



IV 都市機能誘導区域と居住誘導区域の考え方と区域設定 (本編III～V章)

都市機能誘導区域

- 熱海市における都市機能誘導区域は、
  - ⇒ 「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コースを推進
- ・公共空間の利活用促進により、活動の密度増加を誘導

【区域設定の考え方】

- 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」の周辺で検討
- 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 熱海の特性や都市政策の観点(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、まちの持続・発展に欠かせないエリアを追加

居住誘導区域

- 熱海市における居住誘導区域は、
  - ⇒ 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

【区域設定の考え方】

以下の条件を満たすエリアを設定

- ① 将来にわたり、生活利便が確保されるエリア
- ② 居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

【災害リスクのあるエリアの取扱い】

法の位置付け、対策の可能性を鑑み、災害リスクのあるエリアの取扱いを以下と設定

- 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」

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

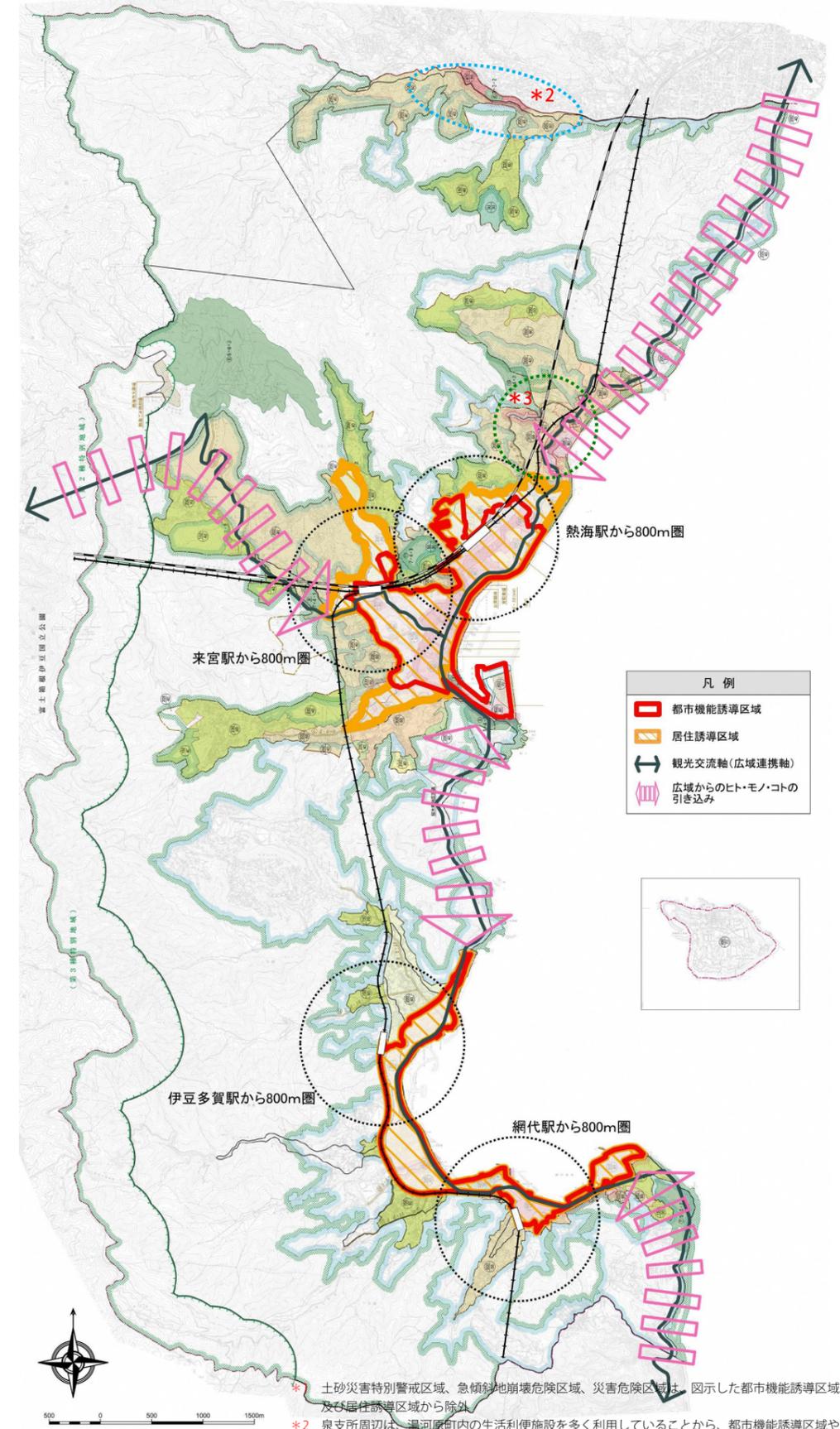
【まちづくりの方向】

- ・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

■ 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	
		区域内人口(人) *1	人口密度(人/ha)	区域内人口(人) *2	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(行政区域)	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右括弧内の値は、都市計画区域に対する割合



\* 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

V エリアごとの誘導施策 (本編VI章)

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を検討
- ・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

- ・熱海におけるミクスْتُ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

■ 誘導施設の考え方と誘導施設

① 「熱海の暮らし」を支えるための施設を維持・誘導

- ・熱海で、安心して子どもを育てる環境を整備するため、子育て・教育施設、及び健康・医療施設を位置付け
- ・高齢化が進む中、老後を安心して暮らし続けられるよう、介護・福祉施設を位置付け
- ・その他、暮らしの根幹を支える行政施設や金融施設などを位置付け

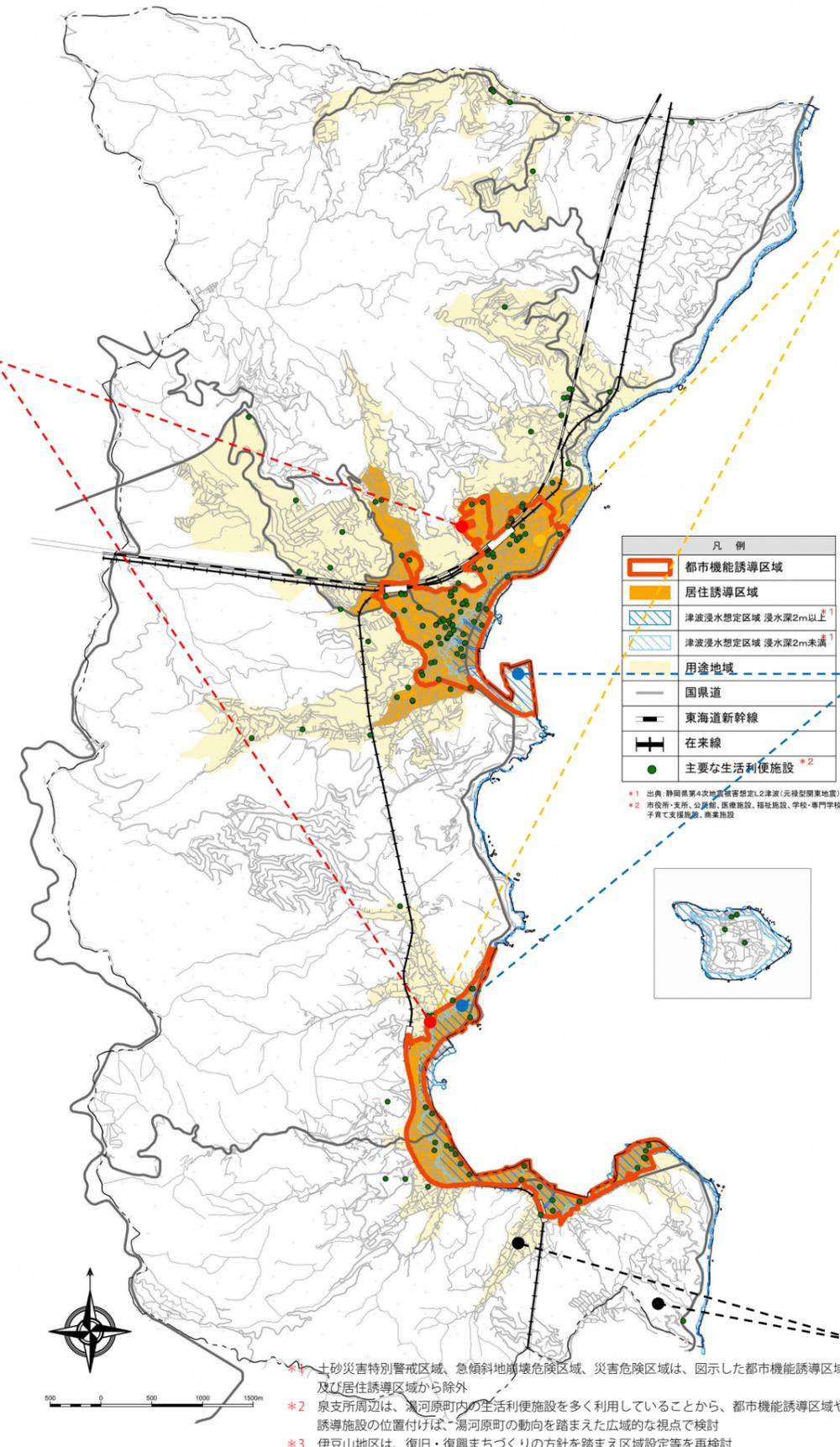
<p><b>子育て・教育</b></p> <p>子育て支援センター 親子ふれあいサロン 専修学校・各種学校</p>	<p><b>介護・福祉</b></p> <p>高齢者相談センター 障がい者支援施設 総合福祉センター</p>	
<p><b>健康・医療</b></p> <p>保健センター 病院</p>	<p><b>金融</b></p> <p>銀行・信用金庫 JAバンク 郵便局</p>	<p><b>行政</b></p> <p>市役所・支所 国・静岡県機関</p>

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

- ・日帰り温泉、レストラン、パ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観光施設を位置付け
- ・日常生活に加え、別荘・保養地滞在に必要な、新鮮品・日用品などを取り扱う商業施設を位置付け
- ・その他、にぎわい創出や地域及び多世代交流を促進する文化・交流施設を位置付け

<p><b>観光</b></p> <p>宿泊施設(温泉旅館・ホテル) 観光拠点施設</p>	<p><b>商業</b></p> <p>スーパーマーケット ドラッグストア</p> <p>複合施設・市場 (熱海港湾集客施設)</p>
<p><b>文化・交流</b></p> <p>図書館 公民館 市民交流施設</p>	

\* 誘導施設は、法の規定や面積要件で制限されるものがあり、詳細は計画本編や市窓口等でご確認ください。



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
- ・熱海におけるミクスْتُ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AI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

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

【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
- ・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

- ・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

VI 主要施策の進め方 (本編VI・VII章)

1. 居住誘導区域に、居住を維持・誘導

- 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

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

- 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

■ ウォーカブルなまちづくりに係る取組

- 公共空間を使い、「稼ぐ」、「日常を豊かで楽しいものにする」



- 街路沿いの空間を使い、「まちの魅力向上」



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

- ① 既存の条例を、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 等)

■ 特別用途地区の見直し・活用による、都市機能の誘導と防災性の向上  
 ⇒ 特別用途地区の規制で、都市機能誘導区域と居住誘導区域を縦に重ねる



4. 居住や観光交流のために、交通環境を改善

- 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

5. まちづくりのなかで、まちの安全性を着実に向上 (≒防災指針)

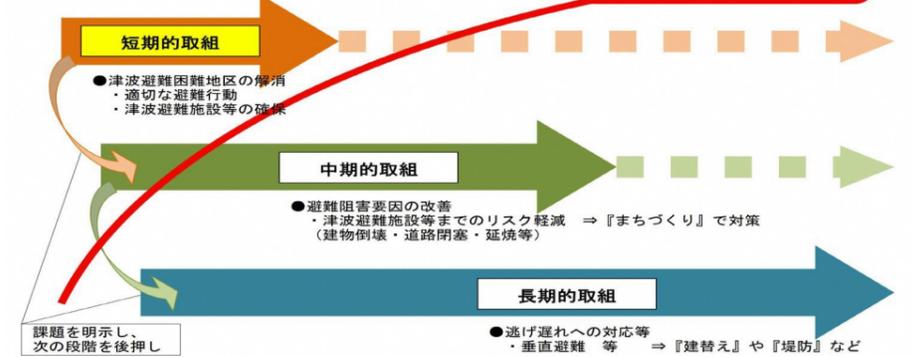
(1) 災害リスクの点検・観測・周知の強化 (都市機能誘導区域・居住誘導区域内で特に強化)

- ① 災害リスクの点検・観測に、国・県・隣接市町等と連携し、3次元点群データ等を活用
- ② 避難できる環境を用意 (＝避難困難地区の解消)
- ③ 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

(2) 津波リスク低減に向けた取組と進め方

- 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

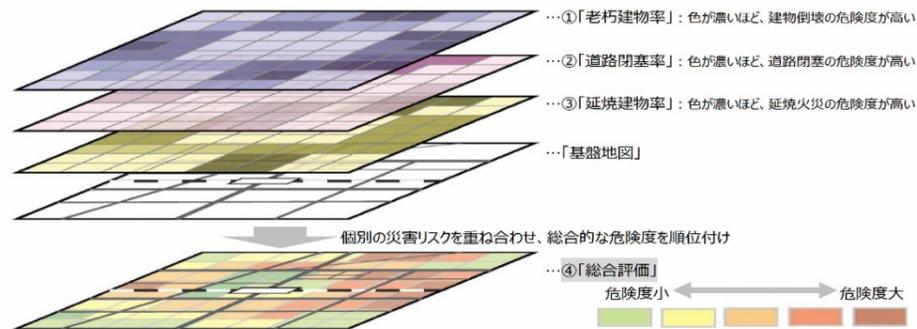
■ 時間軸を踏まえた「津波対策」のイメージ



(3) 災害に対する脆弱性改善に向けた取組と進め方

- 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

■ 「災害危険度判定調査」により地区ごとにリスクを精査するイメージ



■ 熱海市における防災対策の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

VII 計画の評価・進め方 (本編VIII章)

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

	現況値 (内は計測年)	目標値：2037年
① 居住誘導区域における人口密度	49.9人/ha (2015)	40人/ha
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
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
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

(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

	現況値 (内は計測年)	目標値：2037年
① 熱海市における生活全般の満足度	50.7% (2020)	現状以上
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
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)	20 km/h 以下 (2017)	現状以上

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

■ 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

