

第 4 次都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の骨子案について

1 骨子案の位置付け

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 の基づく計画であり、「まちづくり」のうち、自然環境の保全や土地利用の誘導、道路・公園の整備などの「都市づくり」について、そのあり方や取組の詳細を「みちしるべ」として示すものである。

本町では、平成 29 年 3 月に第 3 次となる「都市計画マスタープラン」を策定して都市づくりを総合的に進め、現在まで一定の成果をあげてきたが、令和 8 年度をもって計画期間が終了するため、令和 9 年度から令和 18 年度までの 10 年間を計画期間とする次期都市計画マスタープランについて、令和 7・8 年度の 2 箇年で策定を行っている。

また、都市再生特別措置法第 81 条に基づく「立地適正化計画」の策定が全国で進んでいる。同計画は、人口減少・高齢化が進む中で持続可能な都市づくりを目指すものであり、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、これらの生活利便施設等へ公共交通等でアクセスしやすい環境を整える『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考え方にに基づきながら、前出の都市計画マスタープランと併せて策定を進めている。

この骨子案は、両計画策定にあたっての最初のたたき台として、まちづくりに係る現況調査を実施し、同時に進む総合計画改定業務と連携のもと実施した町民の意識調査等の結果を踏まえ作成した。

今後、「骨子案」をもとに、次期総合計画の策定作業と連携しながら、段階的に内容を充実させていく。

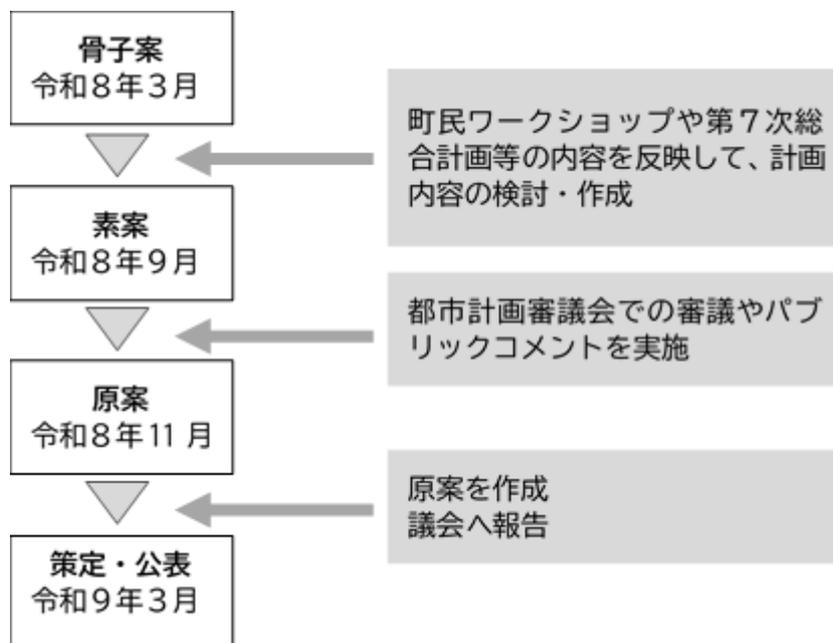


図 策定の流れ

2 計画の位置付けと期間

都市計画マスタープランは、町の総合計画が示すまちづくりの方針に即して、都市づくりの目標と基本的な方向を示す計画で、「かながわ都市マスタープラン」や県が都市計画区域ごとに定める広域的な方針「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）」に即して策定する。また、計画期間は総合計画と同じく10年間とする。

立地適正化計画は、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考え方にに基づき、居住や医療・福祉・商業等のさまざまな都市機能の誘導を図る計画で、都市計画マスタープランが「都市全体を見渡した基本的な方針」であるのに対し、立地適正化計画は、より実践的なまちづくりの計画である。また、計画期間は総合計画や都市計画マスタープランと同じく10年間とする。

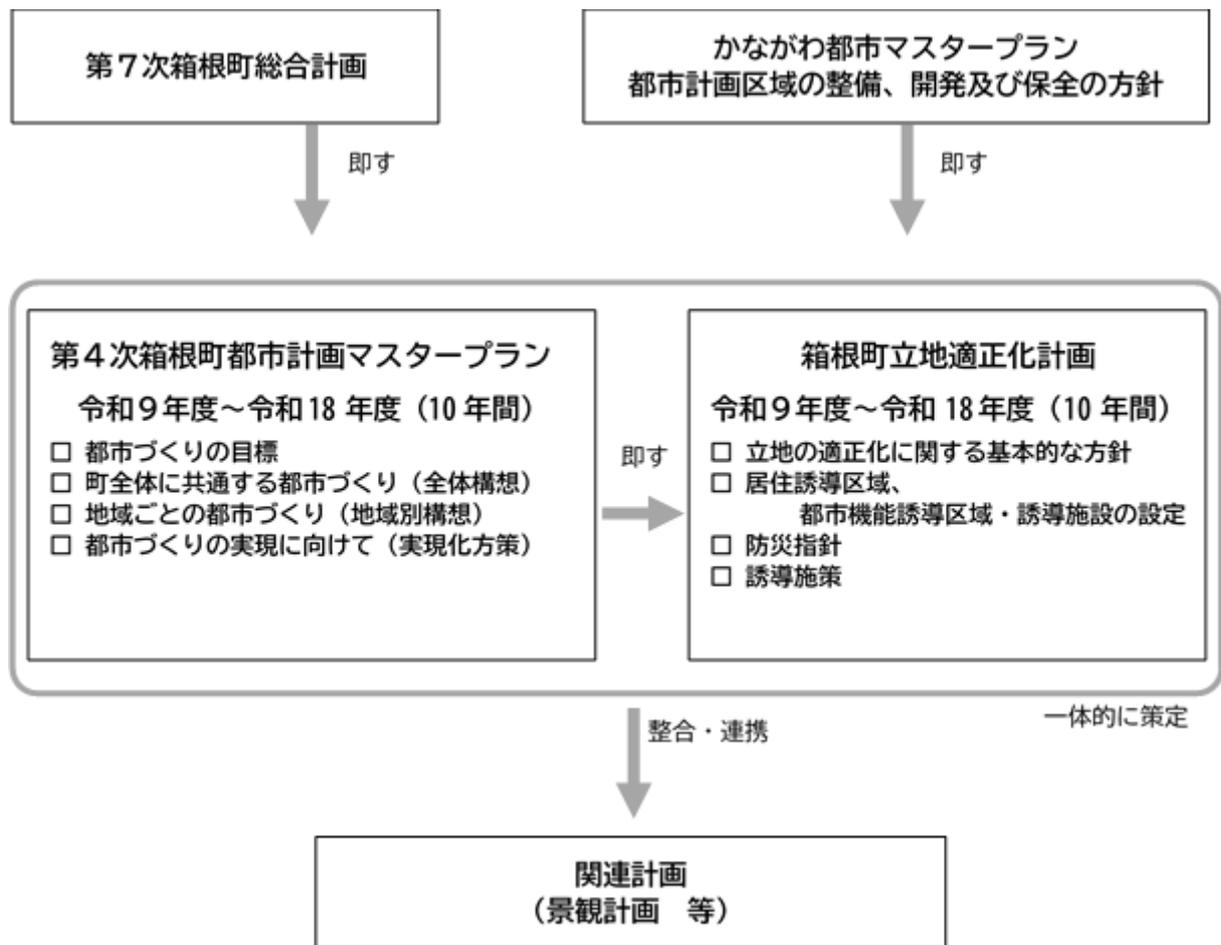


図 計画の位置づけ

3 都市計画マスタープランの策定の方向

(1) 都市づくりの目標

上位計画である総合計画等の将来像を踏まえ、都市づくりの観点から都市計画マスタープランの目標を定める。

現行都市計画マスタープランの目標「人と自然のやさしさに抱かれ 住んで満たされ、訪れて満たされる 活力のあるまち」を踏まえつつ、町民ワークショップや第7次総合計画での検討結果を反映させながら、内容を検討する。

(2) 町全体に共通する都市づくり（全体構想）

都市づくりの目標の実現に向け、土地利用や都市基盤施設などの整備、景観形成や防災といった分野における、町全体に共通する都市づくりの大きな考え方を示す。

本町のまちづくりで最も重要な資源である自然環境の保全を基調としつつ、土地利用や都市機能の集積、道路・交通ネットワークの状況を踏まえ、将来都市構造は現行計画である第3次都市計画マスタープランを継承するものとする。



図 将来都市構造（第3次都市計画マスタープラン）

(3) 地域ごとの都市づくり（地域別構想）

地域別構想では、地域それぞれについて、全体構想を踏まえつつ、各地域がもつ固有の風土や歴史文化等の資源を生かし、地域のあるべき将来像とこれを実現するための都市づくりの方針を示す。

地域区分は、第3次都市計画マスタープランを継承し、「湯本地域」、「温泉地域」、

「宮城野地域」、「仙石原地域」、「箱根地域」の5地域とする。

地域別構想の検討にあたっては、総合計画策定にあわせて実施した「町民アンケート」や「団体ヒアリング」結果のほか、ワークショップ等による地域別に意向把握に取組み、計画に反映させる。

(4) 都市づくりの実現に向けて（実現化方策）

全体構想及び地域別構想の実現に向けて、統計データ等によるまちづくりの現況調査ほか、総合計画改定にあわせて実施した「町民アンケート」及び「団体ヒアリング」を踏まえながら、方策を示す。

実現化方策の検討にあたっての主な視点は次の通り。

○ 交通環境改善に向けた継続的取組み

コロナ禍の影響により減少した公共交通利用者数が回復傾向にある。団体ヒアリング結果によれば、インバウンド等による観光利用も回復してきており、観光利用と生活利用との共存が重要との指摘がみられる。一方で、交通事業者からは人口減少・高齢化の進行に伴い運転士不足が深刻との指摘があり、路線バスなどの公共交通利用を取巻く環境が厳しさを増してきている。

町民アンケート結果では、都市づくりで最も重要な事柄として「公共交通の維持・改善」とする回答が最も多い状況にあり、さらなる高齢化を見据え、公共交通をはじめとした身近な移動手段の維持・確保が重要である。

○ 暮らしの場としての魅力向上

本町の人口動態を見ると、若者の町外への流出が進んでいる。団体ヒアリング結果では定住に向けて、職住近接の環境づくりや、自然環境を活かした子育て環境、教育環境づくりについて意見が出されている。定住促進に向けて、本町に居住することの付加価値を創出することが重要である。

買い物や通院などの町民の生活行動は、小田原市など町外に大きく広がっている。高齢化を見据えつつ、定住促進の基礎として、生活利便性の維持・向上を図ることが重要である。

町内で空き家の増加や民泊への転用が進んでいる。町民アンケートでは、今後の都市計画で重視すべき事項として、空き家や空き地の管理や利活用をあげる意見が多くみられる。このような人口減少に伴う住環境の質的变化への対応が重要である。

○ 観光地としての魅力向上

本町は観光が主要産業であり、その最大の観光資源である自然環境の保全に引き続き取り組む必要がある。

土地利用や建物用途の変化をみると、宮城野地域等の拠点地区では商業施設等の建替えが活発化してきている。自然環境の保全を基本としながら、観光誘客の魅力向上につながる観光・交流施設等の更新・拡充に適切に対応すること

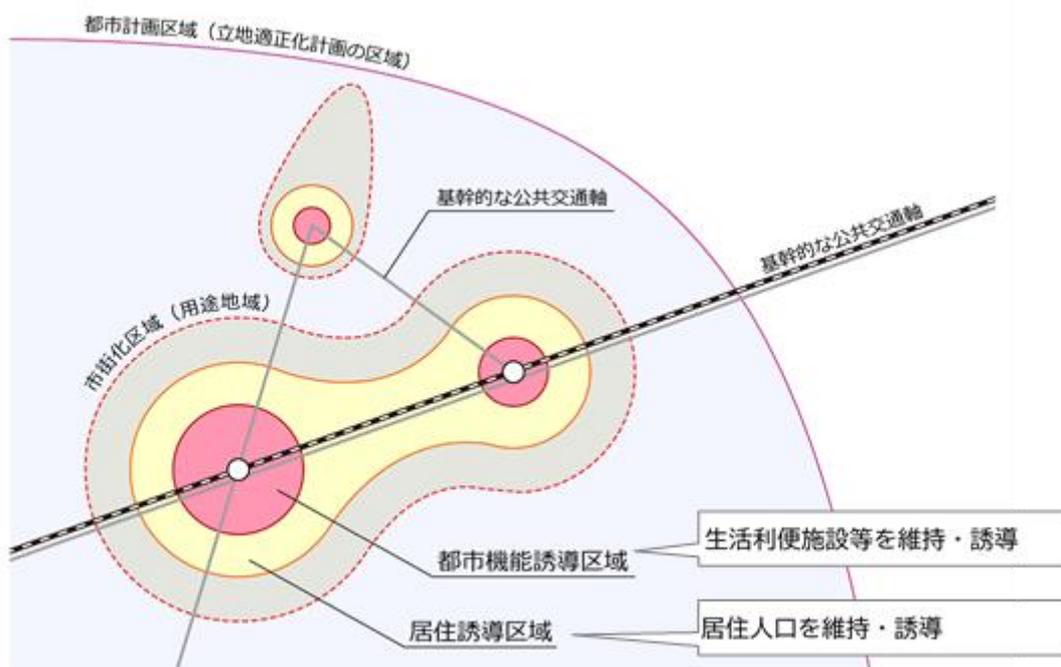
が重要である。

団体ヒアリング結果では、これからの観光産業の推進には、その恩恵を町民生活に還元することが重要との指摘がみられる。観光産業の活性化に取り組むとともに、住民の生活利便性の維持・向上へとつなげることも重要である。

4 立地適正化計画の策定の方向

立地適正化計画では、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考え方を踏まえ、都市再生特別措置法に規定に基づき検討・策定する。

本計画は、今後実施を予定する大型インフラ整備に係る国からの交付金について、引き続き重点配分を受けるために策定が必要となったことから、前出の都市計画マスタープランと併せて策定を行っている。



出典) 立地適正化計画の手引き【基本編】・令和7年4月・国土交通省

図 立地適正化計画制度のイメージ

(1) 基本的な方針

『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考え方をもとに、都市計画マスタープランの将来都市構造の実現するための居住や都市機能の誘導の考え方や、誘導のための取組みの方向性を示す。

自然環境の保全のもと観光活性化に取り組むとともに、定住促進等を見据えた暮らしの魅力の創出につながる誘導のあり方について検討する。あわせて、誘導の対象となる居住・都市機能やそれらを繋ぐ公共交通ネットワーク等を示す。

(2) 居住誘導区域、都市機能誘導区域・誘導施設の設定

『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考え方をもとに、都市計画マスタープランの将来都市構造の実現するための居住や都市機能の誘導の考え方や、誘導

のための取組みの方向性を示す。

○ 居住誘導区域

居住誘導区域は、一定の人口密度を維持することで、公共交通機関や生活サービス施設、コミュニティが持続的に確保されるよう、人口の維持・誘導を図る区域である。

用途地域の広がりや人口分布が概ね一致していることから、用途地域を基本的に区域の検討を進める。

将来の人口分布の見通しや、下水道等の都市基盤整備の状況、公共交通の利便性ほか、自然災害の危険性の高い区域など、居住に適さないエリアの分布状況等を勘案して設定する。

○ 都市機能誘導区域及び誘導施設

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域である。

都市計画マスタープランの拠点配置の位置づけを踏まえ、生活利便施設の集積状況や公共交通の利便性等を勘案して、居住誘導区域内に設定する。

都市機能誘導区域に誘導する「誘導施設」は、小田原市等の町外を含めた町民の生活行動を踏まえつつ、区域外への新規立地や既存施設の移転等を防ぐ観点から設定する。

(3) 防災指針

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針であり、居住誘導区域について災害リスクの軽減・回避策を示す。

本町は自然環境に恵まれている一方で、洪水や土砂災害、火山災害の危険性を有しており、それぞれの災害リスクを踏まえて検討する。

防災指針の検討にあたっては、箱根町地域防災計画と整合を図りながら、検討を進める。

(4) 誘導施策の設定

居住や都市機能の誘導施策を位置づける。検討にあたっては次期総合計画策定と整合あるいは連携を図るものとする。

定住促進策や移動手段の確保など、多分野連携を視野に検討する。また、国等の支援制度の活用を念頭におきながら施策について検討する。