

湯河原町 都市マスタープラン



令和8年3月
湯河原町

町長挨拶

本町では、都市計画に関する基本的な方針を示した「湯河原町都市マスタープラン」を平成11年3月に策定し、その後、社会環境の変化等を踏まえ、平成21年3月に改訂を行い、豊かな自然環境を活かした都市づくりに取り組んでまいりました。

近年、人口減少と少子高齢化の更なる進展、激甚化・頻発化する自然災害、働き方・暮らし方の多様化、デジタル技術の進展など、都市を取り巻く環境は時代の変遷とともに大きく変化しています。こうした変化に的確に対応した都市づくりを進めていく必要があることから、20年後の都市づくりの方向性を新たに示す指針として、このたび本計画を改訂しました。

本計画では、町の現状と都市づくりの課題、全体構想、地域別構想、実現化方策を示し、豊かな自然環境や湯河原ならではの歴史的・文化的資源を活かしながら、町の魅力を高め、人を惹きつけるまちづくりを進めていくとともに、すべての世代が輝く共生のまちを目指し、将来にわたってその良さを持続し、更には発展していける都市づくりに取り組んでまいりますので、今後とも、皆様のご理解とご協力をいただきますようお願いいたします。

最後に、本計画の改訂にあたり、貴重なご意見やご指導を賜りました方々や、町民アンケート調査やパブリックコメントなどにご協力いただきました町民の皆様にご心から感謝申し上げます。

令和8年3月



湯河原町長 内藤喜文

目次

序章 湯河原町都市マスタープランについて

1. 都市マスタープランとは	1
2. 都市マスタープランの改訂の背景と目的	1
3. 都市マスタープランの役割	1
4. 都市マスタープランの位置付け	2
5. 都市マスタープランの対象区域と計画期間	2
6. 都市マスタープランの構成	3

第1章 湯河原町の現状と都市づくりの課題

1. 湯河原町のおゆみ	4
2. 湯河原町を取り巻く状況	5
1) 広域圏における位置づけ	5
2) 上位関連計画の整理	8
3) 時代の潮流	16
3. 湯河原町の現況	18
1) 位置・地勢	18
2) 人口動向	18
3) 産業動向	20
4) 土地利用	23
5) 都市基盤整備	25
4. 町民の意向	27
5. 都市づくりの課題	34

第2章 全体構想

1. 都市づくりの目標	36
1) 都市づくりの基本理念	36
2) 目指すべき将来都市像	37
3) 基本方向	37
4) 将来フレーム	37
5) 都市空間構造	38
2. 分野別の都市づくりの方針	41
1) 土地利用の方針	41
2) 交通体系の方針	45
3) 公園・緑地の方針	49
4) 景観まちづくりの方針	51
5) その他の都市施設の方針	53
6) 安全・安心なまちづくりの方針	54
7) 環境にやさしいまちづくりの方針	56

第3章 地域別構想

1. 地域の区分	57
2. 地域別構想	58
1) 奥湯河原・城山周辺山間地域	58
2) 湯河原駅・温泉場周辺市街地地域	61
3) 幕山・星ヶ山周辺山間地域	64
4) 吉浜・福浦周辺市街地地域	67

第4章 実現化方策

1. 基本的な考え方	70
2. 町民などとの協働によるまちづくりの推進	70
1) 都市マスタープランなどの町民への周知	70
2) 町民や事業者などと行政との連携・協働体制の強化	70
3) 町民などのまちづくり参加機会の創出	71
4) 人材育成	71
3. まちづくりの実現に向けた制度などの活用	71
1) 都市計画制度の活用によるまちづくりの推進	71
2) 各種補助事業などの活用	72
3) 整備コスト縮減と適正な管理手法の導入	72
4. 都市マスタープランの実現に向けて	72
1) 国・県・隣接市町との連携強化	72
2) 多様な政策との連携による相乗効果	72
3) DXの進展を踏まえた対応	73
5. 本計画策定後に描く展望	73
1) 新たな都市再生の共通認識	73
2) 湯河原町のコンパクト・プラス・ネットワークの考え方	74
3) 湯河原町のコンパクトな都市像	74

資料編

1. 都市マスタープラン策定の経緯	75
2. 都市計画審議会委員名簿	76
3. 湯河原町都市計画審議会条例	77

序章 湯河原町都市 マスタープランについて



序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

1 都市マスタープランとは

都市マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づいて定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」となる計画です。

「湯河原町都市マスタープラン」（以下、本計画という。）は、都市づくりの課題に対応しつつ、土地利用をはじめ、道路、公園、下水道などの都市施設、防災、景観などの都市を形成する様々な要素に関して、湯河原町が目指す都市づくりの方向性を示し、それに基づき実現していくことを目的に策定するものです。

2 都市マスタープランの改訂の背景と目的

湯河原町では平成11年に都市マスタープランを策定し、計画的な土地利用の調整を図ってきたほか、都市施設の整備を進めてきました。その後、社会情勢の変化や湯河原町総合計画^{*}などの上位・関連計画の見直しや策定を踏まえ、平成21年に改訂を行いました。

今回は、前回の都市マスタープランの目標年次を迎え、人口減少や少子高齢化の進展など社会情勢の変化に対応するとともに、令和3年に策定された湯河原町総合計画などとの整合性を図りながら、将来の人口や社会・経済情勢の見直しを的確に把握し、持続可能な都市づくりを目指し、計画の改訂を行うものです。

3 都市マスタープランの役割

都市マスタープランの主な役割は次のとおりです。

≫ 都市の将来像を示します。

多様化する町民ニーズを踏まえて、まちづくりの基本的な考え方と理念を設定し、町民、事業者、行政が共有することのできる都市づくりを進めます。

≫ 個別の都市計画の決定・変更^{*}の指針となります。

道路、公園、下水道など個別の都市計画が決定・変更されるべき方向を示す指針としての役割を担います。

≫ 個別のまちづくり計画との整合性を確保します。

都市の将来像に基づき、土地利用、都市施設、市街地開発事業^{*}、都市環境などの個別のまちづくり計画について、相互の整合性を図ります。

≫ 町民の都市づくりの指針となります。

市街地開発事業や地区計画^{*}などの具体的な都市づくりを進めるときの地域住民ニーズに対応した都市づくりの指針となります。

^{*}湯河原町総合計画：湯河原町における行政運営の最上位計画

^{*}都市計画の決定・変更：土地利用や施設整備などに関する計画を正式に確定し、法的効力を持たせる手続き、また、社会状況や地域ニーズの変化に応じて見直し、修正すること

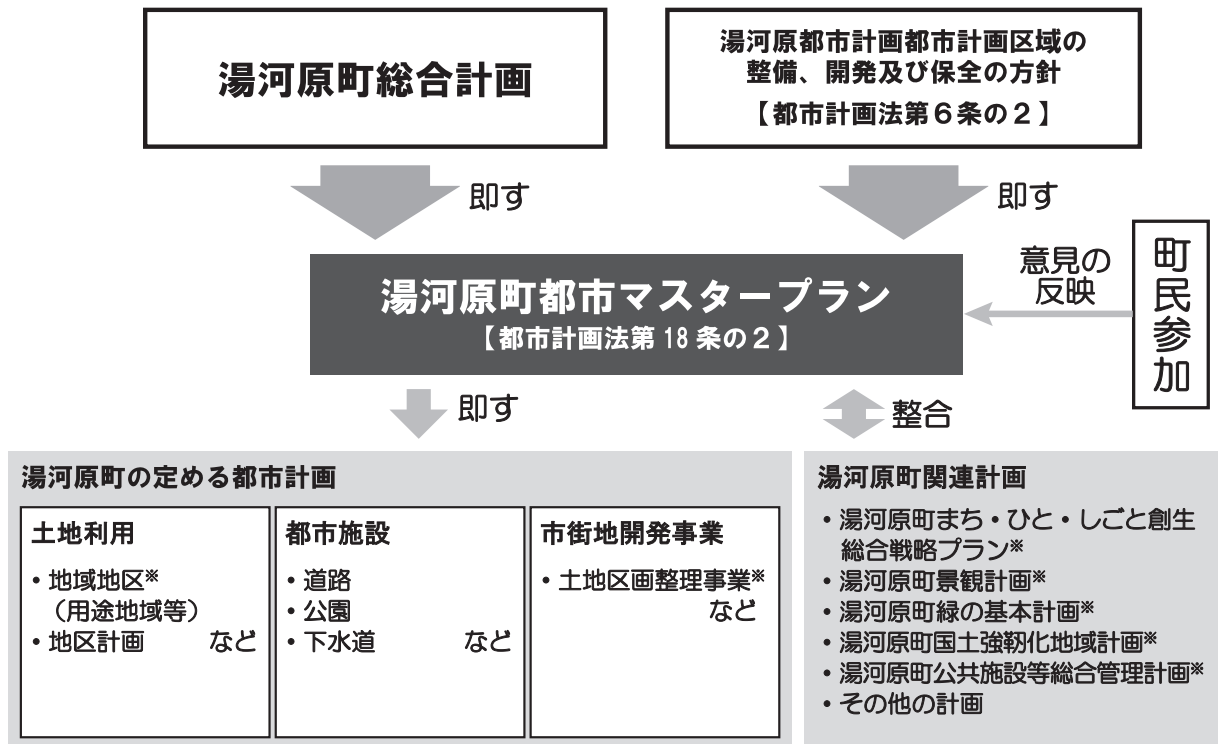
^{*}市街地開発事業：都市計画法に基づき、特定の区域を総合的に開発・整備するための事業

^{*}地区計画：特定の地域の特性に応じて、良好な環境を整備・開発・保全することを目的とした計画

4 都市マスタープランの位置付け

本計画の位置付けは、上位計画となる湯河原町総合計画及び神奈川県策定の湯河原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針[※]に即するものです。

湯河原町が定める用途地域[※]の指定などの都市計画は、「湯河原町都市マスタープラン」に即して定めることとなっており、また、湯河原町の都市計画に関連する他の計画と整合性を図るものとなっています。



5 都市マスタープランの対象区域と計画期間

計画対象区域は、本町全域とします。

本計画の計画期間は、令和8年度から令和27年度までの20年間とします。ただし、社会経済状況の変化や上位関連計画などの改訂に対して柔軟に対応するため、10年後となる令和17年度を目途に必要な応じて計画の見直しを行います。

※湯河原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針：都市計画区域に関して県が定める基本的な方針

※用途地域：都市計画法に基づいて定められる土地の使い方を制限・誘導するための区域

※地域地区：土地の利用方法や建築物の制限などを定めるために分類された区域

※土地区画整理事業：土地の形や道路・公園・公共施設などの配置を整えながら、地域全体を再編成する事業

※湯河原町まち・ひと・しごと創生総合戦略プラン：地方創生政策の中核をなす戦略

※湯河原町景観計画：地域の美しい景観を守り育てるために、町が「景観法」に基づいて策定するまちづくりの指針

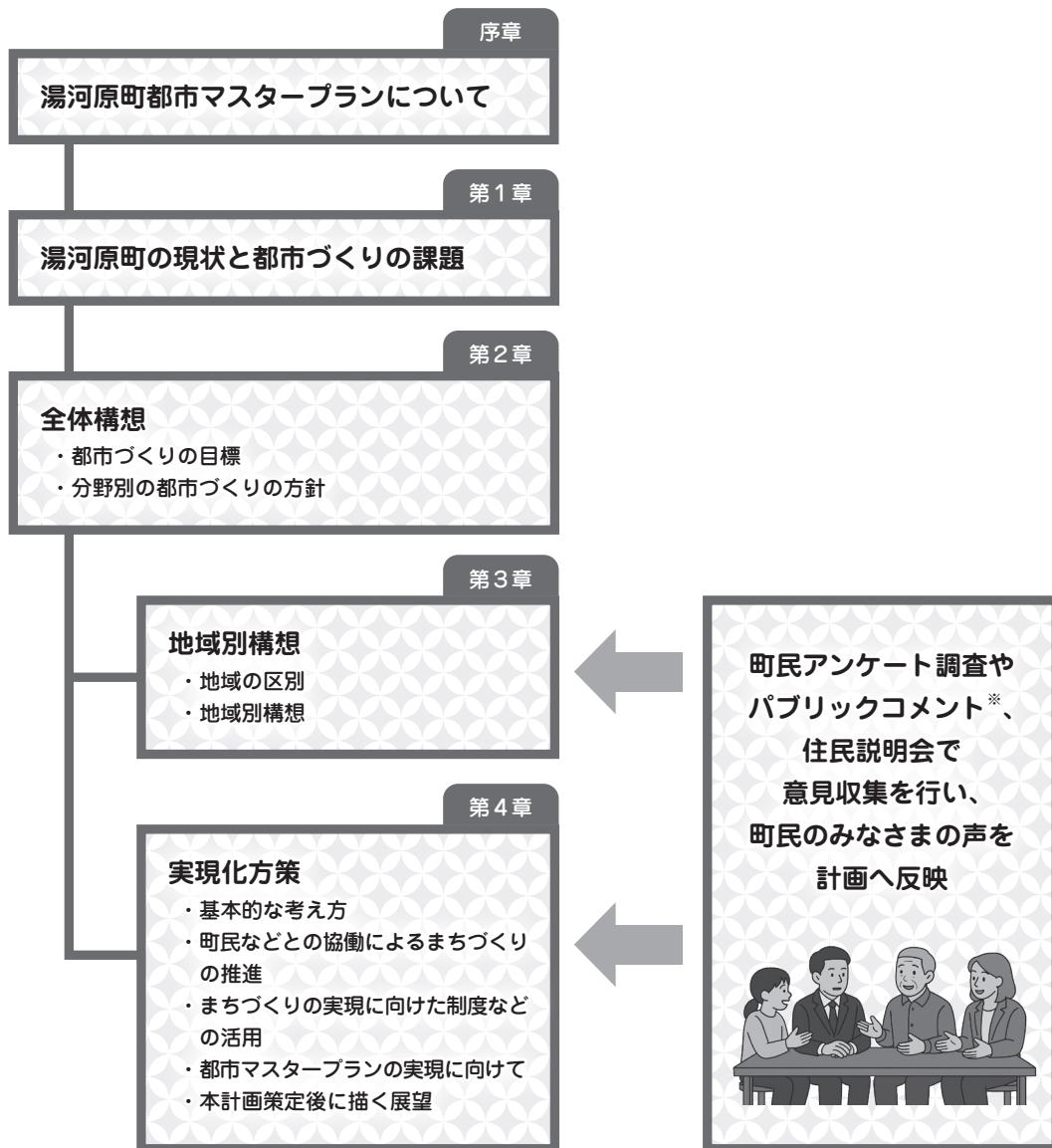
※湯河原町緑の基本計画：町が策定する緑地の保全と緑化推進のための総合的なマスタープラン

※湯河原町国土強靱化地域計画：地震・台風・豪雨などの自然災害に強い地域づくりを目指すために、町が策定する防災・減災の総合計画

※湯河原町公共施設等総合管理計画：町が保有する公共施設やインフラ資産を、長期的かつ戦略的に管理・運用するための計画

6 都市マスタープランの構成

本計画は、本町の現況と課題を整理した「湯河原町の現状と都市づくりの課題」、町全体の将来都市像や将来都市構造、分野別の都市づくりの方針を定める「全体構想」、全体構想を踏まえ、各地域ごとのまちづくりの方針を定める「地域別構想」、将来像の実現に向けた考え方を定める「実現化方策」から構成します。



序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

※パブリックコメント：行政機関がルールを定めるときに、事前に一般から意見を求める制度

第1章 湯河原町の現状と都市づくりの課題



1 湯河原町のあゆみ

本町は、千歳川上流の藤木川流域部に湧出する温泉、伊豆半島や真鶴半島に囲まれた比較的水深の浅い波静かな海岸、国立公園及び県立自然公園に含まれる景観的に優れた山々など、自然環境に恵まれています。特に温泉は、万葉集にこんこんと湧き出す様子が歌われているような万葉の頃から世に知られたものであり、これらの都市環境をベースとして様々な都市活動、土地利用が営まれ現在に至っています。

本町の沿革をみると、近代に入り、明治22年4月の市制及び町村制の施行により土肥村（後の湯河原町）、吉浜村（後の吉浜町）が誕生し、昭和30年4月の町村合併促進法により、それまで独自のコミュニティを形成してきた湯河原町、吉浜町と福浦村を加えた3町村が合併し、現在の湯河原町が誕生しています。

産業活動の発展過程をみると、明治中期までは福浦村の漁業、吉浜村の石材業、海運業、農業、土肥村の農業、旅館業（観光業）など、立地条件を活かした特色のある産業が営まれてきました。こうした様々な産業の中で、現在の主要産業となっている観光業は、上記の温泉保養地にふさわしい自然美を活かしつつ、明治以降のJR東海道本線の本線化や国道135号真鶴有料道路の開通など、交通機関の進歩により急速に発展してきました。また、令和元年に発生した、新型コロナウイルス感染症の拡大による影響を受け、観光客が減少しましたが、現在は回復傾向にあります。

また、石材業や海運業に代わり、柑橘栽培農業が振興され、温州みかんを中心に中晩柑やキウイフルーツなどの生産もされていますが、農家数及び栽培面積は減少しています。

こうした本町の歴史的な歩みを踏まえ、これまで築き、育て上げてきた都市環境、土地利用、産業、コミュニティなどの既存ストック*を今後のまちづくりにおいて維持・継承していくことは、町民の郷土に対する愛着と誇りを醸成するとともに、広域圏における本町のアイデンティティ（特徴や個性）を確立する上で一層強く求められているといえます。

※既存ストック：すでに存在している資産や資源のこと

2 湯河原町を取り巻く状況

1) 広域圏における位置づけ

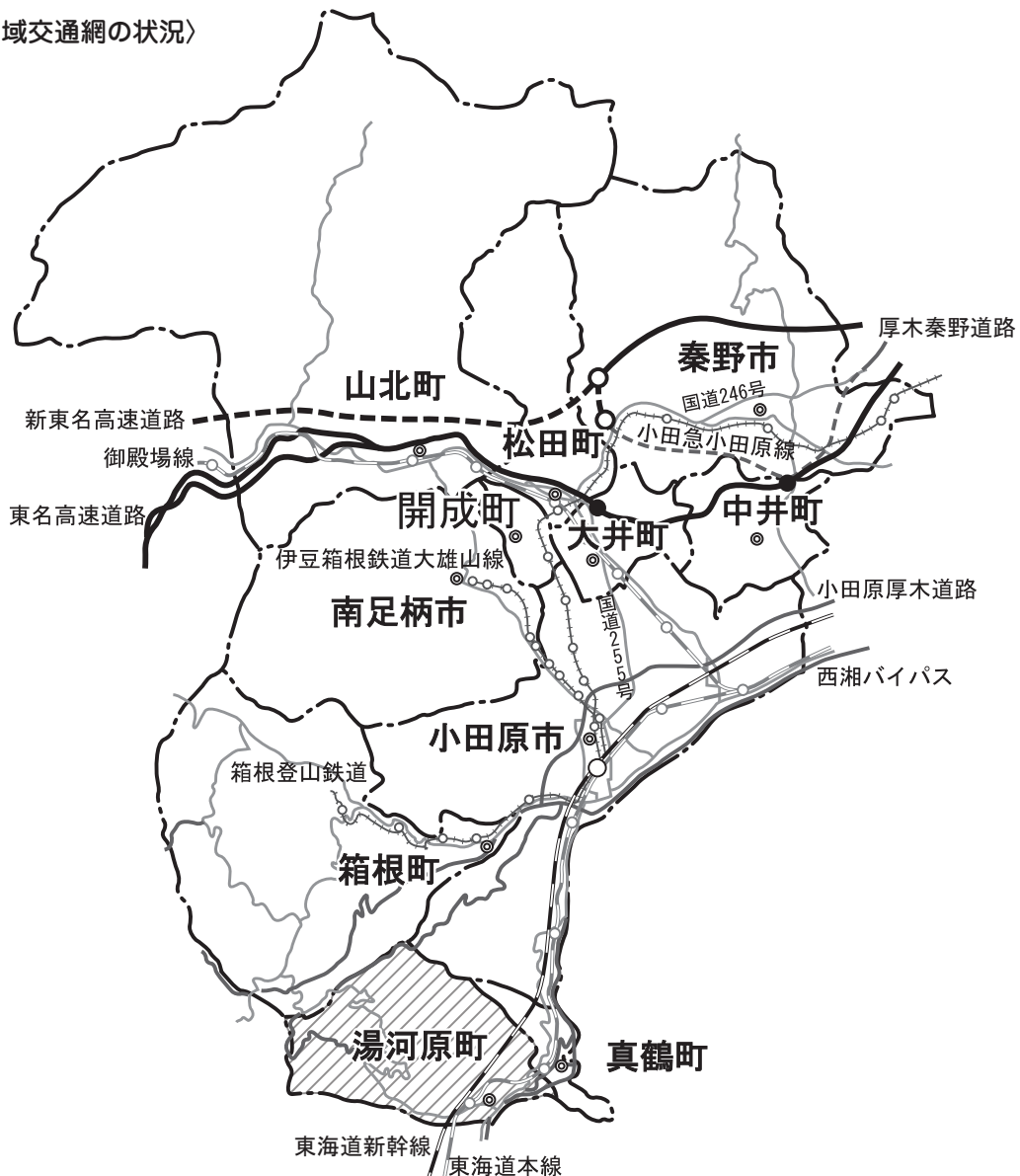
(1) 広域交通網

本圏域の鉄道は、相模湾側にJR東海道新幹線、JR東海道本線、内陸部をJR御殿場線、小田原市から新宿へ向かって小田急小田原線、小田原市から箱根町には箱根登山鉄道、南足柄市には大雄山線が通っています。

また、道路網は圏域の中央を東名高速道路、国道246号、相模湾側を西湘バイパス、小田原厚木道路、国道1号が通り、国道255号がそれを結び、さらに新東名高速道路の一部が開通し、アクセス性の向上が図られています。

このほか、新東名高速道路に（仮称）山北スマートインターチェンジの新設や伊豆湘南道路の検討が進められており、観光と連携した道路網の形成に期待されています。

〈広域交通網の状況〉



序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

(2) 土地利用

本区域は、東に相模灘、西に富士山を望む海と山が調和する自然豊かな地域であり、それらを活かした観光地としても有名です。

内陸の山間部では、富士山を中心とした観光ネットワークも形成され、多県にまたがる広域的な観光拠点となっており、特に、本町、箱根町は全国的に有名な温泉観光地としてもあげられています。

(3) 都市化の動向

本区域は、20万人都市となる小田原市、10万人都市では秦野市、4万人都市である南足柄市、その他4万人都市未満の都市から構成されています。

本区域の人口は、平成12年を境に減少傾向が続いています。特に、本町、真鶴町、箱根町、松田町で人口減少傾向が顕著になっています。

(4) 産業構造

圏域全体としては、第1次産業が衰退の傾向にあり、その一方で第3次産業への移行がうかがわれます。

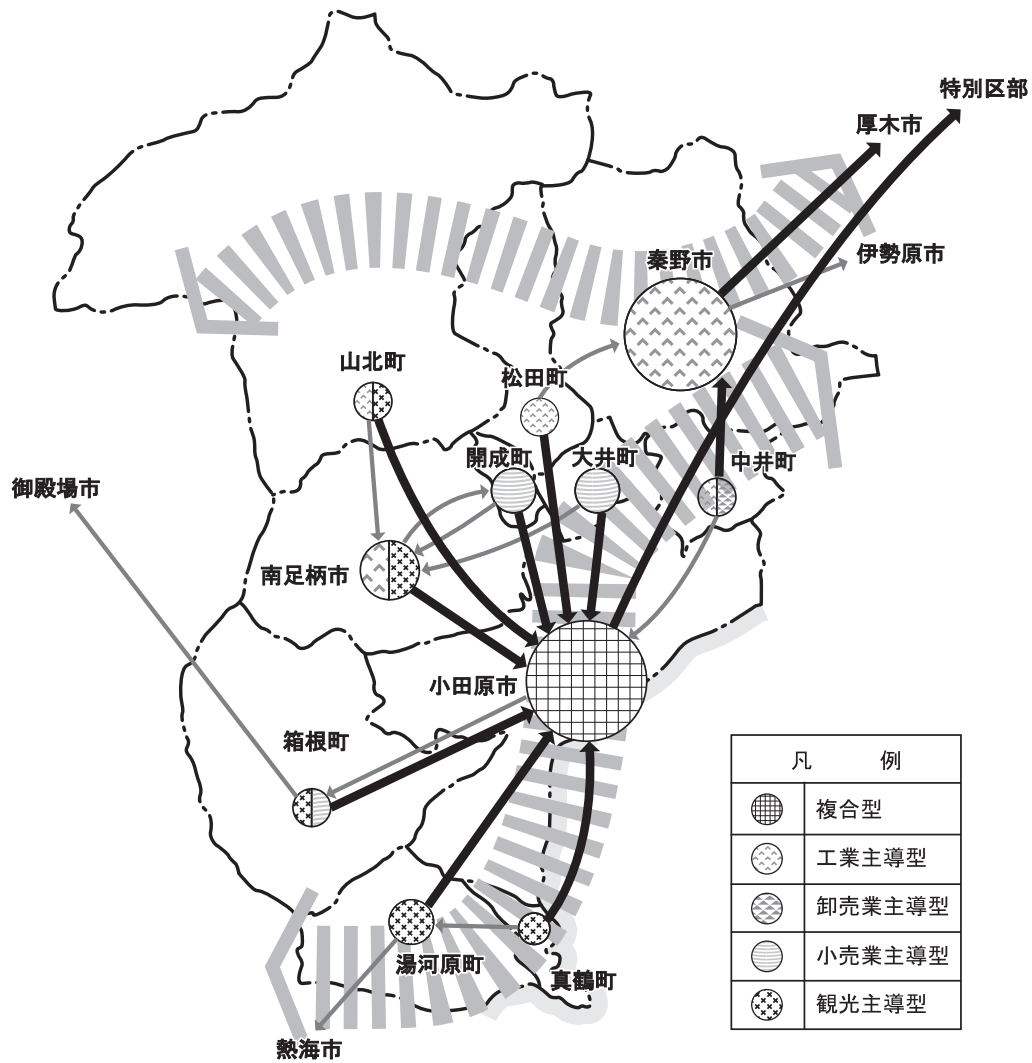
小田原市は、工業・小売業・観光業を中心とした産業構造を有し、従業地ベースの就業人口も多いことから、本区域の産業の中心都市となっています。また、その他の都市では、本町、真鶴町、箱根町が観光を中心とする産業構造となっています。

(5) 湯河原町の位置づけ

これまでの分析結果を踏まえ、本町が属する広域圏における地域構造とそこでの本町の位置づけは次のとおりとなります。

〈広域圏における地域構造〉

- ・本区域のネットワークは、海側の東海道軸と山側の東名軸があり、両軸を南北に結ぶ国道255号により、小田原市へと流入する傾向が見られます。
- ・本区域の市町村は、工業都市、商業都市、観光都市に分類され、内陸の山間部の都市は観光都市が多く、東名軸上もしくは、そこに連絡する都市で工業都市が多くなっています。
- ・本町においては、町の既存資源（人口・産業集積、自然、歴史、文化など）や立地特性を踏まえ、圏域を構成する諸都市との役割分担を明確にするとともに、その役割に応じて、自立性・独自性を少しでも高め、都市としての魅力向上に努めていく必要があります。
- ・また、そうした本町の魅力を圏域内外に発信していくため、広域的な交通・情報などからなる交通ネットワークを構築していく必要があります。



〈高規格の道路構想〉

・国土交通省調査では、伊豆湘南道路を高規格道路の調査中路線として計上されています。また、かながわ交通計画では、静岡と神奈川の県境をまたぐ伊豆湘南道路の計画促進が記載されていますが、ルートなどは未定となっています。

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

2) 上位関連計画の整理

計 画 名	ゆがわら2021プラン（湯河原町総合計画）
策 定 年 月	令和3年3月
策 定 主 体	湯河原町
計 画 期 間	基本構想：令和3年度～令和12年度（10年間） 前期基本計画：令和3年度～令和7年度（5年間） 後期基本計画：令和8年度～令和12年度（5年間）
基本理念	○持続可能な「地域社会」を築く ○魅了する「地域環境」を築く ○活力ある「地域経済」を築く ○「共生」と「協働」でまちを築く
まちの都市像	『湯けむりと笑顔あふれる四季彩のまち 湯河原』
将来人口	令和12年：20,000人
土地利用構想	
まちづくりの基本目標	<p>基本目標1『観光・産業』 魅力と活力にあふれにぎわいのあるまちづくり</p> <p>基本目標2『保健・福祉』 ともに支え合い笑顔で暮らせるまちづくり</p> <p>基本目標3『生活環境』 四季彩と暮らしが調和した安全・安心のまちづくり</p> <p>基本目標4『文化・教育』 生涯を通じて学び豊かな心を育むまちづくり</p> <p>基本目標5『行財政運営』 みんなで作る自立と協働のまちづくり</p>

計 画 名	湯河原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
策 定 年 月	令和7年11月
策 定 主 体	神奈川県
目 標 年 次	2035（令和17）年
都市計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> ○集約型都市構造*の実現に向けた都市づくり ○災害からいのちと暮らしを守る都市づくり ○地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり ○循環型*、脱炭素型、自然共生型の都市づくり ○広域的な視点を踏まえた都市づくり
県西都市圏域における基本方針	<p>〈都市づくりの目標〉 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</p> <p>〈環境共生の方向性〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○多彩な交流を支え、住み続けられる環境づくり（複合市街地ゾーン） ○計画的な土地利用による環境・資源の管理（環境調和ゾーン） ○豊かな自然的環境の維持（自然的環境保全ゾーン） <p>〈自立と連携の方向性〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○自立に向けた都市づくり <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の機能強化（広域拠点） ・都市圏域の自立を支える拠点の維持・育成（地域の拠点） ○連携による機能向上 <ul style="list-style-type: none"> ・広域的な連携による活力向上、ニーズの多様化などへの対応（県土連携軸） ・地域の特性を踏まえた都市づくりを支える連携軸（都市連携軸）
都市計画区域における都市計画の目標	<p>〈地域毎の市街地像〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○奥湯河原・城山周辺山間地域 豊かな自然環境の中で、風情あふれる温泉街、ゆとりある暮らしの場や新たな憩いの場が共存する地域 ○湯河原駅・温泉場周辺市街地地域 町の顔となる歴史ある湯河原温泉街と便利な暮らしの場が共存し、多様な交流が営まれる地域 ○幕山・星ヶ山周辺山間地域 人と自然がふれあう交流・安息の場として、ゆとりとうるおいのある環境が育まれる地域 ○吉浜・福浦周辺市街地地域 美しい海辺を眼前に、ゆとりある暮らしの場と活力ある産業活動の場が共存する地域

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体
構想

第3章

地域別
構想

第4章

実現
化方策

資料編

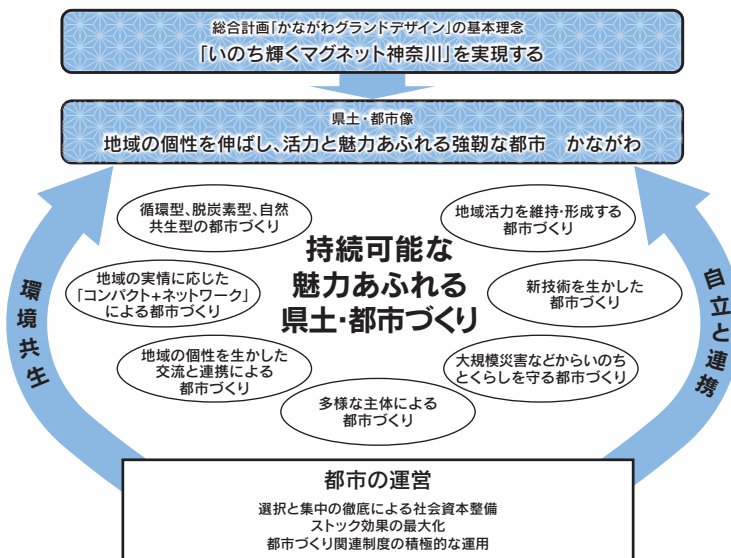
※集約型都市構造：都市の機能や人口を一定のエリアに集中させることで、効率的で持続可能な都市運営を目指す構造

※循環型：資源を効率的に利用し、廃棄物を最小限に抑え、持続可能な形で循環させること

計 画 名	かながわ都市マスタープラン
策 定 年 月	令和3年3月
策 定 主 体	神奈川県
対 象 期 間	2040年代前半（概ね20年後）

都市づくりの
基本方向

【県土・都市像】
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



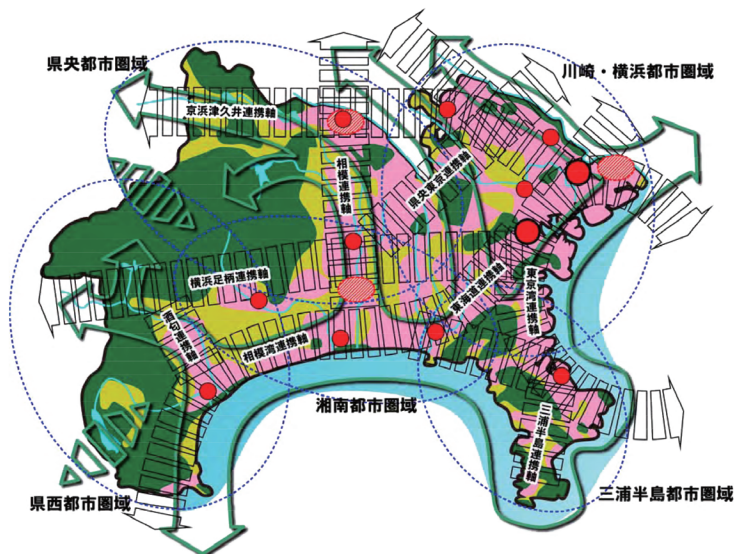
【県土・都市づくりの方向性】

〈環境共生〉

環境と共生した安全性の高い県土の形成

〈自立と連携〉

自立と連携による活力と魅力あふれる県土の形成



* ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

計 画 名	第2期湯河原町まち・ひと・しごと創生総合戦略プラン
策 定 年 月	令和2年4月（令和6年度改訂）
策 定 主 体	湯河原町
計 画 期 間	令和2年度（2020年度）～令和7年度（2025年度）
まちの将来像	『湯けむりと笑顔あふれる四季彩のまち 湯河原』
基 本 目 標	<p>基本目標1 湯河原町にしごとをつくり、町内で就労できるようにする</p> <p>基本目標2 湯河原町への新しいひとの流れをつくる</p> <p>基本目標3 結婚・出産・子育てしやすい環境をつくる</p> <p>基本目標4 誰もが活躍できるまちづくりを進める</p>
基 本 的 方 向	<p>〈基本的方向〉</p> <p>基本目標1 湯河原町にしごとをつくり、町内で就労できるようにする</p> <p>1-1 起業支援・起業誘致の推進 1-2 地域産業の活性化 1-3 雇用支援と人材育成</p> <p>基本目標2 湯河原町への新しいひとの流れをつくる</p> <p>2-1 関係人口[*]の創出・拡大 2-2 移住・定住の促進 2-3 情報発信の強化</p> <p>基本目標3 結婚・出産・子育てしやすい環境をつくる</p> <p>3-1 結婚生活応援 3-2 出産環境の充実 3-3 ゆがわらっこ育ての支援</p> <p>基本目標4 誰もが活躍できるまちづくりを進める</p> <p>4-1 多世代交流・地域コミュニティ活動の推進 4-2 健康長寿社会の実現 4-3 安全・安心な暮らしの確保</p>

※関係人口：移住した「定住人口」でもなく、観光に訪れた「交流人口」でもない、地域と多様に関わる人々を指す

計 画 名	湯河原町景観計画
策 定 年 月	平成19年3月
策 定 主 体	湯河原町
計 画 期 間	
基本コンセプト	自然と文化がいきづき、心やすらぐゆがわら
4 つ の 方 針	<p>○豊かな自然を守り、文化と歴史を継承する ○人と人の出会い、暮らしと憩い、人の目線を大切にした</p> <p>○温泉・里・まち・港、育まれた地域の個性を活かした</p> <p>○将来に向かって湯河原を表現する</p> <p>〈原〉 風景づくり 〈人〉 風景づくり 〈地〉 風景づくり 〈新〉 風景づくり</p>
基 本 方 向	<p>○広がりによる景観づくり ・市街地（用途地域） ・緑住エリア ・自然環境保全エリア</p> <p>○個性ある拠点の景観づくり ・湯河原駅拠点 ・門川海岸拠点 ・福浦漁港拠点 ・さつきの郷 ・梅の郷・桜の郷 ・あじさいの郷 ・もみじの郷 ・総合運動公園 ・万葉公園</p> <p>○繋げる軸としての景観づくり ・城山～湯河原駅～門川景観軸 ・市街地外縁斜面緑地軸 ・湯河原海岸軸 ・千歳川・新崎川軸 ・幹線道路軸 ・鉄道</p>
方 針 図	

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

計 画 名	湯河原町緑の基本計画
策 定 年 月	平成18年3月
策 定 主 体	湯河原町
目 標 年 次	平成37年（令和7年）
緑の将来像	『潮風と深緑につつまれた四季彩のまち・湯河原』
基本目標	<p>■テーマ別</p> <p>〈環境保全〉 『うるおいのある暮らしの実現を通じて、環境問題に貢献する』</p> <p>〈レクリエーション*） 『魅力ある環境資源を活用し、多様なレクリエーションニーズに応える』</p> <p>〈防 災〉 『安心・安全な町民の暮らしを守る緑を保全・創出する』</p> <p>〈景観形成〉 『美しい自然景観と調和し、街並みを彩る緑を育む』</p> <p>■地域別</p> <p>〈自然地〉 『将来にわたり、山間部の自然の連続性を大切にする』</p> <p>〈市街地周辺〉 『開発と調和しつつ、緑が連続する緑住環境を形成する』</p> <p>〈市街地〉 『市街地から市街地周辺・自然地へと続く緑と水のネットワークを形成する』 『市街地の身近なうるおい空間を形成する』 『花を主体に要所要所で都市緑化を進める』</p> <p>■実現方策 『町民の取り組む緑化活動を行政が積極的にバックアップする』</p>
基本的方向	<p>○市街地面積に対する割合： 50.98ha（12.8%）</p> <p>○都市計画区域面積に対する割合：3,485.23ha（85.0%）</p> <p>○都市計画区域内人口1人当たりの目標水準（目標年次）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市公園：10.41㎡/人 ・都市公園等：24.22㎡/人
実現のための施策の方針	<p>○町民の参加を促進する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑に関する情報を提供する ・緑と親しむ場を提供する ・緑について学ぶ場を提供する ・町民の参加意欲を高める <p>○みんなで取り組む実行体制づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・庁内の緑の推進体制を確立する ・関連機関との連携を強化する ・町民が参加しやすい体制をつくる <p>○町独自のきめ細やかなルールづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の制度を効果的に活用する ・町独自のルールをつくる

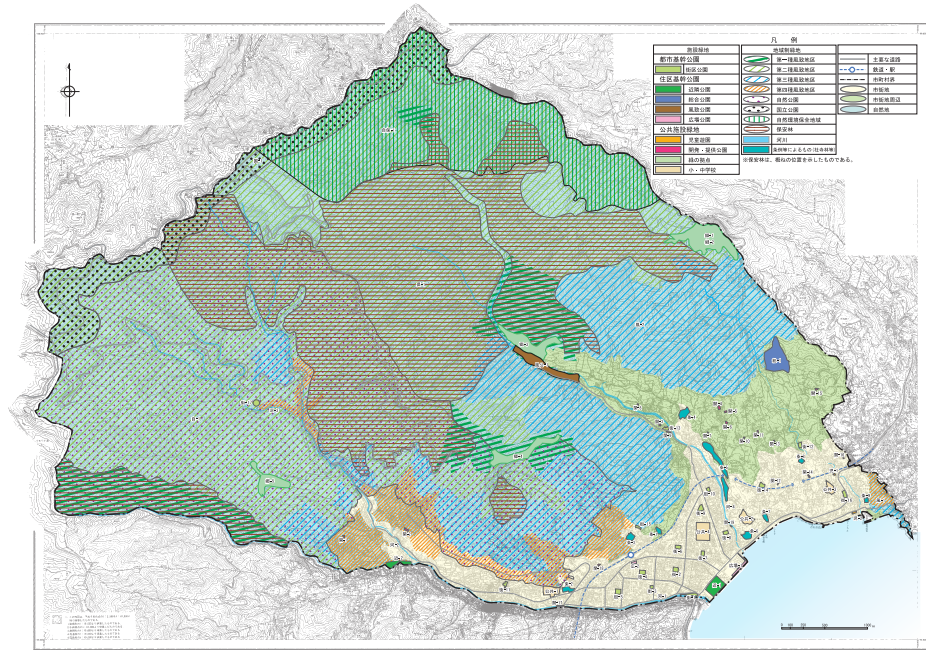
※レクリエーション：心身のリフレッシュや楽しみを目的とした活動

実現のための
施策の方針

○様々な施策を効果的・効率的に取り組む

- ・緑の重点施策を抽出する
- ・施策実施の役割分担とその段階的な取り組み方針を明らかにする
- ・施策実施の適切な進行管理を行う

方針図



序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

3) 時代の潮流

(1) 人口減少と少子高齢化の進行

国立社会保障・人口問題研究所によると、令和2（2020）年の1億2,615万人の人口は、令和27（2045）年に1億880万人、令和47（2065）年に9,159万人、そして、令和52（2070）年には8,700万人になると推計されています。

また、少子化傾向が続く一方で、高齢化も進行し、将来的には3人に1人が65歳以上という極端な少子高齢社会となると予測される中で、本町では国や県の予測よりも早く迎え、社会保障関係に限らず、地域経済の低迷や地域コミュニティの弱体化に伴う地域社会全体の活力の減退など、幅広い分野に影響を及ぼすことが懸念されます。

(2) 過疎化の進行と地域活力の低下

全国的に人口減少と少子高齢化が急速に進行する中で、中山間地域の集落などではさらに深刻な状況になりつつあります。若者流出や高齢化の進行、農林地の荒廃、地域コミュニティの衰退など、過疎化や地域活力の低下が進むことが懸念されています。

一方、価値観の多様化によって地方暮らしやスローライフ[※]などへの志向が高まり、都市から地方への移住や地域交流といった形の動きもみられています。また、感染症の拡大を契機としてテレワーク[※]の急速な普及などにより、働く世代を中心とした都市から地方への回帰・移住志向が高まっています。

(3) 経済・雇用環境の変化

人口減少社会を迎え、経済の高度成長や拡大が期待できない中で、グローバル化[※]や産業構造の転換に加え、世界経済危機を背景とした景気の低迷など、地域経済や雇用を取り巻く環境は厳しい状況が続いています。

一方で、終身雇用制度や年功序列による賃金体系が崩れ、雇用・就労環境が大きく変化してきています。

さらに、人口減少による地域経済活動の縮小への解決策の1つとして、関係人口の拡大や特徴ある産業振興への取り組みが進むことに伴い、都市間競争や地域間格差が顕在化する状況がうかがえます。

※スローライフ：時間や効率を気にせず、ゆとりのある生活を楽しむこと

※テレワーク：オフィス勤務以外の勤務形態の総称であり、情報通信技術を活用して、時間や場所にとらわれずに柔軟に働く形態のこと

※グローバル化：国境を越えて人や物、情報が自由に行き交う現象

(4) 情報化の進展

インターネットなどの情報通信技術の飛躍的な進歩とパソコンやスマートフォンなどの情報通信機器の急速な普及、進展により事業活動や働き方、消費行動や日常生活など、ライフスタイルや社会経済システム全体が大きく変化してきています。また、IoT^{*}やビッグデータ^{*}、AI^{*}などの最先端技術を活用して、人とモノがつながり、より効率的で快適な社会である「Society 5.0」の実現が目指されています。

地域の情報化は、町民生活や事業活動、教育などの様々な分野における課題解決に新たな可能性を持っています。また、都市と地方の時間的な距離を短縮し、人口減少の著しい地域での定住人口の増加にもつながる有効な解決策となり得るものとして期待されています。

(5) 環境問題の顕在化

生態系の変化や記録的猛暑、頻発する集中豪雨などの異常気象など、世界各地で起こっている地球温暖化が原因と思われる環境問題のほか、廃棄物問題などがクローズアップされています。

地球に暮らす一員として大量生産・大量消費・大量廃棄型の経済行動から脱却し、二酸化炭素を代表とする温室効果ガスの削減やごみの減量化などへの積極的な取り組みが求められています。

また、持続可能な社会の実現のため、2015年の国連サミットで採択されたSDGs^{*}達成に向け、企業や地方自治体、大学などで積極的な取り組みが始まっています。

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

※IoT：あらゆるモノがインターネットにつながり、情報をやり取りする仕組みや技術のこと

※ビッグデータ：従来の方法では処理しきれないほど大量・高速・多様なデータの集合体のこと

※AI：人間の知的行動を模倣する技術

※SDGs：2015年に国連で採択された、2030年までに達成すべき17の国際目標のこと

3 湯河原町の現況

1) 位置・地勢

本町は、神奈川県西部の足柄下郡に位置し、東京都心から90km圏内、県都の横浜から70kmに位置する東西14.4km、南北6.5kmで総面積40.97km²の広がりのある都市です。

本町は、南西部は静岡県熱海市、西部は静岡県田方郡函南町、北西部は箱根町、北東部は小田原市、東部は真鶴町に接し、南東部は相模灘に面しています。



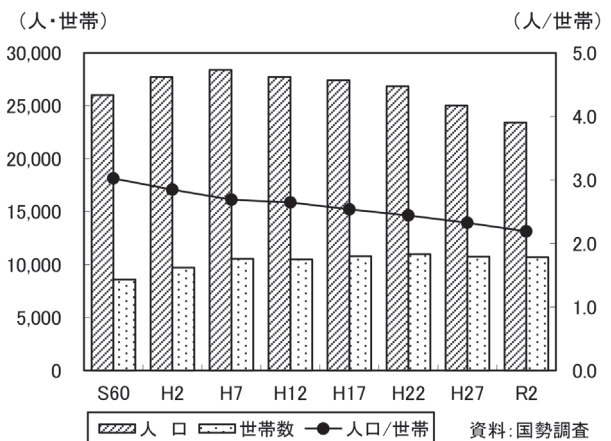
2) 人口動向

(1) 総人口・世帯数

本町における総人口の推移をみると、平成7年の28,389人を境に減少に転じ、令和2年では23,426人となっています。

世帯数においては微増微減を繰り返しながらも大きな変動はなく、令和2年は10,696世帯となっています。また、1世帯当たりの世帯人員は年々減少し、令和2年には2.19人/世帯と核家族化が進行しています。

〈総人口・世帯数の推移〉

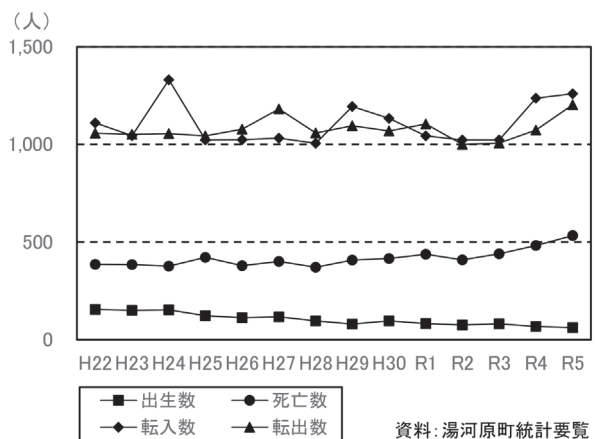


(2) 人口動態

自然動態^{*}の推移をみると、出生数より死亡数が上回っており、自然減が続いているほか、出生数は年々減少傾向が続いています。

社会動態^{**}では、転入数が転出数を上回っており、社会増が続いていますが、自然減が大きいいため、人口動態では人口減少傾向が続いています。

〈人口動態の推移〉



^{*}自然動態: 出生・死亡による人口の増減のこと

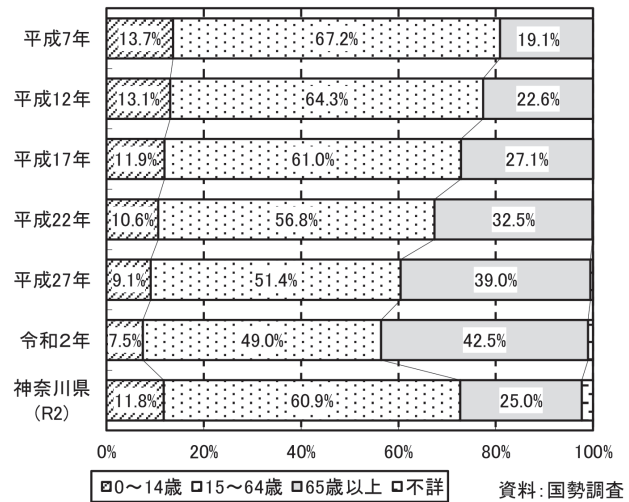
^{**}社会動態: 転入・転出によって生じる人口の変化のこと

(3) 3階層別人口

3階層別人口の推移をみると、年少人口（0～14歳人口）及び生産年齢人口（15～64歳人口）では減少傾向が続いている一方で、老年人口（65歳以上）は年々増加傾向となっています。

また、神奈川県平均との比較でも年少人口及び生産年齢人口は低くなっている一方で、老年人口は高くなっており、少子高齢化が進行していることがうかがわれます。

〈3階層別人口の推移〉



(4) 通勤流出入

本町の通勤流出入については、観光業が盛んであることから、自町で従業する割合が他市町村で従業、他市町村に常住する割合を上回っており5,851人となっています。

流出状況では、小田原市が最も多く、ついで隣接している熱海市でどちらも10%以上となっています。

流入状況では、小田原市、真鶴町、熱海市が5%以上の流入率となっており、3市町とも5～10%未満となっています。

〈通勤流出入の状況〉

流出状況			流入状況		
	人数	割合		人数	割合
総数	10,554	100.0%	総数	8,441	100.0%
自町で従業	5,851	55.4%	自町で従業	5,851	69.3%
他市町村で従業	4,603	43.6%	他市町村で従業	2,435	28.8%
県内	2,791	26.4%	県内	1,521	18.0%
小田原市	1,372	13.0%	小田原市	665	7.9%
真鶴町			真鶴町	440	5.2%
県外	1,812	17.2%	県外	914	10.8%
熱海市	1,231	11.7%	熱海市	604	7.2%
不詳	100	1.0%	不詳	155	1.9%

資料：国勢調査

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

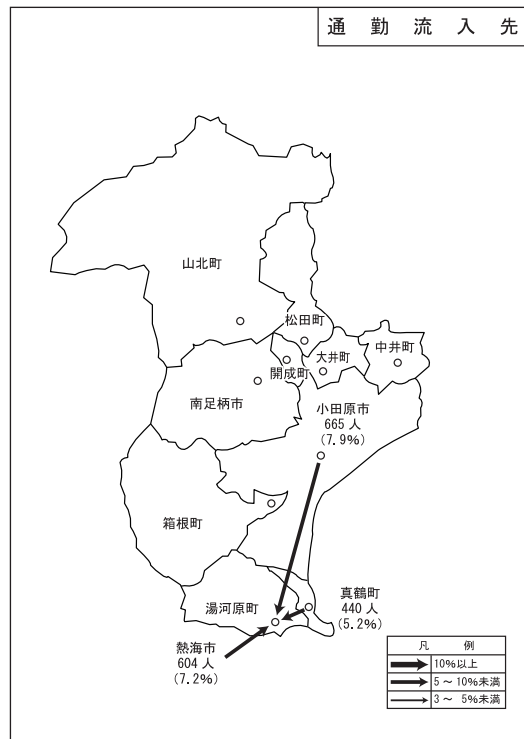
第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編



3) 産業動向

(1) 産業別就業人口

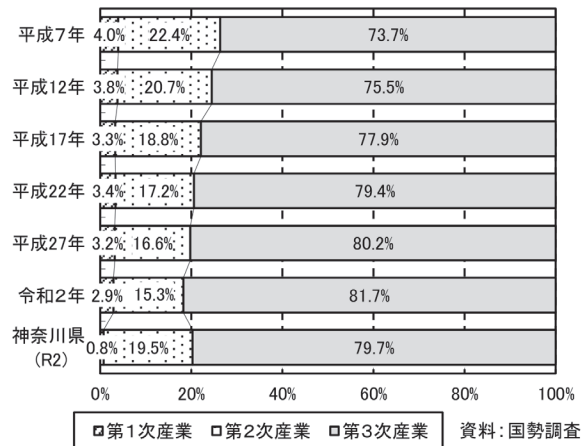
本町における就業人口は減少傾向にあり、令和2年では常住地ベースで10,554人となっています。

また、従業地/常住地の比率（就従比率）は年々増加していることから、本町は暮らしの場であることがうかがわれます。

産業別では、第3次産業の占める割合が8割と高く、神奈川県平均よりも高くなっています。

〈産業別就業人口の推移〉

常住地ベース



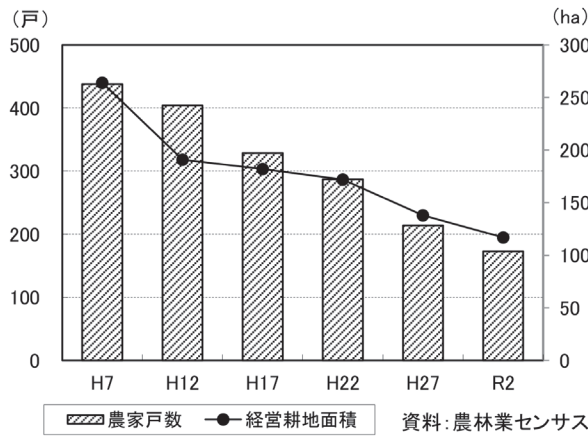
(2) 農業・漁業

農家戸数は年々減少傾向にあり、令和2年には173戸と平成7年から265戸の減少となっています。経営耕地面積においても、年々減少傾向が続いており、令和2年には117haとなっています。

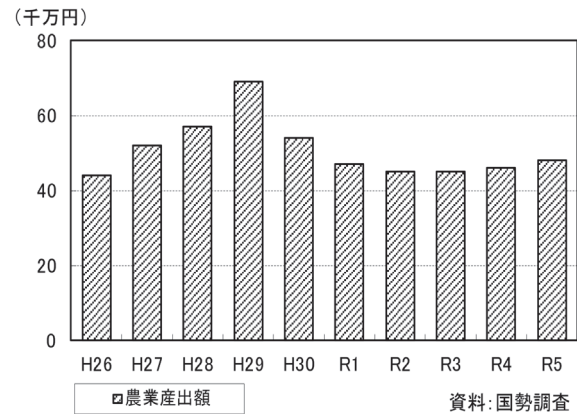
農業産出額については、平成29年をピークに減少し、令和に入ってからはい定の産出額を維持しています。

漁獲量については、過去10年間では平均300t程度の漁獲量となっています。

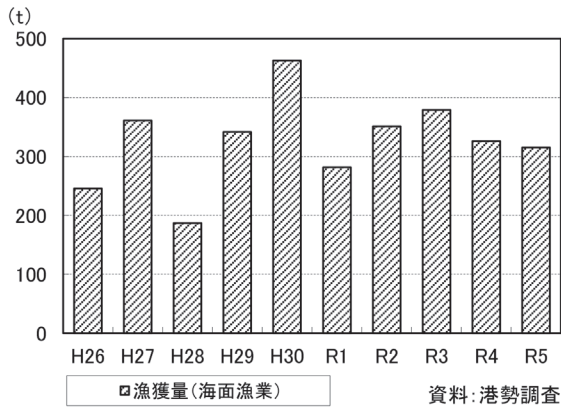
〈農家戸数と経営耕地面積の推移〉



〈農業産出額の推移〉



〈漁獲高の推移〉

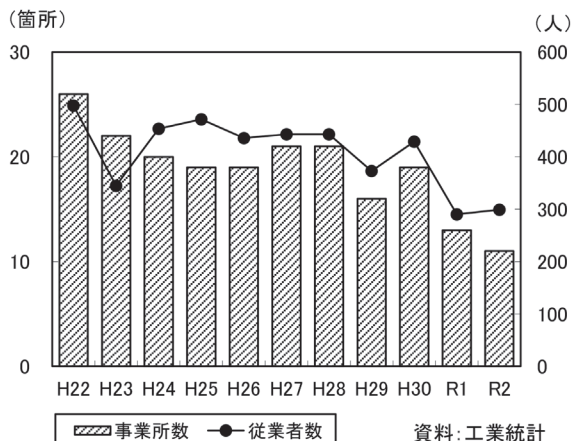


(3) 工業

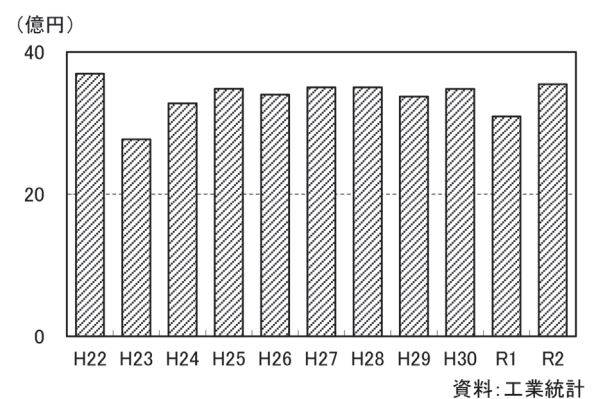
工業の推移をみると、事業所数及び従業者数ともに減少傾向となっています。また、販売額は、ほぼ横ばいで推移しています。

令和2年では、事業所が11カ所、従業者数が299人、製造品出荷額が3,547百万円となっています。

〈事業所・従業者数の推移〉



〈製造品出荷額の推移〉



序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

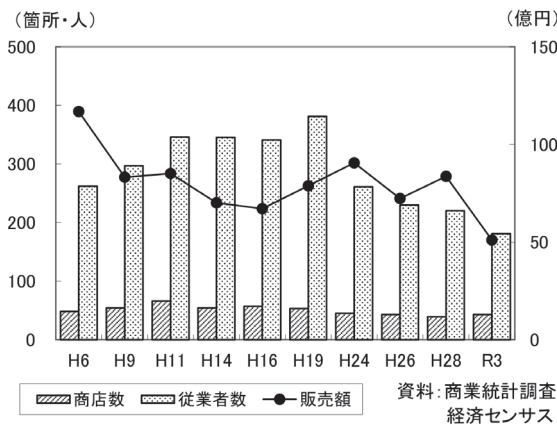
資料編

(4) 商業

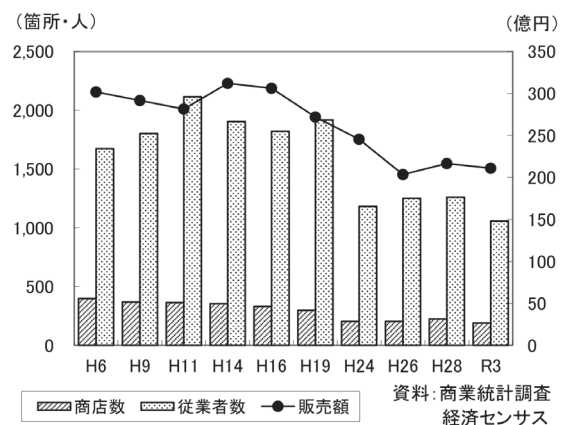
本町の商業については、卸売業でみると令和3年は商店数が43店舗、従業者数が181人、商品販売額が約51億円となっており、従業者数、商品販売額は減少傾向が見られるものの、商店数は現状を維持しています。

小売業についてみると商店数が190店舗、従業者数が1,057人、商品販売額が約211億円となっており、商店数、従業者数、商品販売額ともに減少傾向となっています。

〈卸売業の推移〉



〈小売業の推移〉

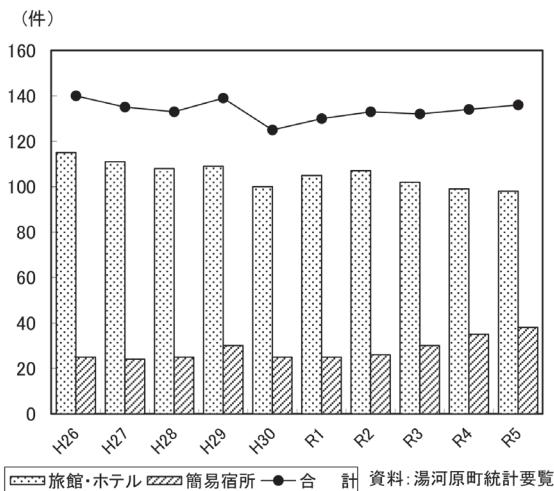


(5) 観光

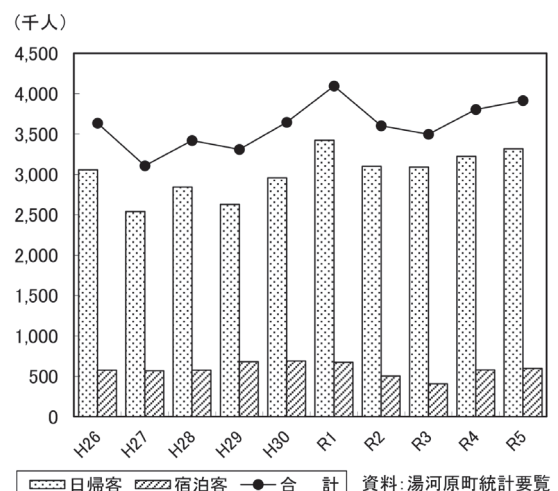
本町の観光については、旅館・ホテルは減少しているものの、簡易宿所*については増加傾向にあります。

日帰り客・宿泊客では、令和元年に合計4,096千人と最も高くなっており、その後減少していますが近年、増加傾向となっており、令和5年は3,914千人となっています。

〈宿泊施設の推移〉



〈日帰り客・宿泊客の推移〉



*簡易宿所: 民泊やゲストハウス、ホステルなど、多人数が同じ客室を共用する宿泊施設

4) 土地利用

(1) 土地利用現況

土地利用は、行政区域全体（都市計画区域）では自然的土地利用が84.8%を占め、山林が大部分に広がっています。また、都市的土地利用が15.2%となっており、相模灘に面した低地に広がり、住宅用地、併用住宅、宿泊娯楽施設用地が主な土地利用となっています。

また、用途地域内では、都市的土地利用が77.1%を占めており、自然的土地利用では農地が主な土地利用となっています。

用途地域外では、自然的土地利用が91.4%を占めており、豊かな自然環境が残っています。

〈土地利用現況〉

	行政区域		用途地域		用途地域外	
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)
農地	241.0	5.9%	38.8	9.7%	202.2	5.5%
山林	3,122.5	76.2%	28.2	7.1%	3,094.3	83.7%
河川、水面、水路	18.2	0.4%	5.5	1.4%	12.7	0.3%
荒地、海浜、河川敷	91.0	2.2%	18.7	4.7%	72.3	2.0%
自然的土地利用 計	3,472.7	84.8%	91.2	22.9%	3,381.5	91.4%
住宅用地	174.3	4.3%	102.2	25.6%	72.1	1.9%
併用住宅	53.4	1.3%	41.6	10.4%	11.8	0.3%
業務施設用地	5.0	0.1%	3.3	0.8%	1.7	0.0%
商業用地	12.8	0.3%	9.3	2.3%	3.5	0.1%
宿泊娯楽施設用地	32.7	0.8%	18.2	4.6%	14.5	0.4%
工業用地	6.0	0.1%	2.4	0.6%	3.6	0.1%
運輸施設用地	6.0	0.1%	3.5	0.9%	2.5	0.1%
公共空地	26.8	0.7%	6.1	1.5%	20.7	0.6%
民間空地	53.8	1.3%	0.0	0.0%	53.8	1.5%
文教・厚生用地	38.7	0.9%	25.4	6.4%	13.3	0.4%
公共用地	2.4	0.1%	1.1	0.3%	1.3	0.0%
供給処理施設用地	8.1	0.2%	2.2	0.6%	5.9	0.2%
その他空地	44.4	1.1%	20.7	5.2%	23.7	0.6%
防衛用地	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
道路用地	148.8	3.6%	61.9	15.5%	86.9	2.3%
鉄道用地	11.1	0.3%	9.9	2.5%	1.2	0.0%
都市的土地利用 計	624.3	15.2%	307.8	77.1%	316.5	8.6%
総面積	4,097.0	100.0%	399.0	100.0%	3,698.0	100.0%

資料：都市計画基礎調査

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

(2) 土地利用法規制状況

本町は、行政区域全体の4,097haが都市計画区域に指定されていますが、非線引き都市[※]であり、用途地域が399ha（9.7%）となっています。

用途地域の内訳では、住居系が241ha（60.4%）、商業系が155ha（38.85%）、工業系が3ha（0.75%）となっており、住居系及び商業系の比率が高くなっています。

用途地域の特色では、商業地域（温泉場地区及び宮上地区の一部を除く）は特別用途地区[※]として観光地区を指定しており、観光産業の育成とその環境を保全することを目指しています。

用途地域外では、豊かな自然環境に恵まれており、都市計画制度としては風致地区[※]を指定しています。

また、当該区域の多くは富士箱根伊豆国立公園、県立奥湯河原自然公園（1,931.6ha）、吉浜自然環境保全地域（379.1ha）に指定されています。さらに、農業振興地域[※]、森林地域[※]として、保安林などが指定されています。

〈土地利用法規制〉

	面積 (ha)	行政区域に対する割合 (%)	用途区域に対する割合 (%)
行政区域	4,097	100.0%	—
用途地域	399	9.7%	100.0%
第二種中高層住居専用地域	13	0.3%	3.2%
第一種住居地域	182	4.4%	45.6%
第二種住居地域	25	0.6%	6.3%
準住居地域	21	0.5%	5.3%
近隣商業地域	3	0.1%	0.75%
商業地域	152	3.7%	38.1%
準工業地域	3	0.1%	0.75%
用途地域外	3,698	90.3%	—
風致地区	3,448	84.2%	—
特別用途地区	101	2.5%	—
準防火地域 [※]	221	5.4%	—
地区計画	6.5	0.2%	—

資料：都市計画基礎調査

※非線引き都市：区域区分が定められていない都市計画区域

※特別用途地区：用途地域が指定されているエリアに重ねて指定され、用途地域の制限だけでは不十分な場合に、さらに細かい制限を加えたり、緩めたりする地区

※風致地区：自然の景観や歴史的な雰囲気を守るために、建築や開発行為に制限が設けられている地区

※農業振興地域：将来にわたって安定的に農業を続けていくために、農地の保全と活用を重点的に進める地域

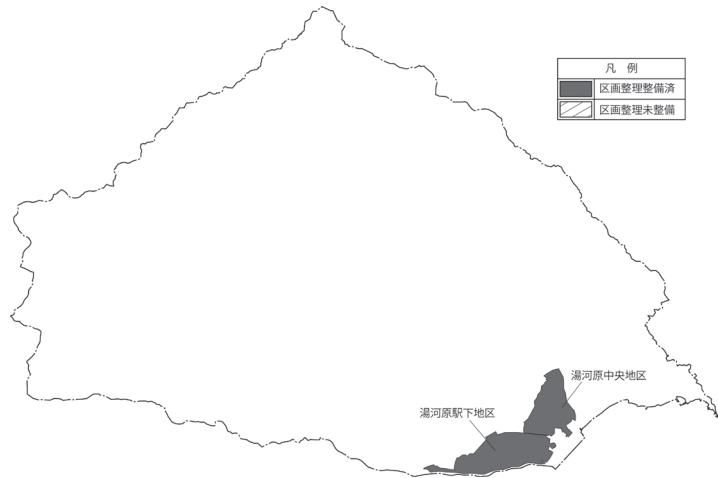
※森林地域：林業の振興または森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域

※準防火地域：火災の発生や延焼を防ぐために、建物の構造や材料に一定の制限が設けられている地域

5) 都市基盤整備

(1) 市街地開発状況

本町では、湯河原駅下地区及び湯河原中央地区において、土地区画整理事業が実施されていますが、湯河原駅下地区は昭和45年、湯河原中央地区は平成7年に事業完了しており、その後では大規模な市街地開発事業などは実施されていません。



(2) 道路・交通

① 国・県道の整備状況

本町の主要な道路網は、国道135号をはじめ、真鶴道路（真鶴ブルーライン）、県道75号（湯河原箱根仙石原）（椿ライン）、湯河原パークウェイ、アネスト岩田ターンパイク箱根が骨格的な道路網ネットワークを形成しています。

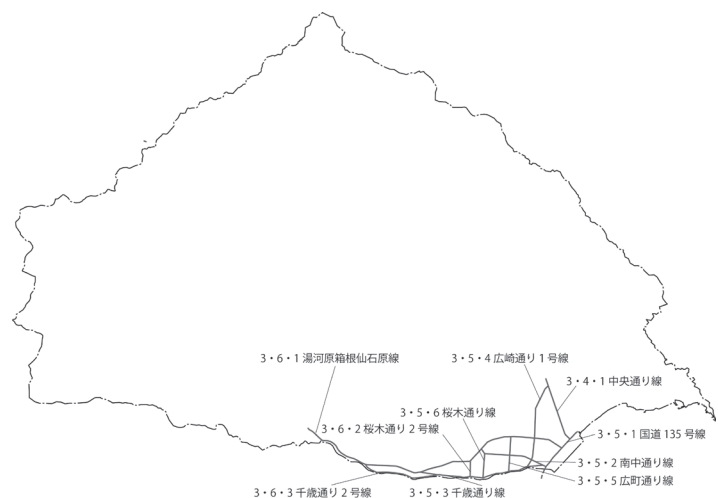
鉄道交通網では、JR東日本東海道本線が通っており、町内に湯河原駅が設置され、町の交通拠点となっています。

バス交通では、箱根登山バス、伊豆箱根バス、東海バスにより6系統が運行されています。また、町内を循環するバスとしてコミュニティバスが湯河原駅から真鶴駅間を10往復20便が運行されています。



② 都市計画道路の整備状況

本町における都市計画道路は10路線が都市計画決定されており、3.6.1湯河原箱根仙石原線で整備区間が残るものの、その他の路線については整備済となっています。



序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

4 町民の意向

1) 町民アンケート調査の概要

調査の方法	<ul style="list-style-type: none"> ・調査地域：町全域 ・調査対象：全町民（22,073人 令和7年1月1日現在） ・抽出方法：住民基本台帳から18歳以上を無作為抽出 ・標本数：2,000票 ・調査方法：郵送による発送・回収 ・調査期間：令和7年1月16日～2月28日
回収状況	<ul style="list-style-type: none"> ・標本数：2,000票 ・有効回収数：652票 ・有効回収率：32.6%

2) 町民アンケート調査の結果

〈生活環境（部門別の環境評価）について〉

「上水道の整備」「下水道の整備」「ごみの減量・リサイクル等」などで満足度が高くなっている一方で、「公共交通機関の便利さ」「歩行者・自転車道の整備」で満足度が低くなっています。
「防犯上の安全性・治安」「医療機関の整備」で重要性が高くなっています。

項目	満足度	重要度
1. 住宅地の整備	0.24	0.79
2. 買い物の便利さ	0.07	1.24
3. 道路の整備	-0.16	1.18
4. 歩行者・自転車道の整備	-0.33	1.00
5. 公共交通機関の便利さ	-0.38	1.22
6. 公園や緑地の整備	0.31	0.76
7. 河川の整備	0.25	0.78
8. 上水道の整備	0.77	1.11
9. 下水道の整備	0.66	1.07
10. ごみの減量・リサイクル等	0.39	0.96
11. 街並み景観の整備	0.05	0.76
12. 歴史文化・観光資源の整備	-0.01	0.63
13. 防災上の安全性	-0.06	1.24
14. 防犯上の安全性・治安	0.01	1.31
15. 医療機関の整備	-0.04	1.33
16. 福祉施設の整備	0.00	0.88
17. 子育て支援施設の整備	0.01	0.68
18. 保育施設の整備	0.12	0.64
19. 教育・文化施設の整備	-0.06	0.68
20. スポーツ施設の整備	-0.11	0.47
21. コミュニティ施設の整備	-0.06	0.50

（表の見方）：評価の点が「0を超える場合」は評価が高い（満足度が高い）ことを、また、「0未満の場合」は評価が低い（満足度が低い）ことをそれぞれ示しています。

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

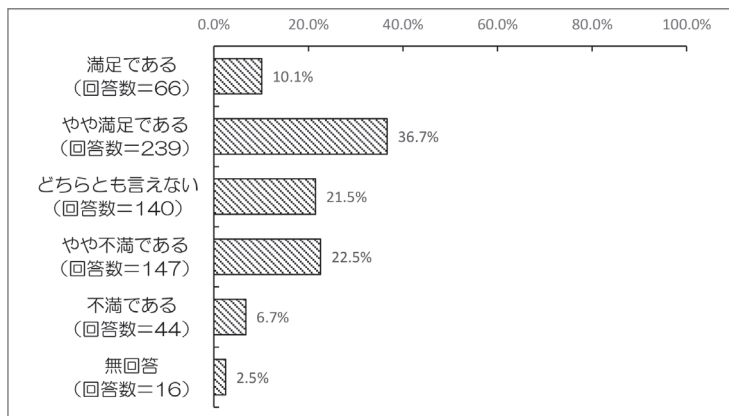
実現化方策

資料編

〈生活環境について〉

約5割の人が「満足」と感じています。

お住まいの地区の生活環境については、満足と感じている割合は「やや満足である」36.7%、「満足である」10.1%で約5割となっています。一方で不満と感じている割合は「やや不満である」22.5%、「不満である」6.7%で約3割となっています。

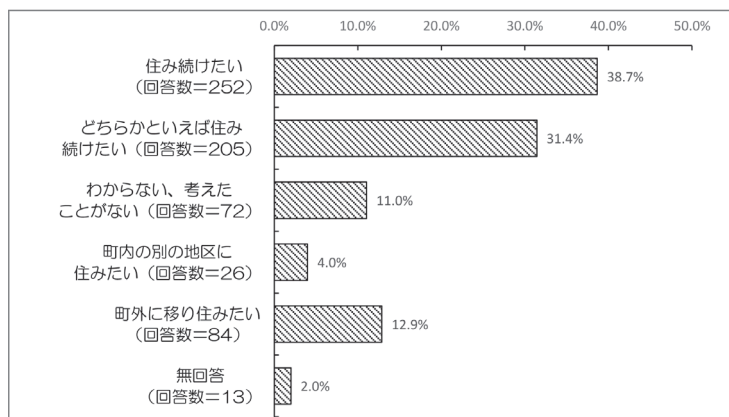


〈定住意識について〉

約7割の人が「住み続けたい」と感じています。

今後もお住まいの地区に住み続けたいかについては、住み続けたいと感じている割合は「住み続けたい」38.7%、「どちらかといえば住み続けたい」31.4%で約7割となっています。一方で住み続けたくない割合は「町外に移り住みたい」12.9%、「町内の別の地区に住みたい」4.0%で約2割となっています。

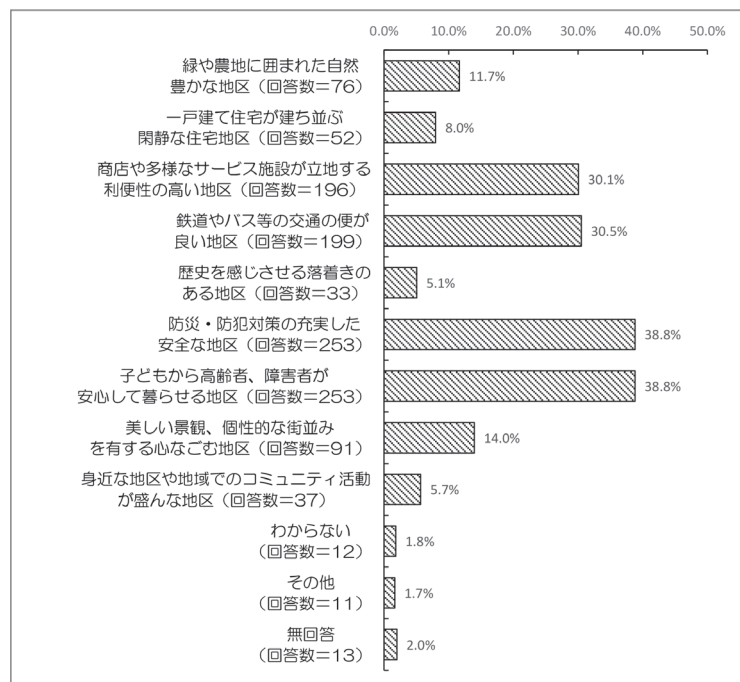
「町内の別の地区に住みたい」「町外に移り住みたい」と回答した方の主な理由としては、「交通の便が悪い」「買い物や生活に不便」「保健・医療・福祉が充実していない」などが主な理由となっています。



〈将来どのような地区になって欲しいかについて（複数回答）〉

将来的に「防災・防犯対策の充実した安全な地区」「子どもから高齢者、障がい者が安心して暮らせる地区」になって欲しいと求められています。

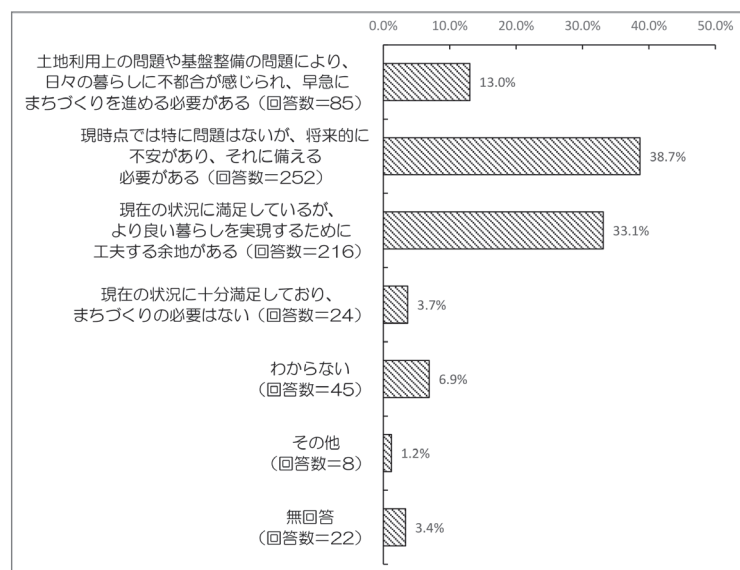
どのような地区になって欲しいかについての割合は、「防災・防犯対策の充実した安全な地区」「子どもから高齢者、障がい者が安心して暮らせる地区」ともに38.8%と最も高く、ついで「鉄道やバス等の交通の便が良い地区」が30.5%、「商店や多様なサービス施設が立地する利便性の高い地区」が30.1%となっています。



〈今後のまちづくりについて〉

約4割の人が「現時点では特に問題はないが、将来的に不安があり、それに備える必要がある」と感じています。

今後のまちづくりについての割合は、「現時点では特に問題はないが、将来的に不安があり、それに備える必要がある」が38.7%で最も高く、ついで「現在の状況に満足しているが、より良い暮らしを実現するために工夫する余地がある」が33.1%となっています。



序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

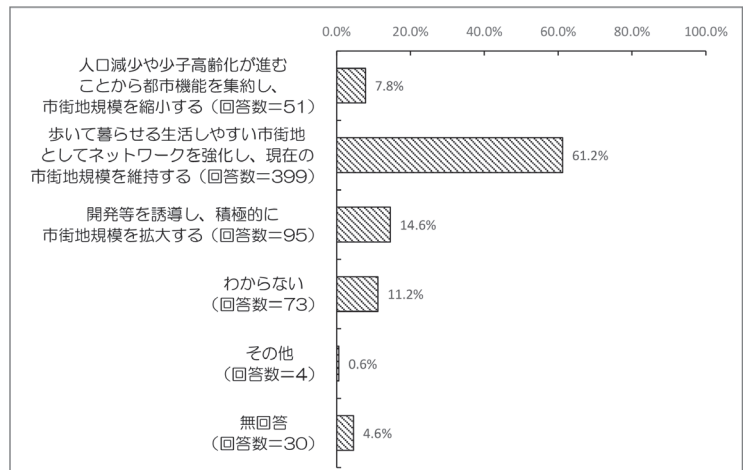
実現化方策

資料編

〈今後の市街地の規模について〉

約6割の人が「歩いて暮らせる生活しやすい市街地としてネットワークを強化し、現在の市街地規模を維持する」ことが必要と感じています。

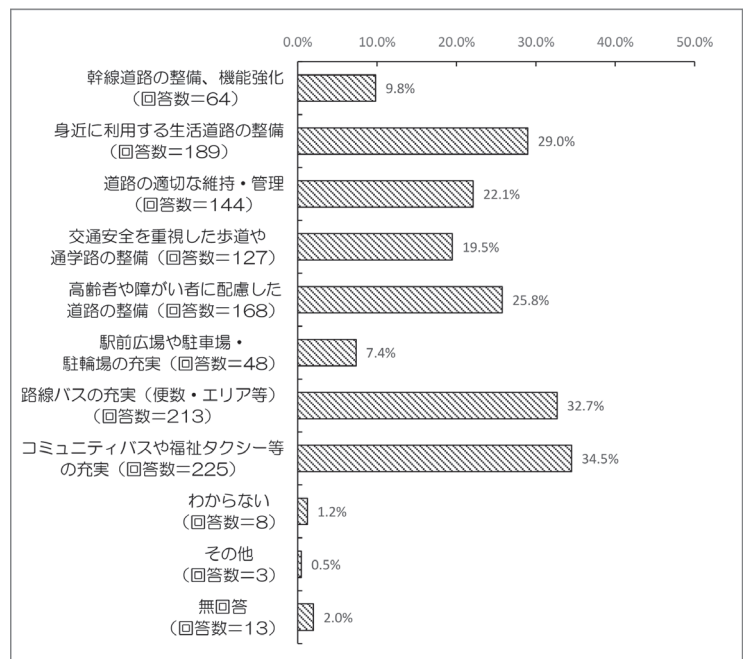
今後の市街地の規模についての割合は、「歩いて暮らせる生活しやすい市街地としてネットワークを強化し、現在の市街地規模を維持する」が61.2%で最も高くなっています。



〈今後の都市づくりの取り組み（交通体系）について〉

路線バス、コミュニティバスや福祉タクシー等の公共交通の充実とともに、身近な生活道路や高齢者や障がい者に配慮した道路の整備が期待されています。

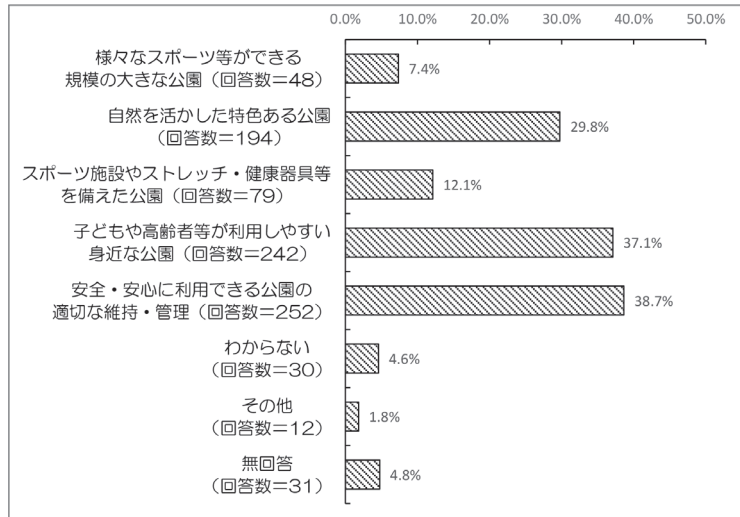
今後の都市づくりの取り組み（交通体系）についての割合は、「コミュニティバスや福祉タクシー等の充実」が34.5%で最も高くなっています。その他「路線バスの充実（便数・エリア等）」、「身近に利用する生活道路の整備」、「高齢者や障がい者に配慮した道路の整備」についても約3割と高い割合となっています。



〈今後の都市づくりの取り組み（公園・緑地）について〉

「子どもや高齢者等が利用しやすい身近な公園」であるとともに、「安全・安心に利用できる公園の適切な維持・管理」などへの取り組みが期待されています。

今後の都市づくりの取り組み（公園・緑地）についての割合は、「安全・安心に利用できる公園の適切な維持・管理」が38.7%で最も高く、ついで「子どもや高齢者等が利用しやすい身近な公園」が37.1%、「自然を活かした特色ある公園」が29.8%となっています。

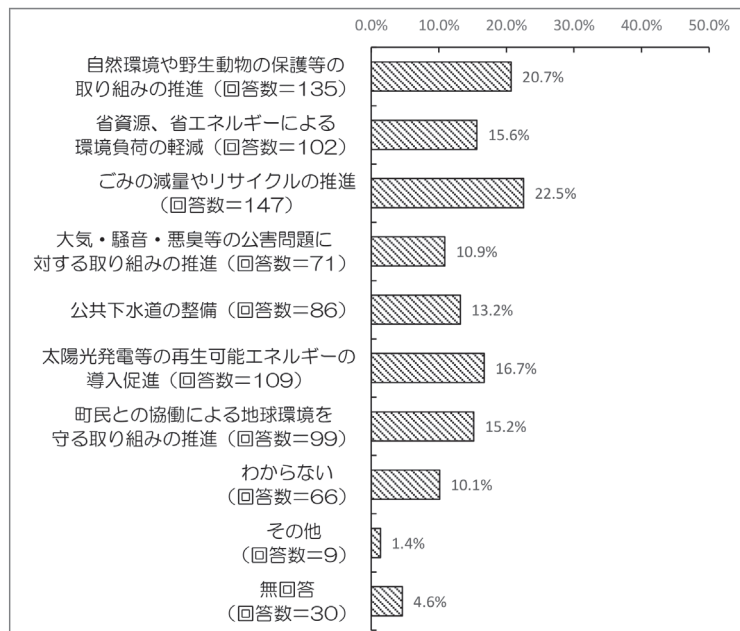


〈今後の都市づくりの取り組み（環境との共生）について〉

「ごみの減量やリサイクルの推進」とともに、「自然環境保護等の取り組みの推進」が期待されています。

今後の都市づくりの取り組み（環境との共生）についての割合は、「ごみの減量やリサイクルの推進」が22.5%で最も高く、ついで「自然環境保護等の取り組みの推進」が20.7%となっています。

その他の回答についても約1~2割となっており、偏りなく回答されています。



序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

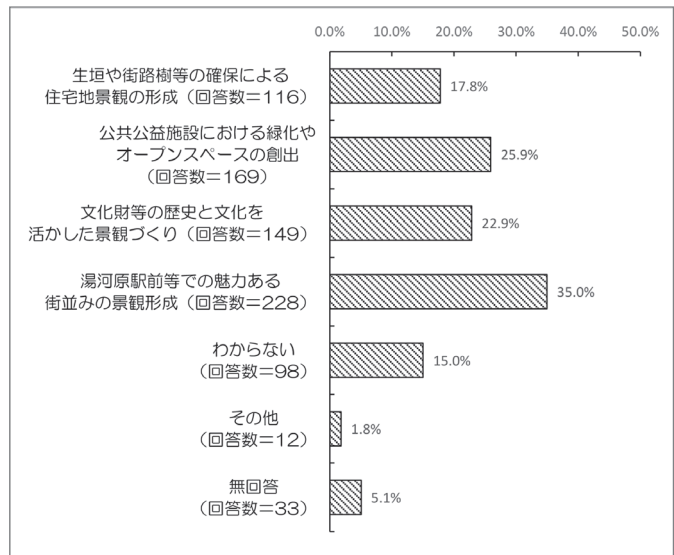
実現化方策

資料編

〈今後の都市づくりの取り組み（景観）について〉

「湯河原駅前等での魅力ある街並みの景観形成」のほか、「公共公益施設における緑化やオープンスペースの創出」などへの取り組みが期待されています。

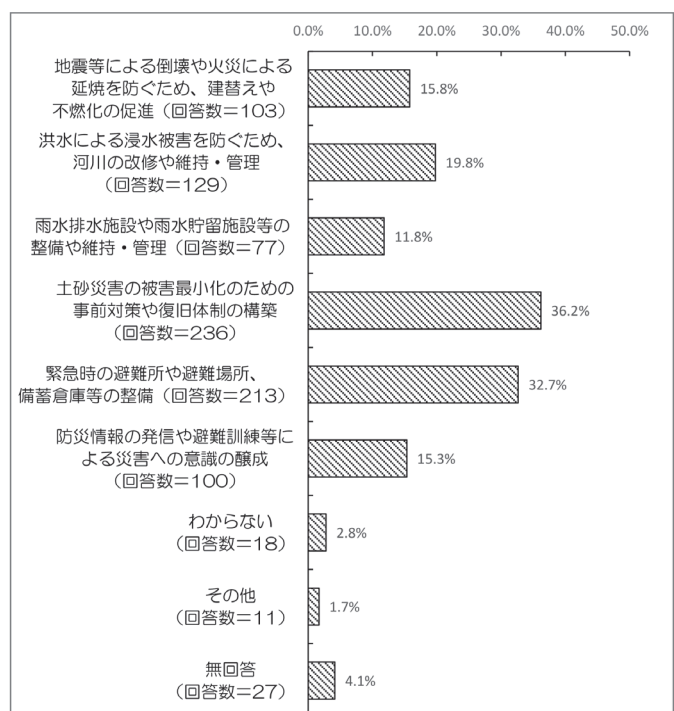
今後の都市づくりの取り組み（景観）についての割合は、「湯河原駅前等での魅力ある街並みの景観形成」が35.0%で最も高く、ついで「公共公益施設における緑化やオープンスペースの創出」が25.9%となっています。



〈今後の都市づくりの取り組み（災害に強いまちづくり）について〉

「土砂災害の被害最小化のための事前対策や復旧体制の構築」とともに、「緊急時の避難所や避難場所、備蓄倉庫等の整備」への取り組みが期待されています。

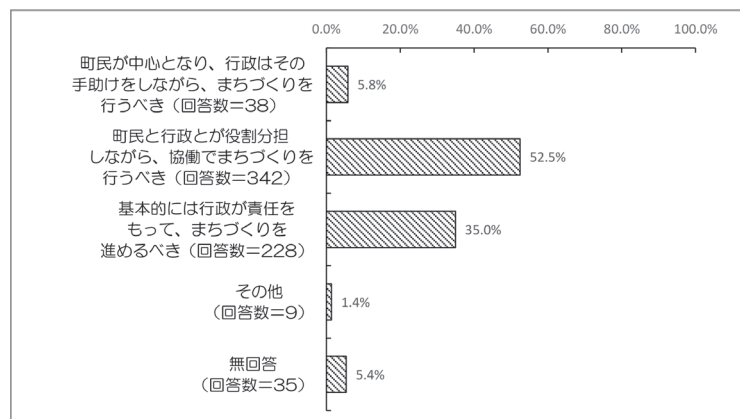
今後の都市づくりの取り組み（災害に強いまちづくり）についての割合は、「土砂災害の被害最小化のための事前対策や復旧体制の構築」が36.2%で最も高く、ついで「緊急時の避難所や避難場所、備蓄倉庫等の整備」が32.7%となっています。



〈町民と行政の役割分担について〉

約5割の人が「町民と行政とが役割分担しながら、協働でまちづくりを行うべき」と感じています。

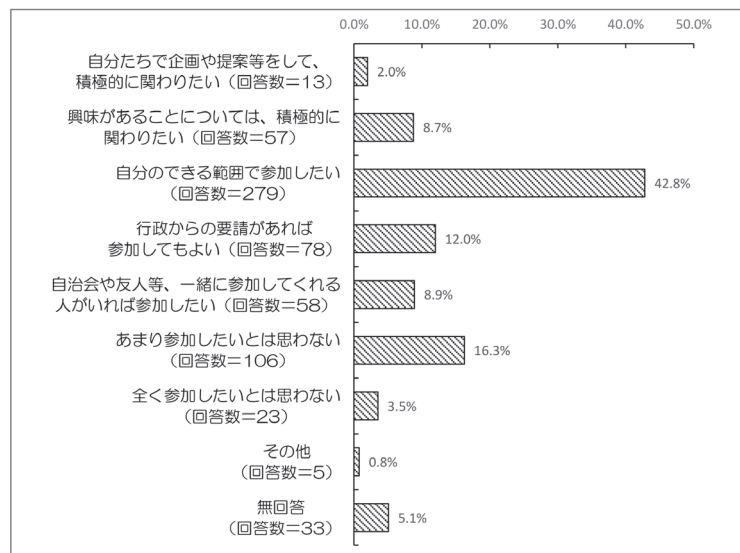
町民と行政の役割分担についての割合は、「町民と行政とが役割分担しながら、協働でまちづくりを行うべき」が52.5%で最も高く、ついで「基本的には行政が責任をもって、まちづくりを進めるべき」が35.0%となっています。一方で「町民が中心となり、行政はその手助けをしながら、まちづくりを行うべき」については5.8%と低くなっています。



〈まちづくりへの参加について〉

約4割の人が「自分のできる範囲で参加したい」と感じています。

まちづくりへの参加についての割合は、「自分のできる範囲で参加したい」が42.8%で最も高くなっています。ついで「あまり参加したいとは思わない」が16.3%、「行政からの要請があれば参加してもよい」が12.0%となっており、その他全て1割以下となっています。



序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
まちづくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

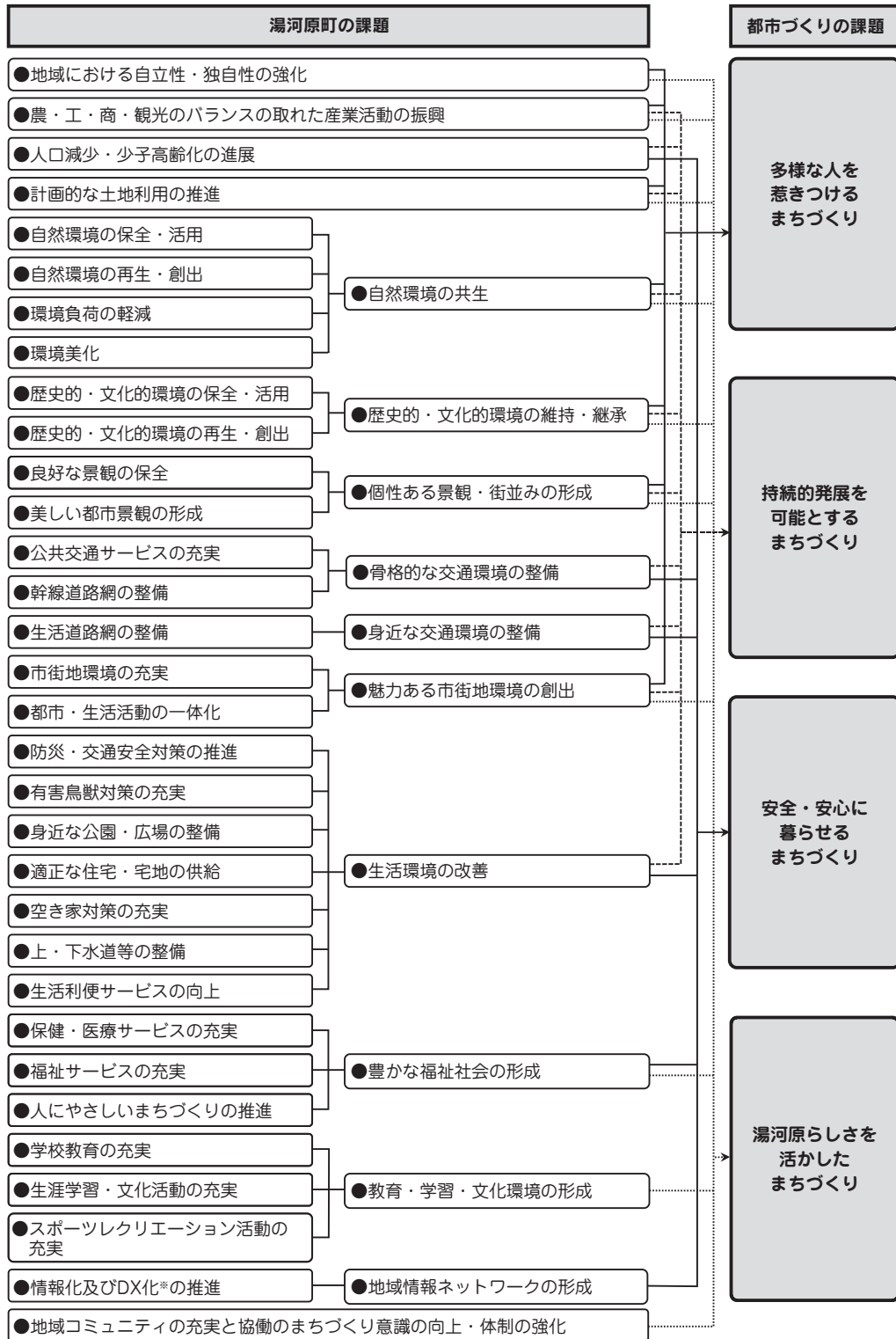
第4章

実現化方策

資料編

5 都市づくりの課題

本町の特性や現状、時代の潮流、町民の意向などから、本町の今後のまちづくりに向けた基本的な課題を整理します。



※DX化：デジタル技術を活用して、業務の効率化だけでなく、ビジネスモデルや組織文化そのものを根本的に変革すること

(1) 多様な人を惹きつけるまちづくり

本町においても、他の多くの市町村と同様に少子高齢化の進行が深刻となってきていることから、地域活力をどう維持していくかが課題となっています。

そのため、ゆとりを感じられる住環境の整備、交通利便性の維持及び向上、歩きたくなるまちづくりなど、町の魅力を高め、人を惹きつけるまちづくりを進めていくことが必要になってきています。人を惹きつけるまちづくりを進めることで定住と関係人口の促進・創出につなげ、人口減少の抑制に結び付けていくことが重要になります。

また、単純に人口減少を抑制する視点のみならず、子育て世代をはじめとする様々な世代の人たち、様々なライフスタイルを持った人たちのニーズを満たし、豊かな暮らしを実現するための多角的なできめの細かな取り組みを進めていく必要があります。

(2) 持続的発展を可能とするまちづくり

まちづくりは一時的なものではなく、将来にわたって持続的にその良さを保ちつつ発展していけるようなものとする必要があります。

そのため、環境負荷の軽減や循環型社会の構築に貢献するようなまちづくり、農地・緑地・水辺などの織りなす豊かな自然環境の保全への取り組みが重要となります。

また、市街地をコンパクトにまとめつつ、既存集落における快適な居住環境を維持していく一方で、持続的発展の観点から町の資源を活かした産業の発展を進め、環境保全と都市機能の強化の両面から取り組んでいくことも重要になります。

さらに、既存ストックの有効活用、公共公益施設の適切なマネジメントなども持続的発展にとって不可欠です。

(3) 安全・安心に暮らせるまちづくり

都市には、地震や豪雨などの自然災害、有害鳥獣による生活などへの被害、空き家などの増加、感染症など、様々なリスクが想定されます。

これらの様々なリスクを最小限に抑え、町民の誰もが安全に安心して暮らしていけるようにすることが重要です。

特に、地震や豪雨などの災害に強い強靱なまちづくり、犯罪の少ない温かみを感じられる都市空間づくりなどが必要とされています。

(4) 湯河原らしさを活かしたまちづくり

湯河原ならではの個性や資源を活かし、地域の特性を活かすまちづくりを進めていくことが重要になります。

豊かな自然環境の保全と活用に加え、古くからの温泉街としての情緒あふれる街並み、伝統的な催しや建築物などの文化的資源を活用した賑わいの創出、みかんをはじめとする農業のブランドを活用したまちづくりなどにより、まちを活性化していくための取り組みが課題となります。

また、広域的な視点からも隣接市町村との適切なつながりや連携を維持し、さらに強化していく必要があります。

第2章 全体構想

1 都市づくりの目標

1) 都市づくりの基本理念

本計画においては、前計画策定以降の町の取り巻く状況の変化や課題などを踏まえながら、前回の計画に示す3つの基本理念を継承しつつ、都市づくりを進めます。

1. “湯河原らしさ”を大切にした都市づくり

本町の恵まれた自然や歴史等の環境資源は、先人より受け継がれ、今日、それは町民の誇りとなっています。

この環境資源を守り、より良いものとして育み、さらに次代へとしっかり継承していくことが行政のみならず町民の責務であると考えます。

そのため、恵まれた自然や歴史等の環境資源を共生の視点から暮らしの中で守り育みながら、本町の個性と文化の創造へと発展させていく都市づくりを目指します。

2. “豊かさと快適さ”を実感できる都市づくり

都市は、人々が誇りと愛着を持って、次代に向けていきいきと住み続けることができる豊かで快適な環境を有する必要があります。

本町における豊かさと快適さは、自然や歴史に恵まれた風土の中で、都市としての利便性を享受でき、自然とのふれあいなど、ゆとりとうるおいのある暮らしをいきいきと営むことができる環境と仕組みを確立することにあると考えます。

そのため、本町にあっては、将来にわたり、こうした“豊かさと快適さ”を実感できる町民生活の創造を目指し、自立性と継続性のある都市づくりを目指します。

3. “町民主体”の協働の都市づくり

都市づくりは、そこに暮らす多くの人々の合意や協力、協調、創意工夫による主体的な取組が重要であり、町民が地域の大切さを知り、自覚を持って知恵を出し合い、自治を進めていく必要があります。

そのため、みんなで地域や都市づくりの必要性を学び、町民参加によって都市づくりへの関心と呼び覚まし、地域活動をいきいきと活性化させるなど、町民主体、地域の自主・自助を基本とした行政との協働の都市づくりを目指します。

2) 目指すべき将来都市像

本計画における将来都市像においては、湯河原町総合計画「ゆがわら2021プラン」において掲げる『湯けむりと笑顔あふれる四季彩のまち 湯河原』を物的環境から支える計画として、総合計画の将来像の実現を目指していくものとします。

“湯けむりと笑顔あふれる四季彩のまち 湯河原”

3) 基本方向

将来都市像の実現に向けた都市づくりを進めるため、目指す方向性として次の4つの基本方針を定めます。

方針1 魅力のあるまち

- 豊かな自然環境を保全し、自然と調和した生活環境の維持
- 町内の緑空間と水辺環境を結ぶ緑と水のネットワークの形成
- 町の歴史的資源や環境を活かしたまちの形成
- 住みたい・住み続けたいと思えるまちの形成

方針2 便利で快適なまち

- 計画的な土地利用を進め、コンパクトで良好な都市空間・市街地の形成
- 都市基盤の整備による快適な住環境の整備

方針3 安全に安心して暮らせるまち

- 誰もが安全に安心して暮らせる生活環境の整備
- 町民の生活と財産を守る災害に強い都市基盤の整備

方針4 活力と賑わいのあるまち

- 豊かな自然環境と観光資源を活かした交流環境の強化
- 町内外の回遊性を高め、多様な交流の活性化

4) 将来フレーム

(1) 将来人口の見通し

目標年次となる令和27年の人口は、おおむね1.6万人とします。

(2) 将来の市街地規模

今後も人口減少が見込まれる中で、用途地域指定区域の規模を大幅に拡大していくことは低く、原則、現在の規模を維持し、集約化を図りながら、コンパクトで持続可能な都市を形成していくこととします。

なお、用途地域外での宅地化が進んでいる地区については、適正な土地利用の誘導に向けて、用途地域の指定など、引き続き検討します。

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

5) 都市空間構造

都市空間構造は、本町の特性を踏まえ、本町が目指す将来の都市像を示すもので「拠点」「軸」及び「ゾーン」の3つの要素から構成します。

これに基づき、個々の都市計画の方針や施策の展開につなげていきます。

〈拠点〉

区分 (対象地区)	配置の方針
広域商業拠点 ※ 3.5.1 国道135号線沿道地区	広域的な交通流動特性を活かし、商業機能（一般商業・観光商業）やアミューズメント [*] 機能が集積立地する産業拠点の形成を目指します。
都市中心拠点 ※ 湯河原駅周辺地区	生活支援サービス機能、商業・業務機能、さらには観光商業・サービス機能（観光物産の販売、飲食、観光情報施設）など、町民生活・文化活動や産業活動を支える中枢的諸機能が集積立地する本町の中心となる拠点の形成を目指します。
観光拠点 ※ 温泉場地区 ※ 奥湯河原地区 ※ 町道オレンジライン沿道地区 ※ 海岸線地区	本町の主要産業となる観光業を先導する宿泊機能と、それらを支援する観光商業・サービス機能が集積立地する産業拠点の形成を目指します。
海洋交流拠点 ※ 福浦漁港周辺地区	現在の漁港機能を維持しつつ、その価値を高め、集客につながる機能集積を目指します。
アメニティ拠点 ※ 湯河原町総合運動公園～さつきの郷、コキアの郷（星ヶ山公園） ※ 梅の郷（幕山公園） ※ あじさいの郷（城山・土肥城址） ※ 万葉公園（温泉場地区）～もみじの郷	自然的環境や歴史的環境を活かしつつ、スポーツ・休息・レジャーなどのレクリエーション機能や優れた景観などのアメニティ [*] 環境を有する拠点の形成を目指します。
交通拠点 ※ 湯河原駅	公共交通の利便性を高めるアクセス機能、ターミナル機能（バス発着場、駐車場、駐輪場など）を有する拠点の形成を目指します。

※アミューズメント：娯楽や楽しみ

※アメニティ：「快適さ」や「住みやすさ」

〈軸〉

区 分 (対象地区)	配置の方針
都市活動軸 ※ 国道135号（真鶴道路並行区間）沿道地区 ※ 3.4.1中央通り線沿道地区 ※ 3.6.1湯河原箱根仙石原線沿道地区	町民生活や文化活動を支える商業・サービス業務機能や観光業を支える諸機能が軸上に集積立地する産業軸の形成を目指します。
アメニティ軸 ※ 洗頭川～音無川 ※ 新崎川 ※ 藤木川～千歳川 ※ アメニティ拠点へのアクセス路 ※ 吉浜海岸～千歳川の海沿い	アメニティ拠点との空間的なつながりやアクセス性に配慮しつつ、本町の優れた自然的・歴史的環境に調和した快適環境・景観を有する軸の形成を目指します。
公共交通軸 ※ JR東海道本線 ※ 民間路線バス ※ コミュニティバス	子供や高齢者、障がい者などの交通弱者への配慮を行いながら、路線バスやコミュニティバスなど地域交通の維持を図るとともに、周辺都市や広域圏、さらにはJR東海道新幹線等の国土軸への接続を強化する公共交通軸の形成を目指します。
広域交通軸 ※ 3.5.1国道135号線～真鶴道路 ※ 国道135号（真鶴道路並行区間） ※ 県道75号（湯河原箱根仙石原）（樫ライン） ※ 3.5.3千歳通り線 ※ 町道オレンジライン ※ アネスト岩田ターンパイク箱根 ※ 湯河原パークウェイ ※ 伊豆湘南道路（構想中）	周辺都市や首都圏などの広域圏とのつながりを強める道路交通軸の形成を目指します。
都市交通軸 ※ 3.4.1中央通り線とその延伸部（町道幕山公園通り線） ※ 3.6.1湯河原箱根仙石原線とその延伸部（小梅橋～町道オレンジライン交差点） ※ 鍛冶屋地区～福浦地区連絡道路（町道川堀鍛冶屋線の活用）	町内における円滑な移動や上位道路（広域交通軸）へのアクセス性に配慮した交通軸の維持を目指します。

序章

 湯河原町
 都市マスタープラン
 について

第1章

 湯河原町の現状と
 都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

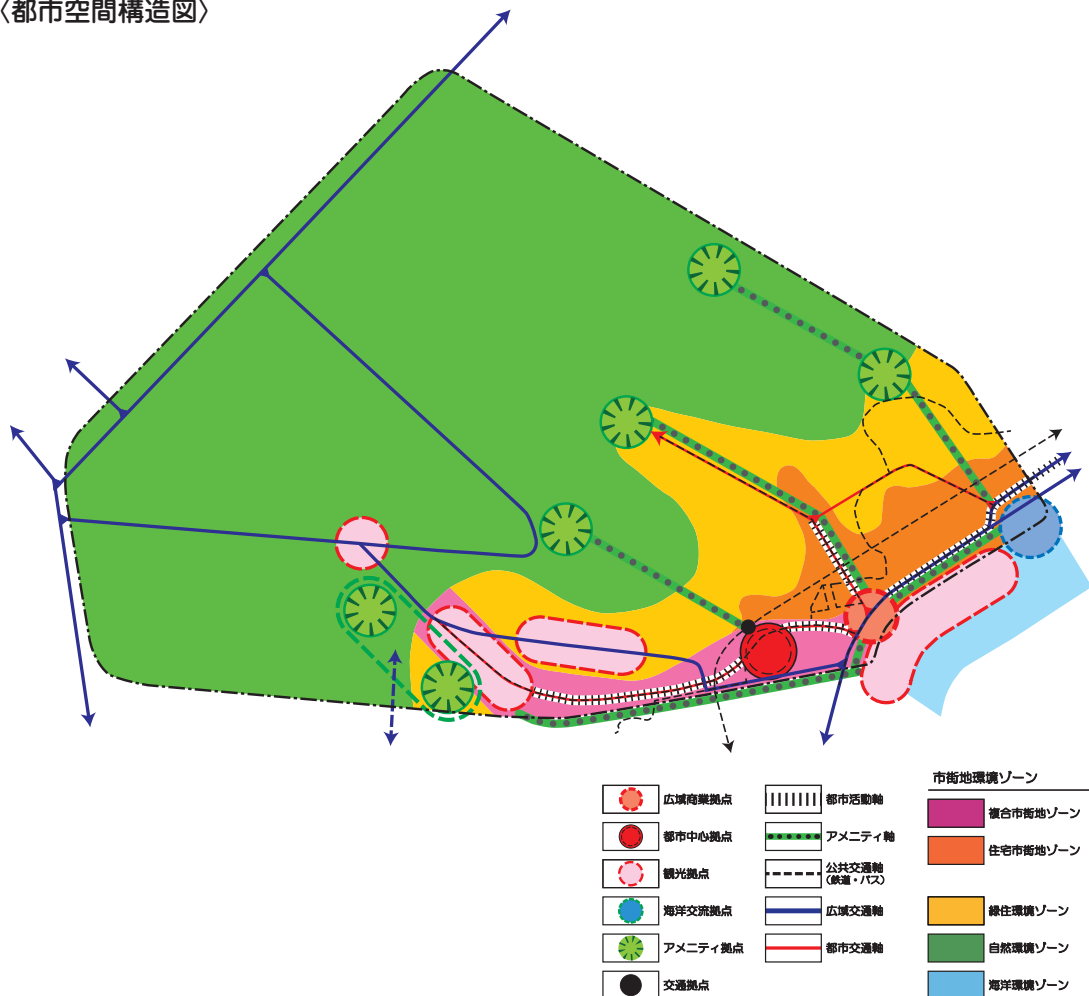
実現化方策

資料編

〈ゾーン〉

区分	配置の方針
市街地環境ゾーン	複合市街地ゾーン：町民の日常的な生活活動（都市型居住）と本町の主要な産業活動が共存するゾーンの形成を目指します。 住宅市街地ゾーン：主として町民の日常的な生活活動（郊外型居住）が営まれるゾーンの形成を目指します。
緑住環境ゾーン	農地や樹林地が適正に保全された環境の中で、それらと調和・共生しながら、様々な生活活動（郊外型居住・週末居住など）や地域振興に資する活動（産業振興・レクリエーションなど）が営まれるゾーンの形成を目指します。
自然環境ゾーン	現在の優れた自然的環境を保全し、将来にわたって維持・継承していくとともに、優れた自然環境を拠点的に活用していくゾーンの形成を目指します。
海洋環境ゾーン	自然的・景観的に優れた海洋環境を保全するゾーンの形成を目指します。

〈都市空間構造図〉



2 分野別の都市づくりの方針

1) 土地利用の方針

〈基本的な考え方〉

- 自然環境と住環境が調和した土地利用の推進
- 利便性の高い集約的な市街地の形成
- きめ細かな土地利用を可能とする適切な規制・誘導の推進
- 集落地の活力の向上につながる土地利用の推進

〈土地利用に関する方針〉

(1) 主要な用途の類型と計画的な配置と規制・誘導

○地区ごとの特性を踏まえた土地利用区分に基づき、用途の計画的な配置と規制・誘導を図ります。

〈都市的土地利用〉

土地利用区分 (対象地区)		配置の方針
商業系	中心商業・業務地 ≫ 湯河原駅周辺地区	本町の玄関口としての立地特性を活かし、町民のみならず、広域を対象とする都市中心拠点としての機能を高める施設などの集積化を誘導します。
	沿道活用型商業地 ≫ 3.5.1国道135号線沿道地区	広域的な交通流動性を活かした広域商業拠点としての沿道サービス型の商業施設や観光施設の集積化を誘導します。
観光系	温泉活用型観光地 ≫ 温泉場地区 ≫ 奥湯河原地区	“湯けむりと笑顔あふれる四季彩のまち 湯河原”を継承する観光拠点として、温泉情緒あふれるまちづくりとともに、観光機能を中心に集積化を誘導します。
	沿道活用型観光地 ≫ 町道オレンジライン沿道地区	道路交通機能を活かした“まちとの出会いの場”の形成に配慮しながら、温泉を活用した施設などの集積立地を促進します。
海業系	海洋関連地 ≫ 福浦漁港周辺地区	現在の漁港機能を維持しつつ、その価値を高め、集客につながる土地利用を誘導します。

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体
構想

第3章

地域別
構想

第4章

実現化
方策

資料編

〈都市的土地利用〉

土地利用区分 (対象地区)		配置の方針
複合系	沿道活用型商業・居住複合地 》 3.4.1中央通り線沿道地区	後背の住居系土地利用との調和に配慮しながら、幹線道路沿道の立地特性を活かし、町民の日常生活を支える商業施設やサービス業務施設の立地を主体としながら、集合住宅などの立地を許容する土地利用の形成を誘導します。
	沿道活用型商業・観光複合地 》 国道135号（真鶴道路並行区間）沿道地区 》 3.6.1湯河原箱根仙石原線沿道地区	広域商業拠点、都市中心拠点、観光拠点を結ぶ幹線道路沿道の立地特性を活かし、商業施設と観光商業・サービス施設が複合的に立地できる土地利用の形成を誘導します。
	観光・商業・居住複合地 》 湯河原駅下地区～国道135号	戸建住宅や集合住宅とともに、商業・業務・観光などの機能集積を適正に誘導します。
	居住・観光複合地 》 宮上地区周辺	戸建住宅や中高層集合住宅の集積とともに、観光関連施設の立地を誘導します。
住居系	一般住宅地 》 3.4.1中央通り線沿道後背地区	戸建住宅や集合住宅などの立地を主体とする土地利用の形成を誘導します。
	低密度住宅地 》 吉浜・福浦周辺	農地や樹林地などが適正に保全された緑豊かな環境の中で、主として低層戸建住宅などが立地する土地利用の形成を誘導します。

〈自然的土地利用〉

土地利用区分 (対象地区)		配置の方針
緑住系	緑住環境保全地 》 奥湯河原・城山周辺山間地域 や幕山・星ヶ山周辺山間地域の 丘陵部一帯	農地や樹林地などが適正に保全された緑豊かな環境の中で、ゆとりのある専用住宅などの緑住型住宅などの立地を促進するとともに、それらとの調和に配慮し、地域振興やレクリエーションなどにつながる土地利用の形成を誘導します。
	自然環境保全緑地 》 奥湯河原・城山周辺山間地域 や幕山・星ヶ山周辺山間地域の 山地部一帯	今後とも現存する緑地が有する優れた自然環境の維持・保全を誘導します。
自然系	自然環境活用緑地 》 奥湯河原・城山周辺山間地域 や幕山・星ヶ山周辺山間地域の 山地部一帯	周辺の自然環境保全地との調和に配慮しながら、緑地の有する自然環境を活用したアメニティ拠点の形成を誘導します。
	海洋環境保全地 》 吉浜海岸一帯	優れた自然的・景観的資源、レクリエーションの場として、今後とも海洋環境の維持・保全を誘導します。

(2) コンパクトで利便性の高い市街地の形成

○湯河原町の市街地は、東西方向に長い都市構造であり、基本的には、湯河原駅を中心としたコンパクトな形状になりつつあります。高齢化、少子化の人口動向やインフラの老朽化などの課題がある一方、市街地の中には観光地として活かせる温泉や海岸などが存在しており、これらを踏まえた、効率的な都市構造を目指します。

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

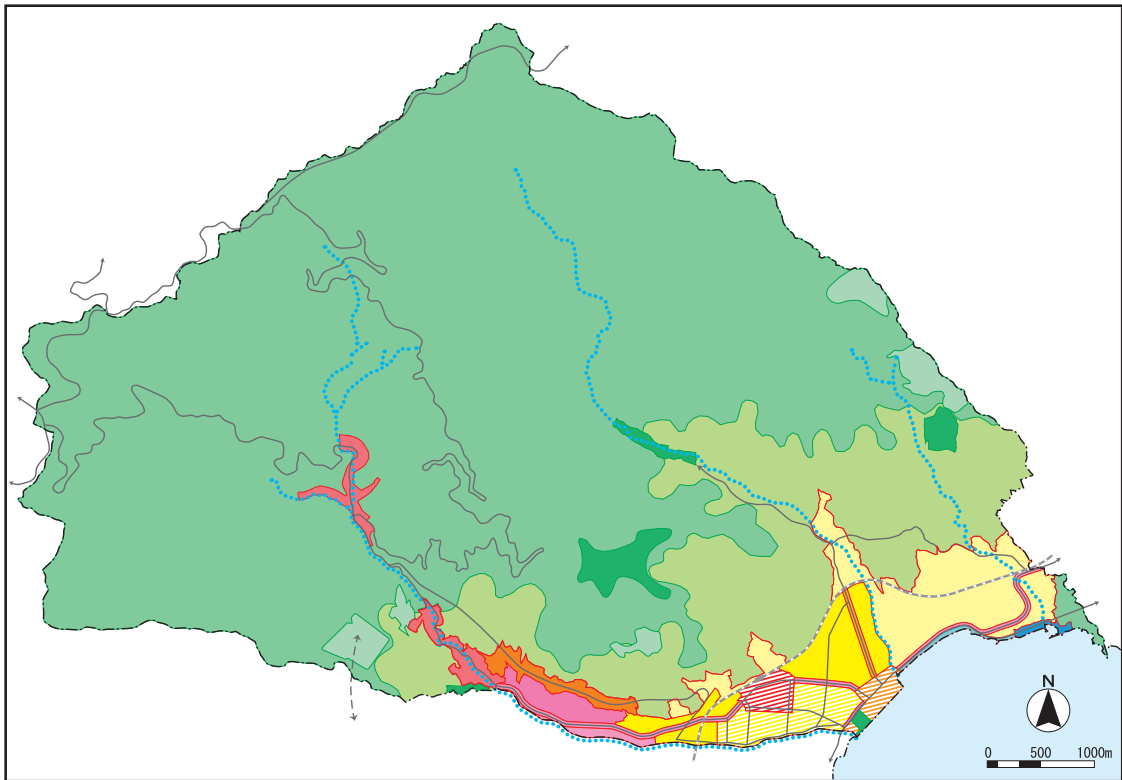
地域別構想

第4章






実現化方策






資料編

〈土地利用方針圖〉












〈都市的土地利用〉

-  中心商業・業務地
-  沿道活用型商業地
-  温泉活用型觀光地
-  沿道活用型觀光地
-  海洋関連地

-  沿道活用型商業・居住複合地
-  沿道活用型商業・觀光複合地
-  觀光・商業・居住複合地
-  居住・觀光複合地
-  一般住宅地
-  低密度住宅地

〈自然的土地利用〉

-  綠住環境保全地
-  自然環境保全綠地
-  自然環境活用綠地
-  海洋環境保全地
-  大規模施設綠地等

-  主要な道路
-  鐵道
-  用途地域界
-  行政界

2) 交通体系の方針

〈基本的な考え方〉

- 防災上の安全確保や観光地として広域からのアクセス強化に資する交通ネットワークの整備
- 広域からの来訪者の円滑な交通動線、駅の乗り換え機能のための駐車場の整備
- 観光拠点と交通拠点をつなぐ多様な交通手段の導入
- 市街地と集落地をつなぐ、生活の利便性を確保するための公共交通の確保

〈交通体系に関する方針〉

(1) 道路の段階構成

- 本町の道路網は、道路の交通処理機能に応じて、幹線道路から生活道路に至る段階的なネットワークの形成を図ります。
- 都市間を結ぶ広域的な道路ネットワークを形成する「主要幹線道路」、主要幹線道路と町内各地区や町内の主要な拠点を結ぶ「幹線道路」、市街地や集落地で日常的な交通流動を支える「地区幹線道路」として機能分担し、その役割に応じた段階構成とします。

〈道路網の段階構成と交通処理機能〉

段階構成		交通処理機能
幹線道路	主要幹線道路	都市間交通や通過交通などの比較的長いトリップ長*の交通を分担し、都市内の下位の道路への不要交通の侵入を軽減し、かつ、自都市と他都市を効率的に連結する道路で、県内の骨格的なネットワークとして位置づけられる比較的高規格な道路
	幹線道路	主要幹線道路あるいは都市内の主要な交通発生源を結び、都市の骨格を形成する道路で、都市内交通のうち比較的長いトリップ長の交通を交通需要に対応して分担し、地区環境区（おおむね2km四方）を形成する道路
	地区幹線道路	地区環境区の内部にあって、居住環境区（おおむね1km四方）の外郭を形成し、地区環境区内の幹線的機能を果たす道路で、バス交通などの地域サービス、環境保全などの基本的な役割を果たす道路
生活道路	地区集散道路	居住環境区内にあって、区画道路の交通を集め、地区幹線道路に連絡する道路であるが、商業地域のように網密度が高く要求される地区や人口密度が低いことから地区幹線道路の網間隔が広く、バス交通路として整備が必要な地区では、地区幹線道路的機能もあわせ持つ道路
	区画道路	各宅地に接続するサービス道路で、その中でも主要区画道路は、地区集散道路に接続するなど、身近な生活流動を処理する際に重要な役割を果たす道路

*トリップ長：1回の移動に伴う車種別の移動距離や移動時間

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

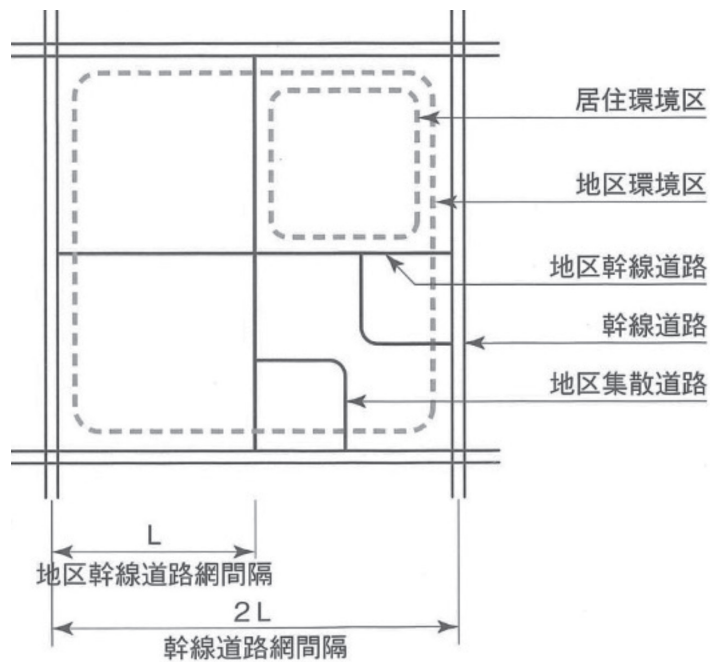
第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編



〈主要幹線道路〉

- 3.5.1 国道135号線～真鶴道路
- 国道135号（真鶴道路並行区間）
- 県道75号（湯河原箱根仙石原）（椿ライン）
- 3.5.3 千歳通り線
- 町道オレンジライン
- アネスト岩田ターンパイク箱根
- 湯河原パークウェイ

〈幹線道路〉

- 3.4.1 中央通り線とその延伸部（町道幕山公園通り線）
- 3.6.1 湯河原箱根仙石原線とその延伸部（小梅橋～町道オレンジライン交差点）
- 鍛冶屋地区～福浦地区連絡道路（町道川堀鍛冶屋線）

〈地区幹線道路〉

- 3.5.2 南中通り線
- 3.5.6 桜木通り線
- 3.5.4 広崎通り1号線
- 3.6.2 桜木通り2号線
- 3.5.5 広町通り線
- 3.6.3 千歳通り2号線

(2) 道路・交通体系の整備促進

- 町内の交通網の充実を図るため、計画的に道路の改良などを推進します。
- 狭あい道路（建築基準法第42条第2項）については、基本方針を検討します。
- 国・県で構想を進めている伊豆湘南道路は、西湘バイパス・小田原厚木道路から伊豆半島を連絡する高規格道路です。本路線は、災害時の物資確保や避難など、また、観光客の広域アクセス強化につながる重要な事業です。本町は周辺自治体と連携し、早期事業化に向け、国などに働きかけています。また、本路線の計画の具体化については、本町において一層の整備効果を発揮するため、町内の交通ネットワークや土地利用計画などの見直しを行います。

(3) 安全、安心な移動環境

- 道路の新設や改良にあたっては、安全かつ快適に歩くことができる歩行環境づくりを進めます。また、既存の歩道などについては、適切な維持管理を継続しつつ、安全性や快適性が高まるよう努めます。
- 誰もが安全に安心して通行できるようバリアフリー化^{*}やユニバーサルデザイン^{*}に配慮した歩行空間を確保・整備していくとともに、長時間・長距離の歩行などにも対応してベンチの設置や植樹などによる木陰の創出など、休憩スペース・空間の整備を進め、快適に移動できる歩行環境づくりを進めます。
- 身近な生活道路における道路のカラー舗装化、通学路などへの交通安全施設の設置などによる歩行空間の確保を進め、誰もが安心して利用できる道路環境の整備を進めます。
- 高齢者、障がい者、妊産婦などが安心して日常生活や社会生活が出来るよう、施設整備だけではなく、町民の社会参加に積極的に協力する心のバリアフリーが重要となることから、日ごろからの声かけ・サポートなど、心のバリアフリーを普及していきます。

(4) 公共交通サービスの充実

- 鉄道については、通勤・通学時間帯や観光需要に対応した列車の増発などを県や関係自治体と連携しながら、鉄道事業者に要望していきます。
- バス交通については、既存バス路線の維持確保のため、バス事業者と連携を図り、安定的な運行と利用の促進に努めます。
- 交通不便地域に対しては、コミュニティバスや予約型乗合い交通「ゆたぼん号」を運行することで、交通弱者の利便性を図り、住みやすいまちづくりにつなげます。

(5) 駐車場の整備・確保

- 温泉場や海岸付近での自動車利用の観光客増加や渋滞対策や駅周辺での乗り換え機能向上のため、官民連携による既存駐車場や遊休地活用により、駐車場の整備・確保に取り組みます。

※バリアフリー化：高齢者や障がい者などを含めたすべての人が安全かつ円滑に移動できるよう、道路の段差解消、幅員の確保、誘導ブロックの設置など物理的な障壁を取り除くこと

※ユニバーサルデザイン：性別、年齢、文化の違い、障がいの有無に関わらず、誰にとってもわかりやすく、使いやすい考え方のこと

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

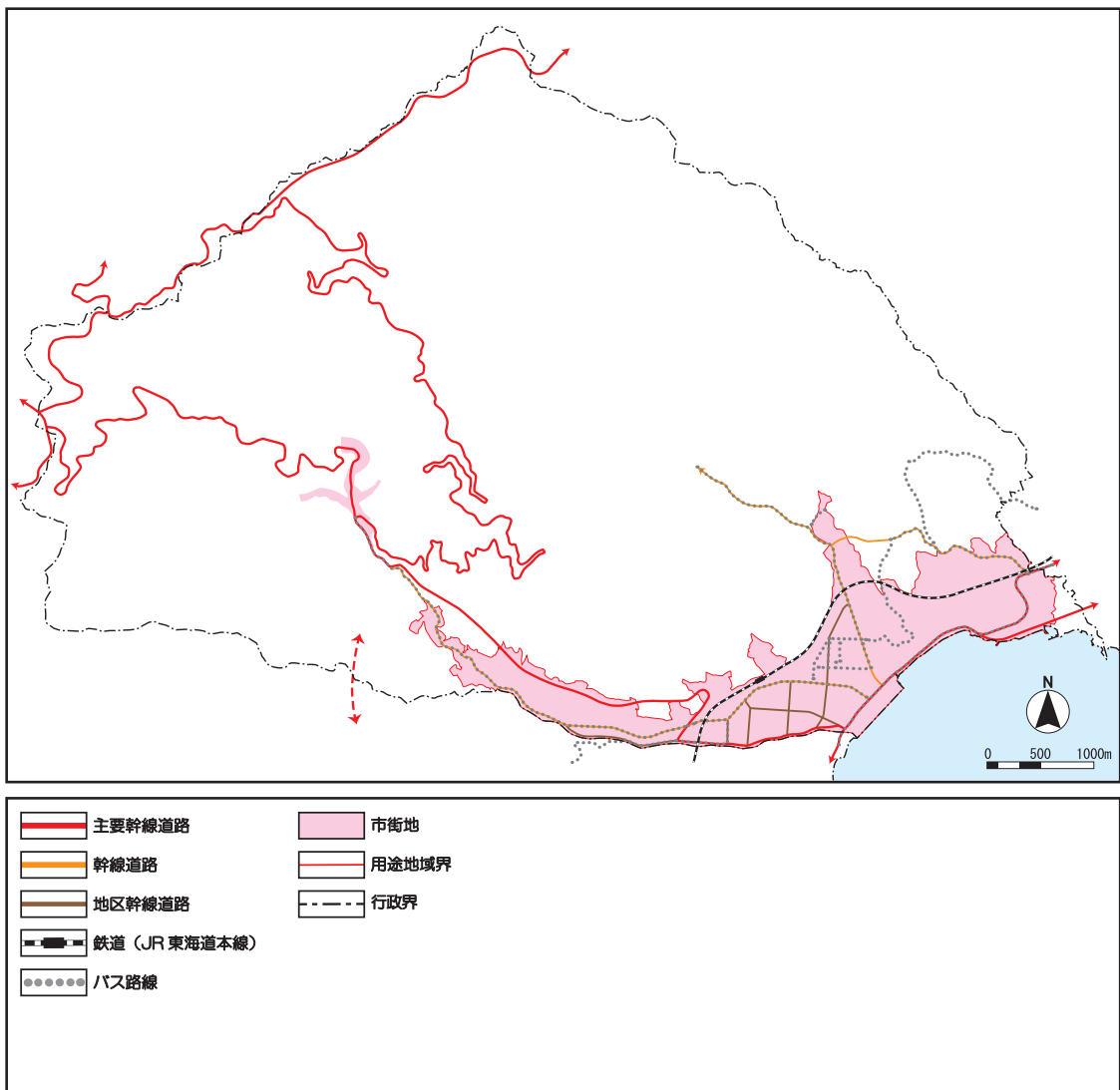
地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

〈交通体系方針図〉



3) 公園・緑地の方針

〈基本的な考え方〉

- 町民の暮らしに身近な公園の維持管理
- 大規模公園や観光資源である公園などの活性化
- 地域住民と連携した防災などの多面的活用

〈公園・緑地に関する方針〉

(1) 身近な公園・緑地の整備

- 市街地では、住区基幹公園*（街区公園*や近隣公園*など）を誘致距離やその需要などに配慮しながら、適正に配置します。
- 集落地においては、人口の集積状況や地域の広がりなどを考慮しながら、広場公園*などの整備を図ります。
- 地域住民の意見や要望を聞きながら、街区公園などの身近な公園の整備を進めます。

(2) 公園・緑地の機能の充実

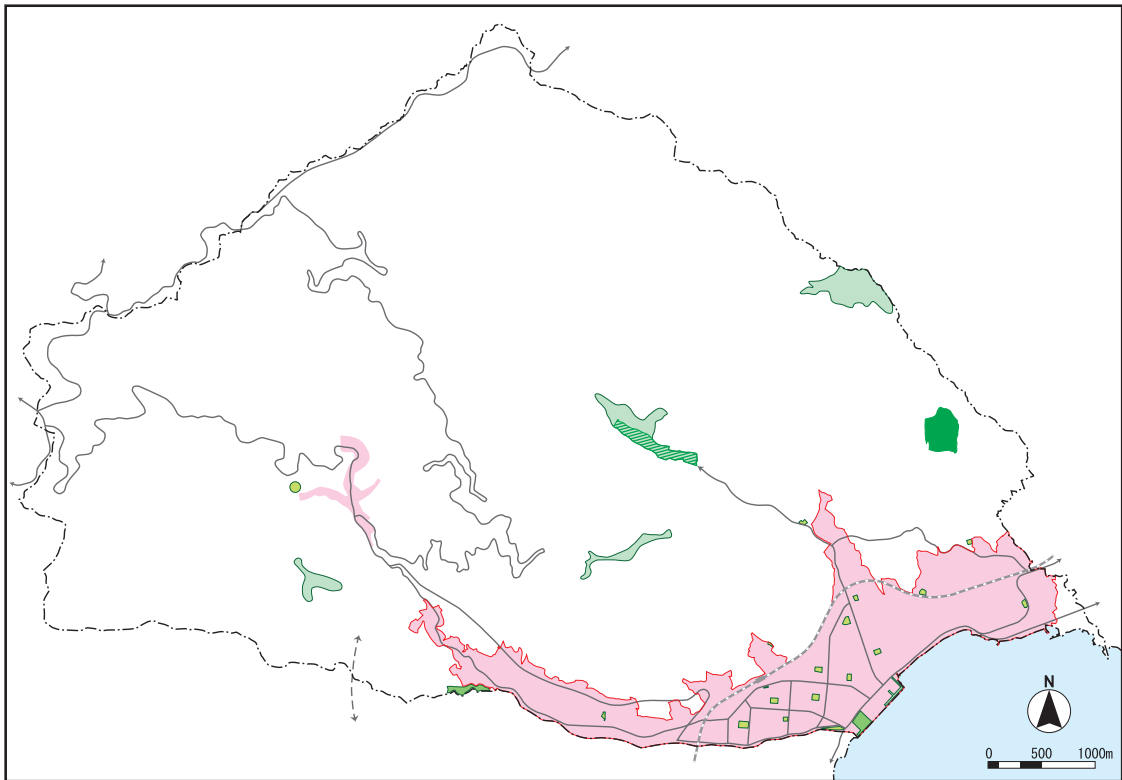
- 町民の多様なニーズに対応した公園・緑地の機能充実を図ります。
- 適切な維持・管理により安全性を確保し、誰もが快適に利用でき、ゆとりと潤いを感じることができ環境づくりに努めます。
- 関係機関などと連携し、湯河原町公共施設等総合管理計画に基づき、計画的な施設の更新を図ります。
- 災害時に地域住民をはじめ、町民が安全に安心して避難できるよう防災施設の整備を進め、防災機能の充実・強化を図ります。

(3) 総合運動公園など大規模公園や観光資源である公園の活性化

- 観光や大会など町外からの利用者も多い施設であることから、安全・安心な維持管理に努めます。
- 集客の増加が重要な課題であることから、日ごろからの町民利用、関係団体への働きかけなどを進めます。

※住区基幹公園：徒歩圏内に居住する人々の日常的な利用を目的とした公園であり、街区公園、近隣公園、地区公園に分類される
 ※街区公園：都市公園の中でも最も小規模で、街区内の住民が日常的に利用することを目的とした公園
 ※近隣公園：主に近隣に居住する住民の利用を目的とした公園
 ※広場公園：主に人々が集まるための公共の場であり、特定の目的に利用されることが多い開けた公園

〈公園・緑地方針図〉



〈都市基幹公園〉

■ 総合運動公園

〈住区基幹公園〉

■ 近隣公園

■ 街区公園

〈その他の公園・緑地〉

■ 風致公園

■ 広場公園

■ 公共施設緑地

— 主な道路

— 鉄道

■ 市街地

— 用途地域界

--- 行政界

4) 景観まちづくりの方針

〈基本的な考え方〉

- 湯河原町景観計画に基づき、地域特性を踏まえた色彩や高さ制限などの規制・誘導
- 温泉場地区を中心とした「景観まちづくり推進地区」におけるきめ細かな誘導

〈景観に関する方針〉

(1) 特色ある景観構造の保全

- 本町の有する海・山・川という大きな地形的特性から、湯河原駅を中心とする駅下や古くからの温泉場、箱根外輪山に囲まれた奥湯河原、丘陵地の緑と吉浜海岸を有する吉浜・福浦など、それぞれの個性を活かした景観づくりを進めます。
- 市街地エリアでは、暮らしや産業などの町の基本的な活動を支え、安全・安心・快適な暮らしにつながる景観形成を進めます。
- 緑住エリアでは、市街地外縁に広がる自然環境と、そこに展開する暮らしの場が共生する景観形成を進めます。
- 自然環境保全エリアでは、広大に広がる豊かな自然環境を保全しながら、観光資源となる景観形成を進めます。

(2) 拠点と軸を中心とする景観的特徴の強化

- 本町を代表する拠点においては、各拠点の持つ特性や個性を活かし、魅力を高めながら、特色ある景観づくりを進めます。
- 河川や幹線道路、拠点間を結ぶ軸においては、水や緑の連続性と広がりを持ち、街なかでの回遊性などにつなげる景観づくりを進めます。

(3) 歴史的資源や公共公益施設などの景観の形成

- 町内に点在する歴史的・文化的資源の保全を図り、その魅力をさらに高めるため、周辺環境の整備・修景化に努め、町の歴史や文化を伝える場としていきます。

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
まちづくりの課題

第2章

全体構想

第3章

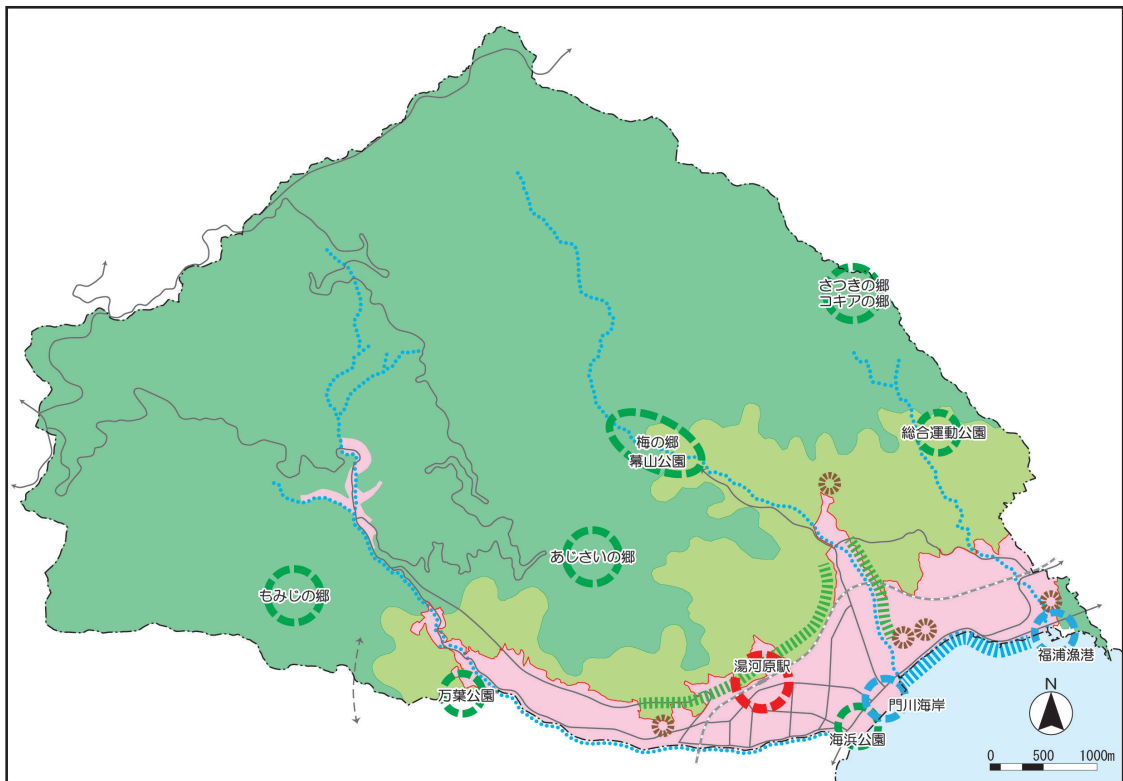
地域別構想

第4章


実現化方策

資料編



〈景観まちづくり方針図〉








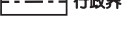
〈拠点〉

-  まちの顔
-  緑の拠点
-  海の拠点
-  暮らしの拠点

〈軸〉

-  緑の軸
-  水の軸
-  道の軸

〈ゾーン〉

-  市街地エリア
-  緑住エリア
-  自然環境保全エリア
-  鉄道
-  用途地域界
-  行政界

5) その他の都市施設の方針

5)–1 上下水道

〈基本的な考え方〉

- 良好な生活環境保全に向け水洗化率100%を目指した下水道整備の推進
- 老朽管の更新など計画的な老朽化対策
- 河川、水路、海域などの水環境の向上

〈上下水道に関する方針〉

(1) 上水道施設の適正な管理

○湯河原町水道ビジョン・経営戦略に基づき、上水道施設の計画的な維持・管理や施設の更新を進め、安全で良質な上水道の水の安定的供給と経営の効率化を図ります。

(2) 下水道施設の計画的な整備・更新

○町民生活の快適性向上と公共水域の水質保全のため、湯河原町公共下水道事業を推進し、下水道の早期完成に努めるとともに、地震対策が必要な道路については、耐震化を進めます。
○老朽化した施設の計画的な改築・更新を順次進めます。

5)–2 公共公益施設及び遊休公有地の活用

〈基本的な考え方〉

- 個々の公共公益施設のあり方を踏まえ、老朽化した施設の長寿命化や再整備
- 遊休公有地について、民間活力による都市機能の集積など都市活力への貢献
- 都市計画制度の活用などによる効果的整備の推進

〈公共公益施設に関する方針〉

(1) 公共公益施設の長寿命化や再整備

○町内の公共公益施設としては、小中学校、役場庁舎、図書館、美術館、消防施設、体育館、福祉会館などがあり、これらは老朽化が進み、施設の健全度にも問題が生じています。
○これらの将来的なあり方を踏まえた再整備が必要になっています。跡地利用や都市計画との整合も含め、多面的に検討し計画的に進めます。

(2) 遊休公有地の活用

○町内には、使用予定のない施設や土地があり、それらは民間事業者への売却処分・活用を予定しており、単なる売却ではなく、民間事業者のノウハウなどを活かし、都市活力に貢献できる処分・活用を進めます。

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

(3) 都市計画制度の活用などによる効率的な整備の推進

- 公共公益施設の再整備では、現用途地域での規制や景観計画による高さ制限などがありますが、都市活力への貢献や周辺環境に配慮した計画を誘導します。
- 遊休公有地の活用にあたっては、本計画の土地利用計画を踏まえ、民間事業者による提案を都市計画制度の活用につなげるなど多様な方法により、魅力ある事業になるよう取り組みます。

6) 安全・安心なまちづくりの方針

〈基本的な考え方〉

- 防災性に資する豊かな自然環境の保全と安全対策
- 多層型の交通ネットワークの結成
- 災害に対する都市施設の安全対策と町民行動
- 生活被害への対応
- 空き家の適正管理と活用

〈安全・安心なまちづくりに関する方針〉

(1) 自然環境の保全と安全対策

- 森林などの自然環境は、雨水の保水遊水機能を有し、河川水路などへの直接流下の抑制から水害対策においても重要であり、引き続き適切な保全育成を行います。
- 市街地との接続部などの傾斜地などは、土砂崩れの恐れもあるため、計画的な補強策など安全対策を講じます。

(2) 災害に強いまちづくりの推進

- 発生が懸念される南海トラフ巨大地震[※]をはじめ、頻発する地震による津波や土砂災害などに対し、地域防災計画や国土強靱化地域計画などに基づく、防災対策の強化を図ります。
- 市街地内を流れる河川における河川改修などの整備や、近年の集中豪雨などに対する土石流対策を促進します。
- 大規模災害時の物資輸送や避難などのためには、周辺都市との連絡強化が不可欠です。現在の本町は、海岸沿い及び箱根経由のルートであり、いずれも災害時の課題となっています。そのため、ヘリコプターの輸送拠点である総合運動公園との連絡強化のルート確保や伊豆湘南道路の早期整備に取り組みます。

[※]南海トラフ巨大地震：静岡県沖から宮崎県沖にかけて広がる海底の「南海トラフ」沿いで発生する、マグニチュード9クラスの超巨大地震

(3) 地域コミュニティが支える防災活動圏の形成

○防災まちづくりに向けて、生活の広がりに応じた防災活動圏を段階的に設定し、町民と行政とが適切に役割分担された防災システムの確立を推進します。

〈防災活動圏の形成〉

	近隣レベル	地域レベル	町レベル
圏域の性格	住民が主体となって、最低限の自立生活を営む圏域	地域単位で自主防災活動を支援する圏域	行政が主体となり、都市全体の防災活動を展開する圏域
対応する圏域	各自治会、集落など程度の圏域	小学校区や中学校区程度の圏域	行政区域全域
災害時の活動の場	近隣防災拠点（公園・地域会館等）	地域防災拠点（小・中学校等）	災害対策拠点（役場庁舎等）
特徴	身近な公園などを拠点として、自主防災拠点を中心とした活動を展開するエリア	地域防災拠点を拠点として、自主防災組織の活動を支えていくエリア	役場庁舎等を拠点として、行政が主体となり、災害対策の指示、情報の収集・伝達を行うエリア

(4) 防災性を踏まえた身近な生活空間の整備

- 市街地内で建築物が密集し、災害時に延焼拡大などの被害が想定される地域については、建築物の不燃化を誘導するとともに、オープンスペースの確保に努めます。
- ライフライン施設については、老朽部分の機能更新や耐震性に配慮した災害に強い施設整備を進めるとともに、災害時の生活用水の確保に努めます。
- 災害時における安全な避難路として幹線道路や主要な生活道路などを位置づけ、十分な幅員の確保、沿道建築物の耐震化、消防水利の配置、危険なブロック塀などの排除を促進していきます。
- 大規模な公園や小学校などについては、避難場所としての機能の充実を図ります。
- 湯河原町空き家等対策推進計画^{*}に基づき、空き家の適切な維持・管理や利活用を促進するとともに、空き家の解消に向けた取り組みを進めます。
- 大規模停電の際、非常用電源の確保のため、電気自動車の活用、太陽光パネルによる発電の活用が有効であり、そのためには蓄電池の設置が必要です。今後、避難所や復旧の拠点などでの配置を検討します。

(5) 有害鳥獣被害の対策

○鳥獣による被害を防ぐため、国、県などの補助事業を活用し、関係機関と連携を図りながら、対策を推進します。また、ニホンザルの群れ（T1群）による生活被害は市街地にまで拡大しており、生活の安全対策として取り組みが不可欠です。全頭捕獲を目指すとともに、加害個体の捕獲など関係機関と連携して進めます。

^{*}湯河原町空き家等対策推進計画：全国的に増加する空き家問題に対応するため、町が策定する総合的・計画的な取り組み方針

7) 環境にやさしいまちづくりの方針

〈基本的な考え方〉

- 豊かな生物多様性に資する自然環境の保全
- 再生可能エネルギー[※]の創出
- 環境に配慮した交通体系

〈環境にやさしいまちづくりに関する方針〉

(1) 豊かな生物多様の維持創出

○湯河原町の山林は、多様な動植物の活動の場となっています。これは長年、生活と自然が調和する里山環境と人が立ち入らない奥山環境が適切に存在しているからです。最近では、人手不足から里山が荒廃している場合もあり、市街地での動物の侵出も見受けられます。中長期的に、里山と奥山の自然環境の健全な保全に努めていきます。

(2) 再生可能エネルギーの創出

○太陽光発電の普及、河川や上下水道施設での小水力発電などを検討し、町内での再生可能エネルギーの創出を拡大します。また、食品残差・剪定枝のバイオマス燃料としての活用など、町内で発生した廃棄物のエネルギー化を進めます。

(3) 環境に配慮した交通体系

○環境負荷の少ない交通体系として、電気自動車の普及、急速充電器の拡大に努めます。また、観光客向け二次交通としてのレンタサイクルとともに、電動キックボードの普及などを推進します。また、河川沿いや山林部での歩行者回遊ネットワークづくりを進めます。

※再生可能エネルギー：太陽光や風力、水力、地熱、バイオマスなど、自然界に常に存在し、利用しても枯渇せず繰り返し使えるエネルギー

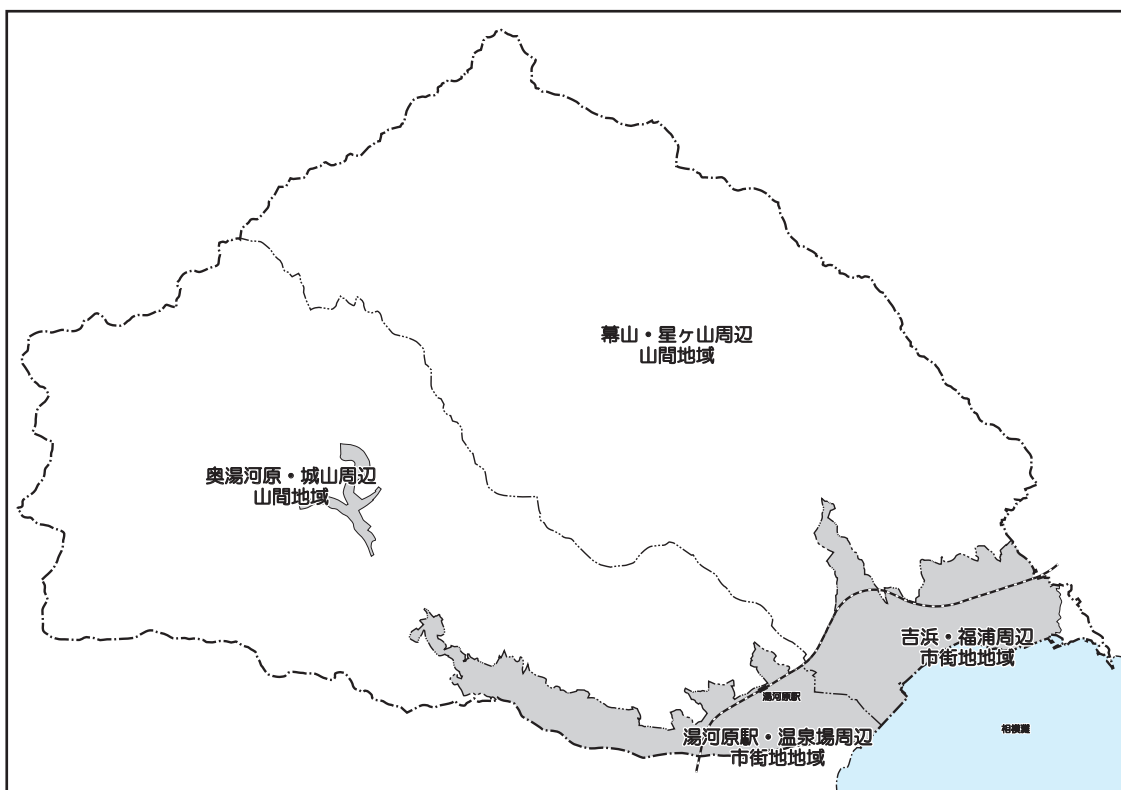


1 地域の区分

地域別構想は、分野別の都市づくりの方針を踏まえ、地域ごとのまちづくりの方針を定めるものです。

地域別構想における地域区分は、地位的条件や土地利用、身近な生活圏である小学校区などの地域特性を踏まえ、町内を次の4つの地域に区分します。

〈地域区分〉



序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

2 地域別構想

1) 奥湯河原・城山周辺山間地域

〈地域の将来像〉

“ 豊かな自然環境の中で、風情あふれる温泉街、 ”
ゆとりある暮らしの場や憩いの場が共存する地域

〈地域づくりの方針〉

■ 拠点と軸、ネットワーク

○奥湯河原地区での観光機能の保全を促進するとともに、周辺の自然的環境との調和に配慮しながら、“湯けむりと笑顔あふれる四季彩のまち 湯河原”を継承する温泉情緒あふれるまちづくりに努めます。

■ 土地利用

- 富士箱根伊豆国立公園や保安林区域の緑地は、法規制を維持しながら、優れた自然環境の保全を図ります。
- 集落地は、法規制を維持しながら、生活基盤施設や農業基盤施設の整備に努めるとともに、農地や樹林地などを適正に保全し、緑豊かな環境の中で、ゆとりある居住環境を有した住宅などが立地する集落環境の維持・育成を図ります。
- 計画的な住宅団地開発地は、生活基盤施設の質的向上に努めるとともに、土地の細分化*防止や宅地内緑地の保全などを誘導し、良好な住環境の維持・育成を図ります。

■ 道路・交通

- 防災上孤立しかねない本町としては、県道75号（湯河原箱根仙石原）（樺ライン）やアネスト岩田ターンパイク箱根、湯河原パークウェイは、箱根経由で他都市と連絡する貴重な道路です。山間部ルートゆえに、災害時通行の支障になる可能性があるため、日ごろからルート確保に配慮します。また、元箱根と湯河原駅を結ぶ路線なども考えられるため、バス事業者とさらなるネットワーク拡大の協議を進めます。
- 3.6.1湯河原箱根仙石原線とその延伸部（小梅橋～町道オレンジライン交差点）は、地域住民や観光客の安全な歩行空間の形成、温泉場の独特の風情を活かした街並み形成に配慮しながら、拡充整備や質的向上を促進します。
- 集落地や既存住宅団地周辺は、地区集散道路や主要区画道路の整備を進めるとともに、無秩序な宅地化を抑制するため、道路の段階構成を踏まえた区画道路の整備に努めます。

■ 公園・緑地

○もみじの郷やあじさいの郷は、地区の自然性を活かした個性的で魅力ある緑環境の整備、自然や眺望を楽しむことができるハイキングコースの確保に努めます。

※土地の細分化：一つの土地を複数の小さな区画に分けることを指し、細分化が進むとインフラ整備や防災対策が難しくなることがある

■ 景観

- 奥湯河原地区は、湯のまちとしての歴史を感じさせる街並みの保全・修復を促進しながら、温泉情緒あふれる街並み空間の形成を図ります。
- 富士箱根伊豆国立公園や県立奥湯河原自然公園の緑地は、貴重な景観資源であることから、斜面緑地や尾根に広がる森林の保全・維持を図ります。
- 住宅団地開発地は、土地の細分化防止や宅地内緑地の保全などを誘導し、良好な住宅地景観の形成を図ります。
- 集落地は、農地や樹林地などの適正な保全や、それらと調和する建築物の誘導など、緑あふれる集落地景観の保全・育成を図ります。

■ 都市施設

- 砂防指定地である千歳川の上流部における土石流防止などを促進します。
- 雨水排水施設は、既存施設の維持管理に努めます。
- 汚水排水施設は、事業認可区域内の整備を推進するとともに、進捗状況に応じて、事業認可区域の拡大に努めます。

■ 地域資源

- 藤木川やアケジ沢、不動滝は、下水道整備の推進や自然浄化機能の維持・補強などによる水質の保全・浄化に努めるとともに、生態系の維持などに配慮しながら、親水空間^{*}の創出に努めるなど、うるおいのある水辺空間の保全・活用を図ります。

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

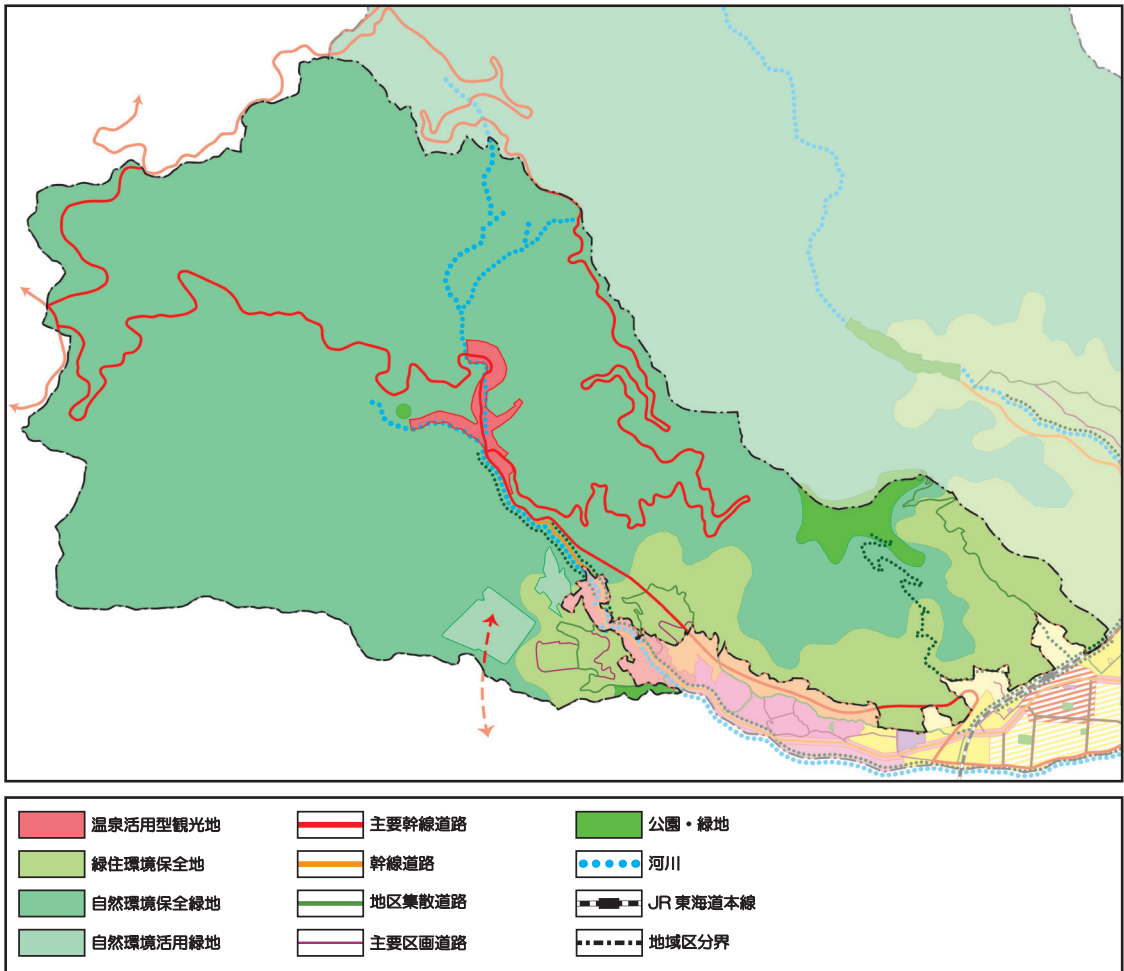
第4章

実現化方策

資料編

※親水空間：都市環境において水と人々の交流を促進する空間

〈地域まちづくり方針図〉



2) 湯河原駅・温泉場周辺市街地地域

〈地域の将来像〉

“町の顔となる歴史ある湯河原温泉街と
 便利な暮らしの場が共存し、多様な交流が営まれる地域”

〈地域づくりの方針〉

■ 拠点と軸、ネットワーク

- 湯河原駅周辺は、湯河原町の玄関口としての立地特性を活かし、駅周辺に残存する低・未利用地の活用を誘導しながら、町民だけではなく広域圏も対象とする中心商業業務地として、商業・業務施設の集積化を促進します。また、“町の玄関・中心地の顔づくり”を図るなど、活力ある都市中心拠点づくりを推進します。
- 温泉場地区は、由緒ある温泉旅館の維持や老朽化した温泉旅館の近代化の促進など、観光機能の保全・育成を誘導し、これまで培ってきた歴史的・文化的環境を活かしながら、“湯けむりのまち”温泉場のイメージアップを図るなど、既存の温泉街を活用した魅力ある観光拠点づくりを推進します。
- 町道オレンジライン沿道地区は、道路交通上の機能を十分活かし、周辺環境と調和した緑に囲まれた斜面地の景観づくりを誘導していきます。
- 藤木川や千歳川沿岸部は、親水性に富んだ護岸や歩行空間の整備に努めるなど、地域のみどりを結ぶネットワークづくりを図ります。

■ 土地利用

- 3.6.1湯河原箱根仙石原線及びその延伸部沿道地区は、道路交通機能を踏まえ、商業・観光系施設の集積化を促進するとともに、町や温泉場の玄関口としてふさわしい街並み景観を有する沿道サービス地の形成を図ります。
- 駅下地区は、商業・業務施設の集積促進と集合住宅などの都市型住宅の立地を適正に誘導し、秩序をもって共存する市街地の形成を図ります。
- 宮上地区は、立地特性から集合住宅や旅館の立地を適正に誘導し、都市型住宅と観光施設とが調和して共存する市街地の形成を図ります。
- 土地区画整理事業区域は、宅地内緑地の保全を促進するとともに、戸建てや集合住宅などの立地を誘導し、既に形成されつつある良好な住環境を有する住宅市街地の維持・育成を図ります。
- JR東海道本線以北沿線部は、生活基盤施設の充実に努めるとともに、農地・樹林地などの適正な保全と計画的な土地利用転換を誘導し、周辺の緑豊かな環境と調和した市街地の形成を図ります。

序章

湯河原町
 都市マスタープラン
 について

第1章

湯河原町の現状と
 都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

■ 道路・交通

- 湯河原駅前広場は、町の中心となる交通ターミナルであり、町内全域からターミナルへのアクセス確保を目指していくため、路線バスとともに、コミュニティバスを取り入れたバスネットワークの形成を図ります。
- 観光来場者の利便性確保も重要であり、温泉場観光拠点へは路線バスとともに、歩行環境の充実、レンタサイクル、電動キックボードなどの多様な交通手段の導入を進めます。
- 駅から吉浜海岸などの海沿いの観光エリアへのアクセスが不便であり、吉浜海岸の観光戦略を立案しつつ、歩行サインの充実や新たな交通手段の導入などを進めます。
- 温泉場観光拠点付近や湯河原駅周辺地区は駐車場が不足しているため、駐車場の確保や誘導、さらに、駐車場における乗り換えによる多様な交通手段の導入などが可能となるよう取り組みます。

■ 公園・緑地

- 万葉公園は、観光拠点の中核をなす公園であり、千歳川の自然環境、歴史資源や周辺の宿泊施設の趣きなどの魅力を高めつつ、集客力のある公園として、パークマネジメント^{*}に取り組みます。

■ 景観

- 温泉場地区は、湯のまちとしての歴史を感じさせる街並みの保全・修復を促進しながら、建築物の高さや意匠などの規制・誘導を図り、温泉情緒あふれる街並み空間の形成を図ります。
- 町道オレンジライン沿道地区は、立地特性を踏まえ、歴史性を重視した温泉場地区や奥湯河原地区との役割分担に配慮した、街並み景観の形成を図ります。
- 3.5.3千歳通り線は、橋や沿岸の修景化との調和を図りながら、街路景観の整備に努めます。
- 藤木川や千歳川沿岸は、親水性や新緑性に配慮したゆとりとうるおいのある景観の形成を図ります。
- 3.6.1湯河原箱根仙石原線及び3.5.2南中通り線沿道部の後背地は、建築物の用途の規制・誘導を図り、商業・業務・観光施設や住宅が調和する街並みの形成を図ります。

■ 都市施設

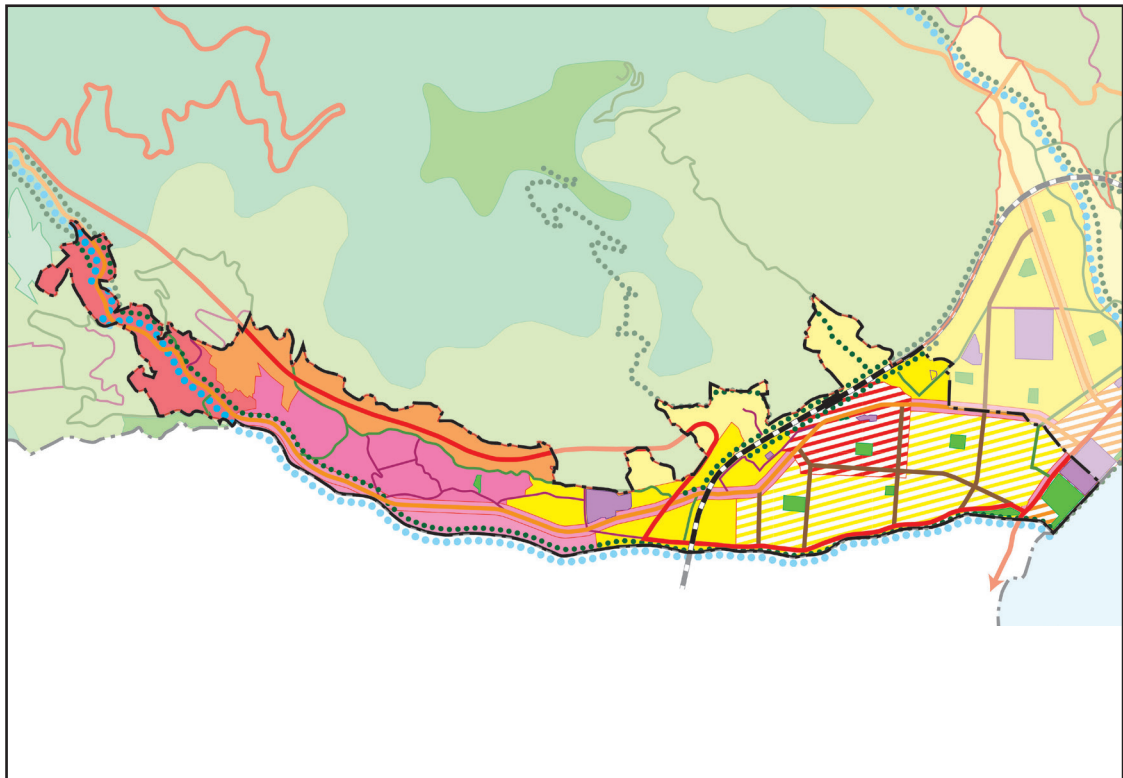
- 千歳川は、都市化の進展に伴う雨水流出量の増大に対応するため、整備を促進します。
- 雨水排水施設は、既存施設の維持管理に努めます。
- 汚水排水施設は、事業認可区域内の整備を推進します。

■ 地域資源

- 藤木川や千歳川は、下水道整備の推進や自然浄化機能の維持・補強などによる水質の保全・浄化に努めるとともに、生態系の維持などに配慮しながら、親水空間の創出に努めるなど、うるおいのある水辺空間の保全・活用を図ります。
- 明神の楠や城願寺のピシャクシンは、その保全を促進します。

※パークマネジメント：公園の管理と運営を効率的に行うための手法であり、地域住民や企業と連携して公園の価値を最大化することを目指す

〈地域づくりの方針図〉



中心商業・業務地	居住・観光複合地	主要幹線道	公園・緑地
温泉活用型観光地	一般住宅地	幹線道路	河川
沿道活用型観光地	低密度住宅地	地区幹線道路	公益施設
沿道活用型 商業・観光複合地		地区集散道路	JR 東海道本線
観光・商業・居住複合地		主要区画道路	地域区分界

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

3) 幕山・星ヶ山周辺山間地域

〈地域の将来像〉

“人と自然がふれあう交流・安息の場として、
ゆとりとうるおいのある環境が育まれる地域”

〈地域づくりの方針〉

■ 拠点と軸、ネットワーク

○新崎川や洗頭川沿岸部の親水性に富んだ護岸の整備を促し、湯河原町総合運動公園、幕山公園、梅の郷、さつきの郷、コキアの郷と市街地を結ぶルートにおける緑豊かな環境の保全に努めます。

■ 土地利用

○富士箱根伊豆国立公園、吉浜自然環境保全地域、保安林区域の緑地は、法規制を維持しながら、優れた自然環境として保全を図ります。

○南郷・星ヶ山周辺の緑地は、保全緑地との調和に配慮しながら、自然環境が有する機能を活用し、町民だけでなく広域圏も対象としたレクリエーション系施設の立地を誘導します。

○集落地は、法規制を維持しながら、生活基盤施設や農業基盤施設の整備に努めるとともに、農地や樹林地などを適正に保全し、緑豊かな環境の中で、ゆとりある居住環境を有した住宅や地域振興に資する産業施設・レクリエーション施設などが立地する集落環境の維持・育成を図ります。

○計画的な住宅団地開発地は、生活基盤施設の質的向上に努めるとともに、土地の細分化防止や宅地内緑地の保全などを誘導し、良好な住環境の維持・育成を図ります。

■ 道路・交通

○県道75号（湯河原箱根仙石原）（椿ライン）、アネスト岩田ターンパイク箱根は、関係機関との調整に努め、沿道環境との調和に配慮しながら、拡充整備や質的向上を促進します。

○集落地や既存住宅団地周辺は、地区集散道路や主要区画道路の整備を推進するとともに、無秩序な宅地化を抑制するため、道路の段階構成を踏まえ、区画道路の整備に努めます。

■ 公園・緑地

○湯河原町総合運動公園は、町民や来訪者のレクリエーションや余暇ニーズの変化に配慮しながら、適切な維持管理に努め、積極的な活用を促進します。

○星ヶ山さつきの郷や梅の郷は、地区の自然性を活かした個性的で魅力ある緑環境の整備、自然や眺望を楽しんだりできるようなハイキングコースの確保に努めます。

■ 景観

- 湯河原町総合運動公園、幕山公園、梅の郷、さつきの郷は、自然的・歴史的環境に配慮しながら環境整備に努めます。
- 新崎川や洗頭川沿岸、湯河原町総合運動公園などへのアクセス路は、親水性や新緑性に配慮したゆとりとuringおいのある景観の形成を図ります。
- 富士箱根伊豆国立公園や吉浜自然環境保全地域の緑地は、貴重な景観資源でもあることから、斜面緑地や尾根に広がる森林の保全・維持に努めます。
- 住宅団地は、土地の細分化防止や宅地内緑化の保全などを誘導し、良好な住宅地景観の保全・育成を図ります。
- 集落地は、農地や樹林地などの適正な保全や、それらと調和する建築物の誘導など、緑あふれる集落地景観の保全・育成を図ります。

■ 都市施設

- 新崎川は、都市化の進展に伴う雨水流出量の増大に対応するため、整備を促進するとともに、砂防指定地である新崎川及び洗頭川上流部の土石流防止などを促進します。
- 雨水排水施設は、既存施設の維持管理に努めます。
- 汚水排水施設は、事業認可区域内の整備を推進するとともに、進捗状況に応じて、事業認可区域の拡大に努めます。

■ 地域資源

- 新崎川や洗頭川、清水の滝、自艦水は、下水道整備の推進や自然浄化機能の維持・強化などによる水質の保全・浄化に努めるとともに、生態系の維持などに配慮しながら、親水空間の創出に努めるなど、uringおいのある水辺空間の保全・活用を図ります。
- 小道地藏寺屋敷跡や土肥梶山蔵窟などは、保全を促進するとともに、地域住民や観光客などが楽しめる魅力ある散策路の整備など、周辺環境の整備に努めます。

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

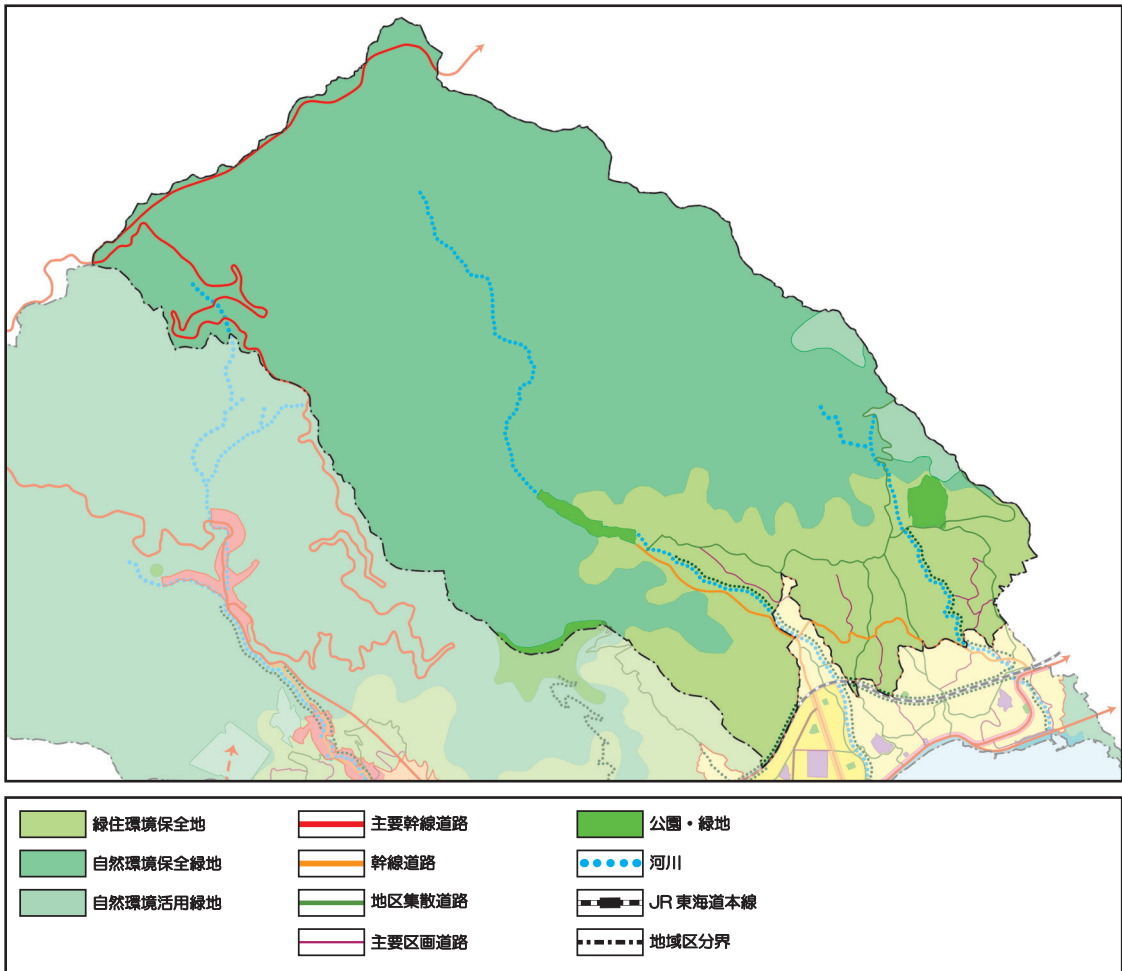
地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

〈地域づくりの方針図〉



4) 吉浜・福浦周辺市街地地域

〈地域の将来像〉

“ 美しい海辺を眼前に、ゆとりある暮らしの場と
活力ある産業活動の場が共存する地域 ”

〈地域づくりの方針〉

■ 拠点と軸、ネットワーク

- 3.5.1国道135号線沿道地区は、広域的な交通流動特性を十分に活かし、商業施設や娯楽施設などの集積化を促進しながら、魅力ある商業拠点づくりを推進します。
- 福浦漁港周辺地区は、海洋への玄関口である立地特性を活かしながら、町の漁業・海業を支える活力ある海洋交流拠点づくりを推進します。
- 相模灘周辺は、吉浜海岸や福浦漁港などとの調和に配慮した散策路などの整備に努め、海辺を結ぶネットワークづくりを図ります。
- 吉浜海岸及び周辺地区は、新たな観光拠点としての活性化を図ります。

■ 土地利用

- 枇杷窪や台の坂、カツラゴ周辺の緑地は、風致地区の指定を維持しながら、優れた自然環境として保全を図ります。
- 相模灘の海辺は、町の代表的な環境資源であることから、保全するとともに、周辺環境の整備を推進し、さらに魅力ある空間の創出を図ります。
- 国道135号（真鶴道路並行区間）及び3.4.1中央通り線沿道地区は、交通機能を踏まえ、商業・観光系施設の集積化を促進するとともに、国道135号（真鶴道路並行区間）沿道地区は、町の玄関口としてふさわしい沿道景観の形成を図ります。
- 地区計画区域は、敷地分割や建築物などの高さなどを制限し、住宅市街地としてふさわしい適正かつ合理的な土地利用を誘導するとともに、既に形成されている良好な居住環境や街並み景観の維持・育成を図ります。
- 吉浜・福浦地域は、生活基盤施設の充実に努めるとともに、農地・樹林地などを適正に誘導し、周辺の緑豊かな環境と調和した市街地の形成を図ります。
- 新たな観光拠点である吉浜海岸を支える観光関連、商業などの立地を誘導します。

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体
構想

第3章

地域別
構想

第4章

実現化
方策

資料編

■ 道路・交通

- 3.5.1国道135号線～真鶴道路は、関係機関との調整に努め、沿道環境との調和に配慮しながら、拡充整備や質的向上を促進します。
- 3.6.1湯河原箱根仙石原線、3.4.1中央通り線とその延伸部（町道幕山公園通り線）は、地域住民や観光客の安全な歩行空間の形成、温泉場の独特の風情を活かした街並み形成に配慮しながら、拡充整備や質的向上を促進・推進します。
- 基盤未整備地区は、地区集散道路や主要区画道路の整備を推進するとともに、無秩序な宅地化を抑制するため、道路の段階構成を踏まえ、区画道路の整備に努めます。
- 駐車場の整備確保に努めます。特に、吉浜海岸付近は不足しており、その確保を計画的に進めます。
- 現状の道路をより安全かつ円滑な利用とするため、適切な維持とともに、交通安全や渋滞対策など部分改良を行います。
- レンタサイクル、カーシェアリング、電動キックボードなどの拠点の移動を円滑にするための多様な手段としての導入を推進します。

■ 公園・緑地

- 海浜公園については、商業拠点や海辺の親水性などとの整合を図りつつ、今後の再整備動向なども視野に、全体の魅力の向上を図るため、あり方の見直しを行います。

■ 景観

- 3.5.1国道135号線沿道地区は、建築・開発活動などを適正に誘導し、自動車交通による本町への玄関口としてふさわしい景観の形成を図ります。
- 3.5.1国道135号線～真鶴道路は、沿道建築物の壁面・屋根の色彩などを規制・誘導し、眺望の優れた海岸線に沿って走る道路としてふさわしい景観の形成を図ります。
- 吉浜海岸一帯は、砂浜や磯の環境保全を誘導し、レクリエーションの場や自然と親しむ場としての美しい海辺景観の維持を図ります。

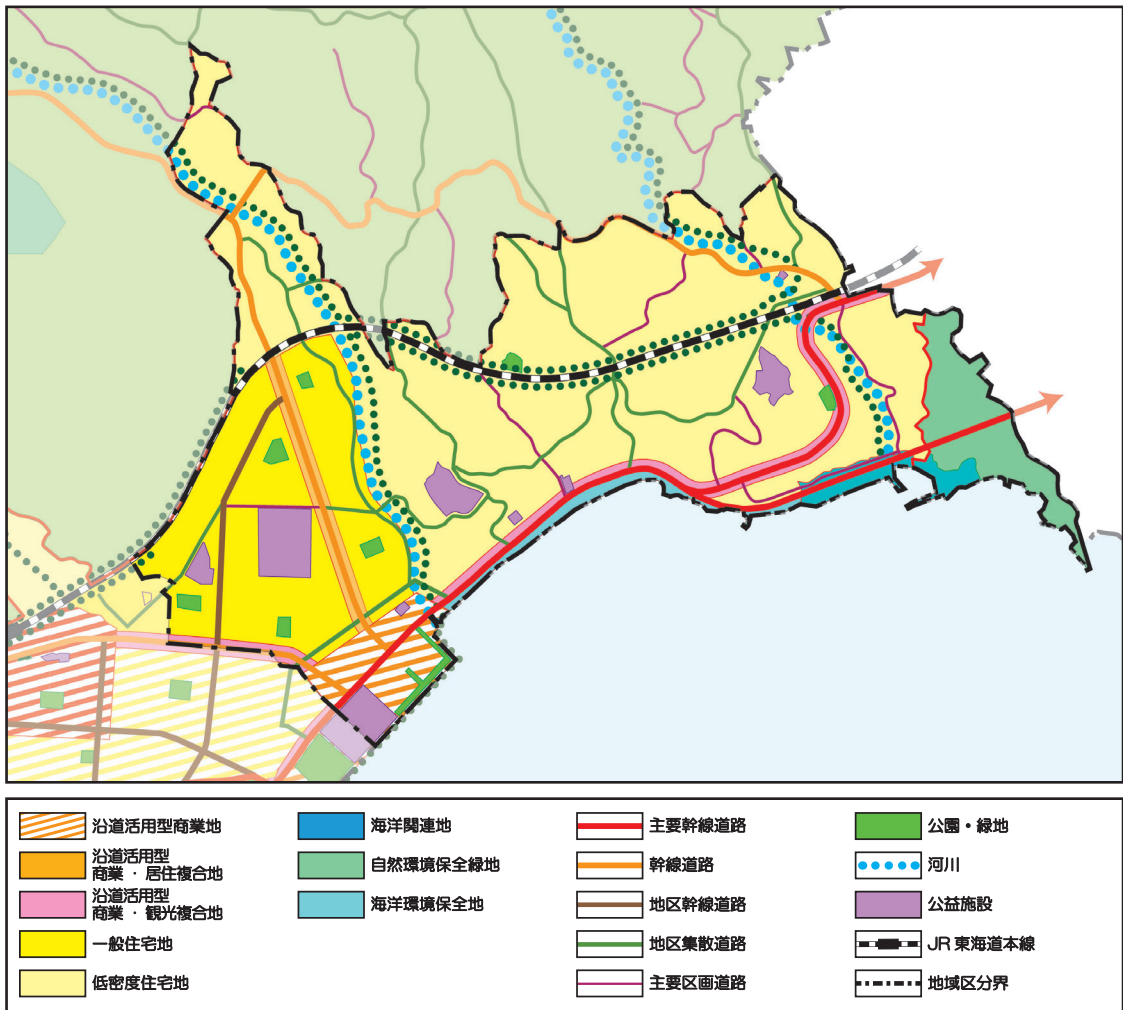
■ 都市施設

- 新崎川は、都市化の進展に伴う雨水排出量の増大に対応するため、整備を促進します。
- 雨水排水施設は、既存施設の維持管理に努めます。
- 汚水排水施設は、事業認可区域の整備を促進します。

■ 地域資源

- 相模灘周辺は、下水道整備の推進や自然浄化機能の維持・補強などによる水質の保全・浄化に努めるとともに、生態系の維持などに配慮しながら、親水空間の創出に努めるなど、うるおいのある水辺空間の保全・活用を図ります。

〈地域づくりの方針図〉



序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

第4章 実現化方策

1 基本的な考え方

湯河原町は、東京都心部との交通利便性や温泉地といった豊かな観光資源などがあり、多様な成長ポテンシャル（潜在成長力）に恵まれた都市です。一方、現状は必ずしも、そのポテンシャルは活かされておらず、結果として、人口減少、産業流出などの厳しい局面を招いています。本計画は、この厳しい局面における諸課題を乗り越え、ポテンシャルを最大限活かす都市づくりにつなげていくことが、その使命です。

本計画の実現については、「将来像に向けた道筋」を描きつつも、「一步先を見据えた課題解決」を重視し、進めていくべきと考えます。湯河原を取り巻く厳しい時代こそ、保全型の「守り」の都市計画行政からポテンシャルを活かすべく積極的な構造変革や町民連携に貢献する「攻め」の都市計画行政への転換が求められています。

本計画を土台に、これからの課題解決として必要となる取り組みをまとめました。

2 町民などとの協働によるまちづくりの推進

1) 都市マスタープランなどの町民への周知

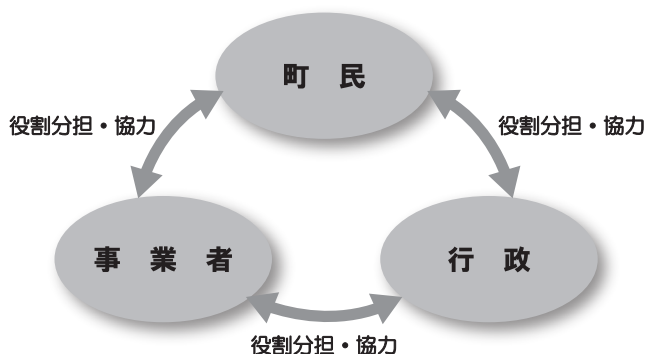
本計画の策定をきっかけに持続的な湯河原の都市計画やまちづくりへの関心、意識、意欲の向上につなげます。都市計画は、日々の生活に関わるものであり、都市計画を土台として種々のまちづくりの実践につながることから、町民の参加や意見が大切です。これからは、本計画だけでなく、都市計画情報全般を体系的に発信します。

2) 町民や事業者などと行政との連携・協働体制の強化

まちづくりの主体は町民や事業者などであり、まちづくりにあたって活用すべき地域資源の中心となるのは人的資源です。本町のまちづくりを計画的に実現していくためには、町民や事業者などの理解と協力が不可欠となります。

(1) 住民主体の維持管理

生活に身近な街区公園などは、地域コミュニティの大切な場です。地域住民が主体となり、日常の清掃や除草、樹木への水やり、遊具などの公園施設の簡単な点検、公園利用者へのマナー指導など、さらに、花壇の設置・管理、植栽の管理といった取り組みの普及が期待されます。既に多くの自治体では、「公園愛護会」制度と称して、地域コミュニティ活動が進められています。本町でも、高齢者や子育ての場としての利用、さらに、お祭りなどの場としてより地域らしい活用につなげるため、愛護会の普及に向け、検討を進めます。



(2) 民間企業のノウハウを活用した運用管理

行政の人材不足は喫緊の課題であり、道路、上下水道、都市公園、温泉などの都市施設の維持管理にきめ細かさや技術的な面で支障を及ぼすことも懸念されます。特に、施設の老朽化が進む中、日々の適切な点検などが必要です。そのためには制度面での検証をしつつ、指定管理者など民間企業の積極的活用なども検討を進めていく必要があります。

また、大規模公園では、すでに指定管理者を導入していますが、維持管理とともに集客拡大や地域の活性化への貢献につなげる必要があります。特に、指定管理者の活用にあたって、これまでの行政手法にとらわれず、創意工夫が発揮できるような環境整備が必要です。

3) 町民などのまちづくり参加機会の創出

湯河原にはまちづくりの題材が多くあります。時代の変化により、まちは変わり、まちに求められるものも変わります。それらを活かしていくこと、そのためには、まずは地域住民や事業者などの主体的な議論が大切です。本町としても、地域でのまちづくりに関わる多様な議論の場を支援するとともに、住民や事業者などと一緒に議論に参画していきます。

4) 人材育成

子どものころからの都市計画やまちづくりの学びは、将来の湯河原のまちづくりを支え、けん引する人材育成に貢献します。学びの場に、専門家、本町、事業者が参画することにより、その効果は一層高まります。学校関係者とも協議し、こうした機会の創出を推進します。

3 まちづくりの実現に向けた制度などの活用

1) 都市計画制度の活用によるまちづくりの推進

(1) 用途地域などの規定の見直しの検討

湯河原町は、用途地域が細分化されておらず、基本的には高い容積率のもと複合利用となっています。その上で、景観計画により、高さや色彩などを指定しています。一方で、これらの指定から長い年月が経過しており、現状の需要や適正化と合致していないこともあります。現状を踏まえつつ、適切な土地利用誘導が可能となるよう用途地域の細分化の指定、高さ制限の見直しなどの検討が必要です。

(2) 未指定地区の取り扱いの検討

湯河原町は、市街化区域・市街化調整区域の指定がされていません。用途地域の指定がないエリア（未指定地区）は、主に風致地区が指定されています。また、未指定地区の中で、現状山林地などの地区は、自然公園の指定がされており、緑地保全がされていますが、その他は、特に保全に関わる指定がされていません。風致地区の指定だけでは保全・誘導は困難であり、現状の土地利用を踏まえ、適正な保全・誘導につなげる必要があります。

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
まちづくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

(3) 地区計画制度の適用によるきめ細かな誘導

今後、一定規模の開発などが計画される場合、上述の用途地域と景観計画では「規制と緩和を織り交ぜたバランスある誘導」は難しいことも想定されます。その場合、地区計画などを適用することが有効です。地区計画策定では、まず、周辺環境への配慮や都市の安全確保を前提としつつ、開発目的に資することを検討します。

2) 各種補助事業などの活用

都市計画法に基づく補助事業をはじめとする国や県の各種補助制度を積極的に活用し、老朽化した道路や公園などの都市施設の整備・改修、中心市街地や観光拠点周辺における面的な市街地整備を計画的に進めます。これにより、安全で快適な都市環境の形成や防災・減災機能の向上、回遊性の確保による観光地としての魅力向上を図ります。

また、事業の優先度や実現性を考慮しながら、官民連携や段階的整備などの手法を検討し、持続可能な都市基盤の整備を推進します。

3) 整備コスト縮減と適正な管理手法の導入

限られた財源の中でも必要な都市基盤整備を継続的に実施できる体制を構築するため、事業の計画や設計段階における内容の見直し、新技術の活用、ライフサイクルコスト^{*}の低減、工事情報の電子化の推進などにより、公共工事コストの縮減を図ります。

また、道路や公園、下水道などの都市施設の管理にあたっては、施設の老朽化といった本町の状況を踏まえ、計画的な長寿命化を図るとともに、安全で快適に利用できる環境を確保します。

4 都市マスタープランの実現に向けて

1) 国・県・隣接市町との連携強化

まちづくりを実行・実現していくためには、本町が主体性を発揮することが重要である一方、各種制度の創設や事業の執行にあたっては財政的な制約があります。そのため、総合的なまちづくりを推進するためには、国や県、隣接する市町との連携・協力が不可欠であり、広域的な視点に立った取り組みを進めていきます。

具体的には、都市計画に関する制度活用や補助事業の導入、防災・減災対策、広域交通ネットワークの形成、観光振興や環境保全などの分野において、国・県の支援や隣接市町との役割分担・連携を図り、各種援助や協力を要請していきます。

2) 多様な政策との連携による相乗効果

(1) 観光の活性化

湯河原町は、温泉場地区だけではなく、奥湯河原、吉浜海岸、海沿い商業施設など、観光ポテンシャルの高い地区があります。こうした地区で今後、多様な手法による開発が想定され、それらの町全体としての効果を高めるには、都市計画は大切な役割を果たします。具体的には、土地利用計画や既存インフラとの整合、規制緩和や誘導などの検討が必要になり、本町としても、本計画を基本とした対応をします。

^{*}ライフサイクルコスト：取得から廃棄までの全期間にわたって発生する総コストのこと

(2) 空き家対策の推進

湯河原町は、急速な少子高齢化の進展により、空き家件数が増加しており、良好な都市環境づくりに影響を及ぼしています。空き家対策としては、まずは、地権者の方の対応が第一ですが、次に、円滑な市場化が課題です。その際、例えば未指定地区では、建替えが困難であるなど都市計画制度が制約になる場合も想定されます。国などでも、空き家対策として都市計画制度の活用の検討も進んでおり、本町としても市場化への貢献につながる場合は、都市計画制度の活用について積極的に検討します。

(3) 福祉の充実

福祉の観点では、本町においては高齢者が暮らしやすい、子育てしやすい都市環境整備は重要な課題です。都市公園は地域の貴重なオープンスペースであり、高齢者の活動や子どもの遊び場として大切な役割を果たします。また、健康づくりでは、歩くことが楽しいまち湯河原として、市街地での歩道整備とともに山林部でのウォーキングルートなども大切です。今後の都市公園などの都市施設の再整備や維持において、福祉の面からの対応が必要になります。

3) DXの進展を踏まえた対応

近年のデジタル技術の飛躍的な進歩により、大量の情報を効率的に保存・処理し、様々な分野へ活用することが可能となっています。都市計画に関する膨大な情報についても、デジタル技術を活用して一元的に整理・管理し、分かりやすく提供することに努めます。

具体的には、地理情報システム（GIS）などを活用した都市計画情報の可視化や、町ホームページなどを通じた情報の公開を進めることで、町民の理解促進や合意形成の円滑化を図ります。これにより、計画内容の共有や町民参加を促進するとともに、実効性の高いまちづくりを推進します。

5

本計画策定後に描く展望

1) 新たな都市再生の共通認識

都市計画マスタープランの各編では、十分に踏み込んでいない湯河原の都市再生のあり方について、展望します。

湯河原町は、東海道本線、国道など恵まれた交通条件、市街地は高低差が少ない平地、温泉地や海、山などの観光資源などの「強み」があるが、一方で人口減少が急速に進み、仕事やまちなかの魅力の向上や、若い世代の定住の促進などが求められております。また、生活サービスの維持も一層困難な局面に差し掛かっています。このように恵まれた「強み」と深刻な課題の間にあるギャップを踏まえ、持続可能なまちにするためには、強みを活かした「稼ぐ力」を創出しつつ、「コンパクト・プラス・ネットワーク^{*}」の都市構造をつくりあげていくことを共通認識とします。

^{*}コンパクト・プラス・ネットワーク：住宅や商業施設、医療・福祉施設などの生活サービス施設がまとまって立地し、住民が公共交通や徒歩などにより、これらの施設に容易にアクセスできるまちづくりの考え方

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

2) 湯河原町のコンパクト・プラス・ネットワークの考え方

コンパクト・プラス・ネットワークは、国がこれからの都市再生のモデルとして提案しているものです。本町に置き換えると、湯河原町域としてのコンパクト化、また、小田原など県西部や熱海など静岡東部地域との連携（ネットワーク化）を図り、持続的な町として存立するという将来像です。国の提案モデルは、長期的視点での湯河原にとって意義ある姿と考え、今後、国や関係自治体とも協議し、検討します。

3) 湯河原町のコンパクトな都市像

都市の活力や投資効果などは、人口や企業の集積量ではなく、「密度」で捉えるべきと言われていています。本計画の本編でも記載しましたが、東西方向に延びる本町の市街地の都市構造において、湯河原駅周辺エリアに住宅や企業などの集積を集中させることが効率性を高めます。

そのためには、湯河原駅周辺地区及び駅下地区～国道135号までの主に商業地域の指定を受けている土地区画整理事業区域が有効です。この区域をコンパクトシティ[※]実現の戦略的領域と位置づけ、検討します。また、これらは国が全国の市町村で周知し、取り組みを進めている立地適正化計画[※]の中で検討します。

※コンパクトシティ：住居や商業施設、公共サービスといった都市機能を特定のエリアに集約し、生活しやすいように効率化された都市、またはその都市づくりの政策

※立地適正化計画：都市の機能や居住地を計画的に集約・誘導し、持続可能で暮らしやすいまちづくりを目指す制度

1. 都市マスタープラン策定の経緯

時 期	会議名等	内 容
令和7年 1月16日～ 2月28日	町民アンケート調査	<ul style="list-style-type: none"> 標本数：2,000票 回収数：652票 回収率：32.6%
7月9日～ 8月4日	関係各課への調査	<ul style="list-style-type: none"> 都市マスタープラン（素案）について
8月25日	都市計画審議会	<ul style="list-style-type: none"> 都市マスタープラン（素案）について
9月19日	議会常任委員会	<ul style="list-style-type: none"> 都市マスタープラン（素案）について
10月8日～ 11月7日	関係各課への調査	<ul style="list-style-type: none"> 都市マスタープラン（素案）について
11月6日～ 12月8日	パブリックコメント	<ul style="list-style-type: none"> 都市マスタープラン（素案）について ○提出者数：3名 ○意見数：12件
11月11日 11月17日	住民説明会	<ul style="list-style-type: none"> 都市マスタープラン（素案）について ○出席者数：12名（延べ人数） ○意見数：25件
令和8年 2月26日	議会常任委員会	<ul style="list-style-type: none"> 都市マスタープランについて
3月18日	都市計画審議会	<ul style="list-style-type: none"> 都市マスタープランについて

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体
構想

第3章

地域別
構想

第4章

実現化
方策

資料編

2. 都市計画審議会委員名簿

	氏名	役職	摘要
1	村瀬 公大	湯河原町議会議長	
2	善本 真人	湯河原町議会副議長	
3	露木 洋一	湯河原町農業委員会長	
4	杉山 修	湯河原町商工会長	
5	石田 浩二	一般社団法人湯河原温泉観光協会長	
6	梶田 佳孝	東海大学建築都市学部教授	会長
7	宮本 晋	神奈川県西地域県政総合センター所長	
8	宇角 隆司	神奈川県西土木事務所 小田原土木センター所長	
9	岩本 知三	湯河原町区長連絡協議会代表	会長職務代理者
10	吉田 尚明	湯河原町固定資産評価審査委員会委員長	
11	藤原 隆	神奈川県小田原警察署地域担当次長	
12	高杉 尚男	神奈川県宅地建物取引業協会 小田原支部相談役	

(敬称略)

3. 湯河原町都市計画審議会条例

昭和45年3月31日
条例第10号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第77条の2第3項の規定に基づき、湯河原町都市計画審議会（以下「審議会」という。）の設置、組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(設置)

第2条 都市計画行政の円滑な運営をはかるため審議会を設置する。

(所掌事務)

第3条 審議会は、町長の諮問に応じ次に掲げる事項について審議する。

- (1) 本町が定める都市計画に関すること。
- (2) 都市計画について本町が提出する意見に関すること
- (3) その他町長が都市計画上必要と認める事項に関すること。

(組織)

第4条 審議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから町長が任命又は委嘱する。

- (1) 町議会議員
- (2) 学識経験者
- (3) その他町長が必要と認める者

3 前項第2号及び第3号につき任命される委員の任期は2年とする。

4 委員は再任されることができる。

(臨時委員)

第5条 審議会に特別の事項を審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 臨時委員は、町長が任命又は委嘱する。

3 臨時委員は、当該特別の事項に関する審議が終了したときは解任されるものとする。

(会長)

第6条 審議会に会長を置き委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理する。

3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(議事)

第7条 審議会は、委員及び議案に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができない。

2 審議会の議事は、出席した委員及び議案に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは会長の決するところによる。

(幹事)

第8条 審議会に、審議会の庶務を処理するため幹事若干人を置く。

2 幹事は、町職員のうちから町長が任命する。

3 幹事は、会長の命を受け会務を処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し、必要な事項は規則で定める。

附 則

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 湯河原町都市計画調査会条例（昭和40年湯河原町条例第11号）は、廃止する。
- 3 報酬及び費用弁償に関する条例（昭和36年湯河原町条例第10号）の一部を次のように改正する。
第1条中「湯河原町都市計画調査会委員」を「湯河原町都市計画審議会委員」に改める。

別表中「都市計画調査会委員」を「都市計画審議会委員」に改める。

附 則（平成11年12月20日条例第26号抄）

(施行期日)

- 1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。（後略）

序章

湯河原町
都市マスタープラン
について

第1章

湯河原町の現状と
都市づくりの課題

第2章

全体構想

第3章

地域別構想

第4章

実現化方策

資料編

湯河原町都市マスタープラン

令和8年3月発行

〈発行〉 湯河原町
〈編集〉 湯河原町まちづくり課
〒259-0392
神奈川県足柄下郡湯河原町中央二丁目2番地1
TEL : 0465-63-2111 (代表) FAX : 0465-64-1401
E-mail : toshikei@town.yugawara.kanagawa.jp



YUGAWARA