

下田都市計画
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	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	9
	1) 交通施設の都市計画の決定の方針	9
	2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	11
	3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針	12
	(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	13
	1) 主要な市街地開発事業の決定の方針	13
	2) 市街地整備の目標	13
	(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	13
	1) 基本方針	13
	2) 主要な緑地の配置方針	14
	3) 実現のための具体の都市計画制度の方針	15

下田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

下田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）

下田都市計画区域（以下、「本区域」という。）は、伊豆半島の南部東側に位置し、南伊豆生活圏における行政・文化・産業などの中心都市である。また、本区域は、天城山系の南端から太平洋に至る豊かな自然に恵まれており、温泉・歴史・自然などを中心に観光都市として発展をしてきた。

本区域は、一般国道135号、136号、414号が形成する骨格的な道路網のほか、伊豆急行線の終点である伊豆急下田駅、地方港湾である下田港などが設置されており、南伊豆生活圏への玄関口となっている。

自然や景観に配慮した良好な都市環境の形成により、観光都市としての魅力向上を図り、伊豆地域の南北軸として整備が進む1・6・1伊豆縦貫自動車道（伊豆縦貫自動車道）との連携による交流圏域の拡大及び市内道路網の再編に対応した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、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商業・居住・観光など多様な機能がコンパクトに集約された都市づくり（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歴史・文化・まちなみを生かし歩きたくなる都市づくり（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

都市機能の集約を図る伊豆急行線伊豆急下田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

商業・業務地域周辺は、身近に商業・業務施設、公共公益施設などが立地する利便性の高い住宅地として、生活道路などの生活基盤の整備や地区計画制度の導入などにより、住宅地の維持・向上を図る。

蓮台寺地区や一般県道須崎柿崎線沿いについては、宿泊施設と住宅地が共存する地区として、生活基盤の整備を図り、地域資源を生かした個性的な都市空間を形成する。

中地区及び本郷地区の土地区画整理事業などが実施された地区については、国道414号の沿道の商業施設と住宅地を軸に、高い利便性とゆとりある住宅地の維持・向上を図る。

2) 商業・業務地域

伊豆急行線伊豆急下田駅周辺は、観光商業を中心としつつ、南伊豆生活圏における行政、経済、文化などの都市機能が集積する市街地を形成し、移転を開始している市役所庁舎の跡地の有効利用などを含め下田の玄関口としての機能充実を図る。

市民文化会館周辺地区及び武ガ浜地区は、歴史、文化などを生かした商業・業務地として位置づけ、商業、業務、文化、医療、教育、娯楽など各種の機能が共存する市街地の形成を図る。

伊豆急行線伊豆急下田駅北側については、沿道サービス型の商業・業務地として位置づけ、商業施設の立地の促進を図る。

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。

朝日地区の集团的農地及び斜面地や丘陵地に広がる樹園地を主体とする農地は、農業生産の基盤としてだけでなく、観光との連携による体験農業の場や丘陵地の景観としても保全を図る。

その他、農用地区域などの優良な農地は、無秩序な転用を抑制し保全を図る。

4) 集落地域

白浜地区、吉佐美地区などの集落地は、各々の集落の特性を生かしつつ、居住環境の維持・向上を図り、居住機能と宿泊機能をあわせ持つ集落地域を形成する。

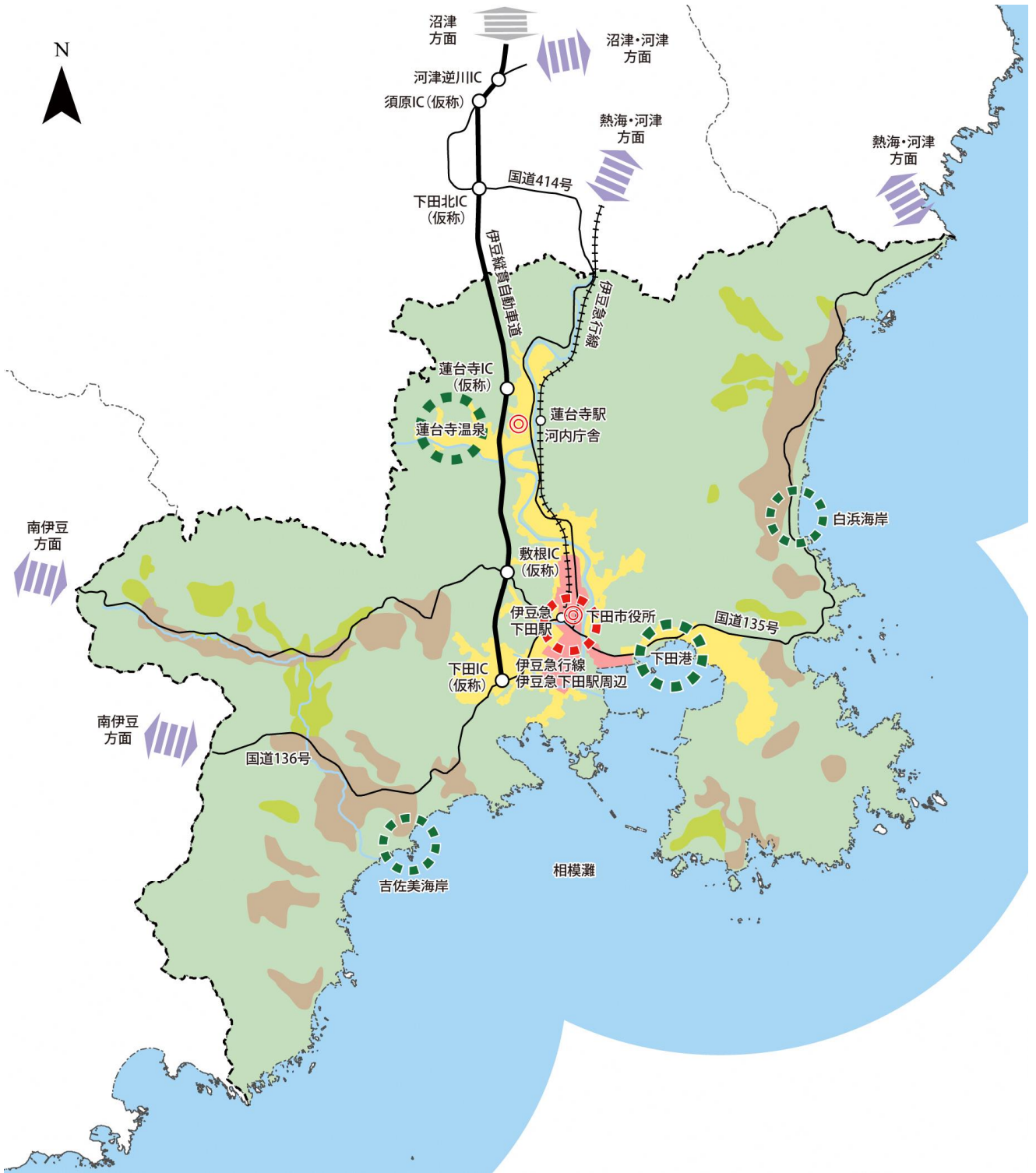
須崎、大賀茂及び白浜地区の丘陵地に分布する住宅団地や別荘地については、周辺環境との調和を図りつつ、良好な居住環境を維持する。

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。

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

本都市計画区域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、今後も人口が減少すると想定されること、また商工業などの産業の規模及び集積性ともに低く、産業の成長は高くないと想定されることなどから、市街化の圧力は弱いと判断される。

さらに、用途地域外の区域は、約9割が山林、農地、自然地によって占められており、また、他法令による土地利用の規制により、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

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

商業・業務地周辺は、身近に商業・業務施設、公共公益施設などが立地する利便性の高い住宅地を配置する。

蓮台寺地区や一般県道須崎柿崎線沿いについては、宿泊施設と住宅地の共存を許容する住宅地として配置する。

中地区、本郷地区及び下田市五丁目沿道整備地区の土地区画整理事業により整備された地区については、ゆとりある住宅地として配置する。

中地区の国道 414 号の沿道については、沿道サービス施設の立地を許容する住宅地として配置する。

また、立地適正化計画において設定している居住誘導区域には、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

伊豆急行線伊豆急下田駅周辺については、行政サービスや商業・業務施設、観光・サービス施設が集積した本区域における中心商業・業務地として配置する。

市民文化会館周辺地区及び武ガ浜地区については、商業・観光・交流が融合した住宅併用型の商業・業務地として配置する。

伊豆急行線伊豆急下田駅北側については、地域住民に生活サービスを提供する近隣商業・業務地として配置する。

3・4・2 平滑中村線（国道 414 号他）（マイマイ通り）の沿道及び大川端付近については、歴史、文化などを生かし、商業と観光、住宅が共存する商業・業務地として配置する。

柿崎地区の国道 135 号沿いの大規模宿泊施設が立地している地区は、沿道サービスと宿泊施設の共存する商業・業務地として配置する。

また、立地適正化計画において設定している都市機能誘導区域には、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

伊豆急行線伊豆急下田駅周辺に、高密度な住宅地を配置する。蓮台寺地区や一般県道須崎柿崎線は宿泊施設と住宅が共存しており、周辺環境は自然の多い地区であることから、観光地としての利便性を備えつつも、開発を抑制し、居住環境を保護するため中密度な住宅地を配置する。

用途地域が住専系、又は用途地域の指定のない中心地から離れた市街地においては、戸建てを中心とし、観光地として自然環境や景観に配慮したゆとりある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

伊豆急行線伊豆急下田駅の周辺の商業・業務地においては、指定容積率や下田市の玄関口の役割を考慮し、高密度な商業地を配置する。

蓮台寺地区や一般県道須崎柿崎線においては、観光地としての利便性を考慮しつつ、居住環境に配慮しながら中密度な商業地を配置する。

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

伊豆急行線伊豆急下田駅周辺については、駅前広場や市役所庁舎跡地などを含めた整備を検討し、魅力ある都市空間の創出を図る。

② 居住環境の改善又は維持に関する方針

木造建築が多く、狭あいな道路が存在する市民文化会館周辺地区及び武ガ浜地区の密集市街地については、建物の不燃化や耐震化などを促すとともに、歩車共存道路の設定やポケットパークなどの公共空地の確保などにより、防災機能向上を併せた居住環境の改善を図る。

伊豆急行線蓮台寺駅周辺においては、市役所新庁舎の移転が進められていることから、行政機能と駅、温泉街が一体となった良好な市街地形成を図る。

中地区や本郷地区の面整備が実施された地区については、地区計画制度などの導入や下水道などの生活基盤の整備により、良好な居住環境の維持を図る。

狭あい道路が多い白浜や須崎などの集落地については、生活道路や公園などの生活基盤の整備により、居住環境の改善を図る。

丘陵地に分譲された住宅団地や別荘地については、地区計画制度や建築協定などの導入により、良好な居住環境を維持する。

1・6・1 伊豆縦貫自動車道（伊豆縦貫自動車道）の下田インターチェンジ（仮称）、敷根インターチェンジ（仮称）、蓮台寺インターチェンジ（仮称）周辺では、インターチェンジの設置に伴い土地需要が高まることが予想されることから、居住環境の悪化を防止するため、地区計画の導入などを検討する。

③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地や集落地の背後に広がる寝姿山をはじめとする樹林地や海岸線については、都市の風致の維持に必要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検討により、市街地からの良好な景観を維持する。

また、下田公園や本郷公園、社寺林については、市民や来訪者にとって身近な緑地空間として、今後も良好な緑地空間を維持する。

中心市街地では、周辺の自然環境などの地域資源を活用することにより、魅力ある市街地環境を創出し、歴史的建造物などの連携・活用により、市民や来訪者が楽しめる空間づくりを進める。

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。

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

伊豆急行線伊豆急下田駅周辺において、都市機能や居住の誘導を図り、公共交通の利便性の向上、アクセスの向上を図るとともに、観光需要に合わせたサービスの提供・既存サービスの改善を図る。

また、各交通機関の充実を図り、伊豆急行線伊豆急下田駅と海上交通起終点となる下田港の連携強化を図る。

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

道路、公園などの都市基盤施設の整備が遅れ、低未利用地が残存する地域については、地域特性を考慮しつつ良好な市街地形成をめざし、計画的な基盤整備を図る。

市内外の定住希望者に空き地や空き家の情報提供や、空き家、空き店舗においてはサテライトオフィスなどとして活用し、低未利用地の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、朝日地区の水田、白浜地区、須崎地区などの樹園地については、今後も優良農地として保全する。

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。

須崎地区等の急傾斜地崩壊危険区域に指定されている地区については、がけ崩れ等の災害を未然に防止するため、指定を継続するとともに、急傾斜地崩壊対策事業を実施し、居住環境の安全性を確保する。

立野地区をはじめとする土砂崩れ等の災害危険性のある地区は、災害を未然に防止す

るため、土砂流出防備林等の保安林を適切に管理する。

③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

市街地を囲む山地や丘陵地、海岸線については、良好な自然環境を形成していることから、自然公園法などの他法令の規制を遵守するとともに、良好な自然環境を保全する。また、自然環境への影響に配慮しながら、景勝地を結ぶ遊歩道などの整備を推進し、観光資源としての活用を図る。

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。

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、散発的な土地利用が進み周辺環境が悪化する可能性があることから、都市計画区域内において、特別用途地区や特定用途制限地域の指定を検討する。

(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

本区域における骨格的な道路網は、南伊豆生活圏の市町と連絡する東西方向の 3・4・3 武浜横枕線（国道 135 号他）、南北方向の 3・4・2 平滑中村線（国道 414 号他）より形成されている。

また、本区域では 1・6・1 伊豆縦貫自動車道（伊豆縦貫自動車道）が計画決定され、今後の整備により、他都市との広域的な連携強化が期待される。

公共交通機関は、骨格的な道路網にバス路線が設定されているとともに、首都圏へと連絡する伊豆急行線が南北に走っており、本区域内には伊豆急行線の終点である伊豆急下田駅と蓮台寺駅が設置されている。

また、下田港を発着点とした伊豆諸島への定期航路が開設されており、陸・海の公共交通体系を形成している。

本区域は、東名高速道路などから離れており、広域交通網の整備が課題となっている。また、中心市街地における交通渋滞の抑制や市街地交通の円滑化が課題となっている。今後は、自転車、バスなどの多様な交通が連携するネットワークを構築し、過度に自動車交通に依存しない交通体系の確立が求められている。

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・6・1 伊豆縦貫自動車道（伊豆縦貫自動車道）及びインターチェンジへのアクセス道路や、主要幹線道路を軸とした体系的な道路網を構築し、生活や観光などの自動車交通の円滑な処理を図る。
- ・市街地内においては、外周部における道路網の強化や拠点的な駐車場の整備とともに歩行者にやさしい交通環境の整備を図る。
- ・バス路線や鉄道、海上交通の充実と連携強化を図るとともに、交通結節点の改善や交通施設の充実、住民や観光客の利用促進に関する取組などにより、公共交通の利用増進を図る。
- ・地域特性を踏まえ、歩行者のための歩行空間の確保、住民生活の利便性の向上、都市防災機能の強化を図る道路空間を整備する。

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1.0km/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いて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、1.7km/km²程度になることを目標に整備を進める。

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

南北方向の国土レベルの交通軸となる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

都市間交通や本区域内通過交通を処理し、高規格幹線道路網に導く機能などを有する高水準の規格を備えた道路として、東西方向に下田インターチェンジ（仮称）にアクセスする3・4・3武浜横枕線（国道135号他）、南北方向に3・4・2平滑中村線（国道414号他）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、伊豆急行線伊豆急下田駅に駅前広場を配置する。

ウ. 駐車場

観光交通の流入抑制などにより市街地内における交通環境の改善を図る。

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・6・1 伊豆縦貫自動車道（伊豆縦貫自動車道）

(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、二級河川稲生沢川水系をはじめとする良好な自然環境を有しており、これらに係る水質の保全を図る。

また、快適な生活環境の創出に資するため、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。

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

本区域には、二級河川稲生沢川、二級河川大賀茂川など、様々な中小河川が存在し、都市構成上重要な要素となっている。

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処理人口に対する整備率を次のとおりとする。

下田市	95%
-----	-----

・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、下田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。

雨水渠については、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》

市名	下田市
処理区	下田
排除方式	分流式
下水道計画区域人口（人）	11,100
下水道計画区域面積（ha）	439
ポンプ場（ヶ所）	3
処理場（ヶ所）・面積	1・30,513

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、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。

その他の処理施設として、敷根地区に下田廃棄物処理場を配置する。なお、同処理場のうち塵芥処理場については老朽化が見られることから、ごみ処理広域化等による効率的な運用に配慮して、新ごみ処理施設（仮称）を配置する。

火葬場として、下田地区に伊豆斎場組合伊豆斎場を配置する。

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
その他の処理施設	新ごみ処理施設（仮称）

（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

市街地の開発及び再開発については、市街化の状況など各地域の特性に応じた整備を進める。

既成市街地にあつて、都市基盤の整備が不十分な地区については、土地区画整理事業などの面的整備や街路事業などにより、都市基盤を整備し、良好な都市環境を確保する。

既成市街地などで、面的整備が困難な地区については、道路、公園などの生活関連施設の補完的整備・改善により、居住環境の維持・向上を図る。

武ガ浜地区については、道の駅や中心市街地と連携し、賑わいに結びつくような空間の形成を図る。

伊豆急行線伊豆急下田駅周辺については、市役所庁舎跡地を生かし駅などと一体となった整備を検討し、機能的かつ魅力的な市街地形成を図る。

② 整備方針

既成市街地のうち、密集した市街地環境が広がる市民文化会館周辺地区については、3・5・5 下田港横枕線をはじめとする街路事業の実施などにより、交通の円滑化や防災機能の強化を図るとともに、大川端付近のみなどまち風情を生かした修景整備により、観光都市として魅力ある市街地の形成を図る。

六丁目地区周辺、蓮台寺地区、柿崎地区などについては、公園、道路などの整備により、都市機能の充実と良好な居住環境の形成を図る。

2) 市街地整備の目標

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市街地開発

市町名	区域名	整備方針	面積
下田市	五丁目沿道地区 (土地区画整理事業)	公団混乱地域であり、沿道整備街路事業の導入により、都市計画道路下田港横枕線及び周辺区域の土地の有効利用を図り、良好な市街地形成を図る。	0.2ha

(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。
また面積は、都市計画決定面積又は都市計画決定予定面積とする。

(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

本区域は、市街地を囲む下田富士や双乳山などの緑地、海岸沿いの豊かな自然環境、稲生沢川や大賀茂川の水辺緑地などが骨格的な緑地空間を構成し海岸線の多くは富士箱根伊豆国立公園に指定されている。

身近な緑地としては、下田公園、敷根公園の 2 つの都市基幹公園、5 つの住区基幹公園が整備されているほか、市街地や集落地内の各所には、社寺林が分布している。今後は、都市の環境保全やレクリエーション、防災、地球温暖化対策などの面で重要な

役割を果たしている市街地周辺の緑地及び自然植生として優れている緑地の適正な保全・管理を図る。

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	23.7 m ² /人	28.7 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

市街地周辺の丘陵地一帯や海岸線一帯の緑地、市街地を貫流する稲生沢川については、都市の骨格を形成する緑地として保全する。

また、市街地に残された社寺林は、貴重な緑地空間として保全する。

② レクリエーションシステムの配置方針

住区基幹公園については、住区構成や人口、土地利用状況などを考慮して配置する。都市基幹公園については、既存の下田公園及び敷根公園の整備充実を図る。

また、寝姿山自然公園などの市民や来訪者の憩いの場についても、整備・保全を図る。

③ 防災システムの配置方針

主として、地震など大規模災害時における安全性の確保を図るため、下田市地域防災計画の一環として、火災の延焼防止、避難地及び避難路としての緑地を配置し、避難のネットワーク整備を図る。

④ 景観構成システムの配置方針

双乳山などの市街地や集落地背後の緑地については、骨格的な緑地として今後も保全する。

稲生沢川などの河川については、良好な景観の形成やレクリエーション機能を高めるため、緑地や遊歩道などを配置する。

海岸線の変化に富んだ断崖や白浜海岸などについては、個性的な海岸景観の形成や海辺の緑の連続性を確保するため、貴重な植生の保護を図るとともに、親水性に配慮しながら緑地の整備を促進する。

寝姿山などの良好な眺望点については、景観法、自然公園法などにより眺望景観の確保・保全を図る。

公共施設については、周囲の景観との調和を図るため、緑化を推進する。

また、社寺林については、歴史的かつ象徴的な景観要素として、景観法などにより保全を図る。

観光地となっている富士箱根伊豆国立公園を中心とする海岸線や温泉地の背景となる森林においては、周辺の開発を抑制し、観光資源をさらに引き立てる景観資源として保全・整備を図る。

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。

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。

- ・ **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**

市街地開発事業により、防災性の向上、居住環境の改善などを図ることが予定される地区について、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 商業・居住・観光など多様な機能がコンパクトに集約された都市づくり
(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 歴史・文化・まちなみを生かし歩きたくなる都市づくり
(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)

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

「市内外の定住希望者に空き地や空き家の情報提供や、空き家、空き店舗においてはサテライトオフィスなどとして活用し、低未利用地の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。」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・3 武浜横枕線」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 年以内に実施することを予定する市街地開発事業として「五丁目沿道地区（土地区画整理事業）」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。

