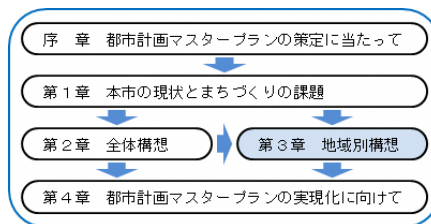


第3章 地域別構想

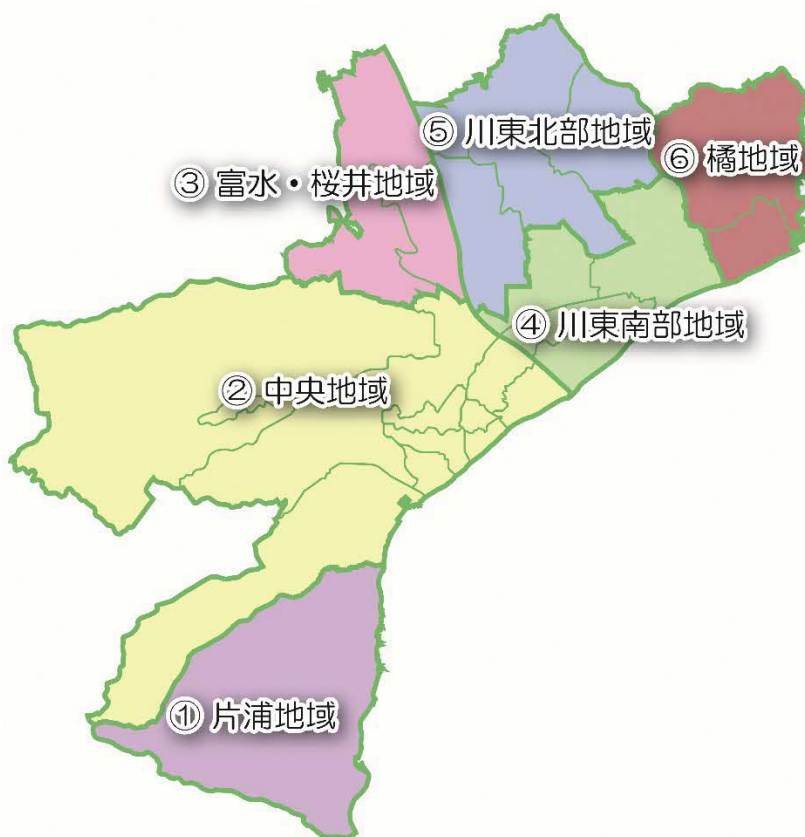
地域別構想は、第2章の全体構想に示された将来都市像とまちづくりの目標及び分野別の方針等を受けて、地域の特性に応じたまちづくりの方針を示すものです。

地域別構想における地域区分の設定については、地形等の自然的条件、土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流の範囲等を考慮し、市域を6つの地域に区分し、地域の特性に応じたまちづくりの方針を示します。



■地域区分

地域区分		地区
1	片浦地域	片浦
2	中央地域	緑、新玉、万年、幸、十字、足柄、芦子、二川、久野、大窪、早川、山王網一色
3	富水・桜井地域	東富水、富水、桜井
4	川東南部地域	下府中、国府津、酒匂・小八幡、富士見
5	川東北部地域	豊川、上府中、下曾我、曾我
6	橘地域	前羽、橘北



1 片浦地域（片浦地区）

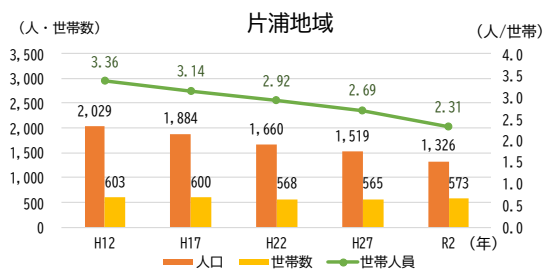
（1）現状と課題

山・海という豊かな自然と石橋山古戦場を始めとした多くの歴史的資源を有している地域ですが、地形的に山間部は急傾斜地が多く、海岸は磯浜で、全域が市街化調整区域であるなど、法的な土地利用上の規制もあり、開発が難しい地域です。こうした条件のため、日常生活上の利便性が低く、特に、道路交通は国道135号に頼り、伊豆方面への通過車両が多く、交通渋滞が慢性化しています。

更に、地域の基幹産業ともいえる柑橘農業経営は、従事者の高齢化や後継者不足のため、耕作放棄地の増加に繋がる恐れがあることから、林業や漁業とともに、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が必要となっています。

■地域内の世帯数及び人口データ

	線引き区分	H22年	H27年	R2年
世帯総数 (世帯)	市街化調整区域	568	565	573
	計	568	565	573
総人口 (人)	市街化調整区域	1,660	1,519	1,326
	計	1,660	1,519	1,326



（資料：国勢調査）

■地域の土地利用データ

線引き区分	合計 (ha)	都市的 土地利用計 (ha)	自然的 土地利用計 (ha)	低未利用地 (ha)	人口密度 (人/ha)
市街化調整区域	1,778.4	205.1	1,573.2	14.9	0.9
計	1,778.4	205.1	1,573.2	14.9	0.9

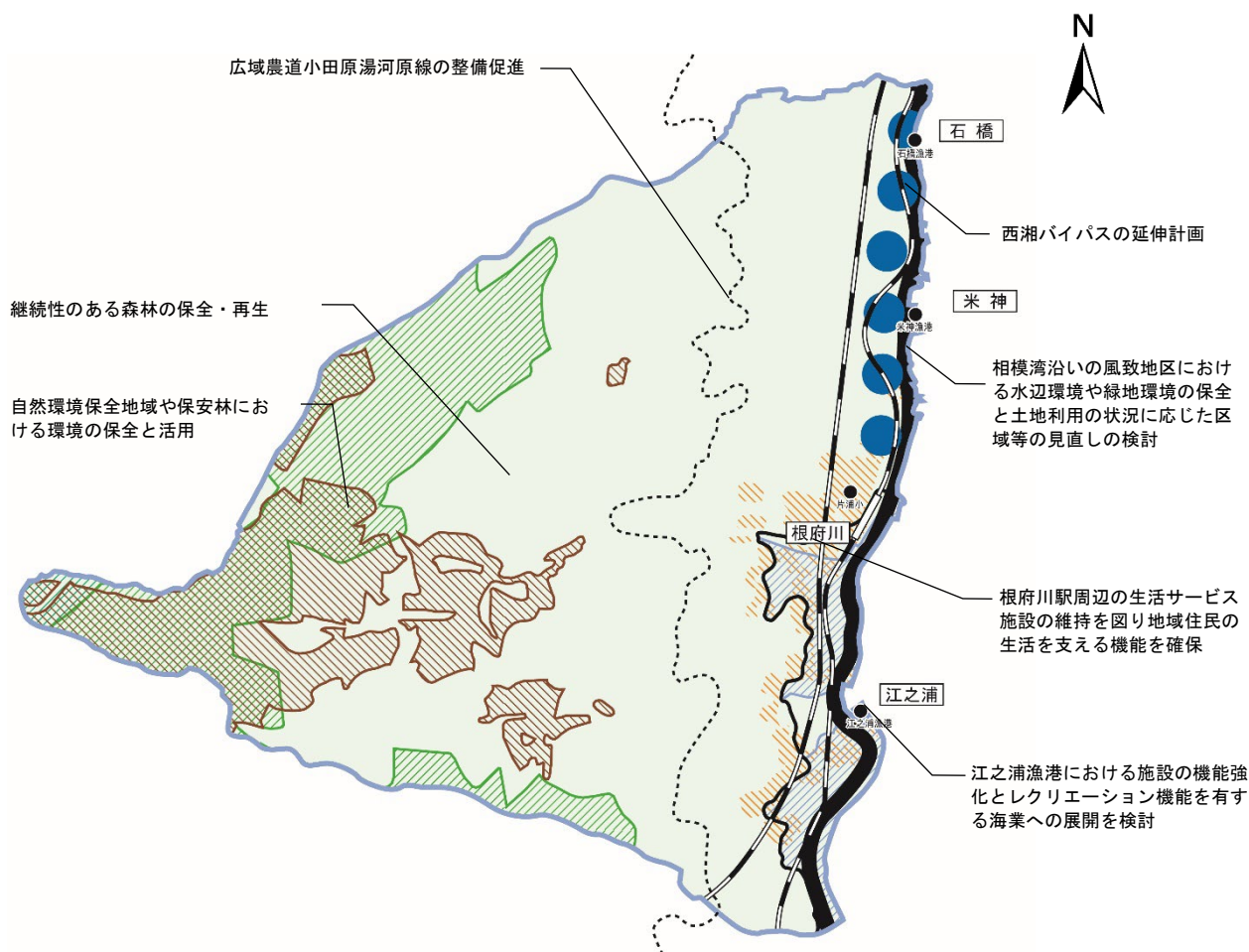
（資料：平成27（2015）年度神奈川県都市計画基礎調査）

（2）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。

(3) 分野別の整備方針

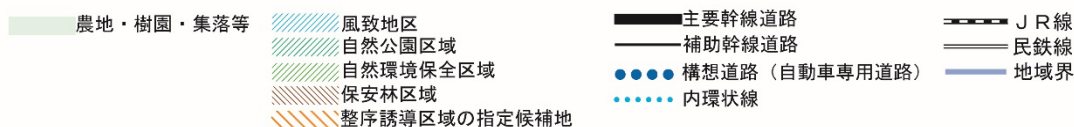
1) 土地利用
○地域の全域を農地等と位置付け、自然環境保全地域等の山間丘陵地・風致地区の海岸線など自然環境や景観の保全を図ります。 ○生活拠点として位置付ける根府川駅周辺では、身近な生活サービス施設の維持を図り、地域住民の生活を支える機能の確保を目指します。 ○人口減少が認められる既存の集落においては、地区計画制度の活用により、土地利用を支える地域コミュニティの維持と活力の回復に必要な範囲において、既存集落内に必要な生活サービス施設等や住宅の立地を受け入れるなど、地域の課題の解決に向けた取組を進めます。 ○農林業の振興においてはグリーンツーリズムを推進し、漁業においては観光漁港としての整備検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するなど、農林水産品のブランド化、地域産業の振興と活性化を目指した土地利用方策を図ります。また、観光資源の有効利用を目的とする開発の促進等により、都市住民との交流の場の充実に努めます。
2) 都市施設等の整備
① 交通体系
○道路交通については、観光交通と生活交通を分離し、西湘―伊豆の連携強化と中心市街地や湯河原方面への円滑な移動の確保を図るため、伊豆湘南道路の早期実現に向けて、要望活動を進めます。なお、西湘バイパスの延伸計画を引き続き位置付けます。また、農業振興の観点から、広域農道小田原湯河原線の整備を促進します。 ○鉄道については、輸送力の増強や利便性の向上に努めます。 ○バス路線については、利用実態に即した運行機能の維持・確保に努めます。
② その他の都市施設
○市営漁港3港の中で最も利用頻度の高い江之浦漁港については、施設の機能強化を図るとともにレクリエーション機能を有する海業への展開を検討します。 ○高潮・高波等による被害を軽減させるため、海岸保全施設の機能強化を図ります。 ○この地域の既存集落については、道路整備を中心とした住環境の向上に努めます。 ○生活排水処理については、合併処理浄化槽による公共用水域の水質汚濁防止を促進します。
3) 自然環境等の保全
○自然環境保全地域や保安林については、優先的に環境を保全するとともに、その周辺についても恵まれた自然環境の保全と活用に努めます。 ○相模湾沿いの風致地区については、水辺環境や緑地環境の保全に努めるとともに、土地利用の状況に応じた区域等の見直しを図ります。 ○森林の保全を支援する各種制度の活用や、市民・企業が参加する活動により、継続性のある森林の保全・再生を目指します。 ○石橋山古戦場や石垣山一夜城などを巡る「早川・片浦ウォーキングトレイル」、相模湾が一望できる「潮騒の駅・江之浦漁港コース」については、コースマップを作成するなどの情報発信を継続し、市民や観光客のレクリエーションの場として自然的・歴史的資源の活用を図ります。



＜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
- ・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
- ・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＞



片浦地域整備方針図

2 中央地域

(緑地区、新玉地区、万年地区、幸地区、十字地区、足柄地区、芦子地区、二川地区、久野地区、大窪地区、早川地区、山王網一色地区)

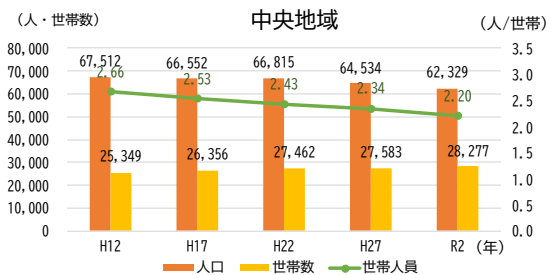
(1) 現状と課題

県西地域の広域中心拠点である小田原駅は、鉄道やバスなどの交通網が集中し、多くの人々に利用され、その周辺は高度な商業集積地となっています。また、近年のコロナ禍を契機に、在宅勤務やリモートワークなどの新しい働き方の急速な普及による、地方回帰への関心が高まったことを受け、事務系オフィスを積極的に誘致するなど、企業誘致に関する支援策を進めています。

更に、地域内には、丘陵地から相模湾へ至る自然的資源や多くの歴史的資源など、活用できる地域資源が数多くあることから、市民や来訪者にとって回遊性のある魅力的な市街地を形成することが課題としてあげられます。

■地域内の世帯数及び人口データ

	線引き区分	H22 年	H27 年	R2 年
世帯総数 (世帯)	市街化区域	23,491	23,649	24,291
	市街化調整区域	3,971	3,934	3,986
	計	27,462	27,583	28,277
総人口 (人)	市街化区域	56,288	54,333	52,737
	市街化調整区域	10,527	10,201	9,592
	計	66,815	64,534	62,329



(資料：国勢調査)

■地域の土地利用データ

線引き区分	合計 (ha)	都市的 土地利用計 (ha)	自然的 土地利用計 (ha)	低未利用地 (ha)	人口密度 (人/ha)
市街化区域	1,028.8	942.4	86.4	72.7	52.8
市街化調整区域	3,786.9	395.5	3,391.4	35.2	2.7
計	4,815.6	1,337.9	3,477.7	107.9	13.4

(資料：平成 27 (2015) 年度神奈川県都市計画基礎調査)

(2) 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図ります。

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図ります。

(3) 分野別の整備方針

1) 土地利用
① 商業・業務地
○小田原駅周辺地区は、中心商業・業務地と位置付け、再開発手法等の導入により高度利用を促進するとともに、公開空地を確保し、特徴ある商業街区を整備することで、県西部地域の広域中心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、街なか居住の促進による、にぎわいと活気あふれる中心商業・業務地の形成を図ります。 ○栄町二丁目・東通り大乘寺周辺地区は、市街地再開発とそれに併せた栄町小八幡線の整備に向けた検討を進めます。 ○小田原駅西口地区は、市街地再開発とそれに併せた西口広場機能の拡充に向けた検討を進めます。 ○早川駅周辺及び箱根板橋駅周辺は、「漁港の駅 TOTOCO 小田原」や「石垣山一夜城」等の地域資源を観光回遊の拠点として活用するとともに、水産業等の地場産業の振興などにより、引き続き地区中心商業地として機能強化を図ります。 ○三の丸地区の旧市民会館跡地については、段階的な活用を踏まえ、整備に向けた検討を進めます。 ○無電柱化等による防災面の向上に合わせて、地域との協働による景観形成を進める一方、屋外広告物条例に基づく規制・誘導や景観計画重点区域の指定等の手法により、広域的な交流の核にふさわしい商業・業務拠点づくりを目指します。 ○かまぼこ通り周辺地区や銀座・竹の花周辺地区などについては、地域資源を生かした自主的なまちづくりに対して支援を進めます。
②複合市街地
○東町・寿町の一部等の住宅と工場が混在している地区を複合市街地と位置付け、住民の主体的な参加により地区計画制度等の活用を検討し、住宅地と工業地との環境調和を図ります。 当該地区については、小田原駅へのアクセスも良く住宅の比率も高いことから、住民の合意形成を図りながら一般住宅地として用途地域の変更についても検討します。 ○小田原漁港の周辺地区については、市民と来訪者との交流の促進と利便性の向上を検討します。
③沿道型複合市街地
○風祭・入生田地区から東町地区に至る国道1号の沿道については、歴史的資源を生かした街並みを形成し、観光施設に対応した商業機能の充実を促進します。 ○国道255号の沿道については、広域的な需要に対応したロードサイド型商業・サービス施設の適正な立地を図ります。
④住宅地
○南町・板橋地区の低密度な住宅地を低層住宅地と位置付け、南町地区については、昔ながらの街並みや海に近い環境を生かし、板橋地区については、斜面の安全や景観に配慮したゆとりある住宅地の形成を図ります。 ○風祭・早川地区の一般住宅地については、生活道路の幅員を確保しながら、一戸建て住宅を中心とした住宅地の形成を図ります。

- 城山・城内地区の文教施設周辺の一般住宅地については、緑に囲まれた一戸建て住宅を中心とした住宅地の形成を図ります。その他の一般住宅地については、中層住宅も含めた利便性の高い住宅地の形成を図ります。
- 久野地区は、山間丘陵部に位置することから、斜面を生かした良好な住環境を形成し、一戸建て住宅を中心とした閑静な住宅街の形成を図ります。
- 生活拠点として位置付ける足柄・井細田駅周辺では、身近な生活サービス施設の維持を図り、地域住民の生活を支える機能の確保を目指します。
- 脱炭素社会の実現に資する取組として、エネルギーの地産地消を基本的な概念としたモデル地区「ゼロカーボン・デジタルタウン」を創造するため、少年院跡地を候補地として検討を進めます。
- 清閑亭や皆春荘、旧松本剛吉別邸などについては地域の文化資源として保全しながら、公民連携による利活用を進めるとともに、更なる魅力の発信により地域活性化を図ります。

⑤工業地

- 酒匂川沿い等の工業施設が集積している扇町・寿町地区を工業地と位置付け、地下水・土壌の保全など周辺環境に配慮した生産環境の確保を図ります。
- 久野地区の日本たばこ産業株式会社小田原工場跡地においては、都市基盤の整備、地域防災力の強化及び地域の魅力向上に資する空間の形成を図り、地域の人々が日常生活の中で、未病の改善に取り組むことができる多世代交流拠点として大規模集客施設の立地を促進します。

⑥農地等

- 山間丘陵部の果樹園等を農地等と位置付け、地産地消など都市農業の推進、農業後継者の育成等により農業の生産環境の保全と農地の維持・活用を基本とし、市民農園や体験・観光型農園などの活用による遊休農地・耕作放棄地の解消を図ります。

2) 都市施設等の整備

①交通体系

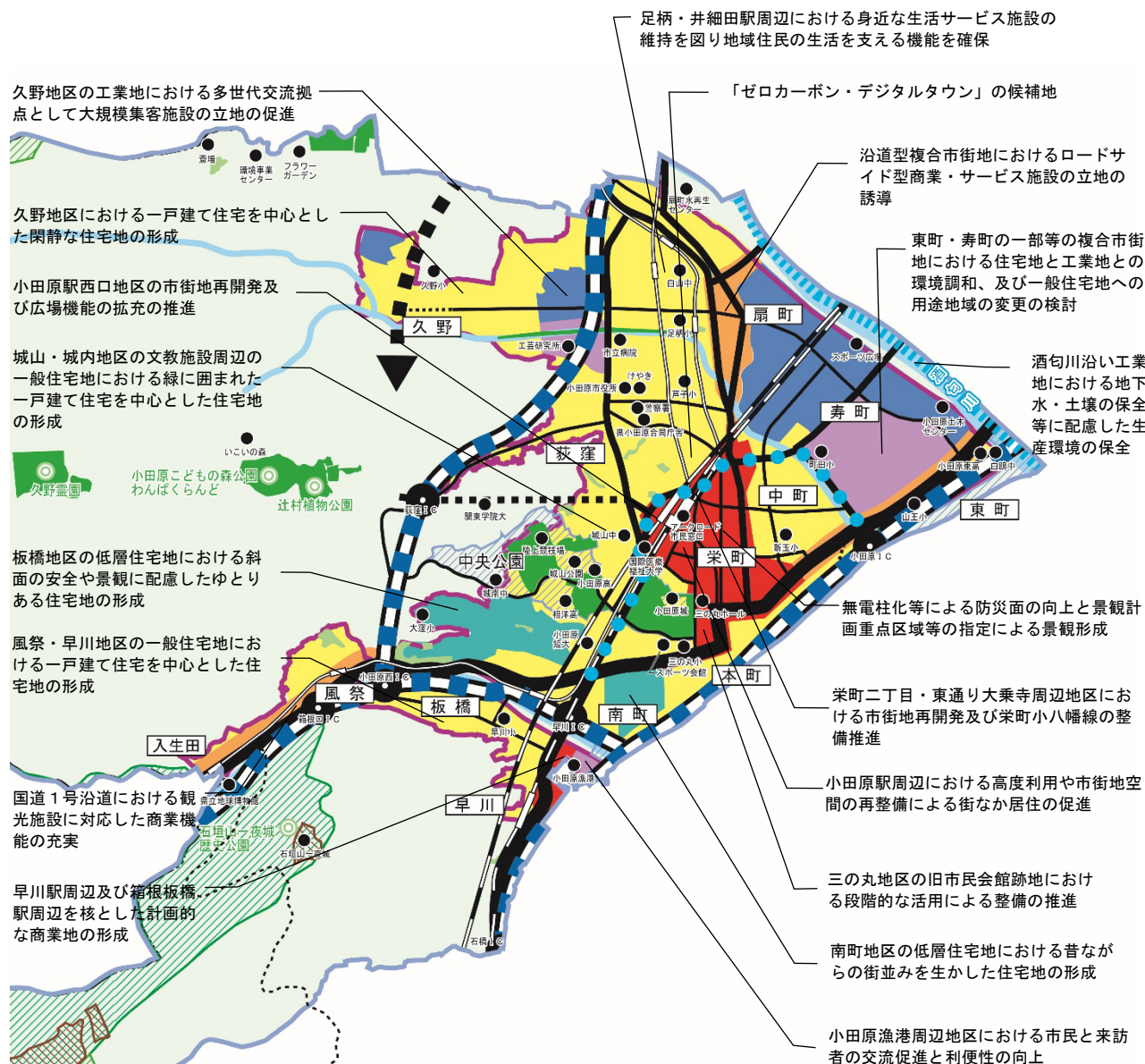
- 道路交通については、観光交通と生活交通を分離し、西湘―伊豆の連携強化と中心市街地や湯河原方面への円滑な移動の確保を図るため、周辺環境に配慮した伊豆湘南道路の早期実現に向けて、要望活動を進めます。また、農業生産環境の維持向上の観点から、広域農道小田原湯河原線の整備を促進します。
- 自動車交通については、市中心部と市内各地を連絡する交通流動の円滑化を図るため、城山多古線、小田原山北線の整備を促進するほか、東町久野線の整備を検討します。また、慢性的な渋滞ポイントである国道255号と県道720号（怒田開成小田原）の交差点周辺の混雑緩和を図るため、小田原山北線（南進）の整備を検討します。
- 地域連携の強化と通過交通の誘導による渋滞緩和を図るため、穴部国府津線の整備を促進するとともに、小田原環状道路や東町久野線延伸部の整備について都市計画決定に向けた取組を進めます。また、小田原環状道路と小田原駅西口を連絡する（仮称）小田原駅西口アクセス線の計画を検討します。
- 市中心部の交通流動の円滑化を図るため、内環状機能を有する栄町小八幡線、小田原駅西口東町線、山王川東側線のほか、城山線（国安道路）、小田原駅御幸の浜線（お堀端通り）の整備を検討します。
- 国道1号風祭・入生田地区は、観光を軸とした空間形成のため、無電柱化と併せて歩行空間の整備を促進します。
- 国道255号の市民会館前から多古交差点までと、県道74号（小田原山北）の久野川橋際交差点から小田原駅西口交差点までのそれぞれの区間は、災害防止、都市景観の向上及びバリアフリーに適応した空間を形成するため、無電柱化に向けた取組を促進します。また、国道255号と一体的に機能する国道1号から銀座通り交差点までの区間についても無電柱化を進めます。
- 鉄道については、輸送力の増強や利便性の向上に努めます。
- バス路線については、利用実態に即した運行機能の維持・確保に努めます。
- 早川駅、早川駅周辺における整備を検討します。
- 小田急小田原線の足柄駅については、公共公益施設等へのアクセス性を高めるための駅機能の充実にに向けた検討を進めます。

②その他の都市施設

- 都市計画河川山王川については、治水能力の向上に向けた計画的な改修を促進します。また、整備完了区間の一部に見られる、計画決定区域と改修済みの区域との不整合箇所について、必要に応じ区域の見直しを図ります。
- 早川海岸における防災機能の強化とレクリエーション機能を有する海業への展開を検討します。
- 高潮・高波等による被害を軽減させるため、海岸保全施設の機能強化を図ります。
- 酒匂川・早川・山王川水系における計画的な「流域治水」に係る取組を進めます。
- 自然環境を生かし、里山をイメージした広域的な公園である小田原西部丘陵公園（おだわら諏訪の原公園）の整備を促進します。
- 住民の緑地空間の需要に対応するため、生産緑地地区等の活用により身近な街区公園の整備に努めるとともに、既存の街区公園についても、地域住民と協働で再整備を進めます。
- 公共下水道（汚水・雨水）については、市街化区域内の未整備区域解消を図るため、計画的に整備を進めるとともに、入生田・風祭地区の面的整備に努めます。また、老朽化が進んだ污水管渠については、優先度の高いところから計画的に改築・更新を実施するとともに、重要な管渠の耐震化を進めます。
- 水産物卸売市場は、老朽化した現施設の再整備による水産業の活性化と都市住民との交流の促進を検討します。
- 石垣山一夜城は、国指定史跡としての保存と活用を図ります。
- 史跡小田原城跡については、「史跡小田原城跡保存活用計画」に基づき適切に保存するとともに、整備・活用を進めます。また、中央公園（城址公園及び城山公園）の区域の見直しに努めます。
- 県西地域の基幹病院である市立病院周辺地域では、医療・保健福祉機能の形成を図ります。
- 関東学院大学小田原キャンパスにおいては、地域の高等教育や先端技術研究の更なる発展のため、大学や研究機関の活用及び機能の充実を検討します。

3) 自然環境等の保全

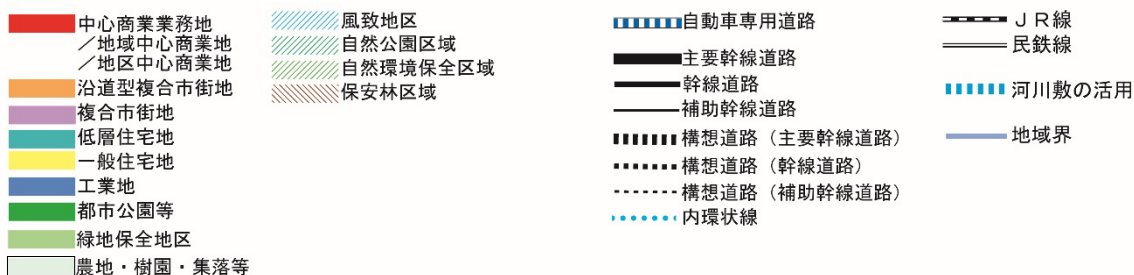
- 自然環境保全地域や自然公園地域（富士箱根伊豆国立公園）、保安林については、優先的に環境を保全するとともに、その周辺についても恵まれた自然環境の保全と活用を図ります。
- 森林の保全を支援する各種制度の活用や、市民・企業が参加する活動により、継続性のある森林の保全・再生を目指します。
- 小田原城周辺の風致地区については、落ち着きとやすらぎの場として、緑地環境の保全に努めます。
- 相模湾沿いの風致地区については、海岸浸食により後退した砂浜の回復を図り、海浜の安定を目指し、市民や来訪者のレクリエーションの場として活用できるよう県と取り組むとともに、土地利用の状況に応じた区域等の見直しを図ります。
- 酒匂川等については、水質保全に配慮し、市街地に潤いを与える貴重な水辺環境として保全を図るとともに、レクリエーション等の活用が可能となるよう水辺空間の確保を図ります。



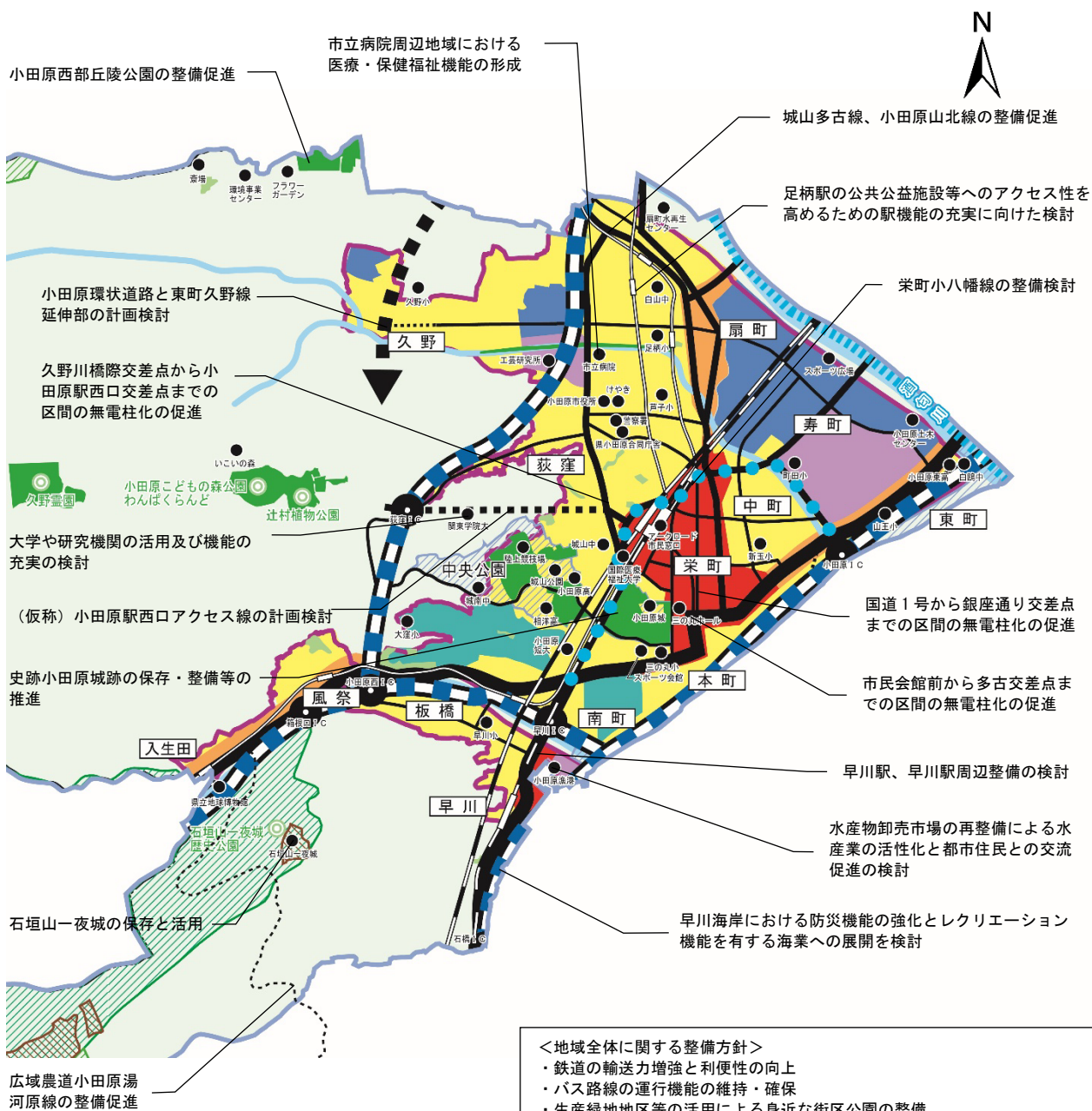
＜地域全体に関する整備方針＞

- ・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
- ・かまぼこ通りや銀座・竹の花周辺地区等における地域資源を生かしたまちづくり
- ・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＞



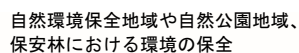
中央地域整備方針図（土地利用）



<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 | |
|  複合市街地 | |  構想道路（主要幹線道路） |  地域界 |
|  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 | | | |
|  緑地保全地区 | | | |
|  農地・樹園・集落等 | | | |

中央地域整備方針図（都市施設等）

酒匂川等の水質・水辺環境
の保全と水辺空間の確保

継続性のある森林の保全・再生

相模湾沿いの風致地区における
海浜の安定と市民や来訪者のレクリエーシ
ョンの場としての活用

小田原城周辺の風致地区の
緑地環境の保全

<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 | | | | | | |
|  | 緑地保全地区 | | | | | | |
|  | 農地・樹園・集落等 | | | | | | |

中央地域整備方針図（自然環境の保全）

3 富水・桜井地域（東富水地区、富水地区、桜井地区）

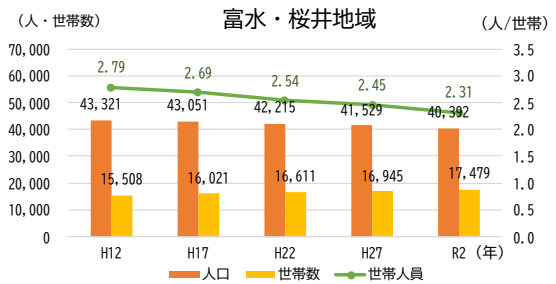
（1）現状と課題

酒匂川や狩川などの清流が南北に流れ、かつては自噴の井戸が各所で見られ、水路が網目のように走るのどかな田園地域でしたが、2路線の鉄道や幹線道路が整備され、交通の利便性の高まりを受け、昭和30年代から40年代にかけて急速に宅地化しました。

そのため、地域の南北方向の幹線道路である県道は、日常的に交通渋滞が発生しています。

■地域内の世帯数及び人口データ

	線引き区分	H22年	H27年	R2年
世帯総数 (世帯)	市街化区域	11,167	11,415	11,811
	市街化調整区域	5,444	5,530	5,668
	計	16,611	16,945	17,479
総人口 (人)	市街化区域	28,036	27,505	26,825
	市街化調整区域	14,179	14,024	13,567
	計	42,215	41,529	40,392



■地域の土地利用データ

線引き区分	合計 (ha)	都市的 土地利用計 (ha)	自然的 土地利用計 (ha)	低未利用地 (ha)	人口密度 (人/ha)
市街化区域	478.2	424.6	53.7	22.7	57.5
市街化調整区域	565.2	163.3	402.0	12.2	24.8
計	1,043.4	587.8	455.6	34.9	39.8

(資料：平成27(2015)年度神奈川県都市計画基礎調査)

（2）まちづくりの方針

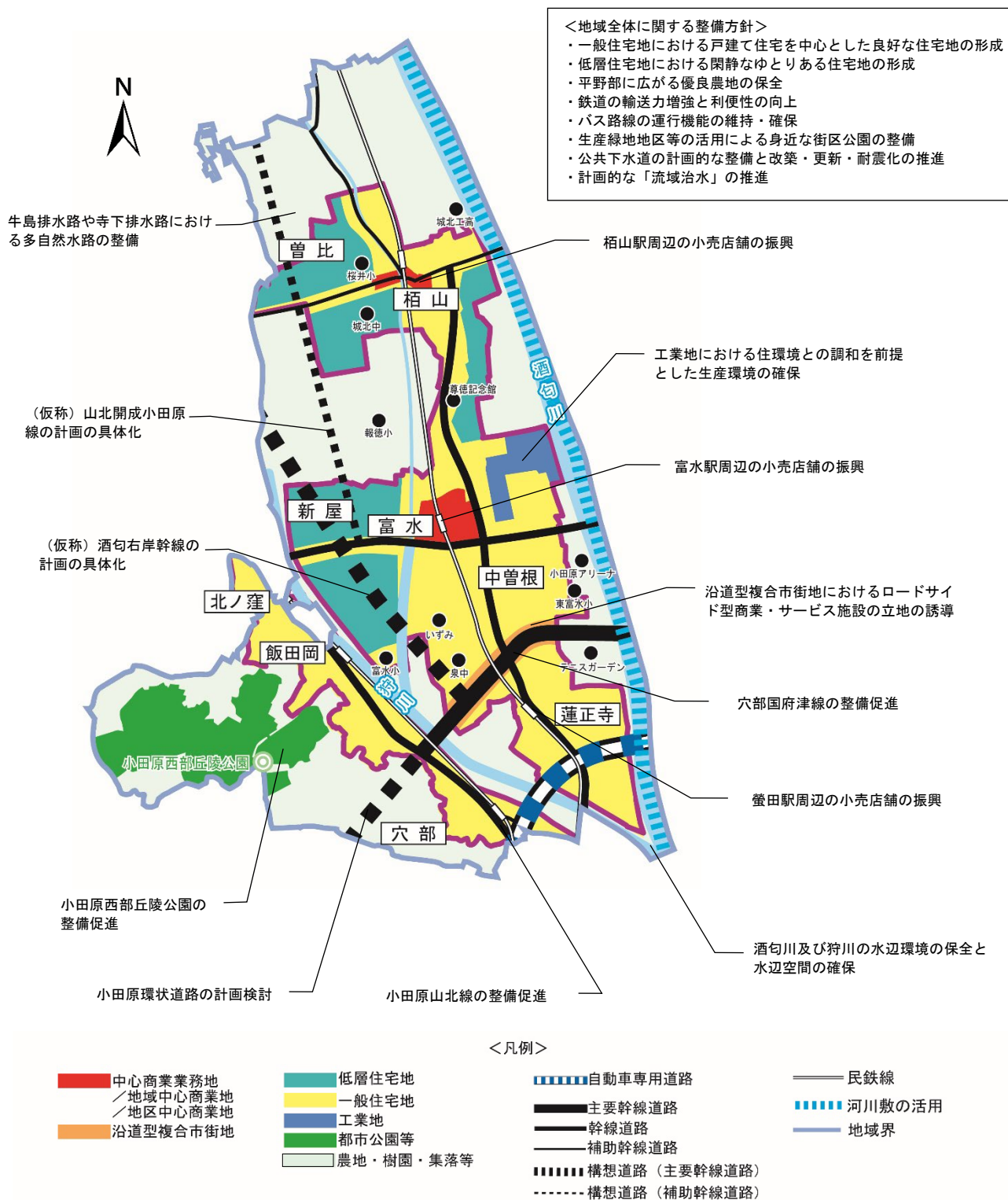
清らかな川や緑豊かな田園風景を守りながら、酒匂川流域の広域連携が可能な都市基盤の整備により、鉄道沿線の利便性の高い地域づくりを図ります。

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生活サービス施設の誘導を図ります。

(3) 分野別の整備方針

1) 土地利用
① 商業地
○富水駅周辺及び栢山駅周辺を地区中心商業地と位置付け、地域住民が日常生活の利便性を享受できるよう、生活サービス施設を誘導するなど近隣商業地の形成を図るとともに、小売店舗の振興に努めます。
②沿道型複合市街地
○穴部国府津線の沿道については、広域的な需要に対応したロードサイド型商業・サービス施設の適正な立地を図ります。
③住宅地
○螢田駅周辺については、近隣住民の日常生活におけるサービス提供の場として、小売店舗の振興を図ります。 ○蓮正寺、中曽根、飯田岡、穴部、北ノ窪等を一般住宅地と位置付け、市街化区域内農地の適切な利用を促進し、一戸建て住宅を中心とした良好な住環境の形成を図ります。 ○新屋、栢山、曾比等の低密度な住宅地を低層住宅地と位置付け、田園風景と調和した低層の戸建て住宅主体の閑静なゆとりある住宅地の形成を図ります。
④工業地
○酒匂川沿いの工業集積地を工業地として位置付け、地下水・土壌の保全等周辺の住環境との調和を前提とした生産環境の確保を図ります。
⑤農地等
○平野部に広がる農地については、生産環境を保全するとともに、農地が持つ保水など環境面を含めた様々な機能を発揮させるため、優良農地の保全を図ります。

2) 都市施設等の整備
①交通体系
○地域連携の強化と通過交通の誘導による渋滞緩和を図るため、穴部国府津線の整備を促進するとともに、小田原環状道路の整備について都市計画決定に向けた取組を進めます。 ○地域内の南北方向の混雑を緩和するため、小田原市と南足柄市を結ぶ都市間交流軸の一部を形成する小田原山北線の整備を促進します。 ○また、酒匂連携軸の強化を図るため、都市間交流軸の機能となる小田原市と山北町を結ぶ（仮称）酒匂右岸幹線及び（仮称）山北開成小田原線については、受け皿となる穴部国府津線の整備状況や延伸部の整備方針を見据えつつ、地元住民の合意形成を図りながら、計画を検討します。 ○鉄道については、輸送力の増強や利便性の向上に努めます。 ○バス路線については、利用実態に即した運行機能の維持・確保に努めます。
②その他の都市施設
○酒匂川水系における計画的な「流域治水」に係る取組を進めます。 ○住民の緑地空間の需要に対応するため、生産緑地地区等の活用により身近な街区公園の整備に努めるとともに、既存の街区公園についても、地域住民と協働で再整備を進めます。 ○自然環境を生かし、里山をイメージした広域的な公園である小田原西部丘陵公園（おだわら諏訪の原公園）の整備を促進します。 ○牛島排水路や寺下排水路については、生態系に配慮した多自然水路の整備を進めます。 ○公共下水道（汚水・雨水）については、市街化区域内の未整備区域解消を図るため、計画的に整備を進めます。また、老朽化が進んだ汚水管渠については、優先度の高いところから計画的に改築・更新を実施するとともに、重要な管渠の耐震化を進めます。
3) 自然環境等の保全
○酒匂川及び狩川等については、水質保全に配慮し、市街地に潤いを与える貴重な水辺環境として保全を図るとともに、レクリエーションなどの活用が可能となるよう水辺空間の確保を図ります。



富水・桜井地域整備方針図

4 川東南部地域（下府中地区、国府津地区、酒匂・小八幡地区、富士見地区）

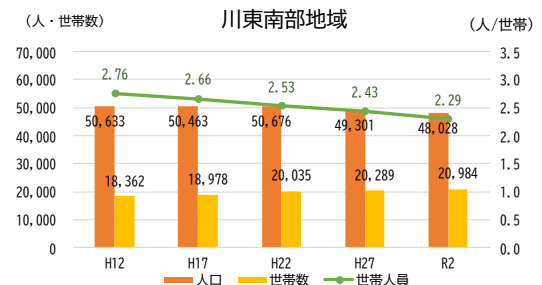
（1）現状と課題

市街化率が7割と高い地域である上に、国道1号や西湘バイパス、JR東海道本線等の交通軸が東西方向に伸び、更に、都市計画道路穴部国府津線の環状軸が加わったことにより、県東部から市内各地に至る交通結節点としての地位の高まりと、より一層の土地利用の進展が想定されます。

また、比較的大規模な工場が集積するほか、工場跡地の土地利用転換がなされ、商業集積地としても本市の経済活動に大きな影響を与えていますが、そのため交通量の増大により日常的に交通渋滞が発生する一因にもなっています。

■地域内の世帯数及び人口データ

	線引き区分	H22年	H27年	R2年
世帯総数 (世帯)	市街化区域	17,866	18,093	18,750
	市街化調整区域	2,169	2,196	2,234
	計	20,035	20,289	20,984
総人口 (人)	市街化区域	44,948	43,754	42,706
	市街化調整区域	5,728	5,547	5,322
	計	50,676	49,301	48,028



（資料：国勢調査）

■地域の土地利用データ

線引き区分	合計 (ha)	都市的 土地利用計 (ha)	自然的 土地利用計 (ha)	低未利用地 (ha)	人口密度 (人/ha)
市街化区域	728.7	689.5	39.2	40.0	60.0
市街化調整区域	336.2	82.7	253.5	5.8	16.5
計	1,064.9	772.2	292.7	45.8	46.3

（資料：平成27（2015）年度神奈川県都市計画基礎調査）

（2）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図ります。

(3) 分野別の整備方針

1) 土地利用
① 商業地
○鴨宮駅周辺を地域中心商業地と位置付け、駅周辺は地域住民が日常生活の利便性を享受できるよう、生活サービス施設を集積するなど計画的な近隣商業地の形成を図ります。また、都市基盤が整っていない区域においては、建築物の建替え等により不燃化や道路拡幅を促進し、防災性、居住環境の向上を図ります。 ○平成24(2012)年に用途地域を商業地域に変更した中里地区は、近隣の住環境に配慮した商業・業務地の維持を図るとともに、都市計画の決定等の提案制度を含め、地区計画制度の活用などにより、魅力ある市街地の形成に努めます。 ○国府津駅周辺を地区中心商業地と位置付け、駅周辺は地域住民が日常生活の利便性を享受できるよう、生活サービス施設を集積するなど計画的な近隣商業地の形成を図るとともに、建物の共同化、不燃化を促進し、防災性、居住環境の向上に努めます。また、海と山に隣接した地形と出桁建築や洋館、蔵などの地域資源を生かしたまちづくりを目指します。
②沿道型複合市街地
○国道1号、飯泉国府津線及び穴部国府津線の沿道については、広域的な需要に対応したロードサイド型商業・サービス施設の適正な立地を図ります。
③住宅地
○鴨宮駅周辺や国府津駅周辺の一般住宅地については、高い居住人口密度を確保しつつ、中高層建築物と戸建て住宅が共存した良好な住環境の形成を図ります。 ○鴨宮、中里、前川、国府津の一般住宅地については、市街化区域内農地の適切な利用と地区住民の主体的な参加による地区計画を促進し、地区の状況に応じた居住環境を保全するとともに、一戸建て住宅を中心とした利便性とゆとりが共存する住宅地の形成を図ります。
④工業地
○田島・前川地区等の工業地は、大規模な工場が立地していることから、工業生産拠点と位置付け、地下水・土壌の保全など周辺環境に配慮した生産環境の確保を図ります。
⑤農地等
○曾我丘陵に連なる国府津・田島の丘陵地については、農業環境及び緑地環境の保全を図ります。

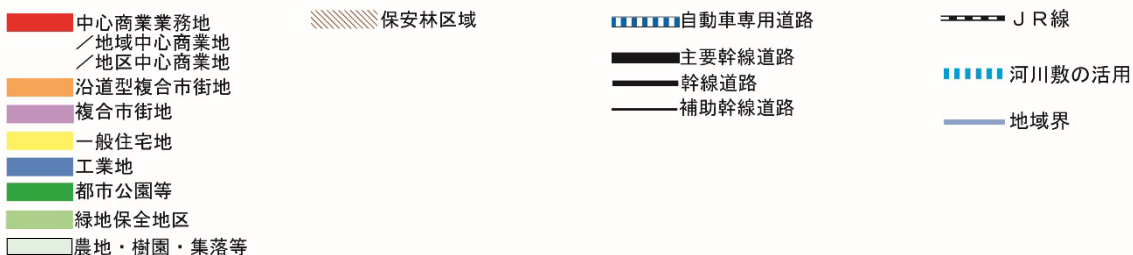
2) 都市施設等の整備
①交通体系
○市内各地域への交通流動の円滑化を図るため、南北方向の連絡を強化する路線である酒匂永塚線の整備を促進します。 ○鉄道については、快速列車の鴨宮駅への停車について、引き続き、鉄道事業者へ要望します。 ○バス路線については、利用実態に即した運行機能の維持・確保に努めます。
②その他の都市施設
○森戸川については、計画的な護岸整備を促進します。 ○酒匂川・森戸川水系における計画的な「流域治水」に係る取組を進めます。 ○高潮・高波等による被害を軽減させるため、海岸保全施設の機能強化を図ります。 ○住民の緑地空間の需要に対応するため、生産緑地地区等の活用により身近な街区公園の整備に努めるとともに、既存の街区公園についても、地域住民と協働で再整備を進めます。 ○公共下水道（汚水・雨水）については、市街化区域内の未整備区域解消を図るため、計画的に整備を進めます。また、老朽化が進んだ污水管渠については、優先度の高いところから計画的に改築・更新を実施するとともに、重要な管渠の耐震化を進めます。 ○青果物卸売市場については、市場規模の適正化など施設の見直しを含め、今後のあり方を検討します。
3) 自然環境等の保全
○曾我丘陵に連なる山間丘陵部の自然環境の保全を図ります。 ○相模湾沿いの風致地区については、海岸後背地の安全を確保するため、砂浜の回復と海浜の安定を図るよう県と取り組むとともに、土地利用の状況に応じた区域等の見直しを図ります。 ○酒匂川等については、水質保全に配慮し、市街地に潤いを与える貴重な水辺環境として保全を図るとともに、レクリエーション等の活用が可能となるよう水辺空間の確保を図ります。



<地域全体に関する整備方針>

- ・駅周辺の一般住宅地における中高層建築物と戸建て住宅が共存した住宅地の形成
- ・その他の一般住宅地における戸建て住宅を中心とした利便性とゆとりが共存した住宅地の形成
- ・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
- ・農地等における農業環境及び緑地環境の保全
- ・バス路線の運行機能の維持・確保
- ・生産緑地地区等の活用による身近な街区公園の整備
- ・公共下水道の計画的な整備と改築・更新・耐震化の推進
- ・計画的な「流域治水」の推進
- ・海岸保全施設の機能強化

<凡例>



川東南部地域整備方針図

5 川東北部地域（豊川地区、上府中地区、下曽我地区、曽我地区）

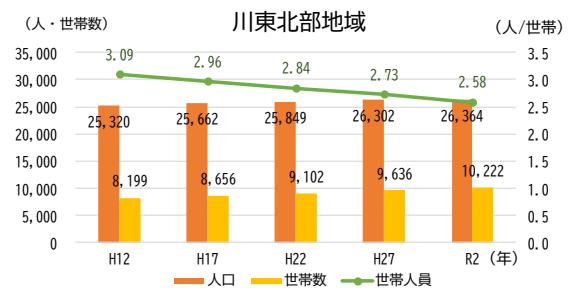
（1）現状と課題

梅の名所として名高い曽我梅林をはじめ平野部には優良な農地が広がり、自然環境に恵まれている地域です。市内でも比較的田畑の面積が多い地域ですが、今後も農業を中心とした土地利用を図る必要があります。

また、近年では、都市計画道路小田原大井線の供用が開始され、その沿道の鬼柳地区では、工業団地の整備により、工場等の集積が進んでおり、今後も幹線道路沿道の特性を生かした土地利用を図る必要があります。

■地域内の世帯数及び人口データ

	線引き区分	H22 年	H27 年	R2 年
世帯総数 (世帯)	市街化区域	4,577	4,949	5,314
	市街化調整区域	4,525	4,687	4,908
	計	9,102	9,636	10,222
総人口 (人)	市街化区域	12,792	13,342	13,523
	市街化調整区域	13,057	12,960	12,841
	計	25,849	26,302	26,364



（資料：国勢調査）

■地域の土地利用データ

線引き区分	合計 (ha)	都市的 土地利用計 (ha)	自然的 土地利用計 (ha)	低未利用地 (ha)	人口密度 (人/ha)
市街化区域	324.7	294.9	29.8	15.0	41.1
市街化調整区域	1,340.6	374.3	966.4	24.8	9.7
計	1,665.3	669.1	996.2	39.7	15.8

（資料：平成 27（2015）年度神奈川県都市計画基礎調査）

（2）まちづくりの方針

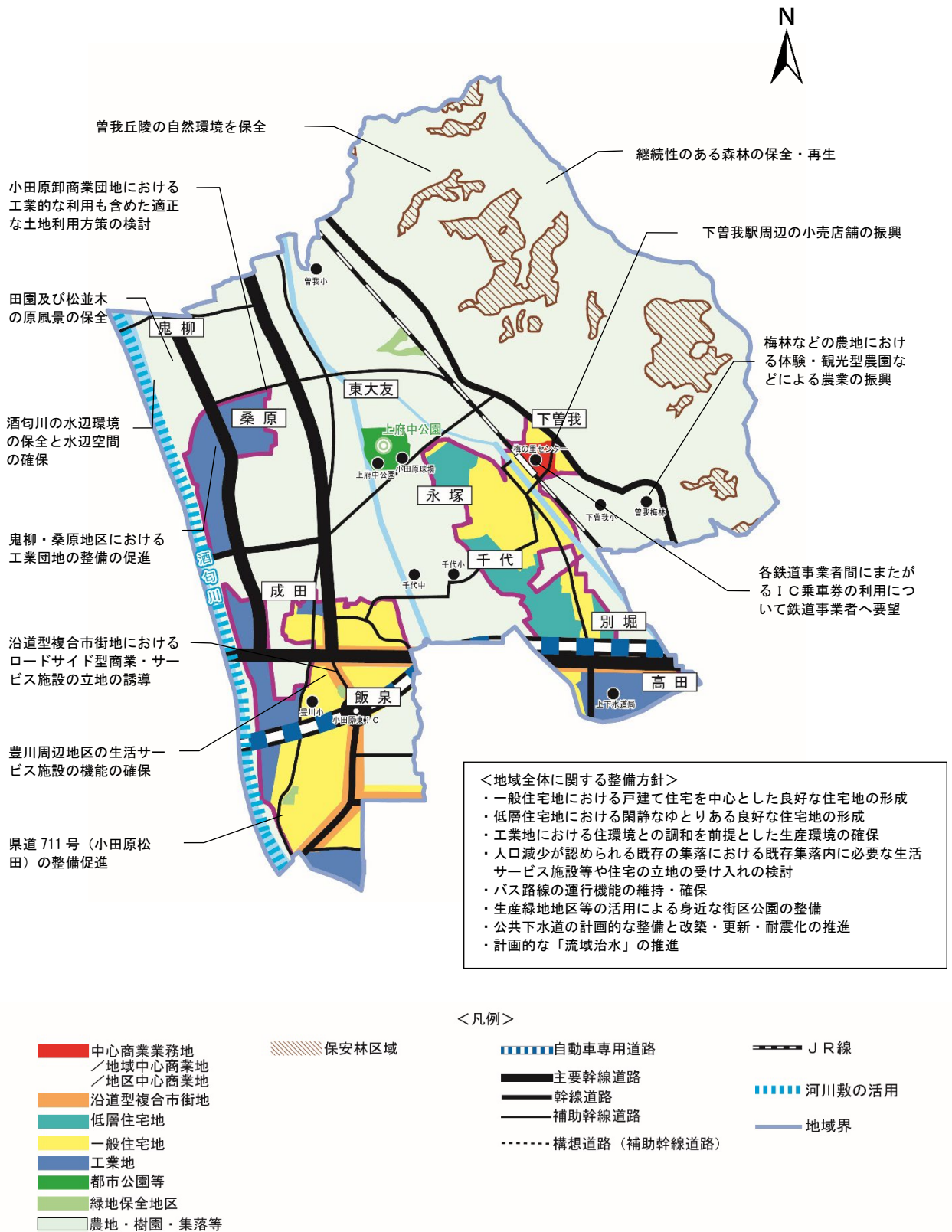
都市計画制度や景観計画などを通じて快適な住環境を維持するとともに、田園風景や曽我丘陵の緑に囲まれた環境に調和した、活力と潤いの感じられる地域づくりを図ります。

また、川東北部地域では、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、新市街地の創出について検討を進めます。

(3) 分野別の整備方針

1) 土地利用
①商業地
○下曽我駅周辺を地区中心商業地と位置付け、近隣商業地域における小売店舗の振興を図り、近隣住民や曽我梅林等を訪れる観光客等への利便性の向上を目指します。
②沿道型複合市街地
○国道 255 号や飯泉国府津線、穴部国府津線の沿道を沿道型複合市街地と位置付け、広域的な需要に対応したロードサイド型商業・サービス施設の立地を図ります。
③住宅地
○一般住宅地については、市街化区域内農地の適切な利用を促し、戸建て住宅を中心とした良好な住環境の形成を図ります。
○千代、永塚、別堀等の低密度な住宅地を低層住宅地と位置付け、田園風景と調和した低層の戸建て住宅主体の閑静なゆとりある住宅地の形成を図ります。
○生活拠点に位置付ける豊川地区周辺では、身近な生活サービス施設の維持を図り、地域住民の生活を支える機能の確保を目指します。
④工業地
○計画的な市街地整備を予定する鬼柳・桑原地区を工業地と位置付け、経済情勢や関係権利者の意向を踏まえながら、工業地の整備を進めます。
○小田原卸商業団地については、近年の流通構造の変化に対応するため、土地所有者等の意向を踏まえながら、工業的な利用も含め、適正な土地利用方策を検討します。
○高田地区、成田・桑原地区、鬼柳地区等の工業地については、地下水・土壌の保全等周辺の住環境との調和を前提とした生産環境の保全を図ります。
⑤農地等
○梅林等の農地については、地域の特性を生かし、特産品の振興と観光レクリエーション等、体験・観光型農園などによる農業の振興を図るとともに、観光資源の有効な利用上必要な建築物の立地を促進します。
○人口減少が認められる既存の集落においては、地区計画の活用により、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、既存集落内に必要な生活サービス施設等や住宅の立地を受け入れるなど、地域の課題の解決に向けた取組を進めます。

2) 都市施設等の整備
① 交通体系
○地域内交通の円滑化を図るため、県道 711 号（小田原松田）の整備を促進します。 ○鉄道については、各鉄道事業者間にまたがる IC 乗車券の利用について、引き続き、鉄道事業者へ要望します。 ○バス路線については、利用実態に即した運行機能の維持・確保に努めます。
② その他の都市施設
○酒匂川・森戸川水系における計画的な「流域治水」に係る取組を進めます。 ○住民の緑地空間の需要に対応するため、生産緑地地区等の活用により身近な街区公園の整備に努めるとともに、既存の街区公園についても、地域住民と協働で再整備を進めます。 ○公共下水道（汚水・雨水）については、市街化区域内の未整備区域解消を図るため、計画的に整備を進めるとともに、千代・下曽我地区の面的整備に努めます。また、老朽化が進んだ污水管渠については、優先度の高いところから計画的に改築・更新を実施するとともに、重要な管渠の耐震化を進めます。
3) 自然環境等の保全
○曾我丘陵については、丘陵部の自然環境の保全を図ります。 ○富士山を望む酒匂川左岸地域の田園及び松並木の原風景を保全するとともに、鬼柳・桑原地区における生物の多様性の確保に向け、桑原地区の水路を「野生の生き物保護区」に指定し継続的にメダカの保護に取り組むなど、自然環境の保全を図ります。 ○酒匂川等については、水質保全に配慮し、市街地に潤いを与える貴重な水辺環境として保全を図るとともに、レクリエーション等の活用が可能となるよう水辺空間の確保を図ります。 ○森林の保全を支援する各種制度の活用や、市民・企業が参加する活動により、継続性のある森林の保全・再生を目指します。



川東北部地域整備方針図

6 橘地域（前羽地区、橘北地区）

（1）現状と課題

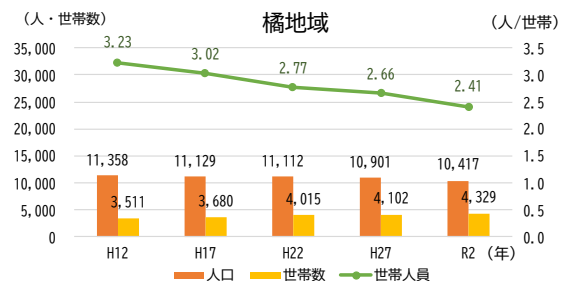
小高い丘陵地に囲まれ、相模湾に面していることから、気候は比較的温暖で、農業が盛んに行われています。なかでも、この地で収穫される下中たまねぎは本市の特産の一つとなっており、都市住民との交流型農業の取組を進めています。

また、西湘バイパスや小田原厚木道路のインターチェンジに至近であり、その立地特性を生かして整備された工業団地（西湘テクノパーク）では多くの工場が操業しております。

一方で、地区内の幹線道路は道幅が狭く歩道が未整備の箇所もあり、大型車の通行によって危険が生じているなど、交通環境の改善と利便性の向上が課題となっています。

■地域内の世帯数及び人口データ

	線引き区分	H22 年	H27 年	R2 年
世帯総数 (世帯)	市街化区域	2,412	2,509	2,660
	市街化調整区域	1,603	1,593	1,669
	計	4,015	4,102	4,329
総人口 (人)	市街化区域	6,352	6,370	6,113
	市街化調整区域	4,760	4,531	4,304
	計	11,112	10,901	10,417



（資料：国勢調査）

■地域の土地利用データ

線引き区分	合計 (ha)	都市的 土地利用計 (ha)	自然的 土地利用計 (ha)	低未利用地 (ha)	人口密度 (人/ha)
市街化区域	178.0	144.9	33.1	7.4	35.8
市街化調整区域	749.7	137.1	612.6	16.3	6.0
計	927.7	282.0	645.6	23.7	11.8

（資料：平成 27（2015）年度神奈川県都市計画基礎調査）

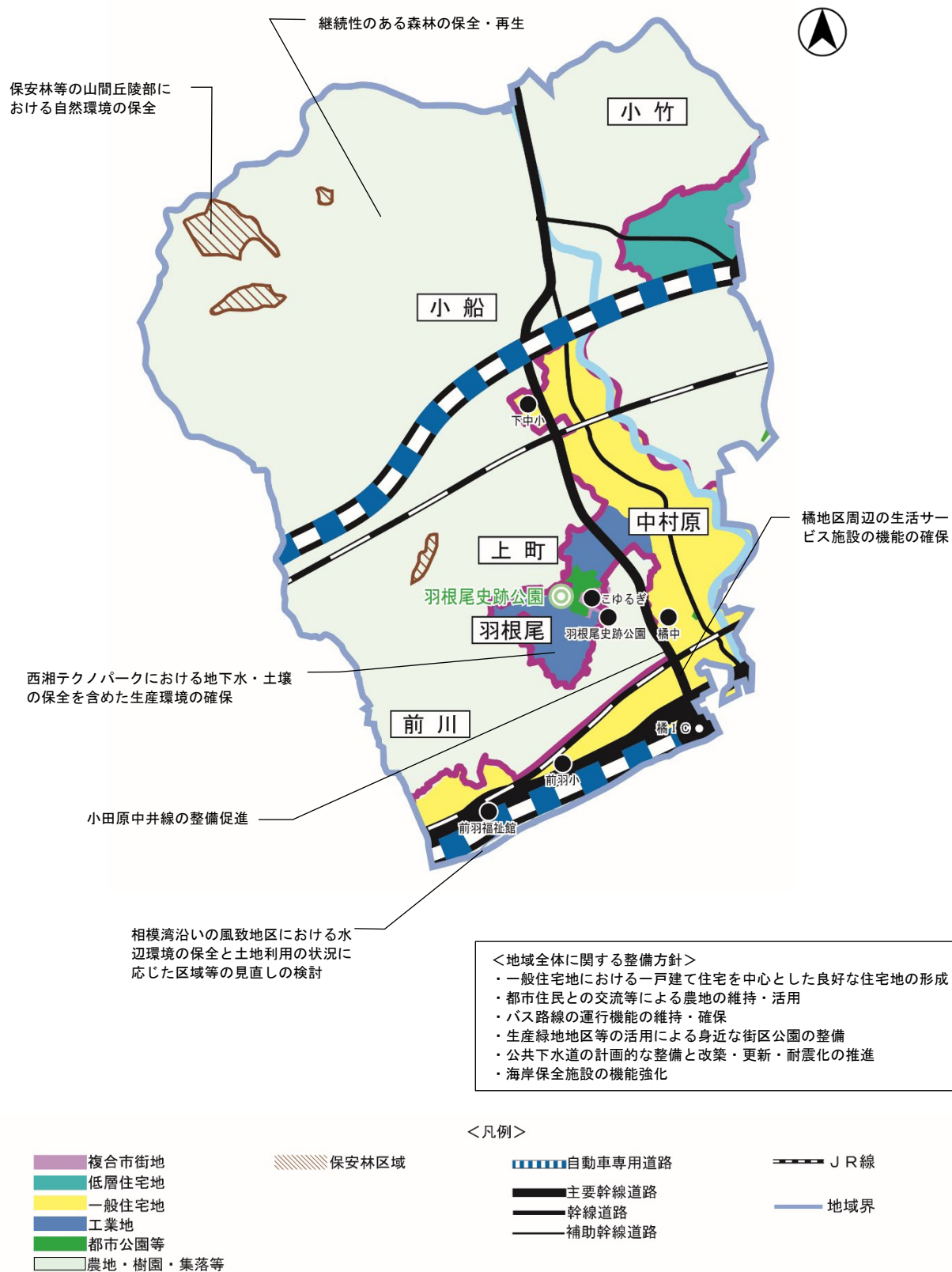
（2）まちづくりの方針

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図ります。

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。

(3) 分野別の整備方針

1) 土地利用	
①住宅地	
○小船、中村原、前川などの一般住宅地については、一戸建て住宅を中心とした良好な住宅地の形成を図ります。	
○生活拠点に位置付ける橘地区周辺では、身近な生活サービス施設の維持を図り、地域住民の生活を支える機能の確保を目指します。	
②工業地	
○羽根尾の工業拠点（西湘テクノパーク）については、引き続き研究開発及び生産施設の立地を促進するとともに、地下水・土壌の保全等を含めて、生産環境の保全を図ります。	
③農地等	
○保安林等の山間丘陵部については、無秩序な市街化を抑制し、自然環境の保全を図ります。	
○農地については、無秩序な市街化を抑制し、生産環境の保全を図るとともに、都市住民との交流に寄与する市民農園や体験・観光型農園などの活用を図ります。	
2) 都市施設等の整備	
①交通体系	
○中井連携軸の強化を図るため、県道 709 号（中井羽根尾）を補完する幹線道路として小田原中井線の整備を促進します。	
○バス路線については、利用実態に即した運行機能の維持・確保に努めます。	
②その他の都市施設	
○高潮・高波等による被害を軽減させるため、海岸保全施設の機能強化を図ります。	
○公共下水道（汚水・雨水）については、市街化区域内の未整備区域解消を図るため、計画的に整備を進めます。また、老朽化が進んだ污水管渠については、優先度の高いところから計画的に改築・更新を実施するとともに、重要な管渠の耐震化を進めます。	
○住民の緑地空間の需要に対応するため、生産緑地地区等の活用により身近な街区公園の整備に努めるとともに、既存の街区公園についても、地域住民と協働で再整備を進めます。	
3) 自然環境等の保全	
○相模湾沿いの風致地区については海岸後背地の安全を確保するため、砂浜の回復と海浜の安定を図るよう県と取り組むとともに、土地利用の状況に応じた区域等の見直しを図ります。	
○森林の保全を支援する各種制度の活用や、市民・企業が参加する活動により、継続性のある森林の保全・再生を目指します。	



橘地域整備方針図