

伊豆長岡地区(静岡県伊豆の国市) 整備方針概要図(伊豆長岡地区再生事業)

# 都市再生整備計画

いずながおかちく  
伊豆長岡地区

しずおかけん いずくにし  
静岡県 伊豆の国市

令和4年1月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

都市再生整備計画の目標及び計画期間

伊豆長岡地区(静岡県伊豆の国市) 整備方針概要図(伊豆長岡地区再生事業)

都道府県名	静岡県	市町村名	伊豆の国市	地区名	伊豆長岡地区	面積	251.1 ha
	令和 3 年度 ~ 令和 8 年度	交付期間	令和 年度 ~ 令和 年度				

目標

- 大目標: 伊豆長岡地域の中心にふさわしい活気に満ちあふれた魅力あるまちの賑わいの創出
- 目標1: 日常的に歩行者やサイクリストが快適に過ごせる空間の創出によるまちなかの回遊性向上
- 目標2: 地域資源を活用した魅力ある滞留空間・交流拠点の創出
- 目標3: 官民一体となった賑わいのある歩行者空間の創出とモビリティとの共生

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

伊豆の国市の主要産業である観光・宿泊業が集積する伊豆長岡温泉地域は、全国でも珍しく温泉街の大半の用途地域が商業地域となっており、本地域は、都市計画マスタープランにおいて「歴史・文化・観光交流ゾーン」に位置付けられ、中でも温泉旅館が集積する長岡温泉エリア・古奈温泉エリアは温泉観光地区として地域資源を活用したまちづくりを推進する地域とされている。

「官民連携のまちづくり組織としてエリアプラットフォーム「伊豆長岡温泉ミライ会議」が発足し、伊豆長岡温泉のメインストリート(愛称「温泉場出逢い通り」)、純和風旅館で休館となっている旅館、点在する空き店舗、かつての広域周遊バスの発着所などを会場とした「お散歩市」などと連携した取り組みをしている。このお散歩市は令和3年3月で5周年を迎え、官民が連携した賑わいづくりの好事例となっている。令和2年度には国土交通省の官民連携まちなか再生推進事業の支援を受け、官民が連携した観光誘致と街づくりを示す「伊豆長岡温泉未来ビジョン」が策定された。

令和3年6月には官民連携のまちづくりを推進する組織「一般社団法人伊豆長岡温泉エリアマネジメント」が、同年7月には未利用資産の活用事業を担う「株式会社まちづくり伊豆長岡」が設立され官民連携のまちづくりを加速させている。また、「一般社団法人伊豆長岡温泉エリアマネジメント」は、都市再生推進法人として指定を受け、まちづくりのコーディネーター及びまちづくり活動の推進主体として行政の補完的機能の役割を担うことが期待されている。

また、令和3年6月には観光庁の「既存観光地の再生・高付加価値化推進事業」の採択を受け、未来ビジョンで計画している事業の多くが対象となったことからWithコロナ、アフターコロナを見据え計画も常にアップデートしながら、また、令和4年度にはNHK大河ドラマ「鎌倉殿の13人」で本市も舞台となることから、まちの仕組みや公共交通機関の再編を視野に、今後はより一層、地域自らがまちの価値向上を目指すまちづくり会社などによるエリアマネジメントの取組みを推進するとともに、官民協働の都市開発事業を推進する。

課題

- ・長岡地域の拠点である南山荘とその前面のさかなや旅館跡地の整備により、滞在型のまちなみづくりに向けた取組が加速していくことになるが、連続する疲弊した商店街の空き店舗・空地等の活用が求められている。
- ・古奈地域においても交流拠点の整備と、賑わいづくり(マルシェ等)の実施が求められている。
- ・伊豆長岡駅前においても、観光地としての利便性だけでなく、地域の生活を幅広く支える拠点としての利便性向上や賑わい機能、地域の史跡等の滞在型の駅前空間の実現が求められている。

将来ビジョン(中長期)

- ①第二次伊豆の国市総合計画(2017-2021)(平成29年度策定)
  - ・地域を支える人材の就労支援につながる官民連携による賑わいづくり
  - ・伊豆の国市の活力を高める中心拠点としての機能の一層の集積・多様な都市サービスの提供
  - ・人のさまざまな交流、情報の受発信、芸術文化活動、社会福祉に関する連携が活発に展開される場の形成
- ②都市計画マスタープラン(2010-2040)(平成23年度策定、令和2年度改定)

目標: 情緒豊かで賑わいのある温泉のまち

- ・温泉を生かした交流の促進
- ・賑わいある商店街の形成
- ・美しく住み心地の良いまちづくりの推進
- ・高度医療機関や交通結節点と連携したまちづくり

③伊豆長岡温泉未来ビジョン(2021-2031)(令和2年度策定)

【お湯のある暮らし】～目標: 伊豆の国市の目抜き通りとしてのにぎわい、多様性、美しさを創出する・都心の楽しさを味わいながら歩くことができるストーリー性のある通りを形成する。

- ・メイン通りと裏通りなど多様な歩行者空間と多様なモビリティのネットワークの形成
- ・まち歩きやサイクリングなど地域の周遊を楽しく快適なものにするための公共空間等の多面的な活用
- ・地域資源を活用した情報提供機能、休憩・滞留支援機能等の確保と特徴のある結節点の形成

【交流拠点】～目標: 人びとの多様な交流と官民連携のまちづくりを支援するとともに伊豆長岡温泉の中心を象徴的に表現する表通りの形成

- ・市民や伊豆の国市を訪れる人びとの多面的な交流を支える機能の誘導
- ・歩行者やサイクリスト等の多様な利用者のための、わかりやすくゆとりのある空間の形成
- ・建築物と公共空間の調和による象徴的空間の形成



都市再生整備計画の整備方針等

様式(1)-③

伊豆長岡地区(静岡県伊豆の国市) 整備方針概要図(伊豆長岡地区再生事業)

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【安全で快適に散策・散走できる環境整備による回遊性向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者やサイクリストが魅力的な温泉資源や地域資源を巡る散策・散走ルートの創出＋ネットワーク化</li> <li>ゆとりある歩行空間の創出・見通し確保のための支障物の撤去・移設</li> <li>安全で分かりやすい自転車通行帯のルール化と整備、回遊性を高める誘導サイン整備</li> </ul>	<p>【関連事業】温泉駅活性化事業 【協定制度等】一体型滞在快適性等向上事業</p>
<p>【温泉資源や地域資源を活かした魅力ある滞留空間・交流拠点の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>温泉資源や地域資源を活かした憩い・待合い等のための滞留空間の整備</li> <li>道路空間や公園を活用した地域振興イベントが行いやすい環境整備</li> <li>利便性向上のためのサービス機能集約</li> </ul>	<p>【関連事業】南山荘 【関連事業】さかなや跡地整備事業 【協定制度等】低未利用土地利用促進協定 【協定制度等】サイクルポートの設置 【協定制度等】一体型滞在快適性等向上事業</p>
<p>【居心地が良く外に出て活動したくなる空間づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設と歩道空間が一体となった歩行者空間の魅力的な演出</li> <li>歩行者の利便性・まちの回遊性の向上</li> <li>都市公園も含めたエリアの一体的な快適性の創出</li> </ul>	<p>【関連事業】南山荘 【関連事業】さかなや跡地整備事業 【協定制度等】低未利用土地利用促進協定 【関連事業】県道伊豆長岡三津線歩道拡幅事業</p>
<p>その他</p>	
<p>【伊豆長岡温泉 ミライビジョンの概要】</p> <p>国土交通省による官民連携まちなか再生推進事業の採択を受け、温泉場の未来ビジョンを策定し、大切な地域資源である温泉を守りながら、地域で暮らし続けられるコミュニティを目指し、「温泉のある暮らし」をテーマに賑わいづくり・まちづくりを進めている。</p> <p>&lt;4つのまちづくりコンセプト&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①そとに出て、活動したくなるまち</li> <li>②様々な出会いがあるまち</li> <li>③温泉資源や地域資源を活かしまち</li> <li>④広域連携を行うまち</li> </ol> <p>&lt;未来ビジョン提示場所&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①温泉場出逢い通り 目標：歩いて楽しい温泉場のみち・賑わいの続く通り(そとに出て活動したくなるまち、様々な出会いがあるまち) 整備：常時片側通行・街路灯更新・ストリートファニチャー</li> <li>②南山荘の活用 目標：オリンピック・パラリンピック、大河ドラマを経て観光拠点を目指す(様々な出会いがあるまち) 整備：ゲストハウス/大河他拠点整備・庭園整備・平日居場所づくり</li> <li>③源氏山の活用 目標：長岡温泉と古奈温泉を結ぶ取組(そとに出て活動したくなるまち) 整備：長岡と古奈を結ぶ取組(例：遊歩道整備、トンネル、トロック電車等)・山頂の充実(キャンプ)</li> <li>④温泉駅の活用 目標：温泉駅をHUBにした地域・医療・観光の拠点/賑わいを創出して歩行者を増やす(様々な出会いがあるまち) 整備：新交流拠点整備・シェアリングエコノミー(E-bikeステーション)</li> <li>⑤順天堂前の活用 目標：温泉場の玄関口としての公園(医療×温泉、温泉資源、地域資源を活かしまち) 整備：新交流拠点整備・足湯公園</li> <li>⑥空き家活用 目標：チャレンジSHOP、コワーキングなど新しい働く場の創出(新しい層の誘致、温泉場の平日の滞在人数増) 整備：出逢い通り商店街・あやめ小路沿いの店舗活用・温泉場を楽しむ射的、ピンボール、卓球場など</li> <li>⑦E-Bike周遊 目標：E-Bikeを使った新しい地域観光の確立(そとに出て活動したくなるまち、様々な出会いがあるまち) 整備：地域資源をつなぐ周遊コンテンツ作成・道路面サイクルサインの検討</li> <li>⑧伊豆長岡駅前 目標：居心地の良い滞在型の駅前空間(そとに出て活動したくなるまち、様々な出会いがあるまち) 整備：駅ナカ・駅前居場所づくり・マルシェ・シェアリングエコノミー</li> <li>⑨千歳橋付近 目標：川を活かしたアクティビティ・憩いの場づくり(地域資源を活かす、そとに出て活動したくなるまち) 整備：かわまちづくりと連携したアクティビティ企画・伝統芸能の場他</li> </ol> <p>【その他官民協働の取り組み事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくり地域プラットフォームの設置(平成30年6月)</li> <li>都市計画マスタープランに位置づけた地域別構想の具現化に向け、また、立地適正化計画に位置づけた都市機能誘導施策を推進するため、官民連携によりまちづくりを検討する会議体を設置</li> <li>将来的に都市機能拠点となり得る温泉駅の最適化とその周辺の賑わい創出に向けた事業 手法の検討を行っている。横浜国立大学との協働によるシャレットワークショップ2019を実施</li> <li>「伊豆長岡温泉ミライ会議」の設立(令和2年度8月)</li> <li>地域や自治体、複数の民間事業者が連携してつくるエリアプラットフォーム(会議体)を設立</li> <li>伊豆長岡温泉 ミライビジョンの策定(令和3年3月)</li> <li>伊豆長岡温泉ミライ会議の取り組み① 市民主導の毎月行われる地域振興活性化イベントである「伊豆長岡温泉お散歩市」で温泉場出逢い通りの道路活用実験開始(令和3年3月～)</li> <li>伊豆長岡温泉ミライ会議の取り組み② 都市と地域をつないだ、官民連携で地域課題を解決するプロジェクト型ゼミ「伊豆長岡温泉ミライ大学」の開催開始(令和2年11月～)</li> </ul>	





協定制度等の取り組み

伊豆長岡地区(静岡県伊豆の国市) 整備方針概要図(伊豆長岡地区再生事業)

官民連携によるエリアマネジメント方針等

事業	事業の目的/事業によって解決される課題	事業期間	事業主体(占用主体)	活用する制度												
				制度別詳細1 [道路占用許可特例(法第46条第10項)]	制度別詳細2 [河川敷地占用許可(河川敷地占用許可準則22)]	制度別詳細3 [都市公園占用許可特例(法第46条第12項)]	制度別詳細4 [都市利便増進協定(法第46条第25項)]	制度別詳細5 [都市再生整備沙行者経路協定(法第46条第24項)]	制度別詳細6 [低未利用土地利用促進協定(法第46条第26項)]	制度別詳細7 [滞在快適性等向上区域] 一体型滞在快適性等向上事業(法第46条第3項第2号)	制度別詳細8 [滞在快適性等向上区域] 都市公園占用許可特例(法第46条第14項第1号)	制度別詳細9 [滞在快適性等向上区域] 公園施設設置管理許可特例(法第46条第14号第2号イ)	制度別詳細10 [滞在快適性等向上区域] 公園施設設置管理協定(法第46条第14項第2号ロ)	制度別詳細14 [滞在快適性等向上区域] 普通財産の活用(法第46条第14項第4号)		
1	●常設オープンカフェ(食事施設)の設置によるにぎわいの創出 オープンカフェを設置して適切に維持管理することにより、まちのにぎわいを創出する。	R3~R8	株式会社 まちづくり伊豆長岡温泉							○						
2	●駐車場・駐輪場、自転車駐車器具(サイクルポート)の整備・管理 推進法人および民間企業が中心となって下記に取り組む。 ・民間によるコミュニティサイクルのポート設置	R3~R8	一般社団法人伊豆長岡温泉エリアマネジメント							○						
3	●官民が連携したオープン化の推進 市道長215号線沿線のさかなや敷地側の公開空地部分(の土地提供により)を道路空間と連続する歩行者が通行可能な広場空間として計画し、ベンチを設置・管理・来街者のための休憩や滞留のための施設として、歩道や民間敷地内の外部空間にベンチを設置し、適切に維持管理、憩える空間の整備を行う。さらに、民地部分(家屋)の壁面をガラス張り化により可視化し、誰でも使えるテラス空間を一部設置する。	R3~R4	株式会社まちづくり伊豆長岡温泉							○						

滞在快適性等向上区域における駐車場の配置方針等

取組	取組の目的/取組によって解決される課題	開始時期	活用する制度		
			制度別詳細11 [滞在快適性等向上区域] 誘外駐車場配座等基準(法第46条第14項第3号イ)	制度別詳細12 [滞在快適性等向上区域] 駐車場出入口制限(法第46条第14項第3号ロ)	制度別詳細13 [滞在快適性等向上区域] 集約駐車施設(法第46条第14項第3号ハ)
1					

## 制度別詳細6(低未利用土地利用促進協定に関する事項)法第46条第26項

伊豆長岡地区(静岡県伊豆の国市) 整備方針概要図(伊豆長岡地区再生事業)

### 制度別詳細【低未利用土地利用促進協定】

制度の活用計画			
事業内容	事業期間	取り組み主体	活用する制度の詳細
1	低未利用な土地(さかなや跡地)を(仮称)長岡温泉広場として整備	R3~R8	・一般社団法人伊豆長岡温泉エリアマネジメント(都市再生推進法人) ・株式会社まちづくり伊豆長岡温泉
2	(仮称)長岡温泉広場の維持管理・運営	R3~R8	・一般社団法人伊豆長岡温泉エリアマネジメント(都市再生推進法人)
3	低未利用な土地(南山荘敷地)を(仮称)長岡温泉センターとして整備	R3~R8	・一般社団法人伊豆長岡温泉エリアマネジメント(都市再生推進法人) ・株式会社まちづくり伊豆長岡温泉
4	(仮称)長岡温泉センターの維持管理・運営	R3~R8	・一般社団法人伊豆長岡温泉エリアマネジメント(都市再生推進法人)
5	(仮称)長岡温泉センター敷地内の保存樹木の管理	R3~R8	・一般社団法人伊豆長岡温泉エリアマネジメント(都市再生推進法人)
6	低未利用な土地(温泉駅)を(仮称)温泉駅「伊豆長岡温泉ミライステーション」として暫定利用	R3~R8	・一般社団法人伊豆長岡温泉エリアマネジメント(都市再生推進法人) ・株式会社まちづくり伊豆長岡温泉

1. 協定締結者  
伊豆の国市、一般社団法人伊豆長岡温泉エリアマネジメント(都市再生整備推進法人)、株式会社まちづくり伊豆長岡温泉、土地及び建物所有者
2. 低未利用土地及び建築物等を有効かつ適切な利用に資する施設の整備又は管理が必要と認められる区域(低未利用土地利用促進協定を想定している区域)  
次ページ赤枠の範囲
3. 協定の内容  
(1)協定の目的となる低未利用土地及び居住者等利用施設  
・温泉旅館施設、物販施設、駐車場、庭  
(2)同施設の整備及び管理の方法  
・清掃の頻度と実施主体:一般社団法人伊豆長岡温泉エリアマネジメント、伊豆の国市  
・簡易な修繕を行う主体:株式会社まちづくり伊豆長岡温泉  
・イベント等の活用方法:月一回のマルシェの会場、大河ドラマ関連事業のイベント会場
- (3)協定の有効期間  
・契約日から1年間の契約 ※その後1年毎の更新
- (4)協定に違反した場合の措置  
・協定の解約

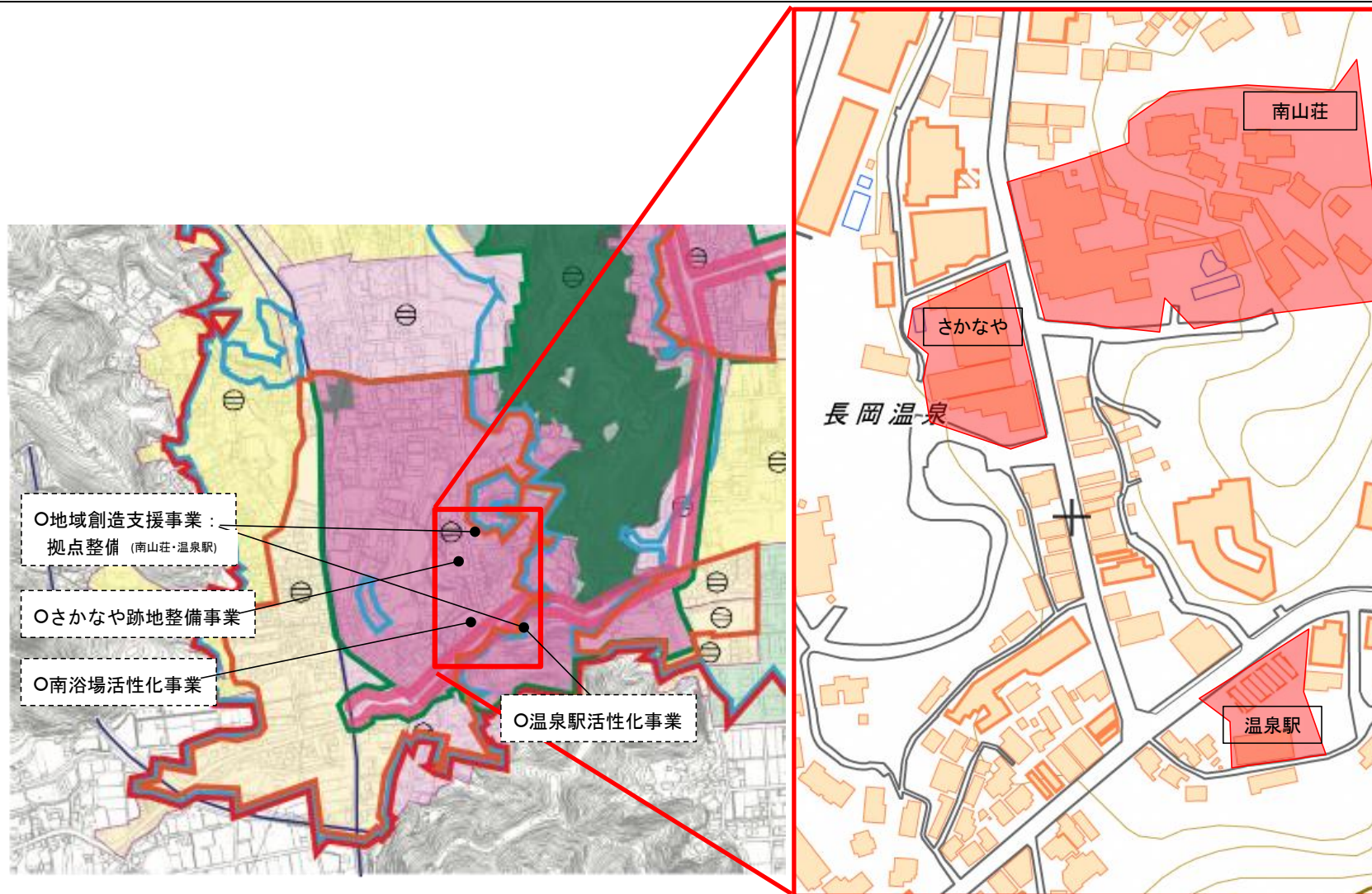


制度別詳細6-1(低未利用土地利用促進協定に関する事項)法第46条第26項

伊豆長岡地区(静岡県伊豆の国市) 整備方針概要図(伊豆長岡地区再生事業)

制度別詳細【低未利用土地利用促進協定】

制度を活用して整備・設置する予定の施設等配置を示す地図及び設置イメージ



制度別詳細6-2(低未利用土地利用促進協定に関する事項)法第46条第26項

伊豆長岡地区(静岡県伊豆の国市) 整備方針概要図(伊豆長岡地区再生事業)

制度別詳細【低未利用土地利用促進協定】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ



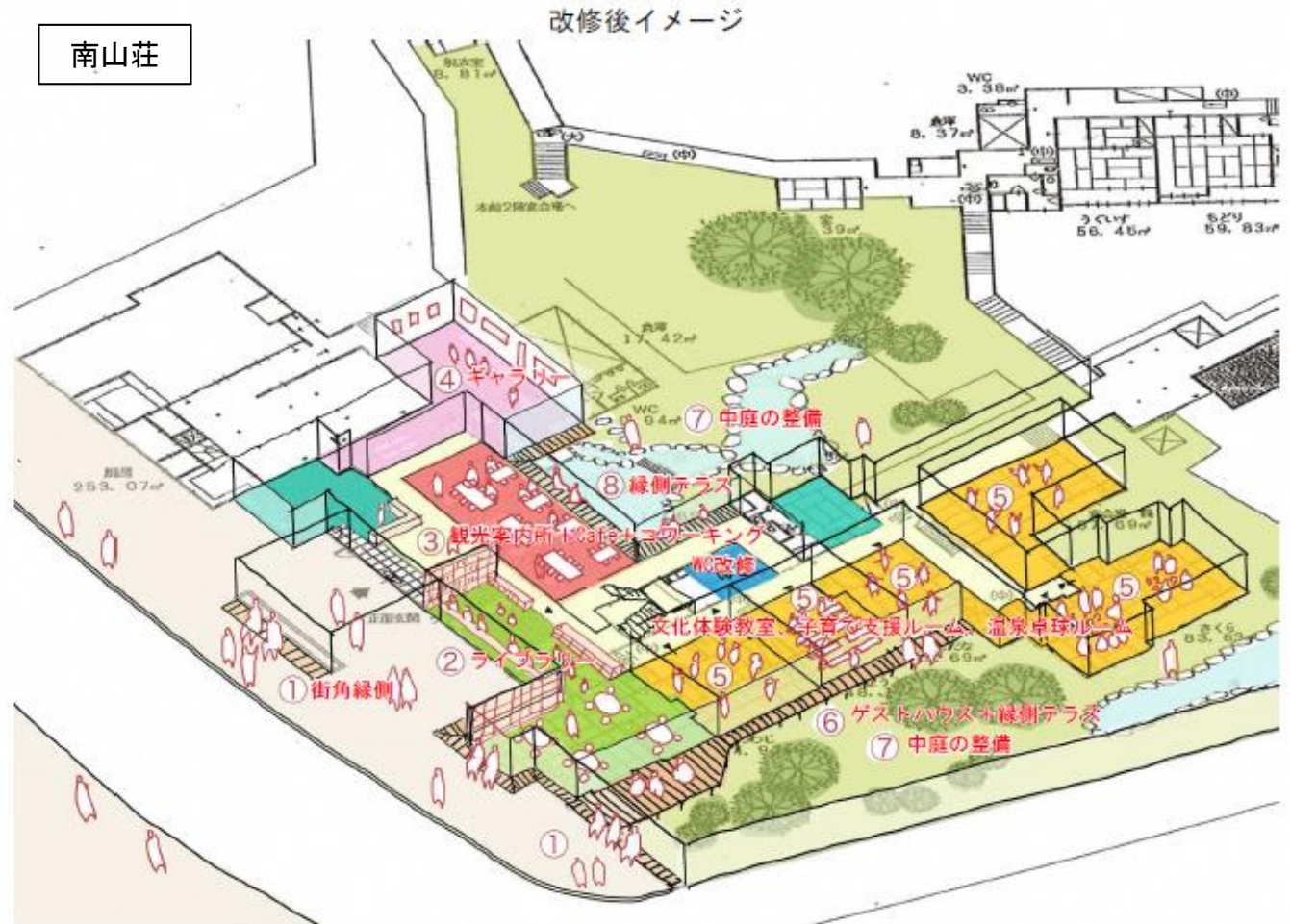
コワーキングスペース



既存エントランスホール



南山荘ライブラリー



制度別詳細6-2(低未利用土地利用促進協定に関する事項)法第46条第26項  
 伊豆長岡地区(静岡県伊豆の国市) 整備方針概要図(伊豆長岡地区再生事業)

制度別詳細【低未利用土地利用促進協定】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ



駐車場を使ったイベント時の利用イメージ



芝生広場+交流・物販・飲食施設のコンテナ (イメージ写真)



さかなや



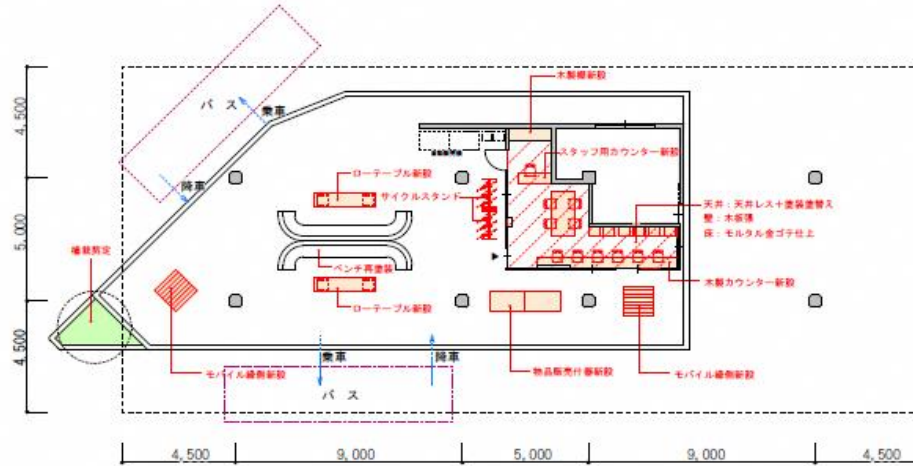
# 制度別詳細6-2(低未利用土地利用促進協定に関する事項)法第46条第26項

## 伊豆長岡地区(静岡県伊豆の国市) 整備方針概要図(伊豆長岡地区再生事業)

### 制度別詳細【低未利用土地利用促進協定】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

温泉駅



改修後平面図



改修後立面図



イメージコンセプト



交流コワーキングイメージ



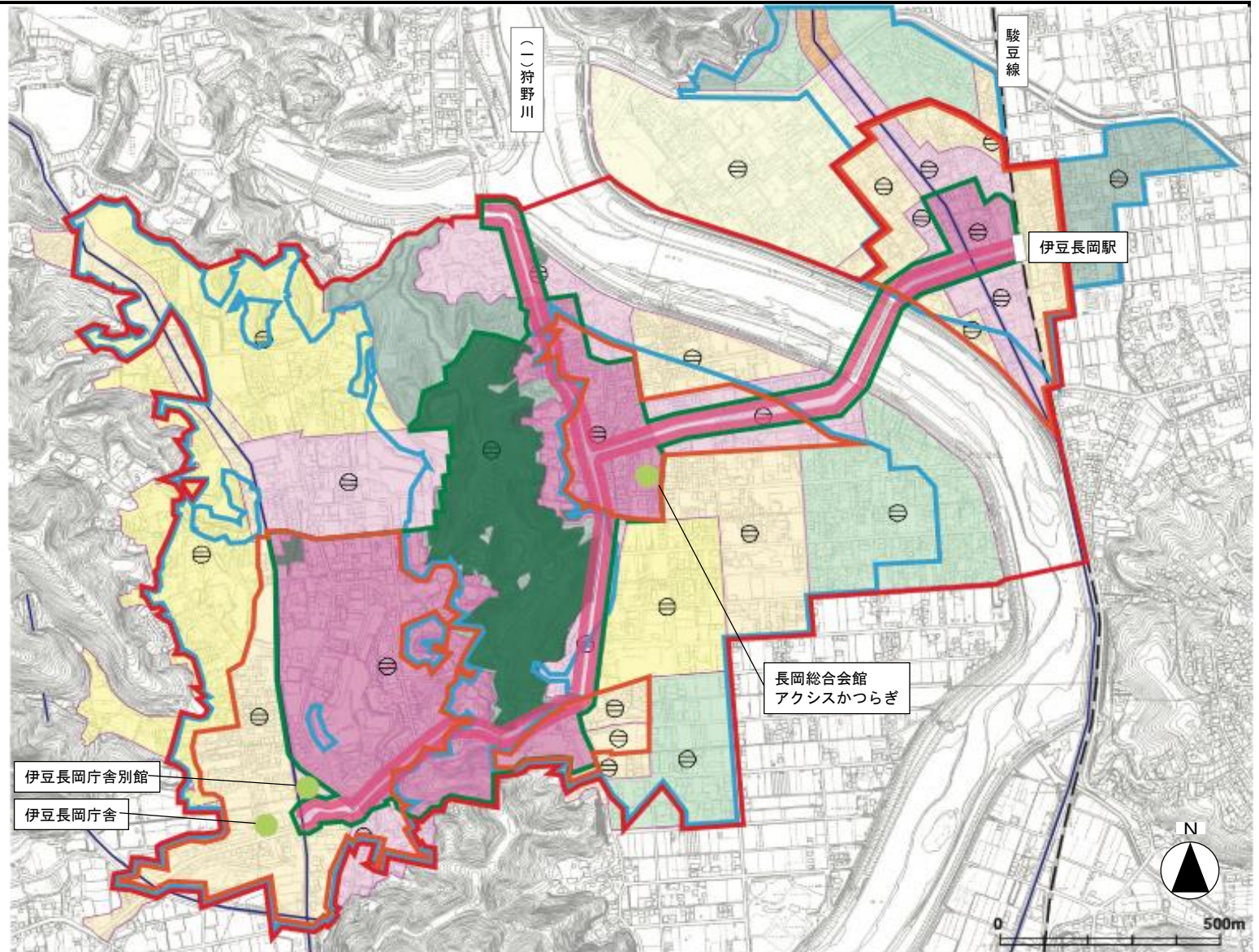
外装木張張りイメージ

伊豆長岡温泉周辺地区(静岡県伊豆の国市)

面積	251.1 ha	区域	伊豆の国市南條、寺家、中條、古奈、富士見、長岡、天野、壺之上の一部
----	----------	----	-----------------------------------

< 凡 例 >

- 都市再生整備計画区域
- 都市機能誘導区域
- 快適滞在性等向上区域
- 居住誘導区域
- 国道
- 官公庁・公共施設
- 鉄道



## 伊豆長岡地区(静岡県伊豆の国市) 整備方針概要図(伊豆長岡地区再生事業)

<b>目標</b>	大目標：伊豆長岡地域の中心にふさわしい活気に満ちあふれた魅力あるまちの賑わいの創出 目標1：日常的に歩行者やサイクリストが快適に過ごせる空間の創出によるまちなかの回遊性向上 目標2：地域資源を活用した魅力ある滞留空間・交流拠点の創出 目標3：官民一体となった賑わいのある歩行者空間の創出とモビリティとの共生	<b>代表的な指標</b>	お散歩市来場者数	人／3時間	860人/3時間(休日)	R3年度 →	1000人/3時間(休日)	R8年度
	ボランティアの数		人／5時間	5人/5時間(休日)	R3年度 →	10人/5時間(休日)	R8年度	
	歩行者空間の魅力度		%	約30%(休日)	R2年度 →	60%(休日)	R8年度	
	自転車関連施設・設備の数		箇所	2箇所	R2年度 →	5箇所	H8年度	

＜ 凡 例 ＞

- 都市再生整備計画区域
- 都市機能誘導区域
- 快適滞在性等向上区域
- 居住誘導区域
- 国道
- 鉄道

＜ 凡 例 ＞

- 基幹事業
- 提案事業
- 関連事業

