、都市に振り向ける投資余力を維持するという観点から、「多極型都市構造と公共ネットワーク」による定住促進基盤の整備を推進し、本市の持つ都市機能の利便性を今後も維持するとともに、拡充できる部分があれば拡充していきます。

鉄道駅周辺に安全で利便性の高い市街地を構築

（鉄道を基軸とした多極ネットワーク型集約都市の構築）

○安全で暮らしやすい居住環境の確保

- ・ 安全な区域への居住の誘導（事前の周知 他）
- ・ 居住を誘導する受け皿の創出

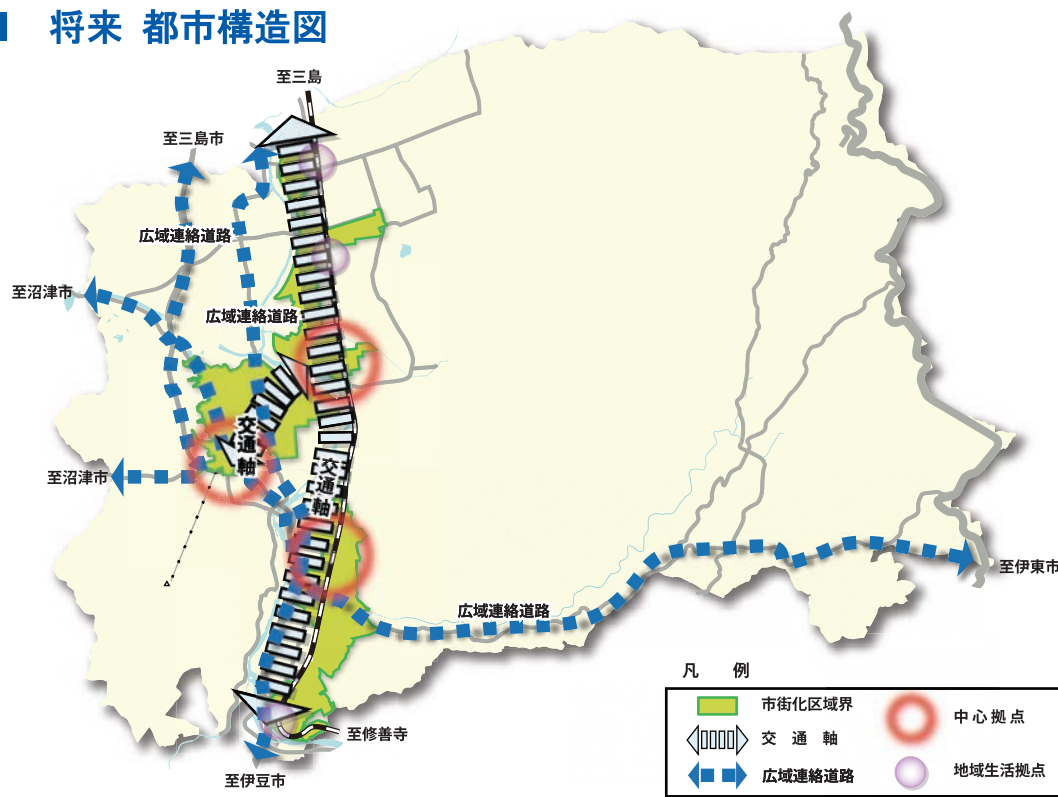
○中心拠点への都市機能の集約と駅機能の強化

- ・ 中心拠点の再整備
- ・ 中拠点周辺に避難機能を併せ持つ都市機能を再配置
- ・ 公共施設等の再配置と一体で、用地を確保

○医療拠点の創出

- ・ 医療機関の更なる充実を図るための受け皿の創出

■ 将来 都市構造図



※中心拠点：第2次伊豆の国市総合計画において、都市機能拠点あるいは医療拠点の位置づけ

地域生活拠点：第2次伊豆の国市総合計画において、地域生活拠点の位置づけ

◆ 計画年次

- 2040年とします。

◆ 将来人口

- 目標年次の将来人口は、40,000人以上（伊豆の国市人口ビジョンによる）とします。

伊豆の国市立地適正化計画

Ⅲ 居住誘導区域

- 「居住誘導区域」は、人やもの、都市の基盤が集まり、安全で安心、利便性の高い良好な市街地環境を今後も維持するために、市街化区域内において、積極的、優先的に居住区域の維持、更新、整備を行う地域とし、区域内への適切な誘導を進めるものです。

■ 居住誘導区域及び都市機能誘導区域図

居住誘導区域（約 418.2ha）

市街化区域内で、居住誘導区域に含まない区域（災害の危険性等現状の土地利用規制を再認識すべき区域）（約 176.1ha）

市街化区域（594.3ha）

都市機能誘導区域

c 温泉駅周辺（順天堂大学医学部附属静岡病院周辺及び温泉駅、市役所周辺）区域（約 40ha）



都市機能誘導区域

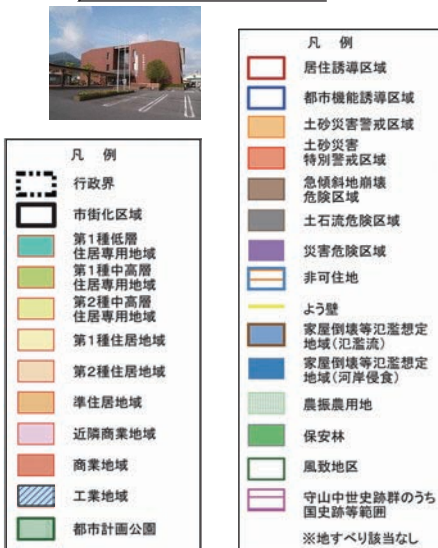
a 伊豆長岡駅周辺区域（約 30ha）



長岡総合会館
アクシスかつらぎ

都市機能誘導区域

b 田京駅周辺区域（約 24ha）



IV 都市機能誘導区域

- 「居住誘導区域の中に「都市機能誘導区域」を定めます。都市機能誘導区域は、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を図る区域です。
- 都市機能誘導区域内に都市機能増進施設（以下、誘導施設という。）を設定します。誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき、生活サービスの向上を図るために必要な施設とします。
 - a 伊豆長岡駅周辺区域（約 30ha）
 - 交通軸である、基幹的公共交通路線（伊豆箱根鉄道駿豆線及び基幹的公共交通路線となるバス路線）の結節点である伊豆長岡駅周辺の利便性を活かし、多様な都市機能を集積し、拠点の形成を図る区域
 - b 田京駅周辺区域（約 24ha）
 - 交通軸である、基幹的公共交通路線（伊豆箱根鉄道駿豆線）の田京駅周辺の利便性と、既存の公共施設、医療機能、子育て支援施設などの集積を再編し、拠点の形成を図る区域
 - c 温泉駅周辺（順天堂大学医学部附属静岡病院周辺及び温泉駅、市役所周辺）区域（約 40ha）
 - 順天堂大学医学部附属静岡病院を中心に医療拠点機能の拡大を図る区域
 - 温泉駅、市役所周辺の公共系施設、福祉系施設の集積を生かし、拠点形成を図る区域

V 誘導施策

1. 居住誘導区域の誘導方針

居住誘導の促進
① 空き家、低未利用地の有効活用
② 暮らしやすさを向上させる基盤整備による都市の再生
③ 将来を見据えた公共施設やインフラの適正管理
④ 震災、風水害、土砂災害、大規模な火事災害などの災害への対応

2. 都市機能誘導区域における誘導方針

都市機能の充実
① 人の流れを呼び込む魅力あふれる都市機能の向上
② 大規模商業施設や金融機関などの暮らしを便利にする都市機能の維持
③ 医療や福祉などの暮らしに安心をもたらす機能の維持

3. 拠点を結ぶネットワークの方針

- 都市機能や居住の誘導効果により、「都市機能誘導区域にアクセス可能な、速達性・定時制・利便性の確保を目的とした公共交通網」の維持を目指します。ただし、基幹的公共交通路線である、伊豆箱根鉄道駿豆線の各駅に近接した「市街化区域や市街化調整区域の集落等」と駅から離れた「市街地や市街化調整区域の住宅団地や集落等」では、公共交通サービスのあり方は異なると考えられます。そのため、これらを区分した上で、公共交通と交通環境の形成方針を設定します。

4. 市街化調整区域における誘導方針

- 市街化調整区域における住宅団地や集落等は、公共交通等により、地域での一体的な日常生活圏を構成している「集落生活圏」を維持し、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができるよう配慮します。

伊豆の国市立地適正化計画

VI 防災指針

- 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に対応するため、令和2年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に居住誘導区域内で行う防災対策や安全対策等を定める「防災指針」が位置付けられました。

1. 防災まちづくりの基本的な考え方

市民一人ひとりが住み慣れた地域の中で、災害リスクと向き合いつつ、安全で安心して暮らせるまちづくりを進めるため、災害を見越した防災・減災対策として、自然災害に対して、「回避する」、「低減する」取組みを推進します。

災害リスクに対する対応方針	
「回避する」	災害リスクの高い地域、特に甚大な人的被害の発生のおそれのある地域における居住者のリスク回避の対策を推進する。
「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。 ・長期的な視点を持ってハード対策の推進 ・日常レベル・個人レベルの対策から地域レベルの対策（自助・共助）、避難や避難生活への備え等のソフト対策の推進

2. 災害リスクの分析と取組方針

- 防災に関する具体的な取組みのあり方を想定し、水害（洪水浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域）、土砂災害（土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域）、地震災害（液状化可能性）の災害ハザード情報を対象に分析。
- 地域別に災害ハザード情報と都市の情報の重ね合わせによる防災上の課題の分析し、災害リスクの見える化、また、災害リスクに対する取組方針を整理。

韮山地域 (P. 6)
伊豆長岡地域 (P. 7)
大仁地域 (P. 8)

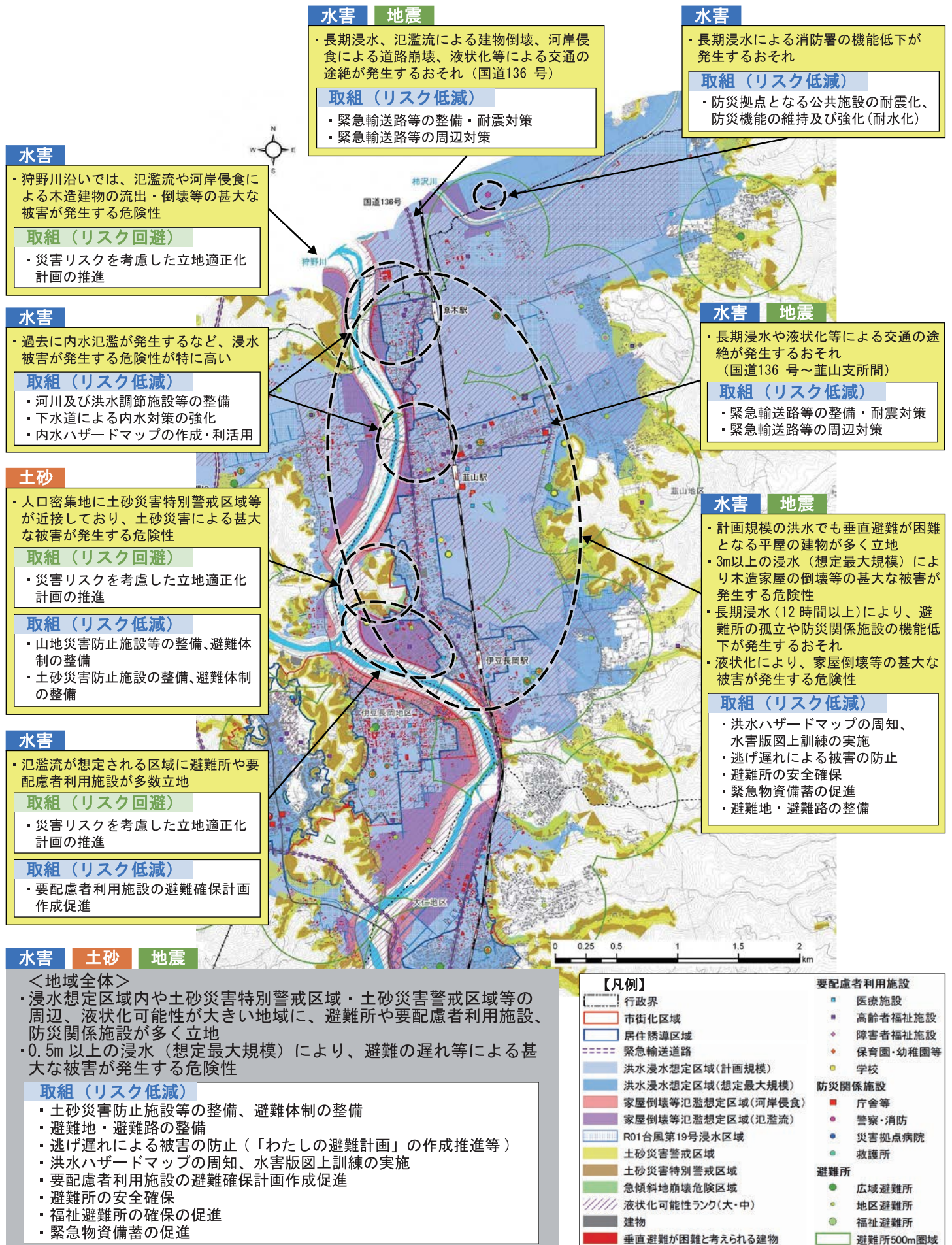
3. 災害リスクの高い区域における住宅地化抑制（リスク回避の取組み）

ハザード等により居住誘導区域に含まない市街化区域内で、新築動向が増加傾向であり、ハザードを回避した居住誘導区域への居住を誘導するため、居住誘導区域外での住宅地化を抑制する必要があります。「居住調整地域」等による土地利用規制導入の検討や災害のおそれのある区域から居住誘導区域への移転支援を検討します。

4. 取組目標

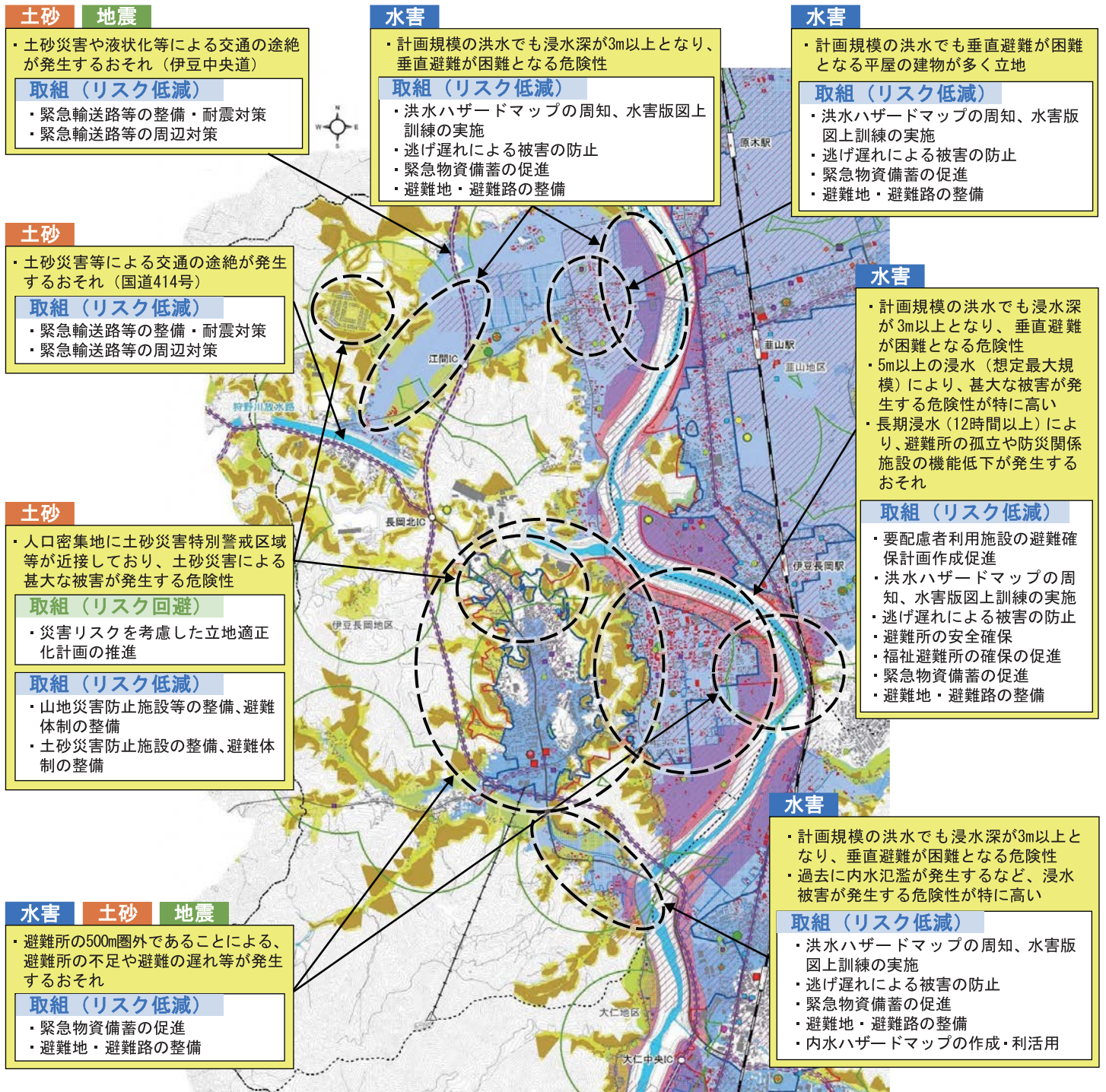
取組施策	対応方針	災害	指標	現状値	目標値	目標年次
住宅・建築物の耐震化	防ぐ	共通	住宅の耐震化率	83.8% (2022年度末)	95%	2032年
緊急輸送路等の整備・耐震対策	逃げる	共通	緊急輸送路である市管理道路の整備率	100% (2022年度末)	100% (維持)	2032年
防災意識の向上	備える	共通	自主防災組織における地域防災訓練の実施率（53組織）	100% (2022年度末)	100% (維持)	2032年

■ 災害リスク分析と取組方針図（葦山地域）



伊豆の国市立地適正化計画

■ 災害リスク分析と取組方針図（伊豆長岡地域）



水害 土砂 地震

<地域全体>

- ・浸水想定区域内や土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域等の周辺、液状化可能性が大きい地域に、避難所や要配慮者利用施設、防災関係施設が多く立地
- ・0.5m以上の浸水（想定最大規模）により、避難の遅れ等による甚大な被害が発生する危険性

取組（リスク低減）

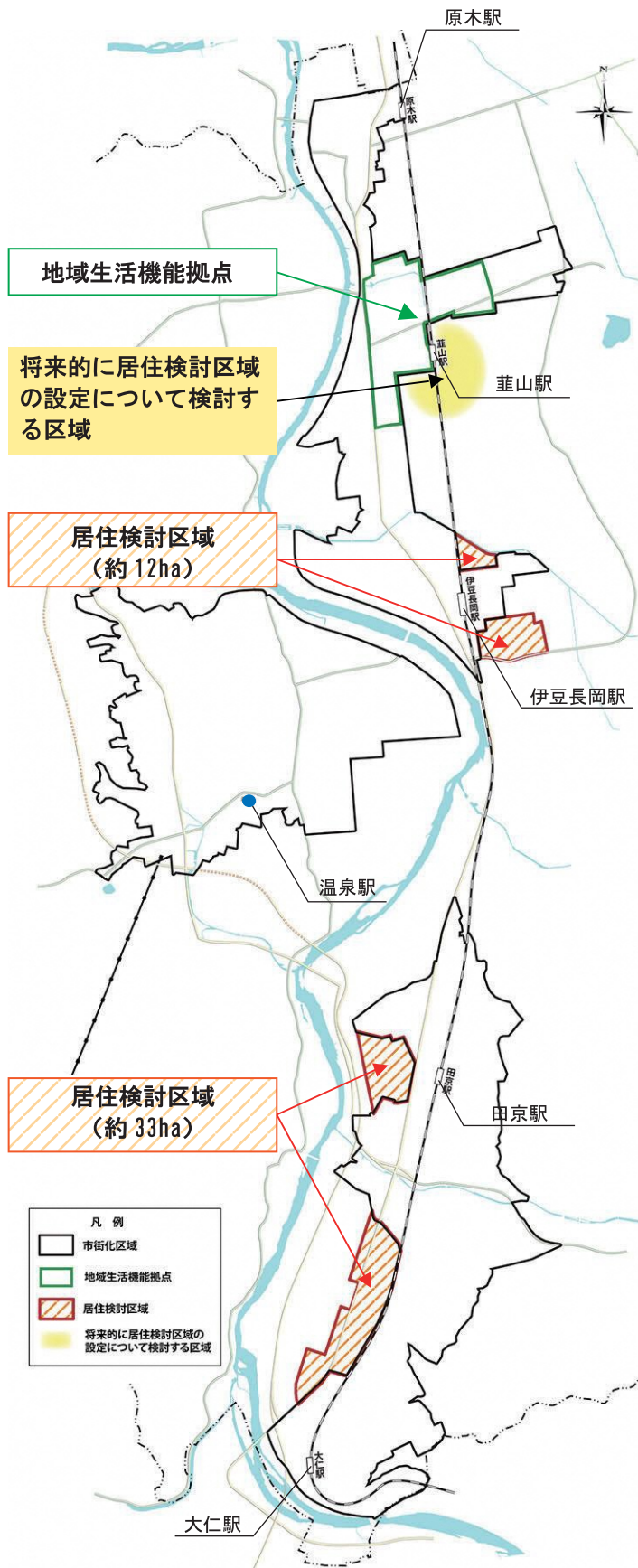
- ・土砂災害防止施設等の整備、避難体制の整備
- ・避難地・避難路の整備
- ・逃げ遅れによる被害の防止（「わたしの避難計画」の作成推進等）
- ・洪水ハザードマップの周知、水害版図上訓練の実施
- ・要配慮者利用施設の避難確保計画作成促進
- ・避難所の安全確保
- ・福祉避難所の確保の促進
- ・緊急物資備蓄の促進



伊豆の国市立地適正化計画

Ⅶ 市が独自に設定する項目

■ 居住検討区域、地域生活機能拠点及び将来的に居住検討区域の設定について検討する区域図



1. 居住検討区域の設定に関する事項

- 土地利用状況、各種法規制の状況等を踏まえ、鉄道駅周辺に安全で利便性の高い市街地を構築するために都市計画制度の活用し、市街化区域への編入を検討する、居住検討区域（※1）を設定します。

※1：居住検討区域：駅周辺で利便性と安全性の高い区域への居住の集積を目的に、駅周辺の市街化調整区域のうち、都市計画法施行令第8条第1項第1号、規則第8条及び農地転用許可基準（鉄道駅から半径500mの区域）への適合、ハザードでないこと等を踏まえ、市街化区域への編入を検討する区域。

2. 地域生活機能拠点の設定に関する事項

- 韮山駅周辺は、アクセシビリティは優位であるものの、居住誘導区域内での都市機能の集積が比較的進んでいない状況であること、市街化区域及び用途地域の指定状況が整わないことから、都市機能誘導区域を設定しません。
- 一方で、上位・関連計画における位置づけがあることから、韮山駅からおおむね半径500mの区域について、地域生活機能拠点（※2）を設定します。
- なお、誘導施設を定めての規制・誘導は行いません。

※2：地域生活機能拠点：地域生活機能を充足する拠点として、地域生活機能（医療（一般診療）・保健・福祉・子育て・商業（スーパーマーケット、コンビニエンスストア等）・公共系）の維持・充足に努める区域を市独自に設定するもの。

将来的に居住検討区域の設定について検討する区域

- 生活環境の変化等を踏まえ、市街化調整区域における居住検討区域の設定について検討する区域を設定します。

VIII 届出・勧告

1. 居住誘導区域に含まない区域における開発行為、建築行為の届出・勧告に関する内容

- 立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域以外における一定規模以上の開発行為及び建築行為については、都市再生特別措置法の規定(第88条1項)により、市への届出が義務付けられ、届出内容に支障がある場合は調整を行います。

2. 都市機能誘導区域に含まない区域における開発行為、建築行為の届出・勧告に関する内容

- 都市機能誘導区域外において誘導施設の建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合には、都市再生特別措置法の規定(第108条第1項)により市への届出が義務付けられています。

3. 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出に関する内容

- 都市機能誘導区域内における誘導施設の休止又は廃止を行おうとする場合には、都市再生特別措置法の規定(第108条の2第1項)により市への届出が義務付けられています。

IX 目標値と期待される効果

1. 定量的な目標値

◆ 居住誘導区域の目標値

- 人口減少が進む中においても、「居住誘導区域内の人口密度を維持」を目標
50人/ha(2010年)⇒50人/ha(2040年)
- 上記を踏まえ、居住誘導区域内における建築確認受付件数の維持を目標
145件/年度(2015年)⇒145件/年度(2040年)

◆ 都市機能誘導区域の目標値

- 「伊豆箱根鉄道駿豆線の5駅のうち2駅の1日当たり乗降客数の合計を維持」を目標
 - 伊豆長岡駅：4,830人/日(2017年)⇒4,830人/日(2040年)
 - 田京駅：2,635人/日(2017年)⇒2,635人/日(2040年)
- 「伊豆箱根バスの温泉駅のバスの運行頻度の維持」を目標
 - 温泉駅：1本/20分(2017年)⇒1本/20分(2040年)

◆ ネットワークの目標値

- 地域の実情や利用ニーズ等に応じた交通ネットワークが最適化を進め、「公共交通の徒歩圏人口カバー率」を目標
77.2%(2022年)⇒79.6%(2028年)

◆ 財政状況等の目標値

- 都市に振り向ける投資余力を維持させるため、「地価の下落抑制」を目標
居住誘導区域内における「5年間の地価変化率」で確認
91.46%(2024年)⇒95%(2040年)

2. 期待される定量的な効果

- 市民の「住みやすさ満足度」
44.3%(2014年)⇒60.0%(2040年)

3. 定期的な見直し

- 社会経済状況の変化、上位・関連計画の見直し、人口の推移、「伊豆の国市公共施設再配置計画」に基づく公共施設の再配置などによる都市機能の集積状況の変化などにより、計画の見直しと改善が必要となった場合は、「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」、「誘導施設や方策等」を必要に応じて再設定します。

伊豆の国市立地適正化計画(概要版)

2018(平成30)年8月策定

2025(令和7)年3月改定

発行 2025年3月

編集 伊豆の国市都市整備部都市計画課

〒410-2292 静岡県伊豆の国市長岡184-2

伊豆の国市役所伊豆長岡庁舎別館2階

TEL: 055-948-2909

FAX: 055-948-1468

URL: <http://www.city.izunokuni.shizuoka.jp/>



伊豆の国市