

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	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	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	6
	3) 市街地の土地利用の方針	6
	4) その他の土地利用の方針	7
	(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	9
	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	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	12
	1) 基本方針	12
	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	14

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

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）

伊豆都市計画区域(以下、「本区域」という。)は、自然を生かした観光交流圏である伊豆半島地域のほぼ中央に位置している。本区域は、富士箱根伊豆国立公園に指定されている山地から丘陵地にかけて広がる森林緑地、駿河湾や一級河川狩野川などの河川、温泉などの豊かな地域資源を有している。

本区域は、観光のまち修善寺地区、駿河湾フェリーが発着する土肥地区、道路の主要交通軸が交差する天城湯ヶ島地区、天城山北麓及び東伊豆方面への広域中継地である中伊豆地区で構成されている。また、国道136号、3・5・2相之瀬向山線（国道136号）、国道414号及び1・5・1伊豆縦貫自動車道（伊豆縦貫自動車道）などの道路網とJR東海道新幹線、JR東海道本線から分岐する伊豆箱根鉄道駿豆線により区域内の交通軸を形成するとともに、周辺の区域と結ばれている。本区域は、このように豊かな地域資源と交通網を生かした観光地として発展してきた。

さらに、南北交通の骨格を形成する1・5・1伊豆縦貫自動車道（伊豆縦貫自動車道）の更なる整備が予定され、広域的に都市を連携させる交通体系の強化が図られている。

近年においては、大規模自然災害などに備え、国土強靱化の一端を担い、安全・安心で魅力ある県土の実現を目指す「“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組」を展開している。また、特色ある地域の発展に向けて、伊豆半島ジオパークや東京オリンピック・パラリンピック競技大会のレガシー活用により拡大する観光・レクリエーション需要を受けとめ、国内外との交流を促進するために基盤整備が必要とされている。

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、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。

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 多様な交流・連携により賑わいや活力を創出する都市づくり（集約連携型都市構造の構築）
- ② 災害の最小化と迅速な復興により、誰もが安心して住み続けられる都市づくり（安全・安心な都市空間の形成）
- ③ 豊かな自然と共生した脱炭素社会に向けた都市づくり（脱炭素社会の形成）
- ④ 利便性の高い居住環境と産業を支える都市づくり（質の高い都市空間・活動の確保）
- ⑤ 観光と防災が共生した官民連携による都市づくり（先進技術や民間活力の導入）
- ⑥ 自然と歴史・文化が調和した個性と魅力にあふれる都市づくり（自然環境と農林漁業環境の保全）

（2）地域毎の市街地像

本区域は、富士箱根伊豆国立公園の山地や丘陵地にかけて広がる森林緑地、駿河湾や一級河川狩野川などの豊かな自然環境と調和・共生した市街地の形成を図る。

都市機能の集約を図る修善寺駅・市役所周辺を都市拠点とし、その他地域拠点、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

商業・業務地域周辺の住宅地では、防災性の向上などの居住環境の維持・向上に努め、安全性、快適性、利便性に優れ、環境と調和した住宅地の形成を図る。

また、郊外部の住宅地では、良好な居住環境の維持・向上に努め、自然と調和したゆとりと落ち着きのある住宅地の形成を図る。

2）商業・業務地域

修善寺駅・市役所周辺は、住民や来訪者の賑わいや交流を創出する市の玄関口及び中心市街地として、都市空間の形成を図る。

また、土肥支所周辺、天城湯ヶ島支所周辺、中伊豆支所周辺及び青羽根・月ヶ瀬周辺は、各地域における観光交流や地域交流の中心的拠点として、機能集積を図る。

さらに、修善寺温泉周辺は、宿泊施設、商業施設、飲食施設などが立地し、多様な交流を生む温泉観光商業地としての形成を図る。

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

本区域に広がる既存集落は、周辺の自然環境や農地と調和を図りつつ、良好な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つつ、有効な活用を図る自然保全地域として位置づける。

天城連山を始めとする山々に広がる森林などは、水源涵養、災害防止、生活環境保全などの重要な機能を有する自然資源として保全を図る。

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、区域区分を定めないとした根拠は、次に示すとおりである。

本区域では、人口規模が小さく今後も人口の減少が見込まれ、開発動向も低調であることから、市街化の圧力は弱い。用途地域内においても人口密度は減少傾向にあり、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想定される。

また、特定用途制限地域や条例などによる土地利用の適正な規制・誘導が図られている。

さらに、山々に囲まれているため、平野部が少なく、限られた平坦地の多くが農用地区域に、山地では保安林及び自然公園法の特別地域などに指定されている。加えて、他法令により土地利用に対する規制がなされていることから、良好な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、工業地に関する記述は、用途地域内での配置の方針である。

① 住宅地

商業・業務地域の周辺については、良好な居住環境の形成に配慮しつつ、小規模店舗や宿泊施設の立地も許容し、戸建て住宅や集合住宅が集積する住宅地として配置する。

郊外の住宅地については、ゆとりと落ち着きのある居住環境を有する低層の住宅地として配置する。

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

修善寺駅・市役所周辺は、機能性と利便性に優れ、賑わいのある質の高い都市空間を備えた区域の中心的な商業・業務地として配置する。

修善寺温泉周辺は、歴史・文化・自然を生かした情緒あふれる温泉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。

③ 工業地

住宅や商業施設よりも工場などの集積を優先する地域を工業地として配置する。ただし、横瀬地区及び瓜生野地区は、既に住宅や商業施設の立地が進み、新たな工場などの立地が困難となっているため、部分的な用途地域の見直しや地区計画の導入を含め、無秩序な用途混在が拡大しないよう適切な措置を検討する。

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

既成市街地については、自然と調和したゆとりと落ち着きのある居住環境を保全するため、地区計画などにより、良好で低密度な土地利用を図る。

商業・業務地域の周辺などの住宅地については、戸建て住宅や集合住宅が集積する地区として、他用途との共存に配慮した安全で利便性の高い中密度な土地利用を図る。

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

修善寺駅・市役所周辺は、多様な都市機能が立地する商業・業務地として、中密度な土地利用を図る。

③ 工業地における建築物の密度の構成に関する方針

横瀬地区及び瓜生野地区については、周辺環境に配慮しつつ、沿道複合利用地として、既存工場などの土地利用の動向に応じた適切な土地利用を図る。

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

狭あいな道路が多く、基盤整備を行わないまま住宅地として市街化が進んだ地区は、道路などの整備に合わせ、必要に応じて地区計画制度などの導入により居住環境の改善を図る。

また、商業施設や工場、住宅などが混在している横瀬地区及び瓜生野地区は、既存工場などの土地利用の現況や動向に応じて、部分的な用途地域の見直しや地区計画制度の導入による土地利用の整序を検討する。

② 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

一級河川狩野川の河川緑地、歴史文化財の社寺などと一体となった良好な樹林地などは本区域の象徴となる景観として、積極的に保全を図る。

③ 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。

本地域は、県内でも多雨地域である天城山系に属しているため、流域治水プロジェクトの推進により浸水被害の軽減を図る。

④ 公共交通と土地利用の連携に関する方針

公共交通を利用して日常生活を営む人口を増加させるため、伊豆箱根鉄道修善寺駅周辺においては、鉄道及びバスの連携強化や駅周辺まちづくりとの連携により都市機能と居住の誘導を図る。伊豆箱根鉄道牧之郷駅周辺においては、交通結節点の機能強化と併せて都市基盤の整備を進めることにより、良好な居住環境の形成を図る。

⑤ 低未利用地の有効活用に関する方針

修善寺温泉周辺は、災害リスクが低い空き地、空き家の積極的な利活用により居住の誘導を図る。

伊豆箱根鉄道修善寺駅周辺は、伊豆の玄関口として空き地、店舗跡地などの利活用による商業機能の誘導を図る。

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。

一級河川狩野川及びその支川の浸水想定区域においては、無秩序な市街化の抑制を図る。

土肥地区の沿岸部は、津波災害警戒区域及び津波災害特別警戒区域（オレンジゾーン）を指定しているため、津波災害のリスクの正しい理解と周知を図る。また、地域住民と観光事業者などが連携した避難訓練や IT を活用した避難訓練を検証するなど警戒避難体制の強化・定着を図るとともに、避難路・避難場所などの整備とあわせた防災・減災対策を推進する。

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地域は、自然地として保全すべき区域とし、丘陵地の緑地及び一級河川狩野川などの河川は、人と自然のふれあいの場としての利用を図りつつ、良好な自然環境の保全を図る。

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、特定用途制限地域の見直しなどを検討し、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

本区域では、3・5・2相之瀬向山線（国道136号）や国道414号、伊豆箱根鉄道駿豆線などの主要な交通網が形成されている。また、南北交通の骨格を形成する1・5・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いる。

今後は、頻発・激甚化する自然災害や人口減少・少子高齢化の進展への対応が必要となっている。また、観光・レクリエーション需要の増加に対応した広域的な都市間連携が求められている。

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。

- ・ 1・5・1伊豆縦貫自動車道（伊豆縦貫自動車道）の整備により南北方向の広域連携軸の強化を図るとともに、国道を中心とする幹線道路との相互の連携により、災害に備えた多重性を確保する。国道と県道を中心として東西の骨格となる幹線道路の整備を図る。
- ・ 各拠点が適正に都市機能を果たし、本区域の一体的な発展を図るため、拠点間の連携を強化する交通ネットワークの整備を図る。
- ・ 伊豆箱根鉄道修善寺駅周辺や修善寺温泉周辺、各支所の周辺などの拠点においては、歩道の確保や段差の解消など、誰もが快適に利用しやすい道路・歩行環境の整備を図る。
- ・ 公共交通については、J R東海道新幹線及びJ R東海道本線に連絡する伊豆箱根鉄道駿豆線、拠点間を連絡する路線バスやコミュニティバス、清水港と土肥港を連絡する駿河湾フェリーなどの利用促進を図るとともに、自動車交通との連携を図り、適正な機能分担とそれらの体系化を図る。

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0.7 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き整備の促進を図るものとし、基準年次からおおむね10年後には、0.8 km/km²になることを目標として整備を進める。

その他の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。

・ 自動車専用道路

南北方向の広域交通軸となる道路として国道136号修善寺道路、国道414号天城北道路、1・5・1伊豆縦貫自動車道（伊豆縦貫自動車道）、伊豆スカイラインを配置する。

・ 主要幹線道路

本区域と周辺区域を相互に連絡する道路として3・5・2相之瀬向山線（国道136号）、国道414号、3・5・3飯塚オソクマ線（主要地方道伊東修善寺線）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。

イ 交通広場

交通の結節点である伊豆箱根鉄道修善寺駅においては、駅前広場を配置するとともに、交通の結節点としての機能の向上を図る。

また、伊豆箱根鉄道牧之郷駅において、駅前広場や交通広場の整備により、交通の結節点としての機能の向上と安全で快適な歩行者空間の創出を図る。

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	1・5・1 伊豆縦貫自動車道（伊豆縦貫自動車道） 3・5・2 相之瀬向山線（国道 136 号）
交通広場	牧之郷駅前広場

(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、一級河川狩野川の上流域を始めとする公共用水域を有しており、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促進する。

また、下水道の整備に当たっては、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。

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、一級河川狩野川水系に属する狩野川、大見川、古川、修善寺川、山田川、二級河川に属する山川、その他中小河川の流域に属している。

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。

また、流域における良好な水循環系を構築するため、森林、農地などの保全を図るとともに、雨水流出抑制策の促進などを含めた総合的な治水対策を推進する。

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は次のとおりとする。

伊豆市	99%
-----	-----

・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ため、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、狩野川流域下水道事業及び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、土肥浄化センター、湯ヶ島クリーンセンター、白岩浄化センターを配置する。

雨水排水については、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。

なお、流域下水道事業及び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。

《狩野川流域下水道（東部処理区）》

幹線管渠 (m)	東部幹線
	10,760
処理場 (m ²)	(狩野川東部浄化センター) 95,300

《公共下水道》

市町名	伊豆市			
	東部	土肥	湯ヶ島	白岩
処理区	東部	土肥	湯ヶ島	白岩
排除方式	分流式	分流式	分流式	分流式
下水道計画区域人口 (人)	10,400	2,600	1,500	4,900
下水道計画区域面積 (ha)	450	137	81	228
ポンプ場 (ヶ所)	2	1	0	0
処理場 (ヶ所・m ²)	流域 下水道へ	1・14,390	1・3,300	1・19,300

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	伊豆市公共下水道 (東部処理区、土肥処理区、湯ヶ島処理区、白岩処理区) 狩野川流域下水道(東部処理区)

(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、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場、その他の処理施設などの既存都市施設を適切に維持管理する。老朽化の見られる施設や機能の向上・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、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、田代地区に伊豆市汚泥再生処理センターを配置する。

ごみ焼却場として、柏久保地区の伊豆市清掃センターに老朽化がみられることから、これを廃止し、広域処理体制による効率的な運用に配慮した新たなごみ焼却場として、佐野地区にクリーンセンターいずを配置する。

その他の処理施設として、安全で効率的かつ適切な廃棄物処理を行うため、柏久保地区に伊豆市リサイクルセンターを配置する。

火葬場として、日向地区に伊豆市火葬場を配置する。

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
ごみ焼却場	クリーンセンターいず
その他の処理施設	伊豆市リサイクルセンター

(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) 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

本区域の既成市街地においては、都市基盤が未整備な地区が存する。

今後、計画的な市街地形成を図るため、土地区画整理事業などにより、道路・公園などの都市基盤の整備及び用途混在の解消を図る。また、居住環境の保全及び改善を図るため、必要に応じて地区計画制度などの導入を検討する。

② 整備方針

既成市街地周辺部及び外周部で既に市街化が進行しつつある区域については、面的整備により、計画的な整備を進め、無秩序な市街化を防止し、自然と調和した快適な居住環境の確保を図る。

その他、用途地域内の低未利用地や道路については、基盤整備と併せた土地の有効利用のため、小規模な土地区画整理事業などにより、良好な居住環境の形成を図る。

(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、富士箱根伊豆国立公園の山地に囲まれるとともに、西は駿河湾に面し、一級河川狩野川流域の平野に農地、市街地が広がっている。市街地は、河川や山地、丘陵地が近接しており緑地環境との接点が多い。また、河川などの自然が充実しているほか、社寺などの歴史文化財も多く有している。

駿河湾に面する土肥地区については、美しい松原を有する海岸線となっており、湾越しの富士山の眺望も本区域にとって重要な観光資源であるため、これらの豊かな自然環境の保全を図る。また、市街地及びその周辺の緑地については、規制、誘導、保全、整備などの諸施策を総合的に検討し、市街地内環境の改善、都市防災の強化などの対応を図る。

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	24.1 m ² /人	26.0 m ² /人

2) 主要な緑地の配置方針

① 環境保全システムの配置方針

一級河川狩野川を始め、支流の修善寺川、大見川などは、都市の骨格を形成する自然の緑地として、住民に親しまれる水辺環境の保全を図る。また、生活に身近な緑地などとネットワークを形成し、地域生活の中で気軽に自然に触れ、楽しむことができる緑地として保全を図る。

本区域の象徴的な自然である嵐山などの緑地や、都市の歴史的風土を構成する修善寺温泉周辺の緑地は、本区域の象徴的かつ景観を特徴づける緑地として保全を図る。

市街地内では、社寺の境内地及び民有緑地などの住民の身近に存在する緑地としての保全と、住区基幹公園、駅前広場周辺、学校を始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方針

伊豆、箱根、富士山麓の観光レクリエーション施設との関連に配慮し、伊豆半島ジオパークの自然資源を活用して、広域レベルのレクリエーション地となる緑地を配置する。

本区域内の温泉地や歴史的施設、修善寺自然公園（虹の郷）、萬城の滝周辺、浄蓮の滝・道の駅周辺などは、自然観察や野外レクリエーションを主体とした野外活動の拠点として配置する。

住民のレクリエーション需要に対応した公園、一級河川狩野川の河川用地を生かした広場及び道路・通路、公共施設などを連携する街路を配置し、ネットワークの形成を図る。

住民の日常のレクリエーション活動に対応し、地域に密着した誰もが快適に利用できる機能を有した公園緑地の整備の推進を図る。そのため、市街地内の既存公園緑地の整備、市街地及び地域拠点などの状況にあわせた住区基幹公園、遊び場の整備、水辺空間の親水性確保及びこれらを連携するネットワークの形成を図る。なお、日常生活圏と観光地が重複する地域については、配置する公園などの機能に十分配慮する。

また、住民や観光客の健康増進やレクリエーションの場として、天城ふるさと広場・船原温泉周辺、恋人岬周辺、サイクルスポーツセンターを配置する。

③ 防災系統の配置方針

震災時などに住民が緊急に生活できる身近な防災拠点として、歩いて行ける範囲に市街地内において特に不足している住区基幹公園など、身近な公園の配置を検討する。

なお、日向地区については、周辺の防災拠点施設と連携することにより災害時の避難機能や物資供給機能などの防災機能を備える日向公園を配置する。

避難路となる街路は街路樹などの整備により延焼防止機能などを高める。河川は親水性を高めることなどにより、非常時の防火用水、生活用水、飲料水などの確保を図る。

主要幹線道路などにおいて、騒音、振動などの発生のおそれのある場合は、これらの公害を緩和するために、街路樹などの緩衝緑地の整備を図る。

土肥地区の松原公園津波避難複合施設に隣接して、観光、防災などの多様な機能を有する緑地を配置する。

④ 景観構成系統の配置方針

本区域は、富士山、天城山を遠景に富士箱根伊豆国立公園とその周辺の山並みが骨格的な景観を形成する。また、これらを背景として、中心部を流れる一級河川狩野川と水辺の緑地は、水と緑が一体となった景観を形成する。その周辺に広がるわさび田を始めとする農地が織り成す風景は、自然と文化が調和した景観として保全する。

伊豆箱根鉄道修善寺駅とその周辺、道の駅伊豆月ヶ瀬周辺、土肥港周辺については、本区域の玄関口にふさわしい良好な景観の形成を図る。

本区域の代表的な観光資源である修善寺温泉を始めとする各温泉地とその周辺については、温泉宿などの歴史・文化資源と川や里山・竹林などの自然が一体

となった情緒あふれる温泉観光地として街並み景観の形成を図る。

これらを踏まえ、景観法に基づく伊豆市景観まちづくり計画に即し、良好な景観形成をより一層促進する。

3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

① 公園緑地などの整備目標及び配置方針

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。

土地利用の整序に向けた幹線道路沿道における特定用途制限地域の見直しなどの検討について、本計画に反映した。

- ・ **都市施設整備の進捗状況に基づき、「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**

都市施設整備の進捗状況に応じて、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 多様な交流・連携により賑わいや活力を創出する都市づくり
(集約連携型都市構造の構築)
- ② 災害の最小化と迅速な復興により、誰もが安心して住み続けられる都市づくり
(安全・安心な都市空間の形成)
- ③ 豊かな自然と共生した脱炭素社会に向けた都市づくり
(脱炭素社会の形成)
- ④ 利便性の高い居住環境と産業を支える都市づくり
(質の高い都市空間・活動の確保)
- ⑤ 観光と防災が共生した官民連携による都市づくり
(先進技術や民間活力の導入)
- ⑥ 自然と歴史・文化が調和した個性と魅力にあふれる都市づくり
(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

「公共交通を利用して日常生活を営む人口を増加させるため、伊豆箱根鉄道修善寺駅周辺においては、鉄道及びバスの連携強化や駅周辺まちづくりとの連携により都市機能と居住の誘導を図る。」を加える。

⑥ 低未利用地の有効活用に関する方針

「伊豆箱根鉄道修善寺駅周辺は、伊豆の玄関口として空き地、店舗跡地などの利活用による商業機能の誘導を図る。」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、特定用途制限地域の見直しなどを検討し、実情に応じた適正な土地利用の整序を図る。」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「1・5・1 伊豆縦貫自動車道（伊豆縦貫自動車道）」等を加える。

(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。

伊豆都市計画図

凡 例	
---	行政区境界
---	都市計画区域境界
■	第1種低層住居専用地域
■	第1種中高層住居専用地域
■	第1種住居地域
■	第2種住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	工業地域
■	準防火地域
→	都市計画道路 (主要幹線道路)
→	都市計画公園
→	流域下水道幹線
→	公共下水道排水区域
→	公共下水道ポンプ場
→	その他の都市施設
→	土地区画整理事業
→	地区計画
→	地域生活地区
→	特定用途制限地域 幹線道路沿道地区
→	特定用途制限地域 登山環境共生地区

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
静岡県決定
伊豆市
総括図

ただし、次の区域は除く。
(1) 保安林
(2) 国営林
(3) 官庁造林地
なお、新たに上記に指定又は追加等された土地の区域は、その時点で特定用途制限地域から除かれるものとし、上記が解除又は除外された土地の区域も、その時点で特定用途制限地域に指定されるものとする。

用途地域名	容積率(%)	形態規制
第一種低層住居専用地域	20	2階建て
第一種中高層住居専用地域	40	3階建て
第一種住居地域	20	2階建て
第二種住居地域	20	2階建て
近隣商業地域	40	2階建て
商業地域	40	2階建て
工業地域	40	2階建て
準防火地域	40	2階建て

用途地域が指定されていない区域における形態規制

容積率(%)	建ぺい率(%)
70	30
70	20
60	20

(注)用途地域及び特定用途制限地域【地域生活地区・幹線道路沿道地区】を除く市内全域が、特定用途制限地域【登山環境共生地区】に指定されています。

