

# 第5章 誘導施策

## 1 誘導施策

### (1) 誘導施策の体系

本計画の基本方針として掲げた「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。）」の実現に向けて、誘導方針に基づき、国等の支援制度を有効に活用しながら、次の誘導施策を優先的・戦略的に取り組みます。

#### 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

#### 誘導方針 1 の内容：

##### 1-1 伊東都市拠点の魅力の向上と賑わいの創出

###### 誘導施策：

- 伊東駅周辺地区の再整備
- 図書館及び文化ホールの整備
- 賑わいを創出する空間形成

##### 1-2 地域の核となる地域拠点の利便性の向上

###### 誘導施策：

- 低未利用の建物や用地を有効活用した誘導施設等の整備

##### 1-3 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

###### 誘導施策：

- 居住誘導区域外での生活環境の維持

#### 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

#### 誘導方針 2 の内容：

##### 2-1 定住促進によるまちの活力の創出

###### 誘導施策：

- 移住・定住の増大に向けた施策の推進
- 居住誘導区域内への移転促進、新規土地利用の抑制

##### 2-2 災害リスクに対応した安全・安心な居住環境の形成

###### 誘導施策：

- 住まいの場所における自然災害リスクの周知と防災力の強化
- 避難体制の整備

## 拠点間の連携を高める拠点間ネットワークの強化

## 誘導方針 3 の内容：

## 3-1 拠点間・拠点内の公共交通ネットワークの強化

## 誘導施策：

- 路線バス網の維持、見直し
- 利用促進に向けた取組の推進
- 地域内の公共交通の確保・充実
- 観光移動での利用促進

## 3-2 拠点間・拠点内の道路ネットワークの強化

## 誘導施策：

- 都市計画道路の見直しと整備推進
- 幹線道路等の適切な維持管理の推進

## (2) 誘導施策の内容

## 1-1 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。

## ➤ 伊東駅周辺地区の再整備

伊東駅周辺地区については、交通結節点となる伊東駅を核として、未利用となっている市有地を活用した敷地整序や街区の再編を行い、駅前広場等の再整備のほか、本市及び伊豆東部地域の都市拠点としてふさわしい高次の都市機能や市内及び広域からの観光を誘引する機能の導入を目指し、土地の高度利用も含めた、伊東駅周辺の再整備について、地域と協働により検討・推進します。

また、津波浸水想定区域に位置していることから、伊東駅周辺における来遊客等や周辺住民の避難受入等が可能となる防災機能の充実を図ります。

## ➤ 図書館及び文化ホールの整備推進

老朽化とともに災害対策や社会環境の変化に対応した設備の充実など、新たな施設を望む市民要望を受け、市民の文化・交流の拠点として図書館の整備を進めます。

また、新たな文化ホールの整備については、PPP/PFI手法\*の導入や公共施設の移転・統廃合等により生じた公的不動産の有効活用も含め、検討し整備を進めます。

※PPP/PFI手法：PPP（Public Private Partnership）とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。PFI（Private Finance Initiative）はその一類型である。

## ➤ 賑わいを創出する空間形成

伊東駅周辺地区の再整備を進めるとともに、中心市街地におけるイベントへの支援や創業支

援、サテライトオフィス等の設置への支援、店舗のリフォームへの支援など、空き店舗等の利活用を促進し、中心市街地における賑わいを創出します。

また、中心市街地における安全で快適な歩行空間の整備等、市民や観光客が歩きたくなる・歩いて楽しい環境づくりにより、伊東駅周辺地区での賑わいを創出する空間形成を図ります。

## 1-2 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。

### ➤ 低未利用の建物や用地を有効活用した誘導施設等の整備

地域拠点における空き家・空き店舗、公的不動産を含めた跡地等の空き地については、誘導施設を整備する場合に対して支援制度等を検討し、都市機能導入の受け皿として活用を促進し、拠点機能の誘導を図ります。

また、周辺の居住環境の向上に資する利活用も検討します。

## 1-3 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。

### ➤ 居住誘導区域外での生活環境の維持

居住誘導区域外のうち、用途地域外には本市の人口の約 6 割が生活しています。多様な居住意向・ライフスタイルに対応するとともに、地域の産業や豊かな自然を守り、継承していくためには、居住誘導区域内での居住を促進するための施策を推進する一方で、居住誘導区域外での住み慣れた環境下で、生活の利便性を大きく低下させないための取組も重要となります。

伊東都市拠点との鉄道や路線バスによる公共交通ネットワークを維持しながら、居住誘導区域外に設定した「生活拠点」を中心として、既存の日常的な生活サービス機能の維持や、地域等が主体となって運行する生活交通の確保を図るとともに、周辺観光エリア等との連携により地域活力を創出することで、暮らしやすさが実感でき、生涯にわたって住み続けたいようなまちづくりを進めます。

## 2-1 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。

### ➤ 移住・定住の増大に向けた施策の推進

移住・定住の促進のため、「伊東市移住・定住促進プラン」に基づき、就業、住宅、子育て、教育、医療・福祉等、総合的な支援策を実施するとともに、地域・市民団体等との連携により、積極的に情報発信し、移住・定住の促進を図ります。

また、定住・移住の受け皿として、空き家等の利活用促進に向け、「伊東市空き家等対策に向けた利活用促進に関する協定」に基づき、市内の空き家等の市場への流通を促進するとともに、空

き家等の発生抑制に向けて町内会等と連携した対策を推進します。

### ➤ 居住誘導区域内への移転促進、新規土地利用の抑制

都市機能誘導区域を含む居住誘導区域については、一部災害リスクが残されているものの、適切かつ円滑に避難を行い、市民の生命、身体の安全を確保するために、各種対策を進めています。

このため、災害リスクが高い区域に立地する都市機能誘導施設については、居住誘導区域内への移転を促進するとともに、特に避難について配慮が必要となる要配慮者利用施設については、災害リスクが高い区域への新設を抑制するなど、届出制度の適切な運用により、都市機能誘導区域・居住誘導区域への立地を促進します。

## 2-2 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中で、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。

### ➤ 住まいの場所における自然災害リスクの周知と防災力の強化

相模トラフや南海トラフを震源とする大規模地震の発生とそれに伴う津波の発生の可能性が高まっているほか、台風や集中豪雨等に伴う大規模な風水害の頻発化・激甚化の傾向がある中で、想定される最大規模の降雨が発生した際の伊東大川の破堤を想定した洪水浸水想定区域が示されました。

さらに、市街地の平地部を囲むように山間地が広がり、土砂災害の危険性が高くなっています。

これらの自然災害のリスクについて、「伊東市総合防災ガイドブック」等により周知するとともに、適切な避難誘導等のソフト面での対策の推進や防災研修、防災講演会、防災訓練の実施による防災意識及び知識の向上を図ります。

### ➤ 避難体制の整備

市街地の広範囲にわたり津波浸水想定区域が広がっていることから、津波から速やかに避難できるよう、津波避難協力ビルの新規指定、海拔表示や避難方向誘導サインの設置により、津波避難困難地域の解消に努めます。

また、伊東市街地における洪水浸水想定区域においては、洪水ハザードマップの作成・公表による危険性の周知を図るほか、避難に関するマイ・タイムラインの作成や要配慮者利用施設の避難確保計画の作成、訓練の実施を働きかけ、防災意識や防災力の向上を図ります。

これらの災害リスクから市民等の安全を確保するため、避難路・緊急輸送路の整備、防災拠点施設の環境整備を進めます。

さらに、災害時における観光客の受入れが円滑に行えるよう、宿泊施設との災害協定など、協力体制を強化します。

## 3-1 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。

### ➤ 路線バス網の維持、見直し

路線バス利用者数の維持、各地域のニーズに対応するため、収支課題のある路線について運行

ルートや運行本数の見直しを検討するほか、必要に応じて幹線・支線の考え方に基づいた路線や運行本数維持の検討、乗り継ぎ拠点等の検討を行います。

#### ➤ **利用促進に向けた取組の推進**

駅前広場等の交通結節点における乗り場案内、乗継案内等の表示改善、鉄道と路線バス、路線バス同士の接続の向上など、利用環境の向上を図るとともに、利用者にとってわかりやすい総合時刻表や公共交通マップ等の作成により、公共交通の利用促進を図ります。

また、乗り方教室などのイベントの開催を通じて、乗換案内アプリやタクシー予約アプリなどの利用促進ツールの周知により、公共交通の利用環境の向上に取り組みます。

#### ➤ **地域内の公共交通の確保・充実**

路線バス等で移動手段が確保されていない交通空白地域において、新たな交通手段の導入を検討、実施します。

#### ➤ **観光移動での利用促進**

駅前広場等の交通結節点における乗り場案内、乗継案内等の表示改善、鉄道と路線バス、路線バス同士の接続の向上など、利用環境の向上を図るとともに、観光客にとってわかりやすい総合時刻表や公共交通マップ等の作成により、公共交通の利用促進を図ります。

### 3-2 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。

#### ➤ **都市計画道路の見直しと整備推進**

都市計画道路の整備の必要性を検証するとともに、拠点間・拠点内の連携に資する都市計画道路をはじめとする幹線道路等の整備を推進します。

#### ➤ **幹線道路等の適切な維持管理**

拠点間や拠点内の円滑な道路交通の実現のため、幹線道路の計画的な整備や渋滞緩和対策の検討を行うとともに、道路施設の適切な維持管理を推進します。

## 2 税制上の支援制度

立地適正化計画に定めた都市機能誘導区域へ都市機能の立地を促進するため、誘導施設に対する税制上の特例措置（国が直接行う施策）が設けられています。

### 《都市機能の外から内への移転を誘導するための税制》

- ・都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例
- ・誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の特例
- ・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例

## 3 金融上の支援制度

立地適正化計画に定めた都市機能誘導区域へ都市機能の立地を促進するため、一般財団法人民間都市開発推進機構による金融支援措置が設けられています。

事業名	まち再生出資
対象	○都市機能誘導区域内で行われる認定誘導事業 （誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。）
事業概要	○都市再生に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、市が作成する都市再生整備計画の区域内で都市再生整備計画に記載された事業と一体的に施行される民間都市開発事業等であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、一般財団法人民間都市開発推進機構が出資を実施する。

事業名	共同型都市再構築
対象	○都市機能誘導区域内で行われる認定誘導事業 （誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。）
事業概要	○地域の生活に必要な都市機能の増進又は都市の環境・防災性能の向上に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、民都機構が当該事業の施行に要する費用の一部を負担し、民間事業者とともに自ら当該事業を共同で施行し、これにより取得した不動産を長期割賦弁済又は一括弁済条件で譲渡する。

## 4 届出制度

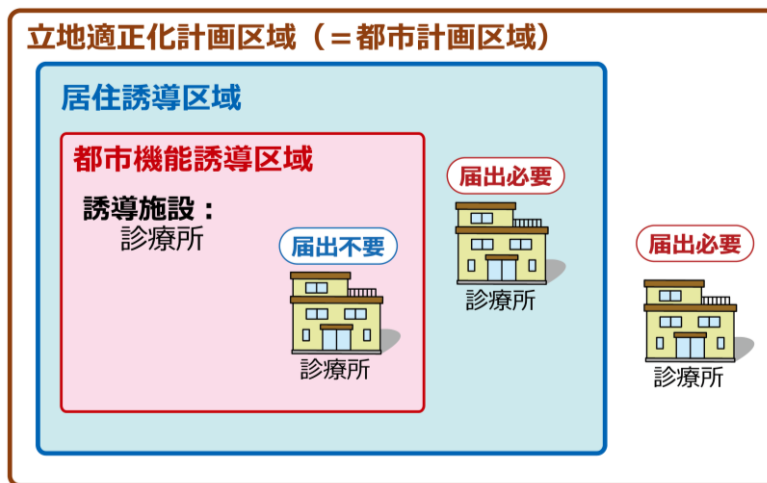
「伊東市立地適正化計画」の策定に伴い、都市計画区域内において、都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられ、各誘導区域の区域外における誘導施設の整備や一定規模以上の開発行為等を行う場合は、市への届出が必要となります。

### (1) 誘導施設を有する建築物の開発・建築等行為に係る届出について

都市機能誘導区域外での誘導施設の建築の動向を把握するため、都市機能誘導区域外の区域で、次の行為を行おうとする場合は、原則として、行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要です。(都市再生特別措置法第108条第1項)

開発行為	市が定めた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
建築等行為	①誘導施設を有する建築物を新築する場合 ②建築物を改築して、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て、 誘導施設を有する建築物とする場合

#### 【届出が必要となる場合のイメージ：診療所の場合】



また、本計画で設定した都市機能誘導区域内で誘導施設となっている既存施設について、休止又は廃止する場合は、30日前までに市への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

## (2) 住宅の開発・建築等行為に係る届出について

居住誘導区域外での住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外の区域で、次の行為を行おうとする場合は、原則として、行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要です。  
(都市再生特別措置法第88条第1項)

### 【居住誘導区域外で届出の対象となる行為】

#### 開発行為

- ◆ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

(例) **届出必要** 3戸の開発行為



- ◆ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で区域面積 1,000㎡以上の規模のもの

(例) **届出必要** 1,300㎡で1戸の開発行為



**届出不要** 800㎡で2戸の開発行為



#### 建築等行為

- ◆ 3戸以上の住宅の新築

- ◆ 建築物を改築して、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

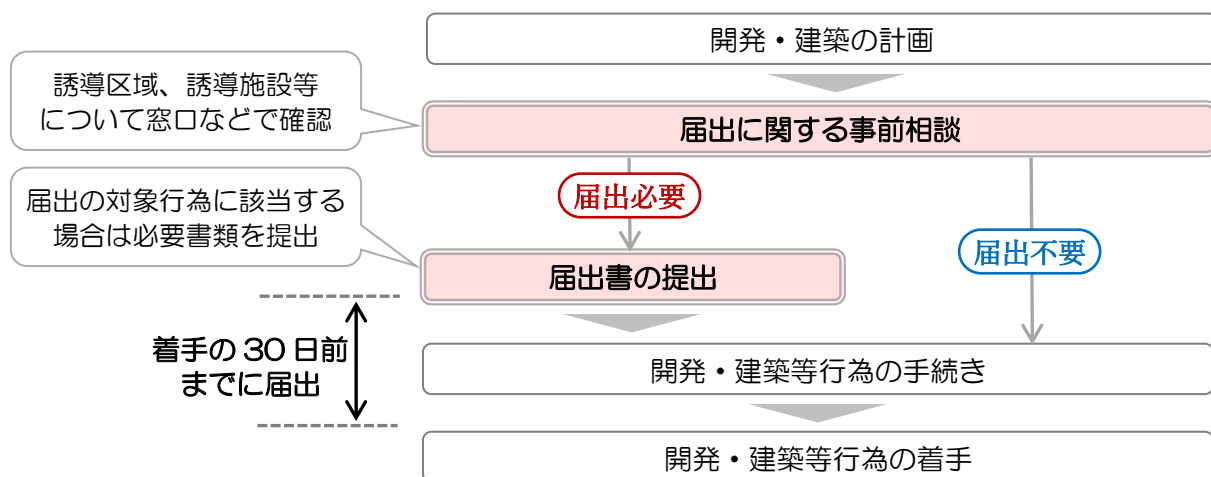
(例) **届出必要** 3戸の建築等行為



**届出不要** 1戸の建築等行為



## (3) 届出の手続きの流れについて



なお、当該届出に係る行為が、都市機能誘導区域内や居住誘導区域内において誘導施設や住宅の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出に係る事項に関し、立地を適正なものとするために必要な勧告をする場合があります。(都市再生特別措置法第88条第3項、第108条第3項)