

牧之郷地区計画

平成 31 年（2019 年）3 月 29 日 伊豆市決定

～官民連携による地域の風土にあった多世代共生のまちづくりを目指して～

1. 牧之郷地区のまちづくりと地区計画の策定

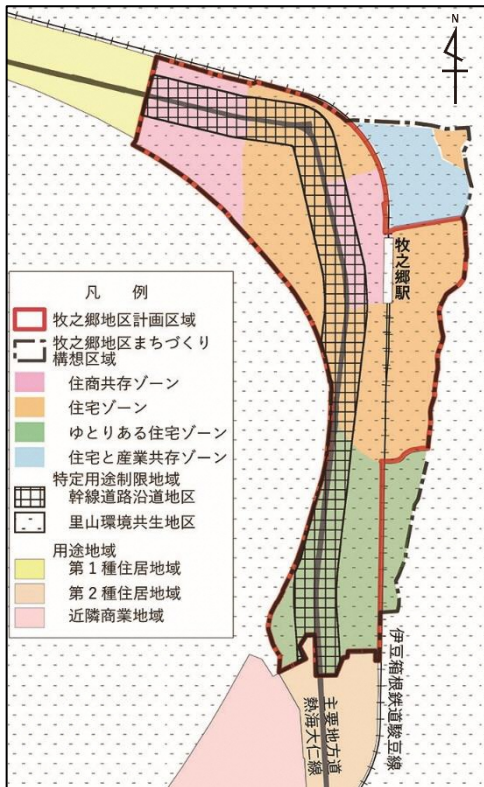
伊豆市牧之郷地区では、平成 29 年（2017 年）3 月末の都市計画見直しに伴う開発・建築に関する規制の緩和と、都市計画マスタープランにおける定住促進と地域活力の維持・向上の方針を背景として、秩序あるまちづくりを進めていくため、地区の将来像とルールを検討を進めてきました。

牧之郷地域づくり協議会の会合や地権者を対象とした勉強会等で意見交換を重ね、平成 30 年（2018 年）5 月に、牧之郷地域づくり協議会と伊豆市が地元の意見をもとに協働して「牧之郷地区まちづくり構想」をまとめました。その後、地権者等の合意形成を進め、平成 31 年（2019 年）3 月に都市計画法に基づく「牧之郷地区計画」を決定しました。

「牧之郷地区まちづくり構想」に示す 牧之郷地区の将来の姿

- 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. 3つのルールによる将来像の実現



牧之郷地区の3つのルールの区域図

牧之郷地区まちづくり構想に示す「将来の姿」の実現を目指し、伊豆市都市計画に定める特定用途制限地域、地区計画による制限だけでなく、「牧之郷地区まちづくり構想」に示す望ましいルールにおいても、牧之郷地域づくり協議会と事業者、市の協議、協力による官民連携のまちづくりを推進します。

特定用途制限地域

- ・建築物の用途と床面積、高さに関するルール

建築確認申請において、適合を確認し、違反する場合は建築不可となります。
(パンフレット「伊豆市 都市計画見直しの概要」(平成 29 年 3 月) 参照)

牧之郷地区まちづくり構想

- ・歩道状空間の舗装、工作物の形態、地域との協議に関するルール

「将来の姿」の実現を推進するための任意のルールとして、市が情報提供し、助言します。
(冊子「牧之郷地区まちづくり構想」(平成 30 年 5 月) 参照)

牧之郷地区計画

- ・建築物の壁面の位置※、形態意匠、工作物の設置、垣柵の構造、土地利用に関するルール
(※建築条例に定める項目)
- ・地区施設(道路、広場)

市への届出により適合を確認し、不適合の場合は勧告をします。
建築条例に定める項目は、建築確認申請において、適合を確認し、違反する場合は建築不可となります。

3. 地区計画区域の方針とルール

●地区の区分と土地利用の方針

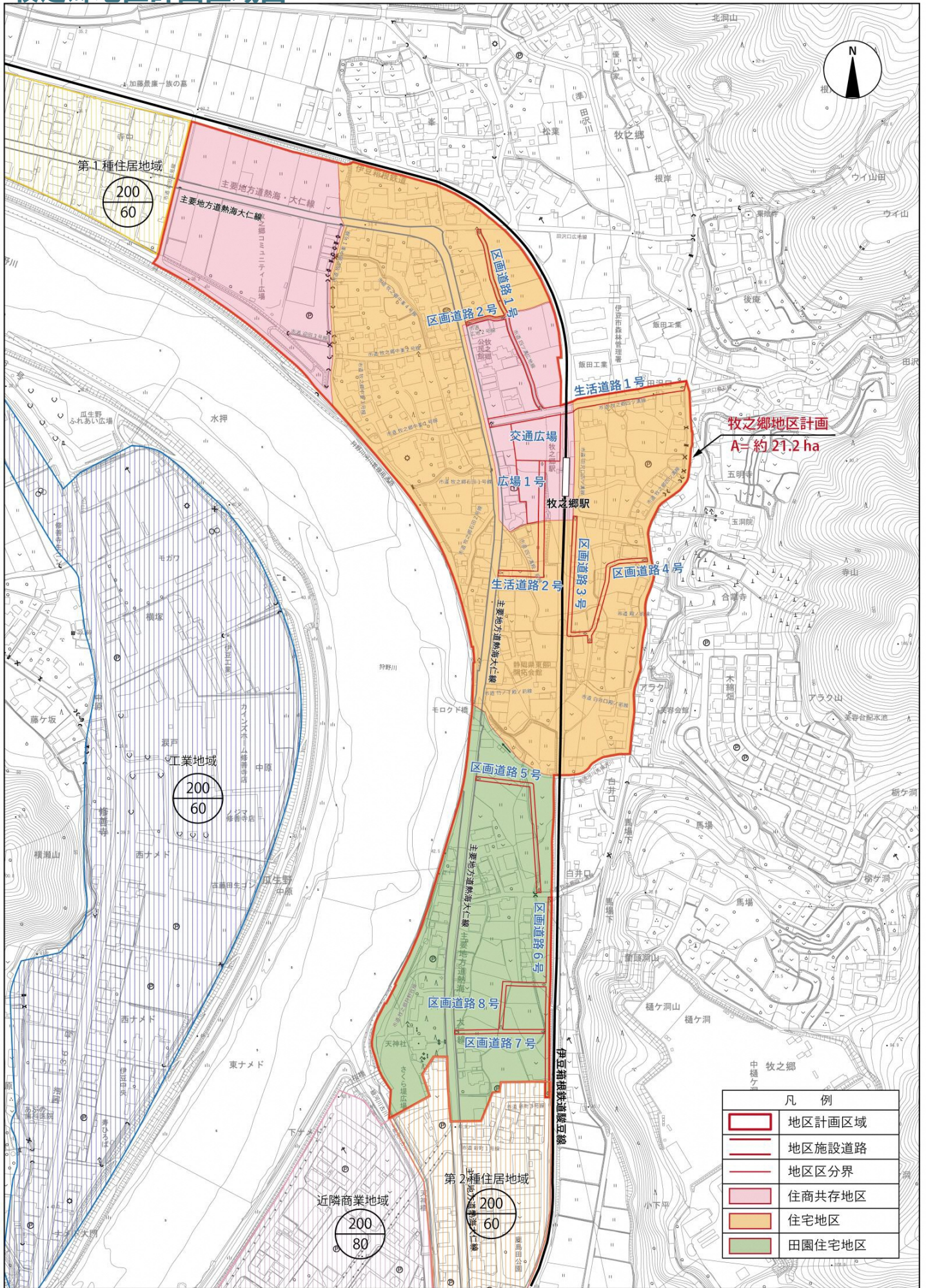
住商共存地区	牧之郷駅及び主要地方道熱海大仁線沿道の交通利便性や、一級河川狩野川やコミュニティ広場がある環境を活かした生活利便性の高い市街地の形成を図り、業務施設、店舗、飲食店、医療福祉施設、住宅の立地を誘導する。主要地方道熱海大仁線の沿道においては、都市的土地利用への転換の際に歩道空間の確保を誘導し、安全な歩行環境が整った市街地の形成を図る。
住宅地区	鉄道駅に隣接する利便性を最大限に活かし、交通基盤の整備を図りながら、既存集落の住環境の保全を図りつつ、集落環境と調和する戸建て主体の低層住宅の誘導を図る。主要地方道熱海大仁線沿道については、将来的な歩道の整備、拡幅を考慮し、道路境界線から建築物までの空間確保に努める。
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。

●建築物等及び土地利用の制限内容（地区整備計画）

以下の項目については、あらかじめ伊豆市への届出を行い、適合を確認する必要があります。□で囲む事項は、伊豆市牧之郷地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（令和元年（2019年）7月1日施行）により、建築確認申請の際の審査基準となります。

地区の区分	名称	住商共存地区	住宅地区	田園住宅地区
	面積	約 5.2 ha	約 11.2ha	約 4.8ha
建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	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。 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。	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。	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。 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。
	工作物の設置の制限	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。		
	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。）		
	垣又は柵の構造の制限	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。 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。		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。 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。 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。 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。 (1)生垣、柵等の透視可能なものとする。 (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 0.3m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。			

牧之郷地区計画区域図



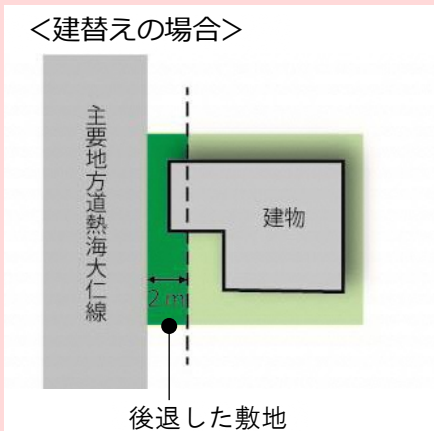
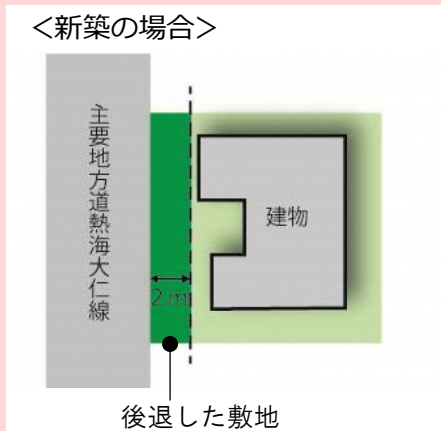
凡例	
	地区計画区域
	地区施設道路
	地区区分界
	住商共存地区
	住宅地区
	田園住宅地区

0 50 100 200 300 400 500m

●建築物等のルール（壁面の位置・工作物の設置の制限）

住商共存地区 道路境界線からの壁面の位置の制限と工作物の設置の制限

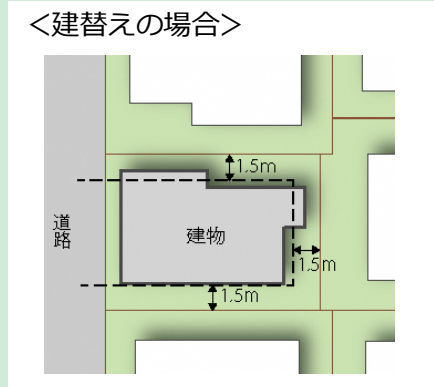
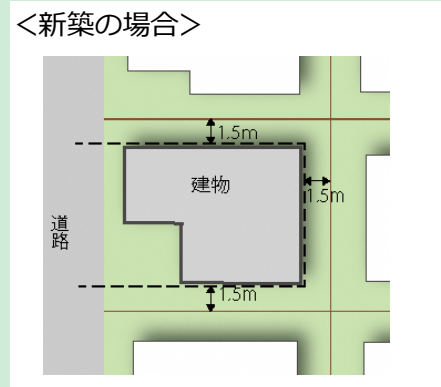
住商共存地区における主要地方道熱海大仁線沿道の宅地化に際して、安全な歩行者環境を創出していくため、道路境界線からの建築物等の壁面の位置の制限を定めます。



- ・主要地方道熱海大仁線に接する道路境界線から2 m以内に、建物や門・柵・塀などを作ることはいけません。
- ・後退した敷地部分の所有者は変わらないので、建ぺい率や容積率算定の敷地面積に参入されます。
- ・令和元年（2019年）7月1日現在建っている建物は、同じ場所で建て替えが可能です。安全な歩行者環境の創出に向け、道路境界線から建築物までの空間確保にご協力ください。

田園住宅地区 隣地境界線からの壁面の位置の制限

田園住宅地区における宅地化に際して、建て詰まりを防ぎ、ゆとりある住宅地を形成していくため、敷地境界からの建築物等の壁面の位置の制限を定めます。



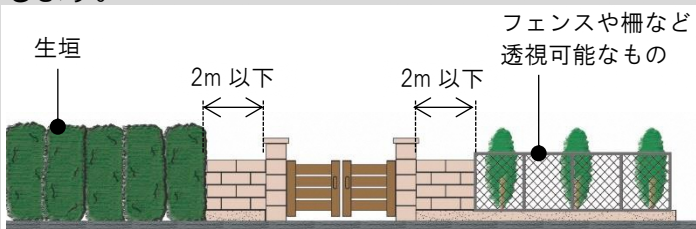
隣棟間隔が狭い
建て詰まりの防止

- ・新築する場合は、敷地境界線から1.5m以上後退して建てる必要があります。
- ・令和元年（2019年）7月1日現在建っている建物は同じ場所で建て替えが可能です。ゆとりある住宅地の実現に向け、敷地境界から建築物までの空間確保にご協力ください。

●建築物等のルール（垣又は柵の構造の制限）

共通 道路に面する垣又は柵

良好な街並みを形成していくため、道路に面する垣又は柵の構造は生垣、フェンス等の透視可能なものとします。

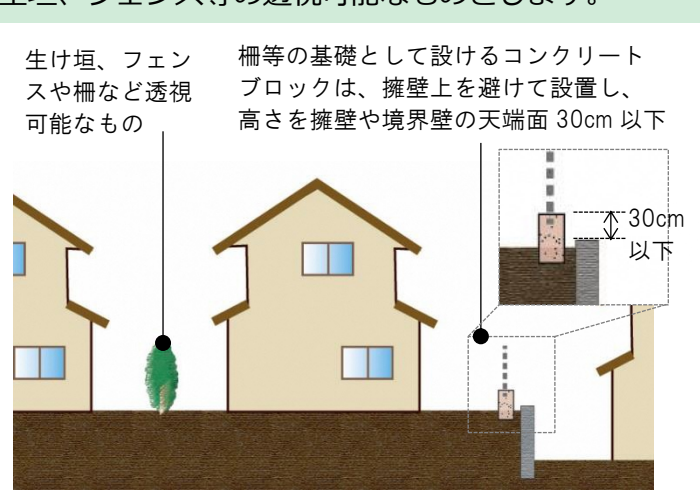


門柱、門の袖(長さ2m以下)、門扉は建てられます

- ・この地区計画の告示日（平成31年（2019年）3月29日）に建っている建築物の敷地の塀は例外とされますが、伊豆市では危険なブロック塀などの撤去工事を対象に補助制度がありますので、ご相談ください。

田園住宅地区 隣地に面する垣又は柵

田園住宅地区において、隣地と高低差がある場合、防災や日照を考慮し、隣地に面する垣又は柵の構造は、生垣、フェンス等の透視可能なものとします。



●地区施設（道路、広場）の整備方針

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。
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。
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、駅前交通広場と一体的な広場の配置及び規模を定める。

●地区施設（道路、広場）に関するルール

以下の道路、広場を地区施設として定めます。この区域には建築物・工作物を建てることはできません。

開発行為において新設する道路については、必ずしも計画区画図の形状と一致しなくても、開発許可の審査において「地区計画等に定められた内容に即して定められている」として、認められる場合があります。

各地区施設の整備方針を踏まえ、伊豆市都市計画課までご相談ください。

	名称	幅員	延長	指定の考え方	整備主体
道路	交通広場	約 2,000 m ²		牧之郷駅の利便性の向上、駅周辺の安全で快適な歩行者空間創出のため配置する。	伊豆市
	生活道路 1号	9.25m	約 205m		
	生活道路 2号	6.0m	約 150m		
	区画道路 1号	4.0m	約 190m	市道田沢口広地線と生活道路 1号に接続し、接道不良敷地を解消する。	開発事業者
	区画道路 2号	4.0m	約 40m	県道熱海大仁線と区画道路 1号に接続し、接道不良敷地を解消する。	
	区画道路 3号	4.0m	約 140m	市道田沢口四ツ溝線と区画道路 4号に接続し、接道不良敷地を解消する。	
	区画道路 4号	4.0m	約 120m	市道牧之郷四ツ溝線と南の位置指定道路に接続し、接道不良敷地を解消する。	
	区画道路 5号	4.0m	約 170m	県道熱海大仁線と市道牧之郷四ツ溝線に接続し、接道不良敷地を解消する。	
	区画道路 6号	4.0m	約 205m	市道牧之郷四ツ溝線と市道新町 3号線に接続し、接道不良敷地を解消する。	
	区画道路 7号	4.0m	約 90m	県道熱海大仁線と区画道路 6号に接続し、接道不良敷地を解消する。	
	区画道路 8号	4.0m	約 90m	区画道路 6号と区画道路 7号、位置指定道路に接続し、接道不良敷地を解消する。	
広場	名称	面積		指定の考え方	整備主体
	広場 1号	約 1,000 m ²		駅に隣接するオープンスペースとして憩いや交流の場の創出のため配置する。	伊豆市

●区画道路の整備と支援

区画道路の整備は開発事業者が行い、整備完了後に所有権を伊豆市に移転することを基本とします。

快適な生活環境と良質な宅地開発の推進のため、区画道路の整備を行う開発事業者に対し、道路整備にかかる費用の一部を市が補助します。

対象となる道路	牧之郷地区計画に定める地区施設（区画道路）
対象経費	区画道路に規定する幅員以上の道路整備（有効道路幅員分に限る）に要する経費
補助額	1 m ² あたり 1 万円
補助期間	令和 10 年 3 月まで

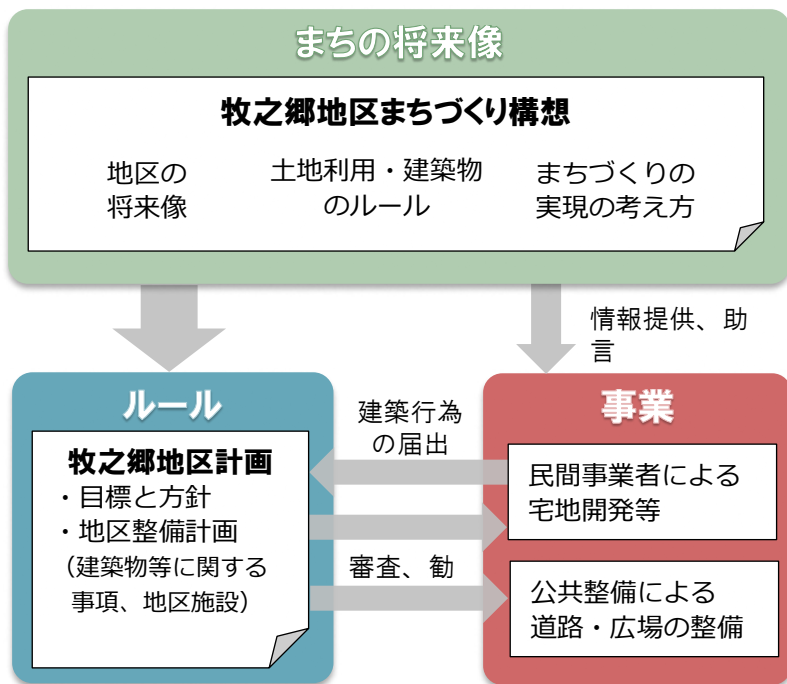
4. 牧之郷地区まちづくり構想と望ましいルール

●牧之郷地区まちづくり構想とは

「牧之郷地区まちづくり構想」は、牧之郷の地域の将来像やルールを、住民、地権者、事業者、市が協力・連携して、よりよいまちづくりを進めていくために、牧之郷地域づくり協議会と伊豆市が地元の意見をもとに協働してまとめた構想です。

牧之郷地区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うと、住みにくくなってしまいます。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示しています。

伊豆市では、地権者や開発事業者が、牧之郷地区まちづくり構想を「秩序あるまちづくりを進めていくためのガイド」として理解し、「将来像」を実現していけるよう、情報提供と助言を行います。



●まちづくり構想のゾーニングと望ましいルール

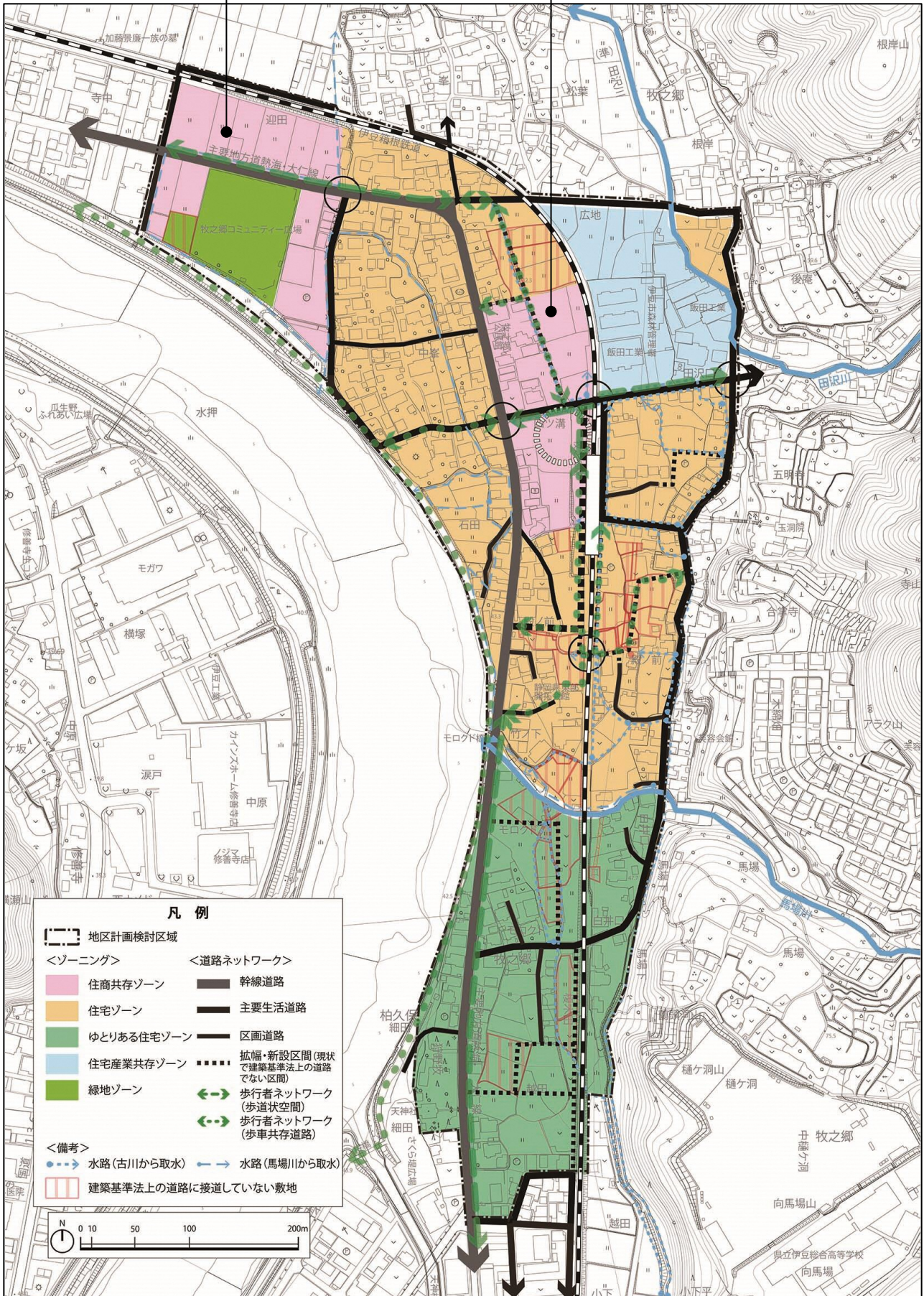
以下の項目は、開発行為や建築行為を行う際の望ましいルールを示しています。伊豆市ではゾーンごとの特性や地域の意向にそった事業を誘導するため、助言や牧之郷地域づくり協議会との協議・協力の要請を行います。

まちづくり構想のゾーン区分	地区計画の地区の区分	望ましいルール
住商共存ゾーン A (コミュニティ広場周辺)	住商共存地区	○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。
住宅ゾーン	住宅地区 (一部区域外)	○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。
ゆとりある住宅ゾーン	田園住宅地区 (一部区域外)	○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。 ○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。 ○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。
住宅と産業共存ゾーン	区域外	○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、既存の工場の留置と産業誘致を目指す。 ○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。 ○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。 ○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。

牧之郷地区将来まちづくり構想図

住商共存ゾーンA

住商共存ゾーンB

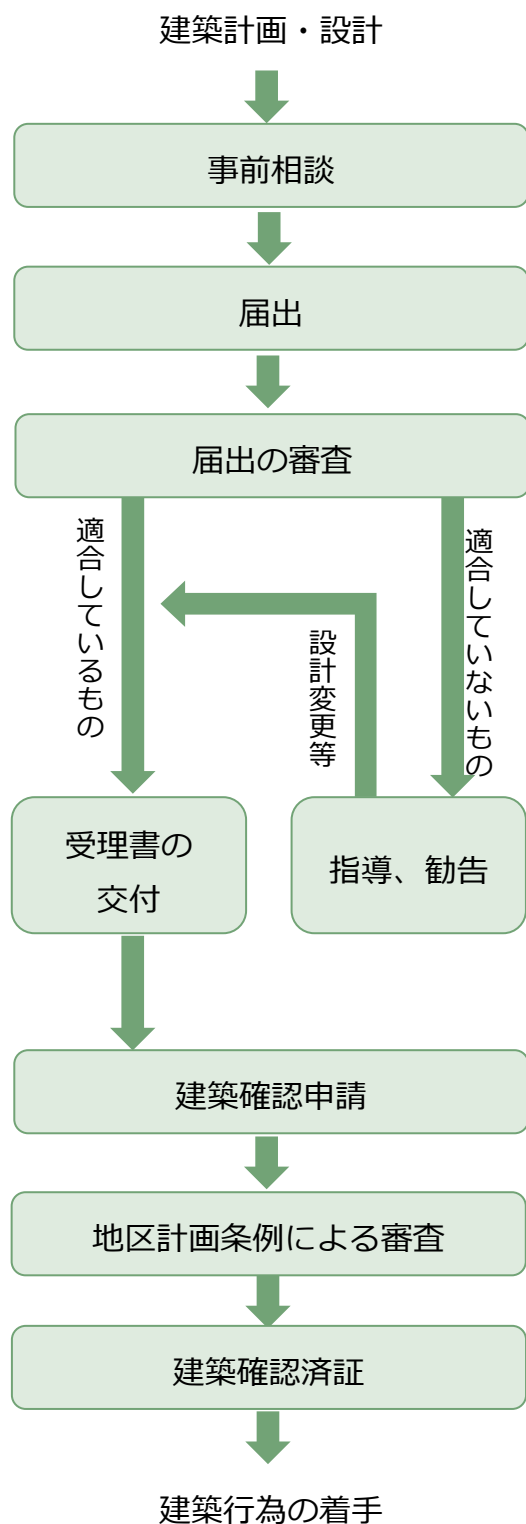


- 凡例**
- 地区計画検討区域
 - <ゾーニング>**
 - 住商共存ゾーン
 - 住宅ゾーン
 - ゆとりある住宅ゾーン
 - 住宅産業共存ゾーン
 - 緑地ゾーン
 - <道路ネットワーク>**
 - 幹線道路
 - 主要生活道路
 - 区画道路
 - 拡幅・新設区間(現状で建築基準法上の道路でない区間)
 - ↔ 歩行者ネットワーク(歩道状空間)
 - ↔ 歩行者ネットワーク(歩車共存道路)
 - <備考>**
 - 水路(古川から取水)
 - 水路(馬場川から取水)
 - 建築基準法上の道路に接道していない敷地

1/5000

5. 牧之郷地区計画の届出手続き

建築計画・設計にあたって、住民や事業者の方は、「牧之郷地区計画」による制限だけでなく、「牧之郷地区まちづくり構想」に示す望ましいルールを理解の上、「将来像」の実現に向けご協力ください。



●事前相談

- ・あらかじめ御相談いただくと、手続きが円滑にできます。
(相談先：伊豆市役所 中伊豆支所内 都市計画課)

●届出が必要な行為

- ・牧之郷地区計画区域内で次の行為を行う場合、届出が必要となります。
 - ・土地の区画形質の変更
 - ・建築物の建築又は工作物の建設
 - ・建築物等の形態又は意匠の変更

●届出の時期

- ・建築確認申請を必要とする行為 … 建築確認申請前かつ行為に着手する日の30日前まで
- ・その他の行為 … 行為に着手する日の30日前まで

●届出の書類

- ・届出書(又は変更届出書)に加え、チェックリストに記載の添付書を1部(副本が必要な場合、正・副各1部)
- ・届出様式は、伊豆市ホームページまたは伊豆市都市計画課窓口にあります。

●指導、勧告

- ・届出の内容が牧之郷地区計画に適合していない場合は、設計変更等について指導、勧告します。

●受理書の交付

- ・届出の内容が牧之郷地区計画に適合すると認めるときは、受理書を交付します。

●建築確認申請

- ・地区計画の届出受理書を添付してください。
- ・地区計画条例が定められている項目については、地区計画条例による審査が行われます。

詳しくは、事前相談をお願いします。

開発や建築をご予定の方は、各ルールをご確認の上、あらかじめ伊豆市都市計画課までご相談ください。

伊豆市建設部都市計画課(中伊豆支所内) 令和元年(2019年)7月

TEL: 0558-83-5206 FAX: 0558-83-5497 e-mail: tosikei@city.izu.shizuoka.jp

伊豆市 HP: <http://www.city.izu.shizuoka.jp>

伊豆市 地区計画 で検索