

伊東市立地適正化計画

令和5年3月

伊 東 市

目 次

第1章 はじめに	1- 1
1 立地適正化計画とは	1- 1
2 立地適正化計画策定の目的と位置付け	1- 3
3 計画対象区域と目標年次	1- 4
第2章 都市構造の現況把握	2- 1
1 都市の概況	2- 1
2 人口・世帯数等	2- 2
3 交通	2- 8
4 財政状況	2-13
5 災害	2-15
6 都市構造の評価	2-17
7 都市構造上の課題のまとめ	2-30
第3章 立地適正化計画の基本的な方針	3- 1
1 立地適正化計画で対応する基本的課題	3- 1
2 立地適正化計画の基本方針	3- 3
3 目指すべき都市の骨格構造	3- 5
第4章 誘導区域及び誘導施設	4- 1
1 誘導区域設定の考え方	4- 1
2 居住誘導区域の設定	4- 1
3 都市機能誘導区域の設定	4-11
4 誘導施設の設定	4-17
第5章 誘導施策	5- 1
1 誘導施策	5- 1
2 税制上の支援制度	5- 6
3 金融上の支援制度	5- 6
4 届出制度	5- 7

第6章 防災指針----- 6- 1

- 1 防災指針の基本方針----- 6- 1
- 2 本市の災害リスクの把握----- 6- 2
- 3 防災まちづくりに向けた将来像、対応方針----- 6-29
- 4 具体的な取組と実施プログラム----- 6-30
- 5 目標値の設定 ----- 6-39

第7章 計画の評価と進行管理----- 7- 1

- 1 目標値の設定 ----- 7- 1
- 2 計画の進行管理----- 7- 2

参考資料----- 参考- 1

- 1 策定経過 ----- 参考- 1
- 2 用語集 ----- 参考-11

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】

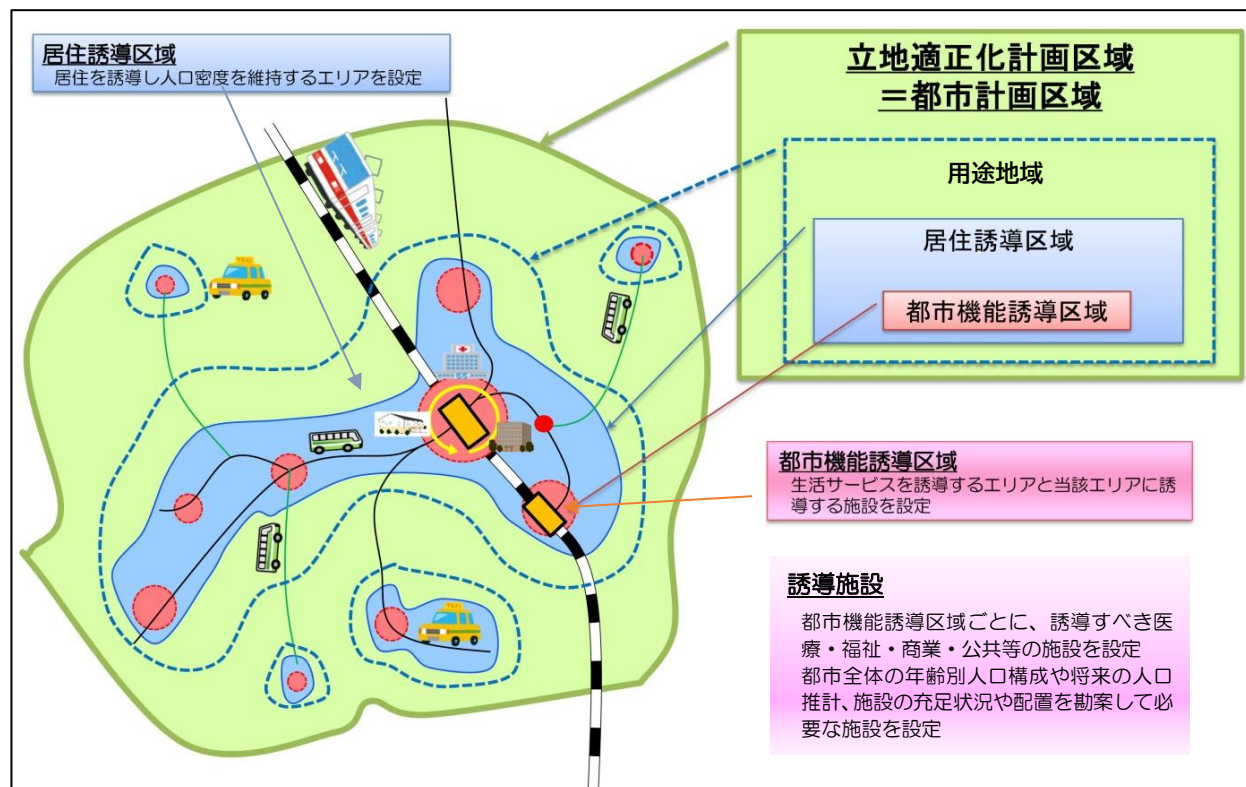
（２）立地適正化計画に定める事項

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ない、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

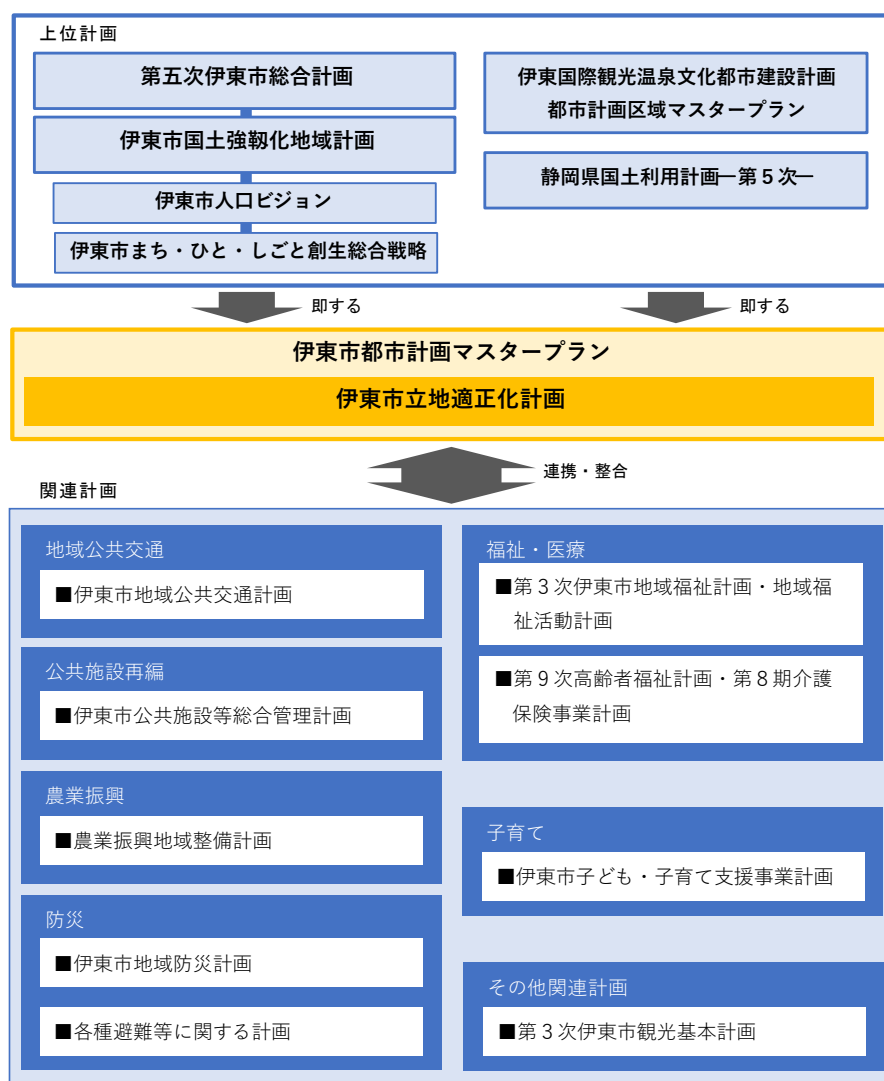
伊東市（以下、「本市」という。）では、平成17年（2005年）をピークに人口は減少しています。今後はさらに人口減少・少子高齢化の傾向が顕著となることが予測されます。

「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）

第2章 都市構造の現況把握

1 都市の概況

本市は、静岡県の東部、伊豆半島の東側に位置し、北は熱海市と伊豆の国市、西は伊豆市、南は東伊豆町に隣接し、東は相模灘に面しています。

市域は、東西 10.5km、南北 20.5km と南北に長く、面積は 124.02km² を有しています。高低差が大きい地形で、西部は天城山系に連なる急峻な山地、南部はなだらかな高原となっており、平地は沿岸部に集中しています。

気候は、四季を通じてしのぎやすい、海洋性の温暖な気候です。

市域の約 45%が「富士箱根伊豆国立公園」に指定される風光明媚な地域で、古くから城ヶ崎海岸や大室山、一碧湖などの景勝地で知られ、温泉保養地として親しまれてきました。昭和 35 年（1960 年）頃から南部の高原に別荘分譲地やゴルフ場、レクリエーション施設などの開発が進み、現在では日本有数のリゾート地となっています。

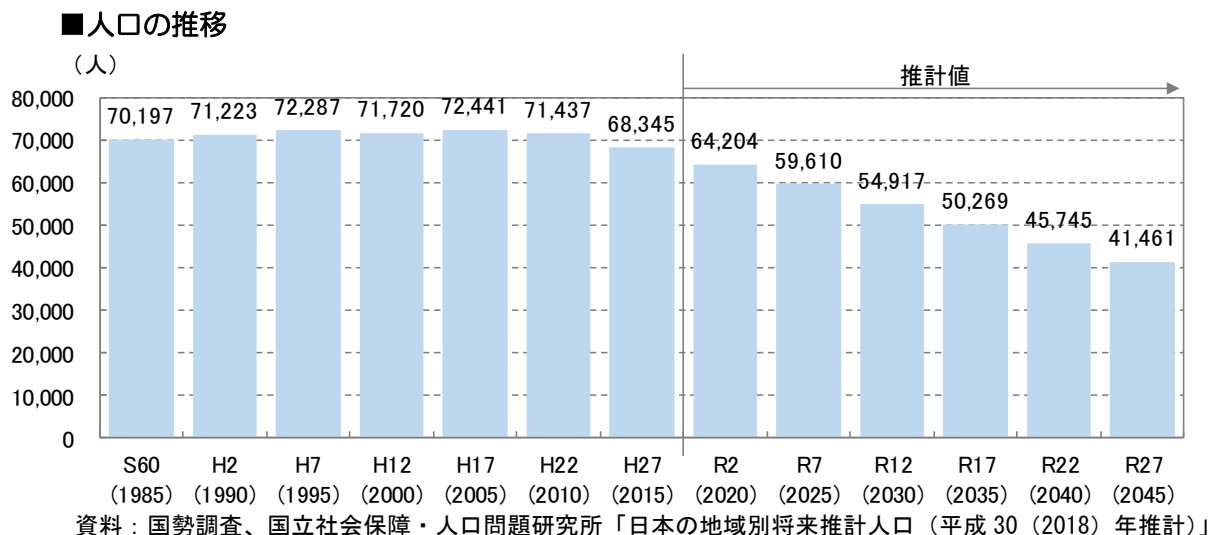
■伊東市の位置



2 人口・世帯数等

(1) 人口

本市の人口は、平成12年（2000年）に一度減少しましたが、増加傾向が続き、平成17年（2005年）の72,441人がピークとなっています。以降、減少に転じ、平成27年（2015年）で68,345人となっています。今後も人口の減少は続き、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。

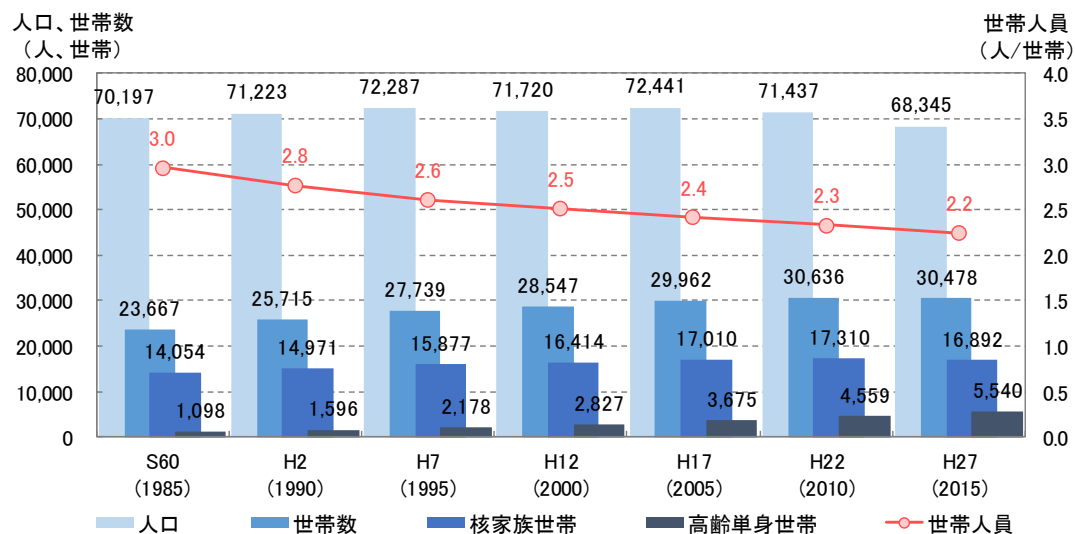


(2) 世帯数

本市の世帯数は増加が続いていましたが、平成22年（2010年）の30,636世帯をピークに減少に転じ、平成27年（2015年）時点で30,478世帯となっています。

一方、世帯人員は、核家族世帯や高齢単身世帯の増加などにより減少が続いており、平成27年（2015年）時点で2.2人/世帯となっています。

■世帯数、世帯人員の推移



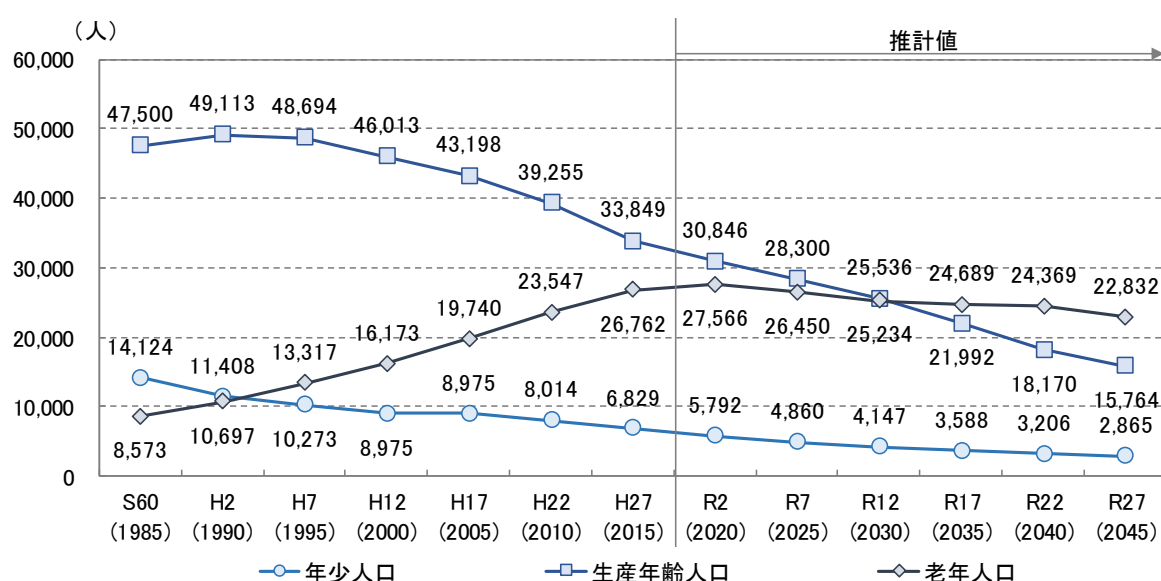
資料：国勢調査

(3) 年齢別人口

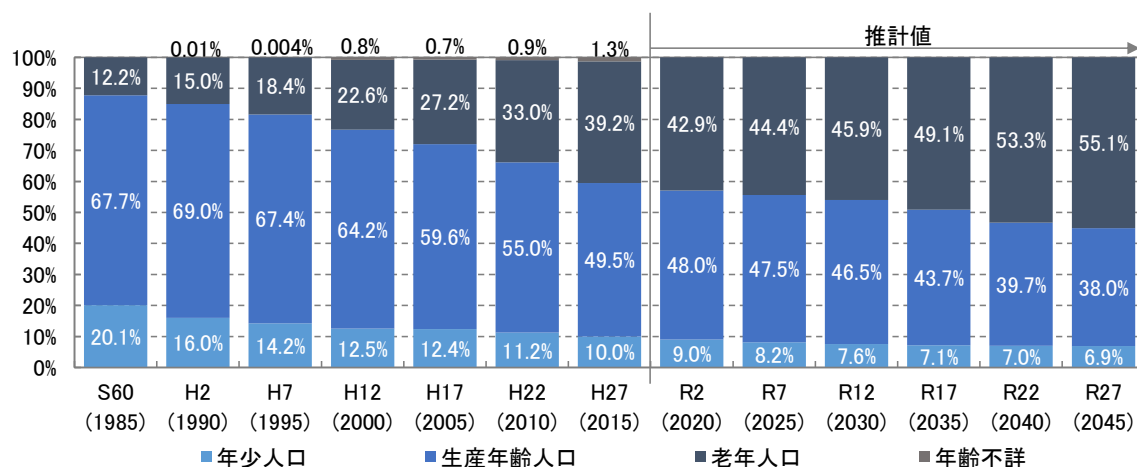
年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口は減少が続いており、平成27年（2015年）時点で6,829人（総人口に占める割合10.0%）となっています。生産年齢人口も平成2年（1990年）以降減少が続いており、平成27年（2015年）時点で33,849人（49.5%）となっています。年少人口と生産年齢人口は今後も減少が続き、令和27年（2045年）時点では、年少人口は2,865人（6.9%）、生産年齢人口は15,764人（38.0%）になると推計されています。

一方、老年人口は増加が続いており、平成7年（1995年）には年少人口を上回るなど少子高齢化が進行しています。平成27年（2015年）時点の老年人口は26,762人（39.2%）となっています。今後は、令和2年（2020年）をピークに減少に転じるものの、令和27年（2045年）時点で22,832人（55.1%）となるなど、総人口の半数以上を老年人口が占めると推計されています。

■年齢3区分別人口の推移



■年齢3区分別人口構成比の推移



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」

※年少人口：15歳未満の人口、生産年齢人口：15歳以上65歳未満の人口、老年人口：65歳以上の人口

(4) 人口分布

①人口 ～ 伊東地域等の人口の低密度化が進行 ～

平成 27 年（2015 年）の人口分布をみると、宇佐美地域や伊東地域の用途地域内に人口が集積しています。このうち、宇佐美地域は 60 人/ha 以上の区域が連担し、コンパクトで高密度な市街地を形成しています。一方、伊東地域では 40 人/ha 未満の区域も点在するなど、やや低密度な市街地となっています。また、吉田地区は用途地域が指定されているものの、20～30 人/ha 未満の区域が広がっています。用途地域外についてみると、玖須美地区や川奈地区、岡地区、荻地区は、40～60 人/ha 未満と用途地域内と同程度の人口密度となっており、南部の十足地区、富戸地区、池地区、八幡野地区、赤沢地区は、20 人/ha 未満の区域が広がっています。また、宇佐美地域西部の山間部にも人口が分布していますが、人口密度は 20～30 人/ha 未満となっています。

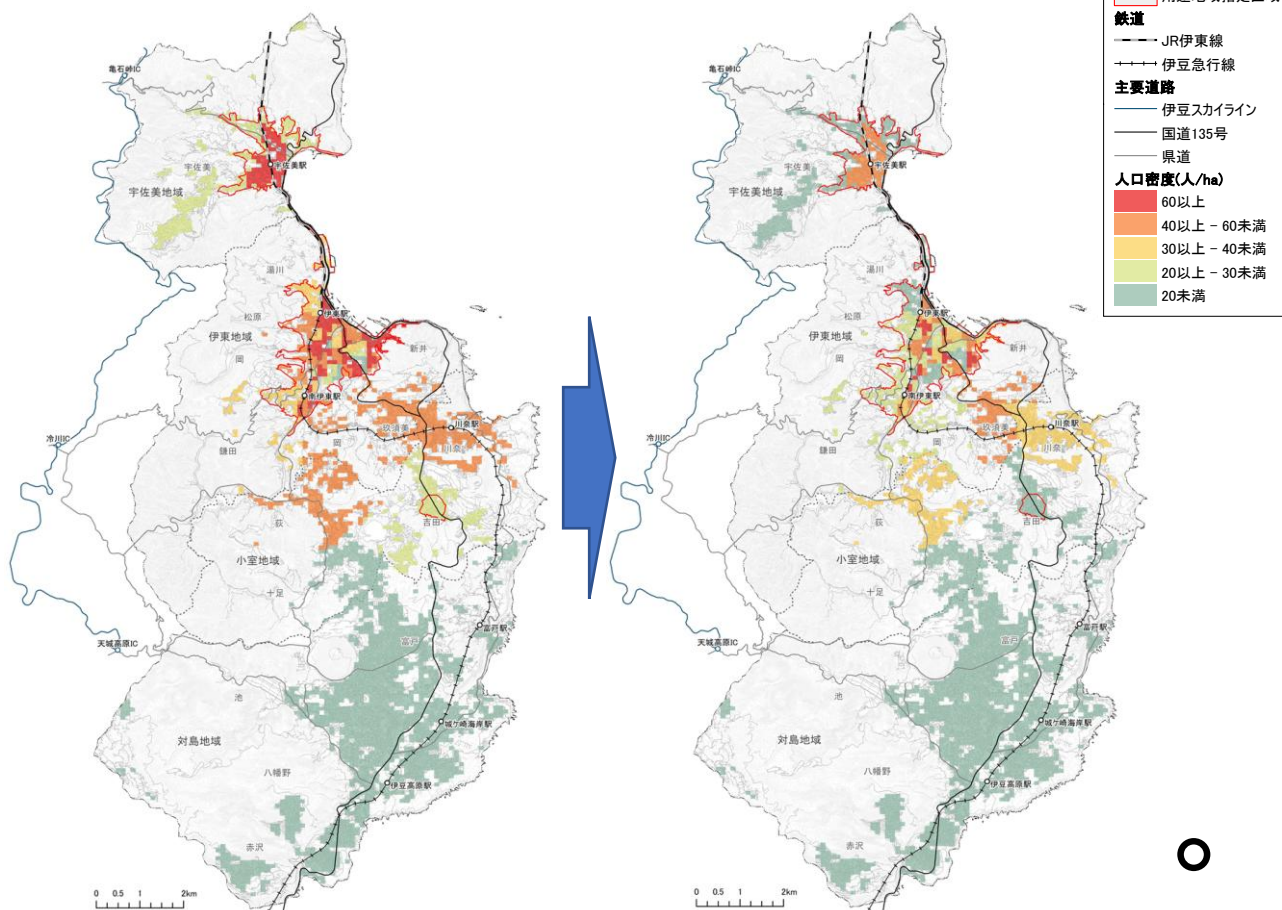
令和 22 年（2040 年）の人口分布をみると、市全域で低密度化が進行すると推計されています。宇佐美地域の市街地では 40～60 人/ha 未満の人口密度を維持しますが、伊東地域の市街地では、60 人/ha 以上の地区も残るものの、大部分が 40 人/ha 未満になると推計されています。用途地域外のうち、玖須美地区は、平成 27 年（2015 年）と同程度の人口密度を維持すると推計されています。

平成 27 年（2015 年）から令和 22 年（2040 年）にかけての人口増減（次頁）をみると、伊東地域の用途地域内における人口減少が顕著で、市街地の空洞化や低密度化が進行すると予想されます。また、南部の八幡野地区や赤沢地区では、人口密度の変化は小さいものの、人口が大幅に減少し、過疎化が進行すると予想されます。

■人口分布（平成27年（2015年）と令和22年（2040年））

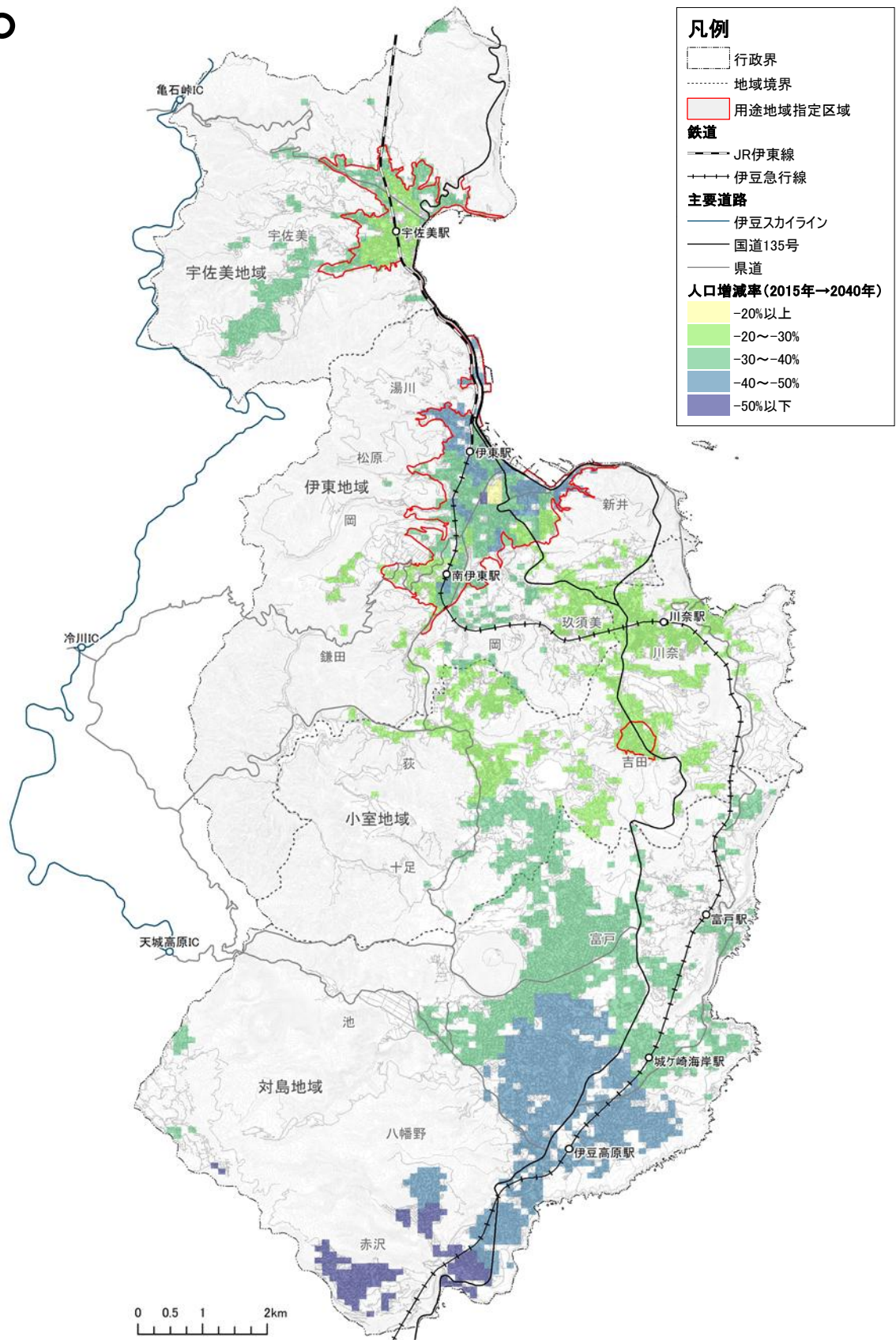
平成 27 年（2015 年）

令和 22 年（2040 年）



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」を基に作成

■人口増減率（平成27年（2015年）→令和22年（2040年））



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」を基に作成

②高齢化率

～ 市全域で高齢化が進行（伊東地域や郊外で60%以上が顕著）～

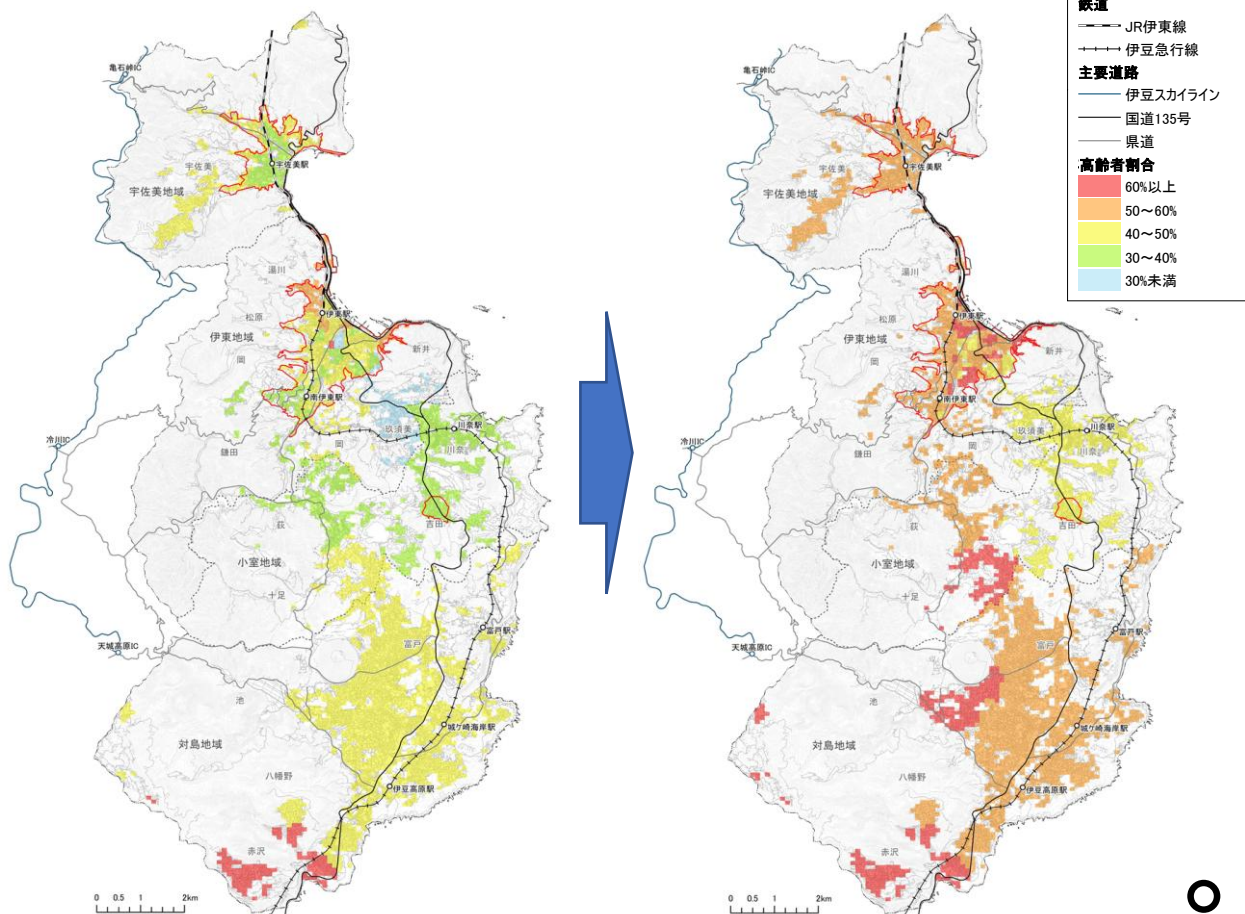
平成 27 年（2015 年）の高齢化率の分布をみると、伊東駅周辺や新井地区、八幡野地区の一部、赤沢地区の高齢化率が高くなっています。その他の地区は 30～50%の区域が多く、伊東地域の一部や玖須美地区は 30%未満となっています。

令和 22 年（2040 年）の高齢化率の分布をみると、市全域で高齢化が進行し、ほぼ全ての地区が 40%以上になると推計されています。特に、伊東地域の用途地域内や南部の高齢化率が高く、60%以上の区域が大幅に増加します。一方、玖須美地区や川奈地区、吉田地区は 40～50%となっています。

■高齢化率の分布（平成27年（2015年）と令和22年（2040年））

平成 27 年（2015 年）

令和 22 年（2040 年）



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」を基に作成

(5) 人口動態

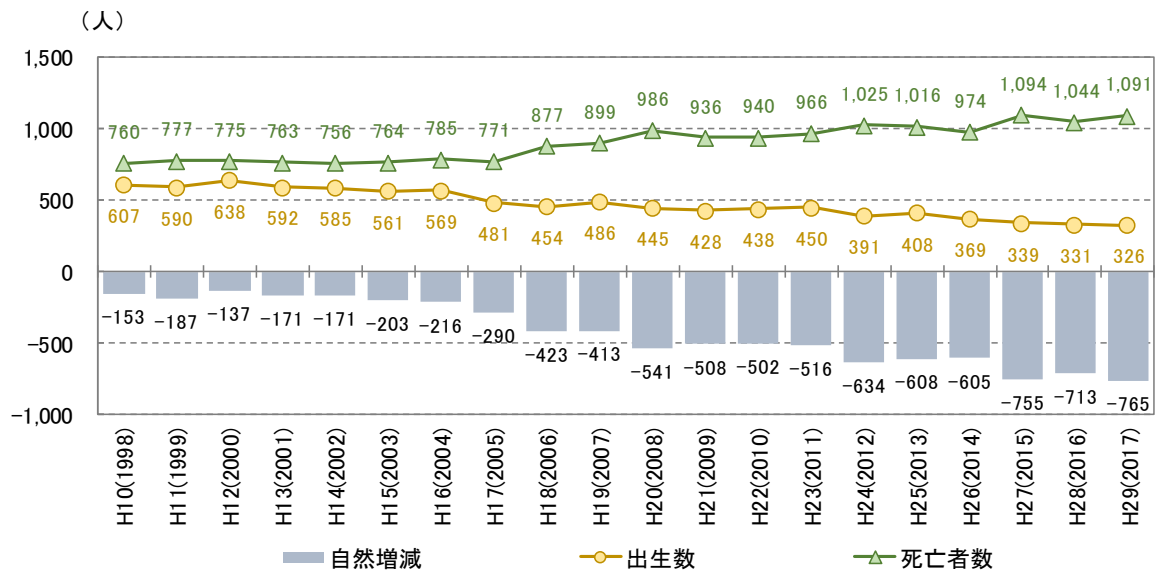
～ 継続的な自然減と若者層の転出超過 ～

本市の自然増減をみると、自然減の状態が続いており、出生数の減少と死亡者数の増加により、自然減の傾向が強まっています。

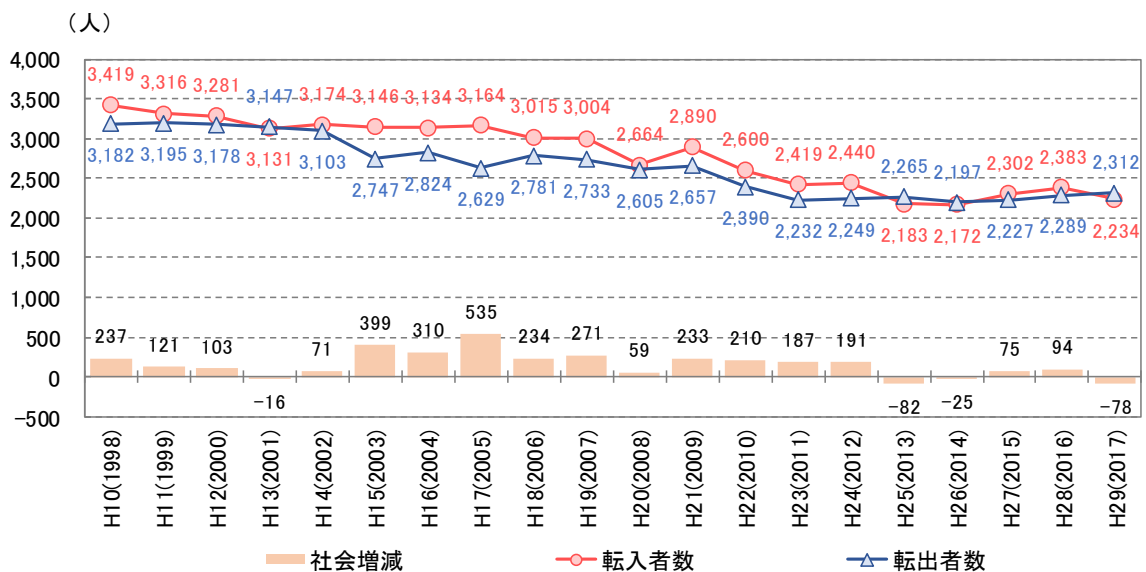
一方、社会増減をみると、社会増の年が多い状況にありますが、転入・転出ともに減少傾向にあり、近年は社会減の年が多くなっています。

平成22年（2010年）から平成27年（2015年）にかけての年齢別の転入・転出状況（次頁）をみると、男女ともに15～24歳において、転入者に比べて転出者が非常に多く、高校や大学などの卒業を機に他地域に転出していると想定されます。一方、60歳以上では、転出者に比べて転入者が非常に多く、定年退職を機に本市に移り住んでいると想定されます。

■自然増減の推移

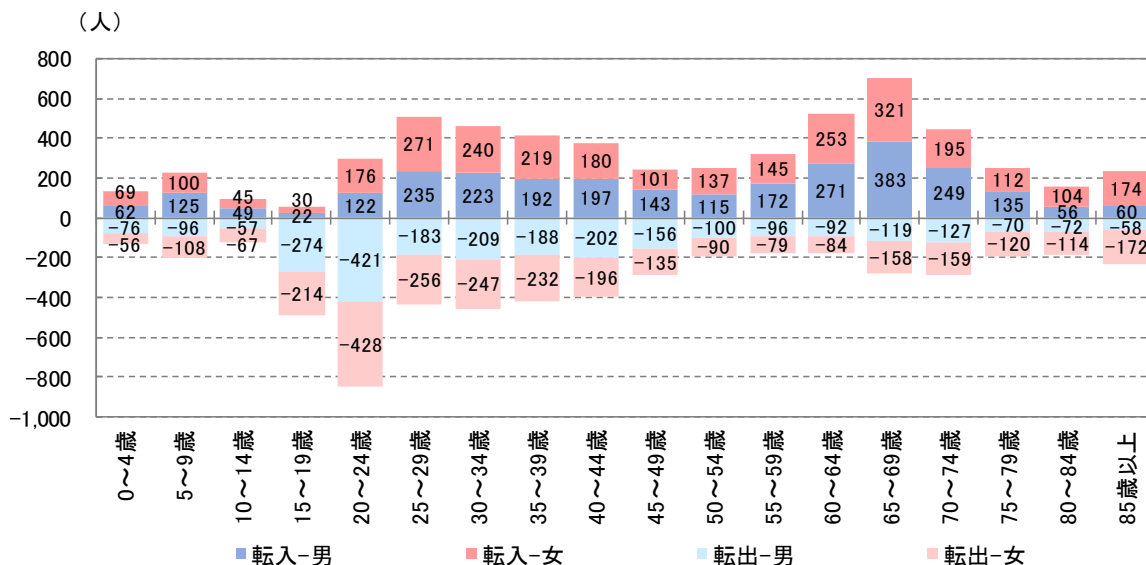


■社会増減の推移



資料：平成29年度都市計画基礎調査（静岡県）、伊東市統計書

■年齢別転入転出状況（平成22年（2010年）～平成27年（2015年））



資料：平成27年国勢調査

3 交通

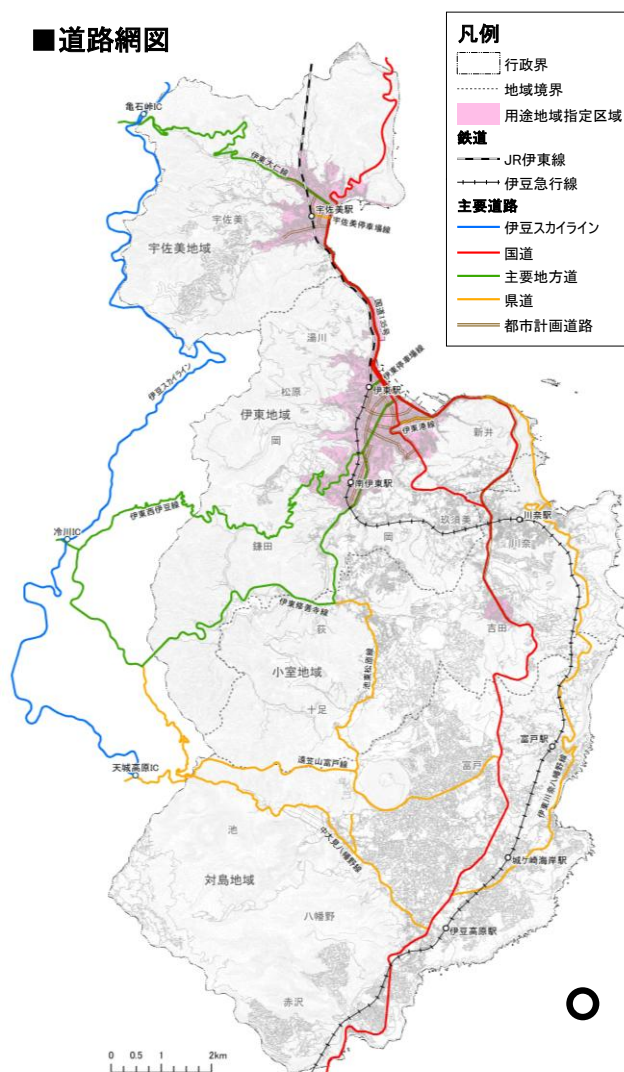
(1) 道路

本市の道路網をみると、下田市から伊豆半島の東側を通り神奈川県小田原市へつながる国道135号が南北方向に通っており、本市の主軸となっています。また、本市の西側には伊豆スカイラインが通っており、南北方向の広域交通を分担しています。

そのほか、国道135号を起点に、伊豆半島内陸部（伊豆の国市、伊豆市）に向かって、主要地方道伊東大仁線、伊東修善寺線や一般県道遠笠山富戸線等が通っており、南部の沿岸部には一般県道伊東川奈八幡野線が通っています。

都市計画道路は、宇佐美地域や伊東地域の市街地において、国県道を補完するように、概ね格子状に計画・整備されています。

■道路網図



(2) 公共交通

～ 鉄道と路線バスにより市内を網羅 ～

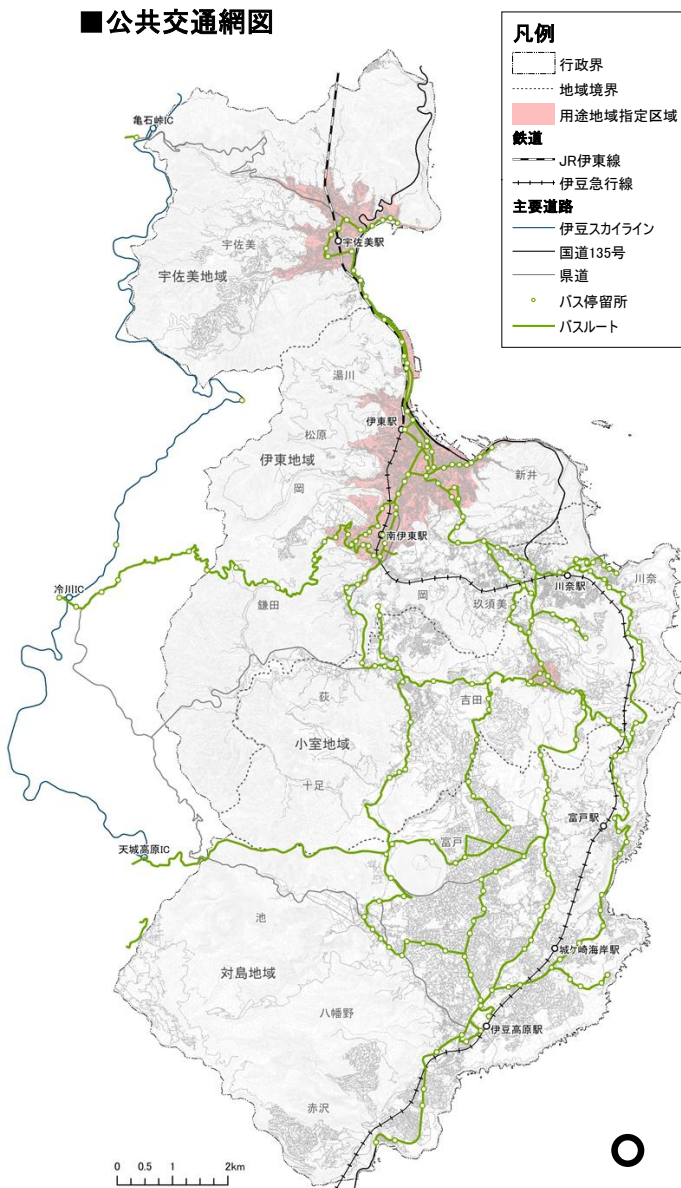
①公共交通網

本市の鉄道は、熱海駅と伊東駅を結ぶJR伊東線と伊東駅と伊豆急下田駅を結ぶ伊豆急行線があります。JR伊東線と伊豆急行線は相互直通運転しており、特急列車については東京駅から伊豆急下田駅までつながっています。

バスについては、東海バスが概ね市内全域で運行しており、一部の路線は伊豆市方面にも運行しています。南部の赤沢地区では、昼間の時間帯に限りデマンドタクシー「赤沢デマンド号」が運行されています。

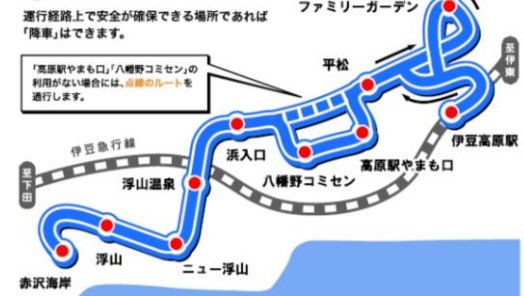
海上交通については、伊東港を經由して熱海と大島を結ぶ季節航路があります。なお、富士急マリリゾートが運行する「伊東ー初島」航路は、平成31年(2019年)3月末に運行を終了しています。

■公共交通網図



■赤沢デマンド号運行経路図

運行経路図



資料：伊東市WEBサイト（令和2年10月1日資料）

■航路図



資料：東海汽船WEBサイト（令和3年3月現在）

資料：伊東市地域公共交通計画（平成31年3月）データ

②サービス水準

鉄道の運行本数をみると、熱海方面・下田方面ともに、伊東駅と伊豆高原駅のみに停車する特急が1日に6本(平日)・7本(休日)、全ての駅に停車する普通が1日に約30本運行しています。

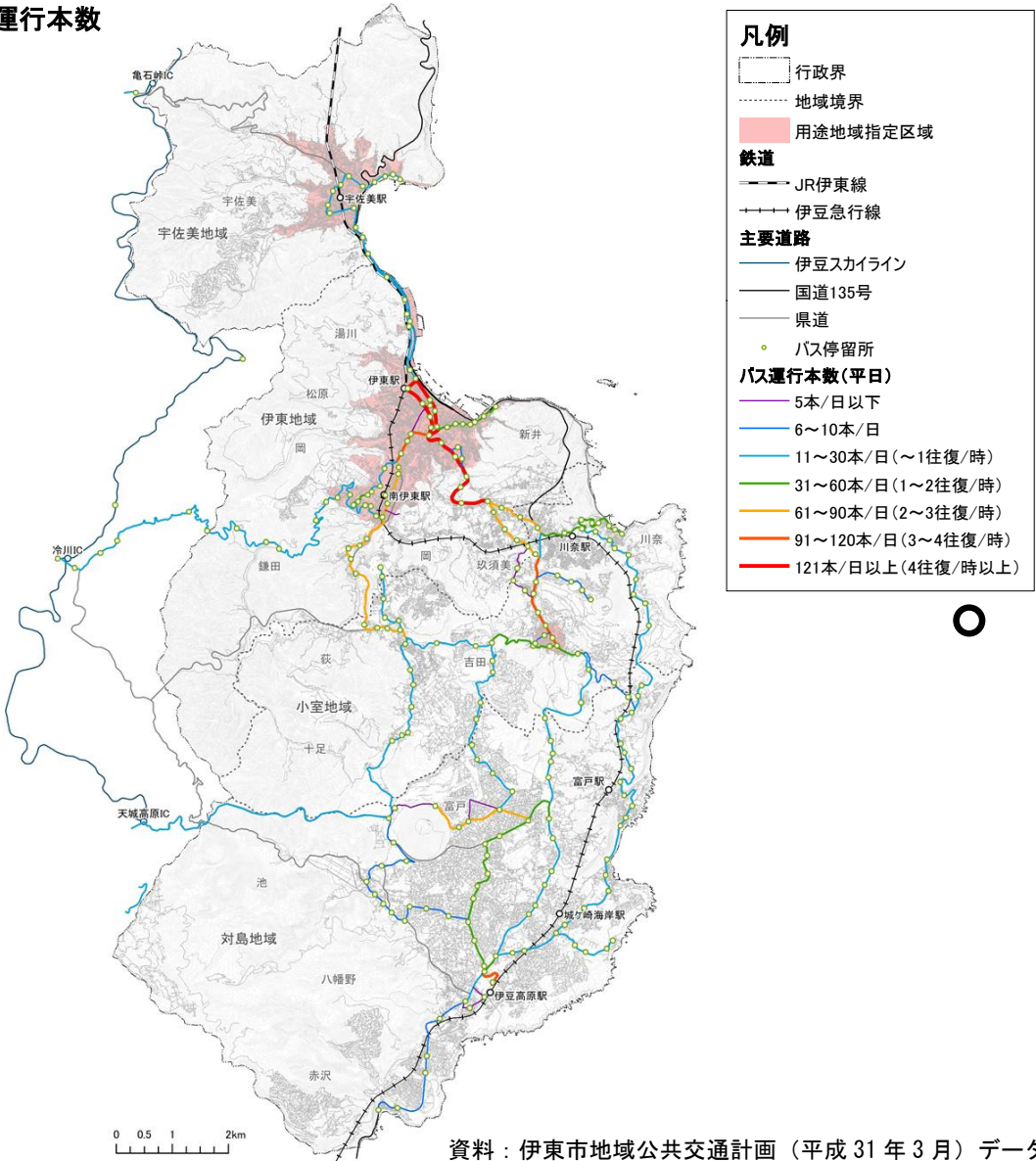
バスの運行本数をみると、伊東駅と吉田地区・荻地区を結ぶ路線や、大室山にアクセスする区間の運行本数が、1時間に2〜3往復以上と多くなっています。また、川奈地区の沿岸部へアクセスする路線や、伊豆高原の別荘地域を通過する路線は、1時間に1〜2往復程度の運行本数となっています。その他の地域は、運行本数が1時間に1往復未満の路線となっています。

■鉄道運行本数

	熱海方面				下田方面			
	平日		休日		平日		休日	
	特急	普通	特急	普通	特急	普通	特急	普通
宇佐美駅	—	33	—	33	—	33	—	33
伊東駅	6	33	7	33	6	27	7	27
南伊東駅	—	27	—	27	—	27	—	27
川奈駅	—	27	—	27	—	27	—	27
富戸駅	—	27	—	27	—	27	—	27
城ヶ崎海岸駅	—	27	—	27	—	27	—	27
伊豆高原駅	6	27	7	27	6	25	7	25

※特急はサフィール踊り子・踊り子、ただし夏期等に運行される臨時列車は除く
資料：伊豆急行、ＪＲ東日本 時刻表（令和３年３月ダイヤ改正）

■バスの運行本数

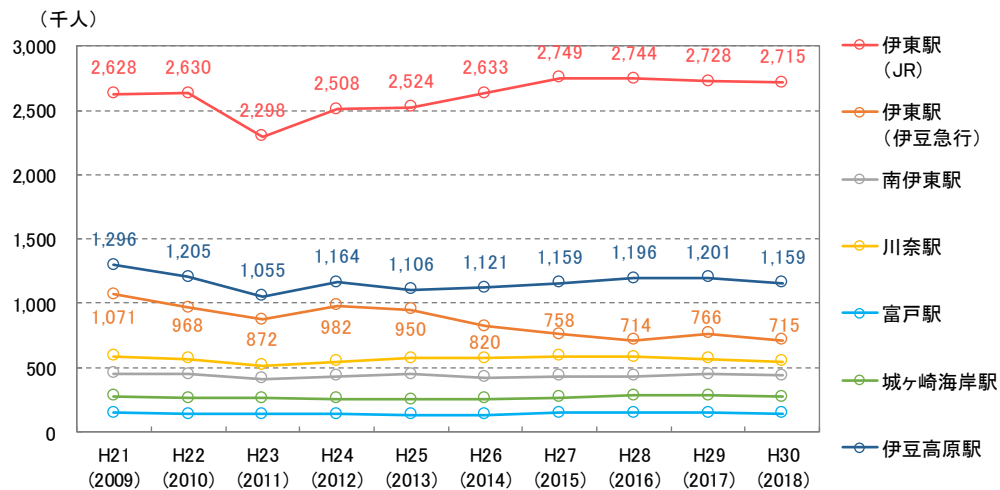


③利用状況

平成 30 年度（2018 年度）時点の鉄道の利用者数をみると、伊東駅（JR・伊豆急行の合計）の乗降客数が 3,430 千人で突出しています。伊東駅以外では、伊豆高原駅（1,159 千人）、川奈駅（545 千人）の乗降客数が多く、その他の駅は年間 500 千人未満となっています。

乗降客数の推移をみると、伊東駅（JR）は平成 23 年度（2011 年度）以降増加傾向にありますが、伊東駅全体では減少傾向にあります。その他の駅については、増減を繰り返していますが、長期的には緩やかな減少傾向にあります。

■駅別乗降客数の推移

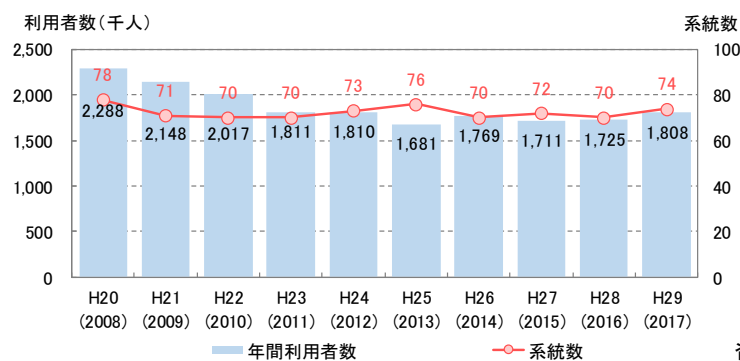


資料：伊豆急行提供資料

路線バス（東海バス）の利用者数は、平成 25 年度（2013 年度）までは減少が続いていましたが、その後は緩やかな増加傾向にあり、平成 29 年度（2017 年度）の利用者数は 1,808 千人となっています。

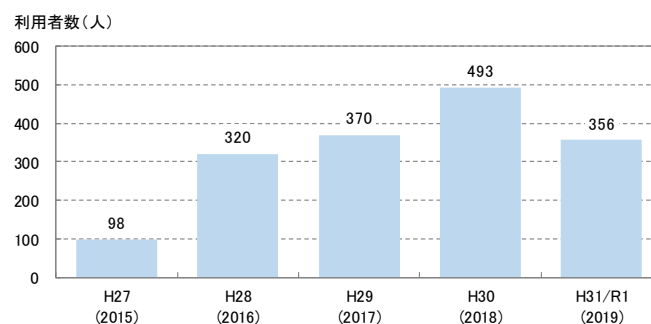
また、赤沢デマンド号の利用者数は増加傾向にあり、平成 30 年度（2018 年度）の利用者数は 493 人となっています。

■東海バスの利用者数の推移



資料：東海自動車提供資料

■赤沢デマンド号の利用者数の推移



※H27 は 10 月以降、
H31/R1 は 10 月までの
利用者数

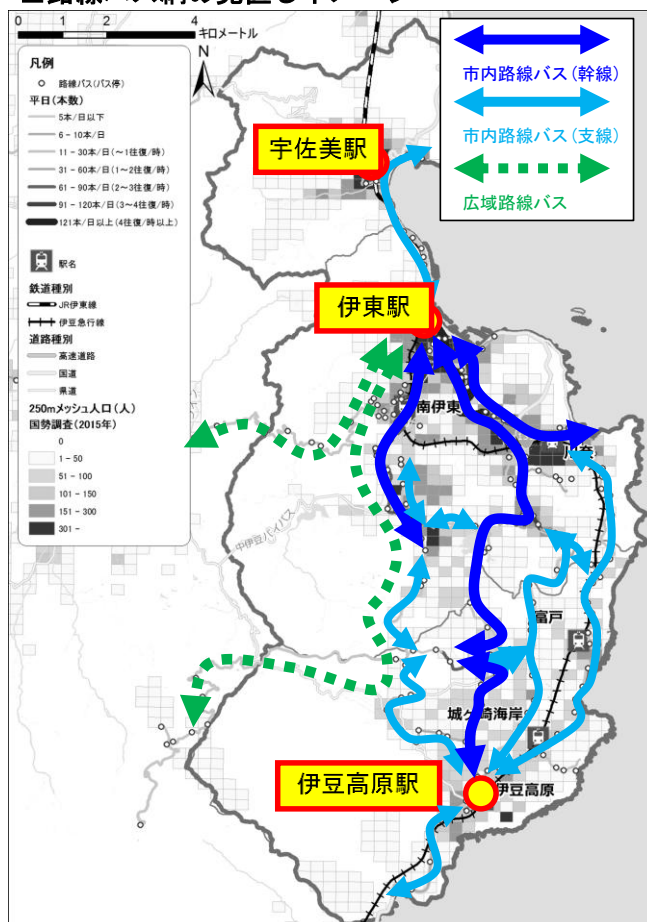
資料：伊東市都市計画課調べ

④公共交通の将来施策

伊東市地域公共交通計画では、下表に示す公共交通の利便性向上や利用促進のための施策が位置付けられています。

そのうち、バスについては、路線バス網の維持、見直しが位置付けられており、幹線・支線の考え方に基づき、伊東市民病院へのアクセス向上や各地域における巡回バスの導入などを検討することとしています。また、公共交通空白地域や別荘地においては、既存バスによる対応や新たな地域交通（デマンド型交通、有償運送）などによる移動手段の確保を検討することとしています。

■路線バス網の見直しイメージ



■公共交通施策

取組名	取組内容
1-1 乗り場案内、乗継案内などの表示改善	・駅前広場における乗り場案内、乗継案内などの表示改善
1-2 鉄道と路線バス、路線バス同士の接続の向上	・駅前広場での鉄道と路線バスの接続の向上 ・路線バス同士の接続の向上
2-1 市内路線バスの維持、見直し	・市自主運行バスなど収支上課題のある路線の維持・改善検討 ・市内全体の路線バス網の維持、見直し
2-2 広域路線バスの維持、見直し	・広域路線バスの維持、見直し
3-1 総合時刻表、公共交通マップ、モビリティ・マネジメントなどの実施	・総合時刻表、公共交通マップの作成 ・モビリティ・マネジメントの実施
3-2 乗り方教室などのイベントの実施	・バスの乗り方教室の開催継続、市民への周知
3-3 利用促進ツールの使い方の周知	・利用促進ツールの使い方の周知
3-4 タクシーの利用環境の向上	・タクシー予約アプリの導入検討 ・自動運転に関する取組の研究
4-1 交通空白地域の解消に向けた取組	・交通空白地域での地域交通の取組 （新たな交通手段の導入、既存路線の活用などの検討、実施）
4-2 別荘地などが主体となり運行する生活交通への補助	・別荘地での移動手段の持続性に向けた補助 ・別荘地での新たな移動手段の導入検討、実施
4-3 協働による移動手段の維持に向けた体制の構築	・公共交通の現状に関する意見交換会の開催
4-4 バス、タクシーの乗務員確保の取組	・市の広報誌を活用した乗務員確保、説明会の共同開催
4-5 タクシー車両の購入補助	・タクシー車両（UD）購入時の行政補助の検討・実施
5-1 観光周遊の促進に向けた取組	・周遊プランの造成・イベントなどの実施
5-2 観光に役立つ情報の提供	・交通情報や観光施設など観光に関する案内の一元化

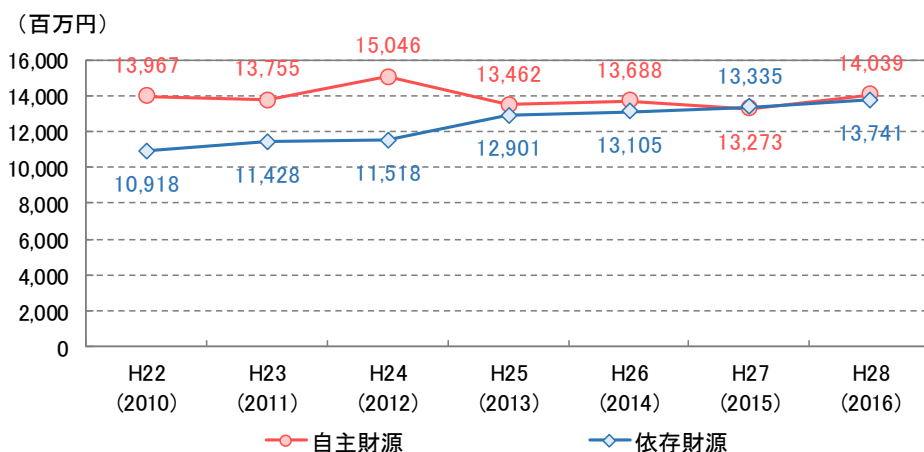
資料：伊東市地域公共交通計画（平成31年3月）

4 財政状況

(1) 歳入 ～ 人口減少・高齢化の進行による自主財源の減少が懸念 ～

本市の歳入は増加傾向にあります。自主財源が概ね横ばいで推移していることに対して、依存財源が増加しています。今後は、人口減少や高齢化の進行による自主財源の減少が懸念されます。

■歳入の推移



(2) 歳出 ～ 高齢化の進行等による扶助費の増加、公共施設の老朽化による維持管理費の増加が懸念 ～

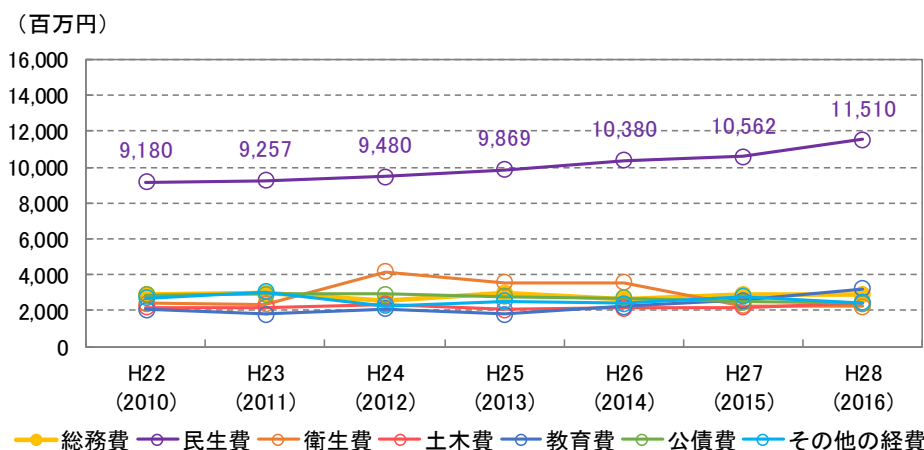
本市の歳出は増加傾向にあります。

歳出の推移を目的別にみると、福祉等の目的で使用される民生費の増加が続いており、都市基盤の整備等を使用される土木費については、概ね横ばいで推移しています。

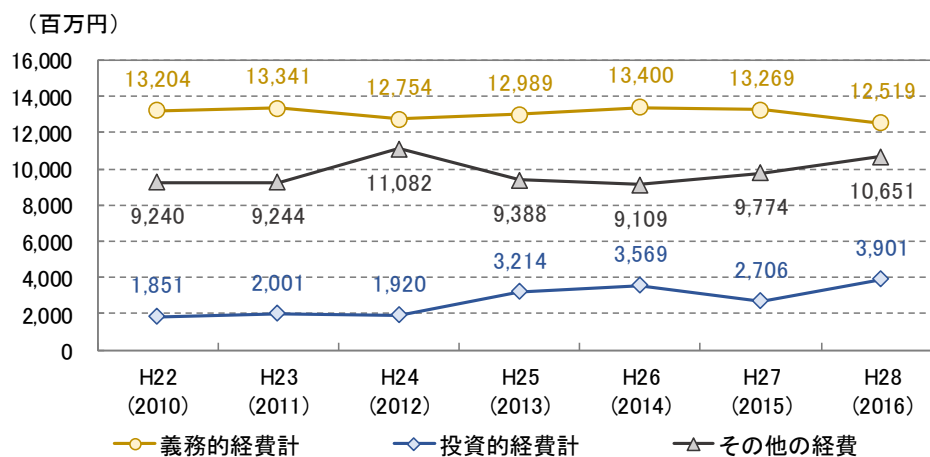
また、歳出の推移を性質別にみると、義務的経費は概ね横ばいで推移していますが、福祉等の目的で使用される扶助費の増加が続いています。一方、都市基盤の整備等を使用される投資的経費は増加傾向にあります。

今後は、高齢化の進行などによる扶助費の増加のほか、都市基盤の老朽化等により必要とされる経費の増加が見込まれます。伊東市公共施設等総合管理計画における試算（次頁）では、公共施設やインフラ資産の整備・維持管理に年間で約 53 億円が必要と推計されていますが、近年の投資的経費は年間約 20～40 億円程度で推移しており、大幅な不足が懸念されています。

■歳出（目的別）の推移

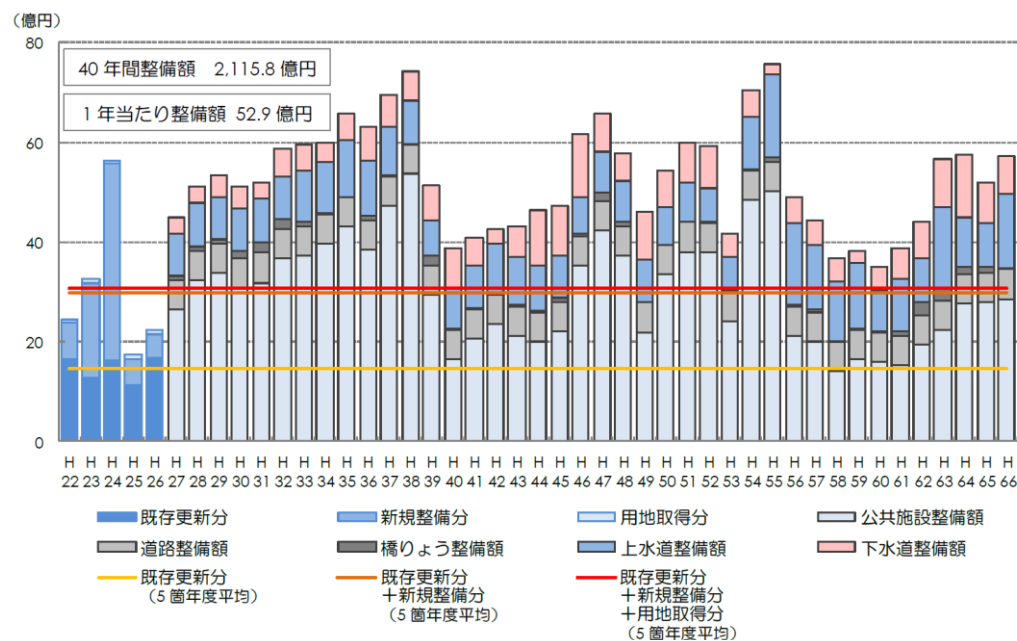


■歳出（性質別）の推移



資料：財政状況資料集

■将来の更新費用の推計（公共施設及びインフラ資産）



資料：伊東市公共施設等総合管理計画（平成28年3月、令和元年11月一部改訂）

5 災害

(1) 災害特性・履歴

～ 市街地における津波・洪水、市街地外延部等の土砂災害の災害危険性が高い ～

①地震・津波災害

本市は、過去いくたびか地震・津波の災害にみまわれており、大正12年（1923年）の関東大震災では、多くの死傷者や家屋の倒壊・流出などの被害が発生しました。また、相模トラフ沿いの地震が発生した場合には、大きな被害が想定されています。このほか、南海トラフ地震について、近い将来発生すると予測され、多くの被害が発生すると想定されています。

②風水害

本市では、奥野ダムの完成や市内主要河川の治水工事等が進み、水害により大きな被害を受ける危険性は次第に低くなってきていますが、梅雨時に前線活動がしばしば活発になり、大雨や局地的な豪雨にみまわれることがあり、過去には伊東大川（岡橋付近）や宇佐美仲川沿いで倒木等の影響による浸水被害が発生しています。また、相模灘に面した長い海岸線を有しているため、沿岸の低地部では台風・低気圧等による高潮・高波の影響を受けやすい状況にあります。

③土砂災害

本市は、沿岸部の市街地を除くと、大部分が山地や高原となっていることから、土砂災害の危険性が高い地域です。近年では、宇佐美地域や池、赤沢地区などの山地で、土砂災害（がけ崩れ・土石流）が発生しています。

④火山災害

本市に大きな被害をもたらす火山としては、平成元年（1989年）7月に伊東海岸沖合3.5kmで海底火山噴火が起き、平成2年（1990年）6月に気象庁の常時観測火山に指定された「伊豆東部火山群」があります。市内に火山や火口が多くみられ、また、近隣には伊豆大島をはじめとする伊豆諸島、箱根、富士山があり、活発な火山活動地域の中にあることから、警戒・対策が必要とされています。

(2) 災害リスク

本市への影響が大きい相模トラフで発生する地震による震度分布図をみると、本市の北部で震度6弱の揺れを観測すると想定されています。

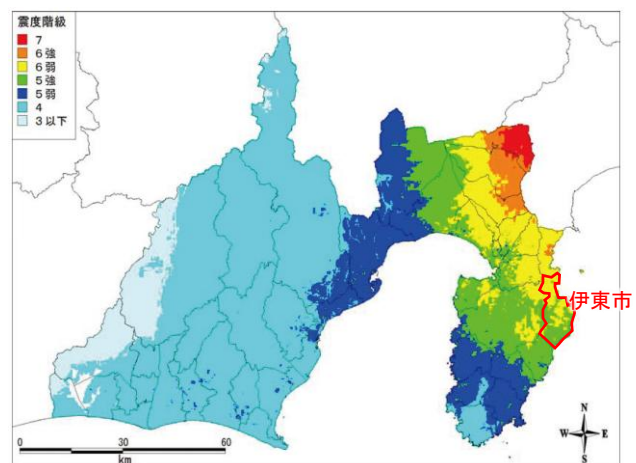
津波浸水想定区域図をみると、宇佐美地域と伊東地域の市街地の広い範囲が浸水想定区域となっており、その大部分で5m以上の浸水が想定されています。また、海岸沿いの大部分が津波浸水想定区域となっています。

伊東大川の洪水浸水想定区域図をみると、南伊東駅周辺から伊東大川の河口にかけて、低地部の広い範囲が浸水すると想定されています。

土砂災害の危険箇所をみると、用途地域の外縁部や南部の山間部を中心に、土砂災害の危険性が高い箇所が数多く存在しています。

本市の災害リスクについてまとめると、宇佐美地域と伊東地域の市街地では津波による被害を

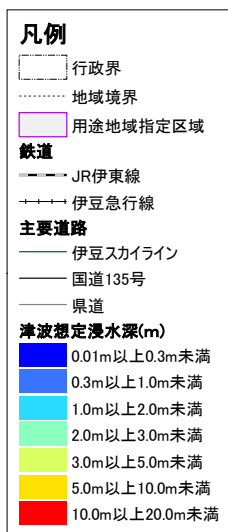
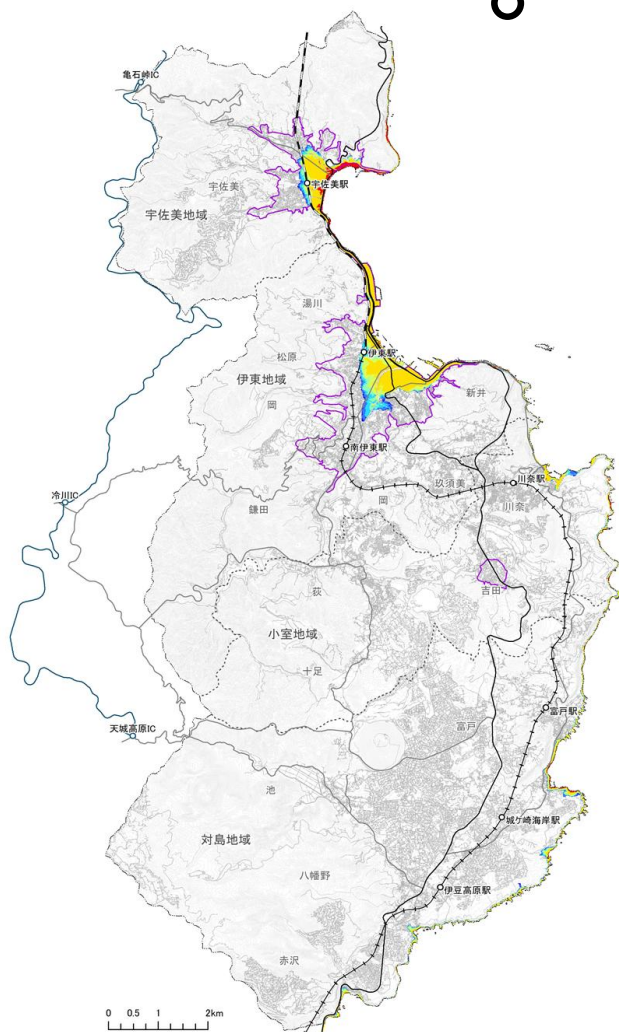
■相模トラフ地震における震度分布



資料：静岡県第4次地震被害想定（平成27年1月）

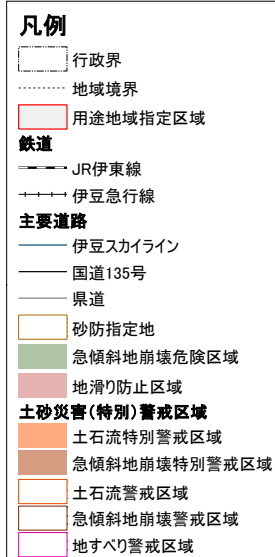
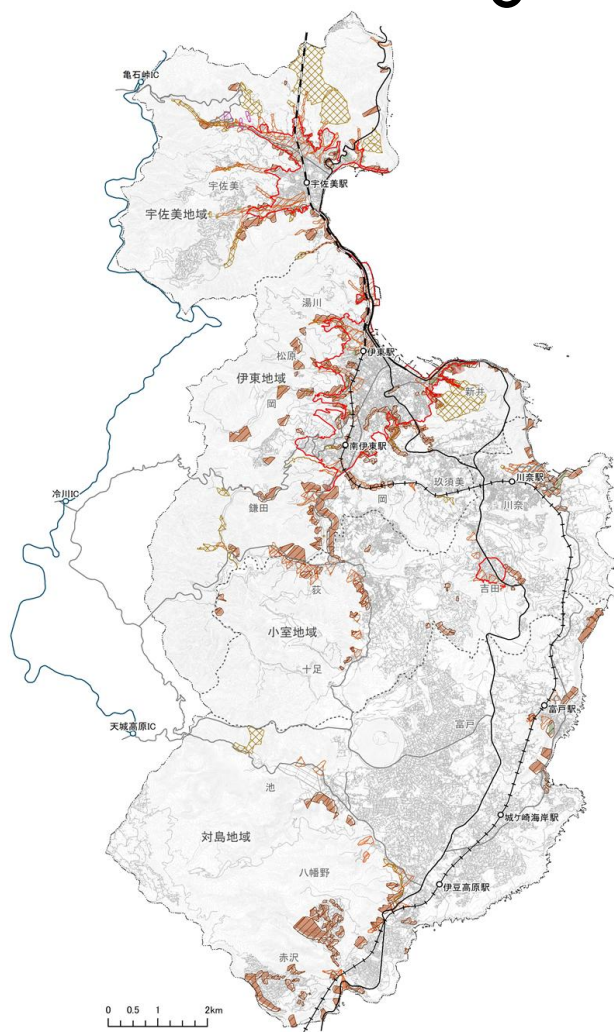
受ける危険性が高く、それ以外の地域では土砂災害の危険性が高い状況にあります。いずれの被害も比較的受けにくい地域としては、大室山周辺などの南部の高原地域のみとなっています。

津波浸水想定区域図



資料：第4次地震被害想定追加資料（平成27年1月）：L2重合せ図

法規制指定状況（防災関連）



資料：平成29年度都市計画基礎調査（静岡県）

6 都市構造の評価

(1) 都市構造評価の目的

都市構造の評価は、都市全体の人口分布や高齢化の推移等と、生活利便施設等の都市機能や公共交通網、災害危険性が高い区域を重ね合わせることで、都市の構造を“見える化”して、現状の都市構造のコンパクトさや生活利便性、都市生活の快適性等を評価するものです。

評価に当たっては、「都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年（2014年）8月 国土交通省）を参考に、本市の実情・特性を踏まえた以下の項目により、都市構造の客観的・定量的な評価を実施し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」による集約型都市構造を構築する上での課題を明確にします。

■評価項目

項目		整理事項
居住機能の適切な誘導	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	徒歩圏(800m)を利用圏とした都市機能(医療※1・福祉※2・商業※3)の分布状況と人口カバー率
	基幹的公共交通※4の徒歩圏人口カバー率	公共交通の駅徒歩圏(800m)、バス停徒歩圏(300m)を利用圏とした公共交通機関の分布状況と人口カバー率
	日常生活サービスの徒歩圏人口カバー率	上記2つを重ね、都市機能、公共交通の徒歩圏での充足状況について整理
都市機能の適正な配置	生活サービス施設の利用圏平均人口密度	徒歩圏(800m)を利用圏とした都市機能(医療※1・福祉※2・商業※3)の分布状況と平均人口密度
公共交通の利用促進	公共交通沿線地域の人口密度	鉄道駅 800m、バス停 300m 圏の人口密度
都市生活の利便性向上	高齢者徒歩圏に医療機関がない高齢人口の割合	高齢者徒歩圏(500m)に医療機関※1がない高齢人口の割合
	高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率	高齢者福祉施設※2 1km 圏の高齢人口カバー率
	保育所の徒歩圏 0～4 歳人口カバー率	徒歩圏(800m)を利用圏とした保育所の分布状況と 0～4 歳人口カバー率
安全性の高い地域への居住誘導	防災上危険性が懸念される地域※5に居住する人口の割合	津波浸水想定区域、伊東大川洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域等の区域内の人口の割合

※1 医療施設：内科（人工透析含む）、外科、小児科

※2 通所系、訪問系（居宅介護支援施設は除く）、小規模多機能施設（入所施設は除く）

※3 食品スーパー（小型商店除く）、専門店（ドラッグストア、衣料品スーパー等）

※4 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

※5 津波浸水想定区域、伊東大川洪水浸水想定区域、土砂災害（特別）警戒区域、砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域

※各施設の情報は、令和2年3月末時点

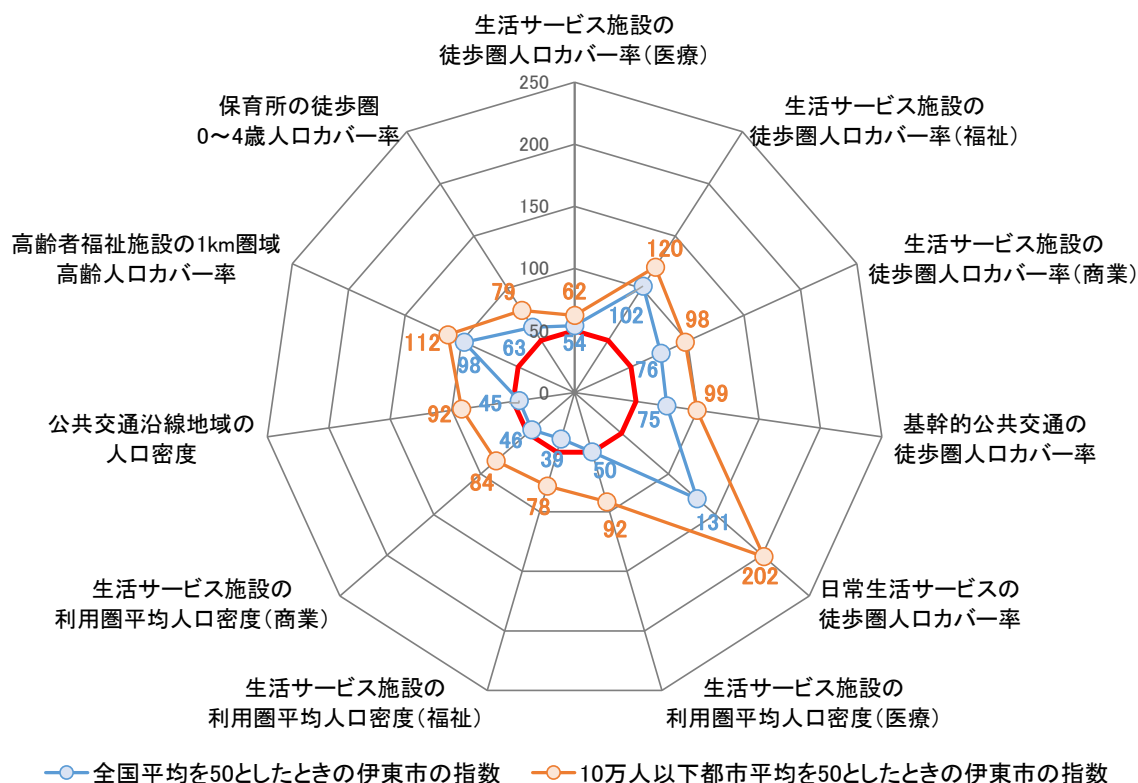
(2) 都市構造評価のまとめ

全国平均を50とした場合の本市の指数をみると、生活サービス施設の利用圏平均人口密度（医療、福祉、商業）や公共交通沿線地域の人口密度は、全国平均と同程度かやや低いものの、その他の指標は全国平均より高い状況にあります。

また、10万人以下都市平均を50とした場合の本市の指数をみると、いずれの指標も10万人以下都市平均よりも高い状況にあります。

生活サービス施設については、利用圏の人口密度が全国平均よりやや低いものの、人口カバー率は非常に高く、生活サービス施設の量や配置は比較的充実している状況にあります。施設別にみると、医療施設や保育所は、全国平均や10万人以下都市平均よりやや高い程度となっており、商業施設や福祉施設に比べて不足している状況にあります。また、公共交通についても、沿線の人口密度が全国平均よりやや低いものの、基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率は非常に高い状況にあります。

■伊東市と全国平均及び10万人以下都市平均との比較結果（レーダーチャート）



■伊東市と全国平均及び10万人以下都市平均との比較結果

評価項目			単位	全国平均	10万人以下都市平均	伊東市	伊東市の指数※	
							全国	10万人以下都市
居住機能の適切な誘導	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	医療施設	%	62.3	54.1	67.3	54	62
		福祉施設	%	41.0	34.8	83.7	102	120
		商業施設	%	40.5	31.6	61.9	76	98
	基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率		%	35.4	26.7	53.0	75	99
	日常生活サービスの徒歩圏人口カバー率		%	16.4	10.6	42.8	131	202
都市機能の適正な配置	生活サービス施設の利用圏平均人口密度	医療施設	人/ha	15.1	8.2	15.0	50	92
		福祉施設	人/ha	14.8	7.3	11.5	39	78
		商業施設	人/ha	18.7	10.2	17.1	46	84
公共交通の利用促進	公共交通沿線地域の人口密度		人/ha	14.9	7.3	13.5	45	92
都市生活の利便性向上	高齢者徒歩圏に医療機関がない高齢人口の割合		%	-	-	48.4	-	-
	高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率		%	46.1	40.2	90.1	98	112
	保育所の徒歩圏0～4歳人口カバー率		%	43.6	34.7	54.6	63	79
安全性の高い地域への居住誘導	防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合		%	-	-	29.4	-	-

※全国平均及び10万人以下都市平均を50とした場合の伊東市の指数

(3) 居住機能の適切な誘導

①生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率

本市の医療施設の徒歩圏人口カバー率は、67.3%となっています。他都市と比較すると、全国や10万人以下都市の平均より高い状況にあります。カバー圏域をみると、宇佐美地域や伊東地域の市街地は概ね医療施設の徒歩圏に含まれていますが、小室地域や対島地域では圏域外の区域が多い状況にあります。

福祉施設の徒歩圏人口カバー率は、83.7%となっており、他都市に比べて非常に高い水準にあります。カバー圏域（次頁）をみると、市の大部分が福祉施設の徒歩圏に含まれていますが、宇佐美地域の西部や川奈地区の東部、八幡野地区の南部や赤沢地区などは圏域外となっています。

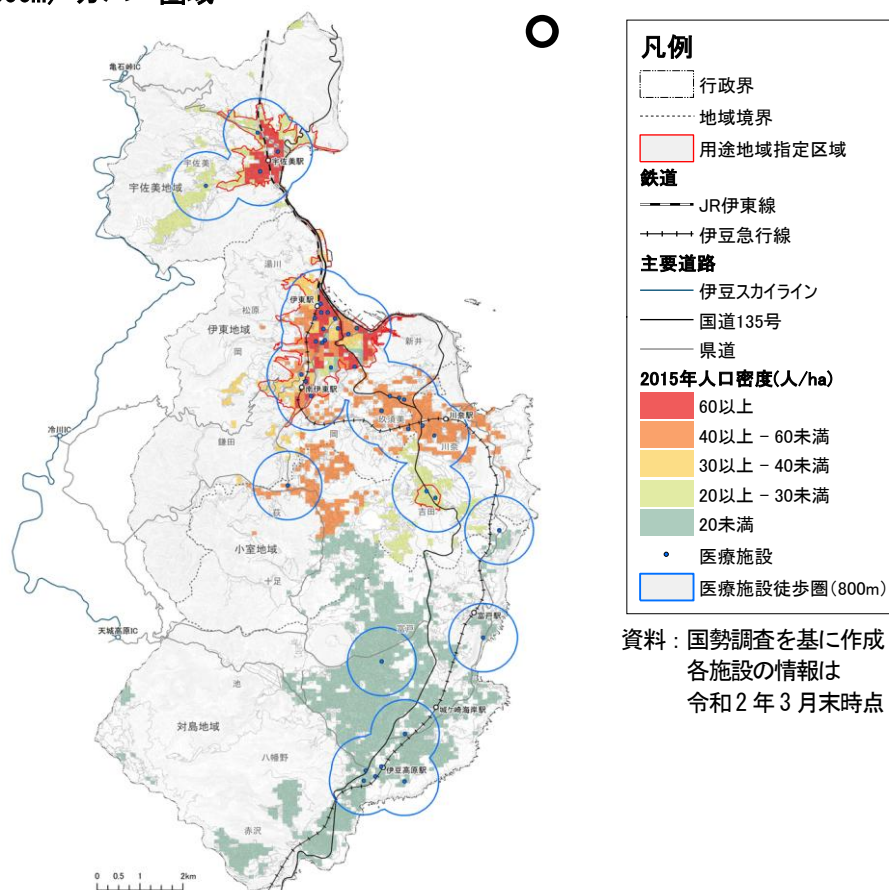
商業施設の徒歩圏人口カバー率は、61.9%となっています。他都市と比較すると、10万人以下都市の平均より高く、10～40万人都市に相当するカバー率となっています。カバー圏域（次頁）をみると、宇佐美地域や伊東地域の市街地は概ね商業施設の徒歩圏に含まれていますが、小室地域や対島地域では圏域外の区域が多い状況にあります。

■生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率

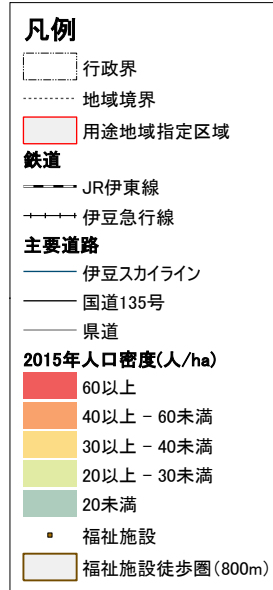
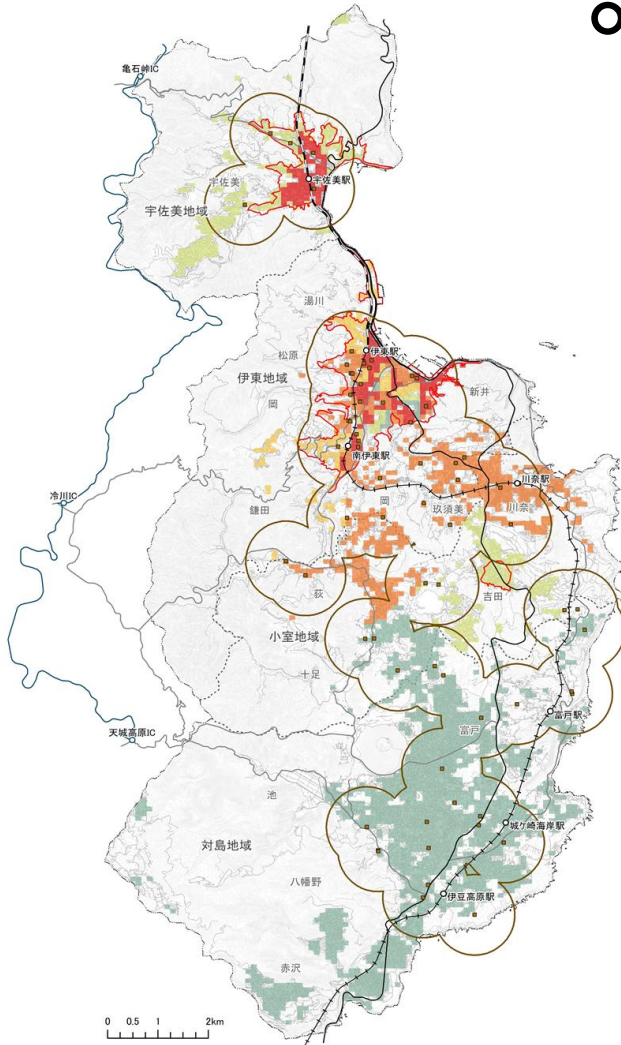
	カバー率 (%)			人口 (人)
	医療施設	福祉施設	商業施設	
伊東市	67.3	83.7	61.9	68,345
全国平均	62.3	41.0	40.5	—
10～40万人都市平均	81.4	66.9	62.5	—
10万人以下都市平均	54.1	34.8	31.6	—

※伊東市以外の数値は、平成29年度都市モニタリングシート（国土交通省）より

■医療施設の徒歩圏（800m）カバー圏域

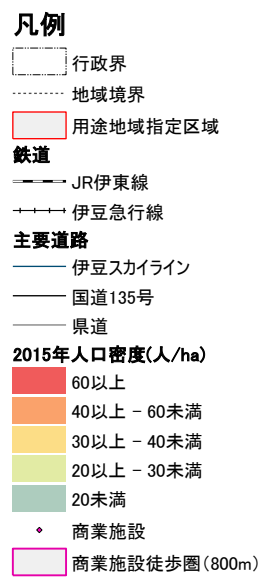
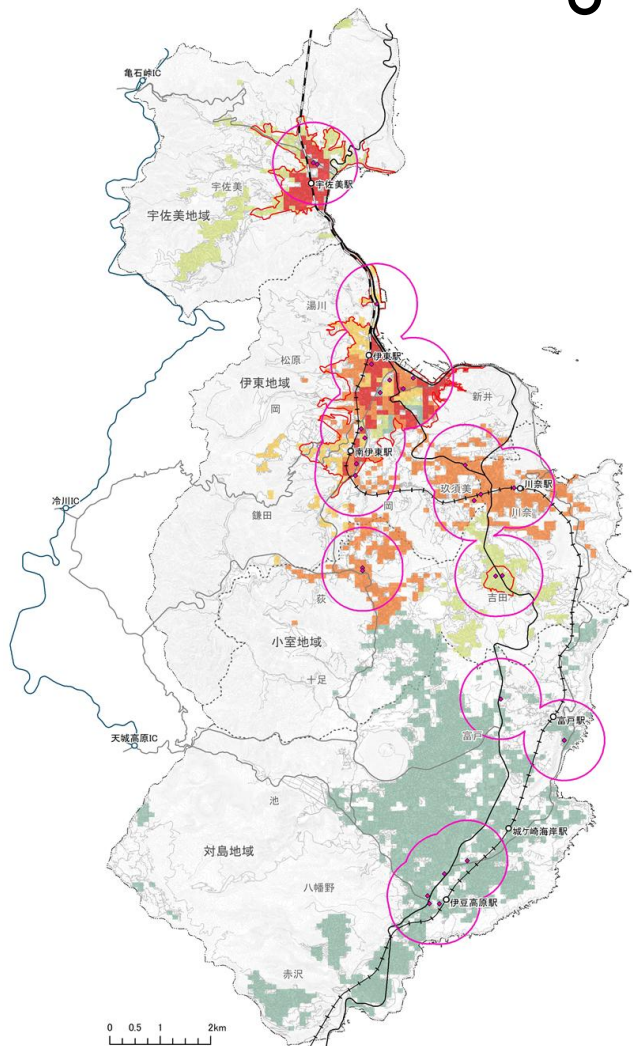


■福祉施設の徒歩圏（800m）カバー圏域



資料：国勢調査を基に作成
各施設の情報は
令和2年3月末時点

■商業施設の徒歩圏（800m）カバー圏域



資料：国勢調査を基に作成
各施設の情報は
令和2年3月末時点

②基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率

本市の公共交通のうち基幹的公共交通に該当する路線は、JR 伊東線・伊豆急行線と伊東駅から荻地区や吉田地区に向かう路線バスとなっています。

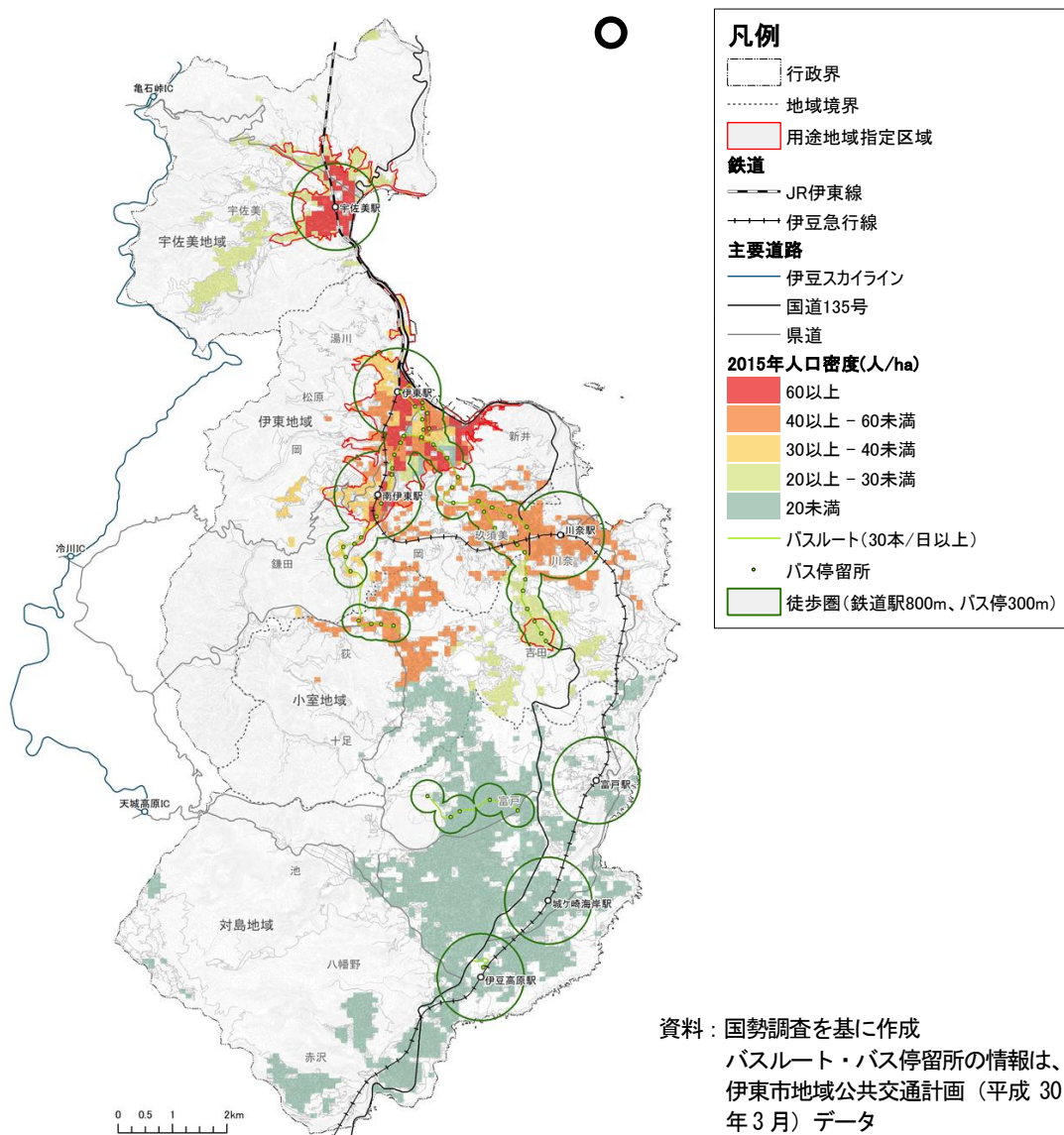
基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率は、53.0%となっています。他都市と比較すると、全国や10万人以下都市の平均より高い水準にあります。カバー圏域をみると、宇佐美地域の市街地は概ねカバー圏域に含まれています。伊東地域も概ねカバー圏域に含まれていますが、新井地区の周辺は圏域外となっています。小室地域や対島地域については、鉄道駅周辺を除くと、荻地区や吉田地区の一部、大室山周辺のみが圏域内となっており、圏域外の区域が多い状況です。

■基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率

	カバー率 (%)	人口 (人)
伊東市	53.0	68,345
全国平均	35.4	—
10～40 万人都市平均	48.1	—
10 万人以下都市平均	26.7	—

※伊東市以外の数値は、平成 29 年度都市モニタリングシート（国土交通省）より

■基幹的公共交通の徒歩圏（鉄道駅800m、バス停留所300m）カバー圏域



③日常生活サービスの徒歩圏人口カバー率

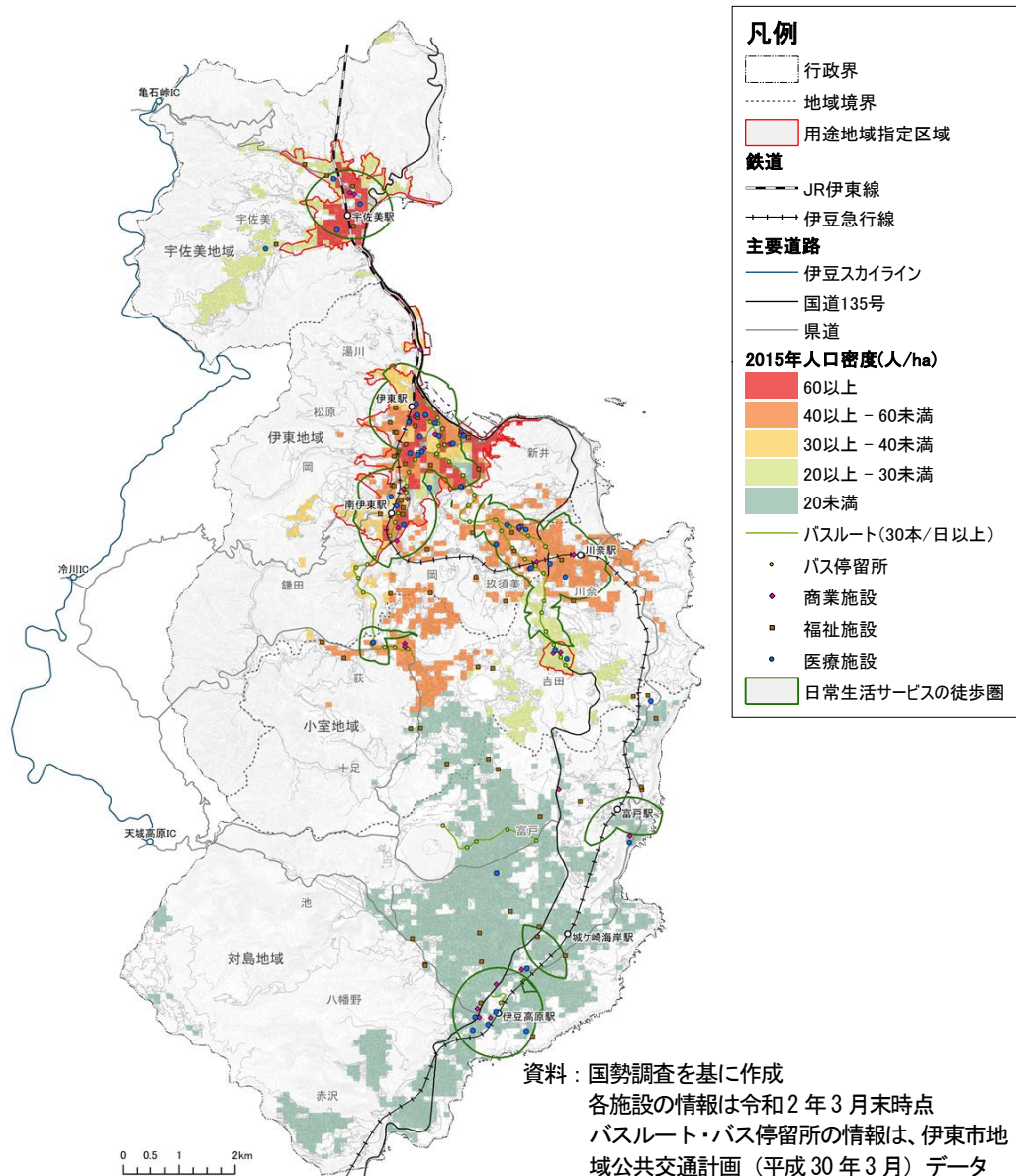
本市の日常生活サービスの徒歩圏人口カバー率は、42.8%となっています。他都市と比較すると、高い水準にあり、40～70 万人都市に相当するカバー率となっています。カバー圏域をみると、概ね基幹的公共交通の徒歩圏カバー圏域と同じですが、鉄道駅周辺でも圏域外となる区域がみられます。また、大室山周辺や吉田地区の用途地域、鎌田地区や荻地区の一部も圏域外となっています。

■日常生活サービスの徒歩圏人口カバー率

	カバー率 (%)	人口 (人)
伊東市	42.8	68,345
全国平均	16.4	—
10～40 万人都市平均	31.4	—
10 万人以下都市平均	10.6	—

※伊東市以外の数値は、平成 29 年度都市モニタリングシート（国土交通省）より

■日常生活サービス（医療・福祉・商業、基幹的公共交通）徒歩圏カバー圏域



（４）都市機能の適切な配置

○生活サービス施設の利用圏平均人口密度

本市の医療施設の利用圏平均人口密度は、15.0 人/ha となっています。他都市と比較すると、全国平均と同程度の人口密度となっています。

福祉施設の利用圏平均人口密度は、11.5 人/ha となっています。他都市と比較すると、10 万人以下都市の平均より高いものの、全国平均よりは低い状況にあります。

商業施設の利用圏平均人口密度は、17.1 人/ha となっています。他都市と比較すると、10 万人以下都市の平均より高く、全国平均と同程度にあります。

■生活サービス施設の利用圏平均人口密度（人/ha）

	人口密度（人/ha）			人口 （人）
	医療施設	福祉施設	商業施設	
伊東市	15.0	11.5	17.1	68,345
全国平均	15.1	14.8	18.7	—
10～40 万人都市平均	21.1	21.8	27.7	—
10 万人以下都市平均	8.2	7.3	10.2	—

※伊東市以外の数値は、平成 29 年度都市モニタリングシート（国土交通省）より

(5) 公共交通の利用促進

○公共交通沿線地域の人口密度

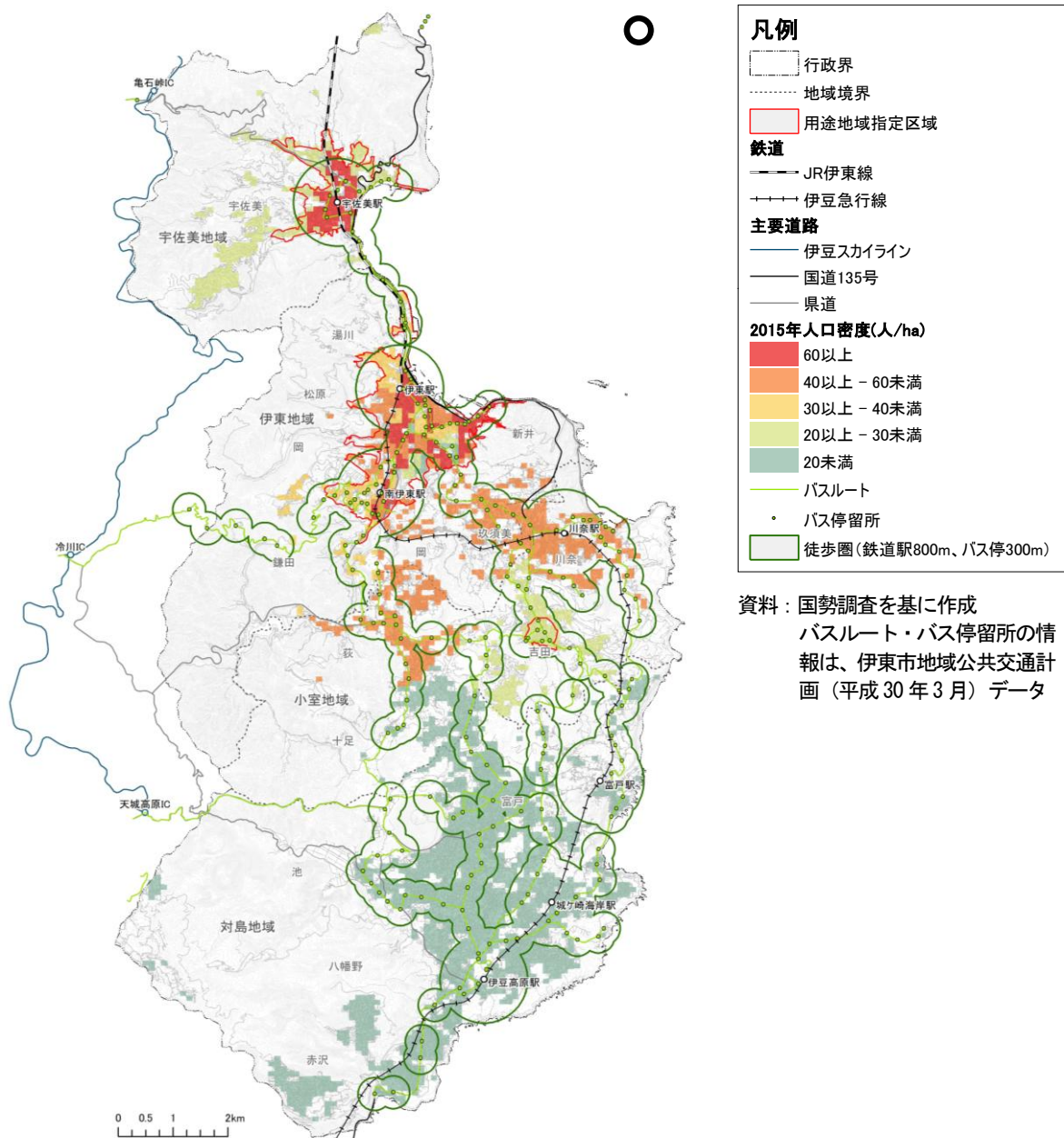
本市の公共交通沿線地域の人口密度は、13.5 人/ha となっています。他都市と比較すると、10万人以下都市の平均より高いものの、全国平均よりは低い状況にあります。

■公共交通沿線地域の人口密度

	人口密度 (人/ha)	人口 (人)
伊東市	13.5	68,345
全国平均	14.9	—
10～40 万人都市平均	20.1	—
10 万人以下都市平均	7.3	—

※伊東市以外の数値は、平成 29 年度都市モニタリングシート（国土交通省）より

■公共交通の徒歩圏（鉄道駅800m、バス停留所300m）カバー圏域



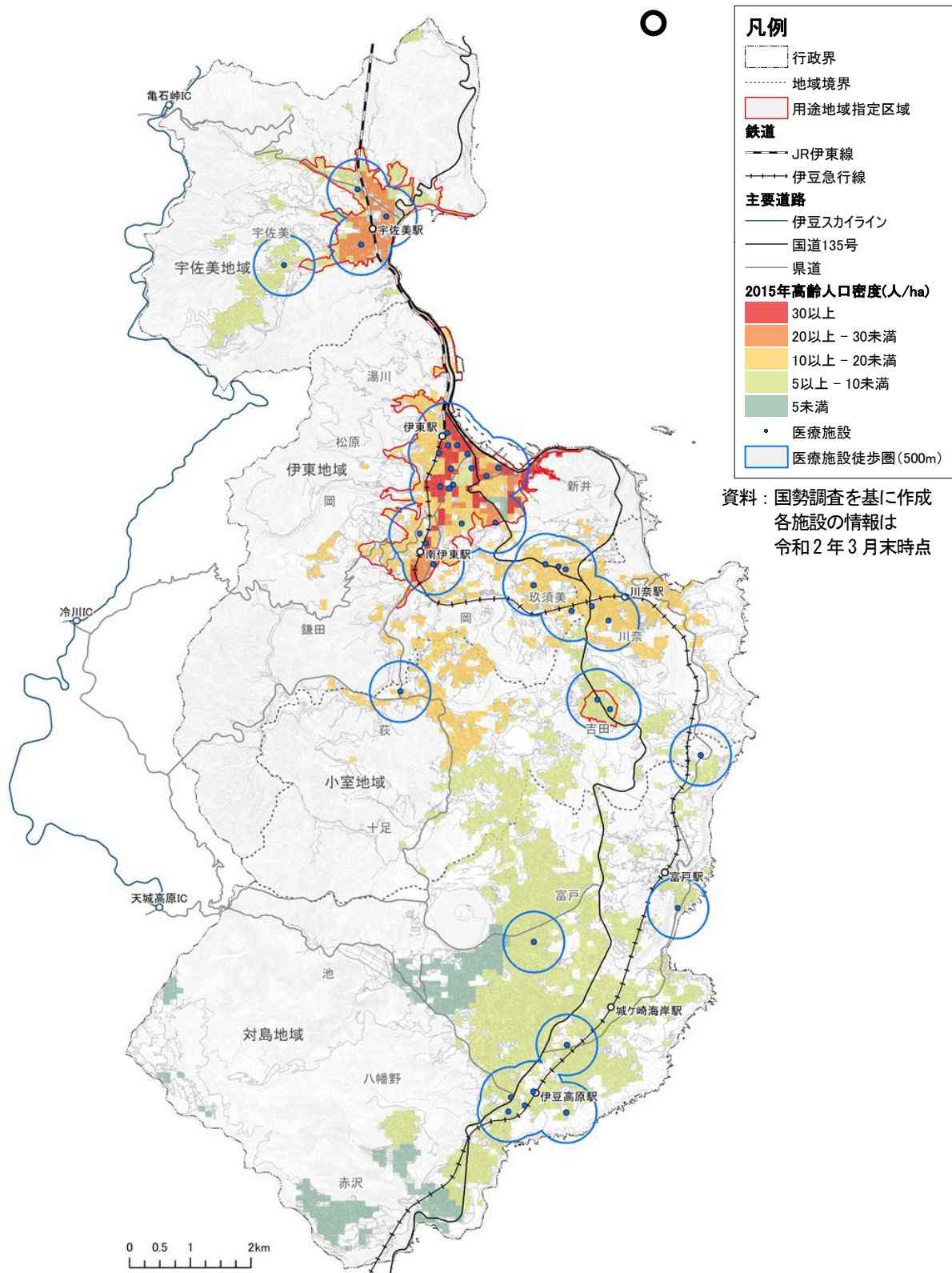
(6) 都市生活の利便性向上

① 高齢者徒歩圏に医療機関がない高齢人口の割合

高齢者徒歩圏に医療機関がない高齢人口の割合は、48.4%となっています。

カバー圏域をみると、小室地域や対島地域に、徒歩圏（500m）に医療機関がない高齢者が多い状況です。

■ 医療施設の高齢者徒歩圏（500m）カバー圏域



②高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率

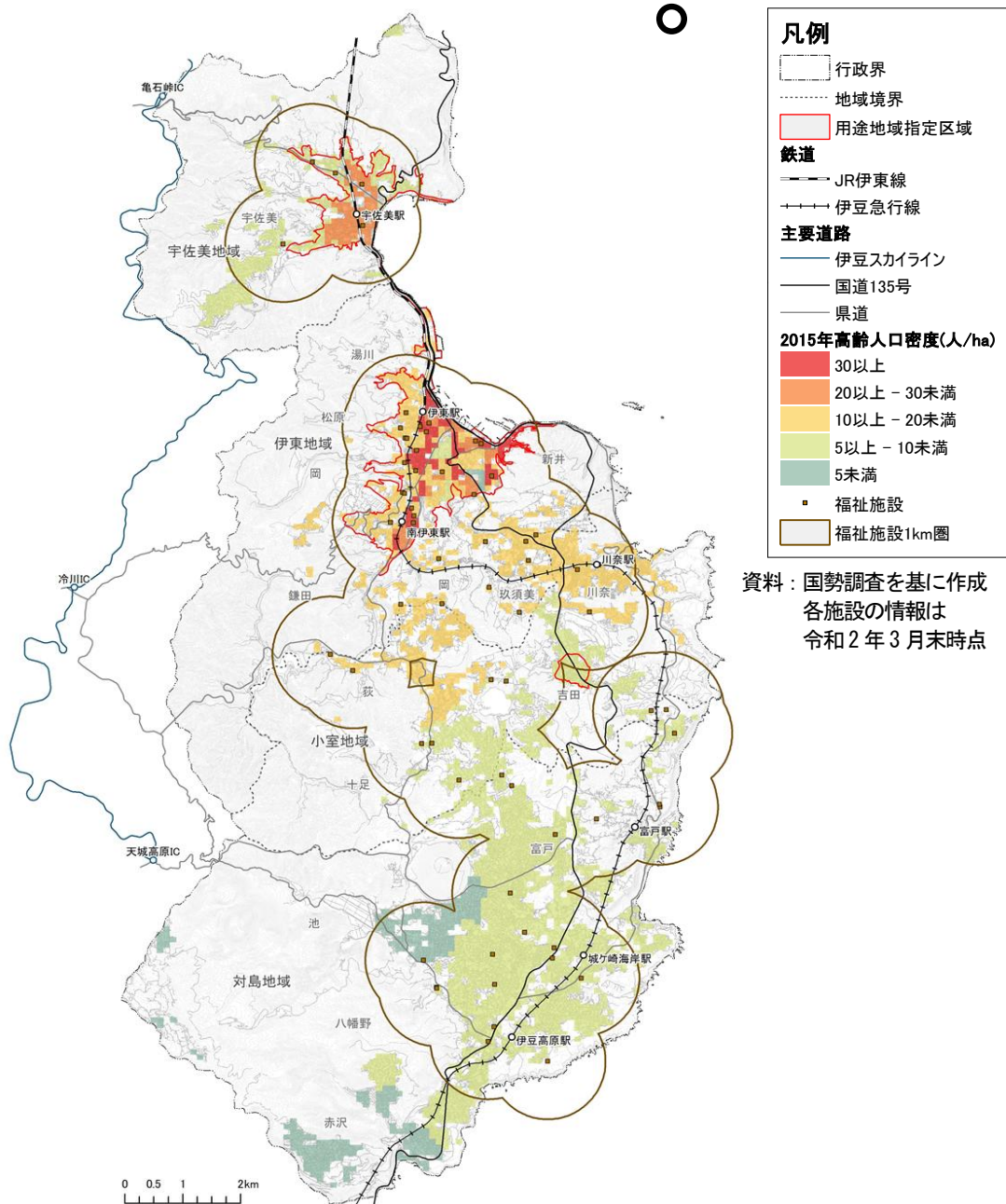
本市の高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率は、90.1%となっており、他都市に比べて非常に高い水準にあります。カバー圏域をみると、市域の大部分がカバー圏域に含まれていますが、宇佐美地域の西部や八幡野地区の南部、赤沢地区などは圏域外となっています。

■高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率

	カバー率 (%)	人口 (人)
伊東市	90.1	68,345
全国平均	46.1	—
10～40万人都市平均	71.2	—
10万人以下都市平均	40.2	—

※伊東市以外の数値は、平成29年度都市モニタリングシート（国土交通省）より

■高齢者福祉施設の1km圏域



③保育所の徒歩圏 0～4 歳人口カバー率

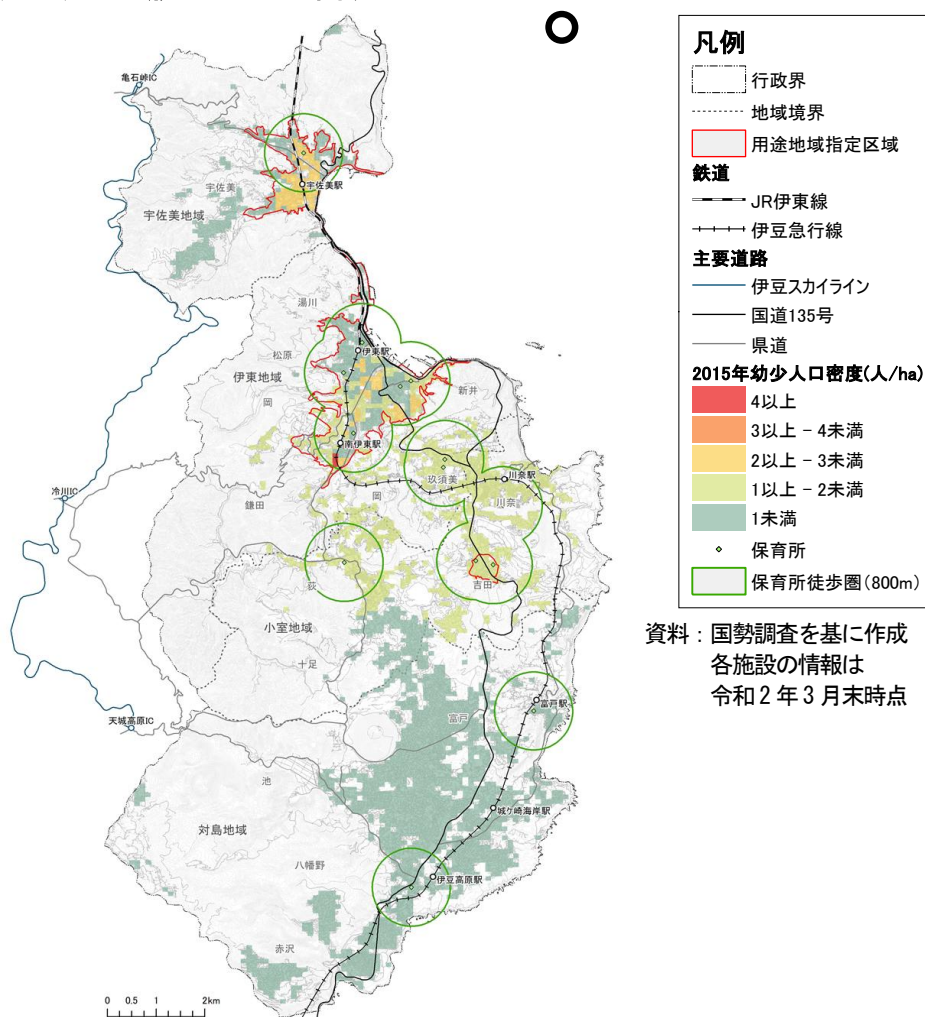
本市の保育所の徒歩圏における 0～4 歳人口カバー率は、54.6%となっています。他都市と比較すると、全国や 10 万人以下都市の平均よりは高くなっています。カバー圏域をみると、伊東地域や川奈地区、吉田地区などは概ね圏域内となっていますが、宇佐美地域の南部や西部、小室地域の西部、対島地域では圏域外の区域が多い状況です。

■保育所の徒歩圏0～4歳人口カバー率

		カバー率 (%)	人口 (人)	線引きの有無
伊東市		54.6	68,345	非線引き
全国平均		43.6	—	—
10～40 万人都市平均		60.0	—	—
10 万人以下都市平均		34.7	—	—
静岡県内の 5～10 万人 都市	島田市	54.5	98,112	非線引き
	御殿場市	52.8	88,078	線引き
	袋井市	46.6	85,789	非線引き
	裾野市	53.9	52,737	線引き
	湖西市	39.3	59,789	線引き

※伊東市以外の数値は、平成 29 年度都市モニタリングシート（国土交通省）より

■保育所の徒歩圏（800m）0～4歳人口カバー圏域

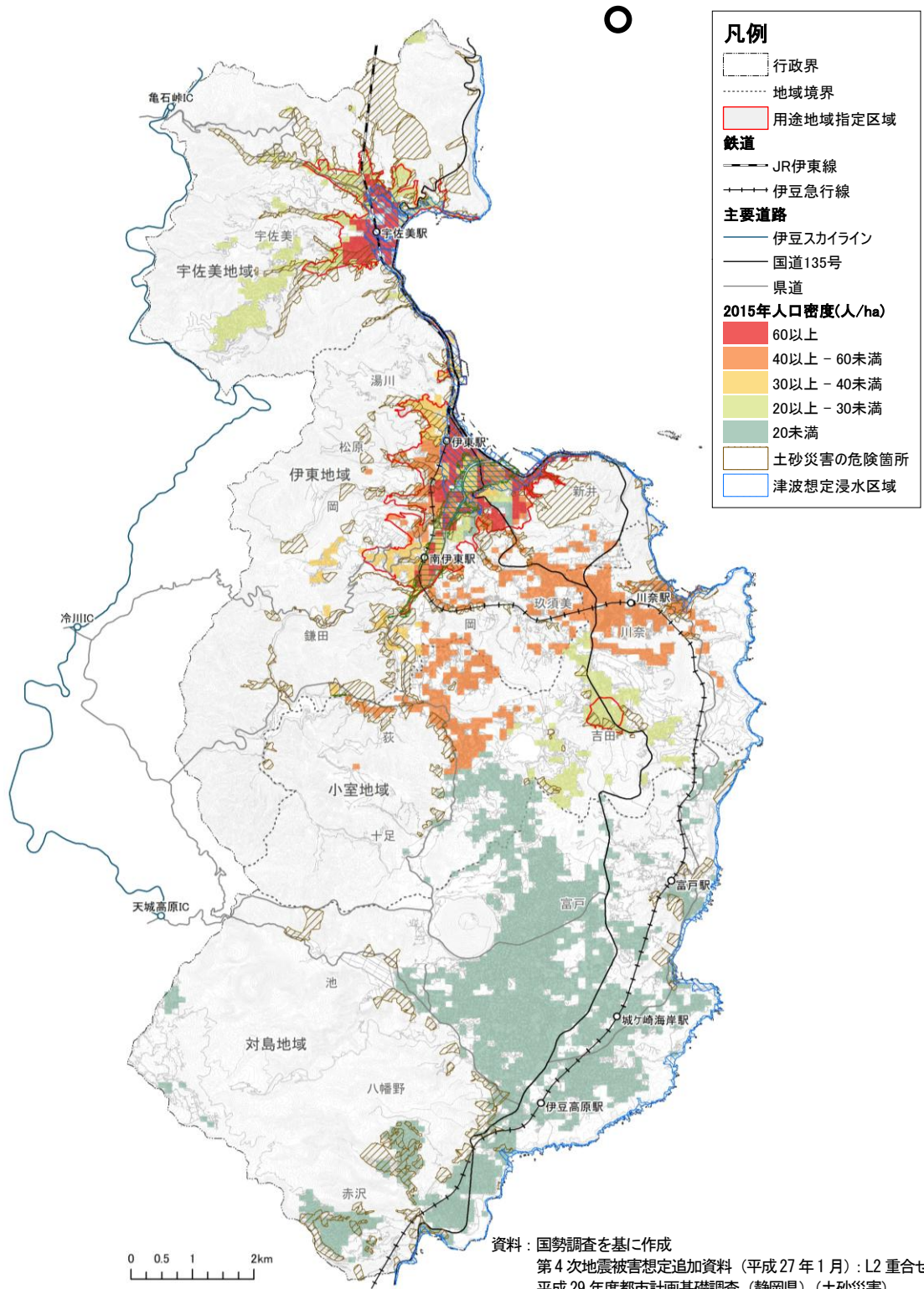


(7) 安全性の高い地域への居住の誘導

防災上危険性が懸念される地域の面積は 1,258ha と市域面積の約 10%を占めており、この地域に居住する人口の割合は 29.4%となっています。

防災上危険性が懸念される地域の分布をみると、宇佐美地域や伊東地域では、市街地の広い範囲が津波浸水想定区域や伊東大川の洪水浸水想定区域となっているほか、市域の広い範囲に土砂災害の危険箇所にも分布しています。一方で、玖須美地区や川奈地区、大室山周辺などの南部の高原地域の人口が分布している箇所は、危険箇所から離れています。

■災害危険箇所の分布



7 都市構造上の課題のまとめ

本市の現状と都市構造評価結果を踏まえた都市構造上の課題は次のとおりです。

項目	都市構造上の課題
人口	<ul style="list-style-type: none"> 本市の人口は減少傾向にあり、少子高齢化も急速に進行しています。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。 人口動態においては、自然減の状態が続いています。また、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、子育て世代にとって魅力的な住宅地や高齢者が暮らしやすい居住環境の形成が必要です。 高校や大学を卒業した若年層（16～24 歳）の転出が多く、自市内就業率も低下傾向にあることから、若年層にとって魅力的な就業の場の確保が必要です。
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域内には低未利用地が残っており、市全体の空き家率も高い状況にあります。今後も人口減少により低未利用地や空き家の発生が続くと想定されることから、こうした既存ストックを、都市機能の集積や移住・定住の促進において、有効に活用していく必要があります。 開発は沈静化しつつありますが、近年でも用途地域外を中心に一定程度の開発が続くなど、自動車中心の生活を前提とした市街地の拡大が続いています。こうした市街地の拡大は、基盤整備が不十分な住宅地の形成や今後の行政コストの増大につながることから、無秩序な開発の抑制を図るとともに、都市基盤がある程度整った市街地へ居住を誘導する必要があります。 本市の用途地域外の大部分には、農用地域や保安林、自然公園地域等の指定があります。城ヶ崎海岸や大室山、一碧湖などに代表される自然環境は、本市にとって重要な観光資源であることから、こうした法規制を適切に運用することで、無秩序な市街化を抑制し、自然環境の保全に努める必要があります。
交通	<ul style="list-style-type: none"> 市民の移動手段の約 6 割が自動車（自分で運転）ですが、今後は高齢化の進行により自分で自動車を運転できない市民が増え、公共交通のニーズがさらに高まることが予想されます。また、現在の基幹的公共交通の人口カバー率や公共交通沿線の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が、今後は市全域で人口が減少し、公共交通の維持が困難になることも想定されます。そのため、持続可能な公共交通ネットワークの構築や歩いて暮らしやすい都市構造の形成が必要です。 道路については、南北方向の国道 135 号を中心にネットワークが形成されていますが、中心市街地と玖須美地区や吉田地区を結ぶ都市計画道路は未整備の区間も多い状況です。また、用途地域外の玖須美地区や川奈地区、岡地区、荻地区は用途地域内と同程度の人口密度を有するなど、分散した都市構造となっており、観光資源も市内各地に立地していることから、都市機能が集積し公共交通の拠点でもある中心市街地へのアクセス性の向上や市内の地域間ネットワークの確保が必要です。

項目	都市構造上の課題
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> 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が、今後は人口密度が低下することにより施設を維持できず、都市機能が低下することが懸念されます。そのため、生活利便施設が多く立地する中心市街地へのアクセス性の確保や居住の誘導、生活利便施設が少ない集落地等における身近な生活拠点の形成が必要です。 福祉施設 1km 圏域の高齢人口カバー率は高いものの、徒歩圏に医療施設がない高齢者の割合は 48.4%と多く、医療施設の適正な配置が必要です。 保育所の徒歩圏（0～4 歳）人口カバー率は 54.6%で、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が、子育て世代の定住を促進するため、配置や施設の充実を図る必要があります。
経済活動	<ul style="list-style-type: none"> 本市は観光産業（商業、宿泊業、飲食サービス業等）への依存度が高く、観光資源や宿泊施設が市内各地に立地しています。地域の活力を維持・向上させるためには、観光産業の振興が重要であることから、市民だけではなく、観光客にとっても魅力的な都市機能の集積や使いやすい交通体系の構築が必要です。
災害	<ul style="list-style-type: none"> 市街地や沿岸部では津波や高潮・高波、河川氾濫による被害を受ける可能性が高く、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域の約 10%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、津波や伊東大川の氾濫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。
財政等	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少や高齢化、地価の下落等により自主財源が減少する一方で、福祉目的の経費についてはより一層の増加が懸念されます。また、都市基盤の老朽化に伴い、公共施設やインフラ資産の整備・維持管理に必要な経費も大幅に不足すると推計されていることから、移住・定住の促進や産業振興等により地域活力の維持・向上を図るとともに、都市基盤の効率的な整備・維持管理、都市づくりにおける民間活力の活用や住民参加の促進などにより、持続可能な都市経営に取り組む必要があります。

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が見込まれます。

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 いとう」
～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。

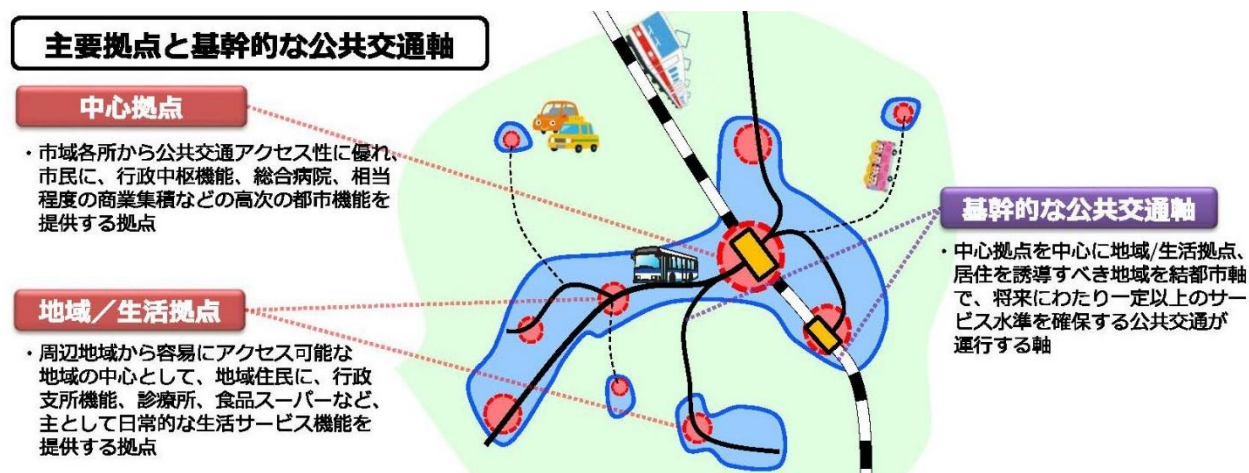
3 目指すべき都市の骨格構造

(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"> ▶ 特に人口が集積する地区 ▶ 各種の都市機能が集積する地区 ▶ 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 ▶ 各種の都市基盤が整備された地区 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 中心市街地活性化基本計画の中心市街地 ○ 市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 ○ 業務・商業機能等が集積している地区等
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"> ▶ 周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区 ▶ 日常的な生活サービス施設等が集積する地区 ▶ 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 ▶ 周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 行政支所や地域の中心となる駅、バス停の周辺 ○ 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 ○ 合併町村の旧庁舎周辺地区等

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」を結ぶ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」とを結ぶ基幹バス路線を、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

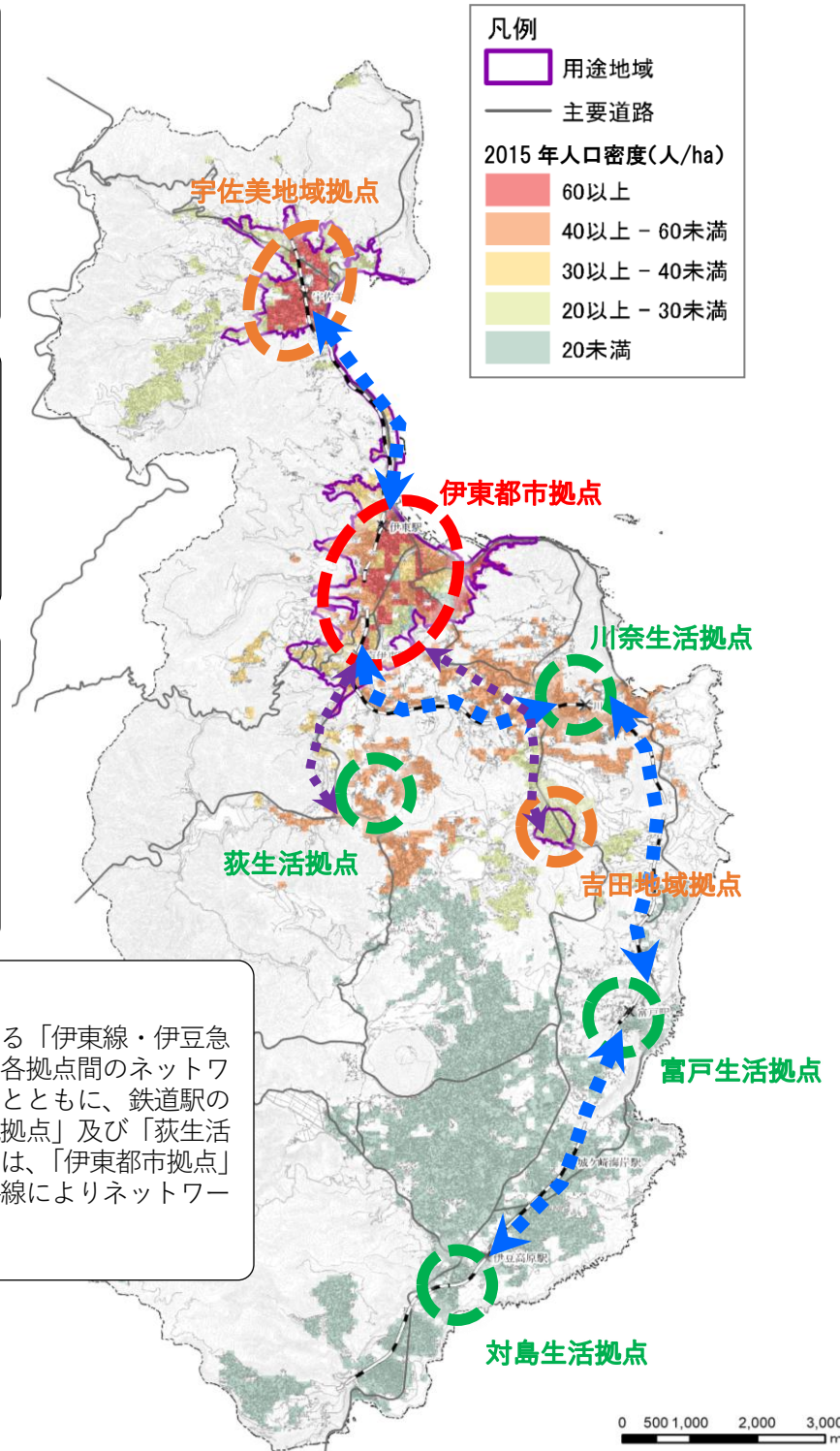
連携軸（鉄道）



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。



第4章 誘導区域及び誘導施設

1 誘導区域設定の考え方

(1) 区域設定の基本的方針

本市では、将来的に人口が減少し、高齢化率が50%以上となることが見込まれます。このため、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。

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

2 居住誘導区域の設定

(1) 基本的な考え方（国土交通省が示す考え方）

居住誘導区域は、都市計画運用指針（第12版：令和4年4月1日一部改定）によると、「人口減少の中にあっても一定のエリアに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、居住を誘導すべき区域」とされ、都市全体における人口や土地利用、交通・財政の現状及び将来を見据え、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるものです。

「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、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、以下の観点等から具体的な区域を検討することとされています。

- ・ 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性
- ・ 区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性
- ・ 対象区域における災害等に対する安全性

また、市街化調整区域、法令により住宅の建築が制限されている区域や、土砂災害特別警戒区域等の災害の危険性の高い区域などは居住誘導区域には含まないとされており、工業専用地域や流通業務地区、過去に住宅地化を進めたものの、居住の集積が実現せず、将来の見通しからも実現可能性が低い区域などは、居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましいとされています。

＜参考＞居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定に当たり、都市計画運用指針（第12版：令和4年4月1日一部改定）に以下の内容が記載されています。

【表 居住誘導区域の設定】

都市計画運用指針		
居住誘導区域の設定	① 考 え め ら れ る こ と が 区 域 を	ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
		イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
		ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域
	② 含 ま な い 誘 導 区 域 に	ア 市街化調整区域
		イ 建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域
		ウ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域又は農地法の農地若しくは採草放牧地の区域
		エ 自然公園法の特別地域、 森林法の保安林の区域、 自然環境保全法の原生自然環境保全地域又は特別地区、 森林法の保安林予定森林の区域、 森林法の保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区
		オ 地すべり防止区域
		カ 急傾斜地崩壊危険区域
		キ 土砂災害特別警戒区域
		ク 浸水被害防止区域
	③ 居 住 誘 導 区 域 の 設 定 と す べ き 区 域	ア 津波災害特別警戒区域
		イ 災害危険区域
	④ 判 断 当 た り 上 の 誘 導 区 域 と し て 含 ま な い 区 域	ア 土砂災害警戒区域
		イ 津波災害警戒区域
		ウ 浸水想定区域
		エ ④ア・イほか調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域
	⑤ 行 う つ こ い と は 区 域 に 望 ま し い 判 断 を 行 う こ と	ア 法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域・流通業務地区等）
		イ 条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域）
		ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
		エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

（２）本市における居住誘導区域の設定の考え方

本市は、市域（都市計画区域：12,402.0ha）に対し、用途地域面積（668.2ha）の割合が5.4%となっており、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。

「伊東都市拠点」の伊東駅・市役所・南伊東駅周辺、「宇佐美地域拠点」の宇佐美駅・宇佐美出張所周辺、「吉田地域拠点」の吉田地区の市街地に「居住誘導区域」を設定し、各拠点における都市機能の低下を回避するため、居住誘導を図ります。

「居住誘導区域」の設定に当たっては、人口や土地利用、交通の現状及び将来見通しを勘案するとともに、法令により住宅の建築が制限されている区域や、土砂災害特別警戒区域等の災害の危険性の高い区域を除外して設定します。

本市においては、市街地の広い範囲が津波浸水想定区域に指定されています。また、伊東大川沿いにおいては、洪水浸水想定区域（想定最大規模）にも含まれています。しかし、これまでの生活・観光の中心的基盤であり、今後の市政運営やまちづくりを考える上では、これらの区域を除外することは極めて困難です。これらの区域の指定に当たっては、防災部局と連携し、「第6章 防災指針」に示す防災・減災のハード・ソフトの対策を推進します。

さらに、今後は居住実態や地形条件を踏まえて、必要に応じて区域の見直しを行うなど精度を高めていきます。

本市における居住誘導区域の設定の考え方（まとめ）

- 「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。

（３）居住誘導区域の設定方法

居住誘導区域の設定の考え方を踏まえ、都市拠点及び地域拠点の徒歩圏やアクセス性、生活サービスの確保等を考慮して、以下のように設定します。

- 拠点の中心的施設である、鉄道駅、市役所又は出張所の徒歩圏（800m）の範囲
- 拠点にアクセス可能な1日当たり30本以上運行するバス停からの徒歩圏（300m）の範囲
- 生活サービス（医療施設及び商業施設）が確保される徒歩圏（800m）の範囲

また、都市再生特別措置法の規定や趣旨を鑑み、以下の区域は居住誘導区域に含めないものとします。

- 用途地域外（用途白地）
- 災害危険区域 ■ 土砂災害特別警戒区域 ■ 地すべり防止区域 ■ 急傾斜地崩壊危険区域

なお、具体的な区域の設定に当たっては、以下の居住誘導区域設定のフローに基づき設定します。

【居住誘導区域の設定フロー】



※地形地物（道路、河川等）や用途地域界、町丁目界等で設定します。

《参考》都市計画運用指針（第12版：令和4年4月1日一部改定）に基づく検討事項と各ステップの関連

①都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含まないこととされている区域の除外

…【ステップ1、ステップ2（除外）の検討】

検討事項	検討結果
ア 都市計画法に規定する市街化調整区域（第7条第1項）	<ul style="list-style-type: none"> ・非線引き都市であるため、市街化調整区域の指定はありません。 ⇒除外区域の該当なし ⇒ただし、都市計画区域の白地は郊外部にあたるものであるため、用途地域外を除外（よって「用途地域」を対象とする）
イ 建築基準法に規定する災害危険区域（法第39条第1項）のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	<ul style="list-style-type: none"> ・災害危険区域が指定されています。 ⇒指定箇所を除外する
ウ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域（法第8条第2項第1号）又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域（法第5条第2項第1号口）	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域内での指定はありません。 ⇒除外区域の該当なし
エ 自然公園法に規定する特別地域（法第20条第1項）、森林法の規定により指定された保安林の区域（法第25条もしくは法第25条の2）、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域（法第14条第1項）若しくは特別地区（法第25条第1項）又は森林法の規定により告示された保安林予定森林の区域（法第30条もしくは法第30条の2）、同法により指定された保安施設地区（法第41条）若しくは同法により告示された保安施設地区に予定された地区（法第44条において準用する同法第30条）	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域内での指定はありません。 ⇒除外区域の該当なし
オ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域（法第3条）	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域内に指定されています。 ⇒指定箇所を除外する
カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域（法第3条第1項）	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域内に指定されています。 ⇒指定箇所を除外する
キ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別警戒区域（法第9条）	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害特別警戒区域（土石流、急傾斜地崩壊）が指定されています。 ⇒指定箇所を除外する
ク 特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域（法第56条第1項）	<ul style="list-style-type: none"> ・当該区域の指定がありません。 ⇒除外区域の該当なし

②原則として、都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含まないこととすべきである区域の除外

…【ステップ2（除外）の検討：該当なし】

検討事項	検討結果
ア 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害特別警戒区域（法第72条）	<ul style="list-style-type: none"> ・静岡県内では伊豆市の一部に限られています。 ⇒除外区域の該当なし
イ 建築基準法に規定する災害危険区域（法第39条）（①のイを除く）	<ul style="list-style-type: none"> ・災害危険区域の指定はありません。（全て①のイに該当） ⇒除外区域の該当なし

③居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含まないこととすべき区域の除外

…【ステップ5（除外候補）とステップ6（確認）の検討】

検討事項	検討結果
ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域（法第7条）	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域内に土砂災害警戒区域（土石流、急傾斜地崩壊）が指定されています。 ⇒現状の人口分布と将来的な人口の見通しを踏まえ、一部区域を除外する
イ 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域（法第53条第1項）	<ul style="list-style-type: none"> ・静岡県内では伊豆市、下田市、東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町の一部に限られています。 ⇒除外区域の該当なし
ウ 水防法に規定する浸水想定区域（法第15条第1項4号）	<ul style="list-style-type: none"> ・伊東大川沿いに広範囲で洪水浸水想定区域が指定されています。 ⇒これまでの都市づくりの経緯、将来的な人口の見通しを踏まえると除外するべきではないと判断
エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する基礎調査（法第4条第1項）、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定（法第8条第1項）における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域（法第4条第4項）及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	<ul style="list-style-type: none"> ・沿岸部に、広範囲で津波浸水想定区域が指定されています。 ⇒人命最優先とした避難を基本に、防災・減災対策を推進することを前提とし、これまでの都市づくりの経緯、将来的な人口の見通しを踏まえると除外するべきではないと判断 ・沿岸部の港湾・漁港を中心に、高潮浸水想定区域となっています。 ⇒台風等の影響や潮位の変動を予測することにより、避難に係る一定程度の猶予が確保されること、これまでの都市づくりの経緯、将来的な人口の見通しを踏まえると除外するべきではないと判断

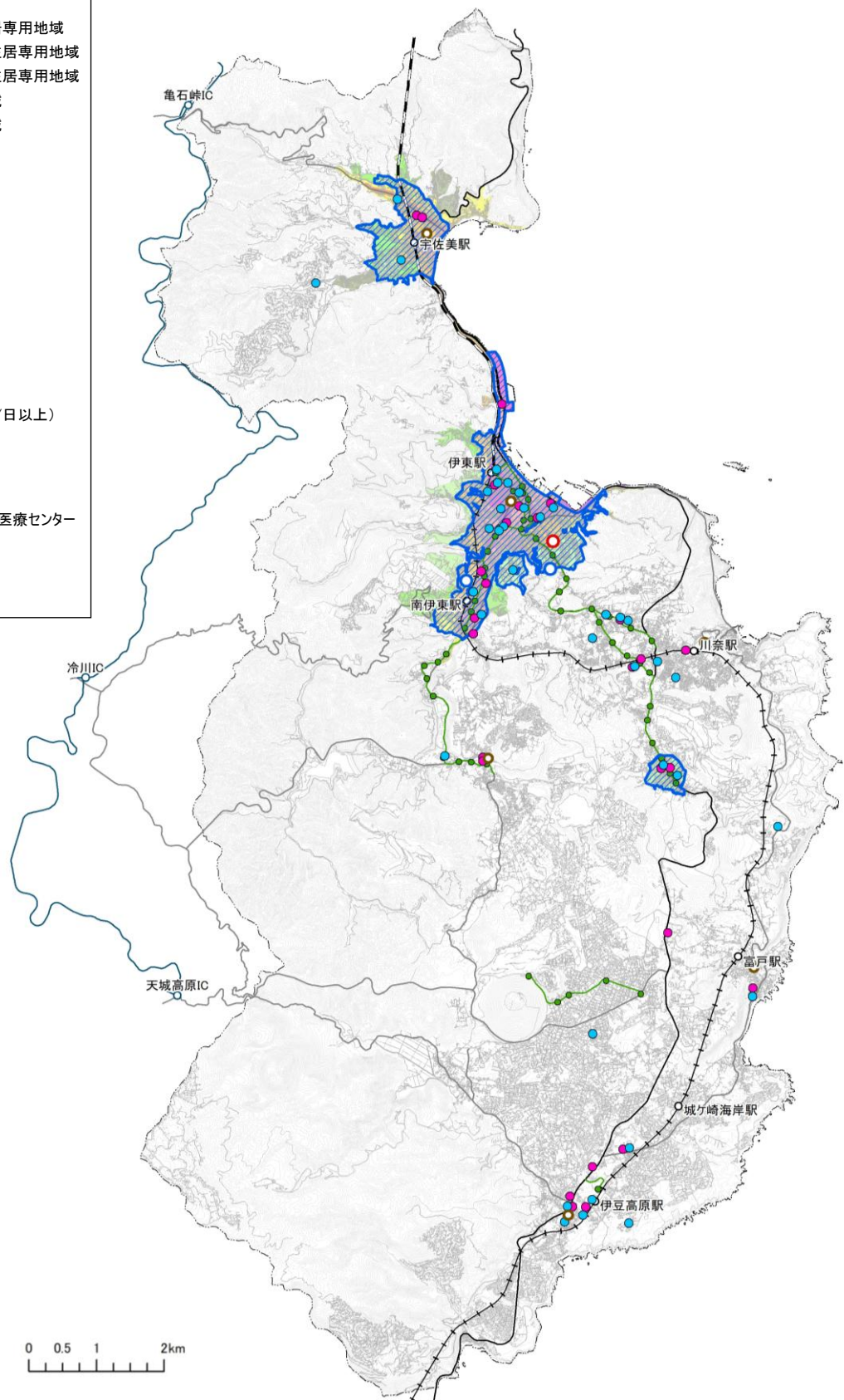
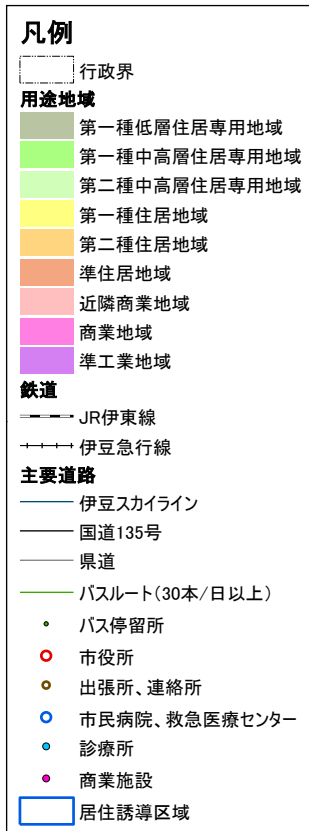
④都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の除外

…【ステップ5（除外候補）の検討：該当なし】

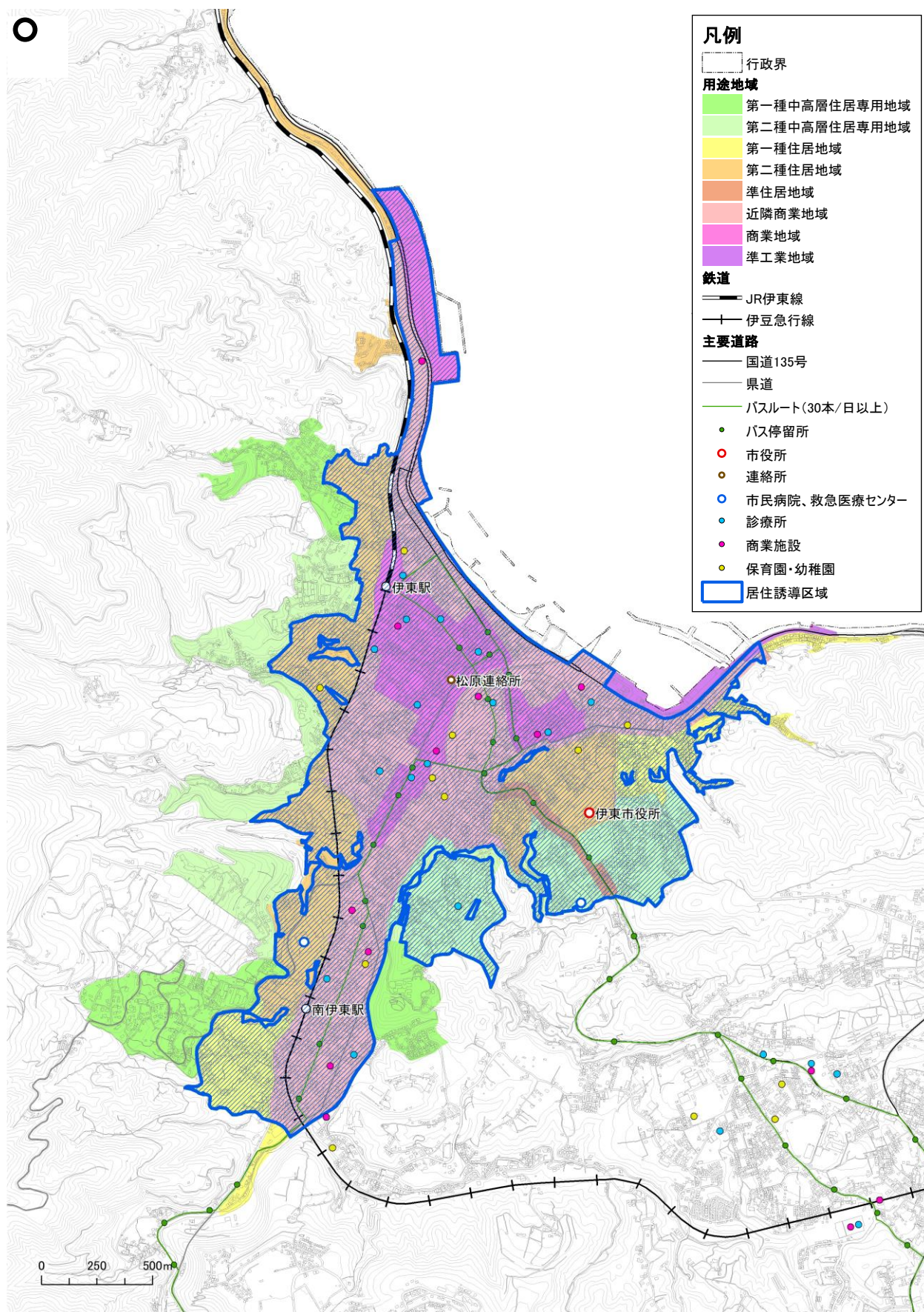
検討事項	検討結果
ア 都市計画法に規定する用途地域（法第8条第1項第1号）のうち工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域（同項第13号）	<ul style="list-style-type: none"> ・当該区域の指定がありません。 ⇒除外区域の該当なし
イ 都市計画法に規定する特別用途地区（法第8条第1項第2号）、同法に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域（法第12条の4第1項第1号）	<ul style="list-style-type: none"> ・当該区域の指定がありません。 ⇒除外区域の該当なし
ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	<ul style="list-style-type: none"> ・該当する区域はありません。 ⇒除外区域の該当なし
エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	<ul style="list-style-type: none"> ・該当する区域はありません。 ⇒除外区域の該当なし

【居住誘導区域：全体】

449.4ha（用途地域の約 67.3%）

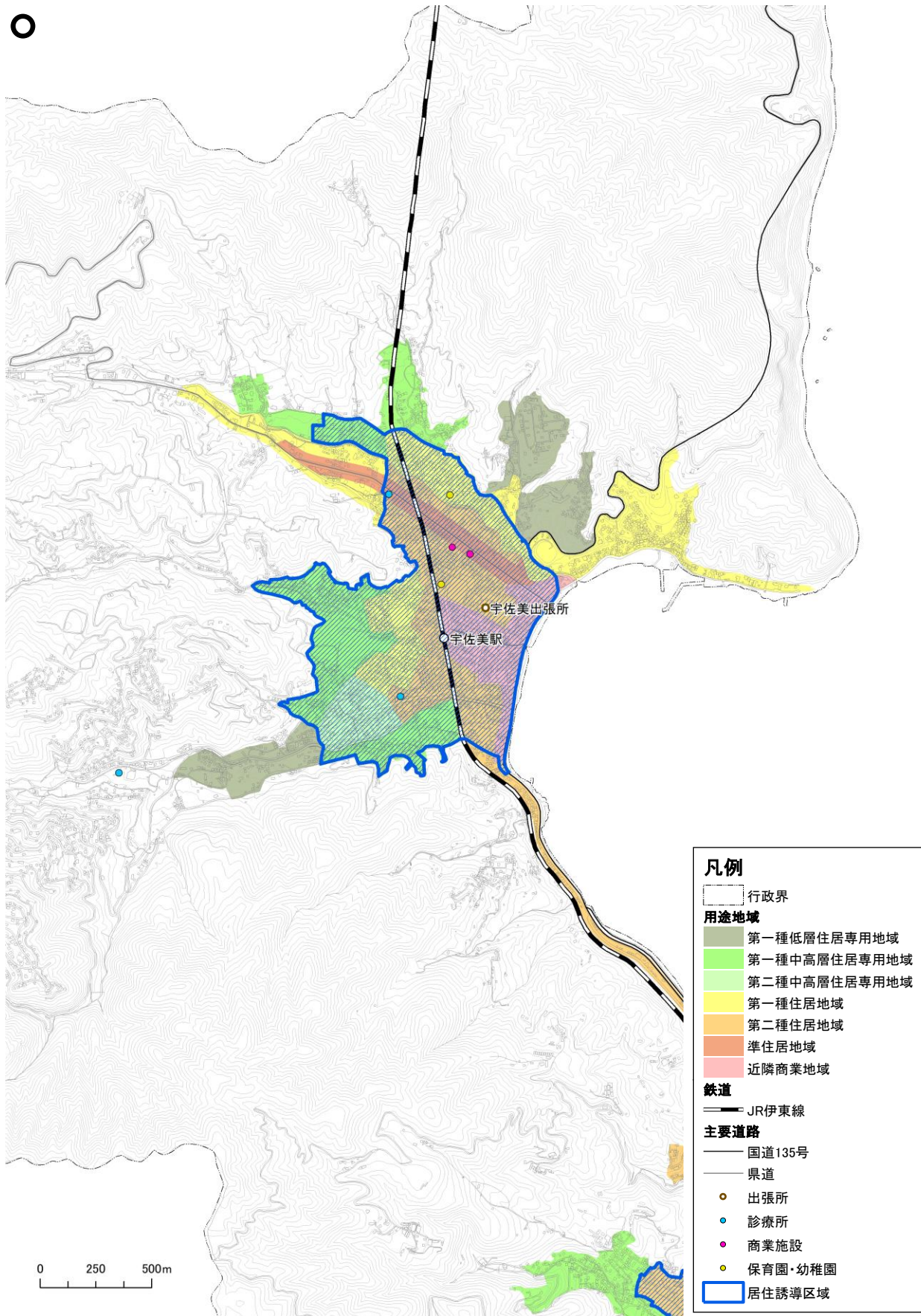


【居住誘導区域：①伊東都市拠点】

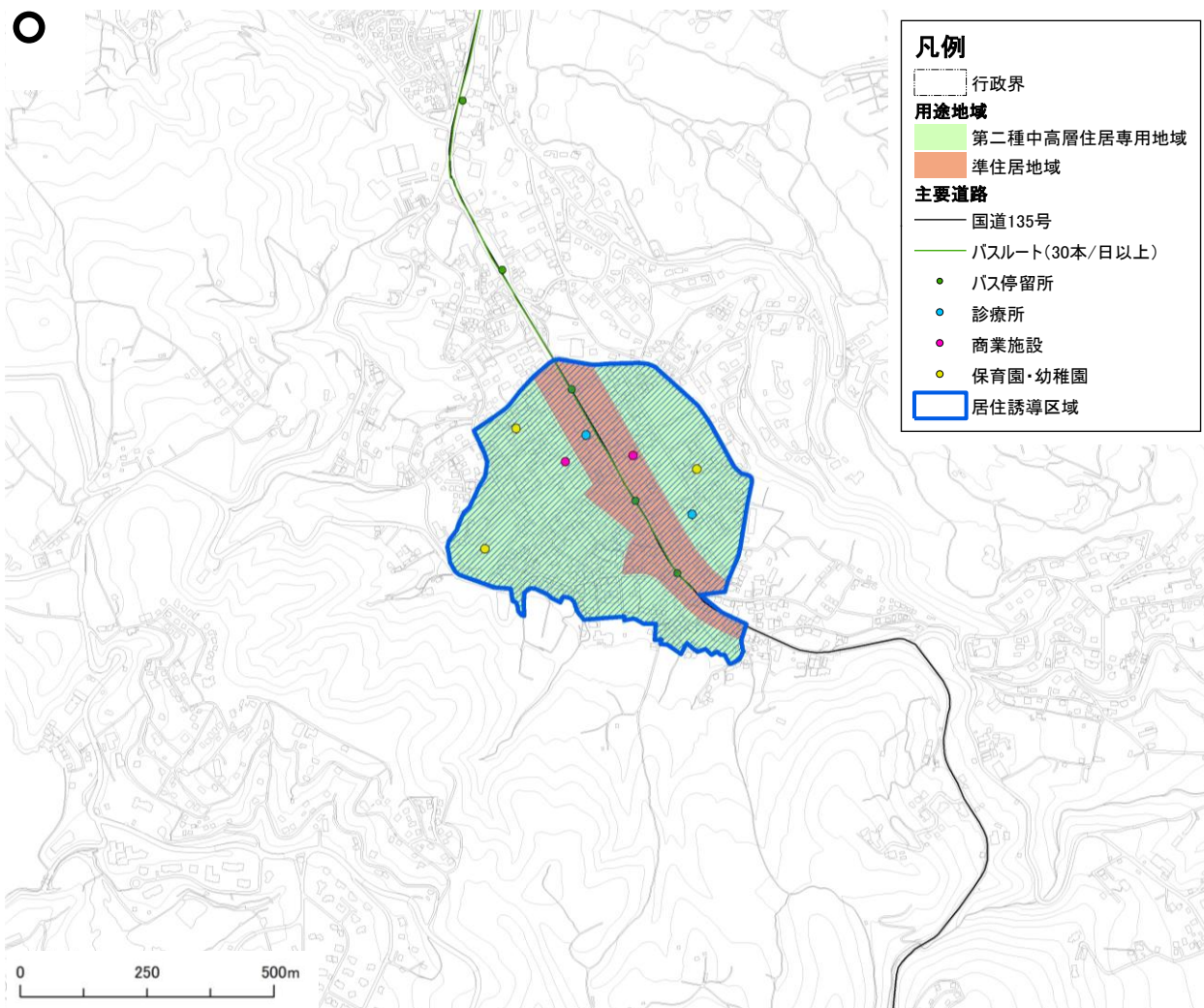


【居住誘導区域：②宇佐美地域拠点】

○



【居住誘導区域：③吉田地域拠点】



3 都市機能誘導区域の設定

(1) 基本的な考え方（国土交通省が示す考え方）

都市機能誘導区域は、都市計画運用指針（第12版：令和4年4月1日一部改定）において「居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。」とされ、一定のエリアに誘導したい機能や支援措置を明示することにより、民間企業等の誘導を図るものです。

また、都市機能誘導区域の設定の際に留意すべき事項として、「市町村の中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。」とされています。

「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、都市機能誘導区域を検討する際には、「各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等）、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から具体的な検討」をするものとされています。

(2) 本市における都市機能誘導区域の設定の考え方

人口減少・少子高齢化が進行する中で、本計画の基本方針である「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。）」の実現のためには、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。

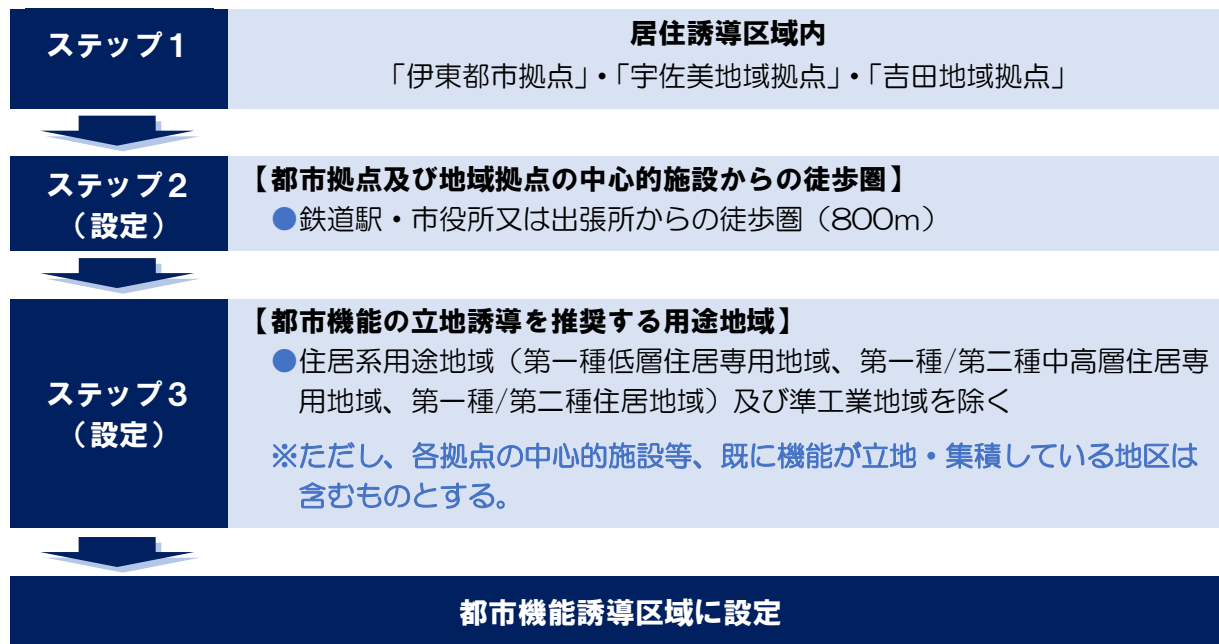
このため、都市拠点の「伊東都市拠点」、地域拠点の「宇佐美地域拠点」、「吉田地域拠点」に「都市機能誘導区域」を設定し、各拠点における都市機能の維持・誘導を図ります。

本市における都市機能誘導区域の設定の考え方（まとめ）

■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。

（３）都市機能誘導区域の設定方法

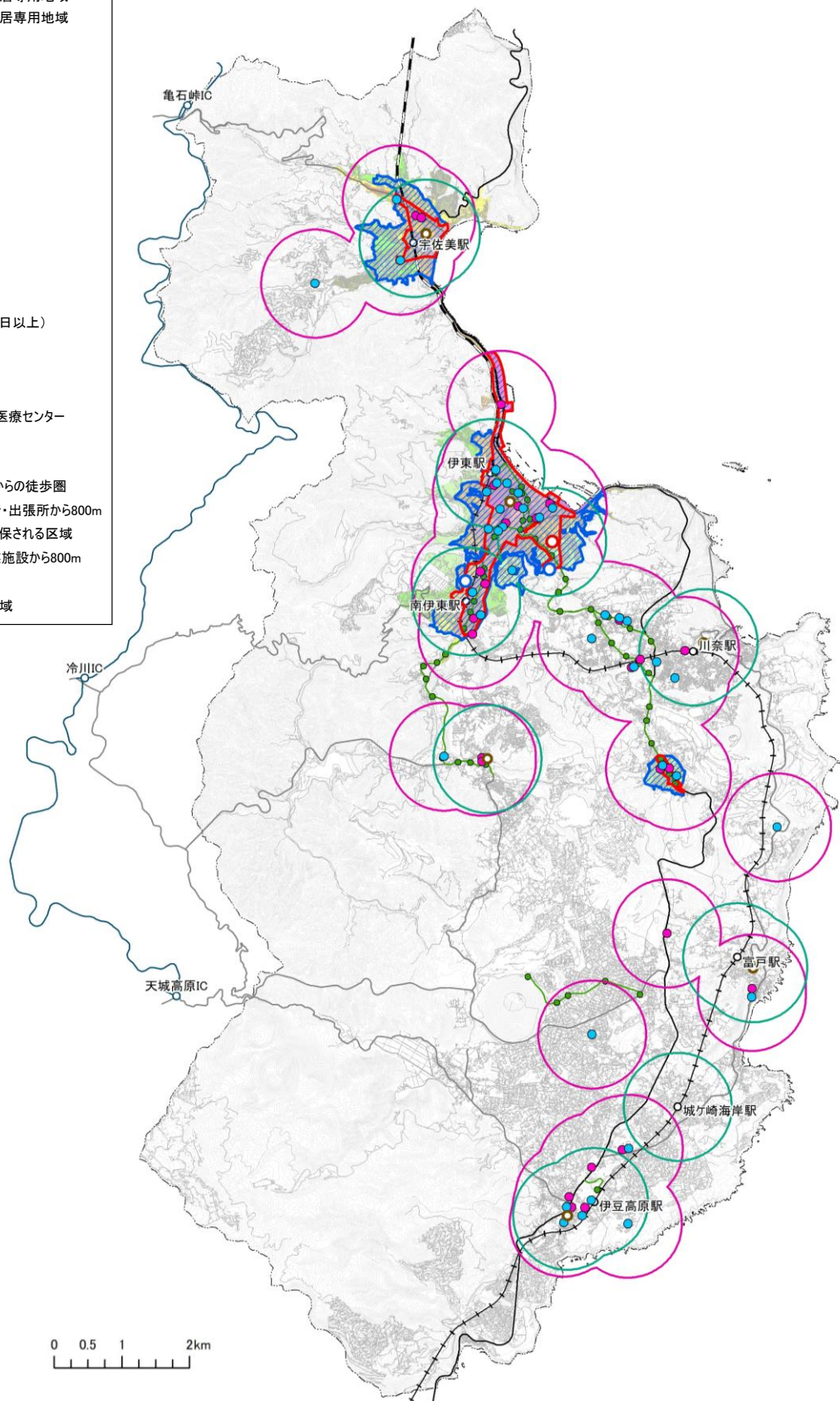
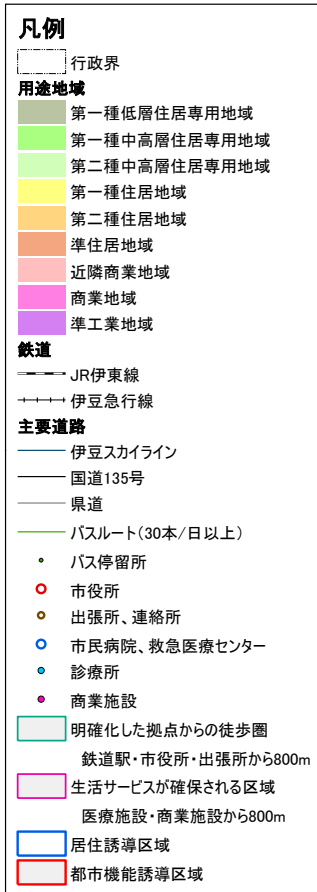
都市機能誘導区域の設定の考え方を踏まえ、以下の都市機能誘導区域設定のフローに基づき設定します。



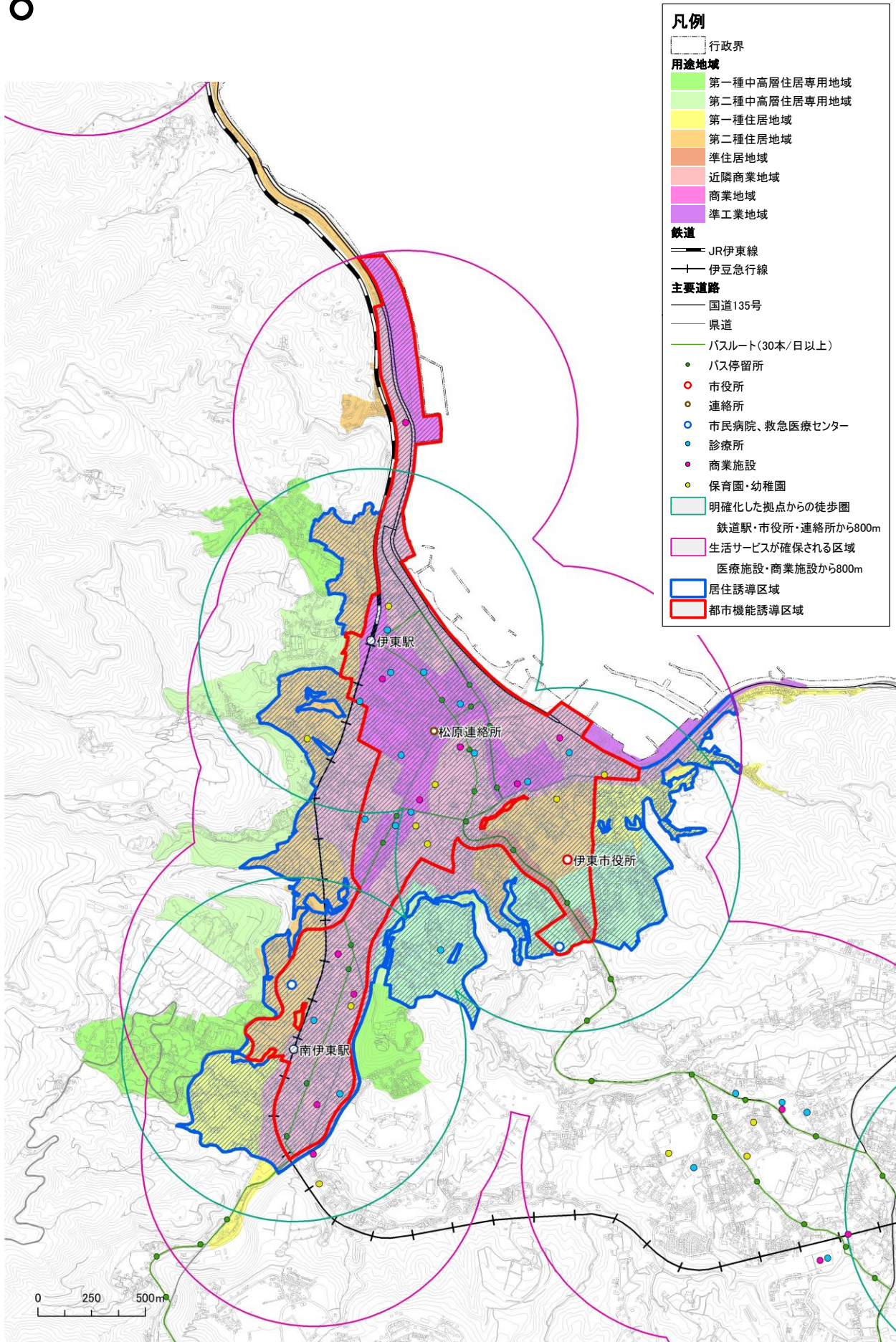
※地形地物（道路、河川等）や用途地域界、町丁目界等で設定します。

【都市機能誘導区域：全体】

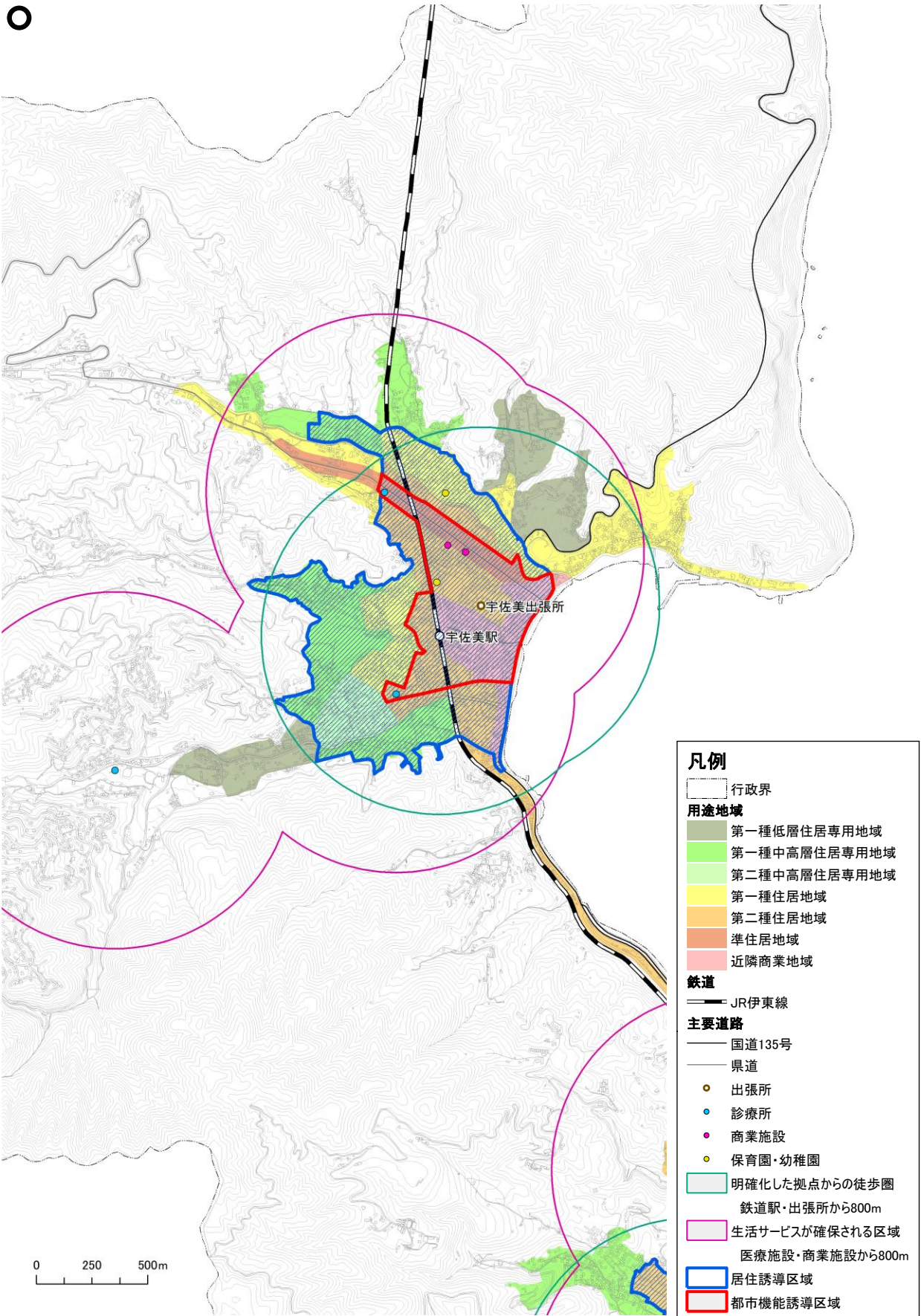
220.9ha（用途地域の約33.1%）



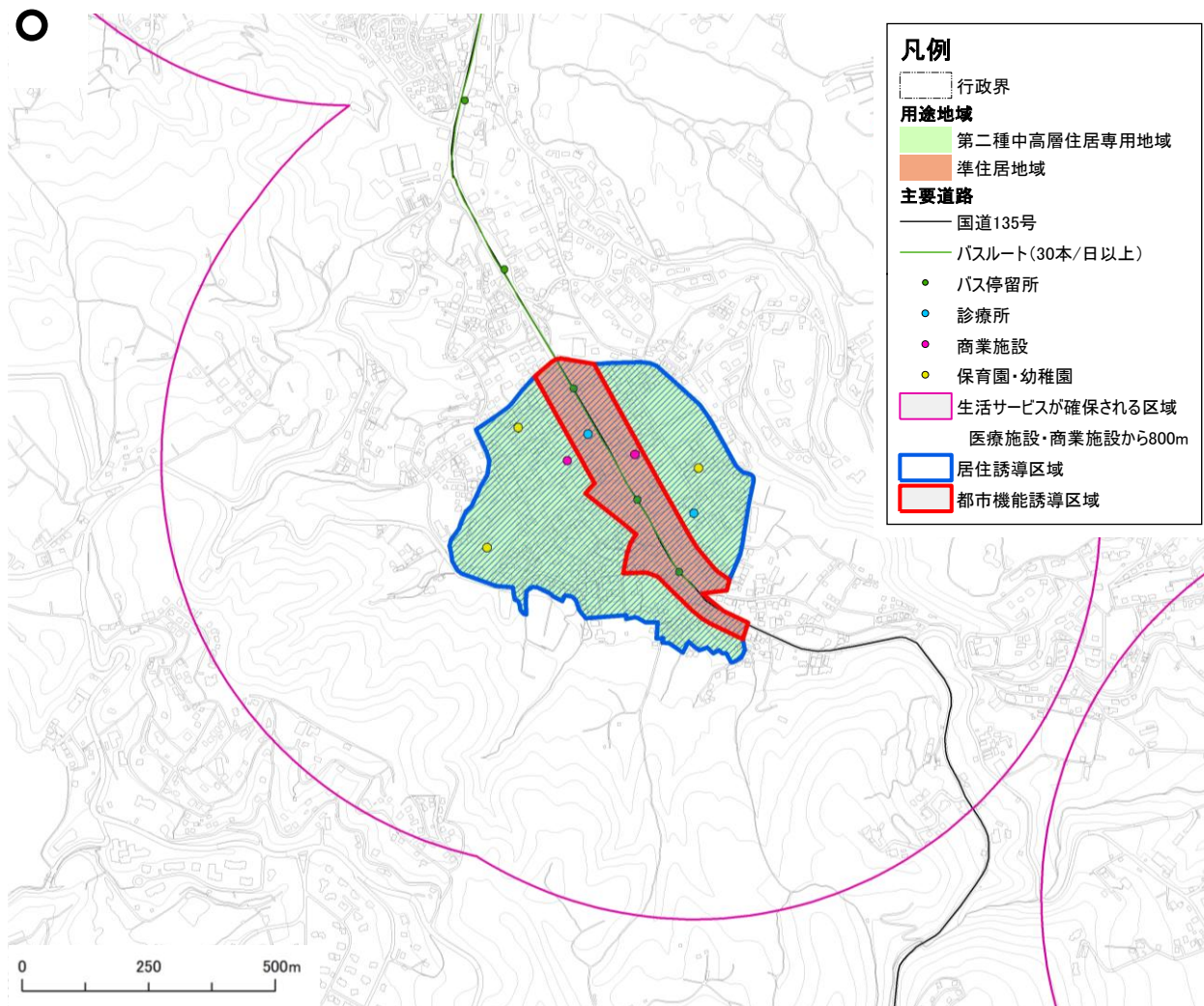
【都市機能誘導区域：①伊東都市拠点】



【都市機能誘導区域：②宇佐美地域拠点】



【都市機能誘導区域：③吉田地域拠点】



4 誘導施設の設定

(1) 誘導施設とは

誘導施設とは、都市再生特別措置法第81条第2項第2号にて、「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。）」と定義しています。

この誘導施設については、「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）」において、参考ではあるものの地方中核都市クラスの中心拠点と地域・生活拠点の位置付けに対して想定した各種の機能に対する施設例を以下のようにイメージしています。

【表 誘導施設のイメージ例】

機能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	□ 中枢的な行政機能 例：本庁舎	□ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口業務等 例：支所、福祉事務所などの各地域事務所
介護福祉機能	□ 都市全域の市民を対象として高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：総合福祉センター	□ 高齢者の自立した生活を支え、または日々の介護見守り等のサービスを受けることができる機能 例：地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等
子育て機能	□ 都市全域の市民を対象として児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：子育て総合支援センター	□ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例：保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	□ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例：相当規模の商業集積	□ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品の買い回りができる機能 例：食品スーパー
医療機能	□ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能 例：病院	□ 日常的な診療を受けられることができる機能 例：診療所
金融機能	□ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例：銀行、信用金庫	□ 日々の引き出し、振り込みなどができる機能 例：郵便局
教育・文化機能	□ 市民全体を対象とした教育・文化サービスの拠点となる機能 例：文化ホール、中央図書館	□ 地域における教育・文化活動を支える拠点となる機能 例：図書館支所、社会教育センター

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）

誘導施設の設定に当たっては、上記の内容を踏まえ、拠点ごとの都市機能の立地状況や充足状況等を把握し、拠点形成に必要な都市機能及び将来的に区域内に維持していく都市機能について検討した上で、機能別に分類した誘導施設を設定します。

（２）都市機能の立地状況等と設定の考え方

都市機能の立地状況等と設定の考え方を整理します。なお、都市機能の立地状況については、以下のとおり集計しています。（2021 年 3 月末現在）

拠点名	都市機能の立地状況の集計範囲
伊東都市拠点	伊東都市拠点の都市機能誘導区域内
宇佐美地域拠点	宇佐美地域拠点の都市機能誘導区域内
吉田地域拠点	吉田地域拠点の都市機能誘導区域内
生活拠点（荻）	市役所出張所の 800m 圏域
生活拠点（川奈、富戸、対島）	市役所出張所及び鉄道駅の 800m 圏域

①行政機能

■立地状況等

市役所や各出張所等は、行政窓口として市民生活の中で最も利用頻度の高い行政機能であり、これらの施設が立地することで地区の利便性向上が望めます。

現状では、伊東都市拠点には、伊東市役所及び（松原）連絡所が立地しています。また、吉田地域拠点を除き、各拠点に出張所が立地しています。

施設	都市拠点	地域拠点		生活拠点			
	伊東	宇佐美	吉田	荻	川奈	富戸	対島
市役所	1	—	—	—	—	—	—
出張所・連絡所	1	1	—	1	1	1	1

■設定の考え方

「市役所」、「出張所」の行政窓口は、最も利用頻度の高い行政機能であることから、現在の立地場所での機能を維持するために誘導施設に設定します。

②介護福祉機能

■立地状況等

健康福祉センターは、本市の健康づくり、高齢者福祉・介護予防、子育て支援・児童福祉、地域福祉活動などの様々な拠点機能を有し、本市の健康福祉の拠点施設であり、伊東都市拠点に立地しています。市域全域の幅広い年齢層が活用できる施設です。

地域包括支援センターは、地域の高齢者の健康や、医療、福祉、介護などの相談に対応する施設で、高齢者が地域で安心して生活していくために総合的な支援を行う拠点施設として、それぞれ担当地域を分けて、地域バランスを考慮した立地で運営しています。そのうち伊東都市拠点に 2 施設、対島生活拠点に 1 施設が立地しています。

高齢者福祉施設（通所系、訪問系、小規模多機能）は、高齢化の進行により必要性が高まっています。市内各所に立地しており、人口密度（高齢人口密度）に応じた充足状況にあり、利便性が高い状況です。また、利用者の送迎がある等、立地場所による利用者への影響は少ない施設であると考えられます。

障がい者福祉施設（地域活動支援センター）は、伊東都市拠点に「伊東市児童・身体障害者福祉センターはばたき」が立地しています。

施設	都市拠点	地域拠点		生活拠点			
	伊東	宇佐美	吉田	荻	川奈	富戸	対島
健康福祉センター	1	—	—	—	—	—	—
地域包括支援センター	2	—	—	—	—	—	1
高齢者福祉施設 (通所系、訪問系、小規模多機能)	15	2	—	—	1	3	4
障がい者福祉施設 (地域活動支援センター)	1	—	—	—	—	—	—

■設定の考え方

「健康福祉センター」は、本市の健康づくり、高齢者福祉・介護予防、子育て支援・児童福祉、地域福祉活動などの様々な拠点機能を有し、本市の健康福祉の拠点施設であるため、現在の立地場所での機能を維持するために誘導施設に設定します。

「地域包括支援センター」は、地域の高齢者の健康や、医療、福祉、介護などの相談に対応し、高齢者が地域で安心して生活していくために総合的な支援を行う拠点施設です。それぞれ担当地域を分けて、地域バランスを考慮した立地で運営していることから、現在の立地を考慮しつつも、各拠点内の立地場所での機能を維持するために誘導施設に設定します。

「障がい者福祉施設」(地域活動支援センター)は、障がい者福祉の拠点施設であり、利用は市域全域を対象とすることから、現在の立地場所での機能を維持するために誘導施設に設定します。

【参考】

- ◆「高齢者福祉施設」(通所系、訪問系、小規模多機能)は、高齢化の進行により必要性が高まっており、高齢者世代が安心して生活ができる拠点形成への寄与が期待されるものの、利用者の送迎がある等、立地場所による利用者への影響は少ないと考えられることから、誘導施設に設定しません。

③子育て機能

■立地状況等

子育て施設は、子育て世代が居住地を決める要素となるとともに、人口バランスの改善・少子化対策としての効果も期待されます。

子育て支援センターは、地域に密着した児童福祉施設として、子育て支援事業を行う施設であり、市内に7施設が立地しています。そのうち伊東都市拠点に2施設、宇佐美地域拠点に1施設、生活拠点に3施設が立地しています。

保育所は、公立、民間、小規模保育施設をあわせて市内に13施設立地しています。そのうち伊東都市拠点に4施設、各生活拠点に計4施設が立地しています。

幼稚園は、公立、民間をあわせて9施設立地しています。そのうち伊東都市拠点に3施設、宇佐美地域拠点に1施設、荻及び対島生活拠点に計2施設が立地しています。

施設	都市拠点	地域拠点		生活拠点			
	伊東	宇佐美	吉田	荻	川奈	富戸	対島
子育て支援センター	2	1	—	1	1	—	1
保育所	4	—	—	1	1	1	1
幼稚園	3	1	—	1	—	—	1

■設定の考え方

子育て施設の「幼稚園」・「保育所」・「認定こども園」は、子育て世代が居住地を決める要素となる必要な施設であるとともに、少子化対策・人口バランスの改善という視点から、各都市機能誘導区域に誘導施設として設定します。

「幼稚園」については、少子化や共働き世帯の増加による園児数が減少する中で、教育環境の充実を図るための統廃合のほか、保護者の就労の有無にかかわらず利用可能な「認定こども園」化を視野に入れた整備を考慮し、誘導施設に設定します。

「保育所」についても、規模適正化や「認定こども園」化を視野に入れた整備を考慮し、誘導施設に設定します。

④商業機能

■立地状況等

食品スーパーをはじめとした商業施設は、日常生活での利用が多く、居住先を選択する上での大きな要素となります。

販売品目に食料品が含まれる商業施設は、市内に 27 店舗立地し、そのうち伊東都市拠点に 9 店舗、地域拠点に計 3 店舗、生活拠点に計 9 店舗が立地しています。

施設	都市拠点	地域拠点		生活拠点			
	伊東	宇佐美	吉田	萩	川奈	富戸	対島
商業施設	9	2	1	2	2	1	4

■設定の考え方

商業施設は、日常生活を支え、居住地を選定する際に重要となる要素であることから、現在の立地場所での機能を維持するために誘導施設に設定します。ただし、小規模な施設は、住宅地での立地も想定されるため、「1,000㎡超～10,000㎡以下の商業施設」を誘導施設に設定します。

【参考】

- ◆「10,000㎡超の大規模商業施設」については、広域的な集客力を有するものの、既存の商業環境に多大な影響を及ぼすことから、誘導施設に設定しません。

⑤医療機能

■立地状況等

病院、診療所などの医療施設は、生活する上で欠かすことのできない機能となります。

病院は、2 次救急医療機関である伊東市民病院が伊東都市拠点に立地しています。また、夜間救急医療センターも、伊東都市拠点に立地しています。

地域のかかりつけ医である診療所（内科（小児科を含む）/外科）は、市内に 38 施設立地しており、そのうち伊東都市拠点に 14 施設、地域拠点に計 3 施設、生活拠点に計 9 施設が立地しています。

施設	都市拠点	地域拠点		生活拠点			
	伊東	宇佐美	吉田	萩	川奈	富戸	対島
病 院	1	—	—	—	—	—	—
診療所	14	2	1	1	2	1	5
救急医療センター	1	—	—	—	—	—	—

■設定の考え方

病院、診療所などの医療施設は、生活する上で欠かすことのできない機能であり、高齢化の進行により、自動車を使わなくとも、徒歩圏や公共交通等を利用して、容易にアクセスできる環境の確保が重要となります。

「診療所（内科（小児科を含む）/外科）」は、各拠点に立地しており、地域のかかりつけ医として日常的な利用が想定されることから、現在の立地場所での機能を維持するために誘導施設に設定します。

「病院」は、伊東市民病院のみで、伊東都市拠点の都市機能誘導区域内に立地しています。また、「夜間救急医療センター」も同様です。伊東市民病院の築年数は浅いものの、新規病院の設置や既存施設の老朽化等により、建替え等が生じる場合には、施設維持に必要な人口が十分確保され、公共交通の利便性が高い地域への立地を促す必要があるため、誘導施設に設定します。

⑥金融機能

■立地状況等

銀行等・郵便局・JAの金融機関は、市内に33施設立地しており、そのうち伊東都市拠点に15施設、地域拠点に計5施設、生活拠点に計9施設が立地しています。金融窓口は、居住地域の生活利便性の向上に寄与しますが、コンビニエンスストア等のATMやネットバンキング、キャッシュレスの普及により窓口施設としての利用が減少することが想定されます。

施設	都市拠点	地域拠点		生活拠点			
	伊東	宇佐美	吉田	荻	川奈	富戸	対島
銀行等	9	1	—	—	1	—	2
郵便局	5	1	1	1	1	1	1
JA	1	1	1	1	—	—	1

■設定の考え方【設定なし】

銀行等の金融機関は、居住地域の生活利便性の向上に寄与しますが、コンビニエンスストア等のATMやネットバンキング、キャッシュレスの普及により、金融機能は充足しているものとし、誘導施設に設定しません。

⑦教育・文化機能

■立地状況等

小学校・中学校は、市内に15校（特別支援学校を含む）立地しています。今後、少子化の進行により、統廃合が計画されており、将来的には適正配置を進めていく必要があります。現在、伊東都市拠点に3校、地域拠点に計1校、生活拠点に計2校が立地していますが、伊東都市拠点に立地している3小学校を統合する計画となっています。

高等学校は、公立2校とその分校1校が立地していますが、各拠点内には立地していません。なお、3校については、伊東商業高等学校敷地に統合される計画となっています。

大学・専修学校等は、本市に立地はありませんが、市街地のにぎわい創出が期待されます。

コミュニティセンターは、市内に4施設立地しており、そのうち地域拠点に1施設、生活拠点に計3施設が立地しています。また、生涯学習センターは、市内に5施設立地しており、そのうち伊東都市拠点に2施設、生活拠点に1施設が立地しております。いずれも市民交流の拠点やコミュニティ活動の拠点であり、地区の基幹的施設となっています。

図書館と文化ホールは、伊東都市拠点に1施設ずつ立地していますが、老朽化が著しいことから再整備が計画されています。図書館については同拠点内に、文化ホールについて同拠点内での小学校統合や高等

学校の統廃合を見据える中で、整備が検討されています。いずれも多くの利用者が見込める市街地活性化の拠点となる施設です。

美術館・資料館・博物館（博物館及び博物館相当施設）は、市内に3施設立地していますが、各拠点内には立地していません。観光資源として活用を図ることで、集客・交流による賑わいの創出が期待されます。なお、上記以外にも美術館・資料館・博物館（博物館類似施設）が市内各所に立地しており、各地域の観光を支える資源となっています。

施設	都市拠点	地域拠点		生活拠点			
	伊東	宇佐美	吉田	萩	川奈	富戸	対島
小学校・中学校	3	1	—	—	—	1	1
高等学校	—	—	—	—	—	—	—
大学・専修学校等	—	—	—	—	—	—	—
コミュニティセンター	—	1	—	—	1	1	1
生涯学習センター	2	—	—	1	—	—	—
図書館	1	—	—	—	—	—	—
文化ホール	1	—	—	—	—	—	—
美術館・資料館・博物館 (博物館及び博物館相当施設)	—	—	—	—	—	—	—

■設定の考え方

「大学・専修学校等」は、本市に立地はありませんが、市街地のにぎわい創出が期待されることから、都市拠点及び都市拠点へ鉄道で容易にアクセス可能な宇佐美地域拠点において、誘導施設に設定します。

「コミュニティセンター」、「生涯学習センター」は、いずれも市民交流の拠点やコミュニティ活動の拠点であり、地区の基幹的施設となっていることから、現在の立地場所での機能を維持するために誘導施設に設定します。

「図書館」、「文化ホール」は、再整備が計画されており、市域全域からの利用が想定され、いずれも多くの利用者が見込める市街地活性化の拠点となる施設であることから、誘導施設に設定します。

「美術館」、「資料館」、「博物館」（博物館や博物館相当施設）は、各拠点内に立地はありませんが、集客力があり、まちのにぎわいを生み出す施設であり、観光資源としての活用も見込まれることから、誘導施設に設定します。

【参考】

- ◆教育施設の「小学校」、「中学校」は、少子化の進行により、規模及び配置の適正化に向けた統廃合が計画され、適正配置が進められていることから、誘導施設に設定しません。
- ◆「高等学校」は、既に統廃合計画が進められており、都市機能誘導区域外に立地していることから、誘導施設に設定しません。

⑧観光案内機能

■立地状況等

本市の都市特性を踏まえ、上記①～⑦の機能に加え「観光案内機能」についても整理します。

宿泊施設や観光施設が数多く立地していますが、これらの施設は立地環境が重要な要素となります。拠点に求められる機能としては、これらの施設へと誘導する観光案内機能であり、市域全域の施設を対象とする観光案内所は、伊東都市拠点に2施設あります。

施設	都市拠点	地域拠点		生活拠点			
	伊東	宇佐美	吉田	荻	川奈	富戸	対島
観光案内所	2	—	—	—	—	—	—

■設定の考え方

「観光案内所」は、来遊客等に観光情報を発信する重要な施設であり、本市の玄関口となる現在の立地場所での機能を維持するために誘導施設に設定します。

(3) 都市機能誘導施設の方針

「行政機能」「介護福祉機能」「子育て機能」「商業機能」「医療機能」「金融機能」「教育・文化機能」「観光案内機能」について、拠点の特性や都市機能の立地特性等を踏まえ、誘導施設を設定します。

■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、市域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、各種機能の市域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。
		<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。 	<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、維持を図る。
		<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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●不足する生活サービス施設のうち、施設特性上、拠点に集約すべき施設については、誘導を図る。
生活拠点	荻	<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				
行政機能	市役所	●	—	—
	出張所・連絡所	—	●	—
介護福祉機能	健康福祉センター	●	—	—
	地域包括支援センター	●	—	—
	障がい者福祉施設 （地域活動支援センター）	●	—	—
子育て機能	子育て支援センター	●	●	—
	保育所	●	●	●
	幼稚園	●	●	●
	認定こども園	★	★	★
商業機能	商業施設	●	●	●
医療機能	病院	●	—	—
	診療所	●	●	●
	夜間救急医療センター	●	—	—
教育・文化機能	大学・専修学校等	★	★	—
	コミュニティセンター	—	●	—
	生涯学習センター	●	—	—
	図書館	●	—	—
	文化ホール	●	—	—
	美術館・資料館・博物館 （博物館及び博物館相当施設）	★	—	—
観光案内機能	観光案内所	●	—	—

■誘導施設の定義

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	各証明書の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

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

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

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

き家等の発生の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

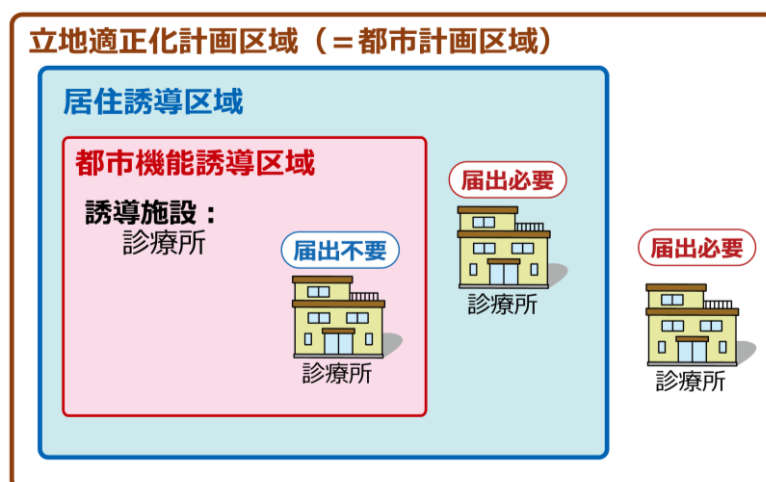
「伊東市立地適正化計画」の策定に伴い、都市計画区域内において、都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられ、各誘導区域の区域外における誘導施設の整備や一定規模以上の開発行為等を行う場合は、市への届出が必要となります。

(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

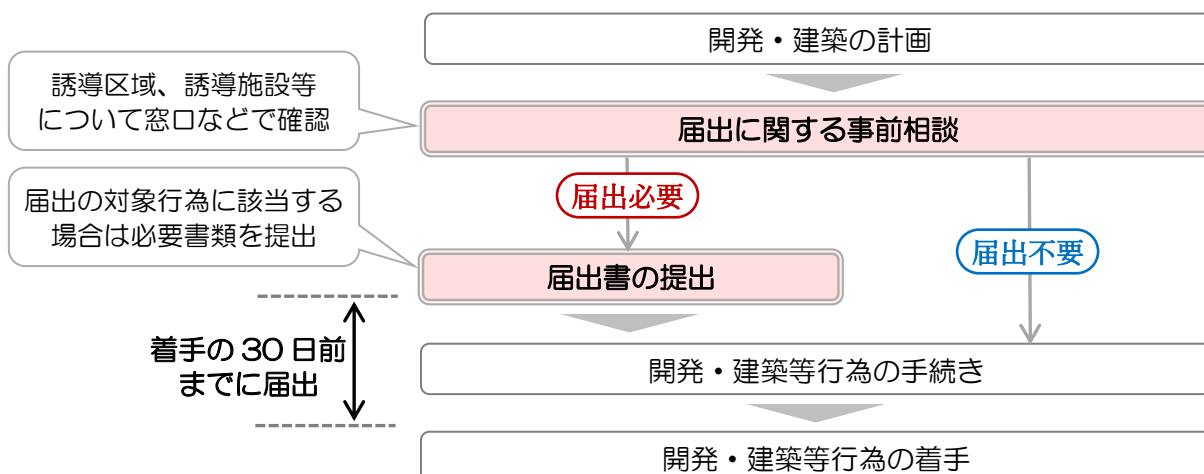
(例) **届出必要** 3戸の建築等行為



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)

第6章 防災指針

1 防災指針の基本方針

(1) 目的

近年、全国各地で土砂災害や河川堤防の決壊等による浸水などが発生し、生命や財産、社会経済に甚大な被害が生じており、今後も気候変動の影響により、自然災害が頻発・激甚化することが懸念されます。このような自然災害、特に洪水、雨水出水（内水）、津波、高潮、土砂災害に対応するため、令和2年6月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に「防災指針」が位置付けられたところです。

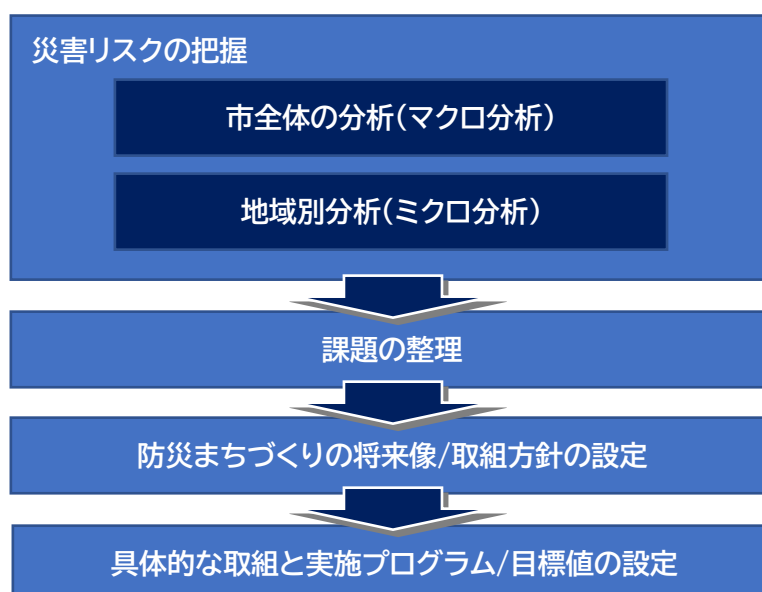
「防災指針」は、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、防災施策との連携強化など、安全なまちづくりに必要な対策を計画的かつ着実に講じるため、立地適正化計画に定めるものです。

(2) 防災指針のイメージ

「防災指針」は、立地適正化計画における居住や都市機能の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針です。そのため、地域防災計画等の各種計画と連携を図りながら、地域の特性を考慮して、策定する必要があります。

本防災指針では、本市の災害リスクを把握するとともに、地域ごとの災害リスクを明確にし、そのリスクを回避・低減するための取組方針等を設定し、河川改修や避難地・避難路の整備・確保といったハード対策、地域の災害リスクに応じた避難体制の構築や災害ハザード情報の提供といったソフト対策、災害リスクを踏まえた土地利用の誘導など、防災対策・安全確保策を「防災指針」として示し、安全・安心の都市づくりにつなげていきます。

■防災指針策定の流れ



2 本市の災害リスクの把握

(1) 本市の災害リスク情報の整理

本市で発生のおそれがある災害として、市又は国、県などから様々な自然災害のリスクが公表されています。これらに関する災害リスク情報を整理します。

◇本市における災害リスク

災害リスク	ハザード情報	備 考
津波	・津波浸水想定区域（想定最大規模：L2※）	・南海トラフと相模トラフの最大クラスの重合せ（本市では相模トラフの最大クラスの方が被害が大きいと予想される）
洪水	・洪水浸水想定区域（想定最大規模：L2※） ・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）（想定最大規模：L2※） ・浸水継続時間（想定最大規模：L2※）	・伊東大川（水位周知河川）
高潮	・高潮浸水想定区域（想定最大規模：L2※）	
土砂災害	・土砂災害警戒区域 ・土砂災害特別警戒区域 ・砂防指定地 ・急傾斜地崩壊危険区域 ・地すべり防止区域	
火山災害	・伊豆東部火山群 （噴火の影響が及ぶ可能性のある範囲）	

※L2:当該地域において想定し得る最大規模の災害（概ね数百年から千年に1回程度の頻度）

①津波

伊東地域や宇佐美地域の市街地をはじめ、本市の海岸沿いの大部分が津波浸水想定区域（想定最大規模：L2）となっています。

特に、人口が集中する伊東地域や宇佐美地域では、5m以上の浸水が想定される地域が広範囲にわたっており、宇佐美地域では10m以上の地域もあります。津波による人的被害や建物被害（倒壊・流出・浸水等）のほか、道路や鉄道の寸断など、甚大な被害の発生が予想されます。そのほか、川奈地区の海岸沿いにも5m以上の浸水が想定される地域が広がっています。

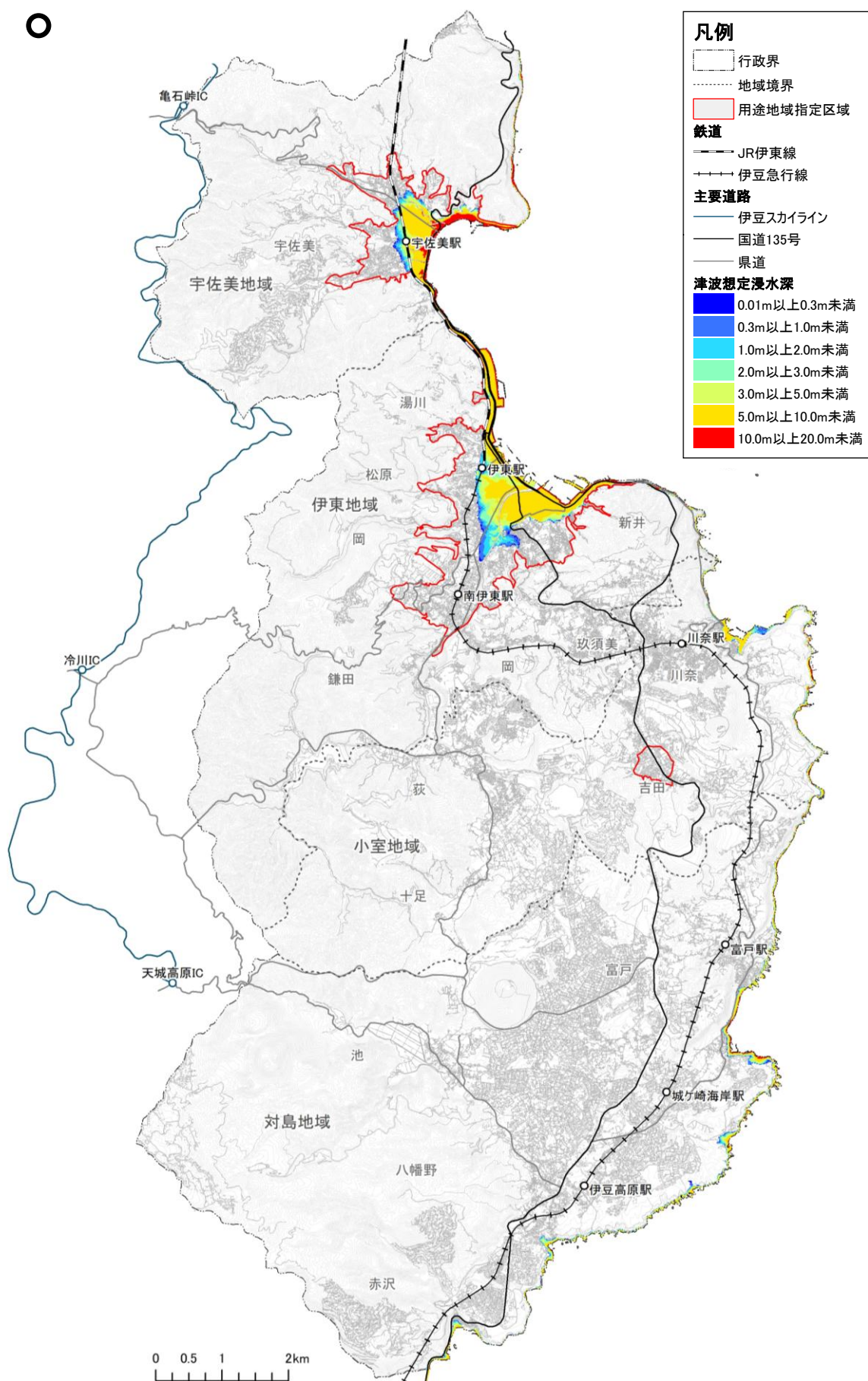
（主な課題）

- ・海岸保全施設の適正な維持管理、防災性の向上
- ・津波避難困難地域の解消（避難誘導體制の強化、津波避難協力ビルの新規指定など）
- ・建物の改修・耐震化
- ・道路網の充実や道路の防災性の向上
- ・危険性の周知や防災意識の向上

など

■津波浸水想定区域（想定最大規模：L2）

○



資料：第4次地震被害想定追加資料（平成27年1月）：L2 重合せ図

②洪水

南伊東駅周辺から伊東大川の河口にかけて、低地部の広い範囲が、洪水浸水想定区域（想定最大規模：L2）となっており、人的被害や建物被害（浸水等）のほか、道路の寸断など、甚大な被害の発生が予想されます。

特に、南伊東駅より北東側には 2 階建て以下の建物では垂直避難が困難となる浸水深 3m 以上の区域があります。

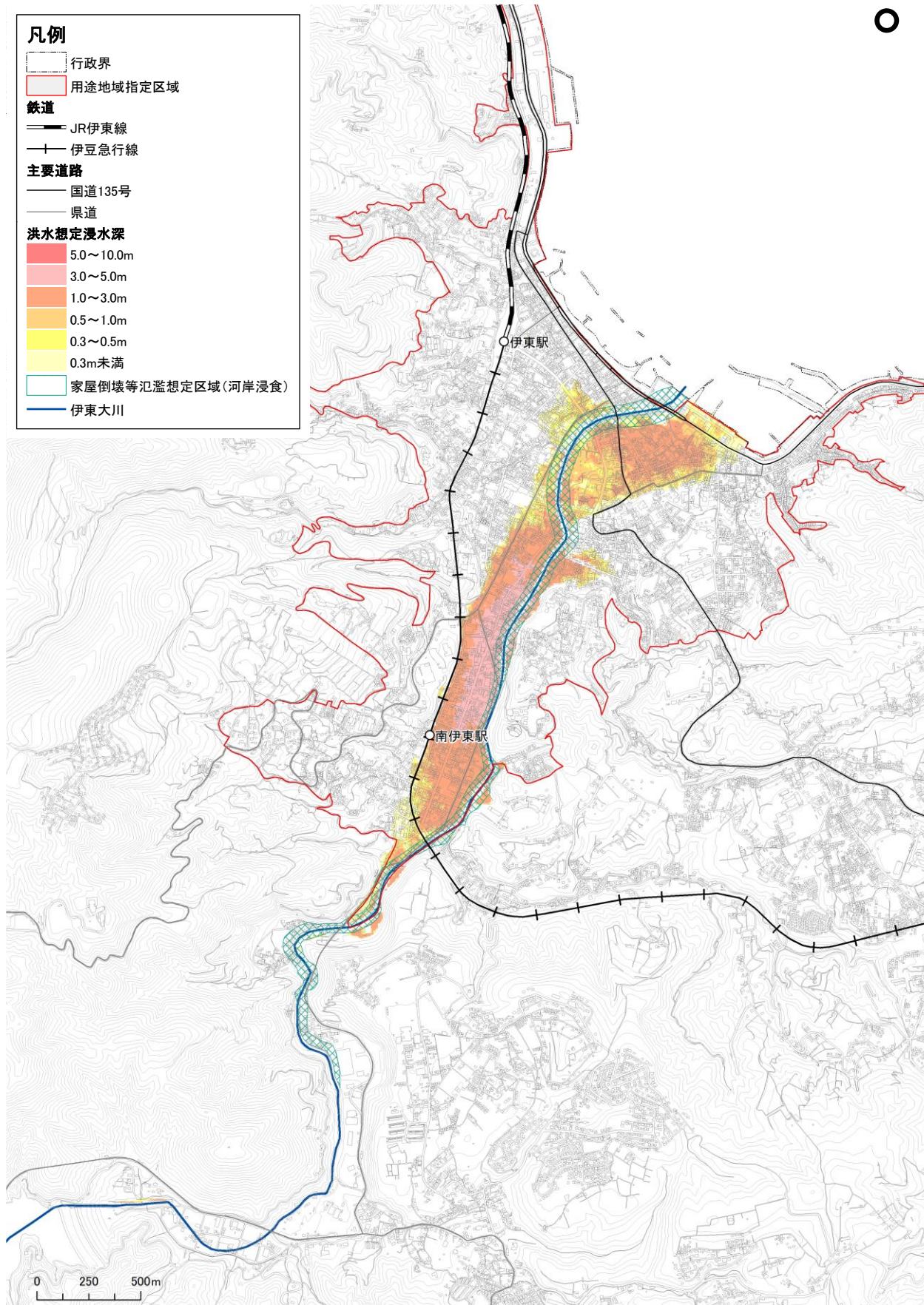
また、河川沿いでは河岸浸食による家屋等の倒壊・流出の危険性があるほか、伊東港の周辺に 0.5m 以上の浸水継続時間が 1 日を超える区域があり、救助活動等が困難になる可能性があります。

【主な課題】

- ・河川改修等の促進による洪水発生リスクの軽減
- ・河川沿いの建物の改修等の促進
- ・市街地の排水機能の強化
- ・情報提供や避難誘導體制の強化
- ・道路網の充実や道路の防災性の向上
- ・危険性の周知や防災意識の向上

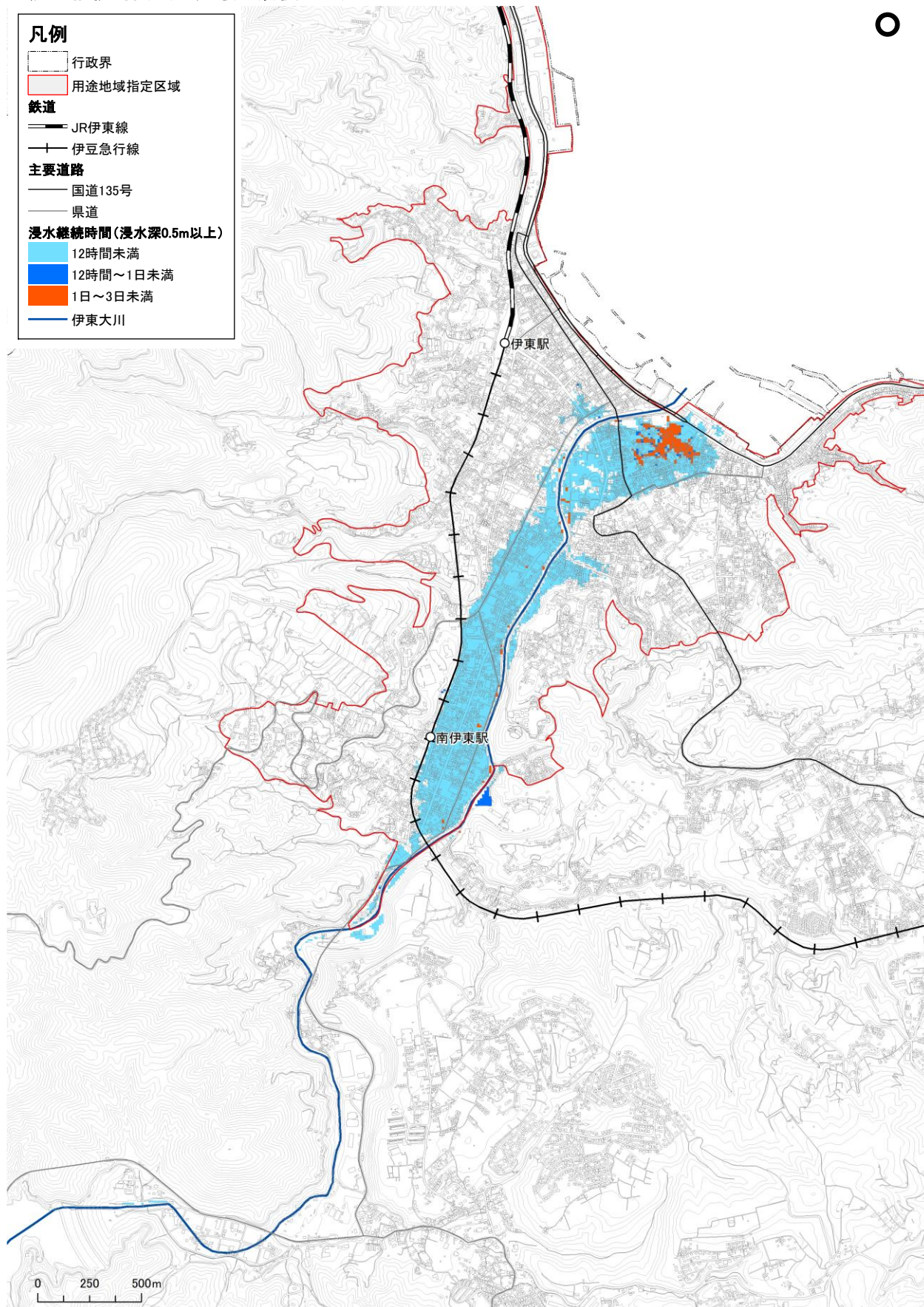
など

■洪水浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模：L2）



資料：伊東大川水系伊東大川洪水浸水想定区域（静岡県提供データ）（平成31年3月）

■ 浸水継続時間（想定最大規模：L2）



資料：伊東大川水系伊東大川洪水浸水想定区域（静岡県提供データ）（平成 31 年 3 月）

③高潮

市域沿岸部の港湾・漁港を中心とした低地部が、高潮浸水想定区域（想定最大規模：L2）となっています。

港湾や漁港施設への被害のほか、人的被害や建物被害（浸水等）、主に宇佐美漁港から伊東港間の沿岸部の道路が浸水により寸断されるなどの被害の発生が予想されます。

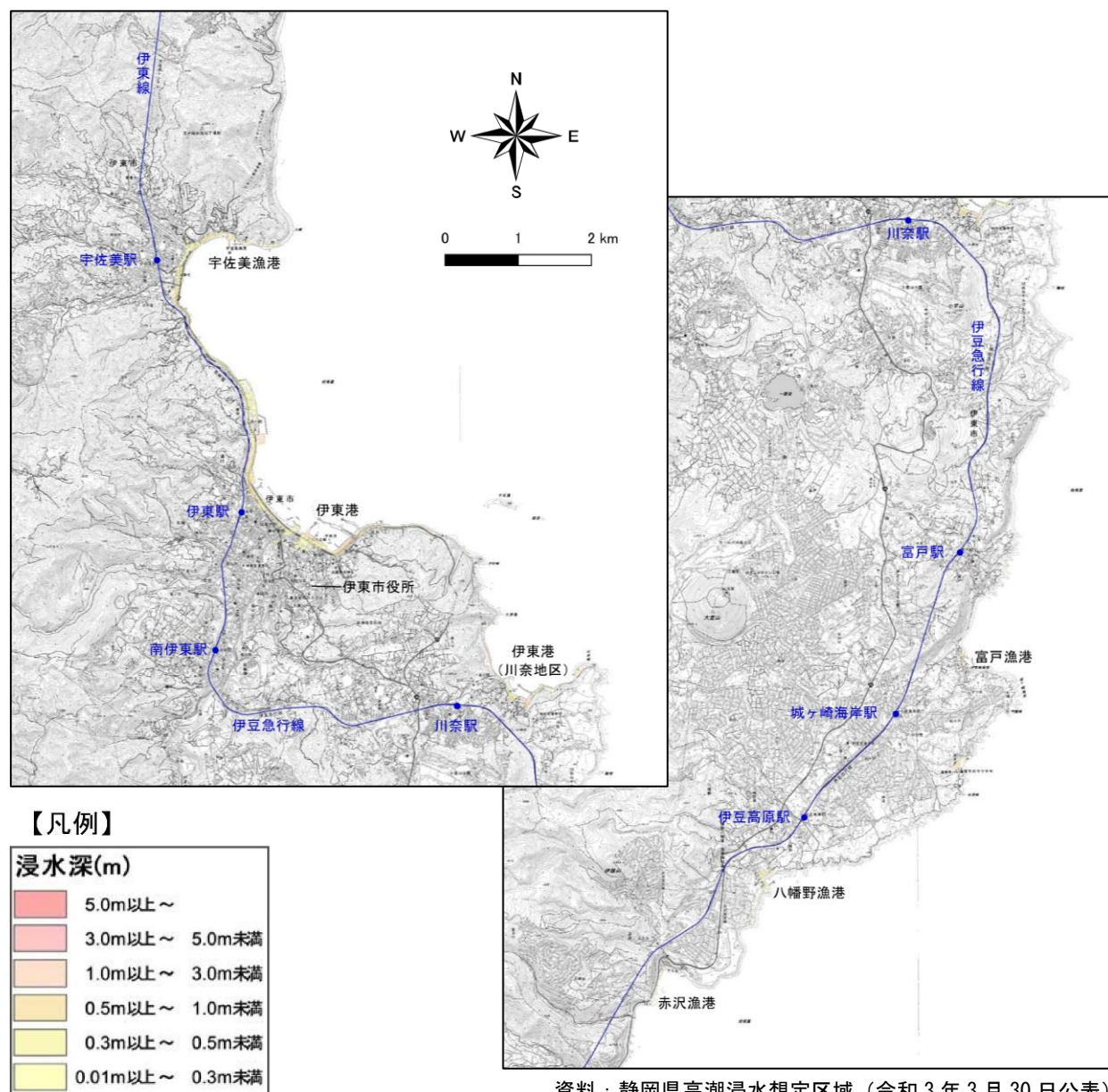
また、マリンタウンや伊東港（川奈地区）の一部で、浸水継続時間が1日を超える区域があります。

【主な課題】

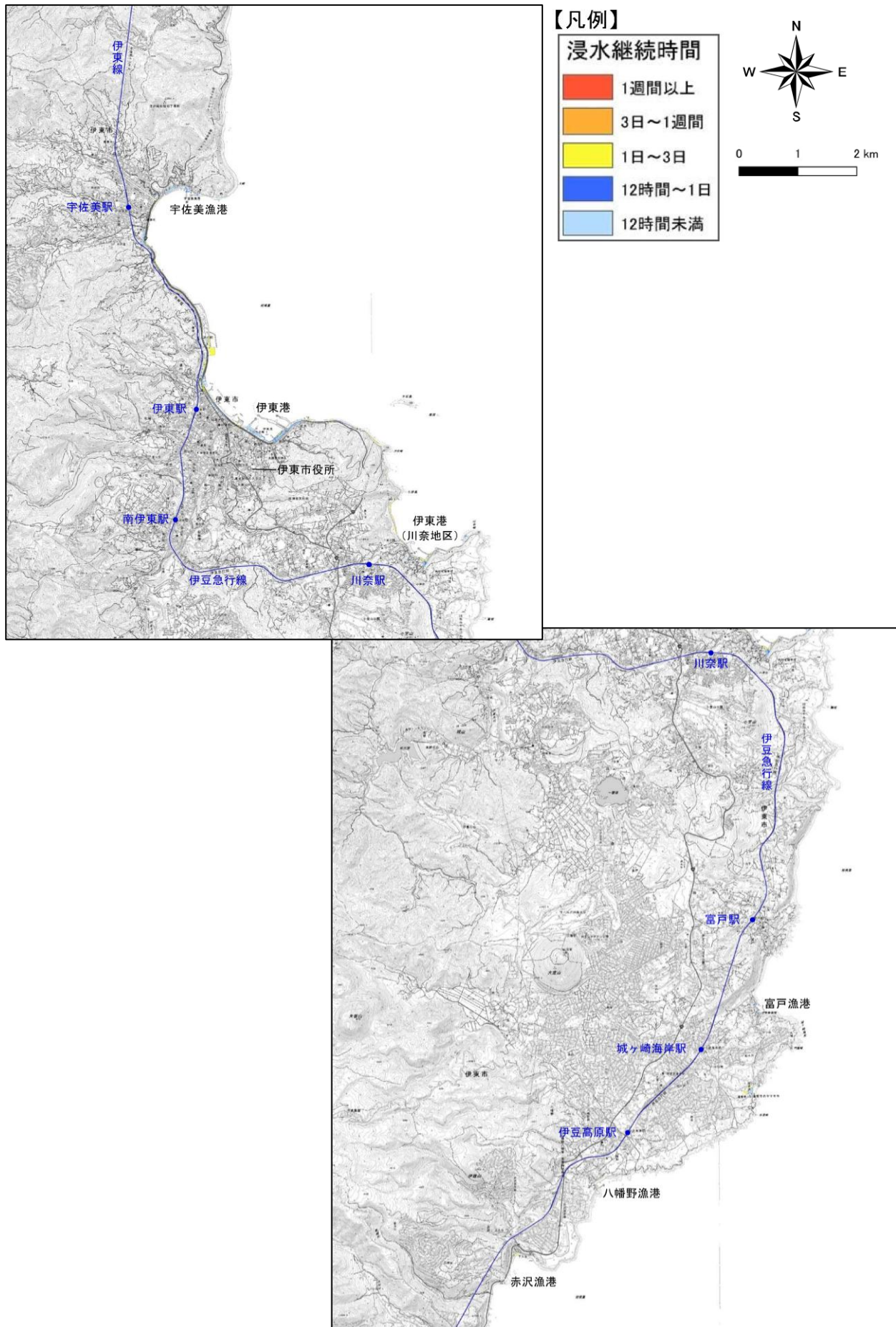
- ・海岸保全施設等の適正な維持管理、防災性の向上
- ・情報提供や避難誘導體制の強化
- ・道路網の充実や道路の防災性の向上
- ・危険性の周知や防災意識の向上

など

■高潮浸水想定区域（想定最大規模：L2）



■高潮浸水想定区域（浸水継続時間）（想定最大規模：L2）



資料：静岡県高潮浸水想定区域（令和3年3月30日公表）

④土砂災害

土砂災害（特別）警戒区域、砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域などの土砂災害の危険区域が、宇佐美地域や伊東地域の市街地（用途地域）の外縁部、荻地区、川奈地区、富戸地区、八幡野地区、赤沢地区など、市域全域に多数指定されています。

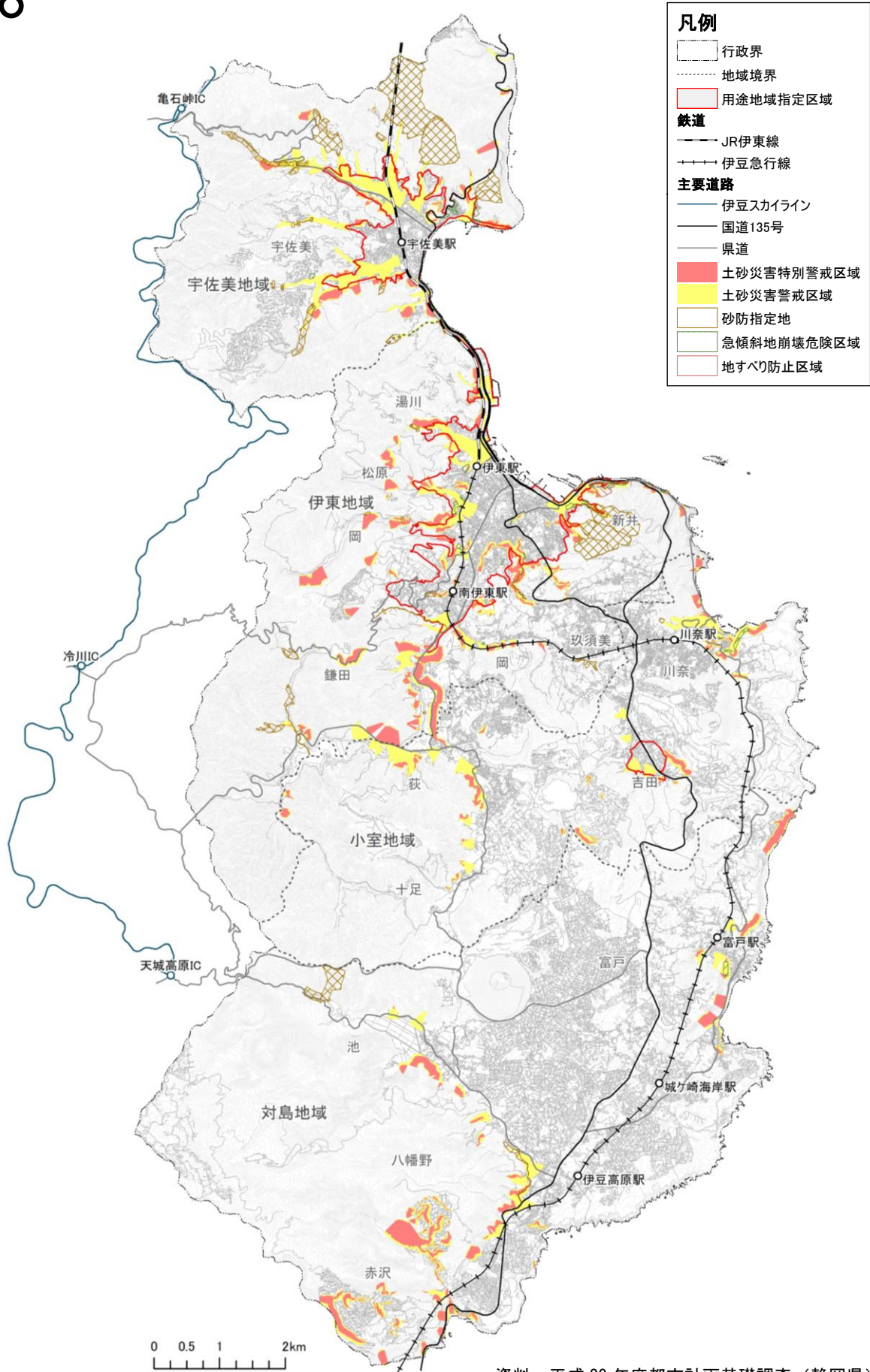
人的被害や建物被害のほか、国道 135 号や伊豆スカイラインと沿岸部を結ぶ主要地方道の伊東大仁線、伊東修善寺線などを中心に、各地で道路が寸断され、孤立集落が発生する可能性があります。

【主な課題】

- ・ 山林の保全や砂防施設の整備等による土砂災害発生リスクの軽減
- ・ 情報提供や避難誘導體制の強化
- ・ 道路網の充実や道路の防災性の向上
- ・ 危険性が高い地域からの移転促進
- ・ 孤立が予想される集落地等における備蓄や通信手段の確保
- ・ 危険性の周知や防災意識の向上

など

■土砂災害の危険区域



資料：平成 29 年度都市計画基礎調査（静岡県）

⑤火山災害

本市に大きな被害をもたらす火山としては、平成元年7月に伊東海岸沖合 3.5 kmで海底火山噴火が起き、平成2年6月に気象庁の常時観測火山に指定された「伊豆東部火山群」があります。市内に火山や火口が多くみられ、また、近隣には伊豆大島をはじめとする伊豆諸島、箱根、富士山があり、活発な火山活動地域の中にあることから、警戒・対策が必要とされており、平成28年2月に活動火山対策特別措置法に基づく火山災害警戒地域に指定されています。

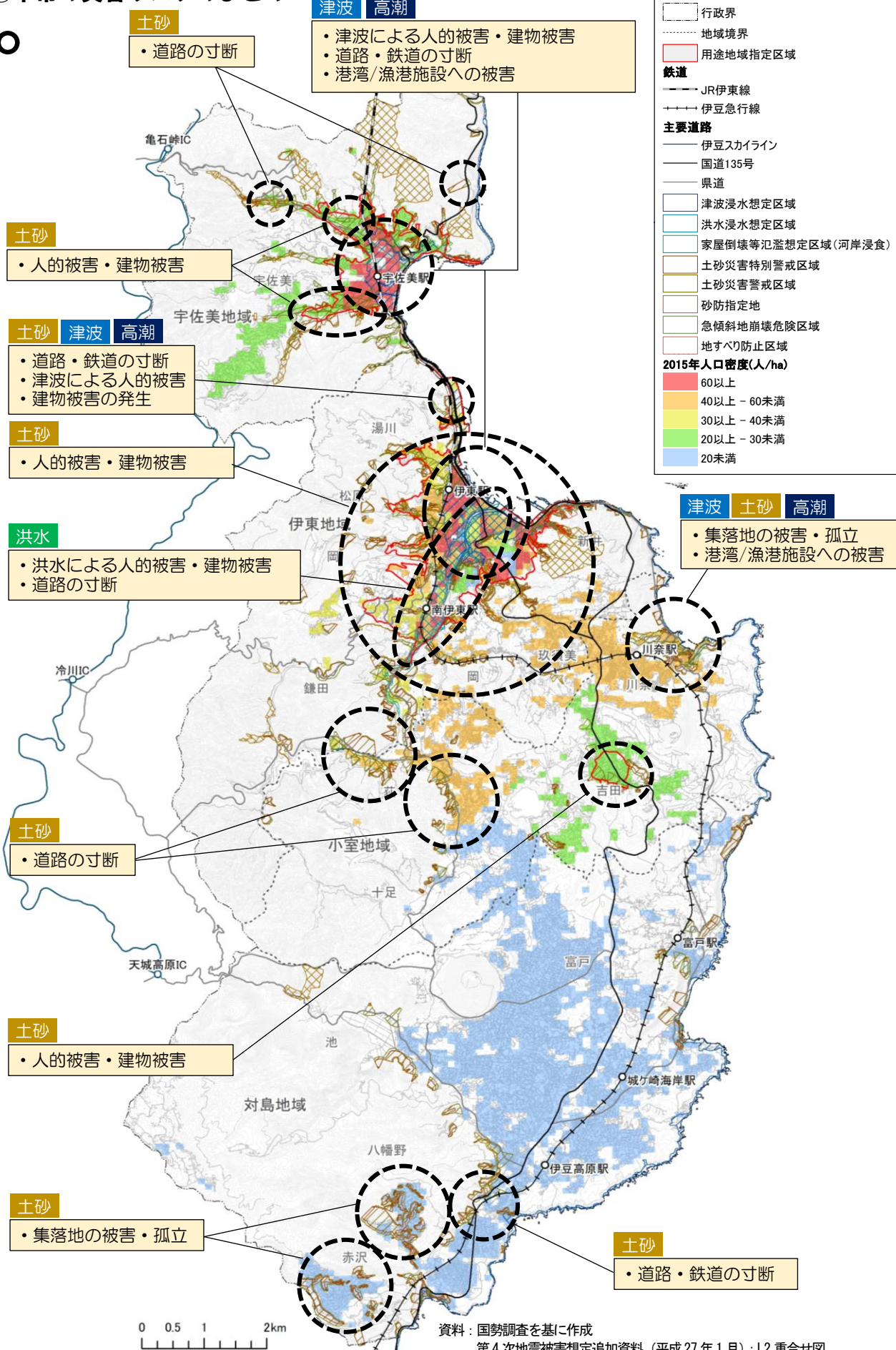
なお、火山災害は他の災害リスクと性質が異なり、火山活動の観測・調査結果からの予測に基づく噴火警戒レベルに応じた避難による対応に限られることから、下記の「噴火の影響が及ぶ可能性のある範囲」については、誘導区域を検討するに当たり考慮しないものとします。



凡 例	
●	市役所・支所
---	行政界
—	鉄 道
—	国 道
—	県 道
—	伊豆スカイライン
□	海上や陸上に影響を及ぼす噴火が発生する可能性のある範囲
□	噴火の影響が及ぶ可能性のある範囲

出典：伊東市総合防災ガイドブック（令和3年2月）

⑥本市の災害リスクのまとめ



（２）地域別災害リスク分析（ミクロ分析）

居住誘導区域を設定する「伊東都市拠点」「宇佐美地域拠点」「吉田地域拠点」における災害リスクの状況に加えて、各種都市情報を重ね合わせて、防災上の課題を整理します。

地域	災害リスク	備考
伊東（都市拠点）	<ul style="list-style-type: none"> ・津波 ・洪水 ・高潮 ・土砂災害 	<ul style="list-style-type: none"> ・津波避難計画における津波避難困難地域についても整理
宇佐美（地域拠点）	<ul style="list-style-type: none"> ・津波 ・高潮 ・土砂災害 	<ul style="list-style-type: none"> ・津波避難計画における津波避難困難地域についても整理
吉田（地域拠点）	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害 	

①伊東都市拠点

●津波

5m以上の浸水が想定される区域が広がっており、居住誘導区域の一部が津波浸水想定区域に含まれています。

甚大な人的被害や建物被害（倒壊・流出・浸水等）の発生が予想され、要配慮者利用施設や避難所の多くが浸水被害を受けると想定されています。津波避難協力ビルが多数指定されていますが、伊東駅周辺には一定の対策後も津波発生時の避難が困難な地域があります。

また、国道135号やJR伊東線・伊豆急行線などが浸水することで、本地域への交通が寸断される危険性が高い状況にあります。

【主な課題】

- ・海岸保全施設の適正な維持管理、防災性の向上
- ・津波避難困難地域の解消（避難誘導體制の強化、津波避難協力ビルの新規指定など）
- ・要配慮者利用施設の安全性向上や避難誘導體制の構築
- ・建物の改修・耐震化
- ・道路網の充実や道路の防災性の向上
- ・危険性の周知や防災意識の向上

など

●洪水

南伊東駅周辺から伊東大川の河口にかけて、低地部の広い範囲が洪水浸水想定区域となっており、居住誘導区域の一部が洪水浸水想定区域に含まれています。

甚大な人的被害や建物被害（浸水等）の発生が予想され、要配慮者利用施設や避難所の多くが浸水被害を受けると想定されています。特に、南伊東駅の北東側の伊東大川と伊豆急行線に囲まれた地域では、3m以上の浸水が想定されるなど、2階建て以下の建物では垂直避難が困難になる可能性があります。

河川沿いでは、河岸浸食による家屋等の倒壊・流出の危険性があるほか、伊東港の周辺では、浸水継続時間が長くなり、救助活動等が困難になる可能性があります。

また、国道 135 号や伊豆急行線などが一部区間で浸水し、交通が寸断される危険性が高い状況にあります。

【主な課題】

- ・河川改修等の促進による洪水発生リスクの軽減
- ・河川沿いの建物の改修等の促進
- ・市街地の排水機能の強化
- ・避難誘導体制の強化、避難所等の整備・充実
- ・要配慮者利用施設の安全性向上や避難誘導体制の構築
- ・道路網の充実や道路の防災性の向上
- ・危険性の周知や防災意識の向上

など

●高潮

伊東港をはじめ、沿岸の低地部が、高潮浸水想定区域（想定最大規模：L2）となっています。港湾施設への被害のほか、人的被害や建物被害（浸水等）、宇佐美漁港から伊東港間の沿岸部の道路が浸水により寸断されるなどの被害の発生が予想されます。

【主な課題】

- ・海岸保全施設等の適正な維持管理、防災性の向上
- ・情報提供や避難誘導体制の強化
- ・道路網の充実や道路の防災性の向上
- ・危険性の周知や防災意識の向上

など

●土砂災害

土砂災害（特別）警戒区域が、市街地（用途地域）の外縁部に多く指定されており、人的被害や建物被害の発生が予想されます。

居住誘導区域にかかる区域もあり、要配慮者利用施設や避難所が被害を受ける可能性があります。特に、市街地周囲の山腹に多く立地する高齢者福祉施設の危険性が高い状況にあります。

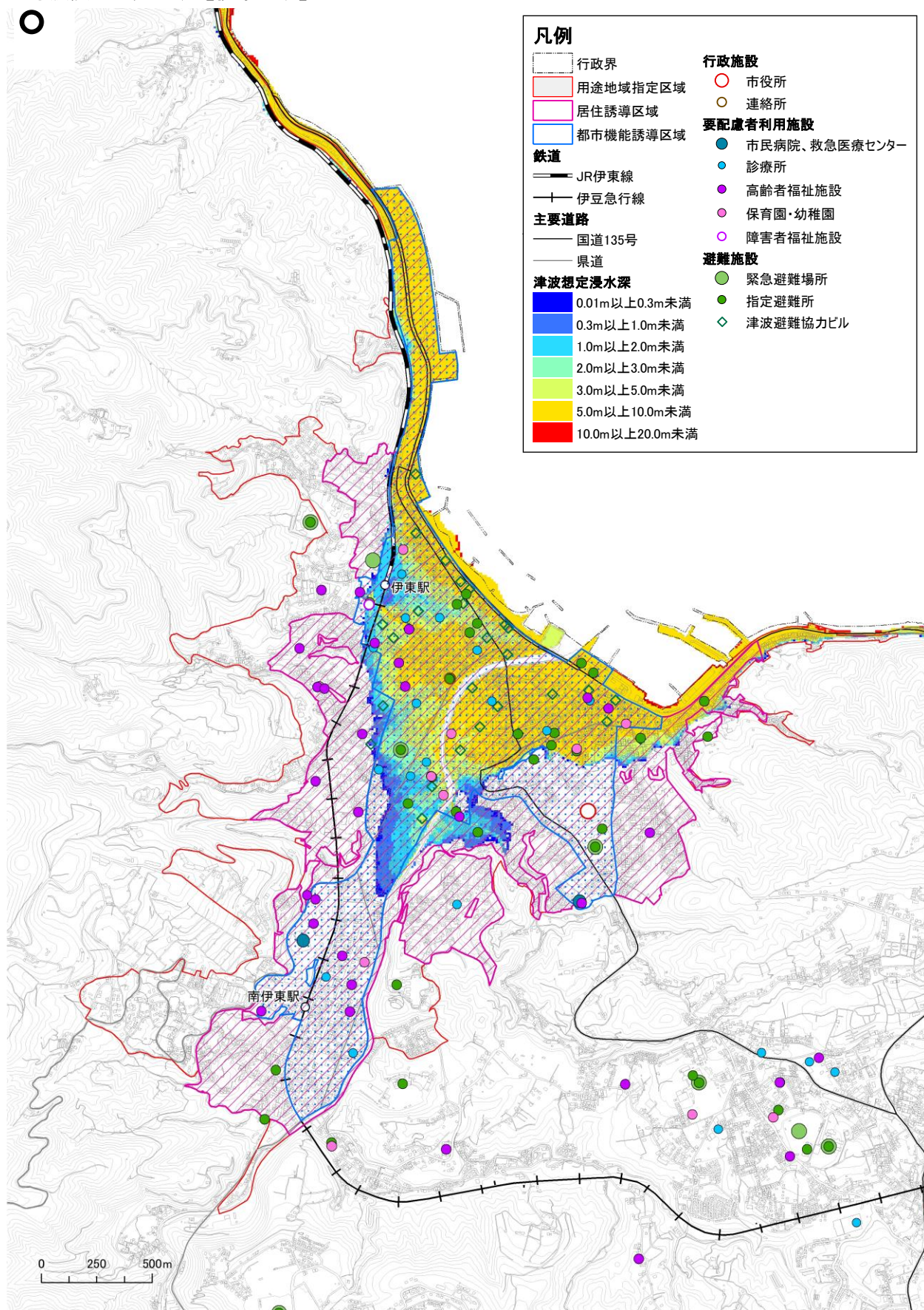
また、各地で道路や鉄道が寸断される危険性が高い状況にあります。

【主な課題】

- ・山林の保全や砂防施設の整備等による土砂災害発生リスクの軽減
- ・情報提供や避難誘導体制の強化
- ・要配慮者利用施設の安全性向上や避難誘導体制の構築
- ・道路網の充実や道路の防災性の向上
- ・危険性が高い地域からの移転促進
- ・危険性の周知や防災意識の向上

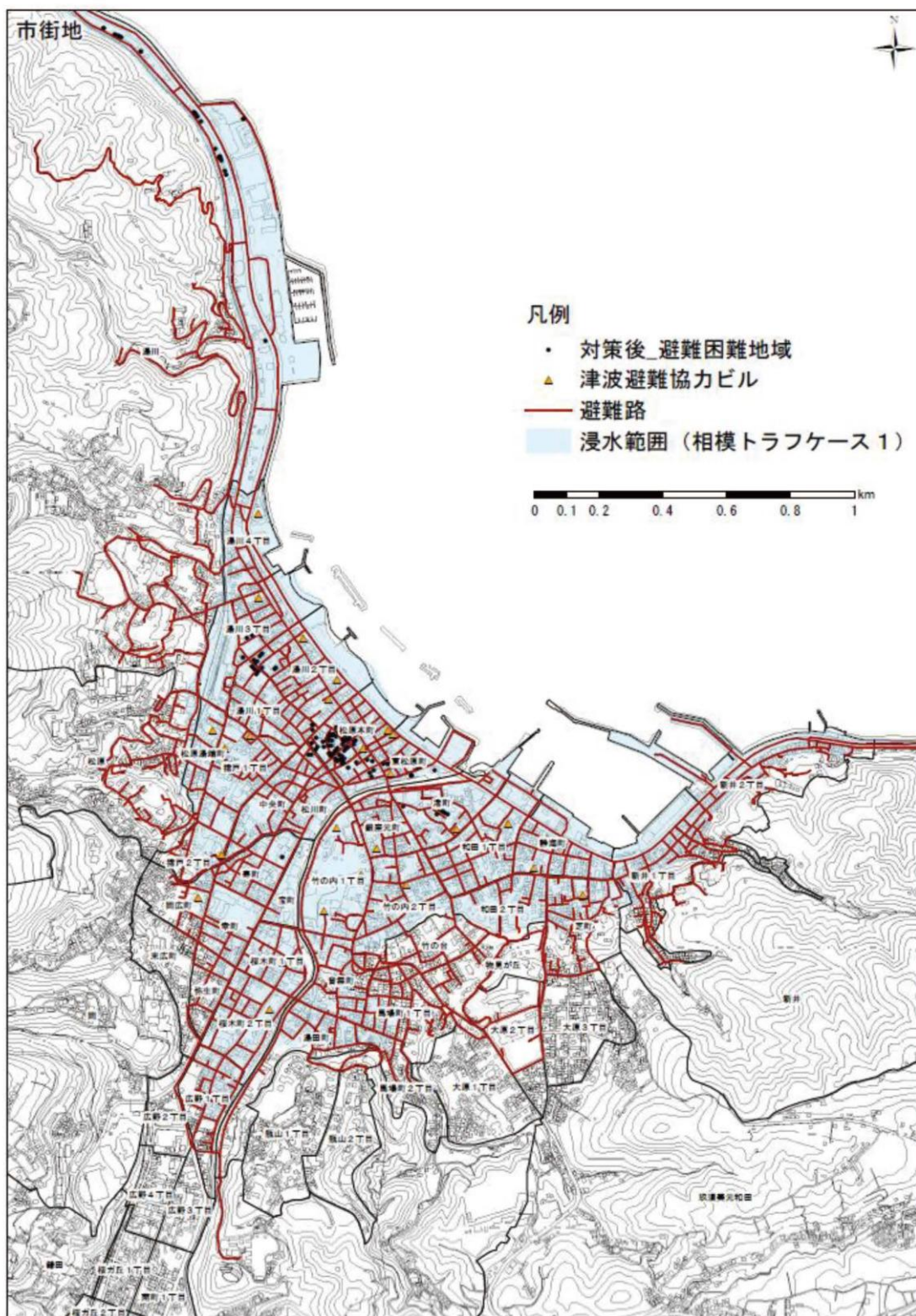
など

■津波浸水想定区域【伊東地域】



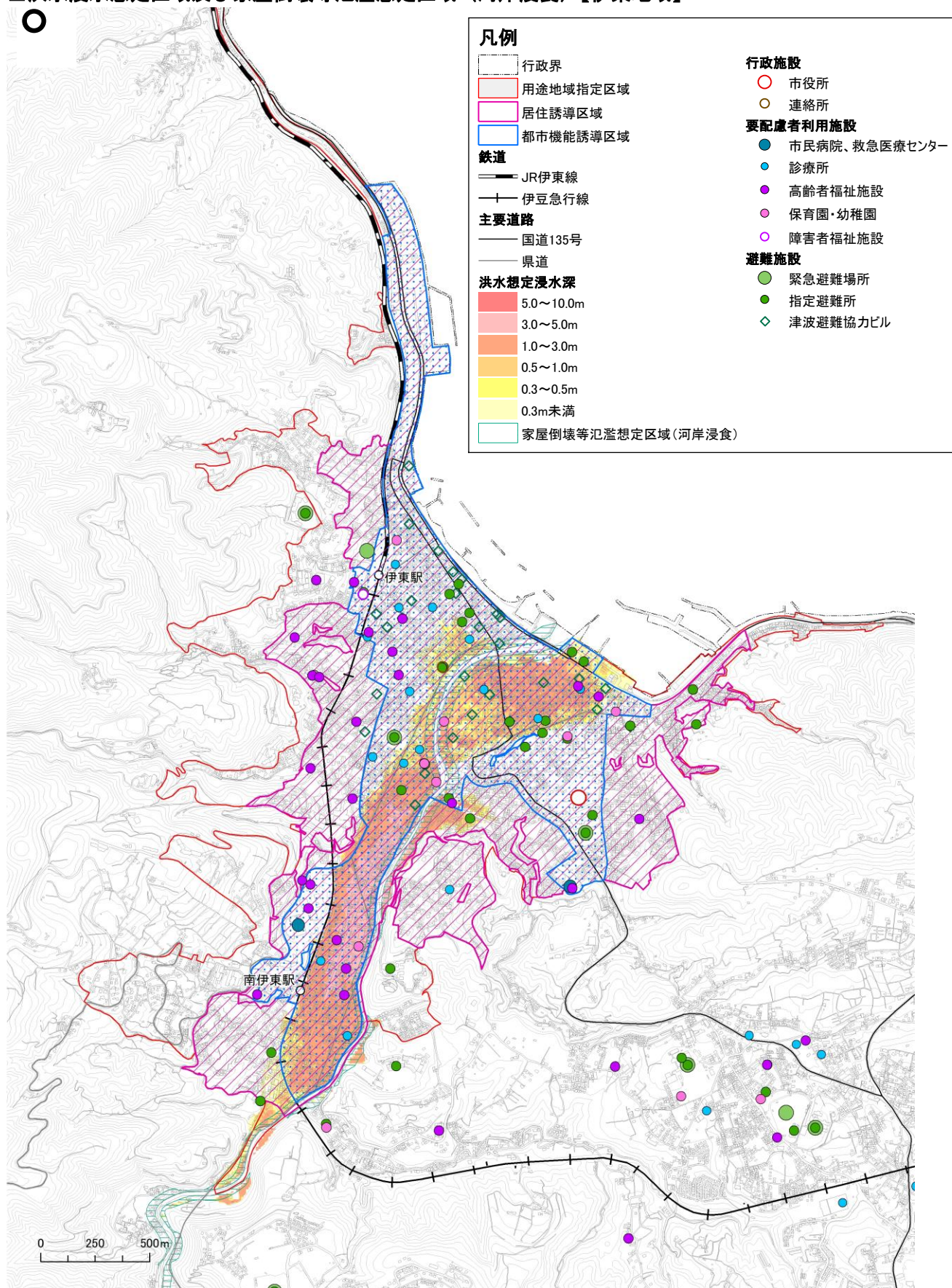
資料：第4次地震被害想定追加資料（平成27年1月）：L2 重合せ図
各施設の情報は令和2年3月末時点

■津波浸水想定区域：避難困難地域【伊東地域】



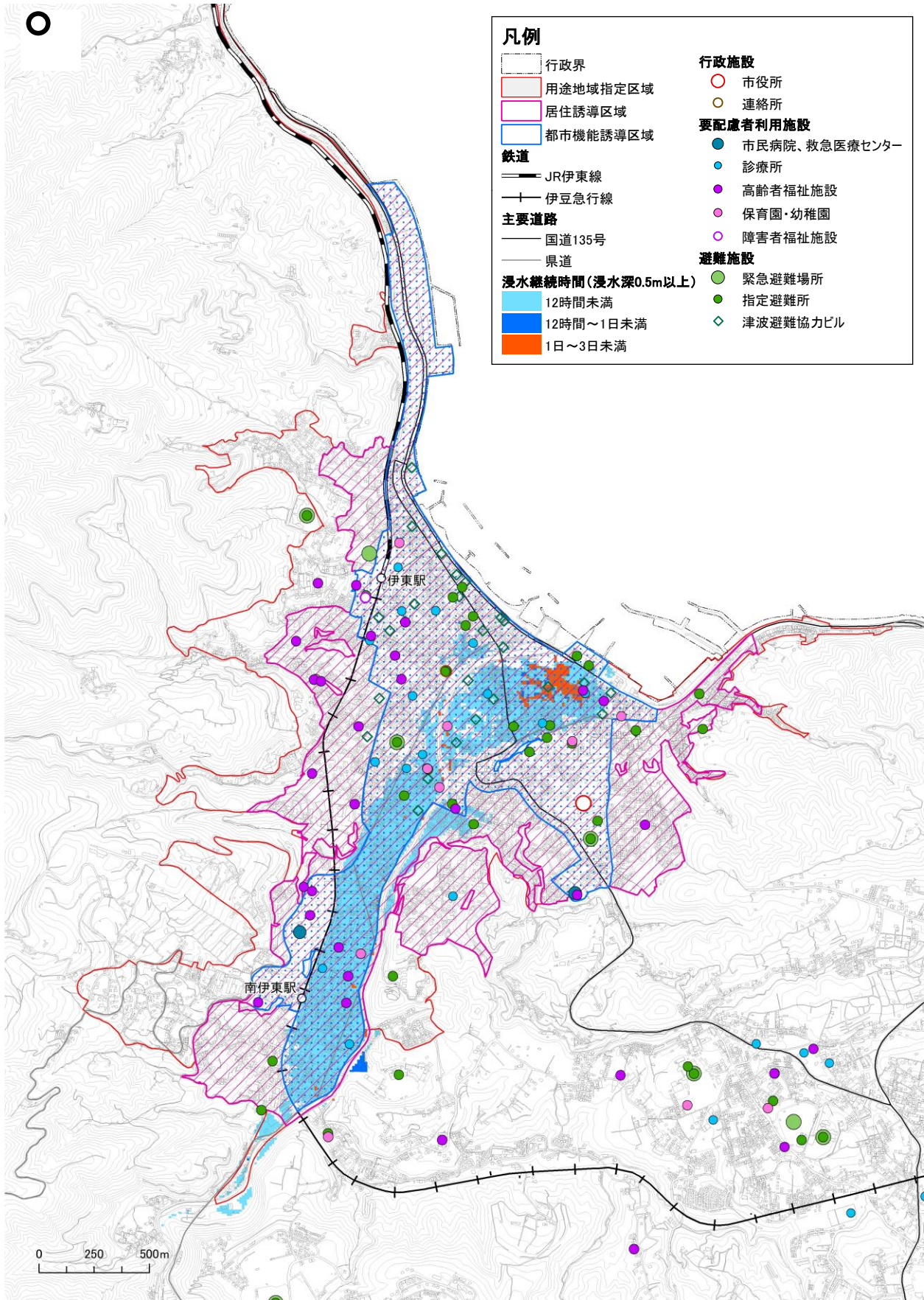
資料：伊東市津波避難計画（平成 29 年 3 月）

■洪水浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）【伊東地域】

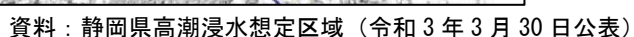


資料：伊東大川水系伊東大川洪水浸水想定区域（静岡県提供データ）（平成31年3月）
各施設の情報は令和2年3月末時点

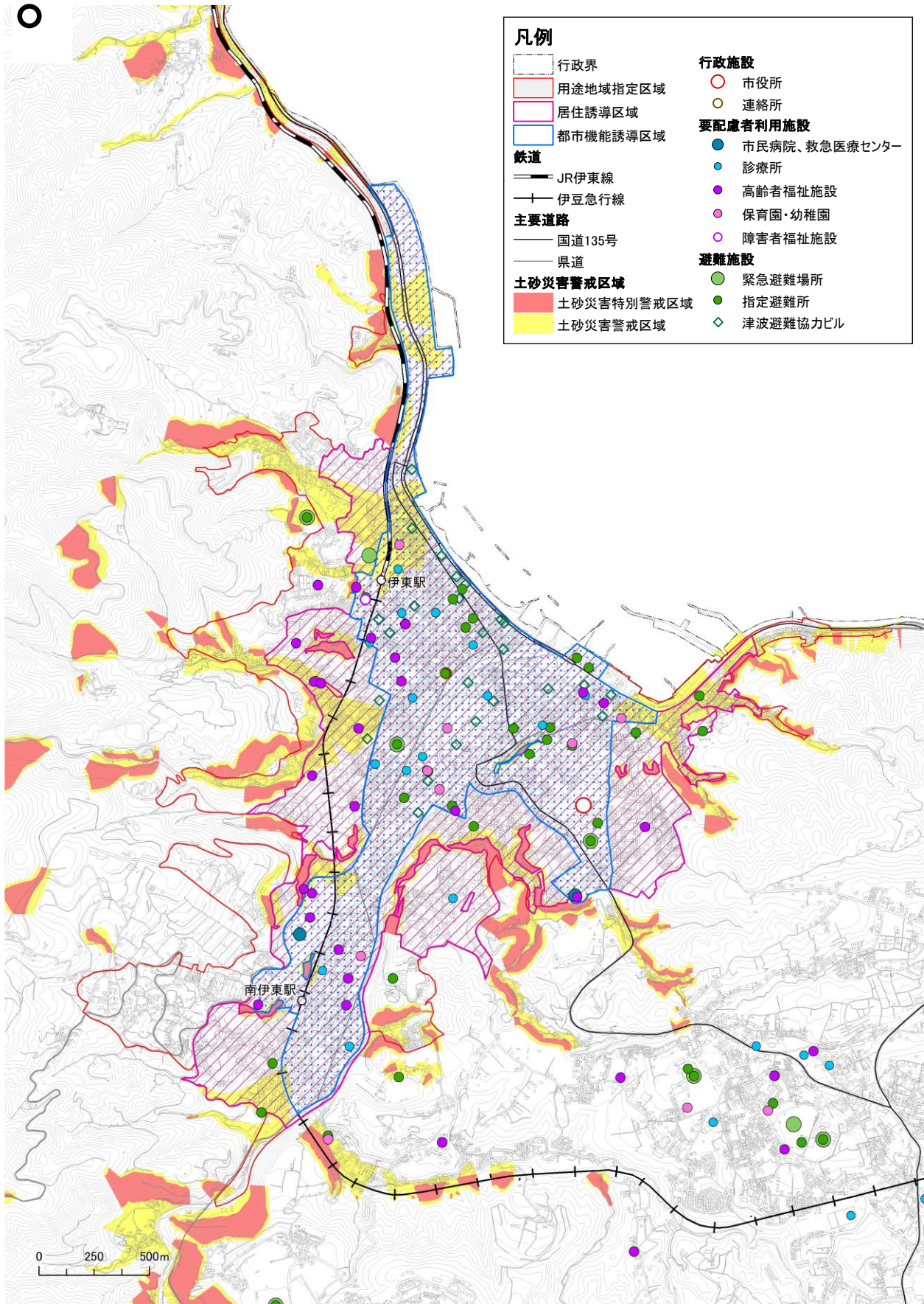
■洪水浸水想定区域（浸水継続時間）【伊東地域】



資料：伊東大川水系伊東大川洪水浸水想定区域（静岡県提供データ）（平成31年3月）
各施設の情報は令和2年3月末時点

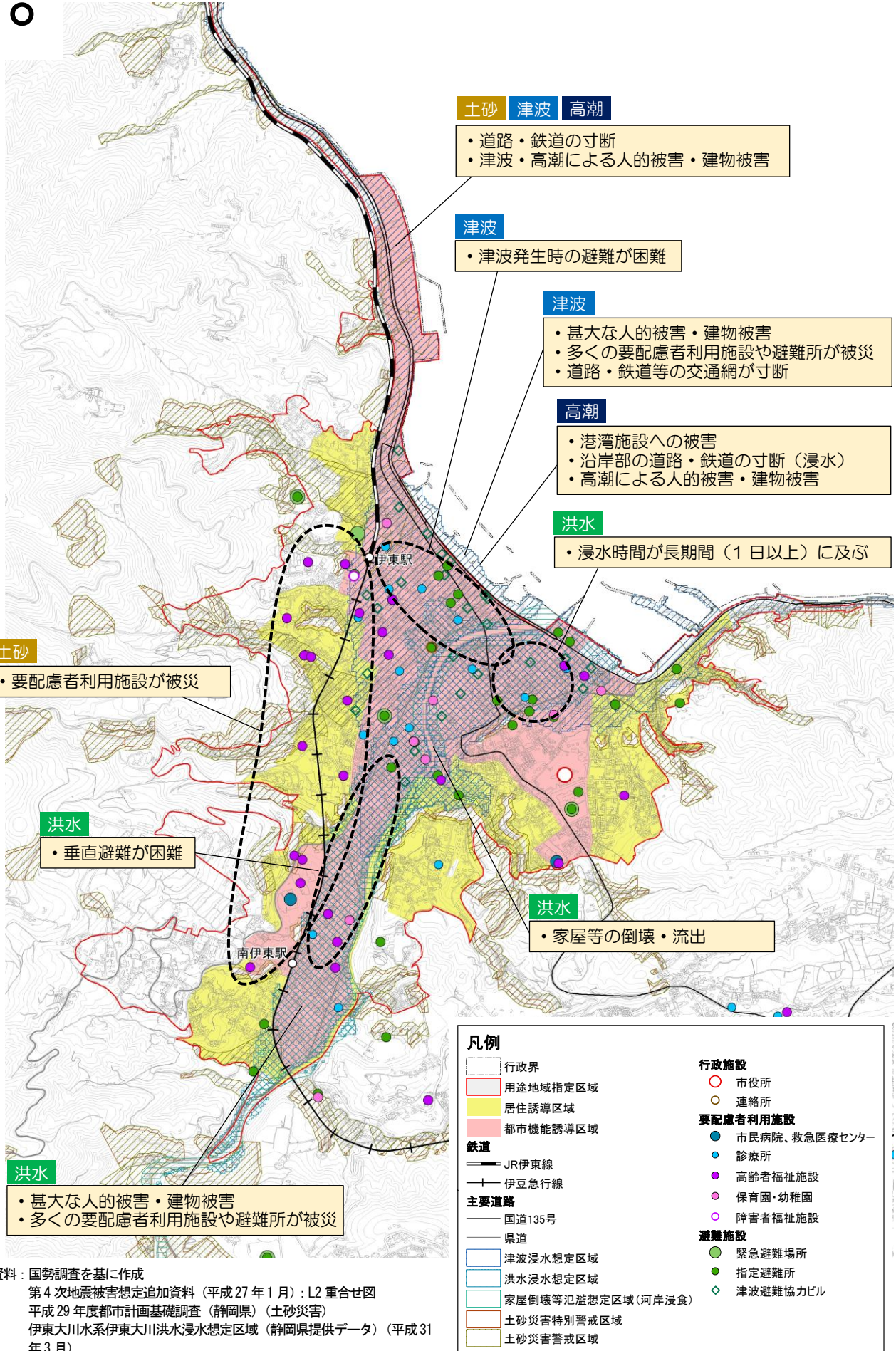


■土砂災害（特別）警戒区域【伊東地域】



資料：平成 29 年度都市計画基礎調査（静岡県）
各施設の情報は令和2年3月末時点

■防災上の課題図【伊東都市拠点】



資料：国勢調査を基に作成

第4次地震被害想定追加資料（平成27年1月）：L2重合せ図

平成29年度都市計画基礎調査（静岡県）（土砂災害）

伊東大川水系伊東大川洪水浸水想定区域（静岡県提供データ）（平成31年3月）

各施設の情報は令和2年3月末時点

②宇佐美地域拠点

●津波

海岸から JR 伊東線にかけて 5m 以上の津波浸水が想定される区域が広がり、居住誘導区域の半分程度が津波浸水想定区域に含まれています。

海岸に近い地域では 10m 以上の浸水が想定されるなど、甚大な人的被害や建物被害（倒壊・流出・浸水等）の発生が予想され、行政施設（宇佐美出張所）、要配慮者利用施設や避難所の多くが浸水被害を受けると想定されています。津波避難協力ビルも指定されていますが、津波避難困難地域も広範囲にわたっています。

また、国道 135 号や JR 伊東線などが浸水することで、本地域への交通が寸断される危険性が高い状況にあります。

【主な課題】

- ・ 海岸保全施設の適正な維持管理、防災性の向上
- ・ 津波避難困難地域の解消（避難誘導體制の強化、津波避難協力ビルの新規指定など）
- ・ 要配慮者利用施設の安全性向上や避難誘導體制の構築
- ・ 行政施設（宇佐美出張所）の安全性の向上や防災機能の強化
- ・ 建物の改修・耐震化
- ・ 道路網の充実や道路の防災性の向上
- ・ 危険性の周知や防災意識の向上

など

●高潮

宇佐美漁港をはじめ、沿岸の低地部が、高潮浸水想定区域（想定最大規模：L2）となっています。

漁港施設への被害のほか、人的被害や建物被害（浸水等）、宇佐美漁港から伊東港間の沿岸部の道路が浸水により寸断されるなどの被害の発生が予想されます。

【主な課題】

- ・ 海岸保全施設等の適正な維持管理、防災性の向上
- ・ 情報提供や避難誘導體制の強化
- ・ 道路網の充実や道路の防災性の向上
- ・ 危険性の周知や防災意識の向上

など

●土砂災害

土砂災害（特別）警戒区域が、市街地（用途地域）の外縁部に多く指定されており、人的被害や建物被害の発生が予想されます。

居住誘導区域にかかる区域もあり、要配慮者利用施設や避難所が被害を受ける可能性があります。特に、市街地周囲の山腹に多く立地する高齢者福祉施設の危険性が高い状況にあります。

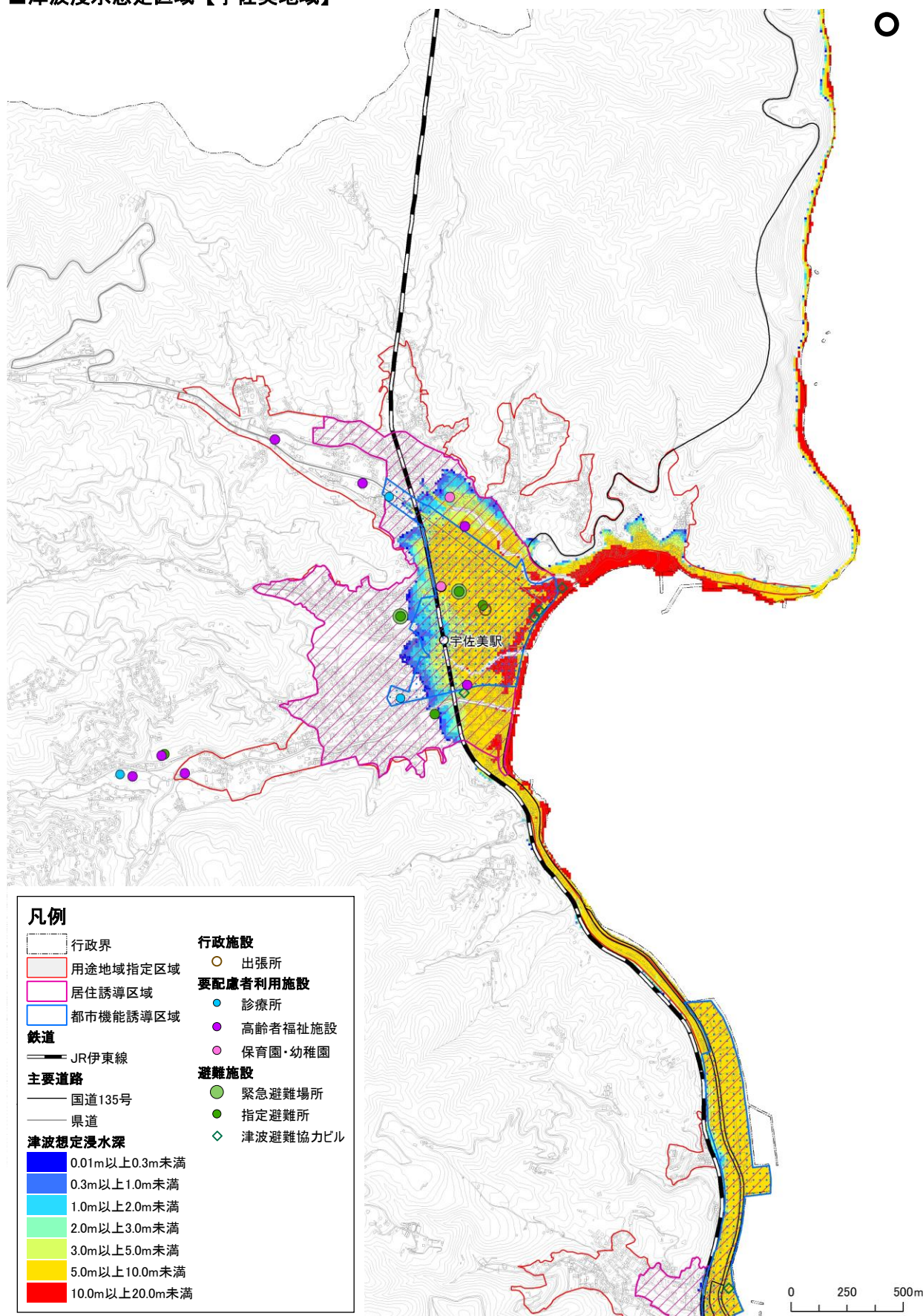
また、各地で道路や鉄道が寸断される危険性が高い状況にあります。

【主な課題】

- ・ 山林の保全や砂防施設の整備等による土砂災害発生リスクの軽減
- ・ 情報提供や避難誘導體制の強化
- ・ 要配慮者利用施設の安全性向上や避難誘導體制の構築
- ・ 道路網の充実や道路の防災性の向上
- ・ 危険性が高い地域からの移転促進
- ・ 危険性の周知や防災意識の向上

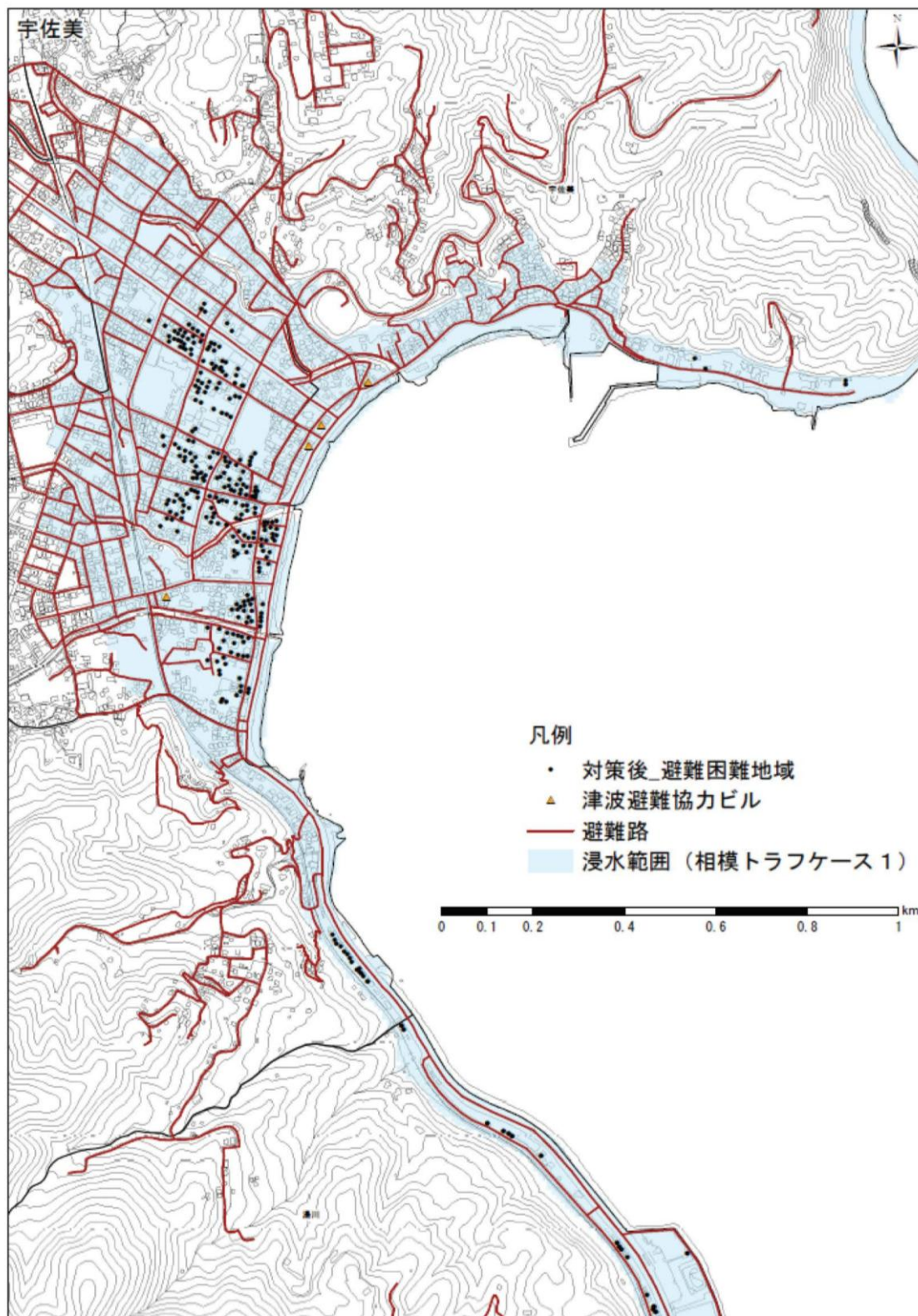
など

■津波浸水想定区域【宇佐美地域】



資料：第4次地震被害想定追加資料（平成27年1月）：L2重合せ図
各施設の情報は令和2年3月末時点

■津波浸水想定区域：避難困難地域【宇佐美地域】



資料：伊東市津波避難計画（平成 29 年 3 月）

■高潮浸水想定区域（浸水深）【宇佐美地域】



【凡例】

浸水深(m)

5.0m以上～
3.0m以上～ 5.0m未満
1.0m以上～ 3.0m未満
0.5m以上～ 1.0m未満
0.3m以上～ 0.5m未満
0.01m以上～ 0.3m未満

■高潮浸水想定区域（浸水継続時間）【宇佐美地域】



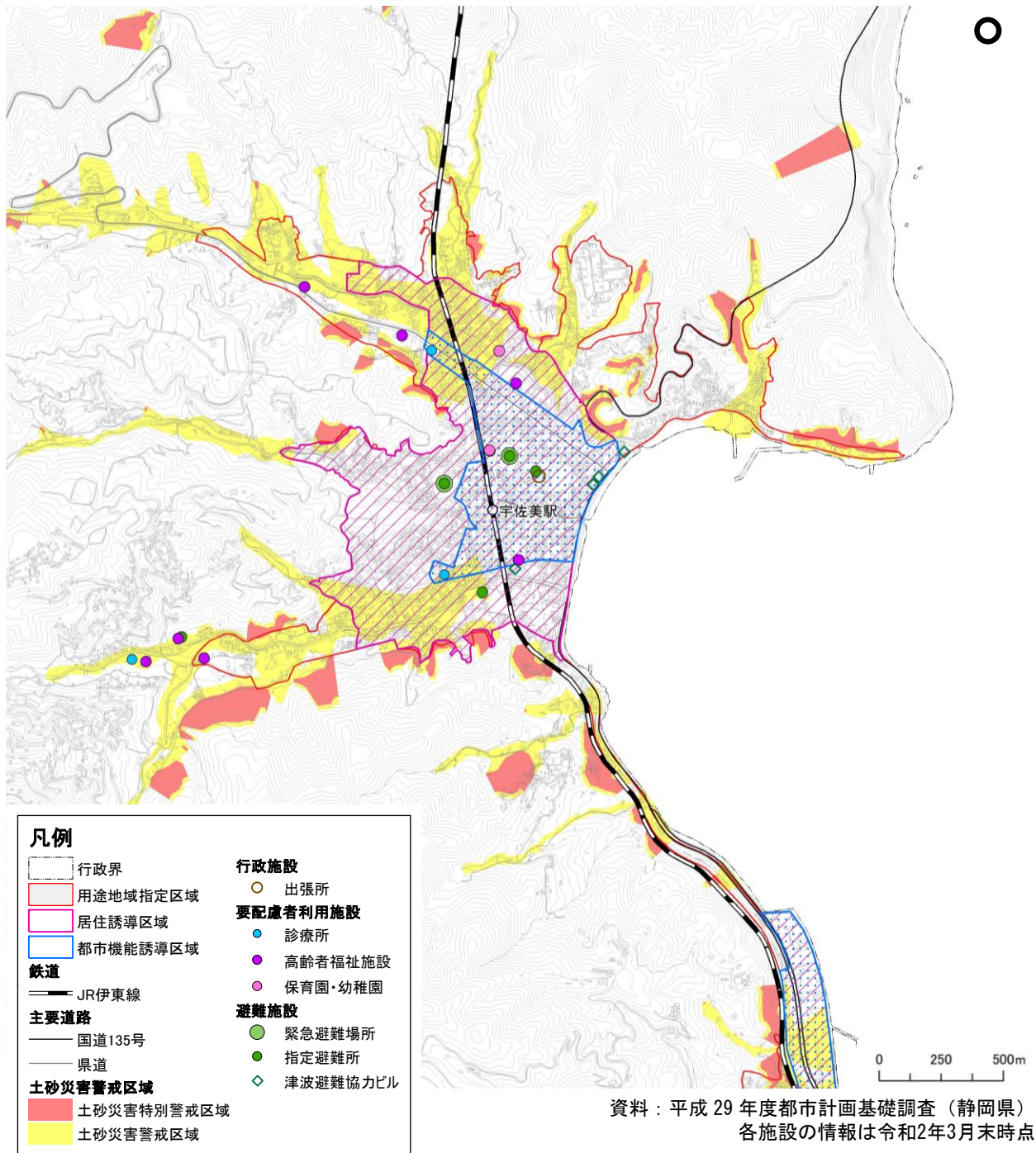
【凡例】

浸水継続時間

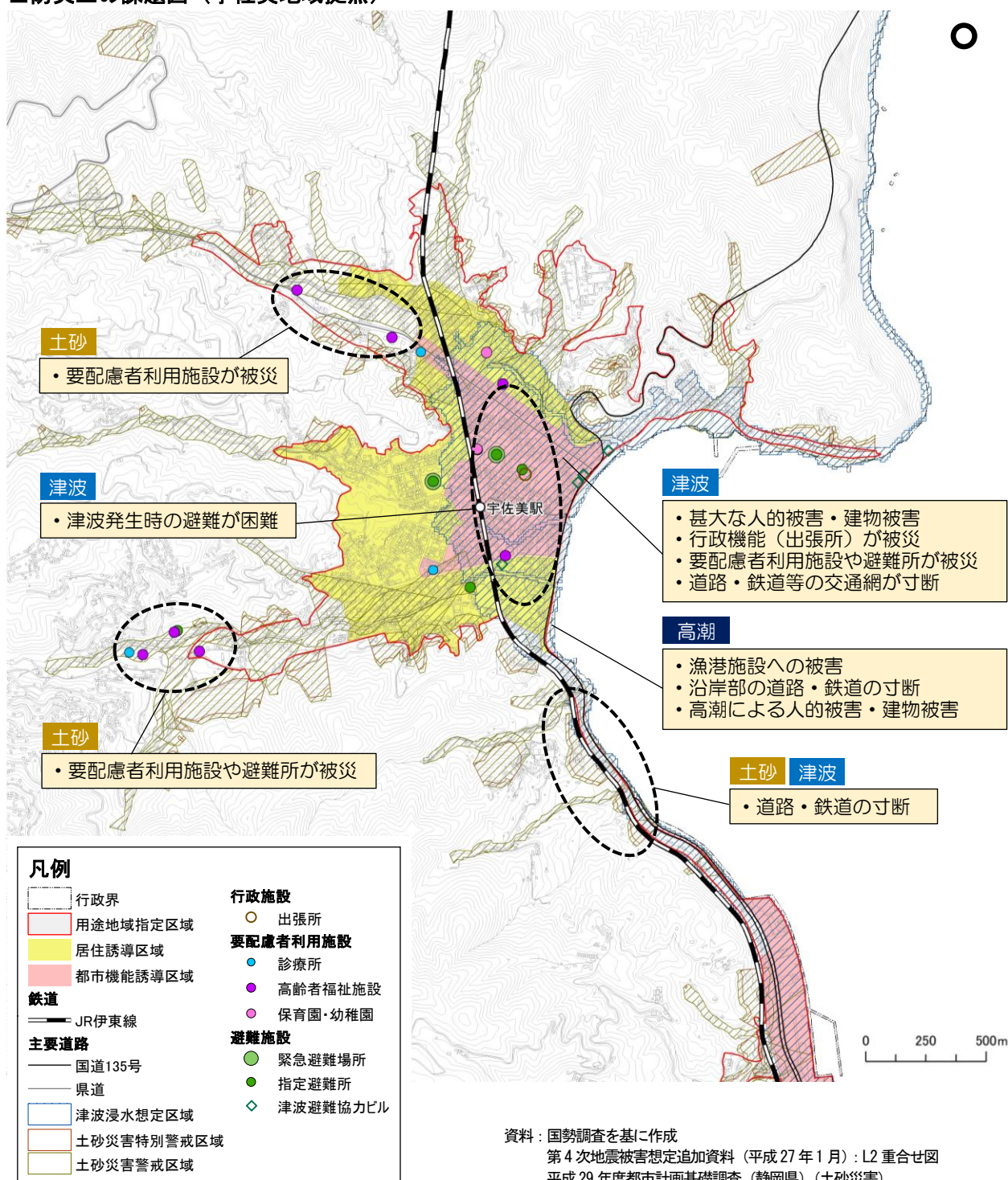
1週間以上
3日～1週間
1日～3日
12時間～1日
12時間未満

資料：静岡県高潮浸水想定区域（令和3年3月30日公表）

■土砂災害（特別）警戒区域【宇佐美地域】



■防災上の課題図（宇佐美地域拠点）



③吉田地域拠点

●土砂災害

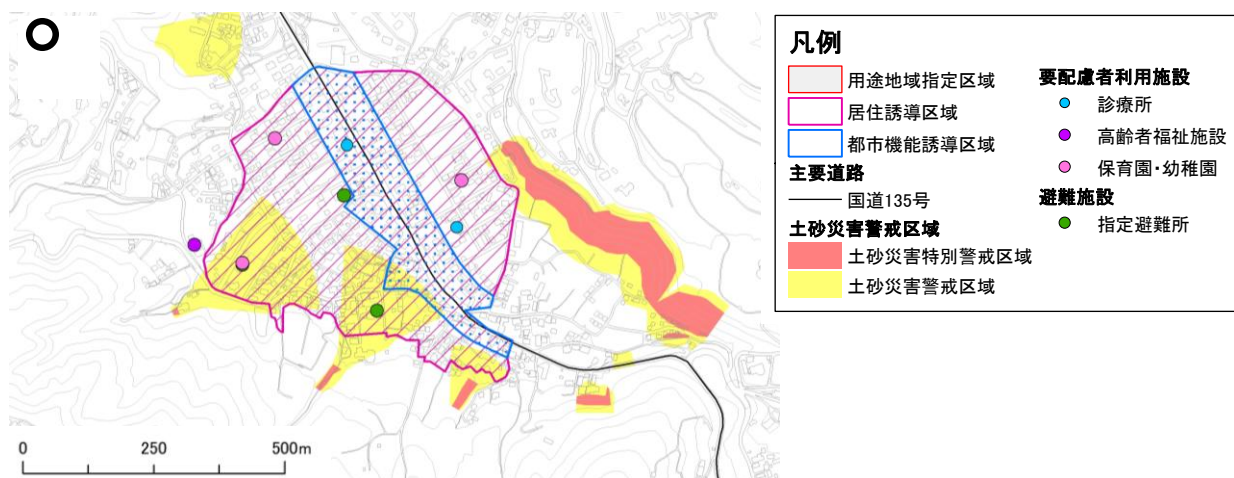
土砂災害警戒区域が居住誘導区域にかかっており、住宅のほか、要配慮者利用施設や避難所が被害を受ける可能性があります。

【主な課題】

- ・ 砂防施設の整備等による土砂災害発生リスクの軽減
- ・ 情報提供や避難誘導體制の強化
- ・ 要配慮者利用施設の安全性向上や避難誘導體制の構築
- ・ 危険性の周知や防災意識の向上

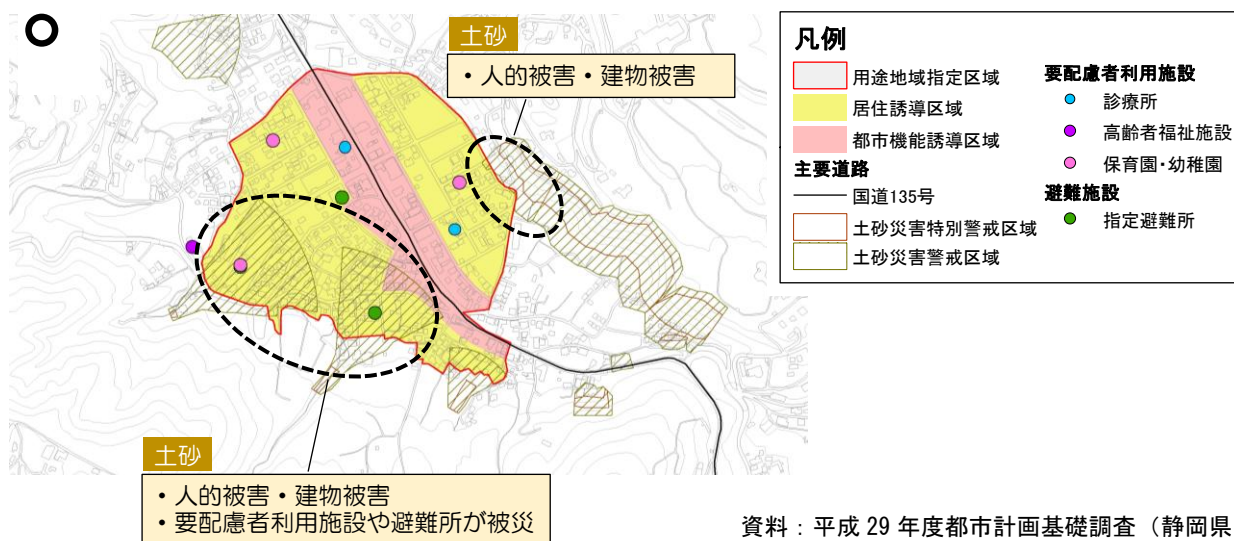
など

■土砂災害警戒・特別警戒区域（吉田地域拠点）



資料：平成 29 年度都市計画基礎調査（静岡県）
各施設の情報は令和 2 年 3 月末時点

■防災上の課題図（吉田地域拠点）



資料：平成 29 年度都市計画基礎調査（静岡県）
各施設の情報は令和 2 年 3 月末時点

3 防災まちづくりに向けた将来像、対応方針

(1) 防災まちづくりに向けた将来像

防災まちづくりを推進するためには、今後もハード・ソフトの両面から総合的に施策を展開し、リスクの回避・低減に努めるとともに、災害リスク分析の結果や課題を踏まえ、地域の災害リスクを認識し、地域住民と共有した上で、土地利用や居住の誘導を進めていくことが重要です。

本市の防災まちづくりの将来像については、「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せる、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。

防災まちづくりの将来像

安全で安心して暮らせるまち

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せる、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。

(2) 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。

4 具体的な取組と実施プログラム

対応方針に基づき、災害リスクの回避、低減に必要なハード、ソフトの具体的な取組について記載します。また、本市による取組だけでなく、県、市民等、他の主体による取組もあわせて明示します。

取組の実施に当たっては、防災まちづくりの長期的な視点を持って、短期（概ね5年程度）、中～長期（概ね10年～20年程度）に区分し、実施プログラムとして定めます。

なお、事業等は着手済であるものの未完・未達であり、今後も継続して実施する事業と、これまでの取組によって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に分類して示します。継続して実施する事業が完了又は計画目標を達成した場合には、その状態を維持又は向上する事業へと移行し、リスク低減に取り組めます。

◇取組方針

取組の考え方	取組方針
リスクの回避 災害ハザードエリアにおける立地規制・建築規制、ハザードエリアからの移転促進等、災害時に被害が発生しないようにするための取組方針	本市の成り立ちを踏まえると、全ての災害リスクを除外できない状況です。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、「リスクの低減」に取り組めます。 各取組については、対応方針に基づき整理します。 1 危機管理体制の充実 2 総合治水対策の強化 3 災害に強い建築物や公共施設の整備
リスクの低減 災害ハザードエリアにおけるハード・ソフトの防災・減災対策等により、被害を軽減させるための取組方針	

◇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	→	→
	3 災害に強い建築物や公共施設の整備	津波 高潮	津波、高潮対策施設の整備	市	→	→
		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

（１）危機管理体制の充実

○津波避難標識の整備、適切な避難行動の周知徹底

- ・静岡県第4次地震被害想定では、あらゆる可能性を考慮した最大クラスの巨大地震による津波（L2の津波）により、多数の人的被害が見込まれます。この想定に基づく津波避難計画により、津波避難標識の整備を行うなど、津波到達までに安全な地域へ避難することができないエリア（津波避難困難エリア）の解消を図ります。
- ・避難行動の遅れが人的被害に直結することから、津波避難行動の啓発や現在行っている津波避難訓練をより実践的に行うことにより、適切な避難行動の周知徹底を図ります。

○洪水ハザードマップ及びマイ・タイムラインの作成

- ・洪水時の避難を円滑かつ迅速に行うため、洪水浸水想定区域における洪水ハザードマップの作成・公表を進めるとともに、避難に関するマイ・タイムライン（時系列の行動計画）の作成等により、市民の防災意識及び地域の防災力の向上を図ります。
- ・要配慮者利用施設に対して各種避難計画の策定及び訓練の実施を促進します。

○孤立地域における通信手段の確保、ヘリ誘導訓練の実施

- ・道路の寸断等により孤立した場合に備え、無線機器等の通信手段を確保するとともに、孤立予想集落における住民搬送のためのヘリコプターの誘導訓練を行います。

○道路啓開体制の整備

- ・緊急輸送路等の途絶を迅速に解消するため、関係機関との連携体制の強化により、情報収集、共有等、必要な体制整備を図ります。

○災害時応援協定を締結する民間団体等との連携強化

- ・道路啓開等を迅速に行うため、災害時応援協定を締結する民間団体等との情報交換や連絡窓口の確認を定期的に行うとともに、必要に応じて協定内容について見直しを行うなど、連携体制の強化を図ります。

○災害関連情報の伝達手段の多重化

- ・全国瞬時警報システム（Jアラート）の定期的な運用試験等により、確実な運用を図ります。また、災害時の円滑な避難を支援するため、情報インフラ等の環境の変化に応じた、効果的な情報伝達手段を研究していくとともに、出前講座や広報誌などを活用し、情報伝達手段の住民への周知に努めます。

○防災意識の向上

- ・市民一人一人が、自分の住んでいる地域の危険度を把握した上で、災害関連情報を正しく理解し、確実な避難行動を迅速に行うことができるように、防災ガイドブックの配布やメールマガジン等を活用した啓発活動を行うほか、防災講話を開催し、防災意識の高揚を図ります。

○緊急物資備蓄の促進

- ・食料等の備蓄を推進するとともに、様々な機会を捉えて、市民に対して7日以上食料や飲料水の備蓄を呼びかけ、日常生活で準備できる備蓄方法の周知などを行い、備蓄率の向上を図ります。

○地域防災訓練の充実・強化

- ・地域の防災資機材の整備を進めるとともに、地域の防災体制の確立、地域防災力の向上及び市民の防災意識の高揚を図るため、災害図上訓練「DIG」、避難所運営ゲーム「HUG」、自主防災組織災害対応訓練「イメージTEN」等を活用した地域防災訓練や津波避難訓練を実施するとともに、地域防災リーダーの活用や事業所、学校などの地域防災活動への参画を促進します。

◇危機管理体制の充実 実施プログラム

→ : 継続実施※1 → : 維持※2

災害	ハード/ ソフト	取組方針	実施 主体	取組 状況	実現時期の目標	
					短期 (5年)	中～長期 (10～20年)
津波	ソフト	津波避難標識の整備、適切な避難行動の周知徹底	市	実施中 (維持)	→	→
洪水	ソフト	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	実施中 (維持)	→	→
土砂	ハード・ ソフト	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	実施中 (維持)	→	→
共通	ソフト	道路啓開体制の整備	県/市	実施中 (維持)	→	→
共通	ソフト	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	実施中 (維持)	→	→
共通	ハード・ ソフト	災害関連情報の伝達手段の多重化	県/市	実施中 (維持)	→	→
共通	ソフト	防災意識の向上	県/市/ 市民	実施中 (維持)	→	→
共通	ソフト	緊急物資備蓄の促進	市/市民	実施中 (継続)	→	→
共通	ソフト	地域防災訓練の充実・強化	県/市/ 市民	実施中 (継続)	→	→

※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

(2) 総合治水対策の強化

○河川等の整備

- ・気候変動や少子高齢化などの自然・社会環境の変化に対応しつつ、被害を最小化する減災を図るため、多様な整備手法の導入等による治水対策を促進します。

○土砂災害防止施設等の整備

- ・急傾斜地崩壊防止施設等の施設整備と併せて、土砂災害警戒区域に指定された箇所に対してハザードマップを作成し、地域住民へ危険箇所の周知を図ります。
- ・要配慮者利用施設に対して各種避難計画の策定及び訓練の実施を促進します。

◇総合治水対策の強化 実施プログラム

→ : 継続実施※1 → : 維持※2

災害	ハード/ ソフト	取組方針	実施 主体	取組 状況	実現時期の目標	
					短期 (5年)	中～長期 (10～20年)
洪水	ハード	河川等の整備	県/市	実施中 (継続)	→	→
土砂	ハード・ ソフト	土砂災害防止施設等の整備	県/市	実施中 (継続)	→	→

※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

（３）災害に強い建築物や公共施設の整備

○津波、高潮対策施設の整備

- ・地域の実情に応じた津波対策等を進め、安全・安心を確保します。

○迅速な復旧・復興を図る地籍調査の推進

- ・津波浸水想定区域内において、地籍調査を実施し土地の境界等を明確化することにより、早期の復旧・復興を図ります。

○緊急輸送路等の整備・耐震対策

- ・救急・救命活動や支援物資の輸送、復旧・復興活動を迅速に行うルートを実実に確保するため、国道135号、県道伊東修善寺線、県道伊東大仁線、県道池東松原線、県道遠笠山富戸線等の緊急輸送路の道路整備を促進するとともに、その緊急輸送路に接続する市道の街路整備、橋梁の耐震対策等を推進します。

○災害時の迂回路となる農道・林道の整備

- ・山間地等において、周辺の治山対策等を進めるとともに、災害時の迂回路となる農林道の震災対策を進め、避難路や代替輸送路を確保するための取組を推進します。

○避難場所・避難路の整備

- ・避難場所の安全性を確保するとともに、避難場所へ迅速に避難できるように避難路の整備を推進します。

○避難所の安全確保

- ・避難者の安全確保を図るため、災害対策基本法に基づく指定避難所及び指定緊急避難場所を精査するとともに、安全かつ迅速な避難のため避難路の整備、避難所となる施設の天井脱落防止や非常用電源の確保、応急危険度判定の実施体制の強化等に取り組みます。

○防災拠点となる公共施設の耐震化、防災機能の強化

- ・市の防災拠点となる公共施設については耐震補強、改修等により建物の安全性を確保します。また、行政機能を維持するために、必要な物資の備蓄、重要データのバックアップの確保等に努めます。さらに、電力の供給停止に備え、防災行政無線等の情報通信施設等その他必要な機能を維持するため、非常用発電機等の整備・更新、必要な燃料の確保について検討を行います。

○民間住宅等の耐震化

- ・民間住宅等の耐震化は、倒壊を防ぎ市民の命を守るとともに、負傷者や避難者を減少させ、発災後の応急対応や復興における社会全体の負担を軽減する効果があります。このため、専門家による無料の耐震診断、耐震補強等への助成により、耐震化を促進します。

○観光施設での安全確保体制の整備

- ・発災時における観光客を始めとする市内滞在者等の安全確保のため、大型観光施設の耐震化を促進するとともに、安全に避難できる体制の確保を図ります。

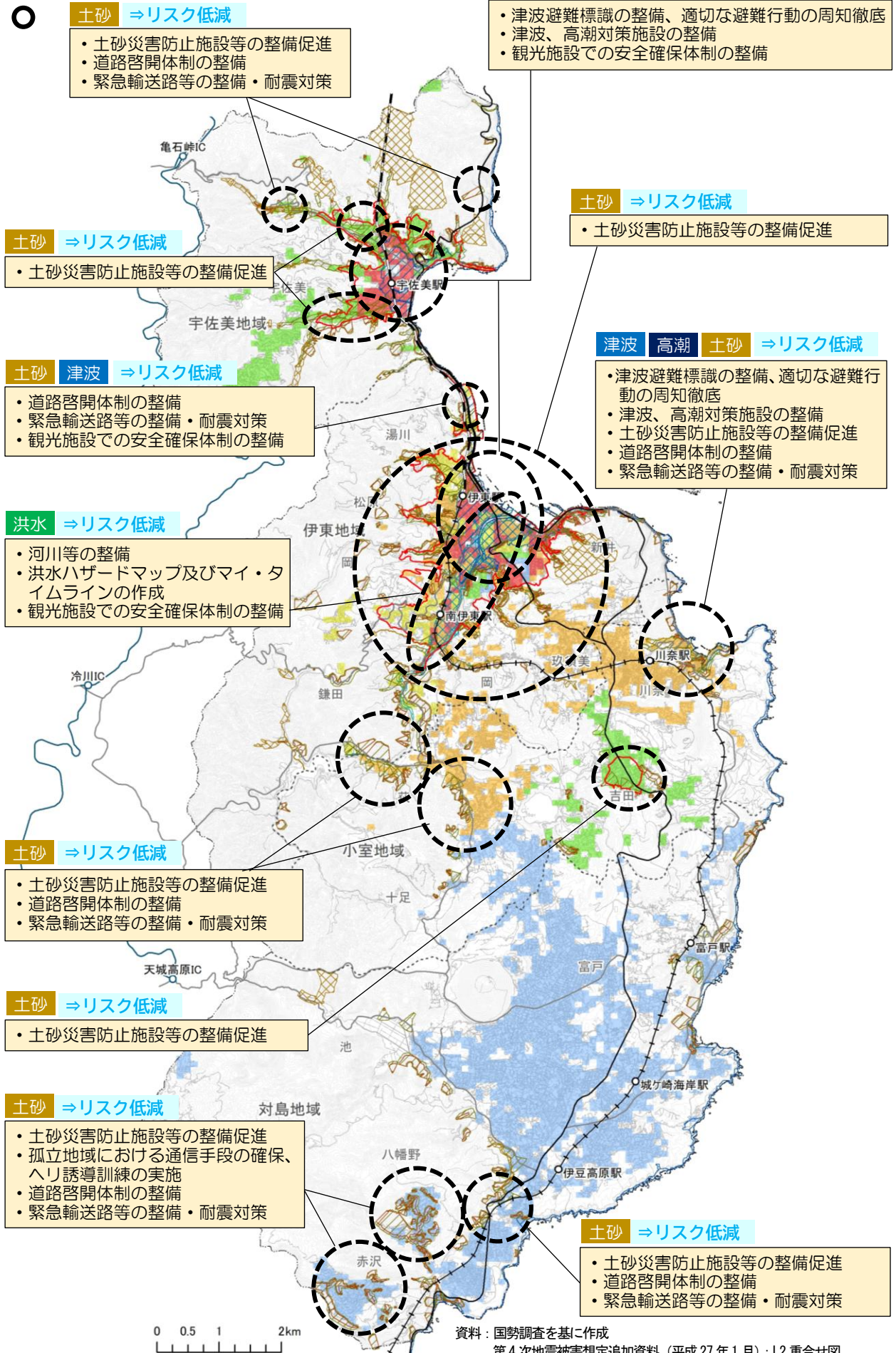
◇災害に強い建築物や公共施設の整備 実施プログラム → : 継続実施※1 → : 維持※2

災害	ハード/ ソフト	取組方針	実施 主体	取組 状況	実現時期の目標	
					短期 (5年)	中～長期 (10～20年)
津波・ 高潮	ハード	津波、高潮対策施設の整備	市	実施中 (継続)	→	→
津波	ソフト	迅速な復旧・復興を図る地籍調査の 推進	市	実施中 (継続)	→	→
共通	ハード	緊急輸送路等の整備・耐震対策	県/市	実施中 (継続)	→	→
共通	ハード	災害時の迂回路となる農道・林道の 整備	市	実施中 (継続)	→	→
共通	ソフト	避難場所・避難路の整備	市	実施中 (継続)	→	→
共通	ソフト	避難所の安全確保	市	実施中 (維持)	→	→
共通	ハード・ ソフト	防災拠点となる公共施設の耐震化、 防災機能の強化	市	実施中 (維持)	→	→
共通	ハード・ ソフト	民間住宅等の耐震化	県/市/ 市民	実施中 (継続)	→	→
共通	ソフト	観光施設での安全確保体制の整備	市/民間 企業	実施中 (維持)	→	→

※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

■主な取組方針図



(2) 地域別の取組

① 伊東都市拠点

■ 取組方針図（伊東都市拠点）

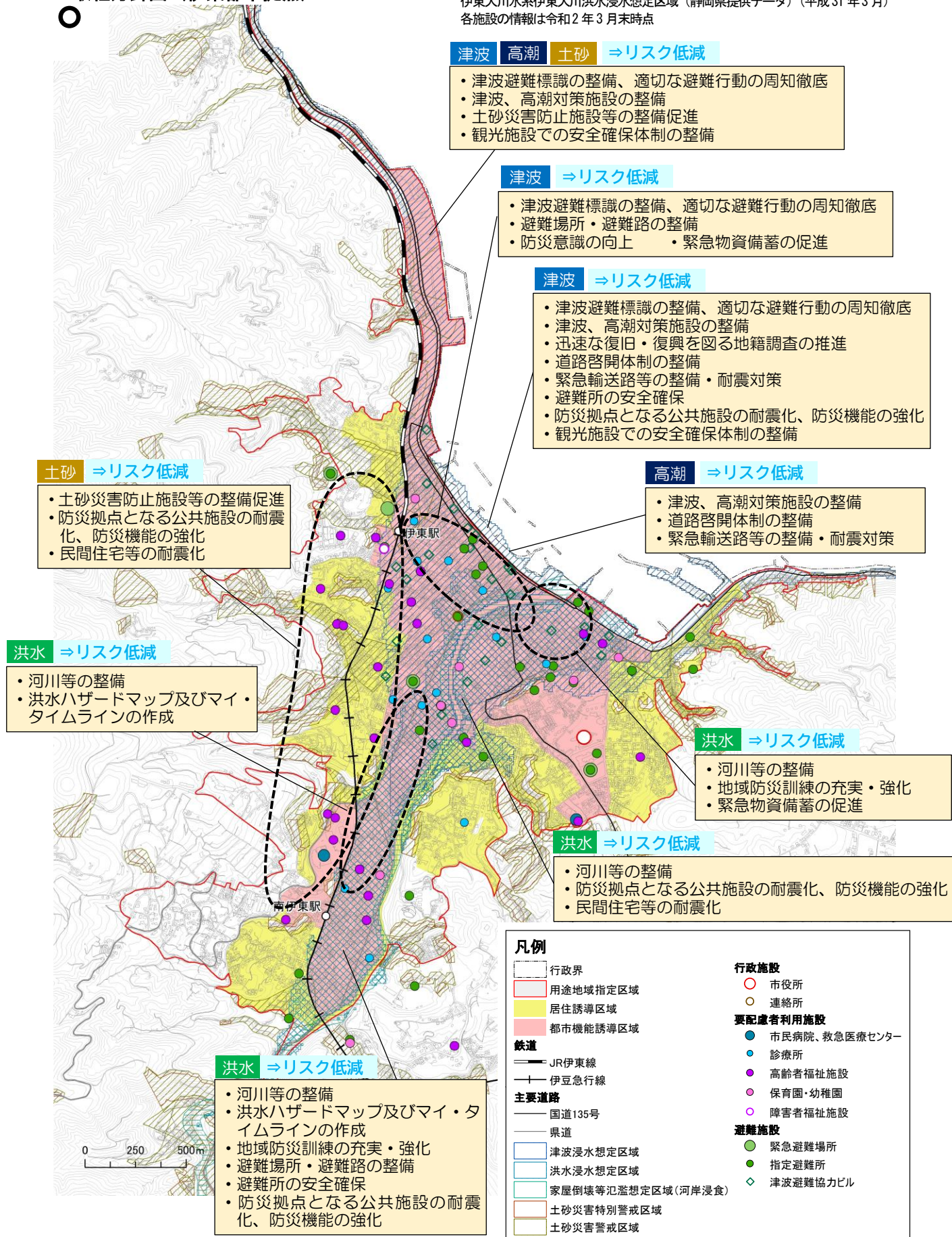


資料：第4次地震被害想定追加資料（平成27年1月）：L2重合せ図

平成29年度都市計画基礎調査（静岡県）（土砂災害）

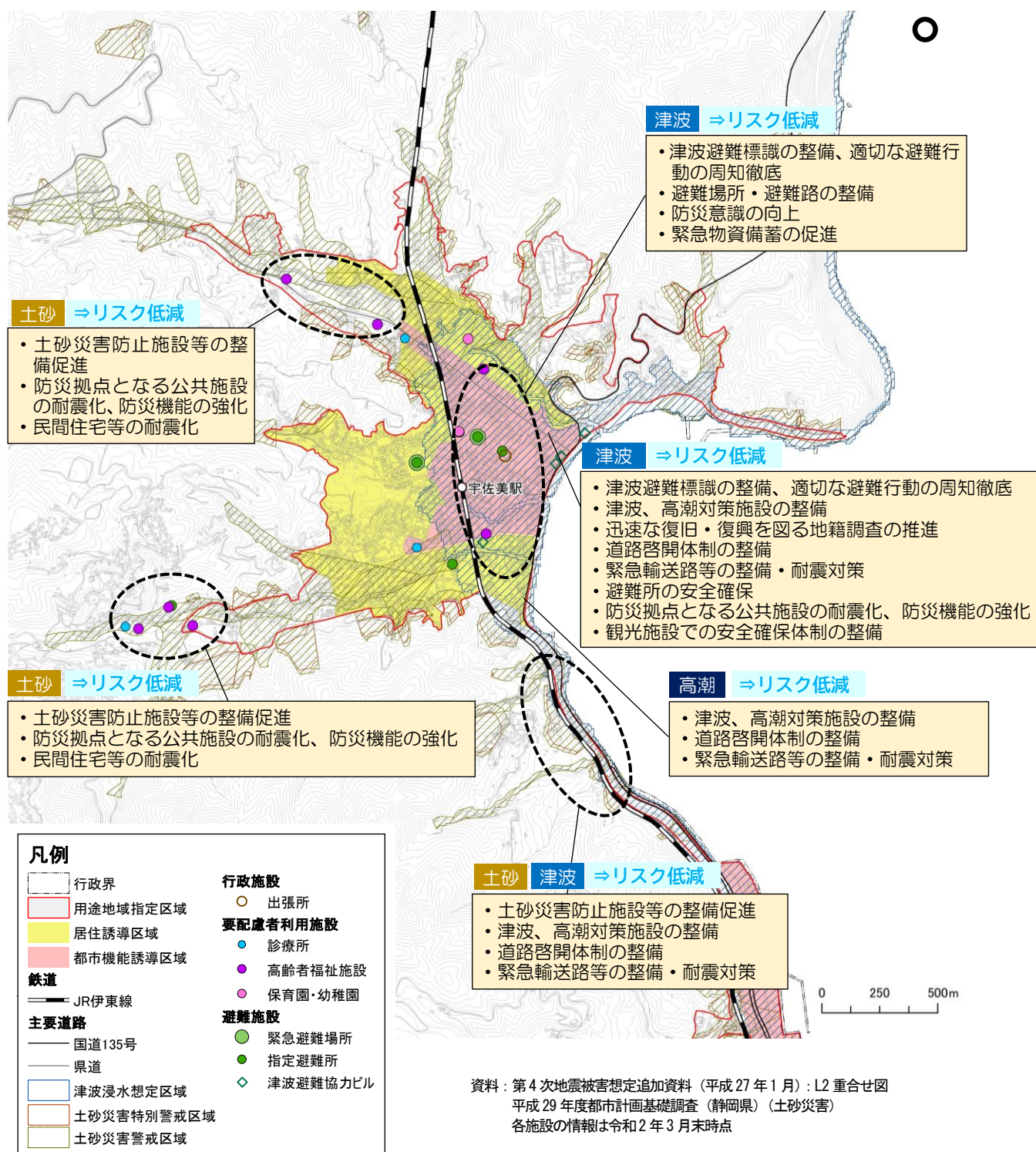
伊東大川水系伊東大川洪水浸水想定区域（静岡県提供データ）（平成31年3月）

各施設の情報は令和2年3月末時点



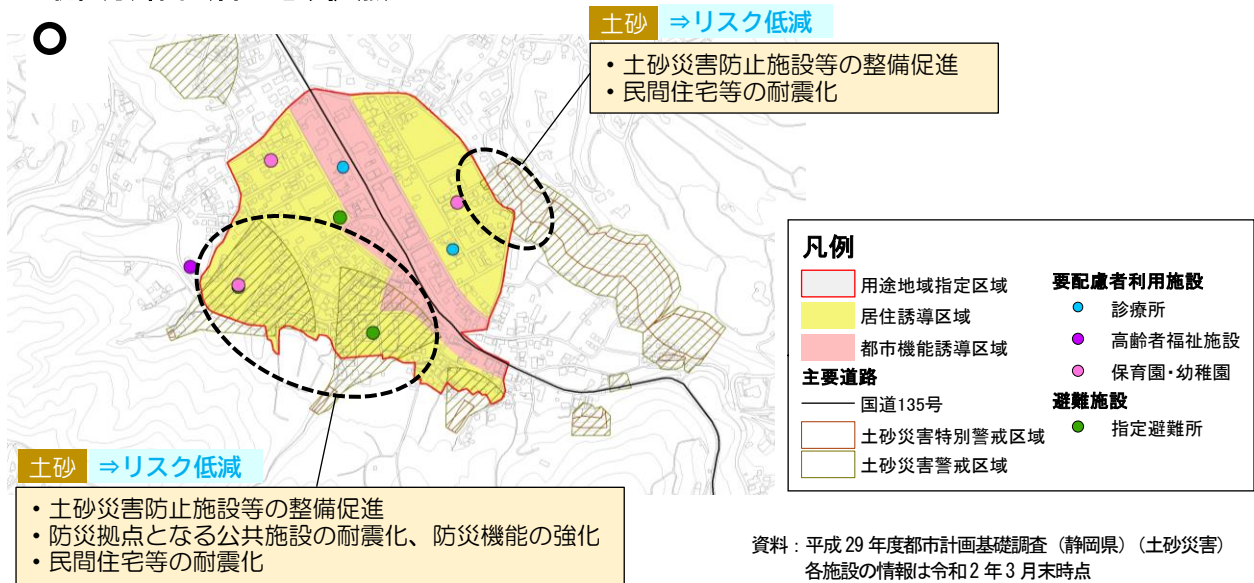
②宇佐美地域拠点

■取組方針図（宇佐美地域拠点）



③吉田地域拠点

■取組方針図（吉田地域拠点）



5 目標値の設定

本計画における防災指針の目標値は、計画期間においても継続実施する取組方針に関するものから、以下のように設定します。

対応方針	災害	「リスク低減」の取組方針	取組内容	具体的指標	基準値 (令和元年度末)	目標値	目標達成 時期
1 危機管理体制の充実	共通	緊急物資備蓄の促進	市民の緊急物資備蓄の促進（食料/水）	7 日以上の備蓄をしている市民の割合（食料/水）	食料：20% 水：19%	100%	継続実施
	共通	地域防災訓練の充実・強化	地域防災訓練の充実・強化（自主防災組織）	自主防災組織における地域防災訓練の実施率	82%	100%	継続実施
2 総合治水対策の強化	洪水	河川等の整備	総合治水対策の強化	二級河川・準用河川・普通河川の修繕及び改修	—	—	継続実施
	土砂	土砂災害防止施設等の整備	急傾斜地崩壊危険区域の指定	指定箇所数	34 か所	39 か所以上	令和7年度 (2025年度)
3 災害に強い建築物や公共施設の整備	津波 高潮	津波、高潮対策施設の整備	漁港海岸施設の機能保全の推進	海岸保全施設長寿命化計画策定施設数	0 か所	5 か所	令和9年度 (2027年度)
			老朽化した漁港施設の整備	老朽化が著しい施設の改良数	0 か所	3 か所	令和8年度 (2026年度) 以降予定
	津波	迅速な復旧・復興を図る地籍調査の推進	迅速な復旧・復興を図る地籍調査の推進	津波浸水想定区域内の地籍調査実施率	41.89%	100%	令和48年度 (2066年)
	共通	緊急輸送路等の整備・耐震対策	橋梁長寿命化に伴う補修	国道橋・県道橋・市道橋	—	—	継続実施 (定期点検結果による)
	共通	避難場所・避難路の整備	狭あい道路の整備	狭あい道路の拡幅整備事業	—	—	継続実施
	共通	民間住宅等の耐震化	民間住宅の耐震化 民間建築物の耐震化	民間住宅の耐震化率 民間建築物の耐震化率	83% 16%	86%以上 80%	令和7年度 (2025年度)

第7章 計画の評価と進行管理

1 目標値の設定

(1) 目標値設定の考え方

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、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。

(2) 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）

本市の人口は、減少傾向となっていますが、誘導方針 1 及び2に基づき、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。

■目標値達成の効果

医療・福祉・商業等の日常的なサービス施設の機能が確保され、将来にわたって生活利便性が確保されます。

また、来遊客等が多く訪れることにより、本市の活力維持が図られます。

■目標値（ネットワークに関するもの）

本市の人口は、減少傾向となっていますが、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※	8,651 千人/年 （2019 年度）	現状維持

※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。

■目標値達成の効果

公共交通サービスが維持され、公共交通の人口カバー率が増加します。

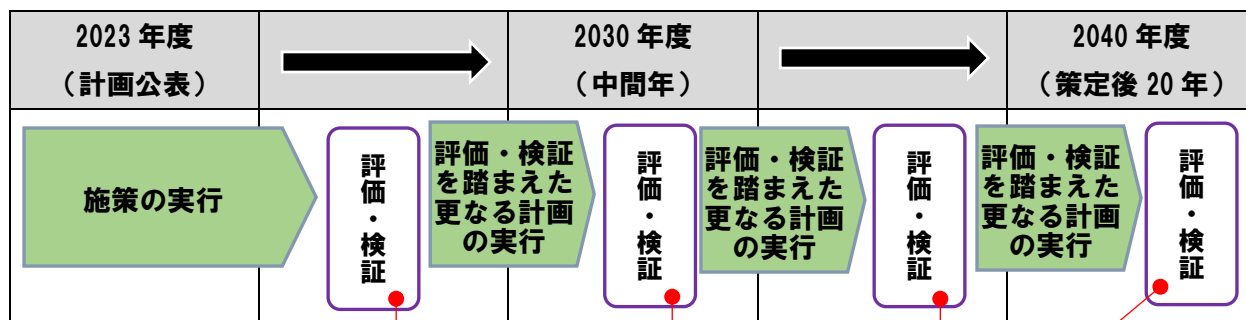
2 計画の進行管理

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



■策定後の計画推進イメージ



※概ね5年ごとに
評価・検証に基づいた見直し・改善
（誘導区域、誘導施設、誘導施策、数値目標等）

参考資料

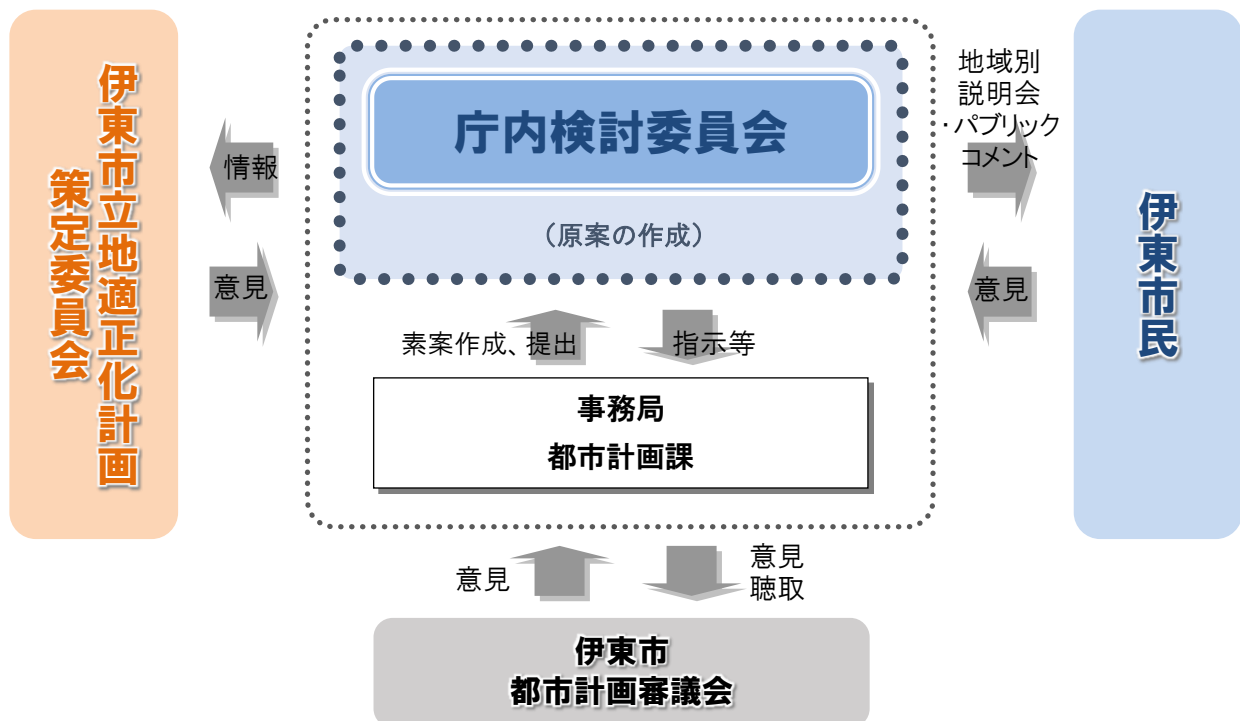
1 策定の経過

(1) 策定体制

伊東市立地適正化計画は、都市計画のみならず、様々な関連分野との連携が求められることから、関係者や関係機関と協議調整を行い、合意形成を図る必要があります。

このため、市役所内の「庁内検討委員会」のほか、「伊東市立地適正化計画策定委員会」を設置し、意見を伺うとともに、市民から意見を聴取する機会として地域別説明会及びパブリックコメントを行いました。

■策定体制図



(2) 策定経過

年度	主な作業	策定組織の開催	市民の参加など
令和元年度	立地適正化計画 策定に係る基礎調査		
令和2年度	立地適正化計画 素案の作成	10月2日 庁内検討委員会① 議題：素案の作成について 11月4日 策定委員会① 議題：素案の作成について	9月30日 都市計画審議会 報告：素案の作成について
令和3年度	立地適正化計画 素案の作成（防災指針）	12月22日 庁内検討委員会② 議題：防災指針の作成について 1月12日 策定委員会② 議題：防災指針の作成について	1月21日 都市計画審議会 報告：防災指針の作成について
令和4年度	立地適正化計画 案の作成 立地適正化計画 の事前周知（～3月 30日） 立地適正化計画策定 3月31日 公表	5月19日 庁内検討委員会③ 議題：素案について 6月1日 策定委員会③ 議題：素案について 8月23日 庁内検討委員会④ （書面開催） 議題： ・地域別説明会及びパブリック コメントの結果について ・案について 9月30日 策定委員会④ （書面開催） 議題： ・地域別説明会及びパブリック コメントの結果について ・案について	7月4日、14日、21日、28日 地域別説明会 7月5日～8月4日 パブリックコメント 11月4日 都市計画審議会 報告：案について

(3) 策定メンバー

■伊東市立地適正化計画策定委員会 委員名簿（順不同・敬称略）

選出区分	所 属	職 名	氏 名	備 考
関係団体 及び 市民団体に 所属する者	伊 東 市 商 工 会 議 所	副会頭	齋 藤 稔	
	伊 東 市 医 師 会	副会長	木 村 博 光	
	社 会 福 祉 法 人 伊東市社会福祉協議会	常務理事	露 木 義 則	
	東海自動車株式会社	バス計画部長	和 田 浩	
	静 岡 県 宅 地 建 物 取引業協会伊東地区	地区長	佐 藤 元 彦	
市民代表	伊 東 市 地 域 行 政 連 絡 調 整 協 議 会	松原区長	井 原 孝	
学識経験を 有する者	横 浜 国 立 大 学	准教授	野 原 卓	委 員 長
関係行政 機関の職員	静岡県熱海土木事務所	都市計画課長	杉山龍児 (R2.3) 小宮耕治 (R4)	副委員長

■庁内検討委員会 委員

部 署 名	役 職	備 考
企画部	企画課長	
危機管理部	危機対策課長	
総務部	財政課長	
健康福祉部	健康福祉課長	
	高齢者福祉課長	
	健康推進課長	
観光経済部	観光課長	
	産業課長	
建設部	部長	会 長
	次長兼建設課長	副会長
	建築住宅課長	
	都市計画課長	
上下水道部	下水道課長	
	水道課長	
教育部	次長兼教育総務課長	
	生涯学習課長	

■事務局

建設部都市計画課（担当：計画係）

(4) 市民参加の記録

■ 地域別説明会の開催状況

開催日時	開催場所	主な説明拠点	参加人数
令和4年7月 4日（月）	伊東市役所	伊東都市拠点	19 名
令和4年7月14日（木）	宇佐美コミュニティセンター	宇佐美地域拠点	12 名
令和4年7月21日（木）	生涯学習センター 荻会館	吉田地域拠点 川奈／荻生活拠点	11 名
令和4年7月28日（木）	八幡野コミュニティセンター	富戸／対島生活拠点	9 名

■ パブリックコメント

実施時期	令和4年7月5日（火）から令和4年8月4日（木）まで
提出意見数など	2人・11 件（重複 2 件）

(5) 諮問・答申

伊 都 第 209 号

令和4年 9月28日

伊東市都市計画審議会

会長 高見沢 実 様

伊東市長 小野 達也

伊東市立地適正化計画の策定について（諮問）

都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第22項の規定により、別添
のとおり伊東市立地適正化計画を策定したいので、貴審議会の意見を求めます。

以上

伊 都 審 第 2 4 号

令和4年11月 9日

伊東市長 小野 達也 様

伊東市都市計画審議会

会 長 高見沢 実

伊東市立地適正化計画の策定について（答申）

令和4年9月28日付け伊都第209号により諮問のありました伊東市立地適正化計画の策定について、当審議会の意見を下記のとおり答申します。

記

案のとおり進められることが適当である。

以上

(6) 要綱・要領

○伊東市立地適正化計画策定委員会設置要綱

令和2年10月23日

伊東市告示第188号

(設置)

第1条 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項の規定に基づく伊東市立地適正化計画（以下「立地適正化計画」という。）を策定するに当たり、広く市民等から意見を求めるため、伊東市立地適正化計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会の所掌事務は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 立地適正化計画の策定に関すること。
- (2) その他立地適正化計画の策定について必要があると認める事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、10人以内の委員をもって組織し、その委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱又は任命する。

- (1) 関係団体及び市民団体に所属する者
- (2) 市民代表
- (3) 学識経験を有する者
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) その他市長が必要と認める者

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長をそれぞれ1人置き、委員長は委員の互選により定め、副委員長は委員長が指名する。

- 2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議（以下「会議」という。）は委員長が招集し、委員長がその議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開催することができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者を出席させ、意見又は説明を求めることができる。
- 5 会議は、原則として公開するものとする。ただし、委員会の決定により公開しないことができる。

(委員の任期)

第6条 委員の任期は、委嘱又は任命の日から都市再生特別措置法第81条第23項に基づく立地適正化計画を公表する日までとする。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、建設部都市計画課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、公示の日から施行する。
- 2 第5条第1項の規定にかかわらず、委員会の最初の会議は市長が招集し、委員長が選出されるまでの間、その議長となる。

○伊東市立地適正化計画策定庁内検討委員会設置要領

令和２年１０月２３日

伊東市訓令甲第１１号

(設置)

第１条 都市再生特別措置法（平成１４年法律第２２号。以下「法」という。）第８１条第１項の規定に基づき伊東市立地適正化計画を策定するに当たり、必要な事項の調査、検討及び調整を行うため、伊東市立地適正化計画策定庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第２条 委員会の所掌事務は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 伊東市立地適正化計画の原案の作成及び庁内の調整に関すること。
- (2) その他伊東市立地適正化計画の策定に関し必要な調査研究に関すること。

(組織)

第３条 委員会の委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。

- ２ 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員長は建設部長を、副委員長は建設部次長をもって充てる。

(委員長及び副委員長の職務)

第４条 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

- ２ 委員長に事故のあるとき又は委員長が欠けたときは、副委員長がその職務を代理する。

(会議)

第５条 委員会は委員長が招集し、その議長となる。

- ２ 委員会は、委員の過半数が出席しなければ開催することができない。
- ３ 委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- ４ 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に出席を依頼し、意見又は説明を求めることができる。
- ５ 委員の代理出席は認めるものとする。

(委員の任期)

第６条 委員の任期は、施行日から法第８１条第２３項に基づき伊東市立地適正化計画を公表した日までとする。

(庶務)

第７条 委員会の庶務は、建設部都市計画課において処理する。

(その他)

第８条 この要領に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員

会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

この訓令は、公示の日から施行する。

別表（第3条関係）

区 分	職
委員長	建設部長
副委員長	建設部次長
委 員	企画課長
委 員	危機対策課長
委 員	財政課長
委 員	社会福祉課長
委 員	高齢者福祉課長
委 員	健康推進課長
委 員	観光課長
委 員	産業課長
委 員	建築住宅課長
委 員	都市計画課長
委 員	下水道課長
委 員	水道課長
委 員	教育委員会次長兼教育総務課長
委 員	生涯学習課長

2 用語集

い

○インフラ（インフラストラクチャー）

道路や鉄道、公園、河川など都市の骨格を形成する根幹的な社会基盤施設のこと。

か

○開発行為

建築物の建築などの目的で行う土地の区画形質の変更のこと。

○河岸浸食

洪水時の河川の激しい流れにより河岸が侵食され、土地が流出すること。家屋が流出・倒壊するおそれがある。

き

○既存ストック

市街地において今まで整備されてきた道路、公園、下水道などの都市基盤施設や、住宅、商業施設、業務施設、工業施設などのこと。

○狭あい道路

幅員 4 メートル未満の道路で、建築基準法第 42 条第 2 項の規定により同条第 1 項の道路とみなされるもの又はこれに準ずるものとして特定行政庁（本市の場合は静岡県）に指定されたものをいう。

○行政コスト

地方公共団体が行政サービスのために要するコストのこと。行政コストは、その性質により「人にかかるコスト」「物にかかるコスト」「移転支出的なコスト」「その他のコスト」の 4 つに分類される。

○緊急輸送路

大規模な自然災害などの緊急事態に、避難活動や救急救助活動、また物資の供給を行う輸送路としてあらかじめ指定されたもの。

こ

○公共交通空白地域

駅やバス停が一定の距離の範囲内に存在せず、地域公共交通が利用しづらい地域。

○洪水浸水想定区域

想定する降雨の規模により、当該河川の氾濫した場合に浸水が想定される区域。

○交通結節点

駅、バスターミナルなど、各種交通が集中的に結びつく場のこと。

○国土強靱化地域計画

国土強靱化地域計画とは、平成 25 年 12 月に制定された「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基

本法」に基づいて、地方公共団体が策定する国土強靱化に関する施策の推進に関する基本計画。

○国土利用計画

国土利用計画法に基づき、国、県、市町村がそれぞれの区域について定める国土の利用に関する計画のこと。

○コミュニティ

地域共同体、地域共同社会のこと。

○コンパクトシティ・プラス・ネットワーク

人口減少・高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、誰もが安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めること。

さ

○相模トラフ巨大地震

相模湾北西部から房総半島沖を経て日本海溝まで延びる海底の溝で、陸のプレート（岩板）の下に海のプレートが沈み込むことによっておこることが警戒されているマグニチュード 8 クラスの巨大地震のこと。

し

○自主運行バス

地域コミュニティの育成及び地域住民の生活の足の確保のため、市がバス事業者に運行を委託している路線バスのこと。

そ

○総合計画

市町村が、その地域全体について、総合的かつ効率的な行政・財政の運営を目的として策定する最も基本的な計画で、市町村の将来の姿や実現に向けた政策等について示したもの。

た

○高潮浸水想定区域

想定し得る最大規模の高潮による氾濫が発生した場合に想定される浸水区域。

ち

○地域地区

都市計画法で定められた土地の区分。都市計画区域内の土地を利用目的によって類別し、建築物などについて必要な制限を課すことによって、土地を合理的に利用する目的で定められたもの。

○地区計画

建築物の建築形態、公共施設等の配置などから、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するための地区単位の計画の

こと。

一般的な地区計画では、その地区にふさわしい建築物の用途の種類、建ぺい率や容積率のほか壁面の位置や高さ、形態、意匠（デザイン）等の制限、垣または柵の構造等を定めることができる。

○治水

河川の氾濫を防ぐために、河川の整備等を行うこと。

つ

○津波浸水想定区域

最大クラスの津波が悪条件下において発生したと仮定した場合に想定される浸水の区域（浸水域）。

○津波防災地域づくりに関する法律

2011 年（平成 23 年）制定。津波による災害を防止し、又は軽減する効果が高く、将来にわたって安心して暮らすことのできる安全な地域の整備、利用及び保全を総合的に推進するための法律。

て

○低未利用地

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称のこと。

○デマンド型

「デマンド」とは、要求、要請、請求、需要、これらに出来るだけ応えようとすることであり、定時・定路線のバス運行に対し、「デマンド型交通」は、予約型など利用者のニーズに応じて運行を行う輸送サービスの形態。

と

○都市機能

都市の生活を支える機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業）のこと。

○都市計画区域

都市計画法等の適用を受け、総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域のこと。

○都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

都道府県が都市計画区域ごとに定める土地利用や都市施設、市街地開発事業、自然環境の保全などの都市計画に関する基本的な方針のこと。

○都市計画道路

都市計画決定された道路のこと。

○都市施設

道路、公園など都市の骨格を形成し、都市活動の確保や都市環境の維持を目的として定められる施設のこと。

○都市再生特別措置法

2002 年（平成 14 年）制定。社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るための法律。都市計画の特例や立地適正化計画に基づく住宅及び間機能増進施設の立地の適正化を図るための都市計画の特例などの特別の措置を講じることにより、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とする。

○都市的土地利用

住宅用地や商業用地、工業用地、道路用地などに使われている土地のこと。

○土砂災害ハザードマップ

土砂災害危険区域及び土砂災害特別警戒区域、これらの区域における発生原因の種類（急傾斜の崩落、土石流、地すべり）を表示した図面に、土砂災害情報の伝達方法や避難地等を記載したもの。

○土地区画整理事業

都市計画法に規定されている市街地開発事業の一つであり、1954 年（昭和 29 年）に成立した土地区画整理法に基づく事業である。土地の所有者等から土地の一部を提供してもらい（減歩）、それを道路や公園等の新たな公共用地として活用し、整然とした市街地を整備することによって居住環境を向上させるほか、宅地を整形化して利用増進を図ることができる。

な

○南海トラフ巨大地震

駿河湾から遠州灘、熊野灘、紀伊半島の南側の海域及び土佐湾を経て日向灘沖までの広い領域の南海トラフに沿って、フィリピン海プレートの西南日本の下への沈み込みによっておこることが警戒されているマグニチュード 9 クラスの巨大地震のこと。

ま

○マイ・タイムライン

いざというときにあわてることがないように、避難に備えた行動を一人一人があらかじめ決めておくもの。

も

○モビリティ・マネジメント

一人一人のモビリティ（移動）が、個人的にも社会的にも望ましい方向（すなわち、過度な自動車利用から公共交通・自転車等を適切に利用する方向）へ自発的に変化することを促す、コミュニケーション施策を中心とした交通政策。

ゆ

○UD（ユニバーサルデザイン）

道路や空間をデザインする際、障がい者のた

めの特別なデザインではなく、健常者も含めた全ての人にとって使いやすいデザインのこと、またその考え方。

よ

○用途地域

都市計画法上の地域地区の一つであり、市街地における土地利用の純化を目的として定められる、以下の13種類の地域のこと。

・第1種低層住居専用地域

低層住宅の良好な環境を保護するための地域。

・第2種低層住居専用地域（本市には該当なし）

主として、低層住宅の良好な環境を保護するための地域。

・第1種中高層住居専用地域

中高層住宅の良好な環境を保護するための地域。

・第2種中高層住居専用地域

主として、中高層住宅の良好な環境を保護するための地域。

・第1種住居地域

住居の環境を保護するための地域。

・第2種住居地域

主として、住居の環境を保護するための地域。

・準住居地域

道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するための地域。

・田園住居地域（本市には該当なし）

農業の利用の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域。

・近隣商業地域

近隣の住民に対する日用品の供給を行う商業その他の業務の利便の増進を図る地域。

・商業地域

主として、商業その他の業務の利便を増進するために定める地域。

・準工業地域

主として、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するための地域。

・工業地域（本市には該当なし）

主として工業の利便を増進するための地域。

・工業専用地域（本市には該当なし）

工業の利便を増進するための地域。

○要配慮者利用施設

社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮を要する者が利用する施設。

れ

○レクリエーション

休養、娯楽、気晴らしのこと。

D

○DIG（ディグ）

参加者が地図を使って防災対策を検討する訓練のこと。以下の3つの単語の頭文字をとって命名されている。

Disaster（ディザスター）：災害

Imagination（イマジネーション）：想像力

Game（ゲーム）：ゲーム

H

○HUG（ハグ）

避難所運営をみんなで考えるためのアプローチとして、静岡県が開発した図上訓練のこと。

Hinanjyo：避難所

Unei：運営

Game：ゲーム

P

○PPP/PFI（ピーピーピー/ピーエフアイ）

PPPとはパブリック・プライベート・パートナーシップの略で、公民が連携して公共サービスを提供する手法のこと。

PFIとはプライベート・ファイナンス・イニシアティブの略で、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、国や地方公共団体等が直接実施するよりも、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る手法のこと。

伊東市立地適正化計画

令和 5 年 3 月

お問い合わせ先

伊東市 建設部 都市計画課

〒414-8555 伊東市大原二丁目 1 番 1 号

電話 0557-32-1781（直通）

ホームページ <https://www.city.ito.shizuoka.jp>

伊東市立地適正化計画は、伊東市ホームページでご覧いただけます。