

第4章

まちづくりの実現に向けて

(全面改定)

目次

1	戦略的なまちづくり推進の考え方	139
1-1	まちづくり実現の基本戦略	139
1-2	協働まちづくりのあり方	140
1-3	地域主体のまちづくりの推進	142
1-4	試行錯誤によるまちづくり	145
2	まちづくりの主要施策	146
2-1	主要施策の全体像	146
2-2	主要8テーマ	147
2-3	7つのリーディングプロジェクト	157
3	都市計画マスタープランの運用と柔軟な見直し	162

1 | 戦略的なまちづくり推進の考え方

1-1 まちづくり実現の基本戦略

「伊豆市都市計画マスタープラン」はまちづくりの目標の1つに、「市民とともにつくるまち」を掲げ、具体的には「市民・事業者・行政等の協働によるまちづくりを進めます。」と設定しています。

これまでの伊豆市では、このまちづくりの目標のもとに各地域におけるまちづくりを推進してきました。今後もこの考え方を基本にしつつ、これまでのまちづくりの実績を踏まえ、次の3つを基本戦略として定めるものとします。

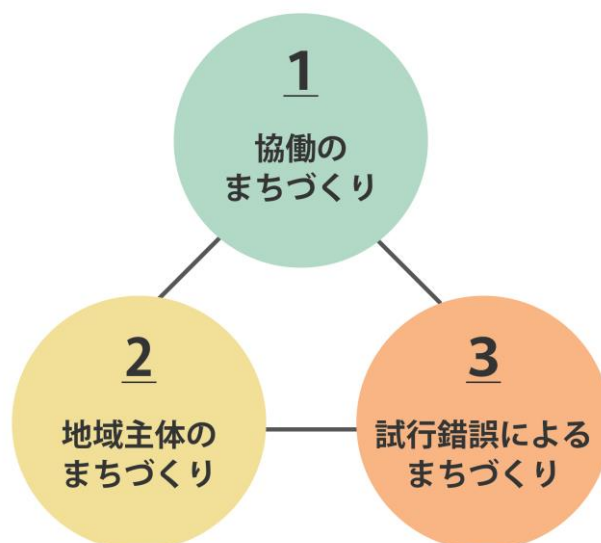
1つ目は、「協働のまちづくり」です。これまであげていた、市民、事業者、行政に加え、大学やその他の専門家も加え、これらの知恵を結集してまちづくりに取り組みます。

2つ目は、「地域主体のまちづくり」です。平成25年に地域づくり協議会支援制度を創設して以降、各地で多くの協議会が設立され、地域住民が主体になった地域づくりが展開しています。今後もその動きをさらに加速させていきます。

3つ目は、「試行錯誤によるまちづくり」です。これまで、まちづくりは計画から事業、評価へと流れていくプロセスが良いとされてきましたが、必ずしもその通りには進まない状況があります。そのため、地域におけるまちづくりのビジョンや方向性を共有したうえで、実験的な取組を通じ、必要な修正を加えながら事業実施に進化させていく、そのような発想が必要になっています。

この3つを今後のまちづくりの基本戦略として、都市計画マスタープランで示した構想を着実に実現させていきます。

図 まちづくり実現の基本戦略



1-2 協働まちづくりのあり方

伊豆市ではこれまで、「市民（地域住民）」、「事業者」、「行政」が、対等な立場で協力・連携し、分担しながら「協働のまちづくり」を市内各地で実践してきました。

一方、今後の都市づくりにおいては、多様な主体が関与することが重要となっています。市民や事業者の中にも、各地域の協議会や地域で活躍するNPOや各種団体、大企業から地場の企業やベンチャーなど、地域づくりで活躍する主体は様々です。さらに、行政が主導する比較的大規模な公共事業に市民や事業者が参画する場合もあれば、地域の住民組織やNPOなどが主体で実践する小さな取組の積み重ねを行政がサポートする場合など、協働のあり方も多様化しています。また、この他にも大学やまちづくりの専門家のサポートを受けながら実現してきたことも多く、今後は協働のまちづくりの担い手がさらに多様化していきます。

これからの協働まちづくりは、常に同じパートナーが連携するのではなく、多様化するこれらの主体が、各地域のまちづくりの課題や目標に照らして必要なチームを組成し、それぞれの取組のミッションを遂行していくことが大事になります。

①市民の役割（市民には、町内会やNPO、学校等を含みます。）

市民は、それぞれ一人ひとりがまちづくりの主体として、自分たちの住むまちを見直し、「伊豆市都市計画マスタープラン」に示された将来の伊豆市のあるべき姿や、まちづくりの方針に基づいて、自らできることを考え、自発的に進めていくことが重要です。また、まちづくりに関心を持ち、まちづくりの理解を深め、まちづくりに積極的に参加することが求められます。

さらに、地域で取り組む住民主体の事業の担い手となり、様々な事業にチャレンジし、試行錯誤を繰り返しながら、地域が活性化するために尽力することが期待されます。

②事業者の役割

事業者は、市民と同様に伊豆市の一員であり、その事業活動や経済活動は地域のまちづくりに大きく影響するため、地域の活性化に貢献することが期待されています。

そのため事業者は、地域の特性やまちづくりのルール等に対する理解を深め、市民、行政との連携・協力のもと、まちづくりの主体として積極的に活動を行っていく役割が求められます。

地域に関与する事業者には、不動産、建設、商工業や観光業、農林漁業や医療福祉、交通など、まちづくりを推進する上で深い関係のある様々な分野があります。これらの事業者は、地域社会をより良くすることで自らの事業も持続可能なものとしていくというスタンスで関与することが期待されます。

③行政の役割

行政は、「伊豆市都市計画マスタープラン」に基づき、具体的なまちづくり事業の主体としての役割に加え、市民、事業者等との協働のもと、総合的かつ効率的なまちづくりを着実に実施していく役割を担っています。

このため、まちづくりに関する情報提供や市民のまちづくり参画の機会の提供などのほか、市民主体の自主的なまちづくり活動に関する支援等を推進します。

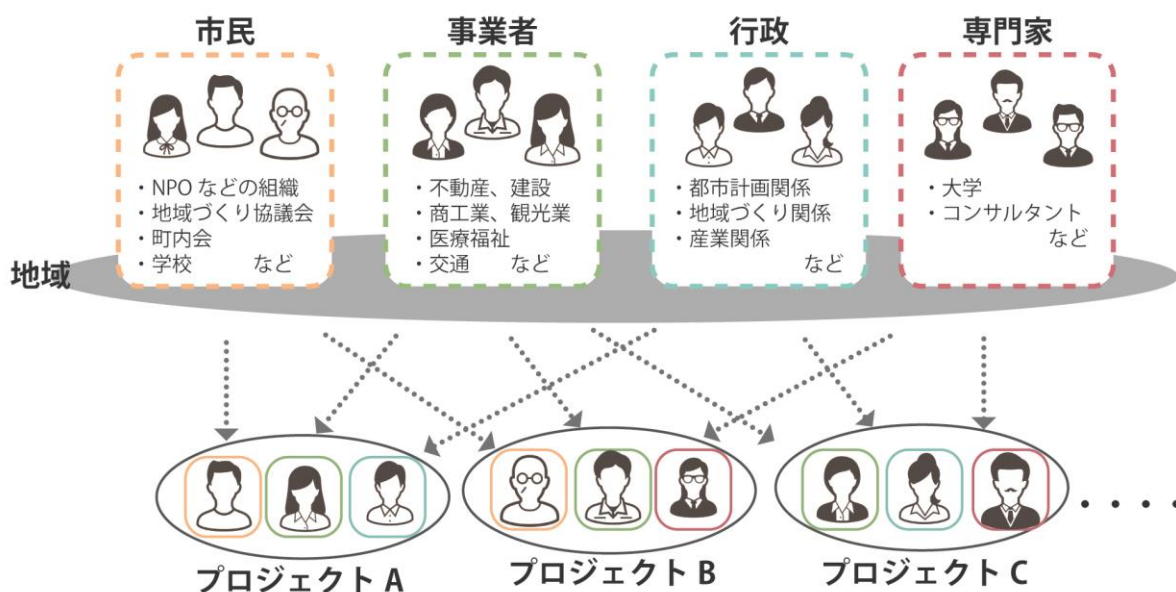
伊豆市では、平成 25 年に創設された地域まちづくり協議会要綱に基づき、各地域の協議会の立ち上げや運営支援を行ってきました。今後も各地のまちづくりの支援を継続するとともに、新たなまちづくりの活動発掘や協議の場づくり、ルール作りなど幅広い支援を行います。

④ 専門家の役割

大学やまちづくりなどの専門性を有する専門家は、地域のまちづくりを推進するサポート役として重要な役割を果たします。これまでの取組においても、計画策定における委員会での助言や、公共事業や公共施設活用に際しての助言やコーディネート、伊豆市をフィールドにした研究活動とそれを踏まえた政策提言など、様々な役割を果たしています。

今後もまちづくりの現場における具体的な助言をはじめ、長期にわたる支援を通じた人材育成なども視野にいたった積極的な関与が期待されます。

図 これからの協働まちづくりの担い手



1-3 地域主体のまちづくりの推進

① 地域住民によるまちづくりの実践と連携

地域ごとのまちづくりは、市が実施する公共事業とともに、マスタープランの実現のために最も重要な手段と考え、地域住民が主体となって実践する取組に今後も重点をおきます。これまでも、修善寺温泉や湯ヶ島温泉など、拠点的な地区においては、地域主体の交流拠点づくりや景観まちづくりの取組と連携して、道路や広場等の整備や学校跡地など公共施設の再整備を進めてきました。

今後も、地域別構想に示したプロジェクトは、地域の様々な主体が中心になって進めることを原則とし、市はそのための予算化措置、条例などを根拠にした体制づくり、必要に応じた専門家の派遣などの支援を行い、地域主体のまちづくりの実践をさらに進めていきます。特に、既に地域主体のまちづくりが進んでいるプロジェクトや、機運が高まっているプロジェクトについては、地域主体の取組への支援と協働のまちづくりを進め、計画期間中の実現を目指します。また、拠点集落地については、地域主体のまちづくりと連携した公共施設の整備や公民連携まちづくりの推進など、拠点づくりを推進していきます。

図 地域主体の取組が進む地域別構想のプロジェクト

地域	プロジェクト名		地域主体のまちづくり
修善寺	①-2	温泉場の魅力づくりの推進	修善寺温泉・桂谷地区の景観まちづくり 狩野川及び山田川周辺の水辺空間や周辺農地の活用、魅力発信等地域づくりの検討
	②-2	まちの玄関口としての熊坂IC周辺の魅力づくり	
	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	
	③-1	移住・定住の促進	牧之郷地区まちづくり構想に基づく秩序ある駅前広場や住宅の誘導等の検討
土肥	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	学校跡地等の避難場所、日常的な交流広場としての整備・活用、防災機能の強化の検討
	④-2	周辺集落の生活を支える小さな拠点づくり	①-3と合わせた複合的な機能を有するコミュニティの拠点づくり
天城 湯ヶ島	③-2	湯ヶ島温泉の周遊環境整備と景観まちづくり	上の家や営林署跡地周辺における文学の郷にふさわしい趣ある景観づくり
	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	観光資源、地域の文化と連携した遊歩道の整備や活用、情報発信
中伊豆	①-2	周辺集落の持続可能な交流拠点整備	旧大東保育園や旧八岳小学校等の周辺集落の公共施設跡地における交流拠点としての活用と担い手づくり
	③-1	水源保全や災害防止、景観上重要な里山の保全・再生	田畑やわさび田、里山等と歴史文化資源と合わせた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

②推進のための仕組み

地域主体のまちづくり活動を促進するため、まちづくり活動やそれに対する支援を円滑に進めるためには、その仕組みづくりが必要となります。

そのため、協働のまちづくりの理念や、市民等の主体によるまちづくりの進め方、まちづくり活動への支援のあり方などについて明らかにし、広く周知を図るとともに、行政の支援体制づくりについて、検討します。

平成 25 年度より新たな地域づくりの制度として「地域づくり協議会」の設置と、その活動に対する助成制度が創設されました。これまで市内 8 地区で協議会が発足し、まちづくりの検討や交流の場づくりの実践など地域主体のまちづくりが実践されています。また、それ以外にも任意のまちづくり組織として修善寺温泉場地域まちづくり会議（平成 16 年）による景観に関するルールづくりや、牧之郷地区まちづくり協議会（平成 16 年）によるまちづくり構想の策定など、地域主体の拠点づくりや地区ごとのまちづくり活動がさらに活発になっています。今後もこれらの既存の組織の活動を支援していくとともに、新たな協議会の設立を促し、都市計画マスタープラン・地域別構想で示した取組を推進していきます。

また、各地域の多様で複合化した課題に対応していくためには、地域づくり協議会以外にも地域の民間事業者や、任意のまちづくり組織やサークル、個人など、様々な主体が関わる必要があります。このような主体が連携して地域で活躍し、成果を出すためには、主体を育成する仕組みや連携のための仕組みづくりもなども必要になります。そのため、市は、市民のまちづくり学習など新たな担い手の育成や、多様な主体をまちづくりの担い手として位置づけるとともに、主体間の合意形成の場づくりや様々な場における支援など、総合的なバックアップ体制を構築していきます。

図 地域住民によるまちづくり（令和3年現在）



地域づくり協議会名	地域	主なまちづくりの動き
湯ヶ島地区地域づくり協議会 (旧湯ヶ島小学校区)	天城湯ヶ島地域	「湯ヶ島地区グランドデザイン」の作成・実践、SDGs 未来事業（森林資源の活用、移住定住の促進等）の実施等
西豆地区地域づくり協議会 (旧土肥南小学校区)	土肥地域	旧土肥南小学校の広場整備、交流イベントの開催、環境美化事業の実施等
土肥・小土肥地域づくり協議会 (旧土肥小学校区)	土肥地域	旧土肥小学校の交流拠点づくり、交流イベントの開催、環境整備事業等
八岳地域づくり協議会 (旧八岳小学校区)	中伊豆地域	わさびの郷づくり、交流イベントの開催、里山景観づくり事業等
熊坂地域づくり協議会 (熊坂小学校区)	修善寺地域	狩野川沿川まちづくりの検討、文化交流事業、環境整備事業等
月ヶ瀬学区地域づくり協議会 (旧月ヶ瀬小学校区)	天城湯ヶ島地域	田んぼアート・交流イベントの開催、防災・減災事業、歴史文化の継承事業等
大東地域づくり協議会 (旧大東小学校区)	中伊豆地域	旧大東保育園の居場所づくり、遊休農地の活用事業等
中大見地域づくり協議会 (旧八幡小学校区)	中伊豆地域	六仙の里公園の活用、交流イベントの開催等
牧之郷地域づくり協議会 ※任意団体	修善寺地域	牧之郷駅地区まちづくり構想の作成 牧之郷地区計画

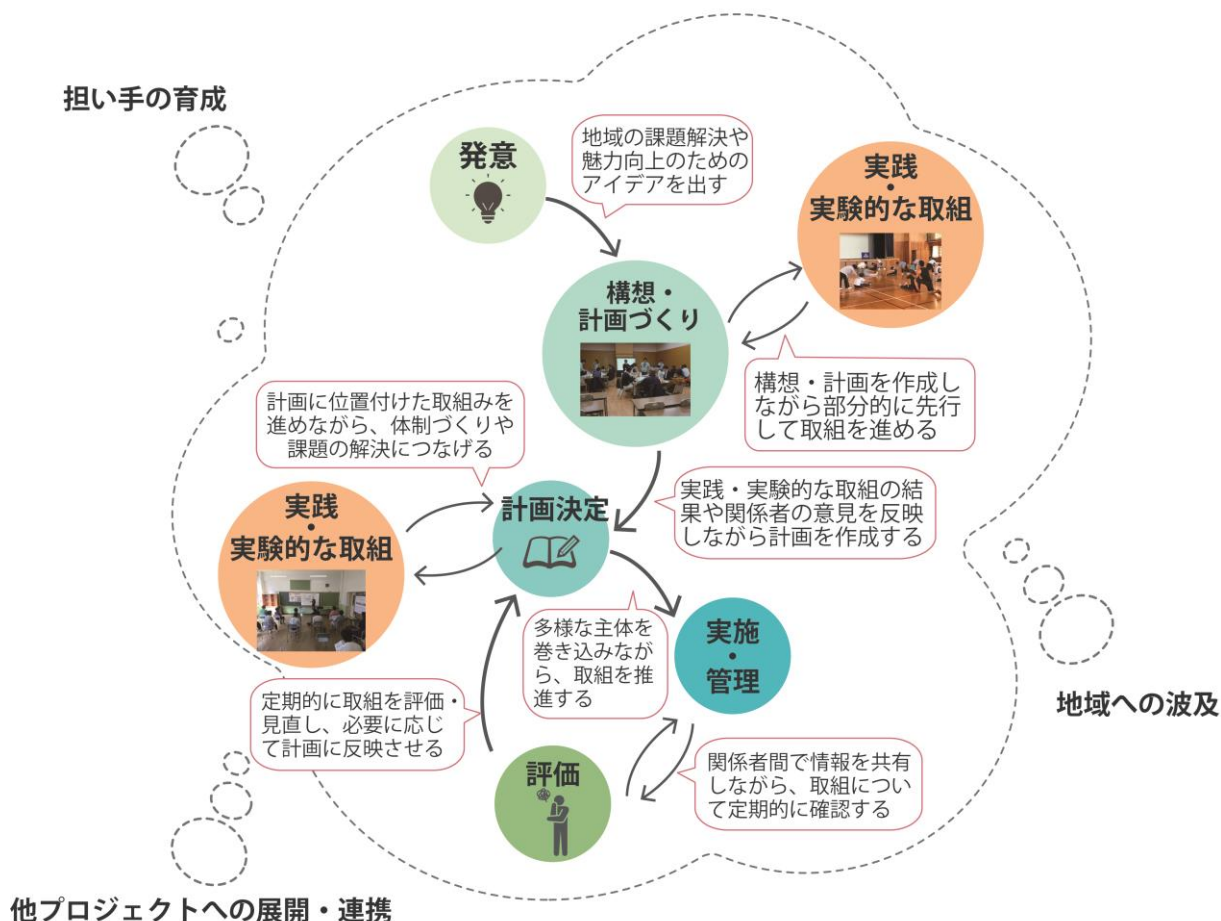
1-4 試行錯誤によるまちづくり

これまでのまちづくりは、まちづくりをしようと思いつく「発意の段階」から、「構想・計画づくりの段階」、「計画決定の段階」、計画に基づいてまちづくりを進める「実施・管理の段階」、進捗状況について評価し必要に応じて見直す「評価の段階」などを経て進められる、いわゆる計画に基づく事業の実施という流れが一般的でした。しかしながら、現実には必ずしもそのように進まないことも多くあります。

近年のまちづくりでは、まず小さな実験から始め、試行錯誤（トライ＆エラー）をしながら徐々に修正していくプロセスも試されるようになりました。例えば、公共空間において一定期間社会実験を行うことでその成果を評価し、永続的に維持管理が可能な内容に見直していくというアプローチです。

伊豆市では、各地域における様々な取組に関して、その特性にふさわしいまちづくりのプロセスを選択するとともに、まちづくりのあらゆる段階において、市民、事業者をサポートし、互いに対等な立場で、協力・役割分担し責任を持つ「協働によるまちづくり」を今後も進めていきます。

図 試行錯誤のまちづくりプロセスイメージ



2 | まちづくりの主要施策

2-1 主要施策の全体像

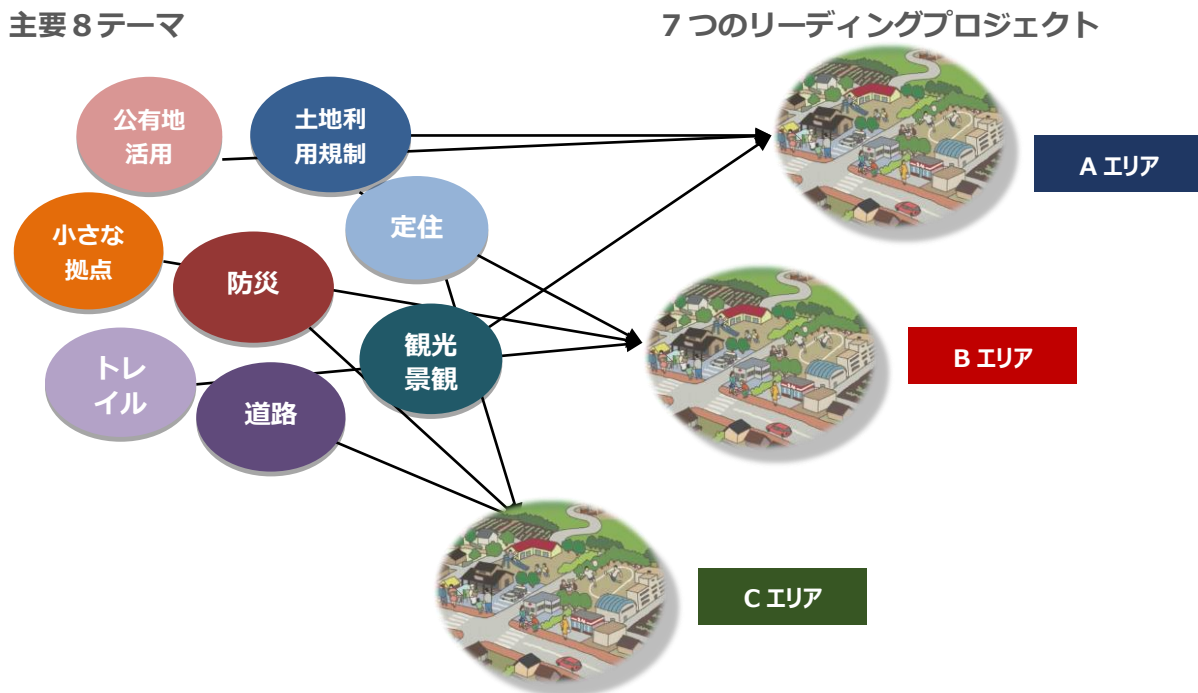
都市計画マスタープランに示す将来像と各分野別の方針、地域別構想を実現するため、下記の通りまちづくりの主要施策を実施していきます。

まちづくりの主要施策は、Ⅰ. 土地利用、Ⅱ. ネットワーク、Ⅲ. 機能再編・拠点づくりの3分野・8テーマ別の施策を展開する「主要8テーマ」と、都市計画区域の拡大と伊豆縦貫自動車道の延伸等の社会環境の変化に対応した公共施設整備など行政が責任を持って実施・支援する「7つのリーディングプロジェクト」で構成します。

「主要8テーマ」は、全体構想や地域別構想に示した将来像を実現するための都市計画その他の制度活用や事業、地域主体のまちづくりの推進等の主要施策について位置付けるものです。「7つのリーディングプロジェクト」は、各地域の活動やサービスなどの多機能な拠点づくりを含むため、その場所や地域課題の特性によって、主要8テーマで整理した施策が複数盛り込まれることが想定されるものです。

なお、全体構想の「将来都市構造図」に示す拠点には、既に事業実施済みのもものや、まさに事業を推進し継続していくもの、今後新たに整備するものがありますが、ここに示す7つのリーディングプロジェクトは、今後の計画期間の中で優先的に整備着手すべき拠点として位置付けるものです。

図 主要8テーマと7つのリーディングプロジェクトの関係イメージ



2-2 主要8テーマ

都市計画マスタープランの計画期間内における主要施策として、都市づくり施策の根幹となる土地利用、ネットワーク、機能再編・拠点づくりの3つの分野について、本市の重要課題に対応する8つのテーマを設定し、施策を展開していきます。

本市は都市計画区域の全市への拡大に伴い、全市での都市計画法に基づく規制誘導手法の活用や都市施設の整備、立地適正化計画制度や都市計画区域における関連制度の活用が可能になります。これらを活用し、本市の重要課題を解決するため、「Ⅰ①沿道や拠点の土地利用規制」、「Ⅱ④安全な地区幹線道路、集落内道路の整備」、「Ⅲ⑥防災拠点・防災まちづくり」の3テーマを設定します。

また、定住人口や観光・交流人口の増加、各地域の拠点づくりなど、伊豆市の持続可能な経済・地域社会の発展に不可欠な重要課題にも早期に対応する必要があります。そのため、地域の環境や資源を活用し、市独自の制度や事業、都市計画以外の分野の事業制度の活用により対応すべきテーマとして、「Ⅰ②定住促進の取組」、「Ⅰ③新たな観光地景観づくり」、「Ⅱ⑤ウォーキングトレイルの整備」、「Ⅲ②新たな拠点と小さな拠点と交通結節点」、「Ⅲ⑧公有地等（PRE）への機能再配置」の5テーマを設定します。

これらの8テーマの施策は、計画期間において優先的に実施していく施策として位置づけます。

図 都市づくり施策の3つの分野と主要施策の8テーマの関係

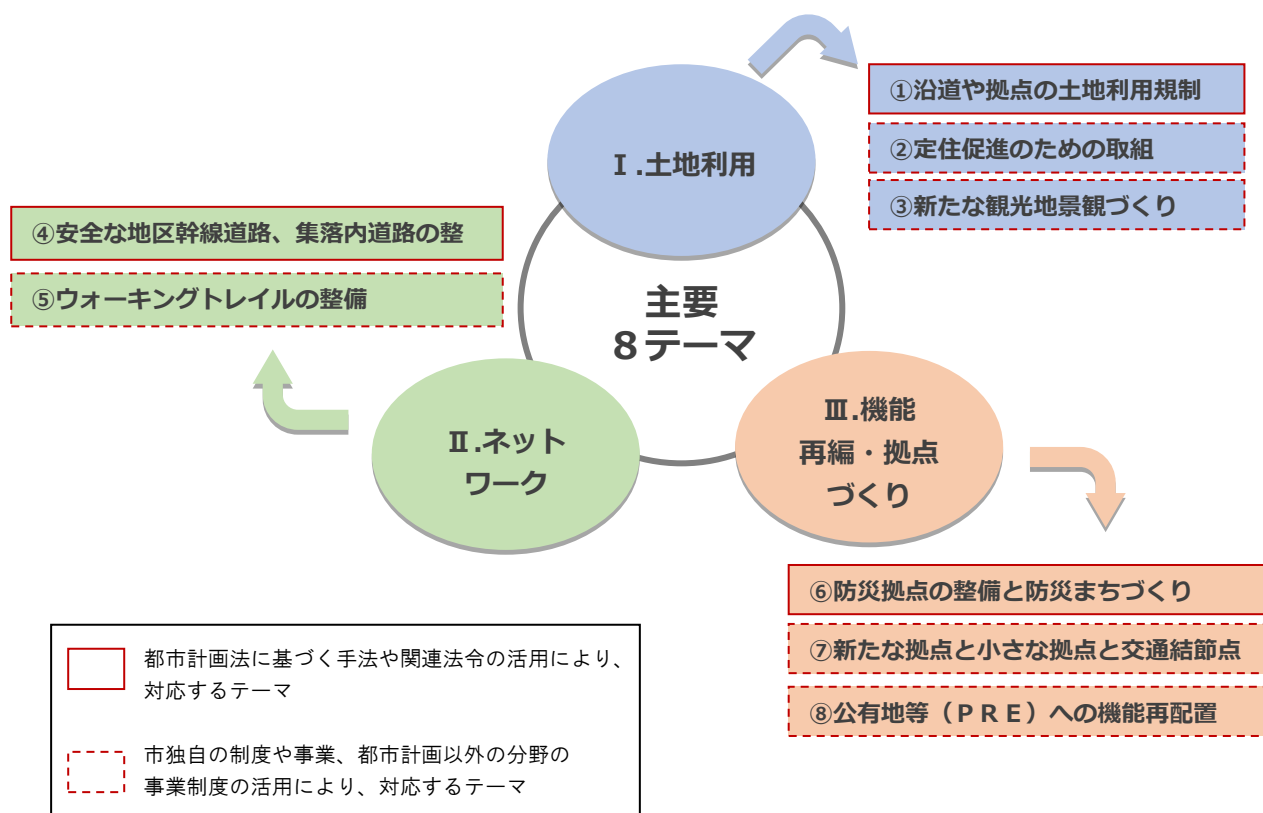


表 主要施策の8テーマ

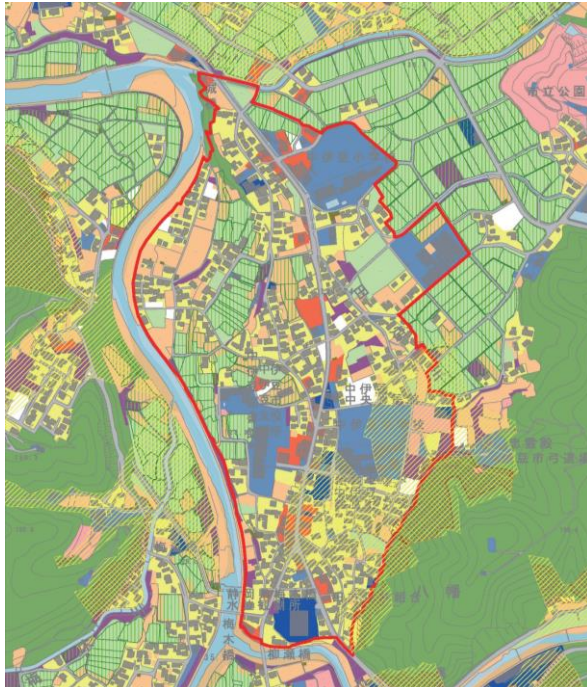
施策分野	施策テーマ	主旨
I 土地利用	①沿道や拠点の土地利用規制（ゾーニング）	都市計画区域拡大に伴い、3地域の拠点や幹線道路沿道に土地利用規制を適用する。
	②定住促進のための取組	地域住民が住み続けること、新たな移住者を受け入れることのできる地域体制やストック・不動産活用の方策を見出す。
	③新たな観光地景観づくり	訪れたい観光地スポットについて顔となる景観誘導・修景を図る。
II ネットワーク	④安全な地区幹線道路、集落内道路の整備	拠点周辺や通学路など地域の主要な道路における歩行者の安全の確保と、拠点間の自転車走行空間の確保を実現する。
	⑤ウォーキングトレイルの整備	市民の健康づくりと豊かな自然と風景、歴史資源を活かした着地型観光による交流人口増を目的とした山間部のトレイルネットワークを構築する。
III 機能再編・ 拠点づくり	⑥防災拠点の整備と防災まちづくり	各地域の災害特性や危険度に対応した防災拠点の整備とそこに至るルートの整備など関連する施設整備を行う。
	⑦新たな拠点と小さな拠点と交通結節点	周辺集落における日常的な住民の買い物等の生活サービス・支援、交流の拠点と、通学や通院に必要な交通結節点の整備を図る。
	⑧公有地等（PRE）への機能再配置	学校跡地などの公有地等を活用することにより、コミュニティの再生、子育て支援、高齢者の見守り、観光の拠点、歴史文化の拠点など、地域の再生・活性化に寄与する取組を推進する。

(1) 沿道や拠点地域における土地利用規制の適用

都市計画区域拡大に伴い、都市計画区域外となっていた土肥地域、天城湯ヶ島地域、中伊豆地域の支所や小学校周辺の各拠点や幹線道路沿道には、生活利便性を高めるための機能誘導と定住促進のための土地利用を誘導するため、都市計画に基づく土地利用規制を適用します。

図 実現手法と方針

<p>用途地域の適用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 将来的な立地適正化計画等の活用も見据えて、用途地域の指定・活用を検討します。 ● 指定の検討にあたっては、農業振興地域、農用地区域との調整や農業振興計画との調整を図ります。
<p>特定用途制限地域の適用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画区域拡大と同時に、用途地域指定との兼ね合いを調整のうえ、全域を対象として特定用途制限地域を適用します。
<p>地区計画の活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域ごとの課題や人口密度や居住環境の特徴に対応し、必要に応じて地区計画の活用を検討します。 ● 拠点地域においては用途地域の指定を検討しますが、人口フレームの設定上指定が難しい場合、特定用途制限地域と合わせて地区計画の適用を検討することとします。



中伊豆地域の中心部。拠点地域、沿道地域にそれぞれ必要な土地利用規制を検討します。



国道 414 号 (天城湯ヶ島地域)



土肥支所周辺 (土肥地域)

(2) 定住促進のための取組

地域住民が住み続けることができ、また新たな移住者を受け入れることのできる地域の体制づくりや地域の魅力発信を図るとともに、移住者の仕事をサポートできる仕組みも検討します。また、低未利用地などを活用し、多様なライフスタイルに対応した新たな住まいや働く場の創出を図ります。

特に、拠点や駅周辺、幹線道路沿道などの利便性の高いエリアにおいては、空家活用をはじめ、新たな宅地を創出します。移住者の受け入れについては、対象地域の人口の1%を年間の新規受入人数として目標設定し、高齢化率の急増、人口減少が加速しない人口構造を維持します。

図 実現手法と方針

<p>空き家の整理、活用、情報提供に関する支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●活用可能な空き家物件情報を常にストックし、移住希望者に提供できるように、地域の不動産事業者との連携と各地域におけるマネジメント体制を検討し、モデル的に試行します。
<p>移住者の就業や生活に対する支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●各地域における移住者支援体制、組織、仕組みを構築します（コーディネート、コミュニティ交流、担い手として農林業等への就業等）。
<p>体験や一時居住のための施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●これまで実施してきたお試し住宅、サテライトオフィス等を継続します。



所在地 静岡県伊豆市土肥（コンビニ・日帰り温泉徒歩約3分、海まで徒歩約10分）
間取り 2階建て3DK×2連棟（2組同時利用可）・駐車場2台
対象 伊豆市への移住を検討している方で、市外に住所を有する方
期間 2泊3日～6泊7日（入退去日は土日・祝日と12/26～1/5を除く）
使用料 無料

設備 台所（ガスコンロ）、風呂、水洗トイレ、冷蔵庫、洗濯機、乾燥機、掃除機、エアコン、テレビ、炊飯器、電子レンジ、オーブントースター、電気ポット、キッチン用品、清掃用具…など ※寝具類及び生活用品・消耗品等は利用者持参

運べる豊かな暮らしスタイル 静岡県伊豆市（土肥地区）
 観光産業を主体とした伊豆市は、農業、林業、畜産業、飲食業を営む方の他、近隣市町へ通勤する方も多く、伊豆観光圏を形成する「伊豆100」・新集落「伊豆新集落100」から車で約55分、東京までは約2時間の立地です。郡合の醍醐から遅れ秋日はゆとりとした時間を過ごしたい方には特におすすめの立地です。休日は農業のほかゴルフや温泉、まちおこしを楽しむ方々やバーベキューが盛んです。休日の終わりに西伊豆の夕日も最高です。

～まずはご連絡ください！～

土肥お試し住宅パンフレット



お試し住宅（土肥地域）



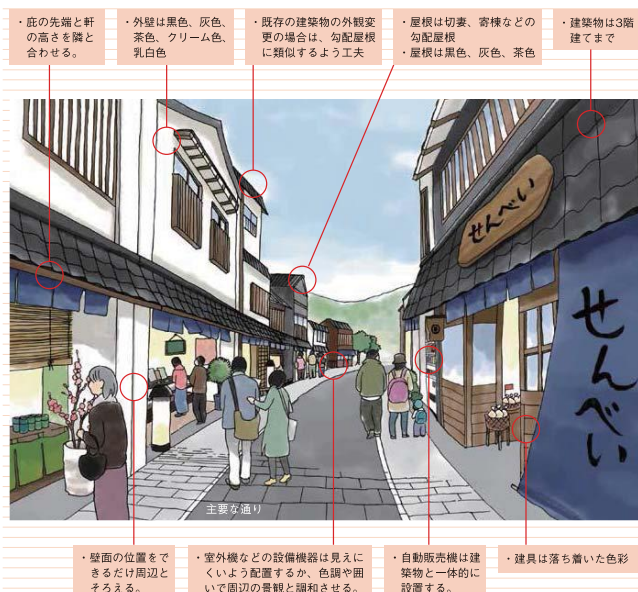
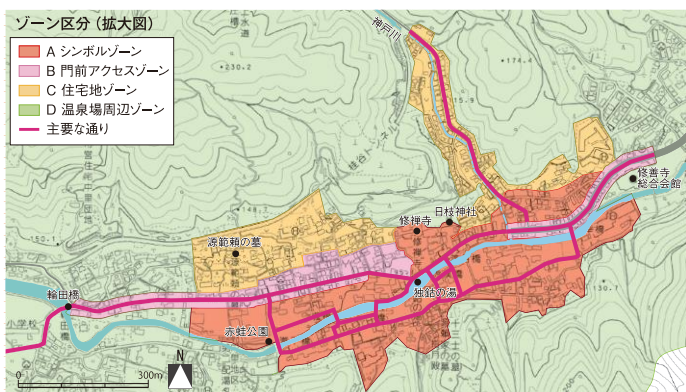
整備済み住宅地内の空き宅地の活用
（天城湯ヶ島地域・青羽根地区）

(3) 観光地景観の形成

本市に現存する貴重な自然景観、歴史的景観、まちの拠点の景観を適切に保全し、景観として向上させていくため、特に重要な地区や対象については、景観まちづくり重点地区の指定や、「観光地エリア景観計画」に基づく整備など、都市計画と観光施策が連携して景観形成を推進します。また、地域の景観を象徴する「隠れた景観」を積極的に発掘、認定し、市民の誇りとなる観光資源としても活用できる資産として共有し、未来に継承します。

図 実現手法と方針

景観まちづくり 重点地区 (景観法)	<ul style="list-style-type: none"> ●景観まちづくり重点地区に指定された修善寺温泉・桂谷地区、湯ヶ島地区、修善寺駅前地区については計画に定めた事業を推進します。 ●土肥地区など、本市の玄関口になる地域を中心に、新たな重点地区の指定を進めます。
景観資産	<ul style="list-style-type: none"> ●市民の誇りとなる身近な景観資源を発掘し、「景観資産」として認定します。 ●指定された資産の保全や活用については、地域が主体となって取り組み、地域活性化につながる仕組みとします。



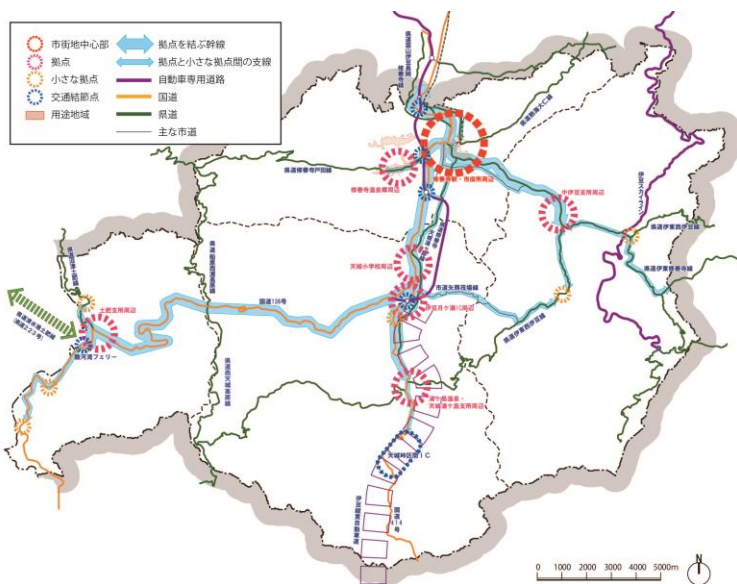
景観まちづくり重点地区（左：修善寺温泉・桂谷地区、右：湯ヶ島地区）

(4) 安全な地区幹線道路、集落内道路の整備

地域の拠点周辺や通学路など、地域の主要な道路における歩行者の安全の確保と、拠点間の自転車走行空間の確保を実現し、ウォーカブル、バイカブルなまちを実現します。

図 実現手法と方針

<p>街路事業・ 道路事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●主要幹線道路のうち、県道の優先的に整備すべき区間については、県との協議を行い整備を促進します。 ●市道のうち、通学及び災害時の避難上重要な道路については、都市計画道路として整備を図ることを検討します。 ●学校再編に伴い通学路を再検討するとともに、道路状況に応じて歩行空間の整備、自転車走行空間の確保を実施します。
<p>自転車走行空間の整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●自転車まちづくり基本計画及び中学校の通学路の再編を踏まえて、日常の通学及び観光レクリエーション上重要な路線について、自転車専用通行帯の整備を推進します。 ●自転車の拠点の整備及びサイクリングモデルコースの設定を推進します。



新中学校候補地周辺（修善寺地域）

拠点と幹線道路ネットワーク



自転車の拠点（自転車まちづくり基本計画）

(5) ウォーキングトレイルの整備

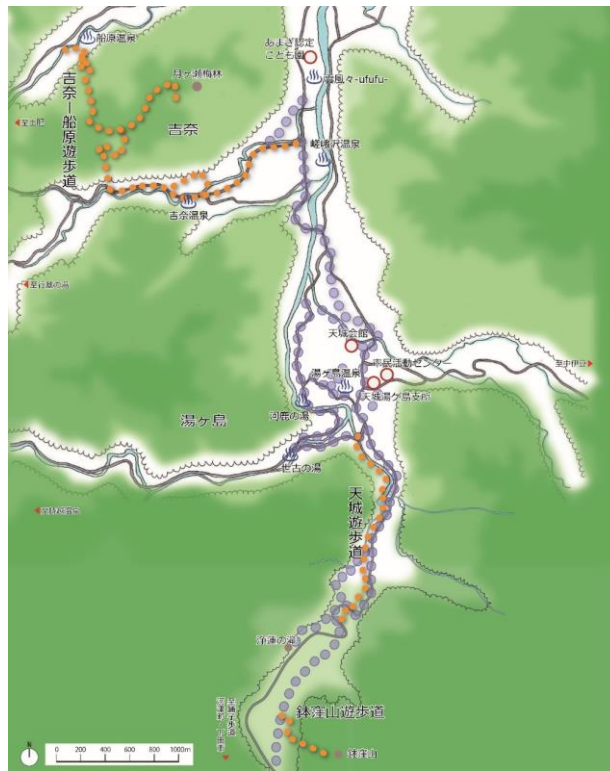
市民の健康づくり、豊かな自然や歴史資源の活用、着地型観光による交流人口の増加を図るため、山間部のトレイルネットワークを構築します。

図 実現手法と方針

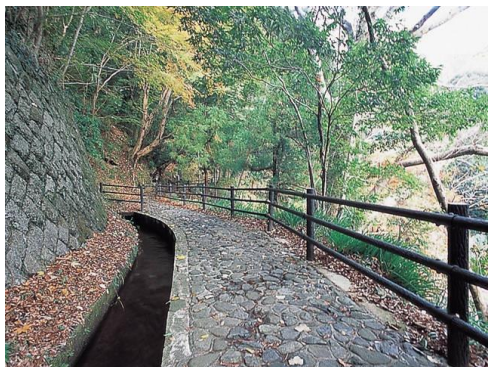
<p>自然環境整備交付金（環境省）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●環境省の自然環境交付金を活用し、ウォーキングトレイルルートの設定と整備を推進します。 ●既存の遊歩道における散策路や休憩施設の維持管理や再整備の担い手の確保と支援を行います。
<p>市民緑地等整備事業（国土交通省・社会資本整備総合交付金）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●地域の身近な緑地で景観形成上重要な緑地については、市民緑地等整備事業を活用し適切な維持管理を図ります。



西伊豆歩道のトレイルマップ（土肥地域）



遊歩道ネットワーク概念図（天城湯ヶ島地域）



湯ヶ島温泉の「湯道」（天城湯ヶ島地域）

(6) 防災拠点の整備と防災まちづくり

各地域の災害特性や危険度に対応し、防災拠点を位置づけるとともに、拠点の整備とそこに至るルートの整備など関連する施設整備を行います。

図 実現手法と方針

<p>国土強靱化地域 計画に基づく 事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 国土強靱化地域計画に基づき、各地域の防災拠点を位置づけ、整備を図ります。 ● 防災拠点や一時避難場所等への避難ルートとしての道路や避難路の整備を図ります。
<p>都市防災総合 推進事業 (国土交通省)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 主要な防災拠点については、都市防災総合推進事業を活用し整備を図ります。



松原公園現況



旧土肥南小学校の広場と隣接する高台（土肥地域）



日向地区の防災公園計画地（修善寺地域）



複合施設ふらっと月ヶ瀬（天城湯ヶ島地域）
旧月ヶ瀬小跡地を活用した地域の防災複合拠点

(7) 新たな拠点と小さな拠点と交通結節点

各地域の周辺集落における日常生活の利便性を確保するため、日常的な住民の買い物等の生活サービス・支援、交流の拠点と、通学や通院に必要な交通結節点の整備を図ります。

図 実現手法と方針

<p>①小さな拠点の整備 (ふるさと集落生活圏形成事業)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●既存の施設等を活用し、身近な地域拠点の整備を図ります。 ●拠点施設の運営組織のあり方や、移動販売等の定期サービス供給の可能性についても検討し、持続可能な拠点とします。
<p>②日常の移動手段の確保 (地域公共交通確保維持改善事業)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●地域内交通体系(基幹交通、フィーダー交通、交通結節点)のあり方を再検討します。 ●バス停などの交通結節点における待合環境の整備やパーソナルビークルの駐車環境の整備を図ります。
<p>③新たな拠点の整備 (地域再生制度、都市公園事業・都市公園ストック再編事業)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●津波防災施設の整備やI Cの整備、病院の移転などを契機として、広く市民の生活に寄与する新たな拠点整備を計画的に推進します。



小さな拠点のイメージ。民宿とシェアスペースの機能を持つ施設にコンビニの移動販売が定期的に出店する事例(中伊豆地域)



小さな拠点の候補地
(土肥地域 小土肥地区)



月ヶ瀬 I C 及び道の駅伊豆月ヶ瀬
(天城湯ヶ島地域)

(8) 公有地等 (PRE) への機能再配置

各地域における学校跡地などの公有地等を活用することにより、コミュニティの再生、子育て支援、高齢者の見守り、観光の拠点、歴史文化の拠点など、地域の再生・活性化に寄与する取組を推進します。

図 実現手法と方針

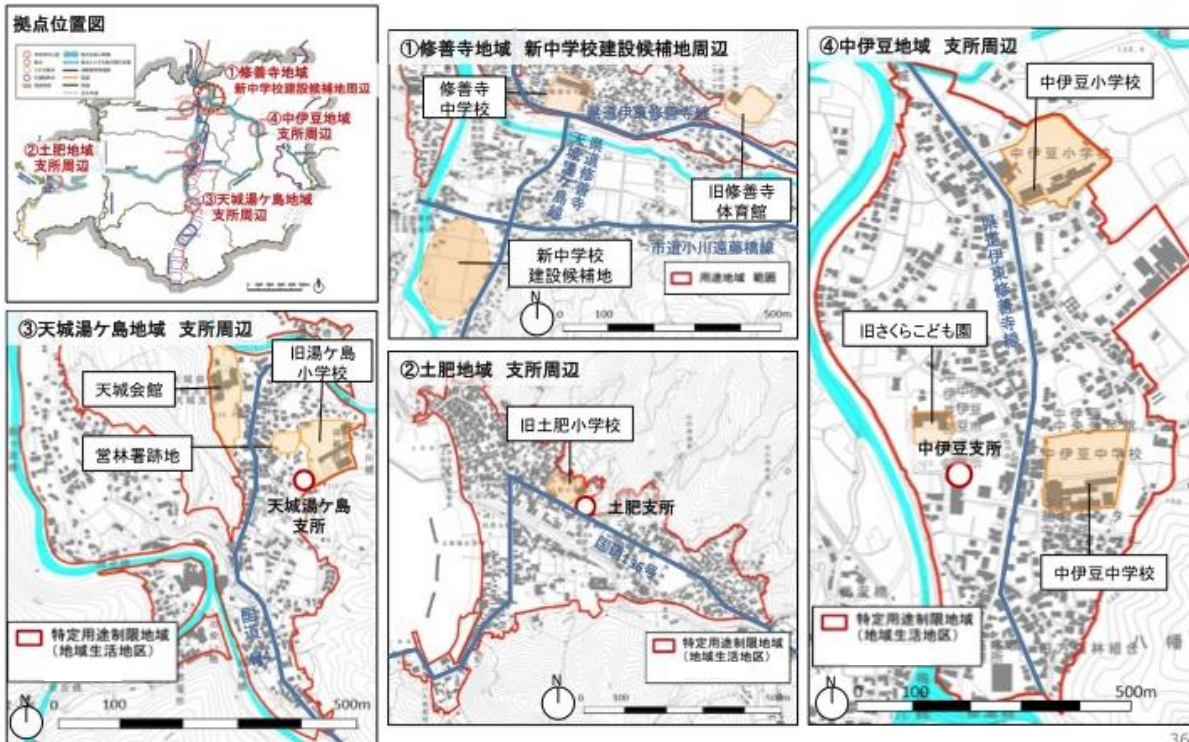
<p>先導的官民連携支援事業 (国土交通省)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 公的財産の有効活用について、地域が主体となって検討及び計画の立案を行い、事業化を図ります。 ● 整備される拠点について、官民連携での運営を行います。
<p>地域づくり協議会制度 (伊豆市)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域づくり協議会の設置を推進し、各地域における活性化の計画とそれと連動した公有地の活用方策を検討します。



旧大東保育園 (中伊豆地域)



跡地活用が進む旧土肥小学校 (土肥地域)



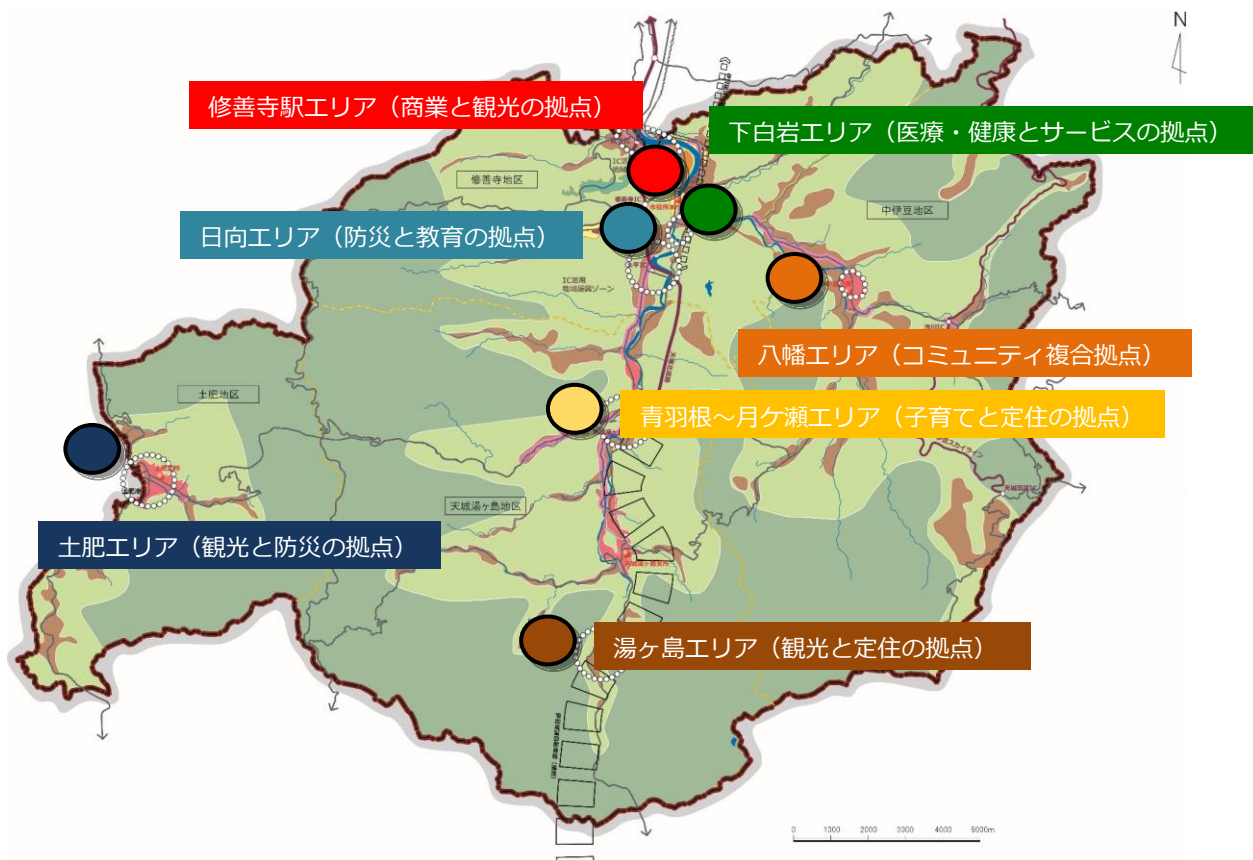
2-3 7つのリーディングプロジェクト

今後の伊豆市の各地域において均衡ある発展を図るため、将来都市構造の拠点や軸など都市づくりの要となる7箇所について、都市計画区域の拡大と伊豆縦貫自動車道の延伸、公共公益施設の再編・移転等の社会環境の変化に対応した基盤整備や公共施設整備など、早期実現のため行政が責任を持って実施・支援する必要があるプロジェクトとして、7つのリーディングプロジェクトを位置づけます。

リーディングプロジェクトには、将来都市構造に位置付けた「拠点」を形成するため、防災、観光、教育、定住、医療、商業、コミュニティ、サービスなど、それぞれに必要な核機能を整備するものと、新中学校の整備や病院の移転、新ICの整備などを契機として一体的な市街地整備を図るものがあります。

これらの拠点整備については、都市計画制度、立地適正化計画制度等を活用しながら、計画期間内での実現または着手を行うものとします。また、計画内容については事業者や地域住民との十分な検討を行うとともに、社会状況の変化を踏まえて、柔軟に見直すことを基本とします。

図 7つのリーディングプロジェクト



①修善寺駅エリア（商業と観光の拠点）

関連する主要8テーマ：③新たな観光地景観づくり、④安全な地区幹線道路、集落内道路の整備

修善寺駅エリアでは、魅力と活力のある地域づくりを進め、市の玄関口にふさわしいエリアとして整備を図ります。

老朽化した建物の更新を促し、商業や住宅としての利用を増進すると同時に良好な景観形成の誘導を図ります。

また、修善寺駅周辺の国道・県道で発生している渋滞の対策や歩行者空間の確保、円滑な公共交通の運行を実現するため、信号現示調整、道路拡幅、バス停留空間の整備等を検討します。

図 修善寺駅エリアの現況・課題



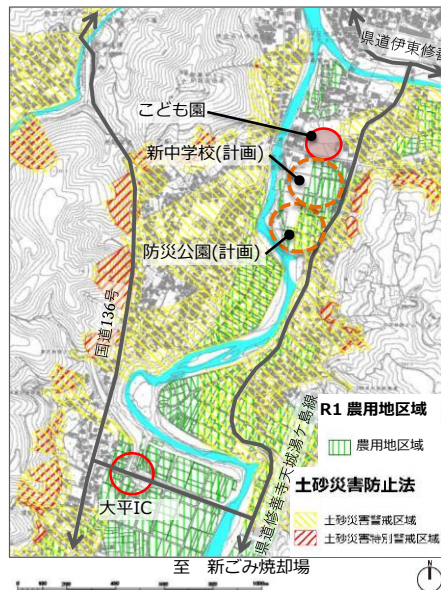
②日向エリア（防災と教育の拠点）

関連する主要8テーマ：①沿道や拠点の土地利用規制、④安全な地区幹線道路、集落内道路の整備
⑥防災拠点の整備と防災まちづくり

県道や伊豆縦貫自動車道に近接し、全市からのアクセスが良い日向エリアでは、統廃合される新中学校及びこども園の整備を図り、新たな教育の拠点とします。また、地震や頻発する洪水災害に備え、広域的な防災拠点として防災公園を整備します。あわせて大平IC付近にごみ焼却場を整備し、災害時のごみ焼却にも対応します。

中学校や公園の整備に伴って通学路等としての安全確保と、非常時の避難・運搬用道路として周辺道路の再整備を図り、日常・非日常の拠点として道路ネットワークも強化していきます。

図 日向エリアの現況・課題



新中学校・防災公園用地



新中学校北側道路



大平IC周辺 (Google Earth)

③土肥エリア（観光と防災の拠点）

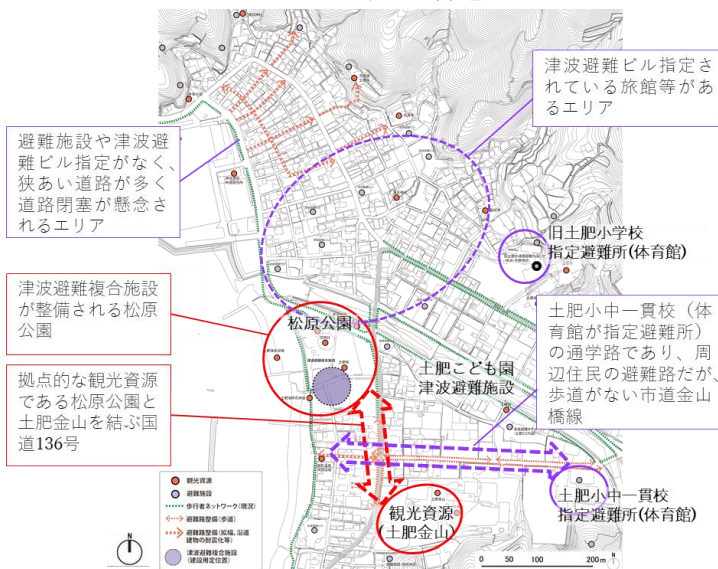
関連する主要8テーマ：④安全な地区幹線道路、集落内道路の整備

⑥防災拠点の整備と防災まちづくり

土肥エリアは津波災害の危険性があることから、津波避難の機能を強化します。そのため、松原公園には津波避難複合施設（津波タワー及び店舗等）を整備するとともに、利用者の動線等の再整備を実施します。また都市公園の賑わい創出を図るため Park-PFI 制度の活用等も含めて検討します。

また、地域全体の自動車、徒歩での避難ルートを確認・強化するため、国道136号、市道金山橋線の歩道の整備や、大藪地区での狭い道路の拡幅を実施し、住民にも観光客にも安全なまちづくりを推進します。

図 土肥エリアの現況・課題



④湯ヶ島エリア（観光と定住の拠点）

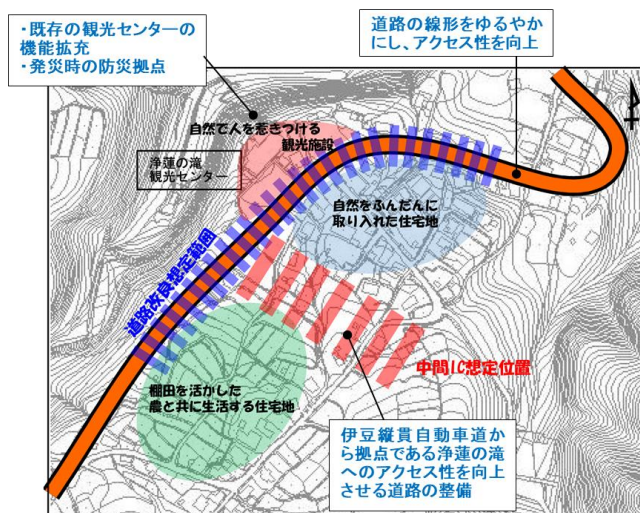
関連する主要8テーマ：①沿道や拠点の土地利用規制、②定住促進のための取組、

⑦新たな拠点と小さな拠点と交通結節点

浄蓮の滝付近に計画が想定されている天城湯ヶ島～河津区間 中間ICについて、場の特性から観光地直結のICとして整備を図るとともに、湯ヶ島エリアへの新たな定住地（移住地）としての魅力づくりを図ります。

計画にあたっては、IC整備及びアクセス道路の整備に相当程度の造成が必要となることから、周辺住民・地権者との協議を十分に行うとともに、観光と定住に資する基盤と宅地整備を合わせて行うこととします。

図 湯ヶ島エリアのまちづくりの方向性



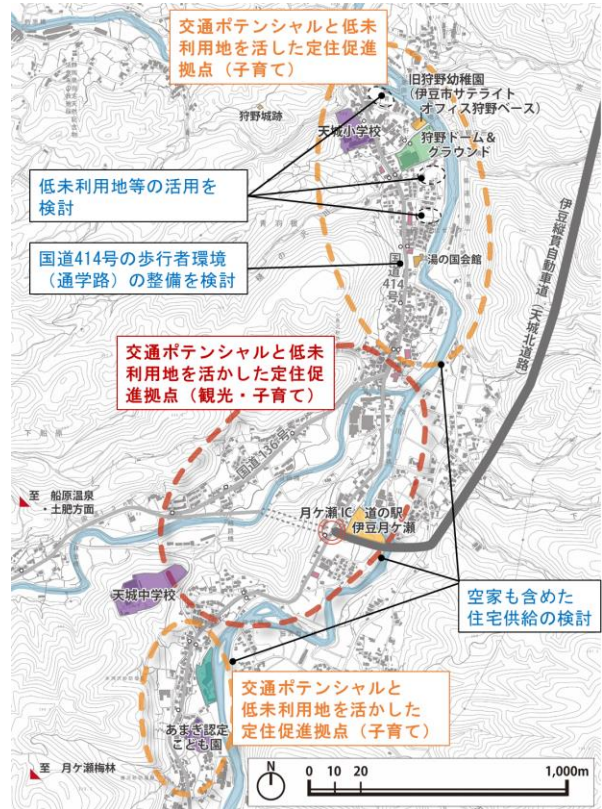
⑤青羽根～月ヶ瀬エリア（子育てと定住の拠点）

- 関連する主要8テーマ：①沿道や拠点の土地利用規制、②定住促進のための取組、
④安全な地区幹線道路、集落内道路の整備

国道136号及び国道414号沿道には、天城小学校やこども園など教育施設、病院、店舗など生活利便施設が立地しています。また、伊豆縦貫自動車道月ヶ瀬ICから沼津・三島方面への通勤が可能な立地条件である上に、空地や耕作放棄地等の低未利用地も存在します。このような環境と地域資源を活用し、魅力的な子育て環境がある住宅地として、民間等の住宅供給を誘導します。

計画にあたっては、低未利用地が幹線道路から奥まった斜面地にあることから、必要なアクセス道路整備と安全な宅地造成を行うとともに、周辺住民や地権者とも十分な協議と合意形成に努めるものとします。

図 青羽根～月ヶ瀬エリアの現況・課題



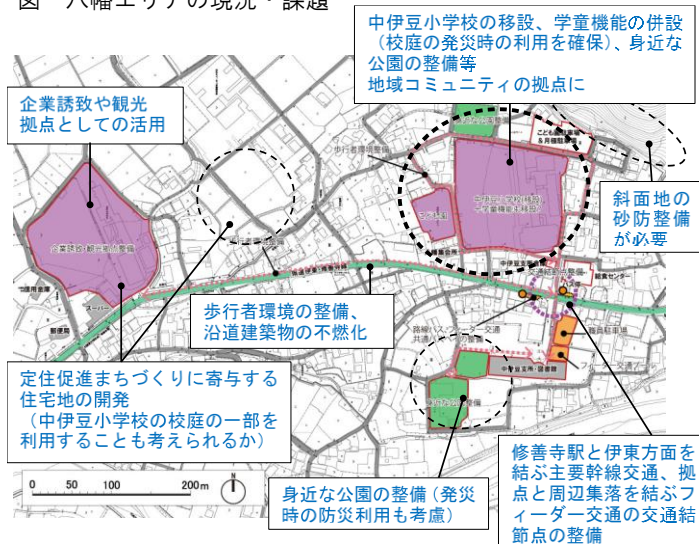
⑥八幡エリア（コミュニティ複合拠点）

- 関連する主要8テーマ：①沿道や拠点の土地利用規制、②定住促進のための取組、
⑦新たな拠点と小さな拠点と交通結節点、
⑧公有地等（PRE）への機能再配置

中伊豆地域の中心部である八幡エリアには、こども園跡地、統廃合が予定されている中学校、その他市有地が存在します。これらの用途は決まっていますが、公的資産全体を計画的に活用し、主に地域住民を対象とした交流やサービス機能などの複合機能（コミュニティ複合拠点）や、（主）伊東修善寺線を利用する来街者を対象としたサービス機能の導入など可能性を幅広く検討します。また、生活利便性の高い住宅地として、地区内に介在する低未利用地を活用した民間等の住宅供給の誘導方を検討します。

検討にあたっては、地域住民との協議を十分に行い、導入機能と事業実施主体の検討、地区計画の策定や用途地域の設定を検討し、実現性の高い計画とします。

図 八幡エリアの現況・課題



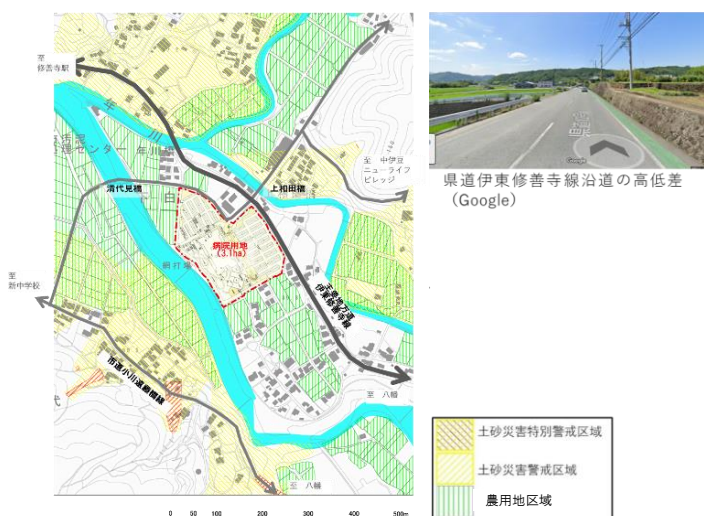
⑦下白岩エリア（医療・健康とサービスの拠点）

- 関連する主要8テーマ：⑦新たな拠点と小さな拠点と交通結節点

中伊豆地域の下白岩エリアは、修善寺エリアと八幡エリアの拠点を結ぶ（主）伊東修善寺線沿道に位置し、現在リハビリテーション中伊豆温泉病院の移転計画が進行しています。また、良好な住環境の中伊豆ニューライフビレッジに近接している立地特性と病院移転の契機を活かすため、周辺地域も含めて本市の医療福祉と市民サービス等の拠点として整備することを検討します。

実現に向けて、周辺の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、地区計画の策定や用途地域の設定について検討します。

図 下白岩エリアの現況・課題



3 | 都市計画マスタープランの運用と柔軟な見直し

伊豆市の今後のまちづくりは、「伊豆市都市計画マスタープラン」で掲げられた方針等に基づき、立地適正化計画制度その他のさまざまな事業や制度を活用して推進していくことになります。

運用にあたっては、まちづくりの進捗の把握と計画の適切な管理を行っていく必要があります。また、「伊豆市都市計画マスタープラン」は、「伊豆市総合計画」や「国土利用計画伊豆市計画」などの上位計画を踏まえて策定しています。したがって、上位計画や経済・社会状況の今後の動向や変化に応じて、適宜その内容について柔軟に見直しするとともに、計画内容の充実を図っていきます。

見直しにあたっては、「協働によるまちづくり」の理念に基づき、市民・事業者等の意見を幅広く収集し、計画に反映させていきます。