

伊豆都市計画地区計画の決定（伊豆市決定）

都市計画牧之郷地区計画を次のように決定する。

	名 称	牧之郷地区計画
	位 置	伊豆市牧之郷字中峯、石田、殿ノ前、竹ノ下、モロクド、榎木田、迎田、カブチ、峯、広地、四ツ溝、田沢口、五明寺、合掌寺、アラク山、アラク、白井口、狩野牧、小下の一部、柏久保字殿ノ前、細田、越田、モロクド、新町の一部
	面 積	約 21.2 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、伊豆箱根鉄道駿豆線牧之郷駅周辺に位置し、牧之郷駅周辺と主要地方道熱海大仁線の沿道の宅地化が進んでいるが、集落内には行き止まり道路や狭隘道路が多く、交通基盤が未整備なまま不良な街区の環境が形成されるおそれがある。急激な人口減少が進む伊豆市において、移住・定住を促進し、地域活力の維持・向上を図るため、鉄道駅の交通利便性を活かし、緑豊かな周辺環境と調和した良好な集落環境の創出が求められている。</p> <p>また、一級河川狩野川沿いに洪水浸水想定区域があり、開発行為による農地の雨水浸透・貯留機能の低減のおそれに対し、防災・減災対策の促進による水害に強い地域づくりが求められている。</p> <p>このため、本地区計画では、交通基盤の整備と合わせ土地の合理的な利用を図るとともに、良好な住環境の保全と安全な歩行者空間の創出により、鉄道駅周辺の利便性を活かした安全で快適な住宅地を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区を3区分し、それぞれ以下の方針により土地利用を誘導する。</p> <p>1 住商共存地区</p> <p>牧之郷駅及び主要地方道熱海大仁線沿道の交通利便性や、一級河川狩野川やコミュニティ広場がある環境を活かした生活利便性の高い市街地の形成を図り、業務施設、店舗、飲食店、医療福祉施設、住宅の立地を誘導する。</p> <p>主要地方道熱海大仁線の沿道においては、都市的土地利用への転換の際に歩道空間の確保を誘導し、安全な歩行環境が整った市街地の形成を図る。</p> <p>2 住宅地区</p> <p>鉄道駅に隣接する利便性を最大限に活かし、交通基盤の整備を図りながら、既存集落の住環境の保全を図りつつ、集落環境と調和する戸建て主体の低層住宅の誘導を図る。</p> <p>主要地方道熱海大仁線沿道については、将来的な歩道の整備、拡幅を考慮し、道路境界線から建築物までの空間確保に努める。</p>

		<p>3 田園住宅地区 必要最低限の交通基盤の向上を図り、既存集落の良好な住環境に調和する戸建て主体のゆとりある低層住宅の誘導を図る。</p>				
	地区施設の整備方針	<p>1 道路 (1) 生活道路 牧之郷駅周辺の自動車、歩行者の安全かつ快適な通行の確保のため、歩道の新設又は歩車道の拡幅が必要な道路を生活道路として、道路の配置及び規模を定める。 (2) 区画道路 接道不良敷地の解消及び発生防止のため、新設又は拡幅が必要な道路を区画道路として、道路の配置及び規模を定める。新設の区画道路は、歩車共存の歩車道として、歩行者の安全かつ快適な通行を確保する。</p> <p>2 広場 牧之郷駅の乗り換え利便性の向上と併せ、安全で快適な歩行者空間及び憩いと交流の場の創出を図り、駅前の交通広場と一体的な広場の配置及び規模を定める。</p>				
	建築物等の整備方針	<p>1 住商共存地区における安全な歩行環境の創出、田園住宅地区におけるゆとりのある住宅地の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 2 住商共存地区における安全な歩行環境の創出を図るため、主要地方道熱海大仁線沿道において、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 3 良好な街並み形成のため、垣又は柵の構造の制限を定める。</p>				
	その他当該区域の整備、開発、保全に関する方針	<p>土地の利用に関する事項として、建築物の敷地内において、雨水の流出を抑制するための施設の整備、緑化の推進に努める。</p>				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			生活道路1号	9.25m	約205m	拡幅
			生活道路2号	6.0m	約150m	新設
			区画道路1号	4.0m	約190m	新設
			区画道路2号	4.0m	約40m	新設
			区画道路3号	4.0m	約140m	新設
			区画道路4号	4.0m	約120m	新設
			区画道路5号	4.0m	約170m	新設
			区画道路6号	4.0m	約205m	新設
			区画道路7号	4.0m	約90m	新設
			区画道路8号	4.0m	約90m	新設

			交通広場	約 2,000 m <sup>2</sup>	新設	
		広場	名称	面積	備考	
			広場 1 号	約 1,000 m <sup>2</sup>	新設	
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住商共存地区	住宅地区	田園住宅地区
			地区の面積	約 5.2 ha	約 11.2 ha	約 4.8 ha
			壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、主要地方道熱海大仁線の道路境界線から 2.0m 以上離さなければならない。</p> <p>ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で本規定に適合しないものについては、この限りでない。</p>	<p>主要地方道熱海大仁線の沿道については、歩道の整備、拡幅を考慮し、道路境界線から建築物までの壁面後退に努める。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線から 1.5m 以上離さなければならない。</p> <p>ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で本規定に適合しないものについては、この限りでない。</p>
			壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、垣、柵、塀、門、広告物、看板、自動販売機その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。</p>		
		建築物等の形態又は意匠の制限	伊豆市景観まちづくり計画に適合するものとする。 (景観法令の規定による届出対象行為に限る。)			

		<p style="text-align: center;">垣又は柵の構造 の制限</p>	<p>道路に面する垣又は柵（門柱、長さ2m以下の門の袖、門扉を除く。）の構造は、生垣、柵等の透視可能なものとする。</p> <p>ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で本規定に適合しないものについては、この限りでない。</p>	<p>道路に面する垣又は柵（門柱、長さ2m以下の門の袖、門扉を除く。）の構造は、生垣、柵等の透視可能なものとする。</p> <p>ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で本規定に適合しないものについては、この限りでない。</p>	<p>1 道路に面する垣又は柵（門柱、長さ2m以下の門の袖、門扉を除く。）の構造は、生垣、柵等の透視可能なものとする。</p> <p>ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で本規定に適合しないものについては、この限りでない。</p> <p>2 隣地に面する垣又は柵の構造は、以下に適合するものとする。</p> <p>ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で本規定に適合しないものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 生垣、柵等の透視可能なものとする。</p> <p>(2) 柵等の基礎としてコンクリートブロック等を使用する</p>
--	--	--	---	---	--

					場合は、隣地境界における擁壁の天端コンクリート部を避けるとともに、その高さは擁壁若しくは境界壁の天端面から 0.3 m 以下とする。
	土地の利用に関する事項		建築物の敷地内に、浸透地下埋管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の流出を抑制するための施設整備に努める。		

「区域は計画図表示のとおり」