

# 熱海市都市計画マスタープラン



熱海市



# はじめに

熱海市では、平成 14(2002)年 5 月に「熱海市都市計画マスタープラン」を策定し、全体構想（基本理念・テーマ、方針、重点施策、将来都市構造）、地域別構想を基に、まちづくりに取り組んでまいりました。

当初計画の策定から 15 年以上が経過する中、本市では、平成 27(2015)年から 3 年続けて宿泊客数が 300 万人を超え、観光交流客数も近年増加しておりますが、一方では、策定当初と比較すると、人口減少（平成 12(2000)年国勢調査 42,936 人、平成 27(2015)年国勢調査 37,544 人）・少子高齢化（高齢化率：平成 12(2000)年国勢調査 27.1％、平成 27(2015)年国勢調査 44.6％）が進行し今後もその傾向が継続すると予想されているほか、空き家の増加、公共施設等の維持管理に係る負担の増加等、課題は多岐にわたっています。

今後、これらの本市を取り巻く状況の変化に対応し、人口減少・少子高齢化の進展の中にあっても、持続可能なまちづくりを進めることが必要です。

そこで、将来目指すべきまちのすがたを定め、その実現に向けた長期的なまちづくりの考え方を明らかにし、今後の都市計画の指針となる計画として、「持続可能なまちづくり」「観光等の産業活性化」「豊かな自然や美しい景観の保全・活用」「市民協働によるまちづくり」を基本理念とし、多様な暮らしが実現できるまち 熱海 ～高めよう「あたみりょく」～ をテーマとして、概ね 20 年後の熱海市のあるべきすがたを示すため「熱海市都市計画マスタープラン」を改定いたしました。今後は、本マスタープランを基にまちづくりに取り組んでまいります。

結びに、本計画の改定にあたり、格別のご協力をいただきました改定委員会、地域別懇談会の委員の皆様を始め、市民アンケートに際して多くのご意見をいただきました市民の皆様など、関係各位に心から感謝申し上げます。



平成 30(2018)年 5 月

熱海市長

齊藤 栄

# 目次

<b>序章 計画策定にあたって</b> .....	<b>1</b>
1. 改定の趣旨 .....	3
2. 都市計画マスタープランとは .....	4
2-1 都市計画マスタープランの法的位置付け .....	4
2-2 都市計画マスタープランの役割 .....	4
3. 熱海市都市計画マスタープランの概要 .....	5
3-1 熱海市都市計画マスタープランの位置付け .....	5
3-2 熱海市都市計画マスタープランの構成 .....	6
<b>第1章 都市特性とまちづくりの課題</b> .....	<b>7</b>
1. 都市特性 .....	9
1-1 現況整理 .....	9
1-2 まちづくりに関する市民の意向 .....	32
1-3 想定されるすがた .....	38
2. まちづくりの課題 .....	42
<b>第2章 全体構想</b> .....	<b>49</b>
1. 全体構想の構成 .....	51
2. 目標年次と想定される人口規模 .....	52
2-1 目標年次 .....	52
2-2 目標年次において想定される人口規模 .....	52
3. まちづくりの基本理念 .....	54
4. まちづくりのテーマ .....	55
5. まちづくりの柱 .....	56
6. 将来都市構造 .....	57
6-1 将来都市構造の構築の考え方 ～「拠点連携集約型都市構造」によるコンパクトシティの形成～ .....	57
6-2 将来都市構造の構成（将来都市構造図） .....	59
7. 分野別基本方針 .....	63
7-1 土地利用の基本方針 .....	63
7-2 道路・交通の基本方針 .....	73
7-3 都市環境の基本方針 .....	77



7-4	防災まちづくりの基本方針	83
7-5	景観まちづくりの基本方針	87
7-6	観光まちづくりの基本方針	91
7-7	公共施設等の基本方針	95
7-8	生活圏・コミュニティの基本方針	99
8.	重点プロジェクト	101
<b>第3章</b>	<b>地域別構想</b>	<b>107</b>
1.	地域別構想の構成	109
2.	地域区分について	110
3.	泉地域まちづくり構想	112
4.	伊豆山地域まちづくり構想	118
5.	熱海1地域まちづくり構想	124
6.	熱海2地域まちづくり構想	130
7.	多賀地域まちづくり構想	136
8.	網代地域まちづくり構想	142
<b>第4章</b>	<b>まちづくりの推進に向けて</b>	<b>147</b>
1.	まちづくりの推進に向けた基本的な考え方	149
2.	協働によるまちづくりの進め方	150
2-1	協働によるまちづくりと役割	150
2-2	協働によるまちづくりの進め方	151
2-3	協働によるまちづくりの仕組み	153
3.	まちづくりの各種制度の活用	154
3-1	都市計画の内容	154
3-2	まちづくりの各種制度の活用	156
4.	都市計画マスタープランの進行管理と見直し	166
4-1	都市計画マスタープランの進行管理	166
4-2	都市計画マスタープランの見直し	166
<b>参考資料</b>		<b>167</b>
1.	改定について	169
1-1	改定の体制	169
1-2	改定メンバー	170
1-3	改定の経過	173
2.	用語集	174



～熱海市街～

# 序 章

## 計画策定にあたって

---

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. 改定の趣旨             | 3 |
| 2. 都市計画マスタープランとは     | 4 |
| 3. 熱海市都市計画マスタープランの概要 | 5 |



～熱海梅園～



～梅～

# 1. 改定の趣旨

## ■改定の背景

本市は、平成14(2002)年5月に「熱海市都市計画マスタープラン」を策定しました。「生き・活き・湯けむりのまち リフレッシュあたま」をまちづくりのテーマに掲げ、これまでに、

- 特別用途地区、高度地区、景観地区の指定等（土地利用）
- 熱海駅前広場、都市計画道路、伊豆山地区・南熱海地区の公共下水道の整備等（都市施設）
- 「熱海市景観計画」、「熱海市移動等円滑化基本構想」、「熱海まちづくりビジョン」等の計画策定
- 「熱海市まちづくり条例」、「熱海市景観条例」、「熱海市屋外広告物条例」等の条例制定

等の施策・事業を推進してきました。

当初計画の策定から約15年が経過する中、本市では、観光客数が減少傾向から増加傾向へと変わる明るい兆しも見られますが、人口減少・少子高齢化が進行し今後もその傾向が継続すると予想されているほか、空き家の増加、公共施設等の維持管理に係る負担の増加等、様々な課題への対応が求められます。

一方、国内において、人口減少・少子高齢化社会の本格的な到来や地球環境問題への意識の高まり、安全・安心へのニーズの高まり等、都市を取り巻く社会情勢は大きく変化しており、まちづくりに関する法改正も行われました。

## ■改定の目的

今後、これらの本市を取り巻く状況の変化に対応し、人口減少・少子高齢化の進展の中にあっても、持続可能なまちづくりを進めることが必要となります。そのためには、本市が持つ様々な魅力や本市を築いてきた人々の力を最大限に生かし高めながら、多様な暮らしが実現できるまちづくりを進める必要があります。

そこで、多様な視点から総合的で長期的視野に立った持続可能なまちづくりを進めるため、本市の将来あるべきすがたを示し、今後の都市計画の指針となる計画として「熱海市都市計画マスタープラン」を改定します。

## 2. 都市計画マスタープランとは

### 2 - 1 都市計画マスタープランの法的位置付け

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことであり、市町村が定める都市計画の最も基本となるものです。

### 2 - 2 都市計画マスタープランの役割

#### (1) 長期的なまちづくりの考え方

都市計画マスタープランは、将来目指すべきまちのすがたを定め、その実現に向けた長期的なまちづくりの考え方を明らかにするものです。

#### (2) 都市計画の決定・変更等の際の指針

都市計画マスタープランは、市町村が行う個別具体の都市計画（土地利用・都市施設・市街地開発事業・地区計画等）の決定や変更の際の指針となります。

#### (3) まちづくりの担い手のための「まちづくりガイドライン」

都市計画マスタープランは、市民・事業者・行政等、まちづくりの担い手の連携のあり方やまちづくりの進め方、また具体的な実現方策等を示した「まちづくりガイドライン」として活用されるものです。



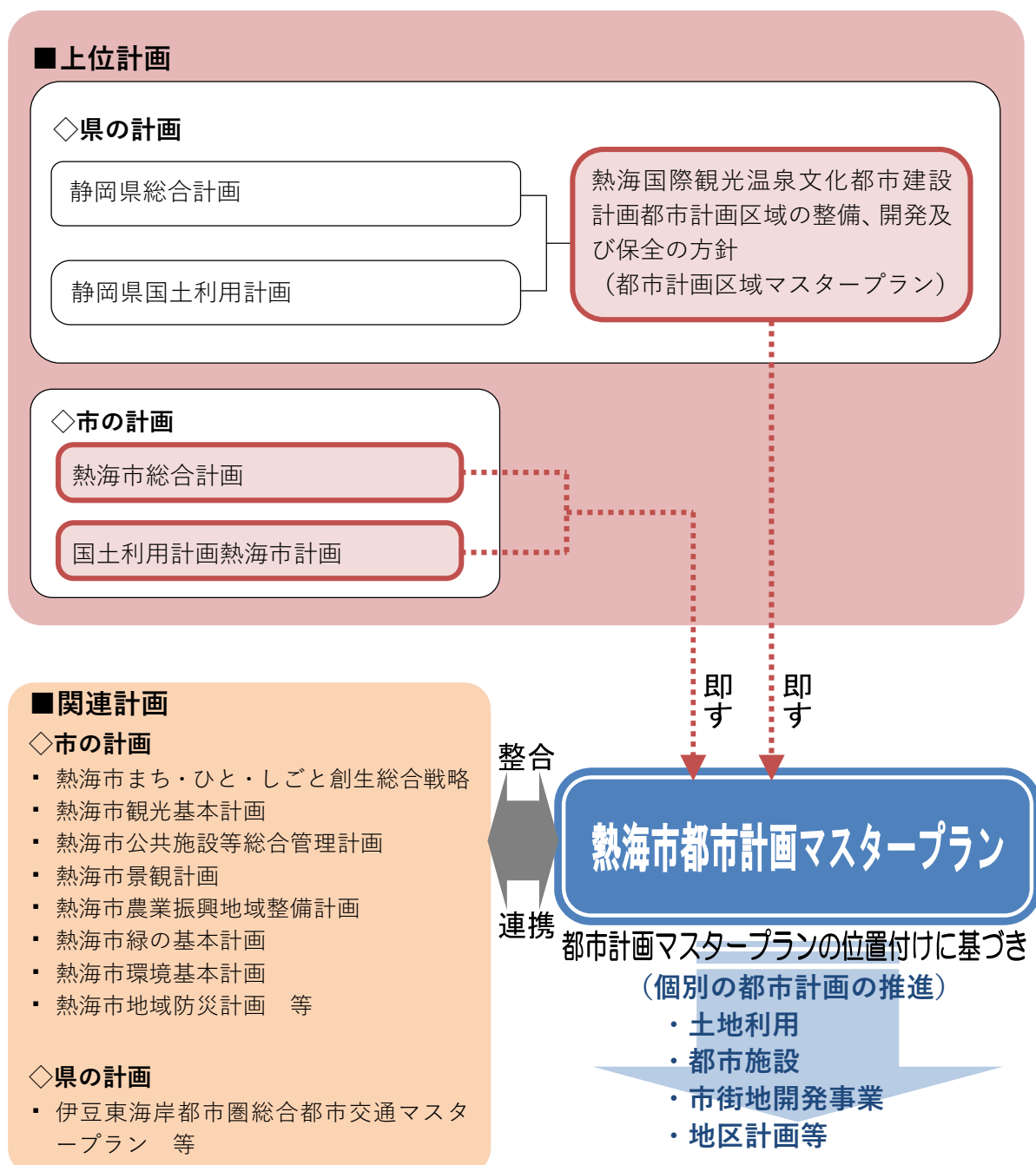
# 3. 熱海市都市計画マスタープランの概要

## 3 - 1 熱海市都市計画マスタープランの位置付け

本計画の策定にあたっては、種々の上位計画に即していなければならないとともに、関係する他分野の計画との整合を図る必要があります。

上位計画としては、本市が策定する「熱海市総合計画」、「国土利用計画熱海市計画」のほか、静岡県が策定する「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（都市計画区域マスタープラン）」等が代表的であり、本計画はこれらに即したものでなければなりません。

また、関連計画としては、「熱海市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「熱海市観光基本計画」等があり、これらの他の政策分野による個別計画との整合を図っていく必要があります。

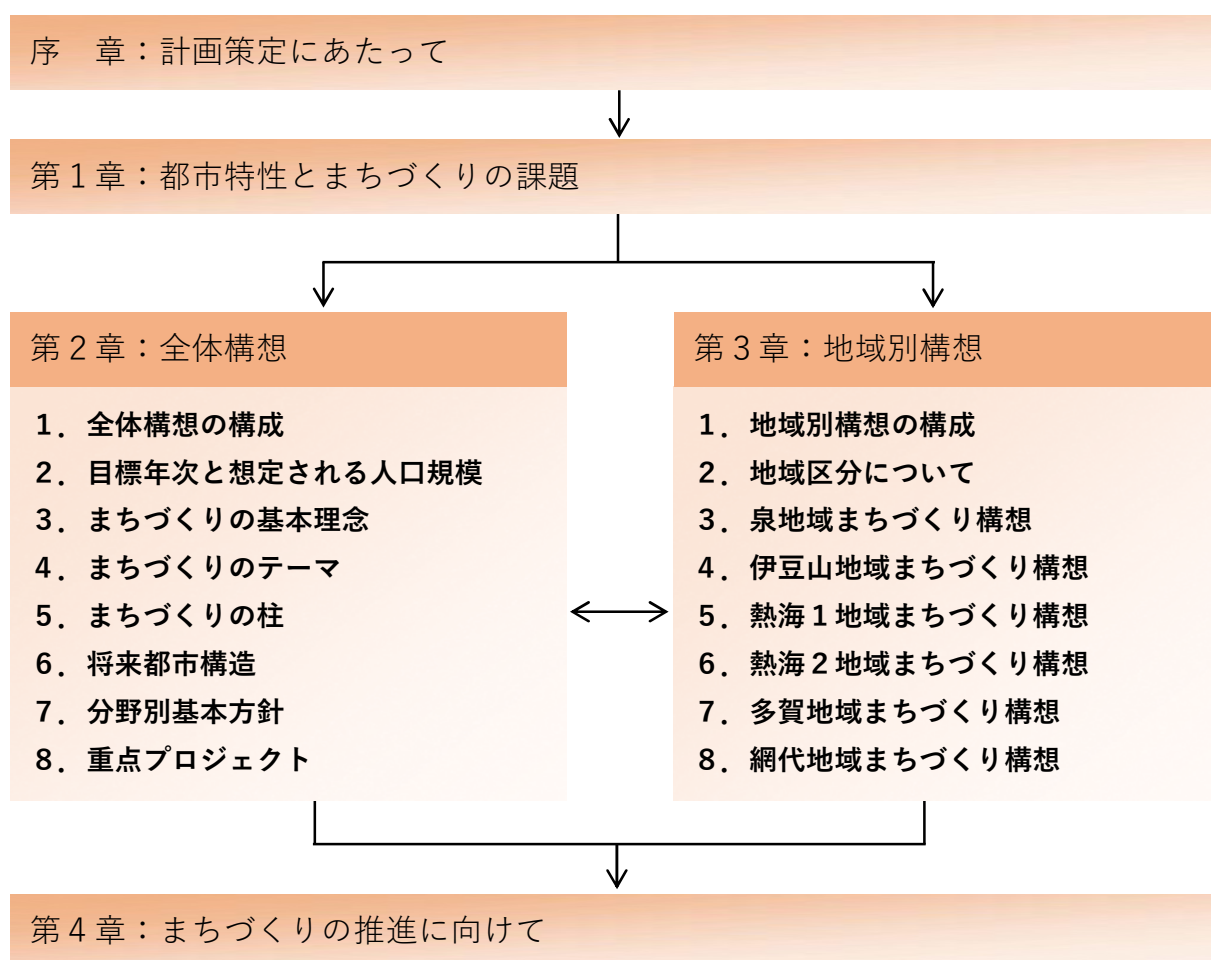


## 3 - 2 熱海市都市計画マスタープランの構成

本計画は、「都市特性とまちづくりの課題」、「全体構想」、「地域別構想」、「まちづくりの推進に向けて」で構成しています。

「全体構想」では、本市の広域的な位置付けや「熱海市総合計画」、「国土利用計画熱海市計画」、静岡県の計画等を踏まえ、本市全体としてのまちづくりの基本的な考え方を示し、「地域別構想」では、本市を「泉地域」、「伊豆山地域」、「熱海1地域」、「熱海2地域」、「多賀地域」、「網代地域」の6つの地域に分割し、各地域の特性を踏まえるとともに、地域住民から収集した意見を踏まえ、各地域におけるまちづくりの考え方を示します。

また、「まちづくりの推進に向けて」では、「全体構想」及び「地域別構想」に示したまちづくりを実現するための考え方や方策・方法等を示します。



# 第1章

## 都市特性とまちづくりの課題

---

1. 都市特性	9
2. まちづくりの課題	42



～糸川～



～あたま桜～

# 1. 都市特性

## 1 - 1 現況整理

### (1) 概況

#### 1) 位置

本市は、静岡県最東部にあり、伊豆半島の入り口に位置しています。北東側は千歳川を県境として神奈川県湯河原町に面し、北側は神奈川県湯河原町に、南側は伊東市、西側は函南町と伊豆の国市に接しています。三方を山に囲まれ、東は相模灘に面し、沖合約 10km に周囲 4km の初島があります。また、東京から新幹線で約 50 分と首都圏からもアクセスしやすくなっています。

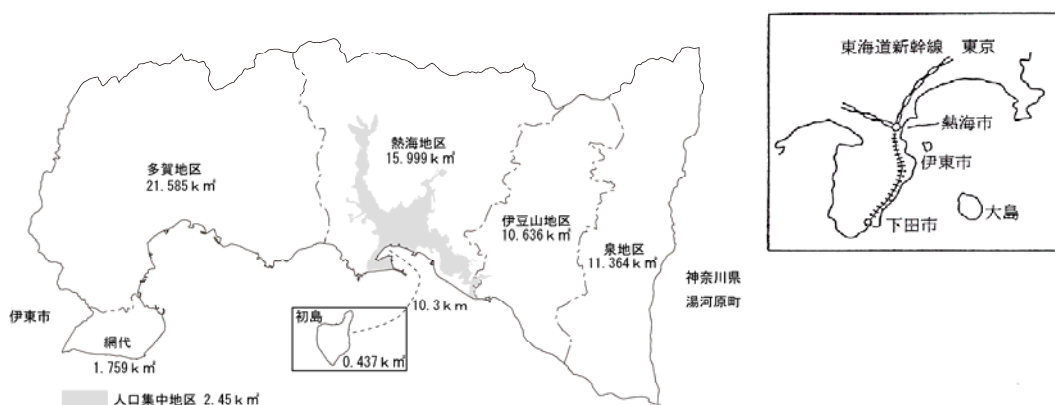


図 本市の市域  
(資料：熱海市統計書(平成 28 年版) 市の行政区域と位置図より(一部加工))

#### 2) 地形

富士箱根伊豆国立公園に指定されている本市西にある箱根外輪山から続く尾根筋から東の相模灘に向かって傾斜した起伏ある斜面にまちが発展しました。地形のほとんどが火山活動により形成され、起伏に富み、緑が豊かで、温泉に恵まれています。

急峻な地形のため平坦地が少なく、市街地は、岩戸山、日金山、鷹ノ巣山、玄岳、朝日山の山なみと海岸の間の平たんな部分を中心に、海岸から山腹にかけて階段状に発達しています。海岸線は急な崖地が連なっています。また、沖合約 10km に初島があります。

市の総面積は 61.78 km<sup>2</sup>であり、平成 28(2016)年の地目別割合をみると、48.5%が山林、原野が 10.4%、雑種地が 8.0%、畑が 12.6%、宅地が 20.5%となっており、平成 18(2006)年の地目別割合と比較しても大きな変化はありません。



## (2) 人口・世帯

### 1) 総人口・総世帯数

国勢調査によると、本市の人口は減少傾向が続いており、平成 27(2015)年では 37,544 人、世帯数は 18,846 世帯になっています。また、平成 27(2015)年における一世帯あたり人口は、2.0 人/世帯になっており、昭和 35(1960)年の一世帯あたり人口 4.3 人/世帯と比較すると大幅に減少しています。また、平成 27(2015)年国勢調査における世帯の家族類型についてみると、一般世帯 18,818 世帯のうち、親族のみの世帯が 9,832 世帯 (52.2%)、単独世帯が 8,686 世帯 (46.1%) であり、親族のみの世帯の内訳についてみると、夫婦のみの世帯が 4,102 世帯と最も多く、次いで、夫婦と子供から成る世帯が 2,585 世帯となっています。また、施設等の世帯については 28 世帯 (1.5%) となっています。

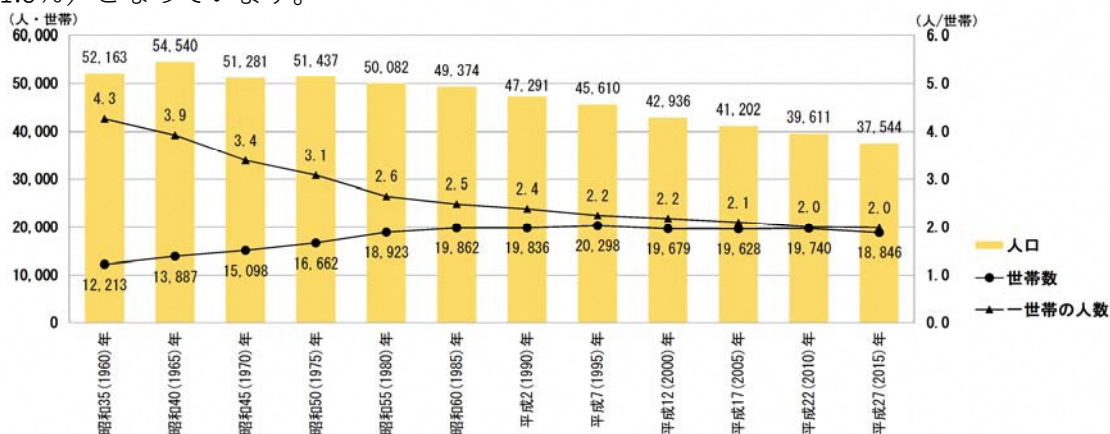


図 人口と世帯数の推移

(資料：国勢調査 地区別国勢調査人口及び世帯数 (各年 10 月 1 日現在) より)

### 【本市の将来人口推計】

国立社会保障・人口問題研究所が公表した「日本の地域別将来推計人口」(平成 25(2013)年 3 月推計)では、本市の総人口は平成 47(2035)年で 25,190 人、平成 57(2045)年で 20,027 人であり、平成 27(2015)年国勢調査総人口 37,544 人と比較すると、平成 47(2035)年では 32.9%減、平成 57(2045)年では 46.7%減と、大幅な減少が見込まれています。

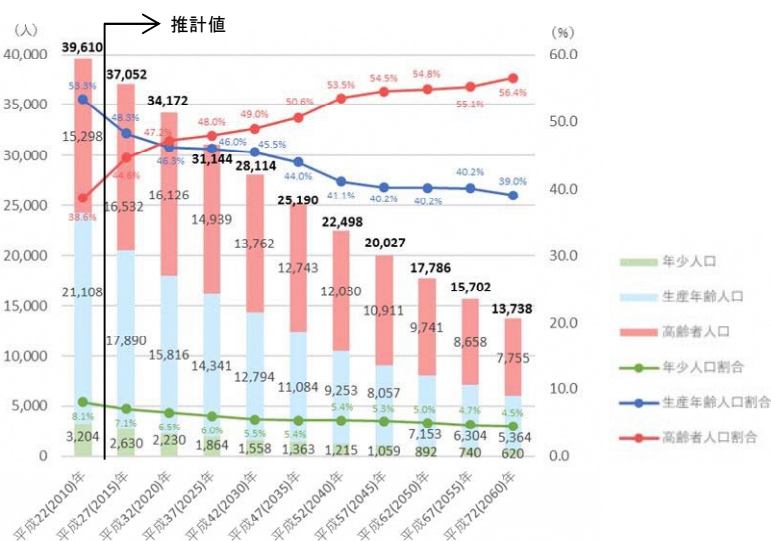


図 日本の地域別将来推計人口

(資料：平成 25 (2013) 年 3 月国立社会保障・人口問題研究所推計より)



## 2) 年齢3区分別人口

平成 27(2015)年の国勢調査によると、年少人口が 2,666 人(7.1%)、生産年齢人口が 18,077 人(48.1%)、高齢者人口が 16,742 人(44.6%)となっています。

推移をみると、総人口が減少しているにも関わらず、高齢者人口割合は増加しており、平成 7(1995)年では総人口に占める割合は 22.2%でしたが、平成 27(2015)年では 44.6%まで増加しています。また、年少人口と生産年齢人口は減少しており、年少人口についてみると、平成 7(1995)年では総人口に占める割合は 11.1%でしたが、平成 27(2015)年では 7.1%まで減少しており、生産年齢人口についてみると、平成 7(1995)年では総人口に占める割合は 66.6%でしたが、平成 27(2015)年では 48.1%まで減少しています。

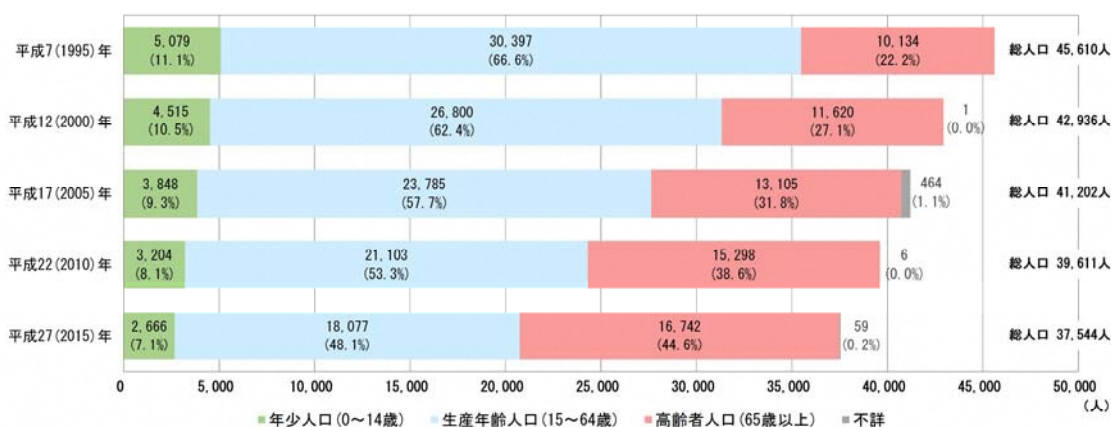


図 年齢3区分別人口の推移  
(資料：国勢調査 年齢(3区分)別国勢調査人口(各年10月1日現在)より)

## 3) 人口動態

人口動態について、自然動態をみると、出生数は近年減少傾向にあり、死亡数は平成 25(2013)年以前は増加傾向にありましたが、近年減少傾向にあります。社会動態をみると、転入、転出ともに 2,000 人前後で推移しています。

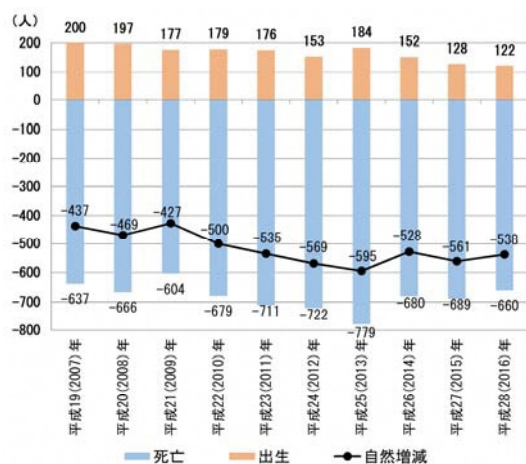


図 出生数と死亡数の推移  
(資料：熱海市統計書 人口動態(各年12月末現在)より)

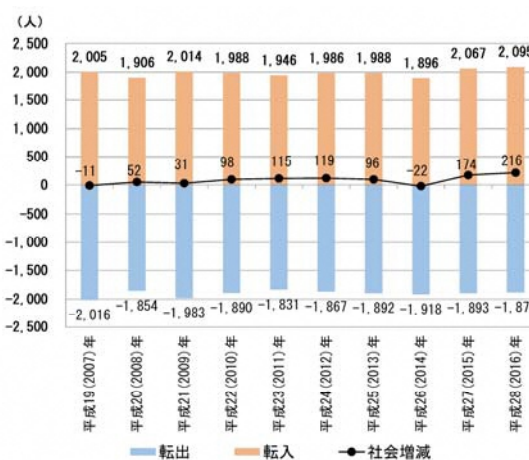


図 転入数と転出数の推移  
(資料：熱海市統計書 人口動態(各年12月末現在)より)

平成 25(2013)年から平成 28(2016)年の転出・転入数の推移についてみると、平成 26(2014)年では転出超過となっていますが、それ以外の年では転入超過となっています。

年代別の傾向についてみると、40 歳未満では「10 歳以上 20 歳未満」を除き転出超過となっている一方で、40 歳以上では転入超過となっています。

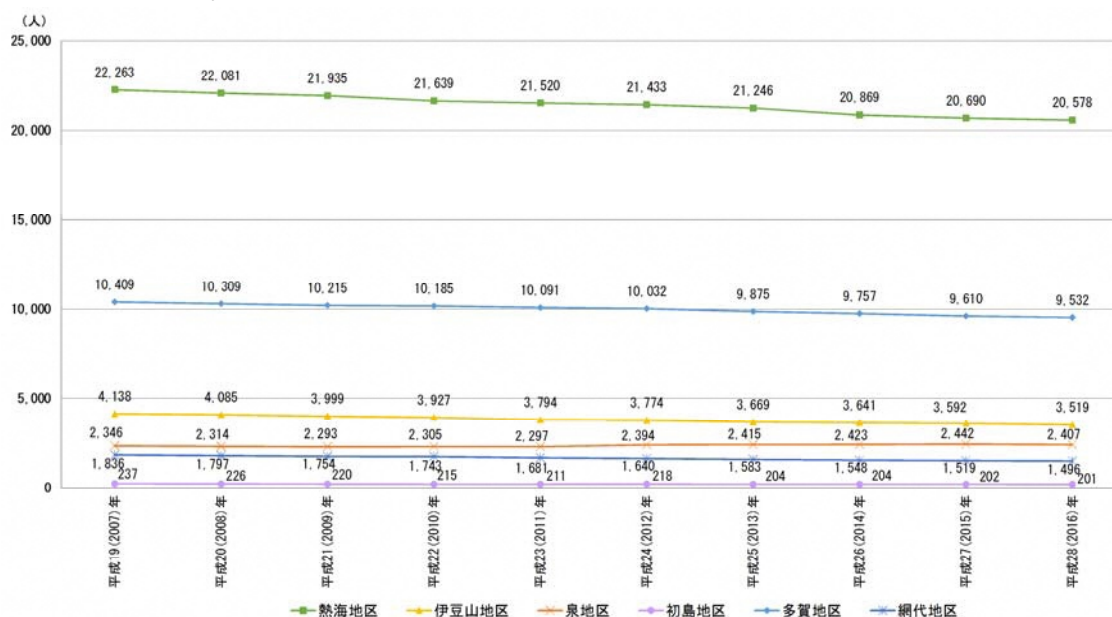
**表 転出・転入数の推移**  
(資料：住民基本台帳人口移動報告より)

	転出				転入				増減			
	平成25 (2013)年	平成26 (2014)年	平成27 (2015)年	平成28 (2016)年	平成25 (2013)年	平成26 (2014)年	平成27 (2015)年	平成28 (2016)年	平成25 (2013)年	平成26 (2014)年	平成27 (2015)年	平成28 (2016)年
10歳未満	88	97	91	85	70	84	82	62	-18	-13	-9	-23
10歳以上20歳未満	113	115	111	98	128	122	126	121	15	7	15	23
20歳以上30歳未満	481	494	500	499	352	353	405	412	-129	-141	-95	-87
30歳以上40歳未満	241	253	230	243	222	208	220	223	-19	-45	-10	-20
40歳以上50歳未満	176	192	177	169	192	208	195	198	16	16	18	29
50歳以上60歳未満	142	142	154	152	202	223	202	204	60	81	48	52
60歳以上70歳未満	441	215	203	176	632	283	289	268	191	68	86	92
70歳以上		268	252	270		279	350	370		11	98	100

#### 4) 地区別人口の推移

住民基本台帳による平成 28(2016)年地区別人口では、熱海地区が 20,578 人で最も多く、多賀地区が 9,532 人、伊豆山地区が 3,519 人、泉地区が 2,407 人、網代地区が 1,496 人、初島地区が 201 人の順になっています。

また、各地区における人口推移についてみると、熱海地区、伊豆山地区、初島地区、多賀地区、網代地区では近年減少傾向にあり、泉地区のみ近年増加傾向にありましたが、平成 28(2016)年に減少に転じています。



**図 地区別人口の推移**  
(資料：熱海市統計書 地区別住民基本台帳人口及び世帯数 (各年 12 月末現在) より)

## 5) 用途地域と DID の変遷

用途地域の変遷についてみると、昭和 55(1980)年から平成 27(2015)年まで用途地域面積の変化はありませんが、用途地域内の人口は継続して減少傾向であり、昭和 55(1980)年には 39.6 人/ha だった用途地域内人口密度が、平成 27(2015)年には 28.2 人/ha まで減少しています。また、用途地域外人口は増加傾向にありましたが、平成 27(2015)年に減少に転じています。

DID の変遷についてみると、DID 面積は昭和 40(1965)年から平成 2(1990)年までは増加傾向にありましたが、その後、平成 2(1990)年以降は減少傾向にあります。また、平成 27(2015)年には多賀・網代が DID から外れたため大幅な減少がみられます。なお、DID 人口密度は、昭和 40(1965)年から減少傾向にありましたが、平成 27(2015)年に DID 面積が大幅に減少したことにより上昇し、平成 27(2015)年では 57.7 人/ha となっています。

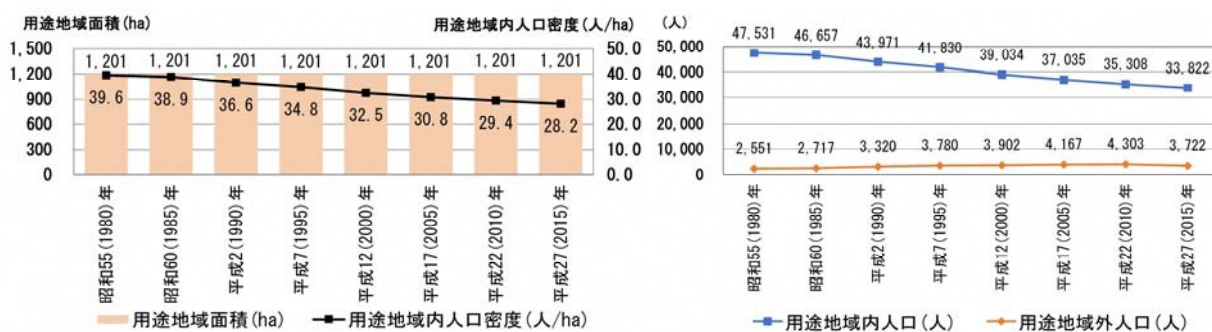


図 用途地域の面積及び人口密度・用途地域内外の人口の変遷 (資料：都市計画基礎調査より)

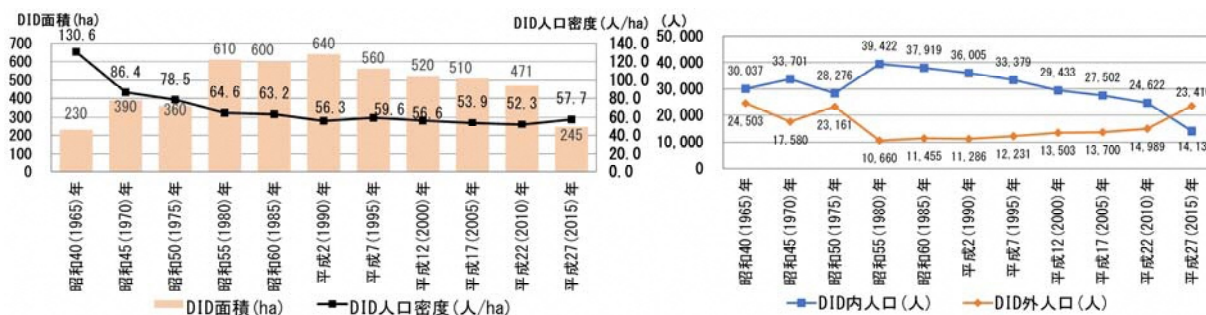


図 DID の面積及び人口密度・DID 内外の人口の変遷 (資料：国勢調査より)

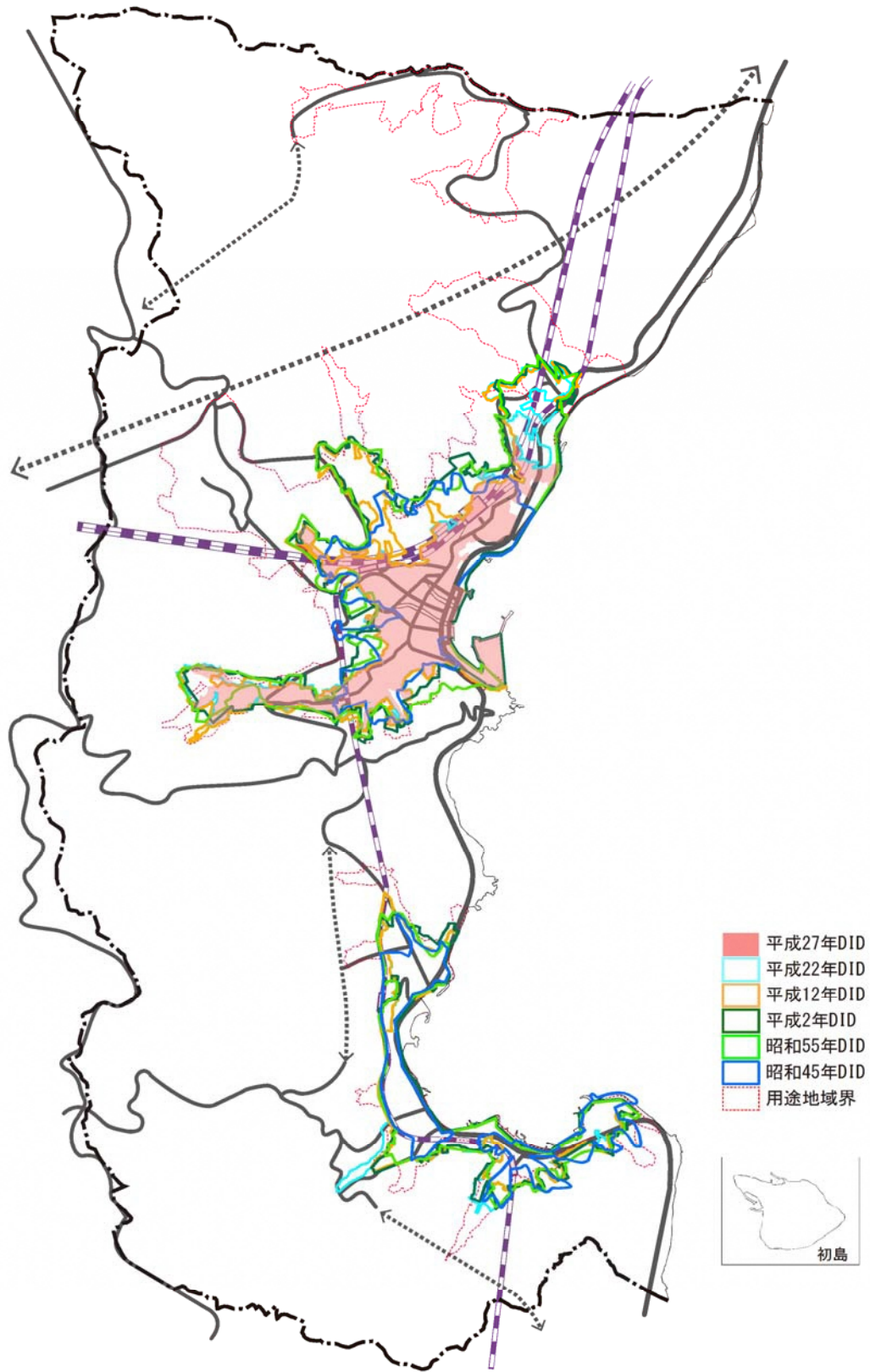


図 DIDの変遷  
 (資料：国土数値情報より)



## 6) 住宅・空き家の現状

住宅・土地統計調査によると、本市には 18,300 戸の住宅が建築されています。このうち、昭和 56(1981)年の建築基準法改正前の昭和 35(1960)年以前から昭和 55(1980)年までに建築された住宅は 8,500 戸 (46.4%) あり、現在の耐震基準に適合していない可能性があります。

**表 住宅・土地統計調査による建築時期**  
(資料：平成 25(2013)年住宅・土地統計調査より)

建築時期	各建築時期の総数	割合
昭和35(1960)年以前	1,360	7.4%
昭和36(1961)年～45(1970)年	2,410	13.2%
昭和46(1971)年～55(1980)年	4,730	25.8%
昭和56(1981)年～平成 2(1990)年	4,490	24.5%
平成 3(1991)年～ 7(1995)年	1,560	8.5%
平成 8(1996)年～12(2000)年	1,320	7.2%
平成13(2001)年～17(2005)年	1,140	6.2%
平成18(2006)年～22(2010)年	1,080	5.9%
平成23(2011)年～25(2013)年 9月	210	1.1%
全建築時期の総数	18,300	100.0%

また、住宅・土地統計調査結果を基に、平成 10(1998)年から平成 25(2013)年の本市における空き家数の住宅総数に占める割合の推移をみると、平成 10(1998)年は 42.2%で、平成 15(2003)年から平成 25(2013)年は約 50%前後で推移しています。本市の特徴として、別荘が多いことがあり、空き家のうち半数以上が二次的住宅(別荘)となっています。

住宅総数及び空き家ともに増加傾向にあります。空き家のうち二次的住宅(別荘)の数量及び住宅総数に占める割合ともに減少傾向にあります。二次的住宅(別荘)以外の空き家は、平成 15(2003)年から平成 20(2008)年にかけて減少しましたが、平成 20(2008)年から平成 25(2013)年にかけては約 1.5 倍に増加しています。

**表 住宅・土地統計調査による空き家数**  
(資料：熱海市空家等対策計画より)

		平成10 (1998)年	平成15 (2003)年	平成20 (2008)年	平成25 (2013)年			
住宅総数		31,530 (100%)	35,640 (100%)	36,000 (100%)	38,040 (100%)			
空き家	二次的住宅	未区分	11,560(32.4%)		10,190(26.8%)			
	二次的住宅 以外		賃貸用	6,380		9,100		
				売却用	2,790		3,880	
					1,840		1,440	
その他	1,750		2,050					
計		13,290(42.2%)	17,950(50.4%)	17,030(47.3%)	19,290(50.7%)			

## (3) 産業

### 1) 産業大分類別就業者数

平成 27(2015)年の国勢調査によると、産業別就業者数は、第1次産業が 265 人(1.6%)、第2次産業が 2,045 人 (12.3%)、第3次産業が 14,120 人 (85.2%)、分類不能が 136 人 (0.8%)となっています。産業別就業者数の総数は減少傾向にあり、その内訳についてみると、各産業ともに減少がみられます。

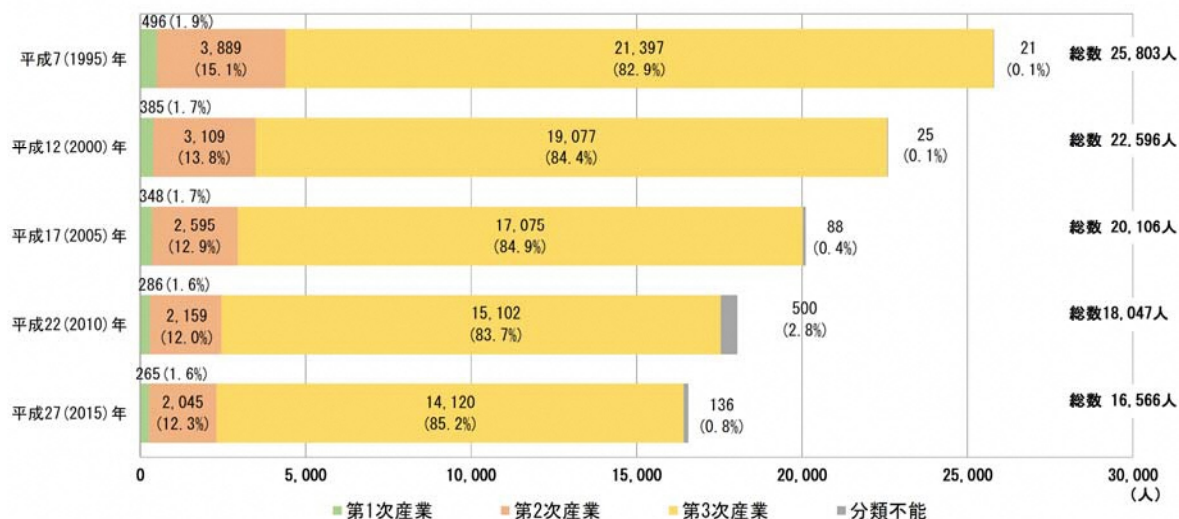


図 産業大分類別就業者数の推移

(資料：熱海市統計書 産業・男女別国勢調査就業人口(15歳以上) (各年10月1日現在) より)

### 2) 農業

経営耕地面積、専・兼業別農家数、農業従事者数ともに減少傾向にあり、平成 27(2015)年には専・兼業別農家数が 87 戸、経営耕地面積が 60ha、農業従事者が 202 人となっています。

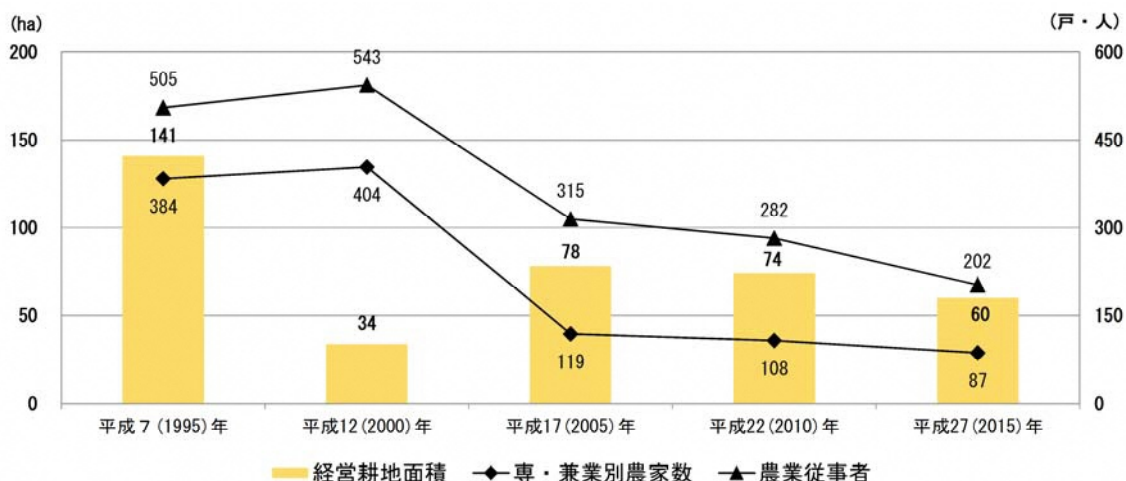


図 経営耕地面積と専・兼業別農家数と農業従事者数の推移

(資料：熱海市統計書 経営耕地面積、専・兼業別農家数 (各年2月1日現在) より)



### 3) 林業

林家数は横ばいで推移しており、林野面積は減少傾向にあります。なお、林家数については、平成 17(2005)年以降、調査対象外となっています。

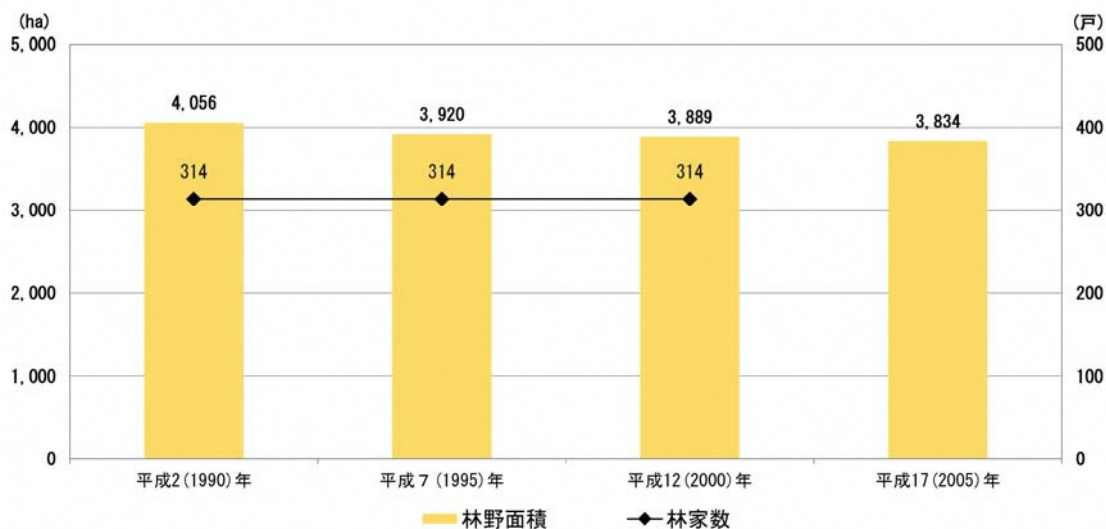


図 林家数と林野面積の推移  
 (資料：熱海市統計書 林野面積(各年3月末日現在)、林家数(各年2月1日現在)より  
 ※平成17(2005)年より林家数は調査対象外)

### 4) 工業

製造品出荷額、事業所数、従業者数ともに減少傾向です。平成 26(2014)年では製造品出荷額は 302,785 万円、事業所数は 21 事業所、従業者数は 211 人となっています。

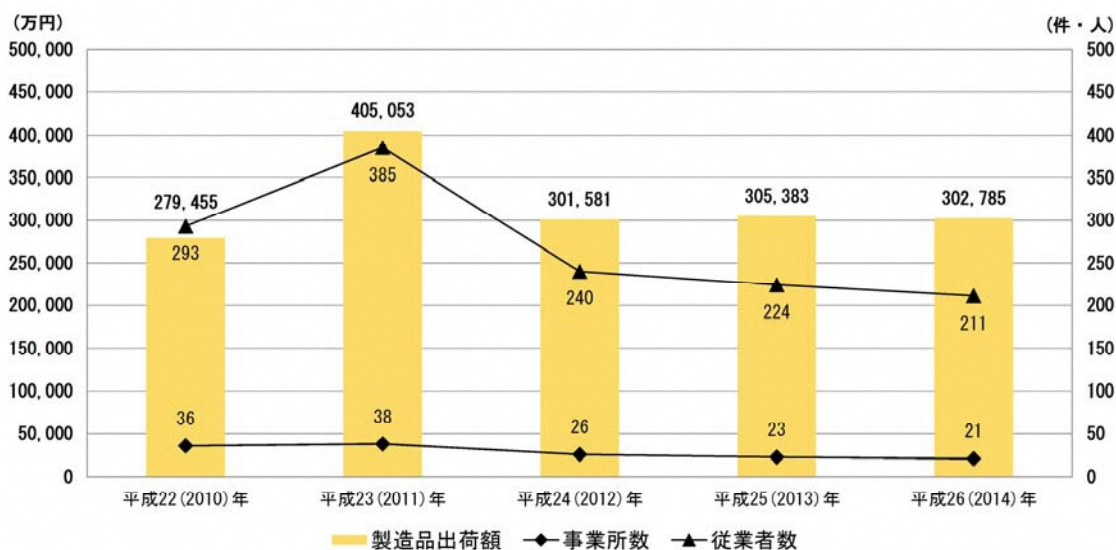


図 製造品出荷額と事業所数と従業者数の推移  
 (資料：熱海市統計書 従業者規模別の事業所数・従業者数・製造品出荷額等(従業者4人以上の事業所)  
 <平成23(2011)年>経済センサス-活動調査(2月1日現在)  
 <平成24(2012)年~平成26(2014)年>工業統計調査(各年12月末日現在)より)

## 5) 商業

年間商品販売額は減少傾向にありましたが、平成 26(2014) 年では 59,872 百万円と増加に転じています。また、従業者数についても減少傾向にありましたが、平成 26(2014)年では 2,538 人と増加に転じています。

一方で、商店数は継続して減少傾向にあります。また、「空き店舗に係る基礎調査：平成 27(2015) 年 3 月（千葉工業大学工学部建築都市環境学科 田島研究室）」によると、本市の中心市街地である咲見町・銀座町・中央町・渚町の 4 町において、全店舗 820 件中、181 件(22.1%)が空き店舗となっていること等、中心市街地における空洞化が進行しています。

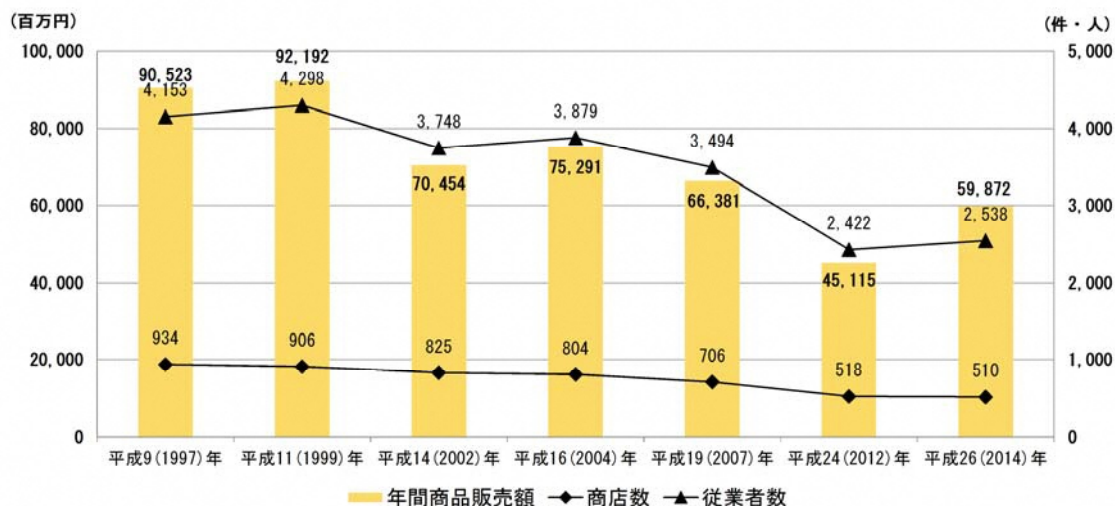


図 商店数と年間商品販売額と従業者数の推移  
 (資料：熱海市統計書 商店数・従業者数・年間商品販売額・売場面積  
 商業統計調査(平成 11(1999)年・26(2014)年は 7 月 1 日、それ以外は 6 月 1 日現在)より  
 ※平成 24(2012)年のみ、経済センサスー活動調査(2 月 1 日現在)より)

## 6) 観光

本市の宿泊施設数（ホテル・旅館、寮・保養所）のピークは、昭和 55(1980)年度であり、859 施設あったものが、平成 27(2015)年度では 291 施設と最盛期の 3 分の 1 程度となっています。

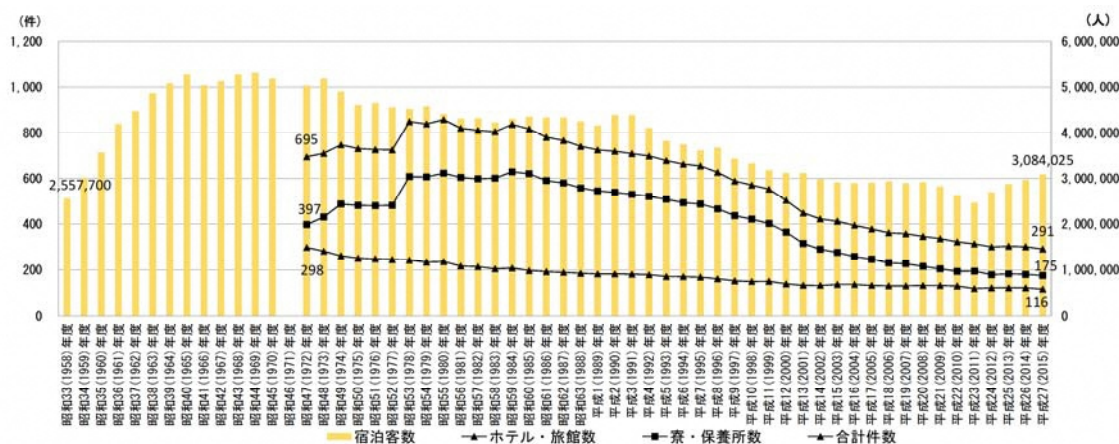


図 宿泊施設数の推移  
 (資料：財政部課税課資料より)

入湯税からみた観光交流客数（宿泊施設利用人数・観光レクリエーション客数）についてみると、近年減少傾向にありましたが、平成 23(2011)年度以降増加傾向に転じています。

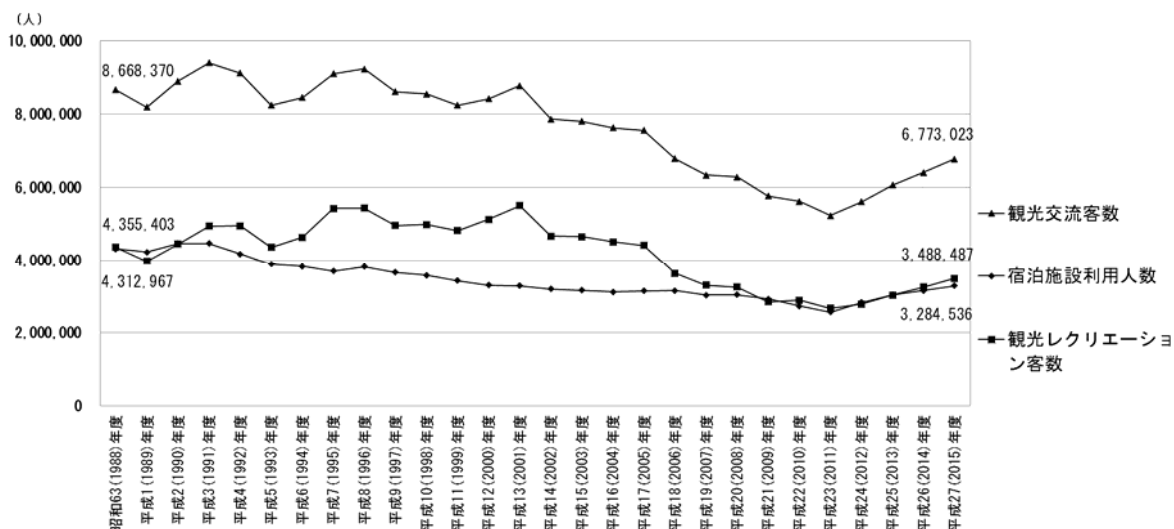


図 観光交流客数の推移  
(資料：市民生活部税務課、静岡県観光政策室より)

外国人観光客宿泊客数についてみると、平成 27(2015)年に急増したために、平成 28(2016)年に前年と比較すると減少に転じていますが、平成 26(2014)年と比較すると平成 28(2016)年の方が増加しています。また、平成 28(2016)年における外国人観光客宿泊客の国籍の内訳についてみると、「中国」が最も多く、次いで「その他」、「韓国」となっています。

なお、平成 27(2015)年のみ「その他」のうち「欧州」と「東南アジア」を別途集計しています。

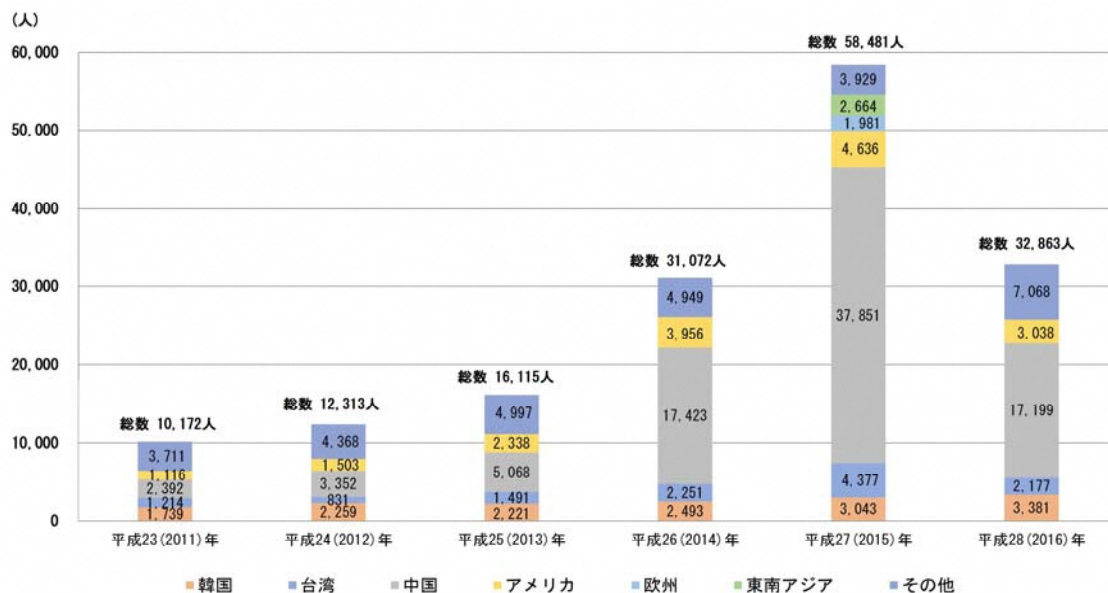


図 外国人観光客宿泊客数の推移  
(資料：観光経済課資料より)

## (4) 土地利用

### 1) 土地利用現況

市全域の 77.3%が自然的土地利用で、都市的土地利用は 22.7%であり、その中で宅地は 10%程度です。

用途地域が指定されている区域では、都市的土地利用が 63.3%を占め、37.4%が宅地になっています。宅地の中では、75.1%が住宅用地、20.9%が商業用地となっています。

表 土地利用別面積 (資料：平成 24(2012)年都市計画基礎調査より)

市街地区区分	自然的土地利用								小計	都市的土地利用										小計	合計	可住地	非可住地
	田		小計	山林	水面	自然	その他の自然的土地利用	宅地				小計	公共・公益施設用地	道路用地	交通施設用地	その他の公的施設用地	その他の空地						
	田	畑						住宅用地		商業用地	工業用地							農林漁業施設用地					
用途地域	0.0	66.6	66.6	352.3	11.5	0.9	8.8	440.1	336.9	93.8	16.5	1.6	448.8	89.3	147.0	22.2	0.0	53.1	760.4	1,200.5	712.7	487.8	
既成市街地	0.0	30.4	30.4	121.8	9.9	0.9	2.2	165.2	245.0	77.6	11.5	0.7	334.8	69.7	101.0	22.1	0.0	36.7	564.3	729.5	393.5	336.0	
新市街地	0.0	36.2	36.2	230.5	1.6	0.0	6.6	274.9	91.9	16.2	5.0	0.9	114.0	19.6	46.0	0.1	0.0	16.4	196.1	471.0	319.2	151.8	
用途地域外	0.0	324.0	324.0	3,816.0	9.2	15.5	157.9	4,322.6	117.9	63.7	10.4	6.1	198.1	211.7	143.5	1.9	0.0	82.7	637.9	4,960.5	2,780.1	2,180.4	
合計	0.0	390.6	390.6	4,168.3	20.7	16.4	166.7	4,762.7	454.8	157.5	26.9	7.7	646.9	301.0	290.5	24.1	0.0	135.8	1,398.3	6,161.0	3,492.8	2,668.2	

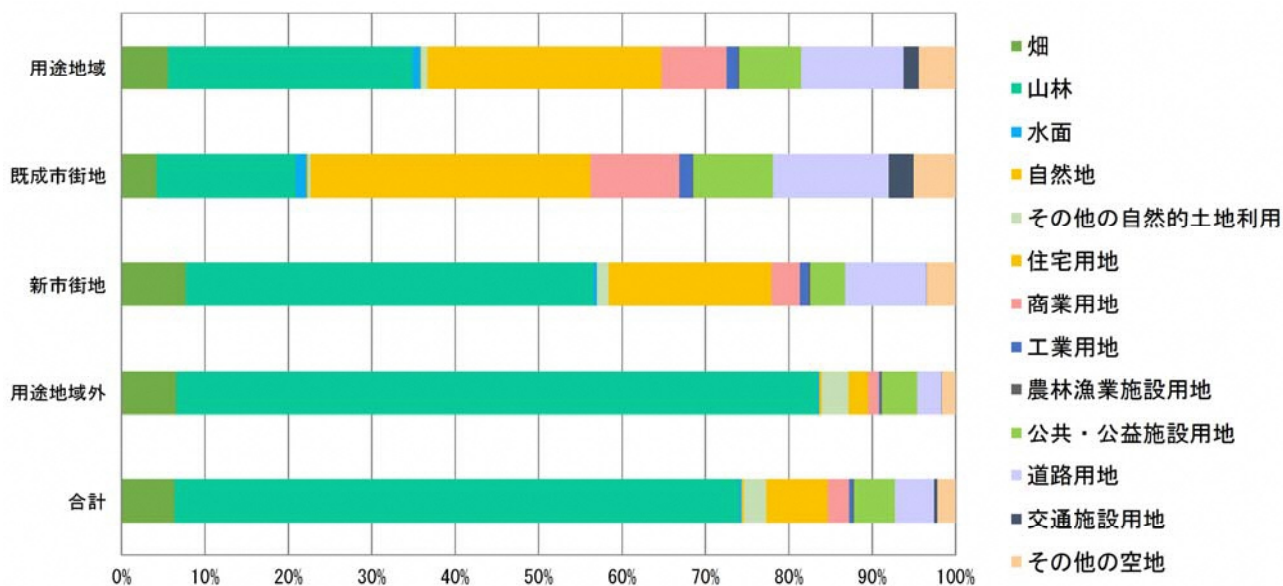


図 用途別土地利用面積比率 (資料：平成 24(2012)年都市計画基礎調査より)



## (5) 交通機関

### 1) 道路体系及び自動車交通量

本市内の道路には、南北に延びて神奈川県湯河原町及び伊東市に繋がっている国道135号、県道熱海函南線は函南町と繋がり、県道熱海箱根峠線は三島市や神奈川県箱根町に繋がっています。また、本市の幹線的な道路としては、市道熱海駅和田浜線等が市の中央部にあります。

国道135号の12時間交通量は、平日9,957～16,336台、休日12,155～15,253台で、混雑度は平日0.53～1.75となっており、交通量が多い道路となっています。

他の県道及び伊豆スカイラインは混雑度1を下回っており、円滑に通行できる状況です。

表 自動車交通量

(資料：平成27(2015)年度全国道路・街路交通情勢調査一般交通量調査報告書(道路交通センサス)より)

路線名	起点側交差路線名	終点側交差路線名	12時間交通量	大型車混入率	24時間交通量	混雑度
国道135号	伊東市,熱海市境	網代停車場線	9,957	3.30	13,044	0.53
国道135号	網代停車場線	熱海大仁線	14,354	5.60	19,809	1.49
国道135号	熱海大仁線	伊豆多賀停車場線	16,336	6.40	20,420	1.75
国道135号	伊豆多賀停車場線	熱海函南線	16,336	6.40	20,420	1.75
国道135号	熱海函南線	熱海停車場線	13,728	10.60	18,670	0.80
国道135号	熱海停車場線	十国峠伊豆山線	15,561	6.80	19,505	0.99
国道135号	十国峠伊豆山線	国道135号	15,561	6.80	19,505	1.10
国道135号	伊東市,熱海市境	網代停車場線	12,155	2.10	—	—
国道135号	網代停車場線	熱海大仁線	14,769	3.30	—	—
国道135号	熱海函南線	熱海停車場線	15,253	6.00	—	—
県道熱海函南線	国道135号	熱海箱根峠線	9,428	7.40	12,256	0.82
県道熱海函南線	熱海箱根峠線	熱海函南線	9,428	7.40	12,256	0.82
県道熱海函南線	熱海函南線	熱海市、函南町境	8,468	5.10	10,924	0.99
県道熱海函南線	熱海函南線	熱海市、函南町境	419	3.90	511	0.06
県道熱海箱根峠線	熱海函南線	熱海函南線	762	14.90	914	0.15
県道熱海函南線	国道135号	熱海箱根峠線	8,858	4.60	—	—
県道熱海函南線	熱海箱根峠線	熱海函南線	8,858	4.60	—	—
県道熱海大仁線	国道135号	伊豆スカイライン	1,181	6.90	1,417	0.19
県道十国峠伊豆山線 ※一部交通不能区間を含む	熱海函南線	国道135号	1,218	11.80	1,486	0.23
県道熱海停車場線	国道135号		8,644	5.20	11,151	0.97
県道伊豆多賀停車場線		国道135号	2,411	5.50	2,990	0.43
県道網代停車場線		国道135号	1,709	13.90	2,085	0.76
伊豆スカイライン	伊豆の国市、熱海市境	熱海市、伊豆の国市境	654	4.00	785	0.17

は休日を示す。他は平日

平成 17(2005)と平成 27(2015)年の自動車交通量（12 時間交通量（平日））の増減率についてみると、県道熱海大仁線、県道伊豆多賀停車場線では増加しており、国道 135 号と県道熱海函南線では一部の区間で減少が見られるものの、概ね増加しています。一方で、県道熱海箱根峠線、県道十国峠伊豆山線、県道熱海停車場線、県道網代停車場線、伊豆スカイラインでは減少しています。

**表 自動車交通量の推移**  
 (資料：各年度全国道路・街路交通情勢調査一般交通量調査報告書(道路交通センサス)より)

路線名	起点側交差路線名 (平成27(2015)年)	終点側交差路線名 (平成27(2015)年)	12時間交通量(平日)			交通量の増減(率)	
			平成17(2005)年	平成22(2010)年	平成27(2015)年	平成17(2005)年 /平成27(2015)年	
国道135号	伊東市,熱海市境	網代停車場線	10,365	11,231	9,957	-408	-3.9%
国道135号	網代停車場線	熱海大仁線	14,903	15,675	14,354	-549	-3.7%
国道135号	熱海大仁線	伊豆多賀停車場線	15,385	15,303	16,336	951	6.2%
国道135号	伊豆多賀停車場線	熱海函南線	15,385	15,303	16,336	951	6.2%
国道135号	熱海函南線	熱海停車場線	13,474	14,310	13,728	254	1.9%
国道135号	熱海停車場線	十国峠伊豆山線	11,046	15,997	15,561	4,515	40.9%
国道135号	十国峠伊豆山線	国道135号	11,046	15,997	15,561	4,515	40.9%
県道熱海函南線	国道135号	熱海箱根峠線	8,656	9,162	9,428	772	8.9%
県道熱海函南線	熱海箱根峠線	熱海函南線	8,656	9,162	9,428	772	8.9%
県道熱海函南線	熱海函南線	熱海市、函南町境	8,107	8,013	8,468	361	4.5%
県道熱海函南線	熱海函南線	熱海市、函南町境	588	458	419	-169	-28.7%
県道熱海箱根峠線	熱海函南線	熱海函南線	965	780	762	-203	-21.0%
県道熱海大仁線	国道135号	伊豆スカイライン	904	1,165	1,181	277	30.6%
県道十国峠伊豆山線 ※一部交通不能区間を含む	熱海函南線	国道135号	1,843	1,693	1,218	-625	-33.9%
県道熱海停車場線	国道135号		8,799	8,569	8,644	-155	-1.8%
県道伊豆多賀停車場線		国道135号	2,366	2,304	2,411	45	1.9%
県道網代停車場線		国道135号	1,843	1,795	1,709	-134	-7.3%
伊豆スカイライン	伊豆の国市、熱海市境	熱海市、伊豆の国市境	889	1,145	654	-235	-26.4%



## 2) 自動車保有台数

自動車保有台数は、平成 28 (2016) 年で全車種合わせて約 26,000 台です。経年的にみると、二輪車、小型車、トラック等は減少傾向、普通車は横ばい、軽四輪が増加傾向にあります。全車種の台数としては減少傾向にあります。

表 自動車保有台数の推移  
(資料：熱海市統計書 自動車保有台数(各年 4 月 1 日現在)より)

(台)

	総数	乗用車		準乗 用車	トラッ ク等	バス	軽四輪	三輪車	二輪車	小型 特殊
		普通車	小型車							
平成19(2007)年	28,004	11,480	4,512	611	1,277	83	6,576	—	7,937	40
平成20(2008)年	27,670	11,069	4,419	554	1,248	80	6,795	—	7,889	35
平成21(2009)年	27,241	10,846	4,394	520	1,141	76	6,950	—	7,665	43
平成22(2010)年	26,962	10,797	4,426	501	1,087	73	7,057	1	7,401	45
平成23(2011)年	26,628	10,663	4,389	479	1,057	66	7,131	2	7,181	49
平成24(2012)年	26,479	10,595	4,406	444	1,037	66	7,285	2	7,003	47
平成25(2013)年	26,363	10,490	4,425	429	998	66	7,421	1	6,913	45
平成26(2014)年	26,198	10,348	4,462	411	977	63	7,579	—	6,774	46
平成27(2015)年	26,229	10,317	4,529	389	970	70	7,724	—	6,713	46
平成28(2016)年	26,005	10,224	4,529	375	972	73	7,799	—	6,515	47

また、本市における交通事故状況についてみると、平成 28(2016)年に本市で発生した交通事故のうち、65 歳以上の割合は 42.4%と半数近くを占めており、静岡県全体の 31.5%を上回っています。なお、平成 28(2016)年に本市で発生した交通事故のうち、県外から来た人の割合は 47.6%と半数近くを占めており、静岡県全体の 8.3%を大きく上回っています。

## 3) 公共交通

### ① 一般乗合バスの利用状況

一般乗合バスの利用者数は近年増加傾向にあり、平成 27(2015)年の一般乗合バス利用者数は 3,815,711 人、そのうち定期バス利用者は 674,844 人です。



図 一般乗合バス利用者数の推移  
(資料：熱海市統計書 一般乗合バスの利用状況より)

## ② 熱海駅の乗車人員

鉄道は、熱海市の東西に首都圏と近畿圏を結ぶ JR 東海道新幹線及び JR 東海道本線・伊東線があります。

各路線とも熱海駅における一日平均乗車人員が増加傾向にあり、平成 27(2015)年度では、JR 東海道新幹線 4,543 人、JR 東海道本線・伊東線 9,842 人となっています。



図 熱海駅における一日平均乗車人員の推移  
(資料：静岡県統計年鑑 鉄道運輸状況より)

## ③ 航路別乗降客数

港湾は、熱海港（渚・横磯地区、多賀地区、伊豆山地区）、南熱海地区の網代漁港があり、その他、県内唯一の離島である初島には初島漁港があります。

なお、航路としては、熱海港（渚・横磯地区）と初島、初島と伊東港、熱海港（渚・横磯地区）と伊東港・大島を結ぶものがあります。

航路別乗降客数についてみると、大島航路における熱海港乗降客は、平成 24(2012)年以降減少傾向にありましたが、平成 27(2015)年には増加に転じています。また、初島航路における乗降客数は熱海港・伊東港ともに、近年継続して増加傾向にあります。

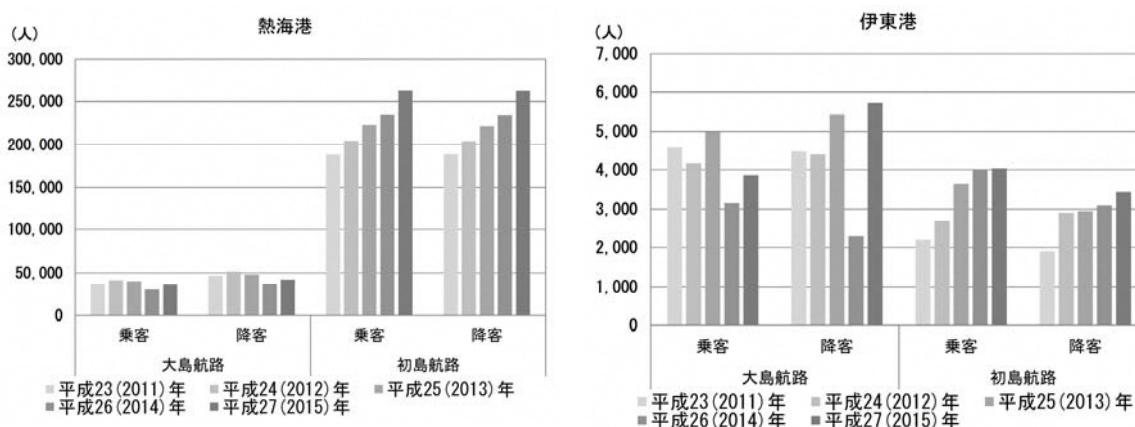


図 航路別乗降客数の推移  
(資料：熱海市統計書 航路別乗降客数より)

## (6) 都市整備の状況

### 1) 都市計画道路

都市計画道路は、21路線あり、10路線が整備済み、9路線が整備中、2路線が未着手となっています。総延長 24,521mのうち 18,611mが改良済みで、本市は県内市町のうち御前崎市に次いで2番目に改良率が高くなっています。

表 都市計画道路の決定状況  
(資料：静岡県の都市計画(資料編) 市町・路線別一覧  
(平成29(2017)年3月31日現在)より)

種別	名称		計画決定		改良済延長 (m)
	番号	路線名	幅員 (m)	延長 (m)	
幹線街路	3・4・1	熱海駅前通り線	17	136	136
幹線街路	3・5・2	熱海駅海岸通り線	15	2,670	2,250
幹線街路	3・5・3	熱海駅和田浜通り線	12	2,170	2,120
幹線街路	3・5・4	都松水口線	12	520	520
幹線街路	3・6・5	小嵐線	8	1,780	1,740
幹線街路	3・6・6	来の宮駅笹尻線	11	3,660	3,660
幹線街路	3・6・7	来の宮線	10	785	785
幹線街路	3・6・8	熱海駅伊豆山神社線	9	2,850	1,890
幹線街路	3・6・9	咲見町来の宮線	9	810	810
幹線街路	3・6・10	銀座通り線	9	330	300
幹線街路	3・6・11	温泉通り水口線	8	1,200	680
幹線街路	3・6・12	三ツ石相ノ原線	8	720	720
幹線街路	3・6・13	戸又大渡所線	9	1,800	790
幹線街路	3・6・14	宮脇片山線	9	1,060	0
幹線街路	3・6・15	風越藪ノ内線	9	1,370	0
幹線街路	3・5・16	池田楠ヶ洞線	12	830	590
特殊街路	8・6・1	熱海駅咲見町線	8	170	170
特殊街路	8・7・2	糸川遊歩道1号線	6	350	350
特殊街路	8・7・3	糸川遊歩道2号線	6	325	325
特殊街路	8・7・4	初川遊歩道1号線	6	455	455
特殊街路	8・7・5	初川遊歩道2号線	6	530	320
計		21路線	—	24,521	18,611

表 県内市町における都市計画道路の計画決定・改良済延長の総集計及び改良率  
(資料：静岡県の都市計画(資料編) 市町・路線別一覧(平成29(2017)年3月31日現在)より)

都市名	計画決定(m)	改良済(m)	改良率(%)	都市名	計画決定(m)	改良済(m)	改良率(%)
南伊豆町				富士市	207,800	109,860	52.9
下田市	12,160	3,940	32.4	富士宮市	64,620	31,340	48.5
河津町	7,130	2,500	35.1	静岡市	371,620	267,470	72.0
東伊豆町	4,235	1,560	36.8	藤枝市	126,890	84,240	66.4
伊東市	26,519	15,750	59.4	焼津市	116,960	85,937	73.5
<b>熱海市</b>	<b>24,521</b>	<b>18,611</b>	<b>75.9</b>	島田市	92,160	60,730	65.9
伊豆市	5,640	1,580	28.0	吉田町	34,830	24,320	69.8
伊豆の国市	1,442	282	19.6	牧之原市	38,220	10,902	28.5
函南町	15,540	5,530	35.6	御前崎市	23,610	18,230	77.2
御殿場市	90,980	35,660	39.2	掛川市	147,955	66,345	44.8
小山町	28,130	1,720	6.1	菊川市	41,000	26,350	64.3
三島市	43,550	28,290	65.0	袋井市	89,040	53,780	60.4
沼津市	147,990	71,440	48.3	森町	25,870	11,025	42.6
長泉町	30,410	22,170	72.9	磐田市	162,320	95,910	59.1
清水町	11,110	5,280	47.5	浜松市	426,080	275,700	64.7
裾野市	44,630	30,130	67.5	湖西市	59,650	40,770	68.3
				合計	2,522,612	1,507,352	59.8

## 2) 都市計画公園・緑地

都市計画公園は、11箇所あり、街区公園2、近隣公園2、地区公園1、総合公園3、風致公園3が都市計画決定されています。都市計画公園の決定面積156.04haのうち開設面積は129.74ha(83.1%)となっています。本市の人口一人あたり開設面積は約35㎡で、県内で最も高くなっています。ただし、これは姫の沢公園(開設面積104.10ha)によるところが大きく、身近な公園が十分とはいえない状況となっています。また、都市計画緑地としては、お宮緑地が都市計画決定されており、全面供用しています。

表 都市計画公園等の決定状況  
(資料：静岡県の都市計画(資料編) 市町・公園別一覧  
(平成29(2017)年3月31日現在)より)

公園				
種別	名称		計画決定面積 (ha)	開設面積 (ha)
	番号	公園名		
児童公園 (街区公園)	2・2・1	渚小公園	0.54	0.54
児童公園 (街区公園)	2・2・2	緑ガ丘公園	0.10	0.10
近隣公園	3・3・1	熱海海浜公園	1.20	1.20
近隣公園	3・3・2	泉公園	1.10	1.10
地区公園	4・4・1	小山臨海公園	5.00	4.80
総合公園	5・4・1	錦ヶ浦公園	5.90	0.00
総合公園	5・5・2	網代朝日山公園	14.20	4.40
総合公園	5・6・3	姫の沢公園	108.00	104.10
風致公園	7・4・1	梅園	4.40	4.40
風致公園	7・4・2	伊豆山子恋の森公園	9.10	9.10
風致公園	7・4・3	林ガ丘公園	6.50	0.00
計	11箇所		156.04	129.74

緑地				
種別	名称		計画決定面積 (ha)	供用面積 (ha)
	番号	緑地名		
緑地	1	お宮緑地	0.59	0.59
計	1箇所		0.59	0.59

表 都市計画公園開設状況・一人あたり開設面積比較  
(資料：静岡県の都市計画(資料編) 市町・公園別一覧(平成29(2017)年3月31日現在)より)

都市名	計画決定 (ha)	開設済(ha)	開設率 (%)	人口	一人当り 開設面積(㎡)	都市名	計画決定 (ha)	開設済(ha)	開設率 (%)	人口	一人当り 開設面積(㎡)
南伊豆町	0.19	0.19	100.0	8,574	0.2	富士市	396.70	191.15	48.2	255,060	7.5
下田市	41.02	41.02	100.0	22,477	18.2	富士宮市	86.67	71.27	82.2	133,989	5.3
河津町	0.35	0.35	100.0	7,455	0.5	静岡市	345.80	211.31	61.1	707,173	3.0
東伊豆町	0.00	0.00		12,662		藤枝市	94.09	83.65	88.9	146,233	5.7
伊東市	117.84	54.01	45.8	69,870	7.7	焼津市	36.12	31.74	87.9	140,861	2.3
<b>熱海市</b>	<b>156.04</b>	<b>129.74</b>	<b>83.1</b>	<b>37,612</b>	<b>34.5</b>	島田市	114.01	27.02	23.7	99,761	2.7
伊豆市	0.28	0.28	100.0	31,625	0.1	吉田町	48.13	20.99	43.6	29,691	7.1
伊豆の国市	38.72	21.56	55.7	49,353	4.4	牧之原市	22.58	22.51	99.7	46,413	4.8
函南町	29.55	14.75	49.9	38,261	3.9	御前崎市	56.41	15.51	27.5	33,227	4.7
御殿場市	19.80	15.40	77.8	88,797	1.7	掛川市	168.79	140.66	83.3	117,685	12.0
小山町	0.00	0.00		18,933		菊川市	52.37	32.17	61.4	47,827	6.7
三島市	31.93	23.95	75.0	111,239	2.2	袋井市	165.00	165.00	100.0	87,557	18.8
沼津市	324.82	125.08	38.5	198,124	6.3	森町	1.51	1.50	99.3	18,734	0.8
長泉町	3.26	1.87	57.4	42,899	0.4	磐田市	90.38	50.13	55.5	170,430	2.9
清水町	0.00	0.00		32,690		浜松市	1,280.99	408.07	31.9	806,407	5.1
裾野市	17.49	17.31	99.0	52,761	3.3	湖西市	30.81	18.31	59.4	60,306	3.0
合計	3,771.65	1,936.50	51.3	3,724,686	5.2						

### 3) 下水道

下水道（汚水）の幹線は、熱海地区及び泉地区の用途地域内は整備済みとなっていますが、伊豆山地区の七尾（鳴沢川幹線）、下多賀地区の小山、和田木（水神川幹線）及び網代地区（網代幹線）は未整備となっています。下水道普及率は、行政人口に対して 66.9%、面整備率は、事業計画処理面積に対して 75.7%となっています。

表 下水道事業の概要（資料：熱海市資料（平成 29(2017)年 3 月 31 日現在）より）

区 分		熱海処理区	泉処理区	全 体
行政人口	面 積	5,042 ha	1,136 ha	6,178 ha
	世 帯 数	19,953 世帯	1,463 世帯	21,416 世帯
	人 口	35,174 人	2,438 人	37,612 人
処理区域面積	全 体 計 画	1,041.4 ha	106.0 ha	1,147.4 ha
	事業計画処理面積	919 ha	105 ha	1,024 ha
	整備済面積	707.84 ha	67.42 ha	775.26 ha
処理人口	全 体 計 画	23,900 人	1,300 人	25,200 人
	事業計画処理人口	25,100 人	1,700 人	26,800 人
	処理可能人口	24,060 人	1,108 人	25,168 人
		14,080 戸	637 戸	14,717 戸
	水洗化人口	21,244 人	970 人	22,214 人
	12,528 戸	558 戸	13,086 戸	
処理能力	全 体 計 画	45,000 m <sup>3</sup> /日		45,000 m <sup>3</sup> /日
	事業計画処理能力	45,000 m <sup>3</sup> /日		45,000 m <sup>3</sup> /日
	既設処理能力	45,000 m <sup>3</sup> /日 A系 25,000 B系 20,000		45,000 m <sup>3</sup> /日 A系 25,000 B系 20,000
排 除 方 式	分 流 式	分 流 式		
普 及 率 $\frac{\text{処理可能人口}}{\text{行政人口}}$	68.4 %	45.4 %	66.9 %	
水 洗 化 率 $\frac{\text{水洗化人口}}{\text{処理可能人口}}$	88.3 %	87.5 %	88.3 %	
面 整 備 率 $\frac{\text{整備済面積}}{\text{事業計画処理面積}}$	77.0 %	64.2 %	75.7 %	

### 4) その他の施設

本市におけるその他の都市施設としては、自動車駐車場 1 件（東駐車場）、ごみ焼却場 1 件（熱海ごみ焼却場）、火葬場 1 件（熱海市火葬場）があり、自動車駐車場、ごみ焼却場については全面供用済み、火葬場については一部供用済みとなっています。

## (7) 都市計画・土地利用規制の状況

本市の都市計画では、行政区域全体の6,178haが都市計画区域に指定されており、区域区分は定めていないため非線引き区域となっています。

地域地区の指定状況についてみると、用途地域は、全市域の約19%にあたる1,201haに指定されています。第2種中高層住居専用地域が44.5%、第1種中高層住居専用地域が24.8%、第2種住居地域は15.2%で住居系用途地域が多く、商業地域は7.0%、近隣商業地域は6.4%となっています。

特別用途地区として、娯楽レクリエーション地区が480ha、観光にぎわい商業地区が117ha指定されています。

また、その他の地域地区としては、高度地区900ha、防火・準防火地域172ha、景観地区13ha、風致地区5,171ha、臨港地区7haが指定されています。

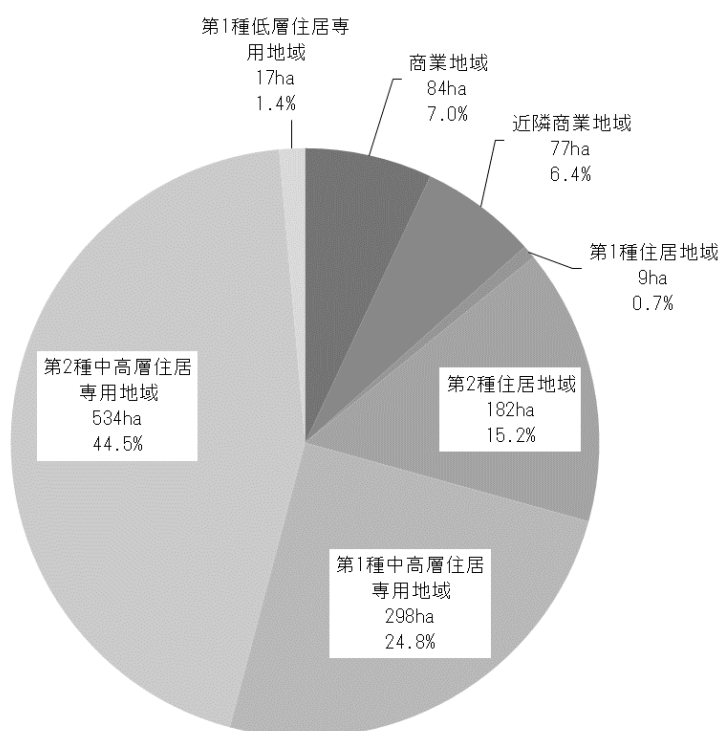


図 用途地域の指定状況

(資料：熱海市統計書 都市計画地域・地区指定面積 (平成28(2016)年4月1日現在) より)



## (8) 公共施設

本市が保有する建物を建築年度別にみると、昭和 25(1950)年以降、人口の増加や国の施策方針等に従い、公共施設が整備されてきました。昭和 26(1951)年の公営住宅法施行から昭和 54(1979)年にかけて和田山市営住宅や相の原市営住宅、笹良ヶ台市営住宅等の大規模な市営住宅が次々と建設されました。その後、昭和 59(1984)年以降は、桃山小学校や多賀小学校の学校教育系施設の建設が続きました。人口や市税収入が減る中であっても、公共施設の整備や取得は続き、公共施設は増加してきました。昭和 56(1981)年以前の旧耐震基準の下、建設された施設は 98,081.0 m<sup>2</sup> (47.9%) であり、新耐震基準施設は 106,591.4 m<sup>2</sup> (52.1%) となっています。築 30 年以上が経過している建物は 115,636.7 m<sup>2</sup> で 56.5% を占めています。この時期に建設された施設の多くは市営住宅です。

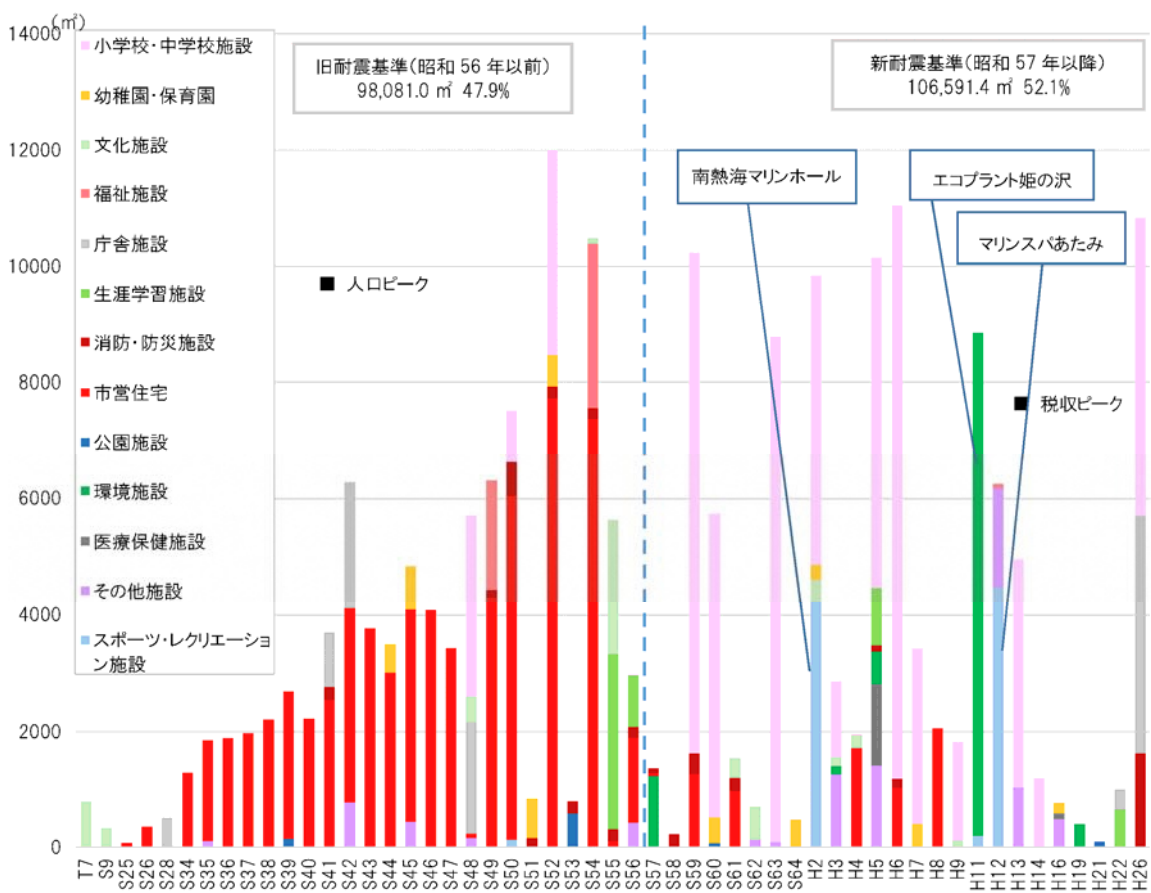


図 建設年別整備状況(延床面積)  
(資料：熱海市公共施設等総合管理計画 築年別整備状況より)



## (9) 防災

### 1) 地域防災

「地域防災計画(平成 29(2017)年 3 月)」によると、本市において予想される災害としては、風水害、高潮・高波、地震・津波、土石流・がけ崩れ等、火災・爆発等があります。また、静岡県第 4 次地震被害想定によると、本市の震度は、6 弱から 7 とされています(震度分布においては、静岡県第 4 次地震被害想定(第一次報告)が最大となる)。

表 予想される主な災害

(資料：地域防災計画 予想される災害と地域より抜粋)

区分	予想される主な災害
風水害	・ 台風の接近又は上陸により暴風雨、豪雨の発生 ・ 発達した低気圧の通過で局地的豪雨の発生
高潮・高波	・ 台風や低気圧等による高潮・高波の発生 ・ 海上を吹走する西風による高波の発生
地震・津波	・ 東海地震等(駿河トラフ・南海トラフ沿いと相模トラフ沿いで発生するレベル 1・2 の地震・津波、その他本市において注意すべき地震、当該地震に起因する津波及びこれらに伴う災害)の発生
土石流・がけ崩れ等	・ 降雨時や地震時等の被害の発生 ※土石流、地すべり、がけ崩れについては、市内で砂防指定地が 22 箇所、急傾斜地崩壊危険区域は 19 箇所、土砂災害警戒区域が 233 箇所(いずれも平成 27(2015)年度末)が指定されており、地すべり危険箇所については 1 箇所ある
火災・爆発	・ 石油タンク等危険物施設、高圧ガス施設等における事故の発生 ・ 住宅密集地域及び消防水利の不便な地域における大火災の発生

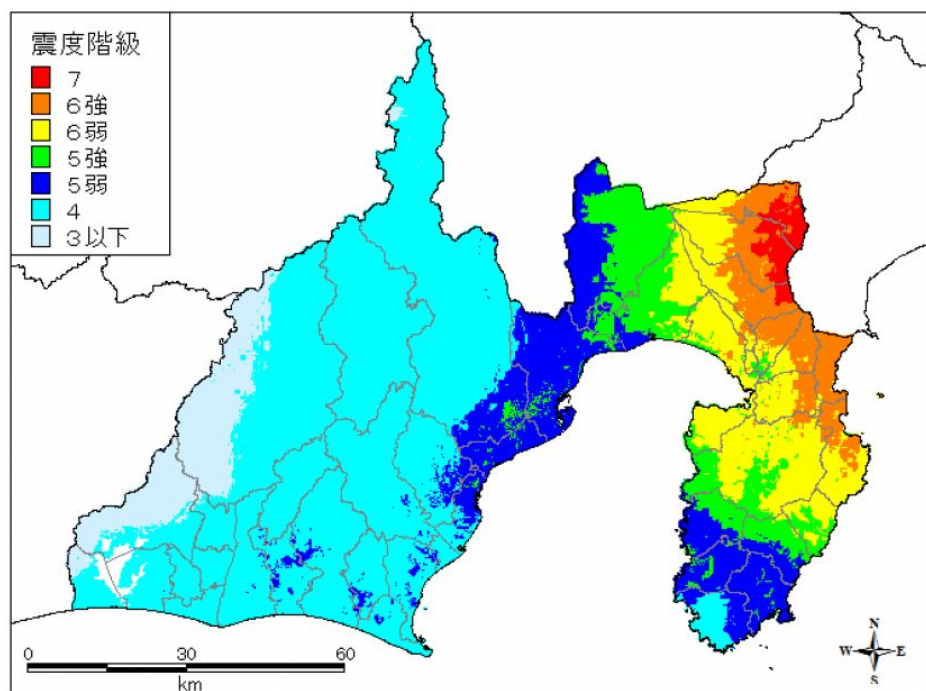


図 相模トラフ沿いで発生する地震(レベル 2)の震度分布  
(資料：静岡県第 4 次地震被害想定調査(第一次報告)より)

## (10) 財政

### 1) 歳入の推移（一般会計）

本市の一般会計の歳入総額は、平成 27(2015)年度で約 188.7 億円となっています。歳入の根幹をなす市税収入は、昭和 50(1975)年度以降、人口が減少し続けているにもかかわらず、ほぼ一貫して増加し、平成 8(1996)年度の約 138.9 億円をピークに、その後は減少を続けております。平成 19(2007)年度には約 110.7 億円であったものが、その後の景気低迷等の要因により減少傾向にあり、平成 24(2012)年度には 100 億円を割り込み、約 97.9 億円に減少し、平成 27(2015)年度の収入額は約 97.6 億円で、ピーク時から約 40 億円（約 30%）減少しています。

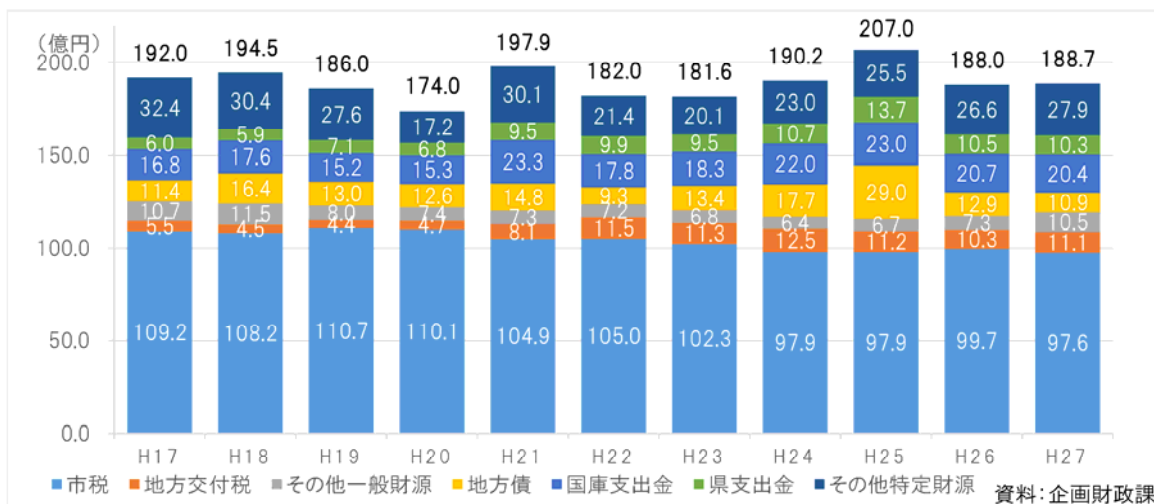


図 歳入の推移（一般会計）

（資料：熱海市公共施設等総合管理計画 歳入の推移（一般会計）より）

### 2) 歳出の推移（一般会計）

本市の一般会計の支出総額は、平成 27(2015)年度で約 176.7 億円となっています。歳出の構成では、扶助費が年々増加傾向にあります。また公共施設の整備や更新等に充てられる投資的経費は、平成 24(2012)年度から平成 26(2014)年度にかけて行財政改革プランで凍結していた中学校改築事業や駅前広場整備事業、市庁舎建設事業を実施したことにより増加しています。

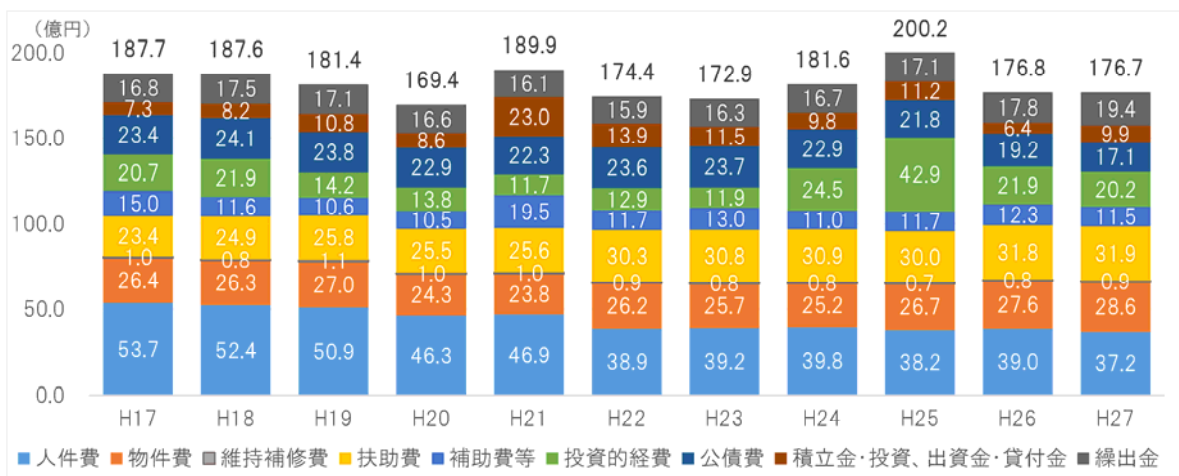


図 歳出の推移（一般会計）

（資料：熱海市公共施設等総合管理計画 歳出の推移（一般会計）より）

## 1 - 2 まちづくりに関する市民の意向

### (1) 市民意向調査の概要

本調査は、本計画を策定するにあたり、市民を対象として、市民のまちづくりに対する意見・意向・将来像等を把握することを目的に実施しました。

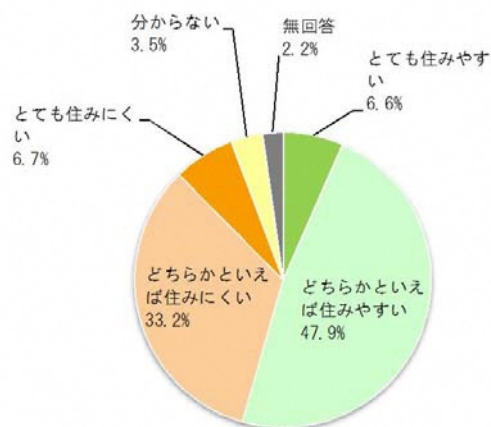
- ・調査地域：熱海市全域
- ・調査対象者：熱海市に住民登録を有する20歳以上を無作為抽出した2,000人
- ・調査期間：平成28(2016)年3月11日(金)～25日(金)
- ・回答数：777通(38.9%)

### (2) 調査結果の概要(抜粋)

#### 1) 現在の熱海市について

##### ① 住みやすさ

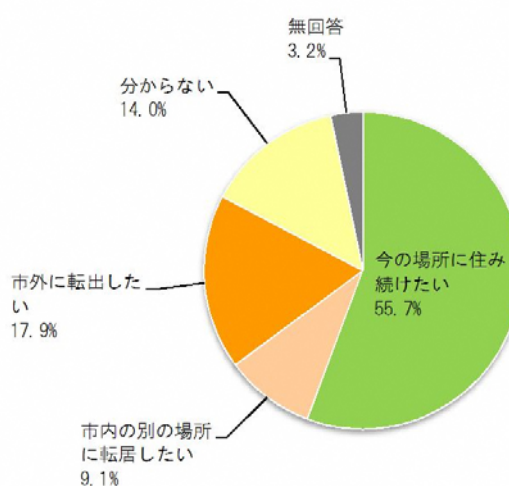
本市の住みやすさについては、「どちらかといえば住みやすい」が47.9%と最も多く、次いで、「どちらかといえば住みにくい」、「とても住みにくい」となっています。また、「とても住みやすい」、「どちらかといえば住みやすい」と回答した割合の合計は54.5%であり、「とても住みにくい」、「どちらかといえば住みにくい」と回答した割合の合計の39.9%を上回っています。



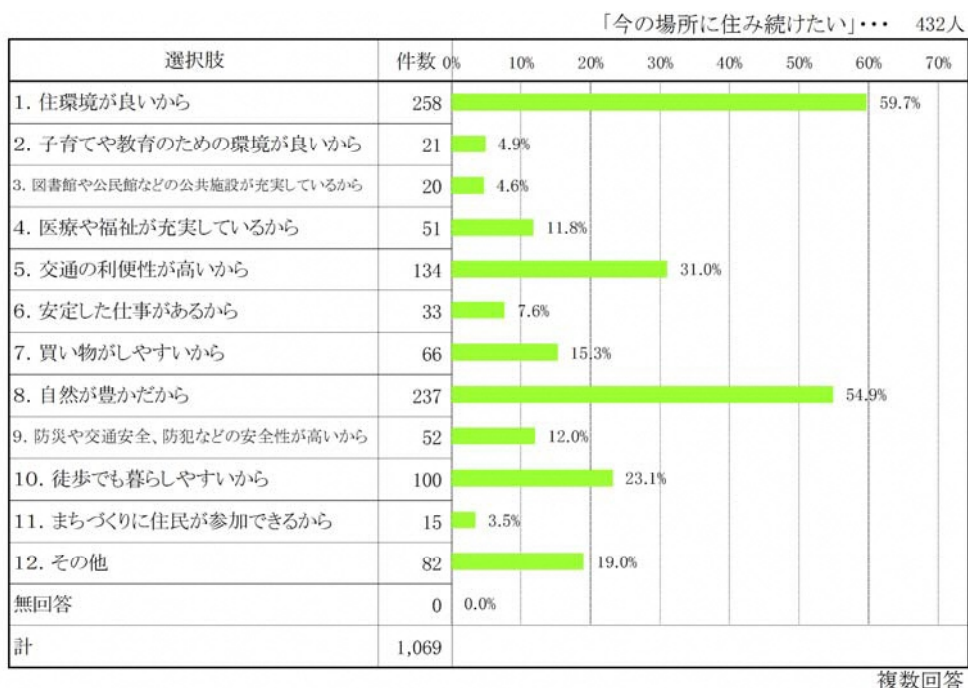
##### ② 定住意向

本市への定住意向については、「今の場所に住み続けたい」が55.7%と最も多く、次いで、「市外に転出したい」、「分からない」となっています。

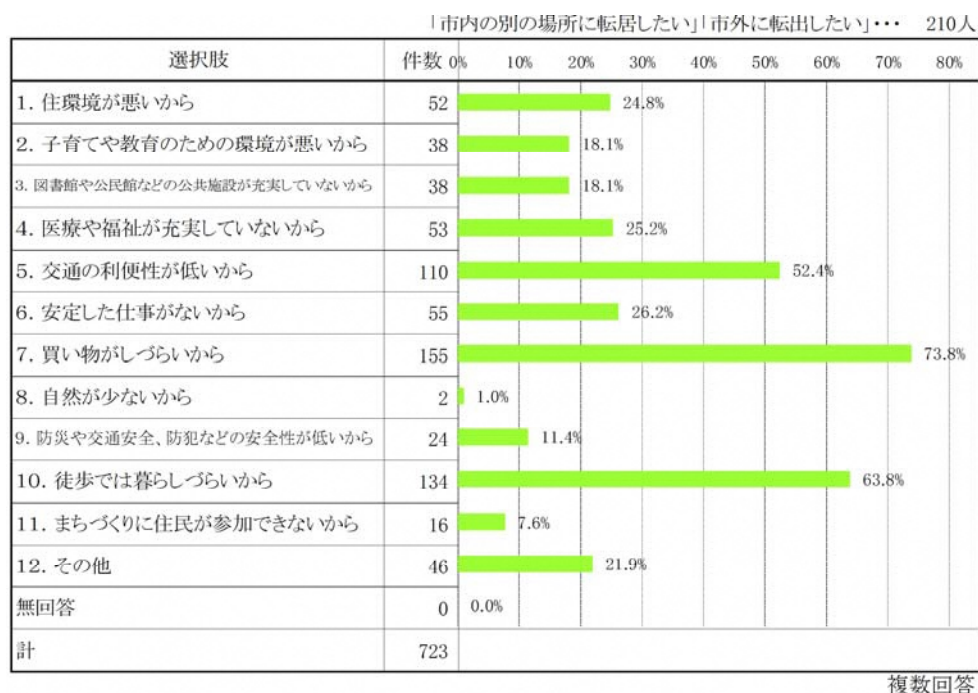
また、「今の場所に住み続けたい」と回答した人の理由としては、「住環境が良いから」、「自然が豊かだから」、「交通の利便性が高いから」等が挙げられています。一方で、「市内の別の場所に転居したい」、「市外に転出したい」と回答した人の理由としては、「買い物がつづらいから」、「徒歩では暮らしづらいから」、「交通の利便性が低いから」等が挙げられています。



● 「今の場所に住み続けたい」と回答した人の理由



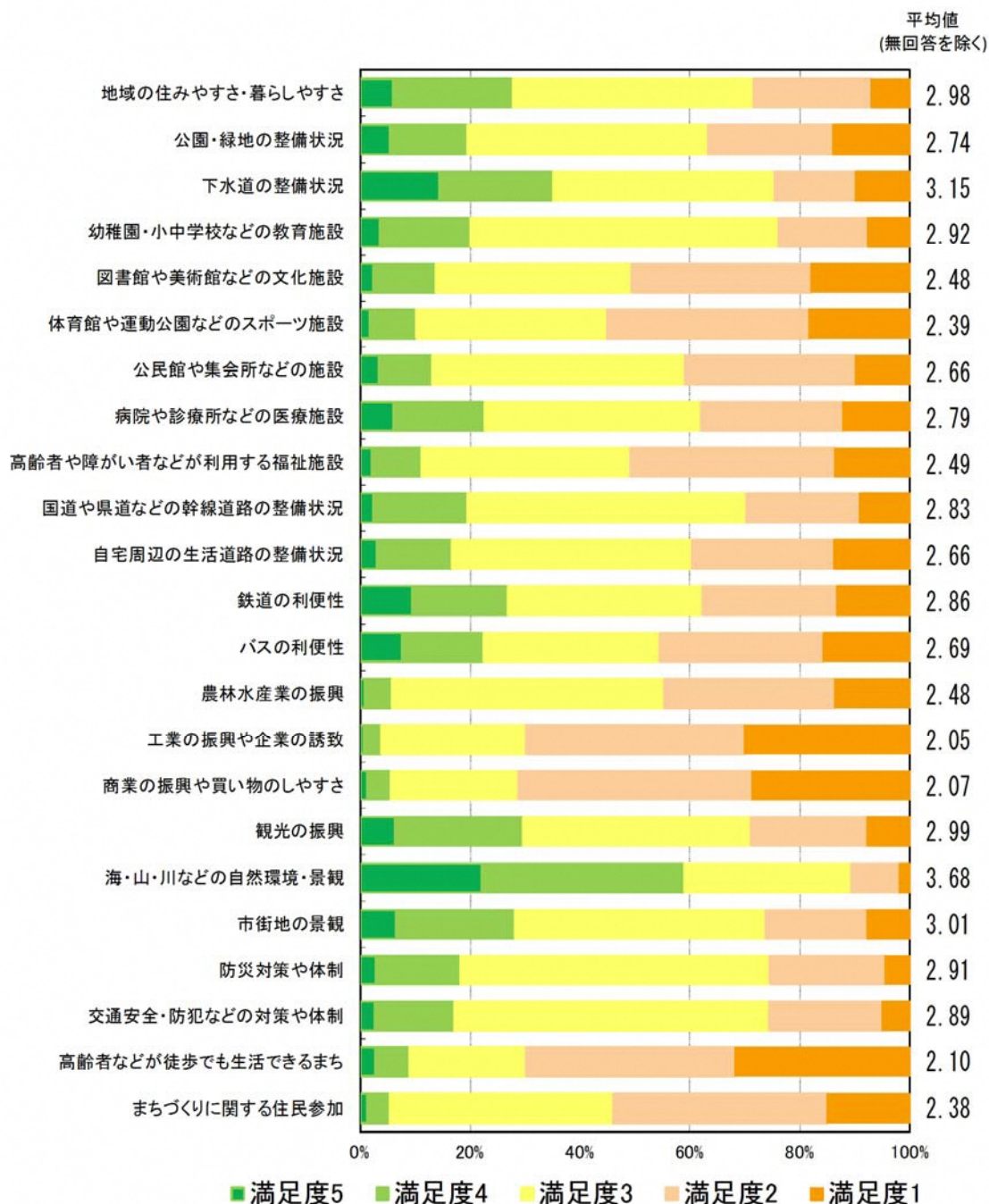
● 「市内の別の場所に転居したい」、「市外に転出したい」と回答した人の理由





### ③本市に対する満足度

本市に対する満足度についてみると、「海・山・川などの自然環境・景観」、「下水道の整備状況」、「市街地の景観」等に対する満足度が高くなっている一方で、「工業の振興や企業の誘致」、「商業の振興や買い物のしやすさ」、「高齢者などが徒歩でも生活できるまち」等に対する満足度は低くなっています。

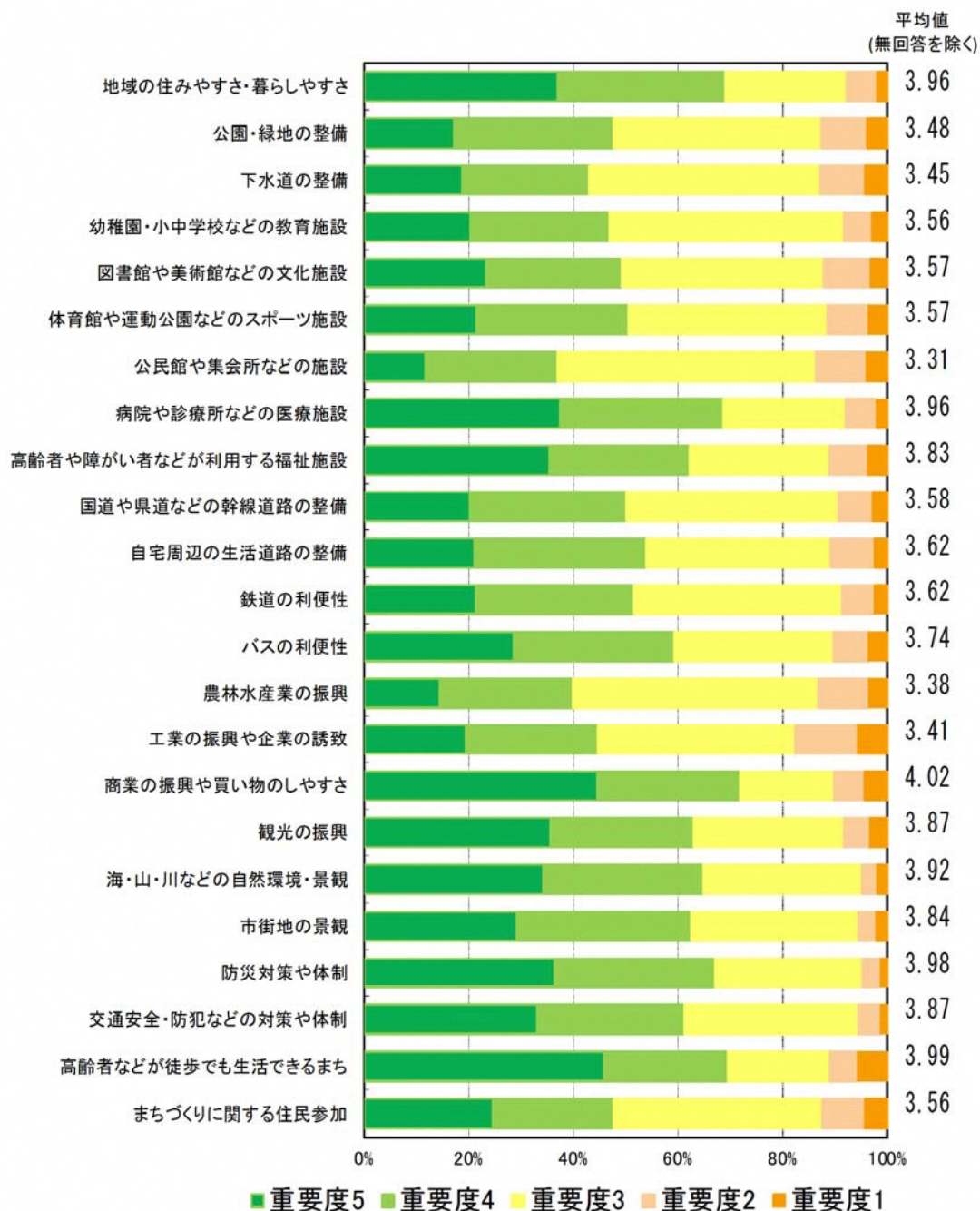




## 2) 今後の熱海市について

### ①今後の本市のまちづくりの重要度

今後の本市のまちづくりの重要度についてみると、「商業の振興や買い物のしやすさ」、「高齢者などが徒歩でも生活できるまち」、「防災対策や体制」等に対する重要度が高くなっている一方で、「公民館や集会所などの施設」、「農林水産業の振興」、「工業の振興や企業の誘致」等に対する重要度は低くなっています。



### 3) 居住地域の今後について

#### ①住宅地・住環境について今後取り組むべきこと

回答者の各居住地域について、今後取り組むべきこととしては、「空き家や空き地の有効活用」、「狭あい道路と住宅密集地の改善」、「災害に強い住宅地づくり」等が挙げられています。

選択肢	件数	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%
1. 新たな住宅地の開発による人口の増加	118			15.2%				
2. マンション建設による人口の増加	22		2.8%					
3. 狭あい道路と住宅密集地の改善	282					36.3%		
4. 災害に強い住宅地づくり	268					34.5%		
5. 空き家や空き地の有効活用	425						54.7%	
6. より良い住環境をつくるためのルールづくり	145			18.7%				
7. その他	50		6.4%					
無回答	35		4.5%					
計	1,345							

複数回答

#### ②公園・緑地について今後取り組むべきこと

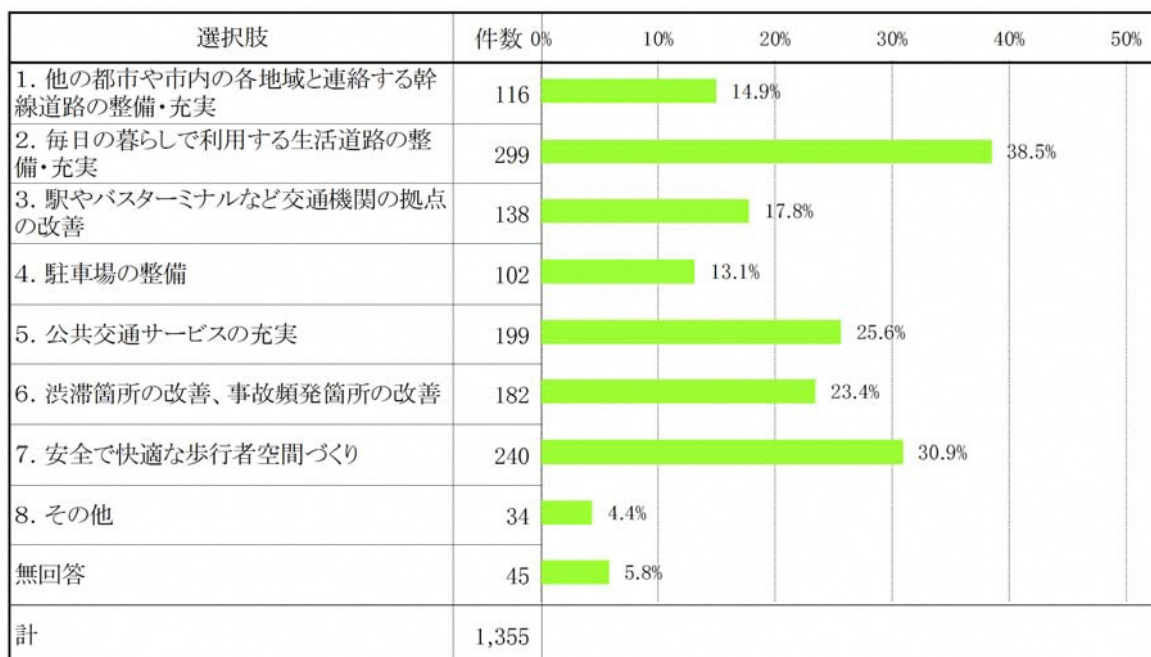
回答者の各居住地域について、今後取り組むべきこととしては、「防災拠点・避難場所として活用できる公園、緑地の整備」、「身近な公園や、子どもの遊び場の整備」、「水辺や社寺林など、既存の環境資源を生かした公園、緑地の整備」等が挙げられています。

選択肢	件数	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%
1. 身近な公園や、子どもの遊び場の整備	280					36.0%			
2. 多くの人が集まるような大規模公園の整備	123			15.8%					
3. 防災拠点・避難場所として活用できる公園、緑地の整備	469							60.4%	
4. 水辺や社寺林など、既存の環境資源を生かした公園、緑地の整備	266					34.2%			
5. その他	39		5.0%						
無回答	52		6.7%						
計	1,229								

複数回答

### ③道路・交通環境について今後取り組むべきこと

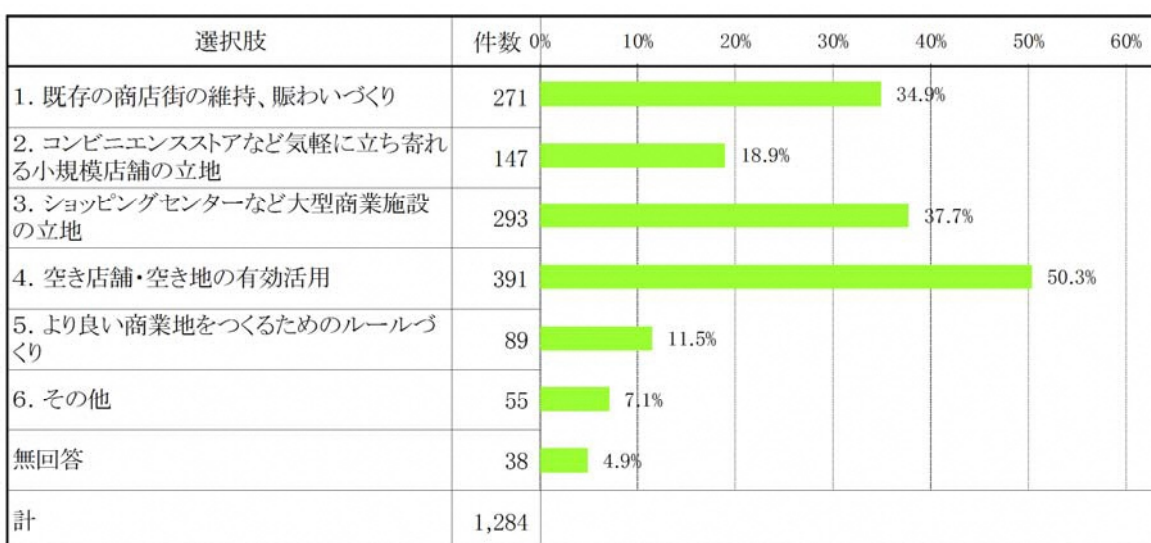
回答者の各居住地域について、今後取り組むべきこととしては、「毎日の暮らしで利用する生活道路の整備・充実」、「安全で快適な歩行者空間づくり」、「公共交通サービスの充実」等が挙げられています。



複数回答

### ④商店街・商業環境について今後取り組むべきこと

回答者の各居住地域について、今後取り組むべきこととしては、「空き店舗・空き地の有効活用」、「ショッピングセンターなど大型商業施設の立地」、「既存の商店街の維持、賑わいづくり」等が挙げられています。



複数回答

## 1 - 3 想定されるすがた

人口減少・少子高齢化をはじめ、観光におけるニーズの多様化等、本市を取り巻く社会情勢の変化が予想されます。今後のまちづくりの方向性を定めるにあたり、将来の本市のすがたを想定するとともに、求められる今後の取り組みを整理します。

### (1) 人口減少・少子高齢化の進展

**人口減少・少子高齢化の進展により、税収の減少、地域活力の低下、都市機能の衰退、公共施設の維持管理に係る負担の増加等、様々な課題への対応が求められます。**

- 国立社会保障・人口問題研究所が公表した「日本の地域別将来推計人口」（平成 25(2013)年 3 月推計）によると、本市の平成 47(2035)年の推計人口は、25,190 人であり、平成 27(2015)年実測値の 37,544 人と比較すると、32.9%減少しています。また、平成 27（2015）年実測値では 44.6%の高齢化率が、平成 47(2035)年では 50.6%まで増加すると推計されています。更に、国勢調査（平成 27(2015)年）の年齢別の転入・転出数についてみると、全体では転入者数が 2,095 人、転出者数が 1,879 人と、転入者数が多くなっていますが、住民基本台帳人口移動報告より年代別にみると、10 歳以上 20 歳未満を除く 40 歳未満が転出超過、40 歳以上が転入超過の状況にあります。人口減少・少子高齢化に伴う地域活動の担い手の減少により、地域コミュニティの維持が困難になることが予想されるとともに、地域活力の低下が懸念されます。高齢者の生きがいづくりや福祉・介護サービスの充実、施設や道路のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化等、多面的な施策を推進するとともに、若い世代に対する雇用創出施策や結婚・妊娠・出産・子育ての希望をかなえるための施策を推進することで、多様な世代にとって暮らしやすく魅力的な居住環境を形成し、地域の活力を維持・向上することが求められます。
- 人口減少により、市内の人口密度が低下し、商業・業務・医療・福祉等のサービス対象者が減少することで、現状と同水準の都市機能の維持が困難になることが予測されます。人口規模に応じたコンパクトシティ化を図り、人口減少が進む中でも市民生活に必要な都市機能を維持するための都市構造の形成が求められます。
- 人口減少・少子高齢化の進展により、生産年齢人口が減少する中で、これまで増え続けてきた公共施設を維持していくことは、市民一人あたりの負担が増えることとなります。また、建物施設については、施設使用料等の収入を大きく上回る維持・運営費がかかっており、施設の維持管理に多額の費用を要しています。人口減少と年齢構成への変化への対応、更新費用等に係る財政負担の抑制への対応、施設機能の維持・向上への対応を推進することが求められます。
- 「熱海市空家等対策計画」によると、本市では住宅総数及び空き家ともに増加傾向にあります。空き家の増加により、地域のにぎわいや活力の低下、生活環境や景観の悪化等が懸念されます。民間投資を促進することで、未利用地や空き店舗、空き家等の有効利用を図り、にぎわいのあるまちづくりを推進することが求められます。



## (2) 交通需要の変化

今後の社会動向等を踏まえ、国道 135 号への交通集中への対応、地域ニーズに合わせた公共交通体系の整備、円滑な交通を支える道路環境の維持、災害を想定した道路の防災対策等の取り組みが求められます。

- 本市を含む 3 市 3 町（熱海市、伊東市、東伊豆町、河津町、下田市、南伊豆町）で構成する伊豆東海岸都市圏は、静岡県観光交流客数に占める割合が最も高くなっています。また、首都圏の 60 歳以上居住者が、本都市圏を含む静岡県東部に自動車等により旅行する機会が増加しています。このため、観光シーズンには国道 135 号等において、交通集中に伴う交通渋滞が発生しており、近隣都市と連携した観光振興を支える円滑な道路交通体系の構築が求められます。
- 本市の鉄道及びバスの利用者は、近年増加傾向にあります。しかし、人口減少に伴い、公共交通を利用する通勤・通学者は減少すると考えられます。公共交通利用者の減少により、鉄道の運行本数や路線バス等のサービスの維持が困難になり、サービス水準の低下が懸念されます。一方で、免許を返納した高齢者等、自力での車移動ができない市民や、今後、増加することが予想される観光客の移動手段としても、地域のニーズに合わせた公共交通体系の整備が求められます。
- 一般財団法人自動車検査登録情報協会が集計した全国の自動車保有台数の推移についてみると、昭和 40 年代から現在まで、継続して増加傾向がみられます。また、熱海市統計書によると、本市の自動車保有台数は、減少傾向にありますが、今後も大きく減少しないことが考えられます。また、道路交通センサス報告書（平成 9(1997)年度、平成 11(1999)年度、平成 17(2005)年度、平成 22(2010)年度、平成 27(2015)年度）における自動車交通量（平日）の推移についてみると、国道 135 号では、平成 11(1999)年に約 12,000 台まで減少したものの、平成 27 年(2015)年では約 14,000 台まで増加しています。また、県道熱海函南線、県道伊豆多賀停車場線、県道熱海大仁線は近年増加傾向にあり、その他の路線でも大きな減少がみられないことから、本市における自動車交通量についても今後、大きな減少はみられないと想定されます。このことから、今後も継続した快適な道路環境の維持が求められます。
- 想定されている相模トラフ沿いの大規模地震が発生した場合、地震動や津波による道路の崩壊、沿道斜面の土砂崩れ等によって道路網が分断され、交通機能が麻痺することが予想されます。市民及び観光客の生命、身体及び財産を守るために大規模地震等に備えた道路施設の整備や災害に強く、被災後も速やかな復旧に資する道路網の形成が求められます。



### (3) 観光におけるニーズの多様化

今後の観光産業の動向等を踏まえ、観光産業における就業者の確保、社会ニーズに応じた観光形態の提供、インバウンド観光への対応等の取り組みが求められます。

- 国勢調査によると、本市の就業者数は近年減少傾向にあり、特に本市の主要産業である観光を含む、第3次産業の就業者数の減少が大きく、平成7(1995)年21,397人と比較すると、平成27(2015)年14,120人と、3割程度減少しています。国勢調査の実測値を基に、将来の就業者数を推計すると、平成49(2037)年では、8,058人となり、平成27(2015)年と比較すると、就業者数が半数程度まで減少することが予想されます。本市の主要産業である観光をはじめとして、働き手が減少することで、現在の機能の維持が困難になることが懸念されます。そのため、観光まちづくりに携わる人材・団体の育成及び支援や関係機関との連携により、働き手を確保することが求められます。
- 「熱海市観光基本計画」では、宿泊客数を平成18(2006)年度の293万人から、平成29(2017)年度までに330万人にすると目標設定しています。近年の宿泊客数についてみると、平成21(2009)年度から平成23(2011)年度まで減少傾向にありましたが、その後増加に転じ、平成28(2016)年度の宿泊客数は約301万人となっています。近年の本市における観光客数は増加傾向にありますが、今後、社会情勢や観光需要の変化等の影響を受け、観光産業の情勢は大きく変化する可能性があると考えられます。観光におけるニーズの変化に応じた観光形態の提供が求められます。
- 本市の外国人宿泊客数は平成23(2011)年以降増加しています。特に中国人宿泊客数の増加が著しく、平成27(2015)年では約37,000人と、平成25(2013)年と比較すると約3万人増加しています。今後は、国際的なイベントであるラグビーワールドカップ2019、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会等の開催を契機に、外国人観光客が更に増加すると想定されるため、国際的なイベントの実施を見据えた取り組みやイベント後に継続して集客を確保するための取り組みの維持が求められます。

・参考：訪日外国人旅行者数【明日の日本を支える観光ビジョン（平成28(2016)年3月）】

平成24(2012)年：836万人（実績）

平成27(2015)年：1,974万人（実績）

平成32(2020)年：4,000万人（目標）

平成42(2030)年：6,000万人（目標）

#### (4) 良好な景観や自然環境の保全・活用に対する意識の高まり

今後も本市の良好な景観・自然環境を持続するために、本市の持つ特徴的な地形や街並みを生かした良好な景観形成、豊かな自然環境の保全・活用の推進が求められます。

- 静岡県は、平成 17(2005)年度の「新静岡県景観形成ガイドプラン」策定以降、市町における景観計画の策定が進んでいること、国際的なイベントの開催等を契機に国内外からの本県に対する注目度が高まっていること等を受け、「ふじのくに景観形成計画」を平成 29(2017)年 3 月に策定しました。本市においては、日本ジオパークに認定された伊豆半島の変化に富んだ地形や、温泉やレジャー施設が集積する観光地の特徴等を生かし、周遊観光が楽しく快適になる沿道景観の形成等が求められます。
- 近年、環境意識の高まりや「エコツーリズム」の概念の普及により、日本各地で様々な取り組みが進められており、市民や観光客においても環境意識の高まりがみられます。本市は、都市計画区域の 83.7%が風致地区（第 1 種、第 2 種）に指定されており、緑豊かな自然環境が保全されています。これらの環境を保全・活用することで、市民や観光客にとって更に魅力的な地域を形成することが求められます。
- 温暖な気候と温泉に恵まれた本市は、自然の恩恵によって発展してきたまちです。今、世界の各地で自然が破壊され、生活環境への悪影響が懸念されています。このような状況の中で、温泉によって発展した本市には、地域の自然をしっかりと守り、豊かな自然と共生するまちづくりが求められます。
- 地球温暖化対策のため温室効果ガスの削減を図ることが世界的な課題となっている中、我が国では東日本大震災を契機として、安全・安心で持続可能なエネルギー体系の構築が進んでいます。地球温暖化をはじめとする環境問題に、市民・行政を問わず、積極的かつ持続的に取り組むことが求められます。

## 2. まちづくりの課題

### 課題1 住み続ける、住みたくなる都市の形成

#### (1) 人口減少・少子高齢化への対応

本市の人口は、減少傾向が続いています。また、経年的には、人口全体に占める子どもの割合が低下し、高齢者の割合が高まる少子高齢化が進展しています。

このような人口減少・少子高齢化の進展に対して対策を図る必要があります。

##### ■高齢化の進展への対応

人口の高齢化が進む中で、介護や医療に関するサービス提供等、高齢者が生活を維持できる環境整備を行う必要があります。

##### ■定住意向の維持・向上

市民意向調査によると、本市の「住みやすさ」について、「とても住みやすい」、「どちらかといえば住みやすい」という意見が「とても住みにくい」、「どちらかといえば住みにくい」を上回るものの、約4割の市民は「とても住みにくい」、「どちらかといえば住みにくい」と回答しています。そのため、「良好な住環境」、「豊かな自然」等の本市の持つ良い点を生かしつつ、「買い物不便」、「徒歩で暮らしづらい」等の悪い点を改善することで、定住意向の維持・向上を図る必要があります。

##### ■若い世代の定住の促進

人口減少や少子高齢化に歯止めをかけるためには、若い世代の市外への転出抑制、UJI ターンの促進等を進め、若い年齢層にとって魅力ある雇用創出、住宅供給、子育て支援のまちづくりを進める必要があります。

##### ■商店街・商業環境の維持・向上

市民意向調査によると、「商店街・商業環境について今後取り組むべきこと」として、「空き店舗・空き地の有効活用」、「ショッピングセンターなど大型商業施設の立地」、「既存の商店街の維持、賑わいづくり」等が挙げられており、商店街・商業環境の維持・向上を推進する必要があります。

#### (2) 暮らしの環境改善

空き家等が増加しており、大きな社会問題となる可能性があります。また、市民の暮らしを支えるコミュニティレベルでのサービスを充実させる必要があります。

##### ■生活利便性の維持・向上

市民意向調査によると、「本市に対する満足度」と「今後の本市のまちづくりの重要度」では「商業の振興や買い物のしやすさ」、「高齢者などが徒歩でも生活できるまち」について、満足度が低い一方で重要度が高いことから、市民が特に改善を求めていることが分かります。

商業の活性化や買い物がしやすい環境づくりを推進するとともに、歩いて暮らせるまちづくりを推進することで、市民の生活利便性を高める必要があります。

### ■増加する空き家等への対策の推進

市民意向調査によると、「住宅地・住環境について今後取り組むべきこと」として、「空き家や空き地の有効活用」が挙げられています。増加する空き家等については、それぞれの性能や立地条件に合わせた活用方策を検討する必要があります。

### ■高齢者や子育て等のコミュニティ機能の向上

高齢者の生活支援や子育て支援等に対応できるコミュニティレベルの拠点機能を向上させる必要があります。また、本市全体では姫の沢公園や小山臨海公園等、大規模な公園は整備されていますが、身近に利用できるオープンスペースが少ないため、オープンスペースを適切に確保する必要があります。

### ■狭あい道路と住宅密集地の改善

市民意向調査によると、「住宅地・住環境について今後取り組むべきこと」として、「狭あい道路と住宅密集地の改善」が挙げられており、対応を検討する必要があります。

## （３） 交通や市街地環境の改善

市内を南北に貫通する国道 135 号は、交通量が多く、混雑する場合もみられます。また、未整備の都市計画道路があること、バスの経路が限られている等、交通環境を改善する必要があります。更に、空き家等や老朽建築物、土地利用等の問題に対応するため、市街地環境を整備する必要があります。

### ■幹線道路網の整備の推進

広域交通対策を含め、市内の交通混雑を解消するため、伊豆半島の東北部における広域幹線道路を整備する必要があります。

### ■未整備都市計画道路の整備方針の検討

整備が完了していない都市計画道路については今後、必要性の再検証を含めて、整備方針を検討する必要があります。

### ■公共交通の充実

市民意向調査によると、「道路・交通環境について今後取り組むべきこと」として、「公共交通サービスの充実」が挙げられており、地域での買い物や通勤・通学等、暮らしに係る公共交通を充実させる必要があります。また、本市は傾斜地が多いため、特にその必要性が高く、バス等の身近な暮らしを支える公共交通の機能を向上させる必要があります。

### ■様々な人が訪れる施設等におけるバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化の推進

様々な人が訪れる駅、港、公共施設、民間施設等については、バリアフリー化・ユニバーサルデザイン化を推進する必要があります。また、市街地に整備された歩道は狭く、段差が多い等、歩行者にとって快適とは言い難い状況にあるため、歩きやすい歩道を整備する必要があります。

### ■安全な生活道路の整備と交通事故対策の推進

市民意向調査によると、「道路・交通環境について今後取り組むべきこと」として、「毎日の暮らしで利用する生活道路の整備・充実」、「安全で快適な歩行者空間づくり」が挙げられており、対応の検討が必要です。

また、市内で多く発生している高齢者の交通事故や県外からの来訪者による交通事故の対策を推進する必要があります。

### ■市街地再開発事業の推進

渚地区における市街地再開発事業の推進は、従来からの課題となっており、検討する必要があります。また、渚地区の周辺においても、低未利用地や空き地を有効に活用するため、市街地再開発事業の推進を検討する必要があります。

### ■下水道及び海岸・河川環境の整備の推進

公衆衛生の向上や公共用水域の保全等を図るため、下水道や合併浄化槽等の排水処理対策を推進する必要があります。また、渚地区では、海岸環境整備事業が行われており、これらの海岸線における環境づくりを継続する必要があります。なお、糸川の河川整備においては、都市環境との調和に配慮した整備がなされています。他の河川整備においても、周辺市街地環境との調和、観光都市熱海にふさわしいデザインによる整備を進める必要があります。

### ■持続可能な都市経営の実現

今後、人口が減少する中で、都市機能を集約したコンパクト化と公共交通網の再構築等の交通ネットワーク形成による活力あるまちづくりが不可欠です。こうしたまちの活性化により、安心して暮らせる健康で快適な生活環境を確保するとともに、将来にわたり持続可能な都市経営を推進する必要があります。また、道路・公園・下水道等の都市施設や市営住宅を含めた公共建築物については、長寿命化等によってトータルコストの縮減と平準化を図る必要があります。なお、新規施設の整備については、必要性を十分に検討する必要があります。

## （４）安全・防災への対処

東日本大震災を契機に静岡県では、地震被害想定が見直され、レベル2の最大クラスの地震・津波に留意した対策が求められています。市民意向調査によると、「住宅地・住環境について今後取り組むべきこと」として、「災害に強い住宅地づくり」が挙げられており、市民の災害に対する意識が高いことが分かります。また、本市は斜面に市街地形成が進んでいるため、地震発生時や集中豪雨時における土砂災害対策を行う必要があります。

### ■津波防災対策の推進

本市は、観光都市であり海岸環境や海岸景観は特に重要です。各地区における津波防潮堤の整備・避難対策は、安全・景観・環境・観光等の機能について、何を重視すべきかが大きな課題であり、地区ごとの特性に合わせてハード・ソフトの両面より推進する必要があります。

### ■土砂災害や建築物の安全対策の推進

本市には、土砂災害危険箇所が多く存在しています。

また、本市には昭和56(1981)年以前の古い建築基準で建てられた建築物が多いため、耐震改修を推進する必要があります。更に、木造住宅が密集する箇所については、火災延焼対策を推進する必要があります。

### ■事前復興計画の検討

大規模災害により甚大な被害を受けた場合、今後どのように復興するかという協議・調整に膨大な作業や時間を要することが想定されます。



被災後に円滑かつ迅速な復旧・復興を遂げるためには、事前に被害の状況や規模をある程度想定した上で、復興に向けての都市づくりの基本方針や具体的な計画策定のプロセス等を整理した事前復興計画を検討する必要があります。

### ■ 中心市街地等における防犯対策の推進

観光都市として、特に人が集まる場所における安全確保に配慮する必要があります。また、防犯灯や防犯カメラの設置等、夜間を中心とする安全対策にも留意する必要があります。

## (5) 熱海の良さを享受できる暮らしの実現

本市が有する地域資源を有効に活用し、まちの魅力を向上させる必要があります。また、少子高齢化が進む中で、市民の健康向上に配慮したまちづくりを行う必要があります。

### ■ 地域資源を生かしたまちの魅力の向上

本市の中心市街地には、神社仏閣、起雲閣・旧日向別邸等の文化・観光施設、歌碑・句碑等の歴史文化資源が多数存在します。また、海への眺望や街並み等、熱海独特の市街地空間の魅力もあります。これらの地域資源を磨き上げ、まちの魅力の向上を図る必要があります。

### ■ 健康都市づくりの推進

「第四次熱海市総合計画 後期基本計画」では、重点化施策として、「健康寿命を伸ばす」、「身体を動かす」を挙げており、市民の健康向上が重要課題となっています。そのため、市民がウォーキング等、日常的な運動に親しみ、健康向上を図ることに配慮したまちづくりを行う必要があります。

## 課題2 観光都市としての更なる発展

### (1) 観光の活性化

観光を基幹産業とする本市にとって、経済情勢は景気に左右されるところが大きく、長引く景気低迷から回復の兆しが見え始め、観光客数は増加傾向にありますが、依然として不透明な状況が続き、楽観視はできません。

なお、近年は若い世代の観光客が増えているほか、外国人観光客が増加傾向にあります。このように変化する観光客層へ対応する必要があります。

### ■ 様々な年齢層が魅力と感ずる観光まちづくりの推進

宿泊・飲食を始めとする民間施設の再整備や新規施設の誘致等に加えて、温泉や歴史文化資源等の地域資源の活用等によって、様々な年齢層が魅力を感じ、訪れ、また再び訪れたいと思うような観光のまちづくりを行う必要があります。

### ■ 外国人観光客への対応

近年、外国人観光客が増加傾向にあり、今後、ラグビーワールドカップ2019、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催に向けて外国人観光客は更に増加することが見込まれます。このように増加する外国人観光客へ対応する必要があります。

### ■ 観光施設等におけるバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化の推進

様々な年齢層や外国人観光客に対応するため、観光施設等においてバリアフリー化・ユニバ

ーサルデザイン化を推進させる必要があります。

## （２） 中心市街地等の魅力向上

調査によると、咲見町・銀座町・中央町・渚町では全店舗の約２割が空き店舗となっている等、観光客層や行動パターンの変化、市民の買い物指向の変化等により、本市の中心市街地等は空洞化しつつあります。

### ■空き店舗・空き地の利用の促進

空き店舗や空き地等について、有効利用の方策を講ずる必要があります。特に、空き店舗については、若い年齢層向けあるいは外国人対応等、現在や今後のニーズに適合したリノベーションを行う必要があります。

### ■商店街の活性化・歩いて楽しいまちづくりの推進

中心市街地等における商店街の魅力を向上させる必要があります。また、アクセス状況の改善や歩行者環境の改善、街並み景観の向上、魅力ある店舗の誘致等、歩いて楽しいまちづくりを行う必要があります。

### ■市の中心拠点や各地域の中心拠点としての機能の充実

行政・観光・商業・業務等の各種機能が集積した拠点として、各種機能の充実を図る必要があります。

### ■駅周辺の魅力の向上

熱海駅前については近年、駅前広場・駅舎等の整備が進み、大幅な機能改善が進んでいます。

今後は、熱海駅周辺における商店街の魅力づくり・歩行者環境の改善等により、熱海駅周辺の回遊性を高めるとともに、市役所や海側への人の流れをつくりだすことが求められます。

また、同様に来宮駅、伊豆多賀駅、網代駅周辺についても、魅力を向上させるような機能の充実・改善等を行う必要があります。

## 課題３ 景観・環境の保全・活用

### （１） 熱海らしい景観の保全・活用

本市は、静岡県内で最も早く景観計画の策定を行う等、景観について先進的に取り組んでおり、海や山との関係に配慮した市街地景観の誘導が行われてきました。

特に東海岸町については、景観地区が指定されています。一方で、屋外広告物の中には、景観を阻害しているようなものも見られます。そのため、観光客をおもてなしする空間としての美観を備える必要があるほか、観光都市としての環境との調和へ配慮する必要があります。

### ■良好な景観の形成

本市では、建築物・工作物、屋外広告物に対して良好な景観形成を促進するため、「熱海市景観計画」及び「熱海市屋外広告物条例」を定めています。

今後は、更に良好な景観の形成を目指し、「熱海市景観計画」や「熱海市屋外広告物条例」の内容について見直しを検討する必要があります。

### ■ まちの顔における景観の形成

熱海駅周辺やその他の鉄道駅周辺、あるいは主な道路、河川、海岸線において、熱海らしい景観形成を誘導する必要があります。

### ■ 公共施設等における景観の形成

主な道路、河川、海岸線とその沿線において、建設時や改修時に景観へ配慮することに加えて、完成後の施設における緑化や清掃美化等による良好な景観を形成する必要があります。

### ■ 地域の特徴ある景観の保全

市内の各地域には、神社仏閣等の歴史文化資源とその周辺を含む独特の景観があり、保全する必要があります。また、みかんやだいたい等の石積みによる段々畑等、独特の農地景観も保全する必要があります。

## (2) 熱海らしい環境の保全・創出

本市は、海や山、豊富な温泉、温暖な気候等、自然の恩恵によって発展してきました。この自然を守りながら、自然と共生するまちを目指す必要があります。

### ■ 緑の環境保全、生物多様性の確保

本市は、風致地区が広範囲に指定されており、斜面緑地の保全が図られています。また、大規模な公園も整備されており、社寺林等もあることから、これらの緑の環境を保全する必要があります。また、本市には多様な生物が生息していることから、これらの種を保護し、生物多様性を確保するため、生息環境を保全する必要があります。

### ■ 低炭素まちづくりの実現

地球温暖化等の環境問題への対策として、「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づいて、総合的かつ計画的に都市の低炭素化を推進することが求められています。

本市においても、低炭素化社会の構築に向けた地球に負荷を与えないまちづくりを目指す必要があります。

### ■ 公園・緑地の持つ魅力の維持・向上

市民意向調査によると、「公園・緑地について今後取り組むべきこと」として、「防災拠点・避難場所として活用できる公園・緑地の整備」、「身近な公園や、子供の遊び場の整備」、「水辺の社寺林など、既存の環境資源を生かした公園・緑地の整備」等が挙げられており、公園・緑地の持つ魅力を維持・向上する必要があります。

## 課題4 市民協働によるまちづくりの推進

### (1) まちの維持管理・活性化における市民協働の推進

道路・河川・海岸等の公共施設・公共空間の維持管理と活用が課題となっています。人口減少・少子高齢化の進展による財源縮減が懸念される中、公共施設・公共空間の維持管理・活性化については周辺住民や NPO との協働が不可欠となっています。本市では「熱海市まちづくり条例」や県のアダプト・ロード・プログラム、リバーフレンドシップ等の制度による道路・河川管理等、これまでも市民と行政の協働によるまちづくりは進められてきました。今後は更なる協働を推進

する必要があります。

### ■ 幹線道路等の維持管理における協働の仕組みづくり

幹線道路の維持管理における協働については、新たにできた道路協力団体制度の活用等があります。従来からの県のアダプト・ロード・プログラム等の活用に加えて、市道・河川・海岸についても同様の仕組みを作る必要があります。

## （２） まちづくりのルール作成

本市では、住民発意によるまちづくりとして、清水町・仲見世通り・熱海銀座において、地域住民による「地区まちづくり協議会」が組織されています。その中では、まちづくりのルールである「地区まちづくり計画」を作成している地区もあります。引き続き、他の地区においても、住民発意によるまちづくりのルールを作成する必要があります。

### ■ 住民発意によるまちづくりのルール作成の推進

「熱海市まちづくり条例」に基づき、住民発意によるまちづくりのルール作成を一層推進する必要があります。

## 第2章 全体構想

---

1. 全体構想の構成	51
2. 目標年次と想定される人口規模	52
3. まちづくりの基本理念	54
4. まちづくりのテーマ	55
5. まちづくりの柱	56
6. 将来都市構造	57
7. 分野別基本方針	63
8. 重点プロジェクト	101





～お宮緑地～



～ジャカランダ～

# 1. 全体構想の構成

全体構想は、「第1章：都市特性とまちづくりの課題」で整理した、本市の現状や市民の意向等を踏まえた上で、今後の本市全体としてのまちづくりの基本的な考え方を示したものです。

また、将来の本市のまちづくりの考え方について段階的に理解を深められるよう、概念的な考え方から具体的な考え方へと移行していくよう構成しています。

## 目標年次と想定される人口規模

- ・本計画の策定にあたり、本計画の目標年次及び目標年次において想定される人口規模を示します。

### まちづくりの基本理念

- ・将来のまちづくりで最も基本となる考え方を示します。

### まちづくりのテーマ

- ・まちづくりの基本理念のもと、どのようなまちづくりを目指すのか、まちづくりのテーマを示します。

### まちづくりの柱

- ・まちづくりの基本理念、まちづくりのテーマの実現に向けて、具体的なまちづくりの柱を示します。

### 将来都市構造

- ・まちづくりの柱の達成のため、地域の特性や周辺環境を踏まえた、最も基本的な土地利用の範囲となる「ゾーン」、観光・商業・業務等の都市の多様な機能が集積し、中心的な役割を担う区域となる「拠点」、周辺都市及び本市の地域間の交流・連携を促進する都市の骨格となる「連携軸」の3つの要素を将来都市構造として示します。

### 分野別基本方針、重点プロジェクト

- ・「土地利用」、「道路・交通」、「都市環境」、「防災まちづくり」、「景観まちづくり」、「観光まちづくり」、「公共施設等」、「生活圏・コミュニティ」の分野を設定し、まちづくりのテーマと将来都市構造を具現化するための考え方を分野別基本方針、重点プロジェクトとして示します。

より具体的に

## 2. 目標年次と想定される人口規模

本計画の策定にあたり、本計画の『目標年次』及び『目標年次において想定される人口規模』を示します。

### 2 - 1 目標年次

本計画は、長期的視野でまちづくりを計画するものであることを勘案し、本計画の目標年次は、「概ね 20 年後の平成 49（2037）年」と設定します。

なお、本市を取り巻く社会情勢等が変化した場合は、適宜見直すこととします。

**目標年次：概ね 20 年後の平成 49（2037）年**

### 2 - 2 目標年次において想定される人口規模

本市のまちづくりを計画するにあたっては、定住人口に加え、交流人口（宿泊客や日帰り観光客、別荘所有者、二地域居住者等の来訪者）を加えた人口規模を基準として考えていきます。

#### ●平成 49（2037）年において想定される定住人口の規模

・ 27,000 人（年少人口 3,000 人、生産年齢人口 11,450 人、高齢者人口 12,550 人）

#### ●交流人口の規模

・ 観光交流客数の増加傾向継続と滞在人口の増加施策により交流人口は増加する

#### <平成 49（2037）年において想定される定住人口の規模>

国立社会保障・人口問題研究所が公表した「日本の地域別将来推計人口（平成 25(2013)年 3 月推計）」では、本市の総人口は平成 47(2035)年で 25,190 人（対平成 27(2015)年実測値比：32.9% 減）、平成 57(2045)年で 20,027 人（対平成 27(2015)年実測値比：46.7% 減）と大幅な減少が見込まれており、人口減少・少子高齢化に歯止めをかける取り組みが求められます。

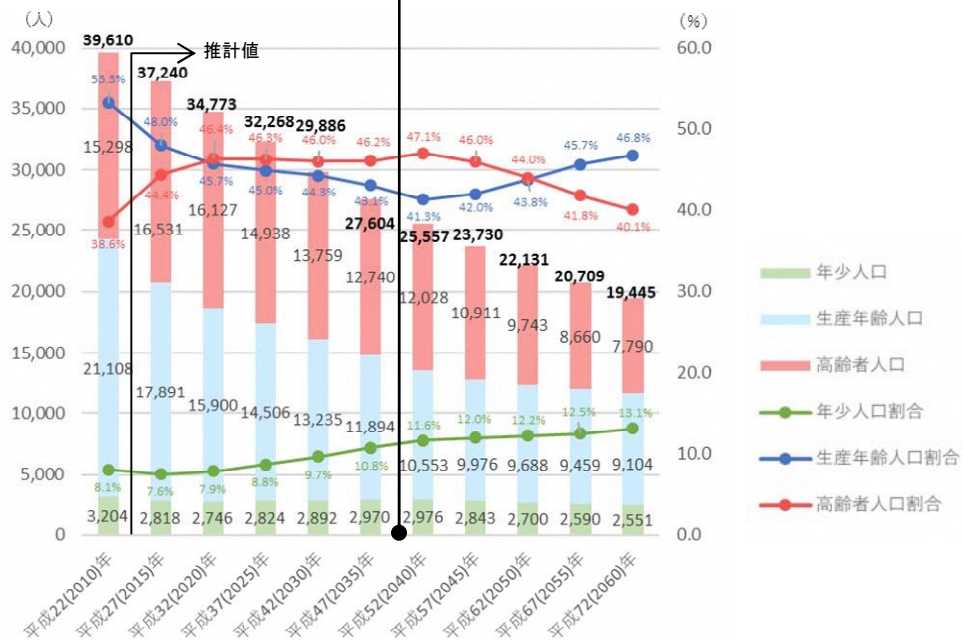
「熱海市人口ビジョン」では、社会動態・自然動態を改善した場合の「人口の将来展望」を、平成 42(2030)年で 29,886 人、平成 52(2040)年で 25,557 人としています。このことから、本計画の目標年次である平成 49(2037)年の目標年次において想定される人口規模を、「熱海市人口ビジョン」の平成 47(2035)年と平成 52(2040)年の推計値に基づき設定し、27,000 人（年少人口 3,000 人、生産年齢人口 11,450 人、高齢者人口 12,550 人）とします。

#### <交流人口の規模>

近年、本市への観光交流客数(宿泊施設利用人数・観光レクリエーション客数)は増加傾向にあり、平成 27(2015)年度における総数は約 680 万人となっています。また、「熱海市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、日本で No.1 の温泉観光地を目指すことを基本目標としたシティブローモーション活動の実施等による観光客数の増加や新しい人の流れをつくることを基本目標とした別荘所有者による滞在人口の増加を目指すこととしています。

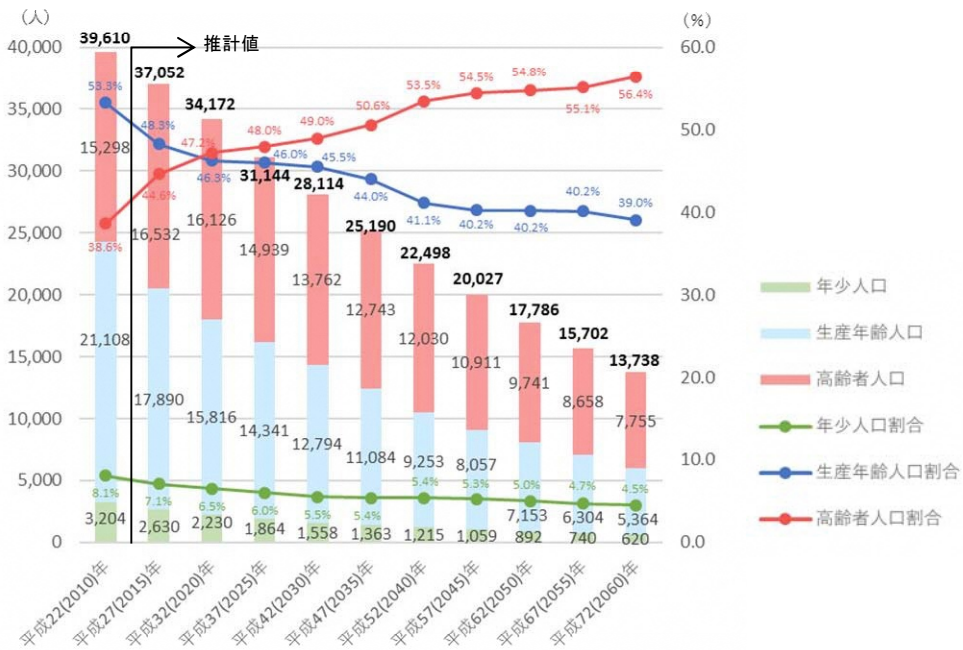
本計画では、観光交流客数が増加傾向にあることと観光客数と別荘所有者による滞在人口の増加に寄与する取り組みを推進することを踏まえ、今後も交流人口の増加傾向が継続するものと想定します。

平成 49(2037)年において想定される人口規模：27,000 人  
 (年少人口 3,000 人、生産年齢人口 11,450 人、高齢者人口 12,550 人)



※熱海市人口ビジョン「人口の将来展望」推計条件：  
 出生・死亡に関する仮定 …平成 42(2030)年以降、人口置換水準 2.1 を維持  
 移動（転入・転出）に関する仮定 …現在の社会減の状態から、若年層の社会減を 50%抑制

図 熱海市人口ビジョン「人口の将来展望」の人口推計



※日本の地域別将来推計人口推計条件：  
 出生・死亡に関する仮定 …平成 22(2010)年の傾向が継続  
 移動（転入・転出）に関する仮定 …移動率が今後一定程度縮小

図 日本の地域別将来推計人口

(平成 25 (2013) 年 3 月国立社会保障・人口問題研究所推計)



### 3. まちづくりの基本理念

本市の「まちづくりの課題」と「目標年次において想定される人口規模」を踏まえ、本計画において最も基本となる考え方を『まちづくりの基本理念』として設定します。

#### 基本理念1 持続可能なまちづくり

本市は、人口の減少が続いており、今後も減少すると予想されています。このような人口減少によって、店舗や病院がなくなる等、まちの衰退が進む可能性があります。

そのため、人口が減少しても安心して暮らすことができる持続可能なまちづくりを推進します。

#### 基本理念2 観光等の産業活性化

観光をはじめとする産業は、まちの活気やにぎわいを創出する基本であり、まちづくりの力となるものです。

そのため、観光をはじめとした産業の活性化を推進します。

#### 基本理念3 豊かな自然や美しい景観の保全・活用

本市が有する豊かな自然や美しい景観は、市民や観光客に潤いと安らぎを与えてきました。

この豊かな自然や美しい景観を保全するとともに、有効な活用を推進し、自然と共生するまちづくりを推進します。

#### 基本理念4 市民協働によるまちづくり

本市には、豊かな自然環境のもと、様々な人の関わりにより育まれてきた良好な居住環境や豊富な地域資源等があります。

今後も市民と行政が互いに知恵と力を出し合いながら、本市の持つ魅力を有効活用することで、市民生活の向上と地域の発展に寄与する市民協働によるまちづくりを推進します。



## 4. まちづくりのテーマ

本市のまちづくりを進めていくためには、本市が目指すまちのすがたを展望する必要があります。本市の最上位計画である「第四次熱海市総合計画」では、以下に示す「将来都市像」を掲げています。本計画では、「第四次熱海市総合計画」に掲げられた「将来都市像」及び「3つの創造と取り組む柱」を参考に、「まちづくりの基本理念」を踏まえつつ、『まちづくりのテーマ』を設定します。

### <まちづくりのテーマ>

## 多様な暮らしが実現できるまち 熱海 ～ 高めよう 「あたみりよく」 ～

熱海が持つ様々な魅力、これまでの熱海を築いてきた人々の力＝「あたみりよく【あた(みの)魅力・熱海(の)力】」を最大限に生かし高めながら、多様な暮らしが実現できるまちづくりを進めます。

### 「あたみりよく」とは…

- 良質で豊富な温泉や豊かな自然環境、温暖な気候、首都圏からのアクセスの良さ等から、子育て世代や高齢者、週末滞在者、遠距離通勤者等の様々なライフスタイルを持つ人たちが、**住みたい、住み続けたいと思うまちの魅力**
- 本市最大の地域資源である温泉資源、相模灘や初島等の海、山の豊かな緑とそれらの自然の恵み、梅園・あたみ桜等の花、起雲閣等の歴史文化等、**熱海が持つ豊富な地域資源を生かした観光地としての魅力とそれを生かした産業（観光・商業）の力**
- 人々に潤いと安らぎを与える海や山の豊かな自然環境と景観、豊かな自然と人々が営む市街地が織りなす市街地景観、市内各所にある美しい眺望景観等、**熱海の特徴的な地形や営みによって育まれてきた美しい景観の魅力**
- これまでの熱海を築き磨いてきた、**協働によるまちづくりを進める市民の力**

### <参考：第四次熱海市総合計画の「将来都市像」と「3つの創造と取り組む柱」>

#### 将来都市像

#### 「住むひとが誇りを 訪れるひとに感動を 誰もが輝く楽園都市 熱海」

多くの課題に取り組み、市民のためのまちづくりを市民と行政の協働で進め、地域資源の恵みに感謝し、市民が熱海に誇りを持って豊かに暮らし、訪れる人々を市全体で温かく迎えるまち「楽園都市 熱海」を目指します。

#### 3つの創造と取り組む柱

1. 豊かな暮らしの創造  
(子どもたちが安心して豊かに育つことができる環境づくり、互いに支えあうまちづくりの推進、健康で豊かな暮らしの実現、安全・安心を意識した住みやすさの追求)
2. 賑わいと癒しの創造  
(魅力ある湯治場としての復活、熱海らしい観光まちづくりによる満足度の向上、地域特性を生かした産業の振興)
3. 人と自然が共生する社会の創造  
(環境にやさしいまちづくり、自然を守り継承し癒される空間の創出)

## 5. まちづくりの柱

「まちづくりの基本理念」を踏まえつつ、「まちづくりのテーマ」で示した「あたりよく」を生かしたまちづくりの方向性として『まちづくりの柱』を以下のように設定します。

### 柱 1 誰もが安全・安心・快適に暮らせるまちづくり

- 魅力を感じ定住したくなるようなまちづくりを進めるため、商業・業務・医療・福祉等の多様な都市機能を集積した拠点の集約化を図るとともに、道路・公園等の必要な都市基盤の整備により、多様なライフスタイルに対応した快適性と利便性を兼ね備えた、高齢者にとって暮らしやすく若い世代が子育てしやすい質の高い住環境の創出を目指します。
- 相模トラフ沿いの最大クラスの地震や異常気象による風水害等、自然災害に対する備えの充実を図り、災害に強い安全・安心なまちづくりを目指します。

### 柱 2 都市活力の源泉となる産業を育み 観光都市・熱海のブランド力を高めるまちづくり

- 本市観光の原点である温泉資源、斜面に発展した大規模な温泉街の街並み、温泉を核として形成された歴史文化、温暖な気候等の活用により、本市の個性に磨きをかけ、観光都市・熱海としてのまちづくりを目指します。
- 本市の基幹産業である観光の活性化により都市の活力を高めるため、中心市街地等における魅力の向上と商業の活性化等を目指します。

### 柱 3 豊かな自然と都市が調和した景観・環境のまちづくり

- 富士箱根伊豆国立公園を形成する山地や相模灘の山と海に囲まれる特徴的な地形構造が織りなす魅力ある都市景観の形成を図り、豊かな自然と都市の街並みが調和した景観まちづくりを目指します。
- 本市は、海・山・温泉等の豊かな自然環境を有し、自然の恵みを受けており、これらの自然環境の保全と生物多様性の確保により、自然環境との共生を目指します。また、地球温暖化等の環境問題への対策として、低炭素まちづくりを目指します。

### 柱 4 市民・事業者・市民活動団体等の積極的な 協働によるまちづくり

- 人口減少・少子高齢化の進展による財源縮減が懸念される中、生活の質や都市の活力を維持するため、道路・河川等の維持管理や地域を活性化するような活動に対して、市民・事業者・市民活動団体等の積極的な協働によるまちづくりを目指します。
- まちづくりに関わる市民や団体が活動内容等について情報交換を行う機会の創出、今後のまちづくりの担い手育成の推進により、多世代が関心を持ち、参加することのできる機会・場を創出し、住みよいまちを形成するためのルール作成等、市民が主体となって行うまちづくりを目指します。

## 6. 将来都市構造

「まちづくりの基本理念」、「まちづくりのテーマ」、「まちづくりの柱」に基づき、『将来都市構造』を示します。また、将来都市構造をゾーン・拠点・連携軸の3つの要素で構成する体系図として示します（『将来都市構造図』）。

この将来都市構造は、「7. 分野別基本方針」を示す際の基本となる考え方となります。

### 6 - 1 将来都市構造の構築の考え方 ～「拠点連携集約型都市構造」によるコンパクトシティの形成～

#### ■本市の現在の都市構造（地形的制約によるコンパクトな都市構造）

本市は、三方を山に囲まれ相模灘に向かって広がる地形構造となっています。豊かな緑や海、温泉等の自然環境、良好な景観・眺望に恵まれており、かつ、地形的制約により市街地が比較的まとまって立地したコンパクトな都市構造となっています。

#### ■持続可能なまちづくりの必要性

人口減少・少子高齢化が進展する中において、まちの利便性を確保し、都市の活力を維持・増進するためには、生活サービス施設や住居等がまとまって立地し、徒歩や公共交通により容易にアクセスできるまちづくりを目指す必要があります。

#### ■「拠点連携集約型都市構造」によるコンパクトシティの形成

本市では、現在のコンパクトな都市構造を維持するとともに、都市基盤の既存ストックを生かした持続可能なまちづくりを実現するため、「拠点連携集約型都市構造」を構築し、熱海らしいコンパクトシティの形成を目指します。

##### ◆「柱1：誰もが安全・安心・快適に暮らせるまちづくり」に対応して…

**都市拠点**や**地域拠点**を適切に配置し、各拠点の機能の維持・向上を図るとともに、その周辺に暮らしやすい**居住ゾーン**を配置します。

##### ◆「柱2：都市活力の源泉となる産業を育み観光都市・熱海のブランド力を高めるまちづくり」に対応して…

**都市拠点**や**地域拠点**、**観光拠点**の観光機能をはじめとする機能の維持・向上と**商業・業務ゾーン**を配置します。

また、拠点間や周辺都市を円滑に結ぶ**連携軸**を配置します。

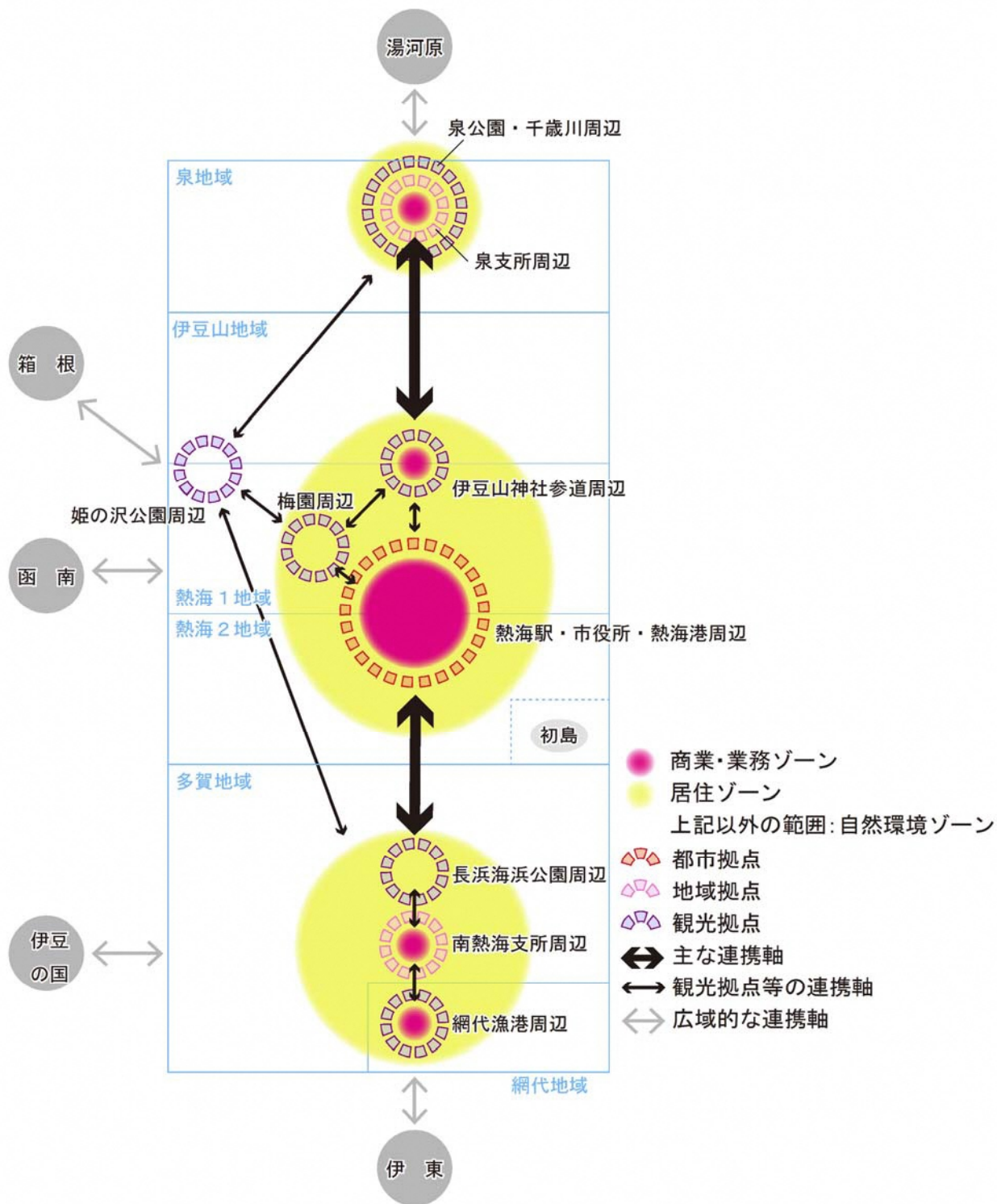
##### ◆「柱3：豊かな自然と都市が調和した景観・環境のまちづくり」に対応して…

居住ゾーン、商業・業務ゾーン、都市拠点、地域拠点、観光拠点、連携軸の周辺に、これらと調和した**自然環境ゾーン**を配置し、自然環境や景観の維持・保全を図ります。

##### ◆「柱4：市民・事業者・市民活動団体等の積極的な協働によるまちづくり」は…

「拠点連携集約型都市構造」の構築の推進にあたり、市民・事業者・市民活動団体等の積極的な協働により推進していくことを示しています。

< 「拠点連携集約型都市構造」のイメージ図 >





## 6 - 2 将来都市構造の構成（将来都市構造図）

### ■「拠点連携集約型都市構造」を構成する3つの要素

本市の都市構造の構成は、その地形特性から、全体としては各拠点と軸が直列状に繋がる配列となります。都市構造を構成する「ゾーン」、「拠点」、「連携軸」の3つの要素を以下のように設定し、適切に構成します。

○ゾーン：地域の特性や周辺環境を踏まえた、最も基本的な土地利用の範囲

○拠点：観光・商業・業務等の都市の多様な機能が集積し、中心的な役割を担う区域

○連携軸：周辺都市及び本市の地域間の交流・連携を促進する都市の骨格

各要素の概要を下記に示します。

ゾーン		地域の特性や周辺環境を踏まえた、最も基本的な土地利用の範囲を示します。
商業・業務ゾーン		観光・商業・業務機能と居住機能等の都市的土地利用を図る商業地を「商業・業務ゾーン」と位置付け、地域の特性や周辺環境に合わせて、にぎわいある市街地環境の形成を進めます。
居住ゾーン		商業・業務ゾーンの背後地等の住宅地を「居住ゾーン」と位置付け、自然環境と調和した良好な住環境の形成を進めます。
自然環境ゾーン	自然共生ゾーン	熱海自然郷別荘地、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等を「自然共生ゾーン」と位置付け、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・改善を進めます。
	農地保全ゾーン	市街地に隣接する農地を「農地保全ゾーン」と位置付け、本市の農業生産の基盤として営農環境の維持・保全を進めます。
	緑地保全ゾーン	本市の恵まれた自然環境の骨格を形成する富士箱根伊豆国立公園に指定されている森林や市街地を取り囲む斜面地等の緑地を「緑地保全ゾーン」と位置付け、適切な維持・保全を進めます。

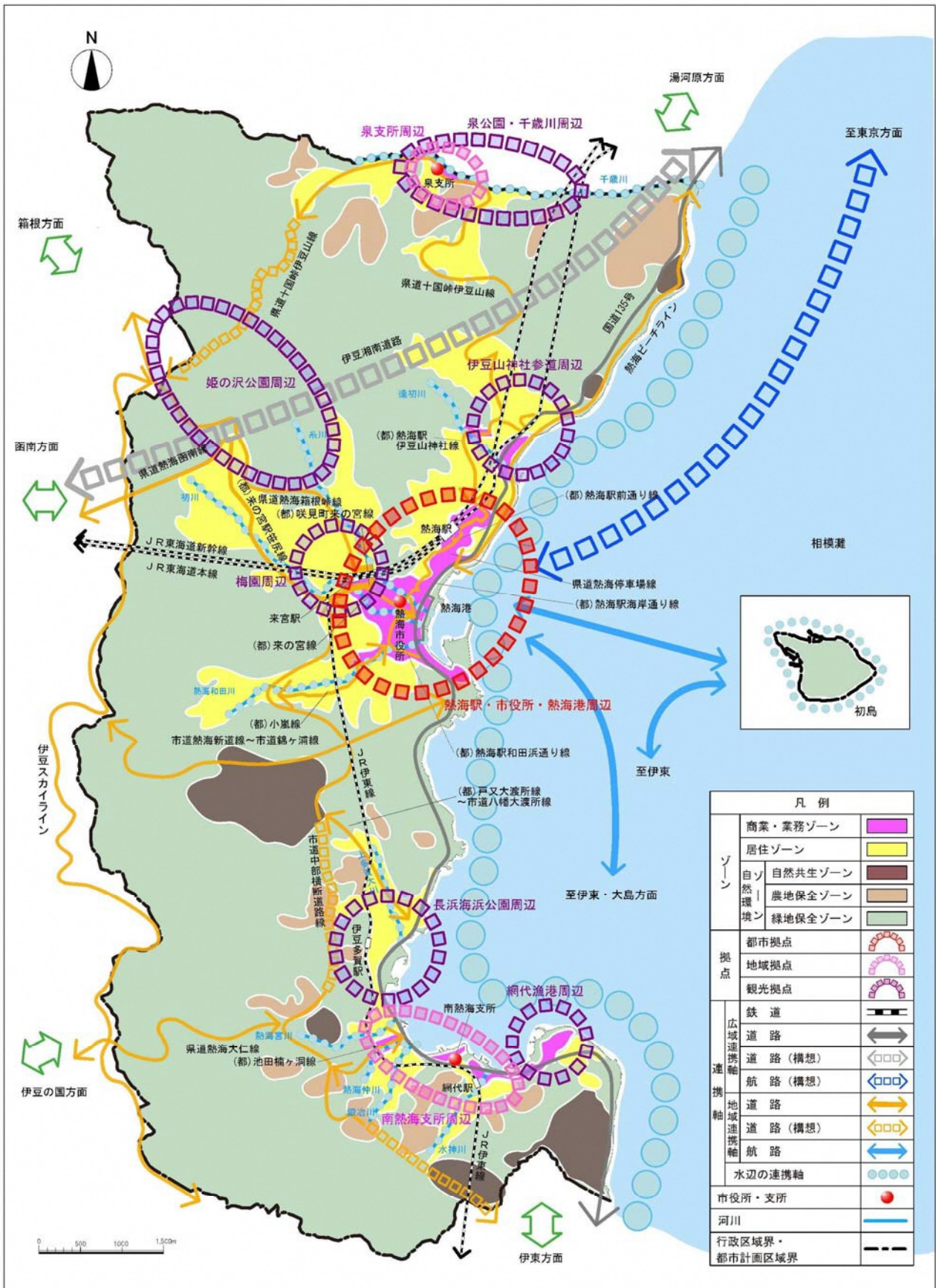
拠点		観光・商業・業務等の都市の多様な機能が集積し、中心的な役割を担う区域を示します。
都市拠点		本市の玄関口となる鉄道駅や港が立地し、行政機能と観光・商業・業務等の都市機能が集積する中心的な区域を「都市拠点」と位置付け、市民生活や観光交流の中心的な拠点として、本市全体を支える都市機能の維持・向上と居住の誘導を進めます。 ■熱海駅・市役所・熱海港周辺
地域拠点		行政機能と観光・商業・業務等の生活機能が集積する区域を「地域拠点」と位置付け、地域における市民生活やコミュニティの中心的な拠点として、地域を支える都市機能の維持・向上と居住の誘導を進めます。 ■泉支所周辺 ■南熱海支所周辺
観光拠点		ホテル・旅館や地域の観光資源等の観光機能が集積し、観光の中心的役割を担う区域を「観光拠点」と位置付け、観光・交流を促進する区域として、観光資源等の環境整備を進めます。 ■泉公園・千歳川周辺 ■伊豆山神社参道周辺 ■姫の沢公園周辺 ■梅園周辺 ■長浜海浜公園周辺 ■網代漁港周辺



連携軸 周辺都市及び本市の地域間の交流・連携を促進する都市の骨格を示します。	
広域連携軸	<p>広域の都市間を連携し、伊豆半島地域から県内・県外までの交流・連携の促進を図る基幹的交通体系を「広域連携軸」と位置付け、整備を進めます。</p> <p><b>【鉄道】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R 東海道新幹線</li> <li>・ J R 東海道本線</li> <li>・ J R 伊東線</li> </ul> <p><b>【道路】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国道 135 号 ((都) 熱海駅海岸通り線)</li> <li>・ [構想] 伊豆湘南道路</li> </ul> <p><b>【航路】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ [構想] 熱海港と東京方面を結ぶ航路</li> </ul>
地域連携軸	<p>隣接する都市や本市内の地域間の交流・連携の促進を図る交通体系を「地域連携軸」と位置付け、整備を進めます。</p> <p><b>【道路】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県道 熱海函南線 ((都) 来の宮駅笹尻線・(都) 来の宮線・(都) 咲見町来の宮線)</li> <li>・ 県道 熱海箱根峠線 ((都) 咲見町来の宮線)</li> <li>・ 県道 熱海大仁線 ((都) 池田楠ヶ洞線)</li> <li>・ 県道 十国峠伊豆山線 ((都) 熱海駅伊豆山神社線)</li> <li>・ 県道 熱海停車場線 ((都) 熱海駅海岸通り線)</li> <li>・ (都) 熱海駅前通り線</li> <li>・ (都) 熱海駅和田浜通り線</li> <li>・ (都) 小嵐線</li> <li>・ (都) 熱海駅伊豆山神社線</li> <li>・ (都) 戸又大渡所線～市道 八幡大渡所線</li> <li>・ 市道 中部横断道路線</li> <li>・ 市道 熱海新道線～市道 錦ヶ浦線</li> <li>・ 伊豆スカイライン</li> <li>・ 熱海ビーチライン</li> </ul> <p><b>【航路】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 熱海港と初島を結ぶ航路、初島と伊東を結ぶ航路</li> <li>・ 熱海港と伊東・大島方面を結ぶ航路</li> </ul>
水辺の連携軸	<p>流域の一体的な治水安全性の確保、良好な景観形成を図る海岸線と主な河川の水辺空間を「水辺の連携軸」と位置付け、整備を進めます。</p> <p><b>【沿岸部】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相模灘</li> <li>・ 初島周辺</li> </ul> <p><b>【河川】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 千歳川</li> <li>・ 逢初川</li> <li>・ 糸川</li> <li>・ 初川</li> <li>・ 熱海和田川</li> <li>・ 上多賀大川</li> <li>・ 熱海宮川</li> <li>・ 熱海仲川</li> <li>・ 鍛冶川</li> <li>・ 水神川</li> </ul>

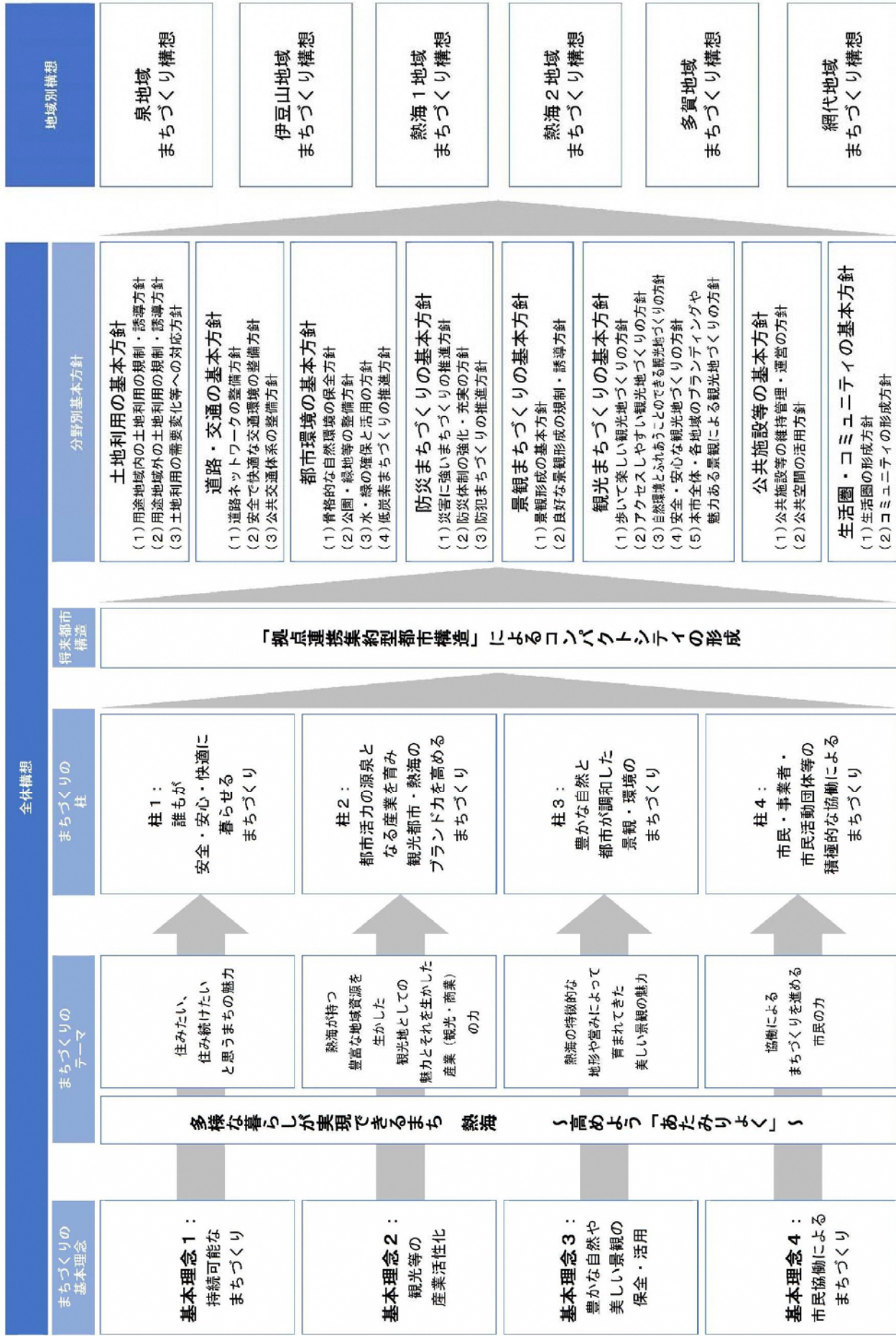
注) 道路名の前にある (都) は都市計画道路の略称です。

■ 将来都市構造図





# 計画の体系図



## 7. 分野別基本方針

「土地利用」、「道路・交通」、「都市環境」、「防災まちづくり」、「景観まちづくり」、「観光まちづくり」、「公共施設等」、「生活圏・コミュニティ」の分野を設定し、まちづくりのテーマと将来都市構造を具現化するための方針を『分野別基本方針』として示します。

### 7 - 1 土地利用の基本方針

今後、人口が減少する中で、商業・医療・福祉等のサービスの低下が懸念されます。そのため、安心して暮らせる健康で快適な生活環境を確保するような土地利用の規制・誘導を図る必要があります。

また、人口減少・少子高齢化に伴い、空き家等や空き地の増加が予想されるため、にぎわいや活力の低下、生活環境の悪化等に対応する必要があります。

#### (1) 用途地域内の土地利用の規制・誘導方針

##### 基本的な考え方

観光・商業地や住宅地等、適切な都市活動の機能配置と適切な用途地域による計画的かつ健全な土地利用の規制・誘導により、都市機能の誘導と良好な住環境の形成を図り、利便性と快適性を備えた暮らしやすい市街地の形成を推進します。また、市街地における都市基盤の充実や再編、防災性の向上等、より安全・安心で、快適な市街地環境を形成するため、各地区の特性に合わせた土地利用の規制・誘導を推進します。

#### 1) 土地利用区分と配置の方針

##### <商業地>

##### ①中心観光商業地の方針(熱海駅周辺・市役所周辺・熱海港周辺の商業地域・近隣商業地域)

- 本市及び伊豆地域の玄関口となる鉄道駅や港が立地する熱海駅・市役所・熱海港周辺の商業地を中心観光商業地と位置付け、市民や観光客に魅力ある中心観光商業地として、観光・商業・業務、居住等の機能の集積を図ります。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とともに、利便性と快適性を備えた区域として居住を促進します。
- 熱海駅周辺は、駅舎・駅ビル・駅前広場の整備による機能改善と併せて、さらなる利便性と快適性の向上を図る商業地として、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します。また、駅北側市街地との連絡強化の推進や熱海駅周辺にある商店街等の沿道の魅力の向上を促進します。特に仲見世通り商店街は、「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」を活用し、個性とにぎわいのあるまちづくりを促進します。なお、その他の地区においても、「地区まちづくり計画」の策定を促進します。
- 特別用途地区、景観地区が指定されている東海岸町地区については、景観に配慮しつつ観光

商業機能を集積し、にぎわいの創出を図る商業地として、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します。

- 市役所、起雲閣周辺は、市民の日常生活に対応するとともに、観光の拠点として観光客にも魅力ある商業地として、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します。
- 渚地区、熱海港周辺は、コースタルリゾート計画の促進とともに、海洋性レクリエーションの拠点として、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します。特に中央渚北地区については、市街地再開発事業等により、観光機能の充実と定住化を促進するための土地の高度利用を促進します。また、市道渚通り2号線の無電柱化や道路空間の整備を推進するとともに、「渚地区まちづくり推進地区計画」を活用し、地域や商業の活性化を促進します。
- 来宮駅周辺は、梅園や来宮神社への来訪者が多く訪れるにぎわいのある玄関口として、歩道等の環境整備による連携・連絡の強化を図るとともに、駅舎や駅前広場の活用、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。

## ②地域観光商業地の方針（泉支所周辺、網代駅周辺の商業地域）

- 周辺住民の利便性と快適性を高め、コミュニティの拠点である泉支所周辺、網代駅周辺の商業地を地域観光商業地と位置付け、商業・業務等の機能を集積するとともに、利便性と快適性を備えた区域として居住を促進します。
- 泉支所周辺は、支所機能の行政サービスのほか、商業・業務施設やホテル・旅館等の観光施設の集積を図るとともに、周辺住民の暮らしを支える商業地として、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。
- 網代駅周辺は、網代駅を中心とした商業・業務施設やホテル・旅館等の観光施設の集積を図るとともに、周辺住民の暮らしを支える商業地として、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。

## ③地域観光近隣商業地の方針（伊豆山浜周辺、網代漁港周辺等の近隣商業地域）

- 集積する既存のホテル・旅館等の観光施設の活用による観光・交流を促進するとともに、周辺住民の暮らしを支える拠点である伊豆山浜周辺、網代漁港周辺等の商業地を地域観光近隣商業地と位置付け、さらなる観光・商業等の機能を集積するとともに、利便性と快適性を備えた区域として居住を促進します。
- 伊豆山浜周辺は、観光施設と地区の観光資源が連携した観光地及び周辺住民の暮らしを支える商業地として、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。
- 伊豆山神社周辺の（都）熱海駅伊豆山神社線沿道一帯は、伊豆山神社等の観光資源と連携するとともに、周辺住民の暮らしを支える商業地として、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。
- 多賀小学校周辺の（都）池田楠ヶ洞線沿道一帯は、周辺住民の暮らしを支える商業地として、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。
- 網代漁港周辺は、漁港を生かした観光地及び周辺住民の暮らしを支える商業地として、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。



## <住宅地>

### ①専用住宅地の方針（住居専用系用途地域）

- 戸建て住宅を基本とした低層住宅地、戸建て住宅や共同住宅等の中高層住宅地を専用住宅地と位置付け、土地利用の規制・誘導を推進します。
- 泉地区のニツヶ山地区の斜面地や熱海地区の林ガ丘公園（都市計画公園）に隣接する地区の住宅地は、低層の専用住宅地として、豊かな自然に囲まれた丘陵地の特性を生かし、緑と住宅が調和したゆとりと落ち着きのある住環境の維持・向上を推進します。
- 用途地域の外縁部等に位置する住宅地は、戸建て住宅や共同住宅等の中層・高層の専用住宅地として、豊かな自然環境と調和した住環境の維持・向上を推進します。

### ②一般住宅地の方針（その他の住居系用途地域）

- 中・小規模店舗や宿泊施設等の立地を許容しつつ戸建て住宅や共同住宅が集積する住宅地を一般住宅地と位置付け、土地利用の規制・誘導を推進します。
- 国道135号の沿道等に広がる住宅地は、良好な住環境の形成に配慮した中・小規模店舗や宿泊施設等の立地を許容しつつ、戸建て住宅や共同住宅が集積する一般住宅地として、良好な住環境の維持・向上を推進します。
- 「地区計画」が指定されている桜木町地区は、郊外部の住宅地として、緑豊かで良好な住環境の維持・向上を図るため、「地区計画」の適正な運用を推進します。
- 「地区計画」が指定されている東海岸町地区は、医療福祉施設の集積を図るとともに緑豊かで良好な景観形成を図るため、「地区計画」の適正な運用を推進します。
- 長浜海浜公園周辺は、海洋性レクリエーションの拠点として、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。

## 2) 本市の特性を守り生かす土地利用の規制・誘導に関する方針

### ①その他の地域地区による土地利用の規制・誘導に関する方針

- 用途地域による土地利用の規制・誘導に加えて、地域の特性を守り、生かすため、特別用途地区や高度地区、景観地区等の地域地区制度を活用した必要な規制・誘導を推進します。

(指定されているその他の地域地区)

特別用途地区	観光にぎわい商業地区	東海岸町地区	観光商業機能を集積し、にぎわいを創出するため、建築物の用途の制限（店舗、飲食店、ホテル、旅館等）、共同住宅・寄宿舍・下宿を建築するときは観光商業用途を容積率50%以上併設すること等を定めている。
		商業住宅共存地区	観光商業機能と居住機能の共存を図るため、建築物の用途の制限（共同住宅、寄宿舍、下宿、有料老人ホームの容積率の合計が300%を超える建築物を建築してはならない）を定めている。
	娯楽・レクリエーション地区	第1種	宿泊施設等の集中立地を図るため、建築物の建築の制限又は緩和を定めている。（第1種：学校、神社、寺院、教会、危険物の貯蔵・処理施設等は建築できない、第2種：ホテル、旅館は建築できる）
		第2種	
高度地区		第1種	良好な景観や住環境の保全、向上を図るため、建築物の高さの最高限度（第1種：21m、第2種：31m）を定めている。
		第2種	
防火・準防火地域			建築密度の高い市街地において、火災の危険を防除するため、建築物の構造等を規制している。
景観地区		東海岸町地区	積極的に良好な景観形成を図るため、建築物の形態意匠の制限、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定めている。
風致地区		第1種	都市における自然的景観の維持を図るため、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等を規制している。（第1種：建築物高さ8m以下、建ぺい率20%以下等、第2種：建築物高さ15m以下、建ぺい率40%以下等）
		第2種	
臨港地区		商港区	港灣の管理運営を円滑に行うため、旅客や一般貨物の取り扱いを行う区域として、目的外施設の建築等を規制している。

### ②地区計画・まちづくり条例による土地利用の規制・誘導に関する方針

- 用途地域等の規制・誘導制度と調和を図りながら、地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールを定めることができる「地区計画」の活用により、より良好な住環境や観光・商業環境等の創出を推進します。
- 「まちづくり条例」に基づき、「地区まちづくり計画」、「まちづくり推進地区計画」の活用によるまちづくりへの取り組みを促進するとともに、開発事業の実施にあたっては、「まちづくり条例」により、適正な開発の規制・誘導を推進します。

## (2) 用途地域外の土地利用の規制・誘導方針

### 基本的な考え方

用途地域外においては、富士箱根伊豆国立公園に指定された森林や市街地を取り囲む斜面地等の緑地等、本市の骨格をなす豊かな自然資源の保全を推進します。また、豊かな自然環境を保全するため、今後も風致地区を維持します。また、既存集落地等では、住環境の維持・改善や良好な景観の形成を図るとともに、地域活力を維持するための取り組みを推進する等、各地区の特性に合わせた土地利用の規制・誘導を推進します。

### 1) 土地利用区分と配置の方針

#### ① 緑地保全地の方針

- 富士箱根伊豆国立公園に指定されている森林や市街地を取り囲む斜面地等の緑地を、緑地保全地と位置付け、適切な維持・保全を推進します。
- 水辺や樹林地、公園・緑地等は、市民の余暇活動の場として、それぞれの特性を生かした環境整備を図り、魅力あるレクリエーション・憩いの場の形成を推進します。
- 市街地周辺の樹林地については、市街地環境の安定化や災害防止の観点等から、適切な維持・保全を推進するとともに、資源としての活用や産業育成の観点から持続的な林業を推進します。

#### ② 農地保全地の方針

- 市街地に隣接して広がる農地を農地保全地と位置付け、農業生産の基盤としてだけでなく、良好な市街地環境の形成にも役立っており、引き続き農地として維持・保全を推進します。
- 本市の斜面地に展開する柑橘類を中心とする農地については、農業生産の基盤としてだけでなく、特徴的で良好な農地景観としても維持・保全を推進します。
- 増加がみられる遊休農地対策として、新たな担い手の確保に努めるとともに、農業継続が困難な農地については、担い手への集約化等、農地利用を促進します。

#### ③ 自然共生地の方針

- 熱海自然郷別荘地、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等を自然共生地と位置付け、市街地からの景観を維持・保全するとともに、豊かな自然と調和・共生した良好な住環境の維持・改善を推進します。また、別荘地については、適正な管理を促進します。

## 2) 本市の特性を守り生かす土地利用の規制・誘導に関する方針

### ①地域地区による土地利用の規制・誘導に関する方針

- 地域の特性を守り、生かすため、地域地区制度を活用した必要な規制・誘導を推進します。

(指定されている地域地区)

風致地区	第1種	都市における自然的景観の維持を図るため、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等を規制している。(第1種：建築物高さ 8m 以下、建ぺい率 20%以下等、第2種：建築物高さ 15m 以下、建ぺい率 40%以下等)
	第2種	

### ②地区計画・まちづくり条例による土地利用の規制・誘導に関する方針

- 風致地区の規制・誘導制度と調和を図りながら、地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールを定めることができる「地区計画」の活用により、より良好な住環境の創出を推進します。
- 「まちづくり条例」に基づき、「地区まちづくり計画」の活用によるまちづくりへの取り組みを促進するとともに、開発事業の実施にあたっては、「まちづくり条例」により適正な開発の規制・誘導を推進します。



～中心市街地～

### (3) 土地利用の需要変化等への対応方針

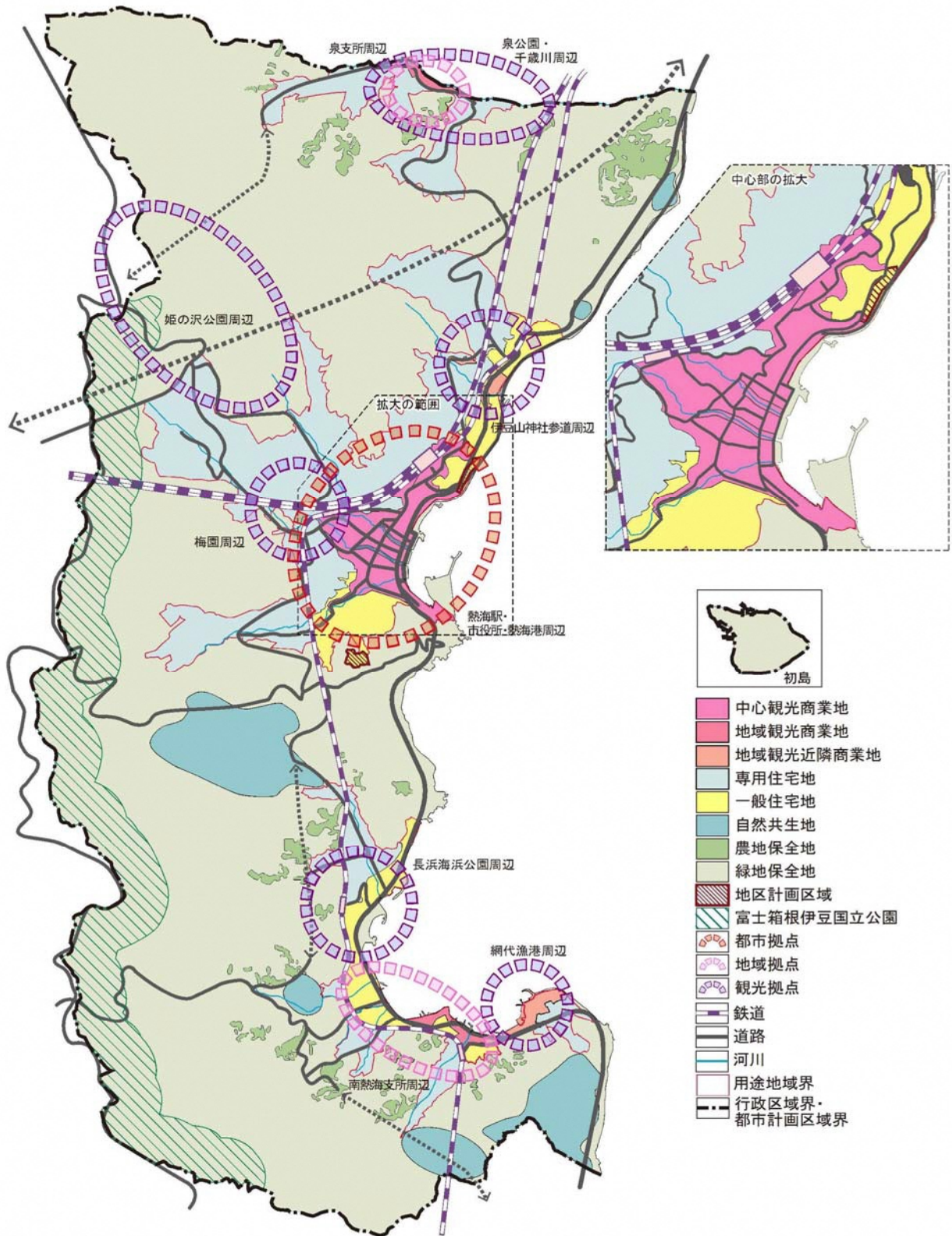
#### 基本的な考え方

人口減少・少子高齢化の進展をはじめとした社会情勢の変化による、土地利用に対する需要変化に対応した土地利用を推進します。また、「立地適正化計画」の策定により、人口減少・少子高齢化に対応した都市構造として「拠点連携集約型都市構造」によるコンパクトシティの形成を推進します。

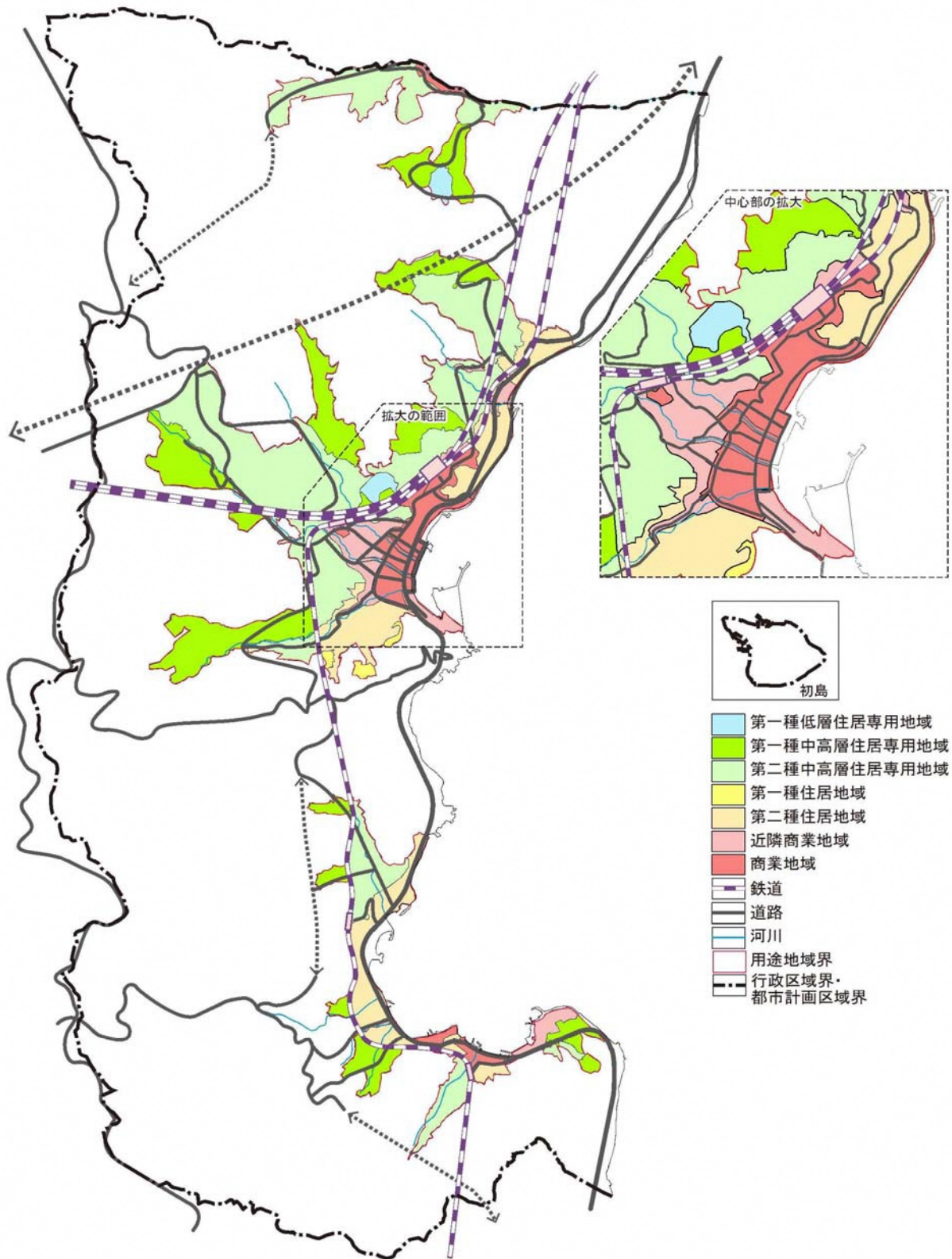
- 社会情勢の変化や土地利用の現状、動向等、土地利用に係る需要・要請を的確に把握するとともに、適切な開発や投資、にぎわいの創出までを阻害するような過度な規制・誘導策になっていないかを精査する等、将来都市構造や快適な住環境の実現のため、自然環境や景観等の保全と観光や居住、にぎわいの創出との調和を図りながら、現状の用途地域をはじめ、その他の地域地区等について、土地利用の規制・誘導策の見直し、「まちづくり条例」の見直し、新たな規制・誘導策の指定を検討します。また、土地利用の規制・誘導策の見直し、新たな指定にあたっては、住民等との協働により推進します。
- 空き家等の増加に対応するため、「空家等対策計画」に基づき、所有者に対する空き家等の発生予防及び適正な管理を促進するとともに、市内空き家等の実態調査及び情報管理を推進します。また、利活用が可能な空き家・空き店舗等については空き家バンクによる空き家等の市場への流通促進を目的とした事業を推進するとともに、まちづくりNPO等と連携した民間による活用を促進します。
- 空き家の除去等により今後増加することが考えられる空き地について、安全で安心なまちづくりの観点から、適正な管理と有効活用を検討します。
- 空き家、空き店舗、空き地等の既存の建物や土地等の活用と質の高い雇用の創出等を掛け合わせたまちづくり手法である「リノベーションまちづくり」により、新たな産業振興と地域コミュニティの再生を促進します。
- 近年、需要が高まっている太陽光発電等の再生可能エネルギー発電設備の設置事業については、事業区域やその周辺地域の災害の防止のほか、良好な自然環境や生活環境、眺望景観の保全の観点から、熱海市風致地区条例や熱海市太陽光発電設備設置事業指導要綱を適正に運用するとともに、さらなる規制のあり方を検討します。
- 都市拠点や地域拠点等の市街地中心部については、市街地の活性化と良好な住環境との調和を考慮しながら、立地適正化計画制度の都市機能の誘導の検討と併せて、「特別用途地区」、「高度地区」、「景観地区」、「まちづくり条例」等の見直しを検討します。
- 南熱海支所周辺については、土地利用の現状や南熱海地域の地域拠点としての今後の土地利用の展望等を考慮し、用途地域の見直しや「地区計画」の導入等の土地利用のあり方を検討します。また、用途地域縁辺部についても、土地利用のあり方を検討します。
- 咲見町の(都)熱海駅和田浜通り線の沿道は、街並み景観、商業環境と住環境、歩行者空間との調和を図るため、「地区計画」や「地区まちづくり計画」の導入等の土地利用のあり方を検討します。
- 風致地区については、土地利用の現状や今後の土地利用の展望等を考慮し、風致地区の種別の見直しや用途地域と風致地区がともに指定されている箇所の整合性について検討します。
- 若者世代の居住促進や就業促進のため、官民が連携して既存建物等の利活用や新設等、若者世代にも魅力ある居住環境や就業環境の創出を推進します。



# ＜土地利用の基本方針図＞

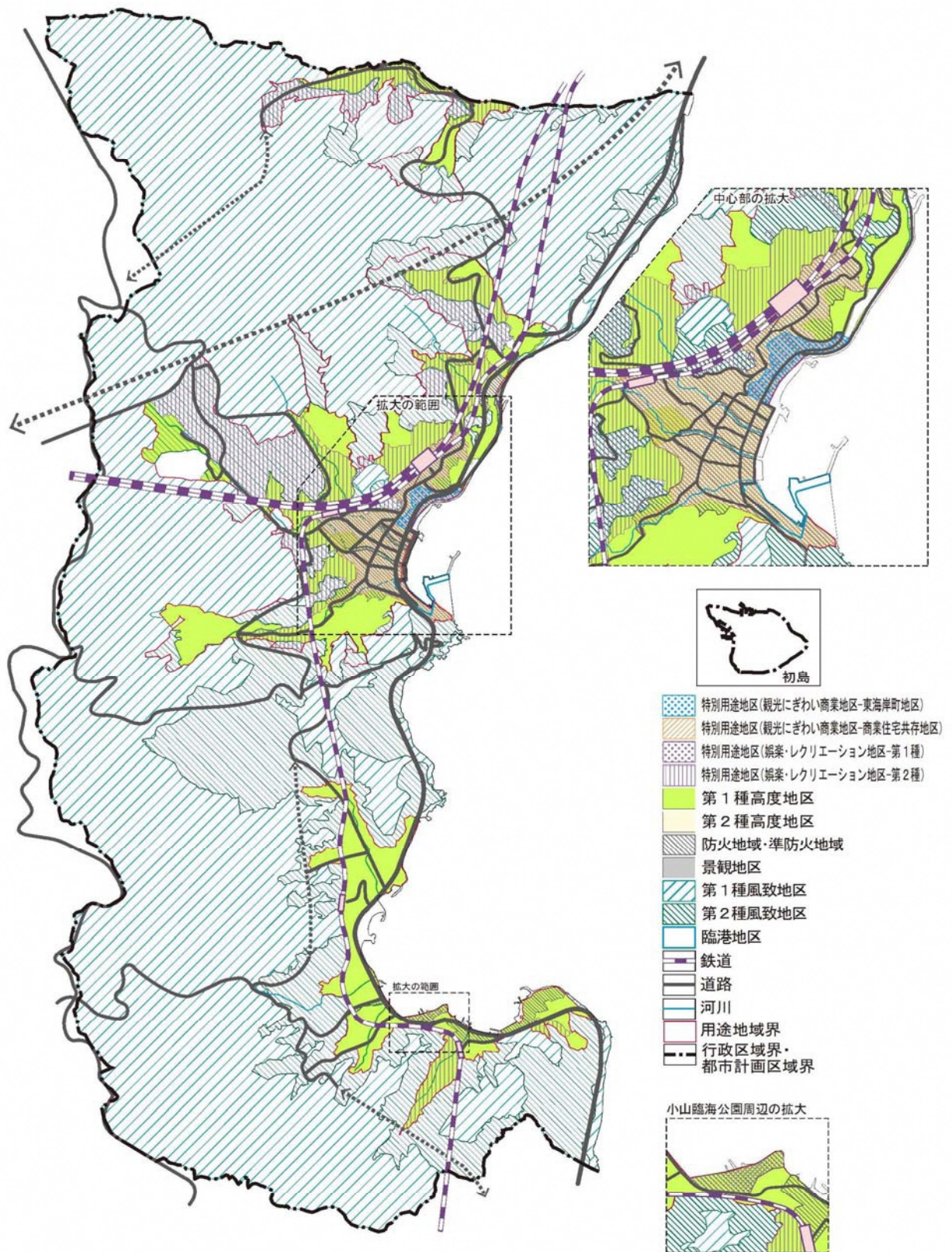


<用途地域図>





＜用途地域以外の地域地区による土地利用の規制・誘導の基本方針図＞



## 7 - 2 道路・交通の基本方針

本市を走る広域幹線道路は国道 135 号のみに限られていること、この国道 135 号は交通量が多く混雑する場合があること、未整備の都市計画道路があること、バスの経路が限られていること等、本市の道路・交通については整備推進等により改善する必要があります。

### (1) 道路ネットワークの整備方針

#### 基本的な考え方

広域都市間や拠点間の連絡・連携の強化を図るため、それぞれの幹線道路の役割や機能に応じた適切な整備と維持管理を推進して、生活や交流、産業を支える利便性とアクセス性の高い道路交通体系の形成を推進します。また、幹線道路等を構成する都市計画道路は、長期間にわたり整備が滞っている路線・区間について、当該道路の機能・役割や地域特性等を十分に勘案した上で、必要性再検証を行い、都市計画道路の廃止や変更等について推進します。また、計画的かつ段階的な整備を推進するため、「都市計画道路整備プログラム」を策定し、都市計画道路の整備を推進します。

#### ①広域幹線道路の整備方針

- 伊豆湘南道路については、地域の産業・経済の振興と文化の交流・促進に資する道路及び災害時の緊急輸送路や避難路と位置づけられるため、建設を促進します。
- 国道 135 号については、交通渋滞の緩和や災害時の円滑な交通の確保のため、渋滞・防災対策等の整備、主要な交差点部の改良、適切な維持管理を促進します。

#### ②幹線道路の整備方針

- 県道熱海函南線、県道熱海大仁線、県道十国峠伊豆山線、県道熱海停車場線等の県道については、交通安全対策や防災対策、幅員狭小区間の拡幅等の整備、適切な維持管理を促進します。また、円滑な道路交通の確保を目的として、県道熱海函南線の起点側を延伸し、国道 135 号伊東方面とを結ぶ道路の整備について検討します。
- (都)熱海駅伊豆山神社線、(都)戸又大渡所線、(都)池田楠ヶ洞線等の都市計画道路については、円滑な道路交通を確保するため、整備を推進します。
- 市道中部横断道路線については、国道 135 号の渋滞緩和や災害時等の迂回路確保のため、関係機関と協議のうえ整備を推進します。
- 商業地や住宅地を通る道路については、沿道のまちづくりと併せた整備等、地区の状況に応じた整備手法を検討します。

#### ③生活道路の整備方針

- 主な生活道路では、交通安全対策や防災対策とともに、適切な整備と維持管理を推進します。
- 生活道路については、消防車等、緊急車両の進入が困難な区域を解消するほか、交通事故防止等の安全面に配慮するとともに、周辺の住環境の向上を図るため、狭あい道路の整備・改良を推進します。



## (2) 安全で快適な交通環境の整備方針

### 基本的な考え方

歩行者、自動車等が安心して利用できる安全で快適な人にやさしい交通環境の整備について推進します。

- 老朽化が進む道路ストック（橋梁・トンネル・舗装・道路付属物等）については、長寿命化計画等に基づいた計画的かつ適切な維持管理により、安全な交通環境を維持します。また、道路協力団体制度の活用等、地域と一体となった道路の維持管理体制の強化を推進します。
- 通学路や交通事故多発地点等は、関係機関と連携して、構造的部分の見直しの実施、信号機や横断歩道、防護柵の整備、歩道の整備、車道の狭窄部や凸部の設置等の車両の通行速度を抑制する整備等、交通安全施設の整備等のハード整備を推進します。また、ハード整備とともに、「ゾーン30」等の交通施策の活用を促進します。
- 市街地における安全で円滑な交通の確保とともに、防災性の向上や良好な街並み景観を創出するため、幹線道路等の無電柱化を推進します。
- 熱海駅周辺及び中心市街地の渋滞緩和と円滑な道路交通の確保のため、総合的な道路交通体系について検討します。
- 東駐車場については、隣接するお宮緑地、熱海サンビーチや周辺市街地への利便性とアクセス性を確保するため、適切な維持管理を推進します。また、公共駐車場については、民間との適切な役割分担のもと、歩いて暮らせるまちづくりに寄与する適切な配置を推進するとともに、インターネット等を介した駐車場を案内するシステム等による駐車場利用者の利便性向上により、効率的な利用を促進します。
- 市民や来訪者等、様々な人が訪れる熱海駅、熱海港、観光施設、文化施設等の周辺については、歩道や交通安全施設等のデザインや色彩の統一を図るとともに、歩道の段差解消やわかりやすい案内表示・標識等、ユニバーサルデザインに配慮した誰もが快適に利用しやすい道路の整備を推進します。また、案内表示等の設置にあたっては、場所の提供等、官民の協力により推進します。
- 「移動等円滑化基本構想」に基づく重点整備地区である熱海駅から市役所周辺及び海岸線等の中心市街地については、「特定事業計画」に基づき、バリアフリー化を推進します。
- 歩行者の安全・安心に配慮した歩道の整備、無電柱化、道路空間を活用したオープンカフェの実施等により、歩いて楽しい歩行者空間の整備を推進します。
- 市民及び観光客が交通安全意識を持ち、安全な行動を身につけられるよう、効果的な交通安全教室の開催や交通安全運動を推進します。

## (3) 公共交通体系の整備方針

### 基本的な考え方

人口減少・少子高齢化の進展を踏まえるとともに、低炭素まちづくりの推進のため、既存の公共交通機関の利用を促進し維持します。また、「地域公共交通網形成計画」により、住民のニーズや地域特性を踏まえ、既存の公共交通体系の見直しや持続可能な新たな公共交通体系の構築を推進します。



## ①鉄道・バス・タクシー交通の利便性向上の整備方針

- 公共交通の利便性向上のため、鉄道とバスの乗り継ぎの円滑化を図るとともに、バス停留所の環境整備、低床バスやユニバーサルデザインタクシーの導入、交通系 IC カードの導入事業者の拡大等、交通事業者との協働により、公共交通が利用しやすい環境づくりを促進します。また、これらの環境整備とともに、利用を促すソフト策の実施により、公共交通の利用を促進します。
- 高齢者や障がい者の移動、交通利便性の低い地域の移動、拠点性を高めるための拠点内や拠点間の移動等を考慮した、鉄道、バス、タクシーが連携した総合的な公共交通体系の見直しを検討します。
- デマンド型交通等の新たな交通手段の導入にあたっては、地域等への運営委託等の新たな取り組みの推進により、地域の実情に合わせた移動手段を検討します。
- 高齢者等の市民の生活と観光客等の観光における快適な移動を図るため、自動運転車やパーソナルモビリティ等の新たな交通手段の導入を検討します。
- 各鉄道駅のバリアフリー化を推進するとともに、案内板・サインの設置等において、ユニバーサルデザインの積極的な導入を推進します。また、駐車場や駐輪場の整備によるアクセシビリティの向上を推進します。更に、主要公共施設や観光施設等から歩行者が歩いてアクセスしやすい歩道ネットワークの形成を図ります。
- 熱海駅前広場については、駅舎・駅ビル・駅前広場整備事業の完了に伴い、駅前広場の適切な運用や維持管理を推進するとともに、より多くの利用者のニーズに対応した本市及び伊豆地域の玄関口にふさわしい空間づくりについて検討します。
- 来宮駅、伊豆多賀駅、網代駅の駅前広場については、各地域の拠点や地域資源と連携し、無人駅となった駅舎の利活用を検討するとともに、にぎわいと利便性の高い駅前広場空間の整備を検討します。

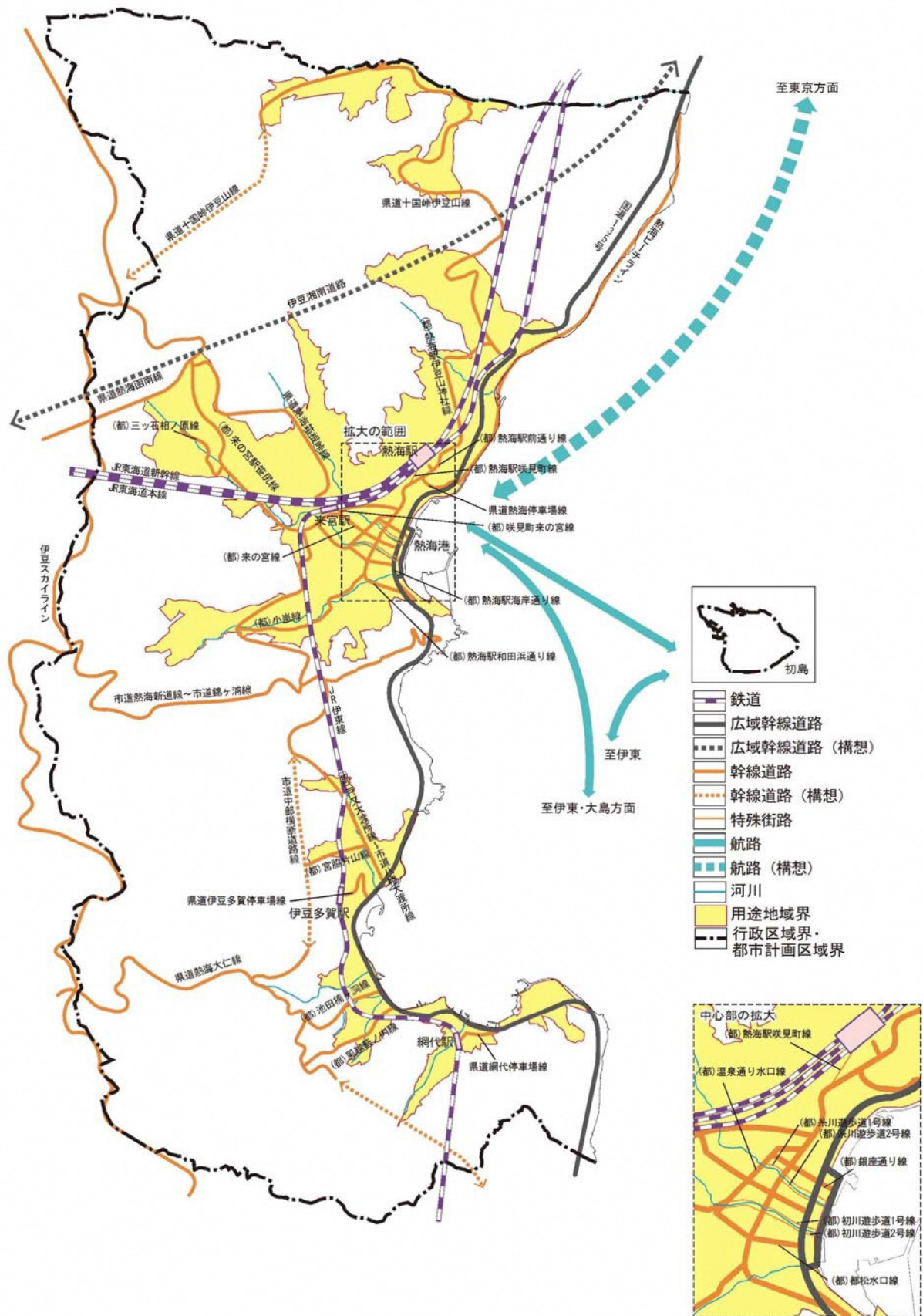
## ②海上交通の利用促進に向けた整備方針

- 初島航路・大島航路は、航路の維持や運行本数の確保を促進します。
- 海からのアクセス向上や観光振興を目的として、熱海港と東京方面を結ぶ航路の新設について検討するとともに、クルーズ客船の誘致を推進します。
- 熱海港の利用を促進するため、港湾施設整備事業を促進するとともに、本市及び伊豆地域の玄関口としてふさわしい港の施設の整備や港の周辺環境整備を推進します。



～熱海駅・駅前広場～

<道路・交通の基本方針図>



## 7 - 3 都市環境の基本方針

本市は、海や山、豊富な温泉、温暖な気候等、自然の恩恵によって発展してきました。この自然を守りながら、自然と共生するまちを目指して、水や緑の環境保全、低炭素まちづくりを実現する必要があります。

### (1) 骨格的な自然環境の保全方針

#### 基本的な考え方

本市の骨格をなす豊かな森林については、自然資源として保全するとともに、森林の持つ多面的な機能を維持します。

- 地球温暖化の原因の一つである二酸化炭素を吸収する働きを持ち、水源かん養や山腹崩壊防止等の機能を持つ森林の保全を推進します。
- 都市の風致を維持し、市内の身近な自然を保全するため、風致地区を今後も維持します。

### (2) 公園・緑地等の整備方針

#### 基本的な考え方

地域にある公園・緑地等について、地域住民の健康と憩いの場としての活用を推進します。また、公園・緑地等の機能的な配置と効果的な整備を図るため、必要性再検証を行うとともに、「緑の基本計画」の見直しにより、公園・緑地等の再編や有効活用について検討します。

- 効果的かつ効率的な維持管理を図るため、小山臨海公園と姫の沢公園で指定管理者制度等の民間活力の導入を推進するほか、梅園等、他の公園での導入について検討します。また、公園の植え込みの手入れを市民参加で行う等、市民との協働による公園等の緑化や維持管理を推進します。
- 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維持するとともに、園路やトイレ等の公園施設のバリアフリー化のほか、案内板の設置等を推進します。また、災害時の避難地としての活用を検討します。
- 市街地では、官民が連携して市民生活に身近な公園、広場、緑地等のオープンスペースを適切に確保するほか、海岸環境整備事業による親水公園や河川改修に併せた親水空間の設置により、水と緑のネットワーク化を推進します。



## (3) 水・緑の確保と活用の方針

### 基本的な考え方

生活に身近な水・緑の保全と適切な維持管理を図るとともに、気軽に自然にふれ、楽しむことができる都市環境の創出を推進します。また、快適で衛生的な生活環境の創出と川や海の水質の維持・向上を図るため、公共下水道事業や合併浄化槽等、地域の状況に応じた効率的な排水処理対策を推進します。

#### ①潤いのある空間の創出方針

- 河川の整備にあたっては、自然とのふれあいの場、美しい景観を備えた地域のシンボルとなるよう、治水安全性を確保しながら、河川空間の有効活用を推進します。
- 市民や来訪者と海のふれあいの場として、渚地区において、海岸線の保全と親水性を高めるため、コースタルリゾート計画により海岸環境の整備を促進します。

#### ②水・温泉資源の確保の方針

- 初川、糸川、千歳川等の豊かな川の流れの確保と、地下水のかん養と水質浄化の機能を維持するため、富士箱根伊豆国立公園に指定された森林をはじめ、斜面地に広がる緑地を保全し、森林の保水力を維持します。
- 市民の生活に欠くことのできない基本的かつ最も重要な飲料水の供給施設については、老朽化した水道管の計画的な更新や延命化・耐震化に考慮した施設整備等、施設の改良や適切な維持管理を図り、市民への安全な水の安定的な供給を維持します。
- 温泉資源については、静岡県温泉保護対策要綱に基づき、温泉の掘削、増掘等について、県と連携を図りながら保護に努めるとともに、安定的な温泉の供給を維持します。

#### ③公共下水道等の整備方針

- 快適で衛生的な生活環境の創出と川や海の水質の維持・向上を図るため、公共下水道事業を推進します。また、供用開始された処理区域内においては、下水道が環境保全に果たす役割を広く周知するとともに、助成・貸付制度の活用により、公共下水道への接続を促進します。
- 持続可能な下水道事業の実施を図るため、「熱海市公共下水道ストックマネジメント計画」に基づいた予防保全による維持管理等を推進します。
- 初島漁業集落排水については、適切な維持管理を行うとともに、計画的に更新等を行い、施設の長寿命化、機能の確保を推進します。
- 下水道未整備地域については、合併浄化槽の普及の促進とともに、浄化槽の適切な維持管理の啓発を推進します。
- 老朽化が進むし尿処理場については、施設の適正な管理を行うとともに、処理方法等について検討します。

#### ④緑豊かな環境創出の方針

- 開発事業の施行区域においては、「まちづくり条例」に基づき、緑化を促進します。
- みどりを育て守る条例を活用し、生垣づくりや花壇づくりを促進します。
- 国道 135 号をはじめ、主要な県道や市道について、歩道の植栽が可能な箇所については緑化を推進します。
- 市街地及びその周辺における都市農地の保全・活用を推進します。

## (4) 低炭素まちづくりの推進方針

### 基本的な考え方

地球温暖化等、地球レベルの環境問題に取り組むため、二酸化炭素等の温室効果ガスの排出量を抑える低炭素まちづくりを推進するとともに、「低炭素まちづくり計画」の策定により、総合的かつ計画的な都市の低炭素化の取り組みを推進し、環境に優しいまちづくりを推進します。

#### ①環境負荷の軽減の方針

- 地球温暖化の原因の一つである二酸化炭素を吸収する働きを持つ森林の保全・育成、市街地内の緑化を促進します。
- 通行車両からの二酸化炭素の排出量の軽減を図るため、交通渋滞が頻繁に発生する幹線道路については、交通渋滞となっている交差点改良等により、ボトルネックの解消を進め、道路交通体系の円滑化を推進します。
- バスや鉄道をはじめとする公共交通機関の利用促進、エコドライブの意識啓発と実践の促進、EV（電気自動車）やPHV（プラグインハイブリッド車）等の低公害車の普及促進等により、自動車からの二酸化炭素等の温室効果ガスの排出量の軽減と省エネルギー対策を推進します。
- 環境負荷の軽減のため、ごみの減量化に取り組むとともに、資源ごみの分別収集の徹底により、限りある資源の有効活用を促進します。また、市民に対し、3R(Reduce、Reuse、Recycle)の実践を促進します。
- ごみ焼却場については、廃棄物の適切な処理を推進するため、施設の延命化を実施するとともに、広域運営等を含めた新規施設の整備を検討します。

#### ②資源・エネルギーの活用方針

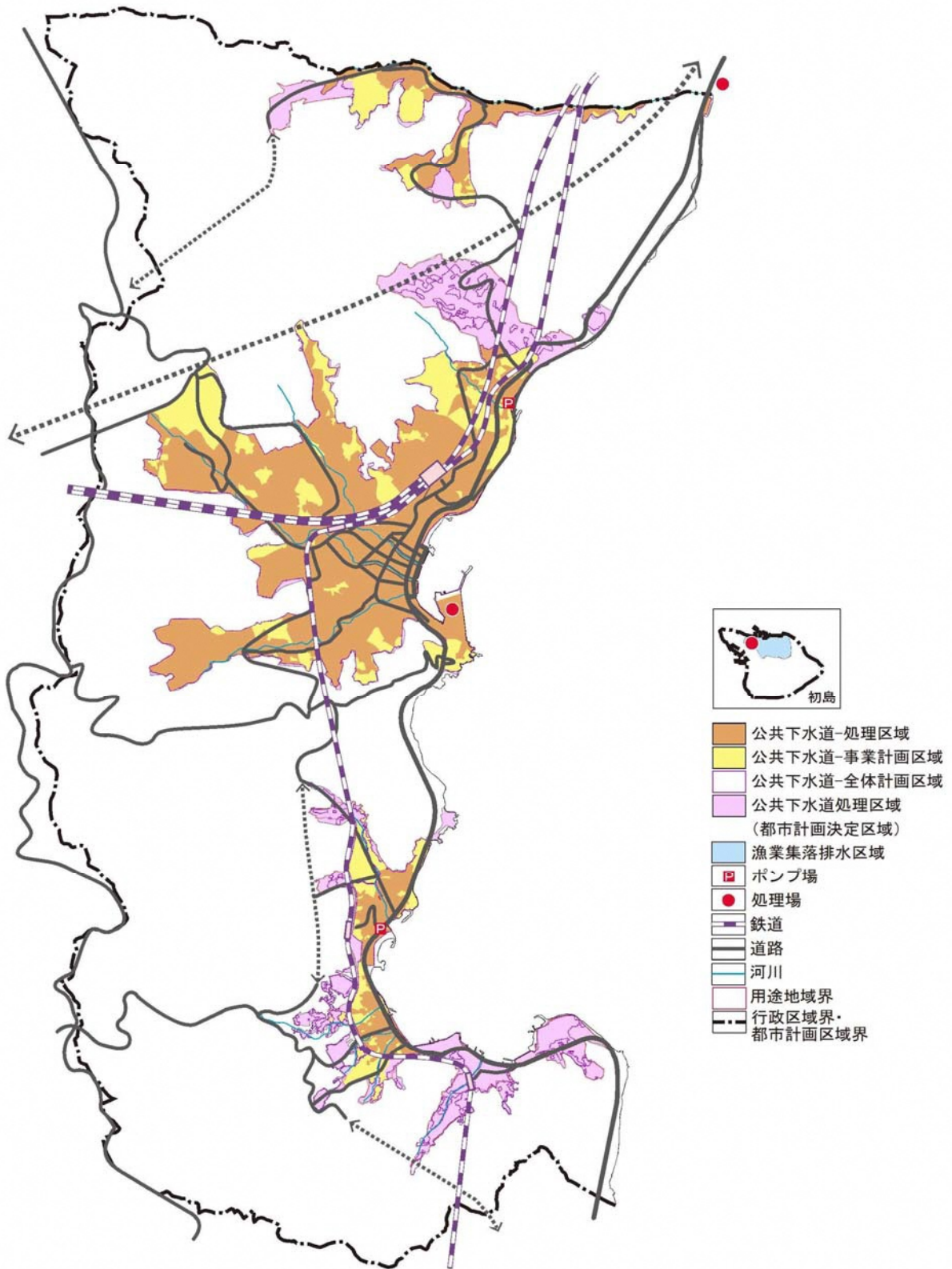
- 公共施設をはじめ、各家庭や事業所における、積極的な省エネルギー活動を推進します。
- 景観や環境に配慮しつつ、地域特性に応じた再生可能エネルギーの導入を推進します。



<都市環境の基本方針図（緑地、水辺等）>



<都市環境の基本方針図（公共下水道等）>





～姫の沢公園～



## 7 - 4 防災まちづくりの基本方針

相模トラフ沿いの地震等の発生が懸念されている中で、本市は、地震発生時に津波浸水が想定されていることや土砂災害危険箇所が多く存在していること、昭和56(1981)年以前の古い建築基準で建てられた建築物が多いこと等から、これらの防災対策・安全対策を推進する必要があります。

更に、大規模災害の発生後、どのように復興するかという計画を事前に検討しておく必要があります。

### (1) 災害に強いまちづくりの推進方針

#### 基本的な考え方

発生が危惧されている相模トラフ沿いの地震等の大規模災害、近年の異常気象や地形的な条件からの風水害、土砂災害等、市民の命と財産、来訪者の命を脅かす自然災害に対して、総合的な防災・減災対策を推進します。また、大規模な災害による甚大な被害を想定し、事前に被災後のまちのすがたを検討する「事前復興計画」の策定により、大規模災害に対応するためのまちづくりを推進します。また、大規模災害が発生した際は、「熱海市業務継続計画(BCP)」に基づき、行政運営の的確な実施・継続を推進します。

#### ①地震・津波・火災に強いまちづくりの方針

- 災害時の拠点施設としての機能の確保を図るため、公共施設の耐震化を推進します。
- プロジェクト「TOUKAI-0(トウカイゼロ)」等の耐震性向上事業の活用により、旧耐震基準により建築された木造住宅等の耐震診断及び耐震化を促進します。また、災害発生時の緊急輸送を確保するため、防災拠点を結ぶ緊急輸送路沿いの建築物の耐震化を促進するとともに、転倒や倒壊の恐れのあるブロック塀の撤去・改修を促進します。あわせて、被害の軽減を図るため、家具の固定やガラスの飛散防止等の普及・啓発を推進します。
- 適正な管理が行われず防災上危険となる恐れのある空き家等については、「空家等対策計画」に基づき、適正な管理を促進します。
- 津波対策として、最大クラス(レベル2)津波に対し、「熱海市津波避難計画」に基づく避難を後押しするソフト対策を推進します。また、各地区協議会によって定まった各地区における津波対策の方針に基づき、レベル1津波に対し、既設護岸のかさ上げや水門等の津波対策施設の整備等、各地区において必要な施設の整備を推進します。
- 道路等都市基盤が不足し、木造住宅が立地する密集住宅地等については、火災による住宅地の延焼拡大を防止するため、地域の実情を勘案しながら、「地区計画」や「市街地開発事業等」の活用等により道路・広場等の整備を推進します。



## ②風水害に強いまちづくりの方針

- 本市の地形は丘陵地が多く、河川は急流であり、大型台風や集中豪雨等による被害は甚大となる可能性が高いため、堤防の整備や護岸強化等の河川改修を推進します。
- 森林には保水機能や山腹保全機能があるため、森林の保全のため、間伐等の森林管理を適切に行うように指導、支援を推進します。
- 土砂災害の恐れがある箇所については、静岡県による土砂災害（特別）警戒区域の指定により、開発を抑制するとともに、指定区域や土砂災害に関する情報等の伝達方法、避難体制に関する事項について、「防災ガイドブック（土砂災害ハザードマップ）」等により周知を推進します。また、災害の未然防止のため、防災上必要な対策を推進します。

## （２） 防災体制の強化・充実の方針

### 基本的な考え方

地域の防災力を高めるには、災害に強いまちづくりを進め、行政による防災対策「公助」を充実していくことに加え、個人の自覚に根ざした「自助」、身近な地域コミュニティ等による「共助」が重要であり、様々な主体が連携して減災のために行動することを基本として推進します。また、防災拠点や避難場所等の整備や防災資機材の充実等、防災に対する備えの充実に加え、市民の防災意識の向上や防災知識の普及、地域の自主防災力の強化・充実を推進します。更に、本市には、多くの観光施設、宿泊施設を有していることから、来訪者を含めた防災対策を推進します。

### ①防災拠点及び避難場所・避難路等の整備方針

- 災害時に応急活動の拠点となる市役所等の各庁舎については、各種応急活動に対応できるよう、防災資機材を充実するとともに、迅速かつ正確な情報受伝達体制の整備を推進します。
- 災害時の避難場所として指定している各小中学校等の公共施設について、避難者受入能力の確保、防災資機材の充実を推進します。
- 来訪者に適切な災害・防災情報を提供するとともに、一時避難場所として、旅館・ホテル等を利用できるよう、旅館組合等との協力体制を維持します。なお、災害・防災情報の提供については、外国人観光客にもわかるよう多言語対応等の取り組みを推進します。
- 災害時の緊急輸送路ネットワークの強化のため、伊豆湘南道路及び県道十国峠伊豆山線の整備を促進するとともに、災害時の迅速な消火活動・救急活動を確保するため、緊急輸送路となる道路の整備とネットワーク化を推進します。また、避難経路における危険箇所の確認を行うとともに、交通障害の防止・軽減、安全確保のため、避難路の整備を推進します。
- 避難や救護物資の輸送をスムーズにするため、港湾の岸壁整備、ヘリポートや救助物資の集積基地の確保を推進します。

## ②地域防災力の向上の方針

- 「防災ガイドブック」、津波避難ビル等について周知することにより、市民の防災意識の向上を推進します。
- 地域防災リーダーの育成、実践的な防災訓練の実施等により、自主防災組織の強化・育成を推進します。

## (3) 防犯まちづくりの推進方針

### 基本的な考え方

防犯に配慮した市街地や住環境の整備を推進するとともに、地域社会の連携による防犯対策の充実を図り、明るいまちづくりを推進します。また、国際観光温泉文化都市である本市には、多くの観光客や外国人が来訪するため、安全に滞在できるよう、防犯体制の強化を推進します。

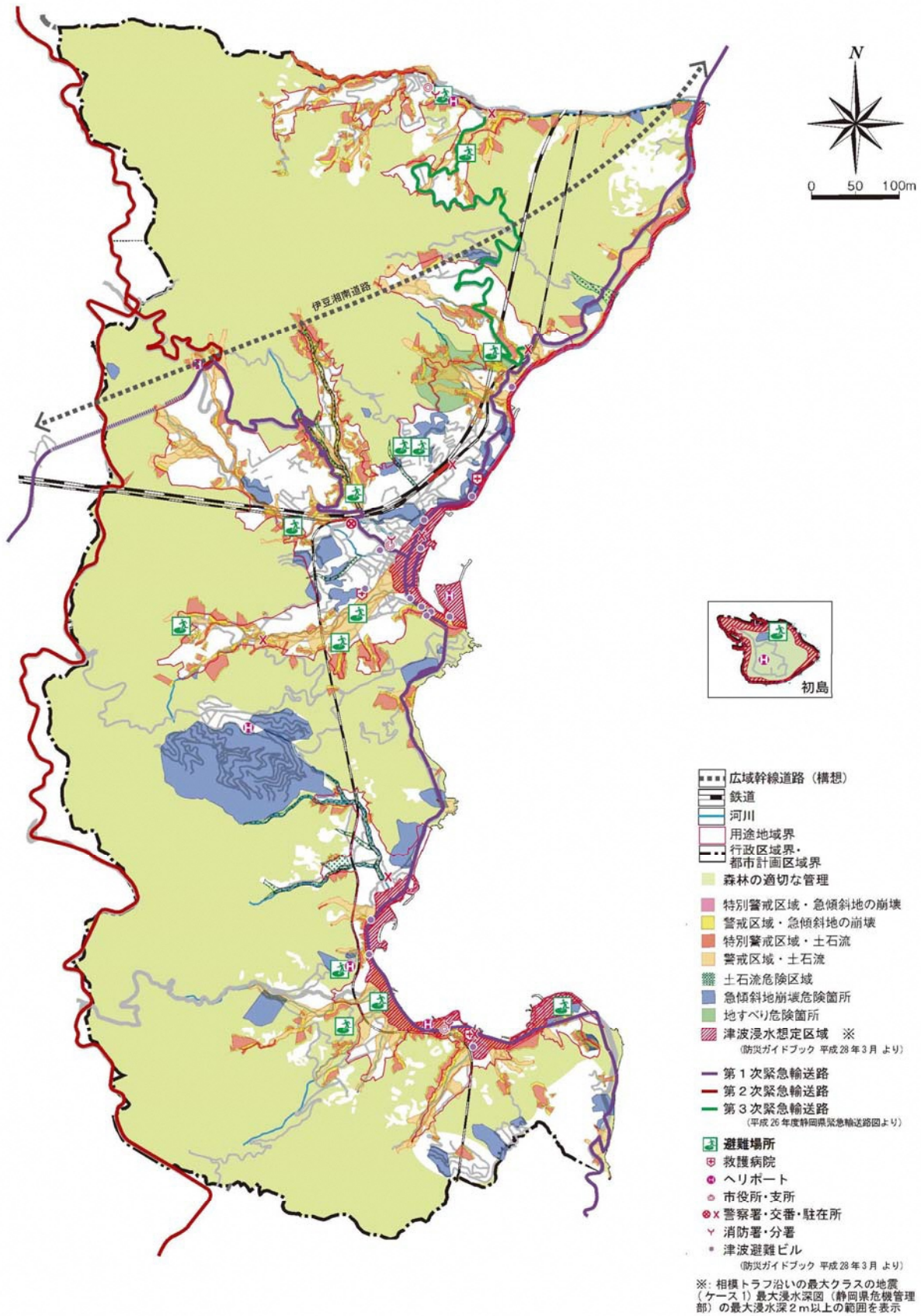
- 道路や公園等の公共空間については、犯罪の温床となりやすい場所を確認するとともに、街路灯の設置や障害物の撤去、支障となる樹木の伐採等により、防犯に配慮した都市基盤の整備を推進します。また、地域による防犯灯の設置、維持管理を促進します。
- 地域安全コミュニティ会議を中心にした声かけ運動をはじめとする防犯活動や、子どもや高齢者が犯罪に巻きこまれないよう、防犯教育を推進します。



熱海市

～防災ガイドブック(表紙)～

# <防災まちづくりの基本方針図>



## 7 - 5 景観まちづくりの基本方針

本市は、静岡県内で最も早く景観計画を策定する等、景観について先進的に取り組んでおり、海や山との関係に配慮した市街地景観の規制・誘導を行ってきました。

しかし、空き家・空き地、屋外広告物等、景観を阻害しているものが見られるため、これらを改善し、観光地・温泉地らしい良好な景観、伊豆地域の玄関口にふさわしい良好な景観の形成に努める必要があります。

### (1) 景観形成の基本方針

#### 基本的な考え方

本市の顔となる海と山、島による変化に富んだ景観や温泉をはじめとする観光・歴史文化資源等、本市の財産と人々の営みにより形成されている景観を大切な資源と捉えて次世代に引き継ぐため、本市及び地域の個性や魅力を増進、創出する景観まちづくりを推進します。

#### ① まちの基礎となる緑の景観の保全・創出方針

- 自然緑地の景観の保全を図り、斜面地の建築物等に対して、緑と馴染むよう規制・誘導を推進します。
- 景観的な魅力を備えた公園等の整備や山地内の主要幹線道路等の修景整備により、良好な景観形成を推進します。
- 良好な斜面緑地が市街地を取り囲む特徴的な景観構造を保全し、潤いのある街並み景観の創出を推進します。

#### ② 海の魅力を生かす景観づくりの方針

- すり鉢状の地形構造を生かした海への良好な眺望景観の保全・創出を推進します。
- 自然海岸線や海岸沿いの眺望の保全を推進します。
- 海岸線の新しい魅力づくりや海の魅力を楽しむ機会の創出を推進します。

#### ③ 新たなにぎわいの景観づくりの方針

- 熱海の顔となる景観をつくるとともに観光都市の商業地としてにぎわいがあり、歩いて楽しい景観づくりを推進します。
- イベントにおける景観の演出と夜間景観の魅力の維持・向上を推進します。

#### ④ 湯のまち文化の保全・創出方針

- 各時代の街並み・文化を再評価し、歴史文化資源の継承・活用を推進します。
- 温泉の魅力を楽しむ機会を保全・創出するとともに、「湯のまち」風情の演出を推進します。

#### ⑤ 市民生活景観の創出方針

- 周辺と調和した建物高さの制限や道路沿いの修景、身近な道路や公園の景観整備により、住宅地景観の向上を推進します。
- 市民の手による花と緑のまちづくりや清潔な環境づくりにより、市民生活の場における景観の向上を推進します。



## (2) 良好な景観形成の規制・誘導方針

### 基本的な考え方

熱海らしい良好な景観の形成を推進するため、「景観計画」や「景観地区」、「屋外広告物条例」等による適正な規制・誘導を推進します。また、本市の景観資源の普及や景観形成に関する市民の知識向上を図るために、市民に対する啓発活動を推進します。

#### ①良好な景観形成に関する規制・誘導の方針

- 海・山・島・温泉という豊かな自然のめぐみとにぎわいのある都市の街並みが調和した熱海らしい景観づくりを実施するため、「景観計画」に基づき、良好な景観形成を推進します。
- 建築物等の色彩や形態意匠の制限、重点地区での景観づくり、建築物の高さの最高限度、中心市街地等での建築物の用途制限等、総合的な景観形成を実現するため、「景観計画」、「景観地区」、「高度地区」、「風致地区」、「地区計画」、「特別用途地区」、「屋外広告物条例」等の連携により良好な景観形成を推進します。
- 社会情勢の変化への対応やさらなる良好な景観形成の推進のため、「景観計画」、「屋外広告物条例」等の内容の見直しを検討します。
- 景観計画区域のうち、本市の景観形成を進める上で重要な地区を重要景観形成地区に指定することを検討し、地区の特性を生かしたきめ細かな方針や基準により重点的な景観形成を推進します。また、必要に応じて景観地区の指定を検討します。
- 景観重要公共施設の指定の方針に適合する公共施設を景観重要公共施設に指定することを検討し、良好な景観形成のための整備を推進します。また、景観重要建造物、景観重要樹木の指定の方針に適合し、道路等の公共の場所から望見される建造物や樹木を景観重要建造物、景観重要樹木に指定することを検討し、保全・活用を促進します。
- 道路や公園、観光施設等の公共施設の整備、道路の分岐点や観光施設周辺に設置する案内板の整備については、公共施設デザインガイドラインや公共サインガイドラインの策定を検討するとともに、誰もが快適に利用できるような統一的なデザインや基準に基づく整備により、良好な景観形成を推進します。
- 本市に存在する多種多様な景観資源（ジオサイト、温泉、山地、海岸、農地、漁港、坂道、歴史文化、花の名所等）の掘り起こしを行い、保全に取り組むとともに、親しみのある空間としての活用を推進します。
- それぞれの景観資源の連携を図り、まち歩きを促進するとともに、歩道の幅や段差の改善、空き家の撤去や空き家・空き地の有効活用、電線や電柱の撤去、路上にある障害物の除去、舗装の美装化、歩行者専用道路化等により、快適でまち歩きしたくなる歩行空間の確保を推進します。
- 市民や観光客がよく訪れる場所からの眺望景観や自然を中心としたパノラマ景観、市内を移動する人からの眺望景観等の保全・活用を図るため、より多くの人々が気軽に楽しむことができるよう、視点場の整備を推進します。また、視点場からの眺望景観を阻害しないような建築物等の計画や眺望景観を阻害している工作物等の撤去を促進します。
- 伊豆半島に共通する美しい海岸線や山並み、温泉等の景観を保全・活用するため、「ふじのくに景観形成計画」、「伊豆半島景観形成行動計画」に基づき、伊豆地域全体や近隣市町と連携・

協調し、広域的な景観形成を推進します。

- 伊豆半島の景観の魅力を一体的に高めるため、伊豆半島全体で取り組むものとして、違反広告物の撤去や屋外広告物の規制強化、眺望を遮る樹木伐採、景観を阻害する空き家等への対応等により、魅力的な沿道景観づくりを推進します。また、伊豆半島を象徴する眺望景観の認定や魅力的な眺望景観の保全ルールづくり等により、美しい眺望景観づくりを推進します。
- 伊豆半島の振興に向け、地域で個性を出しながら個別に取り組むものとして、熱海サンビーチ・親水公園・熱海港エリア、初島エリア、糸川・初川エリア、熱海駅エリア等における「観光地エリア景観計画」の策定により、個性豊かな愛着を持てる地域景観づくりを推進します。
- クルーズ客船の誘致に伴う海からの来訪者の増加に対応するため、海からの美しい市街地景観の保全を推進します。

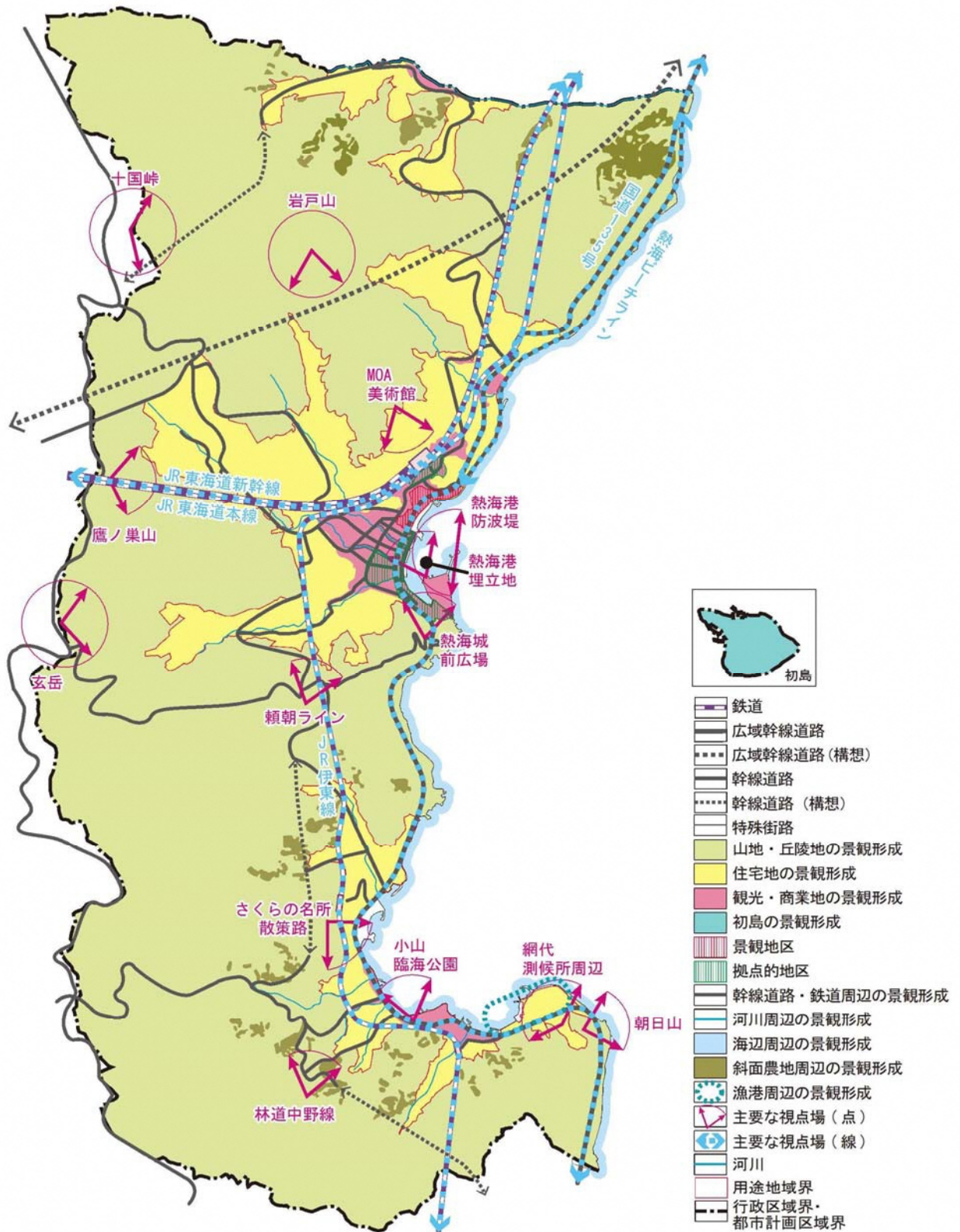
## ②良好な景観形成に向けた啓発の方針

- 景観に関する勉強会の開催、広報紙やホームページによる情報発信等により、景観への意識や知識の向上を促進するとともに、本市の景観資源の普及を推進します。
- 市民や企業等による緑化の推進や良好な街並み形成等の景観整備についての支援を推進します。



～初島～

# ＜景観まちづくりの基本方針図＞





## 7 - 6 観光まちづくりの基本方針

本市の観光客数は増加していますが、観光は景気の影響を大きく受ける産業であること、日本の総人口が減少傾向にあること等から、今後の本市の観光産業は不透明な状況にあるといえます。近年は、若者や外国人の観光客が増えており、観光のニーズは多様化しています。

また、今後は、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会等の開催を契機に外国人観光客が更に増加すると考えられます。

本市の主要産業である観光産業を更に発展させるため、こうしたニーズの多様化や外国人観光客の増加に対応する観光まちづくりを進める必要があります。

### (1) 歩いて楽しい観光地づくりの方針

#### 基本的な考え方

国際観光温泉文化都市として、現在の観光資源を保全・活用するとともに、拠点における商業・業務等の機能集積と商店街等の沿道の魅力向上等、個性とにぎわいのあるまちづくり、歩いて楽しい観光地づくりを推進します。

- 熱海駅・市役所・熱海港周辺の商業地は、本市及び伊豆地域の玄関口・顔にふさわしい観光客にも魅力ある中心観光商業地として、良好な景観形成により、観光都市の商業地としてにぎわいがあり、歩いて楽しい観光地づくりを推進します。
- 市民や来訪者等、様々な人が訪れる熱海駅、熱海港、観光施設、文化施設等の周辺は、歩道や交通安全施設等のデザインや色彩の統一を図るとともに、歩道の段差解消やわかりやすい案内表示・標識等、ユニバーサルデザインに配慮した誰もが快適に利用しやすい道路の整備を推進します。また、案内表示等の設置にあたっては、場所の提供等、官民の協力により推進します。
- 市街地と海を繋ぐ街並みの整備、熱海駅から東海岸町の小径を経由して海へ繋がる遊歩道等の設定、市街地と山側に立地する梅園等の観光資源と連携した魅力的な坂道の整備等による歩行者ネットワークを形成し、歩いて楽しい観光地づくりを推進します。
- 市役所・湯前神社周辺は、熱海らしさの原点として温泉の雰囲気を感じられる情緒豊かな空間をつくるため、湯前神社、大湯間歇泉、熱海七湯等の地域資源との連携や道路の美装化等の歩行者空間の環境整備を推進します。
- 起雲閣周辺は、落ち着きある古き良きおもてなしの空間をつくるため、起雲閣や道路等の公共空間と沿道の建物が調和した雰囲気のある街並み景観の整備を推進します。
- 観光客がいつでもどこでも無料 Wi-Fi を利用できるまちを目指して、公衆無線 LAN の整備等を進め、歩いて楽しい観光地づくりを推進します。



## (2) アクセスしやすい観光地づくりの方針

### 基本的な考え方

それぞれの幹線道路の役割や機能に応じた適切な整備と維持管理を推進することにより、観光、交流を支える利便性の高い道路交通体系の実現によるアクセスしやすい観光地づくりを推進します。また、市民だけでなく観光客にとっても、利便性とアクセス性を備えた公共交通の構築を推進します。

- 地域の産業・経済・文化の交流及び災害時の緊急輸送路等として、伊豆湘南道路の建設を促進します。また、国道135号の渋滞・防災等の整備と適切な維持管理を促進し、広域的なアクセス性の強化・充実を推進します。
- 県道や都市計画道路等の幹線道路については、円滑な道路交通を確保することにより、周辺市町等からのアクセス性の強化・充実を推進します。
- 熱海駅や観光施設間のアクセス性の向上により、観光客が利用しやすい公共交通の構築を推進します。また、駐車場や駐輪場の整備を進めるとともに、インターネット等を介した駐車場を案内するシステム等による駐車場利用者の利便性向上により、観光客に対する効率的な駐車場の提供を促進します。
- 海上交通による観光客の来訪を促進するために、熱海港と東京方面を結ぶ航路の新設について検討するとともに、クルーズ客船の誘致を推進します。また、熱海港については利用を促進するため、港湾施設整備事業を促進するとともに、本市及び伊豆地域の玄関口としてふさわしい港の施設の整備や港の周辺環境整備を推進します。

## (3) 自然環境とふれあうことのできる観光地づくりの方針

### 基本的な考え方

豊かな自然環境を観光に活用することで、身近な水・緑にふれ、楽しむことができる観光地の形成を推進します。

- 市街地では、官民が連携して市民生活に身近な公園、広場、緑地等のオープンスペースを適切に確保するほか、海岸環境整備事業による親水公園や河川改修に併せた親水空間の設置により、水と緑のネットワーク化を推進します。
- 伊豆半島ジオパークのジオサイトとなっている熱海市街、走り湯、錦ヶ浦、初島は、自然が生み出した貴重な遺産として保全・活用を推進します。
- 初島は、相模灘に浮かぶ緑のランドマークとして保全するとともに、緑豊かで潤いのあるリゾートとしての活用を推進します。また、島民と観光客の交流を促進するため、島の玄関口である初島第一漁港に観光交流施設の整備を推進します。
- 熱海サンビーチ、親水公園、熱海港周辺については、美しいリゾート地の景観を楽しめる空間づくり、快適に散策を楽しめるおもてなしの空間づくりを推進します。
- 糸川、初川周辺については、川沿いの花や緑と水の流れを感じられる潤いのある空間づくり、沿道の商店等と一体となったにぎわいのある空間づくりを推進します。

## (4) 安全・安心な観光地づくりの方針

### 基本的な考え方

市民だけでなく、来訪者、外国人等が安心して過ごすことのできる観光地づくりを推進します。

- 来訪者に適切な災害・防災情報を提供するとともに、一時避難場所として、旅館・ホテル等を利用できるよう、旅館組合等との協力体制を維持します。なお、災害・防災情報の提供については、外国人観光客にもわかるよう多言語対応等の取り組みを推進します。
- 来訪者が安心して滞在できるよう、警察や町内会、地域安全推進員との連携を図り、定期的な防犯パトロールの実施を推進します。

## (5) 本市全体・各地域のブランディングや魅力ある景観による観光地づくりの方針

### 基本的な考え方

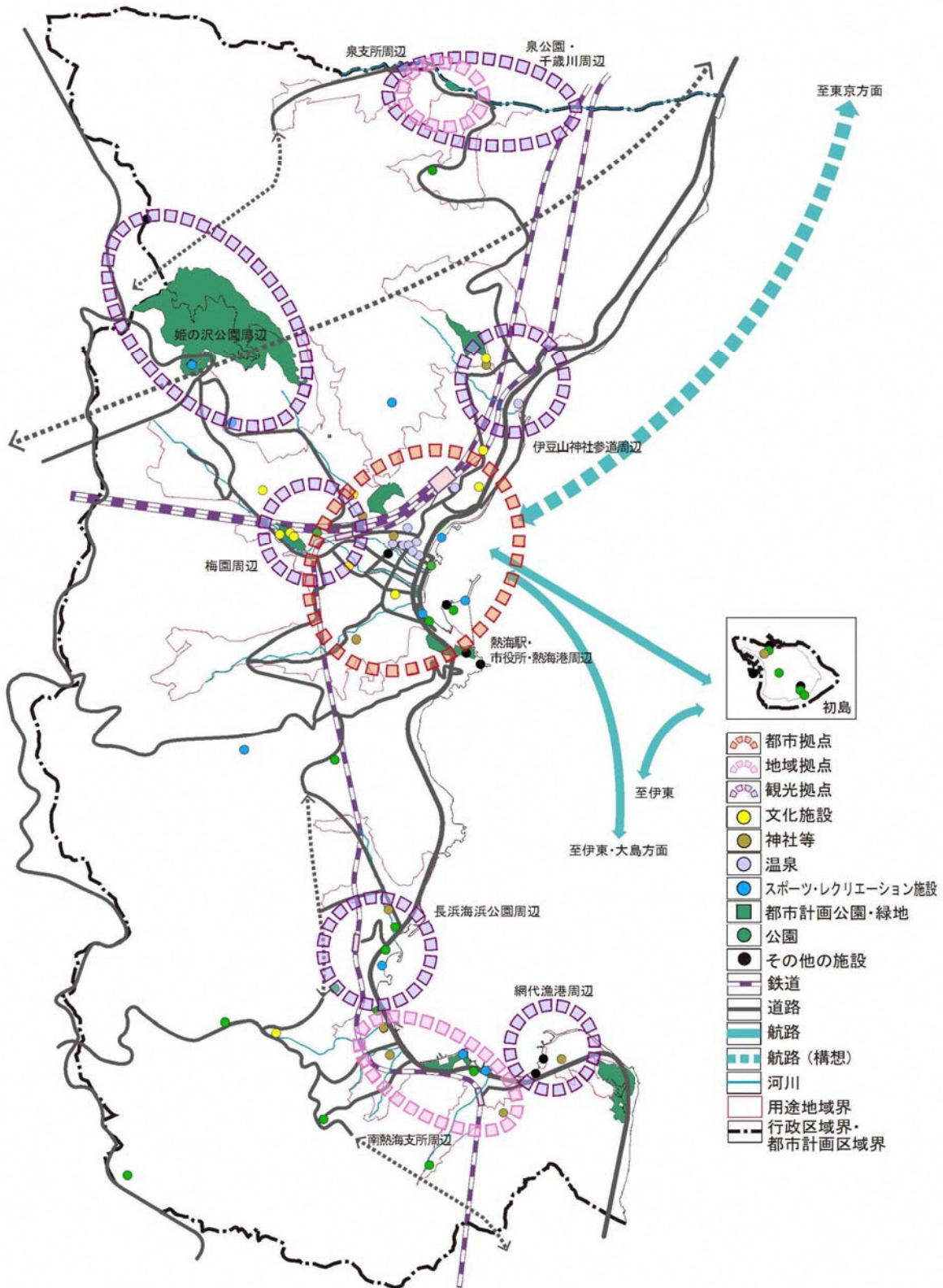
本市観光の原点である温泉資源、斜面に発展した大規模な温泉街の街並み、温泉を核として形成された歴史文化、温暖な気候、活気ある生業の風景等を活用した本市全体・各地域のブランド構築、シティプロモーション等の実施を推進します。

- ホテル・旅館や旅行会社、観光関連団体等と連携したキャンペーンの実施等とともに、熱海への滞在時間を増加させるための新たな周遊プランを検討します。
- 観光客増加に向けて、国内、南関東圏、県内等のターゲットを明確にしたシティプロモーションの実施を推進します。
- 温泉を核として培われた地域コミュニティや地域の若者等との協働により、本市全体・各地域のブランド構築、シティプロモーション等の実施を推進します。
- 温泉地としてのブランド力を高めるために、足湯や手湯等、温泉の魅力を楽しむ機会を創出するとともに、湯けむりを活用した「湯のまち」の風情の演出を推進します。
- 祭りや花火大会等の各種イベントによるにぎわい景観の演出のほか、熱海サンビーチとその周辺のライトアップされた夜間景観等、本市の景観を活用した取り組みを推進します。
- 市民が生活の中で利用する商店街等の場を観光資源として活用することで、市民生活が持つ魅力を生かした観光まちづくりを推進します。
- 観光と農林水産業の連携により、農林水産業における新たな販路・消費先の開拓を推進します。また、新たな農産物の生産に取り組もうとする事業者等に対して、観光資源としての活用等について、効果的な情報提供を推進します。



～熱海サンビーチ～

# ＜観光まちづくりの基本方針図＞



## 7 - 7 公共施設等の基本方針

人口減少・少子高齢化の進展、高齢化の進展に伴う社会保障費の増加や建物施設・インフラ施設の更新に必要となる費用の増加等による財政の逼迫、公共施設等の老朽化の進行等を考慮した公共施設等の適切なマネジメントが求められます。

今後の公共施設等のマネジメントに関する取り組みにあたっては、人口減少と年齢構成の変化への対応、更新費用等に係る財政負担の抑制への対応、施設機能の維持・向上への対応等の課題を踏まえ、行政サービスの質の維持・向上のため、公共施設等の統廃合・長寿命化等で費用の圧縮を図り、発展のために効果的な投資をすることができるよう、検討を進める必要があります。

### (1) 公共施設等の維持管理・運営の方針

#### 基本的な考え方

人口減少・少子高齢化の進展、施設更新費用等による財政負担の増加、施設の老朽化等への対応として、「公共施設等総合管理計画」に基づき、公共サービスの選択と集中、既存施設の計画的な維持・補修と長寿命化に向けた対策、施設の機能維持・向上を推進します。

- 公共施設等については、「公共施設等総合管理計画」に基づき、選択と集中による施設の適正化、安全確保の推進、適切な維持管理・修繕・更新等の推進、官民連携の推進により、総合的な管理と有効活用を推進します。
- 公営住宅については、「公営住宅長寿命化計画」に基づき、適切な維持管理を推進します。
- 火葬場については、計画的整備を実施し安定運営を図りながら、施設の耐用年限を視野に入れた新規施設の建設について推進します。
- 市立の幼稚園、小・中学校については、少子化の進行等へ対応するため、「学校施設の適正規模・適正配置計画」に基づき、適正規模・適正配置を推進します。
- （仮称）熱海フォーラム整備予定地として取得した上宿町市有地については、世代を超えて市民が集う場としての整備のあり方を検討します。
- 南熱海支所・消防署南熱海出張所は、津波対策を講じた上で、機能更新を図りながら、建て替えを推進します。



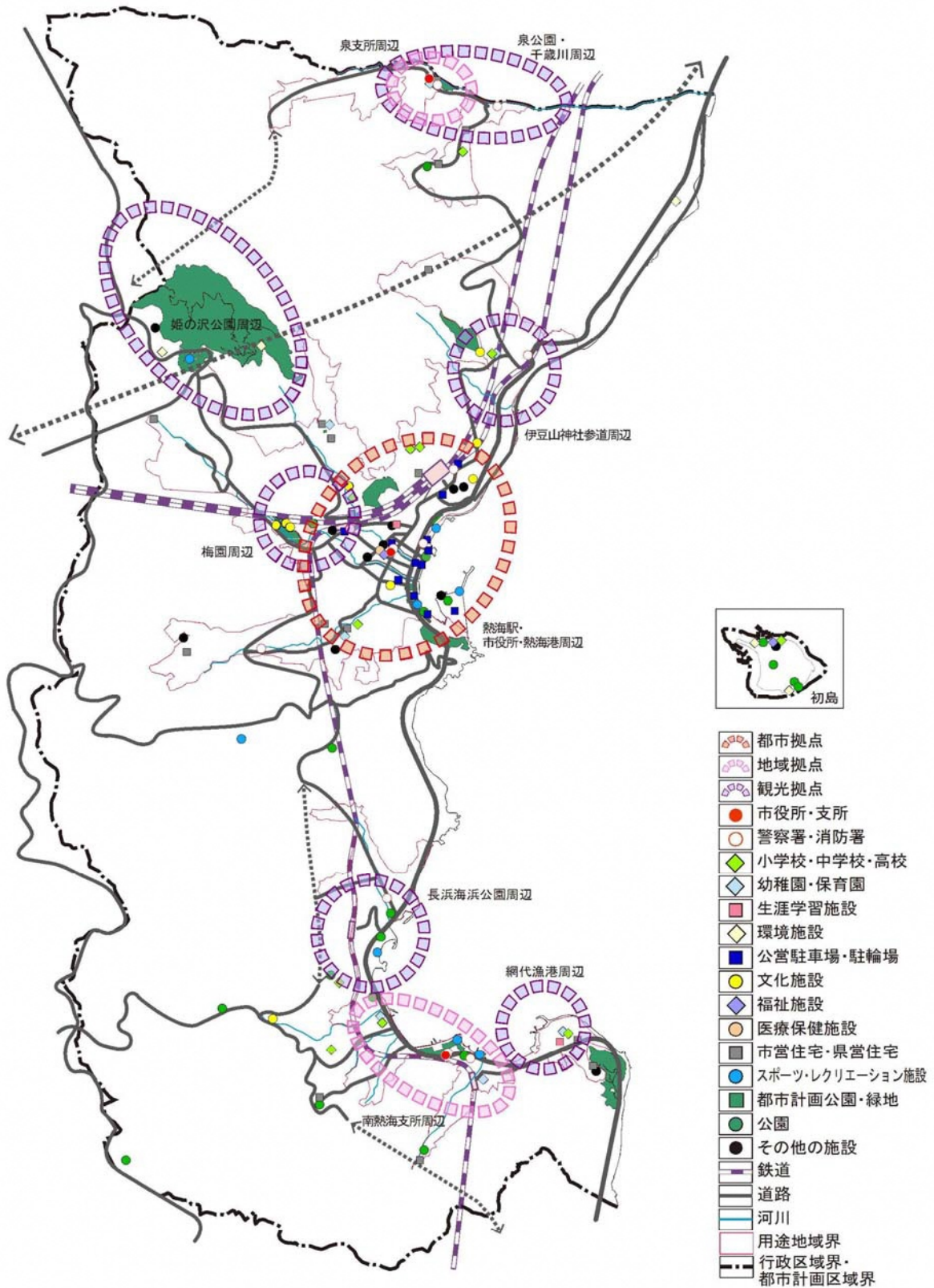
## (2) 公共空間の活用方針

### 基本的な考え方

道路、港湾、海岸、河川、公園等の公共空間を活用し地域のにぎわい創出を推進します。

- 公共空間の価値を高める持続可能な空間とするために、道路、港湾、海岸、河川、公園等の公共空間について、民間活力導入を推進します。
- 道路については、道路協力団体制度の活用により、協働による維持管理を促進するとともに、身近なオープンスペースとして、オープンカフェやマルシェ等、中心市街地等ににぎわいを創出する有効活用を推進します。また、港湾における港湾協力団体、海岸における海岸協力団体、河川における河川協力団体制度の活用により、協働による維持管理を促進することで、良好な水辺環境を維持・向上するとともに、水辺における憩いの場を創出する有効活用を推進します。
- 親水公園・熱海サンビーチ・長浜海浜公園等については、海水浴のシーズンのみに利用が偏ることなく、一年を通じて海と親しむことができる場として有効活用を推進します。
- 将来的に行政需要が見込まれない市有地は、賃貸や売却等を行うことにより歳入の確保に努め、施設の改修や更新費用に充てることとし、活用が検討されている土地であっても、事業に支障のない範囲で可能な限り有効活用を検討します。また、施設整備に必要な土地を確保し、新たに用地を取得する場合でも、未利用地の交換や代替処分等を検討します。未利用地については、PPP や定期借地権、民間提案の導入等、民間との連携を積極的に推進します。

# <公共施設等の基本方針図>



※熱海市公共施設等総合管理計画より、主要な公共施設等を抜粋して記載、国・県の施設を追記



～熱海市役所～

## 7 - 8 生活圏・コミュニティの基本方針

人口減少・少子高齢化が進展する中においては、市民の日常生活を支える生活圏の維持が重要になります。また、市民生活の場として、多様な世代が支え合う豊かなコミュニティが維持・形成される必要があります。

### (1) 生活圏の形成方針

#### 基本的な考え方

市民が地域の中で暮らし続けられるように、地域の生活圏の維持・形成を推進します。

- 市民が地域の中で暮らし続けられるように、利用頻度の高い公共公益施設や日用品販売店等の適切な配置や機能維持に努めるとともに、高齢者等の移動手段として、公共交通の維持・充実に努め、地域の生活圏の維持・形成を図ります。
- 多様な世代が支え合い、豊かなコミュニティのある生活圏の形成を図るため、町内会単位の活動の継続や活動機会の充実に努めます。
- 人口減少・核家族化等により発生する空き家等や少子化により発生した学校跡地、余裕教室等については、福祉や高齢者等の活動拠点として転用する等、既存ストックの活用を検討します。また、若者世代の需要に応じた既存ストックの活用等により、若者世代の本市への居住誘導のための取り組みを検討します。

### (2) コミュニティの形成方針

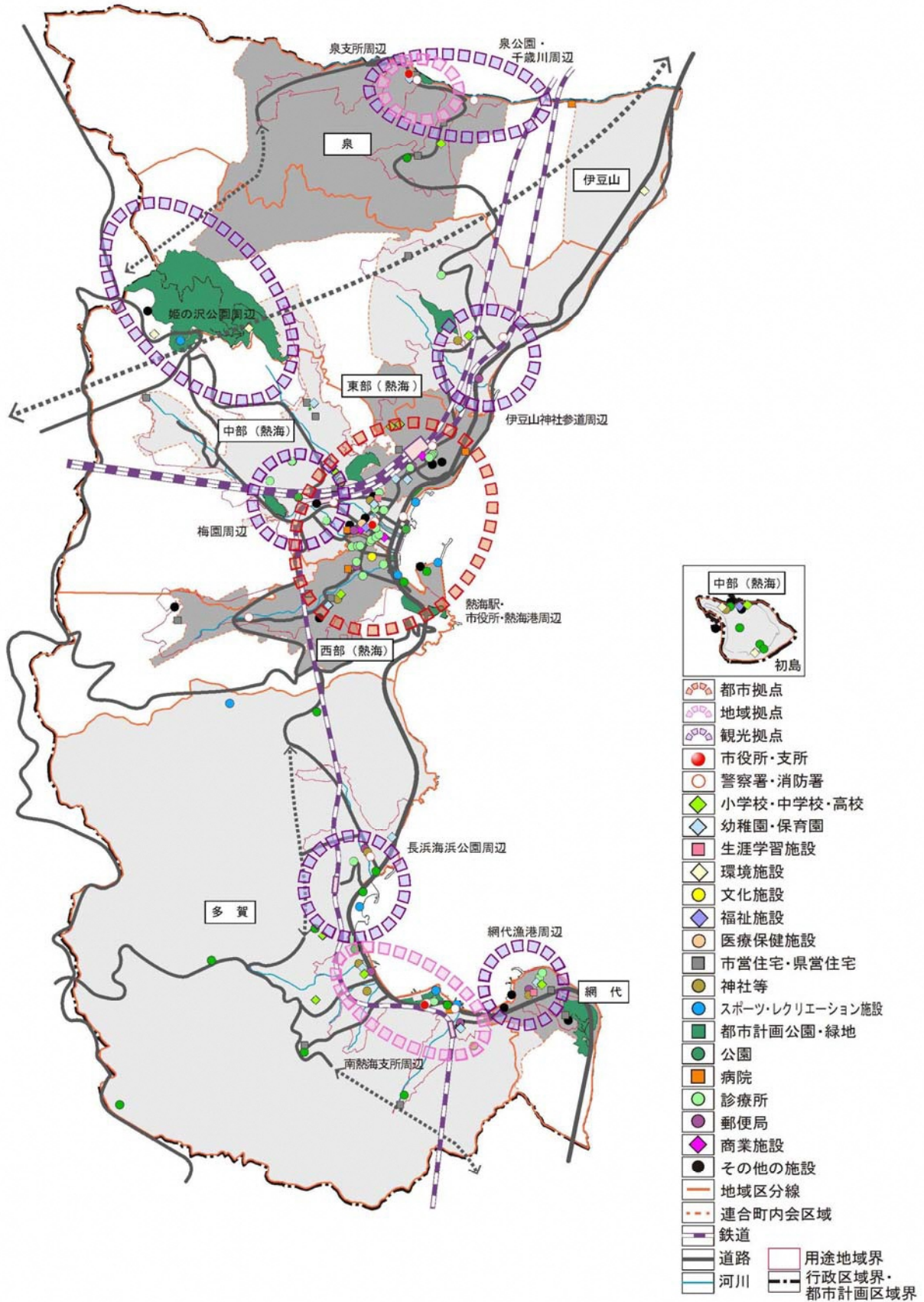
#### 基本的な考え方

子どもや高齢者が安心できる地域づくりを推進するとともに、協働によるまちづくりを推進します。

- 市民が参加しやすいイベントや若者が参加しやすい組織づくりにより、地域コミュニティの強化を図るとともに、地域の魅力を高めて、子どもが安心して遊べ、高齢者が活動できる地域づくりを推進します。
- 市民の地域活動への積極的な参加を促進することで、市民が本市の魅力に気づき、地域への愛着を醸成する機会を創出します。
- まちづくりに関する地域の意見を集約し、市民と行政が意見交換する場を設ける等、市民が積極的に参加するまちづくりを推進します。
- 道路や公園の清掃を市民が参加して行う等、市民と行政が協働した維持管理を推進します。



# <生活圏・コミュニティの基本方針図>



## 8. 重点プロジェクト

「分野別基本方針」の内容を踏まえて、今後、重点的に取り組む施策・事業を『重点プロジェクト』と位置付けます。

### 重点プロジェクト

(1) まちを再構築しよう	コンパクトなまちづくり
(2) まちの拠点で暮らしに満足	にぎわいのあるまちづくり
(3) まちの活性化のために	時代の変化に対応した土地利用規制・誘導
(4) 歩いて楽しく健康に	移動しやすく、歩きたくなるまちづくり
(5) 熱海の景観は伊豆半島・世界の景観	熱海らしい景観の保全・活用
(6) 観光とまちづくりの融合	市民にも観光客にも魅力的な空間づくり
(7) 次世代に過大な負担は残さない	公共施設等の総合管理と有効活用

### (1) まちを再構築しよう コンパクトなまちづくり

- 「立地適正化計画」、「地域公共交通網形成計画」の策定により、都市機能や居住の誘導によるコンパクトなまちづくりと公共交通との連携による拠点連携集約型都市構造の構築を推進します。

#### <施策・事業内容>

- ・ 「立地適正化計画」の策定、「立地適正化計画」に基づく取り組みの実施
- ・ 「地域公共交通網形成計画」の策定、「地域公共交通網形成計画」に基づく取り組みの実施
- ・ 集約・連携の都市づくりによる低炭素まちづくりの実現に向けた取り組みの実施

### (2) まちの拠点で暮らしに満足 にぎわいのあるまちづくり

- 本市の都市拠点・地域拠点を活性化するものとし、「立地適正化計画」の策定による都市機能や居住の誘導を推進します。また、空き家等の増加に対応するため、「空家等対策計画」に基づく適正な管理と有効活用を促進します。更に、利活用が可能な空き家・空き店舗・空き地・公共空間等については、「リノベーションまちづくり」等、民間活力の誘導により、地域の活性化やにぎわいのあるまちづくりに資する有効活用を促進します。

#### <施策・事業内容>

- ・ 「立地適正化計画」の策定、「立地適正化計画」に基づく取り組みの実施
- ・ 「空家等対策計画」に基づく取り組みの実施
- ・ 「リノベーションまちづくり」の実施
- ・ 官民が連携した道路空間、河川空間、公園等の公共空間活用に関する取り組みの実施

### (3) まちの活性化のために 時代の変化に対応した土地利用規制・誘導

- 「市街地再開発事業」、「地区計画」のほか、「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」、「まちづくり推進地区計画」の導入を推進するとともに、開発事業の実施にあたっては、「まちづくり条例」により適正な開発の規制・誘導を推進します。
- 空き家等の増加に対応するため、「空家等対策計画」に基づく適正な管理と有効活用を促進します。また、利活用が可能な・空き店舗・空き地・公共空間等については、「リノベーションまちづくり」等、民間活力の誘導により、地域の活性化やにぎわいのあるまちづくりに資する有効活用を促進します。
- 社会情勢の変化や土地利用の現状、動向等、土地利用に係る需要・要請を的確に把握するとともに、適切な開発や投資、にぎわいの創出までを阻害するような過度な規制・誘導策になっていないかを精査する等、将来都市構造や快適な住環境の実現のため、自然環境や景観等の保全と観光や居住、にぎわいの創出との調和を図りながら、住民等との協働により、必要に応じて用途地域をはじめ、その他の地域地区等について、土地利用の規制・誘導策の見直し、「まちづくり条例」の見直し、新たな規制・誘導策の指定を検討します。

#### <施策・事業内容>

- ・「市街地再開発事業」、「土地区画整理事業」等の「市街地開発事業等」の実施
- ・「地区計画」、「地区まちづくり計画」、「まちづくり推進地区計画」の導入
- ・「空家等対策計画」に基づく適正な管理と有効活用
- ・「リノベーションまちづくり」の実施
- ・土地利用の規制・誘導策の見直し、「まちづくり条例」の見直し、新たな規制・誘導策の指定の検討

#### (4) 歩いて楽しく健康に 移動しやすく、歩きたくなるまちづくり

- 「移動等円滑化基本構想」に基づく重点整備地区である熱海駅から市役所周辺及び海岸線等の中心市街地等については、「特定事業計画」に基づき、バリアフリー化を推進します。
- 総合的な公共交通体系の見直しにより、移動手段を充実させることにより、自家用車に頼らない歩いて暮らせるまちづくりを推進します。
- 公共駐車場については、民間との適切な役割分担のもと、歩いて暮らせるまちづくりに寄与する適切な配置を推進します。
- 都市拠点・地域拠点については、「立地適正化計画」や「空家等対策計画」、リノベーションまちづくり等の事業実施によるまちの魅力向上により、歩きたくなるようなまちづくりを推進します。
- 歩行者の安全・安心に配慮した歩道の整備、無電柱化、道路空間を活用したオープンカフェの実施等により、歩いて楽しい歩行者空間の整備を推進します。

##### <施策・事業内容>

- ・「移動等円滑化基本構想」の「特定事業計画」に基づくバリアフリー化の推進
- ・「地域公共交通網形成計画」の策定、「地域公共交通網形成計画」に基づく取り組みの実施
- ・歩いて暮らせるまちづくりに寄与する適切な駐車場の配置
- ・「立地適正化計画」の策定、「立地適正化計画」に基づく取り組みの実施
- ・「空家等対策計画」に基づく取り組みの実施
- ・「リノベーションまちづくり」の実施
- ・歩いて楽しい歩行者空間の創出を推進

#### (5) 熱海の景観は伊豆半島・世界の景観 熱海らしい景観の保全・活用

- 熱海らしい良好な景観の形成を推進するため、「景観計画」や「景観地区」、「屋外広告物条例」等による適正な規制・誘導を推進します。
- 伊豆半島に共通する美しい海岸線や山並み、温泉等の景観を保全・活用するため、「ふじのくに景観形成計画」、「伊豆半島景観形成行動計画」に基づき、伊豆地域全体や近隣市町と連携・協調し、広域的な景観形成を推進します。

##### <施策・事業内容>

- ・「景観計画」、「景観地区」、「屋外広告物条例」等に基づく取り組みの実施
- ・「ふじのくに景観形成計画」、「伊豆半島景観形成行動計画」に基づく取り組みの実施



## (6) 観光とまちづくりの融合 市民にも観光客にも魅力的な空間づくり

- 市街地と海を繋ぐ街並みの整備、熱海駅から東海岸町の小径を経由して海へ繋がる遊歩道等の設定、市街地と山側に立地する梅園等の観光資源と連携した魅力的な坂道の整備等による歩行者ネットワークを形成し、歩いて楽しい観光地づくりを推進します。
- 公共交通を充実させて、観光資源と連携させることによって、アクセスしやすい観光地づくりを推進します。また、海上交通と陸上交通の連携、幹線道路の整備や交通の充実によってアクセス性の向上を図ります。
- クルーズ客船の誘致等により、海の玄関口である熱海港の利用を促進するため、港の施設や港周辺の環境を整備し、魅力的な空間の創出・活用を推進します。
- 津波対策として、最大クラス（レベル2）津波に対し、「熱海市津波避難計画」に基づく避難を後押しするソフト対策を推進します。また、各地区協議会によって定まった各地区における津波対策の方針に基づき、レベル1津波に対し、既設護岸のかさ上げや水門等の津波対策施設の整備等、各地区において必要な施設の整備を推進します。また、コースタルリゾート計画による渚地区周辺における海岸環境の整備により、海岸線の保全と親水性を高め、海岸線周辺の活性化を図ります。

### <施策・事業内容>

- ・市街地と海を繋ぐ街並みの整備、熱海駅から東海岸町の小径を経由して海へ繋がる遊歩道等の設定、市街地と山側に立地する梅園等の観光資源と連携した魅力的な坂道の整備等による歩行者ネットワークを形成し、歩いて楽しい観光地づくりを推進
- ・アクセスしやすい観光地づくりの推進(公共交通、海上交通、道路環境等)
- ・クルーズ客船誘致に向けた港の施設や港周辺の環境の整備
- ・コースタルリゾート計画による渚地区における海岸環境の整備
- ・「熱海市津波避難計画」に基づく避難を後押しするソフト対策の推進と既設護岸のかさ上げや水門等の津波対策施設の整備等、各地区において必要な施設の整備の推進

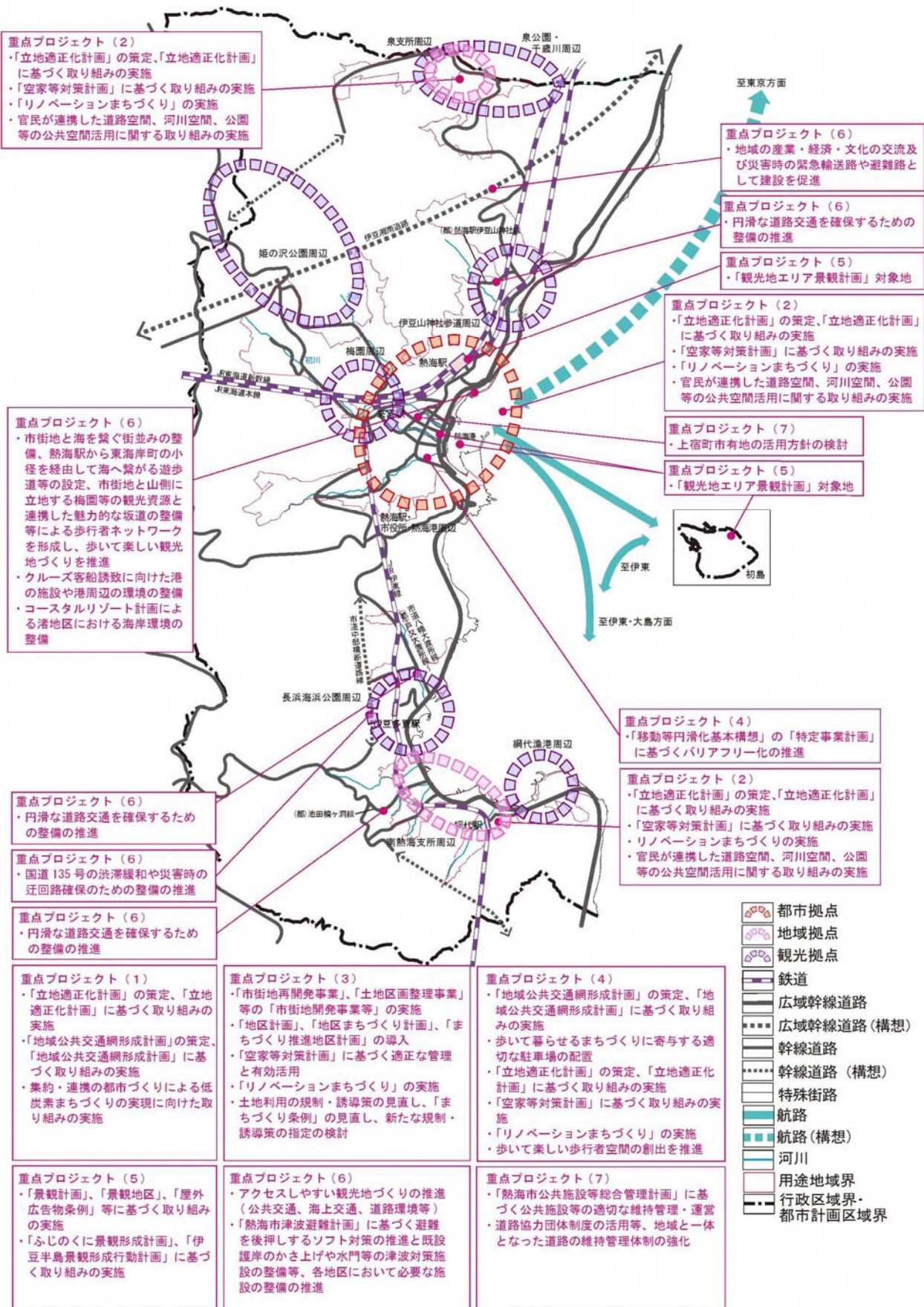
## (7) 次世代に過大な負担は残さない 公共施設等の総合管理と有効活用

- （仮称）熱海フォーラム整備予定地として取得した上宿町市有地については、世代を超えて市民が集う場としての整備のあり方を検討します。
- 公共施設等については、「熱海市公共施設等総合管理計画」に基づき、選択と集中による施設の適正化、安全確保の推進、適切な維持管理・修繕・更新等の推進、官民連携の推進により、総合的な管理と有効活用を推進します。
- 老朽化が進む道路ストック（橋梁・トンネル・舗装・道路付属物等）については、長寿命化計画等に基づいた計画的かつ適切な維持管理により、安全な交通環境を維持します。また、道路協力団体制度の活用等、地域と一体となった道路の維持管理体制の強化を推進します。

### <施策・事業内容>

- ・上宿町市有地の活用方針の検討
- ・「熱海市公共施設等総合管理計画」に基づく公共施設等の適切な維持管理・運営
- ・道路協力団体制度の活用等、地域と一体となった道路の維持管理体制の強化

# <重点プロジェクト図（施策・事業内容）>



**重点プロジェクト(2)**  
 ・「立地適正化計画」の策定、「立地適正化計画」に基づく取り組みの実施  
 ・「空家等対策計画」に基づく取り組みの実施  
 ・「リノベーションまちづくり」の実施  
 ・官民が連携した道路空間、河川空間、公園等の公共空間活用に関する取り組みの実施

**重点プロジェクト(6)**  
 ・地域の産業・経済・文化の交流及び災害時の緊急輸送路や避難路として建設を促進

**重点プロジェクト(6)**  
 ・円滑な道路交通を確保するための整備の推進

**重点プロジェクト(5)**  
 ・「観光地エリア景観計画」対象地

**重点プロジェクト(2)**  
 ・「立地適正化計画」の策定、「立地適正化計画」に基づく取り組みの実施  
 ・「空家等対策計画」に基づく取り組みの実施  
 ・「リノベーションまちづくり」の実施  
 ・官民が連携した道路空間、河川空間、公園等の公共空間活用に関する取り組みの実施

**重点プロジェクト(7)**  
 ・上宿町市有地の活用方針の検討

**重点プロジェクト(5)**  
 ・「観光地エリア景観計画」対象地

**重点プロジェクト(6)**  
 ・市街地と海を繋ぐ街並みの整備、熱海駅から東海岸町の小径を経由して海へ繋がる遊歩道等の設定、市街地と山側に立地する梅園等の観光資源と連携した魅力的な坂道の整備等による歩行者ネットワークを形成し、歩いて楽しい観光地づくりを推進  
 ・クルーズ客船誘致に向けた港の施設や港周辺の環境の整備  
 ・コースタルリゾート計画による渚地区における海岸環境の整備

**重点プロジェクト(4)**  
 ・「移動等円滑化基本構想」の「特定事業計画」に基づくバリアフリー化の推進

**重点プロジェクト(2)**  
 ・「立地適正化計画」の策定、「立地適正化計画」に基づく取り組みの実施  
 ・「空家等対策計画」に基づく取り組みの実施  
 ・「リノベーションまちづくり」の実施  
 ・官民が連携した道路空間、河川空間、公園等の公共空間活用に関する取り組みの実施

**重点プロジェクト(6)**  
 ・円滑な道路交通を確保するための整備の推進

**重点プロジェクト(6)**  
 ・国道135号の渋滞緩和や災害時の迂回路確保のための整備の推進

**重点プロジェクト(6)**  
 ・円滑な道路交通を確保するための整備の推進

**重点プロジェクト(1)**  
 ・「立地適正化計画」の策定、「立地適正化計画」に基づく取り組みの実施  
 ・「地域公共交通網形成計画」の策定、「地域公共交通網形成計画」に基づく取り組みの実施  
 ・集約・連携の都市づくりによる低炭素まちづくりの実現に向けた取り組みの実施

**重点プロジェクト(3)**  
 ・「市街地再開発事業」、「土地区画整理事業」等の「市街地開発事業等」の実施  
 ・「地区計画」、「地区まちづくり計画」、「まちづくり推進地区計画」の導入  
 ・「空家等対策計画」に基づく適正な管理と有効活用  
 ・「リノベーションまちづくり」の実施  
 ・土地利用の規制・誘導策の見直し、「まちづくり条例」の見直し、新たな規制・誘導策の指定の検討

**重点プロジェクト(4)**  
 ・「地域公共交通網形成計画」の策定、「地域公共交通網形成計画」に基づく取り組みの実施  
 ・歩いて暮らせるまちづくりに寄与する適切な駐車場の配置  
 ・「立地適正化計画」の策定、「立地適正化計画」に基づく取り組みの実施  
 ・「空家等対策計画」に基づく取り組みの実施  
 ・「リノベーションまちづくり」の実施  
 ・歩いて楽しい歩行者空間の創出を推進

**重点プロジェクト(5)**  
 ・「景観計画」、「景観地区」、「屋外広告物条例」等に基づく取り組みの実施  
 ・「ふじのくに景観形成計画」、「伊豆半島景観形成行動計画」に基づく取り組みの実施

**重点プロジェクト(6)**  
 ・アクセスしやすい観光地づくりの推進（公共交通、海上交通、道路環境等）  
 ・「熱海市津波避難計画」に基づく避難を後押しするソフト対策の推進と既設護岸のかさ上げや水門等の津波対策施設の整備等、各地区において必要な施設の整備の推進

**重点プロジェクト(7)**  
 ・「熱海市公共施設等総合管理計画」に基づく公共施設等の適切な維持管理・運営  
 ・道路協力団体制度の活用等、地域と一体となった道路の維持管理体制の強化

- 都市拠点
- 地域拠点
- 観光拠点
- 鉄道
- 広域幹線道路
- 広域幹線道路(構想)
- 幹線道路
- 幹線道路(構想)
- 特殊街路
- 航路
- 航路(構想)
- 河川
- 用途地域界
- 行政区境界・都市計画区域界





～伊東線～

## 第3章 地域別構想

---

1. 地域別構想の構成	109
2. 地域区分について	110
3. 泉地域まちづくり構想	112
4. 伊豆山地域まちづくり構想	118
5. 熱海1地域まちづくり構想	124
6. 熱海2地域まちづくり構想	130
7. 多賀地域まちづくり構想	136
8. 網代地域まちづくり構想	142



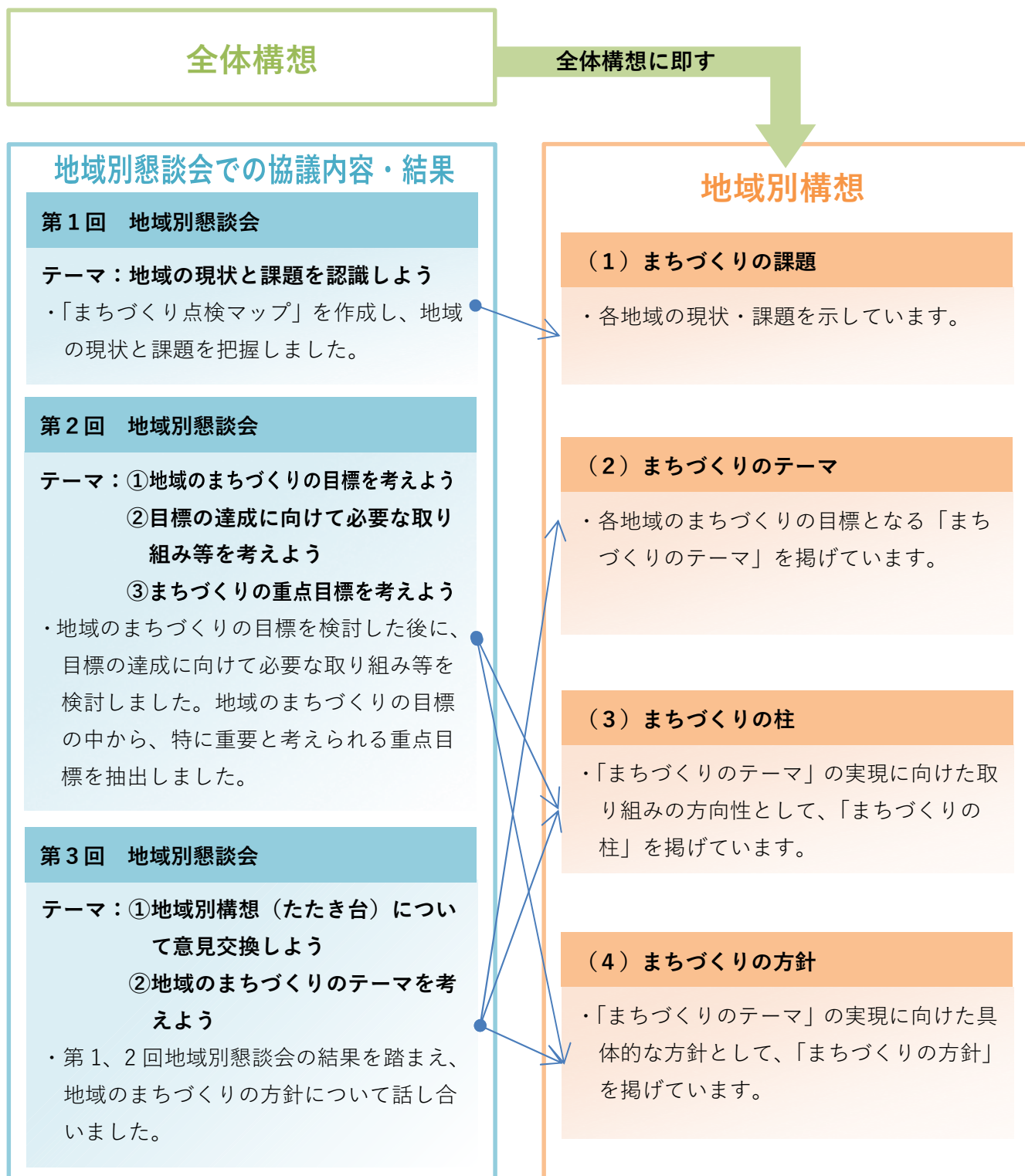


～熱海七湯（大湯）～

# 1. 地域別構想の構成

地域別構想は、全体構想に即しつつ、本市における各地域のまちづくりの考え方を示したものです。各地域における現状分析から課題を把握した上で、まちづくりのテーマ、柱、方針を示しています。

また、各地域のまちづくり構想の策定にあたり、地域住民の皆さんの意見を反映するために、地域別懇談会を開催し、地域のまちづくりの目標や方針等について検討しました。



## 2. 地域区分について

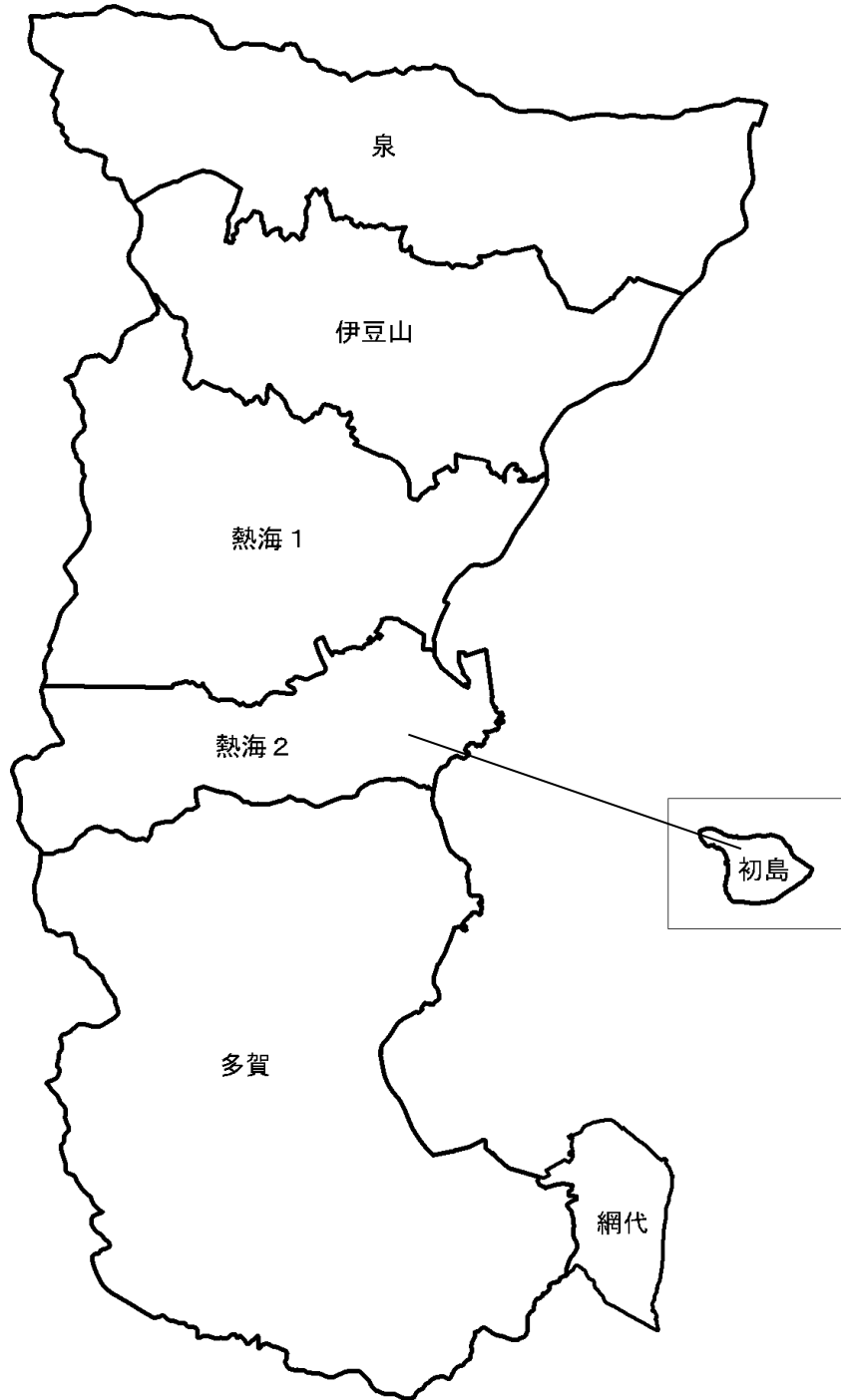
本計画の地域区分は、市における他計画の地域区分やこれまでの都市計画マスタープランの地域区分に従って、旧町村の「泉」、「伊豆山」、「熱海」、「多賀」、「網代」とし、「熱海」を学区で「熱海1」（第一小学校区、桃山小学校区）、「熱海2」（第二小学校区）の2つに区分し、合計6地域を区分とします。また、初島は、「熱海2」に含むこととします。

また、第2章全体構想「6.将来都市構造」に示した「拠点連携集約型都市構造」における拠点形成及び拠点間ネットワークの考え方を踏まえた計画策定により、各地域のまちづくり構想で示す取り組みを本市全体の活性化に繋がります。

熱海1地域・熱海2地域は、都市拠点が本市全体における地域住民の生活を支える機能を持つことで、本市における中心的な地域となります。泉地域・伊豆山地域・多賀地域・網代地域は、地域拠点又は観光拠点が地域住民の日常的生活を支える機能を持つことで、地域住民が地域内で生活を完結できる地域となります。

また、都市拠点を持つ熱海1地域・熱海2地域は、他地域において地域拠点・観光拠点で不足する機能を補う役割を持ちますが、泉地域においては、隣接する湯河原町との連携により、不足する機能を補完し合う必要があります。そのため、地域を結ぶ連携軸の整備により、拠点間の移動を活発にし、観光・市民生活の両面に対する本市の持つ都市機能を強化します。

<地域区分図>





# 3. 泉地域まちづくり構想

## 3 - 1 泉地域の概況と課題

### (1) 地域の概況

本地域は、本市の最北部に位置し、千歳川を市境にして神奈川県湯河原町と接しており、千歳川を挟んで温泉観光地を形成しています。また、泉支所周辺は、商業系用途地域に指定されており、行政サービスや商業施設等が立地するとともに、県道十国峠伊豆山線沿線を中心に、住居系用途地域に指定されており、丘陵地に囲まれた市街地が広がっています。

ハイキングコースが整備された山林や千歳川等の自然資源、泉公園や寺院等、多くの地域資源を有しており、豊かな自然環境に恵まれた地域となっています。



図 人口と世帯数の推移

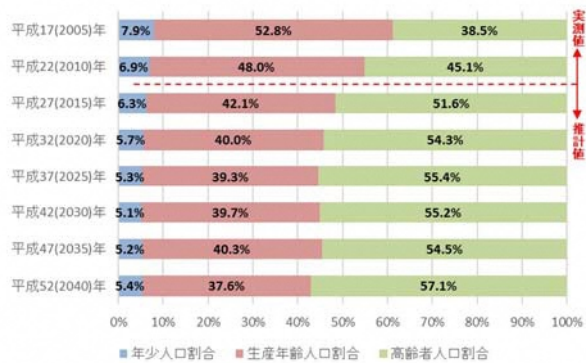


図 年齢3区分別人口の推移

※日本の地域別将来推計人口(平成25(2013)年3月国立社会保障・人口問題研究所推計)を基に、本計画において独自推計。

### (2) まちづくりの課題

- 泉公園、千歳川や緑あふれる自然環境、地域の寺院等の歴史文化資源を大切な地域資源と認識し、保全するとともに、地域の魅力づくりや観光への活用が求められます。
- 地域住民の集いの場や観光客との交流の場となる泉公園については、安全・安心して遊べる・集える公園として有効活用されるよう、多様なニーズを踏まえた公園づくりが求められます。
- 防災対策や交通安全対策に加え、地域コミュニティの強化等により、子どもから高齢者まで安全で安心して暮らせる地域づくりが求められます。
- 商業環境に対する地域のニーズとして、空き店舗・空き地の有効活用、既存商店街の維持・にぎわいづくり、小規模店舗の立地等が挙げられており、地域住民の生活を支える利便性の高い暮らしの拠点の形成が求められます。
- 住環境に対する地域のニーズとして、空き家・空き地の有効活用、災害に強い住宅地づくり、より良い住環境をつくるためのルールづくり等が挙げられており、良好な住環境の形成が求められます。
- 道路・交通環境に対する地域のニーズとして、公共交通サービスの充実、生活道路の整備・充実、安全で快適な歩行者空間づくり等が挙げられており、安全・安心な地域内外の円滑な移動環境の確保が求められます。
- 公園等の緑地空間に対する地域のニーズとして、防災面における活用、既存の環境資源を活用した整備、身近な公園や子どもの遊び場の整備等が挙げられており、緑を生かした魅力的な地域の形成が求められます。

## 3 - 2 まちづくりのテーマ

### 緑豊かな自然環境を生かした魅力的な住環境を創出し

#### 交流とにぎわいを育む地域・泉

富士箱根伊豆国立公園から続く緑豊かな森林をはじめ、千歳川や桜並木といった豊かな自然環境の中で、子どもから高齢者まで安全・安心に暮らせる魅力的な住環境を創出するとともに、これらを生かした観光交流と地域活力の源泉となる交流とにぎわいを育む地域づくりを目指します。

## 3 - 3 まちづくりの柱

柱 1

泉支所周辺を中心とした良好な住環境の形成による  
誰もが住みたくなるまちづくり

柱 2

泉公園・千歳川周辺を拠点とした  
豊かな自然資源や歴史文化資源を活用した観光まちづくり

柱 3

千歳川沿いの桜並木等の景観や泉公園等の保全・活用による  
景観・環境まちづくり

柱 4

地域住民・事業者・市民活動団体等が  
積極的に協働するまちづくり

## 3 - 4 まちづくりの方針

柱 1

泉支所周辺を中心とした良好な住環境の形成による  
誰もが住みたくなるまちづくり

### 泉支所周辺を中心とした地域拠点と良好な住環境の形成

- 地域拠点の泉支所周辺は、地域における市民生活やコミュニティの中心的な拠点として、地域を支える都市機能の維持・向上と居住の誘導を推進します。
- 泉支所周辺は、支所機能の行政サービスのほか、商業・業務施設やホテル・旅館等の観光施設の集積を図るとともに、周辺住民の暮らしを支える商業地として、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。
- 泉支所周辺は、「地区計画」の活用や「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」の活用によるまちづくりへの取り組みを促進することで、良好な観光・商業環境の創出を推進します。
- 地域内の住宅地は、戸建て住宅や共同住宅等の中層・高層の専用住宅地として、「地区計画」の活用や「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」の活用によるまちづくりへの取り組みを促進することで、良好な住環境の維持・向上を推進します。
- 公共施設等について、選択と集中による施設の適正化、適切な維持管理・修繕・更新等を推進します。

- 空き家等については、適正な管理の促進や調査・情報管理の推進とともに、空家バンクの活用やまちづくり NPO との連携等により、にぎわいのあるまちづくりに寄与する空き家等の有効活用を促進します。また、空き地は、適切な維持管理とともに、緑地や広場等として地域のにぎわいに資する有効活用を促進します。

### 快適な道路・交通環境の確保

- 伊豆湘南道路の建設、国道 135 号の防災対策等の整備・適切な維持管理、県道十国峠伊豆山線の未改良区間の整備・幅員狭小区間の拡幅等の整備・適切な維持管理を促進します。また、市道泉伊豆山線の整備を推進します。
- 消防車等の緊急車両の進入が困難な区域の解消、交通事故防止等の安全面への配慮、狭あい道路の整備・改良を推進します。また、泉小中学校の通学路について、交通安全対策の実施を推進します。
- 公共交通について、拠点間、拠点と住宅地間・JR 湯河原駅間等との連携を図るために、総合的な体系の見直しを推進します。

### 安全・安心な防災対策の推進

- 地域住民・観光客を対象として、防災対策をハード・ソフトの両面から推進します。
- 「熱海市津波避難計画」や「防災ガイドブック」の周知により、地域住民の自主防災意識を向上させ、避難体制を充実する等、防災のソフト対策強化を推進します。
- 災害時の避難場所として指定している泉小中学校・泉公園に加えて、地域内の公園・広場等を一時避難場所として活用できるよう、防災機能の充実を推進します。

## 柱2 泉公園・千歳川周辺を拠点とした 豊かな自然資源や歴史文化資源を活用した観光まちづくり

### 豊富な地域資源の活用・連携による観光まちづくりの推進

- 観光拠点の泉公園・千歳川周辺は、千歳川沿いの桜並木・温泉等の自然資源、保善院・福泉寺・天壽院・岩殿観音等の歴史文化資源等の観光資源の磨き上げを行うとともに、その他の観光資源の掘り起こしを行い、観光への活用を促進します。また、地域の特徴を生かしたブランドの構築、シティプロモーション等を推進します。更に、観光拠点と周辺の観光資源の連携により、観光客の周遊性向上を推進します。
- みかん畑等の農地は、農地として維持・保全を推進するとともに、観光農園等の有効活用を推進します。また、良好な農地景観の維持・保全を推進します。
- 日金山におけるハイキングコースの観光への活用を推進します。また、湯かけまつり・伊豆湯河原温泉納涼花火大会等の各種イベントによるにぎわいの創出を推進します。

## 柱3 千歳川沿いの桜並木等の景観や泉公園等の保全・活用による景観・環境まちづくり

### 良好な街並み景観と眺望景観の保全・活用

- 観光商業地は、桜並木が特徴的な千歳川、県道沿い等へのオープンスペースの確保や身近な緑化を進め、快適に歩ける空間づくりや建物の低層部のにぎわいづくりを推進するとともに、湯河原町の温泉場地区と相互に連携した取り組みを推進します。
- 住宅地は、自然と調和した緑豊かな環境を保全するとともに、低層を中心としてゆとりがあり地域のスケールに合った個性ある住宅地景観を保全・創出するとともに、湯河原町側と調和した景観づくりを推進します。また、住宅地背後の緑地保全地等は、緑との調和や市街地からの見え方に配慮した建築物等の建築等を推進します。
- 地域の身近な場所からの良好な眺望景観の保全・活用を推進します。また、市内を移動する人からの眺めとして、国道135号・熱海ビーチライン・JR東海道新幹線・JR東海道本線からの良好な眺望景観の保全・活用を推進します。

### 良好な都市環境の形成

- 泉公園は、子どもが遊び、地域住民が集うとともに、観光客との交流の場として、再整備の方針づくりや維持管理等について推進します。また、地域住民が集まる身近な公園、広場、緑地等の整備や維持管理を官民連携により推進します。
- 千歳川沿いを身近な水辺空間と位置付け、遊歩道等の整備を推進します。
- 公共下水道事業を推進するとともに、予防保全による維持管理等を推進します。また、下水道未整備地域については、合併浄化槽の普及の促進、浄化槽の適切な維持管理の啓発を推進します。

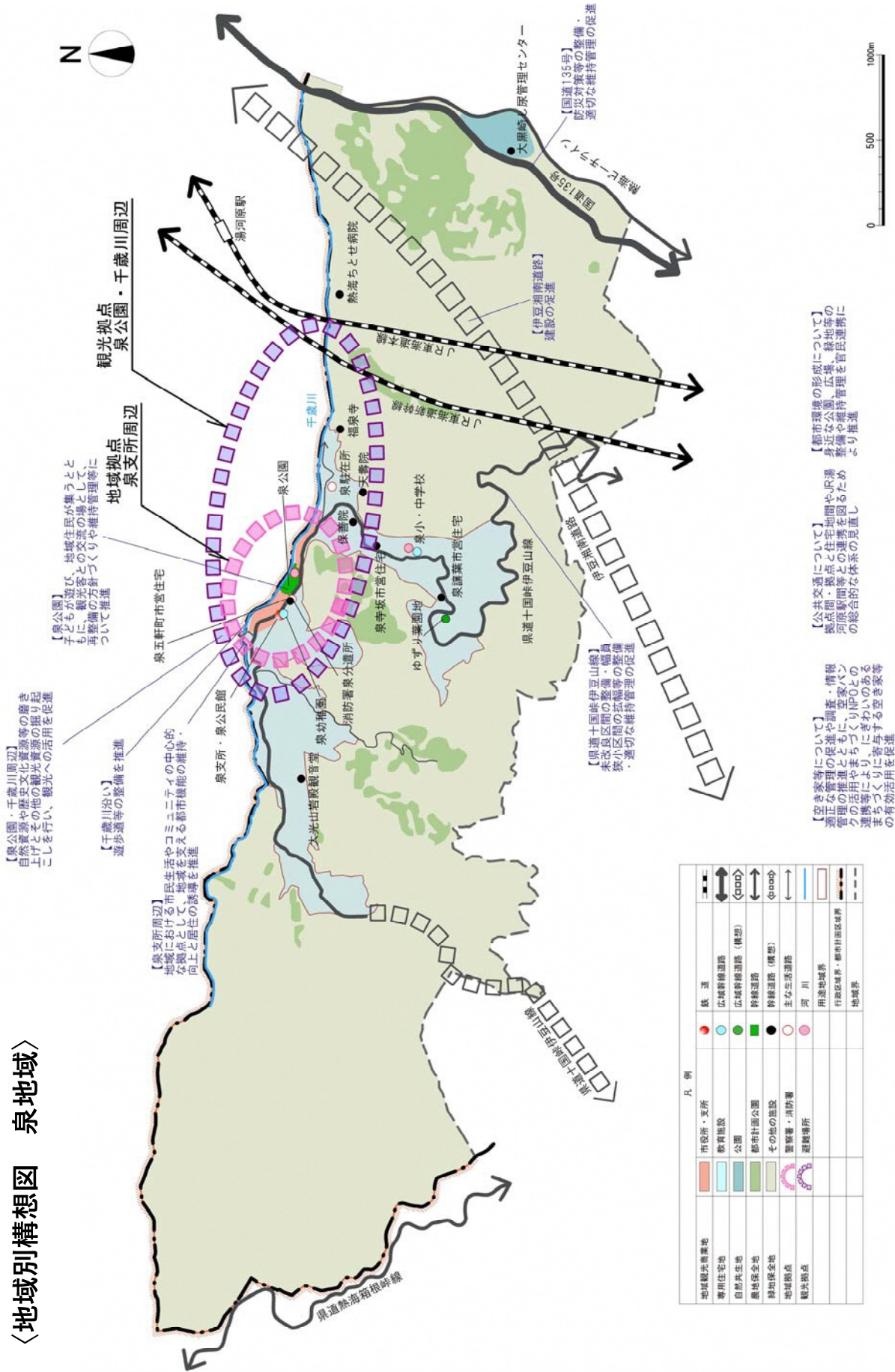
## 柱4 地域住民・事業者・市民活動団体等が積極的に協働するまちづくり

### 多様な主体によるまちづくりの推進

- 地域住民が参加しやすいイベントや若者が参加しやすい組織づくりにより、地域コミュニティの強化を図り、子どもから高齢者まで安全・安心に暮らすことのできる住環境の形成を推進します。また、地域住民と行政が意見交換する場を設ける等、地域住民が積極的に協働するまちづくりを推進します。
- 道路や公園の清掃を地域住民が参加して行う等、地域住民と行政が協働した維持管理を推進します。



# 〈地域別構想図 泉地域〉



凡例

地域観光事業地	市役所・支所	鉄道
専用住宅地	教育施設	広域幹線道路
自然共生地	公園	広域幹線道路(構想)
農地保全地	都市計画公園	幹線道路
農地保全地	その他の施設	幹線道路(構想)
地域拠点	警察署・消防署	主な生活道路
観光拠点	遊園地	河川
	用途地域界	行政区域界・都市計画区域界
		地域界



～千歳川～

## 4. 伊豆山地域まちづくり構想

### 4 - 1 伊豆山地域の概況と課題

#### (1) 地域の概況

本地域は、東側を相模灘に面し伊豆山港を有しており、西側は岩戸山の斜面緑地が広がる地域です。伊豆山浜周辺は、商業系用途地域に指定されており、ホテルや商業施設等が立地する温泉観光地であるとともに、国道135号と県道十国峠伊豆山線沿線を中心に、住居系用途地域に指定されており、市街地が形成されています。

伊豆山神社や走り湯、逢初橋等の歴史文化資源や伊豆山子恋の森公園、温泉のほか、相模灘を望む良好な景観等、多くの地域資源を有しています。



図 人口と世帯数の推移

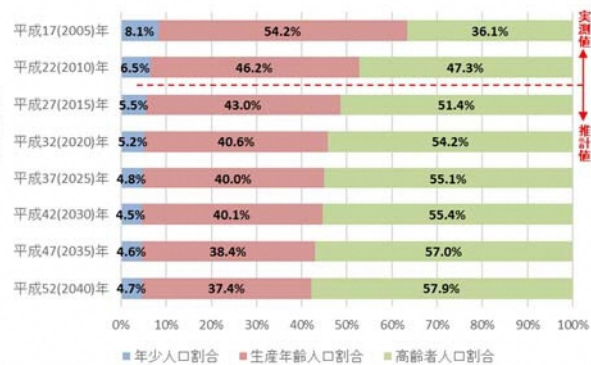


図 年齢3区分別人口の推移

※日本の地域別将来推計人口(平成25(2013)年3月国立社会保障・人口問題研究所推計)を基に、本計画において独自推計。

#### (2) まちづくりの課題

- 歴史ある温泉観光地として、伊豆山神社参道周辺の街並みや地域内に点在する歴史文化資源等、地域の大切な資源として守り後世に引き継いでいくとともに、緑豊かな自然環境、海を臨む良好な景観、湯のまちの温泉情緒など、地域の魅力を生かした観光まちづくりが求められます。
- 地域住民が集い憩える身近な公園・広場の整備が求められるとともに、地域住民や観光客が利用する姫の沢公園や伊豆山子恋の森公園等の適切な維持管理が求められます。
- 子どもから高齢者まで、あらゆる世代が参加できる地域コミュニティの形成により、活力ある地域づくりが求められます。
- 商業環境に対する地域のニーズとして、空き店舗・空き地の有効活用、小規模店舗の立地、大型商業施設の立地、既存商店街の維持・にぎわいづくり等が挙げられており、地域住民の生活を支える利便性の高い暮らしの拠点の形成が求められます。
- 住環境に対する地域のニーズとして、空き家・空き地の有効活用、狭あい道路と住宅密集地の改善、災害に強い住宅地づくり等が挙げられており、良好な住環境の形成が求められます。
- 道路・交通環境に対する地域のニーズとして、生活道路の整備・充実、公共交通サービスの充実、安全で快適な歩行者空間づくり等が挙げられており、安全・安心な地域内外の円滑な移動環境の確保が求められます。
- 公園等の緑地空間に対する地域のニーズとして、防災面における活用、既存の環境資源を活用した整備、身近な公園や子どもの遊び場の整備等が挙げられており、緑を生かした魅力的な地域の形成が求められます。



## 4 - 2 まちづくりのテーマ

### 由緒ある地域資源を生かした情緒的な街並みを創出し 暮らしと観光が調和した地域・伊豆山

伊豆山神社や走り湯、逢初橋等の由緒ある地域資源を保全するとともに、これらを生かした情緒ある街並みを創出することにより、温泉観光地・伊豆山としての魅力を高め、暮らしの場としても魅力的で、活力あるコミュニティが醸成される地域づくりを目指します。

## 4 - 3 まちづくりの柱

- |     |   |
|-----|---|
| 柱 1 | 伊豆山浜周辺等を中心とした良好な住環境の形成による観光と生活が調和したまちづくり      |
| 柱 2 | 伊豆山神社参道周辺を拠点とした湯のまちの温泉情緒あふれる観光まちづくり           |
| 柱 3 | 伊豆山浜周辺の温泉地らしい景観や伊豆山子恋の森公園等の保全・活用による景観・環境まちづくり |
| 柱 4 | 地域住民・事業者・市民活動団体等が積極的に協働するまちづくり                |

## 4 - 4 まちづくりの方針

### 柱1 伊豆山浜周辺等を中心とした良好な住環境の形成による観光と生活が調和したまちづくり

#### 伊豆山浜周辺等を中心とした利便性の高い生活環境と良好な住環境の形成

- 伊豆山浜周辺は、観光施設と地区の観光資源が連携した観光地及び周辺住民の暮らしを支える商業地として、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。
- 伊豆山神社周辺の（都）熱海駅伊豆山神社線沿道一帯は、伊豆山神社等の観光資源と連携するとともに、周辺住民の暮らしを支える商業地として、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。
- 伊豆山浜周辺、伊豆山神社周辺は、「地区計画」の活用や「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」の活用によるまちづくりへの取り組みを促進することで、良好な観光・商業環境の創出を推進します。
- 地域内の住宅地は、戸建て住宅や共同住宅等の中層・高層の専用住宅地、中・小規模店舗や宿泊施設等の立地を許容しつつ戸建て住宅や共同住宅が集積する一般住宅地として、「地区計画」の活用や「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」の活用によるまちづくりへの取り組みを促進することで、良好な住環境の維持・向上を推進します。
- 公共施設等について、選択と集中による施設の適正化、適切な維持管理・修繕・更新等を推進



します。

- 空家等については、適正な管理の促進や調査・情報管理の推進とともに、空家バンクの活用やまちづくり NPO との連携等により、にぎわいのあるまちづくりに寄与する空家等の有効活用を促進します。また、空き地は、適切な維持管理とともに、緑地や広場等として地域のにぎわいに資する有効活用を促進します。

## 快適な道路・交通環境の確保

- 伊豆湘南道路の建設、国道 135 号の防災対策等の整備・適切な維持管理、県道十国峠伊豆山線の幅員狭小区間の拡幅等の整備・適切な維持管理を促進します。また、(都) 熱海駅伊豆山神社線の整備を推進します。
- 消防車等の緊急車両の進入が困難な区域の解消、交通事故防止等の安全面への配慮、狭あい道路の整備・改良を推進します。また、伊豆山小学校の通学路について、交通安全対策の実施を推進します。
- 公共交通について、拠点間、拠点と住宅地間等との連携を図るために、総合的な体系の見直しを推進します。

## 安全・安心な防災対策の推進

- 地域住民・観光客を対象として、防災対策をハード・ソフトの両面から推進します。
- 津波対策として、最大クラス（レベル 2）津波に対し、「熱海市津波避難計画」に基づく避難を後押しするソフト対策を推進します。なお、「伊豆山地区における津波対策の方針」に基づき、レベル 1 津波に対し、人家等の浸水は想定されていないことから新たな施設整備は行わないものとします。
- 「熱海市津波避難計画」や「防災ガイドブック」の周知により、地域住民の自主防災意識を向上させ、避難体制を充実する等、防災のソフト対策強化を推進します。
- 災害時の避難場所として指定している伊豆山小学校に加えて、地域内の公園・広場等を一時避難場所として活用できるよう、防災機能の充実を推進します。

## 柱2 伊豆山神社参道周辺を拠点とした湯のまちの温泉情緒あふれる観光まちづくり

### 豊富な地域資源の活用・連携による観光まちづくりの推進

- 観光拠点の伊豆山神社参道周辺は、ホテル・旅館等の観光施設と地域の観光資源が連携し、湯のまちの魅力を生かした観光地の形成を推進します。また、走り湯・浜浴場・足湯・般若院の足湯等の地域資源等の観光資源の磨き上げを行うとともに、その他の観光資源の掘り起こしを行い、湯のまちの魅力を観光への活用を促進します。また、地域の特徴を生かしたブランドの構築、シティプロモーション等を推進します。更に、観光拠点と周辺の観光資源の連携により、観光客の周遊性向上を推進します。
- 温泉の活用とともに、伊豆山神社・逢初橋等の歴史文化資源、伊豆山子恋の森公園・姫の沢公園・桜並木等の自然資源の観光への活用を推進します。また、伊豆山神社の参道については、階段の修景、桜の整備、休憩施設の設置等を推進します。

- 伊豆半島ジオパークのジオサイトとなっている海岸線沿いにある走り湯は、自然が生み出した貴重な遺産として保全・活用を推進します。
- 伊豆山港において、漁業環境との調和を図りながら、港の積極的な活用を図るとともに、伊豆山子恋の森公園において、ハイキングコースの観光への活用を推進します。また、伊豆山神社例大祭・伊豆山温泉納涼花火大会等の各種イベントによるにぎわいの創出を推進します。

### 柱3 伊豆山浜周辺の温泉地らしい景観や伊豆山子恋の森公園等の保全・活用による景観・環境まちづくり

#### 良好な街並み景観と眺望景観の保全・活用

- 伊豆山浜周辺の観光商業地は、商業地域としてふさわしいにぎわいや風格が感じられる景観づくりを進めるとともに、快適な歩行者空間をつくることで、由緒ある温泉地らしい景観の保全・創出を推進します。また、伊豆山神社周辺の観光商業地は、身近な生活拠点としてのにぎわい景観づくり、伊豆山神社や周辺の緑地との調和に配慮した潤いのある景観づくりを推進します。
- 住宅地は、急峻な地形形状を活用した海への良好な眺望景観を保全するとともに、無理な造成等による周辺への圧迫感等が生じないように配慮し、地形や斜面緑地に馴染んだ街並みづくりを推進します。また、住宅地背後の緑地保全地等は、緑との調和や市街地からの見え方に配慮した建築物等の建築等を推進します。
- 十国峠・岩戸山・MOA 美術館前の広場や地域の身近な場所からの良好な眺望景観の保全・活用を推進します。また、市内を移動する人からの眺めとして、国道135号・熱海ビーチライン・JR東海道新幹線・JR東海道本線からの良好な眺望景観の保全・活用を推進します。

#### 良好な都市環境の形成

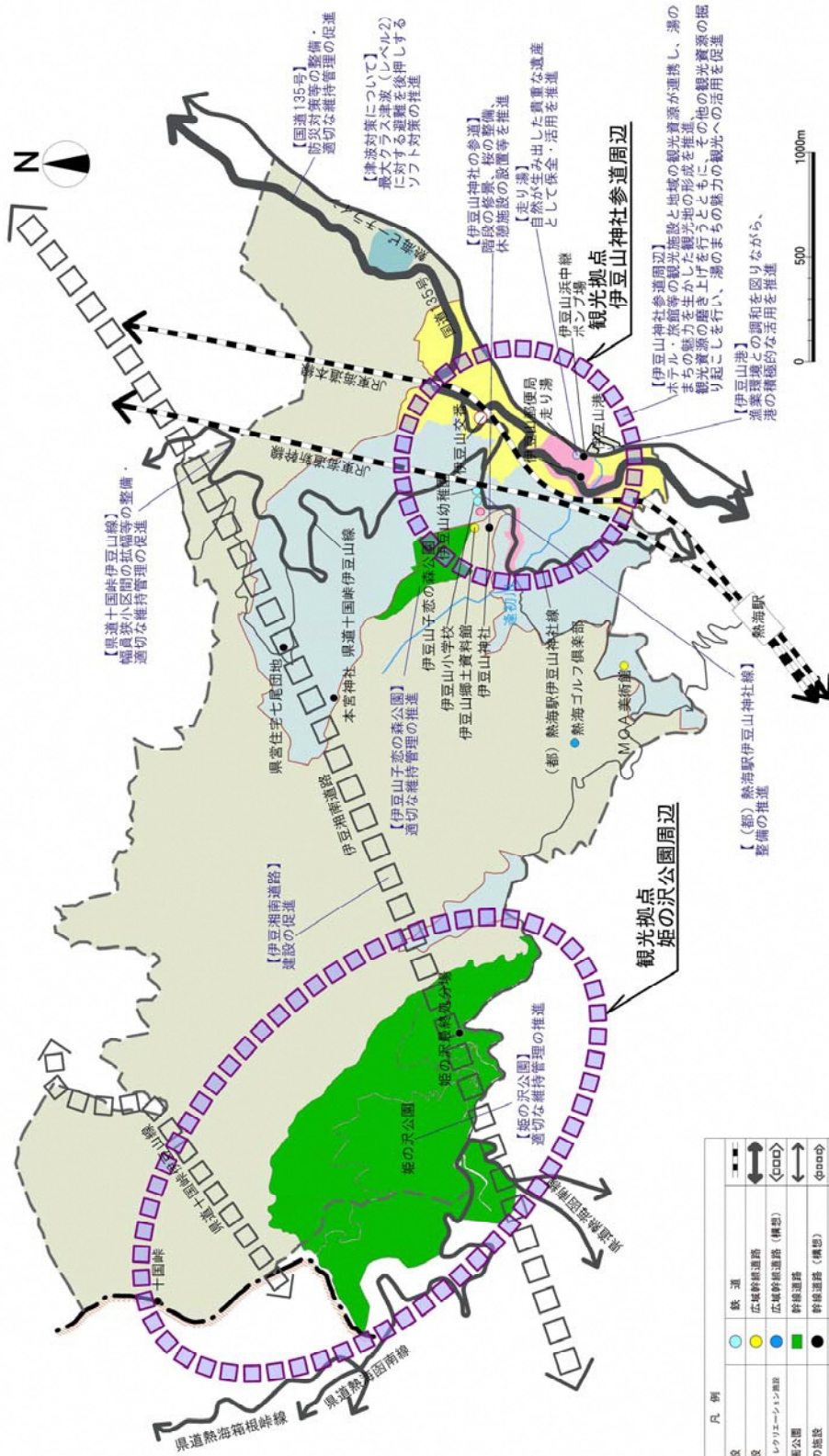
- 伊豆山子恋の森公園・姫の沢公園等の公園については、適切な維持管理を推進します。また、地域住民が集まる身近な公園、広場、緑地等の整備や維持管理を官民連携により推進します。
- 公共下水道事業を推進するとともに、下水道未整備地域については、合併浄化槽の普及の促進、浄化槽の適切な維持管理の啓発を推進します。

### 柱4 地域住民・事業者・市民活動団体等が積極的に協働するまちづくり

#### 多様な主体によるまちづくりの推進

- 地域住民が参加しやすいイベントや若者が参加しやすい組織づくりにより、地域コミュニティの強化を図り、子どもから高齢者まで安全・安心に暮らすことのできる住環境の形成を推進します。また、地域住民と行政が意見交換する場を設ける等、地域住民が積極的に協働するまちづくりを推進します。
- 道路や公園の清掃を地域住民が参加して行う等、地域住民と行政が協働した維持管理を推進します。

# 〈地域別構想図 伊豆山地域〉



凡例

地域観光近隣商業地	教育施設	公園	鉄道
専用住宅地	文化施設	広域幹線道路	広域幹線道路
一般住宅地	スポーツ・レクリエーション施設	広域幹線道路 (構想)	幹線道路 (構想)
自然共生地	都市計画公園	幹線道路	支な生る道路
緑地保全地	その他の施設	警察署・消防署	河川
観光拠点	遊戯場	遊戯場	用途地域界
	遺跡	遺跡	行政区域界・都市計画区域界
			地域界

【空き家等について】  
調査・情報  
管理の促進とともに、空き家の  
管理の活用やまちづくりNPOとの  
連携等により、にきわいのある  
まちに寄与する空き家等  
の有効活用を促進

【公共交通について】  
観光拠点と住宅地間の連携を  
図るための総合的な体系的な  
整備を推進

【都市環境の形成について】  
身近な公園、広場、緑地等の  
整備や維持管理を住民連携に  
より推進



～伊豆山神社参道～



# 5. 熱海1地域まちづくり構想

## 5 - 1 熱海1地域の概況と課題

### (1) 地域の概況

本地域は、熱海駅や来宮駅が立地する玄関口であり、鉄道から沿岸部にかけて商業系用途地域に指定されており、ホテル・旅館、商業・業務、行政等の機能が立地する本市の中心商業地・観光地を形成しています。また、中心商業地の背後にある斜面地は、住居系用途地域に指定されており、住宅地が広がっています。

熱海サンビーチや親水公園をはじめ、梅園、来宮神社、姫の沢公園のほか、熱海温泉としての歴史等、多くの地域資源を有しています。



図 人口と世帯数の推移

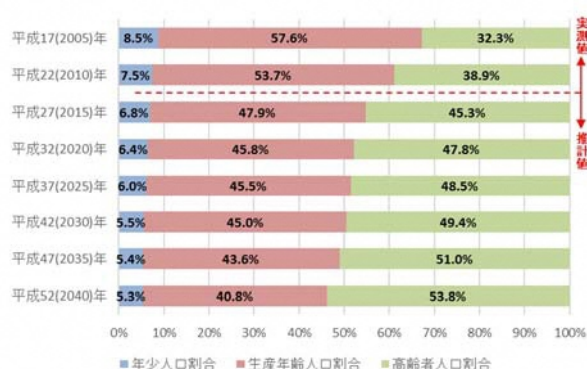


図 年齢3区分別人口の推移

※日本の地域別将来推計人口(平成25(2013)年3月国立社会保障・人口問題研究所推計)を基に、本計画において独自推計。

※熱海1地域・熱海2地域の人口は、国勢調査小地域の区分で分類しており、小地域の範囲が熱海1地域・熱海2地域にまたがる場合は都市計画基礎調査(平成24(2012)年)の土地利用現況図における住宅用地面積割合により按分し算出している。

### (2) まちづくりの課題

- 温泉観光地であり本市の玄関口・中心商業地として、近年増加傾向にある空き家・空き地の有効活用等によるにぎわいの維持・向上や住民・観光客が安心できる防災対策等が求められます。
- 海に面する良好な環境や糸川・初川等の河川、豊かな温泉、市街地の背景となる斜面緑地等、豊かな自然との調和を図るとともに、まちづくりへの活用が求められます。
- 商業環境に対する地域のニーズとして、空き店舗・空き地の有効活用、大型商業施設の立地、既存商店街の維持・にぎわいづくり等が挙げられており、地域住民の生活を支える利便性の高い暮らしの拠点の形成が求められます。
- 住環境に対する地域のニーズとして、空き家・空き地の有効活用、狭あい道路と住宅密集地の改善、災害に強い住宅地づくり等が挙げられており、良好な住環境の形成が求められます。
- 道路・交通環境に対する地域のニーズとして、生活道路の整備・充実、安全で快適な歩行者空間づくり、駅やバスターミナル等の交通結節点の改善、渋滞箇所・事故頻発箇所の改善等が挙げられており、安全・安心な地域内外の円滑な移動環境の確保が求められます。
- 公園等の緑地空間に対する地域のニーズとして、防災面における活用、既存の環境資源を活用した整備、身近な公園や子どもの遊び場の整備等が挙げられており、緑を生かした魅力的な地域の形成が求められます。

## 5 - 2 まちづくりのテーマ

### 魅力的な市の玄関口として豊富な観光資源を生かした 住む人も訪れる人も笑顔になる地域・熱海1

温泉観光地・熱海の玄関口として、海・川・温泉・緑の豊かな自然や観光資源を生かした魅力ある観光地であるとともに、利便性の高い暮らしの場として、訪れる人にも、住む人にもやさしい魅力的な地域づくりを目指します。

## 5 - 3 まちづくりの柱

- |     |  |
|-----|--|
| 柱 1 | 熱海駅・市役所周辺を中心とした都市拠点の充実による人が集まりにぎわいのあるまちづくり |
| 柱 2 | 豊富な地域資源の活用による訪れた人が笑顔になる観光まちづくり             |
| 柱 3 | 中心商業地にふさわしい景観や梅園等の保全・活用による景観・環境まちづくり       |
| 柱 4 | 地域住民・事業者・市民活動団体等が積極的に協働するまちづくり             |

## 5 - 4 まちづくりの方針

### 柱1 熱海駅・市役所周辺を中心とした都市拠点の充実による人が集まりにぎわいのあるまちづくり

#### 本市の中心となる都市拠点と良好な住環境の形成

- 都市拠点（熱海駅・市役所・熱海港周辺）の熱海駅・市役所周辺は、市民生活や観光交流の中心的な拠点として、本市全体を支える都市機能の維持・向上と居住の誘導を推進します。
- 熱海駅周辺は、駅舎・駅ビル・駅前広場の整備による機能改善と併せて、さらなる利便性と快適性の向上を図る商業地として、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します。
- 市役所周辺は、市民の日常生活に対応するとともに、観光の拠点として観光客にも魅力ある商業地として、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します。
- 特別用途地区、景観地区が指定されている東海岸町地区は、景観に配慮しつつ観光商業機能を集積し、にぎわいの創出を図る地区として、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します。
- 渚地区周辺は、海洋性レクリエーションの拠点として、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します。特に中央渚北地区については、市街地再開発事業等により、観光機能の充実と定住化を促進するための土地の高度利用を促進します。また、市道渚通り2号線の無電柱化や道路空間の整備を推進するとともに、「渚地区まちづくり推進地区計画」を活用し、地域や商業の活性化を促進します。
- 来宮駅周辺は、梅園や来宮神社への来訪者が多く訪れるにぎわいのある玄関口として、歩道等

の環境整備、駅舎や駅前広場の活用、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。

- 熱海駅・市役所周辺は、「地区計画」の活用や「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」の活用によるまちづくりへの取り組みを促進することで、良好な観光・商業環境の創出を推進します。特に仲見世通り商店街は、「地区まちづくり計画」を活用し、個性とにぎわいのあるまちづくりを促進します。
- 「地区計画」が指定されている東海岸町地区は、医療福祉施設の集積を図るとともに緑豊かで良好な景観形成を図るため、「地区計画」の適正な運用を推進します。
- 咲見町の(都)熱海駅和田浜通り線の沿道は、街並み景観、商業環境と住環境、歩行者空間との調和を図るため、「地区計画」や「地区まちづくり計画」の導入等の土地利用のあり方を検討します。
- 「移動等円滑化基本構想」に基づく重点整備地区である熱海駅から市役所周辺及び海岸線等の中心市街地については、「特定事業計画」に基づき、バリアフリー化を推進します。
- 地域内の住宅地は、戸建て住宅や共同住宅等の中層・高層の専用住宅地、中・小規模店舗や宿泊施設等の立地を許容しつつ戸建て住宅や共同住宅が集積する一般住宅地として、「地区計画」の活用や「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」の活用によるまちづくりへの取り組みを促進することで、良好な住環境の維持・向上を推進します。
- 公共施設等について、選択と集中による施設の適正化、適切な維持管理・修繕・更新等を推進します。また、熱函道路笹尻交差点脇駐車場、養護老人ホーム梅園荘跡地は、地域の活性化に資する有効活用を推進します。
- (仮称)熱海フォーラム整備予定地として取得した上宿町市有地については、世代を超えて市民が集う場としての整備のあり方を検討します。
- 空き家等については、適正な管理の促進や調査・情報管理の推進とともに、空家バンクの活用やまちづくり NPO との連携等により、にぎわいのあるまちづくりに寄与する空き家等の有効活用を促進します。また、空き地は、適切な維持管理とともに、緑地や広場等として地域のにぎわいに資する有効活用を促進します。

## 快適な道路・交通環境の確保

- 伊豆湘南道路の建設、国道 135 号の防災対策等の整備・適切な維持管理、県道熱海函南線・県道熱海停車場線・県道熱海箱根峠線の防災対策・未改良区間の整備・適切な維持管理を促進します。(都)熱海駅伊豆山神社線、(都)温泉通り水口線等の都市計画道路の整備を推進します。また、円滑な道路交通の確保を目的として、県道熱海函南線と国道 135 号伊東方面を結ぶ道路の整備について検討します。
- 消防車等の緊急車両の進入が困難な区域の解消、交通事故防止等の安全面への配慮、狭あい道路の整備・改良を推進します。また、第一小学校・桃山小学校・熱海中学校の通学路について、交通安全対策の実施を推進します。
- 安全で円滑な交通の確保、防災性の向上、良好な街並み景観の創出のために、熱海駅周辺・初川周辺・海岸線周辺等の無電柱化を推進します。
- 熱海駅周辺及び中心市街地の渋滞緩和と円滑な道路交通の確保のため、総合的な道路交通体系について検討します。
- 東駐車場については、隣接するお宮緑地、熱海サンビーチや周辺市街地への利便性とアクセス性を確保するため、適切な維持管理を推進します。また、公共駐車場については、民間との適切な役割分担のもと、歩いて暮らせるまちづくりに寄与する適切な配置を推進するとともに、インターネット等を介した駐車場を案内するシステム等による駐車場利用者の利便性向上により、効率的な利用を促進します。
- 公共交通について、拠点間、拠点と住宅地間等との連携を図るために、総合的な体系の見直し

を推進します。

- 熱海駅前広場については、駅舎・駅ビル・駅前広場整備事業の完了に伴い、駅前広場の適切な運用や維持管理を推進するとともに、より多くの利用者のニーズに対応した本市及び伊豆地域の玄関口にふさわしい空間づくりを検討します。また、来宮駅前広場については、駅舎の利活用を検討するとともに、梅園や来宮神社、温泉等の地域資源と連携し、にぎわいと利便性の高い駅前広場空間の整備を検討します。

## 安全・安心な防災対策の推進

- 地域住民・観光客が安心できる防災対策をハード・ソフトの両面から推進します。特に、初めて地域を訪れる観光客にも分かりやすい災害・防災情報の提供と一時避難場所の受け入れ体制を整えるソフトの対策を推進します。
- 津波対策として、最大クラス（レベル2）津波に対し、「熱海市津波避難計画」に基づく避難を後押しするソフト対策を推進します。また、「熱海地区における津波対策の方針」に基づき、レベル1津波に対し、サンビーチ背後の防潮堤のかさ上げや糸川・初川の水門等の津波対策施設の整備を促進します。
- 熱海駅周辺・渚地区等の密集住宅地等については、火災による住宅地の延焼拡大を防止するため、地域の実情を勘案しながら、「地区計画」や「市街地開発事業等」の活用等により道路・広場等の整備を推進します。
- 「熱海市津波避難計画」や「防災ガイドブック」の周知により、地域住民の自主防災意識を向上させ、避難体制を充実する等、防災のソフト対策強化を推進します。
- 災害時の避難場所として指定している第一小学校・桃山小学校・熱海中学校・梅園に加えて、地域内の公園・広場等を一時避難場所として活用できるよう、防災機能の充実を推進します。

## 柱2 豊富な地域資源の活用による 訪れた人が笑顔になる観光まちづくり

### 豊富な地域資源の活用・連携による観光まちづくりの推進

- 都市拠点（熱海駅・市役所・熱海港周辺）の熱海駅・市役所周辺は、仲見世通り商店街等の商業地、熱海サンビーチ、親水公園等のウォーターフロント、湯前神社、大湯間歇泉、熱海七湯等の地域資源等の観光資源の磨き上げを行うとともに、その他の観光資源の掘り起こしを行い、観光への活用を促進します。また、地域の特徴を生かしたブランドの構築、シティプロモーション等を推進します。更に、都市拠点と観光拠点、周辺の観光資源との連携により、観光客の周遊性向上を推進します。
- 熱海駅・市役所・熱海港周辺の商業地は、本市及び伊豆地域の玄関口・顔にふさわしい観光客にも魅力ある中心観光商業地として、良好な景観形成により、観光都市の商業地としてにぎわいがあり、歩いて楽しい観光地づくりを推進します。
- 熱海サンビーチ、親水公園周辺については、美しいリゾート地の景観を楽しめる空間づくり、快適に散策を楽しめるおもてなしの空間づくりを推進します。
- 糸川、初川周辺については、川沿いの花や緑と水の流れを感じられる潤いのある空間づくり、沿道の商店等と一体となったにぎわいのある空間づくりを推進します。
- 市街地と海を繋ぐ街並み、熱海駅から海へ繋がる遊歩道、市街地と山側を繋ぐ坂道等の活用により歩行者ネットワークを形成します。また、四季に応じて楽しんでもらう仕掛けをつくること等により、歩いて楽しい観光地づくりを推進します。
- 観光拠点の姫の沢公園周辺・梅園周辺は、歴史文化資源、温泉等の自然資源等の観光資源の磨き上げを行うとともに、その他の観光資源の掘り起こしを行い、観光への活用を推進します。



- 市役所・湯前神社周辺は、熱海らしさの原点として温泉の雰囲気を感じられる情緒豊かな空間をつくるため、湯前神社、大湯間歇泉、熱海七湯等の地域資源との連携や道路の美装化等の歩行者空間の環境整備を推進します。
- 伊豆半島ジオパークのジオサイトとなっている斜面に発展した大規模な温泉街である熱海市街は、自然が生み出した貴重な遺産として保全・活用を推進します。
- 石仏の道におけるハイキングコースの観光への活用を推進します。また、熱海サンビーチをはじめとするウォーターフロントについては、祭事や花火大会等の各種イベントによるにぎわいの創出のほか、熱海サンビーチとその周辺のライトアップによる夜景の演出等、魅力的な景観創出の取り組みを推進します。

### 柱3 中心商業地にふさわしい景観や梅園等の保全・活用による景観・環境まちづくり

#### 良好な街並み景観と眺望景観の保全・活用

- 観光商業地は、海への眺望を守るため、建物の高さ等に配慮を求め、街並みに一定の秩序を保つとともに、由緒ある温泉地熱海の中心商業地としてふさわしいにぎわい景観づくりや快適に歩ける空間づくり、緑豊かで潤いのある景観づくりを推進します。
- 住宅地は、まとまりのある街並みを保全し、周辺の自然資源や斜面緑地と調和した緑豊かで潤いのある住宅地景観づくり、斜面地の地形形状や海への眺望・海からの眺望に配慮した景観づくりを推進します。また、住宅地背後の緑地保全地は、緑との調和や市街地からの見え方に配慮した建築物等の建築等を推進します。
- 鷹ノ巣山周辺の伊豆スカイライン及び沿道の展望広場や地域の身近な場所からの良好な眺望景観の保全・活用を推進します。また、市内を移動する人からの眺めとして、国道135号・熱海ビーチライン・JR東海道新幹線・JR東海道本線・JR伊東線からの良好な眺望景観の保全・活用を推進します。

#### 良好な都市環境の形成

- 梅園・渚小公園等の公園については、適切な維持管理を推進します。また、地域住民が集まる身近な公園、広場、緑地等の整備や維持管理を官民連携により推進します。
- 公共下水道の予防保全による維持管理を推進します。また、下水道未整備地域については、合併浄化槽の普及の促進、浄化槽の適切な維持管理の啓発を推進します。

### 柱4 地域住民・事業者・市民活動団体等が積極的に協働するまちづくり

#### 多様な主体によるまちづくりの推進

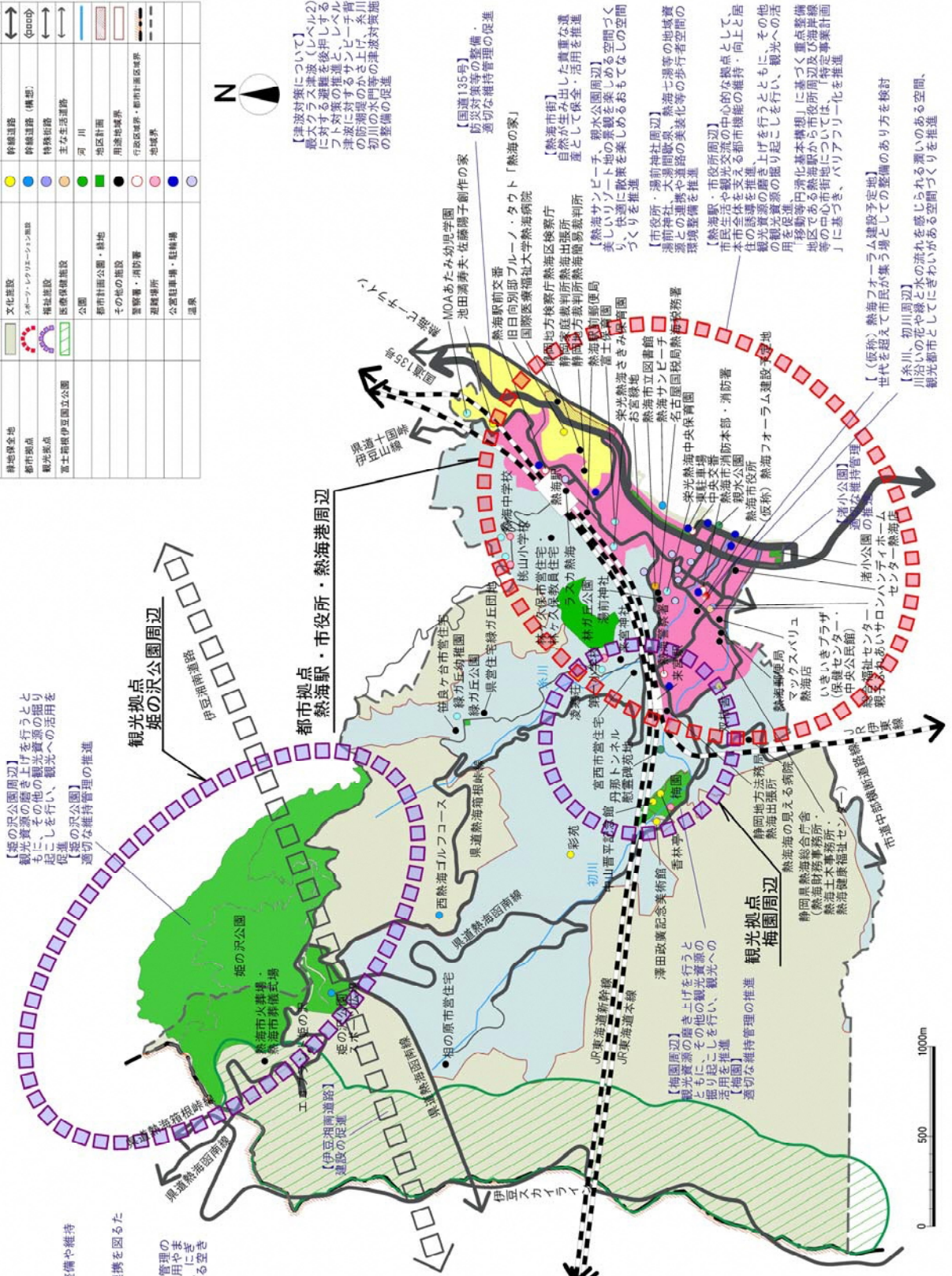
- 地域住民が参加しやすいイベントや若者が参加しやすい組織づくりにより、地域コミュニティの強化を図り、子どもから高齢者まで安全・安心に暮らすことのできる住環境の形成を推進します。また、地域住民と行政が意見交換する場を設ける等、地域住民が積極的に協働するまちづくりを推進します。
- 道路や公園の清掃を地域住民が参加して行う等、地域住民と行政が協働した維持管理を推進します。

# 〈地域別構想図 熱海1地域〉

凡 例	
中心観光商業地	市役所・支所
専用住宅地	教育施設
一般住宅地	生涯学習施設
緑地保全地	文化施設
都市施設	スポーツ・レクリエーション施設
観光拠点	福祉施設
観光資源	医療保健施設
富士指原伊豆国立公園	公園
	都市計画公園・緑地
	地区計画
	用途地域界
	行政区域界・都市計画区域界
	境界線
	遊歩道
	公園駐車所・駐輪場
	温泉
	河川
	広域幹線道路
	広域幹線道路(構想)
	幹線道路
	幹線道路(構想)
	特殊道路
	主要生活道路
	鉄道



【津波対策について】  
最大クラス津波(レベル2)に  
対する避難を後押しするソ  
フト対策の推進と、レベル1  
津波に対するサンビニール背  
の防波堤のかさ上げ、糸川・  
初川の水門等の津波対策施設  
の整備の促進



【姫の浜公園周辺】  
観光資源の磨き上げを行うこと  
もに、その他の観光資源の掘り  
起こしを行い、観光への活用を  
促進  
【姫の浜公園】  
適切な維持管理の推進

【都市環境の形態について】  
近郊公園(上場)・緑地等の整備や維持  
管理を住民連携により推進  
【公共交通について】  
拠点間・拠点と住宅地間との連携を図るた  
めの総合的な体系の見直し  
【空き家等について】  
適正な管理の促進や調査・情報管理の  
推進とともに、空き家バンクの活用やま  
ちづくりNPOとの連携等により、にぎ  
わいのあるまちづくりに寄与する空き  
家等の有効活用を促進

観光拠点  
姫の浜公園周辺

都市拠点  
熱海駅・市役所・熱海港周辺

観光拠点  
梅園周辺

【(仮称)熱海フオーラム建設予定地】  
世代を超えて市民が集う場としての整備のあり方を検討  
【糸川・初川周辺】  
川沿いの花や緑と水の流れを感知られる漂いのある空間。  
観光都市としてにぎわいのある空間づくりを推進



## 6. 熱海2地域まちづくり構想

### 6-1 熱海2地域の概況と課題

#### (1) 地域の概況

本地域は、本市の中心商業地の一部を形成するとともに、熱海港に面して商業系用途地域に指定されており、ホテル・旅館、商業・業務等の機能が立地する本市の中心商業地・観光地を形成しています。また、中心商業地の背後にある斜面地の一部は、住居系用途地域に指定されており、住宅地が広がっています。

熱海港のウォーターフロントをはじめ、起雲閣、今宮神社、初島、温泉等、多くの地域資源を有しています。

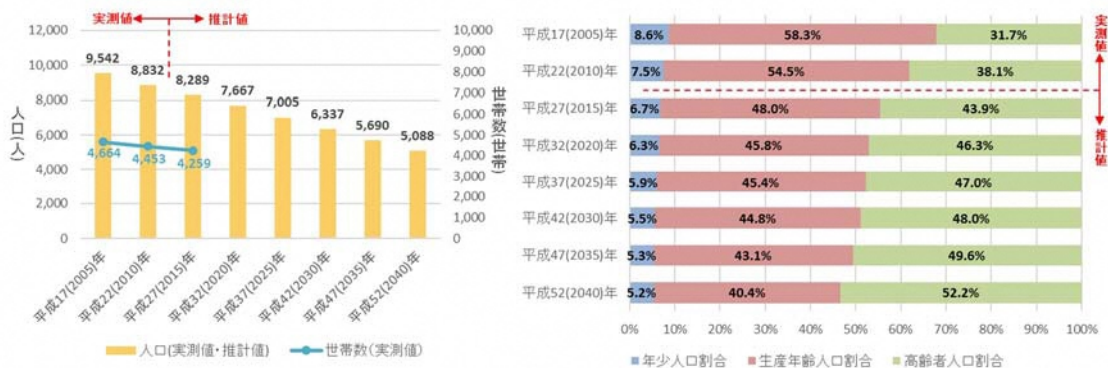


図 人口と世帯数の推移

図 年齢3区分別人口の推移

※日本の地域別将来推計人口(平成25(2013)年3月国立社会保障・人口問題研究所推計)を基に、本計画において独自推計。

※熱海1地域・熱海2地域の人口は、国勢調査小地域の区分で分類しており、小地域の範囲が熱海1地域・熱海2地域にまたがる場合は都市計画基礎調査(平成24(2012)年)の土地利用現況図における住宅用地面積割合により按分し算出している。

#### (2) まちづくりの課題

- 温泉観光地であり本市の玄関口・中心商業地として、近年増加傾向にある空き家・空き地の有効活用等によるにぎわいの維持・向上や住民・観光客が安心できる防災対策等が求められます。
- ウォーターフロントにおける公園等の施設や地域に点在する歴史文化資源を生かし、何度も訪れたくなる観光まちづくりが求められます。
- 商業環境に対する地域のニーズとして、空き店舗・空き地の有効活用、大型商業施設の立地、既存商店街の維持・にぎわいづくり等が挙げられており、地域住民の生活を支える利便性の高い暮らしの拠点の形成が求められます。
- 住環境に対する地域のニーズとして、空き家・空き地の有効活用、災害に強い住宅地づくり、狭あい道路と住宅密集地の改善等が挙げられており、良好な住環境の形成が求められます。
- 道路・交通環境に対する地域のニーズとして、生活道路の整備・充実、安全で快適な歩行者空間づくり、渋滞箇所・事故頻発箇所の改善、駅やバスターミナル等の交通結節点の改善等が挙げられており、安全・安心な地域内外の円滑な移動環境の確保が求められます。
- 公園等の緑地空間に対する地域のニーズとして、防災面における活用、身近な公園や子どもの遊び場の整備、既存の環境資源を活用した整備等が挙げられており、緑を生かした魅力的な地域の形成が求められます。

## 6 - 2 まちづくりのテーマ

### 海辺等の観光資源を生かした観光と住環境が調和し 人が集まりにぎわいのある地域・熱海2

熱海港をはじめとするウォーターフロントや起雲閣等の豊かな観光資源を生かした魅力ある観光地であるとともに、利便性の高い暮らしの場として、多くの人々が集い、にぎわいのある地域づくりを目指します。

## 6 - 3 まちづくりの柱

柱 1	起雲閣・熱海港周辺を中心とした都市拠点の充実による人が集まりにぎわいのあるまちづくり
柱 2	豊富な地域資源の活用による何度も訪れたい観光まちづくり
柱 3	中心商業地のにぎわいと自然環境が調和した景観や初島等の保全・活用による景観・環境まちづくり
柱 4	地域住民・事業者・市民活動団体等が積極的に協働するまちづくり

## 6 - 4 まちづくりの方針

### 柱1 起雲閣・熱海港周辺を中心とした都市拠点の充実による人が集まりにぎわいのあるまちづくり

#### 本市の中心となる都市拠点と良好な住環境の形成

- 都市拠点（熱海駅・市役所・熱海港周辺）の起雲閣・熱海港周辺は、市民生活や観光交流の中心的な拠点として、本市全体を支える都市機能の維持・向上と居住の誘導を推進します。
- 起雲閣周辺は、市民の日常生活に対応するとともに、観光の拠点として観光客にも魅力ある商業地として、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します。
- 熱海港周辺は、コースタルリゾート計画の促進とともに、海洋性レクリエーションの拠点として、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します。
- 渚地区は、「渚地区まちづくり推進地区計画」を活用し、地域や商業の活性化を促進します。
- 起雲閣・熱海港周辺は、「地区計画」の活用や「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」の活用によるまちづくりへの取り組みを促進することで、良好な観光・商業環境の創出を推進します。
- 「地区計画」が指定されている桜木町地区は、郊外部の住宅地として、緑豊かで良好な住環境の維持・向上を図るため、「地区計画」の適正な運用を推進します。
- 「移動等円滑化基本構想」に基づく重点整備地区である熱海駅から市役所周辺及び海岸線等の



中心市街地については、「特定事業計画」に基づき、バリアフリー化を推進します。

- 地域内の住宅地は、戸建て住宅や共同住宅等の中層・高層の専用住宅地、中・小規模店舗や宿泊施設等の立地を許容しつつ戸建て住宅や共同住宅が集積する一般住宅地として、「地区計画」の活用や「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」の活用によるまちづくりへの取り組みを促進することで、良好な住環境の維持・向上を推進します。
- 公共施設等について、選択と集中による施設の適正化、適切な維持管理・修繕・更新等を推進します。また、小嵐中学校跡地、熱海港観光施設用地は、地域の活性化に資する有効活用を推進します。
- 空き家等については、適正な管理の促進や調査・情報管理の推進とともに、空家バンクの活用やまちづくり NPO との連携等により、にぎわいのあるまちづくりに寄与する空き家等の有効活用を促進します。また、空き地は、適切な維持管理とともに、緑地や広場等として地域のにぎわいに資する有効活用を促進します。

### 快適な道路・交通環境の確保

- 国道 135 号の防災対策等の整備・適切な維持管理を促進します。
- 消防車等の緊急車両の進入が困難な区域の解消、交通事故防止等の安全面への配慮、狭あい道路の整備・改良を推進します。また、第二小学校の通学路について、交通安全対策の実施を推進します。
- 安全で円滑な交通の確保、防災性の向上、良好な街並み景観の創出のために、初川周辺等の無電柱化を推進します。
- 公共交通について、拠点間、拠点と住宅地間等との連携を図るために、総合的な体系の見直しを推進します。

### 海上交通の利用促進

- 初島航路・大島航路は、航路の維持や運行本数の確保を促進します。
- 海からのアクセス向上や観光振興を目的として、熱海港と東京方面を結ぶ航路の新設について検討するとともに、クルーズ客船の誘致を推進します。
- 熱海港の利用を促進するため、港湾施設整備事業を促進するとともに、本市及び伊豆地域の玄関口としてふさわしい港の施設の整備や港の周辺環境整備を推進します。

### 安全・安心な防災対策の推進

- 地域住民・観光客が安心できる防災対策をハード・ソフトの両面から推進します。特に、初めて地域を訪れる観光客にも分かりやすい災害・防災情報の提供と一時避難場所の受け入れ体制を整えるソフトの対策を推進します。
- 津波対策として、最大クラス（レベル 2）津波に対し、「熱海市津波避難計画」に基づく避難を後押しするソフト対策を推進します。また、「熱海地区・初島地区における津波対策の方針」に基づき、レベル 1 津波に対し、渚第 4 工区の防潮堤整備や初川・熱海和田川の水門等の津波対策施設の整備を促進します。なお、和田浜南地区は、新たな防潮堤等の整備は行わず、背後にある津波避難ビルとして指定されたホテル等を避難に利用します。また、初島のレベル 1 津

波に対し、防潮堤等の新たな施設整備や既存施設のかさ上げは行わないが、宮の前護岸の波返し開口部の陸こうの整備を推進します。

- 「熱海市津波避難計画」や「防災ガイドブック」の周知により、地域住民の自主防災意識を向上させ、避難体制を充実する等、防災のソフト対策強化を推進します。
- 災害時の避難場所として指定している第二小学校・初島小中学校・旧小嵐中学校・西部コミュニティ防災センターに加えて、地域内の公園・広場等を一時避難場所として活用できるよう、防災機能の充実を推進します。

## 柱2 豊富な地域資源の活用による 何度も訪れたい観光まちづくり

### 豊富な地域資源の活用・連携による観光まちづくりの推進

- 都市拠点（熱海駅・市役所・熱海港周辺）の起雲閣・熱海港周辺は、熱海海浜公園・サンレモ公園・熱海港海釣り施設等のウォーターフロント、起雲閣・今宮神社・八幡神社等の歴史文化資源等の観光資源の磨き上げを行うとともに、その他の観光資源の掘り起こしを行い、観光への活用を促進します。また、地域の特徴を生かしたブランドの構築、シティプロモーション等を推進します。更に、都市拠点と周辺の観光資源との連携により、観光客の周遊性向上を推進します。
- 熱海駅・市役所・熱海港周辺の商業地は、本市及び伊豆地域の玄関口・顔にふさわしい観光客にも魅力ある中心観光商業地として、良好な景観形成により、観光都市の商業地としてにぎわいがあり、歩いて楽しい観光地づくりを推進します。
- 親水公園、熱海港周辺については、美しいリゾート地の景観を楽しめる空間づくり、快適に散策を楽しめるおもてなしの空間づくりを推進します。
- 初川周辺については、川沿いの花や緑と水の流れを感じられる潤いのある空間づくり、沿道の商店等と一体となったにぎわいのある空間づくりを推進します。
- 市街地と海を繋ぐ街並み、市街地と山側を繋ぐ坂道等の活用により、自然資源や歴史文化資源を繋ぐ歩行者ネットワークを形成します。また、四季に応じて楽しんでもらう仕掛けをつくること等により、観光客が何度も来たい観光まちづくりを推進します。
- コースタルリゾート計画における海岸環境の整備による、美しいウォーターフロントの創出を促進します。
- 起雲閣周辺は、落ち着きある古き良きおもてなしの空間をつくるため、起雲閣や道路等の公共空間と沿道の建物が調和した雰囲気のある街並み景観の整備を推進します。
- 伊豆半島ジオパークのジオサイトとなっている斜面に発展した大規模な温泉街の景観を持つ熱海市街、切り立った海岸景観を持つ錦ヶ浦、平らな地形を持つ初島は、自然が生み出した貴重な遺産として保全・活用を推進します。
- 初島は、相模灘に浮かぶ緑のランドマークとして保全するとともに、緑豊かで潤いのあるリゾートとしての活用を推進します。また、島民と観光客の交流を促進するため、島の玄関口である初島第一漁港に観光交流施設の整備を推進します。
- 玄岳におけるハイキングコースの観光への活用を推進します。また、熱海港をはじめとするウォーターフロントについては、祭事や花火大会等の各種イベントによるにぎわいの創出を推進します。

### 柱3 中心商業地のにぎわいと自然環境が調和した景観や初島等の 保全・活用による景観・環境まちづくり

#### 良好な街並み景観と眺望景観の保全・活用

- 観光商業地は、海への眺望を守るため、建物の高さ等に配慮を求め、街並みに一定の秩序を保つとともに、由緒ある温泉地熱海の中心商業地としてふさわしいにぎわい景観づくりや快適に歩ける空間づくり、緑豊かで潤いのある景観づくりを推進します。
- 住宅地は、まとまりのある街並みを保全し、周辺の自然資源や斜面緑地と調和した緑豊かで潤いのある住宅地景観づくり、斜面地の地形形状や海への眺望・海からの眺望に配慮した景観づくりを推進します。また、住宅地背後の緑地保全地は、緑との調和や市街地からの見え方に配慮した建築物等の建築等を推進します。
- 初島は、緑豊かなリゾートとしての環境を創出するとともに、その地形や緑、街並みを保全し、海のランドマークとしての特徴的な景観の保全を推進します。
- 熱海港埋立地・熱海港防波堤・熱海城前広場・伊豆スカイライン及び沿道の展望広場・頼朝ライン・仏舎利塔・興禅寺等や地域の身近な場所からの良好な眺望景観の保全・活用を推進します。また、市内を移動する人からの眺めとして、国道135号、JR伊東線からの良好な眺望景観の保全・活用を推進します。

#### 良好な都市環境の形成

- 熱海海浜公園等の公園については、適切な維持管理を推進します。また、地域住民が集まる身近な公園、広場、緑地等の整備や維持管理を官民連携により推進します。
- 熱海和田川については、自然とのふれあいの場、美しい景観を備えた地域のシンボルとなるよう、河川空間の有効活用を推進します。
- 公共下水道の予防保全による維持管理を推進します。また、下水道未整備地域については、合併浄化槽の普及の促進、浄化槽の適切な維持管理の啓発を推進します。
- 初島漁業集落排水については、適切な維持管理を行うとともに、計画的に更新等を行い、施設の長寿命化、機能の確保を推進します。

### 柱4 地域住民・事業者・市民活動団体等が 積極的に協働するまちづくり

#### 多様な主体によるまちづくりの推進

- 地域住民が参加しやすいイベントや若者が参加しやすい組織づくりにより、地域コミュニティの強化を図り、子どもから高齢者まで安全・安心に暮らすことのできる住環境の形成を推進します。また、地域住民と行政が意見交換する場を設ける等、地域住民が積極的に協働するまちづくりを推進します。
- 道路や公園の清掃を地域住民が参加して行う等、地域住民と行政が協働した維持管理を推進します。



～起雲閣～



# 〈地域別構想図 熱海2地域〉

凡 例	
中心観光商業地	教育施設
専用住宅地	文化施設
一般住宅地	スポーツ・レクリエーション施設
自然共生地	神社施設
緑地保全地	公園
都市拠点	都市計画公園
富士新緑伊豆国立公園	その他の施設
	警察署・消防署
	遊園地
	公営駐車場
	行政区域界・町界
	地域界
	鉄 道
	広域幹線道路
	幹線道路
	特等道路
	主幹線道路
	道 路 (構想)
	航 路
	河 川
	用途地域界
	地域界

## 都市拠点 熱海駅・熱海港周辺

【津波対策について】  
最大クラス津波(レベル2)に対する避難  
を後押しする着第4工区の防波堤整備や  
1津波に対する着第4工区の防波堤整備  
初川・熱海和田川の治水対策施設設  
の開口部の陸ごうの整備を推進

【熱海港】  
港湾施設整備事業を促進するとともに  
に、本市及び伊豆地域の玄関口とし  
て、ふさわしい港の施設整備や港の  
周辺の環境整備を推進  
クルーズ客船の誘致を推進

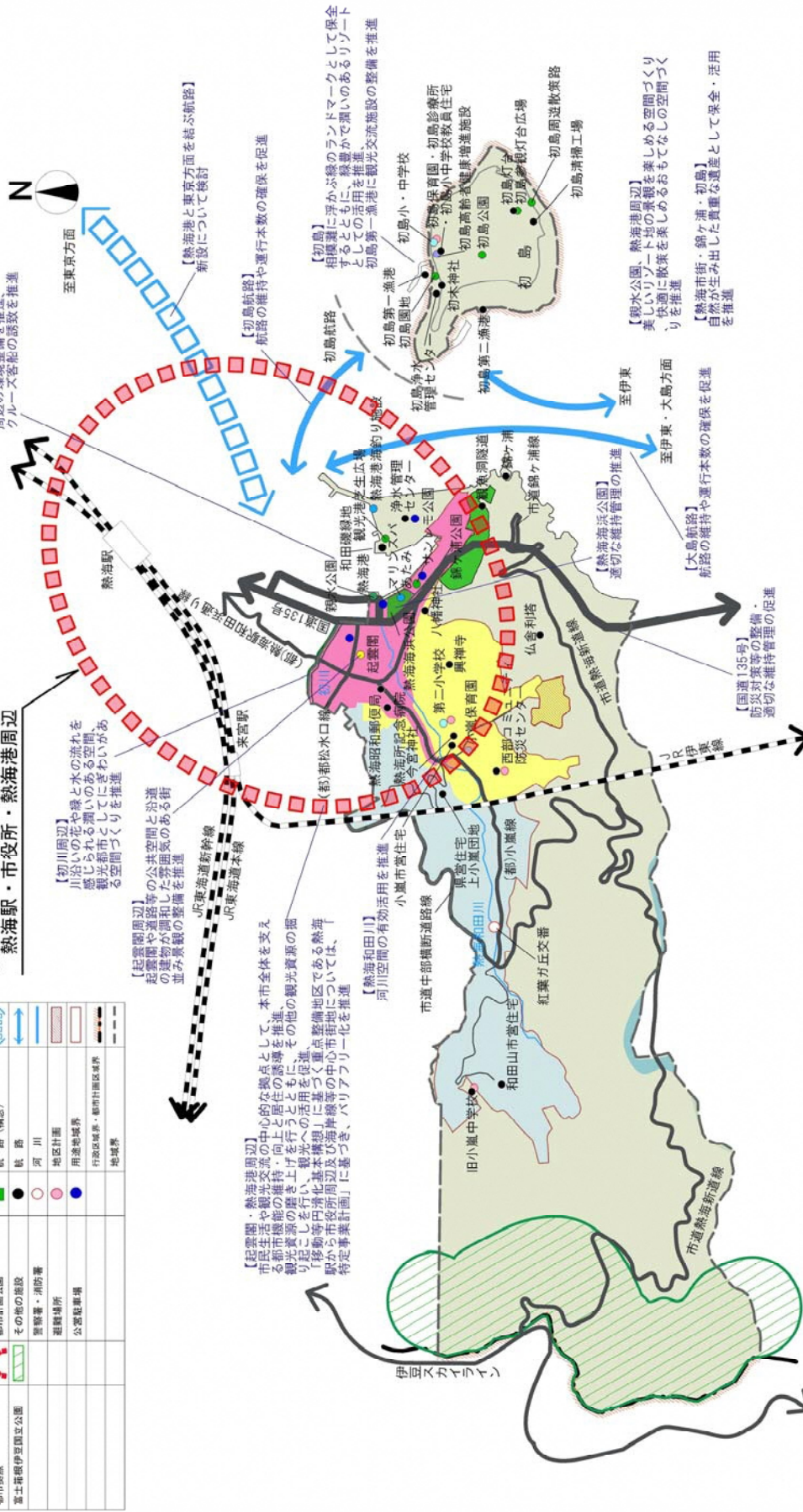
【初川周辺】  
山沿いの花や緑と水の流れを  
感じられる潤いのある空間  
親しみやすい空間づくりを推進

【記念閣周辺】  
記念閣や遊歩道の公共空間と沿道  
の建物調和した雰囲気の街  
並み景観の整備を推進

【記念閣・熱海港周辺】  
市民生活や観光交流の中心となる  
市庁舎周辺の活性化を推進  
市庁舎周辺の活性化を推進  
観光資源の活用を促進  
「後継型伊豆半島」に基づき、バリアフリー化を推進

【熱海和田川】  
河川空間の有効活用を推進

【伊豆スカイライン】  
伊豆スカイライン



【初島航路】  
航路の維持や運行本数の確保を促進  
新設について検討

【熱海航路】  
熱海港と東京方面を結ぶ航路  
新設について検討

【熱海航路】  
航路の維持や運行本数の確保を促進  
新設について検討

【熱海航路】  
航路の維持や運行本数の確保を促進  
新設について検討

【熱海航路】  
航路の維持や運行本数の確保を促進  
新設について検討

【熱海航路】  
航路の維持や運行本数の確保を促進  
新設について検討

【空家等について】  
適正な管理の促進や継承・情報管理の推進  
とともに、空家等バンクの活用やまちづくり  
NPOとの連携等により、にぎわいのあるま  
ちづくりを寄与する空き家等の有効活用を  
促進

【公共交通について】  
拠点間・風点と住宅地間との連携を  
図るための総合的な体系的な見直し  
を推進

【熱海航路】  
航路の維持や運行本数の確保を促進  
新設について検討

【熱海航路】  
航路の維持や運行本数の確保を促進  
新設について検討

【熱海航路】  
航路の維持や運行本数の確保を促進  
新設について検討

【熱海航路】  
航路の維持や運行本数の確保を促進  
新設について検討

【熱海航路】  
航路の維持や運行本数の確保を促進  
新設について検討



# 7. 多賀地域まちづくり構想

## 7 - 1 多賀地域の概況と課題

### (1) 地域の概況

本地域は、JR 伊東線の伊豆多賀駅と網代駅が立地するとともに、国道 135 号や地域外に連絡する県道熱海大仁線等の幹線道路沿線を中心に、住居系用途地域に指定されており、住宅、商業施設等が立地する市街地が形成されています。また、長浜海浜公園周辺の海洋性レクリエーションを中心とした観光地を形成するとともに、網代駅周辺は商業系用途地域に指定されており、本市南部における中心的商業地を形成しています。

長浜海浜公園、小山臨海公園のほか、さくらの名所散策路（四季の道）や温泉等の地域資源を有しています。



図 人口と世帯数の推移

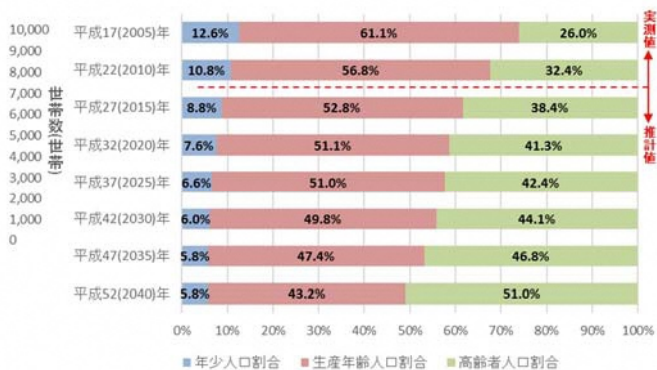


図 年齢3区分別人口の推移

※日本の地域別将来推計人口(平成 25 (2013) 年 3 月国立社会保障・人口問題研究所推計)を基に、本計画において独自推計。

### (2) まちづくりの課題

- 長浜海浜公園や小山臨海公園等の海辺の施設や緑豊かな自然環境、多賀神社等の神社仏閣等の歴史文化資源、地域各所から得られる海への眺望や海岸沿いの風景等、地域の魅力を生かした観光まちづくりが求められます。
- 利便性の高い南熱海支所周辺の商業地については、居住を促進するとともに、隣接する住宅地については、良好な住環境の維持・向上が求められます。
- 国道 135 号や都市計画道路等の幹線道路の整備・維持管理、生活道路や通学路の交通安全対策等、安全・安心・快適な道路の整備・維持管理が求められます。
- 商業環境に対する地域のニーズとして、空き店舗・空き地の有効活用、既存商店街の維持・にぎわいづくり、大型商業施設の立地等が挙げられており、地域住民の生活を支える利便性の高い暮らしの拠点の形成が求められます。
- 住環境に対する地域のニーズとして、空き家・空き地の有効活用、狭あい道路と住宅密集地の改善、災害に強い住宅地づくり等が挙げられており、良好な住環境の形成が求められます。
- 道路・交通環境に対する地域のニーズとして、生活道路の整備・充実、渋滞箇所・事故頻発箇所の改善、公共交通サービスの充実、安全で快適な歩行者空間づくり等が挙げられており、安全・安心な地域内外の円滑な移動環境の確保が求められます。
- 公園等の緑地空間に対する地域のニーズとして、防災面における活用、身近な公園や子どもの遊び場の整備、既存の環境資源を活用した整備等が挙げられており、緑を生かした魅力的な地域の形成が求められます。

## 7 - 2 まちづくりのテーマ

### 海や山に囲まれた豊かな自然環境の中で交流とにぎわいを育み みんなが住みたいと思える地域・多賀

長浜海浜公園等の海や市街地の背後に広がる山に囲まれた豊かな自然環境の中で、活気あふれる人々の交流を育み、だれもが安全・安心に暮らせる住環境を創出することにより、住みたいと思える魅力的な地域づくりを目指します。

## 7 - 3 まちづくりの柱

- |     |   |
|-----|---|
| 柱 1 | 南熱海支所周辺を中心とした良好な住環境の形成による人がふれあい交流を育むまちづくり   |
| 柱 2 | 長浜海浜公園周辺や南熱海支所周辺を拠点としたウォーターフロントを生かした観光まちづくり |
| 柱 3 | 地域生活によるにぎわいのある景観や小山臨海公園等の保全・活用による景観・環境まちづくり |
| 柱 4 | 地域住民・事業者・市民活動団体等が積極的に協働するまちづくり              |

柱1 南熱海支所周辺を中心とした良好な住環境の形成による人がふれあい交流を育むまちづくり

## 7 - 4 まちづくりの方針

### 南熱海支所周辺を中心とした地域拠点と良好な住環境の形成

- 地域拠点の南熱海支所周辺は、地域における市民生活やコミュニティの中心的な拠点として、地域を支える都市機能の維持・向上と居住の誘導を推進します。
- 網代駅周辺は、網代駅を中心とした商業・業務施設やホテル・旅館等の観光施設の集積を図るとともに、周辺住民の暮らしを支える商業地として、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。
- 多賀小学校周辺の（都）池田楠ヶ洞線沿道一帯は、周辺住民の暮らしを支える商業地として、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。
- 南熱海支所周辺は、土地利用の現状や南熱海地域の地域拠点としての今後の土地利用の展望等を考慮し、用途地域の見直しや「地区計画」の導入等の土地利用のあり方を検討します。また、「地区計画」の活用や「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」の活用によるまちづくりへの取り組みを促進することで、良好な観光・商業環境の創出を推進します。

- 長浜海浜公園周辺は、海洋性レクリエーションの拠点として、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。
- 地域内の住宅地は、戸建て住宅や共同住宅等の中層・高層の専用住宅地、中・小規模店舗や宿泊施設等の立地を許容しつつ戸建て住宅や共同住宅が集積する一般住宅地として、「地区計画」の活用や「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」の活用によるまちづくりへの取り組みを促進することで、良好な住環境の維持・向上を推進します。
- 公共施設等について、選択と集中による施設の適正化、適切な維持管理・修繕・更新等を推進します。また、南熱海支所・消防署南熱海出張所は、津波対策を講じた上で、機能更新を図りながら、建て替えを推進します。
- 空き家等については、適正な管理の促進や調査・情報管理の推進とともに、空家バンクの活用やまちづくり NPO との連携等により、にぎわいのあるまちづくりに寄与する空き家等の有効活用を促進します。また、空き地は、適切な維持管理とともに、緑地や広場等として地域のにぎわいに資する有効活用を促進します。

### 快適な道路・交通環境の確保

- 国道 135 号の防災対策等の整備・主要な交差点部の改良・適切な維持管理、県道熱海大仁線の未改良区間の整備・防災対策等の整備・適切な維持管理を促進します。また、(都)戸又大渡所線、(都)池田楠ヶ洞線等の都市計画道路の整備を推進するとともに、市道中部横断道路線については、関係機関と協議のうえ整備を推進します。
- 消防車等の緊急車両の進入が困難な区域の解消、交通事故防止等の安全面への配慮、狭あい道路の整備・改良を推進します。また、多賀小学校・多賀中学校の通学路について、交通安全対策の実施を推進します。
- 公共交通について、拠点間、拠点と住宅地間等との連携を図るために、総合的な体系の見直しを推進します。
- 伊豆多賀駅、網代駅の駅前広場については、駅舎の利活用を検討するとともに、小山臨海公園や長浜海浜公園、さくらの名所散策路(四季の道)、温泉等の地域資源と連携し、にぎわいと利便性の高い駅前広場空間の整備を検討します。

### 安全・安心な防災対策の推進

- 地域住民・観光客を対象として、防災対策をハード・ソフトの両面から推進します。
- 津波対策として、最大クラス(レベル2)津波に対し、「熱海市津波避難計画」に基づく避難を後押しするソフト対策を推進します。また、「多賀地区における津波対策の方針」に基づき、レベル1津波に対し、上多賀・下多賀・中野・小山地区では護岸のかさ上げや胸壁・陸こうの新設を促進します。また、効果を検証した上で、上多賀大川・熱海宮川・熱海仲川・鍛冶川への水門等の津波対策施設の整備を促進します。なお、和田木地区については、既設護岸のかさ上げ等、新たな整備を行わないものとし、隣接する網代地区との調整により変更の可能性があります。
- 「熱海市津波避難計画」や「防災ガイドブック」の周知により、地域住民の自主防災意識を向上させ、避難体制を充実する等、防災のソフト対策強化を推進します。
- 災害時の避難場所として指定している多賀小学校・多賀中学校・熱海高校に加えて、地域内の

公園・広場等を一時避難場所として活用できるよう、防災機能の充実を推進します。

## 柱2 長浜海浜公園周辺や南熱海支所周辺を拠点とした ウォーターフロントを生かした観光まちづくり

### 豊富な地域資源の活用と地域拠点・観光拠点の連携による観光まちづくりの推進

- 地域拠点の南熱海支所周辺と観光拠点の長浜海浜公園周辺は、多賀神社等の神社仏閣等の歴史文化資源等の観光資源の磨き上げを行うとともに、その他の観光資源の掘り起こしを行い、観光への活用を促進します。また、地域の特徴を生かしたブランドの構築、シティプロモーション等を推進します。更に、地域拠点と観光拠点、周辺の観光資源との連携により、観光客の周遊性向上を推進します。
- 長浜海浜公園周辺については、海浜や海岸線の保全や親水性を高めるため、海岸環境の整備を推進するとともに、海と親しむことができる場として、積極的な活用を推進します。
- みかん畑等の農地は、農地として維持・保全を推進するとともに、観光農園等の有効活用を推進します。また、良好な農地景観の維持・保全を推進します。
- 網代山におけるハイキングコースの観光への活用を推進します。また、伊豆多賀海上花火大会・伊豆多賀百八体流灯祭・網代温泉海上花火大会等の各種イベントによるにぎわいの創出を推進します。

## 柱3 地域生活によるにぎわいのある景観や小山臨海公園等の 保全・活用による景観・環境まちづくり

### 良好な街並み景観と眺望景観の保全・活用

- 観光商業地と国道周辺は、観光の拠点だけでなく、地域の生活や活動の拠点としてふさわしいにぎわいのある景観づくりや歩いて楽しい空間づくりを推進するとともに、後背地からの海への眺望や海側からの斜面緑地の眺望への配慮した景観づくりを推進します。
- 住宅地は、低層を中心としたまとまりのある住宅地景観の保全や緑豊かで潤いのある住宅地景観づくりを推進するとともに、海への眺望を阻害しないよう配慮した景観づくりを推進します。また、住宅地背後の緑地保全地等は、緑との調和や市街地からの見え方に配慮した建築物等の建築等を推進します。
- 小山臨海公園・さくらの名所散策路（四季の道）・林道中野線や地域の身近な場所からの良好な眺望景観の保全・活用を推進します。また、市内を移動する人からの眺めとして、国道135号・JR伊東線からの良好な眺望景観の保全・活用を推進します。

### 良好な都市環境の形成

- 小山臨海公園や長浜海浜公園等の公園については、適切な維持管理を推進します。また、地域住民が集まる身近な公園、広場、緑地等の整備や維持管理を官民連携により推進します。
- 上多賀大川・熱海宮川・水神川について、自然とのふれあいの場、美しい景観を備えた地域のシンボルとなるよう、河川空間の有効活用を推進します。
- 公共下水道事業を推進するとともに、下水道未整備地域については、合併浄化槽の普及の促進、浄化槽の適切な維持管理の啓発を推進します。



## 柱4 地域住民・事業者・市民活動団体等が積極的に協働するまちづくり

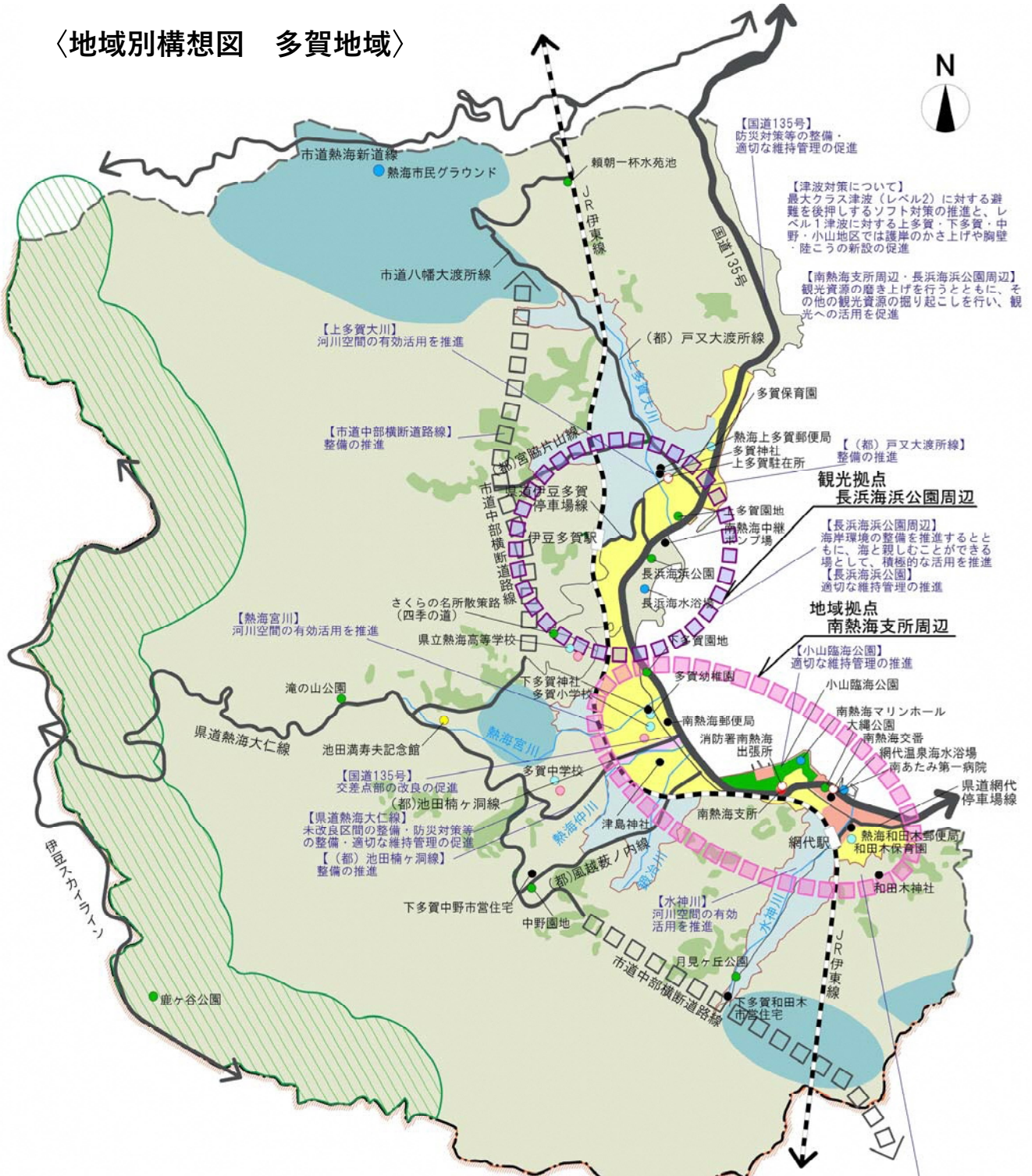
### 多様な主体によるまちづくりの推進

- 地域住民が参加しやすいイベントや若者が参加しやすい組織づくりにより、地域コミュニティの強化を図り、子どもから高齢者まで安全・安心に暮らすことのできる住環境の形成を推進します。また、地域住民と行政が意見交換する場を設ける等、地域住民が積極的に協働するまちづくりを推進します。
- 道路や公園の清掃を地域住民が参加して行う等、地域住民と行政が協働した維持管理を推進します。



～長浜海浜公園～

# 〈地域別構想図 多賀地域〉



凡例			
地域観光商業地	市役所・支所	●	鉄道
地域観光近隣商業地	教育施設	○	広域幹線道路
専用住宅地	文化施設	●	幹線道路
一般住宅地	スポーツ・レクリエーション施設	●	幹線道路(構想)
自然共生地	公園	●	主な生活道路
農地保全地	都市計画公園	●	河川
緑地保全地	警察署・消防署	○	用途地域界
地域拠点	避難場所	○	行政区境界・都市計画区境界
観光拠点	その他の施設	●	地域界
富士箱根伊豆国立公園			

【空き家等について】  
適正な管理の促進や調査・情報管理の推進とともに、空家バンクの活用やまちづくりNPOとの連携等により、にぎわいのあるまちづくりに寄与する空き家等の有効活用を促進

【公共交通について】  
拠点間・拠点と住宅地間との連携を図るための総合的な体系の見直し

【都市環境の形成について】  
身近な公園、広場、緑地等の整備や維持管理を官民連携により推進

【南熱海支所周辺】  
地域における市民生活やコミュニティの中心的な拠点として、地域を支える都市機能の維持・向上と居住の誘導を推進



## 8. 網代地域まちづくり構想

### 8 - 1 網代地域の概況と課題

#### (1) 地域の概況

本地域は、北側と東側を海岸線に面し網代漁港を有しており、南側は斜面地が広がり伊東市と接しています。国道 135 号と海岸に挟まれた地域は、商業系用途地域に指定されており、網代漁港を中心とした地域の生活を支える商業地が形成された観光地となっています。また、商業地に隣接した斜面地の一部は、住居系用途地域に指定されており、住宅地が広がっています。

網代漁港や海をはじめ、網代朝日山公園、温泉等の地域資源を有しているとともに、海洋産業の営みを感じるひもの銀座等の景観も特徴的となっています。

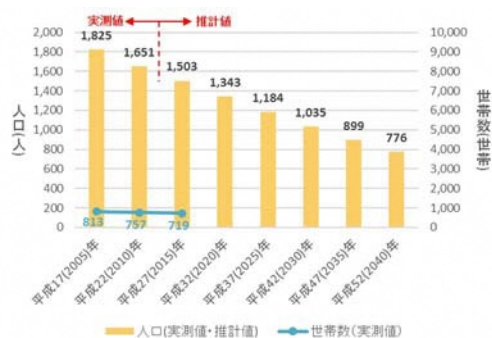


図 人口と世帯数の推移



図 年齢3区分別人口の推移

※日本の地域別将来推計人口(平成 25 (2013) 年 3 月国立社会保障・人口問題研究所推計)を基に、本計画において独自推計。

#### (2) まちづくりの課題

- 網代漁港を中心とした特徴的な街並みを保全するとともに、近年増加傾向にある空き家・空き地の有効活用等により、地域活力・にぎわいの維持・向上、定住の促進が求められます。
- 網代漁港、ひもの銀座、網代魚市場等、海洋産業の営みを感じる風景や海・温泉等、地域の資源、魅力を生かした観光まちづくりが求められます。
- 地域の祭りやイベント等を生かし、地域住民が積極的に参加できる場や機会づくりにより、地域コミュニティの強化が求められます。
- 商業環境に対する地域のニーズとして、空き店舗・空き地の有効活用、既存商店街の維持・にぎわいづくり、小規模店舗の立地、大型商業施設の立地等が挙げられており、地域住民の生活を支える利便性の高い暮らしの拠点の形成が求められます。
- 住環境に対する地域のニーズとして、空き家・空き地の有効活用、狭あい道路と住宅密集地の改善、災害に強い住宅地づくり等が挙げられており、良好な住環境の形成が求められます。
- 道路・交通環境に対する地域のニーズとして、生活道路の整備・充実、渋滞箇所・事故頻発箇所の改善、公共交通サービスの充実等が挙げられており、安全・安心な地域内外の円滑な移動環境の確保が求められます。
- 公園等の緑地空間に対する地域のニーズとして、防災面における活用、既存の環境資源を活用した整備、身近な公園や子どもの遊び場の整備等が挙げられており、緑を生かした魅力的な地域の形成が求められます。



## 8 - 2 まちづくりのテーマ

### 海を中心とした営みを生かした活力と良好な住環境の形成により バランスのとれた魅力的な地域・網代

網代漁港を中心とした海洋産業とその恵みを生かした地域活力の創出と、住みやすい良好な住環境の形成により、暮らしと観光のバランスがとれ、地域コミュニティが醸成される魅力的な地域づくりを目指します。

## 8 - 3 まちづくりの柱

柱 1	網代漁港周辺を中心とした良好な住環境の形成による 活気あふれるにぎやかなまちづくり
柱 2	網代漁港周辺を拠点とした 自然と人情あふれる観光まちづくり
柱 3	豊かな自然環境を生かした景観や網代朝日山公園等の 保全・活用による景観・環境まちづくり
柱 4	地域住民・事業者・市民活動団体等が 積極的に協働するまちづくり

## 8 - 4 まちづくりの方針

### 柱1 網代漁港周辺を中心とした良好な住環境の形成による 活気あふれるにぎやかなまちづくり

#### 網代漁港周辺を中心とした利便性の高い生活環境と良好な住環境の形成

- 網代漁港周辺は、漁港を生かした観光地及び周辺住民の暮らしを支える商業地として、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。
- 網代漁港周辺は、「地区計画」の活用や「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」の活用によるまちづくりへの取り組みを促進することで、良好な観光・商業環境の創出を推進します。
- 地域内の住宅地は、戸建て住宅や共同住宅等の中層・高層の専用住宅地として、「地区計画」の活用や「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」の活用によるまちづくりへの取り組みを促進することで、良好な住環境の維持・向上を推進します。
- 公共施設等について、選択と集中による施設の適正化、適切な維持管理・修繕・更新等を推進します。また、旧網代中学校は、地域の活性化に資する有効活用について推進します。
- 空き家等については、適正な管理の促進や調査・情報管理の推進とともに、空家バンクの活用やまちづくり NPO との連携等により、にぎわいのあるまちづくりに寄与する空き家等の有効活用を促進します。また、空き地は、適切な維持管理とともに、緑地や広場等として地域の



ぎわいに資する有効活用を促進します。

## 快適な道路・交通環境の確保

- 国道135号の防災対策等の整備・適切な維持管理を促進します。
- 消防車等の緊急車両の進入が困難な区域の解消、交通事故防止等の安全面への配慮、狭あい道路の整備・改良を推進します。また、網代小学校の通学路について、交通安全対策の実施を推進します。
- 公共交通について、拠点間、拠点と住宅地間等との連携を図るために、総合的な体系の見直しを推進します。

## 安全・安心な防災対策の推進

- 地域住民・観光客を対象として、防災対策をハード・ソフトの両面から推進します。
- 津波対策として、最大クラス（レベル2）津波に対し、「熱海市津波避難計画」に基づく避難を後押しするソフト対策を推進します。また、レベル1津波に対し、引き続き護岸の整備等について継続して検討します。
- 網代漁港周辺の密集住宅地等については、火災による住宅地の延焼拡大を防止するため、地域の実情を勘案しながら、「地区計画」や「市街地開発事業等」の活用等により道路・広場等の整備を推進します。
- 「熱海市津波避難計画」や「防災ガイドブック」の周知により、地域住民の自主防災意識を向上させ、避難体制を充実する等、防災のソフト対策強化を推進します。
- 災害時の避難場所として指定している網代小学校に加えて、地域内の公園・広場等を一時避難場所として活用できるよう、防災機能の充実を推進します。

## 柱2 網代漁港周辺を拠点とした 自然と人情あふれる観光まちづくり

### 豊富な地域資源の活用・連携による観光まちづくりの推進

- 観光拠点の網代漁港周辺は、温泉や海、網代漁港、ひもの銀座、網代魚市場等の地域資源等の観光資源の磨き上げを行うとともに、その他の観光資源の掘り起こしを行い、観光への活用を促進します。また、地域の特徴を生かしたブランドの構築、シティプロモーション等を推進します。更に、観光拠点と周辺の観光資源の連携により、観光客の周遊性向上を推進します。
- 観光客が利用する駐車場や網代漁港と連携した海産物等を提供する場の創出等、観光機能の強化に向けた取り組みを推進します。また、網代のまちの中を回遊してもらうための仕掛け等を推進します。
- 網代漁港周辺については、漁業環境との調和を図りながら、観光漁業を通じて海と親しむことができる場として、積極的な活用を推進します。
- 網代山におけるハイキングコースの観光への活用を推進します。また、阿治古神社例大祭等の各種イベントによるぎわいの創出を推進します。

## 柱3 豊かな自然環境を生かした景観や網代朝日山公園等の 保全・活用による景観・環境まちづくり

### 良好な街並み景観と眺望景観の保全・活用

- 観光商業地・住宅地は、低層を中心としたまとまりのある住宅地景観の保全や緑豊かで潤いのある住宅地景観づくりを推進するとともに、海への眺望を阻害しないよう配慮した景観づくりを推進します。また、住宅地背後の緑地保全地等は、緑との調和や市街地からの見え方に配慮した建築物等の建築等を推進します。
- 網代朝日山公園や地域の身近な場所からの良好な眺望景観の保全・活用を推進します。また、市内を移動する人からの眺めとして、国道135号からの良好な眺望景観の保全・活用を推進します。

### 良好な都市環境の形成

- 網代朝日山公園については、適切な維持管理を推進します。また、地域住民が集まる身近な公園、広場、緑地等の整備や維持管理を官民連携により推進します。
- 快適で衛生的な生活環境の創出と川や海の水質の維持・向上を図るため、合併浄化槽等の排水処理対策を推進します。

## 柱4 地域住民・事業者・市民活動団体等が 積極的に協働するまちづくり

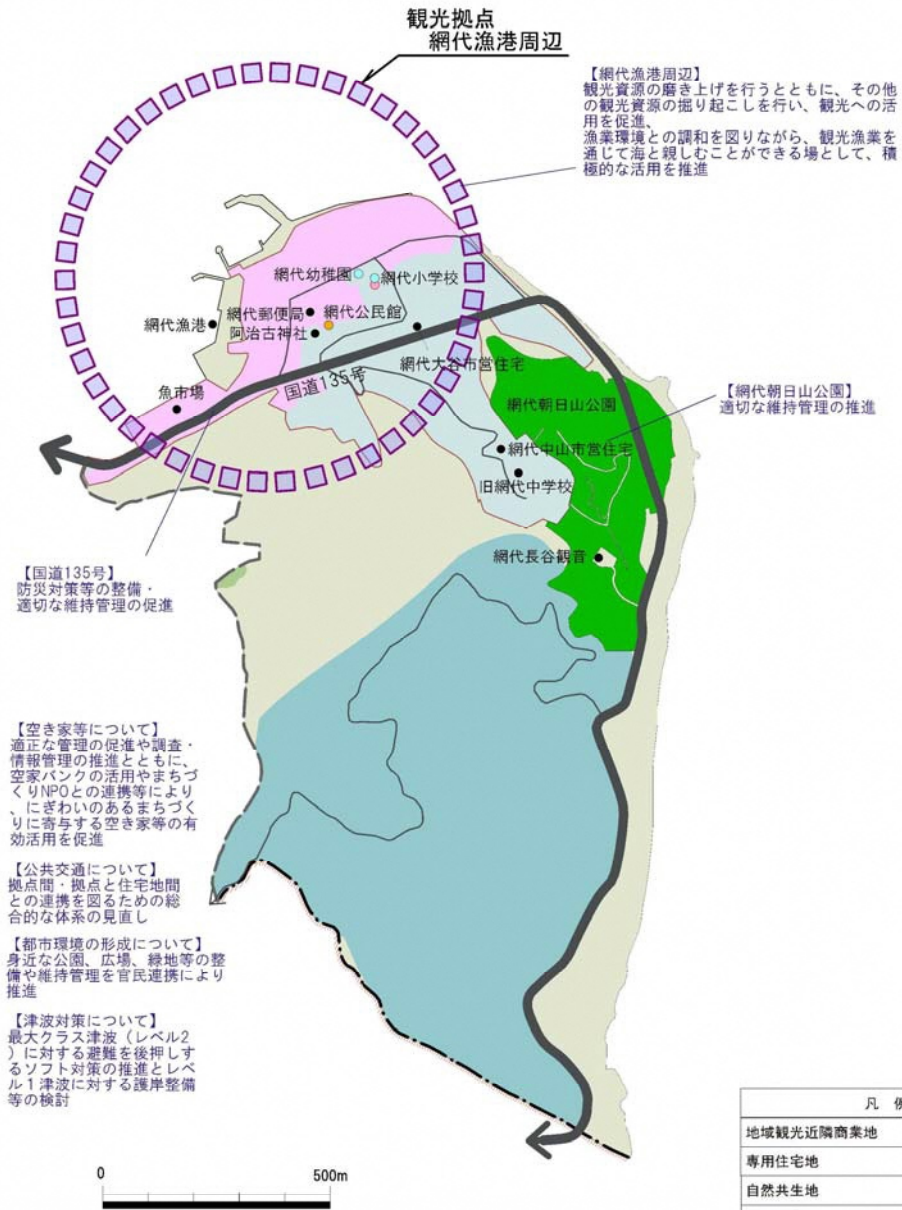
### 多様な主体によるまちづくりの推進

- 地域住民が参加しやすいイベントや若者が参加しやすい組織づくりにより、地域コミュニティの強化を図り、子どもから高齢者まで安全・安心に暮らすことのできる住環境の形成を推進します。また、地域住民と行政が意見交換する場を設ける等、地域住民が積極的に協働するまちづくりを推進します。
- 道路や公園の清掃を地域住民が参加して行う等、地域住民と行政が協働した維持管理を推進します。



～網代漁港～

# 〈地域別構想図 網代地域〉



凡 例	
地域観光近隣商業地	
専用住宅地	
自然共生地	
農地保外地	
緑地保外地	
観光拠点	
教育施設	
生涯学習施設	
都市計画公園	
その他の施設	
避難場所	
広域幹線道路	
主な生活道路	
用途地域界	
行政区境界・都市計画区域界	
地域界	

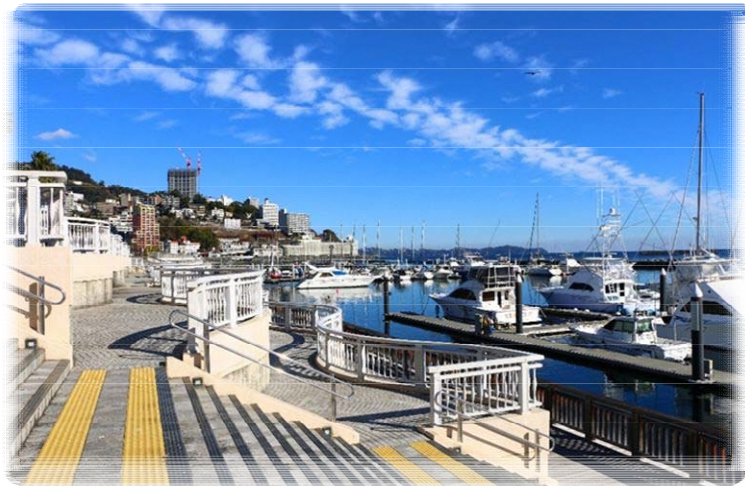
## 第4章

# まちづくりの推進に向けて

---

1. まちづくりの推進に向けた基本的な考え方	149
2. 協働によるまちづくりの進め方	150
3. まちづくりの各種制度の活用	154
4. 都市計画マスタープランの進行管理と見直し	166





～親水公園～

# 1. まちづくりの推進に向けた基本的な考え方

本計画は、本市の目指すべきまちのすがたやまちづくりの方針を示したものであり、今後はこれらの方針に沿って推進していく必要があります。

本計画のまちづくりの基本理念の一つに、『市民協働によるまちづくり』を掲げていますが、これは、今後の本市のまちづくりの推進に向けて、また、まちづくりのあらゆる場面において、最も基本的であり、かつ重要な考え方として位置付けられるものです。

本計画の推進に向けて、市民や事業者、行政が協働してまちづくりが進められるよう、まちづくりに対する理念や方針を共有するとともに、互いの役割を分担し、それぞれの良さを生かしながら、あらゆる場面において、連携してまちづくりを進めていくものとします。

## ※「市民」とは…

本市で暮らす個人や市内の事業所等に勤務または市内の学校に通学する個人をはじめ、町内会等の地域活動を行う団体や NPO 等の市民団体、学校等を含みます。

## 「事業者」とは…

熱海市内で事業活動をする企業等のことです。

## (再掲)

### まちづくりの基本理念4 市民協働によるまちづくり

本市には、豊かな自然環境のもと、様々な人の関わりにより育まれてきた良好な居住環境や豊富な地域資源等があります。

今後も市民と行政が互いに知恵と力を出し合いながら、本市の持つ魅力を有効活用することで、市民生活の向上と地域の発展に寄与する市民協働によるまちづくりを推進します。

## 2. 協働によるまちづくりの進め方

### 2 - 1 協働によるまちづくりと役割

本市では、「市民」、「事業者」、「行政」が、互いに認め合いながら、対等な立場で連携・協力するとともに、互いの役割を理解しまちづくりに責任を持つ「協働によるまちづくり」を基本として進めます。

#### ①市民の役割

市民は、一人ひとりがまちづくりの主体として、自分たちの住むまちを見直し、本計画に示された将来の本市の目指すまちのすがた（まちづくりのテーマ）やまちづくりの方針に基づいて、自らできることを考え、自発的に進めていく役割を担います。

また、まちづくりに関心を持ち、まちづくりの理解を深め、まちづくりに積極的に参加することが求められます。

#### ②事業者の役割

事業者は、市民と同様に本市の一員であり、自らの事業活動や経済活動を通じて、まちづくりに大きな影響を持っており、まちづくりの活性化に貢献することが期待されています。

地域の特性やまちづくりのルール等に対する理解を深め、市民、行政との連携・協力のもと、まちづくりの主体として積極的に活動を行っていく役割を担います。

#### ③行政の役割

行政は、本計画に基づき、具体的なまちづくり事業の主体としての役割に加え、市民、事業者との協働のもと、総合的かつ効率的なまちづくりを着実に実施していく役割を担います。

このため、まちづくりに関する情報提供や市民のまちづくり参画の機会の提供のほか、市民主体の自主的なまちづくり活動に関する支援等を推進します。

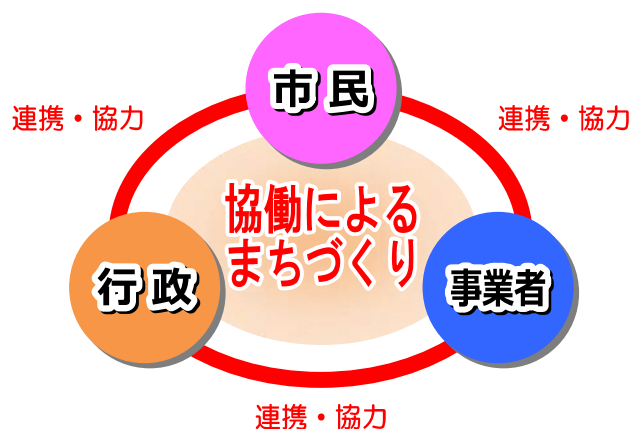


図 「協働によるまちづくり」のイメージ

## 2 - 2 協働によるまちづくりの進め方

まちづくりは、まちづくりをしようと思いつく「発意の段階」から、「構想・計画づくり、計画決定の段階」、計画に基づいてまちづくりを進める「実施の段階」、「管理の段階」、進捗状況について評価し必要に応じて見直す「評価の段階」等を経て進められます。

本市では、市民、事業者、行政が、互いに認め合いながら、対等な立場で連携・協力するとともに、互いの役割を理解しまちづくりに責任を持つ「協働によるまちづくり」を基本として進めます。

それぞれの段階において、市民、事業者、行政の「協働によるまちづくり」を以下のように、段階的かつ計画的に進めていくことを基本とします。

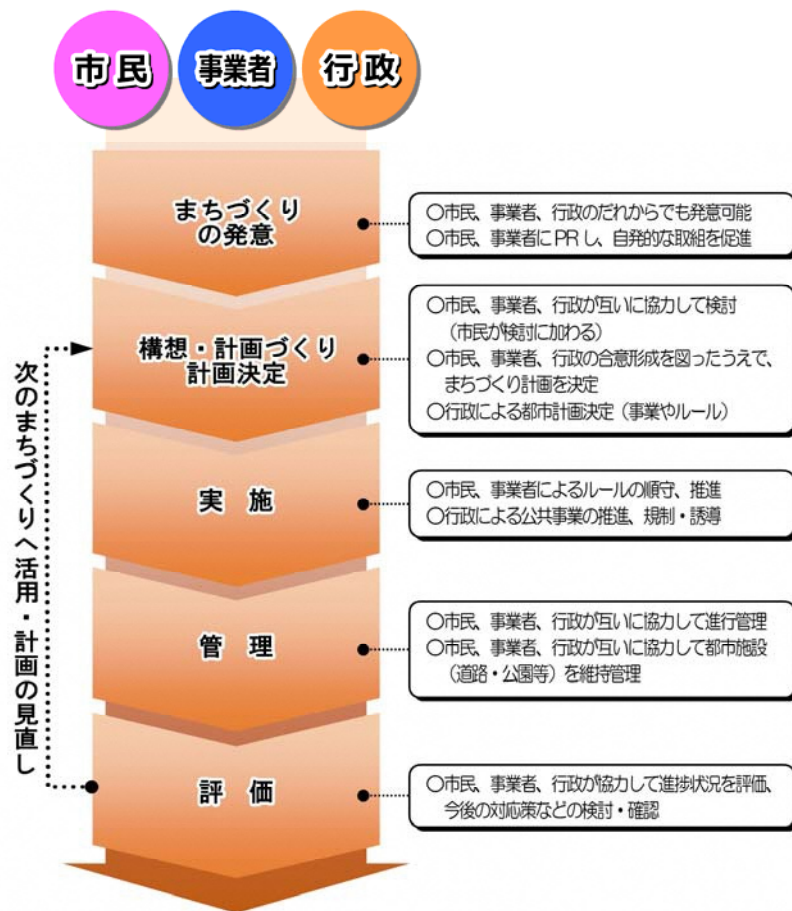


図 「協働によるまちづくり」の進め方のイメージ  
（まちづくりの各段階における協働の推進策）

### ①まちづくりの発意の段階

- 市民、事業者、行政それぞれのまちづくりの主体が、本計画について理解を深めるとともに、本計画に示された本市の「まちづくりの基本理念」や「まちづくりのテーマ」、「まちづくりの柱」、「地域のまちづくりの方針」等について理解し、共有化を図ります。
- 市民、事業者は、まちづくりの主体として自覚し、日頃からまちづくりに関心を持ち、まちづくりの理解を深め、行政から発信されるまちづくりの情報等、積極的に受信することに努めます。また、まちづくりに関するイベント、学習に積極的に取り組みます。
- まちづくりの発意は、行政からだけでなく、市民、事業者からも積極的に行います。まちや



地域が抱えるまちづくりの課題について認識し、課題解決に向けたまちづくりについて積極的な発意に努めます。

- 行政は、まちづくりに関する情報を積極的に公開し、提供を図り、市民や事業者との共有を図る場の提供に努めます。また、市民、事業者に対してまちづくりの重要性を PR し、自発的・自主的な取り組みを促進するとともに、市民、事業者の主体的なまちづくり活動を支援するための庁内体制を整えます。

## ② 構想・計画づくり、計画決定の段階

- 市民、事業者は、まちづくりの発意の段階で認識したまちづくりの課題について、個人単位や地区単位での取り組みで解決できるものについては、積極的に実践します。なお、行政の協力が必要な場合には、町内会等を通して相談するほか、都市計画提案制度等に基づく提案が可能な場合には、本計画で示されたまちづくりの方針等に基づくまちづくりの提案・相談を積極的に行います。
- 行政が主体となって行うまちづくり（公共事業）がある場合には、できる限りその計画内容等について広く情報提供を行うとともに、構想・計画づくりの初期の段階から、市民、事業者が加わり、一緒に検討を進めます。特に大規模な公共事業では、市民、事業者による利用者の視点でのチェックの実施に努めます。
- 市民、事業者からまちづくりの提案等がされた場合には、行政は速やかに提案内容について検討を行うとともに、まちづくりの内容や性格等を踏まえ、専門家の派遣等、必要な支援策を講じることにより、構想・計画づくりを積極的に支援します。
- 市民、事業者、行政が連携して、十分な検討・議論を重ねた上で合意形成を図り、まちづくりの実現手法を含め、まちづくりの計画を定めます。
- まちづくりの実現には、規制・誘導等による方法や道路や公園等の都市施設の整備事業、また「地区計画」のような地区単位のきめ細かなルールづくり等、様々な手法があります。そのため、市民、事業者、行政が互いに連携し、まちづくりを行う地域や地区の自然的・社会的条件、周辺環境に十分に配慮するとともに、関係者の意見を十分に踏まえた上で、最適なまちづくりの実現手法を選択します。
- 行政は、都市施設や「市街地開発事業」、「地区計画」等の都市計画に定める事項について決定の手続きを進めます。

## ③ 実施の段階

- 市民、事業者は、定められたルール等を守るとともに、まちづくりの計画に沿って自らが主体的にまちづくりを進めます。
- 行政は、市民、事業者のまちづくりの支援やまちづくりの計画に基づいて規制・誘導するとともに、公共事業を進めます。

## ④ 管理の段階

- 行政は、公共事業や規制・誘導策の実施段階においても、市民、事業者との協働によって、定められた事業計画やルールに基づいたまちづくりが実施されているのか、適正に管理を行います。
- 市民、事業者は、公共事業等により整備された公園や道路等の都市施設について、行政との

協働によって維持管理を進めます。

## ⑤評価の段階

- 実践されたまちづくりについて、市民、事業者、行政が互いに振り返り、評価を行います。また、評価の過程において、まちづくりの実施に伴う効果や課題等について明らかにし、次のまちづくりに生かすとともに、必要に応じてまちづくり計画の見直しを行います。

## 2 - 3 協働によるまちづくりの仕組み

市民の主体的なまちづくり活動を促進するため、まちづくり活動やそれに対する支援を円滑に進めるためには、その仕組みづくりが必要となります。

本市では、まちづくりが市民の主体的参加のもとに行われ、市民や熱海を訪れる人たちが心の豊かさを実感できるにぎわいあるまちづくりを実現するため、平成 17(2005)年 3 月に「熱海市まちづくり条例」を制定（一部施行：平成 17(2005)年 4 月、全面施行：平成 17(2005)年 7 月）しました。本計画の実現に向けて、協働のまちづくりの推進、計画的なまちづくりの推進、住み良いまちづくりの推進の仕組み等について定めています。

協働のまちづくりの推進にあたっては、「まちづくり条例」により、まちづくりの提案を受け入れるための体制が整えられており、これらの仕組みのさらなる周知と適切な運用を図ります。

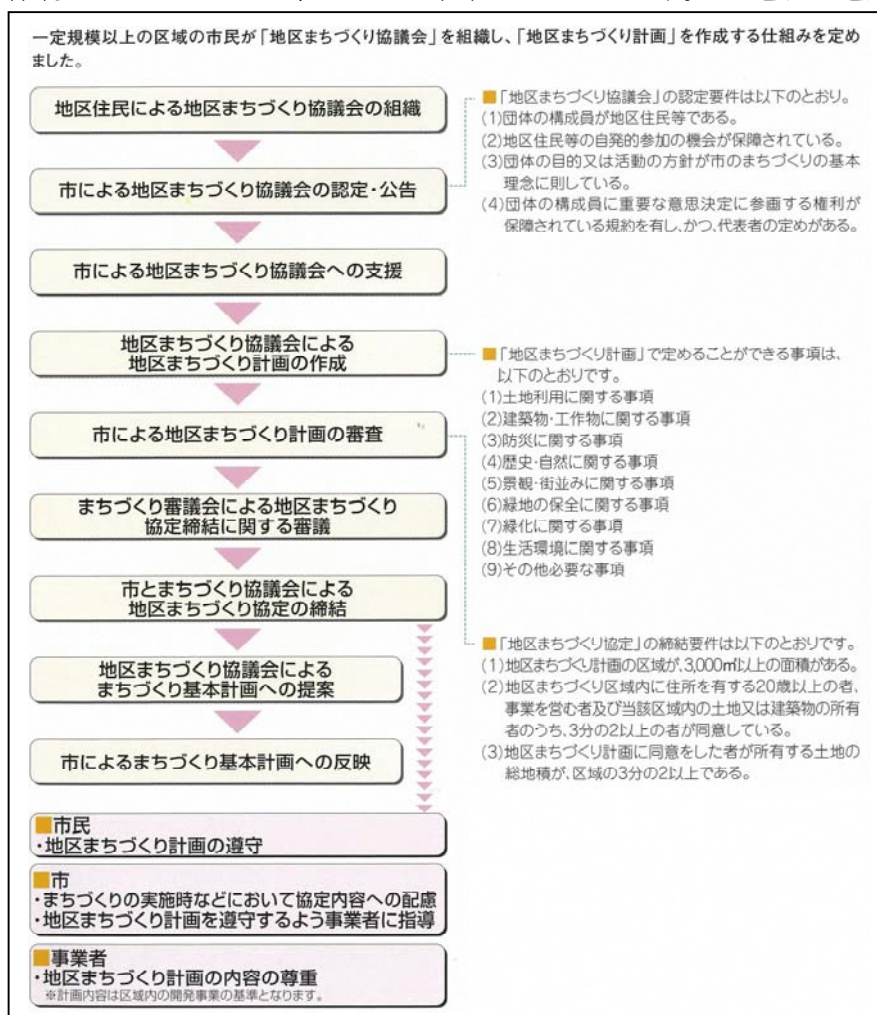


図 熱海市まちづくり条例によるまちづくりの一例（地区まちづくり計画の仕組み）  
（資料：熱海市まちづくり条例）

## 3. まちづくりの各種制度の活用

### 3 - 1 都市計画の内容

まちづくりの実現化にあたっては、都市計画法に基づく適正かつ効率的な運用を図ることが求められています。ここでは、都市計画の内容について整理するとともに、現在本市で推進されている都市計画について示します。

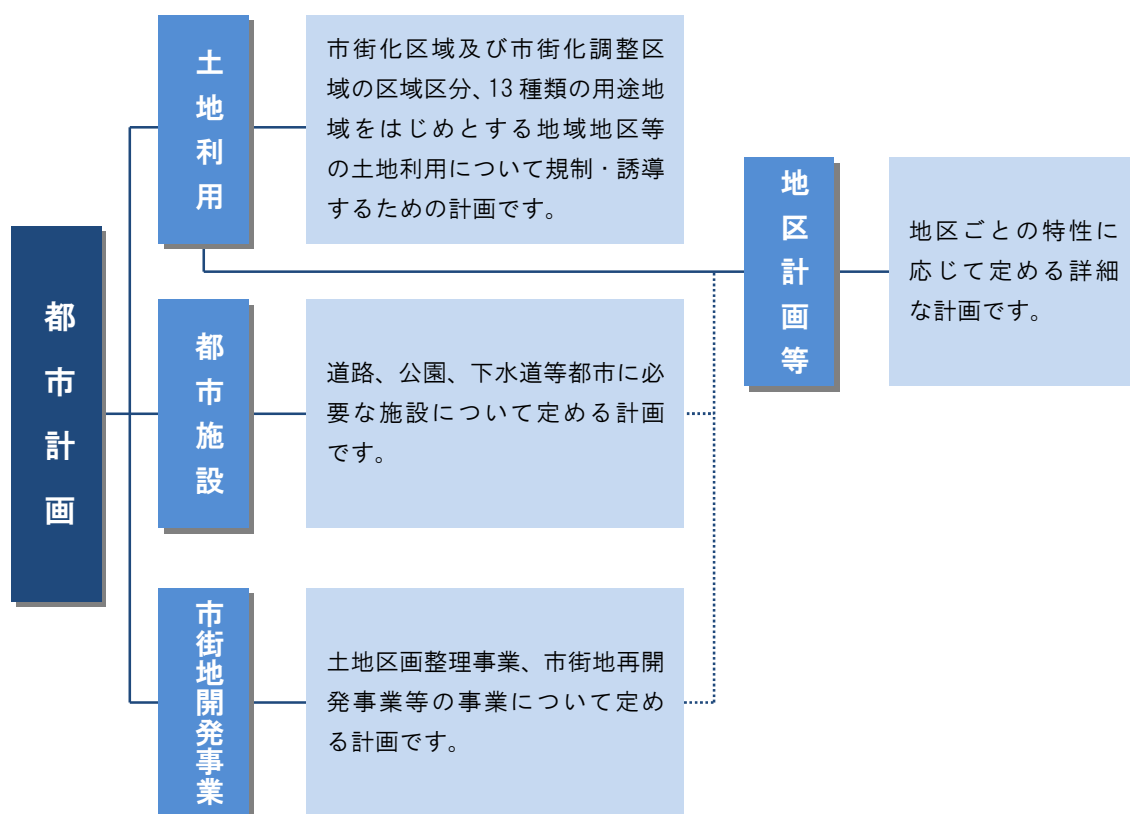


図 都市計画として定めることができるもの（一般的な都市計画の体系）

表 主要な都市計画の内容と本市で都市計画決定されているもの

土地利用		都市施設		
区域区分	市街化区域、市街化調整区域		道路	
地域地区	用途地域	交通施設	都市高速鉄道	
	・ 第1種低層住居専用地域		駐車場	
	・ 第2種低層住居専用地域		自動車ターミナル	
	・ 第1種中高層住居専用地域		その他交通施設	
	・ 第2種中高層住居専用地域		公共空地	公園
	・ 第1種住居地域	緑地、広場、墓園		
	・ 第2種住居地域	その他の公共空地		
	・ 準住居地域	供給施設又は処理施設	水道、電気供給施設、ガス供給施設	
	・ 田園住居地域		下水道、汚物処理場、 <b>ごみ焼却場</b>	
	・ 近隣商業地域		その他の供給施設又は処理施設	
	・ 商業地域		水路	河川
	・ 準工業地域	運河		
	・ 工業地域	その他の水路		
	・ 工業専用地域	教育文化施設	学校	
	特別用途地区		図書館	
	・ 特別工業地区		研究施設	
	・ 娯楽レクリエーション地区		その他の教育文化施設	
	・ 特別業務地区 (観光にぎわい商業地区)	医療施設又は社会福祉施設	病院	
	・ 大規模集客施設制限地区		保育所	
	・ 特定規模集客施設制限地区	その他の医療施設又は社会福祉施設	市場、と畜場又は火葬場	市場
	・ 住環境保全型工業地区			と畜場
	特定用途制限地域			火葬場
	特別容積率適用地区	一団地の住宅施設		
	高層住居誘導地区	一団地の官公庁施設		
	高度地区、高度利用地区	一団地の津波防災拠点市街地形成施設		
	特定街区	流通業務団地		
都市再生特別地区、居住調整地域、特定用途誘導地区	一団地の復興拠点市街地形成施設			
防火地域、準防火地域	その他政令で定める施設			
特定防災街区整備地区				
景観地区				
風致地区				
駐車場整備地区				
臨港地区				
緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域				
流通業務地区				
生産緑地地区				
伝統的建造物群保存地区				
		<b>市街地開発事業</b>		
促進区域	市街地再開発促進区域	土地区画整理事業		
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	新住宅市街地開発事業 市街地再開発事業		
遊休土地転換利用促進地区	防災街区整備事業			
被災市街地復興推進地域				
<b>地区計画等</b>		<b>市街地開発事業等予定区域</b>		
地区計画		新住宅市街地開発事業の予定区域		
防災街区整備地区計画		区域面積が20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域		
歴史的風致維持向上地区計画		一団地の官公庁施設の予定区域		
沿道地区計画		流通事業団地の予定区域		
集落地区計画				

…本市で都市計画決定されているもの。(平成29(2017)年3月31日現在)



## 3 - 2 まちづくりの各種制度の活用

まちづくりの実現化にあたっては、土地利用や建築物の立地を規制・誘導するための制度・条例や道路・公園等の施設を整備するための事業等、様々な手法があります。

これらの手法の中から、まちづくりの目的に応じた適切な手法を選択し、または効果的に組み合わせることによって、よりよいまちづくりを進めます。

### ① 規制・誘導制度や都市施設整備事業の決定・変更

本計画で定めた基本方針に基づき、地域地区等の規制・誘導制度の活用、道路や公園等の都市施設整備事業等、様々な制度・事業の活用・実施を図るため、必要な都市計画の決定を行います。

また、既に都市計画決定されたものについては、社会・経済情勢の変化や土地利用・建築物の立地状況の変化、都市計画道路等の都市基盤整備の進捗等に応じて、本市の目指すまちのすがたとの整合性等を適切に判断した上で、市民、事業者との協働により、地域住民の意見を十分に踏まえながら、必要に応じて変更を行います。

また、都市施設の整備にあたっては、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した誰にでも快適に利用しやすい施設の整備に努めます。

#### ■現在本市で定められている土地利用又は建築物等の建築に係る規制・誘導

##### (地域地区)

- 用途地域【第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域】
- 特別用途地区【娯楽・レクリエーション地区、観光にぎわい商業地区】
- 高度地区
- 防火地域・準防火地域
- 景観地区【東海岸町景観地区】
- 風致地区
- 臨港地区【商港区】

##### (条例等)

- 熱海市娯楽・レクリエーション地区建築条例及び施行規則
- 熱海国際観光温泉文化都市建設計画観光にぎわい商業地区建築条例及び施行規則
- 熱海国際観光温泉文化都市建設計画高度地区における適用の緩和及び除外に関する規則及び基準
- 熱海市風致地区条例及び施行規則
- 熱海市まちづくり条例及び施行規則
- 熱海市景観条例及び施行規則
- 熱海市屋外広告物条例及び施行規則
- 熱海市宅地造成等規制法施行細則
- 熱海市斜面地における建築物の容積率緩和の制限に関する条例

### ■都市施設の整備に係るプログラム、見直し等の取り組み

- 「都市計画道路必要性再検証」の検討
- 「都市計画道路整備プログラム」の策定
- 「熱海市公共施設等総合管理計画」に基づく維持管理等の推進 等

### ■バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進

- 熱海市移動等円滑化基本構想及び特定事業計画
- 静岡県福祉のまちづくり条例 等

## ② 立地適正化計画等の策定による集約・連携の都市づくり（コンパクトシティ）の推進

立地適正化計画制度は、平成 26(2014)年に都市再生特別措置法の改正により新たに定められた制度で、都市全体を見渡した中で、住宅や医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るため、居住誘導区域（居住を誘導すべき区域）や都市機能誘導区域（居住に関連する施設の立地を誘導すべき区域）の設定のほか、これらの区域において講ずべき施策等について定める計画です。

集約・連携の都市づくり（コンパクトシティ・プラス・ネットワーク）を進めるためには、住宅や医療、福祉、商業等の民間施設や活動が重要であることから、都市全体を見渡しながらか、その誘導を図るとともに、居住地と都市機能への交通アクセスの維持・充実を図ることが必要となります。

本市において、全体構想のまちづくりの基本理念で掲げた「持続可能なまちづくり」の実現に向け、「立地適正化計画」の制度活用を検討するとともに、「都市・地域総合交通戦略」や「地域公共交通網形成計画」等の計画策定により、総合的かつ計画的に集約・連携の都市づくりの推進を図ります。

更には、集約・連携の都市づくりにより、低炭素まちづくりの実現を目指します。

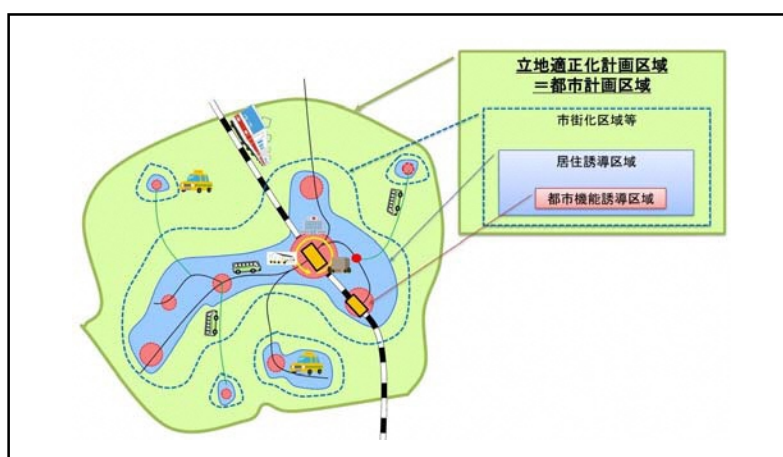


図 立地適正化計画のイメージ（出典：国土交通省資料）

### ■集約・連携の都市づくり（コンパクトシティ）の推進に係る制度等

- 立地適正化計画
- 都市・地域総合交通戦略
- 地域公共交通網形成計画
- 低炭素まちづくり計画 等

### ③市街地開発事業等の活用

「市街地開発事業」は、計画的な市街地形成を図るため、道路、公園等の公共施設の整備と併せて、土地の利用増進、建築物の整備を一体的に進める事業で、土地区画整理事業や市街地再開発事業等があります。

本市では、大火復興のため昭和 35(1960)年に完了した土地区画整理事業によって、都市基盤整備が進められました。また、市街地再開発事業の前身となる市街地改造事業と防災建築街区造成事業が行われました。熱海駅前地区で、昭和 38(1963)年から昭和 42(1967)年にかけて、駅前広場・街路等の整備と併せて建築物の整備が行われ、昭和 30、40 年代に咲見町地区で、都市計画道路熱海駅和田浜通り線改良事業と並行して、防災建築街区の整備が行われました。

今後は、中心市街地等の土地の高度利用と機能更新を図る場合における市街地再開発事業の活用や既成市街地等で防災上の問題がある市街地環境の改善を図る場合のほか、密集市街地を通過する都市計画道路の整備と沿道のまちづくりを同時に行うことができる沿道整備街路事業等の活用について、地域住民の発意、事業に対する意向や気運の高まり等を踏まえながら検討します。

#### ■市街地開発事業等の種類

- 土地区画整理事業（土地区画整理法）
- 新住宅市街地開発事業（新住宅市街地開発法）
- 市街地再開発事業（都市再開発法）
- 防災街区整備事業（密集市街地における防災街区整備の促進に関する法律）
- 優良建築物等整備事業（任意の再開発事業） 等

#### ■都市計画道路（街路）の整備手法

- 沿道区画整理型街路事業
- 沿道整備街路事業 等

### ④開発許可制度等の適正な運用

開発許可制度は、無秩序な市街化の防止を図るとともに、開発行為の適正な水準を確保するために設けられている制度であり、開発面積や予定建築物の用途等に応じて、道路・公園・排水施設等が一定の技術基準に適合している場合にのみ許可となります。

本市では、都市計画法に基づき、3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為について、制度の適正な指導を行っていきます。同時に、「まちづくり条例」に基づき、適正な指導を行っていきます。

市民・事業者については、開発許可等に関する規則・要領に基づく申請を行い、本計画に掲げられた「まちづくりの基本理念」や「まちづくりのテーマ」等と整合した適正な土地利用を図ります。

#### ■開発に係る規則等

- 開発許可制度（都市計画法）
- 熱海市まちづくり条例
- 熱海市太陽光発電設備設置事業指導要綱 等

## ⑤災害に備えるまちづくりに向けた取り組みの推進

災害に強い安全・安心なまちづくりを目指し、相模トラフ沿いの最大クラスの地震や極度の異常気象による風水害等、自然災害に対する備えの充実を図るとともに、特に甚大な被害が想定される大規模地震が発生した場合には、速やかな復旧、復興の取り組みが不可欠であるため、事前に被災後のまちづくりの検討や復旧・復興の推進に必要な取り組みを推進します。

### ■災害に備える事前の取り組み

- 「事前復興計画」の策定
- 「防災都市づくり計画」の策定
- 「地籍調査」の推進 等

## ⑥景観計画等による良好な景観形成

景観法は、平成 16(2004)年に制定された良好な景観の形成を促進するための我が国で初めての景観に関する総合的な法律で、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における良好な景観の形成のための規制等を定めています。

本市では、平成 4(1992)年に制定した「熱海市都市景観条例」により、熱海らしい景観形成に取り組む仕組みを独自に構築し、建築物や工作物の景観誘導に取り組んできました。

平成 16(2004)年に景観法が制定されたことを契機に、平成 19(2007)年 3 月、景観法に基づく景観計画である「熱海市景観計画」を静岡県内で初めて策定し、平成 19(2007)年 3 月、熱海市景観条例を制定（施行：平成 19(2007)年 5 月）しました。今後は、景観条例の適正な運用を図るとともに、本市の景観形成上、重要な役割を持つ建造物や樹木を指定し、積極的に保全・活用に努めます。また、公共施設についても指定し、良好な景観形成のための整備に取り組みます。

屋外広告物については、景観に配慮した規制・誘導を進めるために、平成 20(2008)年 12 月に「熱海市屋外広告物条例」を制定（施行：平成 21(2009)年 4 月）し、本市の特性を踏まえた本市独自の条例によってルールを定め、広告物の色彩や大きさを規制し、良好な景観の形成を進めます。

更に、本市の特徴的な景観を構成する重要な要素となっている、市街地を囲む斜面緑地の景観を保全するため、平成 27(2015)年 4 月より（平成 27(2015)年 3 月まで「静岡県風致地区条例」）「熱海市風致地区条例」を施行しています。

また、静岡県において、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の自転車競技開催地の決定等を契機として、平成 29(2017)年 3 月に「ふじのくに景観形成計画」と「伊豆半島景観形成行動計画」を策定し、魅力的な沿道景観、美しい眺望景観、個性豊かな愛着の持てる地域景観の 3 つを基本方針とし、「静岡県屋外広告物条例」による規制と併せて、伊豆半島全体の景観形成に取り組んでいます。

市民・事業者は、「熱海市景観計画」や「熱海市屋外広告物条例」等に基づく良好な景観形成のために守るべき事項についてよく理解し、順守に努めるとともに、行催事やイベント、あるいは美化活動や花壇づくり等の市民活動に参加し、協働による美しい景観づくりを進めます。行政においては、市民、事業者の景観形成に係る活動を支援していきます。



## ■良好な景観形成に係る法・制度

- 熱海市景観計画（熱海市景観条例及び施行規則）
- 熱海市屋外広告物条例及び施行規則
- 風致地区（熱海市風致地区条例及び施行規則）
- 景観地区【東海岸町景観地区】
- 景観重要建造物・景観重要樹木の指定
- 景観重要公共施設の指定
- みどりを育て守る条例及び施行規則 等

## ⑦地区計画による地区単位のまちづくりの推進

「地区計画」は、用途地域等の規制・誘導制度と調和を図りながら、地区の特性に応じたきめの細かいまちづくりのルールを定めるものであり、計画策定の段階から、地区住民等の意向を十分に反映することが義務づけられているため、住民参加のまちづくりを目指す最適な方法の一つでもあります。

本市において、桜木町地区、東海岸町医療福祉集積地区の2つの地区に定められておりますが、今後も地区の特性や実情、また地区住民等の意向を十分に踏まえながら、「地区計画」による地区単位のまちづくりを推進します。

「地区計画」の活用は、「良好な住環境を守りたい」、「災害に強いまちにしたい」、「美しい街並みをつくりたい」等、地域のまちづくりへの関心の高まりがスタートです。地域のまちづくりをどのようにしていくか、地域住民と行政が一緒に考えていきます。

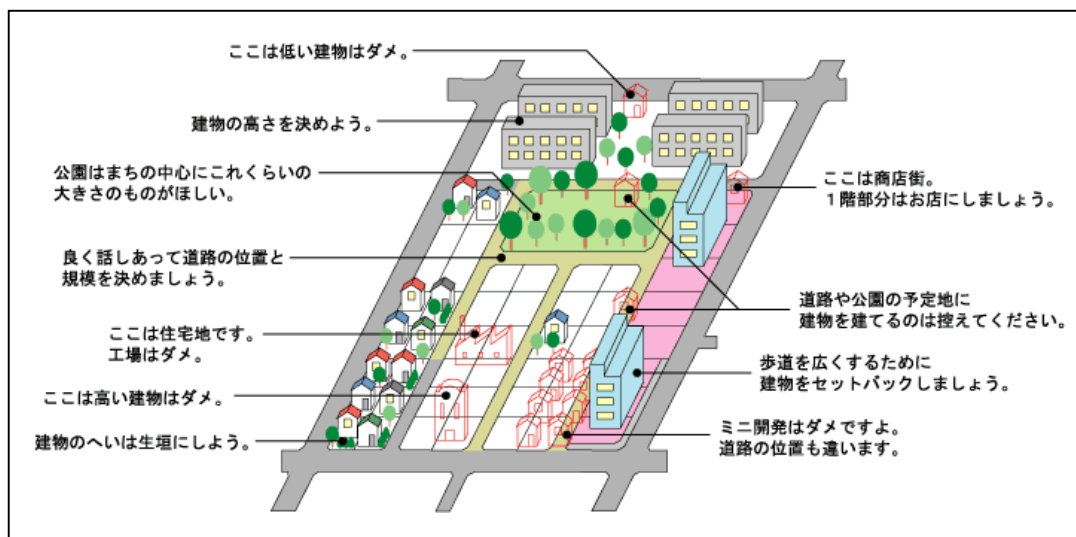


図 地区計画によるまちづくりのイメージ（出典：国土交通省資料）

## ■地区計画が導入されている地区

- 桜木町地区
- 東海岸町医療福祉集積地区（熱海国際観光温泉文化都市建設計画東海岸町医療福祉集積地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例）

## ■地区計画の種類

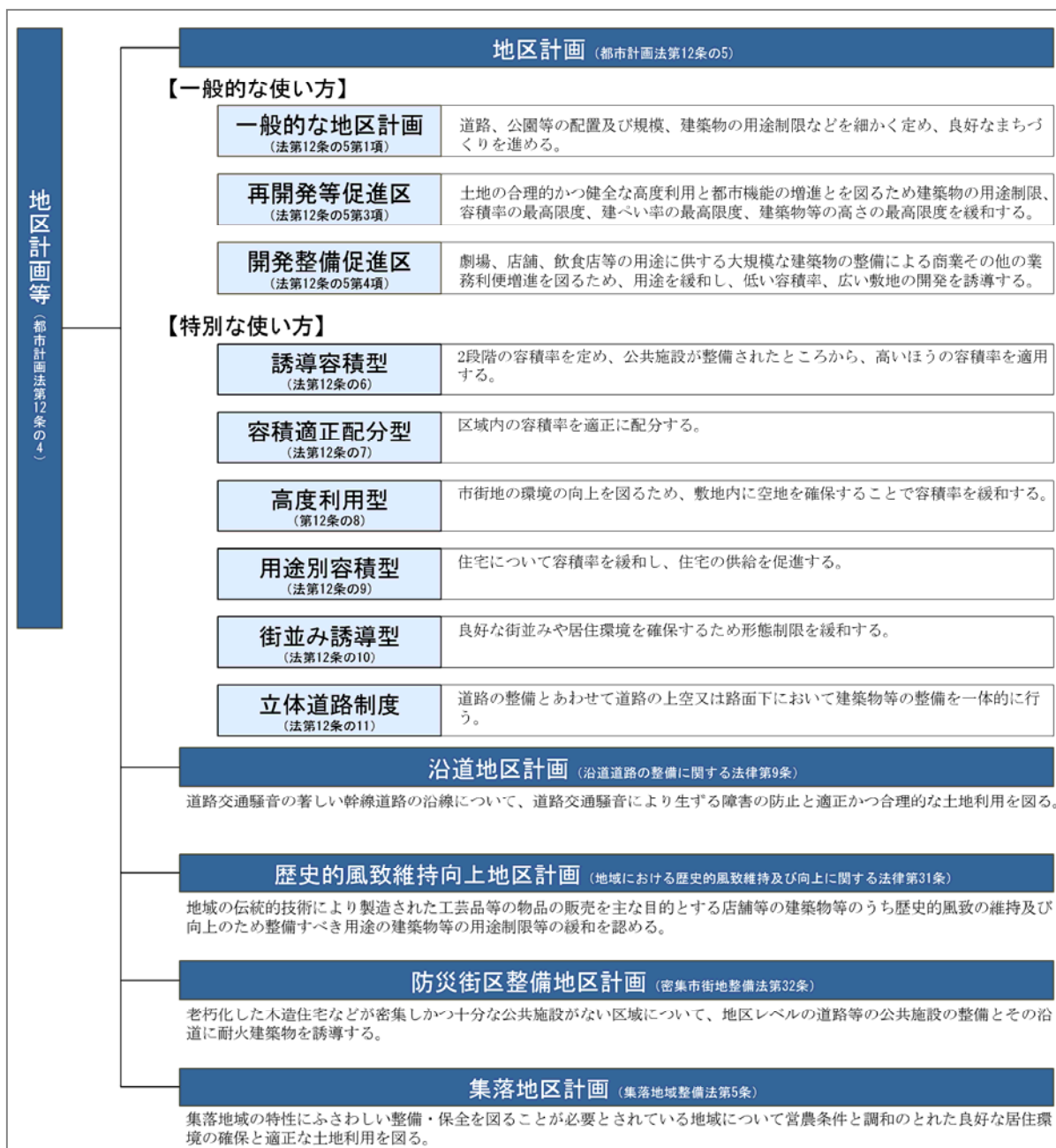


図 地区計画の種類 (出典：静岡県都市計画ガイドブック 2017)

### ⑧熱海市まちづくり条例による協働のまちづくりの推進

熱海市では、本市のまちづくりが市民の主体的参加のもとに行われ、市民や熱海を訪れる人たちが心の豊かさを実感できるにぎわいあるまちづくりを実現するため、平成 17(2005)年 3 月に「まちづくり条例」を制定 (一部施行：平成 17(2005)年 4 月、全面施行：平成 17(2005)年 7 月) しています。本計画の実現に向けて、協働のまちづくりの推進、計画的なまちづくりの推進、住み良いまちづくりの推進の仕組み等について定めています。

協働のまちづくりの推進に向けた条例に基づく「地区まちづくり計画」、「テーマ型まちづくり計画」の策定に係る「まちづくり協議会」の認定と支援、提案制度等について定めていると

ともに、計画的なまちづくりの推進に向けた「都市計画提案制度」や「地区計画」等の手続きについて定めています。また、住み良いまちづくりの推進に向けた開発事業に係る指導等についても定めています。

今後も条例の適正な運用を図り、市民との協働により、本市の特性に合わせたルールを定める等、計画的で住み良いまちづくりを推進していきます。

#### ■熱海市まちづくり条例による地域のまちづくりの手法

○地区まちづくり計画

【仲見世通り地区まちづくり計画（仲見世通りまちづくり協議会）】

【清水町まちづくり協議会、熱海銀座まちづくり協議会】

○テーマ型まちづくり計画

○まちづくり推進地区計画

【渚地区まちづくり推進地区計画】

### ⑨提案制度（都市計画、景観計画）の活用

「都市計画提案制度」は、平成14(2002)年の都市計画法の改正により創設されたまちづくりの仕組みであり、都市計画区域（または準都市計画区域）において、土地所有者やまちづくりNPO等が、一定の条件を満たした上で、よりよいまちづくりを進めるために、都市計画の決定または変更を提案できる制度です。本市では、「まちづくり条例」において、都市計画の提案に関する手続きについて定めています。

また、景観計画についても同様の提案制度があり、例えば、優れた景観を形成している地区を景観計画重点地区として提案する等、本市が定める景観計画について提案することができます。

本市では、これらの提案制度の活用促進に向けて、必要な情報提供やアドバイス等の支援を積極的に行っていきます。

#### ■提案制度

○都市計画提案制度（都市計画法）

○景観計画提案制度（景観法）

### ⑩地域・地区の特性に応じた自主的なまちづくりルールの活用

「地区計画」や「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」のほか、「建築協定」、「緑地協定」、「景観協定」等のように、法や条例に基づく制度のほかにも、住民が自分たちのまちづくりのためにつくる「まちづくり憲章」や「まちづくり申し合せ」、「まちづくり協定」等、自主的なまちづくりのルール（紳士協定）を定めることができます。

本市では、これらのルールづくりの促進に向けて、必要な情報提供やアドバイス等の支援を積極的に行っていきます。

#### ■協定の例

○建築協定

【熱海市泉ゆずり葉地区 建築協定】

【熱海自然郷熱海台別荘分譲地 建築協定】

【下多賀中野分譲地 建築協定】

【南熱海月見ヶ丘分譲地 建築協定】

○緑地協定

○景観協定

#### ■自主的なまちづくりルール（紳士協定）の例

○まちづくり憲章

○まちづくり申し合せ

○まちづくり協定

○まちなみ協定 等

### ⑪まちなかのにぎわい創出に向けた取り組みの推進

熱海駅・市役所周辺の商業地は、観光・商業・業務機能が集積し、また居住機能も共存する本市の中心市街地となっています。増加する空き家・空き店舗、空き地に対し、地域の活性化やにぎわいのあるまちづくりに資する有効活用を促進するため、空き家・空き店舗、空き地の情報提供や利活用のための支援を行っていきます。

また、平成29(2017)年6月、都市緑地法の改正により創設された「市民緑地認定制度」では、空き地等を活用して公園と同等の空間に整備・公開ができるようになり、制度活用を図ります。

#### ■まちなか（中心市街地）のにぎわい創出の取り組み

○「立地適正化計画」に基づく都市機能の誘導（集約都市形成支援事業、都市機能立地支援事業等）

○「都市再生整備計画事業」の活用【熱海中央地区（第1期（H16-H20）・第2期 H21-H25）】  
（活用事例）

－都市利便増進協定

－道路・河川の占用許可特例制度

－都市再生歩行者経路協定

－低未利用土地利用促進協定

○「リノベーションまちづくり」の促進

○「空家等対策計画」に基づく適正な管理と有効活用

○「街並み環境整備事業」の活用

○「市民緑地認定制度」の活用（都市緑地法）

○「中心市街地活性化計画」の策定（中心市街地の活性化に関する法律） 等

### ⑫協働による公共空間の維持管理

身近な公共空間である道路、公園及び河川等の環境美化運動について、市民が里親となってボランティアで管理する制度である「アダプトプログラム（里親制度）」があり、取り組みが推進されています。本市が管理する道路・公園・河川等で、環境美化運動への多様な市民参画の仕組みを検討し、協働による公共空間の維持管理を目指します。



## ■アダプトプログラム（里親制度）

○アダプト・ロード・プログラム

【参加団体：下多賀町内会、七尾町内会、泉三町内連合会、西部地区花のまちづくり推進員連合会】

○リバーフレンドシップ

【参加団体：上多賀青年団、上多賀町内会、和田木町内会、チーム里庭】

○花街道

【参加団体：下多賀町内会、熱海建設業協会、上多賀町内会、和田木町内会】

## ■ボランティア活動

○町内会や市民団体等による道路、河川、公園、緑地、花壇、ハイキングコース等の維持管理

## ⑬公共空間の活用

近年、協働による公共空間の維持管理と活用を促進する法改正等の動きが進んでいます。平成 25(2013)年 6 月、水防法及び河川法の改正により創設された「河川協力団体制度」により、河川環境の維持・保全活動を行う民間団体への支援の充実が図られました。

平成 26(2014)年 6 月、海岸法の改正により創設された「海岸協力団体制度」により、自発的に海岸の維持、海岸環境の保全、海岸の管理に関する調査研究等を行う NPO 等の民間団体への支援の充実が図られました。平成 28(2016)年 5 月、港湾法の改正により創設された「港湾協力団体制度」により、港湾管理者と NPO 等が連携した港湾の管理等が可能となりました。平成 28(2016)年 3 月、道路法改正により創設された「道路協力団体制度」では、指定された道路協力団体が道路の維持に協力するとともに、道路空間を活用した収益活動が可能となりました。

これらの制度の活用を含め、まちのにぎわいづくりや公共空間の整備・管理等、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるため、市民、事業者の主体的な取り組みである「エリアマネジメント」の推進を支援します。

## ■公共空間の活用に係る制度等

○河川協力団体制度（河川法、水防法）

○道路協力団体制度（道路法）

○海岸協力団体（海岸法）

○港湾協力団体（港湾法）

○エリアマネジメント 等

（エリアマネジメントの活動例）

－地域の将来像・プランの策定

－街並みに関するルール策定・運用

－地域の防犯性の維持・向上

－地域の快適性の維持・向上（美化・緑化等）

－空き家・空き地等の活用促進

## ⑭まちづくりの参画に向けた意識の醸成

協働によるまちづくりを推進するためには、子どものころからまちづくりにふれられるよう、出前講座の開催等のまちづくり教育を推進するとともに、まちづくりの担い手として、市民、事業者がまちづくりへ参画する機会を創出し、協働によるまちづくりに対する意識の醸成を図ります。また、まちづくり会社や NPO 法人等の法人格をもつまちづくり団体が担う役割が拡大しており、新たなまちづくりの担い手として育成・支援を進めていきます。

更には、これらのまちづくりへ参画する機会について、広報やホームページを活用して PR し、まちづくりの参画を促進していきます。

### ■まちづくりの参画を促進する取り組み

- 熱海市ホームページ
- 広報あたま
- 社会科見学
- 出前講座、セミナー 等

## ⑮民間活力の導入

財源負担の軽減化や事業の効率化のため、民間のノウハウや資金等を有効に活用する等、積極的な民間活力の導入を図ります。

### ■民間活力の導入手法

- PPP/PFI の活用
- 指定管理者制度（小山臨海公園、姫の沢公園、起雲閣等）
- 包括的民間委託の実施（下水道）
- 広告掲載事業（広報あたま、封筒等） 等

## ⑯広域事業の推進

地方分権の進展や市民の多様なニーズ等に効率的・効果的に対応するためには、広域的な視点から取り組む必要があります。現在、本市では、近隣自治体と連携し、観光、交通インフラの整備、環境美化等の課題解決に取り組んでいますが、今後も継続して広域連携を推進します。

### ■本市における広域事業

- 熱海・湯河原広域行政推進協議会
- 熱海・函南広域行政推進協議会
- 熱海・箱根・湯河原広域行政推進協議会
- 富士箱根伊豆交流圏市町村ネットワーク会議（SKY 交流圏） 等

## 4. 都市計画マスタープランの進行管理と見直し

### 4 - 1 都市計画マスタープランの進行管理

まちづくりの実現化にあたっては、土地利用や建築物の立地を規制・誘導するための制度・条例や道路・公園等の施設を整備するための事業等、様々な手法があります。

これらの手法の中から、まちづくりの目的に応じた適切な手法を選択し、または効果的に組み合わせることによって、よりよいまちづくりを進めます。

本市の今後のまちづくりは、本計画で掲げられた方針等に基づき、様々な事業や制度を活用して推進していくことになります。

運用にあたっては、まちづくりの進行状況を把握し、適切な管理を行っていく必要があります。

本計画は、熱海市総合計画に即すとともに、関連計画と整合・連携を図っていることから、熱海市総合計画に掲げられている「評価指標と目標値」について達成状況を確認するほか、本計画で掲げた「重点プロジェクト」の進行状況を確認する等して、進行管理を行っていきます。

### 4 - 2 都市計画マスタープランの見直し

本計画は、今後の法制度の改正や人口・産業動向の変化等を踏まえつつ、熱海市総合計画等の上位計画の改定や社会・経済状況の今後の動向や変化に応じて、適宜その内容について柔軟に見直しするとともに、計画内容の充実を図っていきます。

また、目標の中間にあたる概ね10年を目途に、本計画に基づくまちづくりの進行状況を把握・評価し、必要に応じて見直しを図っていくこととします。

見直しにあたっては、本計画策定にあたって実施した市民意向調査の追跡調査等により、市民のまちづくりに対する意識や意向の変化について確認する等して、市民、事業者の意見を幅広く収集し、達成状況等について評価・検証を行います。また、その達成状況等の結果に基づき、必要に応じて計画の見直し等に反映させていきます。

## 参考資料

---

1. 改定について	169
2. 用語集	174





～熱海海上花火大会～

# 1. 改定について

## 1 - 1 改定の体制

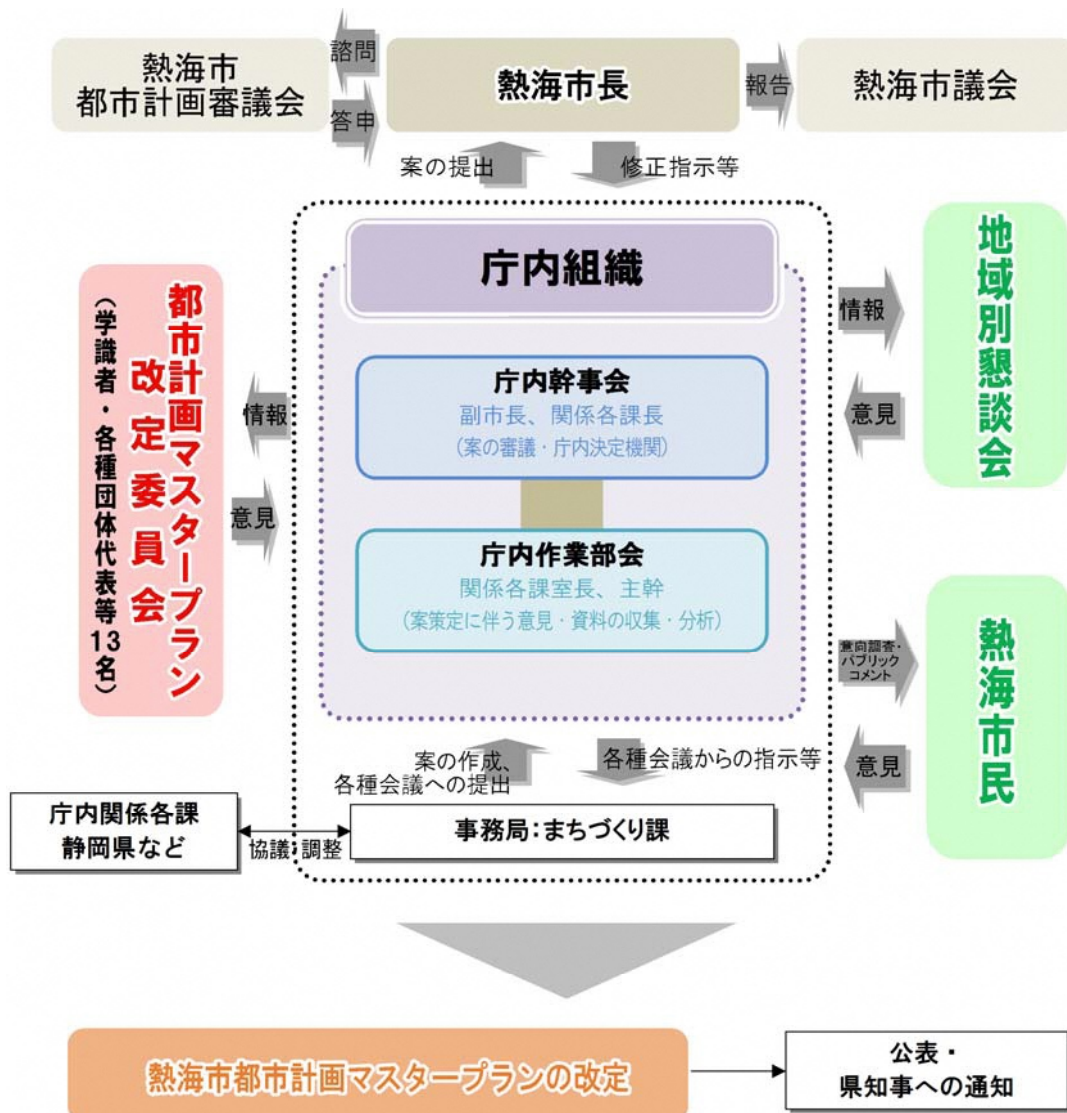
本計画の改定にあたっては、事務局である観光建設部まちづくり課都市計画室が作業全般を行い、庁内幹事会、庁内作業部会、改定委員会、地域別懇談会の各検討組織において、計画案についての具体的な検討を進めてきました。

庁内幹事会は、改定にあたっての意思決定を行うための副市長、関係各課長による会議、庁内作業部会は、関係各課室長、主幹による会議であり、本計画の原案を作成しました。また、改定委員会は、学識経験者や各種団体等から推薦を受けた委員で構成される会議であり、主に本計画の原案について意見を伺いました。

地域別懇談会は、町内会長連合会の推薦を受けた6地域の委員による会議であり、主に地域別構想の素案について検討を行いました。

更に、市民意見を計画案に反映するため、市民意向調査やパブリックコメントを実施しました。以上を経て、最終的な計画案を熱海市都市計画審議会で審議し改定しました。

### ■改定体制図



## 1 - 2 改定メンバー

庁内幹事会、庁内作業部会、改定委員会、地域別懇談会、事務局における改定メンバーは下記の通りです。

### ■庁内幹事会

所属組織・役職	氏名		
	平成 27(2015)年度	平成 28(2016)年度	平成 29(2017)年度
副市長	森本 要		
経営企画部 企画財政課長	小坪 透		
経営企画部 総務課長	長津 利男	小林 太	
市民生活部 協働環境課長	椎野 正昭	山田 賢二	
市民生活部 危機管理課長	山口 智朗		長津 義守
観光建設部 観光経済課長	角田 美佐子	立見 修司	
観光建設部 都市整備課長	宿崎 康彦		
観光建設部 公園緑地課長	—		田中 英樹
健康福祉部 長寿介護課長	森野 敦	角田 美佐子	山口 智朗
公営企業部 下水道課長	小澤 一仁	鈴木 澄美江	
教育委員会事務局 学校教育課長	小山 隆儀	森野 敦	

### ■庁内作業部会

氏名	所属組織・役職		
	平成 27(2015)年度	平成 28(2016)年度	平成 29(2017)年度
田中 英樹	経営企画部 企画財政課 企画室長		—
後藤 登志恵	経営企画部 総務課 施設企画室 主幹		教育委員会事務局 学校教育課 教育保育推進室 主幹
梅原 修一郎	—		経営企画部 企画財政課 企画室長
石井 隆幸	市民生活部 協働環境課 環境センター 主幹		
田口 由実子	市民生活部 危機管理課 危機管理室 主幹		
神尾 勲	観光建設部 観光経済課 農林水産室長		
松本 敏明	建設観光部 都市整備課 都市整備室 主幹	公営企業部 水道温泉課 工務施設室 主幹	観光建設部 都市整備課 都市整備室長
山口 嘉一	観光建設部 都市整備課 公園緑地室 主幹	—	
水野 淳	—	観光建設部 都市整備課 公園緑地室 主幹	観光建設部 公園緑地課 計画室 主幹
山田 武志	健康福祉部 長寿介護課 長寿総務室 主幹	市民生活部 税務課 市民税室 主幹	
森内 啓	公営企業部 下水道課 施設室長		
川口 京子	教育委員会事務局 学校教育課 教育保育推進室 主幹		教育委員会事務局 図書館 管理室 主幹

## ■改定委員会

所属組織・団体等		氏名	
		平成 27(2015)・平成 28(2016)年度	平成 29(2017)年度
学識 経験者	NPO 法人くらしまち継承機構	伊藤 光造 (会長)	
	菅原由美子観光計画研究所	菅原 由美子 (副会長)	
関係行 政機関	熱海土木事務所都市計画課	長倉 正敏	土屋 陽久
各種 団体	熱海市町内会長連合会	津田 博之	
	熱海市町内会長連合会	原 規公	
	熱海市町内会長連合会	山田 光孝	
	熱海市町内会長連合会	関 政則	
	(公社)静岡県建築士会熱海地区	秋山 貴	
	熱海商工会議所	吉田 耕之助	
	(一社)熱海市観光協会	市來 広一郎	
	(福)熱海市社会福祉協議会	石橋 真由美	
	あいら伊豆農業協同組合	小田 和秀	
	熱海女性連絡会	吉田 初美	



庁内幹事会



庁内作業部会



改定委員会



## ■地域別懇談会

地域	氏名				
	泉地域	湯山 一高 根岸 新門	菊地 克典 鈴木 宙光	山本 邦彰 嶋貫 友美	尾崎 顕三
伊豆山地域	佐久間 慎一 香川 正義	豊嶋 康志 多田 純	太田 利康 岩本 濟	戸田 勝之	小松 延啓
熱海1地域	木村 孝秀	櫻井 光浩	青木 繁明	菊地 純一	茶田 勉
熱海2地域	藤井 理男 山田 康裕	森 崇朗 佐古 泰弘	細田 幸芳 村松 和夫	小原 進一	山田 和秀
多賀地域	山田 克彦 西島 正	小藤田 秀也	小松 由幸	蒔田 嘉一郎	河野 哲也
網代地域	萩原 辰生	仲森 博久	大川 雅則	小松 正樹	海野 弘孝



## ■事務局

所属組織・役職	氏名		
	平成 27(2015)年度	平成 28(2016)年度	平成 29(2017)年度
観光建設部長	出野 武彦	稲田 達樹	
観光建設部 次長	西島 光章		
観光建設部 理事	菊地 充	—	
観光建設部 まちづくり課長	小松 智士		窪田 純一
まちづくり課 都市計画室長	渡辺 拓司	佐藤 宏樹	
まちづくり課 都市計画室 主幹	望月 正典		

# 1 - 3 改定の経過

年 度		主な作業	改定組織等の開催	市民参加等
平成 27 (2015) 年度	7月	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市特性、まちづくりの課題の整理</li> <li>●市民意向調査の実施</li> <li>●全体構想（案）の作成</li> <li>・各種統計資料や総合計画等の上位計画、主要なプロジェクトの整理。</li> <li>・市民意向の把握。</li> <li>・都市づくりの課題を抽出。</li> <li>・全体構想（案）として、「将来都市像」や「まちづくりの基本理念とテーマ」等について検討。</li> </ul>		
	8月			
	9月			
	10月			
	11月			
	12月			
	1月			
	2月		第1回改定委員会(2/4) 第1回庁内作業部会(2/25)	
	3月		第2回庁内作業部会(3/8) 第1回庁内幹事会(3/17) 第2回改定委員会(3/29)	
平成 28 (2016) 年度	4月	<ul style="list-style-type: none"> <li>●全体構想（案）の充実</li> <li>●地域別構想（案）の作成</li> <li>・全体構想(案)として、「分野別基本方針」等について検討。</li> <li>・地域別構想(案)として、各地域のまちづくり構想を作成。</li> <li>・地域別懇談会を開催(計3回(各地域開催))。</li> </ul>		
	5月		第3回庁内作業部会(5/26)	
	6月		第2回庁内幹事会(6/1) 第3回改定委員会(6/9)	
	7月		第4回庁内作業部会(7/5) 第3回庁内幹事会(7/13)	
	8月		第5回庁内作業部会(8/18) 第4回庁内幹事会(8/23) 委員会幹事会(8/29)	
	9月			第1回地域別懇談会(9/6,8,13,15)
	10月		第4回改定委員会(10/4)	第2回地域別懇談会(10/11,13,18,20)
	11月			第3回地域別懇談会(12/6,8,13,15)
	12月			
	1月			
	2月			
	3月			
平成 29 (2017) 年度	4月	<ul style="list-style-type: none"> <li>●全体構想（案）・地域別構想（案）の充実</li> <li>●まちづくりの推進に向けて（案）の作成・充実</li> <li>・全体構想（案）・地域別構想（案）の検討・内容の充実。</li> <li>・まちづくりの推進に向けて（案）の検討。</li> </ul>		
	5月			
	6月		第6回庁内作業部会(6/5) 第5回庁内幹事会(6/22) 第5回改定委員会(6/26)	
	7月		第7回庁内作業部会(7/18) 第6回庁内幹事会(7/24)	
	8月		第6回改定委員会(8/8)	
	9月		第8回庁内作業部会(9/25) 第7回庁内幹事会(9/28)	
	10月		第7回改定委員会(10/3)	
	11月		第9回庁内作業部会(11/14) 第8回庁内幹事会(11/14)	
	12月		第20回熱海市都市計画審議会(12/13)	
	1月		第10回庁内作業部会(1/25) 第9回庁内幹事会(1/25)	
	2月		第8回改定委員会(2/1)	
	3月		第21回熱海市都市計画審議会(3/29)	

## 2. 用語集

ア	
アダプト・ロード・プログラム	自治体が地域のボランティア活動に意欲を持つ地域住民や企業、学校を、プログラムの活動団体として認証した上で、同意書を交わし、一定区間の清掃美化活動を支援する仕組み。
(仮称) 熱海フォーラム	市役所に隣接する上宿町市有地に、世代を超えて市民が集う場として整備を予定する施設のこと。
熱海国際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（都市計画区域マスタープラン）	都市計画法に基づき、静岡県が策定した計画。都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、主な都市計画の決定の方針を定めたもの。
熱海市移動等円滑化基本構想	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づき、熱海市が策定した計画。高齢者や障がい者等の日常生活及び社会生活を確保することを目的とし、一定地区の公共交通機関の旅客施設及び車両、道路、公園、路外駐車場ならびに建築物の構造及び設備を改善し、観光客を含め高齢者や障がい者等の移動及び施設利用の利便性や安全性の向上を図るもの。
熱海市屋外広告物条例	屋外広告物法に基づき、熱海市が制定した条例。良好な景観を形成し、又は風致を維持するとともに、公衆に対する危害の防止を図ることを目的として、屋外広告物法の規定に基づき、屋外広告物及び広告物を掲出する物件について必要な規制を定めたもの。
熱海市業務継続計画	内閣府が策定した「市町村のための業務継続ガイド」を基本とし、熱海市が策定した計画。災害時に資源（人、物、情報等）が制約を受けた場合でも、一定の業務を行えるよう適切な業務遂行を行うことを目的とし、優先的に実施すべき業務（非常時優先業務）を特定するとともに、業務の体制や対応手順、継続に必要な資源の確保等をあらかじめ定めたもの。
熱海市景観計画	景観法に基づき、熱海市が策定した計画。これまでの景観行政の取り組みを継承し、更にその取り組み姿勢を明確にするとともに、全市の景観の方向性を示すマスタープランとしての役割と個別建築物等に対する景観形成に関する誘導内容を明確にするため、景観形成の方針や建築物等の行為の制限に関する事項等を定めたもの。
熱海市公共施設等総合管理計画	国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」や「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」に基づき、熱海市が策定した計画。市民が持つ公共的資産を時代の変化に合わせて見直すとともに、限られた資産で最大の市民福祉を実現するよう、公共施設マネジメントを推進することにより、次世代に過大な負担を残さない、持続的に運営可能な市政運営の実現に取り組むことを目的とした計画。
熱海市総合計画	熱海市が策定した計画。総合計画は、市政運営の指針となるものであり、基本構想（まちづくりの基本理念を明らかにするとともに、本市の将来像を示すもの）と基本計画（基本構想に示した将来像を実現するために、必要な諸施策を体系的に示すもので、前期計画と後期計画で構成される）で構成される。
熱海市まちづくり条例	熱海市が制定した条例。良好な住環境と美しい景観を備える文化の香り高

	い国際観光温泉文化都市熱海の実現に寄与することを目的として、熱海市のまちづくりについて、その基本理念を定め、市民等、事業者及び市の責務等を明らかにするとともに、まちづくりの基本となる事項、本市の特性を活かしたまちづくりの仕組み、開発事業に伴う手続及び開発事業に関する基準並びに都市計画法の規定に基づく都市計画の手続の仕組みを定めたもの。
熱海市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン	熱海市が策定した計画。まちの人口の現状を分析し、人口に関する地域住民の認識を共有し、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を提示するもの。
熱海市まち・ひと・しごと創生総合戦略	熱海市が策定した計画。熱海市人口ビジョンを踏まえて、本市における、人口減少と少子高齢化、そしてそれにより引き起こされる生産年齢の減少により起こりうる地域経済縮小のリスク回避、そして地域サービスの維持のために、まち・ひと・しごとの創生と好循環の確立を目指すもの。
熱海市緑の基本計画	都市緑地法に基づき、熱海市が策定した計画。熱海市における緑地の適正な保全及び緑化の推進に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、その目標と実現のための施策等を内容として策定する緑とオープンスペースの総合的な計画。
<b>イ</b>	
伊豆湘南道路	湘南方面から熱海を経て、三島・沼津方面を結ぶ新たな道路構想。
伊豆半島景観形成行動計画	伊豆半島における13市町を対象として、景観形成について確実に実施していく具体の施策を示し、行動を起こしていくための計画。
インバウンド	外から中に入り込んでいくことを意味する。一般的に訪日外国人旅行を指す。日本人が海外旅行をする場合は、アウトバウンドとなる。
<b>エ</b>	
エコツーリズム	自然環境や歴史文化を対象とし、それらを体験し、学ぶとともに、対象となる地域の自然環境や歴史文化の保全に責任を持つ観光のありかた。
エリアマネジメント	地域のまちづくり等を、市民や事業者が自主的に行う取り組みや活動のこと。
<b>オ</b>	
オープンスペース	公園・広場・河川・農地等、建物によって覆われていない土地、あるいは敷地内の空地の総称。
温室効果ガス	二酸化炭素等、地球温暖化の原因とされているガスのこと。
<b>カ</b>	
海岸協力団体	自発的に海岸の維持、海岸環境等の保全等に関する活動を行うNPO等の民間団体。
河川協力団体	自発的に河川の維持、河川環境等の保全等に関する活動を行うNPO等の民間団体。
観光地エリア景観計画	伊豆半島景観形成行動計画で選出された重点的に景観形成を図るべき伊豆半島を代表する観光地等の地区（エリア）を対象に、目指すべき景観像や景観目標、景観づくり方針、景観施策と実施主体・時期等を検討、整理した計画。
<b>キ</b>	
協働	まちづくりの担い手となる市民、事業者、行政等、さまざまな立場の人々が共通の目標を持って、知恵を出し合い、力を合わせて目標の実現に向けた活動に取り組んでいくこと。
<b>ク</b>	



区域区分	都市の無秩序な市街地の拡大を抑制し、効率的な公共投資と計画的な市街地形成を進めるため、市街化区域（都市計画区域のうち優先的に市街化すべき区域）と市街化調整区域（当面できるかぎり市街化を抑制すべき区域）とに分けて、段階的な市街化を図ることを目的とする制度。
<b>ケ</b>	
下水道	下水とは、市街地に降った雨水と生活や経済活動に伴って発生する汚水を合わせたもので、下水道とは、雨水を流す雨水管、汚水を下水処理場まで運ぶ汚水管及び運ばれてきた汚水を処理する下水処理場等の都市施設の総称。
減災	災害時の被害を最小化するために行う取組のこと。
<b>コ</b>	
公衆無線 LAN	駅や空港等の公共施設や飲食店でケーブルがなくてもインターネットに接続ができる仕組み。
交通結節点	異なる交通手段（場合によっては同じ交通手段）を相互に連絡する乗り換え、乗り継ぎ施設で、移動の一連の動きの中のひとつの重要な要素であり、「繋ぐ空間」、「たまる空間」としての役割を有している。具体的な施設として、鉄道駅、バスターミナル、自由通路や階段、駅前広場やバス交通広場、歩道等が挙げられる。
港湾協力団体	港湾管理者と協力して港湾の管理等を適正かつ確実に行うことができる法人その他の団体。
コースタルリゾート計画	「地中海が香る賑わいのウォーターフロント」をコンセプトとした、海岸整備事業。工区は、第1工区（ムーンテラス～糸川）、第2工区（糸川～初川）、第3工区（初川～和田川）、第4工区（和田川～マリンスパあたみ）に区分される。
国土利用計画熱海市計画	国土利用計画法に基づき、熱海市が策定した計画。熱海市の健全な発展と均衡ある土地利用の確保を目的として、熱海市の区域における土地利用に関する将来指針を定めたもの。
コンパクトシティ	市街地の無秩序な拡大を図るのではなく、既存都市の中心部を有効に活用し、そこに多様な機能を集積させた都市の形態あるいはその構築を目指す考え方のこと。
<b>サ</b>	
再生可能エネルギー	エネルギー源として持続的に利用できると認められるものであり、太陽光、風力、地熱、太陽熱、大気中の熱その他の自然界に存する熱、バイオマスが該当する。
産業大分類（第1次産業、第2次産業、第3次産業）	産業大分類は次のとおり。第1次産業：「農業、林業」、「漁業」、第2次産業：「鉱業、採石業、砂利採取業」、「建設業」、「製造業」、第3次産業：前記以外の産業
<b>シ</b>	
ジオパーク・ジオサイト	ジオパークは「地球・大地（ジオ：Geo）」と「公園（パーク：Park）」とを組み合わせた言葉で、「大地の公園」を意味し、地球（ジオ）を学び、丸ごと楽しむことができる場所のこと。また、ジオサイトは、地質、地形、歴史等そのジオパークを特色づける見学場所や拠点となる場のこと。
市街地再開発事業	都市再開発法に基づき、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行う事業。

静岡県第4次地震被害想定	地震によって、市内の各地でどのような現象が発生し、どの程度の被害を受けるかを定量的に試算した結果を示し、的確かつ効果的な防災対策の樹立に資するもの。駿河トラフ・南海トラフ沿いと相模トラフ沿いで発生するレベル1・2の地震・津波を対象とし、静岡県が行ったもの。 【レベル1】 本県がこれまで地震被害想定の対象としてきた東海地震のように、発生頻度が比較的高く、発生すれば大きな被害をもたらす地震・津波。 【レベル2】 内閣府(平成24(2012)年)により示された南海トラフ巨大地震のように、発生頻度は極めて低いが、発生すれば甚大な被害をもたらす、あらゆる可能性を考慮した最大クラスの地震・津波。
自然動態	出生数－死亡数により計算される人口動態のこと。プラスになる場合は自然増、マイナスになる場合は自然減という。
事前復興	大規模な災害が起こる前に発生し得る事態を想定し、発災後の応急対応や復旧・復興に必要な体制をあらかじめ整備・構築しておくこと。
事前復興計画	事前復興の考え方を基に、発生が危惧されている災害による被害を想定し、発災後、迅速かつ着実に復興できるよう、復興の方針や進め方等、復興に向けたまちづくりに関することを、平常時から市民・事業者・行政で共有するための計画。
指定管理者制度	公の施設について、地方公共団体の指定する者（指定管理者）が管理を代行する制度。
社会動態	転入数－転出数により計算される人口動態のこと。プラスになる場合は社会増、マイナスになる場合は社会減という。
社寺林	神社や寺院が所有する森林のこと。
親水空間	河川、海岸、池等の水辺において、水に親しむことのできる環境が創出されている空間のこと。
セ	
生物多様性	生きものたちの豊かな個性と繋がりのこと。生きものたちの生命は一つひとつに個性があり、全て直接に、間接的に支えあって生きている。生物多様性条約では、生態系の多様性・種の多様性・遺伝子の多様性という3つのレベルで多様性があるとしている。
ソ	
ゾーン30	生活道路における歩行者等の安全な通行を確保することを目的として、区域（ゾーン）を定めて最高速度30キロメートル毎時の速度規制を実施するとともに、その他の安全対策を必要に応じて組み合わせ、ゾーン内における速度抑制やゾーン内を抜け道として通行する行為の抑制等を図る生活道路対策。
チ	
地域安全コミュニティ会議	熱海市市民安全条例を基に、市内8地区の小学校区を1単位とし、町内会連合会を母体にした「安全・安心」対策を総合的に実施する機関。参加団体は、町内会・自主防災会・PTA・地域安全推進員・青少年健全育成会・消防団・交通指導員・民生児童委員・老人クラブ・その他地域が必要とする団体。
地域公共交通網形成計画	地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づき作成する計画。「地域にとって望ましい公共交通網のすがた」を明らかにする「マスタープラン」としての役割を果たすものであり、国が定める基本方針に基づき、地方公

	共同体が協議会を開催しつつ、交通事業者等との協議の上で策定するもの。
地域地区	都市計画法に基づく都市計画の種類の一つであり、都市計画区域内の土地をその利用目的に応じて区分し、建築物等の制限を設けることによって、健全かつ合理的な土地利用を実現しようとするもの。地域地区には、用途地域や特別用途地区、高度地区等がある。
地区計画	地区の特性にあった良好な住環境や市街地環境を創出するための、都市計画法に規定されているまちづくりルールのこと。道路や公園等の公共施設の配置や規模を定めることができるほか、建築物の用途、高さ、壁面の位置及び形態意匠等に関するルールや敷地面積の最低限度に関するルール、また屋外広告物の設置に関するルール等、用途地域等を補完するきめ細かなルールを定めることができる。
地区まちづくり計画	熱海市まちづくり条例に基づき、一定の地区において地区住民等で組織する団体（地区まちづくり協議会）が策定する地区に限定したまちづくりの計画。地区まちづくり計画では、土地利用、建築物・工作物、防災等に関する事項を定める。
長寿命化計画	計画的な点検や修繕等の取り組みを実施する必要性が認められる全てのインフラでメンテナンスサイクルを構築・継続・発展させるための取り組みの方針を示した上で施設毎のメンテナンスサイクルについて計画するもの。
<b>テ</b>	
DID	Densely Inhabited District の略で、人口集中地区のこと。市区町村の区域内で、人口密度 4,000 人/km <sup>2</sup> 以上の基本単位区が互いに隣接して、人口が 5,000 人以上となる地区に設定される。設定された人口集中地区の面積を DID 面積、人口集中地区内の人口を面積で除したものを DID 人口密度という。
低炭素化	地球温暖化の原因と言われる二酸化炭素の排出量をできるだけ抑えながら、経済発展を図る社会づくりを行うこと。
低炭素まちづくり計画	都市の低炭素化の促進に関する法律に規定された計画。都市の低炭素化を促進していくための目標、目標を達成するために必要な事項、計画の達成状況の評価に関する事項等を定める。
低未利用地	適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況等）が低い「低利用地」の総称。
デマンド型交通	正式には DRT (Demand Responsive Transport : 需要応答型交通システム) と呼ばれ、路線バスとタクシーの中間的な位置にある交通機関。事前予約により運行するという特徴があり、運行方式や運行ダイヤ、更には発着地の自由度の組み合わせにより、多様な運行形態が存在する。
<b>ト</b>	
道路協力団体	道路における身近な課題の解消や道路利用者のニーズへのきめ細やかな対応等の業務に自発的に取り組む民間団体等。
都市機能	都市の生活を支える機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業）のこと。
都市計画公園	都市計画法に基づく都市施設の一つであり、レクリエーションの場の提供、公害や災害の防止等のために、都市計画法に基づいて決定された都市の良好な生活環境の創出に寄与する公園のこと。
都市計画道路	都市計画法に基づく都市施設の一つであり、安全・安心で活発な都市活動を支えるため、都市計画法に基づいて決定された都市の骨格を形成する道路のこと。

都市計画道路整備プログラム	街路事業を実施している各市町において、事業化の必要性や整備時期を決定し、公表することにより、行政の透明性の確保や効率的、効果的な整備の実施を行うことを目的とし策定するもの。
都市計画道路の必要性再検証	都市計画決定された道路における未改良区間の整備方針（廃止、変更、現決定を維持）を現時点の社会情勢や住民ニーズ等を基にした将来見通しに照らして改めて検証するための計画。
都市の低炭素化	都市における社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の排出を抑制し、並びにその吸収作用を保全し、及び強化すること。
土地区画整理事業	土地所有者等から提供を受けた土地の一部を活用して、新たな道路や公園等を整備するとともに、宅地を整形化して再配置することにより、住環境の向上と土地の利用増進を図るもの。
土地の高度利用	道路等の公共施設の整備水準が一定以上の土地について、有効な空地の確保、一定以上の敷地規模の確保等により良好な市街地環境を形成し、土地を効率的に利用すること。
<b>ニ</b>	
二地域居住	都市住民が定期的・反復的に、農山漁村等の同一地域に滞在すること。
<b>ハ</b>	
ハザードマップ	災害予測地図。防災を目的に災害に遭う地域を予測表示し、避難場所等の防災情報を含んだ地図。
バリアフリー	障がいのある人や高齢者の生活に不便な障害を取り除こうという考え方。道路や床の段差をなくしたり、階段のかわりにゆるやかな坂道を作ったり、電卓や電話のボタン等にふればわかる印をつけたりするのがその例。
<b>ヒ</b>	
避難場所	本計画では、「避難地」及び「避難所」のことを総称して「避難場所」としている。
PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）・PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）	PPP は、公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームのこと。PFI は、PPP の代表的な手法の一つであり、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方。
<b>フ</b>	
ふじのくに景観形成計画	市町等に対して、景観形成の考え方や具体制度・方策等を示した「新静岡県景観形成ガイドプラン」から一歩踏み込み、県の責務と役割の下、目指すべき姿、県が取り組むべき方策を示すとともに、これらを着実に実現していくための仕組みを構築する“景観形成マネジメント”を重視した計画。
プロジェクト「TOUKAI-0」	東海地震による被害を減らすため、昭和 56(1981)年 5 月以前に建設された旧建築基準の木造住宅（約 38 万戸）の耐震化を促進し、震災時における人命の安全を確保するため静岡県が進めている事業。
<b>ホ</b>	
防災	台風・地震・津波・火災等の災害を防ぐこと。
防災ガイドブック	日頃から災害に関する知識を深めて、いざ災害が発生したときに適切な防災行動がとれるよう防災の基礎知識や津波浸水想定図、土砂災害ハザードマップ等を掲載した冊子。
<b>ユ</b>	
UJI ターン	大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称のこと。U ターンは出身地に戻る形態、J ターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態、I ターン



	は出身地以外の地方へ移住する形態を指す。
ユニバーサルデザイン	まちづくりやものづくりをすすめるにあたり、すべての人に配慮した、環境、建物、施設、製品、サービス、制度、教育等のデザイン（構想、計画、設計）をしていこうとする考え方。
<b>ヨ</b>	
用途地域	都市計画法上の地域地区の一つである。土地利用の基本となるものであり、それぞれの地域特性に合わせて建築物の用途及び形態の制限を行うことにより、適正な都市機能と良好な都市環境を有する市街地の形成を図るもの。13種類の地域（第1種・第2種低層住居専用地域、第1種・第2種中高層住居専用地域、第1種・第2種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域）がある。
<b>リ</b>	
立地適正化計画	都市再生特別措置法に規定された計画。都市計画と併せて福祉や交通等を含めて都市構造を見直し、人口減少・少子高齢化に対応した都市構造を実現するための計画。
リバーフレンドシップ	住民、利用者等がリバーフレンド（川のともだち）となり、川の清掃や除草等の河川美化活動を行い、地域全体で身近な環境保護への関心を高めることを目的とした住民と行政による協働事業。
リノベーション	建物の補修や内外装の変更等を表すリフォームに対し、増築・改築や建物の用途変更等、資産価値を高めるための大規模な改造を指す。
リノベーションまちづくり	空き家、空き店舗、空き地等の既存の建物や土地等の再生と質の高い雇用の創出等を掛け併せ、新たな産業振興と地域コミュニティの再生を図ることを目的としたまちづくりの手法。
<b>ワ</b>	
Wi-Fi	無線 LAN 製品の互換性を証明するためのブランド名のこと。転じて、無線 LAN 接続そのものを指すこともある。

## 熱海市都市計画マスタープラン

発行日 平成 30(2018)年 5 月

発 行 熱海市 観光建設部 まちづくり課

〒413-8550 静岡県熱海市中央町 1 番 1 号

電話 0557 (86) 6000

<http://www.city.atami.lg.jp/>

