

Ⅶ 市が独自に設定する事項

Ⅶ 市が独自に設定する事項

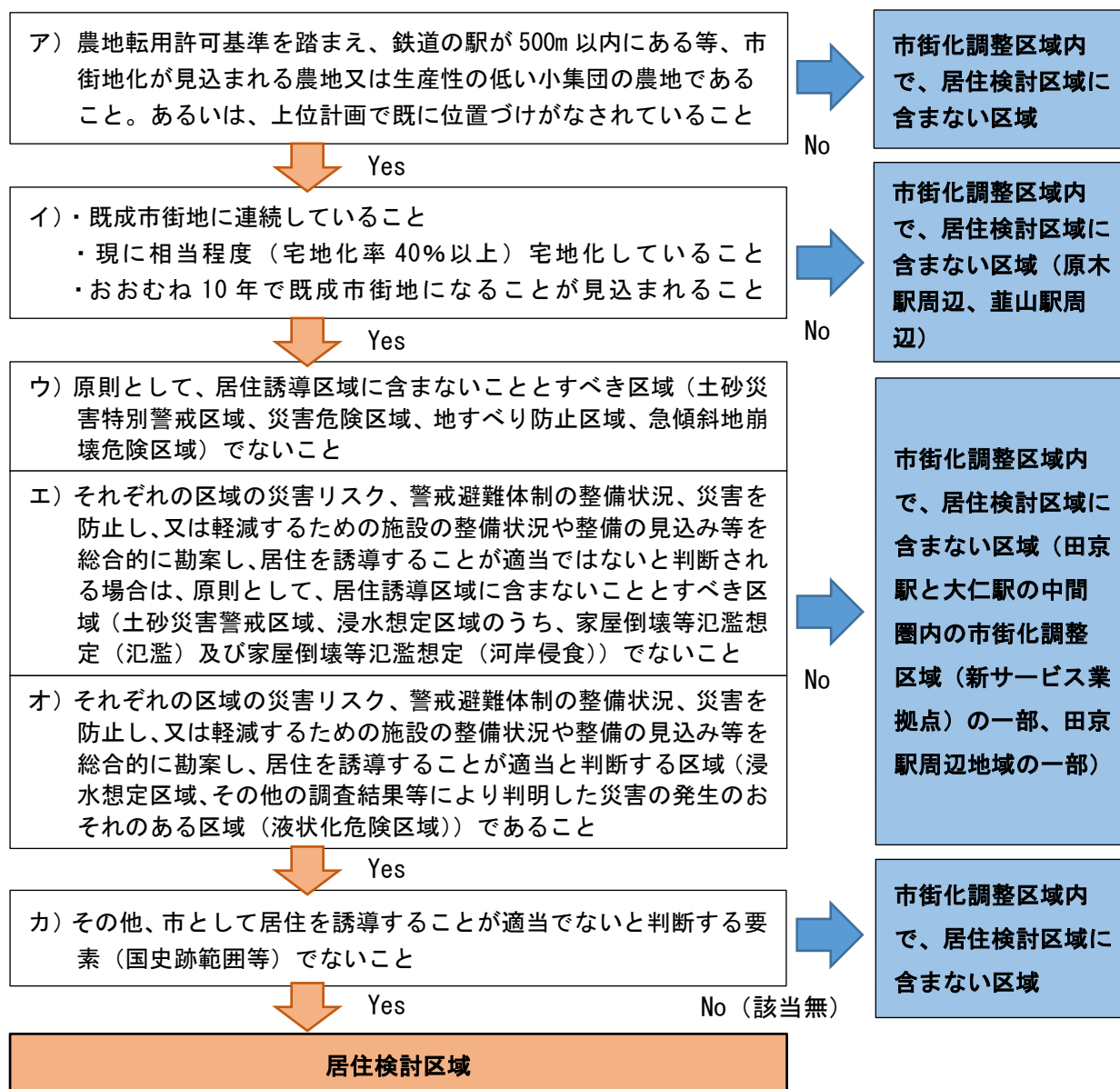
1. 居住検討区域の設定に関する事項

土地利用状況、各種法規制の状況等を踏まえ、鉄道駅周辺に安全で利便性の高い市街地を構築するために都市計画制度を活用し、市街化区域への編入を検討する区域を設定します。

また、市街化区域内への居住調整地域等による土地利用規制制度の導入に併せて、居住調整地域からの移転先の受け皿となる安全で利便性の高い居住地を確保するため、居住検討区域において市街化区域への編入等の検討を進めます。

(1) 市街化区域への編入検討地区

市街化区域への編入検討する区域については、都市計画法施行令第8条第1項第1号、規則第8条の適合及び農地転用許可基準（鉄道駅から半径500mの区域）の要件、ハザード等を踏まえ、以下の手順により、居住検討区域として設定します。



(2) 居住検討区域の設定

(1) の手順により導き出された居住検討区域を、以下のとおり設定します。

●伊豆長岡駅東側地区

- ・ 伊豆長岡駅の徒歩圏内に位置する東側と北側の地区は、韮山南小学校周辺の集落地
- ・ 市街化区域に隣接し、県道韮山反射炉線にも隣接している区域

▽上位・関連計画における位置づけ

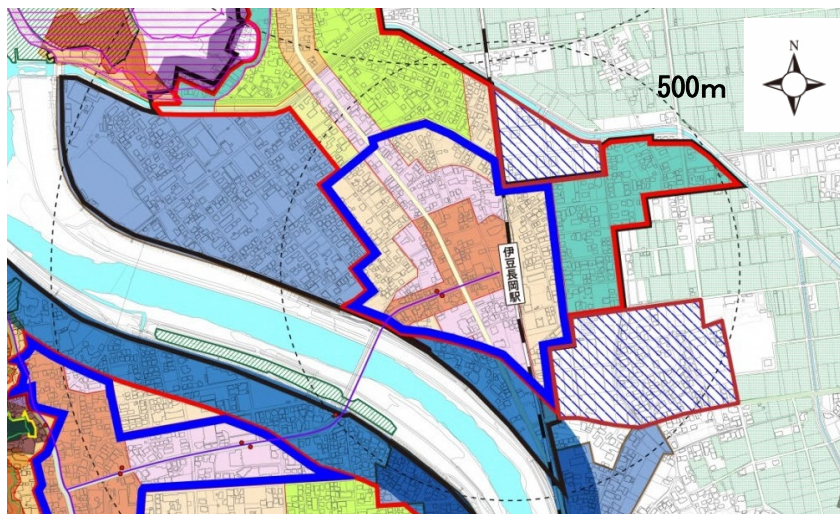
第2次伊豆の国市総合計画

- ・ 都市機能拠点
- ・ 鉄道駅の周辺一帯は、賑わいの創出等を図るため、周辺環境との調和に配慮しつつ、都市機能や居住機能を誘導する
- ・ 低・未利用地については、周辺土地利用等との調和に配慮しながら、居住用地への転換等も視野に有効利用を進める

都市計画マスタープラン：地域別構想（中心拠点）

- ・ 伊豆箱根鉄道駿豆線及び基幹的交通路線となるバス路線の結節点である伊豆長岡駅周辺で安全で利便性の高い市街地を構築するために、「伊豆長岡駅東側地区」を市街化区域への編入を検討する区域とする
- ・ 商業・業務機能や福祉・子育て支援・行政機能等の都市機能が集積した中心拠点としての拠点形成を図る

■ 居住検討区域図



凡 例	凡 例
行政界	土砂災害警戒区域
市街化区域	土砂災害特別警戒区域
第1種低層住居専用地域	急傾斜地崩壊危険区域
第1種中高層住居専用地域	土石流危険区域
第2種中高層住居専用地域	災害危険区域
第1種住居地域	非可住地
第2種住居地域	よう壁
準住居地域	家屋倒壊等氾濫想定地域(氾濫流)
近隣商業地域	家屋倒壊等氾濫想定地域(河岸侵食)
商業地域	農振農用地
工業地域	保安林
都市計画公園	風致地区

凡 例
土砂災害警戒区域
土砂災害特別警戒区域
急傾斜地崩壊危険区域
土石流危険区域
災害危険区域
非可住地
よう壁
家屋倒壊等氾濫想定地域(氾濫流)
家屋倒壊等氾濫想定地域(河岸侵食)
農振農用地
保安林
風致地区
守山中世史跡群のうち国史跡等範囲
※地すべり該当なし

凡 例
居住誘導区域
都市機能誘導区域
居住検討区域

●田京駅西側地区

- ・ 西側は国道 136 号バイパス及び 414 号に近接し、東側は国道 136 号に隣接する。大仁支所、田京駅に隣接し、大規模工場跡地が存在
- ・ 農業振興地域に属し、一部、農用地区域として指定
- ・ 田京駅の徒歩圏内に位置することから、周辺には生活利便施設等も集積

▽上位関連計画における位置づけ

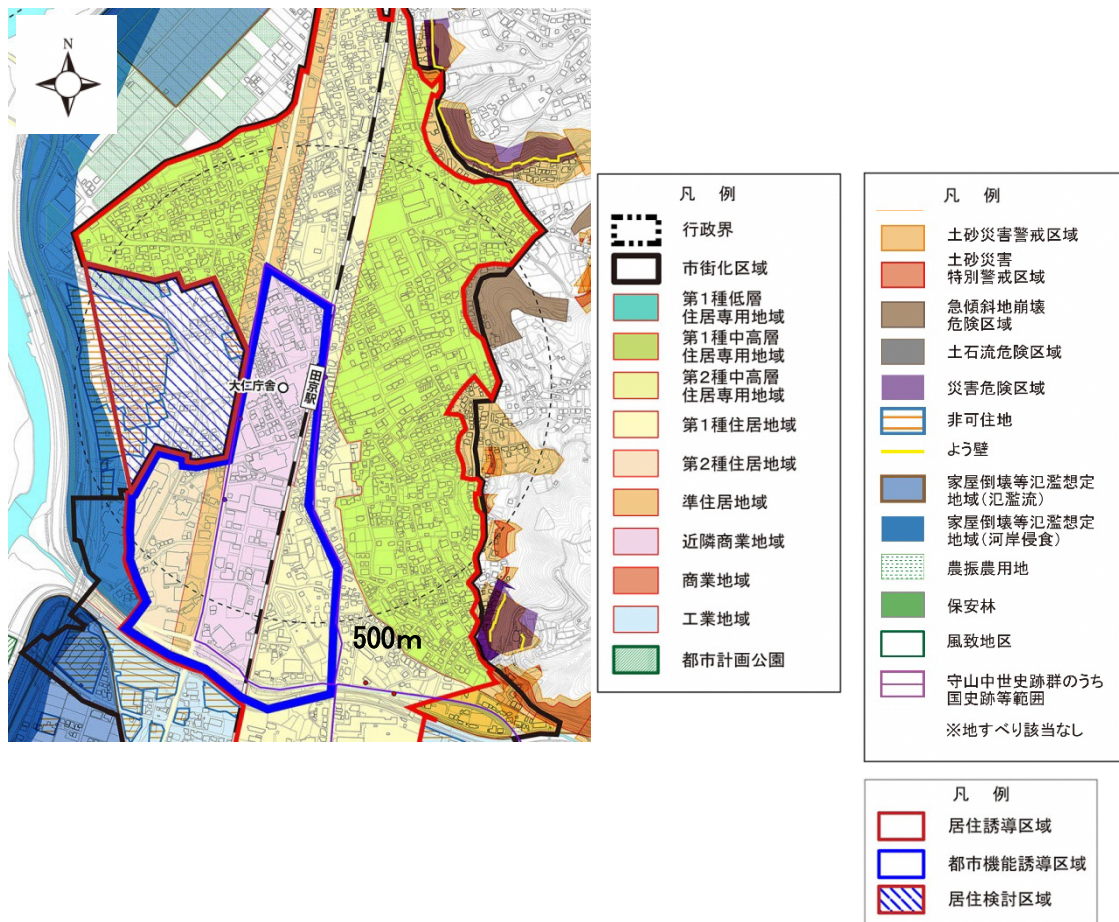
第 2 次伊豆の国市総合計画

- ・ 都市機能拠点
- ・ 鉄道駅の周辺一帯は、賑わいの創出等を図るため、周辺環境との調和に配慮しつつ、都市機能や居住機能を誘導する
- ・ 低・未利用地は、周辺土地利用との調和に配慮しながら、産業誘致や居住用地への転換等も視野に有効利用と位置づけ

都市計画マスタープラン：地域別構想（中心拠点）

- ・ 伊豆箱根鉄道駿豆線の結節点である田京駅周辺で安全で利便性の高い市街地を構築するために、「田京駅西側地区」を市街化区域への編入を検討する区域とする
- ・ 既存の医療・福祉・子育て支援・教育文化・行政機能等の都市機能の集積を再編して中心拠点としての拠点形成を図る

■ 居住検討区域図



●国道 136 号及び伊豆中央道大仁南インターチェンジ周辺地区

- ・ 西側は国道 136 号バイパス及び 414 号に近接し、東側は国道 136 号が縦断する
- ・ 農業振興地域に属し、地区東側が農用地区域として指定

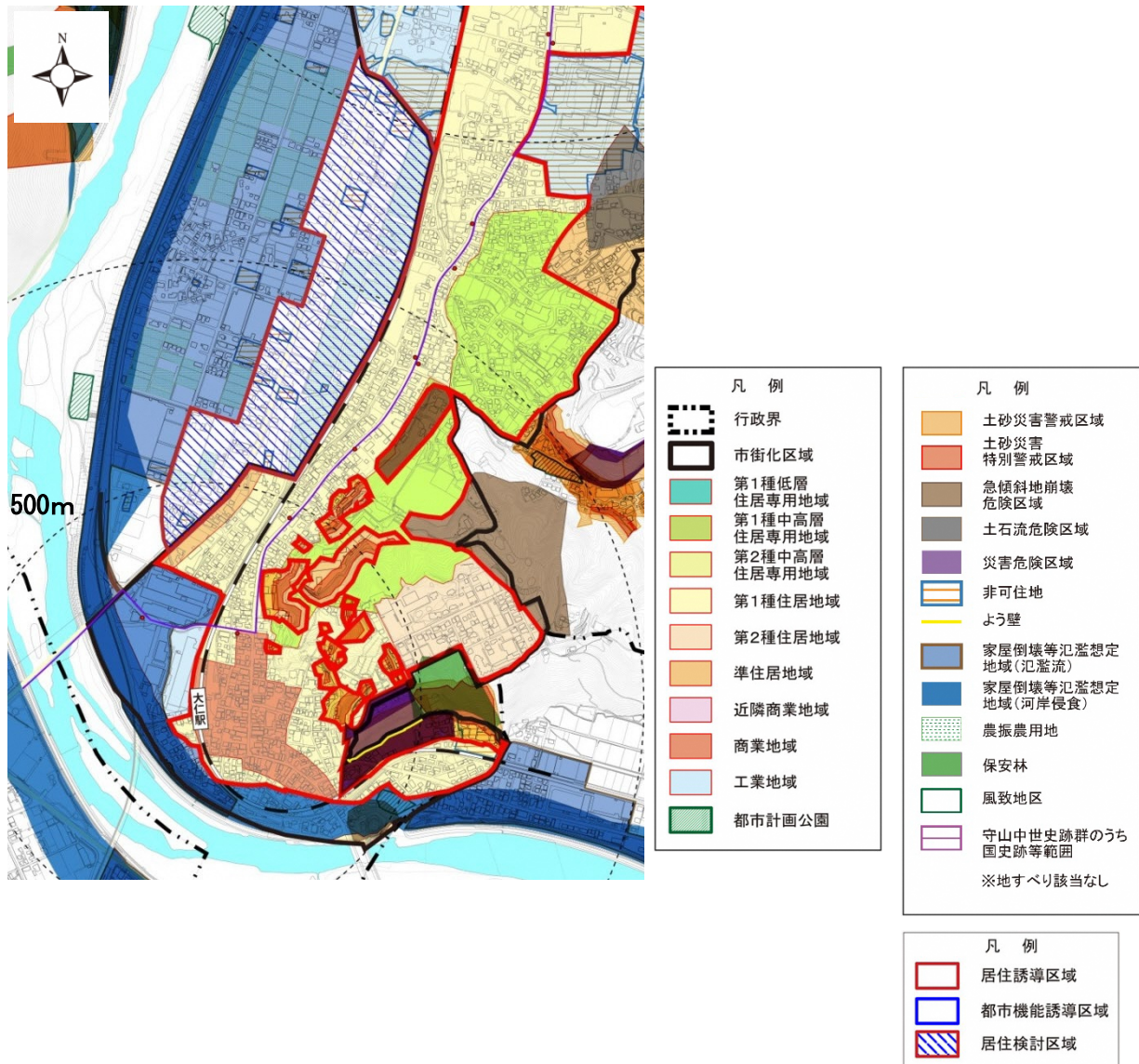
▽上位関連計画における位置づけ

- ・ 第 2 次伊豆の国市総合計画（基本構想：新サービス業拠点）
- ・ 時代の変革に対応する企業の誘致や地域に密着したサービス業の集積を誘導

都市計画マスタープラン：地域別構想（新サービス業拠点）

- ・ 鉄道駅周辺で安全で利便性の高い市街地を構築するために、「国道 136 号及び国道 136 号バイパス（伊豆中央道・修善寺道路）大仁南インターチェンジ周辺地区」を市街化区域への編入を検討する区域とする
- ・ 時代の変革に対応する企業の誘致や地域に密着したサービス業の集積を誘導
- ・ 既存市街地に隣接する新たな市街地を形成

■ 居住検討区域図



2. 地域生活機能拠点及び将来的に居住検討区域の設定について検討する区域に関する事項

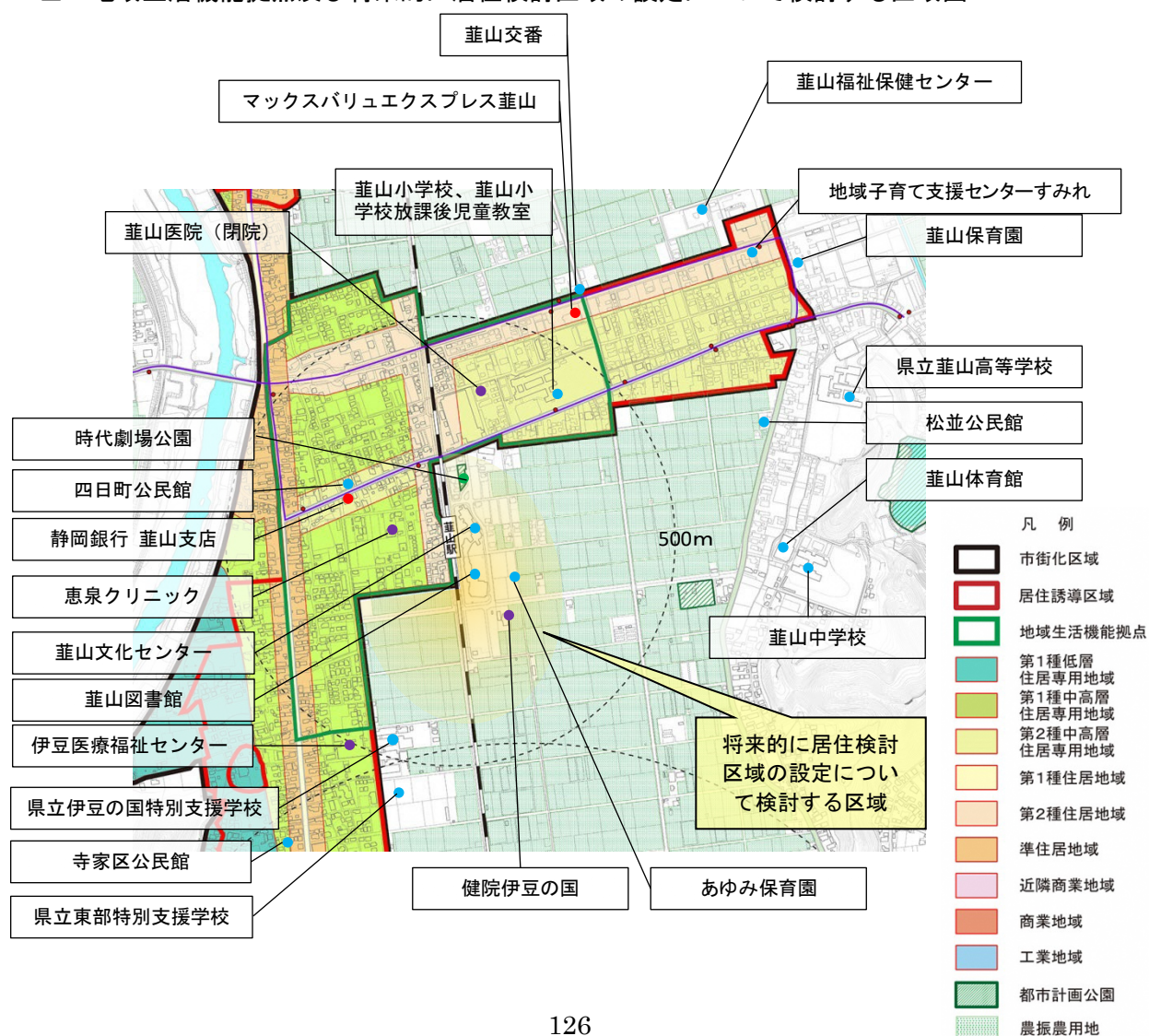
韮山駅周辺は、アクセシビリティは優位であるものの、居住誘導区域内での都市機能の集積が比較的進んでいない状況であること、市街化区域及び用途地域の指定状況が整わないことから、都市機能誘導区域を設定しません。

一方で、上位・関連計画における位置づけがあることから、韮山駅からおおむね半径500mの区域については、地域生活機能拠点（※1）を設定します。なお、誘導施設を定めての規制・誘導は行いません。

また、生活環境の変化等を踏まえ、市街化調整区域における居住検討区域の設定についても検討します。

※1：地域生活機能拠点：地域生活機能（医療（一般診療）・福祉、保健、子育て、商業（スーパーマーケット、コンビニエンスストア等）・公共系）の維持・充実に努める区域を市独自に設定するもの。

■ 地域生活機能拠点及び将来的に居住検討区域の設定について検討する区域図



■ 居住検討区域、地域生活機能拠点及び将来的に居住検討区域の設定について検討する区域図

