

熱海国際観光温泉文化都市建設計画
都市計画区域の
整備、開発及び保全の方針
(案)

令和8年 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	4
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	5
(1)	区域区分の決定の有無	5
3	主要な都市計画の決定の方針	6
(1)	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	6
1)	主要用途の配置の方針	6
2)	市街地における建築物の密度の構成に関する方針	6
3)	市街地の土地利用の方針	7
4)	その他の土地利用の方針	8
(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	8
1)	交通施設の都市計画の決定の方針	8
2)	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	10
3)	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	11
(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	12
1)	主要な市街地開発事業の決定の方針	12
(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	12
1)	基本方針	12
2)	主要な緑地の配置の方針	13
3)	実現のための具体の都市計画制度の方針	13

熱海国際観光温泉文化都市建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

熱海国際観光温泉文化都市建設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）

熱海国際観光温泉文化都市建設計画区域(以下、「本区域」という。)は、静岡県東端に位置し、JR東海道新幹線、国道135号などの交通の利便性、良質の温泉が噴出する歴史ある温泉地、周辺の富士箱根伊豆国立公園などの豊かな自然環境といった地域特性を生かし、古くから国内屈指の観光地として発展してきた。

また、周辺都市との交流を促進するための交通基盤の整備や広域観光レクリエーションに対応する沿岸部の整備、住民の生活利便性の向上を図るための市街地の整備、市街地を囲む豊かな緑の保全が求められてきた。

今後は、さらに進む人口減少・少子高齢化、地球温暖化、頻発・激甚化する自然災害、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 魅力と活力が持続する都市づくり（集約連携型都市構造の構築）
- ② 大規模な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 観光資源を活かした活動的な都市づくり（質の高い都市空間・活動の確保）
- ⑤ 新たな技術を活かした魅力ある都市づくり（先進技術や民間活力の導入）
- ⑥ 豊かな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

本区域では、西側の富士箱根伊豆国立公園を形成する山地と東側の相模灘との間に広がる、自然環境に恵まれた市街地形成を目指す。

市街地では、既成市街地の再生や幹線道路の整備の推進、緑地の確保などを図り、交流による賑わいと快適で魅力的な市街地環境の形成を図る。

都市機能の集約を図る J R 熱海駅・市役所・熱海港周辺を都市拠点とし、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

泉、伊豆山、熱海、多賀、網代の各地区の商業・業務地域周辺の住宅地では、他用途と共存した利便性の高い住宅地の形成を図る。

市街地の後背地などの地域では、自然環境と調和した良好な住宅地の形成を図る。

2) 商業・業務地域

J R 熱海駅、熱海市役所及び熱海港の周辺については、観光・商業・業務・居住などの各種機能の集積を高め、産業の活性化や賑わい創出を図り、本区域の玄関口にふさわしい魅力ある都市拠点を形成する。

また、利便性と快適性が高い都市空間を形成するため、市街地再開発事業などにより市街地整備の推進と土地の高度利用を図る。

泉支所周辺及び J R 網代駅周辺には、商業・業務などの都市機能を集積した商業・業務地域を形成する。

伊豆山浜周辺及び網代漁港周辺などには、周辺住民の暮らしを支える商業・業務地域を形成する。

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営農環境の保全を図る。

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。

4) 集落地域

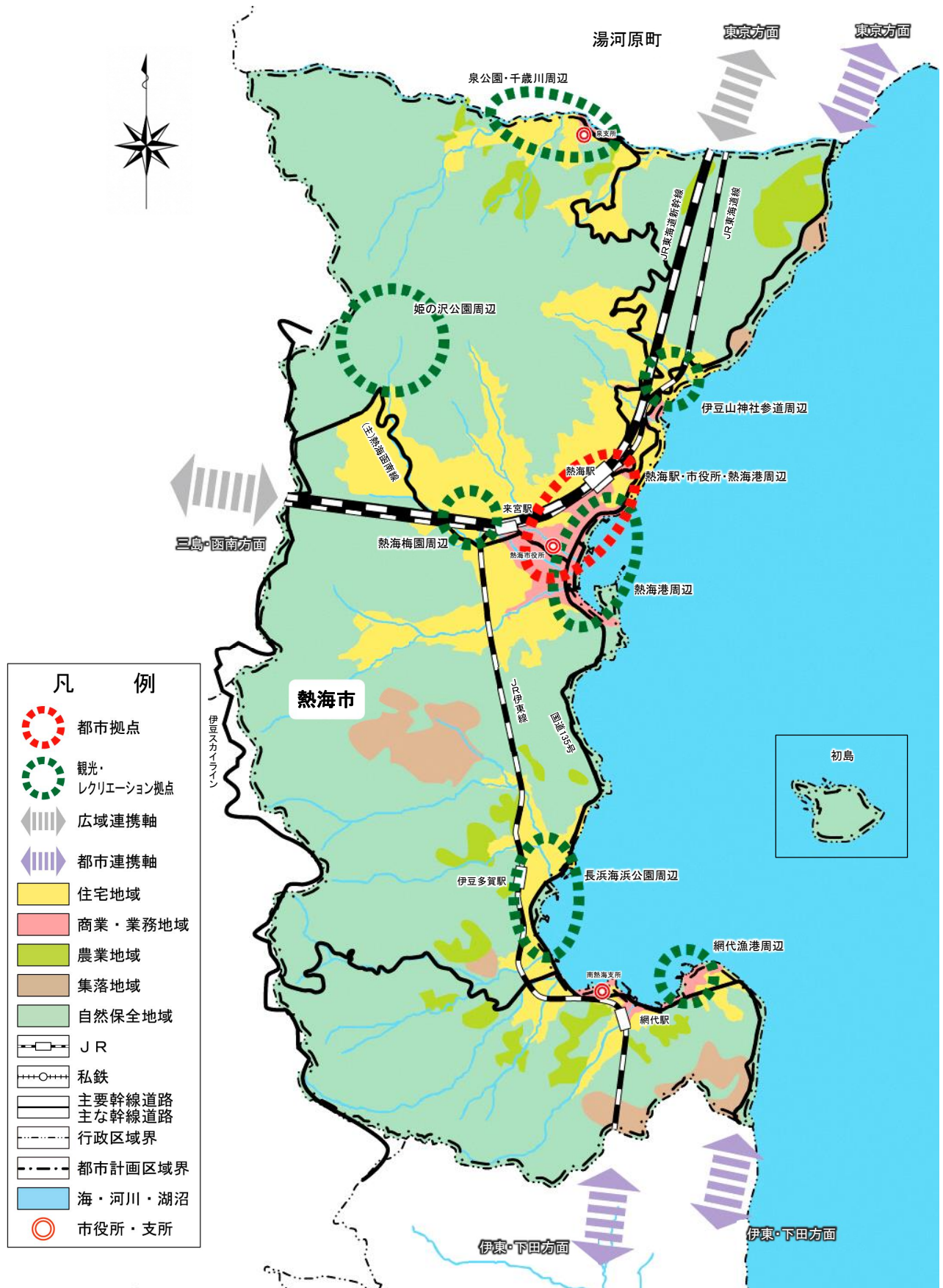
熱海自然郷別荘地、南熱海グリーンヒル地区などの市街地郊外の別荘地や既存集落地域においては、市街地からの景観を保全し、豊かな自然と共生する良好な居住環境の維持・改善を図る。

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、有効活用を図る自然保全地域として位置付ける。

本区域西側の山地に指定されている富士箱根伊豆国立公園区域や市街地を取り囲むように広がる斜面地や、二級河川糸川、初川などの河川、姫の沢公園などの緑地は、本区域の恵まれた自然環境の骨格を形成しており、今後とも適切な保全を図る。

附図 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とした根拠は、次に示すとおりである。

本区域では、今後も人口が減少すると想定される。更には、丘陵地が現行の市街地に近接しており、都市的土地利用の拡大には地形上の制約があるため、低密度な市街地が拡散する恐れは低い。このことから、市街化の圧力は弱いと判断される。

また、用途地域外においては、山林、農地、自然地などによって占められているため、開発可能地が限られ、無秩序な市街化の進展も想定されない。加えて、風致地区がほぼ全域にわたり指定され、あわせて富士箱根伊豆国立公園や農用地区域なども指定されていることから、土地利用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

次に示す方針の住宅地、商業・業務地に関する記述は、特記がない限り、全て現在の用途地域内での方針である。

① 住宅地

泉、伊豆山、熱海、多賀及び網代の各市街地の住宅地については、自然環境との調和、宿泊・観光施設と共存を図り、交通利便性などを生かした利便性の高い住宅地を配置する。

泉地区の二ツヶ山地区の斜面地や熱海地区の林ガ丘公園に隣接する地区については、豊かな自然に囲まれた丘陵地である特性を生かして、緑と住宅が調和したゆとりと落ち着きのあ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

J R 熱海駅、熱海市役所及び熱海港の周辺については、観光、商業、業務、居住などの各種機能が集積した中心商業・業務地を配置する。

中心商業・業務地に隣接する地区については、生活利便性と観光資源を生かした近隣商業地を配置する。

泉支所周辺及び J R 網代駅周辺については、住民の生活利便性の向上を図る機能を集積し、地域の拠点となる商業・業務地を配置する。

伊豆山浜周辺地区については、日常生活に資する近隣商業地を配置する。

網代漁港周辺地区については、観光と漁業が共存した近隣商業地を配置する。

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

泉、伊豆山、熱海、多賀及び網代の各市街地の住宅地については、交通利便性などを生かし、自然環境、宿泊・観光施設、住宅などが調和した中高密度の土地利用を図る。

泉地区の二ツヶ山地区の斜面地や熱海地区の林ガ丘公園に隣接する住宅地については、豊かな自然に囲まれた丘陵地である特性を生かして、緑と住宅が調和したゆとりと落ち着きのある低密度の土地利用を図る。

その他の住宅地においては、周辺の居住環境に配慮した中密度の土地利用を図る。

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

都市拠点である J R 熱海駅・市役所・熱海港周辺は、高密度な商業・業務地域として、土地の高度利用及び機能集積を図る。

また、伊豆山浜周辺地区、網代漁港周辺地区などの近隣商業地は、日常生活を営むにあたって利用される低中密度な土地利用を図る。

3) 市街地の土地利用の方針

① 土地の高度利用に関する方針

中心市街地の商業地は、観光、商業などの拠点としての機能集積を図るため、市街地再開発事業の推進などによる都市機能の集積、土地の高度利用を図る。

また、渚地区及び熱海港周辺は、海洋性レクリエーションのための都市機能の誘導、土地の高度利用、市街地環境の整備を推進する。

② 居住環境の改善又は維持に関する方針

特別用途地区、高度地区、景観地区などを適切に運用し、宿泊施設の立地促進や賑わいの創出、観光振興と自然環境及び居住環境の調和を図る。

桜木町地区は、郊外部の住宅地として、緑豊かで良好な居住環境の維持・向上を図る。

その他、市街地内の空き地や空き家を含む低未利用地は、積極的な利活用を図る。

③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

富士箱根伊豆国立公園、市街地を取り囲む斜面地及び都市公園は、自然環境の保全と良好な景観形成などによる潤いのある市街地環境の形成に資することから、今後も保全する。

④ 都市防災に関する方針

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。

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。

⑤ 公共交通と土地利用の連携に関する方針

JR熱海駅周辺においては、まちなか居住の促進と併せて、駅前広場の機能向上、鉄道、バスなどの多様な交通手段の乗換利便性の向上などを図ることにより、歩いて過ごせるまちづくりを進める。

また、郊外部に形成された別荘地・居住地、山間部に位置する観光資源などを踏まえ、事業者、市民など及び行政の連携により新たな交通手段を検討し、活用・促進することで、誰もが移動しやすい都市構造の形成を図る。

⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針

市街地内の空き地及び空き家も含めた低未利用地については、都市の魅力向上や市街地の人口密度維持の観点から、市街地開発事業や地区計画制度などによる土地の有効活用を検討する。

また、郊外部で開発された住宅団地における空き地や空き家に関しては、暫定的なオープンスペースとしての活用を検討し、ゆとりある居住環境の形成を図る。

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、泉地区、伊豆山地区及び多賀地区の市街地に隣接して広がる農地については、農業生産の基盤だけでなく、良好な市街地環境の形成にも資することから、引き続き豊かな農業環境と自然環境の調和を図る。

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

富士箱根伊豆国立公園に指定されている区域やそこから続く斜面・緑地については、良好な自然環境を保全するために、風致地区などの既定の法的規制を継続する。

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。

既存集落地などの居住環境の維持・向上を図る必要がある地区においては、地区計画制度の導入を検討し、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、都市計画上の位置付けを検討する。

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。

(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

本区域は、海岸線を南北に結ぶ3・5・2熱海駅海岸通り線（国道135号）を軸として道路網が形成されている。

鉄道はJR東海道新幹線、JR東海道本線及びJR伊東線が配置・運行されており、JR熱海駅をはじめとする4駅が設置されている。

また、本区域内の各市街地においては、国道 135 号などの主要な道路を中心に、鉄道駅などの拠点を結ぶバス路線が開設されている。

海上交通は、熱海港から大島及び初島に航路が開設されている。

現在の本区域の道路は、3・5・2 熱海駅海岸通り線（国道 135 号）に交通が集中し、J R 熱海駅周辺の市街地において慢性的な渋滞が発生しているため、本区域を南北に結ぶ他の道路の活用や新たな道路の整備による交通の分散化が求められている。

また、高齢化や地球温暖化などの社会情勢の変化に伴い、交通に対するニーズの多様化が進むことが予想される。

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。

- ・ 都市計画区域内交通と区域外交通の分離し、市街地間の連携の強化に資する整備を進め、市街地内の混雑緩和、本区域と周辺市町との連携強化を推進する。また、首都圏からの観光交流の拡大を図るため、神奈川県と伊豆半島の連絡強化に資する伊豆湘南道路を検討する。
- ・ 交通体系の整備においては、歩行者のための沿道空間の確保や防災機能の向上、良好な沿道景観の形成を考慮する。
- ・ 公共交通においては、鉄道とバスの乗り継ぎの円滑化やバリアフリー基準に対応したバスの導入・拡大、官民連携による新たな交通手段の構築を推進し、利便性の向上を図る。
- ・ 交通施設計画にあっては、交通需要管理にも十分配慮し、効率的な交通体系を目指す。

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 1.50 km/km²が整備されている。今後は、交通体系の整備の方針に基づいて整備を推進するものとし、基準年次からおおむね 10 年後には、1.54 km/km²程度の水準とすることを目標とする。

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、その後に示す幹線道路及び補助幹線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

周辺都市と本区域を結び、都市間の交流を活発化させる主要幹線道路として、3・5・2 熱海駅海岸通り線（国道 135 号）、3・6・6 来の宮駅笹尻線（主要地方道熱海函南線）、3・6・7 来の宮線（主要地方道熱海函南線）及び主要地方道熱海函南線を配置する。

・ 幹線道路

都市内の鉄道駅や拠点間の連携を図るとともに、主要幹線道路へ連絡する都市内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するとともに、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を配置する。

イ. 交通広場

各駅の拠点性や周辺地区における住宅地開発による利用者の増加を勘案したうえで、周辺環境の整備とあわせて駅前広場やアクセス道路を配置し、駅周辺の集客機能の向上及び駅利用者の利便性の向上を図る。

J R 来宮駅に駅前広場を配置する。

本区域の玄関口となる J R 熱海駅については、駅前広場の整備により、交通混雑の解消、歩行空間の充実と商店街との連携強化を図る。

ウ. 駐車場

自動車、自動二輪車及び自転車の利便性向上を図るため、民間事業者及び行政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・5・2 熱海駅海岸通り線

(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

本区域は、二級河川糸川をはじめとする公共用水域を有していることから、これらの水質を保全する。

また、生活環境の改善を図るため、公共下水道の基本計画に基づき、下水道の整備を推進する。

下水道の整備にあたっては、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な手法により、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

本区域のほとんどは、山が海に迫る傾斜地であるため、台風や集中豪雨などの自然災害による被害発生危険性が高い状況にある。

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 92%とする。

・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、汚水処理及び雨水排除のため、熱海市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。

終末処理場については、熱海市浄水管理センターを配置する。

雨水管渠については、河川事業などと連携しつつ、排水不良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	熱海	泉
排除方式	分流式	分流式
下水道計画区域人口 (人)	23,900	1,300
下水道計画区域面積 (ha)	1,041	106
ポンプ場 (ヶ所)	2	—
処理場 (ヶ所・㎡)	1・58,200	湯河原町浄水センターへ流入

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	熱海市公共下水道 (熱海処理区・泉処理区)

(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、火葬場その他の処理施設などの既存都市施設の適切な維持管理を図る。

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、既存都市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、不足する都市施設の整備を図る。

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な地区に配置する。

ごみ焼却場として熱海ごみ焼却場を配置する。火葬場として熱海市火葬場を配置する。

(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

既成市街地の再整備にあたっては、都市拠点を形成するための土地の高度利用を図る地区、観光・レクリエーション拠点整備にあわせた周辺市街地の整備を図る地区、都市基盤整備の遅れや用途の混在のため良好な市街地の形成が望まれる地区など、各市街地の特性にあわせた整備を図る。

既成市街地の老朽家屋や宿泊施設が集積する地区においては、防災性や居住環境の向上のため、市街地開発事業などによる都市基盤の整備を図る。

② 整備方針

J R熱海駅、熱海市役所周辺などについては、住民の日常生活の利便性向上と、魅力ある観光地・商業地の形成を目的とした整備を図る。

地域資源を生かした観光・レクリエーション拠点となっている長浜海浜公園の後背地の住宅地においては、観光と連携した都市基盤整備及び街なみ形成を図る。

J R網代駅から網代地区などの基盤整備が整備されないまま住宅地として市街化が進んだ地区においては、都市基盤整備を検討し、安全で快適な市街地環境の形成を図る。

(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

本区域は起伏に富んだ地形であり、区域面積の7割を山林が占めている。

西側の山間部は富士箱根伊豆国立公園に指定され、東側は相模灘や自然海岸線、市街地を取り囲む山並みなど、自然環境の豊かな地域である。

これらの豊かな自然環境が、別荘地開発などによる無秩序な市街化により失われないように保全する。

市街地を囲む斜面地における緑地の保全・活用と、市街地内における公園などの整備や歴史・文化資源、宿泊施設などの観光関連施設周辺の緑地の活用により、個性ある緑地空間の創出を図る。

また、近年の社会情勢の変化から、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。

以上をふまえ、これらの緑地の配置にあたっては、環境保全、レクリエーション、防災及び景観の視点から行うこととする。

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	37.9 m ² /人	42.3 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

富士箱根伊豆国立公園区域からつながる斜面地や多賀地区などの市街地に隣接して広がる農地などについては、市街地をとりまく自然環境を保全する緑地としても重要である。そのため、無秩序な開発を抑制し、良好な環境の形成のため第1種及び第2種風致地区の指定や農業振興地域などの規制により保全する。

市街地内に整備されている都市公園や公共施設などにおける緑は、市民に身近な緑の空間として保全・活用することにより、潤いのある市街地環境の形成を図る。

また、市街地の緑とこれらの市街地をとりまく緑とのネットワーク化を図る。

② レクリエーション系統の配置の方針

本区域の西側に位置する富士箱根伊豆国立公園及び周辺の斜面地、総合公園及び風致公園においては、現在の環境を保全することに加え、特色のあるレクリエーション空間を創出する。

身近なレクリエーションの場として整備されている街区公園、近隣公園などの公園を、今後も身近なレクリエーションに対応する緑地として配置する。

市街地を流れる河川を、水と緑を満喫できる親水性のある空間として配置する。

③ 防災系統の配置の方針

地震など災害時の安全性を確保するため、既成市街地を中心とした区域に防災公園として近隣公園を配置する。

避難路としての機能を確保するため、幹線道路及び緑道を機能的に配置する。

④ 景観構成系統の配置の方針

本区域の東側に位置する相模灘や自然海岸線、市街地を取り囲む山並みなどは、本区域を代表する自然景観として保全を図る。

また、海沿いから望むことができる山々や本区域の西側に連なる起伏に富んだ山々の尾根は、良好な自然景観として、引き続き、保全を図る。

市街地を取り囲む斜面地などの緑地の適切な維持・保全を推進するとともに、特に風致地区については、人々に潤いと安らぎを与える豊かな自然環境と景観を維持する。

また、景観法に基づく景観計画などにより、良好な景観の保全・活用・創出を図る。

3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

① 公園緑地などの整備目標及び配置の方針

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。

② その他の緑地の指定目標及び指定の方針

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、熱海地区、伊豆山地区、泉地区、上多賀風致地区、下多賀風致地区及び網代風致地区の指定を維持する。

理 由

第8回定期見直し以降における都市の発展の動向、人口及び産業の現状並びに将来の見通し等を踏まえ、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするため、本都市計画区域の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにする、当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものであり、都市計画の目標をはじめとし、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、主要な都市計画の決定の方針について定めている。

令和2年度以降に実施した都市計画に関する基礎調査の結果、第8回定期見直し以降の当該都市の発展の動向、人口及び産業の現状、将来の見通し等が明らかとなり、これらを勘案し、長期的視点に立った都市の将来像、都市計画の基本的な方向性等を見直す必要が生じたことから、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を本案のとおり変更するものである。

変 更 概 要

都市計画に関する基礎調査の結果、社会経済情勢の変化、新たな潮流への対応、地域の都市化の動向等を勘案し、現行計画の都市計画決定時からの見直しの必要性が生じた箇所について、記載内容を変更する。

主要な変更箇所及び変更内容は、以下に示すとおりである。

- ・ **県全体を俯瞰し、「1（1）都市づくりの基本理念」を再整理**

都市を取り巻く社会経済情勢の変化、新たな潮流・法改正への対応など課題がより広域化・複雑化しており、都市計画区域ごとでは解決できない課題が見えてきたため、都市計画区域ごとではなく、より広域的な観点に立ち、県全体としての方向性を示し、本計画に反映した。

- ・ **県としての方向性、地域の土地利用の考え方を踏まえ、「3（1）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」に追記**

県の目指す持続可能な集約連携型都市構造を推進するため、住宅地、商業・業務地について、立地適正化計画に基づく居住・都市施設の誘導を本計画に反映した。

事前復興まちづくり計画、流域治水、無電柱化などの都市防災に関する重要施策について、本計画に反映した。

県の目指す集約連携型都市構造を進めるうえでポイントとなる、公共交通と土地利用の連携、低未利用地の活用について、本計画に反映した。

法改正を踏まえ、災害防止の観点から災害ハザードエリアにおける開発の抑制について、本計画に反映した。

都市的土地利用に関して、交通利便性などを総合的に判断し、工業系の土地利用は、今後も柔軟に対応するとの県の考えについて、本計画に反映した。

- ・ **県全体で拠点と連携軸を評価した結果に基づき、「3（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」を見直し**

県全体を俯瞰した広域的な視点から拠点と連携軸の考え方を整理し、見直した結果を本計画に反映した。

- ・ **自然環境分野における国の考えに基づき、「3（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」に追記**

新たな潮流の1つであるグリーンインフラ推進について、本計画に反映した。

1 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

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

よって、効率的な都市活動の実現、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」の実現を目指す。」を記載する。

- ① 魅力と活力が持続する都市づくり
(集約連携型都市構造の構築)
- ② 大規模な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 観光資源を活かした活動的な都市づくり
(質の高い都市空間・活動の確保)
- ⑤ 新たな技術を活かした魅力ある都市づくり
(先進技術や民間活力の導入)
- ⑥ 豊かな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)

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

① 住宅地

「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。」を加える。

② 商業・業務地

「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。」を加える。

3) 市街地の土地利用の方針

④ 都市防災に関する方針

「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土地利用の見直しや立地適正化計画による居住の誘導、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。」を加える。

「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。」を加える。

⑤ 公共交通と土地利用の連携に関する方針

「郊外部に形成された別荘地・居住地、山間部に位置する観光資源などを踏まえ、事業者、市民など及び行政の連携により新たな交通手段を検討し、活用促進を図ることで、誰もが移動しやすい都市構造の形成を図る。」を加える。

⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針

「市街地内の空き地及び空き家も含めた低未利用地については、都市の魅力向上や市街地の人口密度維持の観点から、市街地開発事業や地区計画制度などによる土地の有効活用を検討する。」を加える。

4) その他の土地利用の方針

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・隣接する地区においては、適正な土地利用規制を図る。

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。」を加える。

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、今後の見通しなどを総合的に判断し、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。」を加える。

(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

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として「3・6・5 小嵐線」等を削除する。

(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

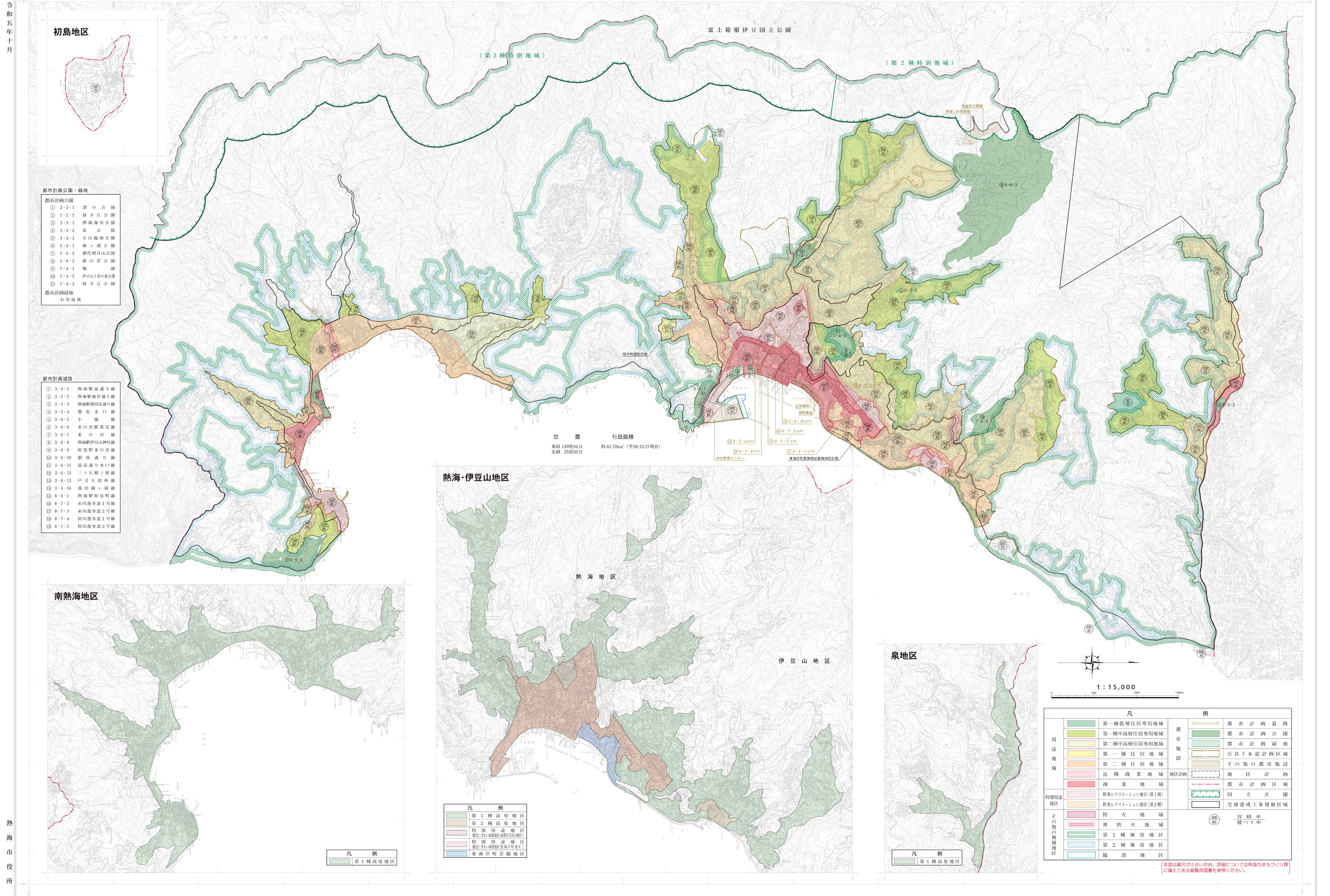
「区域の特性を生かしながら、生物多様性の保全、良好な景観の形成、気候変動

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。」を加える。

熱海国際観光温泉文化都市建設計画図

熱海国際観光温泉文化都市建設計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
総括図

令和五年十月

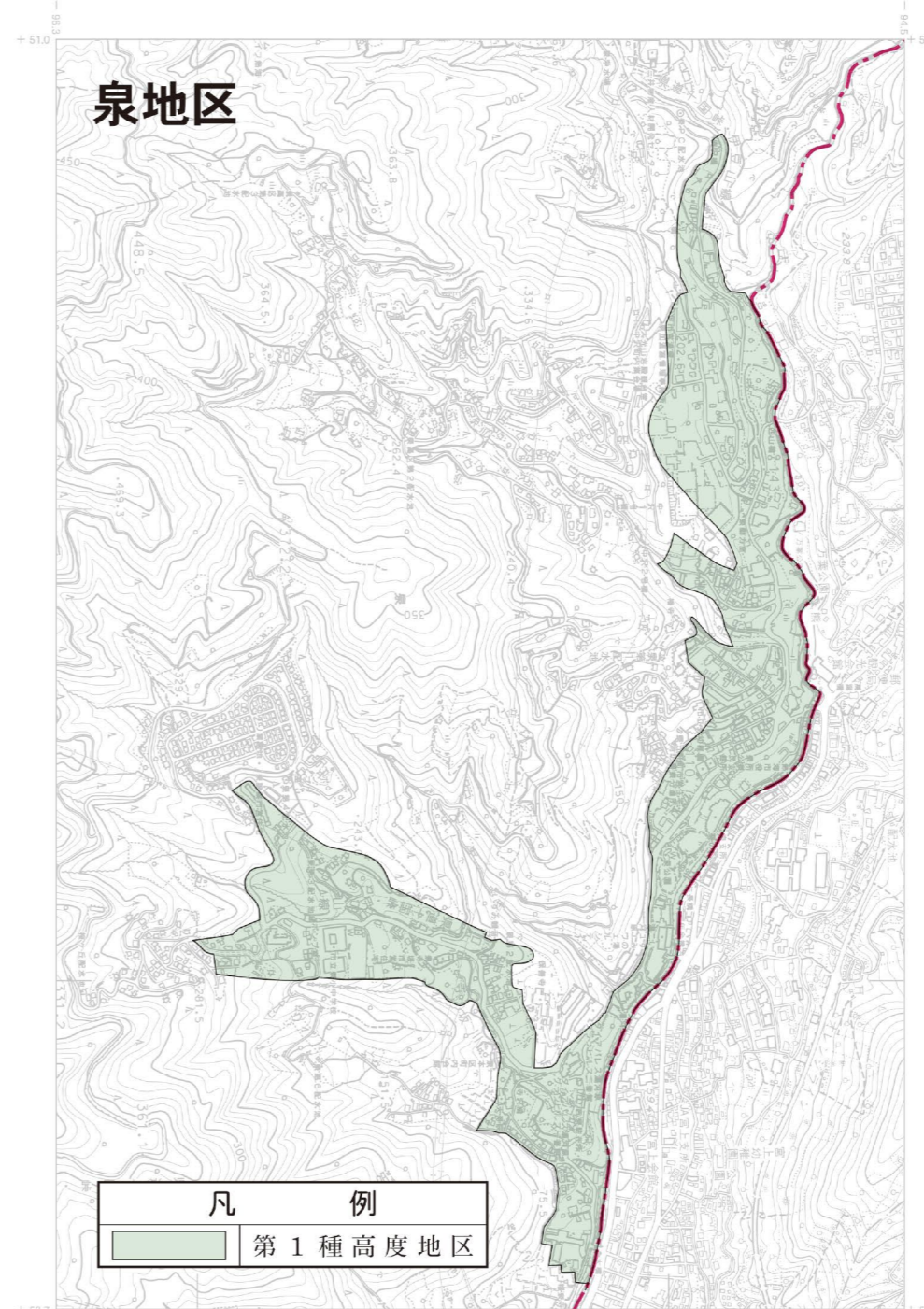
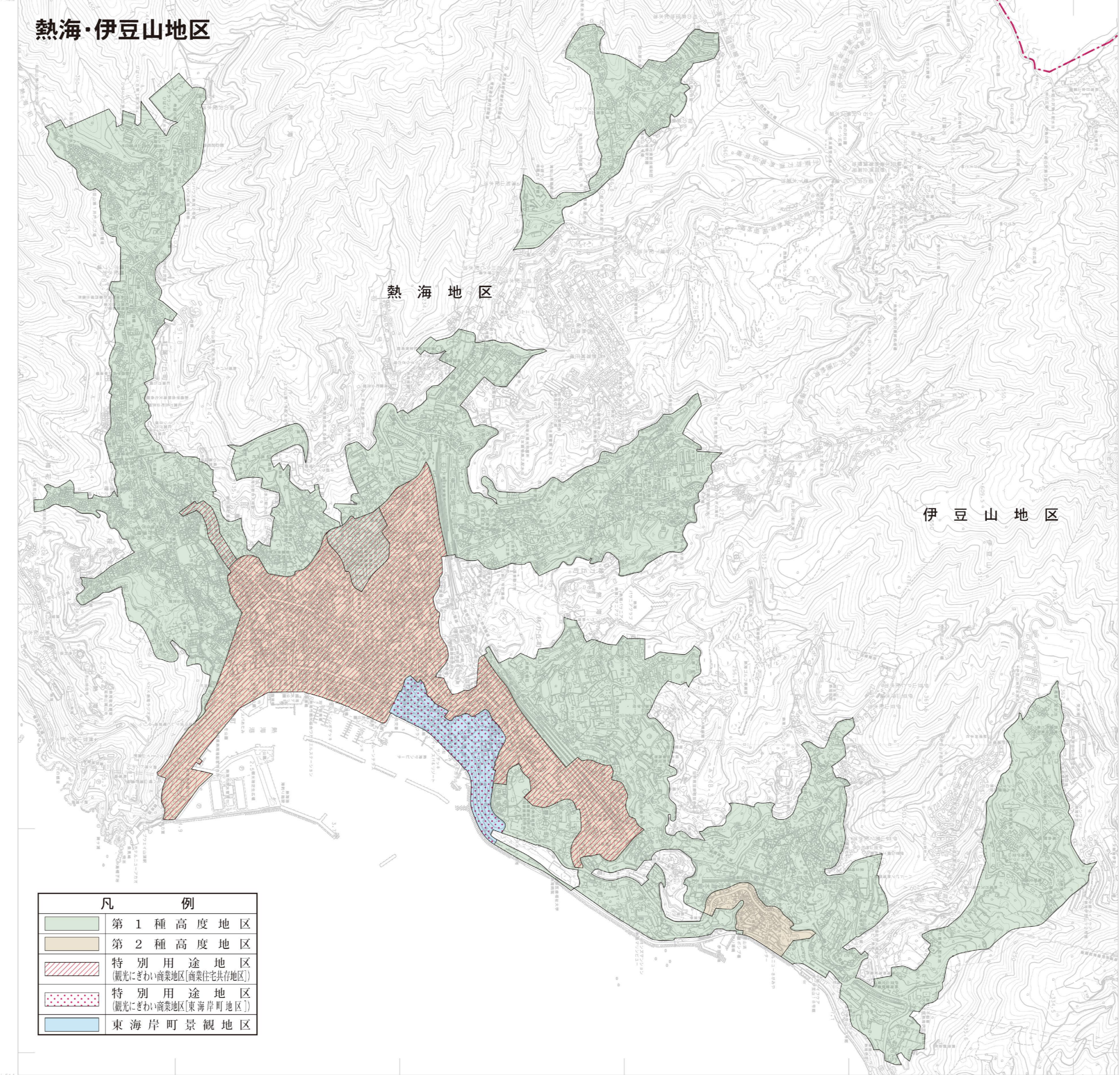
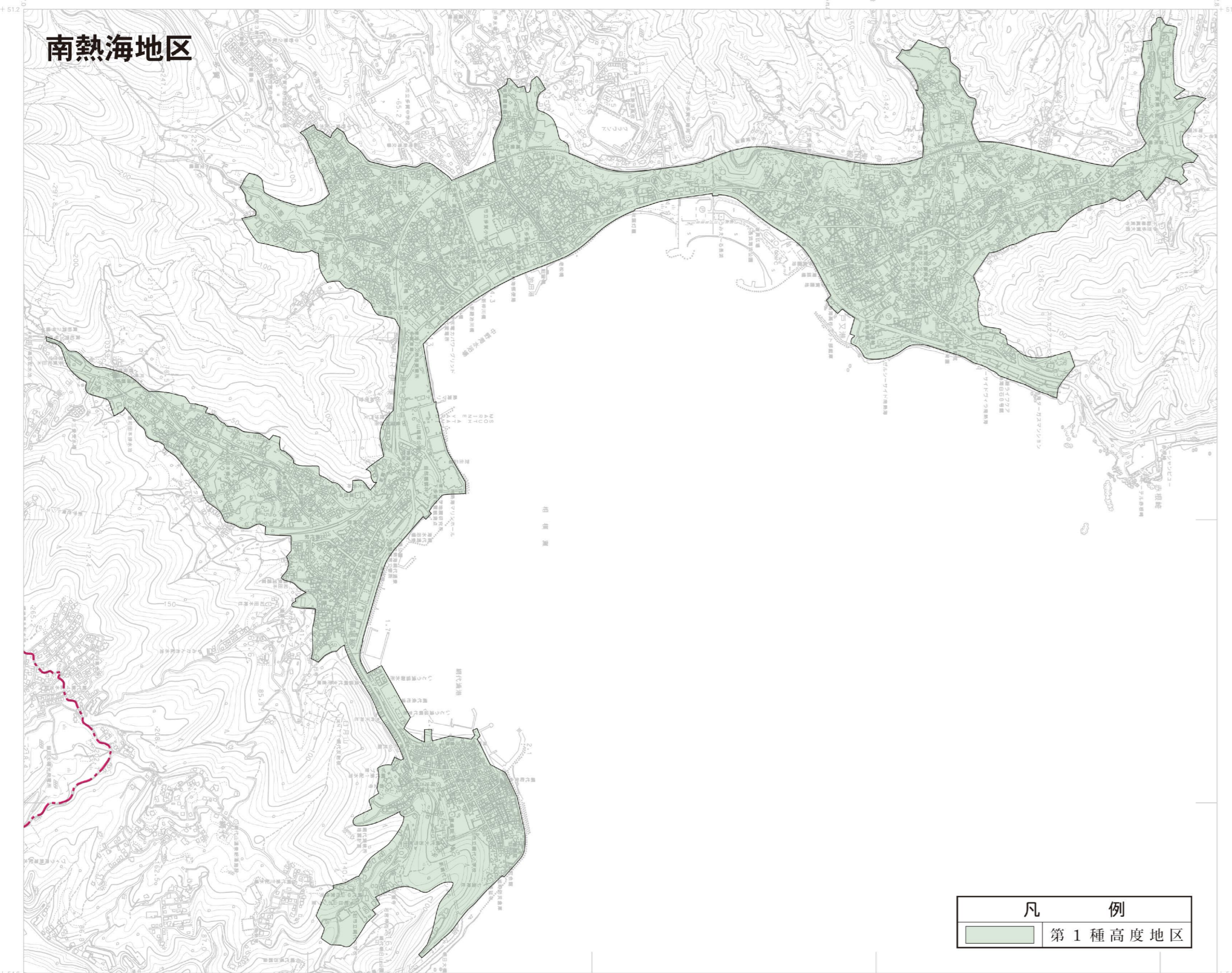


- 都市計画公園・緑地**
- 都市計画公園
- ① 2-2-1 清小公園
 - ② 2-2-2 緑ヶ丘公園
 - ③ 3-3-1 熱海海浜公園
 - ④ 3-3-2 泉公園
 - ⑤ 4-4-1 小山臨海公園
 - ⑥ 5-4-1 錦ヶ通公園
 - ⑦ 5-5-2 額代朝日山公園
 - ⑧ 5-6-3 壺の沢公園
 - ⑨ 7-4-1 梅園
 - ⑩ 7-4-2 伊豆山子守の森公園
 - ⑪ 7-4-3 林ヶ丘公園
- 都市計画緑地
都市緑地

- 都市計画道路**
- ① 3-4-1 熱海駅前通り線
 - ② 3-5-2 熱海駅前通り線
 - ③ 3-5-3 熱海駅前通り線
 - ④ 3-5-4 那松水口線
 - ⑤ 3-6-5 小風線
 - ⑥ 3-6-6 米の宮栗尻線
 - ⑦ 3-6-7 米の宮線
 - ⑧ 3-6-8 熱海伊豆山神社線
 - ⑨ 3-6-9 咲見町米の宮線
 - ⑩ 3-6-10 銀座通り線
 - ⑪ 3-6-11 温泉通り水口線
 - ⑫ 3-6-12 ツツ石相ノ原線
 - ⑬ 3-6-13 戸又大波所線
 - ⑭ 3-5-16 池田橋・淵線
 - ⑮ 8-6-1 熱海咲見町線
 - ⑯ 8-7-2 赤川遊歩道1号線
 - ⑰ 8-7-3 赤川遊歩道2号線
 - ⑱ 8-7-4 初川遊歩道1号線
 - ⑲ 8-7-5 初川遊歩道2号線

位置
東経 139度04分
北緯 35度05分

行政面積
約 61.78km² (平成10.27現在)



凡		例	
用途 地 域	第一種低層住居専用地域	都市計画道路	都市計画公園
	第一種中高層住居専用地域	都市計画緑地	都市計画緑地
	第二種中高層住居専用地域	公共下水道計画区域	その他の都市施設
	第一種住居地域	地区計画	地区計画
	第二種住居地域	都市計画区域	都市計画区域
	近隣商業地域	地区計画	地区計画
特別用途 地区	商業地域	都市計画区域	都市計画区域
	観光レクリエーション地区(第1種)	国立公園	国立公園
その他の 地域 地区	観光レクリエーション地区(第2種)	宅地造成工事規制区域	宅地造成工事規制区域
	防火地域	容積率	容積率
	準防火地域	建ぺい率	建ぺい率
	第一種風致地区		
	第二種風致地区		
	臨港地区		

(本図は縮尺が小さいため、詳細については熱海市まちづくり課
にご備えてある縮尺用図書を参照ください。)

熱海市役所