

伊豆の国市 都市計画マスタープラン



【部分改定】

平成23年(2011年)3月策定

令和3年(2021年)2月改定

伊豆の国市

目 次

序 論 : 策定にあたって

1. 都市計画の目的	2
2. 市町村都市計画マスタープランの定義	2
3. 伊豆の国市都市計画マスタープランの位置付け	3
4. 伊豆の国市都市計画マスタープランの構成	4
5. 策定体制	5
(1) 伊豆の国市都市計画マスタープラン策定体制	5
(2) 各組織のメンバーの構成と役割、市民・住民等の係り方	5
(3) 各組織の検討風景	6

調 査 編 I : 都市概況の整理

1. 伊豆の国市の概要	8
(1) 位置・交通アクセス	8
2. 自然的条件・地域資源	8
(1) 地勢・風土	8
(2) 歴史・文化	11
(3) 気象	12
(4) 土地利用の規制誘導	14
(5) 交通	17
(6) 景観	23
(7) 公園	24
(8) 河川	27
(9) 都市施設	28
3. 人口・世帯数	31
4. 産業	35
(1) 就業人口	35
(2) 農業	36
(3) 工業	37
(4) 商業	38
(5) 観光	39
5. 市街化の動向	42
(1) 土地利用現況	42
(2) 開発許可状況	43
(3) 建築確認申請状況	44
(4) 市街地の変遷	45
(5) 農地転用状況	46
(6) ハザード	47

調 査 編 II : まちづくりの課題

1. 自然・環境・景観	49
2. 産業	49
3. 観光・公共交通	49
4. 歴史・教育	49
5. 人口・福祉	50
6. 防災・都市基盤	50
7. 行政運営・市民参加	50

全 体 構 想 編 I : まちづくりの目標

1. まちづくりの理念と目標	52
(1) まちづくりの理念	52
(2) まちづくりの将来フレーム	53
(3) まちづくりの目標	55
2. 伊豆の国市の将来都市構造	57
(1) ゾーンの設定	57
(2) まちの拠点の設定	58
(3) 都市軸の設定	59
(4) 主要エリアの設定	60

全 体 構 想 編 II : 都市基本計画・都市整備方針

1. 土地利用	65
(1) 土地利用の基本方針	65
(2) 拠点ごとの土地利用・整備方針	66
(3) エリア別の土地利用・整備方針	68
(4) 地域独自の土地利用方針	72
2. 都市交通	74
(1) 道路の配置・整備方針	74
(2) 交通結節点の形成方針	76
(3) 拠点を結ぶ公共交通ネットワークの方針	77
3. 都市環境・景観	79
(1) 公園・緑地の整備方針	79
(2) 景観形成方針	83
4. 河川	85
(1) 河川の治水方針	85
(2) 河川の利活用方針	85
(3) 河川生態系の形成方針	85

5. 都市施設	86
(1) 水道の整備方針	86
(2) 下水道の整備方針	86
(3) 汚物処理場の整備方針	87
(4) ごみ焼却場の整備方針	87
(5) 火葬場の整備方針	88
(6) その他の都市施設の整備方針	88
6. 官民連携	90
(1) 官民連携により取り組むまちづくりの推進方針	90
(2) 低炭素社会の実現に向けた推進方針	90
(3) 資源循環型社会の形成に向けた推進方針	90
7. 都市防災	91
(1) 自然と調和した安全な都市の形成	91
(2) 安心して住める都市構造の形成	92
(3) 防災・防犯体制の充実したまちづくりの推進	93
8. 歴史的風致の維持及び向上	94
(1) 歴史まちづくり	94

地域別構想編

地域区分	98
I. 江間地域	99
1. 位置・区域・地域概況	99
2. 地域特性・課題	101
(1) 地域住民の意見・要望	101
(2) 課題	101
3. まちづくりの目標と基本方針	102
4. まちづくり基本構想	103
(1) 土地利用	103
(2) 都市交通	106
(3) 都市環境・景観	107
(4) 河川	109
(5) 都市施設	110
(6) 官民連携	111
(7) 都市防災	111
(8) 歴史的風致の維持及び向上	111
5. 地域別構想区域 モデル整備構想(案)	113
(1) 集落中心地の整備の促進	113
II. 長岡地域	119
1. 位置・区域・地域概況	119
2. 地域特性・課題	121
(1) 地域住民の意見・要望	121
(2) 課題	121
3. まちづくりの目標と基本方針	122

4. まちづくり基本構想	123
(1) 土地利用	123
(2) 都市交通	128
(3) 都市環境・景観	130
(4) 河川	132
(5) 都市施設	132
(6) 官民連携	133
(7) 都市防災	133
(8) 歴史的風致の維持及び向上	134
5. 地域別構想区域 モデル整備構想(案)	136
(1) 温泉観光地区周辺の再整備の促進	136
Ⅲ. 大仁地域	141
1. 位置・区域・地域概況	141
2. 地域特性・課題	143
(1) 地域住民の意見・要望	143
(2) 課題	143
3. まちづくりの目標と基本方針	144
4. まちづくり基本構想	145
(1) 土地利用	145
(2) 都市交通	151
(3) 都市環境・景観	152
(4) 河川	154
(5) 都市施設	155
(6) 官民連携	155
(7) 都市防災	155
(8) 歴史的風致の維持及び向上	156
5. 地域別構想区域 モデル整備構想(案)	158
(1) 中島地区周辺の整備の促進	158
Ⅳ. 葦山地域	163
1. 位置・区域・地域概況	163
2. 地域特性・課題	165
(1) 地域住民の意見・要望	165
(2) 課題	165
3. まちづくりの目標と基本方針	166
4. まちづくり基本構想	167
(1) 土地利用	167
(2) 都市交通	173
(3) 都市環境・景観	174
(4) 河川	178
(5) 都市施設	179
(6) 官民連携	180
(7) 都市防災	180
(8) 歴史的風致の維持及び向上	181
5. 地域別構想区域 モデル整備構想(案)	184
(1) 伊豆箱根鉄道駿豆線伊豆長岡駅周辺の再整備の促進	184

V. 東部山間地域	189
1. 位置・区域・地域概況	189
2. 地域特性・課題	191
(1) 地域住民の意見・要望	191
(2) 課題	191
3. まちづくりの目標と基本方針	192
4. まちづくり基本構想	193
(1) 土地利用	193
(2) 都市交通	196
(3) 都市環境・景観	197
(4) 河川	198
(5) 都市施設	199
(6) 官民連携	200
(7) 都市防災	200
(8) 歴史的風致の維持及び向上	200
5. 地域別構想区域 モデル整備構想（案）	202
(1) 地域資源を生かした里山振興策の促進	202
VI. 葛城山・城山周辺地域	205
1. 位置・区域・地域概況	205
2. 地域特性・課題	207
(1) 地域住民の意見・要望	207
(2) 課題	207
3. まちづくりの目標と基本方針	208
4. まちづくり基本構想	209
(1) 土地利用	209
(2) 都市交通	211
(3) 都市環境・景観	212
(4) 河川	214
(5) 都市施設	214
(6) 官民連携	215
(7) 都市防災	215
(8) 歴史的風致の維持及び向上	215
5. 地域別構想区域 モデル整備構想（案）	217
(1) 葛城山・城山の自然を生かした観光・交流の促進	217

都市計画マスタープランの実現に向けて

1. 特色のあるまちづくりの推進	222
2. 都市計画マスタープランの実現に向けて	222

参考資料編

本編を補足する参考図 全体構想編Ⅱ	224
伊豆の国市における都市計画の変遷	224
都市施設	225
(1) DB 一括発注方式の工区 (案)	225
(2) 雨水排水系統	226
本編を補足する参考資料 地域別構想編	227
Ⅱ. 長岡地域	227
1. 官民連携事業の推進のための「まちづくり地域プラットフォーム」	227
(1) 設置の目的	227
(2) これまでの経緯と体制の方針	227
(3) これまでの取組結果	228
2. 「シャレットワークショップ 2019」	230
(1) 温泉駅とその周辺地区のまちづくりデザインを考える	230
Ⅳ. 韮山地域	
1. 伊豆の国市伊豆長岡駅前基本構想	235
(1) 伊豆長岡駅の都市拠点化に係る施策	235
(2) 商業・温泉街の活性化に係る施策	235
(3) 交通の円滑性、快適性、安全性を高める施策	236
2. 伊豆の国市伊豆長岡駅前構想に関する「シャレットワークショップ」	237

序論 策定にあたって

序 論 策定にあたって

1. 都市計画の目的

都市計画の目的は、土地の利用についての制限を定め、道路や公園、緑地などを適正に配置することにより、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保しようとするものです。

土地には、様々な活用方法があり、お互いに影響を及ぼしあう性格を有しているため、これらの都市計画の目的に即した合理的な利用が図られるよう、用途地域や建築物の高さなどの一定のルールを都市計画により定めています。また、円滑な都市活動を支え、そこに住む生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するために、都市の骨格となる道路や公園などの都市施設（道路・下水道・公園等）を都市計画により定めています。この他にも、土地区画整理事業や地区計画などのまちづくりに関わる様々な計画が都市計画により定められています。

2. 市町村都市計画マスタープランの定義

市町村都市計画マスタープランとは、都市計画法第 18 条の 2 における「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことであり、「市町村が定める都市計画はこの基本方針に即したものでなければならない」と規定されています。それと共にとともに、第 11 版都市計画運用指針では、「国土利用計画法第 4 条に基づく国土の利用に関する市町村計画に即したものとすることが望ましい」とされています。

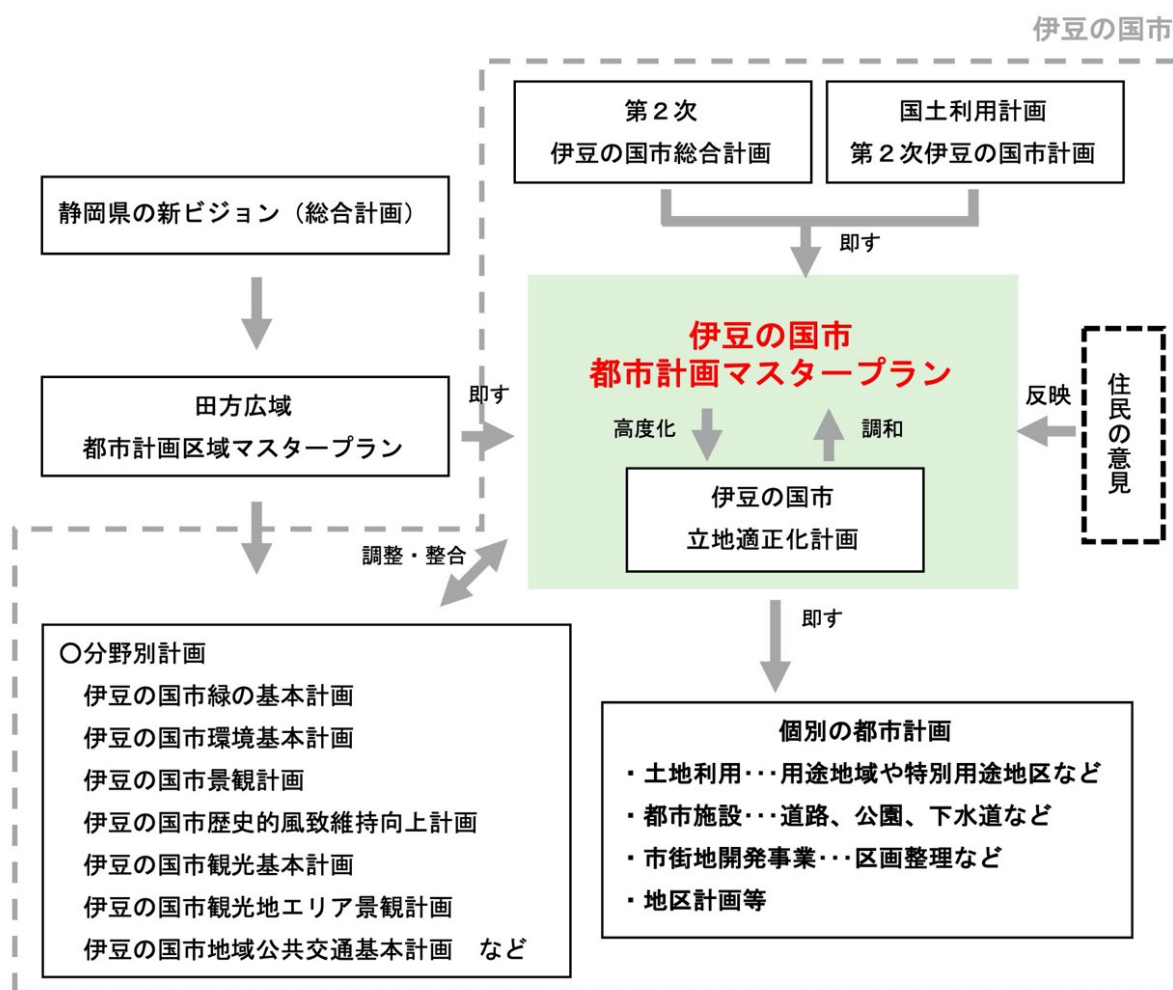
従って、このマスタープランは、伊豆の国市における今後の都市将来像や土地利用の基本方向、あるいは都市施設の整備方針を明確化し、各種の都市計画を定めていくための総合的なガイドラインとなります。

なお、これからの都市づくりにおいては、少子高齢化、人口減少という成熟型社会の更なる進展に対応し、将来に渡って持続可能な社会の形成を目指すため、市と市民や企業がパートナーであるという認識を深め、誰もが暮らしやすく、そして心温まる地域づくりを一体となって取り組む必要があります。このため、計画の策定にあたっては、地域住民等の意見を聞き、それを計画に反映させるとともに、市町村都市計画マスタープランの一部と見なされる「伊豆の国市立地適正化計画」（以下「立地適正化計画」という）等との整合を図り、災害による都市機能の低下を防止するための減災・防災対策を加味した改定といたしました。

3. 伊豆の国市都市計画マスタープランの位置付け

伊豆の国市都市計画マスタープランは、総合計画、国土利用計画等の上位・関連計画との整合・調整を図りながら、目標とするまちづくりを具体的に示し、実施すべき各種都市計画の施策の方向を明らかにするものです。

伊豆の国市都市計画マスタープランと「田方広域都市計画区域マスタープラン（以下「区域マスタープラン」という）」や「第2次伊豆の国市総合計画（以下「総合計画」という）」、「国土利用計画第2次伊豆の国市計画（以下「国土利用計画」という）」及び「伊豆の国市立地適正化計画」等の他計画との関係は以下のとおりになります。



4. 伊豆の国市都市計画マスタープランの構成

伊豆の国市都市計画マスタープランの目標年次は、総合計画の計画期間（2017～2025 年）を考慮し、概ね 20 年後の 2029 年度とし、計画期間を 2010 年度～2029 年度とします。なお、総合計画や区域マスタープランなどの上位計画の変更や、社会情勢の変化などにより、本計画の変更の必要性が生じた場合には、見直しを検討します。

伊豆の国市都市計画マスタープランは、以下のような構成になっています。

<全体構想>

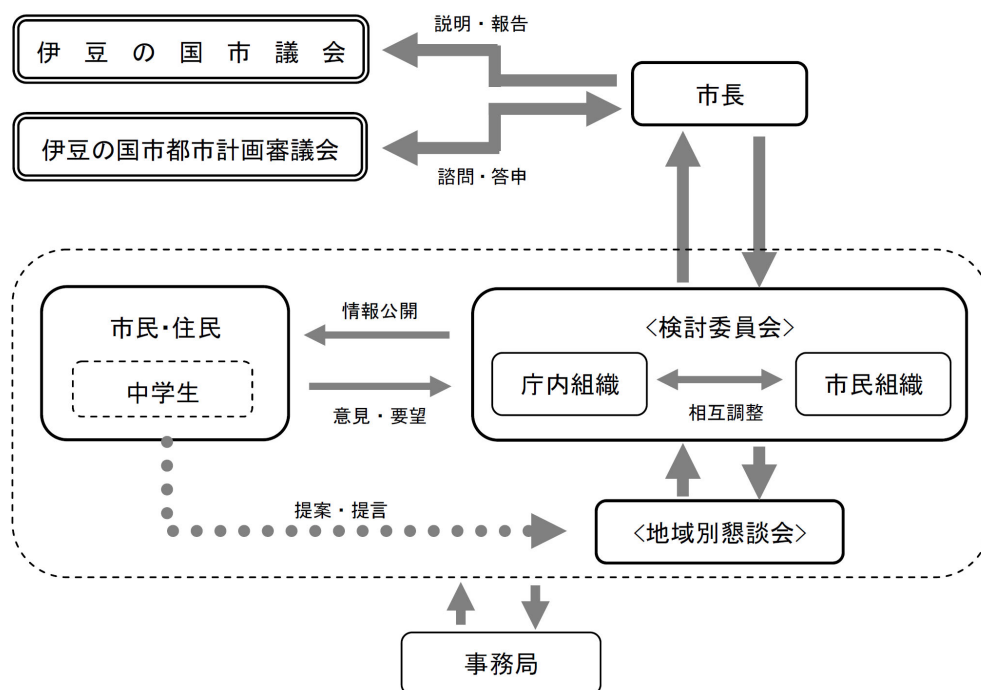
- …伊豆の国市全域の将来のあり方を示します。
- ① 都市概況の整理
 - …伊豆の国市の将来像を検討するにあたり、市の現況の概要や上位・関連計画等を整理し、基本的な問題点や課題を把握します。
 - ・現況調査
 - ・広域的位置付けの整理
 - ・都市の構造特性と動向の整理
 - ・都市の問題点や整備課題の抽出
- ② 都市づくりの目標
 - …都市概況の整理を踏まえ、伊豆の国市の都市づくりの目標や基本理念、基本方針などを示します。
- ③ 都市基本計画
 - …伊豆の国市全体の将来都市像として、各分野別（土地利用、都市施設、都市環境など）に基本方針を示します。
- ④ 都市整備方針
 - …将来都市像を実現するために必要な都市計画の整備方針を示します。

<地域別構想>

- …全体構想を踏まえ、地域特性等に応じて都市計画区域内を 6 地域に区分し、地域ごとに将来のあり方を示します。
 - ① 各地域の現況と課題の整理
 - …各地域の現況と課題を整理します。
 - ② 各地域のまちづくりの目標
 - …地域ごとに地域特性を生かした将来のまちづくりの目標を示します。
 - ③ 各地域のまちづくり基本構想
 - …各地域の将来土地利用や、都市施設、地区施設の配置計画、さらには、整備方針等を示します。
 - ④ モデル整備構想（案）
 - …地域別構想の一環として、地域内における地域を代表する場所やテーマについて、モデル的に整備計画や整備方策を設定します。
- ※なお、中学生からの駅周辺のまちづくりに関する提言・提案は、「まちづくり基本構想」や「モデル整備構想（案）」に反映しています。

5. 策定体制

(1) 伊豆の国市都市計画マスタープラン策定体制



(2) 各組織のメンバーの構成と役割、市民・住民等の係り方

組織等	構成		役割
検討委員会	市民組織	・有識者 ・各種団体代表 ・市民（公募）	・全体構想の市民案の検討 ・地域別構想の相互調整
	市内組織	関係課	・全体構想の市内案の検討 ・地域別構想の市内案の検討
地域別懇談会等	各地区参加者・まちづくり団体の関係者		・地域別構想の検討 ・モデル整備構想に関する検討
市民・住民	一般市民		ホームページや広報、説明会などで公開された素案・原案に対する提案、提言
	中学生		地域別構想にとりあげる駅周辺のまちづくりに関する提言・提案
事務局	伊豆の国市都市計画課		「素案」の作成

(3) 各組織の検討風景

①伊豆の国市都市計画マスタープラン検討委員会（市民組織）



②伊豆の国市都市計画マスタープラン検討委員会（庁内組織）



③伊豆の国市都市計画マスタープラン地域別懇談会



④中学生による駅周辺まちづくりに関する提案



⑤まちづくり団体の検討（まちづくり地域プラットフォーム・狩野川利活用調整協議会・歴史的風致維持向上協議会）

