

熱海市都市計画の概要



市の花「ウメ」



市の木「アタミザクラ」

都市計画とは（法第4条）

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画をいいます。

目次

第1章 都市計画法の概要

- 1-1 都市計画法の目的
 - 1-1-1 都市計画法の目的と基本理念
 - 1-1-2 都市計画法の沿革
- 1-2 都市計画体系
 - 1-2-1 土地利用
 - 1-2-2 都市施設
 - 1-2-3 市街地開発事業
 - 1-2-4 地区計画
- 1-3 都市計画決定区分

第2章 熱海市都市計画の概要

- 2-1 熱海市の概要
 - 2-1-1 位置と面積
 - 2-1-2 地形と気候
 - 2-1-3 人口
 - 2-1-4 市域の変遷
- 2-2 地域・地区
- 2-3 都市施設
- 2-4 市街地開発事業
- 2-5 地区計画
- 2-6 開発許可
- 2-7 土地利用規制
- 2-8 建築協定
- 2-9 地籍調査
- 2-10 関係法令
- 2-11 参考資料

第1章 都市計画法の概要

1-1 都市計画法の目的等

1-1-1 都市計画法の目的と基本理念

(1) 目的

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、広域的見地から定められる国土全体あるいは地方全体の開発計画や利用計画等の上位計画に沿った、当該都市の「土地利用」、「都市施設」、「市街地開発事業」に関する計画を総合的かつ一体的に定めることにより、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。

したがって、都市計画を決定又は変更する際には、上位計画に当たる国土利用計画法、国土形成計画法等の法律に基づく諸計画や市町村が定める各種計画等との整合を図る必要があります。

また、各種都市計画の内容については、都市計画法のほか、都市計画法を受けて別法で具体的内容を規定しており、例えば、地域地区のうち用途地域については指定要件を都市計画法で、指定地域における規制内容等を建築基準法で詳細に定めています。

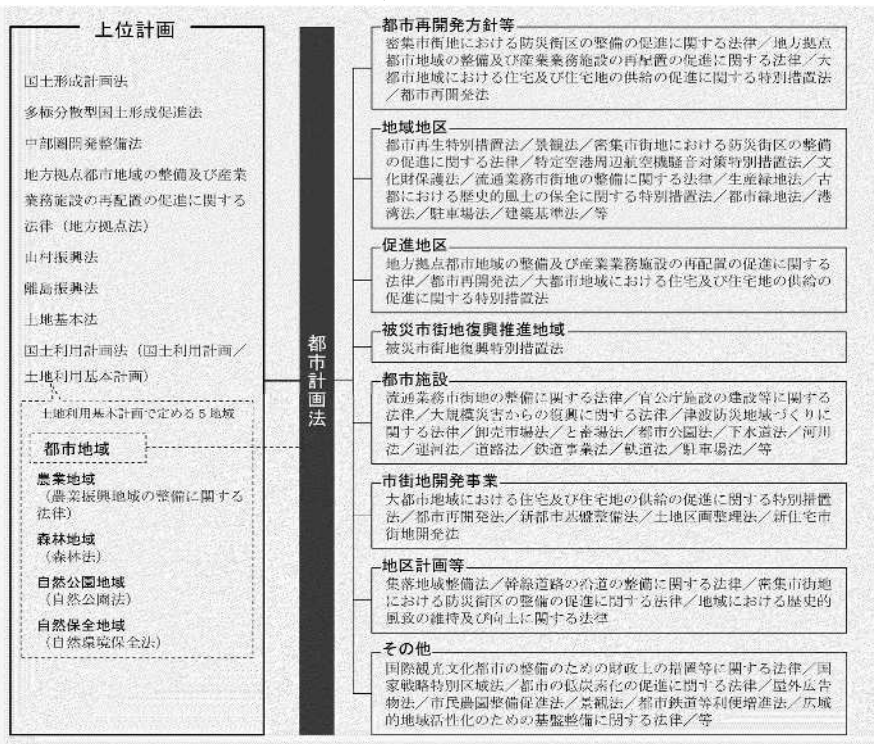
(2) 基本理念

都市計画の基本理念については、都市計画法第2条に明記されており、農林漁業との健全な調和を前提として次の2つの理念が掲げられています。

- ① 健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと。
- ② 「①」のためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと。

(3) 都市計画法関連法体系

都市計画法に関連する上位法、個別の規制法等の関係は次のとおりです。



1-1-2 都市計画法の沿革

現在の都市計画法は、昭和 43 年の制定以来、数度の改正を経て現在に至っています。

<都市計画法等の沿革>

◎1888 年(明治 21 年)「東京市区改正条例」

- ・近代国家の首都にふさわしい都市整備
- ・街路整備に重点を置いた施設設計
- ・大正 7 年に東京以外の 5 大市(大阪、名古屋、京都、横浜、神戸)に準用

◎1919 年(大正 8 年)「(旧)都市計画法」、「市街地建築物法」

- ・交通、衛生、保安、経済等に関し永久に公共の安寧を維持し福利を増進するための重要施設(地域地区、事業を含む。)の計画
- ・地域地区(住居、商業、工業、(未指定)、特別地区)の規制内容は市街地建築物法に規定
- ・当初は 6 大市(東京、大阪、名古屋、京都、横浜、神戸)に適用
- ・大正 12 年に札幌他 25 都市に法適用
- ・昭和 8 年に法適用の全国拡大(市の全部及び市に準ずる町村)
- ・昭和 13 年に市街地建築物法の改正が行われ、専用地区により戸建住宅地、大規模工業地帯を形成

◎1946 年(昭和 21 年)「特別都市計画法」

- ・全国 115 戦災都市の復興計画(地方都市で初めての総合的な都市計画事業の実施)
- ・土地利用、施設、事業に関する個別法制の整備

◎1950 年(昭和 25 年)「建築基準法」(市街地建築物法の改正)

- ・準工業地域、特別用途地区(特別工業、小売店舗、文教、厚生等)
- ・用途地域指定都市の拡大のため、用途地域の細分化・多様化

◎1968 年(昭和 43 年)「(新)都市計画法」

- ・区域区分(線引き)制度及び開発許可制度の導入(都市のスプロール防止のための土地利用・制限強化)
- ・都市計画決定手続の合理化(都市計画の決定権限をすべて地方公共団体に委譲)
- ・用途地域の指定を中心とした地域地区制を充実させ、土地利用の純化を目指す
- ・建ぺい率、容積率、高さ制限等の制(集団規定)を設け、建物の用途と形態を規制(建築基準法)

◎1974 年(昭和 49 年)「都画法の改正」

- ・開発許可制度の拡充(未線引き区域への開発許可適用、許可対象拡大)

◎1980 年(昭和 55 年)「都市計画法の改正」

- ・地区計画制度の創設

◎1992 年(平成 4 年)「都市計画法の改正」

- ・用途地域の細分化(8 種類⇒12 種類)

・市町村マスタープランの創設

◎1998年(平成10年)「都市計画法の改正」

- ・特別用途地区の多様化(大型店立地への対応)
- ・市街化調整区域内地区計画決定による開発許可

◎1999年(平成11年)「都市計画法の改正」

- ・都市計画決定等に対する国又は都道府県知事の関与の変更(「承認」⇒「同意を要する協議」)
- ・市町村都市計画審認会の法定化
- ・政令指定都市の都市計画決定権限の拡充、市町村の都市計画決定権限の拡充

◎2000年(平成12年)「都市計画法の改正」

- ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の創設
- ・市街化区域と市街化調整区域の区域区分(線引)の選択制を還入
- ・準都市計画区域、都市計画区域外開発許可制度の創設
- ・特定用途制限地域の創設

◎2002年(平成14年)「都市計画法の改正」

- ・都市計画の提案制度の創設
- ・用途地域における容積率等の選択肢の拡充
- ・地区計画制度の見直し

◎2004年(平成16年)「都市計画法の改正」

- ・美観地区を廃止し、景観地区を追加

◎2006年(平成18年)「都市計画法・建築基準法の改正」

- ・大規模集客施設が立地可能な用途地域の見直し(6地域⇒3地域)
- ・非線引き白地地域での大規模集客施設の立地規制
- ・新たな地区計画制度の創設(開発整備促進区の創設)
- ・準都市計画区域制度の拡充(指定要件の緩和、指定権者を都道府県に変更)
- ・都市計画提案権者の範囲の拡大、広域調整手続きの充実
- ・開発許可制度の見直し(大規模開発許可基準の廃止、公共公益施設の開発許可対象化)

◎2011年(平成23年)「都市計画法の改正」

- ・都市計画決定等に対する都道府県知事の関与の変更(市にあっては「同意を要しない協議」)
- ・政令指定都市の都市計画決定権限の拡充、市町村の都市計画決定権限の拡充

◎2014年(平成26年)「都市計画法・建築基準法の改正」

- ・居住調整地域、特定用途誘導地区の創設

◎2018年(平成30年)「都市計画法・建築基準法の改正」

- ・用途地域(田園住居地域)の拡充(12地域⇒13地域)

1-2 都市計画体系

都市計画は、都市計画法第 2 条の基本理念に基づいて、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市の長期的な観点から定められるマスタープランを基本として、都市計画区域内に、「土地利用」、「都市施設」、「市街地開発事業」、「地区計画等」に関する計画を総合的かつ一体的に定める『まちづくり』を行うための計画です。

1-2-1 土地利用

(1) 区域区分(市街化区域及び市街化調整区域)

区域区分とは、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、既に市街地を形成している区域(既成市街地)とおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域、市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域として定めるものであり、各種の都市計画や開発許可制度を併用することにより計画的な市街化を図ることとされています。

都市計画法第 7 条では、「必要があるときは、都市計画に、区域区分を定めることができる。」としており、都道府県が都市計画区域マスタープランにおいて区域区分の決定の有無を定めることとなっています。なお、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めなければならないとされています。

- ① 首都圏の既成市街地又は近郊整備地帯、近畿圏の既成都市区域又は近郊整備区域、中部圏の都市整備区域
- ② 指定都市(地方自治法第 252 条の 19 第 1 項の指定都市。以下同じ。)の区域の全部又は一部を含む都市計画区域(指定都市の区域の一部を含む都市計画区域では、その区域内の人口が 50 万未満であるものを除く。)

(2) 地域地区(用途地域等)

地域地区とは、都市計画区域及び準都市計画区域内の土地を利用目的によって区分し、建築物や土地の区画形質の変更等について必要な制限を課すことにより、土地の合理的な利用を誘導することを目的として定めるものです。

都市計画区域では、現在 21 種類の地域地区を定めることができます。一方、準都市計画区域では、うち、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域及び伝統的建造物群保存地区の 8 種類の地域地区を定めることができます。

このうち「用途地域」は、建築物の用途や容積率等を規制するものであり、地域地区の中で最も基本的なものです。

また、「特別用途地区」は、用途地域が建築物の用途等を全国一律に規定するのに対し、地方の特性や課題に応じて、特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、より地域的かつ詳細な用途の制限等について用途地域を補完して定めるものであり、地方公共団体が定める条例で特定の用途についての規制の強化又は緩和を行うものです。

この他にも、地域ごとの土地利用の目的により必要に応じて、特定用途制限地域、高度地区、高度利用地区、防火地域・準防火地域、景観地区、風致地区、臨港地区、伝統的建造物群保存地区等が定められています。

<地域地区の種類>

<p>用途地域 (法第8条第1項第1号)</p> <p>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です。</p>	<p>特定防災街区整備地区 (法第8条第1項第5号の2)</p> <p>密集市街地内の土地の区画及びその周辺の密集市街地における特定防災機能の確保並びに密集市街地内の土地の区域における土地の合理的かつ健全な利用を図るため定める地区です。</p>
<p>特別用途地区 (法第8条第1項第2号)</p> <p>用途地域の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補充して定める地区です。</p>	<p>景観地区 (法第8条第1項第6号)</p> <p>建築物の形態意匠、高さの最高(低)限度などを定め、規制することにより、市街地の良好な景観の形成を図るため定める地区です。</p>
<p>特定用途制限地域 (法第8条第1項第2号の2)</p> <p>用途地域が定められていない土地の区域(市街化調整区域を除く)内において、良好な環境の形成又は保持のため、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、特定の用途の建築物等を制限する地域です。</p>	<p>風致地区 (法第8条第1項第7号)</p> <p>風致地区は、条例により建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等を規制することにより、都市における良好な自然的景観を維持し、都市環境の保全を図るために定める地区です。</p>
<p>特例容積率適用地区 (法第8条第1項第2号の3)</p> <p>第一種・第二種低層住居専用地域、工業専用地域を除く用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、未利用地になっている建築物の容積の活用を促進して、土地の高度利用を図るため定める地区です。</p>	<p>駐車場整備地区 (法第8条第1項第8号)</p> <p>都市の中心部など自動車交通が著しく輻輳している地区等で、円滑な道路交通を確保する必要がある地域において指定し、路上又は路外駐車場の整備の促進を図る地区です。</p>
<p>高層住居誘導地区 (法第8条第1項第2号の4)</p> <p>住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める地区です。</p>	<p>臨港地区 (法第8条第1項第9号)</p> <p>港湾の機能として船舶の出入、停泊、係留、荷物の積卸し、貯蔵保管、各種手続き及び検査等、港湾周辺の効率的な土地利用を図るために定める地区です。</p>
<p>高度地区 (法第8条第1項第3号)</p> <p>用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。</p>	<p>緑地保全地域 (法第8条第1項第12号)</p> <p>都市近郊の広範囲の緑地を守るため定める地域です。地域内では、一定規模以上の木竹の伐採や宅地の造成等の行為について、あらかじめ届出が必要になりました。</p>
<p>高度利用地区 (法第8条第1項第3号)</p> <p>用途地域内の市街地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、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。</p>	<p>特別緑地保全地区 (法第8条第1項第12号)</p> <p>都市の良好な自然環境を形成する重要な緑地を守るために定める地区です。地区内では、一定規模以上の木竹の伐採や宅地の造成等の行為について、あらかじめ届出が必要になりました。</p>
<p>特定街区 (法第8条第1項第4号)</p> <p>市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区です。</p>	<p>緑化地域 (法第8条第1項第12号)</p> <p>都市中心部等、緑地が不足している区域において定め、大規模な敷地面積の建築物の新築や増築を行う場合に敷地の一定割合の緑地を義務付ける地域です。</p>
<p>都市再生特別地区 (法第8条第1項第4号の2)</p> <p>都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内で、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配置等の建築物の建築を誘導するよう定める地区です。</p>	<p>流通業務地区 (法第8条第1項第13号)</p> <p>幹線道路、鉄道等の交通施設の整備状況に照らして、流通業務市街地として整備することが適当であると認められる区域について、当該都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため定める地区です。</p>
<p>居住調整地域 (法第8条第1項第4号の2)</p> <p>立地適正化計画(都市再生特別措置法第81条第1項)の区域のうち、立地適正化計画に記載された居住誘導区域(都市再生特別措置法第81条第2項第2号)外の区域で、住宅地化を抑制するために定める地域です。</p>	<p>生産緑地地区 (法第8条第1項第14号)</p> <p>市街化区域内にある一定規模以上の農用地等で、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、公共施設等の敷地の用に供する土地として適し、用排水等の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められる地区を定めます。</p>
<p>特定用途誘導地区 (法第8条第1項第4号の2)</p> <p>立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域(都市再生特別措置法第81条第2項第3号)のうち、都市機能誘導区域に係る誘導施設(都市再生特別措置法第81条第2項第3号)を誘導するために定める地区です。</p>	<p>伝統的建造物群保存地区 (法第8条第1項第15号)</p> <p>伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため定める地区です。</p>
<p>居住環境向上用途誘導地区 (法第8条第1項第4号の2)</p> <p>立地適正化計画に記載された居住誘導区域(都市再生特別措置法第81条第2項第2号)のうち、当該居住誘導区域に係る居住環境向上施設(都市再生特別措置法第81条第5項)を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる地区です。</p>	

※青字は都市再生特別措置法等の改正後に適用

<用途地域等における建築物の主要な用途制限>

○ 建てられる用途 ①②③④▲ 面積、階数等の制限あり × 建てられない用途

建築物の区分		第一種低層住居専用地域	第二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	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	白地地域	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①日常用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス業店舗のみ。2階以下。	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	②①に加えて物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。	
店舗等	床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	③2階以下。	
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	○	④	○	④物品販売店、飲食店を除く。	
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	⑤農産物の販売等の店舗のみ。	
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○		
	床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○		
	床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×		
事務所等	床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館	床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
遊戯施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	①10,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	①	①	×	○	○	○	①	①	①	①	▲客席200㎡未満	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的屋、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	①	①	×	○	○	○	①	×	①	①		
	劇場、映画館、演劇場、観覧場等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	①		
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	○	▲個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者老人ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下2階以下	
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下1階以下 ②3,000㎡以下2階以下 ③2階以下	
	（一団地の敷地について別に制限あり）																
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○		
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	バン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、道具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	①	①	①	○	○	○	②	○	○	○	○	○	○	①2階以下。 ②当該地域及びその周辺で生産された農産物を原材料とする食品の製造又は加工を主とする。2階以下。	
	農産物の生産、集荷、処理または貯蔵に供するもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させる恐れが	非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	×	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。作業場の床面積
		少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	○	①50㎡以下
		やや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	②150㎡以下
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下/②150㎡以下		
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	③300㎡以下		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下2階以下	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	②3,000㎡以下	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		

<用途地域の概要>

<p>第1種低層住居専用地域</p>	<p>第2種低層住居専用地域</p>	<p>第1種中高層住居専用地域</p>	<p>第2種中高層住居専用地域</p>
			
<p>低層の住宅地域として良好な住環境を保護しつつ、住みの利便性にも配慮して床面積が150㎡以内の店舗等は建築できます。</p>	<p>低層の住宅地として良好な住環境を保護しつつ、住みの利便性にも配慮して床面積が150㎡以内の店舗等は建築できます。</p>	<p>中層住宅（3～5階）を含む住宅地としての良好な住環境を保護または保全を図る地域で病院や大学、床面積が500㎡以内の店舗飲食店等は建築できます。</p>	<p>中高層住宅（4階以上）を含む住宅地としての良好な住環境を保護または保全を図る地域で病院や大学、床面積が1,500㎡以内の店舗飲食店等は建築できます。</p>
<p>第1種住居地域</p>	<p>第2種住居地域</p>	<p>準住居地域</p>	<p>田園住居地域</p>
			
<p>既成市街地において住環境を保護するための地域であり、大規模な店舗、事務所等の立地を制限する必要がある地域です。</p>	<p>既成市街地において、ある程度用途の混在を許容しつつ、主として住環境を保護する必要がある地域です。</p>	<p>道路に面した地域で自動車関連施設等の沿道に相応しい業務施設の立地を許容しつつ、住環境を保護する地域です。</p>	<p>農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域です。</p>
<p>近隣商業地域</p>	<p>商業地域</p>		
			
<p>近隣の住民が日用品の買い物をする店舗やサービス業務を受けるための施設の立地を図る地域です。</p>	<p>都市の中心部等で、主として商業、業務及び娯楽等の施設の集中立地を図るべき地域です。</p>		
<p>準工業地域</p>	<p>工業地域</p>	<p>工業専用地域</p>	
			
<p>主として環境の悪化をもたらす恐れが低い工業の利便の増進を図る地域です。</p>	<p>主として工業の利便と増進を図る地域で、学校、病院、ホテル等は建築できません。</p>	<p>工業の利便性を増進するための地域で、どんな工場でも建てられますが、住宅や店舗等は建築できません。</p>	

(3) 促進区域

促進区域とは、関係権利者による市街地の計画的な整備、開発を促進するために定められる区域で、市街地再開発事業、土地区画整理事業、市街化区域内に残された農地等の住宅地開発を促進することを目的として定めるものです。

(4) 遊休土地転換利用促進地区

遊休土地転換利用促進地区とは、周辺地域の計画的な土地利用の増進を図る上で著しく支障となっている市街化区域内の低・未利用の状態にある土地について、効果的に土地利用転換を図り、有効かつ適切な利用に供されることを促進し、周辺地域と一体となった良好な市街地形成と都市機能の増進を図ることを目的として定めるものです。

(5) 被災市街地復興推進地域

被災市街地復興推進地域とは、大規模な火災、震災等の災害を受けた市街地の緊急かつ健全な復興を図るため、土地区画整理事業、市街地再開発事業その他建築物若しくは建築敷地の整備又は公共施設の整備に関する事業を実施することを目的として定めるものです。

1-2-2 都市施設

都市施設とは、交通施設(道路、都市高速鉄道等)、公共空地(公園、緑地等)、供給処理施設(水道、下水道等)、水路(河川、運河等)、教育文化施設(学校、図書館等)、医療・社会福祉施設(病院、保育所等)、市場、と畜場、火葬場等、都市の骨格を形成し、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するための施設であり、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように定めるものです。

都市計画決定された施設の区域内では、後続の都市計画事業の円滑な施行を確保するために都市計画法第53条により建築規制が課せられます。

<都市施設の概要>

都市施設の種類	都市施設の内容	都市計画に定めるべき事項
交通施設	道路	種別・車線の数その他の構造
	都市高速鉄道	構造
	駐車場	面積・構造
	自動車ターミナル	種別・面積
	その他の交通施設	面積
公共空地	公園	種別・面積
	緑地・広場・墓園等	面積
供給施設又は処理施設	供給施設(水道・電気供給施設・ガス供給施設・地域冷暖房施設等)／処理施設(汚物処理場、ごみ焼却場、ごみ処理場)	面積
	下水道	排水区域
水路	河川、運河等	構造
教育文化施設	学校・図書館・研究施設・博物館・美術館等	面積
医療施設又は社会福祉施設	医療施設(病院、保健所、診療所、助産所)、福祉施設(保育所、乳児院、母子寮、養護老人ホーム等)	面積
市場、と畜場、火葬場	市場、と畜場、火葬場	面積
一団地の住宅施設	一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する道路その他施設	面積、建蔽率の限度、容積率の限度、住宅の低層、中層又は高層別の予定、戸数、公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針
一団地の官公庁施設	一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設	面積、建蔽率の限度、容積率の限度、公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針
流通業務団地	流通業務地区内において、法律に定める一定条件に該当する土地の区域で定める。	流通業務施設の敷地の一及び規模、公共施設及び公益的施設の位置及び規模、建蔽率、もしくは容積率、建築物の高さ又は壁面の位置の制限
一団地の津波防災拠点市街地形成施設	津波防災地域づくりに関する法律第2条第15項に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設	住宅施設、特定業務施設又は公益施設及び公共施設の位置及び規模、建築物の高さ、建蔽率の最高限度、容積率の限度
一団地の復興拠点市街地形成施設	大規模災害からの復興に関する法律第2条第9号に規定する一団地の復興拠点市街地形成施設	住宅施設、特定業務施設又は公益施設及び特定公共施設の位置及び規模、建築物の高さ、建蔽率の最高限度、容積率の限度
その他政令で定める施設	電気通信施設、防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮の施設	

※種類、名称、位置、区域については、各都市施設に共通に定める

1-2-3 市街地開発事業

(1) 市街地開発事業

市街地開発事業とは、計画的な市街地形成を図るため、公共施設の整備とともに宅地の利用増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めることを目的として定めるものであり、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の7事業があります。

(2) 市街地開発事業等予定区域

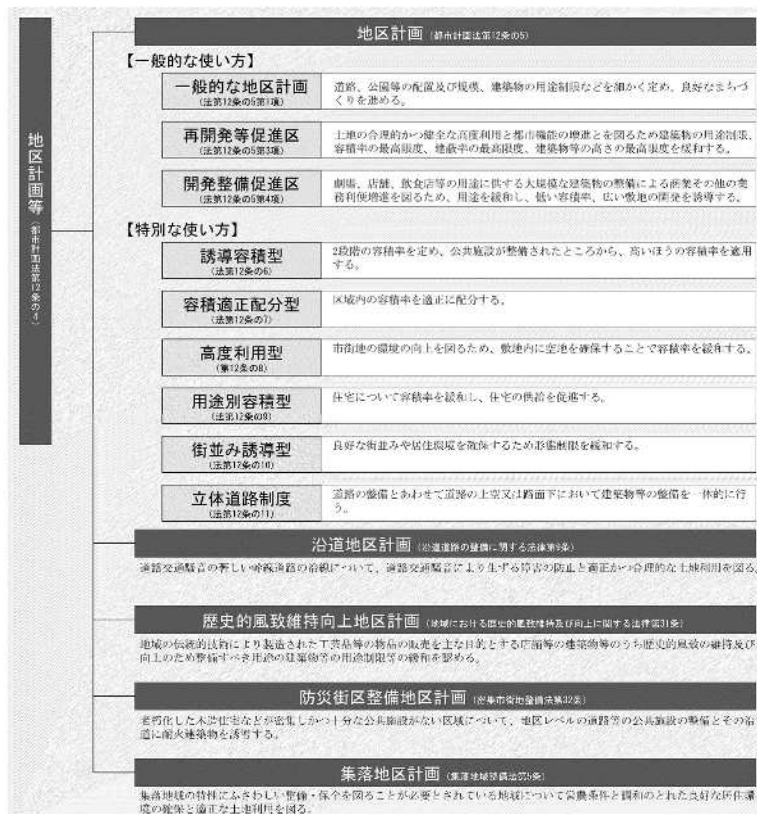
市街地開発事業等予定区域とは、市街地開発事業の基本的な事項が明らかになった段階で、事業区域、施行予定者等を定めるものであり、事業の障害となる乱開発や投機的な土地取引が行われることを防止するため、開発行為や建築物等に制限が課せられます。

1-2-4 地区計画

地区計画とは、比較的小規模な地区を対象とし、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画であり、その内容は、「目標」、「方針」及び「地区整備計画」からなります。地区整備計画が定められている区域において、土地の区画形質の変更や建築物の建築等を行おうとする者には市町村長への届出が義務づけられています。また、地区整備計画で定めた事項のうち建築物の用途、敷地に関する事項等を、建築基準法に基づく条例による制限として定めることができます。

なお、地区計画には、都市計画法に基づくもののほかに他法令の規定による防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画及び集落地区計画があります。

<地区計画の種類>



1-3 都市計画決定区分

地域地区、都市施設、地区計画の決定権者は次のとおりです。

<都市計画の決定権者>

各種都市計画		決定者			
		一般市町	政令市	県	国
都市計画区域 準都市計画区域				○	2以上の都府県に わたる区域に限る
区域マスタープラン 区域区分			○	○	
土地利用	地域地区	○	○	一般市町における 重要港湾の臨港地区等 に限る	
	地区計画	○	○		
都市施設	道路	○	○	一般市町における 国県道又は自専道 に限る	
	公園緑地	○	○	国設置の10ha以上又は 一般市町における 県設置の10ha以上 に限る	
	下水道	○	○	流域下水道又は 2以上の市町にわたる 公共下水道 に限る	
市街地開発 事業	土地区画 整理事業	○	○	一般市町における 国又は県施行の50ha以上 に限る	
	市街地再 開発事業	○	○	一般市町における 国又は県施行の3ha以上 に限る	

第2章 熱海市都市計画の概要

2-1 熱海市の概要

2-1-1 位置と面積

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10 km周囲約4 kmの県内唯一の離島である初島があります。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。



2-1-2 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坦な部分を中心に、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10 kmに県内唯一の離島である初島があります。

市の総面積は61.78 km²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。

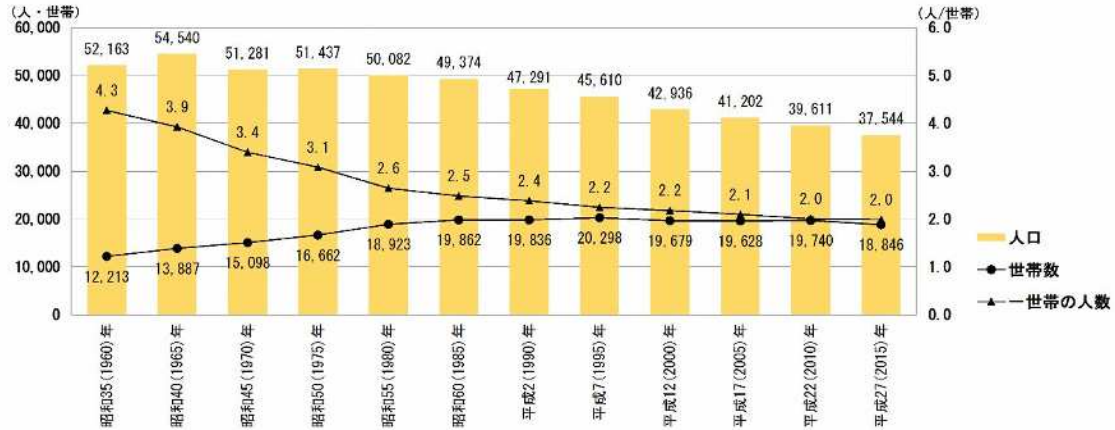
2-1-3 人口

(1) 総人口・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。

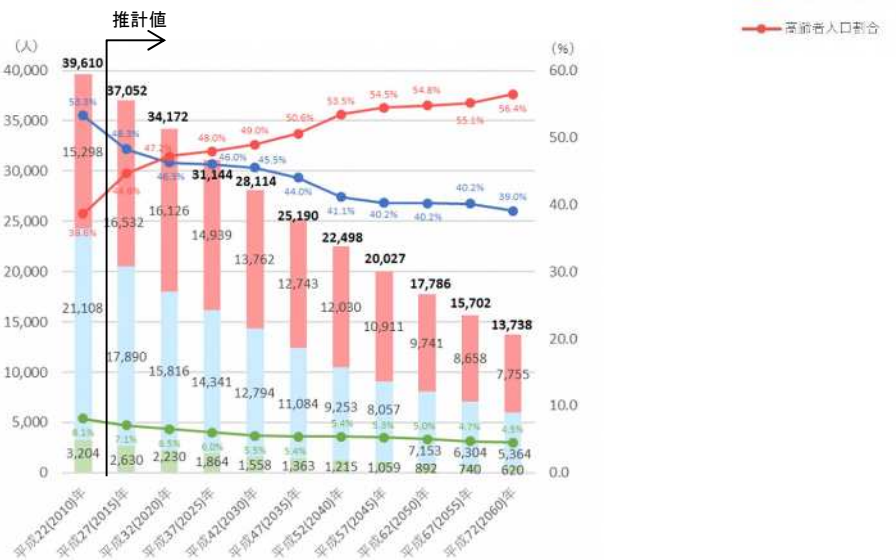
<人口と世帯数の推移>



(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)

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。

<日本の地域別将来推計人口>



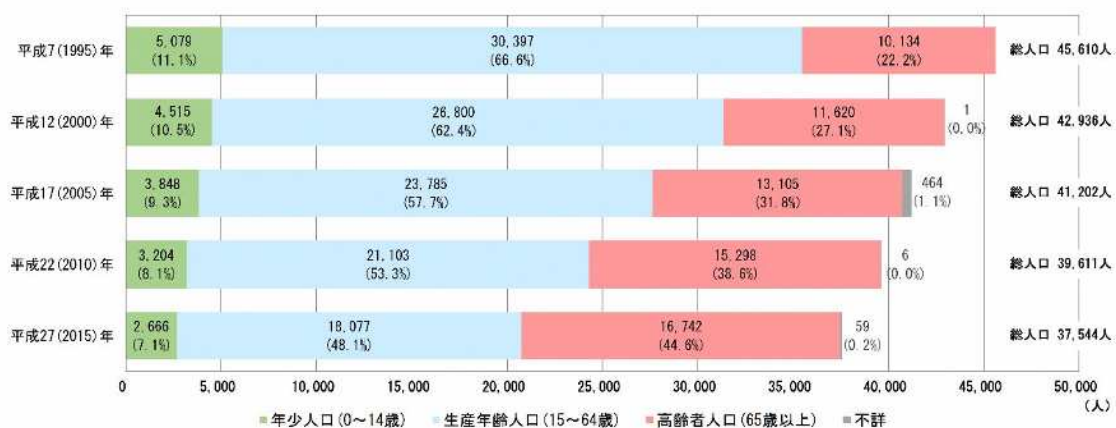
(資料：平成25(2013)年3月国立社会保障・人口問題研究所推計より)

(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かかわらず、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。

<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)

2-1-4 市域の変遷

明治 22 年、熱海村に伊豆山村、泉村、初島村が合併されました。明治 24 年、熱海町となり、昭和 12 年に多賀村と合併して熱海市となりました。その後、昭和 32 年に網代町と合併、昭和 36 年より公有水面埋立等を行い、市域を拡大し現在に至ります。

本市は、昭和 9 年 12 月 1 日に熱海町全域 38.69 km²が都市計画法の適用を受け全域が都市計画区域とされ、その後の市域拡大にあわせ都市計画区域も拡大されています。

<市域の変遷>

編入年月日	編入地域	編入面積 (km ²)	総面積 (km ²)
明治22年 3月 1日	熱海村、伊豆山村、泉村、初島村が合併し熱海村となる		38.69
明治24年 6月 1日	熱海町となる		
昭和12年 4月 10日	多賀村と合併、熱海市制施行	21.79	60.48
昭和32年 4月 1日	田方群網代町と合併	1.77	62.25
昭和36年 3月 31日 ～	公有水面、海岸空地埋立	0.29	62.54
平成 2年 10月 6日			
平成 5年 12月 1日	国土地理院の公表面積に整合	△0.99	61.55
平成13年 12月 19日 ～	公有水面、海岸空地埋立	0.07	61.62
平成27年 7月 30日			
平成28年 10月 27日	国土地理院の公表面積に整合	0.16	61.78

2-3 地域・地区

地域・地区は、都市計画区域内の土地をどのように利用するかを、土地の自然条件や土地利用の動向を見ながら定めるもので、建築物の用途ごとに合理的に配慮し、良好な環境と適正な都市機能を確保しようとする制度です。

なお、熱海市は全域が市街化区域・市街化調整区域の区分を行っていない、非線引きの都市計画区域です。

(1) 用途地域

用途地域は、市街地における建築物を用途ごとに合理的に配置し、良好な環境と適正な都市機能を確保しようとする制度です。

用途地域内では、指定地域に応じて建築基準法により制限が行われます。

本市の現行の用途地域は平成14年12月12日に変更され、現在は7種類、合計面積は1,201.2haの範囲に指定されています。これは都市計画区域の約19%にあたります。

人口減少が急速に進む中、更なるまちのコンパクト化による人口密度の維持が求められているため、特に用途地域外においては今後中心市街地への居住誘導が求められます。

<用途地域の指定状況>

種 別	面積 (ha)	構成比 (%)
第 1 種低層住居専用地域	16.6	1.4
第 1 種中高層住居専用地域	298.5	24.9
第 2 種中高層住居専用地域	534.1	44.4
第 1 種 住 居 地 域	8.5	0.7
第 2 種 住 居 地 域	182.5	15.2
近 隣 商 業 地 域	76.9	6.4
商 業 地 域	84.1	7.0
計	1,201.2	100.0

<建築物の形態制限>

	1 低	1 中	2 中	1 住	2 住	近商	商業
建ぺい率 (%)	30	40, 60	40, 60	60	60	80	80
容積率 (%)	50	150, 200	200	200	200, 300	200, 300, 400	400, 500

●建築物の高さの限度

高度地区(後述)の他、第1種低層住居専用地域は最高の高さ 10mの指定があります。

(2) 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)

特別用途地区は、用途地区を補完するもので、地域の特性に適合した条例を制定し、それによりきめ細かな土地利用を図るものです。

<特別用途地区決定>

名 称	最 終 決 定	告 示 番 号
娯楽レクリエーション地区	平成 19 年 12 月 28 日	熱海市告示第 101 号
観光にぎわい商業地区		

娯楽・レクリエーション地区は、観光地などで宿泊施設等の集中立地を図る地区です。

本市では、娯楽レクリエーション地区第1種 6.3ha、第2種 474ha が指定されており、地区内における建築の制限あるいは緩和が定められています。

<娯楽・レクリエーション地区における建築制限と緩和>

種 別	用途地域	建築用途
娯楽・レクリエーション地区 (第1種) ※規制	商業地域	1. 1、2のものは建築できません。 1. 学校、神社、寺院、教会、自動車教習所、病院、畜舎または工場(船舶の造船、修理工場を除く) 2. 危険物の貯蔵または修理に供する建築物。(地下貯蔵槽により貯蔵される第2石油類を除く)
娯楽・レクリエーション地区 (第2種) ※緩和	第2種中高層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域の一部	ホテル、旅館などは建築できます。

観光にぎわい商業地区は、観光商業機能と居住機能の配置の適正化を図るとともに、観光、商業及び文化に係る機能を集積し、にぎわいを創出することを目的としています。建築制限の内容により、東海岸町地区 13ha 及び商業住宅共存地区 104ha に区分されています。

<観光にぎわい商業地区における建築制限>

【東海岸町地区】

①建築物の用途の制限（次に掲げる用途の建築物は建築可）

	建てられる建物用途の種別	補 足
観光商業用途	1 店舗、飲食店	風営法第2条第6項に該当するものを除く
	2 旅館業法の第2条に規定するホテル、旅館	風営法第2条第6項第4号に該当するものを除く
	3 劇場、映画館、演芸場、観覧場	風営法第2条第6項第3号に該当するものを除く
	4 公衆浴場	
	5 巡査派出所その他の公益施設	建築基準法施行令第130条の4及び第130条の5の4に該当するもの
	6 その他、地域の健全な賑わい創出に支障がないものとして市長が認めて認可したもの	(1) 食品製造のパン屋及び菓子屋、民芸品等の工房その他の作業場で床面積が150㎡以下のもの (2) 病院、診療所、保育所等 (3) その他集客、観光を目的とした用途の建築物

②国道135号に面する建築物には、道路に繋がる階に観光商業用途に供する部分を設けること。

③次に掲げる場合は、①の規定にかかわらず、建築できるものとする。

- ・既存の戸建住宅、長屋の建替えて、住宅部分の容積率が300%以下のとき。
- ・共同住宅・寄宿舎・下宿に観光商業用途を併設し、市長が規則で定める基準に従い許可したとき。

※観光商業床と共同住宅等の床の規模の関係（附属建築物に供する部分は含まない。）

観光商業容積率： α 共同住宅等容積率： b 計画容積率合計： c とすると

・ c が50～250まで $\alpha = 50$ （一定）、 $b = c - \alpha$

・ c が250～500まで $\alpha = (c - 250) \times 0.6 + 50$

$b = (c - 250) \times 0.4 + 200$

ただし、建築物全体の容積率（附属建築物の容積算入部分を含む）は、建築基準法第52条による容積率制限の範囲内とする。

【商業住宅共存地区】

①建築物の用途の制限

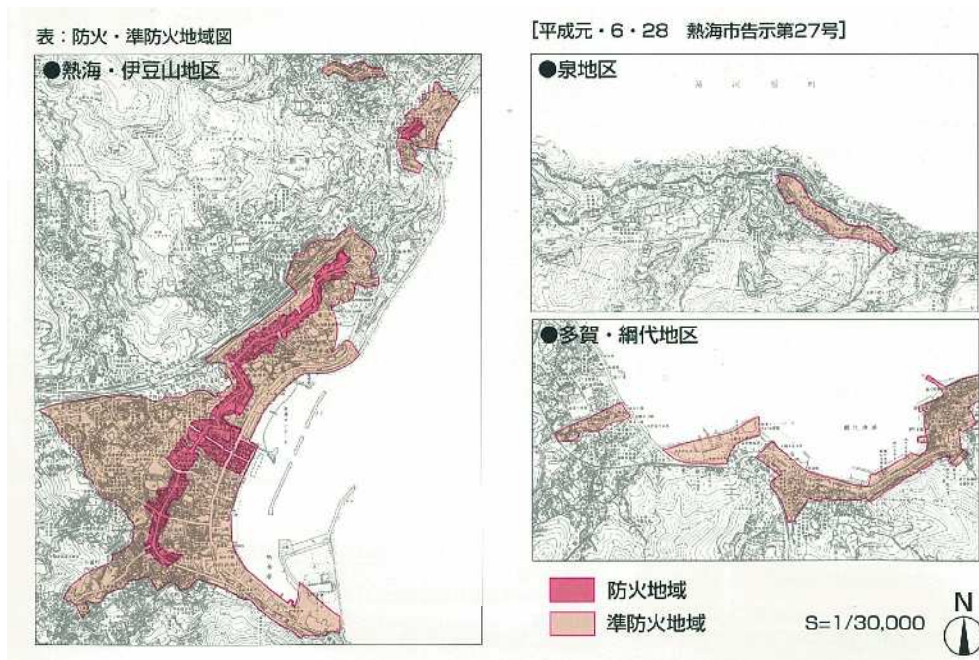
共同住宅、寄宿舎、下宿、有料老人ホームの容積率の合計が300%を超える建築物を建築してはならない。

(3) 防火地域・準防火地域

防火地域・準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため、建築物の構造等を規制する地域です。本市では、防火地域 21ha、準防火地域 151.2ha が指定されています。

<防火地域・準防火地域決定>

名称	最終決定	告示番号
防火地域	平成元年 6 月 28 日	熱海市告示第 27 号
準防火地域	平成元年 6 月 28 日	熱海市告示第 27 号



(4) 風致地区

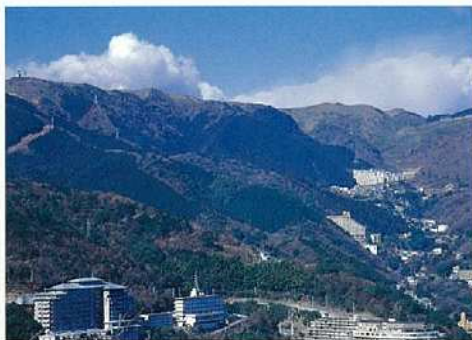
風致地区は、都市における自然的景観計画区域の維持を図ることを目的とした地区です。本市は、昭和 12 年に一部が指定され、昭和 46 年に全市域にわたる指定となりました。その後、数回の変更を経て、現在は、第 1 種風致地区 3,951.2ha、第 2 種風致地区 1,219.8ha の合計 5,171.0ha が指定されています。これは市域面積の 84%にあたります。

<風致地区における建築制限>

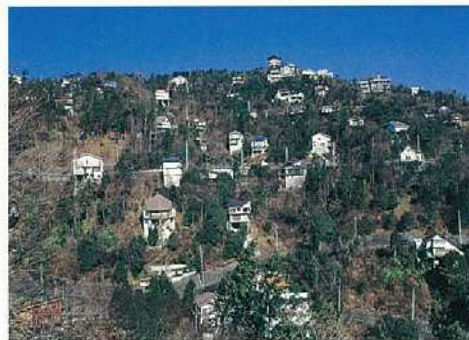
種別	高さ	建ぺい率	道路からの 後退距離	隣地からの 後退距離	建築物の 接する高低差	緑地率
第 1 種 風致地区	8m以下	20%以下	3m以上	1.5m以上	6m以下	50%以上
第 2 種 風致地区	15m以下	40%以下	2m以上	1.0m以上	9m以下	30%以上

<風致地区決定>

地区	最終決定	告示番号
熱海地区	平成 18 年 1 月 6 日	県告示第 20 号
その他地区	昭和 53 年 10 月 31 日	県告示第 1006 号



◀ 第1種
風致地区



◀ 第2種
風致地区

(5) 臨港地区

臨港地区は、港湾の管理運営の増進を図るための地区で、用途地域の規制は適用されず、港湾法に基づく県条例により、建築物等の規制が行われます。

本市では、昭和 39 年に熱海港周囲を指定した後、平成 15 年に変更し、合計 7.0ha が指定されています。

<臨港地区決定>

名 称	最 終 決 定	告 示 番 号
熱海港	平成 15 年 7 月 4 日	熱海市告示第 67 号

(6) 景観地区

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、東海岸町地区については、景観地区が指定されています。

<景観地区決定>

名 称	決 定	告 示 番 号
東海岸町	平成 19 年 12 月 28 日	熱海市告示第 102 号

(7) 高度地区

建築物の高さに制限を設けることにより、将来の街並みの高さに関する最大値をイメージできるようになることから、将来の変化に対する不安の解消と、安心して暮らせる住みよいまちづくりに寄与するとともに、良好な景観や居住環境の保全又は向上を図ります。

都市計画法第 9 条第 18 項により、用途無指定の区域には、高度地区を指定することができません。用途無指定の区域のほとんどは風致地区に指定されており、風致地区条例により高さが制限されています。

※風致地区がかかっている用途地域指定区域は、高度地区から除かれています。

<高度地区決定>

種別	高さ制限(m)	面 積(ha)	最 終 決 定	告 示 番 号
第 1 種	21	800	平成 19 年 4 月 16 日	熱海市告示第 50 号
第 2 種	31	100		

2-3 都市施設

(1) 交通施設

① 道路

道路は、都市の機能を支える重要な施設であり、人や車の交通のためだけでなく、防災、都市環境の保護、上下水道管の埋設など、多くの役割を担っています。

都市計画道路は、将来の都市の発展を予想し、都市計画法に基づいて決定される幹線道路の計画であり、本市では、21路線 24,521mが計画決定されています。

<都市計画道路整備状況>

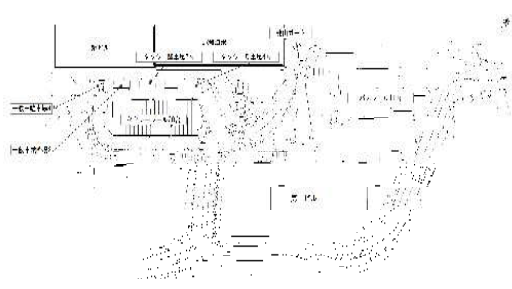
幅員	路線数	計画延長(m)	改良済延長(m)	改良率(%)
8m以下	8	5,530	4,760	86.1
8m～12m	11	16,185	9,615	59.4
12m～16m	1	2,670	2,250	84.3
16m～22m	1	136	136	100.0
計	21	24,521	16,761	68.4

② 駅前広場

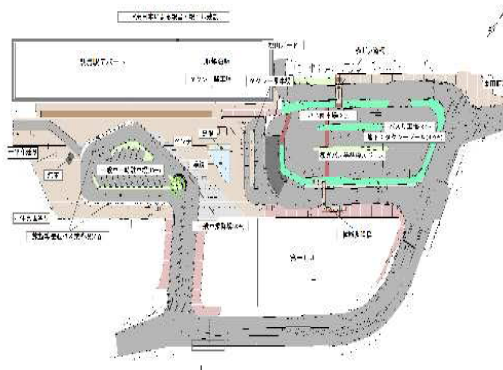
駅前広場はターミナルとしての機能のほか、地区住民の交通拠点、防災、都市景観の面でも重要な機能を持つ施設です。

本市では、熱海駅 11,470㎡、来の宮駅 1,800㎡が都市計画道路の整備にあわせ計画決定されています。熱海駅前広場については、駅ビルリニューアルに合わせ再整備を行い、平成27年に完成しました。

熱海駅前広場整備計画図



来の宮駅前広場整備計画図





駅前野球場



駅前駅前広場

③ 駐車場

路上駐車等の違法駐車は、道路本来の機能を低下させ、交通混雑を引き起こすため、中心市街地においては、需要に応じた駐車場の整備が必要となってきます。

本市では、面積 1.04ha・収容台数 300 台の東駐車場が昭和 59 年に計画決定されました。

<自動車駐車場決定>

名称	最終決定	告示番号
東駐車場	平成 13 年 9 月 14 日	熱海市告示第 58 号

(2) 公園施設

公園・緑地は、スポーツ、レクリエーションや憩いの場として利用され、災害時には避難地ともなります。また、良好な都市景観の形成上大きな役割を果たしています。

本市では、11 箇所 156.04ha の公園と 1 箇所 0.59ha の緑地が計画決定されています。

<都市計画公園整備状況>

種別	都市計画決定		開設公園	
	箇所	面積 (ha)	箇所	面積 (ha)
街区公園	2	0.64	2	0.64
近隣公園	2	2.30	2	2.30
地区公園	1	5.0	1	4.80
総合公園	3	128.10	2	108.47
風致公園	3	20.00	2	13.50
計	11	156.04	9	129.71
都市緑地	1	0.59	1	0.59
合計	12	156.63	10	130.30
開設率	83.2%			

(3) 下水道施設

下水道は、住環境の向上や公共用水域の水質保全などの重要な役割を担っています。

本市の下水道事業は、熱海処理区（熱海地区、伊豆山地区、南熱海地区）、泉処理区に分かれており、計画決定の区域面積は1,262haとなっています。

熱海処理区の汚水は、熱海市浄水管理センターで処理をしています。また、泉処理区の汚水は、神奈川県湯河原町に処理を委託し、湯河原町浄水センターで処理をしています。

現在までに約784haの区域が整備済です。

<処理区域別一覧表>

区域別	熱海処理区	泉処理区	計
	面積 (ha)	面積 (ha)	面積 (ha)
計画区域	1,135	127	1,262
認可区域	908	104	1,012
整備済区域	716.63	67.42	784.05



2-4 市街地開発事業

(1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、都市計画に沿った土地の有効利用と、道路等公共施設の一体的整備を進め、健全な市街地形成を図るための手段です。

本市の土地区画整理事業は、昭和25年の熱海大火により大きな被害を受けた中心市街地と熱海駅前の復興を目的として行われ、特に防災面に配慮して実施されました。

<土地区画整理事業の概要>

目的	火災復興
第1工区	1.7ha
第2工区	13.1ha
総面積	14.8ha
設立認可年月日	昭和25年4月25日
施工年度	昭和25年～昭和35年

(2) 市街地再開発事業

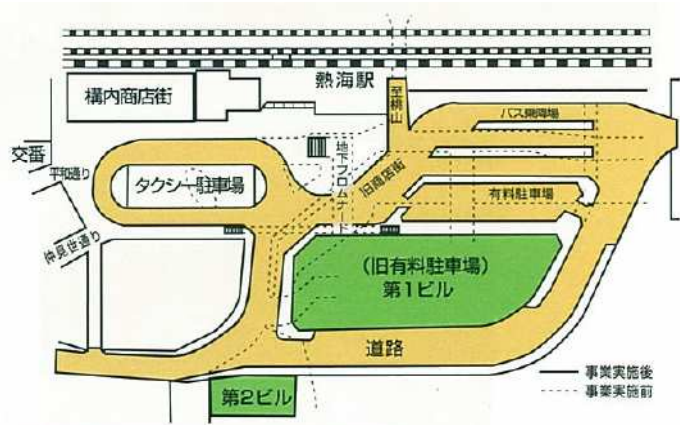
① 市街地改造事業

市街地再開発事業は、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、都市施設と建築物を一体的に整備する事業です。

この事業は、本市で実施された当時は市街地再開発事業の前身で、市街地改造事業と防災建築街区造成事業という名称でした。



第一ビル（昭和42年当時）



駅前広場配置図（昭和42年当時）

② 防災建築街区造成事業

防災建築街区造成事業は、都市の災害防止と、合理的な土地利用の増進、観光の整備改善を目的とし、土地所有者等による耐震建築物の整備による市街地の防災性能の強化を促進する事業です。

本市では、昭和36年と39年の2回に分けて咲見町市区が全域防災建築街区に指定され、都市計画道路熱海駅和田浜通り線改良事業と並行して整備されました。



共同建築ビル（咲見町）

2-5 地区計画

地区計画は比較的小範囲の地区を対象とし、建築物・公共施設・その他の施設等を、その地区の特性にあわせて、良好な環境になるように誘導するための計画で、住民の意向を反映しながら策定するものです。

本市では、平成元年に熱海の市街地を臨む丘陵地の桜木町地区と良好な景観と自然環境の形成及び医療福祉の集積を図ることを目的とした東海岸町医療集積地区が計画決定され、東海岸町医療集積地区においては建築条例も施行し、建築物の形態等の制限を課しています。

<地区計画決定>

地区計画	面積 (ha)	最終決定
桜木町地区	3.5	平成8年4月8日 熱海市告示第32号
東海岸町医療集積地区	2.9	平成19年4月16日 熱海市告示第51号

2-6 開発許可

都市計画法には、無秩序な開発が進行しないように開発許可制度が設けられています。この制度は、開発行為の内容について、基準に即して審査し、許可するものです。

本市は非線引の都市計画区域のため、3,000 m²以上の開発行為については許可が必要となります。

<許可が必要となる開発行為の規模>

市街化区域	⇒ 1,000 m ² 以上の開発行為
市街化調整区域	⇒ すべての開発行為
非線引都市計画区域	⇒ 3,000 m ² 以上の開発行為

平坦な土地が少ない当市では山間部でのマンション開発が進みましたが、バブル経済崩壊後は開発許可の申請は少なくなっていますが、開発許可を取得したまま中断された土地が多く残っているため、土地利用に制限が残っていることが大きな問題となっています。

2-7 土地利用規制

(1) 宅地造成工事規制法

宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害を防止するために、宅地造成に関する工事等について必要な規制を定めた法律です。この目的を達成するため、法律で災害の生ずるおそれのある市街地又は市街地になろうとする区域を「宅地造成工事規制区域」に指定しています。本市においては、昭和39年と昭和41年に規制区域が指定されています。

この区域内において一定規模以上の宅地造成工事を行う場合には、市長の許可が必要となります。

本市における「宅地造成工事規制区域」は指定面積 43.18 km²で、行政区域に対する面積比率は約 70 パーセントとなっています。

【造成宅地防災区域】

都道府県知事等は、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地（附帯する道路等を含み、宅地造成工事規制区域内の土地を除く。）の区域であって次のいずれかに該当するものを造成宅地防災区域として指定することができます。

現在、本市内で指定されている区域はありません。

(2) 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の利用に関する将来指針を定めたものです。

(3) 国土利用計画法

国土利用計画法には、土地の適正な利用を推進し、乱開発や無秩序な土地利用を防止するために、届出制度が設けられています。

一定面積以上の大規模な土地の取引をした権利取得者（売買の場合であれば買主）は、契約を結んだ日から 2 週間以内に市への届出が必要となります。

届出書は都道府県知事（政令指定都市の長）に送付され、届出を受けた知事（市長）は、土地の利用目的について審査を行い、必要に応じて助言や勧告を行います。

本市は非線引の都市計画区域のため、届出が必要となる土地取引の規模は 5,000 m²以上となります。

<届出が必要となる土地取引の規模>

市街化区域	⇒ 2,000 m ² 以上
市街化区域を除く都市計画区域	⇒ 5,000 m ² 以上
都市計画区域外の区域	⇒ 10,000 m ² 以上

2-8 建築協定

建築協定制度は、住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者等同士が建築物の基準（建築基準法による最低基準を超えた高度な基準）に関する一種の契約を締結するときに、公的主体（特定行政庁）がこれを認可することにより、契約に通常の契約には発生しない第三者効を付与して、その安定性・永続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度です。

熱海市建築協定条例に基づき、建築協定の対象地域は、熱海市全域です。

※「第三者効」とは、契約当事者以外の第三者が当該契約の目的となっている土地等を取得したときに、当該第三者をも拘束する効力です。

＜本市で認可されている建築協定＞

建 築 協 定	面 積 (ha)	認 可 番 号	認 可 年 月 日
熱海市泉地ゆずり葉地区 建築協定	4.960511	建第 56-5 号	昭和 58 年 5 月 11 日
熱海自然郷熱海台別荘分譲地 建築協定	8.9665	建第 50-2 号	昭和 50 年 7 月 11 日
下多賀中野分譲地建築協定	1.31	建第 57-10 号	昭和 57 年 11 月 28 日
南熱海月見ヶ丘分譲地 建築協定	0.541351	住安第 15-1 号	平成 15 年 7 月 29 日

2-9 地籍調査

地籍調査とは、主に市町村が主体となって、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査です。「地籍」とは、いわば「土地に関する戸籍」のことです。各個人には固有の「戸籍」という情報があり、様々な行政場面で活用されているのと同様に、土地についても「地籍」の情報が行政の固定資産税算出の際の基礎情報となるなど、市町村における様々な行政事務の基礎資料として活用されます。

なお、地籍調査は、国土調査法に基づく「国土調査」の1つとして実施されています。本市での地籍調査事業は、昭和 47 年度に初島地区を、昭和 61～63 年度に泉地区の一部を実施して以来、休止をしておりましたが、平成 24 年度より渚町地区の一部において事業を再開いたしました。

○熱海市の地籍調査の実施状況について

実施状況：1.76 km²（進捗率 3.4%） 平成 31 年 3 月現在

【都市部官民境界基本調査】

人口集中地区、中心市街地など国として重点的な対応を講ずる必要がある地区において、官民境界（街区の外周位置）について測量などを行い、地図の数値化データや図面データを作成し、基礎的情報についての調査を行うものです。

2-10 関係法令

(1) 熱海市まちづくり条例

熱海市が策定した条例。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を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き及び開発事

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きの仕組みを定めたものです。

①地区まちづくり計画の取組み ～住民発意によるまちづくり～

地域住民が「地区まちづくり協議会」を組織し、「地区まちづくり計画」に基づくまちづくりの取組みを行なっています。

<地区まちづくり協議会>

協 議 会	認 定 日
清水町まちづくり協議会	平成 18 年 7 月 11 日 認定
仲見世通りまちづくり協議会	平成 19 年 4 月 12 日 認定
熱海銀座まちづくり協議会	平成 23 年 4 月 6 日 認定

<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です。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ます。

地区まちづくり計画	認 定 日
仲見世通り地区まちづくり計画	平成 21 年 11 月 4 日 協定締結

②まちづくり推進地区の取組み ～市の発意によるまちづくり～

市が「まちづくり推進地区」を指定し、「まちづくり推進地区計画」に基づくまちづくりの取組みを行なっています。

地区まちづくり推進地区	対象地域
渚地区まちづくり推進地区	渚町全域 約 6.9ha

(2) 熱海市景観条例

熱海市都市景観条例は、熱海の豊かな自然や街の景観を守り、育てることにより、誰からも愛される美しい街づくりを行うことを目的に、平成 4 年 4 月 1 日から施行されたものです。（ただし、大規模建築物等の届出制度は、同年 7 月 1 日から施行）条例では、豊かな自然や街の景観を守るために、緑地景観保全区域の指定や、大規模建築物等の景観形成の誘導を図ります。

緑地景観保全区域の指定は、熱海市の景観にとって重要な緑地を対象として、土地所有者の方々の意見を伺いながらすすめていきます。大規模建築物等は、街の中で目立ちやすいため、良好な外観とすることが望まれます。そのため、一定規模以上の建築物等の新改築等を行う場合には、届け出が必要となります。

(3) 熱海市屋外広告物条例

屋外広告物は、私たちのくらしや商業活動に必要な情報を提供するとともに、まちなみを構成し、そのまちのイメージとなる重要な要素となっています。

平成 21 年 3 月 31 日までは静岡県条例の基準で屋外広告物の規制を行っていましたが、本市の特性を踏まえて、熱海市屋外広告物条例を平成 21 年 4 月 1 日に施行しました。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、広告物の色彩や大きさを制限しています。

(4) 熱海市風致地区条例

風致地区は、都市の風致を維持するために都市計画によって定められています。風致とは樹林地、水辺地などで構成された良好な自然的景観をいいますが、これらは生活に潤いを与え、緑豊かな住環境を作り出しています。近年風致地区内の宅地化や斜面地の開発が進行しているため、都市における良好な風致の維持が困難な状況となりつつあります。

平成 27 年 3 月 31 日までは静岡県条例の基準で規制を行っていましたが、県条例廃止に伴い平成 28 年度より熱海市風致地区条例を施行しています。

近年の大規模森林伐採行為への対応として、平成 29 年 9 月 29 日に熱海市風致地区条例許可等審査基準を改正しました。

2-11 参考資料

(1) 関連計画一覧

- ① 都市計画マスタープラン（2018 年策定）
- ② 立地適正化計画（2021 年策定）
- ③ まちづくり基本計画（2005 年策定）
- ④ 国土利用計画熱海市計画（1994 年策定）
- ⑤ 景観計画（2006 年策定）
- ⑥ 緑の基本計画（2002 年策定）
- ⑦ 移動等円滑化基本構想（2007 年策定）
- ⑧ 移動等円滑化基本構想特定事業計画（2009 年策定）
- ⑨ まちづくりビジョン（2009 年策定）
- ⑩ 観光地エリア景観計画（2016 年～策定）
- ⑪ 都市再生整備計画（2008 年策定）
- ⑫ 東伊豆・中伊豆地域公共交通網形成計画（2018 年策定）
- ⑬ 伊豆半島景観形成行動計画（2017 年策定）