

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。

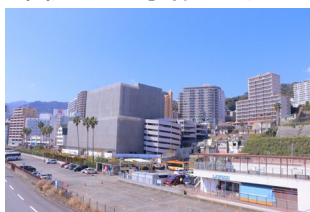
こうした民間活動や民間投資を、人口減少時代に貴重なまちづくりのエネルギーとして、都市機能や居住の誘導に活用します。

■ 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

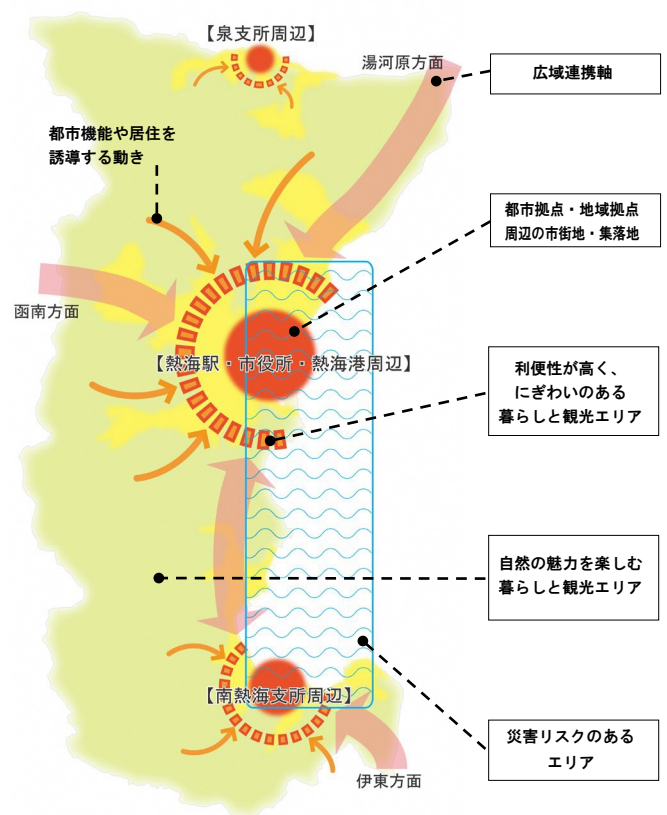
① 拠点と軸の方針

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

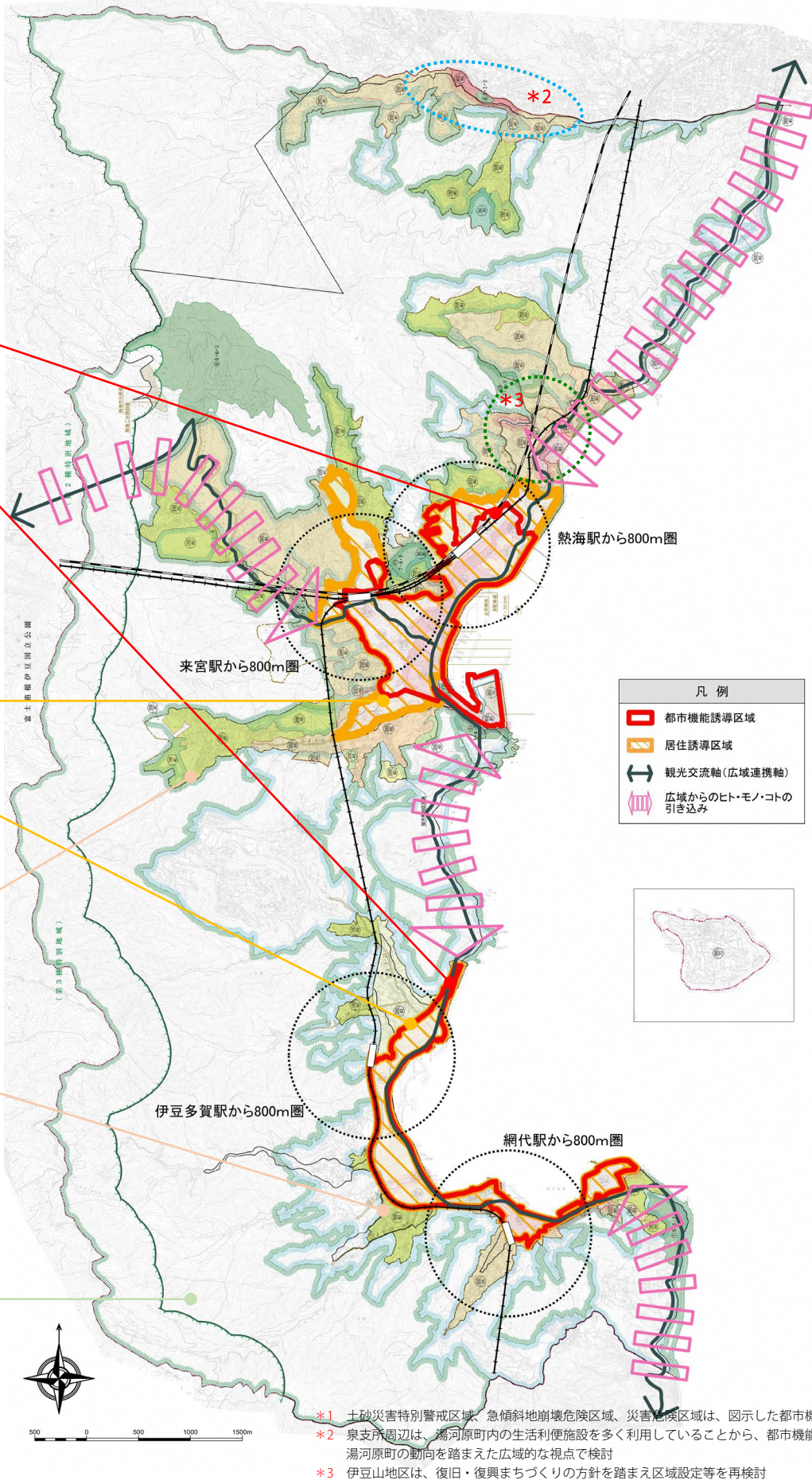
居住誘導区域外（用途地域外）

- ⇒ 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)



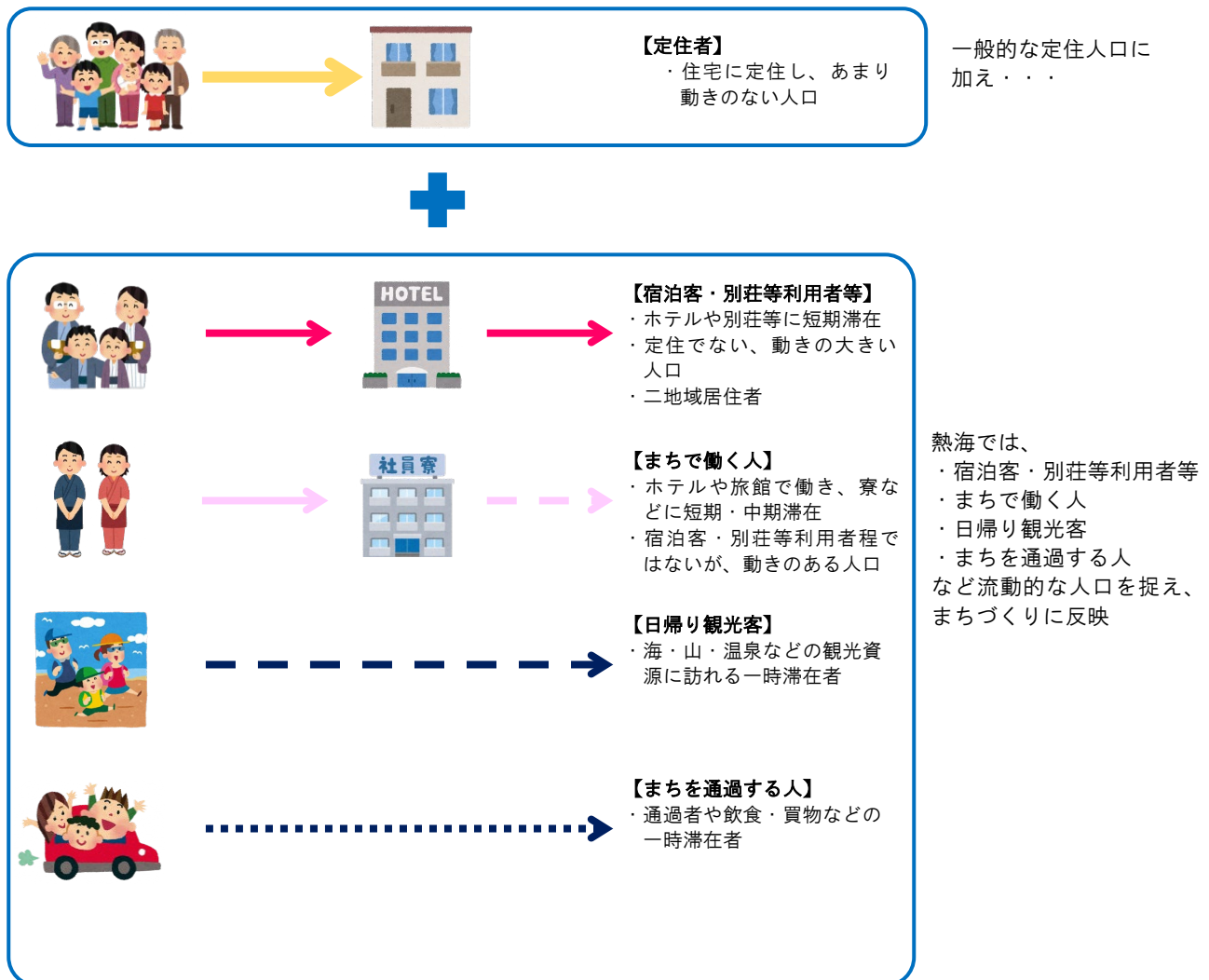
3. 計画の特徴

- (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

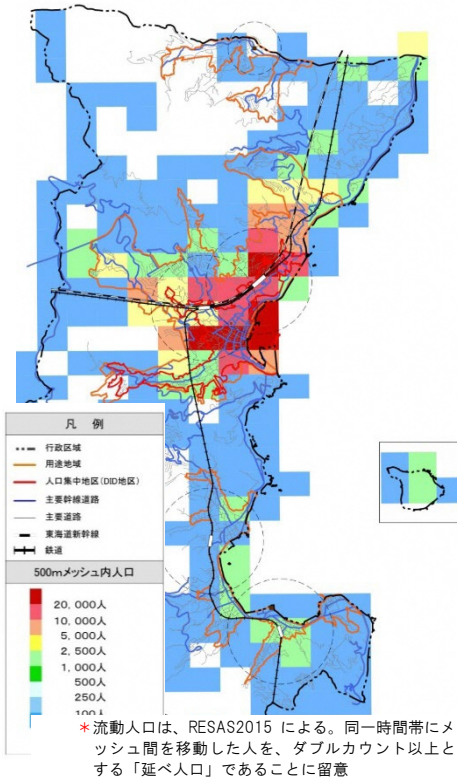
○ 活動を捉える

- ・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

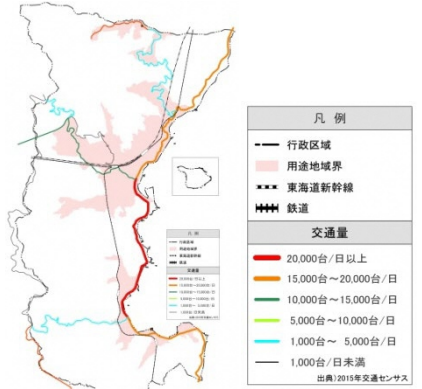
□ 流動人口（2015年8月休日昼12時時点）



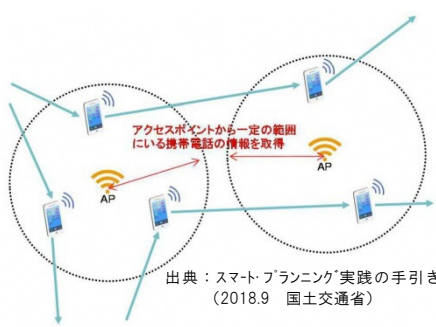
□ 調査分析イメージ



□ 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。

