資料２

箱根町立地適正化計画

令和　年　月

箱根町

目　次

序章　はじめに 1
１．立地適正化計画とは 1
２．計画の位置づけ 3
３．計画区域 3
４．計画期間 3
第１章　都市の現状と課題 4
１．社会経済動向 4
（１）人口・世帯数の推移 4
（２）将来人口の見通し 5
（３）人口分布 6
２．土地利用 7
（１）法規制の状況 7
（２）土地利用の動向 9
３．都市機能 10
（１）買い物（大型商業施設、スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア） 11
（２）医療・介護（医療機関、介護施設、訪問介護施設） 12
（３）子育て支援 13
（４）教育・文化 14
（５）金融 15
（６）行政 16
（７）利用圏内人口割合 17
４．公共交通 18
（１）公共交通ネットワーク 18
（２）公共交通利用圏 19
５．生活行動圏 20
６．災害リスク 21
（１）大規模地震 21
（２）火山災害 22
（３）土砂災害 23
（４）水害 26
７．都市経営 28
（１）歳入・歳出 28
（２）公共施設等の維持・更新費用の見通し 29
８．課題 30
第２章　都市づくりの方針 31
1. 立地適正化の基本的な考え方 31
２．立地適正化の目標 32
３．誘導方針 33

第３章　誘導区域等の設定 34
１．基本的な考え方 34
（１）居住誘導区域 34
（２）都市機能誘導区域及び誘導施設 34
２．居住誘導区域 36
（１）設定方法 36
（２）区域の設定 37
３．都市機能誘導区域 39
（１）設定方法 39
（２）区域の設定 40
４．誘導施設 44
（１）設定方法 44
（２）施設の設定 45
第４章　防災指針 46
１．防災指針の目的 46
２．防災指針の位置づけ 46
３．災害リスク分析 47
（１）地震災害 47
（２）火山災害 49
（３）土砂災害 50
（４）水災害 52
（５）課題マップ 56
４．取組方針 60
（共通事項） 60
（１）地震火災 60
（２）火山災害 60
（３）土砂災害 60
（４）水災害 60
５．施策とスケジュール 61
第５章　誘導施策 62
１．届出制度 62
（１）居住誘導区域外における住宅開発などに係る届出制度 62
（２）都市機能誘導区域外における誘導施設の立地に係る届出制度 63
（３）都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出制度 64
２．誘導施策 65
第６章　計画の目標値 66
第７章　計画の進行管理 68

序章　はじめに

１．立地適正化計画とは

日常生活を支える商業や医療・福祉等の生活利便施設や公共交通を維持していくためには、一定の人口集積が必要です。

今後、人口が減少することで、生活利便施設の立地や公共交通の維持が困難になるなど、日常生活に支障が生じるおそれがあります。

あわせて、人口減少や高齢化が進むことで、税収の減少、福祉に係る費用の増大など、厳しい財政運営が見込まれ、道路や下水道などの都市基盤の整備、維持・更新が困難になるおそれもあります。

このような課題に対し、商業施設や医療・福祉施設、住宅などの立地を適正化し、高齢者をはじめとする住民が公共交通でこれらの生活利便施設等へアクセスできる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方で都市づくりを進めることが重要とされています。

立地適正化計画は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを実現するための具体的な取組を推進する計画として、平成 26（2014）年８月、都市再生特別措置法の改正により創設されました（都市再生特別措置法第 81 条)。

立地適正化計画をもとに、居住を誘導しながら、市街地の人口密度を維持し、あわせて生活サービスを提供する都市機能を適正に立地するよう誘導を図り、かつ、公共交通ネットワークと連携させることで、持続可能な都市を目指します。

具体的には、人口減少下においても一定エリアの人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティを持続的に確保し、居住の誘導を図る「居住誘導区域」や、商業・医療・福祉等の都市機能を都市の拠点に誘導し、集約することにより、これら生活サービスの効率的な提供を図る「都市機能誘導区域」などを設定します。各誘導区域を設定するにあたって、都市づくり目標や誘導の考え方、誘導するための施策などをあわせて計画に位置づけることとされています。

また、頻発化・激甚化する自然災害を背景に、令和元（2019）年度の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画において、防災対策及び安全確保施策等を定める防災指針を作成するものとされています。

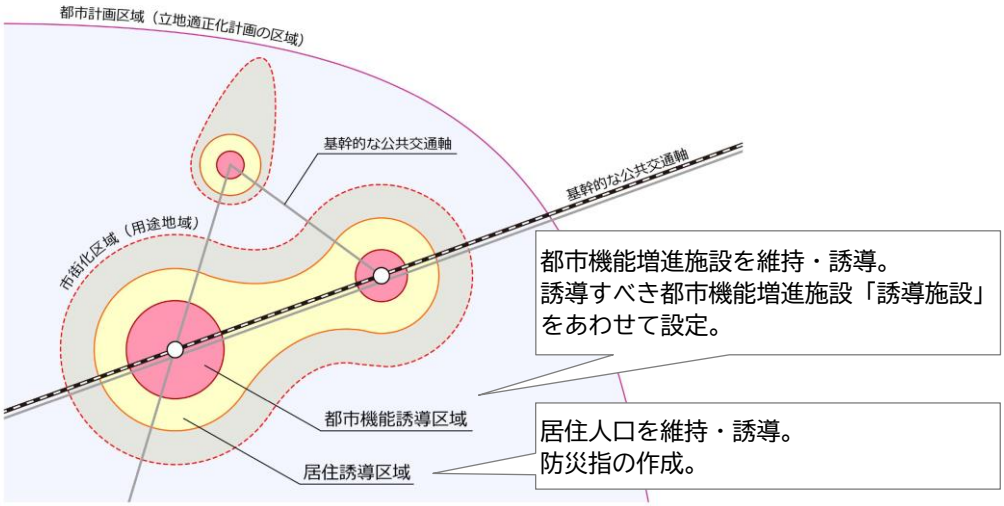


図　立地適正化計画制度のイメージ

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

【立地適正化計画に定める主な事項】

〇居住誘導区域

・将来にわたり人口密度を維持し、暮らしに必要な都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう居住の誘導を図る区域

〇都市機能誘導区域

・都市機能増進施設※の立地を誘導すべき区域

※都市機能増進施設：医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの

〇誘導施設

・都市機能誘導区域に誘導すべき都市機能増進施設

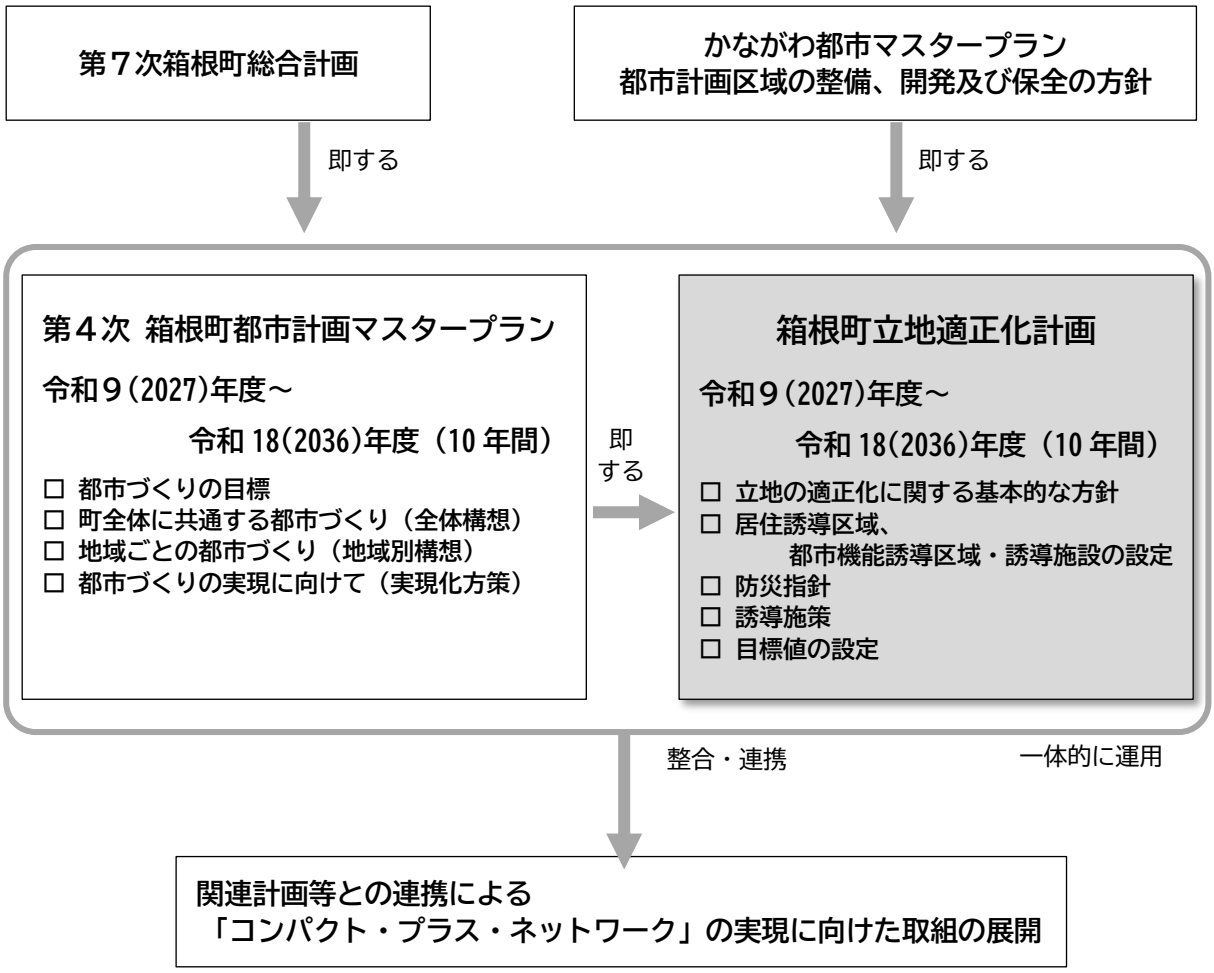
〇防災指針

・居住誘導区域内の防災・減災対策の方針

２．計画の位置づけ

本計画は、「第７次箱根町総合計画」及び神奈川県が策定する「かながわ都市マスタープラン」や「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を上位計画に、「第４次箱根町都市計画マスタープラン」に即して、居住や都市機能誘導の観点から、より実践的な都市づくりを推進するための計画です。

交通施策等の関連計画等の連携のもとに、分野横断的かつ総合的な取組を推進し、コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりの実現を目指します。



３．計画区域

本計画の区域は、都市計画区域である町全域とします。

４．計画期間

「第７次箱根町総合計画」や「第４次箱根町都市計画マスタープラン」の計画期間、また、本計画の実効性を考慮し、計画期間は 2027 年（令和９年）～2036 年（令和 18 年）までの 10 年間とします。

第１章　都市の現状と課題

１．社会経済動向

（１）人口・世帯数の推移

人口は、昭和 40（1965）年から減少傾向が続いており、平成７（1995）年から平成 27（2015）年にかけて、6,625 人（約 36%）減少しています。若者世代が流出する一方で、外国人就業者の流入などにより、平成 27（2015）年から令和７（2025）年にかけて、減少が緩やかになっています。

世帯数は、平成７（1995）年の 8,682 人をピークに減少に転じましたが、平成 27（2015）年からは横ばいで推移しています。

年齢３区分別人口では、年少人口（0～14 歳）及び生産年齢人口（15～64 歳）の構成比は減少傾向、老年人口（65 歳以上）の構成比（高齢化率）は、増加傾向にありましたが、平成 27（2015）年以降は変化が緩やかになっています。

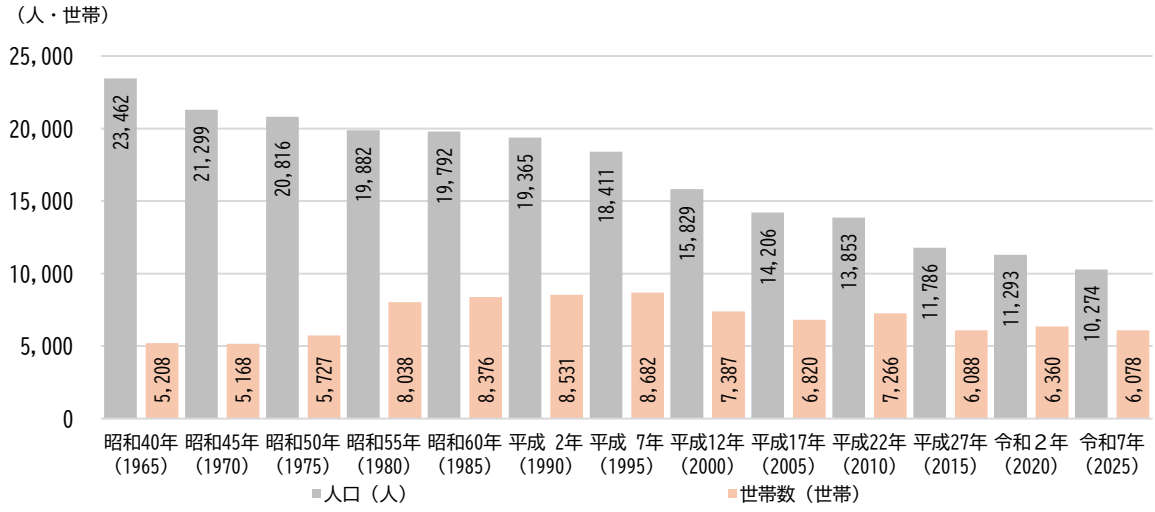


図　人口・世帯数推移

出典：国勢調査

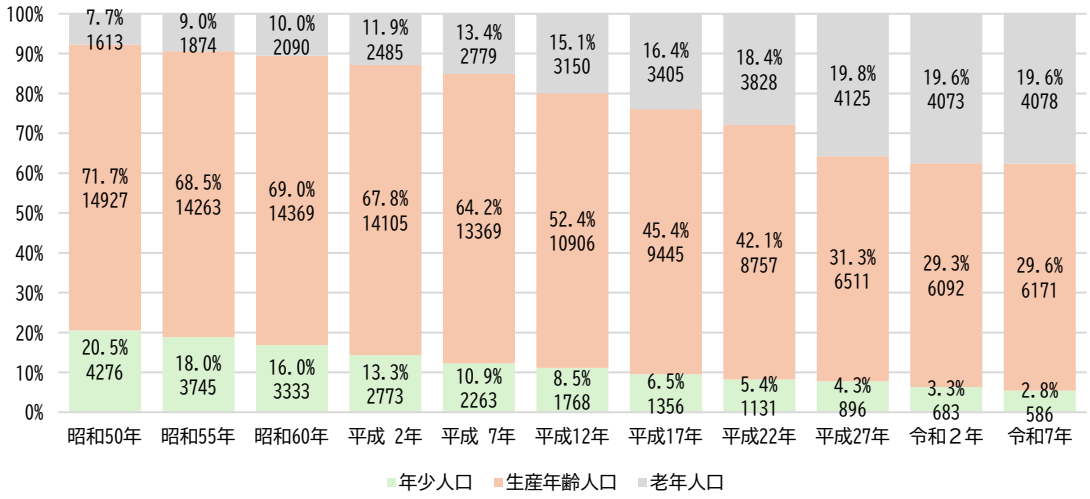


図　年齢３区分人口構成比の推移

出典：人口統計調査

（２）将来人口の見通し

将来人口は、長期的に減少する見通しです。令和２（2020）年の国勢調査による国立社会保障人口問題研究所の推計によれば、令和 7（2025）年から 10 年後の令和 17（2035）年には約 1.7 千人減の 8,793 人と推計されています。さらに、25 年後の令和 32（2050）年には約 3.9 千人減の 6,644 人となる見通しです。

なお、第７次箱根町総合計画においては令和７年の人口実績に基づき将来人口推計を実施しました。近年の外国人就労者の動向を反映し、10 年後の令和 17（2035）年は、622 人減の 9,938 人と推計しています。

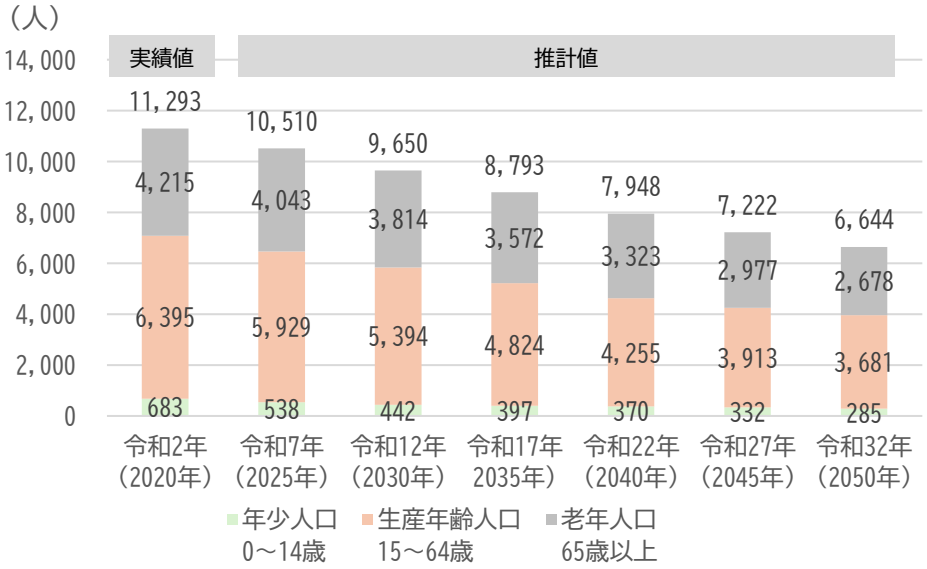


図　箱根町の人口見通し（人口問題研究所推計値）

出典：日本の地域別将来推計人口　令和５(2023)年推計・国立社会保障人口問題研究所

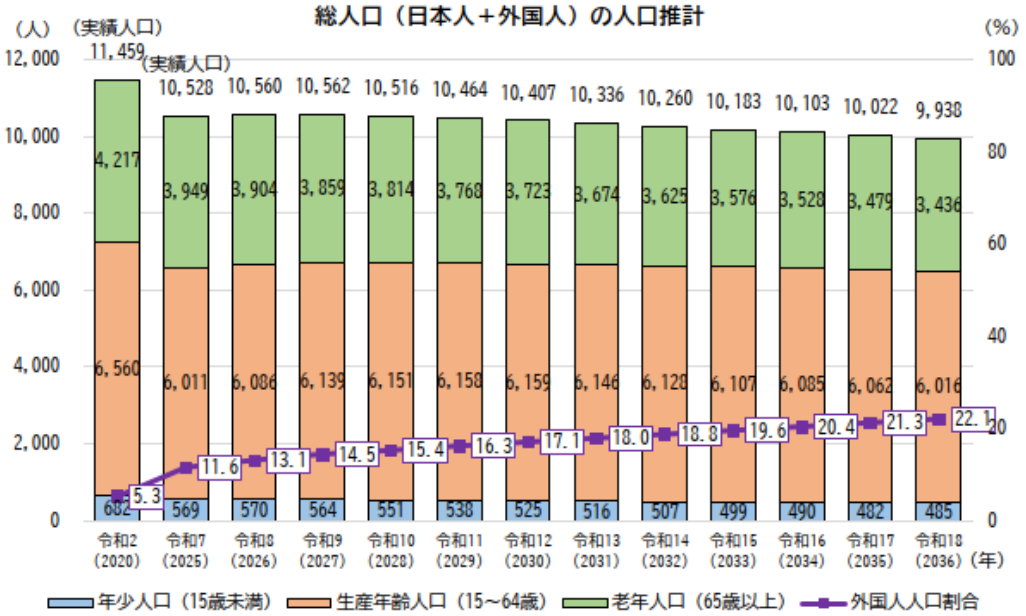


図　箱根町の人口見通し（第７次箱根町総合計画）

（３）人口分布

令和２（2020）年の人口分布（250m メッシュ）をみると、分布は概ね市街地（用途地域）の広がりと一致しています。

湯本地域や宮城野地域、仙石原地域は比較的人口の多い地区が広がっています。そのうち、湯本地域や仙石原地域にはメッシュあたりの人口が 250 人以上（40 人/ha 以上）を超える地区がみられます。

人口減少とともに、各地区とも人口減少が進みますが、人口が「0」近くまで顕著に減少する箇所は少ない状況です。

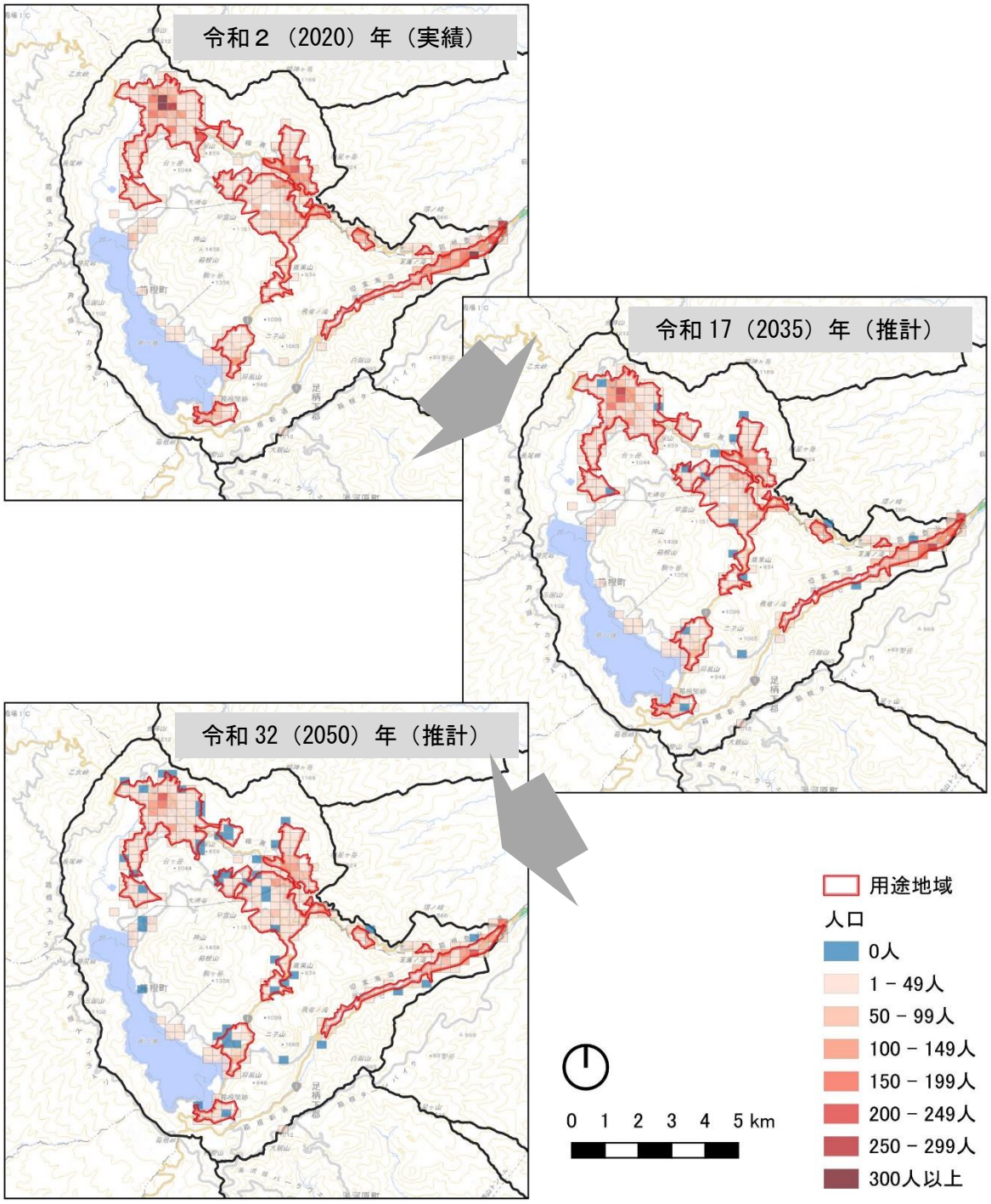


図　箱根町の人口分布とその見通し

出典：令和２（2020）年：国勢調査　令和 17（2035）年、令和 32（2050）年 国土数値情報・国土交通省

２．土地利用

（１）法規制の状況

町域全域が箱根都市計画区域（非線引き）に指定されています。

各地域の市街地には用途地域が指定されています。温泉街や観光拠点が商業系用途地域に、その他は住居系用途地域となっています。

さらに、宿泊施設や別荘といった観光関連施設、地場産業の箱根細工の製造にかかる施設を適切に誘導するため、用途地域を補完する形で特別用途地区がきめ細かく指定されています。

また、町域のほぼ全域が富士箱根伊豆国立公園の区域に指定されています。そのため、用途地域の一部には普通地域のほか、特別地域に指定され、都市計画とは別に開発・建築等がきめ細やかに制限されています。

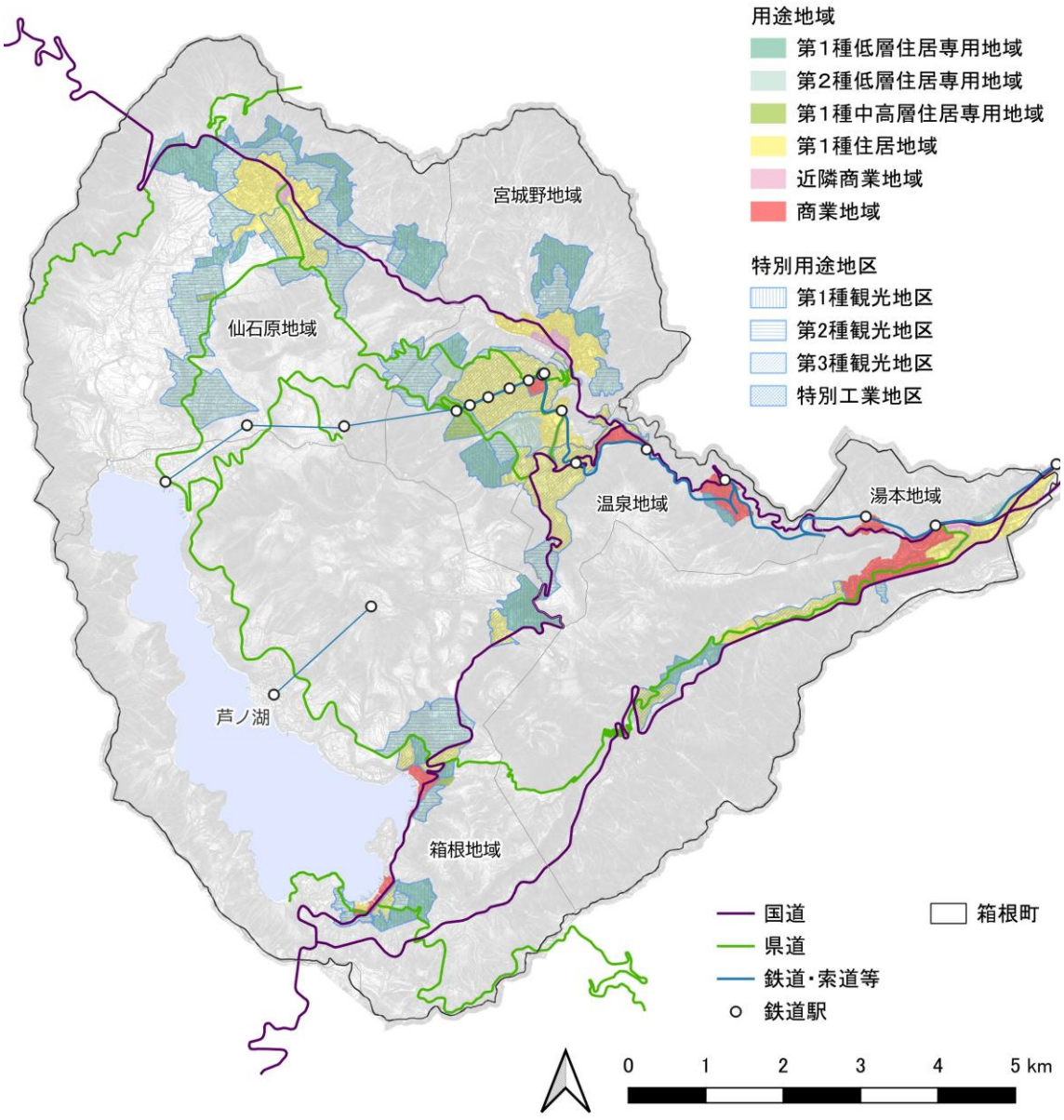


図　用途地域等指定状況

出典：都市計画情報

表　用途地域・特別用途地区指定状況

用途地域	特別用途地区	建ぺい率/容積率(%)	面積(ha)	割合(%)
第一種低層住居専用地域	第１種観光地区	30/50	288	20.4
第二種低層住居専用地域	－	40/80	39	2.8
	第２種観光地区	40/80	432	30.6
第一種中高層住居専用地域	－	60/150	4	0.3
	第２種観光地区	60/150	21	1.5
第一種住居地域	－	60/200	207	14.6
	第３種観光地区	60/200	267	18.9
	特別工業地区	60/200	16	1.1
近隣商業地域	－	80/200・300	28	2.0
商業地域	－	80/300・400	110	7.8
合　計	－	－	1,412	100.0

表　特別用途地区の概要

名　称	概　要	
第１種観光地区	規制	専用住宅または別荘管理事務所を兼ねる併用住宅以外は建築できない
第２種観光地区	緩和	旅館やホテルの建築が可
第３種観光地区	緩和	床面積 3,000 ㎡超の旅館やホテルの建築が可
特別工業地区	緩和	箱根細工を営む工場の作業場面積や原動機出力を緩和

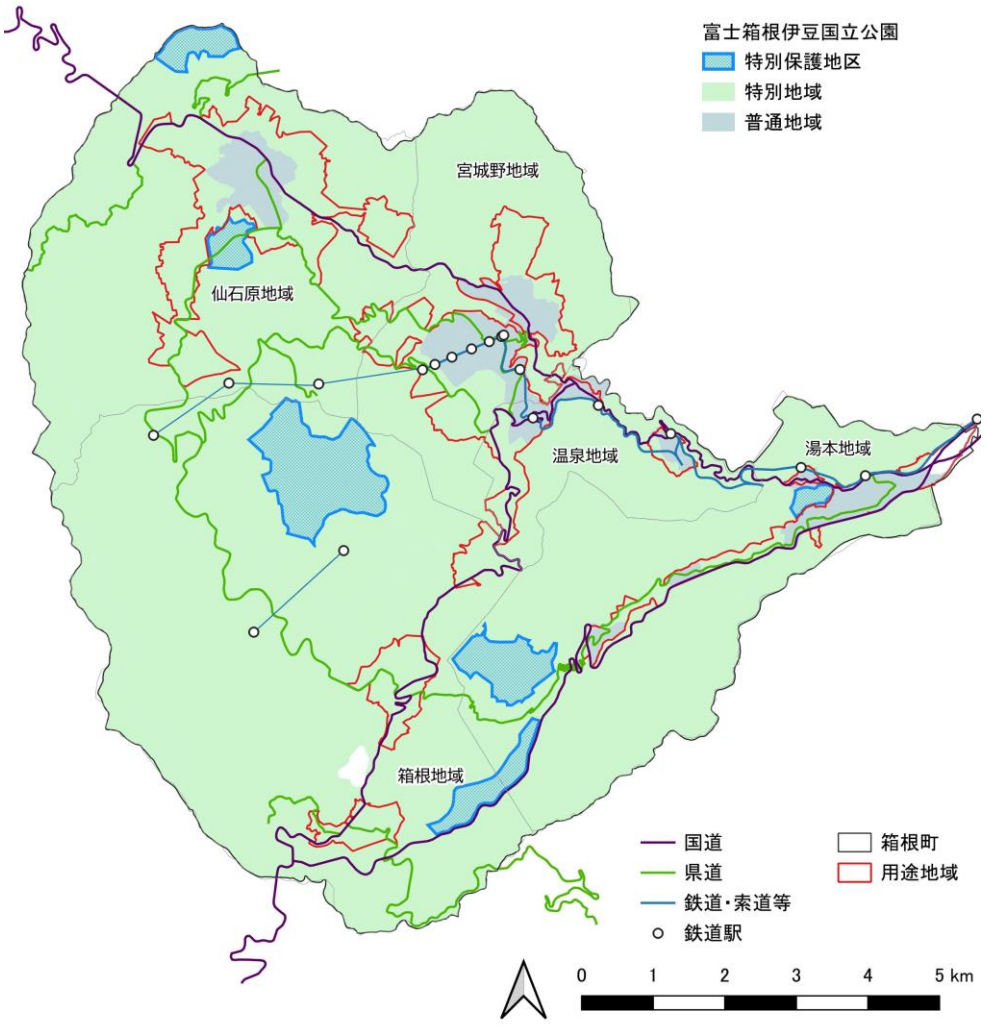


図　自然公園法区域指定概要

出典：国土数値情報

（２）土地利用の動向

自然公園法による制限のもと、山林が約７割、自然的土地利用が約８割を占め、都市的土地利用は約２割です。用途地域内では、都市的土地利用が約６割で、宮城野・仙石原地域で比率が高い状況です。

用途地域内では、森林が最も多く、次いで住居系用地が約 19%、宿泊・娯楽施設用地を主とする商業系用地が約 17%を占めています。

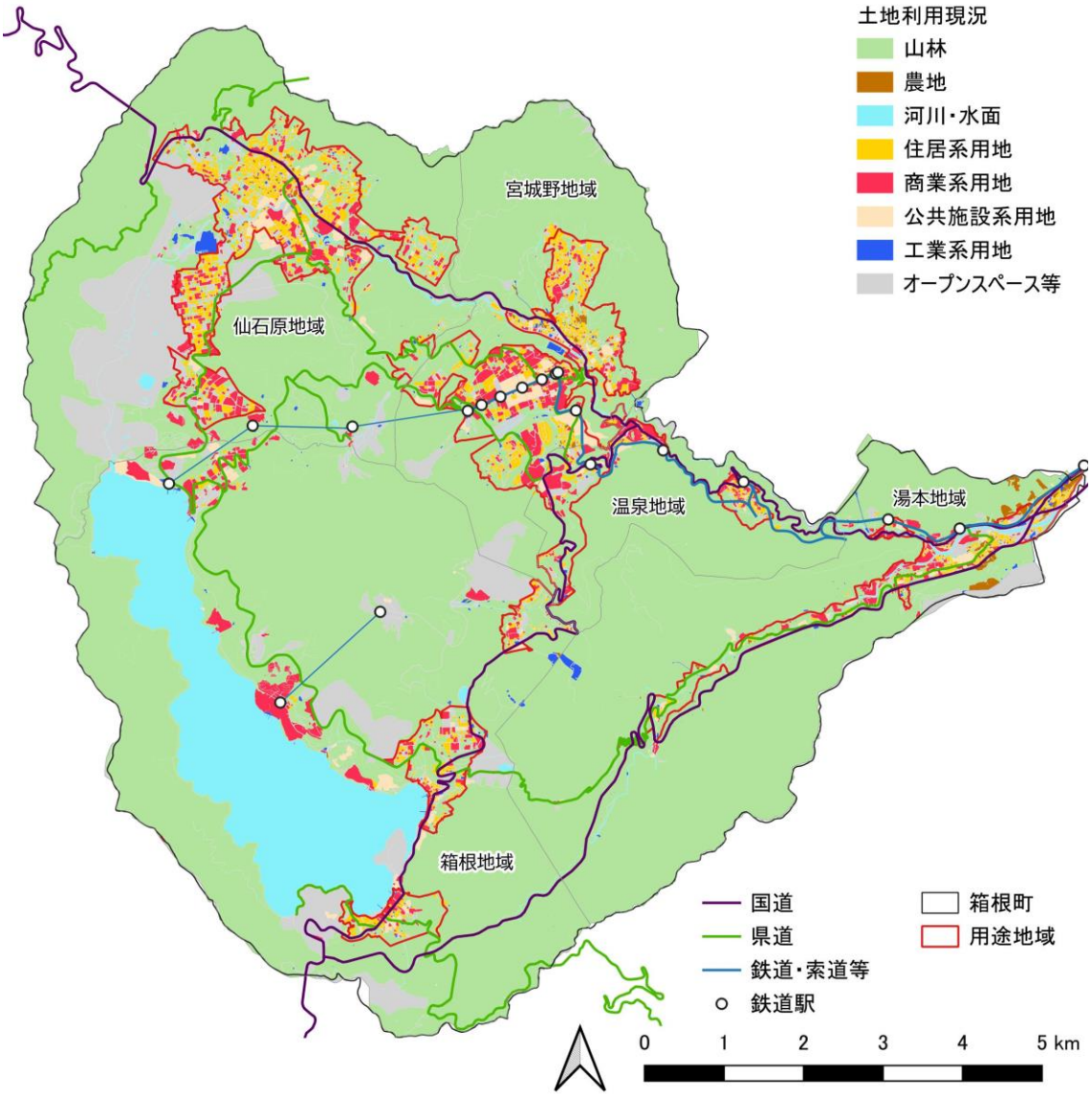


図　土地利用現況

出典：都市計画基礎調査・令和４（2022）年

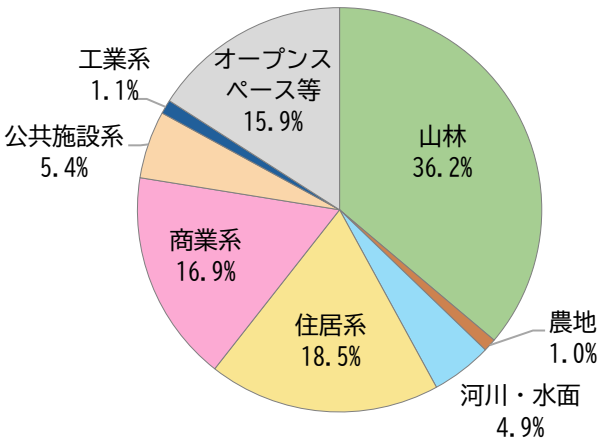


図　用途地域内の土地利用の構成

出典：都市計画基礎調査・令和４（2022）年

３．都市機能

町民が日常的に利用する商業や医療・福祉等の施設として、下表にあげる施設を対象に、立地状況や徒歩での利用圏（以下「徒歩圏」という。）について現状を整理します。

利用圏は、高齢者の歩行でのアクセスを考慮して 500m 圏とします。

また、各施設の分布は令和７（2025）年 10 月時点です。

表　対象施設

分野	対象施設	データ出典
（１）買い物	① 大規模店舗(大店立地法届出対象)	全国大型小売店総覧・2026年版・東洋経済新報社
	② スーパーマーケット（①以外）	検索サイトによる
	③ ドラッグストア（①以外）	検索サイトによる
	④ コンビニエンスストア（①以外）	検索サイトによる
（２）医療・介護	① 病院・診療所（歯科を含む）	町資料（保健だより）
	② 介護施設 通所：通所介護,認知症対応型通所介護,療養通所介護,通所リハビリテーション,地域密着型通所介護,小規模多機能型居宅介護,看護小規模多機能型居宅介護（複合型サービス） 訪問:訪問介護,夜間対応型訪問介護,訪問入浴介護	地域医療情報システム(日本医師会)
（３）子育て支援	① 保育所	町資料
	② 幼稚園	町資料
	③ 認定こども園	町資料
	④ 私設保育施設	町資料
（４）教育・文化	①公民館・集会所等（社会福祉センター、文化センター、郷土資料館を含む）	町資料
	②小中学校	
（５）金融	①銀行・信用金庫（窓口あり）	検索サイトによる
	②郵便局	検索サイトによる
	③農協	検索サイトによる
（６）行政	①本庁舎	町資料
	②出張所	

（１）買い物（大型商業施設、スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア）

町内には商業施設が 19 施設ありますが、大規模店舗の立地はみられず、コンビニエンスストアの立地が主であり、スーパーマーケットやドラッグストアは仙石原地域の１箇所のみ(令和７年 10 月以降に宮城野地域にドラッグストアが立地)となっています。

箱根湯本駅周辺や、強羅駅・宮城野バス停周辺、宮ノ下駅周辺、仙石原バス停周辺、元箱根バス停周辺にまとまって立地しており、市街地（用途地域）の縁辺部を中心に利用圏域外となっています。

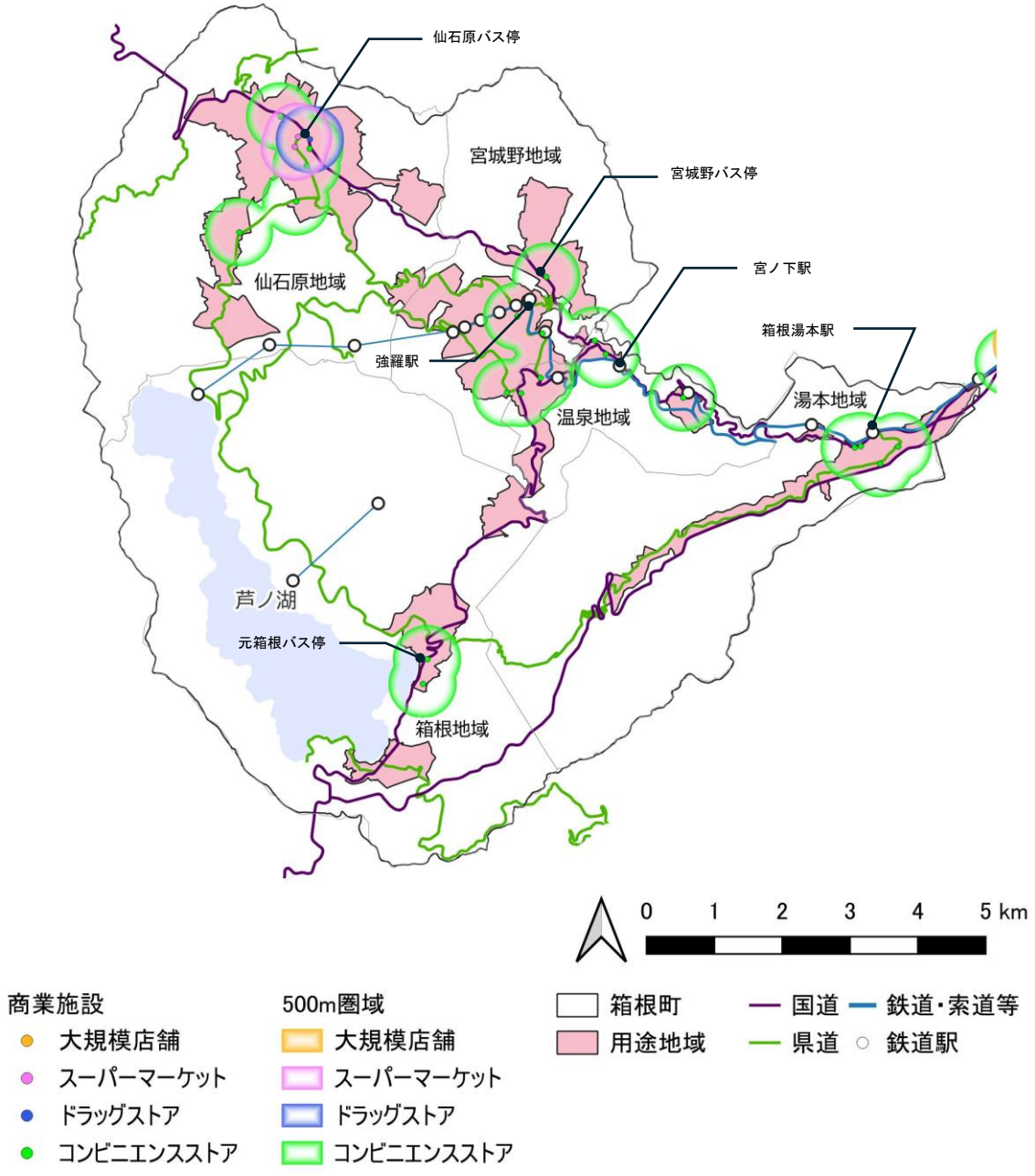


図　買い物関連施設の分布と利用圏

（２）医療・介護（医療機関、介護施設、訪問介護施設）

医療機関は 10 施設あり、湯本地域、宮城野地域、仙石原地域、箱根地域に立地がみられます（令和８（2026）年 10 月以降に温泉地域に診療所が開設予定）。

介護施設は、湯本地域に２施設立地していますが、立地数が少ないため、市街地の大半は利用圏外となっています。

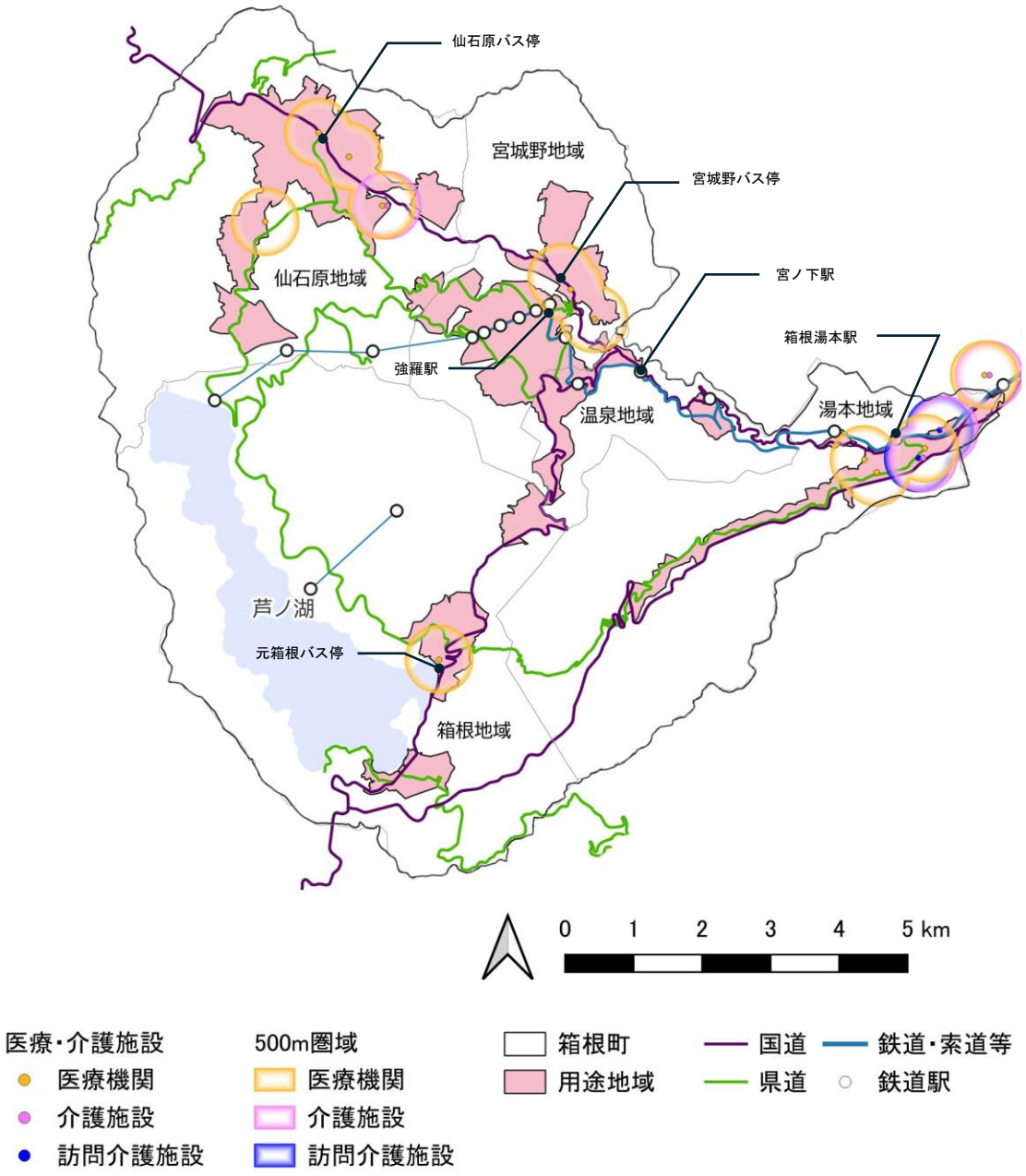


図　医療・介護関連施設の分布と利用圏

（３）子育て支援

保育所、幼稚園が各１施設、認定こども園２施設、私設保育施設３施設（うち、休園１施設）の７施設がみられます。湯本地域、宮城野地域、仙石原地域、箱根地域に立地がみられます。

立地数が少ないため、市街地の大半は利用圏外となっています。

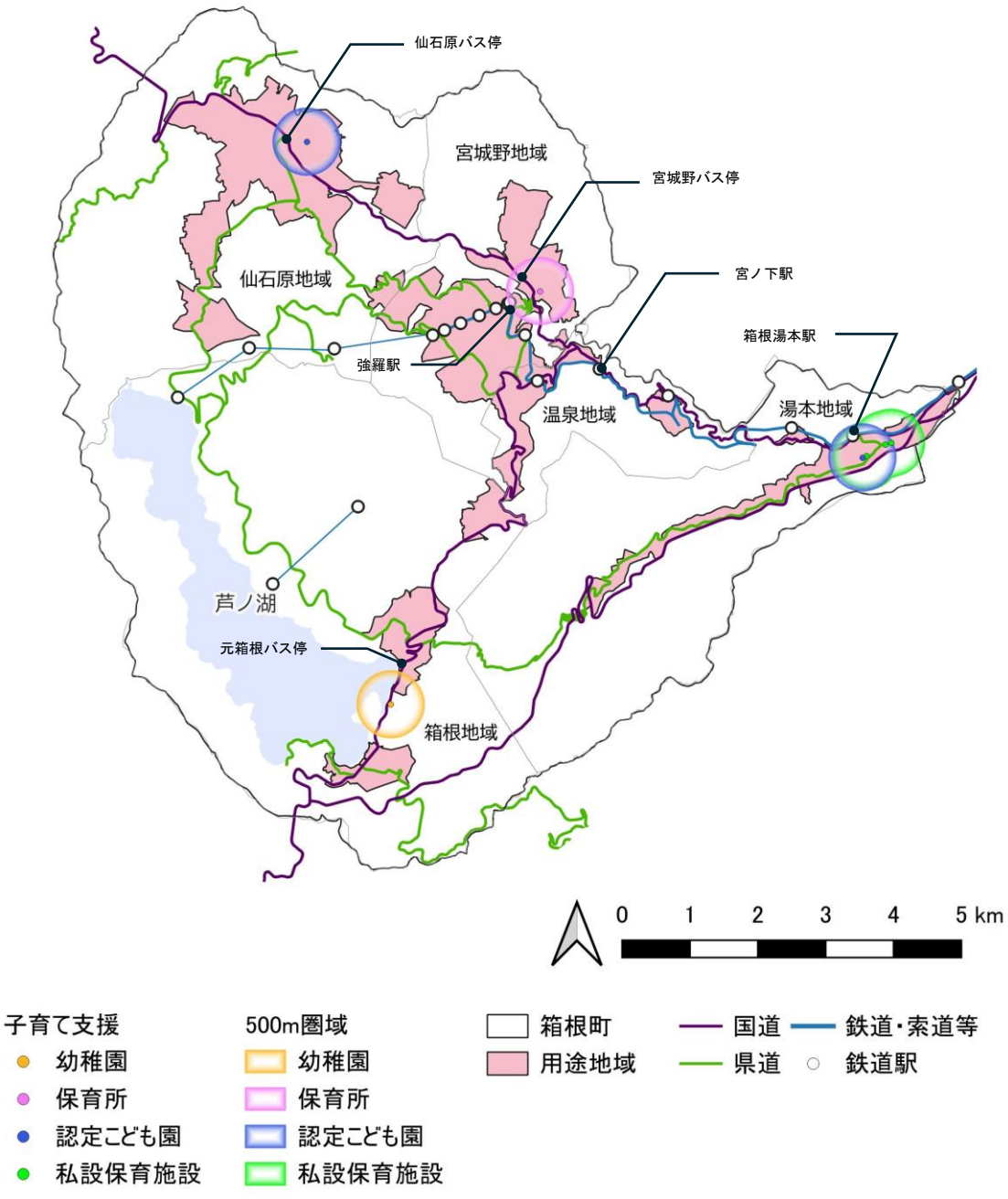


図　子育て支援関連施設の分布と利用圏

（４）教育・文化

公民館・集会所等（文化センター、社会教育センター、郷土資料館を含む）は 11 施設あり、町内全ての地域に立地しています。

小中学校は４施設（小学校３施設、中学校１施設）あり、湯本地域、宮城野地域、仙石原地域に立地しています。

立地数が少ないため、市街地の大半は利用圏外ですが、個々の市街地ごとに立地している状況です。

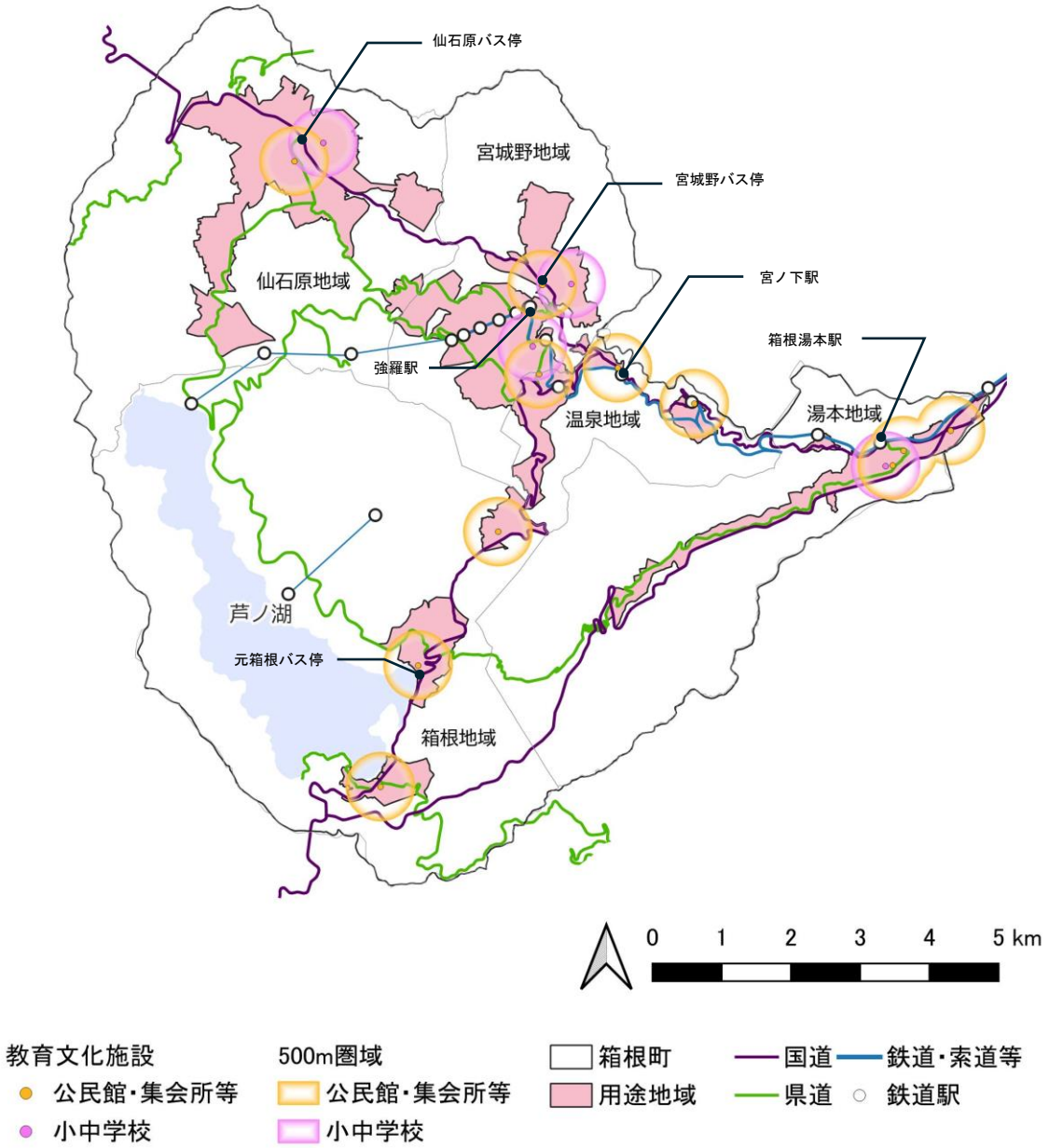


図　教育・文化施設の分布と利用圏

（５）金融

銀行・信用金庫４施設、郵便局７施設、農協１施設あり、箱根湯本駅周辺や、強羅駅・宮城野バス停周辺、仙石原バス停周辺などに立地しています。

これらの施設はまとまって立地し、市街地の大半は利用圏外となっています。

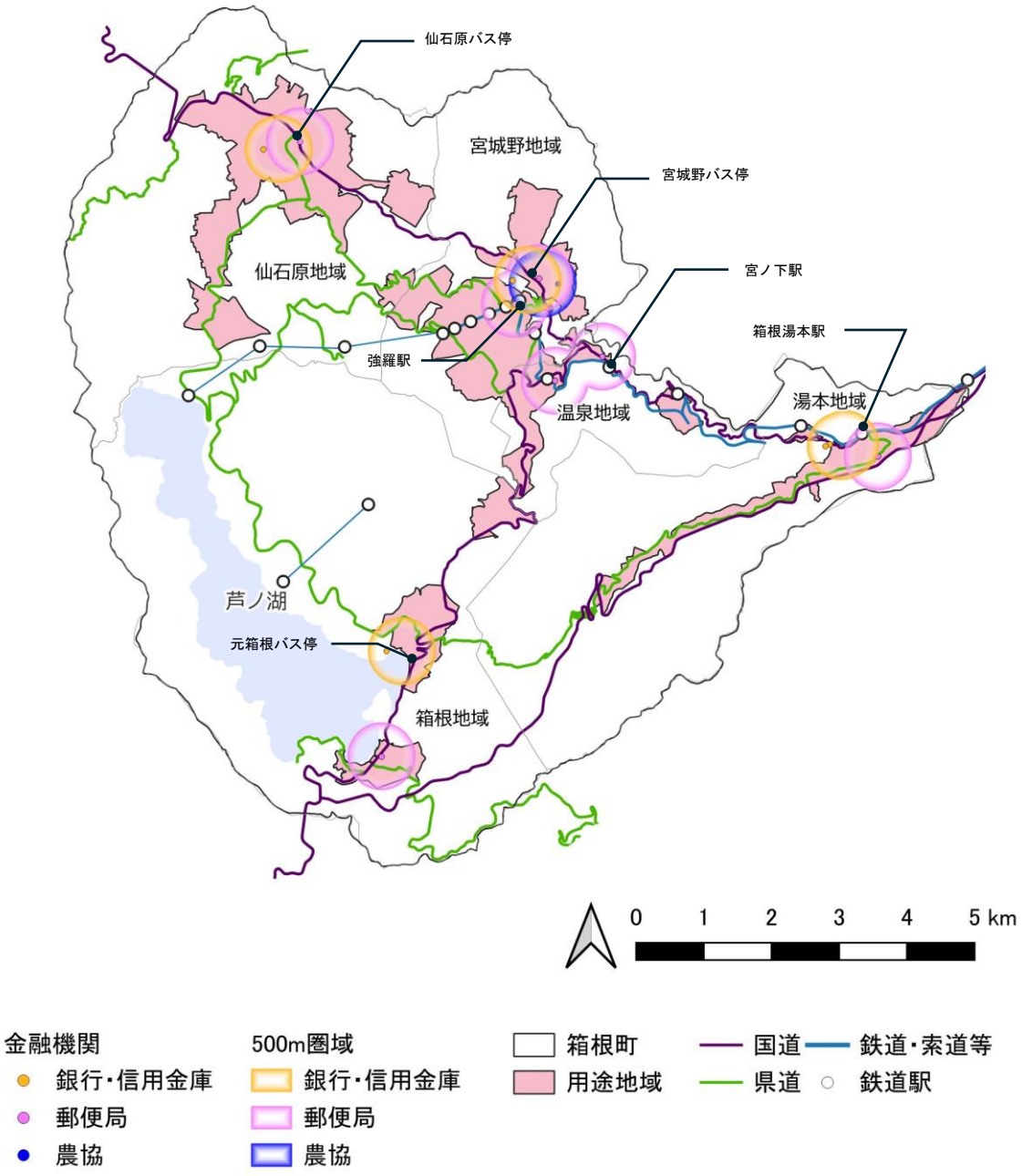


図　金融関連施設の分布と利用圏

（６）行政

湯本地域の役場本庁舎のほか、出張所が４施設あります。出張所は、温泉地域、宮城野地域、仙石原地域、箱根地域に立地しています。

立地数が少ないため、市街地の大半は利用圏外ですが、本庁舎とあわせ各地域１施設ずつ立地している状況です。

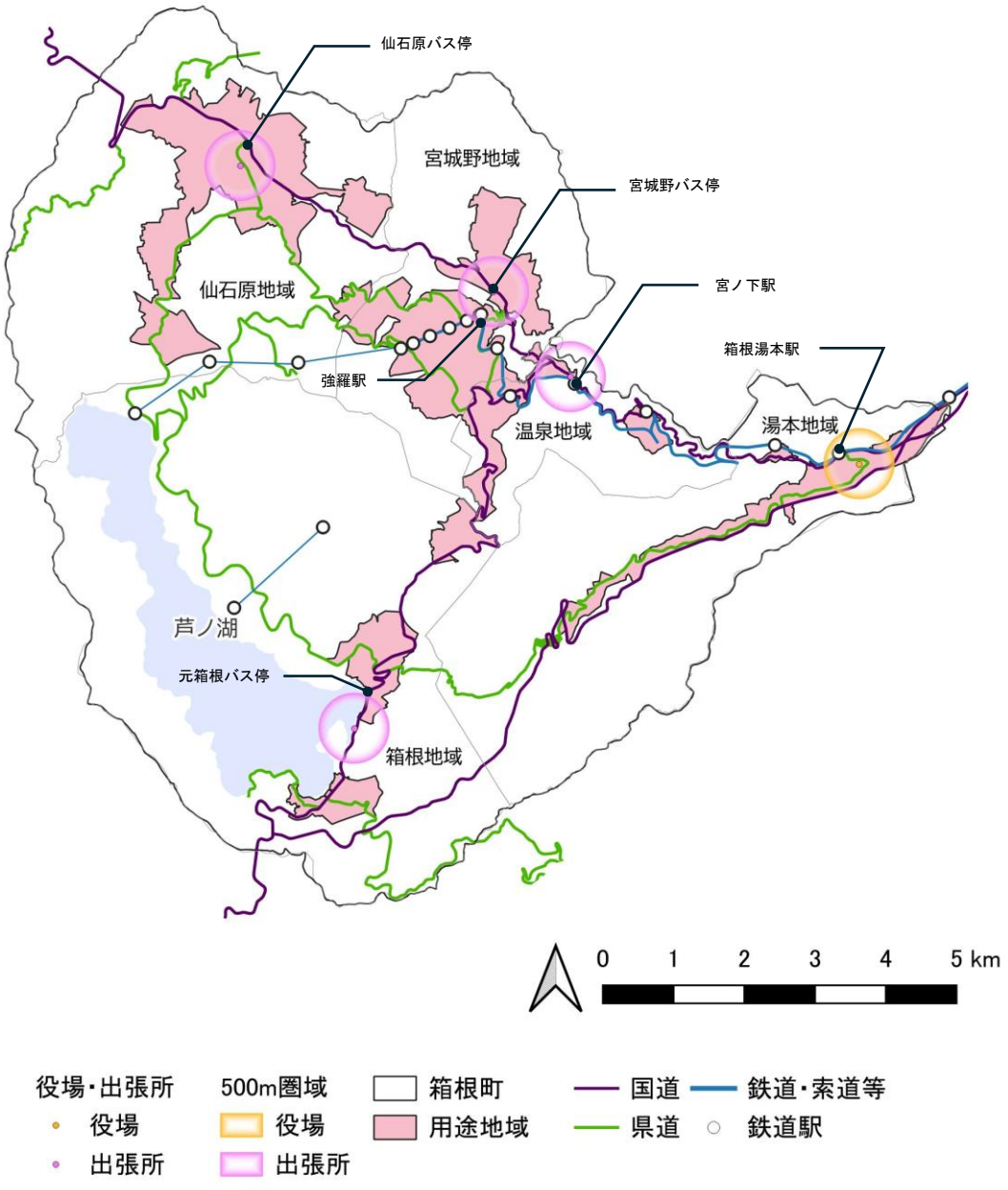


図　行政施設の分布と利用圏

（７）利用圏内人口割合

町民のうち、利用圏でカバーされている人口割合を施設ごとにみると、総じてカバー率は低い状況です。

その中でも、多数立地がみられるコンビニエンスストアが最も割合が大きく約６割以上となっています。次いで、公民館・集会所や医療機関が約５割程度となっています。

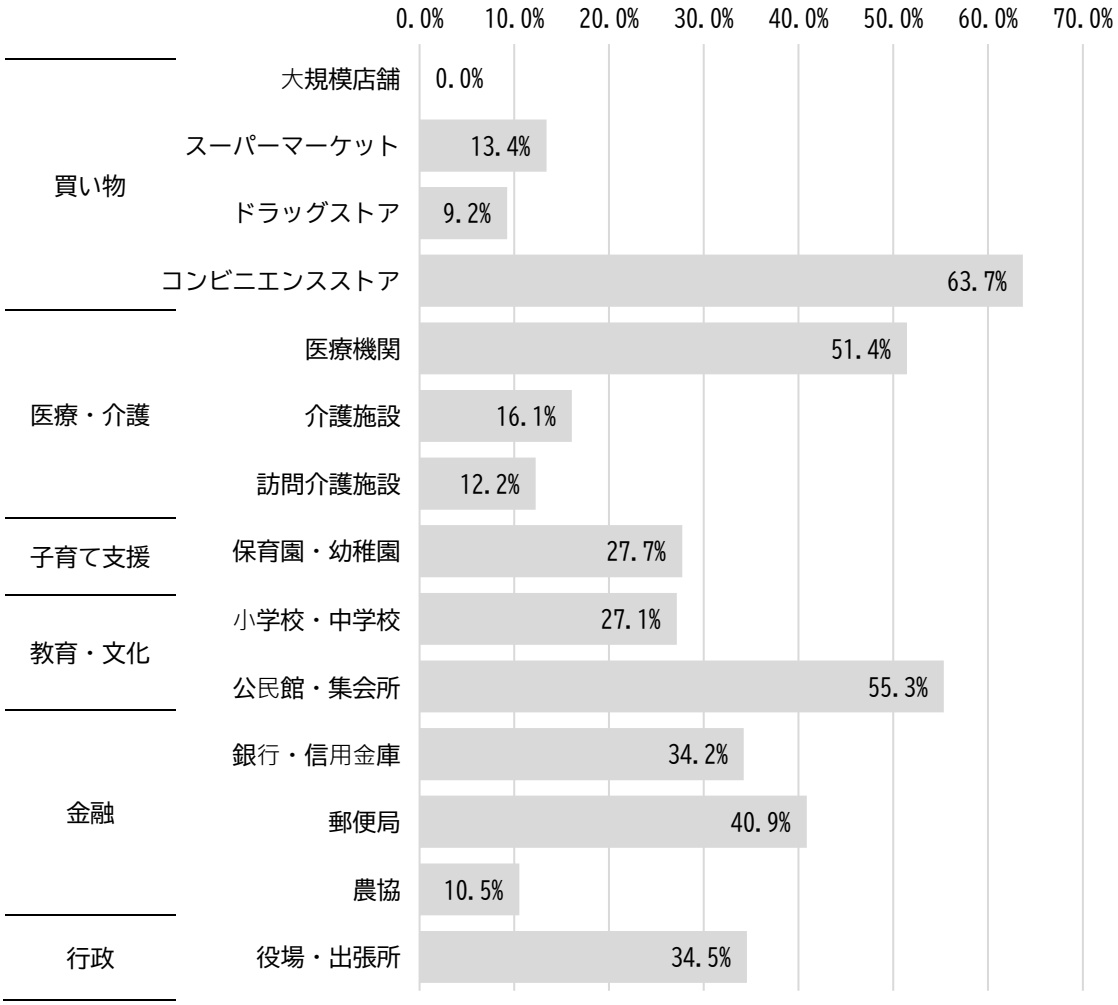


図　施設種類別利用圏域内人口割合
出典：国勢調査（250m メッシュ）・2020 年・総務省統計局を使用

４．公共交通

（１）公共交通ネットワーク

箱根登山鉄道や小田急線、路線バス（箱根登山バス・伊豆箱根バス）、高速バスによって東京都心や町内各地等をネットワークしています。

コロナ禍で減少した利用者数は回復傾向にあり、観光客の混雑により、満車のため通勤乗車できないなど、町民の利用に支障がある状況がみられます。

昨今の運転手不足により、終バス繰り上げなど、バスの運行本数に減少がみられます。

国道１号を走る路線バスは、箱根湯本駅から宮ノ下交差点の区間で 90 本/日以上の運行本数のある基幹路線ですが、箱根湯本駅付近で慢性的な渋滞が発生しており、定時運行に影響している状況がみられます。

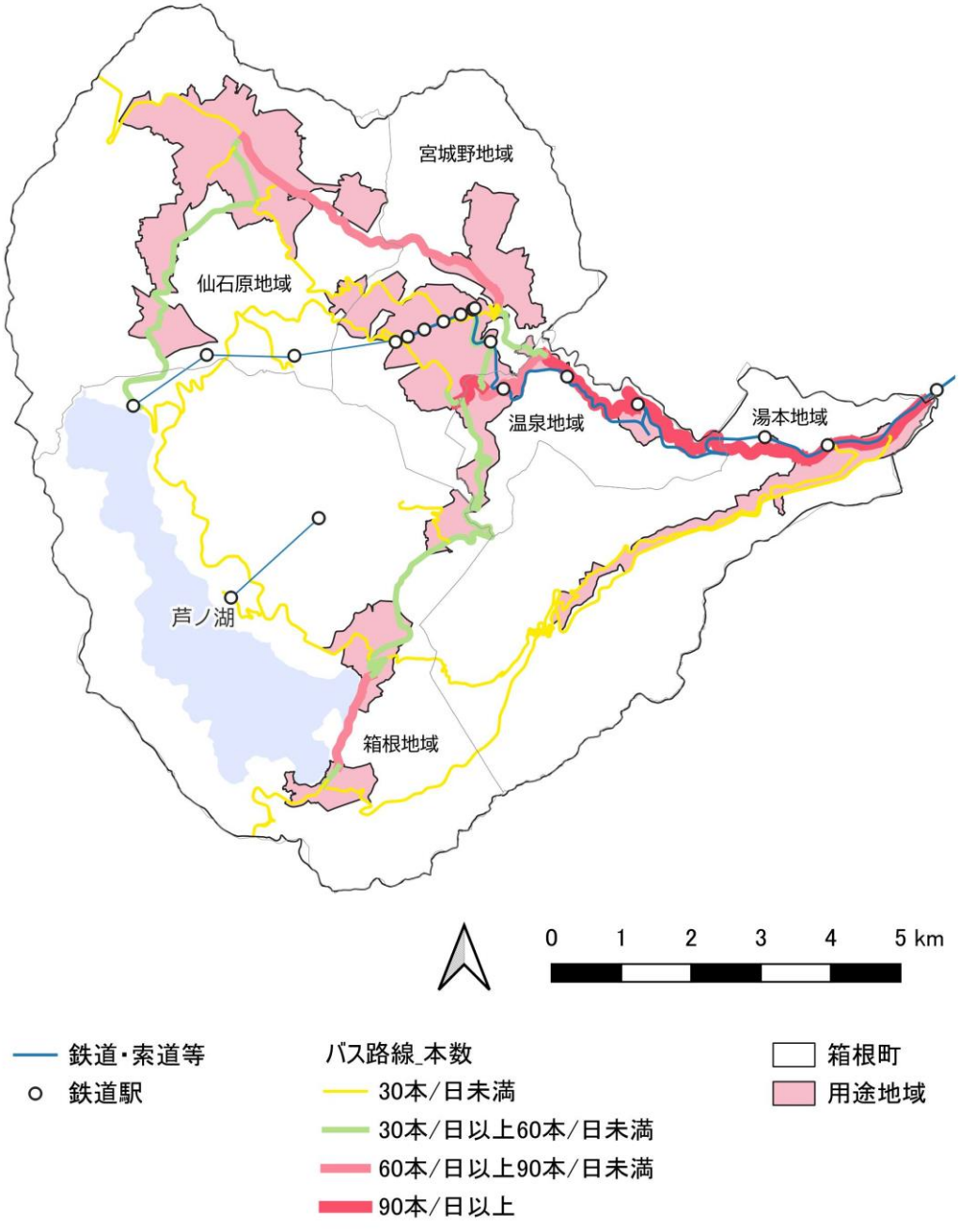


図　公共交通ネットワーク

出典：国土数値情報・国土交通省

（２）公共交通利用圏

公共交通の利用圏を、鉄道駅 800m 圏、バス停留所 300m 圏としてみると、湯本地域や温泉地域、宮城野地域の市街地は、箱根登山鉄道や路線バスの利用圏域がカバーしています。

仙石原地域や箱根地域においても、市街地を概ね路線バスの利用圏域がカバーしている状況です。

宮城野地域や仙石原地域で公共交通空白区域がまとまってありますが、多くは別荘地となっています。

利用圏内の人口カバー率をみると、鉄道で約 4.5%、バスで約 42.5%、あわせて 45.0%（重複除く）となっています。

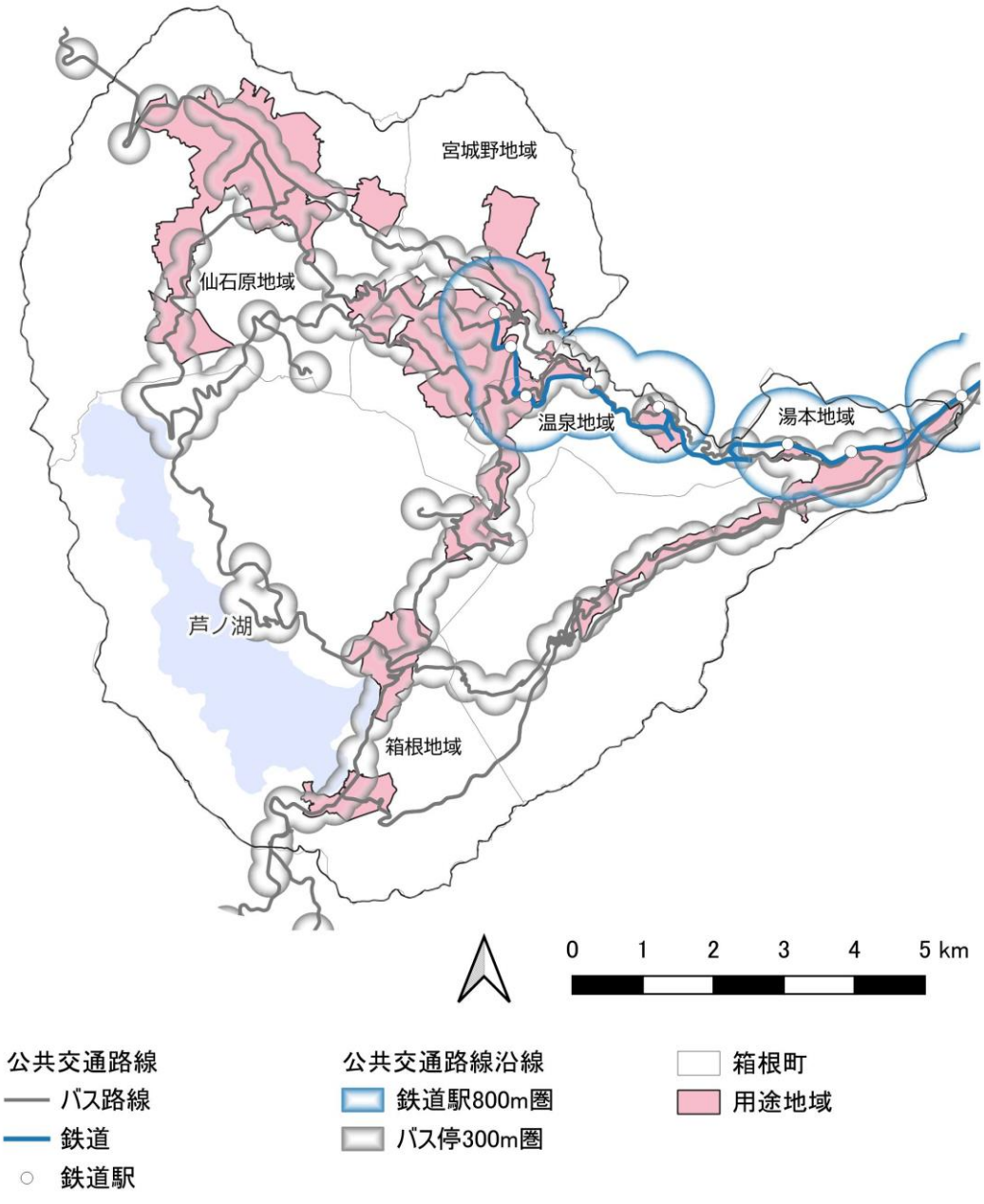


図　公共交通利用圏域

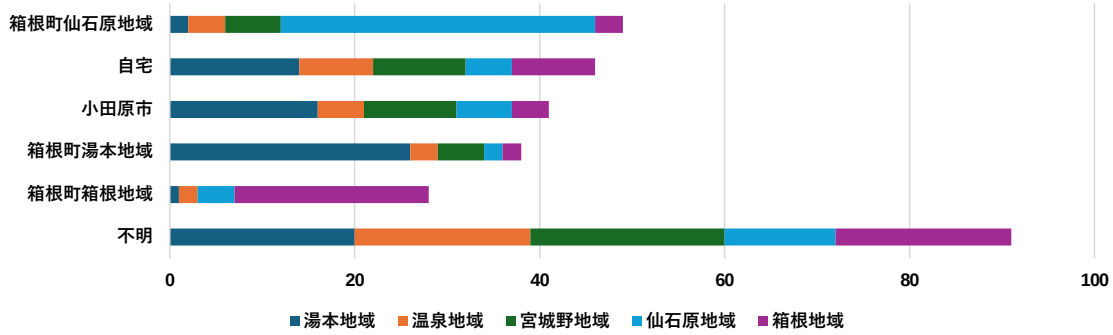
出典：国土数値情報・国土交通省

５．生活行動圏

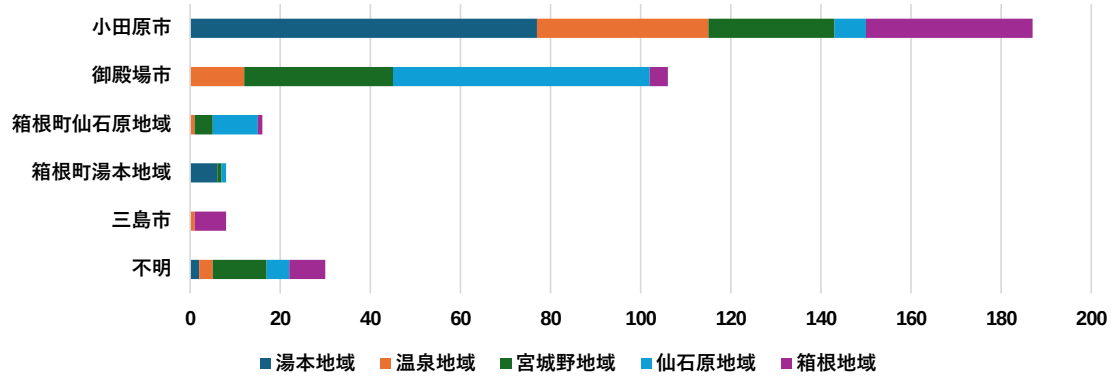
第７次箱根町総合計画策定に先立ち実施した町民アンケート調査（令和７（2025）年度実施）によると、町民の約８割が町内で通勤・通学しているほか、小田原市へ通っている町民も多くみられます。

買い物や通院先として、小田原市、御殿場市とする回答が多く、日常的に町外施設を利用する傾向が強い状況です。

問30（ア）通勤・通学（居住地域：行き先）［n=386］



問30（ウ）買い物（毎日の食料品など）（居住地域：行き先）［n=386］



問30（カ）病院・医院にかかるとき（居住地域：行き先）［n=386］

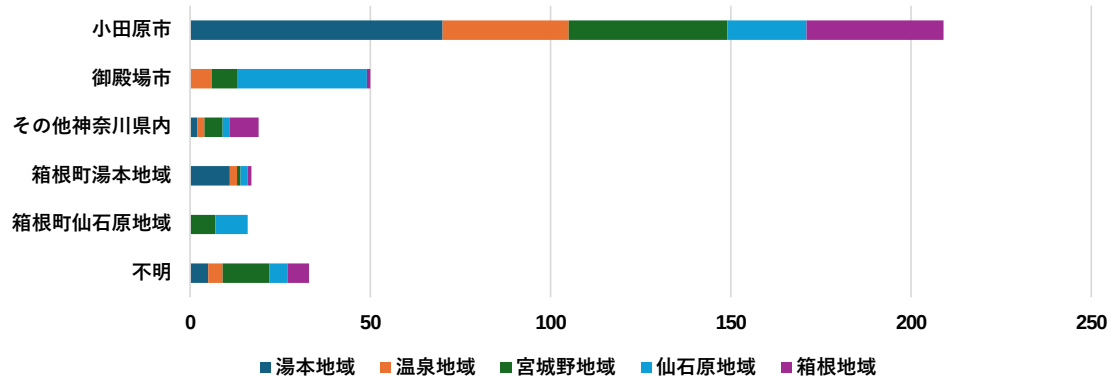


図　活動別の行き先

出典：第７次総合計画策定に向けた町民アンケート調査・令和７年度

６．災害リスク

（１）大規模地震

神奈川県地震被害想定調査報告書（令和７（2025）年３月）では、①神奈川県西部地震、②南海トラフ巨大地震、③都心南部直下地震、④東海地震、⑤三浦半島断層群の地震、⑥大正型関東地震の６つの想定地震が起こった場合の被害想定を行っており、箱根町地域防災計画では、これらの被害想定をもとに災害応急対策や復旧・復興について示しています。

表　箱根町地域防災計画で対象としている大地震の被害想定

被害想定項目＼想定地震				神奈川県西部地震	南海トラフ巨大地震	都心南部直下地震	東海地震	三浦半島断層群の地震	大正型関東地震
マグニチュード				６．７	９	７．３	８	７．０	８．２
町内の最大震度				６弱	６強	６弱	６弱	５弱	６強
町の液状化可能性				低い	高い	かなり低い	高い	かなり低い	高い
建物被害	全壊棟数		（棟）	50	＊	＊	＊	0	280
	半壊棟数		（棟）	500	200	10	130	0	1,270
火災被害	出火件数		（件）	0	0	0	0	0	0
	消失棟数		（棟）	＊	＊	＊	0	0	＊
死傷者数	死者数		（人）	0	0	0	0	0	10
	重傷者数		（人）	0	0	0	0	0	0
	中等症者数		（人）	20	10	0	10	0	60
	軽症者数		（人）	50	30	0	20	0	100
避難者数	１日目～3 日目		（人）	180	70	0	50	0	480
	4 日目～1 週間後		（人）	180	60	0	40	0	480
	１カ月後		（人）	170	70	0	40	0	470
要配慮者	避難者	高齢者数	（人）	50	10	＊	＊	＊	180
		要介護者数	（人）	＊	＊	＊	＊	＊	20
	断水人口	高齢者数	（人）	100	10	＊	10	＊	150
		要介護者数	（人）	10	＊	＊	＊	＊	20
	家屋被害	高齢者数	（人）	100	20	＊	20	0	310
		要介護者数	（人）	10	＊	＊	＊	0	40
帰宅困難者数	直後		（人）	50,040	50,040	50,040	50,040	0	50,040
	１日後		（人）	1,620	1,310	10,530	1,310	0	34,410
	２日後		（人）	1,620	1,310	10,230	1,310	0	32,850
自力脱出困難者（要救出者）			（人）	＊	＊	＊	＊	＊	10
ライフライン	上水道	断水人口（直後）	（人）	320	50	0	40	0	620
	下水道	機能支障人口	（人）	200	190	80	170	0	390
	都市ガス	供給停止件数	（戸）	＊	＊	＊	＊	＊	160
	ＬＰガス	供給支障数	（戸）	60	＊	＊	＊	＊	90
	電力	停電件数	（軒）	220	10	＊	＊	0	1,350
	通信	不通回線数	（回線）	70	＊	＊	＊	＊	400
エレベーター停止台数			（台）	＊	10	＊	10	＊	＊
災害廃棄物量			（万トン）	＊	＊	＊	＊	0	＊

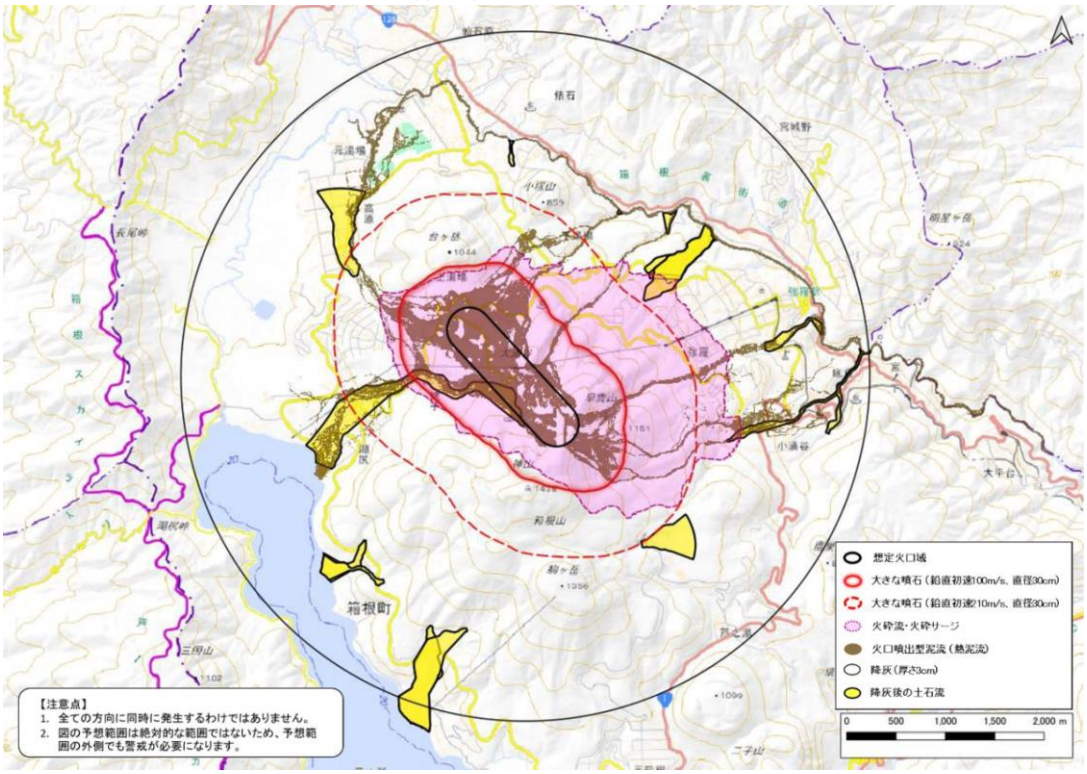
※冬 18 時の想定。ただし、帰宅困難者数は平日 12 時の想定。
※「＊」は、わずか(計算上 0.5 以上 10 未満)。計算上 0.5 未満は、0 としています。

出典：箱根町地域防災計画（令和８（2026）年４月）

（２）火山災害

・令和７（2025）年３月に改定された火山ハザードによると、早雲山の麓に火砕流・火砕サージが到達する恐れや、大きな噴石が広範囲に飛散する恐れのある区域が、仙石原地域や宮城野地域、箱根地域の市街地に一部にかかっており、噴火警戒レベルごとの避難対象地域の指定がみられます。

大涌谷周辺の火山ハザード



噴火警戒レベルごとの避難対象地域

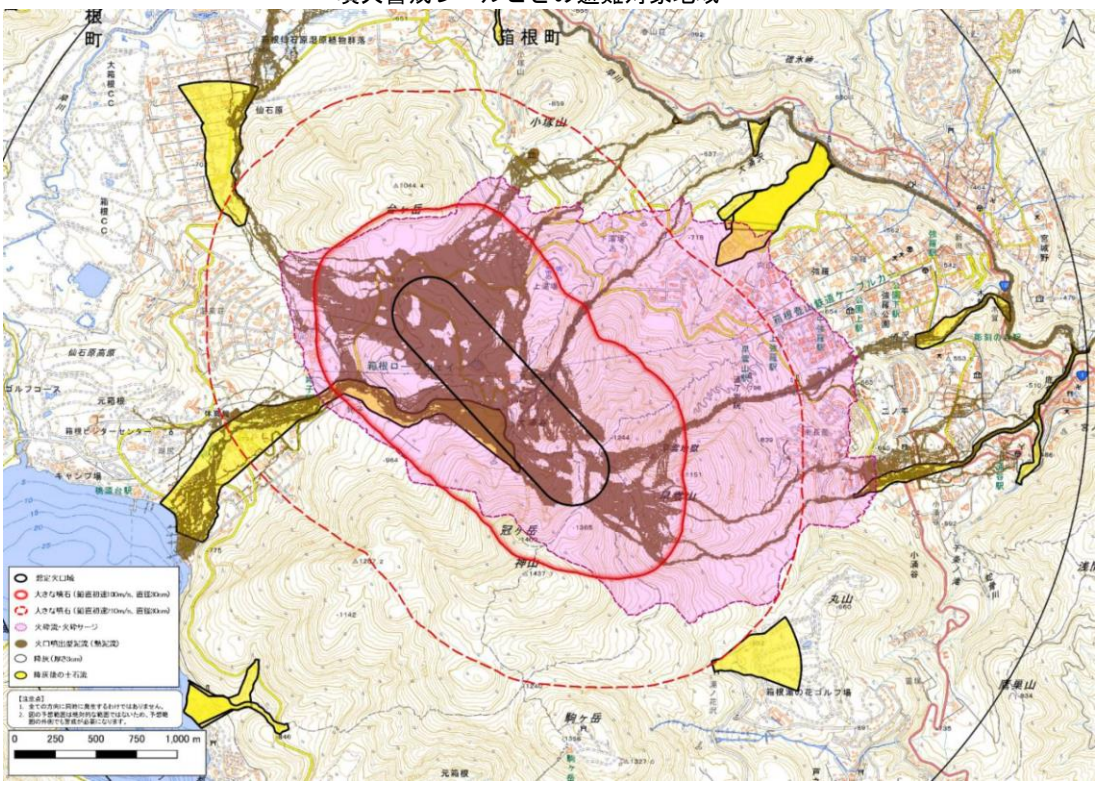


図　火山ハザード（令和７（2025）年３月改定）

（３）土砂災害

１）土砂災害警戒・特別警戒区域

・急傾斜地の崩壊の恐れがある区域は、全体で 1,257 か所にのぼり、このうち特別警戒区域は 872 か所となっている。湯本地区内の早川や須雲川沿い、宮ノ下地区及び宮城野地区の早川沿いのほか、山沿いに幅広く広がっている。

・土石流の恐れがある区域は、全体で 101 か所あり、このうち特別警戒区域は 72 か所となっている。芦ノ湖畔や仙石原地区の山沿い、宮城野地区や宮ノ下地区の早川沿いに多くみられる。

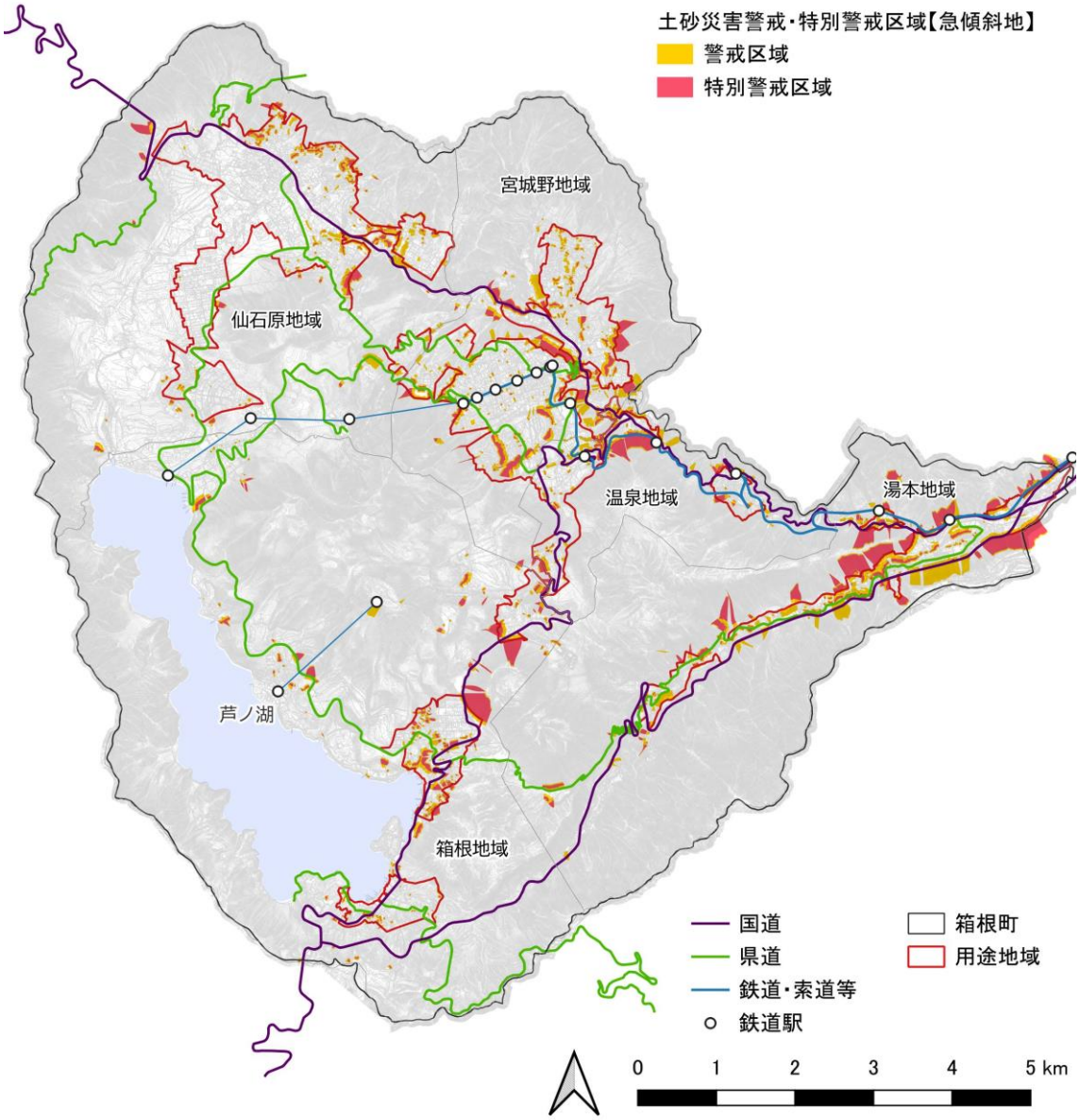


図　土砂災害警戒区域・特別警戒区域の分布（急傾斜地）

出典：神奈川県

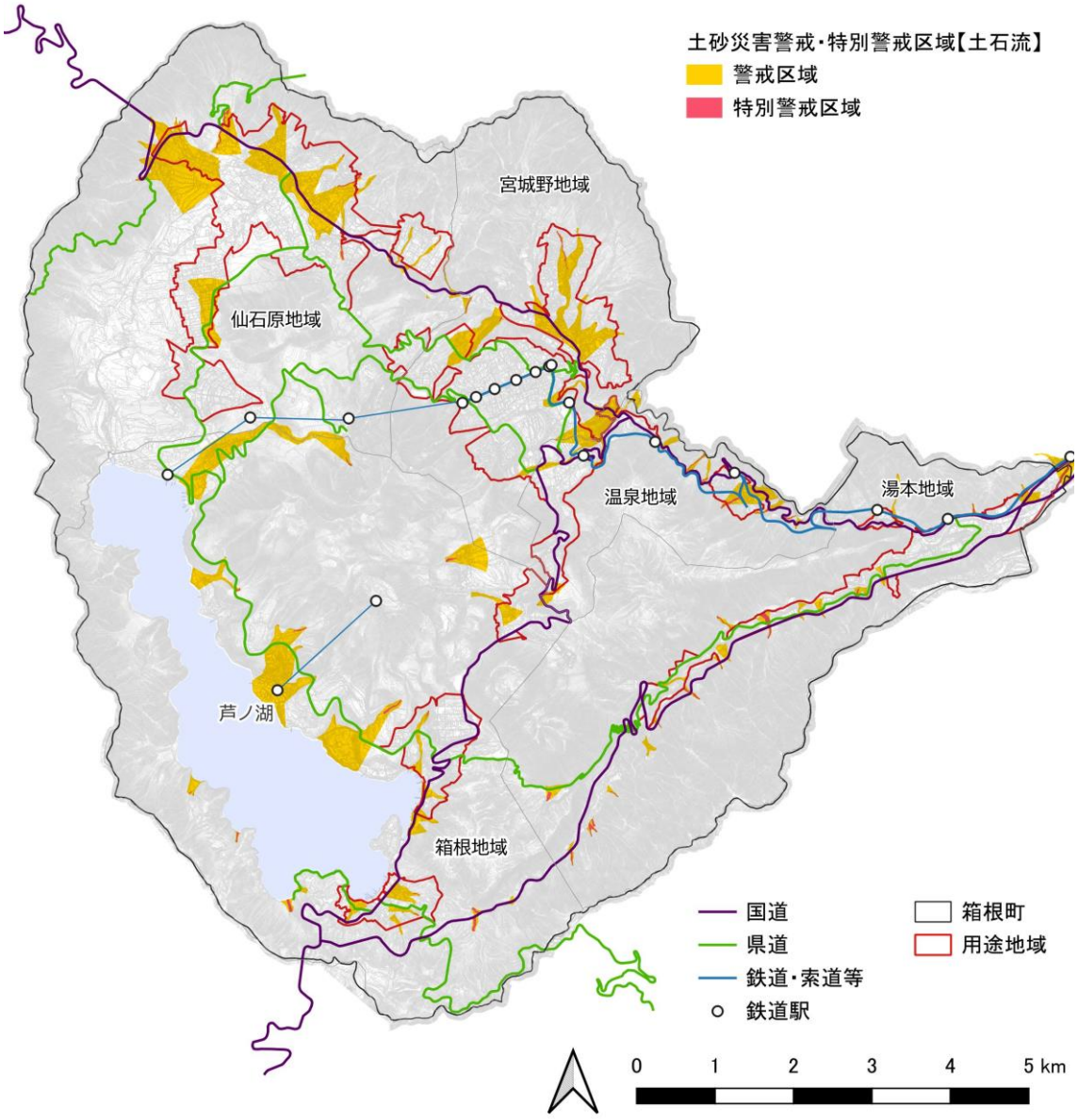


図　土砂災害警戒区域・特別警戒区域の分布（土石流）

出典：神奈川県

２）砂防三法指定区域

砂防指定地が早川及び須雲川及びその支流に広く指定されている。

急傾斜地崩壊危険区域は、湯本地区内小田原市境に１か所指定されている。

大涌谷及び早雲山山腹は地すべり防止区域となっている。

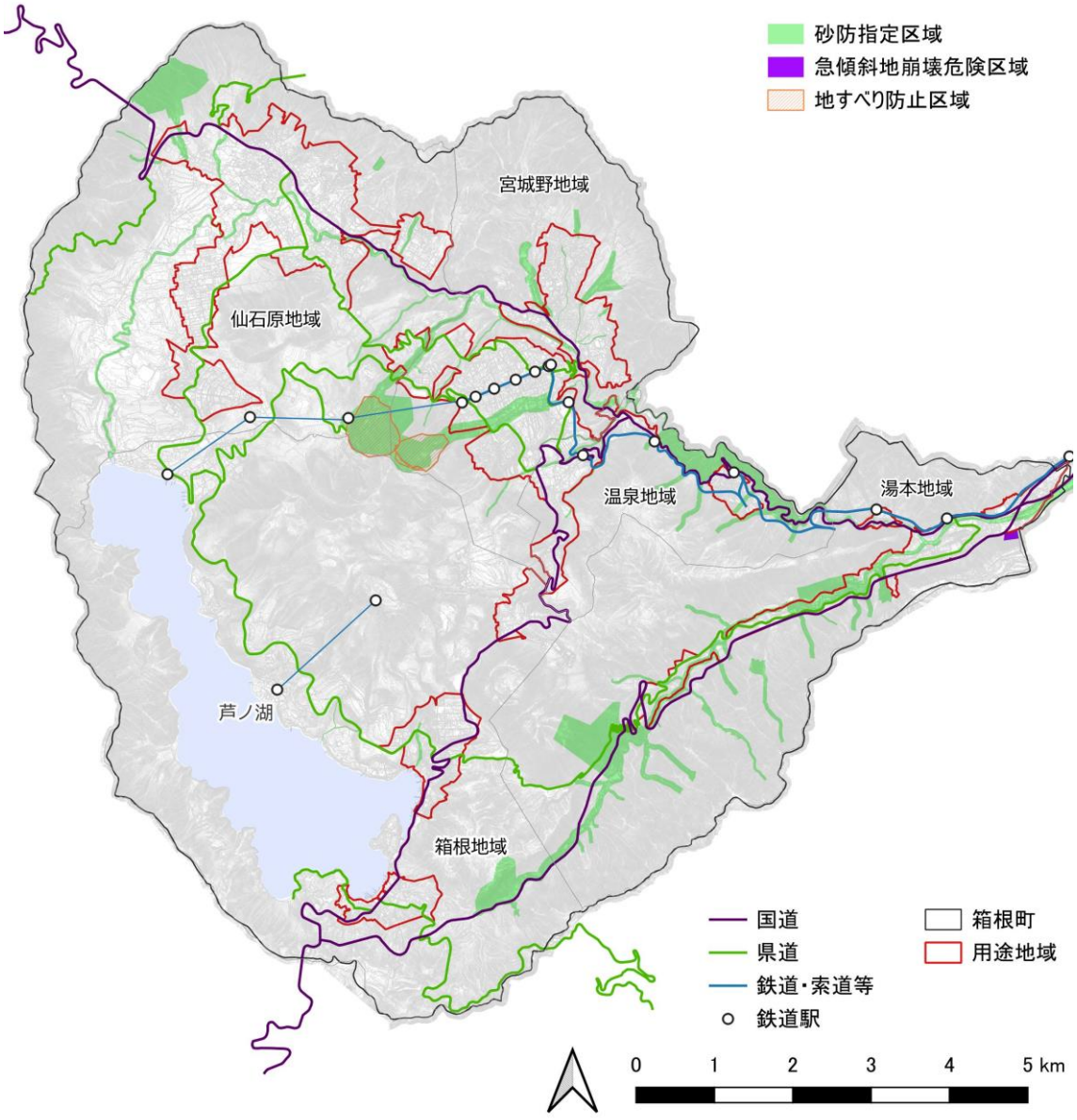


図　砂防三法指定区域の分布

出典：神奈川県（急傾斜地崩壊危険区域）、国土数値情報・国土交通省

（４）水害

１）浸水想定区域（想定最大規模）

想定最大規模雨量（毎年 1000 分の１の確率で発生する雨量）による浸水想定区域をみると、早川、芦ノ湖、須雲川沿いを中心に分布し、仙石原地域や宮城野地域、湯本地域に広くみられます。

仙石原地域のゴルフ場内で浸水深が 5m以上の区域がみられるほかは、３ｍ未満の浸水深の区域が多くみられる状況です。

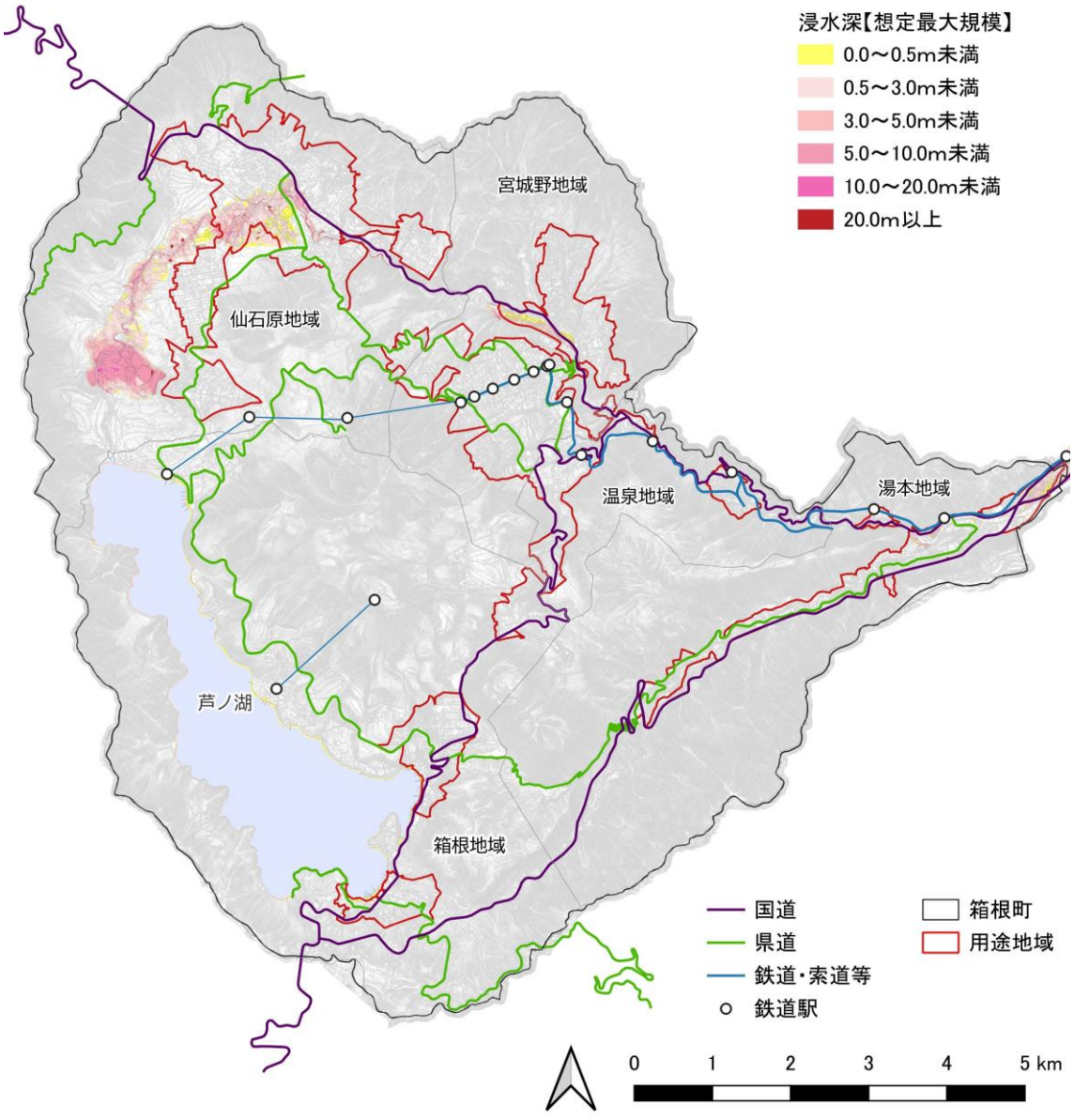


図　浸水想定区域（想定最大規模・浸水深）の分布

出典：国土数値情報・国土交通省

２）家屋倒壊等氾濫想定区域

河岸浸食の恐れがある区域は、仙石原地域、宮城野地域の早川沿い、湯本地域では早川の下流部ほか、須雲川沿いにもみられます。

氾濫流の恐れがある区域は、仙石原地域の早川沿いで広範囲に、宮城野地区中心部や湯本地区下流部でも一部にみられます。

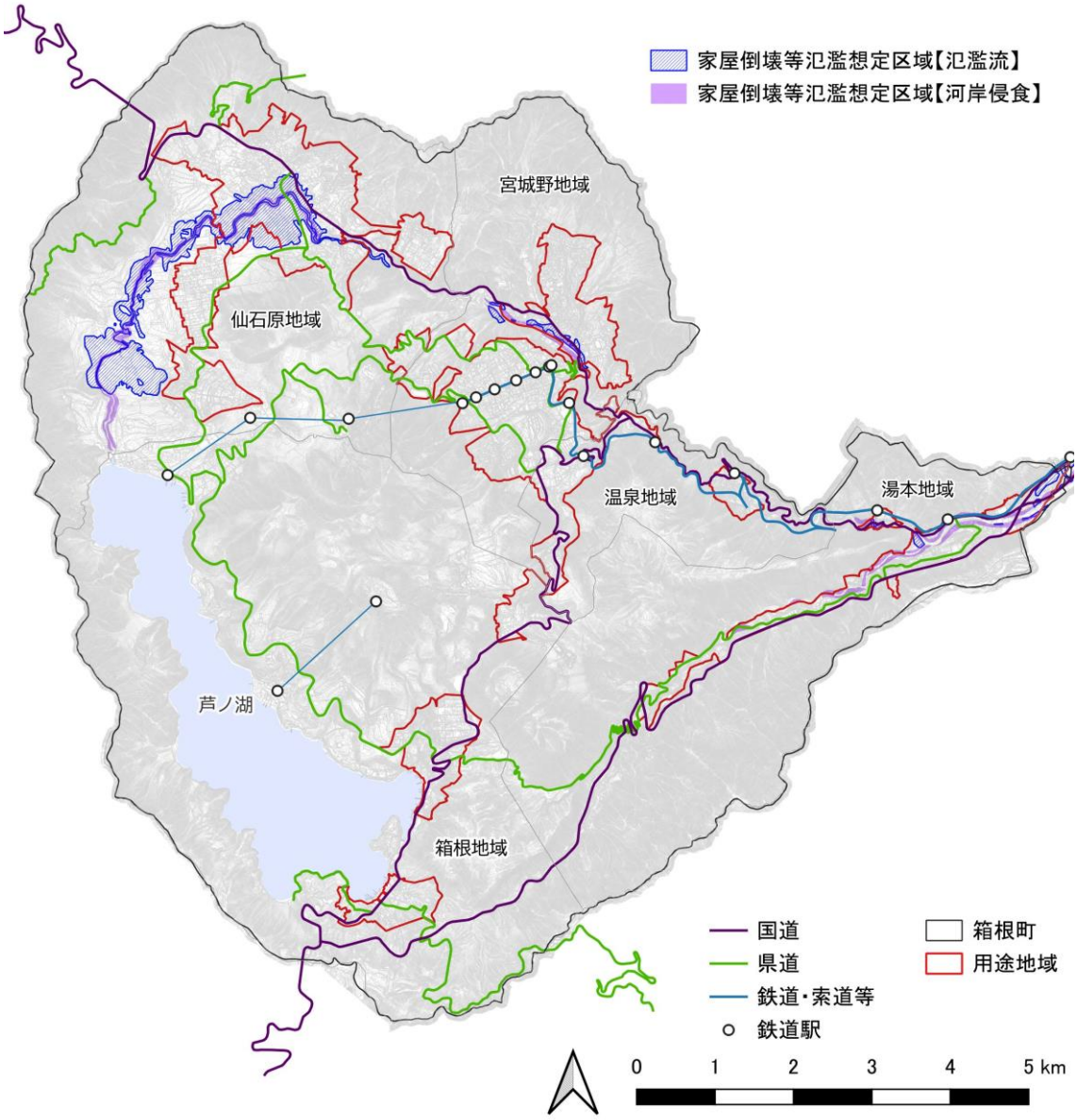


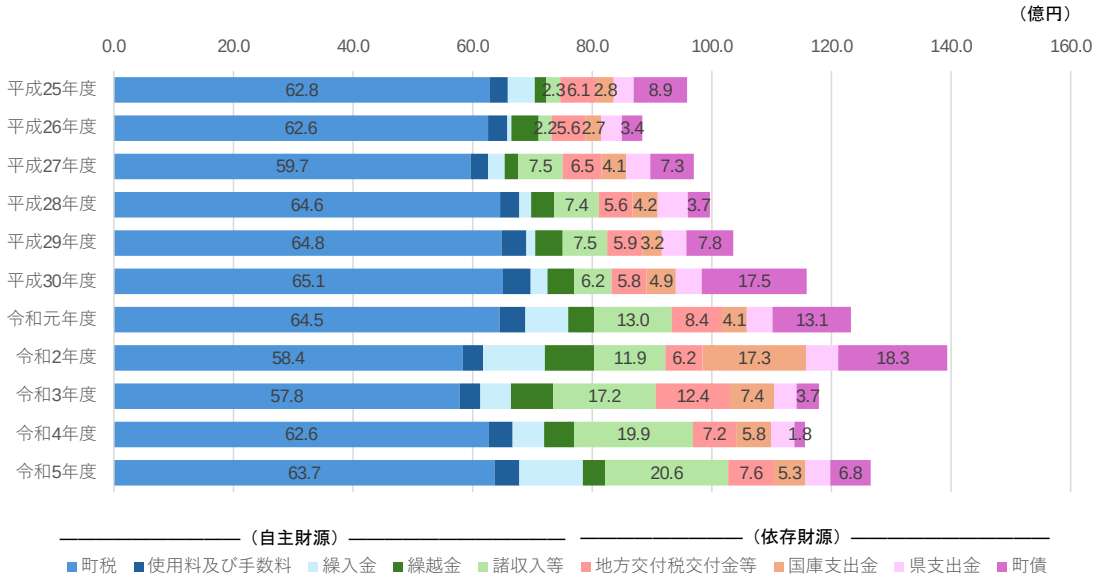
図　家屋倒壊等氾濫想定区域の分布

出典：国土数値情報・国土交通省

７．都市経営

（１）歳入・歳出

歳入額は、平成 26(2014)年度まで 90 億円前後で推移していましたが、平成 27(2015)年度以降のふるさと納税寄付金の増分、平成 28（2016）年度からの固定資産税超過課税の導入により 100 億円を超え、近年は 120 億円前後で推移しています。



歳入決算額推移

出典：統計はこね

歳出額を目的別にみると、総務費ほか、民生費や衛生費等で増加がみられます。平成 30（2018）年度以降に箱根中学校建設のために教育費が一旦増大しましたが、近年は 10～11 億円で推移しています。

都市づくりに係る土木費は、概ね７億円台で推移しています。

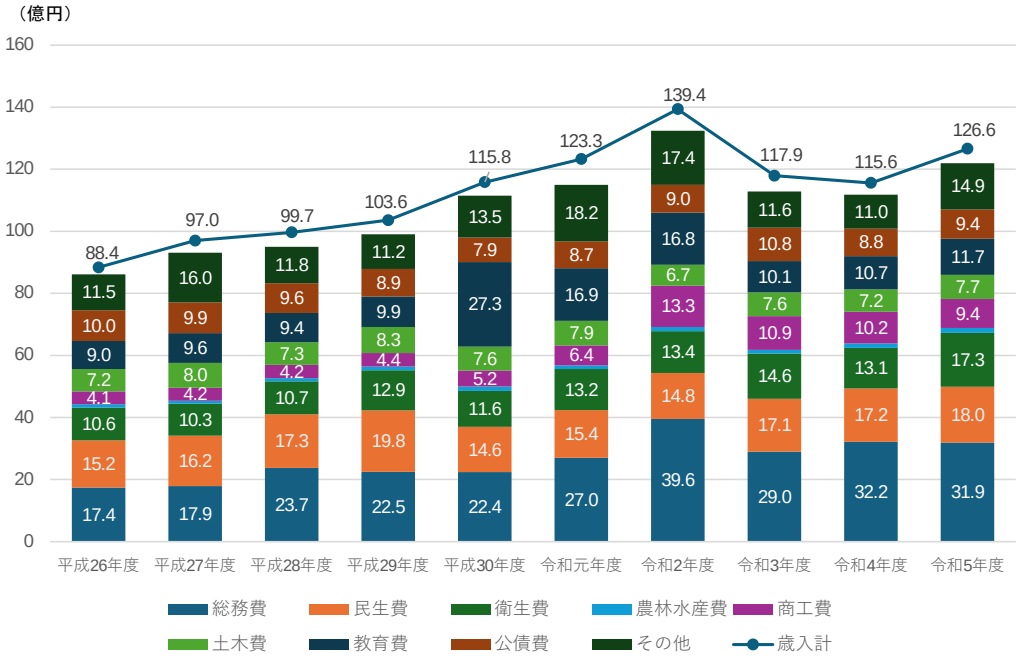


図　目的別歳出決算額推移

出典：統計箱根

（２）公共施設等の維持・更新費用の見通し

箱根町公共施設等総合管理計画では、施設の耐用年数経過時に単純更新した場合、公共施設の大規模修繕・更新に充てられる財源見込みは、年間 26.82 億円かかると試算しています。

今後の生産年齢人口の減少に伴う税収減や社会福祉対策等の財政的制約が生じることを考慮すると、各個別施設計画で示された適切な保全及び長寿命化対策を計画的に実行していく必要があります。

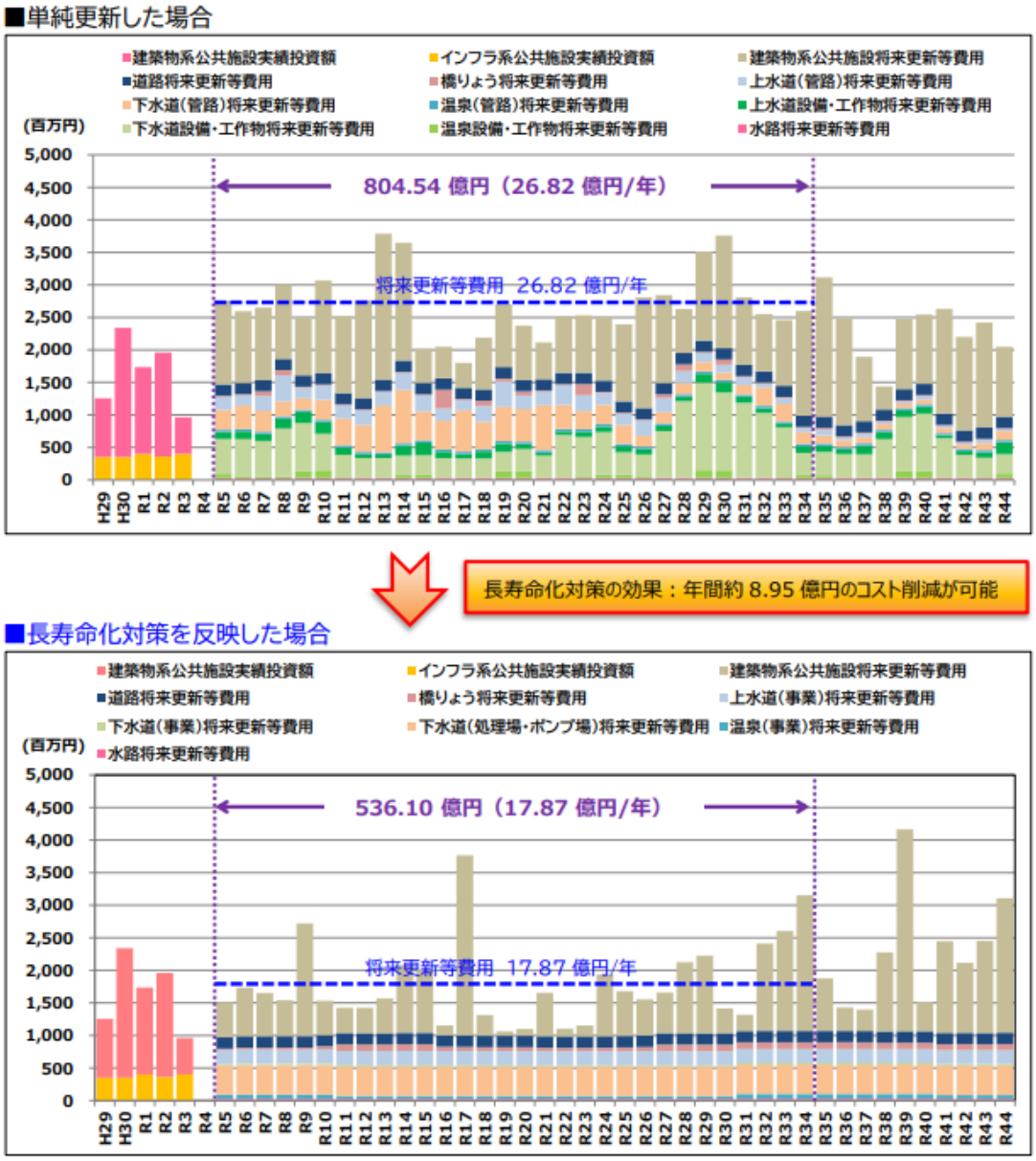


図 2-32　公共施設等の将来更新等費用（推計額）の比較

※実績投資額は、ヒアリングシート調査による過年度投資額を計上しています。ただし、令和４年度については、歳入・歳出決算確定前であり、また基準年のため、未記入としています。
※将来更新等費用の 30 年間の総額及び年間額には、維持管理費等は含まれていません。
※試算結果は、端数処理（四捨五入）により、合計額が一致しないことがあります。

図　公共施設等の維持・更新費用の見通し

出典：箱根町公共施設等総合管理計画

８．課題

１～７までに整理した都市の現状を踏まえ、本町における「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりに向けた課題は次の通りです。

○町内での日常的な生活利便性の維持・確保

コンビニエンスストアは市街地に広範囲に立地しているものの、町内には買い物の場は少なく、小田原市や御殿場市で買い物する町民が多い状況です。通院においても同様の状況にあり、自動車利用を背景に、町民の日常的な生活行動は町外施設に大きく依存しています。

さらなる高齢化の進行を見据え、また、居住誘導の基礎として、町内において、日常生活利便性を維持・確保することが必要です。

○観光地・保養地としての都市づくりの経緯を踏まえ居住誘導

地形的制約、また、自然公園法の規制のもとで土地利用がなされ、本町の居住の場は用途地域内にコンパクトにまとまっている状況です。また、用途地域内は、各用途地域のほか、別荘地である第１種観光地区など、観光地・保養地としてのきめ細やかな土地利用規制がされています。

これまでの都市づくりの経緯を大切にするとともに、将来の人口動向を見据えながら、より安全でより利便性の高い場所へと居住を誘導することが必要です。

○日常的な生活サービスにアクセスしやすい移動環境の確保

鉄道や路線バスにより各地域をネットワークし、用途地域は概ね公共交通利用圏でカバーされており、自動車を運転できない町民の重要な移動手段となっています。しかしながら、観光利用による混雑がみられるほか、減便など、運転手不足に伴う運行サービスの低下が懸念されています。

高齢化の進行の中で、公共交通や徒歩での移動がより重要になるものと考えられます。公共交通の充実や歩行環境の整備など、日常的な生活サービスにアクセスしやすい移動環境の確保が必要です。

○暮らしの安全・安心の確保に向けた災害リスクへの対応

本町には、大規模地震をはじめ、火山災害、土砂災害、水災害といった自然災害のリスクがあり、特に土砂災害や水害の危険性がある箇所が、用途地域内に広く分布している状況です。

安全で安心して暮らせる環境を整えることが居住誘導の基礎であり、それぞれの災害リスクの状況に応じ、そのリスクの回避・軽減策を講じる必要があります。

第２章　都市づくりの方針

１．立地適正化の基本的な考え方

「第４次箱根町都市計画マスタープラン」における将来都市構造を、本計画で目指すべき都市構造として位置づけ、その実現に向けて居住及び都市機能の誘導に取組むとともに防災指針に基づき防災都市づくりに取組み、人口減少・超高齢社会に応える「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現を目指します。

都市づくりの目標

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

豊かな自然環境を基礎として、安心な居住環境を確保するとともに、観光地としての魅力を向上させて相乗効果を生み、住む人、訪れる人に循環されるまちを目指します。

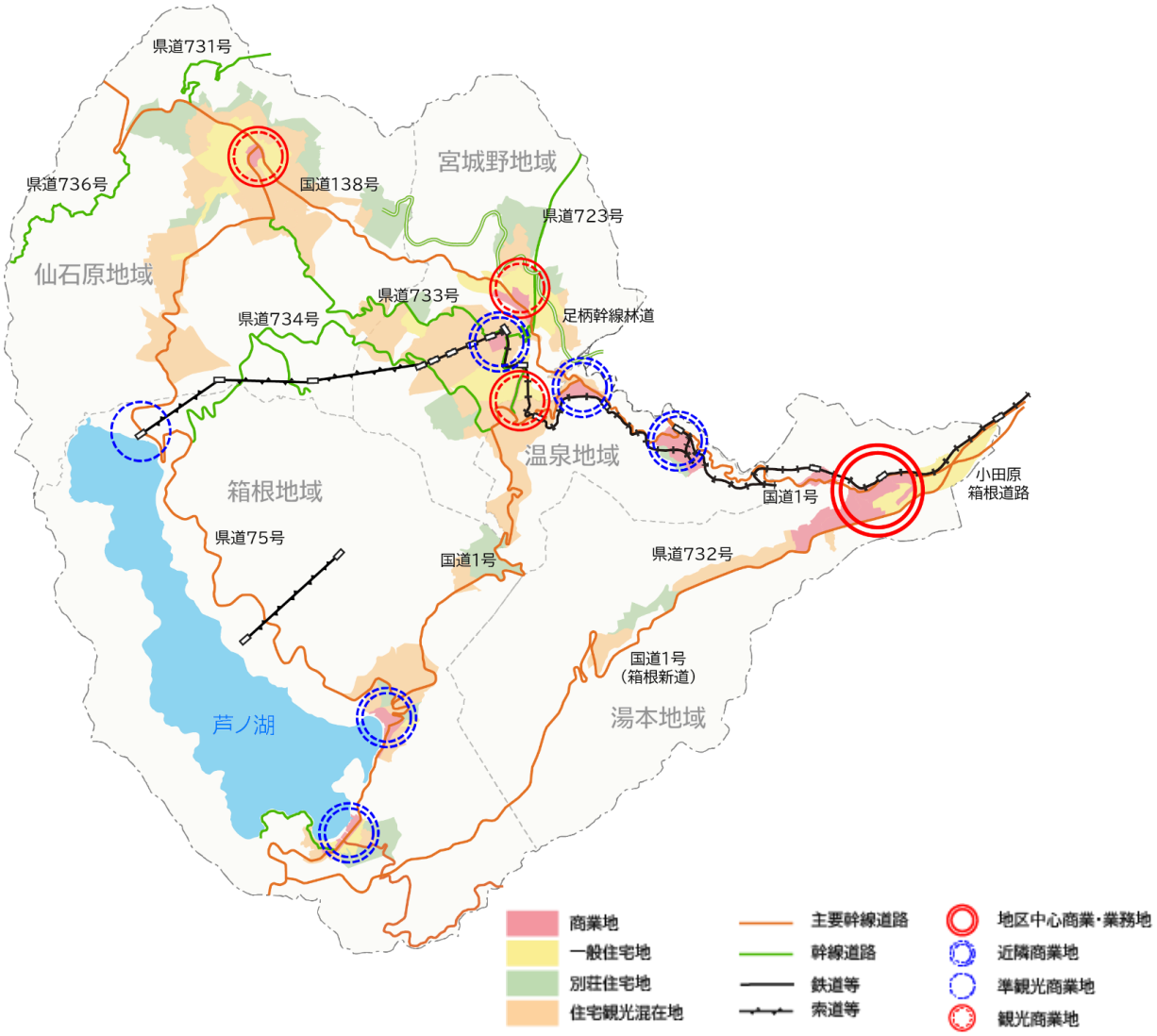


図　目指すべき都市構造

出典）第４次都市計画マスタープラン

２．立地適正化の目標

都市計画マスタープランの都市づくりの目標『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』の実現に向け、居住誘導、都市機能誘導の観点から本計画の目標は次の通りとします。

定住・職住近接につながる暮らしの安全・安心と利便性の維持・確保

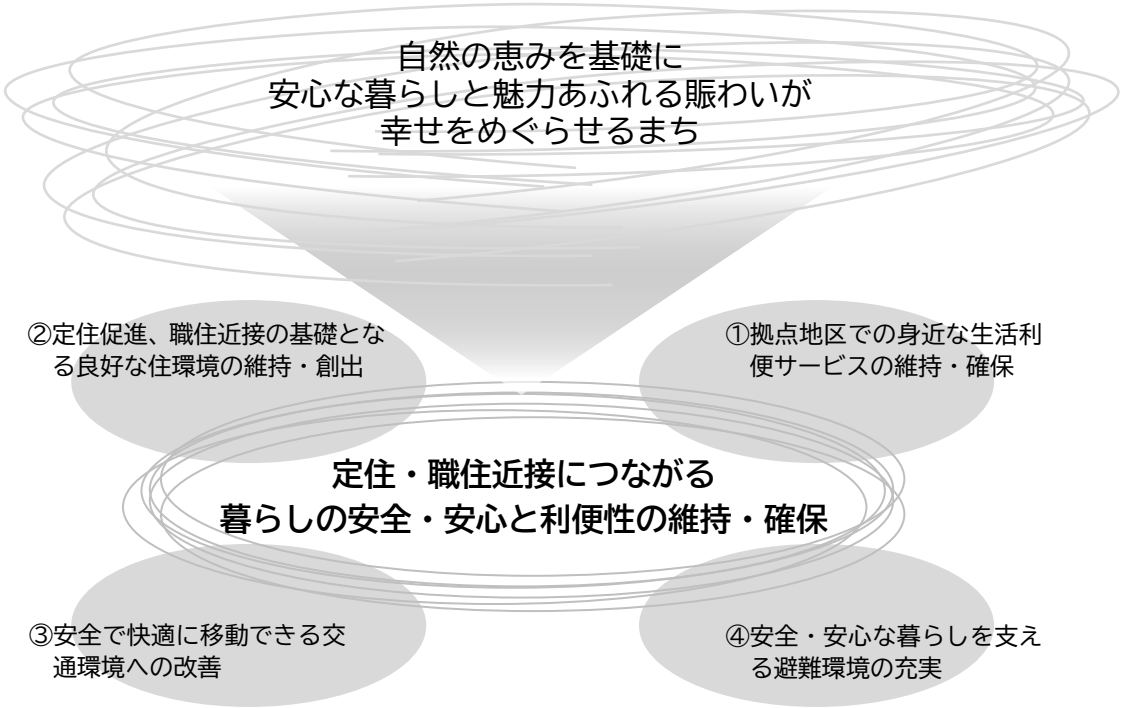
人口減少・超高齢社会において、都市の持続性を確保するためには、居住と都市機能を適切に誘導し、誰もが安全で利便性の高い環境の中で暮らし続けられる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造を形成することが重要となります。

そこで、本町は、幸せがめぐる＝観光と暮らしの好循環の創出を見据え、拠点地区で身近な生活サービスが享受できる環境づくりを目指します。

あわせて、恵まれた自然環境の中、国際観光地として発展してきた都市づくりを継承しつつ、若者の定住や職住近接の住まい方を受け止める良好な住環境の創出を目指します。

また、国道１号等の交通渋滞緩和とともに、拠点地区を中心に徒歩や公共交通により安全で快適に移動できる交通環境への改善を目指します。

さらに、生活利便性とともに安心・安全な暮らしの基礎として、災害リスクへ対応した避難環境の強化により、安全・安心な住環境の実現を目指します。



３．誘導方針

「２．立地適正化の目標」の実現に向けて、居住・都市機能誘導、また、防災都市づくりに取組むにあたっての基本的な考え方を示します。

①拠点地区での身近な生活利便サービスの維持・確保

・町外への依存度が高い買い物、医療などの日常生活サービスをより身近な場所で享受することができるよう、都市計画マスタープランの将来都市構造を踏まえ、地域生活の中心を担っている拠点地区へ生活利便施設の立地誘導を図ります。

②定住促進、職住近接の基礎となる良好な住環境の維持・創出

・豊かな自然環境の保全を大前提とし、別荘地・保養地として発展してきた市街地の成り立ちを踏まえ、若者や就業者をターゲットに居住誘導を図ります。
・下水道等の既存都市基盤を有効活用しながら、空き家対策や安全な歩行環境への改善など、良好な住環境の維持・創出を図ります。

③安全で快適に移動できる交通環境への改善

・町民の日常の足として、公共交通利便性の維持・向上を図ります。あわせて、歩行環境の安全確保など、拠点地区へ誘導を図る生活利便施設がアクセスしやすい交通環境への改善を図ります。

④安全・安心な暮らしを支える避難環境の充実

・大規模地震による家屋等の倒壊や火災、火山の噴火、突発的・局所的な集中豪雨による土砂災害や洪水など、自然災害から人々の生命を守ることができるよう、河川整備や砂防事業などそれぞれの災害リスクへの対策とともに、町民の避難行動を促し、また、安全・迅速に避難できる環境づくりを進めます。

第３章　誘導区域等の設定

１．基本的な考え方

（１）居住誘導区域

居住誘導区域とは、「人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域」です。

このため、町全体の人口分布や土地利用の状況、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされています。

さらに、都市計画運用指針では、以下の区域を設定することが考えられると示されています。

ア　都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
イ　都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
ウ　合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

出典：都市計画運用指針

（２）都市機能誘導区域及び誘導施設

１）都市機能誘導区域

都市機能誘導区域とは、「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」です。

また、居住誘導区域に暮らす市民の日常生活に必要な都市機能の維持・確保を図るため、都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定することが定められています。

また、都市計画運用指針において、以下の区域を設定することが考えられると示されています。

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

出典：都市計画運用指針

２）誘導施設

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき医療施設、福祉施設及び商業施設等の都市機能増進施設（居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）を設定するものです。

なお、当該区域や都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、
・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設
などを定めることが考えられる。

出典：都市計画運用指針

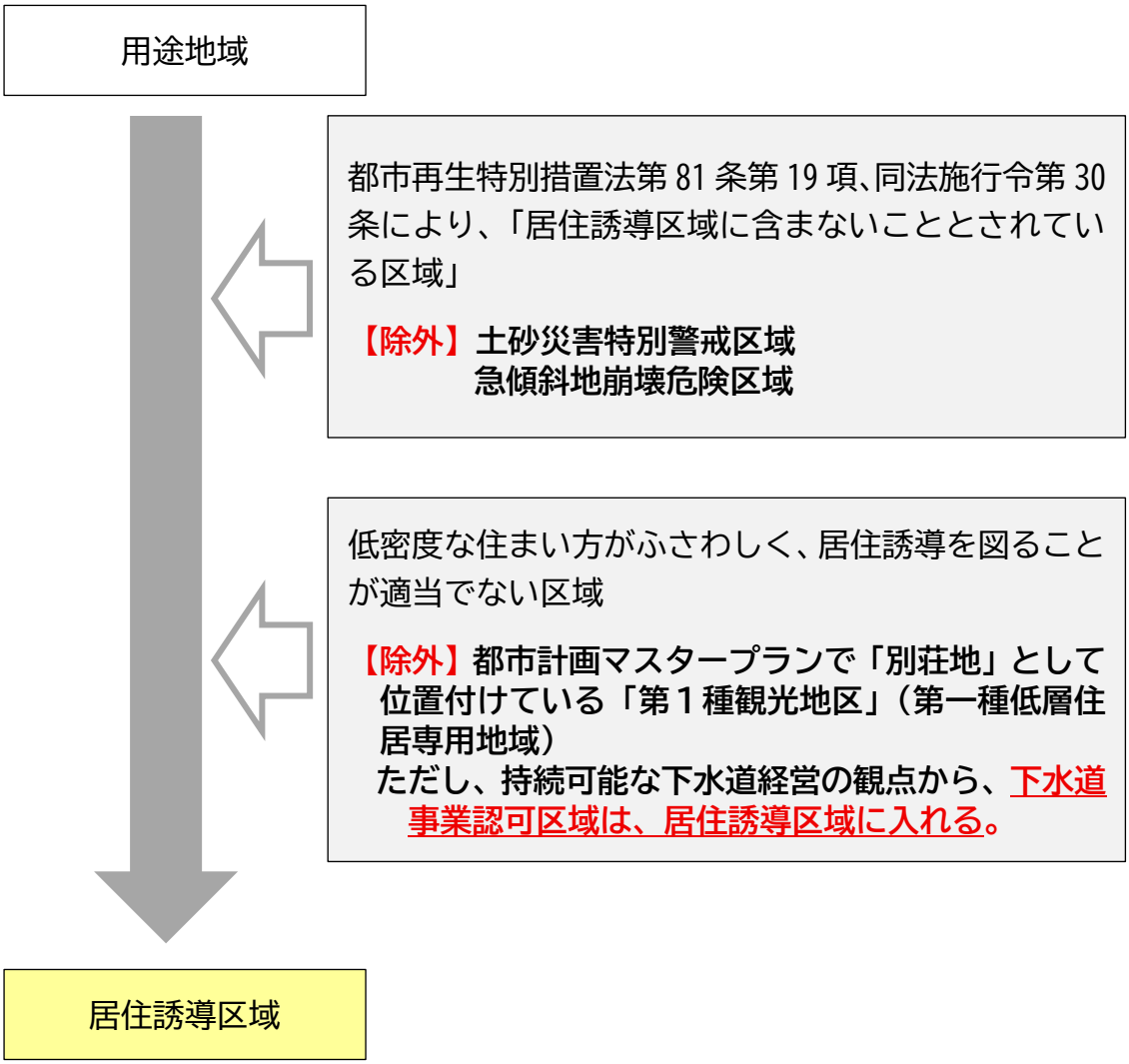
２．居住誘導区域

（１）設定方法

・町民の居住分布は、市街地である用途地域の広がりに概ね一致していることから、用途地域を基本とします。

・そのうえで、法令上、居住誘導区域に含まないこととされている「土砂災害特別警戒区域」及び「急傾斜地崩壊危険区域」や、別荘地のように低密度な土地利用を図る区域といった、居住誘導にそぐわない区域については、下水道等の基盤整備の状況等を勘案の上、除外します。

〇設定フロー



（２）区域の設定

・「（１）設定方法」に基づき、下図の通り居住誘導区域を設定します。

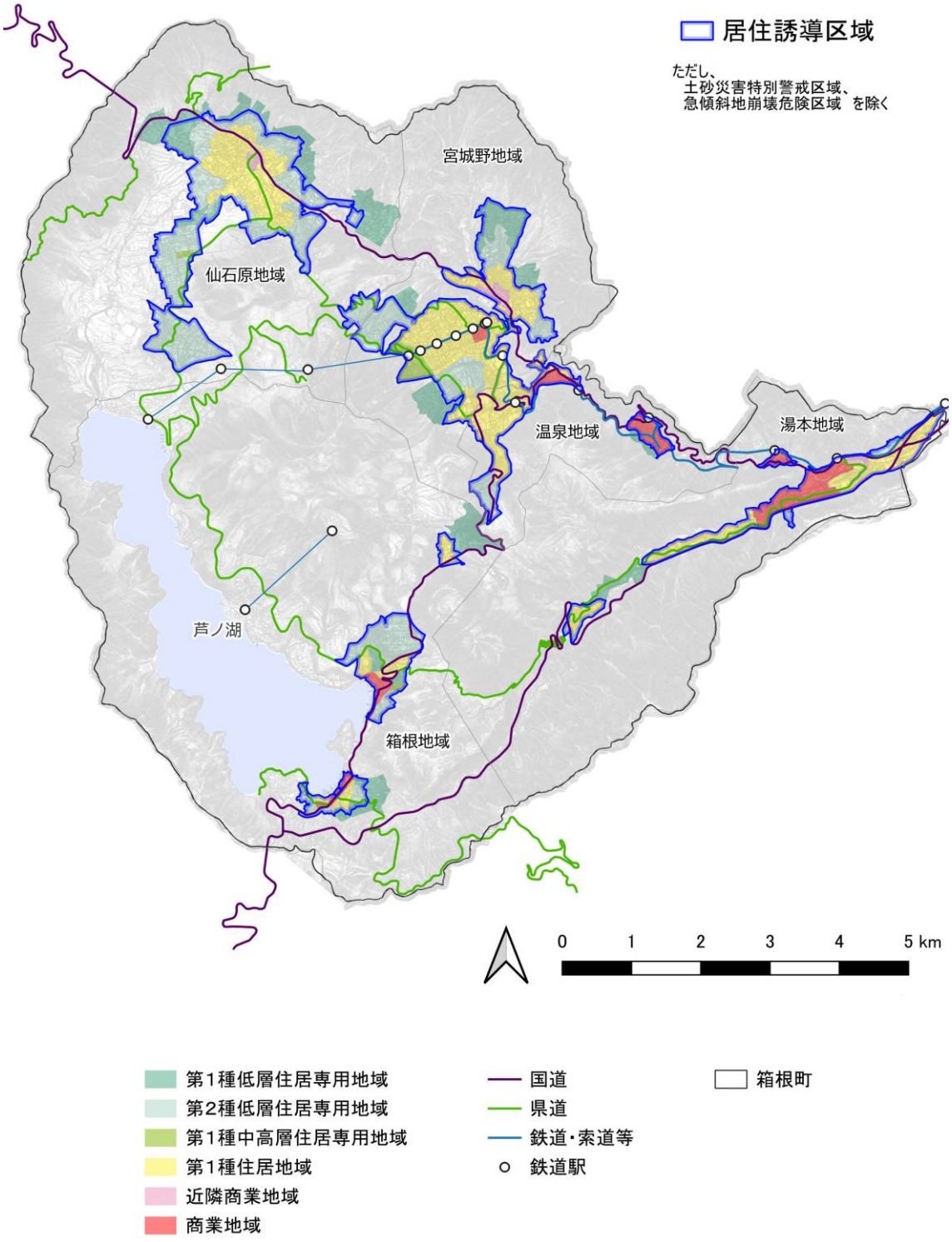


表　参考：居住誘導区域設定に関する国の考え方（都市計画運用指針（国土交通省））

区域名	根拠法令等	用途地域での有無
【都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域】		
市街化調整区域	都市計画法第７条第１項	×
災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第 39 条第１項、第２項	×
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号	×
農地・採草放牧地	農地法第５条第２項第１号	×
特別地域	自然公園法第 20 条第１項	×
保安林の区域	森林法第 25 条の２	×
原生自然環境保全地域特別地区	自然環境保全法第 14 条第１項、第 25 条第１項	×
保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	森林法第 30 条、第 30 条の２、第 41 条、第 44 条において準用する同法第 30 条	×
地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第１項	×
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第３条第１項	○
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第８条第１項	○
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第１項	×
【都市計画運用指針で居住誘導区域に含まないこととすべきとされている区域】		
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第１項	×
災害危険区域	建築基準法第 39 条第１項	×
【都市計画運用指針で総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべきとされている区域】		
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第７条第１項	○
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第１項	×
浸水想定区域	水防法第 15 条第１項４号（洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域、高潮浸水想定区域）	○
家屋倒壊等氾濫想定区域	県知事指定	○
基礎調査の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第４条第１項	×
津波浸水想定における浸水の区域	津波防災地域づくりに関する法律第８条第１項	×
都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	特定都市河川浸水被害対策法第４条第４項	×
その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域		○ 火山災害
【都市計画運用指針で居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましいとされている区域】		
工業専用地域	都市計画法第８条第１項第１号	×
流通業務地区等	都市計画法第８条第１項第１号	×
特別用途地区（条例で住宅が建築制限の場合）	都市計画法第８条第１項第２号	×
地区計画（条例で住宅が建築制限の場合）	都市計画法第 12 条の４第１項第１号	×
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域		×
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域		×

（注）水害や火山災害のリスクを有する区域を含みますが、「防災指針」において対策を講じることにより、居住誘導区域とします。

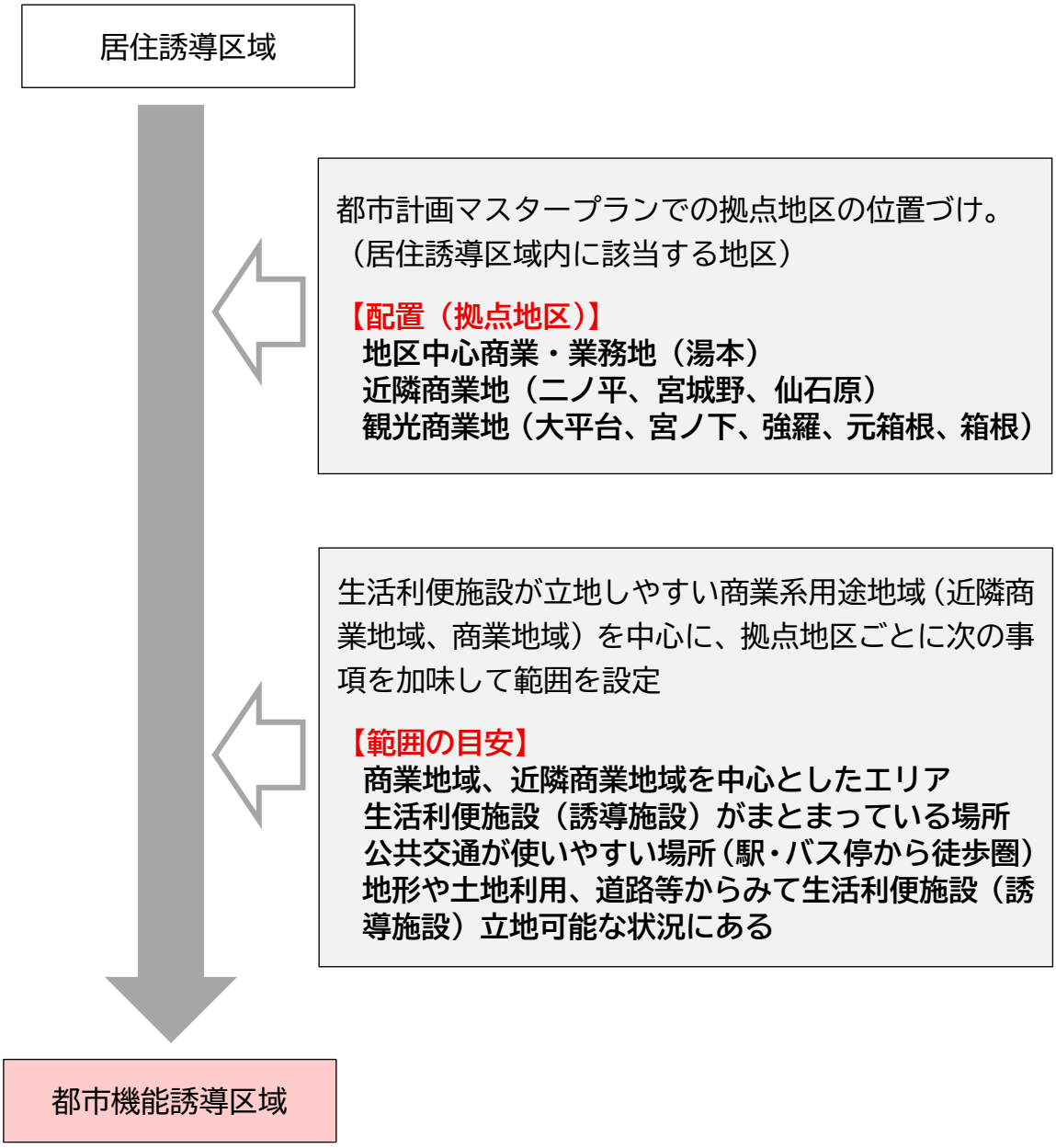
３．都市機能誘導区域

（１）設定方法

・都市計画マスタープランの将来都市構造を踏まえ、9 か所の拠点地区に都市機能誘導区域を配置するものとします。

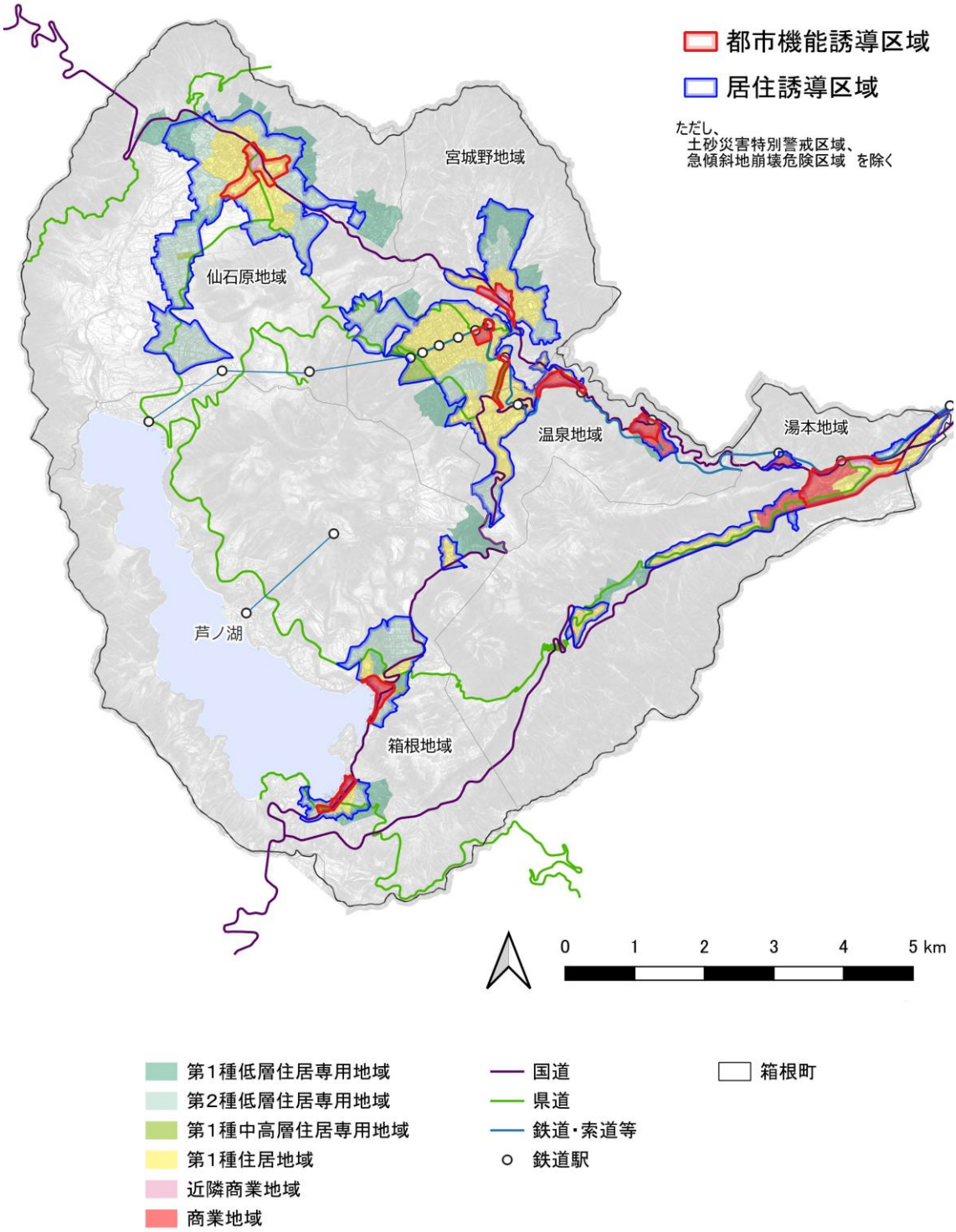
・そのうえで、用途地域の指定状況や、既存の生活利便施設の集積状況、また、公共交通アクセスの利便性を加味して、居住誘導区域に含まれるように区域を設定します。

〇設定フロー

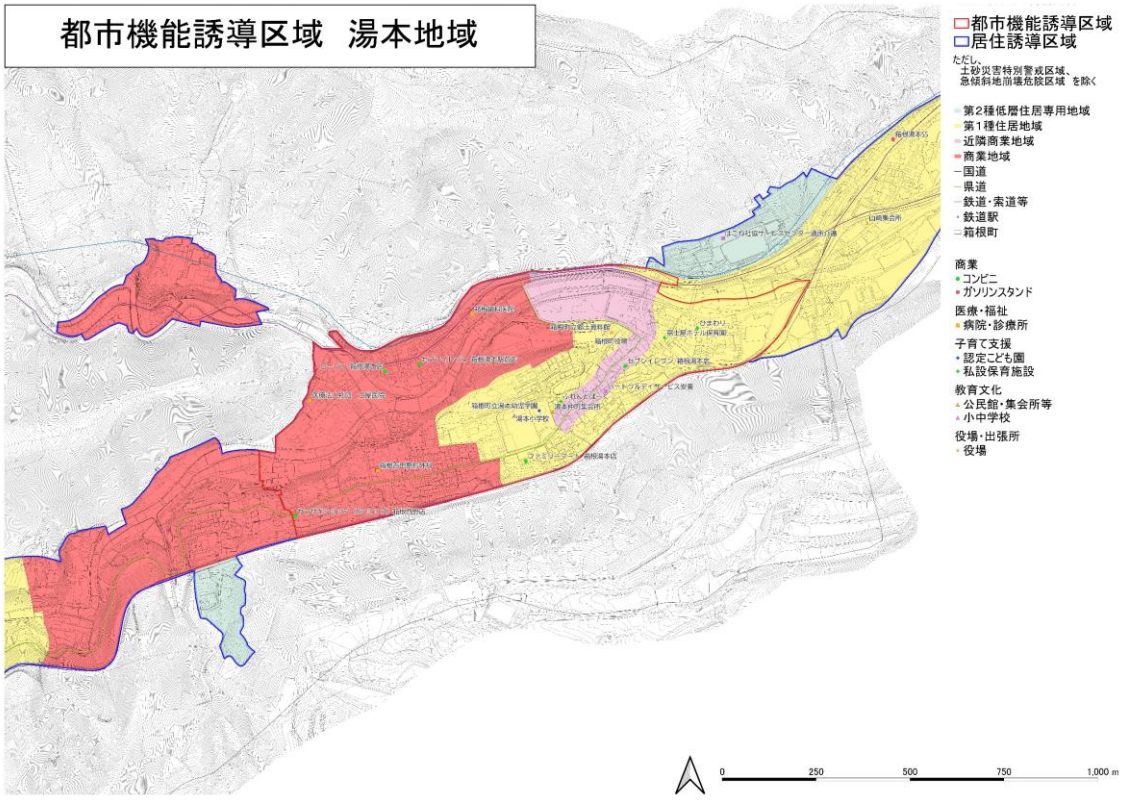


（２）区域の設定

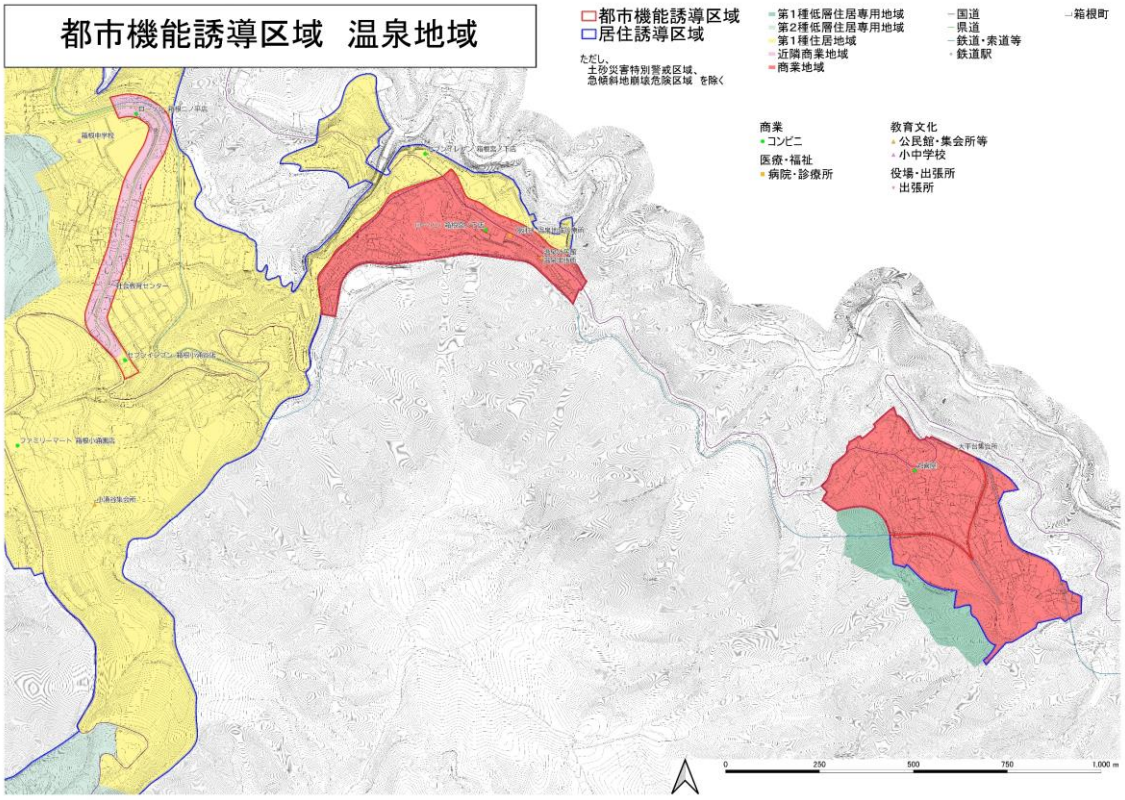
・「（１）設定方法」に基づき、下図の通り都市機能誘導区域を設定します。

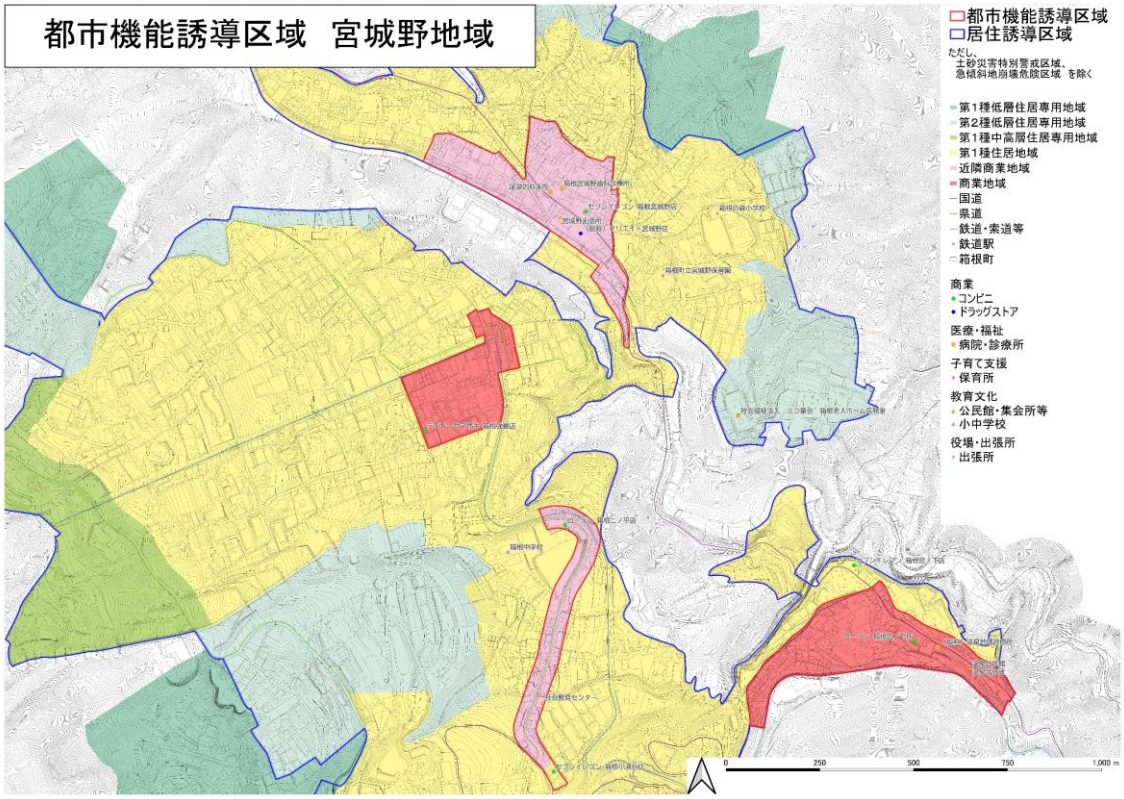


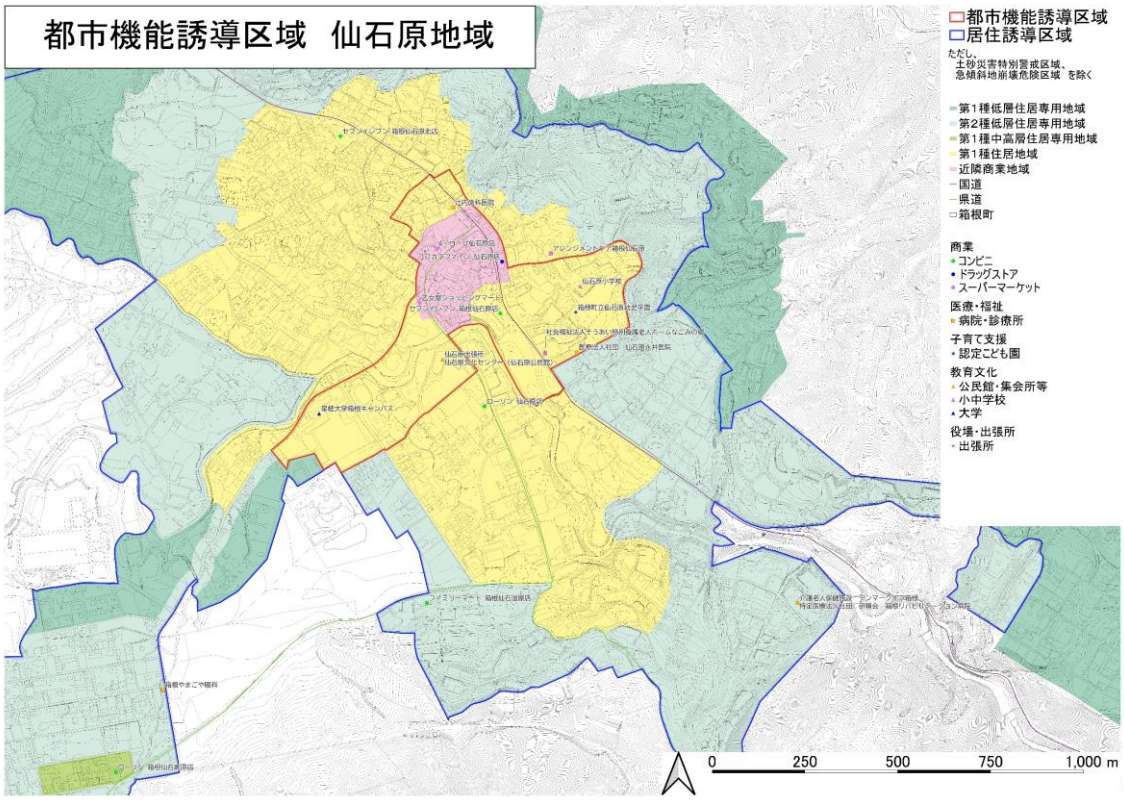
都市機能誘導区域　湯本地域

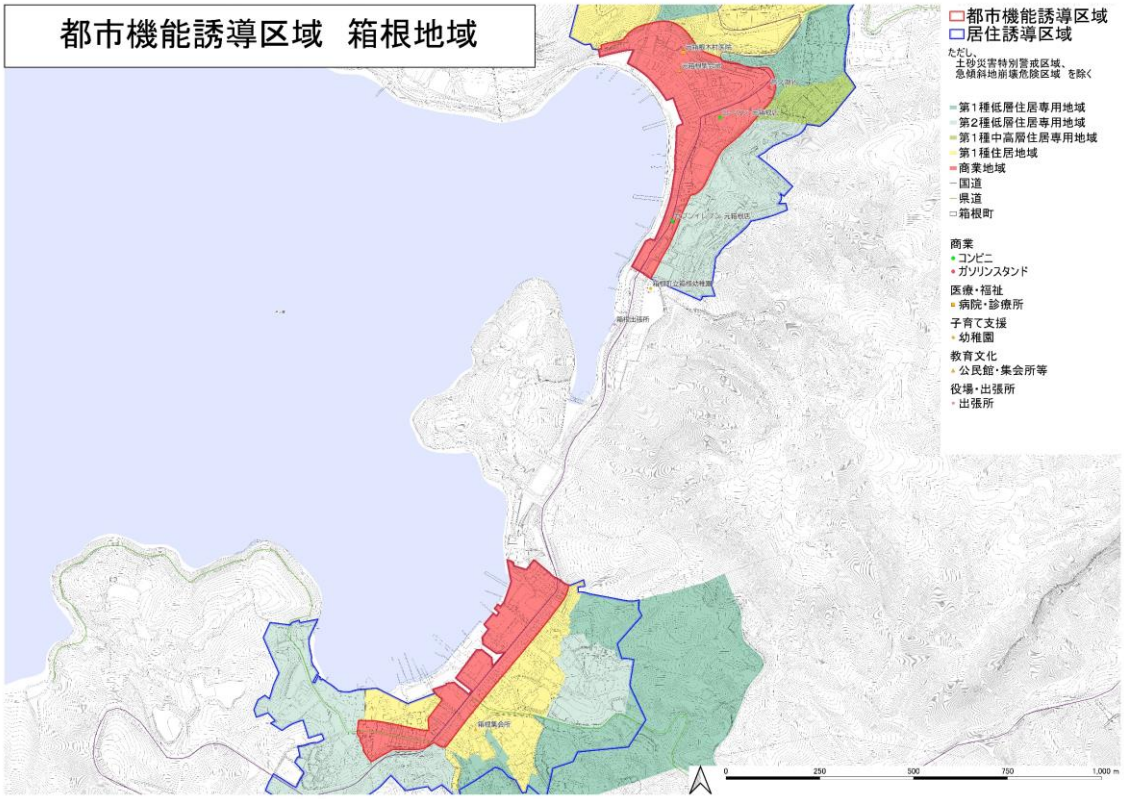


都市機能誘導区域　温泉地域




都市機能誘導区域　宮城野地域
□都市機能誘導区域
□居住誘導区域
ただし、
土砂災害特別警戒区域、
急傾斜地崩壊危険区域　を除く
第１種低層住居専用地域
第２種低層住居専用地域
第１種中高層住居専用地域
第１種住居地域
近隣商業地域
商業地域
国道
県道
鉄道・索道等
鉄道駅
箱根町
商業
コンビニ
ドラッグストア
医療・福祉
病院・診療所
子育て支援
保育所
教育文化
公民館・集会所等
小中学校
役場・出張所
出張所
0
250
500
750
1,000 m


都市機能誘導区域　仙石原地域
□都市機能誘導区域
□居住誘導区域
ただし、
土砂災害特別警戒区域、
急傾斜地崩壊危険区域　を除く
第１種低層住居専用地域
第２種低層住居専用地域
第１種中高層住居専用地域
第１種住居地域
近隣商業地域
国道
県道
箱根町
商業
コンビニ
ドラッグストア
スーパーマーケット
医療・福祉
病院・診療所
子育て支援
認定こども園
教育文化
公民館・集会所等
小中学校
大学
役場・出張所
出張所
0
250
500
750
1,000 m


都市機能誘導区域　箱根地域
都市機能誘導区域
居住誘導区域
ただし、
土砂災害特別警戒区域、
急傾斜地崩壊危険区域 を除く
第１種低層住居専用地域
第２種低層住居専用地域
第１種中高層住居専用地域
第１種住居地域
商業地域
国道
県道
箱根町
商業
コンビニ
ガソリンスタンド
医療・福祉
病院・診療所
子育て支援
幼稚園
教育文化
公民館・集会所等
役場・出張所
出張所
0
250
500
750
1,000 m

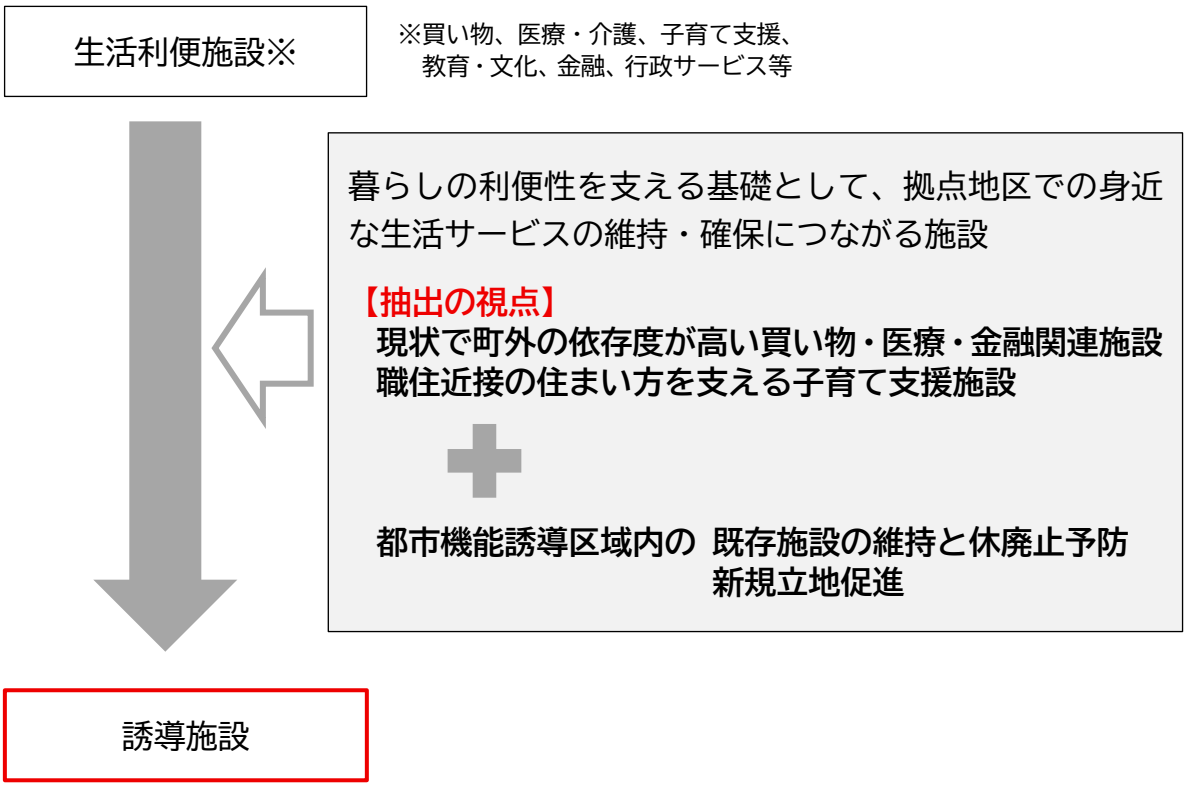
４．誘導施設

（１）設定方法

・日頃の暮らしの利便性を支える基礎として、拠点地区での身近な生活サービスの維持・確保につながる生活利便施設の中から、特に町外依存の緩和や職住近接の住まい方に寄与する施設を誘導施設に設定します。

・都市機能誘導区域内の既存施設の維持と休廃止予防、また、新規立地促進の双方を見据え、各拠点地区共通とします。

〇設定フロー



（２）施設の設定

・「（１）設定方法」に基づき、下表の通り、各都市機能誘導区域で共通のものとして、誘導施設を設定します。

表　誘導施設

種類	誘導施設
買い物	食品スーパーマーケット コンビニエンスストア ドラッグストア ガソリンスタンド
医療	病院 診療所 歯科診療所
金融	銀行 郵便局（簡易郵便局を含む） 農業協同組合
子育て支援	保育園 幼稚園・認定こども園 私設保育施設（認可外）

第４章　防災指針

１．防災指針の目的

近年、気候変動の影響により、局地的大雨や線状降水帯による河川氾濫や土石流の発生などの自然災害が、全国各地で激甚化・頻発化しており、本町でも令和元年東日本台風では、国内気象観測史上最多となる日降水量を記録しました。住民の生命や財産、社会経済に甚大な影響を及ぼしています。このことから、「防災・減災」は都市づくりにおける主要なテーマの一つとなっています。

本町においては、水害や土砂災害ほか、「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、また、火山災害のリスクも懸念されます。

防災指針は、想定される災害リスクを分析し、それらの災害規模に応じた具体的な防災・減災対策を位置づけ、主に居住誘導区域における防災・減災の都市づくりに必要な対策を計画的かつ着実に講じていくために定めるものです。

２．防災指針の位置づけ

本町での主要な災害として、地震災害、火山災害、土砂災害、水災害を取り上げ、居住誘導区域内の災害リスク分析・評価の上、当該リスクを踏まえた防災・減災対策を計画に位置付けます。

第２章の「３．誘導方針」で示した方針「④安全・安心な暮らしを支える避難環境の充実」の観点から検討し、また、「箱根町地域防災計画」や「箱根町国土強靭化計画」等を踏まえるものとします。

これらの計画との整合・連携を図りながら、都市計画の観点を踏まえ、総合的かつ計画的な防災・減災の都市づくりを進めるための指針として位置づけます。

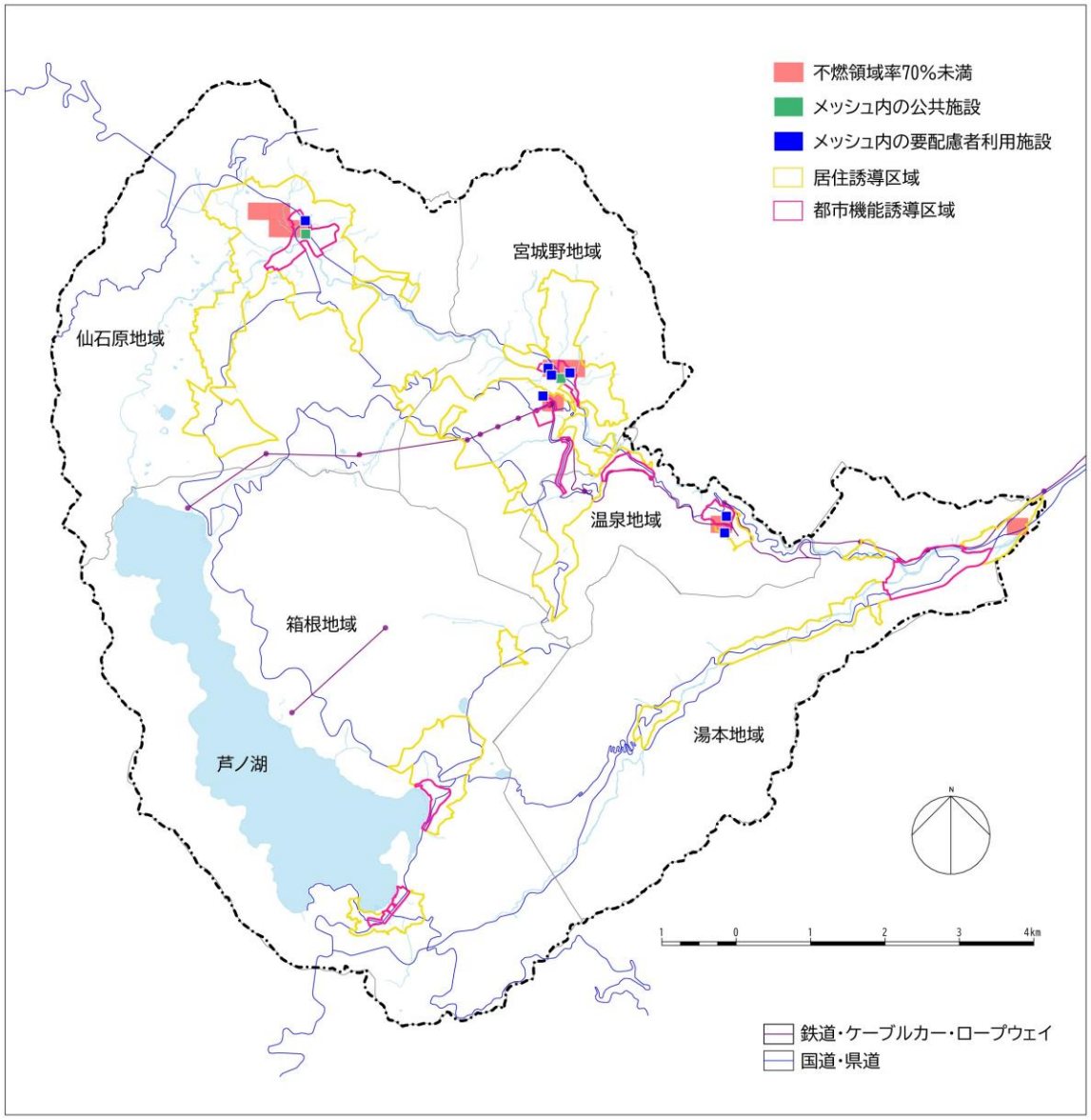
３．災害リスク分析

（１）地震災害

① 火災リスク

・「地震被害想定調査報告書（令和７年３月：神奈川県）」では、250mメッシュで火災危険度マップを作成しており、町内では不燃領域率 70%未満のメッシュが９箇所あります。

・これら箇所は、地震発生時に火災が発生した場合、延焼が拡大する恐れがあり、要配慮者利用施設も立地しています。



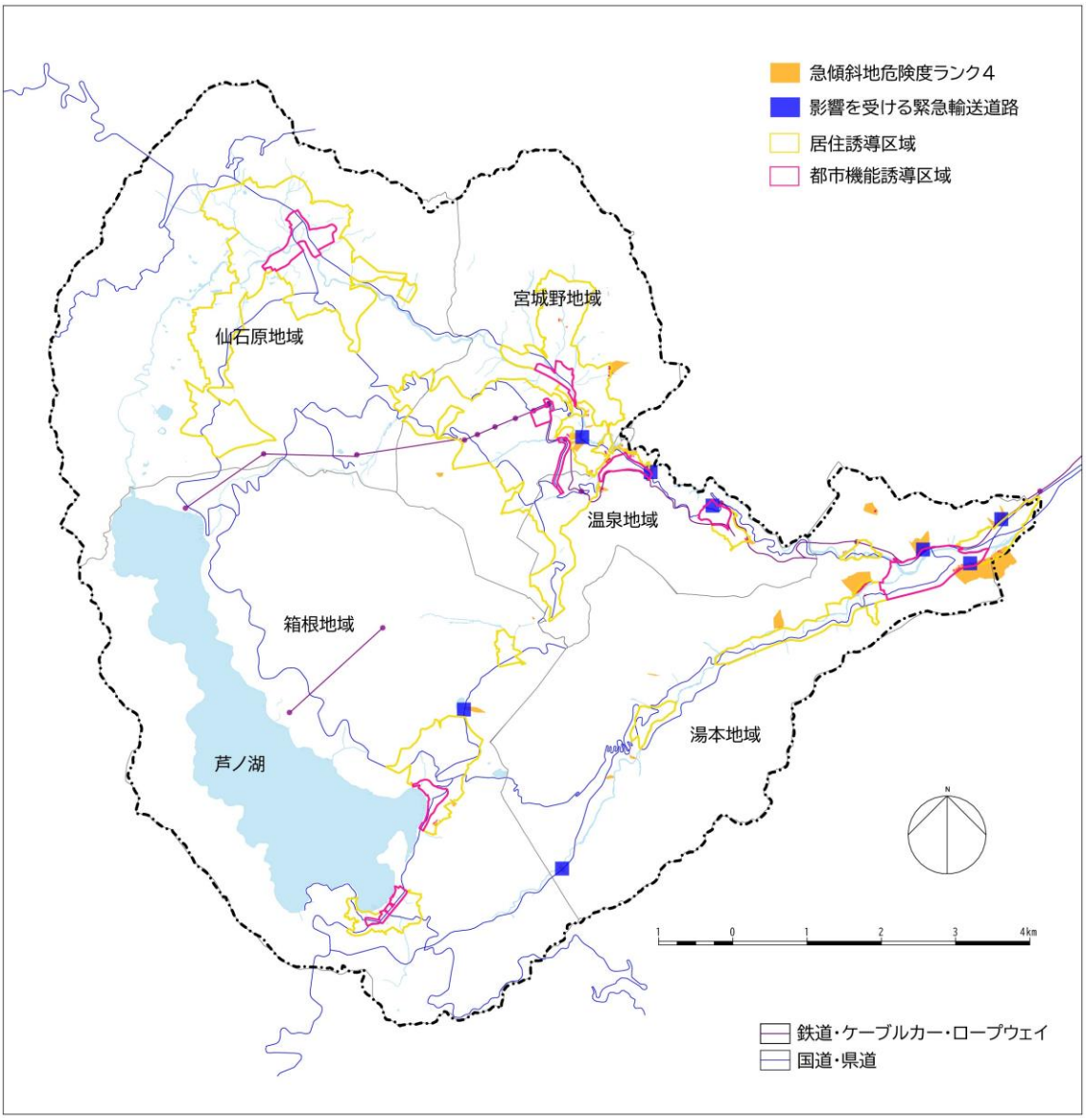
※表示施設は主な箇所のみ記載

○使用データ：令和４（2022）年度都市計画基礎調査の建物現況
○抽出条件：不燃領域率 70%未満（地震被害想定調査報告書（令和７（2025）年３月：神奈川県））のメッシュにかかる建物を対象

② 復旧支障リスク

・「地震被害想定調査報告書（令和７年３月：神奈川県）」では、土砂災害警戒区域・特別警戒区域を地震発生時に崩落・土砂流出する危険度を４つのランクで示しています。

・最も危険度が高いランク４に該当する区域が崩落・土砂流出した場合、町内の緊急輸送道路が寸断され、小田原方面と町内各地域との交通が遮断される恐れがあります。

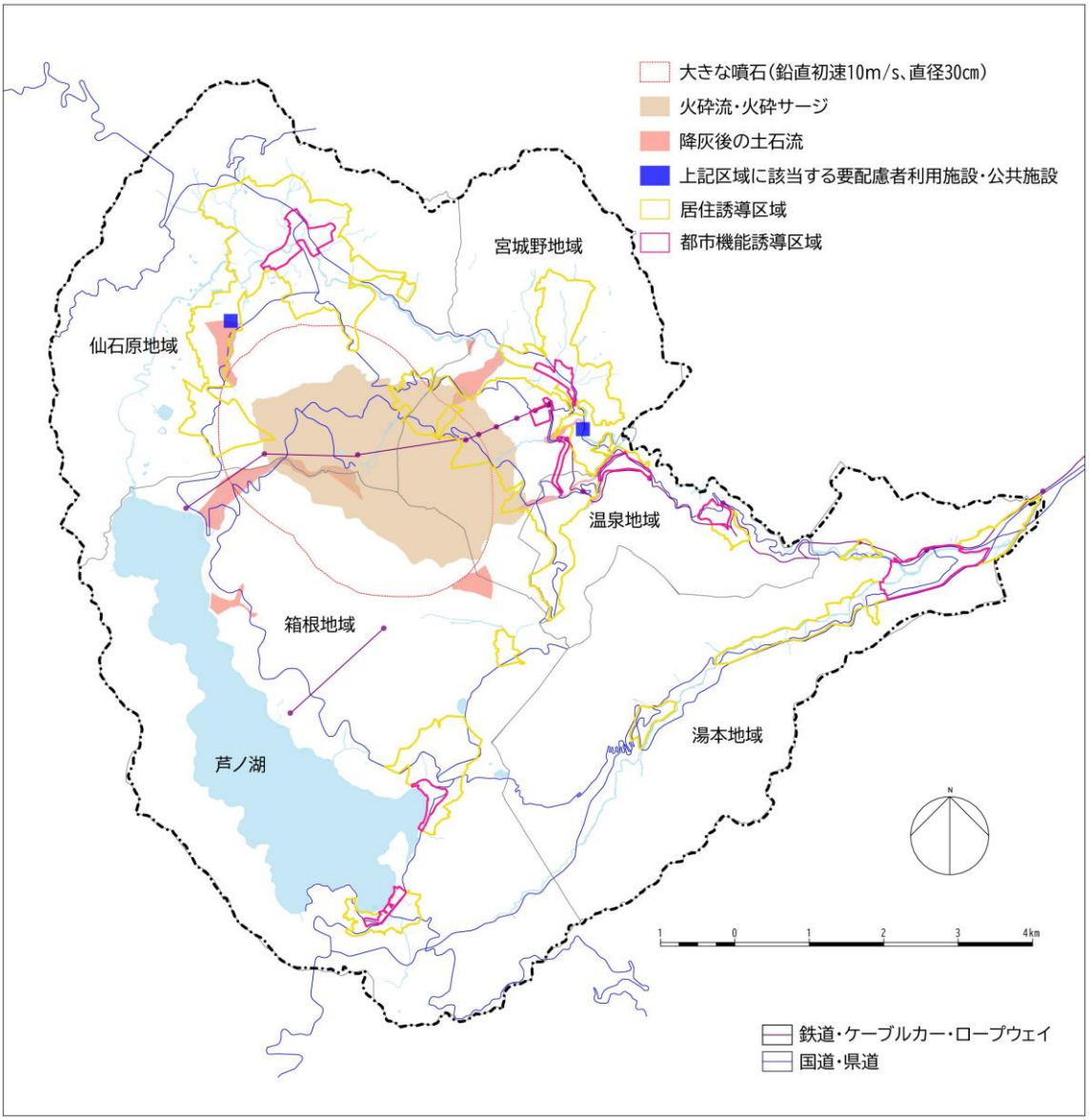


○使用データ：令和４（2022）年度都市計画基礎調査の建物現況
○抽出条件：土砂災害警戒区域・特別警戒区域のうち、崩落・土砂流出する危険度が「４」に該当する区域と緊急輸送道路の交差箇所を対象

（２）火山災害

・噴石が飛散する範囲や火砕流・火砕サージ、さらに降灰後の土石流区域内には、約 1,100 棟があり住宅と宿泊施設で約 70%を占めています。区域内には要配慮者利用施設は立地しておらず、公共施設も日常的に町民が利用しない施設です。

・しかし、影響のある区域が広範囲になるため、発災時は迅速な対応が必要です。



※表示施設は主な箇所のみ記載

○使用データ：令和４（2022）年度都市計画基礎調査の建物現況
○抽出条件：火砕流等、噴石飛散、降灰土石流のハザードエリアにかかる建物を対象
○公共施設の用途分類：官公庁施設（町役場、税務署、警察署、消防署等）、文教厚生施設（図書館、公民館）
○要配慮者利用施設の用途分類：文教厚生施設（病院、幼稚園、小中学校、高等学校、老人ホーム、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター等）

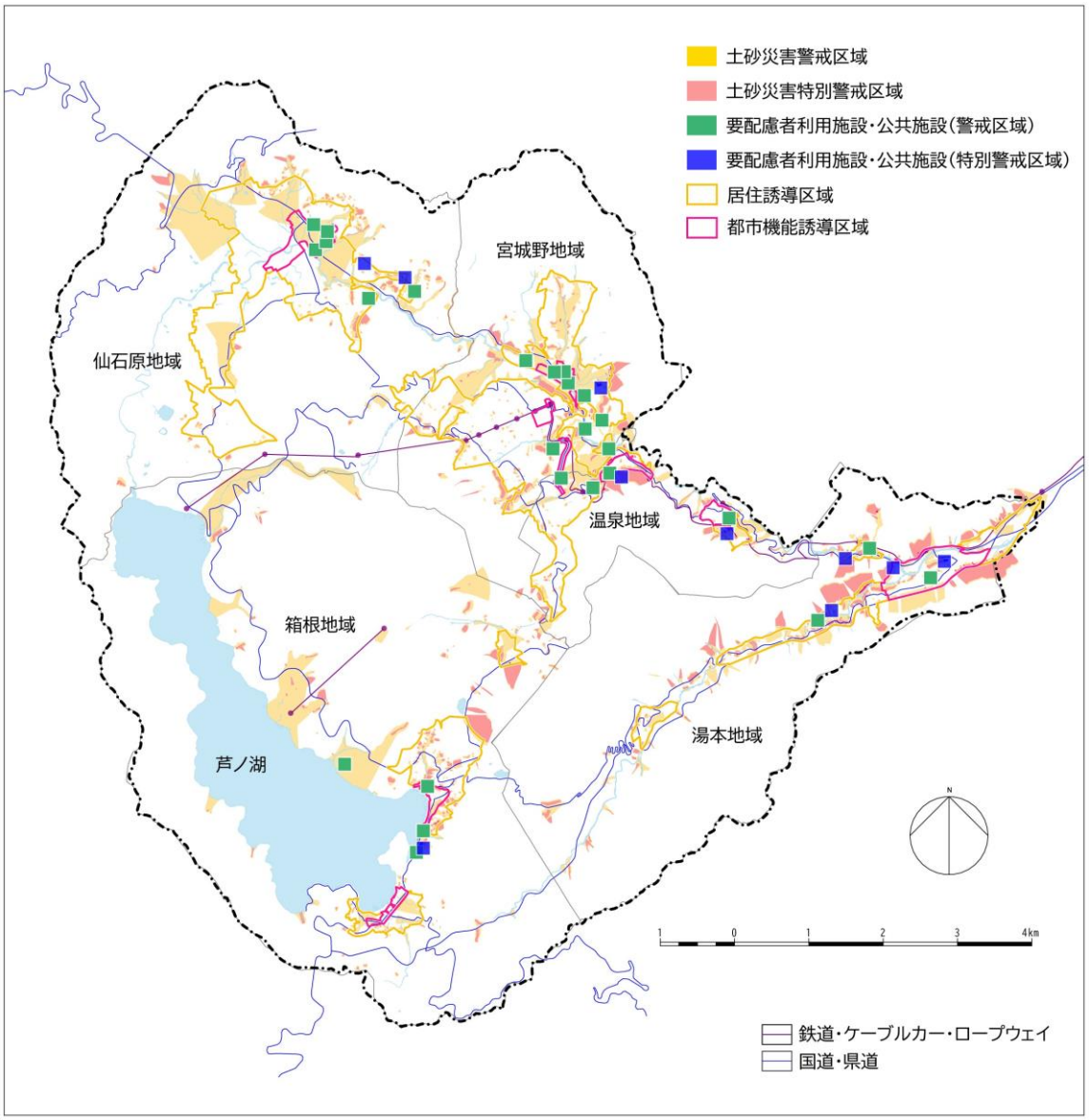
（３）土砂災害

① 土砂災害警戒区域・特別警戒区域

・特別警戒区域に約 1,800 棟、警戒区域に約 6,500 棟があり、特別警戒区域は湯本地域が全体の 40%弱を占めています。

・要配慮者利用施設は、特別警戒区域内に 55 棟が立地し、湯本地域と温泉地域で約 70%を占めています。警戒区域内には約 120 棟が立地し、そのうち宮城野地域内に約 30%、仙石原地域に約 25%となっています。

・公共施設も、特別警戒区域内で 15 棟、警戒区域内で約 60 棟が立地しており、一部、避難所も該当しています。

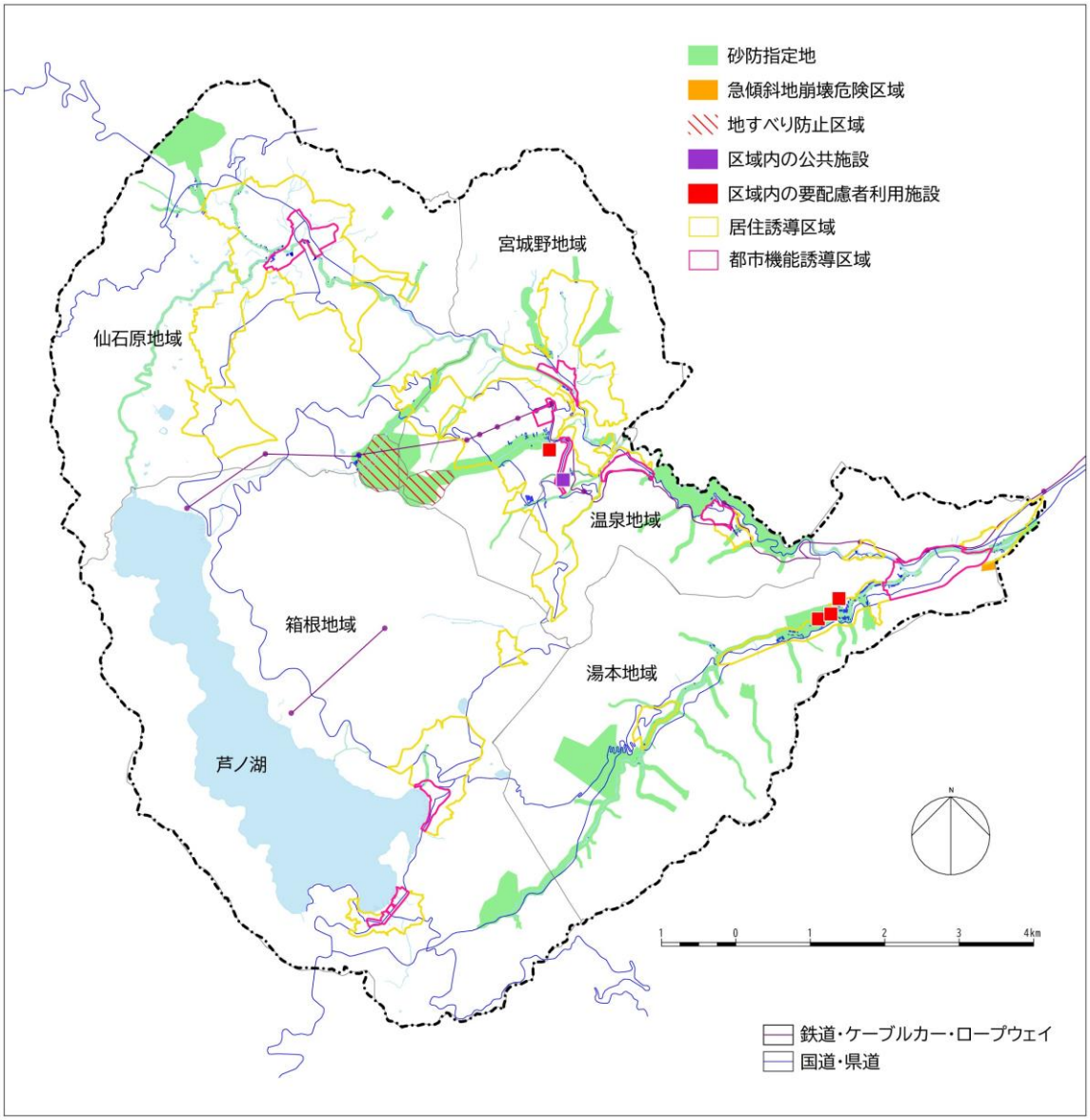


※表示施設は主な箇所のみ記載

○使用データ：令和４（2022）年度都市計画基礎調査の建物現況
○抽出条件：レッドあるいはイエローの区域にかかる建物を対象（両方かかる場合はレッドとした）
○公共施設の用途分類：官公庁施設（町役場、税務署、警察署、消防署等）、文教厚生施設（図書館、公民館）
○要配慮者利用施設の用途分類：文教厚生施設（病院、幼稚園、小中学校、高等学校、老人ホーム、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター等）

② 砂防三法（砂防指定、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域）

・砂防指定地内に約 680 棟が立地しており、要配慮者利用施設が 18 棟該当しています。このうち 15 棟が湯本地域であり、残りの３棟は宮城野地域内となっています。



※表示施設は主な箇所のみ記載

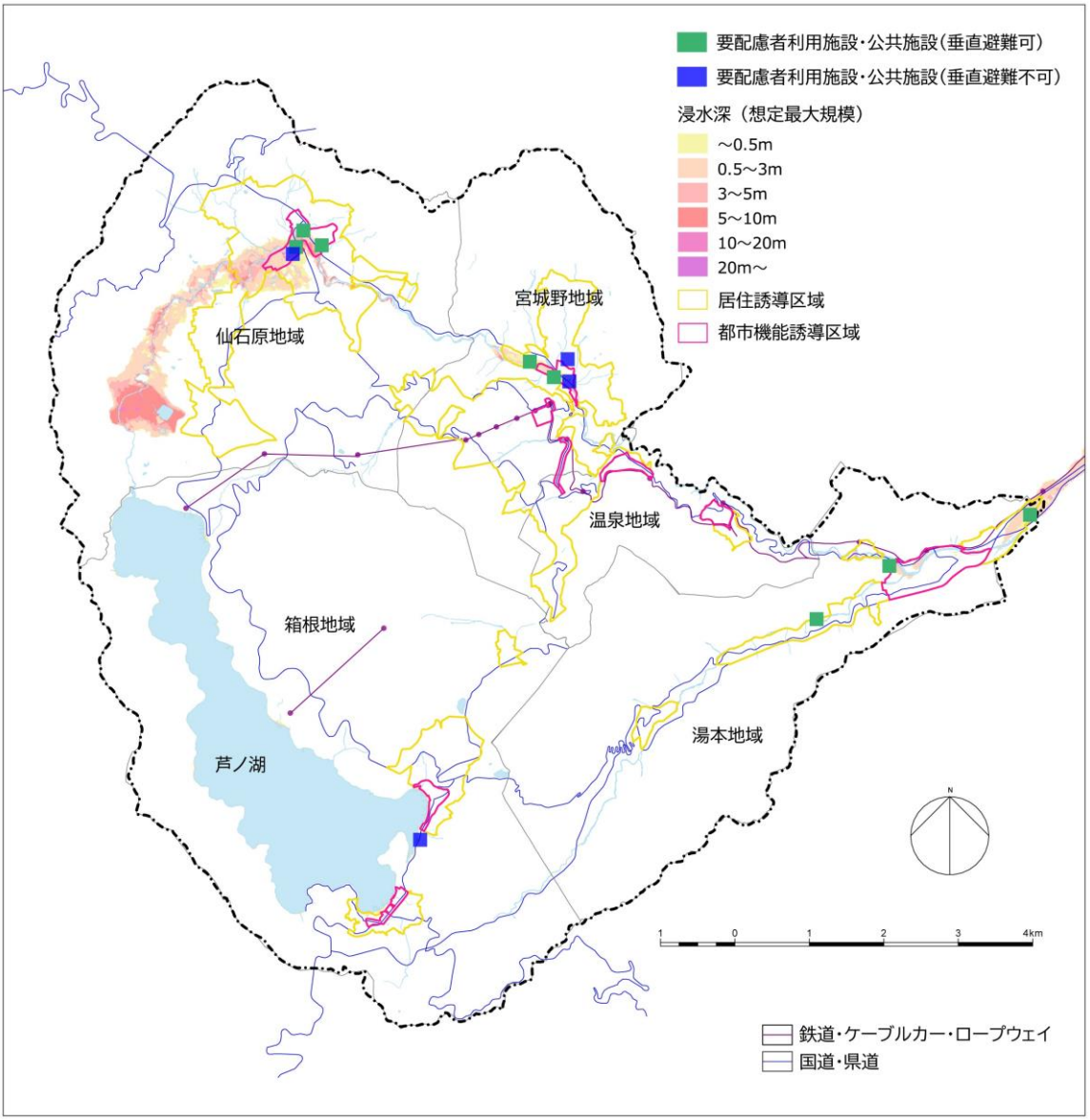
○使用データ：令和４（2022）年度都市計画基礎調査の建物現況
○抽出条件：砂防指定区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域のいずれかにかかる建物を対象
○公共施設の用途分類：官公庁施設（町役場、税務署、警察署、消防署等）、文教厚生施設（図書館、公民館）
○要配慮者利用施設の用途分類：文教厚生施設（病院、幼稚園、小中学校、高等学校、老人ホーム、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター等）

（４）水災害

① 垂直避難が困難な建物（想定最大）

・床上浸水以上の建物は全体で約 1,400 棟、このうち垂直避難が困難な建物は約 680 棟あります。約 70%が仙石原地域に集中しています。

・要配慮者利用施設は 10 棟あり、宮城野地域で 6 棟、仙石原地域で 4 棟となっています。



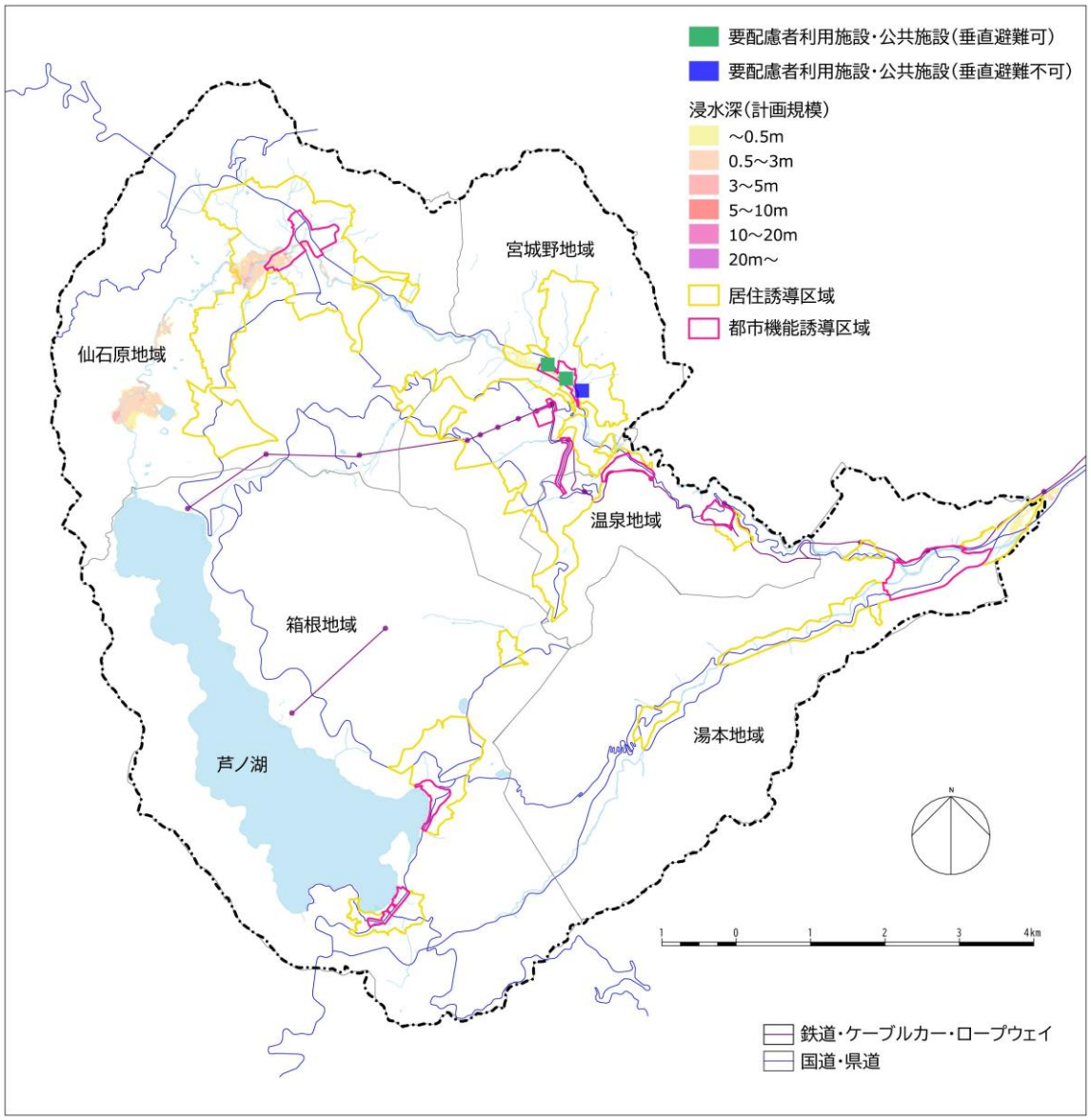
※表示施設は主な箇所のみ記載

○使用データ：令和４（2022）年度都市計画基礎調査の建物現況
○抽出条件：建物が浸水して上層階へ一時避難することができない建物を対象
○公共施設の用途分類：官公庁施設（町役場、税務署、警察署、消防署等）、文教厚生施設（図書館、公民館）
○要配慮者利用施設の用途分類：文教厚生施設（病院、幼稚園、小中学校、高等学校、老人ホーム、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター等）

② 垂直避難が困難な建物（計画規模）

・床上浸水以上の建物は 320 棟、このうち垂直避難が困難な建物は約 150 棟あります。想定最大浸水深と同じく、仙石原地域に約 65%と集中しています。

・要配慮者利用施設は 2 棟あり、全て宮城野地域となっています。



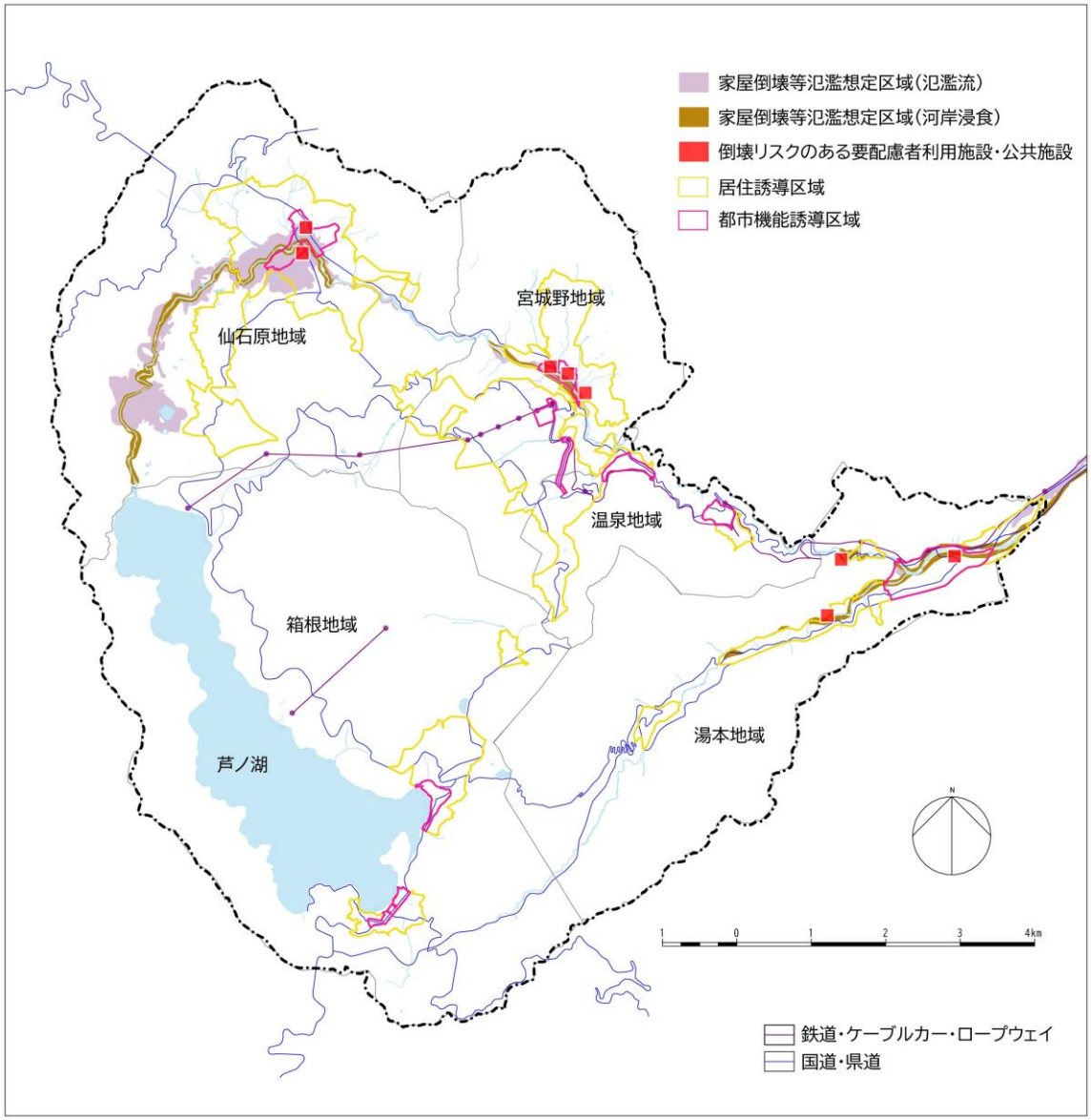
※表示施設は主な箇所のみ記載

○使用データ：令和４（2022）年度都市計画基礎調査の建物現況
○抽出条件：建物が浸水して上層階へ一時避難することができない建物を対象
○公共施設の用途分類：官公庁施設（町役場、税務署、警察署、消防署等）、文教厚生施設（図書館、公民館）
○要配慮者利用施設の用途分類：文教厚生施設（病院、幼稚園、小中学校、高等学校、老人ホーム、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター等）

③ 家屋倒壊リスク

・氾濫流による家屋倒壊リスクは、全体で約 620 棟、このうち約 70 が仙石原地域に集中しています。要配慮者利用施設は仙石原地域 2 棟、宮城野地域 1 棟が該当しています。

・河岸浸食による家屋倒壊リスクは、全体で約 640 棟、このうち、湯本地域が約 60%強と集中しています。要配慮者利用施設は湯本地域に 15 棟、宮城野地域に 4 棟、該当しています。

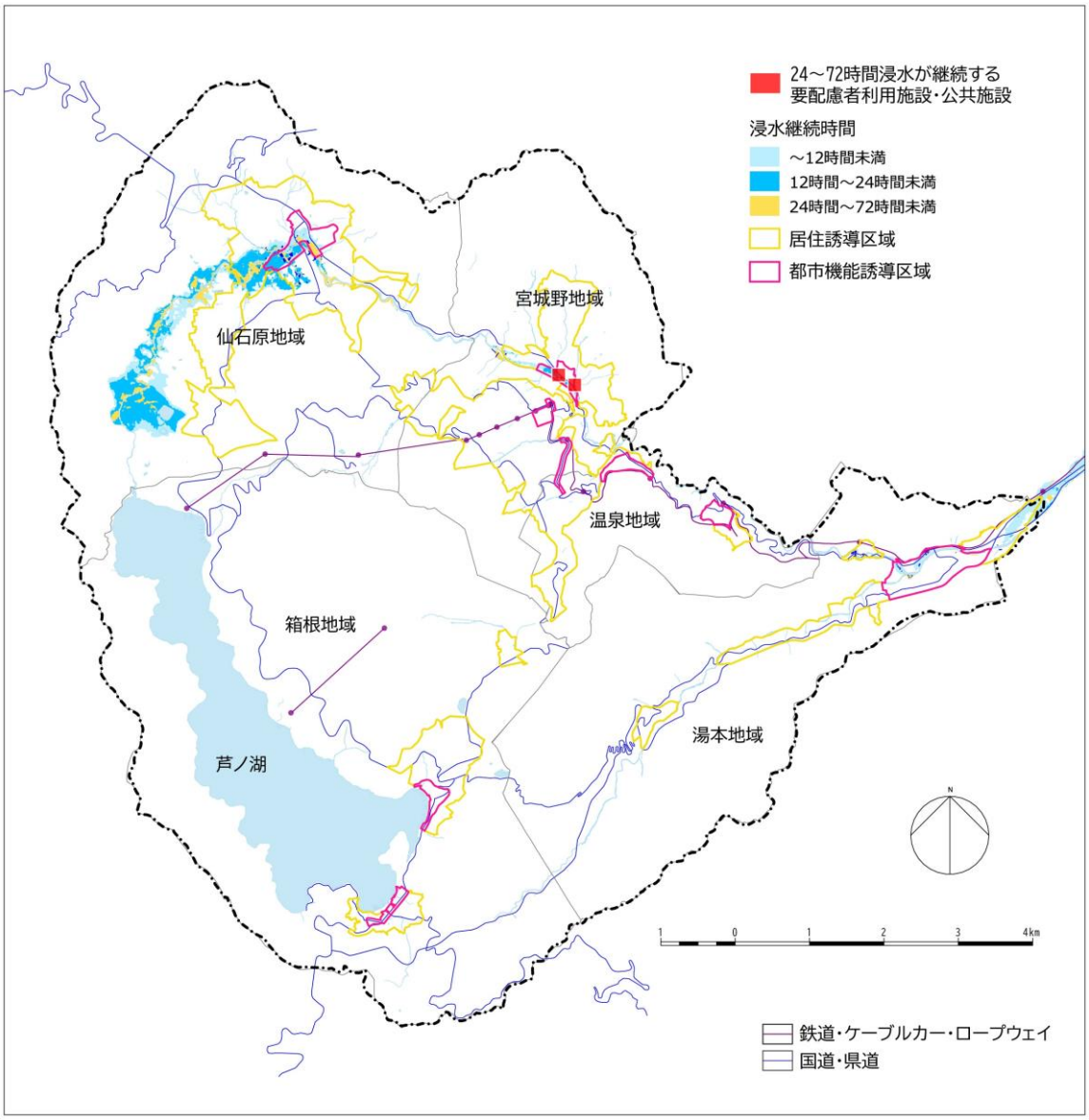


※表示施設は主な箇所のみ記載

○使用データ：令和４（2022）年度都市計画基礎調査の建物現況
○抽出条件：氾濫流あるいは河岸浸食による家屋倒壊等危険区域にかかる建物を対象
○公共施設の用途分類：官公庁施設（町役場、税務署、警察署、消防署等）、文教厚生施設（図書館、公民館）
○要配慮者利用施設の用途分類：文教厚生施設（病院、幼稚園、小中学校、高等学校、老人ホーム、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター等）

④ 長期間の垂直避難リスク

・24～72 時間浸水が継続するエリアで、垂直避難可能な建物が約 130 棟あります。住宅系施設が約 50%、宿泊施設が約 20%を占めています。
・地域的には湯本地域と仙石原地域が約 40%。宮城野地域が約 20%となっています。
・要配慮者利用施設は２棟あり、全て宮城野地域になります。

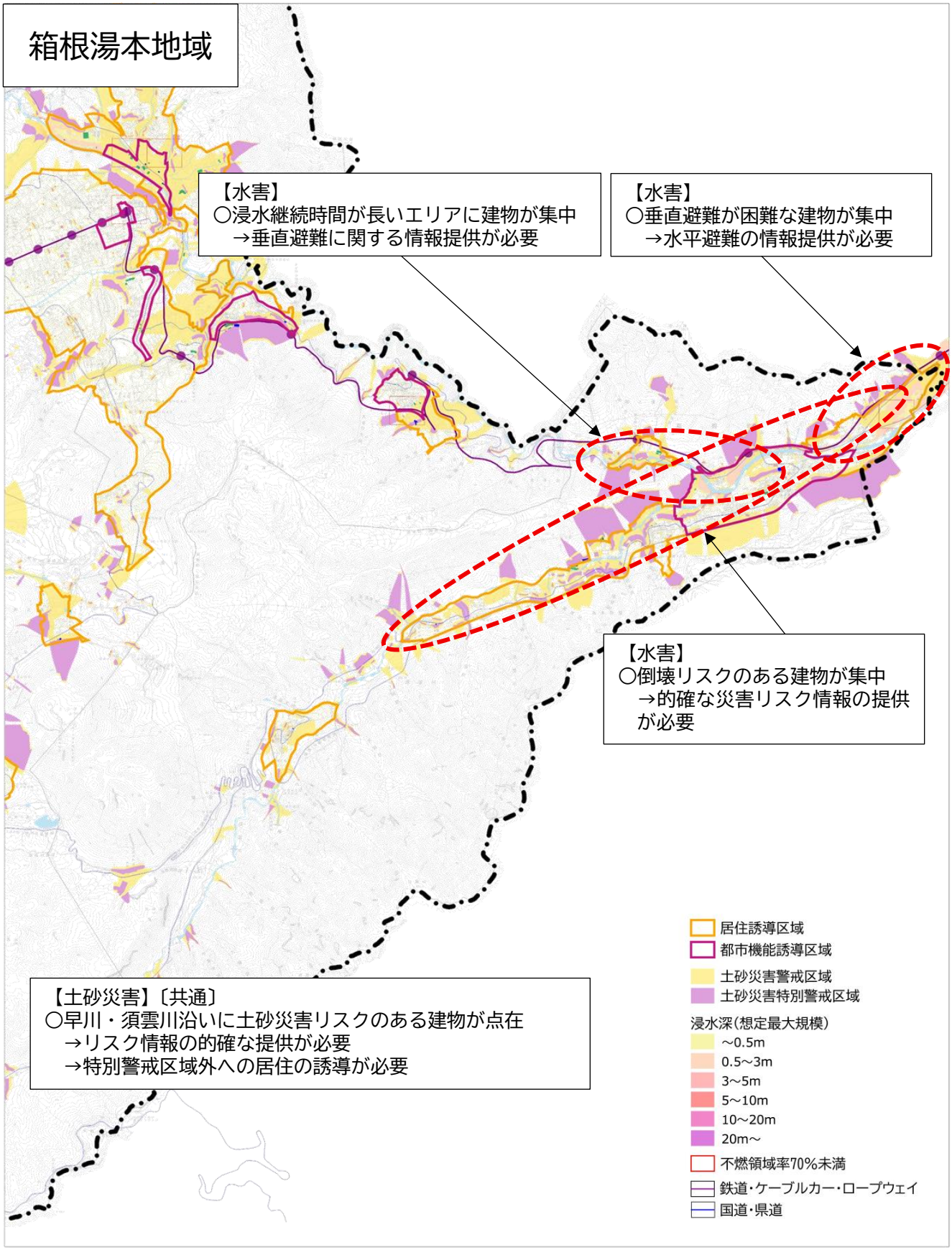


※表示施設は主な箇所のみ記載

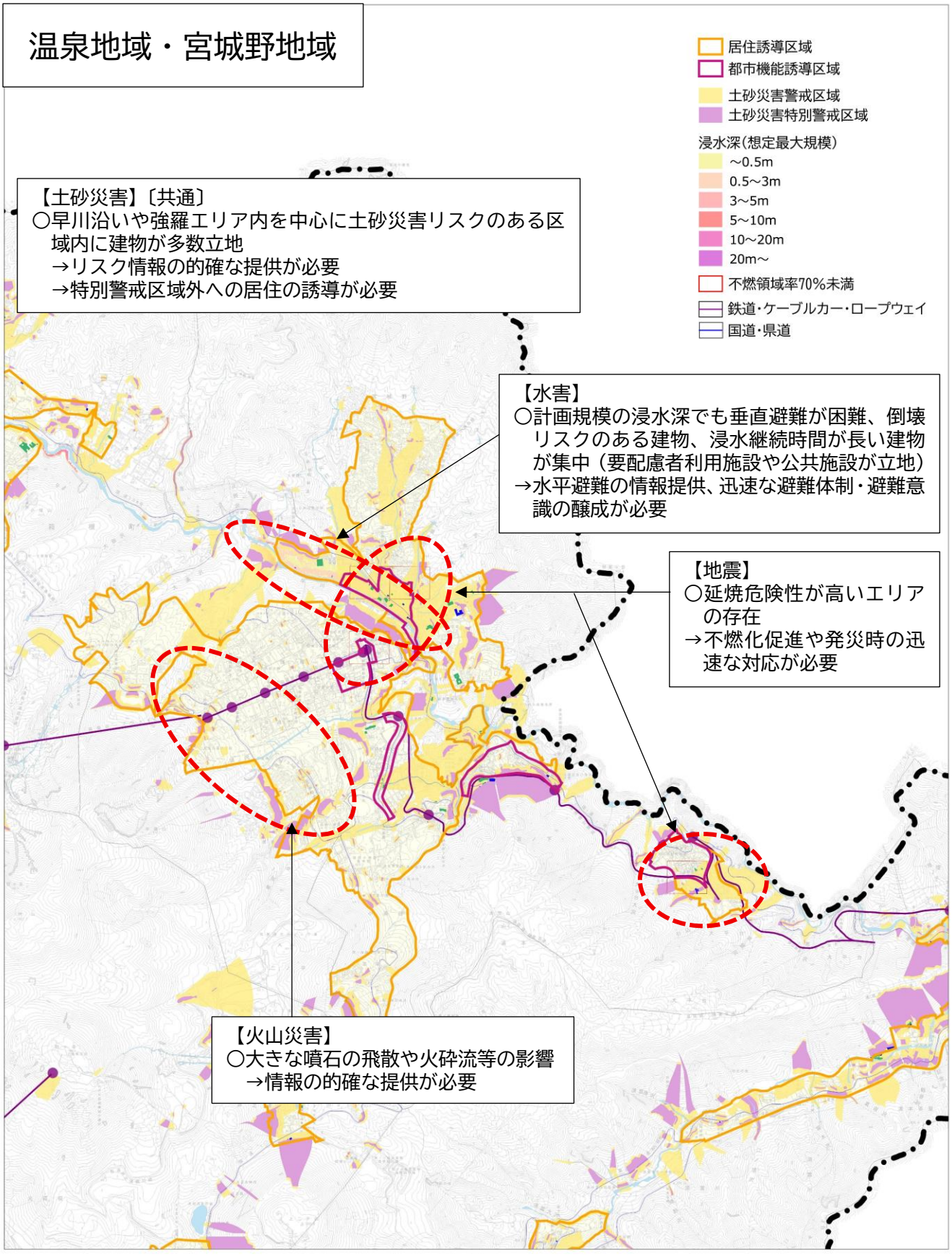
○使用データ：令和４（2022）年度都市計画基礎調査の建物現況
○抽出条件：垂直避難できるが 24 時間以上浸水してしまう建物を対象
○公共施設の用途分類：官公庁施設（町役場、税務署、警察署、消防署等）、文教厚生施設（図書館、公民館）
○要配慮者利用施設の用途分類：文教厚生施設（病院、幼稚園、小中学校、高等学校、老人ホーム、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター等）

（５）課題マップ

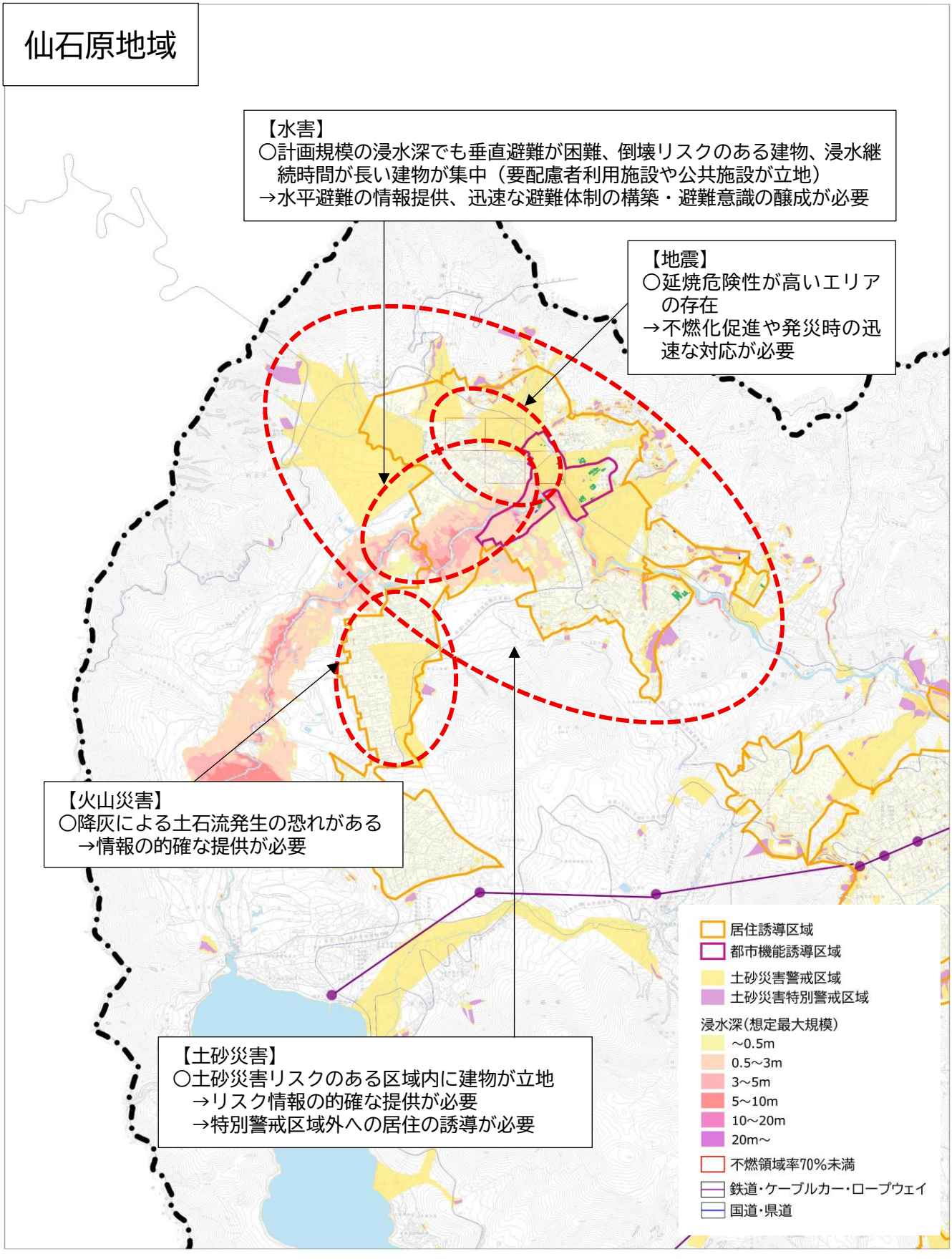
（１）～（４）の災害リスク分析を踏まえ、地域ごとに防災対策上の課題を示します。

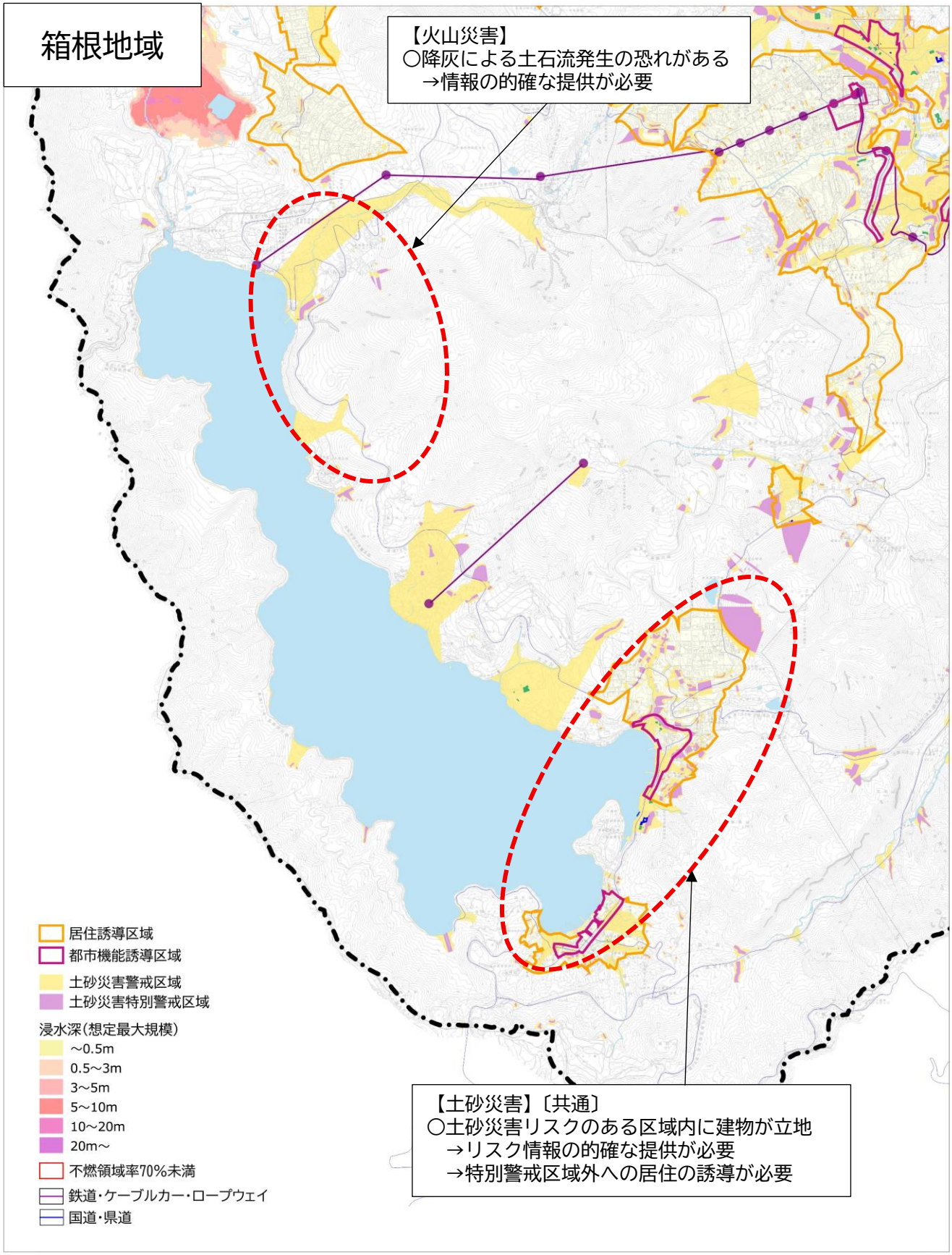


温泉地域・宮城野地域


居住誘導区域
都市機能誘導区域
土砂災害警戒区域
土砂災害特別警戒区域
浸水深(想定最大規模)
~0.5m
0.5~3m
3~5m
5~10m
10~20m
20m~
不燃領域率70%未満
鉄道・ケーブルカー・ロープウェイ
国道・県道
【土砂災害】〔共通〕
○早川沿いや強羅エリア内を中心に土砂災害リスクのある区域内に建物が多数立地
→リスク情報の的確な提供が必要
→特別警戒区域外への居住の誘導が必要
【水害】
○計画規模の浸水深でも垂直避難が困難、倒壊リスクのある建物、浸水継続時間が長い建物が集中（要配慮者利用施設や公共施設が立地）
→水平避難の情報提供、迅速な避難体制・避難意識の醸成が必要
【地震】
○延焼危険性が高いエリアの存在
→不燃化促進や発災時の迅速な対応が必要
【火山災害】
○大きな噴石の飛散や火砕流等の影響
→情報の的確な提供が必要
0
1
2
3
4km
N

仙石原地域


【水害】
〇計画規模の浸水深でも垂直避難が困難、倒壊リスクのある建物、浸水継続時間が長い建物が集中（要配慮者利用施設や公共施設が立地）
→水平避難の情報提供、迅速な避難体制の構築・避難意識の醸成が必要
【地震】
〇延焼危険性が高いエリアの存在
→不燃化促進や発災時の迅速な対応が必要
【火山災害】
〇降灰による土石流発生の恐れがある
→情報の的確な提供が必要
【土砂災害】
〇土砂災害リスクのある区域内に建物が立地
→リスク情報の的確な提供が必要
→特別警戒区域外への居住の誘導が必要
居住誘導区域
都市機能誘導区域
土砂災害警戒区域
土砂災害特別警戒区域
浸水深(想定最大規模)
~0.5m
0.5~3m
3~5m
5~10m
10~20m
20m~
不燃領域率70%未満
鉄道・ケーブルカー・ロープウェイ
国道・県道
0
1
2
3
4km
N


箱根地域
【火山災害】
〇降灰による土石流発生の恐れがある
→情報の的確な提供が必要
【土砂災害】〔共通〕
〇土砂災害リスクのある区域内に建物が立地
→リスク情報の的確な提供が必要
→特別警戒区域外への居住の誘導が必要
居住誘導区域
都市機能誘導区域
土砂災害警戒区域
土砂災害特別警戒区域
浸水深(想定最大規模)
~0.5m
0.5~3m
3~5m
5~10m
10~20m
20m~
不燃領域率70%未満
鉄道・ケーブルカー・ロープウェイ
国道・県道
0
1
2
3
4km
N

４．取組方針

「３．災害リスクの分析」で想定される各種リスクを踏まえ、防災都市づくりの取組方針を示します。

（共通事項）

・人命及び財産を守るため、自助・共助・公助により防災・減災対策に取組みます。
・道路寸断により地域が孤立することのないよう緊急輸送道路網の強化を図ります。

（１）地震火災

・大規模地震発生時に建築物の耐震化やブロック塀の倒壊防止により避難経路の閉塞予防に取組みます。
・建築物の防火性を向上させ、地震に伴う火災の延焼防止につなげます。

（２）火山災害

・大涌谷における火山避難計画に基づき、関係機関と連携した情報収集・伝達体制の確保や適切な避難行動の周知など、平常時からの備えを進め、噴火警戒レベルに応じた避難誘導を図ります。

（３）土砂災害

・土砂災害特別警戒区域は居住誘導区域外とし、建築物の立地を居住誘導区域内へ誘導します。
・なお、災害レッドゾーンであることにより、居住誘導区域から除外していた区域において、急傾斜地崩壊対策工事や災害防止のための措置が講じられて土砂災害特別警戒区域から除外された場合は、当計画の居住誘導区域の設定基準を満たす部分は、居住誘導区域とします。
・居住誘導区域内の土砂災害警戒区域について、急傾斜地崩壊防止工事等の土砂災害防止施設等の整備により、災害リスクの低減に努めます。
・土砂災害特別警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 26 条に基づく「移転等の勧告」を、必要に応じて活用します。
・擁壁や地盤の変化に係る情報共有、大雨警報や土砂災害警戒情報に基づき、迅速かつ的確な予防対策や避難行動につなげます。

（４）水災害

・浸水想定区域内の住民や要配慮者が確実に避難し命を守る予防対策に取組みます。
・人命・財産への被害を防止・最小化するため、早川・須雲川の治水対策を推進します。
・水害に強い建築物の誘導により、被害の防止・軽減を図ります。

５．施策とスケジュール

「４．取組方針」を踏まえ、「箱根町地域防災計画」や「箱根町国土強靭化計画」と連携のもと、次の施策の展開を図ります。

表　施策とスケジュール

災害	施策		実施主体	スケジュール		
				短期 5 年程度	中期 10 年程度	長期 20 年程度
共通	ソフト	マイタイムラインの作成など適切な避難行動に関する普及啓発	町	→	→	→
	ソフト	自主防災組織の育成・強化	町・町民等	→	→	→
	ソフト	地区防災計画の策定支援	町・町民等	→	→	→
	ソフト	自助・共助による市民の防災力の向上	町・町民等	→	→	→
	ソフト	避難行動要支援者の安全対策推進	町・町民等	→	→	→
	ソフト	要配慮者利用施設の対策推進	町・事業者等	→	→	→
	ソフト	ハザードマップ等の普及	町	→	→	→
	ハード ソフト	緊急輸送道路網の形成（凍雪害対策、沿道建築物の不燃化・耐震化推進）	国・県・町	→	→	→
地震災害	ハード ソフト	建築物等の耐震化の促進	町	→	→	→
	ハード ソフト	ブロック塀の倒壊防止等の対策	町	→	→	→
	ハード ソフト	防火地域・準防火地域の運用による防災性の向上	町	→	→	→
	ソフト	地滑り、がけ崩れなど、地震に伴う災害リスクに係る情報発信	県・町	→	→	→
火山災害	ソフト	火山に関する情報伝達	国・県・町	→	→	→
	ソフト	避難促進施設に係る情報発信	町・事業者	→	→	→
	ソフト	二次避難場所（居住誘導区域は強羅地区、仙石原地区が該当）に係る情報発信	町	→	→	→
土砂災害	ハード	砂防事業の推進（居住誘導区域・都市機能誘導区域の優先的安全確保に向けた「まちづくり連携砂防等事業」の活用　など）	県	→	→	→
	ハード	擁壁の適正な維持管理等の推進	町・町民等	→	→	→
	ソフト	大規模盛土造成地マップの普及	県・町	→	→	→
水災害	ハード	流域治水の取組推進	県・町	→	→	→
	ハード	早川水系河川整備計画の推進	県	→	→	→
	ソフト	洪水予報、避難等の情報伝達	県・町	→	→	→
	ソフト	避難確保計画の作成	事業者等	→	→	→

第５章　誘導施策

届出制度により居住や誘導施設の立地動向を押さえつつ、第２章の「２．立地適正化の目標」の実現に向けて誘導施策の展開を図ります。

１．届出制度

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地や、居住誘導区域外における住宅開発などの動向を把握し、誘導施策の展開を通じて、各誘導区域への計画的な立地・開発誘導を促進するため、届出制度を運用します。

（１）居住誘導区域外における住宅開発などに係る届出制度

居住誘導区域外の区域において、住宅等※の建築の用に供する開発行為等に係る以下の行為を行おうとする場合には、行為に着手する 30 日前までに原則として町長への届出が義務づけられています。（法第 88 条第 1 項）

※住宅等：一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅などの居住空間を有する建築物

表　届出対象となる行為（居住誘導区域外の区域）

行為	内容
開発行為	① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）
建築等行為	① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等） ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合



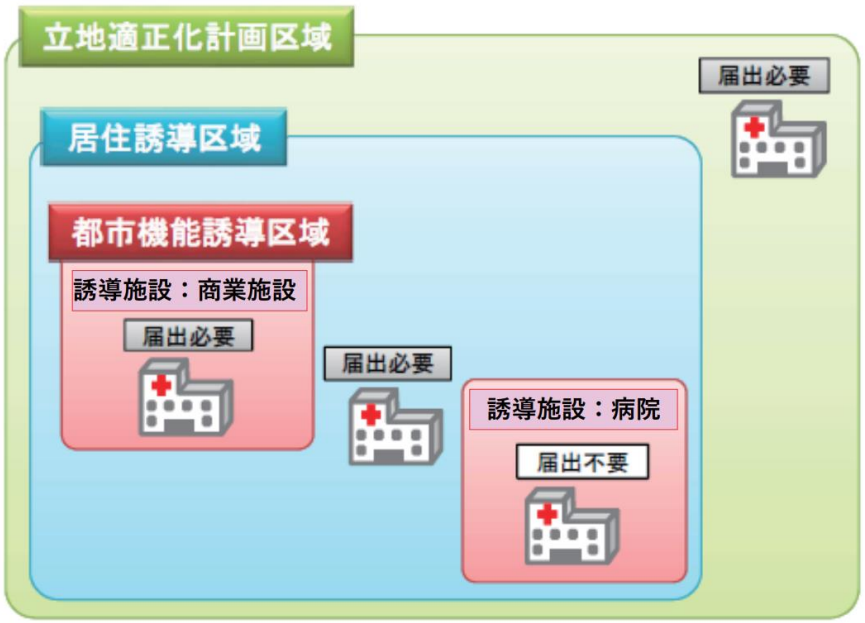
出典：国土交通省

（２）都市機能誘導区域外における誘導施設の立地に係る届出制度

都市機能誘導区域外で誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、これらの行為に着手する 30 日前までに、原則として町長への届出が義務づけられています。（法第 108 条第 1 項）

表　届出対象となる行為（都市機能誘導区域外の区域）

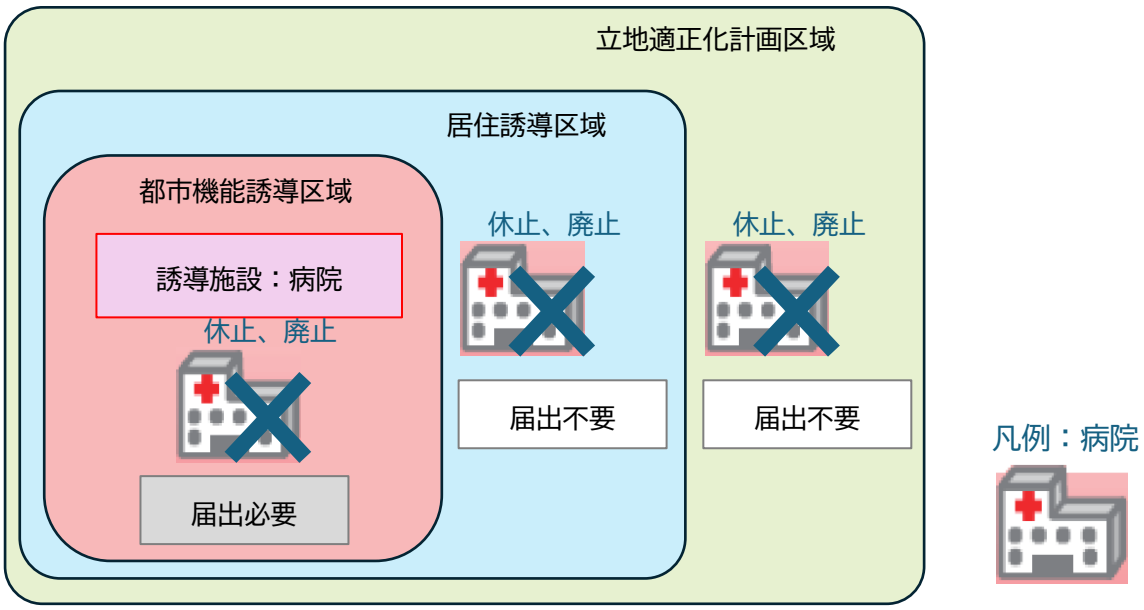
行為	内容
開発行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
開発行為外 （建築等）	① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ② 建築物を改装し誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



出典：国土交通省

（３）都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出制度

都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、誘導施設を休止又は廃止しようとする日の 30 日前までに、原則として町長への届出が義務づけられています。（法第 108 条の 2 第 1 項）



２．誘導施策

第２章の「３．誘導方針」を踏まえ、多分野連携のもとで、居住・都市機能の誘導に向けて施策の総合的な展開を図ります。

方針の柱ごとに、誘導施策の方向性と施策候補を示します。

①拠点地区での身近な生活利便サービスの維持・確保

・都市機能誘導区域での誘導施設の立地促進、また、休止等防止に向けて、開業・創業等に係る施策に取組みます。

＜施策の候補＞

〇生活利便施設の開業・創業の促進

〇リノベーションの支援

〇空き家バンクの有効活用

など

②定住促進、職住近接の基礎となる良好な住環境の維持・創出

・町外からの新規居住者の獲得、また、町内就業者や若者の定住促進に向けて、住まい・住環境に係る施策に取組みます。

＜施策の候補＞

〇移転・定住の促進

〇住宅リフォームの支援

〇空き家バンクの有効活用【再掲】

〇狭あい道路拡幅や下水道・汚水処理施設の更新等の住環境整備

など

③安全で快適に移動できる交通環境への改善

・町民の重要な足である公共交通の維持をはじめ、身近な生活サービスへの移動環境の改善に取組みます。

＜施策の候補＞

〇公共交通の運行本数の維持・確保

〇デジタル技術を活用した公共交通の利便性確保

〇安全・安心、快適な歩行環境整備

など

④安全・安心な暮らしを支える避難環境の充実

・「第４章　防災指針」を踏まえ、各災害リスクに応じて、防災都市づくりを展開します。

※施策については第４章の「５．施策とスケジュール」を参照。

第６章　計画の目標値

本計画の取組の進捗状況を分析及び評価し、適切な進行管理を行う観点から、第２章の「３．誘導方針」に示す方針の柱ごとに、客観的かつ定量的な指標を設定し、それぞれの指標に目標値を定めます。

①拠点地区での身近な生活利便サービスの維持・確保

都市機能誘導区域において、将来にわたり誘導施設を維持・誘導するため、「都市機能誘導区域内に立地する誘導施設数」を目標指標とします。

指標	現状値 （令和８（2026）年）	目標値 （令和 18（2036）年）
都市機能誘導区域内に立地する誘導施設数	43 施設	43 施設以上 （維持・増加）

②定住促進、職住近接の基礎となる良好な住環境の維持・創出

より安全でより生活便利な居住誘導区域内での移住や定住を促進するため、「居住誘導区域内の人口シェア」を目標指標とします。

指標	現状値 （令和２（2020）年国勢調査）	目標値 （令和 18（2036）年）
居住誘導区域内の人口シェア	91.7%	91.7%以上 （維持・増加）

③安全で快適に移動できる交通環境への改善

コンパクト・プラス・ネットワークの要である公共交通の利便性の維持・確保が重要であるため、「町内のバス運行総本数（平日）」を目標指標とします。

指標	現状値 （令和６（2024）年度）	目標値 （令和 18（2036）年）
町内のバス運行総本数	213.5 本/日	213.5 本/日以上 （維持・増加）

※町内を運行する路線バスの１日当たりの往復運行本数の総和

④安全・安心な暮らしを支える避難環境の充実

避難行動につながる情報提供の充実を図りつつ、災害リスクそのものの低減に向けた取組みも重要です。用途地域内の土砂災害レッドゾーンへの対策に取組み、用途地域内、ひいては居住誘導区域の災害リスクの低減化を図るため、「用途地域での土砂災害レッドゾーン内の居住人口割合」を目標指標とします。

指標	現状値 （令和２（2020）年国勢調査）	目標値 （令和 18（2036）年）
用途地域での土砂災害レッドゾーン内の居住人口割合	6.6%	6.6%以下 （減少）

第７章　計画の進行管理

PDCA サイクル※の考え方に基づいて、設定年次における目標指標、効果指標の達成状況、誘導施策や防災の取組施策の施行状況を評価・検証し、必要に応じて誘導区域、誘導施設、誘導施策、目標値等の見直しを実施します。

都市再生特別措置法や都市計画運用指針の内容を踏まえながら、計画の見直しを行うこととします。また、計画期間の途中でも、社会情勢等の変化に応じて、適宜、見直しすることを検討します。

※Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価）、Action（改善）のプロセスを循環させて進行管理を行う仕組み。

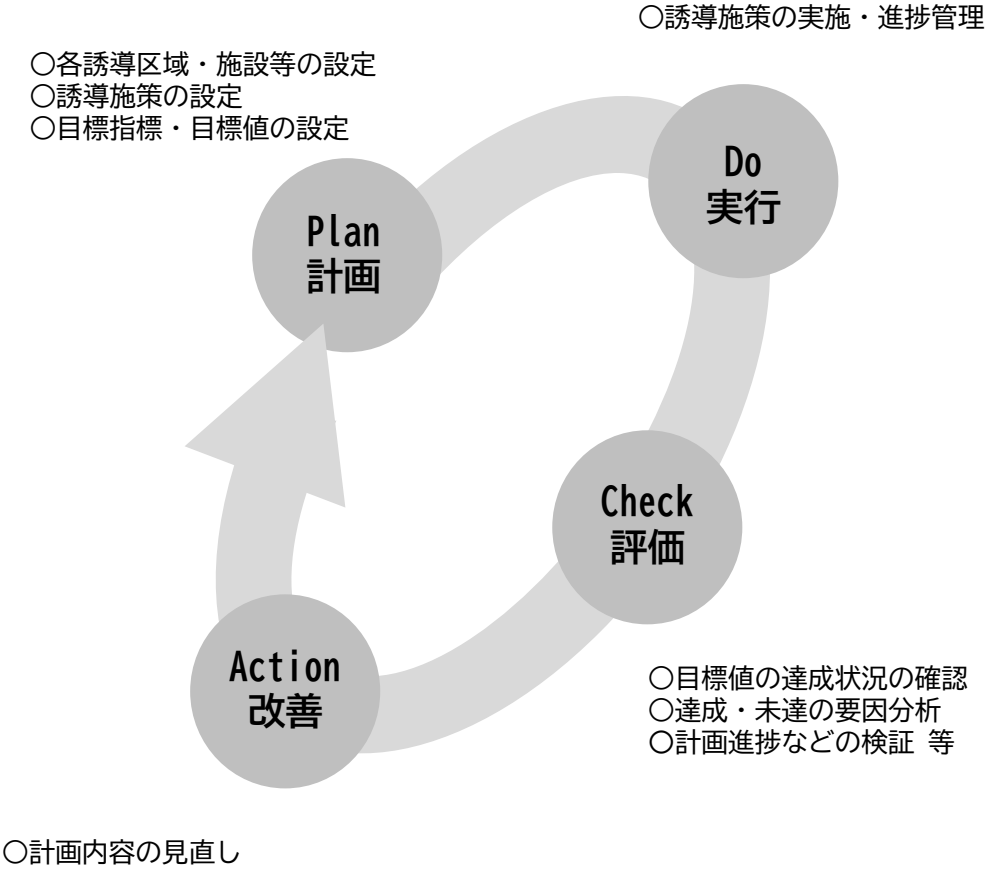


図　進行管理イメージ