

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	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)	主要な緑地の配置方針	10
3)	実現のための具体の都市計画制度の方針	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

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）

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生かした観光都市として発展してきた。

伊豆地域の南北軸として順次整備が進められている1・6・1伊豆縦貫自動車道（伊豆縦貫自動車道）を生かした産業の創出や、花や温泉などの観光資源・交通連携によるまちづくりが期待される。

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コンパクトな拠点と集落がつながり魅力・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河津らしい自然景観を生かし訪れたい空間を形成する都市づくり（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伊豆急行線河津駅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、身近な公園の整備などにより、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生かした安全で快適なゆとりある住宅地の維持・向上を図る。

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り、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

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。

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保全を図る。

4) 集落地域

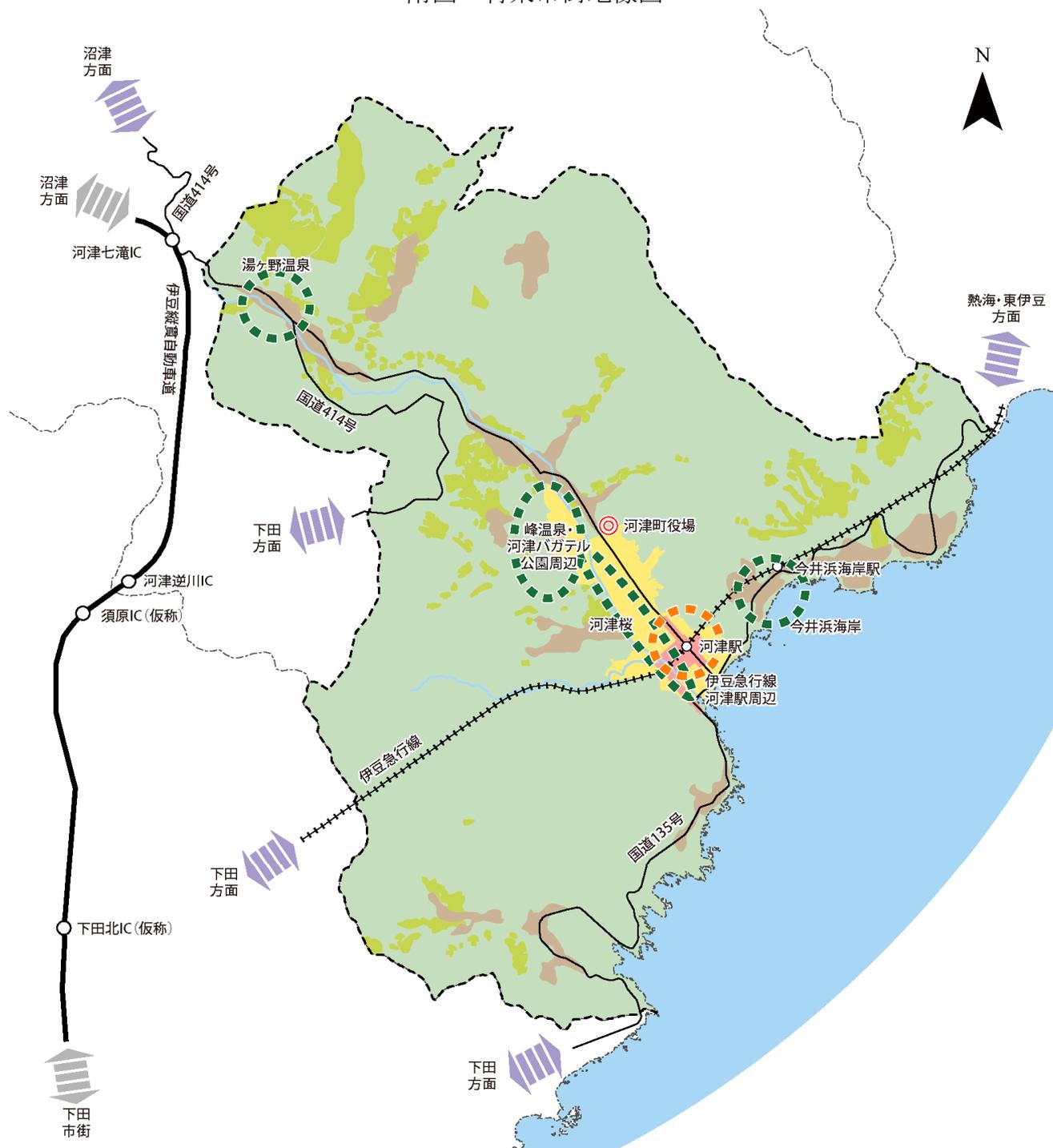
集落地域は、無秩序な開発を抑制し、周囲の自然と調和した豊かな農村環境を維持し、暮らしやすい生活環境を形成する。

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

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とした根拠は、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、市街化の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

次に示す方針の住宅地、商業・業務地に関する記述は、用途地域内での配置の方針である。

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住宅地を配置する。笹原地区の二級河川河津川沿い及び河津小学校周辺には、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の沿道には、既存の商工施設などと共存する住宅地を配置する。

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

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（主要地方道 下佐ヶ野谷津線）の沿道の一部には、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 峰田中線の沿道の一部には、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。

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

伊豆急行線河津駅周辺においては、まちの中心地として中密度の住宅地を配置する。

田中地区、笹原地区の一部（概ね河津小学校より北側）においては、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

伊豆急行線河津駅周辺においては、まちの中心地として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

笹原地区は、土地区画整理事業により街路など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など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。

② 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

河津桜は河津町のシンボルであり、河津町固有の財産であることから、河津桜のある

河津川沿いの桜並木の景観を保全する。

川津来宮神社の大クス、新町の大ソテツは国の天然記念物であることから、貴重な樹木は保全・活用する。

今後も自然公園法などの他法令による規制の遵守により、市街地からの良好な景観を維持する。

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、防災指針の策定・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

河津駅及び駅前広場は、ユニバーサルデザイン化を促進し、住民・観光客の利便性を図る。

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

土地区画整理事業施行区域内は、低未利用地への戸建て低層住宅や中層共同住宅を主とする住宅地利用を促進し、市街地においては、商業サービス施設や観光交流施設の立地誘導を図る。

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。

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。

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、用途地域の拡大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。

インターチェンジや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区域については、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。

1・6・1 伊豆縦貫自動車道（伊豆縦貫自動車道）の整備に伴い、インターチェンジ周辺部やアクセス道路沿道においては、散発的な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。

(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 1・6・1 伊豆縦貫自動車道（伊豆縦貫自動車道）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ことが求められている。

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

- ・ 鉄道、バスなど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、1・6・1 伊豆縦貫自動車道（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など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、1・6・1 伊豆縦貫自動車道（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

2020年（令和2年）現在、都市計画道路については、用途地域内において1.5km/km²が整備されており、現在の1.5km/km²の整備水準を維持することとする。

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。

・自動車専用道路

都市間の交通や通過交通など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な交通体系を形成する1・6・1伊豆縦貫自動車道（伊豆縦貫自動車道）を配置する。

・主要幹線道路

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

鉄道駅、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、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。

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。

・河川

本区域には、二級河川河津川などの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

・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。

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、汚物処理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、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などが可能となる地区に配置を行う。

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

用途地域内の低未利用地が多く存在する地区は、無秩序な開発を抑制し、土地区画整理事業など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地域については、土地区画整理事業など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潤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生かすため、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、川津来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、都市公園などを街路樹、緑地帯、中小河川、緑道など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。

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	0.6 m ² /人	0.7 m ² /人

2) 主要な緑地の配置方針

① 環境保全系統の配置方針

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、新町の大ソテツなどの天然記念物及び文化財に指定されている神社仏閣などの社寺林は、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、運動場などの公共空地を位置づけ、適正に配置する。

自然環境を生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。

③ 防災系統の配置方針

地震・火災時など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、学校の校庭などとともに避難地としての機能を持たせる。

④ 景観構成系統の配置方針

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、今後とも保全を図る。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、河津浜などの海岸は、市街地の輪郭を形作る緑地として位置づけ、今後とも保全を図る。

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。