

第4章 都市計画マスタープランの実現に向けて

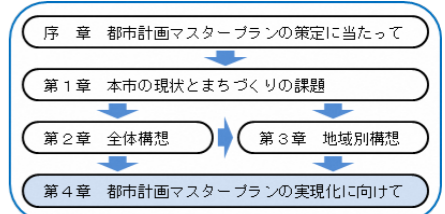
1 前回の計画改定以降のまちづくりの取組について

平成23(2011)年の前回の計画改定以降に進められたまちづくりに係る取組については、以下の図に示すとおりです。

土地利用に関しては、新市街地の都市的土地利用を図るため、市街化区域への編入や地区計画の決定、風致地区の廃止を行うとともに、工場跡地の用途転換を目的とした用途地域の変更、地域住民が主体となる都市計画提案制度を活用した住環境を保全するための地区計画などの都市計画を決定・変更しました。

都市施設に関しては、都市計画道路や都市計画河川の整備が進められたほか、長期未着手の都市計画道路の見直しを行い、3路線の計画道路の全部または一部区間を廃止しました。

今後も本計画の位置付けに基づき、事業や施策の進捗を図りますが、本計画に掲げるまちづくりの実現に当たっては、地域住民との連携や地域特性に見合った都市計画を適切に活用することにより、効率的かつ効果的に進める必要があります。



【鬼柳・桑原地区における工業団地整備】

令和元年度、市街化区域編入(20ha)を行い、その後、民間開発事業による工業団地整備に着手し、令和2年度に造成工事が完了

【土地利用】

都市計画道路穴部国府津線の供用開始に伴い、中里地区の用途地域を工業地域から商業地域に変更、併せて地区計画を変更

【西湘テクノパークの立地促進】

現在西湘テクノパークには16企業、18事業所が立地

【海辺空間の確保、砂浜の回復と海浜の安定】

海岸浸食を防止するため、養浜工事、人口リーフ整備工事を実施

【電線類の地中化推進】

平成29年度までに市民会館から竹の花交差点までの事業が完了

【市民ホールの整備】

令和2年度末に工事が完了し、令和3年9月オープン

【史跡整備】

「史跡小田原城跡本丸・二の丸整備基本構想」に基づく史跡整備を実施

【都市計画道路の変更】

都市計画道路見直し結果に基づき、小田原駅御幸の浜線の一部区間の位置付けを廃止

【漁港機能の拡充】

第7回線引き見直しにおいて、市街化区域に編入、併せて風致地区の廃止、地区計画の決定、県が水産業の生産基盤を整備、市が交流促進施設を整備、漁業協同組合が生産流通加工施設等を整備

【都市計画道路の変更】

事業実施に向け、詳細な検討を行い、穴部国府津線の区域等を変更、併せて、沿道の用途地域及び高度地区を変更

【河川改修】

山王川で河川改修工事を実施

【道路整備】

都市計画道路栄町小八幡線の整備
市が整備を行い、令和2年度に供用開始

【お城通り地区の再開発事業】

平成27年度、小田原駅東口駐車場及びおだわら市民交流センターUMECO 供用開始
令和2年度、ミナカ小田原が開業

【都市計画道路の変更】

都市計画道路見直し結果に基づき、本町水之尾線の一部区間の位置付けを廃止

【個別計画】

地域防災計画の改定(令和2年度)
緑の基本計画の改訂(平成27年度改訂、令和2年度改訂増補版策定)
史跡小田原城跡保存活用計画の策定(令和2年度)

【都市施設】

緑の基本計画に基づく街区公園の整備(開発による提供公園を含め計8箇所整備 約2,000㎡)
下水道整備の推進(改築・更新・耐震化)
根府川地区、上曾我地区の整序誘導区域において、地区計画決定に向けた地元との意見交換を実施

【都市計画】

小田原駅周辺の商業地域における周辺の市街地環境の改善に資する建築物について、新たな適用緩和基準を設けるため高度地区を変更 良好な住環境を保全するため、地域住民からの都市計画提案により、地区計画の決定及び変更(城山三丁目地区、緑城山地区)
根府川地区、上曾我地区の整序誘導区域において、地区計画決定に向けた地元との意見交換を実施

<凡例>

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 市街化区域
- 行政界
- 第一種低層住居専用地域
- 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
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

2 まちづくりの推進体制の構築

(1) 市民・事業者等・行政の役割

まちづくりは、市民（自治会・地元組織・商店会・NPO）・事業者等・行政が協働による取組を進めることにより、誰もが暮らしやすいまちに近づけることができます。そのためには、行政はもとより市民や事業者が、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。

1) 市民の役割

市民は、地区レベルの課題や、交通・福祉など生活に身近な課題を解決するため、きめ細かなまちづくりへの主体的な参加が求められています。

2) 事業者等の役割

事業者は、まちの安全性・快適性・活力の向上を目指して、企業の力を生かした、まちづくりへの貢献が求められています。これにより事業者は経済活動の新たな市場の拡大を図るとともに、市民としては、行政サービスの向上が期待できます。

3) 行政の役割

行政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、「整備・誘導の方針」に示した今後のまちづくりの方向性を踏まえながら、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。

一方で、市民や事業者が参加するまちづくりを推進するため、本市では、都市計画法に基づく住民からの都市計画提案に対する体制の整備、景観条例に基づく景観形成協議会への支援、街づくりルール形成促進条例の制定の他、地域の要請を受けて職員がまちづくり制度の説明を行う出前講座の開催など、様々な施策を進めてきました。引き続き、一層の情報の共有化を進めるとともに、市民参加の機会の確保と支援策の充実を図り、協働のまちづくりを進めます。

また、まちづくりに取り組む市民や事業者等により構成される組織や団体に対して、活動のサポートをするなど積極的な支援に努めます。

4) 国や県等との連携と協力

総合的なまちづくりには、国や神奈川県との連携は不可欠であり、国・県の支援・協力を積極的に要請していきます。

また、本市は県西地域における中核的な都市として、広域的な視点に立ったまちづくりが重要なことから、必要に応じて近隣市町との連携・協力体制を強化します。

(2) 公民連携によるまちづくりの推進

日常生活やまちづくり活動のなかから出てくる様々なまちづくり課題に対しては、

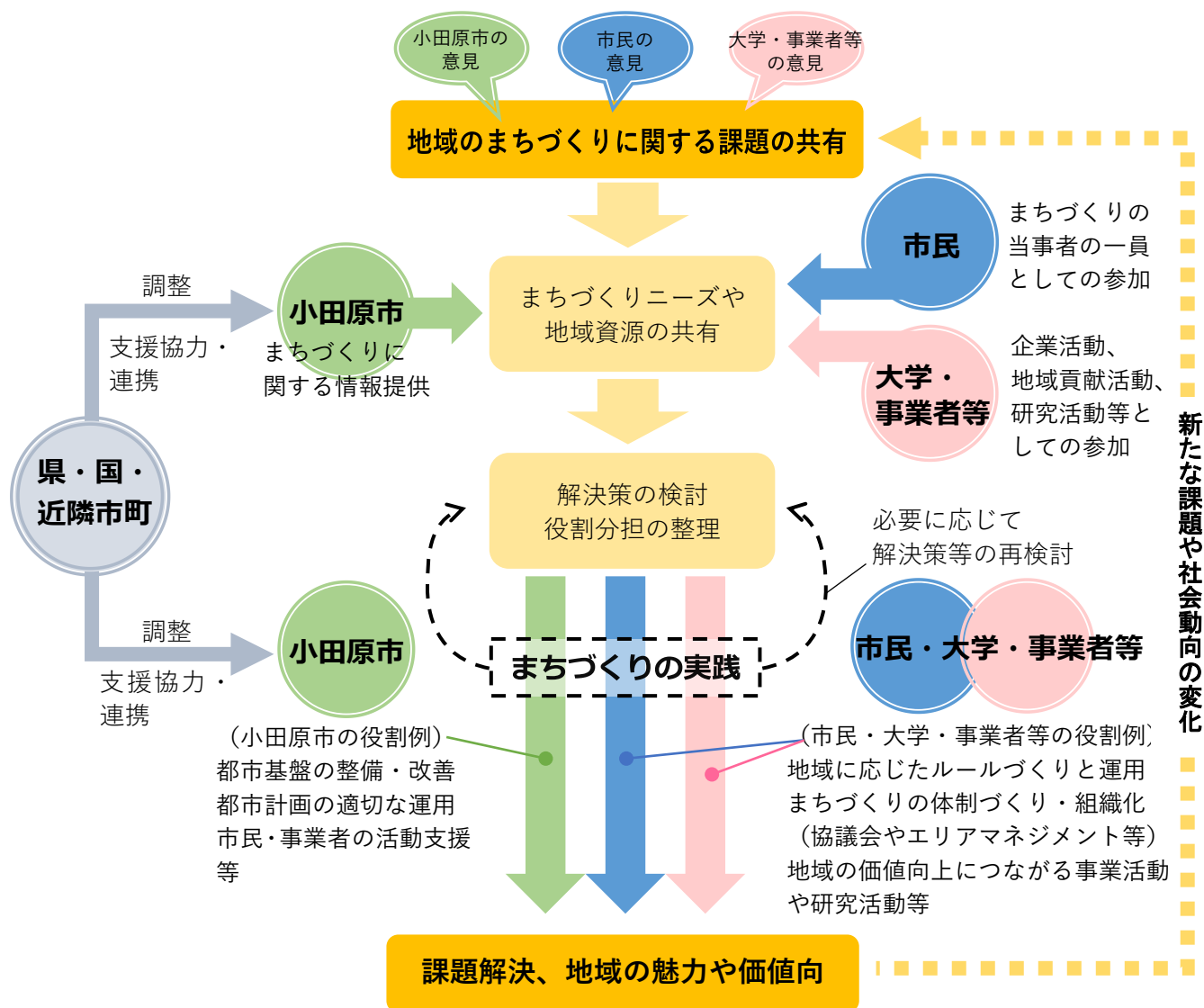
- ・行政と市民・事業者等がともにまちづくりのニーズや地域資源を共有する
- ・ニーズと地域資源に沿って解決策を検討し、その実現に向けた役割分担を整理する
- ・役割分担に基づきそれぞれの立場からまちづくり活動や事業・施策を実践する

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り状況が変わったりした場合には、解決策の検討段階に立ち戻って柔軟に見直しを図る姿勢も必要となります。

このようなプロセスを積み重ねていくことによって、地域のまちづくり課題が解決され、地域の魅力や価値が向上するだけでなく、市民や事業者等が主体的に地域づくりを担っていくことで地域に対する愛着や誇りを醸成していくことにつながります。

【市民・事業者等・行政の連携によるまちづくりのプロセスのイメージ】

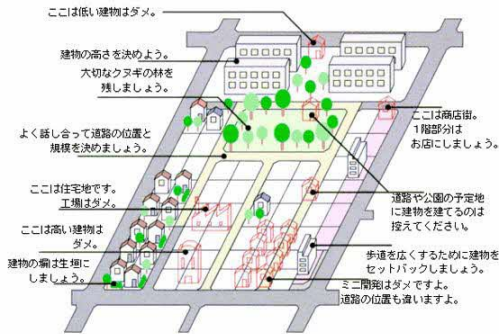
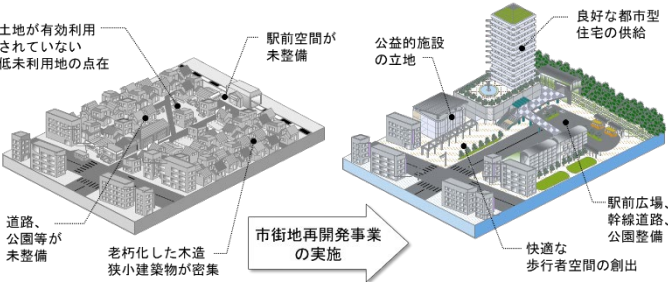
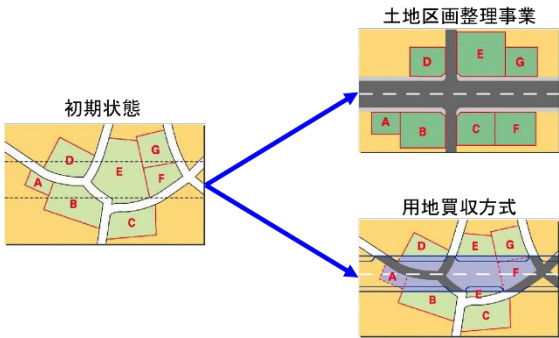



3 まちづくりの実現に向けた制度やルールづくり

(1) まちづくりに係る制度の柔軟な活用

本計画に掲げるまちづくりの実現に当たっては、用途地域や高度地区、地区計画、市街地再開発事業などの都市計画を柔軟に活用し、地域特性を生かしたまちづくりを進めることが重要になります。

まちづくりに係る制度の概要

まちづくりに係る制度	概要	制度・事業イメージ
地区計画	建物の用途や意匠などのルールを定めるもので、地区の特性を生かしたまちづくりを誘導する制度	 <p>ここは低い建物はダメ。 建物の高さを決めよう。 大切なクヌギの林を残しましょう。 よく話し合って道路の位置と規模を決めましょう。 ここは住宅地です。工場はダメ。 ここは高い建物はダメ。 建物の崩は生じさせないようにしよう。</p> <p>ここは商店街。1階部分はお店にしましょう。 道路や公園の予定地に建物を建てるのは控えてください。 歩道を広くするために建物をセッバックしましょう。 ミニ階段はダメですよ。道路の位置も違いますよ。</p>
市街地再開発事業	建築物の共同化や不燃化と公共施設の整備を行い、市街地の健全な高度利用と都市機能の更新を一体的に図る	 <p>土地が有効利用されていない低未利用地の点在 駅前空間が未整備 公益的施設の立地 良好な都市型住宅の供給 道路、公園等が未整備 老朽化した木造狭小建築物が密集 駅前広場、幹線道路、公園整備 快速な歩行者空間の創出</p> <p>市街地再開発事業の実施</p>
土地区画整理事業	道路・公園。下水道など公共施設の整備・改善と宅地の利用増進を図る	 <p>初期状態 土地区画整理事業 用地買収方式</p>
優良建築物等整備事業	土地利用の共同化、市街地環境の改善、地域の防災性の向上等を総合的に促進する民間の再開発事業	 <p>共同施設整備</p>

(資料：国交省 HP)

1) 地区計画

地区計画は、居住環境の維持・保全や魅力的な商店街の街並みの誘導など、建物の用途や意匠などのルールを定めるもので、用途地域を補完して地区の特性を生かしたまちづくりを誘導する制度です。

地区計画の類型一覧と定めることができる事項

名称	特徴	公共施設等		制限事項													制限を緩和する事項								
		地区施設	その他	用途の制限	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	敷地面積の最低限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限	工作物の設置の制限	高さの最高限度	高さの最低限度	形態・意匠の制限	緑化率の最低制限	垣・さくの構造の制限	樹林地・草地等の制限	その他	用途の制限	容積率の最高限度	建ぺい率の最高限度	高さの最高限度	道路の斜線制限	隣地の斜線制限	北側の斜線制限
一般型	オールラウンド																	△		1					
再開発等促進区	土地の高度利用と都市機能の増進	2		○*1		○*1					○*1							△or許	認	認	認		許		
開発整備促進区	適正な大規模集客施設の立地確保	2																△or許or認							
市街化調整区域等地区計画	用途地域が定められていない区域の整備・開発・保全																	△*2							
地区計画	誘導容積型	○			●*3													△							
	容積適正配分型				○	●	●	●	●	●*4								△	確						
	高度利用型				○	●	●	●	●	●*4								△	確				許		
	用途別容積型				○	●	●	●	●	●								△	確*5						
	街並み誘導型				○	●	●	●	●	○	●							△	確*6				認		
	立体道路制度																○4	△							認5
防災街区整備地区計画	防災機能の向上と不燃化の促進	6																7 8	△						
歴史的風致維持向上地区計画	歴史的風致の維持向上と土地の合理的利用																	△or許							
沿道地区計画	沿道の街並み形成と住環境整備																	△							
沿道再開発等促進区	沿道整備道路沿いの高度利用都市機能の増進	9		○*1		○*1					○*1							△or許	認	認	認		許		
集落地区計画	集落地域の住居・生活環境の整備																								

: 定めることができる項目
 : 定めることができない項
 ○ : 地区整備計画での必須事項
 ● : 建築条例化必須事項
 △ : 大臣承認後の条例化

確 : 建築確認のみ
 認 : 特定行政庁の認定
 許 : 特定行政庁の許可

1 : 人口基盤の地区施設指定による認定又は隣地境界からの壁面位置を定めて条例化した上での許可に2 : 一号施設
 3 : 特定大規模建築物敷地

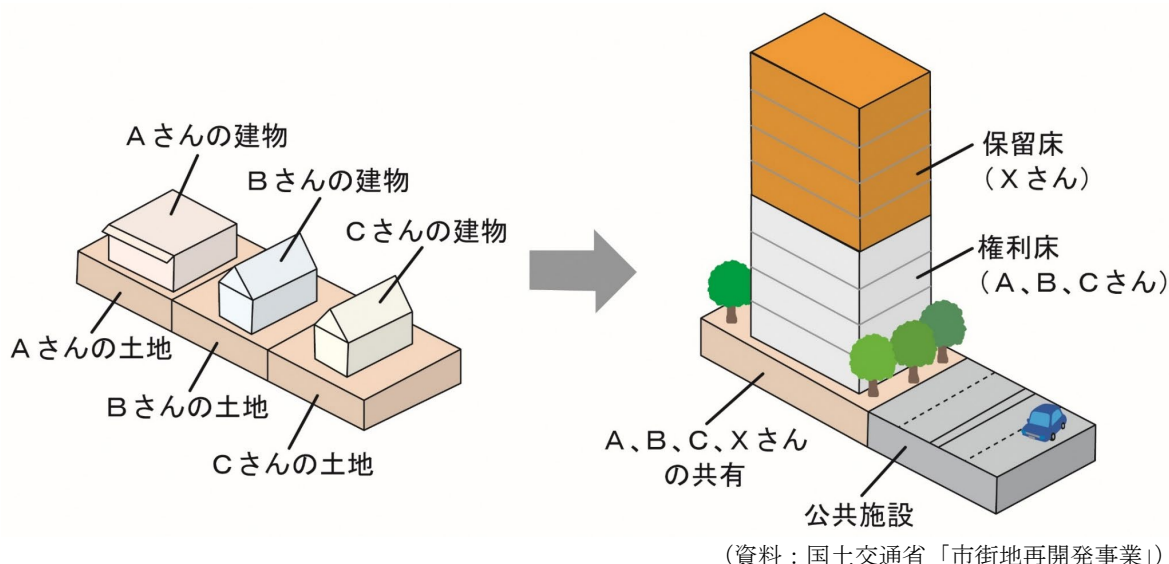
4 : 重複利用区域、建築の上下限界
 5 : 道路内の建築制限（上下空間の利）
 6 : 地区防災施設
 7 : 建築物の構造の制限等

8 : 間口率の最低限度、建築物の構造に関する遮音上の制限、建築物の構造に関する防音上の制限
 9 : 道路若しくは道又は公園、緑地、広場その他の公共空地

*1 : 制限の緩和適用時のみ
 *2 : 用途地域指定区域内のみ
 *3 : 暫定容積率・目標容積率
 *4 : 必要な場合に限り認める
 *5 : 指定容積率の1.5倍以上
 *6 : 前面道路幅員による容積率制限を適用除外

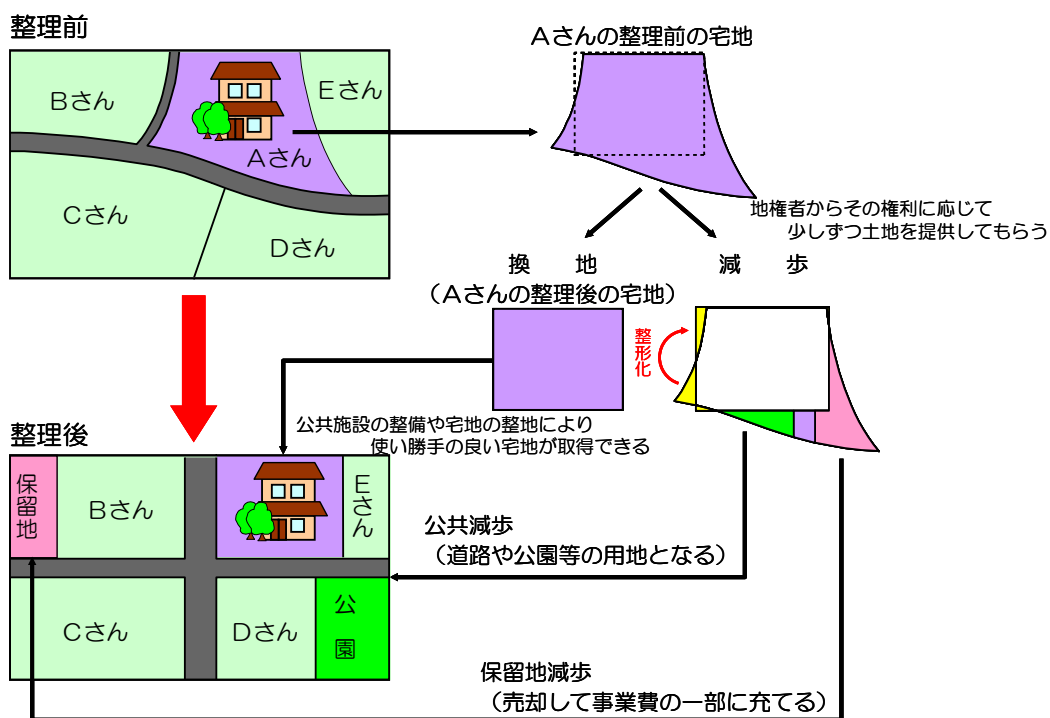
2) 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき行われる事業で、低層の木造家屋が密集し、住環境の悪化した市街地や公共施設の不足により都市機能が十分発揮されていない地区等において、建築物の共同化や不燃化と街路、公園・緑地等の公共施設の整備を行い、市街地の健全な高度利用と都市機能の更新を一体的に図るものです。



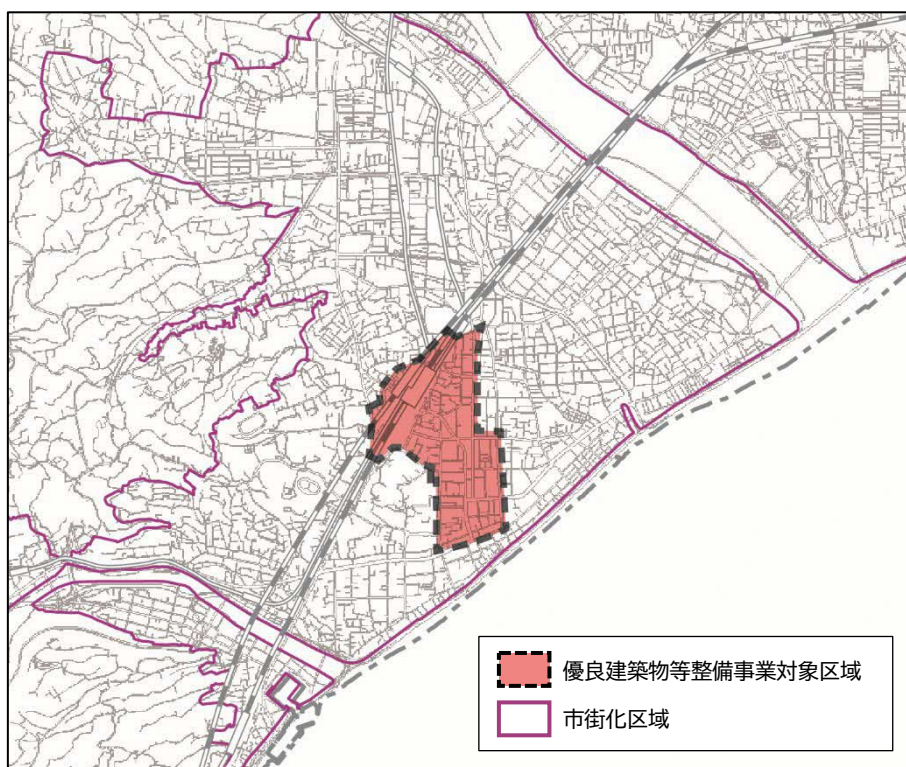
3) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、道路・公園・下水道など公共施設の整備・改善と宅地の利用増進を図るため、土地区画整理法に基づき行われる事業で、既成市街地を対象とする都市改造型のものと新市街地を対象とする宅地供給型のものに大別されますが、商業地の再整備、工業団地の造成等土地の利用目的を問わず幅広く利用されます。

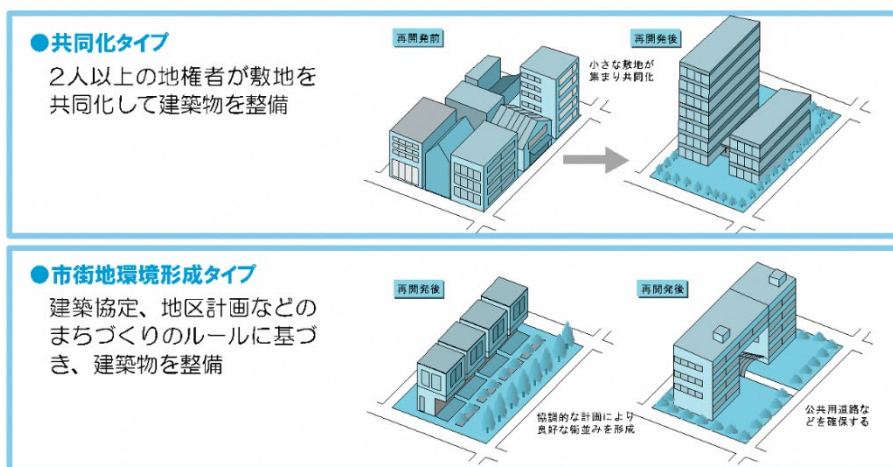


4) 優良建築物等整備事業

優良建築物等整備事業は土地利用の共同化、市街地環境の改善、良好な市街地住宅の供給、地域の防災性の向上等を総合的に促進する民間の再開発事業で、事業費の一部を国・県・市が補助する事業です。この事業の特徴は、民間主導型の任意の再開発事業であることから、都市計画決定など法的な手続きが不要であり、都市再開発法に基づく市街地再開発事業と比べて一般的に規模の小さいものが多く、迅速に事業が行えることです。本市では、中心市街地の区域内において、「共同化タイプ」と「市街地環境形成タイプ」の2つのタイプを補助対象としています。



優良建築物等整備事業対象区域図



優良建築物等整備事業 補助対象タイプ

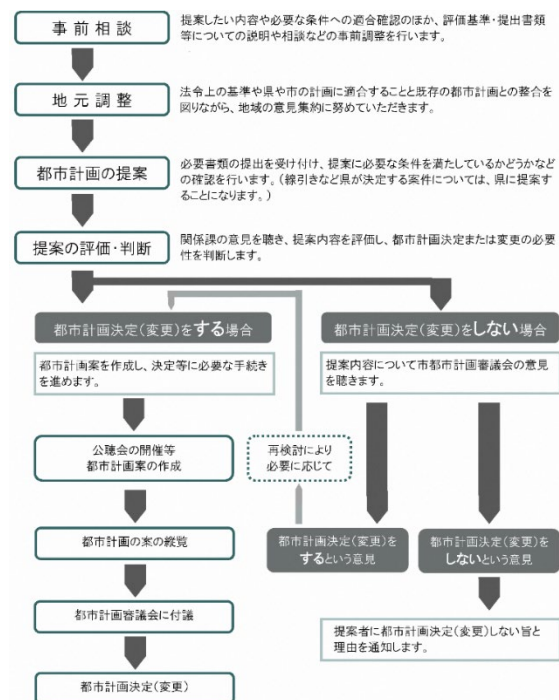
(2) まちづくりに係る提案制度やルールづくり

1) 都市計画提案制度

都市計画提案制度とは、土地所有者等が一定の条件を満たした上で、県・市に都市計画の決定又は変更することを提案できる制度です。

【都市計画提案制度の概要】

提案主体	土地所有者ほか、まちづくりNPOなど(1人でも可)
提案要件	<ul style="list-style-type: none"> ・0.5ha以上の一体の区域であること ・法令基準、県市の計画に適合していること ・土地所有者等の2/3以上の同意(人数・面積)
必要図書	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画提案書 ・都市計画の図書(素案) ・土地所有者等の2/3以上の同意書 等
本市に提案できる都市計画	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画 ・土地利用(用途地域、高度地区、高度利用地区、防火地域及び準防火地域、景観地区、風致地区など) ・都市施設(市道、下水道、公園緑地等、汚物処理場、駐車場、ごみ焼却場、墓園、市場、河川、火葬場など) ・市街地開発事業(土地区画整理事業)、市街地再開発事業



4 計画の推進に当たって

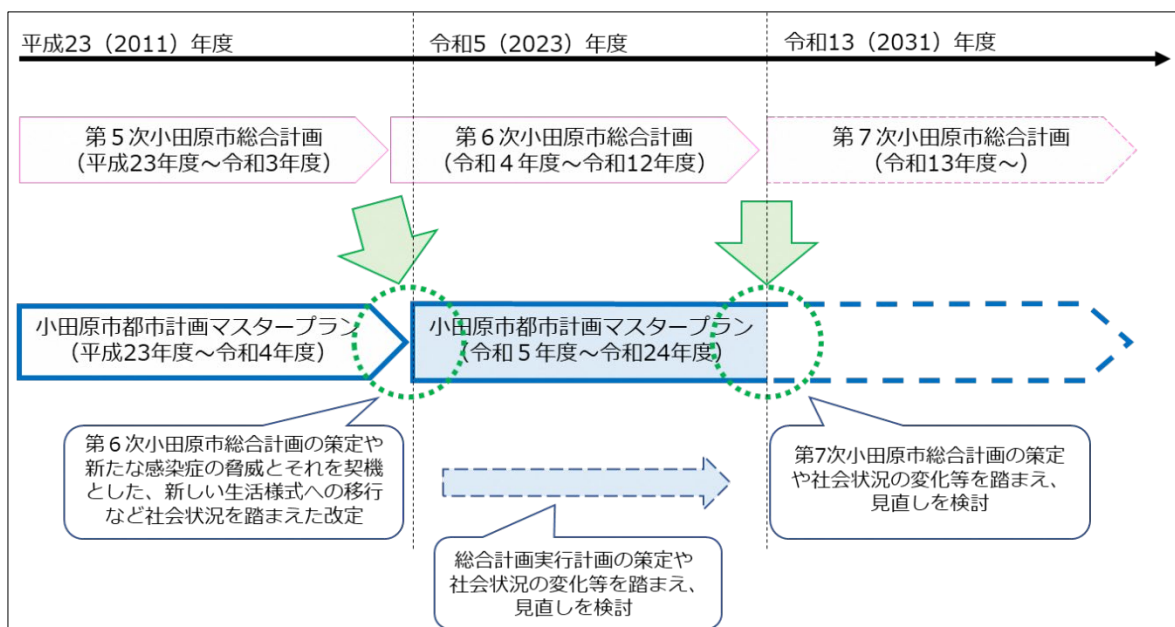
(1) 計画の進行管理

本市では、今後、都市計画マスタープランに基づき、まちづくりを推進していきますが、適切な段階において、まちづくりが基本方針に沿って進められているかどうか進捗状況を把握した上で、都市計画基礎調査などを基に、今後の都市計画の方針を見定めていきます。

(2) 計画の見直し

都市計画マスタープランの目標年次は、策定から概ね20年後の令和24(2042)年であり、長期間にわたる計画となっています。そのため、着実に計画の実現に向けた取組を推進しながらも、今後の社会情勢の動向や上位計画の策定等に対応して見直しを行います。

【計画の見直しイメージ】



都市の目標像	主な取組の方向（都市計画区分別）		
	市街化区域 (将来都市構造における拠点)	市街化区域 (その他の地域)	市街化調整区域
生活の質の向上	<ul style="list-style-type: none"> ○拠点間の連携強化 ○都市施設（道路、公園、下水道など）の整備 ○公共交通の利便性の向上 		
	○電線類の地中化	<ul style="list-style-type: none"> ○鉄道駅周辺の利便性の確保 ○生活サービス施設の維持 	
地域経済の好循環	○電線類の地中化		<ul style="list-style-type: none"> ○農林業の振興 ○水産業の活性化と都市住民との交流促進
	<ul style="list-style-type: none"> ○中心市街地の活性化 ○再開発事業の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○土地所有者等の意向を踏まえた土地利用の誘導 	
豊かな環境の継承	<ul style="list-style-type: none"> ○復興事前準備に関する取組についての検討 ○都市施設の耐震化・建築物の不燃化 ○河川改修による治水能力の向上や海岸線の後退した砂浜の回復と海浜の安定 ○流域治水に係る取組の促進 		
	○相模湾沿いの風致地区における海浜の安定とレクリエーションの場としての活用		
まちづくりの推進エンジン	○デジタルトランスフォーメーション（DX）を取り入れたまちづくりの促進		
	<ul style="list-style-type: none"> ○選択と集中による効果的な都市基盤整備の促進 ○市民の主体的な参加による地区計画等の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○市街化調整区域における土地利用の規制・誘導 ○既存のバス路線と一体となる地域交通の維持・活用 	

主な取組の方向と都市の目標像