

伊豆市景観まちづくり重点地区

修善寺温泉・桂谷地区の 景観まちづくり計画

(伊豆市景観まちづくり計画 別冊)



平成 29 年 3 月 策定

平成 30 年 3 月 変更

令和 2 年 10 月 変更

静岡県伊豆市

目次

1	伊豆市景観まちづくり計画で定める区域	1
2	景観まちづくりの方針	2
3	良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項	4
	(1) 景観誘導の仕組み	4
	(2) 届出の対象区域	5
	(3) 届出対象行為	7
	(4) 景観形成基準	9

1 伊豆市景観まちづくり計画で定める区域

伊豆市景観まちづくり計画では、伊豆市全域を景観計画区域とし、その中でも重点的に良好な景観の形成を推進する地区を、条例に基づく「景観まちづくり重点地区」として指定しています。

伊豆市景観まちづくり計画では、この区域に沿って届出の手続きや景観形成基準などを定めています。

景観まちづくり重点地区「修善寺温泉・桂谷地区」は以下のとおりです。該当範囲は、後掲P 5以降を参照。



2 景観まちづくりの方針（景観法第8条第3項）

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るとともに、歩いて楽しめる景観を育み、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す。

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は、景観を阻害する造成の抑制、建築物や屋外広告物の高さや色の抑制などにより、今後も守ります。
- ・ 指月殿、ハリストス正教会、菅湯などの歴史資源について、その周辺部においてもこれらの歴史資源と調和する景観となるよう、建築物、工作物、公共施設等の改善に努めます。



桂谷地区の里山風景

②歴史ある温泉場の街並みを守り育てる

- ・ 建物は、修禅寺と調和する和風のイメージの外観とし、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、温泉場と調和する色やデザインとし、地区として統一感を持たせます。
- ・ 景観を阻害する空家への対応、空き店舗の活用策についても、地区住民が主体となり検討を進めます。



独鈷の湯とその周辺の街並み

③軸となる河川や道路の魅力をも高める

- ・ 修善寺川（桂川）、神戸川は、美しくきれいな水辺空間を維持保全します。
- ・ 修善寺川（桂川）は、自然環境との調和や防災性の向上に配慮しながら、散策や川遊びができるよう親しみやすい水辺空間を形成します。
- ・ 道路は、バリアフリーへの配慮、舗装の色彩や素材の工夫、街灯の整備、狭あい道路の幅、緑化、無電柱化等により、歩行者や自転車に配慮され、統一感のある道路空間の創出に努めます。
- ・ 修善寺インターチェンジ周辺は、屋外広告物の整序、統一感のある道路づくりなどにより、玄関口にふさわしい景観を創ります。
- ・ 地域住民との協働等により、河川や道路などの適切な維持管理を進めます。



修善寺川(桂川)

④地域資源を活用してにぎわいを創出する

- ・ 総合会館～瀧下橋の沿道における魅力的な店の立地、店の正面のデザインの工夫、竹林の小径等のライトアップ、さらには、イベント等の開催により、賑わいのある景観の創出に繋がります。
- ・ バス交通の充実、一方通行の延長、駐車場の配置の検討などにより、温泉場内への自家用車の流入を抑制し、歩いて楽しめる景観の創出に繋がります。
- ・ 各店店舗によるおもてなしの演出、散策道の美化清掃の徹底など、観光客がホスピタリティを感じる景観づくりを進めます。



修善寺弘法市(朝市)

3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

(景観法第8条第2項第2号)

(1) 景観誘導の仕組み

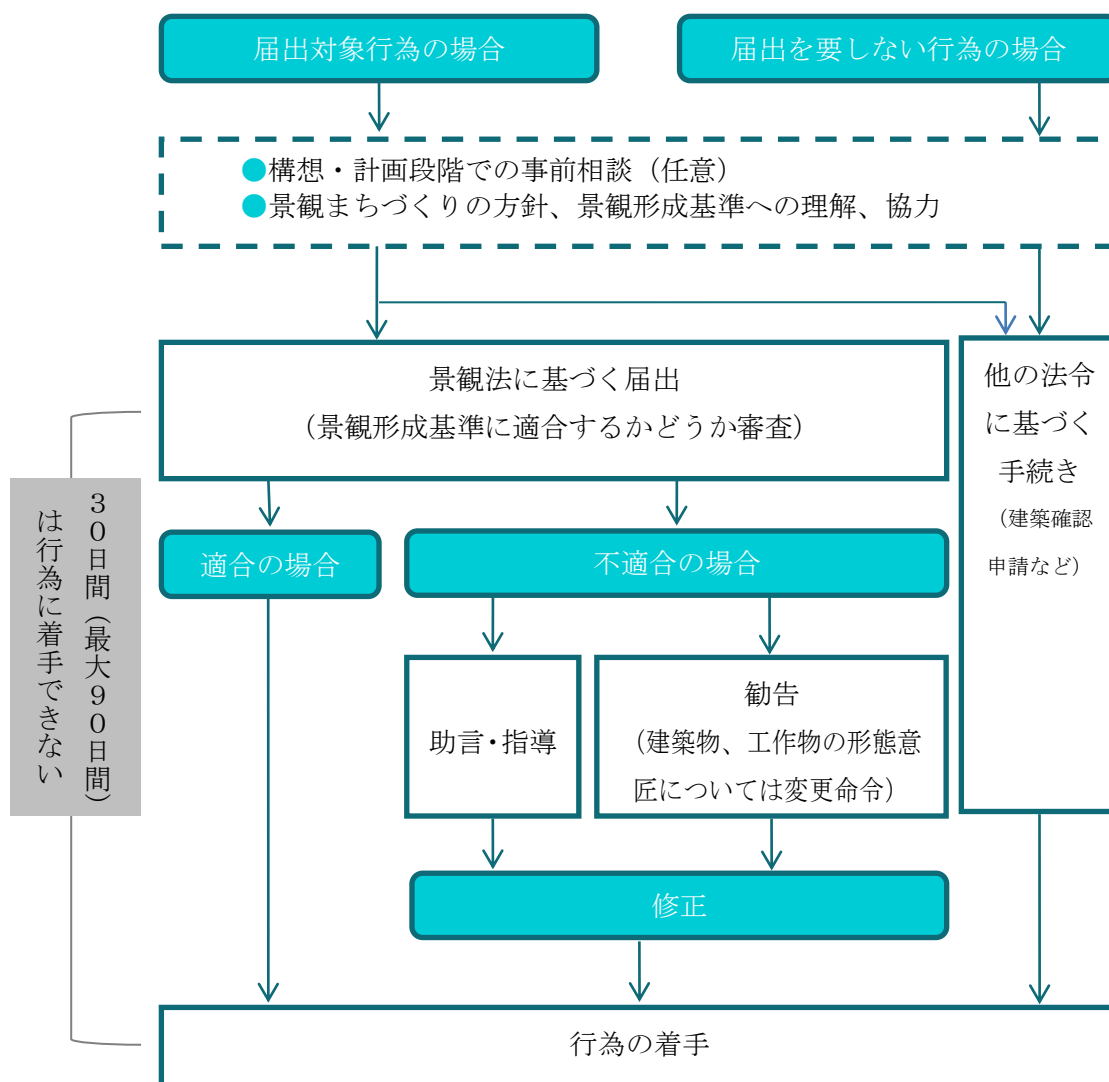
景観計画区域内では、景観法第16条第1項に基づき、一定の行為について、あらかじめ届出が必要です。

届出対象行為が本計画に定める景観形成基準に適合しないと認められる場合は、設計の変更その他の必要な措置をとる旨の勧告を行う場合があります(景観法第16条第3項)。

また、特定届出対象行為(建築物の建築等、工作物の建設等)の形態意匠については、勧告よりも強制力の強い、変更命令を行う場合があります(景観法第17条第1項)。

なお、届出対象とならない小規模な建築物についても、景観形成基準に適合するよう配慮をお願いしていきます。

■届出の流れ

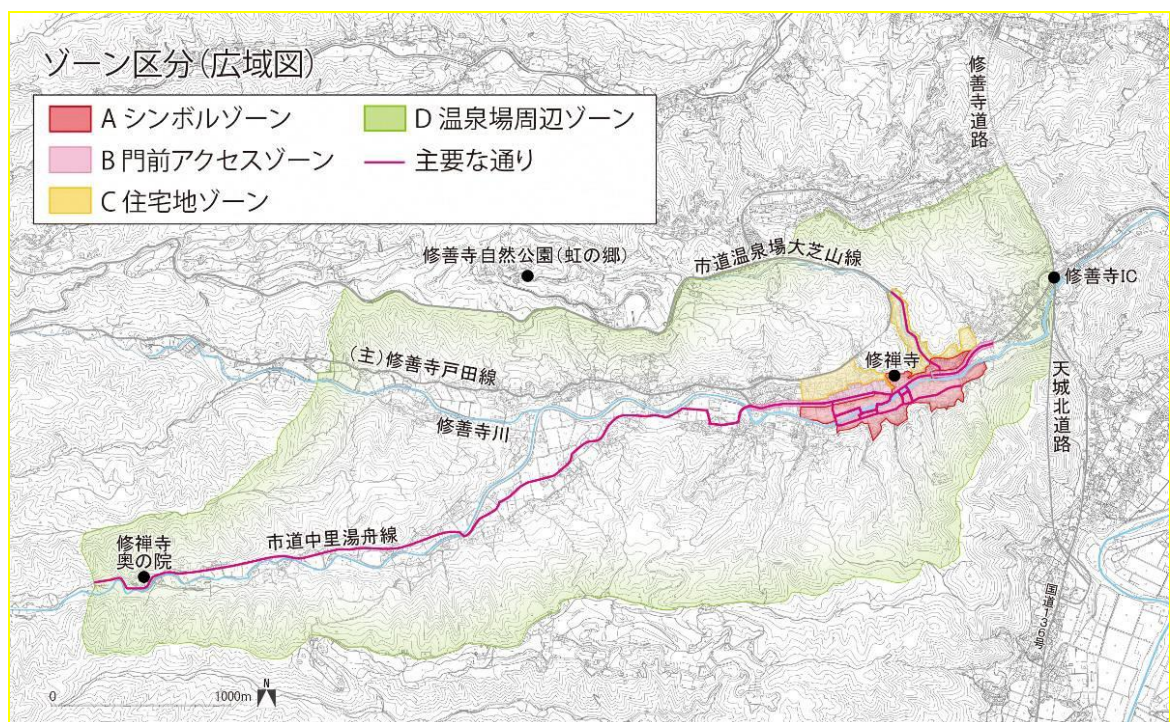


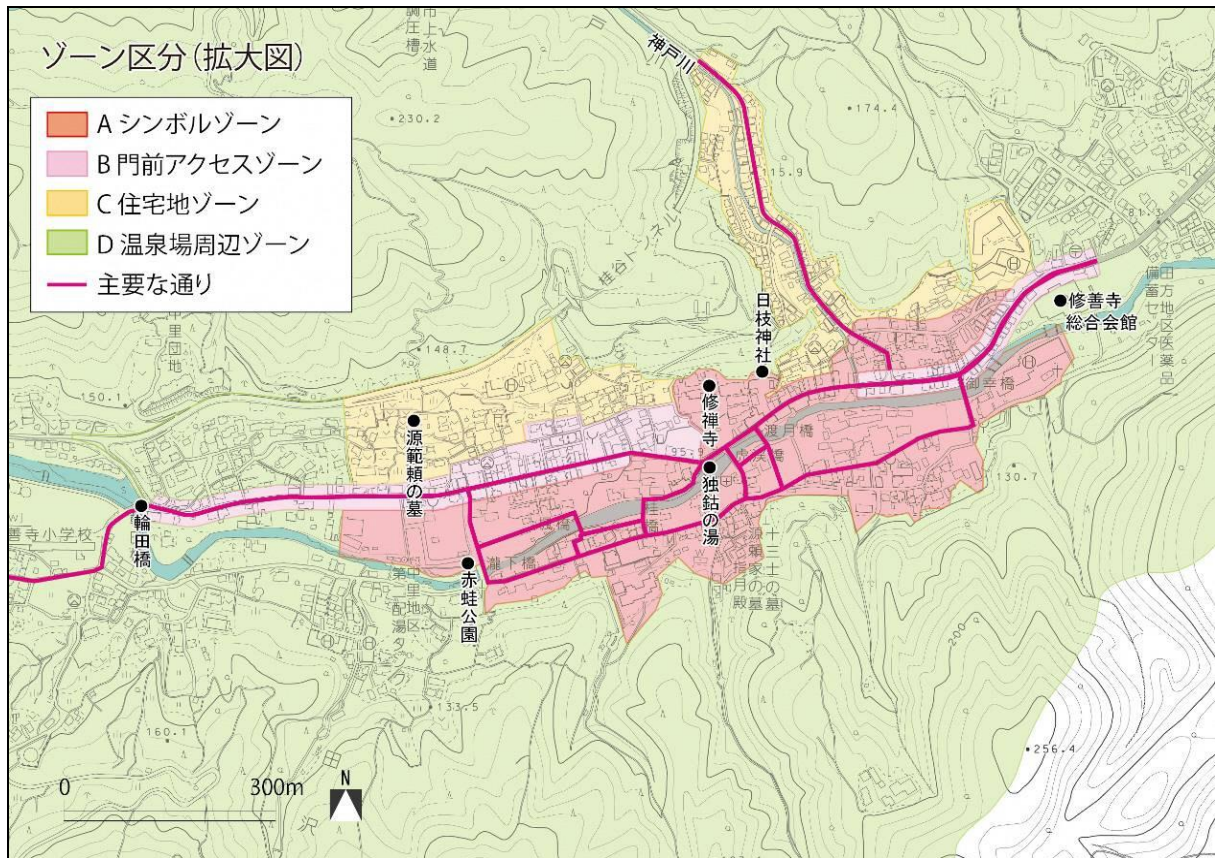
(2) 届出の対象区域

独鈷の湯及び修禅寺の周辺の街並みを中心に、修善寺 IC から修禅寺奥の院までの下記範囲とします。

対象区域について、景観上の特性を鑑みて4つのゾーンに区分し、区域ごとに届出対象行為と景観形成基準を定めます。

	区域名	区域の説明
修善寺・桂谷地区	A シンボルゾーン	・ 商業地域の用途地域界、修禅寺、日枝神社、新井旅館の敷地界に囲まれた地域（ただし、門前アクセスゾーンを除く）。
	B 門前アクセスゾーン	・ （主）修善寺戸田線（総合会館～バス停の区間、河原湯～輪田橋の区間）の道路端から15m（概ね1宅地分の奥行き）の区域。 ・ （主）修善寺戸田線と商業地域の用途地域界に囲まれた区域（子規の径界隈）。
	C 住宅地ゾーン	・ 二種住居地域に指定されている区域（ただし、シンボルゾーン、門前アクセスゾーン、中里区、半経寺区を除く）。
	D 温泉場周辺ゾーン	・ 上記3ゾーンを除く区域。





※地区の境界などの詳細については、市の窓口でご確認ください。

なお、ゾーン区分図、景観形成基準の中の「主要な通り」とは、ゾーンごとに以下の道路を指します。

<ゾーンごとの主要な通り>

ゾーン	道路
A シンボルゾーン	漱石通り、本町通り、桂遊通り、かじか通り、竹林の小径、小坂通り、(主) 修善寺戸田線、市道温泉場大芝山線
B 門前アクセスゾーン	(主) 修善寺戸田線
C 住宅地ゾーン	市道温泉場大芝山線
D 温泉場周辺ゾーン	市道中里湯舟線

(3) 届出対象行為

届出の対象となる行為は、次のとおりとします。

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 ^(*1) の新築、増築、改築、移転、外観の変更 ^(*3)	・ 全てのもの。	・ 高さ ^(*4) が10mを超えるもの ・ 延べ面積が300㎡以上のもの	
工作物 ^(*2) の新設、増築、改築、移転、外観の変更 ^(*3)	擁壁	・ 高さ3mを超えるもの	・ 高さ5mを超えるもの
	橋梁、高架道路	・ 長さ20mを超えるもの	
	地上に設置する太陽光発電施設	・ 施行区域の面積が100㎡以上のもの	・ 施行区域の面積が500㎡以上のもの
	時間貸し駐車場等	・ 収容能力5台以上のもの	・ 収容能力20台以上のもの
	自動販売機	・ 全てのもの。	—
上記以外	高さ ^(*4) が10mを超えるもの		
開発行為	・ 施行区域の面積が100㎡以上のもの	・ 施行区域の面積が500㎡以上のもの	
土石の採取その他の土地の形質の変更			
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)	・ 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」 ^(*5) という)及び同敷地内に設置される投光器等		

(*1) 建築物とは、建築基準法第2条第1号に定めるものをいう。

(*2) 工作物とは、建築物以外の工作物で次に掲げるものをいう。

- ・ 擁壁その他これに類するもの
- ・ 高架水槽、冷却塔、実験塔その他これらに類するもの

- ・煙突、排気塔その他これらに類するもの
- ・記念塔その他これに類するもの
- ・石油タンク、ガスタンクその他これらに類するもの
- ・電波塔、送電用鉄塔その他これらに類するもの
- ・高架道路、高架鉄道、橋梁、横断歩道橋その他これらに類するもの
- ・土地に自立して設置する太陽光発電設備その他これに類するもの
- ・駐車場法第2条第2号に規定する路外駐車場及びこれに類する駐輪場(時間貸し駐車場等)
- ・車庫その他これに類するもの
- ・自動販売機
- ・その他、良好な景観の形成を妨げるおそれがある工作物として市長が指定するもの

(※3) 外観の変更とは、建築物または工作物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、変更する部分の見付面積が当該見付面積の2分の1以上のものをいう。

(※4) 建築物及び工作物の高さは、建築物等が接する地表面の最低位置から当該建築物等の最高部までの高さとする。なお、建築物の屋上に設置される工作物は、当該建築物の高さを含めた当該工作物上端までの高さとする。

(※5) 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。

ただし、次の行為は届出を要しないものとします。

根拠	行為の種別
伊豆市景観まちづくり条例	・ 届出対象となる規模の建築物にあって、改築又は増築で当該行為に係る部分の床面積の合計が 10 ㎡以下のもの
景観法第 16 条第 5 項	・ 国または地方公共団体が行う行為 (ただし、通知は必要)
景観法第 16 条第 7 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通常管理行為、軽易な行為 ・ 非常災害のため必要な応急措置 ・ 景観重要建造物について許可を受けて行う行為 ・ 景観重要公共施設の整備 ・ 景観重要公共施設について許可を受けて行う行為 ・ 国立公園の特別地域において許可を受けて行う行為 ・ 地区計画の区域内で行う土地の区画形質の変更、建築物の建築等 など
景観法施行令第 8 条	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地下における行為 ・ 仮設の工作物の建設等 ・ 除伐、間伐、整枝など木材の保育のために通常行われる伐採 ・ 枯損した木竹、危険な木竹の伐採 ・ 自家の生活のために必要な木竹の伐採 ・ 法令に基づく処分による義務の履行として行う行為 など
景観法施行令第 10 条	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国指定の文化財の指定地域で行う行為 ・ 屋外広告物法の条例に適合する屋外広告物の表示等 など


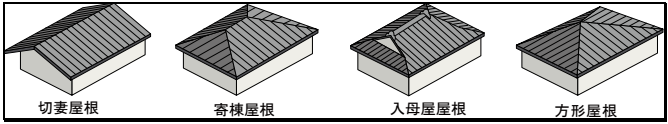


(4) 景観形成基準

景観形成基準は、届出対象となる建築行為などを行う際に守っていただく事項です。本市では、届出の対象行為ごとに必ず守っていただく事項として「景観形成基準」を定めます。基準に適合していない場合、市が行為者に対して勧告、変更命令を行うことがあります。

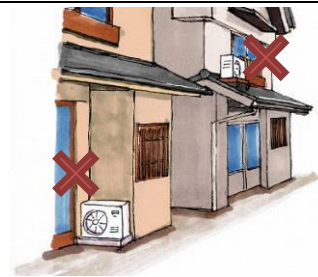
また、自主的な配慮をお願いする事項として「景観配慮事項」を定めます。



①景観形成基準

ア 建築物、工作物の新築（新設）、増築、改築、移転、外観の変更

項目	基準
壁面の位置	<input type="checkbox"/> 街並みの連続性を感じられるよう、できるだけ周辺の建築物や工作物と壁面の位置を揃える。
高さ	<input type="checkbox"/> <u>主要な通り</u> に面する建築物の高さは、3階建てまでとする。やむを得ず4階以上とする場合は、周辺の景観との不調和を軽減するよう努める。 
形態	<input type="checkbox"/> 【Aゾーン】屋根の形状は、勾配を有する切妻、寄棟、入母屋、方形などとする。 
	<input type="checkbox"/> 【B,C,Dゾーン】屋根の形状は、勾配を有する切妻、寄棟、入母屋、方形などが望ましい。
	<input type="checkbox"/> 【A,B,Cゾーン】既存の建築物の外観を変更する場合は、1階の軒や最上階の庇への勾配の飾り屋根、屋上のパラペットの形状などにより、勾配屋根に類似するよう工夫に努める。 
	<input type="checkbox"/> 【Aゾーン】庇の先端と軒の高さを隣と合わせる。 <input type="checkbox"/> 【Bゾーン】庇の先端と軒の高さを隣と合わせる事が望ましい。 

材料	<input type="checkbox"/> 光沢のある材料や反射光の生じる素材を大部分にわたって使用しない。※ <input type="checkbox"/> 木材や石材などの自然素材の活用などにより、周辺の景観との調和に配慮する。※
屋外設備	<input type="checkbox"/> 【A,Bゾーン】 室外機や給湯器などの設備機器は、 <u>主要な通り</u> から見えにくいよう配置する。やむを得ず見える場所に配置する場合は、建築物の外壁と調和する色調、木製などの囲いにより、周辺の景観と調和させる。 <input type="checkbox"/> 建築物、工作物の屋根、屋上などに太陽電池モジュール（ソーラーパネル）を設置する場合は、色彩は、黒色又は濃紺色若しくは建築物と一体に見える低明度かつ低彩度の目立たない物を使用し、低反射で、できるだけ模様が目立たない物を使用するよう配慮する。※
擁壁等	<input type="checkbox"/> 長大な擁壁が生じないようにする。やむを得ない場合は、緑化などにより、周辺の景観と調和するよう配慮する。※
駐車場、駐輪場	<input type="checkbox"/> 駐車場、駐輪場の舗装面、機器類、垣柵は、形態意匠などの工夫により、周辺の景観と調和するよう配慮する。※
地上に設置する太陽光発電施設	<input type="checkbox"/> <u>主要な通り</u> から視認できる場所、斜面地、尾根線を避けて設置する。やむを得ず設置する場合、高さや規模をできるだけ抑え、太陽電池モジュールの分散配置や設置角度の工夫、植栽などによる遮へい、事業区域内の緑化など、周辺景観への影響を軽減させる措置に努める。 <input type="checkbox"/> 太陽電池モジュールの色彩は、黒色又は濃紺色若しくは低明度かつ低彩度の目立たない物を使用し、低反射で、模様が目立たない物を使用する。※ <input type="checkbox"/> 太陽電池モジュールのフレーム、架台、パワーコンディショナー、フェンスなどの附属施設及び防草シートなどの色彩は、周囲の自然景観と調和した色彩とする。※ <input type="checkbox"/> 平地に設置する太陽電池モジュールの最上部の高さは、周囲の景観から突出せず、周辺の良好な景観を損なわないよう、できるだけ低くする。※



自動販売機	<p><input type="checkbox"/> 【A,Bゾーン】<u>主要な通り</u>に面して、自動販売機を設置する場合は、建築物と一体的に設置することを基本とし、壁面線内に設置するか、壁面に合わせて設置する。また、周辺に調和した色彩とするか、木製などの囲いにより周辺の景観と調和させる。</p> <div style="display: flex; justify-content: center; gap: 20px;">   </div> <p><input type="checkbox"/> 【Cゾーン】周辺の景観と調和した色彩が望ましい。</p>
色彩（屋根）	<p><input type="checkbox"/> 【A,B,Cゾーン】屋根の色彩は、別表1に掲げる、黒色、灰色、茶色とする。</p> <p><input type="checkbox"/> 【Dゾーン】屋根の色彩は、モノトーン、茶色、落ち着いた色彩とする。</p>
色彩（外壁）	<p><input type="checkbox"/> 【A,Bゾーン】外壁の色彩は、別表2に掲げる、黒色、灰色、茶色、クリーム色、乳白色とする。</p> <p><input type="checkbox"/> 【Cゾーン】外壁の色彩は、別表3に掲げる、落ち着いた色彩とする。※</p> <p><input type="checkbox"/> 【Dゾーン】外壁の色彩は、モノトーン、茶色、落ち着いた色彩とする。</p>
色彩（建具）	<p><input type="checkbox"/> 【Aゾーン】<u>主要な通り</u>に面する建具の色彩は、別表3に掲げる、落ち着いた色彩とする。</p> <p><input type="checkbox"/> 【B,Cゾーン】<u>主要な通り</u>に面する建具の色彩は、別表3に掲げる、落ち着いた色彩が望ましい。</p>

※の記載のある基準は、市内全域において大規模建築物等に適用される基準と同等のものです。
Dゾーンの屋根や外壁の色彩計画を行う際は、別表3に掲げる色彩を参考にしてください。

<別表1 マンセル値による屋根の色彩基準>

色相	明度	彩度
0 R～1 0 R (赤系)	4 以下	4 以下
0 Y R～5 Y (黄赤系、黄系)	5 以下	6 以下
その他の有彩色	使用不可	
無彩色 (黒、灰色、白)	8 以下	

<別表2 マンセル値による外壁の色彩基準>

色相	明度	彩度
0 R～1 0 R (赤系)	3 以上	2 以下
0 Y R～5 Y (黄赤系、黄系)	3 以上	4 以下
その他の有彩色	使用不可	
無彩色 (黒、灰色、白)	3 以上	

ただし、次の場合は、この限りでない。

- ア) 着色していない木材、土壁、無彩色のガラスなどの材料によって仕上げられる部分の色彩
- イ) 見付面積の10分の1未満の範囲内で、低層部にアクセント色として効果的に着色される部分の色彩
- ウ) 地域のランドマークとしての役割を果たすもの、良好な景観の形成に資するもの
- エ) 寺社仏閣等、地域の歴史・文化を継承するものであり、地域に定着し住民から認知されていると認められるもの

<別表3 マンセル値による外壁、建具の色彩基準>※

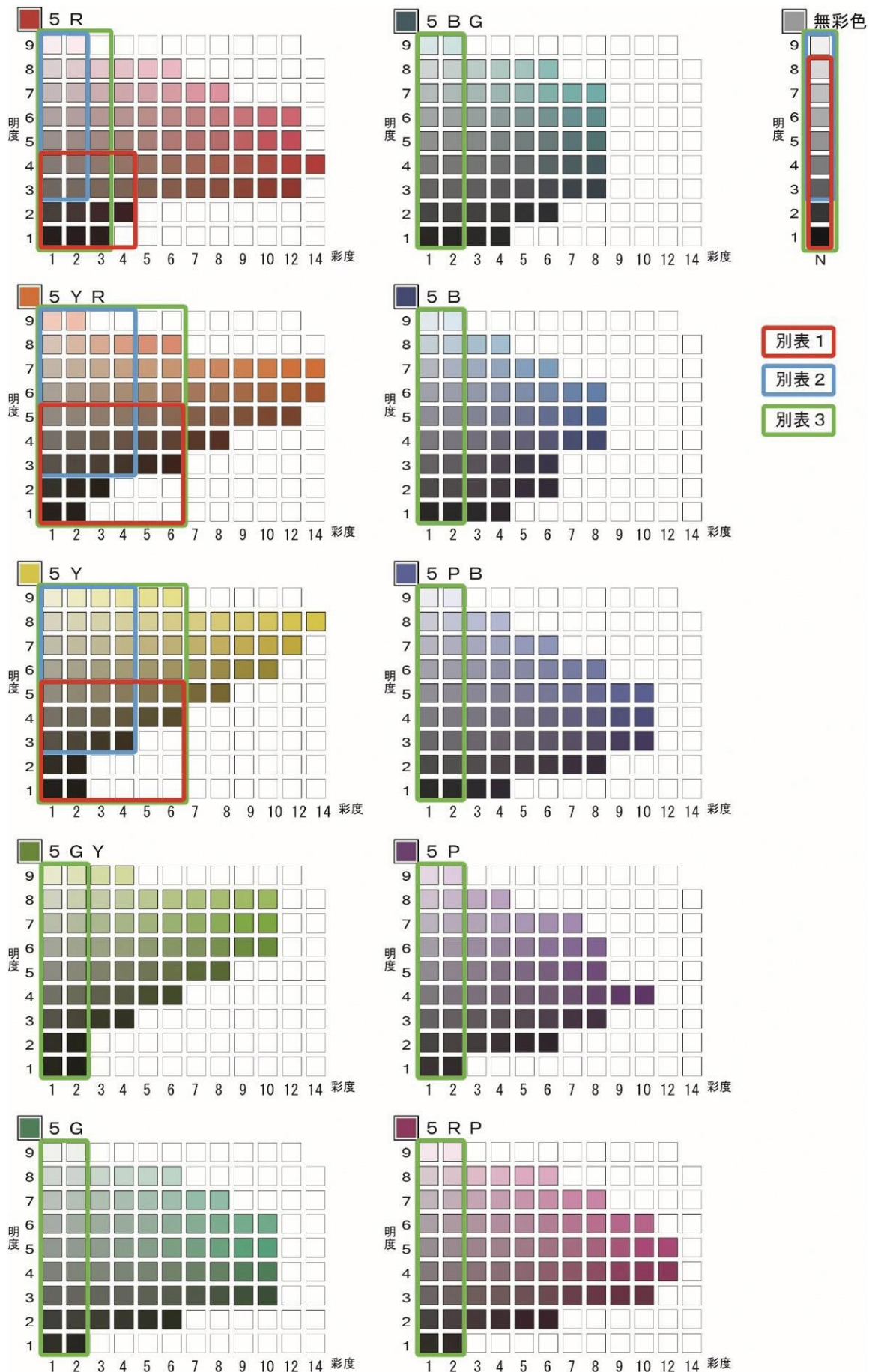
色相	明度	彩度
0 R～1 0 R (赤系)	1 以上9 以下	3 以下
0 Y R～1 0 Y (黄赤系、黄系)	1 以上9 以下	6 以下
その他の有彩色	1 以上9 以下	2 以下
無彩色 (黒、灰色、白)	1 以上9 以下	

ただし、次の場合は、この限りでない。

- ア) 着色していない木材、土壁、無彩色のガラスなどの材料によって仕上げられる部分の色彩
- イ) 見付面積の10分の1未満の範囲内で、低層部にアクセント色として効果的に着色される部分の色彩
- ウ) 地域のランドマークとしての役割を果たすもの、良好な景観の形成に資するもの
- エ) 寺社仏閣等、地域の歴史・文化を継承するものであり、地域に定着し住民から認知されていると認められるもの

マンセル値とは、日本工業規格 (JIS Z8721 色の表示方法—三属性による表示) にも採用されている国際的な尺度である「マンセル表色系」の3つの属性 (色相、明度、彩度) を組み合わせて表記する記号のことです。

色彩例：修善寺温泉・桂谷地区の屋根、外壁、建具



イ 開発行為

項目	基準
行為後の土地の形状	<input type="checkbox"/> 行為の範囲は必要最小限とし、大規模な伐採を避ける。※ <input type="checkbox"/> 山稜の近傍では稜線を乱す地形改変を避ける。
法面、擁壁の外観	<input type="checkbox"/> できる限り現況の地形を活かし、大規模な法面または擁壁が生じないようにする。※ <input type="checkbox"/> 法面、擁壁は、素材や表面処理の工夫、緑化などにより、周辺の景観と調和するよう配慮する。※

ウ 土石の採取その他の土地の形質の変更、木竹の伐採

項目	基準
行為の位置、方法	<input type="checkbox"/> 行為の範囲は必要最小限とし、行為の位置は道路などの公共施設からできるだけ見えない位置とする。※ <input type="checkbox"/> 周辺からできるだけ行為が見えないような方法を取り、周辺の景観と調和するよう配慮する。※ <input type="checkbox"/> 行為の跡地は、緑化などにより、周辺の景観と調和するよう配慮する。※

エ 屋外における物件の堆積

項目	基準
行為の位置、方法	<input type="checkbox"/> 堆積を始める位置は、道路などの公共施設の敷地境界からできるだけ後退させ、高さを抑え、整然と堆積する。※ <input type="checkbox"/> 周辺からできるだけ行為が見えないような方法を取り、周辺の景観と調和するよう配慮する。※

オ 特定照明

項目	基準
位置、向き等	<input type="checkbox"/> 投光器等を使用する場合、必要最小限の範囲に抑える。※ <input type="checkbox"/> 投光器等は、上空に向けて使用してはならない。または、器具の上部に傘などの遮へい物を設置し、上方に光が漏れないようにする。※

※の記載のある基準は、市内全域において大規模建築物等に適用される基準と同等のものです。

②景観配慮事項

ア 建築物、工作物の新築（新設）、増築、改築、移転、外観の変更

項目	基準
垣柵等	<input type="checkbox"/> 【A,Bゾーン】 <u>主要な通り</u> に面して、塀を設置しない。設置する場合は、生垣、板塀とし、ブロック塀を避ける。
	<input type="checkbox"/> 【C,Dゾーン】 垣柵を設ける場合、生け垣の設置、木材や石材の活用、ネットフェンス前面の植栽、自然物の材質等を模したブロック積みなどが望ましい。
緑化	<input type="checkbox"/> 道路などの公共空間に面する場所の緑化に努める。
屋外広告物	<input type="checkbox"/> 建築物の壁面に自家広告物以外の屋外広告物を設置しないよう努める。 <input type="checkbox"/> できるだけ屋上に看板を設置しない。 <input type="checkbox"/> 木などの自然素材の活用が望ましい。 <input type="checkbox"/> 派手な色彩や電飾を避け、周辺の景観と調和した色彩が望ましい。

③その他

温泉場については、「修善寺温泉場地区みんなで景観を守るまちづくり計画（平成 22 年 5 月）」に記載されている“通り”ごとのルールにも配慮をお願いします。

伊豆市景観まちづくり計画(伊豆市景観計画)別冊

発行:令和2年(2020年)10月 静岡県伊豆市

編集:伊豆市 建設部 都市計画課

〒410-2592 静岡県伊豆市八幡 500-1

電話:0558-83-5206 FAX:0558-83-5497

<http://www.city.izu.shizuoka.jp/>