

第2章 全体構想

1. 全体構想の構成	51
2. 目標年次と想定される人口規模	52
3. まちづくりの基本理念	54
4. まちづくりのテーマ	55
5. まちづくりの柱	56
6. 将来都市構造	57
7. 分野別基本方針	63
8. 重点プロジェクト	101



～お宮緑地～



～ジャカランダ～

1. 全体構想の構成

全体構想は、「第1章：都市特性とまちづくりの課題」で整理した、本市の現状や市民の意向等を踏まえた上で、今後の本市全体としてのまちづくりの基本的な考え方を示したものです。

また、将来の本市のまちづくりの考え方について段階的に理解を深められるよう、概念的な考え方から具体的な考え方へと移行していくよう構成しています。

目標年次と想定される人口規模

- ・本計画の策定にあたり、本計画の目標年次及び目標年次において想定される人口規模を示します。

まちづくりの基本理念

- ・将来のまちづくりで最も基本となる考え方を示します。

まちづくりのテーマ

- ・まちづくりの基本理念のもと、どのようなまちづくりを目指すのか、まちづくりのテーマを示します。

まちづくりの柱

- ・まちづくりの基本理念、まちづくりのテーマの実現に向けて、具体的なまちづくりの柱を示します。

将来都市構造

- ・まちづくりの柱の達成のため、地域の特性や周辺環境を踏まえた、最も基本的な土地利用の範囲となる「ゾーン」、観光・商業・業務等の都市の多様な機能が集積し、中心的な役割を担う区域となる「拠点」、周辺都市及び本市の地域間の交流・連携を促進する都市の骨格となる「連携軸」の3つの要素を将来都市構造として示します。

分野別基本方針、重点プロジェクト

- ・「土地利用」、「道路・交通」、「都市環境」、「防災まちづくり」、「景観まちづくり」、「観光まちづくり」、「公共施設等」、「生活圏・コミュニティ」の分野を設定し、まちづくりのテーマと将来都市構造を具現化するための考え方を分野別基本方針、重点プロジェクトとして示します。

より具体的に

2. 目標年次と想定される人口規模

本計画の策定にあたり、本計画の『目標年次』及び『目標年次において想定される人口規模』を示します。

2 - 1 目標年次

本計画は、長期的視野でまちづくりを計画するものであることを勘案し、本計画の目標年次は、「概ね 20 年後の平成 49（2037）年」と設定します。

なお、本市を取り巻く社会情勢等が変化した場合は、適宜見直すこととします。

目標年次：概ね 20 年後の平成 49（2037）年

2 - 2 目標年次において想定される人口規模

本市のまちづくりを計画するにあたっては、定住人口に加え、交流人口（宿泊客や日帰り観光客、別荘所有者、二地域居住者等の来訪者）を加えた人口規模を基準として考えていきます。

●平成 49（2037）年において想定される定住人口の規模

・ 27,000 人（年少人口 3,000 人、生産年齢人口 11,450 人、高齢者人口 12,550 人）

●交流人口の規模

・ 観光交流客数の増加傾向継続と滞在人口の増加施策により交流人口は増加する

<平成 49（2037）年において想定される定住人口の規模>

国立社会保障・人口問題研究所が公表した「日本の地域別将来推計人口（平成 25（2013）年 3 月推計）」では、本市の総人口は平成 47（2035）年で 25,190 人（対平成 27（2015）年実測値比：32.9%減）、平成 57（2045）年で 20,027 人（対平成 27（2015）年実測値比：46.7%減）と大幅な減少が見込まれており、人口減少・少子高齢化に歯止めをかける取り組みが求められます。

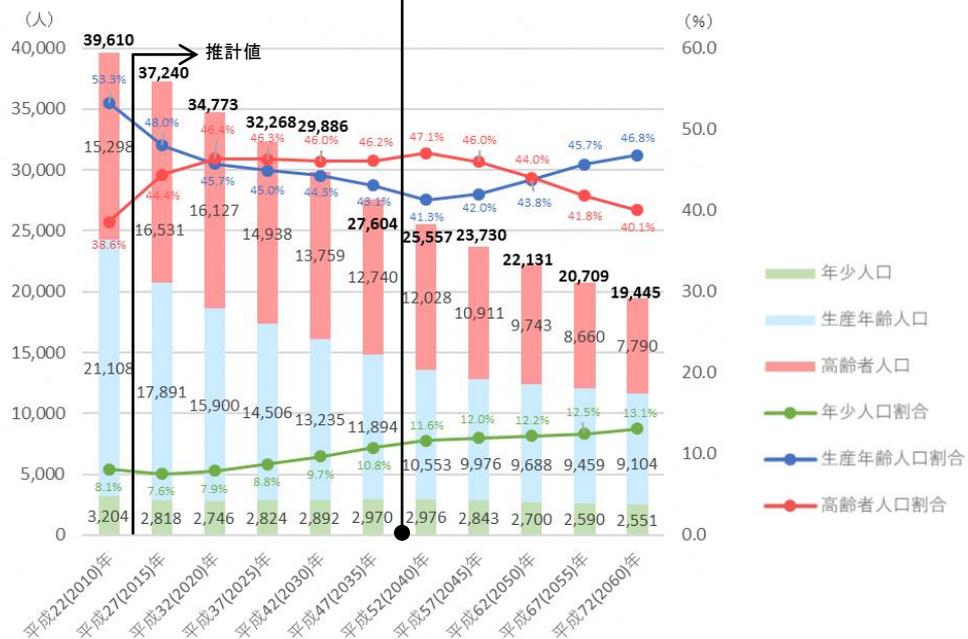
「熱海市人口ビジョン」では、社会動態・自然動態を改善した場合の「人口の将来展望」を、平成 42（2030）年で 29,886 人、平成 52（2040）年で 25,557 人としています。このことから、本計画の目標年次である平成 49（2037）年の目標年次において想定される人口規模を、「熱海市人口ビジョン」の平成 47（2035）年と平成 52（2040）年の推計値に基づき設定し、27,000 人（年少人口 3,000 人、生産年齢人口 11,450 人、高齢者人口 12,550 人）とします。

<交流人口の規模>

近年、本市への観光交流客数（宿泊施設利用人数・観光レクリエーション客数）は増加傾向にあり、平成 27（2015）年度における総数は約 680 万人となっています。また、「熱海市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、日本で No.1 の温泉観光地を目指すことを基本目標としたシティプロモーション活動の実施等による観光客数の増加や新しい人の流れをつくることを基本目標とした別荘所有者による滞在人口の増加を目指すこととしています。

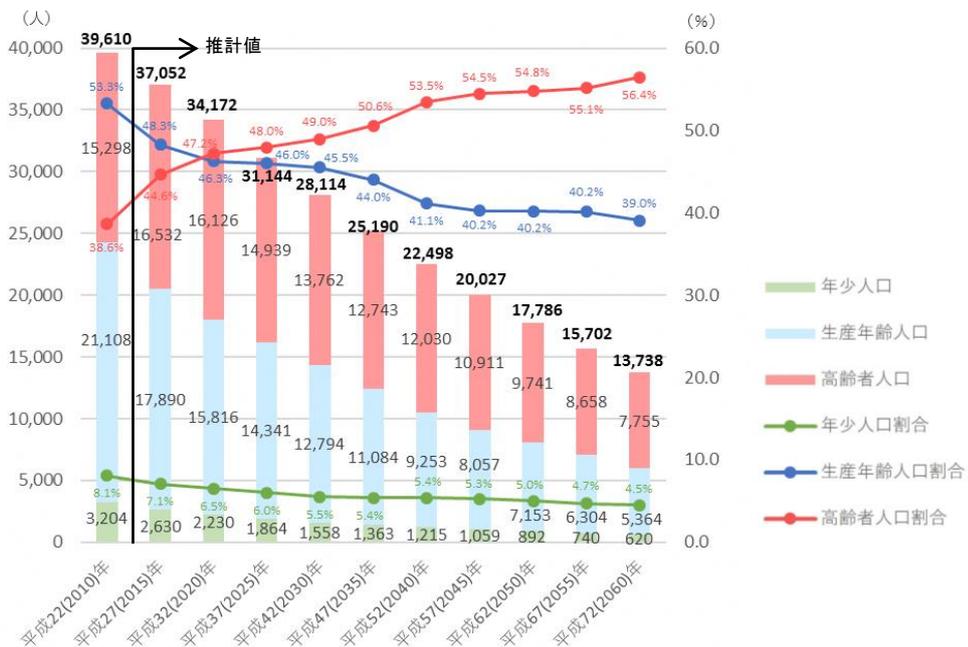
本計画では、観光交流客数が増加傾向にあることと観光客数と別荘所有者による滞在人口の増加に寄与する取り組みを推進することを踏まえ、今後も交流人口の増加傾向が継続するものと想定します。

平成 49 (2037) 年において想定される人口規模：27,000 人
 (年少人口 3,000 人、生産年齢人口 11,450 人、高齢者人口 12,550 人)



※熱海市人口ビジョン「人口の将来展望」推計条件：
 出生・死亡に関する仮定 …平成 42 (2030) 年以降、人口置換水準 2.1 を維持
 移動（転入・転出）に関する仮定 …現在の社会減の状態から、若年層の社会減を 50%抑制

図 熱海市人口ビジョン「人口の将来展望」の人口推計



※日本の地域別将来推計人口推計条件：
 出生・死亡に関する仮定 …平成 22 (2010) 年の傾向が継続
 移動（転入・転出）に関する仮定 …移動率が今後一定程度縮小

図 日本の地域別将来推計人口

(平成 25 (2013) 年 3 月国立社会保障・人口問題研究所推計)

3. まちづくりの基本理念

本市の「まちづくりの課題」と「目標年次において想定される人口規模」を踏まえ、本計画において最も基本となる考え方を『まちづくりの基本理念』として設定します。

基本理念 1 持続可能なまちづくり

本市は、人口の減少が続いており、今後も減少すると予想されています。このような人口減少によって、店舗や病院がなくなる等、まちの衰退が進む可能性があります。

そのため、人口が減少しても安心して暮らすことができる持続可能なまちづくりを推進します。

基本理念 2 観光等の産業活性化

観光をはじめとする産業は、まちの活気やにぎわいを創出する基本であり、まちづくりの力となるものです。

そのため、観光をはじめとした産業の活性化を推進します。

基本理念 3 豊かな自然や美しい景観の保全・活用

本市が有する豊かな自然や美しい景観は、市民や観光客に潤いと安らぎを与えてきました。

この豊かな自然や美しい景観を保全するとともに、有効な活用を推進し、自然と共生するまちづくりを推進します。

基本理念 4 市民協働によるまちづくり

本市には、豊かな自然環境のもと、様々な人の関わりにより育まれてきた良好な居住環境や豊富な地域資源等があります。

今後も市民と行政が互いに知恵と力を出し合いながら、本市の持つ魅力を有効活用することで、市民生活の向上と地域の発展に寄与する市民協働によるまちづくりを推進します。

4. まちづくりのテーマ

本市のまちづくりを進めていくためには、本市が目指すまちのすがたを展望する必要があります。本市の最上位計画である「第四次熱海市総合計画」では、以下に示す「将来都市像」を掲げています。本計画では、「第四次熱海市総合計画」に掲げられた「将来都市像」及び「3つの創造と取り組む柱」を参考に、「まちづくりの基本理念」を踏まえつつ、『まちづくりのテーマ』を設定します。

<まちづくりのテーマ>

多様な暮らしが実現できるまち 熱海 ～ 高めよう 「あたみりよく」 ～

熱海が持つ様々な魅力、これまでの熱海を築いてきた人々の力＝「あたみりよく【あた(みの)魅力・熱海(の)力】」を最大限に生かし高めながら、多様な暮らしが実現できるまちづくりを進めます。

「あたみりよく」とは…

- 良質で豊富な温泉や豊かな自然環境、温暖な気候、首都圏からのアクセスの良さ等から、子育て世代や高齢者、週末滞在者、遠距離通勤者等の様々なライフスタイルを持つ人たちが、**住みたい、住み続けたいと思うまちの魅力**
- 本市最大の地域資源である温泉資源、相模灘や初島等の海、山の豊かな緑とそれらの自然の恵み、梅園・あたみ桜等の花、起雲閣等の歴史文化等、**熱海が持つ豊富な地域資源を生かした観光地としての魅力とそれを生かした産業（観光・商業）の力**
- 人々に潤いと安らぎを与える海や山の豊かな自然環境と景観、豊かな自然と人々が営む市街地が織りなす市街地景観、市内各所にある美しい眺望景観等、**熱海の特徴的な地形や営みによって育まれてきた美しい景観の魅力**
- これまでの熱海を築き磨いてきた、**協働によるまちづくりを進める市民の力**

<参考：第四次熱海市総合計画の「将来都市像」と「3つの創造と取り組む柱」>

将来都市像

「住むひとが誇りを 訪れるひとに感動を 誰もが輝く楽園都市 熱海」

多くの課題に取り組み、市民のためのまちづくりを市民と行政の協働で進め、地域資源の恵みに感謝し、市民が熱海に誇りを持って豊かに暮らし、訪れる人々を市全体で温かく迎えるまち「楽園都市 熱海」を目指します。

3つの創造と取り組む柱

1. 豊かな暮らしの創造
(子どもたちが安心して豊かに育つことができる環境づくり、互いに支えあうまちづくりの推進、健康で豊かな暮らしの実現、安全・安心を意識した住みやすさの追求)
2. 賑わいと癒しの創造
(魅力ある湯治場としての復活、熱海らしい観光まちづくりによる満足度の向上、地域特性を生かした産業の振興)
3. 人と自然が共生する社会の創造
(環境にやさしいまちづくり、自然を守り継承し癒される空間の創出)

5. まちづくりの柱

「まちづくりの基本理念」を踏まえつつ、「まちづくりのテーマ」で示した「あたりよく」を生かしたまちづくりの方向性として『まちづくりの柱』を以下のように設定します。

柱 1 誰もが安全・安心・快適に暮らせるまちづくり

- 魅力を感じ定住したくなるようなまちづくりを進めるため、商業・業務・医療・福祉等の多様な都市機能を集積した拠点の集約化を図るとともに、道路・公園等の必要な都市基盤の整備により、多様なライフスタイルに対応した快適性と利便性を兼ね備えた、高齢者にとって暮らしやすく若い世代が子育てしやすい質の高い住環境の創出を目指します。
- 相模トラフ沿いの最大クラスの地震や異常気象による風水害等、自然災害に対する備えの充実に図り、災害に強い安全・安心なまちづくりを目指します。

柱 2 都市活力の源泉となる産業を育み 観光都市・熱海のブランド力を高めるまちづくり

- 本市観光の原点である温泉資源、斜面に発展した大規模な温泉街の街並み、温泉を核として形成された歴史文化、温暖な気候等の活用により、本市の個性に磨きをかけ、観光都市・熱海としてのまちづくりを目指します。
- 本市の基幹産業である観光の活性化により都市の活力を高めるため、中心市街地等における魅力の向上と商業の活性化等を目指します。

柱 3 豊かな自然と都市が調和した景観・環境のまちづくり

- 富士箱根伊豆国立公園を形成する山地や相模灘の山と海に囲まれる特徴的な地形構造が織りなす魅力ある都市景観の形成を図り、豊かな自然と都市の街並みが調和した景観まちづくりを目指します。
- 本市は、海・山・温泉等の豊かな自然環境を有し、自然の恵みを受けており、これらの自然環境の保全と生物多様性の確保により、自然環境との共生を目指します。また、地球温暖化等の環境問題への対策として、低炭素まちづくりを目指します。

柱 4 市民・事業者・市民活動団体等の積極的な 協働によるまちづくり

- 人口減少・少子高齢化の進展による財源縮減が懸念される中、生活の質や都市の活力を維持するため、道路・河川等の維持管理や地域を活性化するような活動に対して、市民・事業者・市民活動団体等の積極的な協働によるまちづくりを目指します。
- まちづくりに関わる市民や団体が活動内容等について情報交換を行う機会の創出、今後のまちづくりの担い手育成の推進により、多世代が関心を持ち、参加することのできる機会・場を創出し、住みよいまちを形成するためのルール作成等、市民が主体となって行うまちづくりを目指します。

6. 将来都市構造

「まちづくりの基本理念」、「まちづくりのテーマ」、「まちづくりの柱」に基づき、『将来都市構造』を示します。また、将来都市構造をゾーン・拠点・連携軸の3つの要素で構成する体系図として示します（『将来都市構造図』）。

この将来都市構造は、「7. 分野別基本方針」を示す際の基本となる考え方となります。

6 - 1 将来都市構造の構築の考え方 ～「拠点連携集約型都市構造」によるコンパクトシティの形成～

■本市の現在の都市構造（地形的制約によるコンパクトな都市構造）

本市は、三方を山に囲まれ相模灘に向かって広がる地形構造となっています。豊かな緑や海、温泉等の自然環境、良好な景観・眺望に恵まれており、かつ、地形的制約により市街地が比較的まとまって立地したコンパクトな都市構造となっています。

■持続可能なまちづくりの必要性

人口減少・少子高齢化が進展する中において、まちの利便性を確保し、都市の活力を維持・増進するためには、生活サービス施設や住居等がまとまって立地し、徒歩や公共交通により容易にアクセスできるまちづくりを目指す必要があります。

■「拠点連携集約型都市構造」によるコンパクトシティの形成

本市では、現在のコンパクトな都市構造を維持するとともに、都市基盤の既存ストックを生かした持続可能なまちづくりを実現するため、「拠点連携集約型都市構造」を構築し、熱海らしいコンパクトシティの形成を目指します。

◆「柱1：誰もが安全・安心・快適に暮らせるまちづくり」に対応して…

都市拠点や**地域拠点**を適切に配置し、各拠点の機能の維持・向上を図るとともに、その周辺に暮らしやすい**居住ゾーン**を配置します。

◆「柱2：都市活力の源泉となる産業を育み観光都市・熱海のブランド力を高めるまちづくり」に対応して…

都市拠点や**地域拠点**、**観光拠点**の観光機能をはじめとする機能の維持・向上と**商業・業務ゾーン**を配置します。

また、拠点間や周辺都市を円滑に結ぶ**連携軸**を配置します。

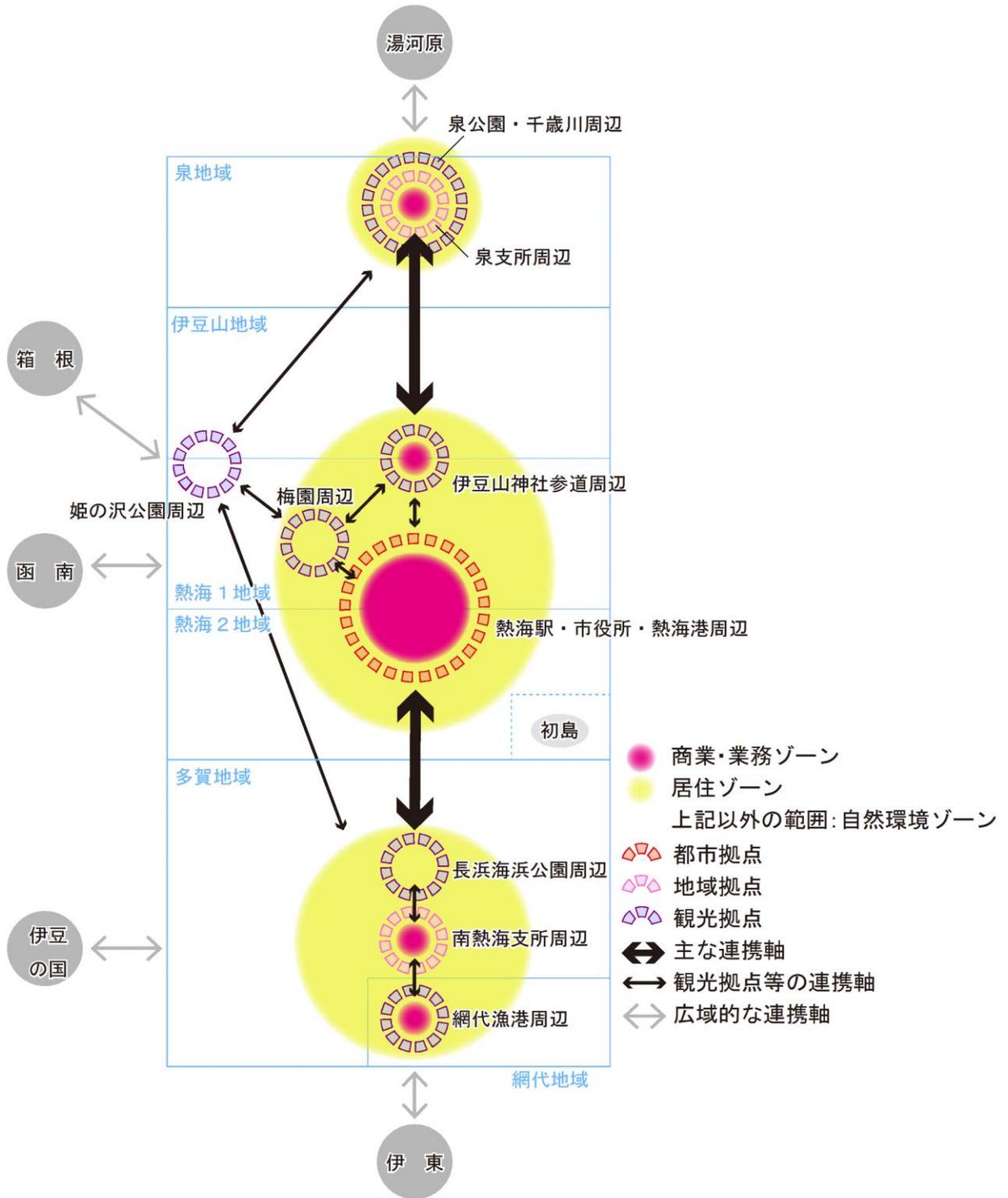
◆「柱3：豊かな自然と都市が調和した景観・環境のまちづくり」に対応して…

居住ゾーン、商業・業務ゾーン、都市拠点、地域拠点、観光拠点、連携軸の周辺に、これらと調和した**自然環境ゾーン**を配置し、自然環境や景観の維持・保全を図ります。

◆「柱4：市民・事業者・市民活動団体等の積極的な協働によるまちづくり」は…

「拠点連携集約型都市構造」の構築の推進にあたり、市民・事業者・市民活動団体等の積極的な協働により推進していくことを示しています。

<「拠点連携集約型都市構造」のイメージ図>



6 - 2 将来都市構造の構成（将来都市構造図）

■「拠点連携集約型都市構造」を構成する3つの要素

本市の都市構造の構成は、その地形特性から、全体としては各拠点と軸が直列状に繋がる配列となります。都市構造を構成する「ゾーン」、「拠点」、「連携軸」の3つの要素を以下のように設定し、適切に構成します。

○ゾーン：地域の特性や周辺環境を踏まえた、最も基本的な土地利用の範囲

○拠 点：観光・商業・業務等の都市の多様な機能が集積し、中心的な役割を担う区域

○連携軸：周辺都市及び本市の地域間の交流・連携を促進する都市の骨格

各要素の概要を下記に示します。

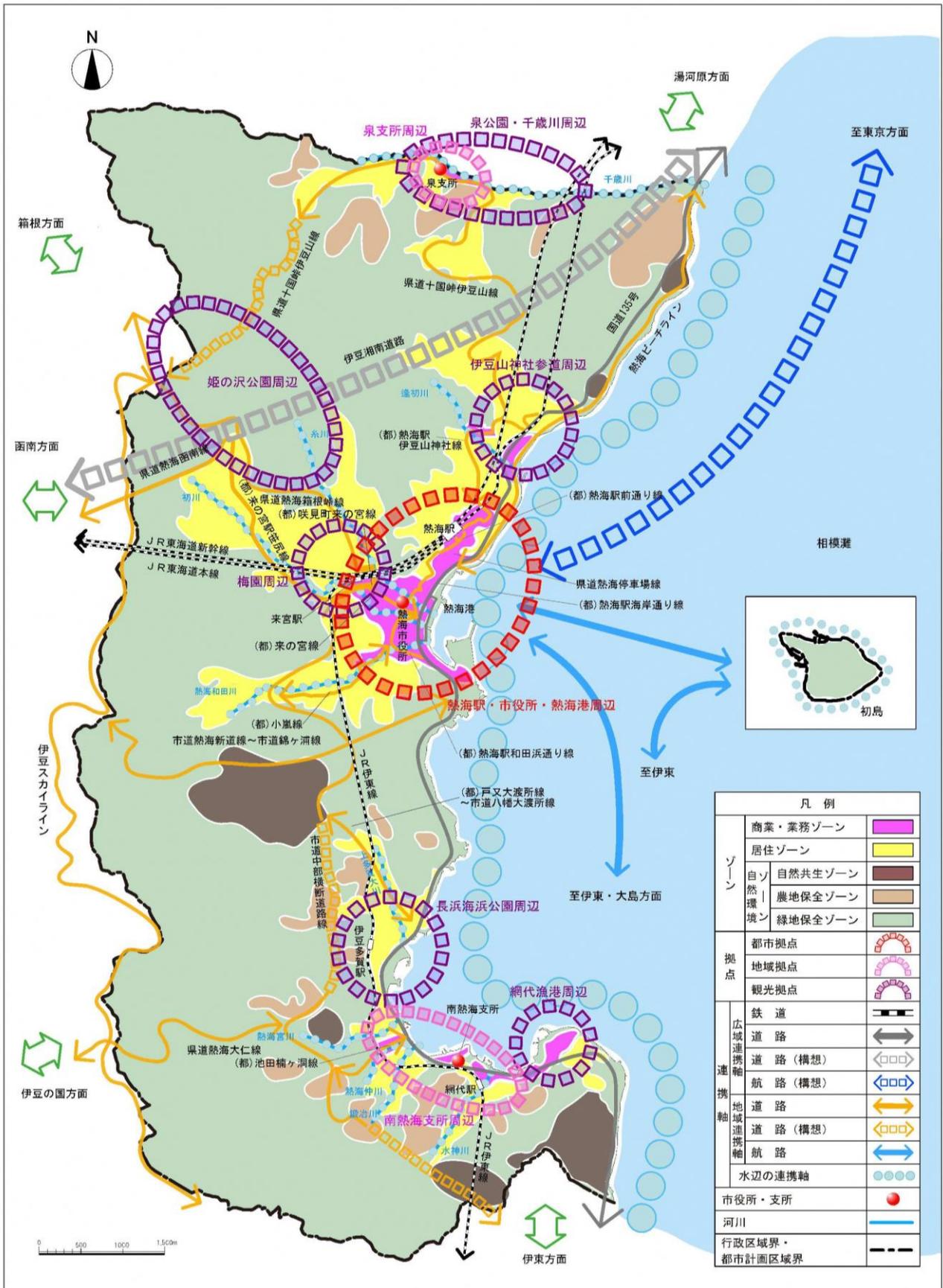
ゾーン		地域の特性や周辺環境を踏まえた、最も基本的な土地利用の範囲を示します。
商業・業務ゾーン		観光・商業・業務機能と居住機能等の都市的土地利用を図る商業地を「商業・業務ゾーン」と位置付け、地域の特性や周辺環境に合わせて、にぎわいある市街地環境の形成を進めます。
居住ゾーン		商業・業務ゾーンの背後地等の住宅地を「居住ゾーン」と位置付け、自然環境と調和した良好な住環境の形成を進めます。
自然環境ゾーン	自然共生ゾーン	熱海自然郷別荘地、南熱海グリーンヒル地区等の市街地郊外の別荘地や既存集落地等を「自然共生ゾーン」と位置付け、市街地からの景観を維持・保全し、豊かな自然と共生する良好な住環境の維持・改善を進めます。
	農地保全ゾーン	市街地に隣接する農地を「農地保全ゾーン」と位置付け、本市の農業生産の基盤として営農環境の維持・保全を進めます。
	緑地保全ゾーン	本市の恵まれた自然環境の骨格を形成する富士箱根伊豆国立公園に指定されている森林や市街地を取り囲む斜面地等の緑地を「緑地保全ゾーン」と位置付け、適切な維持・保全を進めます。

拠点		観光・商業・業務等の都市の多様な機能が集積し、中心的な役割を担う区域を示します。
都市拠点		本市の玄関口となる鉄道駅や港が立地し、行政機能と観光・商業・業務等の都市機能が集積する中心的な区域を「都市拠点」と位置付け、市民生活や観光交流の中心的な拠点として、本市全体を支える都市機能の維持・向上と居住の誘導を進めます。 ■熱海駅・市役所・熱海港周辺
地域拠点		行政機能と観光・商業・業務等の生活機能が集積する区域を「地域拠点」と位置付け、地域における市民生活やコミュニティの中心的な拠点として、地域を支える都市機能の維持・向上と居住の誘導を進めます。 ■泉支所周辺 ■南熱海支所周辺
観光拠点		ホテル・旅館や地域の観光資源等の観光機能が集積し、観光の中心的役割を担う区域を「観光拠点」と位置付け、観光・交流を促進する区域として、観光資源等の環境整備を進めます。 ■泉公園・千歳川周辺 ■伊豆山神社参道周辺 ■姫の沢公園周辺 ■梅園周辺 ■長浜海浜公園周辺 ■網代漁港周辺

連携軸 周辺都市及び本市の地域間の交流・連携を促進する都市の骨格を示します。	
広域連携軸	<p>広域の都市間を連携し、伊豆半島地域から県内・県外までの交流・連携の促進を図る基幹的交通体系を「広域連携軸」と位置付け、整備を進めます。</p> <p>[鉄道]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ J R 東海道新幹線 ・ J R 東海道本線 ・ J R 伊東線 <p>[道路]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国道 135 号 ((都) 熱海駅海岸通り線) ・ [構想] 伊豆湘南道路 <p>[航路]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ [構想] 熱海港と東京方面を結ぶ航路
地域連携軸	<p>隣接する都市や本市内の地域間の交流・連携の促進を図る交通体系を「地域連携軸」と位置付け、整備を進めます。</p> <p>[道路]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県道 熱海函南線 ((都) 来の宮駅笹尻線・(都) 来の宮線・(都) 咲見町来の宮線) ・ 県道 熱海箱根峠線 ((都) 咲見町来の宮線) ・ 県道 熱海大仁線 ((都) 池田楠ヶ洞線) ・ 県道 十国峠伊豆山線 ((都) 熱海駅伊豆山神社線) ・ 県道 熱海停車場線 ((都) 熱海駅海岸通り線) ・ (都) 熱海駅前通り線 ・ (都) 熱海駅和田浜通り線 ・ (都) 小嵐線 ・ (都) 熱海駅伊豆山神社線 ・ (都) 戸又大渡所線～市道 八幡大渡所線 ・ 市道 中部横断道路線 ・ 市道 熱海新道線～市道 錦ヶ浦線 ・ 伊豆スカイライン ・ 熱海ビーチライン <p>[航路]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 熱海港と初島を結ぶ航路、初島と伊東を結ぶ航路 ・ 熱海港と伊東・大島方面を結ぶ航路
水辺の連携軸	<p>流域の一体的な治水安全性の確保、良好な景観形成を図る海岸線と主な河川の水辺空間を「水辺の連携軸」と位置付け、整備を進めます。</p> <p>[沿岸部]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 相模灘 ・ 初島周辺 <p>[河川]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 千歳川 ・ 逢初川 ・ 糸川 ・ 初川 ・ 熱海和田川 ・ 上多賀大川 ・ 熱海宮川 ・ 熱海仲川 ・ 鍛冶川 ・ 水神川

注) 道路名の前にある (都) は都市計画道路の略称です。

■ 将来都市構造図



凡例		
ゾーン	商業・業務ゾーン	
	居住ゾーン	
	自然共生ゾーン	
	農地保全ゾーン	
	緑地保全ゾーン	
拠点	都市拠点	
	地域拠点	
	観光拠点	
広域連携軸	鉄道	
	道路	
	道路(構想)	
	航路(構想)	
	地域連携軸	
	道路(構想)	
	航路	
水辺の連携軸		
市役所・支所		
河川		
行政区境界・都市計画区域界		

計画の体系図

