

熱海市立地適正化計画

～ 熱海の特性を生かし、「暮らしやすさ」と「観光の魅力」を高めるプラン ～

熱 海 市

計画の構成

I はじめに 1

1. 立地適正化計画とは 2. 計画策定の背景と目的 3. 計画の役割・位置付け

- 立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき、「コンパクト+ネットワーク」の考えのもと都市機能や居住を誘導することにより、人口減少・少子高齢化時代においても持続可能な都市経営を推進するための、まちづくりの指針です。
- 本市では、熱海の特徴を生かした立地適正化計画を作り使うことで、都市機能や居住を誘導し、「暮らしやすさ」と「観光の魅力」の向上を図ります。

II 熱海の特徴・着目点 7

1. 圧倒的な交流人口
2. 海に面する立地
3. 急峻な地形
4. 膨大な建築ストック
5. 活発な民間の動き
6. その他、まちの現況 (急速に進む人口減少・高い高齢化率・地形的な制約により、平面上はコンパクトな市街地)

III 立地適正化計画の作成方針 19

1. 基本的な考え方

- (1) 交流人口を加えた「熱海市民」で計画を検討 (2) 海を生かし、まちの魅力と災害リスクの改善を両立
- (3) 急峻な地形を踏まえ、土地利用と都市機能を誘導 (4) 居住だけでは使いきれない、魅力的なストックを活用
- (5) 観光のポテンシャルに呼応する民間の動きで、機能を誘導

2. 都市機能や居住の誘導方針

- (1) 海に面する拠点や軸周辺に、都市機能や居住を集約
- (2) 「観光のポテンシャル」と「交通利便性」を生かし、都市機能を誘導・集積
- (3) 都市機能を集積し、生活利便を享受できる環境を高めることで、居住を維持・誘導

3. 計画の特徴

- (1) 都市構造を「動きのあるもの」として捉え、まちづくりを实践
- (2) 「ビッグデータ」をはじめとする、様々な都市データを収集・反映

IV 都市機能誘導区域 29

1. 都市機能誘導区域とは
2. 都市機能誘導区域設定の考え方
3. 都市機能誘導区域
4. 誘導施設

- 都市機能誘導区域は、「熱海の特徴」を踏まえ、以下の考え方で設定します。
 - ① 都市計画マスタープランにおける「定住者の暮らしを支える機能が集積する拠点」、「広域連携軸（鉄道・国道 135 号）に係る拠点」の周辺で設定
 - ② 具体の範囲は、「都市機能が集積」し、かつ、「公共交通の利便性が高い」エリアをベースに設定
 - ③ 熱海の特徴や都市政策の観点（圧倒的な交流人口、海に面する立地など）から、「熱海市民」の活動があり、これからのまちの持続・発展に欠かせないエリアを追加
- 誘導施設は、「熱海市民」の暮らしや観光のため、以下のとおり定めます。
 - ① 「熱海の暮らしを支える」ための施設を維持・誘導
 - ② 「暮らしの質と観光の魅力を高める」ための施設を維持・誘導

V 居住誘導区域43

1. 居住誘導区域とは
2. 居住誘導区域設定の考え方
3. 居住誘導区域

- 居住誘導区域は、「熱海の特性」を踏まえ、以下の条件に該当するエリアを設定します。
 - ① 将来にわたり、生活利便が確保されるエリア
 - ② 定住者の人口密度が高いエリア
 - ③ 「生活市民」の実態を捉えた、生活圏の大切なエリア

VI 誘導施策51

1. エリアごとの誘導施策
2. 主要施策の進め方
3. 都市機能誘導及び居住誘導に係る届出制度

- 都市機能誘導区域では、
 - ・ 質の高い都市機能を計画的に集積
 - ・ 観光でヒト・モノ・コトを呼び込み、暮らしの質も向上
 - ・ 歩いても楽しいまちづくりを推進
 - ・ 民間投資も活用し、良好な都市環境を整備
 - ・ 公共交通の充実や渋滞対策で、暮らしやすさを向上
- 居住誘導区域では、
 - ・ まちなかの居住環境を向上
 - ・ まちなか居住を推進
 - ・ 都市機能誘導区域へのアクセスを維持・向上 など

VII 防災指針65

1. 基本的な考え方と留意点
2. 災害リスクの分析
3. まちの安全性を高める取組と進め方

- 暮らしやすさと観光の魅力を高める民間投資を誘導する際に、「防災も」含めて考えることで、まちづくりの中で都市機能誘導区域や居住誘導区域の安全性を向上
- 防災・減災や復旧・復興の取組に当たっては、安全性を高めることだけに注力し熱海の特性を損なわぬよう、「都市デザイン」の観点を持って総合的に検討することに留意

VIII 計画の評価・進め方 73

1. 目標・効果を計る指標の設定
2. 計画の進め方

- (1) 多様な主体によるマネジメントで、多岐・長期にわたる取組を計画的・柔軟に実施
- (2) 様々な都市データを使い、都市を定期診断
- (3) PDCAサイクルにより、計画を進捗管理・見直し

IX 参考資料編79

1. 策定体制及び策定経緯
2. 熱海市の基礎データ
3. 「熱海市民」に係るデータ集



I はじめに

1. 立地適正化計画とは
2. 計画策定の背景と目的
3. 計画の役割・位置付け

- 立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき、「コンパクト+ネットワーク」の考えのもと都市機能や居住を誘導することにより、人口減少・少子高齢化時代においても持続可能な都市経営を推進するための、まちづくりの指針として策定する計画です。
- 「熱海的特性」を生かした立地適正化計画を作り使うことで、都市機能や居住を誘導し、「暮らしやすさ」と「観光の魅力」の向上を図ります。

1. 立地適正化計画とは

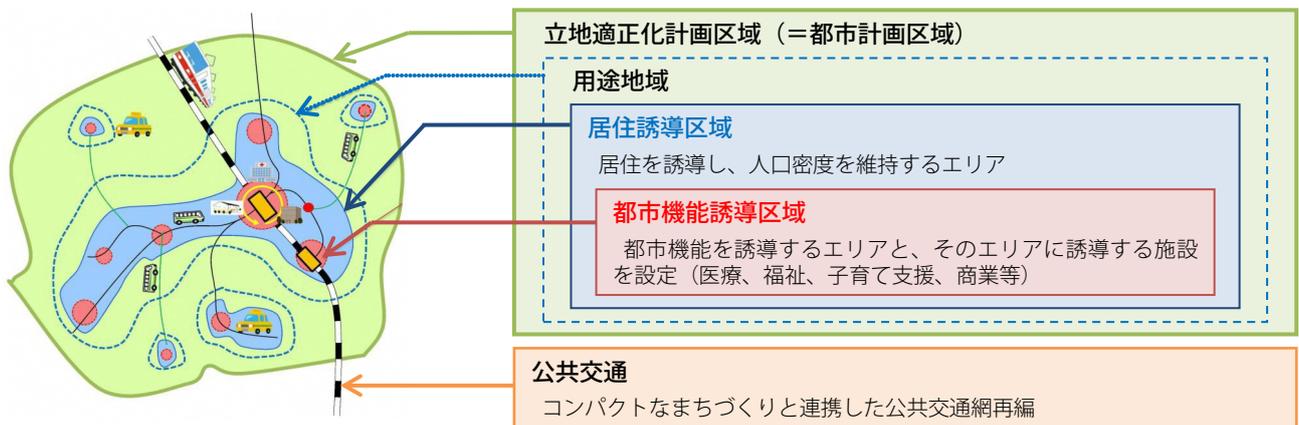
- 立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき、「コンパクト+ネットワーク」の考えのもと都市機能や居住を誘導することにより、人口減少・少子高齢化時代においても持続可能な都市経営を推進するための、まちづくりの指針として策定する計画です。

本計画は、都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 81 条の規定による「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定めるものです。

今後の人口減少・少子高齢化の中で、住宅や医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が徒歩や公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりを目指すための計画です。

計画を策定することで、誘導施設の整備等に当たり、国による様々な支援措置や都市計画上の特例措置を活用することが可能となります。これにより、これまでの主に「規制」を趣旨とした都市計画制度と併せて、インセンティブ（動機付け）を付与し、住宅や生活を支える都市機能等を一定の区域に緩やかに「誘導」することを目指すものです。

■ 立地適正化計画で定める都市機能誘導区域・居住誘導区域のイメージ



■ 立地適正化計画制度の意義と役割

- 都市全体を見渡したマスタープラン
一部の機能だけでなく、居住や医療・福祉・子育て支援・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する市町村マスタープランの高度化版です。
- 都市計画と公共交通の一体化
居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクト+ネットワーク』のまちづくりを進めます。
- まちづくりへの公的不動産の活用
財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めます。

2. 計画策定の背景と目的

- 「熱海の特徴」を生かした立地適正化計画を作り使うことで、都市機能や居住を誘導し、「暮らしやすさ」と「観光の魅力」の向上を図ります。

本市では、2018年に「熱海市都市計画マスタープラン」を改定し、将来都市像やこれからのまちづくりの考え方を示しました。次は、同計画の位置付けのもと、まちづくりを動かしていく段階です。

しかしながら、人口減少・少子高齢化が本格化する中、公共投資や民間投資の減少、まちづくりの原動力の減少、さらに空地（低未利用地）・空き家の増加など、これまでのようなまちづくりは望みにくい状況です。このほか、津波をはじめとする大規模災害への懸念、公共施設等の維持管理に係る負担増など、様々な課題への対応も必要です。

一方、本市の特性を考えると、まちの持続・発展には、「生活」だけでなく、観光をはじめとする「交流」も加えて考えていくことが必要です。観光産業の活性化には民間活力とともに取り組むことが重要となっています。

本市においては、こうした背景のもと立地適正化計画を策定し、公民連携の様々な取組のもと都市機能や居住を誘導し、「暮らしやすさ」と「観光の魅力」を高めることを目指します。

■ 都市計画マスタープランに掲げる将来の都市構造 「拠点連携集約型都市構造」

【まちづくりのテーマ】

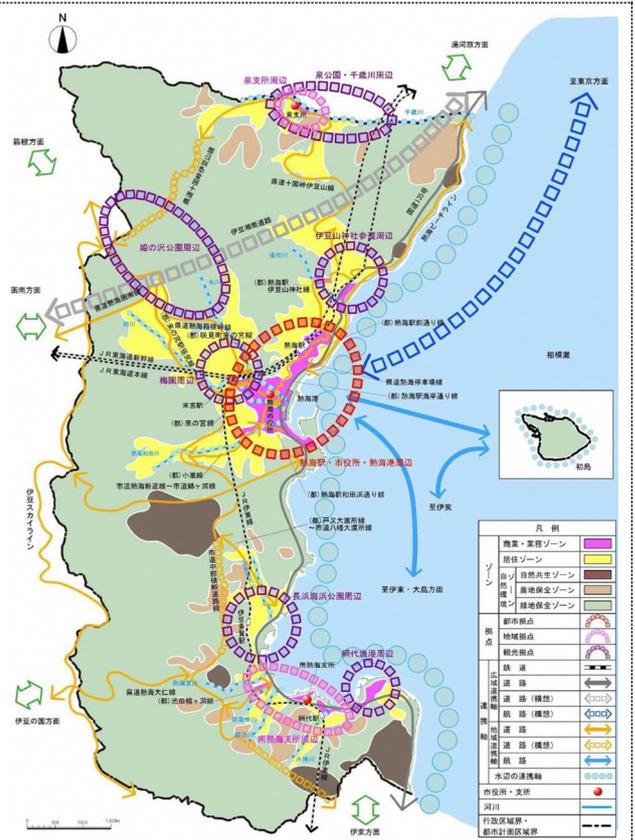
多様な暮らしが実現できるまち 熱海
～高めよう「あたりよく」～

【まちづくりの柱】

- 柱1：誰もが安全・安心・快適に暮らせるまちづくり
- 柱2：都市活力の源泉となる産業を育み、観光都市・熱海のブランド力を高めるまちづくり
- 柱3：豊かな自然と都市が調和した景観・環境のまちづくり
- 柱4：市民・事業者・市民活動団体等の積極的な協働によるまちづくり

【将来都市構造構築の考え方】

本市では、現在のコンパクトな都市構造を維持するとともに、都市基盤の既存ストックを生かした持続可能なまちづくりを実現するため、「拠点連携集約型都市構造」を構築し、熱海らしいコンパクトシティの形成を目指します。



3. 計画の役割・位置付け

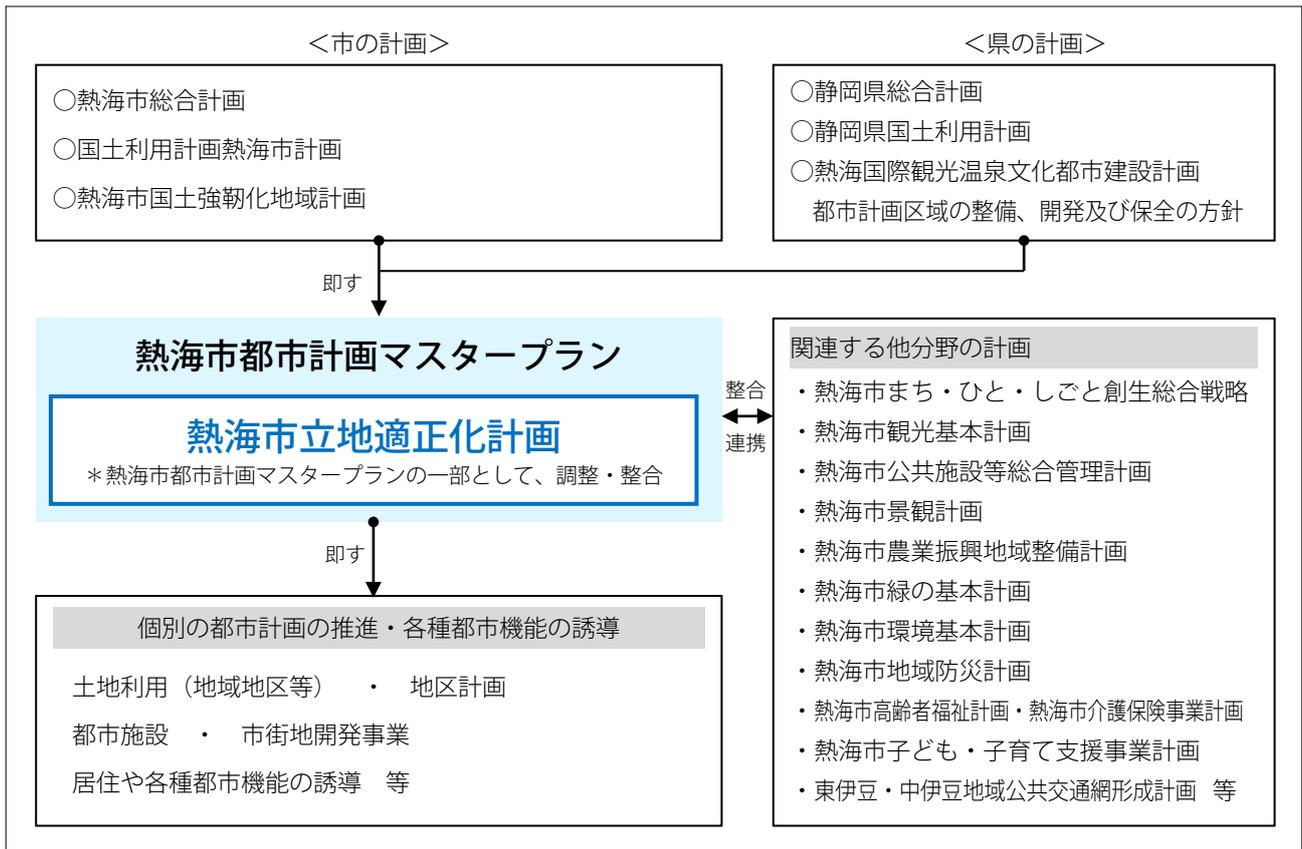
- 計画が持つ「トップダウン」と「ボトムアップ」の両方の性質を大事にし、今後のまちづくりの推進に向け、官民の歩み寄りを促すような計画づくりを目指します。

(1) 上位関連計画との関係（トップダウン）

本計画は、「熱海市総合計画」や「熱海国際観光温泉文化都市建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の上位計画に即し、「熱海市都市計画マスタープラン」の一部として、将来都市構造の実現を図るための計画です。

計画の推進に際しては、都市計画の分野だけでなく、他の政策分野における個別計画との連携や整合を図っていきます。

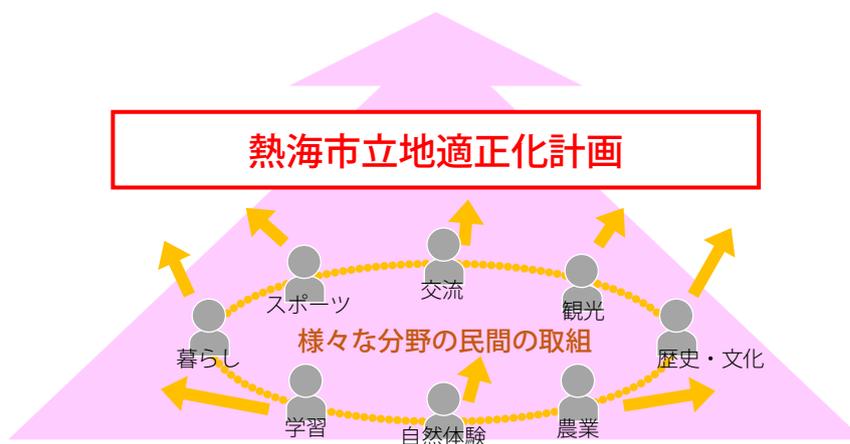
■ 熱海市立地適正化計画の位置付け



(2) 民間まちづくりとの関係（ボトムアップ）

本計画の推進に際しては、再開発やリノベーションまちづくりのような民間の取組が重要となります。計画に位置付ける都市機能誘導区域・居住誘導区域・誘導施策等により、民間によるまちづくりの力を誘導し、官民の取組の連携や整合を図っていきます。

■ 立地適正化計画による民間まちづくりの誘導



(3) 計画の対象区域と目標年次

① 対象区域

熱海市立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき、都市計画区域全域を対象とします。

② 目標年次

目標年次は、熱海市都市計画マスタープランと同じ 2037 年とします。なお、概ね 5 年ごとに計画の進捗状況を把握・検証するとともに、今後の社会情勢の変化や各種計画の変更などに対応するため、必要に応じて見直しを行います。

II 熱海の特性・着目点

1. 圧倒的な交流人口
2. 海に面する立地
3. 急峻な地形
4. 膨大な建築ストック
5. 活発な民間の動き
6. その他、まちの現況
 - 急速に進む人口減少、高い高齢化率
 - 地形的な制約により、平面上はコンパクトな市街地

* まちの現況に係るデータの詳細は、「IX 参考資料編」参照

1. 圧倒的な交流人口

- ① 温泉などを生かした宿泊滞在型の観光地
- ② 定住人口に対して、圧倒的な交流人口が来訪

(1) 温泉などを生かした宿泊滞在型の観光地

- 本市は、まちなかで源泉かけ流しの温泉を楽しむことができ、2020 年時点で、300 を超える宿泊施設・寮・保養所が立地します。

■ まちなかのあちこちで見られる温泉を楽しむ観光客の姿



・熱海駅に降りてすぐ楽しめる足湯



・浴衣でまちを歩き、温泉情緒を楽しむ人々

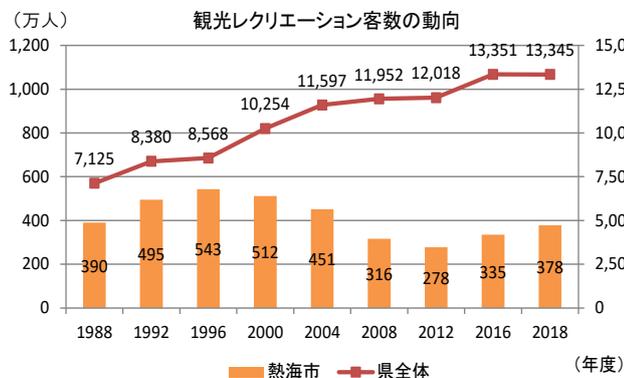


・明治初期など古くから続く温泉宿も

(2) 定住人口に対して、圧倒的な交流人口が来訪

- 2018 年には、本市の人口約 3.7 万人（出典：住民基本台帳）に対し、観光レクリエーション客数 378 万人、宿泊客数 309 万人が来訪しています。

■ 観光レクリエーション客数、観光宿泊客数の動向（出典：静岡県観光交流の動向）



- ・観光レクリエーション客数は、1996 年の 543 万人をピークに減少していたが、2012 年以降は増加傾向
- ・観光宿泊客数も減少傾向にあったが、2012 年以降は増加傾向
- ・観光レクリエーション客数に対する観光宿泊客の割合をみると、静岡県全体では 1 割強なのに対し、熱海市では約 8 割となっており、宿泊滞在型の観光地といえる。

2. 海に面する立地

- ① 海をはじめ、温泉、梅園など、豊かな観光資源
- ② 一方で、津波をはじめ、災害リスクの懸念

(1) 海をはじめ、温泉、梅園など、豊かな観光資源

- 温泉のほかに、まちの随所から一望できる海をはじめ、観光資源に恵まれています。
- これらの観光資源を生かし、地域の魅力を引き出し磨き上げる取組を、公民連携で推進中です。

■ 代表的な観光資源やイベント



- 海水浴場
 - ・海水浴に加え、夜は幻想的なライトアップ
 - ・2019年度は、21.6万人の入込客



- 熱海梅園
 - ・1886年に開園
 - ・2018年度は、28.5万人が来場

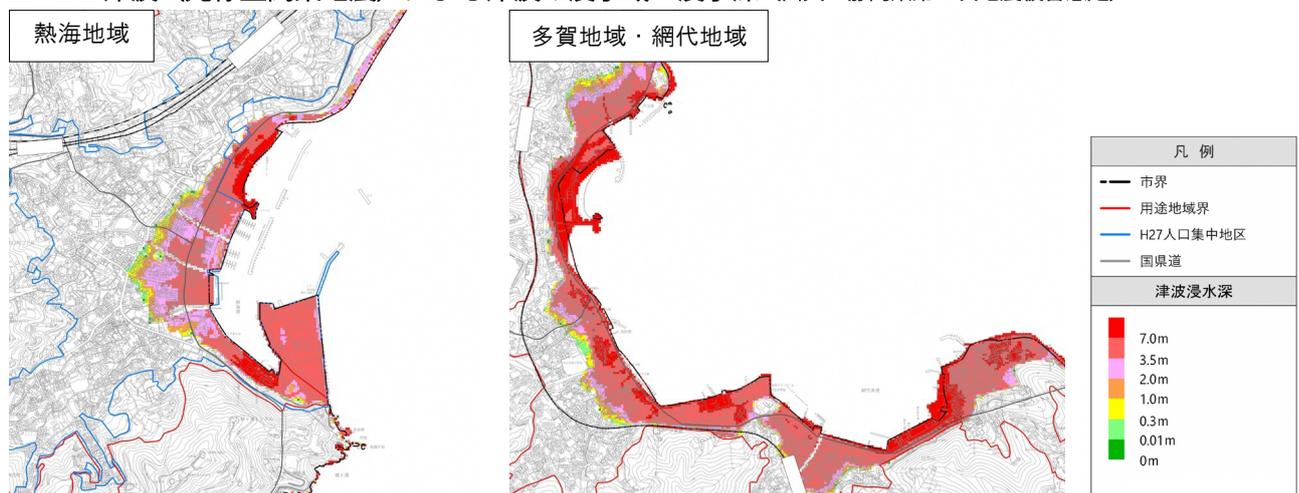


- 熱海銀座
 - ・個性豊かな店が集まる商店街
 - ・創業50年を超える老舗店も立地

(2) 津波をはじめ、災害リスクの懸念

- 静岡県第4次地震被害想定によると、相模トラフ沿いで発生する地震により、本市では、津波を主要な要因として死者数約1,900人、建物全壊・焼失約4,300棟という甚大な被害を推計しています。
- 市街地では地震による建物の倒壊や延焼火災など甚大な被害をもたらす可能性があり、山側においては土砂災害による被害も懸念されます。

■ L2津波（元禄型関東地震）による津波の浸水域・浸水深（出典：静岡県第4次地震被害想定）



3. 急峻な地形

- ① 急峻で変化のある地形と海が織りなす良好な景観
- ② 一方、傾斜地の多さが、移動の不便さや建築制限の要因にも

(1) 急峻で変化のある地形と海が織りなす良好な景観

- 本市は、海と緑と斜面に林立する建物が織りなすコントラストなど、モナコや地中海沿岸の都市とも比較される、美しい景観を有します。

■ 熱海城から望む中心市街地の昼と夜



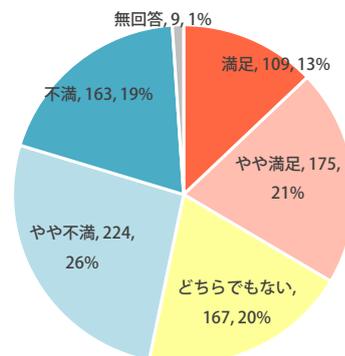
(2) 傾斜地の多さが、移動の不便さや建築制限の要因にも

① 傾斜地での建築規制 (出典：静岡県 GIS)



② 移動など生活の不便 (出典：2019 市民アンケート)

交通の便利さについて



生活に係る自由意見

- ・ 道が狭く歩きやすいので、安心して歩ける道が欲しい。坂道なのに急な傾斜もあり車椅子は危ない。
- ・ 自宅は海拔 90m ぐらいで坂道なのでバス通りに出るのは苦。
- ・ 熱海は高齢者が住みにくい。十分な対策を講じることが必要。
- ・ 坂道が多く、また歩道に傾きがあり、ベビーカーを押すのが大変。段差も多いので、スムーズに押せない。 など

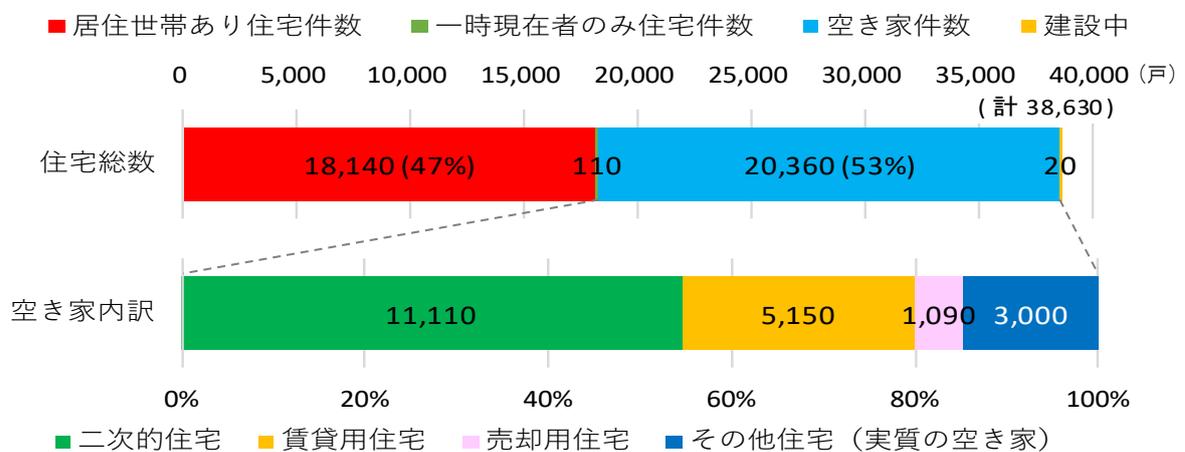
4. 膨大な建築ストック

- ① 別荘などが多く、人口規模に比べ、膨大な建築ストックが存在
- ② 一方で、人口減少と世帯数減少に伴い、空き家が増加傾向

(1) 別荘などが多く、人口規模に比べ、膨大な建築ストックが存在

- 住宅総数の半数以上が空き家となっていますが、空き家の内訳をみると別荘など2次的住宅の割合が高く、実質の空き家は8%程度と推計されています。

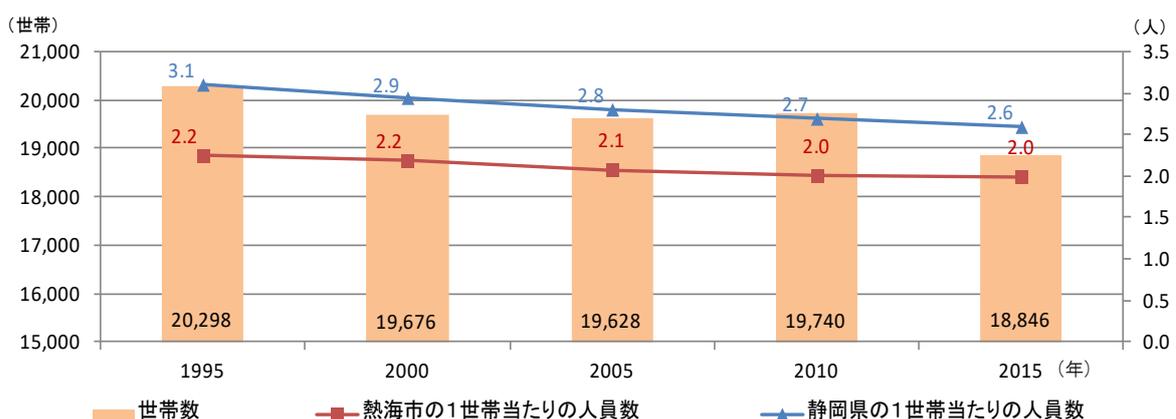
■ 住宅ストックと空き家 (出典：2018 住宅土地統計調査)



(2) 人口減少と世帯数減少に伴い、空き家が増加傾向

- 一方で、人口とともに世帯数は減少傾向にあり、使われていない実質の空き家も増加していくことが懸念されます。

■ 世帯数と世帯当たり人員数の推移 (出典：2015 国勢調査)



5. 活発な民間の動き

- ① リノベーションまちづくりをはじめ、民間の活動が盛況
- ② 圧倒的な交流人口を目当てに、民間投資も活発

(1) リノベーションまちづくりをはじめ、民間の活動が盛況 (写真提供：株式会社 machimori)

リノベーション事例：ゲストハウス MARUYA



熱海をあつくる仲間募集!!

リノベーションスクール

第4回

RENOVATION SCHOOL @ATAMI

熱海

<http://renovation-atami.net>

スクール会期
2017年1月20日(金) ~ 22日(日)

募集期間
2016年11月17日(木) ~ 12月9日(金)

会場 naedoco atami collaboration workplace
(静岡県熱海市銀座町6-6 サトウビル2F) ほか
※会場が変更になる可能性がありますので、HPを随時ご確認ください。

運営事務局
renovation@machimori.jp

【主催】熱海市 【協賛】株式会社 machimori/ 株式会社リノベリンク 【企画】株式会社リノベリンク



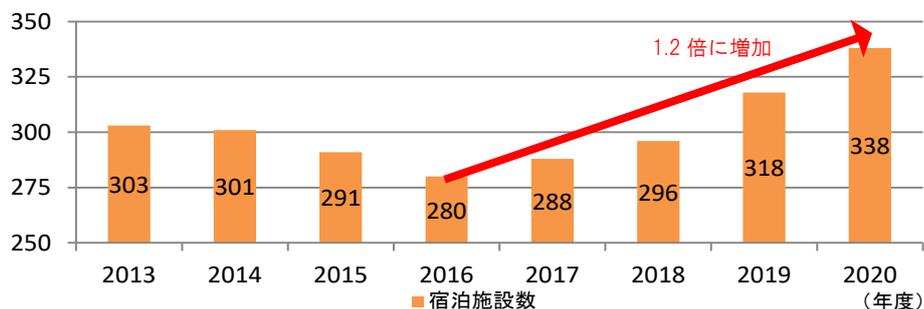
リノベーション事例：コワーキングスペース naedoco



(2) 圧倒的な交流人口を目当てに、民間投資も活発

- 人口減少時代にもかかわらず、2016年度以降は宿泊施設が増加傾向にあり、民間投資などが活発です。

■ 宿泊施設（旅館・寮・保養所）の推移 (出典：熱海市統計)

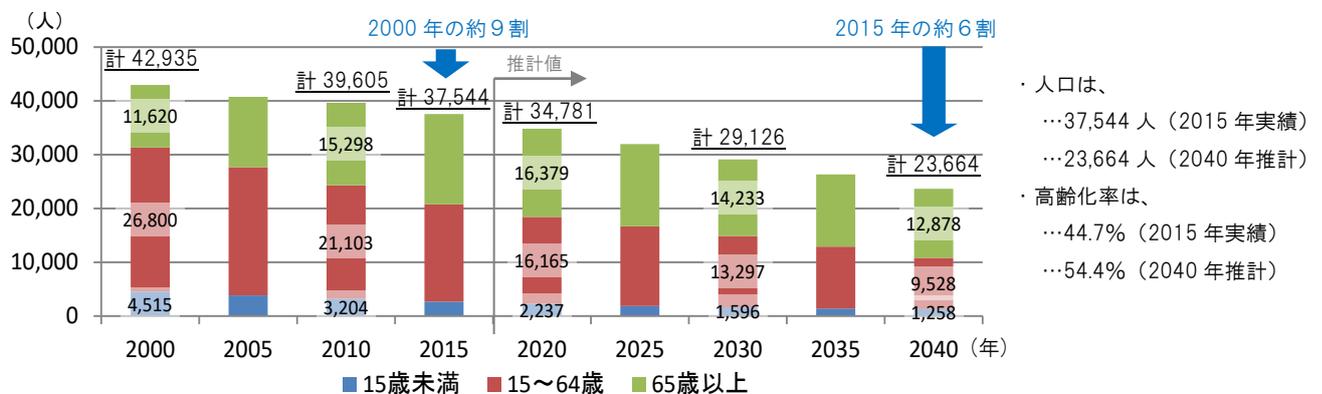


6. その他、まちの現況

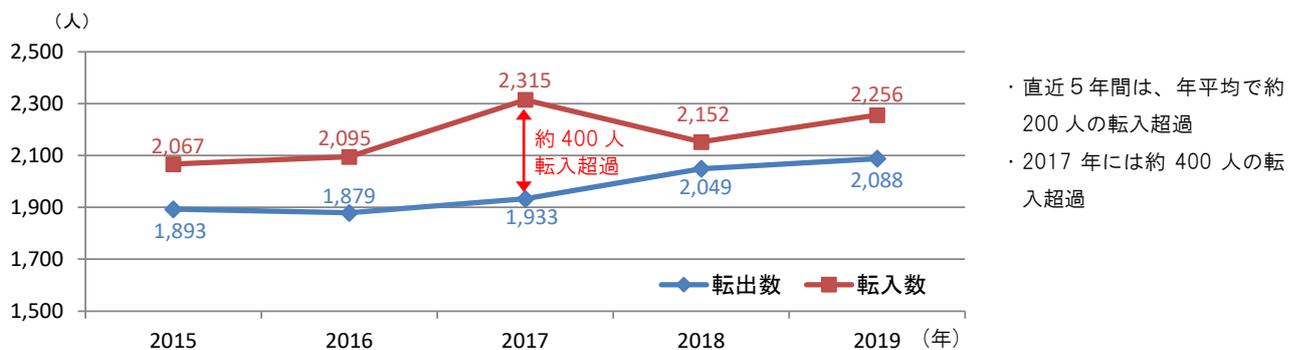
(1) 急速に進む人口減少、高い高齢化率

- 本市の人口は、急速に減少（37,544人（2015年）⇒23,664人（2040年））
- 高齢化率も高く、2040年には54%になる見込み（44.7%（2015年）⇒54.4%（2040年））
- 人口は熱海地域の市街地や多賀地域・網代地域の集落に集中し、その人口密度は40人/ha以上

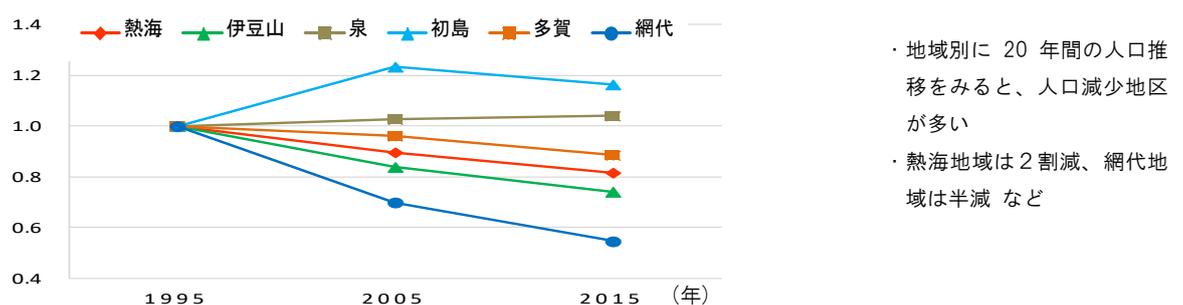
① 人口・高齢化の動向（出典：2015 国勢調査及び第2期熱海市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン）



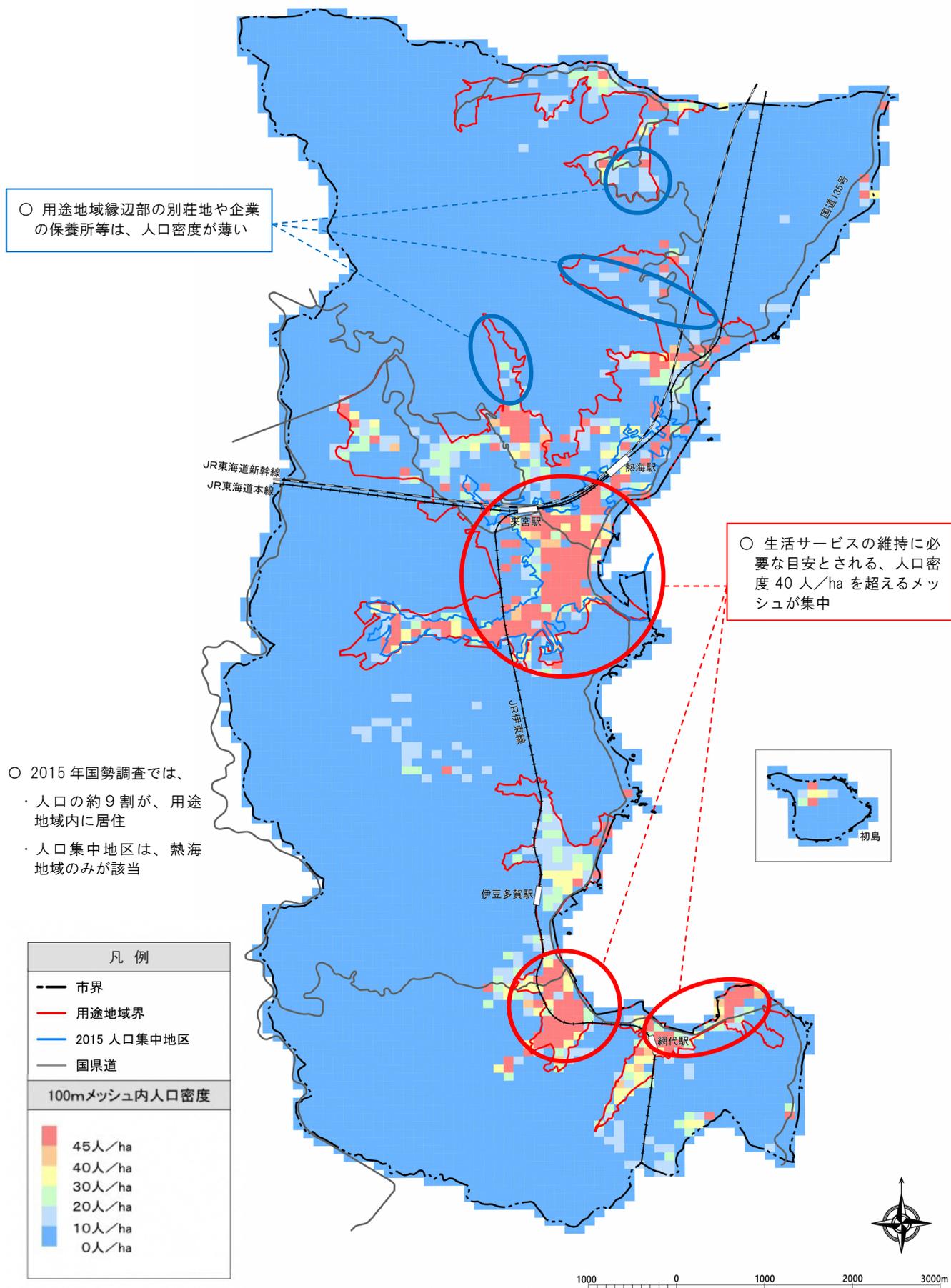
② 直近5年間の転出・転入状況（出典：住民基本台帳）



③ 地域別人口推移（出典：2015 国勢調査）（変化率は1995を1とした場合）



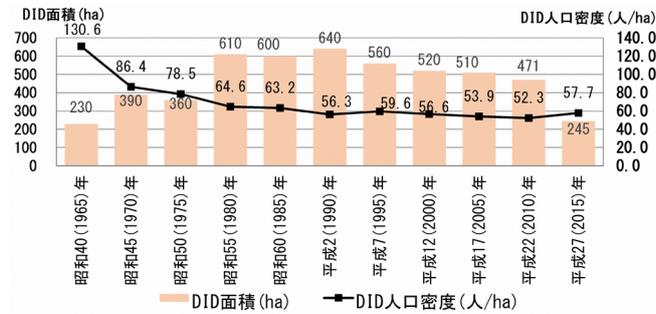
④ 100mメッシュでみる 2015年の人口分布 (2015 国勢調査をもとに作成)



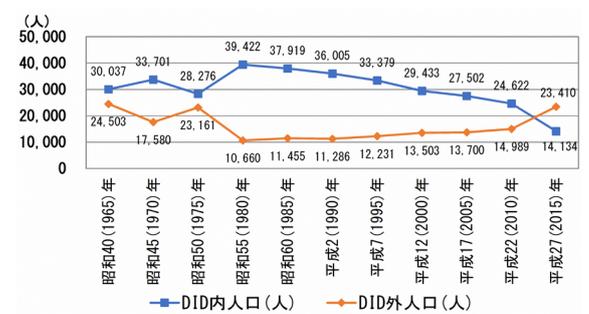
⑤ 人口集中地区の推移 (出典：国勢調査)

- ・人口集中地区は、2015年時点で、熱海地域のみが該当。面積245ha、人口密度57.7人/ha
- ・人口集中地区の人口密度は、1965年以降、減少傾向にあったが、2015年に人口集中地区面積が大幅に減少(多賀地域、網代地域が人口集中地区から除外)したことにより増加

■ 人口集中地区の面積と人口密度



■ 人口集中地区内外の人口推移

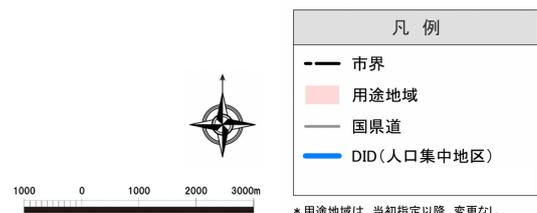
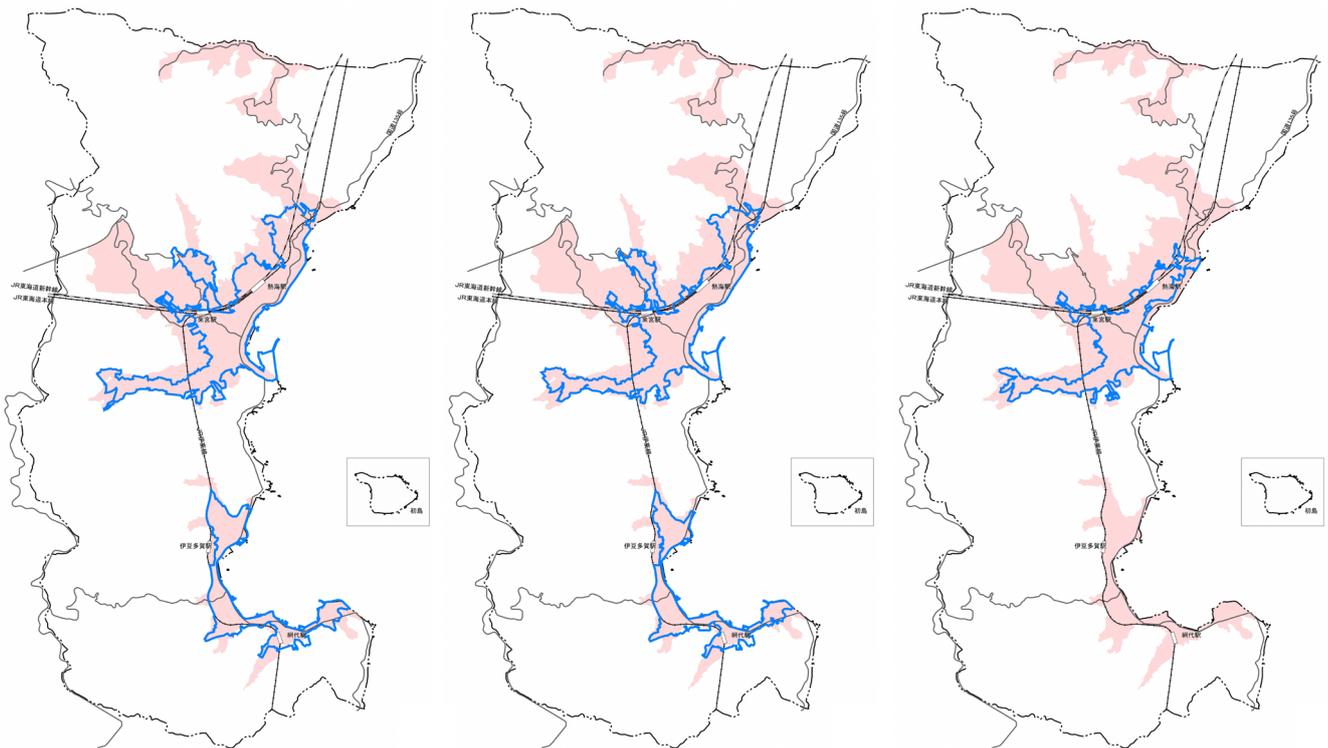


■ 人口集中地区の変遷

【1995年】

【2005年】

【2015年】

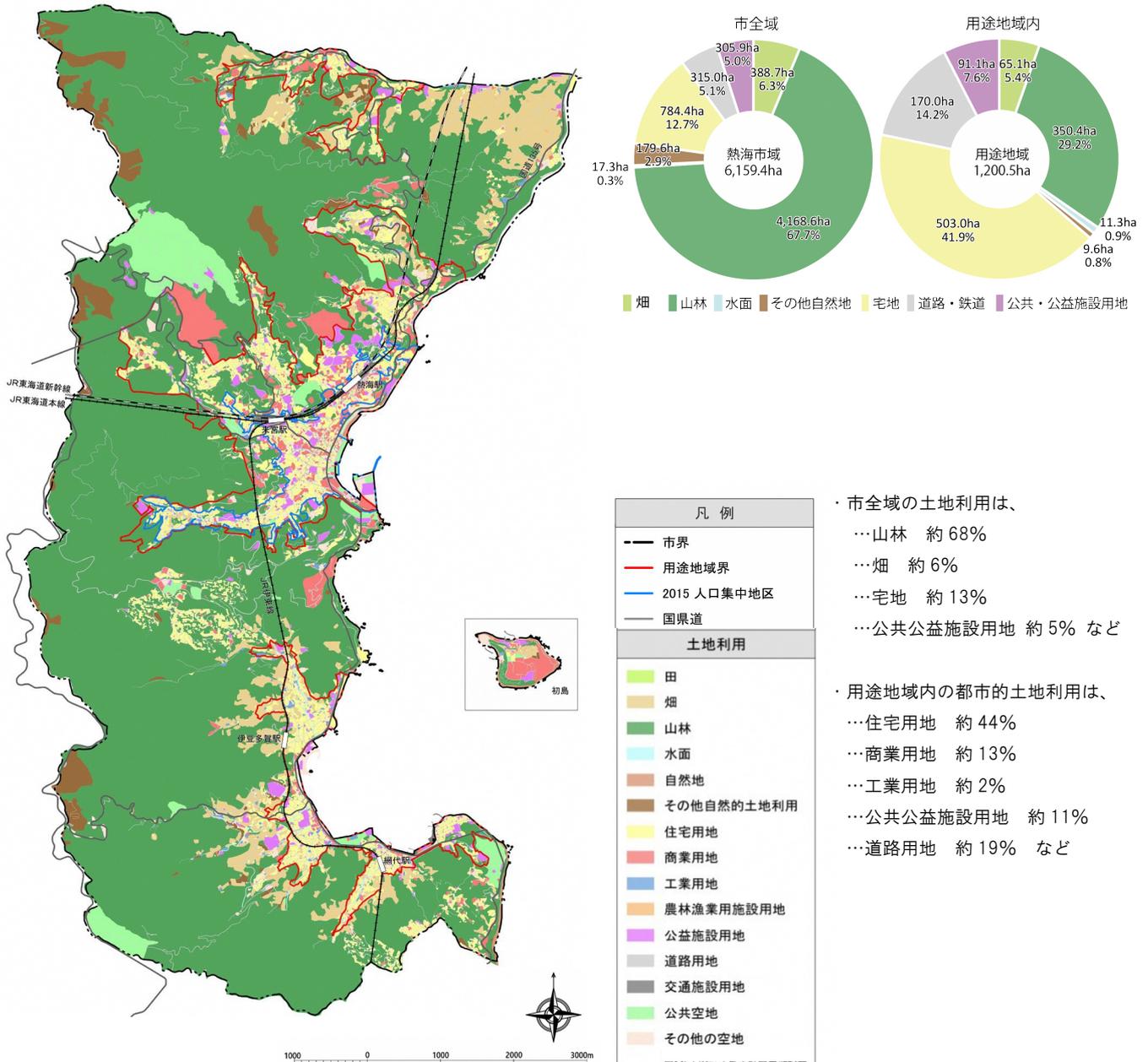


*用途地域は、当初指定以降、変更なし

(2) 地形的な制約により、平面上はコンパクトな市街地

- 急峻な地形と海に囲まれた地形的な制約から、平面上はコンパクトな市街地を形成
(市全域 6,178ha のうち、都市的土地利用は 1,405ha (約 2割))
- 生活利便施設は、用途地域内の (生活利便施設が成り立つ目安とされる) 人口密度 40 人/ha を超えるエリアに集中して立地
- 公共交通は、鉄道・バスがあり、バスの利用圏 (バス停から 300mの圏域) は概ね居住地をカバー
- 一方、急峻な地形のため、生活利便施設やバス停に行くまでに急な階段や坂道を使う必要がある地区も多く、平面上はコンパクトでも、高低差があることに留意が必要

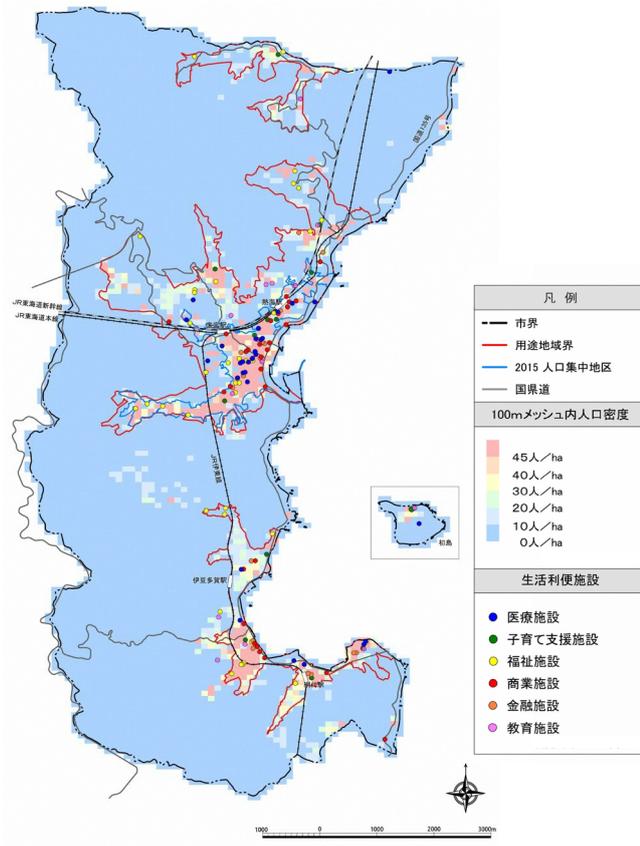
① 土地利用現況 (出典：2017 都市計画基礎調査)



② 生活利便施設の分布

(出典：熱海市資料、iタウンページ、地域医療情報システム)

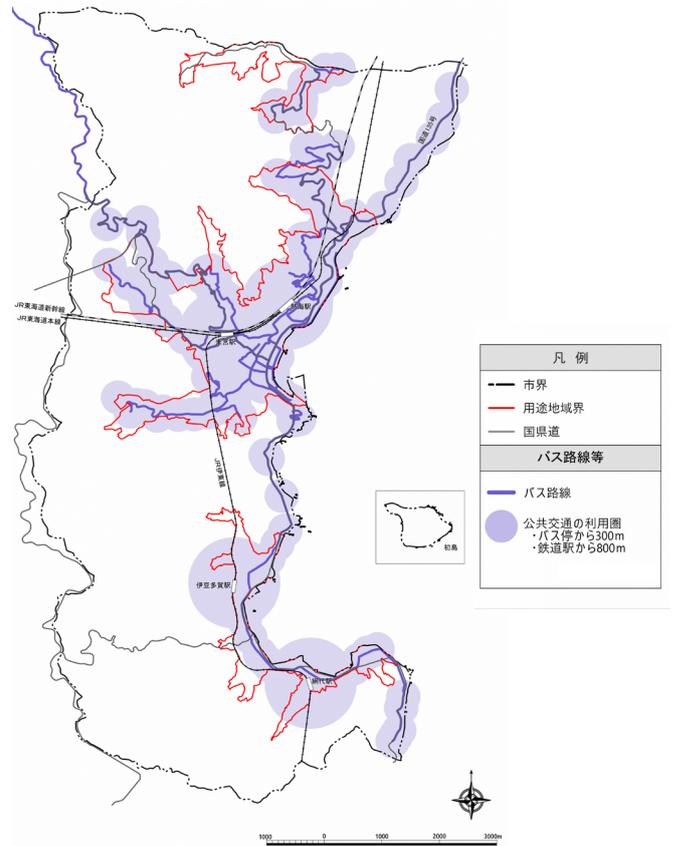
- ・熱海駅前、国道 135 号沿いには商業施設が多く、これらは定住人口と交流人口両方の利用により支えられていると推察
- ・公共公益施設は、用途地域内及びその縁辺部に立地



③ 公共交通とカバーエリア

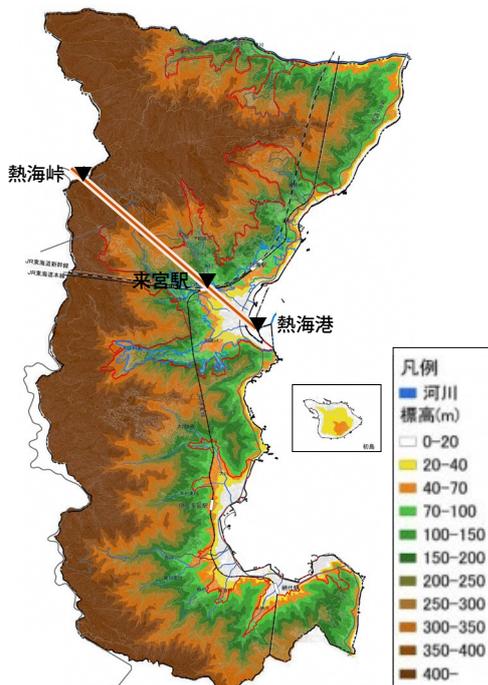
(国土数値情報及びバス会社ホームページ資料をもとに作成)

- ・市内の居住地は概ね、バス路線の利用圏内
- ・人口密度が高いエリアは、都市機能誘導区域設定の参考指標である「ピーク時一時間当たり 3 本以上」のバスが運行



④ 地形と断面 (2015 都市計画基礎調査及び地理院地図をもとに作成)

【地形・水系図】



【熱海港～来宮駅～熱海峠の断面図】



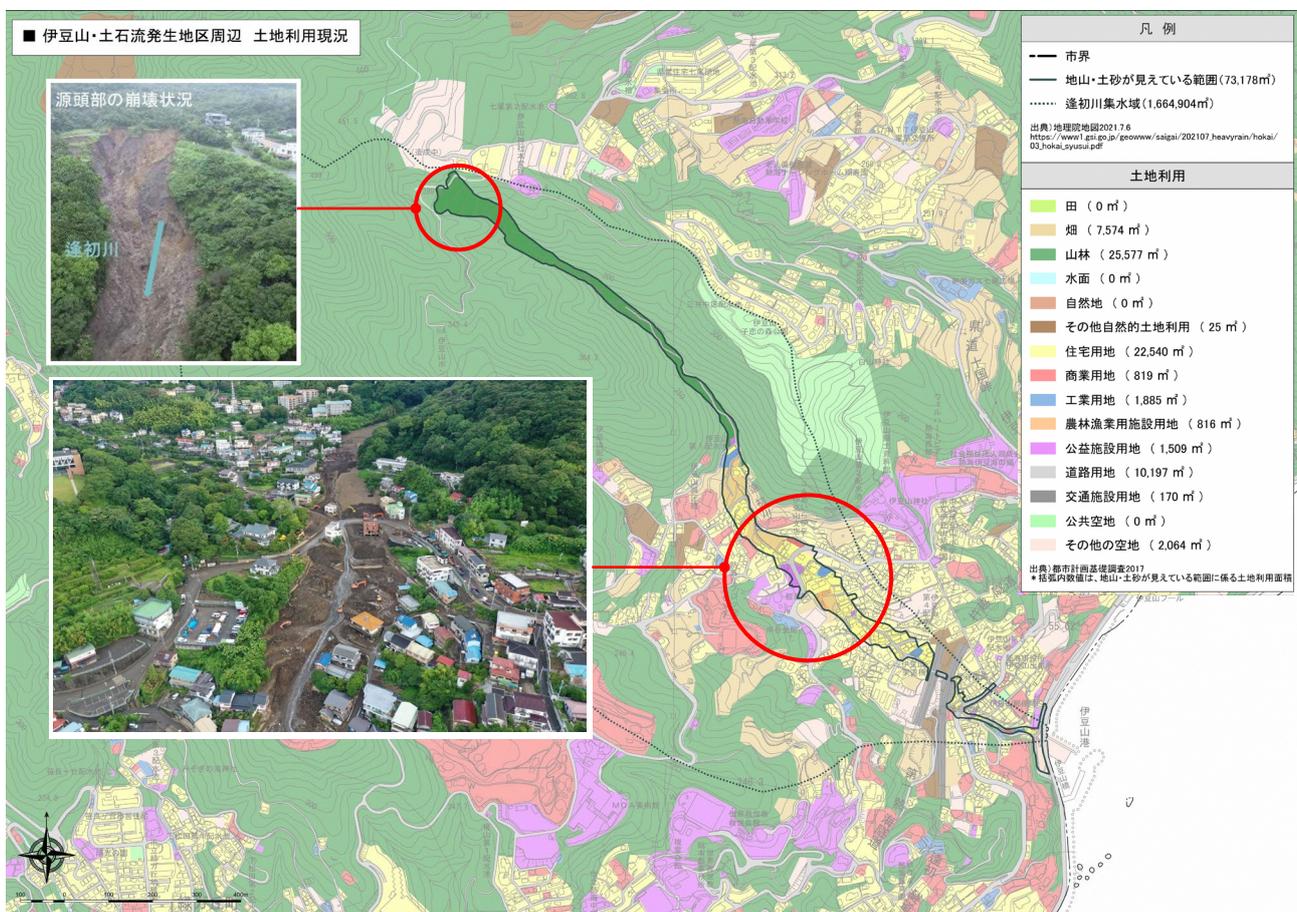
- ・熱海港から熱海峠までの断面をみると、
 - …熱海港から来宮駅までの市街地でも、10%弱の勾配
 - …来宮駅から山側は、市街地より急傾斜で、20%弱の勾配
- ・鉄道駅の立地をみると、
 - …熱海駅は、海から約 500m、標高約 70m に立地
 - …来宮駅は、海から約 1 km、標高約 70m に立地
 - …伊豆多賀駅は、海から約 400m、標高約 60m に立地
 - …網代駅は、海から約 200m、標高約 10m に立地

■ 立地適正化計画における、土石流被害を受けた伊豆山地区の取扱い

- 伊豆山地区は、令和3年7月熱海市伊豆山土石流災害からの復旧・復興まちづくりの方針が明確になった時点で、都市機能誘導区域や居住誘導区域に設定するかなど、立地適正化計画における位置付けを再検討

① 気象と被害状況

- ・ 2021年6月30日から7月4日にかけての断続的な雨により、網代観測所（熱海市）では417.5mmを観測し、7月の月間降水量の平年値の約1.7倍の降水量を観測
- ・ この雨により、伊豆山地区において、7月3日午前10時30分頃に土石流が起き、長さ1km、最大幅120mにわたる範囲が被災し、死者26人、被害棟数128棟（2021年10月28日時点）など多大な被害が発生



② 被災直後の対応と今後のスケジュール

- ・ 被災直後から、国や県の専門家が現地に入り監視カメラを設置するなど、逢初川周辺の監視警戒態勢を構築
- ・ また、国直轄施工により緊急的な砂防工事を実施中（既設砂防堰堤の除石、不安定部の除去、砂防堰堤の新設等）
- ・ 今後は、逢初川や道路等のインフラ復旧を進めつつ、被災者の住宅再建に係る意向調査や、被災地を含む伊豆山地区としての復興まちづくりのあり方を検討
- ・ 立地適正化計画では、これらの進捗や方向を踏まえ、伊豆山地区の取扱いを再検討



復旧の方向性に関する説明会
(2021年10月9日)



熱海市伊豆山復興計画検討委員会
(2022年2月25日)

Ⅲ 立地適正化計画の作成方針

1. 基本的な考え方

- (1) 交流人口を加えた「熱海市民」で計画を検討
- (2) 海を生かし、まちの魅力と災害リスクの改善を両立
- (3) 急峻な地形を踏まえ、土地利用と都市機能を誘導
- (4) 居住だけでは使いきれない、魅力的なストックを活用
- (5) 観光のポテンシャルに呼応する民間の動きで、機能を誘導

2. 都市機能や居住の誘導方針

- (1) 海に面する拠点や軸周辺に、都市機能や居住を集約
- (2) 「観光のポテンシャル」と「交通利便性」を生かし、都市機能を誘導・集積
- (3) 都市機能を集積し、生活利便を享受できる環境を高めることで、居住を維持・誘導

3. 計画の特徴

- (1) 都市構造を「動きのあるもの」として捉え、まちづくりを実践
- (2) 「ビッグデータ」をはじめとする、様々な都市データを収集・反映

1. 基本的な考え方

- (1) 交流人口を加えた「熱海市民」で計画を検討
- (2) 海を生かし、まちの魅力と災害リスクの改善を両立
- (3) 急峻な地形を踏まえ、土地利用と都市機能を誘導
- (4) 居住だけでは使いきれない、魅力的なストックを活用
- (5) 観光のポテンシャルに呼応する民間の動きで、機能を誘導

(1) 交流人口を加えた「熱海市民」で計画を検討

本市には、年間 300 万人を超える観光レクリエーション客が来訪しており、都市機能（一部の生活サービスや公共交通）は、定住人口に加え、交流人口（宿泊客や日帰り観光客、別荘等利用者、二地域居住者等の来訪者）の利用により成立しています。今後、人口減少が続くと見込まれる中でも、多くの交流人口を呼び込むことができれば、都市機能を維持することが期待できます。

一方、本市は観光産業を基幹とした都市構造となっていることから、定住者の生業を考える上でも、交流人口のことを併せて考えることが必要となっています。

これらのことから、定住人口に交流人口を加えた「熱海市民」の実態を捉え、立地適正化計画における都市機能や居住誘導に係る区域設定や施策に反映します。

■ 計画への反映ポイント

- ・ 居住誘導区域に、昼間、生活市民の活動があるエリアを含める。
- ・ 都市機能誘導区域に、交流人口が多いエリアを含める。
⇒ 投資が見込める・投資効果が期待できるエリアを、都市機能誘導区域や居住誘導区域に含める。 など

■ 「熱海市民」とは・・・

⇒ 「熱海市民」は、熱海における「生活市民」に「交流市民」を加えた総体とします。

「生活市民」



- ・ 市内で生活に関わる活動をする人（居住、働く、学ぶ、買物、通院など）
- ・ ≒昼間は昼間人口、夜間は夜間人口
(携帯電話の位置情報等のデータで把握)

「交流市民」



- ・ 「生活市民」以外で、市内を滞在・移動する観光客、別荘等利用者、通過者など
- ・ ≒交流人口
(携帯電話の位置情報等のデータで把握)

その他、本計画で扱う人口などの定義

- 定住者、定住人口
 - ・ 住民票をもつ市民
(国勢調査や住民基本台帳で把握)
- 滞在人口・移動人口
 - ・ 特定の時間帯に、あるエリアに滞在又は移動している、「生活市民」、「交流市民」及びこれらを合計した「熱海市民」の量

(2) 海を生きし、まちの魅力と災害リスクの改善を両立

本市の海沿いは、まちの魅力と都市機能が集積し、これからの熱海を考える上で欠かせないエリアとなっています。

一方、海沿いでは、相模トラフ沿いで発生する地震により津波が発生した場合、甚大な被害が想定されています。

このため、魅力のあるエリアへの民間等の投資を生かし、まちの魅力を高める中で、災害リスクも改善していくことを目指します。

■ 計画への反映ポイント

- ・ 都市機能誘導区域や居住誘導区域に、津波浸水想定区域を含める。
⇒ 都市機能誘導区域や居住誘導区域に含めることで、津波対策を推進する。

■ まちの魅力と災害リスクの改善を両立するイメージ

海に臨むマンション・ホテル・商業施設を、災害発生時には津波避難ビルとして利用 など

平時には



災害発生時には



(3) 急峻な地形を踏まえ、土地利用と都市機能を誘導

地形によって異なる魅力付けをすることで、土地利用と都市機能を誘導します。

例えば、海に近く平坦なエリアは、都市機能への近接性を生かし「歩いて暮らせる」。山側の急峻なエリアは、別荘地など「ゆとりある土地利用や風光明媚な景観を楽しむ」など。

■ 計画への反映ポイント

- ・ 居住誘導区域を、海側のなるべく平坦なエリアを基本に設定する。
⇒ 宅地造成工事規制区域や風致地区等による土地利用規制・誘導の考え方に併せて、居住誘導区域を設定する。

■ エリアごとの土地利用イメージ

限られた平坦地⇒高密度・高度利用



郊外に広がる傾斜地⇒低密度・低層



(4) 居住だけでは使いきれない、魅力的なストックを活用

本市には人口約 3.7 万人とは思えない、膨大な社会資本ストックがあります。

生活市民だけでは使いきれない社会資本ストックを、都市機能や居住の受け皿として活用します。

■ 計画への反映ポイント

- ・ 誘導施策に、リノベーションまちづくりを位置付け、支援する。
 - ⇒ このことで、民間活動をさらに盛り上げる。
 - ⇒ 建物の老朽化が著しいエリアでは、リノベーションまちづくりで高まったまちのポテンシャルを生かし、公的支援も視野に入れ、面的に更新することも検討する。

■ ストックの活用イメージ

【商業・業務系】

- ・ まちをホテルに見立て、点在するビル空室をホテルに転用
- ・ 空きビルを一棟まるごと、企業のサテライトオフィス、ワーケーション施設、及びホテルの従業員施設として活用

【住居系】

- ・ 戸建て住宅を、シェアハウスにリノベーション
- ・ まちなかのマンションの2戸を1戸につなげて、単身向けから世帯向けにリノベーション など

(5) 観光のポテンシャルに呼応する民間の動きで、機能を誘導

本市は、温泉や海がある観光地で、リノベーションまちづくりをはじめとする民間活動や、観光産業を中心とした民間投資が盛んです。

こうした民間活動や民間投資を、人口減少時代に貴重なまちづくりのエネルギーとして、都市機能や居住の誘導に活用します。

■ 計画への反映ポイント

- ・ 民間活力や民間投資を生かした誘導施策を位置付け、支援する。
 - ⇒ 「暮らしやすさ」と「観光の魅力」の向上を両立させる。
 - ⇒ 熱海港や公園など公共空間の利活用につなげる。
 - ⇒ 津波をはじめとする防災・減災対策にも寄与する。

■ 観光のポテンシャルにより、暮らしやすさと観光の魅力の向上に寄与する施設誘致の事例

国道 135 号沿いの、まちの玄関口に、地域振興や観光に配慮したコンビニが立地



- ・ 「人と情報の交流起点」という店舗コンセプトで整備
- ・ 海を一望できるオープンデッキを設置
(お宮の緑地帯やサンビーチを訪れた観光客、東駐車場利用者等、誰でも利用可能)
- ・ 熱海ブランドの販売コーナー、レンタル電動自転車、休憩スペースも設置

2. 都市機能や居住の誘導方針

- (1) 海に面する拠点や軸周辺に、都市機能や居住を集約
- (2) 「観光のポテンシャル」と「交通利便性」を生かし、都市機能を誘導・集積
- (3) 都市機能を集積し、生活利便を享受できる環境を高めることで、居住を維持・誘導

(1) 海に面する拠点や軸周辺に、都市機能や居住を集約

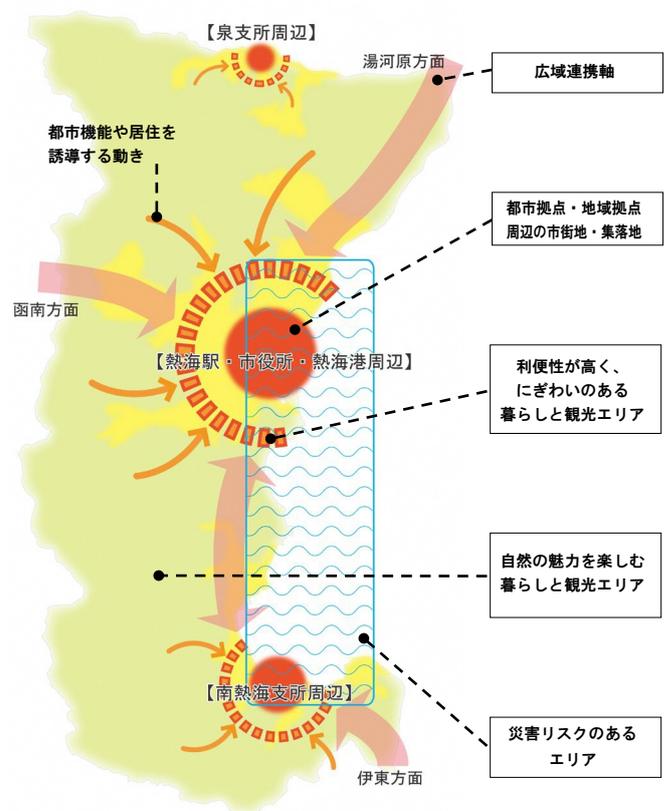
① 拠点と軸の方針

広域連携軸（鉄道・国道 135 号）沿いに、拠点を配置し、広域から交流人口を呼び込み、鉄道駅や港周辺に広がる市街地や集落を支えます。

② 都市拠点（熱海駅・市役所・熱海港周辺）の方針

「歩いて楽しいまちづくり」により、駅周辺や観光宿泊施設からヒト・モノ・コトをまちなかに呼び込み、にぎわいや活力の向上を図ります。この際、まちなかのストックのリノベーションや更新により、まちなか居住の提供とまちの魅力向上を実現します。また、公共交通の利便性向上や駐車場の市街地縁辺部への集約化等により、観光交通（観光客の自動車交通等）のまちなかへの流入を抑制します。

■ 都市構造と機能集積のイメージ



③ 都市機能や居住の密度誘導の方針

生活利便施設は、交流人口を加えた「熱海市民」の利用で支えることを指向し、拠点と広域連携軸沿いに集積します。一方、市街地郊外の別荘地や既存集落地等においては、自然に囲まれたゆとりある住まいなど、地域特性に応じた魅力付けを図ります。居住誘導区域の内外で異なる魅力付けをすることで、ライフスタイルに合わせた主体的な居住の移動を促進します。

④ 「防災」×「観光」まちづくりの方針

津波をはじめ災害リスクがあるエリアでは、暮らしやすさと観光の魅力を高める民間投資を誘導し、対策を「より早く」、リスクを「より低く」に取り組みます。

(2) 都市機能誘導区域 及び 居住誘導区域の考え方

都市機能誘導区域

⇒ 「観光のポテンシャル」と「交通利便性」を生かし、都市機能を誘導・集積させるエリア

⇒ 都市機能との近接性を生かし、（居住誘導区域の中でも特に）歩きを中心に暮らせる生活利便の高いエリア

【まちづくりの方向】

- ・温泉などの地域資源や恵まれた交通環境を生かし、ヒト・モノ・コトをまちなかに誘引
- ・生活市民に加え、交流市民も対象にした、質の高い都市機能を計画的に集積
- ・民間投資も活用し、良好な都市環境を整備する中で、安全性も向上
- ・都市機能の集積、鉄道駅や幹線道路に接する交通利便性、なるべく平坦な地形を生かし、歩きを中心に暮らせるまちづくりを先導
- ・居住、就業、観光、交流、文化などのミクストユースを推進
- ・公共空間の利活用促進により、活動の密度増加を誘導

居住誘導区域

⇒ 都市機能誘導区域の利便性を享受できる環境を生かし高めることで、居住を維持・誘導するエリア

【まちづくりの方向】

- ・都市機能誘導区域と重複・近接する位置関係により、都市機能誘導区域の利便性を享受
- ・まちなかのストックのリノベーションや更新により、ニーズに応じたまちなか居住の提供とまちの魅力向上
- ・居住地と就業地や生活利便施設を近づけることで、自動車に頼りすぎない暮らしを誘導
- ・こうした取組により暮らしやすさを高め、居住を維持・誘導

居住誘導区域外（用途地域内）

⇒ 郊外のゆとりある生活エリア

【まちづくりの方向】

- ・公共交通網の再構築等の交通ネットワーク形成により、日常生活の利便性を確保
- ・自然との関わりを感じられる、ゆとりある市街地を形成

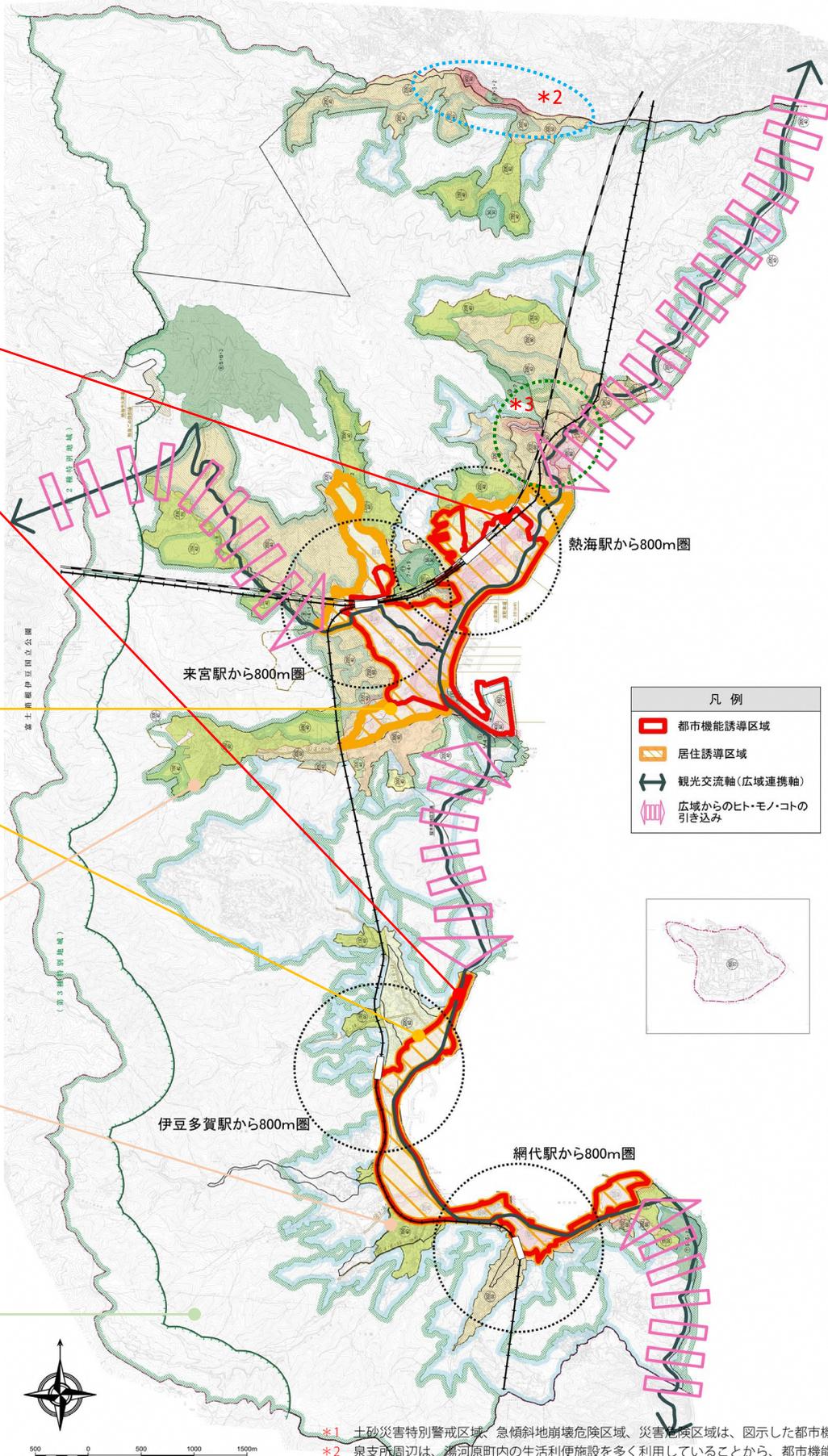
居住誘導区域外（用途地域外）

⇒ 豊かな自然と調和した生活エリア

【まちづくりの方向】

- ・豊かな自然と共存したリゾートスタイルの暮らしやアクティビティ等、地域特性に応じた魅力ある環境を形成
- ・自然との調和に配慮しつつ、広い敷地に戸建住宅でゆとりある生活や滞在を楽しむことができる、良好な住環境を維持・誘導

■ 都市機能誘導区域 及び 居住誘導区域 (*区域設定の詳細は、第IV章、第V章参照)



*1 土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域は、図示した都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外
 *2 泉支所周辺は、湯河原町内の生活利便施設を多く利用していることから、都市機能誘導区域や誘導施設の位置付けは、湯河原町の動向を踏まえた広域的な視点で検討
 *3 伊豆山地区は、復旧・復興まちづくりの方針を踏まえ区域設定等を再検討

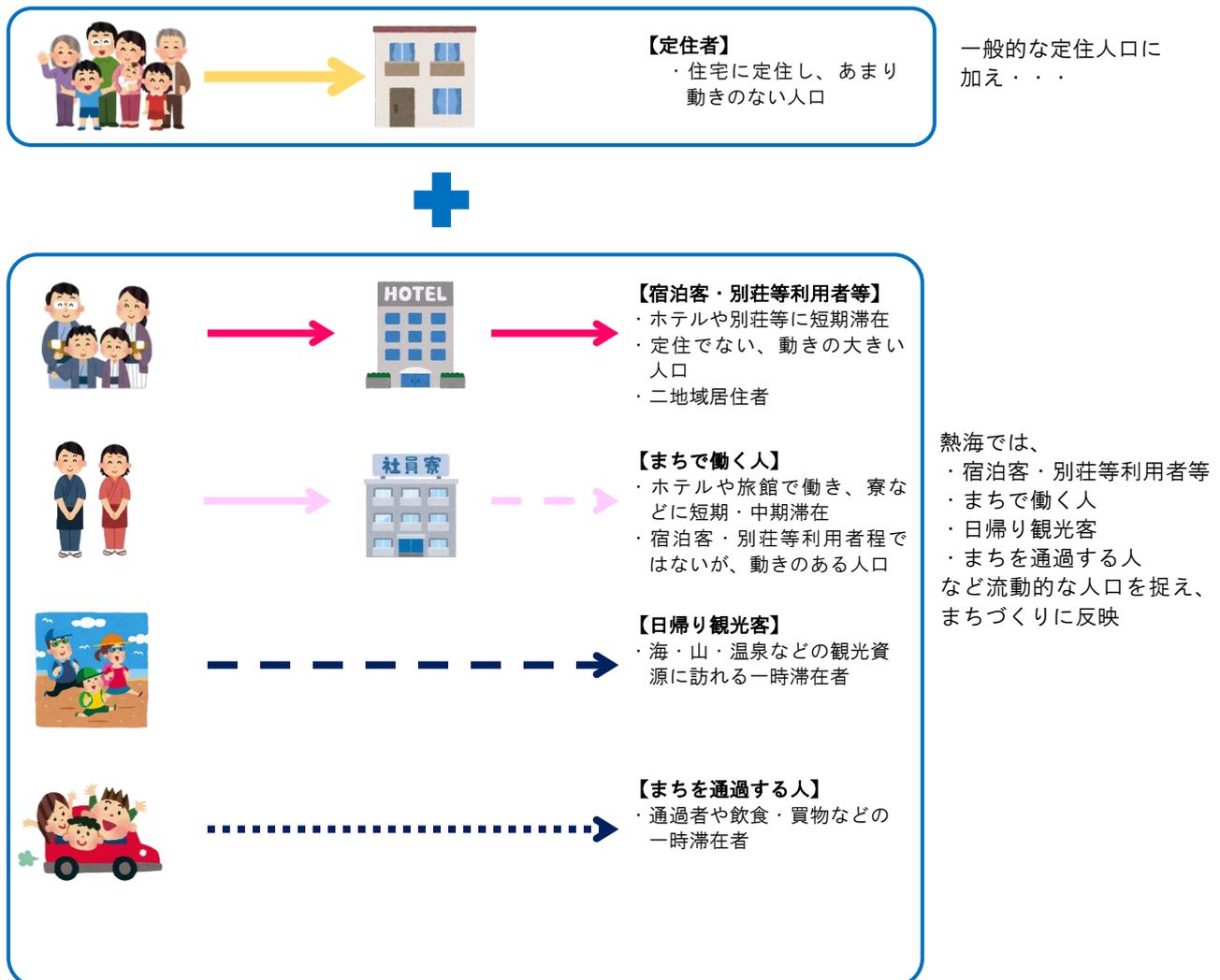
3. 計画の特徴

- (1) 都市構造を「動きのあるもの」として捉え、まちづくりを実践
- (2) 「ビッグデータ」をはじめとする、様々な都市データを収集・反映

(1) 都市構造を「動きのあるもの」として捉え、まちづくりを実践

一般的な都市のあまり動きのない人口と違い、「熱海市民」が流動的な人口であることを踏まえ、従来の都市計画が描いてきた 20 年先の「静止画」としてではなく、「熱海市民」の量や活動等を捉えた「動画」として都市構造を捉え直し、都度アジャストし、まちづくりの実践にチャレンジします。

■ 「熱海市民」が流動的な人口であることのイメージ



(2) 「ビッグデータ」をはじめとする、様々な都市データを収集・反映

「熱海市民」の実態（量、活動、車の流れ）を把握し、都市構造を動画として捉え、まちづくりを
実践していくため、携帯電話の位置情報等をもとにした滞在人口データや交通センサス等のビッグデ
ータをはじめ、国勢調査や都市計画基礎調査など、様々な都市データを収集し、データを反映した計
画策定や合意形成に取り組みます。

■ 「熱海市民」の把握のイメージ

○ 量を捉える

- ・携帯電話のアプリユーザ数をもとに、特定のひとときに熱海に居る人の全体量を推計
- ・熱海に最も人が多い8月休日昼 12 時には定住人口の 10 倍の「延べ人口*」と推計

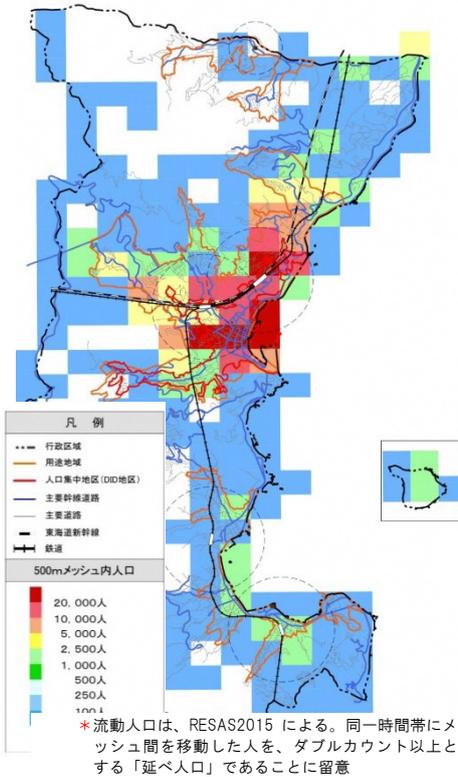
○ 活動を捉える

- ・特定ポイントに設置したW i f i パケットセンサにより、観光客等がどこを通りどこまで行くか、また滞在時間等を把握
- ・商店街等と協力し、定期的な調査を検討

○ 車の流れを捉える

- ・交通センサス等の交通データにより、車が、どれくらいの量、どこから来て、どこを
通って、どこに行くかを推察
- ・渋滞箇所及びその要因等も推察

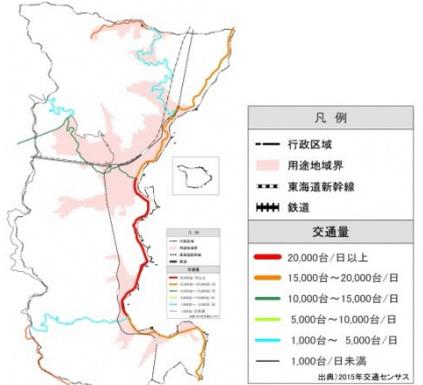
□ 流動人口（2015年8月休日昼12時時点）



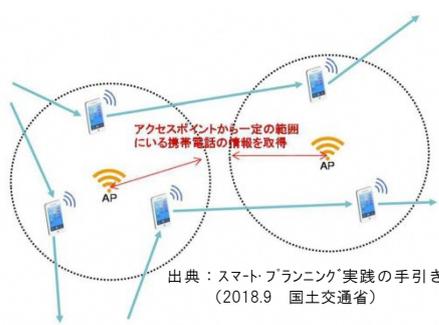
□ 調査分析イメージ



□ 国道道の交通量



□ 人の移動のデータ取得イメージ



□ 繁忙期の熱海港周辺の渋滞状況



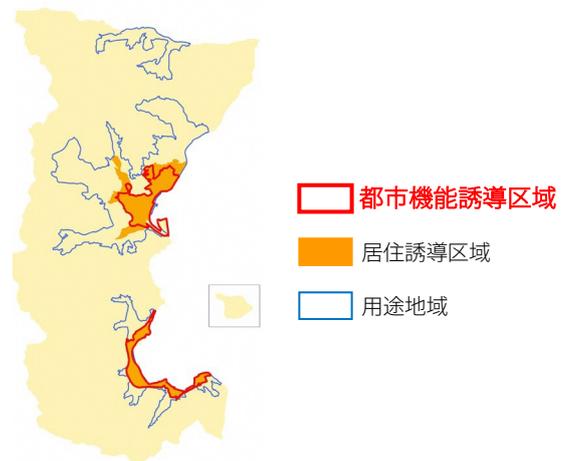
○ 都市機能誘導区域や居住誘導区域の範囲の検討に活用する。

○ 誘導施策に反映する。
(施策の実施箇所、実施時期等)

○ 都市機能誘導区域を補正する。
○ 誘導施策に反映する。

IV 都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域とは
2. 都市機能誘導区域設定の考え方
3. 都市機能誘導区域
4. 誘導施設



- 都市機能誘導区域は、「熱海の特性」を踏まえ、以下の考え方で設定します。
 - ① 都市計画マスタープランにおける「定住者の暮らしを支える機能が集積する拠点」、「広域連携軸（鉄道・国道 135 号）に係る拠点」の周辺で設定
 - ② 具体の範囲は、「都市機能が集積」し、かつ、「公共交通の利便性が高い」エリアをベースに設定
 - ③ 熱海の特徴や都市政策の観点（圧倒的な交流人口、海に面する立地等）から、「熱海市民」の活動があり、これからのまちの持続・発展に欠かせないエリアを追加
- 誘導施設は、「熱海市民」の暮らしや観光のため、以下のとおり定めます。
 - ① 「熱海の暮らしを支える」ための施設を維持・誘導
 - ② 「暮らしの質と観光の魅力を高める」ための施設を維持・誘導

1. 都市機能誘導区域とは

- 都市機能誘導区域は、都市機能が集積し、公共交通の利便性が高いことで、効果的・効率的に生活サービスを提供できる区域のことです。

都市機能誘導区域とは、都市再生特別措置法に定める「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」のことで、都市計画運用指針において「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、これらの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区域」とされています。

■ 都市機能誘導区域の定義、定めることが考えられる区域・誘導施設等

項目		定義・概要等
都市再生特別措置法	定義	(法第 81 条第 2 項第 3 号) 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域
	設定の考え方	(法第 81 条第 20 項) 立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるもの
都市計画運用指針	基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの 原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるもの 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、これらの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もの
	定めることが考えられる区域	<ul style="list-style-type: none"> 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域 周辺からの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
	区域の規模	<ul style="list-style-type: none"> 一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲
	留意すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、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。 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている。 都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。
定めることが考えられる施設	<ul style="list-style-type: none"> 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設 	

※ 網掛部は、熱海市の都市機能誘導区域設定に際し、留意が必要な記載

2. 都市機能誘導区域設定の考え方

(1) 都市機能誘導区域に係る拠点選定の考え方

- 都市機能誘導区域は、熱海市都市計画マスタープランの拠点の位置付けを踏まえ、以下のとおり選定します。
 - ① 定住者の暮らしを支える機能が集積する拠点を選定
 - ② 商業機能等を、交流人口の利用によっても支えるため、広域連携軸（鉄道・国道 135 号）に係る拠点を選定

■ 都市機能誘導区域に係る拠点の選定フロー

Step I 都市計画マスタープランに拠点の位置付けがあるか？

- ・位置付けがある拠点は、次の9つ

都市拠点：①熱海駅・市役所・熱海港周辺

地域拠点：②泉支所周辺、③南熱海支所周辺

観光拠点：④泉公園・千歳川周辺、⑤伊豆山神社参道周辺、
⑥姫の沢公園周辺、⑦梅園周辺、⑧長浜海浜公園周辺、
⑨網代漁港周辺



Step II 定住者の暮らしを支える機能が集積する拠点か？

- ・該当する拠点は、次の6つ

都市拠点：①熱海駅・市役所・熱海港周辺

地域拠点：②泉支所周辺、③南熱海支所周辺

観光拠点：⑤伊豆山神社参道周辺、⑧長浜海浜公園周辺、
⑨網代漁港周辺



Step III 広域連携軸（鉄道・国道 135 号）に係る拠点か？

- ・該当する拠点は、次の5つ

都市拠点：①熱海駅・市役所・熱海港周辺

地域拠点：③南熱海支所周辺

観光拠点：⑤伊豆山神社参道周辺、⑧長浜海浜公園周辺、
⑨網代漁港周辺



* 都市機能誘導区域に位置付けない拠点については、「熱海市民」の量や活動、都市機能の集積状況、市民との対話等を踏まえ、位置付けを定期的に見直していくこととします。なかでも、泉支所周辺については、湯河原町内の生活利便施設を多く利用していることから、都市機能誘導区域や誘導施設の位置付けは、湯河原町の動向を踏まえた広域的な視点で検討していきます。

(2) 都市機能誘導区域の範囲の考え方

- 都市機能誘導区域は、熱海の特性を踏まえ、以下の条件に該当するエリアを設定します。
 - ① 「都市機能が集積」し、かつ、「公共交通の利便性が高い」エリアをベースに設定
 - ② 熱海の特長や都市政策の観点から、「熱海市民」の活動があり、これからのまちの持続・発展に欠かせないエリアを追加

① 「都市機能が集積」し、かつ、「公共交通の利便性が高い」エリアをベースに設定

⇒ 都市計画運用指針を踏まえ、各種生活サービスを効果的・効率的に提供できるエリア

- ・ 各種生活利便施設の集積があるエリア
- ・ 公共交通の利便性が高いエリア（鉄道駅から 800m 又はバス停から 300m の圏域）

② 「熱海市民」の活動があり、これからのまちの持続・発展に欠かせないエリアを追加

⇒ 圧倒的な交流人口、海に面する立地等の熱海の特長を踏まえ、都市機能の誘導を図るエリア

- ・ 定住人口に交流人口を加えた「熱海市民」の量や活動があるエリア
- ・ 「熱海市民」を呼び込むための施設（ホテル・旅館など観光商業施設）やプロジェクト又はこれらのための空地があるエリア
- ・ 津波の被害軽減に係る施策導入の可能性のあるエリア

■ 都市機能誘導区域設定のポイント

- 都市機能誘導区域に、「熱海市民」の人口密度が多いエリアを反映することで、
 - ・ 定住人口が減少しても、交流人口の利用により、生活利便施設を成り立たせることを目指します。
 - ・ 居住誘導区域外であっても、これからの熱海の発展につながる機能導入の可能性のあるエリアを含めます。（熱海港周辺）
 - ・ 人口集中地区ではない多賀地域・網代地域を含めます。（国道 135 号沿道等に滞在人口が集中）
 - ・ 津波のリスクがあるエリアも含めます。（「交流市民」が多いところでは投資が期待でき、これを避難場所にも使う等を検討）
- 都市機能誘導区域の一部は、津波浸水想定区域であるものの、
 - ・ 「対策をする」ことで、また「対策を推進する」ために、都市機能誘導区域に含めます。
 - ・ 都市機能誘導区域と居住誘導区域を「縦に重ねて」設定することで、津波に対する安全性を高めます。（今後、特別用途地区により、建物の下層を観光商業、上層を住居として利用する等を検討）

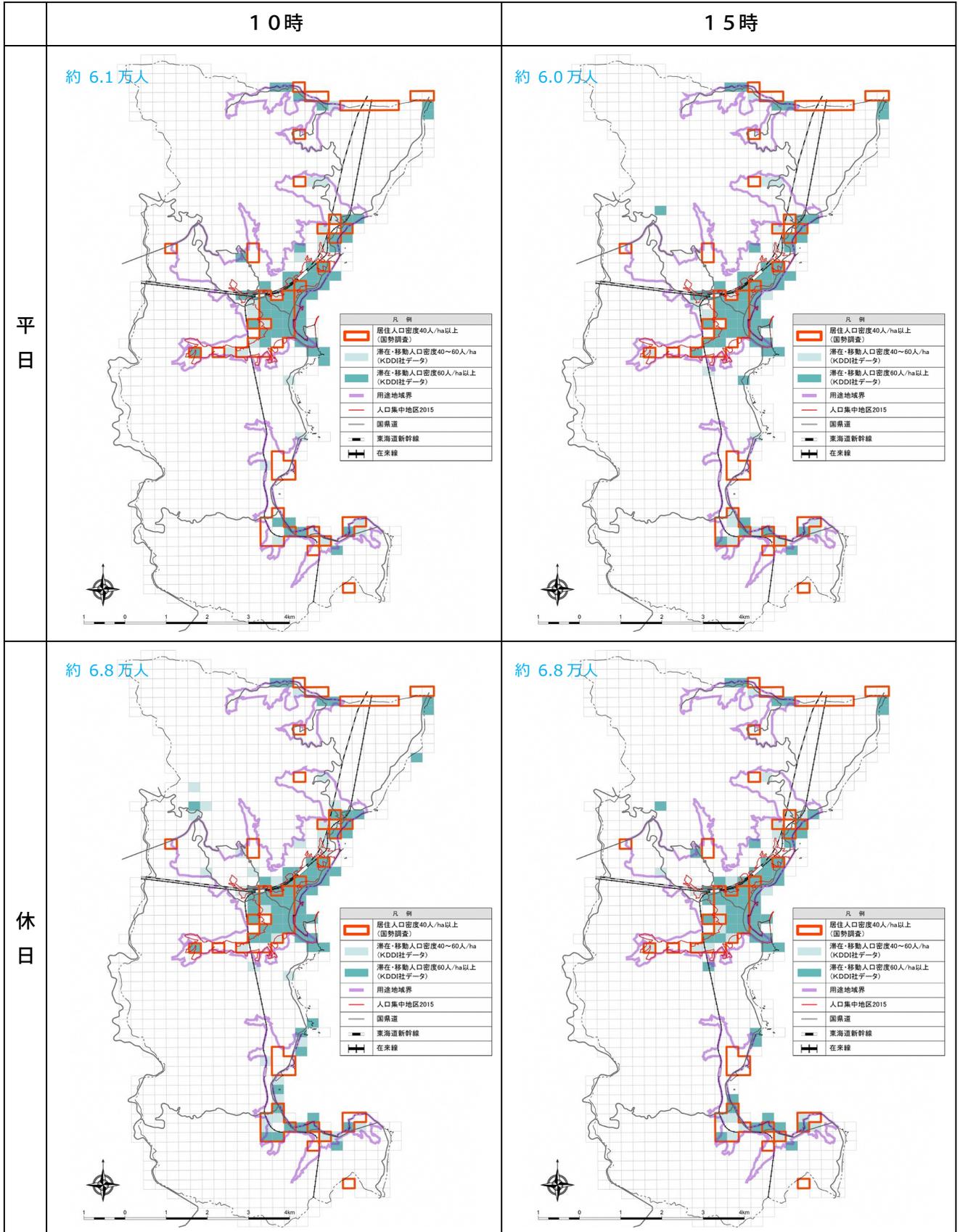
(3) 都市機能誘導区域の界線設定

- 都市機能誘導区域の界線は、原則、居住誘導区域内において、用途地域・地形地物等を踏まえ、設定します。

* 土砂災害特別警戒区域、急傾斜崩壊危険区域、災害危険区域は除外（除外する区域の詳細は、P49 を参照）

■ 定住人口密度（国勢調査）と「熱海市民」人口密度（携帯電話位置情報データ）の比較

⇒ 「熱海市民」人口密度 60 人/ha のエリアでは、定住人口が減っても生活利便施設が成り立つ 40 人/ha を維持できる可能性

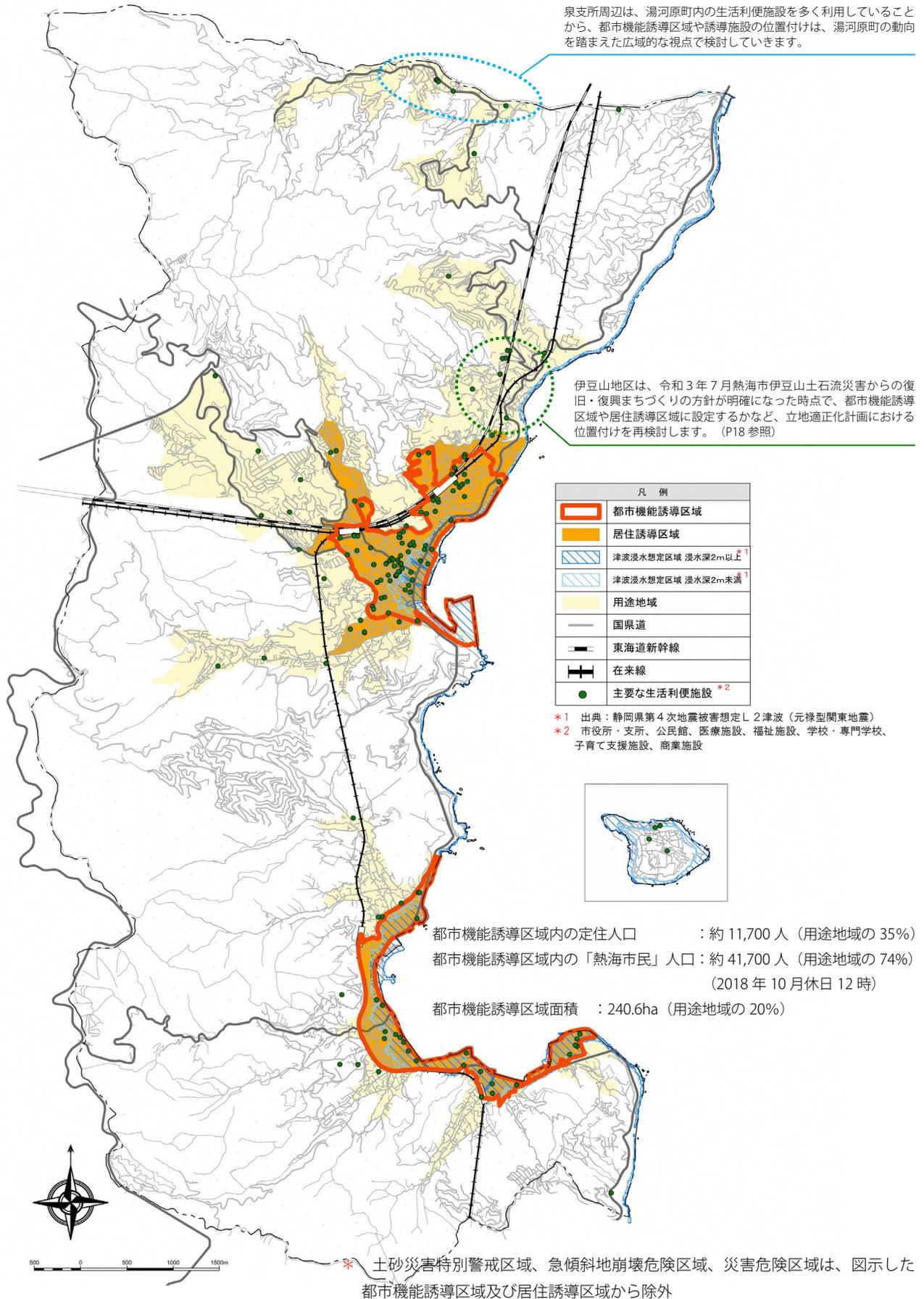


* 1 : 熱海市人口 約 3.8 万人、うち 20 歳以上 3.4 万人 (国勢調査 2015)

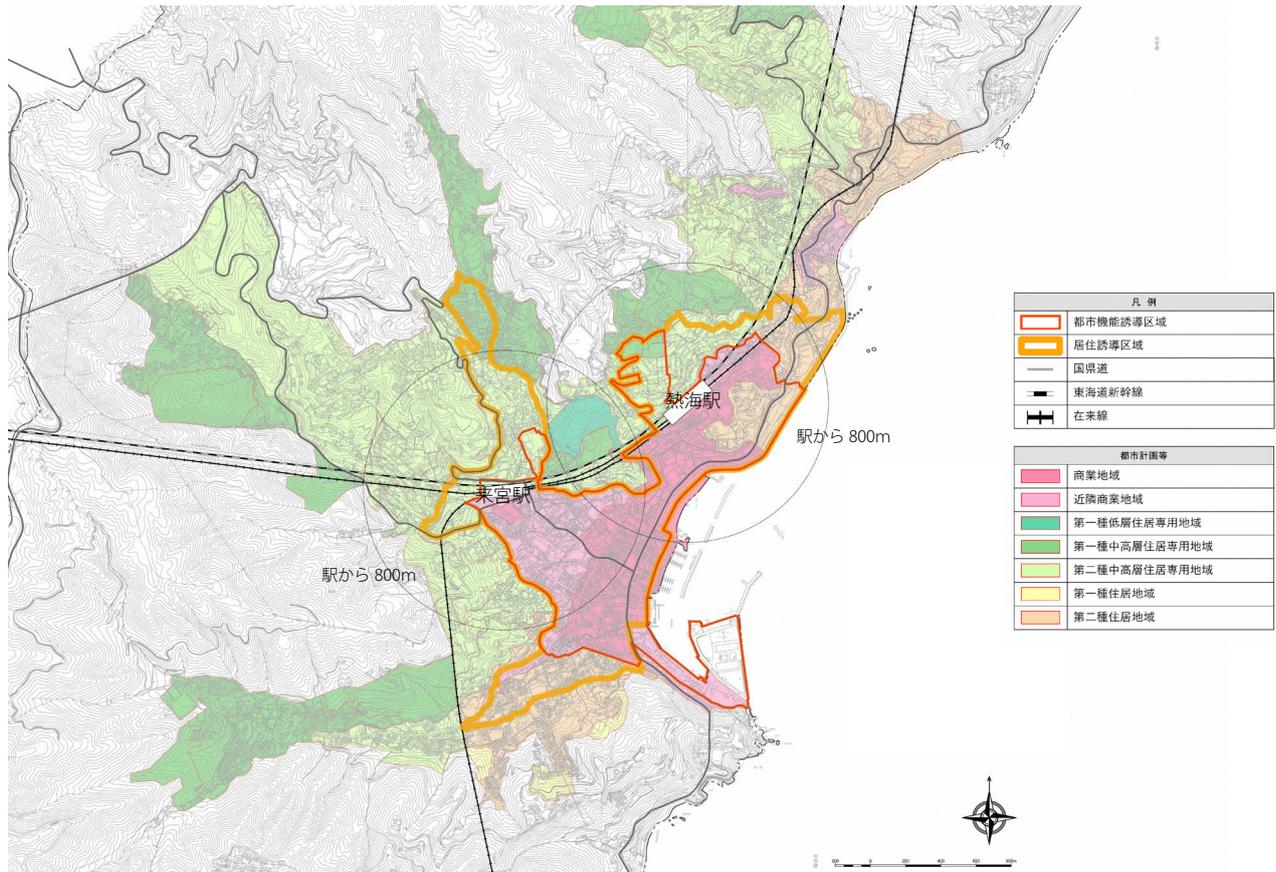
* 2 : 青字の数値は、各ケースにおける 2018 年 10 月の滞在・移動人口 (20 代以上)、うち熱海居住と思われる滞在・移動人口 (20 代以上) はいずれのケースも約 3.2 万人前後

3. 都市機能誘導区域

(* 居住誘導区域の詳細は、第V章参照)



■ 熱海地域の都市機能誘導区域



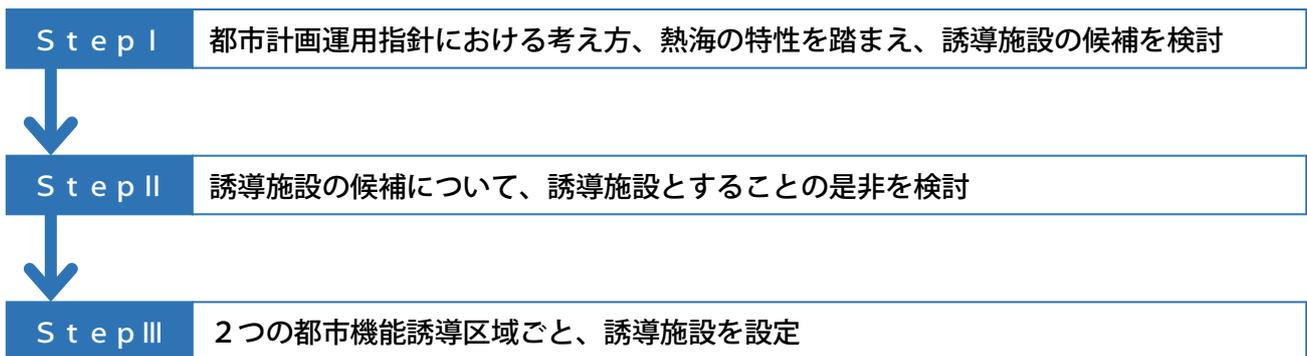
■ 多賀地域・網代地域の都市機能誘導区域



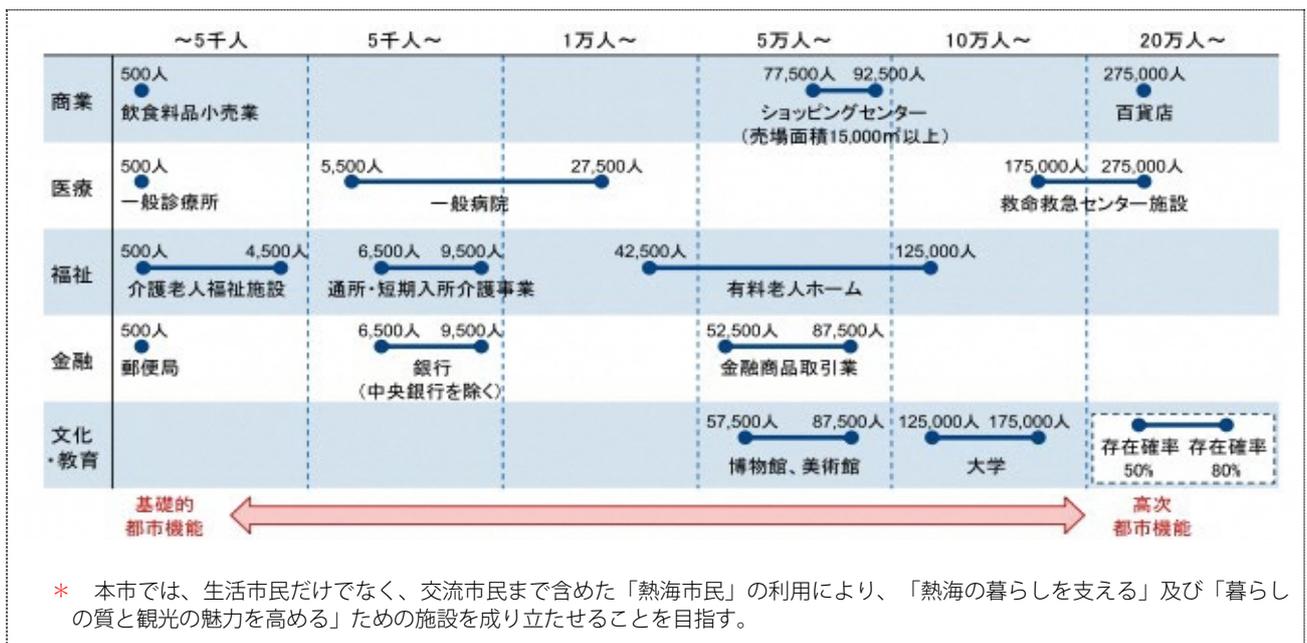
4. 誘導施設

- 誘導施設とは、都市再生特別措置法に定める「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」のことです。
- 誘導施設は、熱海の特性・関連計画の位置付け・現在の施設立地状況等を踏まえ、「熱海市民」の暮らしや観光のため、以下のとおり定めます。
 - ①「熱海の暮らしを支える」ための施設を維持・誘導
(子育て支援施設、病院など健康・医療施設、介護・福祉施設、市役所など行政施設 など)
 - ②「暮らしの質と観光の魅力を高める」ための施設を維持・誘導
(宿泊施設など観光施設、スーパーマーケット・ドラッグストア等の商業施設、図書館・公民館等の文化・交流施設 など)

■ 誘導施設の選定フロー



【参考】都市機能が成り立つ人口規模 (出典：国土交通省「国土のグランドデザイン 2050 参考資料」)



(1) 誘導施設の候補検討

熱海の特性を踏まえると、本市における誘導施設は、主に定住人口が利用する「熱海の暮らしを支える」施設だけでなく、交流人口を加えた「熱海市民」が利用する「暮らしの質と観光の魅力を高める」ための施設も検討する必要があります。

① 「熱海の暮らしを支える」ための誘導施設候補



* 「熱海の暮らしを支える」ための誘導施設候補は、主に、都市計画運用指針が示す「居住者の共同の福祉や利便の向上を図る」施設

② 「暮らしの質と観光の魅力を高める」ための誘導施設候補



■ 誘導施設に「熱海市民」を対象とする施設を設定する意義

- 交流人口を加えた「熱海市民」の利用が見込まれる施設を、維持・誘導することで、
 - ・ 交流市民を呼び込み、生活市民が減少しても、商業施設など生活利便施設を成り立たせる。
 - ・ 観光産業など、市民の生業を確保する。
 - ・ 民間投資を促し、まちの安全性を高める（ホテル・旅館を津波避難ビルとして利用等）
 - ・ 観光、商業施設等を維持・誘導することで、生活市民の暮らしの質を高めることにつなげる。

(2) 誘導施設選定に向けた検討

熱海の特性を踏まえ選定した誘導施設候補について、関連計画の位置付けや、施設の現在の立地状況、都市機能が成り立つ人口規模などを考慮し、誘導施設として設定することの是非を検討します。

① 「熱海の暮らしを支える」ための誘導施設候補

【子育て・教育】

● 保育所・認定こども園

- ・ 子育てに欠かせない施設であり、かつ、コミュニティ形成の根幹となる施設である。
- ・ 都市機能誘導区域内とその周辺を中心に、市内各地域に立地している。
- ・ 市内各地域で身近に立地することが望ましい場合もあり、一律に誘導施設と位置付けることで問題を生ずることも考えられることから、誘導施設としない。

● 子育て支援センター

(誘導施設に設定)

- ・ 子育てに欠かせない施設であり、かつ、コミュニティ形成の根幹となる施設である。
- ・ 熱海地域、多賀地域・網代地域の都市機能誘導区域内に立地している。
- ・ 子育て世代等の生活利便を確保し、都市機能誘導区域周辺への居住を促す施設として、誘導施設に位置付ける。

● 親子ふれあいサロン

(誘導施設に設定)

- ・ 親子ふれあいサロンは、他の子育て関連施設を補完しながら、子育てを支援する施設として機能している。
- ・ 熱海地域の都市機能誘導区域内に1施設が立地している。
- ・ 子育て世代等の生活利便を確保し、都市機能誘導区域周辺への居住を促す施設として、誘導施設に位置付ける。

● 幼稚園・小学校・中学校

- ・ 教育に欠かせない施設であり、かつ、コミュニティ形成の根幹となる施設である。
- ・ 都市機能誘導区域外を含む市内各地域に立地している。
- ・ 人口規模に応じた配置を推進する必要があるが、当面は既存施設を維持することとし、誘導施設としない。

● 高等学校・大学等

- ・ 高等学校は、多賀地域の都市機能誘導区域外に1施設立地している。
- ・ 当面は、既存の施設を維持することとし、誘導施設としない。
- ・ 大学は、大学を誘致するほどの敷地の確保が難しいことから、現時点では誘導施設としない。ただし、都市機能誘導区域内の空きビル等を活用した、大学のサテライト施設等については、今後、位置付けを検討する。

● 専修学校・各種学校

(誘導施設に設定)

- ・ 高校卒業後の人口流出を軽減するとともに、周辺市町から若者世代の流入を促す施設である。
- ・ 熱海地域の都市機能誘導区域内にのみ立地している。
- ・ 都市機能誘導区域周辺への若者世代の居住を促す施設として、誘導施設に位置付ける。

【健康・医療】

● 保健センター

(誘導施設に設定)

- ・ 子育てや福祉などの他分野と連携し、子育て期から老後まで安心して暮らし続けられる環境を支えるための施設である。
- ・ 熱海地域の都市機能誘導区域内に1施設が立地している。
- ・ 公共交通の利便が高い熱海地域の都市機能誘導区域において、今後も活用するため、誘導施設に位置付ける。

● 病院

(誘導施設に設定)

- ・ 子育てや福祉などの他分野と連携し、子育て期から老後まで安心して暮らし続けられる環境を支えるための拠点施設である。
- ・ 都市機能誘導区域内には、熱海地域に2施設、多賀地域・網代地域に1施設が立地している。
- ・ 公共交通の利便が高い都市機能誘導区域において、今後も活用するため、誘導施設に位置付ける。

● 診療所

- ・ 子育てや福祉などの他分野と連携し、子育て期から老後まで安心して暮らし続けられる環境を支えるための施設である。
- ・ 都市機能誘導区域内とその周辺を中心に、市内各地域に立地している。
- ・ 市内各地域で身近に立地することが望ましい場合もあり、一律に誘導施設と位置付けることで問題を生ずることも考えられることから、誘導施設としない。

【介護・福祉】

● 総合福祉センター

(誘導施設に設定)

- ・ 地域社会の福祉の増進を図るため、福祉関係団体などの奉仕活動や集会の場として利用されている施設である。
- ・ 熱海地域の都市機能誘導区域内に1施設が立地している。
- ・ 公共交通の利便が高い熱海地域の都市機能誘導区域において、今後も活用するため、誘導施設に位置付ける。

● 高齢者相談センター（地域包括支援センター）

(誘導施設に設定)

- ・ 高齢者や高齢者がいる家族の相談を受け、介護・福祉・医療などの様々なサービスを紹介し、利用を促す施設である。
- ・ 都市機能誘導区域外に、3施設立地している。
- ・ 公共交通の利便が高い都市機能誘導区域に立地することで、施設利用を促すため、誘導施設に位置付ける。

● 障がい者支援施設

(誘導施設に設定)

- ・ 障がいを持つ方の生活介護や、自立訓練、就労移行支援、夜間施設入所支援等を行う施設である。
- ・ 施設は、都市機能誘導区域の内側・外側に1つずつ立地している。
- ・ 公共交通の利便が高い都市機能誘導区域に立地することで、施設利用を促すため、誘導施設に位置付ける。

● 通所介護施設（通所系高齢者福祉施設）・訪問介護事務所

- ・ 高齢化が進む中、高齢者や高齢者がいる家族の拠り所であり、まちでの健康な暮らしを支える施設である。
- ・ 用途地域外を含む、市内各地域に立地している。
- ・ 現在の利用状況からは、市全域に適正配置することで、市内のどこに住んでいても目的に応じた介護福祉サービスを楽しむことができるようにしておくことが望ましいことから、当面の間は誘導施設としない。

【金融】

● 銀行・信用金庫・JAバンク

(誘導施設に設定)

- ・ 日常生活における入金・出金のほか、まちの様々な生業を支える施設である。
- ・ 熱海地域、多賀地域・網代地域の都市機能誘導区域内にそれぞれ立地している。
- ・ 住居となるべく近くに立地することで、「歩いて暮らせる」生活利便性の高い環境を目指し、誘導施設に位置付ける。

● 郵便局

(誘導施設に設定)

- ・ 郵便配達業のほか、日常生活における入金・出金など、まちの様々な生業を支える施設である。
- ・ 熱海地域、多賀地域・網代地域の都市機能誘導区域内にそれぞれ立地している。
- ・ 住居となるべく近くに立地することで、「歩いて暮らせる」生活利便性の高い環境を目指し、誘導施設に位置付ける。

【行政】

● 市役所

(誘導施設に設定)

- ・ まちの中核的な行政機能を有する施設である。
- ・ 熱海地域の都市機能誘導区域内に1施設が立地している。
- ・ 公共交通の利便が高い熱海地域の都市機能誘導区域において、今後も活用するため、誘導施設に位置付ける。

● 支所

(誘導施設に設定)

- ・ 熱海地域以外の地域において、行政サービスを提供する施設である。
- ・ 多賀地域・網代地域の都市機能誘導区域内と、泉地域に1施設ずつ立地している。
- ・ 現在の位置での支所機能を維持していくため、誘導施設に位置付ける。

● 国・静岡県の機関

(誘導施設に設定)

- ・ 国や静岡県の地方機関である。
- ・ 国・静岡県の機関ともに、熱海地域の都市機能誘導区域内に立地している。
- ・ 公共交通の利便が高い熱海地域の都市機能誘導区域において、今後も活用するため、誘導施設に位置付ける。

② 「暮らしの質と観光の魅力を高める」ための誘導施設候補

【観光】

● 宿泊施設（温泉旅館・ホテル）

（誘導施設に設定）

- ・ 宿泊施設は、日帰り温泉、レストラン、バンケット機能等を有し、生活市民の暮らしを豊かにするとともに、生活市民の生業や交流市民を呼び込む施設である。
- ・ 用途地域外を含む、市内各地域に立地している。
- ・ 熱海の特性を踏まえ（P37 意義参照）、市内の観光等をけん引する宿泊施設を市街地に誘導するため、1,000 m²以上の施設を、誘導施設に位置付ける。（都市機能誘導区域外に立地するものを妨げるものではない）

● 観光拠点施設

（誘導施設に設定）

- ・ 商業施設、交通拠点等と併設し、生活市民だけでなく交流市民の利用により、維持を図る施設である。
- ・ 熱海地域及び多賀地域・網代地域の都市機能誘導区域内に立地している。
- ・ 熱海の特性を踏まえ（P37 意義参照）、誘導施設に位置付ける。

【商業】

● スーパーマーケット・ドラッグストア

（誘導施設に設定）

- ・ 生活市民の日常生活に不可欠な生鮮食料品及び日用品を取り扱う店舗や家庭用品、加工食品等の最寄り品を取り扱う店舗などの「熱海の暮らしを支える施設」であり、交流市民も利用する施設である。また、こだわりの品を取り扱う高級スーパー等は「暮らしの質と観光の魅力を高める施設」で、別荘利用者等を誘客できる施設である。
- ・ 用途地域外を含む市内各地域に立地している。
- ・ 熱海の特性を踏まえ（P37 意義参照）、誘導施設に位置付けるが、小規模店舗は市内各地域への立地が求められる場合もあるため、1,000 m²を超える店舗を対象とする。

● コンビニエンスストア

- ・ 生活市民の日常生活に不可欠な生鮮食料品及び日用品を取り扱う店舗や家庭用品、加工食品等の最寄り品を取り扱う店舗などの「熱海の暮らしを支える施設」であり、交流市民も利用する施設である。
- ・ 用途地域外を含む市内各地域に立地している。
- ・ 市内各地域である程度分散して立地することで利便性が高まる場合もあるため、誘導施設としない。

● 複合施設・市場（熱海港湾集客施設）

（誘導施設に設定）

- ・ 生活市民の日常生活や、交流市民の観光レクリエーション体験を豊かにする施設である。
- ・ 熱海港周辺の港湾整備と併せて、熱海港湾集客施設の整備が想定される。
- ・ 熱海の特性を踏まえ（P37 意義参照）、誘導施設に位置付ける。

【文化・交流】

● 図書館

（誘導施設に設定）

- ・ 図書館は、集客力の高い施設であり、都市機能誘導区域内のにぎわい創出に寄与する施設として、機能を確保する必要がある。
- ・ 熱海地域の都市機能誘導区域内に1施設が立地している。
- ・ 公共交通の利便が高い熱海地域の都市機能誘導区域において、今後も活用するため、誘導施設に位置付ける。

● 公民館・市民交流施設

（誘導施設に設定）

- ・ 社会教育や文化活動などを通じ、地域や多世代交流を促進するコミュニティ施設である。
- ・ 熱海地域及び多賀地域・網代地域の都市機能誘導区域内にそれぞれ1施設が立地している。
- ・ 熱海市民の活動拠点や交流機能を有する施設として、機能を確保する必要があるため、誘導施設に位置付ける。

(3) 誘導施設

区分	都市機能	定義・法的位置付け	機能分類		都市機能誘導区域				
			拠点に必要な機能	各地域に必要な機能	熱海地域		多賀地域・網代地域		
					現状立地	誘導施設	現状立地	誘導施設	
① 「熱海の暮らしを支える」ための施設	子育て教育	子育て支援センター	・児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う事業所	✓	✓	○	●	○	●
		親子ふれあいサロン	・熱海市親子ふれあいサロン条例に規定する親子ふれあいサロン	✓		○	●	×	—
		専修学校・各種学校	・学校教育法第124条に規定する施設 ・学校教育法第134条に規定する各種学校	✓		○	●	×	—
	健康医療	保健センター	・熱海市保健センター条例第2条に規定する保健センター	✓		○	●	×	—
		病院	・医療法第1条の5第1項に規定する病院	✓		○	●	○	●
	介護福祉	総合福祉センター	・熱海市総合福祉センター条例第2条に規定する福祉センター	✓		○	●	×	—
		高齢者相談センター (地域包括支援センター)	・介護保険法第115条の46に規定する施設	✓	✓	×	●	×	●
		障がい者支援施設	・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条の11に規定する施設	✓	✓	×	●	×	●
	金融	銀行・信用金庫・JAバンク	・銀行法第2条に規定する施設 ・信用金庫法に基づく信用金庫 ・農水産業協同組合貯金保険法第2条第4項第1号に規定する事業を行う施設	✓	✓	○	●	○	●
		郵便局	・日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する施設	✓	✓	○	●	○	●
行政	市役所	・地方自治法第4条第1項に規定する事務所	✓		○	●	×	—	
	支所	・地方自治法第155条第1項に規定する支所		✓	×	—	○	●	
	国・静岡県の機関	・国の機関及び地方自治法第155条第1項に規定する静岡県の事務所	✓		○	●	×	—	
② 「暮らしの質と観光の魅力を高める」ための施設	観光	宿泊施設 (温泉旅館・ホテル)	・床面積が1,000㎡以上の旅館業法第2条第2項に規定する旅館ホテル (市内の観光等をけん引する宿泊施設)	✓	✓	○	●	○	●
		観光拠点施設	・観光案内所、24時間利用可能な駐車場、トイレなどを併設した観光振興に寄与する施設	✓	✓	○	●	○	●
	商業	スーパーマーケット	・店舗面積1,000㎡を超えるスーパーマーケット (生鮮食料品・日用品を扱う商業施設)		✓	○	●	×	●
		ドラッグストア	・店舗面積1,000㎡を超えるドラッグストア (医薬品、化粧品を25%以上取り扱い、かつ、医薬品小売業 (調剤薬局を除く。)) を扱っている事業所		✓	○	●	×	●
		複合施設・市場 (熱海港湾集客施設)	・飲食店又は土産物屋が2つ以上入居する複合店舗を併設した施設	✓		×	●	×	—
	文化交流	図書館	・図書館法第2条第1項に規定する図書館	✓		○	●	×	—
公民館・市民交流施設		・社会教育法第24条の規定による市が設置する公民館 ・熱海市民の活動の拠点や交流機能を有する施設	✓	✓	○	●	○	●	

* 1 凡例：【現状立地】「○」：現に立地している施設 「×」：現に立地していない施設

【誘導施設】「●」：都市機能誘導区域に維持・誘導を図る施設 「—」：誘導施設には位置付けない施設

* 2 津波浸水想定区域においては、津波防災地域づくりに関する法律第56条第1項各号に掲げる基準に適合するもののみ誘導施設とする。

* 3 誘導施設に設定しなかった生活利便施設も、都市機能誘導区域内の生活利便や賑わいを支える施設として維持を図るものとする。

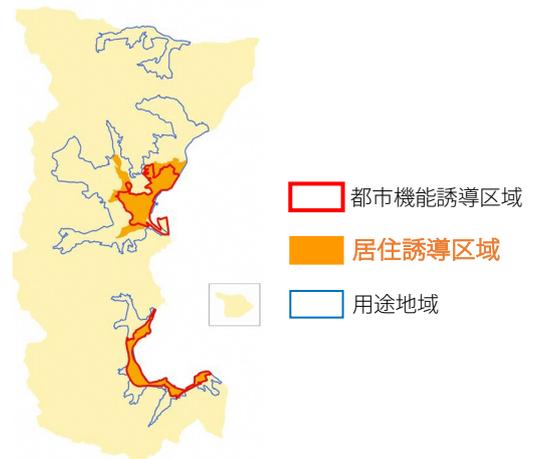
* 4 「1,000㎡以上」は熱海市まちづくり条例等の基準、「1,000㎡を超える」は大規模小売店舗立地法の基準面積

V 居住誘導区域

1. 居住誘導区域とは

2. 居住誘導区域設定の考え方

3. 居住誘導区域



○ 居住誘導区域は、「熱海の特性」を踏まえ、以下の条件に該当するエリアを設定します。

- ① 将来にわたり、生活利便が確保されるエリア
- ② 定住者の人口密度が高いエリア
- ③ 「生活市民」の実態を捉えた、生活圏の大切なエリア

○ なお、災害リスクのあるエリアの取扱いは、以下のとおりとします。

- ① 津波浸水想定区域は、居住誘導区域に「含める」
- ② 災害レッドゾーン、宅地造成工事規制区域は、原則、居住誘導区域に「含めない」
- ③ 災害イエローゾーン等は、リスク点検の上、居住誘導区域に「含める」 (*適時、見直す)

1. 居住誘導区域とは

- 居住誘導区域は、居住を誘導することで、生活利便施設が成り立つような人口密度を維持し、「生活利便が高く、歩いて暮らせる」を目指していく区域のことです。

居住誘導区域とは、都市再生特別措置法に定める「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」のことで、都市計画運用指針において「人口減少の中にあっても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、居住を誘導すべき区域」とされています。

■ 居住誘導区域の定義、定めることが考えられる区域等

項目		定義・概要等
都市再生特別措置法	定義	(法第 81 条第 2 項第 2 号) 都市の居住者の居住を誘導すべき区域
	設定の考え方	(法第 81 条第 19 項) 立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるもの
都市計画運用指針	基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少の中にあっても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、居住を誘導すべき区域 ・都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、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べきもの
	定めることが考えられる区域	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
	含まないこととされる区域	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域 ・農用地区域等 ・保安林等 ・災害危険区域のうち、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 ・地すべり防止区域 ・急傾斜地崩壊危険区域 ・土砂災害特別警戒区域 ・浸水被害防止区域
	原則として、含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・津波災害特別警戒区域 ・災害危険区域（上記を除く。）
	区域の災害リスク、警戒避難体制、防災・減災施設の整備状況・見込み等から判断する区域	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域 ・津波災害警戒区域 ・浸水想定区域 ・各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（土砂災害危険箇所、津波浸水想定区域、都市浸水想定区域が該当）
	含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域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 ・特別用途地区、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 ・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 ・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
	留意すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきである。 ・原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない。 ・居住誘導区域の設定に当たっては、市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。

※ 網掛部は、熱海市の居住誘導区域設定に際し、運用指針上で留意が必要な記載（津波災害（特別）警戒区域は R2 時点で未指定）

2. 居住誘導区域設定の考え方

(1) 居住誘導区域の範囲の考え方

○ 居住誘導区域は、熱海の特性を踏まえ、以下の条件に該当するエリアを設定します。

- ① 将来にわたり、生活利便が確保されるエリア
- ② 定住者の人口密度が高いエリア
- ③ 「生活市民」の実態を捉えた、生活圏の大切なエリア

① 将来にわたり、生活利便が確保されるエリア

⇒ 「国道沿道」、「公共交通の利便性が高い」、「基幹的な生活利便施設立地」の2つ以上に該当

- ・ 「国道沿道」とは、将来的な公共交通の維持や移動のしやすさ、生活利便施設の維持・立地可能性を考慮し、国道から300mのエリア
- ・ 「公共交通の利便性が高い」とは、鉄道駅から800m又はバス停から300mのエリア
- ・ 「基幹的な生活利便施設立地」とは、学校、病院、商業施設（日用品）等、基幹的な生活利便施設が立地するエリア

② 定住者の人口密度が高いエリア

⇒ 人口集中地区、定住人口密度40人/ha以上のメッシュ等

- ・ 既存の生活利便施設を支えることができる、定住人口の密度が高いエリア
- ・ 人口密度が高く、まちづくりの投資効果が高いエリア
- ・ 都市機能が集積し、山側よりも平坦な地形で、（高齢者の）暮らしを都市構造で支えることができるエリア
- * なお、最終的な区域設定に当たっては、非可住地を除いた実質の人口密度40人/ha以上の区域も含めることとする。

③ 「生活市民」の実態を捉えた、生活圏の大切なエリア

⇒ 平日昼間における生活市民の人口密度が40人/ha以上

- ・ 「昼間」の人口密度が高く、暮らしを支える重要な生活利便施設があるエリア
- * 上記に該当することも考慮し、津波のリスクがあるエリアも対策とセットで含めることとする。

■ 居住誘導区域に、「生活市民」を考慮する意義

○ 「生活市民」が昼間に滞在するエリアを、居住誘導区域に考慮することで、

① 住む場と活動の場をなるべく近くし「生活利便が高く、歩いて暮らせる」環境を目指します。

- ・ 「生活市民」が昼間に滞在するエリアでは、働く、学ぶ、通院、買物等、活動が行われていると考えられます。
- ・ 「生活利便が高く、歩いて暮らせる」のためには、本来、こうした活動の場と居住地は近い距離関係にあることが望ましいものの、熱海市では“使える土地に限られる”、“土地があっても地価が高い”等の理由から、居住地が郊外や市外となっている方もいます。
- ・ こうしたニーズを捉え、活動の場に居住を増やす施策を導入していくため、昼間に「生活市民」が多いエリアを居住誘導区域に含めることとします。

② 居住（住宅）政策の効果を、医療・福祉や観光など、他分野にも波及させることができます。

- ・ 医療・福祉分野には、訪問介護・診療がしやすくなる、歩くことが健康につながり医療・介護費を削減できる等の効果
- ・ 観光分野には、自動車交通（郊外・市外⇄市街地）が減ることで、渋滞が緩和される等の効果

(2) 災害リスクのあるエリアの取扱い

○ 都市計画運用指針の位置付け、対策の可能性を考慮し、居住誘導区域における災害リスクのあるエリアの取扱いを以下のとおりとします。

- ① 津波浸水想定区域は、居住誘導区域に「含める」
- ② 災害レッドゾーン、宅地造成工事規制区域は、原則、居住誘導区域に「含めない」
- ③ 災害イエローゾーン等は、リスク点検の上、居住誘導区域に「含める」 (*適時、見直す)

① 津波浸水想定区域は、居住誘導区域に「含める」

津波浸水想定区域は、住宅等の建築や開発行為等の規制を受ける災害レッドゾーンではありません。また、県と進める堤防整備を中心とした対策や、(後述の)都市機能誘導区域への民間投資により、リスクを軽減することが見込めます。

上記を考慮し、居住誘導区域に含めることで、ハード・ソフトを組み合わせた対策を推進します。

② 災害レッドゾーン、宅地造成工事規制区域は、原則、居住誘導区域に「含めない」

土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域は、住宅等の建築や開発行為等の規制を受ける災害レッドゾーンで、都市再生特別措置法において、居住誘導区域として定めない区域とされていることから、居住誘導区域には含めないこととします。

また、宅地造成工事規制区域は、宅地造成時に許可が必要など規制のある区域のため、既に公益施設が立地するエリア等を除き、原則、居住誘導区域に含めないこととします。

③ 災害イエローゾーン等は、リスク点検の上、居住誘導区域に「含める」 (*適時、見直す)

本市の平地が限られた地形特性や現状の土地利用を踏まえ、土砂災害警戒区域の一部は、居住誘導区域に含めることとし、安全性の確認強化や必要に応じた対策工事の実施を検討します。

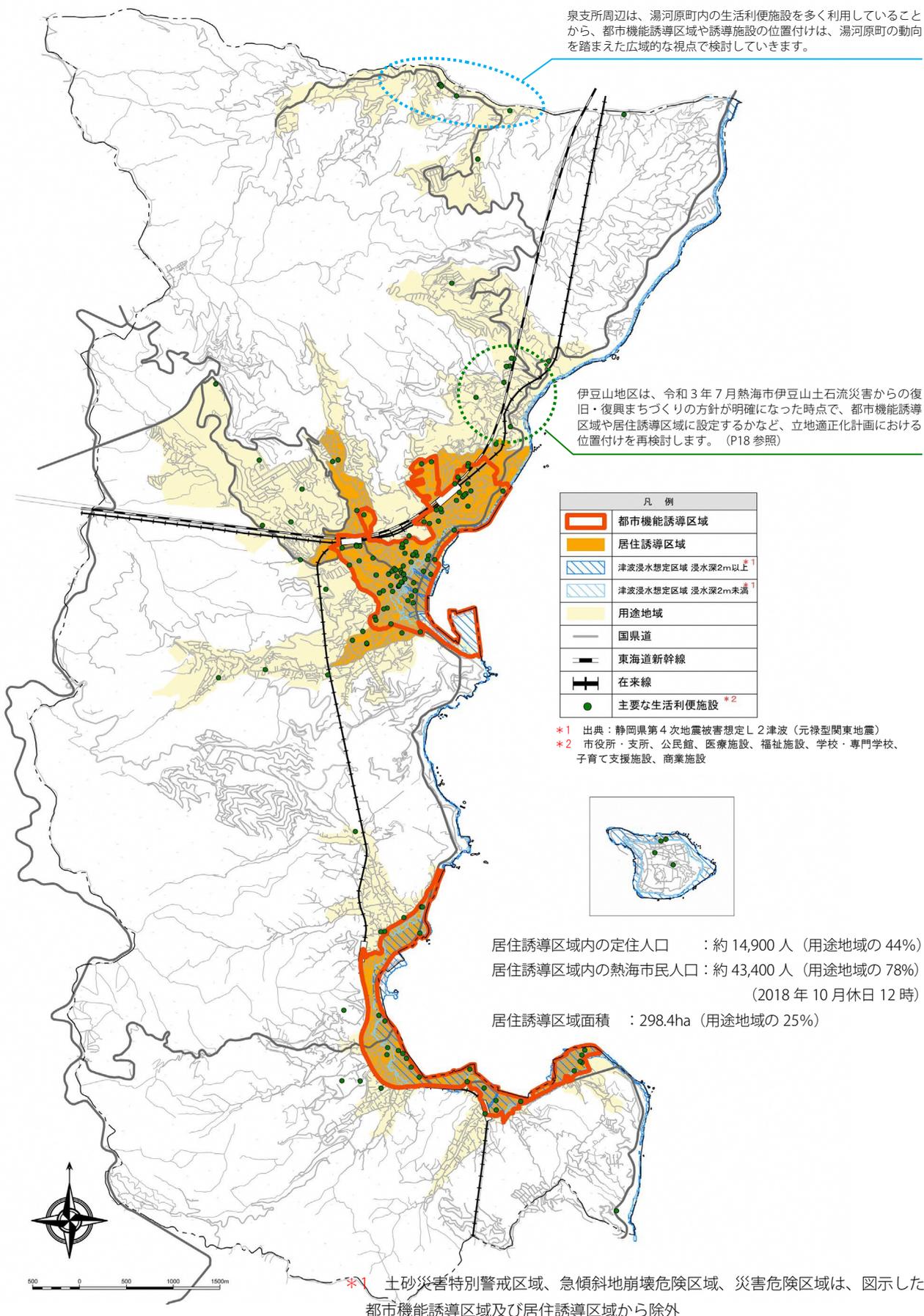
なお、対策状況や災害リスクの位置付けの見直し(イエロー⇒レッド)等に応じ、居住誘導区域は適時見直すこととします。

(3) 居住誘導区域の界線設定 (区域設定のフローチャートはP50参照)

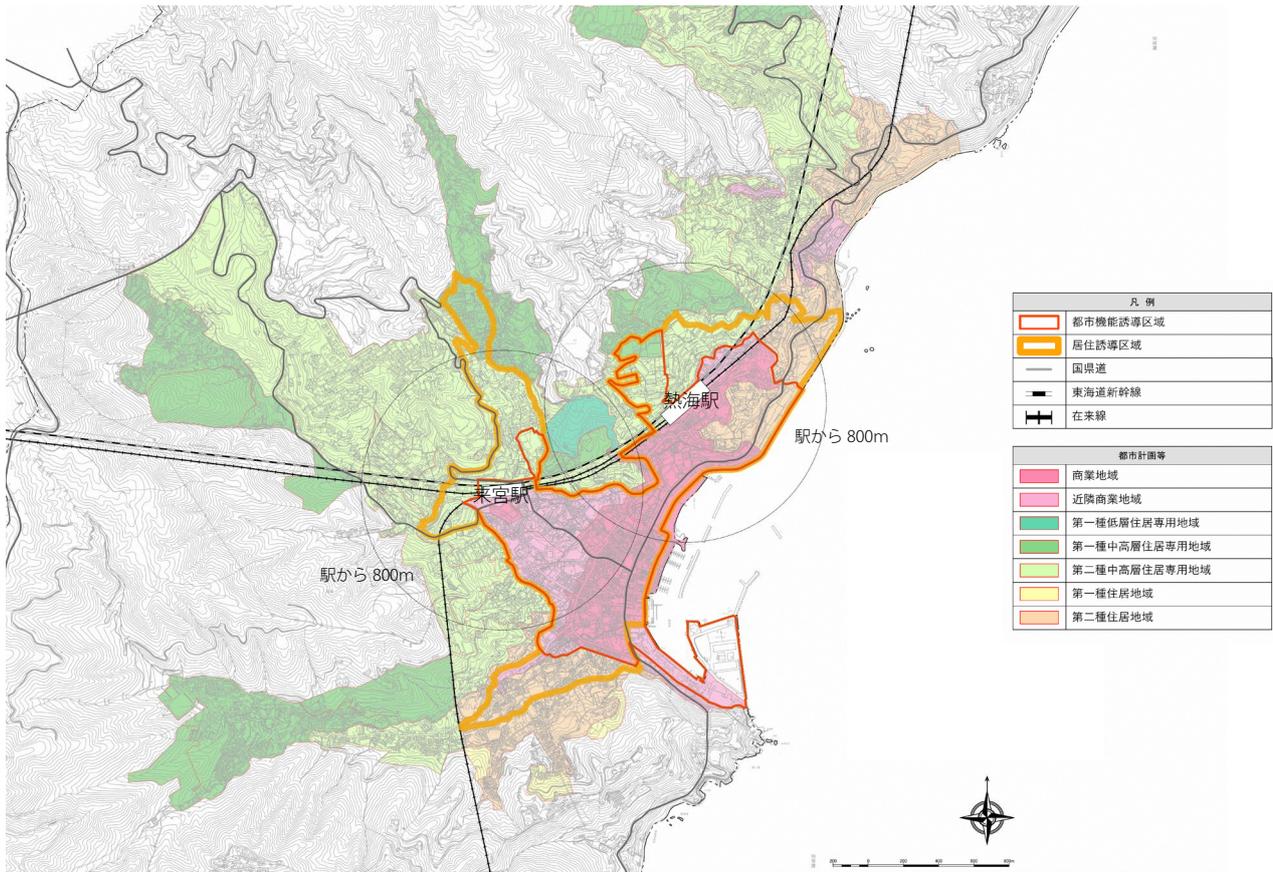
○ 居住誘導区域の範囲の考え方や災害リスクのあるエリアの取扱いを踏まえ、居住誘導区域の界線は、以下の手順で設定します。

- ① 宅地造成工事規制区域の区域界で設定
- ② 「臨港地区」及び「①の区域界にかかる風致地区」を除外
- ③ 公共施設や商業系用途を考慮 (*含める場合は、用途地域、字界、道路等で設定)

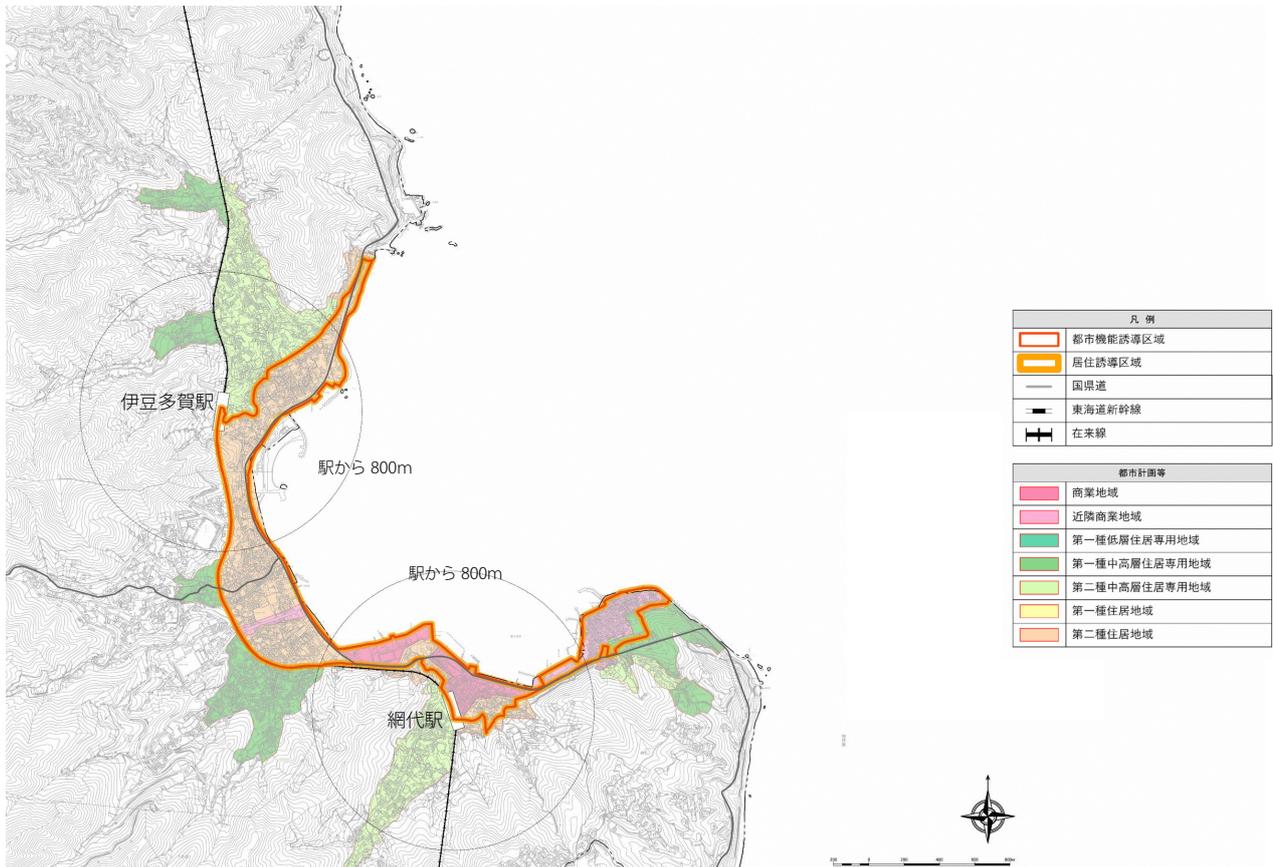
3. 居住誘導区域



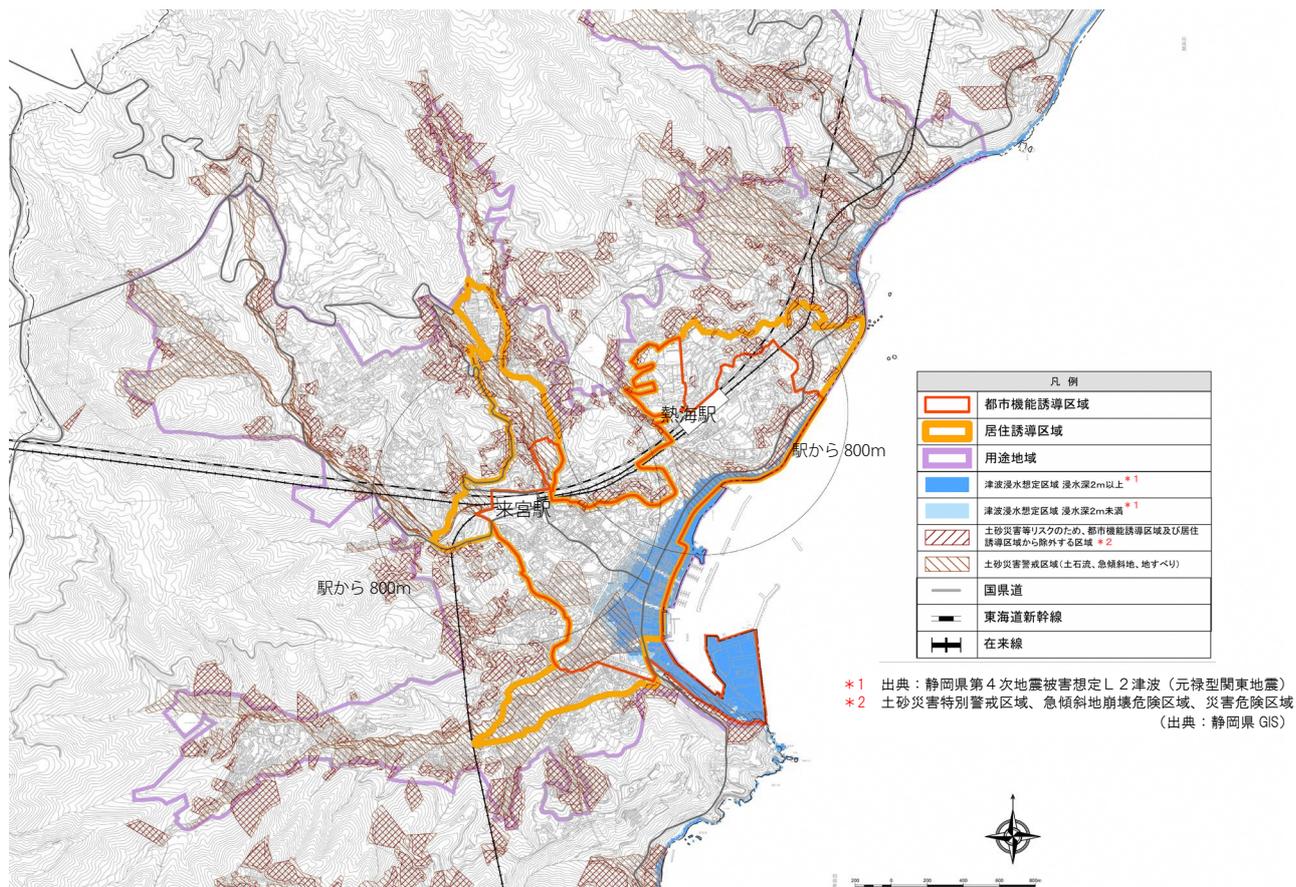
■ 熱海地域の居住誘導区域



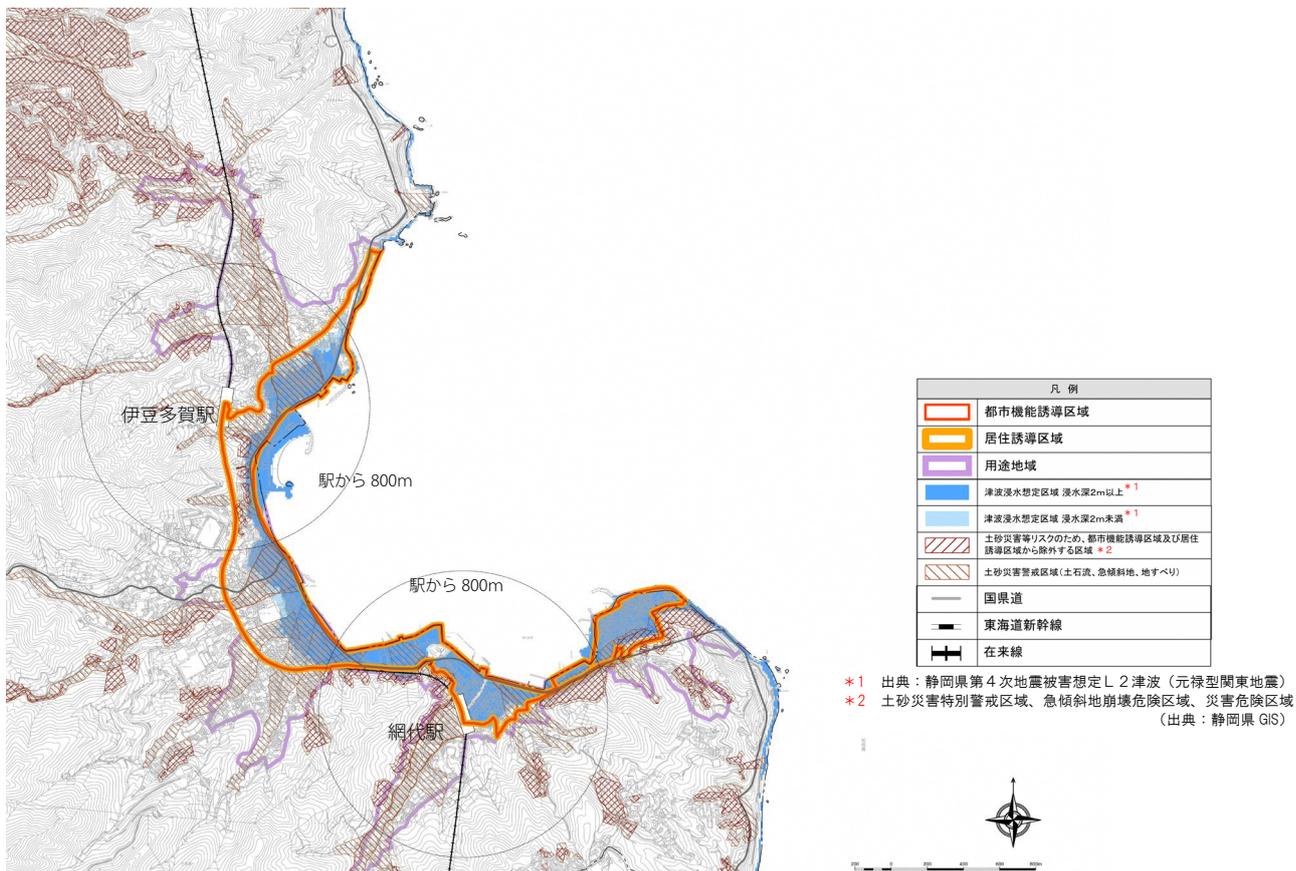
■ 多賀地域・網代地域の居住誘導区域



■ 熱海地域における災害リスク



■ 多賀地域・網代地域における災害リスク



■ 定住人口と都市機能誘導区域・居住誘導区域

	面積 (ha)	2015 年		2035 年	
		定住人口 (人) *1	定住人口密度 (人/ha)	定住人口 (人) *2	定住人口密度 (人/ha)
都市機能誘導区域	240.6 (4%)	11,700 (31%)	48.6	8,500 (32%)	35.3
居住誘導区域	298.4 (5%)	14,900 (40%)	49.9	10,800 (41%)	36.2
用途地域	1,201.2 (19%)	33,822 (90%)	28.2	21,800 (83%)	18.1
都市計画区域 (行政区)	6,178.0 (100%)	37,544 (100%)	6.1	26,315 (100%)	4.3

*1 国勢調査 2015 ベースの実績値又は推計値

*2 第2期熱海市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

*3 面積及び区域内人口の下段括弧内の値は、都市計画区域に対する割合

■ 熱海市民人口と都市機能誘導区域・居住誘導区域

	面積 (ha)	2018 年 10 月 平日 12 時		2018 年 10 月 休日 12 時	
		熱海市民人口 (人) *4	熱海市民人口密度 (人/ha)	熱海市民人口 (人) *4	熱海市民人口密度 (人/ha)
都市機能誘導区域	240.6 (4%)	37,600 (61%)	156.3	41,700 (60%)	173.3
居住誘導区域	298.4 (5%)	39,600 (64%)	132.7	43,400 (63%)	145.4
用途地域	1,201.2 (19%)	56,000 (91%)	45.7	56,300 (82%)	45.9
都市計画区域 (行政区)	6,178.0 (100%)	61,700 (100%)	10.0	69,000 (100%)	11.2

*3 面積及び区域内人口の下段括弧内の値は、都市計画区域に対する割合

*4 携帯電話位置情報ベースの推計値 (20 代以上)。各区域がかかる 250mメッシュ内の人口を集計しているため、実態より多く推計されていることに留意

■ 居住誘導区域設定のフローチャート (詳細は P45・P46 参照)

Step I 熱海市の特性を踏まえ、「生活利便が高く、歩いて暮らせる」区域となっているか？

- 以下を満たす区域を、居住誘導区域の基本的な範囲として仮設定
 - 将来にわたり、生活利便が確保されるエリア (「国県道沿道」、「公共交通の利便性が高い」、「基幹的な生活利便施設立地」の2つ以上に該当)
 - 定住者の人口密度が高いエリア (人口集中地区、定住人口密度 40 人/ha 以上のメッシュ等)
 - 「生活市民」の実態を捉えた、生活圏の大切なエリア (平日昼間における生活市民の人口密度が 40 人/ha 以上)

Step II 災害リスクのある区域を含めるか？ 都市計画の規制に合致しているか？

- 災害レッドゾーン、宅地造成工事規制区域は、原則、居住誘導区域に「含めない」(除外)
 - *1 津波浸水想定区域は、居住誘導区域に「含める」
 - *2 災害イエローゾーン等は、リスク点検の上、居住誘導区域に「含める」
- 臨港地区、風致地区を、原則、居住誘導区域に「含めない」(除外)

Step III 今後の都市政策・現状の機能立地を踏まえているか？

- 公共施設 (小中学校、公営住宅等) の立地、今後の統廃合等を見据えて、上記で除外した区域を修正
- 商業系用途地域の指定状況を踏まえ、上記で除外した区域を修正
 - * 居住誘導区域の最終的な界線は、用途地域、字界、道路等で設定

VI

誘導施策

1. エリアごとの誘導施策

2. 主要施策の進め方

3. 都市機能誘導及び居住誘導に係る届出制度

- 都市機能誘導区域では、
 - ・ 質の高い都市機能を計画的に集積
 - ・ 民間投資も活用し、良好な都市環境を整備
 - ・ 観光でヒト・モノ・コトを呼び込み、暮らしやすさも向上
 - ・ 公共交通の充実や渋滞対策で、暮らしやすさを向上
 - ・ 歩いても楽しいまちづくりを推進
- 居住誘導区域では、
 - ・ まちなかの居住環境を向上
 - ・ まちなか居住を推進
 - ・ 都市機能誘導区域へのアクセスを維持・向上

1. エリアごとの誘導施策

都市機能誘導区域及び居住誘導区域において、人口や都市機能を維持・誘導していくための具体的な施策や今後の方向性を示します。

都市機能誘導区域

⇒ 質の高い都市機能を計画的に集積

- ・誘導施設に対する国の補助等を活用
- ・市街地のストックを把握・活用・更新
(リノベーションまちづくりの継続、建替促進のための公的支援の検討等)
- ・公的資産を適切に配置し、有効活用
(熱海港、上宿町市有地の活用、人口推計を踏まえた公共施設管理、民間への貸出等)
- ・民間建築物の建替を促進するエリアを検討

⇒ 民間投資も活用し、良好な都市環境を整備

- ・スーパーヨット受入れに向け、港や港周辺の環境の整備を推進
- ・まちづくりの中で、公園・緑地整備やPark-PFIを検討 等

⇒ 観光でヒト・モノ・コトを呼び込み、暮らしやすさも向上

- ・「観光基本計画」による魅力づくりを、都市機能の誘導に活用
- ・観光ブランドプロモーション活動を継続 等

⇒ 公共交通の充実や渋滞対策で、暮らしやすさを向上

- ・「地域公共交通計画」を策定
- ・国・県や周辺市町と連携し、交通ビッグデータ等を使った渋滞対策の検討
- ・中心市街地や国道135号熱海港周辺の交通環境改善 等

⇒ 歩いても楽しいまちづくりを推進

- ・熱海におけるミクストユースのあり方を検討・促進
(職住近接、居住・観光の混在など)
- ・歩行者環境向上、バリアフリーを推進
- ・公共空間の利活用促進等で、活動の密度増加を誘導 等

居住誘導区域

⇒ まちなかの居住環境を向上

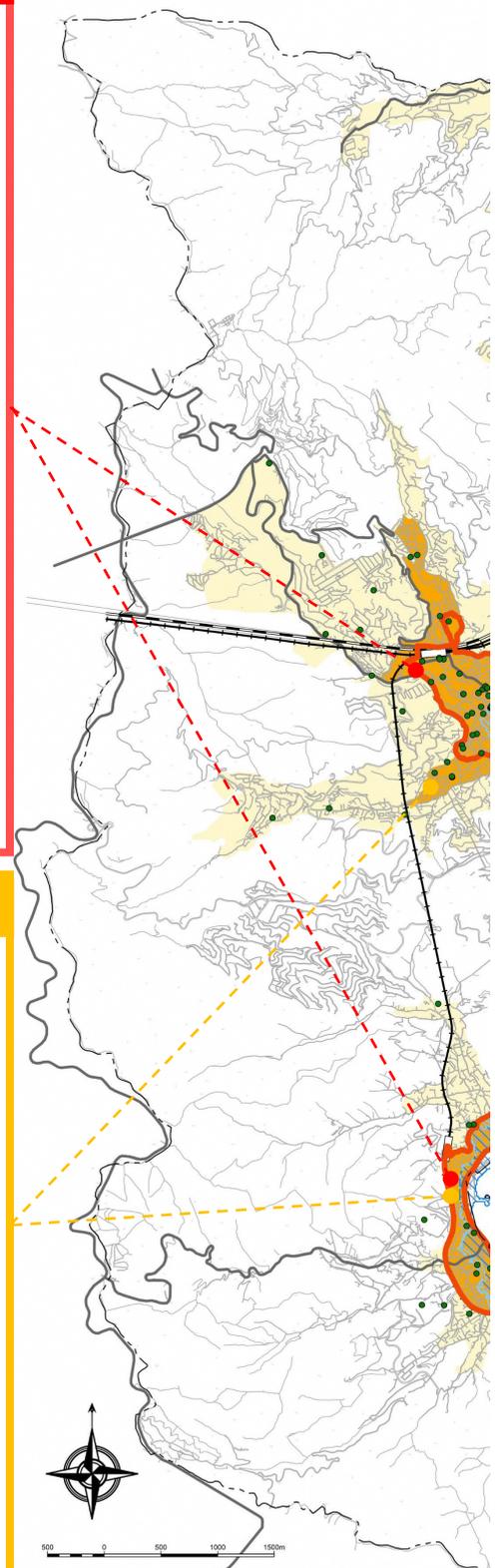
- ・高い人口密度により都市機能を維持・誘導
- ・熱海で生まれ老後まで暮らすための医療・福祉・子育て施策を充実
- ・公園・緑地の増加、魅力付けを検討
- ・歩行者環境向上、バリアフリー、渋滞対策等を推進
- ・熱海におけるミクストユースのあり方を検討・促進 (再掲) 等

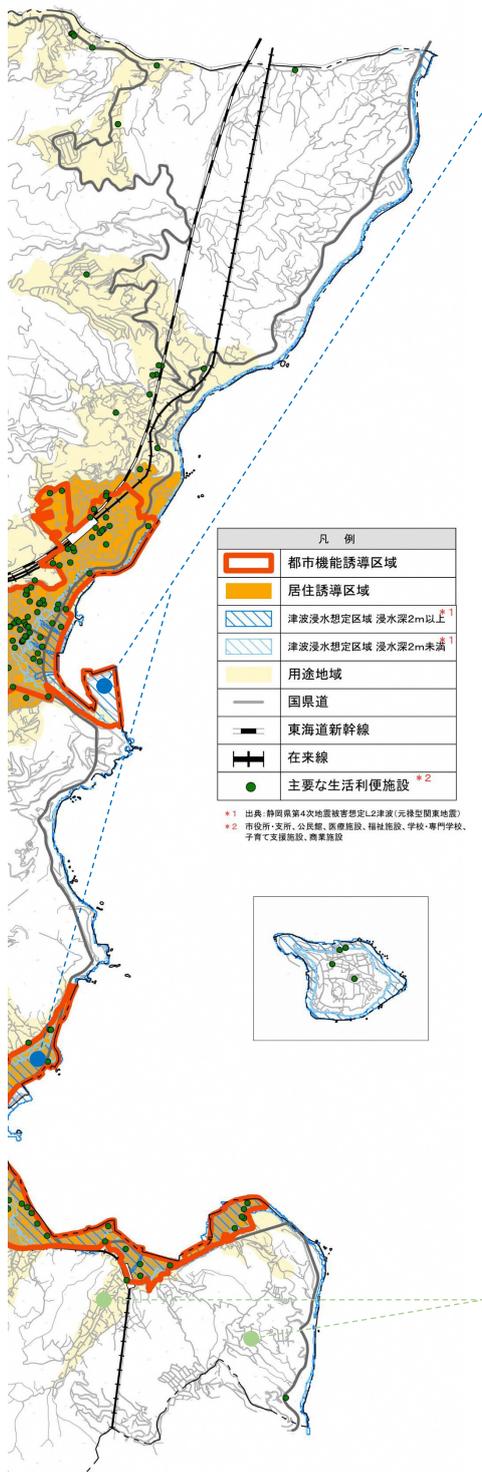
⇒ まちなか居住を推進

- ・住宅マスタープラン策定を検討
- ・公営住宅を集約化、機能確保
- ・ニーズに応じた居住機能を創出
(リノベーション、2階以上の活用方策研究、空き家の解体補助活用等)
- ・新規住宅取得に対する補助を継続
- ・まちなか起業の支援により職住近接を支援

⇒ 都市機能誘導区域へのアクセスを維持・向上

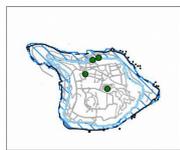
- ・「地域公共交通計画」を策定 (再掲)
- ・自動運転バス・タクシーやA1運行バス等を導入検討
- ・国道135号上多賀～下多賀間の防災対策 (通行確保) 及び迂回路整備を検討等





凡例	
	都市機能誘導区域
	居住誘導区域
	津波浸水想定区域 浸水深2m以上 ^{*1}
	津波浸水想定区域 浸水深2m未満
	用途地域
	国県道
	東海道新幹線
	在来線
	主要な生活利便施設 ^{*2}

^{*1} 出典：静岡県第4次地震被害想定（津波）（元：様型関東地震）
^{*2} 市役所・支所、公民館、医療施設、福祉施設、学校・専門学校、子育て支援施設、商業施設



*土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域は、図示した都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外

津波浸水想定区域（かつ都市機能誘導区域及び居住誘導区域）

⇒ 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の安全性を向上（第VII章参照）

【短期】避難困難地区の解消

- ・「津波避難対策計画」（仮称）を策定
- ・津波避難ビルを追加／誘導施設を津波避難ビル化
- ・津波対策に、特別用途地区を活用（下層：商業、上層：居住）
- ・地区防災計画や逃げ地図作成等、地域主体の津波避難対策を支援

【中長期】避難阻害要因の改善／逃げ遅れへの対応

- ・「津波防災地域づくり推進計画」を策定
- ・津波から逃げられる市街地環境を整備（建物の耐震・耐火、無電柱化・ブロック塀解消等による避難路確保）
- ・ハード整備により、浸水域を軽減・津波到達時間を遅延（堤防、護岸整備、水門整備等）
- ・津波に対し安全な建物構造を研究 等

市域全体

⇒ 立地適正化計画の方針に併せ、都市計画等を見直し

【短期】市の条例を、都市機能誘導区域・居住誘導区域と整合

- ・熱海市まちづくり条例、熱海市景観条例を見直し

【中長期】機能の移動状況に併せ、都市計画の見直しを検討

- ・風致地区や特別用途地区を見直し
- ・居住調整区域の指定を検討

⇒ 不足する都市機能の確保方法を検討

- ・近隣市町との役割分担のあり方を検討（広域連携等）
- ・公共施設や空き家等を使い、定期的にサービスを提供（日替り複合施設等）

⇒ 都市機能や居住の誘導と併せ、カーボンニュートラルを推進

- ・脱炭素社会に繋がる住まいのあり方や補助の検討 等

⇒ まちの安全性向上に係る取組を検討・実施（第VII章参照）

- ・災害リスクの点検・観測・周知を強化
- ・災害に対する市街地の脆弱性改善に向け、調査や対策を実施

居住誘導区域外

⇒ 居住誘導区域の外から内への移動を補助

- ・引越を補助
- ・引越で発生する土地・建物の税金を軽減、引き取りを検討 等

⇒ 居住誘導区域内への生活サービスの集約を推進

- ・公共施設を統廃合
- ・公営住宅を統廃合
- ・地域公共交通計画によりバス路線の見直しを検討 等

⇒ 将来的には、居住誘導区域外の規制強化を検討

- ・居住調整区域の指定を検討（再掲）
- ・段階的な用途地域の見直し

2. 主要施策の進め方

(1) 居住誘導区域に、居住を維持・誘導

- 居住の維持・誘導に際しては、民間の建築ストックや公営住宅の現在の分布や量を踏まえ、居住誘導区域のどこに、どれくらい必要かを想定しつつ、具体の施策を推進していきます。

- ① 「住宅マスタープラン」により、施策の進め方・実施箇所を検討
- ② 居住誘導区域内の良質な住宅確保に向けた施策を検討
- ③ 公営住宅の機能を確保
- ④ 居住誘導区域の外から内への移住・移転を促進

① 「住宅マスタープラン」により、施策の進め方・実施箇所を検討

- 熱海市における住まい方のデータ整理（まちなか⇄郊外の転居の傾向、戸建て・集合住宅、持ち家・借家等）
- 将来必要な住宅を推計（市内全域、居住誘導区域など、エリアごと）
- 一定の区域に人口を誘導した場合の住宅過不足のシミュレーションと対策を検討
- 民間事業者とともに、まちなか居住を増やすための施策検討

② 居住誘導区域内の良質な住宅確保に向けた施策を検討

- 市街地のストックを把握（GISで概要把握⇒ホームインスペクション（住宅診断）で使えるストックを仕分け等）
- リノベーションまちづくりを継続、リノベーションに対する支援の拡充検討（市独自の制度補助等）
- 公的支援を視野に入れた、民間建築物の建替促進

③ 公営住宅の機能を確保

- 市街地郊外の公営住宅を統廃合、公営住宅入居者の民間住戸への移転支援
- 民間のアパート・マンションの空き室改修支援を検討

④ 居住誘導区域の外から内への移住・移転を促進

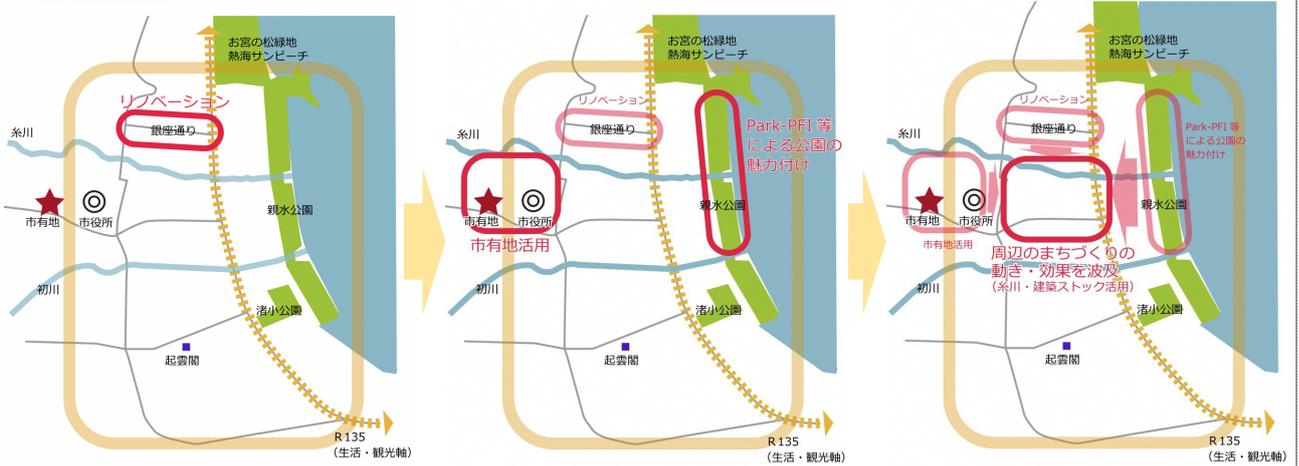
- 空き家の解体補助活用等
- 新規住宅取得に対する補助を検討
- 引越で発生する土地・建物の税金軽減、引き取り等を検討
- 引越を補助
- * 上記の費用として、廃止する市営住宅の維持・管理費を検討

■ リノベーションまちづくりの展開イメージ

○ 「できることから」「試しながら」、プロジェクトを積み重ね、まちづくりを連鎖的・段階的に進行

- … リノベーションだけでなく、社会実験、暫定利用等も組み合わせ、まちの使い方を試行
- … 効果や影響を確認しながら、ゾーンごとに展開。支援・協力体制を整え、取組を連鎖
- … 地域や時代のニーズに併せ、将来像や空間イメージを調整。ハード整備も含め、まちを段階的に更新

展開イメージ



銀座通りから始まったリノベーションの動きに併せ、 周辺の公共用地でもまちづくりの動きを展開し、 リノベーションまちづくりを隣接するエリアに拡大

■ ポテンシャルが高まったエリアにおいて、公的支援を視野に入れた民間建築物の建替促進

○ エリアの特性や目的に応じ、優良建築物整備事業等の活用も想定しつつ、市街地を更新

- … エリアの特性は、「老朽木造住宅等が多いエリア」、「中高層のマンション・ホテル等が多いエリア」、「住まい方に特徴があるエリア（シェアハウス・職住同一・二地域居住）」等
- … 目的は、「ニーズに応じたまちなかの居住ストック確保」、「暮らしやすさと観光の魅力向上に貢献する都市機能の導入」、「熱海駅・来宮駅・熱海港などをつなぐポイントとして回遊性向上」、「防災性向上（空地の確保、老朽建築物の除却、津波避難ビルとして活用）」等

優良建築物整備事業のイメージ



(2) 暮らしの質と観光の魅力を高めるため、公的不動産を活用

- 暮らしの質と観光の魅力を高めるため、市が所有する最大の公的不動産である道路空間の利活用や、まちなかの市有地及び低未利用の公的施設等の活用を推進します。

- ① 道路空間の利活用を推進
- ② 民間の力を使い、海辺や公園等を再生
- ③ 市有地や低未利用の公的施設を利活用

① 道路空間の利活用を推進

- 使える土地に限られた熱海ならではの、ウォーカブルなまちづくりを推進
- 社会実験等で使い方を試しつつ、まちなかの道路空間の占用や再配分を検討

② 民間の力を使い、海辺や公園等を再生

- 観光のポテンシャルを生かしたPark-PFIを導入（観光宿泊業者が海浜や公園を管理等）

③ 市有地や低未利用の公的施設を利活用

- 熱海港を「暮らしの質」と「観光の魅力」を高めるために活用
- 上宿町市有地の活用方策検討
- 統廃合により、低未利用となった公的施設の活用方策検討

■ ウォーカブルなまちづくりに係る取組の紹介（資料提供：machimori）

○ 公共空間を使って「稼ぐ」、「日常を豊かで楽しいものにする」

- … 熱海銀座では、ストリートを歩行者天国にし、地元の食材や手工芸を出品する「海辺のあたまマルシェ」を開催
- … マルシェは、地元の農家やクリエイターが稼ぐ場であるとともに、「熱海市民」の日常をもっと豊かで楽しいものにする場としても機能
- … また、熱海で新しいチャレンジやつながりをつくるきっかけとしても機能し、新たな起業や出品者を通じたまちのファンも発生



○ 街路沿いの空間を使った「まちの魅力向上」

- … 民間による店舗軒先へのベンチ設置やオープンスペース化なども、「熱海市民」の交流・滞在を促進し、まちのにぎわいに寄与することから、まちにとって重要な取組
- … まちなかに多様な「熱海市民」が集い、交流する「居心地がよく歩きたくなる」空間を形成する取組が、まちの魅力向上に有効



■ 熱海港の活用イメージ (出典：熱海市観光基本計画)

○ 伊豆箱根の海の玄関口として熱海港エリアを整備

- … 熱海港渚エリアにおけるコースタルリゾート計画が進められています。今後整備される渚第四工区を中心として、熱海港湾エリアの利活用の方向性を定め、官民連携により賑わいのある熱海港エリアの整備に取り組みます。
- … また、利用者の利便性を図るため「海の駅」への認定、機能の強化に取り組み交流拠点の形成を推進するとともに、初島を活用したアイランドツーリズムの推進、マリナクティビティによるコト消費の拡大など、海事観光を推進します。

○ クルーズ船・スーパーヨットを誘致

- … クルーズ船の人気の高まりにより、国・県の方針としてもクルーズ船誘致の方向性が示されています。また、世界のラグジュアリー層が所有するスーパーヨットと呼ばれる大型クルーザーの国内への寄港も着実に増加しています。
- … 熱海港は伊豆箱根エリアの海の玄関口としての可能性を有していることから、クルーズ船、スーパーヨットの誘致に向けたポートセールスに取り組みます。

《参考：熱海港の賑わい創出に向けた整備検討調査 (出典：官民連携基盤整備推進調査費 実施案件一覧 (港湾関係))》

地域の特徴等

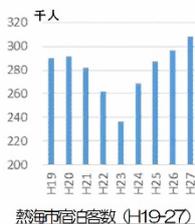
- 熱海港の立地する熱海市は、伊豆箱根地域の中心都市として「日本ナンバー1の温泉観光地」づくりを目指している。
- 当該地域は、世界遺産の富士山を望み、葦山反射炉や世界認定を目指す伊豆半島・箱根ジオパークをはじめ質の高い景観・歴史・文化を活かした観光地域づくりの取組により、「富士箱根伊豆交流圏構想」に基づく県域を超えた対流促進を図る広域連携プロジェクトに位置付けられている。
- 熱海市では、熱海港を伊豆箱根地域の海の玄関口として、民間投資活動と一体で港湾エリアの賑わい創出を図るため、官民連携で観光交流の増加やクルーズ船受け入れの活動に取り組んでいる。

【対象地域：
静岡県熱海市】

位置図



富士箱根伊豆交流圏構想

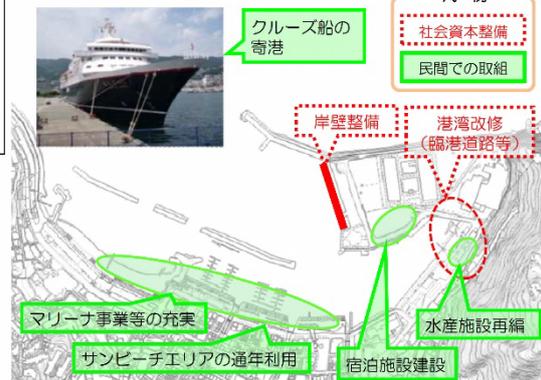


(1) 社会的背景・状況の変化等(きっかけ)

- ・ 国内外からの旅行者が増加し、ラグビーW杯、東京オリパラの開催に向けてさらに増加を予測
- ・ 平成28年3月に中部圏広域連携プロジェクトに「富士箱根伊豆交流圏構想」に基づく観光振興が位置付け
- ・ 平成29年4月より熱海港客船誘致委員会が活動を開始
- ・ 熱海港内の漁協による水産施設再編検討の動きや民間事業者によるホテル建設計画が開始

(2) 民間事業者の活動・新たな投資・予定

- ・ 大熱海漁業協同組合による水産施設の再編整備検討 (H29~)
- ・ 民間事業者による宿泊施設建設 (H32~)
- ・ 熱海港客船誘致委員会によるクルーズ船誘致活動 (H29~)
- ・ クルーズ船の寄港打診 (H33~)
- ・ ㈱JTB中部・熱海市協働によるプロモーション強化 (H29~)
- ・ ㈱SPA・マリナ熱海によるマリナ事業・カフェ運営の充実 (H30)



(3) 基盤整備の必要性(現状の課題等)

- ・ クルーズ船の寄港打診に対応した港湾施設の受入環境整備(岸壁整備等)が必要
- ・ クルーズ旅客だけでなく、多くの観光交流客により伊豆箱根地域の玄関口として熱海港エリア全体の魅力アップが必要

(4) 調査内容

- ① 熱海港湾エリア賑わい創出検討基礎調査(需要予測、導線計画検討等)
- ② クルーズ船受け入れのための入出港ミル・ソフ・岸壁整備検討、臨港道路等の配置・整備検討

(5) 民間の活動と一体的に整備する効果

- ・ 既存ストックの有効活用による港湾の賑わいエリアの創出、民間投資誘発効果
- ・ 熱海港及び富士箱根伊豆地域全体の観光交流客の増加、観光消費額の増加

(3) 都市計画や条例を使い、都市機能誘導区域や居住誘導区域への機能誘導を補完

○ 本市の特性を踏まえた特別用途地区、風致地区等の都市計画や、開発に係るまちづくり条例等を使い、都市機能誘導区域や居住誘導区域への機能誘導を補完します。

① 市の条例を、都市機能誘導区域や居住誘導区域と整合

(熱海市まちづくり条例、熱海市景観条例)

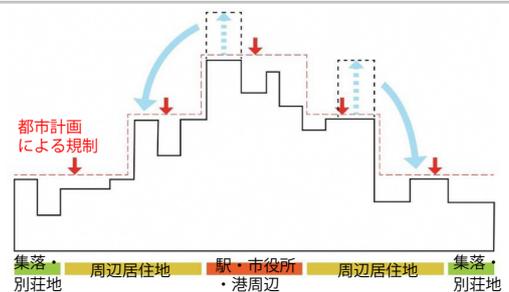
② 機能の新規立地や移動状況をモニタリングし、必要に応じ、土地利用規制に係る都市計画を検討

(特別用途地区や風致地区の見直し、居住調整区域の指定検討、段階的な用途地域の見直し 等)

■ 熱海市における土地利用規制・誘導の進め方（試案）

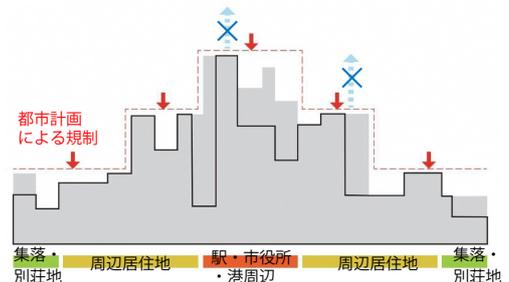
これまで：都市マスタープラン（都市計画）による「規制」

- ・人口増加時代、開発圧力があつた。
 - ・「都市計画マスタープラン」で将来像を描き、ゾーニング（≒都市計画）
- ⇒都市計画（建蔽・容積率等）より、はみ出た開発圧力を周辺に分配



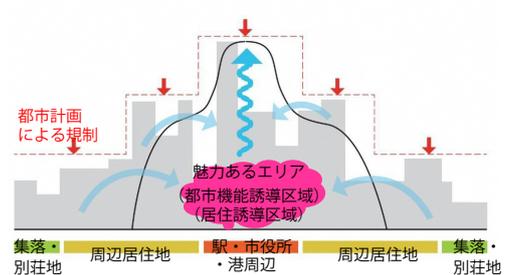
現在

- ・人口減少時代、周囲に分配するほどの開発圧力はない。
- ⇒都市計画が過大で、まちのドーナツ化・スポンジ化が進行
- …実態に併せて規制を見直そうにも、まだ人が住んでいる。
 - …規制を強くしては、貴重な開発ニーズを逃すかもしれない。



これから：立地適正化計画による「誘導」で補完

- ・都市計画による規制は残しつつ（一人勝ちするような開発防止）、
- ⇒魅力あるエリア（都市機能誘導区域、居住誘導区域）をつくることで人口密度や機能集積、土地の高度利用を誘導



機能の新規立地や移動状況をモニタリングし、必要に応じ、土地利用規制に係る都市計画を検討

- ・本計画では、山側より海側、「熱海市民」の量や活動が多いエリア、幹線道路にアクセスしやすい範囲など、居住を誘導する「だいたいの方向」を示す。
- ・居住調整区域の指定、用途地域の見直しなど、居住誘導区域外の規制強化は、「時代の変化に対応して、柔軟に対応」、「むやみに軋轢を生まず、無理がない範囲で誘導」等を勘案し、本計画等による今後の誘導状況を踏まえ、改めて検討する。

■ 都市機能や居住の誘導を補完する都市計画の見直し検討案

ア 特別用途地区の見直し・活用により、都市機能の誘導と防災性の向上

- ・ 熱海地域に指定されている特別用途地区（観光にぎわい商業地区）を見直し、観光機能の誘導と併せ、地域の防災性向上を図ることを検討
- ・ 見直しの内容として、例えば、以下を想定
 - … 建築物の建て方の制限：津波浸水想定区域における建築物の耐浪化
 - … 建築物の使い方の制限：住宅の寝室やホテル・旅館の宿泊室を、基準水位以上に設置

《特別用途地区（観光にぎわい商業地区）の概要》

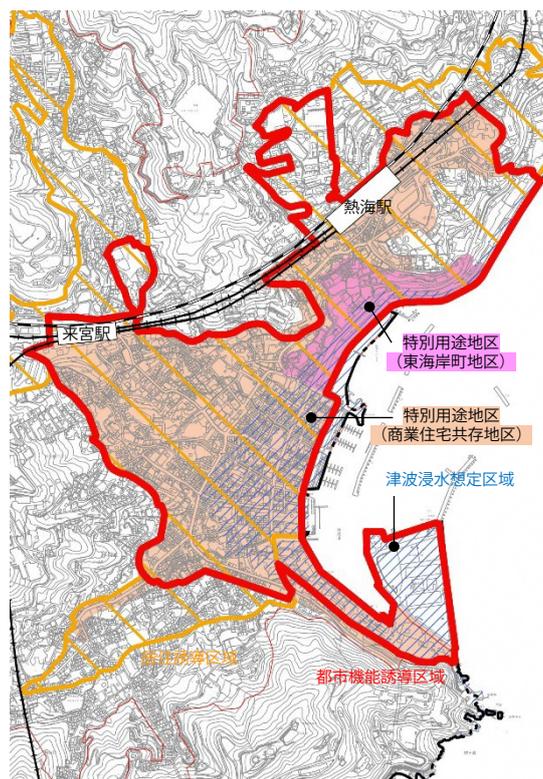
● 東海岸町地区（商業地域のうち東海岸町）の建築制限

- ① 建築物の用途の制限（次に掲げる用途の建築物は建築可）
 - 1 店舗、飲食店
(風営法第2条第6項に該当するものを除く)
 - 2 旅館業法第2条に規定するホテル、旅館
(風営法第2条第6項第4号に該当するものを除く)
 - 3 劇場、映画館、演劇場、観覧場
(風営法第2条第6項第3号に該当するものを除く)
 - 4 公衆浴場
 - 5 巡査派出所その他の公益施設
(建築基準法施行令第130条の4及び同条5の4に該当するもの)
 - 6 その他、地域の健全な賑わい創出に支障がないものとして市長が認めたもの
(①食品製造のパン屋及び菓子屋、民芸品等の工房その他の作業場で床面積が150㎡以下のもの、②病院、診療所、保育所等、③その他集客、観光を目的した用途の建築物)
- ② 国道135号に面する建築物には、道路につながる階に観光商業用途に供する部分を設けること
- ③ 次に掲げる場合は、①の規定にかかわらず、建築できるものとする。
 - ・ 既存の戸建住宅、長屋の建替で、住宅部分の容積率が300%以下のとき
 - ・ 共同住宅・寄宿舎・下宿に観光商業用途を併設し、市長が規則で定める基準に従い許可したとき

● 商業住宅共存地区（熱海地区の商業地域及び近隣商業地域）の建築制限

- ① 建築物の用途の制限
共同住宅、寄宿舎、下宿、優良老人ホームの容積率の合計が300%を超える建築物を建築してはならない。

● 特別用途地区と津波浸水想定区域等との位置関係



イ 居住調整区域の指定、用途地域の見直し（指定解除）によるコンパクトな市街地の実現

- ・ 居住調整区域の指定により、郊外開発を抑制し、居住誘導区域への住宅及び都市機能の誘導を促進
 - … 背景として、非線引き都市のため、今後も、用途地域外に住宅地が無秩序に拡大するおそれがある。また、住宅地の拡散により、インフラ整備・管理費用が増大することも懸念される。
- ・ 人口密度が低いエリアにおける用途地域の見直し（指定解除）により、都市経営コストを抑制
 - … 用途地域縁辺部の別荘地や企業の保養地など、人口密度が低いエリアでは、用途地域の指定解除を検討する。これにより、都市機能誘導区域や居住誘導区域への都市機能や居住の誘導を促進する。なお、用途地域の指定解除をした場合には、併せて居住調整区域を指定する。

(4) 居住や観光交流のために、交通環境を改善

○ 周辺市町との連携や、交通ビッグデータを活用し、交通環境の改善を図ります。

- ① 都市機能や居住の誘導と併せて、公共交通網を形成
- ② 国・県・隣接市町等との連携のもと、交通ビッグデータ等を使い、渋滞対策を検討
- ③ 急峻な地形を踏まえつつ、歩いても楽しいまちづくりを推進

① 都市機能誘導と併せて、公共交通網を形成

- 「地域公共交通計画」を策定
- バスロケーションシステムの拡充等により、公共交通の利便性を向上
- 都市構造の集約過渡期における、居住誘導区域外の交通弱者対策を検討
(自動運転バス・タクシーやA I 運行バス等の導入検討) 等

② 国・県・隣接市町等との連携のもと、交通ビッグデータ等を使い、渋滞対策を検討

- 国・県・隣接市町等と連携し、広域で渋滞対策を推進
- ETC 2. 0等の交通ビッグデータの活用検討
- 交通の最適化・再配分、エリアプライシング・駐車場適正配置等の渋滞対策を検討
(これらと併せた住機能の配置再考)
- 観光促進や迅速な復旧・復興に寄与する伊豆湘南道路の整備促進 等

③ 急峻な地形を踏まえつつ、歩いても楽しいまちづくりを推進

- 「移動等円滑化基本構想」に基づき、熱海地区の中心市街地などで、バリアフリー化推進
- 熱海駅・市役所・熱海港と周辺観光資源をつなぐ歩行空間を整備
- 高低差を生かした歩きたくなる坂道を整備
- 高齢者が少しでも歩いて通院や買物できるよう機能集約と併せて歩行補助システムを検討
- 道路空間のオープンカフェ化などの社会実験を実施 等

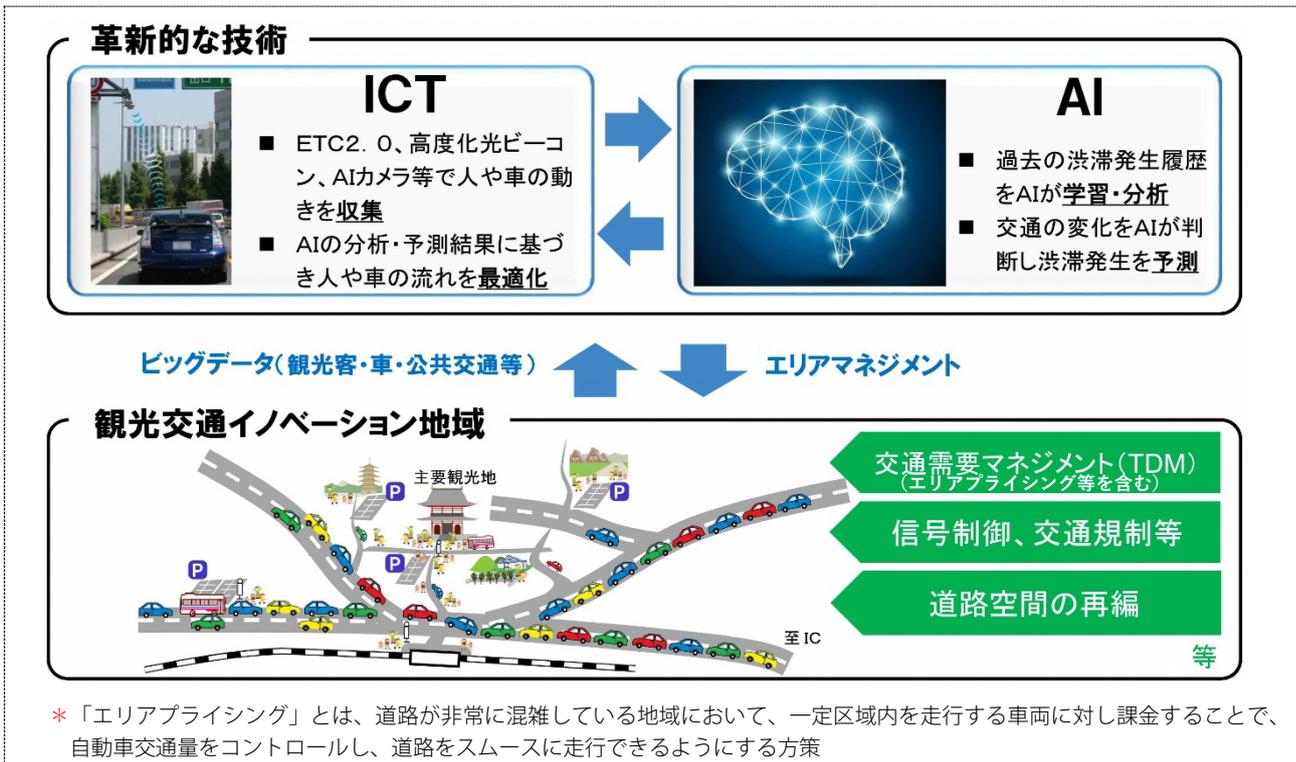
■ 渋滞対策等検討に係る参考数値 (出典：熱海市観光基本計画、熱海市まち・ひと・しごと創生総合戦略)

・ 今後の渋滞対策(関連するインバウンドや民泊等の対策も含む)は、以下の目標値を参考に検討

	目標値(2025年度)	基準値(2018年度)	出典等
延べ宿泊客数	325万人	309万人	市入湯税課税人員調べ
外国人観光客数	7万人	3.5万人	
平日14時の滞在人口率	年平均1.4倍	年平均1.35倍	RESAS地域経済分析システム

* いずれも2020年度以降の新型コロナウイルス感染症による影響を考慮していないことに留意

■ 観光地における ICT・AI を活用した渋滞対策のイメージ (出典：国土交通省資料を加工して作成)



■ 3次元点群データを使った、自動運転の実証実験の取組 (出典：国土交通省スマートモデル事業)

「VIRTUAL SHIZUOKA」が率先するデータ循環型SMART CITY

(「VIRTUAL SHIZUOKA」が率先するデータ循環型SMARTCITY コンソーシアム) 1

■ 事業のセールスポイント ……3次元点群データの活用による仮想3次元県土「VIRTUALSHIZUOKA」を構築し、データをあらゆる分野へ活用、誰もが安全・安心で利便性が高く快適な地域づくりを目指す。
※3次元点群データ…座標(x,y,z)及び色彩(RGB)情報を持った高精度なデータ

位置図

■対象区域の概要
○熱海市・下田市
○面積：166.16km²
○人口：56,852人(R2.2)

■対象区域のビジョン
○少子高齢化と人口減少、交通事業者の運転手不足に対応するため、3次元点群データを活用した次世代モビリティサービス(自動運転・MaaS等)の導入により、自家用車に頼れない高齢者や障がい者、免許返納者に対する移動手段を確保し、自家用車からの転換を図る。

■本事業全体の概要

■VIRTUAL SHIZUOKA 構築

県土の3次元化 → あらゆる分野へデータを活用

災害状況の動的把握	インフラの全プロセスにおける3次元データの活用
事前データとの比較による被害把握	測量・設計
自動運転	ICT工事 維持管理の効率化
避難検討	観光 文化財保護
合議形成・意思決定の支援	沿道建築物の調査 森林管理
シミュレーションでの活用	

■代表的な取組(下田エリア) MaaSと連携した自動運転の実証

伊豆観光型MaaSとの連携概要

【地域交通+観光交通】
自家用車に代わる快適な移動を実現する

3. 都市機能誘導及び居住誘導に係る届出制度

(1) 届出制度の趣旨

立地適正化計画を定める法制度では、開発行為等に届出を義務付けています。

届出によって、都市機能誘導区域外での誘導施設の立地や都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止等の動向、居住誘導区域外における住宅開発等の動向等を把握します。

(2) 届出対象となる行為

都市再生特別措置法に基づき、次の行為を行おうとする場合は、行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要です。

■ 届出の対象行為

都市機能誘導区域	外	開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
		建築等行為	・ 誘導施設を有する建築物を新築する場合 ・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合
	内	休廃止	・ 誘導施設を休止又は廃止する場合
居住誘導区域	外	開発行為	・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの
		建築等行為	・ 3戸以上の住宅を新築する場合 ・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

* 開発行為とは都市計画法第4条に規定する行為（1,000㎡以下も含む。）

(3) 届出制度の流れ



(4) 届出への対応

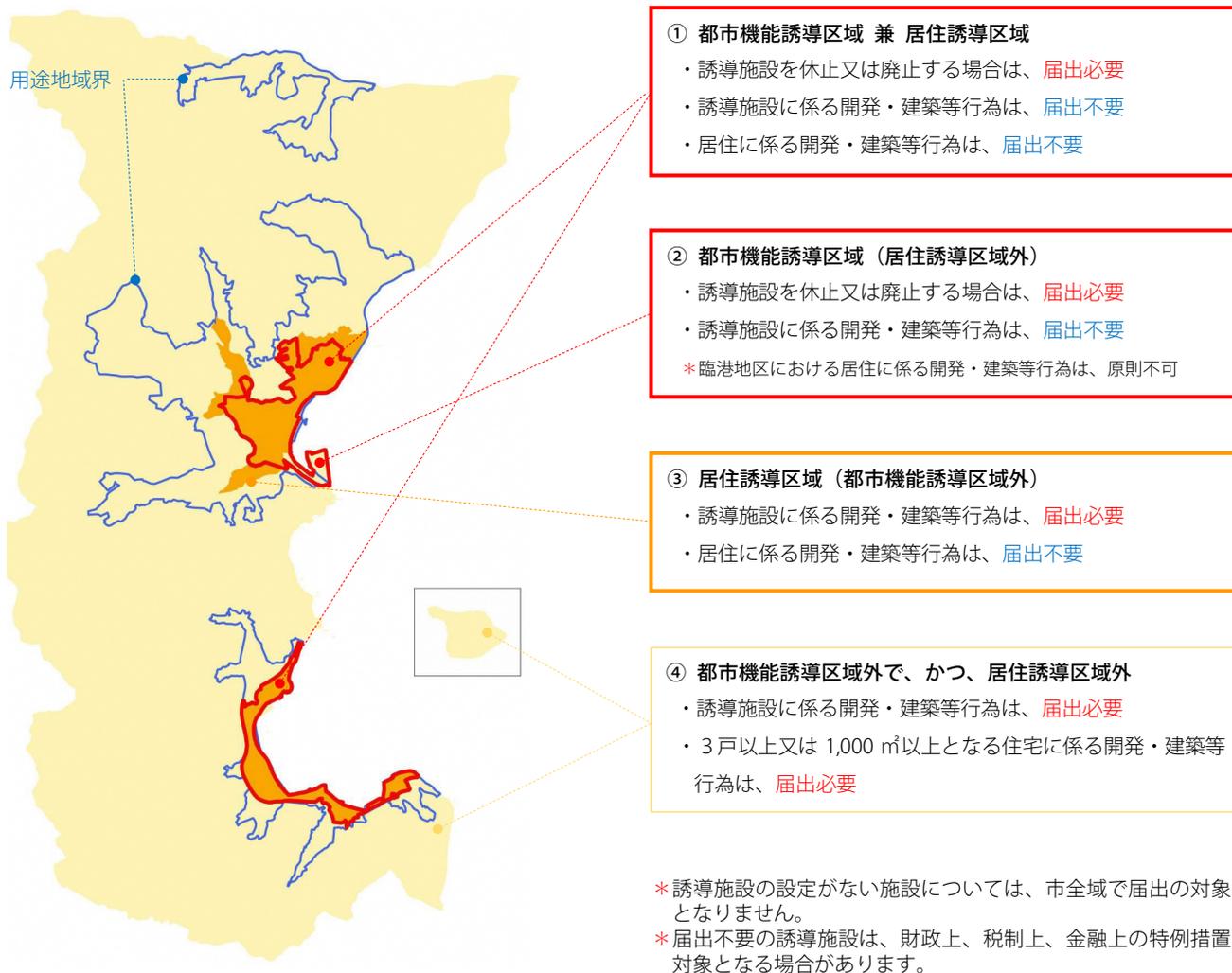
届出内容等が、各誘導区域内における住宅や誘導施設の立地の誘導に何らかの支障が生じると判断した場合には、市長は届出者に対し、開発規模の縮小や各誘導区域内への立地等に向けた調整を行うほか、都市再生特別措置法に基づき必要な勧告や助言をすることがあります。

(5) 届出を怠った場合

届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合は、都市再生特別措置法の規定による罰則が設けられています。

なお、都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止の届出については、休廃止の動きを事前に把握することを目的としており、違反した場合の罰則等はありません。

■ 区域ごとの届出参考図



■ 誘導施設の開発・建築等行為に係る届出の要「○」・不要「-」

区分	誘導施設		都市機能誘導区域「内」 (P63 届出参考図 ①、②)		都市機能誘導区域「外」 (P63 届出参考図 ③、④)
			熱海地域	多賀地域・網代地域	
① 「熱海の暮らしを支える」 ための施設	子育て教育	子育て支援センター	-	-	○
		親子ふれあいサロン	-	○	
		専修学校・各種学校	-	○	
	健康医療	保健センター	-	○	
		病院	-	-	
	介護福祉	総合福祉センター	-	○	
		高齢者相談センター（地域包括支援センター）	-	-	
		障がい者支援施設	-	-	
	金融	銀行・信用金庫・JAバンク 郵便局	-	-	
	行政	市役所 国・静岡県の機関	-	○	
支所		○	-		
② 「暮らしの質と観光の魅力を高める」 ための施設	観光	宿泊施設（温泉旅館・ホテル） 観光拠点施設	-	-	
	商業	スーパーマーケット ドラッグストア	-	-	
		複合施設・市場（熱海港湾集客施設）	-	○	
	文化交流	図書館	-	○	
		公民館・市民交流施設	-	-	

- * 1 「-」は、誘導施設を休止又は廃止する場合には、届出が必要
- * 2 誘導施設の定義・法的位置付けは、P42 参照

■ 住宅の開発・建築等行為に係る届出の要「○」・不要「-」

	居住誘導区域「内」 (P63 届出参考図 ①、③)		居住誘導区域「外」 (P63 届出参考図 ②、④)
	熱海地域	多賀地域・網代地域	
・ 3戸以上の住宅の開発・建築行為 ・ 1戸又は2戸の住宅であっても1,000㎡以上の開発となる場合	-	-	○
・ 2戸以下で、1,000㎡未満の住宅の開発・建築行為	-	-	-

VII

防災指針

1. 基本的な考え方と留意点

2. 災害リスクの分析

3. まちの安全性を高める取組と進め方

- 暮らしやすさと観光の魅力を高める民間投資を誘導する際に、「防災も」含めて考えることで、まちづくりの中で都市機能誘導区域や居住誘導区域の安全性を高めていきます。
- 防災・減災や復旧・復興の取組に当たっては、安全性を高めることだけに注力し熱海の特性を損なわぬよう、「都市デザイン」の観点を持って総合的に検討することに留意します。

1. 基本的な考え方と留意点

- 暮らしやすさと観光の魅力を高める民間投資を誘導する際に、「防災も」含めて考えることで、まちづくりの中で都市機能誘導区域や居住誘導区域の安全性を高めていきます。
- 防災・減災や復旧・復興の取組に当たっては、安全性を高めることだけに注力し熱海の特徴を損なわぬよう、「都市デザイン」の観点を持って総合的に検討することに留意します。

(1) 基本的な考え方

防災指針とは、都市再生特別措置法に定める「居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地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」のことです。都市計画運用指針においては、想定されるハザード情報をもとに災害リスクを適切に分析した上で、具体的な取組や施策の進め方を位置付けることとされています。

本市では、津波など災害リスクが想定されるエリアであっても、まちの成り立ちに深く関係し、これからのまちづくりに欠かせないエリアは、都市機能誘導区域や居住誘導区域に含めることとしました。これら区域では、災害リスクの点検・観測・周知を強化するとともに、既往の防災対策に加え、防災・減災の視点を持って立地適正化計画の制度を有効活用し、暮らしやすさと観光の魅力を高める民間投資を誘導することで、対策を「より早く」、リスクを「より低く」することに取り組みます。

なお、具体的取組については、熱海市国土強靱化地域計画と整合を図りつつ、今後、詳細なリスク分析や関係機関や地元関係者との協議・調整により、「どこで」、「何を」、「どれくらい」等を明確にした上で、本計画に改めて位置付け、進めていくこととします。

■ 熱海市国土強靱化地域計画の概要

【計画の趣旨】

国土強靱化地域計画は、当計画以外の国土強靱化に係る計画の指針となる計画です。当計画は、リスクごとの対処対応をまとめるものではなく、「あらゆるリスクを見据えつつ」「どんな事が起ころうとも最悪な事態に陥る事が避けられる」強靱な行政機能や地域社会、地域経済を事前につくりあげていく計画となっています。

【12の重点施策】

本市では、直面する大規模自然災害のリスクを回避する上での「効果の大きさ」「緊急性・切迫性」「施策の進捗状況」「平時の活用」「国全体の強靱化への貢献」などの視点を総合的に勘案し、12の重点施策を定めています。

- ① 建築物等の耐震化、老朽空き家対策
- ② 津波避難計画等の点検、津波避難施設の整備、適切な避難行動の周知徹底
- ③ 水道の基幹施設の耐震化
- ④ 避難所の安全確保
- ⑤ 緊急輸送路等の周辺対策
- ⑥ 港湾・漁港施設及び海岸保全施設の機能確保
- ⑦ 業務継続に必要な体制整備
- ⑧ 緊急輸送路等の整備・耐震対策
- ⑨ 応急仮設住宅等、被災者の住宅の支援
- ⑩ 公共事業の持続的な担い手確保
- ⑪ 住宅対策（被災者の自力再建支援、災害公営住宅等の供給関連）
- ⑫ 被災地の迅速な復旧対策を図る地籍調査の推進

(2) 防災・減災や復旧・復興に係る取組における留意点

都市の安全性を高めることだけに注力すると、熱海の特性を損なうことにつながりかねません（例えば、津波のリスク軽減のために、海が全く見えないほどの堅牢な堤防を築く等）。

このことから、防災・減災や復旧・復興を取り組む際には、圧倒的な交流人口、海に面する立地、急峻な地形などの熱海の特徴を踏まえた上で、「都市デザイン」の観点をもって総合的に検討することに留意します。

■ 防災・減災や復旧・復興に「都市デザイン」の観点を持つ意義

(出典：国土交通省 復興まちづくりにおける景観・都市空間形成の基本的考え方 等)

【都市デザインの意味】

地域の姿は、個々の事業や取組みが一体となって、周囲の自然環境とともに総合的に織りなすものであり、良好な景観や都市空間形成を図る取組としての「都市デザイン」は、このような総合的な視点を見失うことなく、望ましい地域の姿を検討していく作業と位置づけられる。

そのため、都市デザインは、まちづくりの骨格が定まった後の付け足し作業と捉えるのではなく、機能性や安全性など、復興まちづくりを検討する上での基本的諸元と一体となって、なるべく早期の段階から検討が行われることが望ましい。

【災害への備えを美しい地域づくりにつなげている事例】



○ 水屋（岐阜県大垣市）
水屋は洪水時の避難場所及び貴重品を守る倉庫として主屋よりも一段高い位置に設置されている。石垣や盛土で基礎を立ち上げるなどして、特徴的な風景を作り出している。



○ いぐね（岩手県奥州市）
防風・防火等の役割を持つ屋敷林であり、水田の中に緑が散在する風景を作り出している。東日本大震災の津波では津波漂流物を捕捉する効果も見られた。

■ 命を守るに加え、街の特性に留意して、復興まちづくりに取り組んだ大船渡市の事例

(出典：高知県 東日本大震災における復興まちづくりの事例)

目指すべき大船渡市の姿

◇ 命を守り、夢を育むまちづくりと防災に協働するまち大船渡
出典：大船渡市復興計画

被災前

被災後

出典：岩手県復興基本計画 参考資料 (H23.8)

土地を築くことを通じて商業を誘引(主に非売地)

土地区画整理事業区域 33.8ha

県キャセン大船渡エリア 10.4ha

出典：大船渡市災害復興局大船渡駅周辺整備室 キャッセン大船渡エリア(津波復興拠点整備事業区域)の概要

命を守る視点

- ◇ 津波浸水想定区域内の住宅等は、高台移転やかさ上げ等による安全な立地が前提
- ◇ 公共施設については、津波被害を受けない地域への配置を基本
- ◇ 道路等による防災機能の付加は、浸水リスクを考慮した土地利用、建築制限等を地域の状況に応じて組み合わせ、適切に実施

生活を再建する視点

- ◇ 被災市街地と残存市街地が存在するため、新たな居住環境の連続性が保てるよう配慮

なりわいを再生する視点

- ◇ 基幹産業である水産業を早期再建
- ◇ 遊休農地の有効利用を踏まえながら、被災した農地などを早期に復旧
- ◇ 商店街は、居住環境との分離も含めまちづくりと運動した形態や機能の再編成を検討

歴史・文化を継承する視点

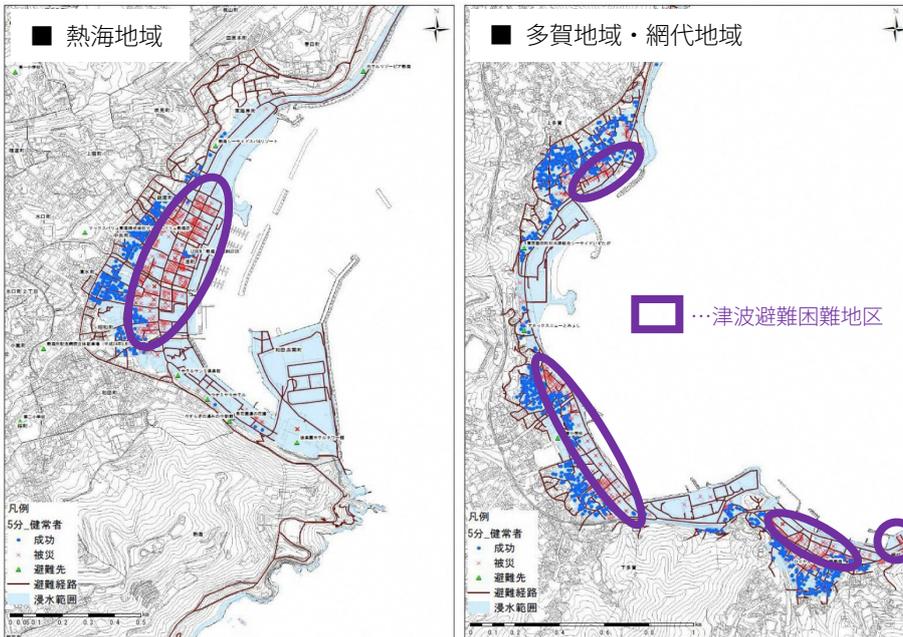
- ◇ 天然の良港を基盤に発展した歴史があり、港を活かした産業振興を軸とした復興

地域の課題等の解決につなげる視点

- ◇ 工業用地の早期整備による地場産業振興と企業誘致の推進による雇用の創出
- ◇ 少子高齢化や家族構成の多様化が進む中で健康で安心して暮らせるまちづくりの推進

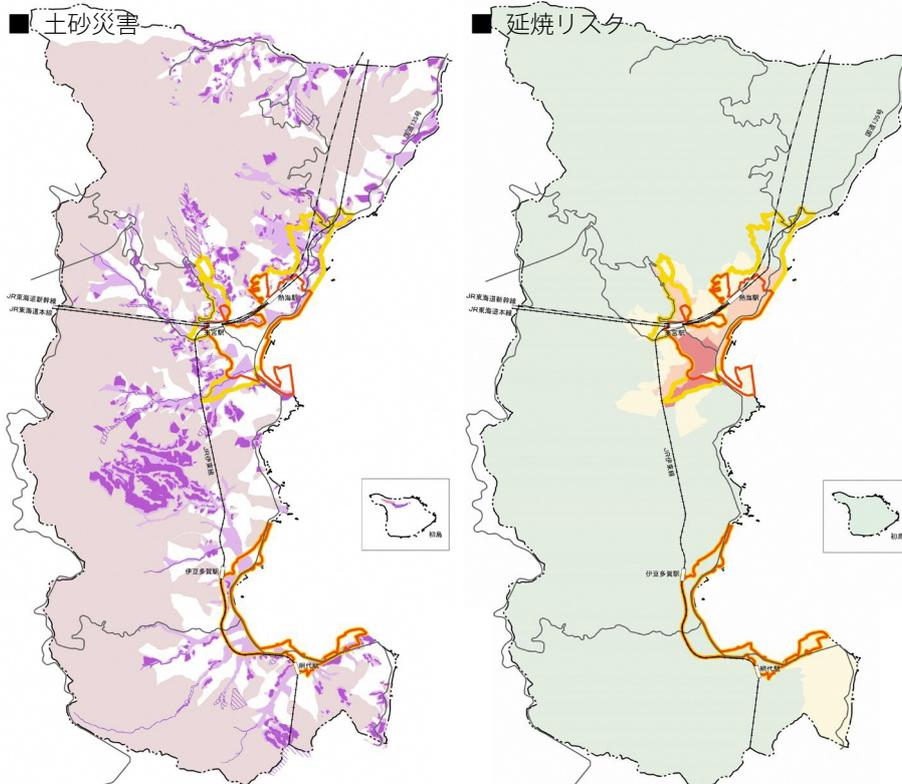
2. 災害リスクの分析 (*既往の調査・計画をもとに整理)

(1) 津波避難困難地区 (出典：熱海市津波避難計画、地震発生後5分で避難開始した場合)



- 熱海地域、多賀地域・網代地域ともに、都市機能誘導区域・居住誘導区域内に、津波避難困難地区が存在
- 津波避難困難地区は、定住人口だけでなく、交流人口を考慮すると、さらに広がる懸念

(2) その他のリスク (出典：静岡県 GIS みんなのハザードマップ、静岡県第3次地震被害想定)



- 熱海地域、多賀地域・網代地域ともに、都市機能誘導区域・居住誘導区域内に、土砂災害等のリスクが分布
- 熱海地域は、オープンスペースが少なく細街路が多い上に、老朽化した木造建築物が多いことから、地震による建物倒壊や、狭隘道路の閉塞、延焼リスクなども懸念

凡例	凡例
<ul style="list-style-type: none"> 市界 都市機能誘導区域 居住誘導区域 国県道 	<ul style="list-style-type: none"> 市界 都市機能誘導区域 居住誘導区域 国県道
土砂災害等のリスク <ul style="list-style-type: none"> 砂防3法指定区域 急傾斜地崩壊危険区域 砂防指定地 土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域 土砂災害危険箇所 	延焼リスク <ul style="list-style-type: none"> ランク5 (地域ほぼ全域が焼失する危険性がある) ランク4 (延焼拡大しても地域内で焼け止まりやすい) ランク3 (延焼拡大しても早期に焼け止まる) ランク2 (延焼拡大する危険性は低い)

* 本市では、急勾配により大雨が降ってもすぐ海まで流下することもあり、洪水浸水想定区域はありません。

3. まちの安全性を高める取組と進め方

(1) 災害リスクの点検・観測・周知の強化

○ 都市機能誘導区域や居住誘導区域では、災害リスクの点検・観測・周知を強化します。

- ❶ 災害リスクの点検・観測に、3次元点群データ等を活用
- ❷ 災害リスクの周知に、あらゆる機会を通じて情報提供や防災教育を推進

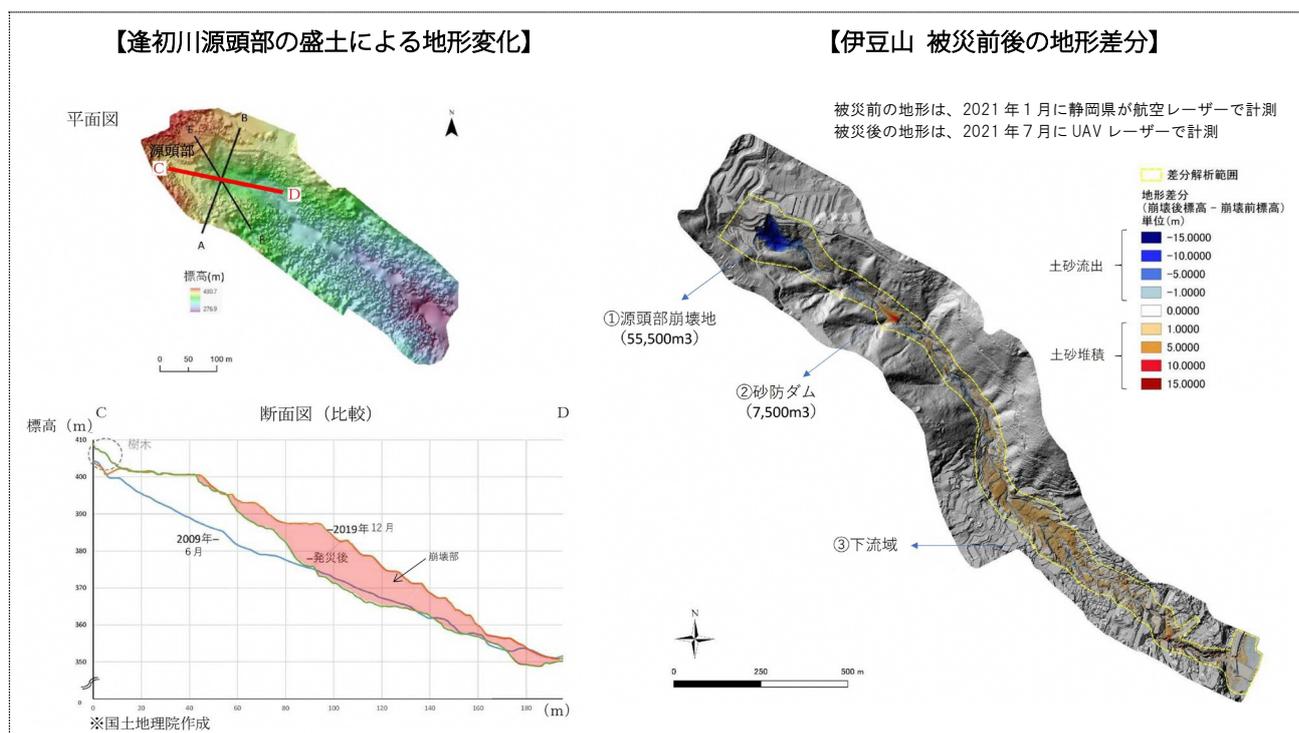
❶ 災害リスクの点検・観測に、3次元点群データ等を活用

- 地形・地山の変状、構造物の変状などの点検
- データ蓄積による変化の観測
- 判明した老朽化・劣化箇所への点検・観測強化
- リスク改善や復旧工事における設計・施工・検査にもデータの活用推進

❷ 災害リスクの周知に、あらゆる機会を通じて情報提供や防災教育を推進

- あらゆる機会を通じて、災害リスク情報の提供
(立地適正化計画等の計画策定と併せたリスクの提示、土地建物取引時の情報提供、SNSを活用したリアルタイムの情報提供等)
- 避難行動要配慮者の避難対策の推進
- 防災教育の推進 (学校でのDIG(図上避難訓練)の実施、災害履歴の学習等)

■ 3次元点群データによる地形変化の可視化 (出典：静岡県 逢初川土石流の発生原因調査検証委員会資料)



(2) 津波リスク低減に向けた取組と進め方

○ 対策の時間軸を踏まえ、以下のステップで津波対策を推進し、段階的に安全性を高めます。

- ① 「津波避難対策計画」(仮称)により、施策の実施箇所・進め方を検討
- ② 避難できる環境を用意(=避難困難地区の解消)
- ③ 適切な避難行動をとれるように準備
- ④ 避難阻害要因を改善
- ⑤ 「津波防災地域づくり推進計画」により、逃げ遅れに対応

① 「津波避難対策計画」(仮称)により、施策の実施箇所・進め方を検討

- 避難困難地区の抽出(定住人口だけでなく、交流人口を含めて検討)
- 津波避難ビル候補の抽出(建物用途、耐震、階数等を考慮)
- L1堤防による浸水域の軽減、津波到達時間の遅延等の反映
- 逃げ遅れへの対応など、中長期の対策が必要な課題の整理

② 避難できる環境を用意(=避難困難地区の解消)

- 津波避難ビルの追加(ホテル等の津波避難ビル化とそのため支援検討等)
- 特別用途地区を活用した居住や宿泊の安全性向上(下層:商業、上層:居住)
- 港への津波避難タワーの設置(平時には観光商業施設として機能)

③ 適切な避難行動をとれるように準備

- ハザードマップ配布や図上避難訓練など、防災に係るソフト施策の充実
- 地区防災計画や逃げ地図作成等、地域主体の津波避難対策への支援

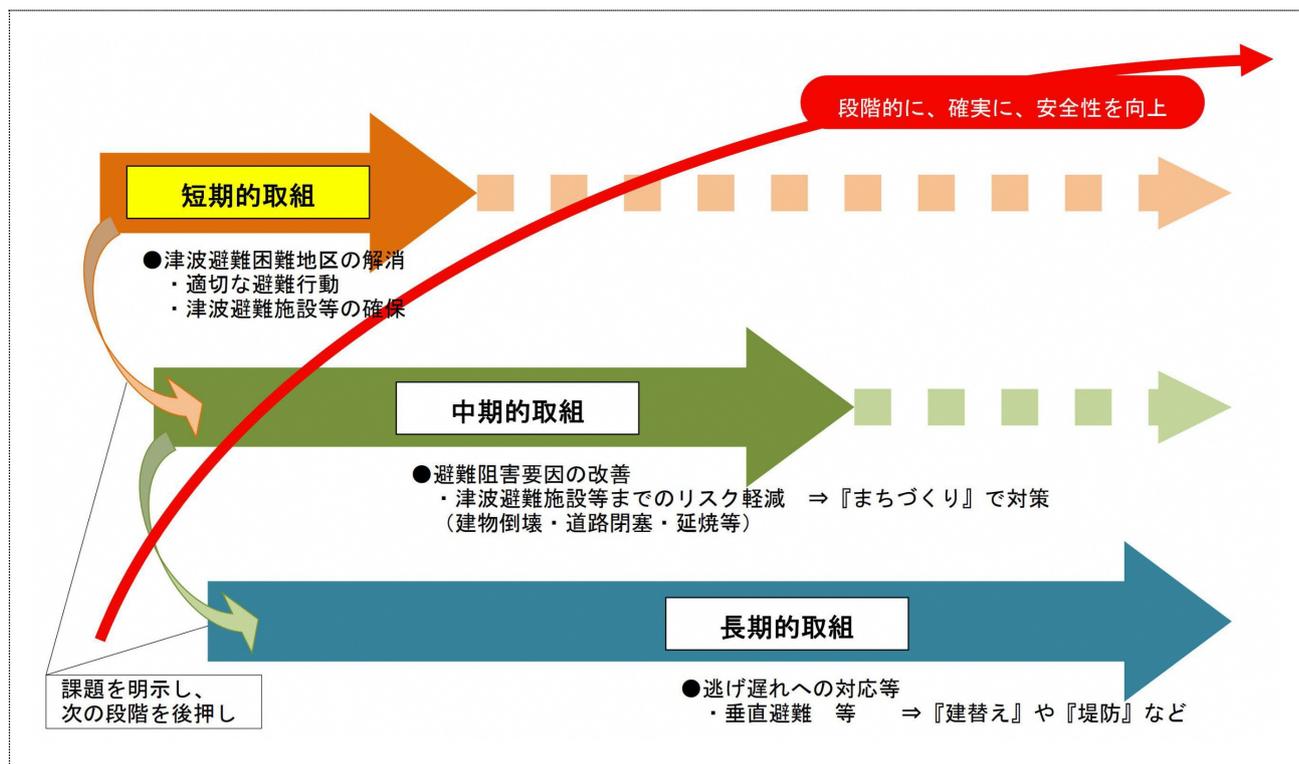
④ 避難阻害要因を改善

- 「災害危険度判定調査」、「防災都市づくり計画」による対策優先エリアの精査
- 建物の耐震化・不燃化の促進
- 狭隘道路の改善、無電柱化の推進

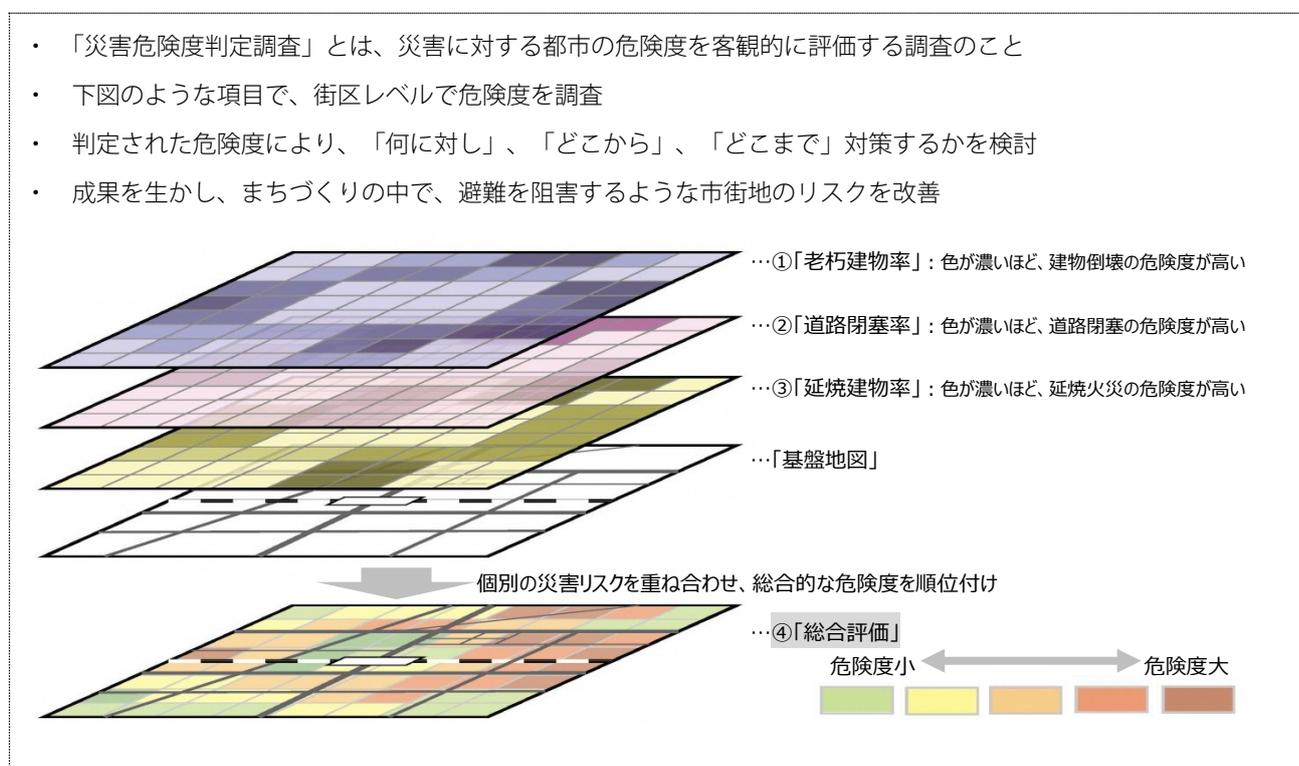
⑤ 「津波防災地域づくり推進計画」により、逃げ遅れに対応

- ハード整備による浸水域の軽減、津波到達時間の遅延(堤防、護岸改修、水門整備等)
- 耐浪性のある居住・民間施設等を増やすことで、垂直避難等

■ 時間軸を踏まえた「津波対策」のイメージ



■ 「災害危険度判定調査」により地区ごとのリスクを精査するイメージ



(3) 災害に対する脆弱性改善に向けた取組と進め方

- 災害に対する地域ごとの危険度の濃淡や、そのリスク要因（老朽建築物、木造密集市街地、オープンスペース不足等）を明確にし、地域特性に応じた防災・減災対策を推進します。

- ① 地区ごとの危険度の濃淡を明確にし、対策を検討
- ② まちづくりの中で、市街地の脆弱性を改善
- ③ 防災・減災に資する都市計画や法規制を適切に活用
- ④ 備えきれない災害に対し、復旧・復興を準備

① 地区ごとの危険度の濃淡を明確にし、対策を検討

- 「災害危険度判定調査」により、地区ごとのリスク精査
- 「防災都市づくり計画」により、リスク要因に応じた対策の検討・位置付け

② まちづくりの中で、市街地の脆弱性を改善

- リノベーションまちづくりやまちなか居住促進等の取組により、建物の耐震化・不燃化を促進
- 民間投資を生かした優良建築物等整備事業等により、まちの魅力を高めつつ、都市空間の安全性を向上

③ 防災・減災に資する都市計画や法規制を適切に活用

- まちづくりの状況に応じ、防火地域や地区計画などの都市計画を指定・見直し
- 土砂災害警戒区域や大規模盛土造成地は、必要に応じ、法による土地利用規制や対策工事を検討

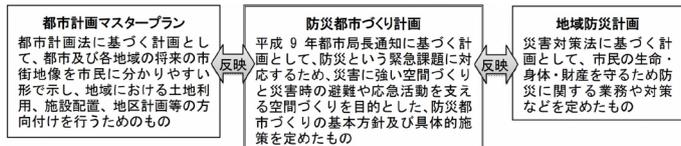
④ 備えきれない災害に対し、復旧・復興を準備

- 「事前都市復興計画」により、被災後の円滑な復旧・復興を誘導
- 応急復旧活動を展開するための拠点やネットワークを確保

（泉支所を防災拠点のサテライトとして位置付け活用の検討、観光促進に加え迅速な復旧・復興に寄与する伊豆湘南道路の整備促進等）

■ 「防災都市づくり計画」とは（出典：防災都市づくり計画のモデル計画及び同解説）

- ・ 「防災都市づくり計画」とは、主に短期的な施策を位置付けた「地域防災計画」と、主に長期的な都市の将来像を示す「都市計画マスタープラン」の間を双方向につなぐものとして位置付けられる計画です。



- ・ 立地適正化計画作成の手引きでは、防災指針の検討に当たっては、防災都市づくり計画の考え方に基づき取組を進めるよう、記載されています。

VIII 計画の評価・進め方

1. 目標・効果を計る指標の設定

- 立地適正化計画の必要性や妥当性を、客観的かつ定量的に計るため、「コンパクト＋ネットワーク」の実現状況と、「暮らしやすさ」と「観光の魅力」の向上の状況を計測

2. 計画の進め方

- (1) 多様な主体によるマネジメントで、多岐・長期にわたる取組を計画的・柔軟に実施
- (2) 様々な都市データを使い、都市を定期診断
- (3) P D C A サイクルにより、計画を進捗管理・見直し

1. 目標・効果を計る指標の設定

(1) 目標指標： 「コンパクト+ネットワーク」の実現状況を計測

- ① 居住誘導区域における人口密度
- ② 都市機能誘導区域における誘導施設数及び低未利用地の活用状況
- ③ 自動車以外の交通分担率

(2) 効果指標： 「暮らしやすさ」と「観光の魅力」の向上の状況を計測

- ① 熱海市における暮らしの満足度
- ② 都市機能誘導区域における「熱海市民」の量
- ③ 平日混雑時における幹線道路の旅行速度（渋滞の緩和）

目標と効果は、立地適正化計画の必要性や妥当性を、客観的かつ定量的に計るための数値指標です。本計画では、「コンパクト+ネットワーク」の都市構造を実現することで、「暮らしやすさ」と「観光の魅力」をともに向上させることを指向しています。

このことから、計画の目標は「コンパクト+ネットワーク」が実現しているか、効果は「暮らしやすさ」「観光の魅力」が向上しているかを計る観点から、以下の指標を設定します。

(1) 目標指標

	現況値： () 内は計測年	目標値：2037年	数値の把握方法
① 居住誘導区域における人口密度	49.9人/ha (2015)	40人/ha	国勢調査をもとにGISを活用し推計
②-1 都市機能誘導区域内の「熱海の暮らしを支える」誘導施設数	37 (2020)	現状維持	IV章で位置付けた誘導施設の立地件数
②-2 都市機能誘導区域における低未利用地の活用状況 (500㎡以上の低未利用地の面積)	18.9ha (2015)	現状以下	都市計画基礎調査の土地利用現況調査により推計
③ 通勤通学の自動車以外の交通手段分担率 (全交通手段に占める自動車以外の交通手段の割合)	61% (2010)	現状以上	国勢調査、PT調査等

(2) 効果指標

	現況値： () 内は計測年	目標値：2037年	数値の把握方法
① 熱海市における生活全般の満足度	50.7% (2020)	現状以上	市民アンケート (満足、やや満足の合計)
② 都市機能誘導区域における「熱海市民」の量 (10月平日昼12時)	約26,200人 (2018)	現状以上	携帯電話位置情報データをもとにGISを活用し推計
③ 平日混雑時における幹線道路の旅行速度 (ビーチライン、中央町交差点周辺等)	20km/h以下 (2017)	現状以上	ETC2.0プローブ情報、道路交通センサス等

■ 今後、計測を検討する指標（案）

	数値の把握方法
① 都市機能誘導区域における公共空間の利用者数や滞在時間	<ul style="list-style-type: none"> ・Wi-Fi パケットセンサ調査（参考資料編 P106 参照） ・ビデオカメラ映像による調査 等
② 熱海駅又は来宮駅を利用した「熱海市民」の活動（回遊）（平均トリップ数）	<ul style="list-style-type: none"> ・Wi-Fi パケットセンサ調査（参考資料編 P106 参照） ＊ 2020 年に行ったセンサ設置箇所 10 地点の調査における平均トリップ数は 11 月 3 日（火・祝）が「2.4」、11 月 4 日（水）が「2.1」
③ 居住誘導区域内から「熱海の暮らしを支えるための施設（救急医療施設）」への移動時間	<ul style="list-style-type: none"> ・カーナビプローブデータ（参考資料編 P97 参照） 等
④ まちなかの緑被率・緑視率	<ul style="list-style-type: none"> ・緑被率：航空写真等における緑地の割合 ・緑視率：人の視界における緑地の多さの割合 等

2. 計画の進め方

- (1) 多様な主体によるマネジメントで、多岐・長期にわたる取組を計画的・柔軟に実施
- (2) 様々な都市データを使い、都市を定期診断
- (3) PDCAサイクルにより、計画を進捗管理・見直し

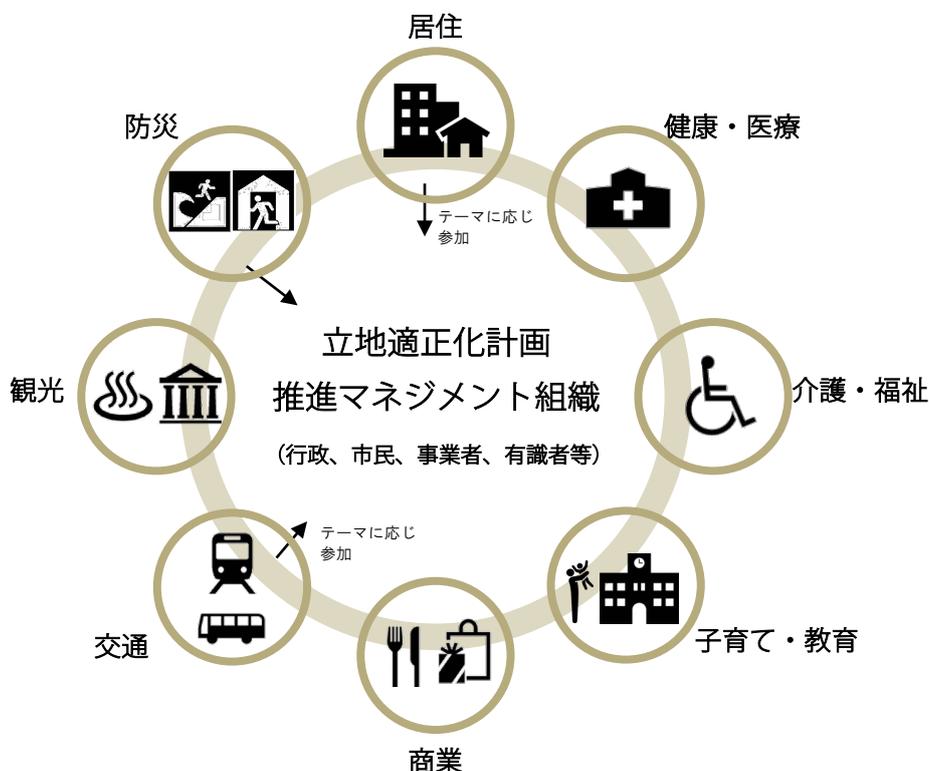
(1) 多様な主体によるマネジメントで、多岐・長期にわたる取組を計画的・柔軟に実施

本計画に基づく取組は、居住、健康・医療、介護・福祉、子育て・教育、商業、交通、観光、防災など多岐にわたります。また、短期に集中して実施すべき事業だけでなく、長期を要しても着実に推進すべき事業など、事業に要する期間も様々です。

「暮らしやすさ」や「観光の魅力」を維持し、さらに高めていくためには、こうした多岐・長期にわたる取組を計画的に推進していくことが重要となります。一方で、計画期間が長期にわたることから、人口構成や社会経済情勢などの変化に対し、柔軟な対応も必要となります。

このことから、本計画をマネジメントする組織を形成し、定期的な情報交換やテーマに応じた事業者や専門家を招集し進め方を検討するなど、今後のまちづくりを推進する体制の充実に努めます。

■ マネジメント組織による、立地適正化計画の推進イメージ

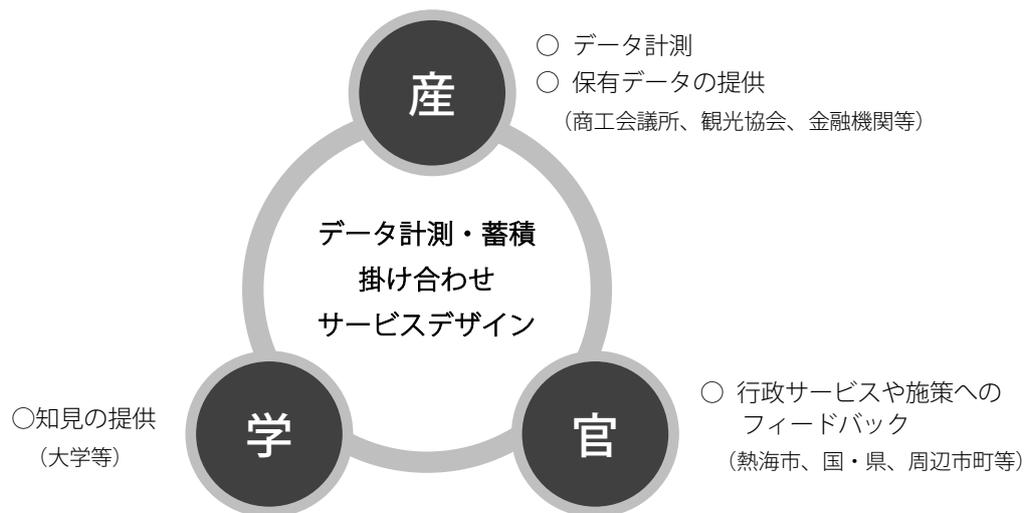


(2) 様々な都市データを使い、都市を定期診断

計画のマネジメントに当たっては、「熱海市民」の実態（量、活動、車の動き）や、都市の動向（都市基盤整備、民間開発、低未利用地の発生・活用状況）など、「ビッグデータ」をはじめとする様々な都市データにより、定期的にモニタリングし、診断することに努めます。

データのモニタリング・診断に当たり、産官学の連携による体制づくりを推進します。

■ 産官学の連携によるデータのモニタリング・診断イメージ



■ ビッグデータを使ったこれからのまちづくりイメージ (出典：スマートシティ官民連携プラットフォーム HP)



(3) P D C Aサイクルによる、計画の進捗管理と見直し

本計画は、目標年次を 2037 年とする計画であることから、P（計画）・D（実行）・C（点検・評価）・A（改善）サイクルにより、まちづくりの実施状況について評価し、計画の適切な進捗管理に努めるとともに、概ね5年に1度、計画を見直します。

具体的には、全庁的な調整や連携を図りながら、本計画に位置付けた各種事業・施策の実施状況について把握するとともに、国・県の動向や、「熱海市民」の量や活動、社会経済情勢等を踏まえ、計画の適切な進捗管理・評価・見直しに努めます。

この際、事業や施策だけでなく、都市機能誘導区域や居住誘導区域及び用途地域などの都市計画についても、都市機能や居住の新規立地や移動状況に応じ、見直していくこととします。

■ P D C Aサイクルによる計画の進捗管理のイメージ

