

# 熱海市まちづくり基本計画

平成17年6月

熱海市 建設部 まちづくり課

# 目 次

---

---

第1章 本計画の位置付けと役割	1
1 本計画の位置付け	1
2 本計画などの役割	1
第2章 全体構想	3
1 まちづくりの目標	3
2 土地利用に関する事項	5
3 都市施設に関する事項	7
4 その他の事項	9
第3章 地域別構想	11
1 地域区分	11
2 地域別将来像	12
泉地域	12
伊豆山地域	21
熱海1地域	29
熱海2地域	38
多賀地域	47
網代地域	56
第4章 住みよい市域を形成する基準などの考え方	64
1 建築物の高さの基準の考え方	64
2 駐車施設の基準の考え方	72
3 まちづくり空地の基準の考え方	74
4 緑化率の基準の考え方	76
5 共同住宅の1戸当りの専有面積の考え方	78
6 観光商業集積区域の考え方	79

# 第1章 本計画の位置付けと役割

## 1 本計画の位置付け

- ・本計画は、「熱海市まちづくり条例」に基づき策定されたものである。
- ・本計画は、平成13年1月に策定された「第三次熱海市総合計画 熱海フレッシュ21計画」を踏まえ、平成13年3月に策定された「熱海市都市計画マスタープラン」を基本とし、その後の都市計画状況を踏まえて策定したものである。

## 2 本計画などの役割

### 熱海市総合計画

- ・市の総合的な将来像を示した、市の最上位計画
- ・明文化されている内容は、都市づくりに係わることをはじめとし、観光、文化、福祉、教育、産業、環境など、本市のまちづくりに関する事項全てを含む。
- ・基本構想の目標年次は10年後を設定しており、現行計画では、2010年である。また、基本計画の計画期間は5年間である。

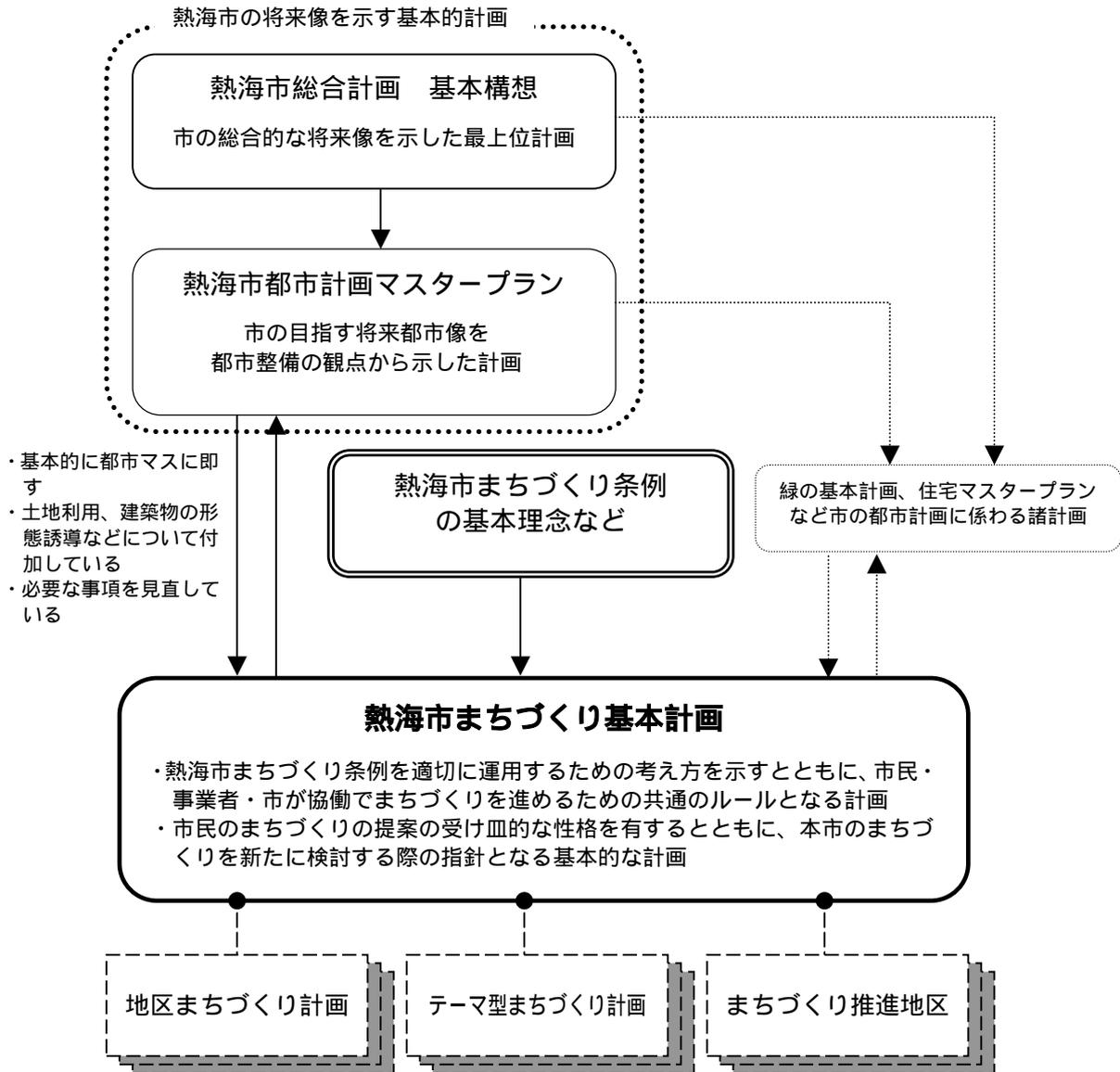
### 熱海市都市計画マスタープラン

- ・市の目指す将来都市像を都市整備の観点から示した計画
- ・熱海市総合計画の内容に即して策定されている。
- ・全体構想と地域別構想（6地域）から構成される。
- ・目標は20年先（現行計画では平成32年）を見据え策定され、10年後（中間年次）に見直しを検討するものとされている。

### まちづくり基本計画

- ・熱海市まちづくり条例を適切に運用するための考え方を示すとともに、市民・事業者及び市が協働でまちづくりを進めるための共通のルールとなる計画
- ・市民のまちづくりの提案（熱海市まちづくり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など）の受け皿的な性格を有するとともに、本市のまちづくり（都市計画マスタープランなど各種計画の策定・改定時などを含む）を新たに検討する際の指針となる基本的な計画。
- ・都市計画マスタープラン、熱海市まちづくり条例の基本理念に即して策定されている。
- ・また、都市計画マスタープランの内容に、主に土地利用、建築物の形態誘導などについて付加し、都市計画マスタープラン策定時点からの社会情勢の変化に対応し、必要な事項を見直している。
- ・計画期間は10年とするが、社会情勢の変化などにより必要に応じて見直しを行う。

## まちづくり基本計画とその他の計画などとの体系イメージ



## 第2章 全体構想

### 1 まちづくりの目標

#### 1) まちづくりのテーマ

熱海市まちづくり条例第3条で定められているまちづくりの基本理念に即し、以下のとおりとする。

**快適・賑わい もてなしのまち あたみ**

#### 2) まちづくりの方針

まちづくりの方針は以下のとおり。

**自然と観光と市民生活が調和する市域の形成**

**海と山と街並みが活きる景観づくり**

**快適な市民生活に資する環境整備の推進**

**市民意向を踏まえたまちづくりの推進**

#### 3) まちづくりの方針の内容

##### **自然と観光と市民生活が調和する市域の形成**

- ・豊かな山地、丘陵地の保全と活用を図る。
- ・優良農地の保全と都市的土地利用への転換の検討を図る。
- ・観光商業関連土地利用の維持と充実を図る。
- ・定住化のための居住環境の確保を図る。
- ・市民に潤いを与える緑地の確保を図る。
- ・市民の暮らしを支える公共・公益施設の整備に対応した土地利用の推進を図る。

##### **海と山と街並みが活きる景観づくり**

- ・海と山と街並みが調和する景観の形成を図る。
- ・地域環境と調和した建築物の形態誘導を図る。

### **快適な市民生活に資する環境整備の推進**

- ・市民生活向上に資する交通体系の整備を図る。
- ・計画的な公園整備と市街地内の緑地の確保を図る。
- ・快適な生活に資する下水道整備の推進を図る。
- ・親水性、防災機能の向上のための河川整備の推進を図る。
- ・市民を守る安全な防災都市の形成を図る。

### **市民意向を踏まえたまちづくりの推進**

- ・地域住民が主体となり、地域の活性化を図る。
- ・市民意向を踏まえたまちづくりを進める。
- ・市民・市・事業者による協働のまちづくりの推進を図る。

## 2 土地利用に関する事項

### 1) 豊かな山地、丘陵地の保全と活用

- ・市街地をとりまく山地・丘陵地を保全する。また市民や観光客の憩いの場としての活用を図る。
- ・市街地周辺の樹林地を市街地環境の安定化、災害防止の観点などから保全を図る。
- ・熱海駅周辺部の一部を除き今後も風致地区の維持を図ることとし、用途地域と風致地区が共に指定されている地区については、建築制限などとの整合を図るために用途の見直しを含め、検討を進める。

### 2) 優良農地の保全と都市的土地利用への転換

- ・本市の斜面に展開する柑橘類を中心とする農地については、耕作放棄地の適切な管理、優良農地の保全を進める。また、農業継続が困難な農地については樹林地への転換を図る。

### 3) 観光商業関連土地利用の維持と充実

- ・バブル経済の崩壊以降、旅館、ホテルなどの休廃業が続出しているが、本市の観光都市としての活力維持のため、宿泊施設などによる維持、再活用を図る。
- ・泉・伊豆山・熱海・多賀の商業地域等については、観光商業業務系用途の施設の集積を図る。
- ・伊豆山、熱海、多賀のコースタルリゾート計画地の周辺については、コースタルリゾートとの調和に配慮するとともに、一体となった地区を形成するよう、土地利用の検討を進める。
- ・渚地区の再開発については、コースタルリゾート計画と連携し、海洋性レクリエーションの拠点となるよう、周辺の土地利用の検討を進める。
- ・小山臨海公園および周辺商業地域を含む一帯については、住民意向を踏まえ、スポーツ・レクリエーション施設の拠点となるよう土地利用の検討を図る。

### 4) 定住化のための居住環境の確保

- ・人口減少が続いているが、将来の人口動向と市民の生活スタイルの変化を的確に見据え、住宅用地の計画的・安定的供給を図る。
- ・共同住宅については、市街地の活性化に配慮するために、定住型とすることを基本とし、景観など周辺環境との調和に努めるとともに、低層部は街の活性化に資するよう商業利用を図る。
- ・定住型共同住宅の供給を明確にするために、各戸については、占有面積、ランドリース

ペース等の設置、収納スペースの設置、商業施設などの設置、緑化施設の設置空間の確保などについて一定の基準に従うこととする。

- ・共同住宅全体においては、集会所、商業施設、駐車場などの設置を進めるとともに、遊泳施設の設置を禁止する。
- ・自然郷など主に別荘が集積する地域においては、良好な住宅地としての環境を維持するために、住居系の用途地域の指定について検討する。

## 5) 市民に潤いを与える緑地の確保

- ・市民の余暇活動の場として機能する水辺や樹林地、主な公園・緑地などは、魅力のあるレクリエーション・憩いの空間となるような土地利用を進める。
- ・河川、公園、観光ポイントなどを生態系に配慮した緑道などで結びつけ、緑のネットワークを形成する。
- ・公共施設用地や民間敷地内の緑化を図り、市街地の緑地を確保する。

## 6) 市民の暮らしを支える公共・公益施設の整備に対応した土地利用の推進

- ・JR 熱海駅舎及び周辺については、本市の顔となるよう、交通拠点としての利便性向上と良好な景観形成に配慮する。
- ・市役所周辺地区については、市民の日常生活の利便性向上に努めるとともに、観光拠点として魅力溢れる商業地の形成を図る。また、市庁舎などの建替えについても検討を進める。
- ・国際医療福祉大学付属熱海病院については、中心市街地の活性化、市民への福祉サービス向上のために、新病棟の整備を推進し、駐車場の整備など、施設拡充の検討を進める。

### 3 都市施設に関する事項

#### 1) 市民生活向上に資する交通体系の整備

##### ア. 幹線道路

- ・本市の観光産業あるいは都市活動の活性化、また、安全で災害に強い市域を形成するために、近隣市町村や広域都市との連携強化を図る。さらに伊豆湘南道路、中部横断道路の建設促進など、道路交通ネットワークの構築を図る。

##### イ. 生活道路

- ・道路や歩道の段差解消や歩きやすい歩道整備など、ユニバーサルデザインに配慮した、人にやさしいみちづくりを推進する。
- ・生活道路の拡幅、歩道設置など住環境改善のための整備を推進する。
- ・駅周辺の魅力の向上、公共交通体系の整備を図るため、駅及び駅前広場の整備を推進する。
- ・すべての人が利用しやすい公共交通のあり方について検討する。

##### ウ. 海上交通

- ・海上交通の拡充を図るため、静岡県内及び首都圏方面との新たな海上交通ネットワークの確立を検討する。
- ・熱海港など港湾施設の充実を図る。

#### 2) 計画的な公園整備と市街地内の緑地確保

- ・「熱海市緑の基本計画」(平成14年3月)に基づき、日常的に市民が利用しやすい身近な公園や緑地の確保、または再整備などを進める。公園周辺においても、公園との調和に配慮して一体的整備を図る。
- ・市街地において、河川や道路沿道への樹木の植栽、ポケットパークなどの整備を進め、緑地を確保する。
- ・公共施設においては、積極的に空地の確保を図るとともに、敷地内の緑化を推進する。また、戸建住宅における垣柵などの緑化、さらに共同住宅や商業ビルなどの屋上緑化を推進し、市街地内の緑の拡充に努める。
- ・地域資源や地域特性を活かした緑地、あるいは緑地景観などの維持、保全を図る。

#### 3) 快適な生活に資する下水道整備の推進

- ・下水道は、他の都市計画事業などと調整を図りつつ、整備効果の高い地区から重点的に整備を推進する。
- ・下水道施設の老朽化が進行している箇所などは、随時改修を進める。

#### 4) 親水性、防災機能の向上のための河川整備の推進

- ・河川の親水性向上のために、多自然型河川整備、レクリエーション空間の場の整備を推進する。
- ・市街地全体の防災機能の向上を図るため、河川の未改修区間の整備推進を図る。

#### 5) 市民意向を踏まえた公共施設のあり方の検討

- ・公共施設などの整備にあたっては、必要な調査を進め、市民意向を十分に反映するものとし、地域環境と調和した施設となるよう検討を進める。
- ・既存公共施設については、利用状況調査などを推進し、市民や地域住民の意向を踏まえ、必要に応じた周辺整備の実施、あるいは今後の利活用方策について検討を進める。

## 4 その他の事項

### 1) 災害に強い市域の形成

- ・大雨時の河川氾濫や土砂流出、あるいは急傾斜地の崩壊などの危険箇所、さらに台風発生時の危険箇所などについては、災害防止策を講ずる。
- ・木造密集地あるいは狭隘道路などが多い地区は、防災性向上を図るために、市街地整備などを推進する。
- ・災害時には安全で迅速に避難することができ、円滑な救助活動ができるよう、避難路・避難場所の確保を図るとともに、必要な整備を推進する。
- ・災害時の情報連絡体系の形成を図るために、インターネットやFM電波などを活用した情報基盤整備を推進する。

### 2) 海と山と街並みが調和する景観の形成

- ・緑豊かな景観づくりを進めるために、自然緑地、市街地を囲む斜面の維持、保全を図るとともに、景観的魅力を備えた公園整備などを推進する。
- ・海の魅力を生かした景観づくりを進めるために、海岸線の新しい魅力づくり、海岸沿いの眺望点の整備、自然海岸線の保全などを推進し、海の魅力を楽しむ機会の創出に努める。
- ・新たな賑わいの景観を創出するために、熱海の顔となる景観づくり、観光都市としての商業地景観の向上、観光客をもてなす街並みづくりを推進する。
- ・国際観光温泉文化都市のイメージアップを図るために、ホテル・旅館が並ぶ街並み景観の形成、明治・大正期の街並みや文化の再生、歴史・文化資源の継承・活用などを進める。
- ・市民の顔が見える景観を創出するために、生活環境施設の景観向上、住宅地景観の向上などを進めるとともに、市民の景観形成に関する意識の向上を図り、市民参加による緑のまちづくりなどを推進する。

### 3) 地域環境と調和した建築物の高さの誘導

#### ア．風致地区

- ・風致地区については、市域の風致を維持するとともに、新たな開発については、緑地との調和を図るために、静岡県風致地区条例に定める建築物の高さの基準に即して、第1種風致地区では8m、第2種風致地区では15mとする。

#### イ．住居系用途地域

- ・観光商業集積区域周辺の住環境を保全すべき区域については、落ち着いたある住環境、あるいは良好な街並み景観、眺望景観の維持、保全を図るために、建築物の高さは21

m以内を基本とする。

- ・また、より良好な市街地環境の創出、あるいは現在の住環境の維持、保全を図る必要がある地区については、住民意向を踏まえ、地区独自の基準を設ける。

#### ウ．観光商業集積区域

- ・観光商業集積区域については、土地の有効利用を進めるとともに、良好な市街地環境の維持、保全、あるいは良好な街並み景観、眺望景観の維持、保全、さらに周辺部住居系用途地域の住環境の保全を図るために、建築物の高さは31m以内を基本とする。
- ・また、より良好な市街地環境の創出、あるいは現在の住環境の維持、保全を図る必要がある地区については、住民意向を踏まえ、地区独自の基準を設ける。

#### エ．熱海地域の商業地域

- ・熱海地域の商業地域については、住民意向を踏まえ、その手法を検討するとともに、街区あるいは町内会単位ごとに建築物の高さを規制、誘導する。
- ・建築物の高さについては、休・廃業ホテル跡地の有効利用、中心市街地の活性化、海と山と街並みが調和する景観や周辺地域の住環境の維持、保全などに配慮するなど、本地域の街並みが市域の活性化に重要な役割を担うことを認識し、検討を進める。

### 4) 潤い空間・賑わい空間の創出

- ・良好な歩行空間や避難路の確保、さらに潤い空間、賑わい空間の確保のために、一定規模以上の建築行為については、建築物の壁面は、角地や前面道路からセットバックし、まちづくり空地を確保する。

### 5) 良好な居住空間の形成

- ・良好な居住環境の形成を図るために、開発事業の際には、駐車場・ごみ集積所の設置、道路・公園・防災倉庫の整備などを進める。また、区画の最低敷地面積についても一定の基準に基づくこととする。
- ・安全な居住空間とするために、静岡県防犯まちづくり条例に基づき、防犯施設の設置などに努める。

### 6) 住民意向を踏まえたまちづくりの推進

- ・地域の活性化を図るために、地域住民が主体となり、地域の問題・課題の対応策を検討し、地域資源を活かしたまちづくりである、協働のまちづくりの推進について検討を進める。
- ・市民がもてなしの心を醸成するよう、土地利用、都市施設整備など、できるだけ住民意向を踏まえつつ、必要な整備推進を図る。
- ・市民・市・事業者が協働でまちづくりを進めることができるよう、まちづくりの基本理念、各種手続きの流れ、開発基準などに基づき、住みよいまちづくりを進める。

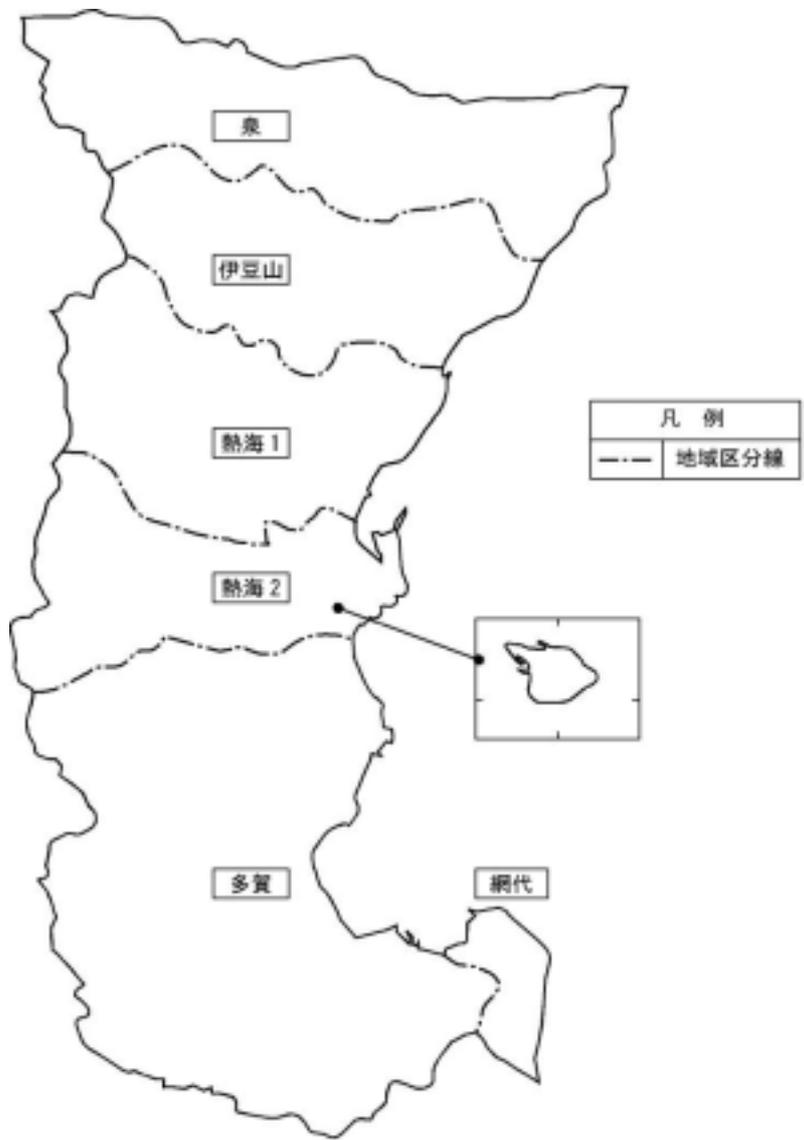
# 第3章 地域別構想

## 1 地域区分

本計画の地域区分は、以下の6地域に区分する。

泉	伊豆山
熱海1	熱海2(初島)
多賀	網代

地域区分図



## 2 地域別将来像

### 泉地域

---

#### 1) 地域のまちづくりの目標

### 美しい自然と共生し 良好なコミュニティを守るまちづくり

#### 美しい自然と共生する住宅地の形成

- ・市街地を取り囲む丘陵地、千歳川の桜並木など、地域の良好な自然環境の保全に努め、それらと調和するよう配慮した土地利用、景観形成などを進め、美しい自然と共生する住宅地の形成を図る。

#### 災害に強い安全なまちづくり

- ・県道十国峠伊豆山線の改修整備、隣接する湯河原町との連携強化、崩壊危険箇所などの防災工事の推進を図るとともに、防災倉庫、防犯灯の設置、避難路・避難場所の確保、避難訓練などを実施し、災害に強い安全なまちづくりを進める。

#### 良好な住環境の形成

- ・より良好な住環境の形成を図るために、泉公園などの維持、管理、集落内の緑地の整備などを推進するとともに、公共施設、戸建住宅など各敷地内の緑化を推進する。

#### コミュニティ活動による地域の活性化

- ・これまで積極的に継承された地域活動を今後も継続するよう努めるとともに、優れた地域資源の保全、継承、良好な集落環境をより向上するための活動などを地域住民が主体となり推進し、地域の活性化を図る。

## 2) 地域らしさを守り育む施策に関する事項

### (1) 土地利用

#### 豊かな山地、丘陵地の保全と活用を図るゾーン

- ・市街地をとりまく山地・丘陵地は、保全を図る。また市民や観光客の憩いの場としての活用を図る。
- ・市街地周辺の樹林地は、保全を図る。
- ・今後も風致地区の維持を図るとともに、用途地域と風致地区が共に指定されている地区については、用途の見直しを含め、検討を進める。

#### 優良農地の保全を図るゾーン

- ・みかんなど柑橘類を中心とする農地については、耕作放棄地の適切な管理、優良農地の保全を進める。
- ・農業継続が困難な農地については、周辺植生に配慮し、適切な樹種による樹林地への転換を図る。

#### 観光商業関連土地利用の維持と充実を図るゾーン

- ・旅館、ホテルなどの跡地については、出来る限り宿泊施設の立地を進める。
- ・商業地域については、地域住民の利便性向上を図るために、観光商業系用途の施設を集積するよう、検討を進める。

#### 定住化のための居住環境の確保を図るゾーン

- ・将来の人口動向と市民の生活スタイルの変化を的確に見据え、住宅用地の計画的・安定的供給を図る。また、その際には、既存集落地に介在する未利用地を有効利用するよう努める。
- ・県道十国峠伊豆山線沿道の住居系用途の今後の土地利用については、既存の土地利用を維持することを基本とし、地域住民などが主体となり検討を進める。
- ・共同住宅などが立地する際は、地域住民の意向を把握し、集落環境を阻害しない箇所に立地するよう努める。
- ・共同住宅の開発にあたっては、地域の環境、景観の維持、保全、結束力のある良好なコミュニティを維持するために、定住型の共同住宅とすることを基本とする。特に、定住型共同住宅であることを明確にするとともに、周辺環境との調和に配慮し、より良好な住環境を提供するため、居室の形状、建築物の意匠・形態、建築物低層部の用途、あるいはまちづくり空地の確保などのあり方については、一定の基準に即したものとす。

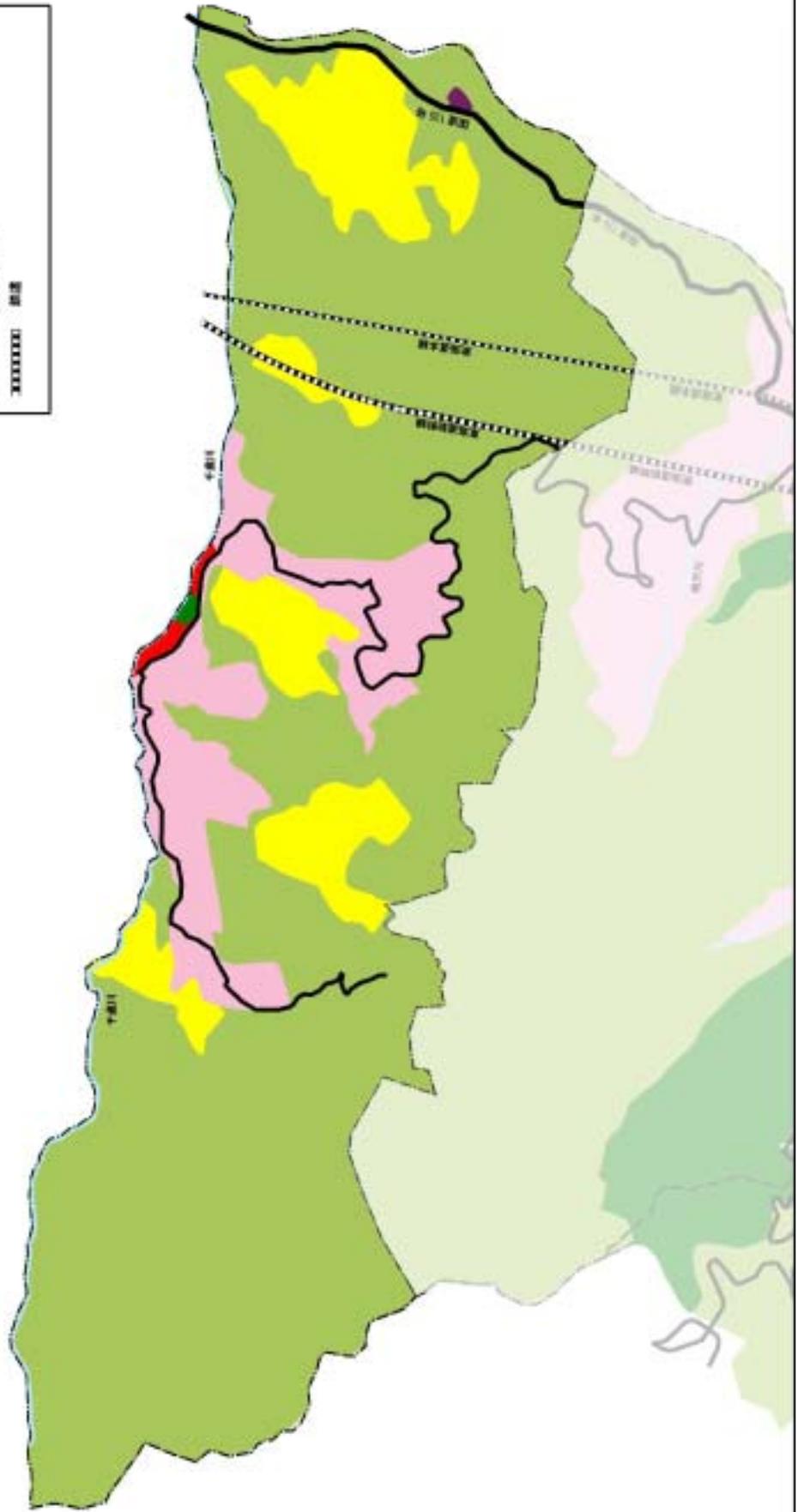
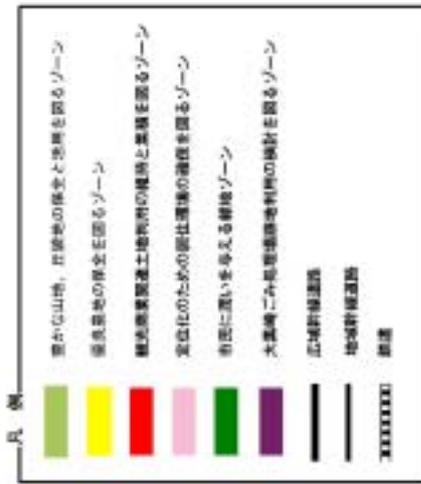
### 市民に潤いを与える緑地ゾーン

- ・ 泉公園などは、地域のコミュニティ空間、やすらぎの空間として貴重な空間であるため、地域住民主体の日常の維持管理を推進し、必要な改修などを進める。
- ・ その他、公共施設用地や民間敷地内の緑化を図り、市街地の緑の拡充に努める。

### 大黒崎ごみ処理場跡地利用の検討を図るゾーン

- ・ 大黒崎ごみ処理場跡地利用は、本市への玄関口として有効活用を図るよう検討する。

泉地域土地利用方針図



## (2) 道路・河川

### 市民生活を守る道路体系の整備

- ・ 国道 135 号は、慢性的な渋滞の解消を図る。
- ・ 県道十国峠伊豆山線の本地域と伊豆山地域を結ぶ区間は、災害時においても寸断されないことがないように、危険箇所については拡幅、崩壊危険箇所などの防災工事を進める。
- ・ 集落内の県道十国峠伊豆山線は安全性を高めるために、歩道、交通安全施設の設置などを進める。
- ・ 住宅地などへ結びついている生活道路、狭隘道路については、拡幅整備、路面改修などを進める。

### 緑のネットワークの形成

- ・ 泉公園など地域の中心的施設、寺坂の桜並木などの地域資源をハイキングコースなどと繋ぎ、遊歩道ネットワークの形成を図る。周辺についても自然とのふれあいの空間とする。

### 良好な水環境の形成

- ・ 下水道については泉処理区の整備を推進し、処理区域の拡大を図る。
- ・ 千歳川沿岸は親水性の高い水辺空間となるよう整備を推進する。



### (3) 建築物の形態誘導

#### 風致地区

- ・風致地区については、地域の風致を維持するために、新たな開発については、緑地との調和、自然環境の保全を図るよう、静岡県風致地区条例に定める建築物の高さの基準に即して、第1種風致地区では8m、第2種風致地区では15mとする。

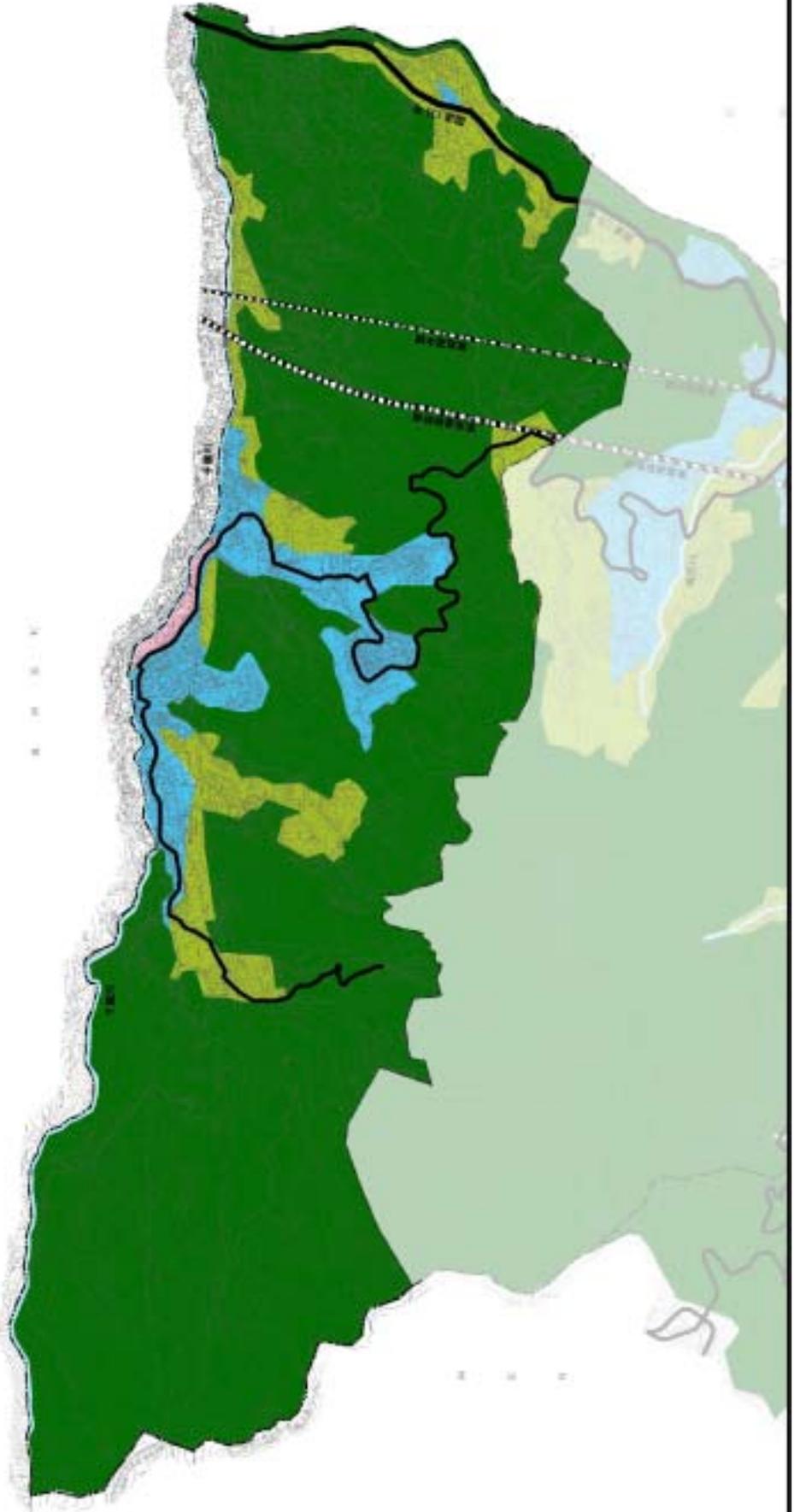
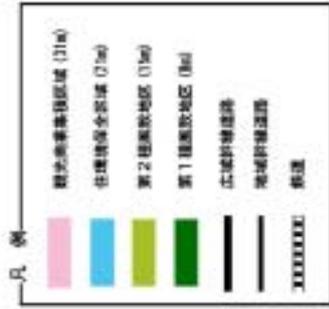
#### 住環境保全区域

- ・観光商業集積区域周辺の住環境を保全すべき区域については、落ち着いたある住環境、あるいは良好な集落景観、眺望景観の維持、保全を図るために、建築物の高さは21m以内を基本とする。
- ・また、より良好な街並み景観の創出、あるいは現在の住環境の維持、保全を図る必要がある地区については、住民意向を踏まえ、地区独自の基準を設ける。

#### 観光商業集積区域

- ・観光商業集積区域については、土地の有効利用を進めるとともに、良好な市街地環境、街並み景観、眺望景観などの維持、保全、さらに周辺部住居系用途地域の住環境の保全を図るために、建築物の高さは31m以内を基本とする。
- ・また、より良好な市街地環境の創出、住環境の維持、保全が必要な地区については、住民意向を踏まえ、地区独自の基準を設ける。

泉地域高之誘導図



## (4) その他

### 災害に強い地域の形成

- ・安全で速やかな避難、円滑な救助活動のため、防災倉庫、避難路・避難場所の確保を図るとともに、地域住民に周知徹底させるために防災訓練などの実施を推進する。
- ・災害時における地域住民の安全確保のために、湯河原町と連絡する橋梁部及びその周辺について、安全性を向上するための整備を推進する。
- ・崩壊の危険がある箇所などについては、必要な防災工事を推進し、安全性の向上を図る。

### 自然環境と調和する景観

- ・緑豊かな景観形成を図るために、自然緑地、市街地を囲む斜面の維持、保全を図るとともに、景観的魅力を備えた公園整備などを推進する。
- ・市民の顔が見える景観を創出するために、生活環境施設の景観向上、住宅地景観の向上などを進めるとともに、市民の景観形成に関する意識の向上を図り、市民参加による緑のまちづくりを推進する。

### 潤い空間・賑わい空間の創出

- ・良好な歩行空間あるいは避難路、さらに潤い空間、賑わい空間の確保のために、一定規模以上の建築行為については、建築物壁面は角地や前面道路からセットバックし、まちづくり空地を確保する。

### 良好な居住空間の形成

- ・良好な居住環境の形成を図るために、開発事業の際には、駐車場・ごみ集積所の設置、まちづくり空地の確保、道路・公園の整備、防災倉庫、防犯灯の設置などを行う。また、区画の最低敷地面積についても一定の基準に基づくこととする。
- ・安全な居住空間とするために、静岡県防犯まちづくり条例に基づき、防犯施設の設置などを行うよう努める。

## (5) 地域活動

- ・これまで継承された地域活動は、地域の貴重な文化であるため、今後も継続を図り、より良好なコミュニティのある地域となるよう努める。
- ・地域の活性化のために、千歳川沿いの桜並木や福泉寺などの社寺、豊富できれいな水など、優れた地域資源の保全・継承を図り、市あるいは湯河原に広くPRするよう、地域住民で検討し具体的活動などを展開する。
- ・良好な集落環境をより向上するために、各住宅の敷地内の緑化の推進、さらに周辺部の環境整備、地域資源の案内サインの設置などを、協働のまちづくりの推進により進める。

## 伊豆山地域

### 1) 地域のまちづくりの目標

#### 伊豆山の歴史を守り伝える 情緒あふれるまちづくり

##### 地区の特性を生かし連携するまちづくりの推進

- ・岸谷、七尾、仲道、浜、稲村など5つの地区の自然環境、地形、歴史など、地区の特性を生かしたまちづくりを進めるとともに、これらを道路などのハードと地域住民活動などのソフトにより有機的に連携を図り、まちづくりを進める。

##### 緑あふれる居住環境の形成

- ・緑あふれる良好な居住環境の形成を図るために、市街地周辺においては、丘陵地の緑地など自然環境の維持、保全を推進する。
- ・市街地においては、既存の緑地あるいは社寺などの保全を図ることにより、本地域の住環境を維持、保全し、必要な改善を進める。

##### 地域内外を結ぶ交通ネットワークの形成

- ・国道135号、県道十国峠伊豆山線の他地域と結ぶ道路、地域内の東西間を結ぶ道路、さらに5つの地区内の道路など、それぞれの道路の必要な整備を進める。

##### 恵まれた歴史資源を活かしたまちづくり

- ・伊豆山神社や走り湯など、地域の恵まれた歴史資源の保全・継承を図る。また、これらと公園、自然等を活用するとともに、景観に配慮した周辺整備を進め、住民と観光客がともに満足できるまちづくりを、地区住民、事業者、市が協働で推進する。

## 2) 地域らしさを守り育む施策に関する事項

### (1) 土地利用

#### 豊かな山地、丘陵地の保全と活用を図るゾーン

- ・市街地をとりまく山地・丘陵地を保全する。
- ・市街地周辺の樹林地は保全を図る。
- ・今後も風致地区の維持を図り、用途地域と風致地区が共に指定されている地区については、用途の見直しを含め、検討を進める。

#### 観光商業関連土地利用の維持と充実を図るゾーン

- ・旅館、ホテルなどの跡地については、出来る限り宿泊施設の立地を進める。
- ・仲道の近隣商業地域は、主に地域住民の生活利便性の向上を図るため、または伊豆山神社を有効に活用するため、観光商業系用途の施設を集積する。
- ・浜の近隣商業地域は、本地域の観光産業の活性化を図るため観光商業系用途の施設を集積する。

#### 定住化のための居住環境の確保を図るゾーン

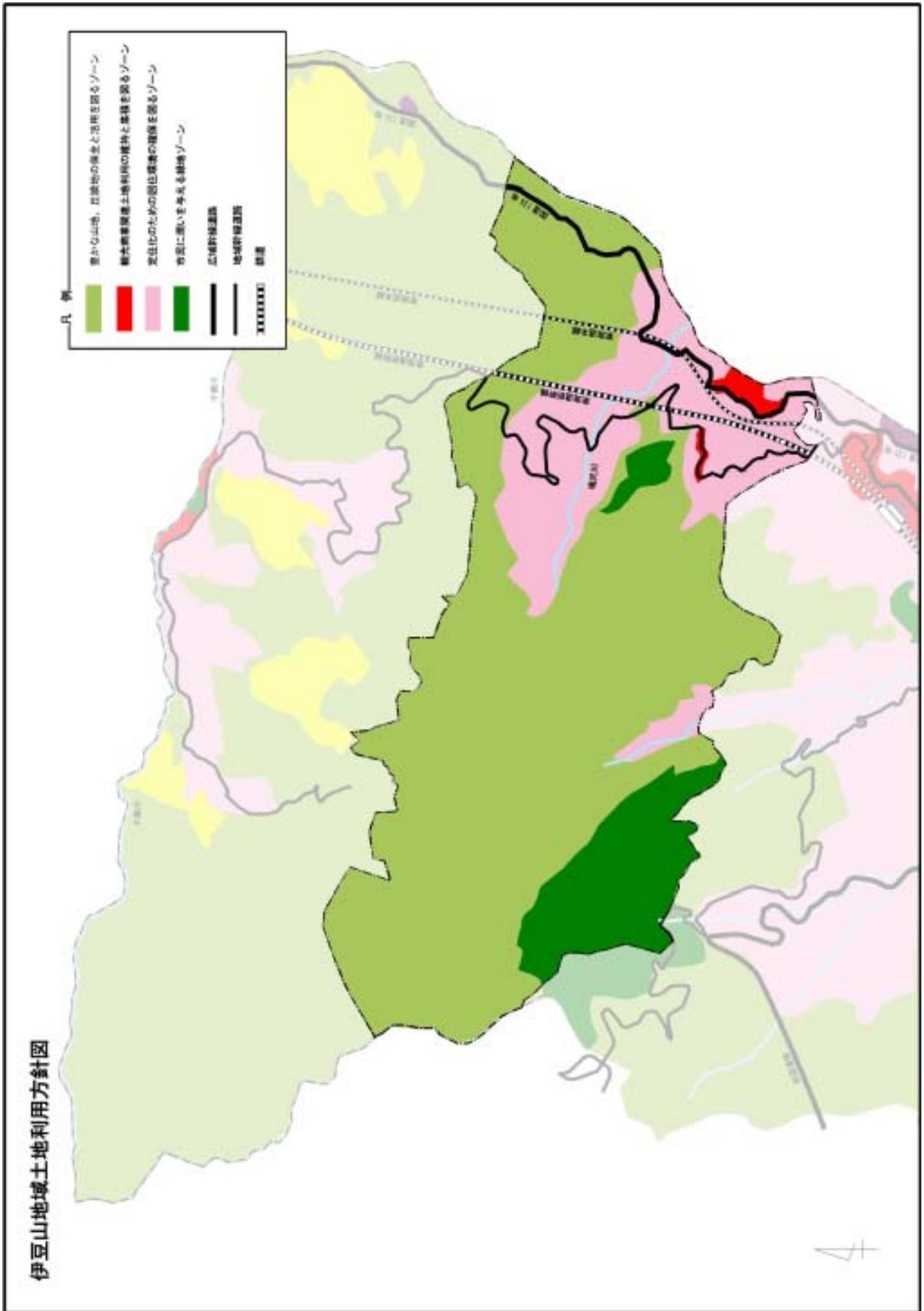
- ・将来の人口動向と市民の生活スタイルの変化を的確に見据え、住宅用地の計画的・安定的供給を図る。
- ・七尾、岸谷など丘陵地に囲まれた地区については、周辺の自然環境との調和に配慮し、必要な住宅供給を行う。
- ・共同住宅などが立地する際は、地域住民の意向を把握し、集落環境を阻害しない箇所に立地するよう努める。
- ・共同住宅の開発にあたって、地域の環境、景観の維持、保全、結束力のある良好なコミュニティを維持するために、定住型の共同住宅とすることを基本とする。特に、定住型共同住宅であることを明確にするとともに、周辺環境との調和に配慮した、より良好な住環境を提供するために、居室の形状、建築物の意匠・形態、建築物低層部の用途、あるいはまちづくり空地の確保などのあり方については、一定の基準に即したものとす。

#### 市民に潤いを与える緑地ゾーン

- ・姫の沢公園や子恋の森公園は、自然とのふれあいの空間など多様な機能を持つ公園緑地とする。また、市街地との連結強化を進め、利用増進を図る。
- ・子恋の森公園や伊豆山神社、権現坂、逢初橋などの地域資源、学校など地域の中心的な施設は、地域内の各拠点を繋ぎ、歩行者のネットワークの形成を図る。
- ・公共施設用地や住宅敷地内の緑化を推進し、市街地の緑の拡充を図る。
- ・まちづくり空地は、積極的に緑化を図る。

#### 大黒崎ごみ処理場跡地利用の検討を図るゾーン

- ・泉地区の大黒崎ごみ処理場跡地に隣接する地区については、ごみ処理場跡地利用と連携を図る土地利用を推進する。



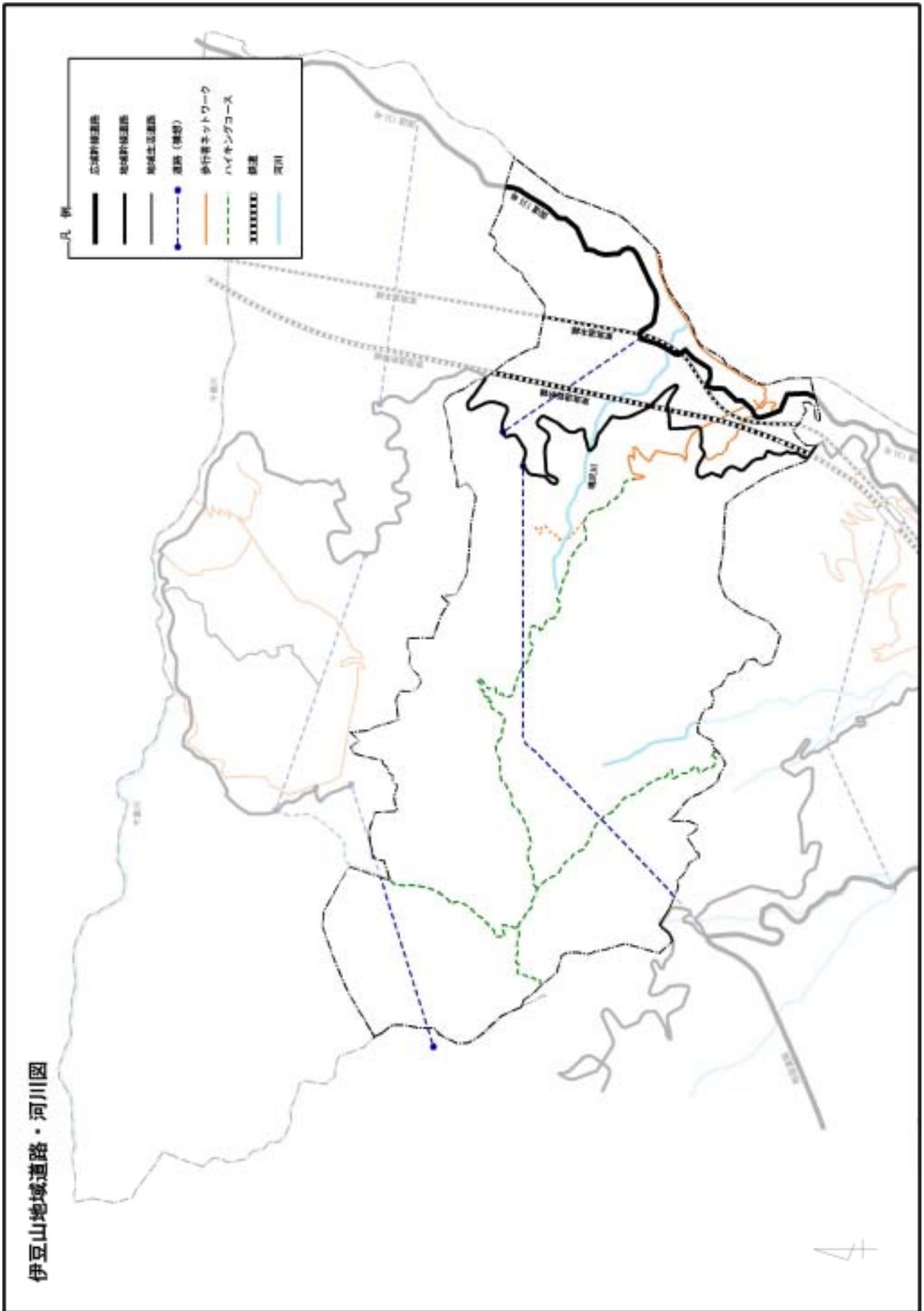
## (2) 道路・河川

### 市民生活を守る道路体系の整備

- ・ 国道 135 号は、慢性的な渋滞の解消を図る。
- ・ 県道十国峠伊豆山線は震災などの災害時の避難路としても重要であり、拡幅など整備推進を図る。
- ・ 地域沿岸部と東海道新幹線以西との連絡強化を図るために、すれ違い区間の設置、または既存道路の拡幅方策の検討を進める。
- ・ 住宅地などへ結びついている生活道路、狭隘道路については、拡幅整備、路面改修などを進める。

### 良好な水環境の形成

- ・ 地区全体の下水道の整備推進を図る。



### (3) 建築物の形態誘導

#### 風致地区

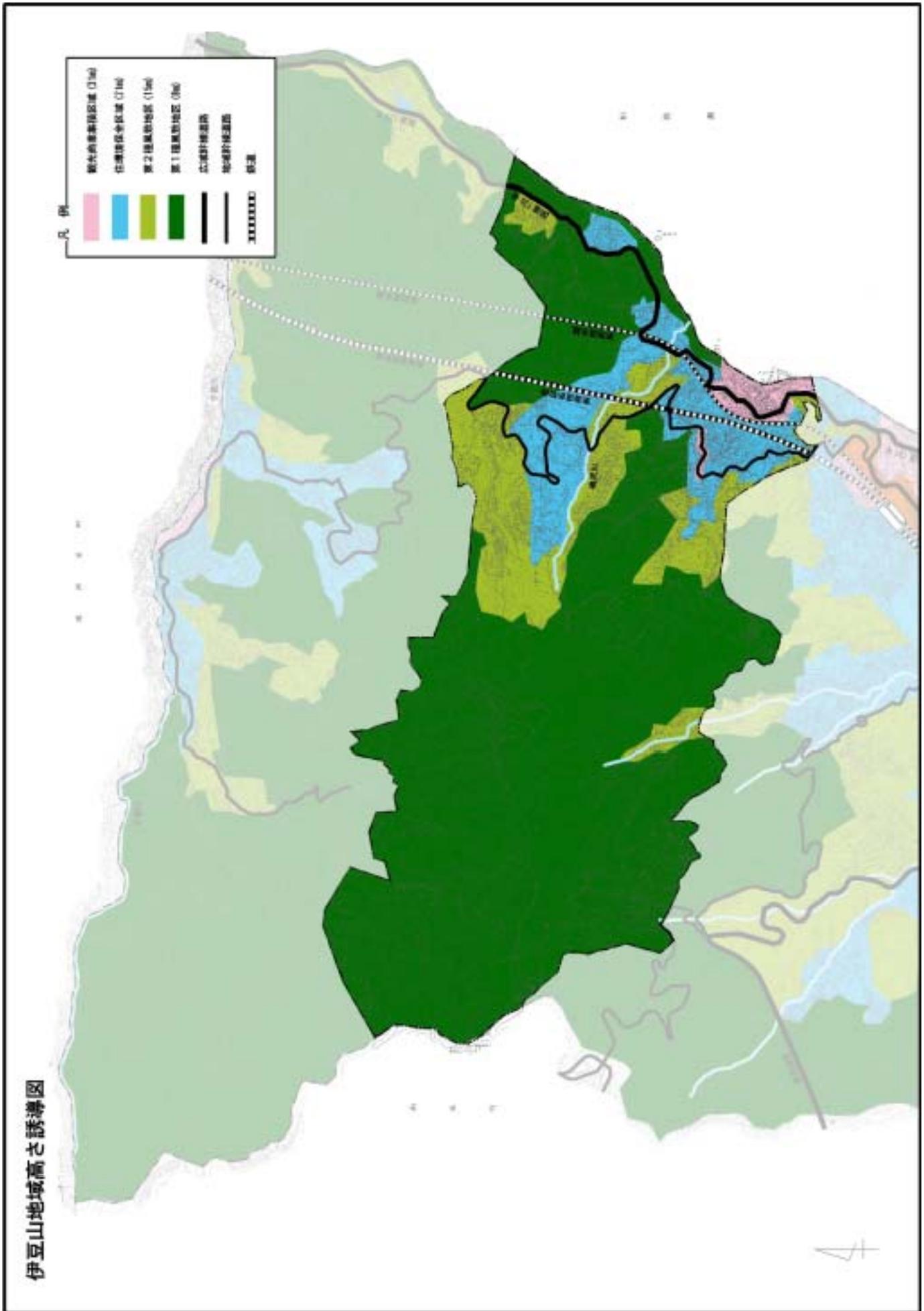
- ・風致地区については、地域の風致を維持するため、新たな開発については、緑地との調和を図るよう、静岡県風致地区条例に定める建築物の高さの基準に即して、第1種風致地区では8m、第2種風致地区では15mとする。

#### 住環境保全区域

- ・観光商業集積区域周辺の住環境を保全すべき区域については、落ち着いたある住環境、あるいは良好な街並み景観、眺望景観の維持、保全を図るために、建築物の高さは21m以内を基本とする。
- ・また、より良好な市街地環境の創出、あるいは現在の住環境の維持、保全を図る必要がある地区については、住民意向を踏まえ、地区独自の基準を設ける。

#### 観光商業集積区域

- ・観光商業集積区域については、土地の有効利用を進めるとともに、良好な市街地環境、街並み景観、眺望景観などの維持、保全、さらに周辺部住居系用途地域の住環境の保全を図るために、建築物の高さは31m以内を基本とする。
- ・また、より良好な市街地環境の創出、住環境の維持、保全が必要な地区については、住民意向を踏まえ、地区独自の基準を設ける。



## (4) その他

### 災害に強い地域の形成

- ・安全で速やかな避難、円滑な救助活動のため、防災倉庫、避難路・避難場所の確保を図るとともに、地域住民に周知徹底させるために防災訓練などの実施を推進する。
- ・県道十国峠伊豆山線は、災害時においても寸断されないよう、危険箇所については拡幅、崩壊危険箇所などの防災工事を進める。
- ・密集住宅地に接する急傾斜地は、地すべり防止工事の推進など、防災対策を推進する。

### 自然環境と調和する景観

- ・自然緑地、市街地を囲む斜面の維持、保全を図るとともに、景観的に魅力の高い公園整備などを推進する。
- ・伊豆山神社の周辺は、伊豆山神社の歴史的雰囲気のある情緒あふれた町並みとするよう、歩道空間や建築物の修景を図る。
- ・海の魅力を生かした景観づくりを進めるために、海岸線の新しい魅力づくり、海岸沿いの眺望点の整備、自然海岸線の保全などを推進し、海の魅力を楽しむ機会の創出に努める。
- ・市民の顔が見える景観を創出するために、生活環境施設の景観向上、住宅地景観の向上などを進めるとともに、市民の景観形成に関する意識の向上を図り、協働のまちづくりの推進による緑のまちづくりを推進する。

### 潤い空間・賑わい空間の創出

- ・良好な歩行空間あるいは避難路の確保、潤い空間、賑わい空間の確保のために、一定規模以上の建築行為については、建築物壁面は角地や前面道路からセットバックし、まちづくり空地を確保する。

### 良好な居住空間の形成

- ・良好な居住環境の形成を図るために、開発事業の際には、駐車場・ごみ集積所の設置、まちづくり空地の確保、道路・公園の整備、防災倉庫・防犯灯の設置などを行う。また、区画の最低敷地面積についても一定の基準に基づくこととする。
- ・安全な居住空間とするために、静岡県防犯まちづくり条例に基づき、防犯施設の設置などを行うよう努める。

## (5) 地域活動

- ・地域活性化を図るために、伊豆山神社、走り湯、権現坂などの優れた地域資源の保全・活用を進めるために、地域住民が主体となり、歴史の研究、PR活動などを推進する。
- ・地域内のコミュニティの向上を図るために、岸谷、七尾、仲道、浜、稲村などによるコミュニティ活動を積極的に推進するとともに、5地区が協働で行う地域活動を推進する。
- ・地域の西部に立地する企業の保養施設については、有効活用策の研究を進める。

## 熱海 1 地域

### 1) 地域のまちづくりの目標

#### 魅力的な賑わい空間がひろがる もてなしのまちづくり

##### 本市の玄関口としての魅力づくり

- ・本市の玄関口として魅力ある地域となるよう、熱海駅駅舎、駅前広場の一体的整備を進めるとともに、駅周辺から中心市街地・熱海港までの一帯の必要な整備を推進する。

##### 海と山と街並みが調和する景観づくり

- ・市街地を取り囲む山々と海が、ホテル・旅館などの中高層建築物、あるいは住宅などと調和する良好な街並み景観の形成を図るとともに、これらを満喫する眺望箇所を保全し、観光地としての魅力を高める。

##### 市民と観光客のための中心市街地の活性化

- ・ホテル・旅館の集積、商店街の新たな振興方策の検討、あるいは本市の玄関口の整備、魅力ある景観づくりなどにより、中心市街地の活性化を図り、市民と観光客がともに親しむことができるまちづくりを進める。

##### 身近な広場や道路などの充実による住環境の改善

- ・住宅地間を結ぶ道路網、周辺地域を結ぶ道路網の整備を進め、中心市街地の利便性の向上を図るとともに、歩行空間や河川の整備、市街地空間における緑地の確保などを進め、良好な住環境の形成を図る。

## 2) 地域らしさを守り育む施策に関する事項

### (1) 土地利用

#### 豊かな山地、丘陵地の保全と活用を図るゾーン

- ・市街地をとりまく山地・丘陵地を保全する。また市民や観光客の憩いの場としての活用を図る。
- ・市街地周辺の樹林地は保全を図る。
- ・国際医療福祉大学附属熱海病院の敷地を除き、今後も風致地区の維持を図る。
- ・用途地域と風致地区が共に指定されている地区については、用途の見直しを含め、検討を進める。

#### 観光商業関連土地利用の維持と充実を図るゾーン

- ・旅館、ホテルなどの跡地については、出来る限り宿泊施設の立地を進める。
- ・中心商業地については、商業業務系施設を集積する。
- ・コースタルリゾート計画を推進し、後背地の一体的な土地利用を進める。
- ・渚地区の再開発については、事業の推進を図るとともに、コースタルリゾート計画と調和し、海洋性レクリエーションの拠点なるよう、周辺の土地利用の検討を進める。
- ・本ゾーンに共同住宅などが立地する場合は、一定の基準に即したまちづくり空地、緑地、駐車場、集会所などの確保、さらに低層階への商業施設等の設置に努める。駐車場の設置基準は、他ゾーンより緩和する。

#### 定住化のための居住環境の確保を図るゾーン

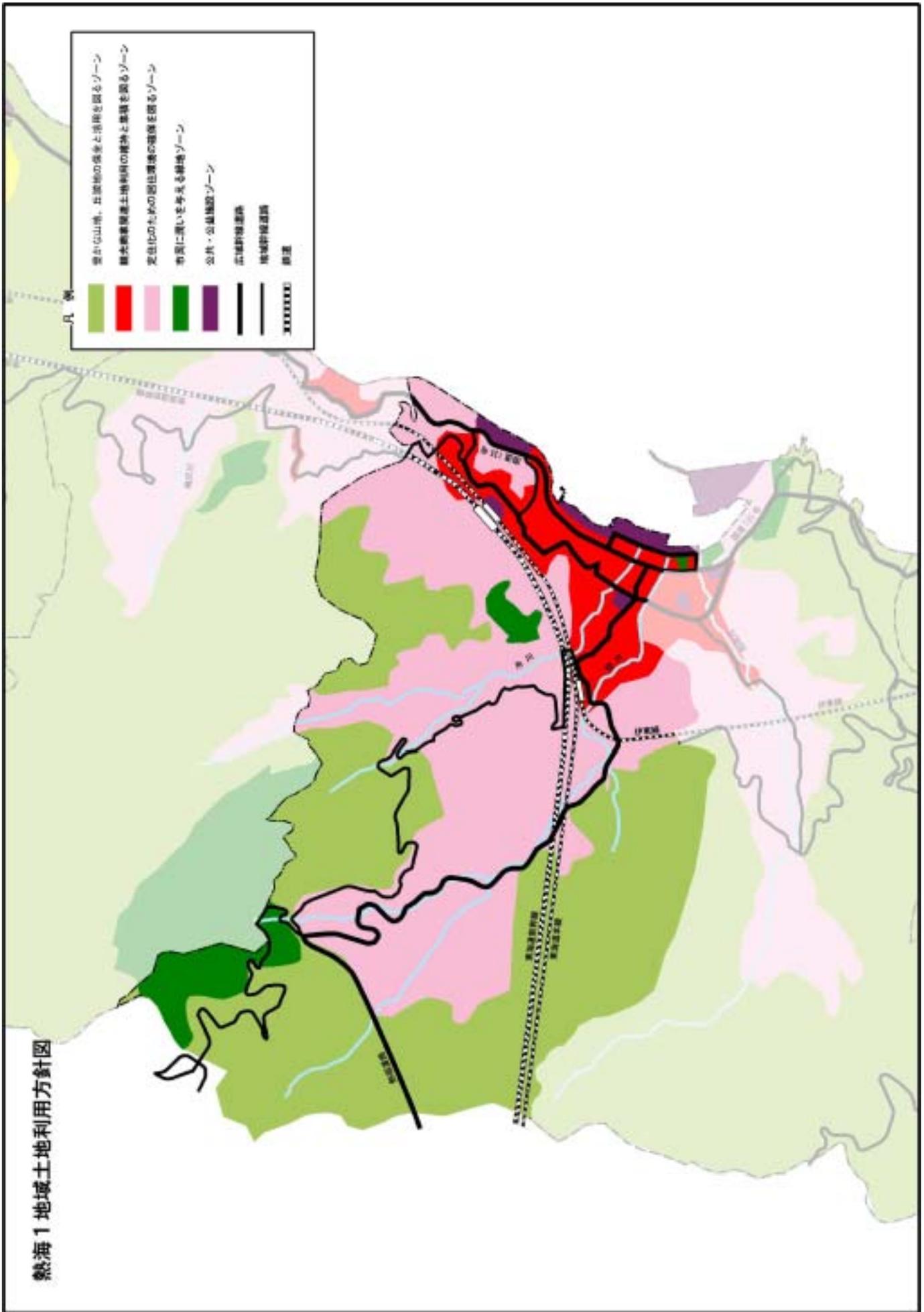
- ・将来の人口動向と市民の生活スタイルの変化を的確に見据え、住宅用地の計画的・安定的供給を図る。
- ・共同住宅については、市街地の活性化に配慮するために、定住型とすることを基本とし、景観など周辺環境との調和に配慮し、街の活性化に資するよう低層階は商業利用を図る。特に、定住型共同住宅の供給を明確にするために、仕様などについては、一定の基準に即したものとする。

#### 市民に潤いを与える緑地ゾーン

- ・林ガ丘公園や地域資源、地域の中心施設の集まり、宮坂や楠坂、各拠点などを繋ぎ、遊歩道ネットワークの形成を図る。
- ・市街地内に街区公園、駅周辺における緑地、ポケットパークなどの整備の推進、あるいは沿道・民有地内などへの樹木の植栽を推進し、緑地の確保に努める。
- ・まちづくり空地は、積極的に緑化を図る。

### 公共・公益施設の整備を促進するゾーン

- ・JR 熱海駅舎及び周辺については、本市の顔となるよう、交通拠点としての利便性の向上を図るとともに、良好な景観創出に努める。
- ・市役所周辺については、歩道などの整備推進を図るとともに、市庁舎建替えについて検討を進める。
- ・国際医療福祉大学付属熱海病院の敷地については、新病棟の整備推進を図るとともに、緑地の確保に配慮した、老健施設、駐車場の整備など、施設拡充の検討を進める。



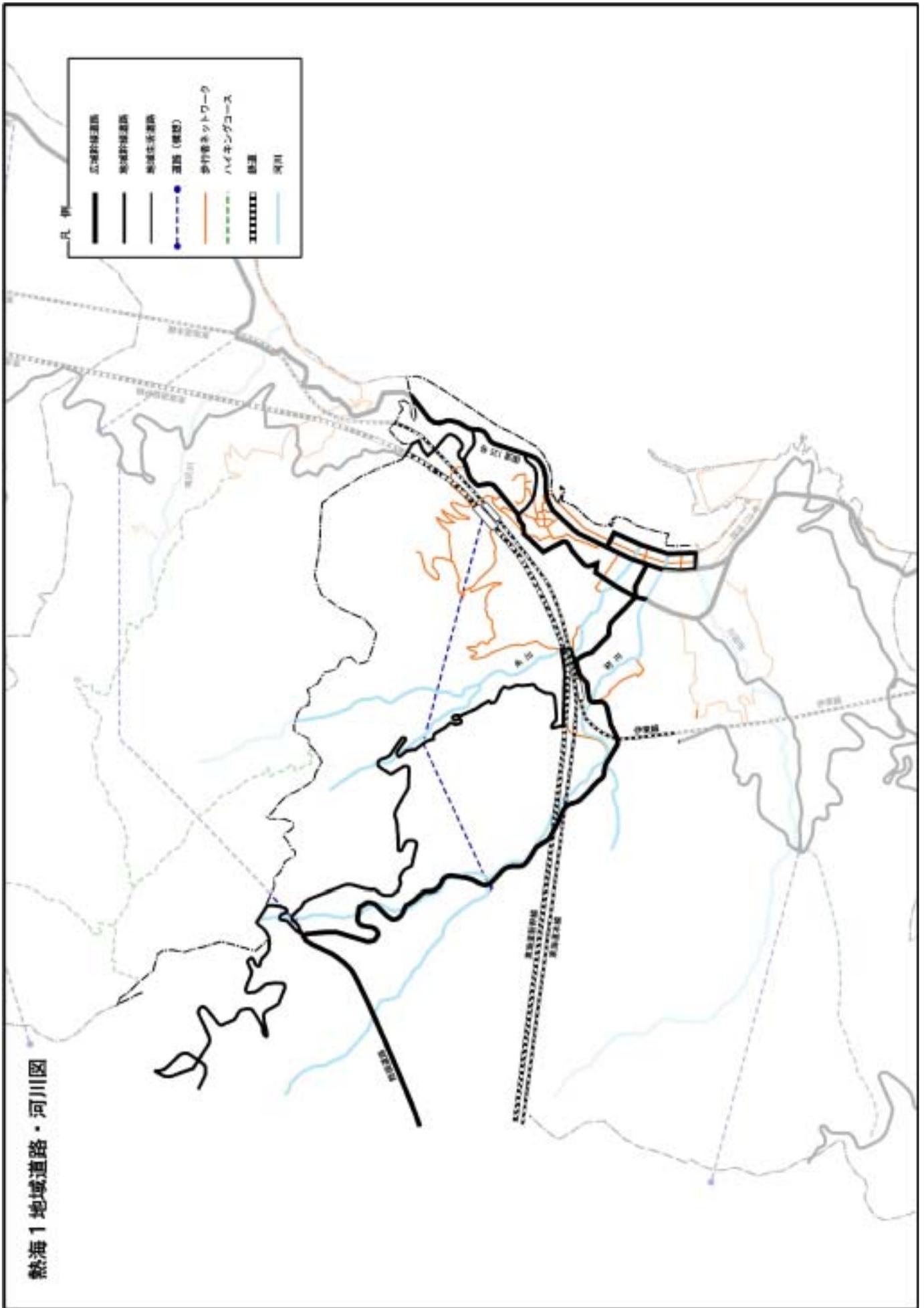
## ( 2 ) 道路・河川

### 道路交通

- ・ 国道 135 号は、慢性的な渋滞解消を図る。
- ・ 熱海駅周辺については、本市の玄関口、あるいは本市の顔としてふさわしい整備を推進するために、計画的な整備を早急に進める。あわせて駅北側市街地と駅南側中心市街地との連絡強化を図る。
- ・ 住宅地などへ結びついている生活道路は歩道整備などを進める。
- ・ 地域内の狭隘道路について、拡幅方策を検討する。
- ・ 熱函道路（笹尻交差点から市街地方面）の抜本的改良について、国、県及び周辺市町と調整を図りつつ検討を進める。

### 下水道・河川

- ・ 下水道施設の老朽化の程度に応じ更新を進める。
- ・ 初川など市街地を流れる河川については水質浄化に取り組むとともに、親水空間となるような必要な整備を図る。



### (3) 建築物の形態誘導

#### 風致地区

- ・風致地区については、地域の風致を維持するため、新たな開発については、緑地との調和を図るよう、静岡県風致地区条例に定める建築物の高さの基準に即して、第1種風致地区では8m、第2種風致地区では15mとする。

#### 住環境保全区域

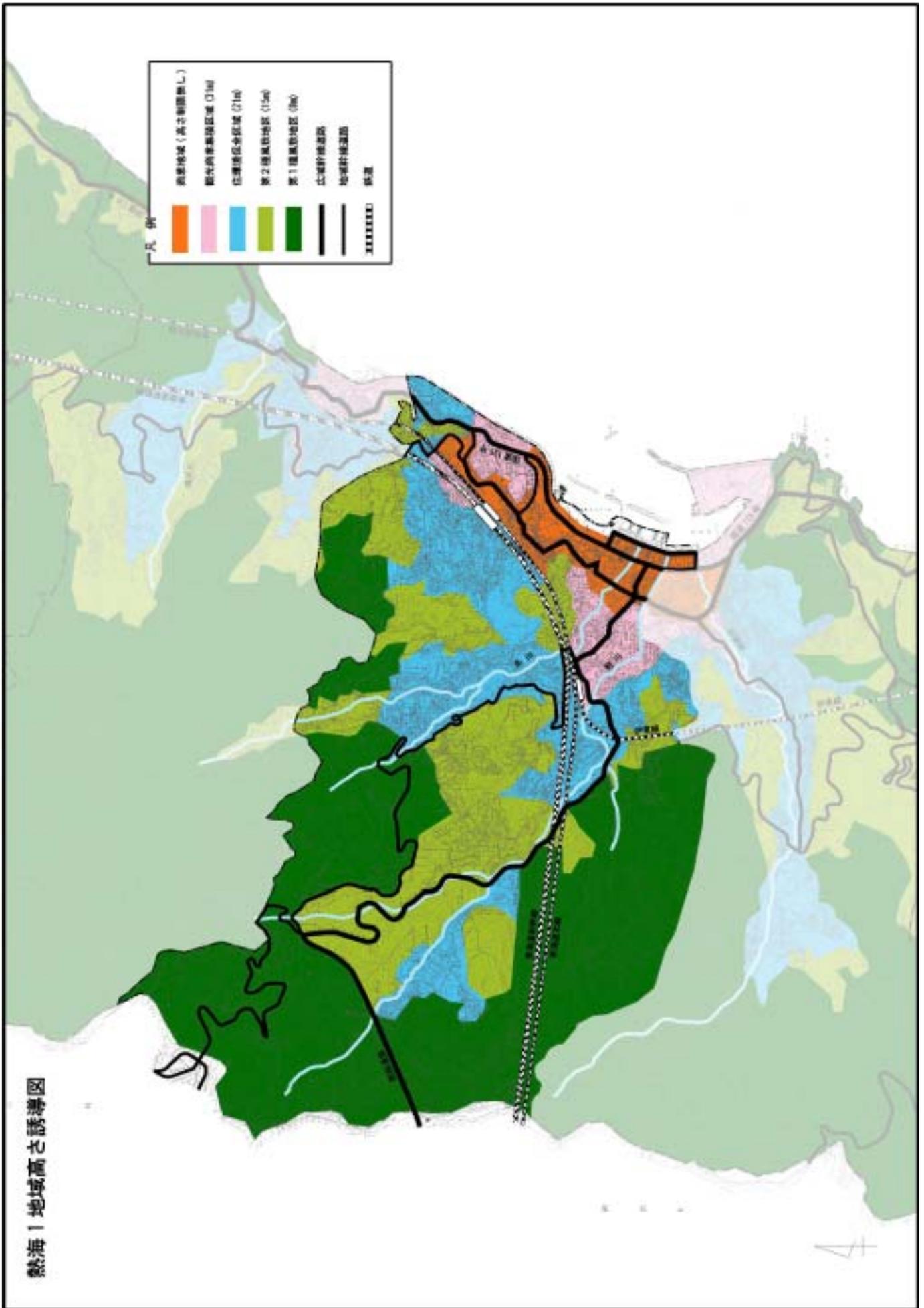
- ・観光商業集積区域周辺の住環境を保全すべき区域については、落ち着いたある住環境、あるいは良好な街並み景観、眺望景観の維持、保全を図るために、建築物の高さは21m以内を基本とする。
- ・また、より良好な市街地環境の創出、あるいは現在の住環境の維持、保全を図る必要がある地区については、住民意向を踏まえ、地区独自の基準を設ける。

#### 観光商業集積区域

- ・観光商業集積区域については、土地の有効利用を進めるとともに、良好な市街地環境、街並み景観、眺望景観などの維持、保全、さらに周辺部住居系用途地域の住環境の保全を図るために、建築物の高さは31m以内を基本とする。
- ・また、より良好な市街地環境の創出、あるいは住環境の維持、保全が必要な地区については、住民意向を踏まえ、地区独自の基準を設ける。

#### 商業地域

- ・熱海地域の商業地域については、住民意向を踏まえ、その手法を検討するとともに、街区あるいは町内会単位ごとに建築物を規制・誘導する。
- ・特に、建築物の高さについては、休・廃ホテル跡地の有効利用、中心市街の活性化、海と山と街並みが調和する景観や周辺地域の住環境の維持、保全などに配慮し、本地域の街並みが市域の活性化に重要な役割を担うことを認識し、検討を進める。



## (4) その他

### 都市防災

- ・安全で速やかな避難、円滑な救助活動のため、防災倉庫、避難路・避難場所の確保を図るとともに、地域住民に周知徹底させるために防災訓練などの実施を推進する。

### 景観形成

- ・緑豊かな景観づくりを進めるために、自然緑地、市街地を囲む斜面の維持、保全を図るとともに、景観的魅力を備えた公園整備などを推進する。
- ・海の魅力を生かした景観づくりを進めるために、海岸線の新しい魅力づくり、海岸沿いの眺望点の整備、自然海岸線の保全などを推進し、海の魅力を楽しむ機会の創出に努める。
- ・熱海駅から市役所までの一帯は、新たな賑わいの景観を創出するために、熱海の顔となる景観づくり、観光都市としての商業地景観の向上、観光客をもてなす街並みづくりを推進する。
- ・東海岸町地区は、景観条例に基づく地区景観形成計画及び地区景観形成基準に即し、街並み景観の規制・誘導を図るとともに、美しい夜間景観の演出に努める。
- ・渚地区については、再開発区域を中心として、コースタルリゾート、隣接する東海岸町地区との調和を図りつつ、地域活性化に繋がるよう、魅力ある景観づくりを進める。
- ・サインや屋外広告物について、形態・意匠の統一を図る。
- ・市民の顔が見える景観を創出するために、生活環境施設の景観向上、住宅地景観の向上などを進めるとともに、市民の景観形成に関する意識の向上を図り、市民参加による緑のまちづくりなどを推進する。

### 潤い空間・賑わい空間の創出

- ・良好な歩行空間あるいは避難路の確保、さらに潤い空間、賑わい空間の確保のために、一定規模以上の建築行為については、建築物壁面は角地や前面道路からセットバックし、まちづくり空地を確保する。

## (5) 地域活動

- ・本地域で進行している JR 駅舎建替えなどの事業、あるいは計画進行中である渚地区の再開発事業などを、地域あるいは市域の観光産業活性化に有効に活かすために、地域住民が主体となり検討を進める。
- ・来宮神社などの社寺、足湯など、地域資源の維持、保全を図るとともに、地域活性化のために活用方策の検討を進める。

## 熱海 2 地域

### 1) 地域のまちづくりの目標

#### 地域資源を活かして魅力を生み出す あたらしいまちづくり

##### 新しい魅力づくりの推進

- ・ 渚地区の再開発と街並みづくり、熱海港一帯の有効活用のための整備、起雲閣に合わせた周辺の整備の推進など、熱海 1 地域と隣接する本市の顔となる地域であることを踏まえ、観光産業活性化のために新たなまちづくりを推進する。

##### 地域資源を活かしたまちづくりの推進

- ・ 地域の活性のために、マリンスパや起雲閣など既存の公共施設・公益施設、今宮神社など地域に残る歴史・文化資源、サンレモ公園、玄岳ハイキングコースなどの緑、あるいは初島の自然環境、既存施設、名産品など、既存の地域資源の保全と有効活用を進めるとともに、連携強化を図る。

##### 道路交通・海上交通の充実

- ・ 新しい観光需要や災害時の安全確保と道路交通・海上交通の充実を図るため、熱海港あるいは周辺施設の整備を推進し、初島との新航路の開発など、連絡強化を進める。また、中部横断道路と市街地との連絡強化を図る。

##### 緑溢れる快適な住環境の保全と創出

- ・ 緑溢れる住環境の形成を図るために、市街地周辺においては、周囲の緑地、熱海城周辺などの自然環境の維持、保全を進める。
- ・ 市街地においては住宅地域内の生活道路の改善、市街地内の緑地の確保などを図り、本地域の住環境を維持、保全し、必要な改善を進める。

## 2) 地域らしさを守り育む施策に関する事項

### (1) 土地利用

#### 豊かな山地、丘陵地の保全と活用を図るゾーン

- ・市街地をとりまく山地・丘陵地を保全する。
- ・市街地周辺の樹林地は保全を図る。
- ・今後も風致地区の維持を図り、用途地域と風致地区が共に指定されている地区については、建築制限などについて整合を図るよう用途の見直しを含め、検討を進める。

#### 観光商業関連土地利用の維持と充実を図るゾーン

- ・旅館、ホテルなどの跡地については、宿泊施設が立地するよう努める。
- ・中心商業地、泉・多賀などの周辺商業地については、商業業務系施設の集積を図る。
- ・コースタルリゾート計画の推進を図るとともに、後背地の一体的な整備について検討を進める。
- ・本ゾーンに共同住宅などが立地する場合は、一定の基準に即したまちづくり空地、緑地、駐車場、集会所などの確保、さらに低層階への商業施設等の設置に努める。駐車場の設置基準は、他ゾーンより緩和する。

#### 定住化のための居住環境の確保を図るゾーン

- ・将来の人口動向と市民の生活スタイルの変化を的確に見据え、住宅用地の計画的・安定的供給を図る。
- ・共同住宅については、市街地の活性化に配慮するために、定住型とすることを基本とし、景観など周辺環境との調和を図るとともに、低層部は街の活性化に資するよう商業利用を図る。特に、定住型共同住宅の供給を明確にするために、仕様などについては、一定の基準に即したものとする。
- ・初島は、自然環境と調和した生活環境の保全を図るとともに、将来的に通年型の海洋性リゾート地を形成するよう必要な準備・検討を進める。

#### 市民に潤いを与える緑地のゾーン

- ・サンレモ公園、今宮神社、仏舎利塔、起雲閣などの地域資源、地域の中心的な施設、玄岳ハイキングコースなどを繋ぎ、遊歩道ネットワークの形成を図る。
- ・市街地内に街区公園、ポケットパークなどの整備の推進、あるいは沿道・民有地内などへの樹木の植栽を推進し、緑地の確保に努める。
- ・熱海城周辺に生息する野鳥や桜などの自然環境の保全を図るとともに、地域活性化のために有効活用方策を検討する。

- ・ 公共施設用地や民間敷地内の緑化を図り、市街地の緑化を推進する。
- ・ まちづくり空地は、積極的に緑化を図る。

#### 公共・公益施設のゾーン

- ・ 起雲閣周辺については、無電柱化事業の円滑な推進を図るとともに、起雲閣と調和を図るよう必要な修景整備を進める。
- ・ マリンスパの有効活用方策の検討を進めるとともに、必要な周辺整備を行い、地域の活性化を図る。
- ・ 熱海港埋立地については、観光の拠点地区となるよう、観光関連施設用地としての活用の検討を進める。



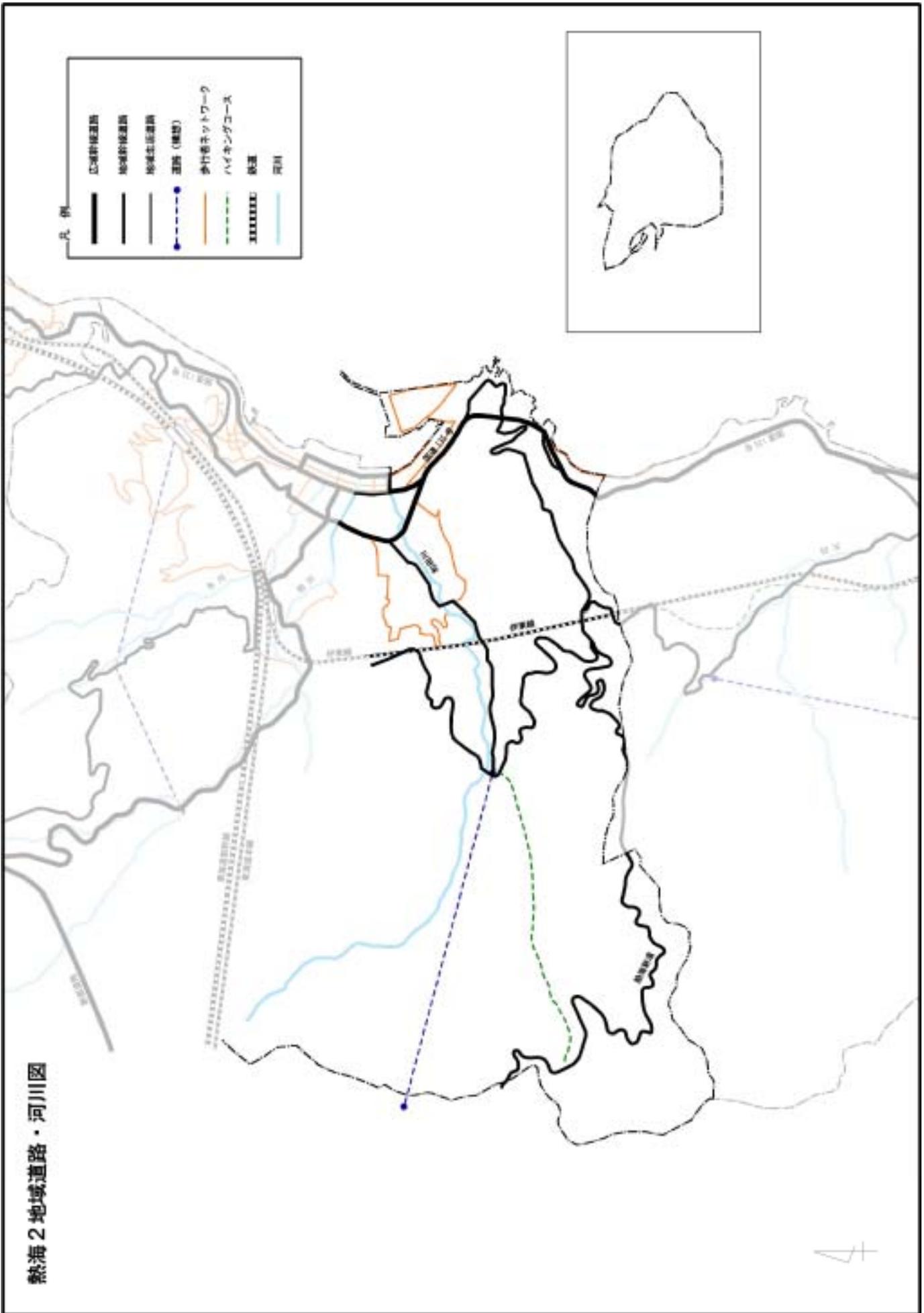
## ( 2 ) 道路・河川

### 道路交通・海上交通

- ・熱海港を中心とした海上交通の充実を図り、必要な周辺施設整備を推進する。
- ・国道 135 号の慢性的な渋滞の解消を図るために、中部横断道路（頼朝ライン）の整備充実を推進する。
- ・住宅地と連絡する道路は歩道整備などを進める。
- ・市街地縁辺部、山間部などについては、南北方向の連絡強化のために、既存道路拡幅などその手法について検討を進める。

### 下水道・河川

- ・下水道施設の老朽化の程度に応じ更新を進める。
- ・市街地を流れる河川については水質浄化に取り組むとともに、親水空間となるよう必要な整備推進を図る。
- ・熱海港周辺の埋立地の有効活用方策を検討する。



### (3) 建築物の形態誘導

#### 風致地区

- ・風致地区については、地域の風致を維持するため、新たな開発については、緑地との調和を図るよう、静岡県風致地区条例に定める建築物の高さの基準に即して、第1種風致地区では8m、第2種風致地区では15mとする。

#### 住環境保全区域

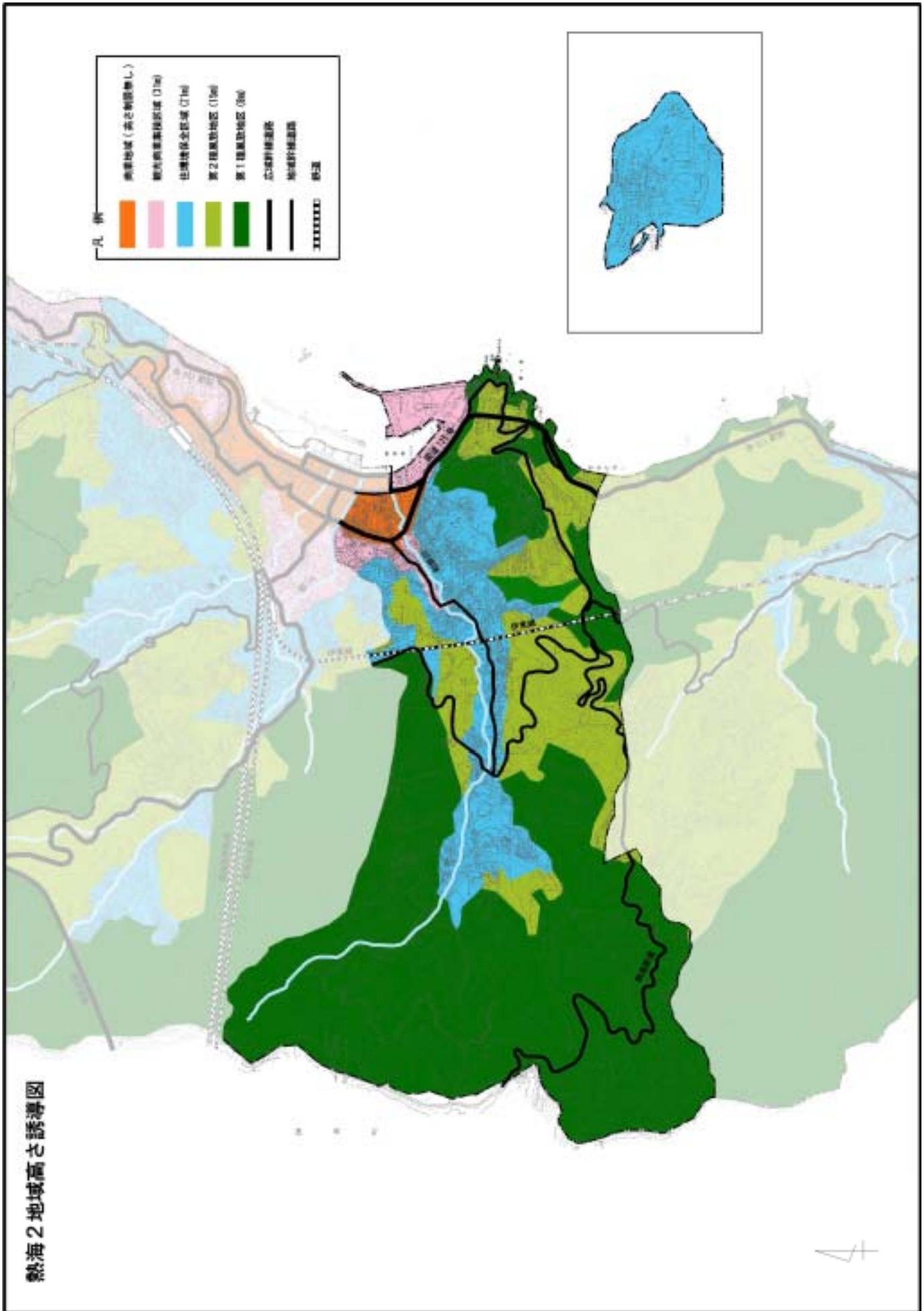
- ・観光商業集積区域周辺の住環境を保全すべき区域については、落ち着いたある住環境、あるいは良好な街並み景観、眺望景観の維持、保全を図るために、建築物の高さは21m以内を基本とする。
- ・また、より良好な市街地環境の創出、あるいは現在の住環境の維持、保全を図る必要がある地区については、住民意向を踏まえ、地区独自の基準を設ける。

#### 観光商業集積区域

- ・観光商業集積区域については、土地の有効利用を進めるとともに、良好な市街地環境や街並み景観、眺望景観などの維持、保全、さらに周辺部住居系用途地域の住環境の保全を図るために、建築物の高さは31m以内を基本とする。
- ・また、より良好な市街地環境の創出、住環境の維持、保全が必要な地区については、住民意向を踏まえ、地区独自の基準を設ける。

#### 商業地域

- ・熱海地域の商業地域については、住民意向を踏まえ、その手法を検討するとともに、街区あるいは町内会単位ごとに建築物の意匠・形態を規制・誘導する。
- ・特に建築物の高さについては、休・廃ホテル跡地の有効利用、中心市街の活性化、海と山と街並みが調和する景観や周辺地域の住環境の維持、保全などに配慮し、本地域の街並みが市域の活性化に重要な役割を担うことを認識し、景観づくりの検討を進める。



## (4) その他

### 都市防災

- ・建替え困難な老朽住宅密集地においては、防災性を高めるよう整備推進を図る。また安全で速やかな避難、円滑な救助活動のため、避難路・避難場所の確保を図る。
- ・密集住宅地に接する急傾斜地は、地すべり防止工事の推進など、防災対策を推進する。
- ・災害発生時における地域住民や観光客の重要な交通網を確保するために、中部横断道路と市街地との連絡強化の推進を図るとともに、防災拠点港湾として熱海港の必要な整備を推進する。

### 景観形成

- ・良好な自然の保全・育成を図るとともに、大規模開発などについては、地域と調和した景観を形成するよう、適切に規制・誘導する。
- ・市街地においては、商店街や都市拠点などの良好な景観形成に努めるとともに、景観要素である地域資源、観光産業などの保全・育成を図る。
- ・熱海駅から繋がる熱海港、起雲閣までの一帯は、本市のイメージアップを図るため、十分な検討を踏まえ景観誘導を行う。
- ・起雲閣周辺は、温泉観光文化都市のイメージアップに寄与するよう、起雲閣に合わせた大正期の街並みづくりに努め、文化の再生を図る。
- ・サインや屋外広告物について、形態・意匠の統一を図る。

### 潤い空間・賑わい空間の創出

- ・良好な歩行空間あるいは避難路の確保、さらに潤い空間、賑わい空間の確保のために、一定規模以上の建築行為については、建築物壁面は角地や前面道路からセットバックし、まちづくり空地を確保する。

## (5) 地域活動

- ・今宮神社例大祭などの文化的資源の保全・継承を進め、地域の活性化を図る。
- ・初島については、島の活性化を図るために、自然環境、既存施設、名産品などの地域資源の有効活用方策について検討を進める。

## 多賀地域

### 1) 地域のまちづくりの目標

#### 海と緑が広がる熱海らしい住環境を 守り育てるまちづくり

##### 自然と調和する快適な住環境の形成

- ・本市の良好な住居地域を形成するよう、住宅地域内の生活道路の改善、市街地を取り囲む緑地の維持、保全、市街地内の緑地の確保、あるいは生活利便性の向上に寄与する土地利用の推進など、本地域の住環境の維持、保全を図るとともに、必要な改善を進める。

##### 多賀の安全と連携を確保する道路体系の整備

- ・地域の安全性を確保するために、中部横断道路と市街地を結ぶ道路網の整備の推進、和田木ガードなどに見られる JR 伊東線の海側と山側の連絡強化、さらに地域内の骨格道路、あるいは住宅地などへ結びついている生活道路は拡幅、歩道設置など必要な整備を進める。

##### 快適で利便性の高い生活拠点の形成

- ・地域住民の生活を、快適でかつ利便性の高いものとするために、小山臨海公園周辺から池田楠ヶ洞線沿道の近隣商業地域あたりまでの一帯を、地域住民の生活の拠点、購買活動の拠点、スポーツ・レクリエーションの拠点とするために、土地利用の検討を進めるとともに、必要な整備を推進する。

##### 多賀の歴史・文化・伝統の保全

- ・和田木のふるさと祭りなどの催事・イベント、津島神社や多賀神社の社寺、馬頭観音や戸又港などの歴史的・文化的資源、さらにワカメ干しなどの生活風景など、地域に根付く歴史・文化・伝統の保全を図るために、コミュニティ活動の活性化を図る。

## 2) 地域らしさを守り育む施策に関する事項

### (1) 土地利用

#### 豊かな山地、丘陵地の保全と活用を図るゾーン

- ・市街地をとりまく山地・丘陵地を保全する。また市民や観光客の憩いの場としての活用を図る。
- ・市街地周辺の樹林地は、保全を図る。
- ・今後も風致地区の維持を図る。

#### 優良農地の保全を図るゾーン

- ・だいたいなど柑橘類を中心とする農地については、耕作放棄地の適切な管理、優良農地の保全を進める。
- ・農業継続が困難な農地については、周辺植生に配慮し、適切な樹種による樹林地への転換を図る。

#### 観光商業関連土地利用の維持と充実を図るゾーン

- ・下多賀の近隣商業地域については、地域住民の生活利便性向上のための土地利用を推進する。
- ・和田木の商業地域については、観光産業の活性化を図るために、必要な商業系土地利用の推進を図る。また、旅館、ホテルなどの跡地については、出来る限り宿泊施設の立地を進める。
- ・コースタルリゾート計画を推進するとともに、国道135号沿道については、一体的な土地利用を図るよう検討を進める。
- ・国道135号と旧道に挟まれた地域は、近年の土地利用の変化に対応するとともに、コースタルリゾート計画を活かす有効な土地利用を進めるため、用途地域の見直しについて、周辺住民とともに検討を進める。

#### 定住化のための居住環境の確保を図るゾーン

- ・本市の良好な住宅地として快適な居住環境を形成するために、緑化の推進、街並み景観の向上、生活道路の改善、生活利便施設の整備など、必要な整備推進を図ることができるよう、土地利用の検討を進める。
- ・将来の人口動向と市民の生活スタイルの変化を的確に見据え、住宅用地の計画的・安定的供給を図る。
- ・共同住宅については、市街地の活性化に配慮するために、定住型とすることを基本とし、景観など周辺環境との調和を図るとともに、低層部は街の活性化に資するよう商

業利用を図る。特に、定住型共同住宅の供給を明確にするために、仕様などについては、一定の基準に即したものとす。

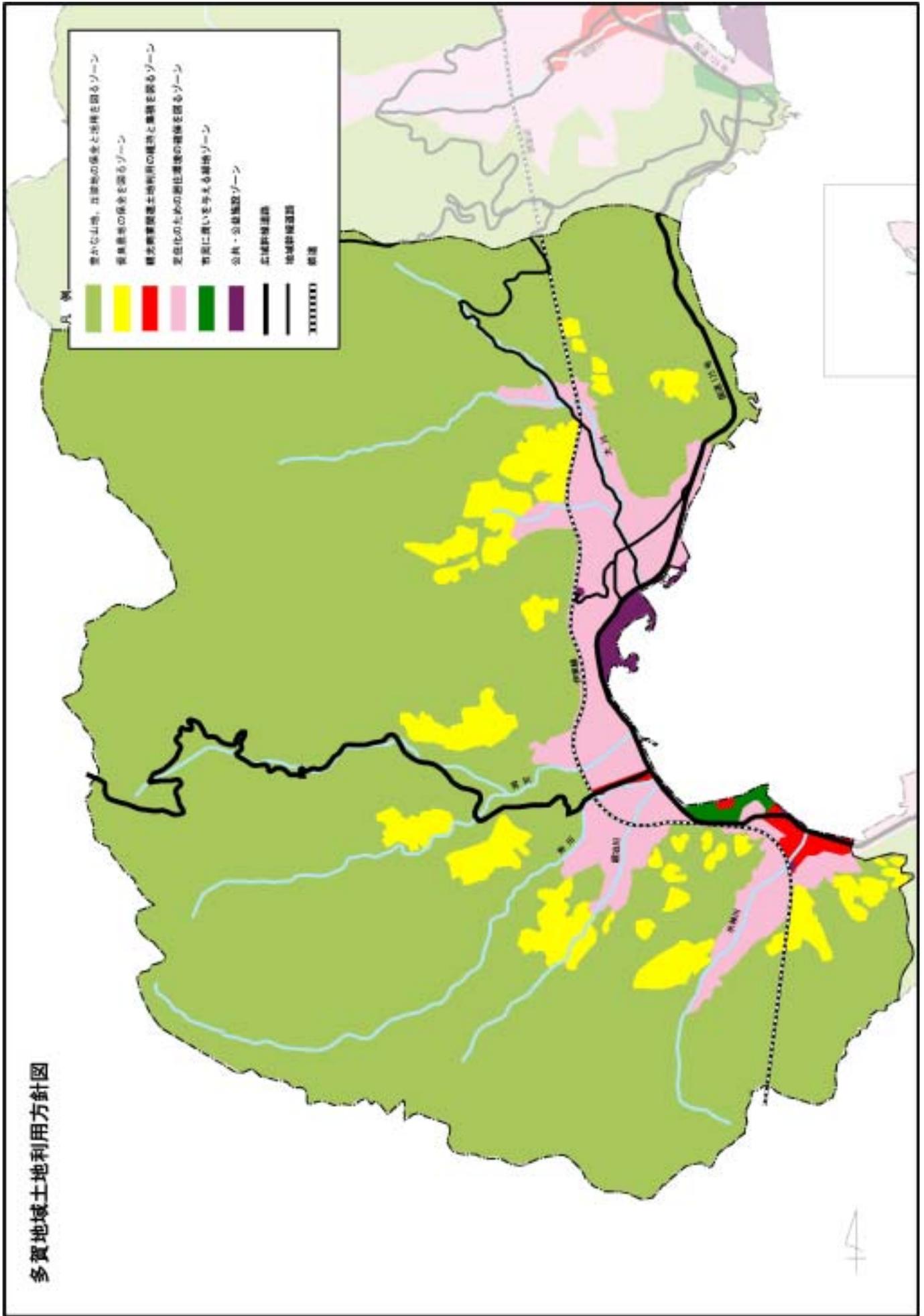
- ・自然郷においては、良好な住宅地としての環境を維持するために、住居系の用途地域の指定について検討する。

#### 市民に潤いを与える緑地のゾーン

- ・市民グラウンド周辺や鹿ヶ谷公園などの公園周辺は、自然とのふれあいの空間など多様な機能を持つ緑地となるよう、土地利用を進める。
- ・伊豆多賀駅と繋がるさくらの名所散策路の整備を推進し、さらに小山臨海公園や大縄公園などの公園、津島神社や多賀神社の社寺、馬頭観音や戸又港などの地域資源、鹿ヶ谷公園のハイキングコースなど、各拠点を結ぶ遊歩道ネットワークの形成を図る。
- ・市街地内においては、街区公園、ポケットパークなどの整備を推進するとともに、公共施設用地や民間敷地内の緑化を図り、緑地を確保する。
- ・国道 135 号沿いの松並木など、歴史的・文化的価値のある樹木・緑地については、維持、保全を図る。
- ・まちづくり空地は、積極的に緑化を図る。

#### 公共・公益施設のゾーン

- ・JR 伊東線の各駅周辺については、駅の利便性を高めるよう、駐輪場の整備など適切な土地利用の検討を進める。
- ・長浜海水浴場、中野海水浴場、大縄海水浴場などの海水浴場及びその周辺については、賑わい空間となるよう、土地利用の検討を図る。
- ・戸又港については、歴史・沿革が特徴的であるため、地域活性化に活かすよう検討を進め、必要な整備を図る。



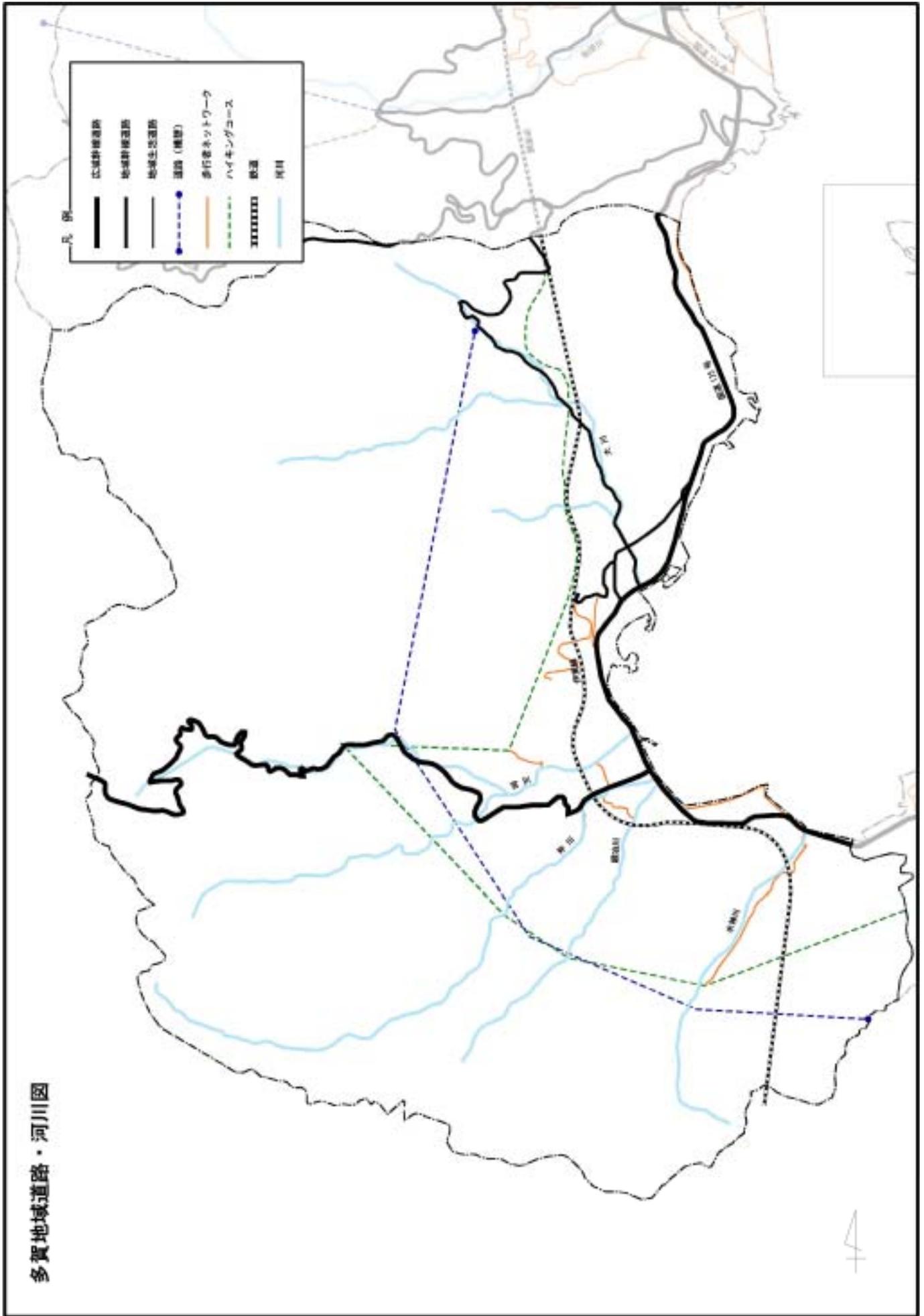
## ( 2 ) 道路・河川

### 道路交通・海上交通

- ・国道 135 号の慢性的な渋滞の解消を図るために、中部横断道路の整備推進を図るとともに、市街地と連絡する道路網として戸又大渡所線の整備を促進する。
- ・日常生活を支える地域内の骨格道路あるいは、住宅地などへ結びついている生活道路は拡幅、歩道設置など必要な整備を進める。

### 下水道・河川

- ・地区全体の下水道の整備を推進する。
- ・宮川、仲川など市街地を流れる河川については水質浄化などに取り組むとともに、親水空間としての整備を推進する。



### (3) 建築物の形態誘導

#### 風致地区

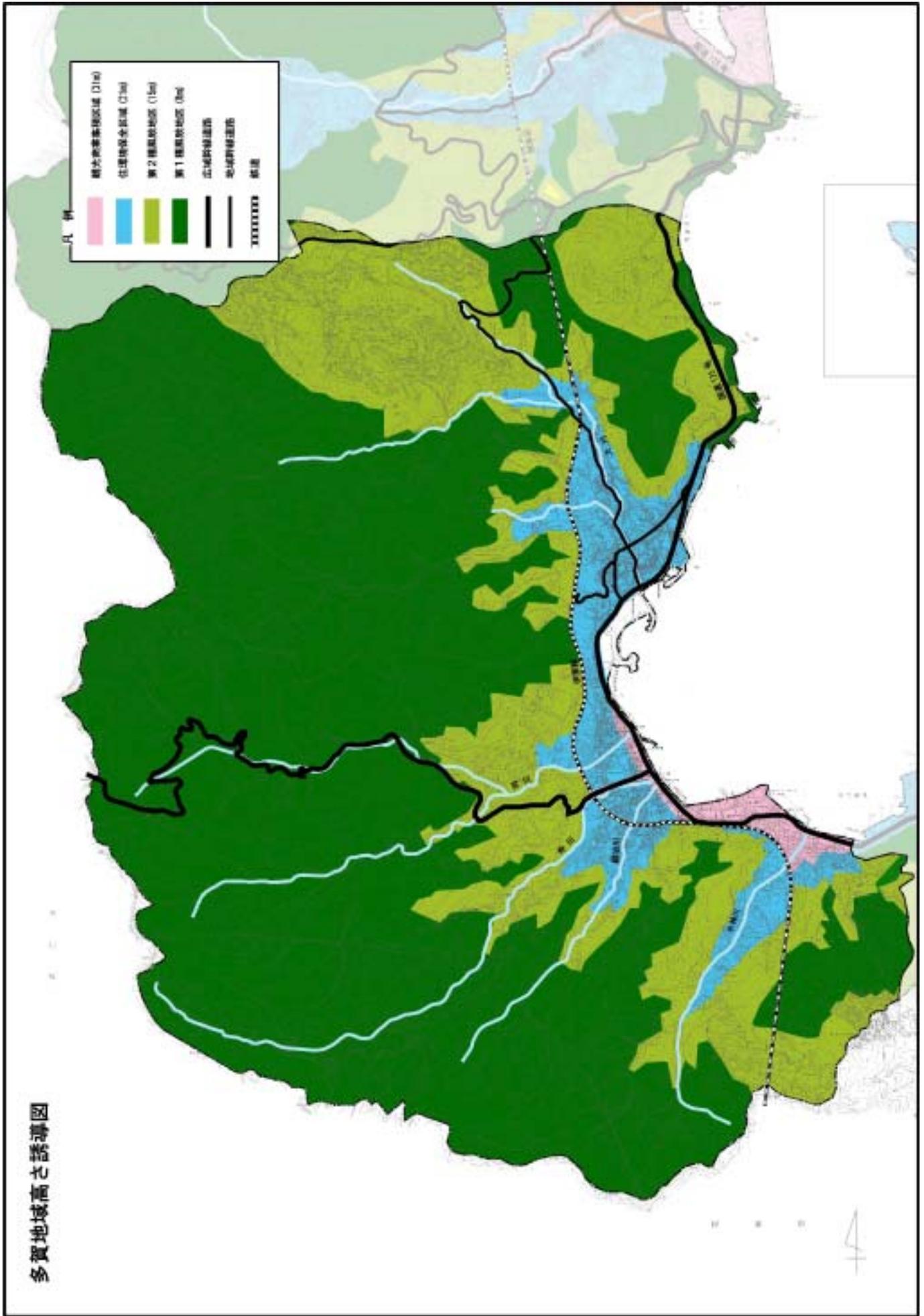
- ・風致地区については、地域の風致を維持するため、新たな開発については、緑地との調和を図るよう、静岡県風致地区条例に定める建築物の高さの基準に即して、第1種風致地区では8m、第2種風致地区では15mとする。

#### 住環境保全区域

- ・観光商業集積区域周辺の住環境を保全すべき区域については、落ち着いたある住環境、あるいは良好な街並み景観、眺望景観の維持、保全を図るために、建築物の高さは21m以内を基本とする。
- ・また、より良好な市街地環境の創出、あるいは現在の住環境の維持、保全を図る必要がある地区については、住民意向を踏まえ、地区独自の基準を設ける。

#### 観光商業集積区域

- ・観光商業集積区域については、土地の有効利用を進めるとともに、良好な市街地環境、街並み景観、眺望景観などの維持、保全、さらに周辺部住居系用途地域の住環境の保全を図るために、建築物の高さは31m以内を基本とする。
- ・また、より良好な市街地環境の創出、住環境の維持、保全が必要な地区については、住民意向を踏まえ、地区独自の基準を設ける。



## (4) その他

### 都市防災

- ・安全で速やかな避難、円滑な救助活動のため、防災倉庫、避難路・避難場所の確保を図るとともに、地域住民に周知徹底させるために防災訓練などの実施を推進する。
- ・災害発生時における地域住民あるいは観光客の重要な交通網を確保するために、中部横断道路の整備推進を図り、市街地と連絡する道路網の整備を推進する。
- ・和田木ガードなど、防災性向上のため、狭隘道路、生活道路ボトルネック部などの改善を推進する。

### 景観形成

- ・緑豊かな景観づくりを進めるために、自然緑地、農地、市街地を囲む斜面の維持、保全を図る。
- ・市街地においては、観光客・市民をもてなす商業地景観、または市民が快適に生活できる居住景観の創出に努める。
- ・海の魅力を生かす景観づくりを進めるために、小山臨海公園の維持・管理、海岸沿いの眺望点の整備、自然海岸線の保全などを推進するとともに、マリンスポーツの振興策を進めることにより、海の魅力を楽しむ機会の創出に努める。

### 潤い空間・賑わい空間の創出

- ・良好な歩行空間あるいは避難路の確保、さらに潤い空間、賑わい空間の確保のために、一定規模以上の建築行為については、建築物壁面は角地や前面道路からセットバックし、まちづくり空地を確保する。

## (5) 地域活動

- ・地域の活性化を図るために、和田木のふるさと祭りなどの催事・イベント、あるいは戸又港とその沿革・歴史、さらにワカメ干しなどの生活風景など、地域資源の有効活用方策について、地域住民が主体となり検討を進める。

## 網代地域

### 1) 地域のまちづくりの目標

#### 網代の漁業と歴史・文化を守る 潮の香るやさしいまちづくり

##### 漁業を活かした特徴ある景観の創出

- ・ 漁港、船宿、漁業集落、ひもの街道、ひもの工場などは、網代の基幹産業、あるいは網代らしい風景を演出する基となっていることを認識し、海洋産業の活性化を図るとともに、それらを活かした街並みづくりを推進する。

##### 安全でやさしい住環境の形成

- ・ 住居が密集する箇所への緊急車両や各種業務用車両など進入のための改善、防災対策の推進、市街地内における歩行者が安全で快適に歩けるためのユニバーサルデザインに配慮した整備を推進し、安全でやさしい住環境の形成を図る。

##### 密集市街地と緑が調和する地域の形成

- ・ 緑あふれる地域となるよう、市街地を取り囲む丘陵地、あるいは朝日山公園などの維持、保全を図るとともに、市街地内においては住居敷地内の緑化、集落内沿道緑化など、本地域特有の密集市街地の構造に合わせた緑化を推進する。

##### 地域の歴史・文化・資源を守るまちづくりの推進

- ・ 山や海の自然環境、阿治古神社などの歴史資源、そらこい祭りなどの文化資源、その他既存施設、名産品など、網代に残る地域特有の歴史・文化・資源の保全、継承を図るとともに、地域の活性化に寄与するよう、地域住民が主体となったまちづくり活動を推進する。

## 2) 地域らしさを守り育む施策に関する事項

### (1) 土地利用

#### 豊かな山地、丘陵地の保全と活用を図るゾーン

- ・市街地をとりまく山地・丘陵地は保全を図る。
- ・市街地周辺の樹林地は保全を図る。
- ・今後も風致地区の維持を図る。用途地域と風致地区が共に指定されている地区については、建築制限などについて整合を図るために用途の見直しを含め、検討を進める。

#### 観光商業関連土地利用の維持と充実を図るゾーン

- ・民宿や干物屋など既存土地利用の維持を図る。
- ・網代駅から網代方面の市街地の土地利用について検討を進める。

#### 定住化のための居住環境の確保を図るゾーン

- ・将来の人口動向と市民の生活スタイルの変化を的確に見据え、住宅用地の計画的・安定的供給を図る。
- ・共同住宅については、定住型とすることを基本とし、景観など周辺環境との調和を図るとともに、街の活性化に資するよう低層部については、商業利用を図る。特に、定住型共同住宅の供給を明確にするために、仕様などについては、一定の基準に即したものとす。
- ・密集住宅地については、快適な居住空間となるようその手法を検討し、必要な整備を推進する。
- ・地域住民の高齢化に対応するよう、ユニバーサルデザインに配慮した住環境の整備・改善を推進する。

#### 住民に潤いを与える緑地のゾーン

- ・朝日山公園は、自然とのふれあいの空間など多様な機能を持つ公園緑地となるよう、計画的に整備する。
- ・朝日山公園、朝日坂、社寺、地域の中心的な施設、地域の生活拠点などを繋ぎ、遊歩道ネットワークの形成を図る。
- ・公共施設用地や民間敷地内の緑化を図り、市街地の緑地を確保する。
- ・まちづくり空地は、積極的に緑化を図る。

#### 公共・公益施設のゾーン

- ・公共施設の利用状況調査、住民意向把握などにより今後の利活用方策の検討を進め、それに合わせた周辺土地利用の検討を進める。



## ( 2 ) 道路・河川

### 道路交通・海上交通

- ・ 国道 135 号は、慢性的な渋滞の解消を図る。
- ・ 観光客と住民がともに利用できる駐車場を設置するよう検討を進める。
- ・ 緊急車両やサービス車両が市街地以内に速やかに進入できるよう、道路拡幅など必要な整備を推進する。

### 下水道・河川

- ・ 地区全体の下水道の整備推進を図る。



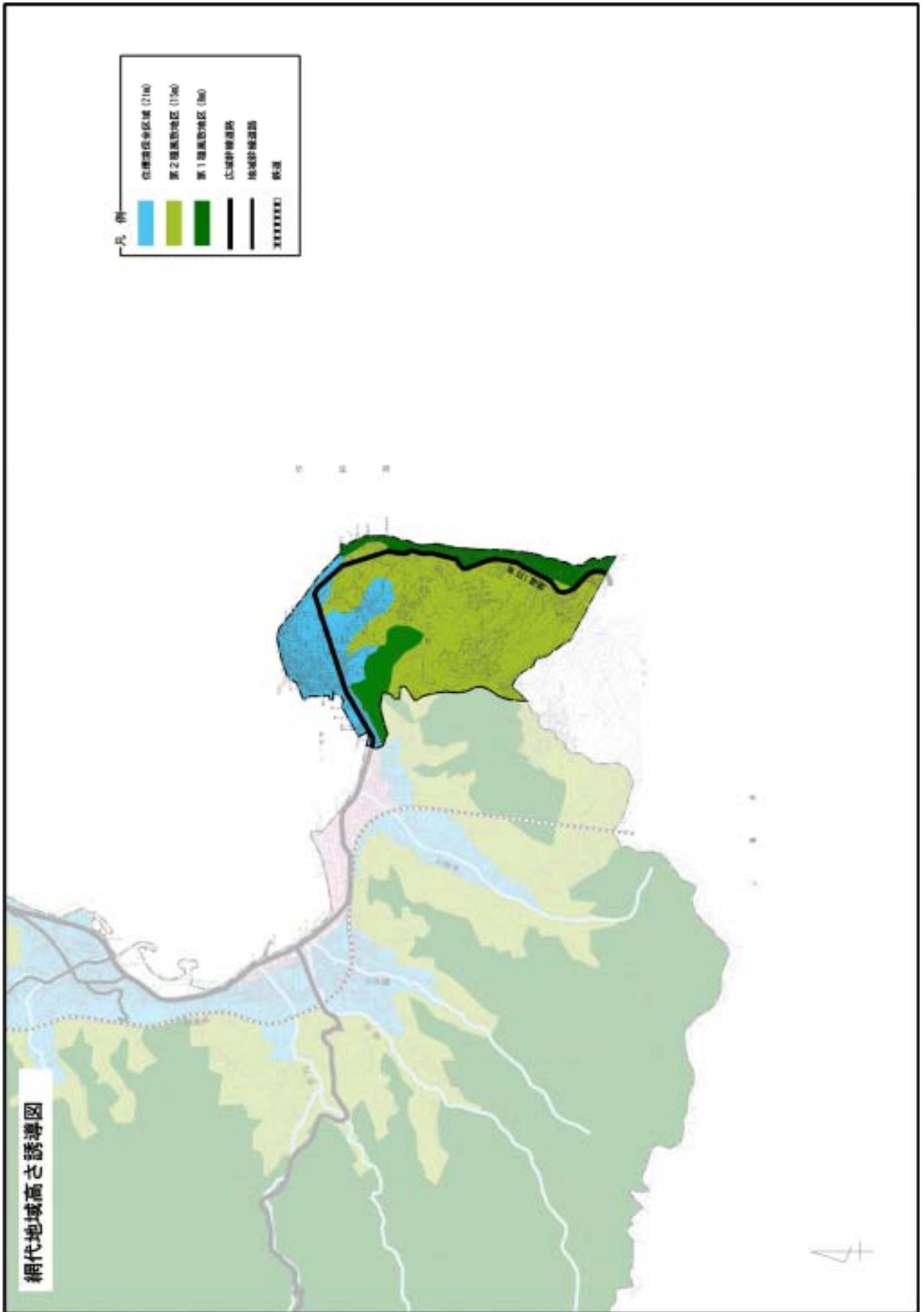
### (3) 建築物の形態誘導

#### 風致地区

- ・風致地区については、地域の風致を維持するため、新たな開発については、緑地との調和を図るよう、静岡県風致地区条例に定める建築物の高さの基準に即して、第1種風致地区では8m、第2種風致地区では15mとする。

#### 住環境保全区域

- ・観光商業集積区域周辺の住環境を保全すべき区域については、落ち着いたある住環境、あるいは良好な街並み景観、眺望景観の維持、保全を図るために、建築物の高さは21m以内を基本とする。
- ・また、より良好な市街地環境の創出、現在の住環境の維持、保全を図る必要がある地区については、住民意向を踏まえ、地区独自の基準を設ける。



## (4) その他

### 都市防災

- ・市街地整備を推進し、防災性の向上を図る。また安全で速やかな避難、円滑な救助活動のため、避難路・避難場所の確保を図る。
- ・災害時における網代漁港の活用方法について検討を図る。

### 景観形成

- ・緑豊かな景観形成を図るために、自然緑地、市街地を囲む斜面の維持保全を図るとともに、朝日山からの富士山の眺望を守るなど、景観的魅力を備えた公園整備などを推進する。
- ・海の魅力を生かす景観形成を図るために、海岸沿いの眺望点の整備、自然海岸線の保全などを推進し、海の魅力を楽しむ機会の創出に努める。
- ・新たな賑わいの景観を創出するために、漁村集落と漁業関連産業を生かした景観づくりを推進する。
- ・市民の顔が見える景観を創出するために、生活環境施設の景観向上、住宅地景観の向上などを進めるとともに、市民の景観形成に関する意識の向上を図る。

### 潤い空間・賑わい空間の創出

- ・良好な歩行空間あるいは避難路の確保、さらに潤い空間、賑わい空間の確保のために、一定規模以上の建築行為については、建築物壁面は角地や前面道路からセットバックし、まちづくり空地を確保する。

## (5) 地域活動

- ・地域の活性化を図るために、山や海の自然環境、阿治古神社などの歴史資源、そらこい祭りなどの文化資源、その他既存施設、名産品など、地域資源の有効活用方策について、地域住民が主体となり検討を進める。

## 第4章 住みよい市域を形成する基準などの考え方

### 1 建築物の高さの基準の考え方

#### 高さ31m規制の考え方

##### 良好な景観の保全

- ・海から山々を眺める景観、山や町から海を眺める景観など本市の良好な景観を保全していくためには、建築物の高さはできる限り低くしたい。
- ・よって、観光商業施設の集積を図るべき観光商業集積区域といえども、できる限り建築物の高さを抑えるよう制限することが求められている。

##### 建築基準法・消防法からの基準の判断

- ・建築基準法第34条において、高さ31mをこえる建築物には、非常用の昇降機を設けることが義務付けられている。また、同第56条において、近隣商業地域・商業地域の建築物について、31mより高い部分に対して隣地斜線制限が適用される。
- ・消防法第8条の2において、高さ31mを超える建築物が高層建築物として定義されており、31mを超える建物の建築については、様々な条件が設定されている。
- ・以上のことから、31mは、高さの基準を定める上での目安となりうる数値である。

##### 土地利用指導要綱で設定された基準

- ・熱海市土地利用指導要綱において建築物の高さ制限31mが適用されている。
- ・具体的には、昭和48年9月10日の改正時に導入されており、30年以上運用されてきており、市民には十分に周知されているとともに、守るべき基準であると認識されていると言える。
- ・ここで、昭和48年に熱海市土地利用指導要綱で31m規制が導入された経緯は、にある、建築基準法第34条（制定当初より）、消防法第8条（昭和45年改定）を参考として設定された。

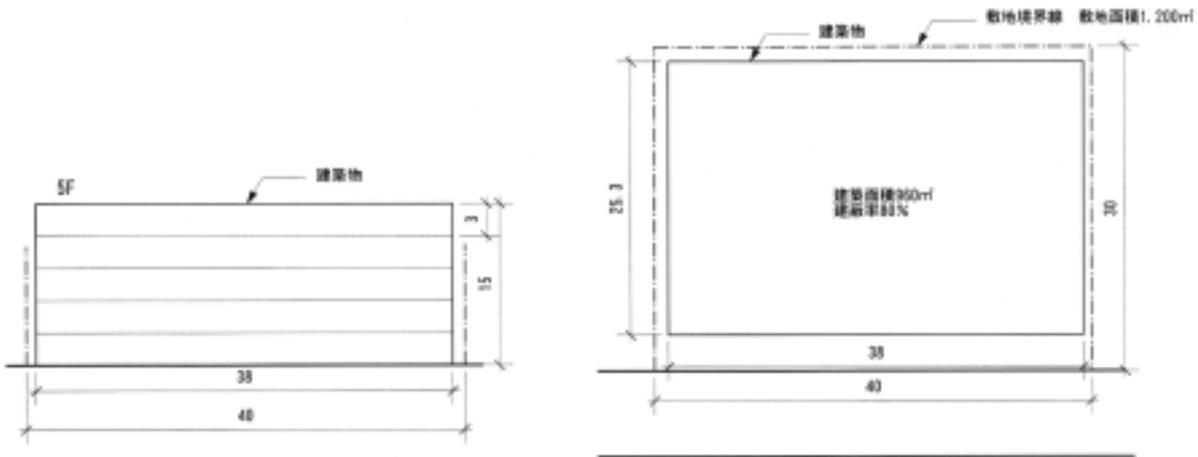
以上 ~ を踏まえ、観光商業集積区域の建築物の高さは31mとして設定する。

（但し、熱海地域の商業地域を除く（P10.「工．熱海地域の商業地域」参照））

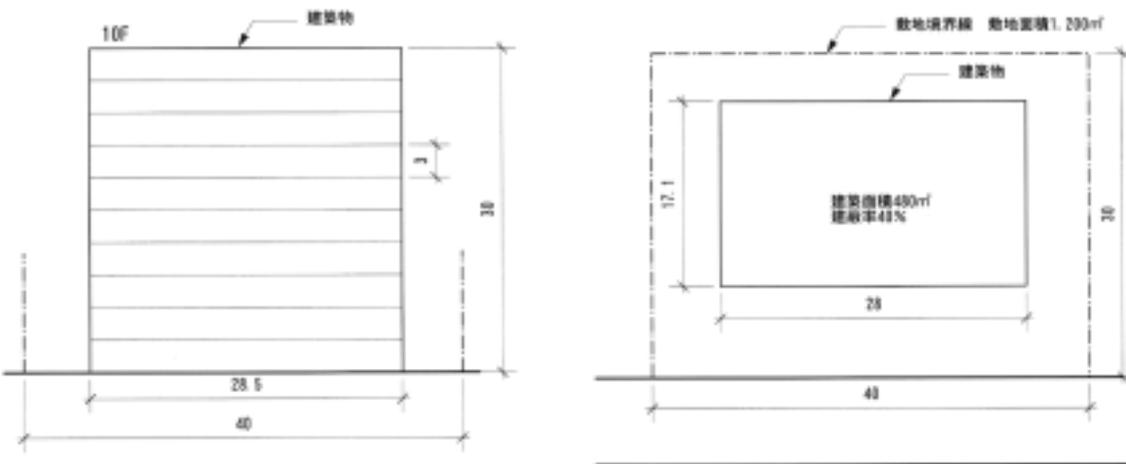
以降で、31mの高さが、都市計画法から、過剰な数値でないことを検証する。

検証 建ペイ率、容積率

- ・観光商業集積区域において最大建ペイ率が設定されている地区は、熱海地区の近隣商業地域であり、建ペイ率 80%、容積率 400%である。
- ・建ペイ率を最大（80%）に使用して、容積率 400%の建物が建っても 5 階建、高さは 15 m程度である。（階高 3 mとして想定する）



- ・さらに高さ 31mの建築物を建てようとする（試案では 30m）10 階建となり、建ペイ率は 40%となる。



- ・本市の既存中層建築物の建ペイ率の実態は、約 57%（マンション凍結解除後に建てられたものの平均：まちづくり課調べ）であるので、上記の建築物の建設は、十分に可能であると判断できる。
- ・以上のことから、建築物の高さを 31mで規制しても、一般的に容積率の使用を妨げるものではない。

## 高さ 21m 規制の考え方

### 緑の街並みの保全

- ・ 来宮神社のクスノキ（国指定天然記念物）は、高さが 20m 程度。
- ・ クスノキは、一般的に 20m 程度の高さまでは生育するといわれている。
- ・ クスノキは、住居系用途地域内にある寺社、公園・緑地などでも植栽されており、本市にとって、緑の街並み形成のシンボリック樹木であるとも言える。
- ・ このようなことから、住居系用途地域内の建築物は、クスノキの高さを基準として制限したい。
- ・ 以上のことから、建築物の高さは 20m 程度を上限としたい。



来宮神社大楠



来宮神社大楠



市内のクスノキ



市内のクスノキ

## 景観の保全・創出

- ・観光商業集積区域外の土地利用現況は、主に住宅用地である。
- ・また、住宅の建築物は、低層の戸建てや共同住宅が多くある。
- ・低層住宅地が立地する区域においては、余り高い建物は景観上なじまない。



ア 海からの山地景観を遮っているとともに、  
圧迫感を与えている



イ 周辺のビル群から突出しており、周囲の景  
観に馴染んでいない



ウ 稜線を寸断しているとともに、周辺の低層  
住宅地と景観上調和していない



エ 周辺の低層住宅と景観上調和しておらず、  
さらに圧迫感を与えている  
(写真右側が低層住宅地)  
上記写真は全て県外の例

- ・以上のことから、できる限り建築物の高さは、低く抑えることが望まれる。

## 居住環境の保全

- ・観光商業集積区域外は、主に住宅の建築物は、低層の戸建てや共同住宅が多くある。
- ・これらの中に、中高層の建築物が建てられることにより、北側の特定の敷地に日照などで大きな影響を及ぼすこととなる。
- ・また、低層住宅住民に対して圧迫感を与え、さらに中高層部から見下ろすこととなり、プライバシーの侵害の恐れを感じるケースも発生することも想定され、劣悪な居住環境とな

る恐れがある。(前頁写真イ参照)

- ・ 建築物の高さはできる限り低く抑えることにより、良好な居住環境の保全を図ることができる。



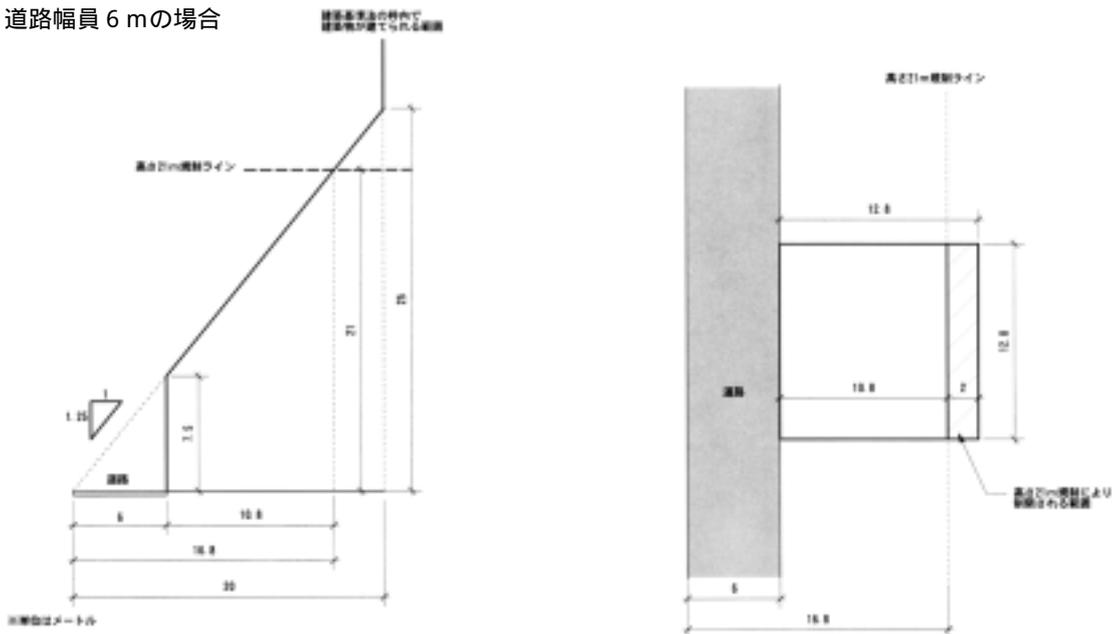
以上 ~ を踏まえ、観光商業集積区域外の建築物の高さは、観光商業区域内の31mより10m低い、21mに設定する。

以降で、21mの高さが建築基準法、都市計画法から、過剰な数値でないことを検証する。

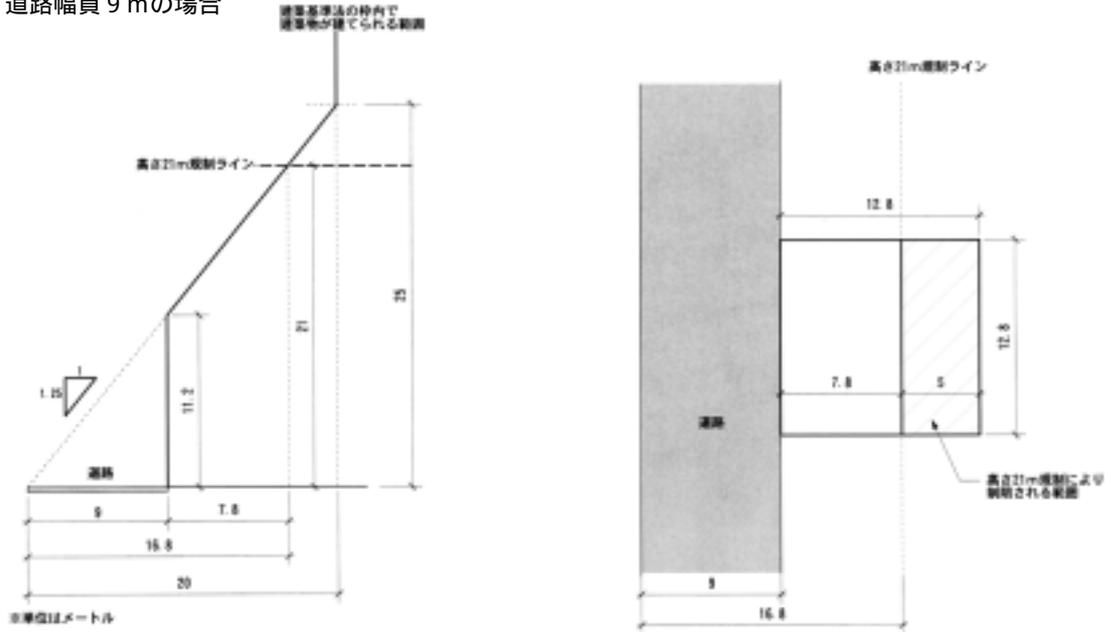
検証 斜線制限

- ・ 観光商業集積区域外の都市計画道路のうち、最も広い道路幅員は、9 mである。
- ・ 幅員9 mまたは6 mの都市計画道路沿道に、一般の低層住宅(敷地面積 165 m<sup>2</sup> 50 坪、形状は正方形)が建てられるときは、以下のような斜線制限がかかる。

道路幅員 6 m の場合



道路幅員 9 m の場合



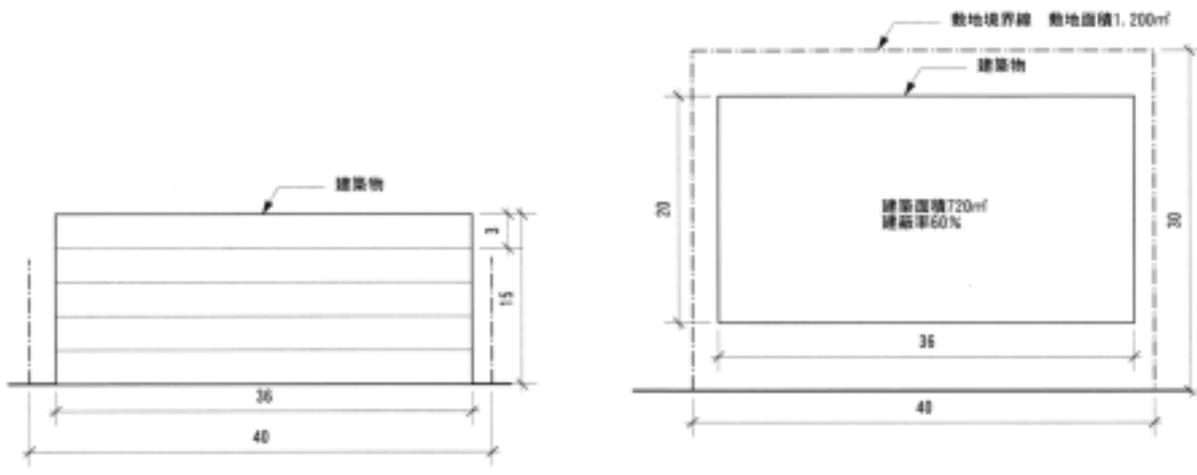
- ・ 9 m の道路に接する場合、斜線制限による規制があるために、高さ 21 m の規制により、実際に建築物の形態が制限される部分は、4 割以下である。
- ・ また、この比率は前面道路幅員が狭くなるほど下がり、6 m の場合であると 2 割以下である。
- ・ 以上のことから、市民が一般的な低層住宅を建築しようとする際に、高さ 21 m の規制は、それほど大きく私権を制限するものでないと言える。

検証 建ぺい率、容積率

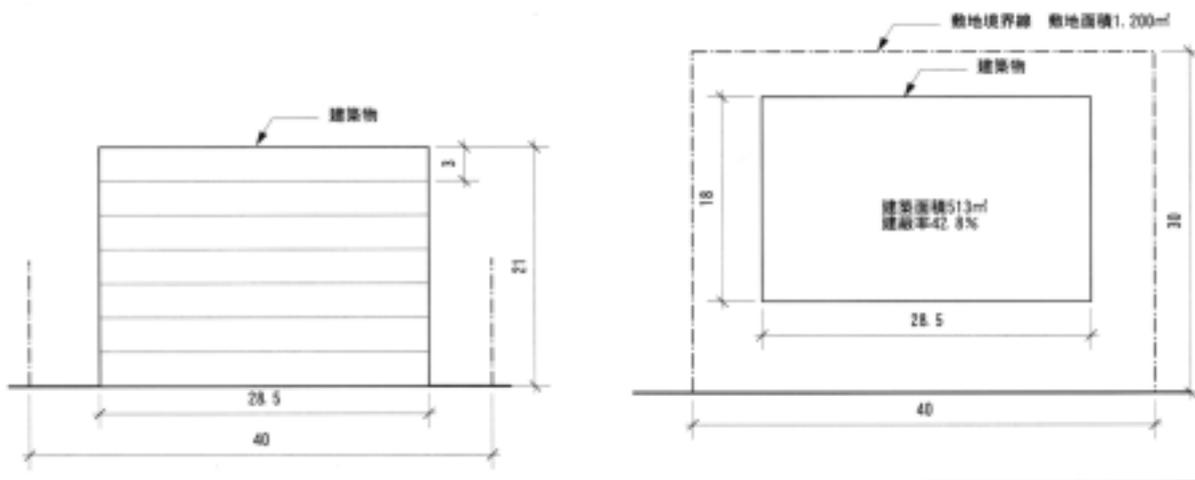
- ・ 観光商業集積区域外の最大容積率が設定されている地区は、熱海地区の第 2 種住居地域であり、建ぺい率 60%、容積率 300% である。また、最大建ぺい率が設定されている地区は、網代地区の近隣商業地域であり、建ぺい率 80%、容積率 200% である。

熱海地区

- ・ 建ぺい率を最大（60%）に使用して、容積率 300% の建物が建っても 5 階建、高さは 15 m 程度である。（階高 3 m として想定する）



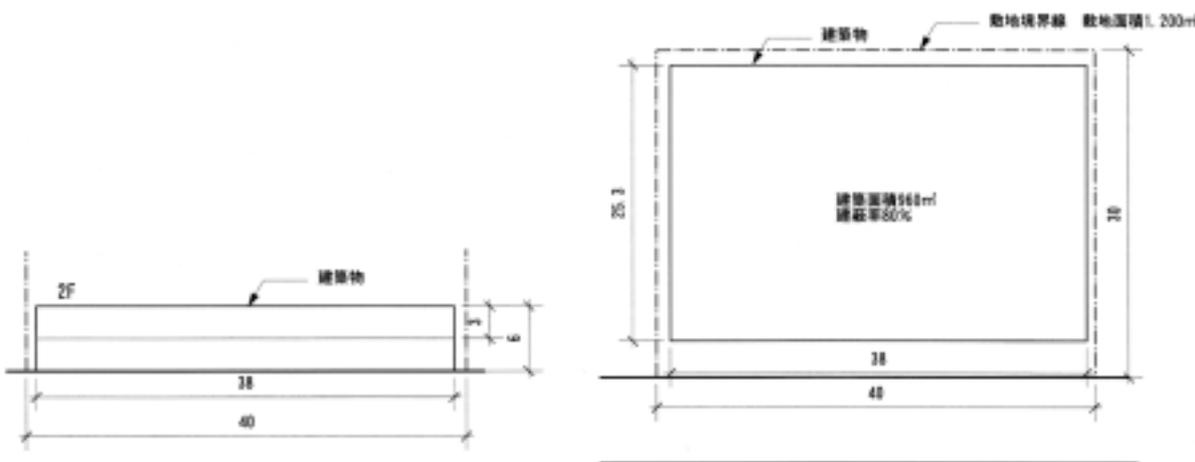
- ・さらに高さ 21mの建築物を建てようとする、7階建となり、建ぺい率は 42.8%となる。



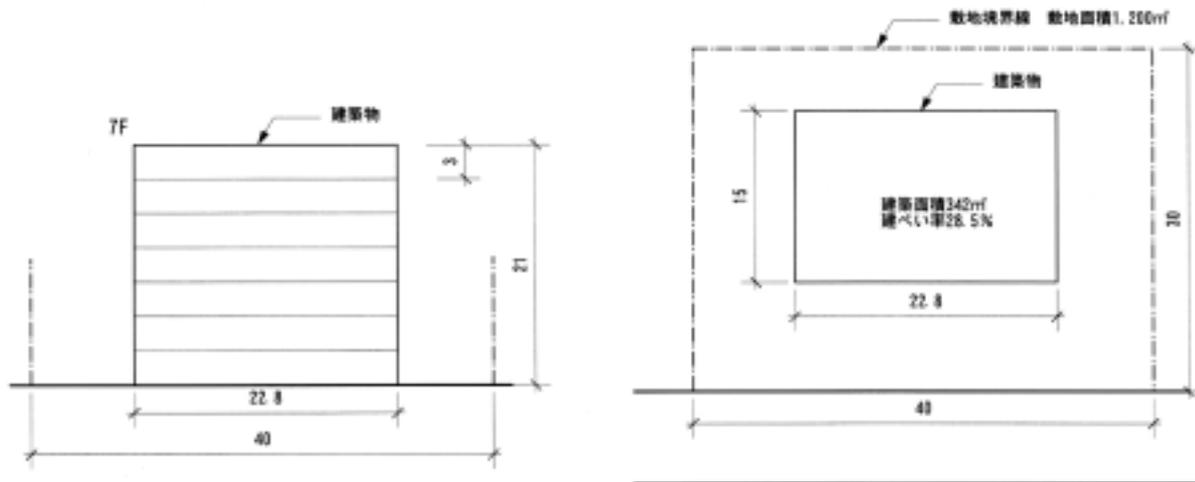
- ・本市の既存中層建築物の建ぺい率の実態は、約 57%（マンション凍結解除後に建てられたものの平均：まちづくり課調べ）であるので、上記の建築物の建設は、十分に可能であると判断できる。

#### 網代地区

- ・建ぺい率を最大（80%）に使用して、容積率 200%の建物が建っても 2階建、高さは 6m程度である。（階高 3mとして想定する）



- ・さらに高さ 21mの建築物を建てようとする、7階建となり、建ぺい率は 28.5%となる。



- ・本市の既存中層建築物の建ぺい率の実態は、約 57%（マンション凍結解除後に建てられたものの平均：まちづくり課調べ）であるので、上記の建築物の建設は、十分に可能であると判断できる。
- ・以上のことから、建築物の高さを 21mで規制しても、一般的に容積率の使用を妨げるものではない。

#### 既存不適格建築物について

- ・観光商業集積区域外で既存不適格となる 21m以上の建築物は、23 棟ある。
- ・観光商業集積区域外の建築物はおよそ 32,000 棟 があるため、不適格建築物の割合は、0.07% である。よって、高さ 21mで規制することは、不適切ではない。
- ・また、既存不適格建築物（特にマンションなど）において、建替えが困難な場合は、救済措置として、建築物の高さを 27mにできる特例基準を設けている。

#### 32,000 棟の算出

- ・平成 15 年度の家屋の棟数は、37,505 棟である。（熱海市統計書より）
- ・この数値には、観光商業集積区域も含まれているので、観光商業集積区域と観光商業集積区域外の面積比から按分する。
- ・観光商業集積区域は約 180ha、観光商業集積区域外（風致地区を除く）は約 1,020ha（図上計測）であるので、約 32,000 棟と算出できる。

## 2 駐車施設の基準の考え方

### 観光商業集積区域外の考え方

- ・本市の自動車保有台数は以下のとおりである。

	乗用車・軽自動車	世帯数	1世帯当たり台数
平成 11 年	20,921	21122	0.99
平成 12 年	20,111	21022	0.96
平成 13 年	20,100	21030	0.96
平成 14 年	20,005	21056	0.95
平成 15 年	20,048	21150	0.95

- ・本市の1世帯当たり自動車所有台数は、0.95～0.99（平均 0.96）であり、概ね1世帯当たり1台所有していると言える。
- ・観光商業集積区域外は、観光商業集積区域と比較して、駅などの公共交通機関の乗降場と離れており、さらに斜面が多く日常的に自動車を利用することが多い生活である。これを踏まえると、観光商業集積区域外における、1世帯当たりの自動車所有台数は、0.96より高いと想定できる。
- ・静岡県都市住宅部が行った平成13年度マンション管理実態調査（アンケート調査）によると、県内マンションの半数以上（53.3%）が、世帯数の100%以上の駐車場を設置している。また、同調査においてマンション管理に関する最も深刻な問題が「駐車場問題」であるとの結果が出ている。県内全域で、十分な駐車場数の確保は重要な課題となっていると言える。
- ・加えて、本市の問題として、路上駐車問題も指摘されている。本市は道路幅員が狭い区間が多く、路上駐車は交通渋滞の発生や円滑な走行の障害の原因となっており、緊急時や災害発生時に支障が出る恐れがある。
- ・自動車保有台数の推移、あるいはこれらの問題・課題の対策として、新たに開発される共同住宅においては、1世帯あたり1台分の自動車駐車場を確保することが求められる。

以上のことから観光商業集積区域外の共同住宅の駐車施設は総戸数の100%以上とする。

### 観光商業集積区域の考え方

- ・観光商業集積区域は、区域外と比較し、未利用地も少なく、共同住宅などの開発において、観光商業集積区域外と同程度の駐車場を確保することは、困難であると想定される。

- ・また、観光商業集積区域は、駅に隣接しているなど、鉄道、バスなどの公共交通機関を利用していることもあり、自動車を所有していない世帯がある。
- ・よって、観光商業集積区域において、駐車場施設の設置の考え方は、観光商業集積区域外よりも緩和してもよいと判断できる。
- ・また、これまでも土地利用指導要綱によって、共同住宅の駐車施設は、総戸数の 80%以上の設置を求めている。

以上のことから観光商業集積区域の共同住宅の駐車施設は総戸数の80%以上とする。

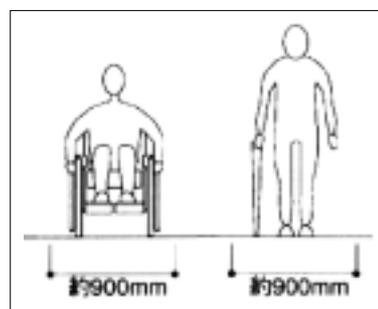
### 3 まちづくり空地の基準の考え方

#### 本市の現状

- ・本市の市街地の構造は、建築物が密集している箇所が多く、道路幅員が狭い箇所が多く、歩道上の歩行者においては、沿道の中高層建築物の壁面による圧迫感が強く感じられる。
- ・また、道路幅員が狭いために歩道空間を十分に確保することもできない区間が多い。商業店舗においては、歩行者が円滑に歩行できないために、販売活動の障害となっている。また、歩道から外れて歩行することもあり、交通事故発生の原因ともなっている。
- ・以上のことから、沿道建築物については接道部分から壁面を後退し、歩行空間を確保するとともに、賑わい空間を創出することが求められる。

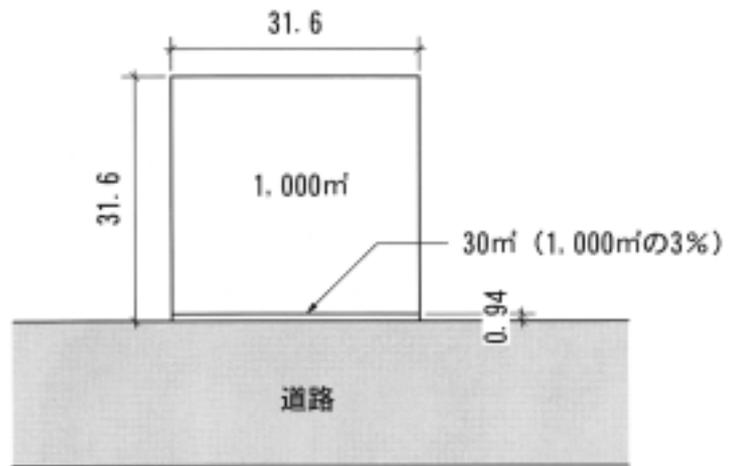
#### 壁面後退の考え方

- ・十分な歩行空間の確保が目的であることを踏まえ、歩道が設置されていない区間においても、健常者以外に、車椅子を利用する人、杖を使用して歩く人など、全ての人が自由に移動できる空間を確保することが求められる。
- ・ユニバーサルデザインの観点から、車椅子を利用する人、杖を使用して歩く人などが支障なく移動できる幅員は900 mm以上必要である。



幅員の目安

- ・1,000 m<sup>2</sup>の正方形の敷地を基準として検討すると、およそ敷地の3%である30 m<sup>2</sup>を空間として確保すれば、およそ900 mmの幅員を確保することができる。



単位：メートル

- ・よって、沿道建築物の敷地の前面道路、あるいは歩道に接する部分の3%以上は、良好な歩行空間、賑わい空間など、本市のまちづくりのために活用を図りたい。

以上のことから、施行区域の3%以上をまちづくり空地として確保する。

## 4 緑化率の基準の考え方

- ・本市の市街地は、未利用地などが少ないために、新規の公園・緑地用地の確保が困難である。よって、市街地の緑化率を高めるためには、民間などの開発区域に緑地を確保することにより、緑被率を高めることが求められる。
- ・熱海市緑の基本計画によると、平成 13 年度の本市の市街地( 1,200ha )の緑被率は 38.6%、緑地率は 37.9%である。
- ・緑の基本計画では、平成 33 年に緑地率を 40%とすることを目標にしていることを踏まえ、緑被率についても市街地面積の 0.5% ( 60,000 m<sup>2</sup> ) 程度は確保したい。
- ・これを達成するためには、年間 3,000 m<sup>2</sup>程度は新たな緑を確保することが必要となる。
- ・緑被率を高める手法は、主に低層戸建て住宅内の生垣、植栽、あるいは地域活動による花壇づくり、未利用地の緑化、あるいは既存中高層建築物の周囲の緑化、屋上緑化・壁面緑化などにより、緑地を増やしていくことが考えられる。これに加え、開発事業を施行しようとする事業者等が事業区域内で緑地を確保することが求められる。
- ・年間の緑の必要量は 3,000 m<sup>2</sup>であるので、この 1/3 である 1,000 m<sup>2</sup>は、新たな開発事業区域内で確保したい。

### 近年の土地利用事業件数の推移

年 度	マンション 事業件数	宅地造成 件数	その他件数	合 計
9	-	3	6	9
10	2	1	3	6
11	2	2	5	9
12	4	3	1	8
13	2	4	5	11
14	1	2	5	8

- ・近年の土地利用事業件数の推移から、施行区域面積 1,000 m<sup>2</sup>の開発事業が、今後年間 10 件程度行われると想定すると、1 件あたり 100 m<sup>2</sup> ( 10% ) の緑を確保することにより、1,000 m<sup>2</sup>となる。
- ・以上のことから、開発事業の施行区域内においては平均 10%の緑地などを設けることが求められる。
- ・しかし、本市の都市構造上、全ての地域において同じ基準を設けることは困難である。熱海地区の商業地域は、建ぺい率が 80%であり、外構の半分を緑地とすることは困難である。また、観光商業集積区域外では、建ぺい率が主に 40%～60%であるとともに、従前の施行区域が森林などの緑地であることが想定され、できる限りその環境を守りたい。

- ・ よって、ゾーン区分の中間域と言える観光商業集積区域の緑化率を 10%とし、熱海地区の商業地域は緑化率を下げ、観光商業集積区域外は緑化率を上げるよう基準を調整する。
- ・ 熱海地区の商業地域については、都市計画法第 33 条及び同法施行令第 29 条の 2 を目安とし、6%として設定する。
- ・ 観光商業集積区域外では、熱海地区の商業地域で 10%を確保出来ない分、観光商業集積区域より 5%上乘せして、15%とする。

以上のことから、開発事業の施行区域内の緑化率は以下のように設定する。

施 行 区 域	緑化率
熱海地区の商業地域	6 パーセント以上
観光商業集積区域内（熱海地区の商業地域を除く。）	10 パーセント以上
観光商業集積区域外	15 パーセント以上

上記数値は、建築物外構だけでなく、屋上緑化、壁面緑化の面積も含まれることとする。

#### 用語解説

緑地率...区の全面積に占める緑地面積の割合のこと。

緑地とは、都市公園のように地方公共団体が用地を取得するなどして施設として設置・管理する緑地に限らず、社寺境内地などの空地の多い施設、農耕地、樹林、河川、水面などのオープンスペースを含む。

緑被率...空中から見て樹木や草等の緑に覆われた緑被地の面積が区域面積に占める割合。樹木被覆率と草地率の合計値

緑化率...開発事業区域内で緑化すべき面積が開発事業区域面積に占める割合。熱海市まちづくり条例に基づく用語。

## 5 共同住宅の1戸当りの専有面積の考え方

- ・国土交通省による平成15年度マンション総合調査の結果によると、専有面積の平均は77.0㎡であり、50㎡以上の住戸は全体の92.6%を占めている。
- ・マンションの建替え円滑化等に関する法律及び施行規則においては、マンションを建替えるとき、2人以上の家族から成る世帯が住む住居である場合、床面積は50㎡以上とすることが定められている。ここから、一般的な世帯が生活を送るための最低限の専有面積は、50㎡以上が必要であると判断できる。
- ・また、住宅金融公庫の融資対象となる優良建築物の技術基準においても、マンションなどの専有面積は50㎡以上とされている。
  
- ・このようなことから、良質な居住空間を確保するために、共同住宅の専有面積は50㎡以上とすることが求められる。
  
- ・ここで、近年の本市における共同住宅の1戸当りの専有面積が、74.0㎡程（マンション凍結解除後の共同住宅の専有面積の平均：まちづくり課調べ）であり、50㎡は過剰な基準ではない。

以上のことから共同住宅の専有面積は50㎡以上とする。

## 6 観光商業集積区域の考え方

観光商業集積区域及び観光商業集積区域外は、以下のように性格分けをしている。

観光商業集積区域...主に賑わいと活力のある市域の形成に寄与する施設を集積するために土地の高度利用を図る区域  
観光商業集積区域外...主に良好な住環境を形成するために土地の高度利用を抑制する区域

観光商業集積区域は、以下のような考え方にに基づき設定した。

現在の土地利用において、既に商業施設、公共施設など、観光関連・公共サービス関連の施設が立地している区域。

現在の土地利用状況、周辺の自然環境から、開発行為によって、良好な自然環境を阻害する恐れのない区域。

熱海市都市計画マスタープラン、緑の基本計画など、市の既定計画において、都市的土地利用が位置付けられている、また、都市的土地利用への転換の必要性が謳われている区域。

これまでの市の政策などにより、賑わいと活力のある市域の形成に寄与する施設を集積しようとした経緯がある区域。

観光商業集積区域図

