

# 第1章 はじめに

## 1 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、都市計画区域内の区域について、居住及び都市機能増進施設（医療、福祉、商業施設等）、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものです。都市再生特別措置法第81条に規定されており、都市計画法に基づく伊東市都市計画マスタープランの一部とみなされます。

### （1）立地適正化計画制度の背景

これまでの高度成長時代においては、都市への人口集中が進み、市街地は拡大し続けました。昭和43年（1968年）に制定された都市計画法では、市街地が郊外で無秩序に開発されるスプロール化を抑制し、計画的な都市の発展、増加する人口の適正配置等に重点が置かれました。

しかし、近年の人口減少や高齢化の進行により、社会状況は大きく変化し、広範囲に拡大した市街地のままでは、医療・福祉・商業等の生活サービス（都市機能）の提供が困難となることが考えられます。さらに、それにより地域コミュニティの維持ができなくなる等、日常生活の維持に大きな影響を及ぼすことが考えられます。そのため、持続可能な都市経営をいかに行うかが大きな課題となっています。

都市計画においては、健全な都市経営による持続可能なまちづくりのため、人口密度の維持、公共交通によるネットワークの確保、日常生活に不可欠な生活サービスの確保が継続的に図れるようにコンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方に基づいた集約型都市構造の構築に向けた取り組みが求められています。

こうした背景から、平成26年（2014年）8月に都市再生特別措置法が改正され、居住や都市機能の誘導を図り、関連分野との連携のもと、行政と住民や民間事業者が一体となって集約型都市構造の構築に取り組むための「立地適正化計画」に関する制度が創設されました。



出典：「改正都市再生特別措置法等について」（国土交通省）

【図 立地適正化計画と関連する分野のイメージ】

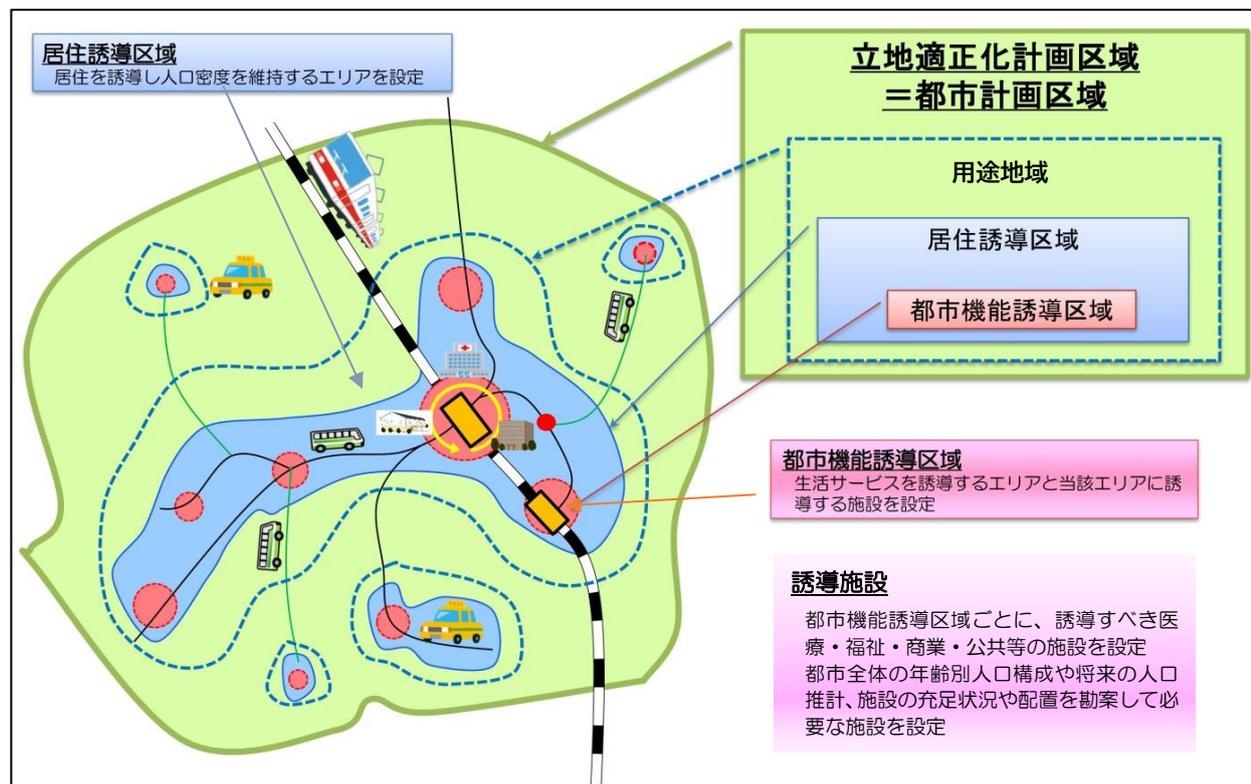
## (2) 立地適正化計画に定める事項

立地適正化計画では、「基本的な方針」としてまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像、用途地域内を基本として居住を誘導するための「居住誘導区域」及び医療・福祉・商業等の都市機能を誘導するための「都市機能誘導区域」を定めます。

また、居住誘導区域に関しては居住を誘導するための施策を、都市機能誘導区域に関しては誘導すべき都市機能を「誘導施設」として定め、誘導施設を誘導するための施策を示します。

【図表 立地適正化計画に定める事項】

定める事項	内 容
計画の対象区域	○都市計画区域内でなければならず、都市計画区域全体とすることが基本
基本的な方針	○まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定
居住誘導区域	○一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように、居住を誘導すべき区域 ○基本的に用途地域内において設定
都市機能誘導区域	○鉄道駅に近く都市機能が一定程度充実している区域や、公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域 ○居住誘導区域内において設定
誘導施設	○都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能として必要な医療・福祉・商業等の施設 ○年齢別の人口構成、施設の充足状況や配置を勘案して設定
誘導施策	○都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずる施策や事業等 ○居住誘導区域内に居住を誘導するために市町村が講ずる施策



## 2 立地適正化計画策定の目的と位置付け

### (1) 計画策定の目的

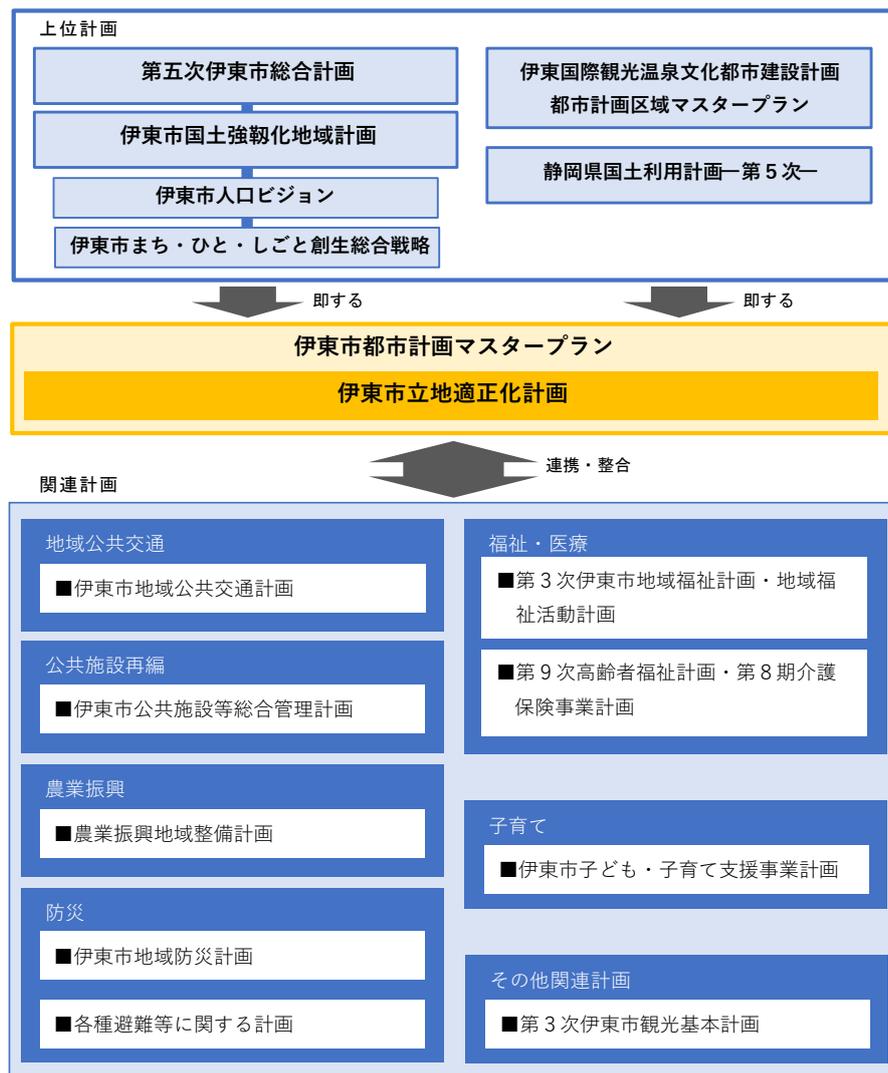
伊東市（以下、「本市」という。）では、平成17年（2005年）をピークに人口は減少しています。今後はさらに人口減少・少子高齢化の傾向が顕著となることが予測されます。

「伊東市立地適正化計画」（以下、「本計画」という。）では、本市のまちづくりの基本的な方針である「伊東市都市計画マスタープラン」と整合を図りながら、鉄道駅や市役所等の周辺や、日常的な生活利便施設等が立地する拠点の形成を図るとともに、居住機能の集積を位置付け、具体的な誘導区域や誘導施設、誘導施策を明確にし、これからのまちづくりにおける本市の方向性を示すことを目的とします。

### (2) 計画の位置付け

本計画は、「伊東市都市計画マスタープラン」の一部であり、本市のまちづくりを具体的に組み組むための計画として、「第五次伊東市総合計画」、「伊東国際観光温泉文化都市建設計画都市計画区域マスタープラン」等の上位計画に即すとともに、住宅施策や医療・福祉施策、産業、防災等の関連施策との連携・整合を図ります。

【図 立地適正化計画の位置付け】



### 3 計画対象区域と目標年次

---

#### (1) 計画対象区域

立地適正化計画は、都市計画区域を対象とした制度（都市再生特別措置法第 81 条第 1 項）となっており、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。

制度の趣旨に鑑み、本計画における対象区域は、本市全域（都市計画区域全域）とします。

**計画対象区域：本市全域（都市計画区域全域）**

#### (2) 目標年次

立地適正化計画は、将来像として概ね 20 年後の都市の姿を展望しつつ策定し、「伊東市都市計画マスタープラン」の一部として連携してまちづくりに取り組むため、目標年次：2040 年度（2023 年度を基準として概ね 20 年後）とします。

ただし、策定後は5年ごとに施策の実施状況の把握や検証を行いながら、社会情勢の変化等によって都市づくりの方針の変更が必要になった場合には、本計画の見直しを行うこととします。

**目標年次： 2040 年度（2023 年度を基準として概ね 20 年後）**