

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

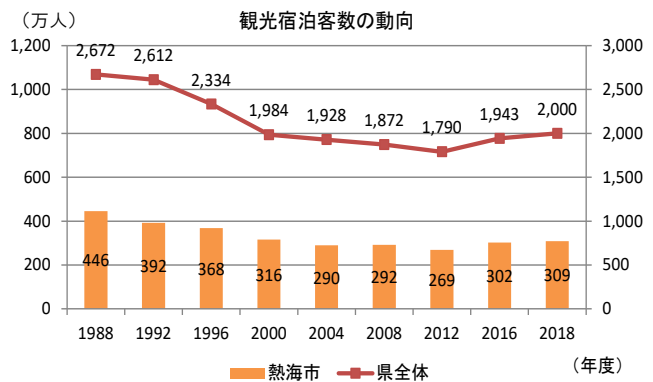
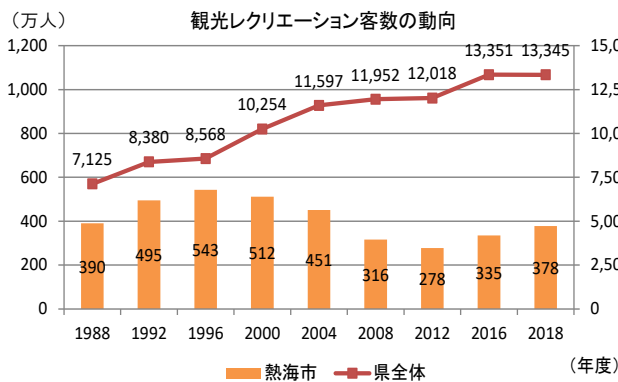


・明治初期など古くから続く温泉宿も

(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

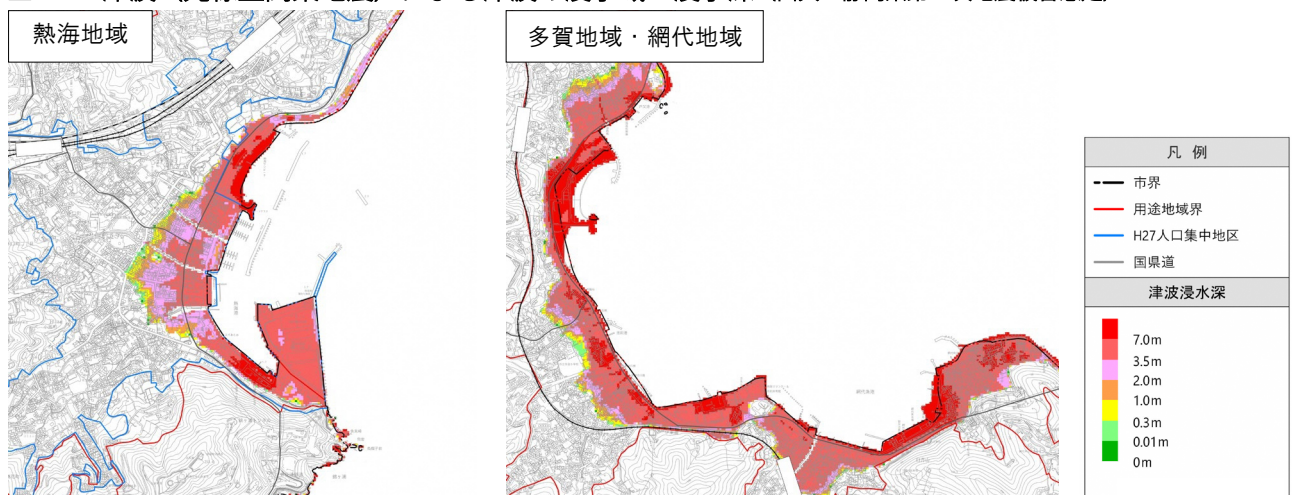


- 熱海銀座
 - ・個性的な店が集まる商店街
 - ・創業50年を超える老舗店も立地

(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



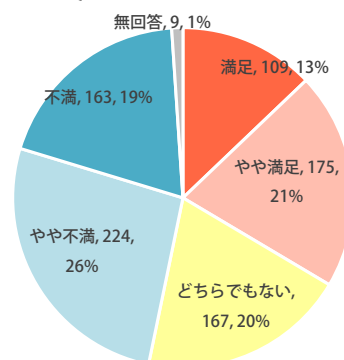
(2) 傾斜地の多さが、移動の不便さや建築制限の要因にも

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

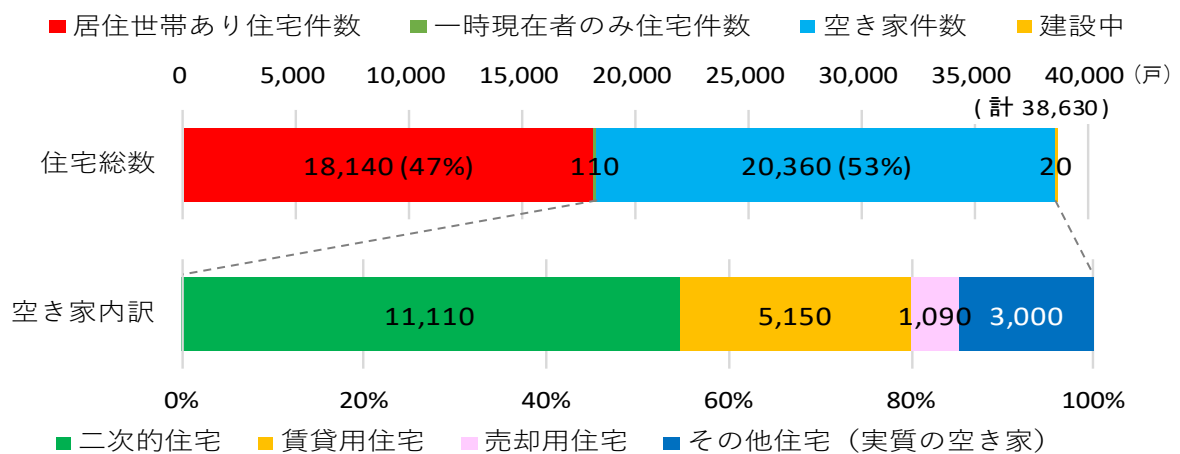
4. 膨大な建築ストック

- 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。

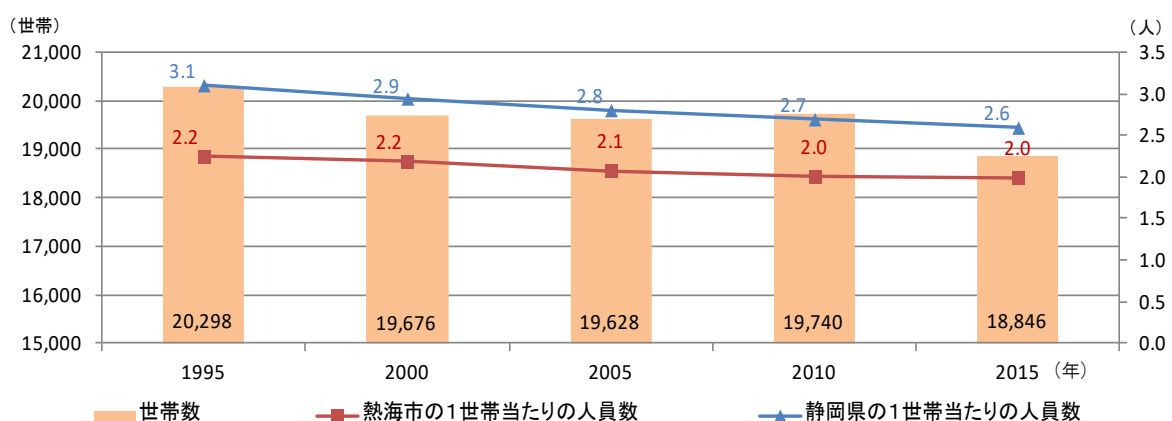
■ 住宅ストックと空き家 (出典：2018 住宅土地統計調査)



(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)

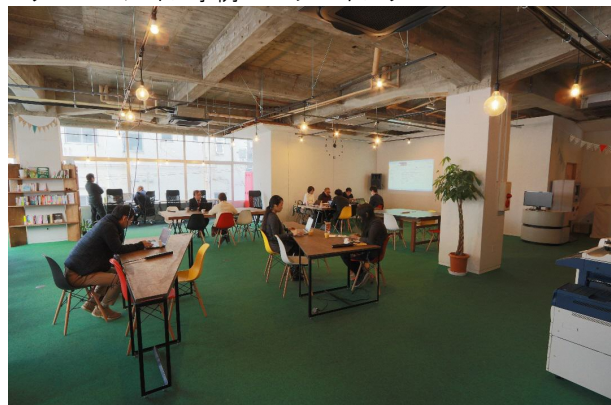
会場 naedoco atami collaboration workplace
(静岡県熱海市銀座町6-6 サトウビル2F) ほか
※会場が変更になる可能性がありますので、HPを随時ご確認ください。

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



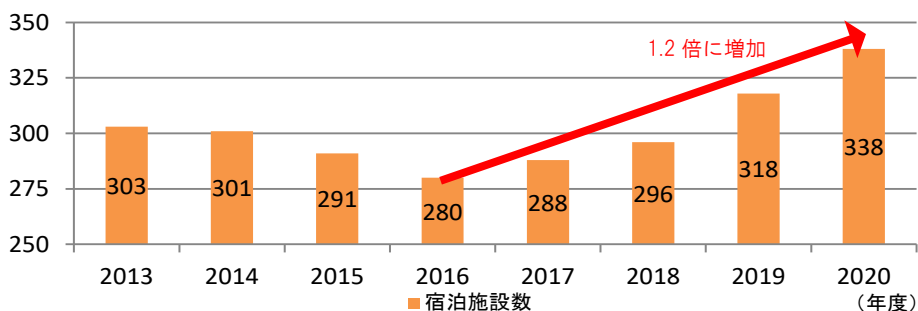
リノベーション事例：コワーキングスペース naedoco



(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)

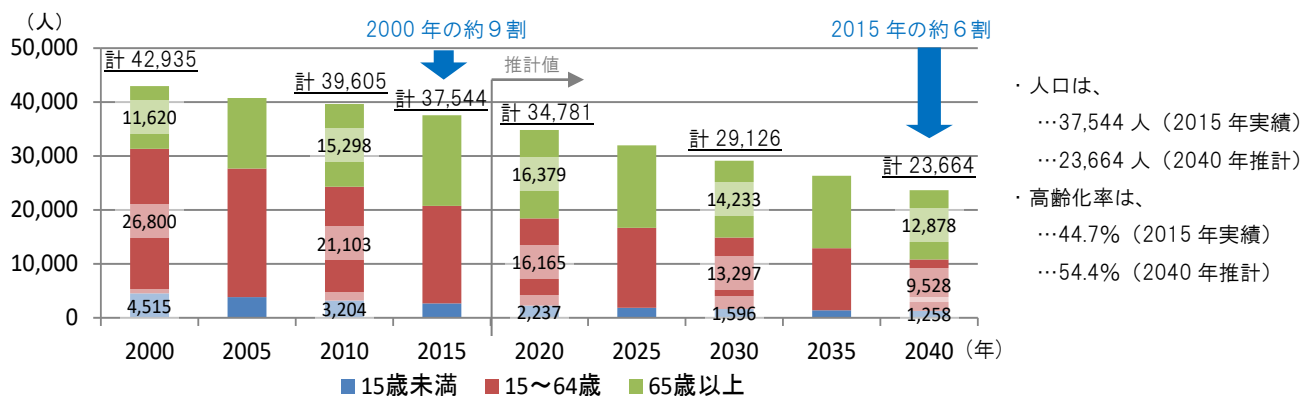


6. その他、まちの現況

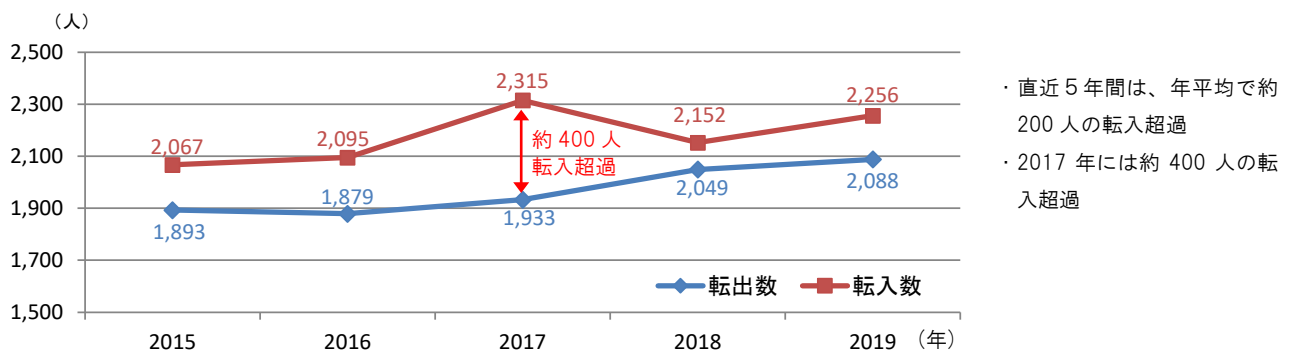
(1) 急速に進む人口減少、高い高齢化率

- 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

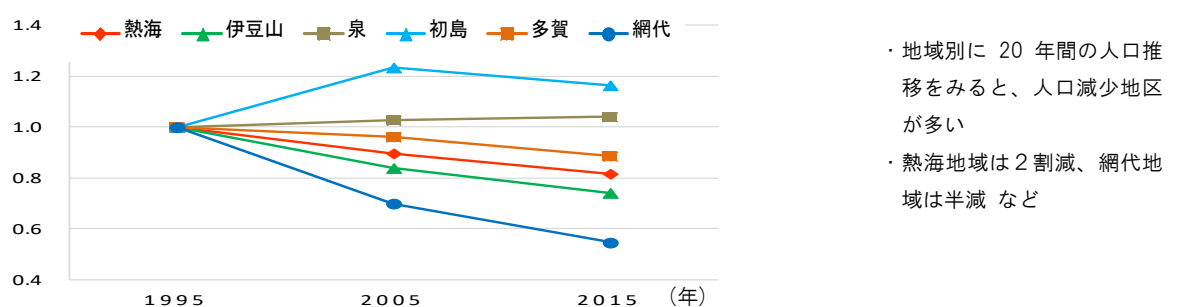
① 人口・高齢化の動向（出典：2015 国勢調査及び第2期熱海市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン）



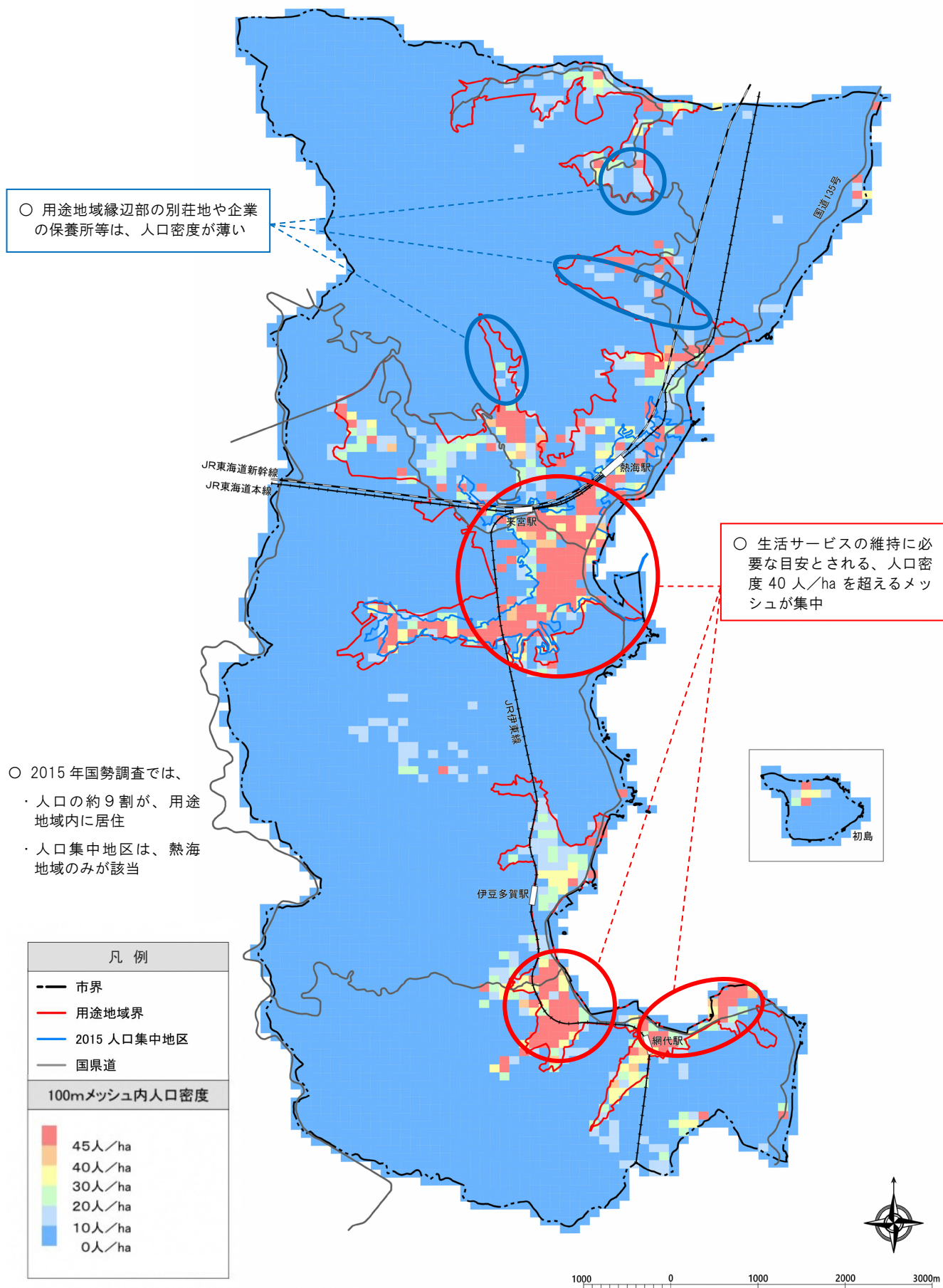
② 直近5年間の転出・転入状況（出典：住民基本台帳）



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）



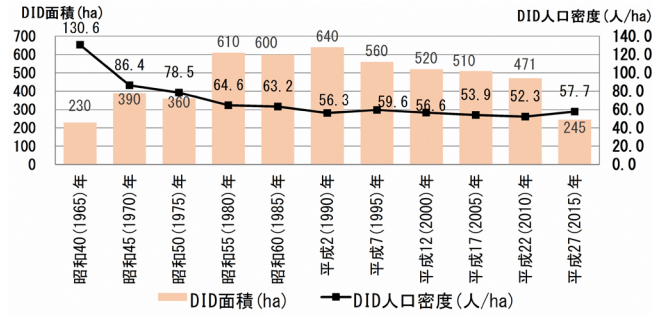
④ 100mメッシュでみる 2015年の人口分布 (2015 国勢調査をもとに作成)



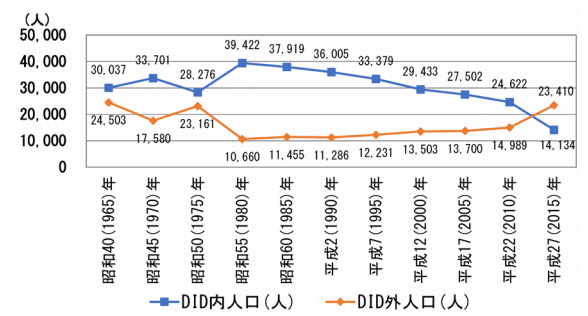
⑤ 人口集中地区の推移 (出典：国勢調査)

- ・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

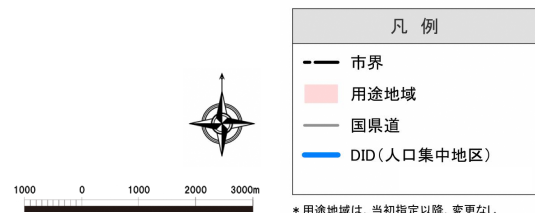
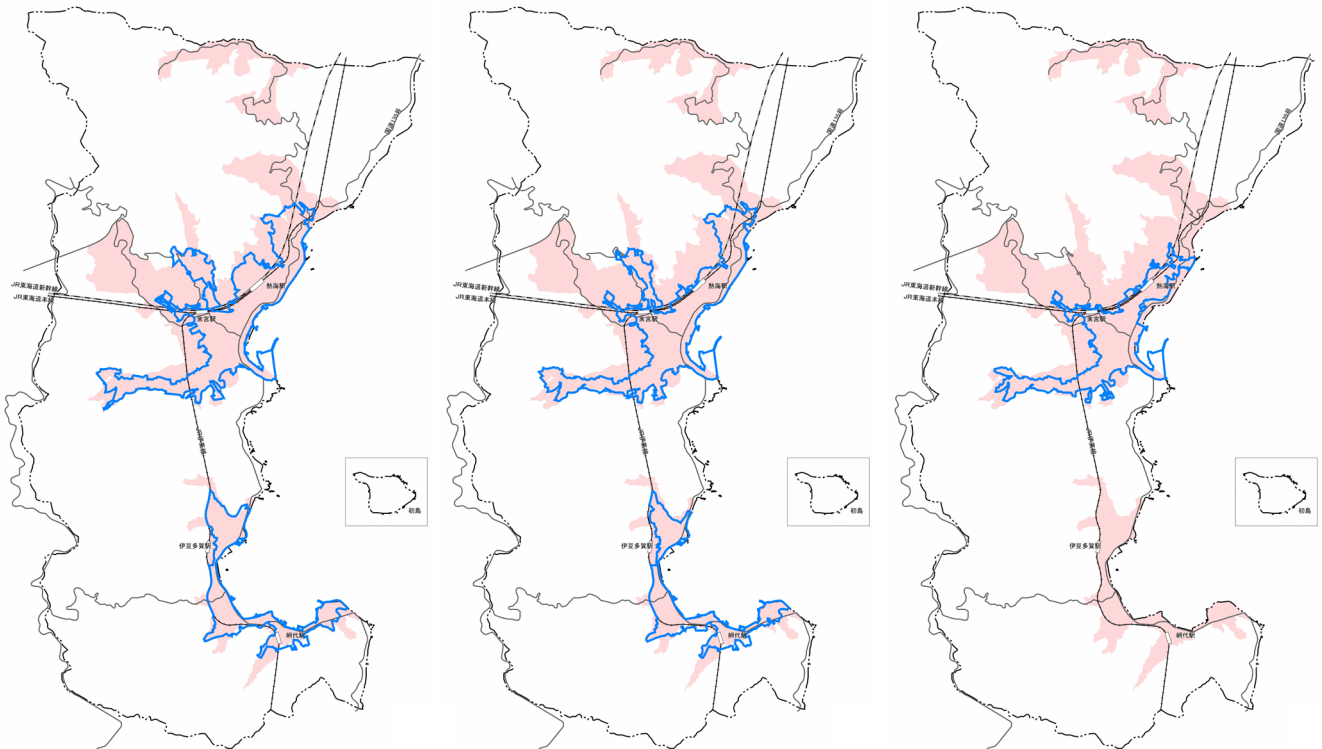


■ 人口集中地区の変遷

【1995年】

【2005年】

【2015年】

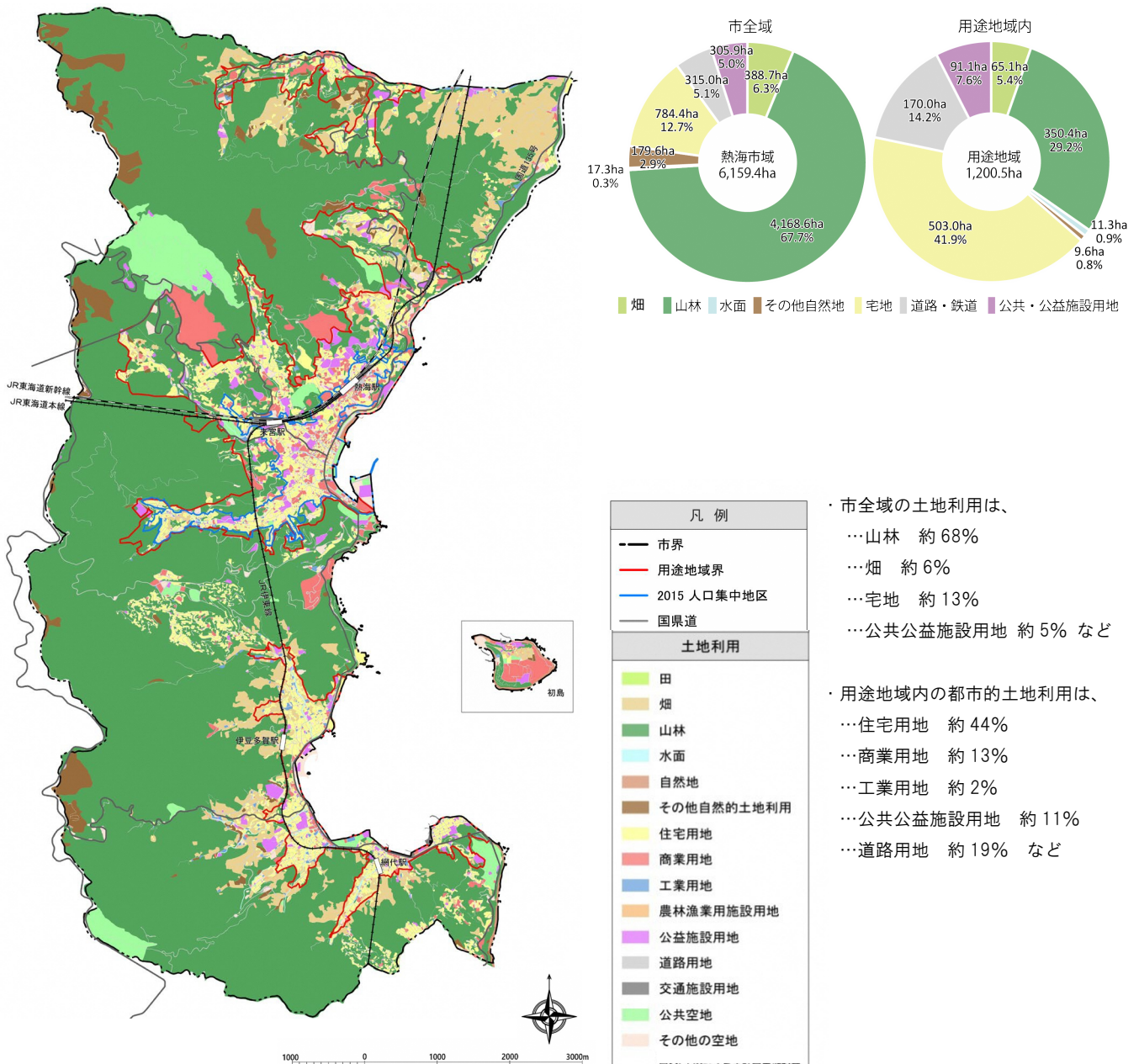


*用途地域は、当初指定以降、変更なし

(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

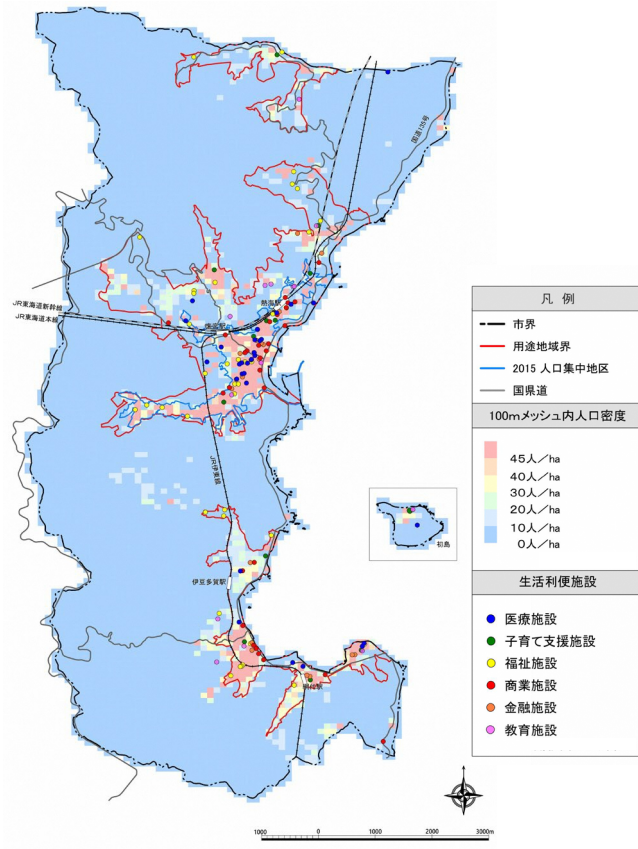
① 土地利用現況 (出典：2017 都市計画基礎調査)



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)

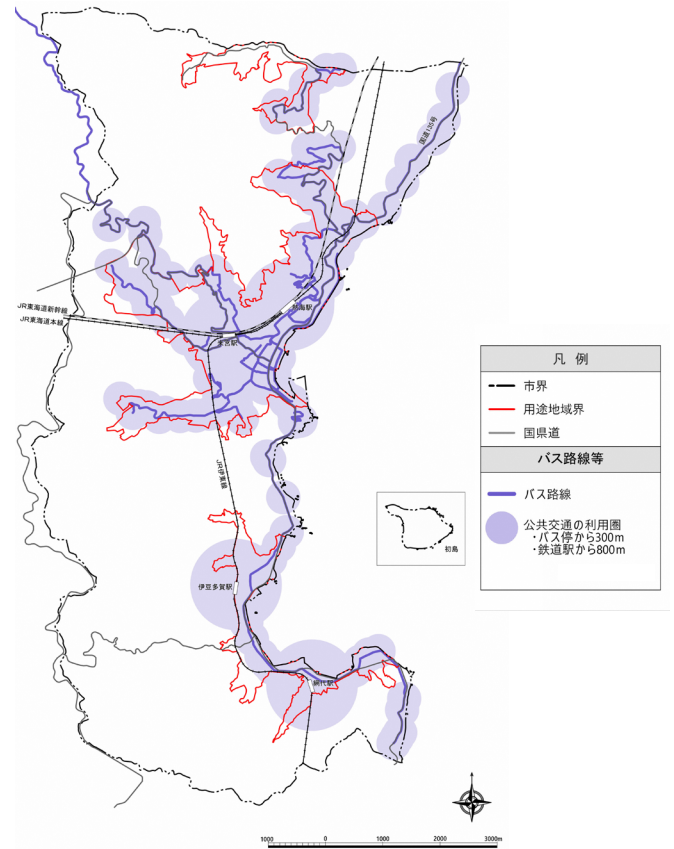
- ・熱海駅前、国道 135 号沿いには商業施設が多く、これらは定住人口と交流人口両方の利用により支えられていると推察
- ・公共公益施設は、用途地域内及びその縁辺部に立地



③ 公共交通とカバーエリア

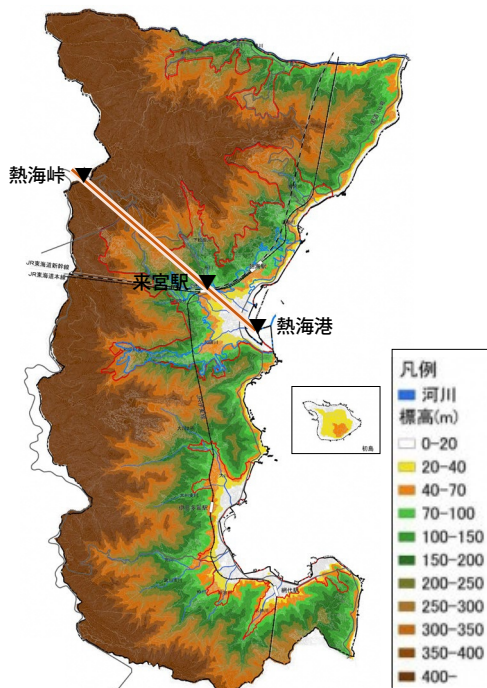
(国土数値情報及びバス会社ホームページ資料をもとに作成)

- ・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】



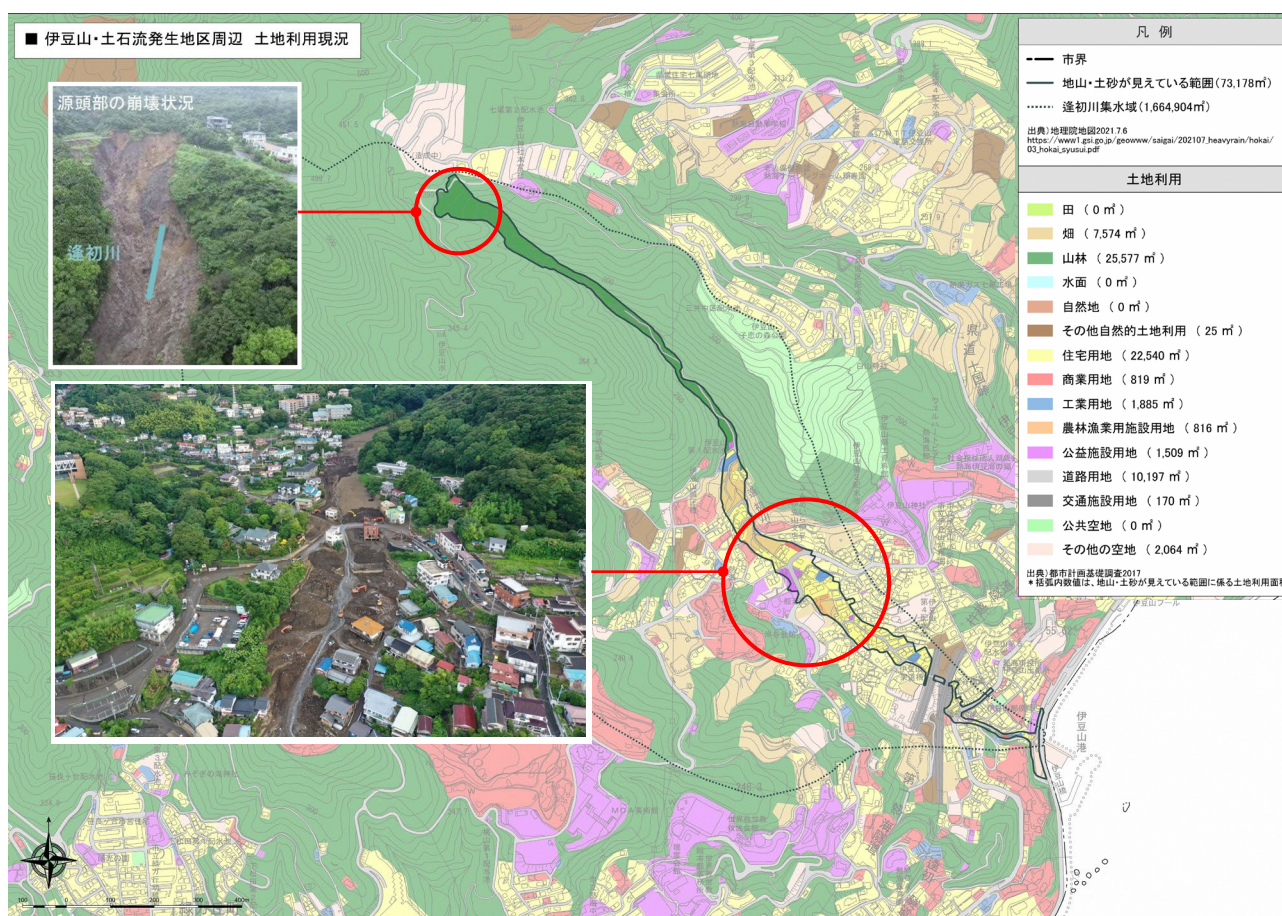
- ・熱海港から熱海峠までの断面をみると、
 - …熱海港から来宮駅までの市街地でも、10%弱の勾配
 - …来宮駅から山側は、市街地より急傾斜で、20%弱の勾配
- ・鉄道駅の立地をみると、
 - …熱海駅は、海から約 500m、標高約 70m に立地
 - …来宮駅は、海から約 1 km、標高約 70m に立地
 - …伊豆多賀駅は、海から約 400m、標高約 60m に立地
 - …網代駅は、海から約 200m、標高約 10m に立地

■ 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)