

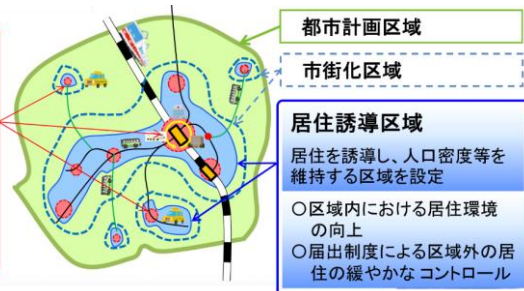
伊豆市立地適正化計画概要版

令和6年3月 伊豆市建設部都市計画課

はじめに 立地適正化計画とは

- コンパクトシティ形成を推進するため平成26年8月に創設された制度で、市町村マスタープランの高度化版として位置付けられる。
- 都市計画区域全体を対象とした計画で、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、規制緩和や税財政支援等の誘導手法により、まちなかや公共交通沿線などに居住や、医療・福祉・商業等の都市機能の立地を誘導する。

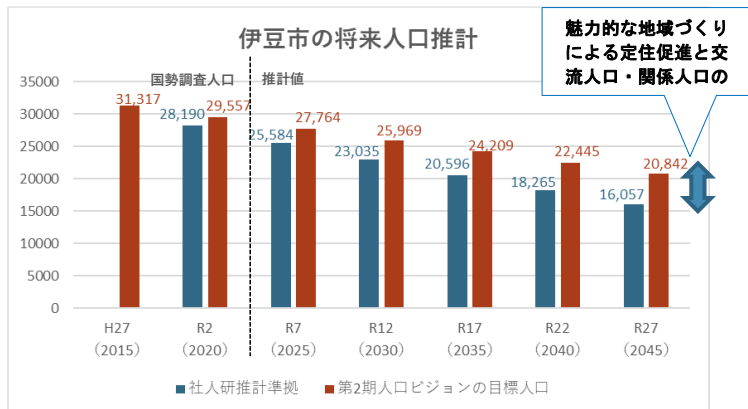
**誘導施設
都市機能誘導区域**
医療、福祉、商業等の誘導したい都市機能及び当該機能を誘導する区域を設定
○都市機能の立地促進
○届出制度による区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール



I 伊豆市の特性と基本的な考え方

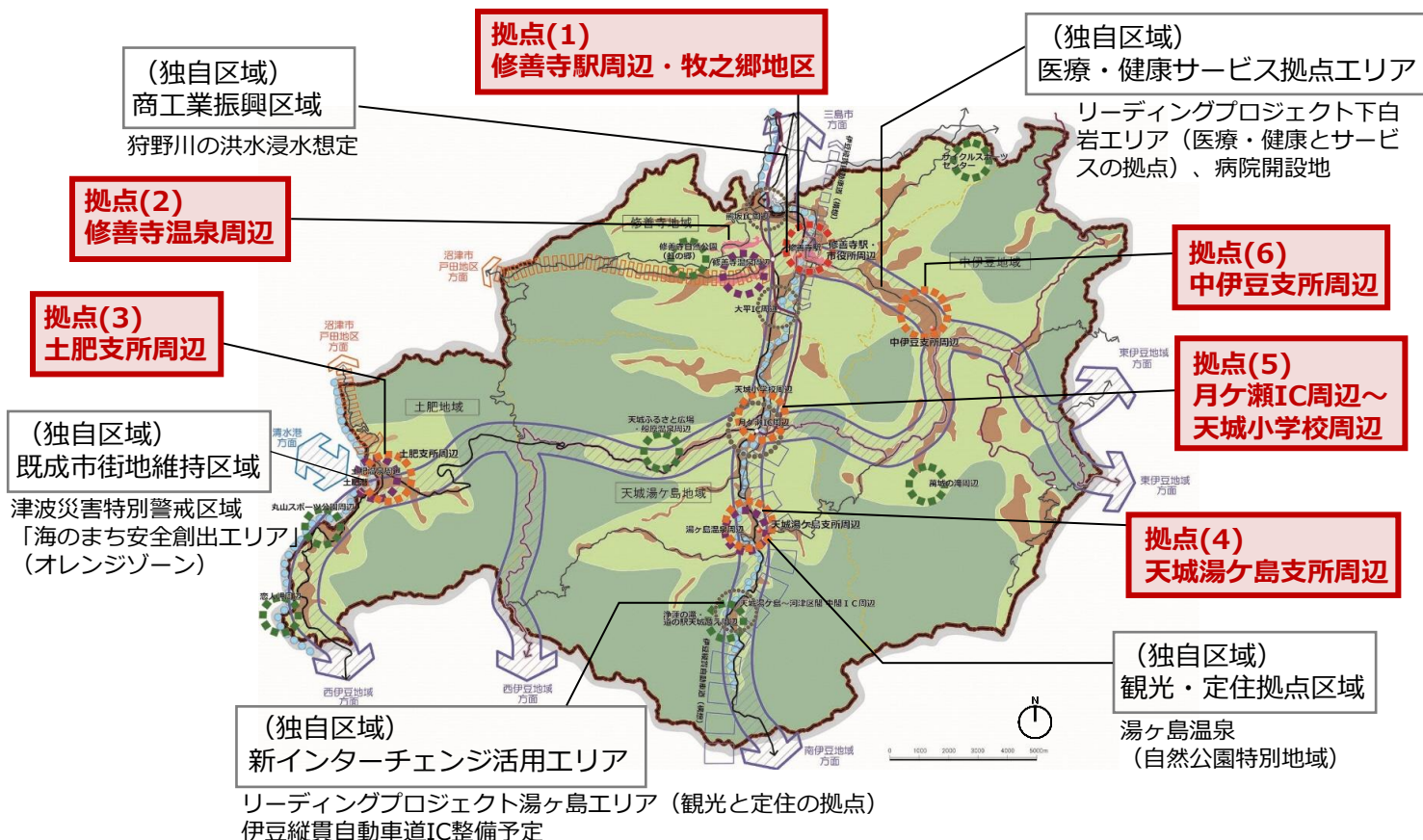
人口減少の推計を踏まえ、魅力的な地域づくりを進め、定住促進と合わせて交流人口や関係人口の創出を図り、公共交通で結ばれている拠点周辺に居住と都市機能を誘導する。

都市計画マスタープランを実現するための計画として、全市域を対象に**都市生活拠点、温泉観光交流拠点、地域交流中心地**へ都市機能と居住を誘導をし、**拠点を維持、強化**していく。



居住誘導と都市機能誘導の考え方

- ①**居住誘導区域**は、幹線路線（鉄道・バス）に接続する拠点に設定する。
- ②**都市機能誘導区域**は、拠点において維持・強化する生活サービス機能が分布する範囲に設定する。
- ③法令等の規定により居住誘導区域に含められない区域のうち、重要性が特に高い区域を**独自区域**に設定する。



Ⅱ 拠点まちづくりの方針

修善寺駅周辺・牧之郷地区

目指す
市街地像

伊豆の玄関口としてふさわしい魅力がある暮らしと観光の拠点
安全、円滑にアクセスできる 行政・防災・教育の拠点

誘導
方針

<都市機能>

- ・市全域の市民を対象とした中核的な行政・福祉・教育・防災機能の維持、強化
- ・伊豆の玄関口として既存施設や低未利用地等の利活用による商業機能の誘導、美しく居心地の良い滞留空間の創出等を進め、にぎわいと活力を創出
- ・新中学校開校後の小学校の再編・移転や跡地活用と合わせ、子育て支援や産業振興等の機能強化

<居住>

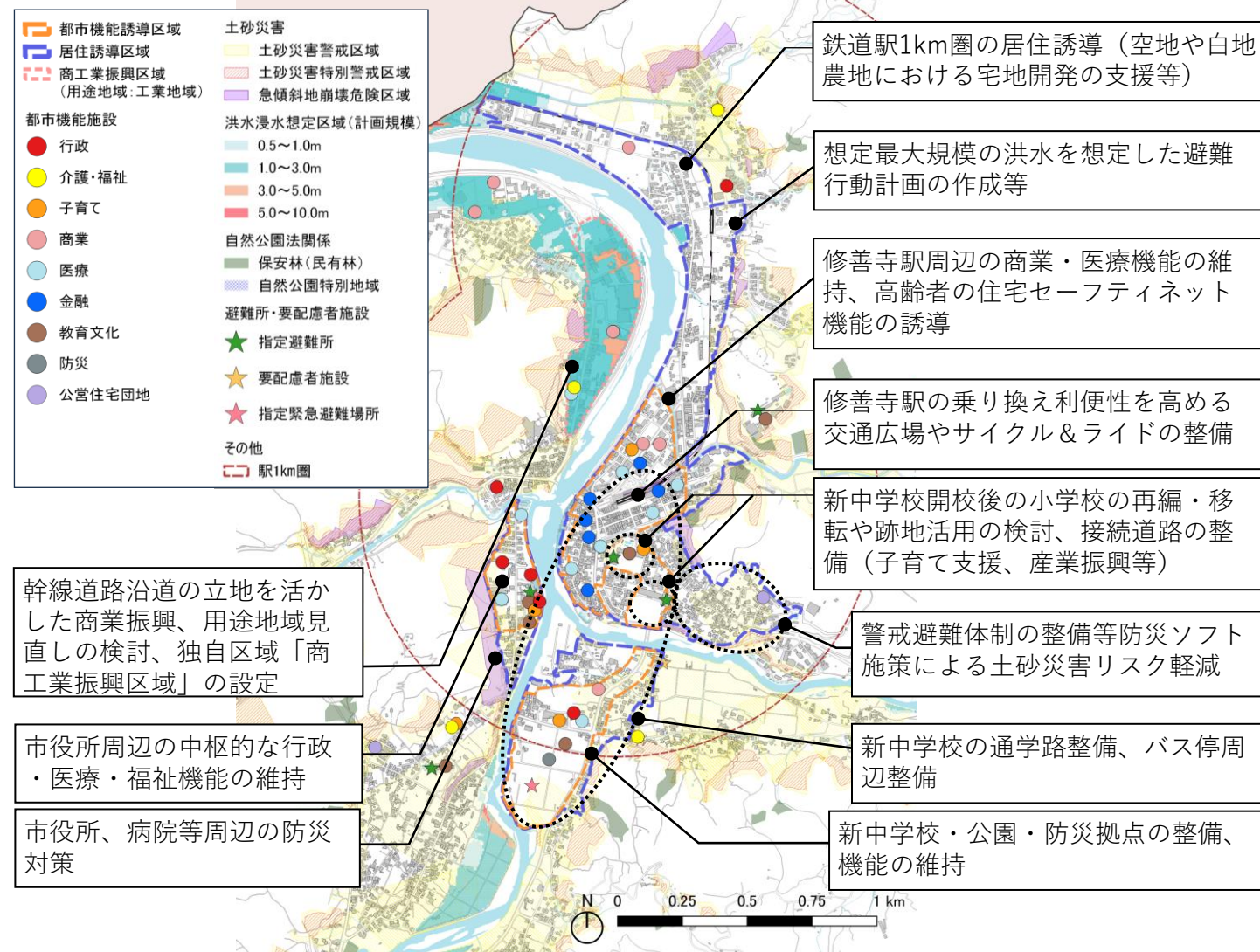
- ・修善寺駅周辺に子育て世代の居住と高齢者の住宅セーフティネット機能を誘導

<交通ネットワーク>

- ・（主）伊東修善寺線の渋滞対策、南口駅前広場の再整備など、修善寺駅周辺のまちづくりと連携し、鉄道・バスの玄関口・中継点として利便性を向上
- ・地区内の通学路や駅周辺のウォーカブルな歩行者ネットワークを整備

誘導施設 ※青文字は強化を図る施設

行政	市役所本庁舎・別館、県東部健康福祉センター修善寺支所、県沼津土木事務所修善寺支所
教育文化	修善寺南小学校（移設等検討）、修善寺中学校、 <u>新中学校（※建設中）</u> 、修善寺図書館、修善寺公民館（生きいきプラザ内）
介護・福祉	<u>介護施設（通所、訪問、入所）</u> 、 <u>サービス付き高齢者向け施設</u>
子育て	認定こども園あゆのさと、修善寺東こども園、子育て支援センター（すいすい）、児童発達支援センター（おひさま）、放課後児童クラブ（こひつじ園、あゆっこ）、 <u>放課後の児童の居場所、学習支援施設</u>
医療	病院（伊豆赤十字病院）、診療所
商業	飲食や食品・日用品等の商業施設
金融	窓口機能のある銀行・信用金庫、農業協同組合、郵便局
防災	<u>（仮称）日向公園・危機管理センター（※整備中）</u>



Ⅱ 拠点まちづくりの方針

修善寺温泉周辺

目指す
市街地像

歴史ある温泉場に住み働く人と来訪者の利便と交流を支える
にぎわいと情緒がある観光・交流拠点

誘導 方針

<都市機能>

- ・既存施設や空き地等の低未利用地を活用して、文化・芸術、商業等の複合的な交流拠点を創出
- ・観光・商業・レクリエーション資源の活用、情緒ある景観まちづくりと連携して、温泉観光地のにぎわいと活力を維持、強化

<居住>

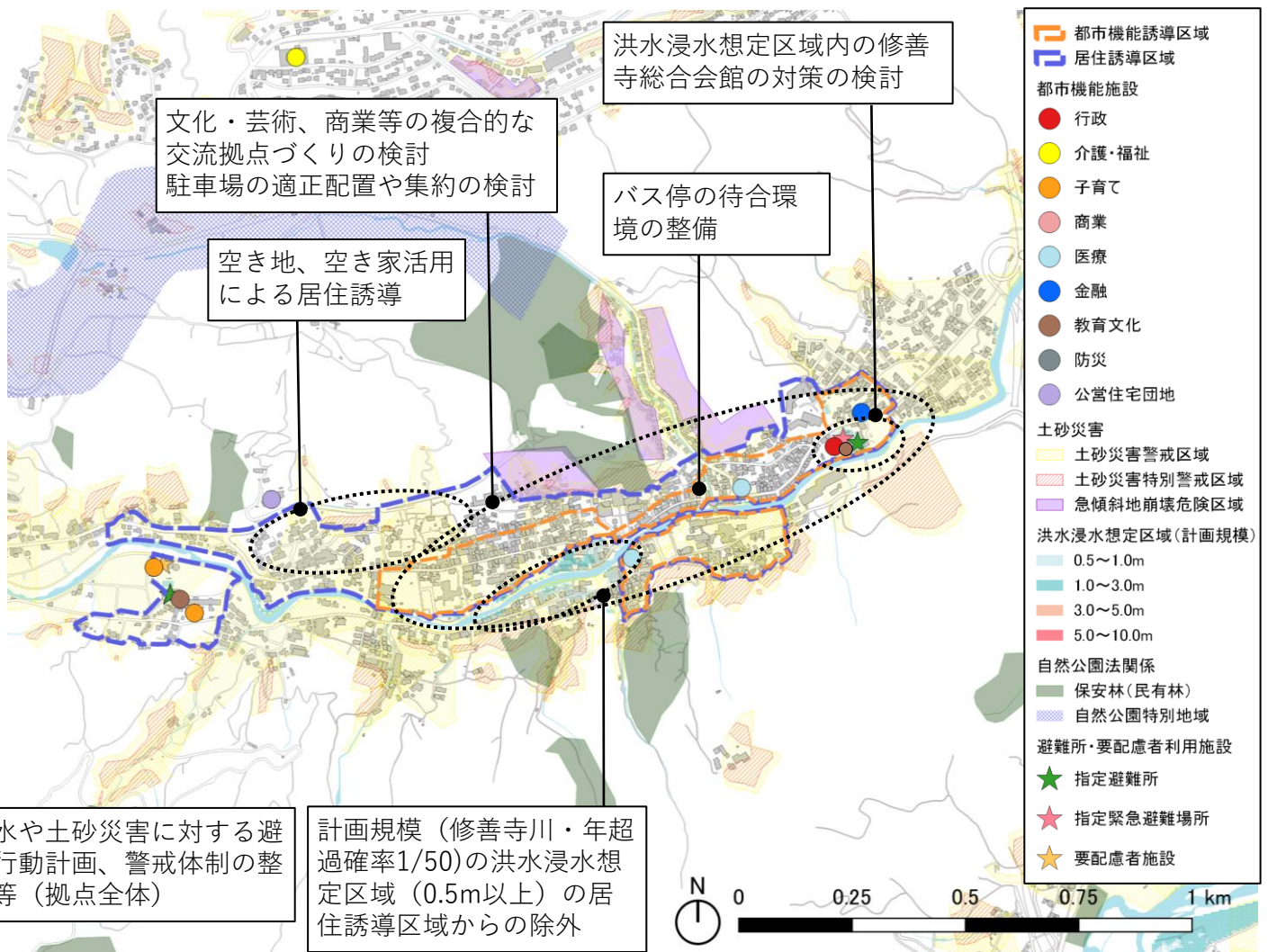
- ・災害リスクが低い空き地・空き家等を活用した居住誘導

<交通ネットワーク>

- ・修善寺温泉と歴史文化資源を歩いて楽しめるウォーカブルな街並みを創出
- ・修善寺温泉バス停における待合機能の再整備など、路線バスの利便性の向上
- ・温泉場の賑わい創出に資する駐車場の適正配置や集約

誘導施設 ※青文字は強化を図る施設

教育文化	博物館・美術館（商業複合施設）
介護・福祉	介護施設（通所、訪問、入所）、サービス付き高齢者向け施設
医療	診療所
商業	飲食や食品・日用品等の商業施設
金融	郵便局



Ⅱ 拠点まちづくりの方針

土肥支所周辺

目指す
市街地像

安全で魅力あるウォーカブルな観光防災市街地（回遊できる、通学できる、避難できる）

誘導 方針

<都市機能>

・生活利便機能の維持と観光資源の活用を進め、市民も来訪者も安心して楽しく過ごせる拠点を維持・強化

<居住>

・「海のまち安全創出エリア」外の空き家活用や宅地創出と緩やかな住み替え誘導、人口の流出抑制

<交通ネットワーク>

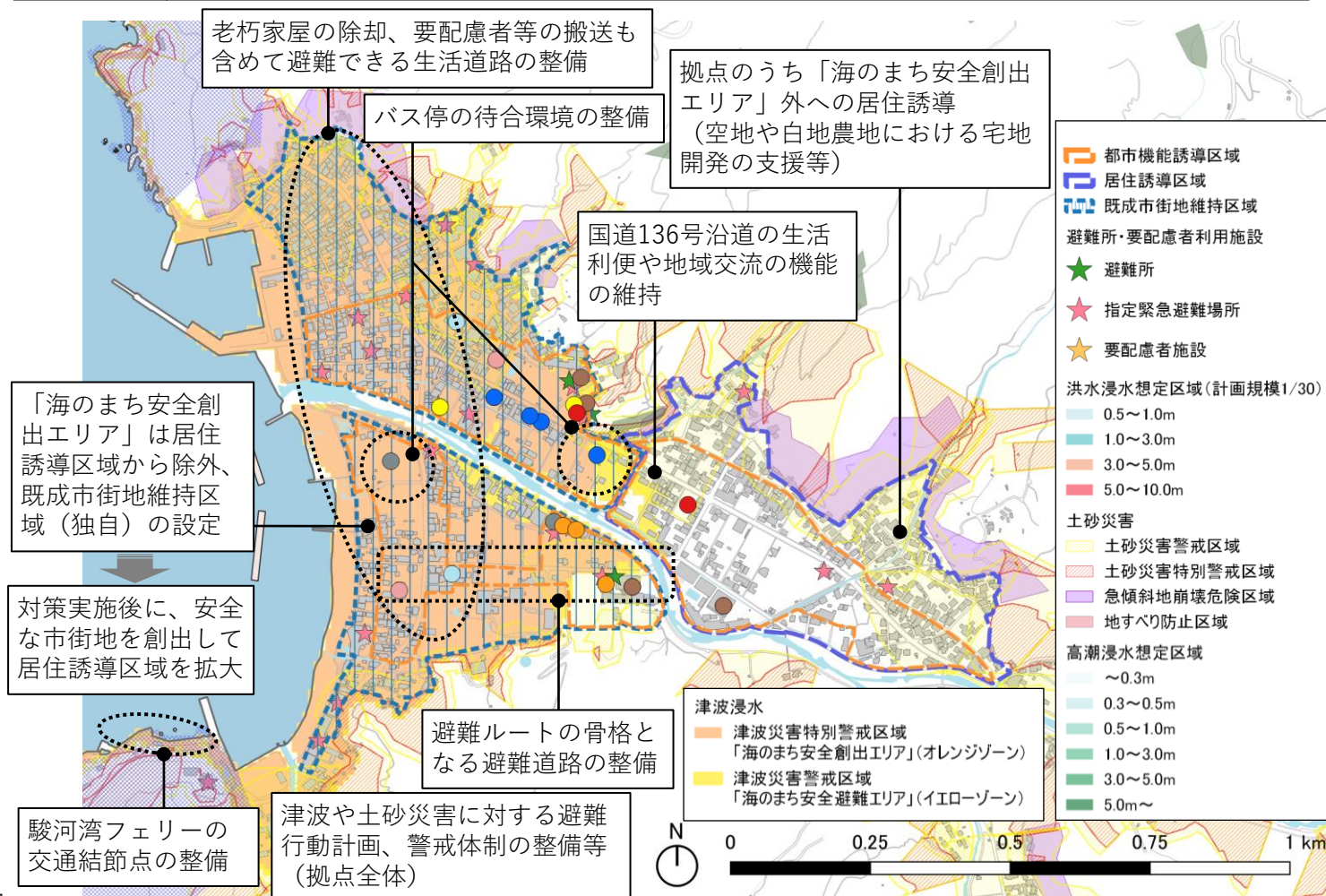
・避難地と避難路兼回遊路の道路ネットワークの強化
・支所周辺等の地域内フィーダー交通結節点整備により周辺地域からの利便性を向上
・フェリー乗り場周辺の交通結節点の強化（防災性、利便性）

<被災後のまちづくり>

・安全な市街地を創出して居住誘導区域を拡大し、都市機能と居住を誘導して土肥地域の拠点として復興を推進

誘導施設 ※青文字は強化を図る施設

行政	土肥支所、駿東伊豆消防田方南消防署西出張所
教育文化	土肥小中一貫校、伊豆総合高校土肥分校、土肥公民館（支所内）、土肥図書館（支所内）
介護・福祉	地域包括支援センター、 <u>介護施設（通所、訪問、入所）</u>
子育て	土肥こども園、子育て支援センター（土肥こども園内）、放課後児童クラブ（といっこくらぶ）、 <u>放課後の児童の居場所、学習支援施設</u>
医療	診療所
商業	飲食や食品・日用品等の商業施設
金融	窓口機能のある銀行・信用金庫、農業協同組合、郵便局
防災	避難施設（津波避難複合施設テラス オレンジ トイ、津波避難タワー（土肥こども園）、指定緊急避難場所である津波避難ビル）
その他	地域交流施設（土肥集学校）、企業進出・定住促進施設（土肥集学校）



Ⅱ 拠点まちづくりの方針

天城湯ヶ島支所周辺

目指す
市街地像

文学の郷づくりとフィーダー交通強化による地域交流、
観光交流の拠点市街地

誘導 方針

<都市機能>

- ・支所周辺の介護福祉、子育て支援、文化・交流施設を維持・誘導
- ・市民活動センターや周辺の歴史文化資源を活用した交流機能
- ・湯ヶ島温泉の趣ある景観づくりと連携し、旅館街の観光機能を維持・強化

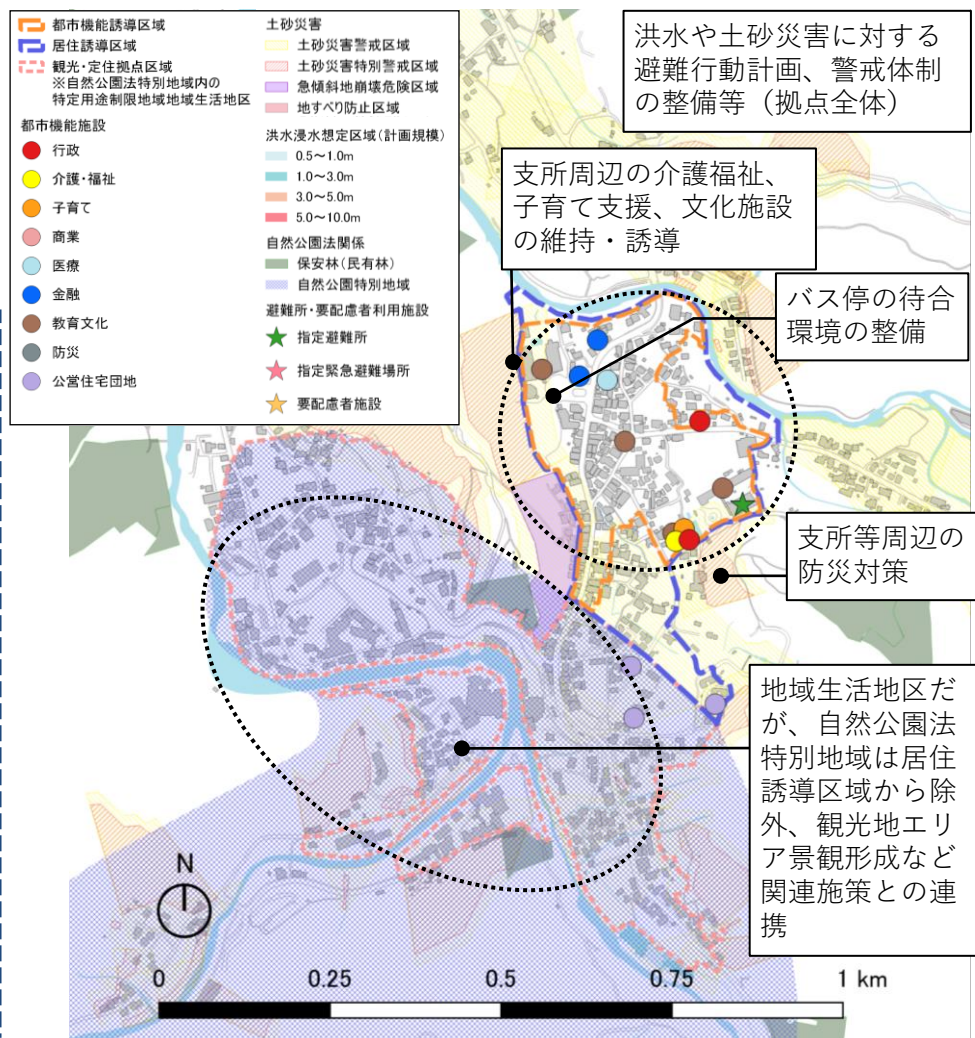
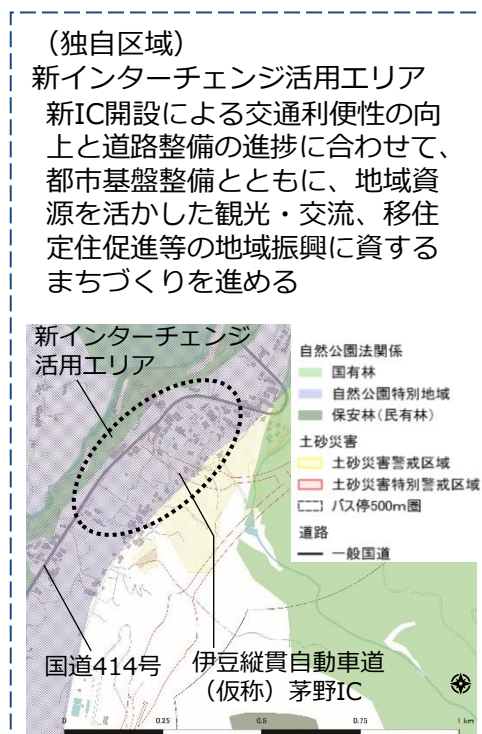
<居住>

- ・災害リスクが低い区域の空き地、空き家を活用して居住を誘導

<交通ネットワーク>

- ・観光地エリア景観計画など関連施策と連携した湯ヶ島温泉の地域資源の保全と活用、歩行者ネットワークの魅力を向上
- ・天城会館敷地とバス停の活用、出口－湯ヶ島－周辺集落（長野・持越等）の地域内フィーダー交通の形成により、周辺地域からの利便性を向上

	誘導施設 ※青文字は強化を図る施設
行政	天城湯ヶ島支所、沼津河川国道事務所湯ヶ島出張所
教育文化	コミュニティセンター（支所内）、市民活動センター（旧湯ヶ島小）、図書館（支所内） 天城会館（劇場ホール）、歴史文化交流機能（上の家）
介護・福祉	地域包括支援センター（支所内）、 介護施設（通所、訪問、入所）
子育て	子育て支援センター（支所内）
医療	診療所
商業	飲食や食品・日用品等の商業施設
金融	郵便局、窓口機能のある銀行・信用金庫



Ⅱ 拠点まちづくりの方針

月ヶ瀬IC周辺～天城小学校周辺

目指す
市街地像

幹線道路沿道の生活利便を享受しながら安心して子育てでき、有事に市内被災地をバックアップできる市街地

誘導方針

<都市機能>

- ・生活利便や地域交流の機能を維持し、天城小学校周辺の子育て支援機能を強化
- ・子育て環境の充実や、土肥地域被災後の応急仮設住宅・店舗等の受入を可能とするための公園・広場等を整備
- ・道の駅伊豆月ヶ瀬の広域防災拠点として機能の強化、地域振興施設の拡充

<居住>

- ・空き地や空き家、遊休農地等の活用により、子育て世代の居住を誘導

<交通ネットワーク>

- ・主要な生活道路（市道）や、通学路の安全な歩行者ネットワークの整備を推進
- ・道の駅伊豆月ヶ瀬の活用、広域的なバス路線（高速バス等）や地域内フィーダー交通の形成により、周辺地域からの利便性を向上

	誘導施設 ※青文字は強化を図る施設
教育文化	天城小学校、狩野ドーム（体育館）、狩野グラウンド（グラウンド）
介護・福祉	<u>介護施設（通所、訪問、入所）</u>
子育て	放課後児童クラブ（天城放課後児童クラブ）、 <u>放課後の児童の居場所、学習支援施設</u>
医療	（地区の南側、北側の国道136号沿道に立地する病院の利用を想定）
商業	飲食や食品・日用品等の商業施設
金融	窓口機能のある銀行・信用金庫、農業協同組合、郵便局
防災	<u>避難施設（狩野ドーム）</u> 、 <u>広域防災拠点（道の駅伊豆月ヶ瀬）</u>
その他	地域交流施設（多世代・市内外の交流）（道の駅伊豆月ヶ瀬）、企業進出・定住促進施設（伊豆市サテライトオフィス狩野ベース）



Ⅱ 拠点まちづくりの方針

中伊豆支所周辺

目指す
市街地像

交通利便性を活かした、商業・業務機能や地域交流機能が
集積する拠点市街地

誘導 方針

<都市機能>

- ・支所周辺の（主）伊東修善寺線沿道の充実した生活利便機能を維持
- ・中伊豆中学校閉校後の中学校跡地へ中伊豆小学校の移転を推進
- ・旧さくらこども園跡地や中伊豆小学校跡地の活用と合わせた子育て支援、防災、雇用創出の機能の強化

<居住>

- ・空き地や空き家、遊休農地等の活用により、子育て世代の居住を誘導
- ・集落内道路ネットワークの改善、用途地域指定等の検討を進め、良好な住宅地を創出
- ・拠点内の大見川浸水想定区域から安全な住宅地への住み替えを誘導

<交通ネットワーク>

- ・安全な歩行者ネットワークの構築
- ・支所周辺の地域内フィーダー交通の形成により、周辺地域の利便性を向上

誘導施設 ※青文字は強化を図る施設

行政	中伊豆支所
教育文化	小学校、図書館
介護・福祉	地域包括支援センター、 <u>介護施設（通所、訪問、入所）</u>
子育て	認定こども園、子育て支援センター、放課後児童クラブ（中伊豆放課後児童クラブ）、 <u>放課後の児童の居場所、学習支援施設</u>
医療	診療所
商業	飲食や食品・日用品等の商業施設
金融	窓口機能のある銀行・信用金庫、農業協同組合、郵便局
防災	<u>避難施設</u>
その他	<u>地域交流施設（多世代・市内外の交流）</u> 、 <u>企業進出・定住促進施設</u>

（主）伊東修善寺線沿道の生活利便機能の維持

計画規模（大見川・年超過確率1/50）の洪水浸水想定区域（0.5m以上）の居住誘導区域から除外

（主）伊東修善寺線と接続する集落内道路ネットワークの改善と良好な住宅地の創出のための用途地域指定や地区計画策定の検討

（独自区域）医療・健康サービス拠点エリア
病院周辺の農振農用地区域が変更される段階で、病院周辺と特定用途制限地域・幹線道路沿道地区を基本に医療・健康関連機能の誘導と居住を誘導する区域を設定する

生活利便機能が充実したエリアへの居住誘導（空地や白地農地における宅地開発の支援等）

新中学校開校後の中伊豆小学校の移転や公共施設（跡地を含む）活用の検討（子育て支援、産業振興、公園・広場、交通結節点等）、
（主）伊東修善寺線と主要な施設をつなぐ主要な生活道路（市道）ネットワークの整備

中学校周辺の防災対策

洪水や土砂災害に対する避難行動計画、警戒体制の整備等（拠点全体）

注：居住誘導区域から農振農用地区域を除く



Ⅲ 防災指針

立地適正化計画の考え方

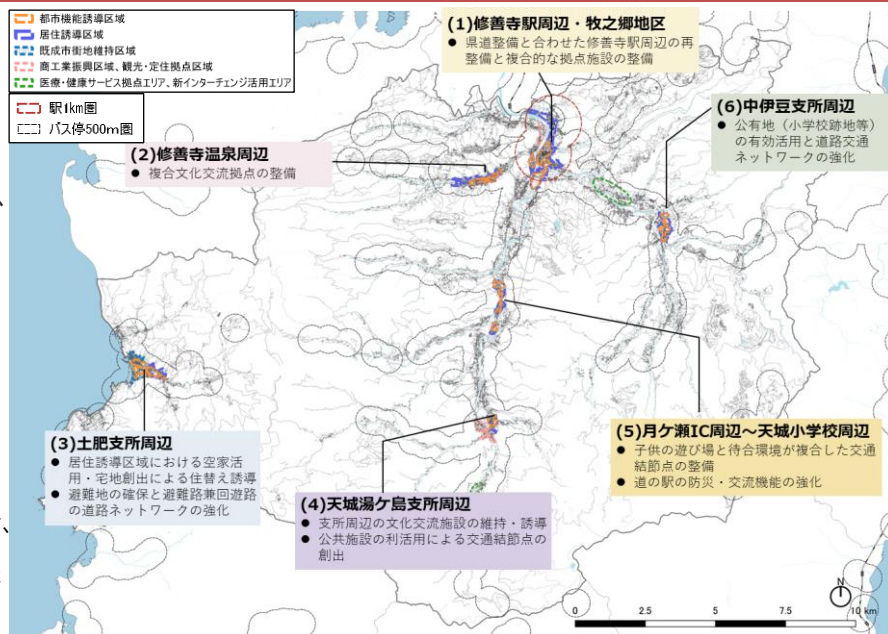
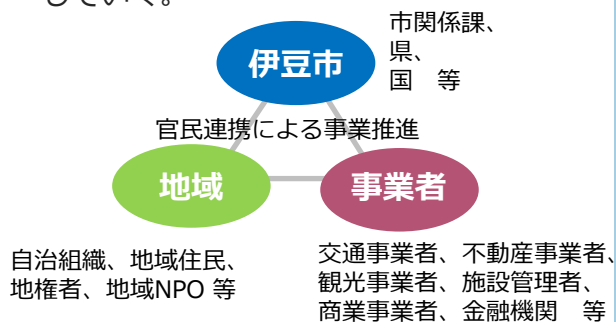
伊豆市における考え方

	視点	取組方針
リスク回避	- 災害ハザードエリアにおける立地規制、建築規制 - 災害ハザードエリアからの移転促進、災害ハザードエリアを居住誘導区域から除外することによる立地誘導	災害リスクが小さいエリアへの居住促進 - 災害リスクが特に高いエリアは居住誘導区域から除外 ●洪水浸水深0.5m以上（計画規模）（洪水） ●土砂災害特別警戒区域等（土砂災害） ●津波災害特別警戒区域「海のまち安全創出エリア」（オレンジゾーン）（津波）
リスク低減	ハード、ソフトの防災・減災対策	ソフト、ハードの減災対策は、居住誘導区域から除外したエリアも含めた全市を対象として、防災指針を検討する。 ●災害発生要因の低減（洪水 土砂災害） ●災害発生時の避難場所の確保（地震 津波 洪水 土砂災害） ●災害時の避難ネットワークの構築（地震 津波 洪水 土砂災害） ●避難体制の拡充・意識の啓発（地震 津波 洪水 土砂災害）
復興事前準備	—	地震、津波、土砂災害、洪水浸水のいずれにおいても被害が発生した際、迅速に復興に着手できるよう、ハード・ソフト両面からの対策を講じる。 ●広域防災拠点の形成（地震 津波 洪水 土砂災害） ●骨格となる道路ネットワークの構築（地震 津波 洪水 土砂災害）

Ⅳ 誘導施策と目標

1. 官民連携による誘導

- 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）が関与し、地域に必要な事業を推進していく。



2. 届出制度による誘導

- 届出制度により、居住誘導区域外の住宅開発や、都市機能誘導区域外での誘導施設の立地、都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止の動向を把握する。

●居住誘導区域外における住宅の届出

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→ 届出必要	3戸以上の住宅の新築→ 届出必要
1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発（1,000㎡以上）→ 届出必要	3戸以上の住宅とする改築・用途変更→ 届出必要
規模が1,000㎡未満かつ2戸以下の開発→ 届出不要	2戸以下の住宅の建築→ 届出不要

●誘導施設の新築・休廃止の届出

	都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外
誘導施設の新築等（新築、改築、用途変更）、開発	届出不要	届出必要
誘導施設の休止又は廃止	届出必要	届出不要

【お問い合わせ先】

伊豆市建設部都市計画課

電話：0558-83-5206 FAX：0558-85-5497 メール：tosikei@city.izu.shizuoka.jp