



景観まちづくり重点地区

修善寺温泉・桂谷地区を 「景観まちづくり重点地区」に 指定しました！

伊豆市景観まちづくり計画【別冊】

修善寺温泉・桂谷地区景観まちづくり重点地区（パンフレット版）

平成30年3月指定 伊豆市

はじめに

良好な景観とは、自然や街並みを眺めたときに「きれい」「歴史を感じる」「心がなごむ」などと思えるものことであり、大切な「地域の財産」でもあります。

この地区では、古くから人々が住み続け、桂谷地区ののどかな里山景観、修禅寺周辺の情緒ある温泉街、落ち着いた暮らしの景観などが大切に継承されてきました。

特に温泉街では、10年以上前から地域住民が主体となって景観に関わる様々な協議や活動を行ってきました。平成22年には、任意ルールである「修善寺温泉場地区みんなで景観を守るまちづくり計画」を作成しました。

平成29年に伊豆市では、市民・事業者・行政の協働により、良好な景観の形成に取り組むため、景観法に基づく「伊豆市景観まちづくり計画」と条例を定め、大規模な建築物や工作物の景観への配慮をお願いしてきました。また、条例に基づき、市の中で特に積極的に取組を進めていく地区を「景観まちづくり重点地区」(以下「重点地区」)に指定する制度を設け、地区独自の景観ルールを定めることができました。

そこで、平成28～29年に、住民参加のワークショップや説明会で、今後の地区の景観のあり方やルールなどを話し合い、平成30年3月に市内で初めて「重点地区」に指定しました。これをきっかけに、一人ひとりが地域の景観に関心を持ち、地域で協力し合い、個性豊かで愛着の持てる地域景観づくりに取り組んでいきたいと思います。

対象区域

「修善寺道路修善寺インターチェンジ」から「修禅寺奥の院」までが計画対象区域の目安です。

※詳細については、伊豆市都市計画課に確認してください。



景観まちづくりの方針

地域の自然環境、歴史文化を大事にし、生き生きとした生活や産業が実感でき、歩いて楽しめる景観を育みましょう。また、景観まちづくりを通じて、ふるさとへの愛着と誇りを持てる地域、温かな交流のあふれる地域を目指しましょう。

(1) 田園、里山、歴史ある資源を大切にする

- ・桂谷地区の田園風景、温泉場の背景となる里山の稜線を今後も守ります。
- ・指月殿、筥湯などの歴史資源の周辺では、歴史資源と調和する景観となるよう努めます。



(2) 歴史ある温泉場の街並みを守り育てる

- ・伊豆半島で最も歴史がある温泉場にふさわしい街並みを守り育てます。
- ・屋外広告物や公共サインは、温泉場と調和し、地区として統一感のあるものとします。
- ・景観を阻害する空家への対応、空き店舗の利活用策についても検討を進めます。



(3) 軸となる河川や道路の魅力高める

- ・修善寺川（桂川）、神戸川のきれいな水辺空間を維持保全します。
- ・修善寺川（桂川）は、親しみやすい水辺空間を形成します。
- ・歩行者や自転車に配慮した統一感のある道路空間の創出に努めます。
- ・修善寺 IC 周辺は、屋外広告物の整序などにより、玄関口にふさわしい景観を創ります。
- ・河川や道路などの適切な維持管理を進めます。



(4) 地域資源を活用してにぎわいを創出する

- ・店舗デザインの工夫、イベントの開催などにより、賑わいのある景観の創出に繋がります。
- ・散策道の美化清掃の徹底など、観光客がおもてなしを感じる景観づくりを進めます。



景観まちづくりのルール

事前にご相談ください。

重点地区指定により、建物を建てる時などのルールが変わります。

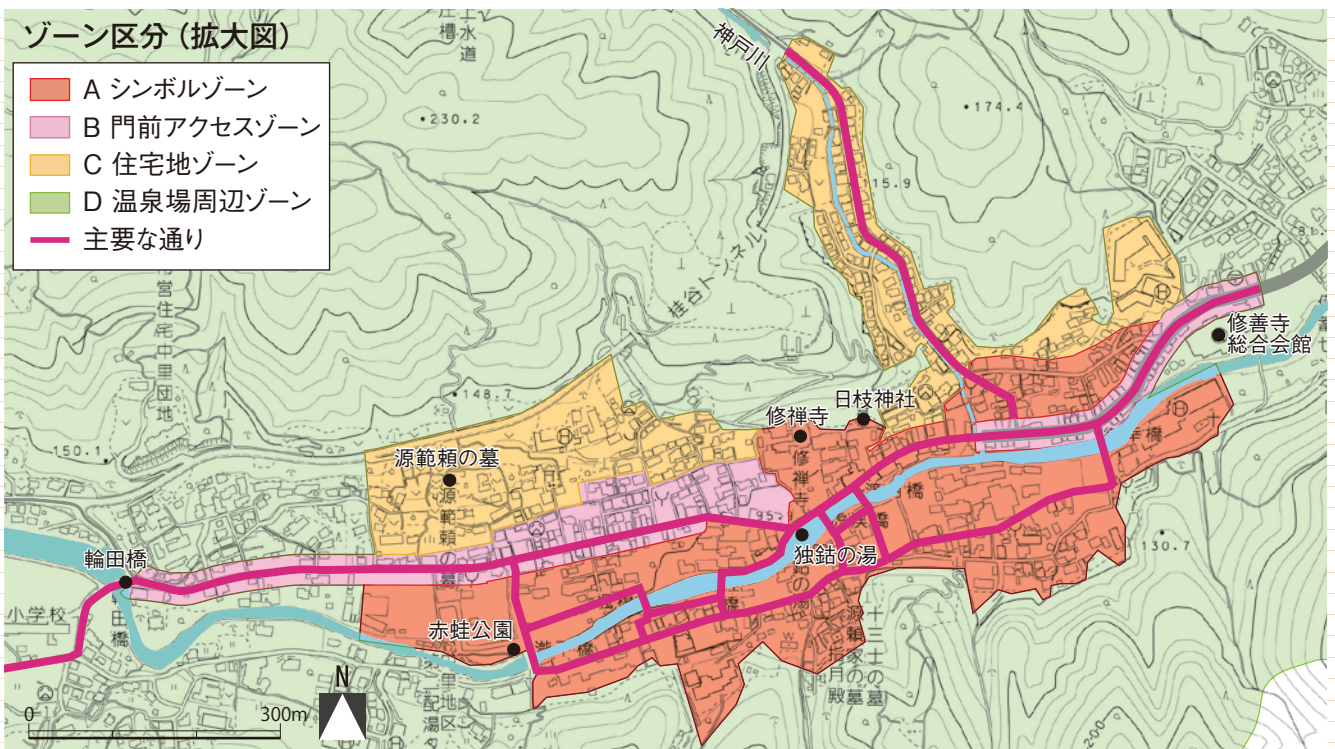
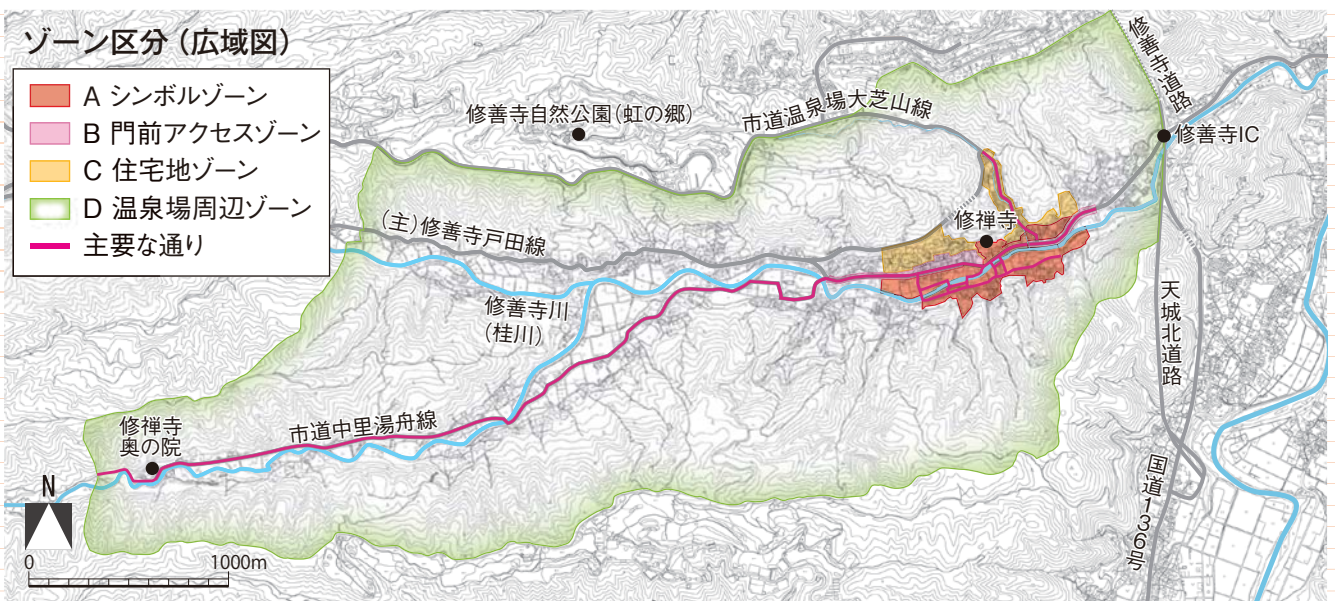
- 小規模な建物の新築・増築などから事前の届出が必要になります。(届け出対象行為 P5)
- 屋根や外壁の色彩、屋外設備など、周辺の景観と調和するよう配慮が必要になります。
(重点地区計画書景観形成基準参照)

※重点地区の基準に対する届出は、平成30年7月1日から運用開始。(平成30年6月30日までは市全域を対象とした基準に対する届出が必要)

■届出の対象区域

届出の対象区域は、修善寺道路修善寺インターチェンジから奥の院までの範囲とし、4つのゾーンに区分します。それぞれ届出対象行為と景観形成基準を設定します。

※詳細については、伊豆市都市計画課に確認してください。



■届出対象行為と手続きの流れ

この地区の届出対象行為は、下表のとおりです。

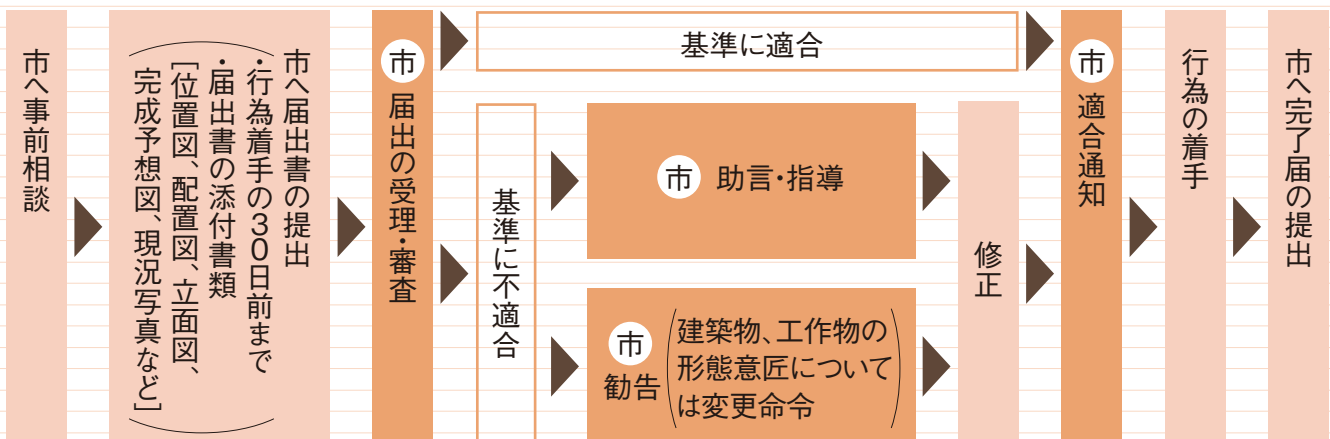
行為の種別	届出対象となる規模、要件		
	修善寺温泉・桂谷地区		
	A,B,Cゾーン	Dゾーン	
建築物の新築、増築、改築、 移転、外観の変更 (修繕、模様替、色彩の変更)	<ul style="list-style-type: none"> ・全てのもの (増築、改築、移転は 10㎡を超えるもの) 	<ul style="list-style-type: none"> ・高さが10mを超えるもの ・延べ面積が300㎡以上のもの 	
工作物の新設、 増築、改築、 移転、 外観の変更	擁壁	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ3mを超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ5mを超えるもの
	橋梁、高架道路	<ul style="list-style-type: none"> ・長さ20mを超えるもの 	
	地上に設置する 太陽光発電施設	<ul style="list-style-type: none"> ・施行区域の面積が 100㎡以上のもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・施行区域の面積が 500㎡以上のもの
	時間貸し駐車場等	<ul style="list-style-type: none"> ・収容能力5台以上のもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・収容能力20台以上のもの
	自動販売機	<ul style="list-style-type: none"> ・全てのもの 	—
上記以外	<ul style="list-style-type: none"> ・高さが10mを超えるもの 		
開発行為			
土石の採取その他の土地の形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・施行区域の面積が 100㎡以上のもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・施行区域の面積が 500㎡以上のもの 	
木竹の伐採			
屋外における物件の堆積			
特定照明 (夜間において公衆の観覧に供する ため、一定の期間継続して建築物 その他の工作物又は物件の外観に ついて行う照明)	<ul style="list-style-type: none"> ・照明の新設、移設、改設及び色彩等の照明方式の変更 で、届出対象となる規模の建築物及び工作物に設置され る投光器、サーチライト、スポットライト、レーザーそ の他これらに類する物(以下、「投光器等」*という)及び 同敷地内に設置される投光器等 		

※投光器等とはライトアップ専用の灯具で、建物の壁面に取り付けられるブラケット、フットライト、ポール灯は含みません。

これらの建築等の行為を行う場合には、できるだけ早い段階でご相談いただき、必ず事前(行為着手の30日以上前)に市へ届出書の提出をお願いします。

審査により景観形成基準に適合していると判断された場合に建築、開発行為に着手することができます。

届出手続の主な流れ



■景観形成基準 (イラストはイメージです)

建物の新築・増築などの際に、配慮してもらいたい内容は次のとおりです。

※このパンフレットには建築物の基準の一部を掲載しています。詳細は窓口で確認してください。

A シンボルゾーン

B 門前アクセスゾーン

・ 庇の先端と軒の高さを隣と合わせる。

・ 外壁は黒色、灰色、茶色、クリーム色、乳白色

・ 既存の建築物の外観変更の場合は、勾配屋根に類似するよう工夫

・ 屋根は切妻、寄棟などの勾配屋根
・ 屋根は黒色、灰色、茶色

・ 建築物は3階建てまで



・ 壁面の位置をできるだけ周辺とそろえる。

・ 室外機などの設備機器は見えにくいよう配置するか、色調や囲いで周辺の景観と調和させる。

・ 自動販売機は建築物と一体的に設置する。

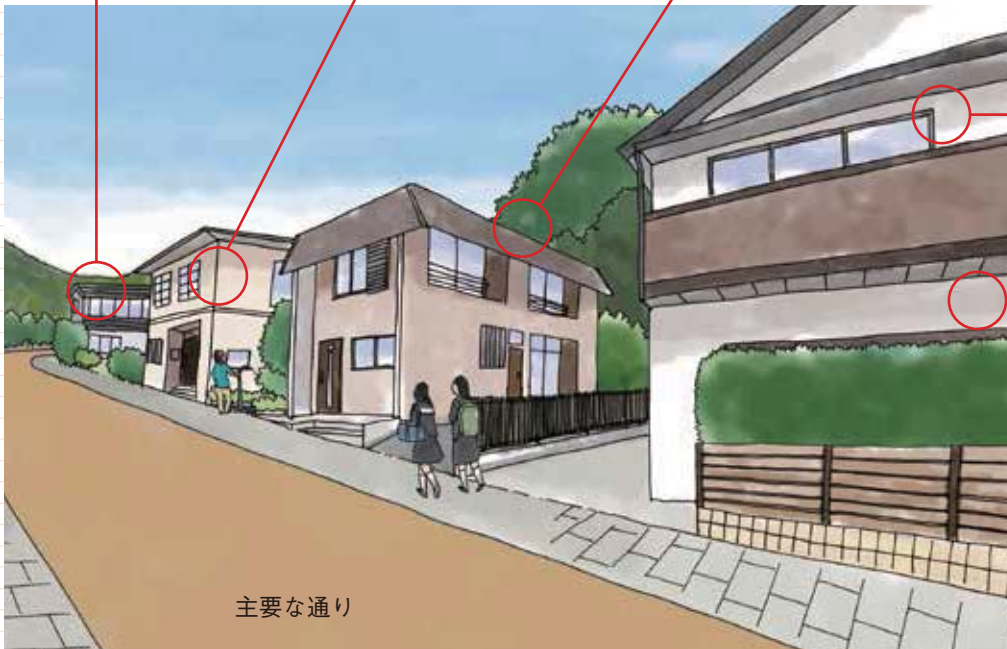
・ 建具は落ち着いた色彩

C 住宅地ゾーン

・屋根は黒色、灰色、茶色

・壁面の位置をできるだけ周辺とそろえる。

・既存の建築物の外観変更の場合は、勾配屋根に類似するよう工夫



・建築物は3階建てまで

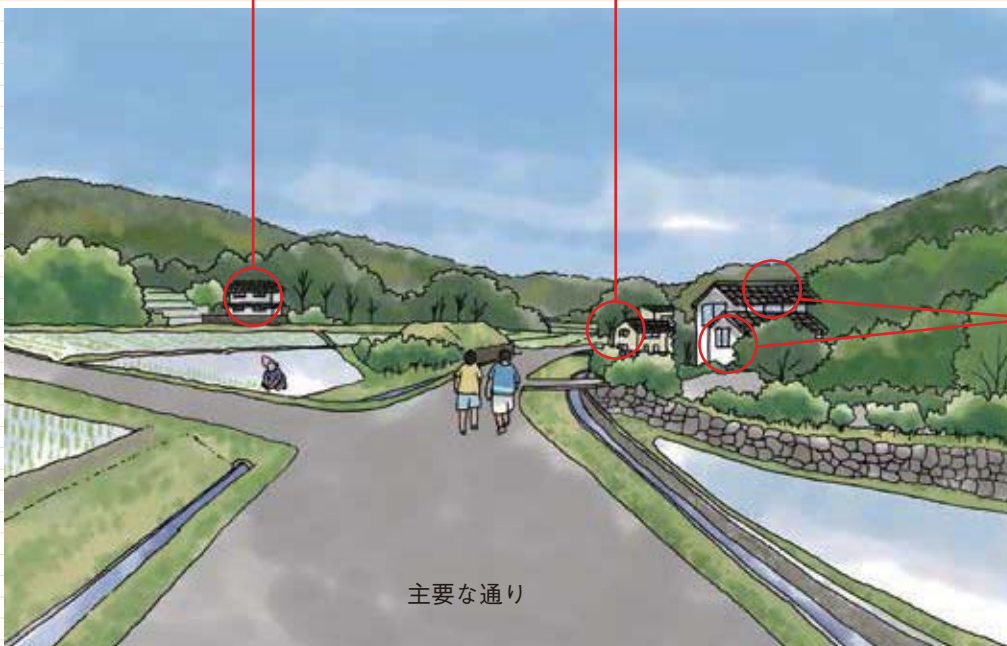
・外壁は落ち着いた色彩

主要な通り

D 温泉場周辺ゾーン

・建築物は3階建てまで

・壁面の位置をできるだけ周辺とそろえる。



・屋根や外壁はモノトーン、茶色、落ち着いた色彩

主要な通り

重点地区指定までの経過

平成28年度

◆「景観まちづくりワークショップ」の開催（3回）

第1回 地域の景観の将来のイメージ、計画の対象区域について

第2回 景観まちづくりの方針、建物の色彩などの考え方について

第3回 建物の色彩などのルール（市への届出が必要な行為、景観形成基準）の案について

◆説明会の開催（11回）



ワークショップの様子

平成29年度

◆「景観まちづくりワークショップ」の開催（2回）

第4回 景観まちづくり活動のアイデアについて

第5回 景観まちづくり活動のまとめについて

◆説明会の開催（4回）

◆伊豆市景観審議会への意見聴取



ワークショップの様子

■景観まちづくり活動案

より良い景観を創り出していくため、住民ワークショップの意見を踏まえ、住民主体の景観まちづくり活動案を4つまとめました。活動の実践に向けて、今後、具体的な計画内容や手順などを住民の皆さんと検討していきます。

(1) 花で繋ごう！奥の院への小径

- ・修善寺駅から奥の院までの区間に、地域住民が主体となって花の植栽を進めつつ、花の鑑賞を目的とした観光客の誘客を図り、美しく賑わいあふれる景観を創出します。

(2) 川で遊ぼう！とっこの湯公園まつり

- ・イベントをきっかけに楽しみながら桂川の景観を改善し、一日中人が楽しく歩けるよう賑わいのある景観を創出します。

(3) お手入れしちゃおう！地域の家・庭

- ・地域の個人住宅の庭木、あるいは空き家・空き地の草木の手入れをすることにより、地域の良い景観を維持・向上します。

(4) 歩いて探そう！写真映えスポット

- ・地元の人が地域の景観を知り、良い景観をSNSなどで外に発信するとともに、今ある景観をより良くするための工夫を検討し、地域への愛着を育み観光客の誘致につなげます。