

第二部 地域別構想

＜地域別構想＞は、宇佐美、伊東・小室、対島の各地域を対象とし、

1. 地域の概況

地域の主要緒元（面積（出典：市民課資料）、人口・世帯（出典：住民基本台帳平成23年3月末日現在））や特徴（地形・地勢、沿革、土地利用・都市施設等の概要、都市整備に係る概況）を整理し、

2. まちづくり基本構想

では、将来の地域構造の考え方や地域が目指すまちづくりの方向性を示し、

3. 将来市街地像

を整理しています。

＜地域別構想の役割＞は、

- ◆それぞれの地域のまちづくりが伊東市全体の都市づくりにつながるように、全体構想と整合する「将来の地域構造を明らかにし、
- ◆それぞれの地域の特色をいかしたまちづくりが展開されるように、「将来都市像」を示すことにあります。

ITO-2030

第1章 宇佐美地域まちづくり基本構想

1. 宇佐美地域の概況

宇佐美地域は、本市の代表的な住宅地としてイメージされる地域です。また、海水浴場、温泉、歴史遺産、ハイキングコース、みかん狩りなどの観光資源を有する地域でもあります。

地域の中心部は、土地区画整理事業により都市基盤施設が整い、住環境に恵まれた住宅系市街地が形成されています。山麓部には、道路幅員が狭く道路網が不十分な市街地があります。

人口は約10千人、小中学校、幼稚園、保育園があり、JR伊東線宇佐美駅がある等、住区機能は一通り整っています。

◆沿革

市の北部に位置し、昭和30年に伊東市と合併するまでは、宇佐美村として独立した行政圏でした。

◆地形・地勢

市街地は宇佐美海岸に面し、3本の河川（伊東宮川、伊東仲川、烏川）によって形成した扇状地上に発達し、三方を山の斜面緑地に囲まれ、一方は海につながっています。

◆土地利用・都市施設等の概要

住宅系の市街地は、山地に囲まれた平野部に形成されていますが、近年、市街地に接する山麓にも宅地化が進んでいます。

道路は、本市の骨格道路である国道135号が南北に、東西に主要地方道伊東大仁線が通っています。JR伊東線が市街地内を南北に通り、市街地のほぼ中央に宇佐美駅があります。駅前通りや国県道沿いには、商業・業務施設が集積しています。

山腹に別荘分譲地、北側斜面の一部には高層マンションが立地しています。

◆都市整備に係る概況

土地区画整理事業によって約43haの市街地が整備され、事業区域内の都市計画道路は整備が完了しています。

公共下水道が144haの区域で計画され、整備が進められています。

2. 宇佐美地域まちづくり基本構想

1) 将来の地域構造の考え方

～『伊東を代表する住宅地に育てよう』

宇佐美地域の市街地は、三方を山の斜面緑地に囲まれた、一体感のある近隣住区が形成されています。

今後は、河川を軸としたまとまりのある住区環境を維持し、道路網や公園を整備し、「伊東を代表する住宅地」としての環境を向上する都市づくりを目指します。また、宇佐美地域固有の歴史文化遺産等を活用するまちづくりを目指します。

◆河川を軸とした住区の形成

伊東宮川、伊東仲川、烏川の3本の河川を軸にして、まとまりのある市街地が形成されています。

今後は、無秩序な市街地の拡大は抑制し、これらの3河川を軸にして、まとまりのある住区を形成していきます。

上流域の山林や農地の水源かん養機能を保全し、中下流域における水質汚濁を防止し、海域環境への負荷を軽減する等、水系単位で地域環境を向上していきます。

◆伊東を代表する良好な住環境を整える

各々の住区は、河川を軸にして、上流域の自然ゾーン、中下流域の住宅地ゾーン、下流域の商店等のあるにぎわいゾーンで構成されています。

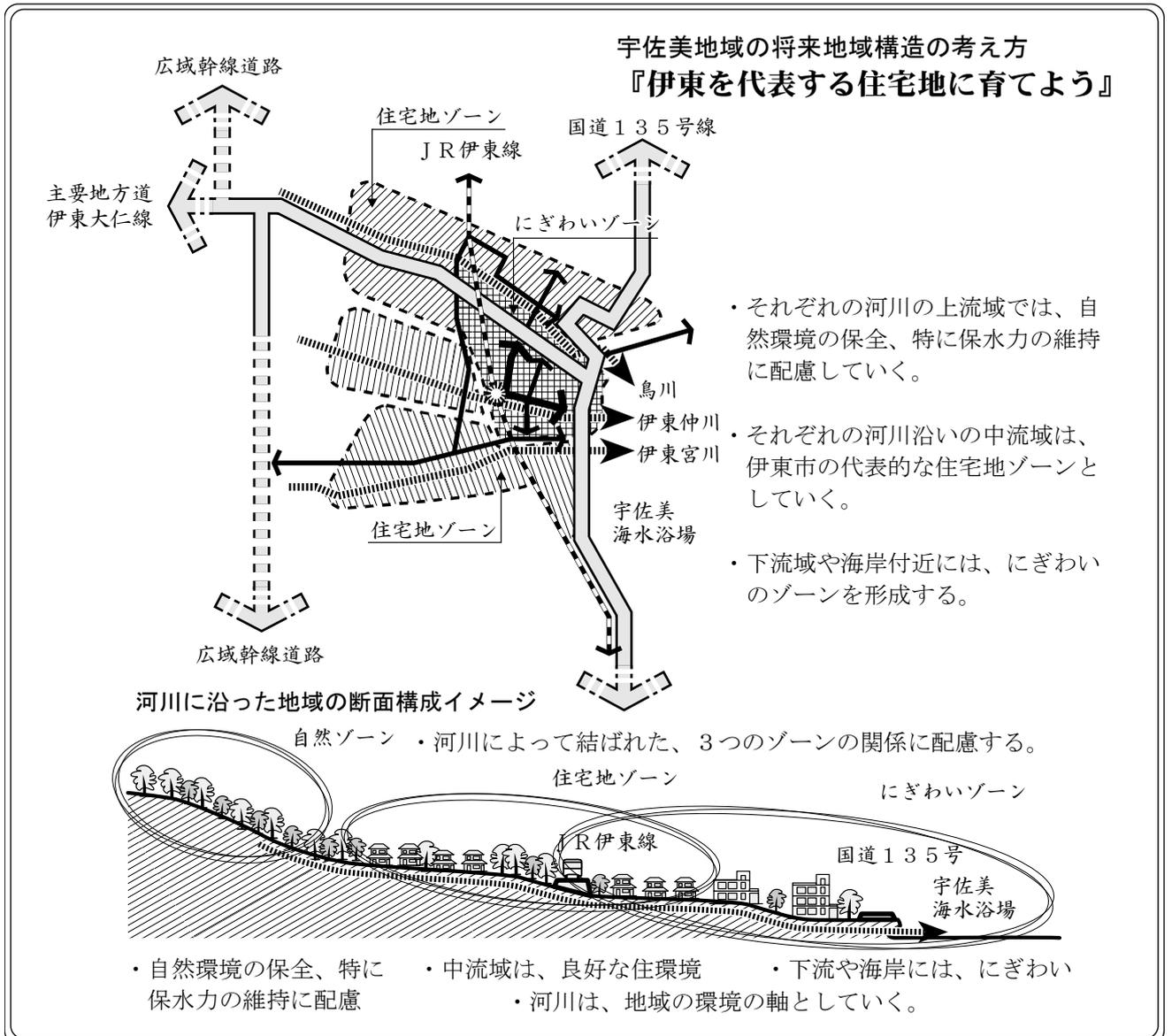
3つのゾーンをつなぐ河川を環境の軸として、中下流域では、水辺に親しめる空間を整備する等、河川を住区の環境施設としていかにしていきます。

住宅地にふさわしい都市基盤施設を整備し、伊東を代表する緑豊かな居住環境を誘導していきます。

◆住区を支える道路網の整備

国道135号と主要地方道伊東大仁線のT型道路が、地域内の骨格道路となっています。将来は、山間部に計画している広域幹線道路により、南北方向の広域交通を適切に処理するとともに、市街地から山側へ移動できる道路網を充実していきます。

各住宅地から骨格道路へ至る補助幹線道路や主要な生活道路を整備し、中心市街地や広域との連絡を円滑にします。



2) 宇佐美地域が目指すまちづくりの方向性

将来の地域構造に示す「伊東を代表する住宅地」を育てるために、全体構想を踏まえ、都市環境の形成、土地利用、都市施設の整備の3つの観点で、宇佐美地域が目指すまちづくりの方向性を整理します。

宇佐美地域が目指すまちづくりの方向性

(1) 都市環境を形成するための方向性

全体構想〔都市環境基本計画（27頁参照）〕を踏まえ、以下の方向性に配慮していきます。

- ◆住区の魅力を高めている自然と共生する
- ◆環境への負荷を少なくする
- ◆住区の快適性（アメニティ）を創出する
- ◆住区の安全性を向上する

(2) 土地利用の方向性

全体構想〔土地利用基本計画（31頁参照）〕を踏まえ、以下の方向性に配慮していきます。

- ◆伊東を代表する住宅地を育成する
- ◆地域の核となる区域を活性化する
- ◆住宅地の環境と調和する産業を振興する
- ◆別荘分譲地の環境を維持・向上する
- ◆自然地や農地を保全する

(3) 都市施設の整備の方向性

全体構想〔都市施設基本計画（37頁参照）〕を踏まえ、以下の方向性に配慮していきます。

- ◆住宅地環境の向上に配慮した幹線道路網を充実する
- ◆住宅地の魅力を高める都市公園を充実する
- ◆生活道路を確保する
- ◆下水道整備～公共下水道を整備する
- ◆集約的な住区の魅力を向上する公共公益的施設を充実する

3. 宇佐美地域の将来市街地像

前項の基本構想（まちづくりの方向性）を踏まえ、宇佐美地域の将来市街地像（51頁の図参照）を整理します。

(1) 都市環境を形成するための方向性を踏まえた将来市街地像

◆住区の魅力を高めている自然と共生する

<自然地の保全>

巢雲山や周辺の稜線、御石ヶ沢の山地等への開発は、極力抑制します。市街地を取り囲む斜面緑地やみかん畑の、雨水の保水力を保全・育成し、宇佐美漁港や宇佐美海岸等の海域の水質や生態系を保全します。

→図面中の…保全緑地（森林・農地）

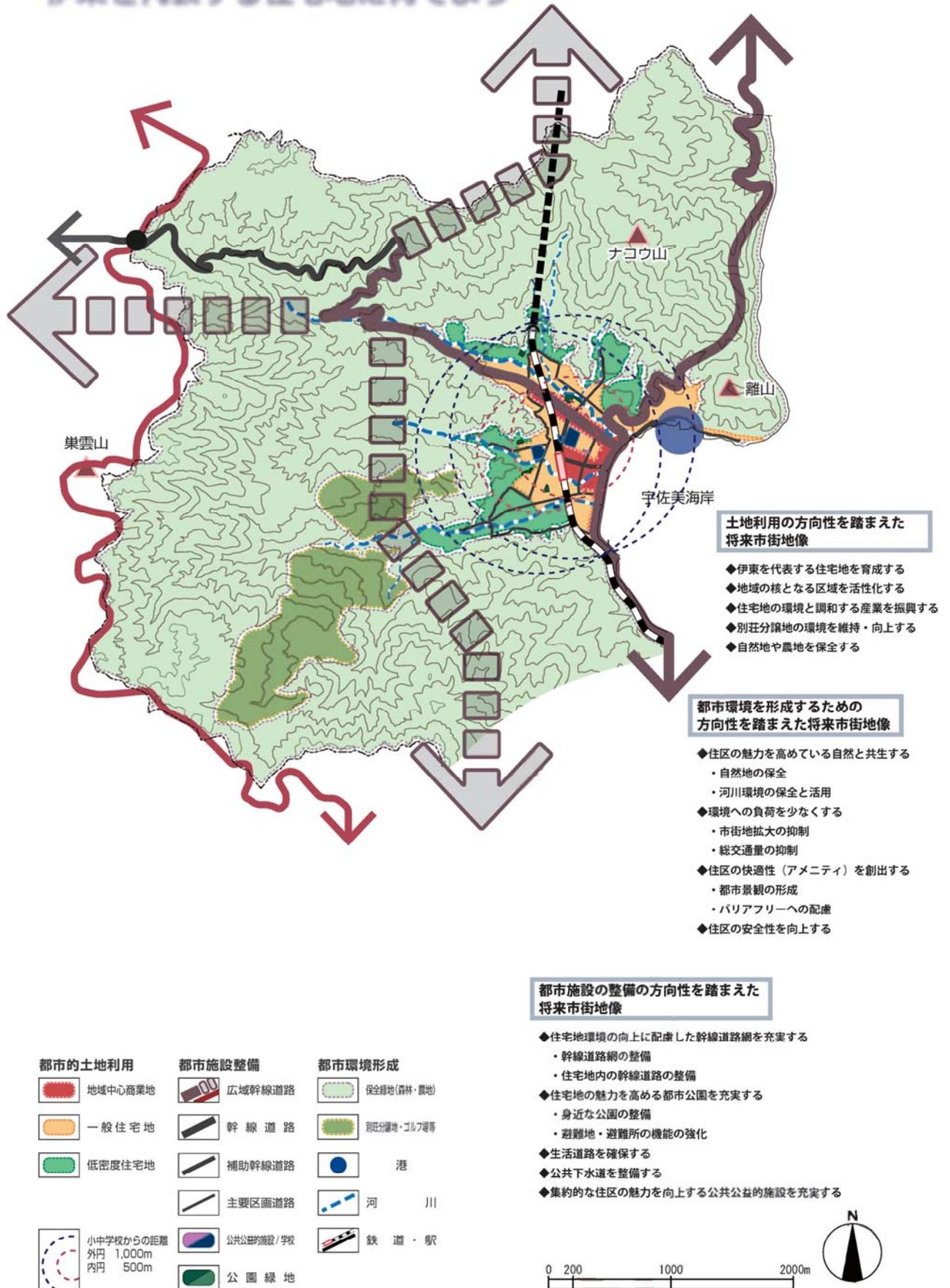
市街地周辺の森林や農用地の、雨水の保水力や浸透力は保全し、都市環境を向上する活用を検討します。

→図面中の…別荘分譲地

自然環境が豊かな地域であることから、良好な景観や環境の維持・向上を図り、市街地からの眺望景観に配慮していきます。

宇佐美地域の将来市街地像

伊東を代表する住宅地に育てよう



＜河川環境の保全と活用＞

伊東宮川、伊東仲川、烏川の3河川は、流域や水系の環境を保全・活用します。

→図面中の…河川（流域環境の保全）

伊東宮川、伊東仲川、烏川は、上流域の自然環境を保全するとともに、中下流域では、水質汚濁を防止し、水辺景観や親水性を向上します。

河川整備基本方針（伊東宮川、伊東仲川、烏川）

(1) 基本的な方向性及び重点項目

◆安全で安心して暮らせる川づくり

◆ふれあいを創出する川づくり

(2) 河川整備の基本方針

◆洪水、高潮等による災害の発生防止又は軽減

◆河川の適正な利用、流水の正常な機能の維持及び河川環境の整備と保全

◆河川の維持管理

◆地域との連携と地域発展

◆環境への負荷を少なくする

＜市街地拡大の抑制＞

市街地の範囲は用途地域内とし、自然環境への負荷を少なくします。

→図面中の…都市的土地利用の区域

都市的土地利用の区域には、用途地域を指定していきます。

＜総交通量の抑制＞

自家用車の利用をできるだけ抑制し、大気汚染の防止、省エネルギーを推進するため、バスや鉄道等の利用を促進する等、環境の保全に配慮した移動システムを研究・導入します。

→図面中の…鉄道・駅、港

宇佐美駅の利便性を高め、鉄道利用を促進し、自動車交通の総量を抑制します。また、海上交通を活用する研究に取り組んでいきます。

◆住区の快適性（アメニティ）を創出する

＜都市景観の形成＞

水と緑をいかしたゆとりと潤いのある都市基盤施設を整備し、伊東の代表的な住宅地にふさわしいまち並み景観の創出を図ります。

→図面中の…港（周辺の海岸）

宇佐美の海岸は、海水浴や海辺のピクニック等を楽しめる、魅力ある海浜景観を創出します。

→図面中の…河川

3河川を地区景観の軸として、イメージアップを図ります。

＜バリアフリーへの配慮＞

河川沿いや住宅地内に、安心して歩ける遊歩道等歩行者優先道路・緑道を充実していきます。

→図面中の…河川や河川沿いの市街地

◆住区の安全性を向上する

山・崖崩れや津波、河川出水等による被害を軽減するために、防災的な整備を行い、災害発生時の活動を適切に支える都市施設・空間を整備しま

す。また、津波に対しては、津波避難協力ビルの適切な配置や避難経路の確保等の避難体制の充実を図ります。

→図面中の…都市的土地利用区域の周辺部、道路、公共公益的施設
／学校、公園緑地等

公共公益的施設や学校等では、防災活動拠点や一次避難場所・避難所としての機能を充実していきます。

(2) 土地利用の方向性を踏まえた将来市街地像

◆伊東を代表する住宅地を育成する

都市基盤施設が整った住宅地では、未利用地の宅地化を推進し、未整備の住宅地は、区画道路や公園等を整備する等、住環境の向上に努めます。斜面にある住宅地は、周囲の緑地と調和した環境を誘導します。

→図面中の…一般住宅地

地域中心商業地周辺の住宅地は、宅地内緑化等により住環境の向上を図ります。

→図面中の…低密度住宅地

河川中流域や斜面にある住宅地は、ゆとりのある敷地規模や宅地内緑化を誘導していきます。生活道路や公園を充実し、住環境を向上します。(33頁参照)

◆地域の核となる区域を活性化する

良好な住環境を保全するため、宇佐美駅前通り及び周辺地区では、住宅地環境を阻害しない商業施設や公共施設等を誘導していきます。

これにより、地域の核となる区域を創出し、活性化していきます。

→図面中の…地域中心商業地

駅前通り商店街及び周辺地区には日用品、衣料、惣菜・食材等を扱う地域中心商業地としての機能を充実していきます。

◆住宅地の環境と調和する産業を振興する

住宅地の環境を阻害しない産業を誘導し、地域の活性化を図ります。

→図面中の…地域中心商業地、一般住宅地

◆別荘分譲地の環境を維持・向上する

斜面緑地等の自然環境と調和する建築物景観を誘導します。

→図面中の…別荘分譲地

◆自然地や農地を保全する

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。

→図面中の…保全緑地(森林・農地)

下流域に形成された市街地を水害から守り、住宅地の背景となる景観を保全する観点からも、自然地や農地への市街化は、極力抑制します。(35頁参照)

(3) 都市施設の整備の方向性を踏まえた将来市街地像

◆住宅地環境の向上に配慮した幹線道路網を充実する

<幹線道路網の整備>

国道135号の渋滞を緩和し、市街地から複数方向への移動を可能にするため、山間部に広域幹線道路を整備します。主要地方道伊東大仁線は、伊豆縦貫自動車道へのアクセス道路としての性能を強化します。

幹線道路は、街路樹や沿道市街地の環境整備、沿道自然地の保全等により、住宅地環境との調和に配慮していきます。

→図面中の…広域幹線道路

国道135号と主要地方道伊東大仁線を広域幹線道路とし、山間部に計画している広域幹線道路を、国道135号のバイパスとなる南北道路とします。

<住宅地内の幹線道路の整備>

住宅地内への通過交通の乗り入れを抑制し、住宅地環境にふさわしい、歩行者空間が豊かな道路空間を形成していきます。

延焼遮断帯や避難路等としての役割を担う、道路空間を整備します。

→図面中の…補助幹線道路

都市計画道路宇佐美駅前通線、都市計画道路宇佐美中央通線は、宇佐美駅や地域中心商業地と広域幹線道路を円滑に結ぶ道路とします。

**将来市街地像を実現するための
例示プロジェクト**

地域の安全性を高め、地域を活性化する広域幹線道路
新たな広域幹線道路は、宇佐美地域の安全を向上し、地域を活性化する道路としていく必要があります。

**交通を円滑に処理し、
渋滞を緩和**
宇佐美海岸付近に集中する通過交通が、夏季等に渋滞を招いています。
広域幹線道路は、国道135号のバイパスとしての機能を担い、地域の中心部へ集中する通過交通を分散できます。

**災害時等の緊急輸送路
としての機能**
国道135号のバイパスとして、緊急輸送路を複線とすることができます。

**景観や環境に配慮した、
観光道路としての機能**
山地を通過することから、宇佐美の市街地や相模灘への眺望が楽しめる観光道路としての機能が期待されます。
一方、宇佐美地域の背景を構成している緑地景観に調和した道路構造物としたり、沿道開発により、緑地景観が阻害されないように、配慮する必要があります。
植生や生態系、水系等の環境の保全にも配慮が必要です。

<広域幹線道路の平面構造>
国道135号

市街地内に交通が集中している
伊東大仁線
市街地
市街地外で交通を分散する
広域幹線道路
海

◆住宅地の魅力をもつ都市公園を充実する

<身近な公園の整備>

住宅地に隣接した区域に、公園を配置、整備します。

→図面中の…公園緑地

河川沿いの遊歩道や緑道とつながる、身近な公園を充実していきます。

<避難地・避難所の機能の強化>

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

→図面中の…公園緑地

◆生活道路を確保する

道路が未整備の区域では、計画的に生活道路を整備していきます。

→図面中の…主要区画道路

市街地内から広域幹線道路へ至る主要な路線を、位置付けます。
(39頁参照)

◆**下水道整備～公共下水道を整備する**

公共下水道整備事業を推進します。

◆**集約的な住区の魅力を向上する公共公益的施設を充実する**

住宅地の魅力を高め、集約的な住区にふさわしい規模の公共公益的施設を充実していきます。