

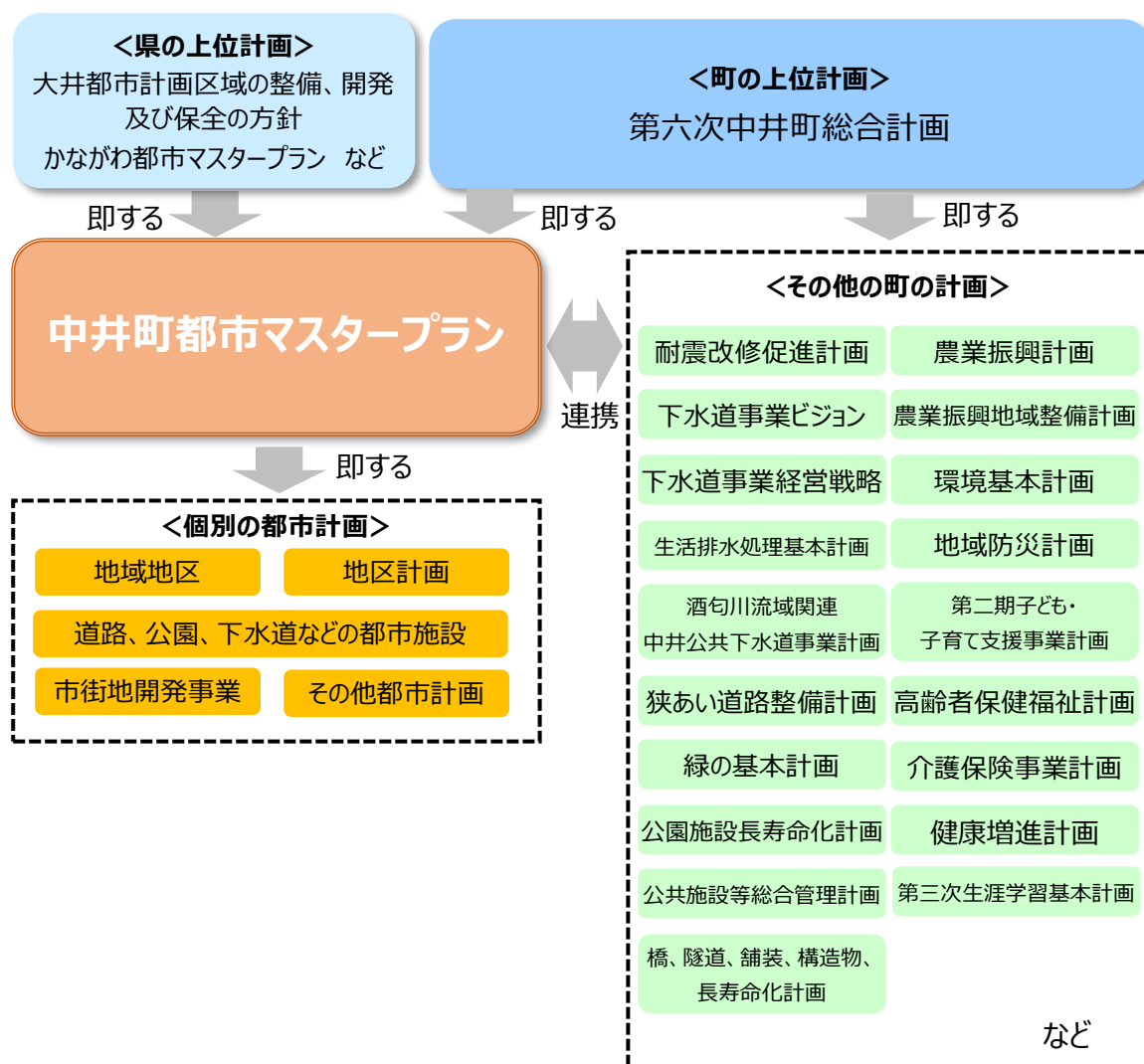
序章 都市マスタープランの改定にあたって

1. 都市マスタープランとは

(1) 都市マスタープランの位置づけ

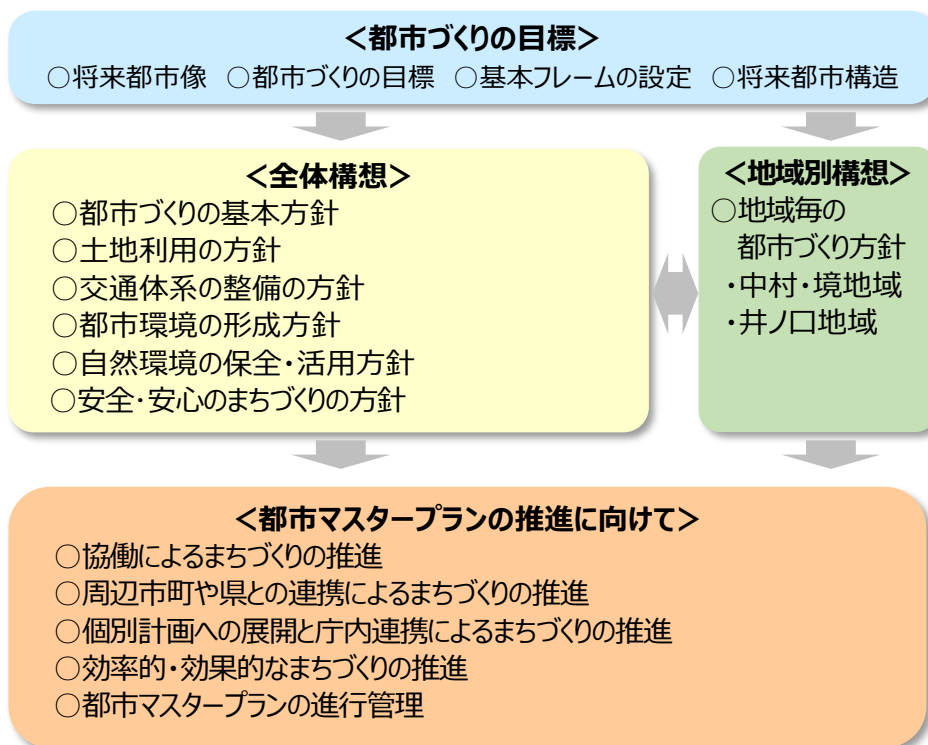
都市マスタープランは、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、都市計画法第18条の2に位置付けられた法定計画で、住民に最も近い立場にある町が、その創意工夫のもと住民の意見を反映し、中・長期的な視点から、まちづくりの将来像及び地域別のあるべき市街地像と、その実現に向けた方針を示すものです。

また、県が策定する「大井都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「かながわ都市マスタープラン」、町が策定する「第六次中井町総合計画」に即するとともに、関連する個別計画などと連携しながら策定するものです。



（２）都市マスタープランの構成

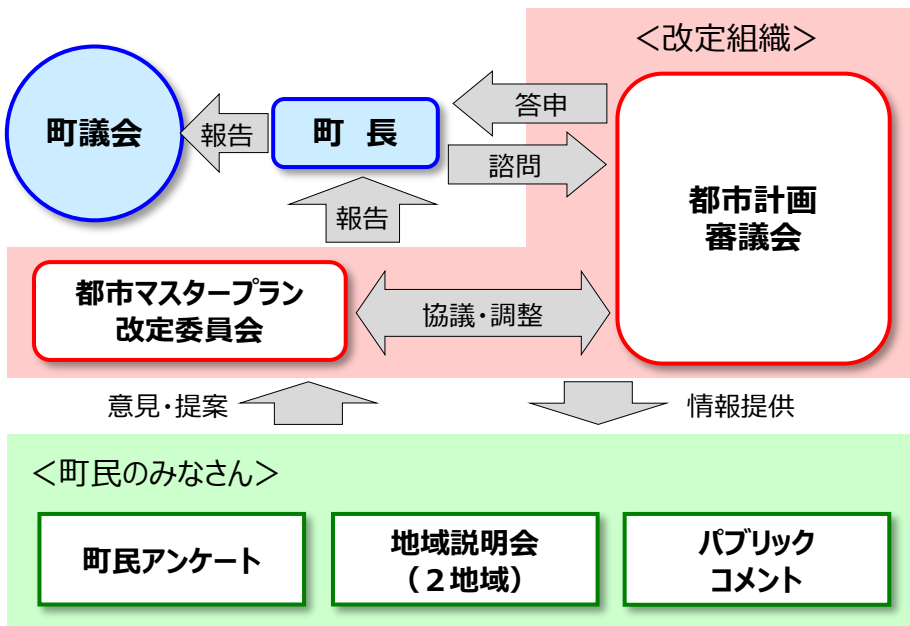
都市マスタープランは、中井町全域を対象とし、将来のあるべき姿を示す「都市づくりの目標」と「全体構想」、身近なまちづくりの方針を示す「地域別構想」、計画の推進の考え方を示す「都市マスタープランの推進に向けて」で構成しています。



（３）都市マスタープラン改定の体制

計画の改定にあたっては、「町民アンケート調査」、「地域説明会」及び「パブリックコメント」を実施し、町民のみなさんの意見・提案等を計画内容に反映させています。

また、改定組織として、「都市マスタープラン改定委員会」及び「都市計画審議会」での協議・調整を図り、改定しています。



2. 都市マスタープラン改定の背景

現行計画は、計画策定（平成21年3月）から10年以上が経過し、都市を取り巻く環境が大きく変化していることから、これら変化に対応する計画となるよう改定を行います。

<社会環境の変化>

- ◆人口減少、少子高齢化の更なる進行
- ◆新型コロナウイルス感染症による生活スタイルの変化
- ◆災害の激甚化や頻発化

<法改正・関連計画の改定>

- ◆都市計画法や都市再生特別措置法等の改正
- ◆上位関連計画の改定

<まちづくりの考え方の変化>

- ◆新たな技術・考え方（Society5.0/SDGs）に基づくまちづくりの展開
- ◆「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりの進展

持続可能な開発目標（SDGs）への取組と都市マスタープラン

SDGsは、平成27(2015)年に国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された令和12(2030)年までの国際目標です。

持続可能な世界を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人として取り残さない」ことを誓っています。

本町においても、第六次中井町総合計画後期基本計画に、「SDGsの目標を達成するためには、町民・事業者・行政などの多様な主体が協働して取り組むことが重要であり、本町においてもSDGsの目標達成に結び付く取組の実施が求められます。」とし、総合計画を推進することでSDGsの17の目標達成に寄与することが明示されています。

本計画は都市の持続可能性の維持・向上を目指すものであり、暮らしやすさや安全・安心の確保などの視点から、目標11「住み続けられるまちづくりを」を中心に、その他の目標も含め、都市づくりにおいても、SDGsの目標達成に寄与しようとするものです。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



3. 計画の目標年次と計画対象区域

まちづくりは、その実現に至るまでに多くの時間を要することから、中長期的な視点で取り組むことが重要となります。

このことから、本計画の目標年次は、おおむね20年後の令和25(2043)年とします。

また、都市マスタープランは、原則として「都市計画区域」を対象に策定する計画です。本町は、全域が都市計画区域に指定されていることから、本計画の対象区域を行政区域全域（＝都市計画区域）とします。

計画の目標年次：令和 25(2043)年

計画対象区域：都市計画区域（＝行政区域全域）

第 1 章 中井町の現況とまちづくりの課題

1. 中井町の概況

中井町は、神奈川県南西部、足柄上郡の東端に位置し、北側は秦野市、東側は平塚市、南側は二宮町・小田原市、西側は大井町にそれぞれ接しています。

最寄り駅は、JR 東海道線二宮駅または小田急小田原線秦野駅で、町の中心部から両駅まではバスを利用してそれぞれ 20 分程度の距離にあります。JR 二宮駅から JR 東京駅へは、JR 東海道線で 75 分程度、小田急秦野駅から小田急新宿駅へは、小田急線で 80 分程度要します。また、自動車交通は、東名高速道路秦野中井インターチェンジが町の北側に位置しており、東京都心までは 60 分程度で到達できる時間距離にあります。

町域は、東西約 6.8 km、南北約 5.3 km、面積約 20 km²で、起伏に富んだ大磯丘陵の一角にあって、北に丹沢山地、西には富士山を仰ぎみることができます。また、南側に望む相模湾の影響を直接受けるため、冬暖かく、夏涼しい気候となっています。

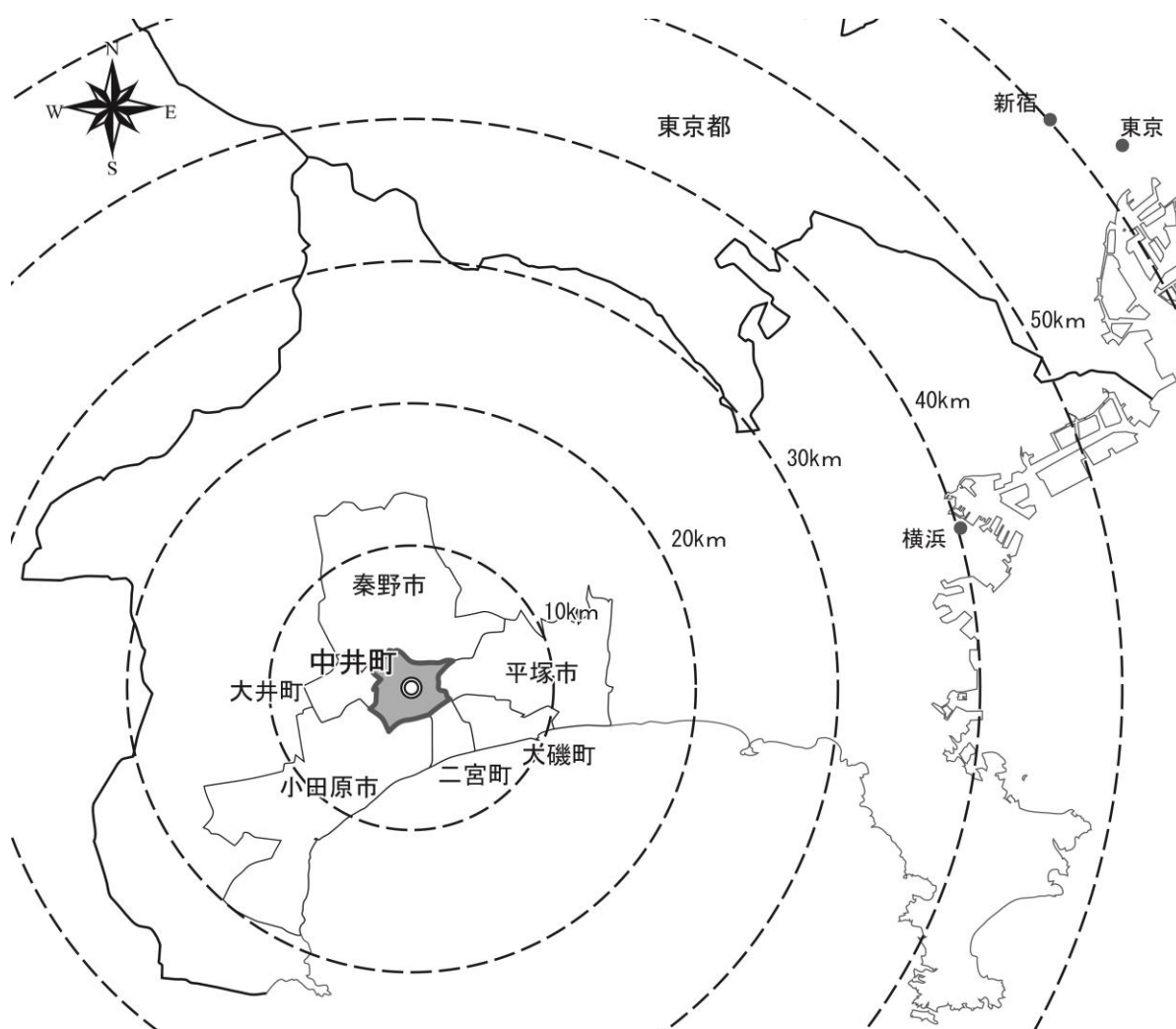


図 中井町の位置

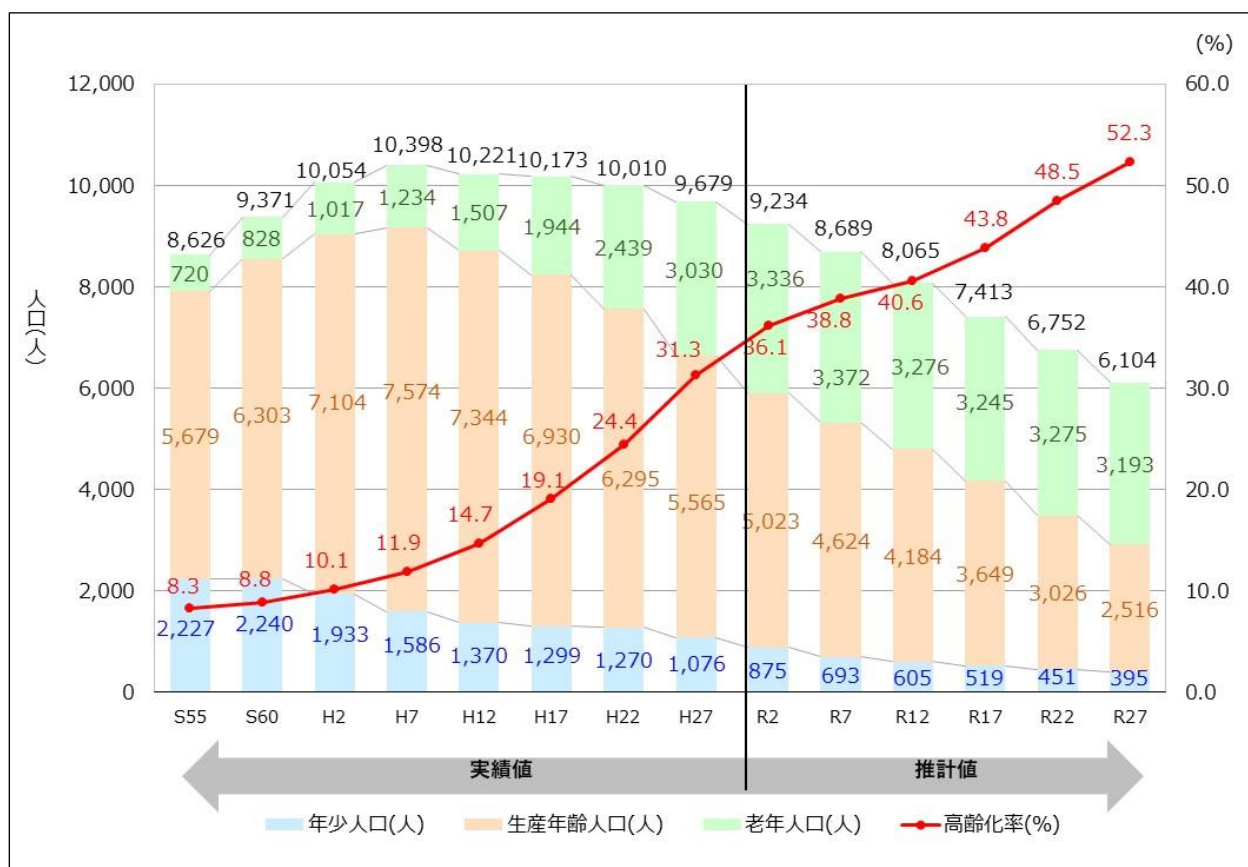
2. 現況とまちづくりの課題

まちづくりにあたっては、本町の現状を的確に把握するとともに、「序章2. 都市マスタープラン改定の背景」に示した社会環境やまちづくりの考え方の変化を踏まえながら、今後のまちづくりに向けた課題に対応することが必要となることから、本町の現況とまちづくりの課題を次のように整理します。

(1) 人口・世帯に関する現況と課題

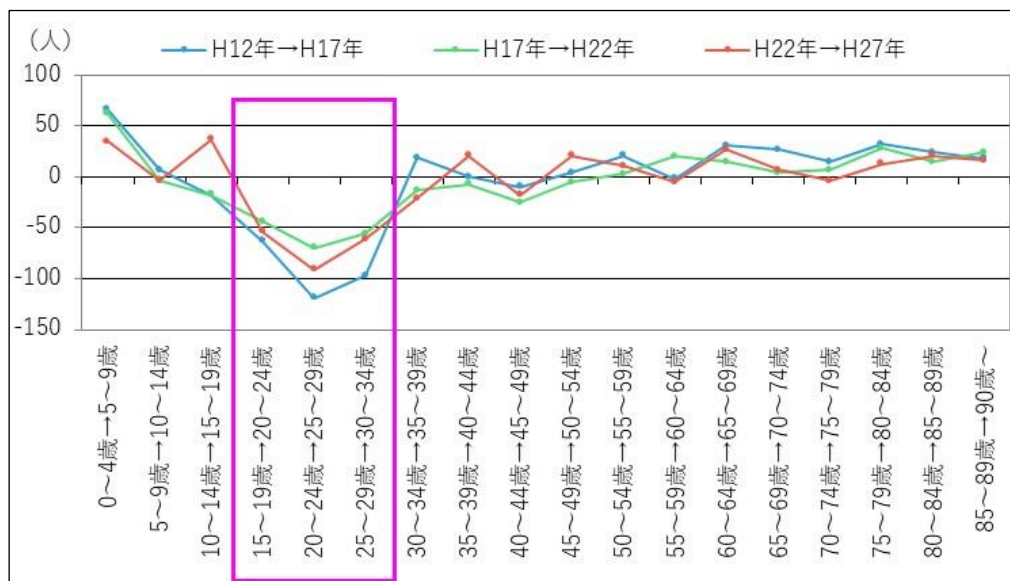
■特に若い世代で顕著な転出に起因する人口減少と少子化の進行

本町の人口は、平成7（1995）年の10,398人をピークにゆるやかな減少に転じ、平成27（2015）年では9,679人となっています。人口の将来見通しは、令和12（2030）年には年少人口、生産年齢人口に加え、老年人口も減少に転じるなど、人口規模の維持・回復が難しい局面を迎え、本計画の計画期間に近い令和27（2045）年には、6,104人にまで減少し、高齢化率も50%を超えることが予想されています。



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（平成30年）
図 総人口・高齢化率の推移

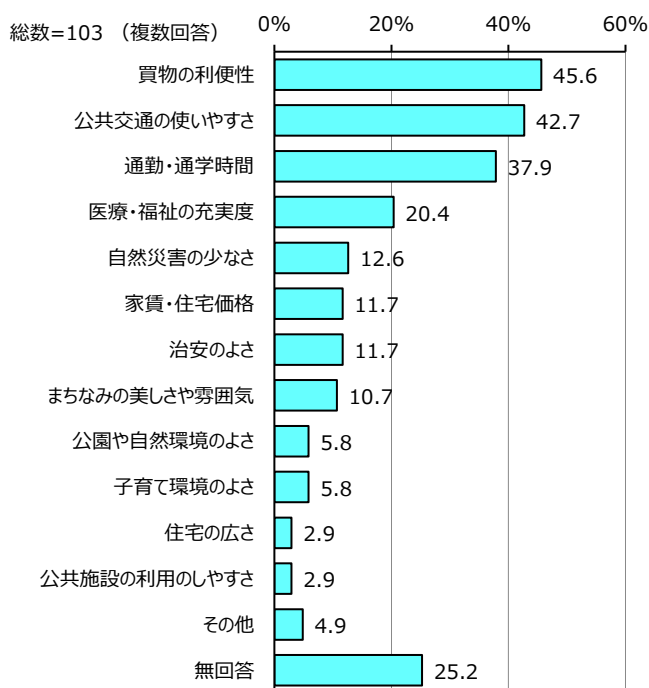
これら人口減少の要因としては、自然減（出生数を超える死亡数）に加え、高校卒業後の若い世代の町外への転出による社会減（転入数を超える転出数）が大きく影響していると考えられます。



資料：RESAS（地域分析システム）、国勢調査

図 年齢階級別社会増減の推移

町民アンケート調査で「町内の別の地域へ移り住みたい」または「中井町以外に移り住みたい」と回答した方に、移り住みたい場所を選ぶ際に重視する条件をうかがったところ、「買物の利便性」「公共交通の使いやすさ」「通勤・通学時間」への回答が多い結果となっています。



資料：町民アンケート調査

図 移り住みたい場所を選ぶ際に重視する条件

<都市づくりの課題>

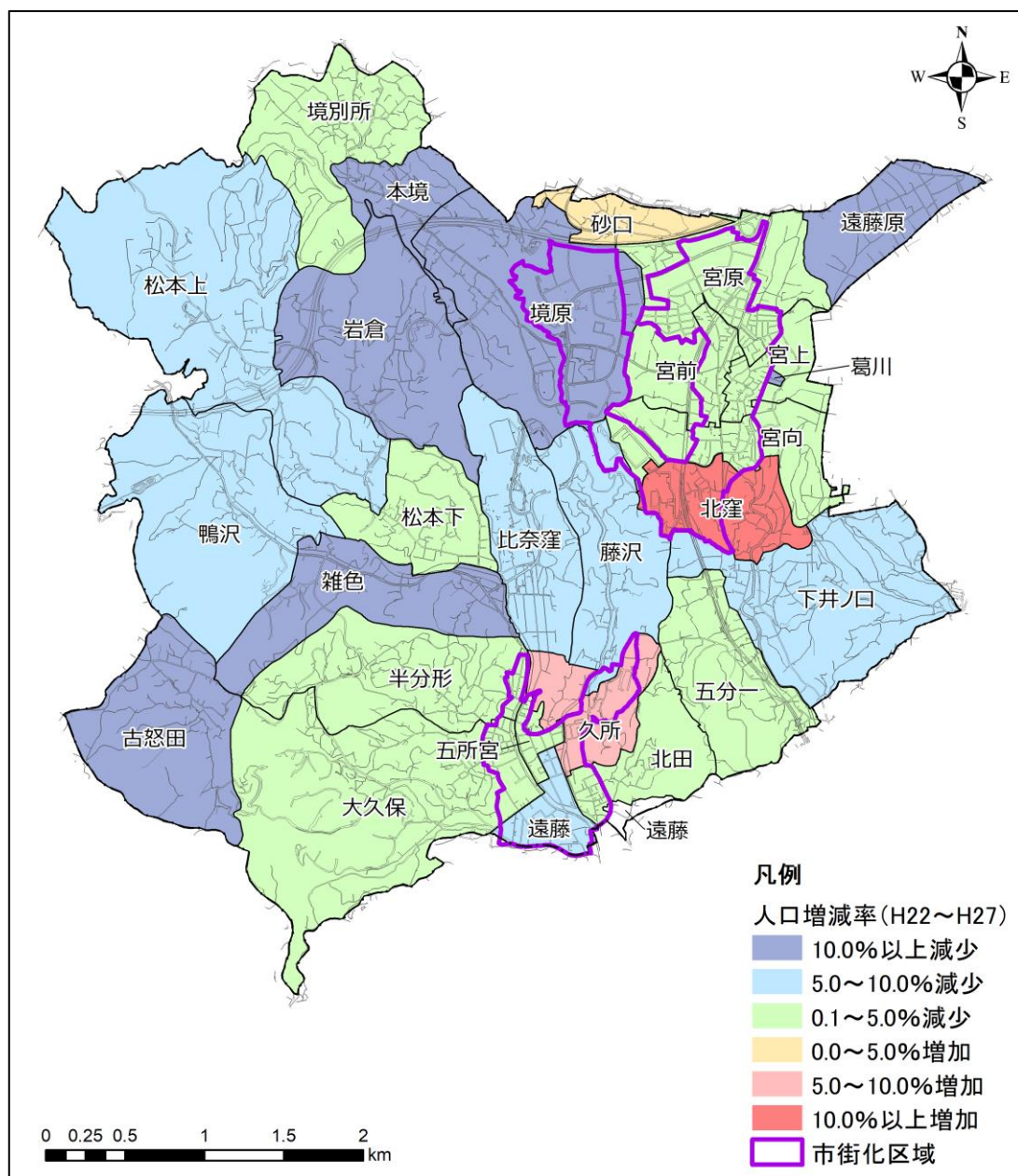
○若年層を中心とした定住人口の誘導

本町の「弱み」である「買物の利便性」「公共交通の使いやすさ」「通勤・通学時間」の改善などにより、人口ビジョンの目標人口（約 6,000 人の維持）の実現に向けた、若年層の転出抑制と転入促進に取り組む必要があります。

■集落で顕著な人口減少

平成 22 (2010) 年から平成 27 (2015) 年の地域別の人口増減率をみると、北窪と久所と砂口では 5 %以上増加する一方、郊外部に位置する集落において、人口減少が顕著となっています。

一方では、新型コロナウイルス感染症の流行に伴う「新しい生活様式」の提唱により、自然と共生するライフスタイルなど、郊外部で暮らすことの魅力も見直されつつあります。



資料：国勢調査

図 地域別の人口増減率(平成 22(2010) 年～平成 27(2015) 年)

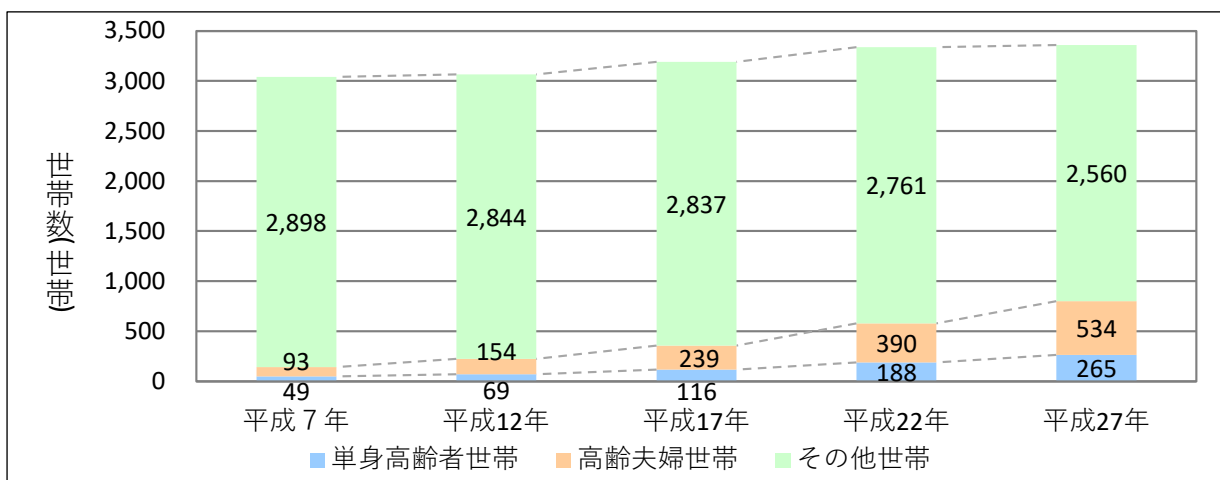
<都市づくりの課題>

○新たなライフスタイルに対応した住宅・宅地の確保

在宅勤務などの新たな働き方のニーズに対応した居住環境の創出や民泊・農家レストランなどの集落の特色をいかした活性化策の検討に取り組む必要があります。

■高齢者世帯の急激な増加

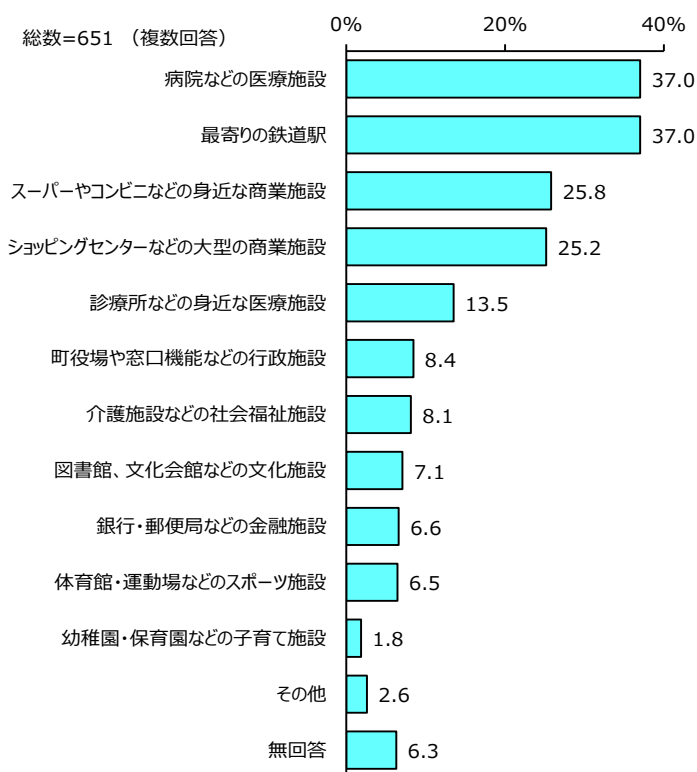
人口減少や高齢化の進行により、単身高齢者世帯や高齢夫婦世帯の高齢者世帯が急激に増加しており、日常的な買い物や通院など、身近な場所に商店や病院などの生活サービス施設が不足する場合は、日常生活の利便性が著しく低下することとなります。



資料：国勢調査

図 高齢者世帯の推移

町民アンケート調査で生活に必要な施設のうち、特に行きやすくしてほしい施設をうかがったところ、「病院などの医療施設」「最寄りの鉄道駅」「スーパーやコンビニなどの身近な商業施設」「ショッピングセンターなどの大型の商業施設」への回答が多い結果となっています。



資料：町民アンケート調査

図 生活に必要な施設のうち、特に行きやすくしてほしい施設

<都市づくりの課題>

○誰もが安心して暮らせるコンパクトな市街地の形成

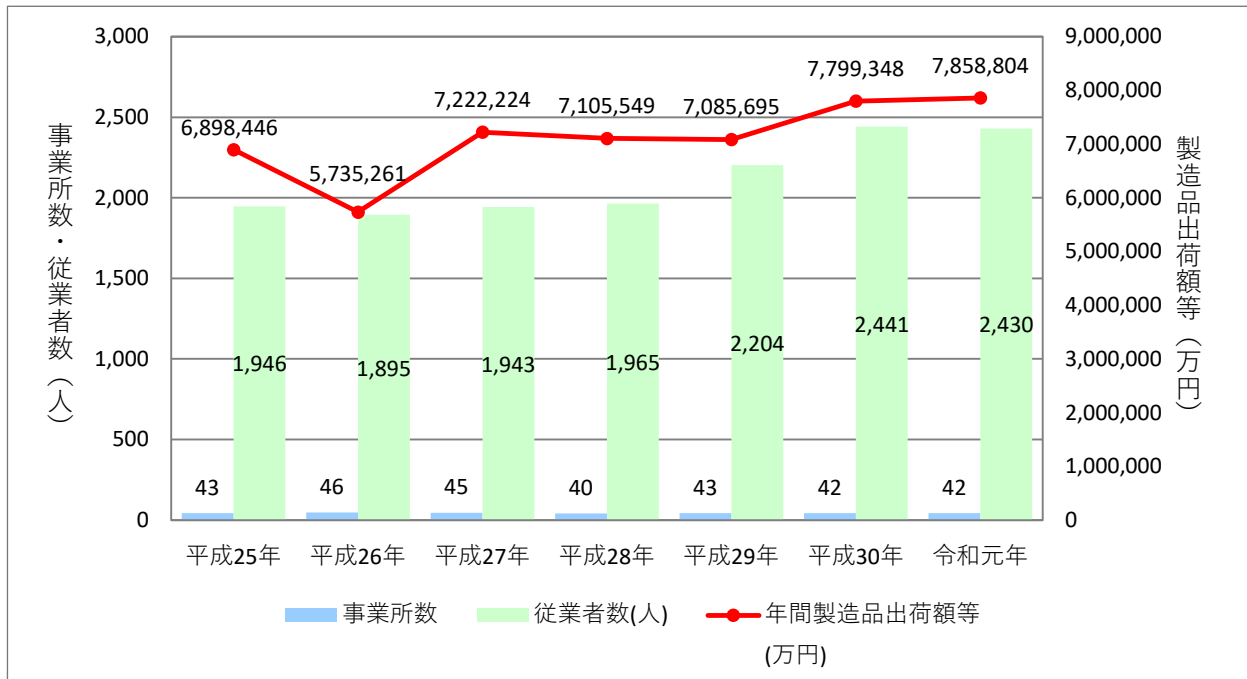
利便性の高いまとまりのある拠点、多様な世代が居住する住宅地など、子育て世帯や高齢者など誰もが安心して暮らせる環境整備に取り組む必要があります。

(2) 産業に関する現況・課題

■町の発展を牽引する製造業・流通業

秦野中井インターチェンジが近接する立地条件にあることから、グリーンテクなかいや中村下地区、久所地区などに製造業や流通業の事業所が集積しており、近年、従業員数や製造品出荷額は増加傾向で推移するなど、これらの産業が町の発展を牽引しています。

また、新型コロナウイルス感染症の流行に伴う「新しい生活様式」の提唱により、首都圏の郊外部では、サテライトオフィスや都心機能のバックアップの確保などが求められており、その受け皿としての役割も期待されます。



資料：工業統計、経済センサス

図 製造業の動向



<都市づくりの課題>

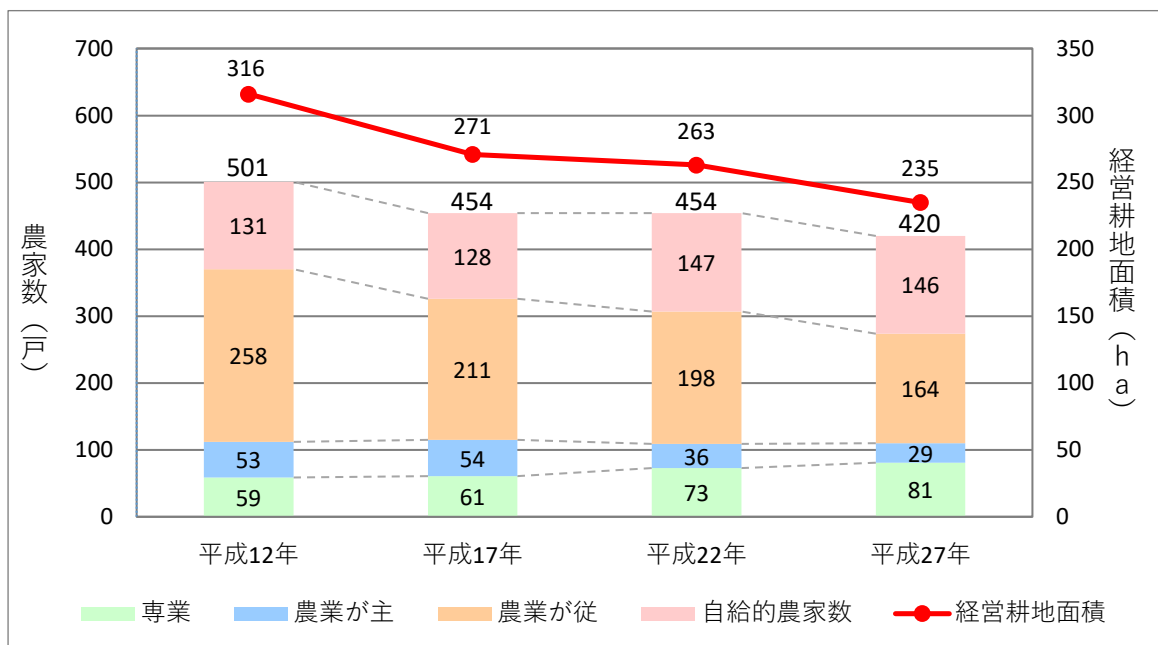
○地域特性・優位性をいかした産業機能の拡充

自動車交通の優位性をいかした産業地、豊かな自然をいかしたサテライトオフィス、バックアップ機能の確保などを通じ、若者にとって魅力的な就業の場、雇用の創出に取り組む必要があります。

■販売農家や後継者の減少

農地は、本町が有する豊かな自然の一部を構成し、山林や里山とともにのどかさやふるさを感じさせる風景を形づくっています。

また、農業は本町の魅力を維持し、高めていく上で重要な産業となっていますが、総農家数は、平成12（2000）年から平成27（2015）年までに81戸が減少し、これに伴って、経営耕地面積も減少傾向で推移しています。



資料：農業センサス

図 専・兼業別販売農家戸数の推移



<都市づくりの課題>

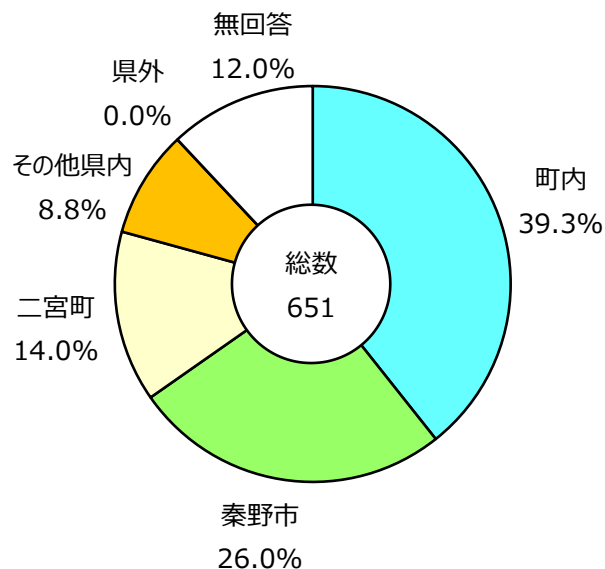
○立地条件をいかした新たな農業への取り組み

観光・交流資源としての活用などによる農業の振興に取り組む必要があります。

■購買力の町外への流出

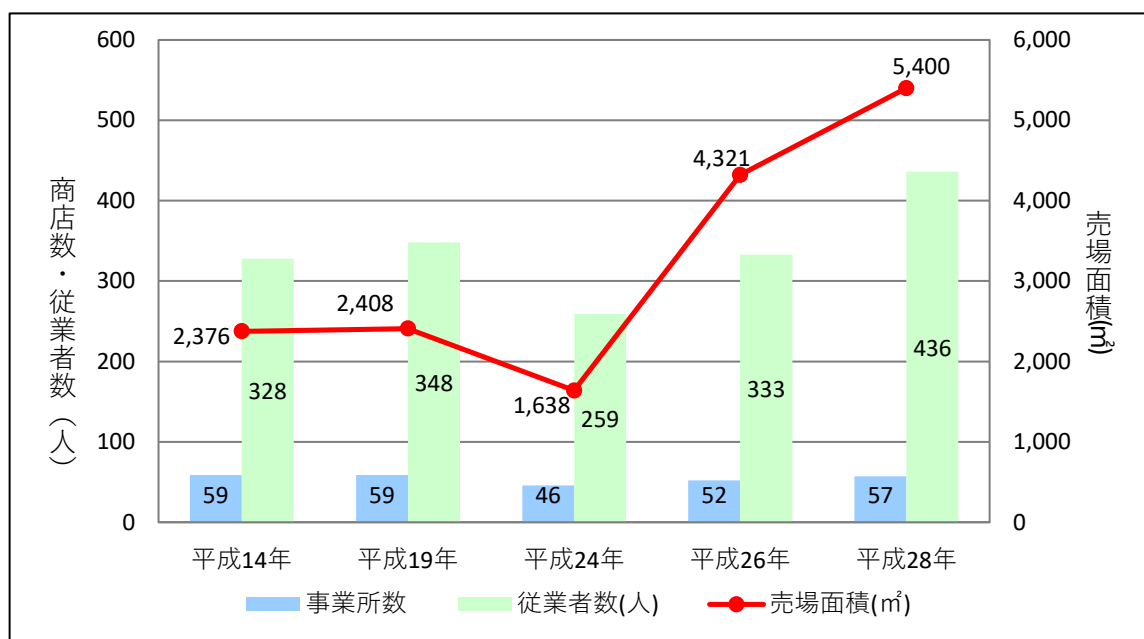
商店数や従業者数は減少傾向で推移していましたが、近年、市街地中心部や幹線道路沿道などに店舗の立地が進むなど、商業機能は回復傾向にあります。

しかしながら、町民アンケート調査の結果では、スーパーなどでの食料品・日用品店舗の行先として町内は40%程度にとどまっており、約半数は町外に流出している状況にあります。



資料：町民アンケート調査

図 食料品・日用品店舗（スーパ-など）の行先



資料：商業統計、経済センサス

図 小売業の動向

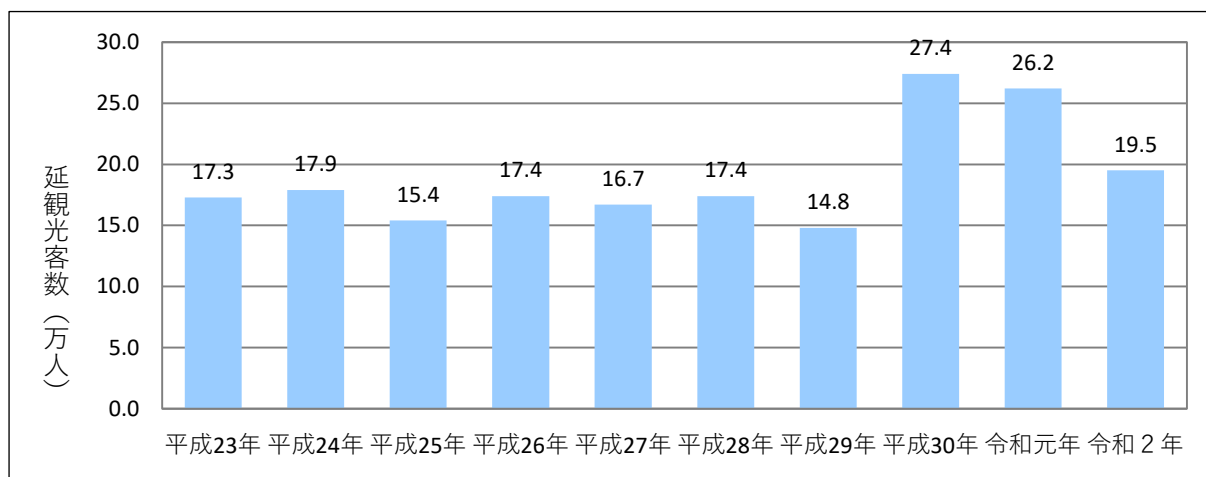
<都市づくりの課題>

○身近な商業機能の維持・向上

市街地や集落地におけるサービス圏域を踏まえた商業機能の充実に向けた支援により、日常的な買い物の利便性の向上に取り組む必要があります。

■観光に高まる期待

観光客数は、令和2年で19.5万人となっています。本町には、中井中央公園や巖島湿生公園などの地域資源が分布していることから、観光の振興による交流人口や関係人口の増加が期待されます。



資料：神奈川県入込観光客調査

図 観光客の推移

<都市づくりの課題>

○地域資源を活用した交流・関係人口の拡大

中井中央公園や巖島湿生公園などの地域資源の活用のほか、地域資源の発掘、自然をいかしたワーケーションなどの新たな展開に取り組む必要があります。

(3) 土地利用に関する現況・課題

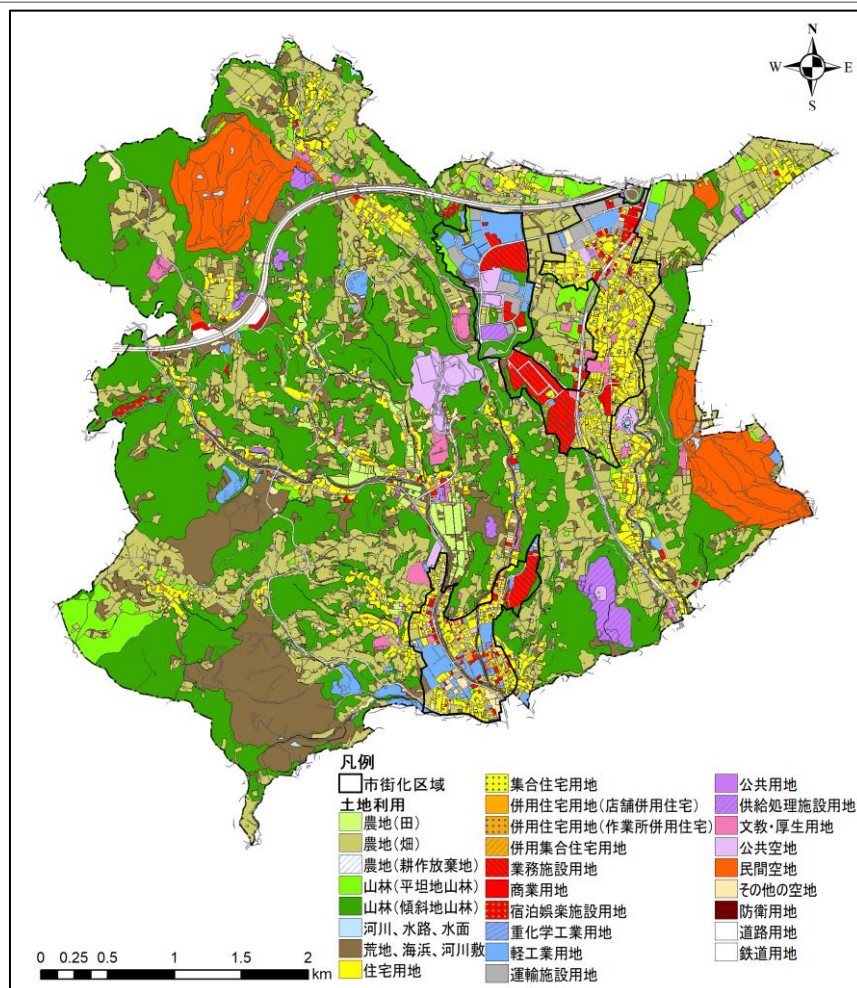
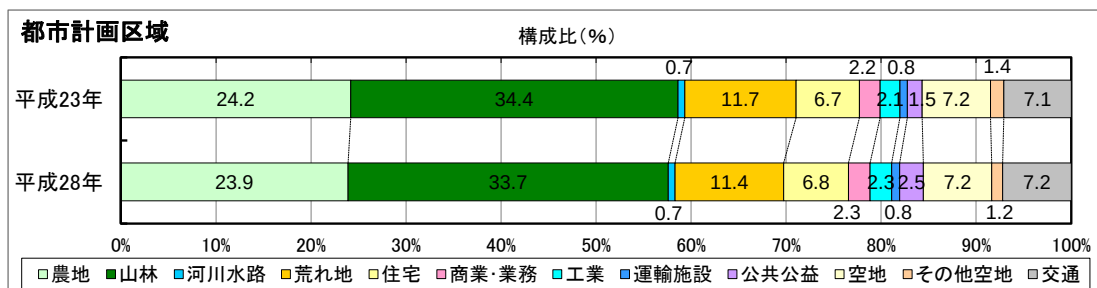
■コンパクトな市街地において進行する空き地・空き家の増加

本町は、全域(1,999ha)が都市計画区域に指定され、市街化区域が225ha(11.2%)、市街化調整区域が1,774ha(88.8%)となっており、町の北部と南部にコンパクトな市街地が形成されています。

しかしながら、中井町空家調査報告書(平成28年3月)によると、戸建て住宅の3.8%、集合住宅の19.7%が空き家となっています。

■自然に特化した土地利用構成

土地利用は、山林が約34%、農地が約24%を占めるなど、全体の約70%が自然的土地利用となっていますが、市街化区域においては、その他空地や農地などが減少し、住宅用地、商業・業務用地や工業用地などが増加しています。



資料：平成 27 年度都市計画基礎調査

図 土地利用現況（平成 28（2016）年）

<都市づくりの課題>

○将来需要・動向を見据えた計画的な市街地の形成

空き家・空地、低未利用地の有効活用を進めながら、将来的な土地利用の需要、都市的未利用地の活用などを考慮した新たな産業地・住宅地の拡大検討、また、メガソーラー用地や砂利採取跡地の有効利用の検討に取り組む必要があります。

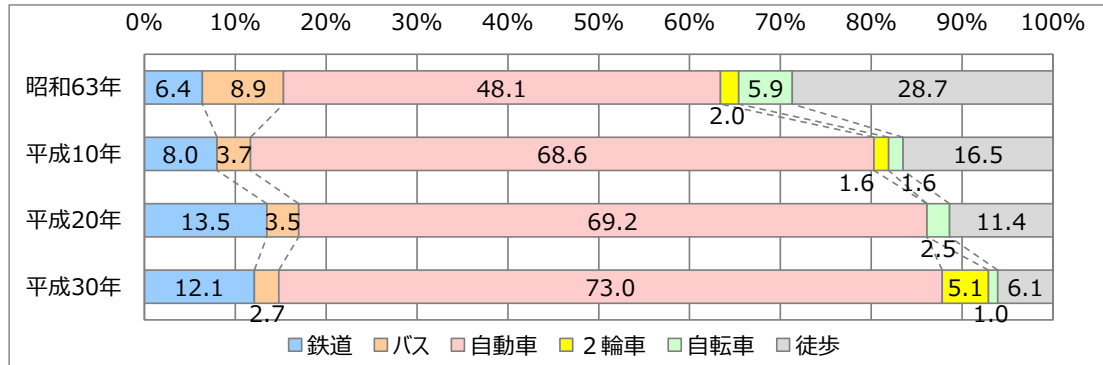
○豊かな自然環境の保全

保全・維持管理体制の構築・強化と、里山景観をなす農地、水源林としての重要性を踏まえた山林や水辺などの自然環境の維持・保全に取り組む必要があります。

(4) 都市施設の整備に関する現況・課題

■自家用車への依存度が高い移動環境

町内を出発地または到着地とする人の移動の代表交通手段（1回の移動で複数の交通手段を使用した場合の主な交通手段）をみると、自動車の割合が最も高く、一貫して上昇する傾向にあるなど、移動における自家用車への依存度が高い状況にあります。

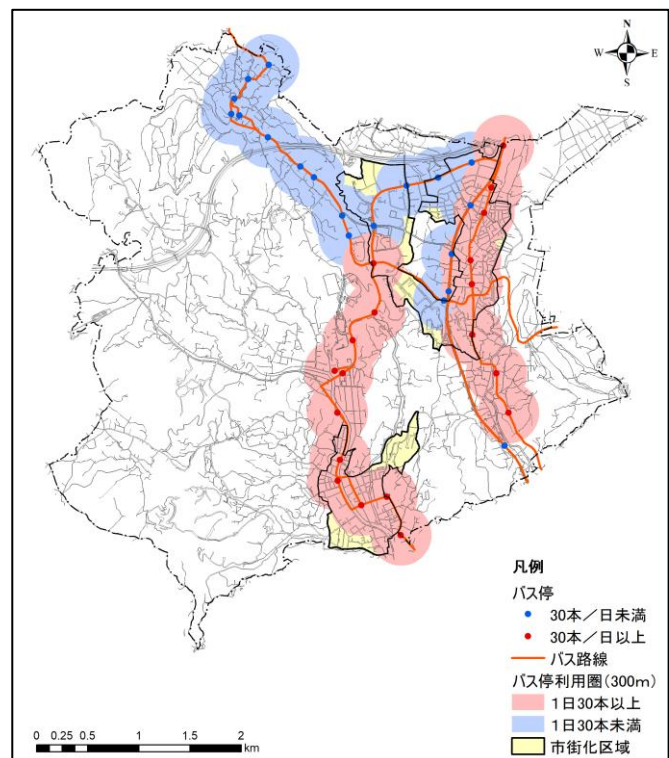


資料：東京都市圏パーソントリップ調査

図 代表交通手段（構成比）の推移

こうした状況は、町内に鉄道駅がなく、町内の公共交通による移動は、バスが担っていること、また、路線バスの利用圏は市街地などの一部の地域に限られ、必ずしも十分な運航本数でないことなどに起因していると考えられます。

こうした状況を改善する対策として、町内 119 か所及び秦野赤十字病院の乗降ポイントを結び、利用者が事前に乗りたい場所や時間を予約して、乗り合いによってそれぞれの目的地まで移動できるオンデマンドバスを運行し、日常的な移動を支援しています。



資料：神奈川中央交通HP等

図 路線バスの運行状況

<都市づくりの課題>

○安全で快適性の高い幹線道路ネットワークの形成

高い道路交通への依存に対応したネットワークの形成に取り組む必要があります。

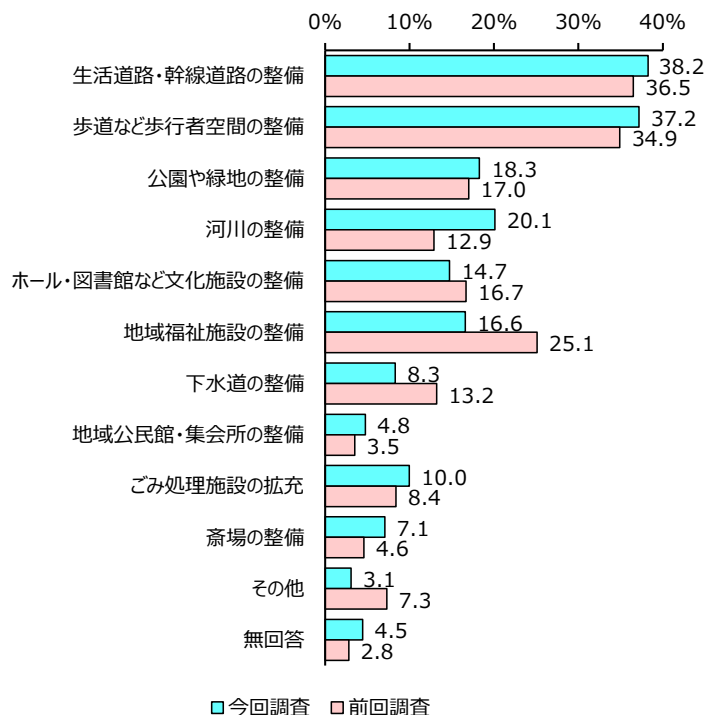
○高齢者等誰もが利用できる公共交通の充実

地域の特性や各年齢層のニーズなどに即した公共交通の運行形態や、新たな技術を活用した公共交通の充実に取り組む必要があります。

■生活道路や歩道など歩行者空間の整備への高いニーズ

都市計画道路の整備率は 80% を超える水準にありますが、市街地や集落内の身近な生活道路は幅員が狭く、歩行空間が十分でないものが少なくありません。

このため、町民アンケート調査で生活基盤施設の整備として優先すべき施策をうかがったところ、「生活道路・幹線道路の整備」「歩道など歩行者空間の整備」がともに約 40% 程度で回答が多い結果となっています。



資料：町民アンケート調査

図 生活基盤施設の整備として優先すべき施策

<都市づくりの課題>

○市街地・集落地の生活環境の改善

狭隘道路の解消など生活道路の環境改善に取り組む必要があります。

○歩行者空間の確保

誰もが安全で安心して通行できる歩行者空間の確保に取り組む必要があります。

■公共施設の老朽化の進行

これまで町民サービスの向上に資するため公共施設等の整備を進めてきましたが、少子高齢化の進行による人口減少、それに伴う公共施設等の利用需要の変化が進んでいます。

また、「中井町公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）」では、令和 48（2066）年までに公共施設の更新費用を年間 1.5 億円、道路などのインフラの更新費用を年間 2.4 億円と試算しており、人口減少に伴う税収等の伸び悩みや高齢化社会の進行に伴う社会保障費の増加など、厳しい財政状況となることが予想される中、公共施設等のあり方が問われています。

<都市づくりの課題>

○既存のインフラ施設の有効活用と適切な維持管理

予防保全型の維持管理による長寿命化に取り組む必要があります。

○周辺市町との連携による都市施設の整備

公共施設の共同利用など、町民サービスの維持と効率的な財政運営を両立する公共施設の維持管理・更新に取り組む必要があります。

■豊かな自然をいかした魅力ある公園

公園は都市計画公園が1箇所、都市公園が2箇所、その他の公園が24箇所の計27箇所が整備されており、町民アンケート調査において「公園・広場の使いやすさ」への満足度が高くなっています。特に中井中央公園はスポーツ活動の拠点、厳島湿生公園は厳島神社と一体となった、湿地としての景観や植生に特徴があり、町内外の多くの人に利用されています。



＜都市づくりの課題＞

○観光資源としての活用も視野に入れた公園整備

中井中央公園や厳島湿生公園などの都市基幹公園については、交流人口の拡大に向けた観光資源としての活用を視野に、機能充実に取り組む必要があります。

■人口普及率97%に達する公共下水道

公共下水道（污水）は、計画区域内人口に対する普及率97.4%、計画面積に対する普及率は80.4%（令和元（2019）年時点）となっており、河川などの水質の維持・向上に向けた適切な污水处理を進めています。



＜都市づくりの課題＞

○適切な排水処理による自然環境・居住環境の維持・保全

河川や水源として利用されている地下水の水質の維持・向上に向けて、公共下水道の計画的な維持管理を進めるとともに、合併処理浄化槽も含めた接続率の向上に取り組む必要があります。

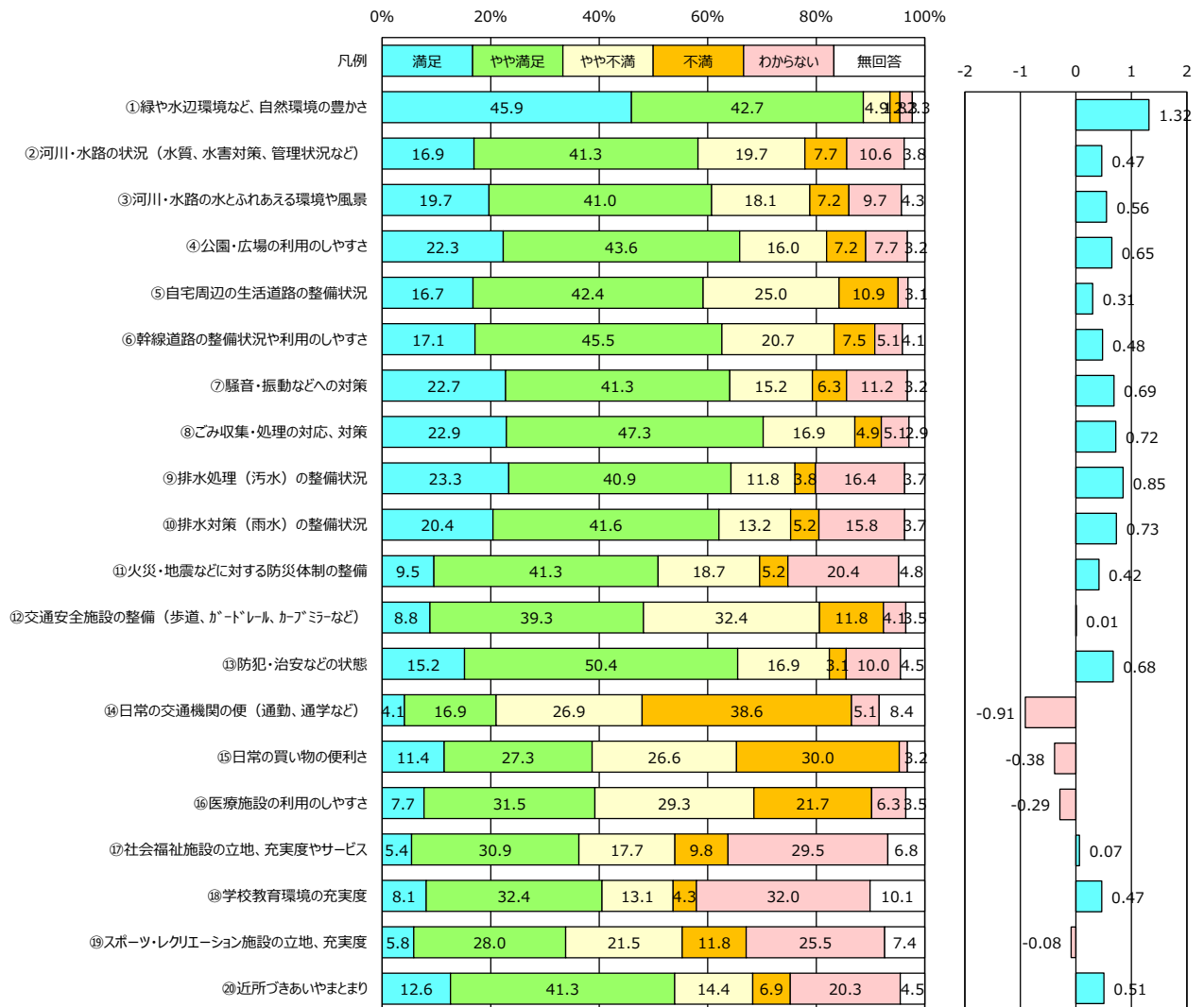
(5) 都市環境等に関する現況・課題

■自然、歴史・文化資源の分布

町民アンケート調査で20項目にわたる生活環境への満足度をうかがったところ、「緑や水辺環境など、自然環境の豊かさ」の評価が突出して高く、本町の特性・魅力として自然の豊かさが共有されていることが把握されました。

また、五所八幡宮をはじめ多くの指定文化財など、歴史文化的な資源が町内に広く分布し、それぞれの地域の歴史や風土を物語っています。

これらは、観光資源や町への愛着、住民相互のコミュニティを醸成する地域資源として、活用されることが期待されます。



資料：町民アンケート調査

図 生活環境への満足度

<都市づくりの課題>

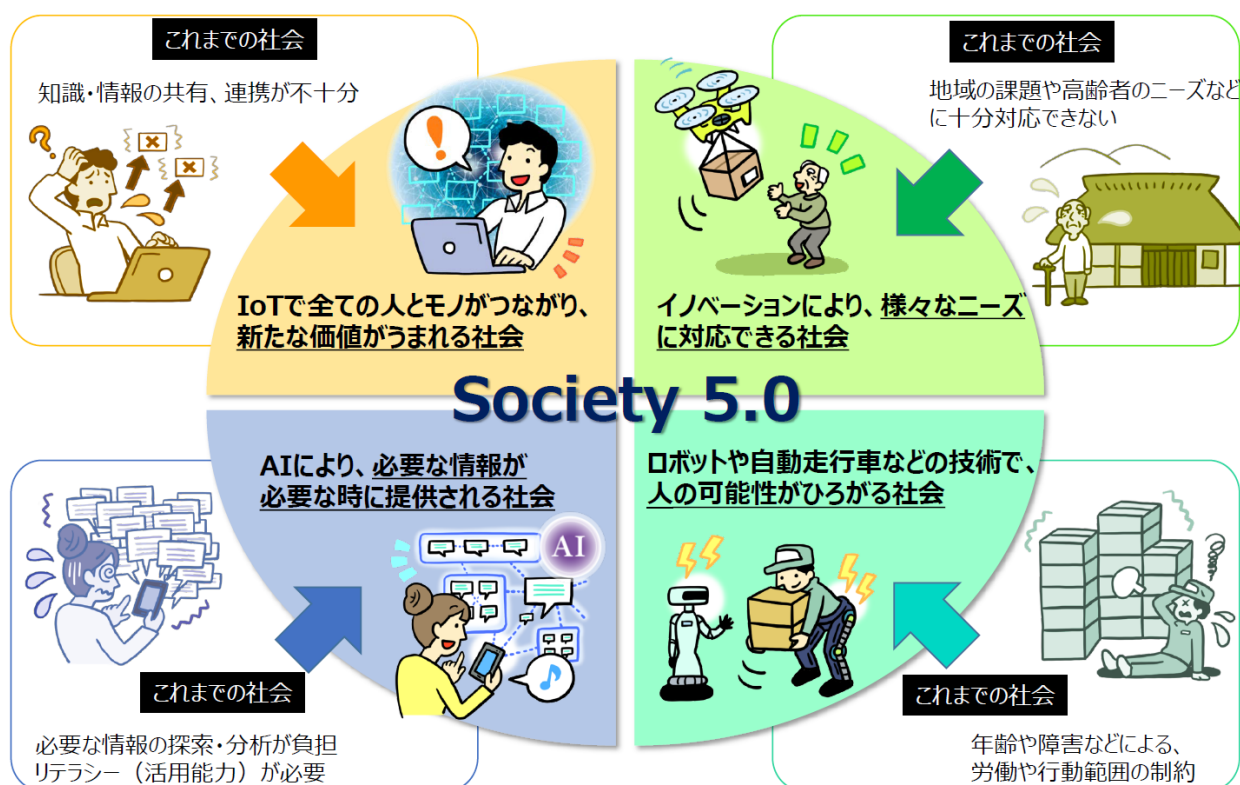
○自然、歴史・文化資源の保全・活用

豊かな自然、歴史・文化資源を地域資源と捉えなおし、魅力ある景観づくりなども含めた、保全・活用策の検討に取り組む必要があります。

■都市づくりに影響を与える新たな技術開発の進展

近年、IoT（Internet of Things）、人工知能（AI）、自動走行車といった新たな技術の開発が進んでおり、国においては、これら先端技術の活用により、経済発展と社会的課題の解決を両立していく新たな社会「Society 5.0」（超スマート社会）が目指すべき未来社会の姿として提唱されています。

本町は、自然との共生や都市の低炭素化による地球環境問題の緩和・解消に向け、メガソーラーなど次世代エネルギーへの転換への取り組みを進めていますが、今後さらに、こうした先端技術を産業や暮らしの様々な場面で活用することが求められていくと予想されます。



資料：内閣府

図 Society5.0 で実現する社会のイメージ

<都市づくりの課題>

○新たな技術を活用した都市環境の質的向上

再生可能エネルギーなどの導入検討や地域の課題解決に向けた Society5.0 社会の形成など、都市環境の質を高めることを可能とする、新たな技術の活用に取り組むことが望まれます。

(6) 安全・安心に関する現況・課題

■地震や水害・土砂災害に対するリスク

近年頻発、また甚大化している自然災害に対するリスクは、地震による揺れやすい地域として、町南部の中村川沿岸と藤沢川沿岸、秦野中井 IC 周辺が、水害については、中村川と藤沢川の破堤や溢水などによる 3 m 以上 5 m 未満の浸水が一部地域で想定されています。

また、山がちな地形であることを要因に、土砂災害の恐れのある区域も指定されています。

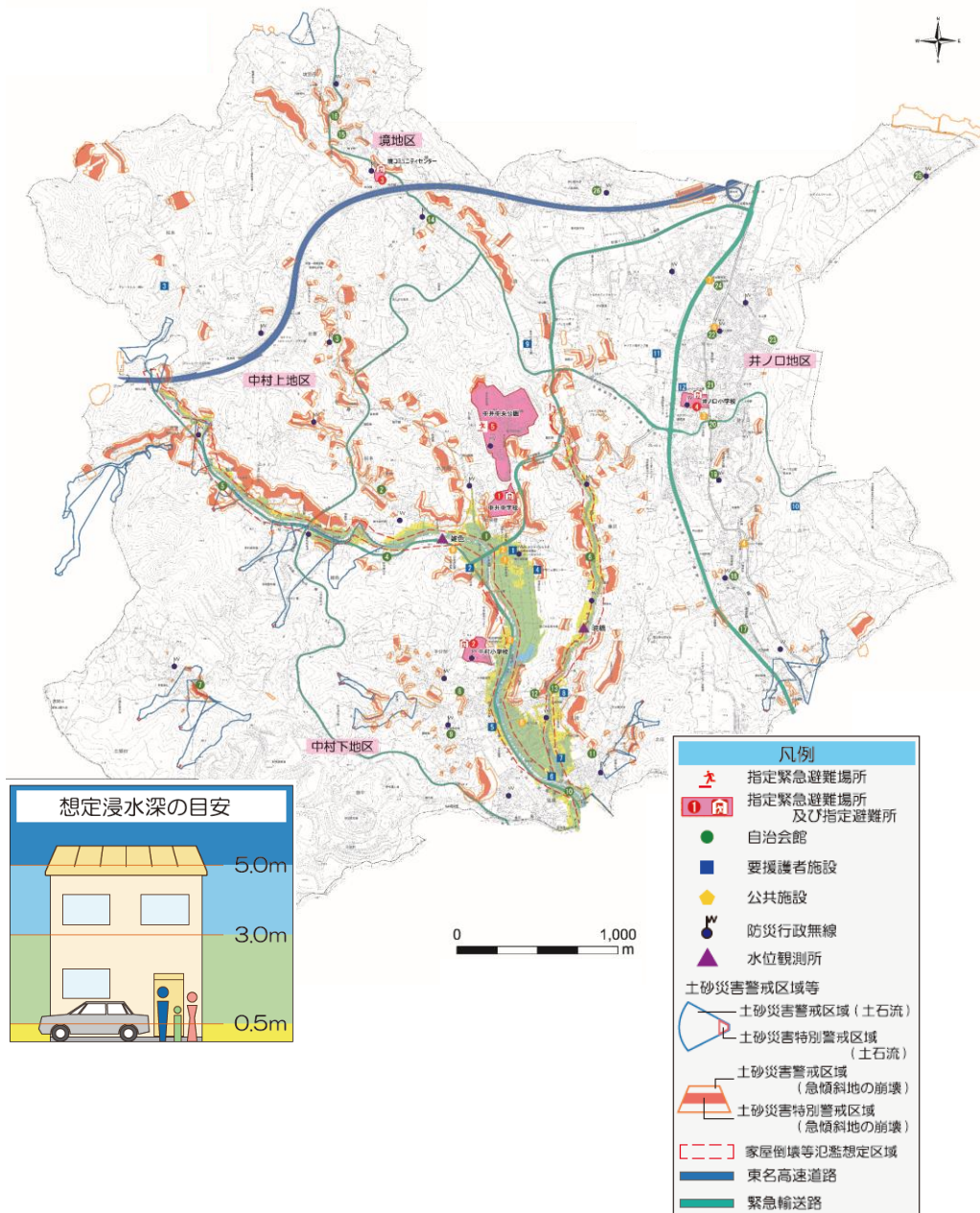


図 中井町地震ハザードマップ

<都市づくりの課題>

○安全で安心できる暮らしの確保

早期避難行動の喚起や、共助による防災体制の維持・強化など、地震や水害、土砂災害等の災害による被害の予防・低減に取り組む必要があります。

■地域コミュニティ意識の希薄化への懸念

東日本大震災は、消防や救急・救援、復旧などの各局面で地域における「共助」が果たす役割が極めて大きいことを教訓として残しました。

本町では、こうした教訓も踏まえ、災害発生時において、地域での適切な対応が図られるよう、自主防災組織の活動を支援しているほか、自治会活動やお祭りなど地域の歴史・文化を支える活動への支援を通じて、地域のコミュニティの活性化を図っていますが、新たな町民の流入や自治会加入率の低下などにより、地域コミュニティ意識の希薄化が懸念されています。



＜都市づくりの課題＞

○協働による地域のコミュニティ意識の向上

共助による自然災害時の被害の低減や犯罪の起きにくい地域づくりに向け、地域コミュニティ意識を醸成するとともに、町民の主体的な活動を支援していく必要があります。