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

令和７年 11 月 11 日

神　奈　川　県

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の変更（神奈川県決定）

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
「別添のとおり」

理　由　書

本区域は、一方を相模灘に面し、三方を伊豆箱根の山々に囲まれた自然環境豊かな都市であり、本区域のうち、湯河原町における都市づくりについては「湯けむりと笑顔あふれる四季彩のまち　湯河原」をまちの将来像に掲げ、その実現を目指しているものです。また、真鶴町においては「幸せをつむぎ、ともに進むまち真鶴」をまちづくりの目標に掲げ、その実現を目指しているものです。

本区域における以上のような都市の将来像について、令和２年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、都市の発展の動向、人口、産業の現状及び令和 17 年を目標年次とした将来の見通し等を勘案し、主要な土地利用及び都市施設についてのおおむねの配置、規模等を定め、一体の都市として整備、開発及び保全を図るため、本案のとおり変更するものです。

第１章　神奈川の都市計画の方針

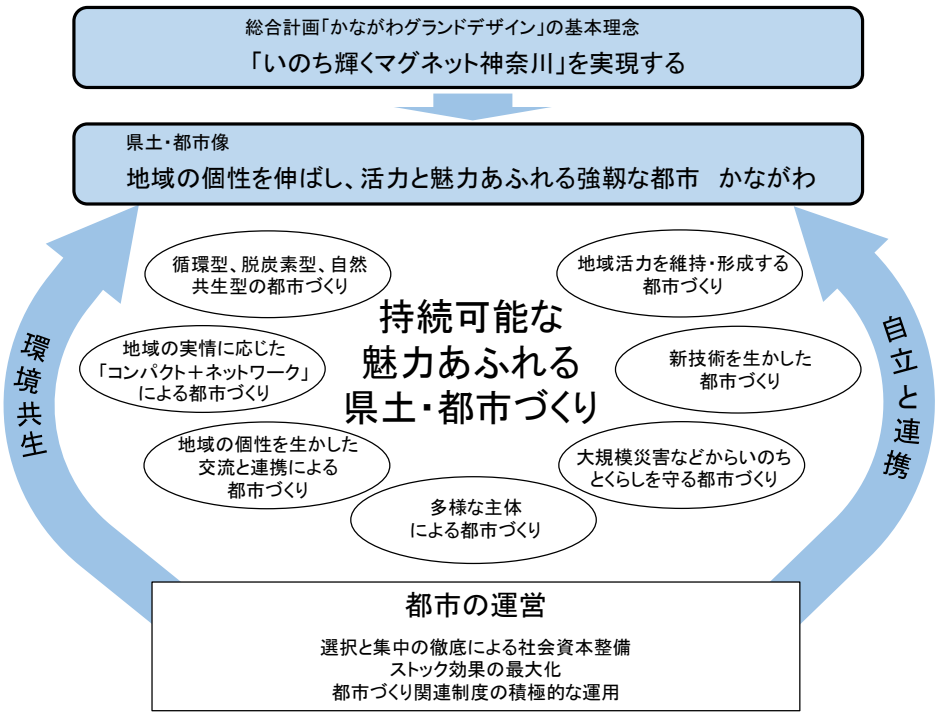
１　県全域における基本方針

（１）　県土・都市像

将来(2040 年代前半)を展望した県土・都市像を「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靭な都市 かながわ」とし、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる活動の場にふさわしい価値・持続性を高めた魅力あふれる機能と空間を備える県土・都市づくりをめざす。

県土・都市像の実現に当たっては、「環境共生」と「自立と連携」の２つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開する。

その際、ＳＤＧｓの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(強靭性)」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、特区制度※との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進める。また、地域の個性を生かし、選択と集中の徹底による社会資本整備、ストック効果の最大化※、都市づくり関連制度の積極的な運用といった“都市を運営する”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりを実現する。



※　特区制度　：　区域を限定して規制の特例措置を認める制度。本県では、国家戦略特区、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区、さがみロボット産業特区の３つの特区が指定されている。また、「スーパーシティ」構想を実現するための「国家戦略特別区域法の一部を改正する法律」が令和２年９月に施行されている。

※　ストック効果の最大化　：　第４次社会資本整備重点計画で示された考え方。ここでは、持続可能な社会資本整備に向けて、集約・再編を含めた既存施設の戦略的メンテナンス、既存施設の有効活用(賢く使う取組み)といったマネジメントの徹底、ＰＰＰ／ＰＦＩの積極活用などを指す。

（２）「環境共生」の方向性

利便性が高くにぎわいのある都市環境と個性ある豊かな自然的環境がともに存在し、調和している神奈川の魅力を維持・向上させるため、自然や地形などを考慮して水やみどりの適切な保全と活用を図る。

さらに、地域の実情に応じた土地利用と、地域資源や既存ストックを有効活用することにより、神奈川らしさを生かし、環境と共生した安全性の高い県土・都市づくりを進める。

そこで、県土の土地利用状況などを踏まえて３つのゾーン（複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン、自然的環境保全ゾーン）と「水とみどりのネットワーク」を設定する。

ゾーンごとに環境共生の方向性を定めることで、それぞれの特性に応じ、都市環境と自然的環境が調和したメリハリのある県土の形成を図る。また、ゾーン間での連携により様々な環境問題への対応を図る。

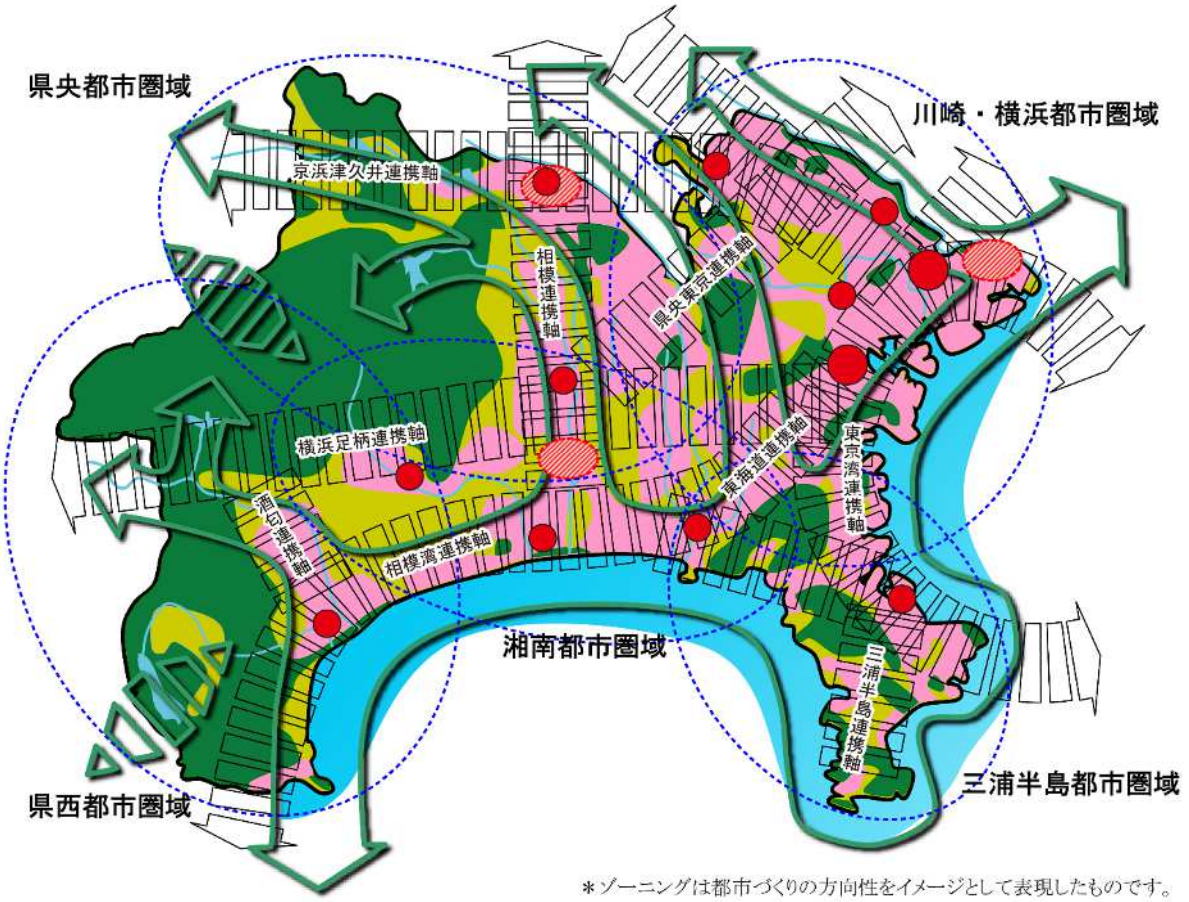
（３）「自立と連携」の方向性

自立と連携による活力と魅力あふれる県土の形成を図るため、県土の骨格をなす地形や人、モノ、情報の集積と流動状況や地域政策圏などを踏まえて、５つの都市圏域を設定し、将来の県土・都市づくりの方向性を共有する。

それぞれの都市圏域では、地域の特性を生かして地域力を高めることで、個性的で自立的な発展を図るとともに、県外や都市圏域相互における人、モノ、情報の円滑な連携を支えるネットワークの充実により、より魅力的で活力ある県土・都市づくりを進める。

そこで、県土・都市づくりの要となる拠点および連携軸を設定し、自立と連携の方向性を定める。

（４） 将来の県土・都市像



凡　例

＜環境共生＞

複合市街地ゾーン
◇鉄道駅や公共交通の利便性を生かした「歩いて暮らせるまちづくり」
◇多様な機能を持った質の高い市街地の実現

環境調和ゾーン
◇都市と自然の調和・つながりを育む土地利用
◇地域特性に応じた魅力の創造・発揮

自然的環境保全ゾーン
◇まとまりのあるみどりの保全、周辺環境との一体的なうるおいの創造
◇価値ある環境を生かして伸ばす交流の促進

水とみどりのネットワーク
◇特色ある風土・環境・景観を生かし育み、都市と自然との調和・共生を促進
◇山・川・海の連続性を踏まえた循環・自然共生型のうるおいある県土の創造

県境を越える山なみエリアの連続性

＜自立と連携＞

中核拠点
◇首都圏の中核的な拠点として、複合的な都市機能を集積

広域拠点
◇県全体の広域的な機能、都市圏域全体の自立をけん引する高度な都市機能の集積

新たなゲート
◇全国や世界との交流連携の窓口として、交通基盤の整備と拠点を形成

整備・機能強化する連携軸
◇自立した地域の機能を支えあう交通ネットワークの整備と既存ストックの機能強化
◇防災、環境、産業・観光といった広域的な課題への対応

都市圏域
◇地域の個性を生かした自立ある発展
◇人、モノ、情報の円滑な流れを促す連携軸による活力ある都市づくり

（５） 目標年次

2035(令和 17)年とする。

（６） 都市計画の目標

将来の県土・都市像である「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靭な都市 かながわ」の実現に向けて、これまでに整備されてきた既存ストックを賢く使うとともに、ＡＩ、ＩｏＴなど技術の進展を生かし、脱炭素化にも配慮しながら、地域の個性を磨きつつ地域の実情に応じてコンパクトで安全性が高い都市づくりと交流と連携による活力と魅力あふれる都市づくりを進め、安定・成熟した持続可能な社会とするため、次の目標を掲げて取り組んでいくこととする。

その際、アフターコロナにおける働き方・暮らし方の多様化やデジタル技術の進展などの様々な社会の変化を都市づくりにおいても柔軟に受け止めて対応するとともに、脱炭素、流域治水プロジェクトの取組など県土で共通する広域的な課題についても共有しながら、都市づくりを進める必要がある。

①　集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本県では、これまで市街地の無秩序な拡大を防止してきており、市街地の人口密度は比較的高く維持されていることから、直ちに人口減少による都市構造の再編を要する段階にはない。しかしながら、今後さらに進行する少子高齢化や本格化する人口減少社会に備え、長期的な視点に立って、集約すべき拠点の明示や市町による立地適正化計画などにより、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進める。

集約型都市構造の実現にあたっては、中心市街地を含めた既成市街地の活力維持が必要となっていることから、地域の実情に応じた様々な手法を活用しながら、拠点となる既成市街地の魅力向上を図るとともに、その効果を高めるために拠点間や拠点と周辺地域を結ぶ交通ネットワークの確保を常に意識しながら、脱炭素化にも資するまちづくりを進める。

また、県全体の人口減少の進行が見込まれる中にあっても、人口や産業の伸びが見込まれる地域等においては、災害ハザードエリアを考慮しながら、集約型都市構造化に寄与する区域に限定して新市街地の創出を図る。

②　災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

激甚化・頻発化する災害に対応するため、市町による立地適正化計画の策定過程などを通じて災害リスクの評価･分析を行い、集約型都市構造化の取組とあわせて、災害リスクを踏まえたまちづくりを目指すものとする。そのため、都市計画を定めるにあたっては、常に最新の災害ハザード情報を十分に把握しておくことが重要である。

さらに、各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とし、県民のいのちと暮らしを守るため、防災対策工事や避難体制の整備等のこれまでのハード対策・ソフト対策に加えて、土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

③　地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

今後、人口減少社会が本格化する中にあっても、地方創生の観点から、地域の活力を維持・形成していくことが求められていることから、豊かな自然や歴史・文化、景観など地域の様々な個性や魅力を生かすとともに、ライフスタイルの多様化など社会情勢の変化にも対応した活力ある都市づくりに向けて、都市計画制度を活用しながら柔軟に対応していくものとする。

④　循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

本県の豊かな自然は、地域の個性や魅力を形づくっているものの、気候変動の影響や都市化の進展などにより、本来自然が有する浄化や循環などの機能の低下が懸念され、地球温暖化対策などへの対応や自然的環境の整備・保全の必要性が高まっている。このため、環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会を目指すとともに、自然と共生する持続可能で魅力ある都市づくりに向けて、グリーンインフラの考え方も踏まえながら、防災・減災、地域振興、環境など多面的な機能を有する都市内の農地や緑地等を適切に整備・保全する。

⑤　広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画に関する決定権限が市町へ移譲され、広域的な課題に県と市町が連携して取り組むことの必要性が高まっていることから、広域的な緑地の配置や流域治水プロジェクトの取組など都市計画区域を超える課題や、災害ハザードエリアにおける土地利用、脱炭素など各都市計画区域で共通する課題については、広域的な都市の将来像を共有しながら、対応していくものとする。

2　県西都市圏域における基本方針

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

（1）　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

富士・箱根・伊豆に連なる豊かな自然を背景に、山・川・海・湖・温泉、歴史や文化などの観光資源に恵まれた「県西都市圏域」では、これらの資源の保全・活用を図りながら、隣接する山梨・静岡両県と連携しつつ国内外から多くの人が訪れ、交流する地域としての魅力の向上や、地域活力の向上に資する都市機能の集積を図り、地域の魅力をつなげて新たな活力を生み出す都市づくりをめざす。

（2）　基本方向

県西都市圏域は、国際的な観光・リゾート地としての優位性を生かして都市圏域全体の魅力と競争力の向上を図ることが重要であり、その強みの元となっている豊かな自然や文化的遺産などの観光資源の維持・活用とともに、交流を通じて地域の価値を一層高めることが必要である。

また、都市圏域の自立性を向上させるために、裾野の広い観光産業の育成を基調としつつ、環境や生活に配慮した新しい産業機能などの立地を促進することが重要である。

さらに、ＳＤＧｓの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて、「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(強靭性)」といった観点を重視しつつ、未病の改善、国家戦略特区との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めることが必要である。

（3）　「環境共生」の方向性

①　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〉

ア　人口減少・高齢化にも対応し、鉄道駅を中心として住居や商業などの生活に必要な機能が集積され、効率的に地域を運営していくことのできる市街地を形成する。また、未病の戦略的エリアとして多彩な地域資源を生かして活性化を図るとともに、空き地・空き家の有効活用などを図る。あわせて、鉄道駅を中心とするモビリティを確保し、公共交通機関による利便性が高く、自動車に過度に依存しないで生活できるまちづくりを促進する。

イ　観光産業の裾野の広がりを生かした関連産業や、医療・福祉・環境分野などの新産業の立地を誘導し、みどり豊かな自然的環境と共生した、ゆとりあるライフスタイルが実現できる職住近接型の市街地の形成を図る。

ウ　地域ならではの歴史や文化などを反映した、個性あるまちなみの演出や景観の保全・創出などを図り、国内外から訪れる人々と地域住民が交流し、にぎわいと文化を生み出す創造的な都市空間の形成を図ることや観光客の回遊性を高める取組みを推進する。

エ　国内外からの来訪者も対象として、大規模地震などに備えるため、情報提供などによる防災意識の向上や、建物の耐震化に取り組むとともに、避難路・輸送路やオープンスペースを確保することで、防災力の高い市街地を形成する。

② 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〉

ア 強羅・箱根湯本などの箱根地域は、国際的リゾート地域として、箱根のやまなみや芦ノ湖などの自然景観や歴史・文化を生かし、一層の魅力強化を進める。

イ 市街地周辺に残る谷戸や里地里山などの自然的環境の多様な主体による保全・再生を図るとともに、自然と共生する新たなライフスタイルの創出と定住化の促進により、自然・生活・産業が調和した地域をめざして保全を図る。

ウ 酒匂川などの河川の沿岸地域に広がる水田や雑木林、また、曽我丘陵や箱根の山すその農地・森林などは、隣接する「自然的環境保全ゾーン」との連続性を踏まえ保全するなど、計画的な土地利用を図る。その際、農林水産業の振興などの観点から、既存集落の活力や生活環境の維持が必要な場合には、周辺地域の市街化を促進しない範囲で、地区計画に基づく土地利用の整序誘導や、地域の実情に応じたモビリティの確保などを図る。

エ 地域住民をはじめとした多様な主体による維持・管理を図るとともに、都市住民の自然志向などの多様なニーズを受けて、身近なレクリエーションや自然環境教育、体験・交流の場としても活用を図る。

オ 人口減少が進む山間部においては、住み慣れた地域での集落生活を支えるため、生活支援機能を持った小さな拠点の形成や、小さな拠点と集落とを結ぶ交通ネットワークの確保を促進する。

③ 豊かな自然的環境の維持〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 西丹沢一帯をはじめとする豊かな山林は、森林資源の有効活用などによる産業活性化とあわせて森林の機能を維持・管理していくとともに、都市住民が自然とのふれあいを体験できるエコツーリズムやレクリエーションの場として活用することなどにより、神奈川の貴重な自然的環境の保全・活用を図る。

（4）「自立と連携」の方向性

① 自立に向けた都市づくり

ア 中心市街地の機能強化〈広域拠点〉

（ア） 小田原駅周辺において、東海道新幹線駅による広域的なゲート機能を生かし、情報交流などのコンベンション機能の充実などによって、国際的な観光地域の顔としてふさわしい都市づくりを進める。商業・業務や公共施設をはじめとする高度な都市機能を集約・誘導するとともに、まちなか居住の促進によるにぎわいと活気あふれる中心市街地の形成を図る。

イ 都市圏域の自立を支える拠点の維持・育成〈地域の拠点〉

（ア） 「大雄山駅周辺」、「中井町役場周辺」、「大井町役場周辺」、「松田・新松田駅周辺」、「山北駅周辺」、「開成駅周辺」、「箱根湯本駅周辺」、「真鶴駅周辺」及び「湯河原駅周辺」において、地域的なニーズにきめ細かく対応し、生活に密着したコミュニティレベルでの便利で快適なくらしを支える商業・業務・サービスなどの都市機能の集積を図る。

② 連携による機能向上

ア 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〉

（ア） 東海道新幹線小田原駅による広域的なゲート機能を活用して、首都圏や全国とのつながりを強めて都市住民などを自然の中で受け入れ交流を促進するため、また、山梨・静岡と

の防災性の向上といった視点も踏まえた交流連携を強化し、富士箱根伊豆交流圏として国際的な観光拠点の形成を図るため、「県央足柄軸」や「相模湾軸」などの整備・機能強化を図る。

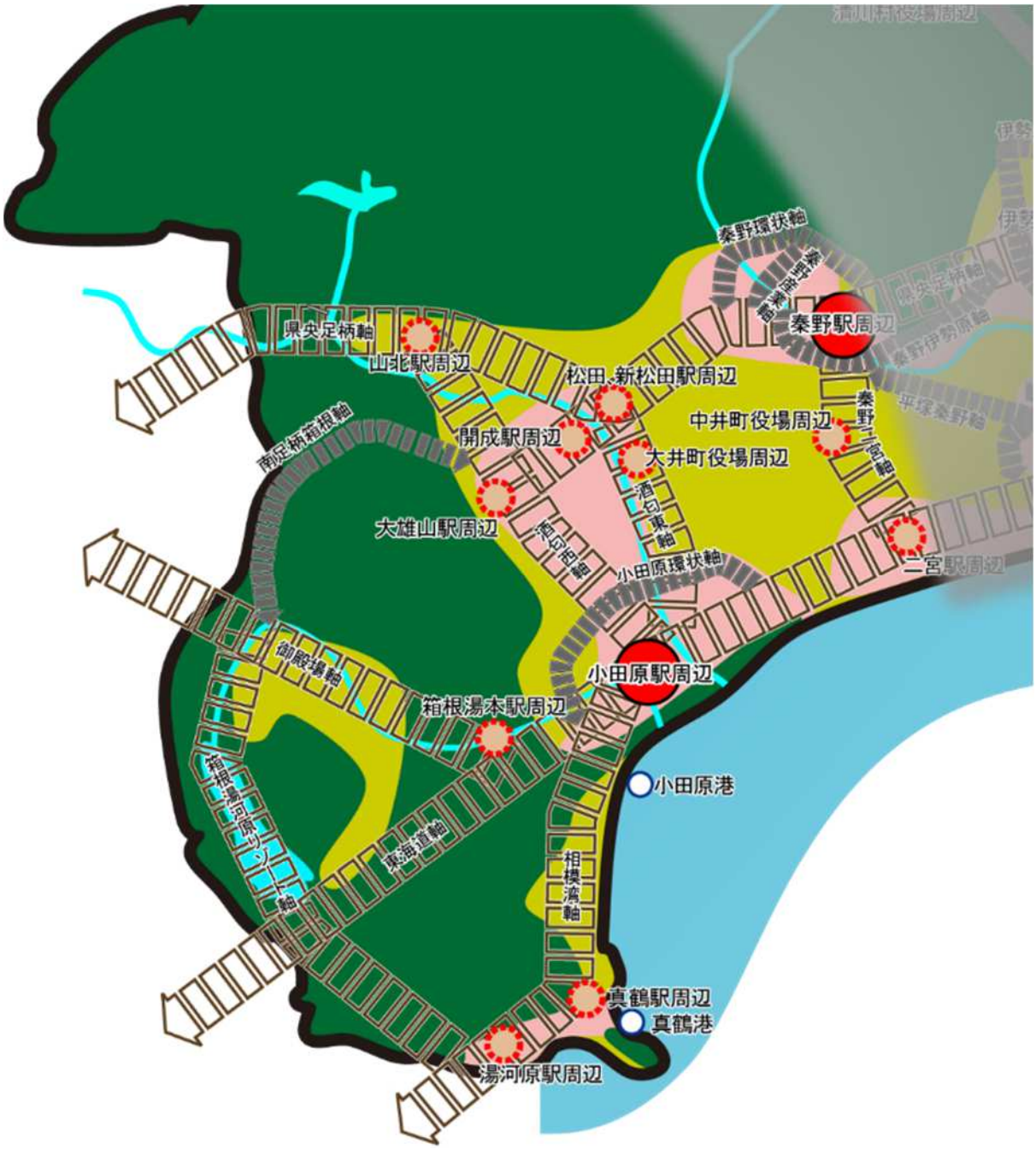
（イ） 小田原のゲート機能を生かし、都市圏域内での多様な交流連携を支え、豊かな自然や歴史・文化を生かした富士・箱根・伊豆の広域的な回遊性を創出するため、「酒匂東軸」・「酒匂西軸」・「御殿場軸」などの整備・機能強化を図る。

イ　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〉

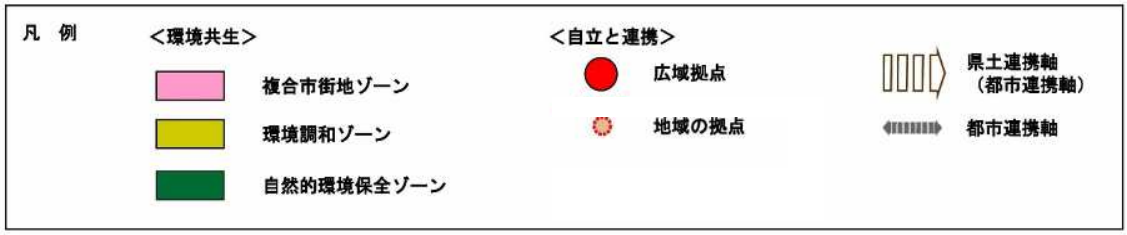
（ア） 主に都市圏域内の交流を支える軸として「小田原環状軸」、「南足柄箱根軸」について拠点間の連携強化や多様な都市機能の交流連携などを図る。

（イ） 連携による機能向上の実現のため、新東名高速道路の整備、神奈川と静岡の県境をまたぐ道路（伊豆湘南道路）計画を促進するとともに、小田原環状道路の整備や（仮称）酒匂右岸幹線の具体化に向けた調整などを図る。

（５） 県西都市圏域－都市づくりの方向性－



＊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。



第２章　湯河原都市計画区域の都市計画の方針

１　都市計画区域における都市計画の目標

（１）　都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり湯河原町及び真鶴町の全域である。

都市計画区域の名称	市　町　名	範　　囲
湯河原都市計画区域	湯河原町	行政区域の全域 （地先公有水面を含む。）
	真鶴町	行政区域の全域 （地先公有水面を含む。）

（２）　都市計画区域の都市づくりの目標

湯河原町における都市づくりは、「湯けむりと笑顔あふれる四季彩のまち　湯河原」を目標とし、次の基本理念に基づくものとする。

○　魅力と活力にあふれるにぎわいのまちづくり

○　ともに支えあい笑顔で暮らせるまちづくり

○　四季彩と暮らしが調和した安全・安心のまちづくり

○　生涯を通じて学び豊かな心を育むまちづくり

○　みんなでつくる自立と協働のまちづくり

また、真鶴町においては、「幸せをつむぎ、ともに進むまち真鶴」をまちづくりの目標とし、次の３つの基本理念を定めている。

○　生(活)かす

大都市から近い地理的特性、真鶴半島に代表される豊かな自然、祭りやイベントなどのまちの資源を「生(活)かす」まちづくりを基本とする。

○　育む

まちの宝である子どもたち、住民が誇らしく思う生活環境、何にでもチャレンジする精神などを「育む」まちづくりを基本とする。

○　支え合う

住民同士、産官学のほか、近隣自治体などと「支え合う」まちづくりを基本とする。

（３）　地域毎の市街地像

本区域における地域毎の市街地像は、それぞれの地域の立地特性等を踏まえ、次のとおりとする。

「湯河原町」

○　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・星ケ山周辺山間地域

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

「真鶴町」

○　岩地域

「船出の浜」「沢沿いの街」としての特徴を生かした街を育てる。

○　城北地域

真鶴町の「山の手」として居住環境を守り育てる。

○　城口地域

真鶴町の「門口」として「賑わい」を創出する。

○　大ヶ窪地域

身近な自然を大切にした街を育てる。

○　真鶴地域

「海の駅」として港を再生し、美の基準を守り育てる。

○　半島地域

お林を次世代に継承し、自然環境と調和した「賑わい」を創出する。

2　区域区分の決定の有無

（1）　区域区分の有無

本都市計画に区域区分を定めない。

なお、区域区分を定めないとした根拠は以下のとおりである。

①　市街地の拡大の可能性

人口、産業規模は、今後の大きな増加が見込まれないため、市街地周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性は低い。

②　良好な環境を有する市街地の形成

地形的制約などから既存の市街地は一定の集約性があり、公共施設も比較的整備されていることから、区域区分により都市的土地利用の拡散を制限する必要性は低い。

③　緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮

市街地周辺部の自然環境保全については、地形的に開発が困難な場合が多く、また、自然公園、自然環境保全地域、保安林や農業振興地域の指定等による保全策もとられており、区域区分による積極的な保全の必要性は低い。

3　主要な都市計画の決定の方針

（1）　土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①　主要用途の配置の方針

ア　商業・業務地

（ア）　地区中心商業地

湯河原町においては、ＪＲ東海道本線湯河原駅周辺地区を地区中心商業地及び地域拠点として位置づけ、商業・業務機能の集積を図る。

真鶴町においては、真鶴駅から真鶴港に至る地区周辺を地区中心商業地及び地域拠点として位置づけ、真鶴半島及び真鶴港への玄関・導入路として魅力とにぎわいのある商業地の形成を図る。

（イ）　沿道商業地

湯河原町の湯河原駅・温泉場周辺市街地地域の県道 75 号(湯河原箱根仙石原)沿道及び吉浜・福浦周辺市街地地域の国道 135 号沿道の地区においては、幹線道路沿道としての立地特性を活かして、沿道サービス型の商業機能や観光機能等の集積を図る。

（ウ）　観光商業地

湯河原町の温泉場地区及び町道オレンジライン沿道地区を温泉情緒あふれる観光商業地として位置づけ、保養・宿泊施設や物産品販売店舗、飲食店等の観光機能の集積を図る。

イ　工業・流通業務地

湯河原町においては、福浦漁港周辺地区を工業地として位置づけ、漁業・海業を支える関連諸機能の集積を図る。

真鶴町においては、真鶴港周辺及び岩漁港周辺を工業地として位置づけ、臨海地区としての特徴を活かし産業の発展を図る。また、採石場や石材加工場等が集積する城北地域と岩地域の県道 740 号(小田原湯河原)沿いの地区は、地場産業を支え石材産業振興に寄与する工業地の形成を図る。

ウ　住宅地

湯河原町においては、吉浜・福浦周辺市街地地域及びＪＲ東海道本線沿線とその周辺を住宅地として位置づけ、戸建て低層住宅を主体とした良好な住環境の形成を図る。

真鶴町においては、真鶴駅、真鶴港及び岩漁港を取り囲む地区を住宅地として位置づけ、真鶴半島を中心とする優れた自然景観との調和を図る。

②　市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア　用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

湯河原町の湯河原駅周辺地区、温泉場地区及び町道オレンジライン沿道地区は、面的に広がりを有する商業地として位置づけられているが、幹線道路の沿道部やその後背部など地域毎に立地特性が異なっていることから、特別用途地区等を活用し、それぞれの地域の特性に応じて混在の解消もしくは適正な共存を図り、都市環境の維持向上に努める。また、地区中心商業地においては、高度地区等を活用し、良好な商業環境の形成を図る。

真鶴町においては、地場産業を支える石材加工場等が集積する城北地域と岩地域の県道 740 号(小田原湯河原)沿いの地区について、職住が共生した工業地の形成を図る。

イ　居住環境の改善又は維持に関する方針

既成住宅市街地においては、建物の不燃化や生活道路、公園等の都市基盤施設の整備等を

促進し、良好な環境を備えた住宅地への整備、誘導を図る。また、住宅市街地を形成している地区及びその周辺においては、高度地区等を活用し、中高層建築物の無秩序な立地を抑制し、良好な居住環境の維持、保全を図る。

計画的に開発された住宅地においては、建築協定や地区計画等の制度を活用し、良好な住環境の維持、保全を図る。

ウ　災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

災害リスクの評価・分析の結果、災害ハザードエリアにおいて、今後も都市的土地利用を行う必要がある区域は、地域の実情に応じて、ハードやソフトの防災･減災対策を通じて災害リスクの低減を図る。

③　用途地域無指定区域の土地利用の方針

ア　優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域の農用地は、みかん栽培を中心として湯河原町市街地北部の中山間地及び真鶴町北部の丘陵地に分布しており、良好な景観構成要素にもなっていることから、優良な農地として保全を図る。

イ　災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

本区域の河川流域については、浸水等の災害を防止するため、保水・遊水機能の保全に努める。

ウ　自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

国立公園、県立自然公園や自然環境保全地域等の樹林地においては、自然環境及び森林資源の適正な保全に努めるとともに、自然とのふれあいができる場として活用を図る。また、市街地に隣接する斜面緑地及び新崎川、藤木川及び岩沢川は、当該市街地に潤いを与える水辺空間であることから環境保全に努める。

エ　計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

農地や山林と共存する既存集落地については、良好な地域景観や生活環境を維持するため、周辺自然環境に配慮し、農林漁業と調和したゆとりある集落の形成を図る。

また、すでに都市的土地利用が進められている地区については、その土地利用計画の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との調整を行い、周辺の土地利用や自然環境等との調和に十分配慮し、地域の特性に応じた良好な生活環境の向上に資するよう、地区計画の活用や特定用途制限地域もしくは用途地域の指定を行うなど、計画的かつ適正な土地利用を図る。

（２）　都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

（２－１）　交通施設の都市計画の決定の方針

①　交通体系の整備・保全の方針

本区域における主要な交通体系としては、小田原市方面と静岡県熱海市方面の広域交通を担う国道 135 号、箱根町方面と連絡する県道 75 号(湯河原箱根仙石原)等からなる道路網、これらの道路網を利用したバス路線網並びにＪＲ東海道本線からなる鉄道網が形成されている。

本区域は、優れた自然環境や歴史・文化などの地域資源に恵まれ、これらを生かし発展してきた区域であり、既存の熱海軸、箱根湯河原リゾート軸を充実し、生活拠点の機能強化や回遊性のある交流ネットワークの形成を図る。

また、本区域は、観光地という性格上、多種・多目的な交通が発生・集中し、広域的交通需

要等の増大が見込まれている。

このような状況を勘案し、次のような基本方針のもと、本区域にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア　今後増大する交通需要に対しては、極力公共輸送機関の活用を図りつつ、各種交通機関の効率的な利用を促進し、それらの総合的な整備を図る。

イ　道路については、現在ある道路の改良整備を促進するとともに、円滑な交通を確保するため、幹線道路の整備を推進し、道路網の充実を図る。

ウ　これらの交通施設の整備にあたっては、その構造等について、沿道環境への影響に十分配慮し、快適な交通空間の整備に努める。

エ　生活道路系の交通施設については、歩車道の分離、交通安全施設等の整備とともにバリアフリー化を積極的に進める。

オ　既に整備が完了した交通施設については、必要に応じて補修等を行い、適切な維持管理に努める。

②　主要な施設の配置の方針

ア　道路

近隣区域との広域的連携を強化し、観光都市としての性格を有する本区域の活力ある都市活動を支えるため国道 135 号、３・６・１湯河原箱根仙石原線及び県道 75 号(湯河原箱根仙石原)等主要幹線道路や、これらを補完する県道 739 号(真鶴半島公園)等の幹線道路等からなる、体系的なネットワークの形成を図る。

また、伊豆湘南道路(神奈川と静岡の県境をまたぐ道路)については、計画の具体化を図る。

イ　駅前広場

小田原市方面と熱海市方面を結ぶＪＲ東海道本線の交通結節点としての機能を充実させるため、湯河原駅及び真鶴駅に駅前広場を配置する。

ウ　港湾

臨港地区として指定されている真鶴港については、各分区に応じた土地利用規制を引き続き行うことで適切に港湾機能の維持保全を図る。

③　主要な施設の整備目標

ア　整備水準の目標

道路網については、将来的におおむね 3.5 ㎞／㎢になることを目標として整備を進める。

イ　おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設は、次のとおりとする。

交通施設の種類	交通施設の名称
自動車専用道路	伊豆湘南道路(神奈川と静岡の県境をまたぐ道路)

おおむね 10 年以内に都市計画を定める施設、着手予定、整備中及び供用する施設を含む。

（２－２）　下水道及び河川の都市計画の決定の方針

①　下水道及び河川の整備・保全の方針

下水道については、都市の健全な発展及び公衆衛生の向上、公共用水域の水質の保全を図り、浸水被害を防除するため、河川整備との連携を図りながら、引き続き公共下水道の整備を進め

る。既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

河川については、都市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により、治水機能の向上等を図るとともに、自然環境や社会環境、景観や水質、親水などに配慮した、人と自然に優しい河川づくりを推進する。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の公共下水道については、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

イ 河川

二級河川千歳川、新崎川、藤木川及びアケジ沢については、河川の整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

（ア） 下水道

公共下水道については、おおむね 20 年後には、都市計画を定める区域全域の整備を図るものとする。

（イ） 河川

二級河川千歳川、新崎川、藤木川及びアケジ沢については、老朽化した護岸の修繕や河床整理などを行い、良好な水準に保つとともに、現地の状況に応じて整備を行う。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね 10 年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

（ア） 下水道

公共下水道については、引き続き用途地域指定未整備区域の整備を進める。

施設の対応年数に応じて、長寿命化計画を策定し、順次改築等の整備を進める。

（イ） 河川

二級河川千歳川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

（２－３） その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① その他の都市施設の整備・保全の方針

健康で文化的な都市生活及び機能的都市活動の向上を図るため、市街地の形成状況、人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、ごみ処理施設等の整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設

小田原・足柄下ブロックごみ処理広域化実施計画に基づき、ごみ処理施設を配置する。

イ 斎場

湯河原町と真鶴町における広域連携による計画に基づき、真鶴町に火葬場を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

ア ごみ処理施設等

広域ごみ処理施設の具体化に向けて調整する。

（３） 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

湯河原町においては、海岸線を除いた三方を伊豆箱根の山々に囲まれ、相模灘に向かって流れる新崎川と千歳川の流域に帯状の平地があるほかは、急峻な山地やゆるやかな丘陵地が広がっている。市街地は平地や河川沿いに形成されており、果樹園などの農地や森林からなる丘陵地がその周りを取り囲んでいる。

また、真鶴町においては、相模湾に突き出た半島を中心に箱根外輪山から連なる山岳部の傾斜とあいまって、独特の美しい景観、美しい眺めを創り出している。こうした自然環境を将来に継承していくために、地球温暖化防止等の観点からも緑地・オープンスペース等の系統的な配置や多様な生態系の確保を図るとともに、その整備・保全を推進する。

② 主要な緑地の配置の方針

「湯河原町」

ア　環境保全系統の配置の方針

自然環境保全地域、保安林等として指定されている伊豆箱根の山間部に広がる山林や藤木川、新崎川等の河川緑地は、都市の骨格を形成する緑地として位置づける。また、豊かな自然環境を踏まえ、多様な生態系の確保を図る。

イ　レクリエーション系統の配置の方針

日常的なレクリエーション需要に対応する公園として、住区基幹公園(街区公園、近隣公園)を適正に配置する。

週末スポーツレクリエーション需要等に対応する公園として、５・５・１湯河原町総合運動公園を配置する。また、特殊公園として、７・４・１幕山公園(風致公園)を配置する。

湯河原海岸沿いについては、公園緑地等の整備により、水辺レクリエーションの場となる海岸緑地帯の形成を図る。

ウ　防災系統の配置の方針

市街地後背の丘陵斜面緑地や保安林については、防災機能を有する緑地として積極的に保全し、災害防止に努める。

災害時における安全確保のため、避難地及び避難路として、公園や緑道を配置する。

エ　景観構成系統の配置の方針

地域景観を形成する緑地として、風致地区に指定されている伊豆箱根の山岳地、市街地後背の斜面緑地や主要な社寺林等の保全を図る。

「真鶴町」

ア　環境保全系統の配置の方針

市街地の周囲を取り囲む自然環境保全地域や県立自然公園等の森林及び市街地内に残された岩地域の斜面緑地や白磯の樹林地等の貴重な緑地は、都市の骨格を形成する緑地として位置づける。

イ　レクリエーション系統の配置の方針

御林を緑地としてだけでなく、公園として利用されるよう整備を図る。

岩地域西部における石材採取地の跡地利用として、可能な限りの緑化を行うとともに公園整備を図る。

ウ　防災系統の配置の方針

北部山岳地、真鶴半島沿岸部や市街地内の急傾斜地における森林については、防災機能を有する緑地として積極的に保全し、災害防止に努める。

災害時における避難地等として、真鶴中学校やまなづる小学校等の小中学校、街区公園や３・３・101 荒井城址公園等の公園を位置づける。

エ　景観構成系統の配置の方針

地域景観を形成する緑地として、真鶴半島自然公園の森林、新島海岸一帯の斜面緑地や箱根外輪山から連なる山岳地の保全を図る。

③　実現のための具体の都市計画制度の方針

「湯河原町」

ア　樹林地の保全と活用

（ア）　風致地区

湯河原風致地区及び福浦風致地区において、今後もその保全・活用を図る。

（イ）　自然公園等

豊かな自然環境を有する、富士箱根伊豆国立公園、奥湯河原自然公園、吉浜自然環境保全地域等について保全を図る。

イ　公園緑地等の整備

（ア）　住区基幹公園

人口密度や誘致圏域のほか、地域特性を踏まえ、身近な街区公園、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。

（イ）　都市基幹公園

レクリエーション需要に対応し、市域の特性を極力生かしつつ、緑のネットワークの核となるよう配置する。

・　総合公園

町民や来訪者にとって、豊かな緑の中での休息、観賞、散歩、遊戯、運動等の様々な活動を営むことができる緑の拠点として湯河原町総合運動公園を配置する。

（ウ）　特殊公園

・　風致公園

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、幕山公園を配置する。

・　広場公園

観光的機能を重視した駅前ポケットパーク、湯河原海辺公園を配置する。

「真鶴町」

ア　樹林地の保全と活用

（ア）　特別緑地保全地区

新島地区、白磯地区、荒井城址地区、真鶴半島地区を特別緑地保全地区に指定し、その保全・活用を図る。

（イ）　自然公園等

現在指定されている地域については、自然、レクリエーション、防災、景観的要素から良好な自然環境の保全を担保する重要な施策であることから、今後ともこれらの指定区域

の保全・整備を図る。

イ　公園緑地等の整備

（ア）　住区基幹公園

歴史景観の保全にも資する近隣公園として、荒井城址公園を配置する。

④　主要な緑地の確保目標

ア　緑地の確保目標水準

おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 79%(約 3,771ha)を、特別緑地保全地区などの地域地区、公園や施設緑地などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

イ　おおむね 10 年以内に指定することを予定する主要な地域地区、または整備することを予定する主要な公園緑地等

おおむね 10 年以内に指定することを予定している主要な地域地区、または整備することを予定している主要な公園緑地は、次のとおりとする。

地域地区、公園緑地等の種別	地域地区、公園緑地等の名称
公園緑地等 街区公園	(仮称)福浦幼稚園跡地公園

おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備予定、整備中及び供用する施設を含む。

ウ　主な地域地区・公園等の確保目標

主な地域地区・公園緑地等の確保目標面積(既指定分を含む。)は、次のとおりとする。

風致地区	3,448ha
住区基幹公園	12ha
都市基幹公園	10ha
特殊公園等	8ha
特別緑地保全地区	79ha

4　都市防災に関する都市計画の決定の方針

（1）　基本方針等

①　基本方針

本区域は、大規模地震対策特別措置法に基づく地震防災対策強化地域及び首都直下型地震対策特別措置法に基づく首都直下地震緊急対策区域に指定された地域であり、また、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく、南海トラフ地震防災対策推進地域及び南海トラフ地震津波避難対策特別地域にも指定されている。津波、浸水、がけ崩れ又は火災の延焼等による被害の発生が予測されることから、都市防災対策の中、震災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そこで、だれもが安心して居住することのできる災害に強い都市づくりを目指して、

ア　防災都市構造の形成

イ　災害に強い都市空間の整備

ウ　自然災害の防止対策の推進

を基本方針とし、土地利用、防災基盤施設、市街地整備における各種事業・施策を体系的にとらえ、総合的・計画的に都市防災に係る具体的な施策の展開を図る。

なお、具体の施策を進めるにあたっては、大規模災害からいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土地利用、防災基盤施設、市街地整備といった今後の都市づくりに反映するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

また、大規模な地震災害や最大クラスの津波災害などへの備えとして、復興まちづくりの事前の準備を推進する。

②　都市防災のための施策の概要

ア　火災対策

都市の不燃化及び延焼の防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を考慮して準防火地域を指定するとともに、土地利用の規制・誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制する。また、公園、緑道等の防災空間の整備を図る。

イ　地震対策

地震による被害を未然に防ぐ、あるいは最小限とするために、公共施設や一般住宅等の建築物やライフラインの耐震性を確保する各種施策を展開する。

また、区域内の地形地質の性状等から、地震の揺れやすさ、活断層の有無、液状化の可能性、地滑りの可能性等を検討し、その情報を提供することによって、住民の防災意識の向上を図り、適正な土地利用へ誘導する。

ウ　土砂災害対策

対策工事等のハード整備や避難対策等のソフト施策に取り組むなど、土砂災害による被害を未然に防止する対策を推進し、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく規制区域等の指定により、危険な宅地造成・盛土等・土砂の堆積の発生を抑制する。

エ　浸水対策

河川のはん濫を防ぐための河川整備、内水のはん濫を防ぐための下水道整備及び計画的な土地利用の推進、避難体制の強化などにより、流域治水への転換を進め、流域全体で総合的な浸水対策を図る。

また、開発地内においては、河川の整備状況を勘案して、防災調整池を設置する等流出抑制対策を図る。

オ　津波対策

津波、高潮による被害防止のため、津波警報装置の設置や津波避難ビルの指定、高台への避難路の設置、さらには海抜表示による避難誘導の促進等に努める。

福浦港周辺部については海水による浸水防止のため、漁港の局部改良工事の促進に努める。

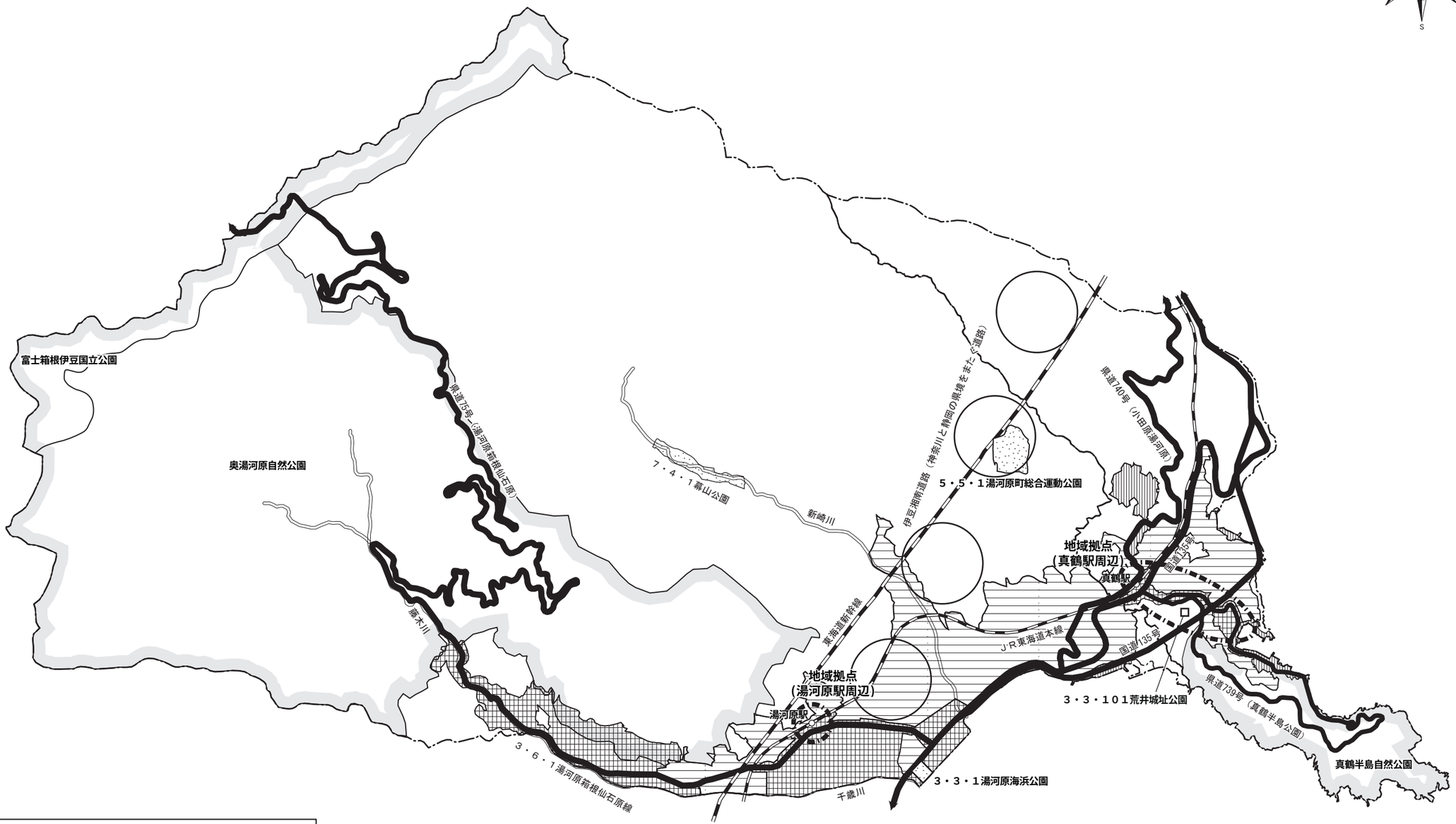
津波による被害を最小限に抑制するために、津波ハザードマップの配布・公表等により、平常時から津波防災意識の啓発を行う。

津波災害に関連して、津波災害特別警戒区域の指定の検討や津波避難施設及び防災施設の整備の検討を行う。

カ　その他

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、高潮浸水想定区域及び洪水浸水想定区域等の情報を含め、自然災害の恐れのある地域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害を回避した土地利用を促進するとともに避難体制の確立を図り、それらの情報を踏まえ、防災と減災を明確に意識した自然災害に強い都市づくりを推進する。

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附図（湯河原町・真鶴町）



凡　例

都市計画区域	集約拠点
都市高速鉄道等（ＪＲ線）	商業・業務地
主要幹線道路（整備済）	工業・流通業務地
幹線道路（整備済）	住　宅　地
自動車専用道路（構想）	公園緑地等
河　川	自然公園等

＊　方針附図は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、市街地の範囲、主要な用途等の土地利用の方針、広域的・根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。道路等の構想路線（○○で表示）については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。

県西都市圏域の都市イメージ

※都市圏域の都市イメージは、広域的な都市の将来像を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、広域拠点、土地利用の状況、根幹的な交通体系、自然的環境などをおおまかに示したものです。
道路等の構想路線については、おおむねのネットワークを示したものであり、位置を示したものではありません。
道路等で（未整備）には整備中のものも含まれます。

山北駅周辺
松田・新松田駅周辺
開成駅周辺
大井町役場周辺
中井町役場周辺
大雄山駅周辺
小田原駅周辺
箱根湯本駅周辺
真鶴駅周辺
湯河原駅周辺

N
0 5 10km

凡　例

- 広域拠点
- 地域の拠点
- 水とみどりのネットワーク

- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業・流通業務用地

道路
- 自動車専用道路（整備済）
- 自動車専用道路（未整備）
- 自動車専用道路（構想）

鉄道
- 都市高速鉄道等（ＪＲ線）
- 都市高速鉄道等（私鉄）
- 都市高速鉄道等（未整備）
- 都市高速鉄道等（構想）

- 都市計画公園・緑地等（10ha 以上）
- 森林地域・自然公園地域・自然保全地域
- 農業地域
- 河川（一級・二級）
- 流域界
- 都市計画区域
- 市街化区域
- 県境
- 行政界