第３章

地域別構想

（全面改定）

目　次

1	地域別構想とは	77
1－1	地域別構想の目的	77
1－2	地域区分について	77
1－3	地域別構想の構成について	78
2	地域別まちづくり構想	79
2－1	修善寺地域	79
2－2	土肥地域	97
2－3	天城湯ケ島地域	111
2－4	中伊豆地域	125

1 ｜地域別構想とは

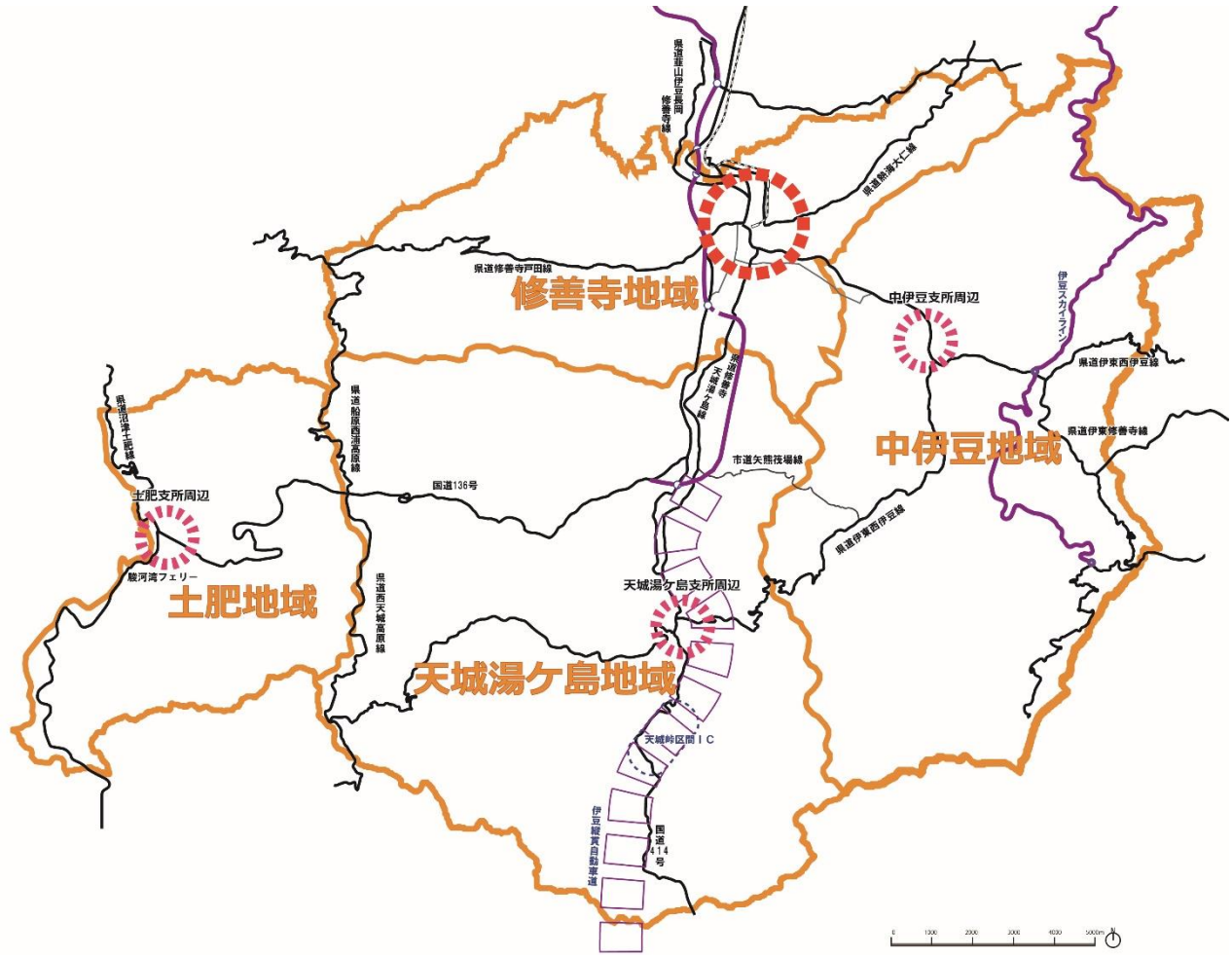
1－1 地域別構想の目的

地域別構想は、市全域を対象に今後のまちづくりの指針を示している全体構想に対し、地域の特性や地域毎に目指すまちづくりのテーマに応じて、具体的で詳細なまちづくりの方向性を明らかにするもので、今後の地域単位のまちづくりの指針となるものです。

1－2 地域区分について

都市計画マスタープランにおける地域区分は、都市計画区域の全市指定と合わせて「修善寺地域」、「土肥地域」、「天城湯ケ島地域」、「中伊豆地域」の４地域で地域別構想を策定し、地域毎の拠点づくりと、その周辺集落との連携による持続可能な地域づくりを目指します。

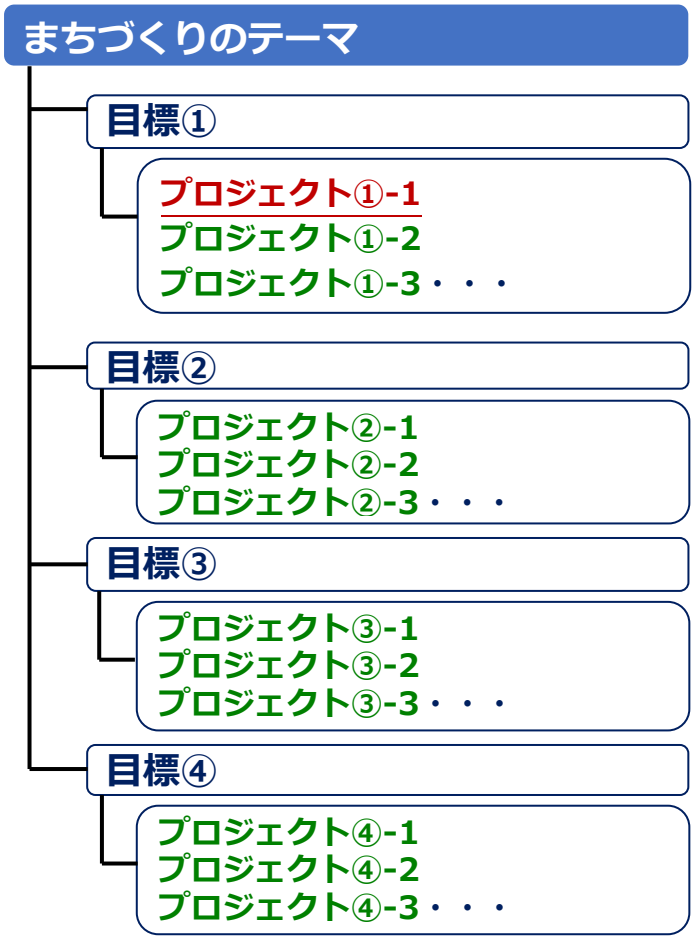
■地域区分図



1-3 地域別の構想の構成について

地域別構想は、全体構想で示した将来都市構造や基本方針を踏まえつつ、地域ごとの特性・課題やこれまで各地域で分野横断的なまちづくりが進められてきた経緯を考慮して、地域のまちづくりのテーマから設定した目標と、その実現のために取り組むべき内容を具体化したプロジェクトを設定します。

また、プロジェクトは、全体構想における戦略的な地域整備のゾーニングや、地域ごとに行ったワークショップでの意見を踏まえ、都市計画区域の全市指定と合わせて早期実現を目指しリーディングプロジェクト（第４章２-３参照）として取り組むものを赤色、地域の機運や関連計画の進捗と合わせて中長期的に取り組むプロジェクトを緑色に色分けして示しています。



まちづくりのテーマ・目標・プロジェクトの関係

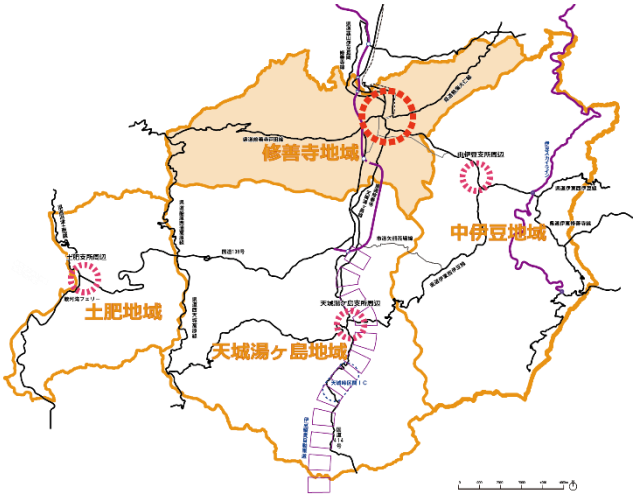
２｜地域別まちづくり構想

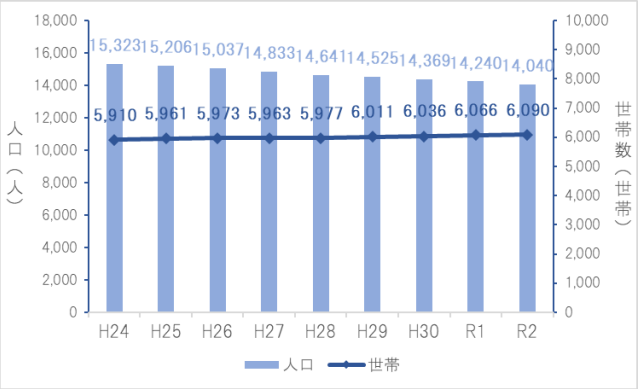
２－１　修善寺地域

（１）地域の概況とまちづくりの課題

○魅力・資源と課題

位置等





- 修善寺地域は、伊豆市の北部に位置し、４つの小学校区、41 の行政区からなります。
- 修善寺地域で、狩野川と大見川が合流しており、河岸段丘の平坦部に市街地が形成されています。支流の大見川、修善寺川、山田川等の支流には、歴史ある修善寺温泉や、水田が広がる田園集落があります。
- 伊豆箱根鉄道駿豆線の修善寺駅、牧之郷駅と、伊豆縦貫自動車道のＩＣが３か所あります。修善寺駅は、地区内の修善寺温泉のみならず、伊豆半島南部への来訪者の玄関口となっています。
- 人口は減少傾向ですが、世帯数は増加しています。牧之郷駅がある牧之郷地区、市役所がある小立野地区など、利便性の高い地区では近年も人口が増加していますが、地域全体で空き地・空き家が散見されます。
- 修善寺地域は、函南町、伊豆の国市と一体的に田方広域都市計画区域に指定されていましたが、平成 29 年に分割するとともに、市街化区域と市街化調整区域の区域区分を廃止し、伊豆都市計画区域に変更されました。また、地域の特性に応じて、特定用途制限地域の指定や地区計画の策定を行い、土地利用を規制、誘導しています。
- 修善寺中学校、天城湯ケ島中学校、中伊豆中学校の３中学校の再編に伴い、令和２年３月、新中学校の建設地を日向地区とする伊豆市新中学校整備基本構想を策定しました。

狩野川と沿川の市街地

修善寺駅北口と駅周辺の街並み

防災

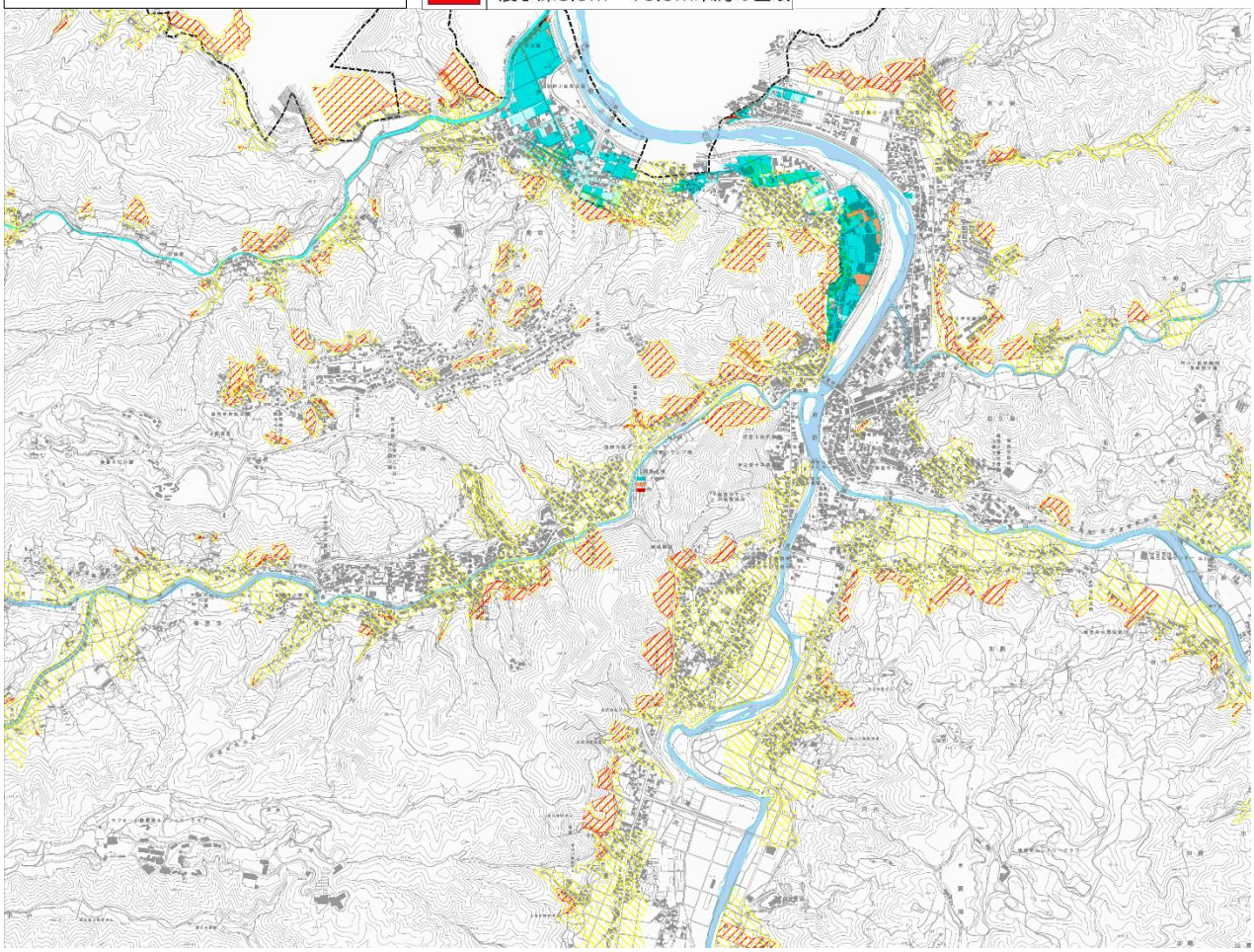
- かつて狩野川台風では甚大な被害を経験しており、狩野川と修善寺川の沿川には浸水想定区域があります。このうち、狩野川浸水想定区域のうち浸水深 0.5m以上の区域を対象として「伊豆市水害に備えた土地利用条例」に基づき建築行為や開発行為に対して防災対策を促す取組を行っています。近年の集中豪雨や台風などの風水害の懸念増大に対し、河川整備と合わせて、地域の防災力を高めるまちづくりが必要です。
- 市街地や集落は、山林と川の間の限られた平坦地に分布しており、がけ崩れなど土砂災害のおそれがある斜面地に近接しているところも多くあります。
- 指定避難場所として、小中学校が指定されていますが、都市計画公園は、街区公園が６か所、近隣公園が狩野川記念公園１か所、総合公園が丘陵部にある修善寺自然公園１か所であり、防災拠点や身近な避難場所となるオープンスペース、安全な避難路が不足しています。
- 温泉場など来訪者が多い市街地において、避難場所の確保など防災性を強化することが必要です。

凡例

- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害特別警戒区域

狩野川浸水想定区域（国管理区間）
浸水深0.5m～1.0m未満の区域
浸水深1.0m～3.0m未満の区域
浸水深3.0m～5.0m未満の区域
浸水深5.0m～10.0m未満の区域

※計画規模（１/100）の降雨に対して想定される浸水



修善寺地域マップ

交通

修善寺駅南口駅前広場

大平ＩＣ周辺

- 伊豆箱根鉄道駿豆線の修善寺駅と牧之郷駅があります。本市の玄関口である修善寺駅周辺においては、拠点機能の強化や安全・安心な空間整備のため、都市再生整備事業とその関連事業により、北口及び南口の駅前広場、西口広場の整備や、周辺道路の改良が完了しています。
- 牧之郷駅周辺では、「牧之郷地域づくり協議会」により、交通利便性を活かした秩序ある定住促進のまちづくりが検討され、さらなる利便性の向上と安全で快適な歩行者空間創出のため、牧之郷地区計画に交通広場と駅アクセス道路を地区施設として位置づけ、整備に向けた検討を進めています。
- 伊豆中央道を経由して東駿河湾環状道路と接続する修善寺道路及び天城北道路と、国道 136 号に接続する熊坂ＩＣ、修善寺ＩＣ、大平ＩＣがあります。ＩＣ周辺は、本市の広域自動車交通の玄関口として、地域の活力となる土地利用や魅力づくりが求められています。
- 伊豆半島の南北方向の主要幹線道路である国道 136 号、（主）熱海大仁線、東西方向の主要幹線道路である（主）伊東修善寺線が地域の中心部を通っており、修善寺駅周辺では慢性的な交通渋滞と住宅地内の通過交通の流入が起きています。
- 温泉場周辺における（主）修善寺戸田線の歩道整備など歩行者環境整備を進めていますが、修善寺駅周辺の歩行者環境の安全性や快適性の向上が求められています。
- 中学校の再編と加殿・日向地区での新中学校の建設と合わせて、通学路の変更や天城湯ケ島地域や中伊豆地域からのバス通学、自転車通学への対応も必要です。

景観

狩野川と狩野川記念公園

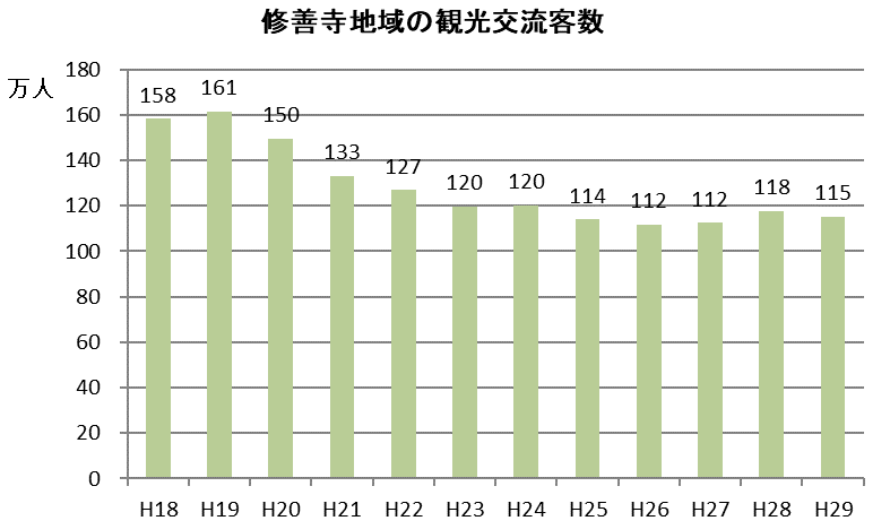
- 狩野川、大見川、修善寺川、山田川等の河川、周辺に広がる農地や山林など豊かな自然の環境と景観があります。狩野川堤防は、遊歩道や狩野川記念公園があり、身近なレクリエーションの場になっています。
- 狩野川堤防には、狩野川サイクリングロードが整備されていますが、一部不連続な区間があります。
- 修善寺温泉場では、平成 16 年から「修善寺温泉場地域まちづくり会議」による景観まちづくりが進められており、「景観まちづくり重点地区（修善寺温泉・桂谷地区）」を指定し、歴史ある温泉場や桂谷地区の棚田をはじめとした周辺の田園景観の維持・向上に取り組んでいます。
- 修善寺駅周辺や国道 136 号沿道では、空き店舗や空き地が散見され、活力やにぎわいのある景観づくりが必要です。
- 修善寺駅周辺では、にぎわい創出を目指して空き店舗のシャッターに作品を描く「シャッターアート」が、伊豆総合高校の生徒によって行われています。

産業（観光業・農林漁業）

●修善寺温泉、「修善寺虹の郷」や「サイクルスポーツセンター」などの観光資源があり、年間 115 万人（平成 29 年　観光交流客数）が訪れています。

●横瀬の工業地域については、工場から商業施設への転用が進んでおり、土地利用のあり方と誘導手法について検討する必要があります。

●温暖で降水量も多い地形や豊かな自然環境を活かし、古くからしいたけの栽培が行われています。桂谷地区では、桂川の水を利用した棚田で良質なコシヒカリの栽培が行われており、修善寺温泉で食材として宿泊客にふるまわれています。



修善寺地区　資源MAP

年中行事・主なイベント

- ●修善寺梅まつり／2月上旬～3月上旬
- ●修善寺湯汲み式／４月21日
- ●弘法大師奉納花火大会／８月21日
- ●修善寺温泉菊飾り／10月上旬～11月中旬
- ●修善寺もみじまつり／11月中旬～12月上旬
- ●修善寺温泉ライトアップ／通年
- ●修善寺駅西口広場での各種イベント／不定期

1 サイクルスポーツセンター

5 竹林の小径

2 修善寺駅

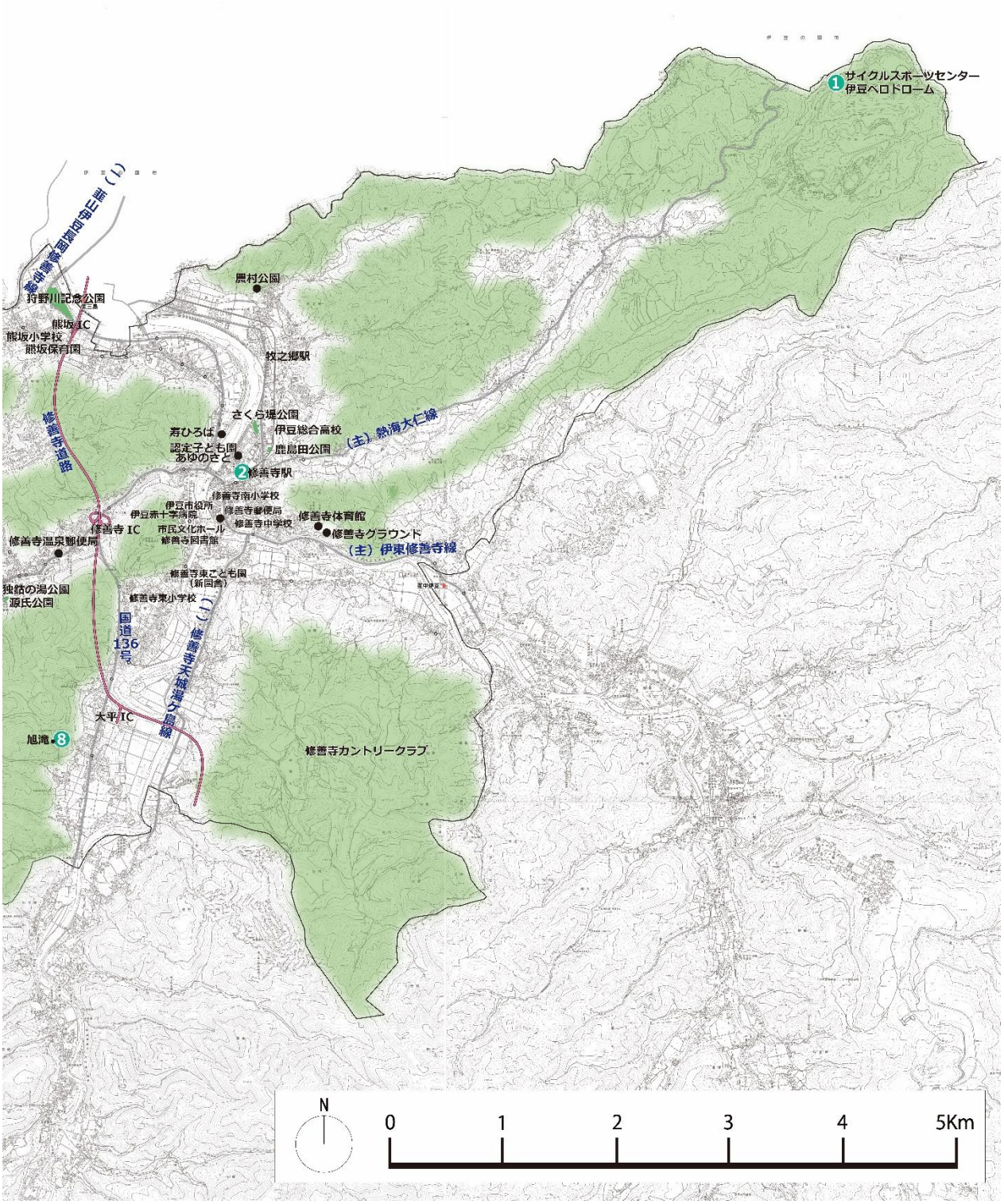
6 修善寺虹の郷

3 修禅寺

7 奥の院

4 独鈷の湯

8 旭滝


サイクルスポーツセンター
伊豆ベロドローム
農村公園
狩野川記念公園
熊坂IC
熊坂小学校
熊坂保育園
牧之郷駅
さくら堀公園
寿ひろば
伊豆総合高校
認定子ども園
あゆのさと
鹿島田公園
（主）熱海大仁線
修善寺駅
修善寺南小学校
伊豆市役所
伊豆赤十字病院
修善寺郵便局
修善寺中学校
修善寺IC
市民文化ホール
修善寺図書館
修善寺体育館
修善寺グラウンド
（主）伊東修善寺線
修善寺温泉郵便局
修善寺東こども園
（新国善）
独鈷の湯公園
源氏公園
修善寺東小学校
国道136号
修善寺道路
大平IC
旭滝
修善寺カントリークラブ
N
0
1
2
3
4
5Km

（２）まちづくりのテーマ－目標－プロジェクト

先に述べた修善寺地域の魅力と課題と、地域ごとに行ったワークショップでの意見を踏まえ、まちづくりのテーマに応じた目標を以下のように設定します。

次ページ以降に、各目標の実現上の課題と取り組むべきプロジェクトを設定します。

－ 地域のまちづくりのテーマと目標 －

情緒とにぎわいある観光と暮らしの拠点と魅力ある伊豆の玄関口がある地域づくり

狩野川沿いの拠点市街地と歴史ある修善寺温泉がある地域として、風水害に強く、情緒とにぎわいある街並みの創出を図るとともに、鉄道駅や伊豆縦貫自動車道のＩＣ周辺に魅力的な伊豆の玄関口がある地域づくりを目指します。

- **目標①温泉場、市役所周辺、新中学校周辺など立地と機能に応じた拠点の魅力づくり**
- **目標②まちの玄関口である修善寺駅周辺、熊坂ＩＣや大平ＩＣ周辺の活力ある土地利用**
- **目標③移住・定住の促進と集落地や住宅地の居住環境・コミュニティの維持**
- **目標④安全で快適な歩行者環境と、安心して暮らせる道路・交通基盤の充実**
- **目標⑤風水害に強い地域づくり**
- **目標⑥狩野川、修善寺川、山田川の魅力的な水辺空間の創出**

目標①　温泉場、市役所周辺、新中学校周辺など立地と機能に応じた拠点の魅力づくり

観光交流拠点である修善寺温泉、行政・医療・福祉機能が立地する市役所周辺、新中学校や新こども園など教育施設の整備が進む加殿・日向地区など、立地と機能に応じたにぎわいづくりや、安全で快適な市街地環境の維持・向上のためのまちづくりが必要です。

ワークショップでの意見
・新中学校は、新たに整備するなら防災や環境への配慮が必要。日向は、鮎見橋や旭日橋ができて修善寺地域内や天城湯ケ島地域から来やすくなったが、通学のための周辺道路の整備が必要。
・温泉場のにぎわいづくりが進んでいるが、のぼり旗などの景観問題や観光客のゴミ問題がある。
・修善寺ＩＣから温泉場にかけて空き地や駐車場など低利用な土地があり、歩道整備と合わせた周辺の土地の利活用やにぎわい創出が必要。

●まちづくりの基本方針

修善寺駅・市役所周辺の都市生活交流拠点、温泉観光交流拠点である修善寺温泉に加え、新中学校整備と合わせた全市防災拠点の形成を推進します。

●プロジェクト

①－１　環境に配慮した教育・防災拠点の整備

・市が主体となり、加殿・日向地区において、新中学校と、災害時の拠点であり市民の健康づくりや交流の場となる防災公園を整備します。
・施設整備においては環境配慮技術の導入に努めます。

①－２　温泉場の魅力づくりの推進

・市、事業者、住民の協働により、修善寺温泉・桂谷地区の景観まちづくり計画に基づいて建築行為を誘導します。
・温泉場の安全・快適な歩行環境を最優先の上、自動車の通行を想定した舗装の両立を検討するとともに、修禅寺周辺の無電柱化の推進など、情緒ある景観まちづくりを継続的に推進します。

①－３　修善寺ＩＣから温泉場の玄関口の魅力づくり

・市と道路管理者（県）、沿道事業者、住民の協働により、（主）修善寺戸田線の歩道整備と連携した沿道の景観誘導と整備補助、低未利用地の活用等を検討し、玄関口としての魅力向上を図ります。

目標②　まちの玄関口である修善寺駅周辺、熊坂ＩＣや大平ＩＣ周辺の活力ある土地利用

修善寺駅周辺や、熊坂ＩＣや大平ＩＣ周辺は、市外からの来訪客を迎えるまちの玄関口として、既存施設の活用、空き地や店舗跡地等の低未利用地の利活用を進め、にぎわいと美しい景観を創出していく必要があります。

ワークショップでの意見
・修善寺駅周辺は、住民が住みながら空きテナントになっている。リノベーションや住まいの誘導など、にぎわいのあり方も含めて利活用を検討する必要がある。
・熊坂ＩＣと狩野川記念公園の一帯を、自動車による来訪者の玄関口として、沿道土地利用の検討や景観まちづくり、狩野川記念公園の再整備と活用が必要。
・狩野川記念公園は自動車利用者の伊豆市の入り口に立地し、狩野川沿いの広域的な歩行者自転車ルート、狩野川、ジオを始めとした地域資源が豊富であるので、観光客にきめ細かい情報の提供、食事やみやげの提供など、観光レクリエーションの拠点として整備が必要。

●まちづくりの基本方針

鉄道および自動車利用の玄関口として、修善寺駅周辺や熊坂ＩＣ、大平ＩＣ周辺における活力と魅力ある土地利用を促進します。

●プロジェクト

②－１　修善寺駅周辺のにぎわい・魅力づくり

・市が主体となり、修善寺駅周辺の通過交通対策を検討し、安全で快適な歩行者環境の創出を図ります。
・市と事業者、住民が連携して、西口広場や駅周辺における玄関口としての低未利用地の利活用による機能の強化とにぎわいの創出、景観まちづくり重点地区の運用など良好な街並み景観の形成を図ります。
・横瀬、瓜生野の工業地域においては、市が主体となり、幹線道路沿道の自動車利用の利便性を活かし、低未利用地における道路等の必要な基盤整備と合わせ、地域の活力の創出に寄与する有効活用を促進します。また、既存工場等の土地利用の現況や動向の変化に応じて、用途地域の変更や土地利用の整序を図るためのルールづくりについて検討します。

②－２　まちの玄関口としての熊坂ＩＣ周辺の魅力づくり

・市と河川管理者（国）、道路管理者（県）、住民の連携により、狩野川大橋から熊坂ＩＣ周辺を自動車利用の観光・交流の玄関口として、国道 136 号沿道の土地利用の促進、狩野川及び山田川周辺の水辺空間の活用と一体的な良好な街並み景観の形成を図ります。
・狩野川記念公園は、観光・レクリエーションと合わせて、伊豆市の魅力の発信、地域づくりの活動拠点として活用を推進します。

②－３　まちの玄関口としての大平ＩＣ周辺の魅力づくり

・市が主体となり、大平ＩＣから外環状道路への円滑な交通の誘導と合わせた沿道土地利用の促進について検討します。

目標③　移住・定住の促進と集落地や住宅地の居住環境・コミュニティの維持

移住・定住の促進に向け、牧之郷駅周辺や日向・加殿地区においては、計画的な土地利用の誘導や基盤整備を進めていく必要があります。
また、狩野川と修善寺川などの支流沿いの美しい田園集落では、立地条件により、無秩序な宅地化、空き家や遊休農地の発生など多様な課題があります。

ワークショップでの意見
・熊坂・瓜生野では新しい世帯が増えており、農を活かしたまちづくりを進めている。
・奥の院の集落景観は美しいが、遊休農地があり、農業と連携した定住促進が必要。

●まちづくりの基本方針

地域との協働により、居住誘導するエリアの集落環境整備や低未利用地の利活用に取り組み、良好な住環境の維持・形成を推進します。

●プロジェクト

③－１　移住・定住の促進

・市と住民の協働により、牧之郷駅周辺においては、牧之郷地区計画に位置付けた道路や広場等の整備、秩序ある住宅の誘導などを推進します。
加殿・日向地区においては、定住促進に寄与する計画的な土地利用の誘導について検討します。
・市と住民の協働により、家庭菜園など農に親しむことができる空き家・空き地の活用や、観光・レクリエーションと連携したワーケーション、耕作放棄地等低未利用地を活用した就農支援等と連携し、多様な移住・定住の促進を図ります。

③－２　集落内の低未利用地の利活用

・市と地域（地域づくり協議会、商工会、部農会等）の協働により、公共施設跡地、空き地、空き家、耕作放棄地等の低未利用地の把握、立地特性など状況に応じた利活用（住まい、子育て環境、多世代の居場所づくり、産業振興等）を検討します。

③－３　住環境維持のためのルールづくりと活用

・市と住民の協働により、地区ごとの特性に応じた住環境保全のルールづくりと集落環境整備（地区計画等）に取り組みます。
・修善寺ニュータウンは、低層住宅地としての居住環境の保全を基本として、一部については、市と住民の協働により、地区計画の策定や用途地域の見直しなど、日常生活に資する店舗や観光振興に資する施設の立地誘導を検討します。

目標④　安全で快適な歩行者環境と、安心して暮らせる道路・交通基盤の充実

国道 136 号、（主）伊東修善寺線、（主）修善寺天城湯ケ島線等を、都市拠点環状道路として位置づけていますが、修善寺駅周辺の慢性的な交通渋滞対策や、新中学校の通学路の歩行者環境整備などが必要です。また、鉄道駅の玄関口である修善寺駅から温泉場など、歩行者ネットワークの魅力向上が必要です。

ワークショップでの意見
・小川遠藤橋線も、中伊豆地域からの新中学校の通学ルートになる。牧之郷地区も狭い歩道が多く危ない。
・レンタサイクルは修善寺駅から温泉場の利用が多いが、温泉場までの道がわかりにくく行きにくい。

●まちづくりの基本方針

コンパクトタウン＆ネットワークの要となる「都市拠点環状道路」の道路・交通環境と、安全な歩行者・自転車利用空間の形成を推進します。

●プロジェクト

④－１　コンパクトタウン＆ネットワークの要となる都市拠点環状道路の整備

・市が主体となり、修善寺道路無料化と合わせた通過交通の「外環状道路」への迂回促進、(主)伊東修善寺線と(主)熱海大仁線の連絡・連携を強化する道路の検討など、交通処理を再検討し、横瀬交差点から修善寺駅周辺の渋滞緩和と周辺の通過交通抑制を図ります。
・市と道路管理者（県）が連携し、新中学校周辺の公共交通の結節点整備と、通学路になる「都市拠点環状道路」と市道小川遠藤橋線、県道修善寺天城湯ケ島線の歩行者・自転車利用環境の整備を推進します。

④－２　修善寺駅から温泉場をむすぶ道路の安全で快適な歩行者・自転車環境の整備

・市と道路管理者（県）が連携し、（主）修善寺戸田線等の道路改良と合わせた歩道整備、景観まちづくりと連携したサイン整備など、修善寺駅から温泉場までの歩行者・自転車利用環境の改善を図ります。

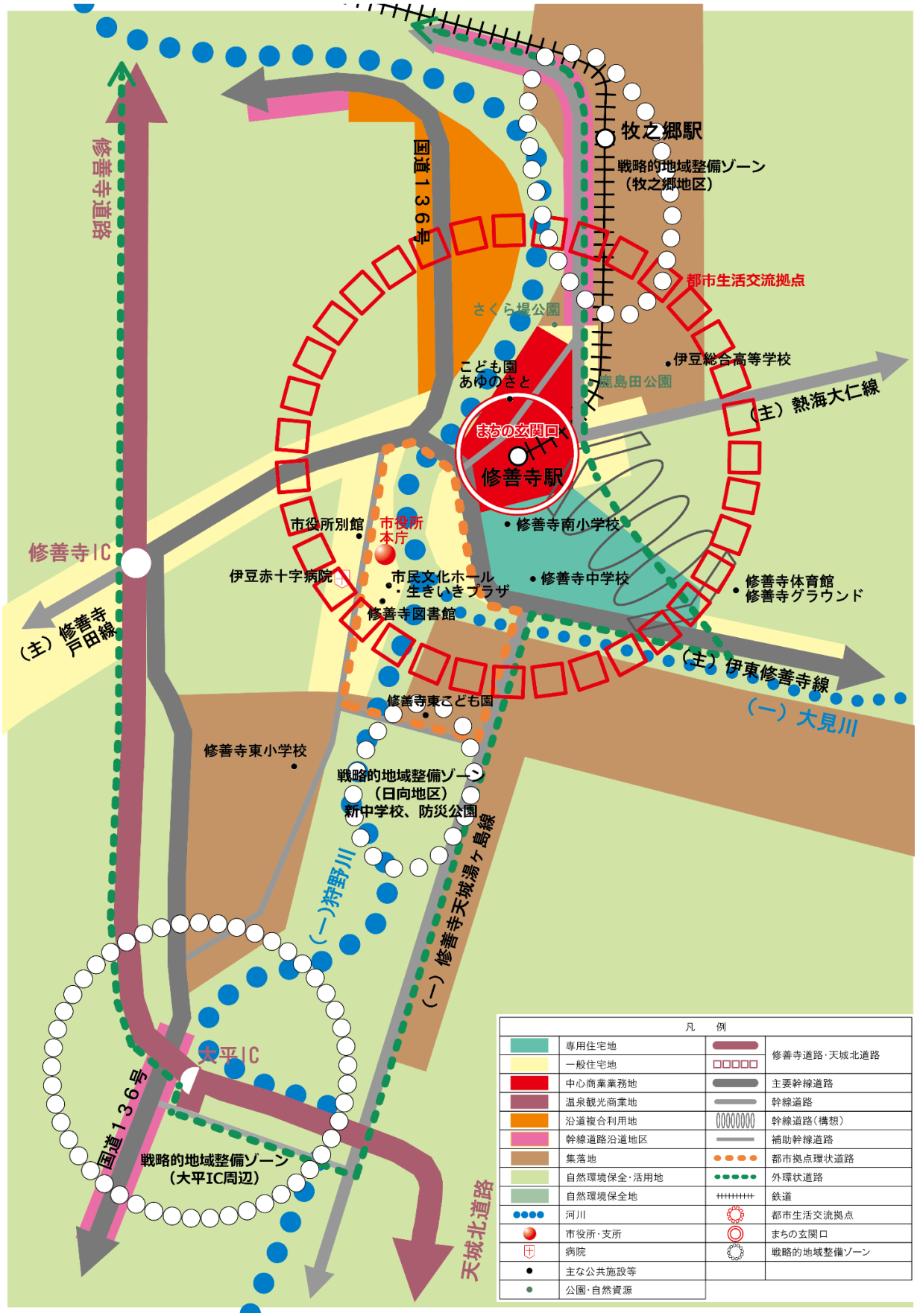
④－３　安全な歩行者環境の整備

・市が主体となり、集落内の通学路を中心とした歩行者環境の整備により交通安全及び防災性の向上を図ります。
・市と道路管理者（県）が連携し、（主）熱海大仁線などについて安全性を確保するための道路整備を推進します。

④－４　都市拠点環状道路のバス路線の再編

・市と交通事業者と連携し、新中学校整備と合わせた都市拠点環状道路周辺のバスルートの再編を検討します。

【参考】将来地域構造・概念図（都市生活交流拠点周辺）



目標⑤　風水害に強い地域づくり

狩野川や修善寺川の洪水浸水想定区域があり、近年の集中豪雨や台風などの風水害の懸念増大に対し、河川整備と合わせて地域の防災力を高めるまちづくりが必要です。
がけ崩れなど土砂災害のおそれがある市街地では、被害防止や安全な避難のための対策が必要です。

ワークショップでの意見
・狩野川は、遊歩道のネットワーク化や国道 136 号沿道の土地利用と合わせて、水害に強く魅力を活かしたまちづくりが必要。
・台風や大雨になると、温泉場や周辺の集落で土砂崩れなどが起きており、都市計画でも対応が必要。避難所の分散化も必要。

●まちづくりの基本方針

風水害による河川氾濫や土砂災害の対策の推進と合わせて、身近な防災拠点や安全で魅力的な歩行者・自転車ネットワークの形成を図ります。

●プロジェクト

⑤－１　狩野川の防災性強化と沿川まちづくりの連携

・国土強靭化地域計画の推進と連携し、河川管理者（国及び県）に対し、狩野川堤防の防災性強化を要請していきます。
・市、河川管理者（国及び県）、地域の協働により、国道 136 号沿道の都市的土地利用に対する防災性向上策の検討、浸水想定区域における農地の保全と宅地化に対する水害対策の促進など、狩野川の防災性強化と沿川まちづくりを推進します。
・市が主体となり、河川管理者（国及び県）と連携し、野尻川、田沢川、古川の未改修区間の河川改修や、狩野川の合流部における氾濫対策等を推進します。

⑤－２　狩野川の緑と歩行者・自転車ネットワークの連続化

・市、河川管理者（国及び県）、地域の協働により、河川整備と合わせた河川管理通路の連続化など、狩野川沿川及び周辺地域の緑と歩行者・自転車ネットワークの連続化を図ります。

⑤－３　地区ごとの身近な防災拠点づくり

・防災施策と連携し、市と地域の協働により、狩野川及び支流に架かる橋梁の通行止め等にも対応した身近な防災拠点づくりを図ります。
・狩野川洪水浸水想定区域における身近な防災拠点づくりに関し、狩野川記念公園の地域活動拠点としての活用も検討します。

⑤－４　土砂災害の危険がある集落での被害防止や開発抑制

・市が主体となり、事業者や住民への土砂災害危険箇所等の周知と移転支援制度の活用促進に取り組み、被害防止を図ります。
・市、道路管理者（県、市）の連携により、（主）修善寺戸田線や市道温泉場大芝山線など、土砂災害の危険性がある道路区間とその周辺における防災対策を推進します。

目標⑥　狩野川、修善寺川、山田川の魅力的な水辺空間の創出

狩野川、大見川、修善寺川、山田川の水辺空間は、多様な生物の生息空間として水とみどりのネットワークを形成するとともに、市民の身近なレクリエーションや観光客を呼び込む観光交流の資源として、保全・活用していくことが必要です。

ワークショップでの意見
・温泉場で景観づくりをしているが、来訪者のまち歩きが増える一方で修善寺川へのごみのポイ捨てが問題となっている。
・狩野川と山田川の合流地点周辺は、多様な生物の生息地であり、地域で野外学習や水辺と農の体験交流活動をしている。玄関口の魅力資源として水辺テラスやミズベリングなど観光交流への活用の検討を。

●まちづくりの基本方針

修善寺地域の歴史・文化を形づくってきた狩野川と支流の豊かな自然環境と美しい景観の保全と、観光交流への活用を推進します。

●プロジェクト

⑥－１　修善寺川の河川環境まちづくり

・市、事業者、住民の協働により、ごみの減量化・資源化や自然環境の保護と美化意識の啓発などを行い、修善寺温泉・桂谷地区の景観まちづくり計画の取組と連携しながら、温泉場のにぎわい創出と修善寺川の環境まちづくりの両立を図ります。

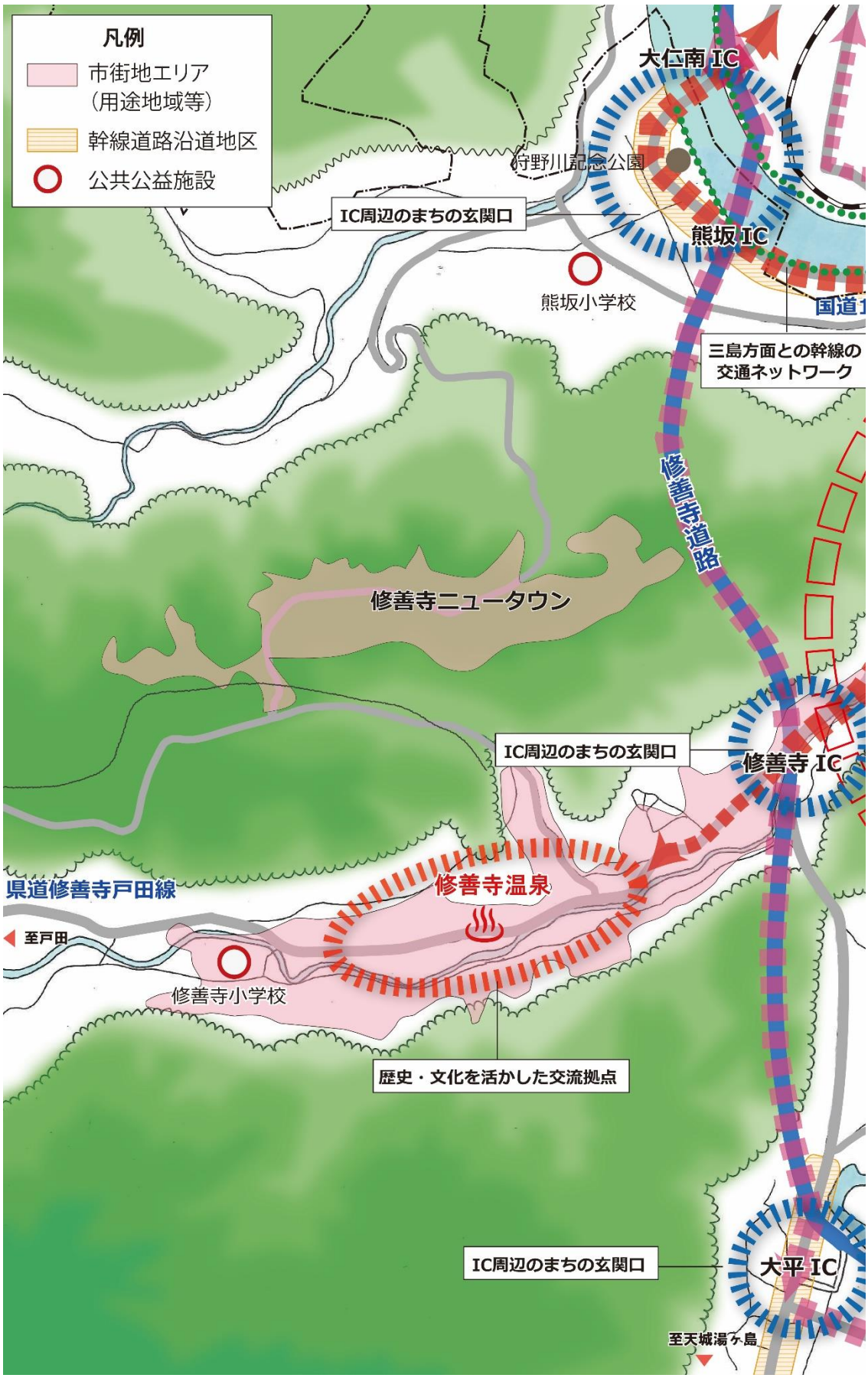
⑥－２　狩野川の河川敷の活用と国道 136 号沿道、山田川周辺まちづくりの連携による玄関口の魅力づくり

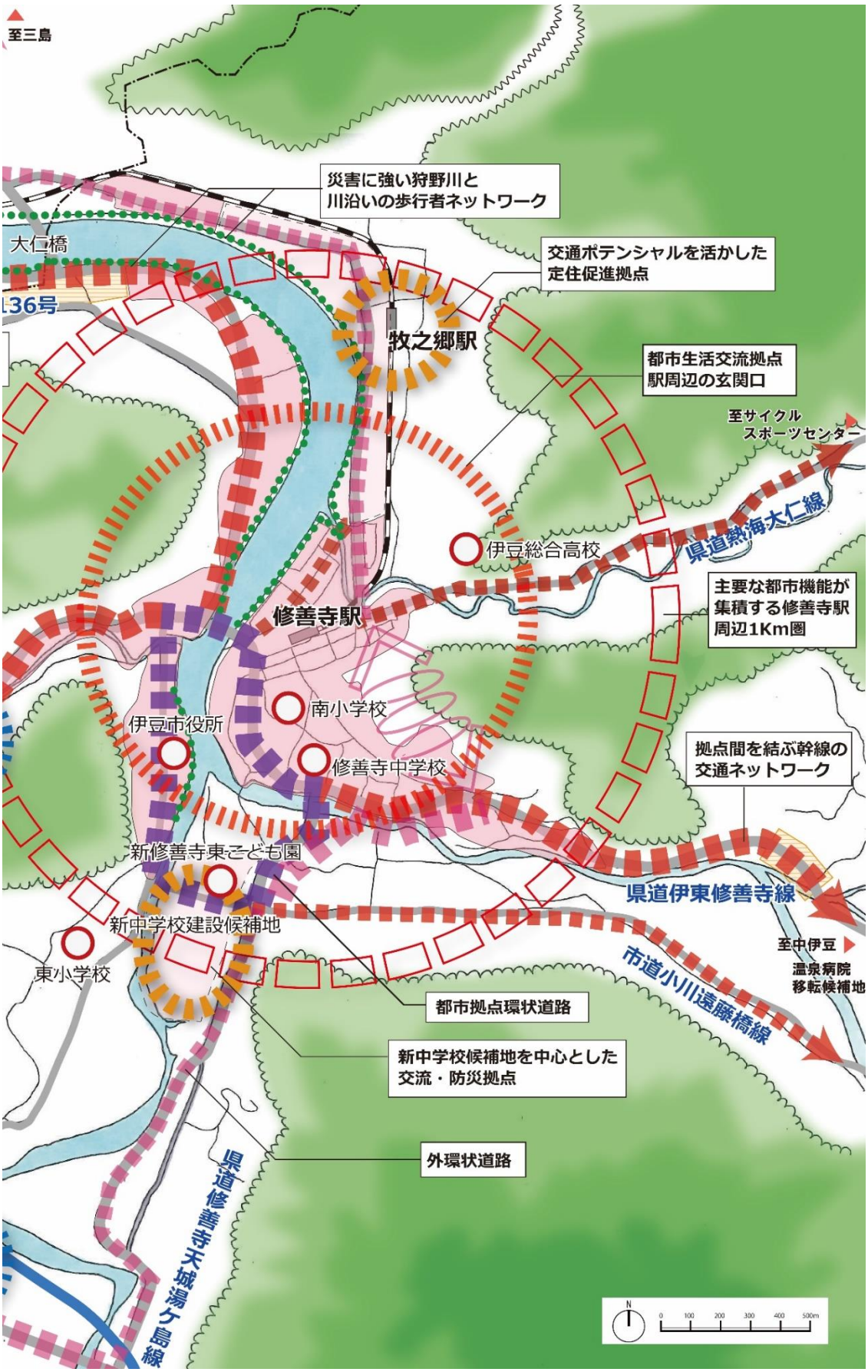
・市と地域の協働により、プロジェクト②-2 の取組と連携しながら、狩野川や山田川の水辺空間と周辺農地の保全、農を活かした野外体験交流への活用を図ります。
・市と河川管理者（国）が連携し、狩野川記念公園における狩野川の水辺空間と連続した野外体験交流の環境整備や、観光案内やレクリエーション拠点としての機能強化を推進します。

修善寺川

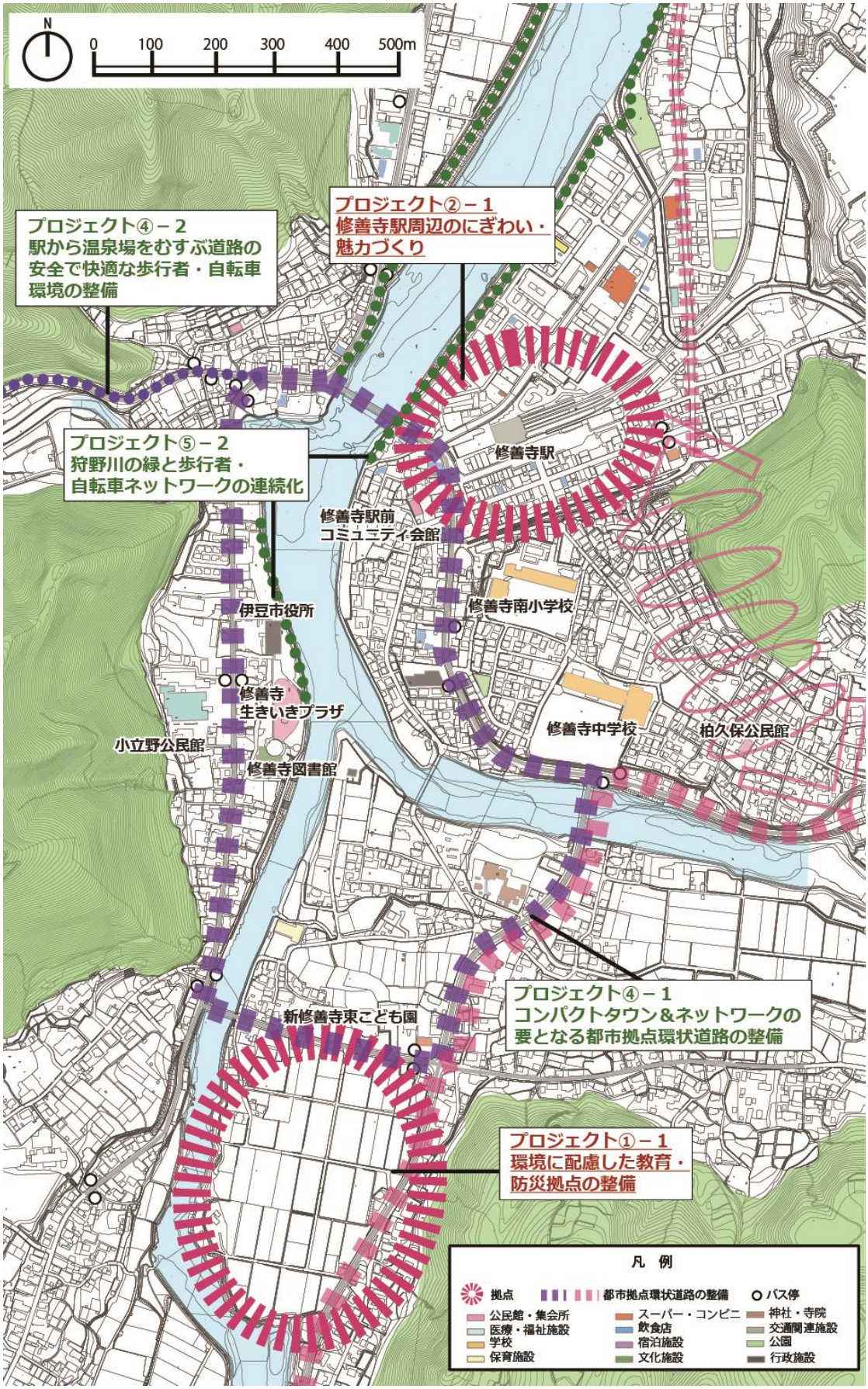
狩野川と山田川合流点付近

（３）将来地域構造図【修善寺地域】




至三島
災害に強い狩野川と
川沿いの歩行者ネットワーク
大仁橋
交通ポテンシャルを活かした
定住促進拠点
牧之郷駅
都市生活交流拠点
駅周辺の玄関口
至サイクル
スポーツセンター
県道熱海大仁線
伊豆総合高校
主要な都市機能が
集積する修善寺駅
周辺1Km圏
修善寺駅
南小学校
伊豆市役所
修善寺中学校
拠点間を結ぶ幹線の
交通ネットワーク
新修善寺東こども園
県道伊東修善寺線
新中学校建設候補地
至中伊豆
東小学校
市道小川遠藤橋線
温泉病院
移転候補地
都市拠点環状道路
新中学校候補地を中心とした
交流・防災拠点
外環状道路
県道修善寺天城湯ケ島線
N
0 100 200 300 400 500m

修善寺地域将来構造図　中心部詳細図



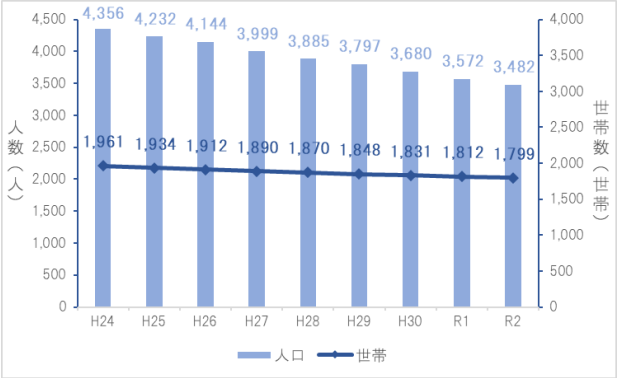
２－２ 土肥地域

（１）地域の概況とまちづくりの課題

○魅力・資源と課題

位置等

- 土肥地域は、伊豆市の西部に位置し、土肥・小土肥・八木沢・小下田の４つの地区からなります。
- 土肥地域は船原峠と駿河湾に囲まれており、他地域との交流･連携において地形的な制約があります。
- 人口･世帯ともに減少しており、高齢化が進んでいます。また、それに伴い、空き家・空き地・空き店舗の増加が散見されます。
- 平成 29 年に県立土肥高等学校が県立伊豆総合高等学校土肥分校となり、平成 30 年に小中一貫化により旧土肥中学校敷地に土肥小中一貫校が開校しています。
- 旧土肥小学校は、地域の団体などで構成される「旧土肥小学校活用構想検討協議会」により、平成 30 年度末に「旧土肥小学校利活用構想」が策定され､地域の交流拠点として地域住民や事業者により利活用が進められています。
- 平成 22 年に閉校した旧土肥南小学校は、校舎は取り壊されましたが､体育館は現在も地域住民に利用されています｡｢西豆地区地域づくり協議会｣により校庭は芝生広場に整備され､日常時は地域住民の活動の場として利用されています。また、隣接する高台は津波発生時に避難場所として活用できるようになっています。



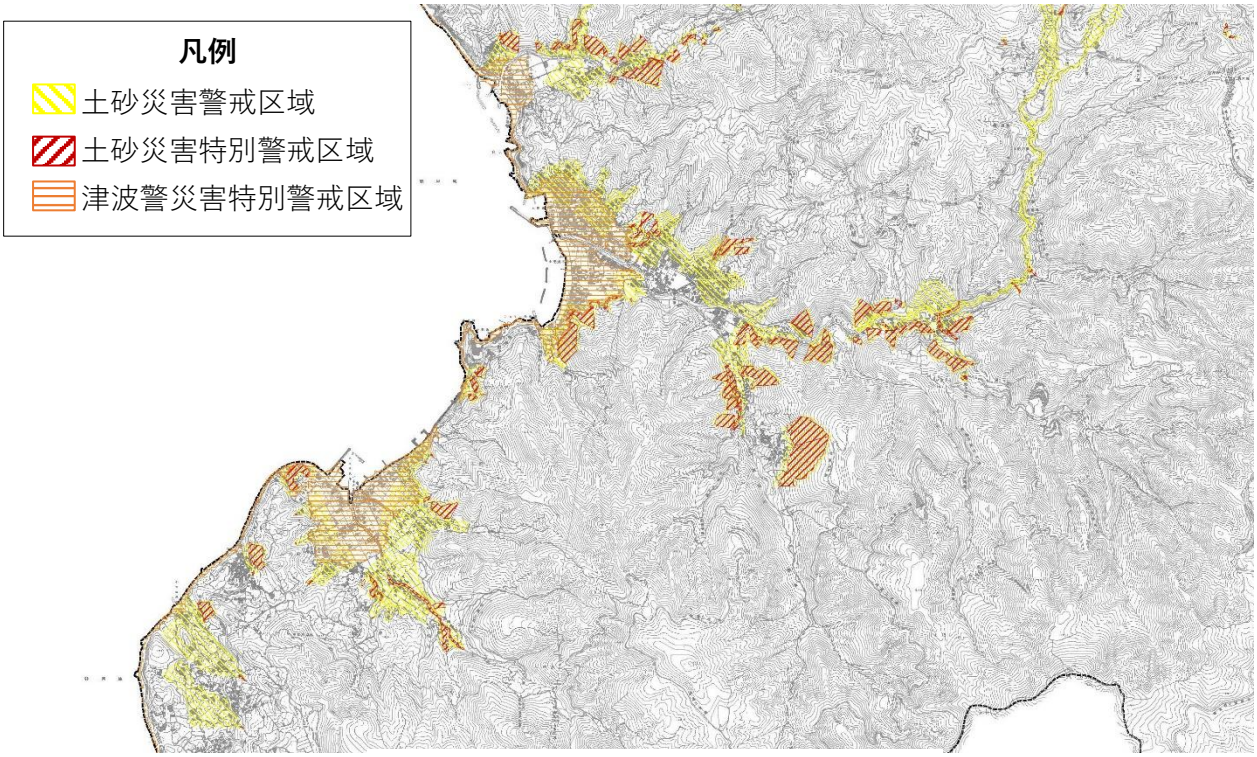
旧土肥小学校の住民による暫定利用
（旧土肥小学校活用構想検討協議会便り掲載）

旧土肥南小学校の芝生広場

防災

木造住宅密集市街地

- 発生が危惧される南海トラフ等による津波により、沿岸部の集落地の大半の地域で津波浸水が想定されています。
- 地区によっては、狭あいな道路や木造住宅密集市街地があり、災害時には建物の倒壊による避難路の寸断や延焼火災などの危険性が高くなっています。
- 高台や津波避難ビル、一時避難地など災害発生時に逃げ込むことのできる避難所は地域内に複数ありますが、災害発生後に被災した住民及び温泉場などの来訪者が滞在できる避難所は地域内に不足しています。また、地区内の避難場所の安全性の確保が必要です。
- 伊豆市では、平成 29 年に『伊豆市“海と共に生きる”観光防災まちづくり推進計画』を策定しました。また、土肥地域は全国で初めて津波防災地域づくり法に基づく『津波災害特別警戒区域（オレンジゾーン）』に指定されました。避難体制の強化や公共施設の立地制限などを行って津波対策を推進するとともに、区域に『海のまち安全創出エリア（津波災害特別警戒区域）』と愛称を付け、地域が一丸となって安全な観光地づくりに取り組んでいます。



土肥地域ハザードマップ

交通

駿河湾フェリー乗り場

- 伊豆市の海の玄関口である土肥港では、清水港行きの駿河湾フェリーが就航しています。海の玄関口として、土肥港周辺の交通機能と観光機能を高めていくことが必要です。
- 土肥地域の主要幹線道路である国道 136 号の土肥峠区間は、幅員が狭く急カーブが連続していることが課題となっていました。そのため、静岡県は、昭和 61 年度より道路拡幅事業に着手し、平成 31 年３月までに 2.2ｋｍ区間の整備を完了させ、狭あい区域を解消しています。
- バス路線については、修善寺駅から堂ヶ島・松崎方面へ向かう西海岸線があり、住民・来訪者の足として利用されています。一方で、小土肥地区ではバス路線がないことから、交通利便性が低いことが課題となっています。

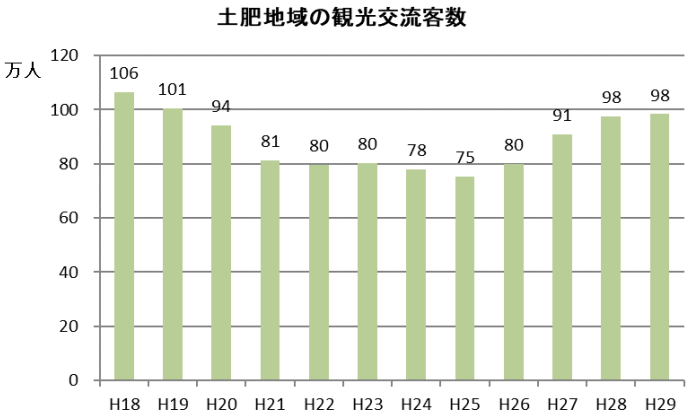
景観

海岸沿いの街並み

- 富士山と駿河湾を望む良好な眺望を地域の様々な場所から楽しむことができます。
- 米崎地区や小土肥地区などの海岸沿いの集落地は、特徴的な屋根色や古い石積みが残る漁村の良好な街並みを有しています。
- 海の玄関口として、来訪者の印象をよりよくするために、土肥港周辺の海岸沿いの街並みを景観に配慮したものとしていくことが必要です。
- 温泉観光地としての魅力を活かすために、周囲の自然と調和した、建築物に統一感のある景観づくりが必要です。

産業（観光業・農林漁業）

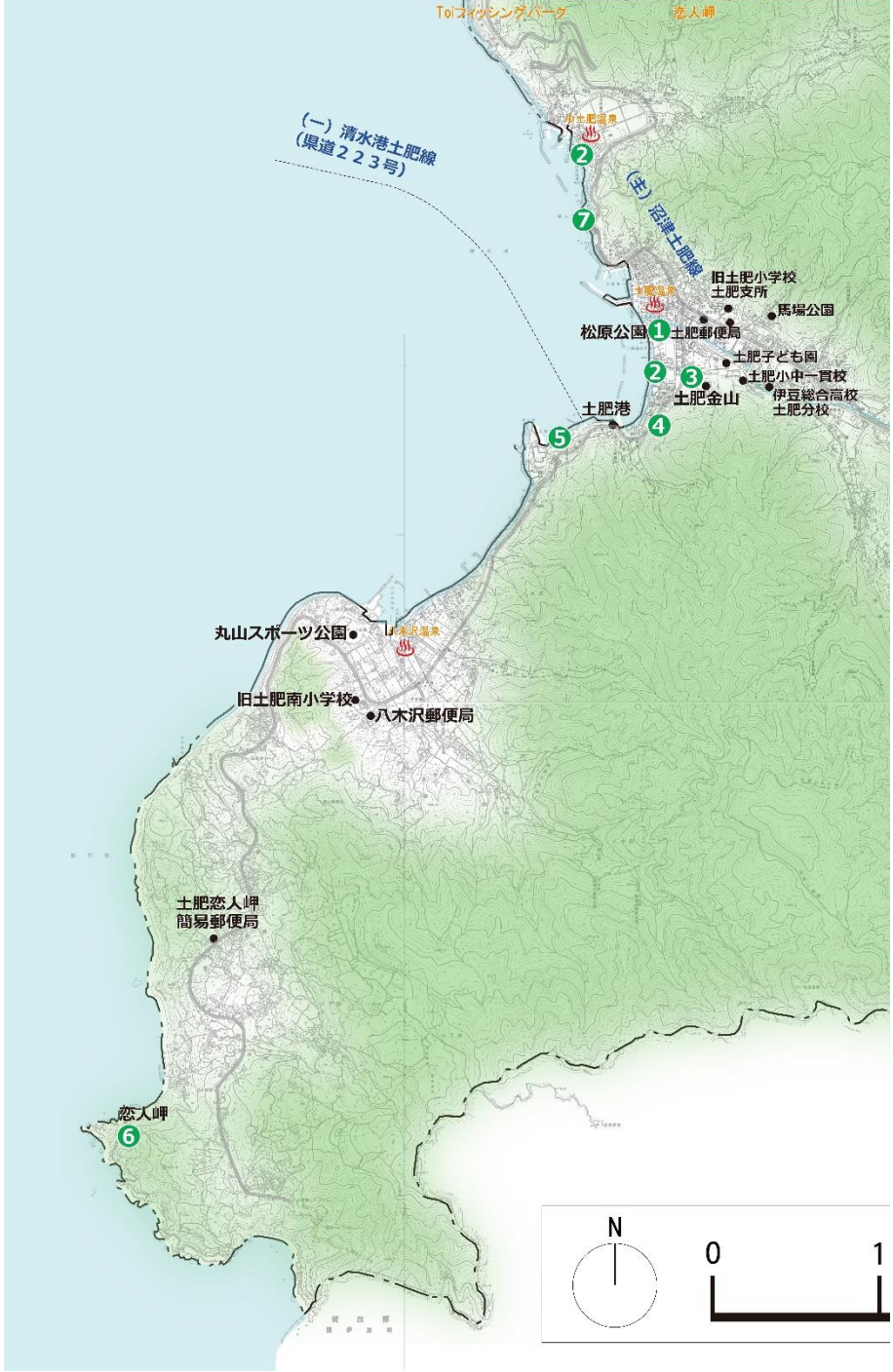
- 駿河湾に面した風光明媚な温泉観光地であり、年間約 98 万人（平成 29 年　観光交流客数）が訪れており、観光交流客数は増加傾向となっています。
- 恋人岬や旅人岬などの海岸線の景勝地、海水浴を楽しむことができる土肥海水浴場・小土肥海水浴場、ジオパークの土肥金山、世界最大の花時計を有する松原公園、日本で最も早咲きと呼ばれる土肥桜等豊かな自然資源を有しています。また、マリンスポーツや釣りなどの海のアクティビティもさかんに行われています。しかし、これらの資源は点在しており、歩いて回遊できる道路が不足しています。

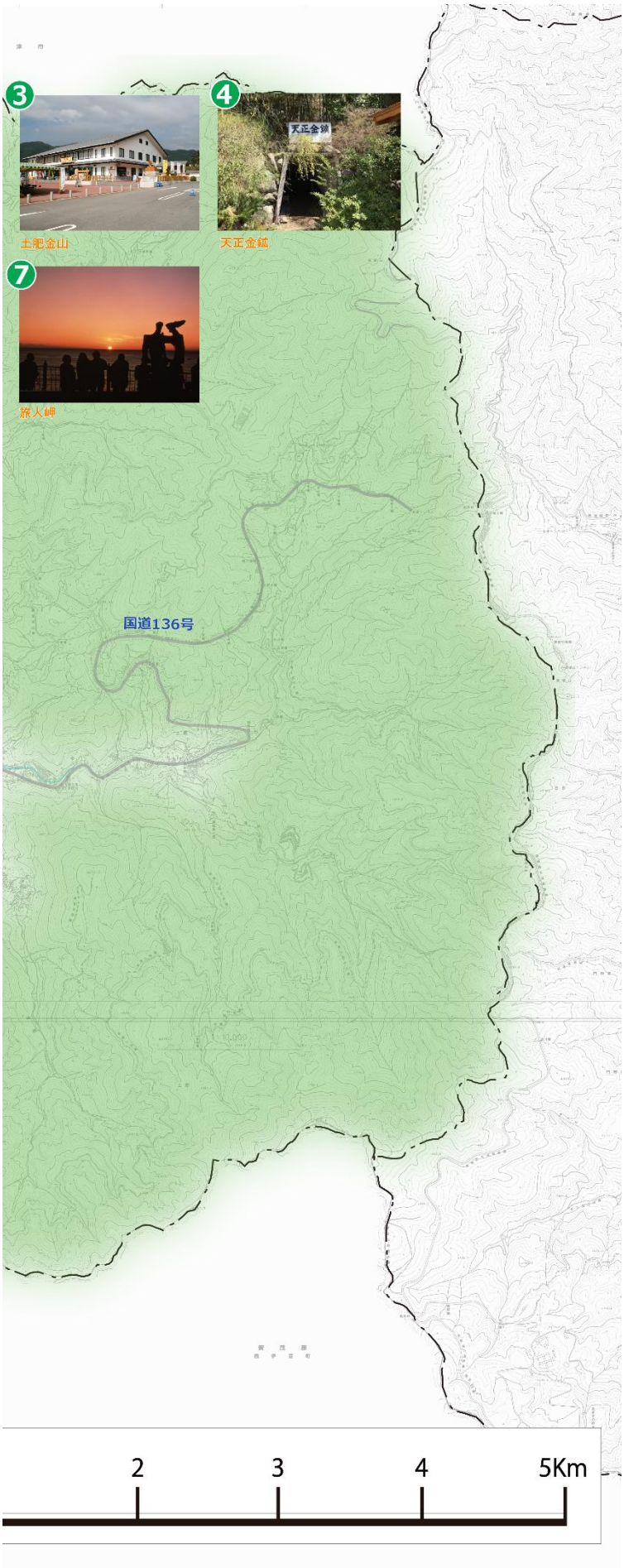


土肥地区　資源MAP

年中行事・主なイベント

- ●新春もち投げ大会／1月1日、2日
- ●土肥桜まつり／２月中旬
- ●小土肥菜の花舞台／4月中旬
- ●白びわ狩り／5月下旬～6月上旬
- ●とびうおすくい体験／６月中（毎金土曜日）
- ●天王祭／7月中旬
- ●八木沢夏祭／8月中旬
- ●土肥サマーフェスティバル／8月中旬
- ●伊勢海老祭り／10月～12月下旬
- ●とい山海フェア／12月第一日曜日




3
土肥金山
4
天正金鉱
7
旅人岬
国道136号
2
3
4
5Km

（2）まちづくりのテーマ－目標－プロジェクト

先に述べた土肥地域の魅力・課題と、地域ごとに行ったワークショップでの意見を踏まえ、まちづくりのテーマに応じた目標を以下のように設定します。

次ページ以降に、各目標の実現上の課題と取り組むべきプロジェクトを設定します。

－ 地域のまちづくりのテーマと目標 －

海・海岸線を活かした
安全で魅力ある観光地としての地域づくり

駿河湾を望む海岸線を持つ地域として、海・海岸線を活かした観光振興、地震・津波対策等による安全性の向上、海の玄関口にふさわしい海岸線と調和した街並みの創出を図り、魅力ある観光地としての地域づくりを目指します。

- **目標①　地震・津波に強く暮らし続けられるまちづくり**
- **目標②　“海と共に生きる“観光防災まちづくり**
- **目標③　海の玄関口にふさわしい街並み景観の創出**
- **目標④　新たな公共交通体系とコミュニティの拠点となる交通結節点整備の検討**

目標①　地震・津波に強く暮らし続けられるまちづくり

高齢化が進む中で、津波発生時に沿岸部の市街地の多くが浸水する可能性が高いことを踏まえ、安全性が高く避難しやすい場所を増やすことが必要です。また、沿岸部の密集市街地は、建物の老朽化や狭あい道路の改善が必要です。

ワークショップでの意見
・大藪地区は道が狭く、老朽家屋とブロック塀で逃げられない。
・小土肥地区には災害時に滞在できる避難場所がない。
・八木沢地区の避難場所は低い位置にあり、土砂災害の危険もある。

●まちづくりの基本方針

住民と来訪者が日常的に利用できる安全性の高い避難場所の確保、沿岸部の密集市街地の改善、災害発生後の復興を見据えた検討等の取組を推進します。
地域の拠点である土肥支所周辺に商業・業務機能を維持・誘導し、良好な住環境を保全・形成するため、地区計画の策定や用途地域の設定について検討します。

●プロジェクト

①－１　大藪地区の防災まちづくり

・市が主体となり、緊急車両の進入や消火活動・救急活動が困難な箇所について、幅員の確保などの整備・改良を推進します。
・市と住民が連携し、避難の際に支障となる空き家について、TOUKAI-0 の推進や危険空き家の指定、ブロック塀の撤去などにより、除去を推進します。
・市が主体となり、避難が困難な方等への移転の促進と災害のおそれが高い土地から安全な場所への移転先確保について検討します。

①－２　松原公園の津波避難複合施設整備と合わせた改修

・市が主体となり、津波避難複合施設の整備と合わせて松原公園を改修し、地域住民と来訪者が避難しやすい環境整備を図ります。

①－３　旧土肥小学校及び周辺高台の公園・広場、八木沢・小土肥地区の防災公園や避難施設の整備等

・市と住民が連携し、避難場所、日常的な交流広場としての防災公園・広場整備、公民館の防災機能の強化について検討します。
・八木沢地区の丸山スポーツ公園や小土肥地区の小土肥農村広場など、既存の避難場所についても引き続き防災施設として活用します。

①－４　事前復興計画の策定の検討

・市、事業者、住民が、「伊豆市国土強靭化地域計画」に基づき、被災後の円滑な復興まちづくりについて検討します。

目標②　“海と共に生きる“観光防災まちづくり

土肥地域では、公民連携による観光防災まちづくりの検討が進んでいます。来訪者に安心して観光を楽しんでもらうためには、さらなる防災性の向上と地域の魅力や資源の磨き上げが必要です。また、土肥地域には多くの魅力や資源がありますが、それらは点在しており、気持ちよく歩いてめぐることができる道路が不足しています。

ワークショップでの意見
・宿泊客にまちなかへ出てもらうために、目的地となる魅力の強化とそれをつなぐものが必要。

●まちづくりの基本方針

地域内の魅力資源を積極的に活用し、それらを避難路兼散策路でつなぐ道路ネットワークの形成を図ります。

●プロジェクト

②－１　土肥地区の避難路兼散策路としての国道 136 号、土肥山川左岸、市道金山橋線等の道路環境整備

・市、事業者、住民が連携し、日常的な通学路や散策路、災害時の避難路として、土肥山川左岸、市道金山橋線等の安全で快適な歩行者ネットワークの連続性確保と、魅力的な道路空間の創出を図ります。特に市道金山橋線については、通学路であり、避難路としても重要であるため、早期の整備を目指します。
・国道 136 号、土肥山川左岸、市道金山橋線に接続する周辺道路についても、安全性の向上を検討します。
・国道 136 号は、市、道路管理者（県）、事業者、住民が連携し、緊急輸送路として沿道の建物の耐震化や、主要な観光資源の回遊路として一部拡幅と歩道整備など交通安全対策に取り組みます。

②－２　小土肥地区の避難路整備（拡幅）

・市が主体となり、集落内の主要な避難路を確保するために、道路拡幅や隅切りを促進します。

②－３　温泉や海のレクリエーション等の魅力資源の積極的な活用

・市、事業者、住民が連携し、土肥地域の観光地としてのあり方について、観光防災まちづくり等の取組や昨今広がるワーケーションなどと連動して検討し、地域の魅力資源の活用を推進します。
・市、事業者が連携し、地域内の魅力資源を回遊できるようにするために、松原公園や土肥港などから、徒歩や自転車も含めた多様な交通手段で回遊できる環境整備を検討します。

目標③　海の玄関口にふさわしい街並み景観の創出

土肥地域の魅力である富士山と駿河湾を望む良好な眺望を楽しむことができる場所の維持向上と、海の玄関口である土肥港周辺の街並み景観及びフェリーから見た景観を良好なものにしていくことが必要です。

ワークショップでの意見
・津波対策をしても海岸沿いの景観は維持したい。
・西伊豆遊歩道は木が生い茂っており景観が悪い。

●まちづくりの基本方針

伊豆市の海の玄関口を有する地域として、海から見る土肥地域の景観の保全・整備と、富士山と駿河湾を望む良好な眺望の活用を推進します。

●プロジェクト

③－１　海の玄関口にふさわしい街並み景観の整備、背景となる自然景観の保全

・市、事業者、住民が連携し、景観まちづくり重点地区の指定を検討するなど、海の玄関口にふさわしい街並み景観の創出を図ります。
・市が主体となり、フェリーからの眺望において街並みの背景となる山林での太陽光発電施設による景観阻害を軽減するよう、規制、誘導します。
・市と事業者が連携し、土肥港の継続的な利用を推進します。
・市と港湾管理者が連携し、土肥港の防災性を向上させるための取組を行います。

③－２　海岸景観を生かした自然歩道のネットワークや眺望スポットの適切な維持管理、国道や海岸沿いの道路の修景整備等

・市、事業者、住民、来訪者が連携し、海岸沿いに立地する漁村集落地の特徴的な景観や富士山と駿河湾を望む良好な眺望の保全活用を図るために、自然歩道や眺望スポットの適切な維持管理等に取り組みます。特に、住民や来訪者の維持管理への積極的な参加を促すために、楽しみながら取り組むことができる仕組みを検討します。
・市と道路管理者が連携し、国道 136 号や（主）沼津土肥線などの海岸沿いの道路について、沿道の建築物や工作物、屋外広告物、道路の防護柵等の色彩や形態等の誘導や、周辺の自然環境の適切な維持管理を図ります。

目標④　新たな公共交通体系とコミュニティの拠点となる交通結節点整備の検討

高齢化と人口減少が進む中で、住民の生活利便の確保とコミュニティの維持のためには、住民の主な足はバスであることから、交通結節点となるバス停周辺に小さな拠点を設けることが必要です。

ワークショップでの意見
・フェリー乗り場の駐車スペースが不足している。車を駐車してそのまま周辺を散策できるようにした方が良い。
・小土肥を通るバスはなく、移動手段がない高齢者が多い。
・バス停までの歩道が土砂や雑草で通れない箇所がある。
・バスを利用して小中一貫校へ通う子供たちがいる。

●まちづくりの基本方針

土肥港周辺は伊豆市の海の玄関口としての魅力向上に取り組み、周辺集落の小さな拠点は交通やコミュニティなどの複合的な機能を有する拠点とすることを推進します。

●プロジェクト

④－１　海の玄関口の魅力向上のためのフェリー乗り場周辺の再整備

・市、港湾管理者（県）、事業者が連携し、船、バス、乗用車などの乗り換え結節点の整備や周辺の低未利用地の活用を検討し、海の玄関口としての利便性向上と魅力づくりを目指します。

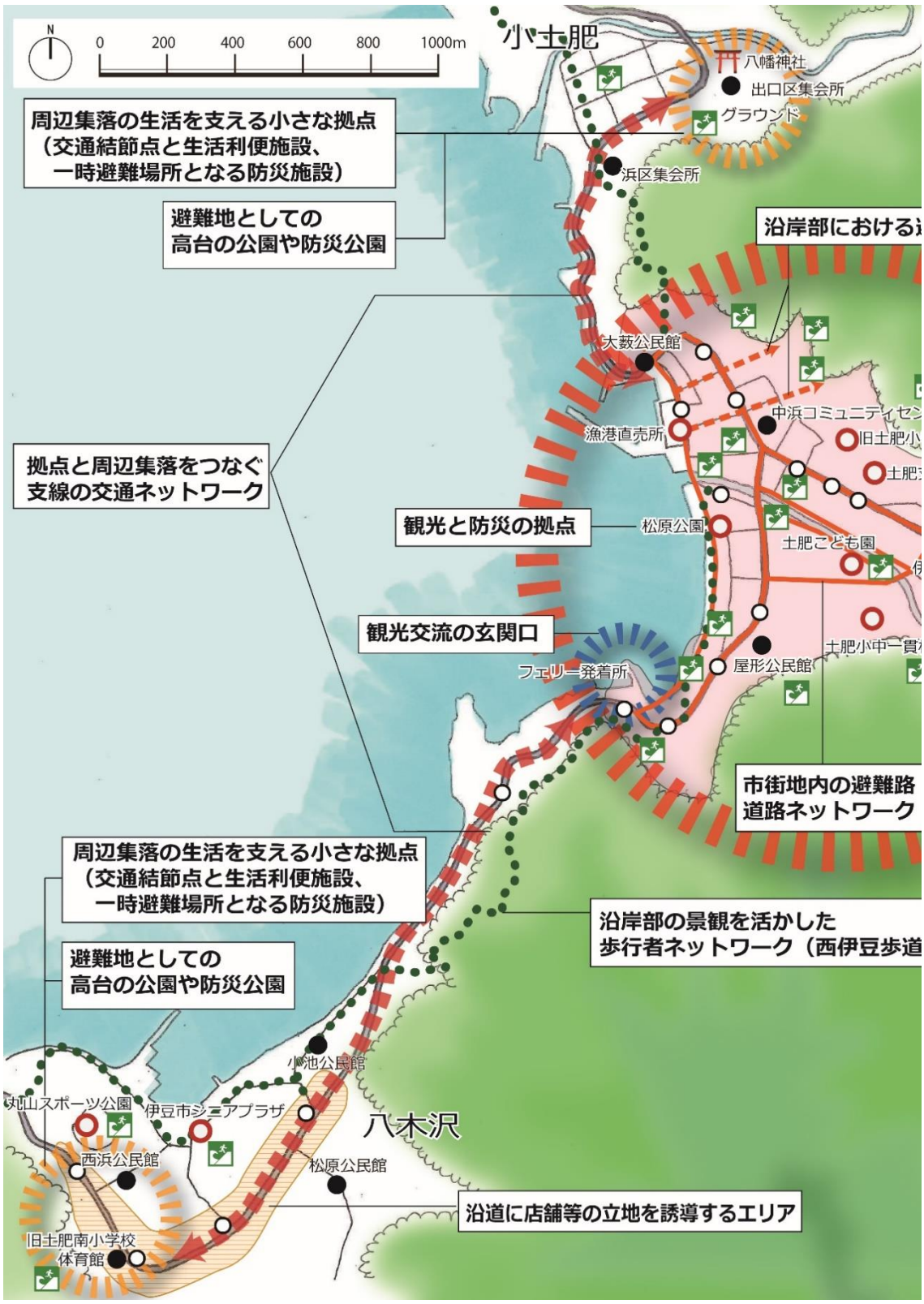
④－２　周辺集落の生活を支える小さな拠点づくり

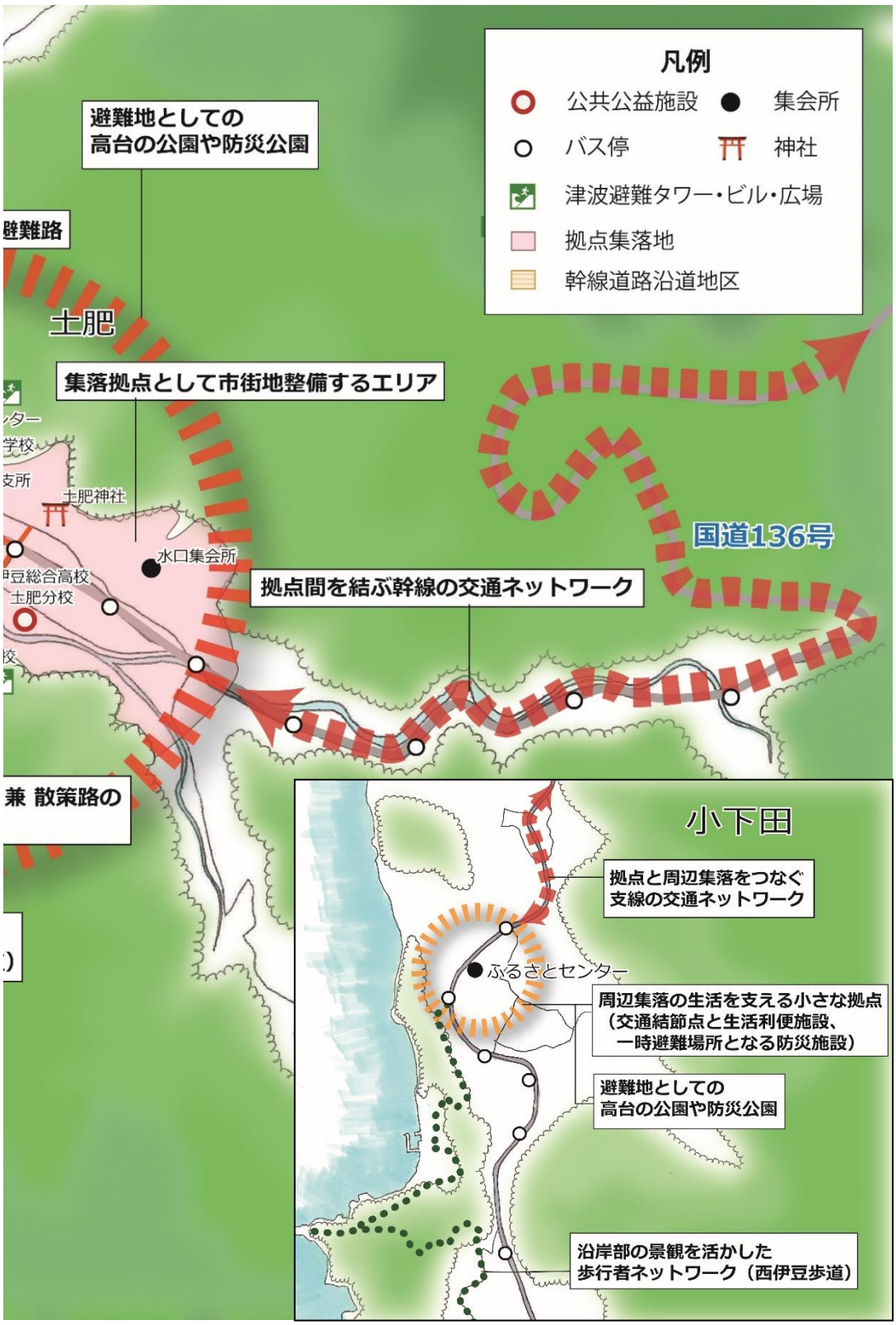
・市と住民が連携し、バス停と周辺の道路環境の整備について、目標①で掲げた防災公園の整備と合わせて検討し、交流、商業、防災などの複合的な機能を有するコミュニティの拠点づくりを目指します。
・小土肥地区については、小土肥大川の改修と合わせて八幡神社周辺を拠点の適地として、既存施設の存続を含め検討します。
・八木沢地区については、小さな拠点の形成と合わせて、国道 136 号沿道のまちづくりを検討します。
・小下田地区については、小下田ふるさとセンターを拠点の適地として、既存施設の存続を含めて検討します

④－３　基幹となる公共交通の維持と拠点とフィーダー交通ネットワークの形成

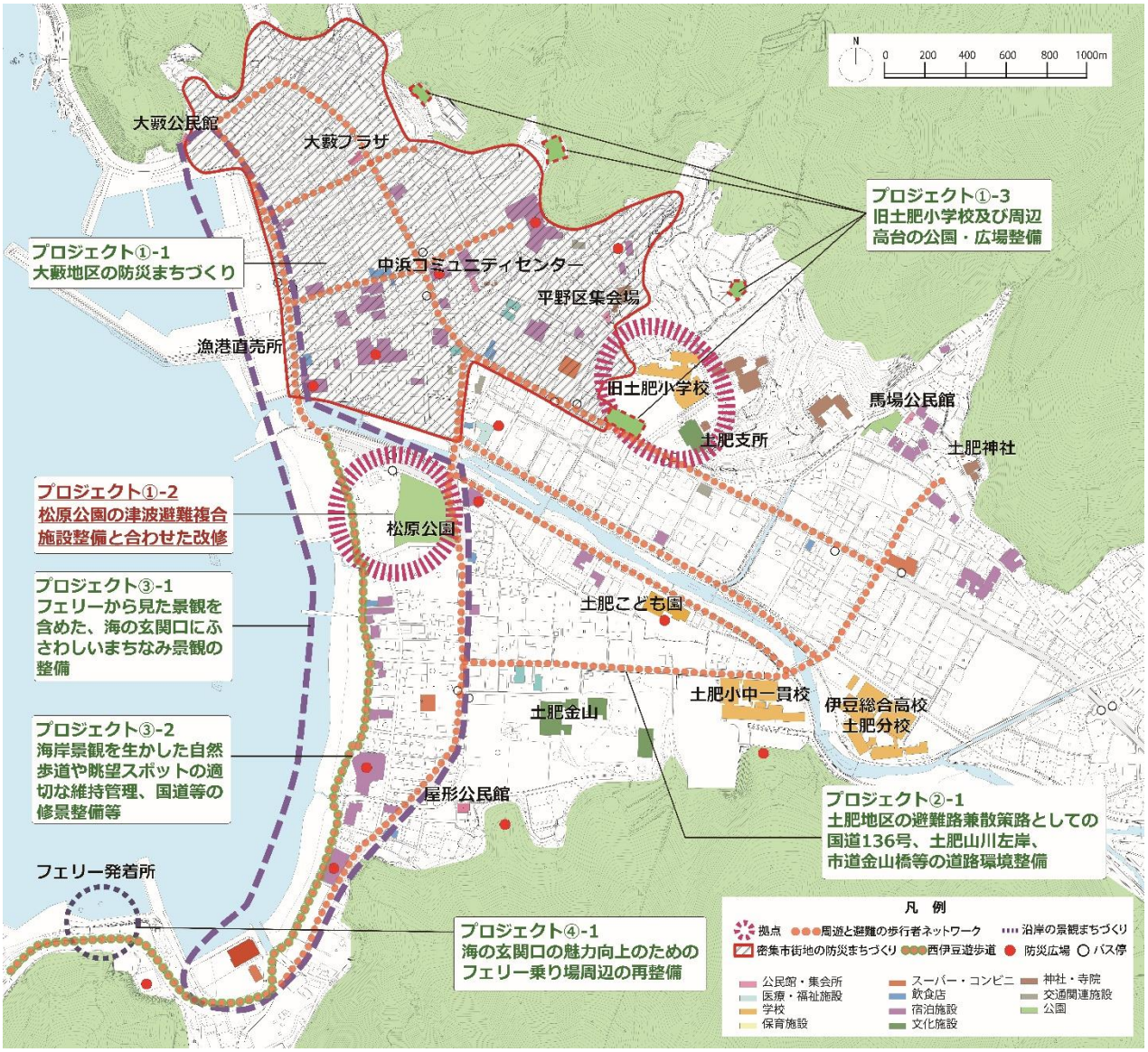
・市と交通事業者が連携し、基幹となる修善寺駅から西伊豆方面へのバス路線の維持に努めます。
・地域の拠点と小さな拠点をつなぐフィーダー交通の導入を検討します。特に、現在はバス交通がない小土肥地区のアクセス性向上について、早期の取組を目指します。

（３）将来地域構造図【土肥地域】

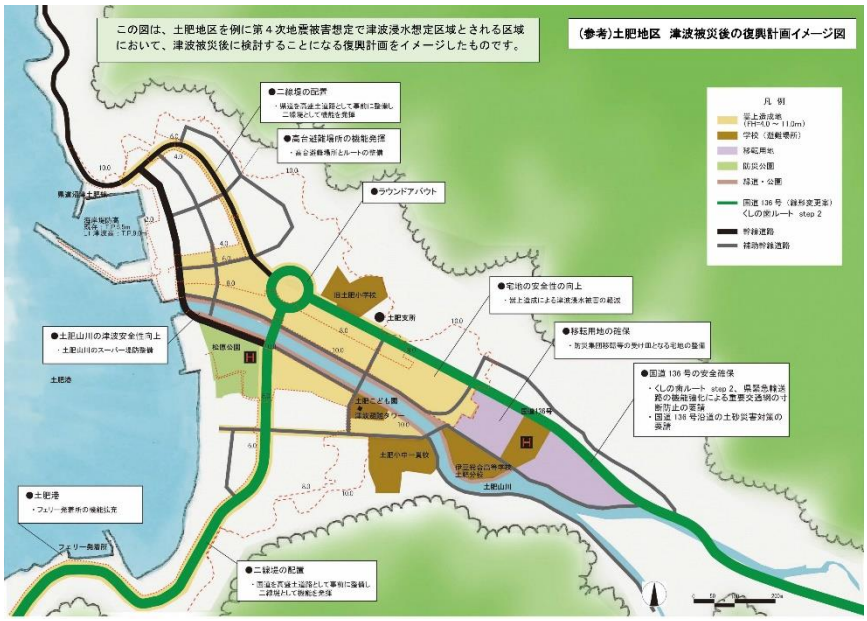



凡例
公共公益施設
集会所
バス停
神社
津波避難タワー・ビル・広場
拠点集落地
幹線道路沿道地区
避難地としての
高台の公園や防災公園
避難路
土肥
集落拠点として市街地整備するエリア
土肥神社
水口集会所
土肥分校
国道136号
拠点間を結ぶ幹線の交通ネットワーク
兼 散策路の
小下田
拠点と周辺集落をつなぐ
支線の交通ネットワーク
ふるさとセンター
周辺集落の生活を支える小さな拠点
（交通結節点と生活利便施設、
一時避難場所となる防災施設）
避難地としての
高台の公園や防災公園
沿岸部の景観を活かした
歩行者ネットワーク（西伊豆歩道）

土肥地域将来構造図　中心部詳細図



（参考）土肥地区　津波被災後の復興計画イメージ図（出典：「伊豆市国土強靭化地域計画」）



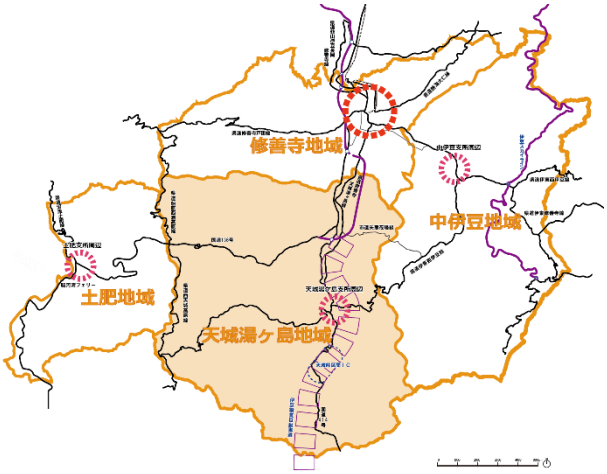
２－３ 天城湯ケ島地域

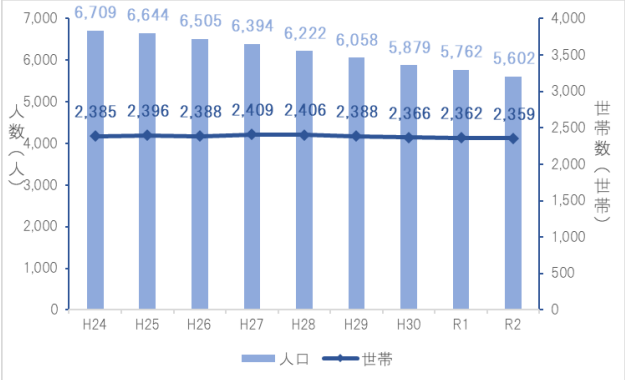
（１）地域の概況とまちづくりの課題

○魅力・資源と課題

位置等

- 天城湯ケ島地域は、伊豆市の中南部に位置し、狩野川、国道414号沿いに集落が連なっています。
- 地形的には天城連山に囲まれる谷地となっており、南端には天城峠があります。
- 人口・世帯ともに減少しており、高齢化が進んでいます。また、それに伴い、空き家・空き地・空き店舗が散見されます。
- 平成31年に伊豆縦貫自動車道月ケ瀬ＩＣが供用開始し、三島方面から当地域へのアクセスが飛躍的に向上しました。同時に道の駅「伊豆月ケ瀬」がオープンし、地域の着地型観光の拠点として始動しました。
- 旧湯ヶ島小学校、旧湯ヶ島幼稚園は、市民活動センター、広場として改修され、「湯ヶ島地区地域づくり協議会」により、居場所づくりや交流の場として活用されています。旧狩野幼稚園は、サテライトオフィスとして活用が開始されました。
- また、伊豆縦貫自動車道（天城峠区間）について都市計画決定に向けた検討が進められています。
- 平成31年には「湯ヶ島地区文学の郷構想」が策定されました。



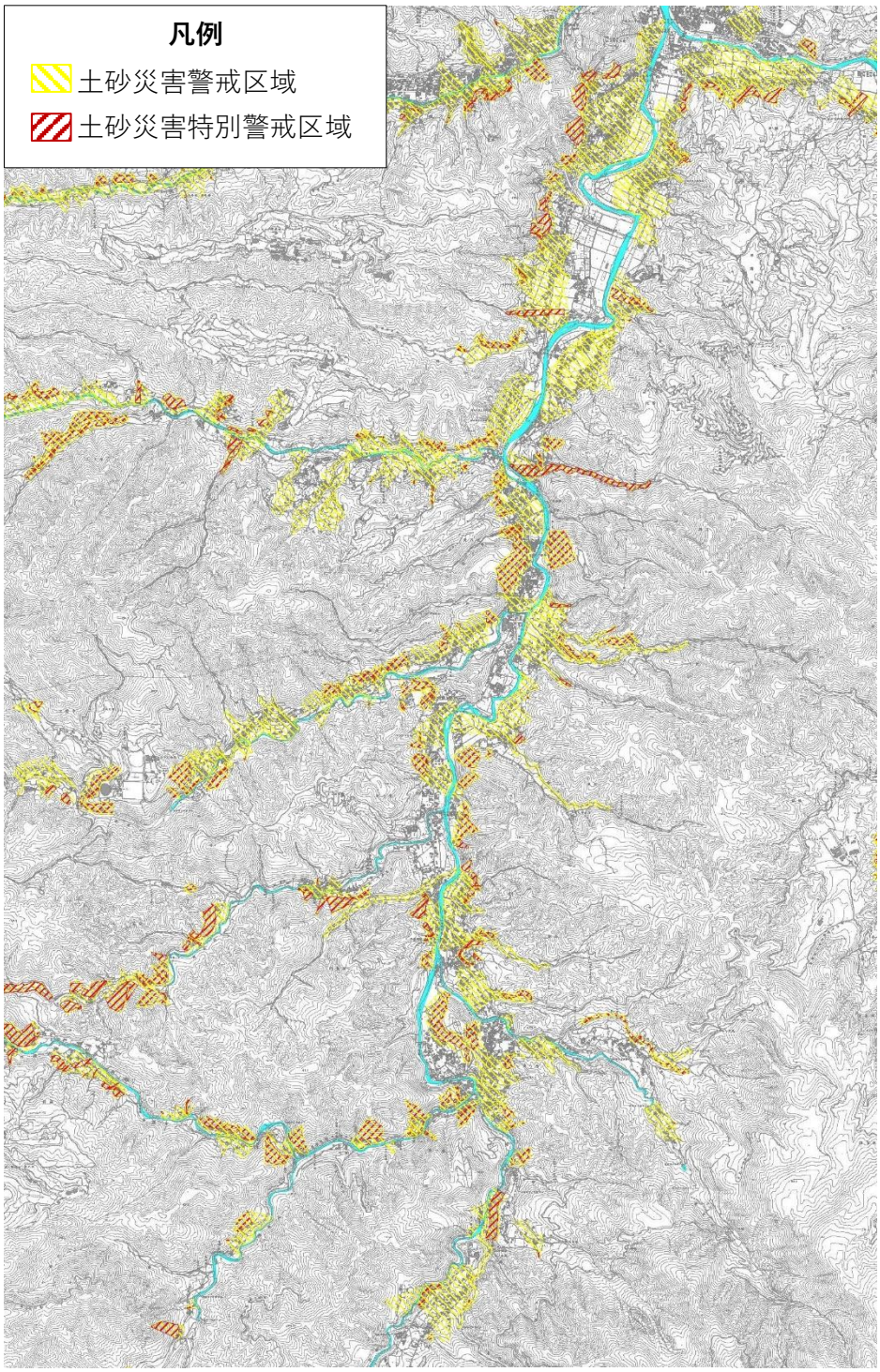


道の駅「伊豆月ケ瀬」

天城湯ケ島市民活動センター

防災

- 天城湯ケ島地域では、洪水災害、土砂災害の危険があり、地域内には下図の通り土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域が指定されています。
- また狩野川の洪水災害については、湯ヶ島雨量観測所付近から下流の沿川の農地の一部が、洪水浸水想定区域になっています。
- 谷あいの集落において、風水害や土砂災害による道路の通行止めと集落の孤立の危険性があり、日常的な防災への取組や、緊急時の避難路や避難場所の確保等が課題になっています。



天城湯ケ島地域　ハザードマップ

交通

●地域内には土肥方面に向う国道 136 号及び地域の南北を結ぶ国道 414 号が骨格的な道路となっています。また狩野川を挟んで対岸には（一）修善寺天城湯ケ島線が走り、地域の南北方向をはしご状につなぐ道路体系が構築されています。

●平成 31 年には伊豆縦貫自動車道月ケ瀬ＩＣが整備され、広域アクセスが向上しました。現在、市境近くの浄蓮の滝付近で新ＩＣの整備が検討されており、広域交通網が更に強化される見通しになっています。

●地域住民の交通手段としてのバスが運行していますが、国道 414 号から枝分かれする集落（洞）においては、交通利便性が低くなっています。そのため、平成 29 年から平成 30 年にかけて、フィーダー交通としての予約型乗合タクシーの運行を持越地区、金山地区、長野地区、西平地区、田沢地区、矢熊地区を対象として試験的に行いました。その結果、計 80 名が登録しましたが、実際の利用者数は少なく、アンケートでは、「用事がない」、「自分や家族の車で事足りる」、「住民同士が助けあうシステムの方が地域に合う」等の意見があげられています。

景観

●富士箱根伊豆国立公園に指定されている天城山系等の山並みとそこに広がる森林等の緑豊かな緑地景観は本地区の最も特徴的な景観になっています。

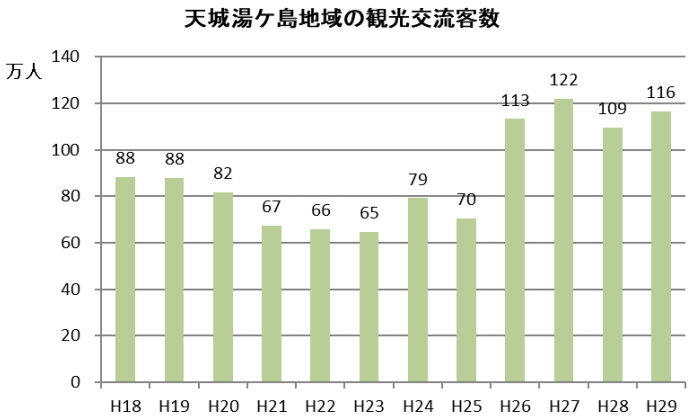
●地域に存在する畳石式わさび田は、地域の名産品であるわさびの営農風景であり、周辺の里山と調和して良好な景観を創出しています。わさび田の良好な景観も含め、「静岡水わさびの伝統栽培」として世界農業遺産にも選定されています。

●その他、長野・金山地区の棚田などの農地景観や、天城山隧道などの文人ゆかりの地やジオサイトである鉢窪山、滑沢渓谷などの歴史文化的資源も本地区の貴重な景観になっています。

●また、湯ヶ島地区は景観計画の景観まちづくり重点地区にも指定されています。

産業（観光業・農林漁業）

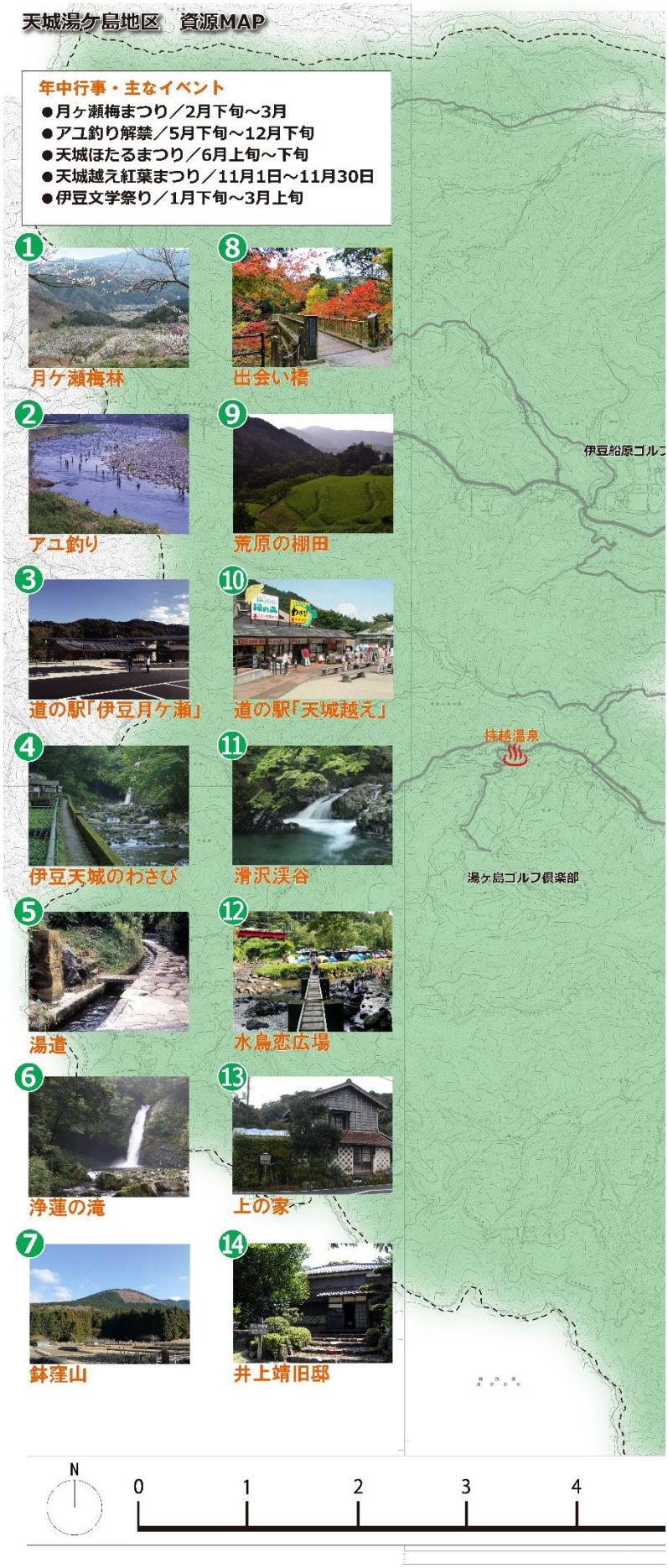
●浄蓮の滝や月ケ瀬梅林、狩野川の鮎釣り等の観光資源があり、湯ヶ島温泉を中心に川沿いまたは谷あいに大小の温泉保養地が数多く存在し、年間 116 万人（平成 29 年　観光交流客数）が訪れています。

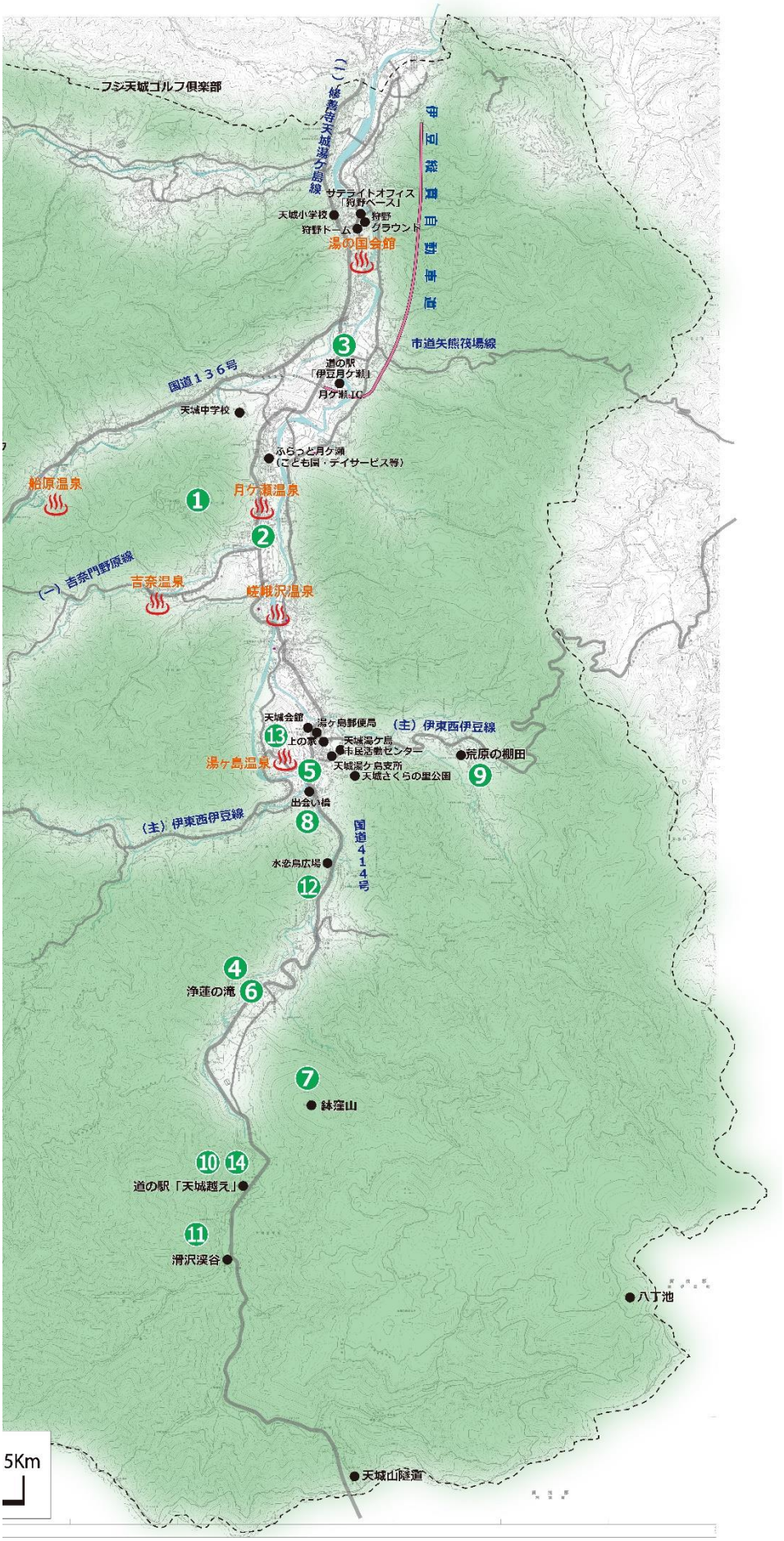


●近年は、旅館の老朽化やの廃業に伴う廃屋の発生への対応も課題となっています。

●文学の郷としての歴史的資源の他、先に上げたジオサイトなどの自然資源や景観も数多く存在することから、温泉保養型の観光だけではない着地型観光への転換も必要になっています。

●令和元年には、地域の名産品であるわさびを活かした地域振興を展開していくことを目的として、「伊豆市わさびの郷構想」が策定されました。本地区は、わさびと文化の拠点として、文学の郷との連携やわさび鍋等の食文化の活用等の取組が想定されています。


天城湯ケ島地区　資源MAP
年中行事・主なイベント
●月ヶ瀬梅まつり／2月下旬～3月
●アユ釣り解禁／5月下旬～12月下旬
●天城ほたるまつり／6月上旬～下旬
●天城越え紅葉まつり／11月1日～11月30日
●伊豆文学祭り／1月下旬～3月上旬
1 月ケ瀬梅林
2 アユ釣り
3 道の駅「伊豆月ケ瀬」
4 伊豆天城のわさび
5 湯道
6 浄蓮の滝
7 鉢窪山
8 出会い橋
9 荒原の棚田
10 道の駅「天城越え」
11 滑沢渓谷
12 水鳥恋広場
13 上の家
14 井上靖旧邸
伊豆船原ゴルフ
持越温泉
湯ケ島ゴルフ倶楽部
N
0
1
2
3
4


フジ天城ゴルフ倶楽部
(一)修善寺天城湯ヶ島線
伊豆縦貫自動車道
サテライトオフィス「狩野ベース」
天城小学校
狩野グラウンド
狩野ドーム
湯の国会館
市道矢熊筏場線
国道１３６号
道の駅「伊豆月ケ瀬」
月ケ瀬IC
天城中学校
ふらっと月ケ瀬（こども園・デイサービス等）
船原温泉
月ケ瀬温泉
吉奈温泉
(一)吉奈門野原線
峰温沢温泉
天城会館
湯ケ島郵便局
上の家
天城湯ケ島市民活動センター
(主)伊東西伊豆線
荒原の棚田
湯ケ島温泉
天城湯ケ島支所
天城さくらの里公園
出会い橋
(主)伊東西伊豆線
国道４１４号
水垂烏広場
浄蓮の滝
鉢窪山
道の駅「天城越え」
滑沢渓谷
八丁池
天城山隧道
5Km

（2）まちづくりのテーマ－目標－プロジェクト

先に述べた天城湯ケ島地域の魅力と課題と、地域ごとに行ったワークショップでの意見を踏まえ、まちづくりのテーマに応じた目標を以下のように設定します。

次ページ以降に、各目標の実現上の課題と取り組むべきプロジェクトを設定します。

－ 地域のまちづくりのテーマと目標 －

豊かな自然の中で
文学・歴史と温泉を活かした
交流とコミュニティを育む地域づくり

天城山系の豊かな自然の中で、文学・歴史文化資源と温泉を観光資源として活用を図り、観光交流や地域交流により地域の活力を創出し、コミュニティを育む地域づくりを目指します。

- **目標①　新しいＩＣの整備と周辺の土地利用の検討**
- **目標②　交通利便性を活かした定住促進まちづくり**
- **目標③　文学・歴史文化資源と温泉を活かした観光交流や地域交流の拠点づくり**
- **目標④　豊かな自然資源の保全と観光への活用**
- **目標⑤　都市間や地域間の交流・連携を強化する道路交通ネットワークの形成**

－ 地域のまちづくりの目標ごとのプロジェクト －

目標①　新しいＩＣの整備と周辺の土地利用の検討

伊豆縦貫自動車道を有効に活用するためには、周辺の土地を立地特性に応じて有効活用し、地域振興に生かしていくことが必要です。特に新たに整備される中間ＩＣ周辺では将来土地利用の検討が必要です。

ワークショップでの意見
・中間ＩＣは自然と一体化することや自然の周遊ルートと整備を併せて行うなど、地域の特徴や観光を意識した整備が必要。
・観光を核にして若い人を定着させる、移住のための環境づくりもすべき。
・自然がなくなると浄蓮の滝の恩恵が半減してしまう。
・長野地区にハーフインターを整備してほしい。

●まちづくりの基本方針

伊豆縦貫自動車道を地域振興に活かすため、月ケ瀬ＩＣ及び天城湯ケ島～河津区間 中間ＩＣの周辺において、観光などの地域経済の活性化に寄与する土地利用を推進します。プロジェクトを推進するにあたり、月ケ瀬ＩＣ周辺で行われるプロジェクトと連携を図るほか、天城湯ケ島支所や湯ヶ島温泉周辺へ賑わいを波及させることを目指します。

●プロジェクト

①－１　伊豆縦貫自動車道（天城湯ケ島～河津）中間ＩＣ周辺の土地利用検討

・市と住民が連携し、ＩＣ整備と合わせた周辺街区の基盤整備や公有地の活用、移住の促進を念頭においたビジネス環境の整備、特定用途制限地域の幹線道路沿道地区の指定、地域資源を活かした観光振興に必要な土地利用を検討します。
・土地利用の促進にあたり、土砂災害の危険性がある急傾斜地等の防災対策の早期実現を図ります。
・土地利用にあたっては、周辺の自然景観や環境に十分に配慮します。
・ＩＣ整備の効果を、湯ヶ島温泉をはじめとする周辺地域に波及させるため、拠点と周辺の観光交流施設の連携による情報発信や魅力資源の活用など、新たな人の流れやにぎわいの創出に取り組みます。

目標②　交通利便性を活かした定住促進まちづくり

天城湯ケ島地域では人口の転出傾向が続き、高齢化が進行しています。他地区でも定住促進の取組が進められていますが、特に天城湯ケ島地域では伊豆縦貫自動車道の利便性を活かした転入誘導策が求められています。

ワークショップでの意見
・地域からの転出が続いており、既存の団地や月ケ瀬ＩＣ周辺の空き地等を活用して移住促進の取組を進める必要がある。
・圃場整備されていない農地を活用して宅地整備できるエリアを検討すべき。
・移住者が集まるように、クラインガルテン付き住宅など多様な住宅を供給すべき。

●まちづくりの基本方針

伊豆縦貫自動車道の交通利便性と月ケ瀬ＩＣ周辺から天城小学校所周辺の機能集積を地域振興に活かし、移住・定住を促進するため、地区計画の策定や用途地域の設定について検討します。

●プロジェクト

②－１　月ケ瀬ＩＣ及び幹線道路周辺の定住促進に向けた新たな土地利用の誘導

・市と地域の協働により、天城小学校周辺からふらっと月ケ瀬（こども園等）周辺までにおける空き地、空き家、耕作放棄地等の低未利用地を利活用し、住まいや働く場づくりなどにより定住促進を図ります。
・市が主体となり、補助幹線道路の沿道についても、地形や土地利用の実態に応じた幹線道路沿道地区の指定を検討します。

②－２　交流や移住・定住を呼び込むための農地活用

・地域が主体となり、就農支援、地元材の活用による林業振興と連携した住宅の供給の検討、移住支援と連携した空き家・空き地、耕作放棄地等の活用検討を行います。
・市と住民の協働により、家庭菜園など農に親しむことができる空き家・空き地の活用や、観光・レクリエーションと連携したワーケーション、耕作放棄地等低未利用地を活用した就農支援等と連携し、多様な移住・定住の促進を図ります。

目標③　文学・歴史文化資源と温泉を活かした観光交流や地域交流の拠点づくり

文学の郷としての歴史的な資源や湯ヶ島温泉などの観光資源など多くの魅力のある地域ですが、新たな観光客を呼び込む魅力や、地域住民が交流する場が不足しており、地域の魅力を十分に活かせていません。

ワークショップでの意見
・公共施設の跡地や空き家、廃業した旅館などへの対応や利活用を検討すべき。
・湯ヶ島温泉は隠れ家的な旅館が多く、客が街を歩けるつくりになっていない。
・天城会館を利用して湯巡りができる、文学の郷に観光客を呼びこむなど新たな取組を行うべき。

●まちづくりの基本方針

天城湯ケ島地域の歴史文化資源を活かし、観光交流を促進するため、地区内の公有地等の有効活用を促進するともに、温泉地の魅力づくりを図ります。
地域の拠点である天城湯ケ島支所周辺に商業・業務機能を維持・誘導し、良好な住環境を保全・形成するため、地区計画の策定や用途地域の設定について検討します。

●プロジェクト

③－１　公有地等を活用した交流や賑わいの創出（公園・広場含む）

・市が主体となり、営林署跡地の公園整備を行います。
・市と住民の協働により、旧湯ヶ島小学校グラウンドの防災公園整備（ヘリポート、避難・応急仮設等）、天城会館、天城中学校（防災ヘリポート指定済）等公有地の利活用を検討します。

③－２　湯ヶ島温泉の周遊環境整備と景観まちづくり

・市と住民の協働により、文学碑などの歴史文化資源の活用や旧下田街道等周辺の周遊環境整備と連携した湯ヶ島温泉のルート検討と歩行者環境整備を行います。
・湯ヶ島温泉らしい趣のある景観づくりを通じて旅館の再生や誘致を図ります。
・市と住民の協働により、上の家や営林署跡地周辺において、文学の郷にふさわしい趣ある景観づくりを推進します。

目標④　豊かな自然資源の保全と観光への活用

狩野川や浄蓮の滝、周囲の森林やわさび田などの貴重な自然を最大限活かし、自然環境を適切に保全するとともに、自然を楽しむことのできる施設や取組が必要になっています。

ワークショップでの意見
・川に降りて遊ぶ空間があること、ホタルがいることなどを売りにした方がよい。
・自然が宝なのに狩野川の自然を壊していることがある。自然を活かす工法を。
・天城会館を起点に狩野川上下流に散策できるようにするといい。

●まちづくりの基本方針

地域の自然や水資源を活かすため、森林を適切に保全するともに、ジオサイトやわさび田などの産業・観光資源を地域振興に活用する方策を検討します。

●プロジェクト

④－１　水源保全や災害防止、景観上重要な民有林の保全・再生

・市が中心となり、特に重要な民有林の特別緑地保全地区指定と保全のための施設整備を行います。

④－２　ジオサイトや狩野川水系、旧道等の地域資源を活かした周遊ネットワークの保全・整備と活用

・市と所有者により、民有林の市民緑地契約と保全・活用のための施設整備を図ります。
・市と所有者が連携し、世界農業遺産になったわさび田の営農環境の保全と活用について検討します。
・地域が主体となり、旧下田街道や既存の遊歩道、観光資源など地域の文化と連携した情報発信による活用促進を図ります。

目標⑤　都市間や地域間の交流・連携を強化する道路交通ネットワークの形成

伊豆縦貫自動車道の整備により広域的な交通アクセスが向上すると同時に、既存の国道や県道などの幹線道路の負荷が減少することが予測されます。これら地区内幹線道路の整備を促進するとともに自転車で走りやすい環境整備や、バス利用の促進のための取組を行う必要があります。

ワークショップでの意見
・伊豆縦貫自動車道により、国道 414 号は交通量が減少するのではないか。
・国道を自転車が走りやすい道路にすべきではないか。
・高齢者、子ども向けに地域内循環型交通システムが必要ではないか。
・国士峠につながる（主）伊東西伊豆線との連携を強化すべき。

●まちづくりの基本方針

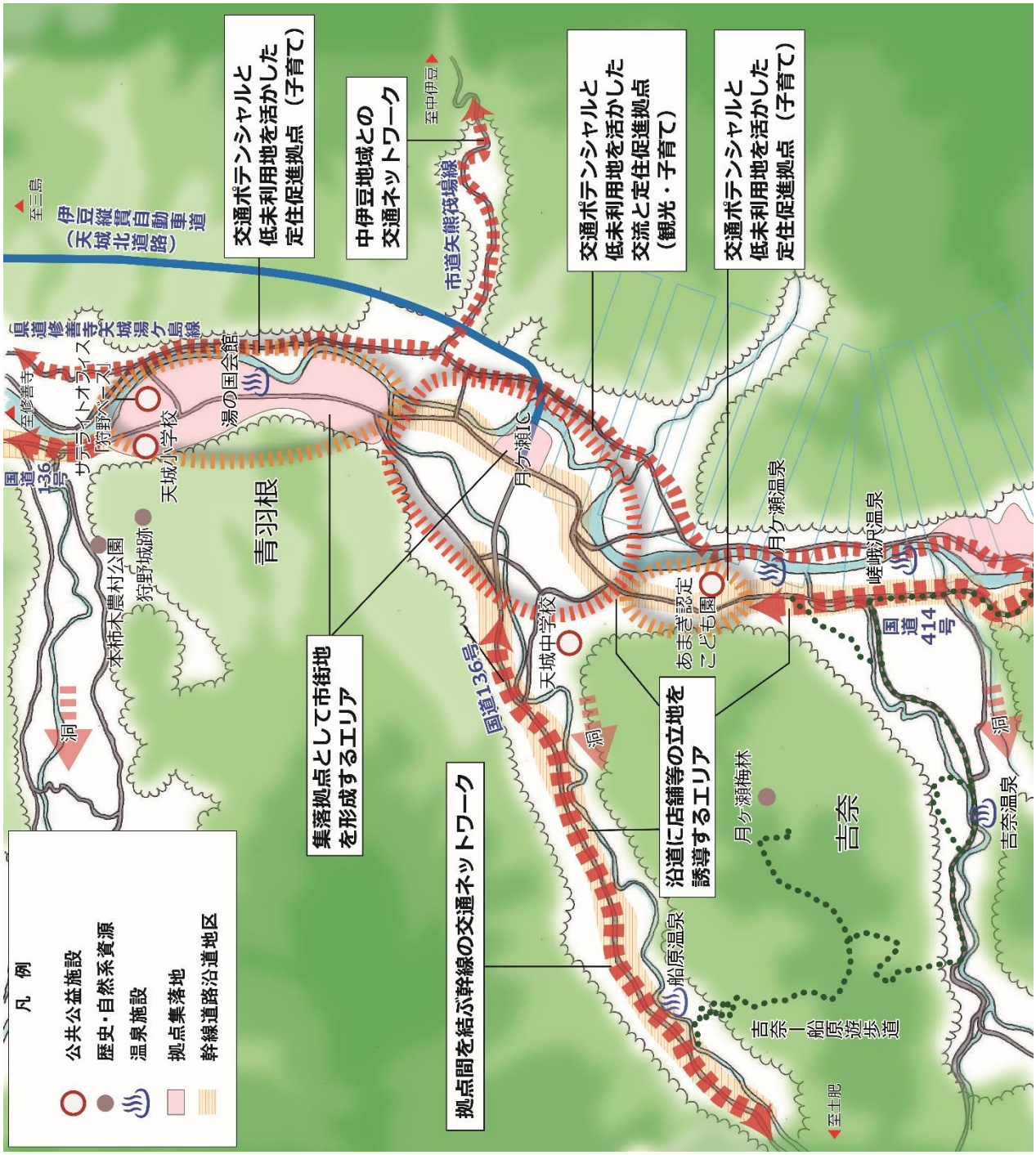
地域の南北を結ぶ主要な幹線道路の整備を推進するともに、修善寺地域とつながる新たな公共交通の導入を図ります。

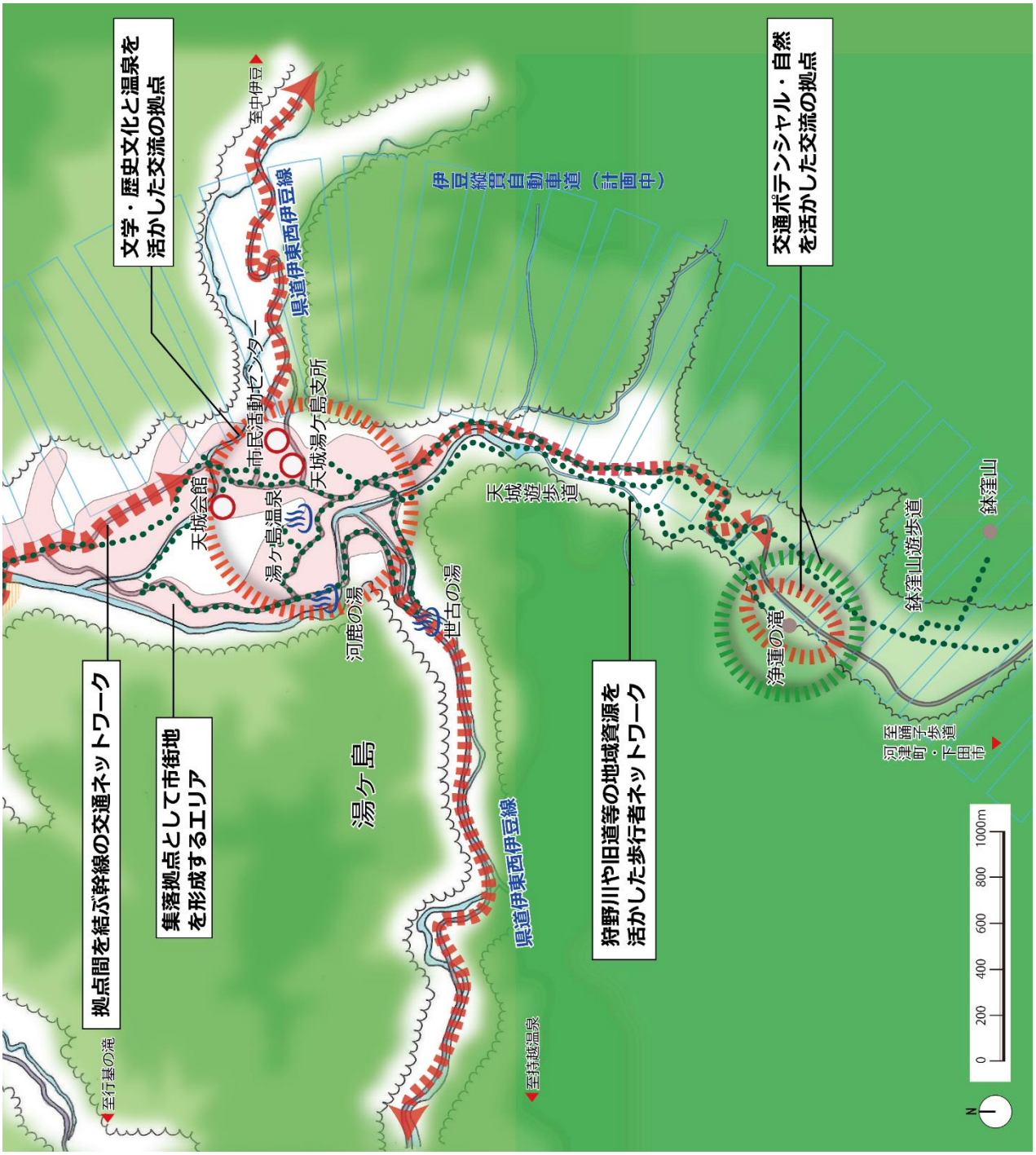
●プロジェクト

⑤－１　南北の軸となる主要幹線道路等の道路・交通環境の改善

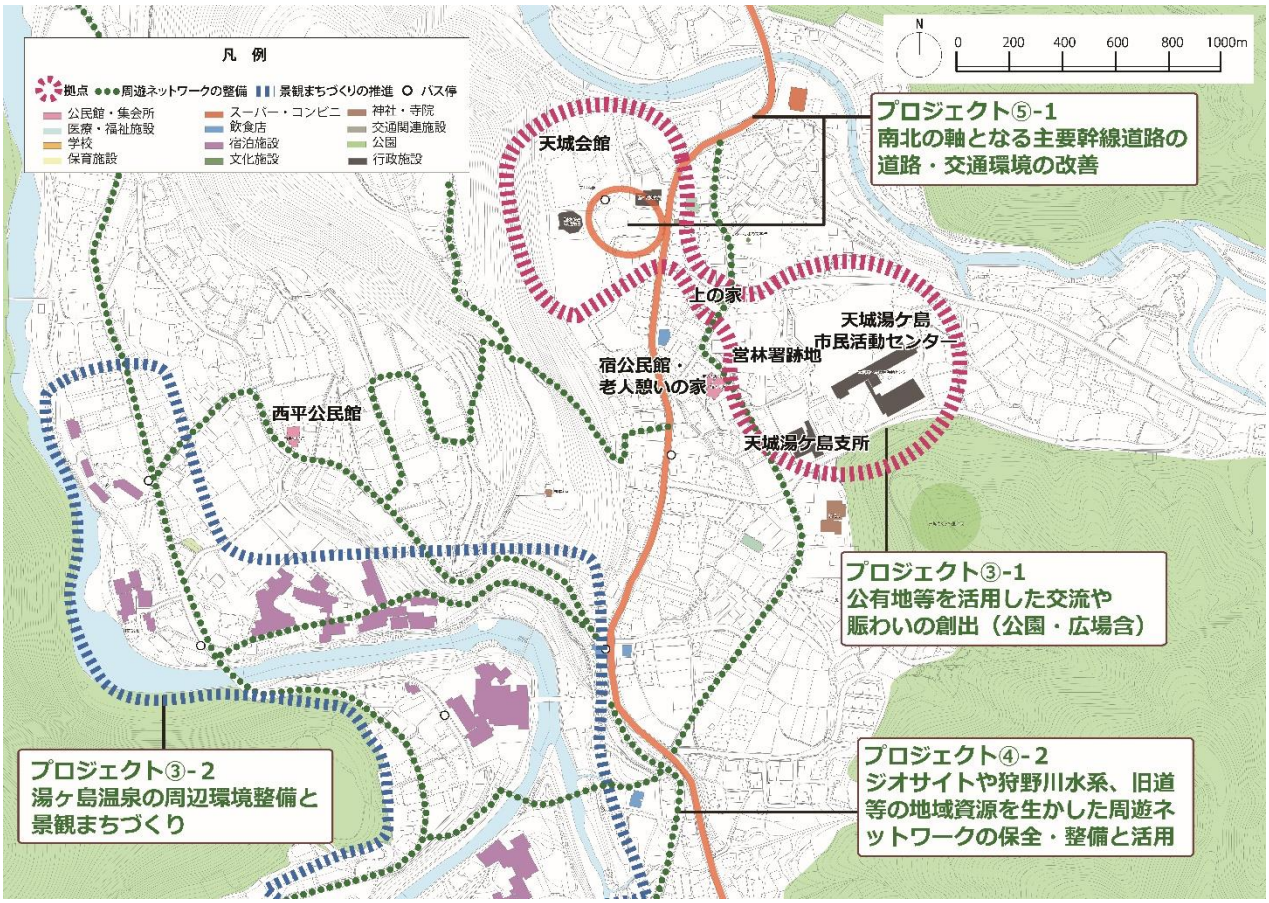
・市と道路管理者（国、県）が連携し、国道 136 号、414 号、（一）修善寺天城湯ケ島線、市道矢熊筏場線の整備（拡幅や交差点改良）を推進します。
・市と交通事業者との連携により、主要なバス停周辺の歩道や待合環境の整備により、バス利用環境の向上を図ります。
・国道 414 号は、市、事業者、住民が連携し、緊急輸送路として沿道の建物の耐震化に取り組みます。
・その他の主要幹線道路についても、土砂災害の危険性がある道路区間とその周辺における防災対策を推進します。
・市と交通事業者との連携により、次世代自動車を活用した移動サービスの導入の検討や、湯ヶ島温泉への交通アクセス向上の推進、修善寺地域から天城湯ケ島地域を公共交通でつなぎシームレスな移動環境の実現を図ります。

（３）将来地域構造図【天城湯ケ島地域】




文学・歴史文化と温泉を活かした交流の拠点
拠点間を結ぶ幹線の交通ネットワーク
集落拠点として市街地を形成するエリア
至行基の滝
至中伊豆
県道伊東西伊豆線
市民活動センター
天城会館
湯ケ島温泉
天城湯ケ島支所
河鹿の湯
世古の湯
湯ケ島
県道伊東西伊豆線
至持越温泉
伊豆縦貫自動車道（計画中）
天城遊歩道
交通ポテンシャル・自然を活かした交流の拠点
狩野川や旧道等の地域資源を活かした歩行者ネットワーク
浄蓮の滝
鉢窪山遊歩道
鉢窪山
至河津町・下田市
0
200
400
600
800
1000m
N

天城湯ケ島地域将来構造図　中心部詳細図

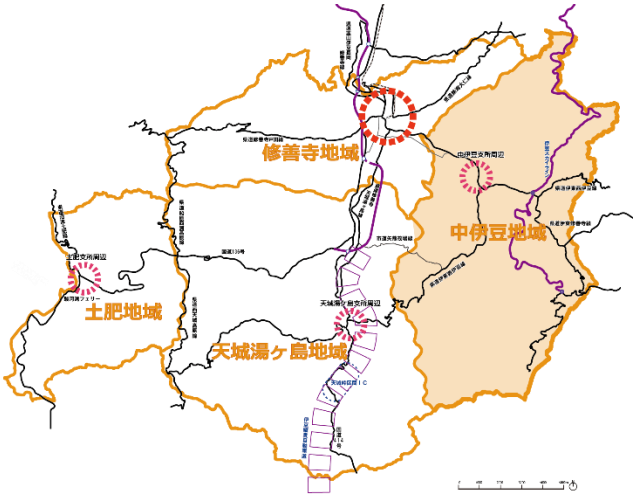


２－４ 中伊豆地域

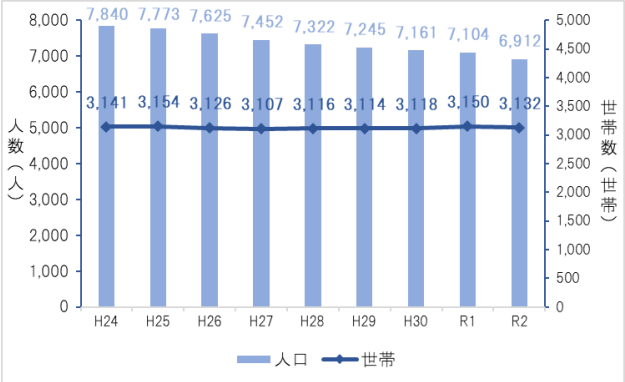
（１）地域の概況とまちづくりの課題

○魅力・資源と課題

位置等



- 中伊豆地域は、（主）伊東修善寺線、（主）伊東西伊豆線沿いに集落が連なっています。また、中伊豆支所周辺には小学校や商業施設等が比較的集積しています。
- 人口・世帯ともに減少傾向にあり、高齢化が進んでいます。一方で、（主）伊東修善寺線による広域的な交通アクセスもあり、少数ではあるものの、他地域からの移住者も見られます。
- 中伊豆支所周辺では、中学校の再編に伴い、令和７年度に中伊豆中学校が跡地となります。また、中伊豆支所周辺には既に跡地となっている旧さくらこども園があり、公共施設跡地の活用が課題となっています。



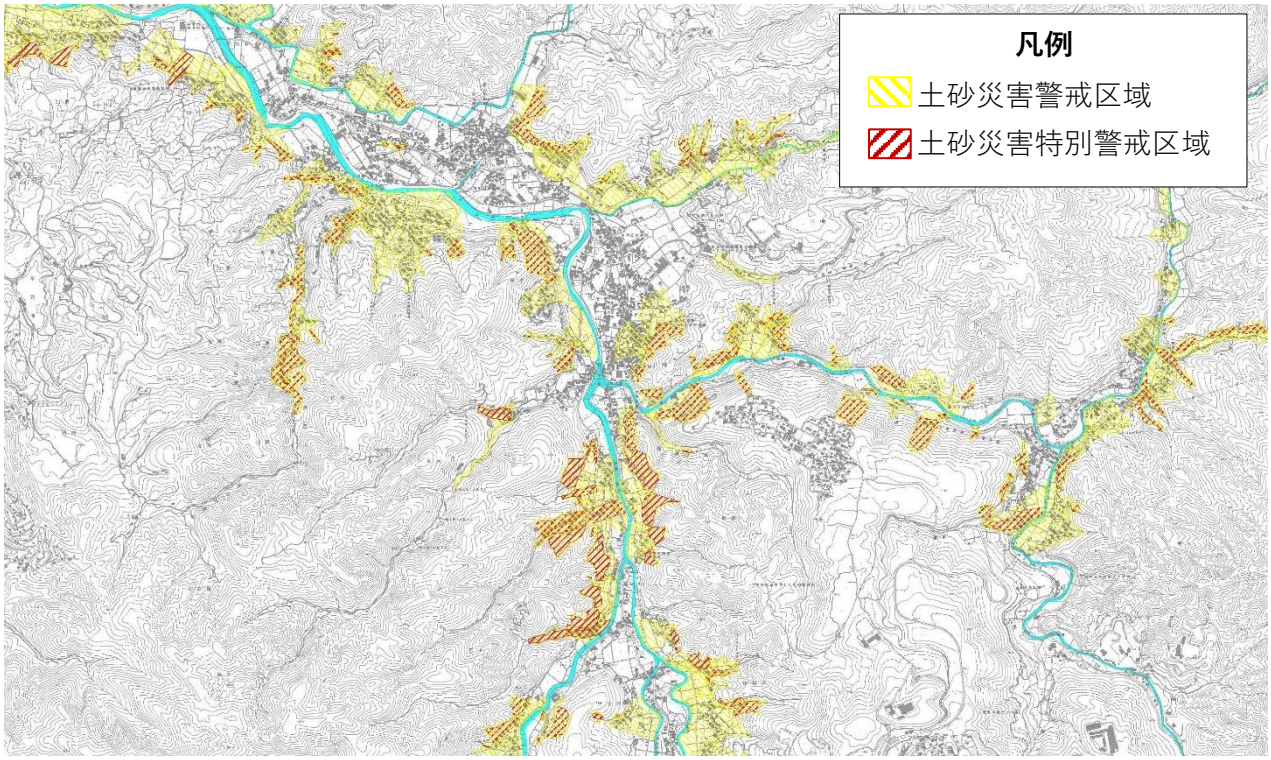
- 原保地区にある旧八岳小学校は、平成 23 年の小学校の統廃合により閉校となり、校舎、体育館、校庭は空き施設となっています。また、冷川地区にある旧大東保育園は大東地域づくり協議会の事務所として活用され、同じく冷川地区にある旧大東小学校は平成 26 年より民間事業者により食料品の工場として活用されています。また、上白岩地区の旧橘保育園も閉園後に園舎が解体され、周辺集落でも公共施設跡地が増加しています。
- 上白岩地区にあるリハビリテーション中伊豆温泉病院は、建物の老朽化等のため、下白岩地区へ 2023 年ごろの移転を予定しています。

中伊豆中学校

地域づくり協議会により利用される
旧大東保育園

防災

●土砂災害や洪水など災害の危険性は市内の他地域と比べると比較的低いですが、中伊豆支所周辺、周辺集落ともに土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域が複数個所あり、日常的な防災の取組や緊急時の避難場所の確保は課題となっています。



中伊豆地域ハザードマップ

交通

●修善寺地域から伊東市を結ぶ(主)伊東修善寺線が通っており、16,000 台／日の交通量があります。

●熱海峠と天城山を縦断する伊豆スカイラインの冷川ＩＣと天城高原ＩＣがあります。

●修善寺駅からのバス交通は住民の足として利用されていますが、周辺集落では運行本数が少なく、バスが運行していない箇所もあるので、交通利便性が低くなっています。そのため、平成 30 年から平成 31 年にかけて、八幡地区、冷川持越地区、伊豆平パールタウン地区、冷川地区、徳永地区、大幡野地区、下尾野地区、沢口地区において、フィーダー（主要なバス路線に接続する枝線）交通としての予約型乗合タクシー（お出かけ中伊豆）の実証運行を試験的に行いました。計 117 名が登録しましたが、実際の利用者数は少なく、アンケートでは、「現在は自家用車で移動するため必要ない」、「修善寺駅やリハビリテーション中伊豆温泉病院へアクセスできない」こと等が利用しない理由としてあげられています。

（主）伊東修善寺線

景観

●集落地と周辺に広がる田畑や里山が調和し、生活に潤いを与えるのどかで良好な景観を創出しています。

●地域内を流れる大見川とその支流は、周囲の里山と調和して水の潤いある景観を創出しています。

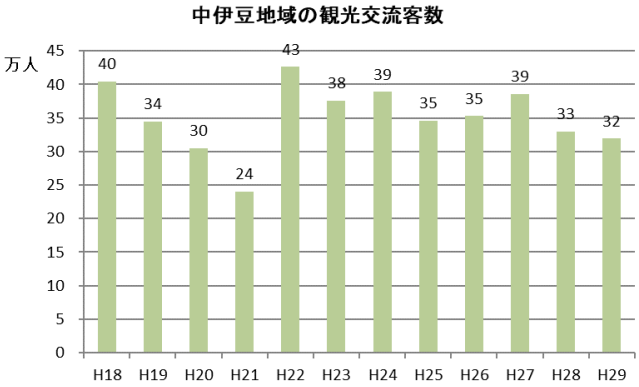
●筏場を中心に地域に存在する畳石式わさび田の景観は、地域の名産品であるわさびの営農風景であり、周囲の里山と調和して良好な景観を創出しています。わさび田の良好な景観も含め、「静岡水わさびの伝統栽培」として世界農業遺産にも選定されています。

集落地と里山が調和した景観

畳石式わさび田の景観

産業（観光業・農林漁業）

●温暖で降水量も多い気候や豊かな自然環境を活かし、周辺集落では古くからわさびやしいたけの栽培が盛んに行われています。中伊豆支所周辺でも農業が行われていますが、担い手の高齢化や後継者不足等により、耕作放棄地となっている農地もあります。



●令和元年には、地域の名産品であるわさびを活かした地域振興を展開していくことを目的として、「伊豆市わさびの郷構想」が策定されました。本地区は、わさびの郷の拠点地域として、新たな拠点の整備や交流機能･情報発信機能の強化等の取組が想定されています。

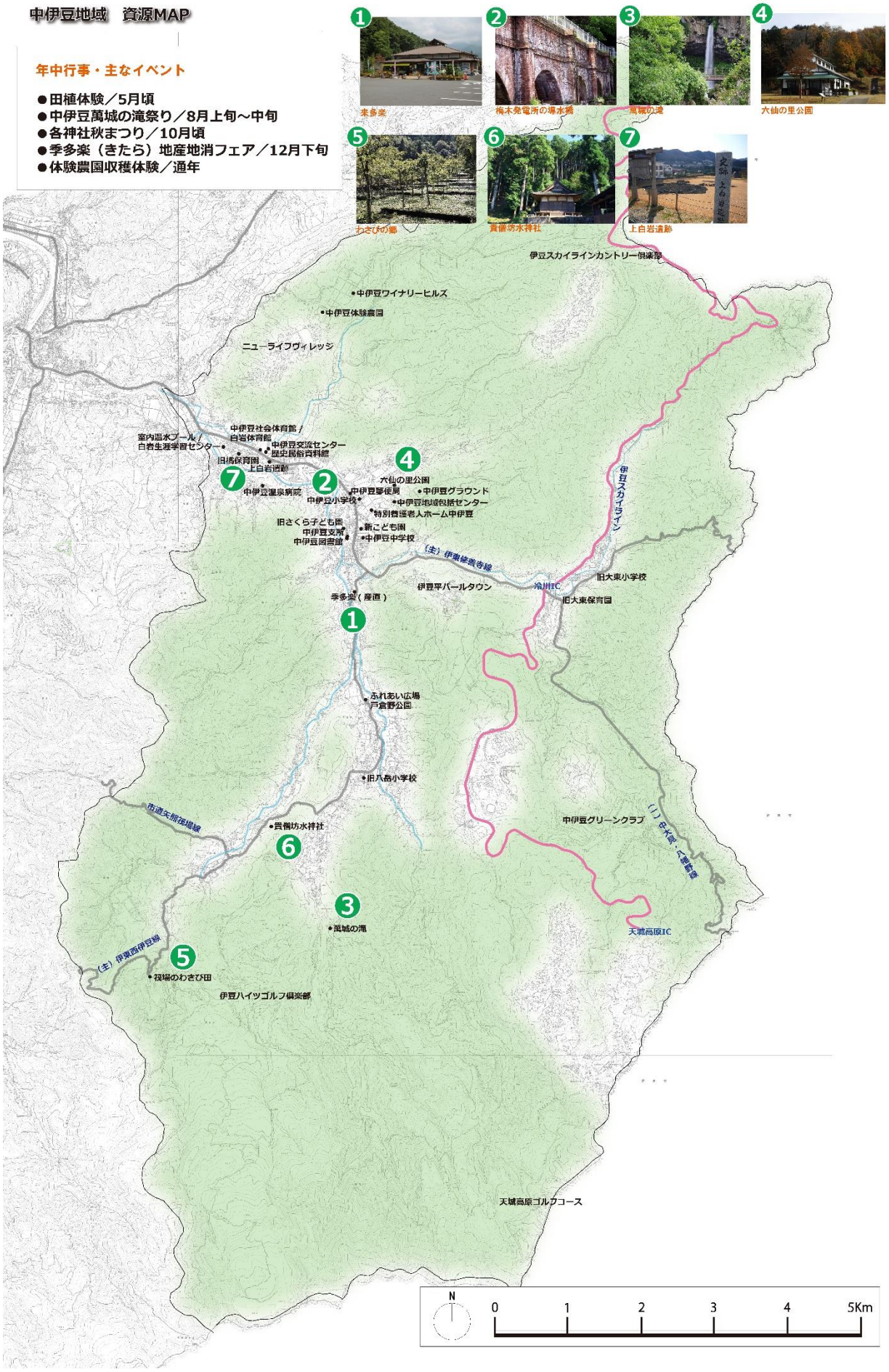
●豊かな山林を活かして林業が行われていますが、担い手の高齢化や後継者不足等により、手入れができなくなった山林もあります。

●豊かな自然環境を活かした萬城の滝キャンプ場、中伊豆ワイナリーヒルズ、中伊豆体験農園等の観光資源を有しています。また、温泉資源を生かした公営の温泉スタンドや、歴史文化資源である下白岩ジオサイトや上白岩遺跡等の資源もあり、年間 32 万人（平成 29 年　観光交流客数）が訪れています。

中伊豆地域　資源MAP

年中行事・主なイベント

- 田植体験／5月頃
- 中伊豆萬城の滝祭り／8月上旬～中旬
- 各神社秋まつり／10月頃
- 季多楽（きたら）地産地消フェア／12月下旬
- 体験農園収穫体験／通年



（2）まちづくりのテーマ－目標－プロジェクト

先に述べた中伊豆地域の魅力と課題と、地域ごとに行ったワークショップでの意見を踏まえ、まちづくりのテーマに応じた目標を以下のように設定します。

次ページ以降に、各目標の実現上の課題と取り組むべきプロジェクトを設定します。

－ 地域のまちづくりのテーマと目標 －

豊かな自然と営みが織りなす
景観とその恵みを活かした
交流とコミュニティを育む地域づくり

天城山系の豊かな自然と農業などの人の営みが織りなす景観と、自然や農業の恵みを活かしながら、観光交流や地域交流により地域の活力を創出し、地域コミュニティを育む地域づくりを目指します。

- **目標①　学校跡地等を活用した観光交流や地域交流の拠点づくり**
- **目標②　都市間や地域間の交流・連携を強化する基幹・支線の道路交通ネットワークの形成**
- **目標③　山林や農地の保全による地域の個性となる良好な景観の保全と活用**
- **目標④　集落地の安全性の確保や居住環境の維持を図るための土地利用の新たなルールの導入の検討**

目標①　学校跡地等を活用した観光交流や地域交流の拠点づくり

中伊豆地域では、複数の公共施設跡地が発生しています。中伊豆支所周辺は、中学校の統廃合に伴い、大規模な跡地が発生する予定ですが、交通量が多い（主）伊東修善寺線の沿道であることを踏まえて、地域の活性化につながるように活用することが必要です。周辺集落の小規模な跡地については、地域交流の小さな拠点として活用することが必要です。

ワークショップでの意見
・学校跡地は広さがあるので、民間事業者にとっても利用しやすいのではないか。
・中伊豆小学校は県道沿いでアクセスが良いので、活用しやすい。
・若年層を増やすために活用した方が良い。

●まちづくりの基本方針

学校跡地等を活用し、中伊豆地域全体と周辺集落ごとに、観光や地域交流、防災、定住促進等に寄与する拠点の形成を図ります。
地域の拠点である中伊豆支所周辺に商業・業務機能を維持・誘導し、良好な住環境を保全・形成するため、地区計画の策定や用途地域の設定について検討します。

●プロジェクト

①－１　活力ある拠点づくりのための公有地の活用と公民連携まちづくり

・市が主体となり、中学校統廃合後に中伊豆小学校の効果的な配置を検討し、こども園と合わせた子育て拠点の整備を推進します。
・市が主体となり、学校跡地等を活用し、防災や交流機能を備えた（仮称）八幡公園の整備、交通結節点等の整備、産業誘致や雇用創出、定住促進のための新たな活用を検討します。

①－２　周辺集落の持続可能な交流拠点整備

・市と住民が連携し、旧大東保育園や旧八岳小学校、旧橘保育園等の周辺集落の公共施設跡地を中伊豆地域のサブ拠点として活用し、来訪者を受け入れるビジターセンターやテレワークができる施設などの機能を有した交流拠点や定住促進に寄与する施設として整備することを検討します。
・市と住民が連携し、交流拠点としての早期活用のための担い手づくりを行います。
・公共施設跡地の建築物の耐震性能等により活用が難しい場合は、市が主体となり、施設の改修・再整備等について検討します。

①－３　拠点集落における土砂災害の被害防止

・市が主体となり、事業者や住民への土砂災害危険個所等の周知と移転支援制度の活用促進に取り組み、被害防止を図ります。
・拠点においては、土砂災害の危険性がある急傾斜地等の防災対策の早期実現を図ります。

目標②　都市間や地域間の交流・連携を強化する基幹・支線の道路交通ネットワークの形成

地域内外の交通や交流を支える幹線道路等の道路ネットワークの整備を継続して推進するとともに、住民の日常の足であるバス交通等の交通ネットワークの維持が必要です。
（主）伊東修善寺線沿道については、交通量の増加や中伊豆温泉病院の移転といった機会を活かし、地域の活性化に資する新たな土地利用の検討が必要です。

ワークショップでの意見
・（主）伊東修善寺線の交通量を活かし、地域に取り込むことが必要。
・周辺集落から支所周辺への移動手段がない。

●まちづくりの基本方針

地域や拠点間を結ぶ道路・交通ネットワークの形成、交通の拠点となる結節点の整備に取り組むとともに、幹線道路沿道の土地利用について検討します。

●プロジェクト

②－１　集落ごとの交通結節点の整備

・市と住民が連携し、バス停と周辺の道路環境の整備について、生活交通ネットワークの形成状況を踏まえて、コミュニティの拠点づくりを目指します。

②－２　基幹となる公共交通やフィーダー交通ネットワークの維持

・市と事業者が連携し、新中学校の基幹となる修善寺駅から中伊豆支所周辺までのバス路線の維持に努めます。中伊豆支所周辺から周辺集落への移動支援策について継続して検討し、高齢者やこども等交通弱者の日常の足の確保を目指します。
・検討については、新中学校の整備と合わせて行われる「伊豆市生活交通ネットワーク形成計画」の見直しと連携して行います。

②－３　拠点間を結ぶ道路の安全で快適な歩行者・自転車環境の整備

・市と道路管理者が連携し、（主）伊東修善寺線、市道小川遠藤橋線を優先路線として、道路改良と合わせて通学路としての歩道整備や自転車走行環境の改善を推進します。
・その他の拠点と集落を結ぶ道路についても、危険個所の解消等の整備を行い、支線のネットワークの維持に努めます。

●プロジェクト

②－４　（主）伊東修善寺線沿道の雇用の創出や商業機能の誘導、定住促進に向けた新たな土地利用の誘導

・市が主体となり、地形や土地利用の実態に応じた幹線道路沿道地区の指定や地区計画等の手法を想定した沿道集落地の土地利用等について検討します。
・すでに宅地化している敷地については、市、事業者、住民が連携し、緊急輸送路として沿道の建物の耐震化に取り組みます。

②－５　中伊豆温泉病院周辺の交通結節点整備と土地利用の検討

・市と事業者が連携し、リハビリテーション中伊豆温泉病院移転予定地における交通結節点整備について検討します。
・市と住民が連携し、リハビリテーション中伊豆温泉病院移転予定地周辺において、市民と来訪者が利用できる、定住促進や商業機能、産業振興、住宅機能など多機能な拠点の形成を目指します。
・リハビリテーション中伊豆温泉病院移転予定地周辺については、農用地区域の営農環境の保全を図りつつ、都市的土地利用の見通しが明らかになった段階で、農業施策との調整を行い、地区計画制度の導入や適切な用途地域の設定について検討します。
・事業者と市、住民が連携し、病院移転後の跡地利用について、地域の意向を踏まえ、地域振興や賑わいづくり、企業誘致、定住促進に資する活用を検討します。

②－６　地域間を結ぶ道路の整備

・市が主体となり、天城北道路の月ケ瀬ＩＣと連絡し、天城湯ケ島地域と東伊豆方面を結ぶ役割を担う道路として、市道矢熊筏場線の整備を推進します。

目標③　山林や農地の保全による地域の個性となる良好な景観の保全と活用

地域の個性となる良好な景観の維持創出や災害防止の観点から、豊かな山林や農地を適切に維持・管理・保全するとともに、観光交流等のまちづくりへ活用することが必要です。

ワークショップでの意見
・あふれる自然を守るために、開発地とのメリハリをつけることが必要。
・放置されている共有林が多いが、高齢化や担い手不足のためコミュニティによる維持には無理がある。
・数は少ないが、若い世代の林業従事者は増えている。

●まちづくりの基本方針

豊かな山林や農地を水源保全や災害防止のために維持管理するとともに、地域の魅力資源として観光や交流のために活用することを推進します。

●プロジェクト

③－１　水源保全や災害防止、景観上重要な里山の保全・再生

・市と森林所有者が連携し、国有林や保安林について、引き続き適切な維持・管理により保全します。
・市と森林所有者が連携し、水源保全や災害防止の観点から重点的に保全・再生すべき里山を抽出し、民有林の緑地保全・活用のための制度や、荒廃した山林の再生支援事業など、施策の導入を検討します。
・市と森林所有者、住民が連携し、集落地周辺に広がる田畑やわさび田、里山等について、地域の歴史文化資源と合わせて、わさびの郷づくりやグリーンツーリズム、６次産業等と連携した保全、活用を図ります。
・大見川など水辺空間については、市と河川管理者（県）、地域が連携し、遊歩道など川と触れ合える水辺空間として整備・活用します。

目標④　集落地の安全性の確保や居住環境の維持を図るための土地利用の新たなルール導入の検討

高齢化や人口減少により、空き家や空き地などが散見され、集落の活力低下が懸念されています。このため、集落地の居住環境の維持を図るとともに、定住や交流を促進する取組が必要です。

ワークショップでの意見
・空き家が増加しているので活用したいが、所有者が貸したがらないことが多い。

●まちづくりの基本方針

地域との協働による集落環境整備や低未利用地の利活用に取り組み、良好な住環境の維持・形成を推進します。

●プロジェクト

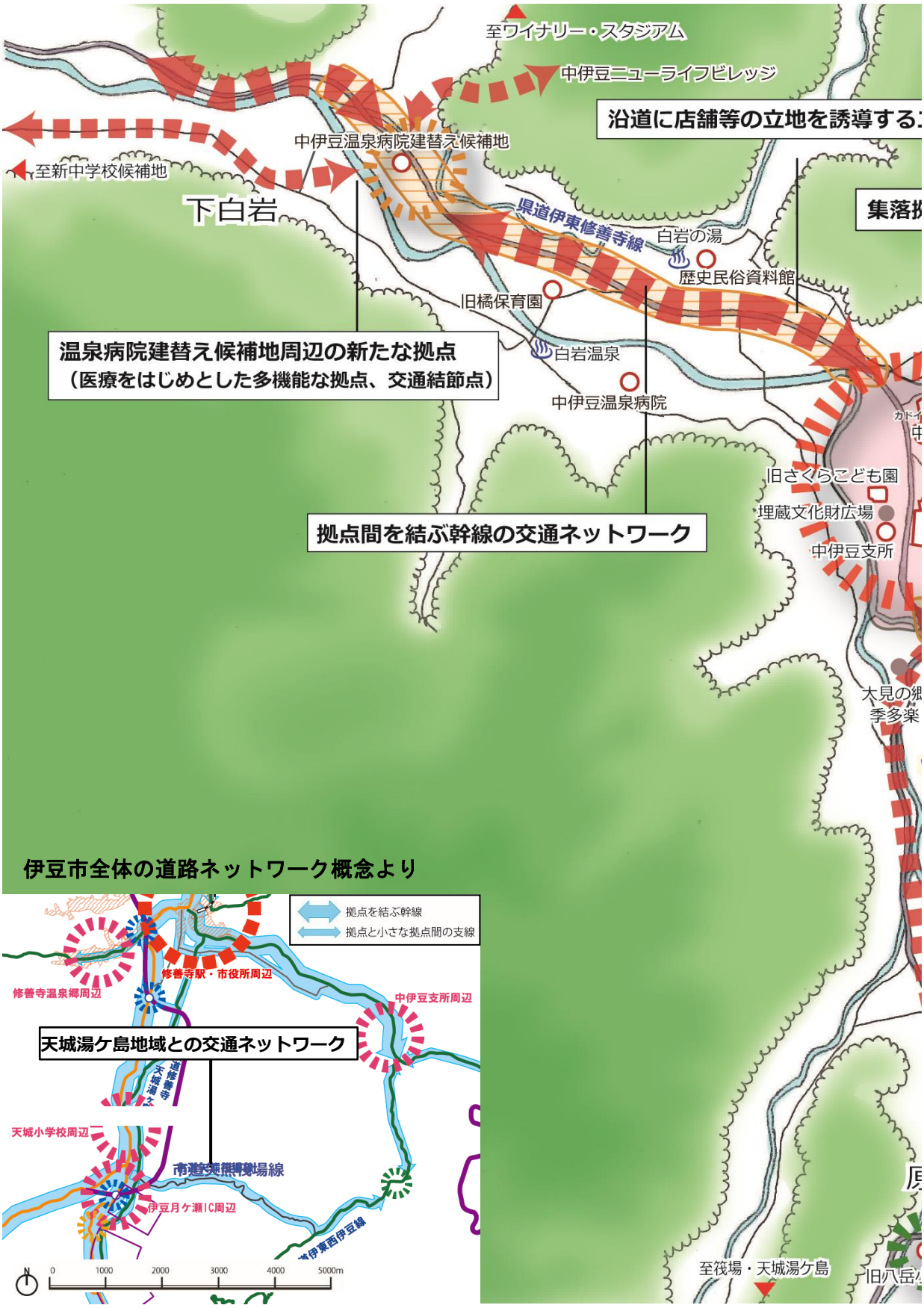
④－１　住環境維持のためのルールづくりと活用

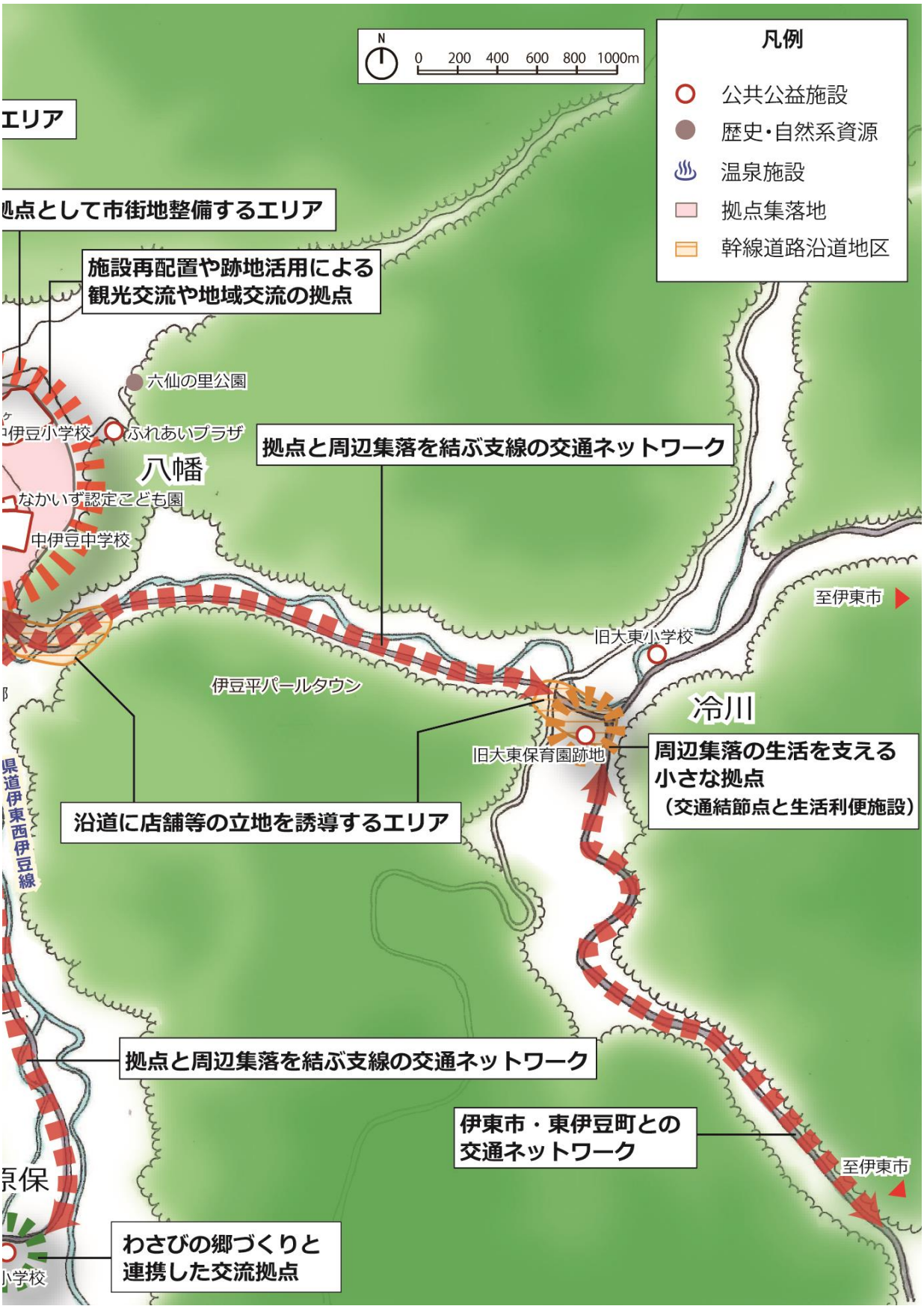
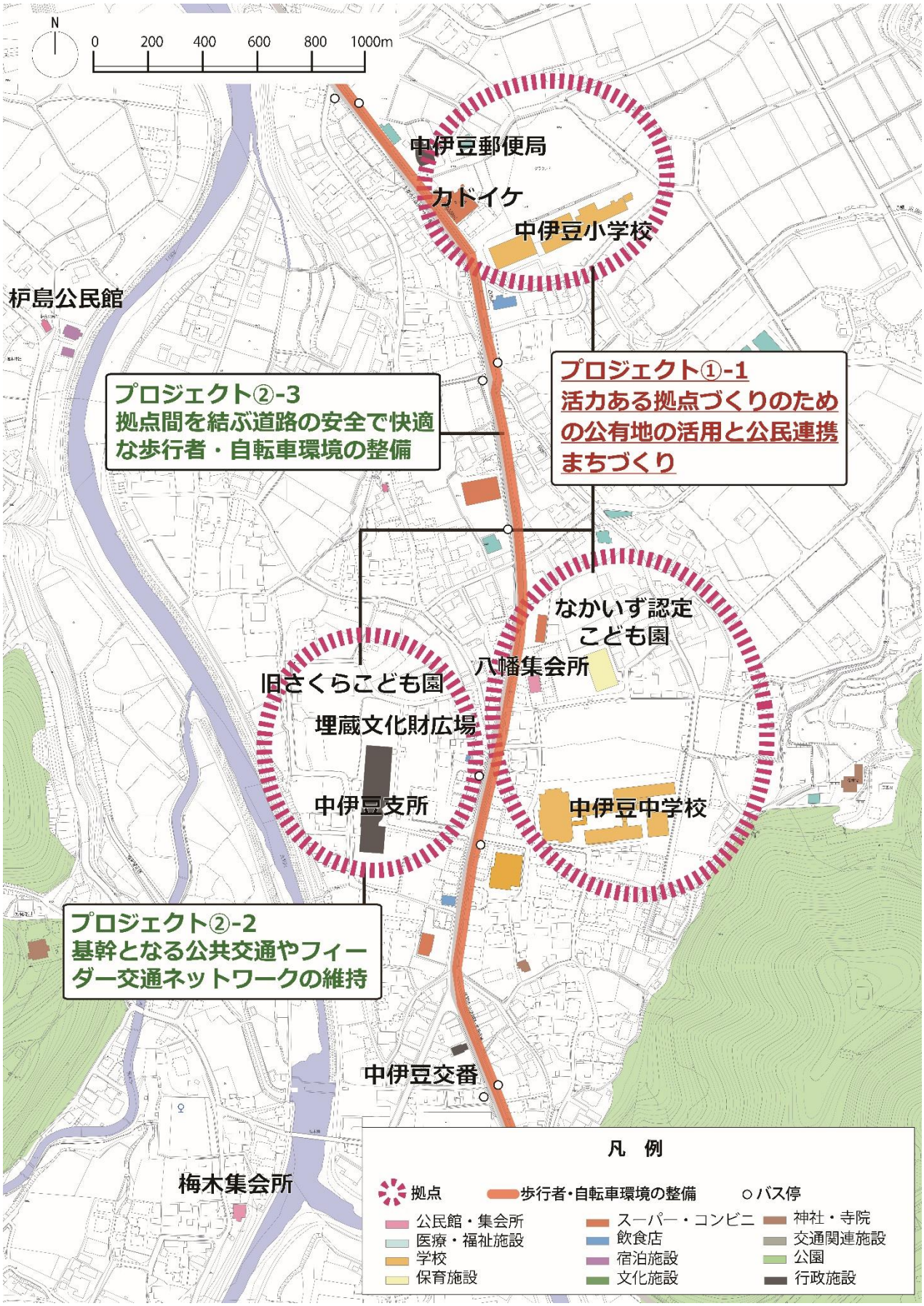
・住民と市が連携し、住環境保全のルールや集落環境整備方策について、地区計画等の手法を想定し、検討します。

④－２　集落内の低未利用地の利活用

・住民と市が連携し、空き家・空き地、耕作放棄地等の低未利用地の把握と利活用を検討し、家庭菜園など農に親しむことができる住まいの提供など移住・定住の促進、子育て環境の向上や多世代の居場所づくりへの活用を図ります。

（３）将来地域構造図【中伊豆地域】




N
0 200 400 600 800 1000m
凡例
公共公益施設
歴史・自然系資源
温泉施設
拠点集落地
幹線道路沿道地区
エリア
拠点として市街地整備するエリア
施設再配置や跡地活用による
観光交流や地域交流の拠点
六仙の里公園
中伊豆小学校
ふれあいプラザ
八幡
なかいず認定こども園
中伊豆中学校
拠点と周辺集落を結ぶ支線の交通ネットワーク
至伊東市
旧大東小学校
伊豆平パールタウン
冷川
旧大東保育園跡地
周辺集落の生活を支える
小さな拠点
（交通結節点と生活利便施設）
県道伊東西伊豆線
沿道に店舗等の立地を誘導するエリア
拠点と周辺集落を結ぶ支線の交通ネットワーク
伊東市・東伊豆町との
交通ネットワーク
至伊東市
原保
わさびの郷づくりと
連携した交流拠点
小学校

中伊豆地域将来構造図　中心部詳細図