

東伊豆都市計画
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	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	9
	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	11
	3) 実現のための具体の都市計画制度の方針	12

東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

東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）

東伊豆都市計画区域（以下、「本区域」という。）は、伊豆半島東海岸の中央部に位置し、天城山系の山々と相模灘に囲まれた、豊かな自然環境と温泉が豊富に湧き出ているという地域特性から、県内外から多くの観光客が訪れる観光都市としての都市づくりが進められているところである。

本区域の資源・財源を有効に活用しながら、特性を生かした豊かな自然と共生する滞在型観光都市として、さらなる交流人口の拡大を目指し、快適で暮らしやすい生活環境の創出と拠点性を高めたまちづくりが望まれている。

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コンパクトな市街地どうしがつながり魅力・活力あふれる都市づくり（集約連携型都市構造の構築）
- ②頻発・激甚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漁村集落や温泉街などの特徴的な空間・景観を生かす都市づくり（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伊豆急行線伊豆稲取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

住宅地域は、本区域の中心である稲取地区、副次的な中心であり温泉街でもある奈良本地区及び土地区画整理事業が実施され良好な居住環境が形成されている片瀬・白田地区の3地区を中心に形成されており、それぞれの地域特性を踏まえながら観光産業と漁業を主体とした市街地環境の維持・向上を図る。

2) 商業・業務地域

商業・業務地域は、本区域の行政機能の中心である稲取地区及び本区域の副次的な役割を果たしている奈良本地区を拠点として形成されており、住民の公共サービスや日常の購買活動の場であるとともに、温泉街としての環境を維持・向上させながら観光商業の活性化を図る。

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。

稲取地区、片瀬・白田地区、奈良本地区といった市街地及び大川地区、北川地区の集落地の後背部に広がる農用地区域などの優良な農地は本区域の農業の生産基盤であるとともに、無秩序な市街化の抑制に重要な役割を果たすものとして、今後も保全する。

4) 集落地域

稲取地区の入谷・水下地区及び奈良本地区には、農業を主体とした既存集落が、大川地区及び北川地区には、漁業・観光を主体とした既存集落が形成されており、今後もこれらを取り囲む自然環境及び農業・漁業環境との調和を優先しながら生活環境の改善を図る。

また、丘陵地に整備されている別荘地は、周辺の自然環境と調和した良好な住宅地として維持する。

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。

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

本都市計画区域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のとおりである。

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、人口規模が小さく今後も減少すると想定され、市街化の圧力は弱いと判断される。

また、本区域は、急峻な地形条件から市街地は海岸部のわずかな平坦地に位置し、都市的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。

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

本区域における住宅地は、伊豆急行線伊豆稲取駅を中心とした稲取地区、伊豆急行線片瀬白田駅を中心とした片瀬・白田地区及び伊豆急行線伊豆熱川駅を中心とした奈良本地区の3地区に配置する。

稲取地区には、海岸部の漁業集落地と、温泉街を中心とした商業地の外側に戸建て住宅を中心とした住宅地区を配置する。この住宅地は、漁村及び温泉街から発展した市街地である。こうした地域の成り立ちを踏まえ、温泉宿などの歴史・文化資源と一体となった個性ある住宅地を形成する。片瀬・白田地区には、土地区画整理事業による基盤整備が実施された良好な環境を有する戸建て住宅地を配置する。

奈良本地区には、海岸沿いの漁業集落地と温泉街の外側に、戸建て住宅地を配置する。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

本区域における行政機能の中心を担う伊豆急行線伊豆稲取駅前から稲取漁港、東伊豆町役場及び稲取小学校にかけての区域を中心商業・業務地として配置する。

本区域における行政の副次的な機能を担う奈良本地区の旧町役場熱川支所周辺地区を近隣商業・業務地として配置する。

伊豆急行線片瀬白田駅前は、片瀬・白田地区の公共サービスや日常の購買活動の場としての役割を果たす近隣商業・業務地として配置する。

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

稲取地区においては、まちの中心地として中密度の住宅地を配置し、片瀬・白田地区、奈良本地区においては人口減少や人口密度の低下を鑑み、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、良好な居住環境の保全を図る。

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

稲取地区においては、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 土地の高度利用に関する方針

稲取地区の中心商業・業務地は、稲取観光の玄関口として伊豆急行線伊豆稲取駅周辺

及び稲取漁港周辺市街地の再整備により、本区域の商業及び行政機能の充実を図る。

② 居住環境の改善又は維持に関する方針

稲取地区は、比較的高密度で密集した市街地が形成されていることから、狭小な宅地、狭あい道路、広場などの不足など、防災面から環境改善が望まれる住宅地であるが、土地地区画整理事業などの面的整備事業の実施が難しいことから、地区計画や建築協定による環境改善と小規模な公園、区画街路などの整備による防災機能の向上にあわせた環境改善を図る。

土地地区画整理事業により整備された片瀬・白田地区について、住宅と宿泊施設、商業施設などが調和した良好な環境を維持するため、地区計画の指定などを検討する。奈良本地区西側の住宅地は、農業集落の面影を残した低密度な住宅地であり、今後も戸建て住宅を中心とした住宅地として、区画街路や街区公園などの基盤整備とあわせた緑豊かな居住環境の形成を図る。

③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

稲取地区に広がる細野高原や白田川・大川川を囲む河川敷、海水浴で親しまれる海岸線は都市の風致の維持に必要な不可欠な緑地であり、今後も自然公園法などの他法令による規制の遵守、風致地区や特別緑地保全地区の指定を検討し、市街地からの良好な景観を維持する。

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。

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。

⑤ 公共交通と土地利用の連携に関する方針

居住地や観光地への移動においては公共交通の利便性を向上し、住民、観光客や全ての人々が快適に移動できる交通網の形成を図る。

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。

⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針

空き家においては自発的な管理を推進し、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、稲取市街地周辺の入谷・水下地区は、昔からみかん、観賞植物などの栽培が盛んな農業地域であり、引き続き豊かな農業環境と自然環境の調和を図る。

片瀬・白田地区の市街地周辺は、果樹やわさび栽培を中心とした個性ある農業の振興と、豊かな自然を活用した観光の振興を進める。

大川集落地周辺は、施設園芸を中心とした農業が盛んで、農地保全事業も実施されていることから、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。

稲取地区の東町隧道周辺及び片瀬・白田地区の片瀬海岸周辺は、急傾斜地崩壊危険区域に指定されており、大雨や地震時に崖崩れなどの危険性があるため市街化を抑制する。

③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

稲取地区入谷の丘陵部などに位置する細野高原は、豊かな自然環境が保全されている地区であり、自然観察園などとして保全を図る。

本区域海岸部の市街地及び集落地を除く区域は、富士箱根伊豆国立公園第二種特別地域となっており、自然環境を保全すべき地域とする。

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

本区域の骨格交通体系をなす国道 135 号及び伊豆急行線は、主要な市街地及び集落地が分布する海岸部において、南北に配置・運行されており、本区域の生活面・観光面において非常に重要な役割を担っている。

しかしながら、国道 135 号については、代替機能を果たす南北方向の主要幹線道路が他に存在しないため、週末や観光シーズンにおいて慢性的な交通渋滞が発生するとともに、地形上、常に災害による道路寸断の危険性を有している。

また、海岸部と内陸丘陵部を結ぶ東西に配置されている道路は、海岸部の市街地及び主要な集落と内陸部の農業地域を連絡しているものの、区域西側において天城連山に阻まれ、行き止まり道路となっている。

本区域においては、今後、信頼性が高く安全な道路網の形成が必要とされる。

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。

- ・ 国道 135 号の機能を補完する道路として、町道湯ヶ岡赤川線の整備を促進するとともに、伊豆スカイラインなどの広域交通路との連絡道路の検討を行う。
- ・ 海岸部の稲取地区、奈良本地区などの主要な市街地・集落地を通る国道 135 号及び伊豆急行各駅と、町道湯ヶ岡赤川線を連絡する東西の道路の整備を促進し、海岸部と内陸部を円滑に結ぶ交通体系の形成を図る。
- ・ 生活道路の拡幅や歩道設置、ユニバーサルデザイン化の推進により、住民や観光客にとって安全で快適な道路環境を整備する。
- ・ 公共交通は、基幹産業である観光を支える重要なインフラでもあることから、住民及び観光客に対応した維持可能な交通としての環境整備を図る。

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

都市間交通や圏域内通過交通などの交通を処理する道路として、国道 135 号を配置する。

・ 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。

イ. 交通広場

交通結節点として、伊豆急行線片瀬白田駅に駅前広場を配置する。

稲取地区の玄関口として、伊豆急行線伊豆稲取駅の駅前広場の整備、充実を図る。

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、二級河川稲取大川、二級河川白田川などがあり、いずれも天城山麓から相模灘に向かって急峻な傾斜地を流れている。

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、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、隣接都市を含めた生活圈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、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。

(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

本区域には、漁業集落や温泉街が発展した3つの市街地が形成されており、それぞれが漁業集落や温泉街特有の高密度な建物立地や用途混在の問題を抱えている。

これらの市街地は、防災面、居住環境の面から改善の必要性は高いが、一方で、昔からの生活環境やまちとしてのたたずまいを保全することも重要であることから、大規模な市街地開発を進めるのではなく、狭あい道路の解消や広場などの整備とともに、各種規制・誘導手法による整備を図る。

② 整備方針

伊豆急行線伊豆稲取駅前地区は、稲取地区の玄関口であり、本区域の中心商業地としての環境整備を図る。

また、稲取漁港背後地、町道稲取停車場線の沿道の中心商業・業務地区及び伊豆急行線伊豆熱川駅前地区は、現状の漁業集落や温泉街としてのたたずまいを保全しつつ、環境改善を図る。

特に、相模灘に面して温泉旅館が集積する地区は、斜面の緑を保全しつつ、その中に立地するホテルなどと斜面緑地や太平洋などの自然景観とが調和し、景観的にも美しいまちづくりを図る。

稲取地区の西町、田町などの住宅地は、区画街路、公園などの施設整備とあわせ、起伏のある地形を生かした緑豊かな住宅地としての環境整備を図る。

片瀬・白田地区の国道135号と町道湯ヶ岡赤川線間の住宅地は、3・4・1片瀬線及び3・5・3白田線の整備促進と、公園などの施設整備により、住宅地としての環境整備を図る。

また、片瀬・白田地区海岸部は、3・5・2白田熱川線の整備を促進するとともに、海辺の温泉街としての環境整備を図る。

一方、既に土地区画整理事業が完了している片瀬・白田地区の国道135号より海岸側の住宅地については、今後も良好な居住環境の維持を図る。

(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、大部分が山地、丘陵地によって構成され、天城山系と相模灘に囲まれた自然豊かな地域である。特に、富士箱根伊豆国立公園に指定されている海岸線や市街地を取り囲む斜面地に展開するみかん畑などは、本区域の豊かな自然景観の特徴といえる。

また、区域内に存在する緑地は、野生生物の生息環境として貴重であり、地球温暖化対策にも有効であることから、今後もこれら豊かな自然環境の保全・育成を図る必要がある。

基本方針としては、箒木山、浅間山及び大峰山などの山地・丘陵地と相模灘の海岸線に連続するクロマツ林・照葉樹林帯を骨格としつつ、細野高原に点在する湿地帯や二級河川稲取大川、二級河川白田川といった河川などの野生生物の生息環境の保全に重点を

置く。

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	0.8 m ² /人	1.0 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

本区域の市街地・集落地を囲む、丘陵部の樹林地、樹園地及び河川については、市街地の骨格形成に資する緑地として保全する。

箒木山などの山地丘陵部の樹林地は、野生生物が生息する自然地として保全する。特に、細野高原に点在する湿地帯は、湿性植物などの自生地が残る貴重な自然資源であるため、今後も積極的に保全する。また、稲取大川などの河川を野生生物が生息する自然地として保全し、上流部から下流部の市街地内へ自然を運び込む緑地の軸として維持する。

市街地及び集落地に近接するみかん畑を主とする樹園地は、本区域を特徴づける緑地であり、特に稲取地区及び奈良本地区では、市街地を取り囲むみかん畑は、今後も保全する。

稲取岬一帯には、どんつく神社などの社寺林が残っており、歴史的・文化的価値を有する緑地として今後も保全を図る。また、天然記念物に指定されている済広寺のカヤの木は、今後も保全を図る。

② レクリエーション系統の配置方針

住区基幹公園は、地域住民の日常レクリエーション需要に対応するよう配置する。また、稲取ふれあいの森や花の咲く丘公園周辺にかけての一带は民間レクリエーション施設も集積していることから、これらの施設の有機的な連携を図る。さらに、稲取岬の樹林地は、貴重な景観資源及び歴史的資源としての保全を図る。

海岸線に沿った樹林地は、現況の保全を前提として、遊歩道などを整備することにより、観光・レクリエーション施設として優れた自然資源の活用を図る。

③ 防災系統の配置方針

住宅が密集する区域には、地震や津波などの災害発生時の避難地として公園、小中学校の校庭などを中心とした避難地及び避難路を計画的に配置する。

④ 景観構成系統の配置方針

市街地及び集落地からの近景を構成する斜面地に広がるみかん畑及びその背後に連なる箒木山などは、本区域の骨格を形成する自然景観として配置し、積極的に保全する。富士箱根伊豆国立公園に指定されている海岸線沿いは、急傾斜地に分布するクロマツ林

や照葉樹林によって変化に富んだ景観を構成しているため、本区域を特徴づける貴重な景観として配置し、積極的に保全する。

稲取岬周辺は、斜面緑地にホテルなどが立地し自然景観に恵まれた観光商業地を形成していることから、稲取地区の景観を特徴づける緑地として配置し、斜面緑地の積極的な保全・活用とともに、周辺環境と調和した街並みの誘導を図る。

市街地内及びこれに近接する社寺林は、地域社会の景観を構成する緑地として配置し、積極的に保全する。

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。

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 コンパクトな市街地どうしがつながり魅力・活力あふれる都市づくり
(集約連携型都市構造の構築)
- ② 頻発・激甚化する自然災害に対応できる強靱な都市づくり
(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 漁村集落や温泉街などの特徴的な空間・景観を生かす都市づくり
(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)

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

「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。」を加える。

⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針

「空き家においては自発的な管理を推進し、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。」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。」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・4・1 片瀬線」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。

