

序章

目次

1	伊豆市都市計画マスタープランの改定について	1
1-1	改定の背景	1
1-2	策定体制	5
1-3	位置づけと役割	6
2	伊豆市都市計画マスタープランの目標年次と計画対象区域	8
2-1	目標年次	8
2-2	計画対象区域	8
3	伊豆市都市計画マスタープランの構成	9

1 | 伊豆市都市計画マスタープランの改定について

1-1 改定の背景

(1) 改定の背景

① 伊豆市の都市計画の現状と課題

伊豆市では、旧修善寺町において、昭和46年に田方広域都市計画区域、昭和51年に区域区分を指定し、土地区画整理事業、下水道事業などの都市基盤整備を進めてきました。

平成16年に旧修善寺町、旧土肥町、旧天城湯ヶ島町、旧中伊豆町の4町が合併し現在の市域となりましたが、都市計画区域や区域区分、都市施設等の見直しを行っていませんでした。そのため、同一市内に土地利用制限の強度が大きく異なる地区が混在（市街化区域と市街化調整区域に区分された都市計画区域である修善寺地区と、都市計画区域外の土肥地区・天城湯ヶ島地区・中伊豆地区）し、伊豆市としての一体的なまちづくりを進める上で、都市計画区域等の見直しが課題となっていました。

② 加速する人口減少と定住促進の必要性

伊豆市は、平成26年5月に日本創成会議が発表した「消滅可能性都市」に挙げられるなど、高齢化と人口減少は止まらず、そのスピードは加速しています。また、伊豆市北側の市町への人口流出が顕著な状況が続いています。このような相対的に不利な地理的条件を踏まえつつ、地方創生制度を活用し、地方特有の水や緑の美しい自然環境、歴史・文学を活かした移住・定住促進施策が求められています。

③ 「伊豆市の新しい都市計画検討委員会」最終提言

平成26～27年度に設置した学識経験者や関係機関等による「伊豆市の新しい都市計画検討委員会」においては、上記①、②の課題に対し、専門的な立場から今後の都市計画のあり方を検討し、平成28年1月15日に委員会から最終提言を受けました。

提言の概要としては、市のあるべき将来像（「伊豆市コンパクトタウン&ネットワーク構想」の実現）に向け、先導的な取組（プロジェクト）を実施し、それを新しい都市計画及び関連施策で下支えするというものです。

この提言を受け、平成29年3月、田方広域都市計画区域から伊豆市部分を分割し、伊豆都市計画区域に変更するとともに、市街化区域と市街化調整区域の区域区分（線引き）を廃止しました。同時に、特定用途制限地域による地域の実情に合わせたきめ細かい土地利用の規制・誘導を推進してきました。

※次ページに最終提言（本文）を記載

④ 都市計画区域の全市指定（令和3年3月）

平成31年1月、伊豆半島南北方向の骨格的な道路である伊豆縦貫自動車道の天城北道路と、西伊豆方面を連絡する国道136号下船原バイパスが開通しました。伊豆市は「伊豆半島の新基軸（クロスロード）」である一体の都市として整備・開発・保全していくため、令和3年3月、伊豆都市計画区域を拡大し、全市に指定しました。これと合わせて、都市計画マスタープランにおいても地域ごとのまちづくり施策を拡充していく必要があります。

「伊豆市の新しい都市計画検討委員会」最終提言（本文）

伊豆市では、旧修善寺町において、昭和46年に田方広域都市計画区域、昭和51年に区域区分が指定され、その後、土地区画整理事業、下水道事業などの都市基盤整備が進められてきました。

平成16年に旧修善寺町、旧土肥町、旧天城湯ヶ島町、旧中伊豆町の4町が合併し現在の市域となりました。広大な市全域には、雄大な天城連山、狩野川の清流、駿河湾越しの夕日、情緒ある修善寺温泉などの自然や格調高い歴史・文学が、宝石のように散りばめられています。近年は、世界ジオパーク認定へ向けた動き、東京オリンピック大会（自転車競技）開催決定、伊豆縦貫自動車道の整備進展による伊豆半島のクロスロードとしての優位性など、多くの可能性を有しています。

しかし、合併後10年を経ても都市計画区域や区域区分、都市施設等の見直しが行われておらず、伊豆市としての一体的なまちづくりを進める上で課題が生じています。

伊豆市の新しい都市計画検討委員会では、高齢化や人口減少の加速などの喫緊の課題をふまえつつも、地域の魅力を活かした明るい未来を切り拓くまちづくりのために、都市計画はどうあるべきか2年間議論してきました。ここに最終提言として報告します。

記

1 市のあるべき将来像（「伊豆市コンパクトタウン&ネットワーク構想」の実現）

広大な山間地の河川沿いに形成されてきた集落の自然の恵み豊かな暮らしの維持と、伊豆の表玄関である修善寺駅周辺の市街地の都市的空間の創出により、都市（まち）と農山漁村（むら）が補完し合いながら輝きを増し、市民と来訪者の双方にとって快適かつ魅力的で、市民が故郷に誇りを持つべきまちを目指すべきである。

- (1) 旧土肥町、旧天城湯ヶ島町、旧中伊豆町など周辺部においては、既存の公共施設周辺における日常生活機能の確保と高付加価値化を進め、市民と来訪者等が交流でき、故郷に住み続けられる暮らしを維持する。
- (2) 市街地では、中心部に主要な都市機能が集積した、歩いて楽しい高質で快適な都市を創造する。
- (3) 周辺部の拠点と市街地中心部を、公共交通、道路、情報、生活サービスをはじめとした多様かつ多層的なネットワークで結び、いつまでも安心して住み続けるためのまちの骨格を構築する。

2 実現に向けた取組みの方向性について

上記の将来像実現のため、次の基本方針を基に、先導的な取組みを実施すべきである。

- (1) 産業や観光の振興、地域コミュニティ活性化、まちの賑わいづくりなど、住民と力を合わせ、既存の公共施設を有効活用し、地域の魅力を引き出す多様な施策を展開する。
- (2) 身近な公園・広場の整備、日常生活の拠点形成、新たな住まいの確保など、最適な配置について検討の上、効率的かつ効果的な手法により整備する。
- (3) 東京五輪に伴う交通基盤整備を活かし、伊豆縦貫自動車道を背骨とする広域交通網（アクセス道路）の構築を市の将来を見据えて進めるとともに、新しい公共交通体系や暮らしを支えるネットワークを実現する。

3 措置すべき新しい都市計画及び関連施策

上記の取組みを実施するためには、次のとおり、都市計画の転換等を推進すべきである。

- (1) 伊豆市の地域特性を踏まえた施策を展開するために、広域都市計画を見直し、基礎自治体をベースにした独自の都市計画区域の設定を目指す。また、一体的な土地利用制度のもと施策を効果的にプランニングするとともに、集落における生活空間の安全性や空間の質を確保し、温泉や農林水産物をはじめとした多様な地域資源をまちづくりに取り入れるため、市域全域を都市計画区域に指定する。
- (2) 平地が少なく山あいの土地が大部分を占める地形特性や自然災害などの危険性を踏まえ、区域区分に替わる、きめ細かく柔軟な土地利用の規制・誘導を図る手段として、特定用途制限地域の指定や自主条例の制定を進める。
- (3) 伊豆市の魅力の源泉である美しく貴重な自然環境や眺望が、予期しない行為等により喪失することを事前に防ぐため、各種都市計画制度の活用や実効性の高い景観条例の制定等により、積極的な保全措置を講ずる。

(2) 改定の方針

今回の改定の方針は以下のとおりとします。

- ◎ 平成 28 年 3 月に策定した総合計画 基本構想等の上位計画を考慮しつつ、「(1) 改定の背景」を踏まえた本市における今後の都市計画の基本的な方針として、「①都市計画区域を再編」に対応し、「②伊豆市コンパクトタウン&ネットワーク構想」の実現を目指すため、都市計画区域の全市指定を踏まえた地域ごとのまちづくりと、その実現のための都市計画施策を中心とした推進方策を拡充します。
- ◎ 目標年次、基本理念、都市づくりの目標等の根幹は変わらないため、マスタープラン全体の基本的な構成は改定しないものとします。

① 「都市計画区域の再編」

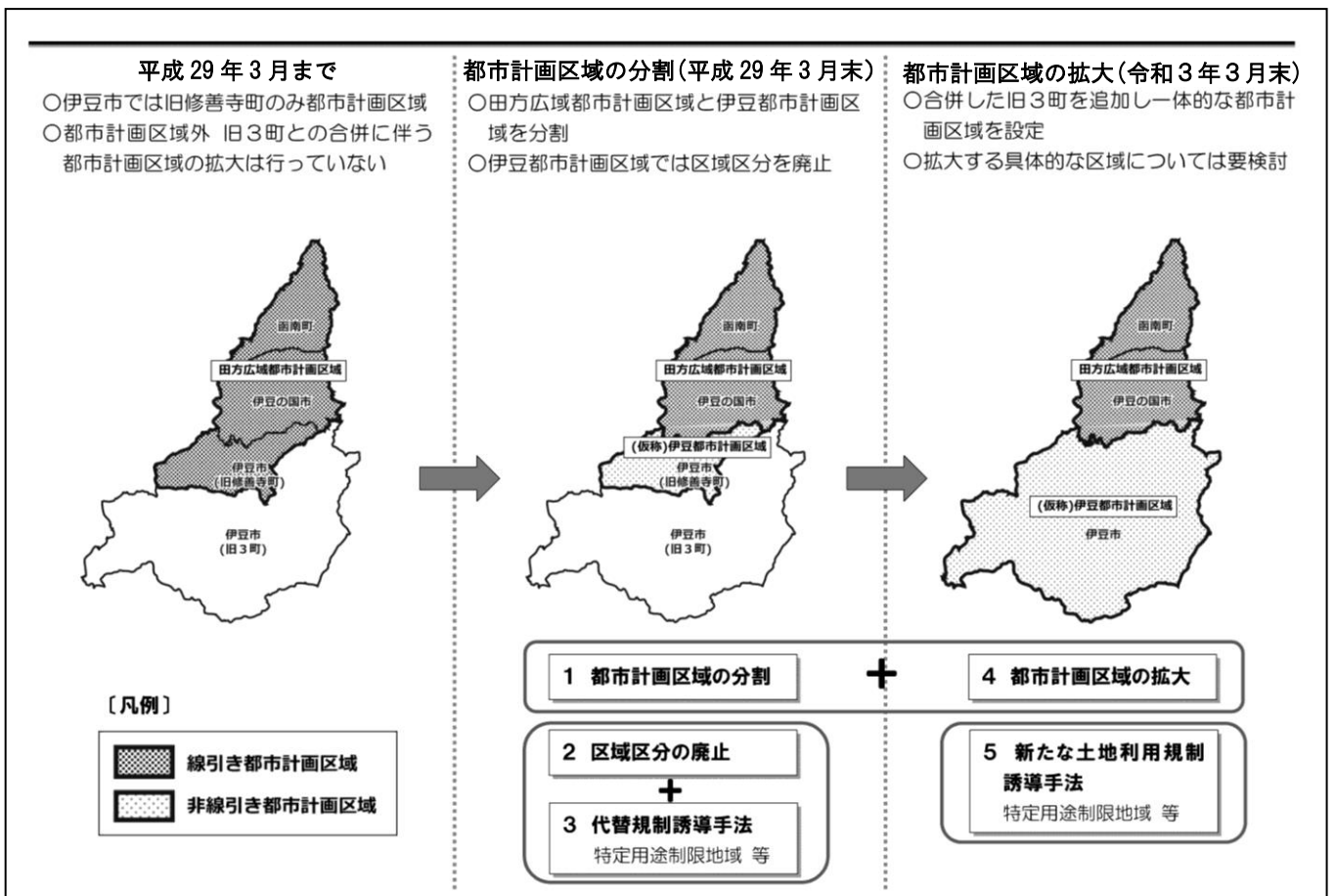


図 都市計画の再編の流れ

② 「伊豆市コンパクトタウン＆ネットワーク構想」

中心部への都市機能の集積
【市街地】

公共交通、道路、情報、生活サービス等のネットワークの充実
【ネットワーク】

既存公共施設等を有効活用した拠点機能の充実
【周辺部】

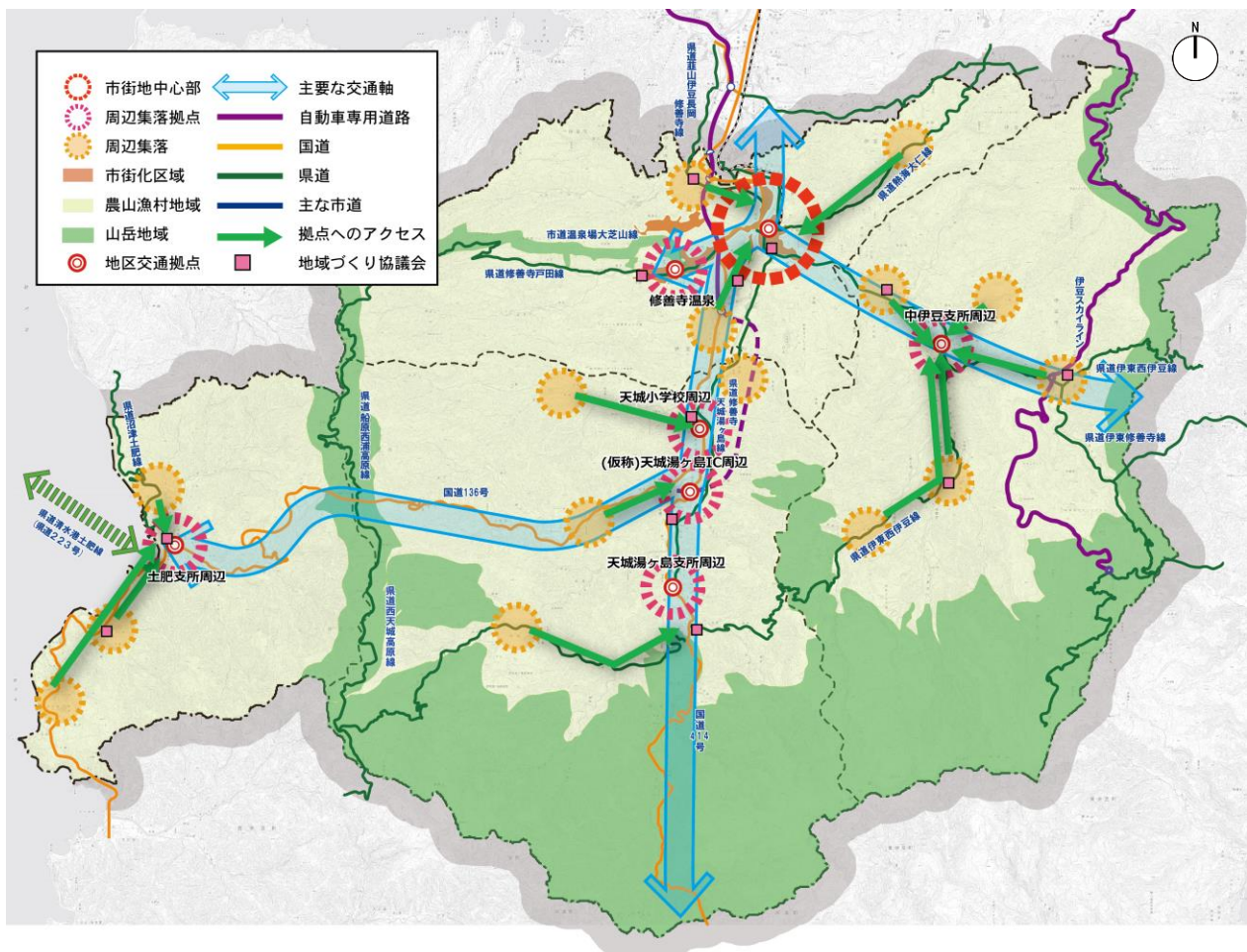


図 伊豆市コンパクトタウン＆ネットワーク構想 構造図

新しい都市計画への転換及び関連施策の措置

- ① 広域都市計画区域からの分割、区域区分に替わるきめ細かい土地利用制度の導入
- ② 合併した基礎自治体として一体的な制度運用に向け、土肥・天城湯ヶ島・中伊豆地区への都市計画区域の拡大
- ③ 中山間地という地域特性を考慮の上、道路、公園等の都市施設の効果的な配置

1-2 策定体制

伊豆市都市計画マスタープランの策定にあたっては、土地対策課が事務局となり、庁内組織である「庁内検討委員会」において、関係各課の連携のもと、協議を進めてきました。

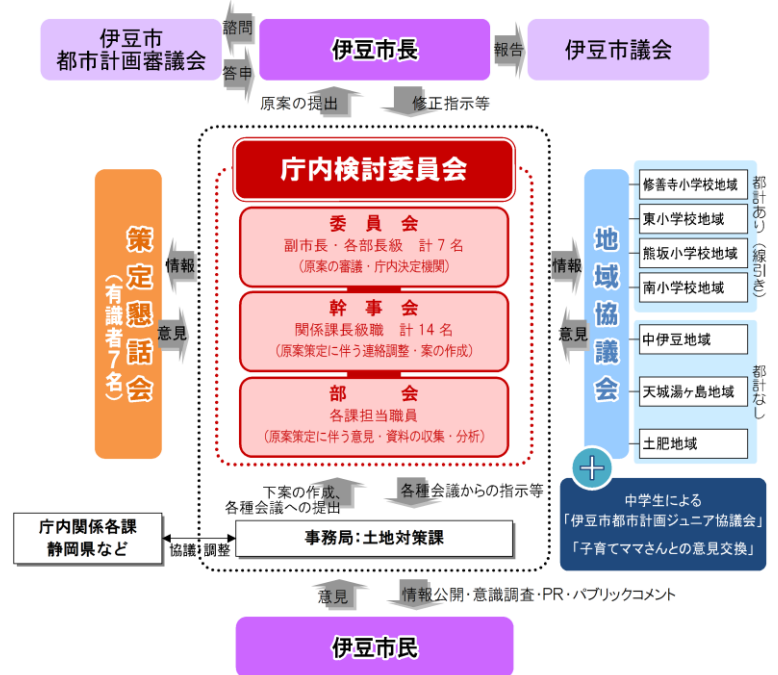
また、有識者からなる「策定懇話会」を設置し、それぞれの専門分野から幅広い意見を聴取しました。

さらに、まちづくりの担い手となる地域住民からの意見の収集・反映するため、小学校単位の7地域に区分した「地域協議会」を延べ16回にわたって開催したほか、広く市民の意見を把握するため、アンケートによる市民意向調査の実施や、多様な世代の意見を聴取するため、中学生による「伊豆市都市計画ジュニア協議会」、「子育てママさんとの意見交換」などを実施してきました。

以上のさまざまな策定組織等からの意見を踏まえ、都市計画マスタープランの「素案」をとりまとめた後、約1か月間にわたり、周知と意見募集（パブリックコメント）を行いました。

パブリックコメントを経た「素案」は、必要な修正を行い「原案」としてとりまとめ、伊豆市長に提出し、「伊豆市都市計画審議会」への諮問・答申及び「伊豆市議会」への報告により、平成26年3月に『伊豆市都市計画マスタープラン』が策定されました。

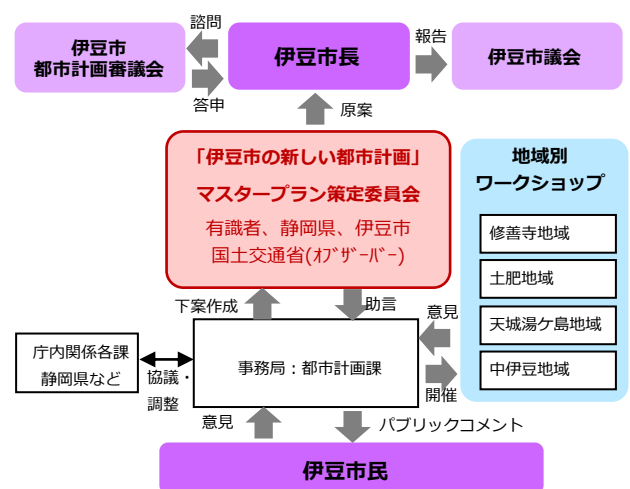
| 伊豆市都市計画マスタープランの策定体制 |



令和元年度より、都市計画区域の全市指定（令和3年3月）にあわせて『伊豆市都市計画マスタープラン』を改定するため、有識者、静岡県、国土交通省（オブザーバー）と庁内関係課からなる「伊豆市の新しい都市計画」マスタープラン策定委員会を設置し、改定案の検討を進めてきました。加えて、地域別構想の再編とあわせて、修善寺、土肥、天城湯ヶ島、中伊豆の4地域で市民ワークショップを延べ12回開催し、地域ごとのまちづくりのテーマとプロジェクトを具体化してきました。

これらの有識者からの助言と地域意向を踏まえて改定素案をとりまとめ、パブリックコメントと伊豆市都市計画審議会への諮問・答申、「伊豆市議会」への報告を経て、令和3年10月に『伊豆市都市計画マスタープラン』を改定しました。

| 伊豆市都市計画マスタープラン改定の体制 |



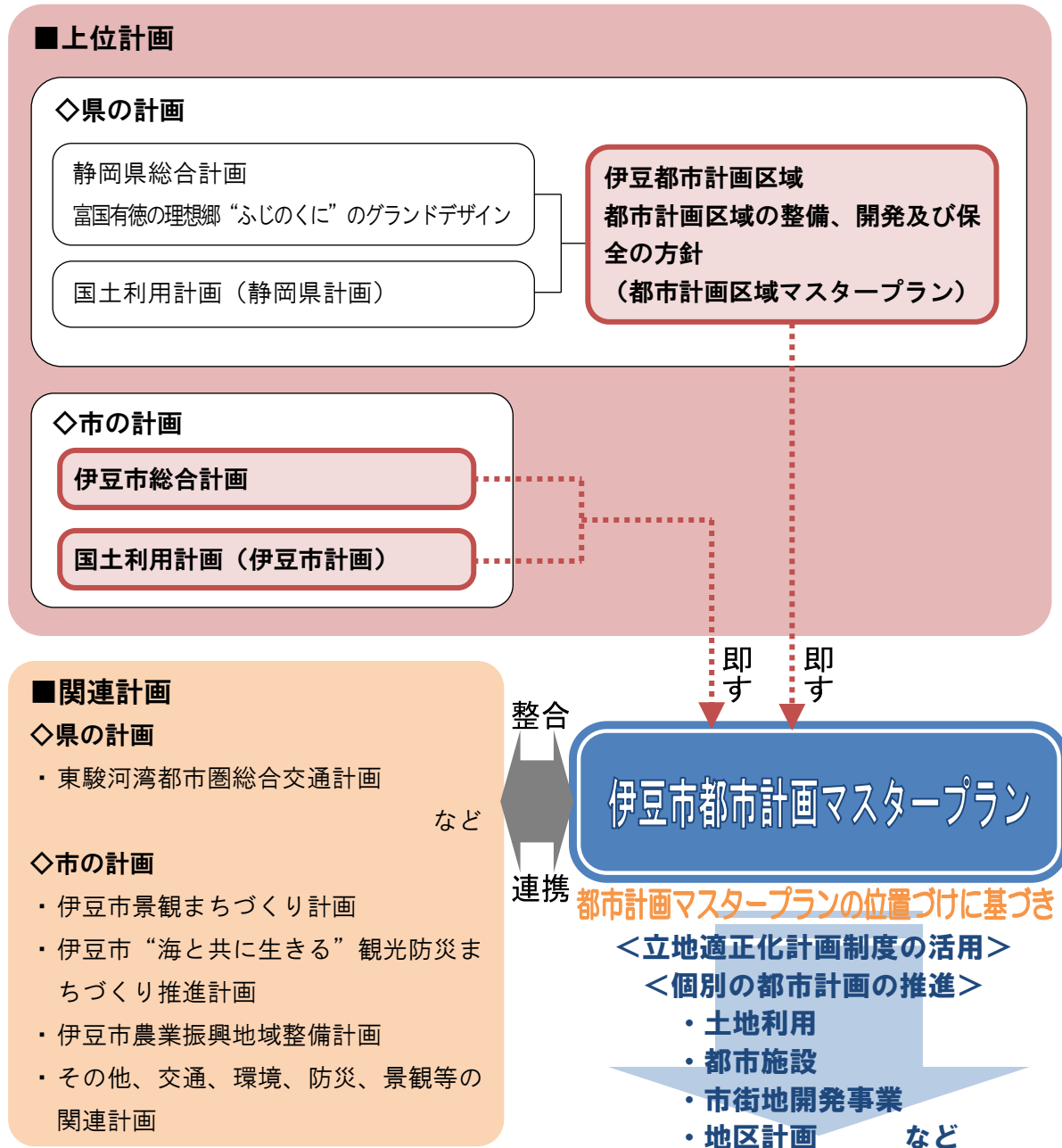
1-3 位置づけと役割

(1) 『伊豆市都市計画マスタープラン』の位置づけ

『伊豆市都市計画マスタープラン』は、都市計画法第18条の2第1項の規定に基づき、静岡県が策定する「都市計画区域の整備、開発、及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」のほか、伊豆市が策定する「伊豆市総合計画」、「国土利用計画（伊豆市計画）」に即して策定された「伊豆市の都市計画に関する基本的な方針」です。

今後の個別の都市計画（土地利用・都市施設・市街地開発事業・地区計画等）は、都市計画法第18条の2第4項に基づき、『伊豆市都市計画マスタープラン』に示された種々の基本方針に即して進められます。

| 計画体系図 |



(2) 『伊豆市都市計画マスタープラン』の役割

①まちづくりの考え方を明確にします。

都市計画マスタープランは、長期的な観点から、将来目指すべき都市の姿を「将来都市像」として描き、将来都市像の実現に向けたまちづくりの考え方を明らかにするものです。

※ 道路の整備計画など、個別の具体的な事業内容を決めるものではありません。

②都市計画の決定・変更の際の根拠となります。

都市計画マスタープランは、市町村が行う個別具体の都市計画（土地利用の規制・誘導、都市施設の整備、市街地開発事業および地区計画）の決定や変更の際の根拠となるものです。

※ 都市計画マスタープランに位置づけられていることが、都市計画に関する事業を推進するための「第一歩」となります。

③まちづくりの担い手のための「まちづくりのガイドライン」となります。

都市計画マスタープランは、市民・事業者・行政など、まちづくりの担い手の連携のあり方やまちづくりの進め方、また具体的な実現方策等を示した「まちづくりガイドライン」として共有・活用されるものです。

2 | 伊豆市都市計画マスタープランの目標年次と計画対象区域

2-1 目標年次

『伊豆市都市計画マスタープラン』は、その目標の実現に時間を要するものであることから、長期的な見通しをもって定める必要があります。そのため、今回の改定においても引き続き、

令和 14 (2032) 年

を目標年次とします。

2-2 計画対象区域

伊豆市は、これまで、市域 363.97km²のうち修善寺地区の 69.40 km²が都市計画区域に指定され、その他の地域は都市計画区域外となっていました。伊豆市の一体的な将来都市像を明らかにし、その実現に向けたまちづくりの考え方を示すため、都市計画区域外を含む市域全域を対象としてきました。

令和3年3月の都市計画区域の全市指定を踏まえ、引き続き

市域全域

を計画対象区域とします。



3 | 伊豆市都市計画マスタープランの構成

『伊豆市都市計画マスタープラン』は、「伊豆市の概況とまちづくりの課題」、「全体構想」、「地域別構想」及び「まちづくりの実現に向けて」の4章建てで構成しています。

第1章 伊豆市の概況とまちづくりの課題

伊豆市の概況とまちづくりの課題は、伊豆市の沿革や自然的状況、人口、産業、都市計画等の社会的状況を整理し、都市特性を把握するとともに、社会経済情勢や市民意向調査などを踏まえ、伊豆市のまちづくりの課題を明らかにしたものです。

第2章 全体構想

全体構想は、伊豆市の広域的な位置づけや、総合計画、国土利用計画及び都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等を踏まえて、将来を展望した伊豆市全体のまちづくりの方針を示したものです。

第3章 地域別構想

地域別構想は、市域を市民が分かりやすい地域に分割し、それぞれの地域について、全体構想で示したまちづくりの方針を踏まえるとともに、地域の特性や課題を反映したよりきめの細かいまちづくりの方針を定めたものであり、今後の地域単位のまちづくりの方針となるものです。

第4章 まちづくりの実現に向けて

本計画の実現に向けたまちづくりの進め方や具体的な実現方策などについて、基本的な考え方を示したものです。

| 伊豆市都市計画マスタープラン構成図 |

伊豆市の概況と
まちづくりの課題

伊豆市の概況とまちづくりの課題は、伊豆市の沿革や自然的状況、人口、産業、都市計画等の社会的状況を整理し、都市特性を把握するとともに、社会経済情勢や市民意向調査などを踏まえ、伊豆市のまちづくりの課題を明らかにしたものです。

全体構想

伊豆市の広域的な位置づけや、総合計画、国土利用計画及び都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等を踏まえて、将来を展望した伊豆市全体のまちづくりの方針を示したものです。

- 都市づくりの基本理念
- 将来都市像
- 都市づくりの目標
- 分野別の方針（土地利用、交通、環境、景観、防災） など

整合性を図る

地域別構想

市域を市民が分かりやすい地域に分割し、全体構想で示したまちづくりの方針を踏まえるとともに、地域の特性や課題を反映したよりきめの細かいまちづくりの方針を定めたもので、今後の地域単位のまちづくりの方針となるものです。

- 地域の概況と課題
- まちづくりのテーマー目標ープロジェクト など

まちづくりの
実現に向けて

本計画の実現に向けたまちづくりの進め方や具体的な実現方策などについて、基本的な考え方を示したものです。