

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

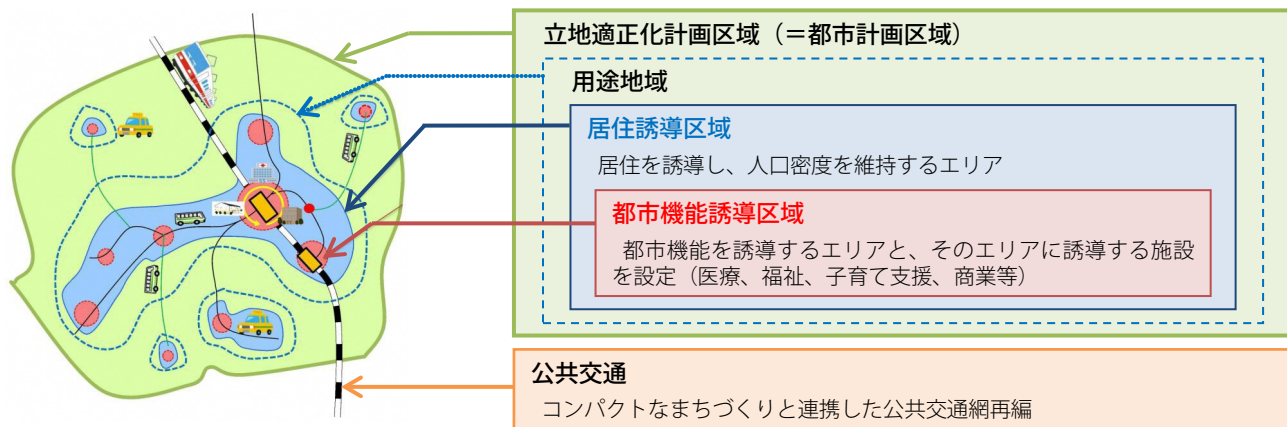
- 立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき、「コンパクト+ネットワーク」の考えのもと都市機能や居住を誘導することにより、人口減少・少子高齢化時代においても持続可能な都市経営を推進するための、まちづくりの指針として策定する計画です。

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】

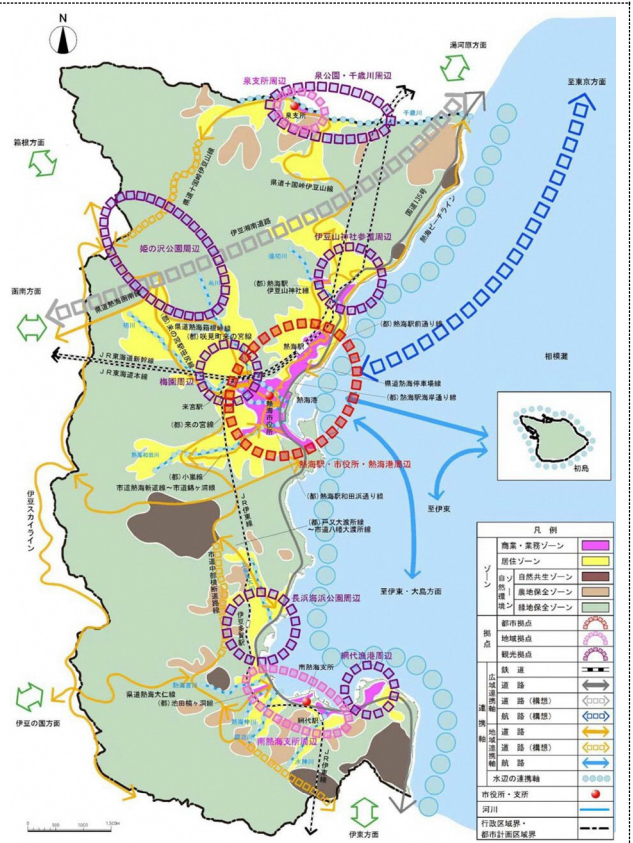
多様な暮らしが実現できるまち 熱海
～高めよう「あたりよく」～

【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

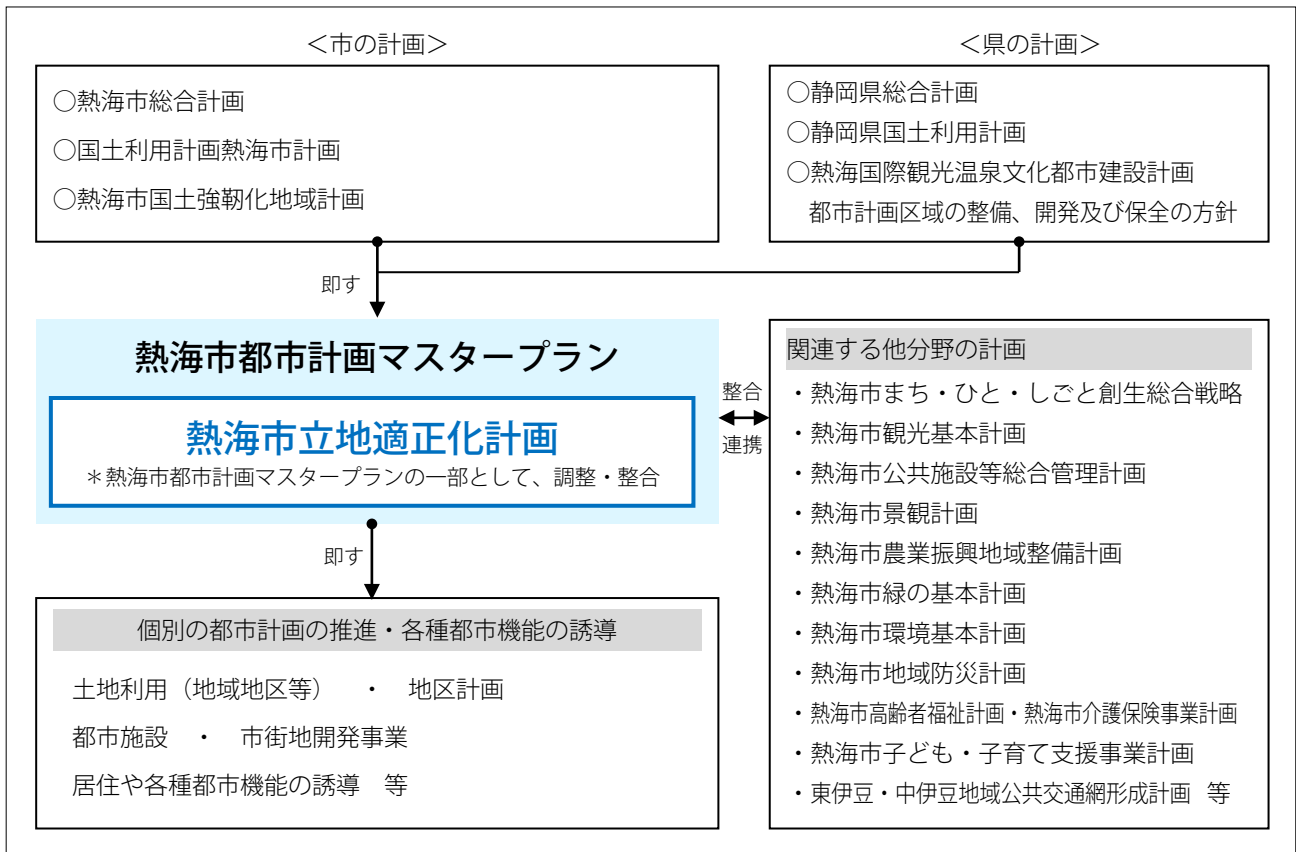
- 計画が持つ「トップダウン」と「ボトムアップ」の両方の性質を大事にし、今後のまちづくりの推進に向け、官民の歩み寄りを促すような計画づくりを目指します。

(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。

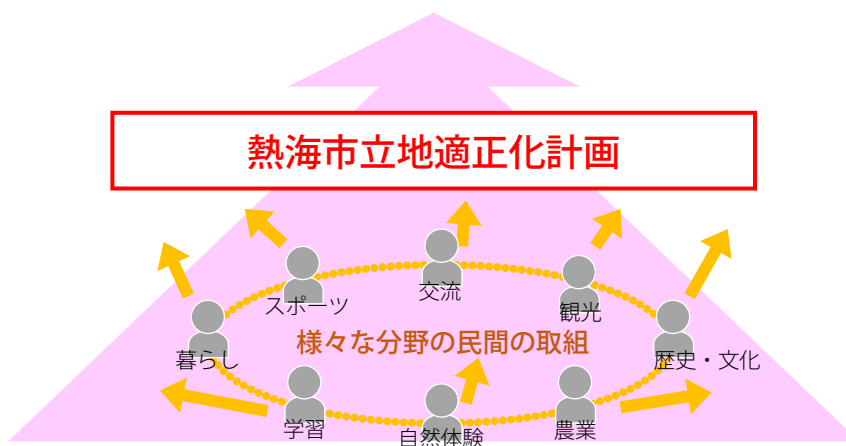
■ 熱海市立地適正化計画の位置付け



(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。

