

熱海国際観光温泉文化都市建設計画
都市計画区域の
整備、開発及び保全の方針

令和3年3月

静岡県

目 次

1	都市計画の目標	
(1)	都市づくりの基本理念	1
(2)	地域毎の市街地像	1
	附図1 将来市街地像図	3
2	区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	
(1)	区域区分の決定の有無	4
3	主要な都市計画の決定の方針	
(1)	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	5
1)	主要用途の配置の方針	5
2)	市街地の土地利用の方針	5
3)	その他の土地利用の方針	6
(2)	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	6
1)	交通施設の都市計画の決定の方針	6
2)	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	8
3)	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	10
(3)	市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	10
1)	主要な市街地開発事業の決定の方針	10
(4)	自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	10
1)	基本方針	10
2)	主要な緑地の配置の方針	11
3)	実現のための具体の都市計画制度の方針	12
4)	主要な緑地の確保目標	13
(5)	都市防災に関する都市計画の決定の方針	13

熱海国際観光温泉文化都市建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

熱海国際観光温泉文化都市建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

1 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

都市づくりの理念、将来の都市構造については、2035年（令和17年）の姿として策定する。また、区域区分、都市施設の整備等については、2025年（令和7年）の姿として策定する。

目標年次	2025年（令和7年）（基準年次から10年後）
	2035年（令和17年）（基準年次から20年後）

熱海国際観光温泉文化都市建設計画区域（以下、「本区域」という。）は、静岡県東端に位置し、JR東海道新幹線、国道135号などの交通の利便性と良質の温泉が噴出する歴史ある温泉地として、また、周辺の富士箱根伊豆国立公園など、豊かな自然環境に恵まれた地域特性を生かし、古くから国内屈指の観光地として発展してきた。

今後は、このような歴史的特徴を踏まえつつ、周辺都市との交流を促進するための交通基盤の整備や、広域観光レクリエーションに対応する熱海港コースタルリゾート構想の推進などにあわせて、住民の生活利便性の向上を図るための市街地の整備と、市街地を囲む豊かな緑の保全が求められている。

また、人口減少や少子高齢化、地球温暖化等の社会経済情勢の変化に対応するため、都市機能の集約と居住の誘導を図り拠点形成するとともに拠点間の連携を促進し、都市農地を含む自然的環境と共生した集約連携型都市構造の実現を目指す。

併せて、平時から大規模自然災害に備え、復興の機会に、都市の将来を見据えた強靱なまちづくりが実現できるよう、復興事前準備の取組を推進する。

以上を踏まえ、地域資源を生かした多様な暮らしの実現により交流と定住を促進し、都市の活性化を目標に、本区域の都市づくりの基本理念を次のとおり設定する。

- ① 誰もが安全・安心・快適に暮らせる持続可能なまちづくり
- ② 地域資源を生かした観光等の産業活性化
- ③ 豊かな自然や美しい景観の保全・活用
- ④ 集約拠点の形成と区域内外との連携によるまちづくり
- ⑤ 災害の最小化と迅速な復興により、安心して暮らせるまちづくり

(2) 地域毎の市街地像

本区域では、西側の富士箱根伊豆国立公園を形成する山地と東側の相模灘との間に広がる、自然環境に恵まれた市街地形成を目指す。

市街地では、既成市街地の再生や幹線道路の整備の推進、緑地の確保等を図り、交流によるにぎわいと快適で魅力的な市街地環境の形成を図る。

本区域における地域毎の市街地像は次に示すとおりである。

1) 住宅地域

泉、伊豆山、熱海、多賀、網代の各地区の商業・業務地域周辺の住宅地では、他用途と共存した利便性の高い住環境を形成する。

市街地の後背地等の地域では、自然環境と調和した良好な住環境の形成を図る。

2) 商業・業務地域

J R 熱海駅、熱海市役所及び熱海港の周辺については、観光・商業・業務・居住等の各種機能が集積した、本区域の玄関口にふさわしい魅力ある都市拠点を形成する。また、利便性と快適性が高い都市空間を形成するため、市街地再開発事業等により市街地整備の推進と土地の高度利用を図る。

熱海市役所泉支所周辺及びJ R 網代駅周辺には、商業・業務等の都市機能を集積した商業・業務地域を形成する。

また、伊豆山浜周辺及び網代漁港周辺等については、周辺住民の暮らしを支える商業・業務地域を形成する。

3) 農業地域

農業振興地域の整備に関する法律に基づき設定される農用地区域等の優良な農地は、本区域の農業生産の基盤として今後とも営農環境の保全を図る。また、良好な都市環境の維持の観点から、公園・緑地と連携し、保全を図る。

4) 集落地域

熱海自然郷別荘地及び南熱海グリーンヒル地区等の市街地郊外の別荘地や既存集落地域においては、市街地からの景観を維持・保全し、豊かな自然と共生する良好な住環境の維持・改善を図る。

5) 自然保全地域

上記に区分されない地域については、基本的に現在の良好な自然環境を維持・保全しつつ、有効な活用を図る自然保全地域として位置付ける。

本区域西側の山地に指定されている富士箱根伊豆国立公園区域や、市街地を取り囲むように位置する斜面地、二級河川糸川、初川等の河川、姫の沢公園などの緑地は、本区域の恵まれた自然環境の骨格を形成しており、今後とも適切に保全していく。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の決定の有無

本都市計画に区域区分を定めない。

なお、区域区分を定めないとした根拠は、次に示すとおりである。

本区域は、今後も人口が減少すると想定され、開発動向も低調であることから、市街化圧力は弱いと判断される。

また、用途地域外においては、風致地区がほぼ全域にわたり指定され、あわせて富士箱根伊豆国立公園や農用地区域等も指定されていることから、土地利用に対する規制がなされ、自然環境の保全が図られている。

以上のことから、本区域においては、区域区分制度の導入は行わないものとする。

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

1) 主要用途の配置の方針

下記方針の住宅地、商業・業務地に関する記述は、特記する以外は、全て現在の用途地域内での方針である。

① 住宅地

泉、伊豆山、熱海、多賀、網代の各市街地の商業・業務地区内については、自然環境等の地域特性や交通利便性等を生かし、これらと住宅が調和した中高密度住宅地区を配置する。

泉地区の二ツヶ山地区の斜面地や、熱海地区の林ガ丘公園に隣接する地区については、豊かな自然に囲まれた丘陵地である特性を生かして、緑と住宅が調和したゆとりと落ち着きのある低密度住宅地を配置する。

② 商業・業務地

J R 熱海駅、熱海市役所及び熱海港の周辺については、観光、商業、業務、居住等の各種機能が集積した中心商業・業務地を配置する。

中心商業・業務地に隣接する地区については、生活利便性と観光資源を生かした近隣商業地を配置する。

熱海市役所泉支所周辺及びJ R 網代駅周辺については、住民の生活利便性の向上を図る機能を集積し、地域の拠点となる商業・業務地を配置する。

伊豆山浜周辺地区については、日常生活に資する近隣商業地を配置する。

網代漁港周辺地区については、観光と漁業が共存した近隣商業地を配置する。

2) 市街地の土地利用の方針

① 土地の高度利用に関する方針

中心市街地の商業地域は、観光及び商業等の拠点としての機能集積を図るため、市街地再開発事業の推進等による都市機能の集積、土地の高度利用を図る。

また、渚地区、熱海港周辺は、海洋性レクリエーションのための都市機能の誘導、土地の高度利用、市街地環境の整備を推進する。

② 居住環境の改善又は維持に関する方針

特別用途地区、高度地区及び景観地区などを適切に運用し、宿泊施設の立地促進やにぎわいを創出するとともに、観光振興と自然環境・住環境の調和を図る。

桜木町地区では、郊外部の住宅地として、緑豊かで良好な居住環境の維持・向上を図る。

その他、市街地内の空き地や空き家を含む未利用地は積極的な利活用を図る。

③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

富士箱根伊豆国立公園や市街地を取り囲む斜面地及び都市公園は、自然環境の保全と良好な景観形成などによる潤いのある市街地環境の形成に役立っており、今後も維持・保全を図る。

3) その他の土地利用の方針

① 優良な農地との健全な調和に関する方針

農業振興地域の整備に関する法律に基づき設定される農用地域等の優良な農地については、今後ともその保全を図る。

特に、泉地区、伊豆山地区及び多賀地区の市街地に隣接して広がる農地については、農業生産の基盤だけでなく、良好な市街地環境の形成にも役立っており、引き続き豊かな農業環境と自然環境の調和を図る。

② 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

土砂災害特別警戒区域は、開発及び住宅の新規立地等の規制を図る。

また、災害を未然に防止するため土砂災害警戒区域、砂防指定地、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域の適正な管理や、それらと近接・隣接する地区における適正な土地利用規制を実施する。その他、溢水、湛水、津波、高潮等のおそれのある区域については、開発を抑制する。また、市街地をとりまく森林、農地などは、それらが有する保水、遊水機能等の災害防止機能が維持されるよう無秩序な開発を抑制する。

③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

富士箱根伊豆国立公園に指定されている区域や、そこから続く斜面・緑地については、良好な自然環境を保全するために、風致地区等の既定の法的規制を継続する。

④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

計画的な市街地整備の検討を行う地区では、都市計画上の影響を予測した立地評価を行い、整備の見通しが明らかになった段階で、農林業等との調整を行った後、用途地域の拡大や地区計画制度の適用等により、適正な立地を図る。

既存集落地等の居住環境の維持・向上を図る必要がある地区においては、地区計画制度の適用を検討し、周辺環境に配慮した計画的な土地利用を図る。

既に都市的土地利用がなされている区域においては、基盤整備の状況、今後の見通しなどを総合的に判断し、都市計画上の位置付けを検討する。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域は、海岸線を南北に結ぶ3・5・2熱海駅海岸通り線（国道135号）を軸として道路網が形成されている。鉄道はJR東海道新幹線、JR東海道本線、JR伊東線が配置・運行されており、JR熱海駅をはじめとする4駅が設置されている。また、本区域内の各市街地においては、鉄道駅や国道135号等を結ぶバス路線が開設されている。海上交通は、熱海港から大島及び初島に航路が開設されており、これらをあわせて総合的な陸上・海上の交通体系が形成されている。

現在の本区域の道路は、3・5・2熱海駅海岸通り線（国道135号）に交通が集中し、JR熱海駅周辺の市街地において慢性的な渋滞が発生しているため、本区域を南北

に結ぶ他の道路の活用や、新たな道路の整備による交通の分散化が求められている。

また、高齢化や地球温暖化等の社会情勢の変化に伴い交通に対するニーズの多様化が進むことが予想される。

このような状況を踏まえ、本区域における交通体系の整備は以下の方針に基づき進めるものとする。

- ・ 道路網においては、都市計画区域内交通と区域外交通の分離、市街地間の連携の強化に資する整備を進め、市街地内の混雑緩和、本区域と周辺市町との連携強化を推進する。また、首都圏からの観光交流の拡大を図るため、神奈川県と伊豆半島の連絡強化に資する伊豆湘南道路を検討する。
- ・ 交通体系の整備においては、歩行者のための沿道空間の確保や防災機能の向上、良好な沿道景観の形成を考慮する。
- ・ 公共交通においては、鉄道とバスの乗り継ぎの円滑化や、バリアフリー基準に対応したバスの導入・拡大を推進し、利便性の向上を図る。
- ・ 交通施設計画にあつては、交通需要管理にも十分配慮し、効率的な交通体系を目指す。

イ. 整備水準の目標

2015年（平成27年）現在、都市計画道路については、用途地域内において1.5 km/km²が整備されているが、今後交通体系の整備の方針に基づいて整備の促進を図るものとし、基準年次からおおむね20年後には1.6 km/km²程度になることを目標に整備を進める。

その他の交通施設については、可能な限り長期的視点から整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

将来の交通需要に対応するため、以下の道路等を配置し、円滑な自動車交通の確保及び機能的な道路網の構築を図る。

・ 主要幹線道路

周辺都市と本区域を結び、都市間の交流を活発化させる主要幹線道路として、3・5・2 熱海駅海岸通り線（国道135号）、3・6・6 来の宮駅笹尻線、3・6・7 来の宮線、主要地方道熱海函南線及び熱海ビーチラインを配置する。

・ 幹線道路

幹線道路として、3・5・2 熱海駅海岸通り線、3・4・1 熱海駅前通り線、3・5・3 熱海駅和田浜通り線、3・6・8 熱海駅伊豆山神社線、主要地方道熱海箱根峠線及び伊豆スカイラインを配置する。

これらを補完する道路として、3・5・16 池田楠ヶ洞線、3・6・13 戸又大渡所線、3・6・8 熱海駅伊豆山神社線、主要地方道熱海大仁線、一般県道十国峠伊豆山線及び市道中部横断道路等を配置する。

イ. 交通広場

各駅の拠点性や周辺地区における住宅地開発による利用者増を勘案のうえ、周辺環境の整備とあわせて駅前広場やアクセス道路を配置し、駅周辺の集客機能の向上

及び駅利用者の利便性の向上を図る。

本区域の玄関口となるJR熱海駅については、駅前広場の整備により、交通混雑の解消、歩行空間の充実と商店街との連携強化を図る。

JR熱海駅及びJR来宮駅に駅前広場を配置する。

ウ. 駐車場

自動車、自動二輪車及び自転車の利便性向上を図るため、民間と公共の適切な役割分担のもと自動車駐車場及び自転車駐車場を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

優先的に基準年次からおおむね10年以内に整備することを予定する施設

種別	名称
道路	3・6・5 小嵐線
	3・6・8 熱海駅伊豆山神社線
	3・6・13 戸又大渡所線
	3・5・16 池田楠ヶ洞線

(注) おおむね10年以内に整備とは、部分・暫定完成、完成及び着手するものを含む。

2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

・下水道

本区域は二級河川糸川をはじめとする公共用水域を有しており、これらの水質を保全するとともに生活環境の改善を図るため、公共下水道の基本計画に基づき下水道の整備を促進する。

また、下水道の整備に当たっては、静岡県生活排水処理長期計画に基づき他の汚水処理施設との経済比較や水質保全効果、地域特性、住民の意向等を総合的に判断し、効率的かつ早期に整備可能となる手法により、公共用水域の水質保全や生活環境の改善を図る。

さらに、雨水については河川等その他の排水施設との役割分担を図り、整備を促進する。

・河川

本区域には糸川、初川、熱海和田川など二級河川が存在するが、区域のほとんどは、山が海に迫る傾斜地であり、台風や集中豪雨等の自然災害による被害発生の危険性が高い状況にある。

今後、機能的な都市活動を確保できるよう、河川整備計画等に基づき、計画的な河川改修を推進する。また、流域における良好な水循環系を構築するため、森林及び農地の保全を図るとともに、雨水流出抑制策の促進等を含めた総合的な治水対策を推進する。

イ. 整備水準の目標

・下水道

本区域における基準年次からおおむね 10 年後の公共下水道の処理人口に対する整備率を 82%とする。

・河川

河川整備計画等に定める一定規模の降雨に対応できる流下能力を確保するよう、河川の改修に努める。

② 主要な施設の配置の方針

・下水道

本区域では、汚水処理及び雨水排除のため、熱海市公共下水道事業の全体計画に基づき、下水の処理施設を配置する。

終末処理場については、熱海市浄水管理センターを配置する。

雨水管渠については、河川事業等と連携しつつ、排水不良地域の解消を目指して配置する。

公共下水道事業の全体計画における主な諸元は次のとおりである。

《公共下水道》

処理区	熱海	泉
排除方式	分流式	分流式
下水道計画区域人口 (人)	23,900	1,300
下水道計画区域面積 (ha)	1,041	106
ポンプ場 (ヶ所)	2	—
処理場 (ヶ所・㎡)	1・58,200	湯河原町浄水センターへ流入

・河川

河川改修は、流下能力が不足し、洪水による災害の危険性が高いと予想される河川から優先的に整備する。

③ 主要な施設の整備目標

優先的に基準年次からおおむね 10 年以内に整備することを予定する施設

種 別	名 称
下水道	熱海市公共下水道 (熱海処理区・泉処理区)

(注) おおむね 10 年以内に整備とは、部分・暫定完成、完成及び着手するものを含む。

3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

住民の快適な生活環境を保持するため、ごみ焼却場、火葬場等の既存都市施設の適切な維持管理に努め、老朽化の見られる施設や機能向上・運営の合理化を図る必要がある施設については、順次計画的な改修・整備を図る。また、既存都市施設の効率的な運用に配慮した上で、生活圏を単位とした必要量を把握し、不足する都市施設の整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

供給処理施設については、必要とされる立地条件に応じて最も効率的な供給処理等が可能となる地区に配置を行う。

ごみ焼却場として熱海ごみ焼却場を配置する。火葬場として熱海市火葬場を配置する。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

1) 主要な市街地開発事業の決定の方針

① 基本方針

既成市街地の再整備にあたっては、都市拠点を形成するための土地の高度利用を図る地区、観光拠点整備にあわせた周辺市街地の整備を図る地区、都市基盤整備の遅れや用途の混在のため良好な市街地の形成が望まれる地区等、各市街地の特性にあわせた整備を図る。

既成市街地の老朽家屋や宿泊施設が集まっている地区においては、防災性や居住環境の向上のため、市街地開発事業等による都市基盤の整備を図る。

② 整備方針

J R熱海駅、熱海市役所周辺等については、住民の日常生活の利便性向上と、観光客にも魅力ある商業地としての整備を図る。

中央渚北地区については、市街地再開発事業により、周辺の観光・商業・サービス機能との一体性を有した、にぎわいを創出する施設の整備と、定住化の促進に向けた住宅の供給をあわせて促進する。

地域資源を生かした観光拠点となっている長浜海浜公園の後背地の住居地域においては、観光と連携した都市基盤整備や街なみの形成を図る。

J R網代駅から網代地区等の基盤整備が整備されないまま住宅地として市街化が進んだ地区においては、都市基盤整備を検討し、安全で快適な市街地環境の形成を図る。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

1) 基本方針

① 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の必要性

本区域は山林が7割を占めており、起伏に富んだ地形である。西側の山間部は富士箱根伊豆国立公園に指定され、東側は相模灘や自然海岸線、市街地を取り囲む山

並み等、自然環境豊かな地域である。

これらの豊かな自然環境が、別荘地開発などによる無秩序な市街化により失われないように保全するとともに、市街地を囲む斜面地における緑地の保全・活用と、市街地内における公園等の整備や、歴史・文化資源や宿泊施設などの観光関連施設周辺の緑地を活用した個性ある緑地空間の創出を図る。

また、近年の社会情勢の変化から、地球温暖化等の対応としての緑地の保全の必要性も高まっている。

以上をふまえ、これらの緑地の配置にあたっては、環境保全、レクリエーション、防災及び景観の視点から行うこととする。

② 都市公園の整備目標量

年次	2015年 (平成27年)	2025年 (令和7年)
都市計画区域内人口 1人あたり目標水準	34.7 m ² /人	42.6 m ² /人

2) 主要な緑地の配置の方針

① 環境保全システムの配置の方針

富士箱根伊豆国立公園区域からつながる斜面地や泉地区、伊豆山地区及び多賀地区の市街地に隣接して広がる農地等については、市街地をとりまく自然環境を保全する緑地としても重要である。そのため、無秩序な開発を抑制し、良好な環境の形成のため第1種及び第2種風致地区の指定や、農業振興地域等の規制により保全する。

市街地内に整備されている都市公園や公共施設等における緑は、市民に身近な緑の空間として、多様な緑地の保全と緑化の推進により、潤いのある市街地環境の形成を図る。また、市街地の緑とこれらの市街地をとりまく緑とのネットワーク化を図る。

② レクリエーションシステムの配置の方針

本区域の西側に位置する富士箱根伊豆国立公園及び周辺の斜面地、総合公園、風致公園においては、現在の環境を保全し、さらに特色のあるレクリエーション空間を創出する。

身近なレクリエーションの場として整備されている街区公園、近隣公園等の公園を、今後も身近なレクリエーションに対応する緑地として配置する。市街地を流れる河川を、水と緑を満喫できる親水性のある空間として配置する。

③ 防災システムの配置の方針

地震等災害時の安全性を確保するため、既成市街地を中心とした区域に防災公園として近隣公園を配置するとともに、避難路としての機能を確保するため、幹線道路及び緑道を機能的に配置する。

④ 景観構成系統の配置の方針

本区域の東側に位置する相模灘や自然海岸線、市街地を取り囲む山並み等は、本区域を代表する自然景観として保全を図る。また、海沿いから望むことができる山々や、本区域の西側に連なる起伏に富んだ山々の尾根は、良好な自然景観として今後も保全を図る。

市街地を取り囲む斜面地等の緑地の適切な維持・保全を推進するとともに、特に風致地区については、人々に潤いと安らぎを与える豊かな自然環境と景観を維持する。

また、景観法に基づく景観計画等により、良好な景観の保全・活用・創出を図る。

3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

① 公園緑地等の整備目標及び配置の方針

公園緑地等の種別	配置方針	整備目標 (単位: m ² /人)	
		2015年 (平成27年)	2025年 (令和7年)
街区公園	住区構成及び種別ごとの誘致距離、需要予測の検討をもとに配置する。	0.2(0.2)	0.2(0.2)
近隣公園		0.6(0.7)	0.7(0.8)
地区公園		1.3(1.4)	1.5(1.7)
総合公園		28.9	35.8
運動公園		—	—
その他の公園	自然的、歴史的条件を考慮して、風致公園、緑地緑道等を配置する。	3.6	4.2
緑地等		0.2	0.2
都市公園計		34.7	42.6

() 内は用途地域内人口1人あたり面積

(注) 四捨五入の関係により合計が合わない場合がある。

② その他の緑地の指定目標及び指定の方針

ア. 風致地区

良好な自然的景観を有した緑地の保全を目的に、熱海地区、伊豆山地区、泉地区、上多賀風致地区、下多賀風致地区、網代風致地区の指定を維持する。

4) 主要な緑地の確保目標

優先的に基準年次からおおむね10年以内に整備予定の主要な公園緑地等

種 別	名 称
風致公園	7・4・3 林ガ丘公園

(注) おおむね10年以内に整備とは、部分・暫定完成、完成及び着手するものを含む。

(5) 都市防災に関する都市計画の決定の方針

基本方針

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアの開発抑制や立地適正化計画の強化など、災害に強い安全なまちづくりのための総合的な対策に取り組む。

また、大規模自然災害が発生した際、都市の課題を踏まえた迅速な復興を果たすため、復興で目指す市街地像の方針を住民合意のもとで予め検討しておく、事前都市復興計画の策定を促進する。