

牧之郷地区まちづくり構想

<目次案>

1. はじめに

- 1) 牧之郷地区のまちづくりの検討の背景と経緯
- 2) まちづくり構想とは

2. 牧之郷地区の現状と課題

- 1) 地域の成り立ち
- 2) 地区の現状・特性と課題

3. 牧之郷地区の将来像

- 1) 地域の将来の姿
- 2) 土地利用と道路ネットワークの将来像

4. まちづくりの実現手法

- 1) ルールと事業で実現するまちづくり
- 2) まちづくりのルール
- 3) 道路ネットワークと地区施設の整備

5. まちづくりの推進に向けて

平成 31 年（2019 年）3 月 29 日

牧之郷地域づくり協議会・伊豆市

1. はじめに

1) 牧之郷地区のまちづくりの検討の背景と経緯

平成 29 年 4 月、伊豆市の都市計画が見直され、これまで市街化調整区域になっていた牧之郷地区は、開発に関する規制が緩和され、一定のルールのもと様々な開発事業が可能となりました。牧之郷地区は、伊豆市都市計画マスタープランにおいても、市街地に近接した鉄道駅の交通利便性を活かし、定住促進と地域活力の維持・向上を図るとされており、地区の住環境と調和する新たな土地利用は、「伊豆市型コンパクトタウン&ネットワーク」の構築に資するものであります。

一方で、住宅や商業の開発が進みつつあり、虫食い状の宅地化のおそれもあります。そのため、地域において平成 26 年度より将来のまちづくりのあり方に関する勉強会や意見交換会を複数回開催し、公民館の建て替え、土地利用、インフラ整備など地域の将来のあり方を伊豆市と共に検討してきたところです。

■平成 29 年度までの検討経緯

会議の開催		検討内容
平成 27 年度	勉強会（2 回）	・都市計画の見直しと牧之郷のまちづくりについて
平成 28 年度	説明会（2 回）	・都市計画見直しについて
	意見交換会（2 回）	・意見交換会：地区計画について

その他、平成 26 年度～地域づくり協議会の会合等を全 23 回実施

2) まちづくり構想とは

この「まちづくり構想」は、牧之郷の地域の将来像やルールを住民、地権者、事業者、市が共有し、それぞれが協力・連携して地域をよりよい方向に導くためのものです。

地域には豊かな自然や歴史が残されていますが、開発事業が無秩序に進行してしまえば、住みにくい地域になってしまいます。そのため、地域が目指す将来の姿を示した上で開発事業等を進めていく際のルールや道路、歩道など基盤整備のあり方について定め、これを地権者や開発事業者が理解し、「秩序あるまちづくりを進めていくためのガイド」となるものです。

3) 平成 29 年度の検討の経緯

平成 29 年度は、地区内の地権者を中心に、3 回の意見交換会の開催し、まちづくり構想の骨格を検討してきました。

平成 30 年度には、地域の地権者、住民の皆さんにまちづくり構想について説明するとともに、法律に基づいて定める地区計画の作成の手続きを進めていく予定です。

■平成 29 年度の検討経緯

会議の開催		検討内容
第 1 回	平成 29 年 11 月 19 日（日）	・地域の課題の抽出 ・まちづくりの将来像について
第 2 回	平成 30 年 1 月 14 日（日）	・まちづくりの誘導イメージと実現手法について
第 3 回	2 月 25 日（日）	・土地利用ルール案について ・地区計画に関する推進合意

2. 牧之郷地区の現状と課題

1) 地域の成り立ち

- ・牧之郷地区は明治期には牧之郷村で、主に峯や中峯に農村集落が形成されていました。昭和に入ると、鉄道の開通と駅の開設に伴って、県道沿道を中心に市街地が形成されました。
- ・牧之郷地区はこのように長い時間をかけて人が流入することにより発展してきた地域です。
- ・近年の都市計画の見直しをきっかけに、開発や建築の動きが少しずつ発生しつつあります。

2) 地区の現状・特性と課題

- ・地区の土地利用は、農村集落の特性から、住宅地の他に多くの農地により形成されています。農地は比較的面積の大きな土地が多く、住宅や店舗などの開発相談も出てきています。
- ・道路は、狭隘道路や行き止まり道路も多く、安全性の問題もありますが、緩やかにカーブする集落道の形態は農村らしい家並み景観を形成しています。また、歩道が少ないのが特徴で、子供達の通学やお年寄りの歩行の安全が心配されています。
- ・農業用水、防災用水、雨水排水を兼ねた水路は老朽化が進んでおり、狩野川沿い地域の一部は大雨の際の洪水の危険性のほか、地区内河川からの洪水の危険性も指摘されています。
- ・周辺のゆとりある豊かな自然環境や河川水路などの水辺空間は地域の魅力を形成しており、駅が存在や開発余地の存在と相まって、適切な開発を誘導することにより伊豆市の活性化に寄与する可能性の高い地域となっています。

■地区の課題

- ①狭隘道路や行き止まり道路を多く含む 「脆弱な道路ネットワーク」
- ②道路が狭いまたは道路に接していない「低未利用地」の存在
- ③「水害のおそれ」と「親水空間との不連続性」

■牧之郷地区の現状と特性



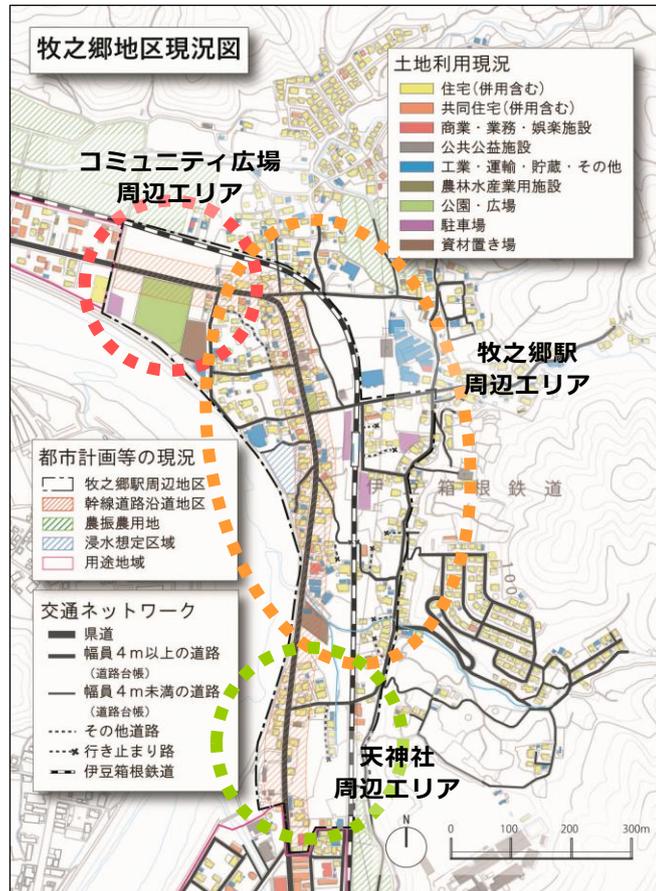
コミュニティ広場周辺の県道とまとまりある農地



狩野川の親水空間



天神社周辺エリアの農地



牧之郷駅前の低未利用地



集落内の狭隘道路



宅地裏の農地と狭隘道路

3. 牧之郷地区の将来像

1) 牧之郷地区の将来の姿

地区の特性と意見交換会での意見を踏まえて、牧之郷地区の将来像を次のように考えています。

- ①牧之郷地区の集落の風景や、農地、河川、水路、緑地や公園、背後の山なみなどの地域の資源や良質な環境を失うことなく、田園地域の風土に合ったまちづくりを推進する。
- ②交通利便性を生かし、日常的な店舗や戸建て住宅などを適切に誘導するとともに、事業所などの働く場を誘導し、若い世代の転入を促進し、多世代が共生する地域にする。
- ③行政と住民、事業者が連携して、基盤整備や必要な施設整備を進める官民連携型のまちづくりを進める。

2) 土地利用と道路ネットワークの将来像

地区の土地利用とネットワークの将来像は、次ページの図の通りです。

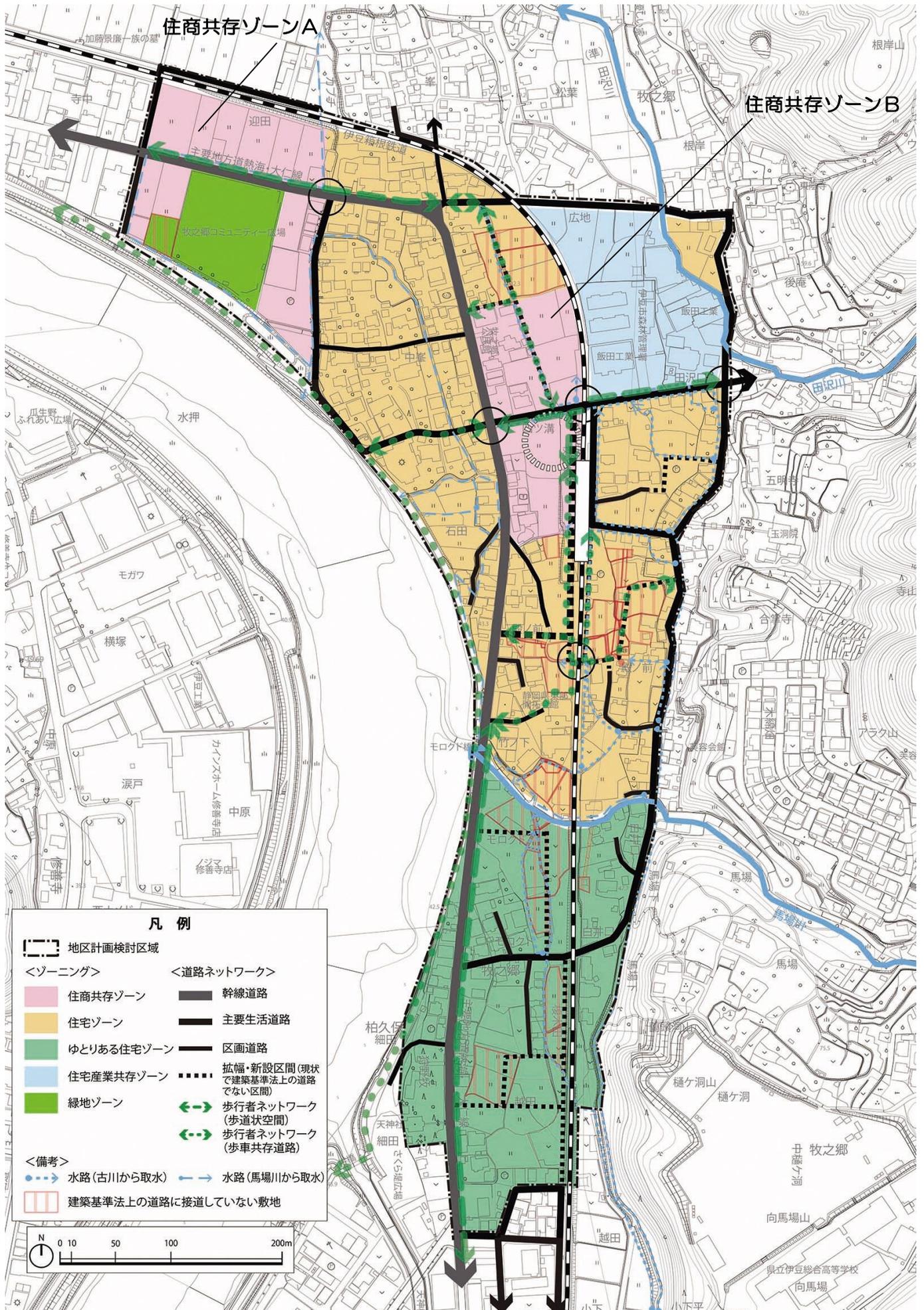
①土地利用の考え方（ゾーニング）

住商共存 ゾーン	● 駅周辺と県道沿いの利便性の高さを活かし、多様な住宅と店舗、医療関連の施設やコミュニティ施設が共存し、安全な歩行者環境が整った市街地とします。
住宅 ゾーン	● 安全な歩行者環境があり、戸建て住宅中心の既存集落の住環境と調和する住まいがある、落ち着いたある住宅地とします。
ゆとりある 住宅 ゾーン	● 安全な歩行者環境と、日当たりの良いゆとりある住環境の戸建て住宅地とします。
住宅と産 業共存 ゾーン	● 安全な道路があり、住宅と事業所などが共存できる市街地とします。

②道路ネットワークの考え方

道路ネッ トワーク	● 幹線道路（県道）、主要生活道路、区画道路の3つの道路を位置づけます。 ● 幹線道路と駅を結ぶ区間は、必要に応じて拡幅整備を行い、歩行者と自動車の安全な通行を確保します。 ● 牧之郷駅前には交通広場を整備し、線路の東西方向を行き来しやすくするための道路や踏切の改良を行います。
歩行者ネ ットワー ク	● 通学路としても重要な南北方向の安全な歩行者ネットワークをつくります。 ● 幹線道路と主要生活道路で囲まれた集落内を安全に行き来できるよう、歩行者優先のネットワークをつくります。 ● 狩野川やコミュニティ広場、さくら堤公園に行きやすく、健康増進やレクリエーションに寄与する歩行者ネットワークをつくります。

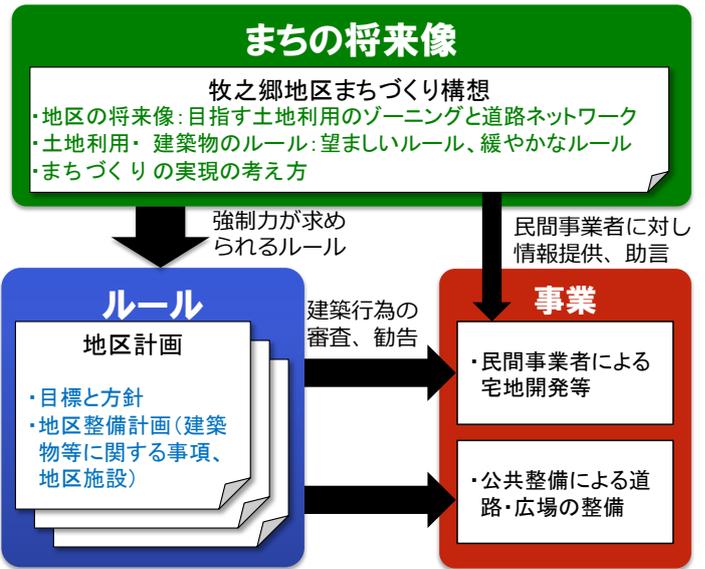
■将来まちづくり構想図



4. まちづくりの実現手法

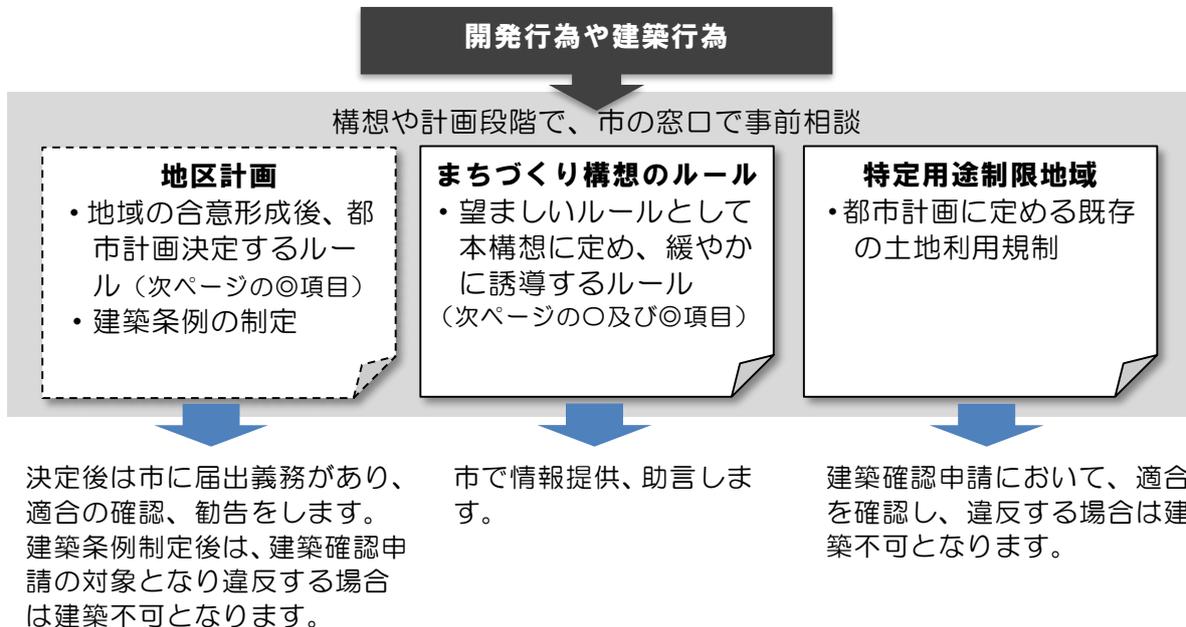
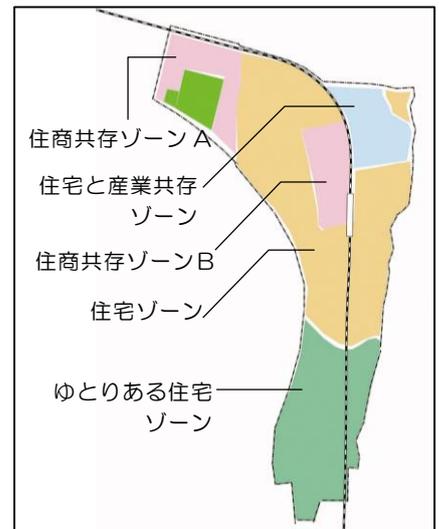
1) ルールと事業で実現するまちづくり

- 「牧之郷地区の将来像」を実現していくために、「ルール」と「事業」を組み合わせ、まちづくりを誘導していきます。
- 本構想では、将来像実現のための望ましいルールの全体像を示し、宅地開発や建築行為を行う者に対して、任意のルールとして情報提供し、緩やかに誘導していきます。
- 将来像実現のため特に重要なルールについては、合意形成ができた区域から順次、都市計画に定める地区計画を策定し、市による審査や勧告により強制力のあるルールとして運用していきます。



2) 開発行為や建築等行為に対するルール

- 今後、将来まちづくり構想図（P4参照）の各ゾーンにおける開発行為や建築等行為に対して、事業者との協議により以下のようなルールにそった事業を誘導し、将来像の実現を目指します。（農業は続けられます）
- 次ページのルールのうち、「◎」のルールは、将来像の実現のために特に重要なルールであり、地区住民の合意形成ができた区域から地区計画の策定等により、開発行為や建築行為に対して強制力のあるルールを適用していきます。「○」のルールは、望ましいルールとして示します。開発行為や建築行為を行う場合は、本構想で定めたルールと整合性を確保するために、伊豆市及び牧之郷地域づくり協議会と協議を行うように促します。



■土地利用・建築物等のルール（◎は合意形成ができた区域から地区計画に定めます）

ゾーン	ルール
共通	<p>◎土地利用：開発敷地内からの雨水流出を抑制するため、雨水浸透柵や透水性舗装など雨水浸透・貯留機能の確保するための施設を整備する。</p> <p>◎緑化：雨水浸透・貯留機能の確保と緑豊かな住環境の創出のため、敷地内の緑化に努める。</p>
住商共存ゾーンA （コミュニティ広場周辺）	<p>◎建築物の用途：当面の間は特定用途制限地域に基づく用途とするが、地区計画によりゾーン一体として特定用途制限地域の幹線道路沿道地区並みの店舗、事業所、工場の立地を許容し、幹線道路沿道の利便性とまとまった敷地規模がある特性を活かした産業誘致を目指す。</p> <p>◎建築物の壁面の位置：幹線道路の歩道状空間を確保するため、建築物の壁面は、主要地方道熱海大仁線（県道）の道路境界線から2.0m以上後退する。</p> <p>◎工作物の設置：建築物の壁面を後退した区域には、門、塀、その他歩行者の通行の妨げになる工作物を設置しない。</p> <p>○歩道状空間の舗装：建築物の壁面を後退した区域は、歩行者が安全に通行できるよう舗装する。</p>
住商共存ゾーンB （牧之郷駅周辺）	<p>○建築物の用途：特定用途制限地域に基づく用途を基本とする。</p>
住宅ゾーン	<p>○建築物の用途：特定用途制限地域に基づく用途を基本とするが、定住を促進するため、戸建て住宅が望ましい（小規模なアパートは望ましくない）。</p>
ゆとりある住宅ゾーン	<p>○建築物の用途：特定用途制限地域に基づく用途を基本とするが、定住を促進するため、戸建て住宅が望ましい（小規模なアパートは望ましくない）。</p> <p>◎建築物の壁面の位置：建て詰まりを防止するため、建築物の壁面は、隣接する敷地境界線から1.5m以上後退する。</p> <p>○工作物の形態：擁壁を設ける場合は、隣接敷地の日当たり等住環境に配慮し、高さ2m以下とする。</p> <p>○その他：集落内の道路ネットワークの実現のため、開発行為を計画する場合は、個別に行うのではなく一体的に開発するための話し合いをする。</p>
住宅と産業共存ゾーン	<p>◎建築物の用途：当面の間は特定用途制限地域に基づく用途とするが、地区計画により特定用途制限地域幹線道路沿道地区並みの事業所や工場の立地を許容し、既存の工場の留置と産業誘致を目指す。</p> <p>◎建築物の壁面の位置：周辺の住環境と工場等の操業環境を良好に維持するため、建築物の壁面位置を隣地境界及び道路境界から2.0m以上後退して、緩衝帯を確保する。</p> <p>◎工作物の設置：建築物の壁面を後退した区域には、門、塀、その他歩行者の通行の妨げになる工作物を設置しない。</p> <p>○緑化：住宅と工場等との緩衝帯を確保するため、建築物の壁面を後退した区域には、生け垣や中高木により緑化する。</p>



3) 道路ネットワークと地区施設の整備

①道路及び歩行者ネットワーク

将来まちづくり構想図(P4参照)の道路ネットワーク及び歩行者ネットワークについて、以下のような整備方針により実現を目指します。

■道路ネットワークの整備方針

道路	考え方	整備の方針	実現化手法の検討
幹線道路	広域的な交通動線 安全な歩行者空間 の確保	県道の拡幅、または 沿道敷地における歩 道状空間(幅員2m) の確保	・公共整備による拡幅 ・開発される土地：開発事業者に よる敷地内の歩道状空間の整 備等
主要生活 道路 (幅員6～ 8m)	幹線道路を接続す る集落内道路、駅 周辺や住宅産業共 存ゾーンの自動 車、歩行者の安全 な通行の確保	駅に接続する道路の 新設、既存道路の建 替え等に合わせた拡 幅、隅切りなど交差 点の安全性の向上	・駅周辺：公共整備による道路改 良や拡幅 ・開発される土地：開発事業者に よる整備 ・既存集落：建て替えに合わせて 順次拡幅(二項道路)等
区画道路 (幅員4～ 6m)	接道不良敷地の解 消・発生防止 歩行者優先の安全 な道路空間の確保	開発等に伴う道路新 設、狭隘道路(二項 道路)の建替え等に 合わせた拡幅	・開発される土地：開発事業者に よる整備 ・既存集落：建て替えに合わせて 順次拡幅(二項道路)等

■歩行者ネットワークの整備方針

道路	考え方	整備の方針
幹線道路	・歩車分離	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> 拡幅による歩道整備、または沿道敷地における 建物の後退による歩道状空間の確保 </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> 舗装の工夫など自動車の流入や速度の抑制や、 踏切拡幅整備や幹線道路との交差点の隅切り などにより、歩行者優先の道路空間の確保 </div>
主要生活 道路	・駅西側など交通量増加 が想定される区間は 歩車分離 ・その他は歩車共存	
区画道路	・歩車共存	

②駅前交通広場の整備

牧之郷駅の交通広場は、主に駅利用者の送迎やパークアンドライドを想定し、自家用車の円滑な乗降のための空間と安全に通行できる歩道や広場空間の整備を目指します。

5. まちづくりの推進に向けて

①牧之郷地域づくり協議会による話し合いの継続

- ・本構想を実現していくために、牧之郷地域づくり協議会において、地区のまちづくりについての検討や、地区住民の合意形成等の活動を継続的に行っていきます。
- ・道路の整備を行う場合など、地区の一部の地権者で協議が必要な場合は、関係者の話し合いによる検討と協議会での情報共有を行っていきます。

②地区住民への周知と対話

- ・本構想の実現に向けては、できるだけ多くの住民の理解と協力が必要です。そのため、本構想について、ニュースの発行や意見交換会の開催等により広く地区住民に周知し、対話を重ねながら合意形成に努めていきます。

③伊豆市との協力によるまちづくりの実現

- ・本構想の実現のため、開発事業の許可手続きや相談窓口である伊豆市都市計画課との協力により、事業者への周知を図るとともに、本構想と牧之郷地域づくり協議会との協議について協力を要請していきます。