

伊東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	1
	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	10
(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	11
1)	主要な市街地開発事業の決定の方針	11
(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	11
1)	基本方針	11
2)	主要な緑地の配置の方針	12
3)	実現のための具体の都市計画制度の方針	13

伊東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

伊東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）

伊東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、伊豆地域の東部に位置し、JR伊東線、伊豆急行線、国道135号などの交通利便性、大室山や一碧湖、城ヶ崎海岸などの豊かな自然と豊富な温泉を生かして、全国有数の温泉観光地として発展してきた地域である。

このような地域特性を生かし、伊豆地域の観光・レクリエーション拠点として、また、国際的な観光温泉文化都市としての機能を強化していくとともに、都市機能の充実を図り、伊豆東部地域の生活の中心地としての機能を強化することが求められてきた。

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 コンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能な都市づくり（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 地域特性に応じた機能的な都市づくり（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

都市基盤や生活環境施設を充実することにより、災害に強く、安心して暮らし続けることのできる、住みよい都市を形成する。

市街地の拡散を抑制することで都市の持続可能性を高め、自然環境と共生し、市街地の中にも自然環境が感じられる美しい都市を形成する。

都市機能の集約を図る伊東駅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

伊東地区では、都市基盤施設や生活環境施設が充実し、暮らしやすく、まとまりのある住宅地の形成を図る。

宇佐美地区及び吉田地区は、まとまりのある居住環境を保全・育成し、都市基盤施設や生活環境施設の充実により、魅力あるコミュニティ及び住宅地の形成を図る。

2) 商業・業務地域

伊東駅周辺地区は、本区域及び伊豆東部地域における都市拠点として、都市機能の集積及び高度利用を図る。

また、市街地における商業や観光の活性化を促進するため、いで湯のまちの歴史や温泉情緒を継承しながら、風格ある都市空間の創出を図る。

JR宇佐美駅周辺地区は、地域住民の生活に資する近隣商業地を形成する。

湯川白石地区は、伊東マリンタウンを中心とした観光商業地として商業・業務施設の誘導を図る。

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。

4) 集落地域

十足、富戸、池、八幡野、赤沢及び川奈地区では、周辺の恵まれた自然環境を保全・活用し、それぞれの集落地域にふさわしい生活道路や公園などの充実を図る。

本区域南部などの別荘地は、高原地域の自然環境と調和した居住環境の形成を図る。

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、有効な活用を図る自然保全地域として位置付ける。

伊豆高原地区や本区域西部の山林・樹林地、大室山などの特徴的な地形、二級河川伊東大川、城ヶ崎などの自然海岸は、本区域の骨格として、保全・活用を図る。

伊東・宇佐美地区の市街地を取り囲む樹林地は、良好な都市環境の形成に寄与するものとして保全を図る。

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。

本区域では、今後も人口が減少すると想定される。更には、商業や工業などの産業の規模及び集積性は低く、今後も、市街地が無秩序に拡大する可能性が低い。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、大部分が山林や自然地等によって占められているため、開発可能地が限られている。加えて、自然公園法や農業振興地域の整備に関する法律などの土地利用規制により、樹林地、農地及び郊外の緑地について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

伊東駅周辺地区、宇佐美地区及び吉田地区に、集積された都市機能との調和を図った利便性の高い都市型住宅地を配置する。

伊東地区、宇佐美地区及び吉田地区の市街地内の外縁部については、地区計画などにより、建築物の規制・誘導を図り、緑豊かなゆとり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

伊東駅周辺地区は、伊豆東部地域における中心商業地として、市街地開発事業などにより、商業・市民サービス・観光機能が集積し、利用しやすく、魅力ある都市空間の創出を図る。

J R 宇佐美駅周辺地区は、日常生活に資する商業施設が集積する近隣商業地を配置する。

湯川白石地区は、伊東マリンタウンを中心とした観光商業地を配置する。

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

伊東駅周辺地区については、交通利便性などを生かし、他用途と調和した利便性の高い中高密度の土地利用を図る。

宇佐美地区及び吉田地区については、生活利便施設などの各種用途と調和した利便性の高い中密度の土地利用を図る。

伊東地区、宇佐美地区及び吉田地区の外縁部に位置する地区は、地区計画などにより建築物の規制・誘導を図りつつ、緑豊かでゆとりある低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

中心商業地である伊東駅周辺地区及び観光商業地を配置する湯川白石地区は、土地の高度利用及び機能集積を進め、高密度な土地利用を図る。

J R 宇佐美駅周辺地区の近隣商業地は、日常生活を営むにあたって利用される低中密度の土地利用を図る。

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

伊東駅周辺地区は、都市拠点として、商業・観光機能の集積や新たな都市機能の導入、定住の促進のため、市街地開発事業などにより土地の高度利用を図る。

② 居住環境の改善又は維持に関する方針

湯川、松原地区などは、木造老朽家屋が密集した地区であり、狭あいな道路が多く、居住環境の改善が必要であるため、街路、区画道路の整備とあわせて、建築物の防災性の向上に努め、居住環境の向上を図る。

また、温泉街の地区として、歴史的建築物や社寺などの資源を生かし、美しく趣のある住宅地の形成を図る。

岡、鎌田、新井地区などは、防災性の向上及び他用途との混在抑制のため、地区計画制度などにより、施設の適正な配置を検討する。

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や市街地を取り囲む樹林地、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

伊東駅周辺においては、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。

市南部を中心に広がる集落地や別荘地については、拠点などとの間にバスなどの多様な交通手段を導入・充実させることにより、居住環境の維持・向上を図る。

その他、山間部に位置する観光資源などを踏まえ、民間、市民など及び行政の連携により新たな交通手段の活用を検討し、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。

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及び空き家に関しては、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

富士箱根伊豆国立公園に指定されている区域は、自然公園法などの運用により、今後も自然環境の保全を図る。

大室山、城ヶ崎海岸、一碧湖、松川湖などの景勝地は、豊かな自然や特徴ある地形を保全し、また、観光・レクリエーションの場として、来訪者や住民の余暇活動や交流を促進する空間の創出を図る。

④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

用途地域外において、無秩序な開発や市街地の拡散を抑止するため、風致地区などの法規制の導入を検討する。

また、地区計画・特定用途制限区域などの都市計画手法の導入、立地適正化計画に基づく積極的な土地利用誘導などによって、計画的な土地利用を推進する。

計画的な市街地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付けを検討する。

(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

本区域には、熱海市から下田市を結び、伊豆地方の主要道路となる 3・3・3 吉田伊東宇佐美線（国道 135 号）が海岸線を南北に通過している。

鉄道では、J R 伊東線及び伊豆急行線が南北に配置・運行されており、伊豆地域の主要な鉄道の役割を担っている。

一方で、夏期などに発生する観光交通により、幹線道路のみならず、中心市街地

において、通過交通による渋滞が発生するなどの問題が生じている。さらには、高齢社会の進展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。このことから、今後は、広域を結ぶ道路網の充実や都市内の交通を円滑にするための道路網の整備や公共交通の利用促進を図る必要がある。

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。

- ・ 伊豆地域における観光や商業の拠点都市としての機能を高めるために、本区域と広域とを結ぶ道路交通網を充実する。
- ・ 市街地内の交通円滑化と歩行者空間の充実のために、適切な機能分担による新たな交通体系の構築により、自動車交通の軽減と合わせて公共交通機関の充実に図る。
- ・ 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2.58 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、2.60 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道路として、3・3・3 吉田伊東宇佐美線（国道135号）、3・5・7 大樋上耕地線（主要地方道伊東修善寺線）、3・5・10 伊東下田線（国道135号）及び3・6・8 伊東大仁線（主要地方道伊東修善寺線）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

伊東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・3・3 吉田伊東宇佐美線
交通広場	伊東駅前広場 (3・4・2伊東駅海岸線)

(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

本区域は二級河川伊東大川をはじめとして烏川、伊東仲川、伊東宮川、相模灘などの公共用水域を有していることから、これらの良好な水質を保全する。

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。

また、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

本区域は、二級河川烏川、伊東大川などの流域に分かれている。

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

・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全体計画人口に対する整備率を 59%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、伊東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。

終末処理場として、湯川終末処理場、かわせみ浄化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》

処理区	伊東	荻・十足
排除方式	分流式 (一部合流式)	分流式
下水道計画区域人口 (人)	31,300	5,500
下水道計画区域面積 (ha)	1,082	271
ポンプ場 (ヶ所)	2	—
処理場 (ヶ所・㎡)	1・29,300	1・14,000

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	伊東市公共下水道 (伊東処理区、荻・十足処理区)

(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、汚物処理場、ごみ焼却場、火葬場その他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、生活圈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。

汚物処理場として伊東市御石ヶ沢処理場を配置する。ごみ焼却場として伊東市清掃工場を配置する。火葬場として伊東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

中心市街地においては、都市機能の強化と災害に強い市街地の形成、定住の促進のために、市街地開発事業などによる都市基盤の再整備、土地の高度利用を図る。

基盤整備が不十分な既成市街地においては、各地区の特性を考慮し、道路や公園などの整備にあわせて、地区計画制度などを導入し、道路や公園の整備、用途混在の解消などを図る。基盤整備が整った地区においては、都市環境の向上のため、必要に応じ、地区計画制度などを導入するとともに、未利用地の宅地化を推進する。

② 整備方針

伊東駅周辺地区は、都市機能・観光機能の集積、木造密集市街地の改善などのため、市街地開発事業などにより都市基盤の整備、土地の高度利用、空地の確保、建築物の共同化を図る。

既成市街地の J R 宇佐美駅周辺地区や湯川地区、松原地区、竹の内、大原及び新井地区などは、施設整備事業などにより、都市基盤の整備を図る。

また、用途混在の解消などのため、地区計画制度などの導入により建築物などの規制・誘導を図る。

伊東駅周辺及び J R 宇佐美駅周辺において住居専用系用途地域の指定された地区は、周辺の自然環境と調和した緑豊かなゆとりある居住環境を形成するため、地区計画制度などの導入により、建築物などの規制・誘導を図る。

(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、その 5 割弱が富士箱根伊豆国立公園区域に指定されており、変化に富む美しい海岸景観、市街地の周囲を取り巻く豊かな樹林地、その遠景を構成する広大な丘陵地などの優れた自然環境を有している。

市民の環境への関心や自然に対する価値観が高まる中で、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。

また、自然環境の確保や都市公園・空地の確保などに主眼を置き、都市の規模や形態、土地利用の動向などを勘案し、適正な公園・緑地の配置と緑道・水系緑地の相互連携を行うことで、総合的な緑地の整備・保全を図っていく。

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	9.7 m ² /人	10.1 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

都市にとって重要な風土を構成する緑地、野生生物の生息空間となっている緑地、歴史的資源として重要な緑地、都市の骨格を形成する緑地などを配置する。

大室山などの貴重な自然資源を有する緑地の保全を図る。

都市の緑の軸として市街地を流れる二級河川伊東大川などを都市の緑の軸として位置付け、貴重な自然空間として保全を図る。

市街地周辺の斜面緑地は、都市の外縁を形成する身近な緑の環境であることから、無秩序な開発を抑制する。

葛見神社などの良好な歴史的環境に存する緑地については、保全する。

宇佐美城址、物見塚など歴史的シンボルを有する地域では、その特性を生かした緑地の保全・整備を行う。

市街地内では、民有地などの住民の生活に関連した緑地の保全と、住区基幹公園、駅前広場周辺、街路樹、緑地帯などの緩衝緑地、学校をはじめとする公共施設などの緑化を推進する。

② レクリエーション系統の配置の方針

住区基幹公園及び都市基幹公園や都市の広場となる緑地、スポーツなどレクリエーションに対応する既存の施設、恵まれた自然を生かした緑地、歴史的資源を生かした緑地を配置する。

日常的なレクリエーションに対応する住区基幹公園は、住区や人口に基づき適正に配置する。

温泉街や商業地は、コミュニティ道路や小公園の整備を推進し、快適な環境を創出する。

河川を積極的に利用した緑道については、これを機能的に活用することにより、基幹公園緑地及び市内の名所を結びつける。

小室山などにおいては、多くの市民や来訪者の休息、遊戯、運動など総合的な利用を目的とした総合公園を整備する。

伊東大川などは、水辺とふれあえる区域として、安全で快適な遊歩道や広場などを整備する。

③ 防災系統の配置の方針

市街地内または市街地に接した急傾斜地の樹林地などには、防災のための緑地として、地震・火災に対する延焼遮断帯となる緑地、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緩衝となる緑地を配置し、保全する。

火災の延焼被害が予想される密集市街地には、延焼遮断帯となる空地を確保する。避難地・避難路を構成する公園緑地の整備を推進する。崖崩れなどの災害の防止に資する緑地として、市街地周辺の斜面緑地を保全する。

④ 景観構成系統の配置の方針

快適な都市景観を創出する緑地として、市街地のシンボルとなる緑地、地域特性を象徴する緑地、市街地の骨格を形成する緑地を配置する。

富士箱根伊豆国立公園区域をはじめとして、地域の目印となる象徴的な景観を有している小室山及び大室山、貴重な親水空間としての一碧湖、特徴的な自然海岸景観を有する城ヶ崎海岸を保全する。

市街地の中心部を流れる二級河川伊東大川などを緑の軸線として保全する。

市街地からの良好な近景を構成する丘陵地及び稜線を形成する樹林を保全する。

二級河川伊東大川周辺は、温泉街の風情を残していることから、観光客の憩いの場となる遊歩道や広場、並木の導入などにより積極的な緑化を図る。

3・3・3 吉田伊東宇佐美線（国道 135 号）については、重要な景観軸としてとらえ、周辺修景整備などにより積極的な景観形成を図る。

さらに、景観法に基づく景観計画の運用・充実させ、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、宇佐美、湯川、松原、新井地区の樹林地について、風致地区の指定を検討する。

イ. 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、物見が丘、芝町、玖須美（小平）、大原一丁目、馬場町一丁目の社寺林など及び国史跡「江戸城石垣石丁場跡」を含むその周辺樹林について、特別緑地保全地区の指定を検討する。

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するとともに都市施設整備の進捗状況に応じて、見直しした結果を本計画に反映した。

- ・ **市街地開発の進捗状況に基づき、「3（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」を見直し**

市街地再開発事業の進捗状況に応じて、見直し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・プラス・ネットワークによる持続可能な都市づくり
(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 地域特性に応じた機能的な都市づくり
(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

「市南部を中心に広がる集落地や別荘地については、拠点などとの間にバスなどの多様な交通手段を導入・充実させることにより、居住環境の維持・向上を図る。その他、山間部に位置する観光資源などを踏まえ、民間、市民など及び行政の連携により新たな交通手段の活用を検討し、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付けを検討する。」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「伊東駅前広場 (3・4・2 伊東駅海岸線)」を加える。また、「3・4・2 伊東駅海岸線」等を削除する。

(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

2) 市街地整備の目標

基準年次からおおむね 10 年以内実施することを予定する市街地開発事業として「伊東駅周辺地区」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

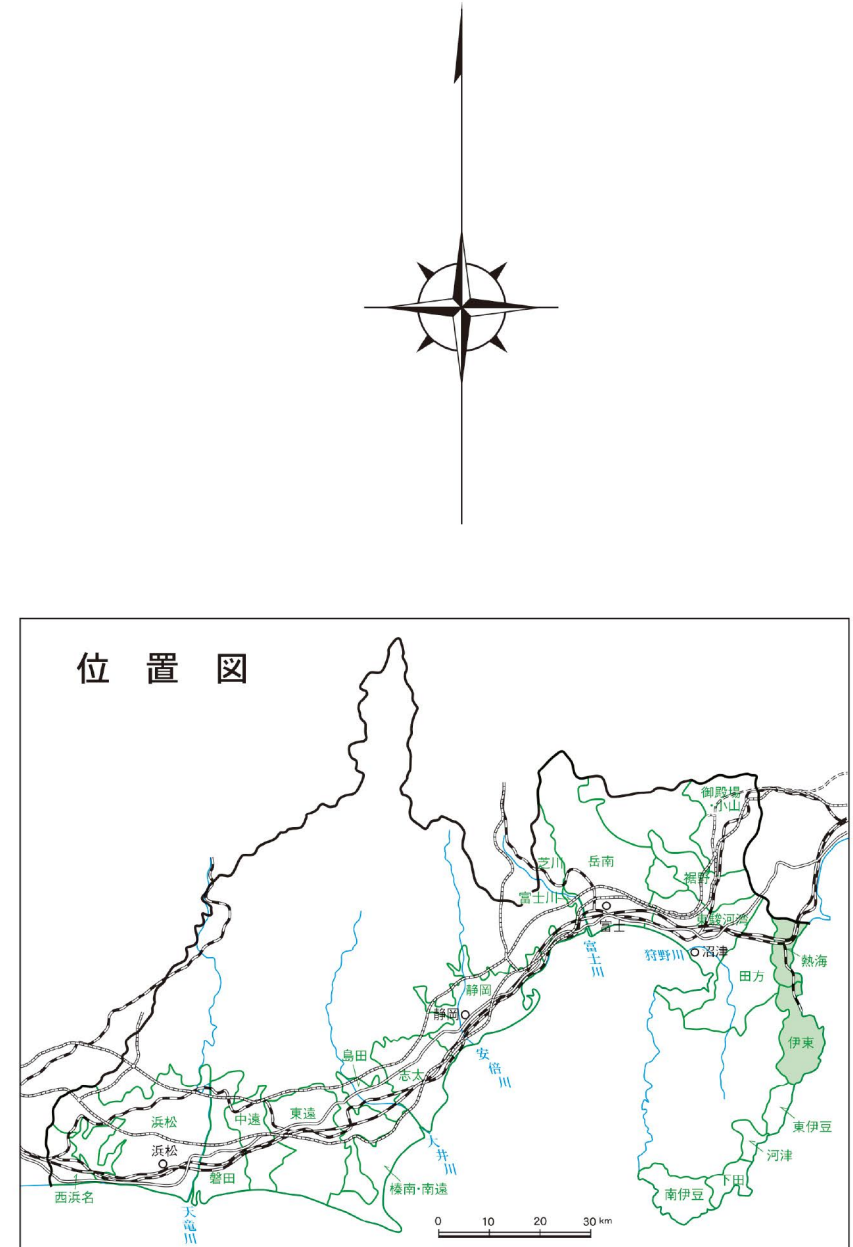
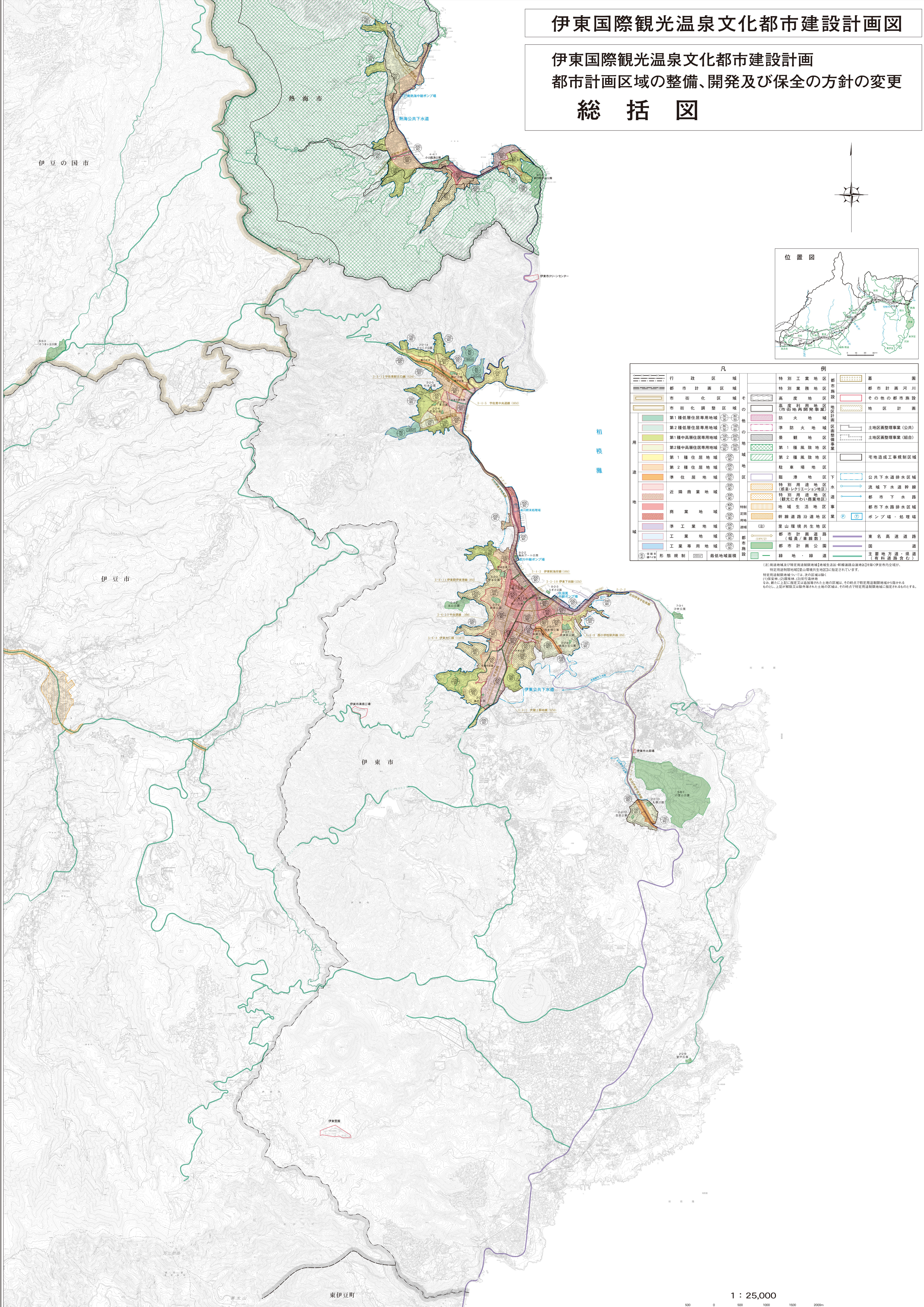
1) 基本方針

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。

伊東国際観光温泉文化都市建設計画図

伊東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



凡		例	
行政区域	都市計画区域	特別工業地区	都市施設
市街化区域	市街化調整区域	特別業務地区	都市計画河川
第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	高度地区	その他の都市施設
第2種低層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	防火地域	地区計画
第1種住居地域	第2種住居地域	準防火地域	地区調整事業(公共)
準住居地域	近隣商業地域	景観地区	地区調整事業(総合)
商業地域	準工業地域	第1種風致地区	宅地造成工事規制区域
工業地域	工業専用地域	第2種風致地区	駐車場地区
形態規制	最低地域面積	臨港地区	公共下水道排水区域
		特別用途地区(観光・レクリエーション地区)	流域下水道幹線
		特別用途地区(観光・レクリエーション地区)	都市下水道
		地域生活地区(観光・レクリエーション地区)	都市下水道排水区域
		幹線道路沿道地区	ポンプ場・処理場
		里山環境共生地区	
		都市計画道路(職員/乗務員)	東名高速道路
		都市計画公園	国道
		緑地・緑道	主要地方道・県道(有料道路含む)

(注)用途地域及び特別用途調整区域(地域生活・幹線道路沿道地区)を除く(伊豆市内全域)。
 特定用途調整区域(里山環境共生地区)に指定されています。
 特定用途調整区域については、次の区域は除く
 1)伊豆山(伊豆山)の特別用途調整区域(観光・レクリエーション地区)
 2)伊豆山(伊豆山)の特別用途調整区域(観光・レクリエーション地区)
 なお、新たに上記に指定又は追加された土地の区域は、その時点で特定用途調整区域から除外されるものとし、上記が解除又は除外された土地の区域は、その時点で特定用途調整区域に指定されるものとする。

1 : 25,000

