
伊豆市における都市計画区域再編の効果検証

令和7年3月

静岡県 交通基盤部
都市局 都市計画課

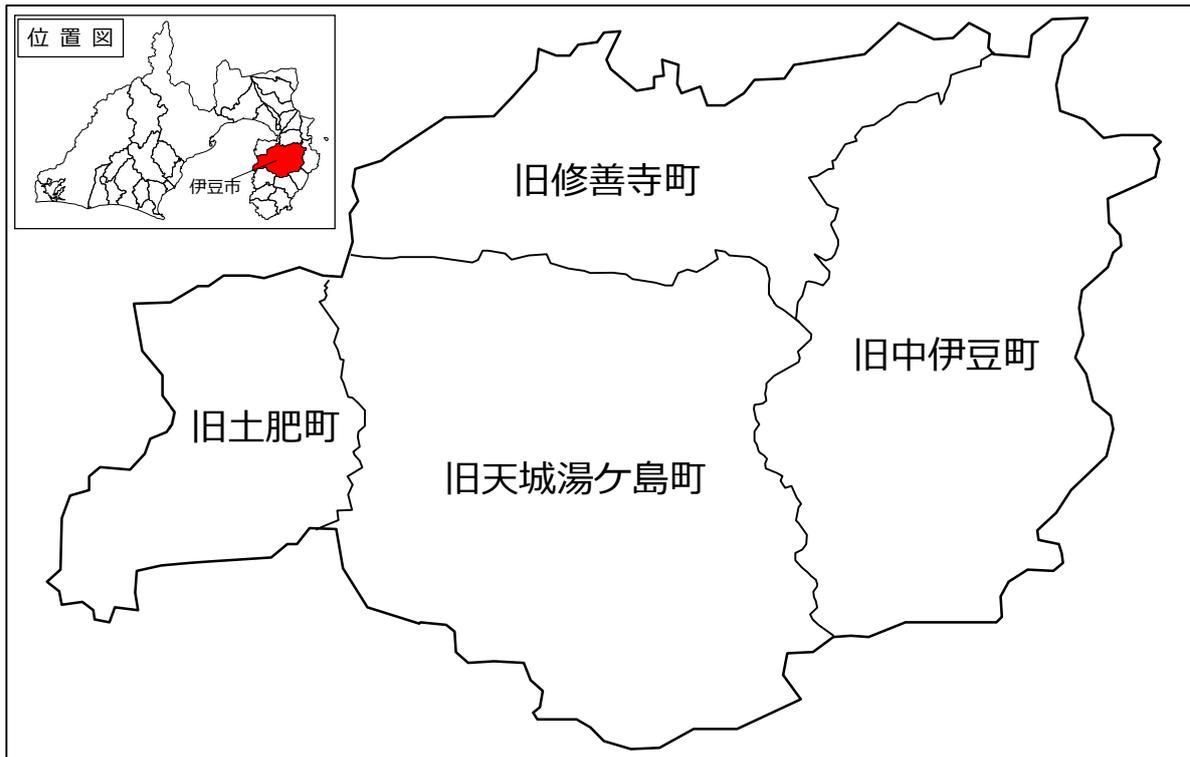
目 次

1. はじめに	1-1
1.1 都市計画再編（線引き廃止）の背景	1-1
1.2 本検討の目的	1-4
1.3 都市計画区域再編の経緯・概要	1-5
2. 効果検証内容	2-1
2.1 分析対象期間	2-1
2.2 分析対象エリア	2-1
2.3 分析項目・内容	2-4
3. 効果検証	3-1
3.1 人口・世帯数	3-1
3.2 農地転用	3-38
3.3 開発許可	3-48
3.4 新築建物	3-54
3.5 大規模店舗	3-64
3.6 公共交通	3-66
3.7 地価	3-68
3.8 都市施設の整備状況	3-72
4. 効果検証のまとめ	4-1
4.1 効果検証のまとめ	4-1
4.2 今後の課題	4-4

伊豆市における区域区分（以下、「線引き」という。）を廃止した旧修善寺町とそれ以外の旧 3 町（旧天城湯ヶ島町、旧中伊豆町、旧土肥町）の動向を調査し、都市計画区域再編（線引き廃止等）の効果検証を行うものとする。

加えて、特定用途制限地域の地域生活地区や地区計画を策定した牧之郷地区と区域全体を比較し、地区設定の効果検証を行うものとする。

なお、都市基本計画策定で収集した各種データを活用して、旧町や地区間での比較ができるよう必要に応じて再整理の上、分析し、効果検証を行う。



伊豆市の位置図

1. はじめに

1.1 都市計画再編（線引き廃止）の背景

(1) 背景

2004年（平成16年）4月に修善寺町、土肥町、天城湯ヶ島町、中伊豆町の4町が合併し、伊豆市となったが、合併以降も人口減少が進み、2014年（平成26年）5月には日本創成会議が発表した消滅可能都市に挙げられた。

その一方で、2014年（平成26年）2月に高規格道路の伊豆縦貫道路（東駿河湾環状道路）の一部が開通し、伊豆地域の交通アクセスが飛躍的に向上しつつある状況であった。

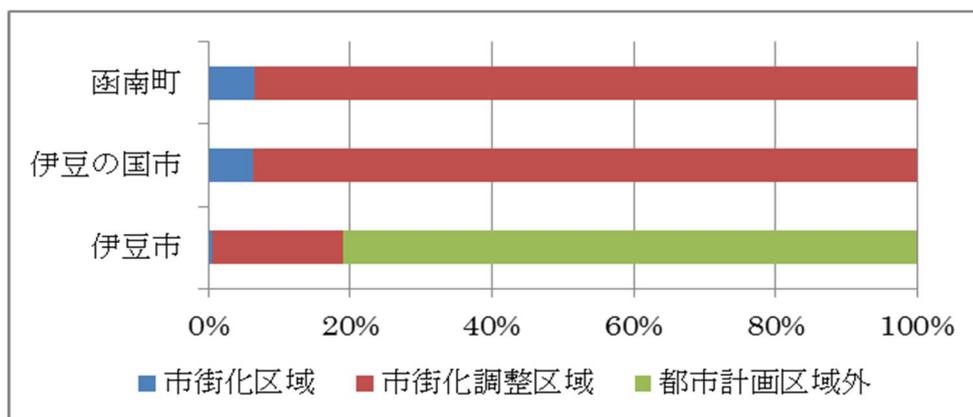
また、土地利用制度上では、同一市内に土地利用制限の強度が大きく異なる地区が混在（市街化区域と市街化調整区域に区分された都市計画区域である旧修善寺町、都市計画区域外の旧土肥町、旧天城湯ヶ島町、旧中伊豆町）し、伊豆市としての一体的なまちづくりを進めるうえで、都市計画区域等の見直しが課題となっていた。

(2) 都市計画区域再編前の伊豆市の現状

1) 市の概況

2004年（平成16年）に、田方広域都市計画を構成する旧修善寺町と、都市計画区域外の旧土肥町、旧天城湯ヶ島町、旧中伊豆町が合併したことに伴い、市域に占める都市計画区域の割合は19.1%であった。

図 1-1 旧田方広域都市計画区域構成市町の位置関係
（都市計画区域再編前）



出典：第7回定期見直し資料 静岡県 平成28年

図 1-2 旧田方広域都市計画区域構成市町

の行政区域に対する市街化区域・調整区域の面積割合（都市計画区域再編前）

2) 人口の動向

伊豆市の人口は、1960年（昭和35年）以降減少を続けており、今後も急激な減少が進むと推計されていた。高齢化率も約32%、2010年（平成22年時点）と高く、2014年（平成26年）に「日本創生会議」が公表した「消滅可能性都市」に挙げられた。

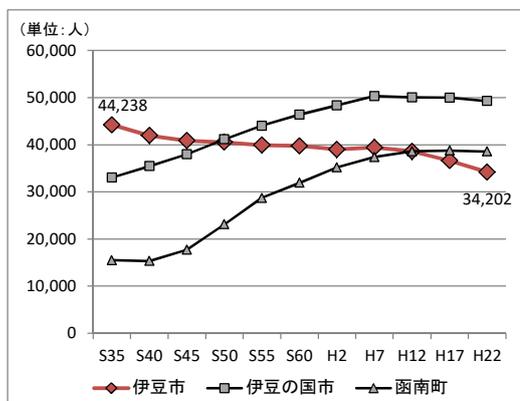
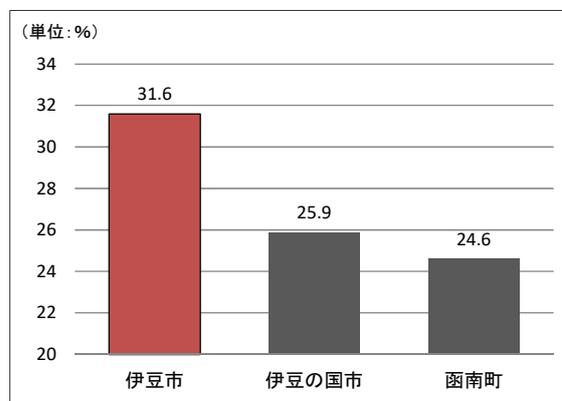


図 1-3 人口の推移 (国勢調査)

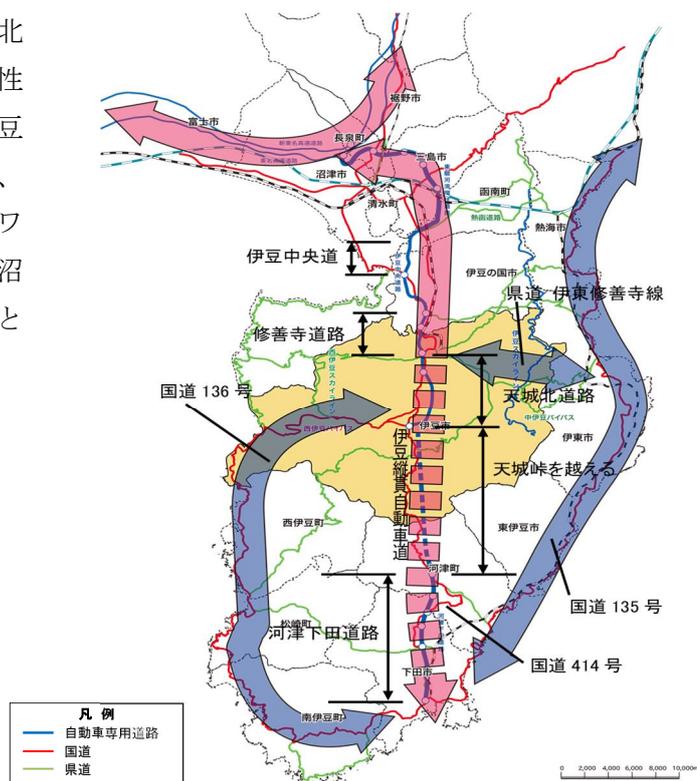


出典：第7回定期見直し資料 静岡県 平成28年

図 1-4 高齢化率 (H22 国勢調査)

3) 公共交通ネットワークの進展

道路整備の進展に伴い、東西南北の連携が強まり、市の都市的一体性が高まると予測された。特に、伊豆縦貫自動車道等の整備進展により、伊豆半島中南部の広域交通ネットワークが強化され、伊豆半島南部と沼津市・三島市の結びつきが強まると考えられていた。



出典：第7回定期見直し資料 静岡県 平成28年

図 1-5 伊豆半島の道路交通体系 (将来計画)

(3) 都市計画区域再編に向けた課題

1) 土地利用規制強度の差異

都市計画区域内と市街化調整区域における土地利用規制強度の差異に対する住民の不満が大きく、市としても一体的なまちづくりに支障があると考えており、土地利用制度の統一化に向けた対応が必要であった。

2) 近隣市町への人口流出

近隣市町への転出が顕著（国勢調査：2005年（平成17年）～2010年（平成22年）、市外への転出超過646人のうち438人）である。拠点周辺（駅等）の生活利便性を高め、限られた平地部への人口の誘導が必要であった。

また、交通利便性が高い伊豆箱根鉄道牧之郷駅周辺では、市街化調整区域であることにより、都市機能配置や定住人口の適切な誘導が困難であった。

3) 都市計画区域外の都市基盤整備の不足

伊豆縦貫自動車道等の広域道路交通網のICから市内の各拠点を連絡する効果的な都市計画道路網の構築が求められていた。

その中で、都市計画区域外の各拠点（市役所支所）周辺において不足する都市基盤整備（道路、公園等）が必要であった。

1.2 本検討の目的

1.1の(3)の3つの見直しに向けた課題について、法規制の変更と、その効果の発現状況について、各種データをもとに検証し、今後の都市計画制度の運用に役立てることを目的とする。

具体的な施策	検証方法
土地利用制度の統一化 →課題1)への対応	<ul style="list-style-type: none">都市計画区域再編に伴う、用途地域外への無秩序・無計画な開発の拡散の有無鉄道駅に近接して利便性が高い牧之郷地区への適切な土地利用の誘導の有無 →農地転用、開発許可、新築建物、大規模店舗の立地により把握
人口の適切な誘導 →課題2)への対応	<ul style="list-style-type: none">用途地域内及び牧之郷地区への人口の適切な誘導の有無支所周辺（地域生活地区）への人口誘導の有無 →人口・世帯数により把握（直接効果） →公共交通利用者数、地価より把握（間接効果）
広域道路交通網の形成に伴う効果的な都市施設の配置 →課題3)への対応	<ul style="list-style-type: none">都市施設の配置状況を確認

1.3 都市計画区域再編の経緯・概要

伊豆市では、2017年（平成29年）3月31日と2021年（令和3年）3月30日の2回にわたり都市計画区域等の変更を行っている。なお、2019年（平成31年）3月29日には、牧之郷地区計画を決定している。

都市計画区域再編の流れは以下に示すとおりである。

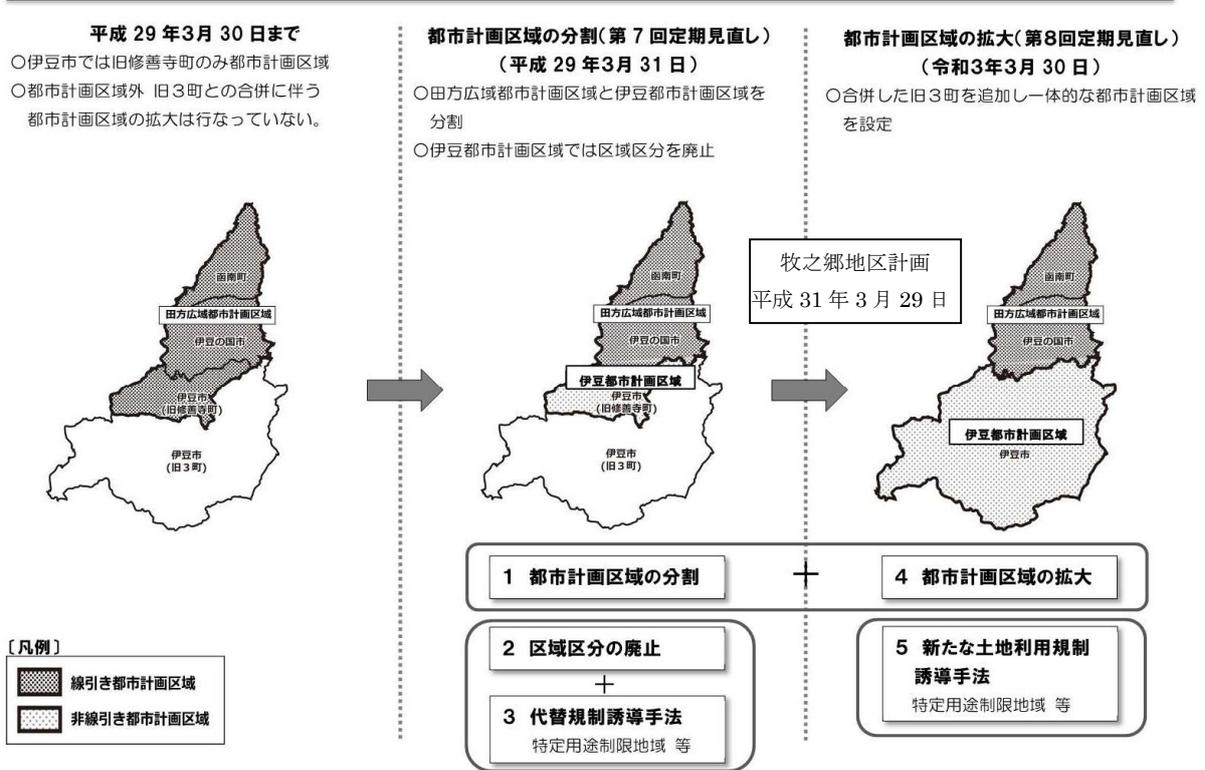


図 1-6 都市計画区域等の見直しの流れ

(1) 第7回定期見直しの経緯・概要

1) 都市計画区域の分割

伊豆都市計画区域は、2017年（平成29年）3月31日に田方広域都市計画区域から分離し、伊豆市域のうち、旧修善寺町（修善寺地区）を新たに伊豆都市計画区域として変更し、市街化区域と市街化調整区域の区域区分を廃止した。

なお、見直しにあたっては、以下の視点から総合的に判断を行った。

- ① 土地利用の状況及び見通し
- ② 地形等の自然的条件
- ③ 通勤、通学等の日常生活圏
- ④ 主要な交通施設の設置状況
- ⑤ 社会的、経済的な区域の一体性

■視点①：土地利用の状況及び見通し

田方広域都市計画の市町間（伊豆の国市、伊豆市（修善寺地区）、函南町）で各種指標を比較すると、伊豆市は、人口、土地利用、財政、産業等の様々な指標においても、他市町に劣後する大きな格差が生じている。

【評価：伊豆市を単独都市計画とすることが妥当】

(参考) 市町村比較データ (出典：第7回定期見直し資料 (平成28年) 静岡県)

○ 人口関係

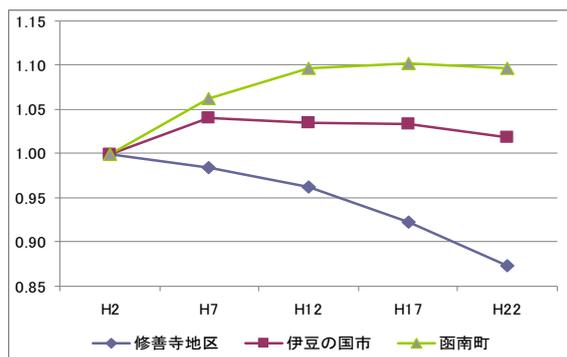


図 1-7 人口増減率の推移

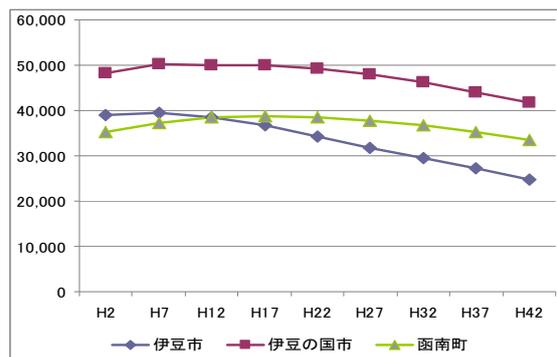


図 1-8 人口の推移及び将来推計

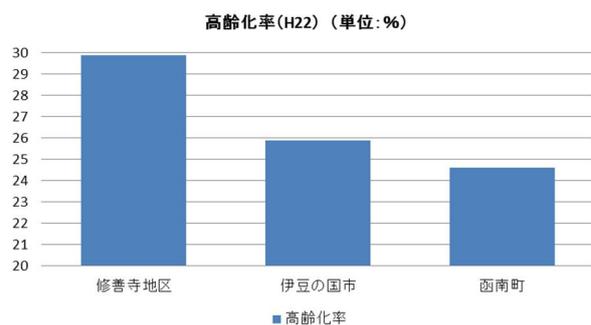


図 1-9 高齢化率 (単位：%)

○ 土地利用・建築関係

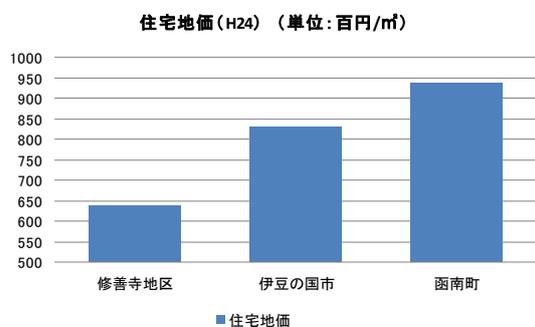


図 1-10 住宅地価

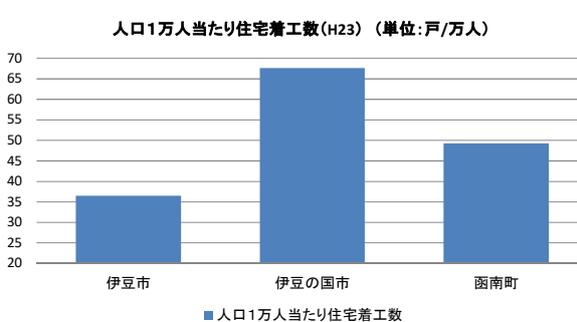


図 1-11 人口1万人当たり住宅着工数

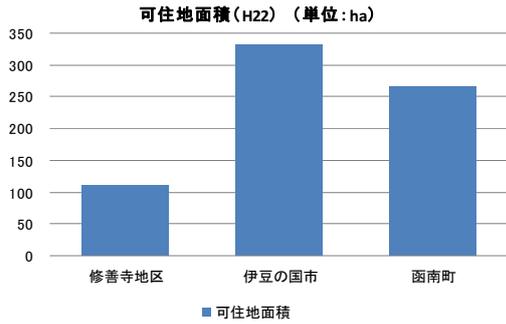


図 1-12 可住地面積

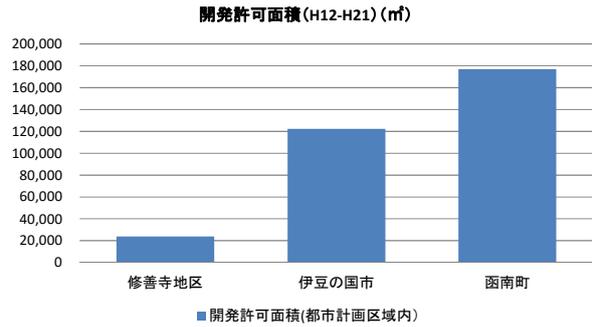


図 1-13 開発許可面積

○ 財政・産業関係

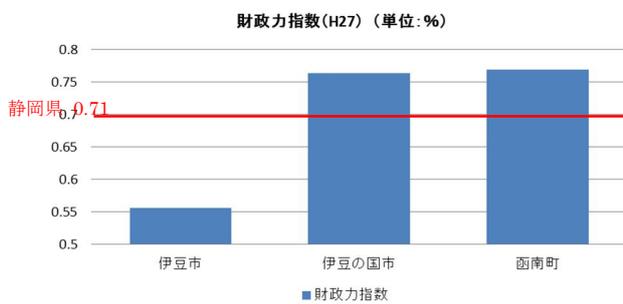


図 1-14 財政力指数

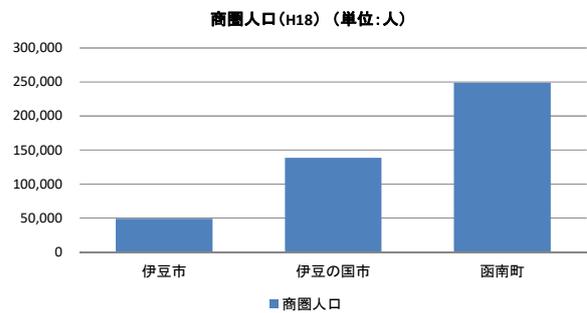


図 1-15 商圈人口

注) 伊豆市は修善寺商圈、伊豆の国市は大仁商圈、函南町は函南商圈の商圈人口で比較。

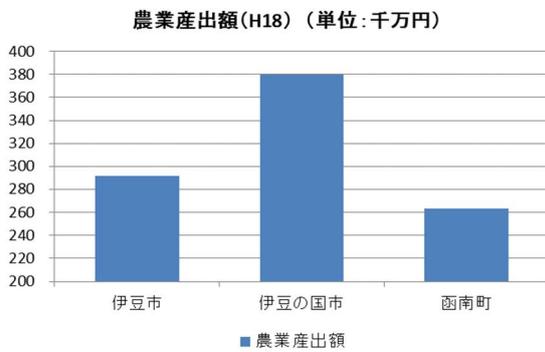


図 1-16 農業産出額

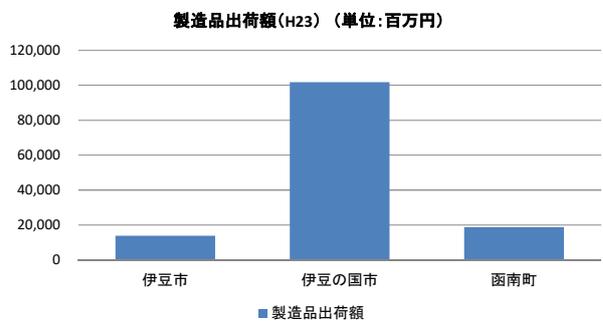


図 1-17 製造品出荷額

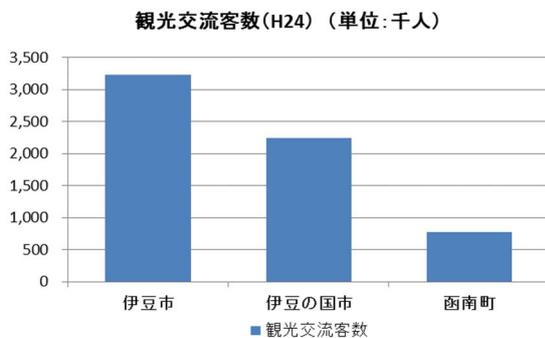


図 1-18 観光交流客数

■視点②：地形等の自然的条件

市町名	地形	市街地の連担性	河川の流域
函南町	山林は6割程度あり、平地部は狩野川及び国道沿いの広い範囲に広がっている	市街地が三島市の一部と連担している	一級河川狩野川流域
伊豆の国市		他市町とは連担していない	
伊豆市	山林は8割以上あり、平地部は狩野川沿いの狭い範囲に点在している	他市町とは連担していない	

【評価：本指標においては評価できない】

(参考データ) 地形・水系図 (出典：第7回定期見直し資料(平成28年)静岡県)
 出典：国土地理院ウェブサイト(地理院地図(自分で作る色別標高図))を加工して作成

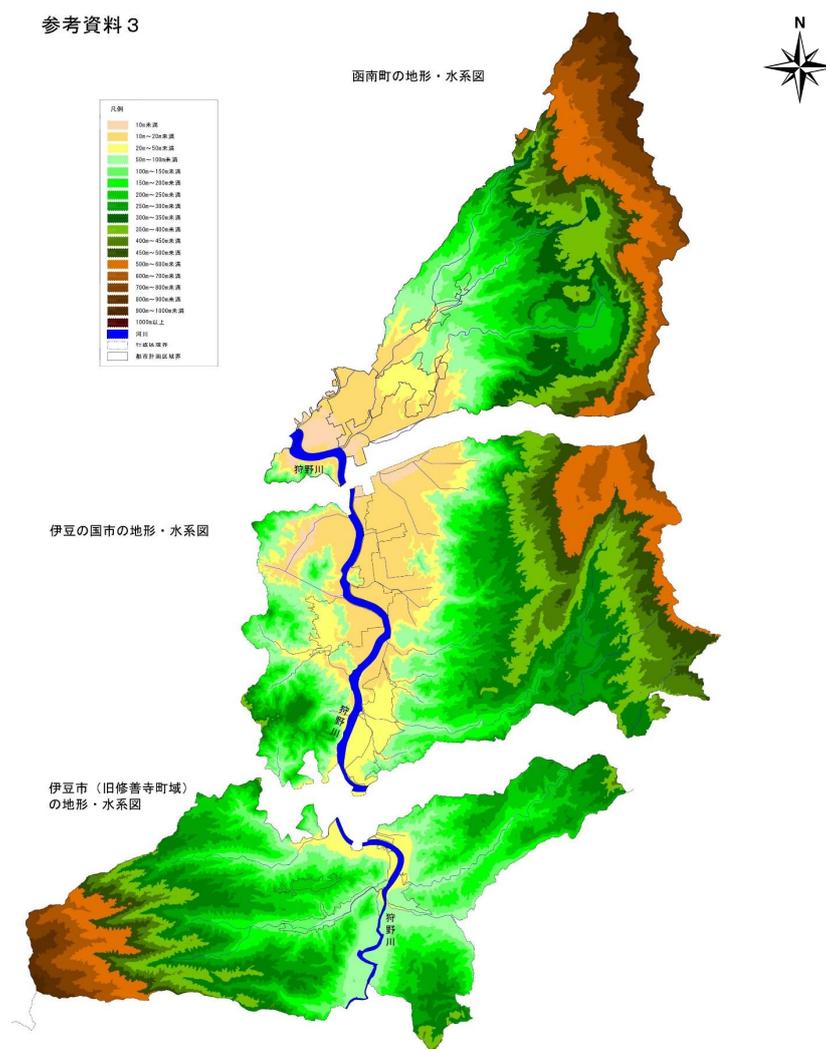


図 1-19 函南町、伊豆の国市、伊豆市の地形・水系図

■視点③：通勤、通学等の日常生活圏

伊豆市は、伊豆の国市との結びつきが強く、伊豆の国市は、伊豆市の他、隣接区域との結びつきも強い。函南町は、同じ広域区域内よりも隣接区域との結びつきが強い。

【評価：現行の広域都市計画とすることが妥当であるが、日常生活圏の結びつきの面では、函南町を他の区域に編入することも考えられる】

(参考データ) 出典：第7回定期見直し資料（平成28年）静岡県

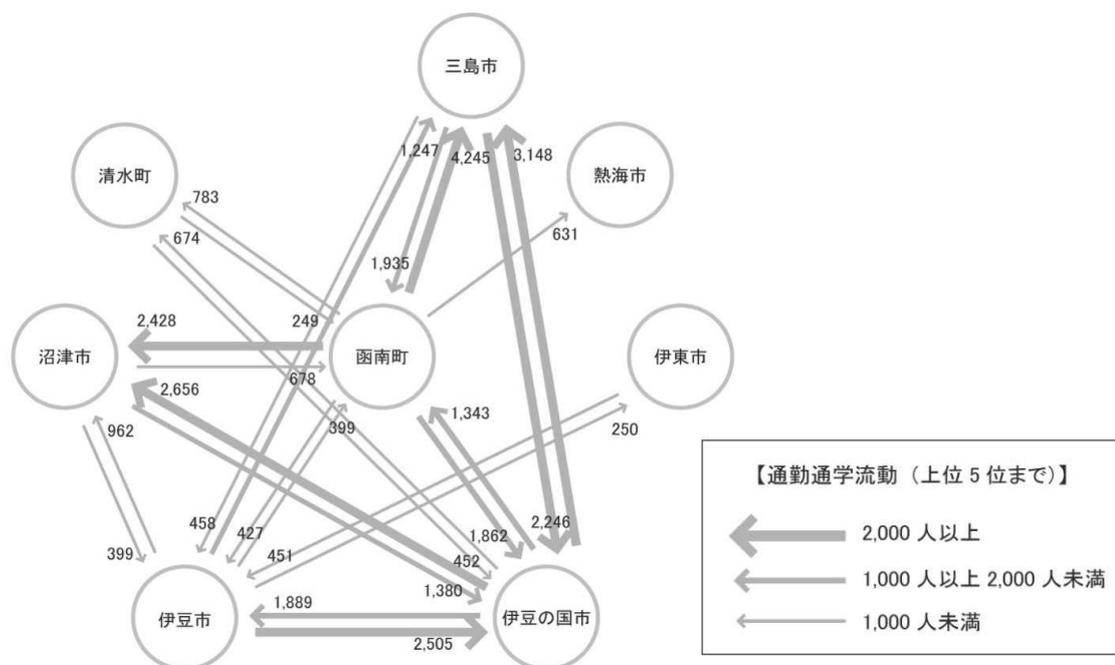


図 1-20 通勤・通学流動の状況（平成22年）

表 1-1 流出入先の上位都市

流出先／流入元		流出先			流入元		
		伊豆市	伊豆の国市	函南町	伊豆市	伊豆の国市	函南町
第1位	市町名	伊豆の国市	三島市	三島市	伊豆の国市	伊豆市	三島市
	流出入者数(人)	2,505	3,148	4,245	1,889	2,505	1,935
	構成比(%)	37.8	25.7	32.8	43.3	25.5	35.9
第2位	市町名	三島市	沼津市	沼津市	三島市	三島市	伊豆の国市
	流出入者数(人)	1,247	2,656	2,428	458	2,246	1,343
	構成比(%)	18.8	21.7	18.8	10.5	22.9	24.9
第3位	市町名	沼津市	伊豆市	伊豆の国市	伊東市	函南町	沼津市
	流出入者数(人)	962	1,889	1,862	451	1,862	678
	構成比(%)	14.5	15.4	14.4	10.3	19.0	12.6
第4位	市町名	函南町	函南町	清水町	函南町	沼津市	伊豆市
	流出入者数(人)	399	1,343	783	427	1,380	399
	構成比(%)	6.0	11.0	6.0	9.8	14.1	7.4
第5位	市町名	伊東市	清水町	熱海市	沼津市	清水町	清水町
	流出入者数(人)	250	674	631	399	452	249
	構成比(%)	3.8	5.5	4.9	9.2	4.6	4.6
流出者／流入者計(人)		6,629	12,264	12,947	4,359	9,810	5,385
流出率／流入率計(人)		35.6	46.1	63.9	26.3	40.3	42.2

資料：平成22年国勢調査

※流出者数には、従業地・通学地「不詳」を含む。

※流入者数には、従業地・通学地「不詳」で、当地に常住している者を含む。

■視点④：主要な交通施設の設置状況

市町名	駅勢圏	バス路線圏域	広域幹線道路
函南町	大場駅	沼津・三島圏域	国道 136 号ほか
伊豆の国市	伊豆長岡駅	沼津・三島圏域	国道 136 号ほか
伊豆市	修善寺駅	修善寺圏域	国道 136 号ほか

【評価：伊豆市を単独都市計画とすることが望ましい】

■視点⑤：社会的、経済的な区域の一体性

市町名	上位計画	市町合併	基幹産業 (目指す方向性)	広域連携 (定住自立圏、 連携中枢都市圏)
函南町	中部圏開発整備法の 都市開発区域	なし	<u>工業</u> 、農業	なし
伊豆の国市		広域都計内の町と合併	<u>工業</u> 、農業、 観光	なし
伊豆市	・中部圏開発整備法の 保全区域 ・半島振興法の対象	広域都計外の町と合併	農業、観光	なし

【評価：合併した広域都計外の町（旧土肥町、旧天城湯ヶ島町、旧中伊豆町）と統一的な土地利用を図るため、伊豆市を単独都市計画とすることが妥当】

■評価結果のまとめ

以上の5つの視点の評価結果をまとめると以下のように示される。

視点	評価結果
視点①：土地利用の状況及び見通し	伊豆市を単独都市計画とすることが妥当
視点②：地形等の自然的条件	本指標においては評価できない
視点③：通勤、通学等の日常生活圏	現行の広域都市計画とすることが妥当であるが、日常生活圏の結びつきの面では、函南町を東駿河湾広域都市計画区域に編入することも考えられる
視点④：主要な交通施設の設置状況	伊豆市を単独都市計画とすることが望ましい
視点⑤：社会的、経済的な区域の一体性	合併した広域都計外の町（旧土肥町、旧天城湯ヶ島町、旧中伊豆町）と統一的な土地利用を図るため、伊豆市を単独都市計画とすることが妥当

以上を総合的に判断した結果、伊豆市を田方広域都市計画から分割し、伊豆市単独の都市計画区域を指定する。

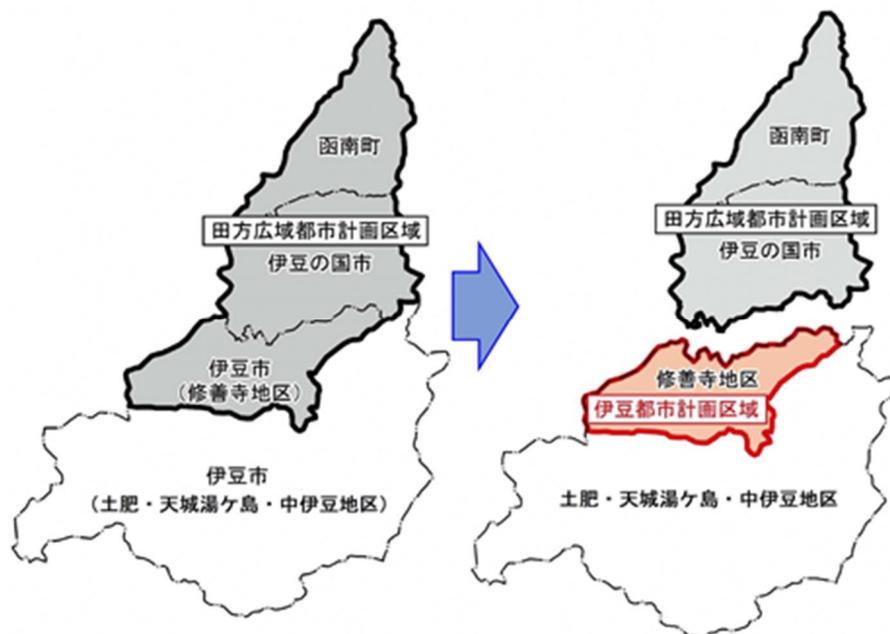


図 1-21 2017 年時点の都市計画区域の変更

2) 代替規制手法の導入

代替規制手法として、2017 年（平成 29 年）3 月 31 日に旧修善寺町を対象とした、特定用途制限地域を指定した。また、特定用途制限地域に加え、自主条例等による土地利用コントロールを実施した。

■特定用途制限地域の概要

幹線道路沿道地区として旧修善寺町の旧市街化調整区域の幹線道路沿道のうち傾斜地等の土地利用が困難な区域を除いた地区を指定した。

- ・ 現状の用途地域を維持するとともに、用途白地地域では、特定用途制限地域により建物用途を制限。
- ・ 良好な住環境、営農環境、自然環境を保全するため、地形地物や地域ごとの土地利用特性に応じて、田園居住地区（現、里山環境共生地区）、幹線道路沿道地区 2 区分により指定し、建物用途をコントロール。

表 1-2 特定用途制限地域 主な制限の概要 (2017年3月30日時点)

	里山環境共生地区	幹線道路沿道地区
住宅・共同住宅	△ (高さ 10m以下)	△ (高さ 12m以下)
店舗	△300 m ² 以下 (高さ 10m以下)	△1,500 m ² 以下 (高さ 12m以下)
事務所	△300 m ² 以下 (高さ 10m以下)	△1,500 m ² 以下 (高さ 12m以下)
遊技場・風俗施設	× ただし、野球場、陸上競技場等のスポーツ施設は認める。	× ただし、野球場、陸上競技場等のスポーツ施設は認める。
工場	× 地域振興に資するもの(地域の雇用の受け皿等)は認める	△ 近隣商業地域で立地できる工場、地域振興に資するものは認める。

■自主条例等による土地利用コントロール

- ・ 開発許可制度 (開発条例)
 - 1,000 m²以上の開発行為を許可対象 (市の条例により 3,000 m²→1,000 m²に引下げ)。
- ・ 災害危険箇所 (自主条例)
 - 旧市街化調整区域の災害危険箇所(狩野川浸水想定区域の非宅地)において、防災対策を義務付けることにより、無秩序な開発を抑制。土砂災害危険箇所、津波浸水想定区域については個別法令 (建築基準法、地すべり等防止法、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律、土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律、津波防災地域づくりに関する法律) に基づき対応。
- ・ その他 (景観条例)
 - 景観計画及び景観条例において建築を伴わない行為 (大規模な太陽光発電設備等) も届出対象とし、良好な自然景観保全に向け、適正に土地利用を誘導。

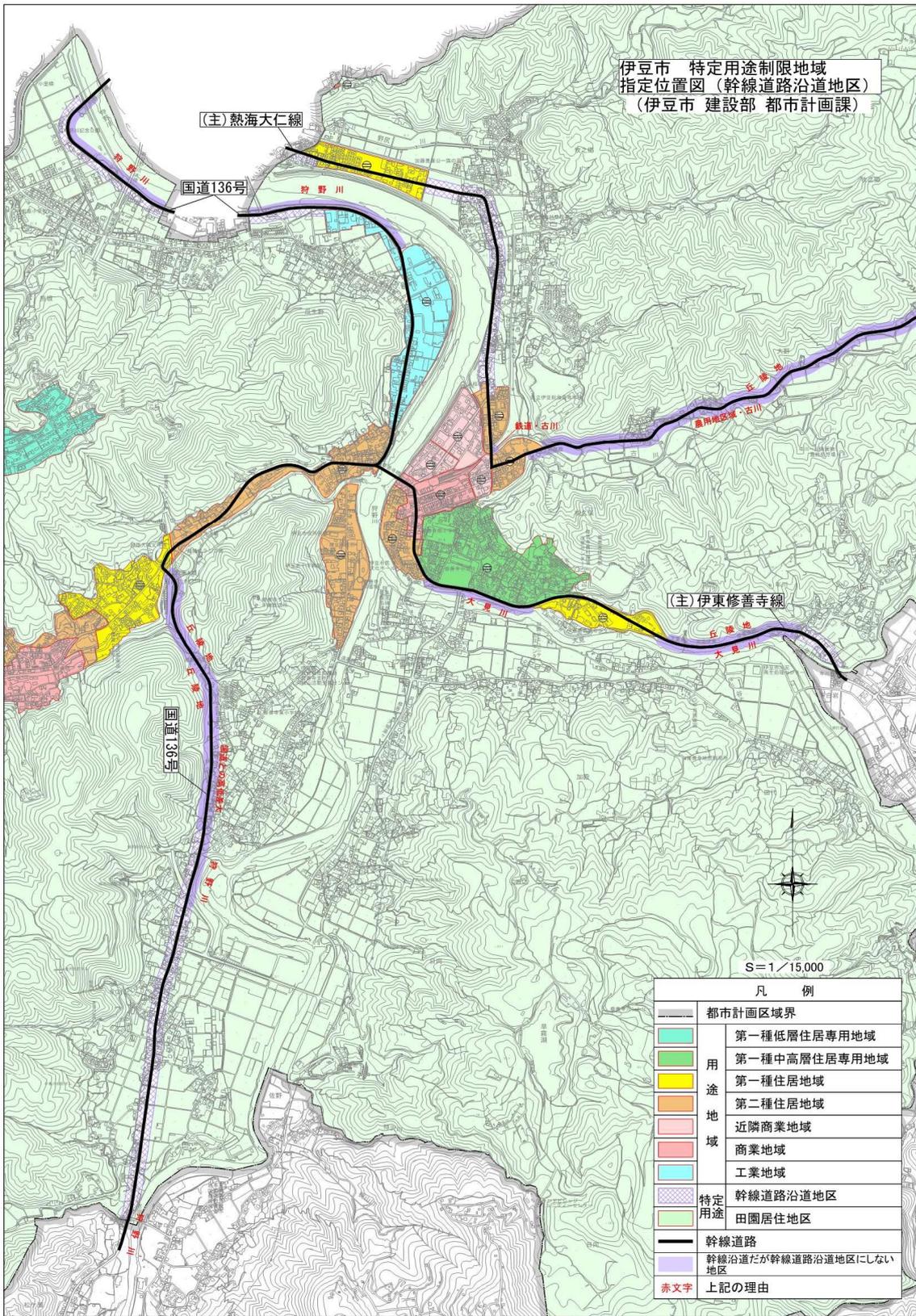


図 1-22 特定用途制限区域位置図（旧修善寺町）

出典：伊豆市提供資料 伊豆市 令和6年

(2) 第8回定期見直しの経緯・概要

1) 都市計画区域の拡大

2021年（令和3年）3月30日に変更（第8回定期見直し）に伴い、都市計画区域の範囲を伊豆市全域に拡大した。これにより、行政区と都市計画区域の不一致、同一市内における極端な土地利用ルールの変異を解消した。

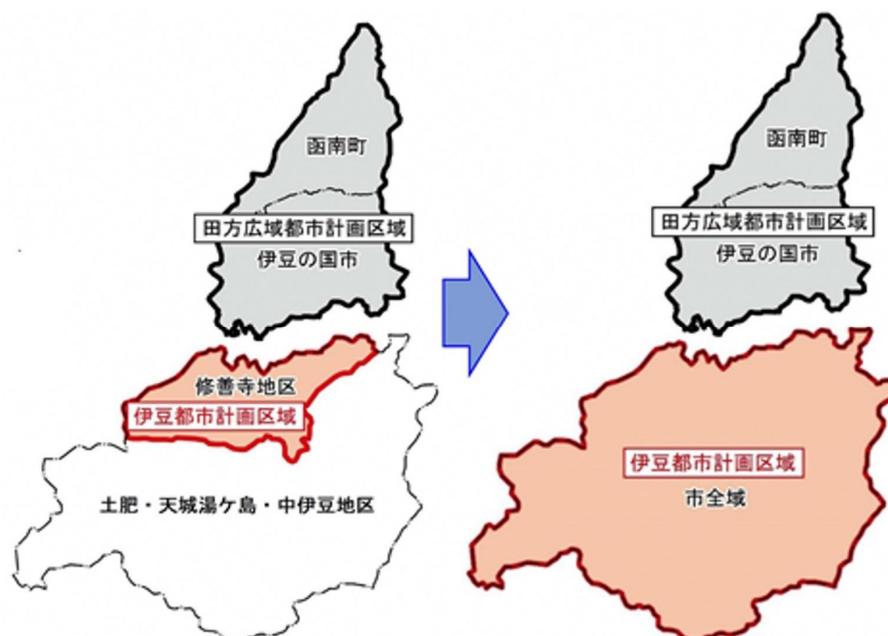


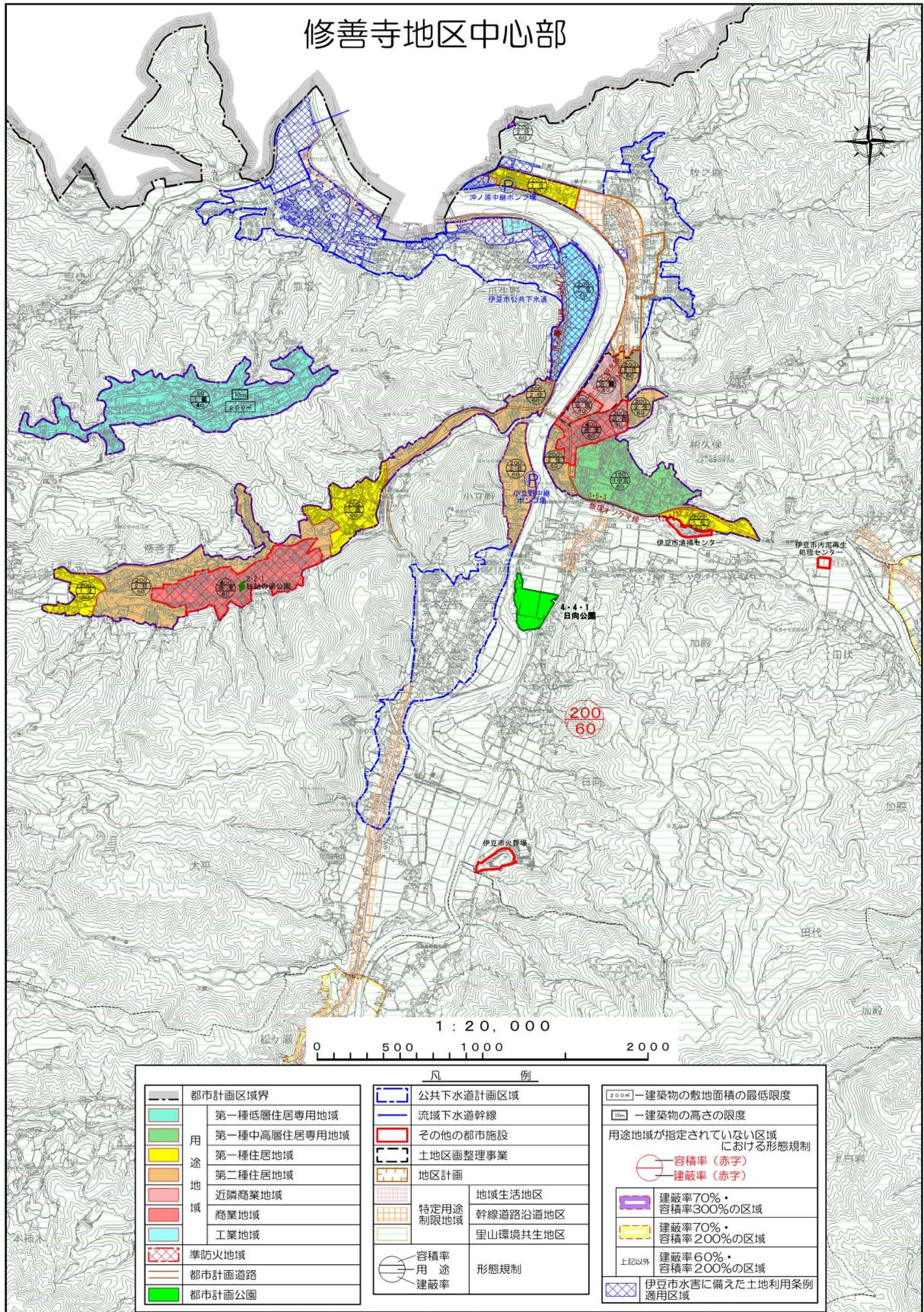
図 1-23 2021年（令和3年）時点の都市計画区域の変更

2) 新たな土地利用規制誘導手法の導入

2021年（令和3年）3月30日には、都市計画区域の拡大に伴い、特定用途制限地域も市全域（保安林等を除く）で指定した。なお、区域に編入された旧3町の中心部は新たに地域生活地区に指定し、幹線道路沿道地区、里山環境共生地区とあわせて3つに区分した。

表 1-3 特定用途制限地域 主な制限の概要 (2021 年 3 月 30 日時点)

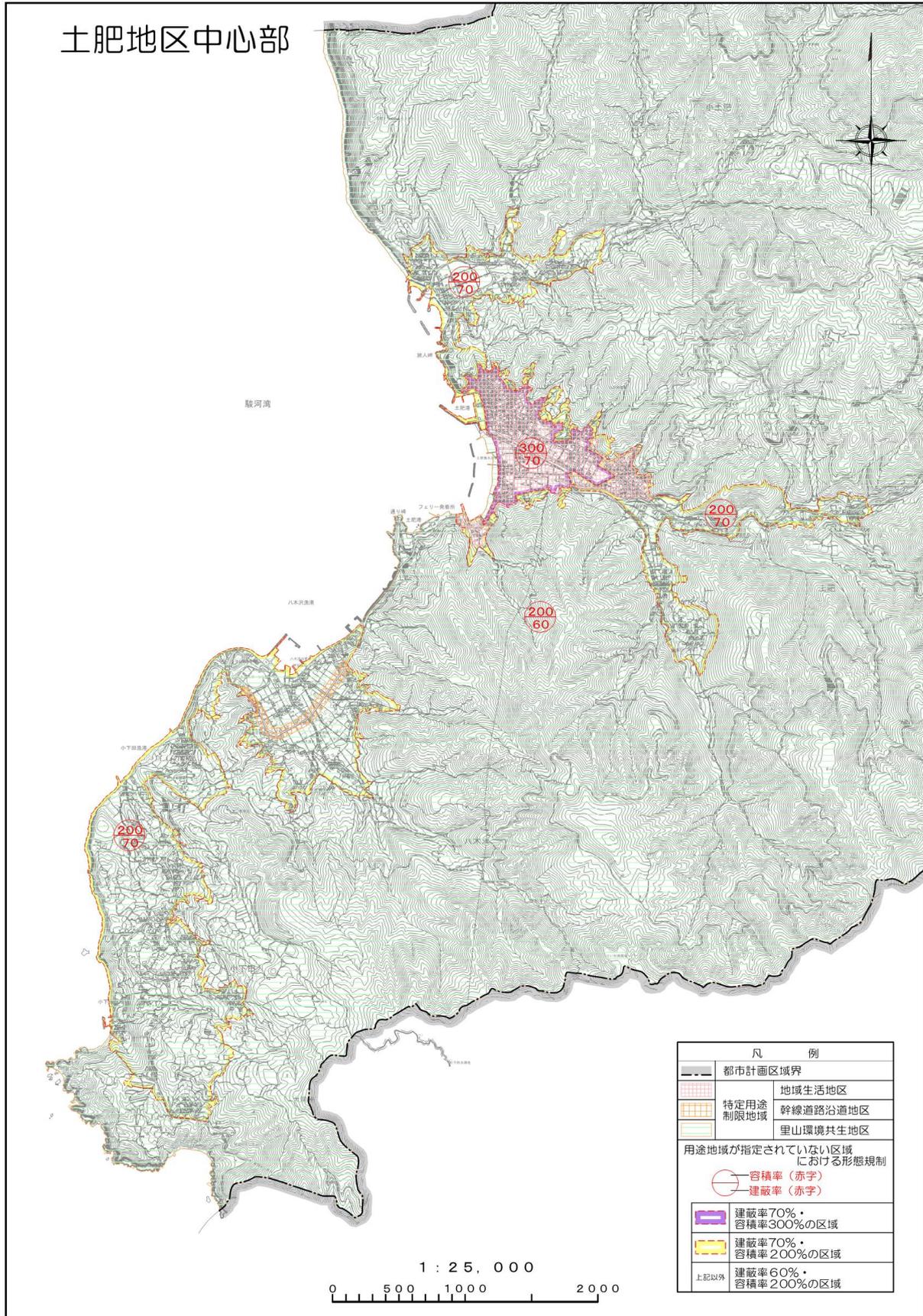
	里山環境共生地区	幹線道路沿道地区	地域生活地区
住宅・共同住宅	△ (高さ 10m以下)	△ (高さ 12m以下)	△ (高さ 20m以下)
店舗	△300 m ² 以下 (高さ 10m以下)	△1,500 m ² 以下 (高さ 12m以下)	△3,000 m ² 以下
事務所	△300 m ² 以下 (高さ 10m以下)	△1,500 m ² 以下 (高さ 12m以下)	○
遊技場・風俗施設	× ただし、野球場、陸上競技場等のスポーツ施設は認める。	× ただし、野球場、陸上競技場等のスポーツ施設は認める。	△ 風俗施設は規制
工場	× 地域振興に資するもの(地域の雇用の受け皿等)は認める	△ 近隣商業地域で立地できる工場、地域振興に資するものは認める。	△ 近隣商業地域で立地できる工場(畜舎以外)、地域振興に資するものは認める。



出典：伊豆市HP

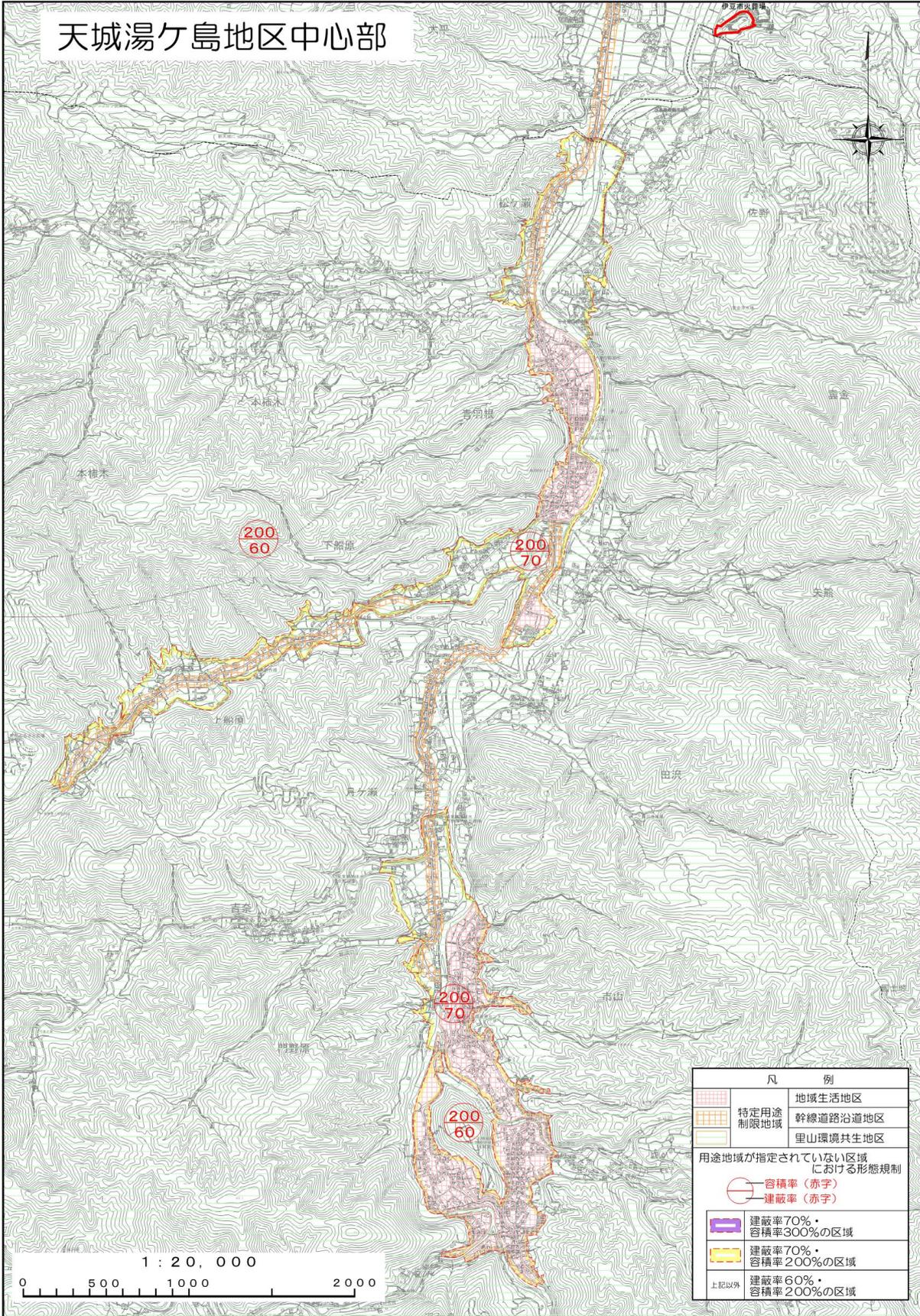
図 1-24 特定用途制限位置図（修善寺地区）

土肥地区中心部



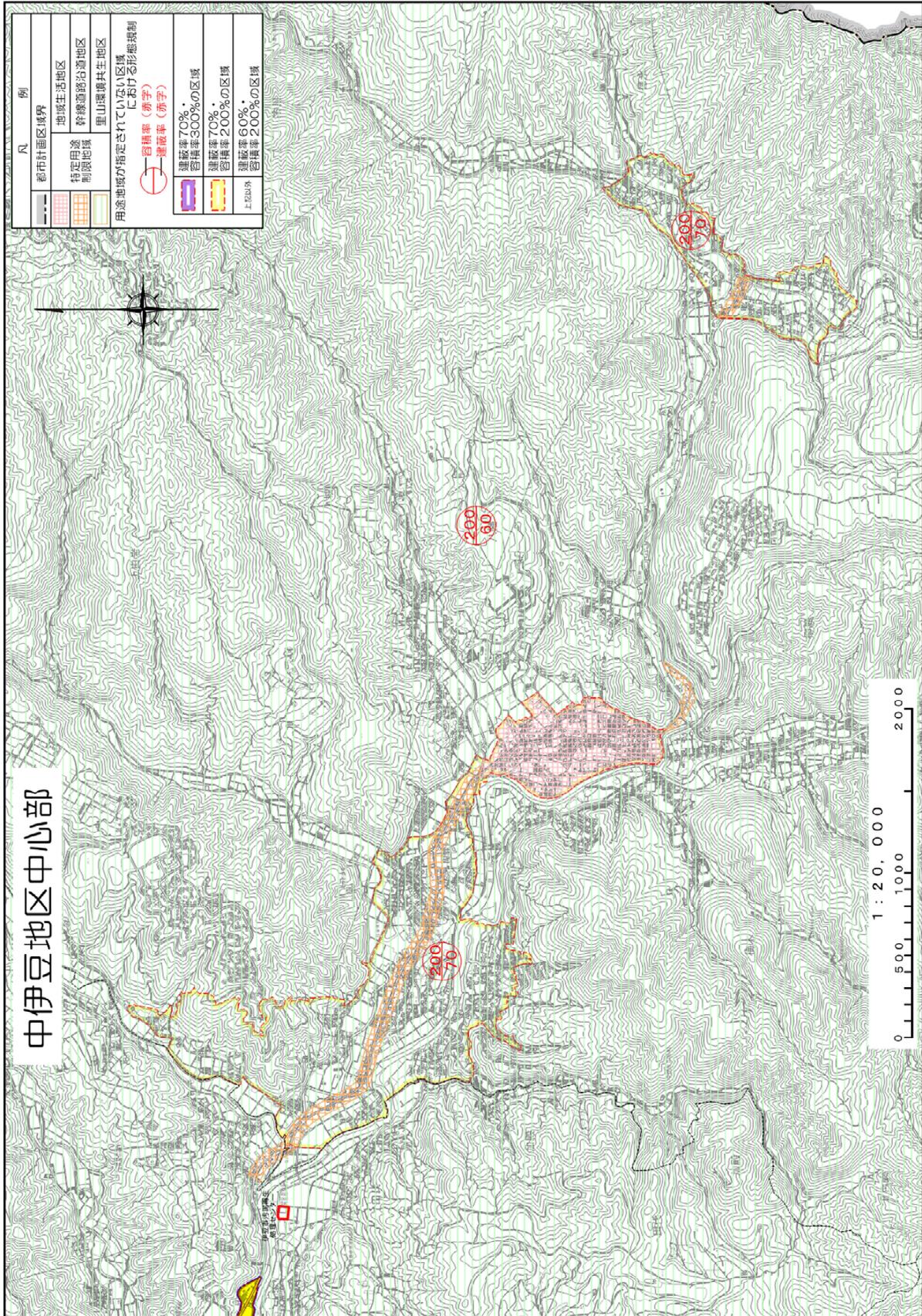
出典：伊豆市HP

図 1-25 特定用途制限位置図（土肥地区）



出典：伊豆市HP

図 1-26 特定用途制限位置図（天城湯ヶ島地区）



出典：伊豆市 HP

図 1-27 特定用途制限位置図（中伊豆地区）

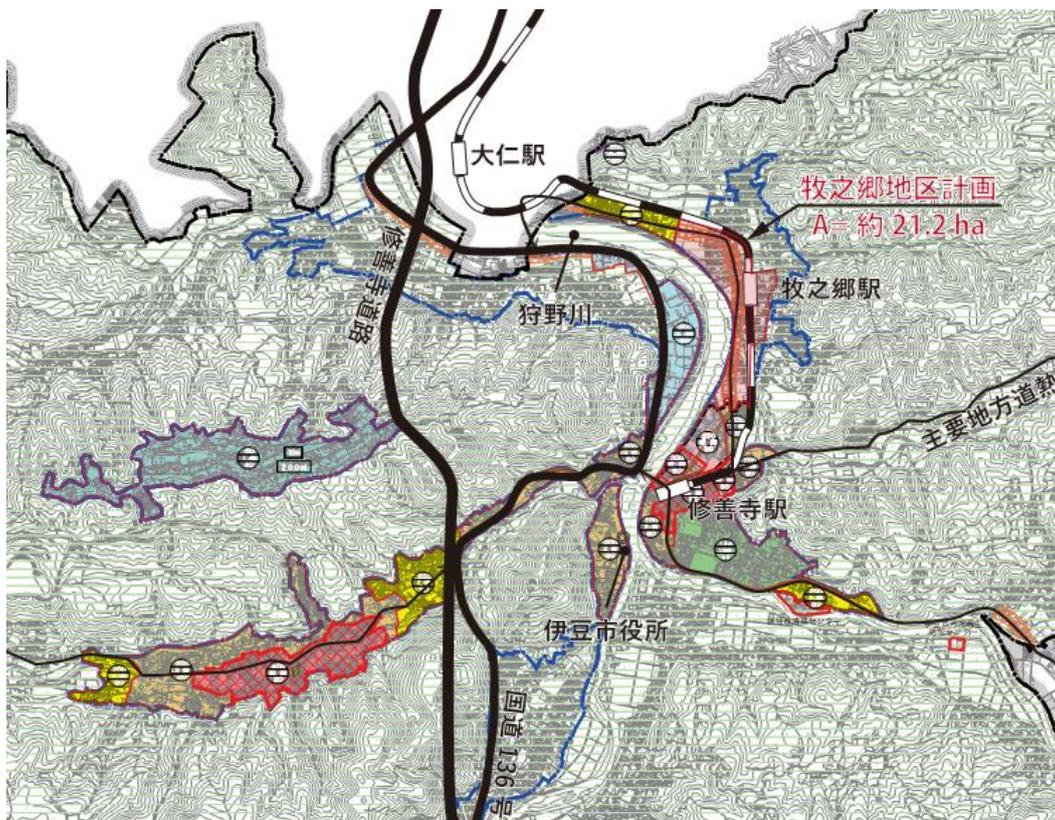
(3) 地区計画の設定経緯・概要

牧之郷地区は、伊豆箱根鉄道駿豆線牧之郷駅周辺に位置し、地区の中心部には主要地方道熱海大仁線が配置されており、駅に近接する箇所や当該路線の沿道を中心に従前から一定の宅地化が進んでいる地区である。

2017年（平成29年）3月の区域区分廃止により、従前の市街化調整区域から非線引き用途白地地域に変更となり、特定用途制限地域の指定により良好な環境の形成及び保持を図っているところであるが、より一層のきめ細かな土地利用の誘導による良好な集落環境の創出が求められている。

伊豆市都市計画マスタープランにおいては、牧之郷駅周辺の市街地に近接する既存集落地帯を、計画的集落環境創出ゾーンとして位置付け、鉄道駅に近接して利便性が高く、無秩序な開発のおそれがある集落地として、周辺環境と調和した計画的な集落地の住居環境の維持・改善により、定住を促進し、地域活力の維持・向上を図るため、計画的かつ適切な土地利用の誘導について検討することとしている。

そのため、交通基盤の整備と合わせ、土地の合理的な利用を図るとともに、鉄道駅周辺の利便性を活かした安全で良好な住環境の形成を図る必要があったため、2019年（平成31年）3月29日に牧之郷地区計画を計画決定した。



出典：伊豆市HP

図 1-28 牧之郷地区計画位置図

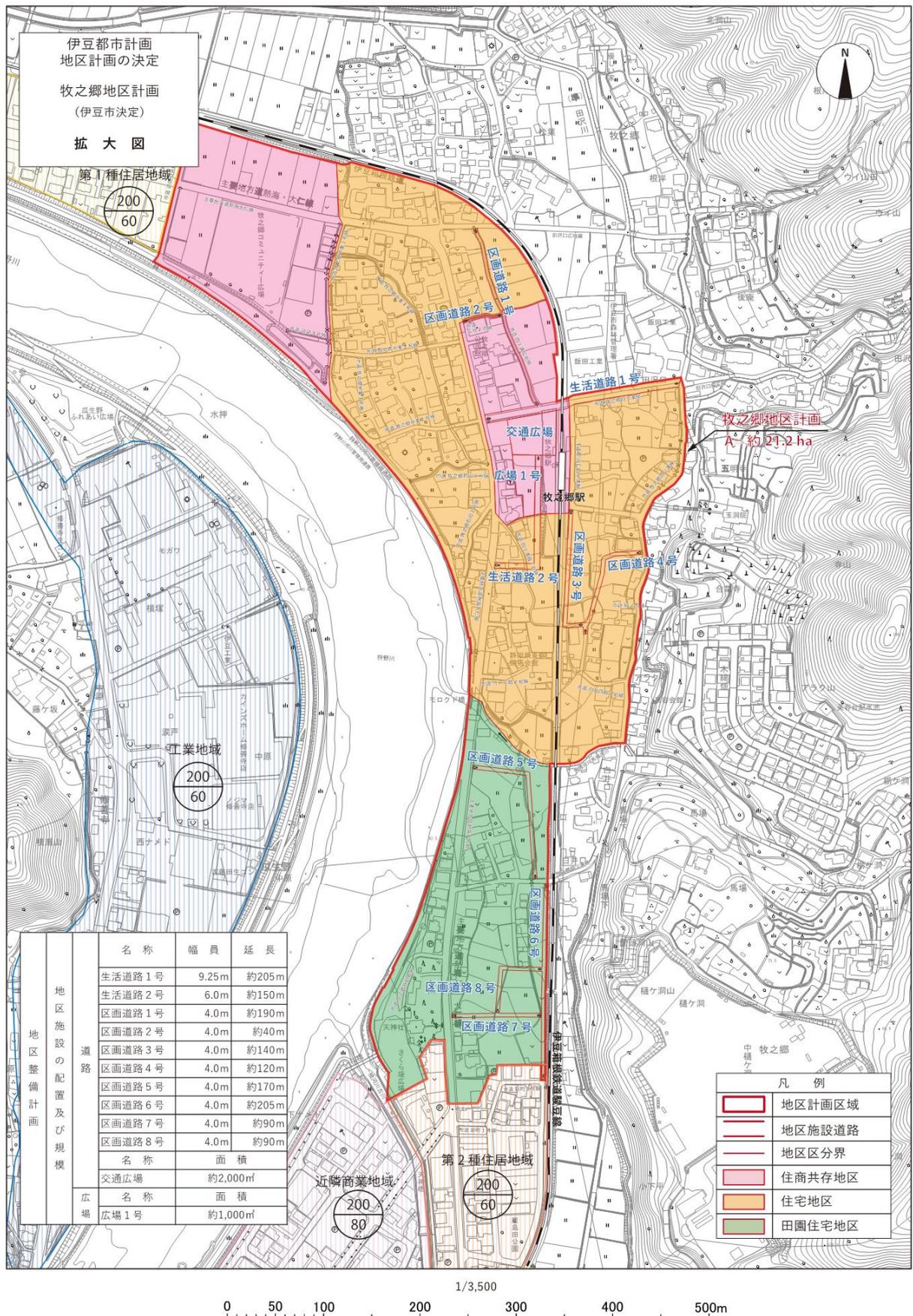


図 1-29 牧之郷地区計画図

<参考資料>

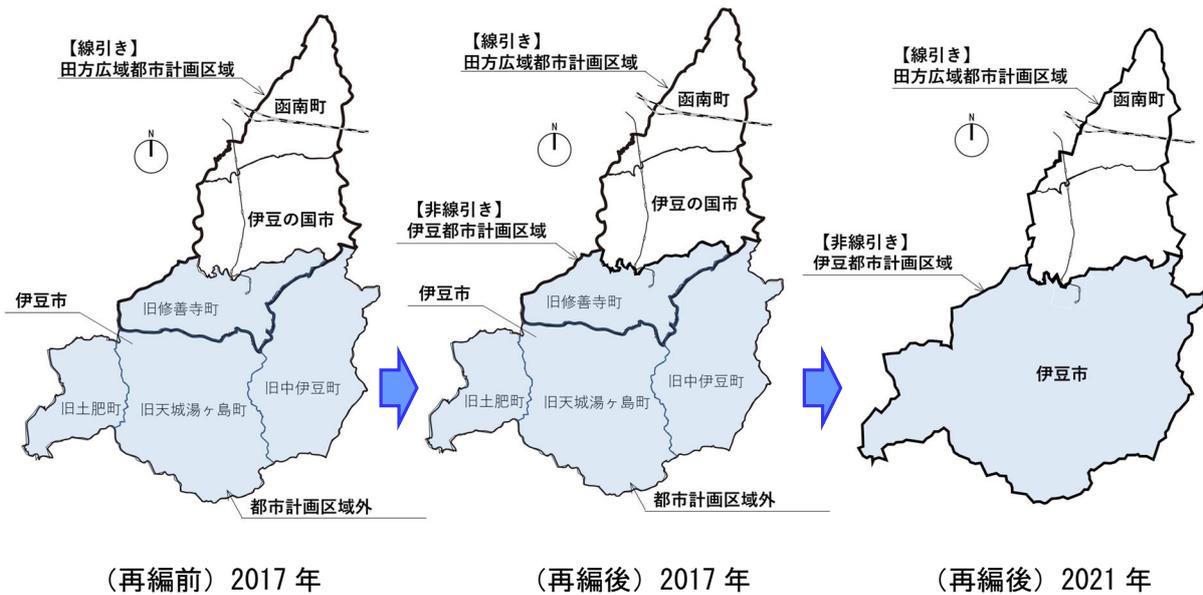


図 1-30 都市計画区域等再編前後 都市計画区域

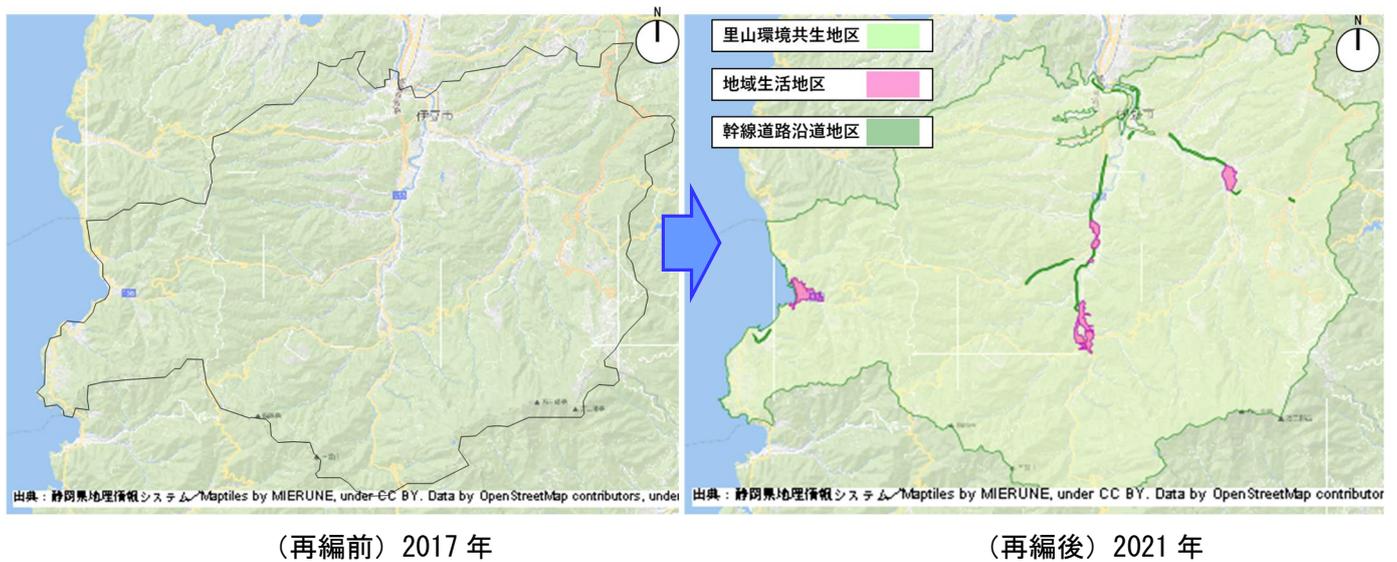
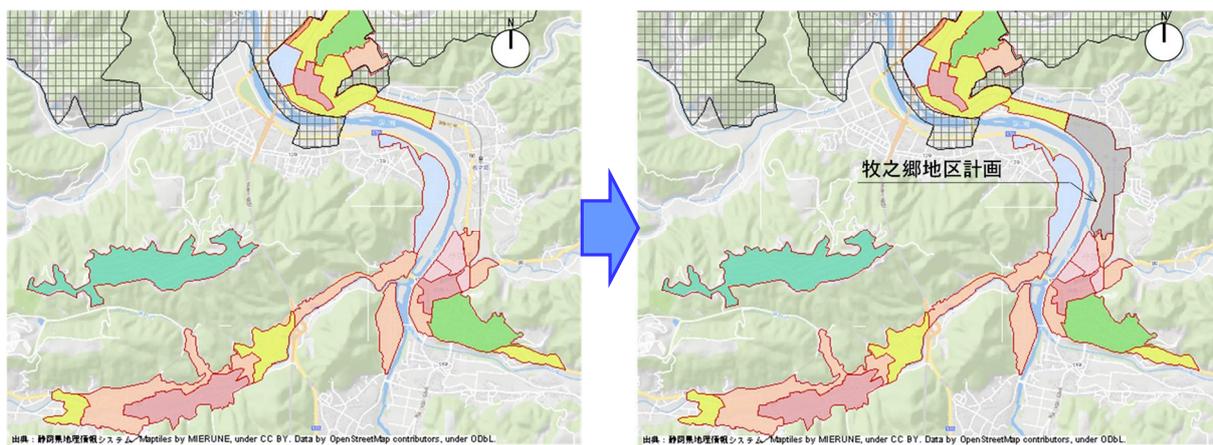


図 1-31 都市計画区域等再編前後 特定用途制限地域



(再編前) 2017年

(再編後) 2019年

図 1-32 都市計画区域等再編前後 用途地域・地区計画

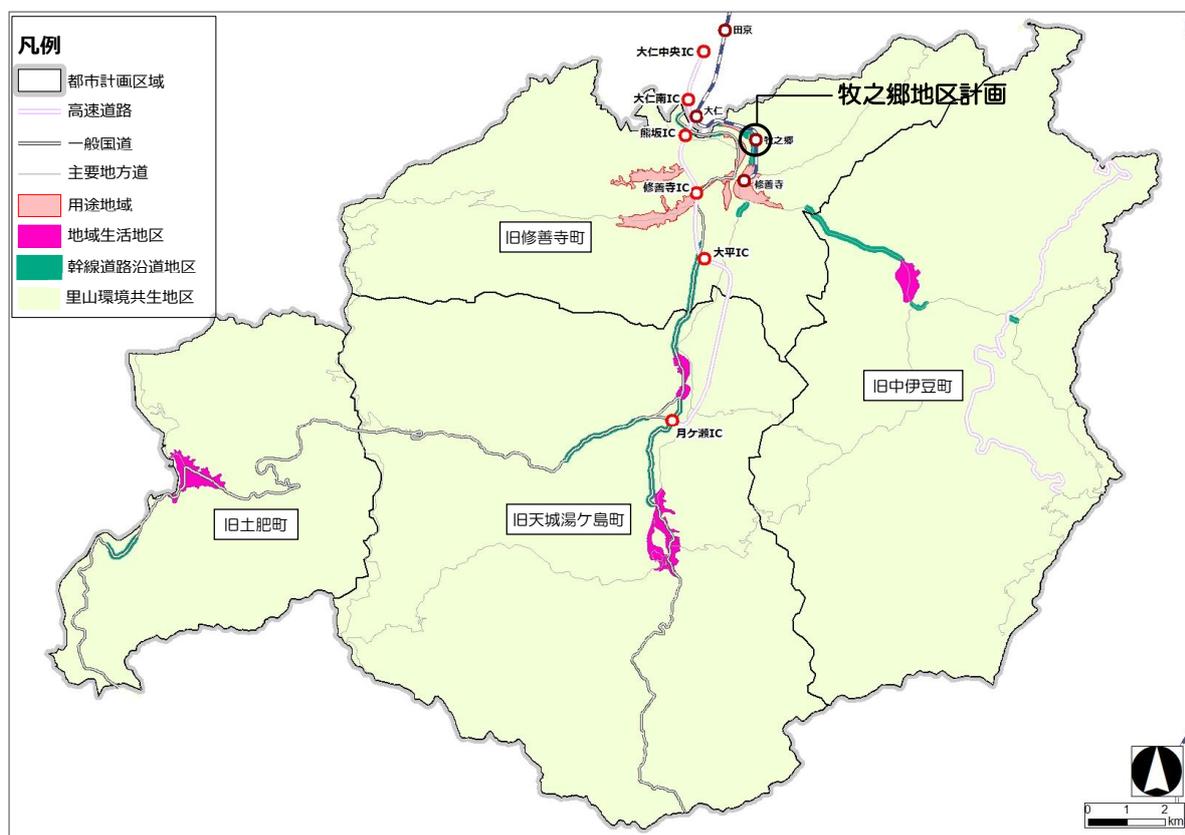


図 1-33 特定用途制限区域・用途地域・地区計画位置図（伊豆市全域）

2. 効果検証内容

都市計画区域再編の効果検証を行うにあたり、伊豆市の都市計画区域再編の経緯を踏まえ、分析内容を整理する。

2.1 分析対象期間

伊豆市における線引き廃止は、2017年（平成29年）に行われたことから、廃止前後の5か年を対象とし、各データの変化を把握するものとする。

ただし、活用するデータは、概ね国勢調査に基づくものを採用することから、原則、2010年（平成22年）、2015年（平成27年）、2020年（令和2年）の3断面（時点）での前後比較を実施するものとする。

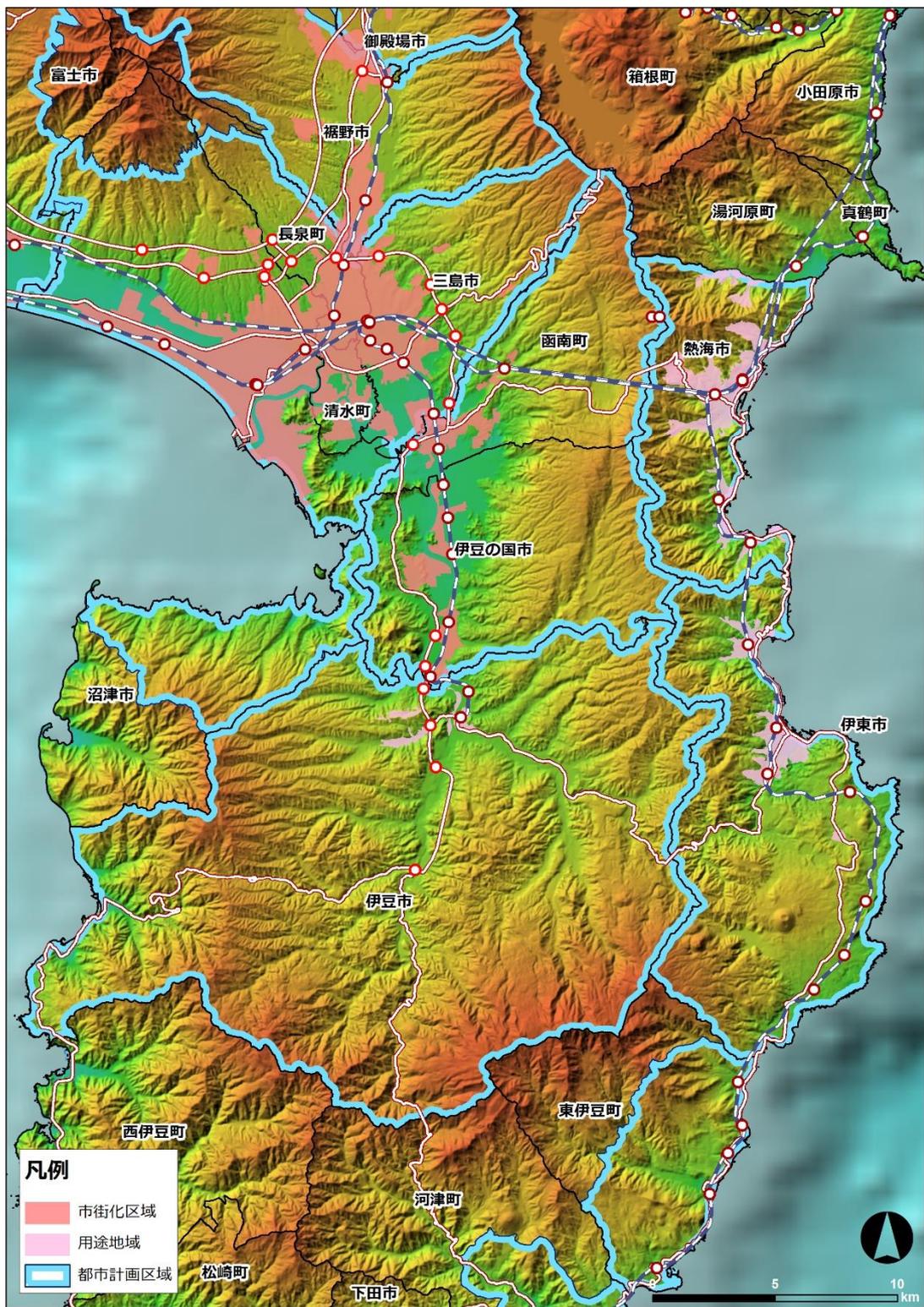
2.2 分析対象エリア

本分析は、線引きを廃止し、特定用途制限地域を指定することで、用途地域の指定のない区域における無秩序な土地利用の防止につながっているかどうかを検証するものである。

そのため、基本的には、伊豆市内を旧修善寺町、旧土肥町、旧天城湯ヶ島町、旧中伊豆町の4地区に分けて分析を行うものとする。

また、今回の都市計画区域等の変更において、人口集積を目指した牧之郷地区や今後、生活拠点として形成を目指す旧3町支所周辺地域生活地区についてもその動向を把握する。

さらに、効果把握を明確なものとするため、線引き廃止前に田方広域都市計画区域を構成していた伊豆の国市、函南町との比較も行うものとする。



出典：国土地理院ウェブサイト（地理院地図（色別標高図））を加工して作成
 図 2-1 函南町、伊豆の国市、伊豆市位置図

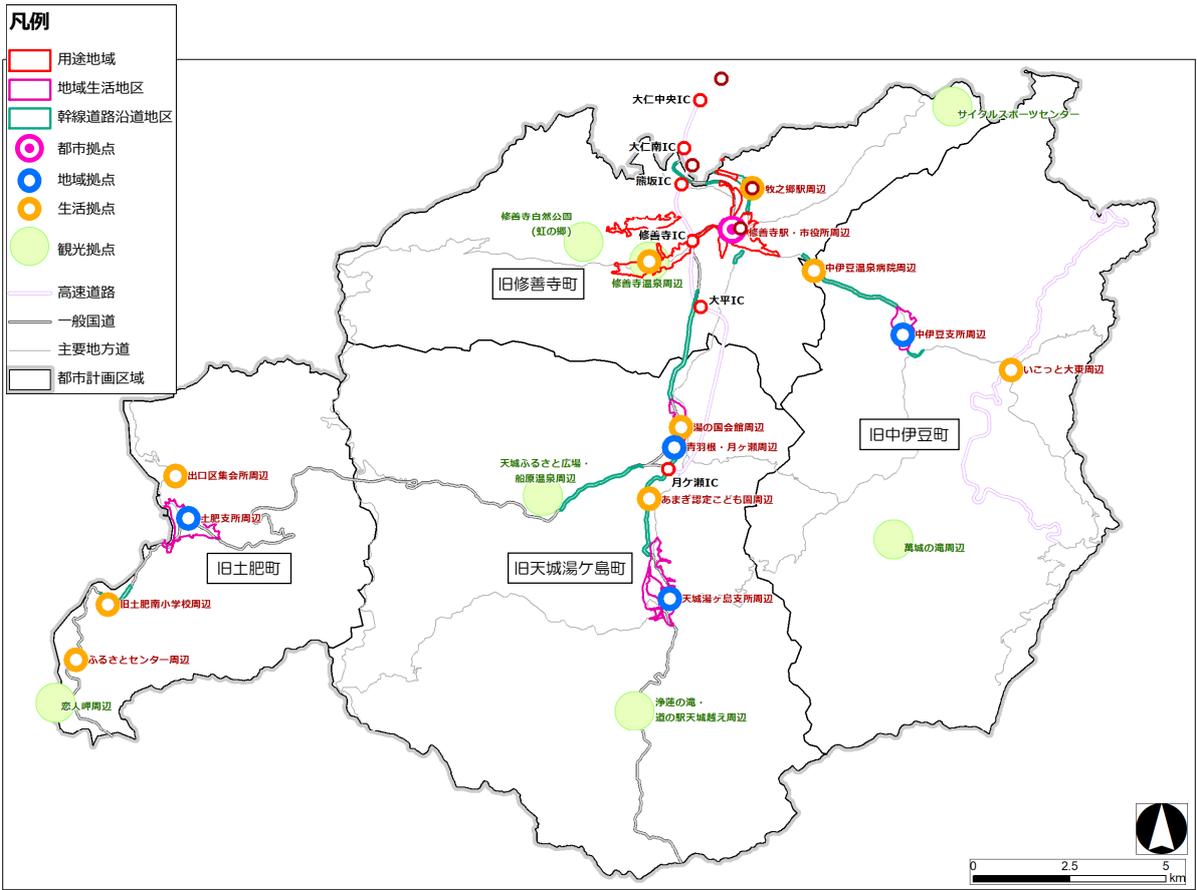


図 2-2 旧4町位置図

2.3 分析項目・内容

分析項目として、以下の項目を設定する。

表 2-1 分析項目と検証目的

項目		検証目的
人口・世帯数	1-1 人口	人口の適切な誘導
	1-2 町丁別人口	人口の適切な誘導
	1-3 人口社会動態	人口の適切な誘導
	1-4 世帯数	人口の適切な誘導
	1-5 用途地域内外の人口分布	人口の適切な誘導
	1-6 都市中心部における人口・世帯数	人口の適切な誘導
	1-7 既存集落を有する用途地域等未設定区域の人口	人口の適切な誘導
	1-8 旧市街化区域及び旧市街化調整区域付近における人口・開発許可件数	人口の適切な誘導 土地利用制度の統一化
2. 農地転用	土地利用制度の統一化	
3. 開発許可	土地利用制度の統一化	
4. 新築建物	土地利用制度の統一化	
5. 大規模店舗の立地	土地利用制度の統一化	
6. 公共交通利用者数	人口の適切な誘導	
7. 地価	人口の適切な誘導	

また、各項目の分析内容は以下のとおりとする。

(1) 人口・世帯数

1) 人口

分析内容	○国勢調査データを用いて、人口総数、増減率の変化を把握する。
分析のねらい	○旧修善寺町の線引き廃止前後の人口だけではなく、伊豆市、伊豆の国市、函南町と比較して、その動向から線引き廃止による人口流出防止効果を検証するため、国勢調査データを用いて、人口総数、増減率の変化を把握する。
比較対象	伊豆の国市、函南町、伊豆市と旧4町*
対象年度	2010、2015、2020
使用データ	国勢調査

*旧4町：旧修善寺町、旧土肥町、旧天城湯ヶ島町、旧中伊豆町

2) 町丁別人口

分析内容	○国勢調査データを用いて町丁目別の人口動向を把握する。
分析のねらい	○旧修善寺町の線引き廃止前後の旧市街化区域と旧市街化調整区域の人口だけではなく、伊豆市全域、伊豆の国市、函南町との比較を行い、その動向から線引き廃止による人口流出防止効果を検証するため、国勢調査データを用いて町丁目別の人口動向を把握する。
比較対象	伊豆の国市、函南町、伊豆市
対象年度	2010、2015、2020
使用データ	国勢調査（小地域集計）

3) 人口社会動態

分析内容	○人口社会動態の変化を把握する。
分析のねらい	○旧修善寺町の線引き廃止前後の人口社会動態だけではなく、伊豆市、伊豆の国市、函南町との転出超過率等と比較して、その動向から線引き廃止による人口流出防止効果を検証するため、人口社会動態の変化を把握する。
比較対象	伊豆の国市、函南町、伊豆市
対象年度	2010～2020（毎年度）
使用データ	住民基本台帳（伊豆市、伊豆の国市、函南町）

4) 世帯数

分析内容	○国勢調査データを用いて、世帯数、増減率の変化を把握する。
分析のねらい	○旧修善寺町の線引き廃止前後の世帯数の増減率の変化だけではなく、伊豆市、伊豆の国市、函南町の世帯数の増減率の変化と比較して、その動向から線引き廃止による世帯の流出防止効果を検証するため、国勢調査データを用いて、世帯数、増減率の変化を把握する。
比較対象	伊豆の国市、函南町、伊豆市と旧4町
対象年度	2010、2015、2020
使用データ	国勢調査

5) 用途地域内外の人口分布

分析内容	○国勢調査データを用いて用途地域内外における人口の変化を把握する。
分析のねらい	○旧修善寺町の旧市街化区域と旧市街化調整区域における人口の変化だけでなく、伊豆の国市や函南町における用途地域内外の人口の変化から線引き廃止による影響を検証する。
比較対象	伊豆の国市（用途地域内外）、函南町（用途地域内外）、伊豆市（用途地域内外）
対象年度	2010、2015、2020
使用データ	国勢調査

6) 都市中心部における人口・世帯数

分析内容	○国勢調査データ（500mメッシュ単位）を用いて、旧修善寺町の中心地市街地からの距離別人口、世帯数、増加率の変化を把握する。
分析のねらい	○旧修善寺町の線引き廃止による都市中心部からの距離別人口を把握し、空洞化の有無を検証するため、国勢調査データ（500mメッシュ単位）を用いて、旧修善寺町の中心地市街地からの距離別人口、世帯数、増加率の変化を把握する。
比較対象	伊豆市内（修善寺駅を中心に5km圏）
対象年度	2010、2015、2020
使用データ	国勢調査（500mメッシュデータ）

7) 既存集落を有する用途地域等未設定区域の人口

分析内容	○国勢調査データ（500mメッシュ単位）を用いて、旧修善寺町（用途地域）、牧之郷地区、旧 3 町支所周辺地域生活地区を含む町丁目における人口動向の変化を把握する。
分析のねらい	○旧修善寺町の線引き廃止による都市中心部（用途地域）における人口の減少傾向を把握し、既存集落人口の維持を検証するとともに、4 地域における人口の減少傾向から既存集落人口の維持を検証するため、国勢調査データ（500mメッシュ単位）を用いて、旧修善寺町（用途地域）、牧之郷地区、旧 3 町支所周辺地域生活地区を含む町丁目における人口動向の変化を把握する。
比較対象	伊豆市（用途地域）と旧 4 町と市内 4 地区※
対象年度	2010、2015、2020
使用データ	国勢調査（500m メッシュデータ）

※市内 4 地区：旧修善寺町 牧之郷地区
 旧土肥町 地域生活地区（土肥地区）
 旧天城湯ヶ島町 地域生活地区（天城湯ヶ島支所周辺、月ヶ瀬 IC 周辺）
 旧中伊豆町 地域生活地区（中伊豆地区）

8) 旧市街化区域及び旧市街化調整区域付近における人口・開発許可件数

分析内容	○旧修善寺町を対象として、市街化区域に含まれる丁目、市街化区域に隣接する丁目、いずれにも該当しない丁目について分類し、人口、開発許可件数の変化を把握する。
分析のねらい	○旧修善寺町において新たに建築された建物の変化から、線引き廃止による開発影響を検証するため、旧修善寺町を対象として、用途地域に含まれる丁目、用途地域に隣接する丁目、いずれにも該当しない丁目について分類し、人口や開発許可件数の変化を把握する。
比較対象	旧修善寺町、用途地域に含まれる丁目、用途地域に隣接する丁目、いずれにも該当しない丁目
対象年度	人口：2010、2015、2020 開発許可件数：2016～2020（毎年度）
使用データ	国勢調査（人口：500m メッシュデータ） 都市計画基礎調査（開発許可件数）

(2) 農地転用

分析内容	○牧之郷地区、旧 3 町支所周辺地域生活地区の農地転用件数、面積の変化を把握する。
分析のねらい	○農地転用の推移から旧修善寺町の線引き廃止による影響や地域生活地区の設定による農地転用の影響を把握するため、牧之郷地区、旧 3 町支所周辺地域生活地区の農地転用件数、面積の変化を把握する。
比較対象	伊豆の国市、函南町、伊豆市 旧 4 町（旧修善寺町は用途地域内外）と市内 4 地区
対象年度	2016～2020（毎年度）
使用データ	都市計画基礎調査

(3) 開発許可

分析内容	○牧之郷地区、旧 3 町支所周辺地域生活地区の開発許可件数、面積の変化を把握する。
分析のねらい	○開発許可の推移から旧修善寺町の線引き廃止による影響や地域生活地区の設定による開発行為への影響を把握するため、牧之郷地区、旧 3 町支所周辺地域生活地区の開発許可件数、面積の変化を把握する。
比較対象	伊豆の国市、函南町、伊豆市 旧 4 町（旧修善寺町は用途地域内外）と市内 4 地区
対象年度	2016～2020（毎年度）
使用データ	都市計画基礎調査

(4) 新築建物

分析内容	○牧之郷地区、旧 3 町支所周辺地域生活地区の新築件数、面積の変化を把握する。
分析のねらい	○新築建物の推移から旧修善寺町の線引き廃止による影響や地域生活地区の設定による建築行為への影響を把握するため、牧之郷地区、旧 3 町支所周辺地域生活地区の新築件数、面積の変化を把握する。
比較対象	伊豆の国市、函南町、伊豆市 旧 4 町（旧修善寺町は用途地域内外）と市内 4 地区
対象年度	2016～2020（毎年度）
使用データ	都市計画基礎調査

(5) 大規模店舗の立地

分析内容	○牧之郷地区、旧 3 町支所周辺地域生活地区の大規模店舗の件数の変化を把握する。
分析のねらい	○大規模店舗立地の推移から旧修善寺町の線引き廃止による影響や地域生活地区の設定による大規模店舗立地への影響を把握するため、牧之郷地区、旧 3 町支所周辺地域生活地区の大規模店舗の件数の変化を把握する。
比較対象	伊豆の国市、函南町、伊豆市 旧 4 町（旧修善寺町は用途地域内外）と市内 4 地区
対象年度	2016～2020（毎年度）
使用データ	都市計画基礎調査

(6) 公共交通の利用

分析内容	○修善寺駅、牧之郷駅の乗降客数の変化を把握する。
分析のねらい	○旧修善寺町の線引き廃止による鉄道利用者の影響を検証するため、修善寺駅、牧之郷駅の乗降客数の変化を把握する。
比較対象	修善寺駅、牧之郷駅
対象年度	2011～2020（毎年度）
使用データ	静岡県統計年鑑（鉄道運輸状況）

(7) 地価

分析内容	○伊豆市内の地点別の地価動向の変化を把握する。
分析のねらい	○旧修善寺町の線引き廃止後による地価への影響を検証するため、伊豆市内の地点別の地価動向の変化を把握する。
比較対象	伊豆市全域
対象年度	2010～2020（毎年度）
使用データ	国土数値情報（地価公示、都道府県地価調査）

3. 効果検証

2で示した効果検証内容を踏まえ、線引き廃止の効果検証を行う。効果検証の結果は以下に示すとおりである。また、都市施設の配置状況も合わせて整理する。

3.1 人口・世帯数

3.1.1 人口動向

(1) 伊豆市内の比較

- 伊豆市全体および旧4町別の人口は、減少傾向で推移している。
- 伊豆市全体における線引き廃止前後の減少率は、廃止前（2010-2015年）-8.4%から廃止後（2015-2020年）-10.0%となり、廃止前に比べ減少幅が拡大している。
- 旧4町別では、旧土肥町が廃止前に比べ減少率が+3.2ポイント増加しており、最も高い値となっている（-1.5ポイント）。

(2) 近隣市町との比較

- 伊豆市では、廃止前に比べ減少幅が拡大している（-1.5ポイント）のに対し、伊豆の国市では-0.5ポイント拡大、函南町では0.1ポイント縮小となっている。伊豆市における人口減少は、函南町、伊豆の国市と比較して、減少幅が大きくなっているものの、人口動向の視点では、近隣市町から伊豆市側への人口流出増加してはいない。

表 3-1 人口の推移

人口(人)	2010	2015	2020	2010~2015(廃止前)の増減		2015~2020(廃止後)の増減		廃止前・後 増減率の比較
				数	率	数	率	
伊豆市	34,202	31,317	28,190	-2,885	-8.4%	-3,127	-10.0%	-1.5
旧修善寺町	15,273	14,317	13,191	-956	-6.3%	-1,126	-7.9%	-1.6
旧土肥町	4,389	3,734	3,056	-655	-14.9%	-678	-18.2%	-3.2
旧天城湯ヶ島町	6,691	6,119	5,506	-572	-8.5%	-613	-10.0%	-1.5
旧中伊豆町	7,849	7,147	6,437	-702	-8.9%	-710	-9.9%	-1.0
伊豆の国市	49,269	48,152	46,804	-1,117	-2.3%	-1,348	-2.8%	-0.5
函南町	38,571	37,661	36,794	-910	-2.4%	-867	-2.3%	0.1

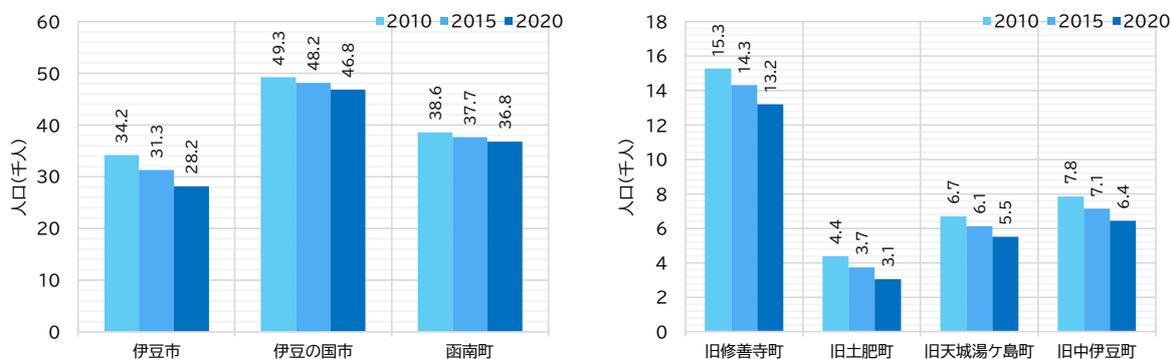


図 3-1 人口推移

資料：国勢調査 総務省 各年

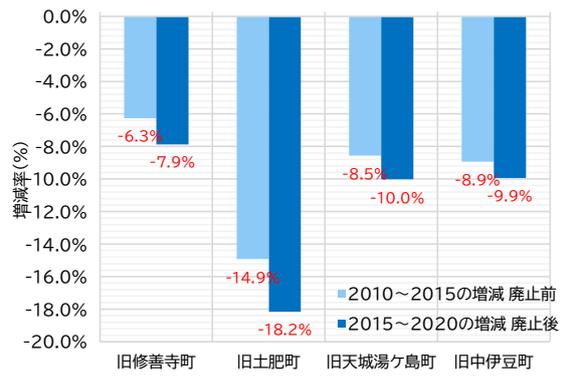
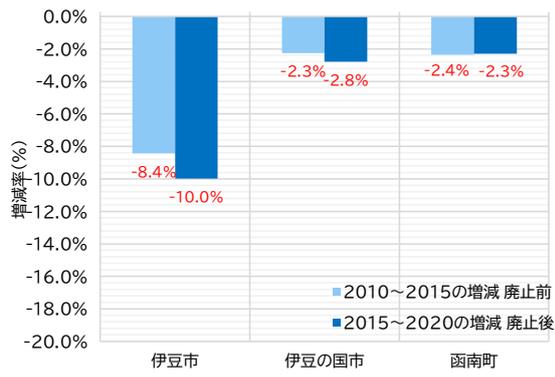


図 3-2 人口の増減率

資料：国勢調査 総務省 各年

3.1.2 町丁別人口

(1) 伊豆市内の比較

- 修善寺や柏久保の一部等では、線引き廃止前に比べ減少率が抑えられているものの、修善寺駅周辺を含む多くの町丁では、減少率が増加傾向にある。
- 地域生活地区にまたがる町丁のうち月ヶ瀬 IC 周辺では、線引き廃止前後で増加傾向が続いている。

(2) 近隣市町との比較

- 線引き廃止前後では、用途地域にまたがる町丁を中心に増加傾向に転じている。具体的には鉄道駅である修善寺駅や大仁駅へのアクセスが良好な瓜生野地区において増加している
- 用途地域縁辺部の町丁では、線引き廃止後の減少率が増加している。

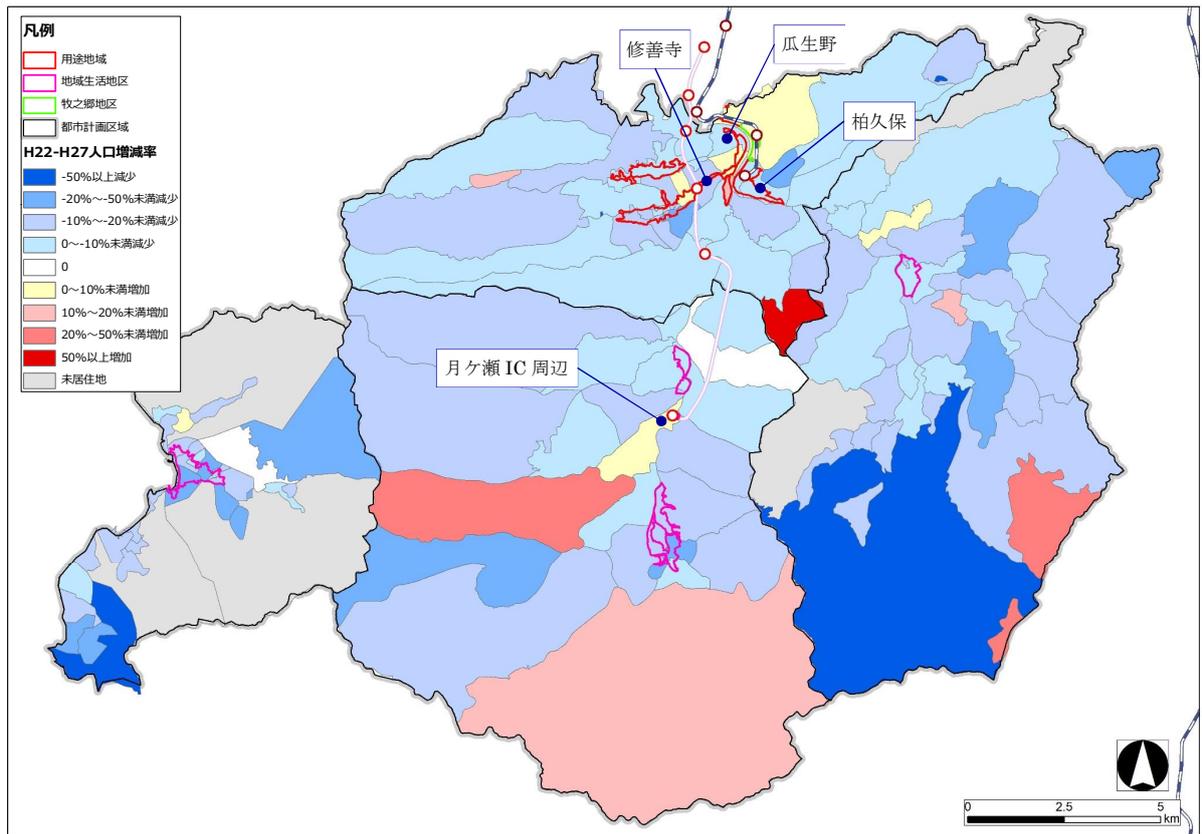


图 3-3 平成 22 年～平成 27 年小地域別人口増減率（伊豆市）

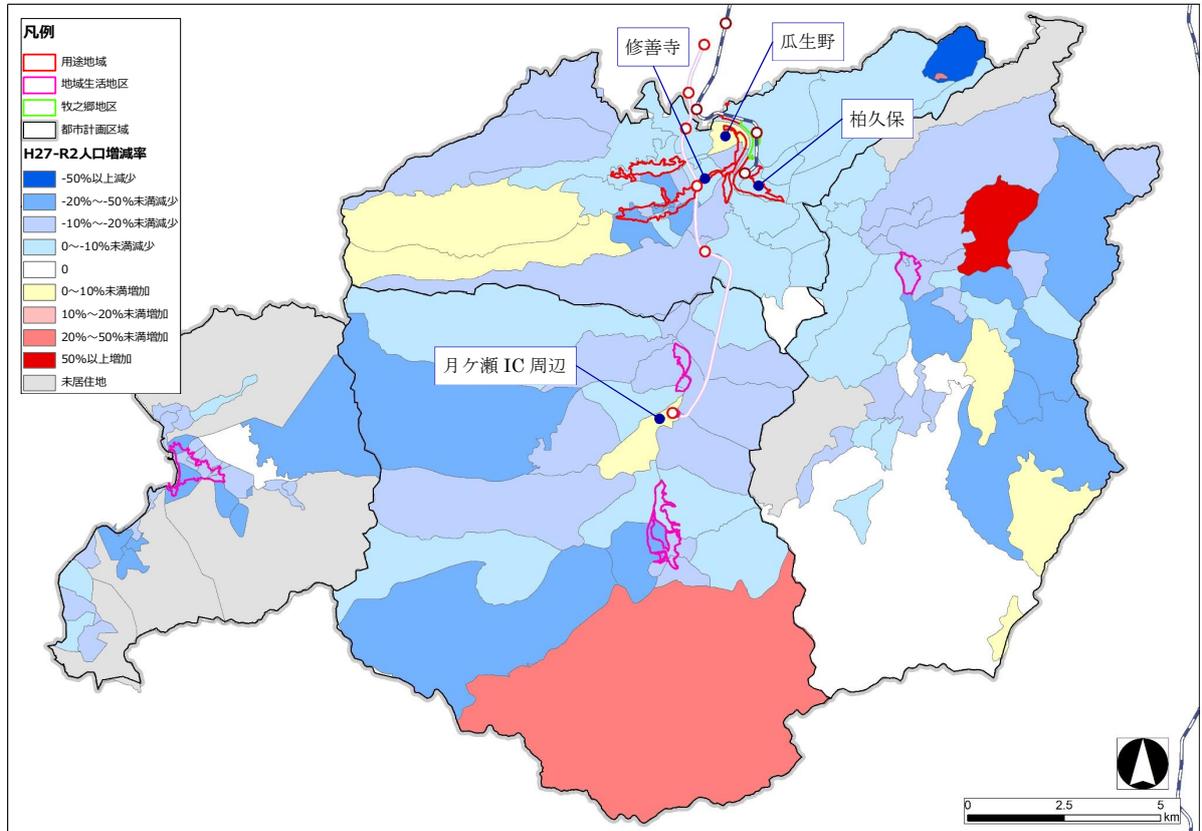


图 3-4 平成 27 年～令和 2 年小地域別人口増減率（伊豆市）

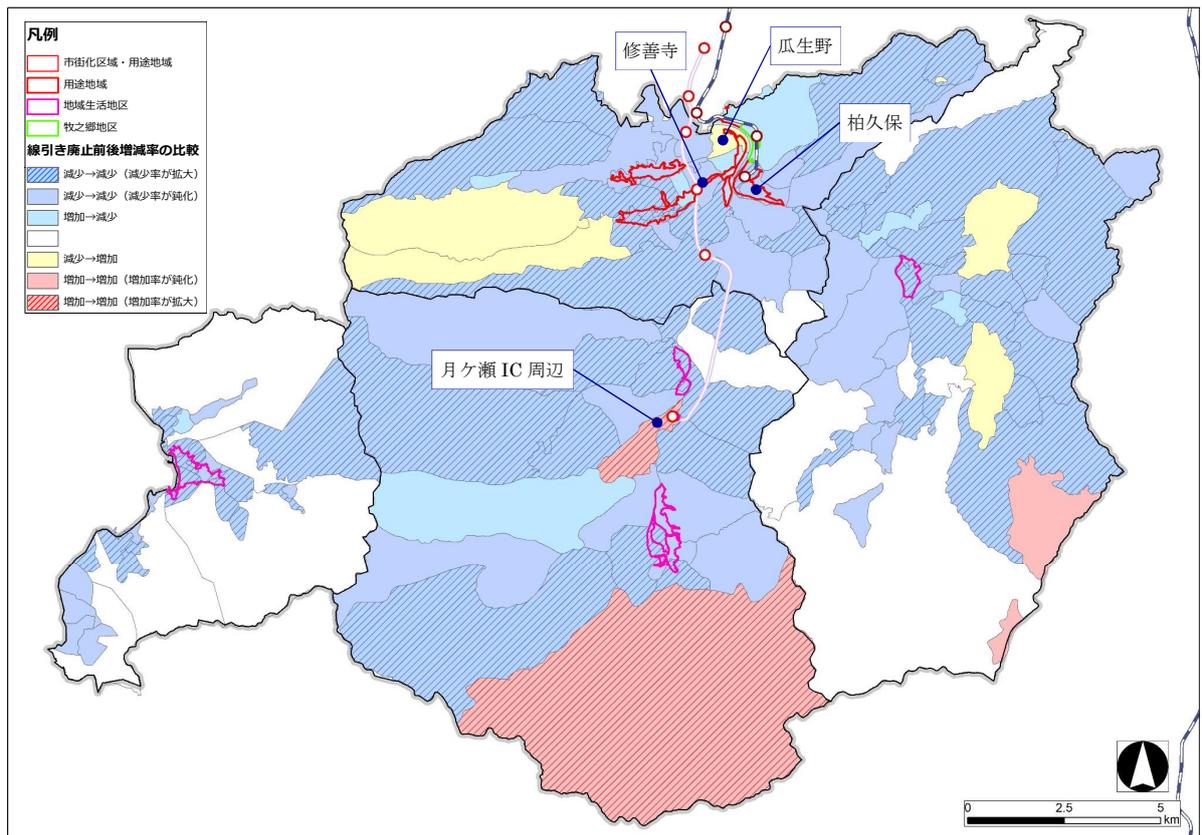


図 3-5 線引き廃止前後の増減率の比較（伊豆市）

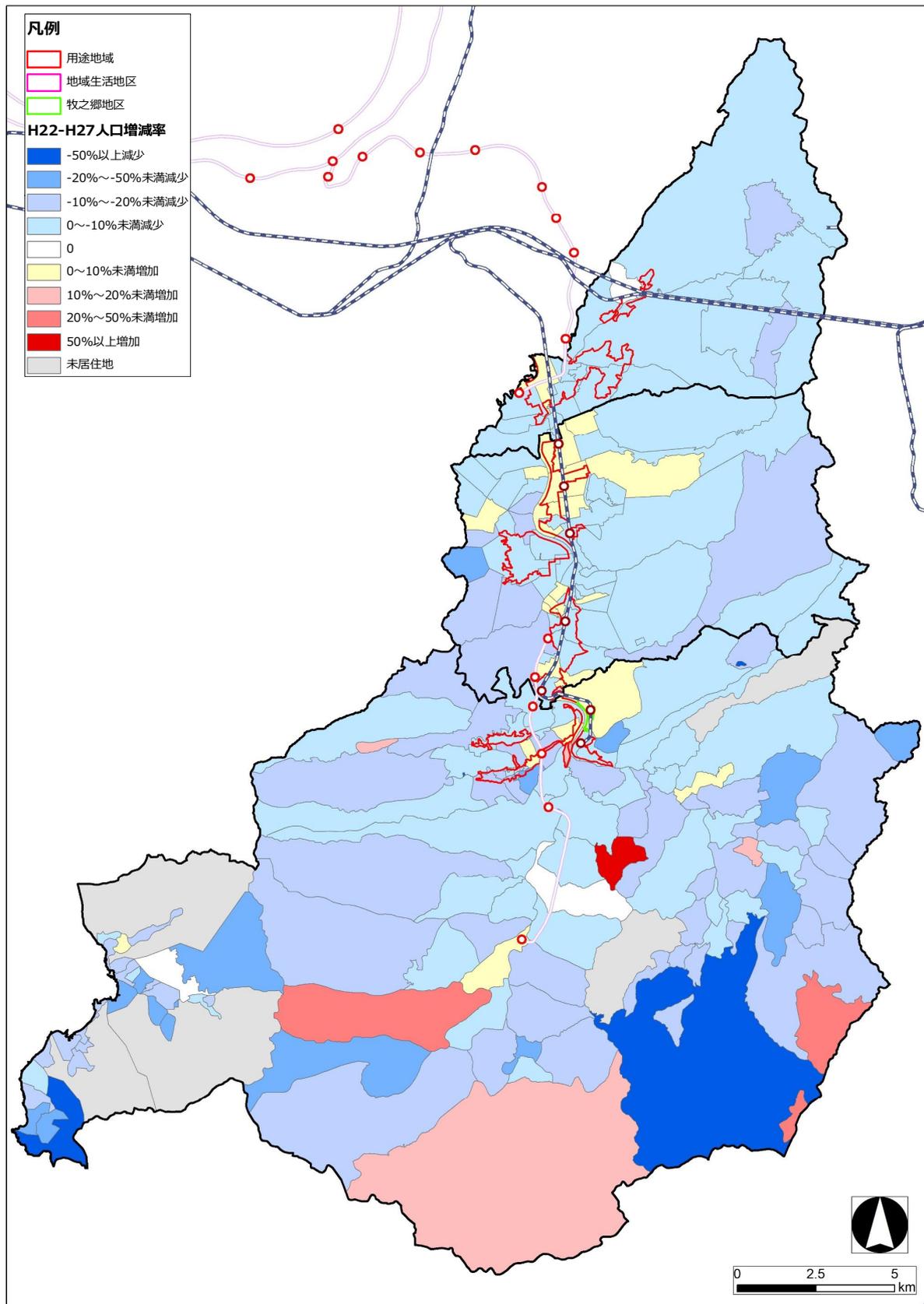


図 3-6 平成 22 年～平成 27 年小地域別人口増減率（函南町、伊豆の国市、伊豆市）

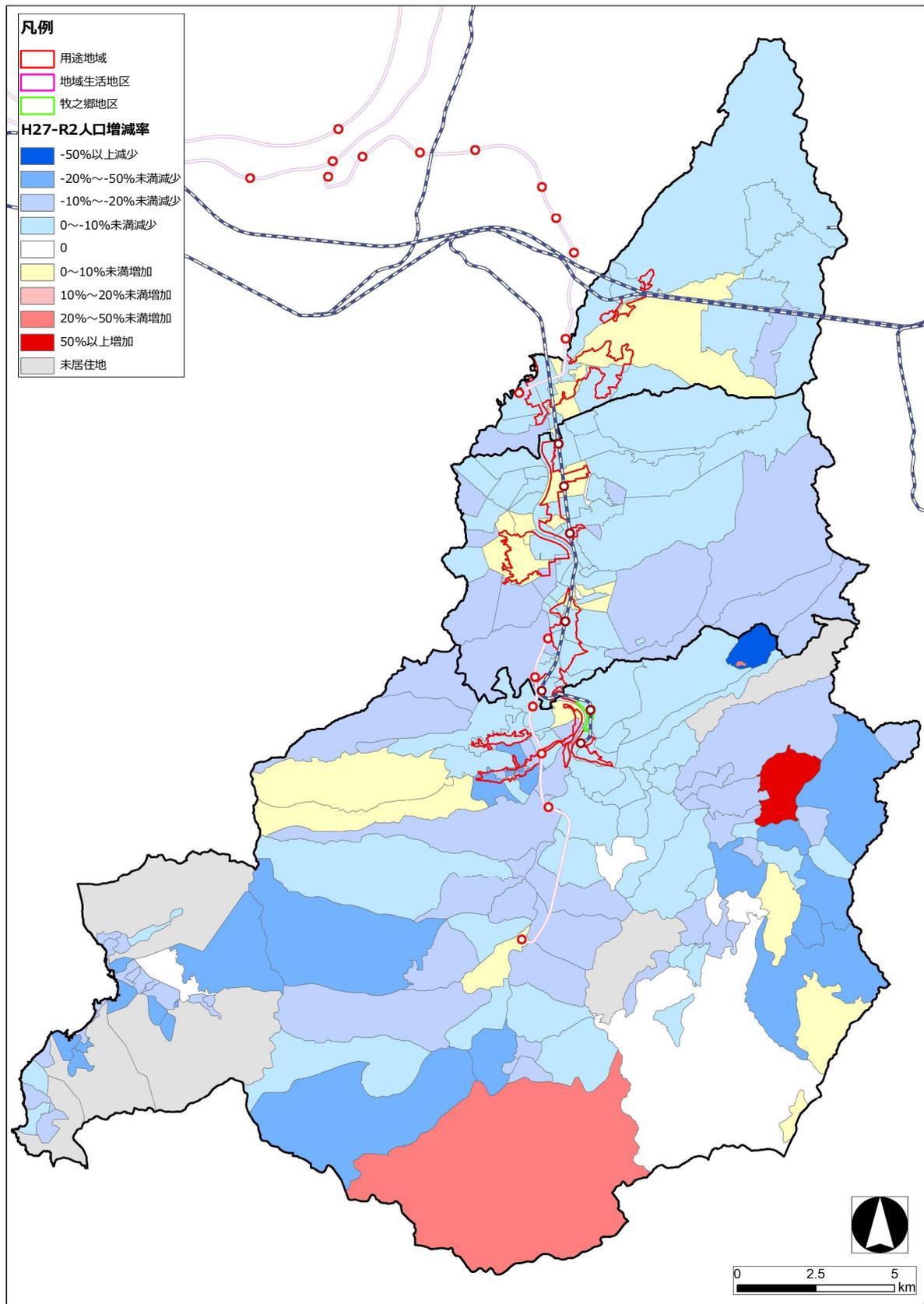


図 3-7 平成 27 年～令和 2 年小地域別人口増減率（函南町、伊豆の国市、伊豆市）

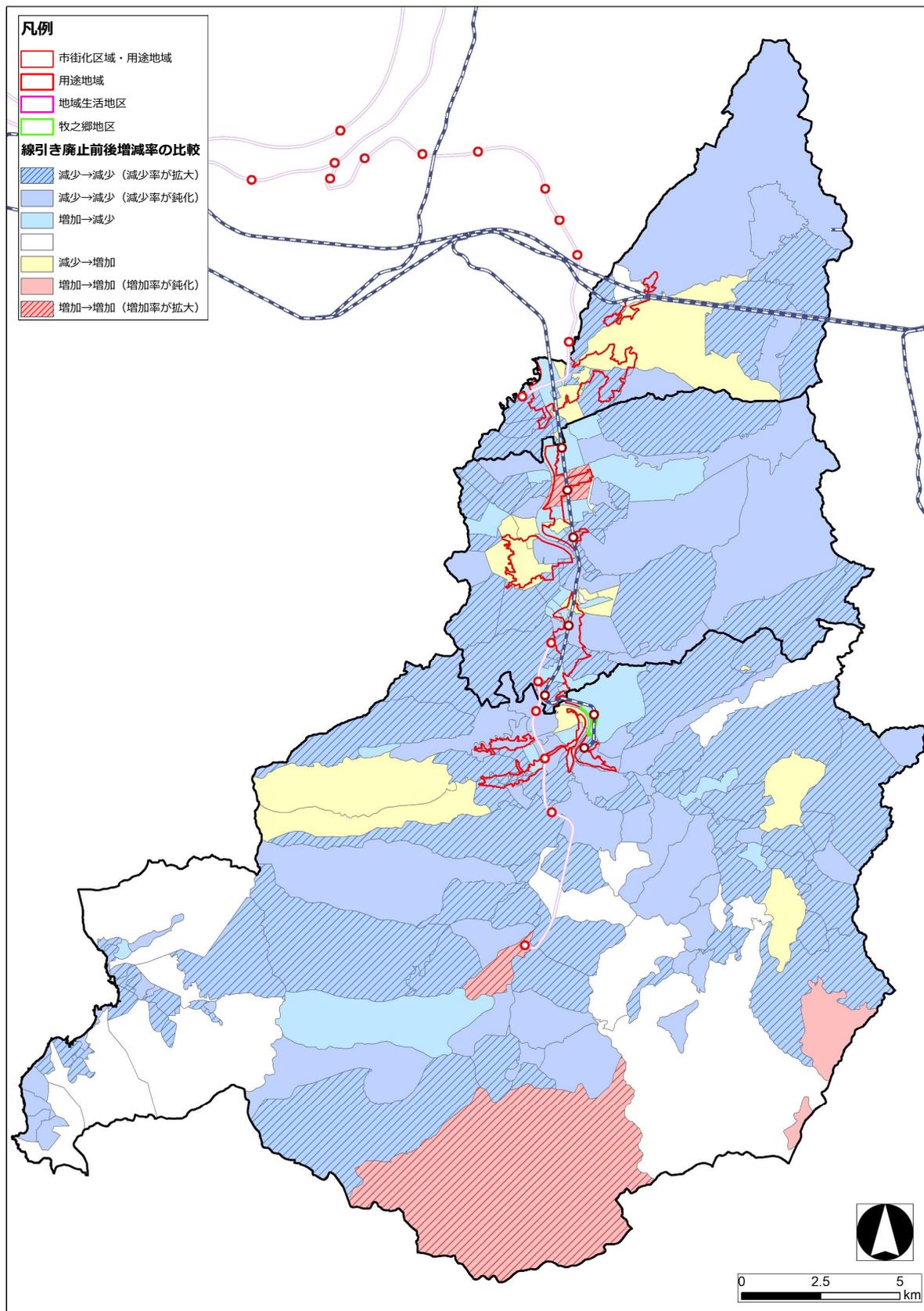


図 3-8 線引き廃止前後の増減率の比較（函南町、伊豆の国市、伊豆市）

3.1.3 人口社会動態

(1) 伊豆市内の比較

- 転入者数及び転出者数ともに、各年若干の増減はあるものの、長期的には緩やかな減少傾向にある。
- 2010年以降は、一貫して転出超過が続いている。
- 線引き廃止前（2010-2016年）は、241人の転出超過、廃止後は（2017-2020年）146人の転出超過である。転出超過は、廃止前に比べ95人の減少となる。

(2) 近隣市町との比較

- 伊豆市では、転出超過が廃止前に比べ95人減少しているのに対し、伊豆の国市では、廃止後に転入超過から転出超過へ転じており、函南町では、転出超過が廃止前に比べ70人増加している。伊豆市では、近隣市町よりも転出が抑えられている。
- 伊豆の国市および函南町からの伊豆市への転入者数は、減少傾向にある。（参考資料 人口移動について）

■再編により発現したと考えられる効果

- ▶ 伊豆市では線引き廃止後に、一時的に転入者数が増加し、転出者数が減少したことから、市域外への流出が抑えられている。

表 3-2 人口社会動態

人口(人)		← 廃止前 廃止後 →											2010～2016 (廃止前) の平均	2017～2020 (廃止後) の平均	廃止前・廃止 後の増減数
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020			
伊豆市	転入	1,047	1,138	1,049	1,080	946	1,017	989	1,056	1,087	1,029	944	1,038	1,029	-9
	転出	1,375	1,385	1,253	1,257	1,236	1,261	1,183	1,112	1,173	1,230	1,185	1,279	1,175	-104
	社会増減 (転入数-転出数)	-328	-247	-204	-177	-290	-244	-194	-56	-86	-201	-241	-241	-146	95
伊豆の国市	転入	1,694	1,778	1,840	1,762	1,784	1,738	1,537	1,670	1,574	1,635	1,541	1,733	1,605	-128
	転出	1,845	1,776	1,689	1,729	1,714	1,641	1,622	1,660	1,660	1,664	1,630	1,717	1,654	-63
	社会増減 (転入数-転出数)	-151	2	151	33	70	97	-85	10	-86	-29	-89	17	-49	-65
函南町	転入	1,404	1,445	1,475	1,495	1,476	1,500	1,383	1,306	1,338	1,413	1,367	1,454	1,356	-98
	転出	1,513	1,437	1,396	1,527	1,467	1,521	1,393	1,414	1,434	1,467	1,432	1,465	1,437	-28
	社会増減 (転入数-転出数)	-109	8	79	-32	9	-21	-10	-108	-96	-54	-65	-11	-81	-70

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県令和3年

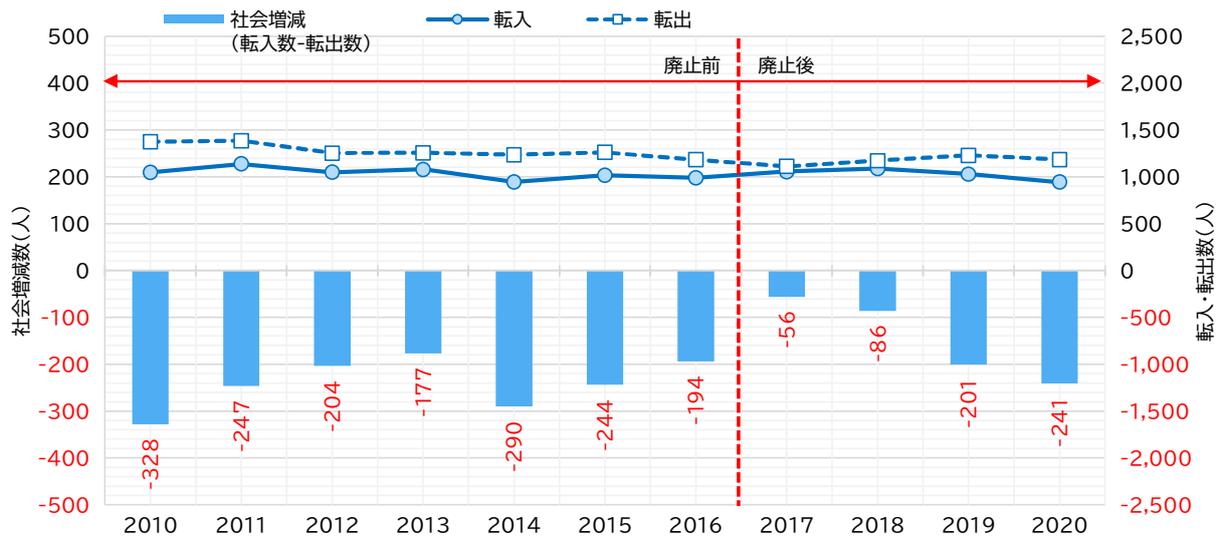


図 3-9 伊豆市の人口社会動態

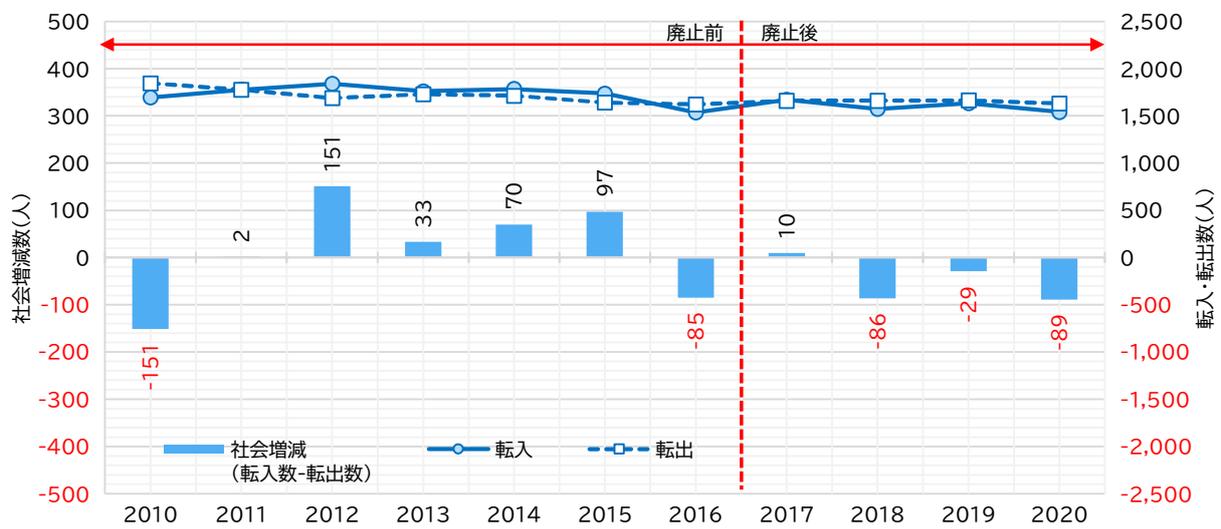


図 3-10 伊豆の国市の人口社会動態

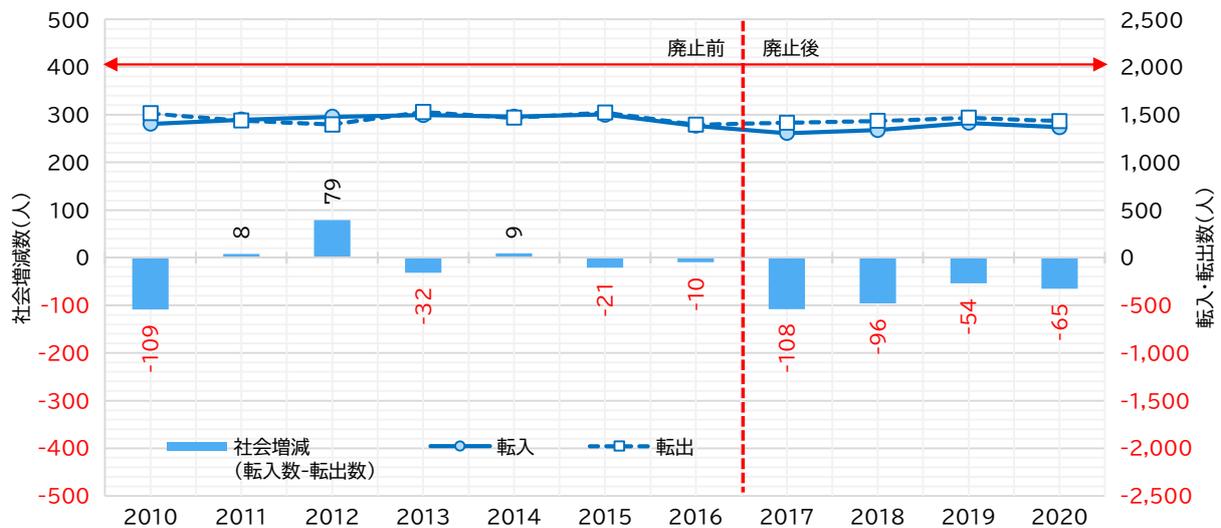


図 3-11 函南町の人口社会動態

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県令和3年

■参考資料 移動人口について（現住地および5年前の常住地 国勢調査より）

- 伊豆の国市からの伊豆市への転入者数は、平成22年～平成27年では366人、全体の0.7%程度である。平成27年～令和2年では284人、全体の0.6%程度となり、伊豆市への転入者数は減少傾向にある。
- 函南町から伊豆市への転入者数は、平成22年～平成27年では602人、全体の1.8%程度である。平成27年～令和2年では72人、全体の0.2%程度となり、伊豆市への転入者数は減少傾向にある。
- 伊豆市からの伊豆の国市への転出者数は、平成22年～平成27年では366人、全体の0.7%程度である。平成27年～令和2年では532人、全体の1.7%程度となり、伊豆の国市への転出者数は減少傾向にある。
- 伊豆市からの函南町への転出者数は、平成22年～平成27年では188人、全体の0.5%程度である。平成27年～令和2年では157人、全体の0.5%程度となり、伊豆の国市への転出者数は同程度で推移している。

表 3-3 平成27年国勢調査による移動人口

平成22時点の常住地(伊豆市への転入)			伊豆市からの転出		
		人数			人数
静岡県	伊豆市(市内移動)	1,846	静岡県	伊豆市(市内移動)	1,846
静岡県	伊豆の国市	366	静岡県	伊豆の国市	602
静岡県	沼津市	187	静岡県	三島市	230
東京都	特別区部	171	静岡県	沼津市	221
静岡県	三島市	150	静岡県	函南町	188
静岡県	函南町	103	東京都	特別区部	172
神奈川県	横浜市	93	静岡県	静岡市	148
静岡県	伊東市	84	神奈川県	横浜市	69
静岡県	静岡市	81	静岡県	伊東市	68
静岡県	清水町	55	静岡県	清水町	67

資料：国勢調査 総務省 平成27年

表 3-4 令和2年国勢調査による移動人口

平成27年時点の常住地(伊豆市への転入)			伊豆市からの転出		
		人数			人数
静岡県	伊豆市(市内移動)	1,486	静岡県	伊豆市(市内移動)	1,486
静岡県	伊豆の国市	284	静岡県	伊豆の国市	532
東京都	特別区部	171	静岡県	三島市	198
静岡県	沼津市	143	静岡県	沼津市	187
静岡県	三島市	134	東京都	特別区部	161
静岡県	静岡市	72	静岡県	函南町	157
静岡県	函南町	72	静岡県	静岡市	113
静岡県	伊東市	64	神奈川県	横浜市	108
神奈川県	横浜市	60	静岡県	富士市	72
静岡県	富士市	56	静岡県	長泉町	71

資料：国勢調査 総務省 令和2年

3.1.4 世帯数

(1) 伊豆市内の比較

- 伊豆市全体および旧4町別の世帯数は、減少傾向で推移している。
- 伊豆市全体における線引き廃止前後の増減率は、廃止前（2010-2015年）-3.4%から廃止後（2015-2020年）-5.8%となり、廃止前に比べ減少幅が拡大している（-2.5ポイント）。
- 旧4町別では、旧修善寺町が廃止前に比べ減少幅が拡大しており、最も高い値となっている（-3.9ポイント）。
- 旧中伊豆町では、廃止前に比べ減少幅が縮小しており、人口減少が抑えられている（0.8ポイント）。

(2) 近隣市町との比較

- 伊豆市では、廃止前に比べ減少幅が拡大している（-2.5ポイント）のに対し、伊豆の国市では、廃止後に増加傾向に転じており、函南町では増加傾向が続いている。近隣市町では、世帯数が増加傾向にある中、伊豆市では減少傾向が強まっている。

表 3-5 世帯数の推移

世帯(世帯)	2010	2015	2020	2010～2015(廃止前)の増減		2015～2020(廃止後)の増減		廃止前・後 増減率の比較
				数	率	数	率	
伊豆市	12,583	12,158	11,449	-425	-3.4%	-709	-5.8%	-2.5
旧修善寺町	5,507	5,481	5,242	-26	-0.5%	-239	-4.4%	-3.9
旧土肥町	1,876	1,669	1,432	-207	-11.0%	-237	-14.2%	-3.2
旧天城湯ヶ島町	2,313	2,248	2,114	-65	-2.8%	-134	-6.0%	-3.2
旧中伊豆町	2,887	2,760	2,661	-127	-4.4%	-99	-3.6%	0.8
伊豆の国市	18,742	18,677	19,085	-65	-0.3%	408	2.2%	2.5
函南町	13,993	14,317	14,780	324	2.3%	463	3.2%	0.9

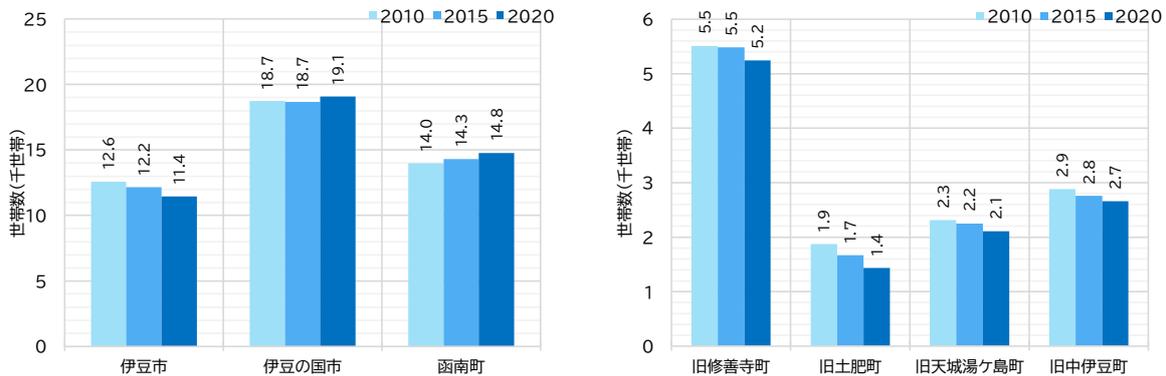


図 3-12 世帯数の推移

資料：国勢調査 総務省 各年

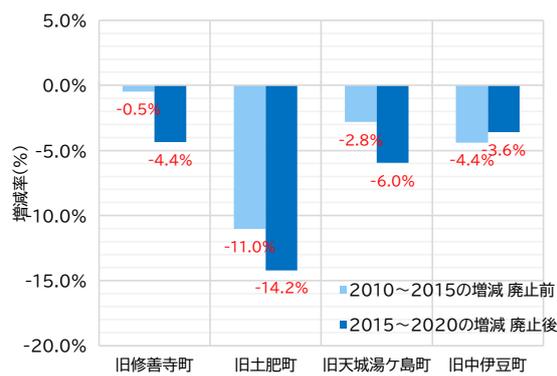
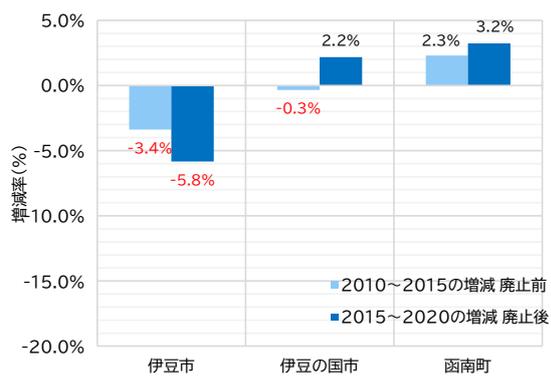


図 3-13 世帯数の増減率

資料：国勢調査 総務省 各年

3.1.5 用途地域内外の人口分布の推移

(1) 伊豆市内の比較

- 用途地域人口は、減少傾向で推移している。線引き廃止前後の減少率は、廃止前（2010-2015年）-6.1%から廃止後（2015-2020年）-9.4%となり、廃止前に比べ減少率が+3.2ポイント増加している。
- 用途地域外（旧修善寺町）では、減少傾向で推移している。線引き廃止前後の増減率は、廃止前（2010-2015年）-6.4%から廃止後（2015-2020年）-6.3%となり、廃止前に比べ減少率が0.1ポイント減少している。
- 用途地域内外の人口割合については、ほとんど変化は見られない。

(2) 近隣市町との比較

- 伊豆市では、廃止前に比べ減少率が+3.2ポイント増加しているのに対し、伊豆の国市では概ね横ばいで推移、函南町では+1.2ポイント増加となっている。伊豆市では、廃止前に比べ近隣市町よりも減少率が増加傾向にある。

■再編により発現したと考えられる効果

- 用途地域では、線引き廃止後に減少率が増加しているが、用途地域外では減少傾向が抑えられている。また近隣市町では、総人口に占める用途地域人口の割合が、線引き廃止後も増加傾向を維持しているのに対し、伊豆市では減少傾向に転じている。このことから、用途地域外へ人口が流出している可能性がある。
- ただし、用途地域内外の人口割合で見ると、ほとんど変化は見られない。

表 3-6 用途地域内外における人口の推移

	人口(人)	2010	2015	2020	2010~2015(廃止前)の増減		2015~2020(廃止後)の増減		廃止前・後 増減率の比較
					数	率	数	率	
伊豆市 (旧修善寺町)	用途地域内	7,771	7,296	6,613	-475	-6.1%	-683	-9.4%	-3.2
	用途地域外	7,502	7,021	6,578	-481	-6.4%	-443	-6.3%	0.1
	総数	15,273	14,317	13,191	-956	-6.3%	-1,126	-7.9%	-1.6
伊豆の国市	用途地域内	28,278	28,029	27,778	-249	-0.9%	-251	-0.9%	-0.0
	用途地域外	20,991	20,123	19,026	-868	-4.1%	-1,097	-5.5%	-1.3
	総数	49,269	48,152	46,804	-1,117	-2.3%	-1,348	-2.8%	-0.5
函南町	用途地域内	25,639	25,413	24,875	-226	-0.9%	-538	-2.1%	-1.2
	用途地域外	12,932	12,248	11,919	-684	-5.3%	-329	-2.7%	2.6
	総数	38,571	37,661	36,794	-910	-2.4%	-867	-2.3%	0.1

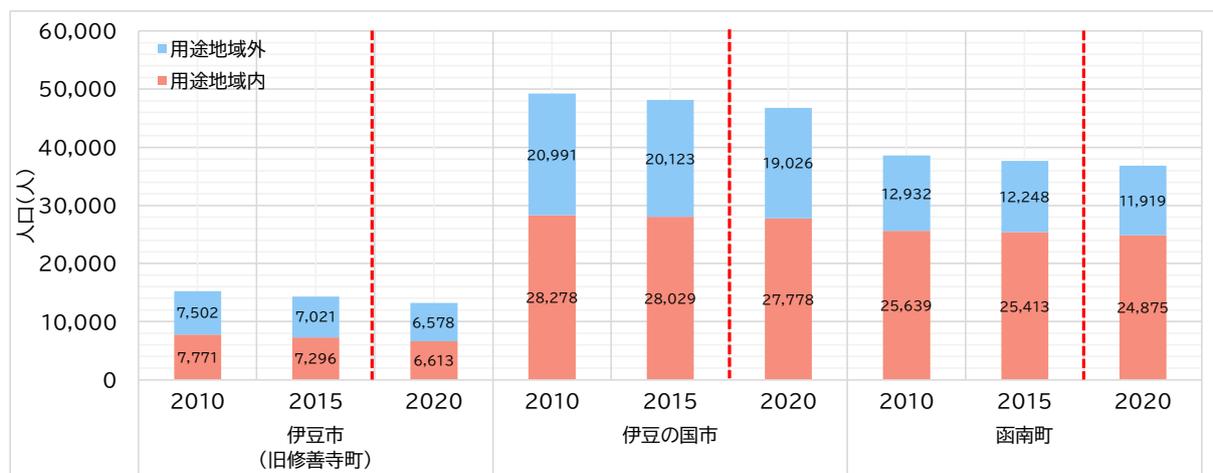


図 3-14 用途地域内外における人口の推移

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線左側は廃止前、線右側は廃止後）

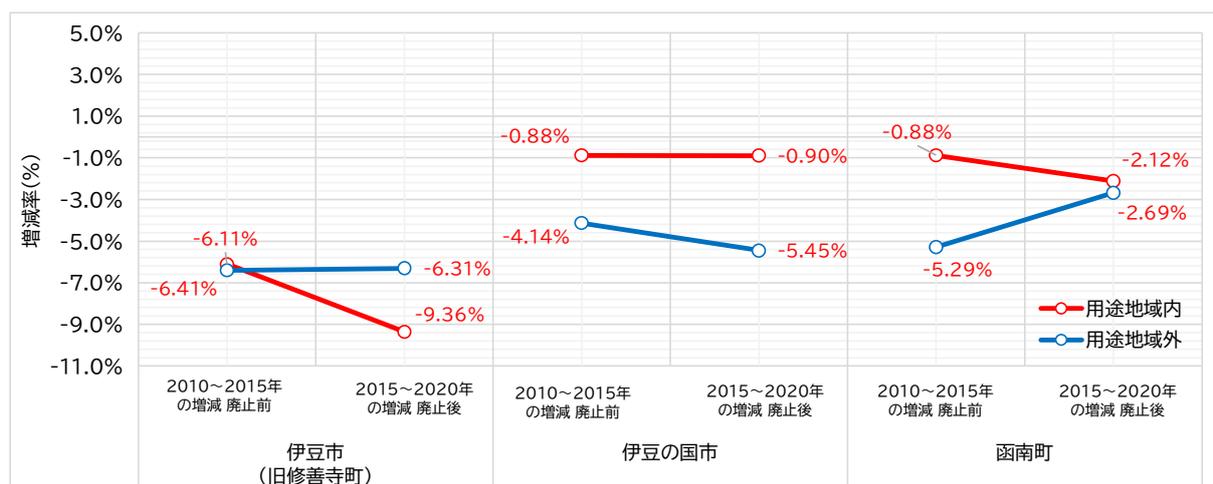


図 3-15 用途地域内外の増減率

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

表 3-7 総数に占める区域別割合の推移

		2010	2015	2020	2010~2015(廃止前)の増減		2015~2020(廃止後)の増減		廃止前・後 増減率の比較
					数	率	数	率	
寺 伊豆市 (旧修善寺町)	用途地域内	50.9%	51.0%	50.1%	0.1	0.2%	-0.8	-1.6%	-1.8
	用途地域外	49.1%	49.0%	49.9%	-0.1	-0.2%	0.8	1.7%	1.9
	総数	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-
伊豆の国市	用途地域内	57.4%	58.2%	59.3%	0.8	1.4%	1.1	2.0%	0.5
	用途地域外	42.6%	41.8%	40.7%	-0.8	-1.9%	-1.1	-2.7%	-0.8
	総数	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-
函南町	用途地域内	66.5%	67.5%	67.6%	1.0	1.5%	0.1	0.2%	-1.3
	用途地域外	33.5%	32.5%	32.4%	-1.0	-3.0%	-0.1	-0.4%	2.6
	総数	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-

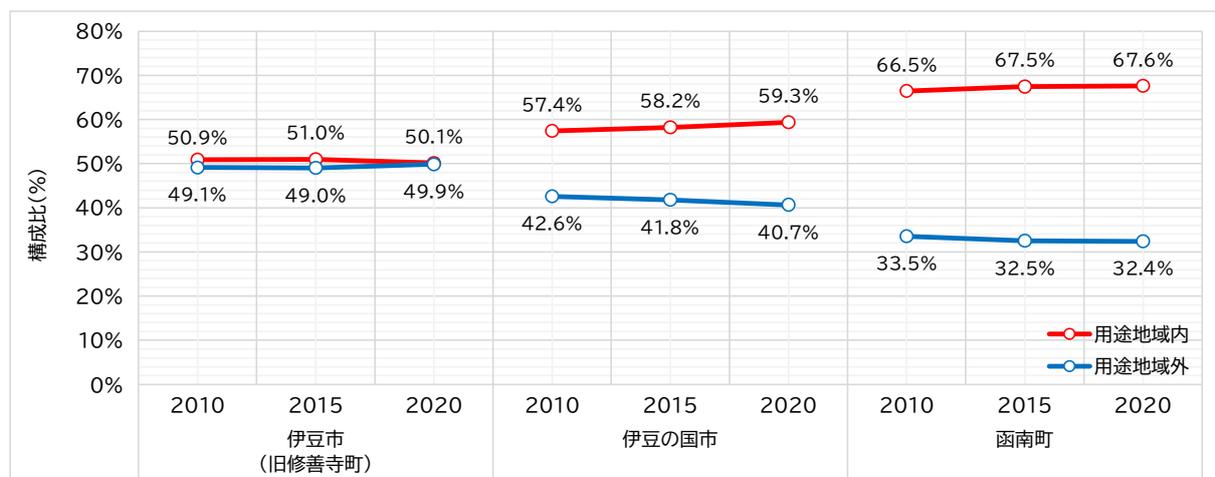


図 3-16 総数に占める区域別割合の推移

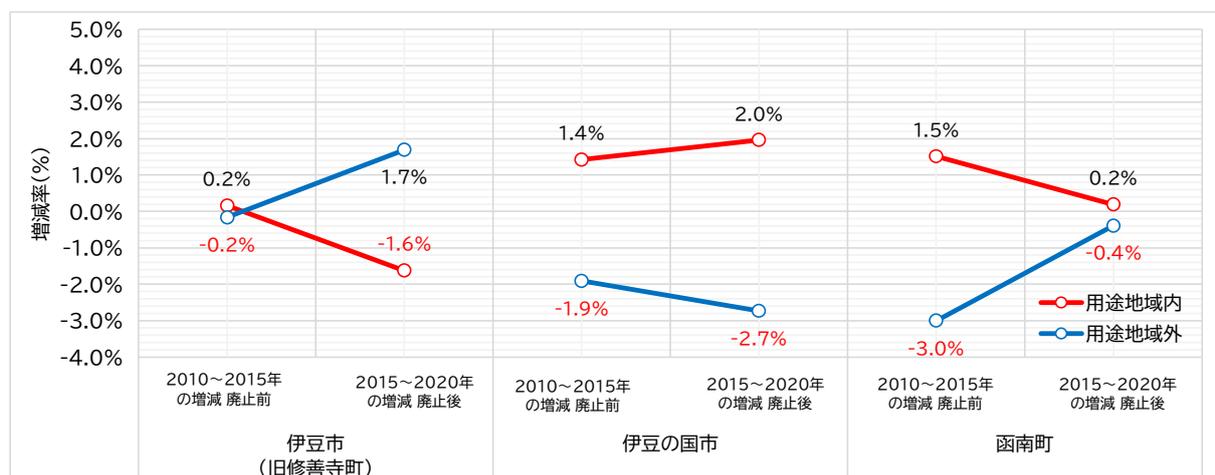


図 3-17 総数に占める区域別割合の増減率

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

3.1.6 都市中心部における人口・世帯数の推移

伊豆箱根鉄道駿豆線の修善寺駅を中心として6つの距離圏を設定し、500mメッシュを用いて、距離圏毎の人口および世帯数を算出した。

(1) 人口

- 人口は、全ての距離圏で減少傾向にある。
- 「0.5～1.0km圏」では、線引き廃止前に比べ減少幅が縮小されている(1.9ポイント)。
- 対して、減少幅が拡大している「1.0～2.0km圏」-5.2ポイント、「3.0～4.0km圏」-2.8ポイントである。

(2) 世帯数

- 「3.0～4.0km圏」、「4.0～5.0km圏」では、線引き廃止前後で増加傾向が続いている。
- 「1.0～2.0km圏」、「2.0～3.0km圏」では、線引き廃止後に、減少傾向に転じている。
- 中心部の「0～0.5km圏」、「0.5～1.0km圏」では、線引き廃止前後で減少傾向が続いているものの、「0～0.5km圏」では-1.3ポイント、「0.5～1.0km圏」では-1.2ポイント減少しており、廃止前に比べ減少幅が縮小している。

■再編により発現したと考えられる効果

- 線引き廃止前後で、「0～0.5km圏」「0.5～1.0km圏」等の中心部の減少率は、「1.0～2.0km圏」、「2.0～3.0km圏」の減少率と比較しても抑えられているため、中心部の人口流出は抑えられている可能性がある。

表 3-8 修善寺駅からの距離別人口の推移

人口(人)	2010	2015	2020	2010～2015(廃止前)の増減		2015～2020(廃止後)の増減		廃止前・後 増減率の比較
				数	率	数	率	
0～0.5km圏	2,130	2,057	1,969	-73	-3.43%	-88	-4.28%	-0.9
0.5～1.0km圏	2,193	2,009	1,878	-184	-8.39%	-131	-6.52%	1.9
1.0～2.0km圏	6,286	6,088	5,580	-198	-3.15%	-508	-8.34%	-5.2
2.0～3.0km圏	7,705	7,343	6,791	-362	-4.70%	-552	-7.52%	-2.8
3.0～4.0km圏	7,487	7,175	6,817	-312	-4.17%	-358	-4.99%	-0.8
4.0～5.0km圏	6,542	6,239	5,952	-303	-4.63%	-287	-4.60%	0.0
伊豆市	34,202	31,317	28,190	-2,885	-8.44%	-3,127	-9.98%	-1.5

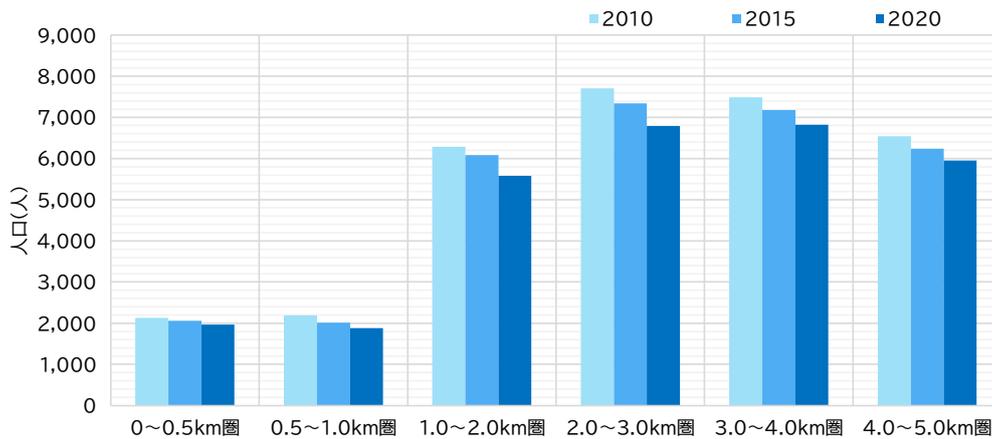


図 3-18 修善寺駅からの距離別人口の推移

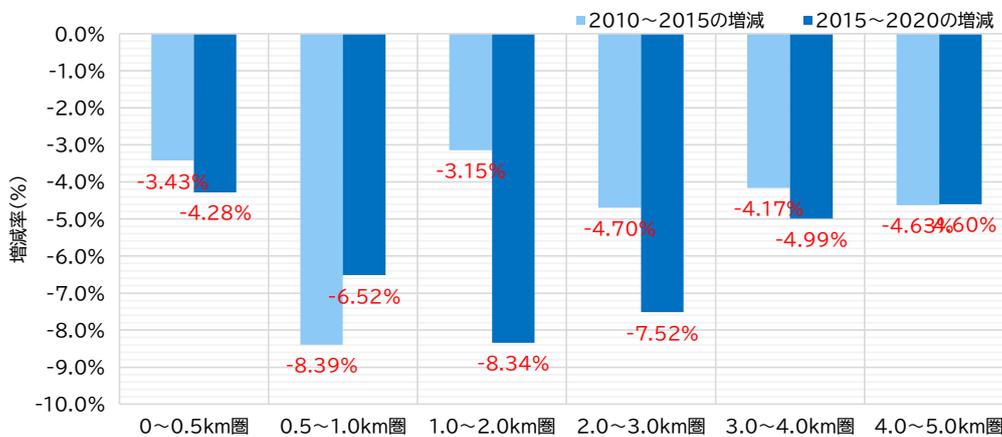


図 3-19 修善寺駅からの距離別人口の増減率

資料：国勢調査（500メッシュデータ） 総務省 各年

*人口算出：500メッシュデータをベースに、各圏域面積按分により算出

表 3-9 修善寺駅からの距離別世帯数の推移

世帯(世帯)	2010	2015	2020	2010～2015(廃止前)の増減		2015～2020(廃止後)の増減		廃止前・後 増減率の比較
				数	率	数	率	
0～0.5km圏	836	814	803	-22	-2.6%	-11	-1.4%	1.3
0.5～1.0km圏	800	762	735	-38	-4.8%	-27	-3.5%	1.2
1.0～2.0km圏	2,407	2,423	2,355	16	0.7%	-68	-2.8%	-3.5
2.0～3.0km圏	2,781	2,826	2,680	45	1.6%	-146	-5.2%	-6.8
3.0～4.0km圏	2,686	2,693	2,708	7	0.3%	15	0.6%	0.3
4.0～5.0km圏	2,293	2,317	2,328	24	1.0%	11	0.5%	-0.6
伊豆市	12,583	12,158	11,449	-425	-3.4%	-709	-5.8%	-2.5

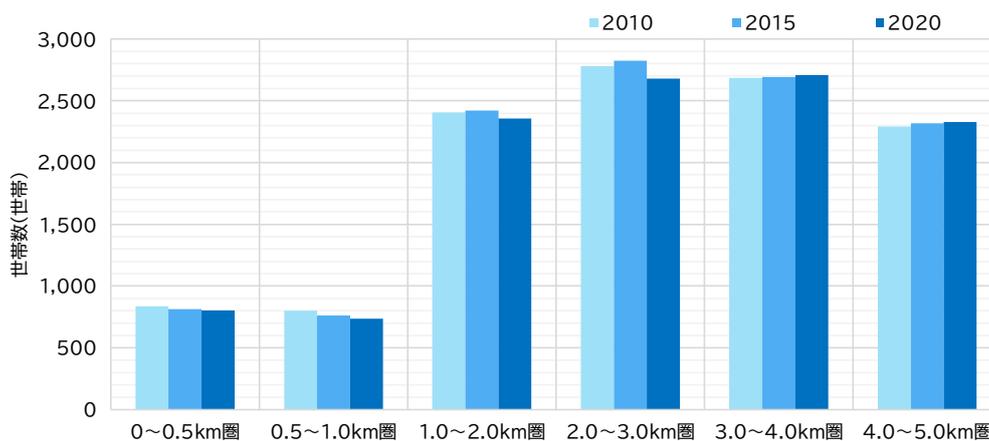


図 3-20 修善寺駅からの距離別世帯数の推移

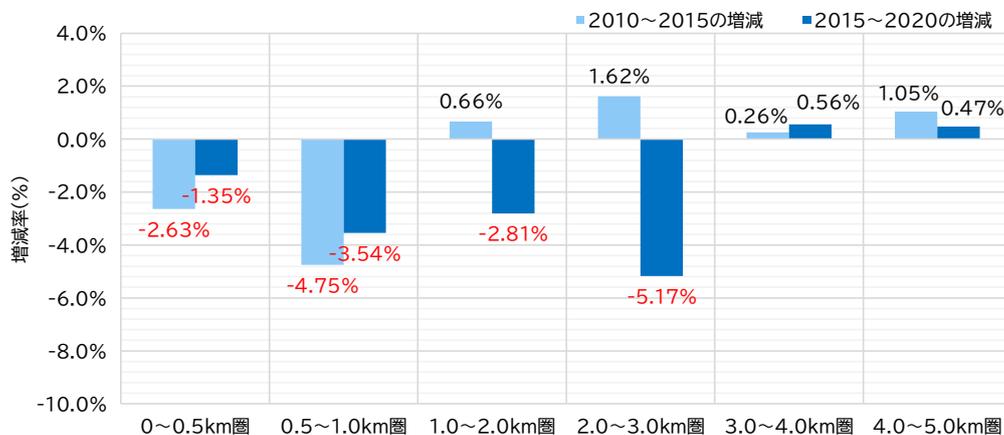


図 3-21 修善寺駅からの距離別世帯数の増減率

資料：国勢調査（500メッシュデータ） 総務省 各年

*世帯数算出：500メッシュデータをベースに、各圏域面積按分により算出

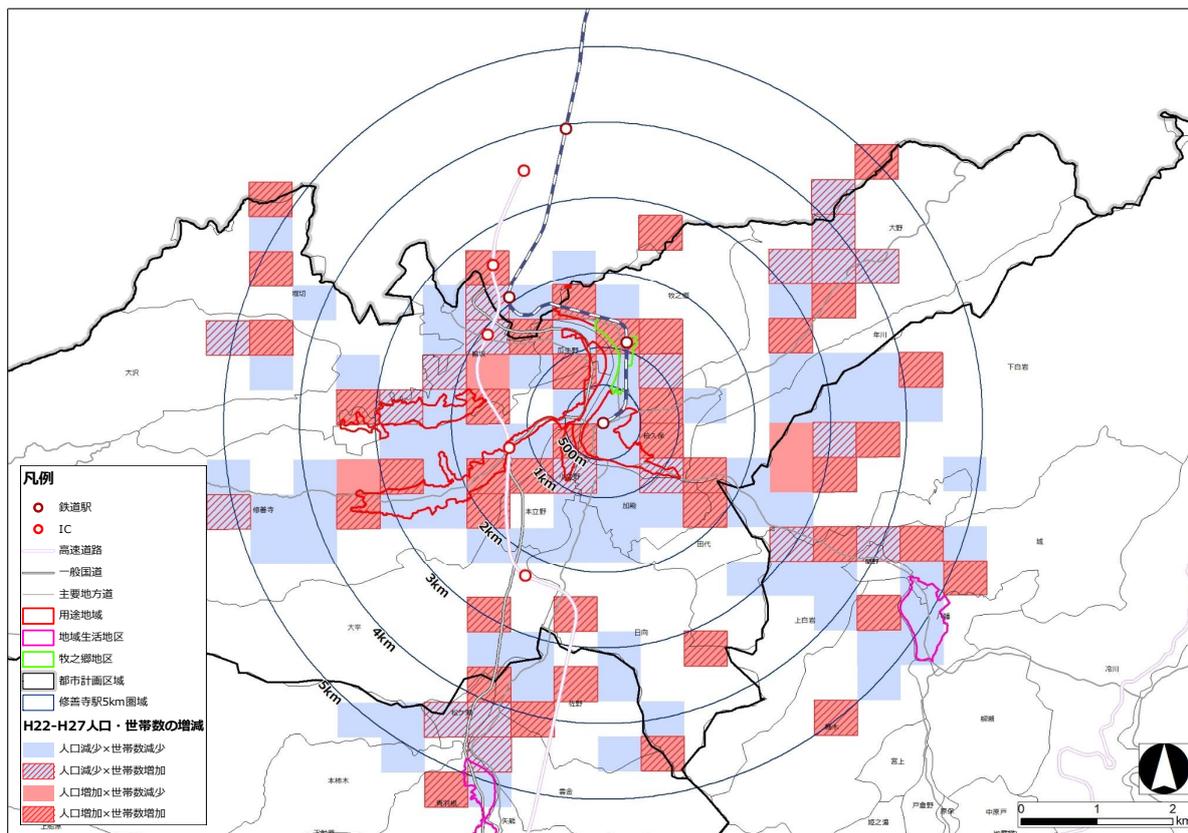


図 3-22 平成 22 年～平成 27 年人口・世帯数の増減箇所

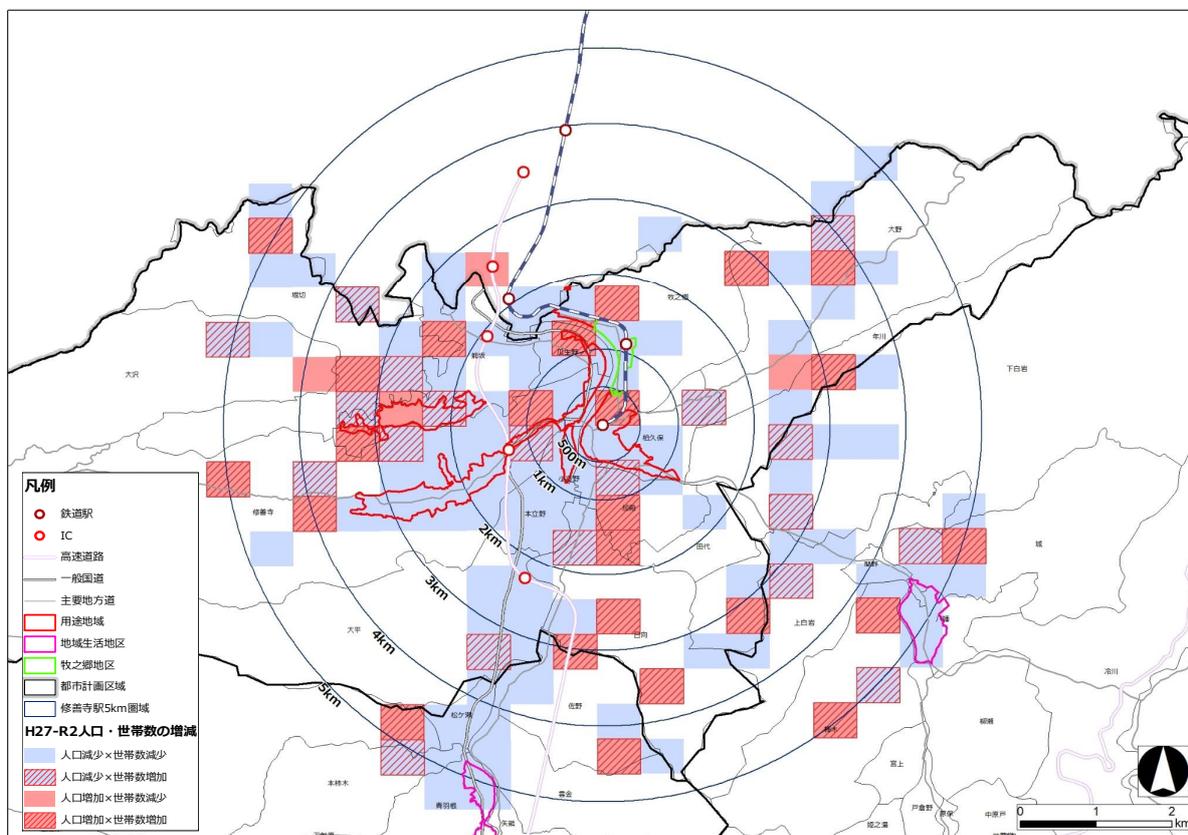


図 3-23 平成 27 年～令和 2 年人口・世帯数の増減箇所

3.1.7 既存集落を有する用途地域等未設定区域の人口

(1) 人口

- 全ての区域は、減少傾向で推移している。
- 旧修善寺町の「用途地域・牧之郷地区外」および旧中伊豆町「地域生活地区外」における線引き廃止前後の減少幅は、線引き廃止前に比べ「用途地域・牧之郷地区外」、旧中伊豆町「地域生活地区外」ともに縮小している（0.3ポイント）。他区域と比べても線引き廃止後の減少幅が縮小している。
- 減少幅が拡大しているのは、旧中伊豆町「地域生活地区」-9.6ポイントとなる。
- 旧土肥町「地域生活地区」における線引き廃止前後の減少率は、廃止前（2010-2015年）-15.4%から廃止後（2015-2020年）-17.4%となる。廃止前に比べ減少幅が拡大している（-2.0ポイント）ものの、「地域生活地区外」の-4.5ポイントよりも減少幅が縮小している。
- 旧天城湯ケ島町や旧中伊豆町の「地域生活地区外」では、老人ホーム等の福祉施設や別荘地における人口増加がみられる。
- 旧修善寺町に占める「用途地域」の人口割合は、線引き廃止後に減少傾向に転じている。牧之郷地区は概ね横ばいで推移している。
- 旧土肥町に占める「地域生活地区」の人口割合は、線引き廃止後に増加傾向に転じている。
- 旧天城湯ケ島町に占める「地域生活地区」の人口割合は、線引き廃止前後で減少傾向が続いており、その傾向も強くなっている。
- 旧中伊豆町に占める「地域生活地区」の人口割合は、線引き廃止後に減少傾向に転じている。
- 牧之郷地区、土肥町の地域生活地区、旧中伊豆町の地域生活地区の占める割合については、あまり変化は見られない。

■再編により発現したと考えられる効果

- 旧天城湯ケ島町に占める「地域生活地区」の人口割合は、線引き廃止後も減少傾向が続いており、「地域生活地区外」へ人口が流出している可能性があるため注視する必要がある。ただし、再編後に大きく人口が増加しているエリアを見ると、病院や老人ホームとなっている。
- 牧之郷地区、土肥町の地域生活地区、旧中伊豆町の地域生活地区の占める割合については、あまり変化は見られない。

表 3-10 区域別人口の推移

人口(人)	2010	2015	2020	2010~2015(廃止前)の増減		2015~2020(廃止後)の増減		廃止前・後 増減率の比較
				数	率	数	率	
伊豆市	34,202	31,317	28,190	-2,885	-8.4%	-3,127	-10.0%	-1.5
旧修善寺町	15,273	14,317	13,191	-956	-6.3%	-1,126	-7.9%	-1.6
用途地域	7,771	7,296	6,613	-475	-6.1%	-683	-9.4%	-3.2
牧之郷地区	694	647	590	-47	-6.8%	-57	-8.8%	-2.0
用途地域・牧之郷地区外	6,808	6,374	5,988	-434	-6.4%	-386	-6.1%	0.3
旧土肥町	4,389	3,734	3,056	-655	-14.9%	-678	-18.2%	-3.2
地域生活地区	2,201	1,862	1,538	-339	-15.4%	-324	-17.4%	-2.0
地域生活地区外	2,188	1,872	1,518	-316	-14.4%	-354	-18.9%	-4.5
旧天城湯ヶ島町	6,691	6,119	5,506	-572	-8.5%	-613	-10.0%	-1.5
地域生活地区	2,092	1,798	1,516	-294	-14.1%	-282	-15.7%	-1.6
地域生活地区外	4,599	4,321	3,990	-278	-6.0%	-331	-7.7%	-1.6
旧中伊豆町	7,849	7,147	6,437	-702	-8.9%	-710	-9.9%	-1.0
地域生活地区	983	918	769	-65	-6.6%	-149	-16.2%	-9.6
地域生活地区外	6,866	6,229	5,668	-637	-9.3%	-561	-9.0%	0.3

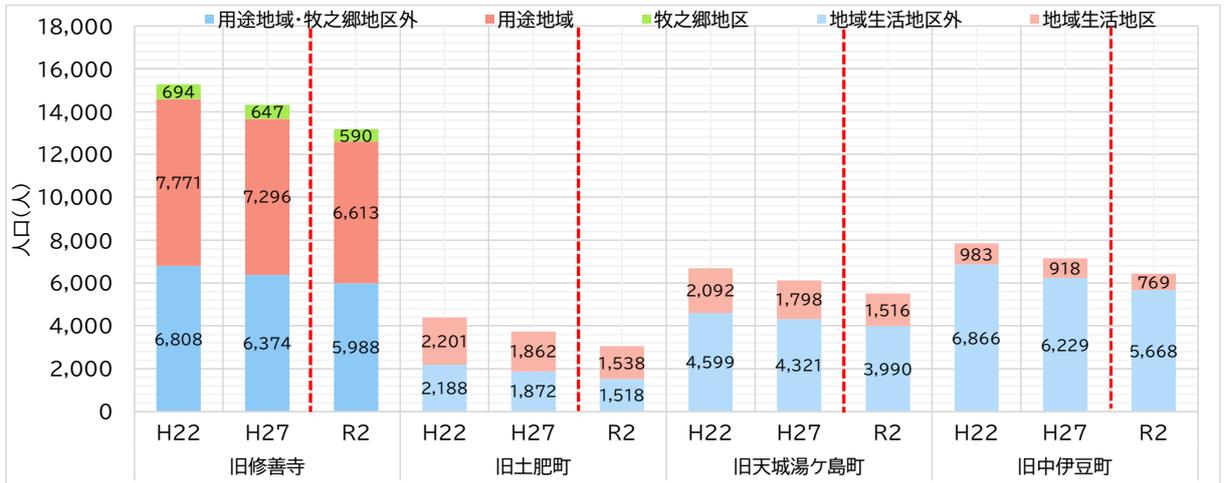


図 3-24 区域別の人口推移

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線左側は廃止前、線右側は廃止後）



図 3-25 区域別人口の増減率

資料：国勢調査（500メッシュデータ） 総務省 各年、静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

*伊豆市、旧修善寺町、旧土肥町、旧天城湯ヶ島町、旧中伊豆町人口は、国勢調査
用途地域人口は、都市計画基礎調査

牧之郷地区、地域生活地区は、500メッシュデータより算出

表 3-11 旧町別総数に占める区域別人口割合の推移

	2010	2015	2020	2010～2015(廃止前)の増減		2015～2020(廃止後)の増減		廃止前・後 増減率の比較
				数	率	数	率	
旧修善寺町	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-
用途地域	50.9%	51.0%	50.1%	0.1	0.2%	-0.8	-1.6%	-1.8
牧之郷地区	4.5%	4.5%	4.5%	-0.0	-0.5%	-0.0	-1.0%	-0.5
用途地域・牧之郷地区外	44.6%	44.5%	45.4%	-0.1	-0.1%	0.9	2.0%	2.1
旧土肥町	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-
地域生活地区	50.1%	49.9%	50.3%	-0.3	-0.6%	0.5	0.9%	1.5
地域生活地区外	49.9%	50.1%	49.7%	0.3	0.6%	-0.5	-0.9%	-1.5
旧天城湯ヶ島町	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-
地域生活地区	31.3%	29.4%	27.5%	-1.9	-6.0%	-1.9	-6.3%	-0.3
地域生活地区外	68.7%	70.6%	72.5%	1.9	2.7%	1.9	2.6%	-0.1
旧中伊豆町	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-
地域生活地区	12.5%	12.8%	11.9%	0.3	2.6%	-0.9	-7.0%	-9.6
地域生活地区外	87.5%	87.2%	88.1%	-0.3	-0.4%	0.9	1.0%	1.4

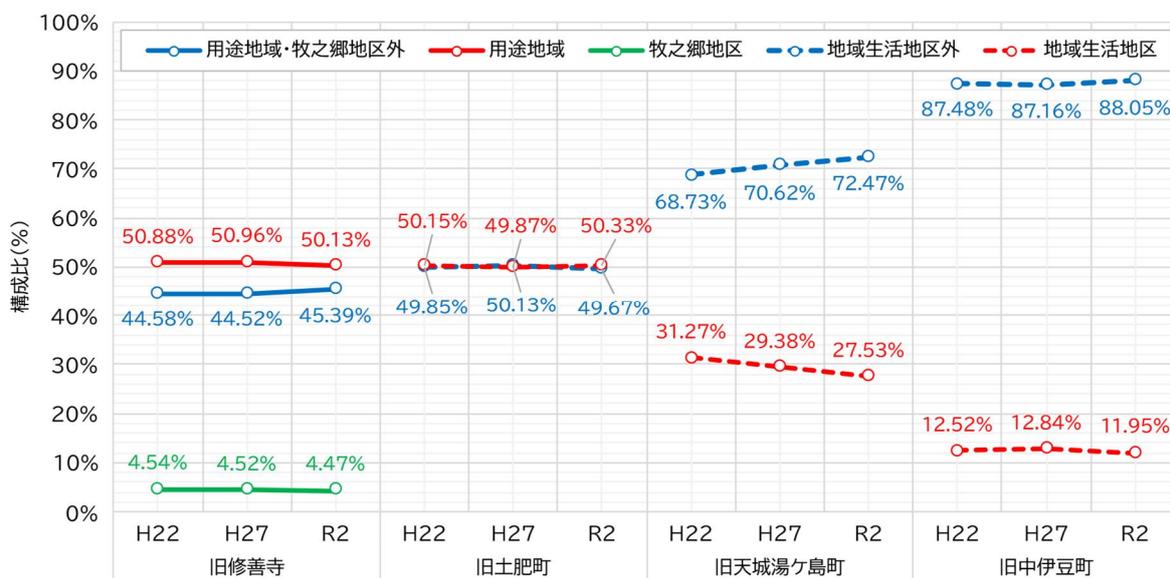


図 3-26 旧町別総数に占める区域別人口割合の推移

資料：国勢調査（500メッシュデータ） 総務省 各年、静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

表 3-12 伊豆市総数に占める区域別人口割合の推移

	2010	2015	2020	2010～2015(廃止前)の増減		2015～2020(廃止後)の増減		廃止前・後 増減率の比較
				数	率	数	率	
伊豆市	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-
旧修善寺町	44.7%	45.7%	46.8%	1.1	2.4%	1.1	2.4%	-0.0
用途地域	22.7%	23.3%	23.5%	0.6	2.5%	0.2	0.7%	-1.8
牧之郷地区	2.0%	2.1%	2.1%	0.0	1.8%	0.0	1.3%	-0.5
用途地域・牧之郷地区外	19.9%	20.4%	21.2%	0.4	2.3%	0.9	4.4%	2.1
旧土肥町	12.8%	11.9%	10.8%	-0.9	-7.1%	-1.1	-9.1%	-2.0
地域生活地区	6.4%	5.9%	5.5%	-0.5	-7.6%	-0.5	-8.2%	-0.6
地域生活地区外	6.4%	6.0%	5.4%	-0.4	-6.6%	-0.6	-9.9%	-3.4
旧天城湯ヶ島町	19.6%	19.5%	19.5%	-0.0	-0.1%	-0.0	-0.0%	0.1
地域生活地区	6.1%	5.7%	5.4%	-0.4	-6.1%	-0.4	-6.3%	-0.2
地域生活地区外	13.4%	13.8%	14.2%	0.4	2.6%	0.4	2.6%	-0.0
旧中伊豆町	22.9%	22.8%	22.8%	-0.1	-0.6%	0.0	0.1%	0.6
地域生活地区	2.9%	2.9%	2.7%	0.1	2.0%	-0.2	-6.9%	-8.9
地域生活地区外	20.1%	19.9%	20.1%	-0.2	-0.9%	0.2	1.1%	2.0

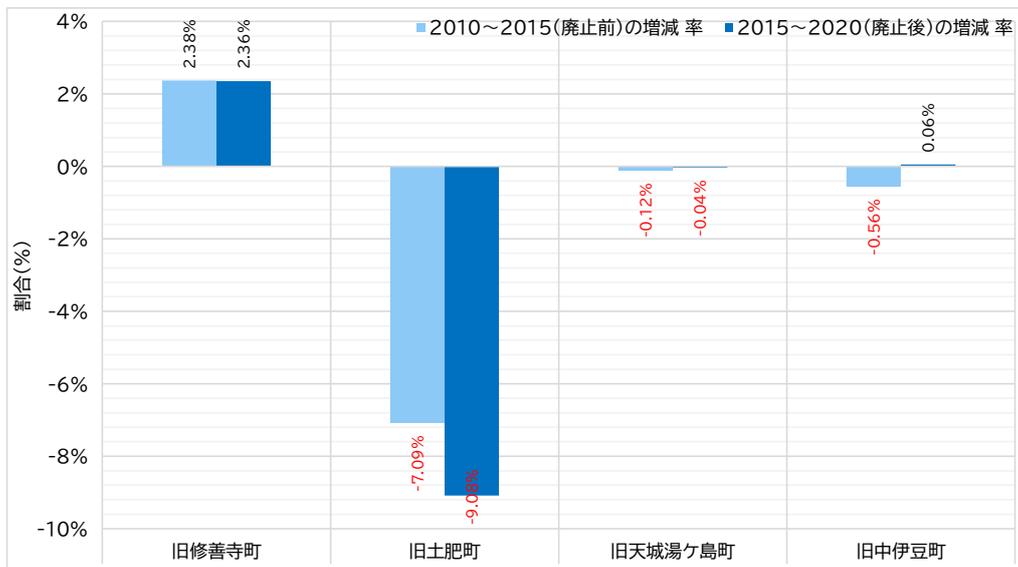


図 3-27 伊豆市総数に占める区域別人口割合の推移

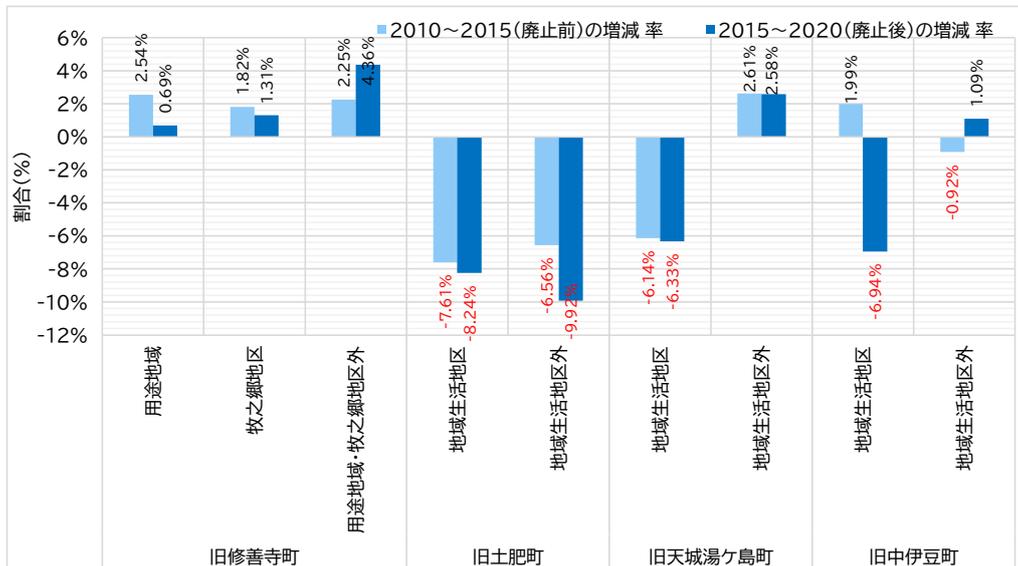
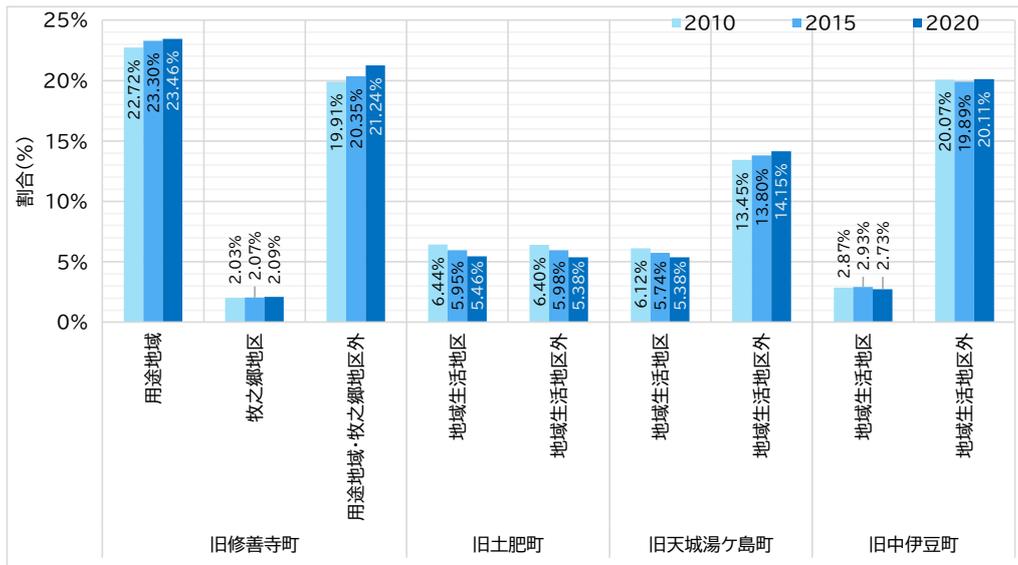


図 3-28 伊豆市総数に占める区域別人口割合の増減率

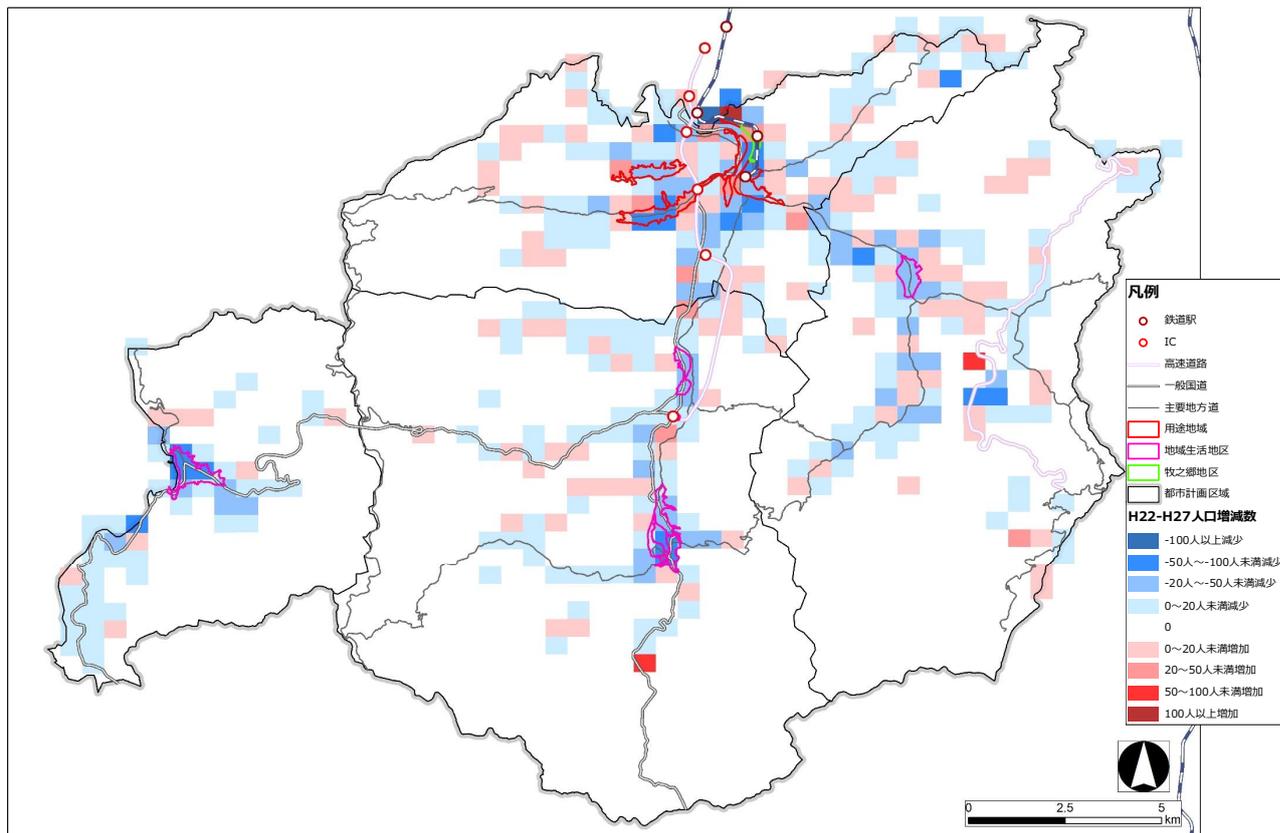


図 3-29 平成 22 年～平成 27 年 500 メッシュ人口増減

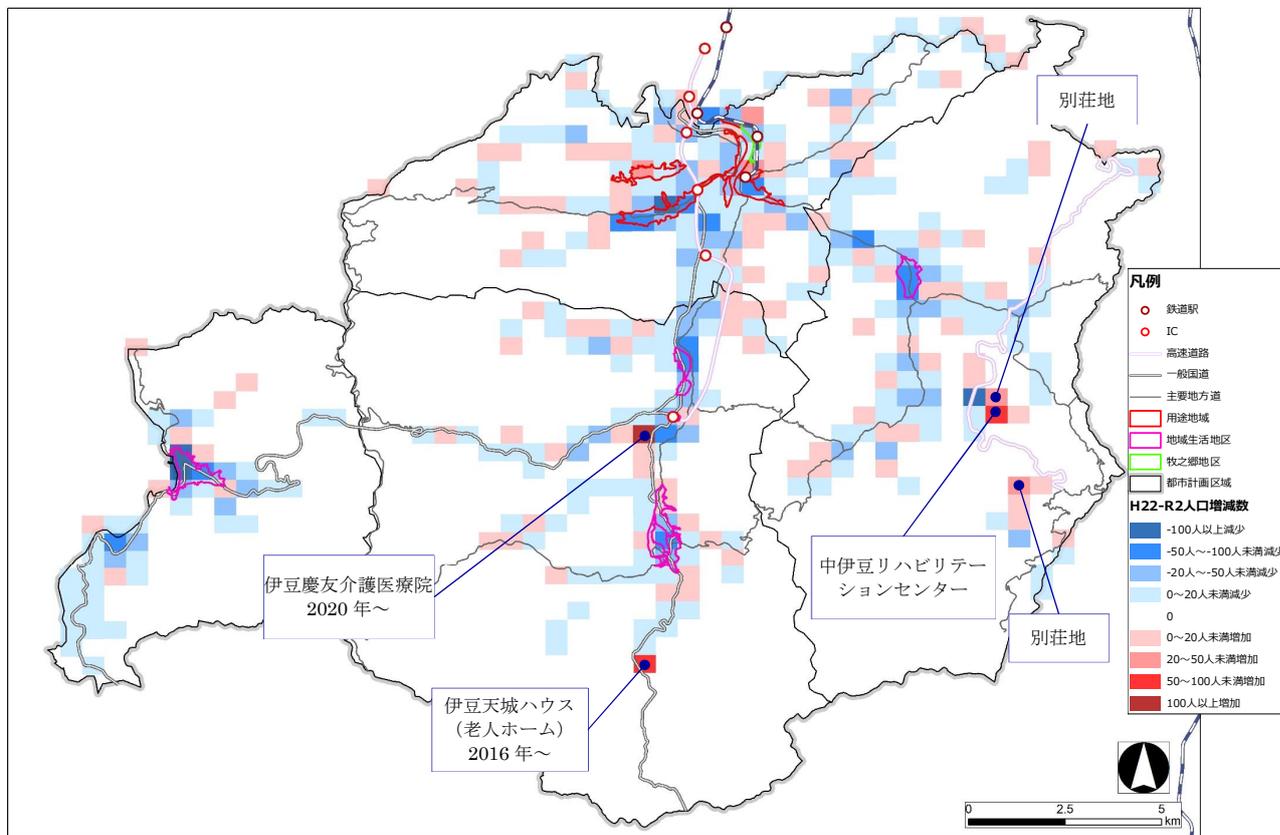


図 3-30 平成 27 年～令和 2 年 500 メッシュ人口増減

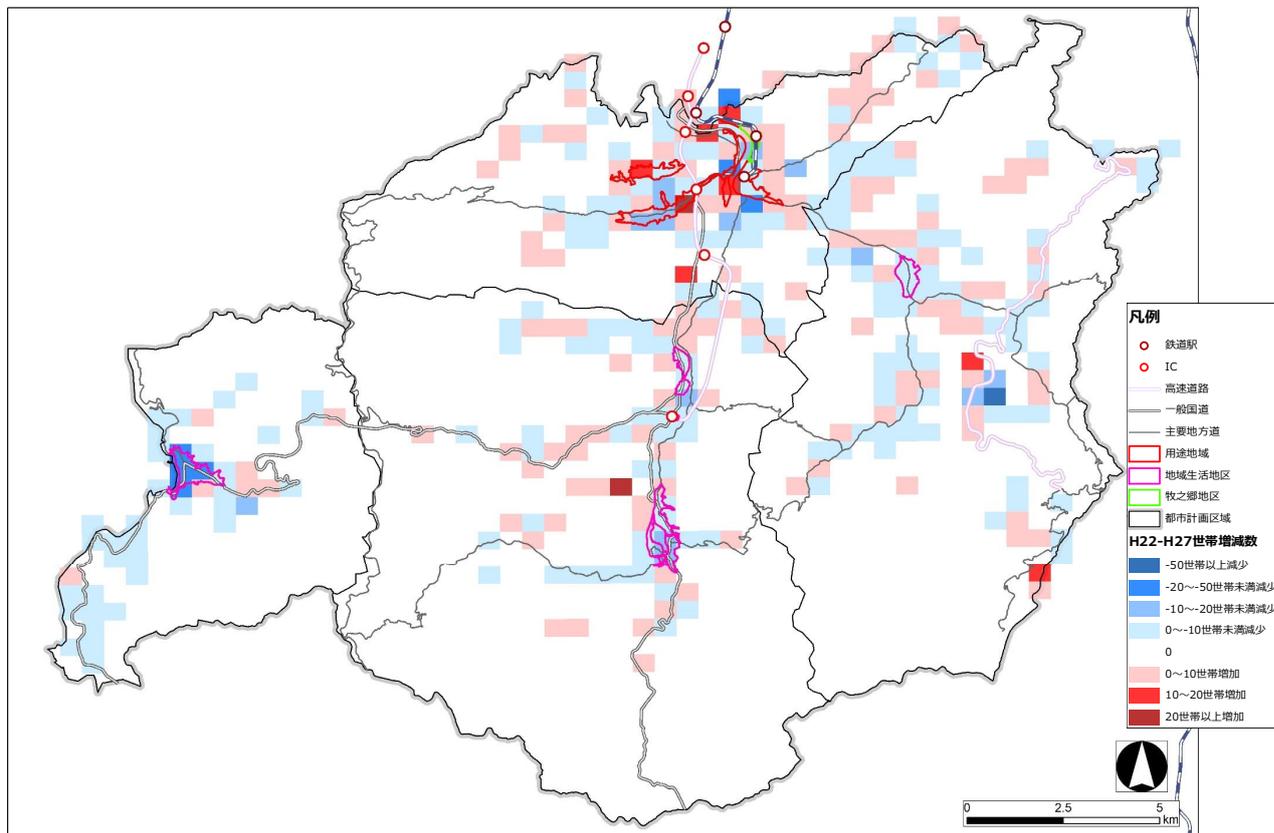


図 3-31 平成 22 年～平成 27 年 500 メッシュ世帯数増減

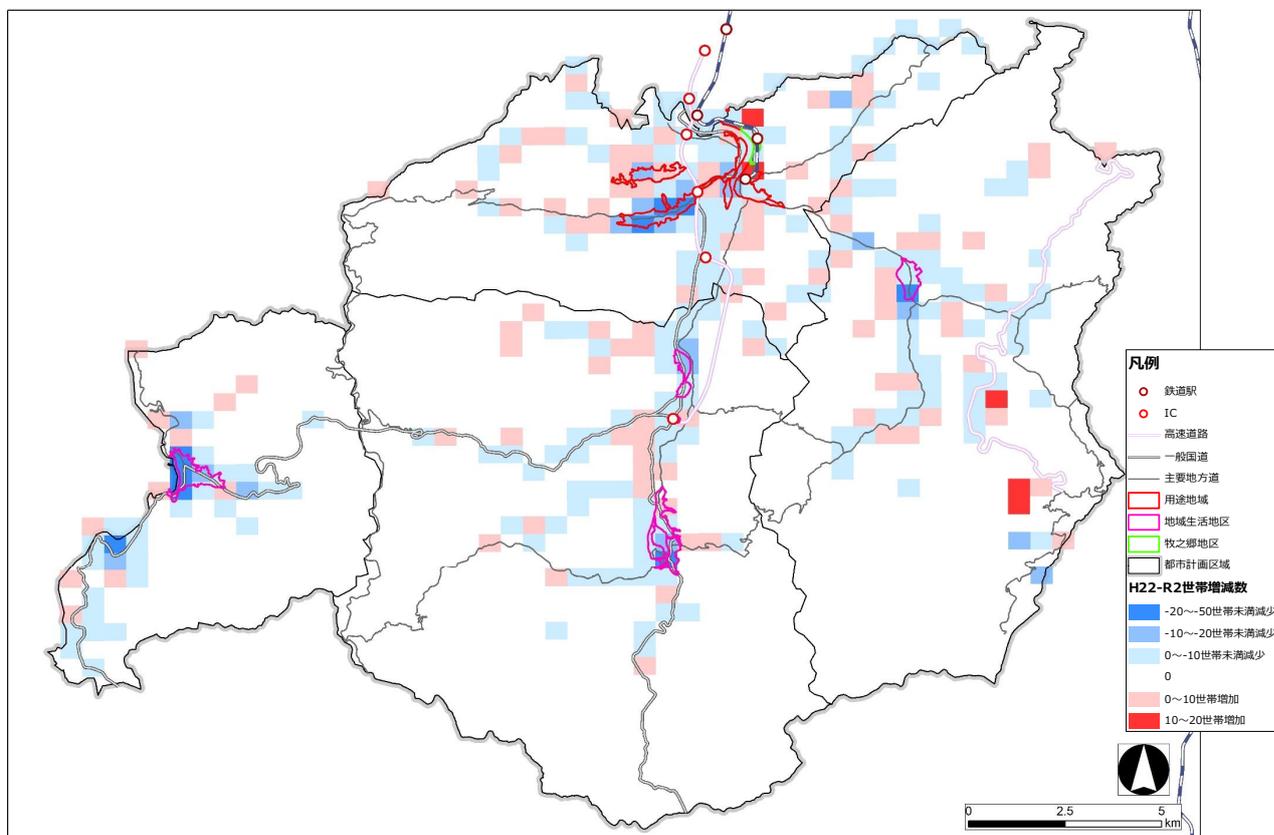


図 3-32 平成 27 年～令和 2 年 500 メッシュ世帯数増減

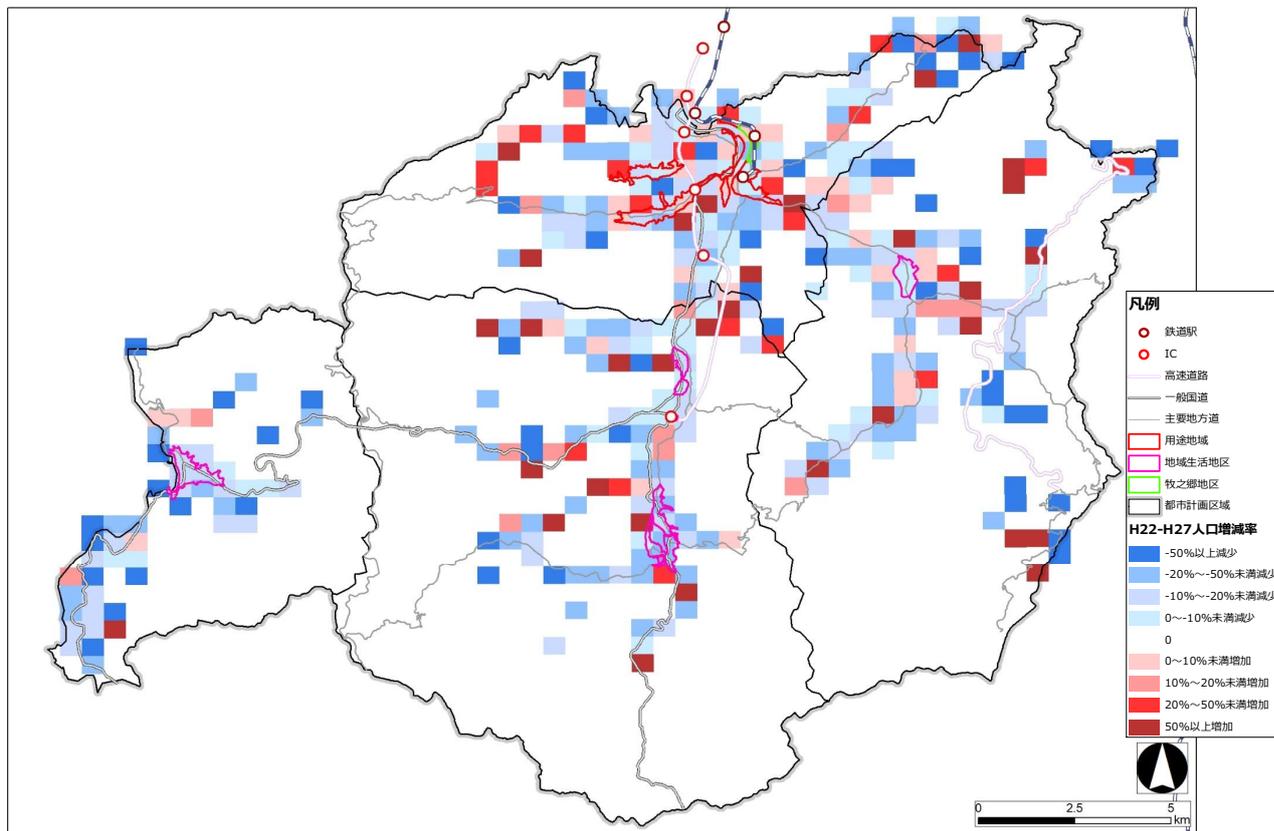


図 3-33 平成 22 年～平成 27 年 500 メッシュ人口増減率

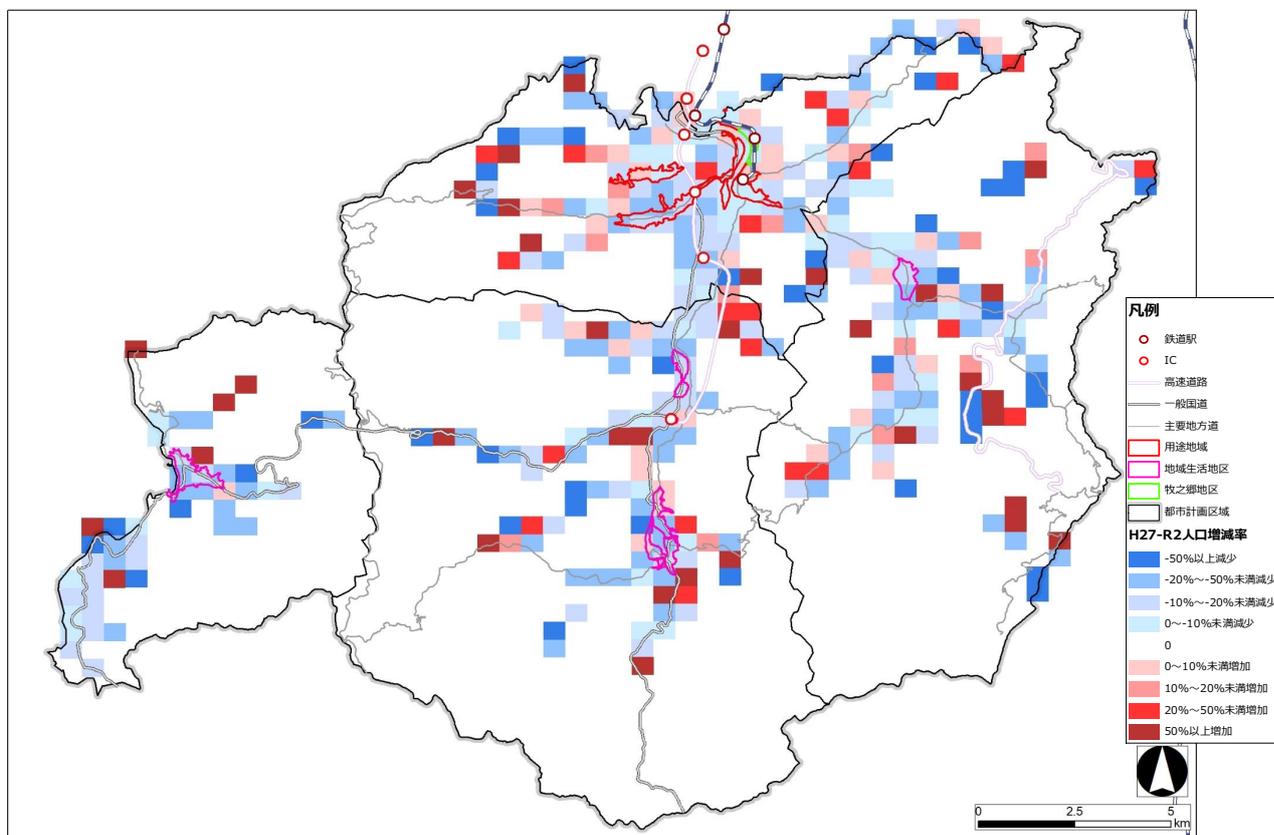


図 3-34 平成 27 年～令和 2 年 500 メッシュ人口増減率

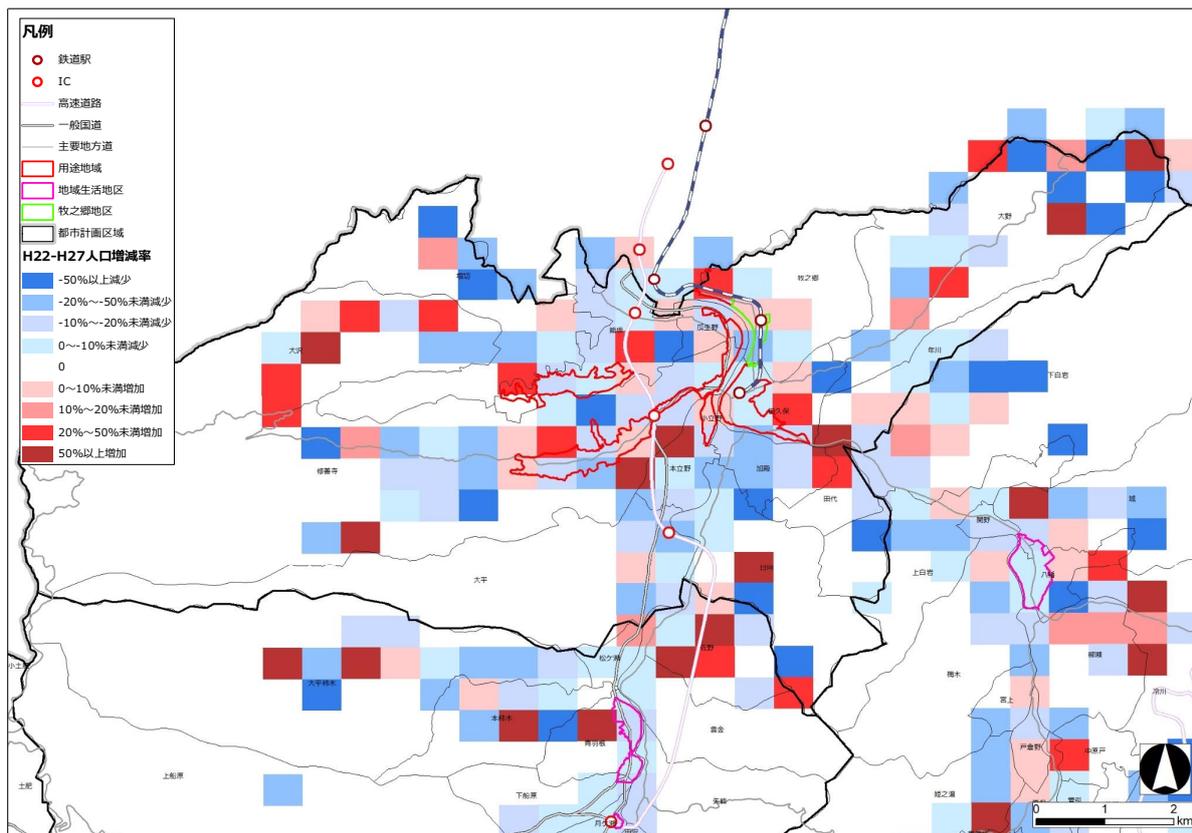


図 3-35 平成 22 年～平成 27 年 500 メッシュ人口増減率 (旧修善寺町)

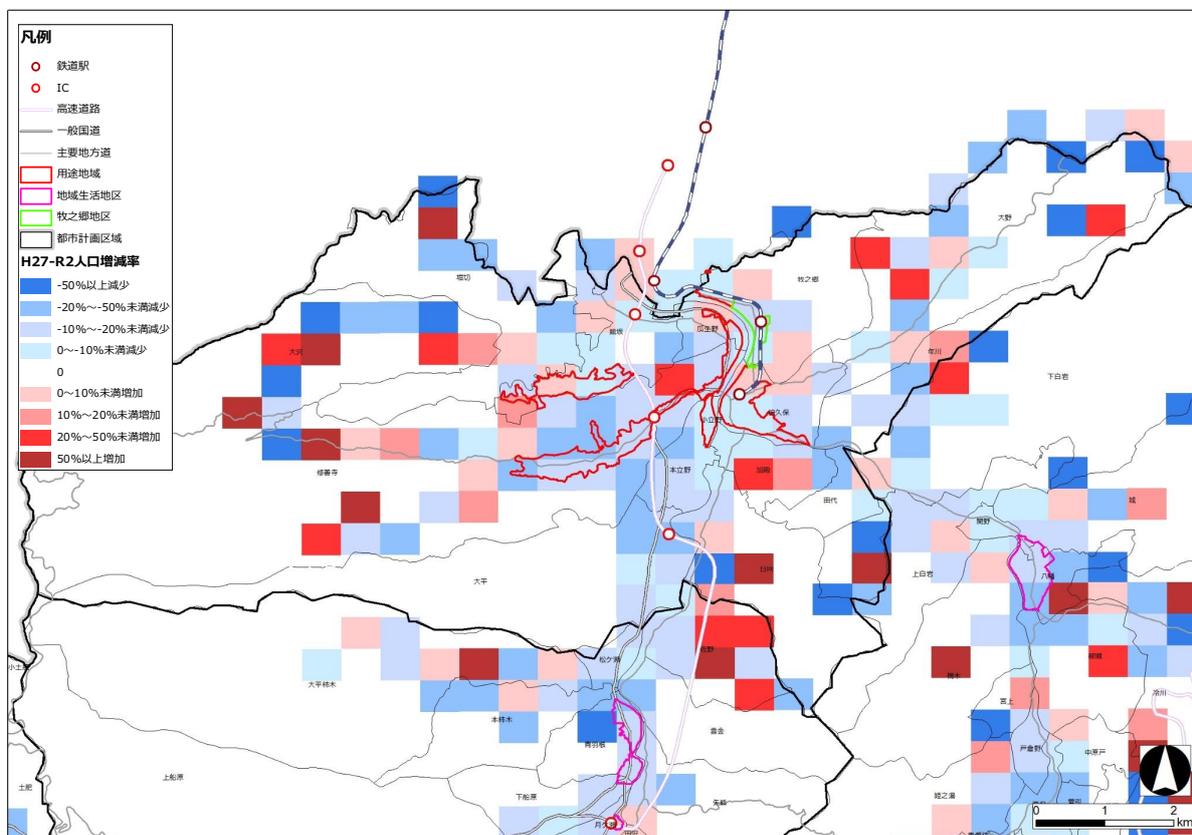


図 3-36 平成 27 年～令和 2 年 500 メッシュ人口増減率 (旧修善寺町)

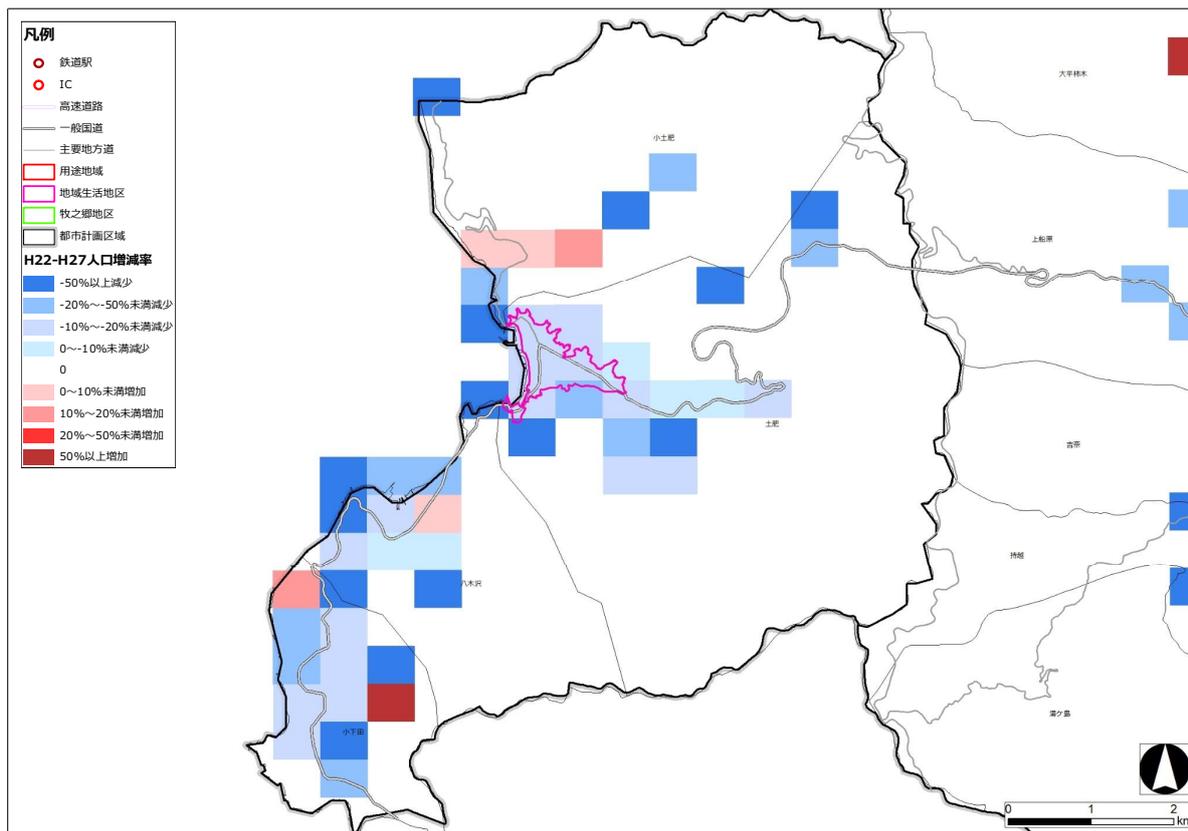


図 3-37 平成 22 年～平成 27 年 500 メッシュ人口増減率（旧土肥町）

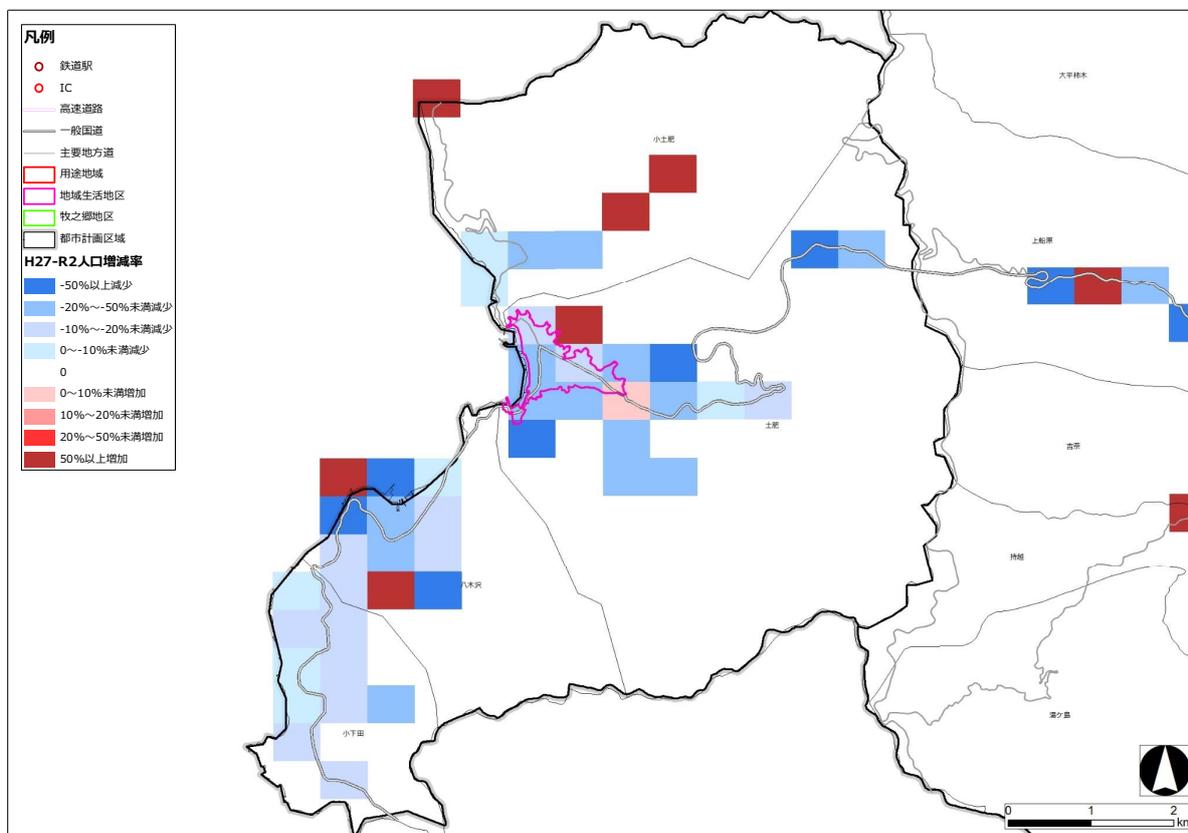


図 3-38 平成 27 年～令和 2 年 500 メッシュ人口増減率（旧土肥町）

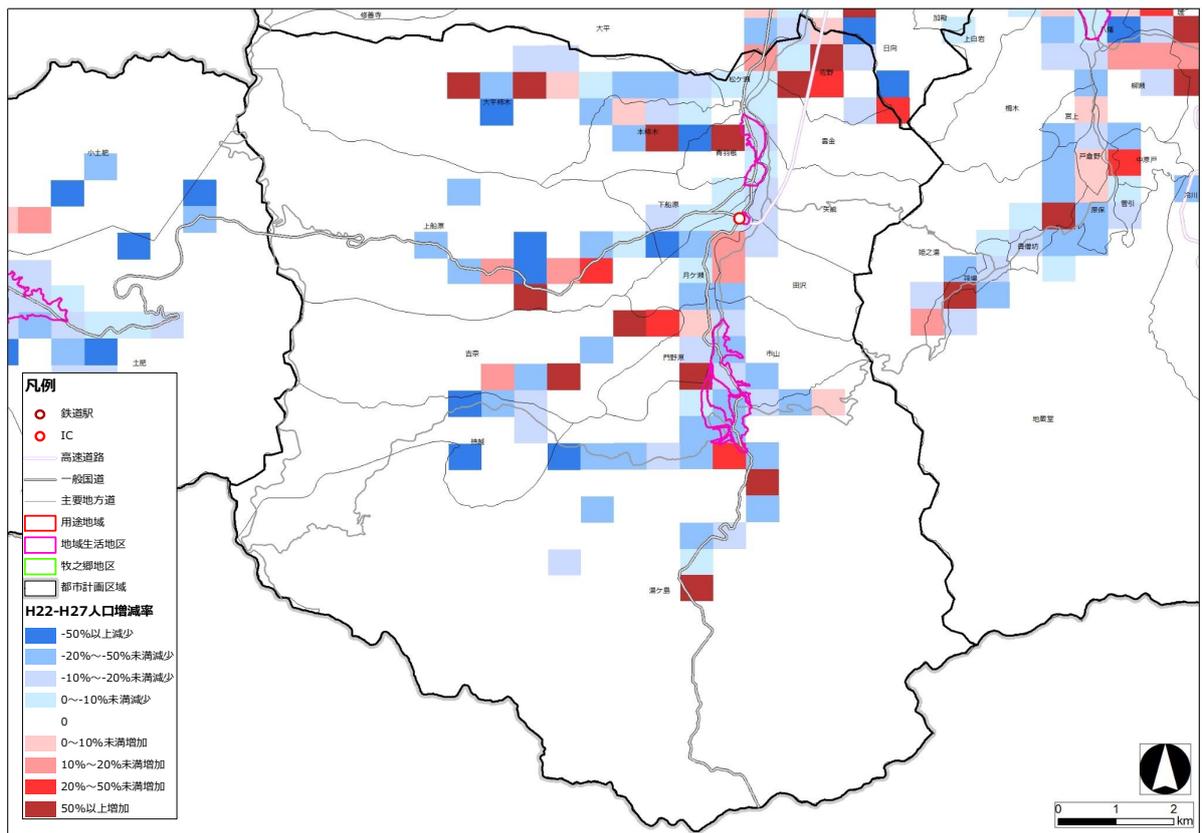


図 3-39 平成 22 年～平成 27 年 500 メッシュ人口増減率 (旧天城湯ヶ島町)

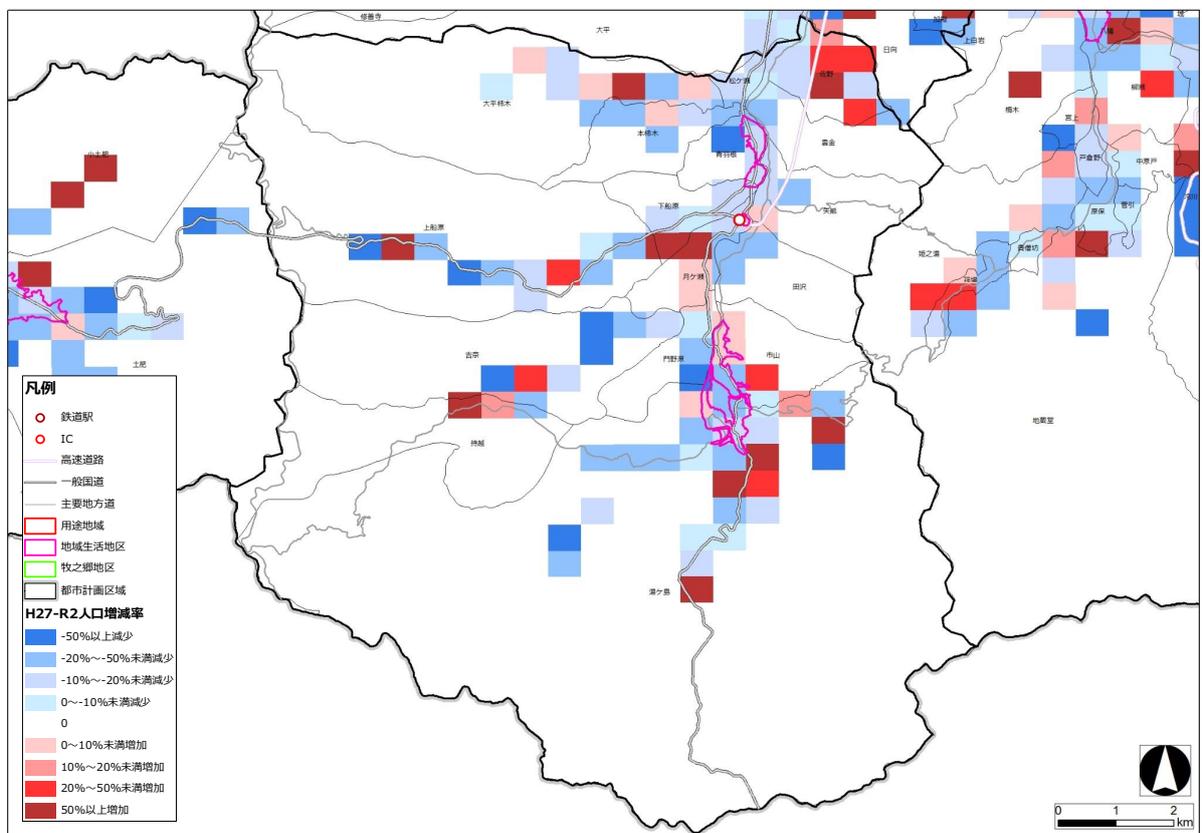


図 3-40 平成 27 年～令和 2 年 500 メッシュ人口増減率 (旧天城湯ヶ島町)

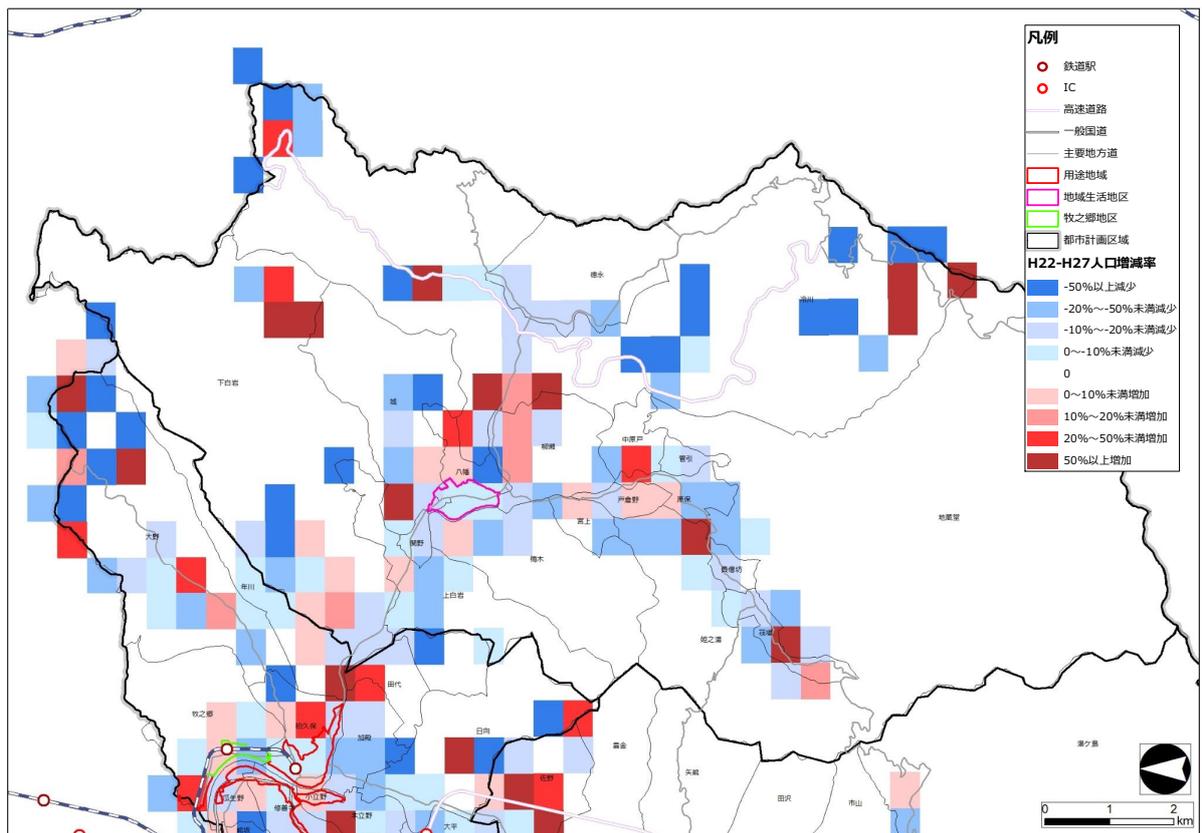


図 3-41 平成 22 年～平成 27 年 500 メッシュ人口増減率 (旧中伊豆町)

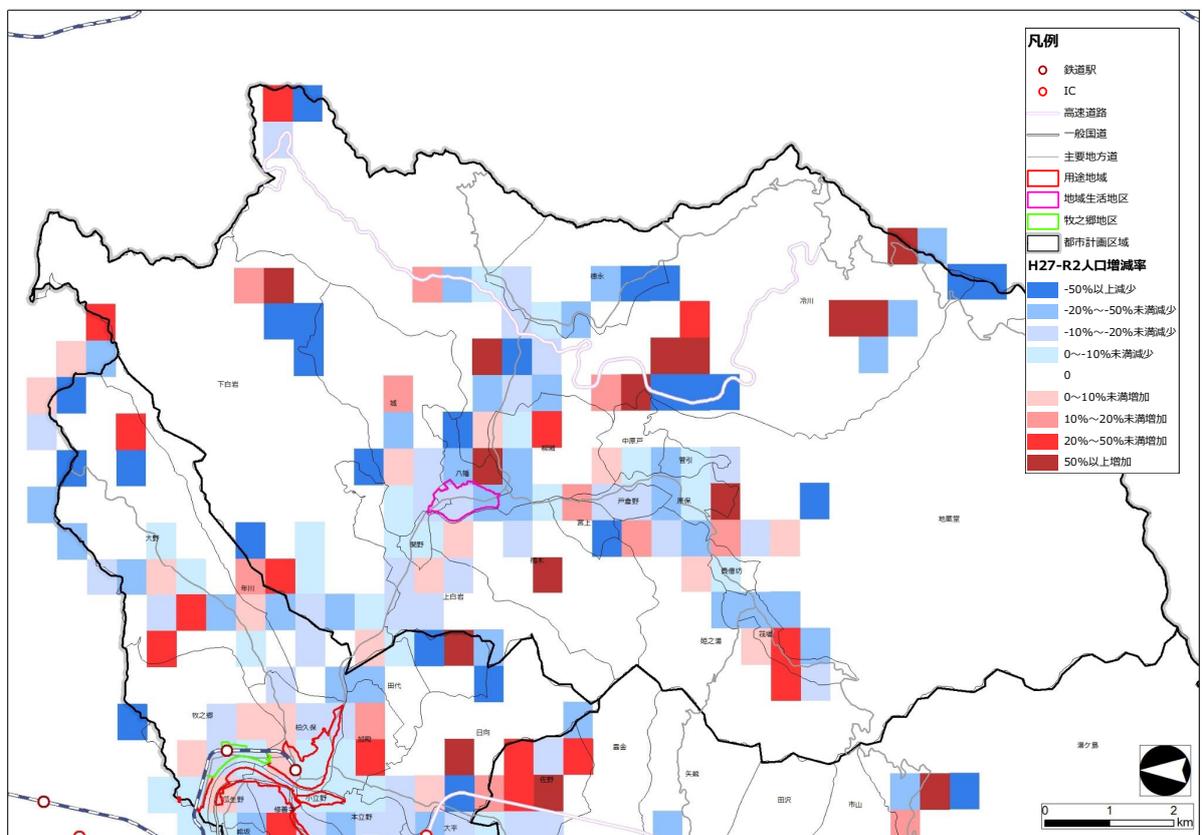
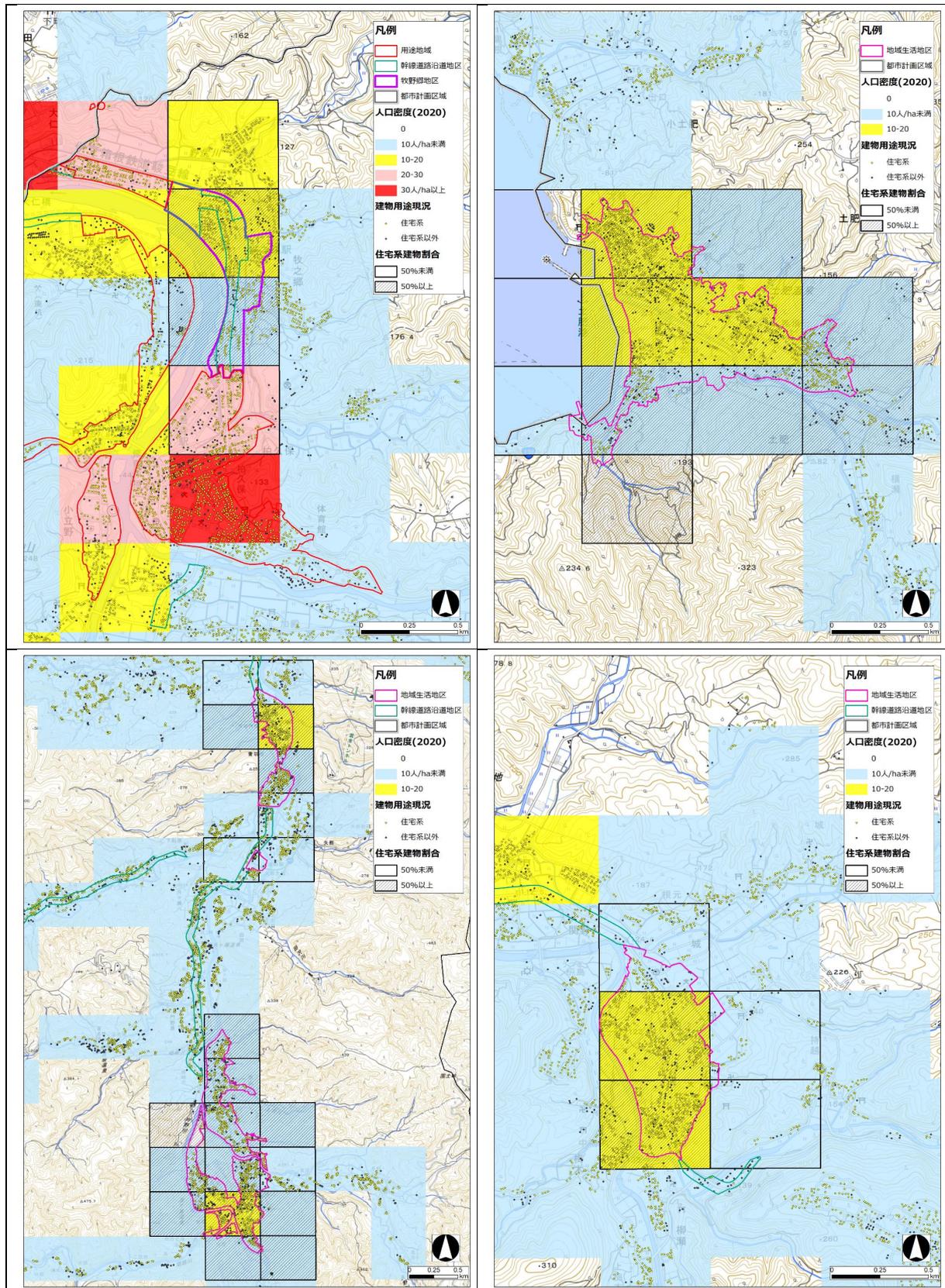


図 3-42 平成 27 年～令和 2 年 500 メッシュ人口増減率 (旧中伊豆町)

■ 牧之郷地区、地域生活地区の人口算出に用いたメッシュの選定

- メッシュ毎の牧野郷地区及び地域生活地区内における住宅系建物棟数の割合が 50%以上となるメッシュを選定



3.1.8 旧市街化区域及び旧市街化調整区域付近における人口・開発許可件数

(1) 人口

- 全ての区域は、減少傾向で推移している。
- 「いずれにも該当しない丁目」における線引き廃止前後の減少率は、廃止前（2010-2015年）-9.1%から廃止後（2015-2020年）-7.0%となり、廃止前に比べ減少幅が縮小している（2.1ポイント）。
- 「用途地域に含まれる丁目」では、廃止前に比べ減少幅が拡大している（-2.1ポイント）のに対し、「用途地域に隣接する丁目」では、さらにかくदैしている（-5.5ポイント）。「用途地域に含まれる丁目」では、廃止前に比べ「用途地域に隣接する丁目」よりも人口減少が抑えられている。
- 旧修善寺町に占める「用途地域に含まれる丁目」の人口割合は、線引き廃止前後で増加傾向が続いている。一方、「用途地域に隣接する丁目」では、線引き廃止後に、減少傾向に転じている。

(2) 開発許可件数

- 旧修善寺町では2016年（平成28年）～2020年（令和2年）かけて開発許可による開発は6件行われているが、「用途地域に含まれる丁目」では、開発許可による開発はみられない。
- 「用途地域に隣接する町丁目」では、線引き廃止後に3件の開発が行われているが、いずれも牧之郷地区となっている。
- 「いずれにも該当しない町丁目」では、線引き廃止後に商業、その他（伊豆市立修善寺東こども園、児童発達支援センターおひさま）を目的とする2件の開発が行われている。そのうち、商業については、スプロール要因となる可能性は低い観光レクリエーション施設（マウンテンバイクコースの整備工事 113,868 m²）となっている。

■再編により発現したと考えられる効果

- 旧修善寺町に占める「用途地域に含まれる丁目」の人口割合は、線引き廃止前後で増加傾向が続いている。一方、「用途地域に隣接する丁目」では、線引き廃止後に、減少傾向に転じていることから、より中心部では、人口集積が進んでいると考えられる。

表 3-13 地域別人口の推移

人口(人)	2010	2015	2020	2010~2015(廃止前)の増減		2015~2020(廃止後)の増減		廃止前・後 増減率の比較
				数	率	数	率	
旧修善寺町	15,273	14,317	13,191	-956	-6.3%	-1,126	-7.9%	-1.6
用途地域に含まれる丁目	4,050	3,889	3,652	-161	-4.0%	-237	-6.1%	-2.1
用途地域に隣接する丁目	5,218	4,970	4,462	-248	-4.8%	-508	-10.2%	-5.5
いずれにも該当しない丁目	6,005	5,458	5,077	-547	-9.1%	-381	-7.0%	2.1

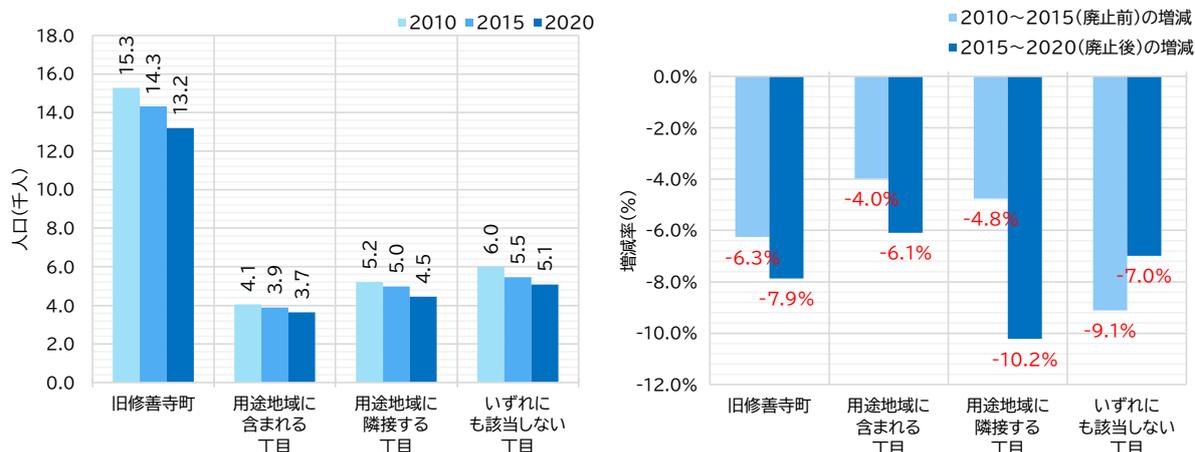


図 3-43 地域別人口の推移 (左)、増減率の推移 (右)

資料：国勢調査 (500 メッシュデータ) 総務省 各年

表 3-14 旧修善寺町に占める地域別人口割合の推移

	2010	2015	2020	2010~2015(廃止前)の増減		2015~2020(廃止後)の増減		廃止前・後 増減率の比較
				数	率	数	率	
旧修善寺町	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-
用途地域に含まれる丁目	26.5%	27.2%	27.7%	0.6	2.4%	0.5	1.9%	-0.5
用途地域に隣接する丁目	34.2%	34.7%	33.8%	0.5	1.6%	-0.9	-2.6%	-4.2
いずれにも該当しない丁目	39.3%	38.1%	38.5%	-1.2	-3.0%	0.4	1.0%	4.0

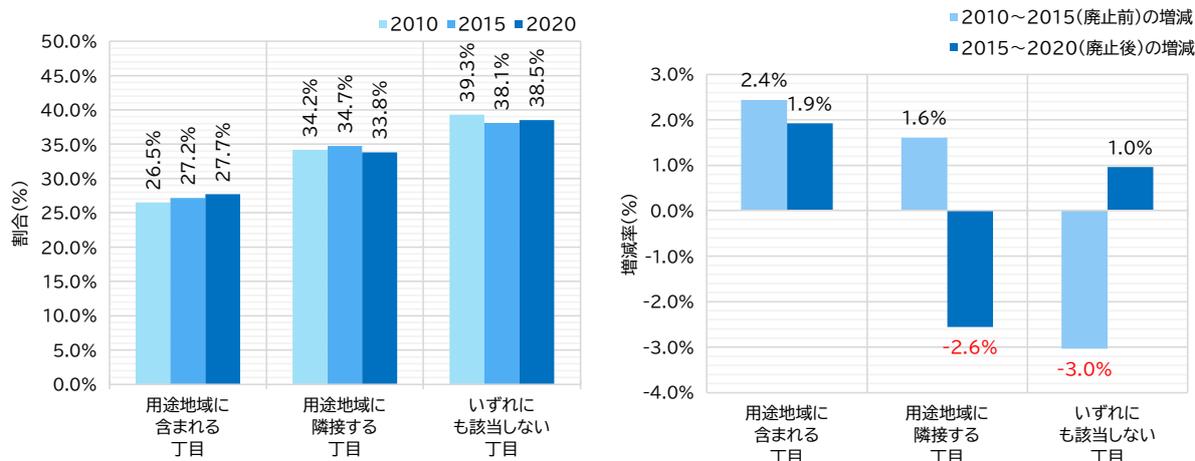


図 3-44 地域別人口の増減率

資料：国勢調査 (500 メッシュデータ) 総務省 各年

*用途地域に含まれる丁目：用途地域に接し、かつ用途地域に含まれる面積が50%以上となるメッシュ
用途地域に隣接する丁目：用途地域に接し、かつ用途地域に含まれる面積が50%未満となるメッシュ

表 3-15 地域別開発許可による開発件数の推移

開発許可による開発(件)	廃止前					廃止後		2016~017~2020(廃止後)平均の増減	
	2016	2017	2018	2019	2020	2017~2020 (廃止後)平均	数	率	
旧修善寺町	1	0	3	0	2	1.3	0.3	25.0%	
用途地域に含まれる丁目	0	0	0	0	0	0.0	0.0	-	
用途地域に隣接する丁目	0	0	1	0	2	0.8	0.8	-	
いずれにも該当しない丁目	1	0	2	0	0	0.5	-0.5	-50.0%	

表 3-16 地域別開発許可による開発件数の推移 (目的別内訳)

		廃止前					廃止後	
		2016	2017	2018	2019	2020		
旧修善寺町	住宅用地	1						1
	商業用地				2			0
	工業用地							1
	農林漁業用地							
	その他				1			
	合計		1	0	3	0		2
用途地域に含まれる丁目	住宅用地							
	商業用地							
	工業用地							
	農林漁業用地							
	その他							
	合計		0	0	0	0		0
用途地域に隣接する丁目	住宅用地							1
	商業用地				1			
	工業用地							1
	農林漁業用地							
	その他							
	合計		0	0	1	0		2
該当しない丁目	住宅用地	1						
	商業用地				1			
	工業用地							
	農林漁業用地							
	その他				1			
	合計		1	0	2	0		0

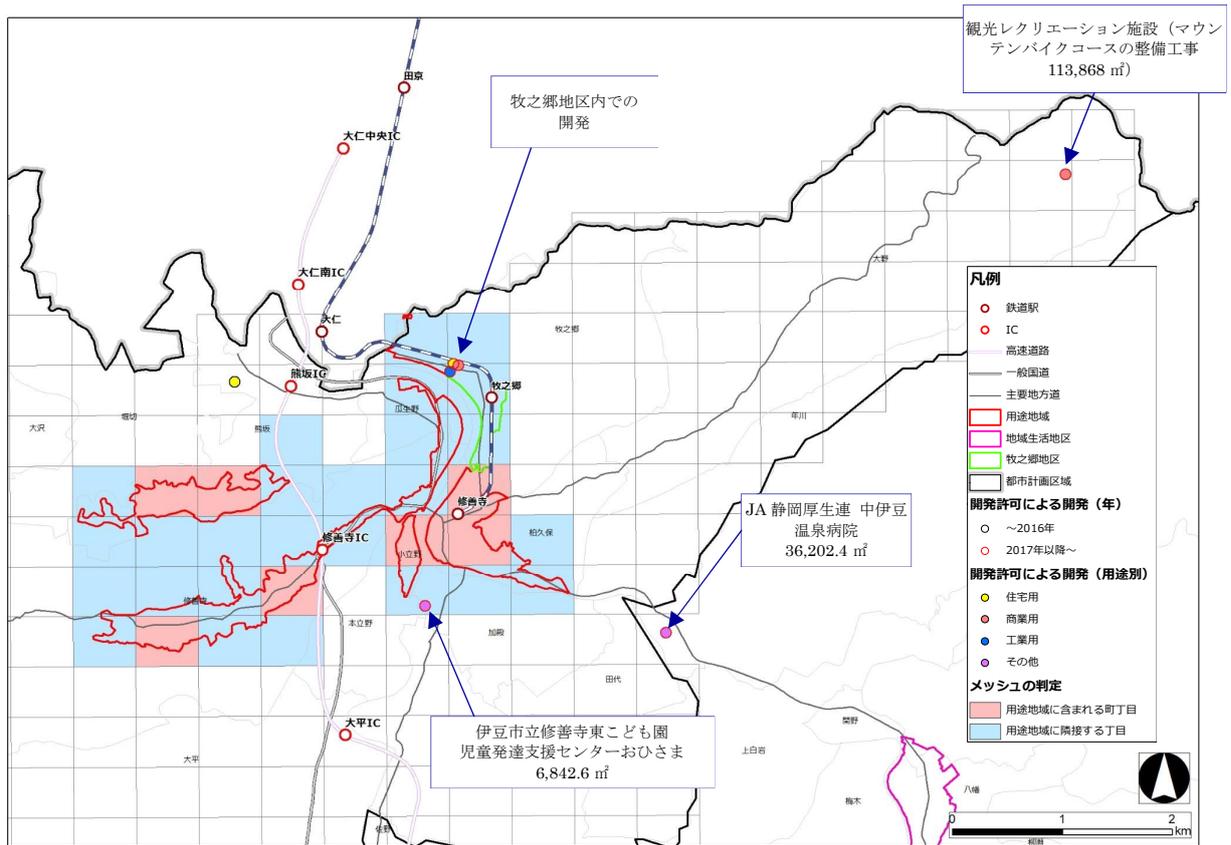
いずれも
牧之郷地区

観光レクリエーション施設
(マウンテンバイクコースの
整備工事 113,868 m²)

伊豆市立修善寺東子ども園
児童発達支援センターおひさま
6,842.6 m²

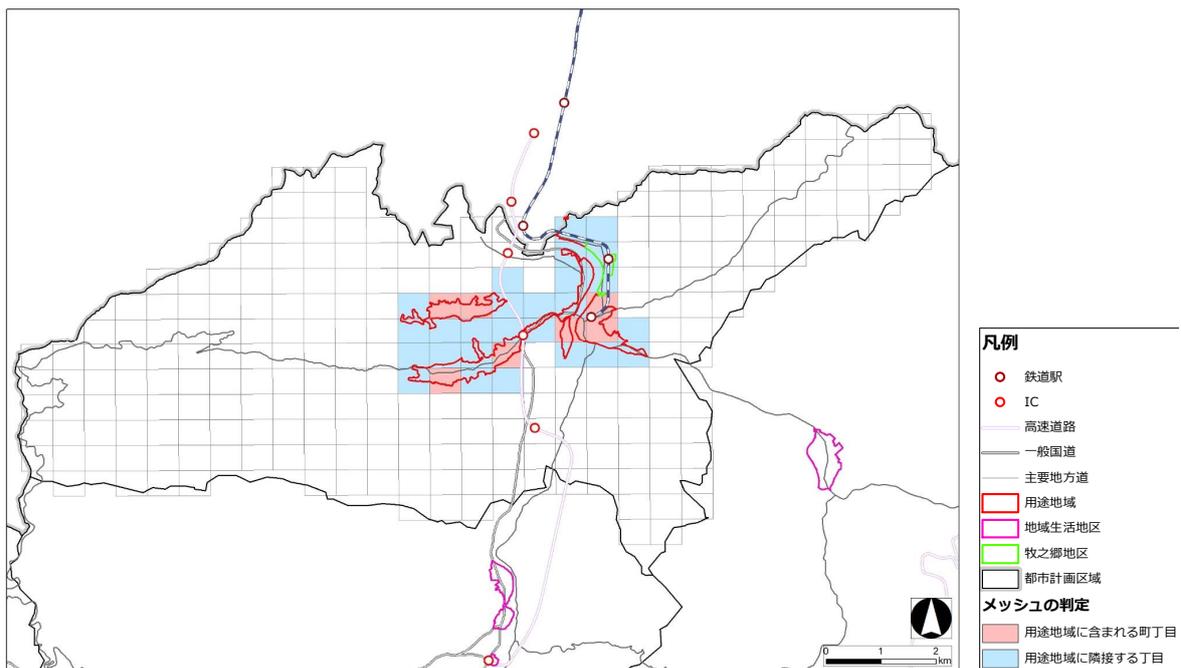
資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

*用途地域に含まれる町丁目：用途地域に接し、かつ用途地域に含まれる面積が50%以上となるメッシュ
用途地域に隣接する丁目：用途地域に接し、かつ用途地域に含まれる面積が50%未満となるメッシュ



■用途地域に近接するメッシュ等の判定方法

- 「用途地域に含まれる町丁目」は、用途地域に接し、かつ用途地域に含まれる面積が50%以上となるメッシュを選定
- 「用途地域に隣接する丁目」は、用途地域に接し、かつ用途地域に含まれる面積が50%未満となるメッシュを選定



3.2 農地転用

(1) 伊豆市内の比較

- 旧修善寺町に占める「用途地域」の農地転用件数の割合は、線引き廃止後の2017年に増加しているものの、以降は減少傾向となっている。「牧之郷地区」の農地転用件数の割合は、線引き廃止後の2017年以降は、増加傾向にある。
- 旧修善寺町における農地転用は、「用途地域・牧之郷地域外」で行われる割合が高くなっている。線引き廃止後は、主に公共用地（伊豆市立修善寺東こども園、児童発達支援センターおひさま 7,505 m²）や、その他用地（太陽光発電施設 20,919 m²）への大規模な転用が行われている。また、住宅用地への転用は、幹線道路沿道地区以外の既存集落の沿道で行われている傾向にある。
- 旧土肥町における農地転用は、「地域生活地区」で行われる割合が高い。
- 旧天城湯ヶ島町、旧中伊豆町における農地転用は、「地域生活地区外」で行われる割合が高い。
- 旧天城湯ヶ島町の「地域生活地区外」では、主として商業用地（宿泊施設、コンビニエンスストア等）への転用がみられる。
- 旧中伊豆町の「地域生活地区外」では、主として公共用地（JA 静岡厚生連中伊豆温泉病院 31,003 m²）となっている。

(2) 近隣市町との比較

- 伊豆市は平野部が少なく、行政区域に対する用途地域の面積割合は伊豆の国市や函南町よりも小さいため、伊豆市の農地転用件数は用途地域外で行われる割合が他市よりも高くなる傾向があり、集計結果もそのような結果となっている。また、線引き廃止以降は、用途地域における農地転用件数は減少傾向にある。

■再編により発現したと考えられる効果

- 線引き廃止後、用途地域での農地転用件数の割合は減少傾向にあるため、用途地域外への拡散が懸念される。
- 旧修善寺町の「用途地域・牧之郷地域外」では、幹線道路沿道地区以外の既存集落の沿道で農地転用が行われている傾向にあるため、今度の動向に注視していく必要がある。
- 牧之郷地区では、転用割合が増加しているため、都市計画区域再編により、適切な土地利用の誘導が図られていると考えられる。
- 旧土肥町における農地転用は、「地域生活地区」で行われる割合が高いため、都市計画区域再編により、適切な土地利用の誘導が図られていると考えられる。
- 旧天城湯ヶ島町における農地転用は、「地域生活地区外」で行われる割合が高くなっているものの、主として幹線道路沿道地区内に位置していることや、宿泊施設などの観光レクリエーション施設であるため、スプロール化をしているとは言い難い。
- 旧中伊豆町における農地転用は、「地域生活地区外」で行われる割合が高くなってい

るものの、主としてJA 静岡厚生連中伊豆温泉病院に関するものであり、該当地域は
今後、医療・健康サービス拠点エリアとして特定用途制限地域の指定を視野に入れ
ていることから、行政側の意図に反し、スプロール化をしているとは言い難い。

表 3-17 農地転用件数及び面積の推移（市町別）

年	住宅用地		商業用地		工業用地		公共用地		その他		合計		
	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	
伊豆市	2016	11	3,720	0	0	0	0	6	3,644	11	4,181	28	11,545
	2017	17	5,721	1	145	1	274	0	0	13	25,299	32	31,438
	2018	18	8,384	3	7,906	0	0	2	7,580	10	5,243	33	29,113
	2019	17	7,834	1	3,010	0	0	0	0	4	1,396	22	12,240
	2020	11	6,209	1	470	1	2,728	2	31,415	7	3,410	22	44,231
	合計	74	31,868	6	11,531	2	3,002	10	42,639	45	39,528	137	128,568
用途地域	2016	3	559	0	0	0	0	0	0	0	0	3	559
	2017	5	1,933	0	0	0	0	0	0	3	725	8	2,658
	2018	3	1,257	0	0	0	0	0	0	2	1,195	5	2,452
	2019	2	1,429	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1,429
	2020	1	999	0	0	0	0	0	0	0	0	1	999
	合計	14	6,177	0	0	0	0	0	0	5	1,920	19	8,096
伊豆の国市	2016	31	17,685	8	5,632	0	0	1	17,353	5	10,696	45	51,365
	2017	31	13,804	1	476	0	0	1	73	20	8,911	53	23,264
	2018	38	20,371	7	4,561	1	35	4	2,350	11	4,060	61	31,377
	2019	33	16,436	6	3,439	0	0	0	0	19	18,008	58	37,883
	2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	133	68,296	22	14,108	1	35	6	19,776	55	41,674	217	143,889
用途地域	2016	25	16,016	6	5,080	0	0	0	0	3	789	34	21,884
	2017	23	11,116	0	0	0	0	1	73	13	4,278	37	15,467
	2018	30	18,306	2	1,884	1	35	3	2,334	5	880	41	23,439
	2019	24	13,623	4	1,845	0	0	0	0	5	2,970	33	18,438
	2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	102	59,061	12	8,809	1	35	4	2,407	26	8,916	145	79,228
函南町	2016	45	11,726	10	5,938	0	0	0	0	9	6,333	64	23,997
	2017	18	5,638	8	3,640	7	10,195	4	2,892	19	12,163	56	34,528
	2018	28	9,597	5	1,813	0	0	3	1,858	29	8,352	65	21,619
	2019	14	3,882	0	0	0	0	3	1,309	23	4,921	40	10,112
	2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	105	30,842	23	11,391	7	10,195	10	6,059	80	31,769	225	90,256
用途地域	2016	40	10,308	10	5,938	0	0	0	0	6	1,937	56	18,182
	2017	17	5,634	1	721	1	335	3	1,074	9	2,544	31	10,308
	2018	21	7,922	3	1,413	0	0	3	1,858	19	5,505	46	16,697
	2019	12	3,825	0	0	0	0	1	603	2	770	15	5,198
	2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	90	27,688	14	8,072	1	335	7	3,535	36	10,755	148	50,385

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線上側は廃止前、線下側は廃止後）

表 3-18 農地転用件数及び面積の推移（旧町別）

	年	住宅用地		商業用地		工業用地		公共用地		その他		合計	
		件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)
旧修善寺町	2016	3	559	0	0	0	0	1	2,347	4	765	8	3,671
	2017	11	4,272	0	0	0	0	0	0	6	21,886	17	26,158
	2018	11	5,163	1	3,115	0	0	2	7,580	5	2,390	19	18,248
	2019	11	5,390	0	0	0	0	0	0	2	1,126	13	6,516
	2020	10	5,881	0	0	1	2,728	1	412	5	2,952	17	11,972
	合計	46	21,265	1	3,115	1	2,728	4	10,339	22	29,119	74	66,565
用途地域	2016	3	559	0	0	0	0	0	0	0	0	3	559
	2017	5	1,933	0	0	0	0	0	0	3	725	8	2,658
	2018	3	1,257	0	0	0	0	0	0	2	1,195	5	2,452
	2019	2	1,429	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1,429
	2020	1	999	0	0	0	0	0	0	0	0	1	999
	合計	14	6,177	0	0	0	0	0	0	5	1,920	19	8,096
牧之郷地区	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2017	2	1,362	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1,362
	2018	3	2,261	1	3,115	0	0	0	0	1	501	5	5,877
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2020	2	2,558	0	0	1	2,728	0	0	2	1,241	5	6,527
	合計	7	6,181	1	3,115	1	2,728	0	0	3	1,742	12	13,765
旧土肥町	2016	1	427	0	0	0	0	0	0	1	469	2	896
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	1	37	1	37
	2018	1	218	0	0	0	0	0	0	2	900	3	1,118
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	2	645	0	0	0	0	0	0	4	1,406	6	2,051
地域生活地区	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	1	37	1	37
	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	1	808	1	808
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	2	845	2	845
旧天城湯ヶ島町	2016	2	256	0	0	0	0	0	0	4	1,797	6	2,053
	2017	5	1,127	1	145	1	274	0	0	4	1,392	11	2,937
	2018	3	1,952	1	3,248	0	0	0	0	2	1,711	6	6,911
	2019	4	1,947	1	3,010	0	0	0	0	1	26	6	4,983
	2020	0	0	1	470	0	0	0	0	1	100	2	570
	合計	14	5,281	4	6,873	1	274	0	0	12	5,026	31	17,454
地域生活地区	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2017	1	218	0	0	0	0	0	0	1	8	2	225
	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2019	1	187	0	0	0	0	0	0	0	0	1	187
	2020	0	0	1	470	0	0	0	0	0	0	1	470
	合計	2	405	1	470	0	0	0	0	1	8	4	882
旧中伊豆町	2016	5	2,478	0	0	0	0	5	1,297	2	1,149	12	4,924
	2017	1	322	0	0	0	0	0	0	2	1,985	3	2,307
	2018	3	1,051	1	1,543	0	0	0	0	1	242	5	2,836
	2019	2	498	0	0	0	0	0	0	1	244	3	742
	2020	1	328	0	0	0	0	1	31,003	1	358	3	31,689
	合計	12	4,677	1	1,543	0	0	6	32,300	7	3,978	26	42,498
地域生活地区	2016	3	1,761	0	0	0	0	5	1,297	0	0	8	3,058
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	1	244	1	244
	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	3	1,761	0	0	0	0	5	1,297	1	244	9	3,302

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線上側は廃止前、線下側は廃止後）

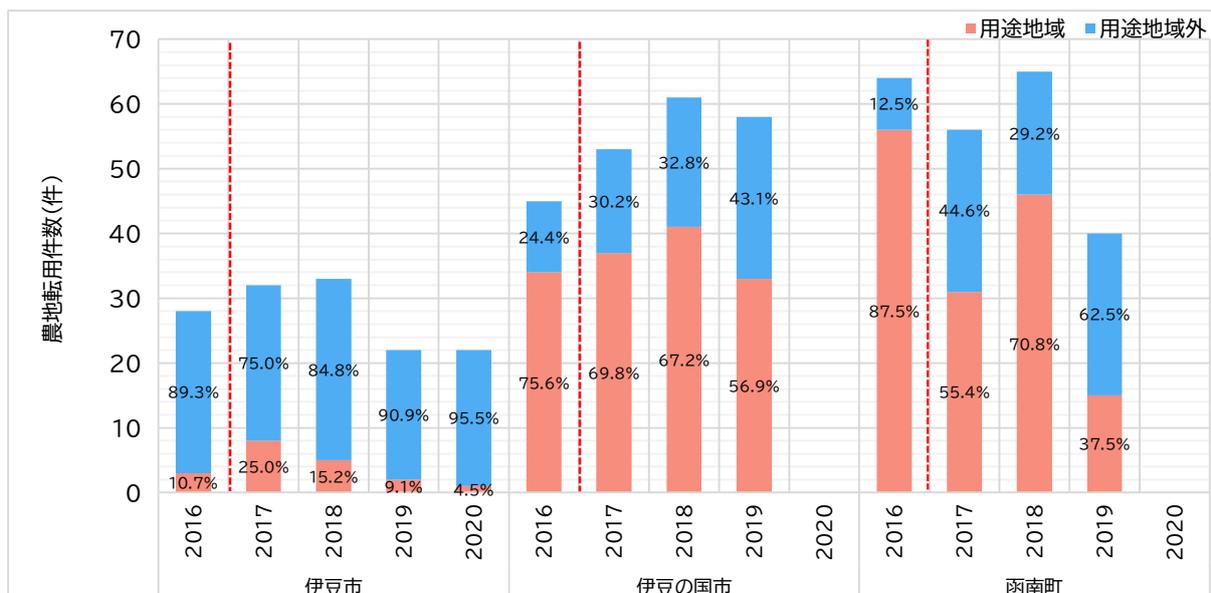


図 3-46 農地転用件数の推移（市町別）

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線左側は廃止前、線右側は廃止後）

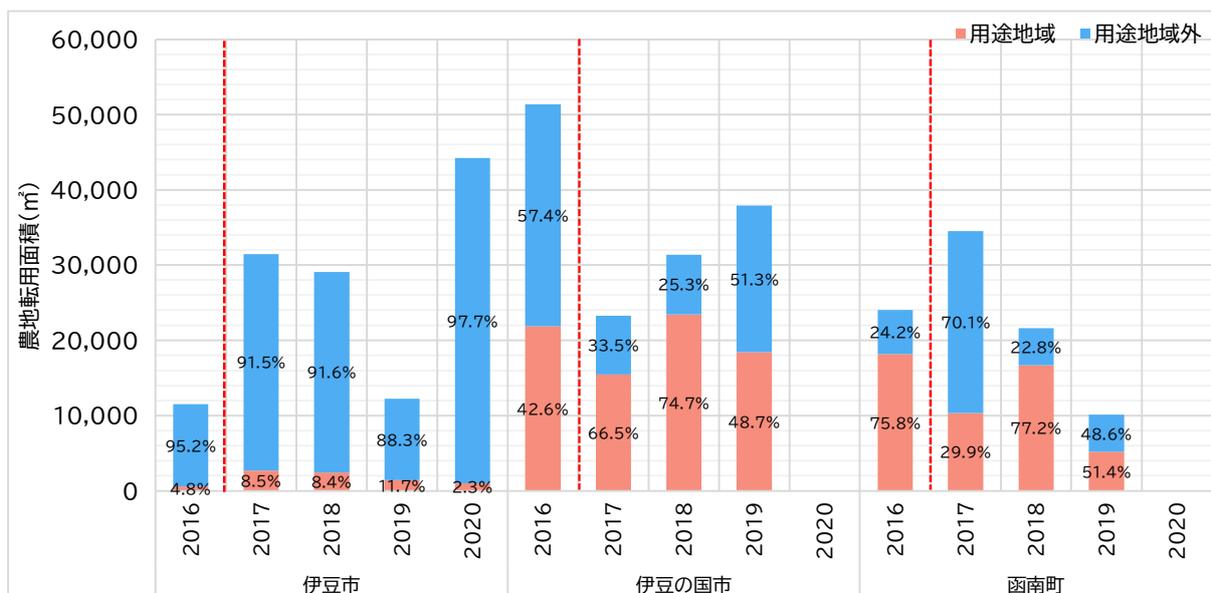


図 3-47 農地転用面積の推移（市町別）

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線左側は廃止前、線右側は廃止後）

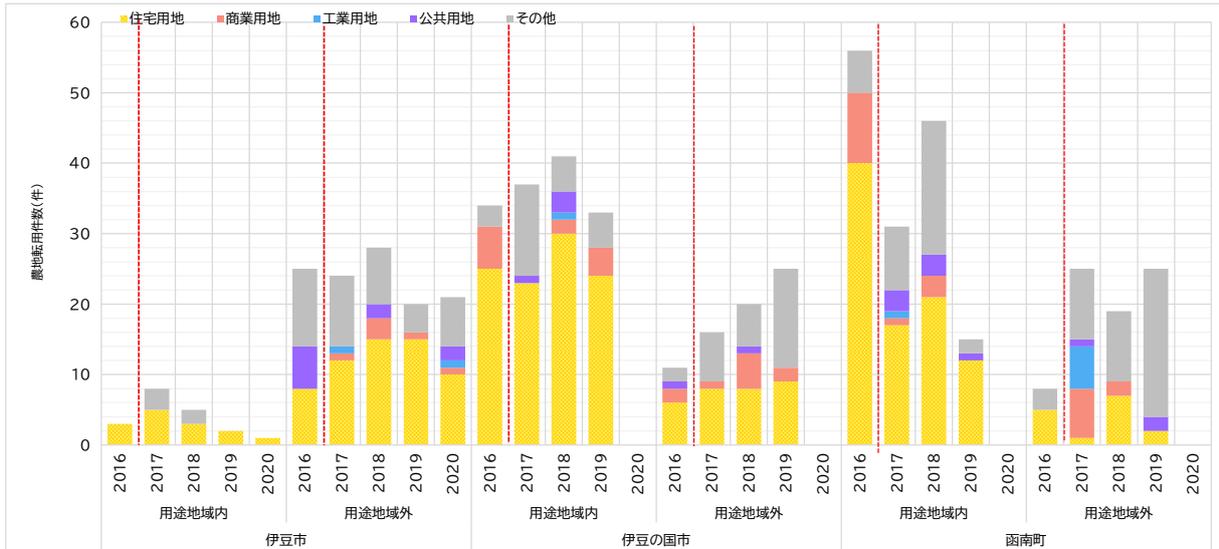


図 3-48 用途別農地転用件数の推移（市町別）

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線左側は廃止前、線右側は廃止後）

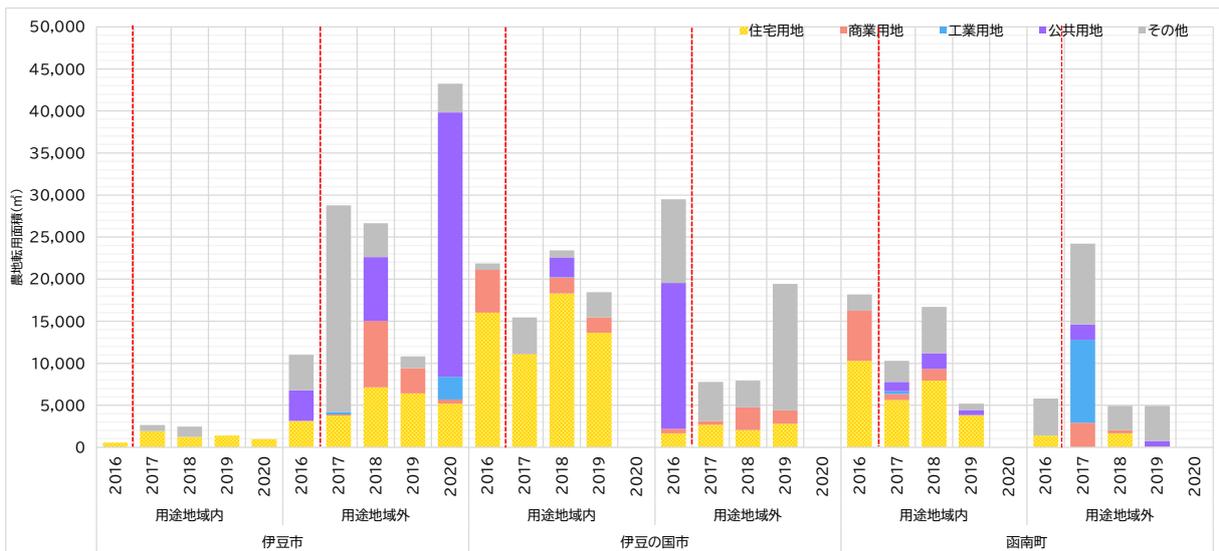


図 3-49 用途別農地転用面積の推移（市町別）

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線左側は廃止前、線右側は廃止後）

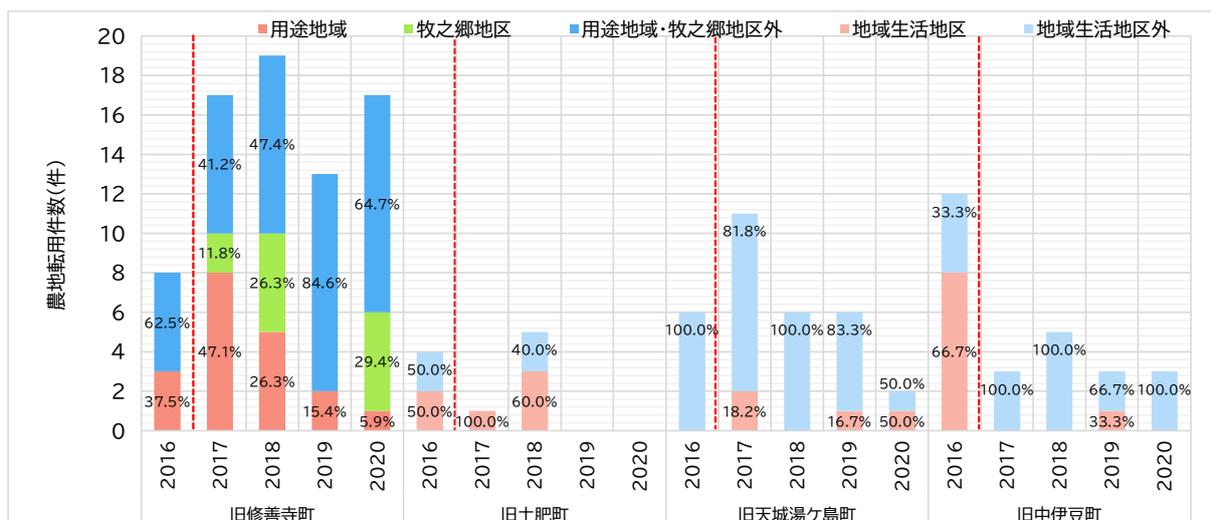


図 3-50 農地転用件数の推移 (旧町別)

* 赤線：線引き廃止前後の境界線 (線左側は廃止前、線右側は廃止後)

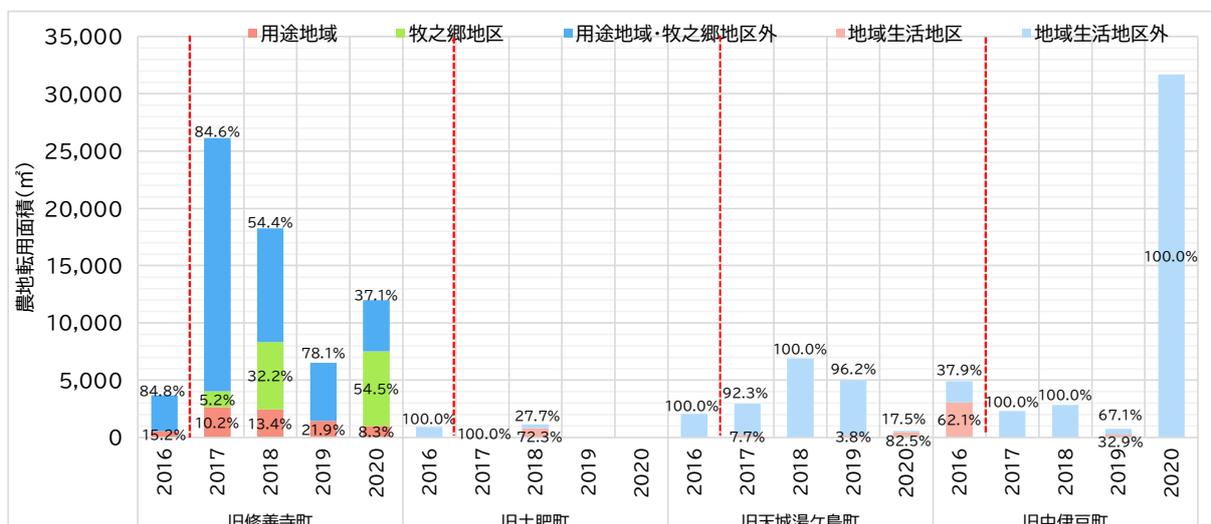


図 3-51 農地転用面積の推移 (旧町別)

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 赤線：線引き廃止前後の境界線 (線左側は廃止前、線右側は廃止後)

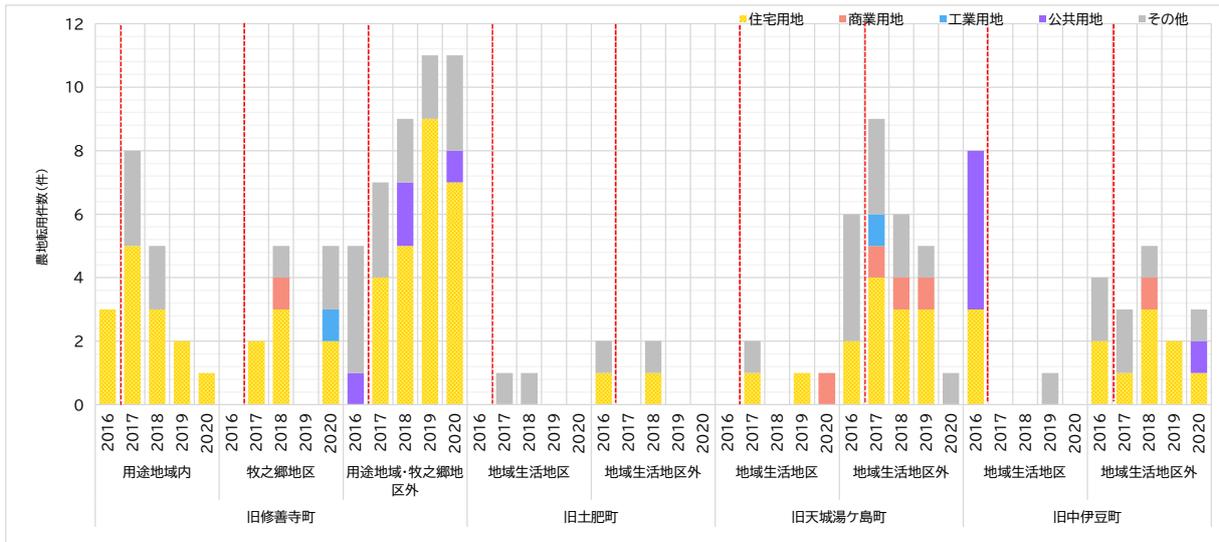


図 3-52 用途別農地転用件数の推移（旧町別）

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線左側は廃止前、線右側は廃止後）

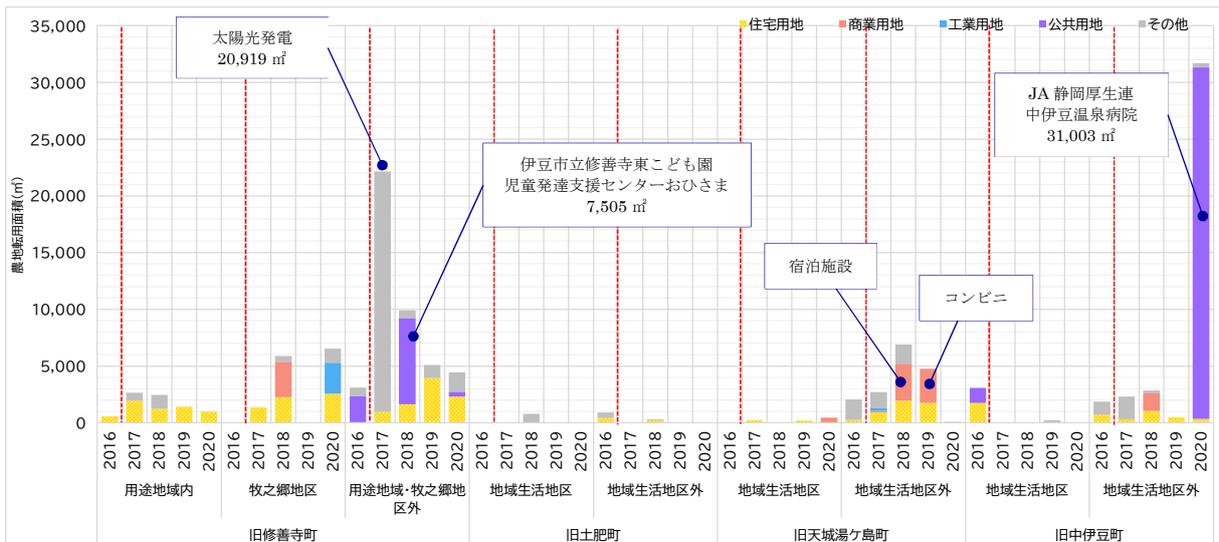


図 3-53 用途別農地転用面積の推移（旧町別）

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線左側は廃止前、線右側は廃止後）

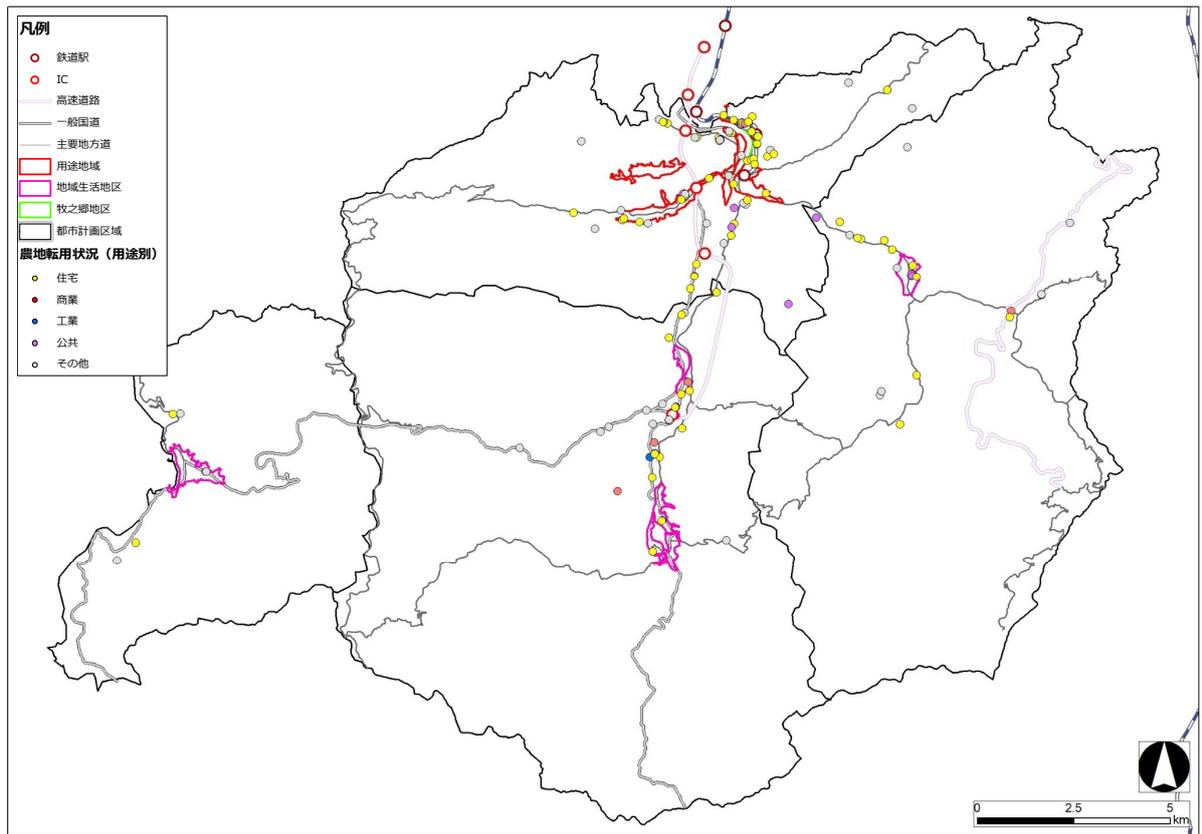


図 3-54 農地転用状況図

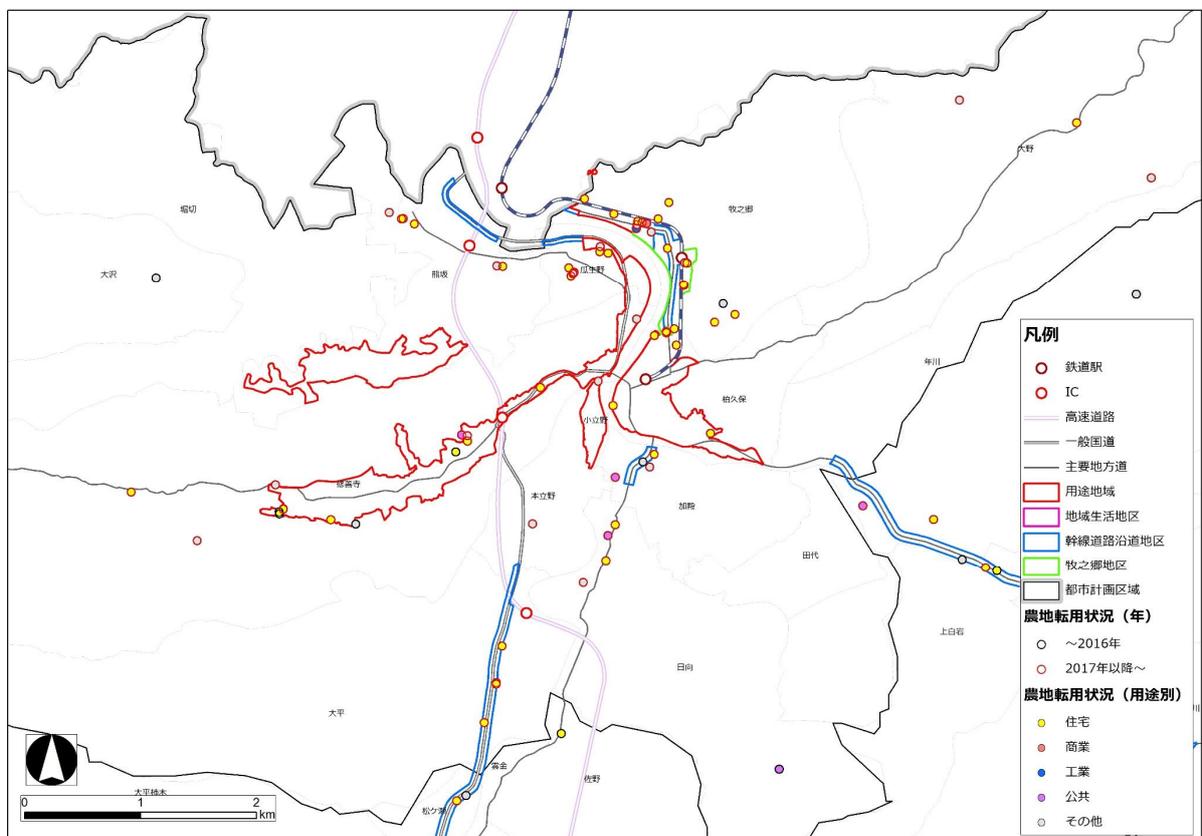


図 3-55 農地転用状況図 (旧修善寺町)

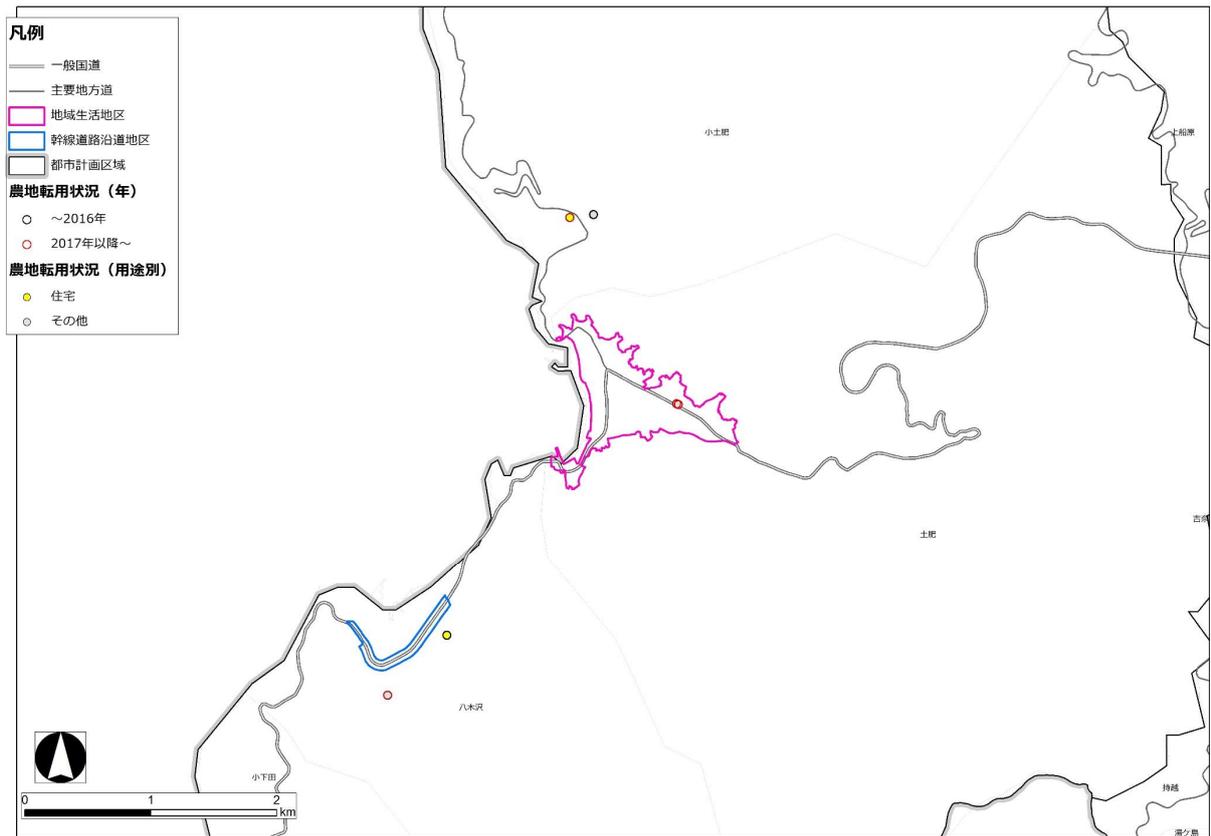


図 3-56 農地転用状況図(旧土肥町)

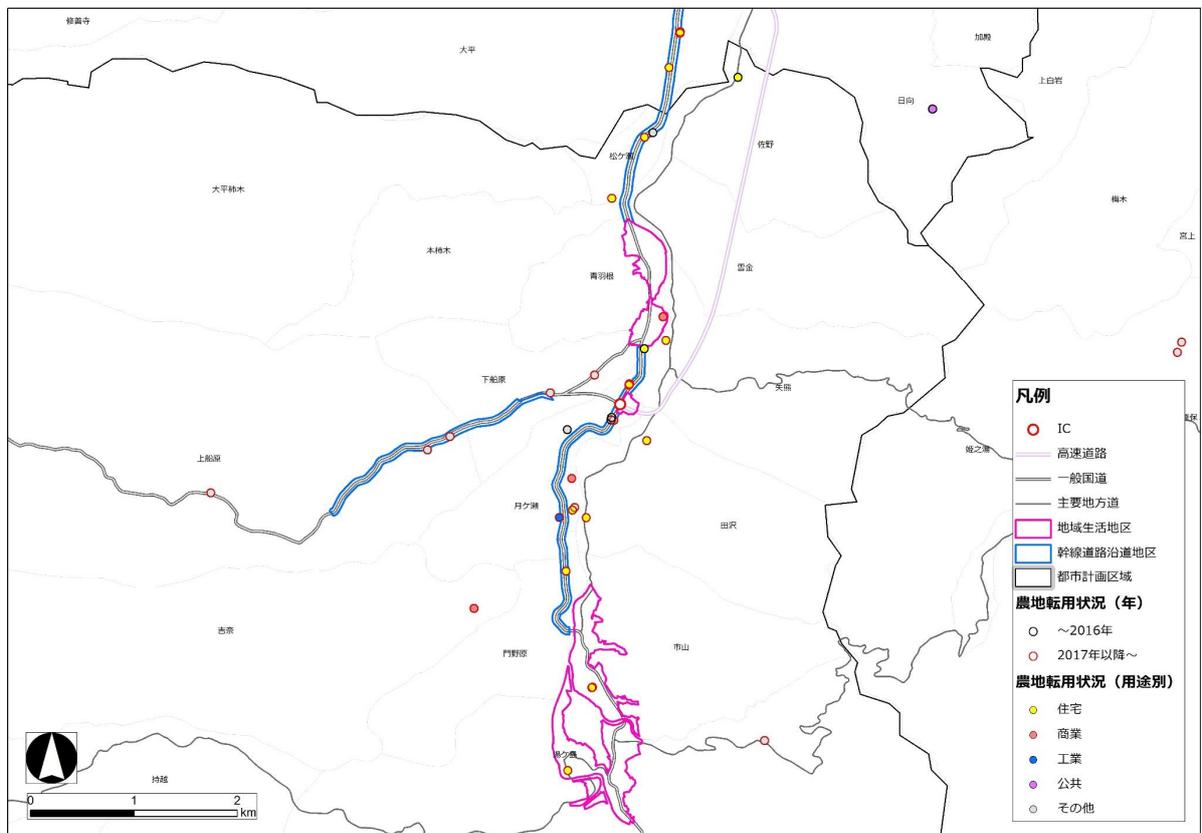


図 3-57 農地転用状況図(旧天城湯ヶ島町)

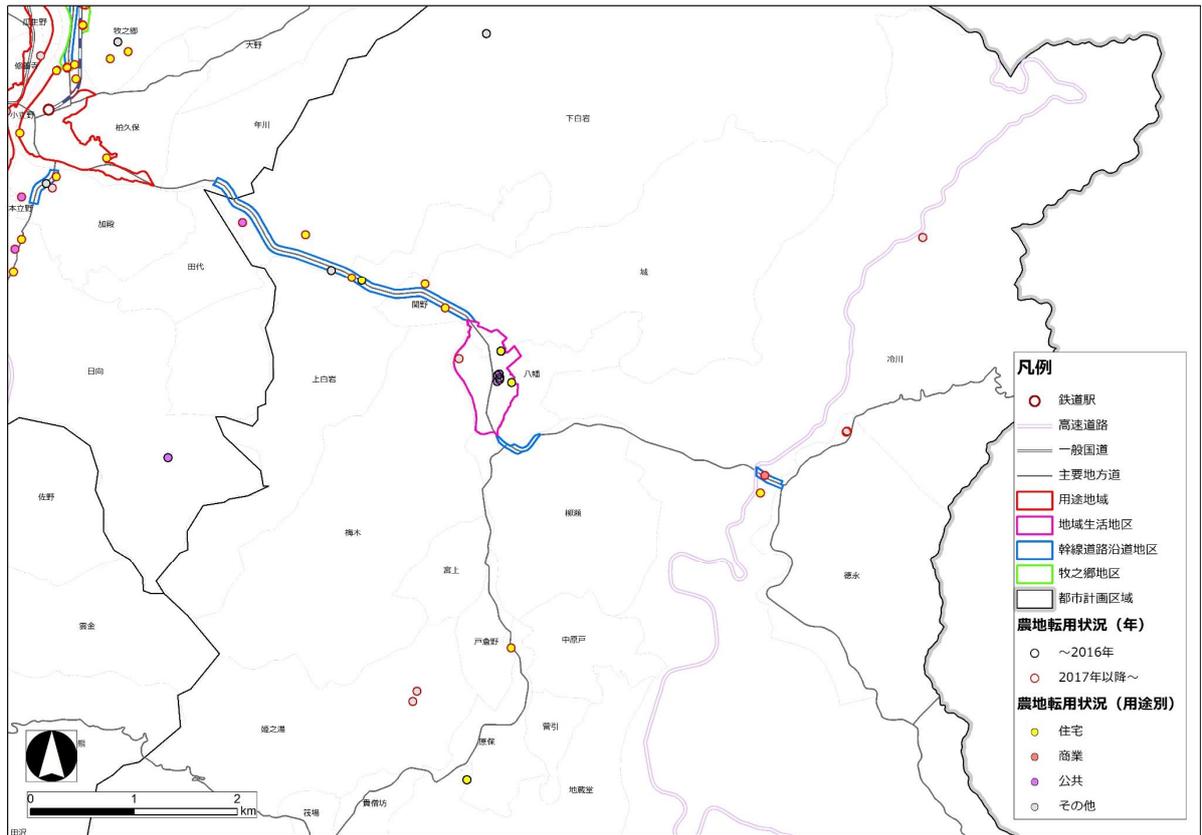


図 3-58 農地転用状況図 (旧中伊豆町)

3.3 開発許可

(1) 伊豆市内の比較

- 旧修善寺町では 2016 年（平成 28 年）～2020 年（令和 2 年）かけて開発許可による開発は 7 件行われているが、用途地域では、開発許可による開発はみられない。
- そのうち、線引き廃止後の開発は 6 件あり、うち 3 件は牧之郷地区である。なお、牧之郷地区の 3 件の内訳は、地区計画区域内かつ、幹線道路沿道の店舗、工場、宅地分譲であり、秩序ある開発である。
- 旧修善寺町の「用途地域・牧之郷地区外」では、線引き廃止後に商業、その他（伊豆市立修善寺東こども園、児童発達支援センターおひさま 6,842.6 m²）を目的とする 2 件の開発が行われている。そのうち、商業については、スプロール要因となる可能性は低い観光レクリエーション施設（マウンテンバイクコースの整備工事 113,868 m²）となっている。
- 旧中伊豆町の「地域生活地区外」では、線引き廃止後にその他（JA 静岡厚生連中伊豆温泉病院 36,202.4 m²）を目的とする開発が行われている。

(2) 近隣市町との比較

- 伊豆の国市および函南町では、用途地域での開発も行われているのに対し、伊豆市では、用途地域での開発はみられない。

■再編により発現したと考えられる効果

- 線引き廃止後、伊豆市で行われている開発の半数は、牧之郷地区で行われていることから、該当区域への誘導が進んでいると考えられる。
- 旧修善寺町の「用途地域・牧之郷地区外」では、2 件の開発が行われている。そのうち、商業については、観光レクリエーション施設（マウンテンバイクコースの整備工事 113,868 m²）であるため、スプロール要因となる可能性は低い。一方、伊豆市立修善寺東こども園、児童発達支援センターおひさまについては、生活利便施設であるため、今後の周辺の動向を注視する必要がある。
- 旧中伊豆町の「地域生活地区外」に位置する JA 静岡厚生連中伊豆温泉病院に関しては、今後、医療・健康サービス拠点エリアとして特定用途制限地域の指定を視野に入れていることから、行政側の意図に反し、スプロール化をしているとは言い難い。

表 3-19 開発許可による開発件数及び面積の推移（市町別）

	年	住宅用地		商業用地		工業用地		農林漁業用地		その他		合計	
		件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)
伊豆市	2016	1	183	0	0	0	0	0	0	0	0	1	183
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2018	0	0	2	116,985	0	0	0	0	1	6,843	3	123,828
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2020	1	2,422	0	0	1	3,130	0	0	1	36,202	3	41,754
	合計	2	2,605	2	116,985	1	3,130	0	0	2	43,045	7	165,765
用途地域	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
伊豆の国市	2016	6	10,547	1	5,240	1	7,120	0	0	1	18,776	9	41,682
	2017	2	6,035	1	11,138	2	51,912	0	0	1	3,885	6	72,971
	2018	9	6,763	4	10,239	0	0	0	0	1	13,244	14	30,246
	2019	7	6,510	1	1,460	0	0	0	0	0	0	8	7,969
	2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	24	29,854	7	28,076	3	59,032	0	0	3	35,905	37	152,868
用途地域	2016	4	9,866	1	5,240	0	0	0	0	0	0	5	15,105
	2017	2	6,035	1	11,138	1	1,915	0	0	0	0	4	19,089
	2018	2	3,789	2	8,263	0	0	0	0	0	0	4	12,052
	2019	2	4,535	1	1,460	0	0	0	0	0	0	3	5,994
	2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	10	24,225	5	26,100	1	1,915	0	0	0	0	16	52,240
函南町	2016	0	0	1	12,112	0	0	0	0	0	0	1	12,112
	2017	0	0	1	2,926	2	13,556	0	0	1	11,136	4	27,618
	2018	5	80,468	0	0	0	0	0	0	1	997	6	81,465
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	5	80,468	2	15,038	2	13,556	0	0	2	12,134	11	121,195
用途地域	2016	0	0	1	12,112	0	0	0	0	0	0	1	12,112
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2018	5	80,468	0	0	0	0	0	0	0	0	5	80,468
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	5	80,468	1	12,112	-	-	-	-	-	-	6	92,580

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線上側は廃止前、線下側は廃止後）

表 3-20 開発許可による開発件数及び面積の推移（旧町別）

年	住宅用地		商業用地		工業用地		農林漁業用地		その他		合計		
	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	
旧修善寺町	2016	1	183	0	0	0	0	0	0	0	1	183	
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2018	0	0	2	116,985	0	0	0	0	1	6,843	3	123,828
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2020	1	2,422	0	0	1	3,130	0	0	0	0	2	5,552
	合計	2	2,605	2	116,985	1	3,130	0	0	1	6,843	6	129,563
用途地域	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
牧之郷地区	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2018	0	0	1	3,117	0	0	0	0	0	1	3,117	
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2020	1	2,422	0	0	1	3,130	0	0	0	0	2	5,552
	合計	1	2,422	1	3,117	1	3,130	0	0	0	0	3	8,669
旧土肥町	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
地域生活地区	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
旧天城湯ヶ島町	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
地域生活地区	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
旧中伊豆町	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	1	36,202	1	36,202
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	1	36,202	1	36,202
地域生活地区	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線上側は廃止前、線下側は廃止後）

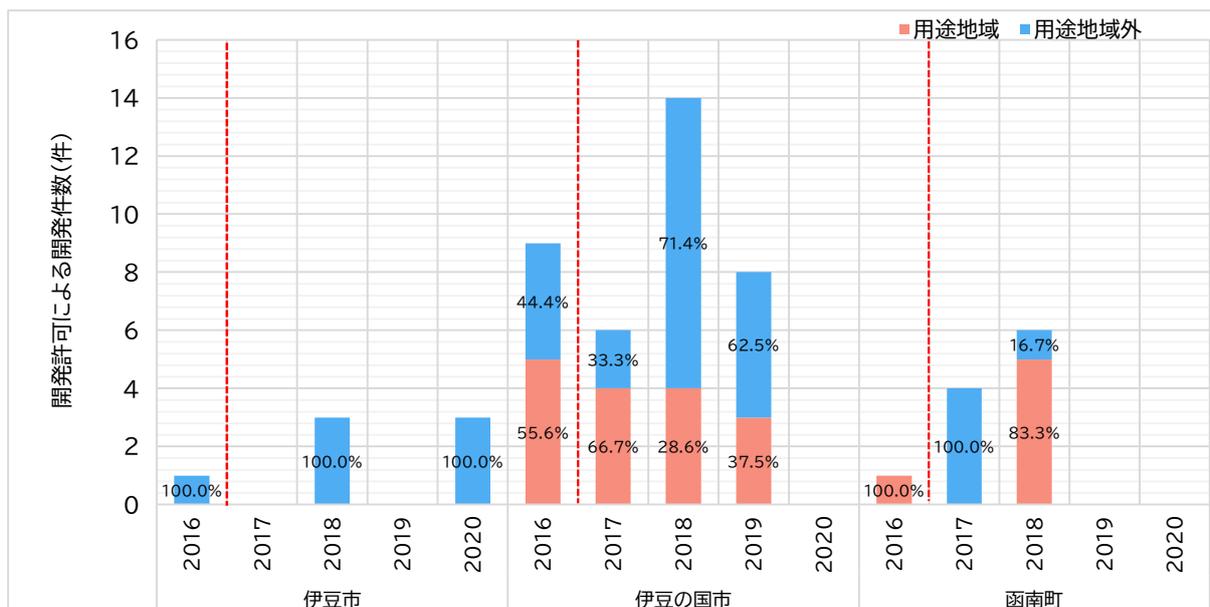


図 3-59 開発許可による開発件数の推移（市町別）

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線左側は廃止前、線右側は廃止後）

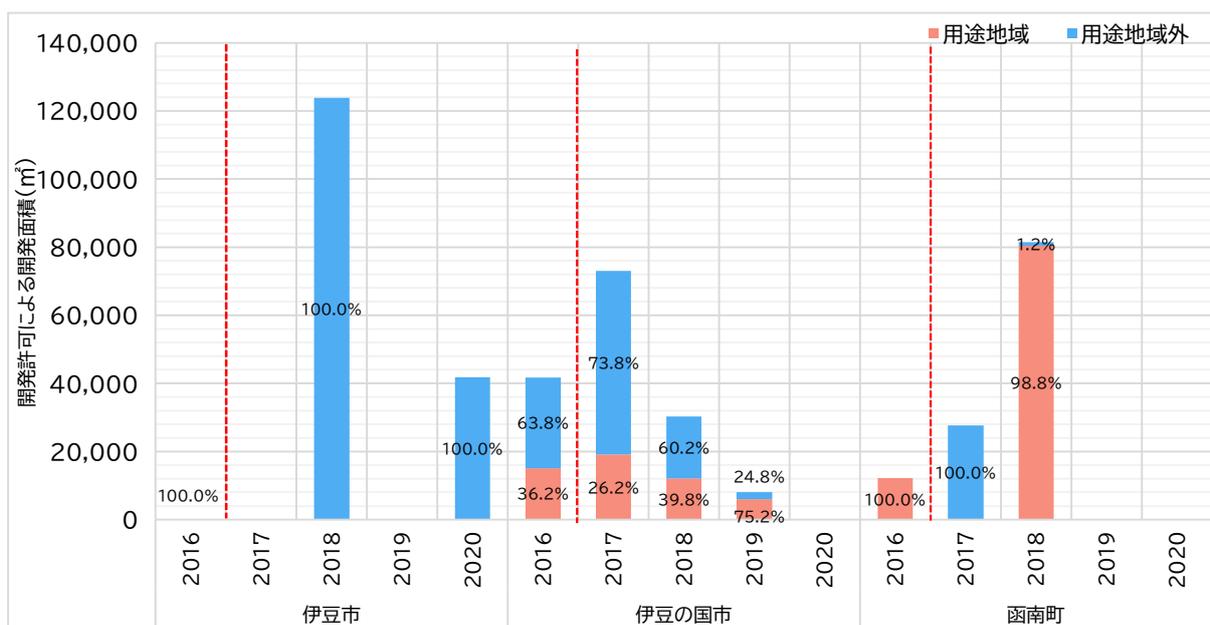


図 3-60 開発許可による開発面積の推移（市町別）

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線左側は廃止前、線右側は廃止後）

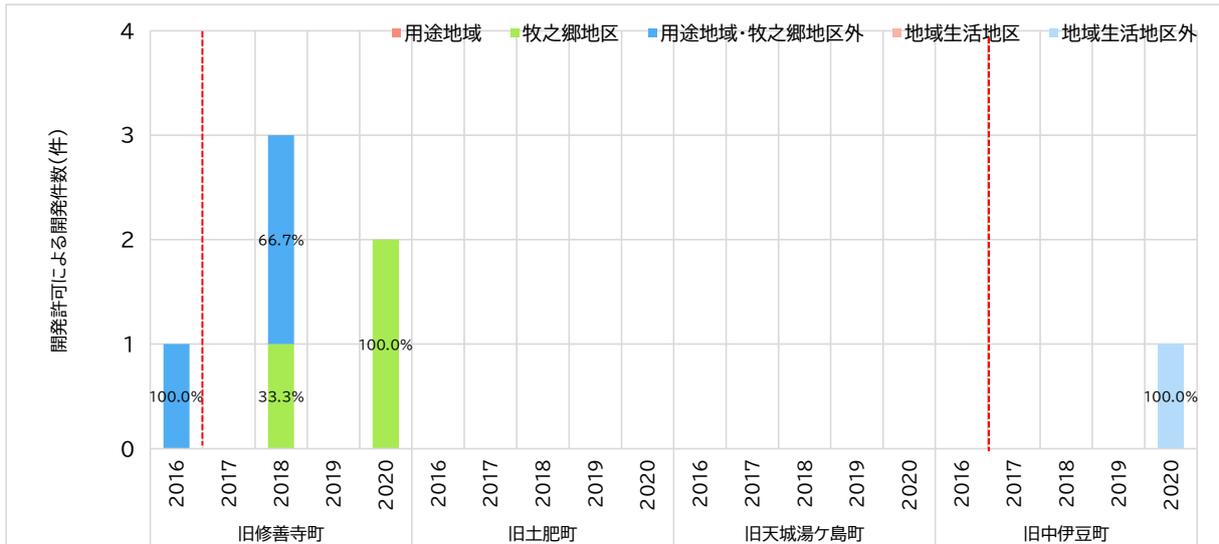


図 3-61 開発許可による開発件数の推移 (旧町別)

* 赤線：線引き廃止前後の境界線 (線左側は廃止前、線右側は廃止後)

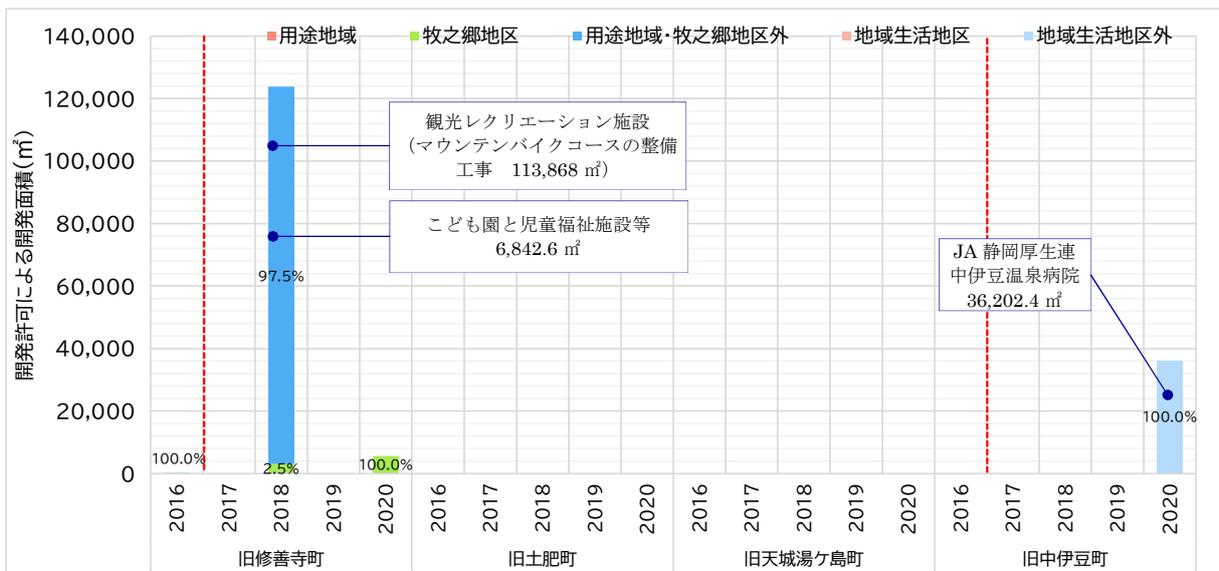


図 3-62 開発許可による開発面積の推移 (旧町別)

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 赤線：線引き廃止前後の境界線 (線左側は廃止前、線右側は廃止後)

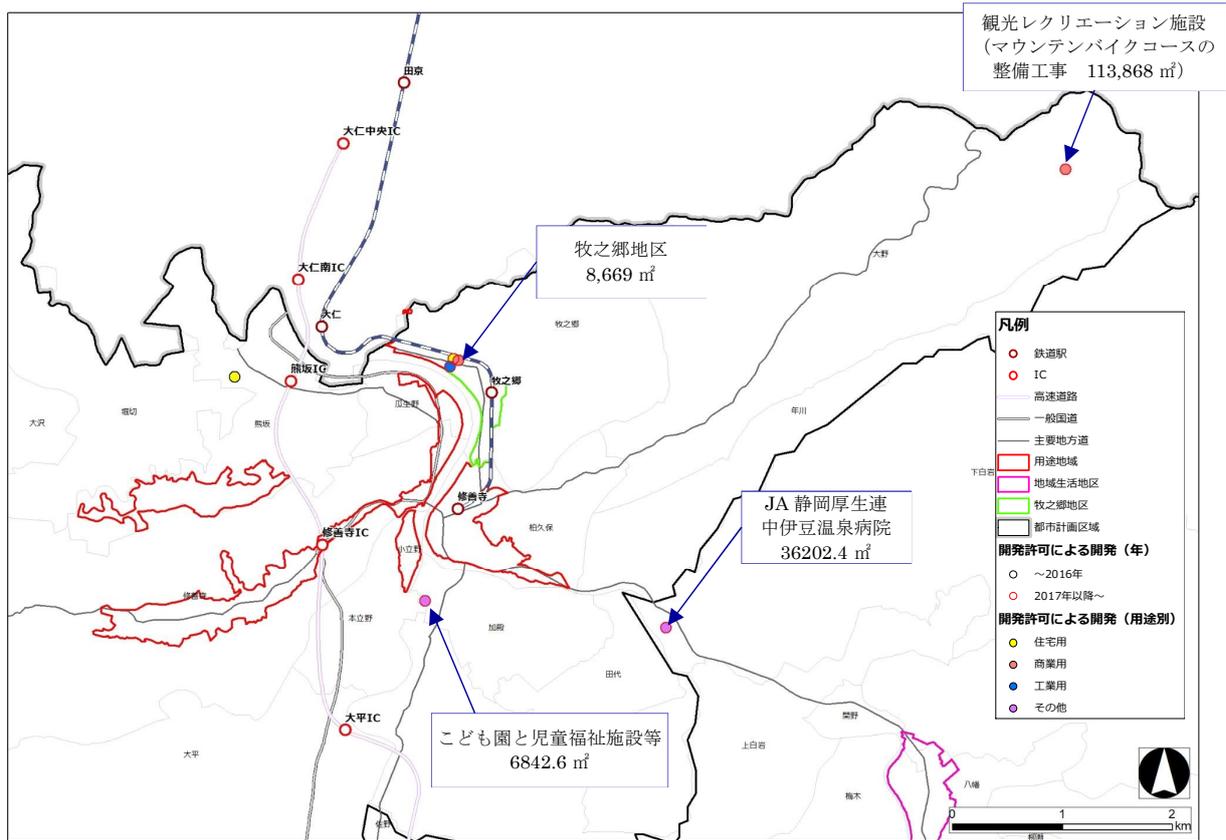


図 3-63 開発許可による開発状況図

3.4 新築建物

(1) 伊豆市内の比較

- 旧修善寺町に占める「用途地域」の新築件数の割合は、線引き廃止後の2017年に増加しているものの、以降は減少傾向となっている。「牧之郷地区」の新築件数の割合は、線引き廃止後の2017年以降は、増加傾向にある。
- 旧修善寺町の「用途地域・牧之郷地域外」における新築件数の割合は、線引き廃止前後で各年若干の増減はあるものの、概ね同程度で推移している。新築目的としては、主に住宅用地となっており、幹線道路沿道地区以外の既存集落の幹線道路の沿道でも行われている傾向にある。2020年には、公共用地（伊豆市立修善寺東こども園、児童発達支援センターおひさま 7,505 m²）の整備も行われている。
- 旧天城湯ヶ島町における新築は、「地域生活地区外」で行われる割合が高い。また、住宅用地は、幹線道路沿道地区以外の既存集落の幹線道路の沿道でも行われている傾向にある。月ヶ瀬 IC 周辺では、商業用（道の駅伊豆月ヶ瀬、コンビニエンスストア、飲食店）を目的とするものが多くなっている。
- 旧中伊豆町における新築は、「地域生活地区外」で行われる割合が高い。新築目的としては、主に商業用地（宿泊施設、事務所等）となっている。

(2) 近隣市町との比較

- 「伊豆市は平野部が少なく、行政区域に対する用途地域の面積割合は伊豆の国市や函南町よりも小さいため、伊豆市の新築建物件数は用途地域外で行われる割合が他市よりも高くなる傾向があり、集計結果もそのような結果となっている。また、線引き廃止以降も、用途地域外で高い傾向にある。

■再編により発現したと考えられる効果

- 線引き廃止後、用途地域での新築建物件数の割合は減少傾向にあるため、用途地域外への拡散が懸念される。一方、商業用新築建物の多くは用途地域内で行われていることから、一定の誘導は進んでいると考えられる。
- 旧修善寺町の「用途地域・牧之郷地域外」では、幹線道路沿道地区以外の既存集落の沿道でも新築が行われている傾向にあるため、今度の動向に注視していく必要がある。
- 牧之郷地区での住宅用新築建物件数は増加傾向であること、また区域別の割合も増加傾向であることから、該当区域への誘導が進んでいると考えられる。
- 旧土肥町では、「地域生活地区」で行われる新築棟数割合が高いため、都市計画区域再編により、適切な土地利用の誘導が図られていると考えられる。
- 旧天城湯ヶ島町の「地域生活地区外」では、商業施設が地域生活区外に立地しているが、地域生活地区に近接した月ヶ瀬 IC 周辺であり、スプロール化をしているとは言い難い。
- 旧中伊豆町の「地域生活地区外」商業施設が地域生活区外に立地しているが、業務施

設の他、宿泊施設などの観光レクリエーション施設であるため、スプロール化をしているとは言い難い。

表 3-21 新築確認件数及び面積の推移（市町別）

	年	住宅用地		商業用地		工業用地		公共用地		その他		合計	
		件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)						
伊豆市	2016	48	6,243	4	3,384	1	48	2	1,707	10	755	65	12,137
	2017	50	7,326	5	902	2	104	2	220	6	293	65	8,845
	2018	61	7,464	8	3,299	0	0	3	347	5	496	77	11,605
	2019	55	7,087	5	1,962	0	0	0	0	1	27	61	9,076
	2020	47	6,426	3	1,646	2	1,150	2	2,696	4	218	58	12,136
	合計	261	34,546	25	11,193	5	1,302	9	4,969	26	1,789	326	53,799
伊豆の国市	2016	165	13,649	11	3,299	0	0	3	961	5	473	184	18,382
	2017	195	15,592	8	2,459	1	446	1	120	2	106	207	18,722
	2018	220	16,039	3	2,804	4	647	4	7,687	2	94	233	27,270
	2019	202	14,629	8	1,543	3	5,177	4	1,740	2	333	219	23,422
	2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	782	59,909	30	10,105	8	6,269	12	10,507	11	1,006	843	87,796
用途地域	2016	126	10,209	8	2,862	0	0	0	0	2	290	136	13,360
	2017	145	11,237	6	1,675	0	0	0	0	2	106	153	13,019
	2018	171	12,183	3	2,804	2	608	3	898	0	0	179	16,493
	2019	160	11,007	5	1,155	1	47	4	1,740	1	29	171	13,978
	2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	602	44,636	22	8,496	3	655	7	2,639	5	425	639	56,850
函南町	2016	152	11,499	7	767	2	2,101	1	152	4	302	166	14,822
	2017	110	9,154	4	4,045	0	0	0	0	3	2,081	117	15,280
	2018	127	9,238	2	547	2	3,198	1	159	2	169	134	13,311
	2019	200	14,259	1	385	2	319	5	1,539	2	291	210	16,794
	2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	589	44,150	14	5,745	6	5,619	7	1,850	11	2,843	627	60,206
用途地域	2016	122	8,892	5	668	1	1,629	1	152	0	0	129	11,341
	2017	94	7,475	4	4,045	0	0	0	0	1	143	99	11,664
	2018	94	6,791	1	227	1	1,094	0	0	1	58	97	8,170
	2019	170	11,872	1	385	0	0	5	1,539	1	133	177	13,929
	2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	480	35,031	11	5,325	2	2,723	6	1,691	3	334	502	45,104

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線上側は廃止前、線下側は廃止後）

表 3-22 新築確認件数及び面積の推移（旧町別）

	年	住宅用地		商業用地		工業用地		公共用地		その他		合計	
		件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)						
旧修善寺町	2016	38	4,881	2	1,043	0	0	0	0	4	161	44	6,085
	2017	40	5,872	1	65	1	34	2	220	2	21	46	6,213
	2018	53	6,493	4	1,080	0	0	0	0	2	120	59	7,694
	2019	37	5,066	0	0	0	0	0	0	1	27	38	5,093
	2020	44	6,072	3	1,646	1	1,079	2	2,696	3	201	53	11,693
	合計	212	28,384	10	3,835	2	1,114	4	2,916	12	530	240	36,778
用途地域	2016	19	2,366	2	1,043	0	0	0	0	1	12	22	3,422
	2017	23	3,130	1	65	1	34	1	127	2	21	28	3,376
	2018	21	2,566	2	238	0	0	0	0	0	0	23	2,804
	2019	17	2,416	0	0	0	0	0	0	0	0	17	2,416
	2020	21	2,345	2	1,453	0	0	1	182	0	0	24	3,980
	合計	101	12,824	7	2,799	1	34	2	308	3	33	114	15,998
牧之郷地区	2016	2	330	0	0	0	0	0	0	1	24	3	353
	2017	3	628	0	0	0	0	0	0	0	0	3	628
	2018	5	876	0	0	0	0	0	0	0	0	5	876
	2019	6	967	0	0	0	0	0	0	1	27	7	994
	2020	4	499	1	193	0	0	0	0	0	0	5	692
	合計	20	3,300	1	193	0	0	0	0	2	51	23	3,543
旧土肥町	2016	1	79	1	1,567	0	0	0	0	0	0	2	1,647
	2017	3	352	0	0	0	0	0	0	0	0	3	352
	2018	2	215	2	843	0	0	1	172	1	68	6	1,298
	2019	5	354	1	169	0	0	0	0	0	0	6	523
	2020	2	248	0	0	0	0	0	0	0	0	2	248
	合計	13	1,250	4	2,579	0	0	1	172	1	68	19	4,088
地域生活地区	2016	1	79	0	0	0	0	0	0	0	0	1	79
	2017	1	113	0	0	0	0	0	0	0	0	1	113
	2018	1	97	2	843	0	0	1	172	1	68	5	1,179
	2019	4	247	0	0	0	0	0	0	0	0	4	247
	2020	2	248	0	0	0	0	0	0	0	0	2	248
	合計	9	784	2	843	0	0	1	172	1	68	13	1,866
旧天城湯ヶ島町	2016	8	1,093	0	0	1	48	1	20	5	356	15	1,517
	2017	7	1,101	1	348	1	70	0	0	4	272	13	1,792
	2018	5	642	0	0	0	0	2	175	1	150	8	967
	2019	11	1,411	4	1,794	0	0	0	0	0	0	15	3,205
	2020	1	106	0	0	1	71	0	0	1	17	3	194
	合計	32	4,355	5	2,142	3	189	3	194	11	796	54	7,675
地域生活地区	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	2	224	2	224
	2017	2	284	0	0	0	0	0	0	0	0	2	284
	2018	3	393	0	0	0	0	1	92	1	150	5	635
	2019	1	41	0	0	0	0	0	0	0	0	1	41
	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	1	17	1	17
	合計	6	717	0	0	0	0	1	92	4	391	11	1,200
旧中伊豆町	2016	1	189	1	773	0	0	1	1,687	1	238	4	2,887
	2017	0	0	3	488	0	0	0	0	0	0	3	488
	2018	1	113	2	1,376	0	0	0	0	1	158	4	1,647
	2019	2	256	0	0	0	0	0	0	0	0	2	256
	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	4	558	6	2,637	0	0	1	1,687	2	396	13	5,278
地域生活地区	2016	0	0	0	0	0	0	1	1,687	0	0	1	1,687
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2019	1	130	0	0	0	0	0	0	0	0	1	130
	2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	1	130	0	0	0	0	1	1,687	0	0	2	1,818

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線上側は廃止前、線下側は廃止後）

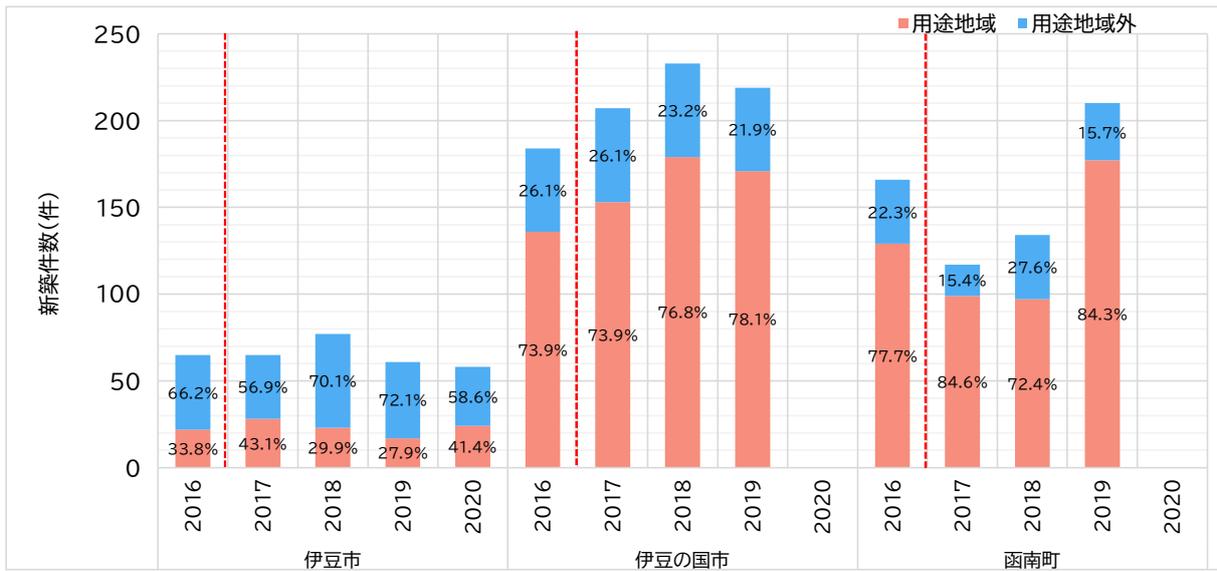


図 3-64 新築確認件数の推移（市町別）

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線左側は廃止前、線右側は廃止後）

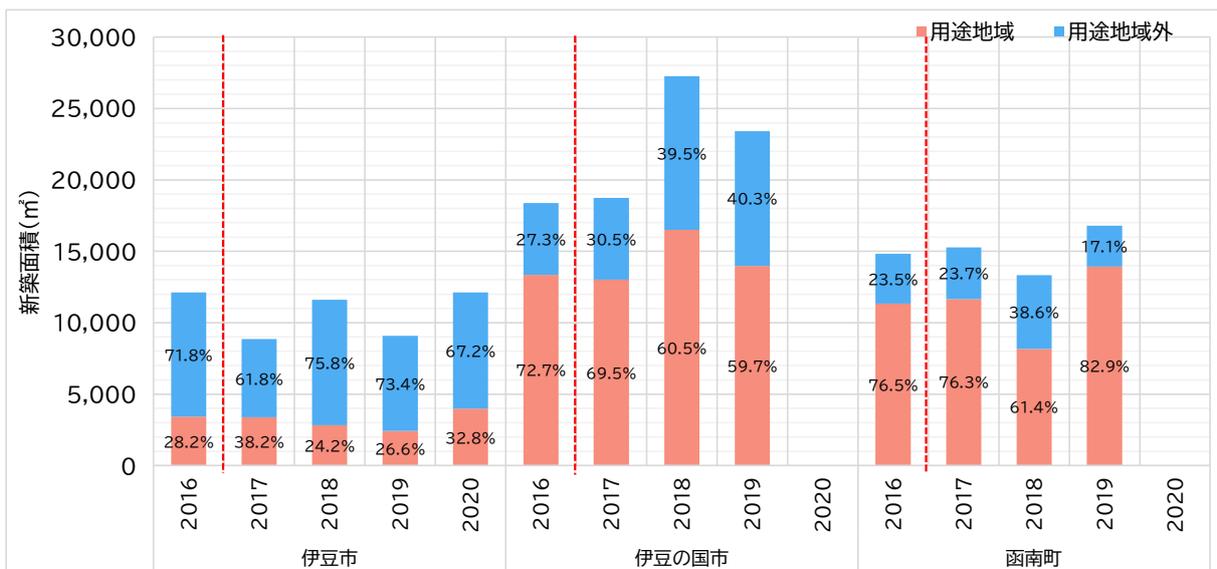


図 3-65 新築確認面積の推移（市町別）

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線左側は廃止前、線右側は廃止後）

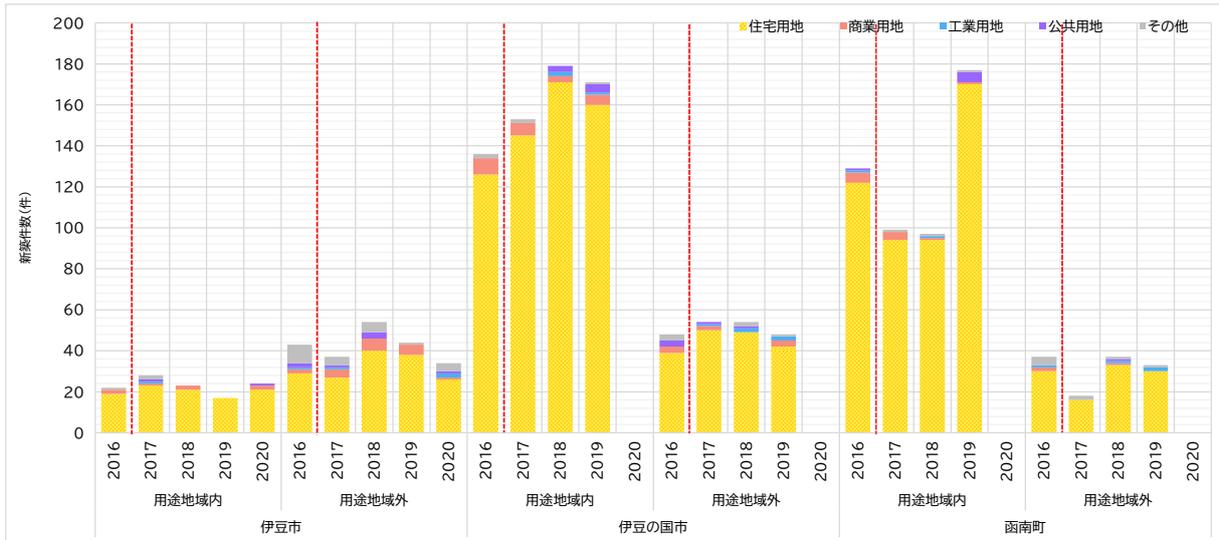


図 3-66 用途別新築確認件数の推移（市町別）

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線左側は廃止前、線右側は廃止後）

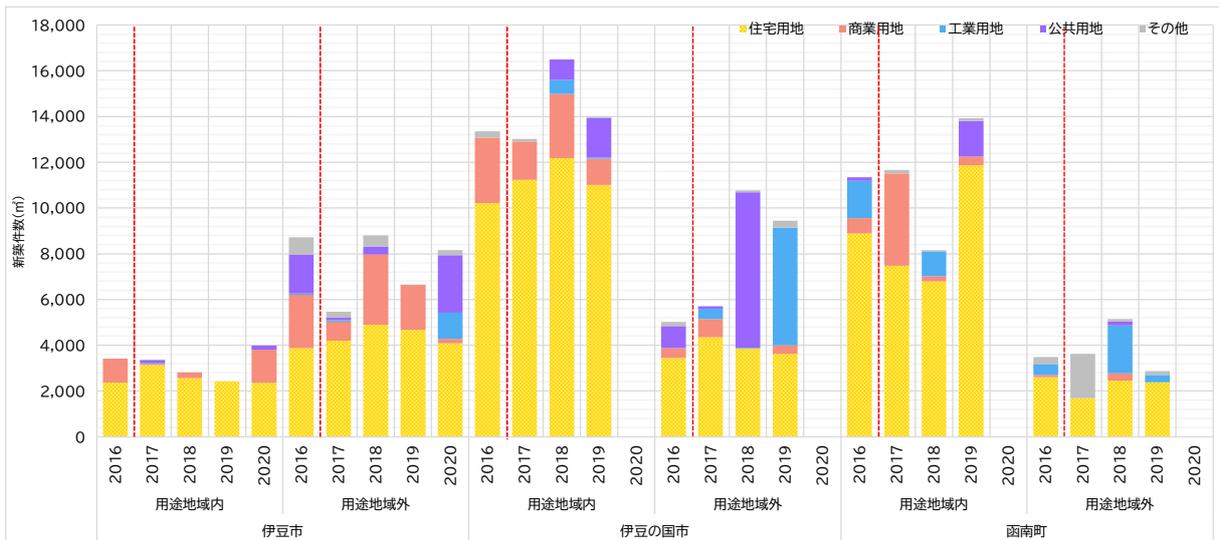


図 3-67 用途別新築確認面積の推移（市町別）

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線左側は廃止前、線右側は廃止後）

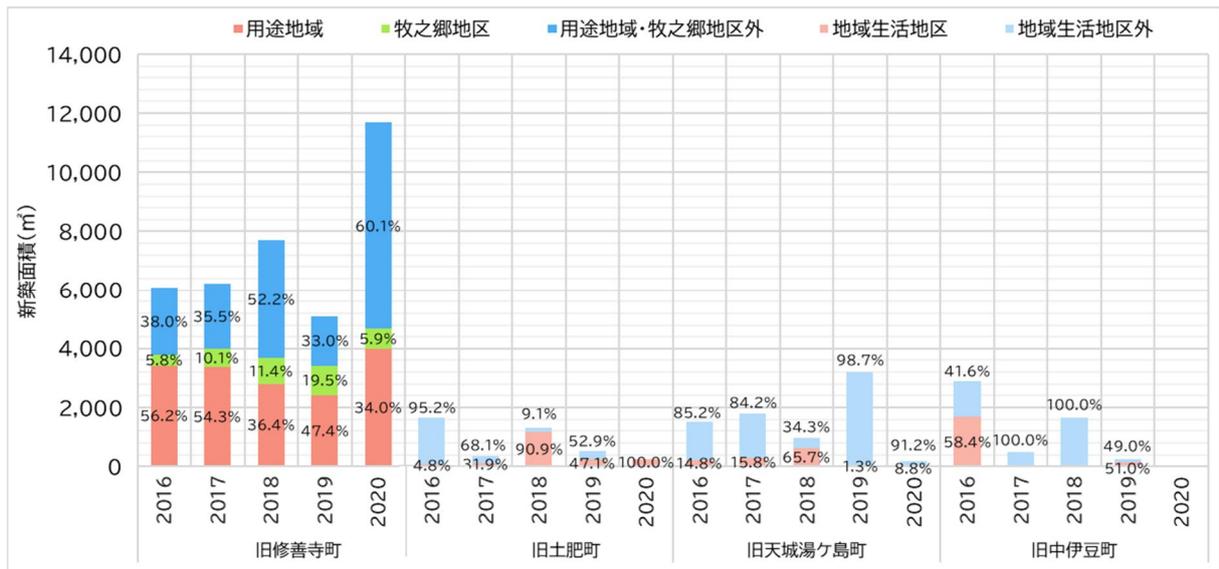


図 3-68 新築確認件数の推移 (旧町別)

* 赤線：線引き廃止前後の境界線 (線左側は廃止前、線右側は廃止後)

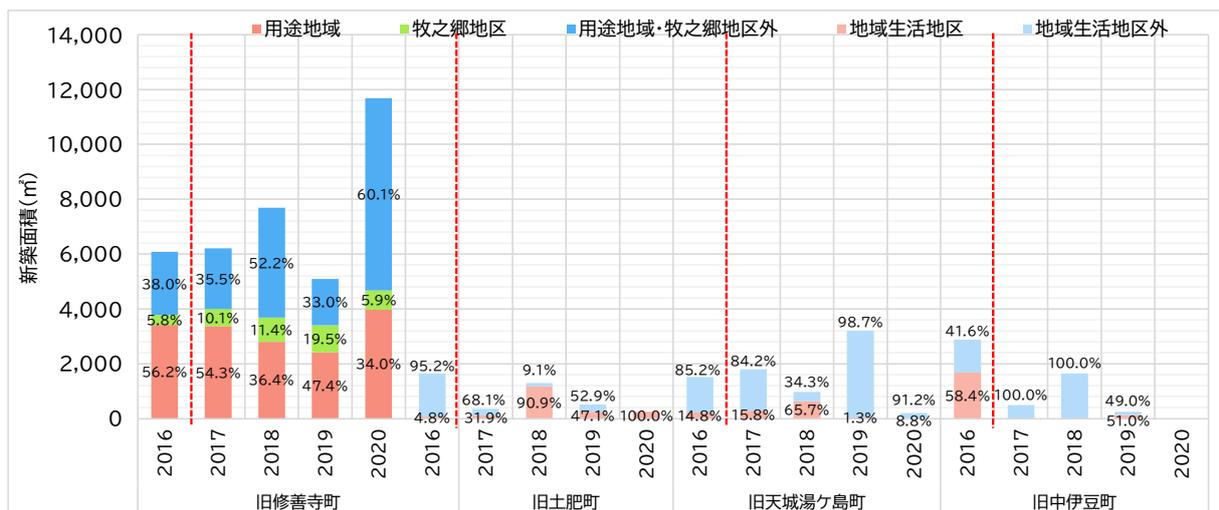


図 3-69 新築確認面積の推移 (旧町別)

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 赤線：線引き廃止前後の境界線 (線左側は廃止前、線右側は廃止後)

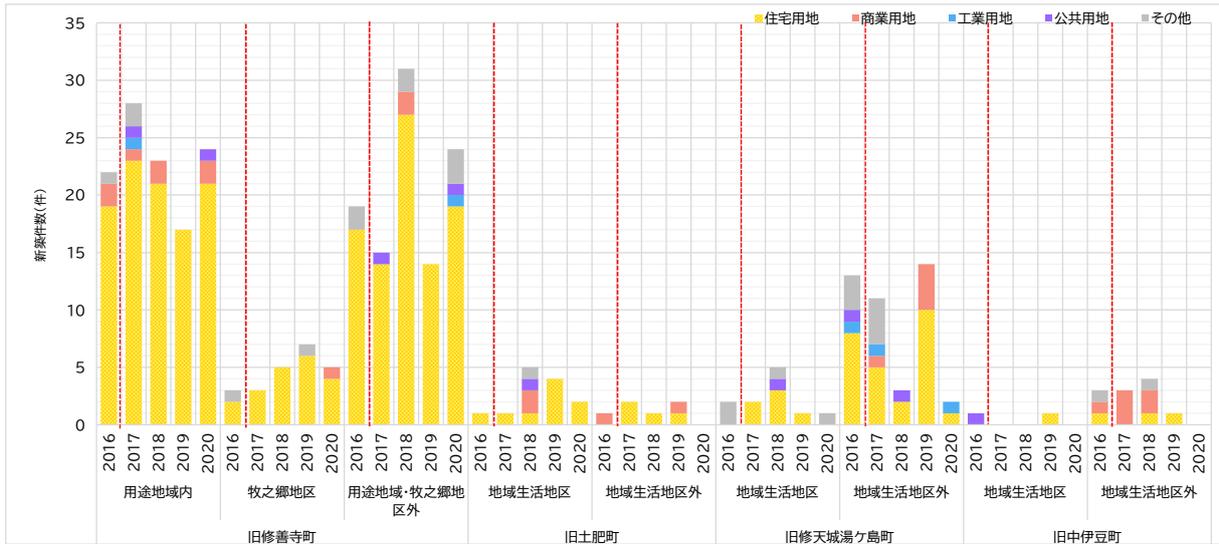


図 3-70 用途別新築確認件数の推移（旧町別）

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線左側は廃止前、線右側は廃止後）

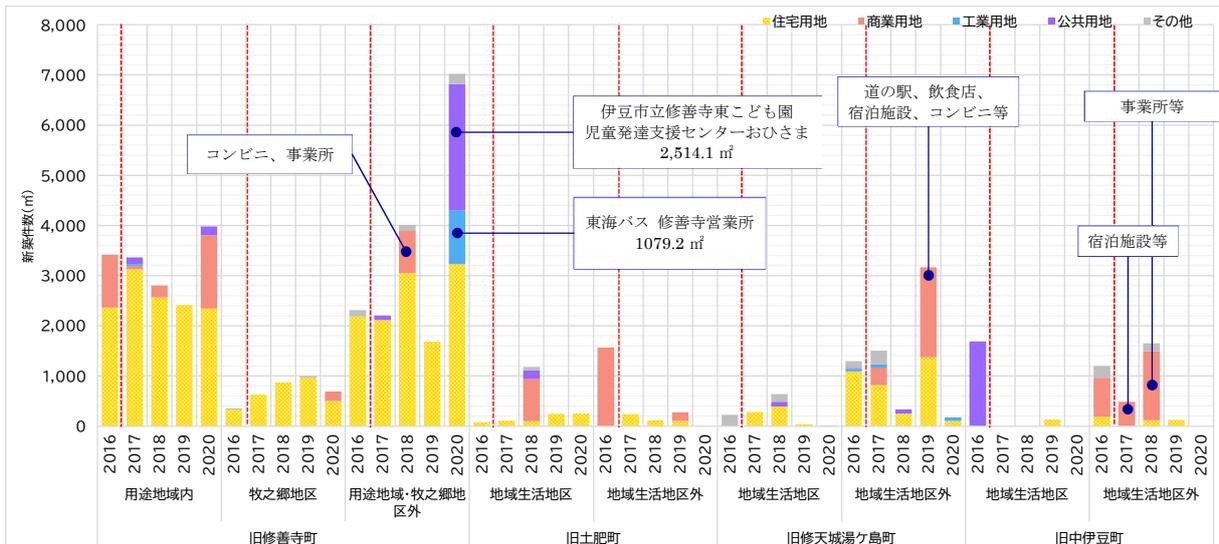


図 3-71 用途別新築確認面積の推移（旧町別）

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 赤線：線引き廃止前後の境界線（線左側は廃止前、線右側は廃止後）

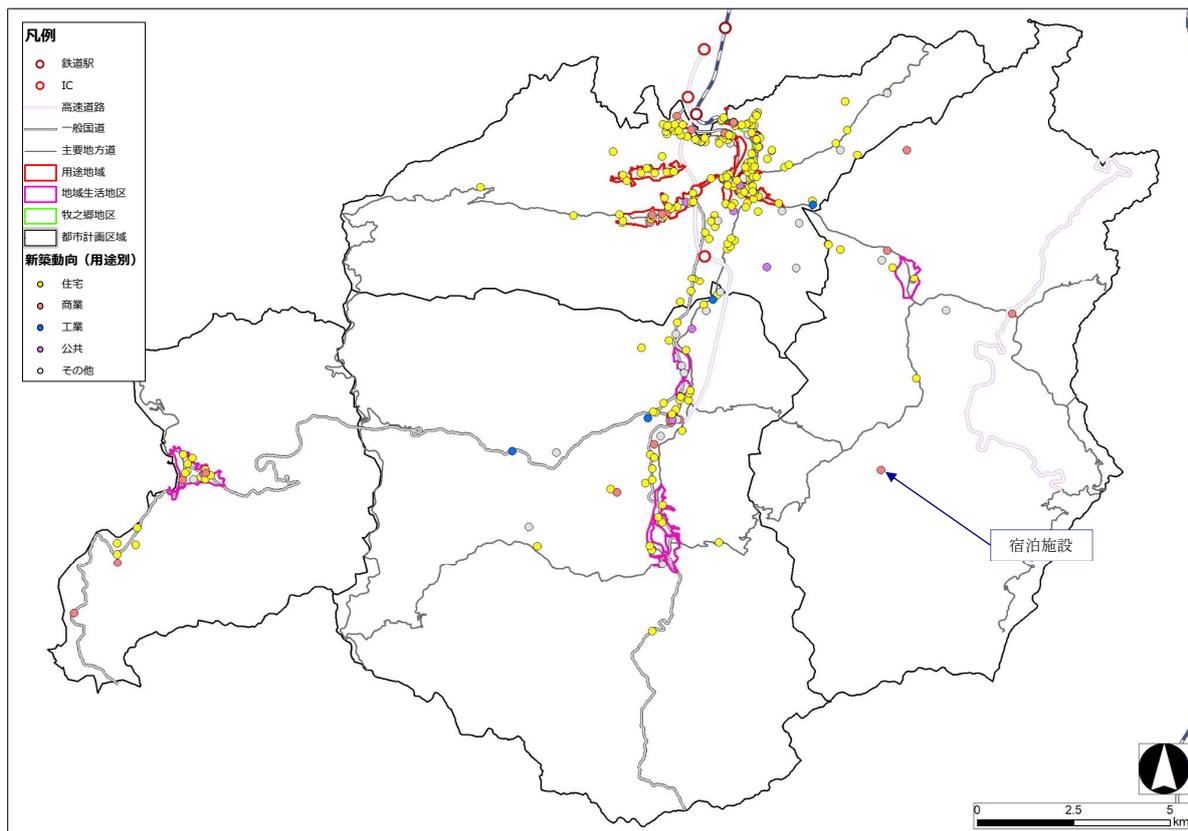


図 3-72 新築状況図

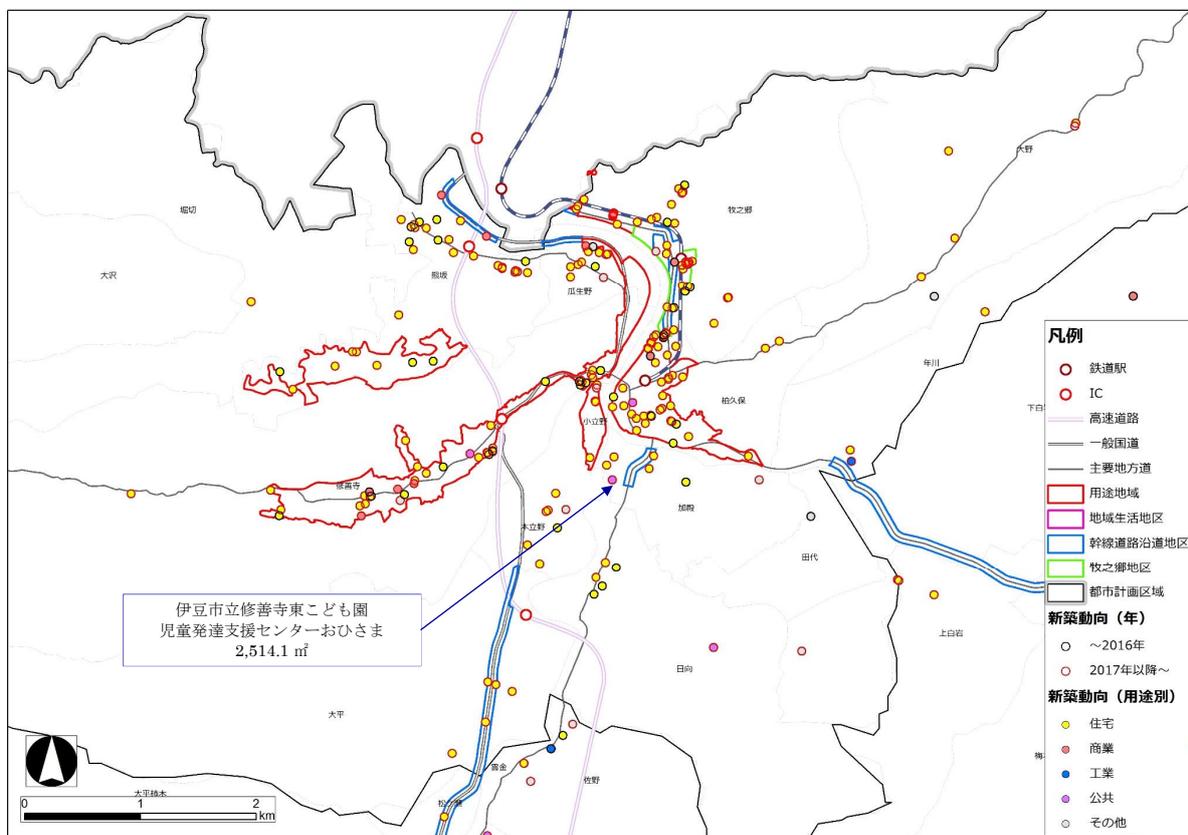


図 3-73 新築状況図 (旧修善寺町)

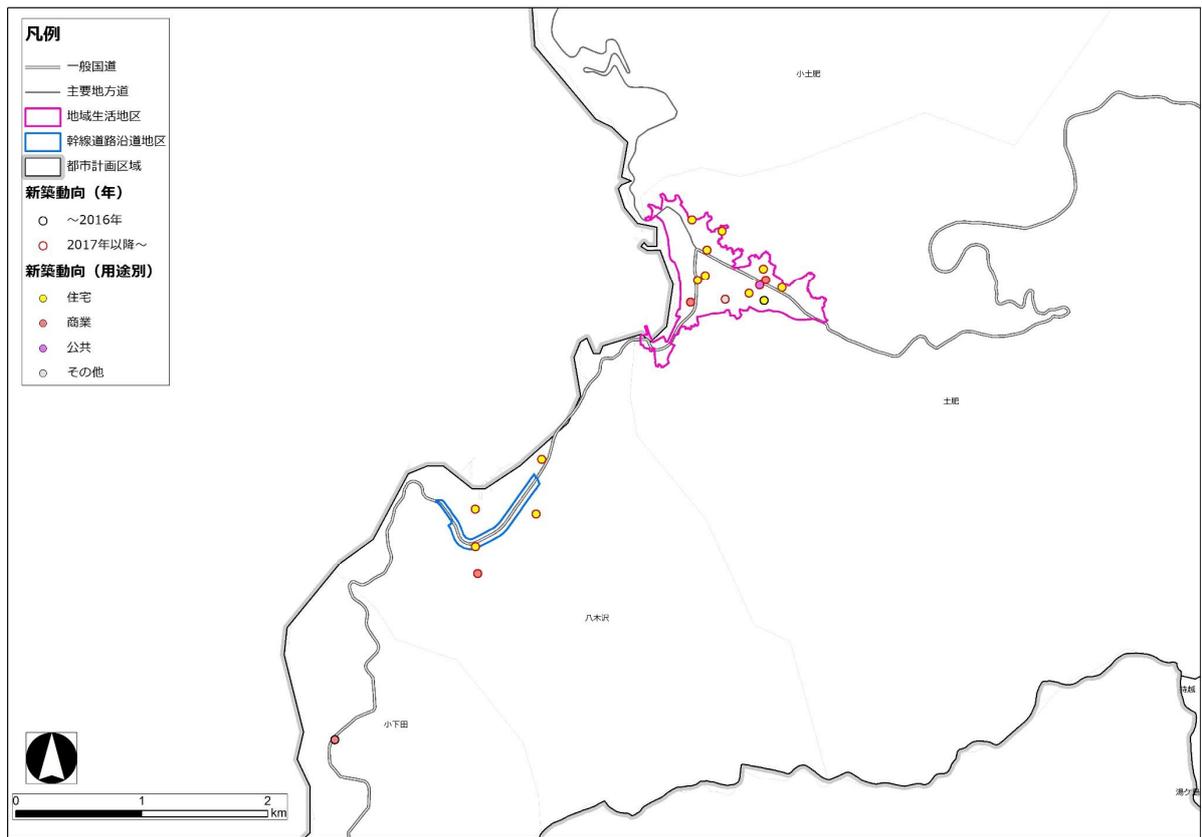


図 3-74 新築状況図 (旧土肥町)

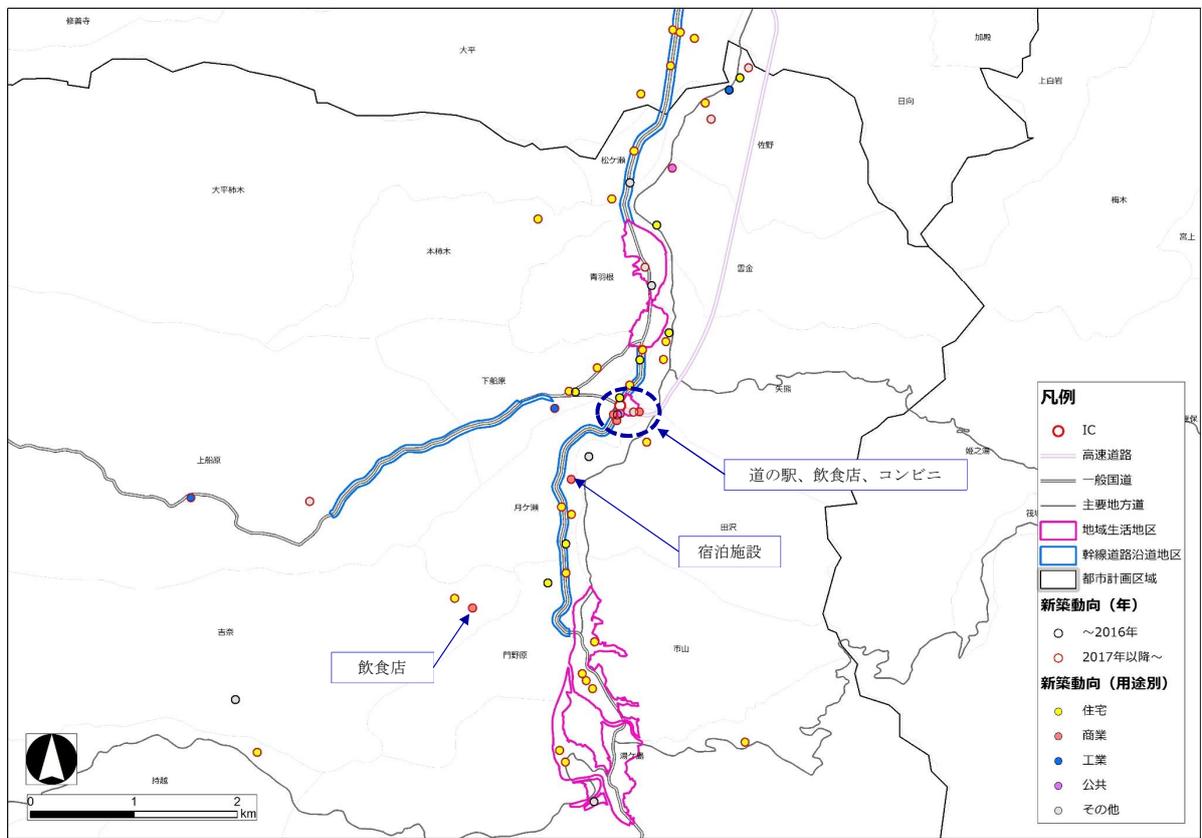


図 3-75 新築状況図 (旧天城湯ヶ島町)

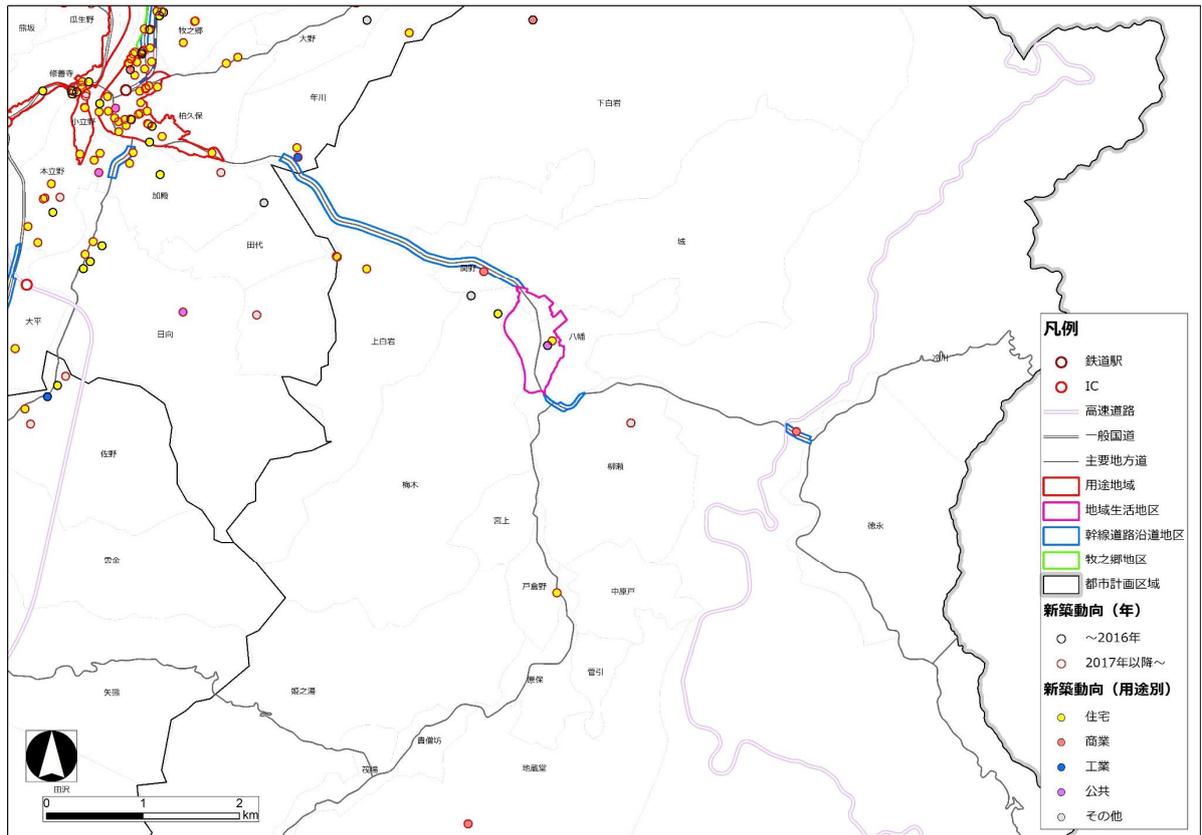


図 3-76 新築状況図 (旧中伊豆町)

3.5 大規模店舗

- 伊豆市の大規模小売店舗は5店舗あり、全て用途地域に立地している。そのうち線引き廃止後に新設された大規模小売店舗は1店舗である。
- 近隣市町における大規模小売店舗の動向をみると、線引き廃止後に新設された大規模小売店舗は、函南町の用途地域で1店舗となる。

■再編により発現したと考えられる効果

➤ 用途地域外への無秩序な拡散はみられない。

表 3-23 大型店舗届出の状況

	伊豆市										伊豆の国市		函南町	
	旧修善寺町			旧土肥町		旧天城湯ヶ島町		旧中伊豆町			用途地域	用途地域外	用途地域	用途地域外
	用途地域	牧之郷地区	用途地域・牧之郷地区	地域生活地区	地域生活地区外	地域生活地区	地域生活地区外	地域生活地区	地域生活地区外					
2010年前	1	1									3	1	3	
2010														
2011	1	1												
2012	1	1											1	
2013														
2014	1	1												
2015											1		1	
2016											1			
2017	1	1											1	
2018														
2019														
2020														

	伊豆市										伊豆の国市		函南町	
	旧修善寺町			旧土肥町		旧天城湯ヶ島町		旧中伊豆町			用途地域	用途地域外	用途地域	用途地域外
	用途地域	牧之郷地区	用途地域・牧之郷地区	地域生活地区	地域生活地区外	地域生活地区	地域生活地区外	地域生活地区	地域生活地区外					
2010年前	3,121	3,121									8,775	14,811	7,792	
2010														
2011	7,716	7,716												
2012	1,768	1,768											1,227	
2013														
2014	3,121	3,121												
2015											1,320		1,241	
2016											1,397			
2017	1,768	1,768											2,778	
2018														
2019														
2020														

資料：静岡県都市計画基礎調査 静岡県 令和3年

* 新規開設店舗のみ

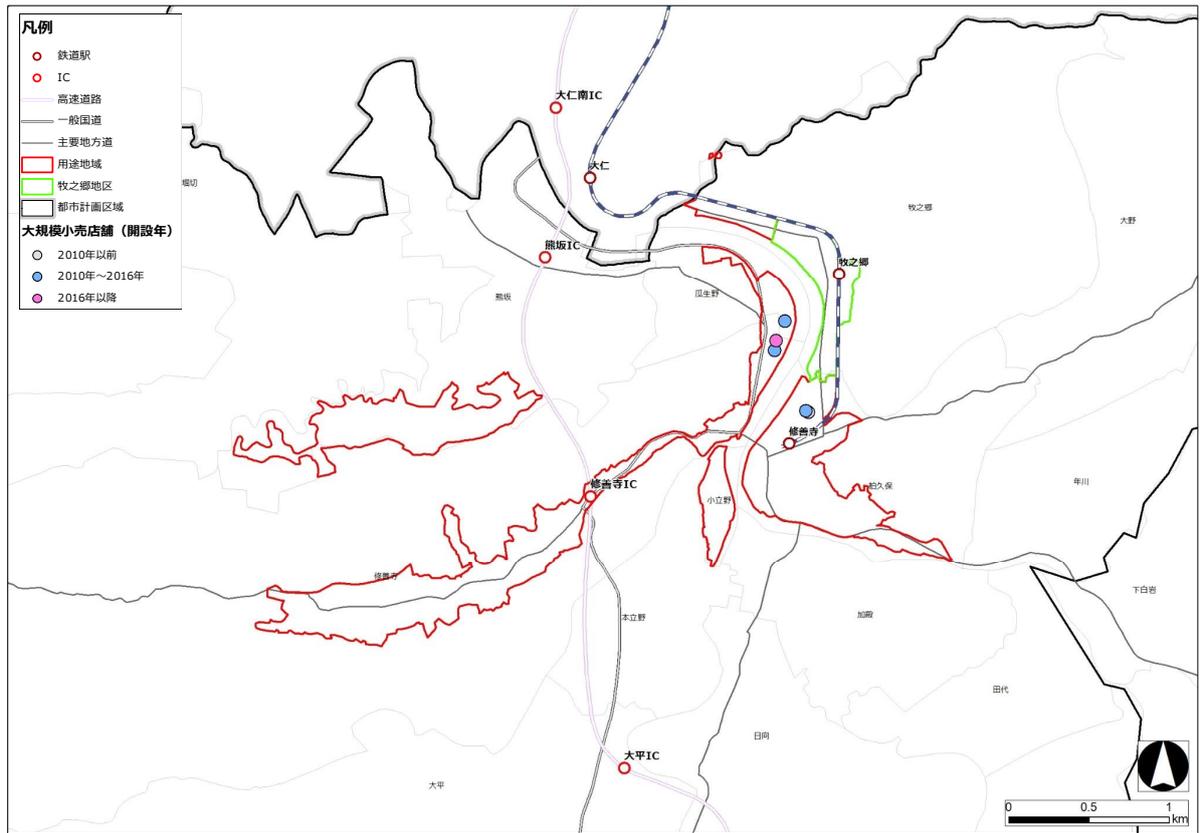


图 3-77 大規模小売店舗立地状況

3.6 公共交通

- 修善寺駅では、一貫して降車人員が乗車人員を上回っている。各年若干の増減はあるものの、長期的には緩やかな減少傾向にある。
- 牧之郷駅の乗降人員は、概ね同程度となっている。乗降人員ともに2013年までは増加傾向にあったが、2014年以降は若干の増減はあるものの、長期的には緩やかな減少傾向にある。
- 修善寺駅、牧之郷駅とも、線引き廃止後に減少傾向が大きくなっている。

表 3-24 駅別運輸状況（千人）

(千人) 年度	牧之郷駅				修善寺駅			
	乗車人員	増減率	降車人員	増減率	乗車人員	増減率	降車人員	増減率
2010	82.6	-	79.8	-	928.8	-	1,016.8	-
2011	86.8	5.0%	81.6	2.3%	905.0	-2.6%	970.2	-4.6%
2012	90.6	4.4%	82.3	0.9%	897.0	-0.9%	998.2	2.9%
2013	91.3	0.7%	85.1	3.4%	886.2	-1.2%	983.4	-1.5%
2014	85.9	-5.9%	82.7	-2.8%	846.3	-4.5%	934.2	-5.0%
2015	83.4	-2.8%	79.2	-4.3%	861.3	1.8%	953.2	2.0%
2016	84.8	1.7%	82.0	3.6%	863.4	0.3%	942.7	-1.1%
2017	83.4	-1.7%	81.7	-0.4%	867.9	0.5%	920.3	-2.4%
2018	80.4	-3.6%	79.7	-2.5%	837.9	-3.5%	940.6	2.2%
2019	77.5	-3.6%	79.0	-0.9%	793.5	-5.3%	882.6	-6.2%
2020	60.0	-22.6%	63.6	-19.5%	540.1	-31.9%	576.2	-34.7%

廃止前
廃止後

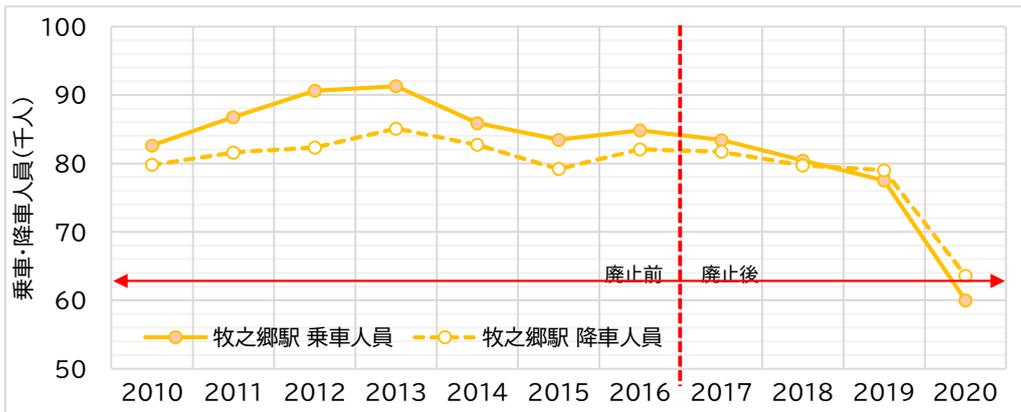
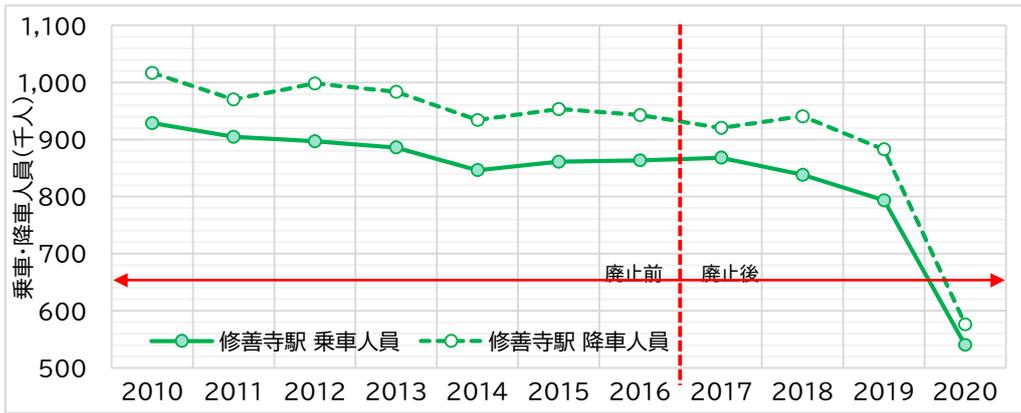


図 3-78 駅別乗降客数の推移

資料：静岡県統計年鑑（鉄道運輸状況） 静岡県 各年

*2020 新型コロナウイルスによる影響がみられる 2020 年は考慮しない。

3.7 地価

- 伊豆市の平均地価は、減少傾向になっているものの、用途地域内外別にみても同様の傾向となっている。
- 住宅系用途の地価は、用途地域内外・地域生活地区内外ともに減少傾向が続いている。用途地域及び地域生活地区外では、より緩やかな減少傾向となっている。
- 商業系用途の地価は、用途地域、地域生活地区ともに減少傾向が続いているが、住宅系用途の地価よりも緩やかな減少傾向となっている。
- 住宅系及び商業系用途ともに修善寺駅周辺などの中心部では、線引き廃止後の地価が、より緩やかな減少傾向となっている。特に、修善寺駅周辺の商業用地の地価は、2010年～2015年まで減少傾向が続いていたが、2015年以降は横ばいで推移している。

■再編により発現したと考えられる効果

- 伊豆市の地価は、修善寺駅周辺の商業地（No.9）では一程度維持されている。
- 用途地域内の住宅地についても、地価の減少が緩やかなものとなっている。

表 3-25 地価動向（平均値）

		地価(千円/㎡)												2010～2016 年の平均	2017～2020 年の平均
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020			
地価 公示	伊豆市平均	70.9	69.2	67.3	65.2	63.0	60.9	59.1	57.5	56.1	54.7	53.3	65.1	55.4	
	前年からの増減率	-	-2.4%	-2.8%	-3.1%	-3.4%	-3.4%	-3.0%	-2.7%	-2.5%	-2.5%	-2.5%	-3.0%	-2.5%	
	用途地域内平均	77.0	75.2	73.1	70.9	68.3	65.8	63.8	61.9	60.2	58.7	57.2	70.6	59.5	
	前年からの増減率	-	-2.3%	-2.8%	-3.0%	-3.6%	-3.7%	-3.2%	-2.9%	-2.7%	-2.5%	-2.6%	-3.1%	-2.7%	
地価 調査	用途地域外平均	58.7	57.2	55.6	53.9	52.3	50.9	49.7	48.7	47.8	46.7	45.6	54.0	47.2	
	前年からの増減率	-	-2.6%	-2.7%	-3.1%	-3.0%	-2.6%	-2.5%	-2.0%	-1.8%	-2.3%	-2.4%	-2.7%	-2.1%	
	伊豆市平均	52.5	51.1	49.7	48.4	47.1	47.0	45.9	44.7	43.6	42.5	41.1	48.8	43.0	
	前年からの増減率	-	-2.7%	-2.6%	-2.6%	-2.8%	-0.1%	-2.5%	-2.4%	-2.5%	-2.5%	-3.5%	-2.2%	-2.7%	
地価 調査	用途地域内平均	81.5	79.2	77.2	75.3	73.5	71.8	70.6	69.4	68.1	67.0	65.6	75.6	67.5	
	前年からの増減率	-	-2.9%	-2.5%	-2.4%	-2.4%	-2.3%	-1.8%	-1.7%	-1.8%	-1.7%	-2.1%	-2.4%	-1.8%	
	用途地域外平均	40.1	39.0	38.0	36.9	35.8	37.7	36.6	35.5	34.5	33.4	31.9	37.7	33.8	
	前年からの増減率	-	-2.6%	-2.7%	-2.8%	-3.1%	5.5%	-3.0%	-2.9%	-3.0%	-3.2%	-4.5%	-1.5%	-3.4%	

資料：国土数値情報（地価公示） 国土交通省 令和7年、国土数値情報（都道府県地価調査） 国土交通省 令和6年

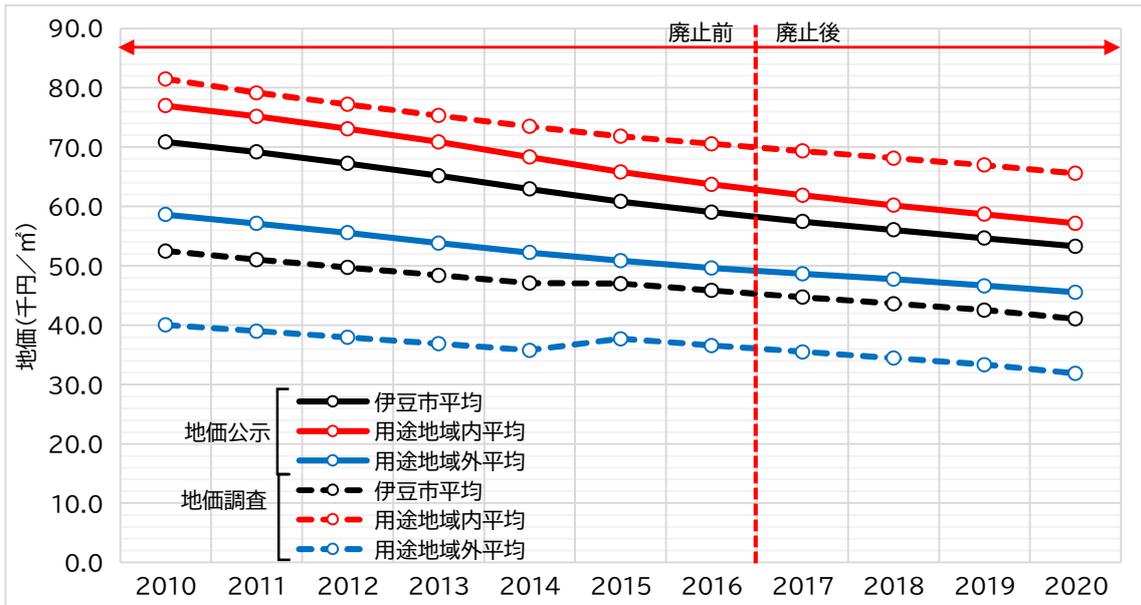


図 3-79 地価動向（平均値）の推移

表 3-26 地点別地価動向

No	旧町別	地価(千円/㎡)										2010~2016 年の平均	2017~2020 年の平均	地区	用途	備考	
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019						2020
1	旧修善寺町	78.5	77.0	75.2	72.8	70.0	67.4	65.5	63.8	62.2	60.8	59.4	72.3	61.6	用途地域	住宅地	地価公示
	前年からの増減率	-	-1.9%	-2.3%	-3.2%	-3.8%	-3.7%	-2.8%	-2.6%	-2.5%	-2.3%	-2.3%	-3.0%	-2.4%			
2	旧修善寺町	72.5	71.0	68.9	66.7	64.5	62.4	60.6	59.0	57.6	56.3	54.9	66.7	57.0	用途地域	住宅地	
	前年からの増減率	-	-2.1%	-3.0%	-3.2%	-3.3%	-3.3%	-2.9%	-2.6%	-2.4%	-2.3%	-2.5%	-2.9%	-2.4%			
3	旧修善寺町	65.5	64.0	62.1	60.2	57.8	55.5	53.4	51.4	49.7	48.2	46.8	59.8	49.0	用途地域	住宅地	
	前年からの増減率	-	-2.3%	-3.0%	-3.1%	-4.0%	-4.0%	-3.8%	-3.7%	-3.3%	-3.0%	-2.9%	-3.3%	-3.2%			
4	旧修善寺町	68.0	66.3	64.6	62.6	60.8	59.4	58.2	57.3	56.5	55.3	54.1	62.8	55.8	住宅地		
	前年からの増減率	-	-2.5%	-2.6%	-3.1%	-2.9%	-2.3%	-2.0%	-1.5%	-1.4%	-2.1%	-2.2%	-2.6%	-1.8%			
5	旧修善寺町	49.3	48.0	46.6	45.1	43.7	42.4	41.1	40.0	39.0	38.0	37.0	45.2	38.5	住宅地		
	前年からの増減率	-	-2.6%	-2.9%	-3.2%	-3.1%	-3.0%	-3.1%	-2.7%	-2.5%	-2.6%	-2.6%	-3.0%	-2.6%			
6	旧修善寺町	91.5	88.8	86.2	83.8	81.0	78.0	75.5	73.4	71.4	69.5	67.6	83.5	70.5	用途地域	商業地	
	前年からの増減率	-	-3.0%	-2.9%	-2.8%	-3.3%	-3.7%	-3.2%	-2.8%	-2.7%	-2.7%	-2.7%	-3.2%	-2.7%			
7	旧修善寺町	69.0	67.0	65.0	63.5	62.0	60.0	58.2	56.5	54.8	53.3	51.5	63.5	54.0	用途地域	住宅地	
	前年からの増減率	-	-2.9%	-3.0%	-2.3%	-2.4%	-3.2%	-3.0%	-2.9%	-3.0%	-2.7%	-3.4%	-2.8%	-3.0%			
8	旧修善寺町	66.5	64.5	62.6	60.5	58.5	56.5	54.5	52.6	50.8	49.2	47.3	60.5	50.0	用途地域	住宅地	
	前年からの増減率	-	-3.0%	-2.9%	-3.4%	-3.3%	-3.4%	-3.5%	-3.5%	-3.4%	-3.1%	-3.9%	-3.3%	-3.5%			
9	旧修善寺町	109.0	106.0	104.0	102.0	100.0	99.0	99.0	99.0	98.8	98.5	98.0	102.7	98.6	用途地域	商業地	
	前年からの増減率	-	-2.8%	-1.9%	-1.9%	-2.0%	-1.0%	0.0%	0.0%	-0.2%	-0.3%	-0.5%	-1.6%	-0.3%			
10	旧土肥町	52.0	49.3	46.8	44.0	41.3	39.2	37.3	35.5	33.8	32.2	30.0	44.3	32.9	地域生活地区	住宅地	
	前年からの増減率	-	-5.2%	-5.1%	-6.0%	-6.1%	-5.1%	-4.8%	-4.8%	-4.8%	-4.7%	-6.8%	-5.4%	-5.3%			
11	旧土肥町						58.3	55.4	52.6	49.9	47.4	44.0	56.9	48.5	地域生活地区	商業地	
	前年からの増減率	-	-	-	-	-	-	-5.0%	-5.1%	-5.1%	-5.0%	-7.2%	-5.0%	-5.6%			
12	旧天城湯ヶ島町	37.0	35.9	34.8	33.7	32.5	31.5	30.5	29.5	28.6	27.8	27.0	33.7	28.2	地域生活地区	住宅地	
	前年からの増減率	-	-3.0%	-3.1%	-3.2%	-3.6%	-3.1%	-3.2%	-3.3%	-3.1%	-2.8%	-2.9%	-3.2%	-3.0%			
13	旧天城湯ヶ島町	36.0	34.9	33.8	32.7	31.5	30.5	29.6	29.0	28.4	27.8	26.8	32.7	28.0		住宅地	
	前年からの増減率	-	-3.1%	-3.2%	-3.3%	-3.7%	-3.2%	-3.0%	-2.0%	-2.1%	-2.1%	-3.6%	-3.2%	-2.5%			
14	旧天城湯ヶ島町	50.0	48.5	47.0	46.0	45.0	44.0	43.1	42.2	41.3	39.5	37.5	46.2	40.1	地域生活地区	商業地	
	前年からの増減率	-	-3.0%	-3.1%	-2.1%	-2.2%	-2.2%	-2.0%	-2.1%	-2.1%	-4.4%	-5.1%	-2.4%	-3.4%			
15	旧中伊豆町	39.4	39.0	38.5	37.5	36.5	35.5	34.8	34.1	33.4	32.8	32.1	37.3	33.1		住宅地	
	前年からの増減率	-	-1.0%	-1.3%	-2.6%	-2.7%	-2.7%	-2.0%	-2.0%	-2.1%	-1.8%	-2.1%	-2.0%	-2.0%			
16	旧中伊豆町	18.7	18.5	18.3	18.1	17.9	17.7	17.5	17.3	17.0	16.8	16.6	18.1	16.9		住宅地	
	前年からの増減率	-	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.7%	-1.2%	-1.2%	-1.1%	-1.3%			
17	旧中伊豆町	47.3	47.0	46.5	46.3	45.7	45.1	44.5	43.9	43.3	42.7	41.0	46.1	42.7	地域生活地区	商業地	
	前年からの増減率	-	-0.6%	-1.1%	-0.4%	-1.3%	-1.3%	-1.3%	-1.3%	-1.4%	-1.4%	-4.0%	-1.0%	-4.2%			

資料：国土数値情報（地価公示） 国土交通省 令和7年、国土数値情報（都道府県地価調査） 国土交通省 令和6年

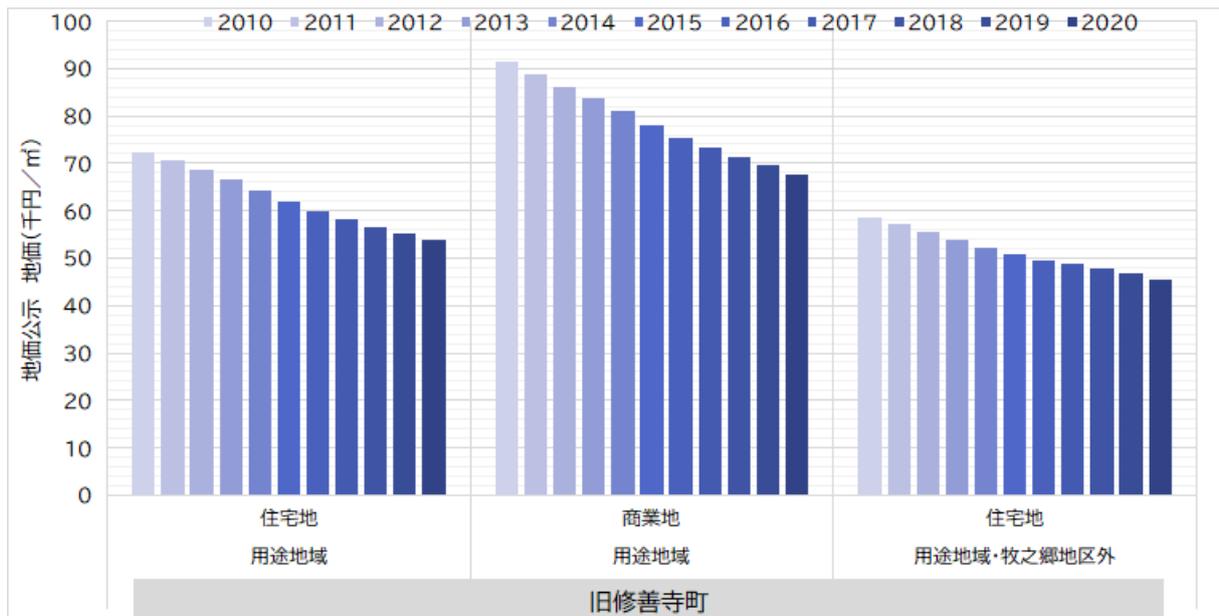


図 3-80 旧町別・地域地区別・用途別地価動向（地価公示）

資料：国土数値情報（地価公示） 国土交通省 令和7年

* 旧町別、地域地区別、用途別の平均値を算出

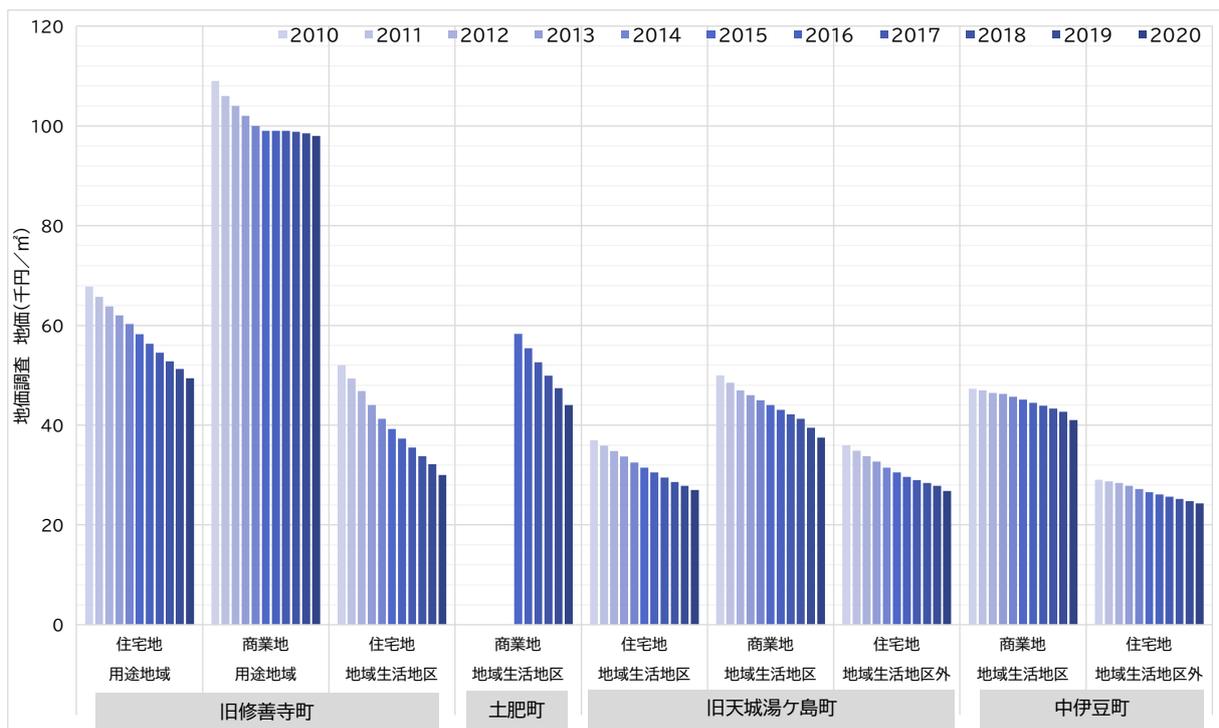


図 3-81 旧町別・地域地区別・用途別地価動向（地価調査）

資料：国土数値情報（都道府県地価調査） 国土交通省 令和6年

* 旧町別、地域地区別、用途別の平均値を算出

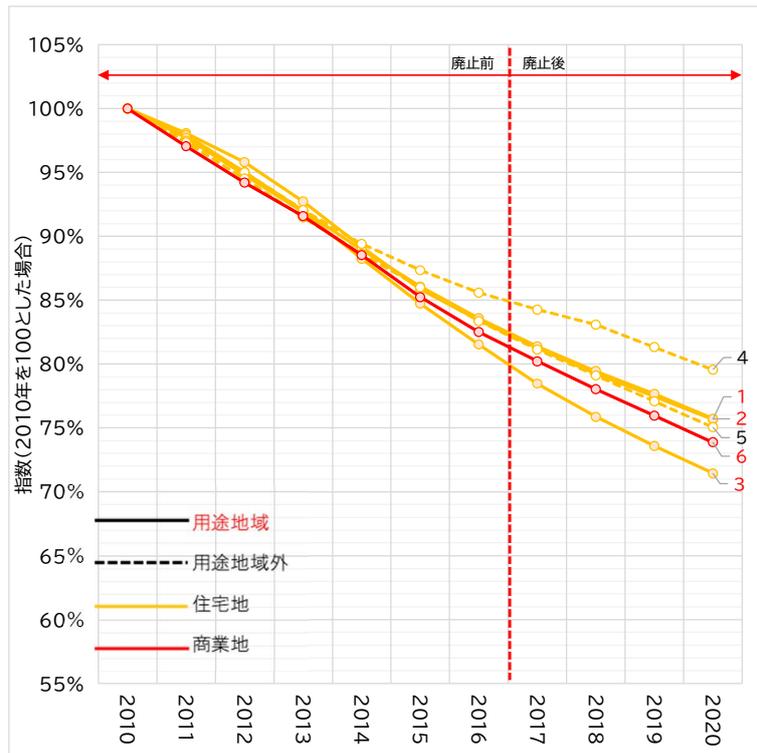


図 3-82 地点別地価の推移（地価公示）

資料：国土数値情報（地価公示） 国土交通省 令和7年

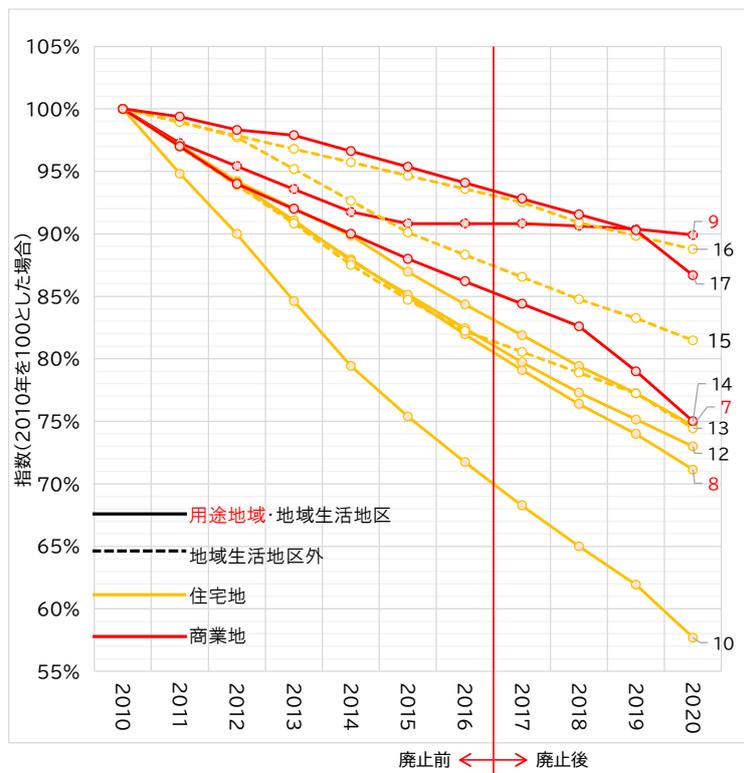
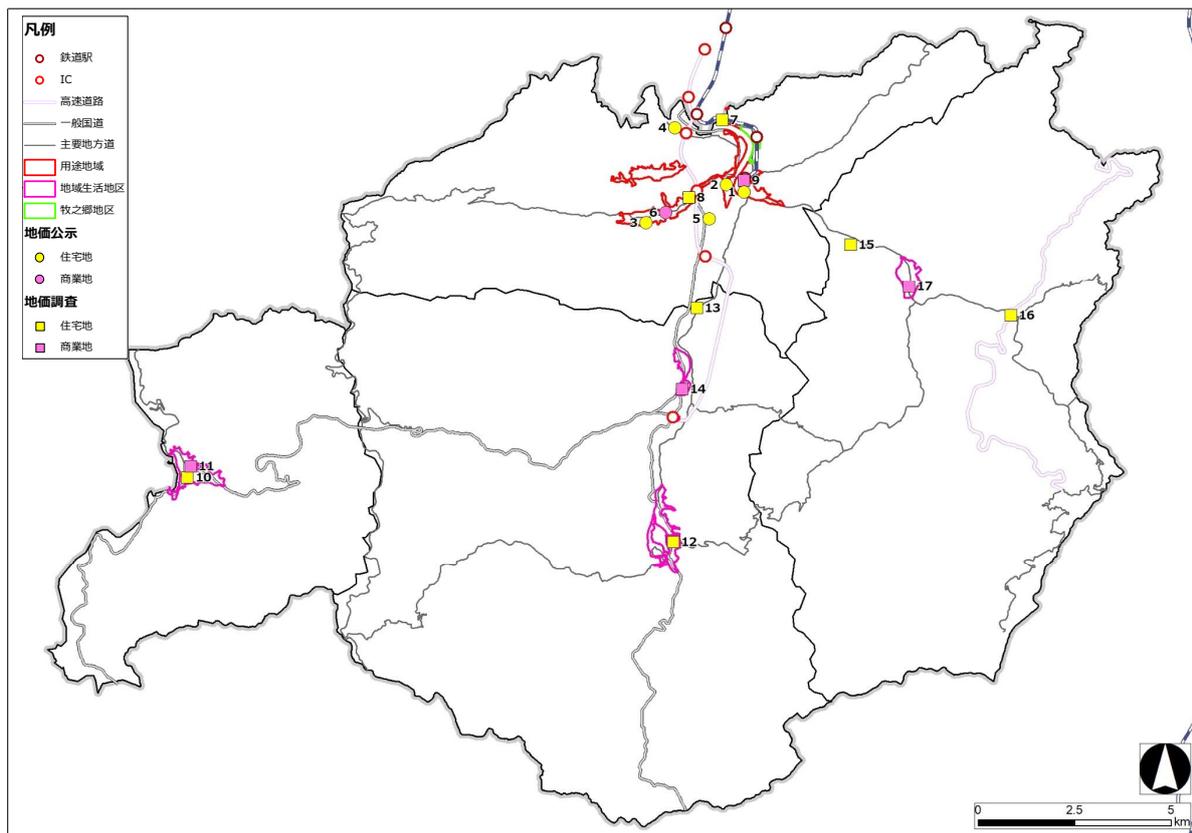


図 3-83 地点別地価の推移（地価調査）

資料：国土数値情報（都道府県地価調査） 国土交通省 令和6年



3.8 都市施設の整備状況

- 伊豆市内の都市施設の整備状況は、牧之郷駅前広場や伊豆中学校、日向公園が旧修善寺町で整備あるいは整備予定である。
- 旧土肥町には、松原公園津波避難複合施設が整備されている。

旧町・場所・都市計画	施設名称	整備完了年
旧修善寺町・牧之郷駅周辺・地区計画	牧之郷駅前広場	令和5年度
旧土肥町・土肥・地域生活地区	松原公園津波避難複合施設	令和6年度
旧修善寺町・日向（修善寺駅周辺）・里山環境共生地区	伊豆中学校	令和6年度 （予定）
旧修善寺町・日向（修善寺駅周辺）・里山環境共生地区	日向公園	令和8年度 （予定）

■再編により発現したと考えられる効果

- 旧修善寺町や旧土肥町において、都市施設の整備が着実に進んでいる。

4. 効果検証のまとめ

以上の検討を踏まえ、伊豆市における線引き廃止の効果検証結果を整理する。

4.1 効果検証のまとめ

「土地利用制度の統一化」「人口の適切な誘導」「効果的な都市施設の配置」の3つの視点から考察する。

(1) 土地利用制度の統一化

土地利用制度の統一化について、旧修善寺町では、牧之郷地区以外の用途地域外へのスプロール化の有無、牧之郷地区への適切な土地利用の誘導の有無について検証する。また、旧都市計画区域外の旧3町については、調査対象期間である令和2年以降に設定された地域生活地区以外へのスプロール化の有無について検証する。

■ 牧之郷地区以外の用途地域外へのスプロール化の有無

- ・ 都市計画区域再編前後の農地転用の推移を見ると、用途地域内での転用件数が減少している一方で、牧之郷地区、用途地域外の転用割合が増加している。用途別に見ると、用途地域外では、住宅が多いが、公共施設やその他（太陽光発電）など大規模施設への転用も見受けられる。
- ・ 都市計画区域再編後の開発許可件数は旧修善寺町内で5件、そのうち、牧之郷地区内が3件となっている。旧市街化調整区域外では、2件 116,985 m²の開発が行われているが、開発面積の大半がスプロール要因となる可能性は低い観光レクリエーション施設（マウンテンバイクコースの整備工事 113,868 m²）となっている。
- ・ 都市計画区域再編前後の新築建物の推移を見ると、用途地域内外の割合は変化あまり見られないが、牧之郷地区における割合は増加している（件数割合として、再編前：6.8%、再編後：最大8.4%）。
- ・ 大規模店舗の立地を見ると、過去10年間で立地した店舗は5店舗あるが、すべて用途地域内であり、都市計画区域再編後も1店舗立地している。

(まとめ)

- ・ 牧之郷地区については、都市計画区域再編により、適切な土地利用の誘導が図られているといえる。
- ・ 用途地域外については、農地転用による住宅用地の増加傾向がみられることから、スプロール化がやや拡大しているといえる。

■ 旧都市計画区域外の旧3町のスプロール化の有無

- ・ 都市計画区域再編前後の農地転用の推移を見ると、旧土肥町や旧天城湯ヶ島町については、変化はみられないが、旧中伊豆町では減少傾向がみられる。地域生活地区内外で見ると、旧土肥町は、地域生活地区内の割合が多いが、その他2町は、地域生活地区外の農地転用が多い。
- ・ 都市計画区域再編後の開発許可件数は旧3町内で1件（病院）であり、旧中伊豆町の地域生活地区外である。

- ・ 都市計画区域再編前後の新築建物の推移を見ると、旧土肥町については、地域生活地区の建築割合が増加している（件数割合として、再編前：66.7%、再編後：最大100%）。その他2町では顕著な違いは見られず、地域生活地区外の建物割合が多い。
- ・ 用途別に特性を見ると、旧土肥町では、住宅や商業施設、公共施設が地域生活地区内に誘導されているが、旧天城湯ヶ島町や旧中伊豆町では、商業施設や公共施設について地域生活地区外への立地が多い。

（まとめ）

- ・ 旧土肥町では、地域生活地区内への住宅や都市機能の誘導の兆しが見られる。
- ・ 旧天城湯ヶ島町では、商業施設が地域生活区外に立地しているが、地域生活地区に近接した月ヶ瀬 IC 周辺であり、スプロール化をしているとは言い難い。
- ・ 中伊豆町では、地域生活地区外に立地した JA 静岡厚生連中伊豆温泉病院の周辺を今後、医療・健康サービス拠点エリアとして特定用途制限地域の指定を視野に入れていることから、行政側の意図に反し、スプロール化をしているとは言い難い。

（2）人口の適切な誘導

人口の適切な誘導については、用途地域内や牧之郷地区への人口集積の有無や、地域生活地区への人口集積の兆しの有無について検証する。

■用途地域内への人口集積の有無

- ・ 都市計画区域再編前後の地区別の人口割合の推移を見ると、旧修善寺町では、用途地域の占める人口割合の変化はほとんどない。
- ・ 旧修善寺町の人口推移を見ると、用途地域に含まれる丁目の人口割合が増加傾向（26.5%（2010）→27.7%（2020））を示す一方で、用途地域縁辺部の人口割合は減少傾向を示している。
- ・ さらに、修善寺駅からの距離別人口を見ると、中心部である0～1 km 圏の減少率は、1.0～3.0km の減少率として比較して鈍化している。
- ・ 波及的な効果として、都市計画区域再編前後の公共交通利用者数（修善寺駅）の推移を見ると、変化は見られないが、修善寺駅周辺の商業地価（No.9）は、他の商業地が大幅に減少するも現状維持となっている。また、用途地域内の住宅地の地価は、地価の減少が緩やかなものとなっている。

（まとめ）

- ・ 住宅地等の開発の動きにより、一部人口集積の兆しが見えているが、不十分の状況である。

■牧之郷地区への人口集積の有無

- ・ 都市計画区域再編前後の地区別の人口割合の推移を見ると、旧修善寺町では、牧之郷地区の占める人口割合の変化はほとんどない。

-
- ・ 波及的な効果として、都市計画区域再編前後の公共交通利用者数（牧之郷駅）の推移を見ても、変化は見られない。

(まとめ)

- ・ 住宅地や商業地等の開発が進んでいるが、その効果が人口集積という形にはまだ表れていない。

■地域生活地区への人口集積の有無

- ・ 都市計画区域再編前後の地区別の人口割合の推移を見ると、旧土肥町、旧中伊豆町では、用途地域や牧之郷地区、地域生活地区の占める割合に変わりが無いが、旧天城湯ヶ島町については、地域生活拠点外への人口割合が増加傾向にある。ただし、再編後に大きく人口が増加しているエリアを見ると、病院や老人ホームであり、一概に人口流出しているとは言い難い。
- ・ 波及的な効果として、都市計画区域再編前後の地価の推移を見ると、変化は見られない。

(まとめ)

- ・ 旧土肥町については、住宅地や商業地等の誘導が進んでいるが、その効果が人口集積という形にはまだ表れていない。
- ・ 旧天城湯ヶ島町や旧中伊豆町については、地域生活地区内での建築・開発行為がほとんど見られないことや人口動向から、人口集積が図られていないといえる。

(3) 効果的な都市施設の配置

- ・ 伊豆市内の都市施設の整備状況は、牧之郷駅前広場や伊豆中学校、日向公園が旧修善寺町で整備あるいは整備予定である。
- ・ 旧土肥町には、松原公園津波避難複合施設が整備されている。

(まとめ)

- ・ 旧修善寺町や旧土肥町において、都市施設の整備が着実に進んでいる。

4.2 今後の課題

今後の課題として、「調査・分析上の課題」と「都市計画区域再編の効果を発現するための課題」の2つの視点から整理する。

(1) 調査・分析上の課題

■継続的なデータ分析の実施

- ・ 2021年（R3年）3月の特定用途制限地域を伊豆市全域に拡大に対し、今回の効果分析が2020年（令和2年）度末時点の情報と、効果発現までの十分な期間がとれていないことから次期都市基礎調査の結果を踏まえて再度、効果検証をする必要がある。

■立地適正化計画のモニタリングとの連携

- ・ 2024年（令和6年）3月に伊豆市において立地適正化計画が策定された。立地適正化計画においては、都市機能誘導や居住誘導の取組を実施し、5年ごとモニタリングを実施する予定である。この中では、都市機能の立地数や居住誘導区域内人口カバー率などを検証することから、これらのデータとの関係についても分析することで、施策と効果の関係を明確にする必要がある。

(2) 都市計画区域再編の効果を発現するための課題

■立地適正化計画の取組を通じた都市機能誘導・居住誘導

- ・ 現時点では、用途地域内や牧之郷地区、各地域生活地区への人口集積が十分図られていないことから、立地適正化計画における取組を通じて、これまでの誘導区域外で行われてきた建築・開発行為などを誘導区域内で行われるように着実に都市機能誘導や居住誘導を図ることが必要である。

■今後の基盤整備などを踏まえた人口・都市機能集積エリアの適切な設定

- ・ 都市計画区域再編後も大規模な公共施設が用途地域外・生活拠点地区外に立地するとともに、今後、居住誘導の効果期待される公共施設（学校・公園など）の整備や伊豆縦貫自動車道路の延伸に伴う新たなIC周辺エリアの活用が用途地域外・生活拠点地区外に予定されている。これらのエリアについては、今後の都市施設の立地状況を踏まえた特定用途制限地域の見直しや立地適正化計画の中で都市機能区域・居住誘導区域として設定するなど、適切な人口誘導を図る必要がある。