

# IV 誘導施策と目標

## 1. 官民連携による誘導

### (1) 官民連携による機能誘導・事業推進の考え方

各拠点のまちづくりを実現するため、官民連携による事業の推進を図る。

事業内容により連携する主体は異なるが、基本的には民間事業者及び地域（自治組織、住民、NPO等）が関与し、拠点の活力維持や魅力向上に必要な事業を推進していく。

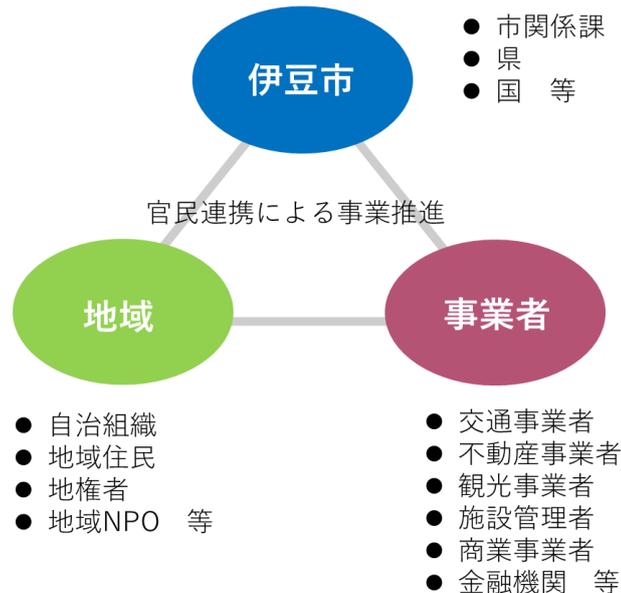


図 官民連携による事業推進体制

表 各エリアにおける官民連携事業

種別	事業名	エリア	連携主体
都市機能	県道整備と合わせた修善寺駅周辺の再整備と複合的な拠点施設の整備	修善寺駅周辺・牧之郷地区	伊豆市、交通事業者、デベロッパー、地権者、地域
	複合文化交流拠点の整備	修善寺温泉周辺	伊豆市、民間事業者、地域
	支所周辺の文化交流施設の維持・誘導	天城湯ヶ島支所周辺	伊豆市、地域、民間事業者
	子供の遊び場と待合環境が複合した交通結節点の整備	月ヶ瀬IC周辺～天城小学校周辺	伊豆市、地域、民間事業者
	道の駅の防災・交流機能の強化	月ヶ瀬IC周辺～天城小学校周辺	伊豆市、民間事業者、地域
	公有地（小学校跡地等）の有効活用と道路交通ネットワークの強化	中伊豆支所周辺	伊豆市、道路管理者、地域、民間事業者
居住誘導	居住誘導区域における空家活用や宅地創出による緩やかな住み替え誘導	土肥支所周辺	伊豆市、デベロッパー、地域
交通ネットワーク	公共施設の利活用による交通結節点の創出	天城湯ヶ島支所周辺	伊豆市、地域
防災	海のまち安全創出エリアの避難地の確保と避難路兼回遊路の道路ネットワークの強化	土肥支所周辺	伊豆市、施設所有者・管理者、地域
まちづくり活動	地域主体のまちづくり組織によるビジョンづくり	修善寺温泉周辺	伊豆市、地域、観光事業者

#### IV 誘導施策と目標

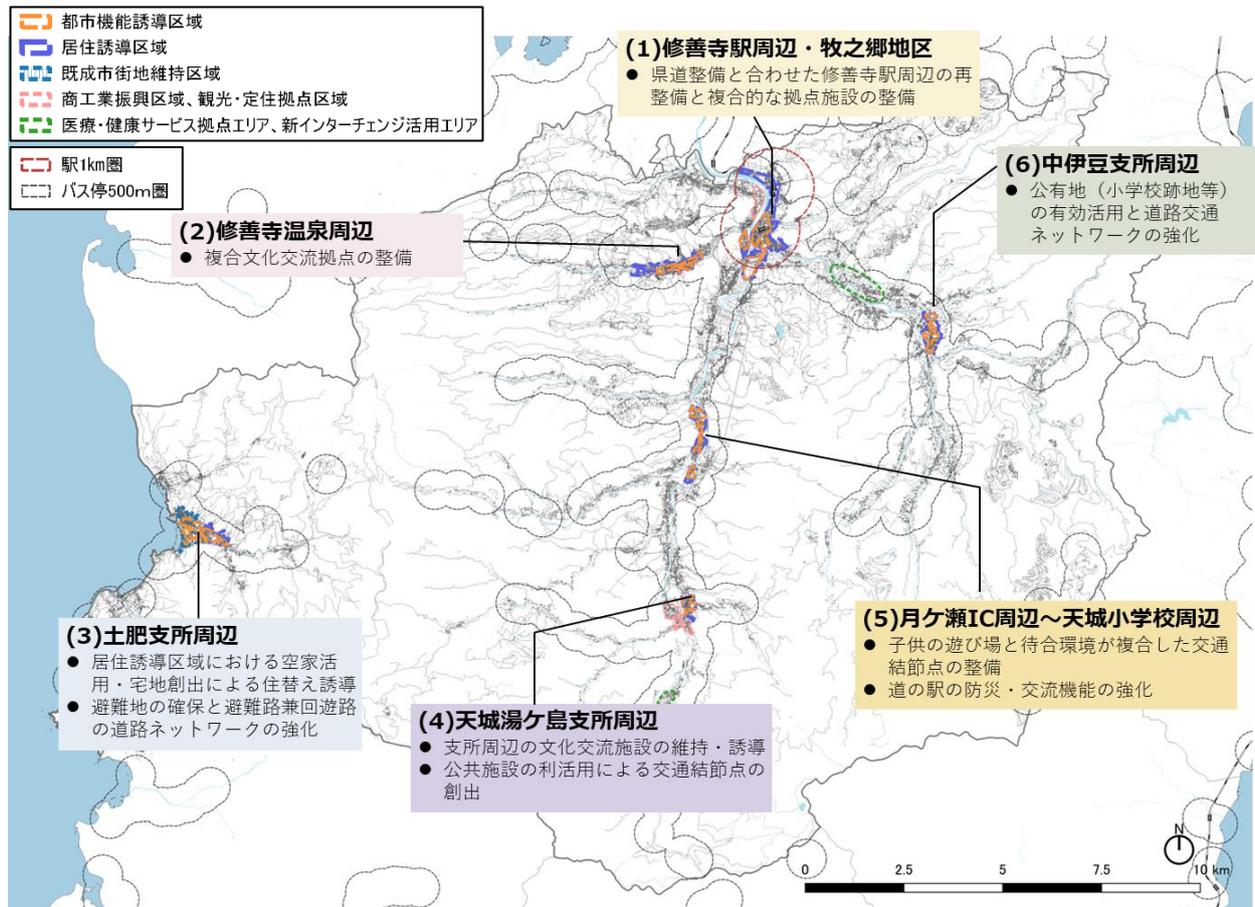


図 各エリアにおける官民連携事業

### (2) 事業推進のための担い手の育成

#### ① 担い手組織の育成・支援

官民が連携し事業の推進を図るためには、既存の事業者・企業・団体などの組織との連携に加え、地域の課題解決を目的としたNPO等の活動組織も積極的に育成し、支援していくことも重要である。特に空き家の利活用及びその運営等の事業では、地域住民を中心とした組織の存在が重要になる。そのため、これら組織の活動の初動期支援及び専門家派遣などの手法により積極的に行う。

#### ② 地元金融機関との連携

官民連携の事業推進にあたっては、地域の産業の発展や活性化に貢献する地方銀行、信用金庫などの金融機関との連携が重要であり、これまでも様々な計画策定の段階で参加を要請し、協力を得てきた。

特に伊豆市においては、交流人口の獲得及びまちの活力の維持にあたり、観光事業に関連した事業展開が重要である。また、その事業展開においては、地域及び事業者による初期の資金調達並びに、運営にかかる支援・助言等の支援が有効なため、地域と地元金融機関との連携、協働を支援する。

### (3) 立地適正化計画関連制度・事業の活用と施策連携

拠点のまちづくりの推進にあたっては、本計画に掲げたまちづくりの誘導方針及び個別の事業を実現するため、都市構造再編集中支援事業、都市再生整備計画事業、まちなかウォークラブル推進事業などをはじめとする、都市再生特別措置法に基づく制度・事業の活用を積極的に行う。

また、各拠点の機能及び活動の持続的な運営を支援する仕組みとして、関係者が協働するためのエリアプラットフォームの構築、目指す市街地像と誘導方針の共有と具体化、それに向けたマネジメントの仕組み並びに、資金調達のための仕組みの構築等に発展させるべく支援を行う。

さらに、まちづくりの活動や事業は、行政各分野の複数の施策と深く関連するものが多く、特に拠点のまちづくりを進める上では施策間の連携、調整を図る必要がある。そのため、各拠点まちづくりの検討、推進の場に関係各課が出席し、施策間の連携・調整を図るなど、適切な体制を構築して効果的な事業推進に取り組む。

## 2. 届出制度による誘導

### (1) 居住誘導に関する届出（都市再生特別措置法第88条関係）

居住誘導区域以外の区域で、一定規模以上の住宅の開発又は建築等行為を行おうとする場合は、届出対象行為に着手する日の30日前までに市長への届出を必要とする。

#### 【対象行為】

- ① 開発行為
  - ・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
  - ・ 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ② 建築等行為
  - ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
  - ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合
- ③ ①又は②の届出内容を変更する場合

表 居住誘導区域外における届出対象

開発行為	建築等行為
3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 <b>届出必要</b>	3戸以上の住宅の新築 <b>届出必要</b>
1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの <b>届出必要</b>	3戸以上の住宅とする改築・用途変更 <b>届出必要</b>
規模が1,000㎡未満かつ2戸以下の開発行為 <b>届出不要</b>	2戸以下の住宅の建築 <b>届出不要</b>

**(2) 都市機能誘導に関する届出（都市再生特別措置法第108条関係）**

誘導施設を有する建築物に関する開発又は建築等行為を、都市機能誘導区域以外の区域で行おうとする場合は、届出対象行為に着手する日の30日前までに、市長への届出を必要とする。

※都市機能誘導区域内も、当該区域の誘導施設として設定されていない場合は、届出を必要とする。

**【対象行為】**

- ① 開発行為
  - ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
- ② 建築等行為
  - ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
  - ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
  - ・ 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
- ③ ①又は②の届出内容を変更する場合

**(3) 休廃止の届出（都市再生特別措置法第108の2条関係）**

都市機能誘導区域内で、当該都市機能誘導区域に設定されている誘導施設を休止又は廃止する場合は、休止又は廃止をする日の30日前までに、市長への届出を必要とする。

※都市機能誘導区域内でも、当該区域の誘導施設として設定されていない場合は、届出不要とする。

表 誘導施設の建築・開発、休廃止における届出対象

	都市機能誘導区域外	都市機能誘導区域内
・ 建築等（新築、改築、用途変更） ・ 開発行為	<b>届出必要</b>	<b>届出不要</b>
休止又は廃止	<b>届出不要</b>	<b>届出必要</b>

### 3. 目標値と推進の考え方

#### (1) 評価指標と目標値の設定

国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」より、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）により、目指す目標及び目標達成により期待される効果を定量化するものとされている。

伊豆市では、定住人口と交流人口・関係人口による地域の活力の維持を目標とし、地域ごとの拠点と公共交通の幹線路線を維持して「コンパクトタウン&ネットワーク」を構築するため、拠点まちづくり、防災対策、独自区域と施策連携による地域振興について誘導方針を設定している。これに沿った評価指標として「①拠点ごとの都市機能の数（総合計画の指標）」「②公共交通による人口カバー率（地域公共交通計画の指標）」「③誘導区域の人口カバー率」「④災害時行動計画の策定率、件数」「⑤観光交流客数（総合計画の指標）」の5つの項目を設定する。

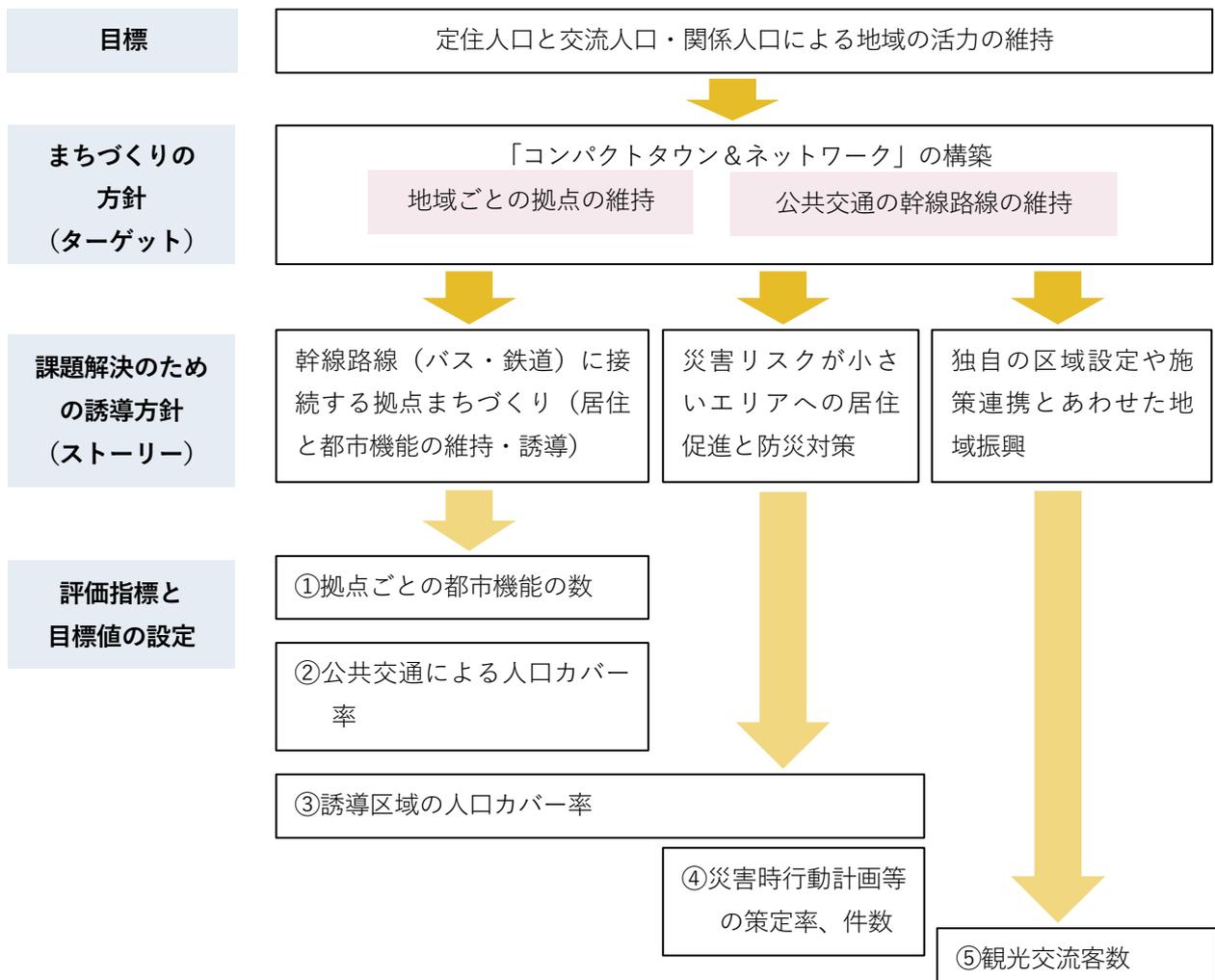


図 伊豆市における誘導方針に基づいた評価指標

本計画で目指すまちづくりの実現や実施施策の効果について定量的に評価するため、誘導方針ごとに以下の指標と目標値を設定する。

表 評価指標と目標値

誘導方針	評価指標	算出方法	目標値
幹線路線（バス・鉄道）に接続する拠点まちづくり（居住と都市機能の維持・誘導）	①修善寺・土肥・天城湯ケ島・中伊豆の各拠点地域における必要な都市機能の施設数	行政、教育、商業、医療等の施設数〔都市計画担当〕	令和5年基準値以上（現況施設数）
	②公共交通等（地域協働による移動手段を含む）による人口カバー率	500mメッシュと鉄道駅500m圏・バス停300m圏が重なる面積割合×メッシュ人口〔公共交通担当+都市計画担当〕	75.0% 地域公共交通計画 令和7年目標値と同レベルを維持
	③居住誘導区域による人口カバー率	250mメッシュ人口に居住誘導区域が重なる面積割合をかけた数の合計÷総人口〔都市計画担当〕	令和2年基準値（2020国勢調査）以上
災害リスクが小さいエリアへの居住促進と防災対策	④-1災害時行動計画の策定率	要配慮者利用施設の避難確保計画策定数／要配慮者利用施設数〔防災担当+福祉担当〕	100%
	④-2地区防災計画の策定件数	地区防災計画の策定件数〔防災担当〕	20件 国土強靱化地域計画 目標値と同レベル
独自の区域設定や施策連携とあわせた地域振興	⑤観光交流客数	観光交流客数〔観光担当〕	令和5年基準値より増加

#### IV 誘導施策と目標

##### (2) 計画のモニタリングと適切な見直し

立地適正化計画は概ね5年ごとにモニタリングし、政策評価を行うことになっている。また、本計画で位置づけた事業の進捗管理も行い、事業の進捗に応じて拠点のまちづくりの方針と施策を随時見直すなど柔軟な計画運用に努める。