## １　重点区域の位置及び区域

### （１）歴史的風致の分布

本市の歴史的風致として、小田原旧城下町と祭礼にみる歴史的風致、旧千度小路周辺と早川の水産業にみる歴史的風致、板橋と南町の別邸文化に由来する営みにみる歴史的風致、早川周辺の木工業にみる歴史的風致、曽我の梅栽培にみる歴史的風致、箱根外輪山東麓の柑橘栽培にみる歴史的風致、栢山と報徳仕法の継承にみる歴史的風致の７つを挙げた。

#### ①小田原旧城下町と祭礼にみる歴史的風致

北条氏の時代を経て発展した小田原城と旧城下町及び宿場町の一帯には、小田原城跡のみならず、歴史的建造物が残っている。旧城下町に鎮座する松原神社・居神神社・大稲荷神社の例大祭で氏子が神社神輿や町内神輿を勇壮に担ぐ姿は、歴史的なまち並みとあいまって、小田原城の城下町として栄えた往時の賑わいを感じられる歴史的風致が形成されている。

#### ②旧千度小路周辺と早川の水産業にみる歴史的風致

小田原では、相模湾の海底地形に適した網漁業が江戸時代から盛んで、旧千度小路周辺ではその豊富な漁獲量と宿場町であることを生かし、水産加工品の製造が古くから行われてきた。小田原漁港周辺では漁業やそれにまつわるなりわいが、宿場町の名残を感じさせる出桁造の建物が残る旧千度小路周辺では蒲鉾や干物等の水産加工業が行われ、市民や来訪者が行き交う姿とあいまって賑わいを感じられる歴史的風致が形成されている。

#### ③板橋と南町の別邸文化に由来する営みにみる歴史的風致

明治期以降、板橋と南町を中心に小田原市内外の政財界の名士が次々と建設した別邸を舞台に、茶の湯をはじめとした別邸文化とも呼ぶべき様々な文化的活動が行われた。北条氏の時代以来、地域に根付いてきた寺院群や小田原用水、近代別邸群など、それぞれの時代の歴史と生活文化が重層的に折り重なる板橋と南町で、別邸文化に由来する営みを現在も形を変えて受け継ぐ歴史的風致が形成されている。

#### ④早川周辺の木工業にみる歴史的風致

早川周辺で誕生したと伝えられる木地挽業は、その後小田原・箱根地方を代表する木工業として発展し、現在まで継承されている。この地域に集積する木工所周辺には街路に響く轆轤の音や削り出された木の香りが漂い、昔と変わらぬ工法と技術で木製品を製作する様子がみられる。木地挽業者の業祖と言われる惟喬親王をお祀りする紀伊神社から頒布された神木の枝が飾られているなど、木工業と木工業に関わる信仰が息づく歴史的風致が形成されている。

### ⑤曽我の梅栽培にみる歴史的風致

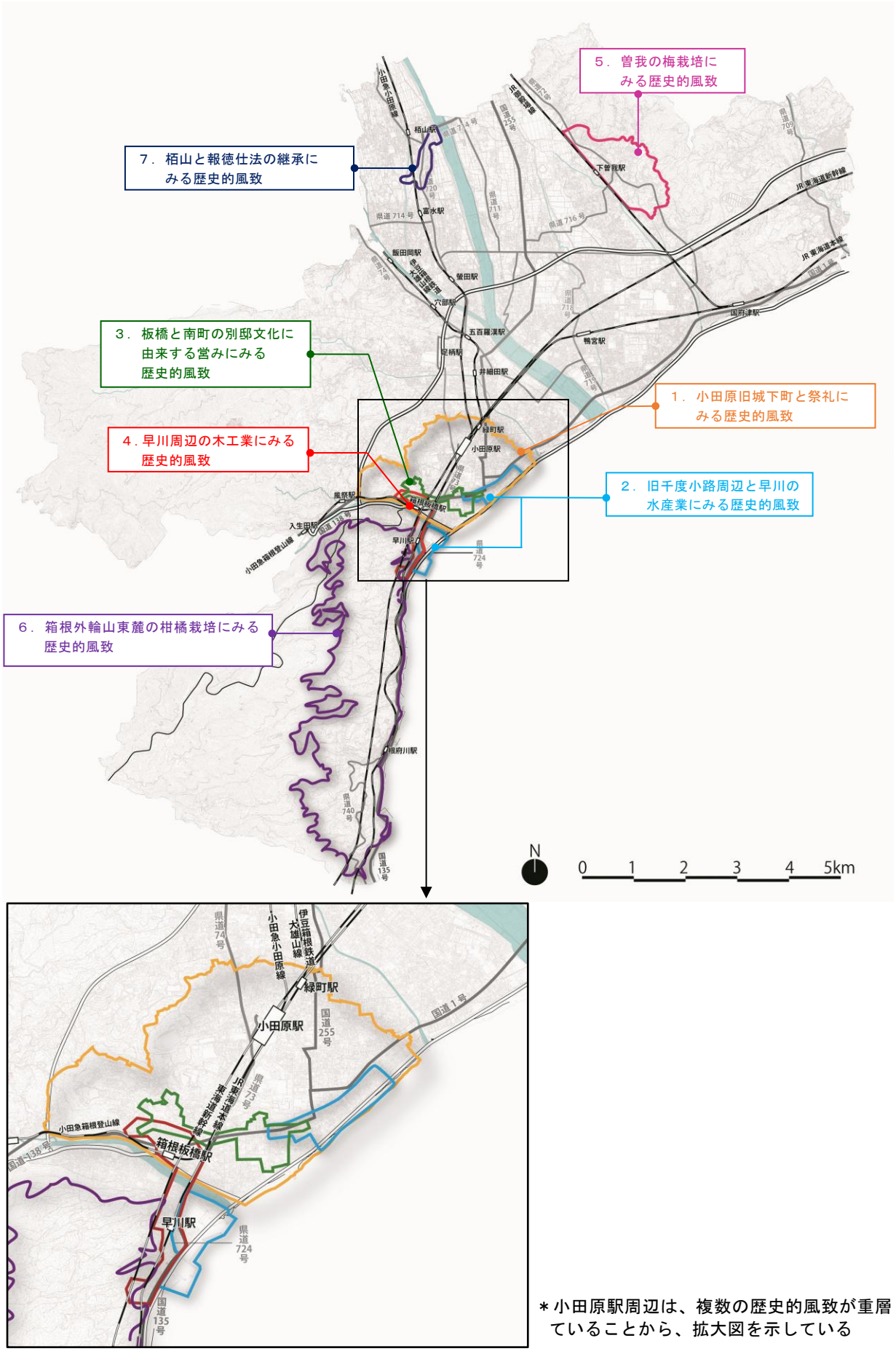
小田原の特産品である梅の栽培の中心地である曽我では、早春の観梅に、初夏に行われる梅の収穫、梅雨明け後の梅の天日干しなど、季節ごとに移り変わる梅の栽培・加工などを見ることができる。石垣や生け垣で囲まれた栽培農家の住宅、宗我神社等の神社仏閣、昔ながらの農村の風情が残る歴史的風致が形成されている。

### ⑥箱根外輪山東麓の柑橘栽培にみる歴史的風致

小田原では、古くから斜面地を生かして、柑橘類の栽培が行われてきた。特に柑橘栽培が盛んな片浦・早川地域では、急斜面が相模湾に面する地形を活かした石積みの段々畑と、収穫した果実を貯蔵する特色ある外観を有したみかん小屋があいまって、独特な原風景をもつ歴史的風致が形成されている。

### ⑦栢山と報徳仕法の継承にみる歴史的風致

二宮尊徳が生まれ育った栢山では、尊徳により考案された報徳仕法の教えが地域の人々に受け継がれ、尊徳を顕彰し、報徳仕法の教えを発信する行事が行われている。二宮尊徳墓碑のある善栄寺での二宮尊徳先生を偲ぶ集いや二宮尊徳生家での尊徳祭では、これらの行事において学んだ報徳仕法に想いをはせつつ、旧栢山村の中心であった趣のある水路が平行する旧道沿いや酒匂川沿い、田園内にある尊徳の業績を伝える石碑群などを巡ることを通して、尊徳の思想と業績の原点を伝える歴史的風致が形成されている。




＊小田原駅周辺は、複数の歴史的風致が重層していることから、拡大図を示している

4－1　本市の歴史的風致の分布

### （２）重点区域の位置

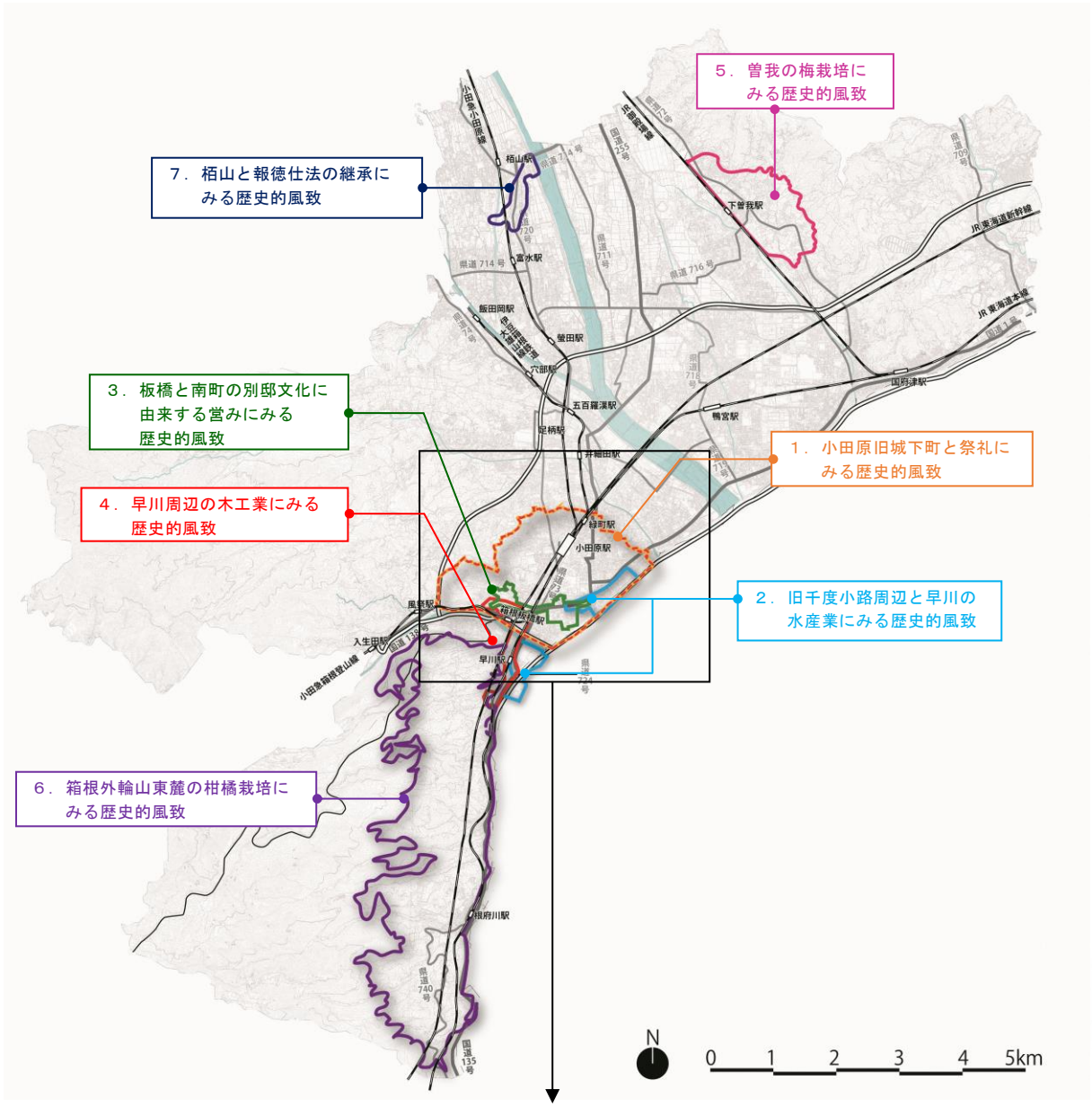
『地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律』第２条の規定において、重点区域の設定にあたっては、重要文化財、重要有形の民俗文化財又は史跡名勝天然記念物として指定された建造物（以下、「重要文化財建造物等」という。）の用に供される土地、又は重要伝統的建造物群保存地区内の土地の区域を含み、歴史的、地域的関係性などに基づき、重要文化財建造物等又は重要伝統的建造物群保存地区と一体をなす周辺の土地の区域であって、かつ歴史的風致の維持向上のための各種取組を総合的かつ一体的に実施することが可能な範囲となるよう定められていること、とされている。

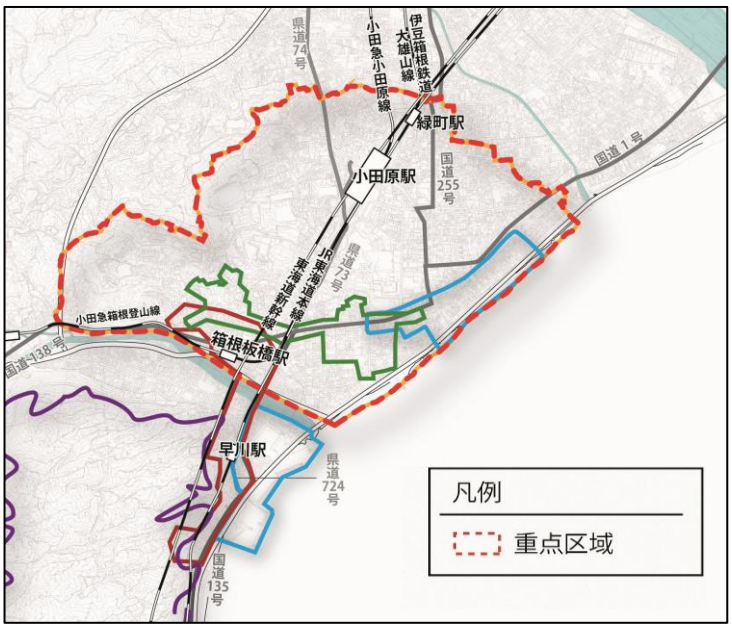
天下の険・箱根を控えた宿場町、また城下町として栄えた本市には、江戸時代からのまち割りを今に残す市街地とともに、由緒ある神社仏閣や昔ながらのなりわいが行われる町屋、近現代の政財界人などが建設した歴史的建造物が所在し、そこでは江戸時代前後から続く神輿の渡御、これに欠かせないお囃子や木遣り、水産業や木工業などの伝統産業が営まれている。また、起伏の変化に富んだ地形や風土を生かし、風土に根差した民家や石積み、倉庫等が集積し、梅や柑橘の栽培などの農業が営まれている。田園風景が広がる栢山では、二宮尊徳が考案した報徳仕法の教えが受け継がれている。

これらの歴史的風致については、第１期計画での取組をはじめ、文化財保護法に基づく保存活用の措置、都市計画法や景観法、屋外広告物法に基づく規制、その他の施策によって、これまでもその維持向上を図ってきているところではあるが、往時のなりわいや文化を今に感じさせる歴史的建造物の減少と変化、少子高齢化などに伴う地域コミュニティの衰退、伝統産業や伝統文化の後継者不足などにより、小田原固有の歴史的風致が失われてしまう恐れもある。

第１期計画では、歴史的風致の核となる建造物の保存活用について、歴史的風致形成建造物の指定等が進捗したため、今後は指定物件等の持続的な保存活用を促す事業が必要である。また、かまぼこ通り周辺地区の歴史まちづくりが進む一方で、板橋と南町への取組の強化が求められている。

このため本計画においては、第１期計画における重点区域を基本とし、小田原旧城下町を中心に活動をしている氏子の範囲を軸に重点区域を設定する。




＊小田原駅周辺は、複数の歴史的風致が重層していることから、拡大図を示している

4－2　重点区域の位置

### （３）重点区域の区域、名称、面積

重点区域の名称及び面積は、以下のとおりである。

名称　小田原旧城下町・板橋区域

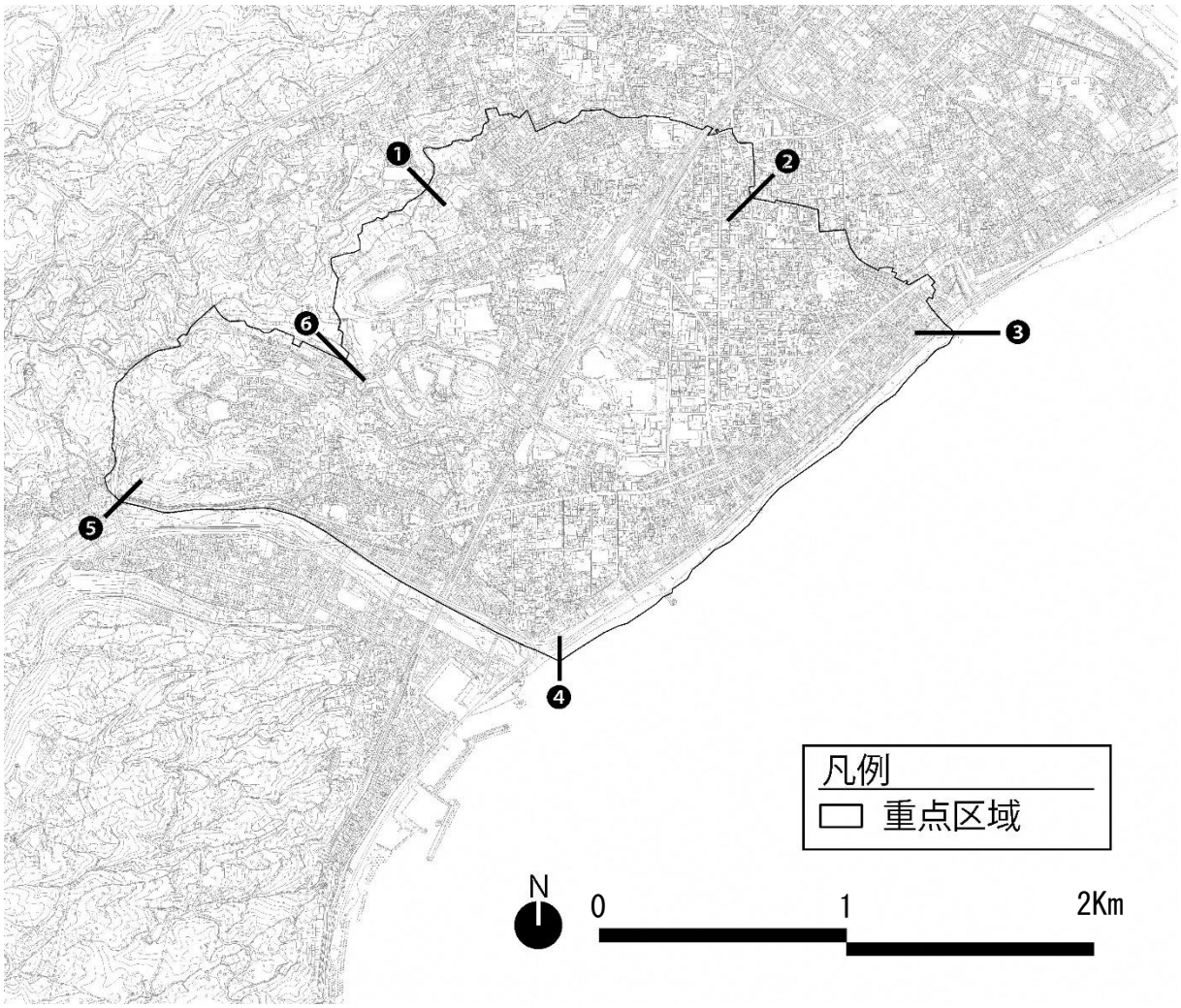
面積　約 425ha

重点区域は、国指定の史跡である小田原城跡と、この小田原城を特徴づける中世最大級の城郭遺構総構に囲まれ、一体となった土地利用が想定される旧城下町等の範囲、並びに旧城下町に鎮座する松原神社・居神神社・大稲荷神社の氏子の範囲を基本として構成される。

この区域には、神輿の渡御や水産業などの歴史と伝統を反映した活動が今もなお展開される旧城下町及び旧武家地等の一帯と、これと一体的に形成された街区・神社仏閣境内地・近代別邸遺構・遺跡等が展開している。

**＜重点区域の境界について＞**

重点区域の境界線は、大稲荷神社氏子の範囲、松原神社氏子の範囲、風致地区界、市街化区域界、居神神社氏子の範囲に囲まれた範囲とする。




| 区間 | 区域（境界）の位置 |
|---|---|
| ①－② | 大稲荷神社氏子の範囲 |
| ②－③ | 松原神社氏子の範囲 |
| ③－④ | 風致地区界 |
| ④－⑤ | 市街化区域界 |
| ⑤－⑥ | 居神神社氏子の範囲 |
| ⑥－① | 松原神社氏子の範囲 |

4－3　重点区域の境界（小田原旧城下町・板橋区域）

## ２　重点区域の指定の効果

重点区域は、本市の維持向上すべき歴史的風致の中でも、特に代表的な旧城下町に鎮座する松原神社・居神神社・大稲荷神社の神輿渡御、蒲鉾などの水産加工業、旧東海道筋の神社仏閣と近代別邸の織りなすまち並みを含む区域であり、小田原のシンボルとして認知されている小田原城を中心とする区域である。

重点区域内において、歴史的風致の維持向上に寄与する施策を重点的かつ一体的に推進し、歴史的建造物や伝統文化などの保存活用、歴史的景観等に配慮した市街地の環境整備などを図ることにより、市民や観光客の歴史的風致への認識や愛着を深めるだけではなく、小田原固有の風情が多くの人々に伝播し、歴史的建造物や伝統文化の継承、交流人口の拡大・観光振興などの多方面にわたる効果が期待されるものである。

なお、この重点区域には、本市が先進的に取り組んできた建築物や屋外広告物等に関する景観施策に基づいた景観計画重点区域が含まれており、今後本計画の推進と連動しながら、景観計画重点区域等の拡充を図ることにより、効果的に歴史的風致の維持向上を図ることが可能である。

## ３　重点区域における良好な景観の形成に関する施策との連携

### （１）都市計画

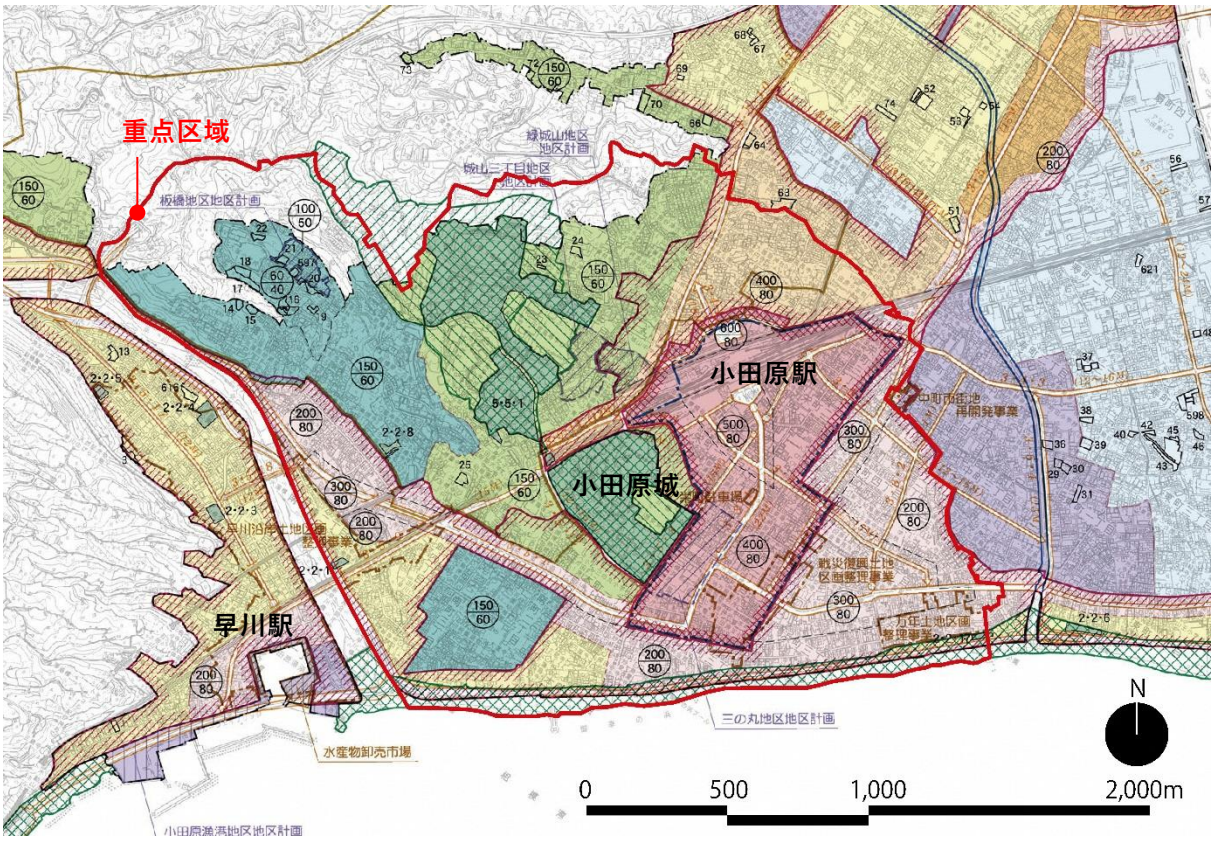
本市は、市域全域が都市計画区域であり、本計画における重点区域は、北側の一部及び河川や海岸を除く区域は市街化区域である。また、丘陵部域や、史跡小田原城跡を中心とする区域や相模湾に面した海岸の一部は風致地区に指定しており、土地の造成、建築行為や木竹の伐採等に係る市への許認可を通じて、当該地区内の風致を維持している。さらに、江戸時代の大手筋に当たるお堀に面した三の丸地区は、地区計画によって、遊戯施設や風俗施設等の立地が規制され、当該地区にふさわしい土地利用を誘導している。

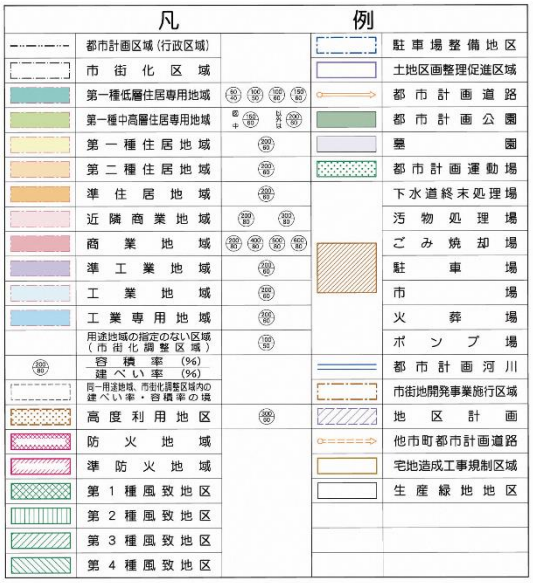
本市は、市街化区域全域（用途地域で建築物の高さ制限 10m を定めている第一種低層住居専用地域を除く）において、建築物の最高限度を定めた高度地区を決定している（平成 17 年（2005）７月当初決定）。

本計画における重点区域内は、主に住居系の用途地域を中心に第１種高度地区（12m）及び第２種高度地区（15m）の制限を行い、近隣商業地域（容積率 300％の区域）を第３種高度地区（20m）に指定している。商業地域は第４種高度地区（31m）に指定しているが、二の丸に面したお堀端通り（市道 0003）東側沿道については、道路からの距離に応じた斜線制限を設け、景観形成に配慮した誘導を行っている。

また、本市は公開空地や緑地を設けることなどにより、高度地区の適用を緩和する規定があるが、小田原駅周辺地区については、小田原城天守閣の標高（68.3m）を緩和の最高限度とするなど、本市のシンボルに配慮した景観形成を図っている。

引き続き、都市計画に基づく規制・誘導により、良好な景観形成を推進する。

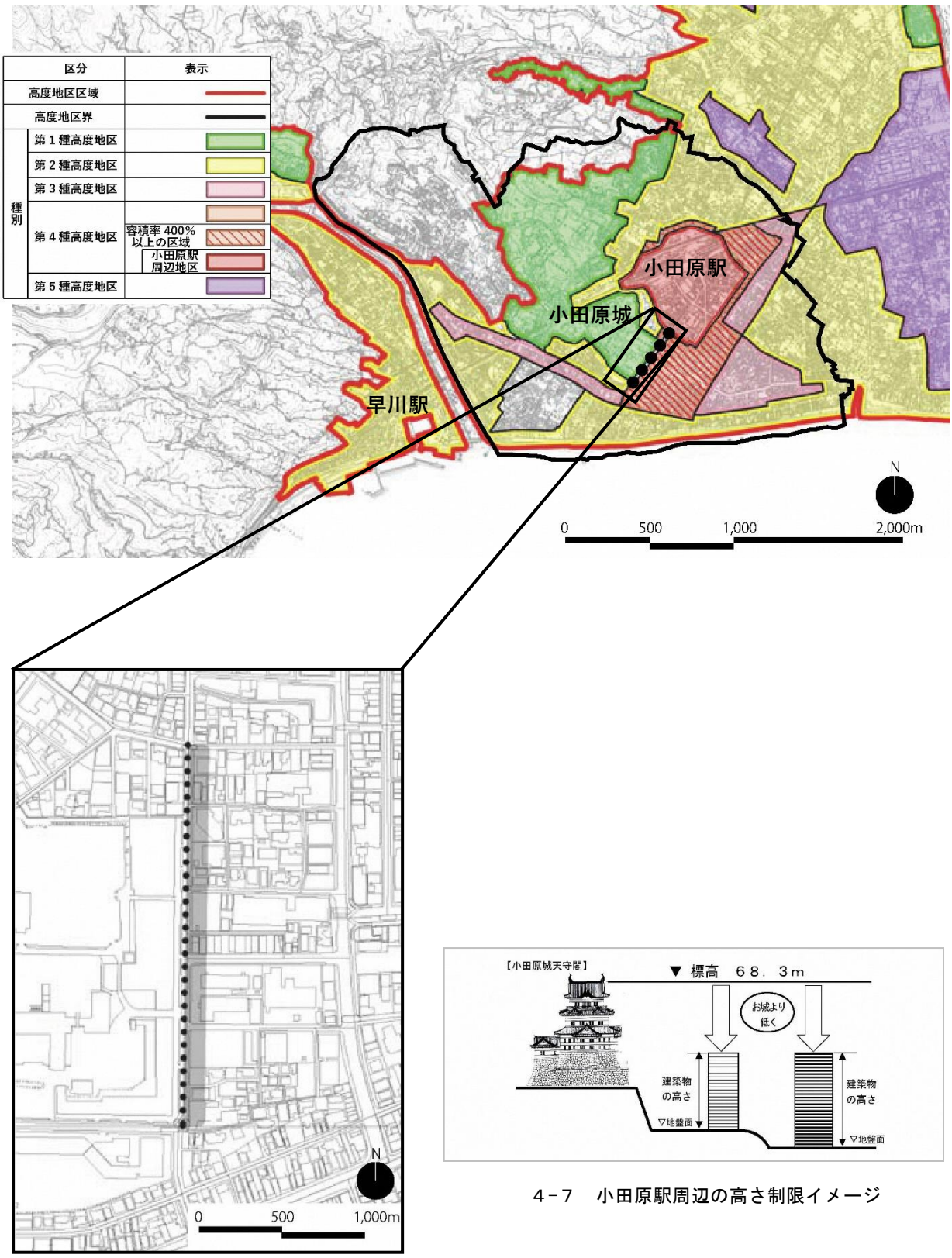



4－4　重点区域と都市計画の関係
（令和３年（2021）３月現在）

4－5　地域地区等

| 地域地区等 | 内容等 |
|---|---|
| 用途地域 | 商業地域、近隣商業地域、第一種低層住居専用地域、<br>第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域 |
| 風致地区 | 城山、小田原城址、海岸 |
| 地区計画 | 三の丸地区、城山三丁目地区、緑城山地区、板橋地区 |
| 公園 | 中央公園（小田原城址公園、城山公園） |




４－６　重点区域と高度地区の関係（上）、第４種高度地区のうちお堀端通り（市道 0003）東側沿道の斜線制限区域（下）（令和３年（2021）３月現在）



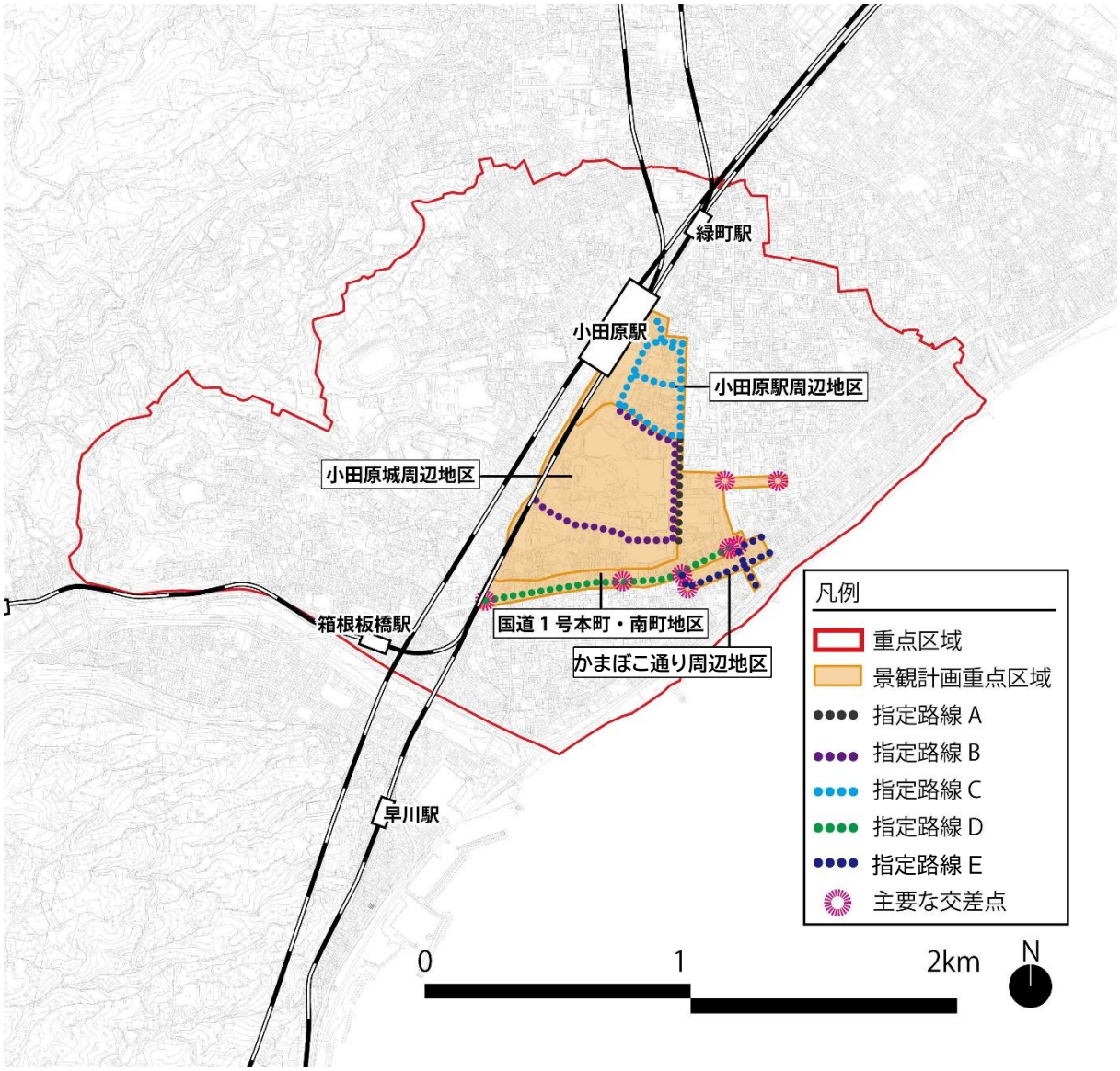

４－７　小田原駅周辺の高さ制限イメージ

### （２）小田原市景観計画

本市では、小田原のまちをさらに美しく、快適で個性豊かな都市に育て、次代に引き継いでいくことを目的に、『小田原市景観計画』を平成 17 年（2005）に策定した。本計画では市域全域を景観計画区域と定め、景観誘導を図っている。

さらに小田原駅周辺地区、小田原城周辺地区、国道１号本町（ほんちょう）・南町（みなみちょう）地区、かまぼこ通り周辺地区の４地区を拠点型景観計画重点区域に位置付け、その区域内の重要な路線として指定路線を定め、地区特性に応じた沿道の景観形成方針等による景観誘導を図っている。

今後も、維持向上すべき歴史的風致が存在する地区を対象に、景観計画重点区域の位置付けに取り組んでいく。




４－８　重点区域と景観計画重点区域の関係（令和５年（2023）11 月現在）

4－9　重点区域内に位置する景観計画重点区域の概要

| 景観計画重点区域 | 景観計画重点区域としての特性（小田原の有する貴重な特色等） | 景観形成の方針 |
|---|---|---|
| 小田原城周辺地区 | 本市の歴史的・文化的資産、緑豊かな自然環境の象徴である小田原城を中心とする地区であり、市民及び来訪者に、城址の醸し出す歴史的風情や豊かな緑による潤いがさらに印象深く感じられる景観の形成が求められる。 | ・城内では、史跡や歴史的建造物の復元を図りながら、歴史と豊かな緑に覆われたゾーンを形成し、小田原のシンボルにふさわしい歴史や文化が感じられる景観を形成する。<br>・城址周辺では、歴史的・自然的な空間と一体となった、落ち着きがあり快適な景観を形成する。 |
| 小田原駅周辺地区 | 富士箱根伊豆地域の広域交流拠点である小田原駅を中心とし、神奈川県西部地域の中核都市としての商業・業務施設の集積がある地区であり、その蓄積と潜在力を活かし、活性化を促進する快適で魅力的な景観の創出が求められる。 | ・県西地域の中心市街地として、交流、買い物、情報の拠点にふさわしい魅力的な商業空間を形成する。<br>・小田原市の玄関口にふさわしい、風格とにぎわいのある駅前空間を形成する。また、小田原駅前広場(ペデストリアンデッキ上)から、天守閣への眺望を確保する。 |
| 国道１号本町・南町地区 | 小田原城の南側及び東側に面し、城下町、旧東海道の宿場町、近代以降では商業・業務の中心地として発展してきた地区であり、なりわいや歴史が息づき、風格があり、城下町・宿場町を感じさせる魅力的な景観の形成が求められる。 | ・なりわいや歴史が息づく国道１号を軸とした、地域の個性やにぎわいなどを創出し、魅力が感じられる景観を形成する。<br>・小田原城や歴史的な建造物を引き立てるまちなみを形成する。また、国際通り交差点から天守閣への眺望を確保する。 |
| かまぼこ通り周辺地区 | 旧東海道の宿場町の名残を感じさせる出桁造などの歴史的建造物で、現在も水産加工品の製造・販売が営まれ、また、祭礼などの伝統行事が受け継がれる地区であり、歴史や文化の風情とともに、人々の活気が感じられる景観の形成が求められる。 | ・出桁造をはじめとした歴史的建造物を生かしたまちなみを形成する。<br>・商業施設や業務施設が集積するエリアは、低層部ににぎわいが感じられる演出を施しつつ、住民や来訪者の交流が育まれるような店先の空間を演出する。<br>・住宅が集積するエリアは、落ち着きを感じさせ、住む人々による交流を促すような庭先の空間を演出する。 |

4-10　重点区域内に位置する景観計画重点区域において特に景観への配慮を求める路線沿道の方針

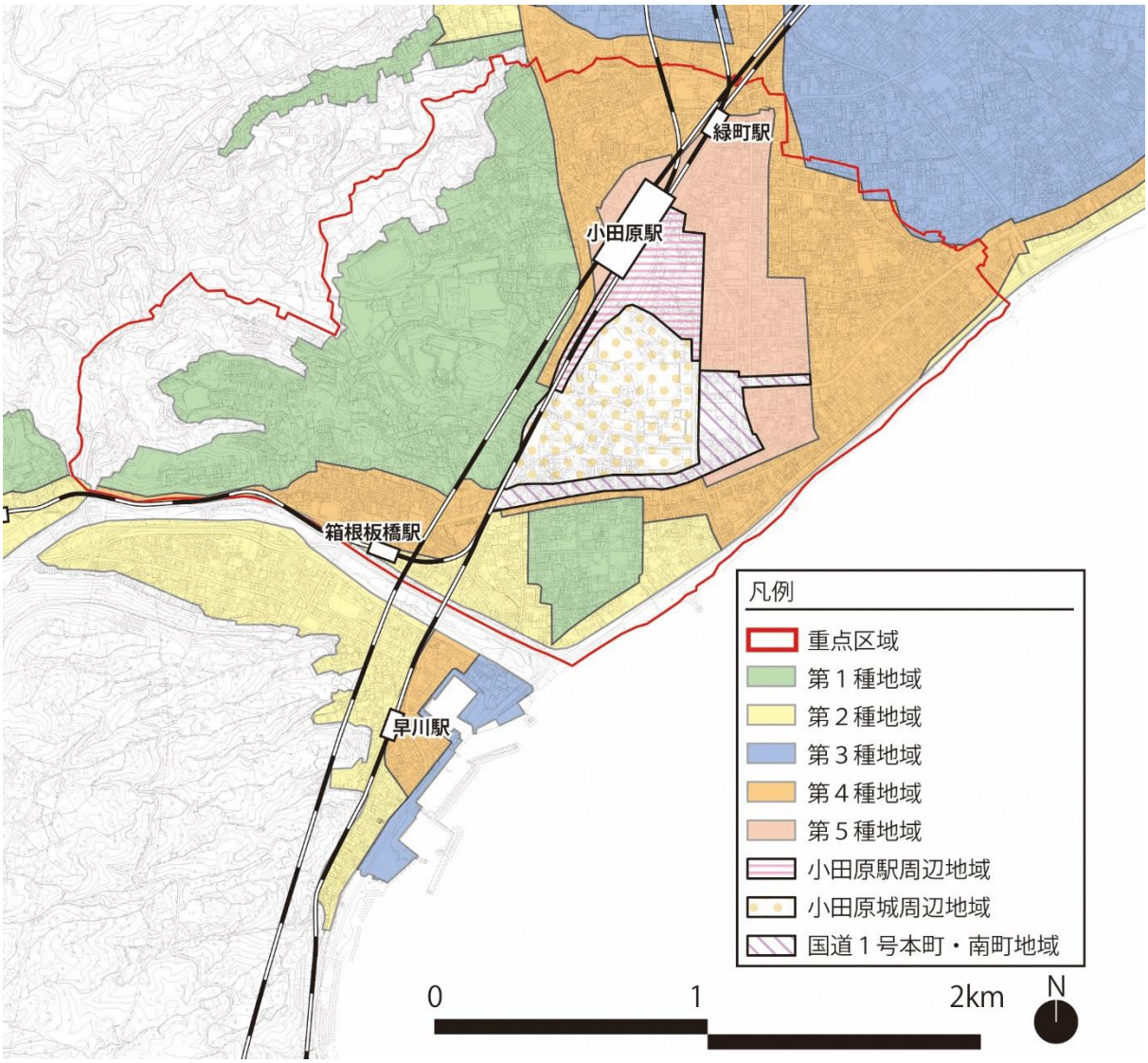
| 名称 | 景観形成の方針 |
|---|---|
| 指定路線<br>A | ・建築物・工作物の形態意匠について、沿道の建築物の高度地区による斜線規制を受ける部分は、外壁を後退させ垂直なものとし、表情を持った意匠を採用するなど、落ち着きのある景観を形成する。<br>・接道部について、駐車場の出入り口は設けない、又は、駐車場の出入り口を絞り、その他の接道部は緑化を図るなど、城址と一体となったまちなみ景観を形成する。 |
| 指定路線<br>B | ・塀について、面する塀は化粧ブロック等のあらかじめ表面に化粧を施した材料を使用し、又はモルタル塗等の上、仕上げを行う。 |
| 指定路線<br>C | ・接道部について、駐車場の出入り口を絞り、その他の接道部は緑化を行うなど、連続性のあるまちなみ景観を形成する。 |
| 指定路線<br>D | ・建築物・工作物の形態意匠について、沿道の低層建築物は、平入りの屋根形状とするなど、現在のなりわいや歴史が息づくまちなみの特性を継承する。<br>・１階の軒や庇の上部に商店の顔となるような壁面広告物を表示するなど、その表現方法を工夫し、本地区のなりわいや歴史が息づくまちなみを形成する。 |
| 指定路線<br>E | ・外壁の後退部分は、前面道路と段差を設けず、素材や色彩を調和させるなど、公共空間と一体的な空地の創出を図る。<br>・指定路線に面する敷地では、駐車場を建築物の奥に配置する、又は、駐車場の出入り口を絞り、緑化するなど、連続性のあるまちなみを形成する。<br>・道路沿いに駐輪場や物品置き場などは設けない、又は、直接見えないように緑で遮蔽するなど、整然としたまちなみを形成する。 |
| 主要な交差点 | ・面する敷地は、コーナー性を持たせた意匠の採用や、オープンスペースの確保、シンボルとなる樹木の植栽など、個性的なまちかどを演出する。 |

### （３）小田原市屋外広告物条例

本市では、良好な景観の形成、風致の維持、屋外広告物による公衆に対する危害を防止することを目的に「小田原市屋外広告物条例」を制定し、平成 18 年（2006）10 月に施行した。その後、本市の実情に合った建築物等と屋外広告物の一体的なまち並み形成を図るため、屋外広告物条例の適用区域を市域全体に拡大し、平成 22 年（2010）５月に施行した。

本計画の重点区域内は、本条例に定められた用途地域に応じた６つの区域区分に基づき、５つの規制区域が適用され、位置や大きさ、色彩に関する基準を設け、誘導が図られている。また、景観計画重点区域においては、景観計画における屋外広告物の表示及び掲出物件の設置に関する方針等に基づき、地域の実態に応じた位置や大きさ、色彩に関する基準を設け、きめ細やかな誘導が図られている。

今後も、新たな景観計画重点区域の位置付けの際には、その地区の特性を生かした基準を検討し、歴史的風致の維持向上に資する景観誘導を図る。




4-11　重点区域と屋外広告物条例の区域区分の関係（令和３年（2021）３月現在）

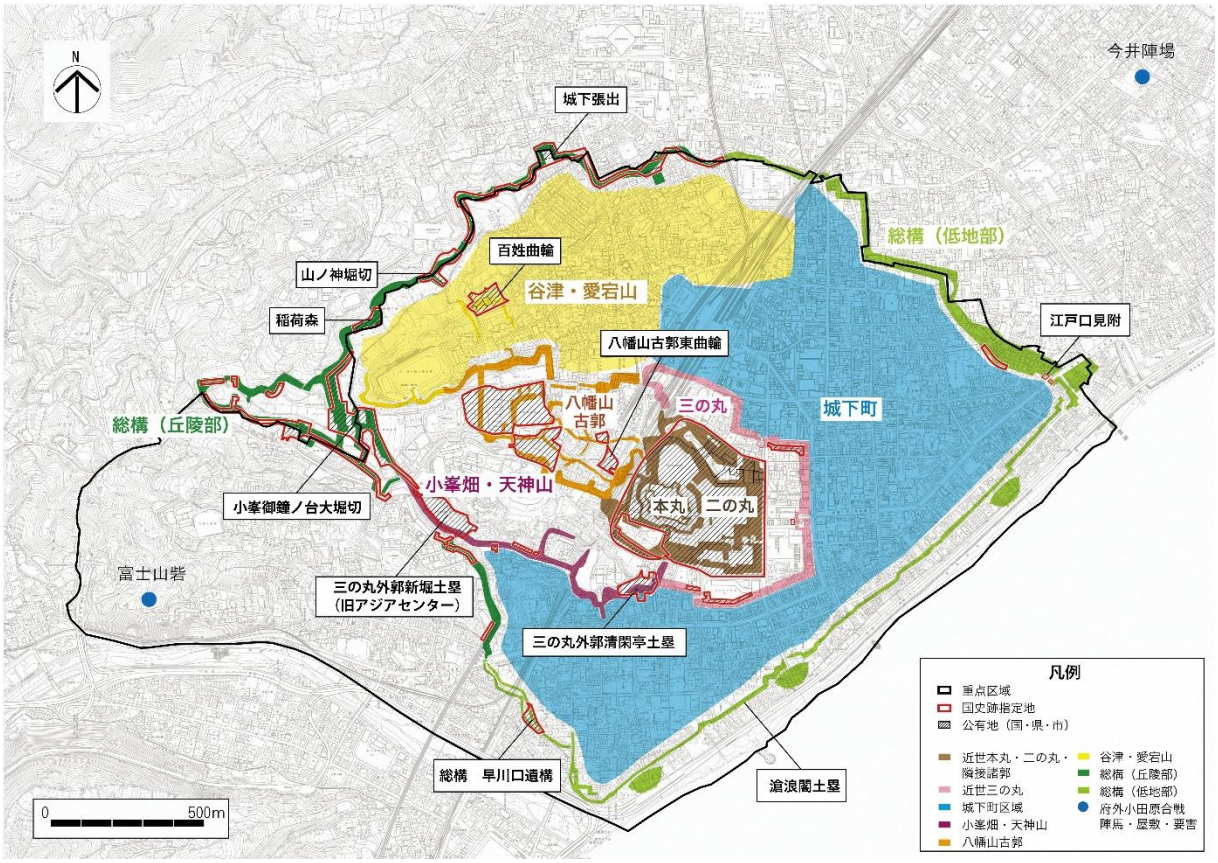
4-12　重点区域内における屋外広告物の表示及び掲出物件の設置に関する制限の考え方と適用区域

| | 考　え　方 | 適用区域 |
|---|---|---|
| 第１種<br>地域 | 良好な住環境を保全し、又は自然環境との調和を図る地域。<br>広告物の表示を抑制する。 | ・住居専用地域<br>・市街化調整区域 |
| 第２種<br>地域 | 住居を主体とし、中規模な店舗が立地する地域。<br>落ち着きのある景観を形成するために、過剰な広告物の表示を抑制する。 | ・第一種住居地域<br>・主要県道等沿道の市街化調整区域 |
| 第３種<br>地域 | 工業系又は物流・沿道サービス施設の土地利用が行われる地域。<br>一定の広告需要を踏まえつつ、秩序ある景観形成を図るために、広告物の形状、面積、表示方法などについて、適切な規制・誘導を行う。 | ・工業系用途地域<br>・国道 255 号沿道の市街化調整区域 |
| 第４種<br>地域 | 地区の商業中心地域又は国県等の沿道で商業施設等が連続して立地する地域。<br>ある程度の広告需要を踏まえつつ、まちなみの景観を向上させるために、広告物の形状、面積などについて適切な規制・誘導を行う。 | ・近隣商業地域<br>・準住居地域<br>・第二種住居地域<br>・国道、主要県道等沿道の工業系用途地域、第一種住居地域 |
| 第５種<br>地域 | 市の中心的な商業・業務地で、多様な土地利用が行われる地域。<br>高い広告需要を踏まえ、景観への影響が大きい広告物を中心に、形状、面積などについて適切な規制・誘導を行う。 | ・商業地域 |
| 小田原駅周辺地区 | 風格とにぎわいがある景観の形成を図るため、屋外広告物の色彩について、高彩度の色彩の使用は避け、当該建築物の外壁等の色彩との一体的な色相や彩度を用いるとともに、形状や面積などについて、適切な規制・誘導を図るものとする。駅前広場などから容易に展望できる公共性の高い区域では、その表示・掲出方法には十分な配慮を行うものとする。 | ・景観計画の重点区域（小田原駅周辺地区） |
| 小田原城周辺地区 | 小田原城及び城址を引き立たせ、落ち着きのある景観の形成を図るため、小田原城址内での屋外広告物の表示を原則禁止するとともに、城址に面する区域では、表示面積を必要最小限度に留め、形状や掲出位置に関して適切な基準を設ける。とりわけ色彩については、高彩度の色彩の使用は避け、当該建築物の外壁等の色彩との一体的な色相や彩度を用いる。 | ・景観計画の重点区域（小田原城周辺地区） |
| 国道１号<br>本町・<br>南町地区 | 城下町、宿場町、商業・業務地と発展してきた歴史を踏まえた緩やかな秩序が感じられる良好な通り景観を形成するため、高い彩度の色彩の使用は避け、当該建築物の外壁等との一体的な色相や彩度を用いるとともに、掲出位置や面積について適切な規制・誘導を図るものとする。 | ・景観計画の重点区域（国道１号本町・南町地区） |
| かまぼこ通り周辺地区 | 小田原宿やなりわいの文化や風情を現代に受け継ぎながら、人々の活気あふれる景観を形成するため、高い彩度の色彩の使用は避け、当該建築物の外壁等との一体的な色相や彩度を用いたり、和風の仕様等を用いたりするとともに、掲出位置や面積について適切な規制・誘導を図るものとする。 | ・景観計画の重点区域（かまぼこ通り周辺地区） |

### （４）史跡小田原城跡保存活用計画

本計画は、史跡小田原城跡の将来に向けた保存活用を図るため、平成 30 年（2018）から令和３年（2021）の３ヵ年かけて作成した計画である。本市では、『史跡小田原城跡本丸・二の丸整備基本構想』（平成４年度（1992））や『史跡小田原城跡八幡山古郭・総構保存管理計画』（平成 21 年度（2009））等の計画を推進してきており、これまでの計画を継承しつつ統合して、史跡小田原城跡全体を包括した内容とし、史跡の保存を前提とした活用に重点を置いた取組方針を示している。

本計画では、史跡指定地に加え、かつての小田原城跡であった未指定地も対象に、小田原城跡の保存・管理、活用、整備等の方針が示されている。保存・管理においては、現状変更の考え方が示されるほか、史跡の追加指定や史跡指定地の公有地化の考え方が示されている。活用においては、現代技術の活用や民間団体との連携等の考え方、整備においては長期的な整備の考え方などが示されている。




4-13　重点区域と『史跡小田原城跡保存活用計画』の対象範囲の関係（令和３年（2021）３月現在）