

伊東市立地適正化計画 【概要版】

令和5年3月

伊東市

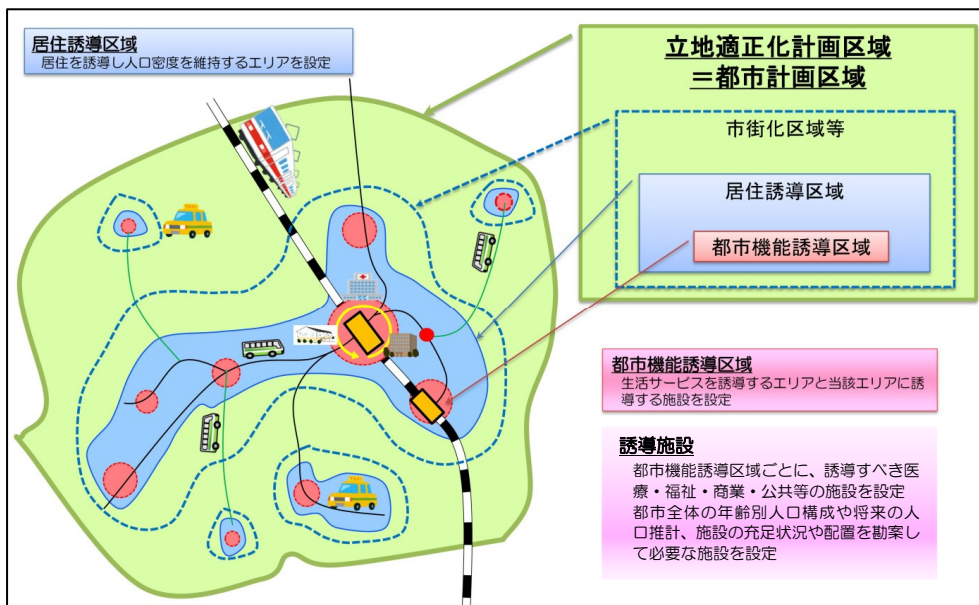
伊東市立地適正化計画【概要版】

◆立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、平成26年（2014年）8月の都市再生特別措置法の改正により市町村が策定できるようになった計画で、急速に進む人口減少や少子高齢化を踏まえ、居住や都市機能の緩やかな誘導や公共交通の確保と連携したコンパクトシティの形成に向けた取組の推進により、住民にとって安心して快適な生活環境の実現や持続可能な都市経営を図るための計画です。

【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	○本市全域（都市計画区域全域）が対象となります。
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します。
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を設定します。（基本的に用途地域内に設定）
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を設定します。（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、地域の特性（年齢別の人口構成、施設の充足状況や配置等）に応じて、立地を誘導すべき都市機能として必要な医療・福祉・商業等の施設を設定します。
誘導施策	○都市機能や居住を誘導するために市町村が講ずる施策を設定します。



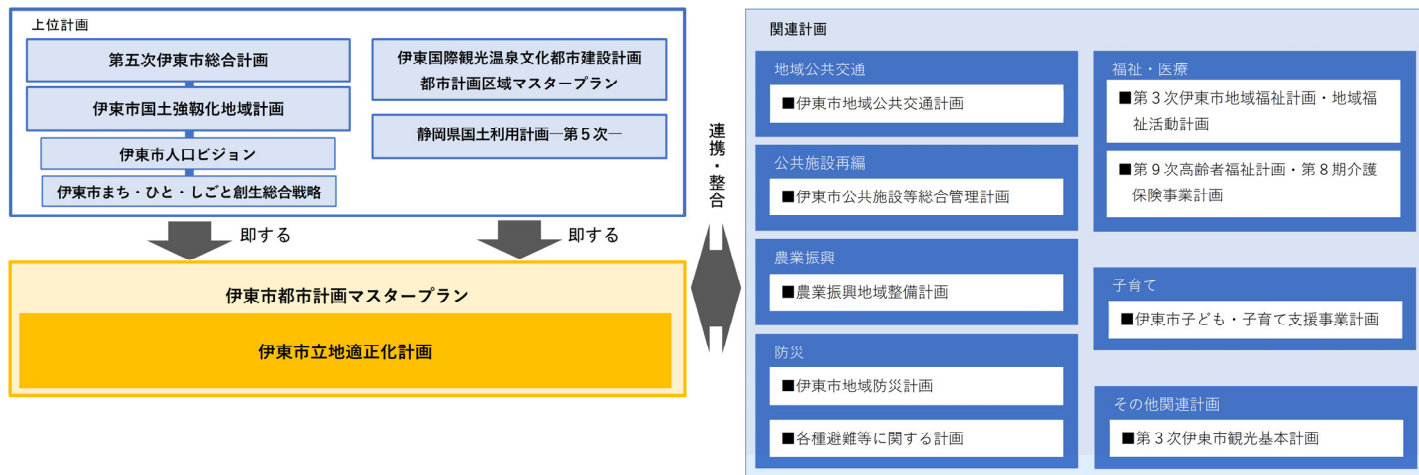
【目標年次】

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。

【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取り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。



◆本市の現状と将来見通し

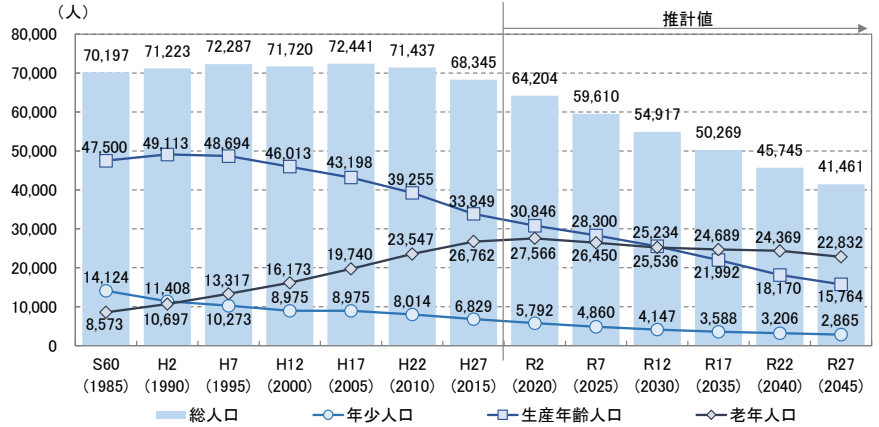
【人口動向】

本市の人口は、今後も人口の減少は続き、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和27年(2045年)には41,461人と、平成27年(2015年)の約60%にまで減少すると推計されています。

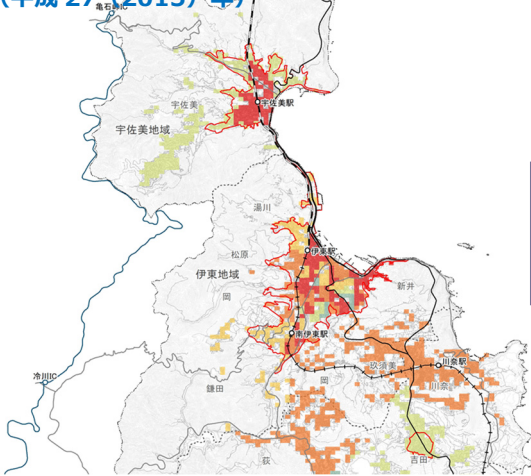
年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口と生産年齢人口は今後も減少が続き、令和27年(2045年)時点では、年少人口は2,865人(6.9%)、生産年齢人口は15,764人(38.0%)になると推計されています。

令和22年(2040年)の人口分布をみると、市全域で低密度化が進行すると推計されています。宇佐美地域の市街地では40~60人/ha未満の人口密度を維持しますが、伊東地域の市街地では、60人/ha以上の地区も残るものの、大部分が40人/ha未満になると推計されています。

「本市の総人口・年齢3区分人口の推移」

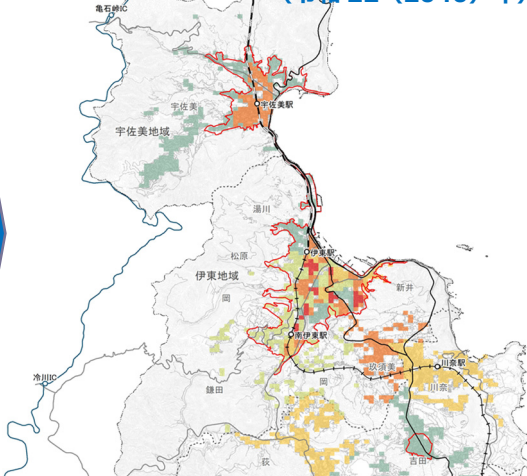


「本市の人口分布」 (平成27(2015)年)



「本市の人口分布」

(令和22(2040)年)



凡例

- 行政界
- 地域境界
- 用途地域指定区域
- 鉄道
 - JR伊東線
 - 伊豆急行線
- 主要道路
 - 伊豆スカイライン
 - 国道135号
 - 県道
- 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

【都市機能など】

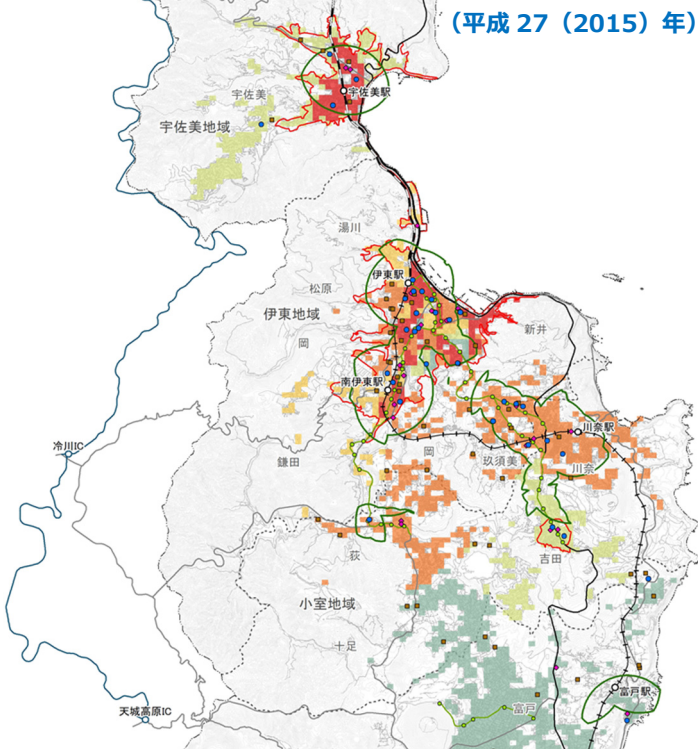
本市の日常生活サービス(医療・福祉・商業、基幹的公共交通[※])の徒歩圏人口カバー率は、42.8%となっています。他都市と比較すると、高い水準にあります。鉄道駅周辺でも圏域外となる区域がみられます。

しかし、将来の人口密度の低下によって、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。

※基幹的公共交通：運行本数が片道30本/日(往復60本/日)以上の鉄道及び路線バス

「本市の人口分布と日常生活サービス徒歩圏」

(平成27(2015)年)



凡例

- 行政界
- 地域境界
- 用途地域指定区域
- 鉄道
 - JR伊東線
 - 伊豆急行線
- 主要道路
 - 伊豆スカイライン
 - 国道135号
 - 県道
- 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
- バスルート(30本/日以上)
 - バス停留所
 - 商業施設
 - 福祉施設
 - 医療施設
- 日常生活サービスの徒歩圏

◆立地適正化計画の基本方針

【立地適正化計画で対応する基本的課題】

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、現況と都市構造上の課題から、将来的に懸念される課題は、次のとおりです。

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%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。

踏まえる

伊東市都市計画マスタープラン 基本目標「自然と調和した健康保養都市」
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

【立地適正化計画の基本方針】

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。

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。

◆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。

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。

◆目指すべき都市の骨格構造

立地適正化計画の基本方針を実現するために、「伊東市拠点集約連携型都市構造」を掲げ、各地域に必要となる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)

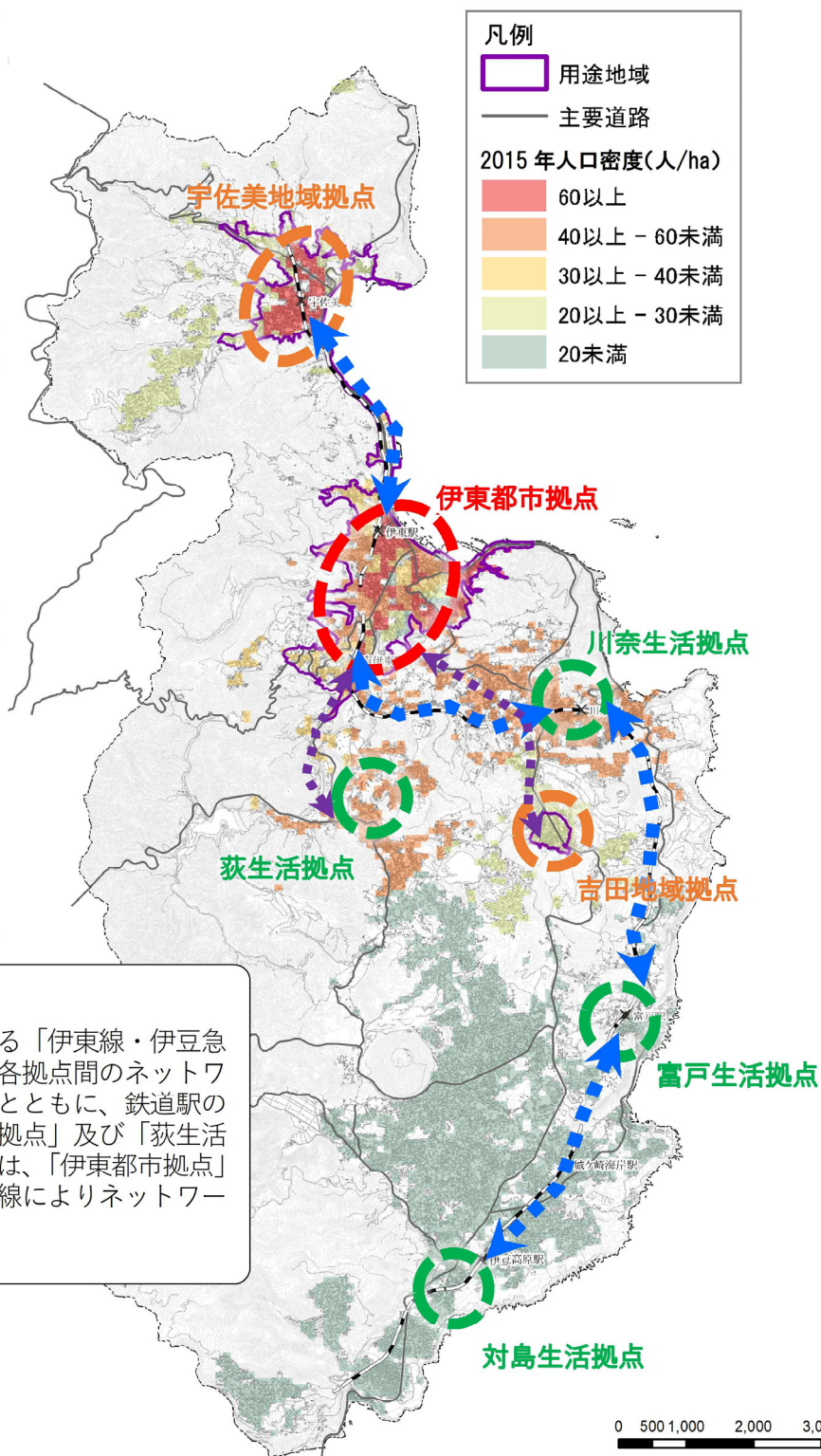
60以上

40以上 - 60未満

30以上 - 40未満

20以上 - 30未満

20未満



◆誘導区域及び誘導施設

【区域設定の基本的方針】

都市機能の低下を回避し、高齢化の進行に伴う公共交通のニーズへの対応を図るためには、「拠点集約連携型都市構造」の構築を目指す必要があります。

「拠点集約連携型都市構造」の構築に向けた誘導方針を以下に示します。

「拠点集約連携型都市構造」の構築に向けた誘導方針

- 市域各所からアクセスでき、行政中枢機能・商業機能・観光機能等が集積する本市の核となる「伊東都市拠点」への都市機能の誘導
- 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地域の核となる「宇佐美地域拠点」及び「吉田地域拠点」への都市機能の誘導
- 「伊東都市拠点」及び「宇佐美地域拠点」、「吉田地域拠点」の利便性が高い地域への積極的な居住の誘導
- 「伊東都市拠点」及び「宇佐美地域拠点」、「吉田地域拠点」に加え、郊外における日常的な生活サービス機能を提供する「生活拠点」との円滑な移動の維持・充実による拠点連携の強化

【居住誘導区域の設定】

本市は、地形的制約やこれまでの都市の成り立ちからみても、コンパクトな市街地が形成されています。また、これまで用途地域内では公共下水道の積極的な整備や都市計画道路、土地区画整理事業等の都市基盤整備を進めており、既存ストックの活用を図るためにも、用途地域を基本として、居住誘導を図ります。

居住誘導区域の設定の考え方

- 「伊東都市拠点」「宇佐美地域拠点」「吉田地域拠点」の拠点を中心として、市民の生活利便性やコミュニティの維持ができるよう都市機能を確保するために、人口密度を維持する区域を設定します。
- 本市の市街地の成り立ちを踏まえつつ、各種災害の危険性を考慮した上で、人命最優先の考えに基づき、迅速な避難行動による人命確保、被害を最小化する減災対策等、想定される災害に対する備えを充実します。

【居住誘導区域の設定フロー】



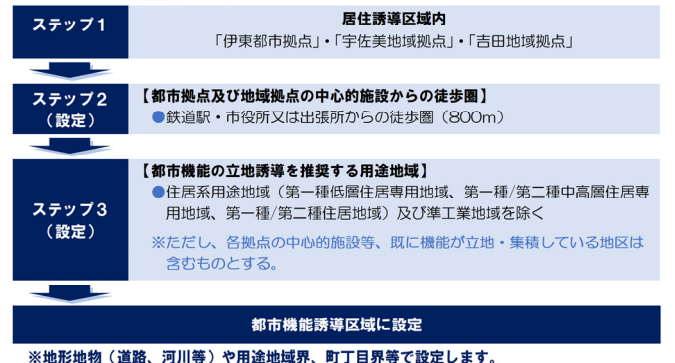
【都市機能誘導区域の設定】

人口減少・少子高齢化が進行する中で、地域の特性に応じた都市機能施設を適切に配置することで、各地域の生活利便性とコミュニティが持続的に確保されるとともに、新たな交流を生み出し、都市の活力を創出することが必要です。また、自動車交通に過度に依存することなく、誰もが公共交通や徒歩により都市機能施設の利用ができるような利便性を備えることが重要です。

都市機能誘導区域の設定の考え方

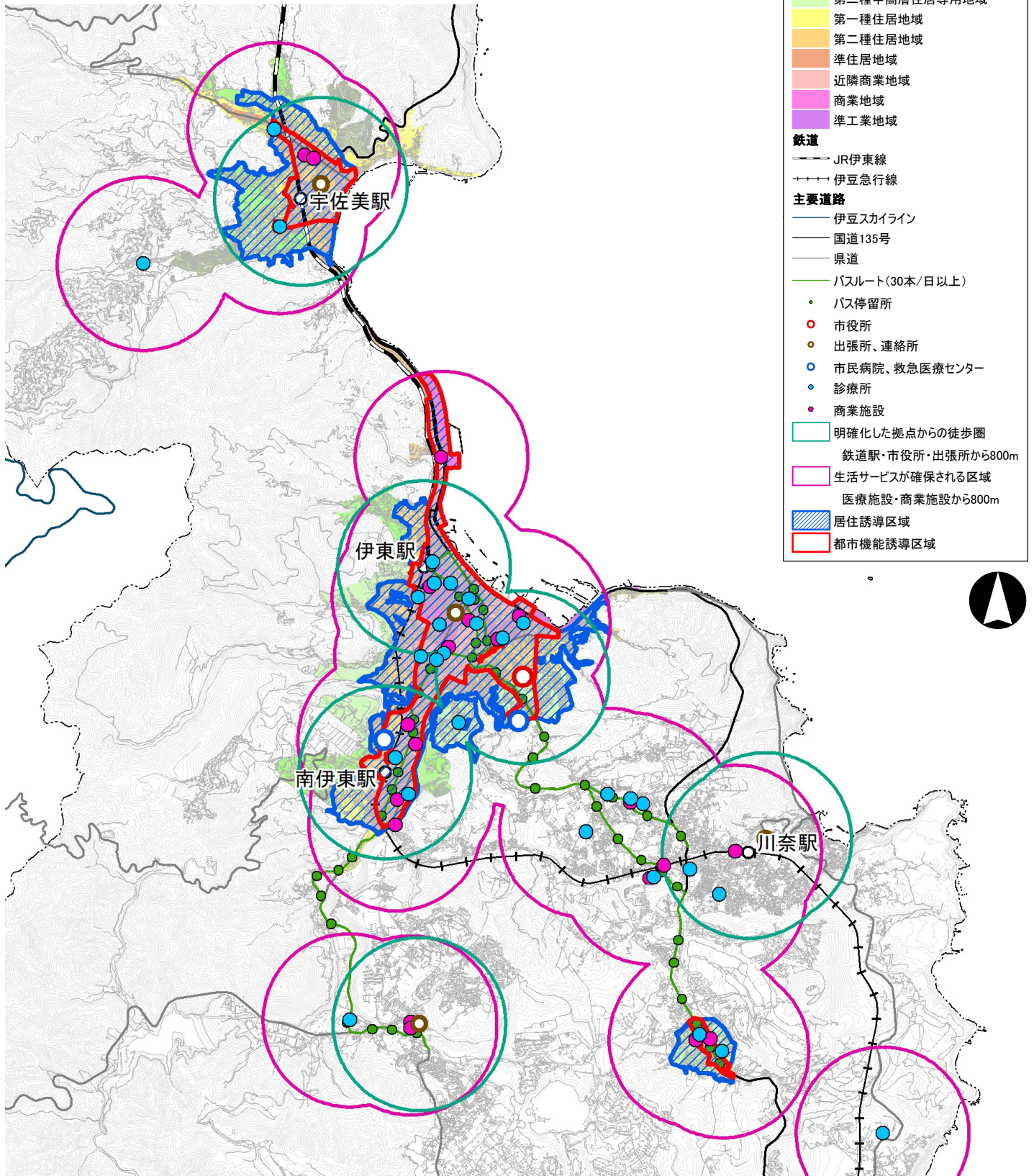
- 都市機能が集積し生活利便性が高い「伊東都市拠点」、「宇佐美地域拠点」・「吉田地域拠点」において、市民の生活利便性やコミュニティを持続的に確保するために、各拠点の特性に応じた都市機能施設を維持・誘導する区域を設定します。

【都市機能誘導区域の設定フロー】



【都市機能誘導区域：全体】 220.9ha（用途地域の約33.1%）

【居住誘導区域：全体】 449.4ha（用途地域の約67.3%）



【都市機能誘導施設の方針】

都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。）を「都市機能誘導施設」として、位置付けます。

■拠点の特性と必要な機能の考え方

拠 点		拠点の位置付け・性格	必要な機能の考え方			
都市拠点	伊東	<ul style="list-style-type: none"> ●本市の玄関口であり、市役所をはじめ、本市の行政中枢機能等、市全域の市民を対象とした各種機能が立地する本市の中心的役割を担う。 ●鉄道、バスの交通利便性が高く、商業機能、介護福祉機能、子育て機能など、生活利便施設が立地し、歩いて暮らせるまちづくりを目指す。 ●各種観光施設のほか、宿泊施設が多く立地する観光交流の場であり、本市の観光の起点としての役割を担う。 	<ul style="list-style-type: none"> ●本市の中心的役割を担うことから、各種機能の市全域の市民を対象とした施設について、維持又は集約を図る。 ●利便性が高く、歩いて暮らせるまちづくりを進めるため、生活に欠かせない機能の維持又は集約を図る。 ●観光機能が集積する観光交流の場としての魅力づくりにつながる施設について、集約を図る。また、来遊客等を各地域へ誘導する観光案内機能の維持を図る。 			
	地域拠点	<table border="1"> <tr> <td>宇佐美</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ●都市拠点と鉄道で容易にアクセス可能な宇佐美駅を有し、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役割を担う。 </td> </tr> <tr> <td>吉田</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ●都市拠点と基幹的なバスで容易にアクセス可能であり、面的整備による良好な居住環境を備え、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役割を担う。 </td> </tr> </table>	宇佐美	<ul style="list-style-type: none"> ●都市拠点と鉄道で容易にアクセス可能な宇佐美駅を有し、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役割を担う。 	吉田	<ul style="list-style-type: none"> ●都市拠点と基幹的なバスで容易にアクセス可能であり、面的整備による良好な居住環境を備え、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役割を担う。
宇佐美	<ul style="list-style-type: none"> ●都市拠点と鉄道で容易にアクセス可能な宇佐美駅を有し、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役割を担う。 					
吉田	<ul style="list-style-type: none"> ●都市拠点と基幹的なバスで容易にアクセス可能であり、面的整備による良好な居住環境を備え、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役割を担う。 					

(参考)

拠 点		拠点の位置付け・性格	必要な機能の考え方
生活拠点	萩	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域外において、都市拠点と鉄道・バスでのアクセスが可能であり、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役割を担う。 	<ul style="list-style-type: none"> ●日常的なサービス機能を提供する役割を有することから、既存の生活サービス施設について、維持を目指す。
	川奈		
	富戸	<ul style="list-style-type: none"> ●交通結節機能を有しているため、周辺観光エリア等との連携を促進する拠点としての役割を担う。 	
	対島		

■設定する誘導施設

【凡例】		● : 誘導施設 (維持) ★ : 誘導施設 (誘導) — : 誘導施設に位置付けない ■ : 立地なし	都市機能誘導区域		
			伊東 都市拠点	宇佐美 地域拠点	吉田 地域拠点
都市機能		定義			
行政機能	市役所	地方自治法第4条第1項に定める施設であり、伊東市役所の位置を定める条例に定める市の事務所	●	—	—
	出張所・連絡所	各証明書発行などの一部事務を行う市役所の窓口機能を有する施設	—	●	—
介護福祉機能	健康福祉センター	伊東市健康福祉センター条例に定める施設であり、市民の健康増進並びに高齢者福祉、児童福祉及び地域福祉の向上を図ることを目的とする施設	●	—	—
	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46第1項に定める施設	●	—	—
	障がい者福祉施設 (地域活動支援センター)	児童・身体障害者福祉センター：児童福祉法第35条第3項及び身体障害者福祉法第28条第2項の規定に基づく、児童・身体障害者福祉施設	●	—	—
子育て機能	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に定める施設	●	●	—
	保育所	児童福祉法第6条の3第10項(小規模保育所)、児童福祉法第39条(保育所)	●	●	●
	幼稚園	学校教育法第1条に定める施設	●	●	●
	認定こども園	認定こども園法第2条第6・7項(認定こども園、幼保連携型認定こども園)	★	★	★
商業機能	商業施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡超～10,000㎡以下の商業施設(共同店舗・複合施設等含む)で、食料品を取扱うもの	●	●	●
医療機能	病院	診療科目に内科(小児科を含む)又は外科を含む医療法第1条の5に規定する病院(病床20床以上)	●	—	—
	診療所	診療科目に内科(小児科を含む)又は外科を含む医療法第1条の5に規定する診療所(病床19床以下)	●	●	●
	夜間救急医療センター	診療科目に内科(小児科を含む)又は外科を含む夜間における急病者に必要な医療を提供する目的で設置する施設	●	—	—
教育・文化機能	大学・専修学校等	大学：学校教育法第1条に定める施設 専修学校等：学校教育法第124条に定める専修学校及び第134条に定める各種学校	★	★	—
	コミュニティセンター	伊東市コミュニティセンター条例に定める施設であり、市民の交流により相互の連帯を深め、コミュニティ活動を積極的に推進するために設置する施設	—	●	—
	生涯学習センター	地方自治法第244条の2第1項及び社会教育法第24条の規定に基づき、生涯学習活動の推進を図り、市民に学習機会を提供することを目的とする施設	●	—	—
	図書館	図書館法第2条第1項に定める施設	●	—	—
	文化ホール	伊東市観光会館条例に定める施設であり、市民福利の増進と文化の向上並びに観光の発展を図ることを目的とする施設	●	—	—
	美術館・資料館・博物館 (博物館及び博物館相当施設)	博物館法第2条第1項に定める博物館及び第29条に定める博物館相当施設	★	—	—
観光案内機能	観光案内所	市域全体を対象とした観光情報を提供・案内するための案内施設	●	—	—

◆誘導施策

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
1-2	地域の核となる地域拠点の利便性の向上
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】

- ◇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
- ◇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
- ◇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
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】

- ◇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
- ◇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

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

【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
3-2	拠点間・拠点内の道路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
- ◇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

◆届出制度

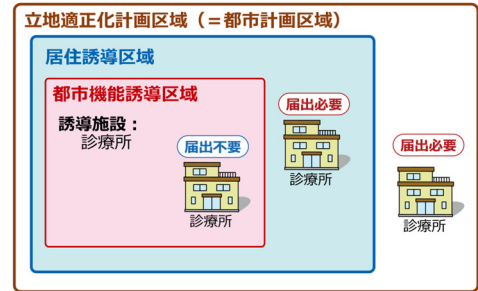
「伊東市立地適正化計画」の策定に伴い、都市計画区域内において、都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられ、各誘導区域の区域外における誘導施設の整備や一定規模以上の開発行為等を行う場合は、市への届出が必要となります。

【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】



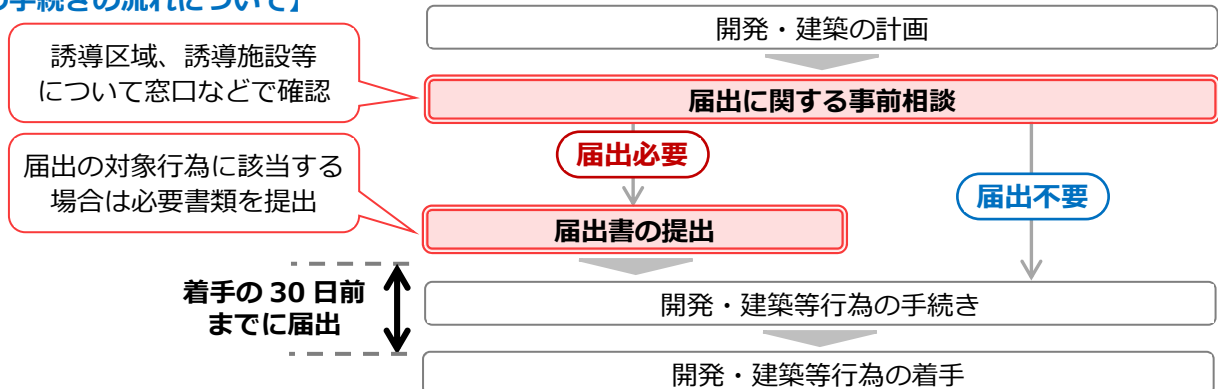
また、本計画で設定した都市機能誘導区域内で誘導施設となっている既存施設について、**休止又は廃止する場合は、30日前までに市への届出が必要となります。**(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

【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)

<p>開発行為</p> <p>◆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</p> <p>◆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</p> <p>届出不要 800㎡で2戸の開発行為</p>	<p>建築等行為</p> <p>◆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</p> <p>届出不要 1戸の建築等行為</p>
--	---

【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)

◆防災指針

「防災指針」は、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、防災施策との連携強化など、安全なまちづくりに必要な対策を計画的かつ着実に講じるため、立地適正化計画に定めるものです。

【防災まちづくりに向けた将来像】

「誰もが安全・安心して過ごせるまちづくり」を進めることを基本理念として、市民一人一人が住み慣れた地域の中で、安全で安心して心豊かな生涯を過ごす、また、本市への移住者及び観光客が安心して過ごすことができるまちづくりを進めます。

【対応方針】

災害の規模や発生する頻度に応じ、その課題も異なるため、まずは各々のハザードに対する基本的な対応方針を示します。その上で地域の個別課題に対応したリスクを回避・低減するために必要な対策の取組方針を定めます。

1 危機管理体制の充実

自然災害などから市民等を守ることができるまちを目指し、災害時の情報伝達体制の強化、避難所の環境整備等を推進するとともに、市民の防災意識及び知識の向上を図ります。

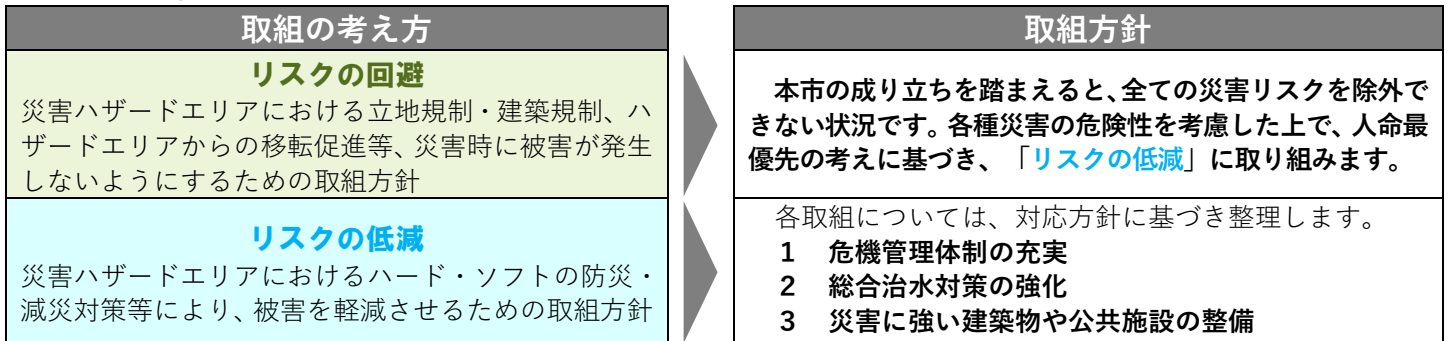
2 総合治水対策の強化

水害や土砂災害が発生しないまちを目指し、河川及び急傾斜地の整備や治山事業を推進します。

3 災害に強い建築物や公共施設の整備

地震に強いまちを目指し、建築物の耐震化、港湾施設の整備等を推進します。

【具体的な取組と実施プログラム】



◇取組方針の体系（まとめ）

→：継続実施※1

→：維持※2

将来像	対応方針	災害	「リスク低減」の取組	実施主体	実施時期の目標	
					短期 5年	中～長期 10～20年
安全で安心して暮らせるまち	1 危機管理体制の充実	津波	津波避難標識の整備、適切な避難行動の周知徹底	市	→	→
		洪水	洪水ハザードマップ及びマイ・タイムラインの作成	県/市/市民	→	→
		土砂	孤立地域における通信手段の確保、ヘリ誘導訓練の実施	県/市/市民	→	→
		共通	道路啓開体制の整備	県/市	→	→
		共通	災害時応援協定を締結する民間団体等との連携強化	県/市/民間企業	→	→
		共通	災害関連情報の伝達手段の多重化	県/市	→	→
		共通	防災意識の向上	県/市/市民	→	→
		共通	緊急物資備蓄の促進	市/市民	→	→
		共通	地域防災訓練の充実・強化	県/市/市民	→	→
	2 総合治水対策の強化	洪水	河川等の整備	県/市	→	→
		土砂	土砂災害防止施設等の整備	県/市	→	→
		津波 高潮	津波、高潮対策施設の整備	市	→	→
	3 災害に強い建築物や公共施設の整備	津波	迅速な復旧・復興を図る地籍調査の推進	市	→	→
		共通	緊急輸送路等の整備・耐震対策	県/市	→	→
		共通	災害時の迂回路となる農道・林道の整備	市	→	→
		共通	避難場所・避難路の整備	市	→	→
		共通	避難所の安全確保	市	→	→
		共通	防災拠点となる公共施設の耐震化、防災機能の強化	市	→	→
共通		民間住宅等の耐震化	県/市/市民	→	→	
共通	観光施設での安全確保体制の整備	市/民間企業	→	→		

※1 継続実施：事業等は着手済であるものの未完・未達であり、今後も継続して取り組む事業

※2 維持：事業が完了又は計画目標を達成しており、今後もその状態を維持又は向上すべき事業

◆計画の評価と進行管理

【目標値の設定】

各誘導施策の進捗状況やその効果等について、評価・検証を行うため、誘導方針ごとに数値目標を設定し、概ね5年ごとに評価を行います。

【数値目標の設定】

■目標値（都市機能の集積及び居住環境の形成に関するもの）

魅力的な都市機能の集積による都市拠点・地域拠点の形成や、安全・安心に歩いて暮らすことができるまちの形成を進めることで、利便性が確保され、魅力的な市街地として、今後も維持・充実していくことにより、拠点やその周辺の市街地における居住を促進し、居住誘導区域内の人口密度を維持するとともに、都市拠点・地域拠点における生活サービス施設の維持を目指します。

また、拠点における生活機能と観光機能の両立によって、市民だけでなく来遊客にも魅力あるまちが形成されることで、観光との相乗効果も期待して、来遊客数（交流人口）の増加を目指します。

指標	基準値	目標値（2040年）
居住誘導区域内の人口密度※1	48.0人/ha (2015年)	現状維持
伊東都市拠点/宇佐美地域拠点/吉田地域拠点における都市機能のうち、生活サービス機能（商業・医療）の施設立地数※2	伊東都市拠点： 商業9/医療16 宇佐美地域拠点： 商業2/医療2 吉田地域拠点： 商業1/医療1	現状維持
年間来遊客数	662万人 (2019年度)	730万人 (2025年目標)

※1 居住誘導区域内の人口密度：都市計画基礎調査における居住誘導区域と重なる調査区（区域内外に跨る調査区は面積按分とする）の人口密度。

※2 生活サービス機能（商業・医療）の施設立地数：2021年3月末時点の集計結果に基づく。なお、医療機能については、病院、診療所、救急医療センターの施設数の合計。

■目標値（ネットワークに関するもの）

本市の人口は、減少傾向となっておりますが、拠点形成や居住誘導と連携して、誘導方針3に基づき、拠点間・拠点内の公共交通ネットワークを強化することにより、居住地から各拠点、拠点間の移動の足として公共交通の利用を促進し、利用者数の維持を目指します。

指標	基準値	目標値（2040年）
本市の公共交通利用者数※3	8,651千人/年 (2019年度)	現状維持

※3 公共交通利用者数：鉄道、路線バス（市自主運行バスを含む）、デマンド型交通、タクシーの年間利用者数。

【計画の進行管理】

本市では、概ね5年ごとに、Plan（計画）-Do（実施・実行）-Check（点検・評価）-Action（処置・改善）のPDCAサイクルによる進行管理を行い、施策の実施による効果を評価し、必要に応じて見直ししながら計画を推進します。

■PDCAサイクルに基づく進行管理の考え方

