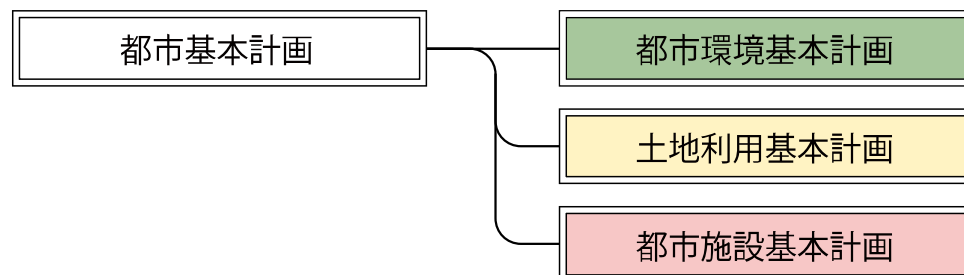


第3章 都市基本計画

前章では、伊東市の都市づくりが目指す将来都市像（都市構造図）を紹介してきました。

ここでは、将来都市像を実現するための都市計画に関する基本的な方針を整理します。

都市計画に関する基本的な方針（都市基本計画）は、「都市環境」、「土地利用」、「都市施設」の3つの分野に分けて整理しています。



◆ 都市環境基本計画は、

自然と調和した健康保養都市の環境を形づくっていくための基本方針です。

豊かな自然環境と共生していくための方針や環境への負荷を少なくするための方針、快適で安全なまちを創っていくための方針等を示します。

◆ 土地利用基本計画は、

宅地等として使う区域と自然地等との調和を図りながら、健康保養都市にふさわしい形で土地を利用していくための基本方針です。

商業・業務地や住宅地等の整備方針、自然地・農地の保全や活用に関する方針等を示します。

◆ 都市施設基本計画は、

都市の活動を支える基礎的な施設（道路や公園、公共公益的施設等）の、配置や整備に関する基本方針です。

幹線道路網や交通の整備方針、基幹公園や生活道路の整備方針、上下水道の整備方針、公共公益的施設の配置方針等を示します。

右の図面は、将来都市像（都市構造図）を実現するための3つの分野の具体的な方針を、まとめて示しています。

図面上に表された記号や色は、右上の凡例に示す内容を表します。

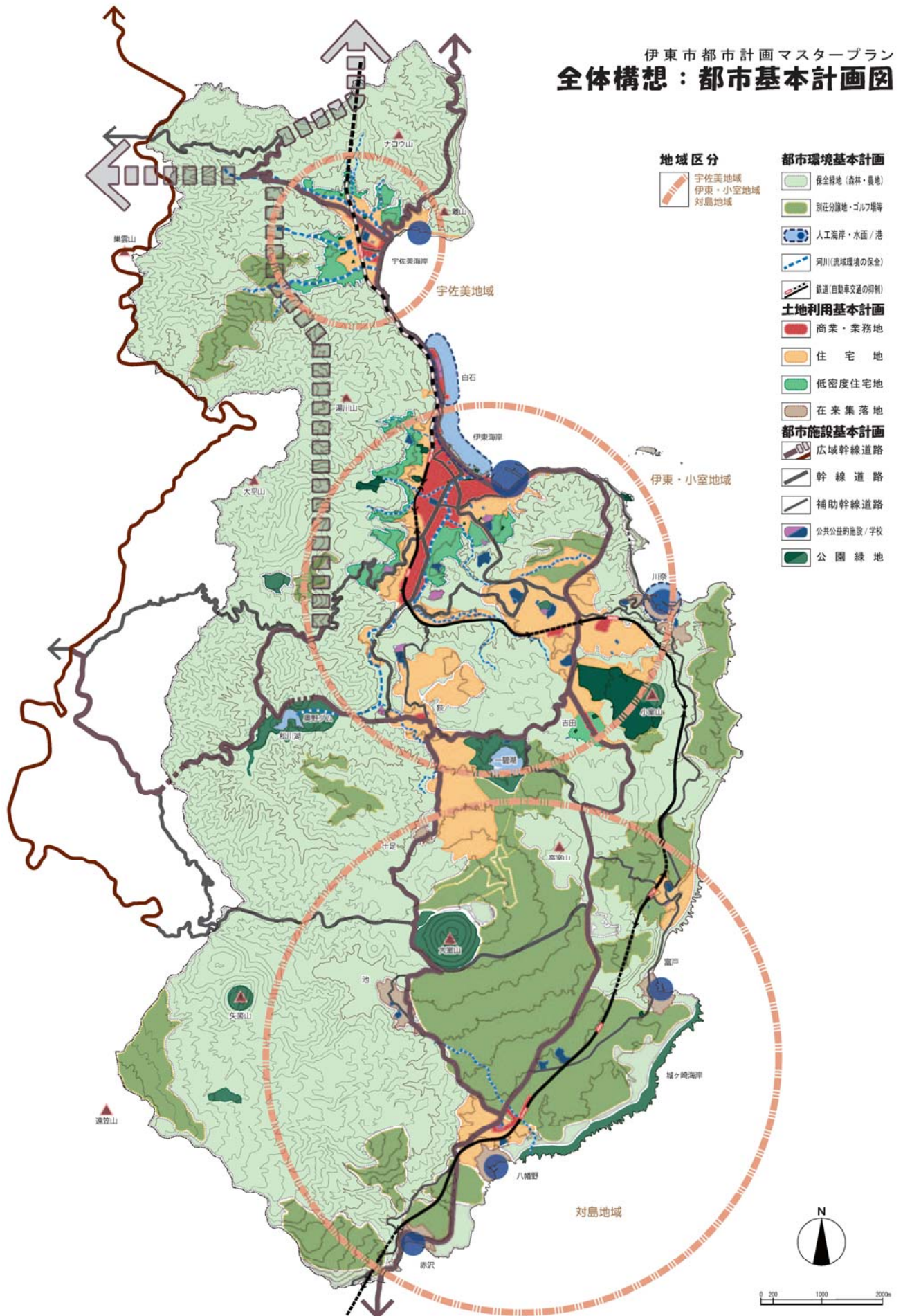
各々の内容は、以下この章で、各分野ごとに解説していきます。

図面上に示す地域区分は、第1章で整理した「都市の構造特性」を踏まえ、コミュニティの醸成に配慮して設定した区分です。

第二部 地域別構想を示す区分となります。

（地域の再編等のための区分ではありません。）

伊東市都市計画マスタープラン 全体構想：都市基本計画図

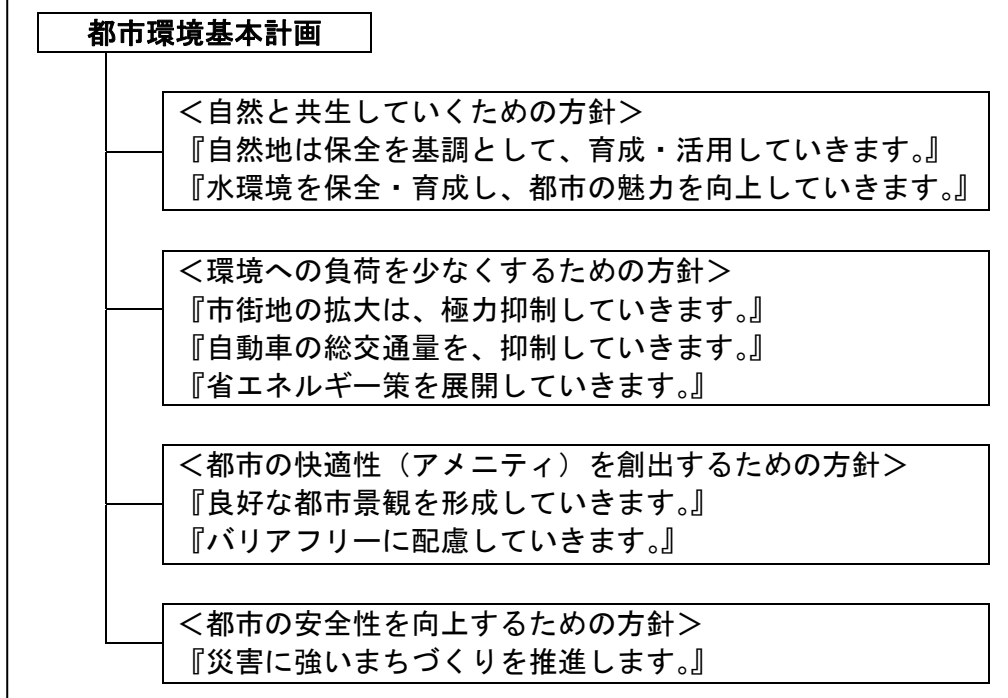


1. 都市環境基本計画

都市環境基本計画は、自然と調和した健康保養都市の環境を形づくっていくための基本方針です。

恵まれた自然環境は、基幹産業である観光産業の資源であり、快適な都市環境は、健康保養都市の“もてなし”の現れです。

このような環境を形づくっていくために、都市環境基本計画には、豊かな自然環境と共生していくための方針や環境への負荷を少なくするための方針、快適で安全なまちを創っていくための方針等を示します。



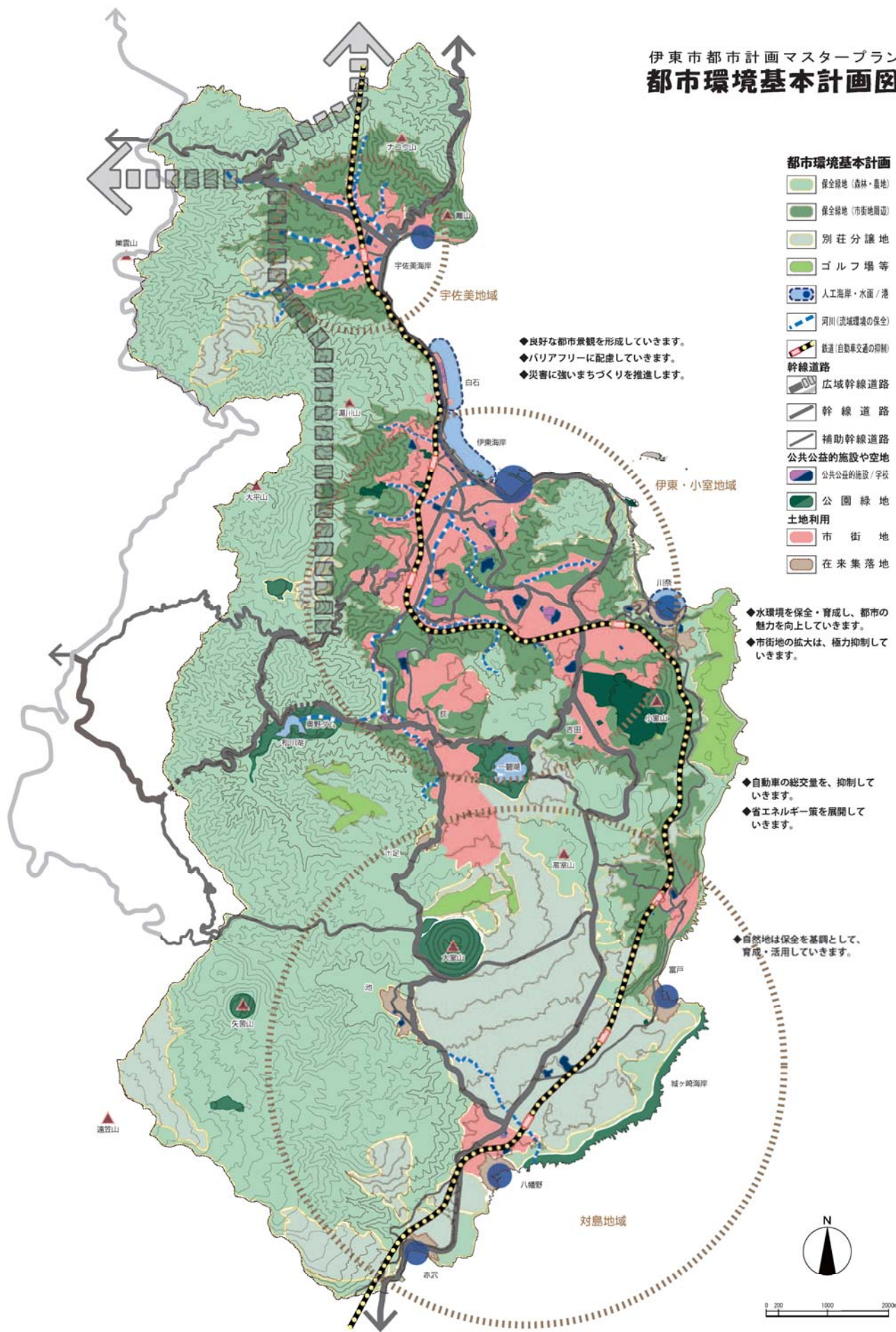
都市環境基本計画のうち図面表現できる内容は、27頁の図面に表しました。

以下に、基本方針の具体的な内容と解説を示します。

<自然と共生していくための方針> 『自然地は保全を基調として、育成・活用していきます。』 国立公園特別地域に指定されている景勝地や貴重な植生の区域への開発は極力抑制し、伊東の資源を保全していきます。 市街地を取り巻く斜面緑地は保全・育成し、健康保養都市の魅力資源として活用していきます。 『水環境を保全・育成し、都市の魅力を向上していきます。』 上流域における自然地等の保水力の保全、中・下流域における水質汚濁の防止等により、河川・流域環境とともに海域の水質や生態系を保全していきます。 河川や海岸、湖等の水辺は、自然環境の保全・育成に配慮しながら防災的な整備を行い、身近な水辺環境として活用していきます。
--

都市環境基本計画図（27頁）中の「保全緑地（森林・農地）」、「保全緑地（市街地周辺）」、「別荘分譲地」、「ゴルフ場等」、「河川（流域環境の保全）」、「人工海岸・水面／港」等が該当します。

伊東市都市計画マスタープラン
都市環境基本計画図



山林や里山、一碧湖や松川湖、伊東大川（松川）等の河川、城ヶ崎海岸等に代表される自然海岸等は、保全を基調とし、現在の環境や景観を守っていきます。人為的な改善、環境の維持・管理が必要な所は整備を行います。

自然環境が豊かな区域で既に開発・整備された別荘分譲地やゴルフ場等も、自然環境と調和した施設として、維持・管理していく必要があります。

市街地周辺の斜面緑地は、身近な緑の都市環境であり、健康保養都市の魅力となるように、保全・育成し活用していきます。

市内の河川は延長が短く、降雨時の雨水流出が早いため、上流域の自然地等の保水力の確保が必要です。このための森林等の保全と併せて、身近な水辺としての環境の充実や河川を軸とした生活環境施設のネットワーク等により、流域環境を向上していきます。

<環境への負荷を少なくするための方針>

『市街地の拡大は、極力抑制していきます。』

都市空間は、できるだけ集約した区域に限定し、効率的な市街地を形成します。

『自動車の総交通量を、抑制していきます。』

自家用車の総交通量を抑制し、大気汚染防止、省エネルギーを推進するために、バスや電車の利用促進施策を検討・研究していきます。

『省エネルギー策を展開していきます。』

ゴミの分別収集等によるリサイクル活動や産業廃棄物の再資源化を推進し、省エネルギー策を推進・展開します。

都市環境基本計画図（２７頁）中の「市街地」、「在来集落」や、自動車交通量の抑制に資する「鉄道」、「港」等が該当します。

市街地が拡大すると、自然地や農地等の雨水が浸透しやすい地面が減少します。これにより、自然の保水力や地下水のかん養への影響が懸念される他、下流域（河口付近の市街地等）で水害対策が必要となります。

日常生活圏が広がると、通学や物流等の移動のためのエネルギー消費も多くなることから、できるだけ集約した区域に限定した効率的な市街地を形成します。

二酸化炭素の排出量削減は、地球規模の環境保全に資する重要な取り組みです。伊東市の都市づくりにおいても、できる限り取り組んでいく必要があります。

自家用車の総交通量を抑制するために、公共交通機関の利用促進を、検討・研究していきます。

<都市の快適性（アメニティ）を創出するための方針>

『良好な都市景観を形成していきます。』

伊東の顔となる地区や拠点において、まち並み景観づくりを演出していきます。

『バリアフリーに配慮していきます。』

高齢者や障がい者等の利用に対応し、人に優しい都市基盤施設を充実します。

都市環境基本計画図（２７頁）中の「市街地」、「在来集落」等が該当します。都市景観の背景となる「保全緑地」や、水の魅力となる「人工海岸・水面」、「河川」等も該当します。

まちの拠点となる市街地では、にぎわいとやすらぎを感じる“まちの顔”をつくっていきます。

また、親しみのある美しい道路・河川の景観や、緑豊かな住宅地景観づくりにも配慮し、地域特性を重視した景観形成や維持・保全を図っていきます。

（具体的な都市景観形成に関する方針は、伊東市景観条例に基づく「景観形成基本計画」に示されています。）

利便施設が集約的に立地している中心市街地は、歩いていける範囲で生活できる魅力があります。このため、高齢者や障がい者等が暮らしやすい歩行環境の充実を柱にした、人に優しいまちづくりが必要です。

<都市の安全性を向上するための方針>

『災害に強いまちづくりを推進します。』

事前に被害を軽減するための、防災的な都市整備を実施します。災害が発生した時の各種活動を、適切に支える都市施設・空間を確保します。

都市環境基本計画図（２７頁）中の「市街地」、「在来集落地」が該当します。「幹線道路」、「河川」、「公共公益的施設や空地」、「港」等も該当します。

市街地や在来集落地では、水害や地震による津波や山・崖崩れ等の被害を軽減するための整備を行います。

避難路や延焼遮断帯となる道路や河川、公共的な空地、緊急輸送路となる幹線道路、物的人的支援を受け入れる港、空地（ヘリコプター離着陸場所）、避難地、避難所、救助・支援に役立つ公共公益的な施設や空地、津波避難協力ビル等を確保していきます。

来遊客にとっても安全・安心な都市空間を形成することが、まちの活性化につながります。

避難困難地域の考え方



津波避難ビル等に係るガイドライン(内閣府政府統括官防災担当:平成17年6月)

2. 土地利用基本計画

土地利用基本計画は、宅地として使う区域と自然地等との調和を図りながら、健康保養都市にふさわしい形で土地を利用していくための基本方針です。

土地は、健康保養都市の産業や生活の基盤として、自然との調和に配慮しながら、地域の活力を高め、魅力ある都市空間を創出し、安心して暮らせる住環境を形成するような利用を推進していく必要があります。

健康保養都市にふさわしい土地の使い方をしていくために、土地利用基本計画には、商業・業務地や住宅地等の整備方針、自然地・農地の保全や活用に関する方針等を示します。

土地利用基本計画

<中心市街地の活性化と安全性の向上のための方針>

『健康保養都市にふさわしい魅力的な都市空間を創出します。』

『市街地の安全性を向上します。』

<住宅地の居住環境を向上するための方針>

『住宅系市街地では、ゆとりある住宅地を形成していきます。』

『中心市街地や周辺市街地では、利便性の高い都市居住を促進していきます。』

『新興住宅地等では、生活道路等の都市基盤施設を充実していきます。』

『在来集落地では、落ち着いた集落環境を保全・継承し、生活道路等の都市基盤施設を充実していきます。』

<別荘分譲地の環境を維持・向上するための方針>

『地区内の幹線道路網を整備します。』

『恵まれた環境をいかした、文化ゾーンを形成していきます。』

<産業を振興するための方針>

『観光産業を振興する土地利用を推進します。』

『農林漁業を振興する土地利用を保全します。』

『新たな産業の立地を誘導していきます。』

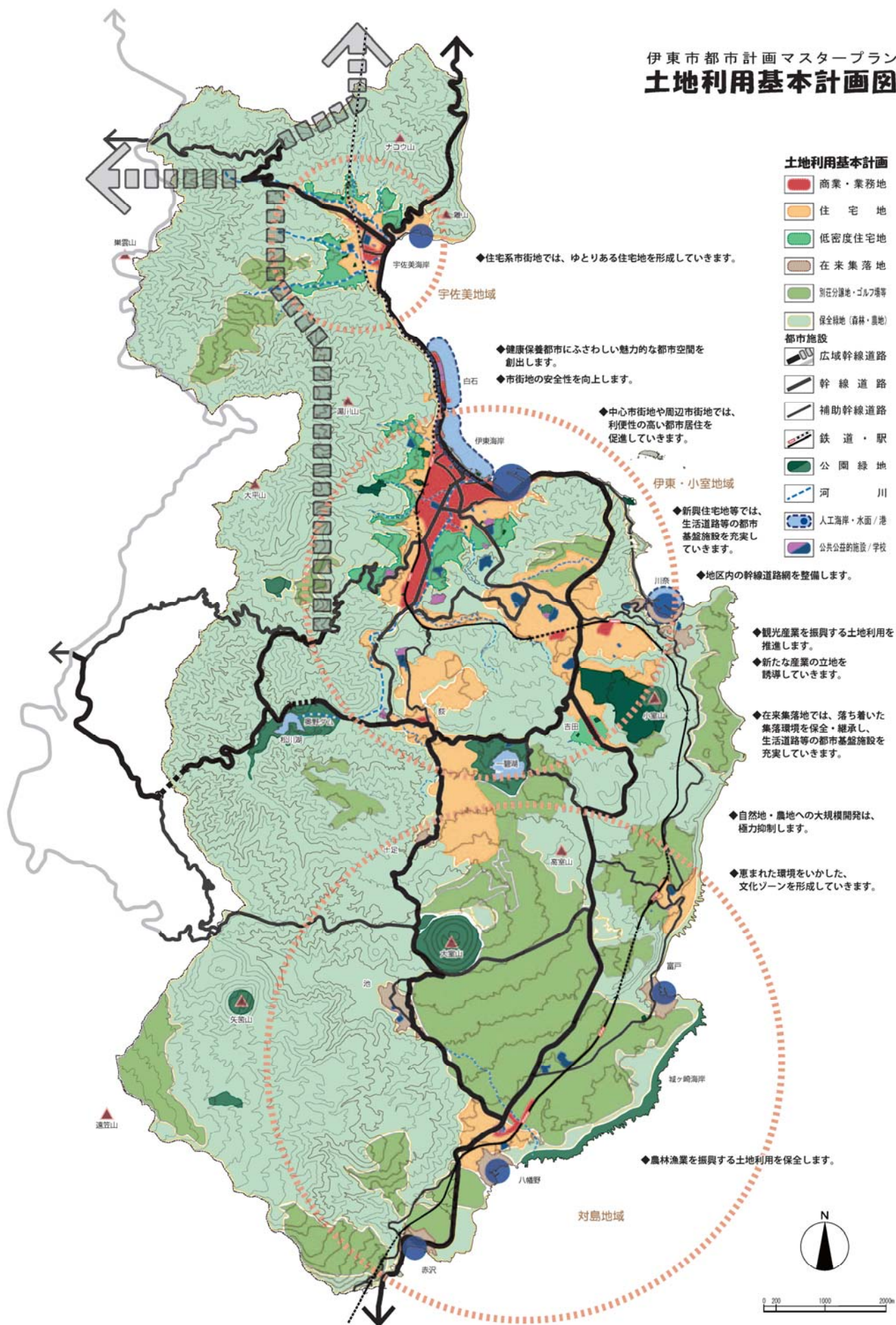
<自然地や農地を保全していくための方針>

『自然地・農地への大規模開発は、極力抑制します。』

土地利用基本計画のうち図面表現できる内容は、31頁の図面に表しました。

以下に、基本方針の具体的な内容と解説を示します。

伊東市都市計画マスタープラン 土地利用基本計画図



＜中心市街地の活性化と安全性の向上のための方針＞

『健康保養都市にふさわしい魅力的な都市空間を創出します。』

健康保養都市にふさわしい“市街地の中の観光”を活性化する都市機能を導入し、利用しやすい魅力的な都市空間を創出します。

『市街地の安全性を向上します。』

海拔の低い地区では、津波等に備え、土地の高度利用等による安全な空地や、津波避難協力ビル等を確保し、木造老朽家屋密集地区等では、耐震不燃化を促進し、用途の混在を解消していきます。

土地利用基本計画図（３１頁）中の「商業・業務地」等が該当します。

中心市街地には、商業施設や市民サービス業務等、にぎわいを形成する都市機能を充実してきました。近年、このような機能が郊外に重心を移し、活力の低下が懸念されています。

転出した機能を補完し、街を活性化する機能等を導入していく必要があります。

駅前通りや松川遊歩道、オレンジビーチの整備に見られるように、都市施設整備においても都市の魅力の向上に配慮することによって、魅力的な都市空間を創出し、“市街地の中の観光”を活性化することができます。

多くの方に来遊していただく市街地で、安全性を向上することは、健康保養都市の“もてなし”です。

安全性を向上する市街地整備においても、新しい都市機能を導入し、市街地の魅力づくりや活性化に配慮していく必要があります。

＜住宅地の居住環境を向上するための方針＞

『住宅系市街地では、ゆとりある住宅地を形成していきます。』

土地区画整理事業等により整備された、良好な住環境は保全します。

市街地外縁部の斜面に立地する住宅地では、緑豊かなゆとりある住環境を育成していきます。

『中心市街地や周辺市街地では、利便性の高い都市居住を促進していきます。』

中心市街地や周辺の住宅系市街地では、住宅以外の用途との調和を図りながら、地区の安全性を高めるとともに、商業施設や市民サービス施設の集積をいかした、利便性の高い住宅地を育成します。

単身者や高齢者、若夫婦世帯等の定住による地区人口の確保を目指し、都市型住宅（集合住宅や併用住宅）を誘導します。

『新興住宅地等では、生活道路等の都市基盤施設を充実していきます。』

住宅地内の商業施設周辺では、安全性や利便性の向上を適切に誘導し、あわせて、従来からの良好な住宅地環境を保全・育成していきます。

無秩序に市街化した住宅地では、面的に都市基盤施設や地区施設を整備し、健康保養都市にふさわしい、暮らしやすい環境を形成します。

『在来集落地では、落ち着いた集落環境を保全・継承し、生活道路等の都市基盤施設を充実していきます。』

在来集落の落ち着いた風景や周辺の風致景観との調和を保全し、これまでの良好な環境の維持・継承に努めます。

生活道路や小公園等の地区施設を充実していきます。

土地利用基本計画図（３１頁）中の「住宅地」、「低密度住宅地」、「在来集落地」等が該当します。「商業・業務地」では、都市型住宅等の立地を誘導していきます。

生活道路や公園、ゆとりある宅地・住宅の充実、あわせて宅地内の緑化や家並み景観の形成に配慮した住宅の建築等により、安全と安心、ゆとりと潤いを備えた魅力的な、健康保養都市にふさわしい住環境を形成していきます。

中心市街地等では、一揃いの生活環境施設が充実した環境をいかせるように、高度利用等により集合住宅等の都市型住宅を積極的に供給することが望まれます。

これにより、市街地の防災性の向上と定住人口の確保、近隣商店街の活性化等が期待されます。

在来集落地では、鎮守の森や身近な里山等の緑の環境を保全していきます。

狭い敷地を有効利用している漁村集落、生け垣や宅地内植栽が豊かな農村集落等、各地区の特性に合わせた建築方法により集落景観が形成されてきたことを踏まえ、建築の際には、これとの調和に配慮していく必要があります。



＜住環境の向上に配慮した住宅の建て方＞

「中心市街地周辺斜面地」
緑豊かなゆとりある住環境を形成していきます。
敷地周りの生け垣や敷地内緑化、擁壁等の緑化に配慮します。



「在来集落地」

良好な集落景観を保全し、快適で安全な生活環境を備えた地区として整備します。

ゆとりある敷地規模を維持し、建築物は、周辺の集落景観と調和した形態、色彩としていきます。



<別荘分譲地の環境を維持・向上するための方針>

『地区内の幹線道路網を整備します。』

一定の道路形態・整備水準を備えた地区内幹線道路網を形成します。

『恵まれた環境をいかした、文化ゾーンを形成していきます。』

高原地域の自然環境と調和する建築物景観を誘導し、環境と調和する施設景観ゾーンを創出します。

豊かな自然環境をいかした、文化ゾーンの形成を検討していきます。

土地利用基本計画図（３１頁）中の「別荘分譲地」が該当します。

別荘分譲地内に立地する商業系施設等を訪れる観光客等が増加し、来遊客には分かりにくい道路網であるとの指摘がありますが、別荘分譲地内の道路網は、地区内から最寄りの幹線道路までの移動を円滑にする、生活道路級の道路で構成することが適切です。

利便性や安全性の観点から、個々の開発地相互、あるいは開発地に隣接する在来集落地等との連絡を円滑にする道路網を確保していく必要があります。

商業系施設や別荘の景観は、自然景観との調和に配慮していく必要があります。

この地域の良好な環境や商業系施設、美術館等を訪れる来遊客や市民と、別荘住民とが、レクリエーション活動や文化イベント等を通じて、交流するプログラムや空間の創出が期待されます。

<産業を振興するための方針>

『観光産業を振興する土地利用を推進します。』

観光客のニーズの変化や“健康保養”の観点で、大規模開発のあり方を見直すとともに、市街地の再整備等に合わせた健康保養機能の充実や、自然環境の活用による産業振興を推進します。

『農林漁業を振興する土地利用を保全します。』

健康保養都市の魅力的な環境を保全・育成する産業であることを踏まえ、観光産業と結びついた展開に資する土地利用を支援していきます。

『新たな産業の立地を誘導していきます。』

中心市街地や高原地域等に、健康保養都市にふさわしい産業を誘導し、都市の活力を向上します。

土地利用基本計画図（３１頁）中の「商業・業務地」、「別荘分譲地・ゴルフ場等」、「保全緑地（森林・農地）」、「人工海岸・水面／港」等が該当します。

＜自然地や農地を保全していくための方針＞

『自然地・農地への大規模開発は、極力抑制します。』

自然景観、国土の保全、水資源のかん養等の機能を阻害する大規模な土地利用の転換は極力抑制します。

一団の農地の区域への市街化は極力抑制していきます。

土地利用基本計画図（３１頁）中の「保全緑地（森林・農地）」が該当します。

農地や森林は、雨水の地中への浸透に役立つ土地利用であり、河口付近に形成された既成市街地を水害から守っています。

この区域への開発は、緑豊かな自然景観を後退させるとともに、市街地や河川の水害対策等を必要とさせることとなります。

土地利用は保全を基調とし、人為的な改善が必要な森林等の維持・管理方法を検討していきます。

活用の際には、環境への負荷をできる限り少なくすることに配慮していきます。

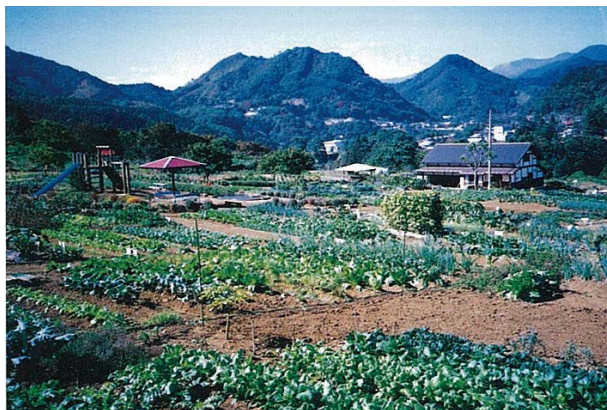


＜自然地や農地等の保全・活用事例＞

伊東の豊かな自然環境は、保全・育成するとともに、健康保養都市の貴重な資源として活用していきます。

森林のレクリエーション利用

市街地周辺の森林や身近な里山等は、レクリエーションの場として活用できます。



農地のレクリエーション利用(市民農園)

農地は、農業後継者不足等により、耕作放棄地となり、やがて荒廃したり、虫食い状に宅地化が進行したりします。

市民や市外の方を対象とした貸農園として、農地を保全していく方法があります。

園内に遊具等を設置し、家族連れのリクリエーションの場とすることもでき、また、農業ＯＢが指導者として働くこともできます。

開発密度の低い開発

別荘分譲地開発等で、樹林地景観の中に別荘が点在する程度の開発密度とすることで、開発により、森林を保全することができます。

良好な樹林地景観を保っていくためには、個々の別荘建築物の建て方や外観等にも配慮が必要です。

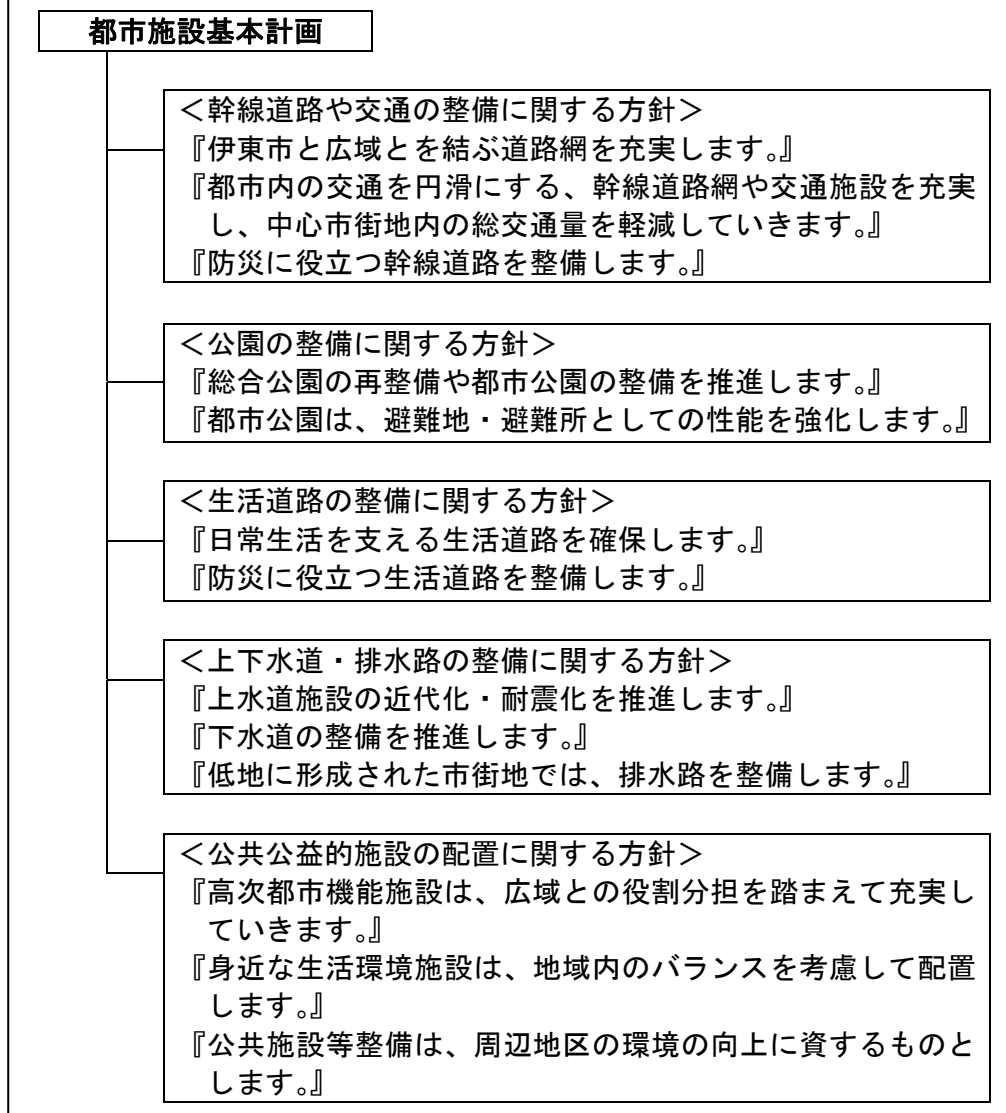


3. 都市施設基本計画

都市施設基本計画は、都市の活動を支える基礎的な施設（道路や公園、公共公益的施設等）の配置や整備に関する基本方針です。

都市施設の充実に当たっては、市民生活の快適性を向上するとともに、健康保養都市の魅力を向上する観点で推進していく必要があります。

都市施設基本計画では、都市計画として計画・整備できる施設を中心に、幹線道路網や交通の整備方針、基幹公園や生活道路の整備方針、上下水道の整備方針、公共公益的施設の配置方針等を示します。



都市施設基本計画のうち図面表現できる内容は、37頁の図面に表しました。

以下に、基本方針の具体的な内容と解説を示します。

都市施設基本計画図

＜幹線道路や交通の整備に関する方針＞

『伊東市と広域とを結ぶ道路網を充実します。』

南北に長い市域の交通を支えるため、国道１３５号の４車線化の促進及び代替路線（バイパス）となる広域幹線道路を山間部に整備します。

伊豆半島の道路網の柱となる、伊豆縦貫自動車道へのアクセス道路を充実します。

『都市内の交通を円滑にする、幹線道路網や交通施設を充実し、中心市街地内の総交通量を軽減していきます。』

中心市街地と周辺住宅地とを放射形状に結ぶ幹線道路や、中心市街地を環状に支える幹線道路を形成します。

市街地外周部に自動車交通を適切に受け止める駐車場の整備や、バスや電車の利用を促進する施設整備、港の活用等を検討していきます。

『防災に役立つ幹線道路を整備します。』

延焼遮断帯や避難路、緊急輸送路等としての役割を担う防災上重要な道路は、早急に整備します。

都市施設基本計画図（３７頁）中の「広域幹線道路」、「幹線道路」、「補助幹線道路」や「鉄道・駅」、「港」等が該当します。

伊東温泉では、明治以降の鉄道や県道の開通によって、入浴客が増加し始めました。お客様が来やすい交通の整備は、健康保養都市の活性化に不可欠です。

国道１３５号を中心に道路整備が進められていますが、この幹線の枝となる県道等の整備、中心市街地を支える道路網や、中心市街地と住宅地等を結ぶ市民生活の利便性を向上する補助幹線道路網の整備が必要です。

“保養の街の空間”に大量の自動車交通が流入したり、街中で渋滞が発生することは、健康保養都市にふさわしい状況ではありません。このため、通過交通は街の外を流し、街に用事のある自動車だけに入って頂けるような道路網が必要です。

中心市街地内へ流入する通過交通は広域幹線道路へ流し、市街地に用事のある車両はスムーズに出入りができるような幹線道路や、補助幹線道路による道路網の構築を目指します。

来遊客を受け止める市街地外周部の駐車場や、電車やバスの利用を促進する駅前広場等交通施設の整備、港の活用等も検討していきます。

幹線道路は、火災時には延焼遮断帯として役立ち、災害時には避難路や緊急輸送路としても役立つように整備していく必要があります。

バイパス路線や道路網の充実は、複数方向への避難、複数方向からの支援の受け入れルートとなることにも配慮していく必要があります。

＜公園の整備に関する方針＞

『総合公園の再整備や都市公園の整備を推進します。』

健康保養都市にふさわしい個性的な公園を整備します。

各地域に近隣公園や街区公園等の身近な公園を充実します。

『都市公園は、避難地・避難所としての性能を強化します。』

近隣公園や街区公園は、防災活動拠点や一次避難場所・避難所としての性能を強化します。

都市施設基本計画図（３７頁）中の「公園緑地」が該当します。

＜生活道路の整備に関する方針＞

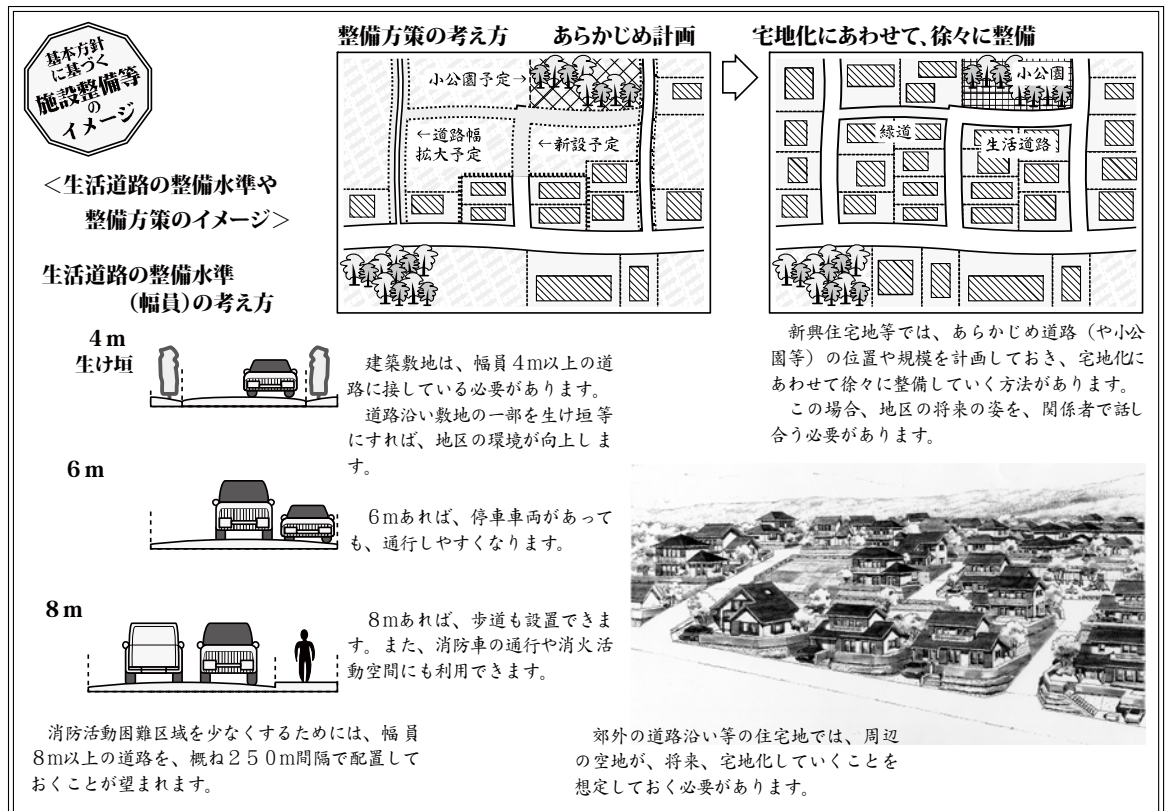
『日常生活を支える生活道路を確保します。』

各地区から、最寄りの幹線道路へ至る主要な生活道路を確保します。
中心市街地等で木造老朽家屋が密集している区域の幅員が狭い道路網や、無秩序に市街化した新興住宅地等、道路網が不十分な区域では、適切な密度・規模の生活道路網を形成します。

『防災に役立つ生活道路を整備します。』

緊急車両の通行や消火活動等に役立つ道路網を確保します。

都市施設基本計画図（３７頁）中の「商業・業務地」、「住宅地」、「低密度住宅地」、「在来集落地」、「別荘分譲地」等が該当します。



＜上下水道・排水路の整備に関する方針＞

『上水道施設の近代化・耐震化を推進します。』

伊東市水道事業拡張計画に基づき、整備を推進します。

『下水道の整備を推進します。』

伊東地域、宇佐美地域及び小室地域の荻、十足で整備します。その他の地域では各市街地の状況に合わせた生活排水処理方法を検討していきます。

『低地に形成された市街地では、排水路を整備します。』

水害から街を守り、豊かな水辺環境を提供する排水路整備を充実します。

都市施設基本計画図（３７頁）中の主に、「商業・業務地」や「住宅地」「在来集落地」等の市街地から整備を推進していきます。

＜公共公益的施設の配置に関する方針＞

『高次都市機能施設は、広域との役割分担を踏まえて充実していきます。』

規模の大きい医療施設や文化・集会施設等の高次都市機能施設の導入に当たっては、広域における配置バランスや役割分担を考慮します。

市域内の配置に当たっては、幹線道路や最寄り駅、主な利用者の生活圏からの距離やアクセス性に配慮していきます。

『身近な生活環境施設は、地域内のバランスを考慮して配置します。』

小中学校や幼稚園、高齢者福祉施設やコミュニティ施設等の生活環境施設は、地域内のバランスを考慮して利用者の日常生活圏の中に配置していきます。

『公共施設等整備は、周辺地区の環境の向上に資するものとします。』

施設が立地する地区の景観との調和や地区景観の向上、施設周辺の道路網の改善やオープンスペースの創出に配慮します。

災害時の避難所・救護所等としての機能の付与にも、配慮していきます。

医療施設は、生活習慣病や高齢化の進展等に対応するため、保健・福祉・介護との連携と、災害時の利用を考慮して、配置を検討する必要があります。

集会施設は市民利用の他、大規模集会や研修にも利用できる大ホールの整備が望まれており、誘客施設としての利用も期待されます。

図書館は、施設水準の向上や利用しやすいサービスの充実が求められています。

小中学校の配置に当たっては、通学区域（学区）の調整や施設の適正配置等により、市全体の教育環境の一層の質的向上、教育の機会均等を図っていきます。

また、近隣住民の避難地や避難所等の機能を担うため、児童・生徒・園児数のほか、避難対象人口も含め、地域内における学校規模や園規模とのバランスを考慮して配置していきます。

いずれの施設も東伊豆地域程度の圏域の中で、施設整備の役割分担や相互利用を調整しながら配置を検討していく必要があります。

市域内の配置に当たっては、高齢者や年少者、障がい者がアクセスしやすく、立地場所周辺環境との調和が図れることに配慮していく必要があります。

市民の日常生活圏（コミュニティ）や別荘分譲地の定住者の利用に配慮して、配置を検討します。

コミュニティのシンボルとなるような配置、デザインに配慮していきます。