

河津都市計画
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	8
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

河津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

河津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）

河津都市計画区域（以下、「本区域」という。）は、伊豆半島南部の東海岸沿いに位置している。周囲を天城連山から連なる森林に囲まれ、南東方向は相模灘に面し、海と山が織りなす素晴らしい自然景観に恵まれている。古くは縄文時代から人々が生活し、海や山の豊かな自然の恵みをもとに発展し、今日では歴史・文化資源と豊富な温泉資源に加え、河津桜に代表される花を活かした観光都市として発展してきた。

今後は、伊豆地域の南北軸として順次整備が進められている伊豆縦貫自動車道を活かした産業の創出、花や温泉など観光資源として定着しているこれまで培ってきたまちの魅力の向上・出会い、交通連携によるまちづくりを進めていく必要がある。

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、都市農地を含む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、河津の豊かな自然を大切にしつつ、河津らしさを失わず、生活しやすく、住みやすい、魅力あふれる生活空間を創造するために、目指すべき将来都市像を「多彩なふるさとの魅力・表情が楽しめ、みんなが笑顔になれる心癒されるまち」とし、都市づくりの目標を次のとおり設定する。

- ① 町の魅力・個性が光り輝くコンパクトなまちづくり
- ② 災害の最小化と迅速な復興により、住んでも、訪れても、安全で快適なまちづくり
- ③ さまざまな出会いや交流が展開される活力のあるまちづくり
- ④ 町民や多様な主体との協働によるまちづくり
- ⑤ 集約拠点の形成と区域内外との連携によるまちづくり

(2) 地域毎の市街地像

北部地域は豊かな自然環境の保全と共生を軸とし、中部地域は優良農地の保全や集約化を図り、豊かな農村環境をもつ既存集落を保全・育成し、農村滞在型の余暇活動等の交流の場としての活用を図る。南部地域は、経済・社会活動の中心地域であり、諸機能の集積、良好な住宅地及び公園の確保、道路網の確立など居住環境の整備に努める。また、海沿いの自然環境は保全を基本としつつも、海洋余暇地域としての機能を充実させ、観光都市として新たな魅力とする。

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

二級河川河津川沿いの既存住宅地を中心に、狭あい道路の改善、身近な公園の整備等により、居住環境の改善、防災性の向上に努め、恵まれた自然環境を活かした安全で快適なゆとりある住宅地域を形成する。

2) 商業・業務地域

伊豆急行線河津駅周辺は、本区域の中心的役割を担う拠点として商業・業務施設の集積を図るとともに、河津町の玄関口としてふさわしい魅力的で個性的な空間を形成する。

3) 農業地域

中山間地域を中心に分布している農地は、農業生産活動の場であるとともに良好な緑地空間として地域環境の保全に重要な役割を果たすものであることから、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は、無秩序な転用を抑制し保全する。

4) 集落地域

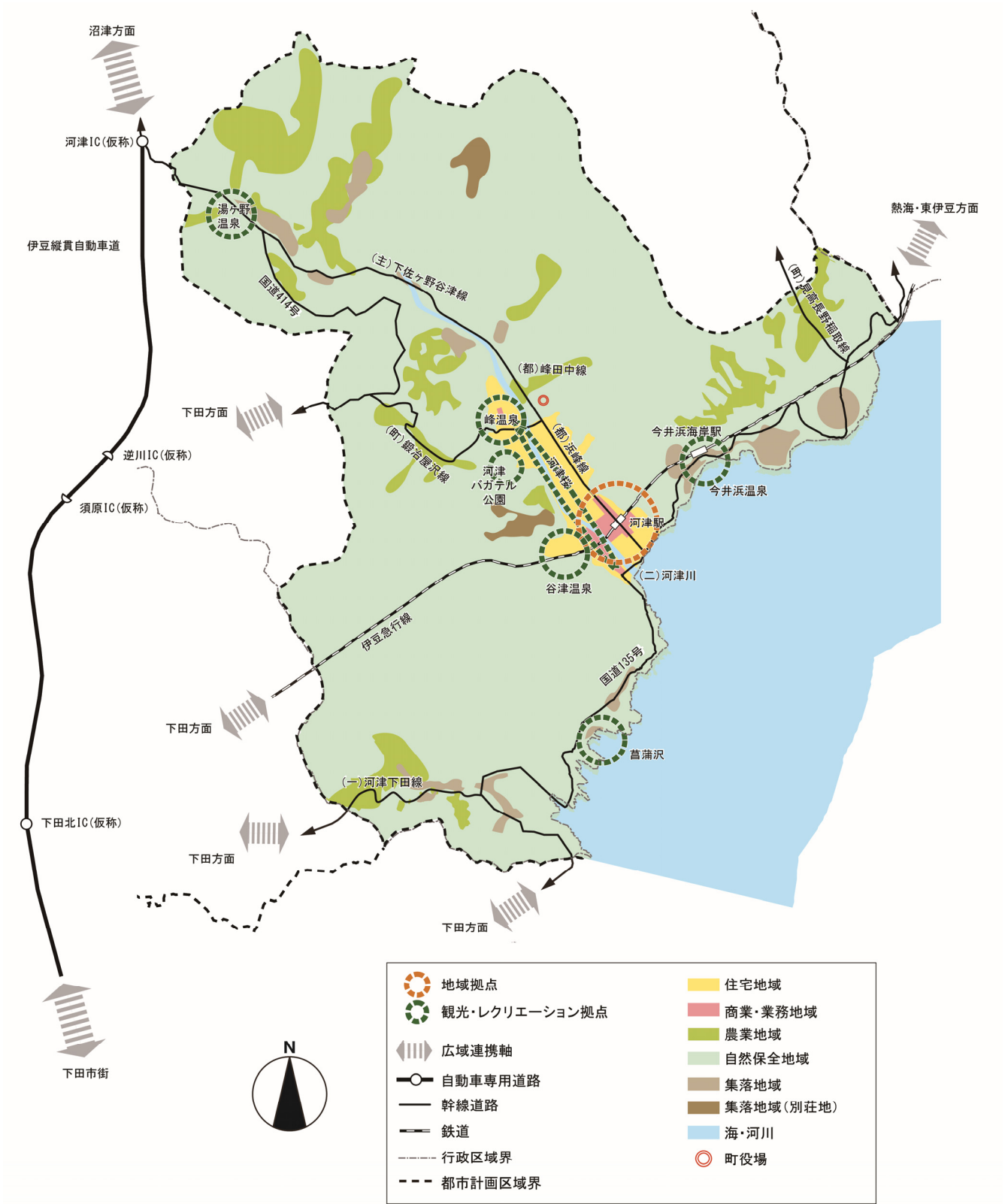
集落地域は、無秩序な開発を抑制し、周囲の自然と調和した豊かな農村環境を維持するとともに、暮らしやすい生活環境を形成する。

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。

本区域の多くは森林で占められており、相模灘に面した海岸線から天城の山々まで、豊かな自然に包まれている。これら自然環境の保全・育成・管理とともに、自然とのふれあいの場や学習の場としての有効活用を進める。

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、区域区分を定めなかった根拠は、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、本区域は、人口規模が小さく、今後も減少すると想定される。また、開発動向は低調であり、市街化圧力は弱いと想定される。

また、用途地域内の約 1/3 は土地区画整理事業による面整備が行われているものの、現在の用途地域内の人口密度が低く、人口・世帯数の増加や産業の成長に伴う無秩序な市街化が促進される可能性は低いと考えられる。

本区域の地形的特徴から市街化の見込まれる地区は、二級河川河津川沿いに限られ、交通条件の整っている地区はすでに用途地域に指定されており、無秩序な開発が促進され市街地が拡大する可能性は低いと考えられる。

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

下記方針の住宅地、商業・業務地に関する記述は、特記する以外は、全て現在の用途地域内での方針である。

① 住宅地

笹原地区、田中地区に戸建て住宅を中心とした低層低密度住宅地を配置する。

笹原地区の二級河川河津川沿い及び南小学校周辺には、中層共同住宅と低層住宅により形成される良好な居住環境を有する中密度住宅地を配置する。

浜地区、谷津地区、峰地区の既存住宅地及び笹原地区の主要道路沿道には、既存の商工施設等と共存する中密度住宅地を配置する。

② 商業・業務地

伊豆急行線河津駅周辺は、本区域の中心的な役割を担う商業・業務地を配置する。

地区の主要道路である 3・4・1 浜峰線及び 3・5・3 谷津峰線沿道の一部には、主に沿道サービス型商業・業務地を配置する。

また、峰温泉街を形成する 3・5・4 峰田中線沿道の一部には、個性的な温泉街の形成を図るための近隣商業・業務地を配置する。

2) 市街地の土地利用の方針

① 居住機能の改善又は維持に関する方針

笹原地区は、土地区画整理事業により街路等の都市基盤の整備を行った地区であり、今後は地区計画制度等により良好な居住環境の維持を図る。

また、田中地区では、住民主体のまちづくり組織を育成・支援し、地区計画制度の活用などによる新たな市街地整備を行う。

その他、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。

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区域等の優良な農地については、今後ともその保全を図る。

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、高潮等のおそれの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

本区域は、相模灘に面した海岸線から天城連山にかけて、豊かな自然に包まれており、海岸線、天城連山を中心とする富士箱根伊豆国立公園に指定されている区域などの良好な自然環境の維持・保全を図る。

また、二級河川河津川両岸に広がる既存住宅地の背後の山々をはじめ、近隣の樹林地は、身近な自然地としての保全・育成・管理を行う。

伊豆縦貫自動車の整備に伴い、都市計画区域外においてはインターチェンジ周辺部やアクセス道路沿道の土地利用が進む可能性があることから、散発的な都市的土地利用による環境の悪化や将来的な土地利用上の位置付けを見据え、都市計画区域への編入等を検討する。

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、用途地域の拡大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

本区域における主要な道路網は、伊豆半島の海岸部を南北に走る国道 135 号、伊豆半島の山間部を南北に走る国道 414 号と、この 2 路線を東西に連絡する主要地方道下佐ヶ野谷津線により形成され、隣接都市圏や区域内拠点相互の連携を果たしている。また、本区域と他の都市を連携する伊豆縦貫自動車の整備が進められており、広域的な連携強化が期待される。

主要な公共交通としては、首都圏と南伊豆生活圏の中心都市である下田市を連絡する伊豆急行線が本区域内を通過しており、河津駅、今井浜海岸駅の 2 駅が設置されている。

今後は、本区域において想定される交通需要に適切に対応するとともに、人口減少や高齢化社会の進展、地球温暖化等、社会情勢の変化にも対応した交通体系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。

- ・ 鉄道、バス等との公共交通機関の活用を図りながら、各交通機関の適正な機能分担と幹線・補助幹線道路といった段階構成をもつ安全で快適な交通体系を形成する。

- ・ 伊豆急行線河津駅を交通結節点とし、伊豆縦貫自動車道を始めとする各道路網と鉄道との有機的な繋がりを構築し、住民及び観光客の利便性の向上及び滞留促進を図るとともに、利用促進に関する取組等による公共交通の利用増進を図る。
- ・ 地域の活力の維持向上及び産業の創出に資する道路として、伊豆縦貫自動車道インターチェンジ周辺と河津駅周辺を始めとする各拠点との道路網の整備を推進し連携強化を図る。

イ. 整備水準の目標

2015年（平成27年）現在、都市計画道路は、用途地域内において1.5 km/km²が整備されているが、今後、交通体系の整備の方針に基づいて整備の促進を図るものとし、基準年次からおおむね20年後には、2.1 km/km²程度になることを目標に整備を進める。

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っていく。

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

都市間の交通や通過交通等に対応する主要幹線道路として、伊豆地域の南北軸となる広域的交通体系を形成する伊豆縦貫自動車道、伊豆半島の海岸沿いを南北に通る国道135号、伊豆半島の山間部を南北に通る国道414号をそれぞれ配置する。

・ 幹線道路

主要幹線道路を補完し、また近隣の周辺地域との連絡機能を有する幹線道路として、3・4・1 浜峰線、3・5・4 峰田中線、主要地方道下佐ヶ野谷津線、一般県道河津下田線及び町道鍛冶屋沢線を配置し、主要幹線道路とともに市街地の骨格を形成させる。

それらを補完し、地区内交通の円滑な集散を図る補助幹線道路として、町道見高長野稲取線を配置する。

その他、区画街路・特殊街路については、歩行者・自転車利用者の安全性・利便性を重視し、補助幹線道路から各戸口までのアクセス機能を主とした、地域に密着した道路を配置する。

イ. 交通広場

交通結節点として、伊豆急行線河津駅に駅前広場を配置する。

ウ. 駐車場

自動車・自動二輪車・自転車の利便性向上を図るため、民間と公共の適切な役割分担のもと自動車駐車場及び自転車駐車場を配置する。

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
道路	3・4・1 浜峰線

(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。

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

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。

・河川

本区域には、二級河川河津川水系に属する河津川、河津谷津川等の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、山間部の二級河川河津川やその支川においては、水害や土砂災害防止のために、河川改修と砂防事業を一体的に推進する。整備にあたっては、親水護岸の整備を図るなど親水性の確保に努めるとともに、水辺の生態系の保全に努める。

イ. 整備水準の目標

・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

・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) 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、汚物処理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、隣接都市を含めた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、東伊豆町稲取地区に東伊豆町・河津町ごみ共同処理施設（エコクリーンセンター東河）を配置する。汚物処理場として、見高長野地区に東河環境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

用途地域内の未利用地が多く存在する地区は、無秩序な開発を抑制し、土地区画整理事業等による新たな市街地の形成を図る。既存の住宅地で基盤施設が未整備である区域については、土地区画整理事業等により計画的な整備を進め、自然と調和した快適な居住環境づくりに努める。

（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

本区域は、豊かな自然環境に恵まれており、天城連山からなる森林とリアス式などの変化に富んだ海岸線は富士箱根伊豆国立公園に指定され、天城を源とする幾多の清流とともに人々にうるおいとやすらぎを与えている。また、区域内に存在する緑地は地球温暖化対策にも有効であることより、恵まれた自然環境を十分に認識し、豊かな自然環境の保全・育成に努める必要がある。

これら良好な自然をまちづくりに活かすため、本区域の中央を流れる二級河川河津川を骨格として、その両側の樹林地、歴史ある神社・仏閣や社寺林、来の宮神社の大クスや新町の大ソテツに代表される古木・名木、都市公園等を街路樹、緑地帯、中小河川、緑道等により有機的に結び緑のネットワークの形成を図る。

特に市街地においては、地域住民や観光客の交流・憩いの場として、また大規模災害時の避難場所として、公園や緑地を確保する。

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	0.5 m ² /人	0.7 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

本区域の自然環境を構成する緑地として、二級河川河津川及び既存住宅地の背後

に広がる樹林地を位置づけ、貴重な緑地環境や自然生態系の保全を図る。

また、新町の大ソテツ、来の宮神社の大クス等の天然記念物及び文化財に指定されている神社仏閣等の社寺林は、地域を特色づける緑地であり、積極的に保全する。

② レクリエーション系統の配置の方針

身近なレクリエーション地として、住区基幹公園、都市基幹公園、運動場等の公共空地を位置づけ、適正に配置する。

自然環境を活かしたレクリエーション地として、市街地に隣接したハイキングコースが整備されている城山を位置づけ、身近な緑地として保全、整備する。

また、これらの緑地等のレクリエーション利用効果を高めるため、公園等を相互に連絡する緑道や歩行者道、二級河川河津川沿いのトリムコース等を活用して緑のネットワークの形成を図る。

③ 防災系統の配置の方針

地震・火災時等における安全性を確保するために、街区公園での緑地を整備し、学校の校庭等とともに避難地としての機能を持たせる。自然災害防止緑地として、縄地地区及び下峰地区の丘陵地、二級河川河津川等の緑地を位置づける。

また、災害時の緊急輸送路となる伊豆縦貫自動車道と連携した防災拠点となる緑地を適切に配置する。

④ 景観構成系統の配置の方針

本区域の中央を北西から南東に流れる二級河川河津川を景観軸として位置づけ、今後とも保全に努める。また、城山を中心とする市街地を囲む丘陵地や市街地背後の樹林地、今井浜、河津浜等の海岸は、市街地の輪郭を形作る緑地として位置づけ、今後とも保全に努める。

二級河川河津川に沿ってある温泉地は、町の郷土的景観を形成しており、良好な環境の保全に努める。さらに春ノ蔵地区は「花の拠点ゾーン」として自然と調和した余暇空間としての保全、活用を図る。

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。	0.5(1.1)	0.7(1.3)
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、風致公園、緑地緑道等を配置する。	—	—
緑地等		—	—
都市公園計		0.5	0.7

（ ）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．特別緑地保全地区

自然地の文化的環境・緑地保全を目的に、来の宮神社の大クスを含めた周辺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。