

伊豆市景観まちづくり重点地区

修善寺駅前地区の 景観まちづくり計画

(伊豆市景観まちづくり計画 別冊)

令和3年5月

静岡県 伊豆市

目次

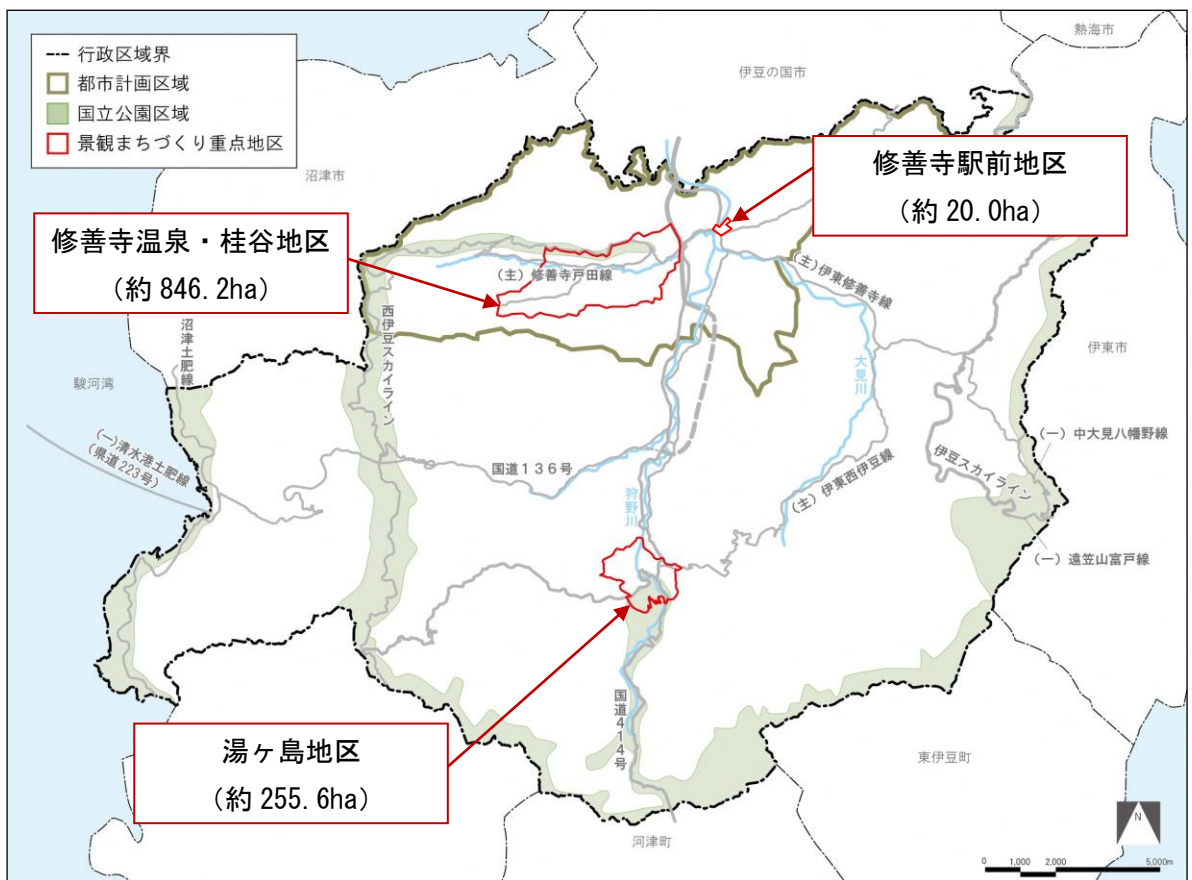
1	伊豆市景観まちづくり計画で定める区域	1
2	景観まちづくりの方針	2
3	良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項	4
	(1) 景観誘導の仕組み	4
	(2) 届出の対象区域	5
	(3) 届出対象行為	6
	(4) 景観形成基準	8

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「修善寺駅前地区」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）

背後の山々に囲まれた狩野川沿いの豊かな自然景観を守り育て、伊豆の玄関口として温泉地や史跡などの歴史・文化資源の魅力を発信し、駅広場を活用したにぎわい創出と地域全体としておもてなしの雰囲気を作り出すことで終着駅としての旅の期待感を演出し、質の高い都市空間を備えた国内外の来訪者にやさしい都市生活交流拠点として、地域内外の人に愛される地域を目指します。

① 伊豆の玄関口として観光客がホスピタリティを感じる景観を醸成する

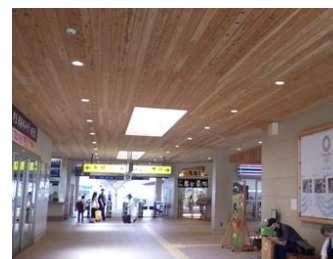
- ・ 観光地伊豆の玄関口として、修善寺駅周辺で温泉地や歴史・文化などの景観資源の魅力を発信し、旅の期待感を演出します。
- ・ 多くの人が集まる場所、店舗などでは花、緑の演出、ベンチの設置、散策道の美化清掃の徹底など、観光客がホスピタリティを感じる景観づくりを進めます。
- ・ 屋外広告物や公共サインは、多様な来訪者に対応した表記とし、建築物には自家広告物以外の掲出を控えることで地区として統一感を持たせます。
- ・ 建築物や屋外広告物の規模、形態意匠は、駅舎の雰囲気や周辺の自然景観、落ち着いた街並みと調和するよう誘導します。
- ・ 景観を阻害する空家への対応、空き店舗の利活用策について、地区住民が主体となり検討を進めます。
- ・ 歩いて楽しい景観づくりのため、景観や歩行者環境に配慮した、誰もが安全で安心して快適に周遊できる統一感のある道路空間、休憩環境の創出に努めます。
- ・ 観光地伊豆の交通結節点にとどまらず、居住者にとっても快適な地方都市生活の場を創出します。



修善寺駅駅舎



駅前広場の花と緑のおもてなし



修善寺駅 駅西広場



修善寺駅の自動販売機

② 潤いのある狩野川沿いの景観を守り育てる

- ・ 狩野川遊歩道の桜の植樹等、狩野川沿いの一体的な緑化を推進し、樹木等の適切な維持管理により、潤いのある狩野川沿いの景観を守り育てます。
- ・ 建築物や屋外広告物は、狩野川、狩野川遊歩道の桜並木や緑地、背景となる山並み等、周辺の自然景観と調和する形態意匠とし、統一感のある落ち着いた街並みを誘導します。
- ・ 狩野川は、自然環境との調和や防災性の向上、安全性に配慮しながら、散策や川遊びなどのにぎわいが創出できるよう、地域住民の協働等により、美しくきれいで親しみやすい水辺空間を維持、保全します。
- ・ 地域の景観の向上に寄与する公共施設について、特に周辺の景観との調和に配慮した整備を推進します。



狩野川沿いの桜並木



狩野川沿いの落ち着いたまちなみ



狩野川遊歩道

③ 景観資源の保全・活用と周遊性の向上によりにぎわいを創出する

- ・ 自然環境との調和や防災性の向上、安全性に配慮しながら、狩野川及び狩野川遊歩道、駅広場の拠点連携によるイベントやアクティビティを通じて修善寺駅周辺に多様な交流と新たな賑わいを創出します。
- ・ 歩行者やサイクリストにやさしい交通環境、休憩環境の整備、ネットワーク向上により、周遊性の向上を図ります。
- ・ 修善寺駅舎、修善寺橋、狩野川などの景観資源は、地域の魅力を高める貴重な資産として、景観重要建造物、景観重要公共施設等の指定等により、良好な印象を与える景観の形成を推進します。
- ・ 四季折々の景観を活かしたイベントを推進します。
- ・ バス交通の充実、駐車場・駐輪場の配置の検討、景観に配慮した歩行者空間の実現などにより、歩いて楽しめる景観の創出に繋がります。



西口広場のイベントの様子



狩野川遊歩道からの富士山



修善寺橋

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

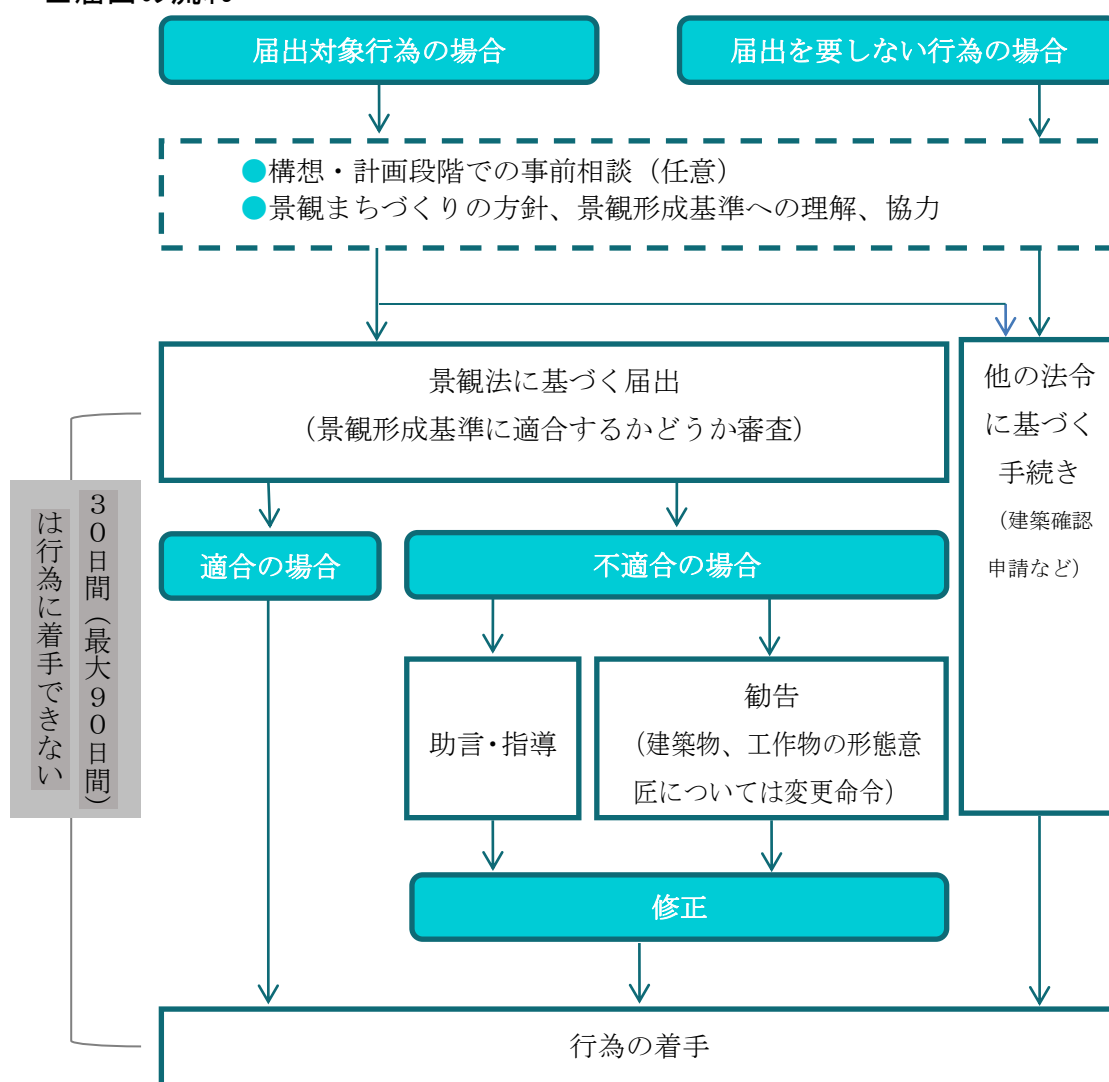
景観計画区域内では、景観法第 16 条第 1 項に基づき、一定の行為について、あらかじめ届出が必要です。

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

伊豆の玄関口である修善寺駅を中心とした下記の範囲とします。

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

ゾーン名		範囲の説明
駅前地区 修善寺	重点地区区域	(主) 熱海大仁線・駅前柏久保線の道路中心線、上船戸大仙1号線の道路中心線、さくら堤公園の区域界及びその延長線、狩野川の河川中心線、古川の河川の中心線、(主) 伊東修善寺線の道路中心線から西側へ 30m後退した線で囲まれた範囲及び修善寺橋。
	狩野川ゾーン	狩野川遊歩道の道路中心線から 5 m後退した線、新町線及び新町7号線の道路中心線、沿道ゾーンの区域界、重点地区の区域界で囲まれた範囲。
	沿道ゾーン	(主) 伊東修善寺線の道路中心線(修善寺橋を除く) から 30 m後退した線、重点地区の区域界で囲まれた範囲。

なお、景観形成基準の中の「主要な通り」とは、下図に示す(主)伊東修善寺線、狩野川遊歩道、新町線、駅前中通り線及び柏久保坂下2号線を指します。

上記、区域以外は、今後ゾーンの指定を行います。

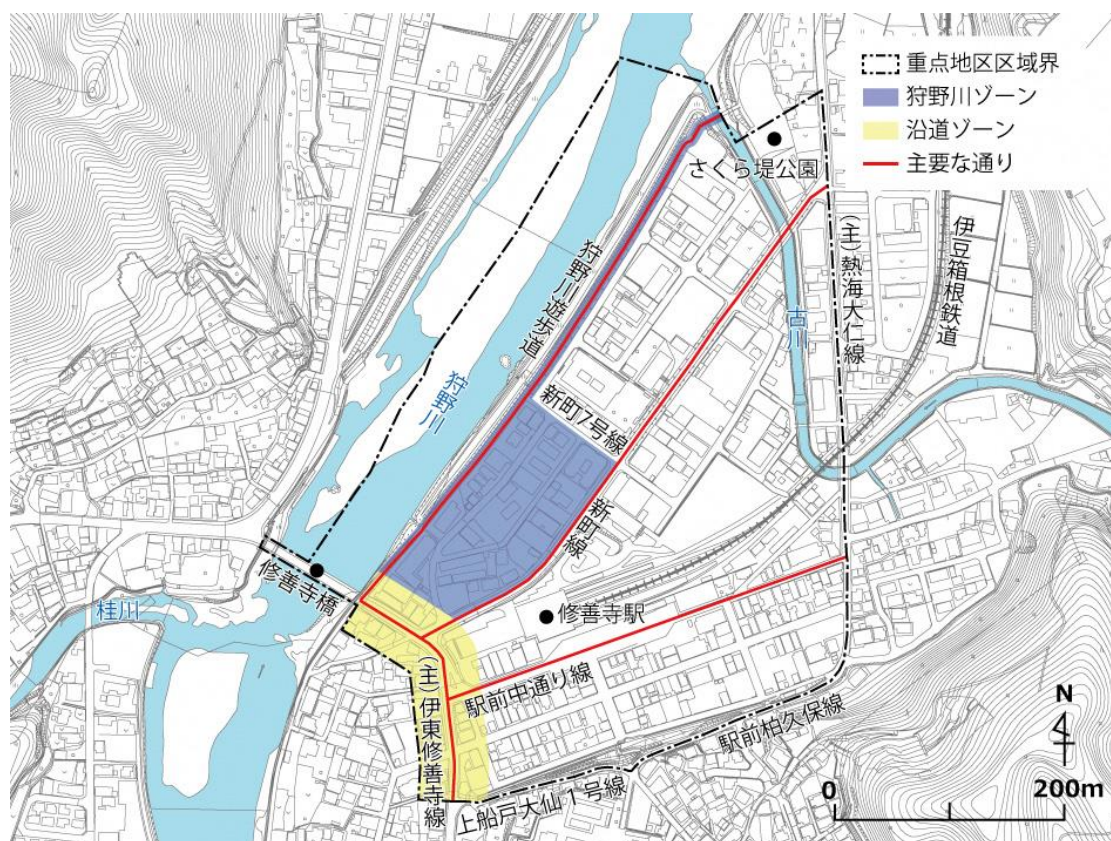


図 対象区域

※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。

(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。

行為の種類別	届出対象となる規模、要件	
	修善寺駅前地区	
	狩野川ゾーン、沿道ゾーン	
建築物 ^(*1) の新築、増築、改築、移転、外観の変更 ^(*3)	全てのもの	
工作物 ^(*2) の新設、増築、改築、移転、外観の変更 ^(*3)	擁壁	高さ1mを超えるもの
	橋梁、高架道路	長さ10m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
	時間貸し駐車場等	収容能力20台以上のもの
	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	

※狩野川ゾーン、沿道ゾーン以外は、伊豆市景観計画における「まちなかゾーン」の基準に準じる。

(*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3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 m ² 以下のもの
景観法第 16 条第 5 項	国又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"> ・ 通常の管理行為、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 (景観計画に上乗せの許可基準が定められているもの) ・ 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"/> 【狩野川ゾーン】狩野川に面する壁面の位置は、植栽等のための空間の確保に努める。 <input type="checkbox"/> <u>主要な通り</u> に面する場合は、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の壁面の位置を揃えるよう努める。
高さ、配置	<input type="checkbox"/> 周辺の街並みや自然景観と調和した高さとするよう配慮する。※
形態	<input type="checkbox"/> 周辺の街並みや自然景観と調和した形態とし、違和感を与えないよう配慮する。※ <input type="checkbox"/> <u>主要な通り</u> に面する店舗などの多くの人が集まる施設の1階部分は、ベンチの設置など、低層部の賑わいの創出に配慮する。
材料	<input type="checkbox"/> 光沢や反射の強い素材を建築物の屋根や外壁、工作物の外観にできるだけ使用しない。
屋外設備	<input type="checkbox"/> 外壁または屋外に設ける室外機、高架水槽などの建築設備や配管類は、 <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、外壁と調和する色調、囲いなどにより、周辺の景観と調和させるよう配慮する。 <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。※

<p>地上に設置する太陽光発電施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> □ <u>主要な通り</u>から視認できる場所を避けて設置する。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、植栽などによる遮蔽、事業区域内の緑化など、周辺の景観への影響を軽減させる措置に努める。 □ 太陽電池モジュール（ソーラーパネル）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。※ □ 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。※ □ 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。※ □ 敷地境界からの後退、植栽による目隠しなどにより、通行者への影響や周辺の景観との不調和を軽減するよう配慮する。※
<p>自動販売機</p>	<ul style="list-style-type: none"> □ 付帯する建築物、周辺の景観と調和した色彩とする。
<p>色彩</p>	<ul style="list-style-type: none"> □ 周辺の景観と調和するよう、派手な色彩を控え、できるだけ落ち着いた色彩を使用する。 □ 【狩野川ゾーン】外壁の色彩は、別表1に掲げる色彩の範囲とし、周辺の景観と調和するよう配慮する。 □ 【狩野川ゾーン】屋根の色彩は、別表2に掲げる色彩の範囲とし、周辺の景観と調和するよう配慮する。 □ 【沿道ゾーン】外壁、屋根の色彩は、別表3に掲げる色彩の範囲とし、周辺の景観と調和するよう配慮する。 □ 色数は全体で5色以内とする。※

注1) ※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。
注2) 狩野川ゾーン、沿道ゾーン以外は、伊豆市景観計画における「まちなかゾーン」の基準に準じる。

<別表1 マンセル値による狩野川ゾーンの外壁の色彩基準>

色相	明度	彩度
0R～10R（赤系）	6以上8以下	2以下
0YR～10Y（黄赤系、黄系）	6以上8以下	2以下
その他の有彩色	使用不可	
無彩色（黒、灰色、白）	6以上8以下	

<別表2 マンセル値による狩野川ゾーンの屋根の色彩基準>

色相	明度	彩度
5R～10R（赤系）	3以下	3以下
0YR～5GY（黄赤系、黄系、黄緑系）	3以下	4以下
その他の有彩色	使用不可	
無彩色（黒、灰色、白）	3以下	

<別表3 マンセル値による沿道ゾーンの外壁、屋根の色彩基準>

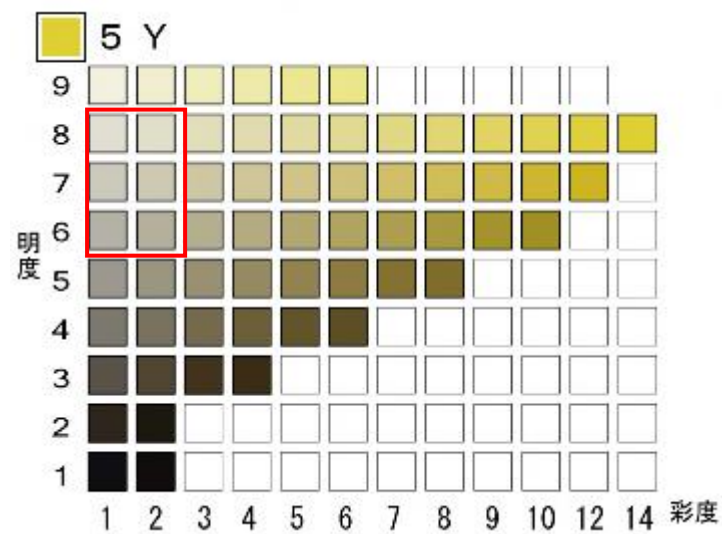
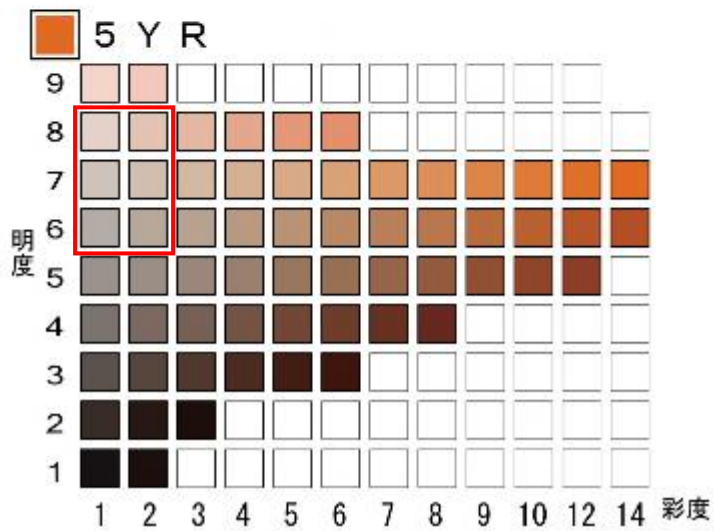
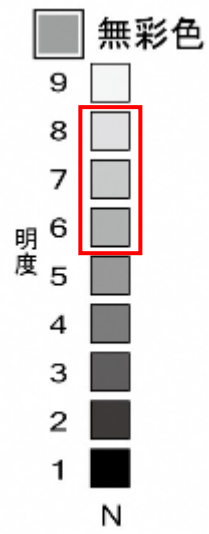
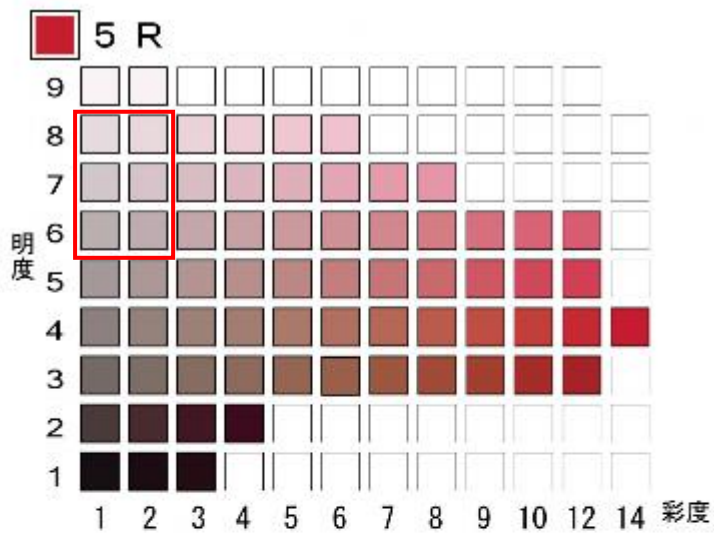
色相	明度	彩度
0R～10R	1以上9以下	3以下
0YR～10Y	1以上9以下	6以下
その他の有彩色	1以上9以下	2以下
無彩色	1以上9以下	

ただし、次の場合は、別表1～3の限りでない。

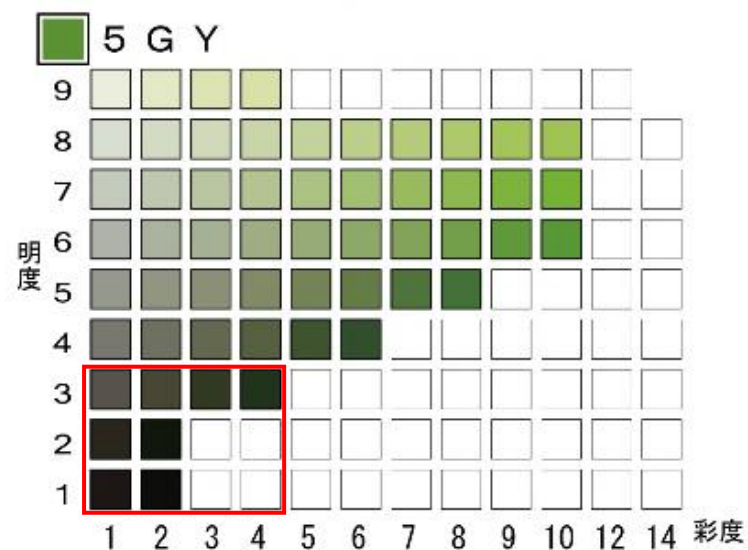
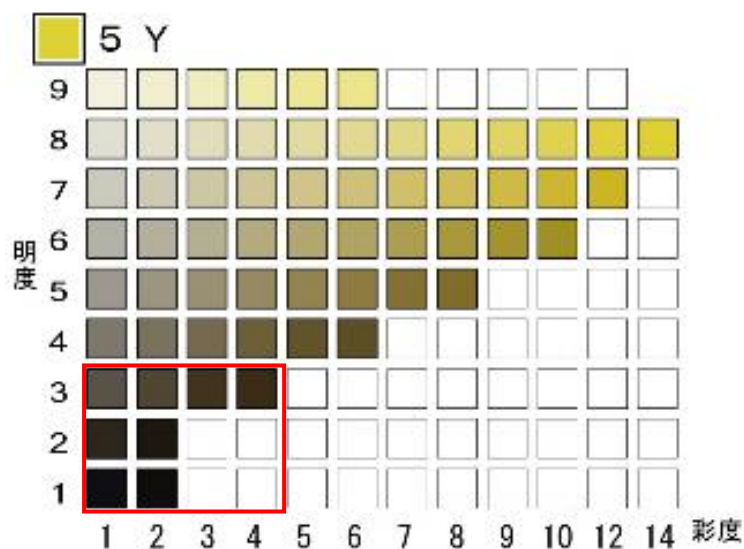
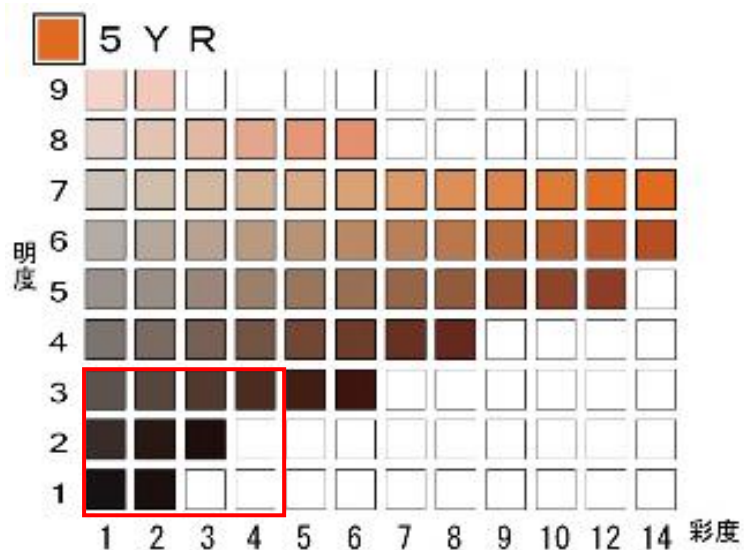
- ア) 着色していない木材、土壁、無彩色のガラスなどの材料によって仕上げられる部分の色彩
- イ) 見付面積の10分の1未満の範囲内で、低層部にアクセント色として効果的に着色される部分の色彩
- ウ) 地域のランドマークとしての役割を果たすもの、良好な景観の形成に資するもの
- エ) 寺社仏閣等、地域の歴史・文化を継承するものであり、地域に定着し住民から認知されていると認められるもの
- オ) 屋根に和瓦または銅板を用いており、素材そのものの色彩

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。

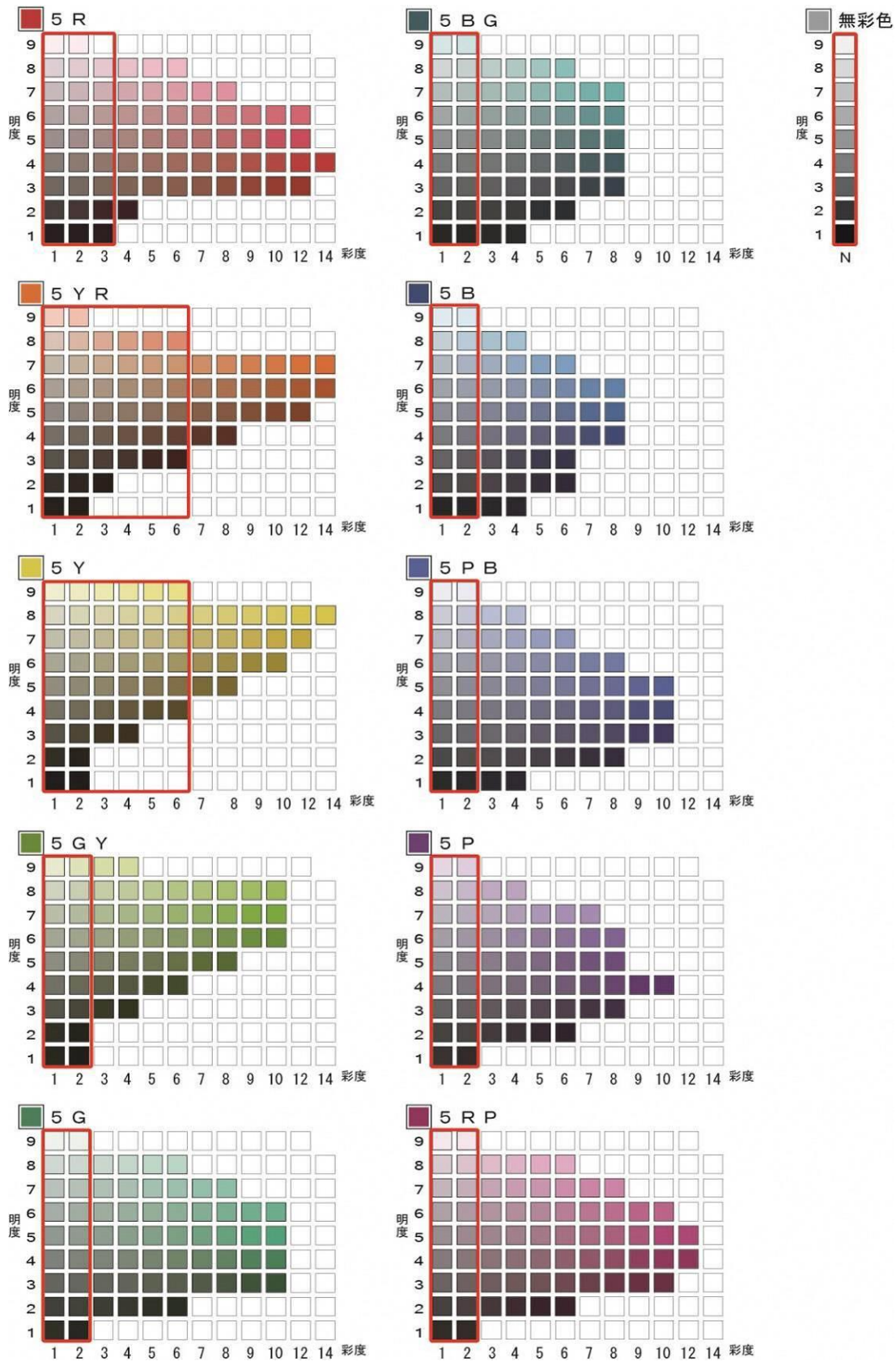
別表1の色彩例：狩野川ゾーンの外壁



別表2の色彩例：狩野川ゾーンの屋根



別表3の色彩例：外壁、屋根



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する。 <input type="checkbox"/> 狩野川の景観を阻害する地形改変を避ける。
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、周辺の自然植生を考慮した緑化などにより、周辺の景観と調和するよう配慮する。※
緑化	<input type="checkbox"/> 敷地内は、周辺の植生を考慮した緑化により、周辺の景観との不調和を軽減するよう配慮する。※

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
堆積の位置、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"/> 行為が <u>主要な通り</u> や河川から見える場合は、出入り口以外の敷地の周囲を植栽や木柵で遮蔽するなど、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蔽物を設置し、上方に光が漏れないようにする。※

注1) ※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。
 注2) 狩野川ゾーン、沿道ゾーン以外は、伊豆市景観計画における「まちなかゾーン」の基準に準じる。

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"/> 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、自然物の材質を模したブロック積みなどが望ましい。※
屋外照明	<input type="checkbox"/> 屋外照明を設置する場合は、ネオンなどの激しい動光を伴う照明の使用を控え、できるだけ暖かみのあるあかりを使用する。 <input type="checkbox"/> 狩野川沿いでは、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工作物又は物件の外観について行う照明を使用しない。
緑化	<input type="checkbox"/> 修善寺駅及び駅西広場周辺、店舗などの多くの人が集まる施設では、主要な出入口に樹木、植木鉢、フラワーポットなどを設置し、おもてなしの雰囲気や季節感の演出に努める。 <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"/> 野立て看板、突出看板の設置を避け、できるだけ、集約化・小規模化に努める。 <input type="checkbox"/> 屋外広告物の高さ、形態、色彩、意匠は、建築物、周辺の景観と調和したものとする。 <input type="checkbox"/> 建築物の屋上に屋外広告物を設置しない。 <input type="checkbox"/> 建築物の壁面に屋外広告物を設置する場合、表示面積は当該壁面面積の5%以内とする。 <input type="checkbox"/> 河川景観軸に向けて屋外広告物を設置しない。 <input type="checkbox"/> 敷地内に設置する独立の屋外広告物について、地上からの高さは3m以内とする。（但し、建築物の0.5m以内に設置されるものは建築物の壁面に設置されるものみならず。） <input type="checkbox"/> 屋外広告物の地の色彩は、全体で3色以内となるよう努める。

注1) ※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。

注2) 狩野川ゾーン、沿道ゾーン以外は、伊豆市景観計画における「まちなかゾーン」の基準に準じる。

注3) 河川景観軸とは、伊豆市景観まちづくり計画に記載する「狩野川」と「大見川」を表す。

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3年(2021年)5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(中伊豆支所内)

電話:0558-83-5206 FAX:0558-83-5497

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