

熱海市都市計画 マスタープラン

<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

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

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

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

●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。



～熱海駅・駅前広場～

●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・行政など、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。

●都市計画マスタープランの目標年次・人口規模

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。

目標年次：

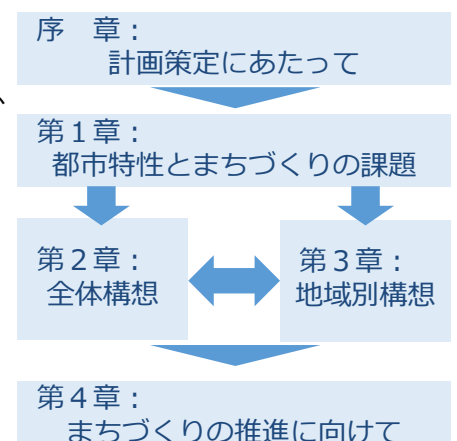
概ね20年後の平成49(2037)年

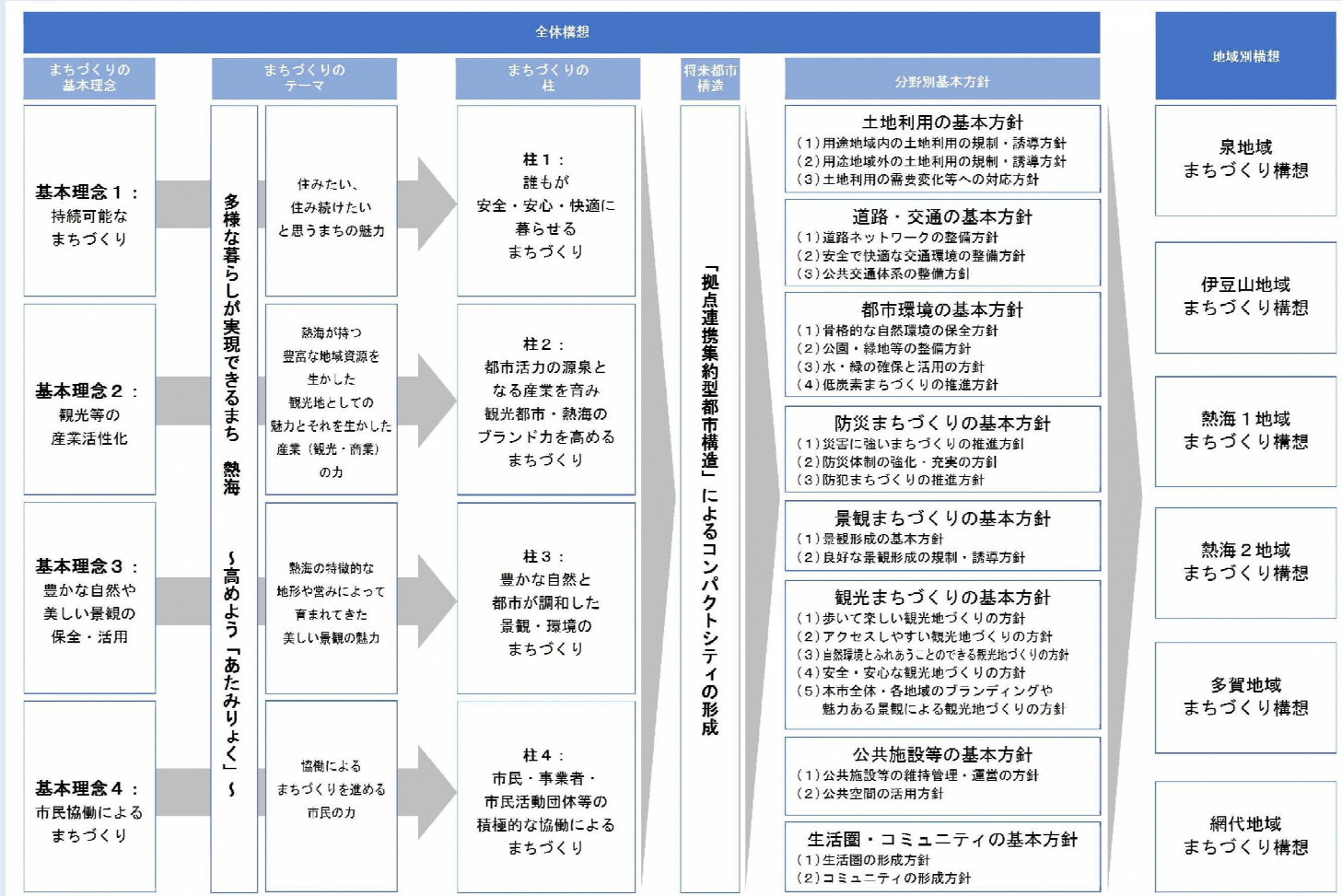
想定的人口規模：

定住人口（27,000人）と交流人口

●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・方法などを示します。





【全体構想】 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～

● 拠点連携集約型都市構造について

＜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）＞

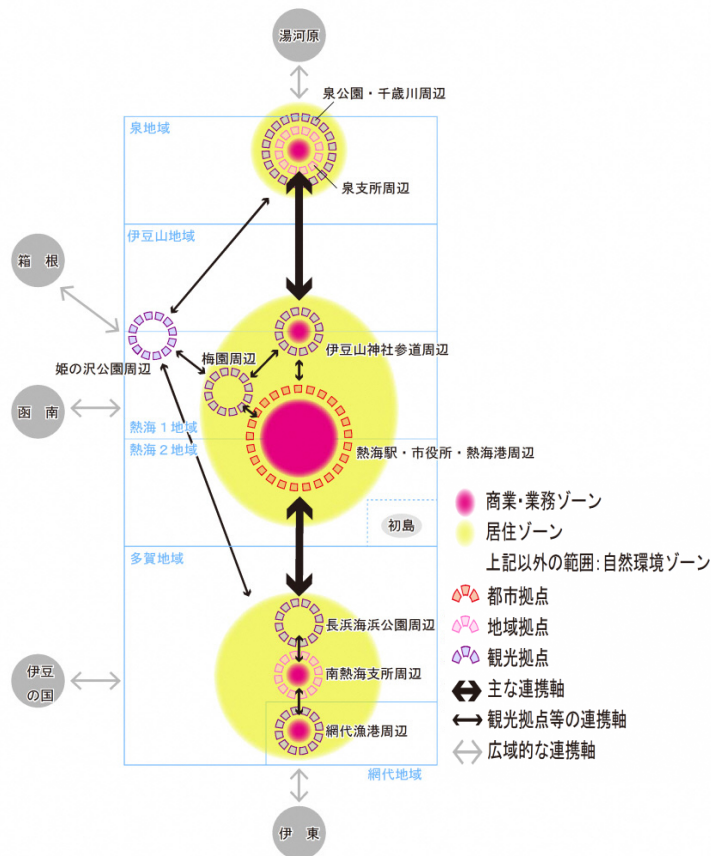
本市は、三方を山に囲まれ相模灘に向かって広がる地形構造となっています。豊かな緑や海、温泉等の自然環境、良好な景観・眺望に恵まれており、かつ、地形的制約により市街地が比較的まとまって立地したコンパクトな都市構造となっています。

＜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。

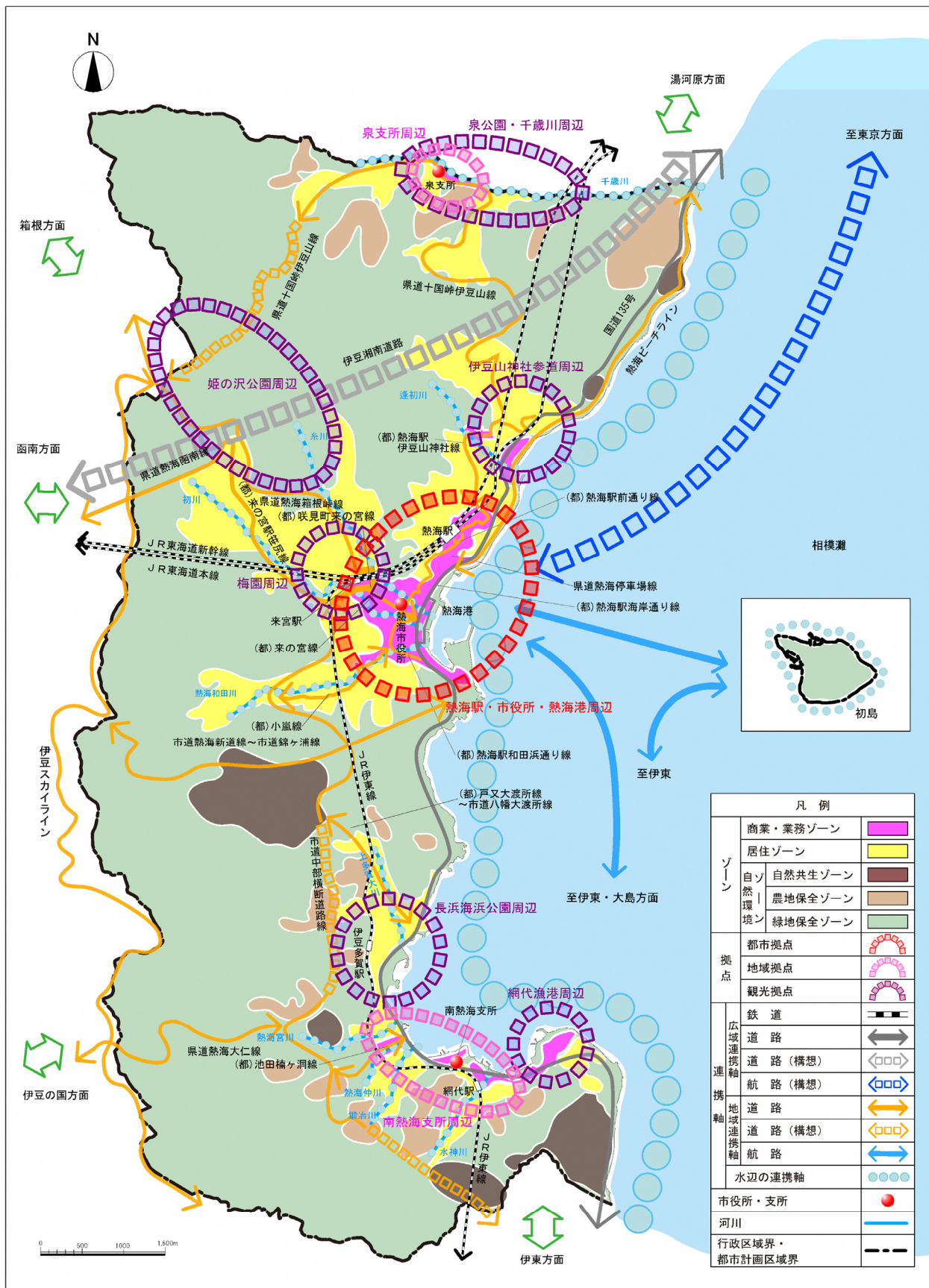


【全体構想】 将来都市構造の構成（将来都市構造図）

● 「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



●土地利用の基本方針

- (1)用途地域内の土地利用の規制・誘導方針
- (2)用途地域外の土地利用の規制・誘導方針
- (3)土地利用の需要変化等への対応方針



●道路・交通の基本方針

- (1)道路ネットワークの整備方針
- (2)安全で快適な交通環境の整備方針
- (3)公共交通体系の整備方針



●都市環境の基本方針

- (1)骨格的な自然環境の保全方針
- (2)公園・緑地等の整備方針
- (3)水・緑の確保と活用の方針
- (4)低炭素まちづくりの推進方針



●防災まちづくりの基本方針

- (1)災害に強いまちづくりの推進方針
- (2)防災体制の強化・充実の方針
- (3)防犯まちづくりの推進方針



●景観まちづくりの基本方針

- (1)景観形成の基本方針
- (2)良好な景観形成の規制・誘導方針



●観光まちづくりの基本方針

- (1)歩いて楽しい観光地づくりの方針
- (2)アクセスしやすい観光地づくりの方針
- (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
- (4)安全・安心な観光地づくりの方針
- (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



●公共施設等の基本方針

- (1)公共施設等の維持管理・運営の方針
- (2)公共空間の活用方針



●生活圏・コミュニティの基本方針

- (1)生活圏の形成方針
- (2)コミュニティの形成方針

泉地域

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。



- 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

熱海1地域

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。



- 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

多賀地域

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。



- 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

伊豆山地域

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。



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

熱海2地域

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。



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

網代地域

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。



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

【全体構想】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。

(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」の策定、「立地適正化計画」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 等

(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

- ・「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 等

(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

- ・「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
- ・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 等

(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」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 等

(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

- ・「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 等

(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

- ・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 等

(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

- ・「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 等

まちづくりの推進に向けて

協働によるまちづくりの進め方

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。

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、都市計画法に基づき、土地利用・都市施設・市街地開発事業等について、適正かつ効率的な運用を図ることが求められています。また、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。

【まちづくりの各種制度】

- ①規制・誘導制度や都市施設整備事業の決定・変更
- ②立地適正化計画等の策定による集約・連携の都市づくりの推進
- ③市街地開発事業等の活用
- ④開発許可制度等の適正な運用
- ⑤災害に備えるまちづくりに向けた取り組みの推進 等

都市計画マスタープランの進行管理

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などして、進行管理を行っていきます。

都市計画マスタープランの見直し

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。計画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。