

# 伊東市都市計画マスタープラン

平成25年3月

伊 東 市



## はじめに

伊東市都市計画マスタープラン（第一次）は、平成4年6月の改正都市計画法に都市計画マスタープランが位置付けられたことを受け、平成8年度に策定しました。

都市計画マスタープランは、おおむね20年後の将来像を示し、その実現に向けた都市計画の基本的な方針を示すもの（計画期間がおおむね20年）ですが、第一次プラン策定後、10年が経過し、また、上位計画に当たる「第四次伊東市総合計画」が平成23年度に策定されたことを受け、本マスタープランを第二次プランとして策定しました。

### まちづくりの方向性を示す都市計画マスタープラン

伊東市都市計画マスタープランは、これからの伊東市が目指すまちづくりの方向性を示す計画です。

伊東市には、伊東市総合計画（現在は第四次総合計画基本構想・第九次基本計画期間）があり、各種行政施策を展開しています。都市計画マスタープランは伊東市総合計画を踏まえて、今後の都市の環境や土地利用、都市施設、居住環境、市街地のあり方に関する、都市計画の基本的な方針を定めています。

この計画の策定に当たっては、地区別説明会を行い、多くの市民の皆様からの御意見を頂きました。

これらの意見を反映させて、このマスタープランは、観光の街づくりと併せて、市民のためのまちづくりを重視した計画となっています。

都市計画マスタープランでは、おおむね20年後の将来像を示しています。

今後の都市計画施策は、この将来像の実現に向けて展開していきます。また、将来像の実現に向けて、市民のまちづくり活動や民間開発等にも協力をお願いし、市民や事業者が進めるまちづくりを支援していきます。

### 都市計画マスタープランの構成と概要

都市計画マスタープランは、「全体構想」と「地域別構想」の2部構成になっています。

「全体構想」は、

伊東市全域を対象とした都市づくりの目標や将来都市像、伊東市全体の都市計画に関する基本的な方針を整理しています。

「都市づくりの目標」は、様々なまちづくり計画や事業、活動が、一つの目標に向かって展開できるようにするものです。また、都市計画の施策を展開する際の「基本的な方針」を示します。

「地域別構想」は、

地域別に都市環境形成、土地利用、都市施設整備に関する、まちづくり基本構想と将来市街地像を整理しています。

## 都市計画マスタープランの策定経過

策定に際しては、2回の庁内作業部会、計14回の住民説明会を行い、都市計画審議会へ報告しました。策定経過は、以下のとおりです。

### 庁内検討作業部会の開催状況

実施日	場所	備考
平成23年1月7日	伊東市役所2階中会議室	庁内各関係部署
平成23年7月19日	伊東市役所2階中会議室	庁内各関係部署

### 住民説明会の開催状況

地区	場所	実施日
八幡野	八幡野コミュニティセンター	平成23年10月12日
十足	十足公民館	平成23年10月14日
吉田	吉田公民館	平成23年10月19日
池	池生涯学習センター	平成23年10月20日
市街地	伊東市役所8階大会議室	平成23年10月24日
商工関係	伊東市役所2階中会議室	平成23年10月27日
荻	荻生涯学習センター	平成23年10月28日
赤沢	赤沢生涯学習センター	平成23年11月2日
川奈	小室コミュニティセンター	平成23年11月4日
市街地	伊東市役所8階大会議室	平成23年11月8日
富戸	富戸コミュニティセンター	平成23年11月10日
高原別荘地	伊東市役所5階中会議室	平成23年11月14日
宇佐美	宇佐美コミュニティセンター	平成23年11月16日
市内全体	伊東市役所8階大会議室	平成23年11月22日
	15地区を14回に分け実施、延べ153人が参加	

### 都市計画審議会への報告状況

実施日	場所	備考
平成24年2月16日	伊東市役所地下会議室	中間報告
平成25年1月31日	伊東市役所地下会議室	最終報告・諮問

# 伊東市都市計画マスタープラン 目次

<b>第一部 全体構想</b> . . . . .	<b>1</b>
第1章 これからのまちづくりに求められること . . . . .	2
1. 伊東市の概況 . . . . .	2
1) 都市の概況 . . . . .	2
2) 土地利用等の動向と問題点 . . . . .	4
3) 都市の構造特性 . . . . .	7
2. 都市計画マスタープランで取り組むべき計画課題 . . . . .	8
1) 今後の都市づくりにおいて配慮すべきこと . . . . .	8
2) 具体的な計画課題 . . . . .	9
第2章 都市づくりの基本理念と目標 . . . . .	13
1. 都市づくりの基本理念 . . . . .	13
1) 自立と共生 . . . . .	13
2) 交流と連携 . . . . .	13
3) 参画と協働 . . . . .	13
2. 都市づくりの目標 . . . . .	14
1) 目標年次 . . . . .	14
2) 基本目標 . . . . .	14
3) 将来都市像 . . . . .	14
3. 将来都市構造 . . . . .	16
4. 基本フレーム . . . . .	21
第3章 都市基本計画 . . . . .	24
1. 都市環境基本計画 . . . . .	26
2. 土地利用基本計画 . . . . .	30
3. 都市施設基本計画 . . . . .	36
第4章 将来都市像を実現するための方法 . . . . .	41
1. 基本的な方針と各主体との関係 . . . . .	41
2. 将来都市像の実現に向けた調整 . . . . .	41
1) 「基本的な方針」に基づく、「個別・具体的な計画」の検討 . . . . .	41
2) 順番を検討・調整し、実施計画を位置付ける . . . . .	42
3. 市民と行政の連携と役割分担 . . . . .	44
1) 計画を検討する主体・実現する主体 . . . . .	44
2) 市民参加のまちづくりを推進する . . . . .	45

**第二部 地域別構想 . . . . . 47**

第1章 宇佐美地域まちづくり基本構想 . . . . . 48

1. 宇佐美地域の概況 . . . . . 48

2. 宇佐美地域まちづくり基本構想 . . . . . 48

1) 将来の地域構造の考え方 . . . . . 48

2) 宇佐美地域が目指すまちづくりの方向性 . . . . . 50

3. 宇佐美地域の将来市街地像 . . . . . 50

第2章 伊東・小室地域まちづくり基本構想 . . . . . 56

1. 伊東・小室地域の概況 . . . . . 56

1) 伊東地域 . . . . . 56

2) 小室地域 . . . . . 57

2. 伊東・小室地域まちづくり基本構想 . . . . . 59

1) 将来の地域構造の考え方 . . . . . 59

2) 伊東・小室地域が目指すまちづくりの方向性 . . . . . 60

3. 伊東・小室地域の将来市街地像 . . . . . 61

第3章 対島地域まちづくり基本構想 . . . . . 68

1. 対島地域の概況 . . . . . 68

2. 対島地域まちづくり基本構想 . . . . . 69

1) 将来の地域構造の考え方 . . . . . 69

2) 対島地域が目指すまちづくりの方向性 . . . . . 70

3. 対島地域の将来市街地像 . . . . . 71

# 第一部 全体構想

＜全体構想＞は、伊東市全域を対象とし、

1. 伊東市の概況を整理し、  
「これからのまちづくりに求められていること」、特に都市計画マスタープランで具体的に取り組むべき課題を明らかにし、
2. 「都市づくりの基本理念と目標」として、基本目標や将来都市像、骨格的な将来都市構造を定め、
3. 目標を実現するための、都市計画に関する基本的な方針となる「都市基本計画」を定めています。
4. さらに、基本的な方針に基づいて「将来像を実現するための方法」を整理しています。

＜全体構想の役割＞は、

- ◆ 様々なまちづくり計画や事業が、一つの目標に向かって展開できるように、「都市づくりの目標」を明らかにすることと、
- ◆ 都市計画の施策を展開する際の、「基本的な方針」を示すことにあります。

# ITO-2030

# 第1章 これからのまちづくりに求められること

温暖な気候と風光明媚な環境、温泉に恵まれた伊東市は、明治以降の鉄道や道路網の整備、日本経済の発展に伴う温泉旅行の大衆化、伊東線や伊豆急行線の開通等により観光都市として栄えてきました。

昭和25年7月には、市民投票により決定した国際観光温泉文化都市の指定を受け、観光のまちづくりに着手しています。

以来、市民の協力を得ながら、土地区画整理事業による市街地整備や国道等の幹線道路の整備、小室山公園や松川湖畔公園、オレンジビーチの整備等、都市基盤施設整備を推進し、民間開発による各種レクリエーション施設や宿泊施設の整備等により、“観光のまち伊東”を築いてきました。

昭和22年市制施行当時の人口は約3万5千人、観光のまちづくりにより現在は、約7万3千人の市民が暮らすまちとなっています。

## 1. 伊東市の概況

### 市域：

東は相模湾に面し、北は熱海市、西は伊豆の国市、伊豆市、南は賀茂郡東伊豆町に接しています。

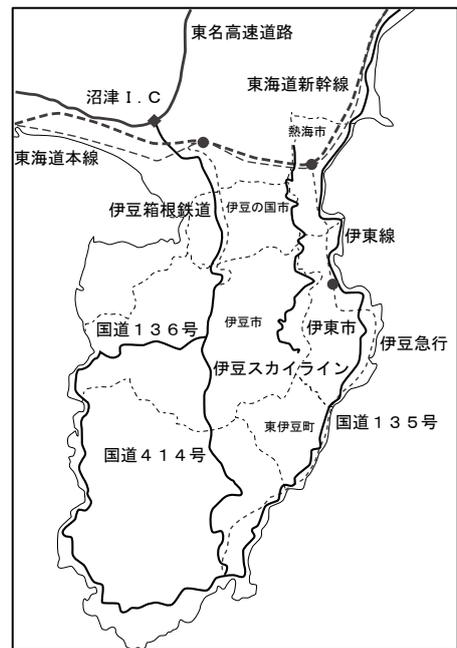
東西 10.45 km  
南北 20.45 kmと南北に長く、海岸線はおよそ40 kmに及びます。

面積は、124.13 km<sup>2</sup> 広さは、県下23市のうち13番目です。

伊東市は、静岡県のもっと東端、東京から約100 kmのところにあります。

市域の約45%が「富士箱根伊豆国立公園」に指定される風光明媚な地域で、古くから城ヶ崎海岸や大室山、一碧湖等の景勝地で知られ、温泉保養地として親しまれてきました。

1960年頃から、自然環境に恵まれた高原状台地に別荘分譲地やゴルフ場、レクリエーション施設等の開発が進み、現在では日本有数の別荘地・リゾート地域となっています。



### 1) 都市の概況

#### (1) 人口・世帯数

##### 日本の人口動向：

日本の総人口は、西暦2010年以後長期の人口減少過程に入り、少子高齢化も一層進行すると予測されています。

(出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」平成24年1月)

#### ◆人口の減少・世帯数の増加と高齢化

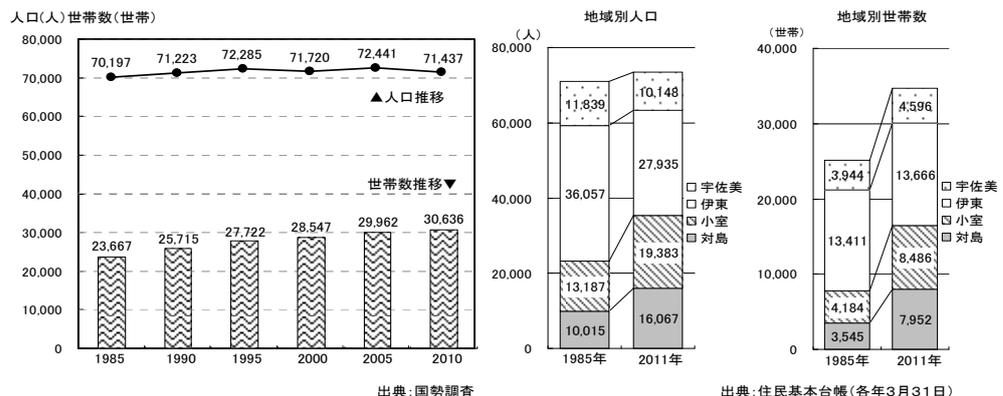
伊東市の人口は73,631人、総世帯数は34,772世帯あります。(2011年3月31日)

人口は減少に転じており、高齢化が着実に進展していますが、世帯数は増加傾向にあり、核家族化が進行しています。

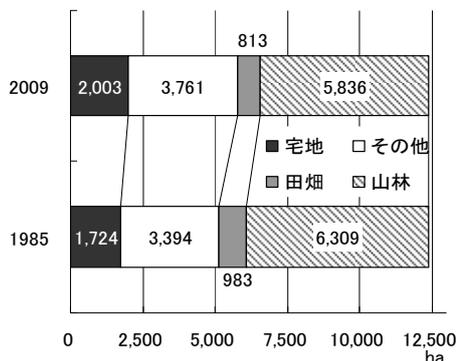
#### ◆地域別の状況

地域別の人口・世帯数は、伊東地域が約28千人、約14千世帯、次いで小室地域が約20千人、約9千世帯、対島地域が約16千人、約8千世帯、宇佐美地域が約10千人、約5千世帯となっています。

伊東地域・宇佐美地域では、1985年以降、人口が減少し、小室地域・対島地域では人口・世帯数共に増加しています。



土地利用面積の変化



出典: 市政の概要、伊東市統計書

代表的な花  
 市の花: つばき  
 桜やつつじ  
 アジサイや山ユリ、  
 コスモスなど

## (2) 土地利用

市域面積 12,413 ha のうち、山林が 5,836 ha (47.0%) を占め、田畑が 813 ha (6.5%)、宅地は 2,003 ha (16.1%) あります。(2009年)

1985年からの24年間で、山林は473ha、田畑は170ha減少し、宅地が279ha増加しています。

## (3) 自然・歴史

### ◆温暖な気候、印象的な景勝地

年平均気温は16度、最も寒い2月の月平均気温6.8度と、過ごしやすい温暖な気候です。この気候により、一年を通じて様々な花が楽しめます。

市域の西側に天城連山を背負い、南部には大室山の噴火によって形成された、起伏のある先原溶岩台地が広がっています。

南部地域の沿岸部には、山地や溶岩流が海にせまり、城ヶ崎海岸に代表される特徴的な地形が形成され、景勝地となっています。

### ◆豊かな温泉

伊東温泉の歴史は古く、江戸時代初めには御前湯として将軍家に献上したり、紀州の殿様が入湯した記録もあります。江戸時代後期には和田湯を中心に8軒の湯宿があり、湯治客も来ました。

明治初めには、自然湧出の和田湯・松原出来湯・猪戸湯の限られた場所に十数軒の宿があるだけでしたが、明治後期から掘削によって温泉区域が拡大し、大正から昭和にかけて松川沿いに別荘も増えました。

機械掘りができて温泉は周辺にも広がり、伊東線の開通、温泉旅行大衆化の波に乗って、全国屈指の湧出量を誇る伊東温泉が栄えました。

昭和30年代以後は伊豆高原方面や宇佐美地区にも温泉が湧出し、別荘やペンションが急増しました。

一方、温泉が湧出する火山帯にあり、地震の影響も大きく受けます。

### ◆歴史

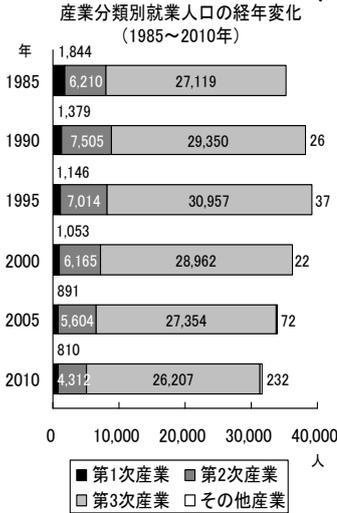
縄文時代遺跡は市内全域で発見されています。弥生、古墳時代の遺跡は、生産力の発展を反映して貴人の墓と見られる方形周溝墓や円墳もあります。

奈良時代には奈良の都へ堅魚(カツオ)の加工品を調(租税)として送っている記録があり、和同開珎や墨書土器の発掘もあることから、しかるべき役所が存在したと推定されます。平安時代末期に伊東氏が伊豆第一の勢力を誇り、流人頼朝も滞在しました。鎌倉時代には流人日蓮を地頭の伊東家が預かりました。宇佐美には、この頃の大きな製鉄遺跡もあります。

江戸城築城石は、宇佐美御石ヶ沢を始め市内全域から運ばれました。三浦按針の日本初の洋式帆船、将軍家光の豪華御座船安宅丸の造船地も伊東の浜でした。

この頃、伊東七郷と呼ばれる湯川、松原、竹之内、和田、新井、岡、鎌田を始め、川奈、吉田、荻、十足、宇佐美、富戸、池、八幡野、赤沢の16村は、魚類・薪炭等の生産地として、江戸と密接に結びついて発展しました。

## (4) 産業



伊東市の基幹産業は観光関連産業です。就業者の約8割は、商業や飲食業、各種サービス業等の第3次産業に従事しています。  
(出典：国勢調査)

### ◆基幹産業の観光を支える入込み客の変化

観光入込み客数は平成3年の890万人をピークに、年間660万人程度あります。(市観光課統計)

国民の余暇時間は拡大するものの、価値観や指向の多様化、海外旅行の低価格化等により、誘客は厳しい状況です。近年の観光入込み客は、滞在型から通過型へと変化しています。

### ◆東伊豆地域を商圈に抱える小売商業

市全体の小売業は、近年、国道135号沿いや伊豆高原駅に中規模店が立地したことにより、隣接町等からの購買者の流入も増加し、商圈は東伊豆地域を抱えています。

一方、従来から商店街が集積している伊東駅前商業地等では、郊外店と比べて、購買者の流入が低下しています。

### ◆観光と結びついた農業・漁業

就業者のうち、農林漁業等の第1次産業に従事する方は、わずか2～3%です。農家・農地・農産物産出額は、いずれも年々減少しています。

伊東の魅力の一つである海の幸～水産物漁獲量も、減少しています。

第1次産業では、後継者不足等の問題がありますが、品種改良等によるみかんの再生、観光農園、新鮮な魚介類の地場消費、釣船やダイバー船等、観光と結びついた農業、漁業の展開への取組も見られます。

## 2) 土地利用等の動向と問題点

### (1) 土地利用

#### ◆自然地への開発の圧力があります

主な別荘分譲地(22か所)の、面積は約1,500ha、区画は約2万1千区画あります。この他、高原地域や山腹には、各種レクリエーション施設が立地しており、ゴルフ場は現在4か所あります。

開発は、市域の約45%を占める国立公園区域内の自然公園法の規制、伊東市独自の土地利用事業指導要綱等により、適切に誘導しています。しかし、市街地周辺の斜面緑地等に大規模マンション等が建設され、住環境や景観が大きく変わる等、適切に誘導しきれなかった事例もあります。

#### ◆無秩序な市街化の進行

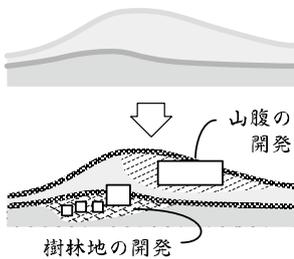
良好な市街地の形成を誘導するため、用途地域が伊東、宇佐美、吉田に指定されています。

商業施設や住宅に使われている土地の面積は、用途地域内で約400ha、用途地域外で約730haです。用途地域外に在来集落や別荘分譲地があることにもよりますが、用途地域内で、土地を利用する際に必要な道路等の都市基盤施設整備が遅れていることも問題です。

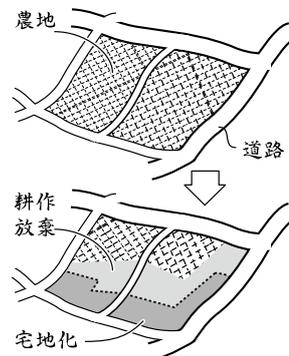
用途地域外の一部には無秩序な市街化が進行している区域もあり、計画的な都市整備の推進を妨げ、本市の基幹産業の資源である自然環境や景観を大きく後退させる事になります。

開発圧力がある：

緑の山並み



無秩序な市街化：



生活道路や公園等が不足した、利便性・安全性が低い市街地となってしまう。

## (2) 都市施設

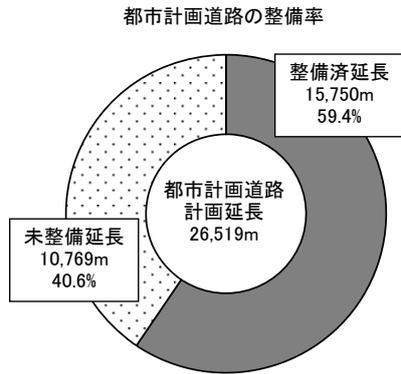
### ◆幹線道路では渋滞がみられる

幹線道路は、都市計画道路や国県道の整備を進めています。

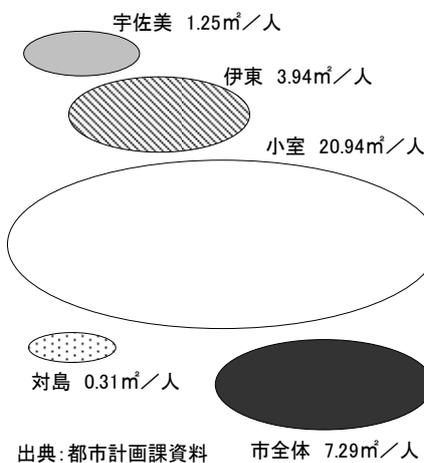
国道135号は、宇佐美から殿山まではバイパスが整備されました。吉田以南の区間では、主要交差点付近を中心に慢性的な渋滞が発生しています。また、この幹線を軸としたネットワークの整備も遅れています。

都市計画道路は、計画延長の約59%が整備されていますが、主要な交差点付近等の整備が遅れています。また、幅員等が、現在の市街地や交通の状況に合わない計画道路もあります。

中心市街地の都市計画道路網整備の遅れは、商業の停滞等、都市活力の低下を招いています。今後市内の自動車交通量は減少していくとの予測もあり、実情に合わせた都市計画道路網の整備が必要です。



### 市民一人当たり公園面積



### ◆身近な公園が少ない

小室地域では市民一人当たりの供用済公園面積が最大ですが、これは総合公園の整備によるため、身近な公園は、街区公園2か所が整備されているだけです。伊東地域では近隣公園、街区公園ともに供用されていますが、中心市街地では整備予定分を加えても、面積が不足しています。

### ◆上水道はほぼ普及、下水道は整備中

市営上水道は、ほぼ整備されていますが、老朽施設や耐震基準に満たない施設があります。

下水道は、伊東地域、宇佐美地域及び小室地域の荻、十足で整備が進められ、伊東地域の玖須美の田代、逆川では計画が整い、一部で整備が進められています。小室地域の川奈は一部で地域汚水処理施設により処理しています。

その他の区域では、浄化槽等により個別に処理していますが、在来集落や別荘分譲地等、人口が集中している区域では、合同処理の検討が望まれます。

### ◆排水未整備区域がある

上流域における宅地開発等により、雨水が土壌へ浸透せず地表を流下するようになってきています。このため、下流域に立地する市街地では、表流水を適切に排水する対策が必要となっています。

吉田、本郷、川奈では、都市下水路による排水路整備が進められています。

伊東地域の伊東大川（松川）流域下流部の市街地では、公共下水道の雨水排水として、事業認可区域の整備が進められています。

### (3) 生活環境施設

#### ◆小中学校や幼稚園は、住区人口と学校規模・園規模とのバランスを図っていく必要がある

児童・生徒・園児数は、全市的に少子化の影響により減少傾向です。

小学校は、宇佐美地区に1校、伊東・小室地区に6校、対島地区に3校の計10校の配置となっており、学校規模は最小で約60人、最大で約790人と大きな開きがある上、1学級の児童数についても、最少で8人学級、最大で40人学級と教育環境においても大きな差異が生じています。

また、中学校は、宇佐美地区に1校、伊東・小室地区に3校、対島地区に1校の計5校の配置となっており、最小で約200人、最大で約680人と、小学校と同様に学校規模には大きな開きが生じています。

幼稚園は市内に14園あり、宇佐美地区で2園、伊東・小室地区で9園、対島地区で3園となっており、園児数で、最小約20人、最大約120人と大きな開きがあります。

このような状況から、地域内における小中学校や幼稚園について、児童・生徒・園児数と学校規模・園規模とのバランスや、地域の歴史的背景などを考慮し、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る必要があります。

#### ◆高齢者が住み慣れた地域で暮らせるような支援が望まれる

高齢者ができる限り住み慣れた地域で暮らすことができるように、在宅生活を支えるための5か所の地域包括支援センター、ヘルパーやデイサービス等の介護事業所の他、特別養護老人ホーム等の介護保険施設、グループホーム、有料老人ホーム等の高齢者福祉施設があります。高齢者向けの住宅整備、在宅サービスの充実とともに高齢化の状況に応じた高齢者福祉施設整備が必要です。

#### ◆高次都市機能施設(医療施設や文化施設等)の充実が望まれる

医療施設は、施設数及び医師数は県平均を上回っていますが、診療科の偏在により、市外医療機関への入院患者の割合が高くなっています。

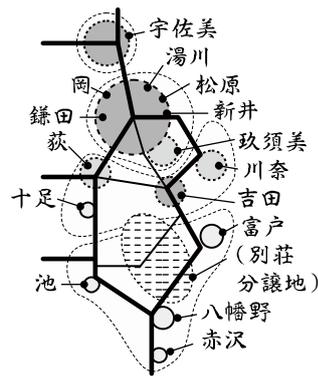
図書館は、伊東地域に本館と分館(児童図書館)がありますが、その他の地域では、月2回の移動図書館を利用しています。施設水準の向上や利用しやすいサービスの充実が望まれます。

コミュニティセンターや集会所は、各地区に整備されています。全市を対象とする集会施設は伊東地域に4か所ありますが、大規模な集会に利用できるホールは十分とはいえません。

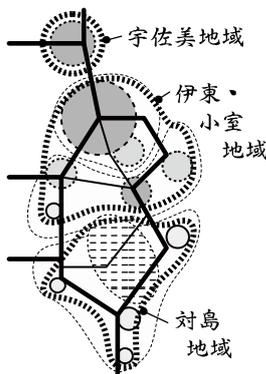
#### 全市を対象とする集会施設:

- ・観光会館  
(大ホール 1,007人収容可)
- ・中央公民館
- ・伊東ふれあいセンター
- ・ひぐらし会館

行政区の分布：



コミュニティの捉え方：



### 3) 都市の構造特性

#### ◆分散しているコミュニティ

伊東市には15の行政区があります。

中心市街地では複数の行政区が隣接してコミュニティを形成し、郊外では在来集落を母体とした行政区単位でコミュニティを形成しています。

人口や世帯数の増加(住宅の増加)は、用途地域外で顕著ですが、別荘分譲地の定住者と在来集落地の定住者、既存のコミュニティとの関係は、これから醸成していこうという段階です。

#### ◆地域単位の特性を踏まえたコミュニティの形成

地域は、宇佐美、伊東、小室、対島の4地域です。

これからのまちづくりにおいては、この4地域の特性に応じた、快適な生活環境のコミュニティを形成する視点が必要です。

例えば、幹線道路や基幹公園、生活環境施設等を整備する際には、それぞれの地域の人口や世帯数の規模、あるいは市街地の広がりに応じて、適切な規模や規格を検討することが必要です。

#### <宇佐美地域は、コンパクトなコミュニティを形成している>

宇佐美地域は、一つの行政区としては市内最大規模です。

土地区画整理事業により中心部が整備され、小中学校、商店街、コミュニティセンター等の生活環境施設が整っています。

既存の施設への負担が極端に増大しないように、コンパクトなコミュニティを形成する視点が必要です。

#### <伊東地域は、中心市街地としての機能を担っている>

伊東地域は、複数の行政区が連担して住区を形成し、一揃いの生活環境施設があります。

近年は、人口が減少していますが、コミュニティを形成する人口を維持・増加していく観点で、生活環境を向上していく必要があります。

全市の中心としての役割を担う観点で、施設整備や市街地の環境改善が必要であり、その中でコミュニティを形成していく視点が必要です。

また、小室地域の市街地との連担も見られ、伊東・小室が一体となったコミュニティとして捉える視点も必要です。

#### <小室地域は、市街地が連担し、従来より広い住区を形成しつつある>

小室地域は、吉田、川奈、荻に人口が集中しています。

近年は、各在来集落周辺に住宅や商業施設が立地し、これによって、市街地が連担するようになり、この区域も含めたコミュニティの生活環境を向上する視点が必要です。

また、伊東地域の市街地との連担も見られ、伊東・小室が一体となったコミュニティとして捉える視点も必要です。

#### <対島地域は、在来集落が分散しているが、別荘分譲地がこれを連担している>

対島地域は、富戸、八幡野に人口が集中し、さらに、在来集落の間には別荘分譲地が広がっています。

別荘分譲地にも定住者が増加していることから、この区域も含めたコミュニティの生活環境を向上する視点が必要です。

## 2. 都市計画マスタープランで取り組むべき計画課題

### 1) 今後の都市づくりにおいて配慮すべきこと

#### (1) 健康保養都市の活力の維持と向上

“ずっと住みたい また来たいまち”であり続けるためには、時代とともに変化する価値観や指向に対応できる、“常に伊東らしいサービス”を提供し続ける必要があります。

今後は、伊東市観光基本計画が目指す健康保養地づくりの推進を軸に、滞在型観光客・通過型観光客の増加につながる新しい魅力を創出していくことも必要です。

≡

ソフト面では、各事業所において、より魅力的なサービスのあり方を研究・展開する、市民一人一人が伊東の魅力を語る等、よりきめの細やかな“もてなし”の充実が望まれます。

≡

ハード面では、景勝地のような一過性の見物の対象であった観光資源を、静養・リフレッシュする滞在者のための“健康保養”資源として活用したり、文化施設や集会施設等の誘客施設を充実することが求められています。

また、市民生活のための都市基盤施設を整備する際にも、伊東駅前通りや松川遊歩道のように、健康保養都市にふさわしい施設とする等、“もてなし”の空間の充実が望まれます。

≡

観光関連産業においても、例えば、自動車交通による環境への負荷を軽減する等、環境問題に取り組んでいく必要があります。

また、地域の活力を維持・向上するためには、観光関連産業以外の産業の育成・振興を推進する必要があります。

#### (2) コミュニティの醸成

生活環境施設が不足している地区では、市民生活を快適にする施設の整備が必要です。市域が広いことから、施設は、市域内のバランスや各地域のコミュニティの特性に配慮しながら、効率的、効果的に実施していく必要があります。

#### (3) 高齢化への対応

高齢者、障がい者等との対話や交流に配慮したコミュニティの形成等、今後高齢化の進展への対応に配慮する必要があります。

また、青年層が定住できるように、就業場所を創出し、宅地や住宅を供給し、若者にとって魅力ある都市空間を創出していくことが求められます。

#### (4) 広域圏における連携と役割分担

伊豆半島ジオパークとしてのブランドや伊豆縦貫自動車道の整備を踏まえ、伊豆半島全体の広域都市圏域における連携と役割分担に配慮していく必要があります。

伊豆半島全体の活性化、伊豆半島の都市機能の一部を担いながら、“伊東らしさ”をアピールしていくことに配慮する必要もあります。

#### (5) 社会情勢の変化への対応

人口減少社会や地球温暖化への対応として、市街地の無秩序な拡大の抑制、中心市街地の再構築によるコンパクトなまちづくりが必要とされています。

また、社会資本整備も縮小される中で、今後のまちづくりは、これまで整備されてきた既存ストックを最大限活用していくことが求められます。

## 2) 具体的な計画課題

### (1) 都市環境の観点から捉えた計画課題

市街地を取り巻く自然環境や、市街地の環境に係る課題を整理します。

#### ◆ 自然環境の保全と活用

豊かな自然環境である森林や樹林地は、水資源のかん養等様々な機能を有することから、できるだけ保全していく必要があります。山林や樹林地の保全は、海域の水質や生態系の保全にもつながります。

また、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は、伊東の魅力として保全するとともに、健康保養関連産業の資源として、活用していく必要があります。

市街地の中にある樹林地や市街地を取り巻く斜面緑地は、都市に潤いを与え、雨水を調整する機能があることから、保全・育成し、また身近な自然環境として、活用したい区域です。

海岸や海域の環境も、来遊客にはとても魅力的な環境であり、健康保養関連産業の貴重な資源としていく必要があります。

#### ◆ 環境への負荷の軽減

自然地や農地等を無秩序に開発すると、水循環や生態系への負荷を増大させます。市街地の拡大は、人や物の移動の増大、エネルギー消費の増大につながります。

自家用車による来遊客の増大や市民の自家用車利用の増大は、大気汚染につながります。広い市域の中の総交通量を抑制するためには、バス路線の充実や乗換ターミナルとなる交通拠点の整備、バス利用を促進するソフト面の施策の展開等、伊東市にふさわしい交通システムの構築が求められます。

省エネルギーの観点では、ゴミの分別収集等によるリサイクル活動の活性化も望まれます。

#### ◆ 快適で安全な都市空間の創出

市街地を取り巻く斜面緑地や海洋の景観、環境を享受できる、伊東らしい魅力に溢れた都市空間の創出が望まれます。

また、高齢化社会に対応し、人に優しい施設整備も必要です。

地震の発生や地盤被害、津波等を取り除くことはできませんが、家屋倒壊や延焼に対しては、事前に被害を軽減するための防災的な都市整備を講じる必要があります。発災時の応急対策活動を、適切に支える都市施設や空間の整備も必要です。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が必要です。

#### ◆ 誘客環境の整備

自然環境や温泉等、従来からの誘客資源の他に、まだあまり活用されていない歴史や文化、民俗等の魅力を発掘し、新しい誘客資源として活用・創出していくことも必要であり、一例として、大地の成り立ちと自然・文化・歴史・生活を結びつけることができる伊豆半島ジオパークの活用が挙げられます。

既存の宿泊環境をいかす観点では、滞在型の会議やイベント等に対応できる施設等の充実が望まれます。

誘客環境の充実は、新しい施設建設によるだけでなく、既存施設の活用や市街地の中で魅力的な環境を創出すること等による方法も、検討していく必要があります。

## (2) 土地利用の観点から捉えた計画課題

土地の利用状況や、市街地の拡大の状況から見た課題を整理します。

### ◆ 中心市街地の活性化と安全性の向上

温泉湯治場から発展した中心市街地は、温泉旅館やホテルが集積し、健康保養都市としての伊東の顔となる地域です。近年は、定住人口が減少するとともに、大規模・中規模商業施設が郊外に集積する等、活力の低下が顕著となっています。

今後は、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新しい都市機能の導入、都市空間の再整備が必要です。

防災的な観点では、津波や火災による被害が想定されていることから、災害に強い市街地の整備が必要です。

### ◆ 住宅系市街地における生活環境の向上

宇佐美地区は、土地区画整理事業により住宅地の環境を整えてきました。地区施設も整い、コンパクトにまとまった住区が形成されています。今後は、一部の未整備市街地における細街路・公園等の整備が望まれます。

中心市街地周辺や南伊東駅周辺は住宅系市街地です。商業施設や宿泊施設、リゾートマンション等が混在しています。住環境の観点からは、住宅と住宅以外の施設が程よく共生していく必要があります、また、市街地の防災性を向上していく必要があります。

吉田地区には、近年、商業施設の立地があります。住宅系市街地としての都市基盤施設が整備されていますが、今後は、住環境を保全しながら、商業機能を担う地区としての適切な整備が必要です。

在来集落では、寺社林等の落ち着いた風景を保全し、これまでの良好な環境の維持・継承に努めることが望まれます。また、生活道路や小公園、コミュニティ施設等の地区施設の改善により、より快適な生活環境の創出が求められています。

### ◆ 拡大する市街地の改善

伊東の中心市街地は密集し、新たに宅地や戸建て住宅を求めることが難しかったため、用途地域外で、住宅等の建築が進行してきました。このような市街地では、生活道路や下水道、身近な公園等の施設整備水準が低く、通学距離が長くなってしまったこと等、住環境に問題があります。

特に、川奈地区や荻地区では人口も増え、住宅地としての環境を改善する必要性が高く、道路や公園等の都市基盤施設の整備が必要です。

### ◆ 別荘分譲地の利便性・安全性の向上と自然環境の保全

別荘分譲地の定住者からも、適切な市民サービスが求められています。生活環境施設等の充実、周辺の在来集落との連携の中で検討していく必要があります。

分譲地内の道路網は、形状や道路の整備水準が異なり、また隣接地区と連続していない区間があります。緊急時や災害時の応急対策の観点から、道路網を整えていくことが望まれます。

別荘分譲地の景観にふさわしくない外観の建築物等も現われるようになってきましたが、高原地域の自然環境と調和する建築物景観の誘導が必要です。

#### ◆ 新たな産業の創出・誘致

農業就業者の減少とともに、耕作放棄地が増加しています。観光農園や直売所の整備、地場産品を地元で消費する体制の整備等、農業を振興することにより、農地を維持していく必要があります。

新鮮な魚介類等の海の幸の供給は、市民からも求められています。海の魅力や漁業と結びついた産業の振興により、海岸や海域の保全や活用を検討していく必要があります。

高原地域では、美術館や博物館、商業施設等の立地により、多くの人々が訪れている状況をいかし、魅力ある地域づくりを考えたいところです。

既存の産業をいかして新たな産業を創出していくことや、地域の活力を維持・向上する新たな産業を誘致していくことは、若年層の雇用の確保、定住者の増加につながります。

### (3) 都市施設の観点から捉えた計画課題

道路や基幹公園、供給処理施設、生活環境施設に係る課題を整理します。

#### ◆ 幹線道路網の整備

国道135号の川奈以南の区間では、夏期等に発生する渋滞の解消が必要です。

伊豆半島の道路網の骨格となる伊豆縦貫自動車道へのアクセス道路を強化し、広域ネットワークに着実に組み込まれるようにする必要があります。また、観光客等多くの人々に利用される幹線道路は、景観に配慮し、伊東らしい雰囲気を整えることも必要です。

市街地内の幹線道路は、延焼遮断帯や避難路等としての役割を担う防災上重要な施設となることから、早急な整備が必要です。

#### ◆ 生活道路の整備

湯川・松原の木造老朽家屋が密集した市街地には、狭い道路が多くあります。荻や玖須美では、道路網が未整備の区域に宅地が増加しています。

生活道路の不足は、市民生活上不便であり、防災上の問題もあります。

面的な整備による地区全体の道路網の改善や、消火活動等に支障のない道路幅員の確保等、生活道路の整備が必要です。

#### ◆ 基幹公園の整備

住区の生活環境施設となる身近な公園が不足しています。

近隣公園や街区公園は、防災活動拠点や一次避難場所ともなるため、防災性の向上の観点からも適切な配置・整備が望まれます。

#### ◆ 上下水道の整備

市営上水道は、南部地域の安定供給のため、また、老朽施設の近代化・耐震化の整備促進が望まれます。

公共下水道は、事業区域の整備を推進するとともに、生活排水等により河川の水質汚濁が進行している等各市街地の状況に合わせ、適切な処理方法で、水環境の保全に努める必要があります。

また、普及率の向上が望まれます。

◆ **排水施設の整備**

伊東大川（松川）流域の下流部の市街地には、公共下水道（雨水排水）の事業認可区域があり、まず、この区域における排水路整備が必要です。その他の区域でも、排水未整備区域については、排水路の整備が必要です。

◆ **高次都市機能施設（医療施設や文化施設等）の充実**

医療施設や図書館、大規模ホール等は、市民から整備の要望があります。

高次都市機能施設は、広域圏の中の連携と役割分担に配慮して、伊東市への立地を決定していくこととなります。

市内に立地する際には、各地域の特性や役割分担に配慮し、施設が立地する周辺環境との調和に配慮した配置及び周辺整備、施設景観等を検討していく必要があります。

◆ **身近な生活環境施設の充実**

市民生活の利便性や快適性の向上に必要な、生活環境施設の充実が求められています。

広い市域内に日常生活圏（コミュニティ）が分散している状況や、別荘分譲地の定住者の利用にも配慮して充実していくことが望まれます。

小公園等のオープンスペースや集会所等の公共公益的施設は、災害時の利用も期待でき、市民生活の安全性の向上にもつながります。

全市的なバランスや各コミュニティの規模に応じた施設規模の検討、コミュニティのシンボルとなるような配置、デザインの検討等も必要です。

## 第2章 都市づくりの基本理念と目標

本市は、第四次伊東市総合計画における基本構想（平成32年度目標）に掲げる将来都市像「ずっと住みたい また来たい 健康保養都市 いたう」に基づき、様々な施策を展開しています。

都市計画マスタープランは、都市づくりに係る施策の基本的な方針となることから、ここに定める「都市づくりの基本理念と目標」は、総合計画における基本構想や、前章で整理した「これからのまちづくりに求められていること」を踏まえて決めました。

### 1. 都市づくりの基本理念

目標を定める際の前提となり、目標を実現していく上でも常に心掛けていきたい基本理念（＝伊東のまちづくりの精神）は、以下の3つとします。

#### 都市づくりの3つの基本理念

### 自立と共生／交流と連携／参画と協働

これらは、それぞれ次のような視点で決めました。

#### 1) 自立と共生

市民自身の自主的な活動を大切にしながら、地域で共に支え合うまちづくりを尊重します。

少子高齢社会において、健康づくり、子育て、医療、介護等の諸課題に対応するため、行政の取組を進めるとともに、身近な地域での支え合いや人と人との支え合いを大切にしていきます。

また、市民一人一人が自立し、主体性をもって自らの生活や地域を見つめ直し、住みやすいまちやにぎわいのあるまちをつくることのできる環境を形成していきます。

#### 2) 交流と連携

伊東市の豊かな自然環境と立地条件をいかし、人・物・情報等の交流や連携を通じて、未来に向けて活力を創造するまちづくりを尊重します。

伊東市は、良好な自然環境や優れた歴史遺産、豊富な観光資源に加え、活発な地域サークル活動や多様な人材等、交流・連携に資する力を有しています。こうした特性をいかし、市内外を始め、世代間等での更なる交流・連携を進めることで、市民生活、産業、教育等あらゆる分野での活動の質的、量的な発展を促し、地域のにぎわいや活力を創造していきます。

#### 3) 参画と協働

市民と行政が情報を共有し、同じ目標に向かって新たな価値を生み出すまちづくりを尊重します。

日常生活を取り巻く課題や市民のニーズはますます多様化しており、行政だけの取組によって解決できるものではなくなっています。これからは、市民と行政がそれぞれの役割と責任を持って、まちづくりに取り組む協働の仕組みを築くことが重要です。

このため、市民が自主的に参画できる社会を形成していくとともに、市民の創意工夫による活動を促進することにより、参画と協働によるまちづくりを進めていきます。

都市づくりを考えると、都市づくりを実践するときには、常にこの3つの基本理念「自立と共生／交流と連携／参画と協働」を基本的な視点として、計画や行動を導いていきます。

## 2. 都市づくりの目標

### 1) 目標年次

目標年次は、西暦2030年（平成42年）とします。

### 2) 基本目標

都市づくりの目標は、第四次伊東市総合計画における基本構想に掲げるまちづくりの基本理念を踏まえた将来都市像「ずっと住みたい また来たい 健康保養都市 いたう」に基づいて決めました。

#### 全体構想の基本目標 自然と調和した健康保養都市

“自然”とは、気候や地形、河川や海・湖の水や水辺、樹林や草花等の緑、そこに生息する生物及び大気までも含んでいるものと考えます。

“健康保養都市”とは、恵まれた環境の中で、市民が生涯にわたり心身ともに健やかに暮らし、良好な都市空間が形成される中、心温かに触れ合う地域社会が生まれ、働きやすく元気なまち、また、豊かな自然や固有の地域資源との触れ合い・交流により、心地よさと感動を得られるまちの姿を表し、さらに、市民や来遊客との心の通った交流により、やすらぎと楽しさに満ち溢れたまちと考えます。

“調和”とは、次の世代へ受け継いでいける“自然と都市との美しい状態”であり、これを保っていける“文化”を象徴する言葉であると考えます。

参考：＜健康保養都市のイメージ＞（第四次伊東市総合計画における基本構想）

・自然豊かな健康のまち…

恵まれた環境の中で、市民は生涯にわたり心身ともに健やかに暮らしています。一方で、良好な都市空間が形成される中、心温かに触れ合う地域社会が生まれ、働きやすく元気なまちです。

・自然豊かな交流のまち…

豊かな自然や固有の地域資源との触れ合い・交流により、心地よさと感動を得られるまちです。また、市民や来遊客との心の通った交流により、やすらぎと楽しさに満ちあふれたまちです。

○ずっと住みたい…

豊かな自然と良好な住環境の下、安全・安心で快適に暮らすことができ、市民が「住んでよかった、ずっと住み続けたい」と実感できるまちです。

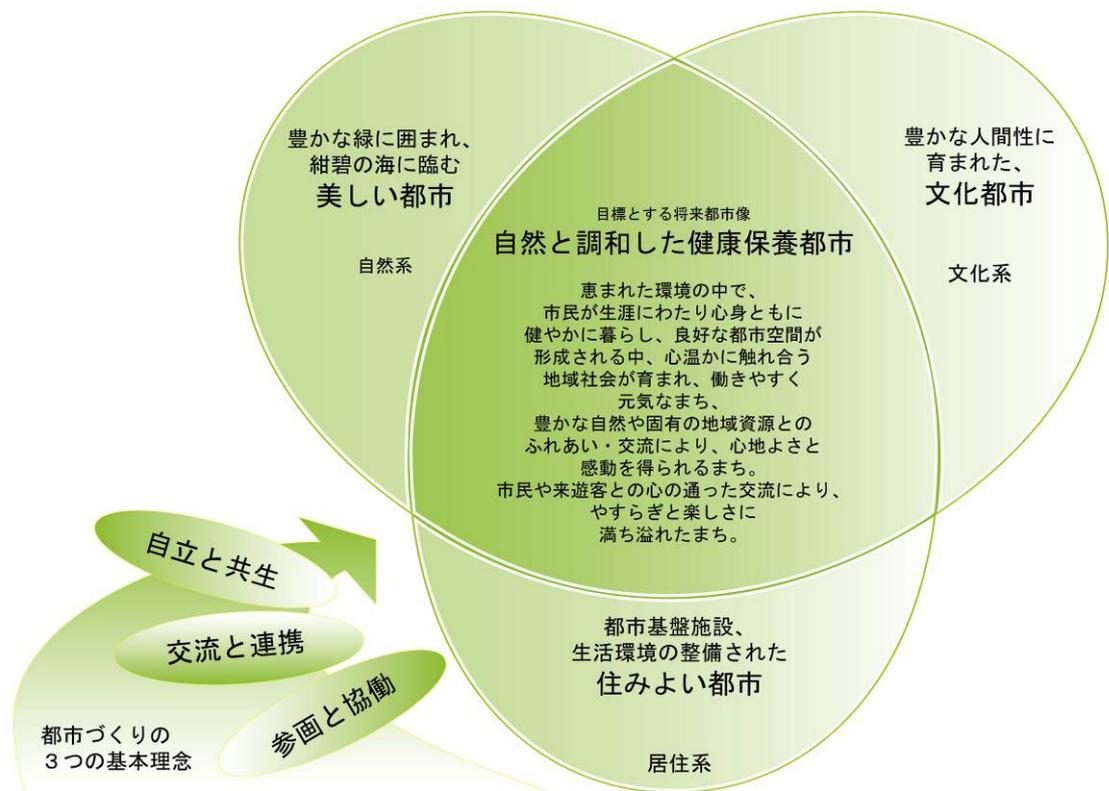
○また来たい…

温泉を始め、美しい自然景観や歴史・文化等、伊東市固有の地域資源と人情味あふれるおもてなしの心を通じ、来遊客が「また来たい」と思い、多くの人があこがれ、「住んでみたい」と思う魅力的なまちです。

### 3) 将来都市像

具体的な将来都市像は、次の3つの観点で決めました。

- ・“自然”環境に関する将来像
- ・“居住”環境に関する将来像
- ・両者を調和させる“文化”に関する将来像



基本目標は、次の具体的な将来都市像の実現を目指します。

### <具体的な将来都市像>

#### 豊かな緑に囲まれ、紺碧の海に臨む美しい都市～自然系

- ・自然環境と共生し、市街地の中にも自然環境が感じられるような、美しい都市を築いていきます。
- ・自然環境やその景観の形成、保全及び活用に当たっては、環境への負荷を軽減する観点で取り組んでいきます。

#### 都市基盤施設や生活環境の整備された住みよい都市～居住系

- ・都市基盤施設や生活環境施設を充実し、災害に強い、安心して暮らせる住みよいまちを築いていきます。
- ・住みよい都市づくりの観点では、コミュニティの醸成と、訪れてみたい都市づくりにつなげていきます。

#### 豊かな人間性に育まれた、文化都市～文化系

- ・市民や来遊客が豊かな自然や固有の地域資源とのふれあい・交流を行い、次の世代へ受け継いでいける自然と都市の美しい状態を保っていきます。

これら3つの将来都市像は相互に関係するため、基本目標に向かってバランスよく築き上げていく必要があります。

### 3. 将来都市構造 ～「自然と調和した健康保養都市」の骨格～

「将来都市像」を、具体的に都市を形づくるための「将来の骨格的な都市構造」として、自然系、居住系、文化系の骨格及び骨格となる道路交通施設を、図に表現しました。将来都市構造図を17頁に示し、以下に解説します。

#### (1) 自然系の骨格

自然系の骨格は、健康保養都市の“やすらぎ”の骨格となる自然環境を表します。

将来都市構造図に示す対象には、次のような方針で取り組みます。

#### ～水と緑の自然環境を保全・活用する～

伊豆高原地域や市域西部の山林・樹林地、一団の農地、特徴的な地形、河川や自然海岸は、健康保養都市の水と緑の骨格として、保全・活用していきます。

別荘分譲地やゴルフ場等では、自然環境との調和や環境の維持・向上に努めます。

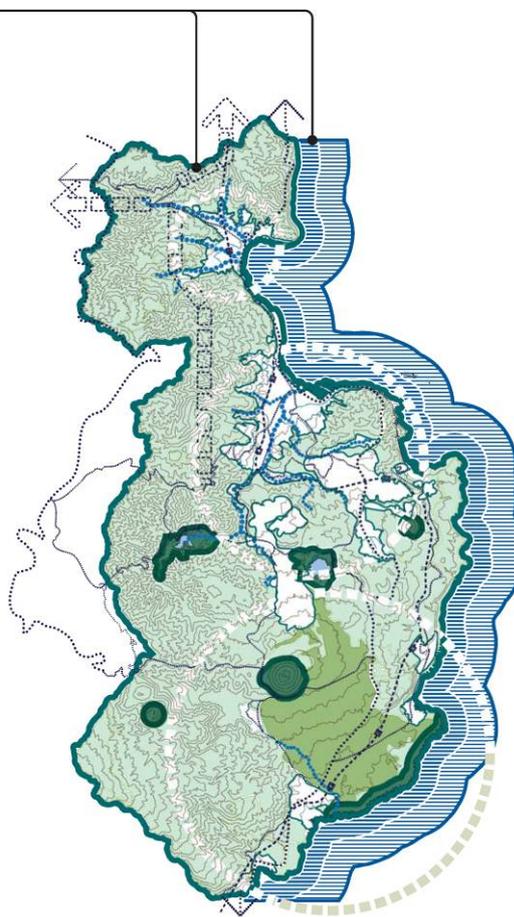
具体的には、次のようなことを表しています。

\* 水や緑の自然環境の区域では、都市づくりの際には、自然環境との共生、環境への負荷の軽減に配慮する。

\* 自然環境に抱かれるような市街地を育むために、また、自然災害を未然に防ぐ対策として、この区域における市街化は、抑制していく。

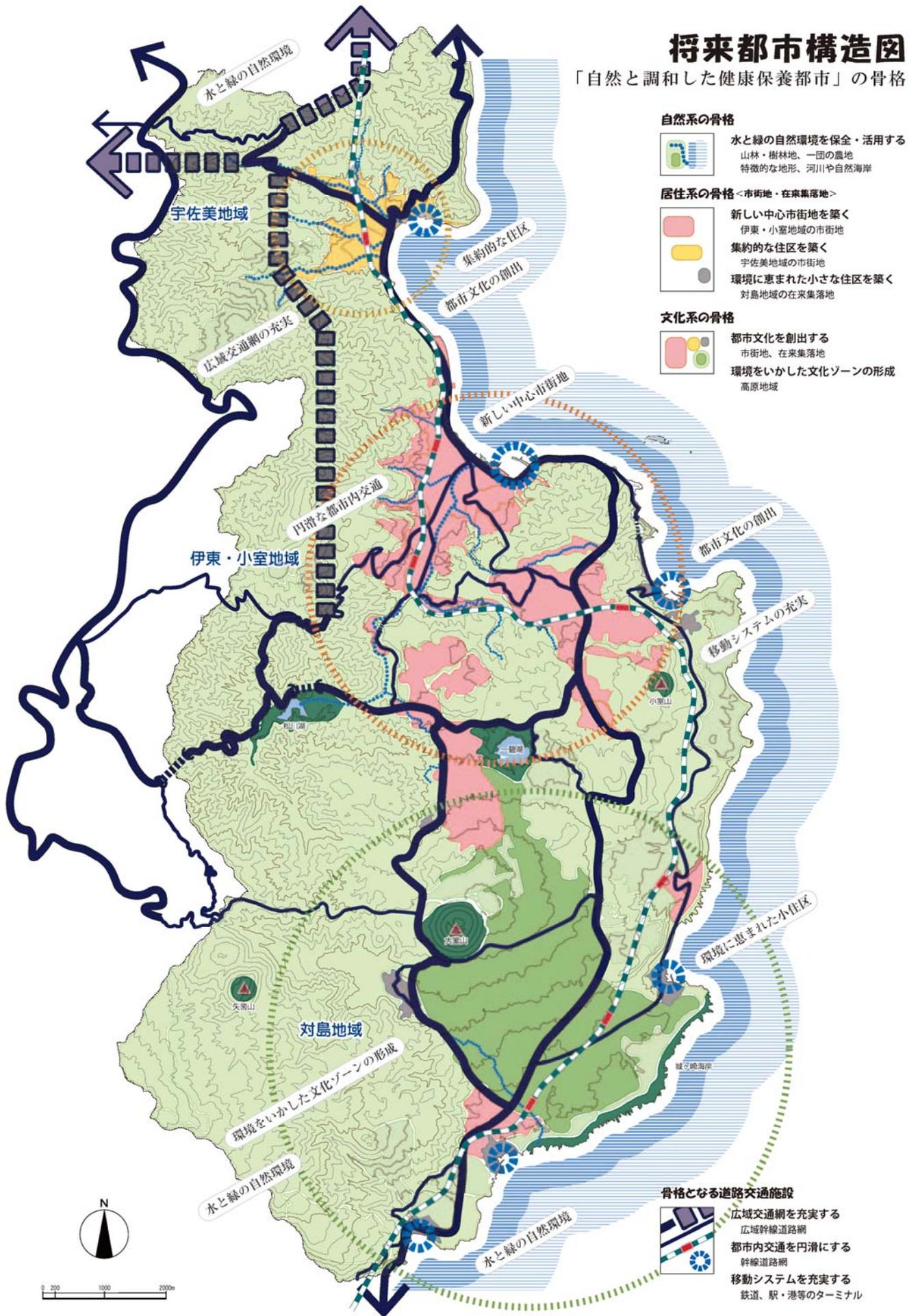
#### ◆自然系の骨格

～水と緑の自然環境を保全・活用する～



# 将来都市構造図

「自然と調和した健康保養都市」の骨格



## (2) 居住系の骨格

居住系の骨格は、日常生活の舞台となる“市街地”や“在来集落地”を表します。

将来都市構造図に示す対象には、次のような方針で取り組みます。

### <市街地>

#### ～新しい中心市街地を築く～

伊東・小室地域は、都市基盤施設や生活環境施設が充実し、暮らしやすい一体的な住区として、新しい中心市街地を形成します。

伊東地域では、いで湯のまちの歴史や温泉情緒を継承しながら、風格のある都市空間を築き、市街地の中の観光を活性化します。

小室地域では、生活道路や公園が未整備の地区を改善し、健康保養都市にふさわしい市街地を形成します。

#### ～集約的な住区を築く～

宇佐美地域は、伊東宮川、伊東仲川、烏川の3河川を軸としたまとまりのある居住環境を保全・育成します。

河川や流域の環境との共生を重視した都市基盤施設や生活環境施設を充実し、コミュニティの魅力を向上します。

### <在来集落地>

#### ～環境に恵まれた小さな住区を築く～

対島地域では、健康保養都市としての恵まれた環境を保全・活用し、それぞれの住区にふさわしい、生活道路や小公園を充実していきます。

具体的には、次のようなことを表しています。

- \* 都市整備によって、災害に強い住みよい市街地を築く。
- \* 住区（日常生活圏）の形成を支援し、コミュニティの醸成を図る。



### (3) 文化系の骨格

文化系の骨格は、“もてなしの文化を醸成する空間”を表します。  
将来都市構造図に示す対象には、次のような方針で取り組みます。

#### ～都市文化を創出する～

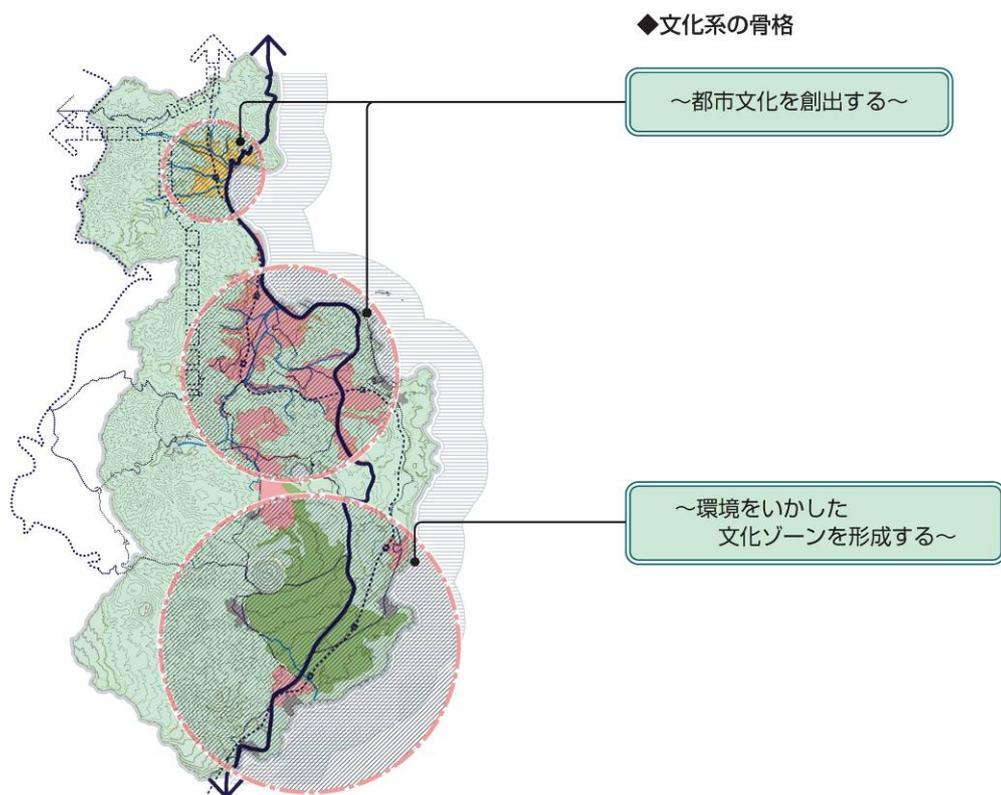
次の世代へ受け継いでいける自然と都市の美しい状態を保っていきます。

#### ～環境をいかした文化ゾーンの形成～

恵まれた自然環境や多様な観光施設、文化施設をいかし、来遊客や別荘分譲地の定住者、市民による交流や文化活動を促進する空間を創出します。

具体的には、次のようなことを表しています。

- \* 水や緑、温泉等の豊かさが感じられる快適で魅力的な都市空間、美しいまち並み等を形成する。
- \* 地域の活性化のために、文化の醸成、発信、交流を支援する産業（企業等）の立地を誘導する。  
(以上の区域は、基本的には市域全体ですが、特に都市整備上配慮すべき、都市的土地利用区域を位置付けます。)
- \* 自然環境が豊かな地域にふさわしいまち並み景観を形成し、環境をいかしたレクリエーション活動や文化交流を支援する空間を形成する。(基本的には市域全域ですが、特に対島地域を位置付けます。)



#### (4) 骨格となる道路交通施設

骨格となる道路交通施設は、生活や産業を支える“道路”や“鉄道”、“ターミナル”等を表します。

将来都市構造図に示す対象には、次のような方針で取り組みます。

##### ～広域交通網を充実する～

通過交通の多い南北方向の交通は、国道135号（同バイパス）と山間部に計画している広域幹線道路等による2路線により、処理します。

また、伊豆縦貫自動車道との連絡道路を充実します。

これらの道路網によって、広域圏との結びつきを強め、日常生活や災害時の応急対策活動を支え、健康保養都市の魅力を高めます。

##### ～都市内交通を円滑にする～

伊東・小室地域の環状幹線道路網や地域内の幹線道路を充実し、新しい中心市街地の交通を円滑に処理します。

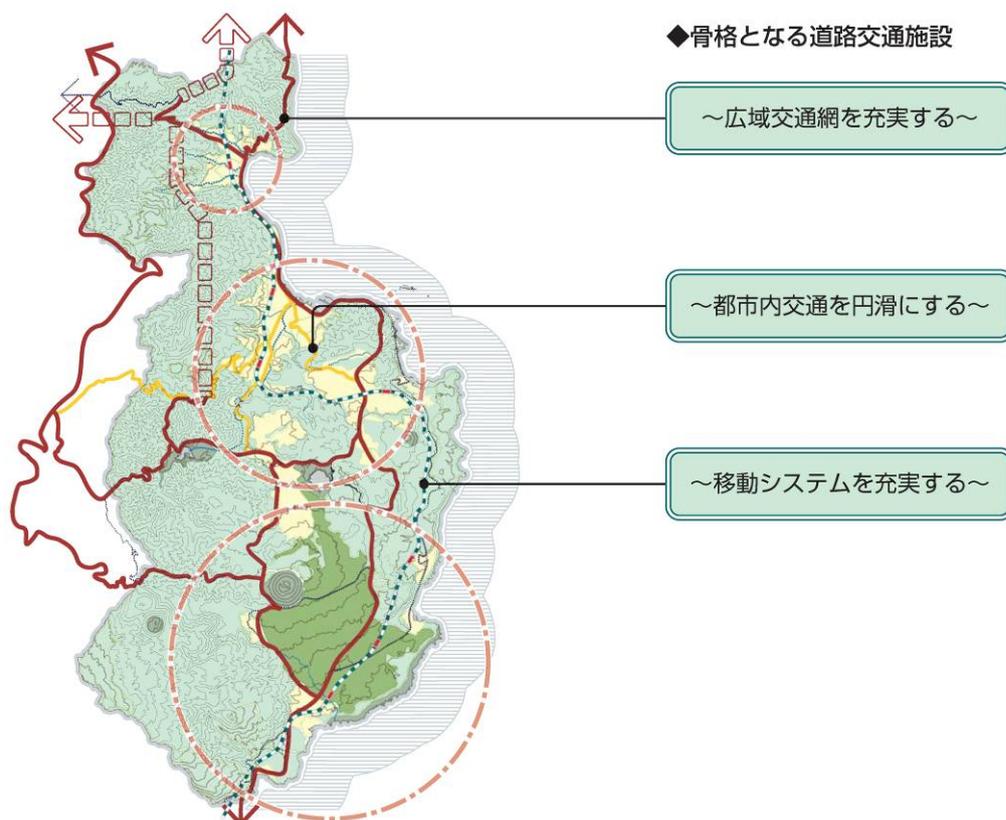
##### ～移動システムを充実する～

ターミナル整備等により、バスや電車等の利用を促進し、誰もが移動しやすいまちとします。

また、これにより、自動車による環境への負荷を軽減します。

具体的には、次のようなことを表しています。

\* 主な幹線道路や交通施設を充実し、利便性や安全性、健康保養都市の魅力を向上し、地域を活性化する。



## 4. 基本フレーム

基本フレームは、都市づくりの目標を、人口や世帯数、市街地整備面積について、数値目標として示すものです。

ここに示す数値は、計画目標年次（2030年）までの到達目標値であると同時に、これに見合う開発や整備の枠組みとなるものです。

人口や世帯数の目標を多く設定すると、これに見合う宅地・住宅を供給する必要があります。

人口・世帯数の増加は、都市の活力の維持・向上に必要なことですが、どのような世代に定住してもらうのか、そのためには、どうしたらよいのか、特に都市整備上どのような対応ができるのか等を考慮する必要があります。

数値目標は、基本的考え方を整理し、過去の動向からの推計等により設定していますが、社会経済情勢の変化に応じて、適宜、見直す必要があります。

### (1) 将来の人口や世帯数の考え方

将来都市像を踏まえ、各地域の人口や世帯のあり方、それに伴う宅地供給は、以下のように考えます。

#### <宇佐美地域>

伊東市の代表的な住宅地として、居住環境を整備し、普通世帯の定住を促進します。

三方を山の斜面緑地に囲まれ、一方は海につながる、集約的な市街地となっています。

現在の市街地を拡大しなくても、土地区画整理事業が実施された区域には、宅地化が可能な未利用地等が散在しています。また、今後、未整備市街地の面的な整備等により、宅地が供給できます。

#### <伊東地域>

地域の居住環境を向上し、地域定住者を確保し、中心市街地の人口の空洞化を抑制します。

既成市街地の再開発、新しい都市機能の導入、市街地の中の観光を促進する都市空間の整備等により、就業場所の充実と併せて新たな定住者を受入れる宅地や住宅を供給していきます。

#### <小室地域>

市内他地域からの移転世帯の他、社会増（市外からの転入世帯）等の普通世帯を受け入れることにより、地域定住者を確保します。

無秩序に宅地化が進行している区域では、面的な市街地の整備により、居住環境を改善し、あわせて、宅地や住宅を供給していきます。

### <対島地域>

在来集落への帰省者・帰省世帯を受け入れていきます。

在来集落では、小公園や生活道路を整備し、伊東・小室地域へ円滑に移動できるように交通条件を改善し、居住環境を向上します。

集落内や周辺の未利用地を有効に活用した宅地や住宅を供給しますが、国立公園特別地域であることを踏まえ、大規模な宅地供給は行いません。

### <別荘分譲地>

別荘分譲地への定住は今後も続き、高齢世帯が増加することが想定されます。定住者が増加する場合は、基礎的な生活環境施設を充実していく地域であることから、交通条件の改善が必要となります。

別荘分譲地では、1年間に数百世帯もの転出入者がある状況ですが、在来集落と連携して利用できる施設や、全市的な観点で利用できる施設等の充実と併せて、別荘分譲地の生活環境を向上する等の方法が考えられます。

## (2) 人口・世帯数のフレーム

将来の人口や世帯の考え方を踏まえ、人口・世帯数のフレームは、以下のように設定します。

### <人口・世帯数のフレーム>

#### <全市人口>

目標年次2030年 67,000人

[基準年次2005年 72,441人

25年間の減少数 約 5,400人 (年間平均216人減少)]

#### <全市世帯数>

目標年次2030年 33,200世帯

[基準年次2005年 29,962世帯

25年間の増加数 約 3,200世帯(年間平均128世帯増)]

全市人口は、国立社会保障・人口問題研究所の市区町村別将来推計人口によると、総合計画基本構想の最終年である平成32年(2020年)には約67,000人になると推計しています。

総合計画基本構想では、今後10年間、出産・子育て支援の充実や地域医療の充実、交流人口の拡大等、構想で描く将来像に向けた取組に努め、市民との協働を推進することにより、平成32年(2020年)における本市の人口として70,000人を目指しています。

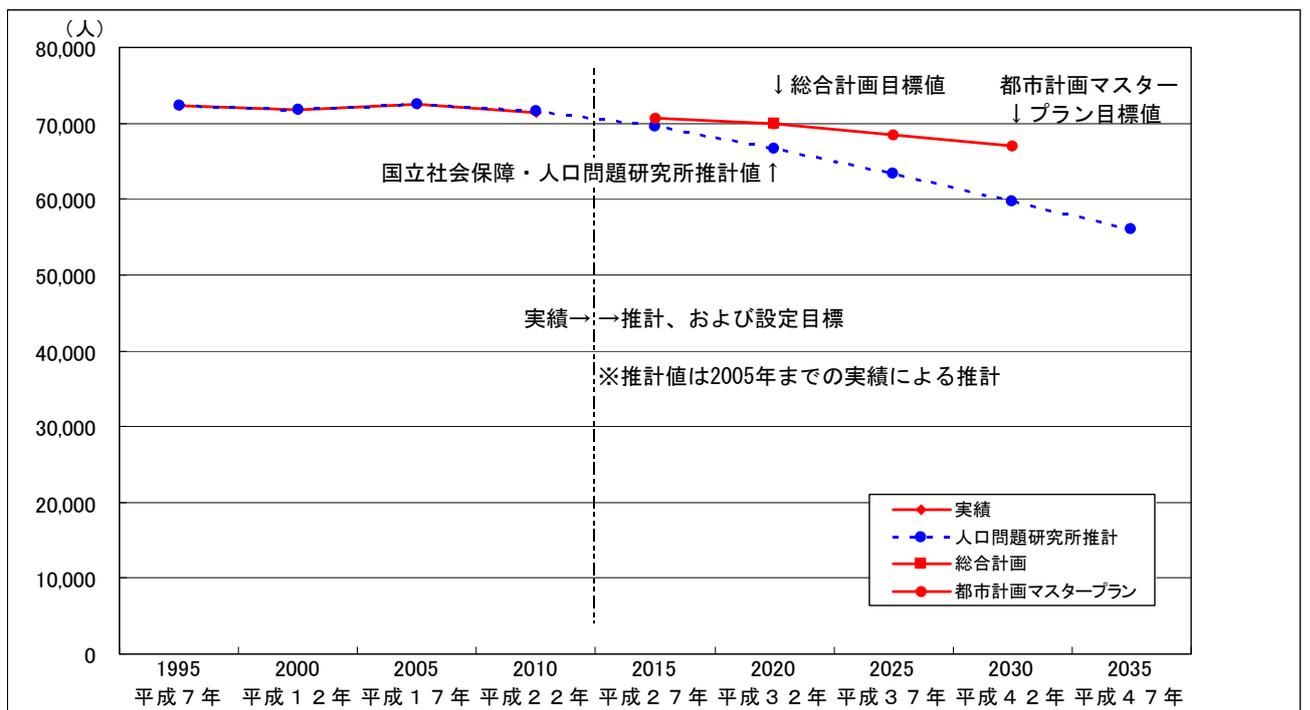
都市計画マスタープランにおいては、推計される人口減少に対して、総合計画基本構想に基づき都市計画施策を展開していくことにより、長期的に人口減少を抑えることを目標として、平成42年(2030年)における本市の人口を67,000人とします。

世帯数は、過去10年間の世帯人員の減少率(△4.4%)が今後も続くものと設定し、平成42年(2030年)における本市の世帯人員2,020人/世帯として設定しました。

伊東市	西暦	実績	人口問題研究所推計	総合計画	都市計画マスタープラン
平成 7 年	1995	72,287	72,287		
平成 1 2 年	2000	71,720	71,720		
平成 1 7 年	2005	72,441	72,441		
平成 2 2 年	2010	71,439	71,612		
平成 2 7 年	2015		69,590		
平成 3 2 年	2020		66,709	70,000	
平成 3 7 年	2025		63,268		
平成 4 2 年	2030		59,601		<b>67,000</b>
平成 4 7 年	2035		55,936		

平成 4 2 年：年齢階層構成

	年少	生産	老年	合計
人口問題研究所推計	4,697	29,132	25,774	59,603
都市計画マスタープラン	<b>8,400</b>	<b>32,800</b>	<b>25,800</b>	<b>67,000</b>
	12.54	48.96	38.51	構成比

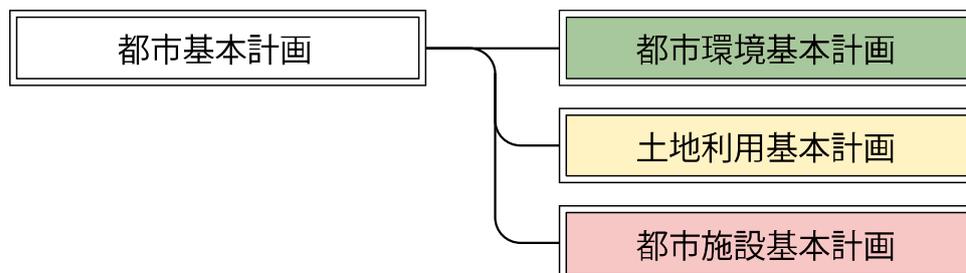


## 第3章 都市基本計画

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。

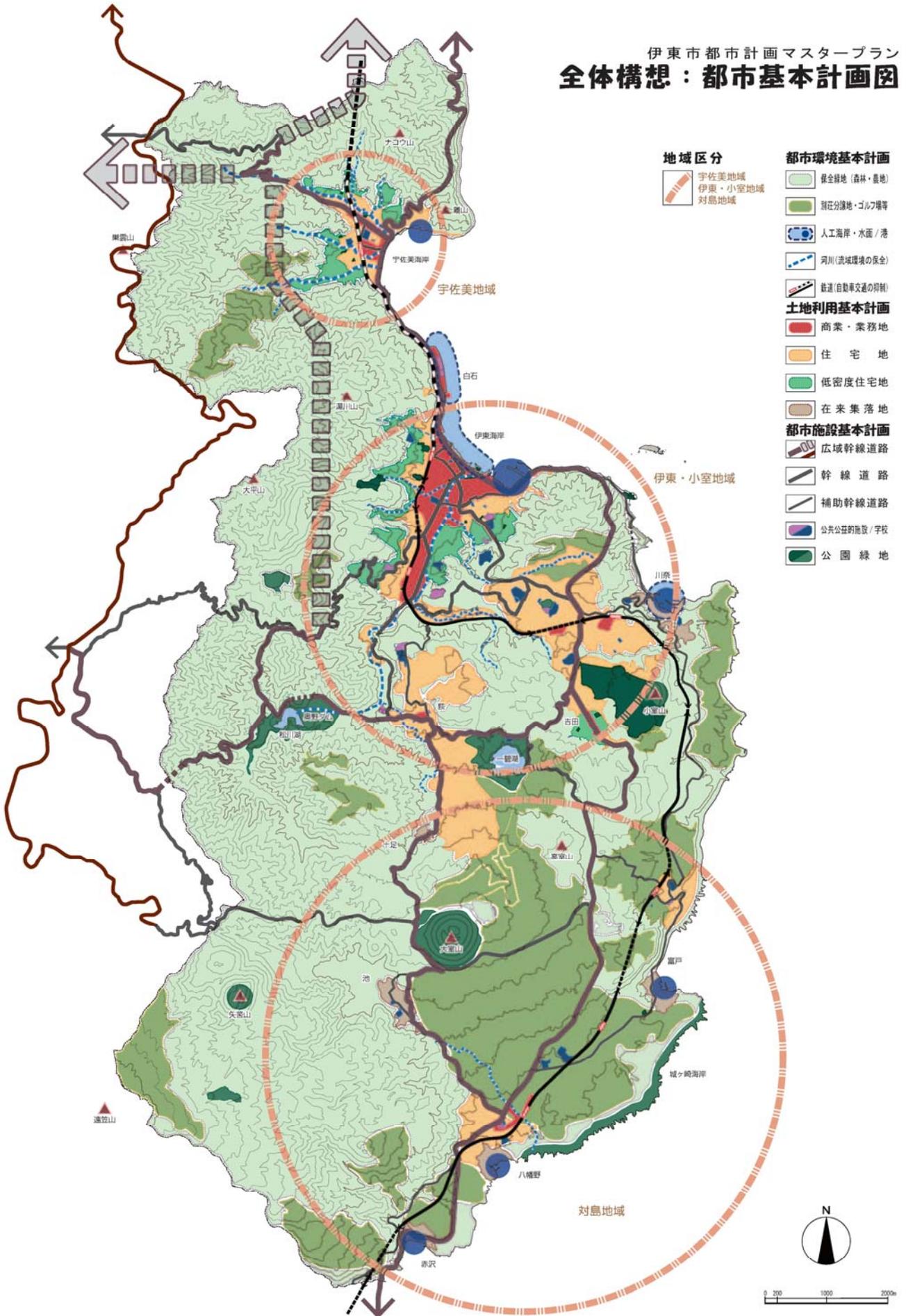
各々の内容は、以下この章で、各分野ごとに解説していきます。

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

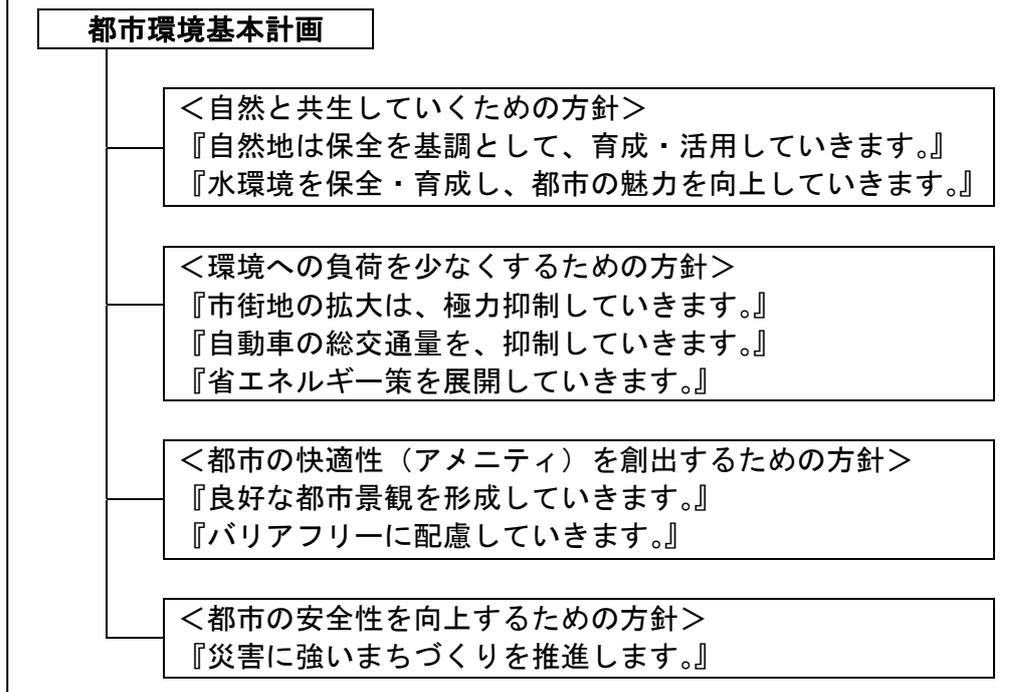


## 1. 都市環境基本計画

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。

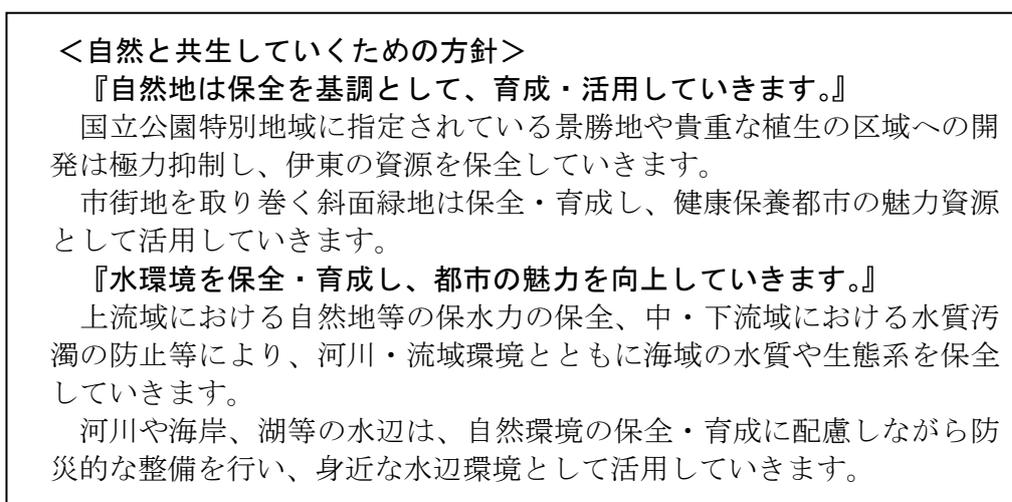
恵まれた自然環境は、基幹産業である観光産業の資源であり、快適な都市環境は、健康保養都市の“もてなし”の現れです。

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。



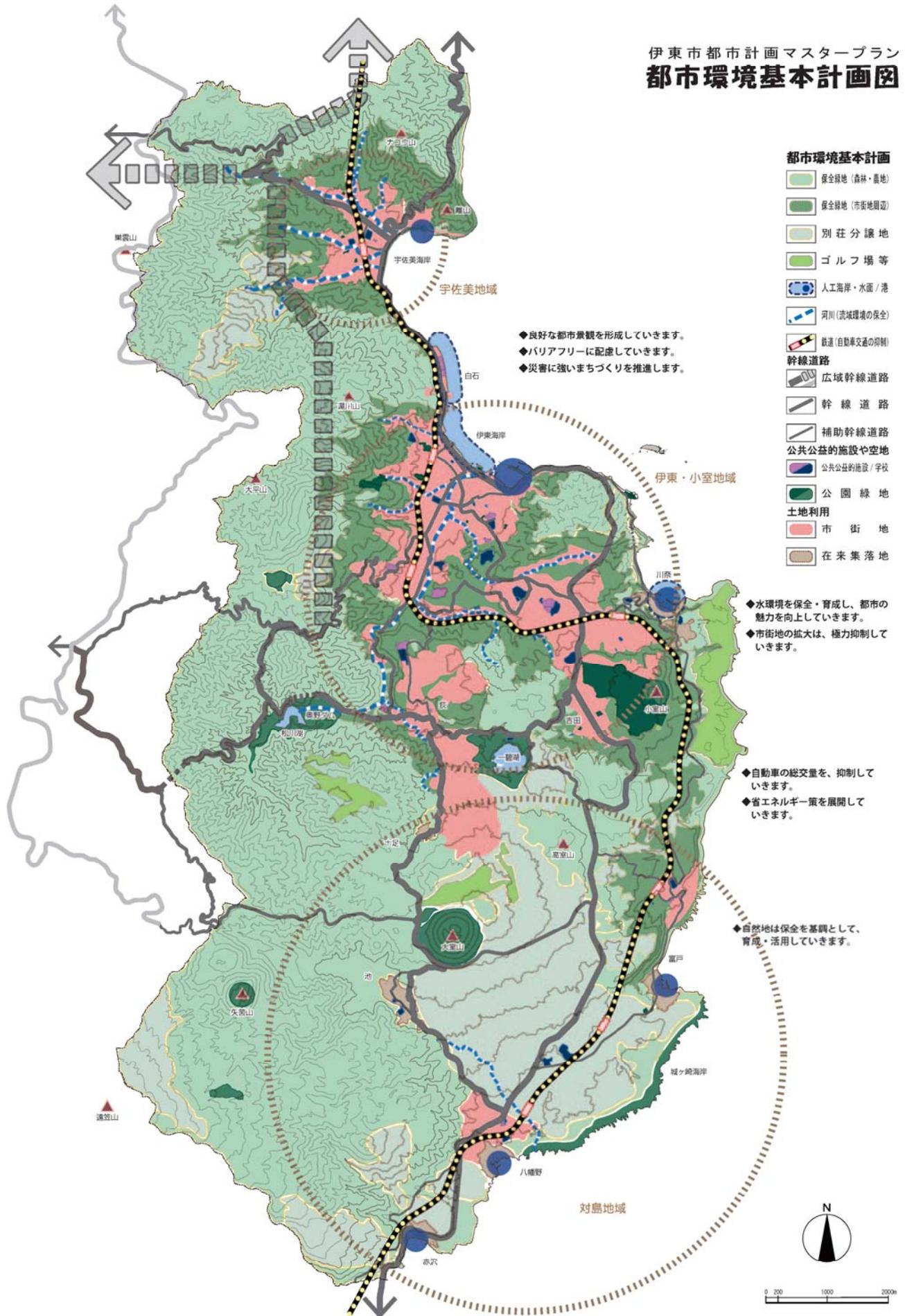
都市環境基本計画のうち図面表現できる内容は、27頁の図面に表しました。

以下に、基本方針の具体的な内容と解説を示します。



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。』

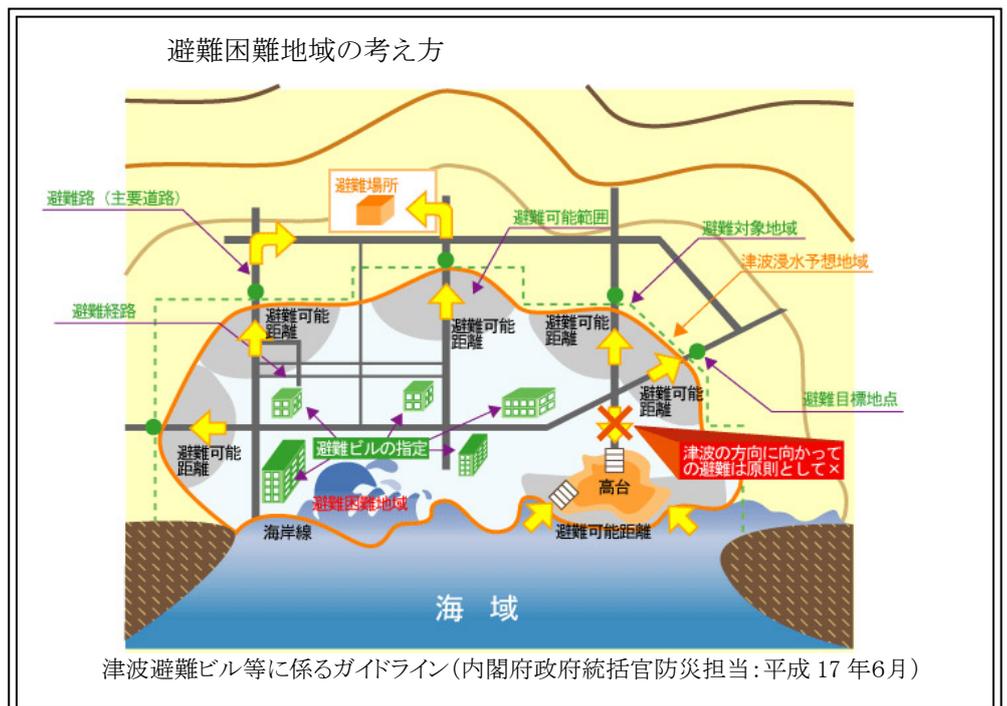
事前に被害を軽減するための、防災的な都市整備を実施します。災害が発生した時の各種活動を、適切に支える都市施設・空間を確保します。

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。

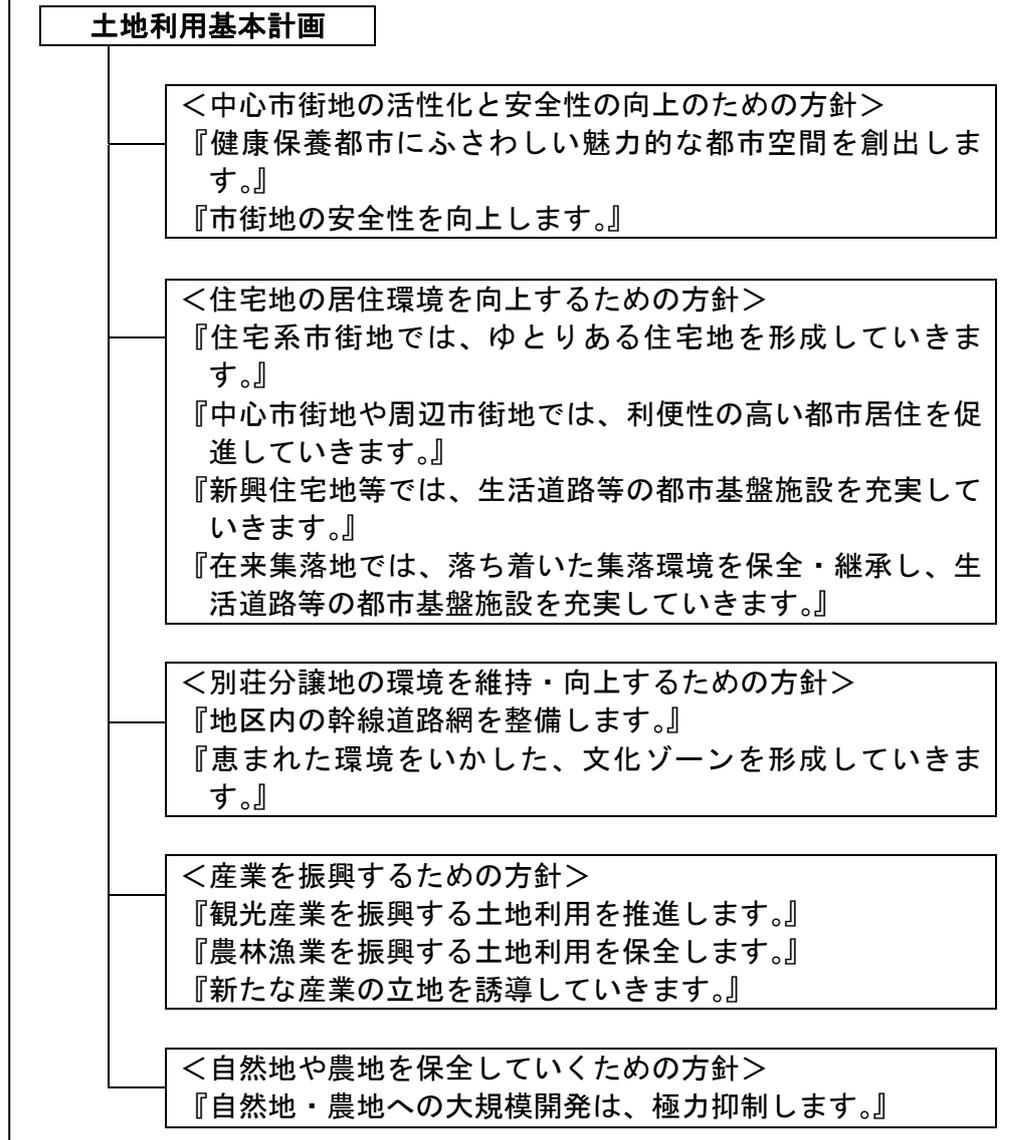


## 2. 土地利用基本計画

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。

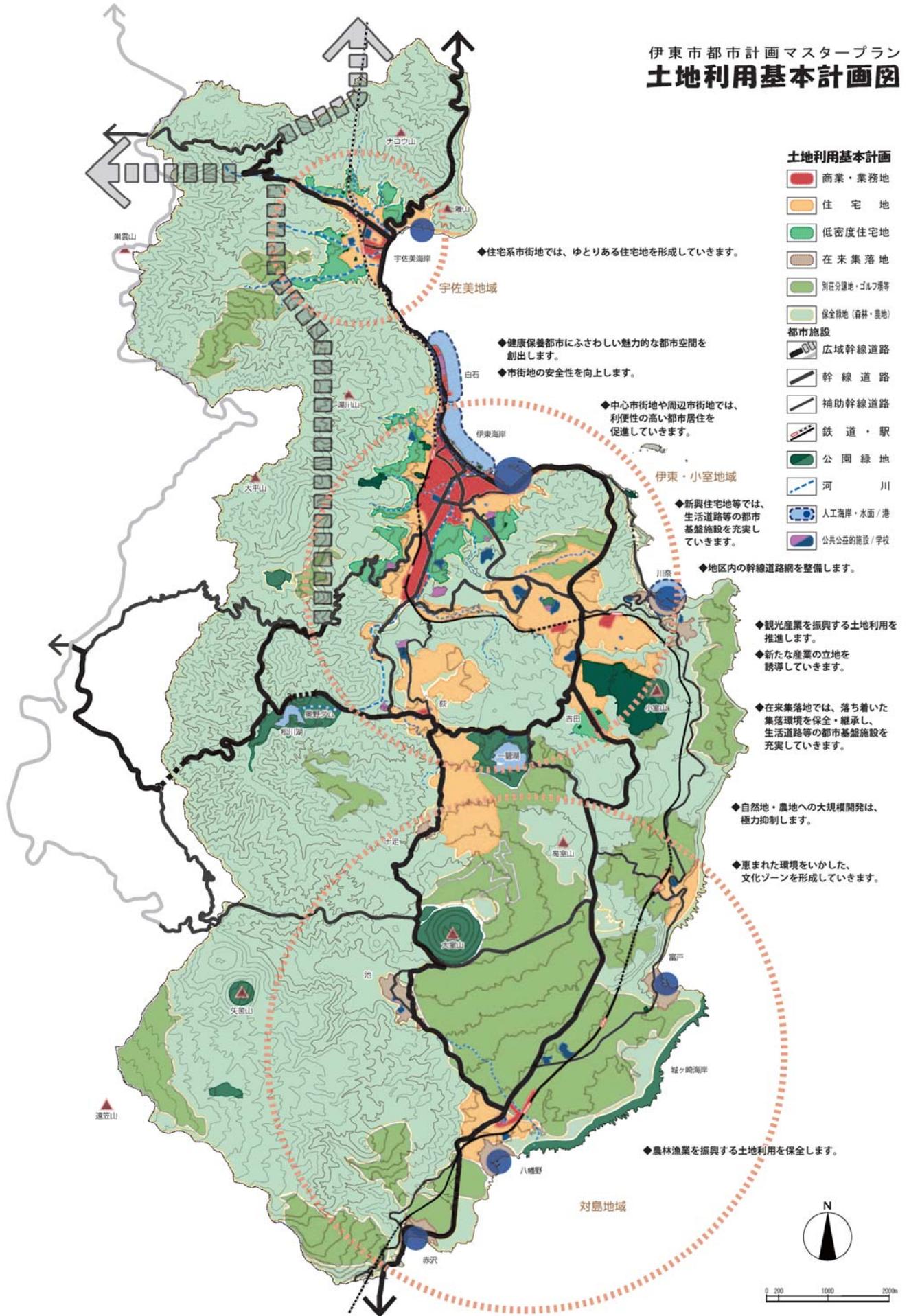
健康保養都市にふさわしい土地の使い方をしていくために、土地利用基本計画には、商業・業務地や住宅地等の整備方針、自然地・農地の保全や活用に関する方針等を示します。



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。』

海抜の低い地区では、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。



**<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。

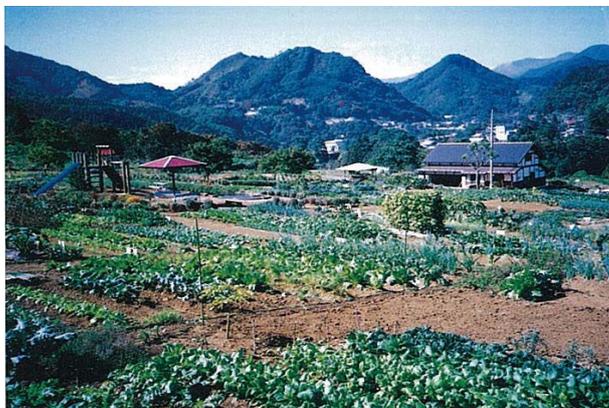
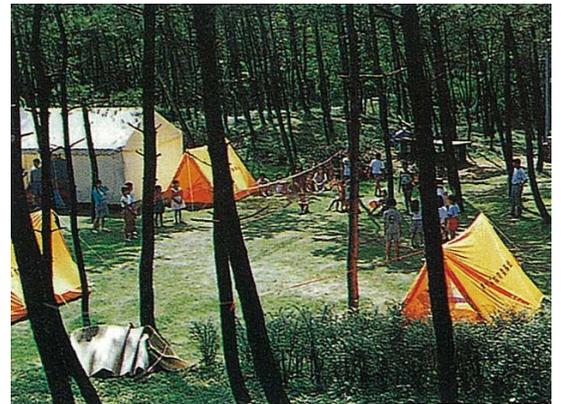


#### ＜自然地や農地等の保全・活用事例＞

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。

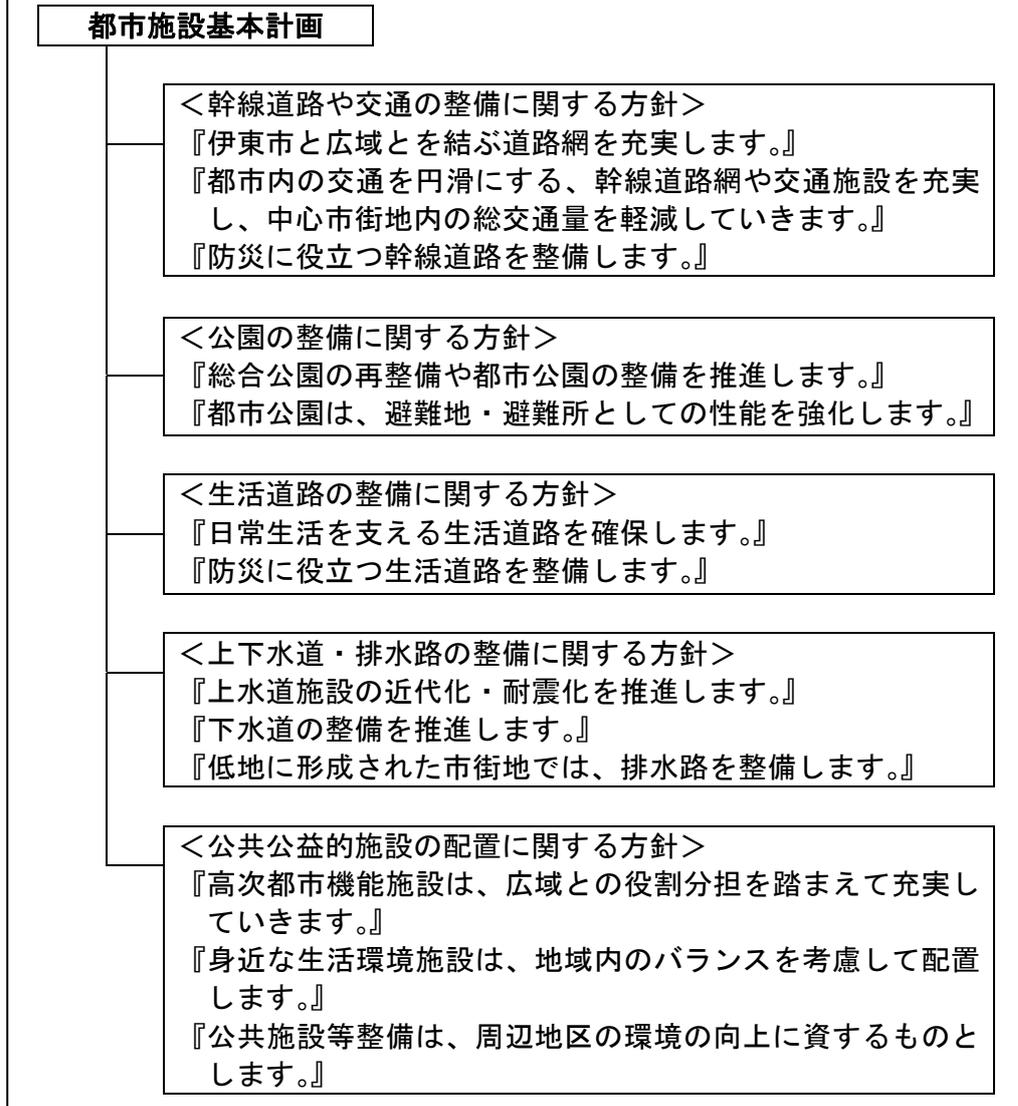


### 3. 都市施設基本計画

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。

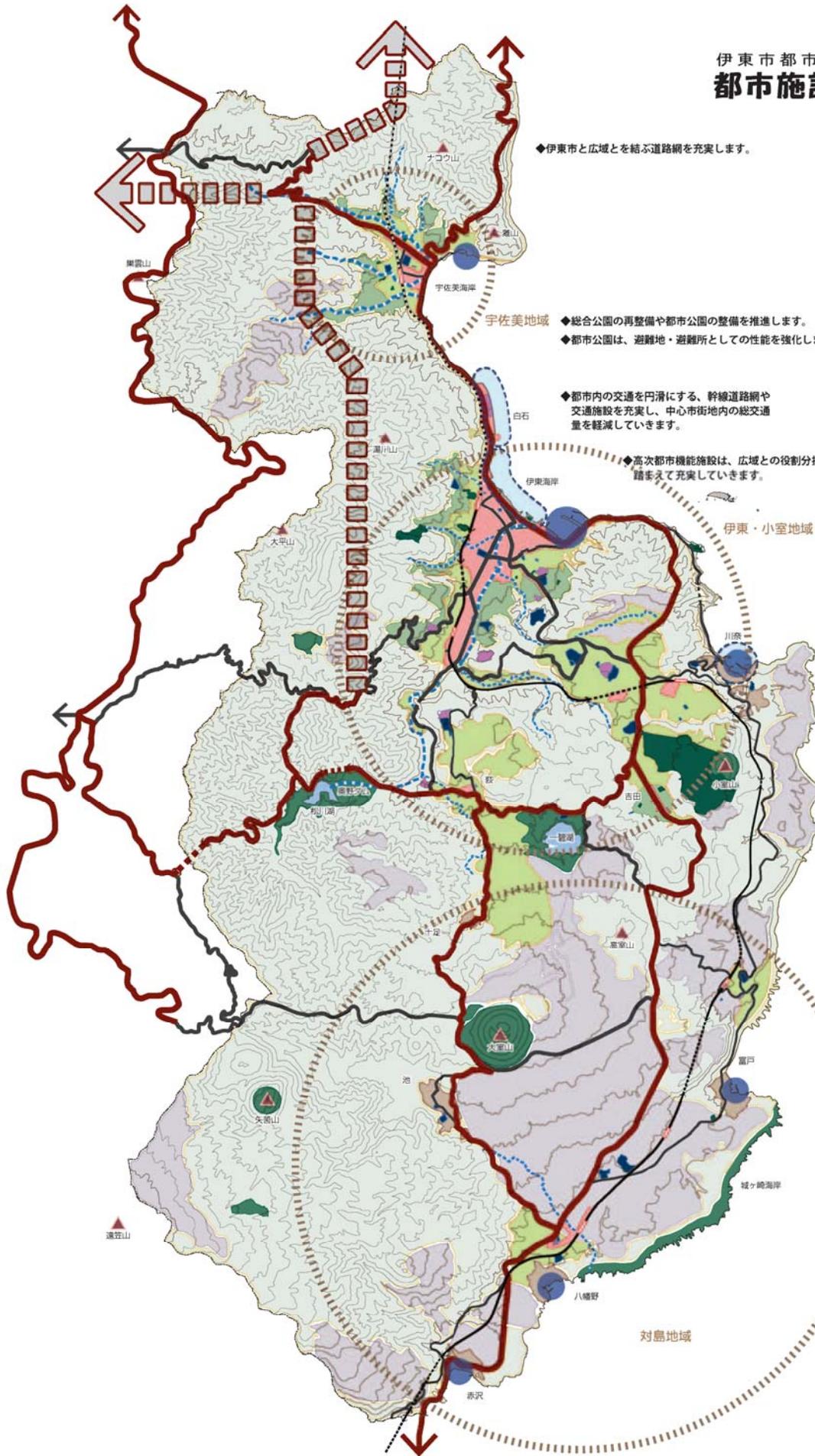
都市施設基本計画では、都市計画として計画・整備できる施設を中心に、幹線道路網や交通の整備方針、基幹公園や生活道路の整備方針、上下水道の整備方針、公共公益的施設の配置方針等を示します。



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。

# 伊東市都市計画マスタープラン 都市施設基本計画図



◆伊東市と広域とを結ぶ道路網を充実します。

◆総合公園の再整備や都市公園の整備を推進します。  
◆都市公園は、避難地・避難所としての性能を強化します。

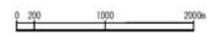
◆都市内の交通を円滑にする、幹線道路網や交通施設を充実し、中心市街地内の総交通量を軽減していきます。

◆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。

## 都市施設基本計画

- 広域幹線道路
- 幹線道路
- 補助幹線道路
- 鉄道・駅
- 公園緑地
- 河川
- 人工海岸・水面/港
- 公共施設施設/学校
- 土地利用**
- 商業・業務地
- 住宅地
- 低密度住宅地
- 在来集落地
- 別荘分譲地・ゴルフ場等
- 保全緑地(森林・農地)

- ◆日常生活を支える生活道路を確保します。
- ◆防災に役立つ生活道路を整備します。
- ◆上水道施設の近代化・耐震化を推進します。
- ◆下水道の整備を推進します。
- ◆低地に形成された市街地では、排水路を整備します。
- ◆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。
- ◆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。
- ◆防災に役立つ幹線道路を整備します。



**<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。

**基本方針に基づき  
施設整備等の  
イメージ**

＜生活道路の整備水準や  
整備方策のイメージ＞

生活道路の整備水準  
(幅員)の考え方

**4m**  
生け垣



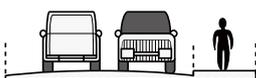
建築敷地は、幅員4m以上の道路に接している必要があります。道路沿い敷地の一部を生け垣等にすれば、地区の環境が向上します。

**6m**



6mあれば、停車車両があっても、通行しやすくなります。

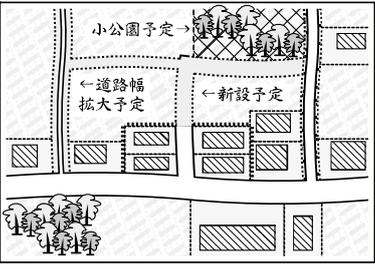
**8m**



8mあれば、歩道も設置できます。また、消防車の通行や消火活動空間にも利用できます。

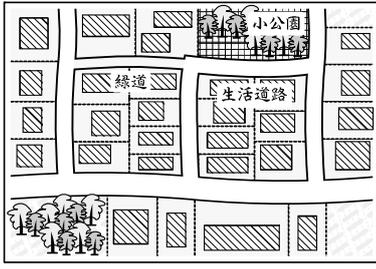
消防活動困難区域を少なくするためには、幅員8m以上の道路を、概ね250m間隔で配置しておくことが望まれます。

**整備方策の考え方**



小公園予定 →  
←道路幅拡大予定  
←新設予定

**あらかじめ計画**



宅地化にあわせて、徐々に整備

新興住宅地等では、あらかじめ道路（や小公園等）の位置や規模を計画しておき、宅地化にあわせて徐々に整備していく方法があります。この場合、地区の将来の姿を、関係者と話し合う必要があります。



郊外の道路沿い等の住宅地では、周辺の空地が、将来、宅地化していくことを想定しておく必要があります。

## ＜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。

## 第4章 将来都市像を実現するための方法

この章では、前章までに紹介した都市づくりの目標（第2章）や都市計画に関する基本的な方針（第3章）に従って、将来都市像を実現していくための手順や方法等を整理しています。

### 1. 基本的な方針と各主体との関係

都市計画マスタープランでは「国や県」の管理する施設や土地、「事業者や市民」の所有する土地や施設に対する基本的な方針を示しています。

都市計画マスタープランを定めるに当たって、国や県、事業者や市民等の各主体と、個別・具体的に「詳細な調整」を図っているわけではありません。

基本的な方針と各主体との関係は、各主体において、個別・具体的な事業等を検討する段階で、調整していくこととなります。その際には、都市計画マスタープランを、伊東市全体と地域ごとのまちづくりの方向性を示す「重要な指針」として、活用していくこととなります。

### 2. 将来都市像の実現に向けた調整

都市計画マスタープランに示す将来都市像を実現していくためには、個別・具体的な事業等を実施していく必要があります。

また、事業等に着手する順番を検討し、事業等を「実施していくこと」を上位計画等に位置付けていく必要があります。

#### 1) 「基本的な方針」に基づく、「個別・具体的な計画」の検討

##### (1) より具体的な計画を描く

都市計画マスタープランに示す内容は、いずれも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」です。

基本的な方針には、将来の市街地等のあり方を描いていますが、今後、この基本的な方針に基づいて、具体的な内容や実現の方法等を示す個別・具体的な計画を検討していく必要があります。

将来都市像は、個別・具体的な計画を描き、それを実施することによって、徐々に形づくられていきます。

都市計画マスタープランと個別・具体的な計画との関係



将来都市像は、個別・具体的な計画の検討を経て、より現実的な姿で示されます。

個別・具体的な計画は、既に検討されているものもありますが、基本的な方針のうちの多くは、今後、具体的な計画を検討する必要があります。

## **(2) 個別・具体的な計画の内容に関する調整**

個別・具体的な計画を実施していくためには、その計画に関係する各主体（市民・事業者・行政等）が、計画内容を十分理解している必要があります。

このため、個別・具体的な計画を検討する際には、検討段階から関係者の意向を反映し、事業等の実施段階でも合意が得られるような計画づくりが求められます。

合意が得られた計画が、事業等の実施へと移行します。

## **(3) 将来、確実に実現するために**

すぐに事業化が困難な計画であっても、都市計画法に基づいて、計画を徐々に実施し、確実に実現していく方法があります。

例えば、土地の使い方（利用用途、建築物の用途や規模・形態等）や道路・公園等の配置や規模を、都市計画法に基づいて定めることができます。

また、一定規模の区域の市街地で、道路・公園等と宅地を一体的に整備する事業や、中心市街地等で道路と沿道の市街地を一体的に再整備する事業を、都市計画法に基づいて、「実施すること」を定めることができます。

住宅地等で、今までの良い環境を守っていく、あるいは、今後、地区住民が協力して緑豊かな環境や潤いのあるまち並みを創出していく場合も、都市計画法に基づいて、実現の確実性を高めることができます。

この場合にも、関係者の理解と協力・合意形成が不可欠です。

## **2) 順番を検討・調整し、実施計画を位置付ける**

### **(1) 整備優先順位の検討**

都市計画マスタープランには、多くの方針が定められています。これらを一時に実現することは、容易ではありません。

2030年に将来都市像が実現するように、一つ一つの方針に基づく整備事業等に、順番に、丁寧に取り組んでいく必要があります。

このため、基本的な方針に基づく整備事業等の「緊急性」や「効果」、「合意形成の容易性」等を検討・調整し、「当面取り組む基本的な方針」と「長期的に取り組む基本的な方針」等、取り組むべき方針の順番を決定していきます。

### **(2) 整備事業等の実施について、行政計画と整合を図る**

個別・具体的な計画を実施していく（＝整備事業費を投資していく等）ためには、総合的な行財政計画を定める「伊東市総合計画」等と、整合を図る必要があります。

**「個別・具体的な計画」  
とは…**

たとえば、「ゆとりある住宅地を形成する」という基本的な方針では、

**(1) まず、該当する地区で、具体的なイメージを描きます**

「個々の宅地の規模は、最低でも〇〇坪はほしい」とか、「宅地内の植栽は、道路沿いに生け垣、庭木に高木を必ず〇本植える」とか、「生活道路の幅員は、4mを標準として、6mの区間も造る」、「地区内の建築物は、戸建て住宅を主体として、コンビニエンスストア程度はあってもよい」等々、具体的なイメージを描く必要があります。

関係者の間で「ゆとりある住宅地」のイメージが共有できるまで、この検討を続ける必要があります。

**(2) 次に、イメージを実現する方法を検討します**

関係者が共有できるイメージを、実現していく方法の検討が必要となります。

イメージどおりの市街地が徐々に造られるように、関係者間で「申し合わせ」や「協定」を結び、地区内の約束ごととしておく方法があります。

都市計画法では、伊東や宇佐美、吉田に指定されている「用途地域」や「高度地区」のように、建築物の用途や規模、高さ等を規制することができます。

たとえば、住宅の隣に工場が建築されたり、閑静な住宅地の中に大きな商業施設が建築されたりすることがないように、各地域の土地利用の目標にあわせて、あらかじめ規制をすることができます。

また、生活道路を整備していくためには、地区内で約束に従って道路分の土地を出しあっていく必要があります。

都市計画法では、土地区画整理事業等により、関係者全員で公平に負担して整備していく方法もあります。また、地区計画制度により、将来、生活道路としていく区間を、法律で定めることもできます。

**(3) 「具体的なイメージ」と「実現する方法」に関する合意を形成していきます**

以上は、「ゆとりある住宅地を形成する」という基本的な方針にそった、「個別・具体的な計画」の例示です。

「具体的なイメージ」に関して、関係者の合意が得られるまで話し合う必要がありますし、「実現する方法」に関しても同様です。

「具体的なイメージ」は合意できるが、「実現する方法」には合意できないといった場合もあるかもしれません。この場合は、合意が得られる「方法」を話し合い、それによって実現できる「イメージ」は、「当初とは少し異なるけれども、よしとする」といった結論があるかもしれません。

このように、都市計画マスタープランの「基本的な方針」は、細部を規定するものではなく、「自然と調和した健康保養都市」の実現に向けた、基本的な方向性を示すものです。

### 3. 市民と行政の連携と役割分担

都市計画マスタープランには、将来あるべき伊東市の姿を示しますが、これを実現していくのは、市民であり、事業者であり、行政です。

都市づくりは、一定の区域の関係者の意向を調整する必要がある場合が多いため、計画づくりの初期の段階で、行政が先導する場面も多くあります。

しかし、計画づくりの段階や実施に移行する段階では、市民や事業者も実現主体となります。

#### 1) 計画を検討する主体・実現する主体

都市計画マスタープランに示す基本的な方針には、市民、事業者、行政の誰もが実現できる方針と、それぞれにしか実現できない方針があります。

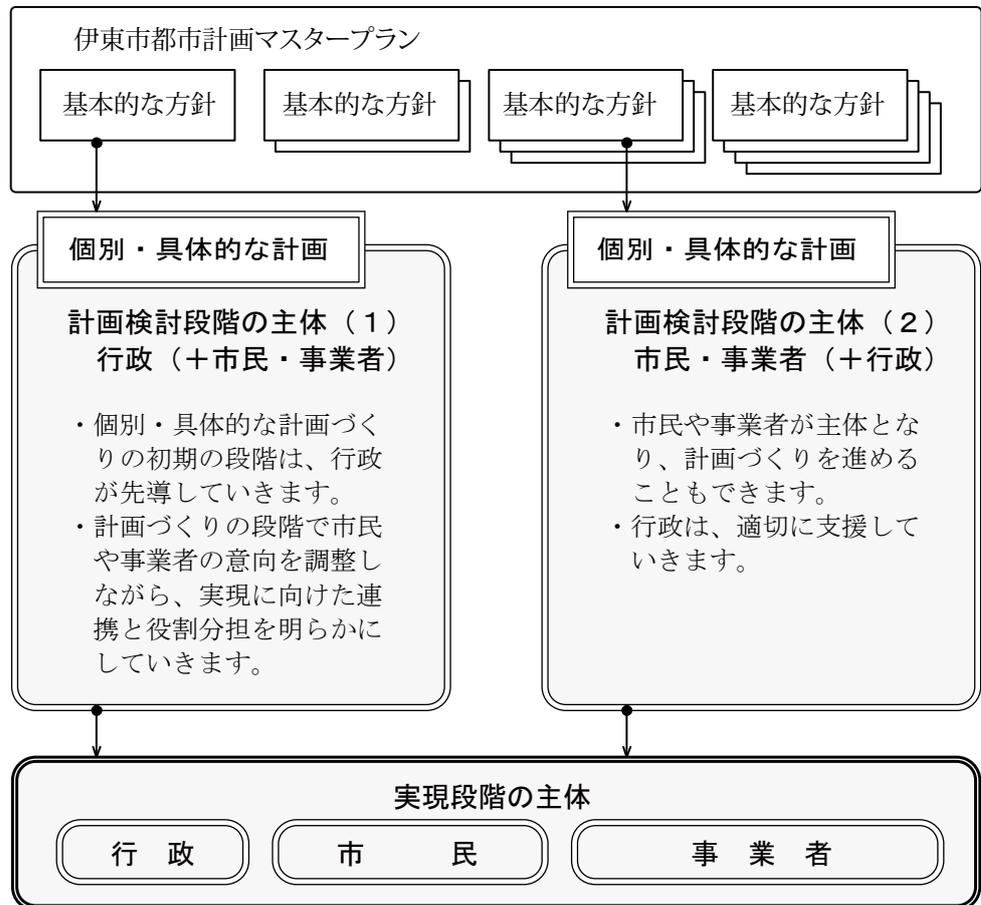
個々の「基本的な方針」を個別・具体的な計画としていくときには、誰が主体的に実現していくのかを検討・調整していく必要があります。

全市的又は複数の地区に関する規模の施設づくり等に関する計画づくりとなる場合は、行政が先導して、当事者間の意向を調整しながら、個別・具体的な計画づくりを行い、実現に向けた市民・事業者・行政の連携と役割分担を明らかにしていく必要があると考えます。

特定の地区の近隣関係に関する計画づくりとなる場合には、市民や事業者が主体となって、個別・具体的な計画づくりを進めることもできます。この場合、行政は、適切に支援していきます。

また、この場合も、具体的な計画を実現していく主体は、市民、事業者、行政の3者の連携と役割分担を検討する必要があります。

##### 個別・具体的な計画の実現主体



## 2) 市民参加のまちづくりを推進する

今後のまちづくりの検討・計画及び実施においては、市民の参加をより一層重視していきます。

従来から、行政懇談会等によって、広く市民の意見を伺う機会がありましたが、今後は、この都市計画マスタープランに示す、市民と行政の共通の目標の実現に向かって、より具体的な話合いの機会を増やしていきます。

また、個別・具体的な計画の検討に当たっては、当初から市民の意見を伺いながら進めることや、計画や実施の決定段階にも、市民に参加していただけるようにしていきます。

一例として、伊東市景観条例には、住民が主体的に計画づくりや景観を向上させる活動に取り組むことを支援していく方策が示されています。

### <伊東市景観条例の施策の枠組み>

本市の景観形成施策は、伊東市景観条例を柱に、伊東市景観形成基本計画及び伊東市景観計画に基づいて、推進していきます。

景観形成基本計画は、景観形成施策の基本的な考え方や方向性及び景観形成推進方策を示すもので、「市民・事業者・行政の3者の共有する指針」となります。

一方、景観計画は景観法に基づく計画となり、良好な景観形成のための方針や具体的な内容を定めています。

景観条例では、本市の個性的で魅力あふれる景観を守り、育て、つくることについて必要な事項を定めるとともに、景観法の規定に基づく手続等について必要な事項を定めています。

#### 住民参加のまちづくり推進の一例として、伊東市景観条例に定める内容を紹介します。

##### 【市や市民等の責務】

市及び市民、事業者その他関係者の責務を定め、市民・事業者・行政が協働で取り組んでいくものとします。

##### 【表彰】

景観形成の貢献者等に対し、表彰することが出来ます。

##### 【景観形成推進団体の認定】

景観形成に寄与するものと認められる、市民等が自主的に設置した団体を景観形成推進団体として認定し、良好な景観の維持や形成を推進していきます。

##### 【助成支援】

景観形成推進団体その他景観形成に寄与すると認められる活動を行う個人又は団体に対し、必要な技術的援助を行い、又は予算の範囲内において必要な経費の一部を助成していきます。

##### 【その他】

計画提案、景観整備機構の指定及び伊東市景観審議会の設置等、市民や事業者等と連携を図ることにより、景観施策を円滑に推進していきます。

市民や事業者は、良好な景観形成を推進する主役であり、そのために、行政は良好な景観形成の先導的役割を担うとともに、情報発信、市民活動支援及び景観法の活用により、市民や事業者の景観形成活動を支援していきます。



# 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。

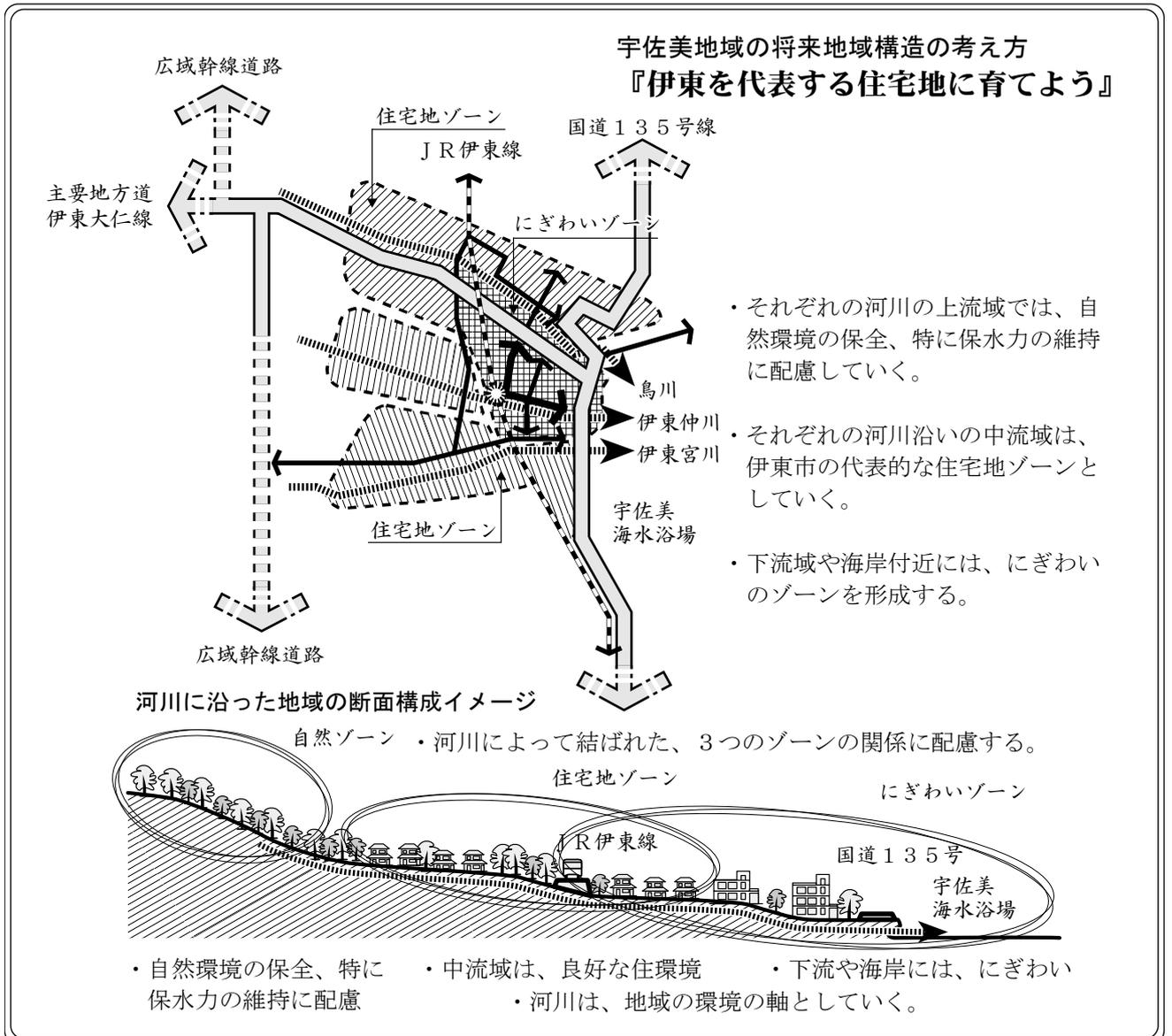
3つのゾーンをつなぐ河川を環境の軸として、中下流域では、水辺に親しめる空間を整備する等、河川を住区の環境施設としていかにしていきます。

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）

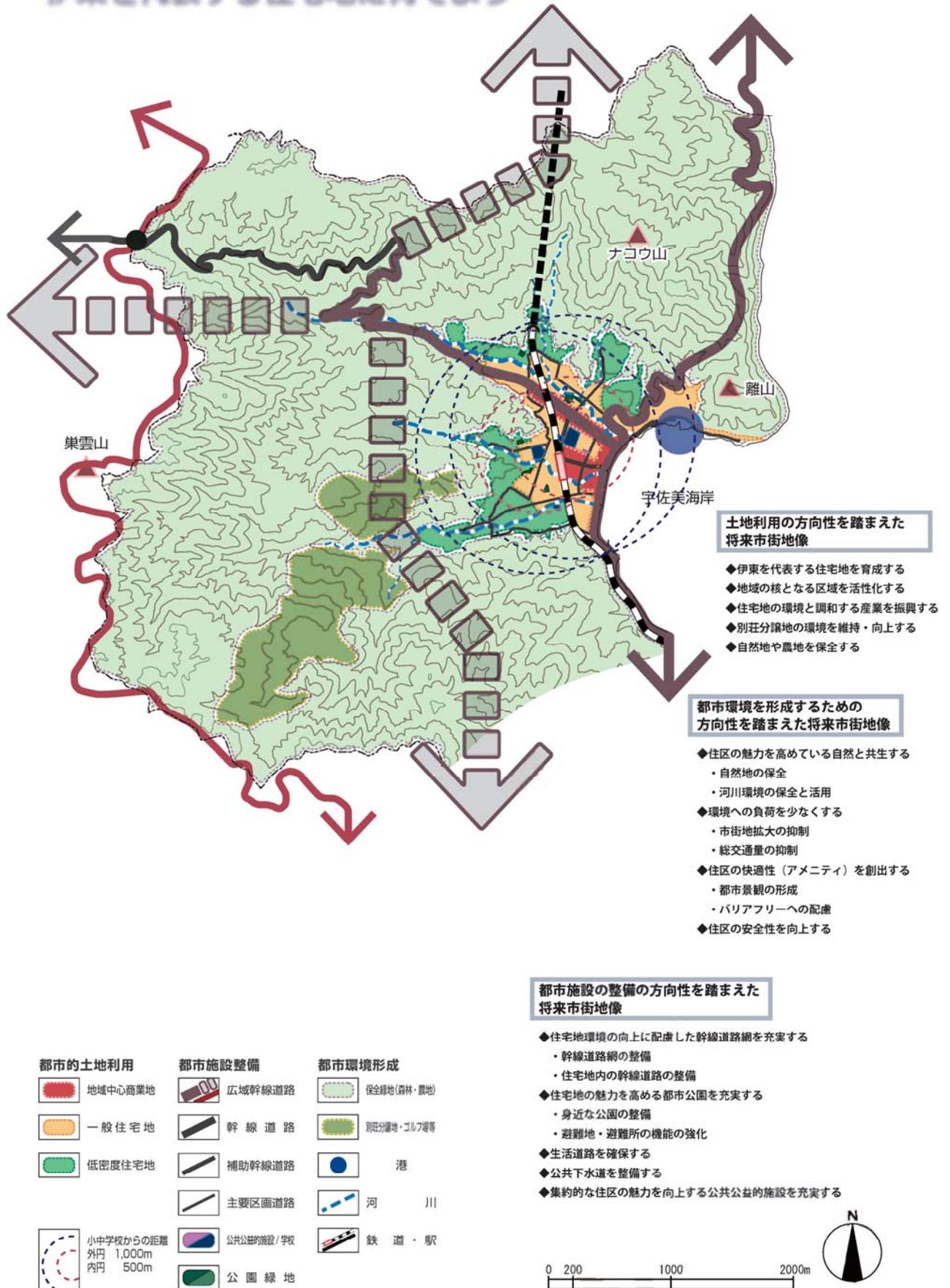
市街地周辺の森林や農用地の、雨水の保水力や浸透力は保全し、都市環境を向上する活用を検討します。

→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。

<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

**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。

### ◆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)

54

◆**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。

## 第2章 伊東・小室地域まちづくり基本構想

### 1. 伊東・小室地域の概況

#### 1) 伊東地域

温泉湯治場から発展し、温泉旅館やホテルが立地する温泉観光地・伊東の顔となる地域で、公共公益的施設、商店街等も充実した本市の中心地です。

市街地は比較的早くから、土地区画整理事業により整備されてきましたが、都市計画道路網等の骨格的な都市施設整備が遅れています。木造の老朽建築物を抱える密集した区域もあります。

市街地北西側には山地・樹林地を擁し、東側は相模灘に面する、海と緑に囲まれた市街地です。

#### ◆沿革

江戸時代には伊東郷の中心地であり、明治時代から温泉場として発達してきました。明治39年に伊東町となり、昭和22年、小室村と合併し、伊東市が誕生しました。

#### ◆地形・地勢

市街地は伊東大川（松川）の沖積地に発達し、北西側には山が迫り、東側は相模灘に臨み、南側は急峻な斜面を持ちながら安定した平坦地となっています。

#### ◆土地利用・都市施設等の概要

商業地が主体となった市街地が形成され、市街地南側の斜面には畑地が広がっています。沿岸部に国道135号及び同バイパスが南北に、東西には主要地方道伊東修善寺線が通っています。

鉄道はJR伊東線、伊豆急行線が市街地の西側にあり、まちの中心である伊東駅で、両線が結ばれています。

本市の中心地域として、市役所等公共公益的施設や拠点施設が数多く立地しています。

#### <地区別概況>

##### 湯川地区

4.22 k m<sup>2</sup>、 2,460 人、 1,261 世帯

伊東駅を中心とする地区で、駅西側には山々の緑が迫っています。市街地は駅前から伊東海岸まで連担し、商業施設や業務施設が立地しています。商業系施設に混在して、戸建て住宅も立地しています。

##### 松原地区

2.45 k m<sup>2</sup>、 3,363 人、 1,816 世帯

湯川地区に連担する市街地は、温泉湯治場の頃から中心地として栄え、旅館やホテルが集積しています。加えて、商店街が幾筋も通り、密集した商業地を形成しています。

山の斜面にも寮・保養所、ホテルが立地しています。

### 玖須美地区

3.63 k m<sup>2</sup>、 8,800 人、 3,886 世帯

中心市街地の南側斜面に立地する地区です。中心市街地に連担する住宅を主体とする市街地は、南側に学校や体育館、運動場の公共施設が集積しています。

地区東側には、植木畑が広がり、その中にも住宅が立地するようになってきました。

### 新井地区

2.13 k m<sup>2</sup>、 1,121 人、 535 世帯

新井山北麓で、海岸に沿って形成された漁村集落を母体とした市街地です。主な市街地は山裾に沿って連担し、谷地沿いにも連なっています。

山裾の市街地の海岸には、国道135号バイパスがあり、さらにその海側には伊東港が整備されています。

### 岡地区

7.47 k m<sup>2</sup>、 8,407 人、 4,278 世帯

地区の中央には伊東大川（松川）が流れ、川沿いの市街地は、松原地区に連担し、商店やホテル、住宅地が混在しています。

市街地西側・南側の斜面には、住宅地やみかん畑があります。また、西側斜面には、寮・保養所も立地しています。

### 鎌田地区

12.42 k m<sup>2</sup>、 3,784 人、 1,890 世帯

中央に伊東大川（松川）が流れ、河川北側の扇状地に岡地区と連担する市街地があります。

南伊東駅を中心とする区域で、土地区画整理事業が完了し、商店や住宅が混在する市街地が形成されています。

地区西側の山中には松川湖（奥野ダム）があり、湖の上流域は水源かん養林となっています。

### ◆都市整備に係る概況

昭和11年～53年までに土地区画整理事業が行われ、5地区約75haの市街地が面的に整備されました。

都市計画公園は、市街地周辺に14か所あります。

公共下水道が519haの区域で計画され、整備が進められています。

## 2) 小室地域

漁村、農村の在来集落が点在し、一碧湖や小室山、川奈海岸等の景勝地があり、樹林地や農地等の自然環境が豊かな地域です。

別荘分譲地開発や観光レクリエーション施設整備により、保養地・観光地へと変化する一方、農地の宅地化が進行し、学校や体育館等の公共的施設が多数あり、住宅地としての性格を有する地域でもあります。

近年は、地域人口の増加もあり、国道135号沿道に商業施設が立地する等、住宅地域としての性格を強めています。

### ◆沿革

川奈は漁村、吉田、荻、十足は農村として発達してきました。明治維新後は小室村となり、昭和22年に伊東町と合併し、伊東市となりました。

### ◆地形・地勢

小室山を取り囲むように、起伏のある溶岩台地が広がっています。海岸沿い等の緩斜面地はゴルフ場に改変されています。

小室山南西には、一碧湖があります。

### ◆土地利用・都市施設等の概要

小室山の麓をかすめるように国道135号、海岸部に県道伊東川奈八幡野線が通っています。国道135号沿いに市街地が形成され、幹線道路に接続する市道等の沿道で、市街化が進行しています。

#### <地区別概況>

##### 川奈地区

5.81 k m<sup>2</sup>、 7,639 人、 3,346 世帯

川奈港を中心とした漁村集落から発展した地区です。漁村集落以外の区域は、高原台地で、地区南側には小室山があります。その山麓で別荘地や宅地の分譲地開発が進み、新興住宅地を形成しています。

小室山東側、海岸に迫る台地上に、ゴルフ場があります。

##### 吉田地区

6.09 k m<sup>2</sup>、 3,498 人、 1,571 世帯

農村集落に隣接する区域で、土地区画整理事業により市街地を整備しています。

市街地の中央を国道135号が通り、沿道には商業施設や飲食店が連なり、その周辺は住宅地となっています。市街地周辺は山林で、地区西側には、一碧湖があります。

##### 荻地区

5.47 k m<sup>2</sup>、 6,683 人、 2,856 世帯

荻十足川沿いに農村集落があり、その北側及び東側の台地上に新興住宅地があります。北側の市街地は、角折団地、周辺の茶畑に混在する戸建て住宅等で構成されています。

地区東側には、計画的に開発された住宅分譲地があります。

##### 十足地区

7.47 k m<sup>2</sup>、 1,563 人、 713 世帯

荻十足川上流域に位置し、河川沿いには県道池東松原線が通り、この沿道に田園集落があります。

集落西側は山地、東側には別荘分譲地があります。地区北側にある別荘分譲地では、近年戸建住宅が増加しています。

### ◆都市整備に係る概況

吉田地区の国道135号沿いには土地区画整理事業により、市街地が整備されています。沿道には商業施設が立地しています。

小室山一帯には、大規模な都市計画公園が整備されています。

公共下水道が202haの区域で計画され、整備が進められています。

## 2. 伊東・小室地域まちづくり基本構想

### 1) 将来の地域構造の考え方

#### ～『一体的に新しい街を創ろう』

伊東・小室地域の市街地が連担する区域では、一体的な都市構造を備えた新しい街を創出します。

伊東地域の市街地は、現在の中心市街地と周辺斜面の住宅系市街地を基本とし、小室地域では、川奈駅周辺や吉田の国道135号沿道、角折団地付近の住宅地を中心に、住宅系市街地を整えていきます。

この2つの地域を一体的な構造とするため、骨格的な道路網を整え、商業業務機能の役割分担を明確にし、各区域の住宅系市街地で個性的な住環境を形成していきます。

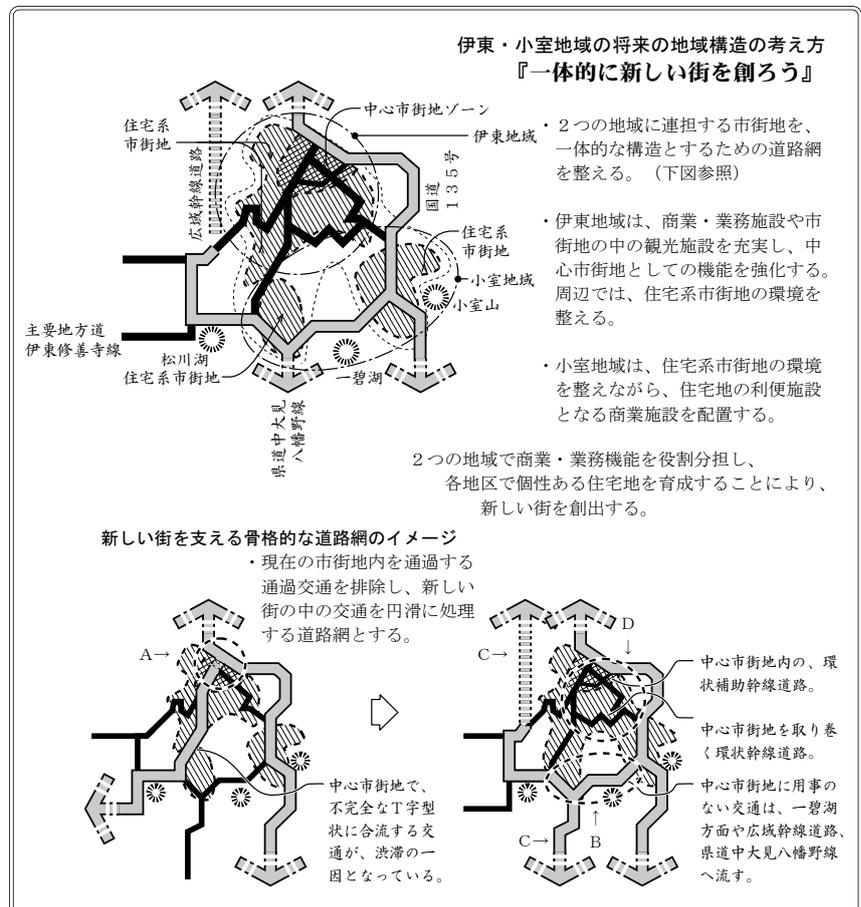
#### ◆新しい街を支える骨格的な道路網の整備

現在の広域幹線道路は、南北幹線である国道135号と伊豆半島中央から伊東市街地へ至る主要地方道伊東修善寺線です。この2路線の交通が、伊東の市街地へ3方向から集中してくることが、市街地の渋滞の一因になっています。(下図中A)

将来は、伊豆半島中央から伊東へ来る交通は、一碧湖経由で吉田方面へつなぎ、市街地内に用事のない交通が流入することを抑制します。(下図中B)

さらに長期的には、山間部に広域幹線道路を整備し、宇佐美方面から萩を経由して、大室山方面へ抜けるバイパス路線を確保していきます。(下図中C)

これにより、市街地内の幹線道路は、伊東市街地と萩、玖須美・川奈、吉田との連絡交通の処理機能を確保し、さらに中心市街地に集中する交通を、2本の環状迂回路で処理していきます。(下図中D)



### ◆商業・業務機能の役割分担

伊東地域は都心商業・業務機能を強化するとともに、市街地の中の観光を活性化する都市機能を充実していきます。既存の地域中心商業地は、商業地環境の向上を図ります。また、市街地整備に合わせ、新しい産業を積極的に誘導していきます。

小室地域に形成された新しい商業集積地は、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。

### ◆各地区の個性をいかした住宅地環境の向上

中心市街地では、集合住宅等を充実し、商業やコミュニティを支える地区定住人口を確保します。中心市街地周辺では、住宅以外の用途を適切に誘導し、住宅地環境を向上します。

伊東地域の斜面に形成された住宅地は緑豊かな住宅地とし、小室地域や玖須美元和田等で無秩序に市街化が進行した区域では、住環境の改善を図り、ゆとりと潤いのある住宅地を確保していきます。

## 2) 伊東・小室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「一体的な新しい街」を創るために、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、伊東・小室地域が目指すまちづくりの方向性を整理します。

### 伊東・小室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。

- ◆健康保養都市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
- ◆健康保養都市の快適性（アメニティ）を創出する
- ◆安心して訪れることができ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。

- ◆中心市街地の機能と魅力を向上し、活性化する
- ◆新たな産業の立地を誘導する
- ◆各地区の個性をいかした住宅地環境を向上する
- ◆別荘分譲地の住環境を維持・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。

- ◆新しい街を支える幹線道路網を充実する
- ◆健康保養都市の魅力を高める基幹公園を充実する
- ◆生活道路を整備する
- ◆下水道整備～生活排水処理を検討する
- ◆住環境に配慮した雨水排水施設を充実する
- ◆健康保養都市の魅力を高める公共公益的施設を充実する

### 3. 伊東・小室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、伊東・小室地域の将来市街地像（63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

##### ◆健康保養都市の魅力を高めている自然と共生する

<自然地の保全>

汐吹崎周辺の沿岸や地域西側の森林地域等、国立公園特別地域に指定されている景勝地及びその周辺への開発は、極力抑制します。

川奈港を除く沿岸や一碧湖、小室山一帯、一碧湖周辺等の国立公園に指定されている景勝地、川奈崎のクロマツ天然林や一碧湖の植物群落等の貴重な植生の区域への開発は、極力抑制します。

伊東駅西側や主要地方道伊東修善寺線沿道、玖須美地区南側や新井地区背後の傾斜地等、市街地を取り巻く斜面緑地は、保全・育成します。これにより、松川湖流域、伊東港や伊東海水浴場等の海域の水質や生態系を保全します。また、身近な自然環境としての活用も検討していきます。

一碧湖周辺の樹林を保全・育成し、湖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）

市街地周辺の森林は保全し、都市環境を向上する区域としての活用を検討していきます。環境緑地となっている農用地への開発は、極力抑制していきます。

→図面中の…別荘分譲地・ゴルフ場等

自然環境が豊かな地域にあるので、良好な景観や環境の維持・向上を図ります。

→図面中の…河川（流域環境の保全）

伊東大川（松川）、寺田川、泉川、十足川等は、河川的环境や景観の向上を図るとともに、上流域等の自然環境を保全し、中下流域における水質汚濁を防止します。

→図面中の…人工海岸・水面

##### ◆環境への負荷を少なくする

<市街地拡大の抑制>

伊東地域では、中心市街地とその周辺の既成市街地、国道135号沿道の無秩序に市街化した区域等で、効率的な市街地を形成します。

小室地域では、在来集落や川奈の伊豆急行線沿線、吉田の国道135号沿道、在来集落周辺の無秩序に市街化した区域等で、集約的な市街地を形成します。

→図面中の…都心商業・業務地、地域中心商業地、一般住宅地、低密度住宅地

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>

伊東地域への自家用車の乗り入れ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、健康保養都市にふさわしい移動システムを研究・導入します。

→図面中の…鉄道・駅、港

既存各駅の機能強化を図り、鉄道利用を促し、自動車交通の総量を削減します。

## ◆健康保養都市の快適性（アメニティ）を創出する

＜都市景観の形成＞

市街地周辺の水と緑をいかし、ゆとりと潤いのある健康保養都市の玄関口にふさわしい都市基盤施設を整備します。伊東大川（松川）沿いでは温泉情緒の演出により、まち並み景観の創出を図ります。

住宅地整備にあわせて、ゆとりと潤いのある都市基盤施設を充実します。

在来集落では農漁村風景を継承し、小室地域の新しい商業集積地では住宅地の環境に調和するまち並み景観の創出を図ります。

→図面中の…人工海岸・水面、保全緑地、河川

伊東、川奈の人工海岸は、健康保養都市の魅力施設として活用していきます。

伊東大川（松川）や駅前通り、キネマ通りやあんじん通り、各地区のメインストリート、地区に点在する歴史的資源等は、景観資源として、保全・活用していきます。

＜バリアフリーへの配慮＞

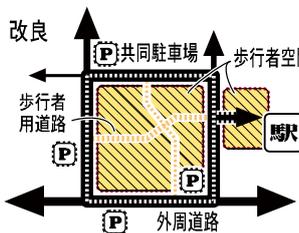
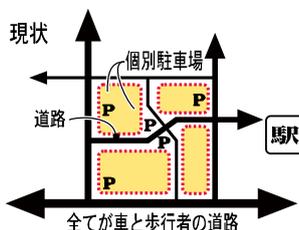
中心商業地では、歩行者優先の道路を整備し、歩いて楽しい街としていきます。

将来市街地像を実現するための  
例示プロジェクト

### 快適な都市空間を 創出するための 整備方法

「交通セル」システム

一定の範囲の市街地内を、歩行者専用（または優先）区域とし、区域内への自動車の侵入を抑制するシステムです。



来遊客や搬入の自動車は、区域外周の道路と、駐車場を利用します。

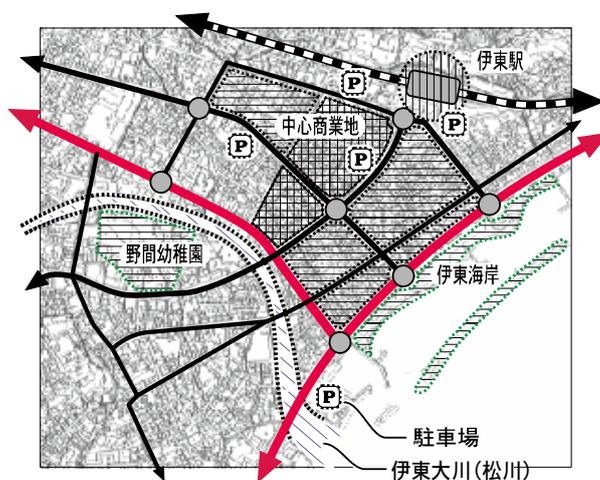
区域内では、安心してゆったりとした、歩行者のための空間を創ることができます。

実現のためには、区域外周の道路や共同駐車場の整備、駅やバス等の自家用車以外の交通手段の充実が必要です。

### 中心市街地における「交通セル」システム導入の提案

商店街通りを中心に、「観光客や買物客が歩いてみたくなるような歩行者空間の充実」が求められます。

伊東駅を中心にして、伊東海岸や伊東大川（松川）等、散策できる魅力的な施設がたくさんあります。



中心市街地には、従来から歩行者優先区域がありますから、ここを中心にシステムを導入していける可能性があります。（ただし、緊急車両の通行のための最小限の道路整備は必要です。）

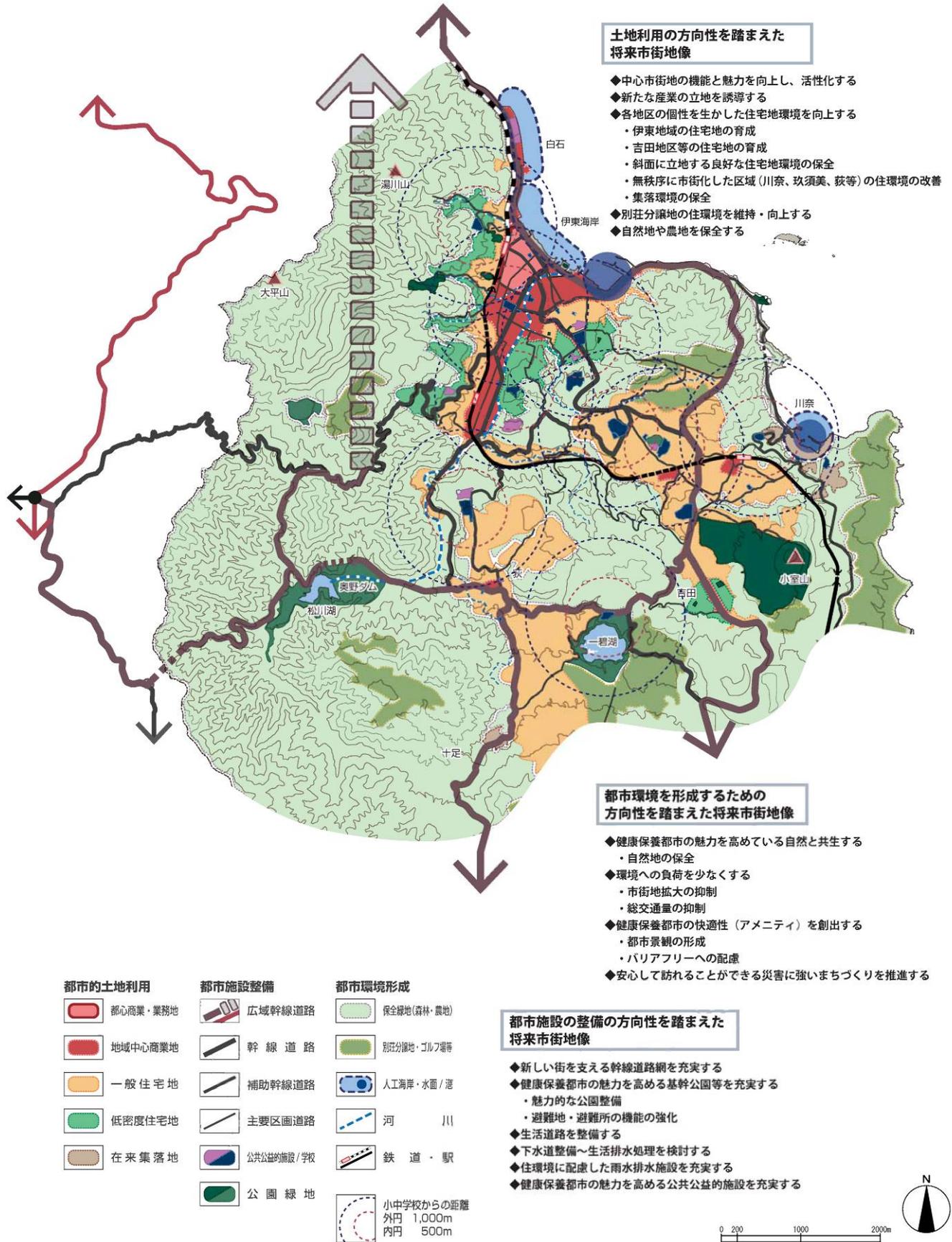
## ◆安心して訪れることができる災害に強いまちづくりを推進する

火災や津波等の被害を軽減するための防災的な整備を行い、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。

→図面中の…都市的土地利用の区域、広域幹線道路、幹線道路、補助幹線道路、主要区画道路、公共公益的施設／学校、公園緑地、港

避難に有効な道路や身近な公園等の空地を確保するとともに、学校等各種公共公益的施設や公園等には、応急対策に必要な機能を備えていきます。

# 伊東・小室地域の将来市街地像 一体的に新しい街を創ろう



## (2) 土地利用の方向性を踏まえた将来市街地像

### ◆中心市街地の機能と魅力を向上し、活性化する

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ための新しい都市機能や地域の活力を向上する新しい産業を導入し、都市空間の再整備を図ります。

火災や津波に備え、湯川、松原地区の木造老朽家屋密集地区では、土地の高度利用、有効利用により、災害時に安全域となるオープンスペースを確保します。

また、津波に対しては、適切な配置計画による津波避難協力ビルの配置や避難経路の設定を行っていきます。

→図面中の…都心商業・業務地

伊東駅前から伊東海岸や伊東大川（松川）までの、既存商業集積地、伊東マリンタウン等では、伊東市の顔としてのにぎわい空間の創出や、市街地の中の観光を活性化するために、快適性、回遊性を備えた魅力的な都心空間とします。

松川遊歩道から海岸線のT字型歩行者ゾーンを中心に、駅前広場、駅前通り及び周辺の路地等では、安全・快適な歩行者優先道路や小広場を充実し、面的な都心商業・業務地を形成します。

伊東駅前地区では、交通結節点としての機能強化や、伊東の玄関口にふさわしい顔づくりとして、駅前広場や周辺地区の再整備を進めます。

→図面中の…地域中心商業地

猪戸通りやあんじん通り、吉田の国道135号沿道、玖須美元和田等には、日用品、衣料、惣菜・食材等を扱う商業地を形成します。

将来市街地像を  
実現するための  
例示プロジェクト

### 都市文化の創出

温泉湯治場の歴史やもてなし文化の蓄積等が、都市空間の中で感じられるような、まちづくりに配慮します。

#### 文化的な雰囲気演出

按針や壺太郎の歴史を紹介するための施設等が、街の中に整備されています。また、木造温泉旅館等、歴史的なたたずまいの保全・継承が検討されています。

駅前商業地や港周辺の商業地等では、修景やイベントによって、個性的なにぎわいの雰囲気を演出しています。

このような取り組みが、「伊東らしい文化」を、徐々に育んでいきます。



・木下壺太郎記念館は、街の歴史や文化を伝える重要な施設です。施設周辺の雰囲気づくりも望まれます。



・既にある歴史的資源（木造温泉旅館）との調和に配慮して造られた、新しい建築物。

歴史的資源等を活用する他、各地区の性格にあわせた、新しい文化の創出も大切です。

例えば、従来、観光客を対象としていた商業地でも、地区に定住する住民が増えてくれば、生活環境を整備し、都市居住のための空間を形成していく必要があります。

生活に必要な施設の充実や、にぎわいの街から生活の街へと変化する、街の成長にあわせた雰囲気づくりが望まれます。

高齢者や障がい者等が安心して歩ける・くつろぐことができるまちづくり、あるいは、災害に強いまちづくり等、新しい目的のまちづくりにあわせて、都市空間やまち並みを形成していくことによっても、文化的な雰囲気を育むことができます。



・観光客を対象とした店舗と日用品店が混在していることも、伊東らしい商店街の風景です。

### ◆新たな産業の立地を誘導する

新しい街の魅力を高め、地域の活力を維持・向上し、若年層の雇用を創出する産業を、中心市街地の再整備等に併せて誘致していきます。

→図面中の…都心商業・業務地、他

中心市街地の再整備に併せて、新たな都市機能を導入していきます。

### ◆各地区の個性をいかした住宅地環境を向上する

<伊東地域の住宅地の育成>

中心市街地では、集合住宅や併用住宅等の都市型住宅を充実し、都心居住を促進するとともに、風格のあるまち並み景観を創出していきます。

南伊東駅周辺地区や中心市街地周辺の住宅系市街地では、防災性の向上に配慮し、混在する住宅以外の施設の適切な配置を検討していきます。

<吉田地区等の住宅地の育成>

住宅地の環境を保全しながら、本市の商業機能を担う地区としての土地利用を、適切に誘導していきます。

<斜面に立地する良好な住宅地環境の保全>

斜面緑地との調和に配慮した住宅地環境を誘導します。

<無秩序に市街化した区域（川奈、玖須美、荻等）の住環境の改善>

住宅地環境を向上するため、面的に都市基盤施設を整備します。

<集落環境の保全>

川奈、吉田、荻、十足等の在来集落の落ち着いた風致景観は保全し、これまでの良好な環境の維持・継承に努めます。

→図面中の…地域中心商業地

伊東地域の既成市街地では、木造老朽家屋密集地の改善や土地の高度利用・有効利用の促進に併せて、商業やコミュニティを支える地区定住人口を確保するため、集合住宅等を充実していきます。

→図面中の…一般住宅地

都心商業・業務地周辺では、従来の住宅地の環境の向上を図ります。

→図面中の…一般住宅地／在来集落地

無秩序に市街化した区域は、住環境の改善を図り、適正な宅地規模や道路水準、公園等が整った住宅地を整備していきます。

川奈の漁村集落、十足の農村集落では、港や鎮守の森等の景観資源を保全・活用しつつ、小公園を整備する等、住環境の向上を図ります。（33頁参照）

→図面中の…低密度住宅地

伊東地域の斜面に形成された住宅地では、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。

小室地域の無秩序に市街化した区域等では、住環境の整備が求められます。

### ◆別荘分譲地の住環境を維持・向上する

岡地区西側の山腹や一碧湖周辺の別荘分譲地内では、一定の道路形態・整備水準を備えた道路網の充実を検討していきます。

地区内の建築物は、自然環境との調和に配慮していきます。

→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。

玖須美、岡地区の緩傾斜地の一団の農地への市街化は、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

#### ◆新しい街を支える幹線道路網を充実する

地域へのアクセス性を向上し、市街地内への通過交通の流入を抑制するため、国道135号の4車線化の促進及びその代替路線（バイパス）となる新たな広域幹線道路を山間部に確保していきます。

自家用車等の総交通量を削減するため、伊豆急行線駅への駐車場設置、バス路線の充実等、健康保養都市にふさわしい新しい移動システムを検討・導入し、自動車交通を適切に受け止めます。

観光客等多くの人々に利用される、国道135号（同バイパス）、主要地方道伊東修善寺線は、景観にも配慮し、伊東らしい雰囲気を整えます。

中心市街地内を通る国道135号や都市計画道路伊東駅海岸線、都市計画道路伊東大仁線は、延焼遮断帯や避難路等としての役割を担う道路として整備します。

→図面中の…広域幹線道路

主要地方道伊東修善寺線を一碧湖経由で吉田方面につなぎ、都心に集中する交通を軽減します。

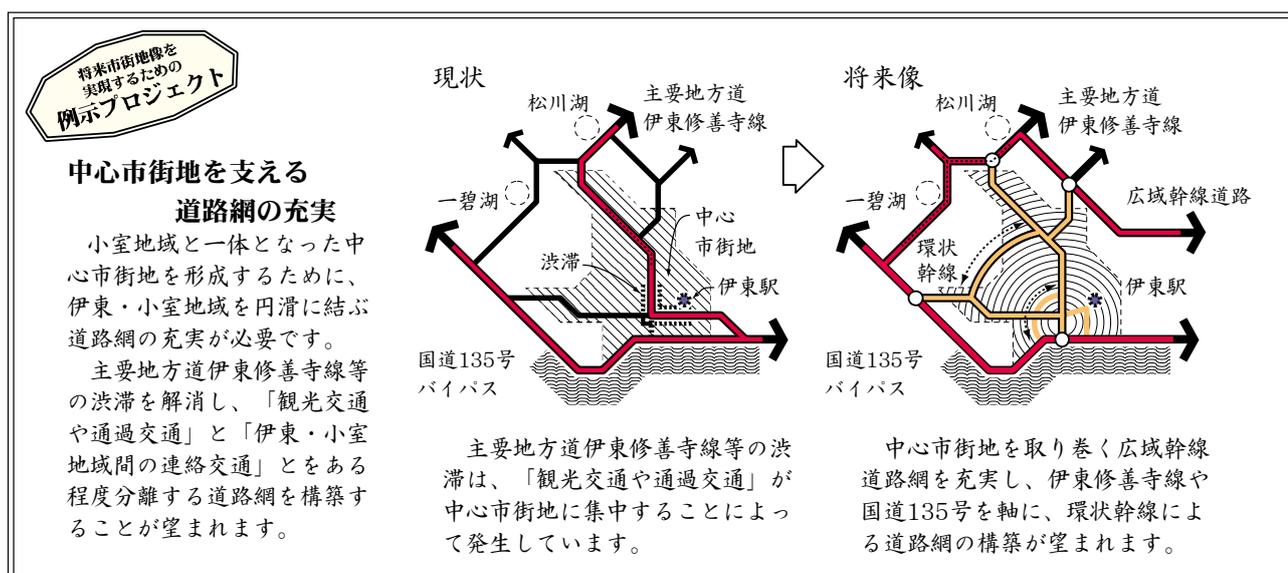
宇佐美方面から湯川の山中を通り、松川湖へ至る広域幹線道路、荻方面から大室山経由で八幡野へ至る県道を、国道135号バイパスとして充実します。

→図面中の…幹線道路

荻から中心市街地へ至る主要地方道伊東修善寺線、玖須美・川奈から中心市街地へ至る国道135号（旧道）を都心からの放射道路とします。この2路線の競輪場付近と南中学校付近を結ぶルートをも、中心市街地の外郭環状道路とします。

→図面中の…補助幹線道路

都心商業・業務地に集中する交通を処理する迂回路を、都心環状道路とします。



### ◆健康保養都市の魅力を高める基幹公園を充実する

#### <魅力的な公園整備>

小室山総合公園や一碧湖、松川湖周辺は、健康保養都市にふさわしい公園として整備していきます。

中心市街地内や各住宅地区に、公園を配置します。

→図面中の…公園緑地

既存大規模公園の他、一碧湖、松川湖を公園として活用していきます。住宅地整備に併せて、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

### ◆生活道路を整備する

湯川・松原の木造老朽家屋密集市街地では、狭い道路を改善します。荻や玖須美等道路が未整備の区域では、計画的に生活道路を整備します。

都市計画道路中央通線や都市計画道路伊東駅伊東港線等、市街地内の主要道路は、消防活動に資する必要な空間を確保します。

→図面中の…主要区画道路

市街地内から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～生活排水処理を検討する

伊東地域では、全域で公共下水道整備を推進します。

小室地域では、荻、十足で特定環境保全公共下水道整備を推進し、吉田は、公共下水道区域になることから、下流部の伊東地域の今後の整備進捗状況に合わせて、整備を進める予定です。また、川奈は、一部で地域汚水処理施設により処理していますが、その他の区域では適切な処理方法の導入を検討していきます。

### ◆住環境に配慮した雨水排水施設を充実する

中心市街地や荻、吉田等の、低地・谷地に形成された市街地では、景観や環境、親水性に配慮した排水路を充実していきます。

### ◆健康保養都市の魅力を高める公共公益的施設を充実する

健康保養都市の魅力を高め、伊東市の中心市街地にふさわしい公共公益的施設を充実していきます。

施設配置に当たっては、公営住宅の跡地利用を検討するとともに高齢者等の利便性や自動車交通による渋滞が発生しないように配慮していきます。

## 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 m<sup>2</sup>、 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 m<sup>2</sup>、 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 m<sup>2</sup>、 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 m<sup>2</sup>、

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。

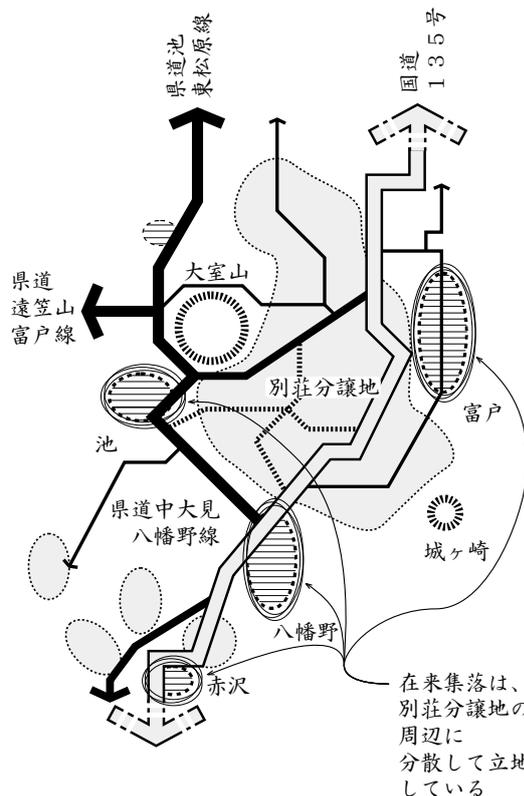
今後は、在来集落の相互の連携を強化しながら、各地区の生活環境を充実し、別荘分譲地の定住者とのコミュニティを強化することで、新しい地域構造を形成していきます。

### 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』

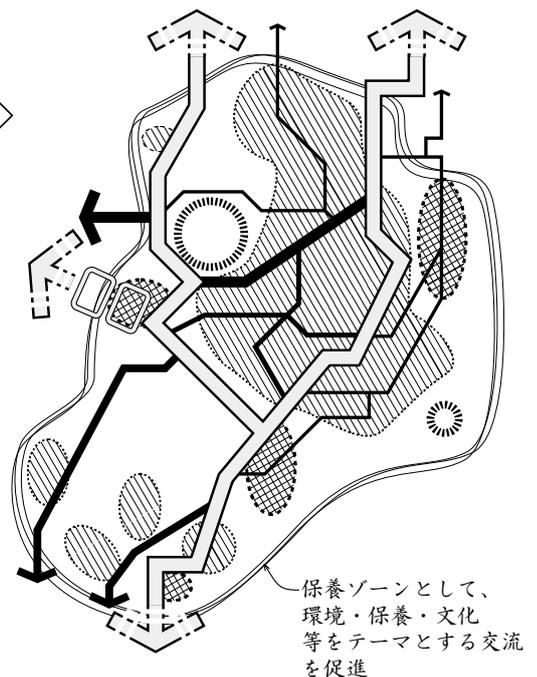
・4つの在来集落や別荘分譲地の各地区で住環境を充実する。

・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。



在来集落は、別荘分譲地の周辺に分散して立地している



保養ゾーンとして、環境・保養・文化等をテーマとする交流を促進

### ◆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

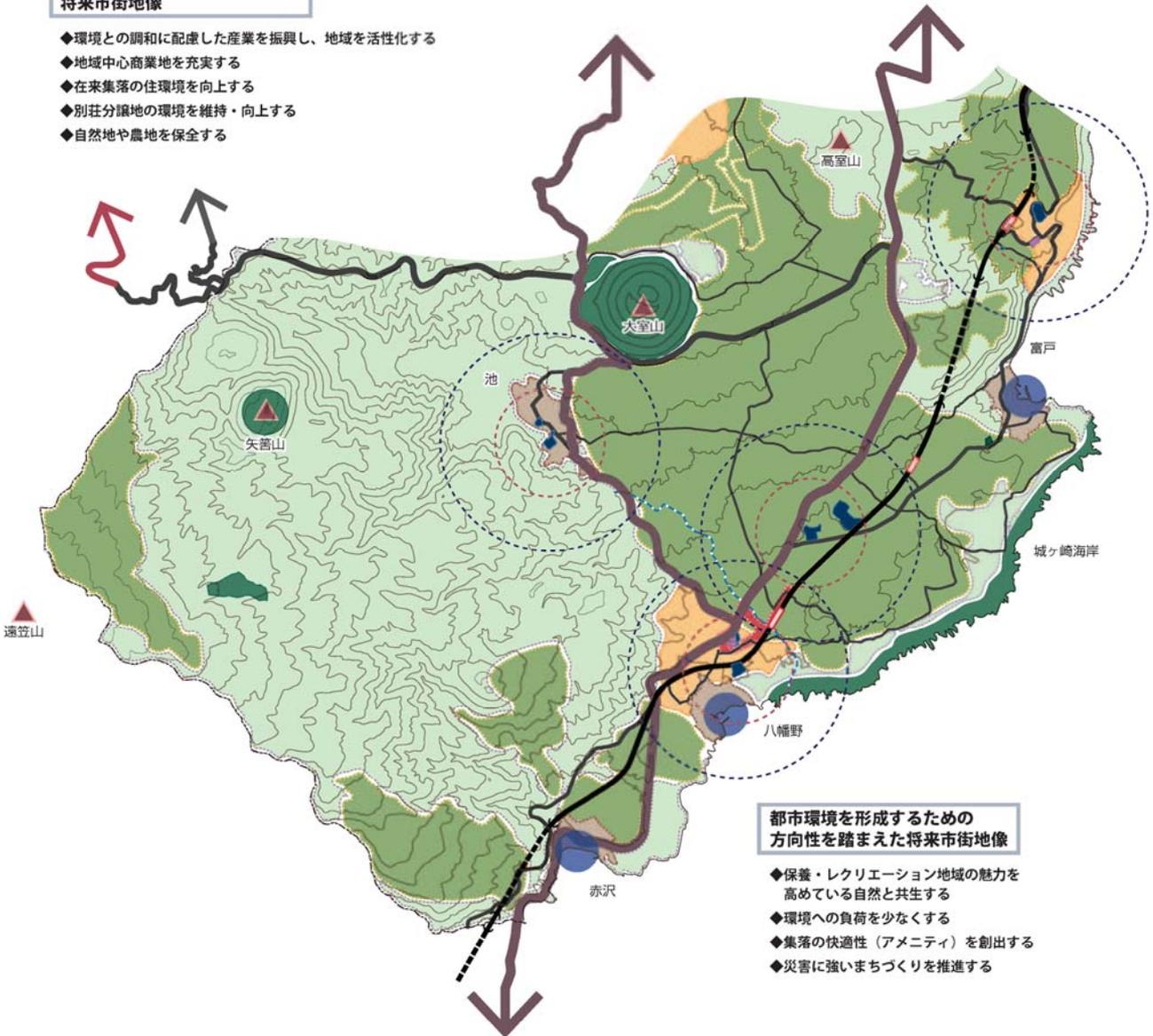
在来集落地では生活道路や公園等を整備し、身近な空地を確保します。学校等各種公共公益的施設には、応急対策に必要な機能を備えています。

# 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

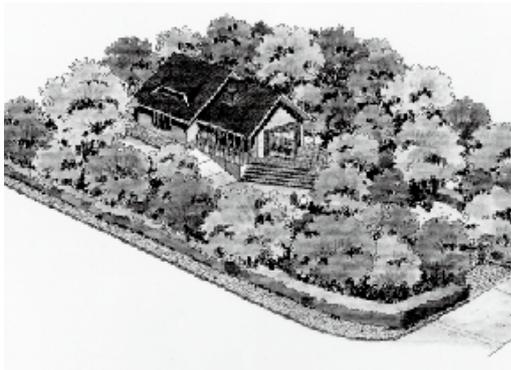
将来市街地像を実現するための  
例示プロジェクト

#### 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。