

南伊豆都市計画
都市計画区域の
整備、開発及び保全の方針

令和3年3月

静岡県

目 次

1	都市計画の目標	
(1)	都市づくりの基本理念	1
(2)	地域毎の市街地像	2
	附図1 将来市街地像図	3
2	区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	
(1)	区域区分の決定の有無	4
3	主要な都市計画の決定の方針	
(1)	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	5
1)	主要用途の配置の方針	5
2)	市街地の土地利用の方針	5
3)	その他の土地利用の方針	5
(2)	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	6
1)	交通施設の都市計画の決定の方針	6
2)	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	7
3)	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	8
(3)	市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	9
1)	主要な市街地開発事業の決定の方針	9
(4)	自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	9
1)	基本方針	9
2)	主要な緑地の配置の方針	9
3)	実現のための具体の都市計画制度の方針	11
(5)	都市防災に関する都市計画の決定の方針	11

南伊豆都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

南伊豆都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

1 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

都市づくりの理念、将来の都市構造については、2035年（令和17年）の姿として策定する。また、区域区分、都市施設の整備等については、2025年（令和7年）の姿として策定する。

目標年次 2025年（令和7年）（基準年次から10年後）
 2035年（令和17年）（基準年次から20年後）

南伊豆都市計画区域（以下、「本区域」という。）は、静岡県伊豆半島の最南端に位置しており、太平洋の黒潮がもたらす温暖な気候、海岸線まで迫った天城山系から連なる山々や複雑に入り組んだリアス式海岸などにより、壮大で美しい自然環境が形成されている。

また、二級河川青野川に代表されるような、山地間を縫うように流れている河川流域では生活圏が形成されているとともに、下賀茂地区を中心に温泉資源が点在しており、豊かな自然資源とも相まって、のどかな温泉観光地を創り出している。

歴史的には、東西を結ぶ海上交通の要衝地として栄え、弓ヶ浜、石廊崎、妻良・子浦の海岸部には、天然の良港を有する集落地が形成され、風待港としての役割を果たしながら、東西の異なる文化を取り入れ、独自の文化を創り出してきた。

本区域においては、貴重な自然・温泉・歴史文化等の資源を保全するとともに、今後は、整備が進む伊豆縦貫自動車道との連携により、観光周遊性の向上や地域間交流の促進、防災ネットワークの強化を図る必要がある。

さらに、人口減少や少子高齢化、地球温暖化などの社会経済情勢の変化に対応するため、都市機能の集約と居住の誘導を図り拠点形成するとともに拠点間の連携を促進し、自然的環境と共生した集約連携型都市構造の実現を目指す。

併せて、平時から大規模自然災害に備え、復興の機会に、都市の将来を見据えた強靱なまちづくりが実現できるよう、復興事前準備の取組を推進する。

以上を踏まえ、本区域の将来都市像を「ひとつがむぎ次世代につなぐ光と水と緑に輝くまち」と設定し、都市づくりの基本理念を次のとおり設定する。

- ① 各世代の多様なライフスタイルが実現できるまちづくり
- ② 優美な自然を生かした観光と交流のまちづくり
- ③ 地域・自然の恩恵を生かしたまちづくり
- ④ 集約拠点の形成と区域内外の連携によるまちづくり
- ⑤ 災害の最小化と迅速な復興により、安全で安心な暮らしができるまちづくり

(2) 地域毎の市街地像

本区域においては、二級河川青野川の中下流域に形成された市街地を都市機能の中心的役割を担う拠点として位置づけ、区域内の各集落及び自然資源・温泉資源を活かした観光交流拠点との有機的な連携を果たすとともに、富士箱根伊豆国立公園及び名勝伊豆西南海岸に指定されている海岸線を中心とした豊かな自然環境や美しい景観と調和・共生した市街地の形成を目指す。

本区域における地域毎の市街地像は次に示すとおりである。

1) 住宅地域

二級河川青野川下流域に位置する湊・手石地区は、居住機能と観光機能を担う地域として位置づけ、居住環境の維持及び改善を図るとともに、近接する周辺の自然環境と一体となった住宅地を形成する。

2) 商業・業務地域

二級河川青野川中流域に位置する下賀茂地区は、本区域の居住機能と観光・商業・業務機能を担う地域拠点として位置づけ、周辺の自然環境との調和に配慮しつつ、良好な居住環境の保全を図るとともに、温泉資源などを活用した、魅力と風情のある空間づくりを推進する。

3) 農業地域

二級河川青野川など河川周辺に多く指定されている農業振興地域の整備に関する法律に基づき設定される農用地区域等の優良な農地を農業地域として位置づけ、営農環境及び豊かな田園風景の保全を図る。

4) 集落地域

河川流域や海岸沿いに点在している集落地域は、周囲を取り囲む里山景観や優良な農地により創出される田園景観と一体となっており、落ち着いた良好な居住環境の保全を図る。

海岸部の漁港周辺に位置する集落地域は漁業集落地域として位置づけ、現在の居住環境の保全を図る。

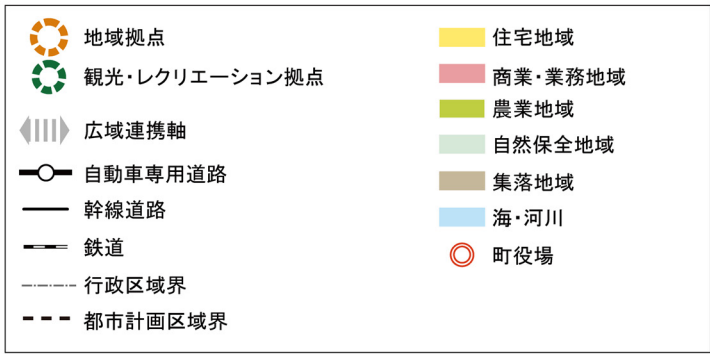
5) 自然保全地域

上記に区分されない地域については、基本的に現在の良好な自然環境を維持・保全しつつ、有効な活用を図る自然保全地域として位置づける。

本区域の大部分を占める山林及び海岸線一帯を自然保全地域として位置づけ、貴重な自然資源の保全を図る。

また、弓ヶ浜、石廊崎周辺、妻良・子浦地区、波勝崎周辺及び天神原周辺等を観光・レクリエーション拠点として位置づけ、豊かな山海の自然資源や温泉資源等の保全を図るとともに、地域振興に必要な施設の整備を推進し、交流のある魅力的な地域を創出する。

附図1 将来市街地像図



2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の決定の有無

本都市計画に区域区分を定めない。

なお、区域区分を定めない根拠は次に示すとおりである。

本区域を定量的及び定性的検討により総合的に判断した結果、人口は今後も減少すると想定されており、市街化圧力が弱いと判断される。

また、区域の大部分を山地が占めており、面的な都市的土地利用の拡大余地が少ないこと、また、平坦地のうち農地については、そのほとんどが農用地区域に指定されており、さらに、富士箱根伊豆国立公園や伊豆西南海岸等の名勝地域に対する規制がなされ、自然環境の保全が図られている。

以上のことから、本区域においては、区域区分制度の導入は行わないものとする。

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

1) 主要用途の配置の方針

本区域には用途地域が指定されていないため、土地利用現況を基に主要用途の配置の方針を示す。

① 住宅地

二級河川青野川中流域に位置する下賀茂地区には、商業・業務地周辺に戸建て住宅を中心とした中密度な住宅地を配置する。二級河川青野川下流域に位置する湊・手石地区には、観光機能を併せ持つ低密度な住宅地区を配置する。

② 商業・業務地

二級河川青野川中流域に位置する下賀茂地区には、観光・商業・業務機能と居住機能を担う本区域の中心的な商業・業務地区を配置する。

2) 市街地の土地利用の方針

① 居住環境の改善又は維持に関する方針

木造住宅が密集し、狭あいな道路が多い地域は、道路等の都市基盤の整備等により、防災性の向上等、居住環境の改善を図るとともに、市街地内の空き地や空き家を含む未利用地は積極的な利活用を図る。

② 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

本区域の大部分を占める山地は、本区域の恵まれた自然環境の骨格をなしており、今後とも保全する。特に集落地域の周辺に位置する自然緑地等は、日常生活にゆとりとうるおいをもたらす緑地として保全・維持する。

3) その他の土地利用の方針

① 優良な農地との健全な調和に関する方針

農業振興地域の整備に関する法律に基づき設定される農用地域等の優良な農地については、今後ともその保全を図る。

特に、本区域の中央部に位置する、まとまった水田や畑地は、農業生産の基盤となる優良農地であり、河川や周辺の緑地と一体となって本区域の田園景観を形成しているため、今後とも保全する。

② 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

土砂災害特別警戒区域においては、開発及び住宅の新規立地等の規制を図る。また、災害を未然に防止するため、土砂災害警戒区域、砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域の適正な管理や、それらと近接・隣接する地区における適正な土地利用規制を実施する。

その他、溢水、湛水、津波、高潮等のおそれがある区域についても開発を抑制する。

また、市街地をとりまく森林、農地などは、それらが有する保水、遊水機能等の災害防止機能が維持されるよう無秩序な開発を抑制する。

③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の大部分は自然緑地で占められており、樹林地を保全し、水源の確保及び良好な自然環境の維持を図るとともに、観光要素として、自然とふれあえる場としての活用を図る。

海岸部については、引き続き富士箱根伊豆国立公園及び名勝伊豆西南海岸の指定により、海岸景観と豊かな自然緑地を保全する。

二級河川青野川流域及び河口付近については、生活及び観光の両面で水に親しめるレクリエーションの場として利用を図っていく。

④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

計画的な市街地整備の検討を行う地区では、都市計画上の影響を予測した立地評価を行い、整備の見通しが明らかになった段階で、農林業等との調整を行った後、用途地域の指定や地区計画制度の適用等により、適正な立地を図る。

既存集落地において居住環境の維持・向上を図る必要がある地区においては、地区計画制度の適用を検討し、周辺環境に配慮した計画的な土地利用を図る。

既に都市的土地利用がなされている区域においては、基盤整備の状況、今後の見通しなど総合的に判断し、都市計画上の位置づけを検討する。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域の主要な道路網は、区域中央部を東西に通過する国道 136 号が隣接都市との連携を果たすとともに、一般県道下田南伊豆線等の県道が、国道と区域内の集落や観光・レクリエーション拠点等を連絡している。本区域には鉄道が配置されていないため、路線バスが唯一の公共交通機関となっている。

また、1・6・1 伊豆縦貫自動車道の整備により、他都市との広域的な連携強化や防災ネットワークの強化が期待される。

本区域においては、今後も観光面及び生活面の全般において自動車交通による連携が最重要課題であるとともに、人口減少や高齢化社会の進展、地球温暖化等、社会情勢の変化に対応した交通環境の整備が求められている。

このような状況を踏まえ、本区域の交通体系は、次の基本方針のもとに整備を図る。

- ・ 幹線道路の整備及び地域特性に応じた道路整備により、利便性の高い道路網の構築を図る。
- ・ 景観や周辺環境との調和を図るとともに、交通弱者に配慮した安全性、快適性に優れた道路環境を形成する。
- ・ 住民及び観光客に対応した持続可能な公共交通の環境整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

本区域では、将来の交通需要に対応するため、以下の道路を配置することにより円滑な自動車交通の確保及び機能的な道路網の構成を図る。

・主要幹線道路

伊豆地域における各都市間を相互連絡し、優れた走行性と定時性を確保するための道路として国道 136 号を配置する。

・幹線道路

主要幹線道路を補完し、本区域内の連絡機能を果たす幹線道路として、一般県道 下田南伊豆線を配置する。

主要幹線道路及び幹線道路を相互に連絡し、生活及び観光交通の連携強化を図る補助幹線道路として、主要地方道 下田石廊松崎線、一般県道 南伊豆松崎線、一般県道 手石湊線、一般県道 波勝崎線及び町道 成持吉祥線を配置する。

また、1・6・1 伊豆縦貫自動車道と本区域の連携強化による利便性・防災性の向上を図るため、新たなアクセス道路を検討する。

その他、区域内における生活交通の利便性・安全性を確保するため、交通安全対策事業や交通規制等との調整を図りながら、主要町道等を適切に配置する。

2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

・下水道

本区域は二級河川青野川水系をはじめとする良好な自然環境を有しており、これらに係る水質の保全を図るとともに、快適な生活環境の創出に資するため、公共下水道の基本計画に基づき、下水道の整備を促進する。

また、下水道の整備に当たっては、静岡県生活排水処理長期計画に基づき他の汚水処理施設との経済比較や水質保全効果、地域特性、住民の意向等を総合的に判断し、効率的かつ早期に整備可能となる手法により、公共用水域の水質保全や生活環境の改善を図る。

さらに、雨水については河川等その他の排水施設の整備を促進し、浸水地域の解消に努めていく。

・河川

本区域には、二級河川青野川水系青野川、前田川、鯉名川、一条川、二条川、差田川、奥山川、二級河川中木川水系中木川、二級河川五十鈴川水系五十鈴川、二級河川殿田川水系殿田川、その他中小河川が存在している。今後、機能的な都市活動を確保できるよう、河川整備計画等に基づき、計画的な河川改修を推進する。また、都市におけるうるおいの場の創出として、河川や河口付近の自然的水辺環境を有効に活用する。

イ. 整備水準の目標

・下水道

本区域における基準年次からおおむね 10 年後の公共下水道の処理人口に対する整備率は 100%とする。

・河川

河川整備計画等に定める一定規模の降雨に対応できる流下能力を確保するよう、河川の改修に努める。

② 主要な施設の配置の方針

・下水道

本区域では汚水処理のため、南伊豆町公共下水道事業の全体計画に基づき、下水の処理施設を配置する。

終末処理場として、南伊豆町クリーンセンターを配置する。

雨水渠については、河川事業等と連携しつつ、排水不良地域や浸水地域の解消を目指して配置する。

公共下水道事業の全体計画における主な諸元は次のとおりである。

《公共下水道》

処理区	湊・手石・下賀茂
排除方式	分流式
下水道計画区域人口（人）	12,430（観光人口含む）
下水道計画区域面積（ha）	128
ポンプ場（ヶ所）	1
処理場（ヶ所・㎡）	1・8,970

・河川

河川改修は、市街化における開発と調整を図る必要のある河川等、緊急性の高い河川を優先的に整備する。

③ 主要な施設の整備目標

優先的に基準年次からおおむね 10 年以内に整備することを予定する施設

種別	名称
下水道	南伊豆町公共下水道 (湊・手石・下賀茂処理区)

(注) おおむね 10 年以内に整備とは、部分・暫定完成、完成及び着手するものを含む。

3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

住民の快適な生活環境を保持するため、ごみ焼却場等の既存都市施設の適切な維

持管理に努め、老朽化の見られる施設や機能向上・運営の合理化を図る必要がある施設については、順次計画的な改修・整備を図る。また、既存施設の効率的な運用に配慮した上で、生活圏を単位とした必要量を把握し、不足施設の整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

供給処理施設については、必要とされる立地条件に応じて最も効率的な供給処理等が可能となる地区に配置を行う。

ごみ焼却場として、湊地区に南伊豆町清掃センターを配置する。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

1) 主要な市街地開発事業の決定の方針

① 基本方針

市街地の開発については、市街化の状況など各地域の特性に応じた整備を進める。既成市街地にあつて都市基盤の整備が不十分な地区については、面的整備や道路等の基盤整備により、居住環境の向上を図る。

新たな市街地については、土地区画整理事業などの面的整備を検討し、質の高い市街地形成を図る。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

1) 基本方針

① 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の必要性

本区域の骨格的な自然地は、本区域の大部分を占める山地により形成され、これらの自然緑地は都市の自然環境保全の上で重要であるとともに、地球温暖化対策にも有効であるため、今後とも保全する。

また、区域内を流下する青野川等の水辺緑地は、本区域における緑の骨格を形成しており、自然地、水辺、公園等のネットワーク形成を図り、緑豊かな都市づくりを進めていく。

② 都市公園の整備目標量

年 次	2015 年 (平成 27 年)	2025 年 (令和 7 年)
都市計画区域内人口 1 人あたり目標水準	1.6 m ² /人	1.9 m ² /人

2) 主要な緑地の配置の方針

① 環境保全系統の配置の方針

環境保全のために配置する緑地としては、都市の骨格を形成する緑地、歴史的資源として重要な緑地、都市にとって重要な風土を構成する緑地、景観上重要な要素となる緑地、野生生物の生息空間としての緑地などを重点的に取り上げ、より良い都市環境、居住環境の創出に努める。

その中で、鷲巣山麓、平氏岳山麓、谷戸山麓、洪水段山麓等の山地、また丘陵の樹林地や、富士箱根伊豆国立公園に指定されている弓ヶ浜から波勝崎まで続く優良な海岸景観や二級河川青野川河口部に植生するマングローブなどは、本区域固有の自然資源として、また貴重な生態系の生息空間として保全する。

また、青野川については、本区域における緑の骨格として保全を図るとともに、快適な緑地空間の創出を図っていく。あわせて二級河川一条川、二条川、鯉名川等との河川緑地とのネットワーク形成を図る。

② レクリエーション系統の配置の方針

レクリエーションのために配置する緑地としては、恵まれた自然資源を活かした緑地、歴史的資源を活かした緑地、スポーツなどレクリエーションに対応する既存の施設、住区基幹公園、都市の広場となる緑地があげられ、これらを緑道、河川緑地によってネットワークを形成し、多様なレクリエーション需要の対応に努める。

特に本区域の特徴である弓ヶ浜は、国立公園の集団施設地区との整合性を高め、質の高い観光地の形成を図る。

③ 防災系統の配置の方針

防災のための緑地としては、火災に対する延焼防止帯となる緑地、安全な避難地、避難路を構成する緑地、幹線道路と住宅地との間に介在する緩衝緑地を配置する。

④ 景観構成系統の配置の方針

景観を創出するための緑地としては、市街地の骨格を形成する緑地、地域特性を象徴する緑地、市街地のシンボルとなる緑地を重点的に取り上げ、より良い都市環境、居住環境の創出を図るとともに、南伊豆らしさや各地域の郷土景観の保全・再生に努める。

その中で、市街地のほぼ中央を流下する二級河川青野川は重要な景観軸であるため、積極的な緑地の整備・創出を図るとともに保全する。手石の月間神社、下賀茂の加畑賀茂神社、湊の修福寺等の社寺及び社寺林は、市街地周辺における風土・郷土景観を構成する緑地として保全を図る。

また、弓ヶ浜、下賀茂地区における市街地を取り巻く山地、丘陵地や斜面緑地については、郷土景観を形成している緑地であるため、積極的な保全を図る。

3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

① 公園緑地等の整備目標及び配置方針

公園緑地等の種別	配置方針	整備目標（単位：㎡／人）	
		2015年 （平成27年）	2025年 （令和7年）
街区公園	住区構成及び種別ごとの誘致距離、需要予測の検討をもとに配置する。	0.2	0.3
近隣公園		—	—
地区公園		—	—
総合公園		—	—
運動公園		—	—
その他の公園	自然的、歴史的条件を考慮して、緑地緑道等を配置する。	—	—
緑地等		1.4	1.6
都市公園計		1.6	1.9

（ ）内は用途地域内人口1人あたり面積

（注）四捨五入の関係により合計が合わない場合がある。

② その他の緑地の指定目標及び指定方針

ア. 風致地区

良好な自然的景観を有した緑地の保全を目的に、湊地区において、青野川の東側に位置している清掃センター周辺の指定を検討する。

イ. 特別緑地保全地区

自然地の環境・緑地保全を目的に、湊地区において、地域住民が日常的に目にふれる頻度の高い緑地の指定を検討する。

(5) 都市防災に関する都市計画の決定の方針

基本方針

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアの開発抑制や立地適正化計画の強化など、災害に強い安全なまちづくりのための総合的な対策に取り組む。

また、大規模自然災害が発生した際、都市の課題を踏まえた迅速な復興を果たすため、復興で目指す市街地像の方針を住民合意のもとで予め検討しておく、事前都市復興計画の策定を促進する。