資料１

箱根町第４次都市計画マスタープラン

令和９年度～令和18年度

※現行計画からの変更箇所は赤字にしています。

目次

はじめに

～町長のお言葉～

第１章　箱根町が目指す都市づくり

１　都市計画マスタープランとは

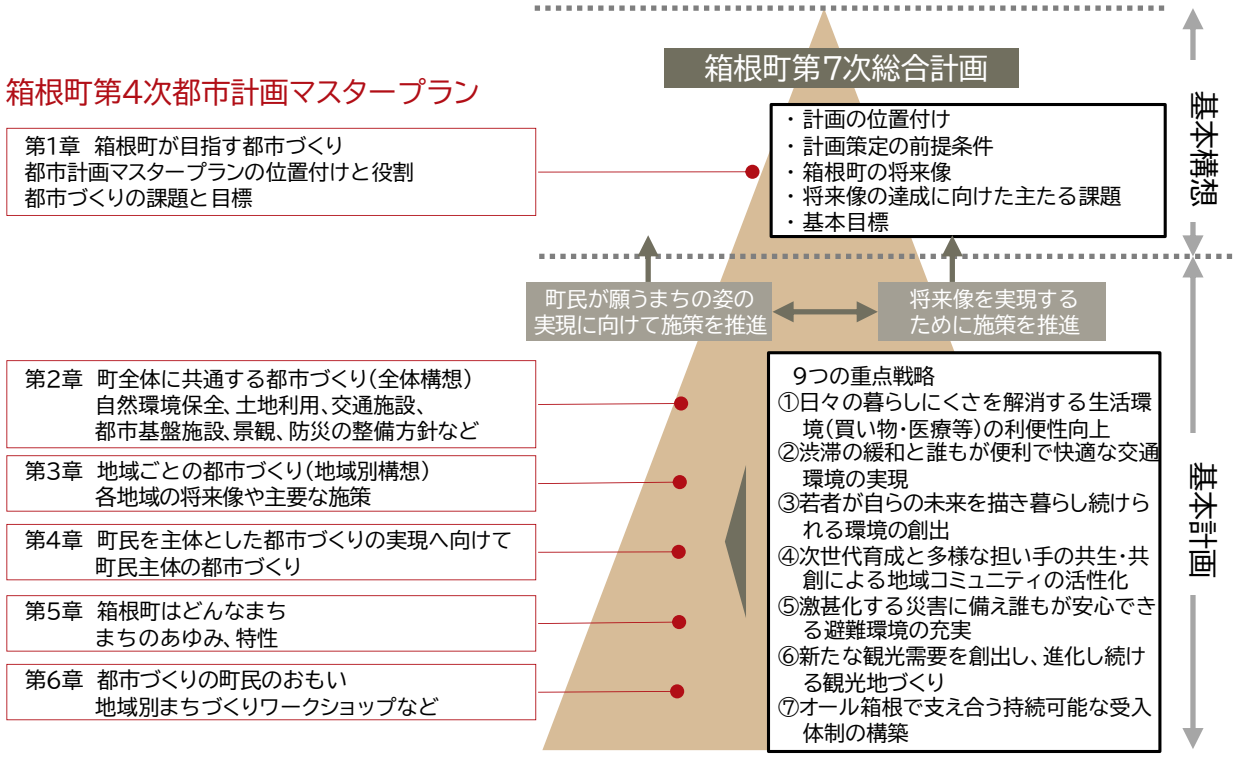
1「まちづくり」と都市計画マスタープラン

「まちづくり」というコトバは、さまざまな場面で使われています。

この「まちづくり」を別のコトバで言い換えると、「人が生きていく上で必要な環境（条件）を整え・より良く改善していくこと」であるといえます。

そこで「まちづくり」を適切・効果的に進めるため、そのまちの将来像を定め、実現していくための取組や期間を計画という形で「見える化」し、町民と行政が協働してまちづくりを進めるための「みちしるべ」として示していく必要があります。

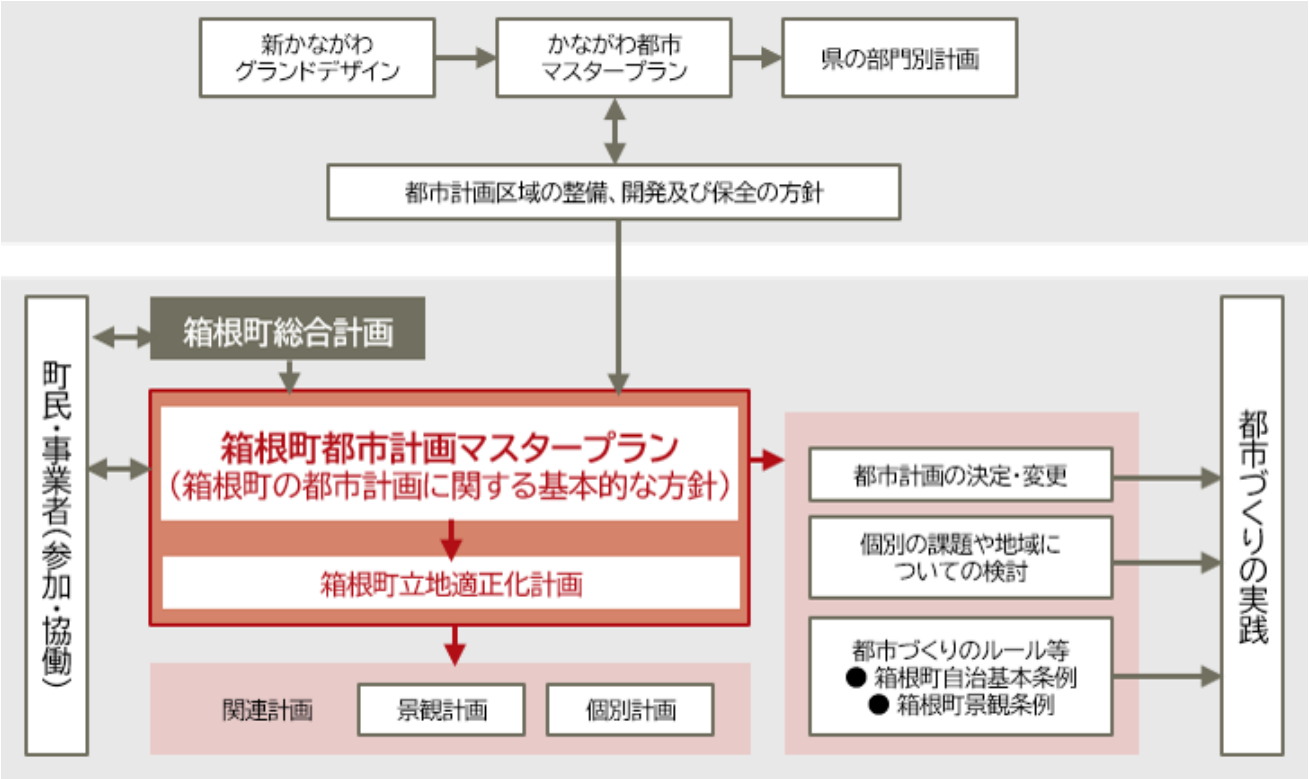
「まちづくり」全般にわたる計画は、まちの最上位計画にあたる総合計画です。都市計画マスタープランは、「まちづくり」のうち住みやすい環境や施設の整備（自然環境の保全、土地利用の誘導、道路・公園の整備など）等の「都市づくり」についてそのあり方や取組の詳細を「みちしるべ」として示すものです。



2 都市計画マスタープランの相関

都市計画マスタープランとは、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことを指し、「箱根町総合計画」が示すまちづくりの方針に沿って、都市づくりの目標と基本的な方向を表すものです。策定にあたっては、「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）」に即して策定するものです。

箱根町都市計画マスタープランの相関



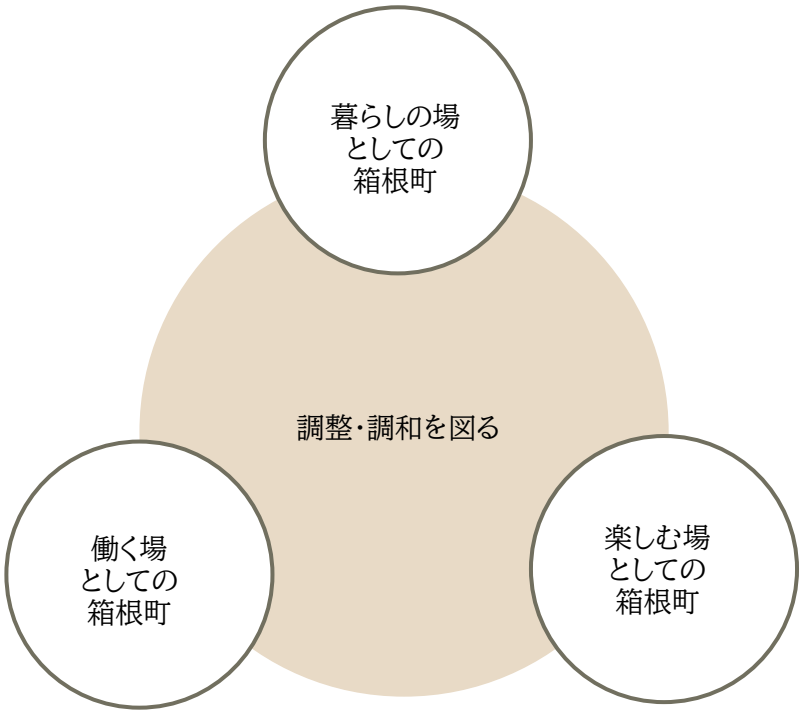
３ 都市計画マスタープランの役割

箱根町には多くの人が暮らし、働き、そして訪れており、日常生活を行う「暮らしの場」、さまざまな仕事を行う「働く場」、観光など観たり体験する「楽しむ場」等さまざまな顔があります。

しかし、それぞれが自由に土地を利用したり、建物や工作物を建てたりすると、自然が壊されてしまったり、公共施設の整備を阻害したり、働く場所や買い物の場所と住む場所が分離されてしまったりして、住みにくいまちとなってしまうことがあります。

そこで、土地の使い方や建物の建て方のルールを定めることで「暮らしの場」・「働く場」・「楽しむ場」の調和を図りながら、計画的に道路や下水道などの都市施設を整備していく「都市づくり」が必要となります。

この「都市づくり」を進める基本となる計画が「都市計画マスタープラン」です。



2 都市計画マスタープラン策定のスタンス

1 都市計画マスタープラン策定の背景

箱根町では、平成 29（2017）年に「箱根町第 3 次都市計画マスタープラン」を策定し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ましたが、令和 8（2026）年度をもって計画期間が終了するため、次期計画を策定するものです。

▸次期都市計画マスタープラン策定の留意点

①社会環境の変化への対応

現在、わが国においては少子高齢化が一段と進行しているほか、火山噴火や大地震、頻発化・激甚化する大雨や土砂災害などの大規模な自然災害に対する防災対策や危機管理意識の高まり、環境問題の深刻化など、多様な課題に直面しています。さらに、地域社会におけるコミュニティの希薄化や衰退といった社会構造の変化も、本町にも大きな影響を与えています。

本町においては、外国人居住者数が増加傾向にある一方で、若年層の流出の進行が深刻化しており、交通渋滞の常態化や公共交通機関の減便による生活利便性の低下などが大きな課題となっています。

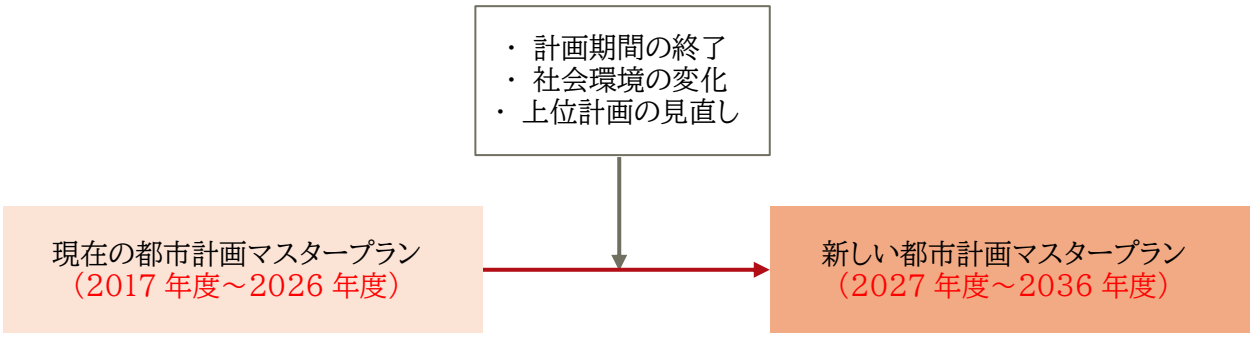
今回策定する都市計画マスタープランでは、こうした社会動向や全国的な都市づくりの潮流、また、関連法制度の改正などを的確に捉え、時代に即した持続可能なまちづくりを推進するための対応を図る必要があります。

② 上位計画との連携

令和9（2027）年度からスタートする「箱根町第7次総合計画」などの上位計画との連携を図り、それぞれの将来像やまちづくりの基本的方向等と整合性のとれた内容にしていく必要があります。

2 新しい都市計画マスタープランの計画期間

新しい都市計画マスタープランは 10 年後を見据えた計画とし、令和9（2027）年度から令和 18（2036）年度を計画期間とします。



3 都市計画マスタープランの変遷

本町では、平成 8(1996)年の計画策定以来、次のとおり中長期的視野による都市づくりを進めています。

第 1 次都市計画マスタープラン		
将来都市像		快適環境都市・はこね
計画期間		平成 8 年度 から 平成 18 年度 まで
将来人口		18,500 人(計画人口)
都市づくりの基本理念 (目標・方向性)		・良好な生活環境の整備 ・自然環境の一層の保護、保全 ・リゾート環境の充実
地域整備の 目標	湯本地域	伝統工芸と湯のまち、箱根のゲートゾーン
	温泉(宮ノ下)地域	歴史の香りただよう自然散策ゾーン
	宮城野地域	住環境と観光・文化の融合するゾーン
	仙石原地域	自然と遊べる高原リゾートゾーン
	箱根地域	湖畔の歴史と伝統文化ゾーン

第2次都市計画マスタープラン		
将来都市像		人・心・自然、やさしさと出会いを創造する町－箱根
計画期間		平成 19 年度 から 平成 28 年度 まで
将来人口		12,000 人(推計人口)
都市づくりの基本理念 (目標・方向性)		・快適で活気のある生活環境づくり ・共生するまちづくり ・魅力ある観光のまちづくり ・美しい街なみづくり ・安全で安心なまちづくり ・広域的連携の強化 ・町民参加のまちづくり
地域の 将来目標	湯本地域	清流と湯のまち 箱根の玄関口
	温泉(宮ノ下)地域	歴史がかおる 癒しの温泉ゾーン
	宮城野地域	四季の花が感じられる里山と温泉保養地ゾー
	仙石原地域	自然と遊べる高原スパリゾート
	箱根地域	湖畔の歴史と伝統文化ゾーン

第 3 次都市計画マスタープラン		
将来都市像		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
計画期間		平成 29(2017)年度 から 平成 38(2026)年度
将来人口		10,000 人(推計人口)
都市づくりの基本理念 (目標・方向性)		・安全でより良い生活環境の都市づくり ・人と自然にやさしい観光の都市づくり ・美しい景観の都市づくり ・協働の都市づくり ・広域的連携の強化による都市づくり
地域の 将来目標	湯本地域	清流と湯のまち 心あふれる箱根の玄関口
	温泉地域	近代日本の歴史が薫る 水と緑の温泉保養地
	宮城野地域	多彩な自然と豊かな泉質 心を満たす緑風の里
	仙石原地域	四季の自然を楽しむ いこいの高原リゾート
	箱根地域	歴史と伝統文化が息づく 湖畔の交流空間

4 新しい都市計画マスタープランの策定スタンス

新しい都市計画マスタープランでは、「実現性の高さ」、「町民との協働」、「地道な対応」を目指した計画の策定を行っています。

実現性①実現性の高い計画づくり

現行計画の実施状況を考察し、現在における都市づくりの課題を抽出した上で、施策の選択を充分精査し、この先 10 年間において実現性の高い計画づくりを目指します。

協働②町民と協働する都市づくり

町民などの意見を十分反映させた計画づくりに取り組むとともに、計画策定後の施策の実施や計画の進行管理等、町民との協働による都市づくりを目指します。

地道な対応③一つひとつの課題への地道な対応

これまでに残された課題と新しく生まれた課題に対して、町民との役割分担のもと、一つひとつ地道に対応したものにします。

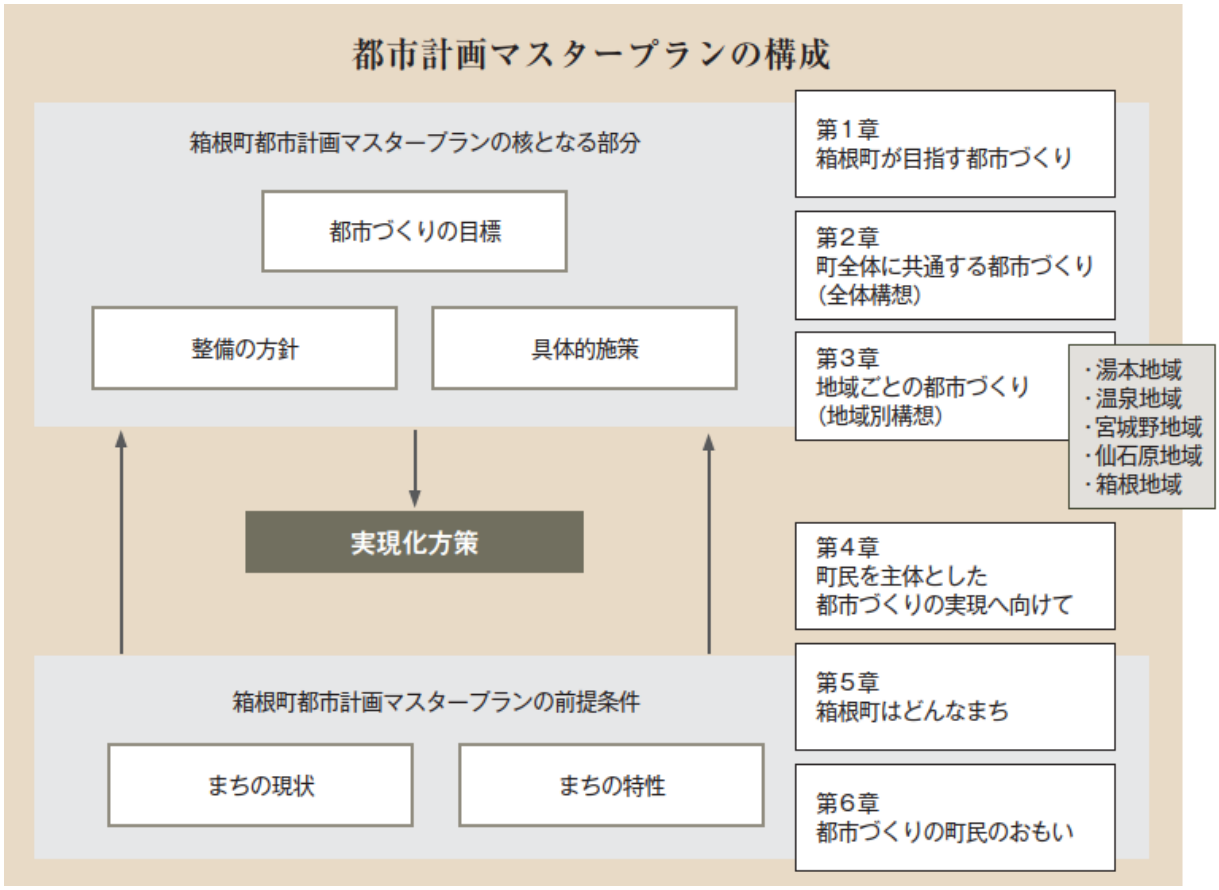
地域コミュニティの再構築

地域コミュニティとは、一定の地域を基盤とした住民組織であり、人と人とのつながりです。そこに暮らす地域住民が構成員となって、地域に関わるさまざまな活動を個人・団体・事業所・行政と協働しながら自主的・主体的に展開している団体・組織（集団）を指します。人口減少や少子高齢化の進行によるコミュニティの構成員の変化や、近隣関係の希薄化などにより既存のコミュニティの存続が困難になってきています。

今後のまちづくりを考えた場合、防災面における「共助」や高齢者の生活や介護に、子どもの見守りなど防犯・交通安全等、地域の果たす役割は今後も増大し、コミュニティへの期待は大きくなるばかりであり、町民の地域活動への参加の増進や自治会等のあり方を時代に適したものとする等、地域コミュニティの再構築が求められています。

5 計画の構成

計画の構成にあたっては、箱根町の「都市づくりの目標」やその「整備の方針」、「具体的施策」などを前段に配置しマスタープランの核となる事項を示しています。マスタープラン策定の前提条件となる「まちの現状」や「特性」などについては、敢えて後段に配置しました。



3 町民と協働したプランづくり

プランの策定体制(フロー)

「箱根町第4次都市計画マスタープラン」の策定は、町の特性や課題とその解決策などについて広く町民から意見を求め、町民と協働して取り組むため、以下のフロー図の体制としました。

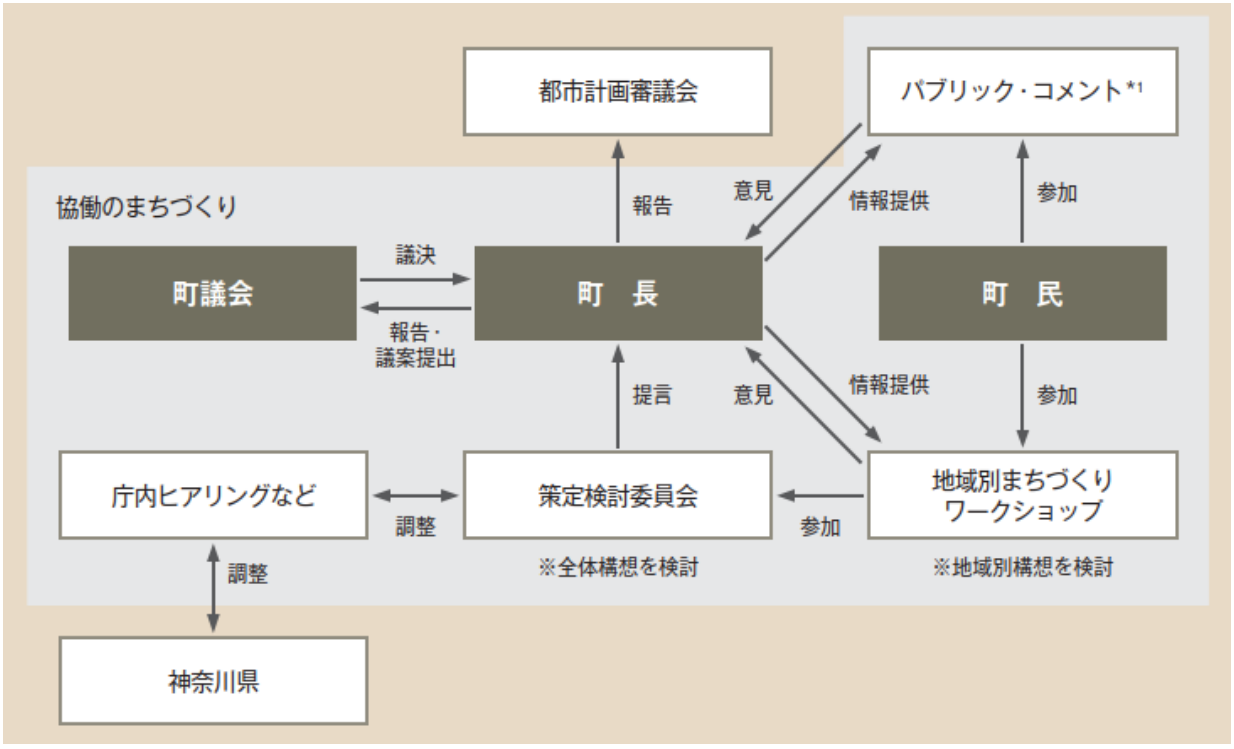
①策定検討委員会

14 名の委員と 1 名のオブザーバーをもって組織し、町の目指すべき将来像、目標、将来都市構造の検討および町全体に関する土地利用の基本方針などの検討を行いました。

②地域別まちづくりワークショップ

湯本地域、温泉地域、宮城野地域、仙石原地域、箱根地域の各地域で組織し、地域の課題や変化、目指すべき将来像などについての話し合いを行い、地域別構想案の策定を行いました。

箱根町第 4 次都市計画マスタープラン策定体制フロー図



策定検討委員会・地域別まちづくりワークショップの開催状況

箱根町第4次都市計画マスタープラン策定検討委員会および地域別まちづくりワークショップは、令和8(2026)年4月から８月までの間、次のとおり開催されました。

会議		開催日	主な内容
第１回地域別まちづくりワークショップ			・ワークショップの趣旨説明 ・10 年間での地域の変化について話し合い ・これから 10 年先の地域づくりについて話し合い
	湯本地域	R8.5.8	
	温泉地域	R8.4.15	
	宮城野地域	R8.4.21	
	仙石原地域	R8.4.14	
	箱根地域	R8.4.23	
第1回策定検討委員会		R8.5.20	・計画の策定について ・第１回ワークショップの結果報告
第2回地域別まちづくりワークショップ			・第１回ワークショップの結果の共有 ・今後のまちづくりについて深堀 ・立地適正化計画の概要説明 ・誘導区域・誘導施設について話し合い
	湯本地域	R8.6.22	
	温泉地域	R8.7.17	
	宮城野地域	R8.7.14	
	仙石原地域	R8.6.29	
	箱根地域	R8.7.8	
第2回策定検討委員会		R8.8.6	・策定にあたり重視する視点について ・全体構想の修正案について ・立地適正化計画の骨子案および各誘導区域の設定案について

4 箱根町が抱える都市づくりの課題

都市づくりの課題をまとめました。

箱根町の特性からみる本町の現状（P●参照）や町民アンケート（P●参照）、地域別まちづくりワークショップにおける町の課題（P●参照）などの重視する視点を踏まえ、都市づくりの課題をまとめると次の８つが考えられます。

①防災力の強化

国内気象観測史上最多となる日降水量を記録した令和元年東日本台風など、近年頻発する豪雨に伴う土砂災害や河川の増水といった自然災害に対応した護岸環境整備や河川改修の促進等が求められています。

また、本町は「南海トラフ地震防災対策推進地域」、「首都直下地震緊急対策区域」に指定されているため大規模地震へ備え、町民が安全・安心して住まえ、観光客が滞在できる環境を整える必要があります。

そのほか、大涌谷の火山活動は、町民の生活や観光面において大きな影響をおよぼすため、今後も継続した対策が求められています。

②住居環境の維持向上と多様化する社会への対応

本町は人口減少が進行しており、空き家を活用した民泊も増加しているなど、住環境の質的な変化がみられます。

定住機能の強化や、子育てしやすい環境の整備により人口減少に歯止めをかけるとともに、外国人居住者・就業者と共生した地域コミュニティの再構築も求められています。

③生活利便性の維持・確保

高齢化率は37.7％と本町は超高齢社会の状況にあります。その中で、生活利便施設の減少が進み、また、バスの運転手不足に伴うバスの減便などがみられます。さらなる高齢化を見据え、また、定住促進の基礎として、身近な生活利便性の維持・確保が必要です。

④観光地としての魅力の向上

一つひとつの観光資源や既存の地域資源を再度掘り起し磨き上げるなど、更なる有効活用を図るとともに、安全で快適な歩行環境の整備や、ユニバーサルデザインに配慮した観光施設の整備等、国際観光地としての魅力向上に努める必要があります。

また、現在観光施設が集積している地域において既存資源の有効活用も求められています。さらに、観光需要に応じた交通環境の改善も必要です。

⑤自然環境の保全

芦ノ湖を取り巻くように険しい山々が連なる起伏に富んだ自然環境と生息する多くの動植物は、本町の重要な観光資源であり、これらの保全は町の第一の使命であるといえます。これまで自然公園法や都市計画法などにより、この良好な自然環境は守られていますが、今後も法規制等に基づく保全を最優先とし、秩序ある土地利用を行い、自然と共生を図る必要があります。

⑥景観の保全と形成

仙石原湿原やすすき草原、芦ノ湖や早川・須雲川水系、箱根の山なみなどの優れた自然景観の適切な保全対策に努めるとともに、眺望を阻害している樹木等の適切な管理による景観の維持・回復を図り、更なる観光地としての魅力を維持向上させるため、街なみや歴史資源と調和した景観の形成を図っていくことも求められています。

また、公共施設の整備などにおいては景観との調和に十分配慮するとともに、景観行政団体として、より積極的に町民の自主的な景観まちづくりの支援に努めていく必要があります。

⑦町民参加の都市づくり

町民参加による開かれた町政を推進するため、町民への情報提供と説明責任を果たしていくとともに、町民同士がお互いに支えあい、助けあう地域活動の活性化が必要です。

また、現在、町民活動団体や NPO、ボランティア団体などがさまざまな分野で活動を展開していますが、このような活動を通じて蓄積された成果を踏まえ、町民と行政とが一体となって都市づくりを進めていくことが求められています。

⑧近隣の県、市町との連携

国内外から多くの人々が訪れ、交流する地域としての魅力の向上や防災力の強化など、観光面と防災面において近隣の県や市町との連携をさらに強めていく必要があります。

5 箱根町が目指す都市づくりの目標

まちの将来の姿はどういったものでしょう。

(1)上位・関連計画における将来像

「箱根町第7次総合計画」では、今後目指すべき姿(将来像)を次のとおりに定めています。

『にぎわいと 自然の恵みを礎に 幸せめぐる未来へ』

本町は、自然や文化のもと営まれる暮らしや、世界中から訪れる人々の交流が生み出す「にぎわい」によって発展してきました。今後は、これまで以上に暮らしと観光の好循環を生み出すことで、すべての人々が「幸せ」を実感し、その「幸せ」が将来にわたってめぐり続ける未来を目指します。

新かながわグランドデザイン(基本構想)

『いのち輝くマグネット神奈川』

・基本理念

新かながわグランドデザイン(基本構想)は、2040(令和22)年を展望し、「『いのち輝くマグネット神奈川』を実現する」を基本理念に掲げ、神奈川の将来像や政策の基本方向をまとめたものであり、県民一人一人のいのちを輝かせるとともに、人やものを引きつける魅力を持った神奈川の実現を目指していくものです。

・将来像

①行ってみたい、住んでみたい、人を引きつける魅力あふれる神奈川
②いのちが輝き、誰もが元気で長生きできる神奈川
③県民総力戦で創る神奈川

かながわ都市マスタープラン

『地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市かながわ』

「環境共生」と「自立と連携」の 2 つを県土・都市づくりの方向性として定め、県民・市町村との協働のもとに、災害に強く誰もが生き生きと暮らせるような総合的かつ計画的な都市づくりを展開するとしています。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(令和 7 年 11 月)

『歴史と自然につつまれ観光と交流によるにぎわいのある都市づくり』

県西都市圏域は、2 市 8 町(小田原市、南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町)で構成され、県土の西部に位置しています。

富士・箱根・伊豆に連なる豊かな自然を背景に、山・川・海・湖・温泉、歴史や文化などの観光資源に恵まれた「県西都市圏域」では、これらの資源の保全・活用を図りながら、隣接する山梨・静岡両県と連携しつつ国内外から多くの人が訪れ、交流する地域としての魅力の向上や、地域活力の向上に資する都市機能の集積を図り、職・住・遊が一体となって豊かな暮らしを実現できる都市づくりを目指すとしてい

ます。

(2)まちの将来人口

「箱根町第 7 次総合計画」の策定にあたり行った将来人口の推計では、日本人の人口は令和 7(2025)年に 9,309 人であったものが、令和 12(2030)年には 8,624 人、令和 17(2035)年には 7,892 人になるとされています。

この推計による 0～14 歳の年少人口比率は5.6%(令和 7 年)から 5.0%(令和12年)、4.5%(令和17年)と減少し、15～64 歳の生産年齢人口比率は 52.3%(令和 7 年)から 52.3%(令和12年)、52.0%(令和17年)まで減少します。一方で、65 歳以上の老年人口比率は 42.1%(令和 7 年度)から、42.7%(令和 12 年度)、43.5%(令和 17 年度)まで高まります。

また、外国人の人口は、令和 2 年(2020)年の 608 人から令和 7(2025)年の 1,219 人と約 2 倍に増加しています。将来推計によると、令和 12(2030)年には 1,783 人、令和 17(2035)年には2,130人となり、総人口に占める外国人の割合が約 2 割となることが予想されます。

外国人人口の増加により、総人口は令和 12(2030)年には 10,407 人、令和 17(2035)年には 10,022 人になることが見込まれています。

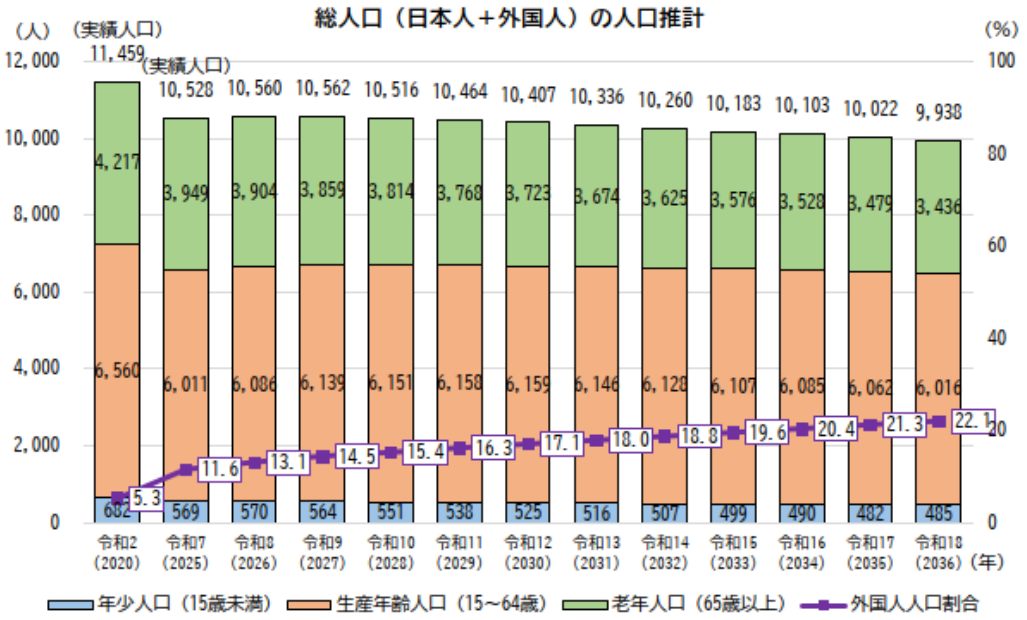
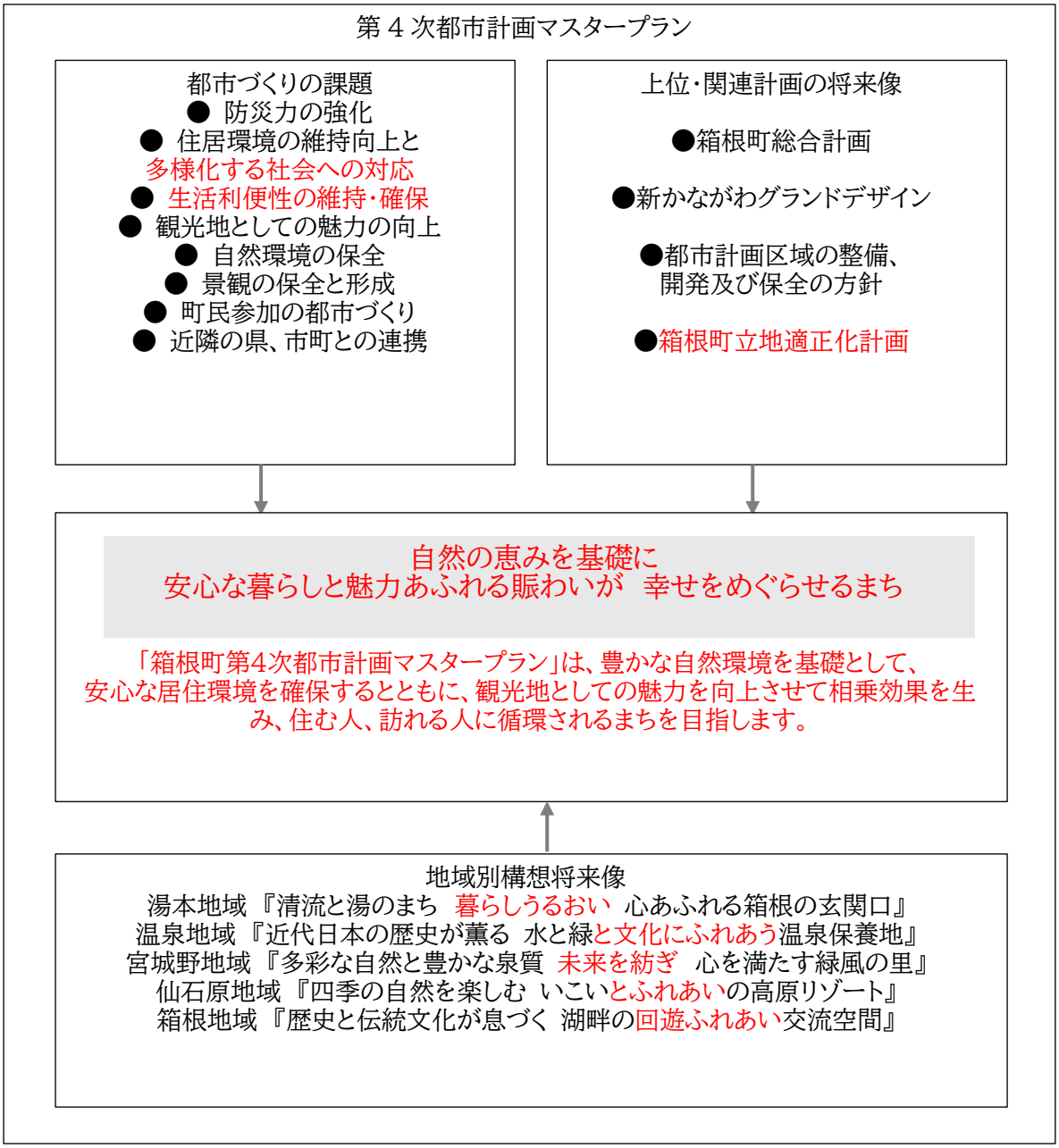


図　箱根町の人口見通し(第7次箱根町総合計画)

「箱根町第 4 次都市計画マスタープラン」では、まちづくりの枠組みとしての人口規模を「箱根町第 7 次総合計画」において目指す人口水準である 10,000 人とし、本町における適正な都市基盤や住環境の整備を図っていきます。

(3)都市づくりの目標

上位・関連計画の将来像と町全体の都市づくりの課題や地域別構想の将来像を踏まえ、本町の目指す都市づくりの目標を、次のように定めます。



（4）都市づくりの基本的な方向

目標の実現化に向け、次のとおり基本的な方向を定めて進めていきます。

都市づくりの基本的な方向

①安全でより良い生活環境の都市づくり

本町特有の火山活動や大規模地震など自然災害から、町民や観光客の生命を守り、安全な生活と滞在を確保するために、防災力と減災力を高める取組を図っていきます。また、少子高齢化に対応した子育てや高齢者の生活が快適に送れるような住居環境の整備を目指します。

定住促進と超高齢社会への対応として、子育てや高齢者の生活が快適に送れるよう、買い物利便性や公共交通の利便性の維持・確保など、より暮らしやすい環境づくりを目指します。

②人と自然にやさしい観光の都市づくり

富士箱根伊豆国立公園を形成している豊かな自然環境と貴重な動植物の保全を最優先とし、自然環境などに配慮した生活空間の確保を図っていきます。また、高齢者や子ども、外国人観光客などすべての人にやさしいユニバーサルデザインを取り入れた施設整備を進め、生活の場や国際観光地としての魅力の向上を目指します。

③美しい景観の都市づくり

仙石原湿原やすすき草原、箱根の山なみや芦ノ湖、河川などがつくる優れた自然景観の適切な保全に努め次代に継承します。また、景観計画に掲げる景観形成の目的である「町民が愛着と誇りをもって住み続けられる環境」、「観光客がまた訪れたいと思えるような環境」の創出に努めます。

景観計画の効果的な運用を通じて、今後も町を取り巻く景観環境の変化に適切に対応しながら、本町の良好な景観づくりを推進します。

④協働の都市づくり

都市づくりは、町が主体となって取り組む施策と、町民などが主体となって取り組む施策の両面により相乗効果を発揮し、将来像の実現をより進めるものと考えます。特に本プランの地域別構想の実現に向けては、計画策定の段階からの町民参画や町民と町との役割の明確化など協働で取り組む体制を整え、町民主体による都市づくりに努めていきます。

⑤広域的連携の強化による都市づくり

県西都市圏域内における小田原市や南足柄市、隣接県の三島市や御殿場市などと生活面、観光面において密接な関係がありますが、今後は、防災面も含めた相互における人、モノ、情報の円滑な連携の強化を図り、より魅力的で活力のある都市づくりを目指します。

第２章　町全体に共通する都市づくり（全体構想）

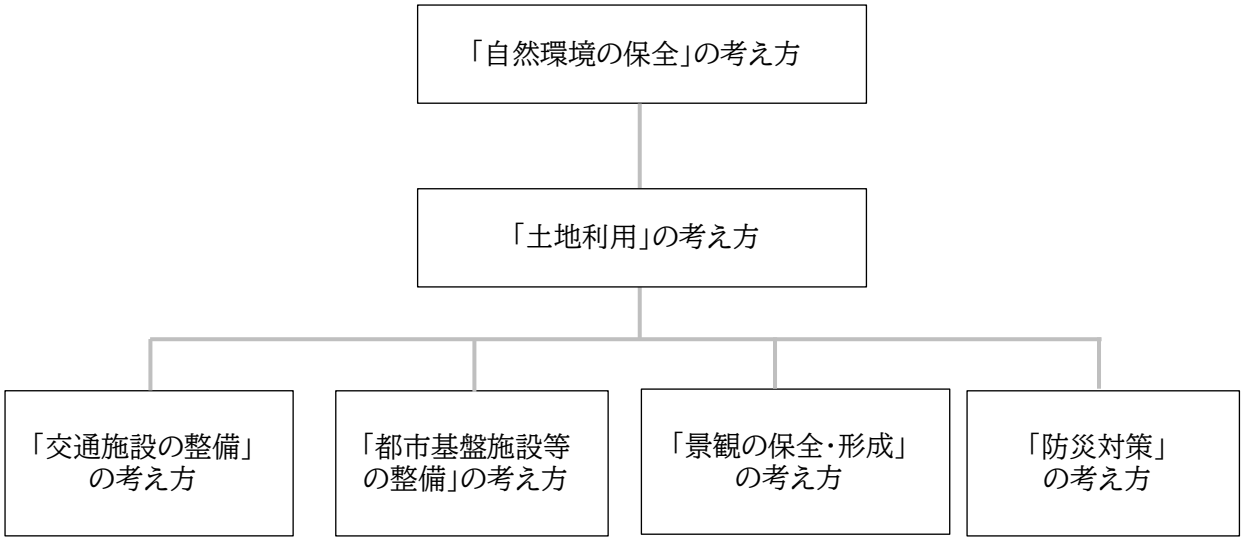
１　全体構想について

１全体構想の表すもの

本都市計画マスタープランの目指すべき将来像の実現に向け、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明らかにしています。

２全体構想の構成

本町の宝というべき豊かな自然環境は、他に類をみないほどの魅力あふれる自然景観を生み出し、町民や国内外から訪れる多くの観光客に癒しと活力を提供し続けており、その保全は町の第一の使命といえます。そこで、全体構想においてはまず、第一に本町の都市づくりの前提と考える「自然環境の保全の考え方」を表した上で、それを踏まえ引き続き「土地利用」、「交通施設の整備」、「都市基盤施設等の整備」、「景観の保全・形成」、「防災対策」それぞれの考え方を示しています。



2 自然環境の保全の考え方

基本方針

箱根火山がもたらす優れた自然景観と豊かな天然資源に恵まれた本町は、昭和 11(1936)年に国立公園に指定され、これら天与の自然環境を保全しつつ、適正な制限のもとに合理的な土地利用を図るという基本理念のもと、自然美豊かな国際観光地として着実な発展を遂げてきました。

本町のもつ豊かな自然環境は、国内外から訪れる多くの観光客を魅了し続けており、この自然環境こそが本町を支える最も大切な資産であるといえます。

そのため、今後も豊かな自然環境を可能な限り保全することを第一の使命とし、その上で秩序ある土地利用を行い、自然と共生する豊かで住み良い、多くの人々に愛される持続可能な都市づくりの実現を図ります。

1 自然環境の保全

①自然公園法による自然環境の保全

本町は、ほぼ全域が富士箱根伊豆国立公園に指定され、自然公園法に基づいた保全策がとられており、このうち特別保護地区、第 1 種特別地域、第 2 種特別地域A区域および第 3 種特別地域A区域(P●参照)に指定されている区域は、本町の豊かな自然環境を形成するとともに、多様な生態系を確保する重要な役割を有しています。

そのため、これらの地域については、都市の骨格を形成する緑地として、さらには町の宝として、今後も厳正に保全を図っていきます。

②森林資源の保全と災害防止など

新緑や紅葉などの四季を彩る木々を携えた森林は、優れた自然景観を生み出すとともに、空気の浄化等の機能を有していることから、風致の良好な地域等は、保健保安林として保全を図ります。

また、山岳地形である本町は、急傾斜地が多いことから、土砂流出防備保安林や土砂崩壊防備保安林などの樹林地の保全に努め、土砂の流出や崩壊等の災害防止を図っていきます。

③水資源の保全

温泉は、箱根火山の大いなる恵みであり、本町の観光を支える重要な天然資源であるため、掘削や増堀などは県の指導のもとに慎重に行う等、県との連携を図りながら保護に努めていきます。

また、地下水はその採取により水資源や温泉資源の枯渇化が危惧されていることから、温泉を含めた状況を継続的に調査し、永続的に守り続けるための対策の検討を図ります。

④湖・河川の環境保全

芦ノ湖をはじめ早川や須雲川水系については、早川水系河川整備計画に基づく多自然川づくりを推進するとともに、下水道整備などによる水質環境保全と自然環境に配慮した護岸整備を推進します。

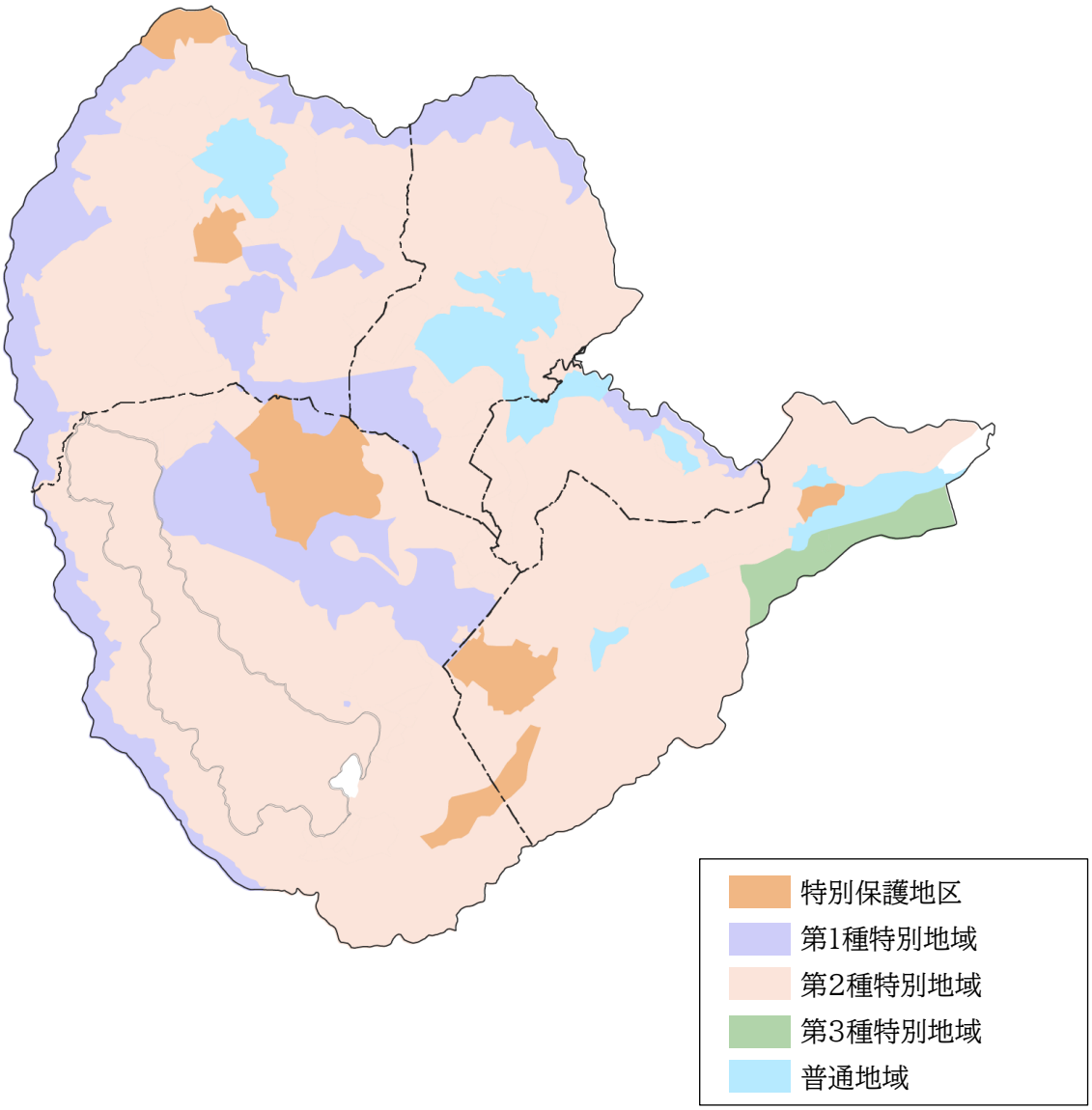
⑤多様な生態系の確保と保全施設の整備

山や湖、川などに生息する貴重な動植物の保護と生息環境の維持保全に努めます。また、生物多様性国家戦略とも呼応して、ネイチャーポジティブに向けた取組を推進し、持続可能な自然環境を次世代へ継承します。また、自然環境の破壊を防止するとともに、人々が自然にふれあう際の安全性と利便性を保つため、ハイキングコースなどの自然環境に配慮した適正な施設整備を図ります。

2 自然環境に配慮した都市づくり

都市計画マスタープランの都市づくりの目標である『自然の恵みを基礎に　安心な暮らしと魅力あふれる賑わいが　幸せをめぐらせるまち』の実現を目指し、都市的土地利用や都市基盤整備を進めるにあたっては、自然との共生を基本的なスタンスとし、県内唯一の国立公園である本町固有の優れた自然資源への影響を極力小さくするよう努めていきます。

特別地域の地種区分図



3 土地利用の考え方

基本方針

本町は、ほぼ全域が富士箱根伊豆国立公園に位置しており、自然公園法、都市計画法さらには町の景観条例や景観計画などに基づき、先の考え方で示したように豊かな自然環境と優れた風致景観の保全を最優先とするとともに、快適で豊かな町民生活と国際観光地としての活力にあふれる社会経済活動が行われるよう、適正な制限のもとに秩序ある合理的な土地利用を図ります。

1 主要用途の方針

①商業地

ア 中心商業・業務地

箱根湯本駅周辺は、本町の玄関口として商業機能の集積が図られているとともに、町役場が立地するなど行政サービスの中心的な役割を担う重要拠点となっていることから、多様化、高度化する町民や観光客の消費・サービス需要に対応できるよう、さまざまな機能が集約された利便性の高い中心商業・業務地としての維持増進を図ります。

イ 近隣商業地

町民の日常的な購買需要を賄う拠点的な役割を有していることから、地域に密着した利便性の高い商業機能の維持増進を図ります。

ウ 観光商業地

観光客が集まる観光商業の拠点となっていることから、観光客の利便性を考慮しつつ、各地域の特性を生かした活力のある商業地としての維持増進を図ります。

エ 準観光商業地

湖尻地区は、既に観光商業や交通施設が集積していることから、今後も観光周遊機能の維持していくため、新たに準観光商業地として位置付けます。

②住宅地

人口減少に伴って増加する空き家については、「箱根町空家等対策計画」に基づき、定住の受け皿となる住まいの提供を促進するとともに、住環境の悪化に繋がる管理不全空き家等について、より実効性のある対策を総合的に進めます。

ア 一般住宅地

既成市街地の住宅地は、町民の生活利便に資する道路、公園、下水道などの適正かつ有効な都市基盤施設の整備や子育て支援体制の充実などを進めることで、満足度の高い良好な住居環境の維持増進を図ります。

人口減少下においても持続可能な都市づくりに向けて、箱根町立地適正化計画をもとに、居住誘導を図ります。

イ 別荘住宅地

豊かな自然環境に恵まれた別荘住宅地は、優れた風致景観を維持しながら、良好な住居環境の保護

を図ります。

③住宅・観光混在地

住宅・観光混在地は、旅館・ホテルや保養所といった宿泊施設などと住宅が混在し、多くの観光客が集まる場所となっています。また、豊かな自然環境や温泉資源、歴史的文化遺産などが存在することから、緑豊かで快適な住環境の形成と観光地としての雰囲気を阻害しないような土地利用の促進などを図ります。なお、箱根寄木細工の作業場が立地する畑宿地区においては、良好な住居環境の保全を図りながら、観光産業の一端を担う伝統工芸「箱根寄木細工」の保護育成を図ります。

人口減少下においても持続可能な都市づくりに向けて、箱根町立地適正化計画をもとに、居住誘導を図ります。

④都市計画用途の指定のない区域

ア自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本町は、ほぼ全域が富士箱根伊豆国立公園として、自然環境の保全を図る区域に指定されています。この豊かな自然環境と優れた風致景観を未来に継承するため、特に都市計画用途の指定がない区域については、自然環境の保全を図っていきます。

イ計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

既成市街地を形成している地区については、計画的かつ適正な土地利用を図りながら、国立公園の優れた自然環境を将来にわたり維持するため、自然公園法を踏まえた建築活動の適正な規制誘導を図ります。

2 調和のとれた土地利用

土地利用については、自然、生活、観光、歴史資源、景観など本町を構成する重要な要素が指定された都市計画用途の中で、それぞれの要素の調和が図られ、快適で豊かな町民生活や活力あふれる社会経済活動が持続的に展開されるように努めます。

また、地域の特性にあった土地利用を推進するため、必要に応じて地区計画などの諸制度を活用し、町民や観光客が自然や歴史資源を身近に感じられる、魅力ある都市づくりを図ります。

①人と自然の調和

自然と調和した土地利用の推進など、快適で豊かな町民生活と活力あふれる社会経済活動が安全に行われるよう、適正な土地利用を図ります。

②生活と観光の調和

国際観光地である箱根として、風致景観の維持保全を図るとともに、少子高齢社会に対応し、定住化を促進するため、住環境整備や商業系の土地利用など地域の特性に応じた土地の効果的な利用や複合的な利用について十分考慮し、町民と協働しながら豊かな生活環境を確保する計画的な土地利用を図ります。

③伝統と未来の調和

1200 年もの歴史をもつ温泉郷や「伝統」を感じる街なみは本町の魅力でもあります。さらに観光地としての魅力を維持向上させるため、自然や歴史資源と調和した景観の保全を図ります。

図　土地利用現況図


県道731号
県道736号
国道138号
宮城野地域
県道723号
仙石原地域
県道733号
県道734号
足柄幹線林道
温泉地域
箱根地域
小田原
箱根道路
国道1号
県道75号
国道1号
県道732号
国道1号
（箱根新道）
芦ノ湖
湯本地域
商業地
一般住宅地
別荘住宅地
住宅観光混在地
主要幹線道路
幹線道路
鉄道等
索道等
地区中心商業・業務地
近隣商業地
観光商業地
準観光商業地

4　交通施設の整備の考え方

基本方針

本町においては、主要幹線道路の国道１号、国道 138 号を軸に山崎インターチェンジや御殿場インターチェンジへのアクセスにも恵まれ、県道と主要な町道により、道路網を形成しています。

この主要幹線道路を中心としたバス路線網や箱根登山鉄道などの鉄道網、さらには、ケーブルカーやロープウェイの交通機関があります。

また、国際観光地という特性上、広域的な交通需要などの増大が見込まれていることから、既存の主要軸（東海道軸、御殿場軸、箱根湯河原リゾート軸）を充実することで、生活拠点の機能強化や回遊性のある交流ネットワークの形成を図ります。

さらには、観光面や予想される大規模災害発生時の対応のために、新たな広域的交通網の整備・充実を図ります。

１本町の骨格を形成する道路網

①主要幹線道路の整備

ア　国道１号

国道　１　号は、小田原市から湯本、宮ノ下、箱根を経由し、静岡県三島市へ結ぶ、本町の主要軸（東海道軸）です。これまでに、小田原箱根道路（国道　１　号小田原箱根線）や函嶺洞門バイパスが開通したほか、湯本山崎オフランプおよび接続町道の整備が完了したことで、渋滞緩和や交通安全対策が一定程度進んでいます。

今後は、渋滞が常態化している箱根湯本駅前において、かながわのみちづくり計画に基づいて渋滞緩和に向けた検討を進めるとともに、無電柱化を促進します。

イ　国道１号（箱根新道）

国道１号（箱根新道）は、湯本から箱根峠付近を結び、現在は無料化されていることから、これに接続した小田原箱根道路（国道１号小田原箱根線）との連携により交通の一箇所集中を抑制できるように交通渋滞緩和を促進します。

ウ　国道 138 号

国道　138　号は、小田原市から湯本、宮ノ下、仙石原を経由し、静岡県御殿場市にて東名高速道路へと結ぶ、本町の主要軸（御殿場軸）であることから、適切な維持管理を促進します。また、誰もが安全、安心、快適な移動ができるように歩道や右折レーンなどの整備を促進します。

エ　県道 75 号（湯河原箱根仙石原線）

県道　75　号は、仙石原から箱根を経由し湯河原町へ結ぶ、本町の主要軸（箱根湯河原リゾート軸）であることから、適切な維持管理を促進します。また、仙石原すすき草原付近については、天然記念物である箱根仙石原湿原植物群に配慮をしながら誰もが安全、安心、快適な移動ができるように歩道などの整備を促進します。

②幹線道路の整備

主要幹線道路とネットワークを形成している幹線道路の県道 723 号（関本小涌谷）、県道 732 号（湯

本元箱根)、県道 733 号(仙石原強羅停車場)、県道 734 号(大涌谷小涌谷)、県道 735 号(大涌谷湖尻)および県道 736 号(御殿場箱根)については、誰もが安全、安心、快適な移動ができるよう適切な維持管理を促進します。

③広域的交通網の整備

地域の利便性向上や災害時の代替ルートとしての活用が望まれている足柄幹線林道の一般車通行規制緩和を引き続き促進します。

2 安心・安全に利用できる道路環境の形成

①生活道路の整備

生活に密着する道路である町道については、路面状態の調査を基に老朽化している路線から優先的に舗装の打替えを行うなど、道路が常時良好な状態に保つように努め、その道路の機能を維持するための適切な維持管理を図るとともに、道路施設である道路橋りょうの長寿命化に取り組みます。また、幅員 4m 未満の狭あい道路については、沿道の建物の更新時期にあわせて拡幅を進め、快適な道路環境の整備を推進します。

②歩道の整備

町民や観光客が安全・安心に歩ける歩行環境の改善を図るとともに、箱根湯本駅周辺での無電柱化の推進など、地域の回遊性を高め、歩いて楽しい空間づくりを進めます。また、小・中学校の通学路となっている道路については、歩道の整備を促進するとともに、誰もが安全、安心、快適に通行できるユニバーサルデザインに対応した歩行者空間の形成を目指します。

3 公共交通の利便性の確保や駅などの交通拠点の機能充実

①公共交通の利便性の確保

本町の主要な公共交通である鉄道、バスについては、通勤、通学時の重要な足として、運行本数の維持・確保を図ります。

また高齢者や障がい者など町民の移動しやすさの向上を推進するとともに、デジタル技術の活用等を通じて、観光と連携した公共交通の利活用の促進や外国人観光客など誰もが分かりやすい交通案内などの充実を図っていきます。

②各種交通機関の効率的な利用の促進

近年のインバウンド（訪日外国人旅行）需用の高まりにより、今後も国内外からの観光客の増加が見込まれています。そのため、これに伴い増大する交通需要に対しては、デジタル技術の活用等を通じて、可能な限り公共輸送機関の活用を図り、各種交通機関の効率的な利用を促進します。

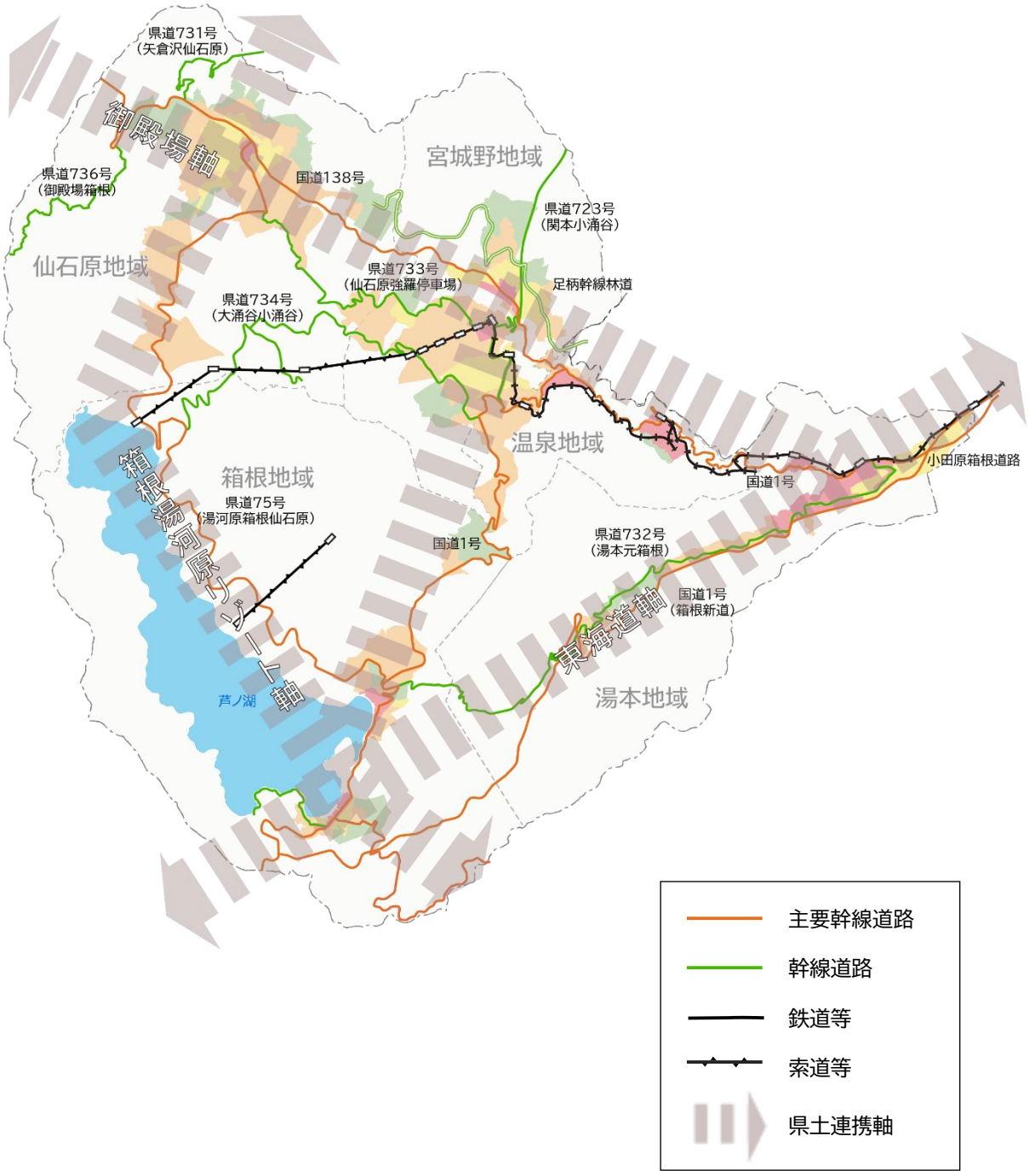
③駅など主な交通拠点の機能充実

本町の主要駅などについては、バリアフリー化をはじめ、外国人観光客や高齢者など、誰にでもやさしく利用しやすいユニバーサルデザインを意識した利便性の向上による機能の充実を促進します。特に、箱根湯本駅や強羅駅などの交通拠点においては、駅周辺の開発動向を踏まえつつ、安全な歩行者空間の形成や乗り換え利便性の向上および交通渋滞緩和を図るなど、引き続き、国際観光地の玄関口にふさわしい交通結節点機能の充実を図っていきます。

④自然環境への負荷軽減

公共交通の利用を推進して、交通渋滞の緩和と自然環境への負荷軽減を図るため、県や事業者などとの連携により、パークアンドライドやパークアンドサイクル、カーシェアやシェアサイクルなどについて、デジタル技術を活用しながら、利便性向上等に努めます。

図　主な交通施設現況図


県道731号
（矢倉沢仙石原）
御殿場軸
県道736号
（御殿場箱根）
国道138号
宮城野地域
県道723号
（関本小涌谷）
仙石原地域
県道733号
（仙石原強羅停車場）
足柄幹線林道
県道734号
（大涌谷小涌谷）
温泉地域
小田原箱根道路
国道1号
箱根地域
県道75号
（湯河原箱根仙石原）
箱根湯河原ターンパイク軸
国道1号
県道732号
（湯本元箱根）
国道1号
（箱根新道）
東海道軸
芦ノ湖
湯本地域
主要幹線道路
幹線道路
鉄道等
索道等
県土連携軸

5 都市基盤施設の整備の考え方

基本方針

公園・緑地、公共下水道、河川、環境衛生施設やその他町公共施設などの都市基盤施設は、本町の良好な住環境を維持するとともに、円滑な都市活動を支える重要な役割を担っています。その整備にあたっては、町のほぼ全域が富士箱根伊豆国立公園に位置していることから、豊かな自然環境や優れた自然景観に十分配慮し進めます。

また、箱根町立地適正化計画によるコンパクトな都市づくりを踏まえつつ、人口減少や少子高齢化などに対応した施設整備を図るとともに、老朽化に伴い経費が大きな財政負担となることが見込まれるため、適正な維持・管理と長期的な視野に立った上で「選択と集中」により適正配置を図ります。

1 公園・緑地の整備方針

①公園・広場

身近なレクリエーションの場や災害時における一時避難場所としての空間や主として歩行者などの休息・交流等を目的とする空間を確保し、適正な整備・管理を引き続き推進します。また、樹林地、湖沼などの良好な自然的環境を形成する場所としての空間の確保を図ります。

子育て環境に適した芝生広場や、高齢者などが散歩中に一休みできる小公園など地域と協働を図り、誰もが快適に利用できるユニバーサルデザインに配慮した整備を推進します。

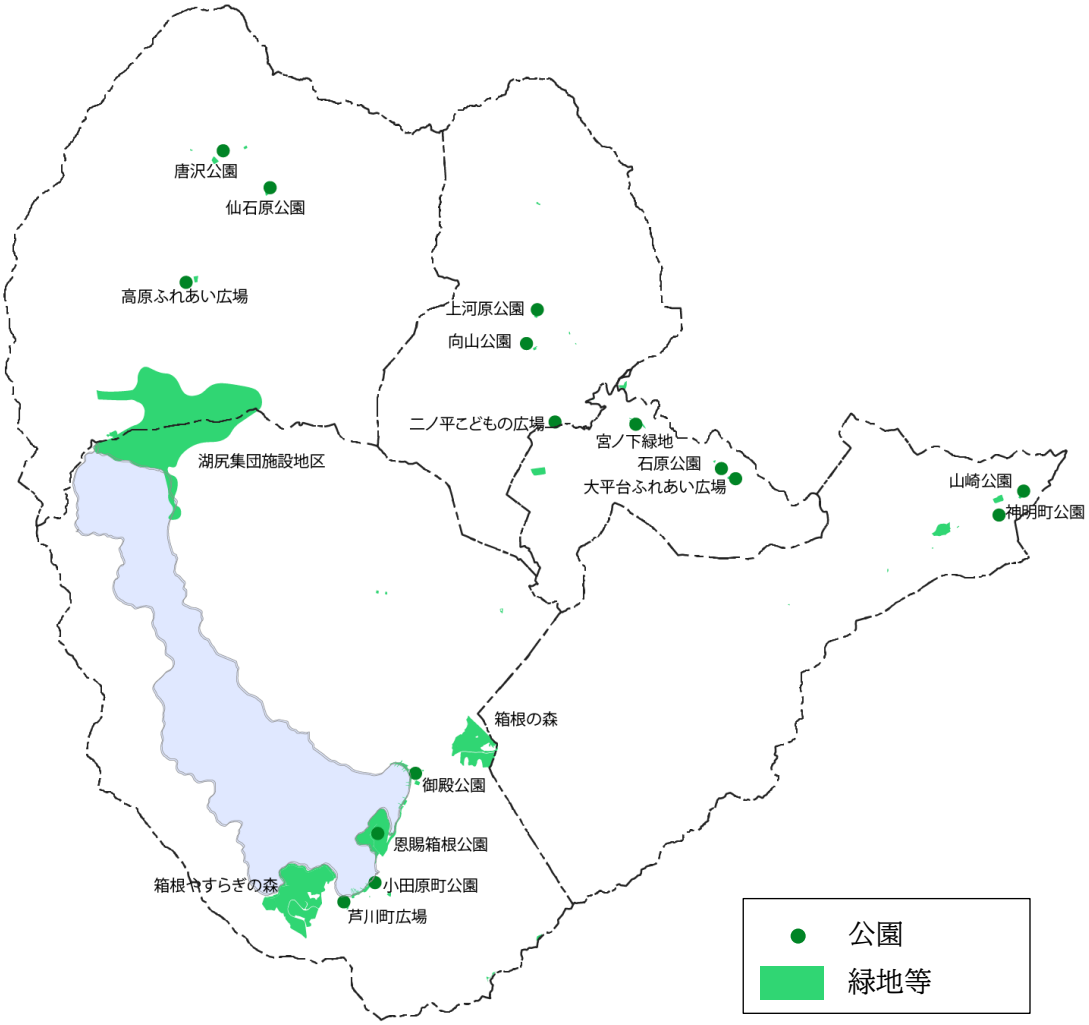
②緑地

自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上などを目的とする公共の空き地を確保するとともに、公共施設や観光施設の緑化や歴史的な樹林等の保全を図ります。

③豊かな地域づくりの創出

地域の活性化、観光、地域間の交流や連携のための資源として、町民や観光客などの心を癒す、四季折々の花木の植栽を促進するなど美しい住環境づくりを推進します。また、その保全、管理、あるいは創出において町民などの参画による協働について取り組みます。

図　公園･緑地現況図


唐沢公園
仙石原公園
高原ふれあい広場
上河原公園
向山公園
二ノ平こどもの広場
宮ノ下緑地
石原公園
大平台ふれあい広場
山崎公園
神明町公園
湖尻集団施設地区
箱根の森
御殿公園
恩賜箱根公園
箱根やすらぎの森
小田原町公園
芦川町広場
公園
緑地等

2　公共下水道の整備方針

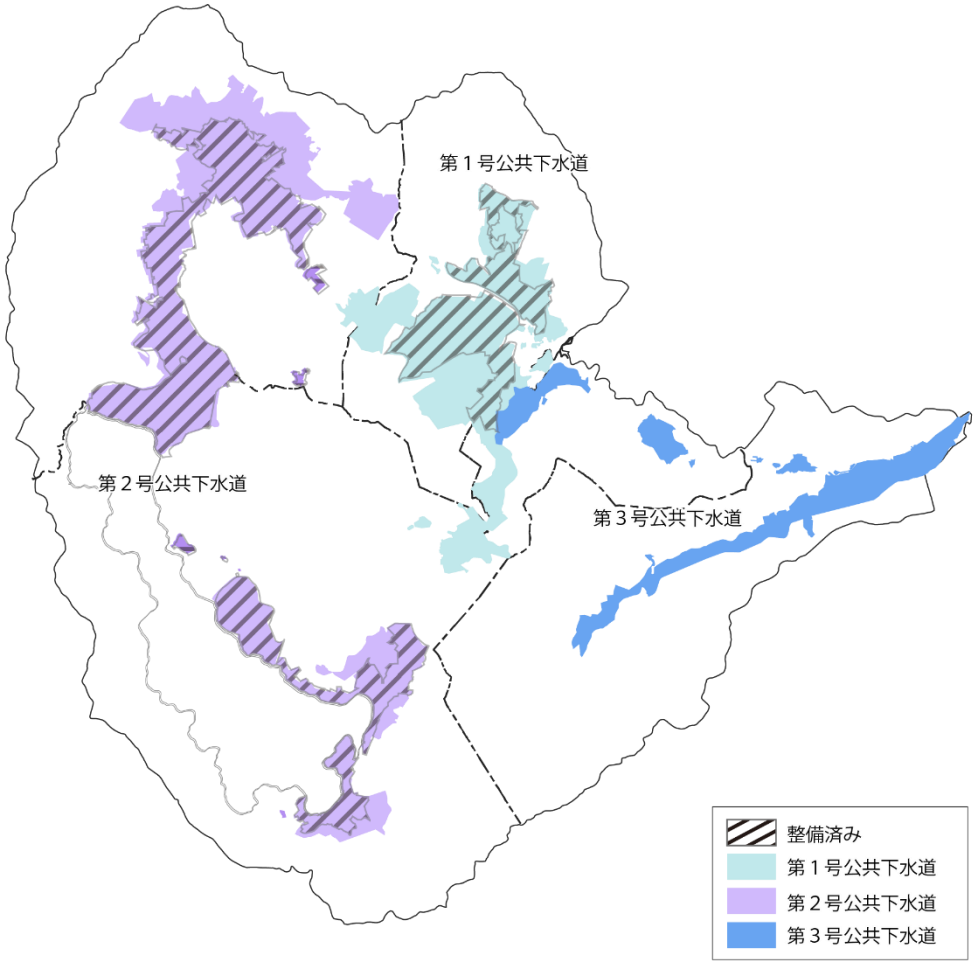
①第1号･第2号公共下水道事業

観光立町である本町においては、芦ノ湖および早川の水質保全が観光行政の重要な一要因であることから、第1号･第2号公共下水道事業について適正な維持管理を図り、良好な水質を確保するとともに未供用区域の整備を推進します。また、終末処理施設などについては、長寿命化･改築について計画策定し実施します。

②第3号公共下水道事業

箱根の玄関口である湯本地区については、酒匂川流域下水道（小田原箱根幹線）の整備にあわせて、早期供用開始を目指し、第3号公共下水道事業を推進します。

図　公共下水道現況図



3 河川の整備方針

①河川の整備と維持管理

二級河川早川については、早川水系河川整備計画に基づき、都市の安全性を高め、治水機能の向上などを図るとともに、多自然川づくり等により、水辺の動植物の生息環境の保全、水質浄化対策等自然環境の保全を促進するよう、老朽化した護岸の修繕や河床整理等を促進します。

②快適な水辺空間の環境整備

早川、須雲川および芦ノ湖の水辺空間に親しみ、楽しんでもらえるような、快適な水辺空間の環境整備を促進し、人と自然にやさしい河川づくりを促進します。

4 環境衛生施設の整備方針

①ごみ処理施設

ごみ処理については、令和 7 年度から箱根町、真鶴町、湯河原町の足柄下郡による共同処理が開始し、現在は湯河原美化センターで焼却処理されています。

令和 21 年度まで足柄下郡3町による広域処理体制を維持する予定ですが、小田原市・足柄下地区ごみ処理広域化協議会において、小田原市も含めた1市3町での処理が検討されています。

なお、箱根町環境センターは現在、収集したごみを湯河原美化センターへまとめて搬出するための中継施設として使用されています。

②し尿処理施設

現在、し尿・浄化槽汚泥を処理している環境センター清掃第 2 プラント(し尿処理施設)は、稼働開始から約 60 年が経過し、老朽化が進んでいます。また、し尿及び浄化槽汚泥の収集量は減少傾向にあります。

これらを踏まえて、本町の実情にあった最適な処理方法の検討を行っていきます。

5 町公共施設の整備方針

誰もが安心して公共施設を持続して利用できるよう、人口減少社会や超高齢社会などの社会情勢を十分視野に入れ、経営的視点から公共施設の量・質・コスト等の見直しを図ります。

見直しにあたっては、公共施設等総合管理計画および箱根町公共施設再編・整備計画【第2期】に基づき、人口減少高齢化や、DX（デジタルトランスフォーメーション）への対応などを踏まえた公共施設の適正配置や、延床面積の削減などに努めます。

図 町公共施設等現況図



6 地籍調査の方針

地籍調査については、町内のほぼ全域が対象範囲であり、調査完了までに長い期間を要するため、緊急性や費用対効果などの視点から、優先的に実施すべき地域を定めて集中的に調査を進めます。

6 景観の保全･形成の考え方

基本方針

本町では、自然公園法および「箱根町景観計画」などにより美しい自然環境や風致景観の保全･形成に努めてきました。今後も町を取り巻く景観環境の変化に適切に対応しながら、本町の良好な景観づくりを推進します。

推進にあたっては、町民、国･県、他自治体と協働･連携し積極的に取り組むとともに、町が先導的な役割を担いつつ、景観形成の目的である「町民が箱根町に愛着と誇りを持って住み続けられる環境の創出」、「観光客がまた訪れたいと思えるような環境の創出」の具現化へ向けて推進します。

1 良好な景観づくりに向けた取組

①景観計画に基づく景観誘導

景観計画に基づき、良好な景観形成を促進するとともに、新たな重点地区を指定するなど、きめ細やかな景観誘導を図っていきます。また、社会状況に応じた景観誘導が可能となるよう、効果的な施策の実施や制度の拡充について検討します。

②町の先導的役割の遂行

景観施策を効果的に推進するためには、町民や事業者に対し町が先導的な役割を担う必要があります。そのため、町による事業に際しては、景観計画に基づく形態意匠制限を遵守し、職員による情報の共有化や推進体制の強化を図ります。

また、庁内会議や研修会などを開催し、職員の共通認識と知識の習得･向上に努めます。

2 町民とともに進める景観づくり

景観施策の推進は町民などとの協働による取組が極めて重要です。

そのため町民などの意識啓発および知識向上を図るため、広報等による従来からの情報提供手段に加え、SNS 等を利用し積極的に情報提供を行うとともに、景観まちづくりに係る講習会等を実施します。

また、町民の主体的な活動を促進するため、既存の制度の推進を図るとともに、建物や屋外広告物の修景に係る助成制度の創設について検討します。

7 防災対策の考え方

基本方針

年間約 2,000 万人もの観光客が訪れる本町では、今後起こりうる自然災害に対して、町民や観光客の生命を守り、安全な生活と滞在を確保できる都市づくりが求められています。

大規模な地震による家屋などの倒壊や火災、火山の噴火、突発的・局地的な集中豪雨による洪水や土砂災害等の自然災害から人々の生命を守るために、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土地利用や都市基盤施設整備等に反映させるとともに、立地適正化計画に防災指針を定める手続きを通じて、災害に強い空間づくりと災害時の避難や応急活動を支える空間づくりを基本とする防災と減災を意識した都市づくりを推進します。

1 大規模地震災害対策

①耐震化の促進

地震に強い安全な都市づくりを進めるため、建築基準法の新耐震基準が導入される以前（昭和 56（1981）年 5 月以前）に建築された木造住宅の耐震診断・改修を促進します。また、同基準が導入される以前の既存建築物で、旅館・ホテルなど不特定多数の方が利用する建築物のうち、大規模建築物を対象とした耐震化の促進を図り、防災施設・避難施設としての活用に備えます。さらに、ライフラインの耐震性を確保することで大規模地震に備えます。

②緊急輸送道路の確保

新耐震基準が導入される以前の既存建築物で、緊急輸送道路（国道 1 号、国道 138 号、県道 75 号）沿道の一定の高さ以上の建築物を対象として耐震診断・改修を促進し、災害時の避難や応急活動を支える緊急輸送道路の確保を図ります。

③地震による火災への対策

地域の特性を考慮した防火地域、準防火地域の指定により市街地における火災の被害拡大を防ぐように努めています。今後も建物の不燃化の促進、公園・緑地などの防災空間を利用して延焼対策を推進します。

④災害リスク情報に基づいた整備

町内の地形地質の性状などから、地震による揺れやすさ、地すべり・がけ崩れ等の可能性といった災害リスク情報を土地利用や都市基盤施設整備等に反映させ、防災と減災を意識した都市づくりを推進します。

2 火山災害対策

火山活動について、箱根山火山防災協議会を中心として産学官民が連携することで安全対策を推進し、火山との共生を目指します。

①円滑かつ迅速な避難の実現

円滑かつ迅速な避難を実現させるために、火山防災マップによる町民や観光客などへの防災情報の提供や火山活動の観測・監視を強化して正確な情報を把握します。また、火山避難計画に基づく火山防災訓練を実施するなど、関係機関との連携を強化し、対応の実効性を高めることで、安全対策の向上を

図ります。

②噴火時や噴火に備えた施設などの整備

噴火による危険が差し迫った状態にある場合には、短時間に多数の町民や観光客などの避難が必要になることが想定されるため、あらかじめ、町民や観光客等の生命を守り身体への被害を軽減することを第一に考えて避難のための道路、公園や緑地等の整備を推進します。

3 土砂災害対策

①安全・安心な都市づくりのための土地利用

神奈川県における土砂災害の危険度評価を考慮した土地利用を図るとともに、町民に対して土砂災害ハザードマップによる危険箇所の情報を提供して、土砂災害への防災・減災を推進します。

②地すべり・がけ崩れ対策

地すべり・がけ崩れなどの土砂災害の主となる原因は、山岳部の一定地域に大量の雨水が集中することによる場合が多いため、山地崩壊を防止するために砂防工事や地すべり対策工事を引き続き促進します。

4 水害対策

①浸水危険区域の周知

浸水危険区域については、周辺住民に対して、早川水系浸水想定区域図や洪水ハザードマップなどにより、当該地域が浸水危険区域であることを周知します。

②早川水系の水害防止

早川・須雲川の河川整備を推進するとともに、大量の降雨時には、県と連携し、芦ノ湖湖尻水門の早期解放による事前放流を行うことで、早川の水害発生を未然に防ぐよう努めます。

5 凍雪害対策

①情報の収集と通信手段の確保

大雪警報や暴風雪警報などに注意するとともに、凍結・降雪時における町内各所の情報を迅速かつ的確に入手します。また、その通信手段を確保するため適時情報通信手段の機能確認を行います。

②情報提供体制の強化

町民への情報提供にあたっては、防災行政無線を積極的に活用し、通行止めや除雪状況などの情報提供の迅速化を図ります。また、観光客に対しては、箱根湯本駅や強羅駅などの主要駅、観光案内所での情報提供のほか、県政総合センターの協力のもと町外への情報発信に努めます。

③凍雪害対策の実施

凍雪害対策のため、県は融雪剤や除雪機械などを保管した凍雪害対策基地を 3 箇所（木賀、湖尻、箱根）設置していますが、引き続き迅速な除雪、凍結防止作業の実施を促進します。

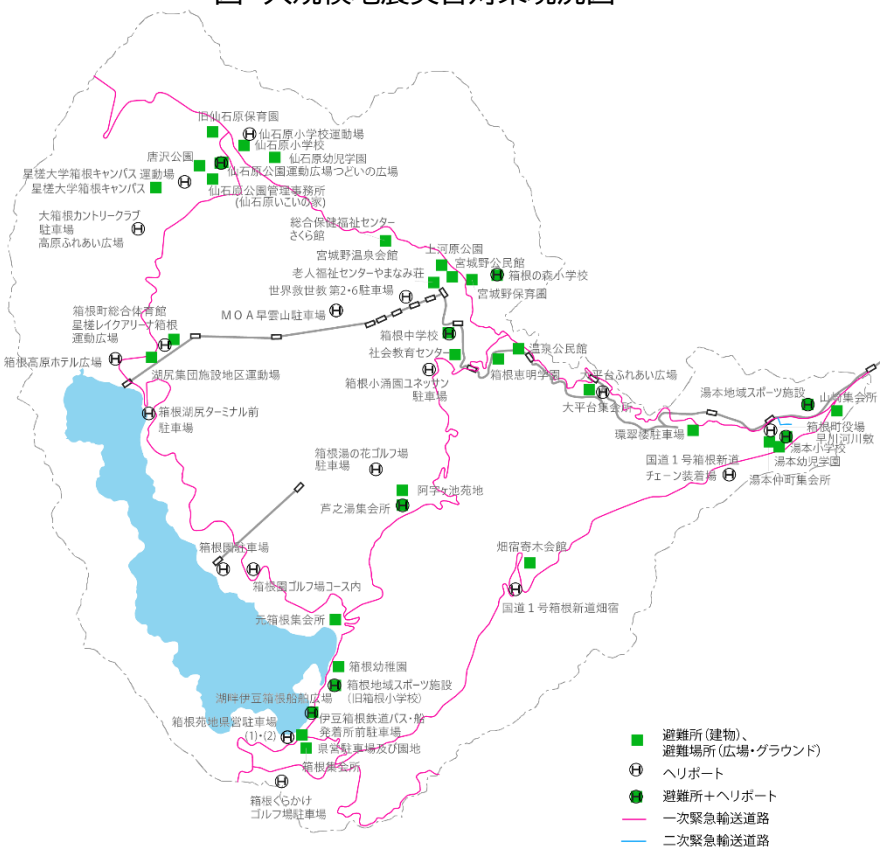
④大雪時の体制

大雪警報や大雪特別警報の発令など、大量の降雪が予想される場合は、通常の凍雪害対策本部の設置のほか、非常対策本部の設置を考慮した体制整備をし、被害の防止や軽減を図ります。

除雪作業などの実施にあたっては、国道・県道を管理する県や静岡県側の道路管理者と連携を図りながら、迅速な作業に努めます。

また、積雪による町民などの孤立に対しては、自治会等と連携して速やかに安否確認を行い、必要に応じて雪かきボランティア等の「共助」または、町職員等による「公助」により支援し、孤立状態の解消に努めます。

図　大規模地震災害対策現況図



第３章　地域ごとの都市づくり（地域別構想）

1地域別構想について

１ 地域別構想にはどういった役割がありますか。

地域別構想は、都市づくりの将来像と全体構想における土地利用の方針や都市基盤施設の整備方針などを踏まえ、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を実現するための「みちしるべ」となるものです。

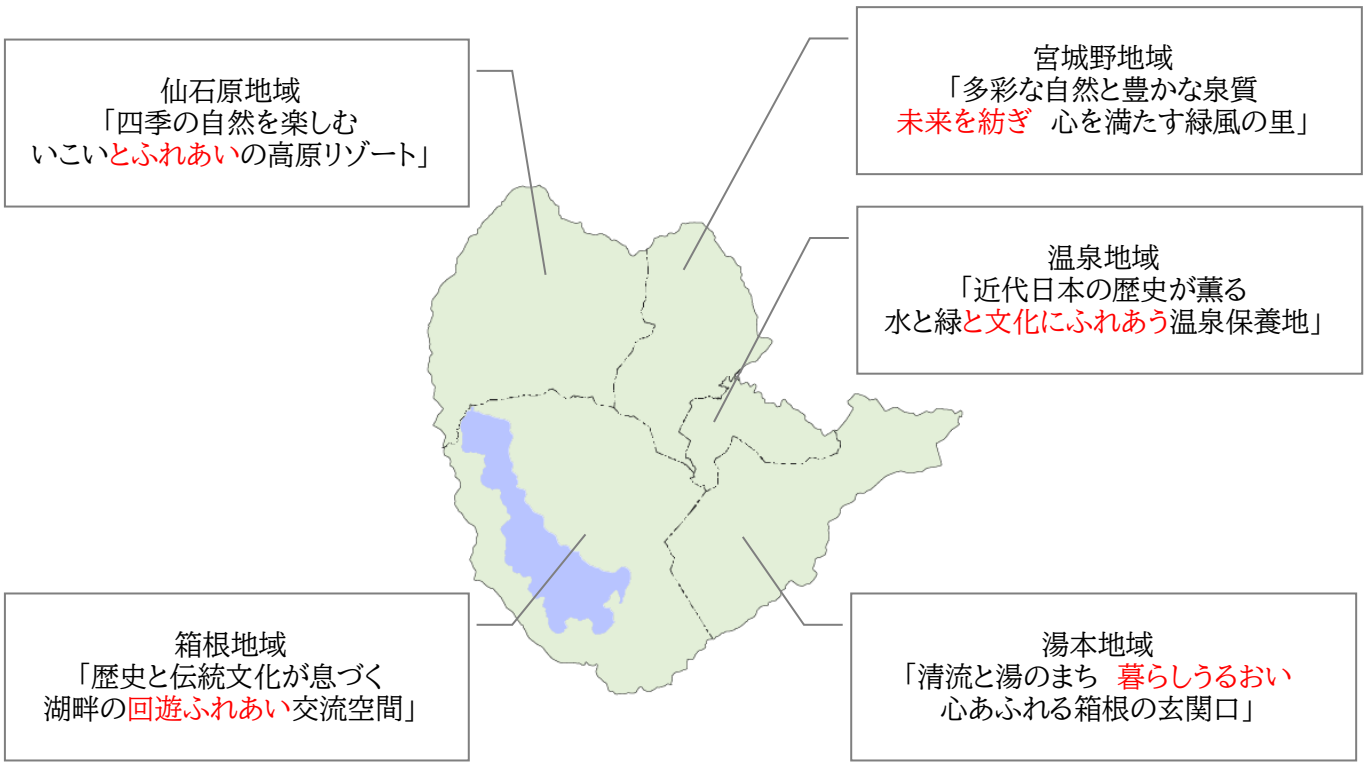
本構想の策定にあたっては、町民自らが地域ごとに特性を把握し、課題を抽出した上で、地域の将来像を描き、それらを町と共有して、協働で地域づくりを実践していく下地づくりに努めました。

２ 地域づくりの考え方とはどういったものでしょう。

地域のあるべき将来像を実現していくためには、町が主体となって取り組む施策と、各地域において町民が主体となって取り組む施策の両面により相乗効果を発揮することが必要であると考えます。

そのため、地域づくりにおいては、町民と町の役割を明確にし、協働で取り組む体制を整えて、町民主体の地域づくりを推進していく必要があります。

各地域の将来像



湯本地域（湯本・湯本茶屋・須雲川・畑宿・塔之澤地区）

●湯本地域の将来の姿とはどういったものでしょう。

現状

本地域は、首都圏と直結した箱根の東の玄関口として発展してきた地域であり、鉄道やバスなどの利便性が高く、交通ターミナル機能を有する箱根湯本駅を中心に、土産物店などの商業施設や町役場等の業務施設が集積する本町の重要な拠点となっています。

市街地は、地域の中央部を流れる早川や須雲川沿いに延び、古くから温泉場として発展するとともに、早川親水護岸や湯坂路（鎌倉古道）など自然散策に適した地域を形成しています。

また、箱根旧街道沿いの畑宿地区においては、観光産業の一端を担う伝統工芸「箱根寄木細工」の工場が集積するなど、多彩な資源を有した地域となっています。

課題

本町のみならず、県西都市圏域における地域拠点の一つとして、都市基盤施設の整備は着実に進んでいますが、箱根の玄関口としての役割や本来の観光地や温泉場としての特徴を生かしたより一層の都市づくりの充実を図る必要があります。

町に来訪する観光客数が概ね 2,000 万人を推移するなか、公共交通機関の慢性的な混雑に加え、道路交通の渋滞も常態化しており、利便性と安全性の低下や、災害時の安全な避難誘導が大きな課題となっています。あわせて、生活圏を結ぶ山崎エリアと前田エリアの相互交通ネットワークの脆弱さも課題です。

また、生活利便性の高い良好な住環境にも関わらず、生活利便施設が限られており、人口流出が進んでいます。さらに箱根湯本駅前商店街の環境整備も課題があり、整理や改善を図る必要があります。空き家を利用した民泊の広がりや外国人居住者の増加など、多様化する地域の実情に即した都市づくりが求められています。

将来像『清流と湯のまち　暮らしうるおい　心あふれる箱根の玄関口』

国内外から訪れる多くの観光客にやさしく、人々が安心して集うことのできる国際観光地「箱根」の玄関口にふさわしい、おもてなしの心にあふれる地域づくりを進めます。また、本町における中心商業・業務地であり重要拠点としての役割を担っていることから、多様化、高度化する町民や観光客の消費・サービス需要に対応できる持続可能な地域づくりを目指します。

そして、町民の生活利便に資する生活環境の整備や子育て支援体制の充実、多様化する移動手段に対応した交通ネットワークの構築などを引き続き進めることで、満足度の高い良好な住居環境の維持増進を図ります。あわせて、地域を流れる清流や歴史的な地域資源、さらに湯のまちとしての賑わいを生かし、多くの人々が交流する活気に満ちた地域づくりを目指します。

主要な施設の方針

都市基盤整備

道路

○現国道 1 号沿道の安全確保と活性化を図るため、小田原箱根道路への交通の転換状況をみながら、現国道 1 号の再整備を促進します。また、箱根湯本駅周辺においては、歩道のバリアフリー化、および防災の観点から、無電柱化を促進する他、常態化している渋滞緩和に向けた検討を進めます。

○高齢化や観光振興に伴う移動手段の多様化を見据えながら、誰もが安全に利用できる町道整備を進めます。

○公共交通機関の利用を促進し、運行本数の維持・確保を図ります。

公園・緑地

○居住環境の向上を目的とした公園整備を進めます。

下水道・河川

○山崎地区を中心に第 3 号公共下水道整備を進め、地域の住居環境の増進と河川浄化を図ります。

景観形成

○箱根の東の玄関口にふさわしいにぎわいのある街なみ景観の形成に努めるとともに、誰もが快適に過ごせる居心地のよい空間づくりを進めます。

その他

観光

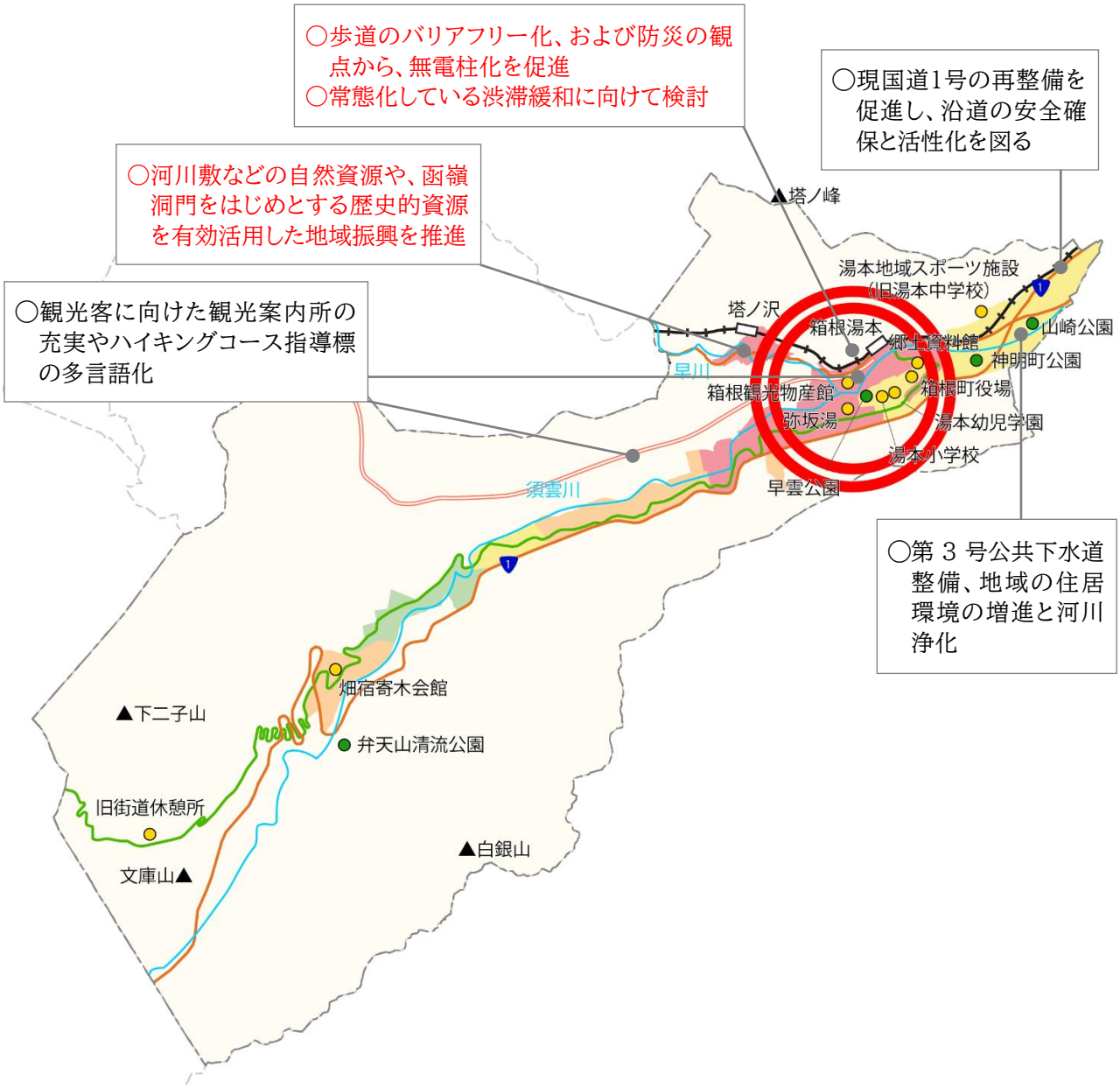
○河川敷などの自然資源や、函嶺洞門をはじめとする歴史的資源を有効活用した地域振興を推進します。

○国内外から訪れる多くの観光客が安心して集うことができるように、観光案内所の充実やハイキングコース指導標の多言語化などを図ります。

地域コミュニティ

○自治会などの地域コミュニティの活動拠点となる集会所施設の充実を推進します。

方針図



＜地域全体に関する施策＞

○高齢化や観光振興に伴う移動手段の多様化を見据えながら、誰もが安全に利用できる町道整備

○公共交通機関の利用を促進し、運行本数の維持・確保を図る

○居住環境の向上に資する公園整備

○箱根の東の玄関口にふさわしいにぎわいのある街なみ景観の形成に努めるとともに、誰もが快適に過ごせる居心地のよい空間づくりを図る

○自治会などの地域コミュニティの活動拠点となる集会所施設の充実を推進

温泉地域（大平台・宮ノ下・小涌谷地区）

●温泉地域の将来の姿とはどういったものでしょう。

現状

本地域は、湯本地域、宮城野地域および箱根地域の結束部にあたる地域であり、国道 1 号と国道 138 号が交差し、道路交通の要衝となっている宮ノ下交差点を中心として、3 つの特性の異なる温泉保養地から構成されています。

市街地は、早川の渓谷沿いに形成されており、歴史的重要建造物のリゾートホテルを中心に高級避暑地として発展してきた宮ノ下地区、静寂に包まれた水の里で良質な温泉地である大平台地区、別荘や宿泊施設が数多く点在し、豊かな緑の中の保養地である小涌谷地区があります。

いずれの地区にも箱根登山鉄道の駅があり、交通の利便性は良好で、登山電車のスイッチバックの光景、しだれ桜やアジサイの花、色とりどりな渓谷の景色など、町民と観光客が多彩な景観を楽しむことのできる地域となっています。

課題

宿泊施設や生活サービス施設等の閉鎖、高齢化による後継者不足といった問題が、温泉保養地の活力を低下させています。また、人口減少に伴う空き家や施設閉鎖に伴う空き地による街なみ景観の悪化や防犯への対策が必要となっています。

宮ノ下交差点における渋滞は、分散傾向にあるものの、交通の要衝であるがゆえに休日や行楽シーズンには依然として発生しやすい状況となっています。また、狭あいな生活道路は、散策に向いた路地文化を育む一方で、避難路の確保や住宅建築の際の接道要件などに課題があることから、建替えの支障となっています。

坂道が多い地域のため、ユニバーサルデザインを取り入れた、高齢者や子どもなどすべての人にやさしく快適な歩行空間の整備が求められています。

将来像『近代日本の歴史が薫る　水と緑と文化にふれあう温泉保養地』

豊かな自然や近代日本の歴史が薫る、各々の個性的な街なみにふさわしい景観の形成を図るとともに、本地域特有の歴史的建造物や路地文化、公衆浴場や自然資源などを生かしつつ、町民や国内外から訪れる多くの観光客が安全に周遊できる空間を確保し、温泉保養地としての活力に満ちた地域づくりに努めます。

また、緑の中の静寂に包まれた良好な住居環境と歩行空間の確保を図るとともに、ハイキングコースなどの整備を進め、人々が自然に親しむことのできる環境の維持に努めるなど、歩く文化が生み出す落ち着いた時間と空間を享受し、人々の心なごむ地域づくりを目指します。

主要な施策の方針

都市基盤整備

道路

○本町の道路の要衝であり、自動車の通行が集中する宮ノ下交差点の改良と渋滞緩和、安全な歩行空間の確保等を促進します。

○高齢化や観光振興に伴う移動手段の多様化を見据えながら、誰もが安全に利用できる町道整備を進めます。

○住宅等の建て替えと合わせて、道路後退用地整備事業の推進などにより、狭あい道路の拡幅整備を図ります。

公園・緑地

○居住環境の向上を目的とした公園整備を進めます。

下水道

○第 1 号公共下水道整備を一部地域において引き続き進め、地域の住居環境の増進と河川浄化を図ります。

○宮ノ下地区の集中浄化槽について、改修を進めるとともに適切に維持管理を行い、住居環境の増進と河川浄化を図ります。

砂防

○大平台地区の良好な住居環境の保護を図るため、蛍沢におけるえん堤の整備を促進します。

景観形成

○近代日本の歴史を偲ぶことのできる個性的な街なみにふさわしい景観の形成を図ります。

○浅間山や鷹巣山周辺の自然環境や眺望を生かした景観の形成を図ります。

その他

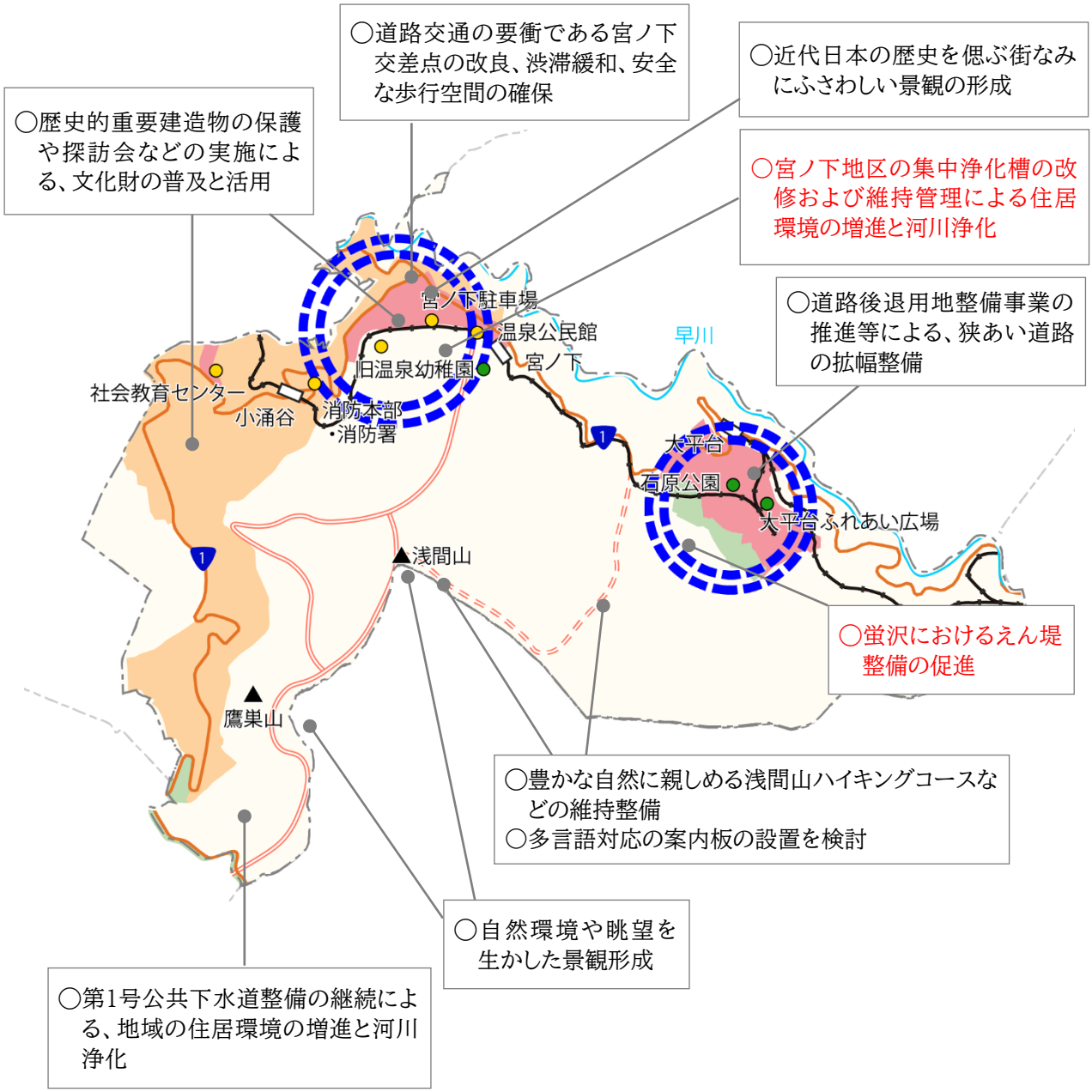
自然探勝路

○豊かな自然に親しむことができるハイキングコースの維持整備を進めるとともに、多言語に対応した案内板の設置などを検討します。

文化財

○箱根の近代化に関わる歴史的重要建造物の保護や探訪会などを実施し、文化財の普及と活用を図ります。

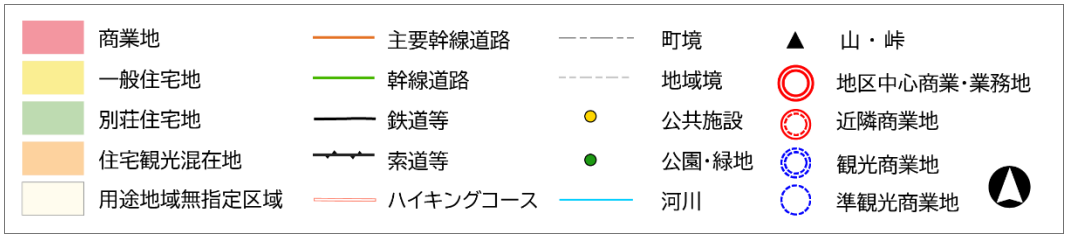
方針図



＜地域全体に関する施策＞

○高齢化や観光振興に伴う移動手段の多様化を見据えながら、誰もが安全に利用できる町道整備

○居住環境の向上に資する公園整備



宮城野地区（宮城野・強羅・二ノ平地区）

●宮城野地域の将来の姿とはどういったものでしょう。

現状

本地域は、本町のほぼ中央部に位置しており、土地の高低差が大きく、早川沿いから箱根外輪山（明神、明星ヶ岳）南麓にかけての住宅市街地を中心とした宮城野地区、整然と落ち着いた温泉保養地で良好な交通環境から箱根観光の要衝として発展してきた強羅地区、住宅と文教施設や観光施設が混在するかたちで良好な住居環境が形成された二ノ平地区といった各々に特色のある 3 つの地区から構成されています。

また、桜や梅をはじめとする四季折々の花、夏のホタルや秋の紅葉、噴気活動がみられる早雲山などの豊かな自然環境や 100 年を超える歴史を持つ大文字焼等の伝統行事を有し、多様な泉質の温泉とともに多くの人々を魅了する地域となっています。

課題

3 つの地区の間には、土地の高低差や距離があることから地域としての一体感が希薄であり、地区間の連携が十分に機能していない面があるとともに、災害などの発生時には各地区が孤立化してしまうおそれがあります。

また、地区間を結ぶ幹線道路は、歩行者の安全確保が課題となっています。バスの混雑による住民生活への影響や停留所での乗降による渋滞への配慮も課題です。さらに、地域内の高低差は、日常生活に支障をきたすだけでなく、非常時における円滑な避難の妨げにもなるため、誰もが安全に避難できる体制づくりも求められています。宮城野地区は、生活利便施設が集積していますが、バスの減便等により利便性が低下しつつあります。また、宿泊施設が減少する一方で民泊は増加しており、生活環境の確保と多様な観光客の滞在環境の整備の両立が求められています。

また、強羅地区では、宿泊施設を中心とした開発事業が多く行われており、今後観光客の増加が見込まれることから、強羅駅周辺においてその変化への対応が求められています。

将来像『多彩な自然と豊かな泉質　未来を紡ぎ　心を満たす緑風の里』

各地区の特色を生かしながら、地域内の回遊性や連携を促進することで、一体感のある地域を目指します。宮城野地区については、満足度の高い住居環境の整備を図るとともに、豊かな自然環境を生かした観光地づくりを模索し、強羅地区については、箱根観光の要衝としての安全な交通環境の向上を進めるとともに整然と落ち着いた温泉保養地としての環境維持や変化への対応を図り、二ノ平地区については、居住地と文教施設や観光施設が近接した優位性を生かすなど、住む人と訪れる人に満足される地域づくりに努めていきます。

主要な施策の方針

都市基盤整備

道路・林道

〇高齢化や観光振興に伴う移動手段の多様化を見据えながら、誰もが安全に利用できる町道整備を進めます。

〇公共交通機関の運行本数の維持・確保を図ります。

〇地域の利便性向上や災害時の代替ルートとしての活用が望まれている足柄幹線林道の一般車通行規制緩和を促進します。

公園・緑地

〇宮城野地区早川沿いのさくら並木の保全を図ります。

〇居住環境の向上を目的とした公園整備を進めます。

下水道

〇第１号公共下水道整備を引き続き進め、地域の住居環境の増進と河川浄化を図ります。

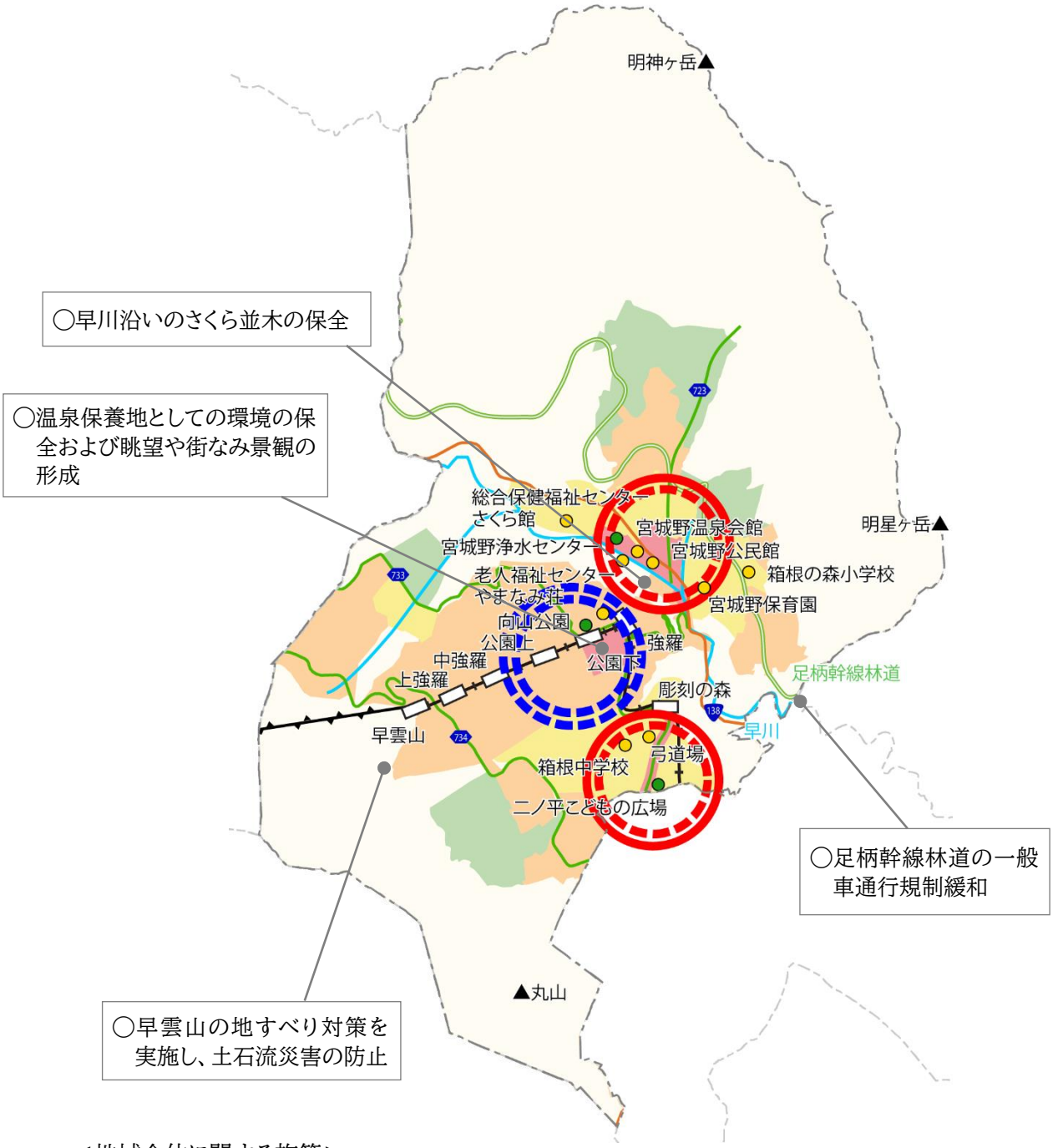
砂防

〇噴気活動が続く早雲山の土石流災害の防止を図るため、地すべり対策を引き続き進めます。

景観形成

〇強羅地区の整然と落ち着いた温泉保養地としての環境の保全、眺望や街なみ景観の形成を図ります。

方針図



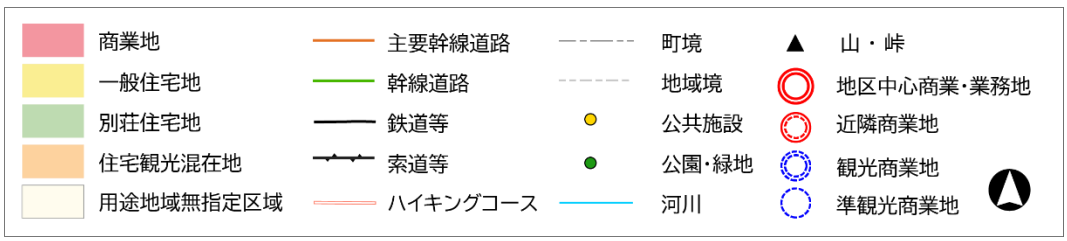
＜地域全体に関する施策＞

○高齢化や観光振興に伴う移動手段の多様化を見据えながら、誰もが安全に利用できる町道整備

○公共交通機関の運行本数の維持･確保を図る

○居住環境の向上に資する公園整備

○第１号公共下水道整備の継続による、地域の住居環境の増進と河川浄化



仙石原地域

●仙石原地域の将来の姿とはどういったものでしょう。

現状

本地域は、本町の北西部に位置しており、隣接する静岡県御殿場市とを結ぶ国道 138 号を経由し、東名高速道路へとつながる箱根の北の玄関口となっています。

豊かな自然環境のもとに、町内で最も広大な平坦地が広がっており、別荘や宿泊・保養施設、美術館などの観光施設、ゴルフ場等のスポーツ・レクリエーション施設が集積したリゾートを形成しているとともに、良好な居住環境により町内で最も多くの人口を有しているだけでなく、総合整備協議会が中心となって「地域まちづくり計画」の策定作業が進められる等、住みやすい地域づくりと地域振興を目的とした地域活動も活発に行われています。

また、箱根の中央火口丘と外輪山に囲まれた火口原であることから高原情緒にあふれ、県内唯一の湿原である仙石原湿原や幻想的な景観の仙石原すすき草原、火山の息吹を伝える大涌谷やハイカーに人気を博す金時山など、多くの優れた自然資源を有した地域となっています。

課題

地域内には、本町の都市活動を支える複数の幹線道路が配置され、主要な観光ルートとして交通量も多いことから、危険箇所の改良や歩道の設置、渋滞緩和への対応などが課題となっているとともに、観光面や災害発生時の対応のために、幹線道路の整備や改良、避難機能の強化等が求められています。

また、平坦で豊かな自然環境のもとに、公園や公共下水道などの都市基盤施設の整備を推進し、子育て世代にも適した遊びや憩いの場の充実、生活利便性の確保、老朽化した空き家の対策、外国人居住者との共生や河川浄化を図る等、さらに良好な住居環境を確保する必要があります。こうした都市的土地利用や都市基盤整備においては、本地域固有の優れた自然資源への影響を極力小さくするように努めるとともに、豊かな景観や眺望を生かしていくことが求められています

将来像『四季の自然を楽しむ　いこいとふれあいの高原リゾート』

本町の北の玄関口としての機能拡充のため、新たに幹線道路を整備することで、災害発生時の代替ルートの確保と観光振興をはじめとする地域活性化、地域の生活を支える機能の充実、地域の魅力を高める交流活動やイベント等の展開などを図っていきます。また、豊かな自然環境や平坦な地形的特性を生かした良好な住居環境を確保するために、優れた自然資源への特段の配慮をしながら、適正かつ有効な都市基盤整備を進めるとともに、導入準備が進められている地域運営組織が中心となってこれまでの取組を継承しつつ、多様な世代や多彩な国の出身者等が快適で安心して暮らせるよう、地域コミュニティの活性化を図ります。

そして、住まう人々は雄大な自然を日々感じることで心豊かな生活を享受し、訪れる観光客は高原情緒を感じながら、豊かな自然環境や優れた芸術文化に親しみ、まちを回遊することで心憩えるような地域づくりを目指します。

主要な施策の方針

自然環境保全

○仙石原すすき草原や仙石原湿原など本地域固有の優れた自然資源の保全を図ります。

都市基盤整備

道路

○国道 138 号と県道 75 号が交わる仙石原交差点周辺について、道路の改良を促進し、渋滞の緩和や安全な歩行空間の確保と交通結節点機能の強化を図ります。

○災害発生時における広域連携や東名高速道路裾野 IC からのアクセス道路としての活用などが期待される県道 738 号(仙石原新田)の整備を促進します。

○高齢化や観光振興に伴う移動手段の多様化を見据えながら、誰もが安全に利用できる町道整備を進めます。

公園

○多くの人々の憩いの場となっている仙石原公園については、子どもの遊び場としての機能や健康づくりの場としての機能を強化しつつ、未共用となっている公園区域の見直しを進めます。

○居住環境の向上を目的とした公園整備を進めます。

下水道・河川

○早川の護岸整備を促進するとともに、第 2 号公共下水道整備を引き続き進め、地域の住居環境の増進と河川浄化を図ります。

砂防

○火山活動が活発な大涌沢の土石流災害の防止を図るために、地すべり対策を引き続き促進します。

景観形成

○すすき草原をはじめとする優れた自然景観や眺望を保全するとともに、眺望整備を目的とした伐採を実施することで、豊かな観光資源を楽しむ高原情緒あふれる落ち着いた街なみ景観の形成を図ります。

その他

自然探勝路

○豊かな自然に親しむことのできる金時山ハイキングコースなどの維持整備を進めます。

地域コミュニティ

○地域運営組織を中心として地域活動の充実を図るとともに、交流の拠点づくりを促進します。

観光・商業

○空き家や店舗のリノベーション、空き地の活用などにより、地区中心商業・業務地としての生活利便性と観光資源の充実を促進します。

方針図



＜地域全体に関する施策＞

○高齢化や観光振興に伴う移動手段の多様化を見据えながら、誰もが安全に利用できる町道整備

○居住環境の向上に資する公園整備

○第２号公共下水道整備の継続による、地域の住居環境の増進と河川浄化

商業地	主要幹線道路	町境	▲	山・峠	
一般住宅地	幹線道路	地域境	◎	地区中心商業・業務地	
別荘住宅地	鉄道等	●	公共施設	◎	近隣商業地
住宅観光混在地	索道等	●	公園・緑地	◎	観光商業地
用途地域無指定区域	ハイキングコース	河川		◎	準観光商業地

箱根地域（元箱根・箱根・芦之湯地区）

●箱根地域の将来の姿とはどういったものでしょう。

現状

本地域は、本町の南西部に位置し、富士を映す名鏡芦ノ湖や美しい山なみを中心とした四季折々の優れた自然景観を有し、日本を代表する自然の風景地の一つとして、箱根観光の一大拠点となっています。

市街地は国道 1 号と芦ノ湖畔に沿って形成されており、箱根神社の門前町として栄えた元箱根地区、東海道の宿場町として発展してきた箱根地区、古くからの湯治場である芦之湯地区、観光施設や交通施設が集積する湖尻周辺で構成され、今も昔も多くの人々が集い、交流する地域となっています。

また、中世の地蔵信仰を物語る石仏群、江戸時代の文人墨客が集った東光庵、東海道の要衝であった箱根関所と旧街道杉並木や石畳などの歴史的文化遺産は、往時の風情を偲ばせながら背景に広がる自然景観とともに多くの人々を魅了しており、本地域の重要な要素となっています。

さらに、今日においては東京箱根間往復大学駅伝競走（箱根駅伝）の往路ゴール地として知名度を高めたり、芦之湯温泉が国民温泉保養地として県内第 1 号の指定を受けるなど多彩な資源を有した地域となっています。

課題

国際観光地「箱根」を象徴する優れた自然景観と多数の歴史的文化遺産を有する地域です。地勢的には町内で最も標高が高く、他地域と比較して生活利便性に格差があることは否めず、冬季の凍雪害や地震による道路の寸断など、自然災害への対策が必要となっています。こうした住居環境の影響もあり、少子高齢化の進行が見られ、移動販売により高齢者等の買い物環境の改善はみられるものの、地域で働く従業員の住居が確保しづらく、子どもの通学負担も大きいことから人口減少が続いており、地域活力や地域コミュニティの維持が課題となっています。さらに、景観や防災面で、樹木や植栽の適切な管理も課題となっています。また、観光客の滞在時間の短時間化や周遊手段の多様化といった問題へ対応するために、地域内の回遊性の確保やより一層の地域資源を生かした都市づくりが求められています。

将来像『歴史と伝統文化が息づく　湖畔の回遊ふれあい交流空間』

本地域固有の優れた自然景観や歴史的文化遺産などの地域資源を有効に活用するために、門前町、宿場町、湯治場として発展してきた各々の歴史的背景に応じた街なみ景観の形成を図るとともに、観光施設や交通施設の集積を活かして地域内の回遊性を高めることで、箱根観光の拠点としての魅力を深め、地域活力の増進に努めていきます。

また、自然環境の保全と住居環境の向上を図るための公共下水道整備、地域における交通利便性を確保するための道路整備や冬季における凍雪害対策を重点的に行うなど、住まう人と訪れる人が安心して集い、安らげる地域づくりを目指します。

主要な施策の方針

都市基盤整備

道路

○凍雪害や地震等の自然災害に強い道路網づくりを引き続き促進します。

○高齢化や観光振興に伴う移動手段の多様化を見据えながら、誰もが安全に利用できる町道整備を進めます。

○子どもや高齢者等の重要な移動手段として、公共交通機関の利便性の維持・確保を図ります。

公園・緑地

○居住環境の向上を目的とした公園整備を進めます。

下水道・河川

○第 2 号公共下水道整備を引き続き進め、地域の住居環境の増進と芦ノ湖の水質環境保全を図ります。

○芦ノ湖元箱根地区において、未整備となっている親水施設の整備を促進します。

温泉

○地域の温泉需要に応える町営温泉の安定供給を図ります。

景観形成

○門前町や宿場町としての歴史を生かした街なみ景観の形成を図ります。

○眺望確保や良好な街並み景観づくりに向けて、樹木や植物の適切な管理を図ります。

その他

自然探勝・歴史探訪

○往時の風情を偲ぶことのできる箱根旧街道石畳ハイキングコースなどの維持整備を進めます。

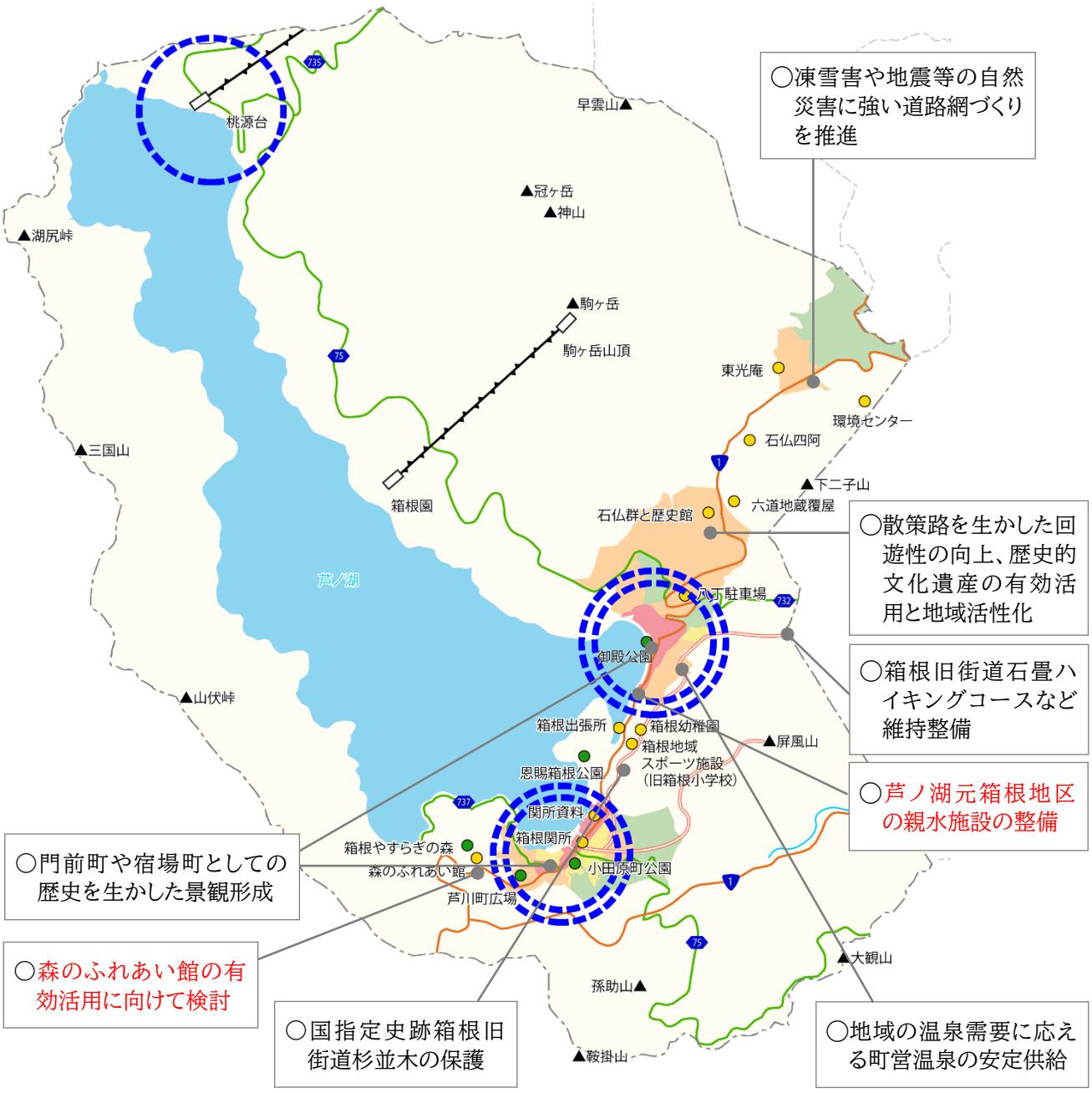
○自然とのふれあい等を目的とした森のふれあい館について、有効活用に向けた検討を進めます。

文化財保護・有効活用

○江戸時代の東海道の面影を残す国指定史跡箱根旧街道杉並木の保護を図ります。

○鎌倉古道などの既存の散策路を生かして地域内の回遊性を高めることにより、各地区固有の歴史的文化遺産の有効活用と地域活性化を図ります。

方針図



＜地域全体に関する施策＞

○高齢化や観光振興に伴う移動手段の多様化を見据えながら、誰もが安全に利用できる町道整備

○居住環境の向上に資する公園整備

○子どもや高齢者等の重要な移動手段として、公共交通機関の利便性を維持・確保

○第２号公共下水道整備の継続による、地域の住居環境の増進と芦ノ湖の水質環境保全

○眺望確保や良好な街並み景観づくりに向けた、樹木や植物の適切な管理

第４章　町民を主体とした都市づくりの実現へ向けて

１　町民主体の都市づくり

１ 町民主体の都市づくりの考え方

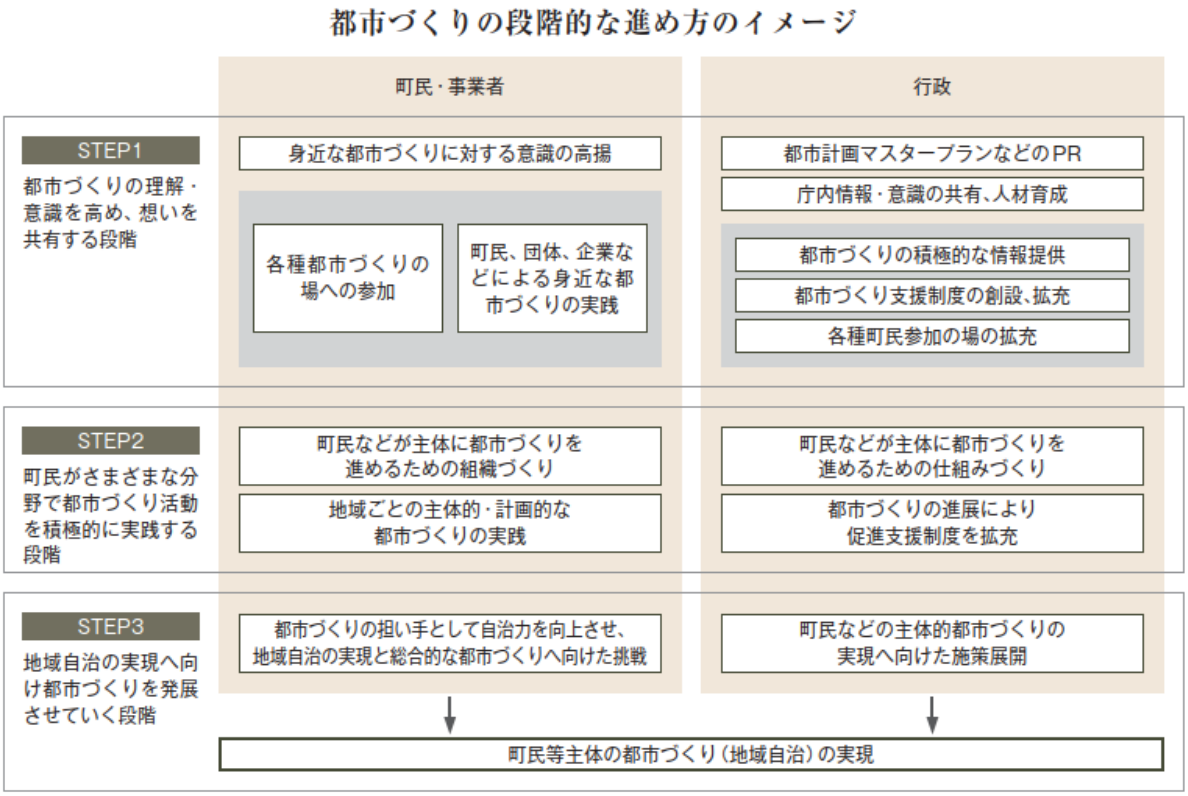
これからの都市づくりは、地域に住んでいる町民が、地域の特性に応じたききめ細かな課題に主体的に取り組み、主役として推進することが大切です。

そこで、第4次都市計画マスタープランにおいて都市づくりの課題としている「防災力の強化」、「住居環境の維持向上と多様化する社会への対応」、「生活利便性の維持・確保」、「観光地としての魅力の向上」、「自然環境の保全」、「景観の保全と形成」、「町民参加の都市づくり」、「近隣の県、市町との連携」をさまざまな立場や分野との連携・協働により取り組むことが重要です。

２ 段階的な取組

町民が主役となり都市づくりを効果的・計画的に進めるため、３ つのステップにより段階的に取り組みます。

都市づくりへの理解を深め、想いを共有する段階（STEP1）、町民がさまざまな分野で都市づくり活動を実践する段階（STEP2）、（仮）都市づくり協議会など地域単位での都市づくり段階（STEP3）とし、町民、事業者、行政が継続的に取り組みます。



3 町民、事業者、行政の役割分担の明確化

都市づくりを、多様な主体の協働によって進めるためには、地域に住む人々が自分たちの地域であるという強い意識と自覚のもと、将来像の実現に向けて、行政とさまざまな分野で相互に協力することが重要です。

本町では、計画を推進するにあたり、町民、事業者と行政の役割分担を明確にし、協働で都市づくりに取り組んでいきます。

町民・事業者、行政の役割

	主 体	内 容
STEP1	町民 事業者	●都市づくりの意味と必要性の理解 ●ボランティア、地域活動などへの積極的な参加 ●宅地内の緑化や生垣、清掃など周辺環境への配慮 ●土地利用や景観形成の方針に遵守した開発・建築 ●パブリック・コメントなどによる提言 ●町民相互の意見交換の場の創設 ●企業活動を通じた都市づくりへの取組
	行政	●都市計画マスタープランのＰＲ、情報発信 （ホームページや回覧などによる情報発信） ●都市づくり懇談会などによる事務事業の実施予定と結果の報告、意見交換 ●町民など、都市づくり活動に対する技術的、経済的支援 （アドバイザーの派遣、景観修景に係る助成など） ●都市づくり学習機会の創設 ●庁内情報の共有と人材の育成 ●都市づくり、景観形成などのモデル地区等による先導的取組
STEP2	町民 事業者	●各種団体のネットワーク化と都市づくりの積極的な推進 （地域整備協議会などの組織） ●地域コミュニティの再生と都市づくりのルール化 ●地域における都市づくり計画の作成と提案
	行政	●各種制度を活用した都市づくりの促進 （都市計画提案制度、地区計画、建築協定など） ●地区、地域の都市づくりに係る提案制度創設（町独自制度） ●専門家体制の構築（大学、NPO、コンサルタントとの連携）
STEP3	町民 事業者	●地域における都市づくりの拡充 ●新たな手法による都市づくりの展開 （「パブリック・マネジメント*1」、「新たな公」など） ●地域自治による都市づくりの推進
	行政	●地域における都市づくりの拡充へ向けた積極的な施策展開 ●各種都市づくり手法の情報提供と促進 ●地域自治による都市づくりの推進

4「町民が主役の都市づくり」を支える環境づくり

「町民が主役の都市づくり」を実現するためには、町民が積極的に身近な都市づくり活動を実践できる環境を整え、その活動を波及させながら、身近な都市づくり活動が町内全体に浸透していくことが重要です。

①地域・地区ごとのルールづくり

都市づくり情報の提供・発信や助言を行うほか、必要に応じ都市づくりに係る講習会などの開催や都市づくりの専門家を派遣するなど、町民の主体的な都市づくり活動を支援していきます。

また、身近な地域や地区の将来像を町民自らが考え、土地利用や建築の独自基準、景観づくりなどに関するルールや計画づくりに取り組む環境を整えるとともに、その取り組みを支援することで本町の目指す都市づくりを進めます。

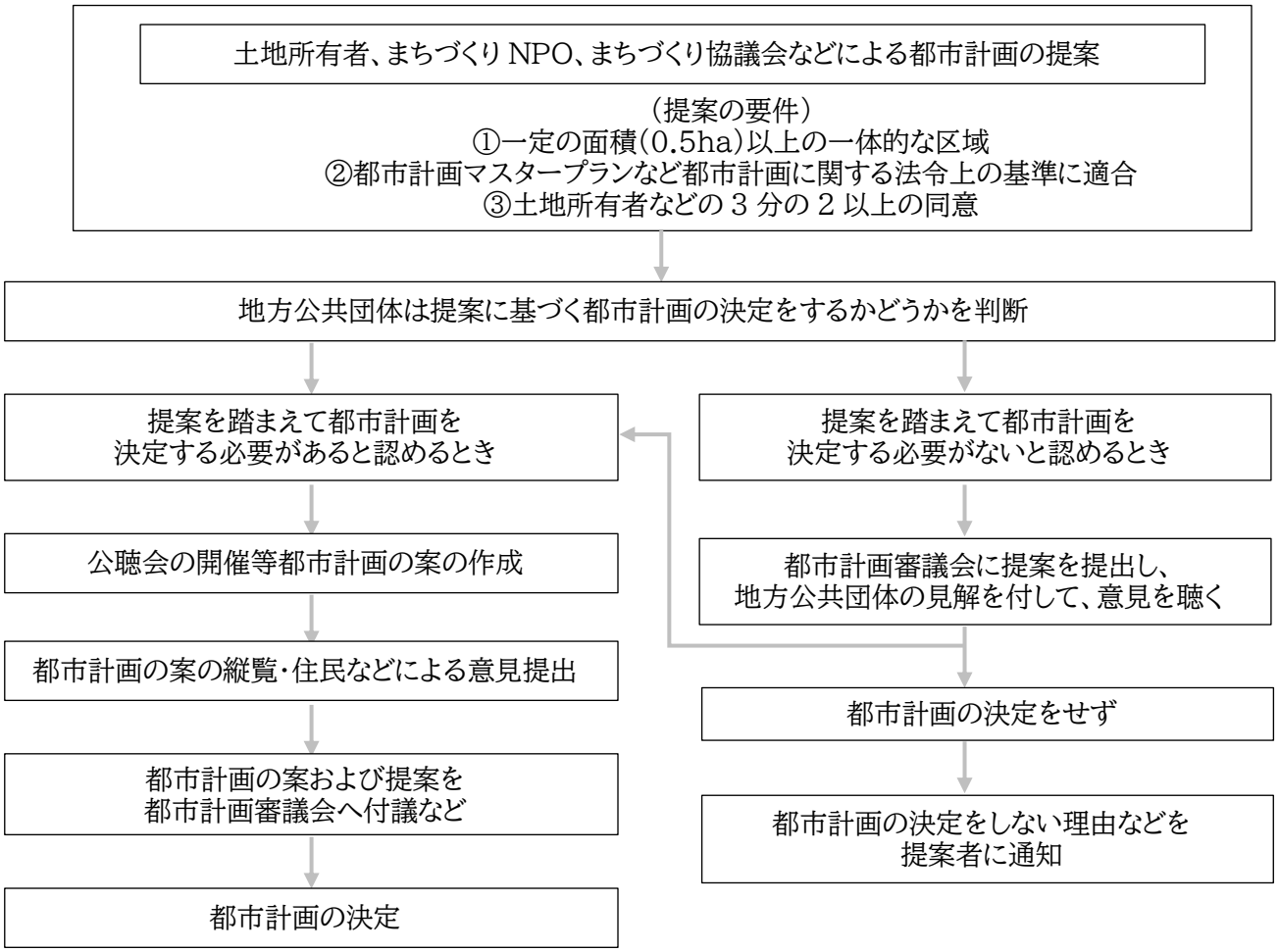
②各種制度の活用

土地利用や建築行為の規制・誘導など、身近な視点から生活環境を高めるため、町民や関係者の理解と合意形成を得ながら、必要な各種法制度の活用を図ります。

ア　都市計画提案制度（都市計画法）

都市計画の提案制度は、地域住民などのまちづくりの動きを都市計画に積極的に取り込むことを目的として創設され、一定の要件を満たす場合には、土地所有者、まちづくりNPO、まちづくり協議会等は地方公共団体に対して、都市計画の提案を行うことができるというものです。

都市計画提案の基本フロー



イ 地区計画(都市計画法)

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要なことがらを市町村が定める、「地区計画レベルの都市計画」です。地区計画は、地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」とからなり、町民等の意見を反映して、街なみ等その地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めるものです。

地区計画で定められるまちづくりのルール

1. 地区施設(生活道路、公園、広場、遊歩道など)の配置
2. 建物の建て方や街なみのルール(用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デサインなど)
3. 防災・安全に関するルール(ハザードエリア等に応じた建築制限など)
4. 保全すべき樹林地など

ウ 建築協定制度(建築基準法)

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。

※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などを取得したときに、当該第三者をも拘束する効力。

●制度の内容

建築協定として締結できる内容は、その区域内における建築物の「敷地」「位置」「構造」「用途」「形態」「意匠」「建築設備」に関する基準のほか、協定の目的となっている土地の区域、協定の有効期間、協定違反があった場合の措置となります。

協定の内容は、当然ながら、建築基準法の規定に違反するものであってはならず、また、土地や建築物の利用を不当に制限するものであってはなりません。

●建築協定の対象地域

建築協定の対象地域は、都市計画区域内などにおいて区市町村が条例で定める区域内に限られます。

●建築協定の要件

建築協定を締結するためには、原則として、区域内の土地所有者、借地権者の全員合意(借地については、借地人のみの合意)に基づき、特定行政庁の認可を受けることが必要です。

●建築協定の効果

建築協定は、建築物の用途形態などに関する土地所有者等の自主的協定です。

協定の締結後は、新たな土地所有者なども協定の内容に拘束されます(第三者効)。

エ 景観協定（景観法第 81 条）

一定の区域に住む人や店舗・事務所などを持っている人たちが、地域の状況に応じて、自ら建築物等の規模や形態、壁面の位置や色彩、緑化等についてのルールを定め、良好な景観の形成に関する協定を結ぶことができる制度です。協定の締結には、協定区域内の土地所有者などの全員の合意が必要です。

＜景観協定に定める内容など＞

1.協定の目的となる土地の区域

2.良好な景観形成のための必要な事項（建築物の形態意匠などの工作物、緑化、屋外広告物等に関する基準等）

3.有効期間

4.協定に違反した場合の措置

オ 緑地協定制度（都市緑地法第 45 条、54 条）

土地所有者などの合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度です。地域の方々の協力で、街を良好な環境にすることができます。

関係者で話しあいを行い、街ぐるみで緑化を行うため、計画的な緑化が図られ地域の環境・景観レベルが向上するメリットがあります。

＜緑地協定に定める内容など＞

1.協定の種類

45 条協定（全員協定）

既にコミュニティの形成がなされている市街地における土地所有者などの全員の合意により協定を締結し、市町村長の認可を受けるものです。

54 条協定（一人協定）

開発事業者が分譲前に市町村長の認可を受けて定めるもので、3年以内に複数の土地の所有者などが存在することになった場合に効力を発揮します。

2.目的となる土地の区域

3.緑化に関する事項（保全または植栽する樹木などの種類・場所、かきやさくの構造等）

4.有効期間

5.協定に違反した場合の措置

カ　都市再生推進法人制度（都市再生特別措置法）

まちづくり NPO や一般社団法人などを「都市再生推進法人」として指定する制度です。町民や地元事業者などの自由な発意によるまちづくり活動を公的に位置づけ、行政の対等なパートナーとして地域課題の解決やにぎわい創出に取り組む体制を整えることを目的としています。

＜都市再生推進法人制度の主な役割・特徴＞

●都市計画等の提案権

都市計画の決定・変更や立地適正化計画の策定・変更に関する提案を行うことができます。

●まちづくり事業の実施

公園等の公共空間を活用したイベントの開催、空き家・空き店舗の利活用事業など、まちづくりの主役として事業を推進できます。

●公的支援の活用

指定を受けることで、公有地の利活用に関する手続きの特例や、各種支援制度の活用が容易になります。

キ ウォーカブル推進制度・歩行者利便増進道路（都市再生特別措置法・道路法等）

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指し、人中心の道路空間や広場づくりを進めることができます。町民や地元事業者、都市再生推進法人などが主体となって、道路や公園などの公共空間を活用し、オープンカフェの設置やイベントの開催など、地域のにぎわいと交流を生み出す取り組みを支援します。

＜主な特徴と特例＞

●歩行者利便増進道路（ほこみち）制度

歩道等にカフェやベンチなどを設置する際の道路占有許可基準が緩和され、町民や事業者が活用しやすくなります。

●まちなか広場や公園の利活用（Park-PFI など）

民間や団体のノウハウを活用して、公園や広場の魅力向上と持続的な維持管理を一体的に行います。

ク エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者などによる主体的な取組のことで、個人活動や従来の行政サービスによっては得られにくい、地域による地域全体の公益的な価値を創造する取組といえます。

例としては、各地域の自治会連合会や総合整備協議会が地域振興を目的として発意する「地域のまちづくり計画」が挙げられます。それらの計画が本町の都市づくりに整合すると認められる場合、町が「地域の計画」として位置付けていきます。

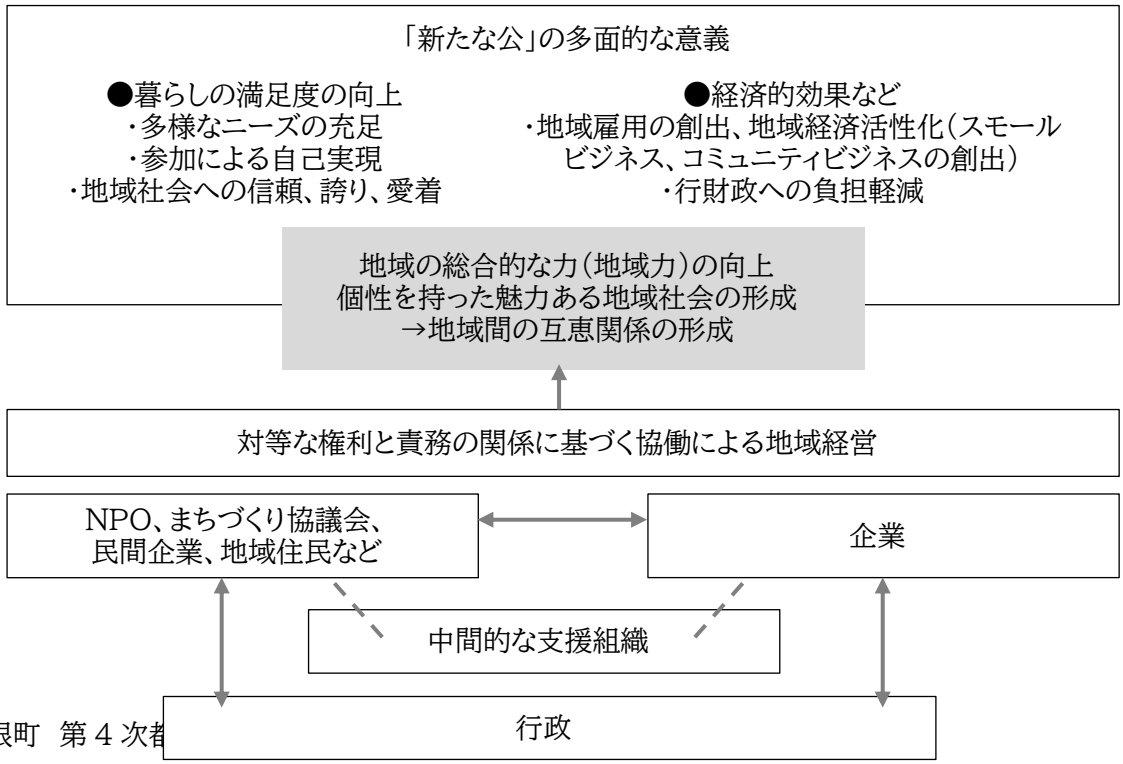
エリアマネジマントの特徴
1.「つくること」だけでなく「育てること」
　維持管理・運営（マネジメント）の方法までを考え、行うこと
2.行政主導ではなく、住民・事業主・地権者などの地域の担い手が主体的に地域づくりを進めること
3.多くの住民・事業主・地権者などが関わりあり、必要に応じて行政や専門家・他の組織等と進めていく
4.一定のエリアを対象にしている

ケ 新たな公

人口減少や高齢化に伴う多様な地域課題に対応するため、行政のみならず、NPO、まちづくり協議会、民間企業、地域住民などが対等なパートナーとして連携・協働し、公共的な役割を担っていく概念およびその主体のことです。

国土形成計画（令和5（2023）年 7 月閣議決定）においても、持続可能な地域社会を維持・発展させる「地域経営の機軸」として重視されています。従来行政が提供していたサービスの単なる代行にとどまらず、地域交通の確保や空き家・空き店舗の利活用、防犯・防災活動、環境保全など、民間の発想や地域独自の取組に公共的な価値を見出し、主体的にまちづくりを推進する役割を果たします。

「新たな公」の考え方を基軸とする地域経営システムのイメージ



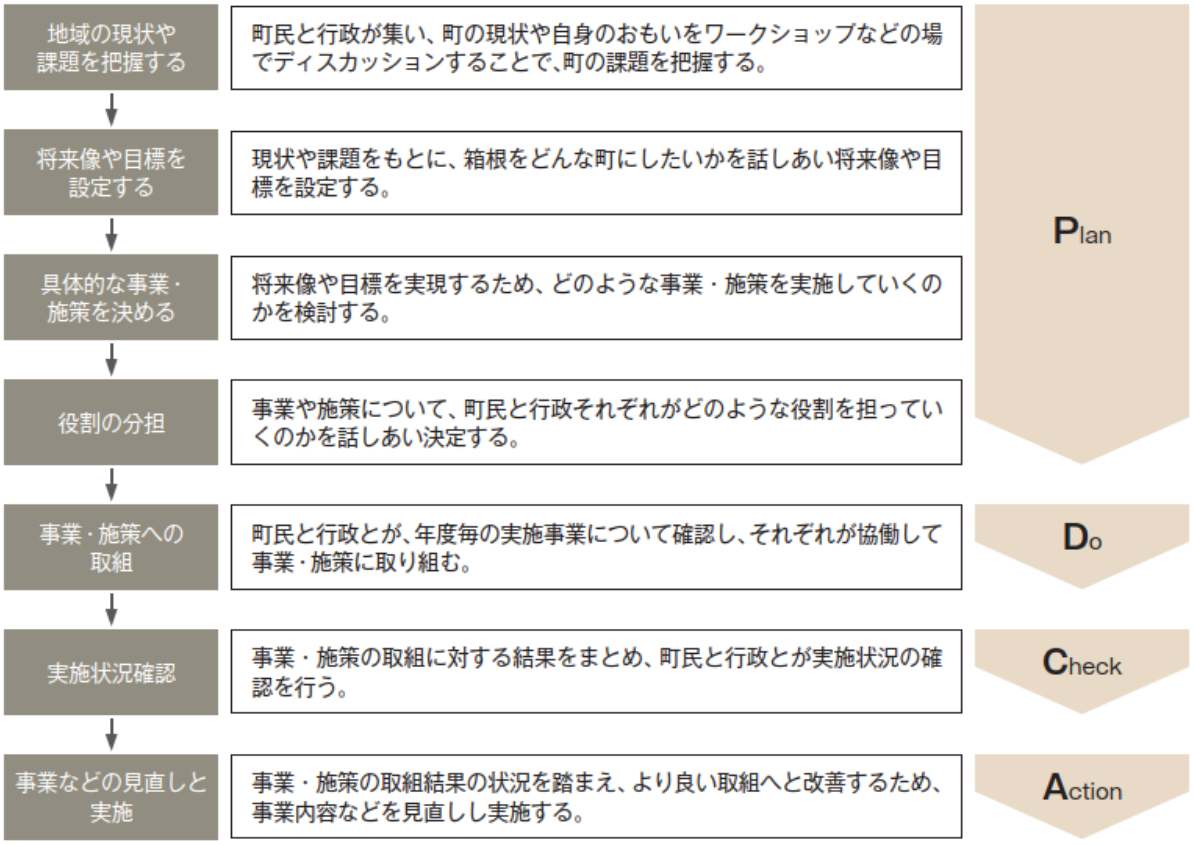
2 都市計画マスタープランの着実な推進

1 都市計画マスタープランの進行管理

目指すべき都市の将来像を実現するためには、本計画に基づいた息の長い取組が必要です。

そのため、事業や施策の進捗状況を適切に評価・解析するとともに、PDCA サイクルの考えに基づいて適正な見直し・改善を図り、本計画の着実な推進に努めます。

図 都市づくりの進行管理



2 マスタープランの見直し

計画年次の途中段階であっても、社会経済情勢や社会環境に大きな変化があった場合、都市構造に大きな影響を与える事象が生じた場合など、必要な状況に応じて本計画も適宜見直しを行っていきます。