伊豆の国市立地適正化計画
市民説明会

【計画概要】

伊豆の国市

1．立地適正化計画とは

立地適正化計画（以下、本計画という。）は、

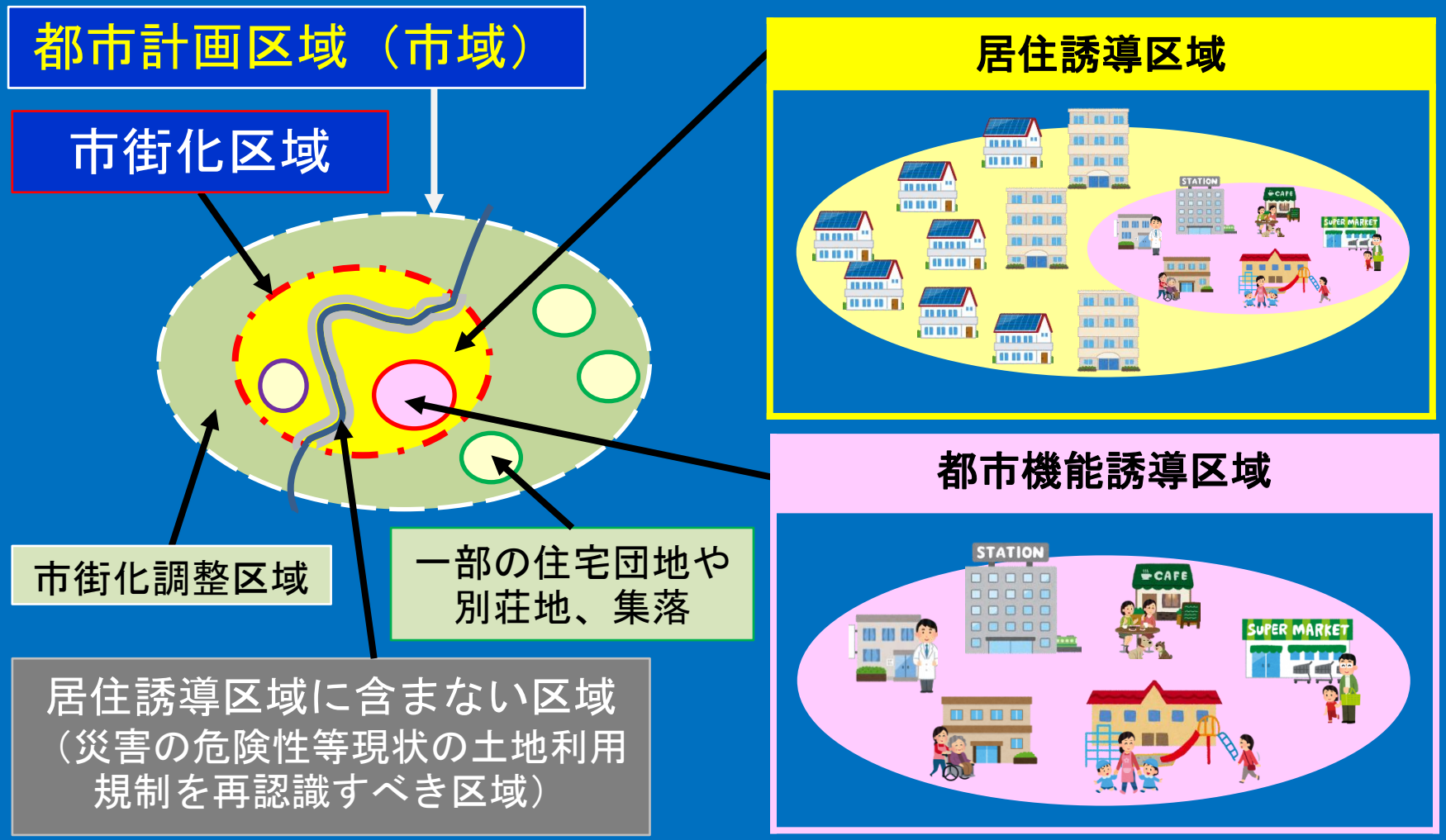
- 全国的に進む「人口減少」と「少子高齢化」の進展を背景に、今後も安心できる健康で快適な生活環境の実現、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とするために創設された、都市再生特別措置法に基づく制度。
- また、本計画は、「居住の誘導」や、「都市機能（医療・福祉・商業・行政機能等）の誘導」により、持続可能なまちづくりを目指す計画です。

1．立地適正化計画とは

- 2011（平成23）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なため、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。

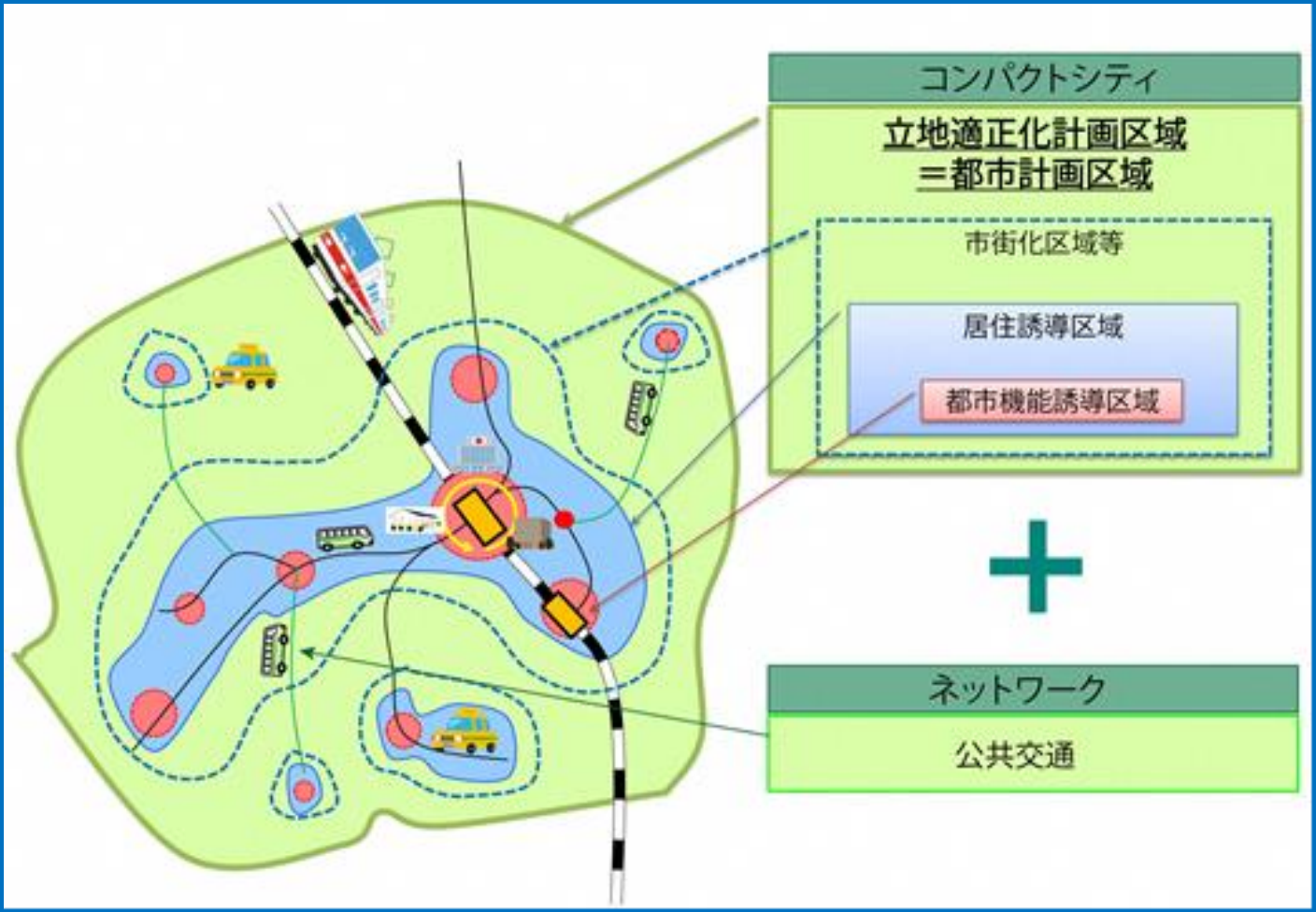
1．立地適正化計画とは

- 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を設定



1．立地適正化計画とは

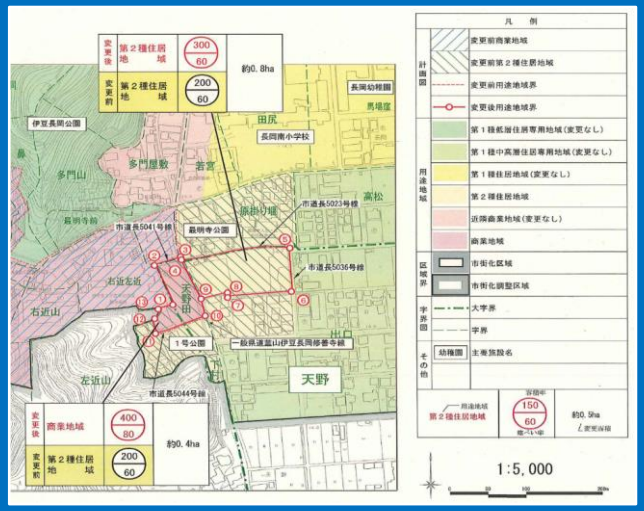
- 拠点と市街化調整区域を結ぶ公共交通ネットワークの維持・拡充



資料：国土交通省パンフレット

2. 伊豆の国市におけるまちづくりの動向

● 地区計画による医療集積拠点の形成



■ 順天堂大学医学部附属静岡病院

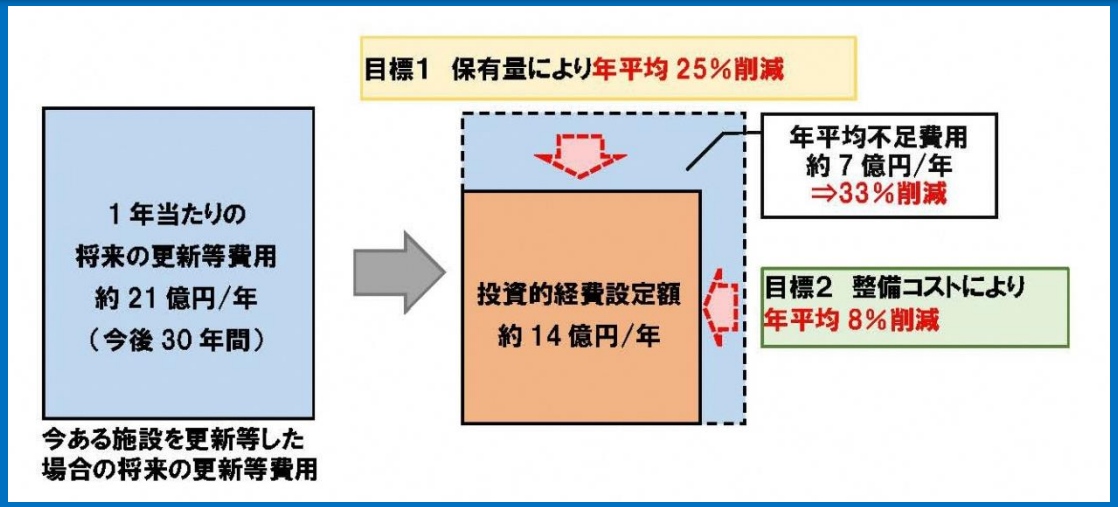
● 伊豆中央道と東駿河湾環状道路の連結に伴う同沿線の旧スポーツワールド跡地への企業誘致

2. 伊豆の国市におけるまちづくりの動向

- 歴史的風致維持向上計画の認定に向けた取り組み

■ 江川家住宅主屋

- 公共施設再配置計画に基づく施設の再配置等



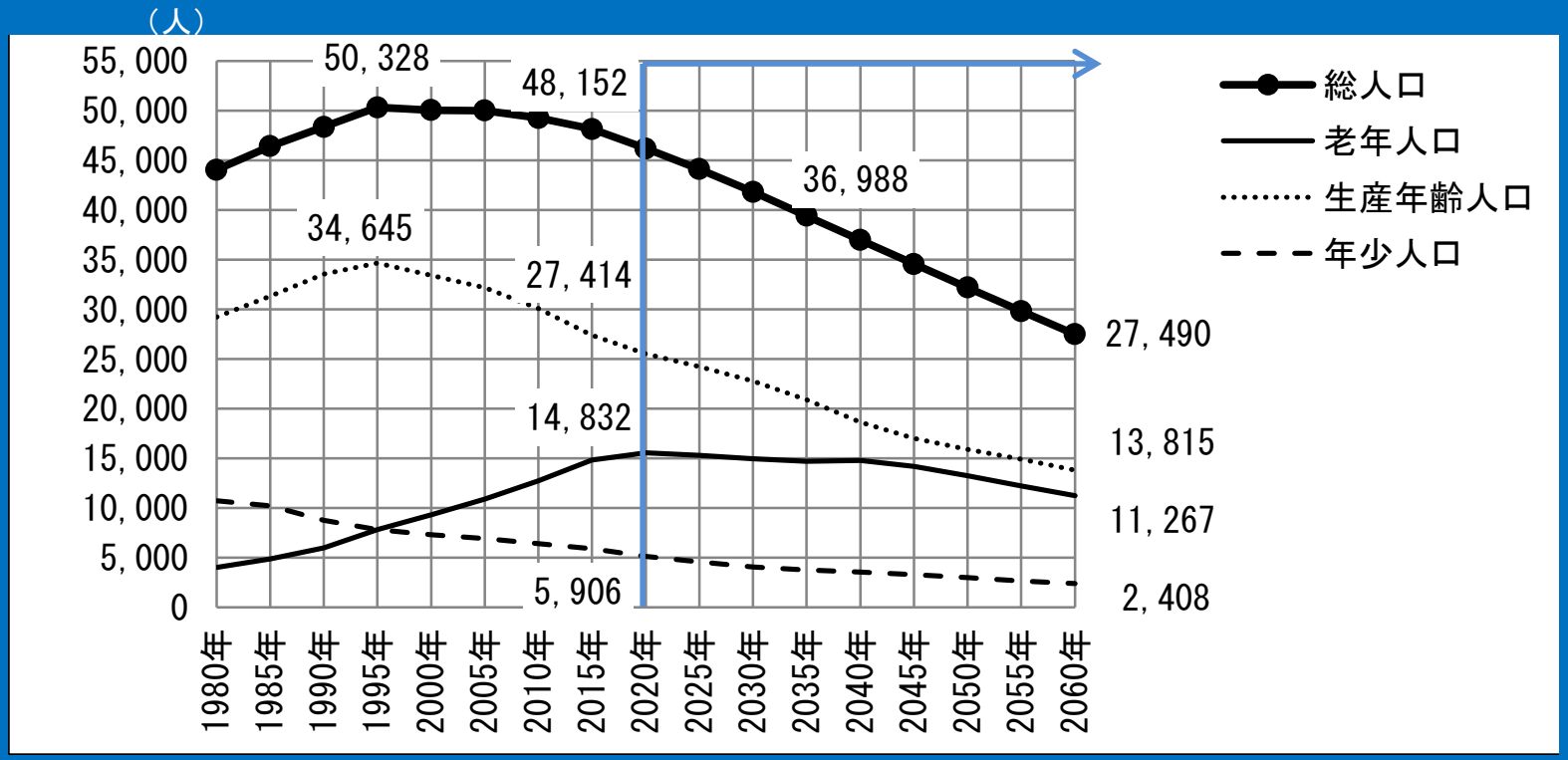
■ 公共施設の保有量及びコスト削減のイメージ

資料：伊豆の国市公共施設等総合管理計画

2. 伊豆の国市におけるまちづくりの動向

- 人口は、2040年で
  「36,988人に減少」と推計

■ 総人口の推移と将来予測

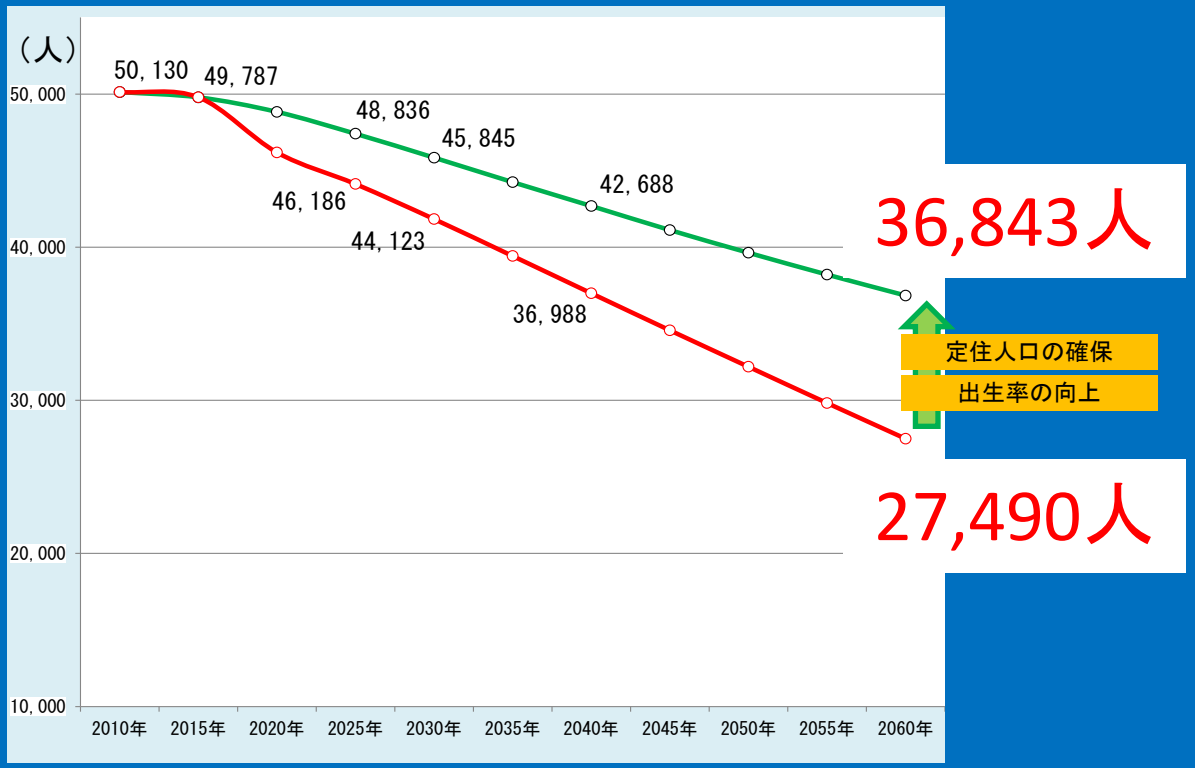


※1：老年人口とは、総人口に占める年齢3区分別人口のうち、65歳以上人口のこと。
※2：生産年齢人口とは、総人口に占める年齢3区分別人口のうち、15～64歳人口のこと。
※3：年少人口とは、総人口に占める年齢3区分別人口のうち、0～14歳人口のこと。
資料：2015年までは「国勢調査」による実績。2020年以降は「社人研推計」

2. 伊豆の国市におけるまちづくりの動向

- 本市の人口ビジョンでは、定住人口の確保や出生率を向上させる施策により、「人口減少を緩やかに推移」するよう設定

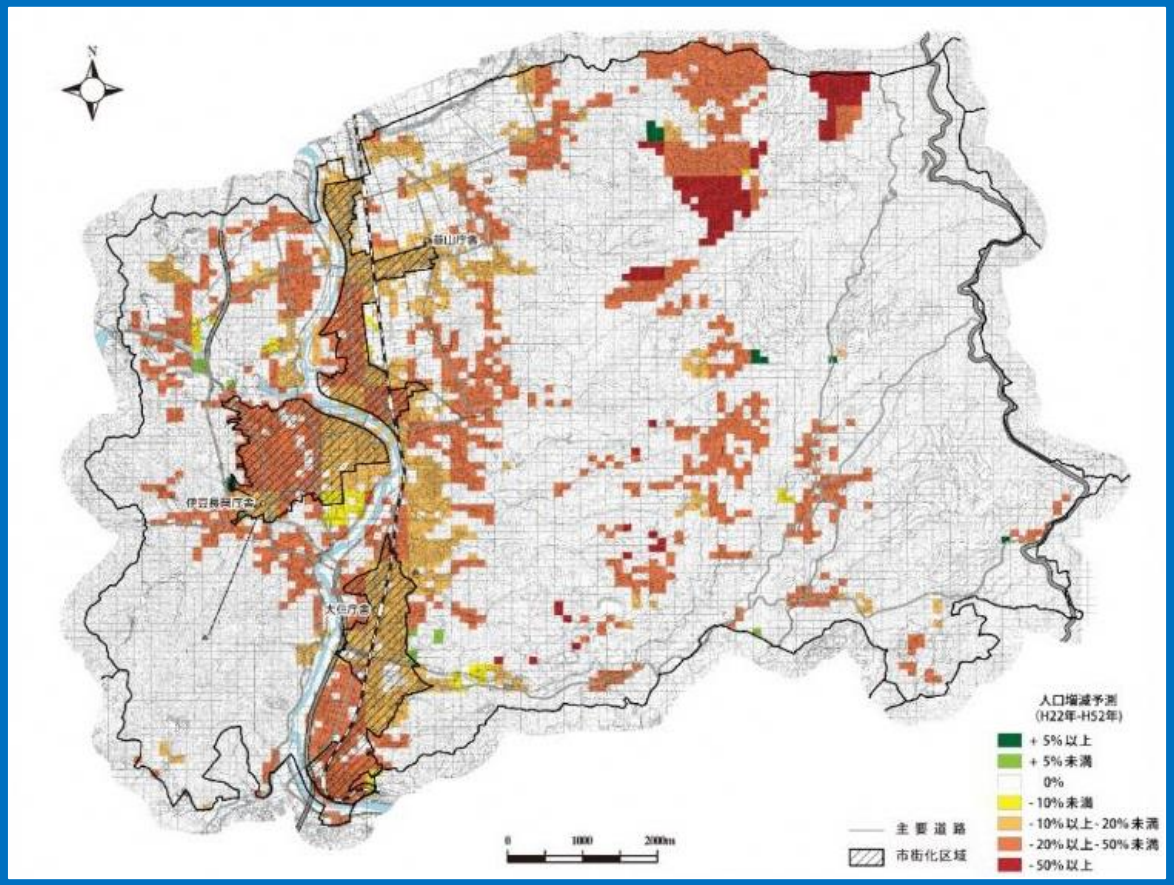
－参考－　人口の将来展望

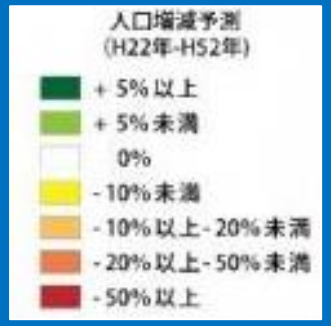


実績は住民基本台帳（4月1日）　　資料：伊豆の国市人口ビジョンを加工

2. 伊豆の国市におけるまちづくりの動向

- 市街地では 2010→2040年で、
  「マイナス10～50%の人口減」に

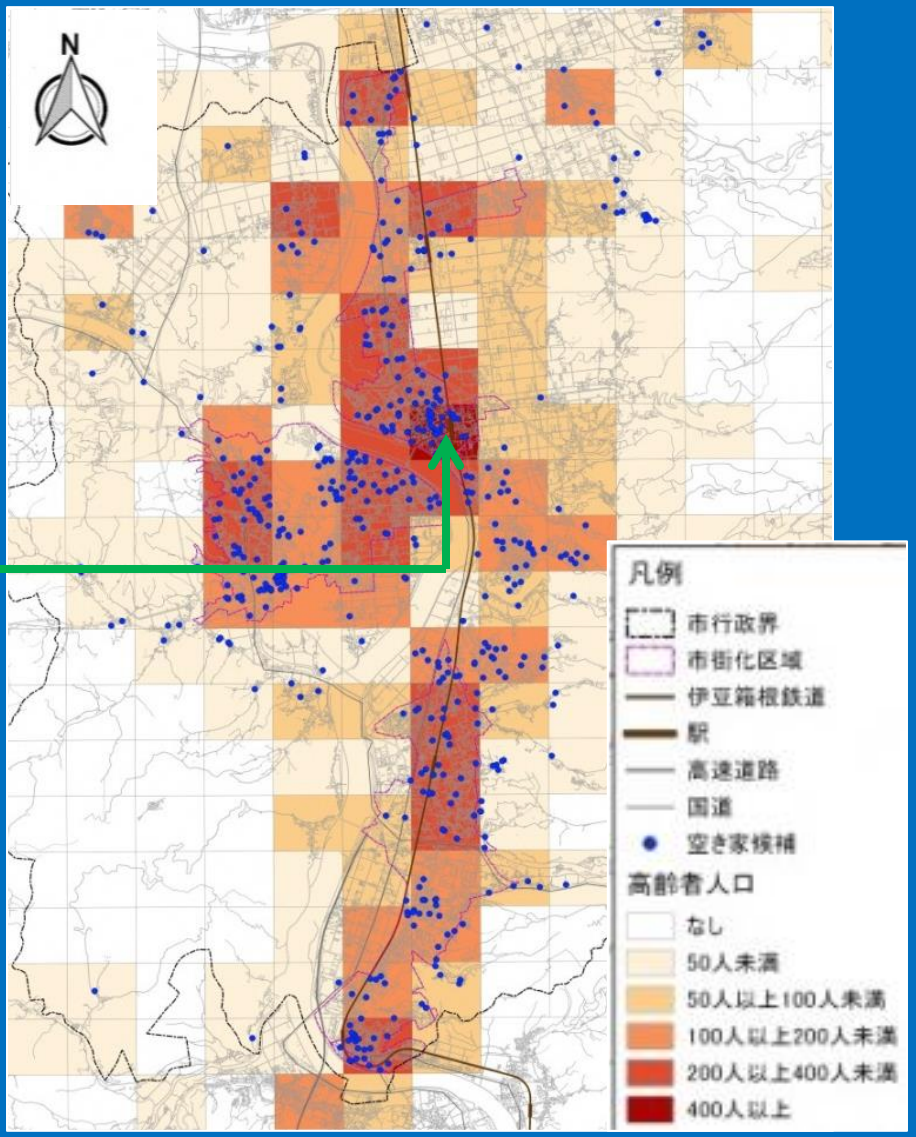




■ メッシュ人口の増減予測図（2010→2040年）

2. 伊豆の国市におけるまちづくりの動向

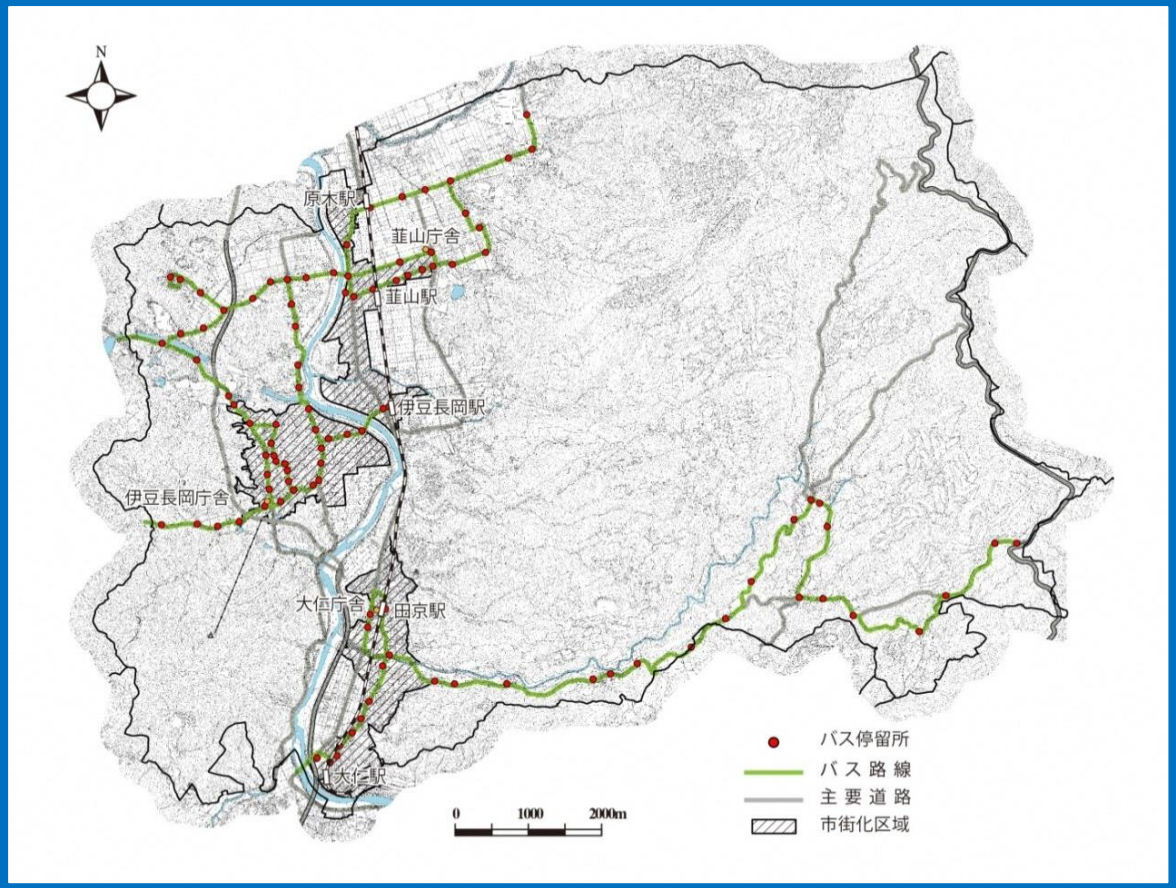
- 市街地のほとんどで、高齢者人口が、500m四方あたり、「50人から100人以上」、伊豆長岡駅周辺では、「400人以上」に



■ 2010（平成22）年の高齢化率と空き家分布図

2. 伊豆の国市におけるまちづくりの動向

- 鉄道駅周辺の利便性、
  拠点を結ぶ公共交通ネットワーク



■ 市内のバス路線網図

3. まちづくりの課題と方針

市が抱える課題

○市街化区域の人口密度が高い（H22年度都市計画基礎調査）

- 市街化区域（594.3ha）のうち、可住地が56%
- 市街化区域の人口密度は47.6人/ha。そのうち、可住地では85人/ha

○高い自動車依存により、鉄道駅が生かし切れていない

- 市内5駅の乗降客数は75%に低下

H12（2000）18,117人/日 → H27（2015）13,799人/日

○ハザードが多い

- がけ（土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等）
- 家屋の倒壊（浸水想定区域）
- 液状化（PL35：液状化危険地）の可能性

○市の特徴である充実した医療機関の敷地が手狭

- 病院は休業が出来ないため、用地内での拡張及び建替えが困難な場合、隣接地あるいは周辺での建て替えが必要となる

○公共施設保有量の最適化の必要性

- 合併以前からの公共施設の本格的な再編、統廃合はこれから（今後30年間の長期目標：公共施設の床面積25%削減、公共施設の整備コストの8%削減）

まちづくりの方針（ターゲット）

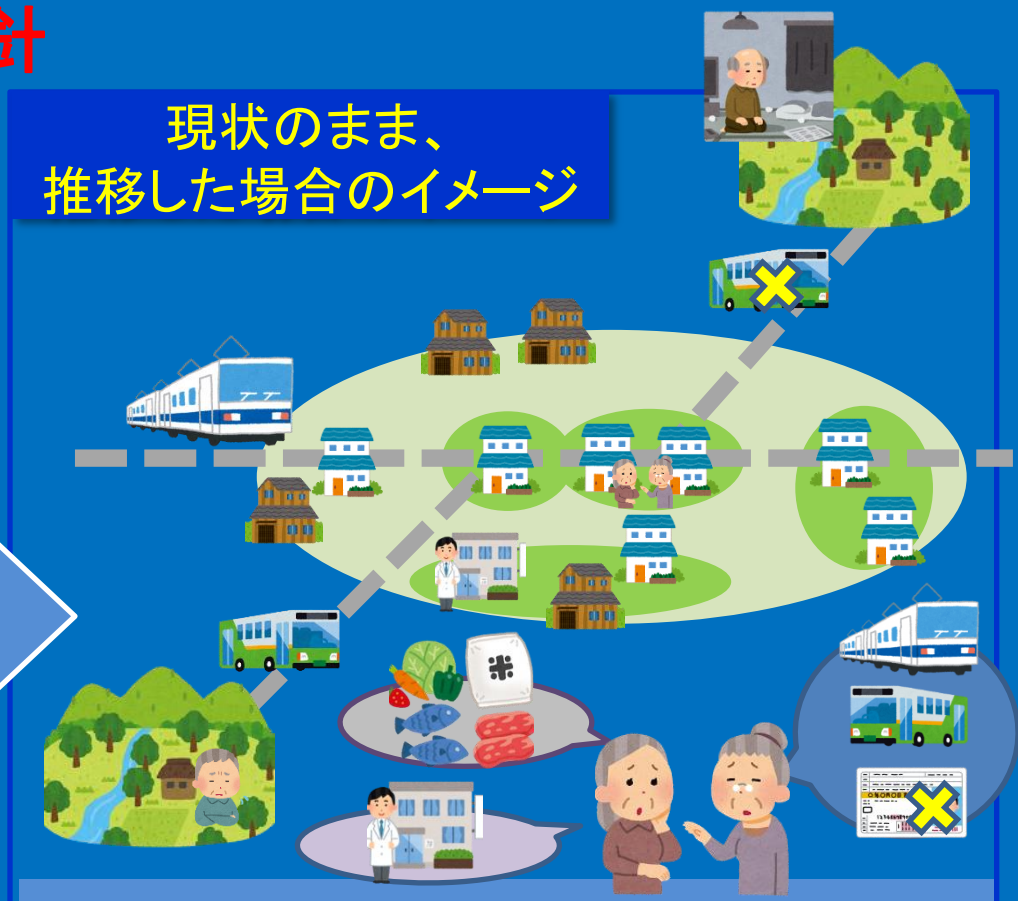
鉄道駅周辺に安全で利便性の高い市街地を構築

（鉄道を基軸とした多極ネットワーク型集約都市の構築）

3. まちづくりの課題と方針

現状のイメージ

現状のまま、推移した場合のイメージ



- 人口減少に伴う「まちの空洞化」や「生活サービスの低下」
- 公共交通の「路線廃止」や「減便」

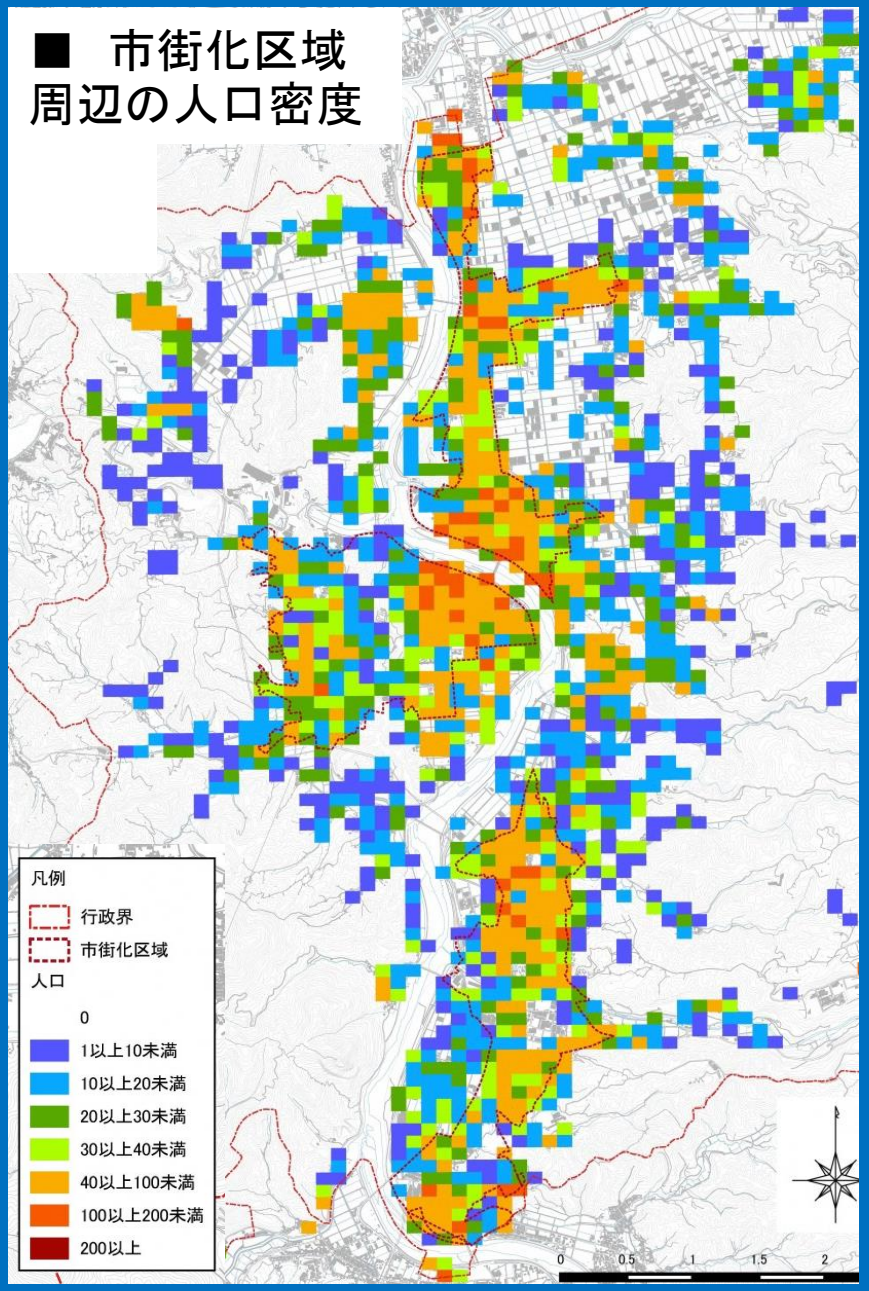
3. まちづくりの課題と方針

市が抱える課題

○市街化区域の人口密度が高い（H22年度都市計画基礎調査）

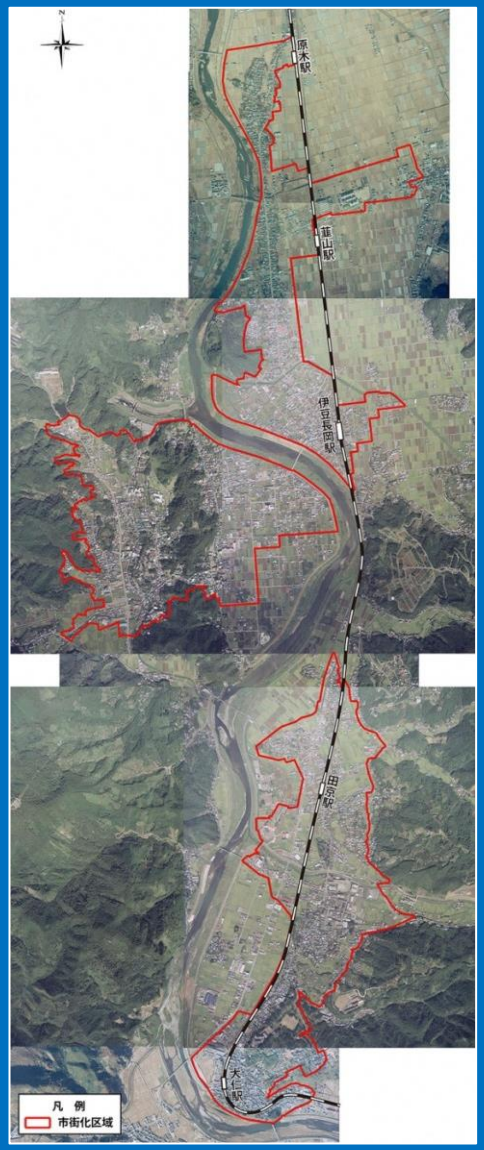
- 市街化区域（594.3ha）のうち、可住地が56%
- 市街化区域の人口密度は47.6人/ha。そのうち、可住地では85人/ha

市街地の人口密度の目安は40人/ha以上

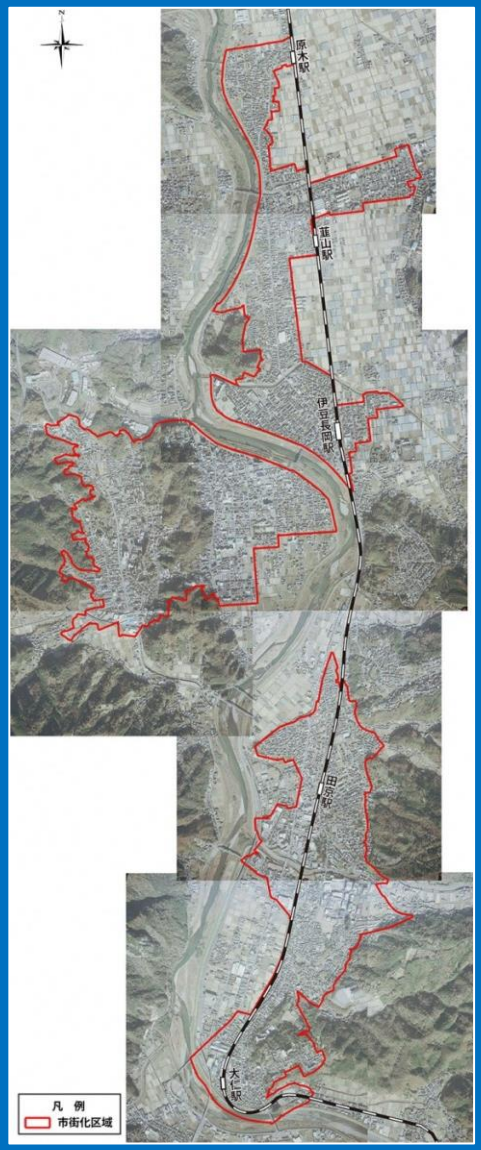


3. まちづくりの課題と方針

■ 1976（昭和51）年



■ 2012（平成24）年



市街化区域として、
「コンパクトな市街地が形成」

資料：国土地理院
空中写真を加工

3. まちづくりの課題と方針

市が抱える課題

○高い自動車依存により、鉄道駅が生かし切れていない

- 市内5駅の乗降客数は75%に低下

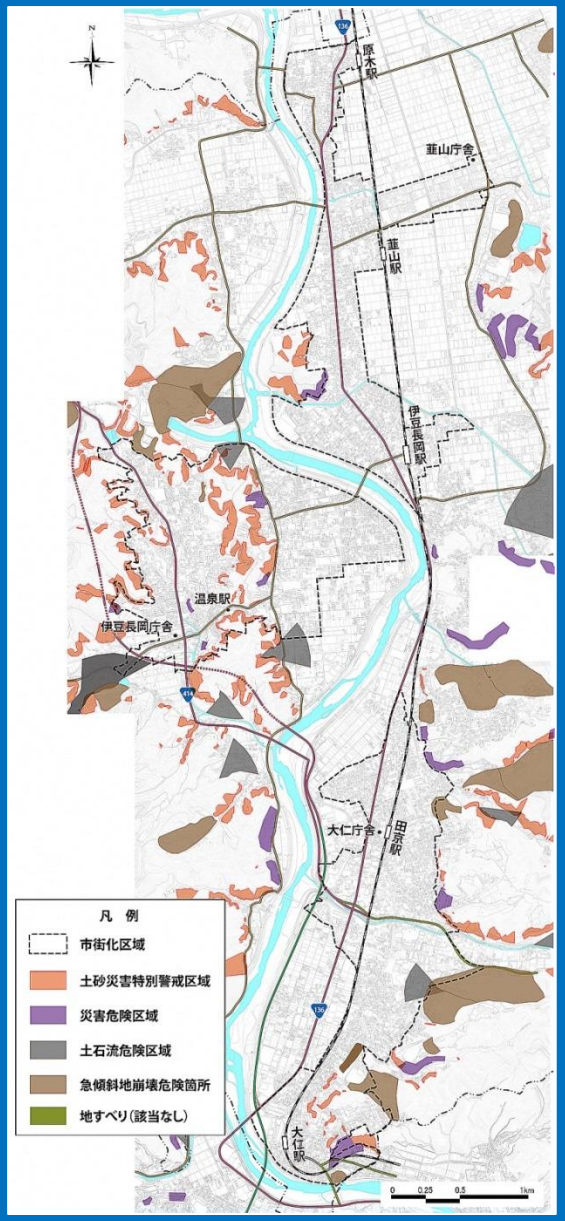
H12（2000）	→	H27（2015）
18,117人/日		13,799人/日

3. まちづくりの課題と方針

市が抱える課題

○ハザード（災害リスク）が多い

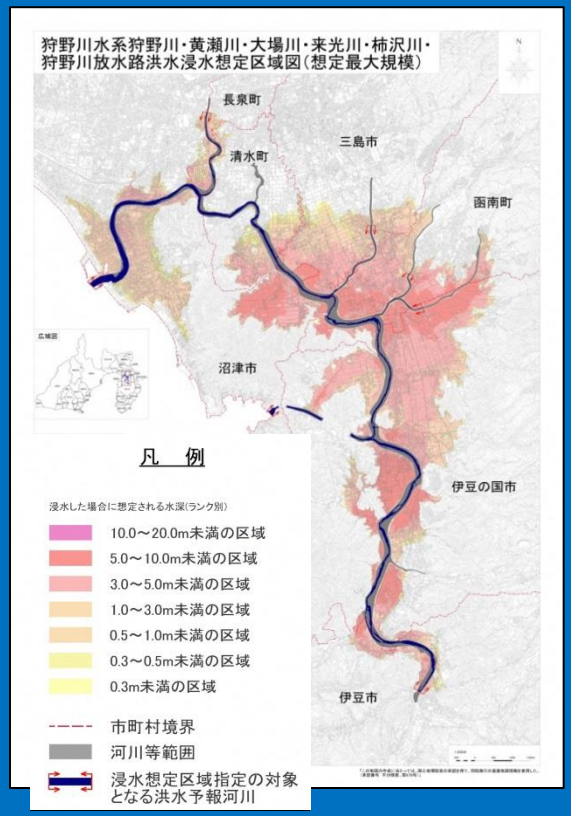
- がけ（土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等）
- 家屋の倒壊（浸水想定区域）
- 液状化（PL35：液状化危険地）の可能性

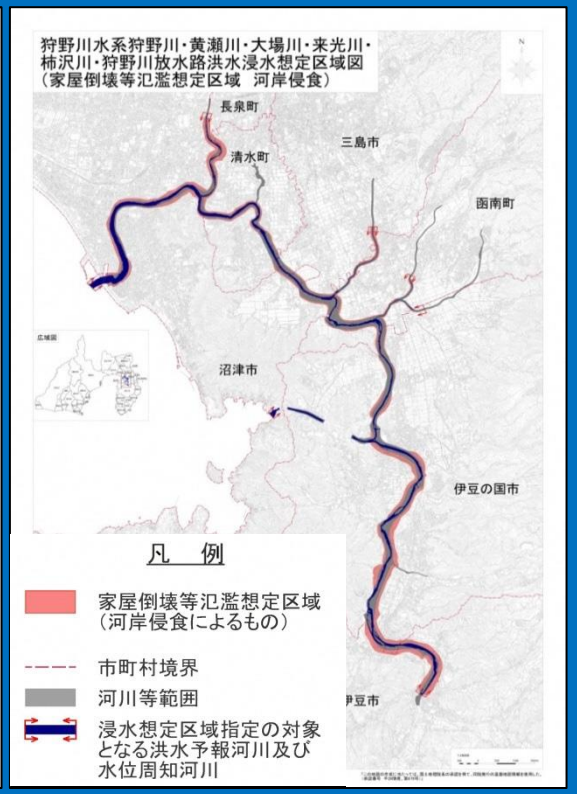


3. まちづくりの課題と方針

市が抱える課題

■ 浸水想定区域図（最大規模、家屋倒壊等氾濫想定区域　氾濫流）





資料：狩野川水系狩野川放水路洪水浸水想定区域図

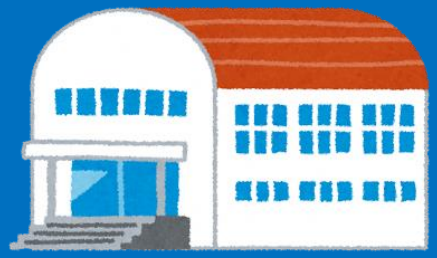
国は、想定最大規模の降雨（約1,000年に1回程度）を対象とした、洪水浸水想定区域、家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸侵食が発生することが想定される区域等を公表

3. まちづくりの課題と方針

市が抱える課題

○公共施設保有量の最適化の必要性

- 合併以前からの公共施設の本格的な再編、統廃合はこれから（今後30年間の長期目標：公共施設の床面積25%削減、公共施設の整備コストの8%削減。



3. まちづくりの課題と方針

市が抱える課題

○市の特徴である充実した医療機関の敷地が手狭

- 病院は休業が出来ないため、用地内での拡張及び建替えが困難な場合、隣接地あるいは周辺での建て替えが必要となる

4. 課題解決のためのストーリー

まちづくりの方針（ターゲット）

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）

課題解決のための必要な誘導方針（ストーリー）

○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（災害協定、事前の周知含む）
- 居住を誘導する受け皿の創出

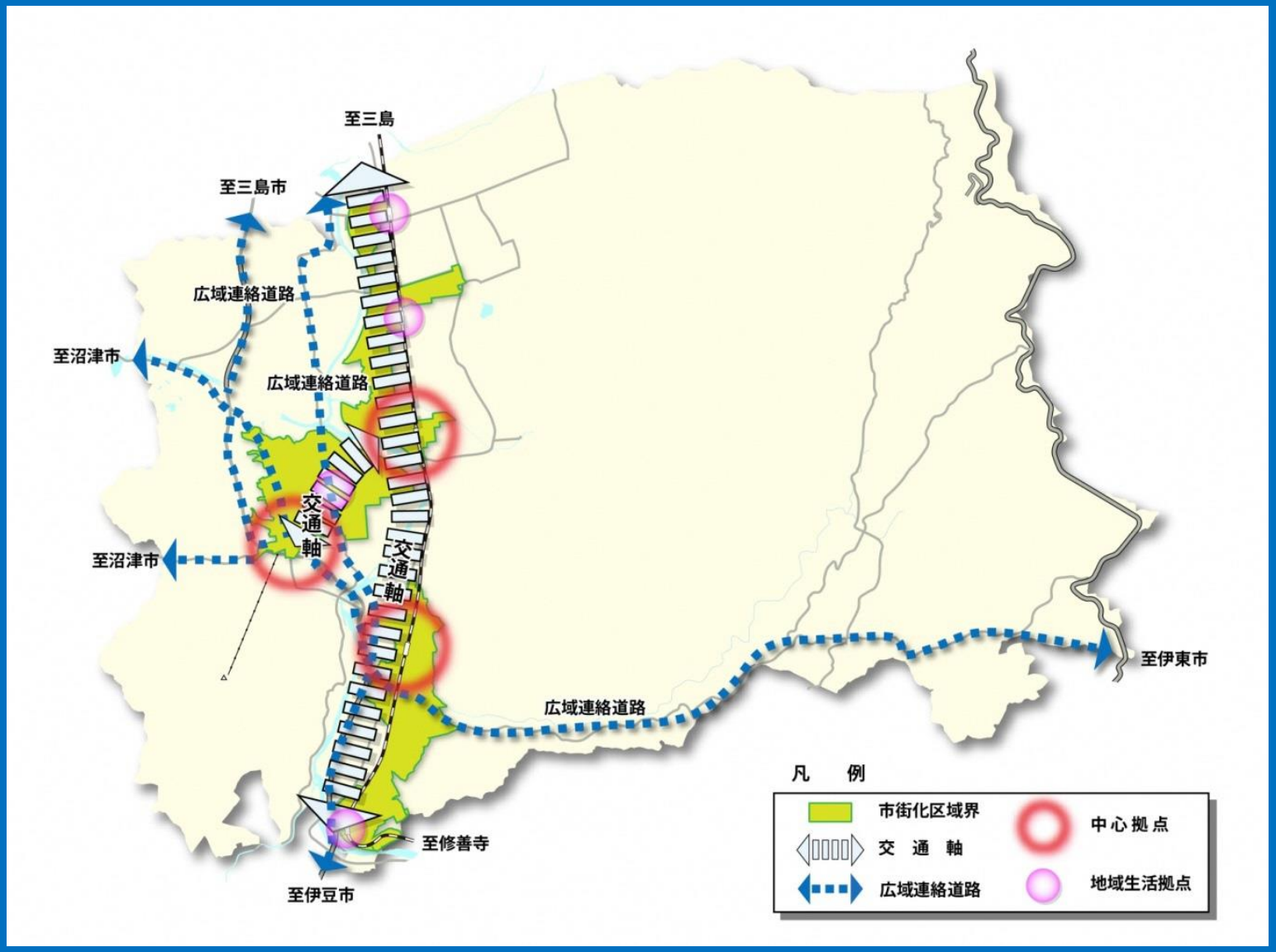
○医療拠点の創出

- 医療機関の更なる充実を図るための受け皿の創出

○拠点への都市機能の集約と駅機能の強化

- 駅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
- 駅及び駅前の再整備

4. 課題解決のためのストーリー



■将来都市構造

5. 居住誘導区域の設定

●少子高齢化、人口減少という成熟型社会の更なる進展に対し、社会的、経済的、環境的な視点を踏まえ、将来にわたり持続可能な都市を維持、形成を図り、地域活性を推進するために居住誘導区域を設定。

■ 居住誘導区域設定に際しての3つの視点

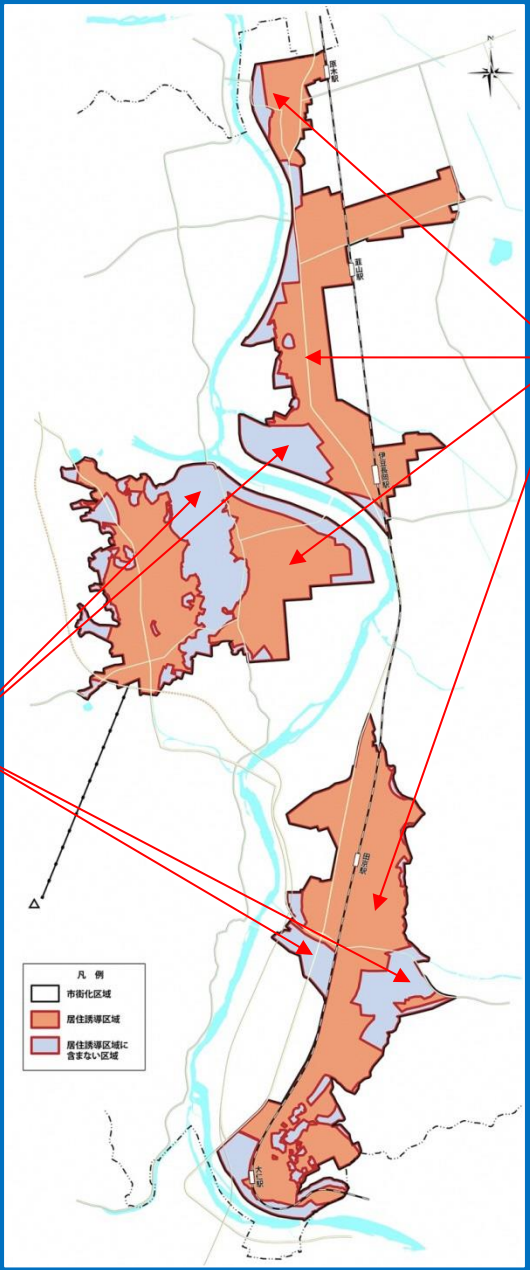
A	生活利便性が確保される区域であること
B	生活サービス機能の持続的確保が可能な範囲内の区域であること
C	災害に対する安全性等の確保を図る区域

5. 居住誘導区域の設定

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170.9ha）

土砂災害、家屋の倒壊（浸水想定区域）等の危険のある区域
風致地区
工業地域
国史跡範囲等



居住誘導区域
（約423.4ha）

市街化区域
（594.3ha）

■ 居住誘導区域図

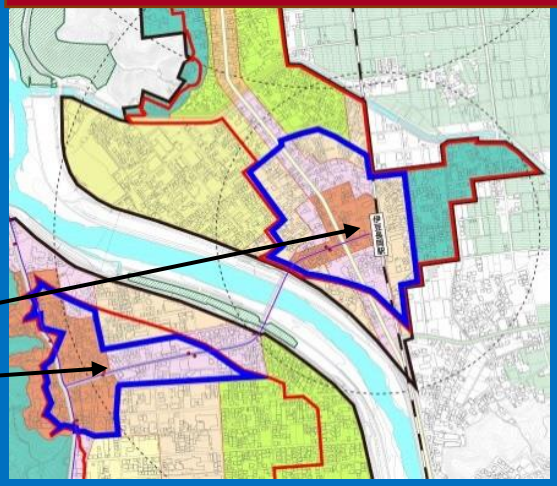
6. 都市機能誘導区域の設定

- 居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めるとともに、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、居住者共同福祉や利便性向上を図るために必要な以下の施設とします。

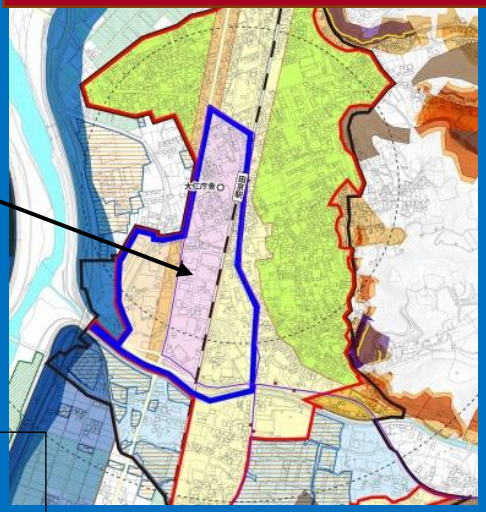
（ア）高齢化が進む中で必要性が高まる施設
（イ）子育て世代にとって居住場所を決める機能をもつ施設
（ウ）集客力がありまちの賑わいを生み出す施設
（エ）市民サービスの拠点となる施設

6. 都市機能誘導区域の設定

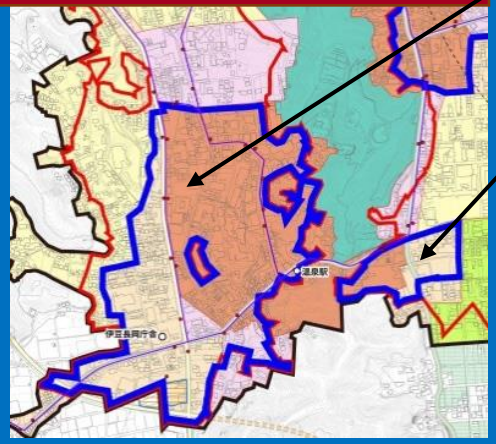
a　伊豆長岡駅周辺区域
（約30ha）

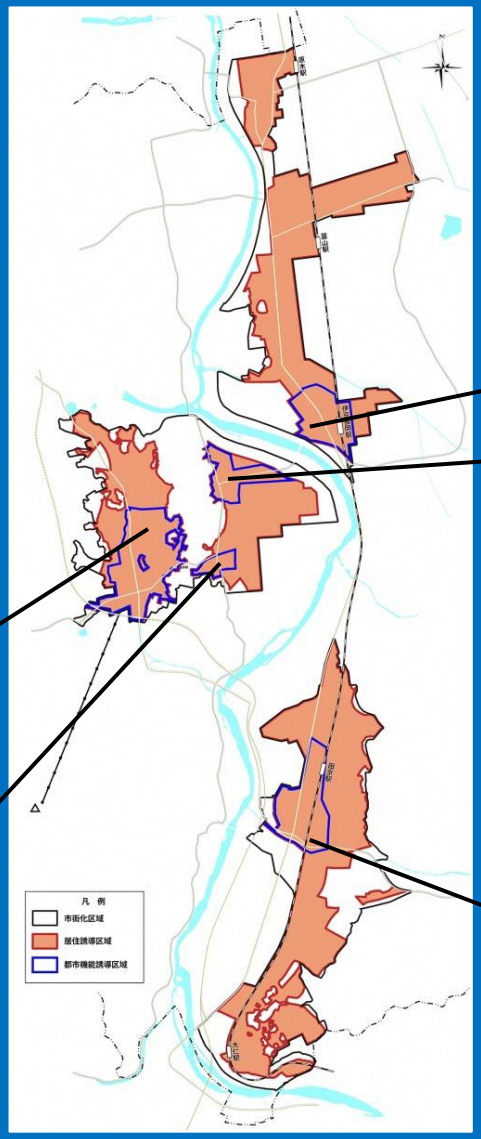


b　田京駅周辺区域
（約24ha）



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、伊豆の国市庁舎周辺）区域
（約40ha）



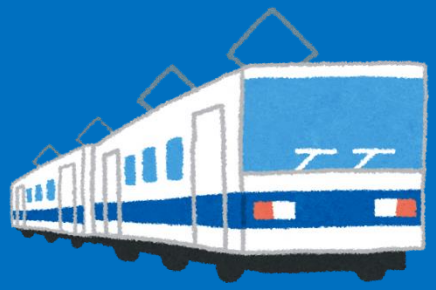


■　都市機能誘導区域位置図

6. 都市機能誘導区域の設定

a 伊豆長岡駅周辺区域（約30ha）

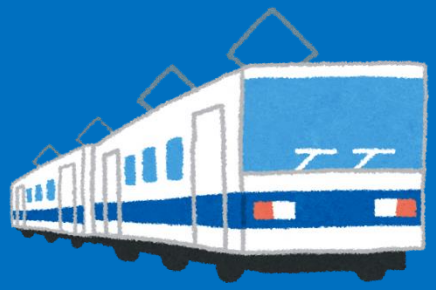
- 交通軸である、基幹的な公共交通（伊豆箱根鉄道駿豆線及び基幹交通路線となるバス路線）の結節点である伊豆長岡駅周辺の利便性を活かし、多様な都市機能を集積し、中心拠点の形成を図る区域



6. 都市機能誘導区域の設定

b　田京駅周辺区域（約24ha）

- 交通軸である、基幹的な公共交通（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、中心拠点の形成を図る区域



6. 都市機能誘導区域の設定

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、伊豆の国市庁舎周辺）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、伊豆の国市庁舎周辺の公共系施設、福祉系施設の集積を生かし、拠点形成を図る区域

7. 誘導施策

(1)居住誘導区域の誘導方針

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

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

7. 誘導施策

(3)拠点を結ぶ公共交通ネットワークの方針

① 基幹的公共交通路線(鉄道)の維持

② 基幹的公共交通路線(バス)の充実

③ 都市機能誘導区域と駅から離れた「市街地や市街化調整区域の住宅団地や集落等」との移動手段の模索

④ 公共交通の利用環境の改善

⑤ 車と公共交通の併用を考慮し市街地に利用しやすい、駐車場の確保の検討

7. 誘導施策

(4)地域生活機能を充足する拠点における誘導方針(市独自の方針)

① 韮山駅周辺は、ポテンシャルは高いものの、現時点では都市機能誘導区域の設定はしない
② 市独自に「地域生活機能拠点」を設定し、地域生活機能が充足するよう機能を維持

(5)市街化調整区域における誘導方針(市独自の方針)

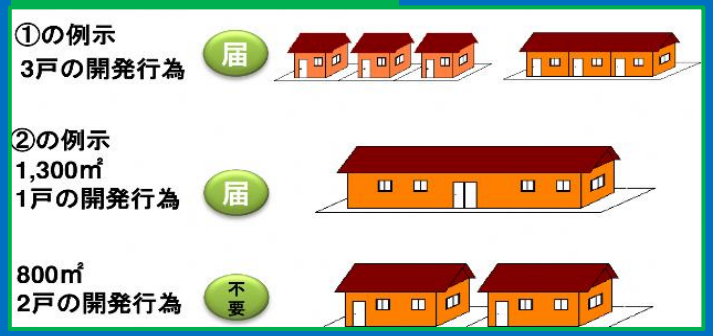
① 市街化調整区域における住宅団地や集落等は、公共交通等により、地域での一体的な日常生活圏を構成している「集落生活圏」を維持し、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができるよう配慮
② 集落生活圏のあり方を検討

8. 届出・勧告に関する内容

- 誘導区域外で、以下の開発行為又は建築行為等を行う場合、「市への届出」が義務付け
- 届出は、建築を規制するものではなく、誘導区域外における開発等の動きの把握が目的

■ 居住誘導区域に含まない区域

●開発行為



●建築等行為

■ 都市機能誘導区域

●開発行為

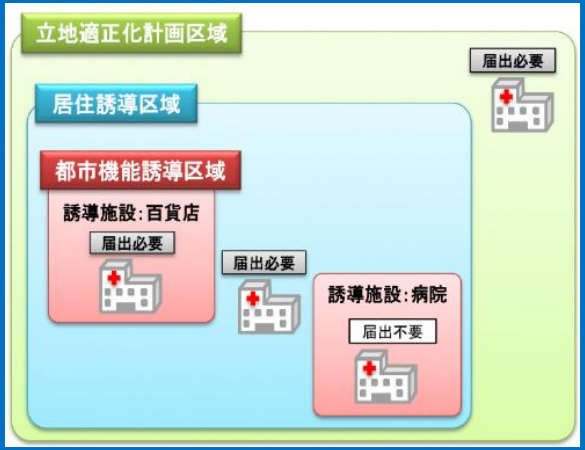
誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

●開発行為以外

① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合

③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



9. 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」することを目標

■ 都市機能誘導区域の目標値

- 「伊豆箱根鉄道駿豆線の2駅（伊豆長岡駅、田京駅）の1日当たり乗降客数の合計を維持」を目標
- 「伊豆箱根バスの温泉駅のバスの運行頻度の維持」を目標

■ ネットワークの目標値

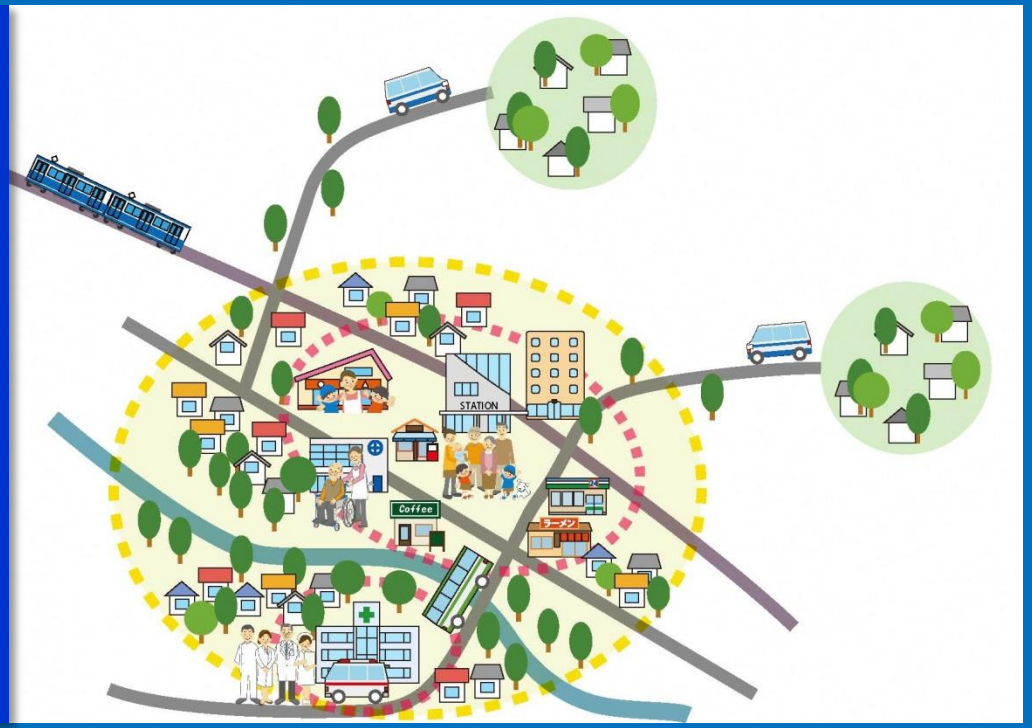
- 都市機能誘導区域と市街地や市街化調整区域の住宅団地や集落等とを結ぶ公共交通網の形成を進め、「公共交通の路線距離の延長」を目標

10. 期待される定量的な効果

■ 住みやすさの満足度の割合

- 市民の「住みやすさ満足度」が高まることを期待される効果に設定

- 総合計画計画策定時に実施する「伊豆の国市　まちづくりに関するアンケート調査」における「とても住みやすい」、「やや住みやすい」の割合を合算した割合を定量的な効果を把握



11. 今後の予定

■ 庁内検討会

都市整備部都市計画課
（事務局）計画案の作成

内部調整

関係部局
・商工・公共交通
・健康、福祉・農業
・防災など16課17係

意見聴取

伊豆の国市都市計画審議会

（法第81条第14項）

協議 調整

伊豆の国市立地適正化計画推進協議会
（法第117条第1項）
※立地適正化計画及びその実施に関し必要な協議を行うための組織
※構成員
（学識経験者、関係行政機関の職員、公共交通事業者、関係団体の代表者、市民代表者等）

■ 法定協議会

- 第1回協議会
（平成29年3月）
- 第2回協議会
（平成29年7月）
- 第3回協議会
（平成29年10月）
- 第4回協議会
（平成30年1月予定）

■ 市民説明

- 市民説明会（3箇所）
10月26日、30日、31日
- パブリックコメント
（11月1日～14日）