

第3章 対島地域まちづくり基本構想

1. 対島地域の概況

在来農漁村集落を母体とする4地区がありますが、4地区の中央に広大な別荘分譲地開発区域があり、高原別荘地域としての印象がある地域です。地域の大部分に国立公園地域が指定される、景勝地が豊富な地域です。

◆沿革

富戸、八幡野、赤沢は漁村、池は農村から発達してきました。明治維新後は対島村となり、昭和30年に合併し、伊東市となりました。

◆地形・地勢

大室山の噴火によって流出した溶岩流によって、大室山東側一帯に先原溶岩台地が形成されました。

池地区には平坦な水田が広がっています。

◆土地利用・都市施設等の概要

高原状台地は、昭和30年代前半までは一面の原野でしたが、現在は大室山東麓の緩斜面一帯が、大規模な別荘分譲地となっています。大室山北側には、大規模なレクリエーション施設があります。

国道や県道による広域道路網がありますが、別荘分譲地内の道路網は複雑に入り組んでいます。

都市計画公園は、富戸地区に街区公園が1か所開設されているだけです。

<地区別概況>

富戸地区

12.69 k m²、 6,495 人、 3,184 世帯

景勝地城ヶ崎海岸や大室山を擁する地区です。沿岸に漁村集落があり、県道伊東川奈八幡野線によって結ばれています。

大室山東麓の高原台地上には、広大な別荘分譲地があります。

八幡野地区

13.34 k m²、 7,382 人、 3,663 世帯

城ヶ崎海岸の南半分を擁する地区です。地区南側に八幡野漁港を中心とする集落があり、国道135号と県道中大見八幡野線の交差点を中心とした市街地が形成されています。市街地の周辺には別荘分譲地が広がり、高原リゾート地域が形成されています。

地区西側の山中には、市営天城霊園の整備が進められています。

池地区

13.44 k m²、 1,382 人、 650 世帯

大室山南西の谷地に立地する田園集落です。圃場整備が完了した整然とした水田と、緑豊かな農家住宅の家並は、印象的な農村風景となっています。

集落周辺には、大室山、矢筈山、天城山系が展開しています。市域西部の山腹には別荘分譲地があります。

赤沢地区

6.53 k m²、

808 人、

455 世帯

市域最南端の地区で、海岸の入江に小さな漁村集落があります。集落北側の台地上には、八幡野地区から連担する別荘分譲地があります。集落西側に迫る斜面には、みかん畑等の農地があり、その上の山腹にも別荘分譲地があります。

◆都市整備に係る概況

生活排水整備、市道の整備、公園整備等、都市整備は全般的に遅れています。

2. 対島地域まちづくり基本構想

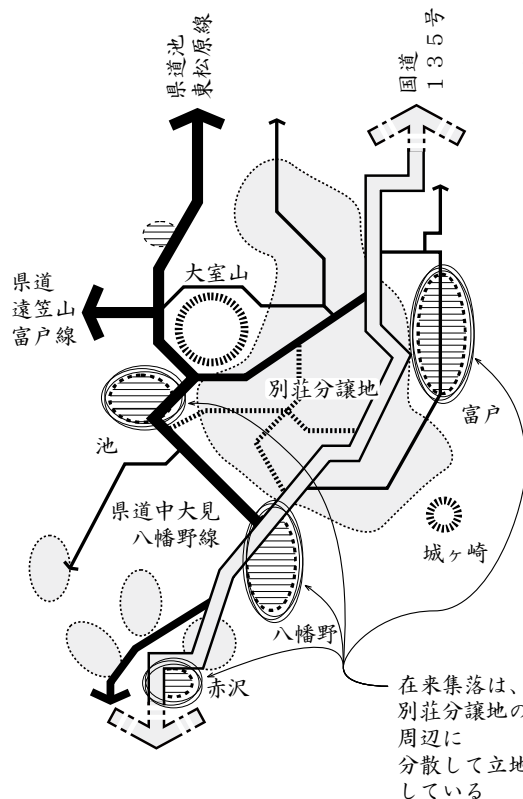
1) 将来の地域構造の考え方

～『各地区の生活環境を充実しよう』

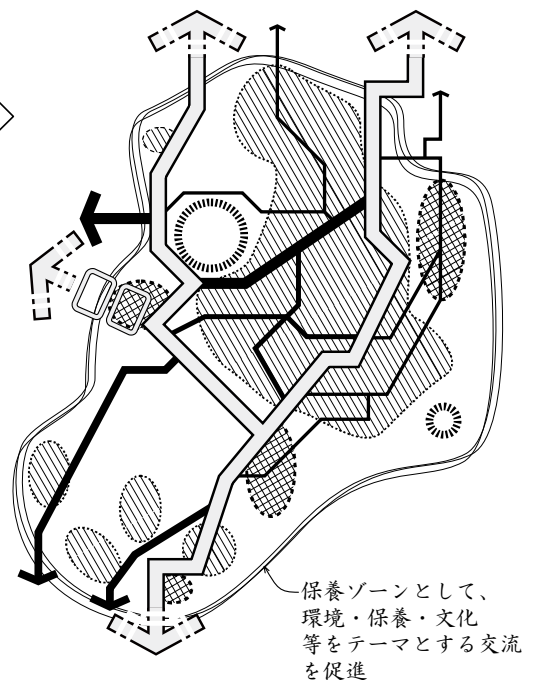
対島地域では、沿岸部に3集落、大室山の南麓に1集落が分散して立地しています。地域の中央部、大室山東麓の緩傾斜面一帯には、別荘分譲地が広がり、別荘分譲地の周辺に在来集落が立地するような形になっています。

今後は、在来集落の相互の連携を強化しながら、各地区の生活環境を充実し、別荘分譲地の定住者とのコミュニティを強化することで、新しい地域構造を形成していきます。

対島地域の将来の地域構造の考え方 『各地区の生活環境を充実しよう』



- ・ 4つの在来集落や別荘分譲地の各地区で住環境を充実する。
- ・ 健康保養都市を代表する地域景観を創出し、保養ゾーンを形成する。
- ・ 中心市街地との連携を強化する道路網の充実。



◆恵まれた環境をいかした、地区単位での住環境の向上

対島地域は、緑豊かな伊豆高原や景勝地として名高い城ヶ崎海岸がある「健康保養都市」を代表する地域として、恵まれた自然環境を保全し、都市的な開発を抑制していきます。

在来集落地では、生活道路や公園、生活利便施設を配置し、各地区の住環境を向上します。

◆中心市街地との連携の強化

在来集落と中心市街地を結ぶ道路等の整備を行い、移動システムを充実することにより、利便性の向上を図ります。

◆保養ゾーンの形成

別荘分譲地や在来集落の景観を保全・向上し、「健康保養都市」を代表する地域景観を創出します。

別荘分譲地と在来集落の交流を促進し、環境に恵まれた、文化的な保養ゾーンを形成していきます。

2) 対島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「各地区の生活環境」を充実するために、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、対島地域が目指すまちづくりの方向性を整理します。

対島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。

- ◆保養・レクリエーション地域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
- ◆集落の快適性（アメニティ）を創出する
- ◆災害に強いまちづくりを推進する

(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。

- ◆環境との調和に配慮した産業を振興し、地域を活性化する
- ◆地域中心商業地を充実する
- ◆在来集落の住環境を向上する
- ◆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。

- ◆広域圏との連絡を円滑にする幹線道路網を充実する
- ◆地域内幹線道路や生活道路を充実する
- ◆身近な公園を充実する
- ◆生活排水処理を検討する
- ◆保養・レクリエーション地域の魅力を高める公共公益的施設を充実する

3. 対島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、対島地域の将来市街地像（72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

◆保養・レクリエーション地域の魅力を高めている自然と共生する

国立公園特別地域に指定されている城ヶ崎海岸等の景勝地や天城山系等での開発は、極力抑制します。

富戸、赤沢等の集落を取り囲む山地や、池、八幡野の集落周辺の里山は、保全・育成します。（海域の水質や生態系の保全）

別荘分譲地は、周辺の自然景観と調和した明るい高原景観を創出します。

→図面中の…公園緑地

大室山や城ヶ崎海岸等、伊東を代表する自然景観を保全していきます。

→図面中の…保全緑地（森林・農地）

在来集落地、別荘地周辺の森林や農地は保全し、住環境を向上する機能としての活用を検討していきます。

→図面中の…別荘分譲地・ゴルフ場等

「健康保養都市」を代表する地域として、良好な景観や環境の維持・向上を図ります。

→図面中の…河川（流域環境保全）

対島川、八幡野川、草崎川は、河川施設の景観の向上を図るとともに、流域や水系の環境を保全していきます。

◆環境への負荷を少なくする

在来集落は、できるだけ集約した区域内で効率的な市街地を形成します。

別荘分譲地や周辺レクリエーション地域内の総交通量を抑制し、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、恵まれた環境にふさわしい移動システムを研究・導入します。

→図面中の…在来集落地、別荘分譲地、鉄道・駅、港

◆集落の快適性（アメニティ）を創出する

富戸、池、八幡野、赤沢では、在来集落の落ちついた環境をいかしたまち並み景観を創出します。

少子高齢社会に対応し、人に優しい都市基盤施設を充実していきます。

→図面中の…在来集落地

◆災害に強いまちづくりを推進する

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、発災時の活動を、適切に支える都市施設・空間を整備します。また、津波に対する避難経路の確保等の避難体制の充実を図ります。

学校等公共公益的施設は、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…在来集落地、主要区画道路、公共公益的施設／学校

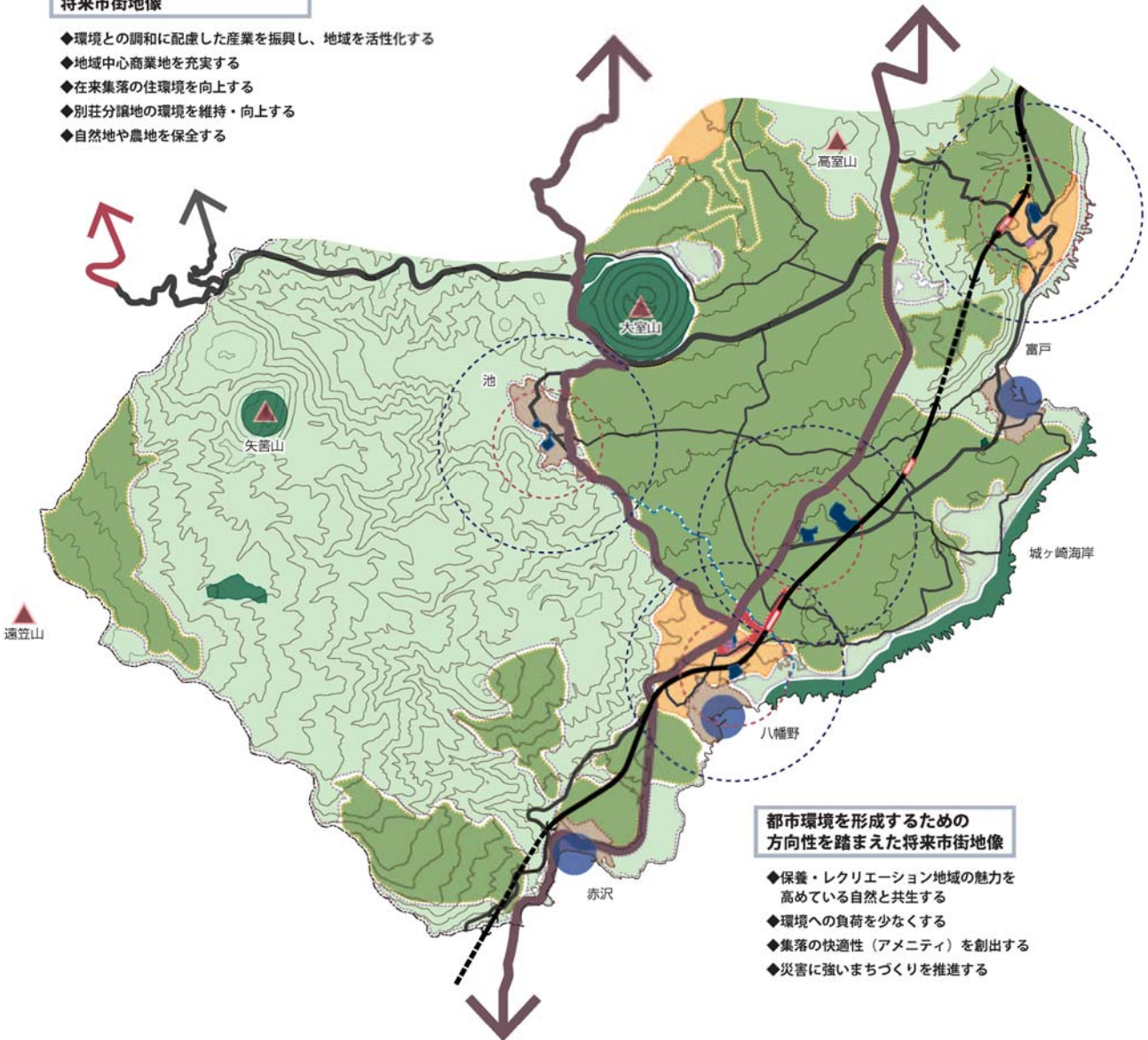
在来集落地では生活道路や公園等を整備し、身近な空地を確保します。学校等各種公共公益的施設には、応急対策に必要な機能を備えていきます。

対島地域の将来市街地像

各地区の生活環境を充実しよう

土地利用の方向性を踏まえた将来市街地像

- ◆環境との調和に配慮した産業を振興し、地域を活性化する
- ◆地域中心商業地を充実する
- ◆在来集落の住環境を向上する
- ◆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



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

- ◆保養・レクリエーション地域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
- ◆集落の快適性（アメニティ）を創出する
- ◆災害に強いまちづくりを推進する

都市施設の整備の方向性を踏まえた将来市街地像

- ◆広域圏との連絡を円滑にする幹線道路網を充実する
- ◆地域内幹線道路や生活道路を充実する
- ◆身近な公園を充実する
- ◆下水道を整備する～生活排水処理を検討する
- ◆保養・レクリエーション地域の魅力を高める公共的施設を充実する

都市的土地利用	都市施設整備	都市環境形成
地域中心商業地	広域幹線道路	保全緑地(森林・農地)
一般住宅地	幹線道路	別荘分譲地・ゴルフ場等
在来集落地	補助幹線道路	港
小中学校からの距離 外円 1,000m 内円 500m	主要区画道路	河川
	公共的施設/学校	鉄道・駅
	公園緑地	



(2) 土地利用の方向性を踏まえた将来市街地像

◆環境との調和に配慮した産業を振興し、地域を活性化する

豊かな自然環境に調和し、健康保養都市にふさわしい産業を適切に許容・誘導し、文化ゾーンを形成していきます。

環境・保養・文化等をテーマとする交流を促進し、地域を活性化します。

→図面中の…別荘分譲地／ゴルフ場等、保全緑地

◆地域中心商業地を充実する

八幡野の広域幹線道路交差点及び伊豆高原駅周辺では、商業施設等を誘導し、生活の利便性を向上し、地域の活性化を図ります。

→図面中の…地域中心商業地

国道135号と県道中大見八幡野線の交差点及び伊豆高原駅周辺に至る沿道等には、地域住民の日用品、惣菜、食材等を扱う商業地を形成します。

◆在来集落の住環境を向上する

富戸、池、八幡野、赤沢の在来集落の落ち着いた風景は、保全・継承し、風致景観は保全し、これまでの良好な環境の維持・継承に努めます。

→図面中の…在来集落地

富戸、池、八幡野、赤沢の在来集落で、港や鎮守の森等の景観資源を保全・活用し、生活道路や公園を整備する等、住環境の向上を図ります。(33頁参照)

◆別荘分譲地の環境を維持・向上する

高原地域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

**将来市街地像を
実現するための
例示プロジェクト**

別荘分譲地の景観誘導～戸建て別荘等の場合

別荘建築物を新築・増改築する際には、周囲の自然景観と調和するために、次のような配慮が望まれます。

建築物の配置

- ・道路境界線からは極力後退し、隣接建物との間隔を十分に確保する。

外構(建築物周り)

- ・敷地内の既存樹木は極力保全し、修景にいかし、緑化に努める。



建築物の意匠

- ・高さ：周辺樹木の高さを著しく超えない。
- ・屋根形状：周辺緑地景観との調和に配慮する。
- ・色彩：基調色は原色を用いずに、落ち着いた色合とし、周辺緑地景観との調和に配慮する。
- ・材料：周辺緑地景観との調和に配慮し、違和感のない材料を使用する。

◆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。新しい別荘分譲地開発は極力抑制します。池地区の水田や富戸地区のみかん畑等の一団の農地の区域の市街化は、極力抑制します。

→図面中の…保全緑地（森林・農地）（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

◆広域圏との連絡を円滑にする幹線道路網を充実する

伊豆縦貫自動車道へのアクセス道路となる県道中大見八幡野線を強化します。

観光客等多くの人々に利用される国道135号や県道遠笠山富戸線等の幹線道路は、周辺の自然景観と調和した明るい高原景観を整えます。

→図面中の…広域幹線道路

国道135号と、大室山西麓から八幡野へ至る県道を、南北方向の広域幹線道路とします。

八幡野付近から伊豆縦貫自動車道へのアクセス道路を確保します。

◆地域内幹線道路や生活道路を充実する

大室山東麓緩斜面一帯に広がる別荘地内は、一定の道路形態・整備水準を備えた都市内幹線道路や主要生活道路を充実します。

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、日常生活の利便性を向上するとともに、緊急車両の通行や消防活動のための空間を確保します。

→図面中の…幹線道路

大室山南麓を通り、2本の南北道路を連結する県道遠笠山富戸線を、幹線道路とします。

→図面中の…補助幹線道路

県道伊東川奈八幡野線や、沿岸集落から国道135号へ至る道路を強化します。

→図面中の…主要区画道路

在来集落や別荘分譲地内から、幹線道路へ至る主要な路線を確保します。（39頁参照）

◆身近な公園を充実する

富戸、池、八幡野、赤沢の在来集落地内や周辺に、身近な公園を充実します。

また、自然に囲まれた伊東霊園（市営天城霊園）については、墓園としての整備と併せて、緑をいかした憩いの場としての整備も行っています。

→図面中の…在来集落地、公園緑地

在来集落地内の寺社林等の保全と活用を検討していきます。

◆生活排水処理を検討する

各地区の市街地の状況に合わせ、適切な生活排水処理を検討していきます。

◆保養・レクリエーション地域の魅力を高める公共公益的施設を充実する

主に来遊客が利用する誘客施設で、健康保養都市をイメージアップし、地域住民や別荘利用者の利用にも資する公共公益的施設を配置していきます。