

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8年3月
静岡県

目 次

1	都市計画の目標	1
(1)	都市づくりの基本理念	1
(2)	地域毎の市街地像	2
附図	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	4
(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	5
(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)	市街地における建築物の密度の構成に関する方針	5
3)	市街地の土地利用の方針	5
4)	その他の土地利用の方針	6
(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	7
1)	交通施設の都市計画の決定の方針	7
2)	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	8
3)	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	9
(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	10
1)	主要な市街地開発事業の決定の方針	10
(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	10
1)	基本方針	10
2)	主要な緑地の配置方針	10
3)	実現のための具体の都市計画制度の方針	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

基準年次は2020年（令和2年）とする。

都市づくりの理念、将来の都市構造については、2040年（令和22年）の姿として策定する。また、区域区分、都市施設の整備などについては、2030年（令和12年）の姿として策定する。

目標年次 2030年（令和12年）（基準年次から10年後）
 2040年（令和22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・歴史文化などの資源を保全し、伊豆地域の南北軸として整備が進む、1・6・1伊豆縦貫自動車道（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が期待される。

今後は、さらに進む人口減少・少子高齢化、地球温暖化、激甚化・頻発化する自然災害、住民ニーズの多様化などへ対応する必要がある。

よって都市活動の質向上、脱炭素社会の構築、安全な都市空間の形成、DX（デジタルトランスフォーメーション）推進による都市サービスの高度化などを図り、持続可能なまちづくりを実現するため、都市機能や居住を集約する拠点を中心に、公共交通などのネットワークを再編して拠点間の連携を強化する「集約連携型都市構造」を目指す。

また、「集約連携型都市構造」の実現に際しては、県全域で整備が進む3D都市モデルを活用し、従来とは異なる手法・視点により、課題解決や新たな価値創出を推進する。

以上を踏まえ、本区域の都市づくりの目標を次のとおり設定する。

- ①コンパクトな市街地が相互につながり魅力・活力あふれる都市づくり（集約連携型都市構造の構築）
- ②激甚化・頻発化する自然災害に対応できる都市づくり（安全・安心な都市空間の形成）
- ③脱炭素化に向けた環境負荷の小さな都市づくり（脱炭素社会の形成）
- ④町内各地の豊かな自然資源を観光に生かす都市づくり（質の高い都市空間・活動の確保）
- ⑤連携により高度なサービスを提供する都市づくり（先進技術や民間活力の導入）

⑥里山・森林・海岸を保全し自然と共生する都市づくり（自然環境と農林漁業環境の保全）

(2) 地域毎の市街地像

地域における居住や産業の中心地として南伊豆町役場周辺を地域拠点とし、その他観光・レクリエーション拠点を地域特性に応じて配置し、これら拠点が交通軸により連携した集約連携型都市構造を目指す。

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の維持・向上を図る。

2) 商業・業務地域

二級河川青野川中流域に位置する南伊豆町役場周辺は、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

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などの優良な農地は、本区域の農業生産の基盤として今後も農業環境の保全を図る。また、雨水貯留などの災害防止機能、重要な景観要素、市街地と自然環境との緩衝地帯など、良好な都市環境の維持の観点からも保全を図る。

二級河川青野川など河川周辺に多く指定されている農用地区域など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

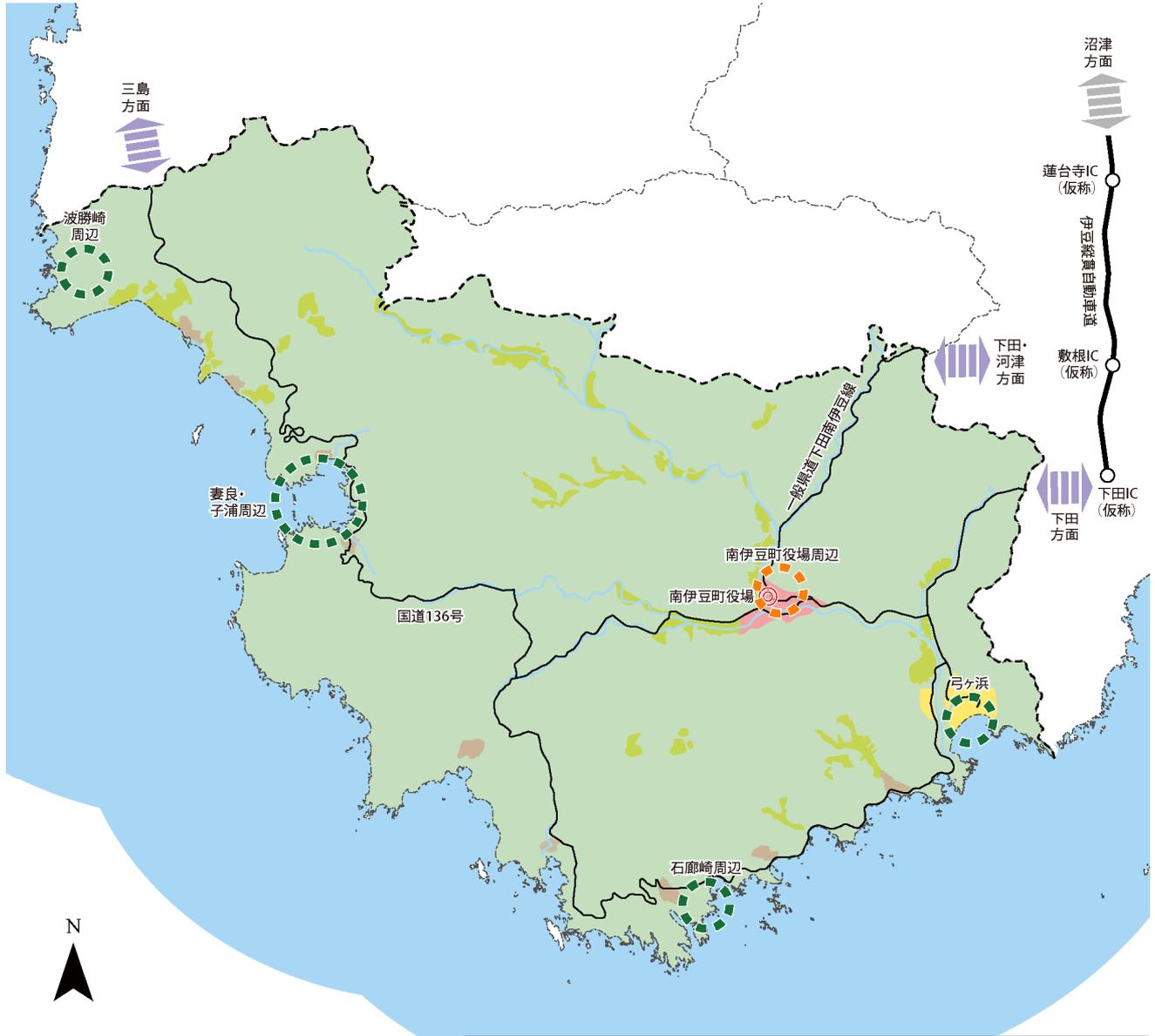
河川流域や海岸沿いに点在している集落地域は、周囲を取り囲む里山景観や優良な農地により創出される田園景観と一体となっており、落ち着いたある良好な居住環境の保全を図る。

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

1 (2) 1) ~ 4) に区分されない地域については、現在の良好な自然環境を保全しつつ、有効な活用を図る自然保全地域として位置づける。

附図 将来市街地像図



凡 例			
	地域拠点		住宅地域
	観光レクリエーション拠点		商業・業務地域
	広域連携軸 都市連携軸		農業地域
	都市連携軸		集落地域
	市役所・役場		自然保全地域
	自動車専用道路		海・河川
	主要幹線道路		
	主な幹線道路		
	行政区境界		
	都市計画区域界		

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、市街化の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など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南伊豆町役場周辺には、商業・業務地周辺に戸建て住宅を中心とした住宅地を配置する。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住宅地区を配置する。

また、立地適正化計画の策定により、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住の誘導を図る。

② 商業・業務地

二級河川青野川中流域に位置する南伊豆町役場周辺には、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。

また、立地適正化計画の策定により、生活サービスの効率的な提供が図られるよう都市機能増進施設の誘導を図る。

2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

① 住宅地における建築物の密度の構成に関する方針

商業・業務地の中心となっている南伊豆町役場周辺地区においては中密度の住宅地を配置し、その他の地区では低密度の住宅地を配置する。また、観光地としての利便性を備えつつも、開発を抑制し、居住環境を保全する。

② 商業・業務地における建築物の密度の構成に関する方針

商業・業務地の中心となっている南伊豆町役場周辺地区においては中密度の商業地を配置し、住宅地内や沿道は低密度の商業地を配置し、周辺の居住環境に配慮する。

3) 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、道路などの都市基盤の整備などにより、防災性の向上など、居住環境の改善を図る。

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、今後も保全する。特に集落地域の周辺に位置する自然緑地などは、日常生活にゆとりと潤いをもたらす緑地として保全・維持する。

③ 都市防災に関する方針

激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアの土地利用の見直しや立地適正化計画の策定、防災指針の作成・実践、事前復興まちづくり計画の策定、流域治水の推進などにより、災害に強い安全なまちづくりに向けた総合的な対策に取り組む。

また、隣接する市町との連携や協働を図り、河川整備計画に基づく治水対策を推進し

ていく。

無電柱化の推進により、都市における災害の防止、円滑な交通の確保、良好な景観・居住環境の形成を図る。

④ 公共交通と土地利用の連携に関する方針

広域連携が欠かせない本区域においては、公共交通を充実させ、増加する高齢者の生活に合わせたまちづくりに取り組むとともに、持続可能な経営体系の構築と、住民・観光客の双方に対応したバス路線の整備を行い、利用増進を図る。

また、伊豆地域全体と連携し、交通空白地域の解消や観光客の増加に対応するため、新たな地域交通及びその他の輸送資源の導入を図る。

⑤ 低未利用地の有効活用に関する方針

空き家や公有地を活用して移住者・お試し移住者のための住まいの場を整備する。また、市街地内の空き地や空き家を含む低未利用地においては積極的な利活用を図る。

4) 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

農業農村整備事業などの受益地を始めとす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などの優良な農地は、生産性の高い農業経営を確立する上でその根幹をなすものであるため、今後もその保全を図る。

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、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域は、自己居住用を除く住宅、自己の業務用施設などの開発を原則禁止する。

土砂災害警戒区域及びそれらと近接・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、高潮など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、それらが有する雨水貯留機能など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

計画的な市街地の検討を行う地区は、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、農林業などとの調整を行った後、用途地域の指

定や地区計画制度の導入により、計画的な整備を図る。

既に都市的土地利用がなされている地域においては、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。

主要幹線道路周辺などにおいては、交通利便性を生かし、都市的土地利用の必要性や今後の見通しなどを総合的に判断し、観光や工業系施設など都市計画上の位置づけを検討する。

幹線道路沿道において、沿道サービス施設の立地の進行などにより無秩序な土地利用が行われるおそれのある地域については、地区計画制度の活用を検討し、地域の実情に応じた適正な土地利用の整序を図る。

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、自然環境や農林業への十分な配慮のもとに、地区計画制度などの適用を検討し、周辺環境に配慮した計画的な土地利用を図る。

(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などの県道が、国道と区域内の集落や観光・レクリエーション拠点などを連絡している。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（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。

このような状況を踏まえ、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備を進めていく。

- ・ 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。

イ. 整備水準の目標

その他交通施設については、可能な限り長期的な視点から整備を図る。

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、今後、主要な施設として次の自動車専用道路及び主要幹線道路を配置し、その後を示す幹線道路、補助幹線道路及びその他の道路と一体となって円滑な自動車交通の確保及び機能的な道路網の構築を図る。

- ・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

拠点などの主要な地点を結び、主要幹線道路へ連絡する連携軸として配置する。

- ・補助幹線道路

幹線道路を補完する機能を有し、近隣住区内に通過交通が流入しないように幹線道路と区画街路を連絡する道路として配置する。

- ・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などとの調整を図りながら、主要町道などを適切に配置する。

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。

また、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。

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、住民の意向などを総合的に判断し、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などその他の排水施設との役割分担を行い、下水道の整備を促進し、浸水地域の解消を図る。

- ・河川

本区域には、二級河川青野川、二級河川中木川、二級河川五十鈴川、二級河川殿田川など、様々な中小河川が存在している。

浸水被害の防止・軽減を図り、安全で安心な都市活動が確保できるよう、河川整備計画などに基づき、計画的な河川改修を推進する。

河川が本来有している生物の生息・生育・繁殖環境及び多様な河川景観を保全・創出するような川づくりを実施し、都市内の身近な自然を有する水辺空間の確保を図る。

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を次の通りとする。

南伊豆町	100%
------	------

・河川

河川整備計画など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、河川の改修を図る。

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。

雨水渠については、河川事業などと連携しつつ、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》

町名	南伊豆町
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)	2,070
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

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、ごみ焼却場などの既存都市施設の適切な維持管理を図り、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など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。既存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、面的整備や道路などの基盤整備により、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、整備又は保全の重要性

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、今後も保全する。

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

区域の特性を生かしながら、生物多様性の保全、良好な景観の形成、気候変動への対応など自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力あるまちづくりを進めるため、グリーンインフラの取組を推進する。

② 都市公園の整備目標水準

年次	2020年 (令和2年) (基準年)	2030年 (令和12年) (基準年の10年後)
都市計画区域内人口 1人あたり目標水準	1.7 m ² /人	1.7 m ² /人

2) 主要な緑地の配置方針

① 環境保全システムの配置方針

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、居住環境の創出を図る。

その中で、鷲巣山麓などの山地、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など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生かした緑地、歴史的資源を生かした緑地、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を図る。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・再生を図る。

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。手石の月間神社など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 公園緑地などの配置方針

スポーツの場、憩いの場、レクリエーションの場などの多様な県民のニーズや、人口の分布、土地利用の状況、地域の歴史、自然地の分布などを踏まえ、運動公園、総合公園、住区基幹公園、特殊公園、緑地などを適正に配置する。