

# 第2章

## 全体構想

- 1 将来都市像とまちづくりの目標
- 2 将来都市構造
- 3 分野別方針

## 1 将来都市像とまちづくりの目標

### (1) 将来都市像

本市では、第6次小田原市総合計画と整合を図り、将来都市像として「世界が憧れるまち“小田原”」を掲げます。

将来都市像

世界が憧れるまち “小田原”

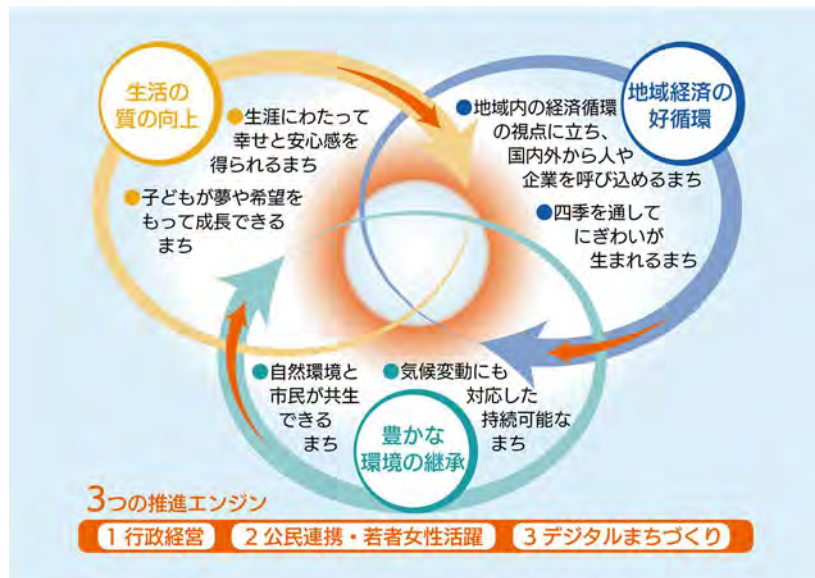
本市には、豊かな自然環境、長い歴史の中で継承されてきた文化・伝統産業、都心からほど良い距離という立地、利便性に優れた交通インフラ、そして市民力や地域力といった人の力があります。

こうした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、住み慣れた地域で自分らしく暮らしていけるよう、地域住民や地域の多様な主体が支え合い、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。

### (2) まちづくりの目標

将来都市像の実現に向けて、第6次小田原市総合計画と整合を図り、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、それぞれの目標に対する都市計画における基本的な方針を整理します。

第6次小田原市総合計画 まちづくりの目標





### (3) 都市計画マスタープランにおける基本的な方針

#### 生活の 質の向上



#### 第6次小田原市総合計画に示された「まちづくりの目標」

##### ■生涯にわたって幸せと安心感を得られるまち

住み慣れた地域で、誰もがその人らしく人生の最期まで健康に暮らし続けられるよう、福祉と地域医療を充実させるとともに、過ごしやすく快適に移動ができ、緑や水辺が豊かでうるおいのある魅力的な都市空間を創造し、生涯にわたって幸せと安心感を得られるまちを目指します。

##### ■子どもが夢や希望を持って成長できるまち

子育て家庭が安心して子育てができる環境を地域全体で整えるとともに、子どもたちが伸び伸びと健やかに育ち、一人ひとりの感性や特長を伸ばせるよう、最新技術も活用した質の高い教育環境を整え、子どもが夢や希望を持って成長できるまちを目指します。

#### これからのまちづくりの課題

- 都市の活力が維持されるコンパクトシティの形成
- 地域を結ぶ公共交通ネットワークの維持・確保
- バリアフリー化への対応
- 公共施設の老朽化
- 安心して子育てができるまち
- 憩いの場となる公園の整備・充実、安全安心な道路環境
- 魅力的な公共空間・水辺空間の創造
- 小田原駅・小田原城周辺のまちづくり



#### 都市計画マスタープランにおける基本的な方針

都市計画マスタープランでは、質の高い生活サービスを維持する観点から居住地の集約化を図りながら、小田原らしい暮らし方ができる多様な居住地の確保を目指します。

そのうえで、快適な移動手段の確保や不特定多数の人が利用する建築物や道路、公園などのユニバーサルデザイン化、緑・水辺の豊かで潤いある魅力的な都市空間の創造など、子育て世帯や高齢者をはじめ誰もが幸せと安心感を実感できる暮らしの環境づくりを目指します。



## 地域経済の好循環



### 第6次小田原市総合計画に示された「まちづくりの目標」

#### ■地域内の経済循環の視点に立ち、国内外から人や企業を呼び込めるまち

地域内の経済循環の視点に立ち、誰もが働きやすい環境を整え、働く場としての質を高め、地域資源を生かした小田原発の起業や事業承継の支援を進めるとともに、交通の要衝としての優位性を生かした企業誘致や産業の創出、新たな働き方を提案していくことで、国内外から人や企業を呼び込み、生活の場として選ばれるまちを目指します。

#### ■四季を通してにぎわいが生まれるまち

将来にわたり、安心して営みを継続できるよう、受け継がれてきた歴史・文化や質の高い食資源といった地域特性を生かした取組を展開するなど、観光資源を磨き上げることにより、四季を通してにぎわいが生まれるまちを目指します。



### これからのまちづくりの課題

- 広域的な道路ネットワークの形成
- 企業等の誘致・雇用の創出
- 多様な働き方・暮らし方を支えるまちづくり
- 農林水産業などの生業の維持・育成
- 歴史的・文化的資源の保全活用
- 小田原らしさを感じる景観の保全・誘導



### 都市計画マスタープランにおける基本的な方針

都市計画マスタープランでは、都市機能のひとつとして働く場の質と多様性を高めるため、オフィスや工場・研究所等が進出しやすい基盤や市街地の形成を目指します。

また、市内各所に残る歴史的風致や農産物・水産物などの生業を守り育てていける環境を確保することで、地域資源の継承とにぎわい創出への寄与を目指します。



# 豊かな環境の継承



## 第6次小田原市総合計画に示された「まちづくりの目標」

### ■自然環境と市民が共生できるまち

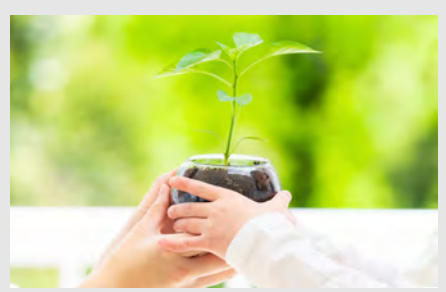
日常的に感じることができる小田原の森里川海の恵みをいつまでも享受できるように、豊かな森づくりなど自然環境の保全に取り組みながら、「地域循環共生圏」を構築することで、環境と経済を好循環させ、暮らしの土台となる自然環境と市民が共生できるまちを目指します。

### ■気候変動にも対応した持続可能なまち

2050年の脱炭素社会実現へのアプローチを、より強靱な社会基盤構築に向けた好機と捉え、公民連携の推進によって、再生可能エネルギーの導入拡大や効果的な利活用などの仕組みを形作るとともに、グリーンインフラの取組も推進し、これらが災害時にも有効に機能することで、気候変動にも対応した持続可能なまちを目指します。

## これからのまちづくりの課題

- 水・みどり・農地の保全
- 地域循環共生圏の構築
- 脱炭素社会の実現に資する技術の活用
- 自然災害に備えた強靱なまちづくり
- 早期復興に向けた事前の準備



## 都市計画マスタープランにおける基本的な方針

都市計画マスタープランでは、山地等、森里川海がひとつらなりとなった豊かな自然環境を保全し、その恵みをいつまでも享受できるまちを目指します。

また、再生可能エネルギーの活用や温室効果ガスの排出削減、グリーンインフラの活用等の取組を進め、気候変動による集中豪雨等にも対応しつつ、自然災害に対しハード・ソフトによる対策を講じ、被害を最小限に留めることで安全安心で持続可能なまちを目指します。



## まちづくりの 推進エンジン



### 第6次小田原市総合計画に示された「まちづくりの推進エンジン」

少子高齢化、価値観の多様化、気候変動、グローバル化等、量的にも質的にも困難さを増す課題が増えている現在、行政はプラットフォームビルダーとして、年齢、性別、国籍、障がいの有無などにかかわらず、小田原で活躍したいと思う誰もがチャレンジできる環境を整えるとともに、多様な主体の協力関係を構築し、住民生活に不可欠なニーズを満たしていくことが求められています。

こうした中、生活の質の向上と地域経済の好循環という両輪を、時代の流れに乗り遅れることなく、未来を見据えて円滑に回し続けるために、民間の力を取り入れたデジタル技術の活用と公民連携を積極的に展開することで、地域の課題を解決し、小田原の持っているポテンシャルを最大限に引き出したまちづくりを進めます。



### これからのまちづくりの課題

- 財政状況の悪化、都市経営コストへの対応
- デジタル化社会への対応
- 公民連携によるまちづくりの推進



### 都市計画マスタープランにおける基本的な方針

都市計画マスタープランでは、生産年齢人口の減少のほか、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響による先行き不透明な経済情勢などに対応し、持続的な都市経営を推進するため、選択と集中による効率的かつ効果的な都市基盤整備を進めます。

市民や市民活動団体、事業者や研究機関等の様々な主体と行政が連携する体制を構築し、公民連携によるまちづくりを進めます。

また、様々な分野で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を目指します。

## (4)人口規模

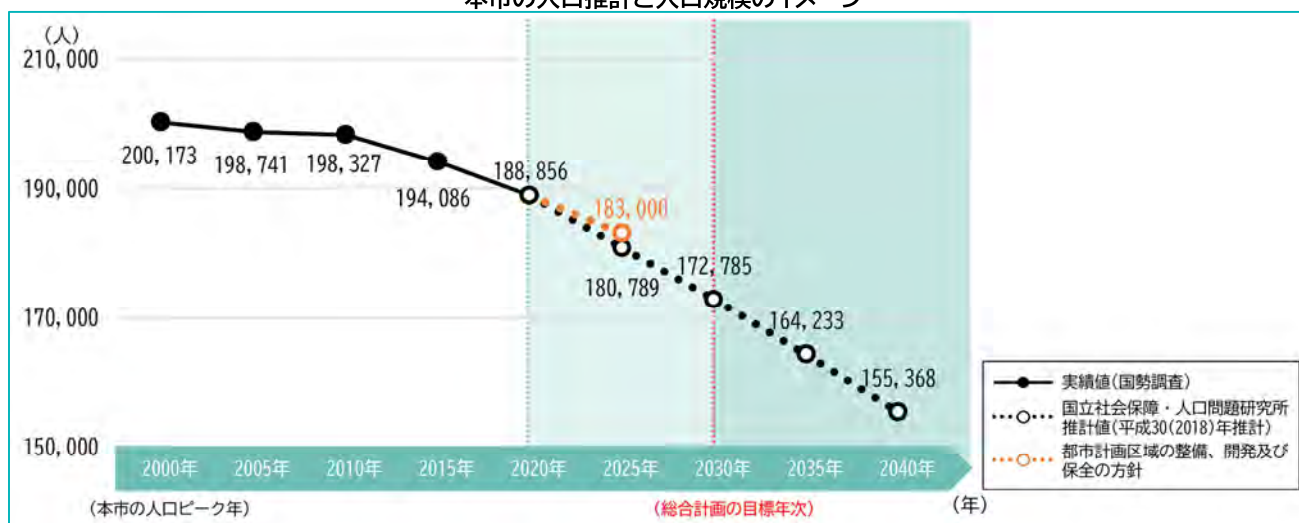
人口規模については、令和12(2030)年時において、第6次小田原市総合計画で掲げる人口シナリオと同様に「人口20万人規模の都市」を目指します。

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、子どもを産み育てたくなるまちづくりを進めます。

これにより、人口の社会増・自然増を図り、社会的・空間的に持続可能な都市を目指します。

本市の人口推計と人口規模のイメージ



※「環境整備」(第6次小田原市総合計画に掲げる住む・働く・子育ての「環境整備」のうち、都市計画マスタープランで方針を位置付けるものを抜粋)

- 「住む」選択肢を広げる……………空 家:住宅ストック活用の促進  
住 宅:市街地整備の促進
- 「働く」場所、機会、主体などの創出と誘致……………雇 用:新しい働き方の推進  
誘 致:企業誘致による働く場の創出
- 「子育て」をしていくうえで必要な支援や環境の拡充……………子育て:子育てに適した環境の整備による  
子育て世代の移住・定住の促進

## 2 将来都市構造

### (1) 都市構造の基本的な考え方

都市構造とは、土地利用と交通網の骨格構成を指します。

ここでは、都市の目標像を踏まえ、本市が目指す都市構造の基本的な考え方を示します。

本市は、豊かな自然環境の中で暮らし、東京・横浜方面だけでなく箱根・伊豆方面にもアクセスしやすい恵まれた立地環境にあります。

この立地環境を生かし、それぞれの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の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、それぞれの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。

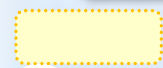



#### 1) 多極ネットワーク型コンパクトシティの形成

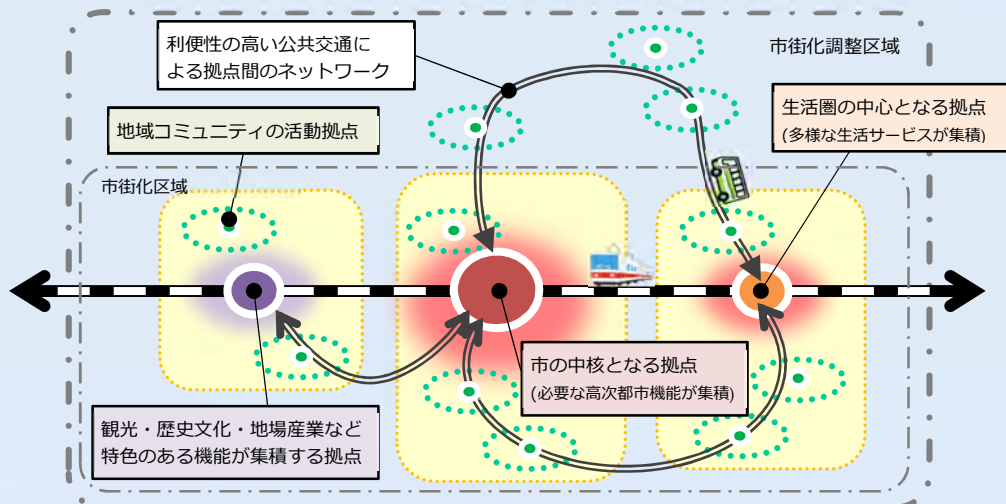
##### ① 都市づくりの理念

広域的な都市機能が集積し、“交流・にぎわい・魅力があふれる中心市街地”と、公共交通を軸とした生活利便施設が確保された“歩いて暮らしやすい生活圏”を構築します。

中心市街地、生活圏を支える各拠点が公共交通により互いに結ばれ、将来にわたって誰もが暮らしやすく、都市の活力が持続的に確保される魅力的な集約型都市構造を目指します。

#### 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

-  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。



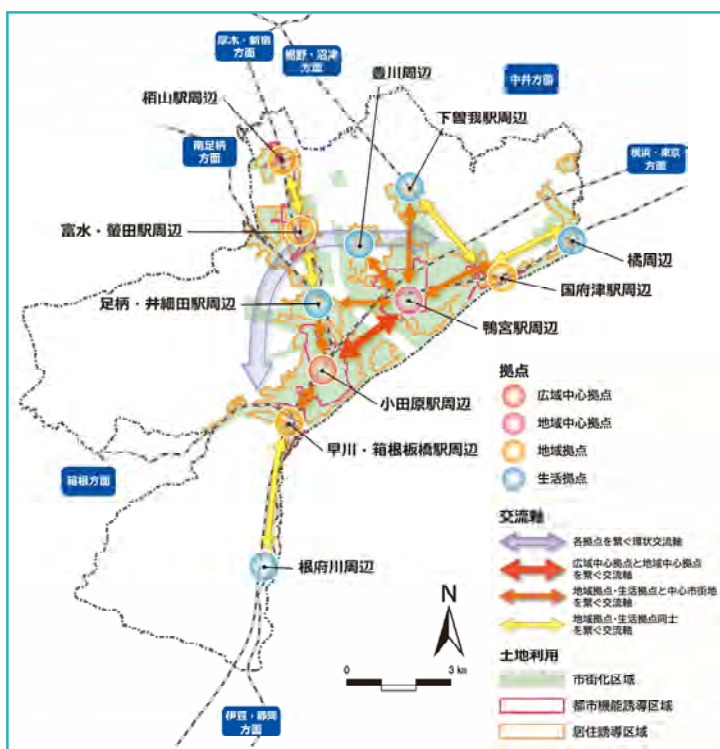


## ② 拠点と拠点間ネットワークの形成

交通結節点である小田原駅周辺は、長い歴史を持つ小田原城をはじめ、商店街や官公庁が立地し、中心市街地を形成しています。一方、鴨宮駅周辺は、幹線道路沿道や大規模な工場跡地に大型商業施設が集積し、川東地域の中心的な商業地を形成しており、各々が広域交流拠点と地域中心拠点としての役割を担っています。

この2つの拠点以外にも、鉄道の駅を中心として日常生活に必要な多様な生活サービスが享受できる地域拠点や、身近なサービス施設の持続的な維持を図る生活拠点があります。

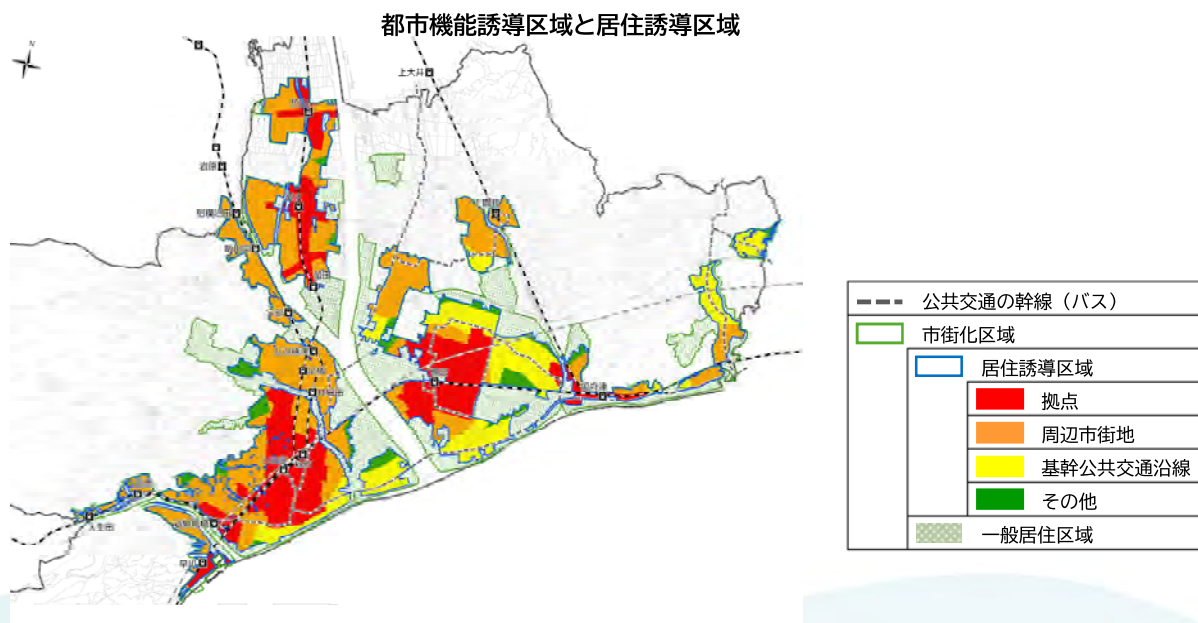
これらの多様な拠点の役割に応じた機能を確保・維持するとともに、交通機能の利便性を高めるため、市内の各拠点間を結ぶ都市内交流軸を位置付けます。



## 2) 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。

都市機能誘導区域	広域中心拠点、地域中心拠点、地域拠点	広域的な都市機能や生活圏に必要な多様な生活サービス施設(医療・福祉・商業等)の誘導を図る区域
居住誘導区域	拠点(都市機能誘導区域) 周辺市街地、基幹公共交通沿線 など	拠点(都市機能誘導区域)、周辺市街地(拠点及び鉄道駅の徒歩圏)や公共交通沿線へ、それぞれの特性に応じた居住の誘導を図り、様々な住まい方が可能な都市を目指す区域





### 3) 周辺自治体及び東京・横浜方面との交流軸の強化

本市は、県西地域の中核都市として周辺の自治体から人・物が集まり、また旧東海道にあたることから、周辺自治体や首都圏方面との交流が盛んな都市です。こうした広域交流をより活発化させるため、鉄道や道路の輸送力を強化し、住みやすく、人が集まるまちづくりを進めるため、国道1号や国道135号、小田急小田原線、伊豆箱根鉄道大雄山線などを、市外との広域的な交流の基幹を担う都市間交流軸に位置付けます。



### 4) 工業・緑・文化の拠点と親水空間軸の形成

#### ① 工業拠点の形成

工業は本市の重要な産業のひとつであり、既存施設の高度化を促進するとともに操業環境の向上を図るため基盤整備を進めます。また新たな工業団地についても整備を進め、企業誘致による地域経済の活性化を図ります。

#### ② 緑と文化の拠点の形成

丘陵部の緑や歴史的価値を有する公園、観光資源としての価値を有す梅林など、本市には市街地を取り囲むように緑の拠点が配置されています。

#### ③ 親水空間軸の形成

海岸や河川空間の維持・保全によって、気軽に水にふれあうことができる親水空間軸を形成します。



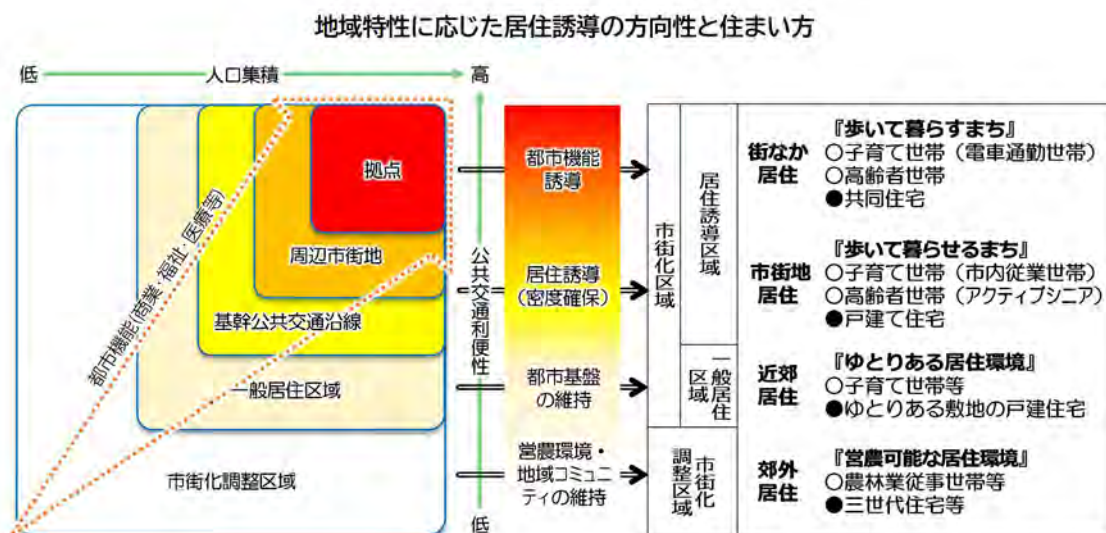
## 5) 居住誘導の方向性

将来の人口減少に備えて、市民の生活利便性の持続的な確保や財政上の課題等に対応するため、長い時間をかけて緩やかな居住誘導を図ります。

市民の住まい方やライフスタイルを尊重しながら、生活利便性・交通利便性の高い拠点やその周辺市街地、拠点間を結節する公共交通の沿線への住み替え等が促されるよう、それぞれの地域特性に応じた居住地選好に繋がります。

居住誘導区域に含まれない市街化区域(工業専用地域等を除く)については、既存の住宅地を維持しつつ、緩やかな誘導を図ります。

市街化調整区域の土地利用の基本方針としては、主に「自然環境の保全を図る地域」、「農林業的土地利用を図る地域」であり、豊かな田畑・山林等のなかに立地する既存集落では、農地及び緑地等の自然的環境の維持・保全を図りつつ、農林業等に従事する人々の居住環境や地域のコミュニティを維持します。



<b>拠点</b>	利便性が高く日常の機能が充実した共同住宅等の居住空間を確保して「歩いて暮らすまち」を形成し、子育て世帯や高齢者などを想定した街なか居住を誘導します。
<b>周辺市街地 基幹公共交通沿線</b>	一定の人口密度を確保することで生活の利便性や中心市街地へのアクセス性の高さを維持した戸建て住宅地を確保して「歩いて暮らせるまち」を形成し、市内で働く子育て世帯や高齢者世帯、戸建て住まいを希望する移住者などを想定した市街地居住を誘導します。
<b>一般居住区域</b>	市街化区域内の郊外の住宅地ではゆとりある敷地を希望する子育て世代や日々の通勤や鉄道利用を必要としない移住者などを想定し、農地が多いエリアでは田園風景とも調和した低層の戸建て住宅主体の閑静な「ゆとりある居住環境」を維持します。
<b>市街化調整区域</b>	市街化調整区域のうち、豊かな田畑・山林等のなかに立地する既存集落では「継続的な営農が可能な地域」として、地域コミュニティの維持の観点から必要な居住を確保します。



## (2) 将来都市構造

都市構造の基本的な考え方に基づき、本市の目指す都市構造を次のとおり示します。



将来の都市構造図





## 1) 拠点別の方針

都市機能の集積や都市の魅力づくりの主な展開地として、次のような拠点を配置します。

拠点	<b>広域中心拠点</b> (小田原駅周辺) 	小田原駅周辺	小田原駅周辺地区については、商業・業務・医療・福祉・文化機能の集積を図るとともに、市街地再開発の促進等による質の高い駅前市街地空間の整備推進を図ります。
		市役所周辺	県合同庁舎、警察署など行政機能の集積する市役所周辺地区については、利便性の高い行政拠点、防災拠点として地区の形成を図ります。
		小田原城周辺及び旧東海道沿線	小田原城周辺は、「史跡小田原城跡保存活用計画」に基づき、御用米曲輪や八幡山古郭・総構などの整備を進め、保存と活用を図りながら、歴史的観光価値の拡大を図ります。 旧東海道沿線は「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(歴史まちづくり法)」に基づく、「歴史的風致維持向上計画」により魅力的なまちづくりを推進するとともに、地域資源を活用した賑わいの創出と回遊性の向上により、市民と来訪者の交流が盛んに行われる活力ある市街地の形成を図ります。
	<b>地域中心拠点</b> (鴨宮駅周辺) 		鴨宮駅周辺は、小田原駅周辺に次ぐ商業・業務の集積地、更には就業先となる施設が多く立地する地区であり、大型商業施設の集積などにより交通の混雑が発生しているため、都市基盤整備の強化を図り、生活者中心の視点に立った「住居、工業、商業」の複合型の魅力あるまちづくりにより、利便性と快適性のバランスある発展を目指します。
	<b>地域拠点</b> (国府津駅、早川・箱根板橋駅、栢山駅、富水・螢田駅の周辺) 		近隣住民の生活の利便性を向上させるとともに、車を利用しない高齢者等にとって重要な商業・サービス施設の維持を促進します。また、歩行者の安全性の確保など快適な駅前空間のあり方について研究を進めます。
<b>生活拠点</b> (橋、下曾我駅、豊川、足柄・井細田駅、根府川駅の周辺) 		生活拠点は、身近な生活サービスの持続的な維持を図り、地域の最寄りとなる拠点機能を確保します。	



	<p style="text-align: center;"><b>工業拠点</b></p> <p>(酒匂川右岸の扇町・寿町地区、 左岸の鬼柳・桑原地区、成田・桑原地区、 国府津・前川地区及び 羽根尾地区(西湘テクノパーク)</p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>近年、企業による施設の再編や海外への流出など、工業環境を取り巻く情勢は非常に厳しい状況にあります。本市の重要な産業であることから、既存施設の高度化を促進するとともに、操業環境の向上を図るため都市計画道路などの基盤整備を進めます。</p> <p>鬼柳・桑原地区は、今後の経済情勢や企業の進出動向を十分に見極めるとともに、土地所有者等の意向を踏まえながら工業拠点の形成に努めます。</p>
<p style="text-align: center;"><b>緑の拠点</b></p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>辻村植物公園(小田原こどもの森公園わんぱくらんどを含む)、いこいの森、小田原西部丘陵公園(おだわら諏訪の原公園及び小田原フラワーガーデン)、上府中公園、羽根尾史跡公園</p> <p>曾我梅林</p> <p>石垣山一夜城</p>	<p>市民や来訪者の憩いと安らぎ、レクリエーション活動の場として、利用者が快適に過ごすことのできる空間を確保します。</p> <p>曾我兄弟の墓や周辺の寺社などの歴史資源と併せた通年型の自然・文化ゾーンの形成を目指します。</p> <p>歴史的資源を活用し、利用者が快適に過ごすことのできる空間を確保します。</p>



## 2) 軸別の方針

本市の発展の経緯を踏まえ、国道1号・東海道本線、小田原大井線・小田急小田原線などを、市外との広域的な交流の基幹を担う都市間交流軸として位置付けます。また、市内の各拠点間を結ぶ軸を都市内交流軸として位置付けます。

都市間交流軸	<p><b>東海道連携軸</b> (箱根連携軸、西湘—伊豆連携軸)</p>	<p>箱根連携軸については、整備が完了した国道1号小田原箱根線による観光交通の円滑化を図るとともに、東海道本線をはじめとした鉄道の利便性向上についても要望し、交流の拡大による活性化を目指します。</p> <p>東海道連携軸の国道1号の沿道については、「旧東海道」にふさわしい歴史的資源を活用した沿道型市街地の形成など、本市の魅力と個性を表現するまちづくりの推進を図ります。</p> <p>西湘—伊豆連携軸については、西湘バイパスの延伸や伊豆湘南道路の計画の具体化による伊豆方面との連携強化など、更なる交流促進と自立した都市圏構造の実現化を図ります。</p>
	<p><b>酒匂連携軸</b> (大雄山連携軸、御殿場線沿線連携軸)</p>	<p>酒匂川流域の都市を「1つのまち」として捉え、総合交通ネットワークの形成の推進や既存の交通基盤の有効活用、地域資源を保全・活用した地域の魅力を高めるまちづくりの推進を図ります。</p> <p>また、大雄山連携軸、御殿場線沿線連携軸を酒匂連携軸の一部に位置付け、各方面との交流を念頭においた都市機能の充実を図ります。</p>
	<p><b>中井連携軸</b></p>	<p>産業立地や住宅立地による自動車交通の受け皿として、また、橘地域の幹線として、交通基盤の整備を促進します。</p>
都市内交流軸	<p><b>各拠点を繋ぐ環状交流軸</b></p>	<p>本市の市街地と市街地縁辺部を通る外環状道路の整備を促進し、新たな沿道型市街地の形成と市内各拠点間を連携する都市内交流軸の強化を図ります。また、東海道連携軸と酒匂連携軸を相互に連絡することから、通過交通の市街地流入を抑制しつつ都市間交流機能の一役も担います。</p> <p>小田原駅周辺から鴨宮駅南口を経て国府津方面に向う栄町小八幡線、鴨宮駅付近から下曽我地区に至る酒匂曾我線など各拠点を結ぶ路線の整備により、都市内交流の強化を図ります。</p> <p>また、公共交通については、鉄道における輸送力の増強や利便性の向上について鉄道事業者に要望するほか、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、快適な都市内移動の確保を図ります。</p>
	<p><b>広域中心拠点と地域中心拠点を繋ぐ交流軸</b></p>	
	<p><b>地域中心拠点・生活拠点と中心市街地を繋ぐ交流軸</b></p>	
	<p><b>地域拠点・生活拠点同士を繋ぐ交流軸</b></p>	
親水空間軸	<p><b>海岸沿いの砂浜、酒匂川、山王川、森戸川など</b></p>	<p>早川海岸の整備や河川空間の維持・保全等によって、気軽に水にふれあうことができる親水空間の確保を図ります。</p> <p>御幸の浜については、市民や来訪者が交流を生み出す親水空間の創出を促進します。</p> <p>また、海岸線沿いの風致地区は、その保全を図ります。</p>



### 3 分野別方針

#### 「都市計画マスタープランにおける基本的な方針」

##### 生活の 質の向上

都市計画マスタープランでは、質の高い生活サービスを維持する観点から居住地の集約化を図りながら、小田原らしい暮らし方ができる多様な居住地の確保を目指します。

そのうえで、快適な移動手段の確保や不特定多数の人が利用する建築物や道路、公園などのユニバーサルデザイン化、緑・水辺の豊かで潤いある魅力的な都市空間の創造など、子育て世帯や高齢者をはじめ誰もが幸せと安心感を実感できる暮らしの環境づくりを目指します。

##### 地域経済 の好循環

都市計画マスタープランでは、都市機能のひとつとして働く場の質と多様性を高めるため、オフィスや工場・研究所等が進出しやすい基盤や市街地の形成を目指します。

また、市内各所に残る歴史的風致や農産物・水産物などの生業を守り育てていける環境を確保することで、地域資源の継承とにぎわい創出への寄与を目指します。

##### 豊かな 環境の 継承

都市計画マスタープランでは、山地等、森里川海がひとつらなりとなった豊かな自然環境を保全し、その恵みをいつまでも享受できるまちを目指します。

また、再生可能エネルギーの活用や温室効果ガスの排出削減、グリーンインフラの活用等の取組を進め、気候変動による集中豪雨等にも対応しつつ、自然災害に対しハード・ソフトによる対策を講じ、被害を最小限に留めることで安心安全で持続可能なまちを目指します。

##### まちづくりの 推進エンジン

都市計画マスタープランでは、生産年齢人口の減少のほか、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響による先行き不透明な経済情勢などに対応し、持続的な都市経営を推進するため、選択と集中による効率的かつ効果的な都市基盤整備を進めます。

市民や市民活動団体、事業者や研究機関等の様々な主体と行政が連携する体制を構築し、公民連携によるまちづくりを進めます。

また、様々な分野で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を目指します。

「まちづくりの目標」や「将来都市構造」を実現させるために、「都市計画マスタープランにおける基本的な方針」に基づき、次に示す7つの分野に区分し、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。

##### 分野別方針

- (1)土地利用の方針
- (2)都市交通の方針
- (3)市街地整備・住環境の方針
- (4)地域循環共生圏の構築に向けた方針
- (5)歴史・文化・生業を生かしたまちづくりの方針
- (6)景観形成の方針
- (7)都市防災の方針





# (1)土地利用の方針

## 1)基本的な考え方

### ① 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。

### 求められるまちの姿

商業施設や業務施設が充実した、利便性の高いまちが求められています。



### ② 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。

豊かな自然環境を生かしたまちづくりが求められています。



### ③ 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。

工業地における生産環境の向上を図りつつ、快適な生活環境が守られたまちが求められています。

### ④ 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、撤退等の動向については、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)整備・誘導の方針

将来の都市構造や土地利用の基本的な考え方に基づき、また、居住環境と生産環境との調和、自然環境の保全等に配慮しつつ、本市が持つ潜在力を十分に発揮するため、以下のとおり用途別に土地利用の方針を定めます。

### ① 中心商業・業務地

広域中心拠点である小田原駅周辺を「中心商業・業務地」と位置付けます。

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、高度利用や市街地空間の再整備により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。

また、近隣に配置されている公園・緑地・海岸等との連携についても考慮し、公園や親水空間の整備と連動した回遊性のある観光・レジャーの流動に対応した市街地の形成を図ります。

### ② 地域中心商業地

小田原駅周辺の中心商業・業務地に対し、川東地域の鴨宮駅周辺を「地域中心商業地」と位置付けます。

地域中心商業地については、酒匂川左岸地域における中心的な商業地として、周辺の住宅地との調和に配慮した生活サービス施設の立地について調査・検討し、職住商が近接する利便性の高い「地域中心拠点」として機能集積を目指します。また、平成 24(2012)年に用途地域を商業地域に変更した中里地区については、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。



中里地区に立地する大型商業施設

### ③ 地区中心商業地

近隣住民が日常的に利用する店舗やサービス施設の立地がみられる国府津駅、早川駅、富水駅、栢山駅及び下曾我駅の周辺地区を、「地区中心商業地」と位置付けます。

これらの駅周辺については、近年、空き店舗化や駐車場化が進んでいる地区もありますが、車を利用しない高齢者等にとっては必要な商業・サービス機能を有しており、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する等、地区中心商業地の形成を図ります。

### ④ 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を「複合市街地」と位置付けます。

複合市街地においては、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。

### ⑤ 沿道型複合市街地

中心商業地を除いた幹線道路の沿道に商業施設等の立地が連続してみられる都市計画道路国道1号線、国道255号線、飯泉国府津線、穴部国府津線の沿道を「沿道型複合市街地」と位置付けます。

これらの路線の沿道は、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。また、都市計画道路飯泉国府津線沿線の大型商業施設等が集積する地区においては、地域の交通環境を踏まえながら「住・工・商」の均衡のとれた市街地形成を目指します。

## ⑥ 一般住宅地

戸建て住宅地としての土地利用を主としながら、小規模な商業集積と一部に中高層住宅の立地がみられる早川、中町、寿町、東町、蓮正寺、中曽根、飯田岡、穴部、北ノ窪、矢作、鴨宮等の地区を「一般住宅地」と位置付けます。

一般住宅地は、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などに対応するため、都市計画の決定等の提案制度を含め、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、地区の施設整備と質の高い住宅地の形成を図ります。

## ⑦ 低層住宅地

板橋、南町、新屋、栢山、曾比、千代、永塚、別堀、小竹等の低層・低密度な住宅地を「低層住宅地」と位置付けます。

低層住宅地の一部地区においては、敷地分割による宅地の小規模化が進む地区もあります。

そこで、敷地の小規模化などに対応するため、都市計画の決定等の提案制度を含め、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、生活道路や公園など地区住民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。

## ⑧ 工業地

酒匂川の沿岸、久野、川東地域の工業施設集積地区及び鬼柳・桑原地区の新規産業立地が想定される地区を「工業地」と位置付けます。

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。

工業地の一部においては、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もあります。そこで、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について検討します。

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。

## ⑨ 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を「農地・樹園地・集落等」として位置付けます。

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。

## ⑩ 森林・丘陵地

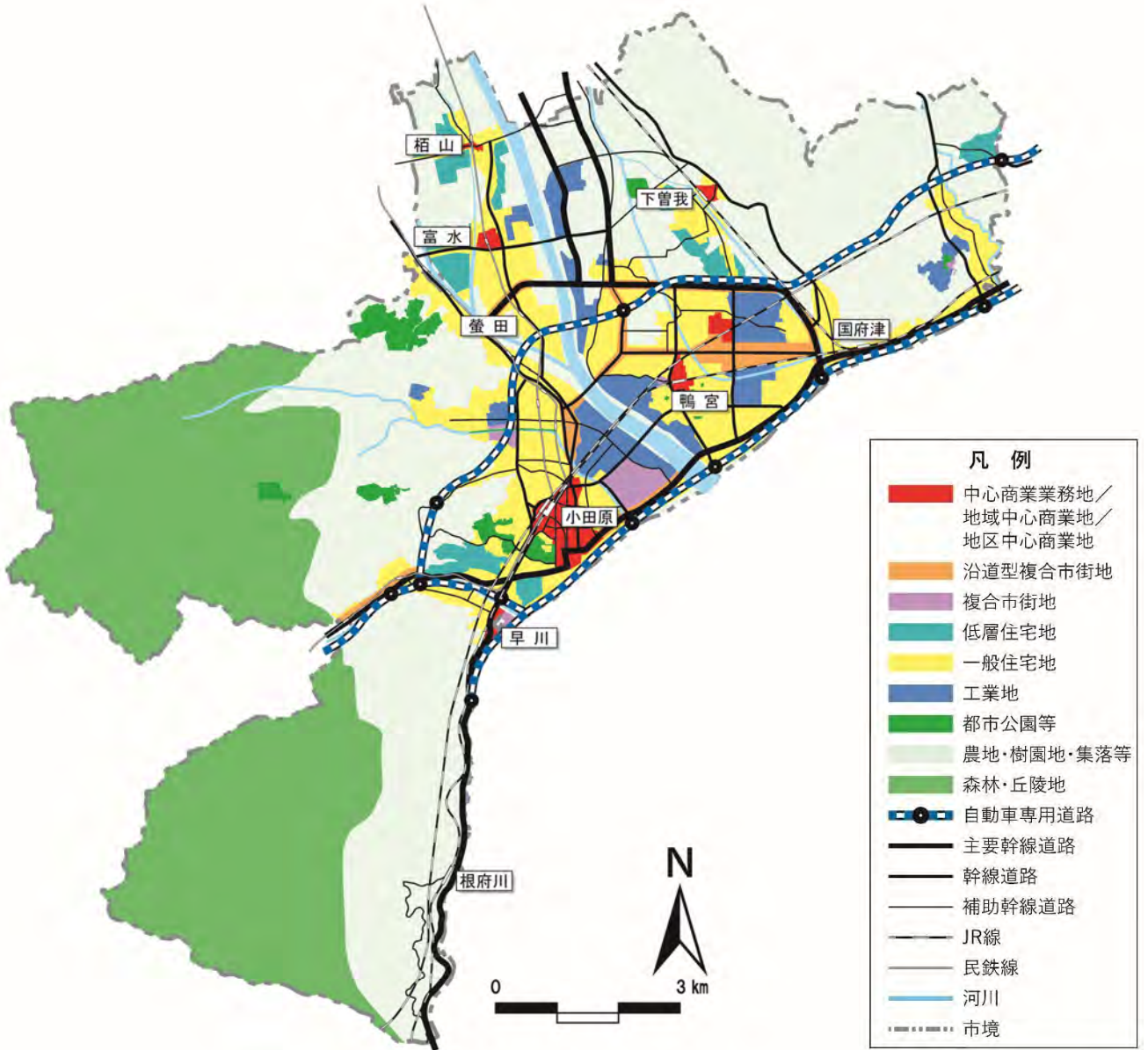
丘陵地の森林については、首都圏に残された貴重な緑であるとともに、「水源林」としての機能を有しています。

本市の西部に連なる箱根山地を「森林・丘陵地」として位置付け、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。



土地利用基本方針図



コラム⑤：既存集落の維持と営農環境を保全する、既存集落持続型開発許可制度

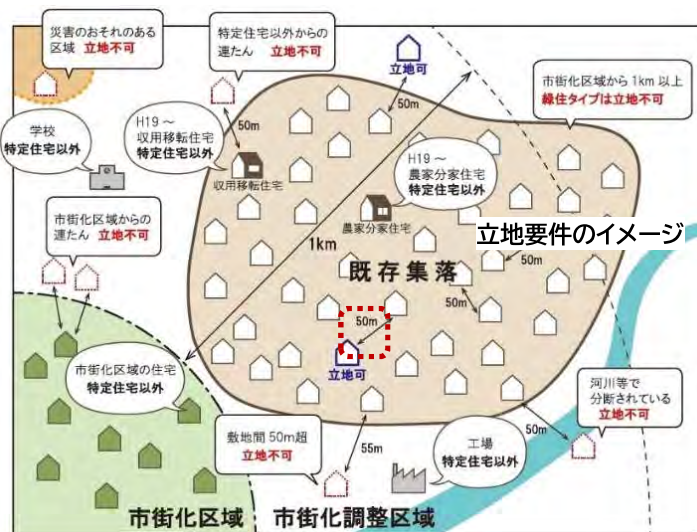
本市では、既存集落を維持し、営農環境を保全するため、既存宅地開発許可制度と優良田園住宅型連たん区域開発許可制度を再編し、平成30(2018)年11月から「既存集落持続型開発許可制度」を運用しています。

制度紹介

● 既存集落持続型開発許可制度

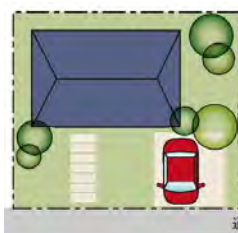


既存集落持続型開発許可制度は、市街化調整区域の「既存集落」内で住宅が建築できる制度です。線引き(市街化区域と市街化調整区域の区分)以前から宅地であった土地を対象とする「既存タイプ」と、農地などの土地を対象とする「緑住タイプ」の2つのタイプで制度を運用しています。



【既存タイプ】

既存集落内に線引き前から住宅があった土地で住宅開発する場合に活用



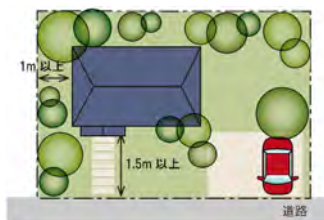
- 敷地面積：165㎡以上
- 建ぺい率：50%以下
- 高さ：10m以下
- 北側斜線：5m+1：1.25
- 壁面後退距離：指定なし
- 緑地率：10%以上



容積率：100%以下

【緑住タイプ】

既存集落内の農地等を、新たに集落環境と調和する宅地として開発する場合に活用



- 敷地面積：300㎡以上
- 建ぺい率：30%以下
- 容積率：50%以下
- 高さ：10m以下
- 北側斜線：5m+1：0.6
- 壁面後退距離：道路側1.5m以上、その他1m以上
- 緑地率：20%以上

詳細は、「既存集落持続型開発許可制度運用指針」を参照してください。



## (2)都市交通の方針



### 1)基本的な考え方

#### ① 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。

#### ② 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。

#### ③ 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。

#### ④ 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み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。

#### 求められるまちの姿

自家用車に頼らない鉄道・バスなどの公共交通の利便性が高いまちが求められています。



安全安心な道路の整備が求められています。

道路の拡幅や避難路が整備された災害に強い道づくりが求められています。



歩きやすく休息や交流が楽しめる屋外空間のあるまちが求められています。



## 2) 整備・誘導の方針

### ① 公共交通の整備方針

#### ●公共交通の利便性向上に向けた取組

本市は、東海道新幹線が停車する小田原駅を中心に、東海道本線、小田急小田原線、伊豆箱根鉄道大雄山線、箱根登山鉄道が放射状に、また、国府津駅からは環状方向に御殿場線が配置されています。これらの利便性の高い鉄道網を基本とした公共交通ネットワークは、通勤通学の利便性や快適性を確保するため、近隣市町と連携を図りながら輸送力及びネットワークの強化、サービス水準の向上に努めます。

バス路線は鉄道駅を中心に放射状に配置されており、鉄道網と連絡した日常生活圏の移動を支えるネットワークとして、維持・確保に努めます。また、バス路線の廃止・減便が懸念される地域などについては、地域住民との連携による新たな移動手段の導入などについて検討します。

#### ●公共交通の利用促進に係るデジタル技術の活用

鉄道、バス、タクシーからシェアサイクルといったあらゆる移動手段の手配や支払いが一括で可能となる MaaS と観光アプリの連携による、観光客の回遊利便性の向上を目指します。

### ② 道路網の整備方針

#### ●構想路線の整備方針

本市には、小田原厚木道路や西湘バイパスなどの自動車専用道路が東西方向に配置されています。今後も富士箱根伊豆交流圏の形成や酒匂連携軸の形成に資するため、既存の自動車専用道路ネットワークを基本としながら、西湘バイパスの延伸や、神奈川県西部と静岡県東部を結ぶ新たな東西軸となる伊豆湘南道路の早期実現に向けた取組を進めます。

また、環状交流軸を形成する小田原環状道路及びこれとネットワークする東町久野線の延伸部については、整備の具体化に向け検討を進めます。

足柄平野の南北軸の形成に資する(仮称)酒匂右岸幹線、(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。また、小田原環状道路延伸部から小田原駅西口にアクセスする(仮称)小田原駅西口アクセス線の方向性についても併せて検討します。

#### ●幹線道路網の整備方針

一般幹線道路網は、市街地内に集中発生する交通を円滑に処理するため、小田原駅を中心とした放射環状型の骨格道路網の形成を基本とします。

外環状機能を有する路線として、穴部国府津線の整備を促進するとともに、内環状機能を有する路線として、柴町小八幡線、小田原駅西口東町線、山王川東側線の未整備区間の整備について検討を進めます。

内環状から外環状へ向けて放射機能を有する路線としては、小田原山北線、城山多古線の整備を促進するほか、これらを補完する路線として、酒匂永塚線の事業化に向けた検討を進めます。また、中井連携軸の強化を図る路線として、小田原中井線の整備を促進します。



都市計画道路3・3・2号穴部国府津線



栄町小八幡線の栄町二丁目東通り・大乘寺周辺地区については、検討が進められている市街地再開発の計画に併せた都市計画道路の線形変更に向けて、検討を進めます。また、栄町三丁目地内の未整備区間については、整備の具体化に向けた検討を進めます。

長期未着手の都市計画道路については、概ね10年毎に「都市計画道路見直しの基本方針」に基づき、地域の実情や社会情勢の変化を踏まえ、必要性について見直します。

### ③ 自転車・歩行者ネットワークの整備方針

#### ●自転車・歩行者ネットワークの構築

歩行者に配慮した安全で快適な誰にでも利用しやすい歩行者ネットワークの整備を進めるとともに、自転車も安全に走行できる道路の整備に努めます。

#### ●安全で歩きやすい歩道整備

歩道の段差解消や視覚障がい者誘導用ブロックの設置などにより、バリアフリー化を進めます。また、無電柱化事業を推進することにより、防災機能の強化とともに、安全で歩きやすい歩行空間の整備を進めます。

#### ●ボトルネック踏切の改善

ボトルネックになっている踏切道における事故防止と交通の円滑化を図るため、鉄道事業者、道路管理者との連携を強化し、踏切道対策に努めます。

### ④ 交通結節点の整備方針

広域中心拠点である小田原駅は、利用者の利便性の向上を図るとともに、東西駅前広場の適正な機能分担及び東西の市街地の連携強化を図るため、西口駅前広場の環境の改善に向けた検討を進めます。

また、公共交通機関をより一層利用しやすくするために、交通結節点である鉄道駅周辺の道路環境の改善、駅及び駅周辺のバリアフリー化などを進めます。

更に、バス相互やバスと自転車などの乗り継ぎが生じる交通結節点については、円滑に乗り継げる環境の実現に努めます。

小田原駅周辺に都市計画決定している駐車場整備地区については、需要を満足する収容台数が確保されていることから、引き続き、需給状況について注視するとともに、必要に応じて、まちづくりと連携した駐車場対策を検討します。

### ⑤ 交通需要マネジメントの整備方針

既存ストックを有効活用し、交通需要マネジメントの導入などを進め、環境負荷が少なく、効率的かつ効果的な施策を展開します。

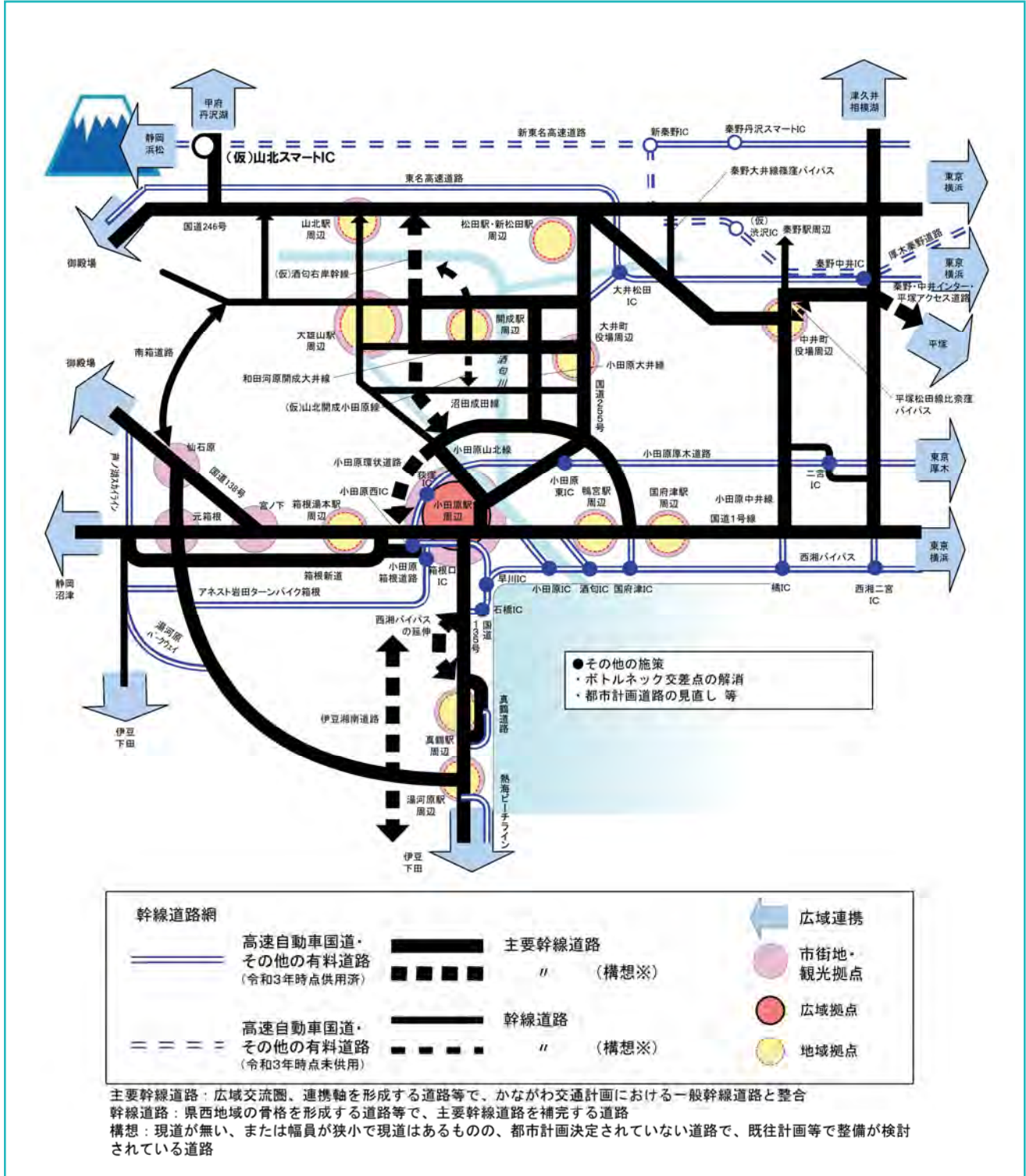
幹線道路網計画の見直しを定期的実施するなど、社会情勢を的確に捉えた道路整備を進めます。

利用者減少に伴う公共交通機能の維持が困難になりつつある状況において、公共交通機関の利用促進や過度な自動車利用を抑制するなど、自動車交通需要の適正化に向けた取組が必要であることから、過度に自動車に依存せず、鉄道、バス、タクシーなどの利用が高まるよう、移動手段の転換を促す取組(モビリティ・マネジメント)に努めます。





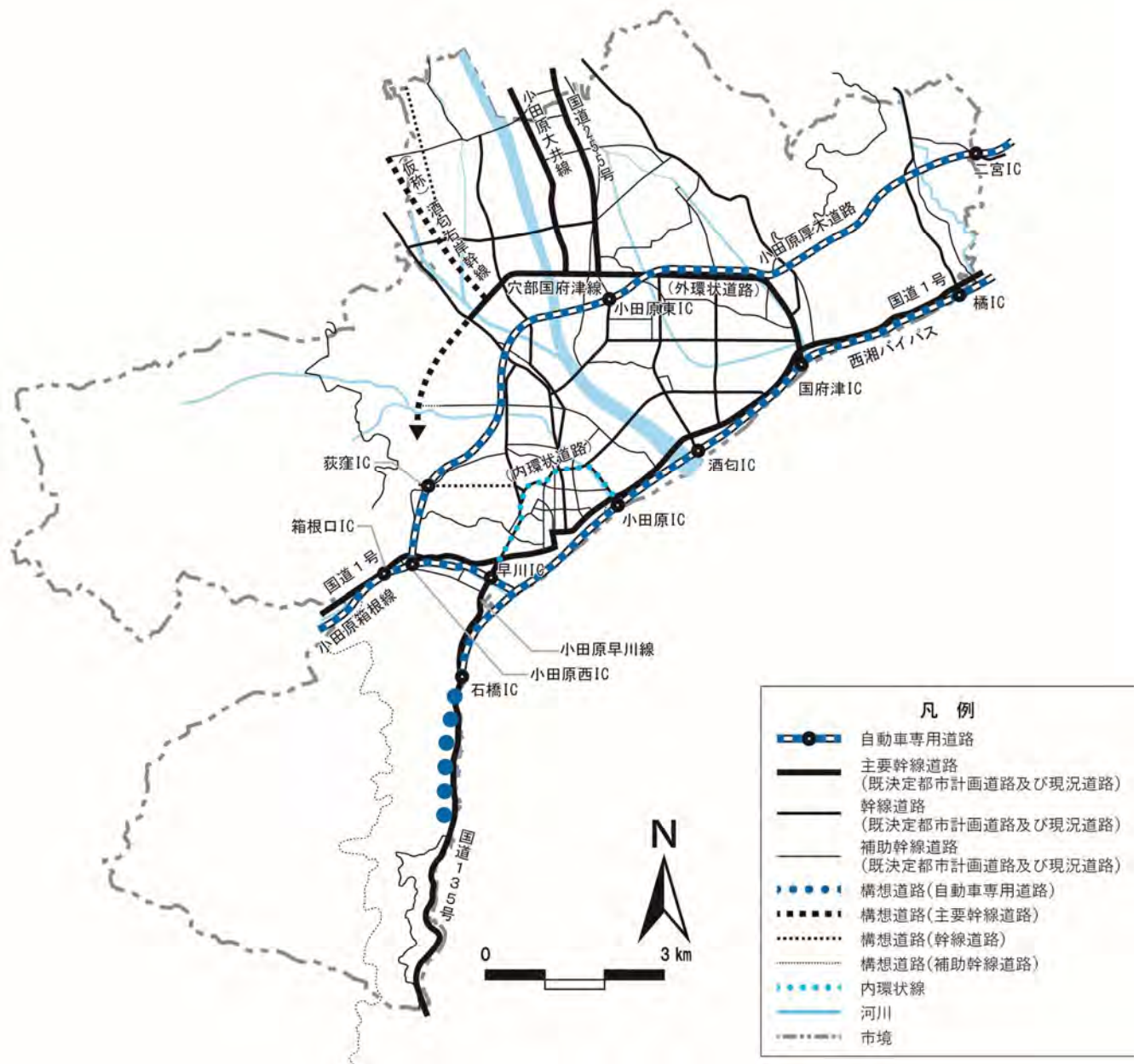
### 幹線道路ネットワーク概念図



(資料:「県西地域総合都市交通体系マスタープラン 平成 26(2014)年 10 月」を基に事業の進捗に応じて加筆)



交通網体系整備方針図



## コラム⑥：「居心地が良く歩きたくなる」まちづくり

人口減少や更なる少子高齢化が進み、商店街のシャッター街化などによる地域の活力の低下が懸念される中、都市の魅力を上させ、まちなかににぎわいを創出することが、多くの都市に共通して求められています。

こうした背景から国土交通省では、これまでのまちづくり手法に加え、コンパクトシティをより進化させた取組のひとつとして「居心地が良く、歩きたくなる」まちなか ～ウォーカブルなまちなかの形成～ を推進しています。ウォーカブルとは、「歩く」を意味する「walk」と「できる」の「able」を組み合わせた造語で、文字通り「歩きやすい」「歩きたくなる」「歩くのが楽しい」といった語感をもっています。

### 取組紹介

#### ● 「居心地が良く、歩きたくなる」まちなか

全国的にまちなかにひとが滞留できる空間をつくり、人々が集い、憩い、多様な活動を繰り広げられる場へと改変する取組が進められています。これらの取組で、公共的空間の利活用や、遊休ストックを活用し、中心市街地へ人の流れを誘導することで、ひと中心の豊かな生活空間を実現させるだけでなく、資産価値の保持、地域消費や投資の拡大、健康的な暮らし、地域雇用やコミュニティの創出など、新たな価値を生み出すことを図ります。



(資料:国土交通省「ウォーカブルなまちづくり」を基に作成)