

## 第3章 立地適正化計画の基本的な方針

### 1 立地適正化計画で対応する基本的課題

#### (1) 都市の現況と都市構造上の課題

本市の令和27年(2045年)の将来推計人口は約4.15万人となり、平成27年(2015年)の約6.83万人から約39%の減少が見込まれています。また、世代別の人口については、高齢化率が約39%から約55%と約16%増加することに対して、生産年齢人口及び年少人口の割合は減少し、さらに、60歳以上のリタイア層の転入が多く、高齢単身世帯も増加していることから、少子高齢化の傾向が強まります。今後も市全域で人口減少や高齢化が続き、低密度化や過疎化が進行することで、一定の人口密度を必要とする生活利便施設が維持できず、都市機能が低下することが懸念されます。

都市構造の評価として、各種の生活利便施設(医療・福祉・商業等)は市内各地に立地しており、生活利便施設の人口カバー率や利用圏平均人口密度も、人口規模が同程度の都市の平均より高い状況にあります。

市街地や沿岸部では津波や高潮・高波による被害を受ける危険性が高くなっています。また、それ以外の地域では土砂災害の危険性が高い状況にあります。こうした災害上の危険性が高い地域が市街地の大部分を占めていることから、都市機能や居住の誘導に当たっては配慮が必要となります。特に、伊東地域の市街地は、津波による浸水に加えて、伊東大川の洪水による浸水が想定されていますが、本市の主要な都市機能が集積し人口も多いことから、今後の都市づくりにおいて無視することができない地域です。そのため、都市機能や居住の誘導と併せて、防災性の向上に取り組む必要があります。

将来的に懸念される影響として、市内の広範囲に立地した生活利便施設が存続できずに、都市機能や生活サービス水準が低下する可能性のほか、空き家や低未利用地の増加、公共施設や道路、公園等の維持のための行政コストの増加があります。また、高齢化の進行により、自動車中心の生活が困難となり、公共交通の必要性がさらに高まることが予測されます。

## (2) 基本的課題

本市の上位・関連計画におけるまちづくりの方向性を見据え、都市の現況と都市構造上の課題から、将来的に懸念される課題を整理します。

### 【立地適正化計画で対応する基本的課題】

#### 課題1 都市機能の低下への対応

将来的に人口が減少し、高齢化率が50%以上となることにより、現在市内の広範囲に立地し、人口カバー率が高い状態にある生活利便施設が存続できず、都市機能が低下することが懸念されます。

また、高齢化が進行すると自動車中心の日常生活が困難となる人が増加し、公共交通のニーズがさらに高まることを見込まれます。

さらに、人口減少や少子高齢化の進行により、公共施設や道路、公園等の都市基盤の維持のための市民一人当たりの行政コストの増加が懸念されます。

#### 課題2 市内における地域間ネットワークの確保

本市の市街地は地形的な特性により、「宇佐美地域」「伊東・小室地域」「対島地域」の3地域に分かれています。現在は、鉄道や幹線道路によりネットワークが確保されていますが、玖須美地区等の新興住宅地、川奈地区、荻地区の在来集落地等の用途地域外の地域であっても人口集積（人口密度：40～60人/ha）がみられます。

本市の人口動態は転出が転入を上回っており、特に子育て世帯が住宅を求めて市外へ転出している状況へ対応するために、空き家・空き地の活用や質の高い住宅地の確保が求められます。

#### 課題3 災害リスクを踏まえた都市構造の構築

本市の地形的な特性上、沿岸部における津波浸水、伊東市街地における伊東大川の洪水浸水、市街地背後の土砂災害警戒区域等により、市街地の大部分が災害上危険性の懸念されるエリアであり、区域内の人口は総人口の約29%（都市構造評価）を占めています。特に、近年は台風や豪雨などの被害も大きくなってきており、居住や都市機能の誘導に配慮が必要となります。

#### 課題4 観光地としての特性を踏まえた都市機能の集積

本市は優れた自然環境や景観を有しており、本市の特性である天城連山や相模灘に密接した市街地は、津波や土砂崩れ等の災害危険性が高いものの、これまでの生活・観光の中心的基盤であり、今後も市政運営上、無視できない区域です。そのため、本市の拠点形成としては、生活機能と観光機能の両立が求められることとなり、伊東市民と観光客の双方に魅力的な都市機能の集積が必要となります。

## 2 立地適正化計画の基本方針

### (1) 立地適正化計画の基本方針

「伊東市都市計画マスタープラン」においては、都市づくりの基本理念を「自立と共生／交流と連携／参画と協働」、基本目標を「自然と調和した健康保養都市」と設定しており、将来都市像である「豊かな緑に囲まれ、紺碧の海に臨む美しい都市～自然系」「都市基盤施設や生活環境の整備された住みよい都市～居住系」「豊かな人間性に育まれた、文化都市～文化系」の実現に向けた取組を進めています。

本市の上位・関連計画におけるまちづくりの方向性を踏まえつつ、立地適正化計画における基本方針を次のとおり設定します。

#### 【第五次伊東市総合計画】

##### (1) まちの将来像

「出会い つながり みんなで育む 自然豊かなやさしいまち いろいろ」  
～行ってみたい 住んでみたい 住んでいたい まちづくり～

##### (2) 政策目標

- 1 安全で安心して暮らせるまち <危機管理>
- 2 誰もが健やかに暮らし活躍できるまち <医療・健康・福祉>
- 3 良好な環境が広がり快適に暮らせるまち <自然・環境・都市>
- 4 心豊かな人を育み生涯にわたって学習できるまち <教育・歴史・文化>
- 5 活力にあふれ交流でにぎわうまち <観光・産業・交流>

#### 【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】

##### (1) 都市づくりの基本理念

- ① 豊かな緑に囲まれ自然環境と共生した、環境負荷の少ない集約された美しい都市
- ② 拠点の形成と連携により都市基盤や生活環境が充実した都市
- ③ 触れ合い・交流により、やすらぎと楽しさに溢れる文化都市
- ④ 災害の最小化と迅速な復興により、安心して暮らせる住みよい都市



#### 【伊東市都市計画マスタープラン】

基本理念 「自立と共生／交流と連携／参画と協働」

基本目標 「自然と調和した健康保養都市」

### 立地適正化計画の基本方針

コンパクトで利便性の高い市街地形成とその連携により、  
地域ごとの魅力を備えた暮らしやすく、  
住みたくなる、行きたくなるまちづくりを進めます。

## (2) 立地適正化計画の誘導方針

立地適正化計画の基本方針の実現に向けて、立地適正化計画で対応する基本的課題に対応するための誘導方針を次のとおり設定します。

### 立地適正化計画の誘導方針

#### 誘導方針 1

##### 生活機能・観光機能を備え、市民にも観光客にも魅力的な都市機能の集積

###### ■伊東都市拠点の魅力の向上と賑わいの創出

伊東駅を核とした中心市街地においては、生活の場であり、かつ観光の場として多様な都市機能の集約と維持に努めることで、本市及び伊豆東部地域の都市拠点としての魅力を高めます。また、伊東駅周辺について、玄関口としての利便性向上や賑わいの創出を図ります。

###### ■地域の核となる地域拠点の利便性の向上

地域の核となる宇佐美駅周辺や吉田地区の市街地は、地域の状況や必要性に応じた都市機能の誘導や既存施設の維持など、地域の特性を活かした拠点形成を図ることにより、徒歩等で利用可能な身近な拠点として、日常生活の利便性を高めていきます。

###### ■郊外でのゆとりあるライフスタイルを支える生活拠点の維持

用途地域外における既存集落や別荘地等の居住地の選択を尊重し、郊外部における既存の日常的な生活サービス機能を備えた生活拠点を中心とした地域活力の維持を図ります。

#### 誘導方針 2

##### 各地域の特性を活かした「安全・安心に歩いて暮らすことができる」まちの形成

###### ■定住促進によるまちの活力の創出

伊東駅周辺や宇佐美駅周辺等の各拠点では、都市機能の誘導等により日常生活の利便性を高めるとともに、市街地内の空き家や空き地等に対して、移住・定住の受け皿として活用を促進することで、市街地における持続可能な人口密度の維持と賑わいの創出を図ります。

###### ■災害リスクに対応した安全・安心な居住環境の形成

津波災害や土砂災害等といった自然災害のリスクを考慮したなかで、ハード・ソフトの両面による対策を講じながら、安全・安心に暮らすことができるように居住環境を形成します。

#### 誘導方針 3

##### 拠点間の連携を高める拠点間ネットワークの強化

###### ■拠点間・拠点内の公共交通ネットワークの強化

拠点形成や居住誘導と連携して、拠点ごとの多様なサービスを受けることができるよう、「伊東市地域公共交通計画」と連動した拠点間・拠点内の公共交通ネットワークを強化します。

###### ■拠点間・拠点内の道路ネットワークの強化

拠点間の公共交通ネットワークの強化と連動を図りつつ、有事においても、拠点間・拠点内の連携が図れるよう、道路ネットワークの強化を進めます。

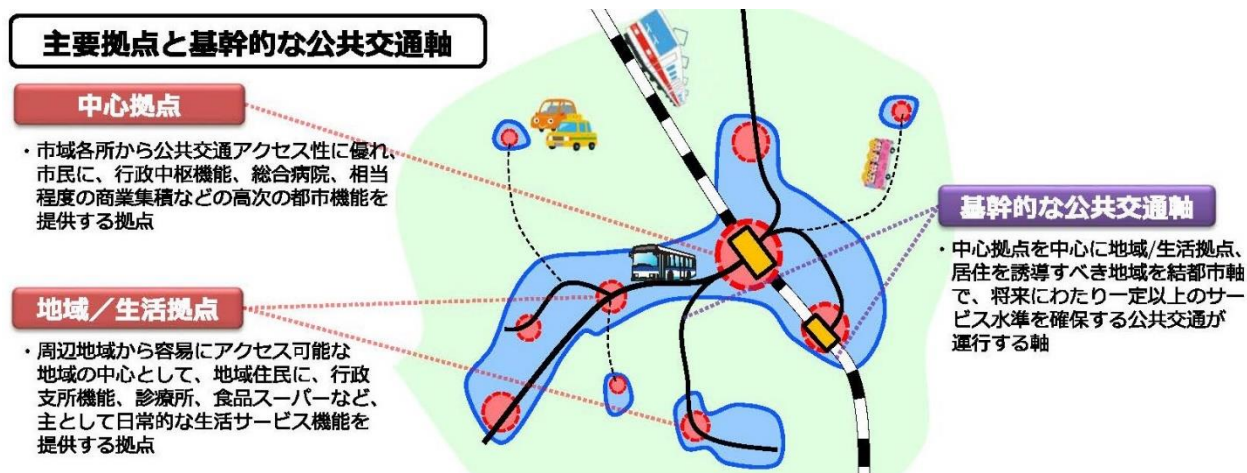
### 3 目指すべき都市の骨格構造

#### (1) 拠点の性格の整理

##### ① 拠点の役割

「立地適正化計画作成の手引き(令和4年4月版 国土交通省都市局都市計画課)」によると、地域の拠点の性格や役割を把握した上で、それに適した規模や種類の都市機能を誘導することが示されており、それぞれ中心拠点、地域/生活拠点のイメージが示されています。

【図 拠点のイメージ】



拠点類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
中心拠点	市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 特に人口が集積する地区</li> <li>▶ 各種の都市機能が集積する地区</li> <li>▶ サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的な公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区</li> <li>▶ 各種の都市基盤が整備された地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 中心市街地活性化基本計画の中心市街地</li> <li>○ 市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺</li> <li>○ 業務・商業機能等が集積している地区等</li> </ul>
地域/生活拠点	地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区</li> <li>▶ 日常的な生活サービス施設等が集積する地区</li> <li>▶ 徒歩、自転車又は端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区</li> <li>▶ 周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 行政支所や地域の中心となる駅、バス停の周辺</li> <li>○ 近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区</li> <li>○ 合併町村の旧庁舎周辺地区等</li> </ul>

資料：立地適正化計画作成の手引き(令和4年4月版 国土交通省都市局都市計画課)



## ②拠点の設定

本市の地域特性や各種都市機能の集積状況等を踏まえ、「都市拠点」、「地域拠点」を設定します。

また、本市では、総人口の約 60%※が用途地域外の在来集落や分譲別荘地等に広がっていることを踏まえ、「立地適正化計画」に基づく運用は行いませんが、都市拠点や地域拠点の副次的な役割を果たすとともに、地域活力維持の核として、観光拠点等と連携することのできる「生活拠点」を本市独自の拠点として設定します。

※平成 27 年(2015 年)国勢調査で、総人口:68,345 人のうち、用途地域内:27,201 人(39.8%)、用途地域外:41,144 人(60.2%)となっています。

### ●都市拠点：伊東都市拠点

#### 《拠点の中心的施設：伊東駅、南伊東駅、市役所》

市域各所からアクセスでき、行政中枢機能・商業機能・観光機能等、地域拠点・生活拠点で不足する機能を補完するとともに、各拠点の連携を促進する本市の核となる拠点。

### ●地域拠点：宇佐美地域拠点/吉田地域拠点

#### 《拠点の中心的施設：宇佐美駅、宇佐美出張所/吉田地区の市街地》

人口が集積し、行政出張所機能、食品スーパー等を有する日常的な生活サービス機能を提供する拠点。

### ●生活拠点：荻生活拠点/川奈生活拠点/富戸生活拠点/対島生活拠点

#### 《拠点の中心的施設：荻出張所/川奈駅、川奈出張所/富戸駅、富戸出張所/伊豆高原駅、対島出張所》

用途地域外において、駅等の交通結節点、行政出張所機能、食品スーパー等を有し、日常的な生活サービス機能を提供するとともに、周辺観光エリア等との連携を促進する拠点。

## (2) 拠点間ネットワークの設定

「伊東都市拠点」と「宇佐美地域拠点」、「川奈/富戸/対島の各生活拠点」を結び既存の公共交通ネットワークである鉄道の「伊東線・伊豆急行線」を、拠点間ネットワークとして設定します。また、鉄道駅のない「吉田地域拠点」及び「荻生活拠点」については、「伊東都市拠点」とを結び基幹バス路線を、拠点間ネットワークとして設定します。

## (3) 本市の目指すべき将来都市構造

「コンパクトで利便性の高い市街地形成とその連携により、地域ごとの魅力を備えた暮らしやすく、住みたくなる、行きたくなるまちづくり」を実現するために、「伊東市拠点集約連携型都市構造」を掲げ、各地域に必要な様々な役割を担う拠点(都市拠点、地域拠点、生活拠点)を形成するとともに、公共交通を主体とした交通ネットワークの形成・強化による各拠点間の市民活動の利便性向上を図ります。

# 伊東市拠点集約連携型都市構造

- 「伊東都市拠点」「宇佐美地域拠点」「吉田地域拠点」及び「生活拠点」を設定。
- 各拠点を結ぶ鉄道・バス路線の公共交通による「拠点間ネットワーク」を設定。

## 【都市構造】



### 伊東都市拠点

市域各所からアクセスでき、行政中枢機能・商業機能・観光機能等、地域拠点・生活拠点で不足する機能を補完するとともに、各拠点の連携を促進する本市の核となる拠点。



### 宇佐美地域拠点 吉田地域拠点

人口が集積し、行政出張所機能、食品スーパー等を有する日常的生活サービス機能を提供する拠点。



### 生活拠点

用途地域外において、駅等の交通結節点、行政出張所機能、食品スーパー等を有し、日常的生活サービス機能を提供するとともに、周辺観光エリア等との連携を促進する拠点。

### 拠点間ネットワーク

連携軸（鉄道）



連携軸（基幹バス）



既存の鉄道である「伊東線・伊豆急行線」により、各拠点間のネットワークを維持するとともに、鉄道駅のない「吉田地域拠点」及び「荻生活拠点」については、「伊東都市拠点」との基幹バス路線によりネットワークを維持する。

### 凡例

用途地域

主要道路

2015年人口密度(人/ha)

60以上

40以上 - 60未満

30以上 - 40未満

20以上 - 30未満

20未満

