

# 目次

I	はじめに	… 2
1.	計画策定の背景	… 2
2.	伊豆の国市における都市計画の変遷	… 3
3.	立地適正化計画とは	… 4
4.	立地適正化計画に定める事項	… 7
II	基本方針	… 10
1.	まちづくりの課題の整理	… 10
2.	まちづくりの課題と方針（ターゲット）	… 33
3.	課題解決のための必要な誘導方針（ストーリー）	… 35
4.	計画年次・将来人口	… 36
III	居住誘導区域	… 40
1.	居住誘導区域を定めることが考えられる区域	… 40
2.	居住誘導区域の設定	… 43
IV	都市機能誘導区域	… 58
1.	都市機能増進施設とは	… 58
2.	都市機能誘導区域の設定	… 61
3.	誘導施設の設定	… 77
V	誘導施策	… 100
1.	居住誘導区域の誘導方針	… 100
2.	都市機能誘導区域の誘導方針	… 101
3.	拠点を結ぶ公共交通ネットワークの方針	… 102
4.	市街化調整区域における配慮事項	… 104
VI	防災指針	… 106
1.	防災指針について	… 106
2.	防災まちづくりの基本的な考え方	… 107
3.	防災まちづくりの取組み	… 108
4.	災害リスクの高い区域における住宅地化抑制	… 114
5.	取組目標	… 119
VII	市が独自に設定する事項	… 122
1.	居住検討区域の設定に関する事項	… 122
2.	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に関する事項	… 126
VIII	届出・勧告	… 130
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	… 130
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	… 132
3.	都市機能誘導区域における誘導施設の休廃止の届出に関する内容	… 135
IX	目標値と期待される効果	… 138
1.	定量的な目標値	… 138
2.	期待される定量的な効果	… 141
3.	定期的な見直し	… 142



# I はじめに

# I はじめに

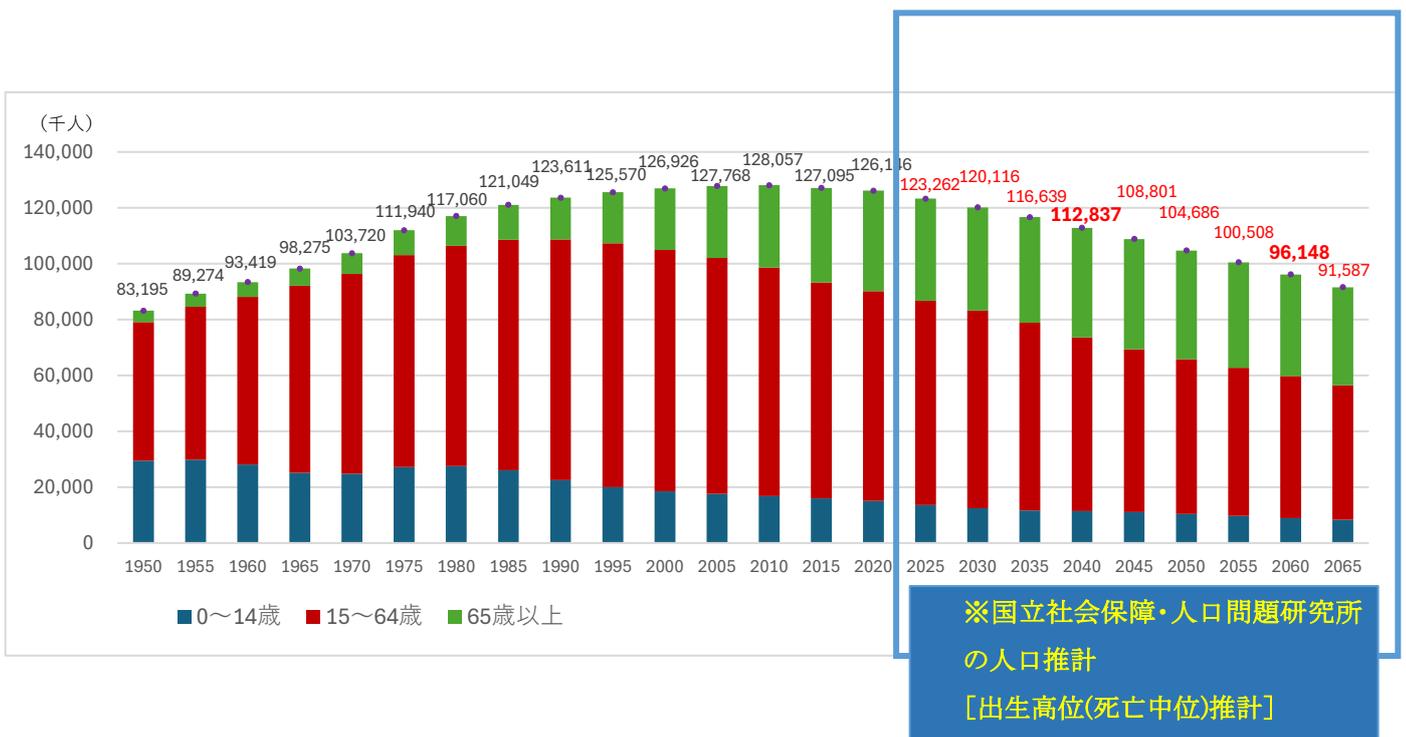
## 1. 計画策定の背景

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において、都市に振り向ける投資余力を維持することが、大きな課題です。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めることが重要です。



### ■ 我が国の将来人口推計



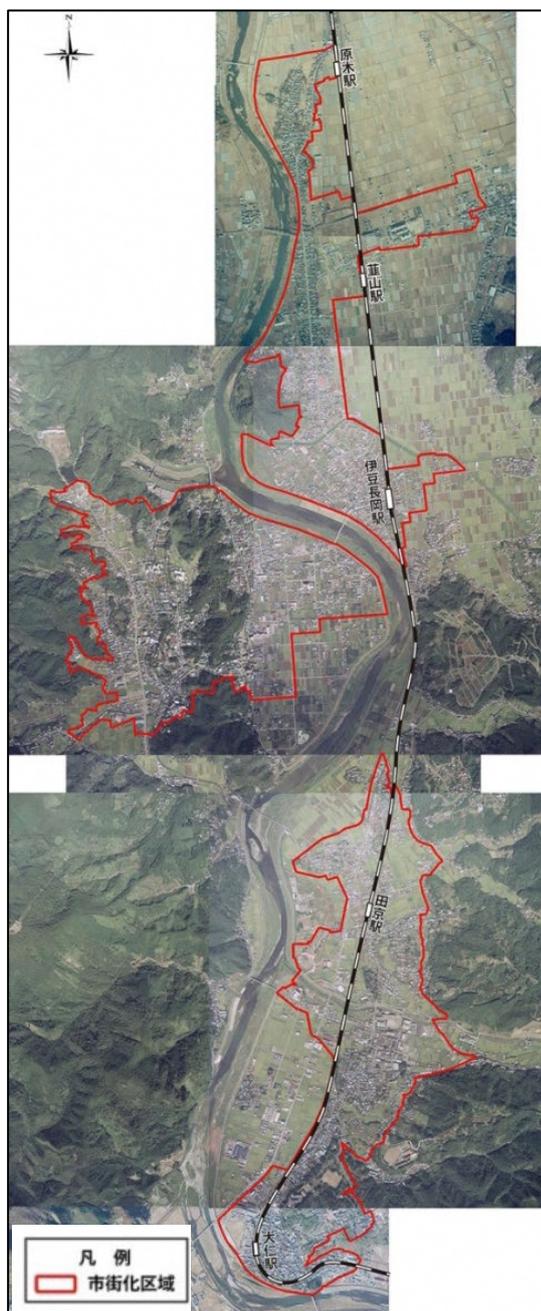
資料：国立社会保障・人口問題研究所の人口推計を加工

## 2. 伊豆の国市における都市計画の変遷

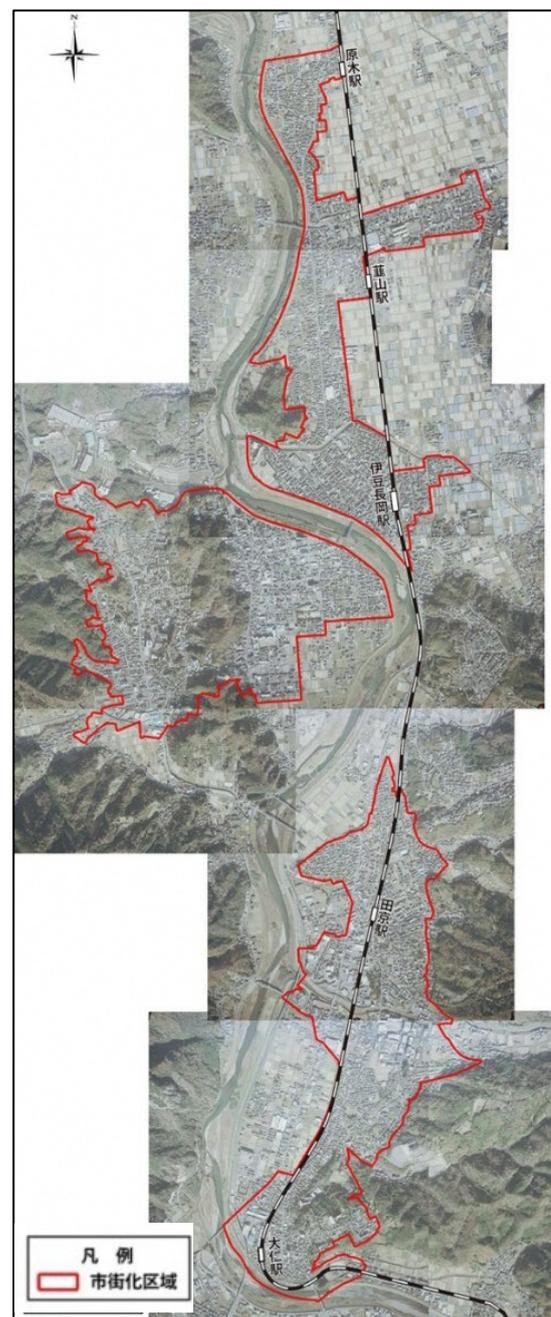
伊豆の国市（以下、本市という。）は、本市及び函南町の1市1町で構成する、田方広域都市計画区域に含まれます。1971年に田方広域都市計画区域、1976年に区域区分を指定し、市街化区域と市街化調整区域が区分されました。2005年の本市誕生後も区域区分は変更なく現在に至ります。

空中写真で、1976年の区域区分指定当時と、2012年を見比べると、市街化区域の中で「既にコンパクトな市街地が形成」されてきている様子が確認できます。

■ 1976年



■ 2012年



資料：国土地理院空中写真を加工

### 3. 立地適正化計画とは

#### (1) 立地適正化計画制度

立地適正化計画（以下、本計画という。）は、全国的に進む「**人口減少**」と「**少子高齢化**」の進展を背景に、今後も安心できる健康で快適な生活環境の実現、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とするために創設された、都市再生特別措置法に基づく制度です。

国は、2014年8月に都市再生特別措置法の一部改正を施行し、生活拠点などに、医療・福祉等の施設や住宅を誘導し、集約する制度（立地適正化計画制度）や、地方公共団体を中心となり、まちづくりと連携して面的な公共交通ネットワークを再構築するための新たな仕組みを設けました。都市全体の構造を見渡しながら、住宅及び医療・福祉、商業その他の居住に関連する施設の誘導と、それと連携した地域公共交通ネットワークの再編を行うことにより、コンパクトシティ+ネットワークの実現を図ることとしています。

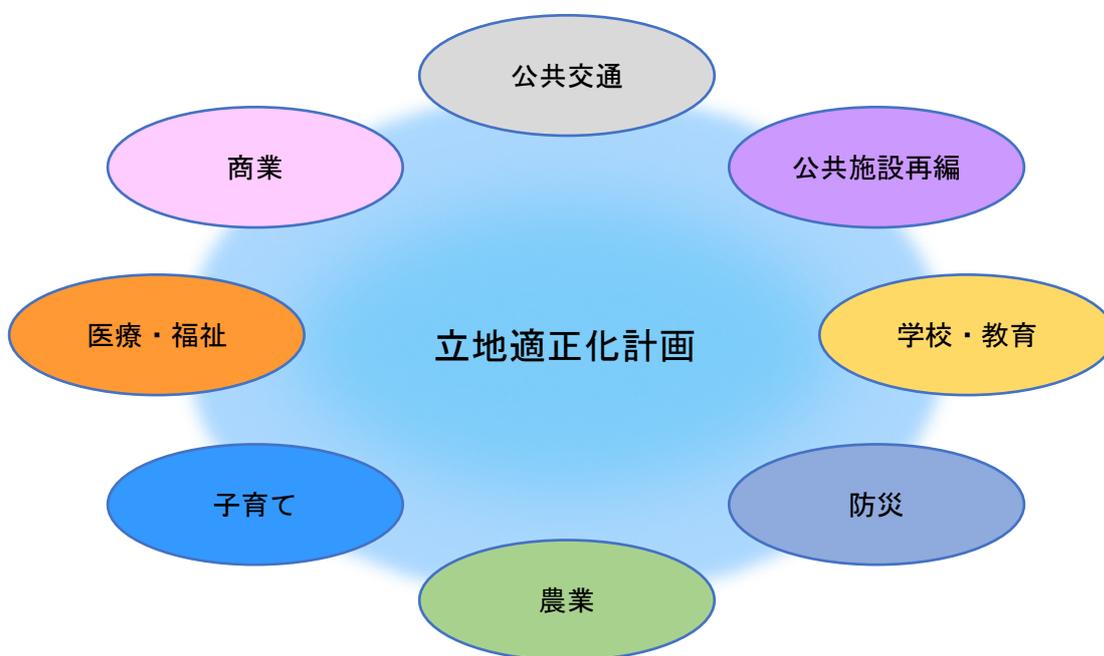
また、本計画は、「**居住の誘導**」や、「**都市機能（医療・福祉、商業、行政機能等）の誘導**」により、持続可能なまちづくりを目指す計画です。

計画策定にあたっては、本市の都市構造及びポテンシャルを踏まえ、市街化区域内における居住誘導区域・都市機能誘導区域や機能誘導の方策等を定めます。具体的には、各機能誘導方針を定め、医療・福祉、商業、行政サービス機能等の都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）、並びに適正な人口密度を維持し、バランスの良い人口誘導を図る都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）を設定し、実現のための方策を示す計画とします。

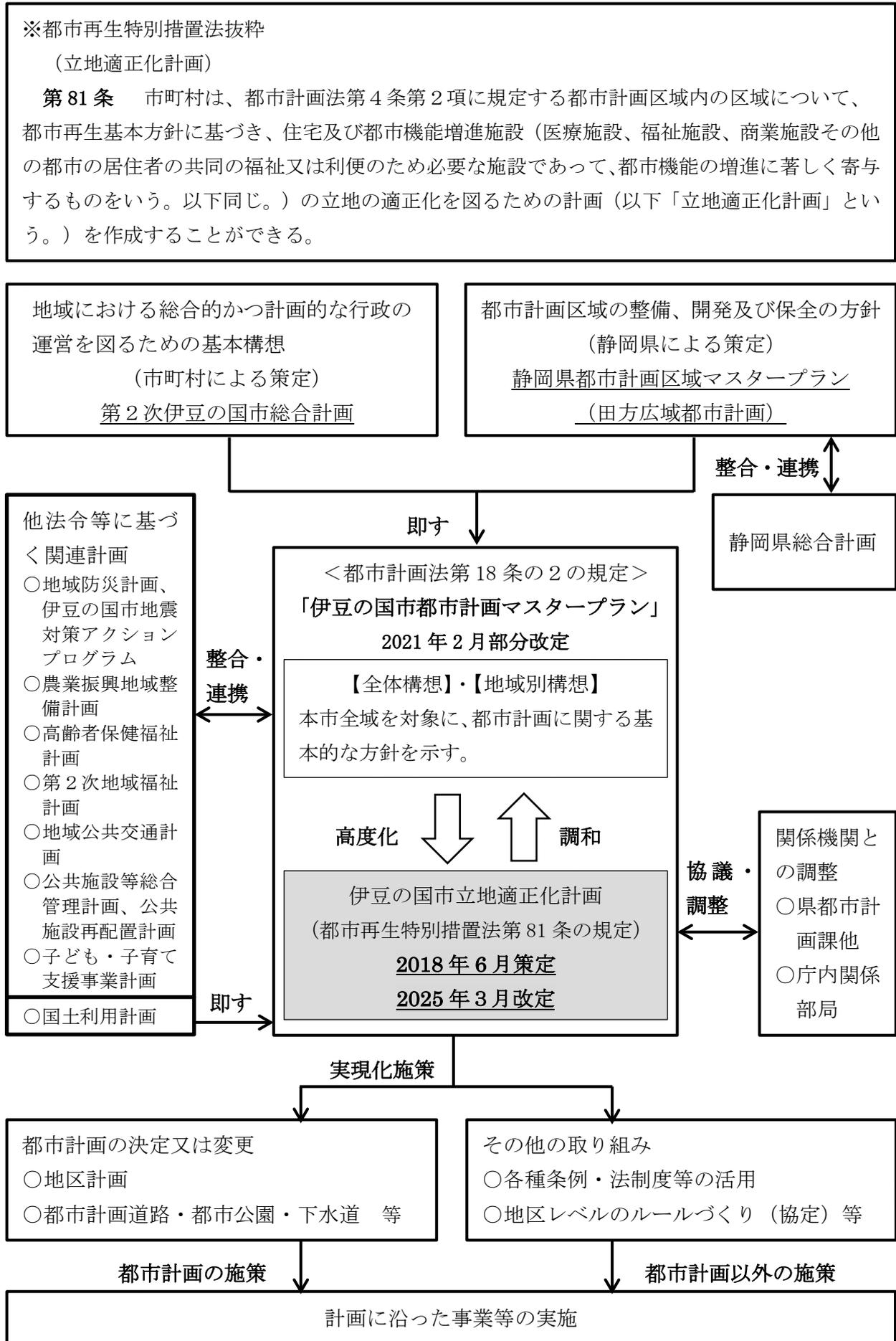
## (2) 立地適正化計画と都市計画マスタープラン、各種関連計画との関係

本計画は、2021年に策定済みの「伊豆の国市都市計画マスタープラン」の高度化版として、第2次伊豆の国市総合計画や静岡県が定める都市計画区域マスタープランに即するとともに、医療・福祉、商業、交通、防災など幅広い視点での検討が必要のため、各種関連計画との整合を図り、将来の都市形成に係る方針を定めます。

### ■ 様々な関係施策との連携イメージ



※その他、雇用や居住の面で間接的に関係する観光や歴史・文化分野の施策とも、連携を図っていく必要があります。

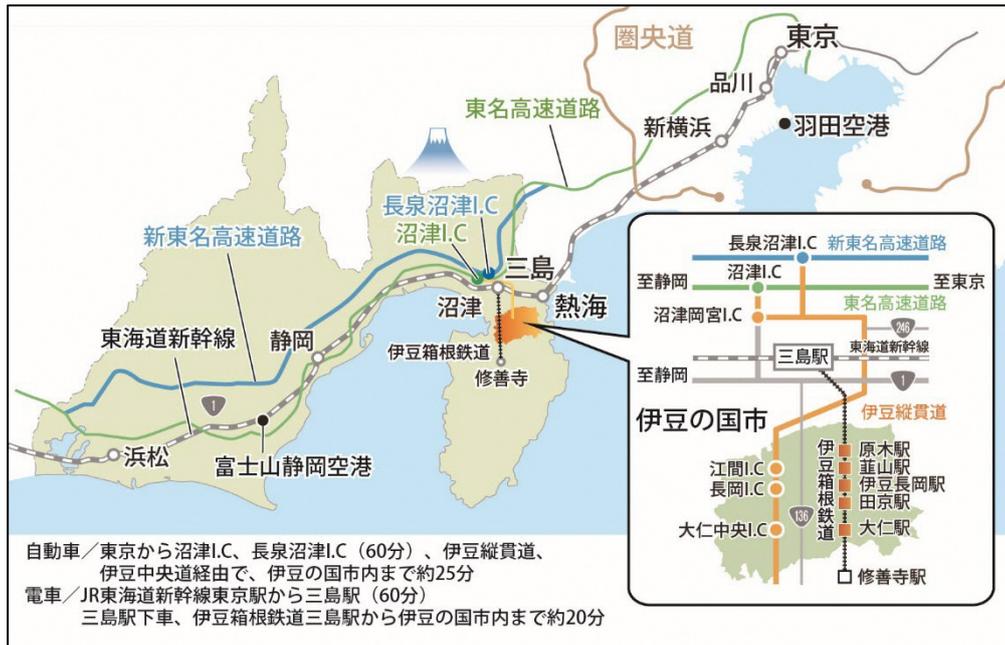


## 4. 立地適正化計画に定める事項

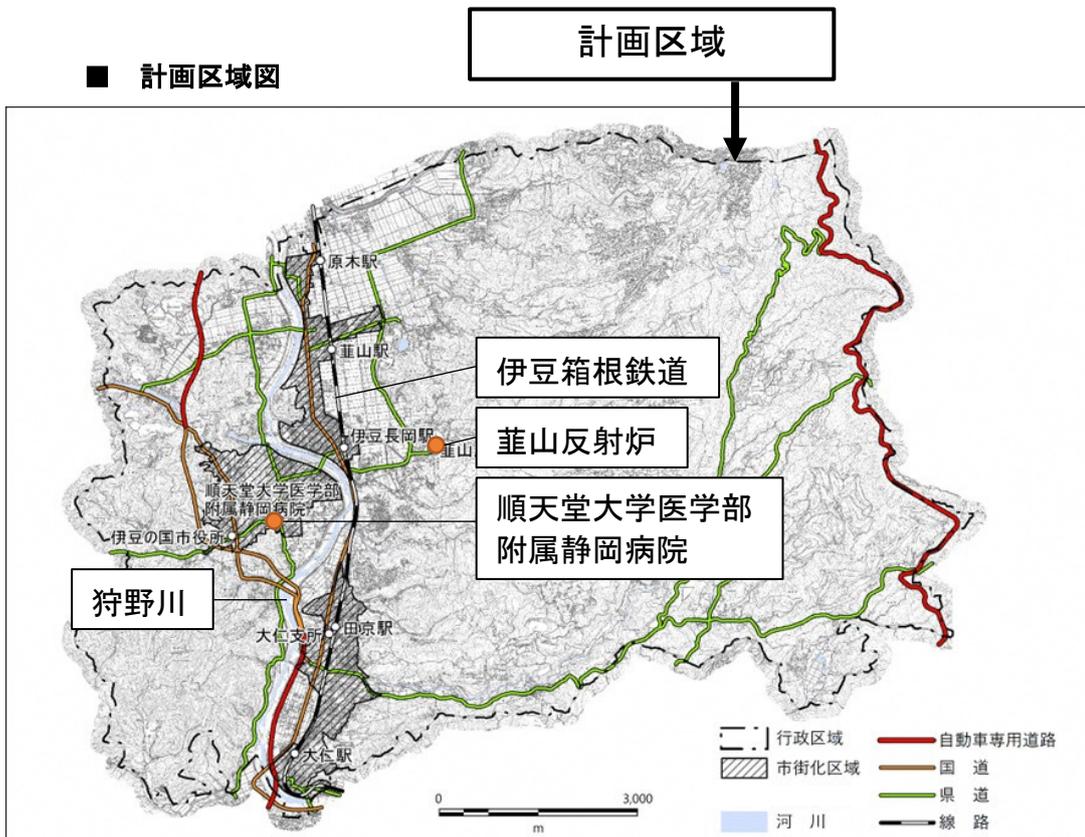
### (1) 立地適正化計画の区域

本計画は、本市全域を計画区域とします。

#### ■ 伊豆の国市の位置図



#### ■ 計画区域図

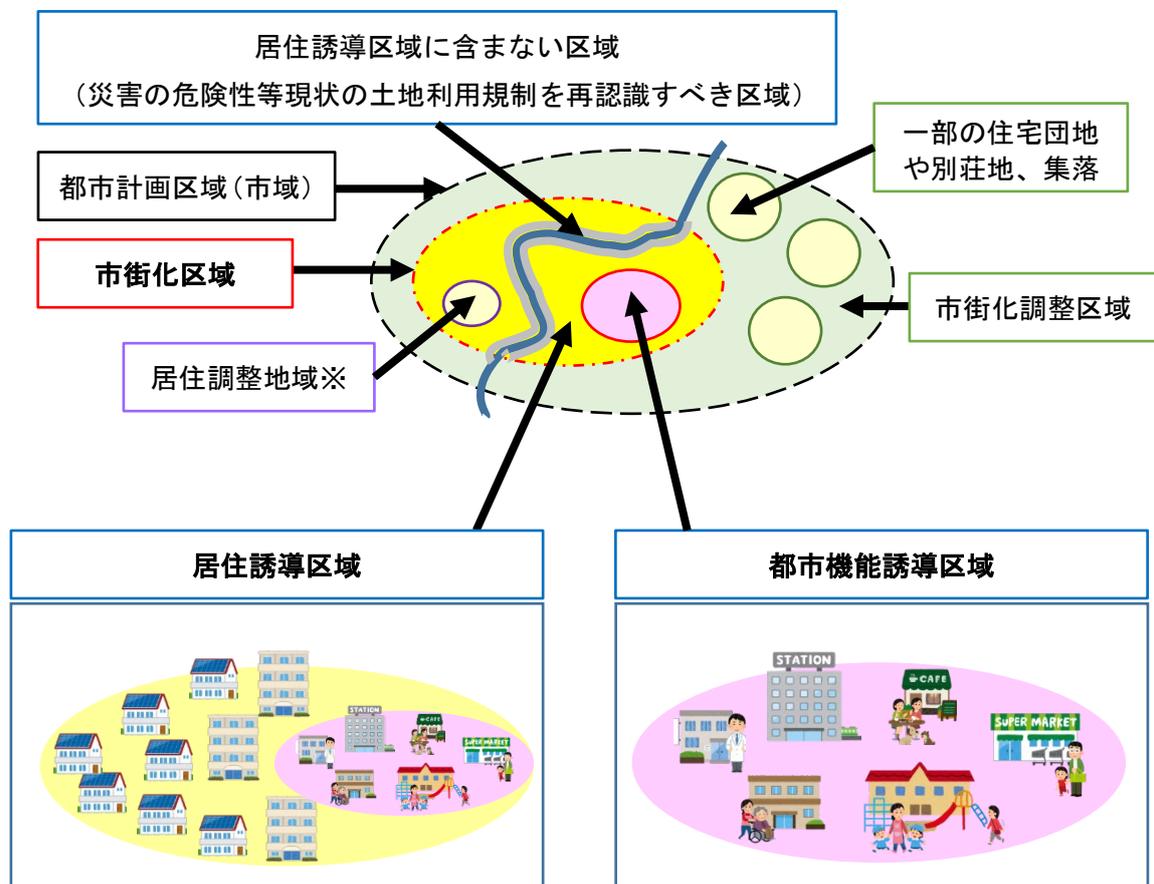


## (2) 居住誘導区域、都市機能誘導区域

本計画においては、居住誘導区域と都市機能誘導区域を定めるほか、居住誘導区域に含まない区域等を定めます。

### ■ 区域設定のイメージ

居住誘導区域や都市機能誘導区域は、都市再生法特別措置法第81条第2項の規定に基づき、都市の居住者の居住を誘導すべき区域。居住誘導区域と都市機能誘導区域は、市街化区域内に設定します。



居住誘導区域や都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域（国の方針）

- 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区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 都市機能や居住が一定程度集積している区域

※ 居住調整地域とは、立地適正化計画に記載された居住誘導区域に含まない区域のうち、住宅地化を抑制するために定める地域地区です。居住調整地域の設定は任意事項となります。