

# 小田原市都市計画マスタープラン 概要版



## 序章 都市計画マスタープランの策定に当たって

### 1 位置付け

---

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の2に基づき「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、市町村が都市計画に関する方針を定める計画です。

この「基本的な方針」は、今後の都市計画行政の基本とされ、用途地域や都市施設等の都市計画の見直し等の指針となります。

### 2 役割

---

都市計画マスタープランは以下の役割を担います。

- ① 都市計画の決定や見直しに関する基本的な指針となります。
- ② 総合的なまちづくりの視点から、土地利用や都市施設、市街地開発事業など個別の都市計画の相互調整を行います。
- ③ 市民、事業者等、行政の役割分担や公民連携によるまちづくりの進め方等について示し、多様な関係者が関わるまちづくりの実現化に向けて共通の指針となります。

### 3 計画期間

---

計画期間は、令和5(2023)年度から令和 24(2042)年度までの 20 年間とします。ただし、社会情勢の変化や上位計画である総合計画の策定などに併せ見直します。



# 第1章 本市の現状とまちづくりの課題

## 1 現状分析から見る本市の「強み」として生かすべき点

本市の現状を踏まえ、「強み」として生かすべき点」は以下の5点です。

- 公共交通の利便性を生かした自家用車に頼らないまちづくり
- 豊かな自然環境を生かしたまちづくり
- 歴史的・文化的な地域資源を生かしたまちづくり
- 東京・横浜方面との広域アクセスを生かしたまちづくり
- 県西都市圏域における広域拠点の位置付けを生かしたまちづくり

## 2 市民の声を踏まえた これからのまちづくりの方向性

本計画の改定に当たっては、本市での暮らしや生活環境に対する市民や若者の認識、今後のまちづくりで重視すべきこと等を把握するため、無作為抽出による満18歳以上の市民に対してアンケートを実施しました。

右図は、今後のまちづくりの方向性を「(少子高齢化にも対応した)持続可能なまちづくり」、「経済」、「環境」、「歴史・文化」の4つの視点で区分し、その中に「市民が求めるまちの姿」を当てはめたものです。



## 3 まちづくりの課題

「本市の現状」と「まちづくりに関する市民の声」を踏まえたまちづくりの課題は以下のとおりです。

### 社会

- 人口減少・少子高齢化の更なる進展に対応したまちづくりが求められています。
- 市民の生活を支えるインフラ施設の整備が望まれています。
- 子どもが安心して暮らせるための施設整備が求められています。

### 環境

- 本市の財産である自然環境の更なる保全・活用が求められています。
- 再生可能エネルギーの普及・促進が求められています。
- 激甚化・頻発化する自然災害への対策が求められています。

### 経済

- 地域経済の活性化に資する働く環境の整備、雇用の創出を図ることが求められています。
- にぎわいがあふれるまちとするため中心市街地の活性化を図ることが求められています。
- 小田原の特色でもある農林水産業の基盤強化を図り、その魅力を発信していくことが望まれています。
- 財政状況が喫緊の課題となる中で、選択と集中による効率的・効果的な都市基盤整備を進めていくことが望まれています。
- 発展を続ける最先端テクノロジーのまちづくりへの活用が始まっています。

### 歴史・文化

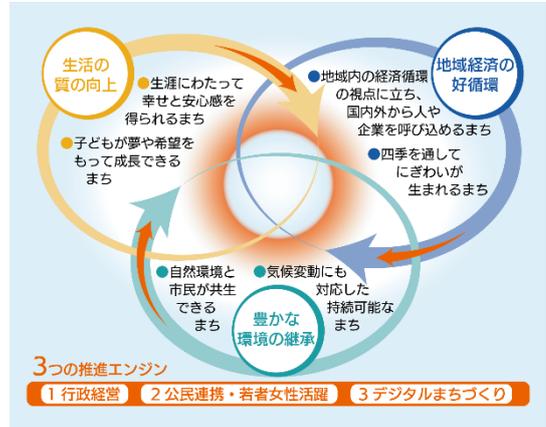
- 本市が有する歴史的・文化的資源を保全活用するとともに、魅力あふれる景観形成を進めることが求められています。

# 第2章 全体構想

## 1 将来都市像とまちづくりの目標

- 都市計画マスタープランにおける将来都市像は、第6次小田原市総合計画と整合を図り、「世界が憧れるまち“小田原”」を掲げます。
- 本市にある豊かな自然環境、長い歴史の中で継承されてきた文化・伝統産業、都心からほど良い距離という立地、利便性に優れた交通インフラ、そして市民力や地域力といった人の力などの多様な地域資源を生かしながら、近年変化する社会情勢に対応し、一人ひとりの暮らしと生きがいを地域とともに作っていくことのできるまちづくりを進めます。
- 将来都市像の実現に向けて、小田原の「豊かな環境の継承」を土台に、「生活の質の向上」と「地域経済の好循環」を具現化することを「まちづくりの目標」として掲げます。
- 人口規模については、令和 12(2030)年時において、第 6 次小田原市総合計画で掲げる人口シナリオと同様に「人口 20 万人規模の都市」を目指します。
- その方向性としては、本市の都市基盤の資産を生かして、機能的かつ合理的な都市構造を形成し、既成市街地を生活利便性と魅力ある市街地へ効率的かつ効果的な更新整備を進めることで、人口の社会増・自然増にも応え得る都市基盤を確保します。
- その上で、企業誘致などを通じて小田原に人や企業を呼び込み、住む・働く・子育ての「環境整備」に取り組むことで、高齢者が安心して暮らせるまち、若い世代が暮らしやすいまち、子どもを産み育てなくなるまちづくりを進めます。

### ■ まちづくりの目標



### ■ 本市の人口推計と人口規模のイメージ



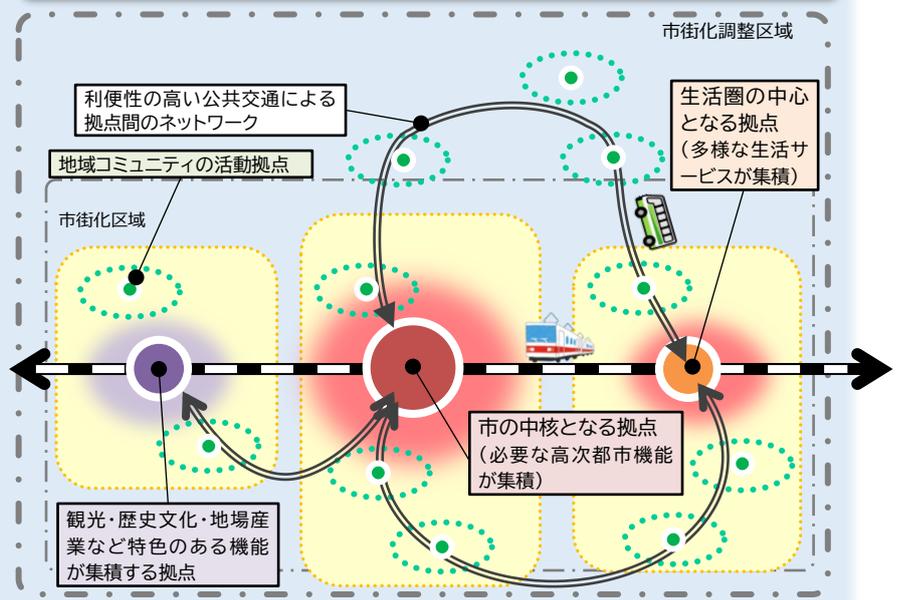
## 2 将来都市構造

- 豊かな自然環境があり、交通利便性の高い恵まれた立地環境を生かし、地域特性に応じた多様な住まい方を提案し、市民の定住と市外からの転入者の増加を図り、にぎわいを生む持続可能なまちを目指します。
- また、人口減少・少子高齢化が進む社会状況を踏まえ、高齢者や子育て世代をはじめ市民にとって、快適な生活環境を確保し、持続的な都市経営を推進するためには、鉄道駅周辺など交通利便性の高い地域におけるまちの魅力を高め、都市機能の集約による居住の誘導を図るとともに、拠点間を結ぶ交通軸の充実と都市間を結ぶ広域的な交通機能の向上を図ります。

### ■ 多極ネットワーク型コンパクトシティの形成

- 生活の利便性が確保された“歩いて暮らしやすい生活圏”を構築します。(居住誘導区域)
- それぞれの生活圏の中で交通や生活の利便性が高いエリアを、集約型都市構造の骨格をなす拠点として設定し、拠点に応じた都市機能を集積します。(都市機能誘導区域)
- 利便性の高い公共交通により、拠点間のネットワークを構築します。
- 基礎的な地域のまとまり(地域コミュニティ)を維持します。市街化調整区域においては営農環境を保全できるよう既存集落を維持します。

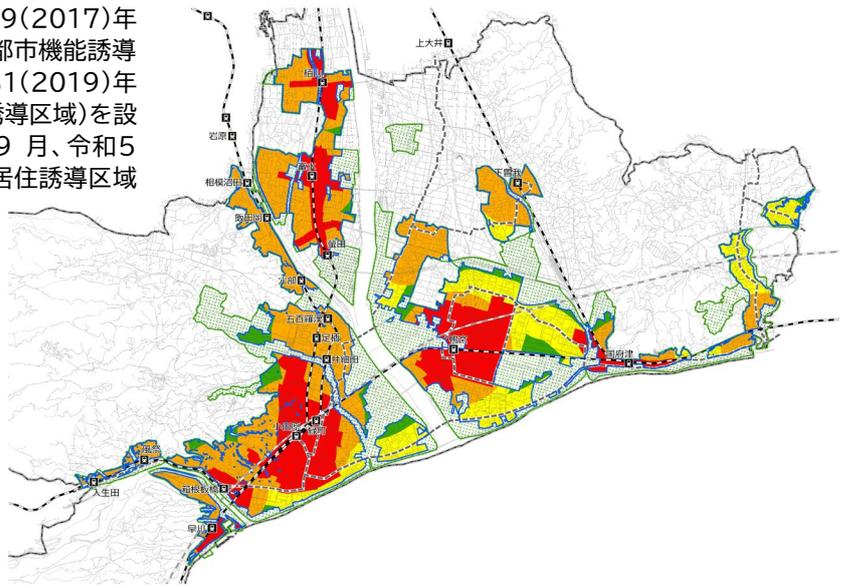
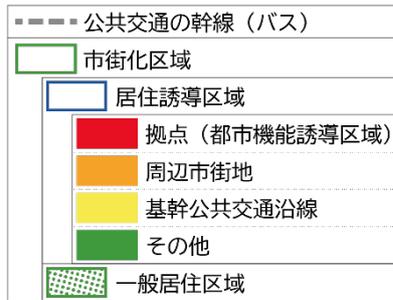
### 都市づくりの理念に基づき本市が目指す、集約型都市構造のイメージ





### ■ 都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定

・「小田原市立地適正化計画」では、平成 29(2017)年 3 月に都市機能を誘導していく区域(都市機能誘導区域)を先行して設定し、その後、平成 31(2019)年 3 月に居住を誘導していく区域(居住誘導区域)を設定しました。また、令和3(2021)年 9 月、令和5(2023)年3月に都市機能誘導区域・居住誘導区域の変更を行いました。



### ■ 将来の都市構造図

・右図は、都市構造の基本的な考え方にに基づき、本市の目指す都市構造を示すものです。





### 3 分野別方針

「まちづくりの目標」や「将来都市構造」を実現させるために、まちづくりの基本的な考え方や整備・誘導の方針を「分野別方針」として示します。

#### (1)土地利用の方針

##### ● 都市の持続的発展と都市活力を高める土地利用

- ・都市的土地利用を図る地域においては、良好な市街地への再生や社会・経済環境の変化に適確に対応した土地利用を目指します。
- ・広域交流圏の拠点都市として、都市機能や経済活動を高めるための総合的な市街地整備を進めるとともに、文化をはぐくみ観光を振興するための基盤整備を図ります。
- ・また、快適な生活空間をつくり出す道路・公園・下水道などの都市基盤施設については、選択と集中による効率的かつ効果的な整備を図ります。

##### ● 自然環境の保全と地域の特性や魅力を生かした土地利用

- ・自然的土地利用を図る地域においては、豊かな自然環境をはぐくみ、限りある貴重な資源を後世に引き継ぐため、国立自然公園を含む森林と、海浜や河川をはじめとした水辺の環境、貴重な野生生物の生息環境など、自然環境の保全を図ります。
- ・里山や砂浜海岸など、さまざまな自然とふれあうことのできる場を整備・再生することにより、自然環境の保全に対する意識を高め、自然と人間とが共生できる環境づくりを目指します。また、産業・街並みといった地域の資源とそれを活用した暮らしが根付いた地域特性を生かしたまちづくりを目指します。

##### ● 農林業的土地利用

- ・農林業的土地利用を図る地域においては、田園環境の維持・優良農地等の保全を基本とした土地利用を図ります。
- ・農業については、基盤整備を進め、農業経営の安定と優良農地の保全に努めるとともに、農業者の高齢化、後継者不足により、遊休農地の増加や地域活力の低下している地区については、都市住民とのふれあいやレクリエーションの場づくりにより、地域の特性を生かした農業の多面的な活用を図るなど、農地の有効利用を進めます。
- ・市街地の縁辺部において、既存集落持続型開発許可制度の適切な運用を図るとともに、交通の利便性を有しながら、人口減少が認められる既存の集落においては、市街化調整区域における地区計画制度等の活用により、土地利用を支える地域コミュニティの維持と活力の回復に必要な範囲において、市街化調整区域にふさわしい住宅の建設を受け入れるなど、地域の課題解決に取り組みます。
- ・林業については、総合的な森林資源の管理と林業の振興に努めます。

##### ● 良好な生産環境の確保

- ・本市には、住宅と工場が混在する地域が見られますが、住環境の保全と生産環境の向上の観点から、工業施設の工業団地への集約や地区計画制度を活用した単位街区によるすみ分けなどにより、基本的には住宅と工業の用途の純化を促進します。
- ・大規模工場の移転、撤退等により発生した跡地については、従来の土地利用を基本とし、跡地利用に係る動向は積極的な状況把握に努め、土地所有者等から土地利用転換の提案があった場合については、周辺企業の操業環境や都市基盤の整備状況など、地域の状況を総合的に判断した上で適切な土地利用が図られるよう、その誘導方策を検討します。
- ・新たな工業地については、今後の経済情勢などを十分に見極めながら、計画的な基盤整備と工業施設の集約の促進により良好な生産環境の確保を図ります。

#### (2)都市交通の方針

##### ● 交通体系の基本的考え方

- ・公共交通、自動車、自転車、徒歩、それぞれの交通手段が連携しつつ、過度に自動車に依存しないバランスのとれた交通体系を基本とし、生活者や来訪者、子ども、高齢者、障がい者等、誰もが安全で安心して移動できる交通環境の整備に努めます。

##### ● 広域交流を促進する道路網の構築

- ・まちづくりとの連携を図りながら、都市構造を支える骨格となる幹線道路の整備を進めます。また、災害に強いまちづくりの観点から緊急輸送路の整備を促進し、防災ネットワークの形成を図ります。

##### ● 公共交通ネットワークの構築

- ・本市は、鉄道6路線18駅を有するなど、公共交通の利便性が高いことから、この利便性を最大限に生かすとともに、利用者減少等に伴うバス路線の減便などが懸念される地域においては、既存の公共交通ネットワークの維持・確保に努めつつ、新たな移動手段の導入について地域とともに検討します。

##### ● 居心地が良く、歩きたくなる駅周辺の交通環境の整備

- ・歩行者、自転車等に配慮した安全なまちづくりを進めるとともに、広域中心拠点においては、公民が連携して魅力的なパブリックスペースを確保し、多様な人々の出会いや交流の場を提供する「居心地が良く歩きたくなる」ウォークアブルなまちづくりを目指します。

#### (3)市街地整備・住環境の方針

##### ● 小田原駅・小田原城周辺のまちづくりの推進

- ・小田原駅周辺については、広域中心拠点における商業・業務・医療・福祉・文化機能の高度な都市機能の集約・誘導による地域の活性化を目指すとともに、小田原城周辺では良好な景観の維持・形成について配慮し、秩序ある都市環境の維持・保全を図ります。



#### ● 各拠点の役割に応じた都市機能の更新・誘導

・都市構造の骨格をなす拠点については、広域中心拠点、地域中心拠点、地域拠点、それぞれの役割に応じた都市機能の更新・誘導を図ります。

#### ● 多様な暮らし方と働き方に応じた住宅地と働く環境の確保

・新型コロナウイルス感染症の影響による生活等の行動変容を踏まえ、街なか居住からスロー・ライフまで多様な暮らし方に応じた住環境の確保を図ります。また、生まれた子どもが健やかに育つことのできる環境を整え、親が子育てを楽しみ、子どもを持つ喜びを実感できる住環境の整備を図ります。

・多様な働き方として、企業誘致を進めるとともに、柔軟に働くことができる環境の確保を図ります。

#### ● 工業系の新市街地の創出

・新たな産業用地については、産業の伸びが引き続き見込まれる場合、その伸びの範囲内で必要となる新市街地を創出し、その形成に当たっては、インターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、その位置が適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進など集約型都市構造化に寄与する区域で行います。

#### ● 魅力的な公共空間・水辺空間の創造

・公共空間や水辺空間については、にぎわいと楽しさにあふれ、市民や訪れる人にとって、やすらぎや心地よさを感じられるような魅力ある都市空間を目指します。創造に当たっては、都市空間デザインの視点からまちづくりについて研究・発信する「アーバンデザインセンター小田原」と連携しながら検討を進めます。

### (4) 地域循環共生圏の構築に向けた方針

#### ● 自然環境の保全

・日常的に感じることができる森里川海の恵みをいつまでも享受できるように、自然環境の保全に努めます。

#### ● 公園、緑地の保全・創出・活用

・小田原城址公園やおだわら諏訪の原公園、小田原こどもの森公園わんぱくらんど等の公園・緑地については、本市の自然、歴史、文化を生かした個性あふれる整備を図ります。

#### ● 再生可能エネルギーやグリーンインフラの活用促進

・脱炭素社会の実現に向け、太陽光発電設備など再生可能エネルギーの公共施設への導入や住宅への設備設置を促進するとともに、民有地の緑化支援などグリーンインフラに係る取組を推進し、自然環境が有する多様な機能(生物の生息、良好な景観形成、気温上昇の抑制など)を有効活用して環境問題の改善を図ります。

### (5) 歴史・文化・なりわいを生かしたまちづくりの方針

#### ● 歴史・文化資源の魅力向上による交流促進

・小田原のシンボルである小田原城や別邸建築をはじめとする歴史的・文化的資源を生かしたまちづくりを目指します。歴史的建造物については、地域の文化資源として着実に保全するとともに、回遊性を高める観光拠点としての活用を図ります。

#### ● 歴史的風致の維持向上

・歴史的風致を形成する「歴史上価値の高い建造物」、「その周辺の市街地」、「地域における固有の歴史・伝統を反映した人々の活動」を守り育て次世代に継承することにより、その維持・向上を目指します。

#### ● 持続可能な農林水産業等のなりわい環境の整備

・本市の特色でもある農林水産業などのなりわいについては、持続可能な環境の維持・向上を目指します。また、農林水産業から得られた食材、小田原蒲鉾や小田原ひものなどの特産品や食文化など豊かな地域資源を最大限活用し、「美食のまち小田原」のイメージの定着を目指します。

### (6) 景観形成の方針

#### ● 豊かな自然環境と調和した景観形成

・本市では自然の豊かさが感じられる海岸線、四季を演出する首我丘陵などの緑、富士山や箱根外輪山、丹沢山地といった山なみの眺望など良好な景観を有しており、こうした自然環境と調和したうらおいと安らぎが感じられる景観の形成を図ります。

#### ● 歴史・文化資源と都市的景観が調和した落ち着いたき・風格・魅力ある景観形成

・小田原のシンボルである小田原城本丸・二の丸や小田原城総構をはじめ、旧東海道沿線などには多くの歴史的・文化的資源が残されています。こうした地域資源を生かして、小田原らしい落ち着いたきと風格があり、魅力的な景観の形成を図ります。

### (7) 都市防災の方針

#### ● 災害時の被害を最小限に抑えるための対策

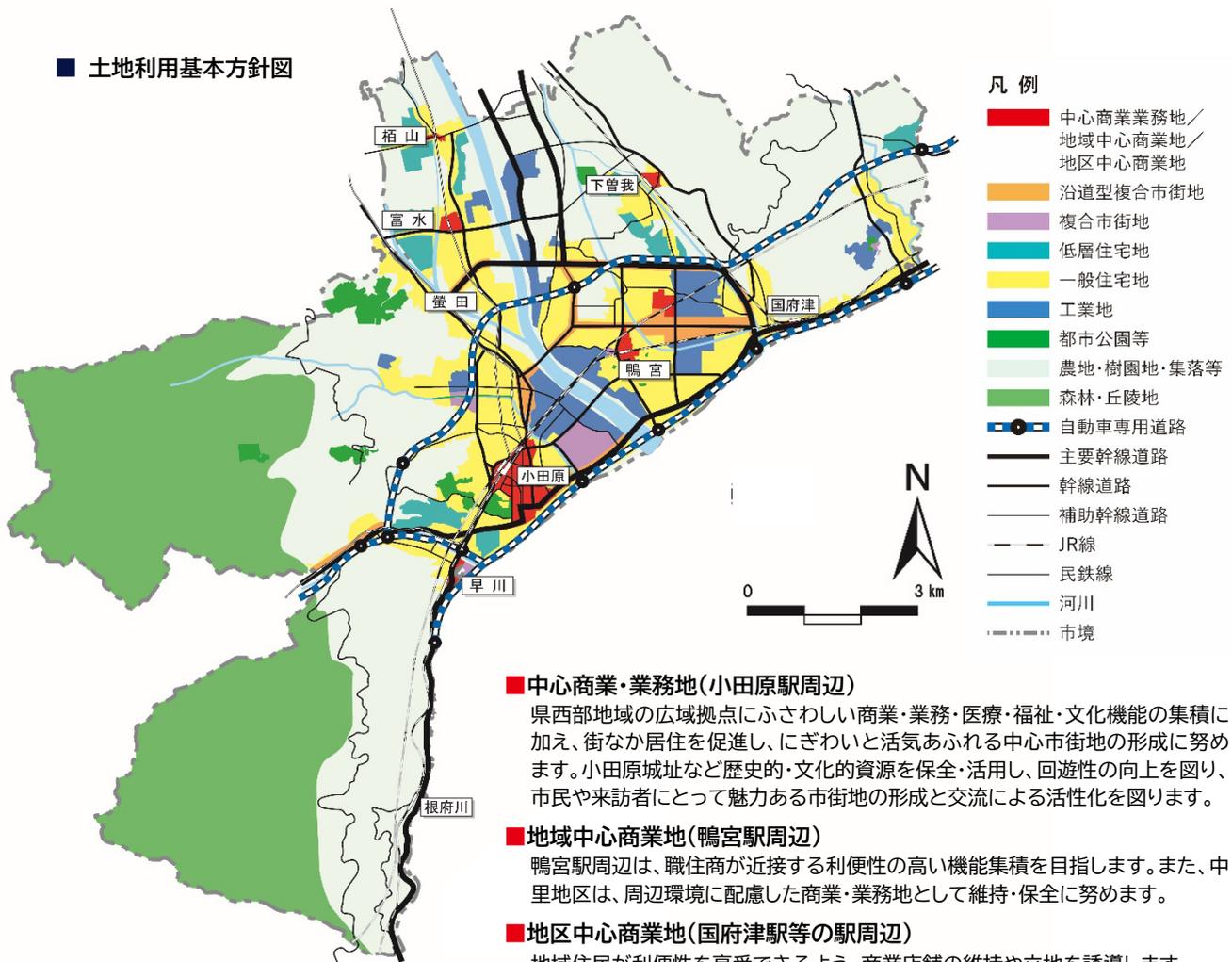
・豪雨災害など激甚化・頻発化する自然災害への備えを推進し、誰もが安心して安全に暮らせる災害に強いまちの形成を目指します。また、災害リスクの回避・低減の両面から都市構造の考え方が見直されたことを受け、災害リスクの低い区域へと居住を緩やかに誘導します。

#### ● 災害後の早期復旧・復興に向けた取組

・地震や豪雨により被災を受けた地区の迅速な復旧・復興を行うためには、災害が発生する前の段階から事前に準備を進めておくことが重要です。そこで、被災後の復興まちづくりに備える「復興事前準備」の取組を進めます。



## ■ 土地利用基本方針図



### 凡例

- 中心商業業務地／  
地域中心商業地／  
地区中心商業地
- 沿道型複合市街地
- 複合市街地
- 低層住宅地
- 一般住宅地
- 工業地
- 都市公園等
- 農地・樹園地・集落等
- 森林・丘陵地
- 自動車専用道路
- 主要幹線道路
- 幹線道路
- 補助幹線道路
- JR線
- 民鉄線
- 河川
- - - 市境

### ■ 中心商業・業務地(小田原駅周辺)

県西部地域の広域拠点にふさわしい商業・業務・医療・福祉・文化機能の集積に加え、街なか居住を促進し、にぎわいと活気あふれる中心市街地の形成に努めます。小田原城址など歴史的・文化的資源を保全・活用し、回遊性の向上を図り、市民や来訪者にとって魅力ある市街地の形成と交流による活性化を図ります。

### ■ 地域中心商業地(鴨宮駅周辺)

鴨宮駅周辺は、職住商が近接する利便性の高い機能集積を目指します。また、中里地区は、周辺環境に配慮した商業・業務地として維持・保全に努めます。

### ■ 地区中心商業地(国府津駅等の駅周辺)

地域住民が利便性を享受できるよう、商業店舗の維持や立地を誘導します。

### ■ 複合市街地(住宅と工場が混在する寿町、東町の一部等の地区)

住区単位による土地利用の純化を基本におき、市民の主体的な参加の促進により、地区計画制度の活用を検討するなど、居住環境と操業環境の調和に配慮した複合市街地の再編を誘導します。

### ■ 沿道型複合市街地(商業施設等が連続して立地する国道1号などの沿道)

近隣の住環境に配慮しつつ、市民にサービスを提供する場の形成を誘導します。

### ■ 一般住宅地(小規模商業集積と一部中高層住宅のある戸建て住宅地)

現行の土地利用を尊重し、近隣住民の利便性に供する小売り商業・サービス施設の立地を維持するとともに、敷地の小規模化や中高層建築物等に対応するため、地区住民の主体的な参加による地区計画等による市街地の再編を促進し、生活道路や公園等の施設整備と質の高い住宅地の形成を図ります。

### ■ 低層住宅地(低層・低密度の住宅地)

生活道路や公園などの施設を計画的に配置するとともに、敷地にゆとりを持った住宅地の維持と形成を誘導して、本市にふさわしい質の高い低層住宅地を目指します。

### ■ 工業地(工業施設集積地区及び新規産業立地想定地区)

既存の工業地については、操業環境の向上や地下水・土壌の保全等により周辺を含めた環境の保全を図ります。工場の統合や再編により大規模な土地利用転換が行われ、交通混雑など周辺の操業環境への影響が生じている地区については、都市基盤整備を着実に進める一方、地域工業者等の意向を把握しながら、地域地区や地区計画等による適正な土地利用の誘導を検討します。また、近年、工業系の新市街地形成は厳しい状況にありますが、企業の立地動向や土地所有者の意向を踏まえながら市街地整備の方向性について検討します。

### ■ 農地・樹園地・集落等(丘陵地及び酒匂川沿岸の平野部に広がる非市街地)

農地・樹園地・集落等の区域については、生産環境を整備して、優良な集团的農地を保全するとともに、市民参加の促進や都市住民との交流を進め、農業の有する多面的機能の維持・発揮を図るとともに、農地に隣接する住宅地(集落)については周辺の環境と調和した住環境の向上を図ります。

### ■ 森林・丘陵地(西部に連なる箱根山地)

良好な自然環境を保全するとともに、環境保全機能、レクリエーション機能、防災機能、水源涵養機能、土砂災害防止機能、景観形成機能及び森林生産機能の維持を図ります。また、豊かな海づくりに向けた森林づくりを進めます。



# 第3章 地域別構想

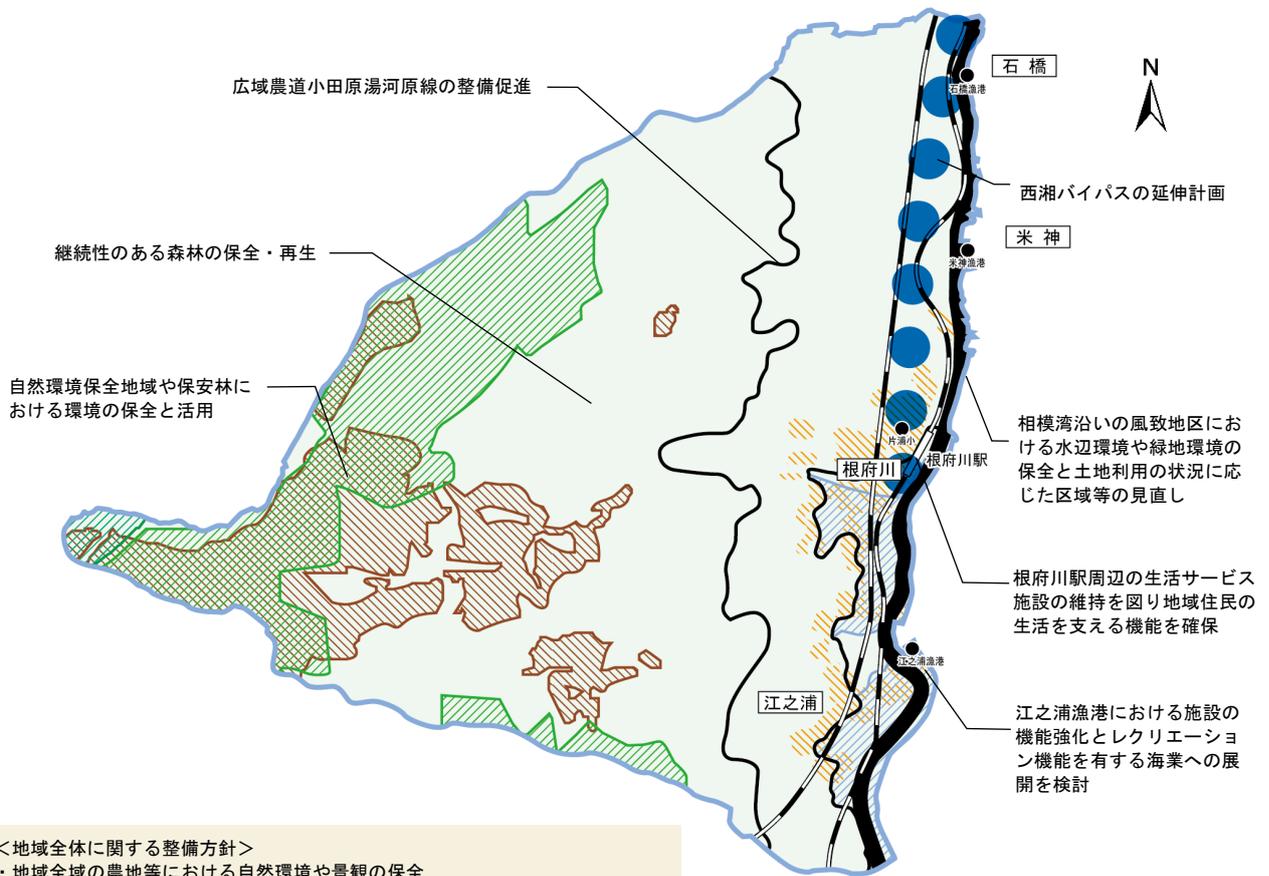
## 1 片浦地域

### 【まちづくりの方針】

自然環境保全地域等の山岳丘陵地や風致地区の海岸線などの恵まれた自然環境を保全・活用し、その魅力を市内外に発信することで、交流人口の拡大を促すほか、農林水産業については、農林水産品のブランド化や高付加価値化への支援などにより、その経営体制の強化を図るとともに、その振興を図りながら観光的な結びつきによる地域の活性化を目指します。

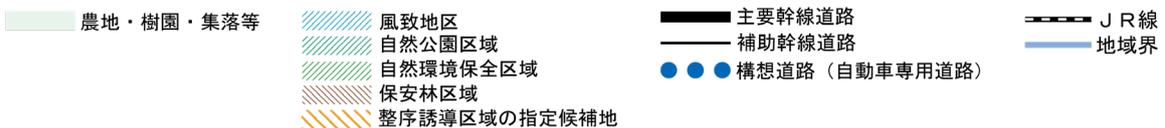


### ■ 片浦地域整備方針図



- <地域全体に関する整備方針>
- ・ 地域全域の農地等における自然環境や景観の保全
  - ・ 人口減少が認められる既存の集落における既存集落内に必要な生活サービス施設等や住宅の立地の受け入れの検討
  - ・ 都市住民との交流等による農地の維持・活用
  - ・ 漁港施設の機能強化とともに観光漁港としての整備検討や磯浜を生かしたレクリエーション機能を有する海業への展開を検討
  - ・ 鉄道の輸送力増強と利便性の向上及びバス路線の運行機能の維持・確保
  - ・ 海岸保全施設の機能強化
  - ・ 道路整備を中心とした既存集落の住環境の向上
  - ・ 水道施設の規模適正化に係る検討
  - ・ 合併処理浄化槽の普及による水質汚濁防止の促進
  - ・ 伊豆湘南道路の計画の具体化
  - ・ 石橋山古戦場や石垣山一夜城などを巡るコースマップを作成するなど情報発信を継続し、レクリエーションの場として自然的・歴史的資源の活用

<凡例>



## 2 中央地域

### 【まちづくりの方針】

歴史的・文化的資源の活用による回遊性の向上や都市計画制度、景観計画、歴史的風致維持向上計画などを通じて、都市環境の質を高めるとともに、商業・業務・医療・福祉・文化機能や居住機能の集積を推進することにより、にぎわいと活気あふれる中心市街地の形成を目指します。

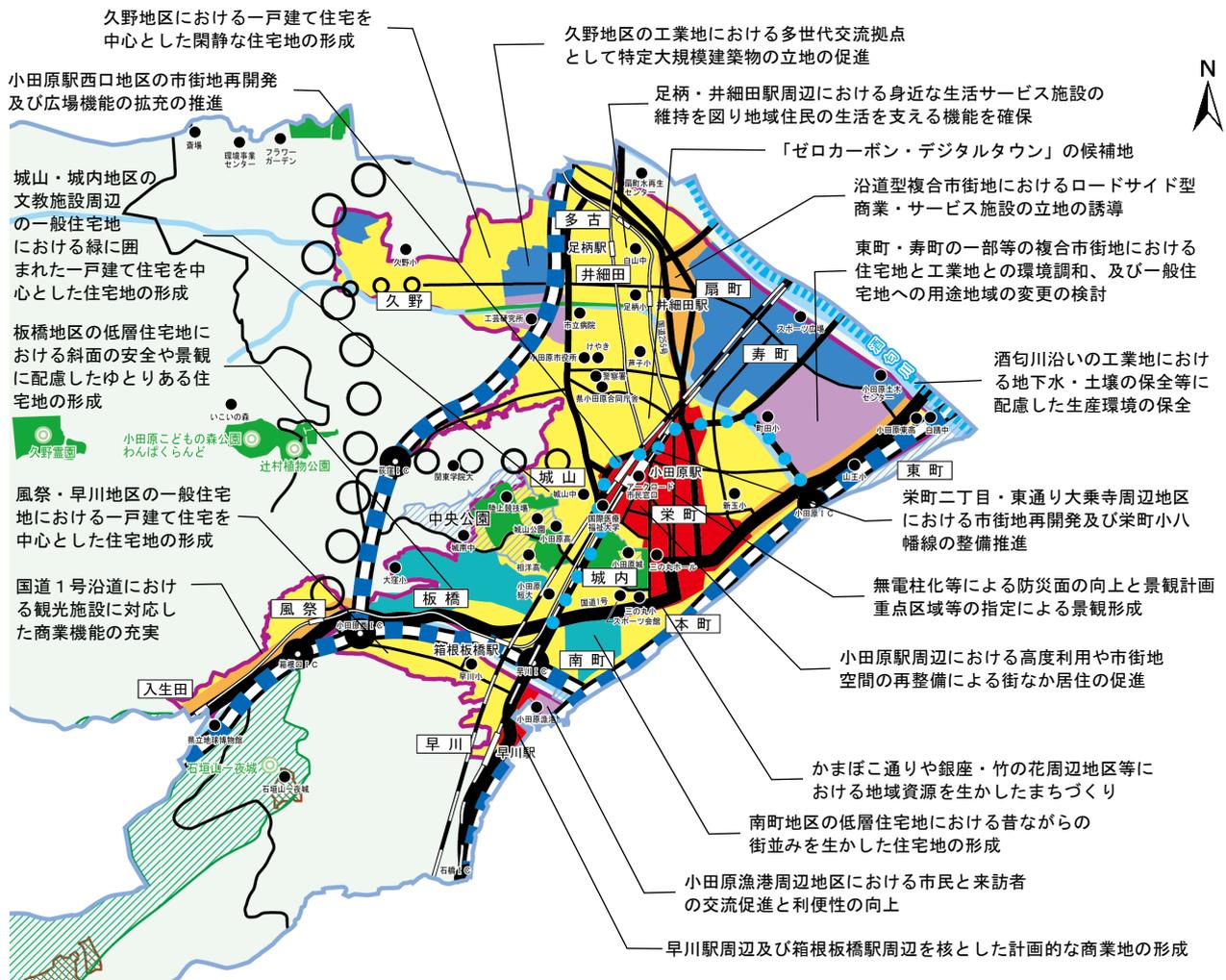
また、小田原城跡や歴史的な街並みなど、長い歴史を持つ小田原の特性を生かしたまちづくりを進め、市民や来訪者にとって魅力ある市街地形成を目指します。



### ■ 中央地域整備方針図(土地利用)

#### <地域全体に関する整備方針>

- ・山間丘陵部の農地における都市住民との交流や地産地消などによる遊休農地や耕作放棄地の解消
- ・清閑亭や皆春荘、旧松本剛吉別邸等の歴史的建造物を生かしたまちづくり

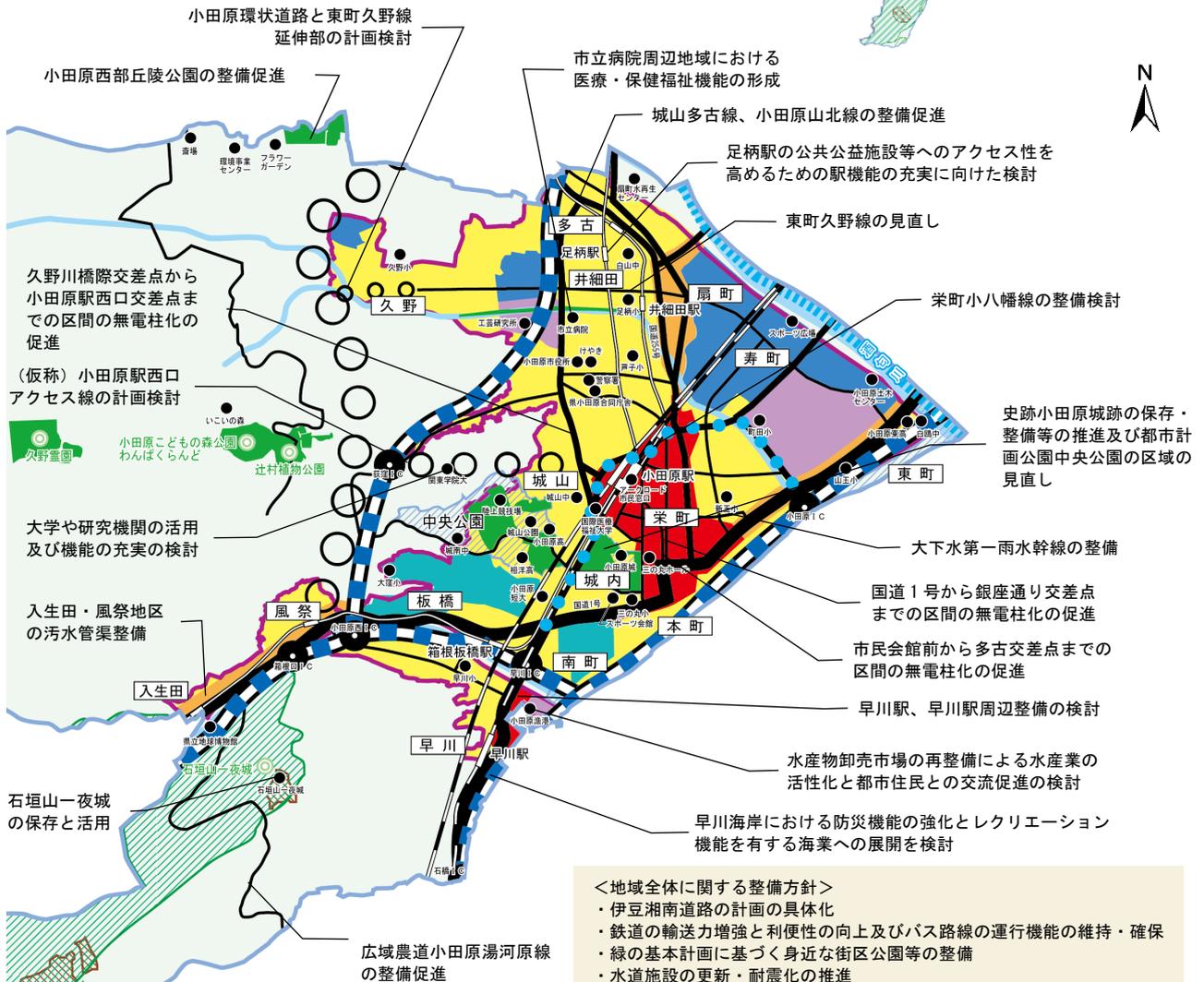
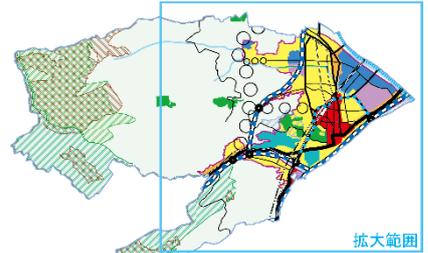


#### <凡例>

中心商業業務地	風致地区	自動車専用道路	J R線
地域中心商業地	自然公園区域	主要幹線道路	民鉄線
地区中心商業地	自然環境保全区域	幹線道路	河川敷の活用
沿道型複合市街地	保安林区域	補助幹線道路	地域界
複合市街地		構想道路 (主要幹線道路)	
低層住宅地		構想道路 (幹線道路)	
一般住宅地		構想道路 (補助幹線道路)	
工業地		内環状線	
都市公園等			
農地・樹園・集落等			



■ 中央地域整備方針図(都市施設等の整備)



- <地域全体に関する整備方針>
- ・伊豆湘南道路の計画の具体化
  - ・鉄道の輸送力増強と利便性の向上及びバス路線の運行機能の維持・確保
  - ・緑の基本計画に基づく身近な街区公園等の整備
  - ・水道施設の更新・耐震化の推進
  - ・污水管渠の整備と更新・耐震化の推進
  - ・雨水渠整備の推進
  - ・計画的な「流域治水」の推進
  - ・海岸保全施設の機能強化
  - ・伊豆湘南道路の計画の具体化

<凡例>

- |                                   |          |              |        |
|-----------------------------------|----------|--------------|--------|
| 中心商業業務地<br>/ 地域中心商業地<br>/ 地区中心商業地 | 風致地区     | 自動車専用道路      | J R線   |
| 沿道型複合市街地                          | 自然公園区域   | 主要幹線道路       | 民鉄線    |
| 複合市街地                             | 自然環境保全区域 | 幹線道路         | 河川敷の活用 |
| 低層住宅地                             | 保安林区域    | 補助幹線道路       | 地域界    |
| 一般住宅地                             |          | 構想道路(主要幹線道路) |        |
| 工業地                               |          | 構想道路(幹線道路)   |        |
| 都市公園等                             |          | 構想道路(補助幹線道路) |        |
| 農地・樹園・集落等                         |          | 内環状線         |        |





### 3 富水・桜井地域

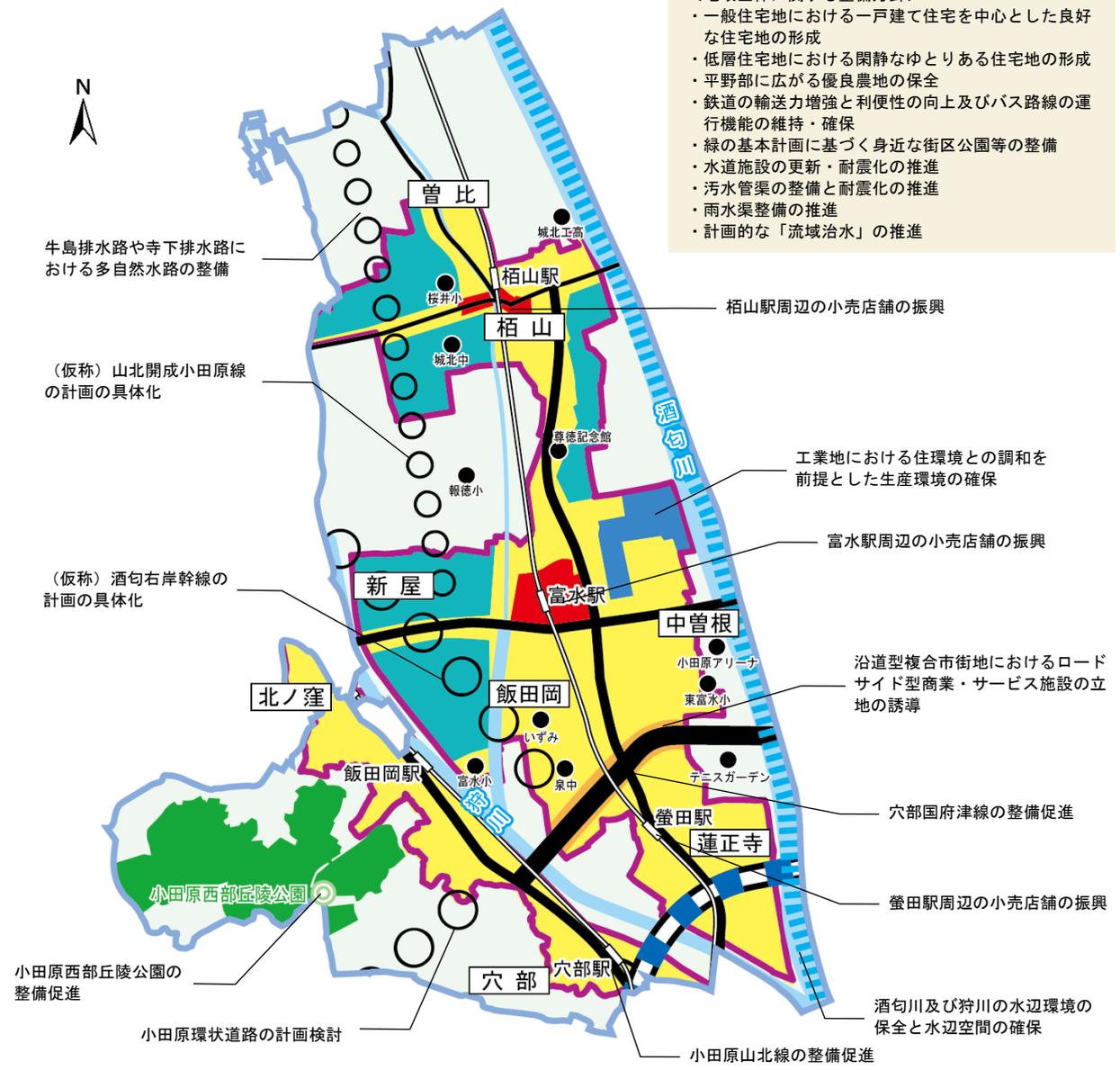
#### 【まちづくりの方針】

清らかな川や緑豊かな田園風景を守りながら、酒匂川流域の広域連携が可能な都市基盤の整備により、鉄道沿線の利便性の高い地域づくりを目指します。

富水駅・栢山駅周辺については、日常生活の利便性を享受できるような生活サービス施設の集積を促進します。



#### ■ 富水・桜井地域整備方針図



#### <凡例>

- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> 中心商業業務地<br>/ 地域中心商業地<br>/ 地区中心商業地 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow;"></span> 低層住宅地    | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px solid blue;"></span> 自動車専用道路                        | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px solid blue;"></span> 河川敷の活用 |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange;"></span> 沿道型複合市街地   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue;"></span> 一般住宅地 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px solid black;"></span> 主要幹線道路                        | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px solid blue;"></span> 地域界    |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green;"></span> 都市公園等   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue;"></span> 工業地        | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px dashed black;"></span> 幹線道路                         |   |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen;"></span> 農地・樹園・集落等  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue;"></span> 都市公園等 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px dashed black;"></span> 補助幹線道路                       |   |
|  |  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black; border-radius:50%;"></span> 〇〇〇 構想道路 (主要幹線道路) |   |
|  |  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black; border-radius:50%;"></span> 〇〇〇〇 構想道路 (幹線道路)  |   |
|  |  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px solid black;"></span> 民鉄線                           |   |

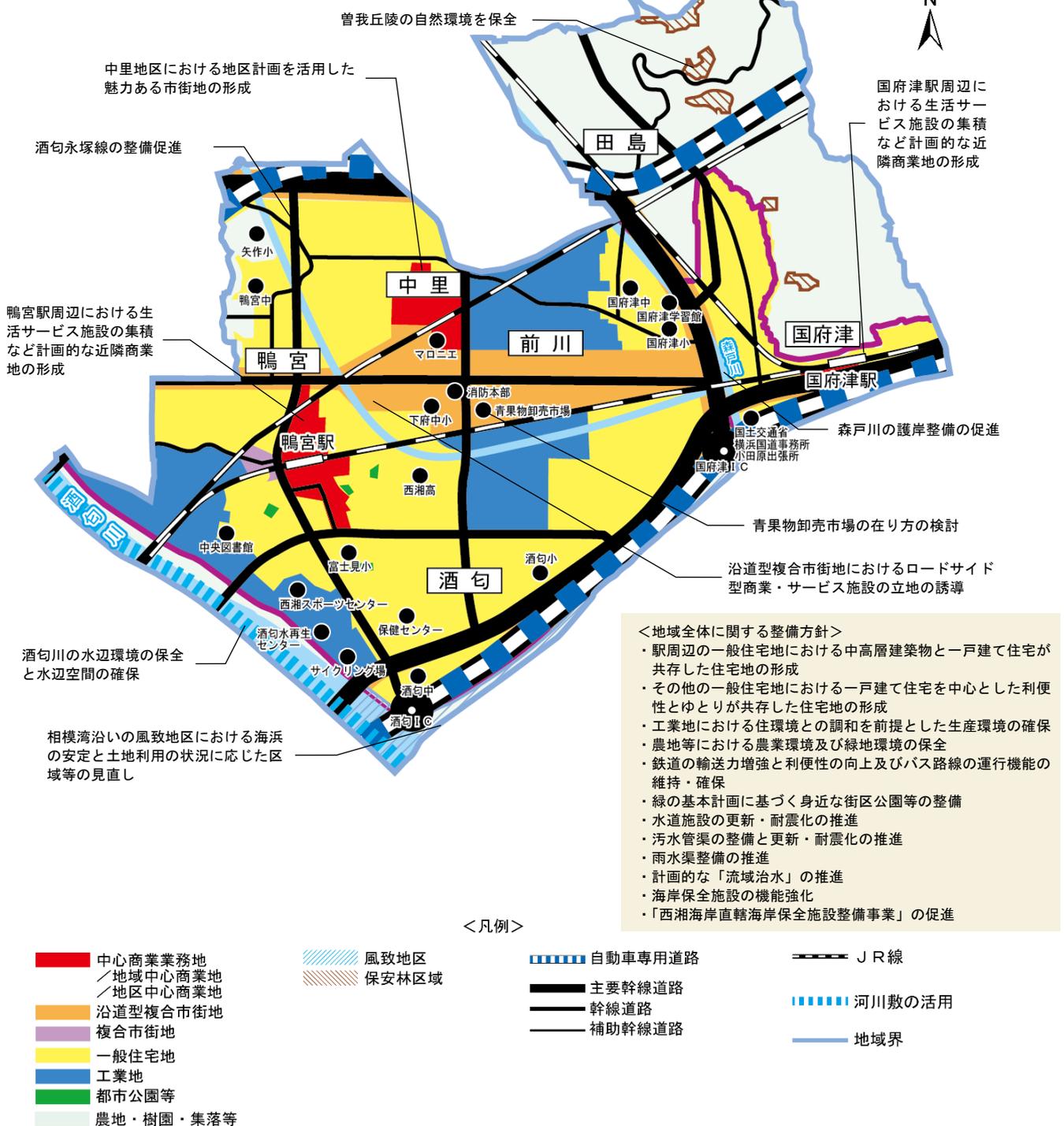
## 4 川東南部地域

### 【まちづくりの方針】

都市計画制度や景観計画などを通じて一定のルールに沿った地域の発展による市街地の質的向上を図るとともに、鉄道駅周辺については、計画的な近隣商業を形成し、中里地区は商業・業務地として維持・保全するなど、良好な環境の住宅地や工業地、活力ある商業地が共存する生き生きとした地域づくりを目指します。



### ■ 川東南部地域整備方針図





## 5 川東北部地域

### 【まちづくりの方針】

都市計画制度や景観計画などを通じて快適な住環境を維持するとともに、田園風景や曾我丘陵の緑に囲まれた環境に調和した、活力とうるおいの感じられる地域づくりを目指します。

また、川東北部地域は、小田原厚木道路、国道 255 号、都市計画道路穴部国府津線、小田原大井線及び沼田成田線が集中する交通の要衝であることから、これらを活用した工業・流通業務地の形成を図るため、必要な産業業務施設集積地の整備について、経済情勢や地域の実情を的確に捉えるとともに、農林漁業との調整を図りながら、市街地整備の検討を進めます。



### ■ 川東北部地域整備方針図



#### <地域全体に関する整備方針>

- ・一般住宅地における一戸建て住宅を中心とした良好な住宅地の形成
- ・低層住宅地における閑静なゆとりある良好な住宅地の形成
- ・工業地における住環境との調和を前提とした生産環境の確保
- ・人口減少が認められる既存の集落における既存集落内に必要な生活サービス施設等や住宅の立地の受け入れの検討
- ・バス路線の運行機能の維持・確保
- ・緑の基本計画に基づく身近な街区公園等の整備
- ・水道施設の更新・耐震化の推進
- ・污水管渠の整備と更新・耐震化の推進
- ・雨水渠整備の推進
- ・計画的な「流域治水」の推進

#### <凡例>

中心商業業務地 / 地域中心商業地 / 地区中心商業地	保安林区域	自動車専用道路	J R 線
沿道型複合市街地	整序誘導区域の指定候補地	主要幹線道路	河川敷の活用
低層住宅地		幹線道路	地域界
一般住宅地		補助幹線道路	
工業地			
都市公園等			
農地・樹園・集落等			

## 6 橘地域

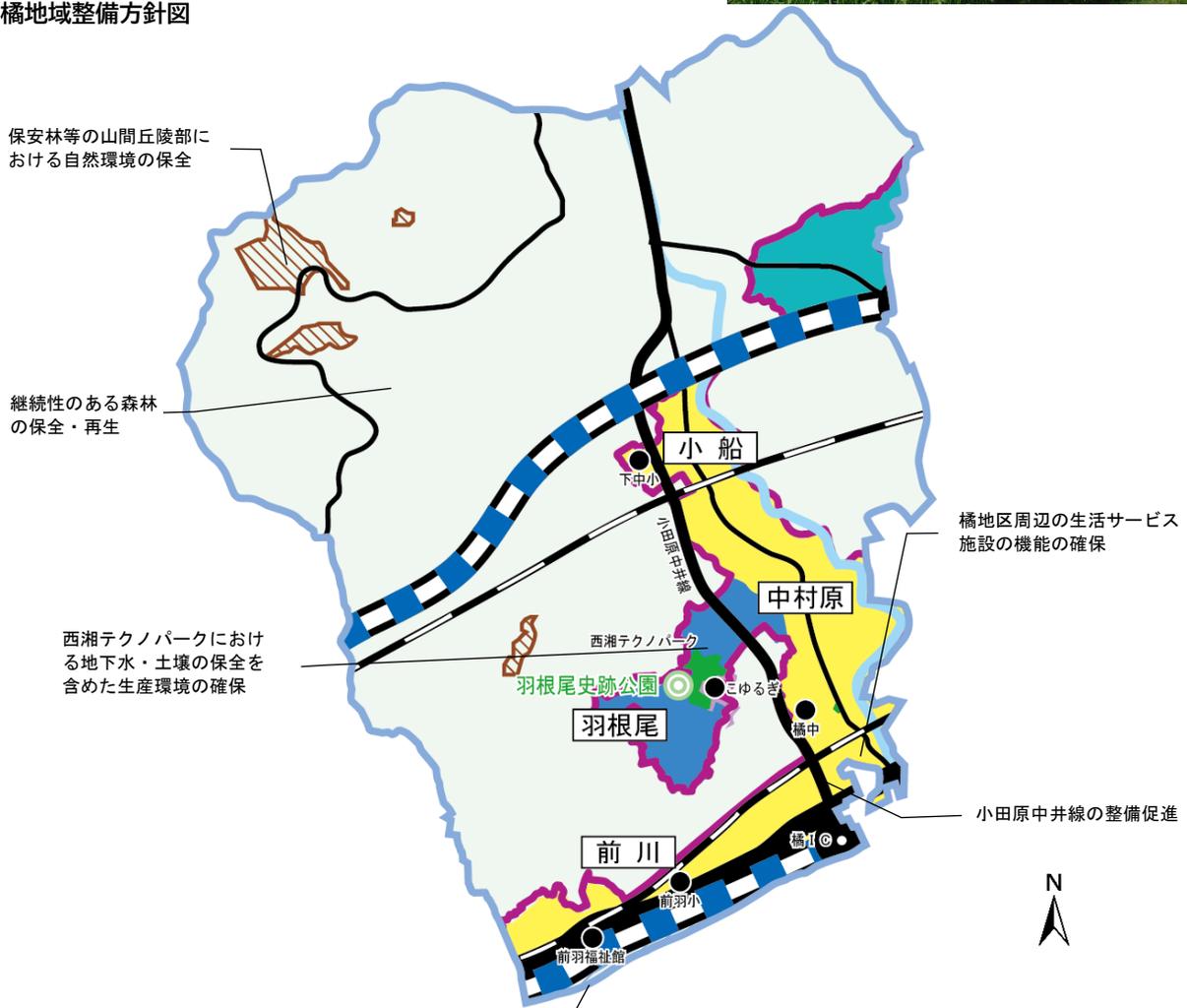
### 【まちづくりの方針】

公共交通を含めた広域連携の充実・強化により、利便性の向上を目指すとともに、田園風景と調和した良好な住宅市街地の形成を目指します。

農地については、生産環境の保全を図るとともに、市民農園など都市住民との交流を通じて、地域の活性化を図ります。



### ■ 橘地域整備方針図



保安林等の山間丘陵部における自然環境の保全

継続性のある森林の保全・再生

西湘テクノパークにおける地下水・土壌の保全を含めた生産環境の確保

相模湾沿いの風致地区における海浜の安定と土地利用の状況に応じた区域等の見直し

橘地区周辺的生活サービス施設の機能の確保

小田原中井線の整備促進

#### <地域全体に関する整備方針>

- ・一般住宅地における一戸建て住宅を中心とした良好な住宅地の形成
- ・都市住民との交流等による農地の維持・活用
- ・バス路線の運行機能の維持・確保
- ・緑の基本計画に基づく身近な街区公園等の整備
- ・污水管渠の整備と更新・耐震化の推進
- ・海岸保全施設の機能強化
- ・「西湘海岸直轄海岸保全施設整備事業」の促進

#### <凡例>

複合市街地	風致地区	自動車専用道路	J R 線
低層住宅地	保安林区域	主要幹線道路	地域界
一般住宅地		幹線道路	
工業地		補助幹線道路	
都市公園等			
農地・樹園・集落等			



# 第4章 都市計画マスタープランの実現に向けて

## 1 まちづくりの推進体制の構築

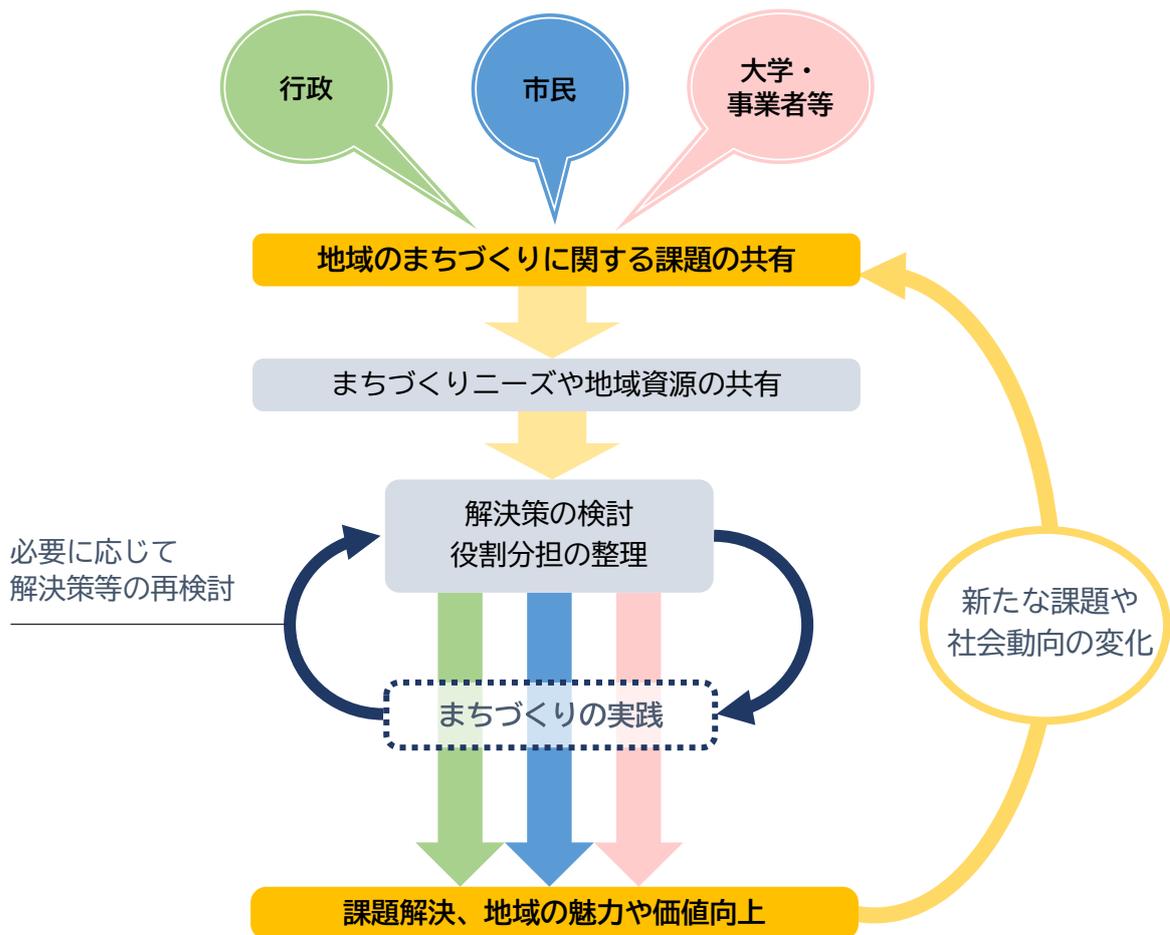
多様化する市民ニーズに対応していくためには、行政だけでなく、市民との協働のほか、民間団体や民間企業の知恵を生かした、公民連携によるまちづくりを進める必要があります。

そのためには、行政はもとより市民や事業者等が、まちづくりに与える影響を常に意識して行動することが大切です。お互いがパートナーとして尊重し合い、それぞれの立場や専門性を生かしたまちづくりを進めることによって、様々な課題を解決に導くことも可能になります。

まちづくりを進める様々な立場のうち、行政(市)は、本計画におけるまちづくりの目標及び将来都市構造の実現に向け、都市計画を適切に運用・見直すとともに、本市の骨格を形成する都市基盤の整備等を進めます。

また、日常生活やまちづくり活動の中から出てくる様々なまちづくりの課題に対しては、行政と市民・事業者等がともに課題やその解決に必要な地域資源を共有し、課題の解決に向けた役割分担を整理します。その役割分担に基づき、それぞれの立場からまちづくり活動や事業・施策を実践するといったプロセスが求められます。実践段階で問題が生じた場合には、解決策の検討段階に立ち戻り柔軟に見直しを図る姿勢も必要となります。

### ■ 市民・事業者等・行政の連携によるまちづくりのプロセス



小田原市都市計画マスタープラン 令和5(2023)年3月

発行 小田原市  
編集 小田原市都市部都市計画課 (〒250-8555 小田原市荻窪 300 番地 電話 0465-33-1571)