

第3章

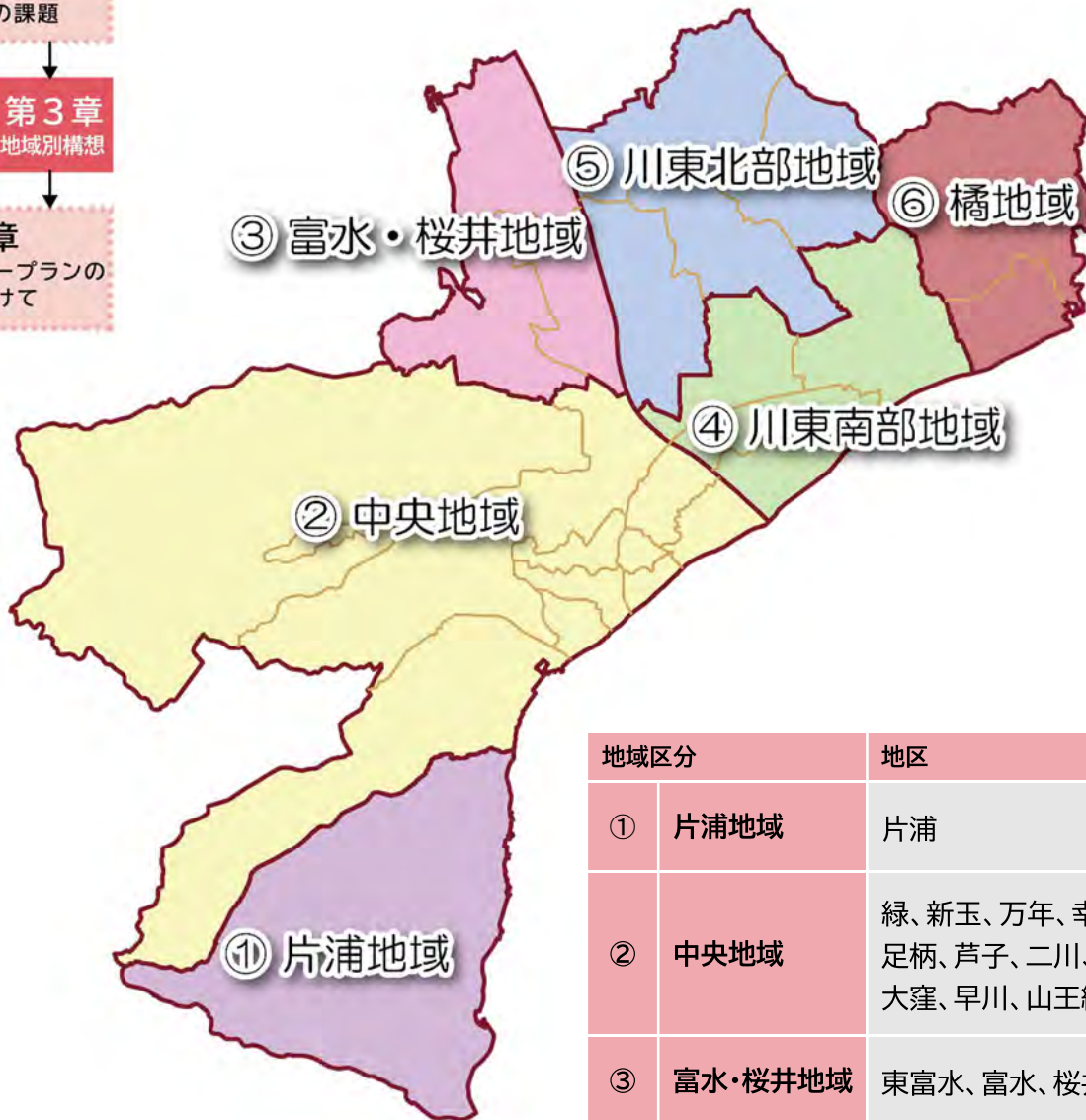
地域別構想

- 1 片浦地域 (片浦地区)
- 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)
- 3 富水・桜井地域 (東富水地区、富水地区、桜井地区)
- 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)
- 5 川東北部地域 (豊川地区、上府中地区、下曾我地区、曾我地区)
- 6 橘地域 (前羽地区、橘北地区)



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) | 568 | 565 | 573 |
| 総人口 (人) | 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 | 都市的 土地利用計 | 自然的 土地利用計 | 低未利用地 | 人口密度 |
|---------|---------|--------------|--------------|-------|--------|
| | (ha) | (ha) | (ha) | (ha) | (人/ha) |
| 市街化調整区域 | 1,746.8 | 158.1 | 1,588.7 | 14.9 | 0.9 |
| 計 | 1,746.8 | 158.1 | 1,588.7 | 14.9 | 0.9 |

(資料:平成27(2015)年度神奈川県都市計画基礎調査)

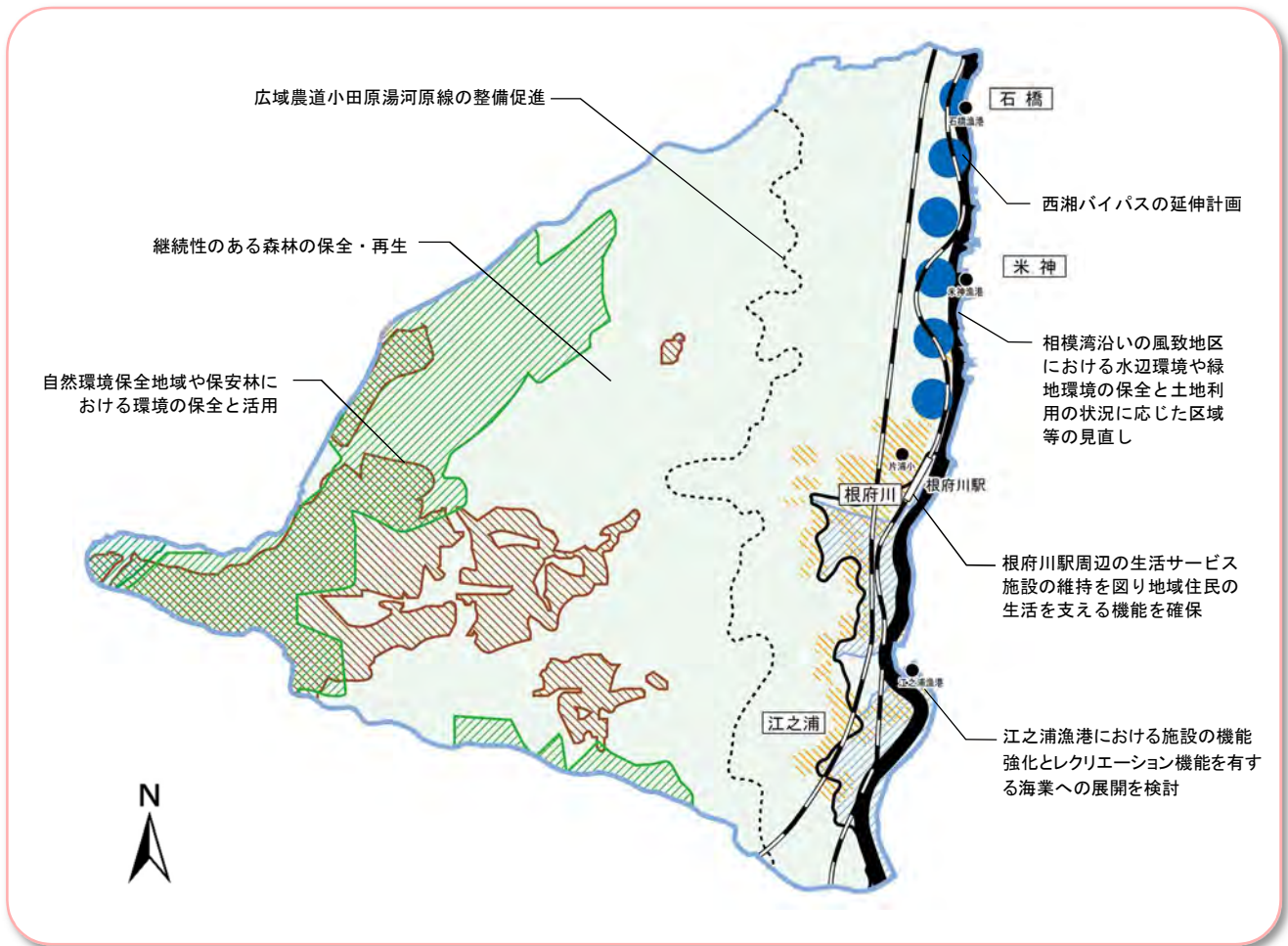
(2)まちづくりの方針

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 |
| <ul style="list-style-type: none">○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 |
| <ul style="list-style-type: none">○自動車交通については、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、伊豆湘南道路の計画の具体化に向けた取組を進めます。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。○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・確保に努めます。 |
| ② その他の都市施設 |
| <ul style="list-style-type: none">○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。また、石橋・米神漁港については、適切な維持管理に努めます。○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。○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。○上水道については、施設規模の適正化を検討するとともに、老朽化した管路の計画的な更新・耐震化を進めます。○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 |
| <ul style="list-style-type: none">○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を保全するとともに、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「潮騒の駅根府川・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。 |

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
- ・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
- ・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
- ・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>

| | | | |
|-----------|--------------|---------------|------|
| 農地・樹園・集落等 | 風致地区 | 主要幹線道路 | J R線 |
| 自然公園区域 | 自然環境保全区域 | 補助幹線道路 | 民鉄線 |
| 保安林区域 | 整序誘導区域の指定候補地 | 構想道路（自動車専用道路） | 地域界 |
| | | 内環状線 | |

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 | 都市的 土地利用計 | 自然的 土地利用計 | 低未利用地 | 人口密度 |
|---------|---------|--------------|--------------|-------|--------|
| | (ha) | (ha) | (ha) | (ha) | (人/ha) |
| 市街化区域 | 1,037.6 | 934.1 | 103.5 | 72.7 | 52.4 |
| 市街化調整区域 | 3,870.2 | 305.2 | 3,565.0 | 35.2 | 2.6 |
| 計 | 4,907.8 | 1,239.3 | 3,668.5 | 107.9 | 13.1 |

(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。



(3)分野別の整備方針

| |
|--|
| 1)土地利用 |
| ① 商業・業務地 |
| <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○早川駅周辺及び箱根板橋駅周辺は、「石垣山一夜城」や「小田原漁港」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。</p> <p>○三の丸地区の旧市民会館跡地等については、段階的な活用を踏まえ、整備を進めます。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> |
| ② 複合市街地 |
| <p>○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。</p> <p>○漁業基地として機能強化を図る小田原漁港の周辺地区については、海浜と観光施設などを一体的に活用し、市民や来訪者の利用を前提とした施設整備を図ります。</p> |
| ③ 沿道型複合市街地 |
| <p>○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。</p> <p>○国道 255 号の沿道については、後背地の居住環境に配慮しながら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。</p> |
| ④ 住宅地 |
| <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> |



- 生活拠点として位置付ける足柄・井細田駅周辺については、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。
- 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、地区計画制度などの検討も含め、魅力ある市街地の形成に努めます。
- 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特定大規模建築物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

- 市内各地域から小田原駅周辺及び栄町・本町地区へ向かう主要交通基盤を強化し、交通流動の円滑化を図ります。
- 自動車交通については、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計画の具体化に向けた取組を進めます。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。
- 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、都市計画道路である城山多古線、小田原山北線の整備を促進するほか、東町久野線の未着手区間の見直しを進めます。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、都市計画道路小田原山北線(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、都市計画道路穴部国府津線の延伸部に当たる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都市計画道路である栄町小八幡線、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)の整備を検討します。
- 歩行者交通については、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、小田原箱根道路への交通の転換が認められた場合は、無電柱化と併せて歩行空間整備の事業化に向けた検討を進めます。
- 国道 255 号の小田原市民会館前交差点付近から扇橋付近まで、県道 73 号(小田原停車場)の小田原駅西口交差点付近から青橋交差点付近まで、県道 74 号(小田原山北)の城山中学校入口交差点付近から久野川橋付近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應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。
- 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都市計画公園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。

○公園については、緑の基本計画に基づき、身近な街区公園などの整備に努め、住民の緑地空間の需要に対応します。

○上水道については、配水施設の耐震化とともに、老朽化した管路の計画的な更新・耐震化を進めます。

○下水道の汚水管渠については、入生田・風祭地区をはじめとする下水道未普及区域の整備を進めます。雨水渠については、小田原駅周辺の雨水排除を担う大下水第一雨水幹線をはじめ、台風や局地的な集中豪雨による浸水被害リスク軽減に向けた整備を進めます。

○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、都市計画公園である中央公園(城址公園及び城山公園)については、都市計画公園である中央公園(城址公園及び城山公園)の長期未着手区域を変更する場合は、併せて風致地区の区域等の見直しを検討します。

○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。

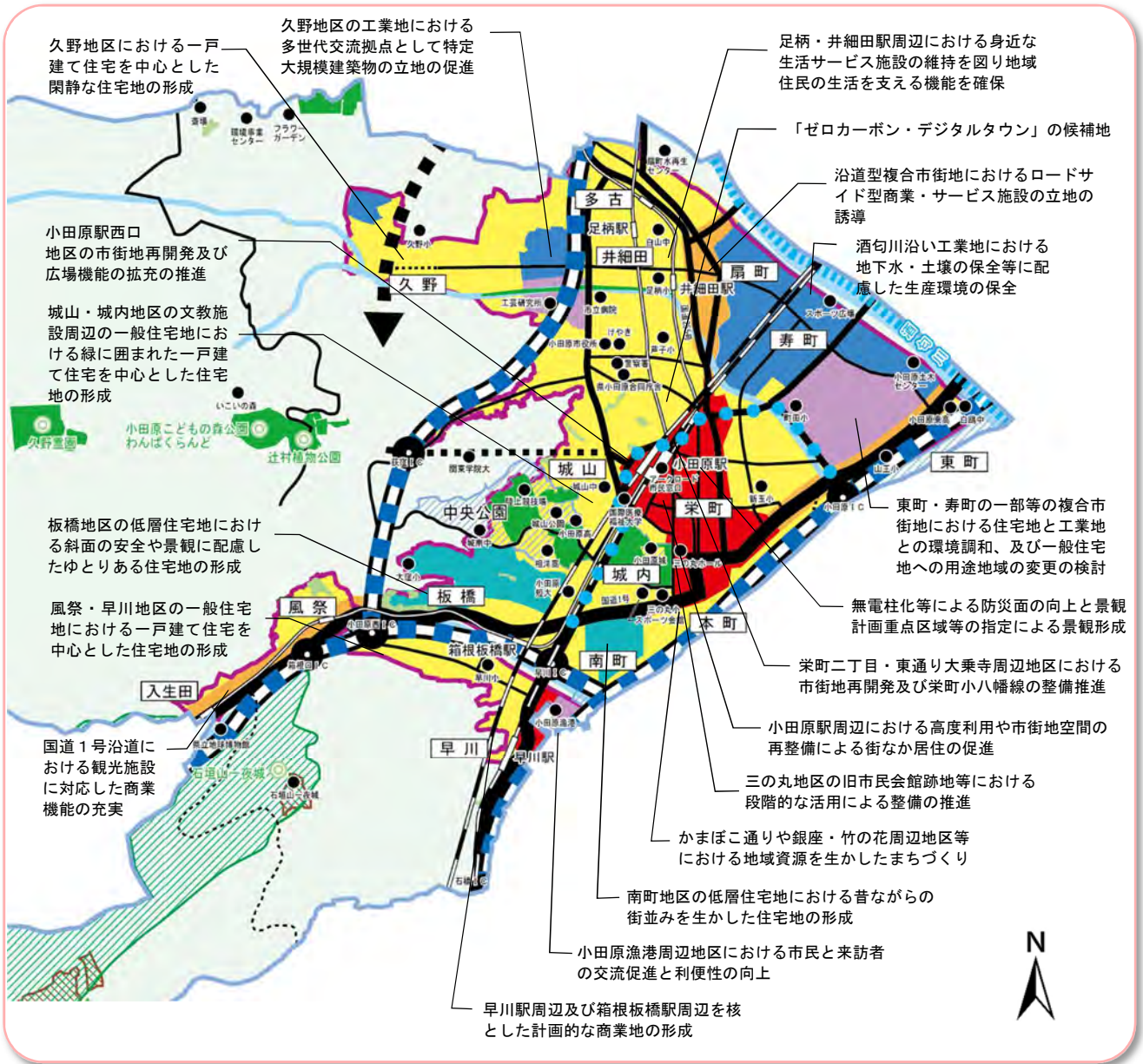
○森林の保全を支援する各種制度の活用や、市民・企業が参加する活動により、継続性のある森林の保全・再生を目指します。

○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、海岸侵食により海岸線の後退した砂浜を回復させ、海浜の安定を図り、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。

中央地域整備方針図(土地利用)



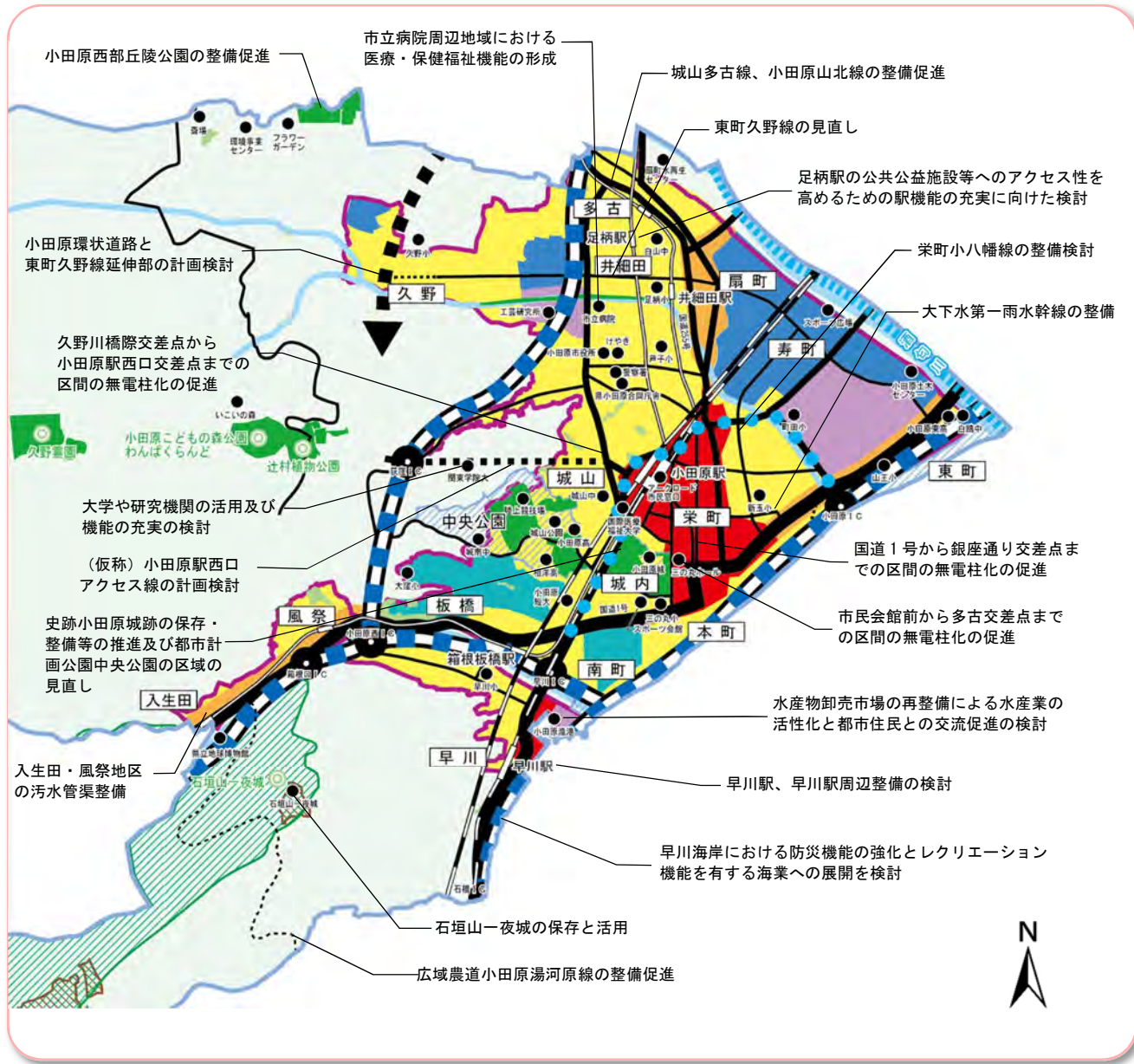
<地域全体に関する整備方針>

- ・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
- ・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(都市施設等)



<地域全体に関する整備方針>

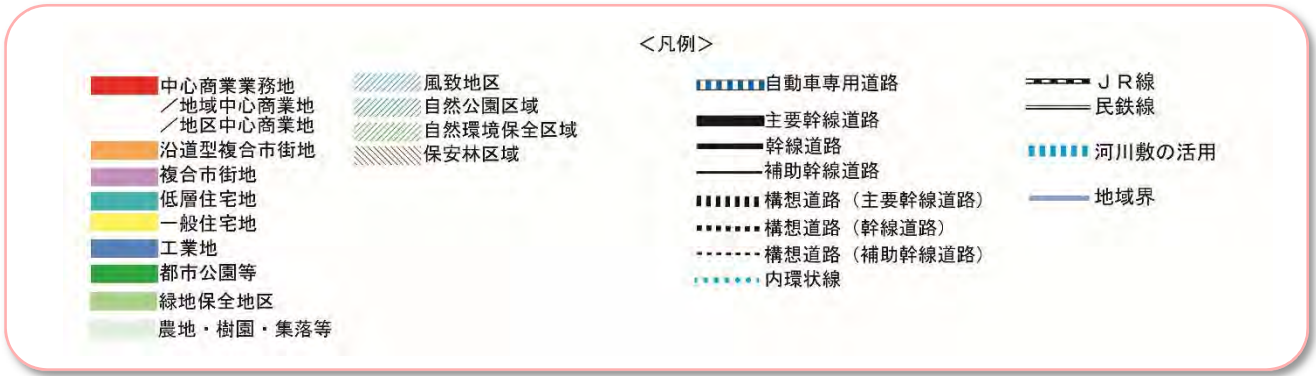
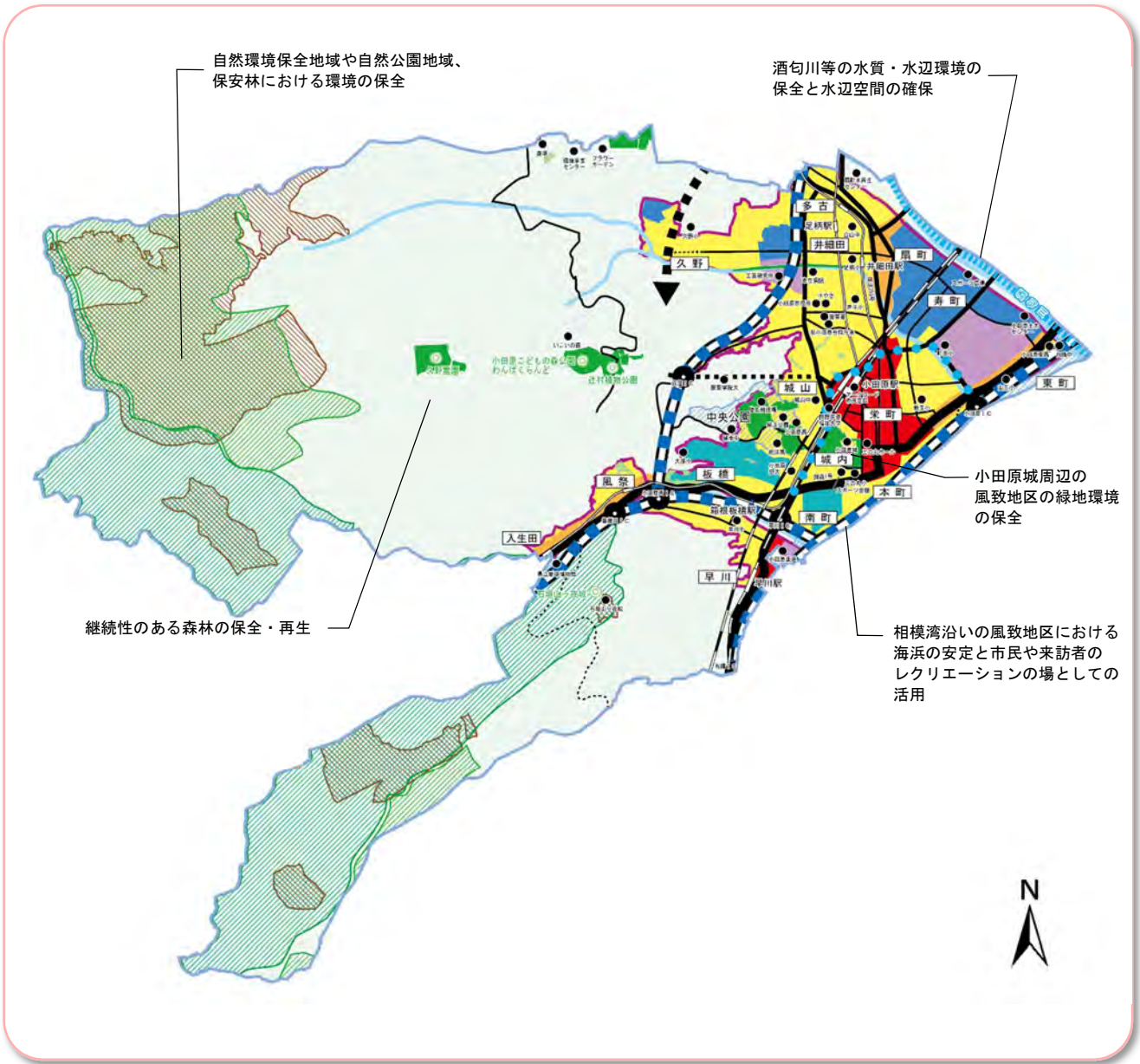
- ・伊豆湘南道路の計画の具体化
- ・緑の基本計画に基づく身近な街区公園等の整備
- ・鉄道の輸送力増強と利便性の向上及びバス路線の運行機能の維持・確保
- ・水道施設の更新・耐震化の推進
- ・污水管渠の整備と更新・耐震化の推進
- ・雨水渠整備の推進
- ・計画的な「流域治水」の推進
- ・海岸保全施設の機能強化

<凡例>

- | | | | |
|-------------------------------------|------------|----------------|----------|
| ■ 中心商業業務地 / 地域中心商業地 / 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) | |
| ■ 緑地保全地区 | | ■ 内環状線 | |
| ■ 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ており、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(1955)年代から40(1965)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 |



(資料:国勢調査)

■地域の土地利用データ

| 線引き区分 | 合計 | 都市的 土地利用計 | 自然的 土地利用計 | 低未利用地 | 人口密度 |
|---------|---------|--------------|--------------|-------|--------|
| | (ha) | (ha) | (ha) | (ha) | (人/ha) |
| 市街化区域 | 503.8 | 425.6 | 78.2 | 22.7 | 54.6 |
| 市街化調整区域 | 565.3 | 127.1 | 438.2 | 12.2 | 24.8 |
| 計 | 1,069.1 | 552.7 | 516.4 | 34.9 | 38.8 |

(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

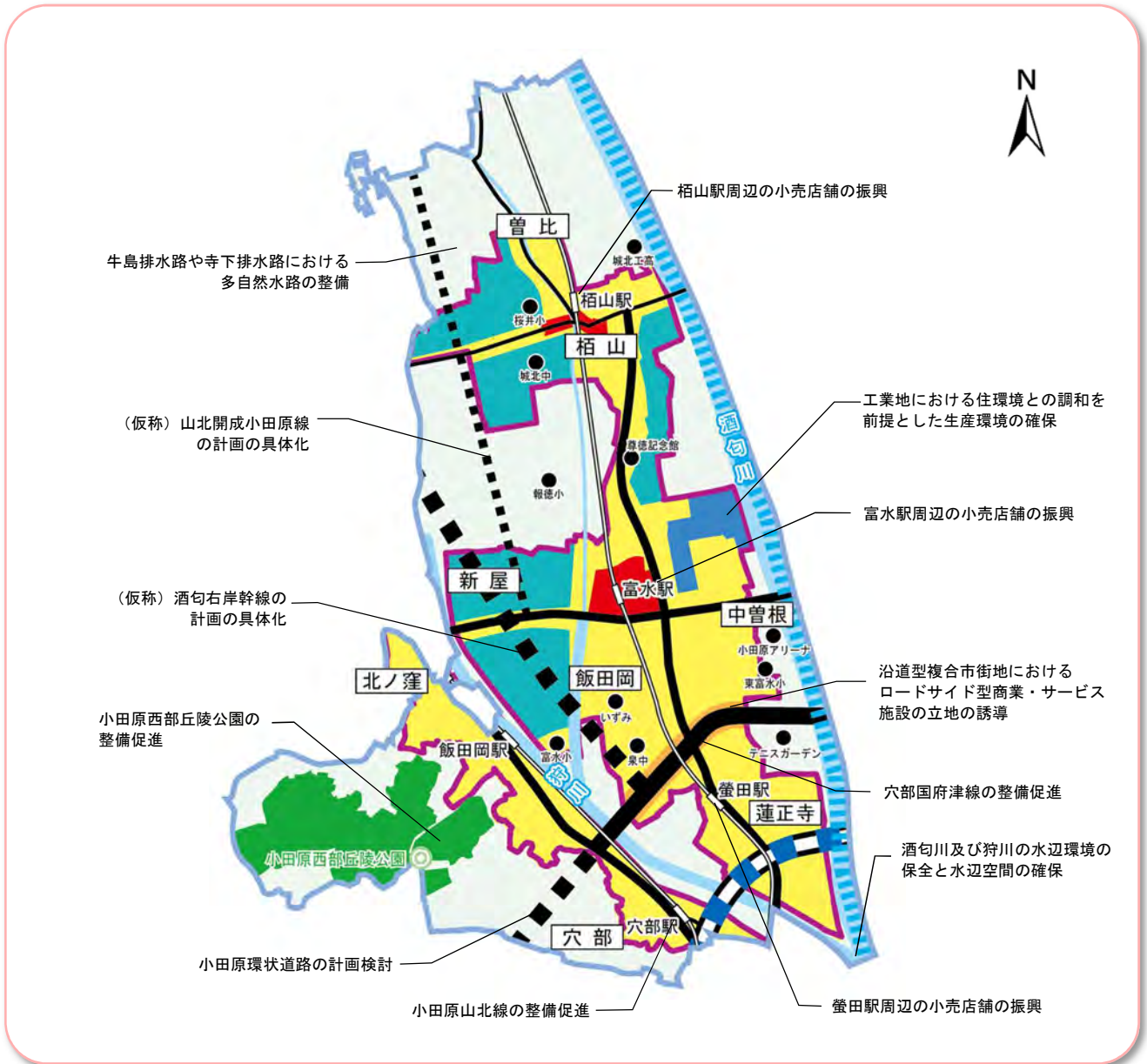
清らかな川や緑豊かな田園風景を守りながら、酒匂川流域の広域連携が可能な都市基盤の整備により、鉄道沿線の利便性の高い地域づくりを目指します。

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に生活サービス施設の集積を促進します。

(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、生活サービス施設の集積を促進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、後背地の居住環境に配慮しながら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、酒匂川右岸地域における都市計画道路構想路線を検討し、操業環境を向上させるとともに、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 |
| ○自動車交通については、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、都市内交流軸である都市計画道路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都市計画道路小田原山北線の整備を促進します。 |
| ○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、受け皿となる都市計画道路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。 |
| ○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。 |
| ○公園については、緑の基本計画に基づき、身近な街区公園などの整備に努め、住民の緑地空間の需要に対応します。 |
| ○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都市計画公園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。 |
| ○上水道については、取水施設の能力強化と浸水対策とともに、老朽化した管路の計画的な更新・耐震化を進めます。 |
| ○下水道の汚水管渠については、下水道未普及区域の整備を進めます。雨水渠については、台風や局地的な集中豪雨による浸水被害リスク軽減に向けた整備を進めます。 |
| 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



<地域全体に関する整備方針>

- ・一般住宅地における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住宅地の形成
- ・平野部に広がる優良農地の保全
- ・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
- ・計画的な「流域治水」の推進
- ・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
- ・污水管渠の整備と耐震化の推進
- ・雨水渠整備の推進

<凡例>

- | | | | |
|----------|-----------|---------------|--------|
| 中心商業業務地 | 低層住宅地 | 自動車専用道路 | 民鉄線 |
| 地域中心商業地 | 一般住宅地 | 主要幹線道路 | 河川敷の活用 |
| 地区中心商業地 | 工業地 | 幹線道路 | 地域界 |
| 沿道型複合市街地 | 都市公園等 | 補助幹線道路 | |
| | 農地・樹園・集落等 | 構想道路 (主要幹線道路) | |
| | | 構想道路 (補助幹線道路) | |

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、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 | 都市的 土地利用計 | 自然的 土地利用計 | 低未利用地 | 人口密度 |
|---------|---------|--------------|--------------|-------|--------|
| | (ha) | (ha) | (ha) | (ha) | (人/ha) |
| 市街化区域 | 744.1 | 686.4 | 57.7 | 40.0 | 58.8 |
| 市街化調整区域 | 337.3 | 69.2 | 268.1 | 5.8 | 16.4 |
| 計 | 1,081.4 | 755.6 | 325.8 | 45.8 | 45.6 |

(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目指します。



(3)分野別の整備方針

| |
|---|
| 1)土地利用 |
| ① 商業地 |
| <p>○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、生活サービス施設の集積を促進し、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、建物の共同化や不燃化、道路拡幅を促進し、防災性、居住環境の向上を図ります。</p> <p>○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、地区計画の適切な運用により、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、魅力ある市街地の形成に努めます。</p> <p>○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、生活サービス施設の集積を促進し、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。</p> |
| ② 沿道型複合市街地 |
| <p>○国道1号、都市計画道路飯泉国府津線及び穴部国府津線の沿道については、後背地の居住環境に配慮しながら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。</p> <p>○飯泉国府津線沿道の前川地区については、既存工場の操業環境や周辺の居住環境に配慮して「住・工・商」均衡の取れた沿道型複合市街地の形成を図ります。</p> |
| ③ 住宅地 |
| <p>○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。</p> <p>○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。</p> |
| ④ 工業地 |
| <p>○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。</p> |
| ⑤ 農地等 |
| <p>○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。</p> |



2) 都市施設等の整備

① 交通体系

- 自動車交通については、市内各地域への交通流動の円滑化を図るため、都市計画道路飯泉国府津線をはじめとする地区内の自動車交通の分散化を誘導する南北方向の路線である都市計画道路酒匂永塚線の事業化に向けた検討を進めます。
- 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。

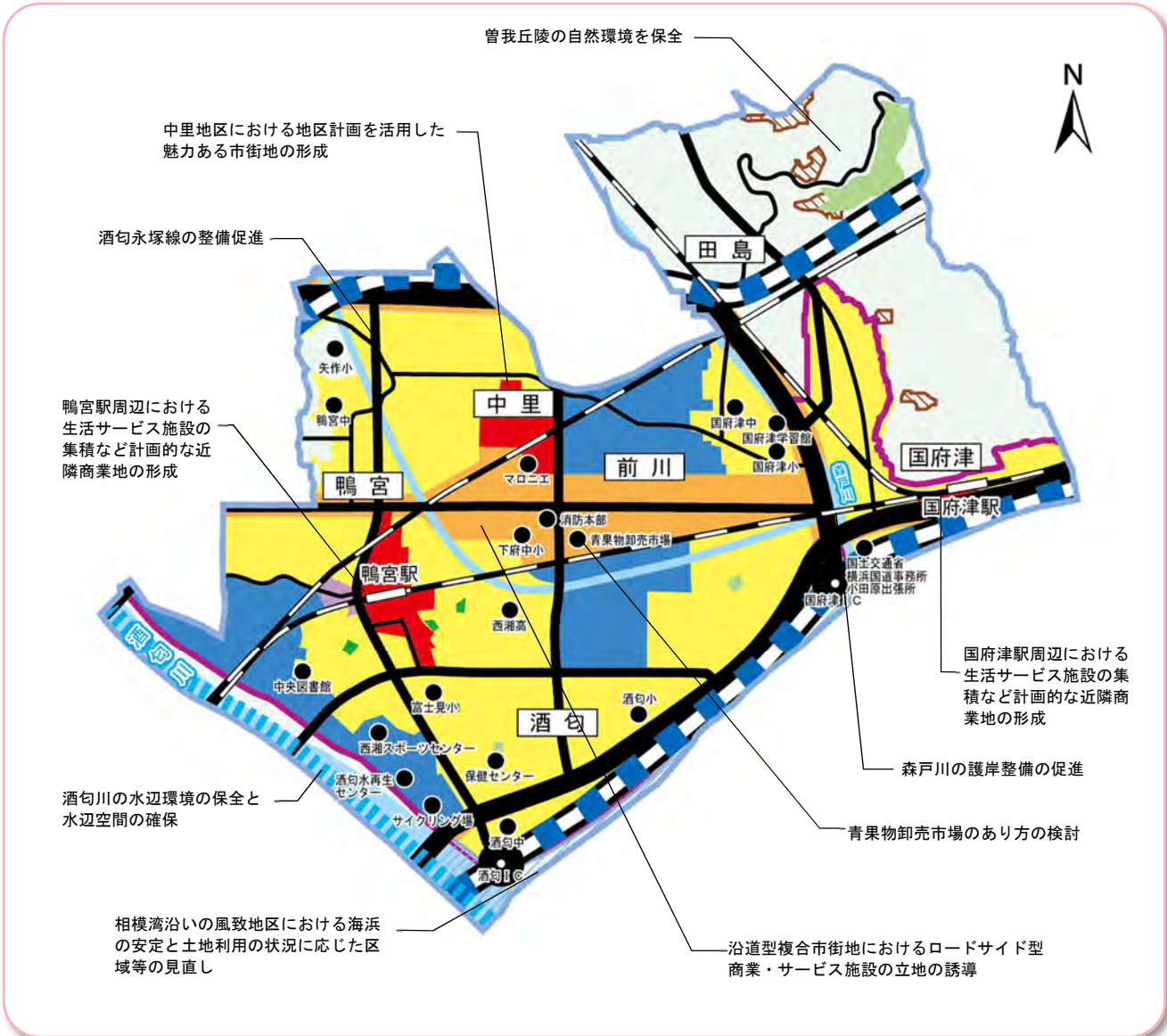
② その他の都市施設

- 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。
- 海岸侵食を抑制し、砂浜の回復を図る「西湘海岸直轄海岸保全施設整備事業」を促進します。
- 公園については、緑の基本計画に基づき、身近な街区公園などの整備に努め、住民の緑地空間の需要に対応します。
- 上水道については、老朽化した管路の計画的な更新・耐震化を進めます。
- 下水道の汚水管渠については、下水道未普及区域の整備を進めます。雨水渠については、台風や局地的な集中豪雨による浸水被害リスク軽減に向けた整備を進めます。
- 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

- 曽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。

川東南部地域整備方針図



<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
- ・農地等における農業環境及び緑地環境の保全
- ・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
- ・緑の基本計画に基づく身近な街区公園等の整備
- ・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
- ・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
- ・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
- ・雨水渠整備の推進
- ・緑の基本計画に基づく身近な街区公園等の整備
- ・沿道型複合市街地におけるロードサイド型商業・サービス施設の立地の誘導
- ・水辺環境の保全と水辺空間の確保
- ・西湘海岸直轄海岸保全施設整備事業の促進

<凡例>

| | | | |
|-----------|-------|---------|--------|
| 中心商業業務地 | 保安林区域 | 自動車専用道路 | JR線 |
| 地域中心商業地 | | 主要幹線道路 | 河川敷の活用 |
| 地区中心商業地 | | 幹線道路 | 地域界 |
| 沿道型複合市街地 | | 補助幹線道路 | |
| 複合市街地 | | | |
| 一般住宅地 | | | |
| 工業地 | | | |
| 都市公園等 | | | |
| 緑地保全地区 | | | |
| 農地・樹園・集落等 | | | |

5 川東北部地域

(豊川地区、上府中地区、下曾我地区、曾我地区)



(1)現状と課題

梅の名所として名高い曾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 | 都市的 土地利用計 | 自然的 土地利用計 | 低未利用地 | 人口密度 |
|---------|---------|--------------|--------------|-------|--------|
| | (ha) | (ha) | (ha) | (ha) | (人/ha) |
| 市街化区域 | 353.4 | 307.8 | 45.6 | 15.0 | 37.8 |
| 市街化調整区域 | 1,314.6 | 334.8 | 979.8 | 24.8 | 9.9 |
| 計 | 1,668.0 | 642.6 | 1,025.4 | 39.8 | 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、田園風景や曾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。



(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、後背地の居住環境に配慮しながら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、別掘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については、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。 |
| 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、新市街地の創出を目指します。 |
| ○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

- 都市間交流軸として、酒匂連携軸の強化及び御殿場線沿線連携軸の活性化を図ります。
- 自動車交通については、地域内交通の円滑化を図るため、県道 711 号(小田原松田)の拡幅整備を促進します。
- 公共交通については、鉄道における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。

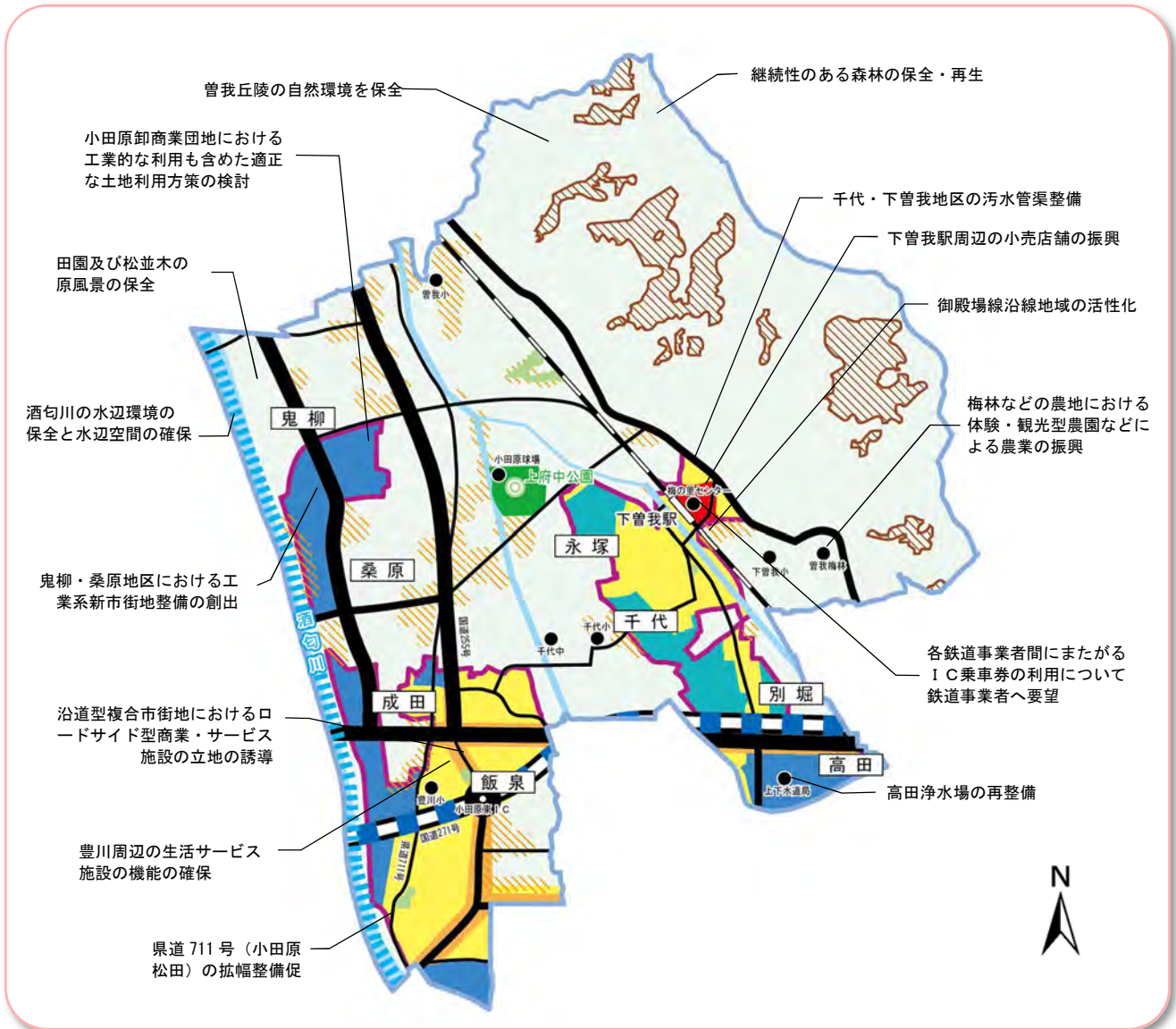
② その他の都市施設

- 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。
- 公園については、総合公園である上府中公園を市民の健康の増進の場として活用するとともに、緑の基本計画に基づき身近な街区公園などの整備に努め、住民の緑地空間の需要に対応します。
- 上水道については、高田浄水場の再整備とともに、老朽化した管路の計画的な更新・耐震化を進めます。
- 下水道の汚水管渠については、千代・下曾我地区をはじめとする下水道未普及区域の整備を進めます。雨水渠については、台風や局地的な集中豪雨による浸水被害リスク軽減に向けた整備を進めます。

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、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



<地域全体に関する整備方針>

- ・一般住宅地における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いた街区公園等の整備
- ・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 | 保安林区域 | 自動車専用道路 | JR線 |
| 地域中心商業地 | 整序誘導区域の指定候補地 | 主要幹線道路 | 河川敷の活用 |
| 地区中心商業地 | | 幹線道路 | 地域界 |
| 沿道型複合市街地 | | 補助幹線道路 | |
| 低層住宅地 | | 構想道路(補助幹線道路) | |
| 一般住宅地 | | | |
| 工業地 | | | |
| 都市公園等 | | | |
| 緑地保全地区 | | | |
| 農地・樹園・集落等 | | | |

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品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 |



■地域の土地利用データ

| 線引き区分 | 合計 | 都市的 土地利用計 | 自然的 土地利用計 | 低未利用地 | 人口密度 |
|---------|-------|--------------|--------------|-------|--------|
| | (ha) | (ha) | (ha) | (ha) | (人/ha) |
| 市街化区域 | 182.3 | 143.8 | 38.5 | 7.4 | 34.9 |
| 市街化調整区域 | 750.7 | 105.2 | 645.5 | 16.3 | 6.0 |
| 計 | 933.0 | 249.0 | 684.0 | 23.7 | 11.7 |

(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。

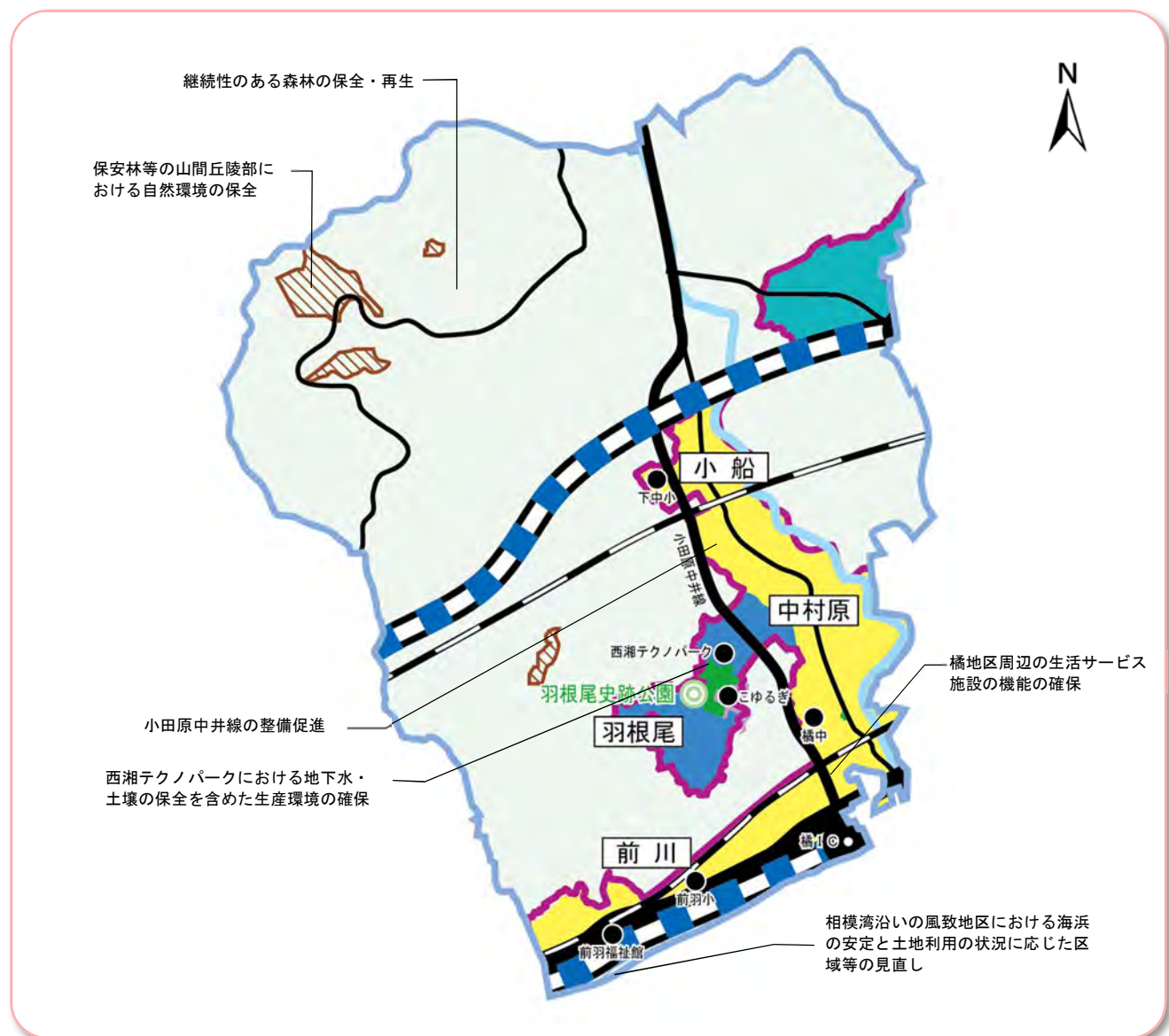


(3)分野別の整備方針

| |
|---|
| 1)土地利用 |
| ① 住宅地 |
| <ul style="list-style-type: none"> ○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については、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。 |
| ② 工業地 |
| <ul style="list-style-type: none"> ○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 |
| <ul style="list-style-type: none"> ○農地については、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 |
| <ul style="list-style-type: none"> ○自動車交通については、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都市計画道路小田原中井線の整備を促進します。 ○公共交通については、バス路線において、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 |
| <ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○海岸侵食を抑制し、砂浜の回復を図る「西湘海岸直轄海岸保全施設整備事業」を促進します。 ○上水道(県営水道区域)については、緊急時用連絡管を介して非常時の飲料水の相互融通を可能にする体制を構築しており、定期的な訓練を行うなど連携の強化に努めます。 ○下水道の汚水管渠については、下水道未普及区域の整備を進めます。 ○公園については、緑の基本計画に基づき、身近な街区公園などの整備に努め、住民の緑地空間の需要に対応します。 |
| 3)自然環境等の保全 |
| <ul style="list-style-type: none"> ○保安林等の山間丘陵部については、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。 ○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。 |

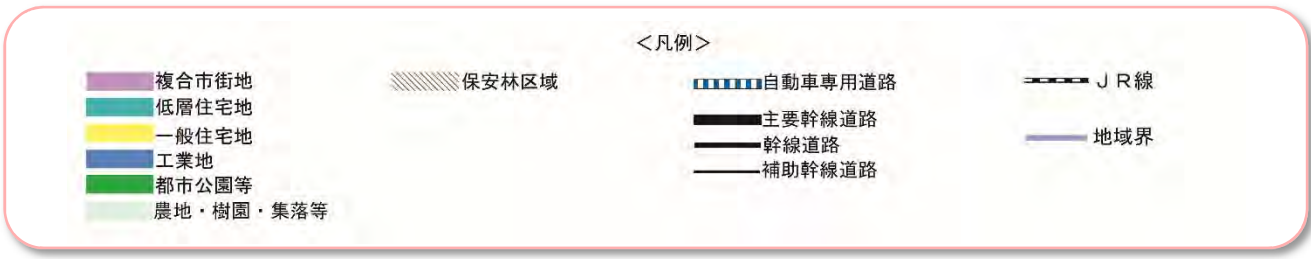


橘地域整備方針図



<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
- ・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
- ・污水管渠の整備と耐震化の推進
- ・緑の基本計画に基づく身近な街区公園等の整備



第4章

都市計画マスタープランの実現に向けて

- 1 前回の計画期間内の主なまちづくりの取組について
- 2 まちづくりの推進体制の構築
- 3 まちづくりの実現に向けた制度やルールづくり
- 4 計画の推進に当たって

1 前回の計画期間内の主なまちづくりの取組について

前回の計画期間内(平成 23 年度から令和4年度まで)に進められた主なまちづくりの取組については、以下の図に示すとおりです。



| 年度 | 区域区分 | 地域地区 | 都市施設など |
|---------------|-----------------------------|--|--|
| 平成 24(2012)年度 | | ・都市計画道路穴部国府津線の沿道及び中里地区の用途地域を変更 | ・都市計画道路の一部区間の位置付けを廃止 ・都市計画道路穴部国府津線の区域等を変更 |
| 平成 25(2013)年度 | | ・提案制度を活用した地区計画の決定(緑城山地区) | |
| 平成 27(2015)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 の供用開始 |
| 平成 28(2016)年度 | ・漁港機能の拡充(第7回線引き見直し市街化区域に編入) | ・第7回線引き見直しに伴い、用途地域や高度地区、風致地区などを変更 | |
| 平成 29(2017)年度 | | | ・電線類の地中化推進(市民会館から竹の花交差点まで) |
| 平成 30(2018)年度 | | | ・都市計画道路の見直しを実施 |
| 令和元(2019)年度 | ・鬼柳地区における工業団地整備(市街化区域に編入) | ・鬼柳地区における用途地域や高度地区などを決定 ・小田原駅周辺の商業地域における高度地区を変更(適用緩和の基準を追加) | ・特定生産緑地の指定を開始 |
| 令和2(2020)年度 | ・鬼柳・桑原地区における工業団地整備(造成工事完了) | | ・都市計画道路栄町小八幡線 供用開始 ・ミナカ小田原 開業 ・鬼柳・桑原地区における工業団地整備(造成工事完了) |
| 令和3(2021)年度 | | | ・市民ホール 開業 |
| 令和4(2022)年度 | | ・特定大規模建築物の誘導に係る久野地区地区計画を決定 | ・高田浄水場の再整備に着手 |

【個別計画】

地域防災計画の改定(令和2(2020)年度)
 緑の基本計画の改訂(平成 27(2015)年度改訂、令和2(2020)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(2020)年度)
 歴史的風致維持向上計画(第2期)の策定(令和2(2020)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 m²)
 上下水道施設の整備の推進(更新・耐震化)

【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)

【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
 令和3年3月に供用開始

【お城通り地区の再開発事業】

平成 27 年 11 月、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 12 月、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

入生田駅



【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

【鬼柳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

【高田浄水場の再整備】

令和4年度に公民連携により事業着手

【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

【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

【海辺空間の確保、砂浜の回復と海浜の安定】

海岸侵食を防止するため、養浜工事、人工リーフ整備工事を実施

【漁港機能の拡充】

第7回線引き見直しにて、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

<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

多様化する市民ニーズに対応していくためには、行政だけではなく、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。

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中から出てくる様々なまちづくり課題に対しては、

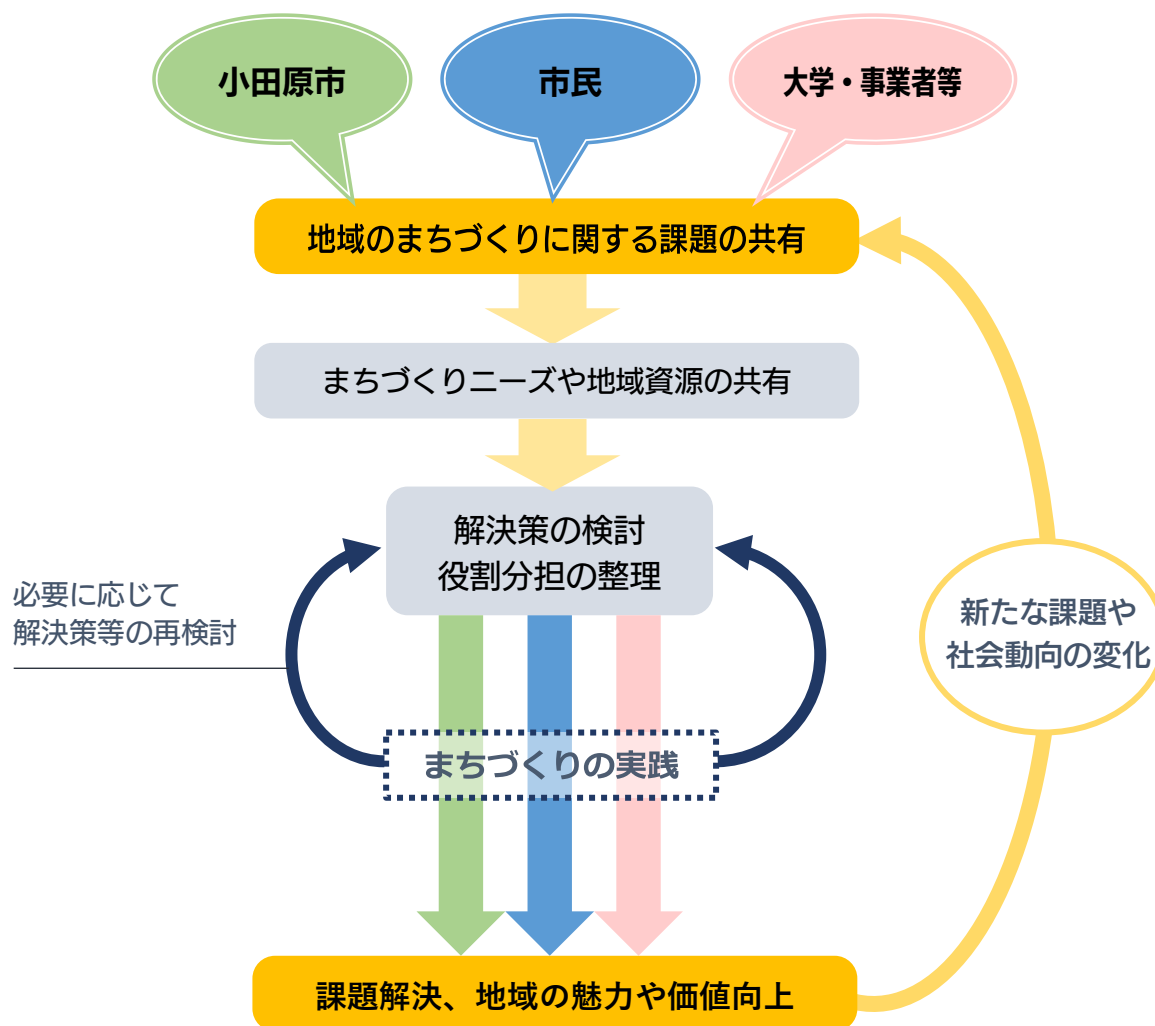
- ・行政と市民・事業者等がともにまちづくりのニーズや地域資源を共有する
- ・ニーズと地域資源に沿って解決策を検討し、その実現に向けた役割分担を整理する
- ・役割分担に基づきそれぞれの立場からまちづくり活動や事業・施策を実践する

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】



コラム⑫： 公民連携によるイノベーションの創出

本市では第6次小田原市総合計画において、将来都市像「世界が憧れるまち小田原」を実現する推進エンジンのひとつとして「公民連携」を掲げ、積極的に推進していくものとしています。

地域が抱える課題が高度化・複雑化し、行政経営資源だけで適切かつ速やかな課題解決を図ることが難しくなりつつあるなか、柔軟な発想やアイデアを持つ若者・女性の活躍と、市場原理の中で培ってきた独自のノウハウや各種資源を有する民間事業者との連携により、地域資源を生かしたイノベーションを引き起こし、地域課題の解決を図るとともに、質の高い公共サービスを提供していきます。

取組事例

● 多様な主体が集い交流するイノベーション拠点「おだわらイノベーションラボ」

令和3(2021)年7月1日に公民連携の拠点としてミナカ小田原の2階に開設された『おだわらイノベーションラボ』は、本市のイノベーションを牽引する拠点としての役割を担っています。

おだわらイノベーションラボの主な機能は以下のとおりです。

- (1) 公民連携及び若者・女性活躍に係る相談窓口
- (2) デジタル技術の体験の場
- (3) 新しい働き方の実践の場
- (4) コワーキングスペース
- (5) イベントスペース
- (6) 上記各事項に係るミーティング及び利用者間の交流スペース



おだわらイノベーションラボで開催された、SDGsをテーマとしたワークショップの様子



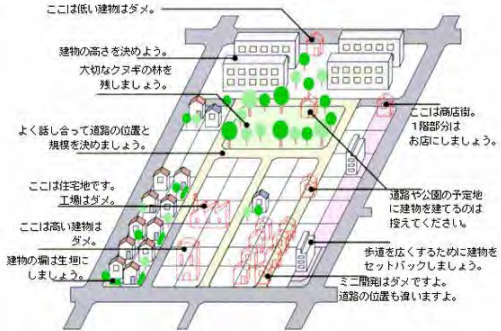
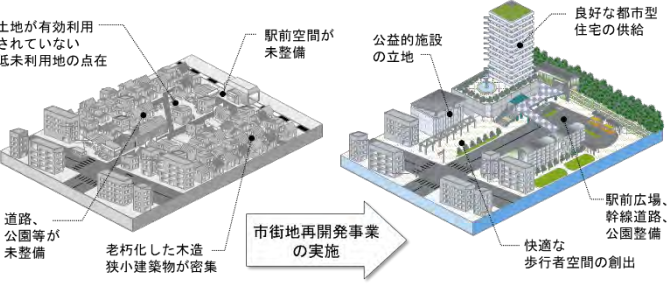
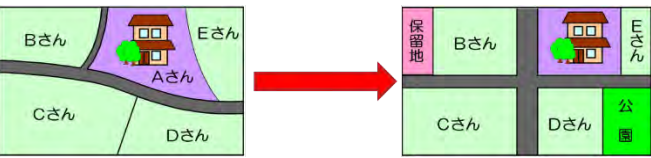

20～30代の若者を対象とした「公民共創プロジェクト研究@おだわらイノベーションラボ」の一環として行われたフィールドリサーチの様子

3 まちづくりの実現に向けた制度やルールづくり

(1) 都市計画制度の概要

都市計画は、用途地域や高度地区、地区計画、市街地再開発事業など、数多くのメニューが用意されており、地域の实情によって指定するものです。土地利用に関しては大枠を決める仕組みから、きめ細かなまちづくりをするための仕組みまで、数多くの制度が用意されており、それらを組み合わせて活用することで、地域のルールを作ることができます。

都市計画制度の概要

| 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>ここは低い建物がダメ。 建物の高さを決めよう。 大切なクマ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。工場のダメ。 ここは高い建物がダメ。 建物の網は生垣にしましょう。 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トバックしましょう。 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 快適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、上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>Bさん Eさん Aさん Cさん Dさん 保留地 Bさん Eさん Cさん Dさん 公園</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:国土交通省「地区計画等」・「市街地再開発事業」・「土地区画整理事業」・「優良建築物等整備事業」を基に作成)

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

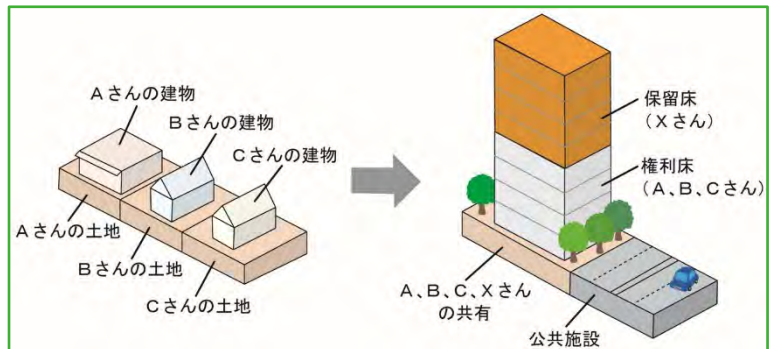
| 名称 | 特徴 | 公共施設等 | | 制限事項 | | | | | | | | | | | | | 制限を緩和する事項 | | | | | | | | |
|---------------|--------------------------|-------|-----|-------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|---------|---------|----------|----------|------------|------------|------|-------|----------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| | | 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 | | | | | | | | | | | | | | | 3 | △or許 | | | | | | |
| 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 | | | | | | | |
| 誘導容積型 | 公共施設の整備と土地の有効利用 | ○ | | | ●*3 | | | | | | | | | | | | | △ | | | | | | | |
| 容積適正配分型 | メリハリのある市街地空間の形成 | | | | ○ | ● | ● | ● | ● | | | | | | | | | | △ | 確 | | | | | |
| 高度利用型 | 高度利用と都市機能の更新 | | | | ○ | ● | ● | ● | ● | ●*4 | | | | | | | | | △ | 確 | | | 許 | | |
| 用途別容積型 | 住宅立地の誘導と適正な用途配分 | | | | ○ | ● | ● | ● | ● | | | | | | | | | | △ | 確*5 | | | | | |
| 街並み誘導型 | 土地の有効利用と街並みの形成 | | | | ○ | | ● | ● | ● | ○ | ● | | | | | | | | △ | 確*6 | | | 認 | | |
| 立体道路制度 | 道路の上下空間の有効利用 | | | | | | | | | | | | | | | | | ○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 | | | | | | | ○8 | △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目
 ○ : 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よる緩和
 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倍以内
 *6 : 前面道路幅員による容積率制限を適用除外

(資料:地区計画行政研究会「地区計画マニュアル(基礎編)」を基に作成)

2) 市街地再開発事業

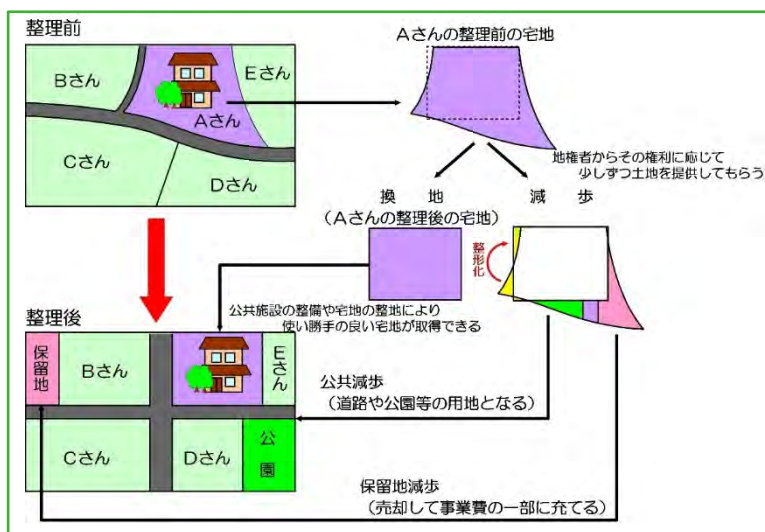
市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき行われる事業で、低層の木造家屋が密集し、住環境の悪化した市街地や公共施設の不足により都市機能が十分発揮されていない地区等において、建築物の共同化や不燃化と街路、公園・緑地等の公共施設の整備を行い、市街地の健全な高度利用と都市機能の更新を一体的に図るものです。



(資料:国土交通省「市街地再開発事業」)

3) 土地区画整理事業

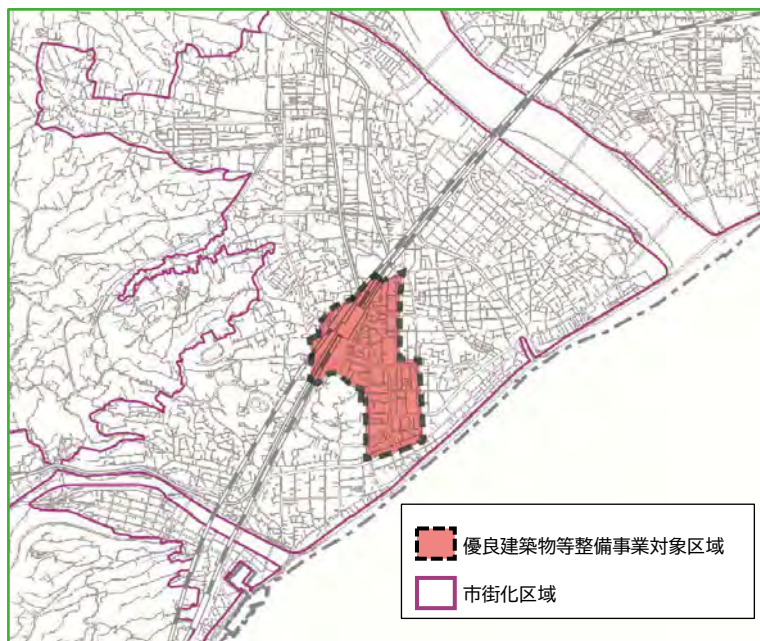
土地区画整理事業は、道路・公園・上下水道など公共施設の整備・改善と宅地の利用増進を図るため、土地区画整理法に基づき行われる事業で、既存市街地を対象とする都市改造型のもとと新市街地を対象とする宅地供給型のものに大別されますが、商業地の再整備、工業団地の造成等土地の利用目的を問わず幅広く利用されます。



(資料:国土交通省「土地区画整理事業」)

4) 優良建築物等整備事業

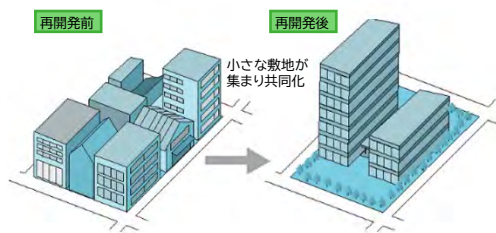
優良建築物等整備事業は土地利用の共同化、市街地環境の改善、良好な市街地住宅の供給、地域の防災性の向上等を総合的に促進する民間の再開発事業で、事業費の一部を国・県・市が補助する事業です。この事業の特徴は、民間主導型の任意の再開発事業であることから、都市計画決定など法的な手続きが不要であり、都市再開発法に基づく市街地再開発事業と比べて一般的に規模の小さいものが多く、迅速に事業が行えることです。本市では、中心市街地の区域内において、「共同化タイプ」と「市街地環境形成タイプ」の2つのタイプを補助対象としています。



優良建築物等整備事業対象区域図

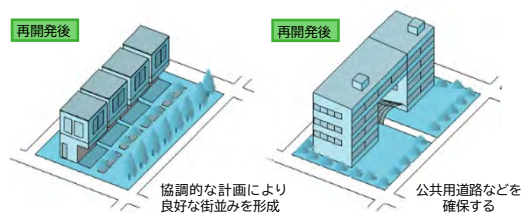
●共同化タイプ

2人以上の地権者が敷地を共同化して建築物を整備



●市街地環境形成タイプ

建築協定、地区計画などのまちづくりのルールに基づき、建築物を整備



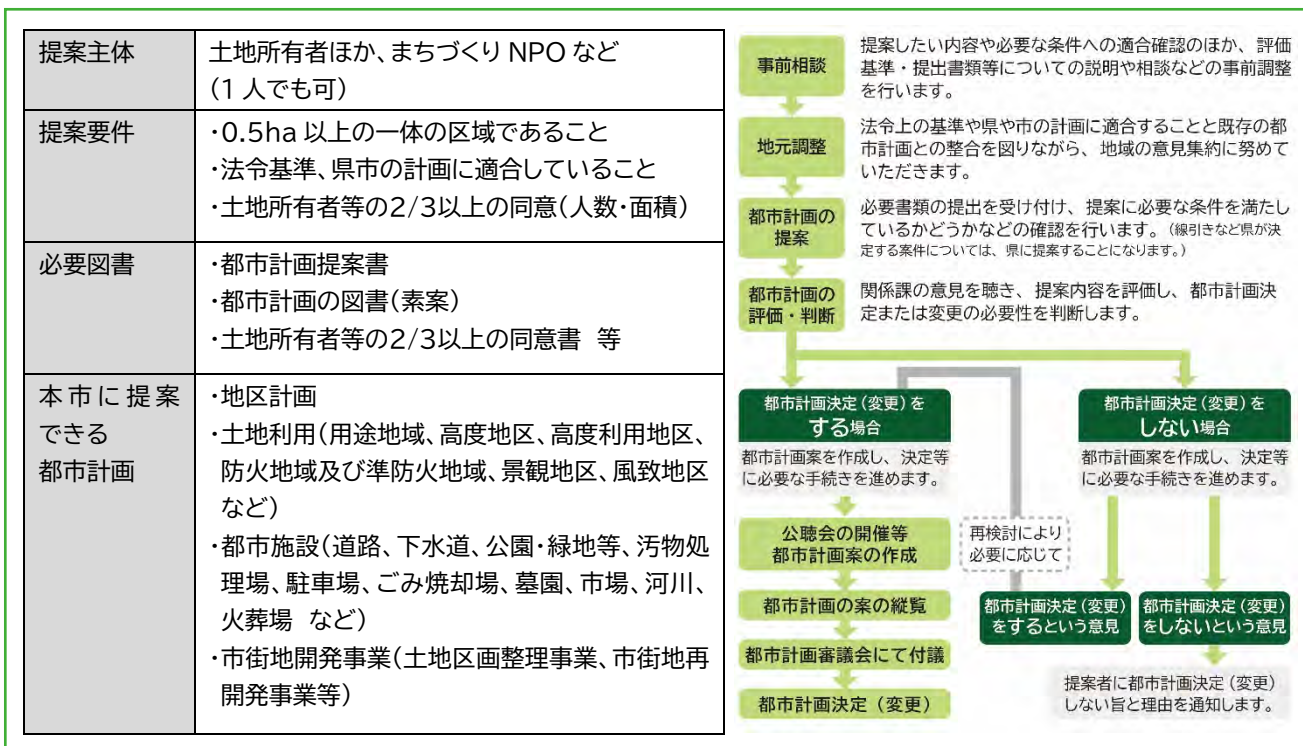
優良建築物等整備事業 補助対象タイプ

(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】



城山三丁目地区地区計画(平成19(2007)年2月住民発意の提案制度による決定)

- ・地区面積 約2.7ha
- ・建物の用途 一戸建て住宅、公益上必要な建築物など
- ・敷地面積 最低限度150㎡
- ・建物の高さ 最高限度10m
- ・壁面の位置 道路の境界線から1m以上後退
- ・色彩 地区計画で定めるマンセル値の規定内
- ・垣又は柵等 生垣を基本とし、竹垣、板塀またはフェンス等、透視可能な構造



【提案者の声】

取り組んだきっかけは、近くで起きた小田原城の天守閣の高さを超えるマンション計画への反対運動でした。開発計画が起こった後の対応に限界を感じ、将来に向けた居住環境を守っていくために、地区計画づくりに取り組みました。専門知識もない中での計画づくりでしたが、市役所のサポートを受けて作ることができました。

自分が住む地域は自分達で守ろうとする意識が特に重要だと思います。このような意識が市内のほかの地域にも広まって欲しいと思います。(談)



下堀地区地区計画(平成 23(2011)年 3 月住民発意の提案制度による決定)

- ・地区面積 約 16.4ha
- ・建物の用途 住宅、店舗、飲食店、事務所など
- ・建物の高さ 最高限度15m又は12m
- ・色彩 地区計画で定めるマンセル値の規定内
- ・垣又は柵等 生垣を基本とし、竹垣、板塀またはフェンス等、透視可能な構造



【提案者の声】

主要幹線道路(幅員25m 4車線)の開通を間近に迎え、沿道の土地利用に変化が見込まれることから、周辺環境と調和した安全で住みやすい街を目指すため、自治会役員有志が中心となり取り組みを始めました。

提案者としての説明会や400名を超える地権者同意は大変な作業でしたが、まちづくりに熱い仲間の協力を得て、決定することができました。

今後も住民と行政の協働のまちづくりが進展し、周辺地区に波及することを期待します。(談)

緑城山地区地区計画(平成 25 年 11 月住民発意の提案制度による決定)

- ・地区面積 約 2.0ha
- ・建物の用途 住宅、住宅で事務所、店舗等を兼ねるものなど
- ・敷地面積 最低限度 120 m²
- ・建物の高さ 最高限度12m又は10m
- ・色彩 地区計画で定めるマンセル値の規定内
- ・垣又は柵等 生垣を基本とし、竹垣、板塀またはフェンス等、透視可能な構造



※この他にも、「久野地区地区計画」を地権者発意の提案制度により決定しています。



2)大規模集客施設の立地に係る秩序ある土地利用の調整に向けて

●現在の都市計画制度

都市の秩序ある整備を図るため、まちづくり三法の見直しに伴い、都市計画法等の一部が改正され、平成19(2007)年11月30日より施行されました。この改正では、特に大規模な集客施設については、広域的に都市機能やインフラに大きな影響を及ぼすことから、一旦立地を制限した上で、「地域の判断」を反映しながら、新たに都市計画の手続きを通じて適正な立地を図ることとしています。これにより、新たに第2種住居地域、準住居地域及び工業地域の3種類の用途地域において、店舗面積が10,000㎡を超える大規模集客施設の立地が規制され、準工業地域、近隣商業地域及び商業地域を除く全ての地域において、その立地が規制されることとなりました。これは、大規模集客施設が無秩序に立地すると、集約型都市構造への転換が困難になることや、交通が集中することで、住環境の悪化や工業の利便に支障をきたすことを防ごうとするものです。

一方で、法改正により規制が強化された3種類の用途地域を対象に、必要に応じて大規模集客施設の立地を認めるための新たな地区計画制度(開発整備促進区)が同時に創設されました。

●協議調整に関する仕組みづくり

本市では、久野地区において大規模工場の撤退により発生した跡地で、土地所有者から大規模集客施設へ土地利用転換する都市計画提案があり、令和4(2022)年6月に工業地域で10,000㎡を超える特定大規模建築物の立地を認める「開発整備促進区を定める地区計画」を都市計画決定した経緯があります。

こうした、大規模集客施設への土地利用転換については、広域的に都市機能やインフラに大きな影響を及ぼすため、地域住民や庁内関係各課等との協議調整の場を設置するなどの透明性の確保や、都市計画法第21条の3第1項の規定により、計画提案が行われたときは、遅滞なく、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断しなければならないとされており、慎重かつ円滑な協議を行う体制を確立しておくことが必要と考えます。

そこで、土地取引等の段階からの事前の状況把握や、その後の計画提案に係る協議として、周辺地域との調和、地域特性に応じたまちづくりの誘導、地域貢献など、市街地環境の形成及び保持に資する取組を評価するなど、誘導方針決定等に至るプロセスの仕組みづくりを検討します。

4 計画の推進に当たって

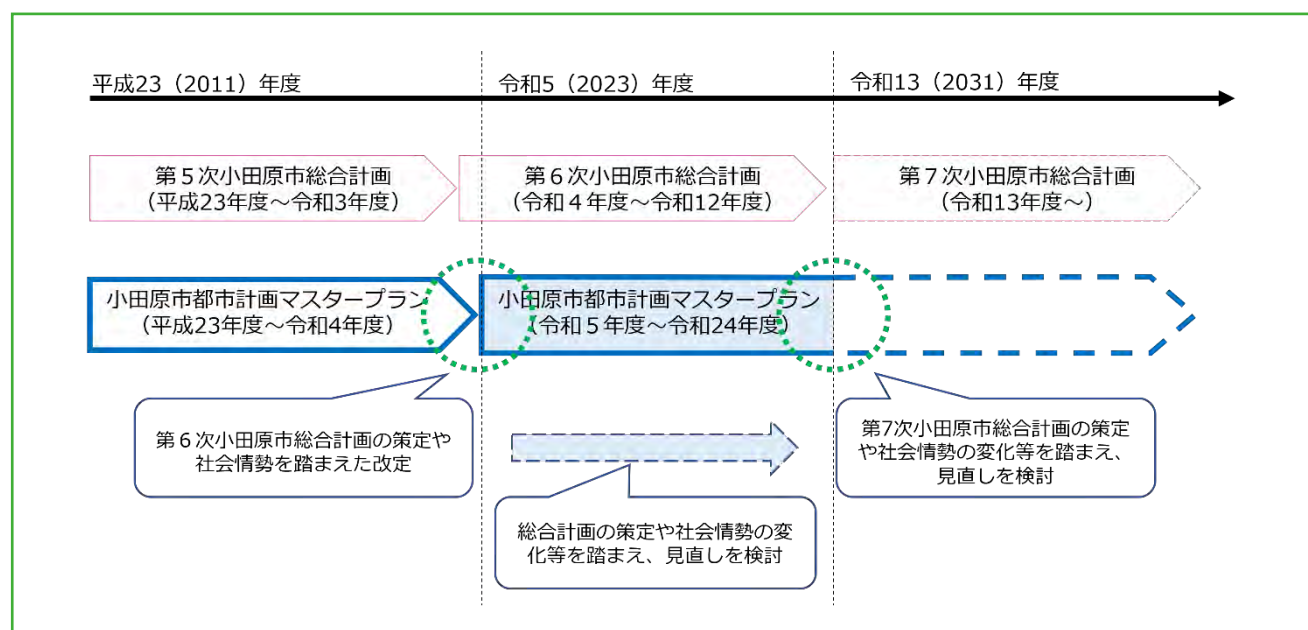
(1) 計画の進行管理

社会経済情勢の変化などに的確に対応したまちづくりを推進するため、進捗状況を把握し、都市計画基礎調査などをもとに、本計画で定めるまちづくりの基本方向に沿ってまちづくりが推進されているかどうかを検証しつつ、総合的かつ計画的に施策の展開を図ります。

(2) 計画の見直し

都市計画マスタープランは、概ね20年後の都市の姿を展望した上で定めることが望ましいことから、計画の目標年次を令和24(2042)年度としており、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併せ見直しを検討します。

【計画の見直しイメージ】



資料編

- 1 改定までの経緯
- 2 都市計画審議会の委員名簿
- 3 用語集

1 改定までの経緯

| 日 程 | | 内 容 |
|----------------|-----------------------|--|
| 令和3 (2021)年 | 8月18日～9月28日 (書面開催) | 都市計画審議会(報告)(1回目) <報告事項> ・都市計画マスタープラン改定について |
| 令和4 (2022)年 | 3月4日～3月18日 | 市民アンケート調査 実施 |
| | 5月25日 | 都市計画審議会(報告)(2回目) <報告事項> ・計画改定のポイント ・アンケート調査結果 ・市民意向を反映したまちづくりの基本的な方針 |
| | 6月10日 | 建設経済常任委員会(1回目) <報告事項> ・都市計画マスタープランの改定(序章～第2章)について |
| | 9月9日 | 建設経済常任委員会(2回目) <報告事項> ・都市計画マスタープランの改定(第3章地域別構想)について |
| | 10月13日～10月28日 | 地域別説明会の開催 ・片浦地域(根府川公民館) ・中央地域(小田原市役所本庁舎) ・富水・桜井地域(城北タウンセンターいずみ) ・川東南部地域(川東タウンセンターマロニエ) ・川東北部地域(梅の里センター) ・橘地域(橘タウンセンターこゆるぎ) |
| | 10月14日～11月14日 | パブリックコメント(行政案) 実施 |
| | 11月18日 | 都市計画審議会(報告)(3回目) <報告事項> ・都市計画マスタープラン改定に係る市民意見の結果について |
| | 12月8日 | 建設経済常任委員会(3回目) <報告事項> ・都市計画マスタープラン改定に係る市民意見の結果について |
| 令和5 (2023)年 | 1月17日 | 土地利用調整委員会幹事会 <報告事項> ・都市計画マスタープラン改定について |
| | 1月30日 | 都市計画審議会(諮問)(4回目) <報告事項> ・都市計画マスタープラン改定について |
| | 2月20日 | 建設経済常任委員会(4回目) <報告事項> ・都市計画マスタープラン改定について |



2 都市計画審議会の委員名簿

| | 区分 | 組織・役職名等 | 氏名 | 備考 |
|----|------------|-----------------------|--|----------------|
| 1 | 市民 | 小田原市自治会総連合 | 木村 秀昭(~令和4(2022)年3月) 川口 博三(令和4(2022)年4月~) | |
| 2 | | 公募市民 | 田中 修 | |
| 3 | | 公募市民 | 畠山 洋子 | |
| 4 | | 小田原箱根商工会議所 | 藤井 香大 | |
| 5 | | 小田原市農業委員会 | 関野 弘行(~令和4(2022)年9月) 山室 由雄(令和4(2022)年9月~) | |
| 6 | 学識 経験者 | 東洋大学国際学部教授 | 岡村 敏之 | 会長 |
| 7 | | 東京都立大学都市環境学部教授 | 奥 真美 | |
| 8 | | 上智大学法学部教授 | 桑原 勇進 | |
| 9 | | 横浜市立大学大学院都市社会文化研究科教授 | 中西 正彦 | 副会長 |
| 10 | | 株式会社カラープランニングセンター顧問 | 吉田 慎悟 | |
| 11 | 市議会 議員 | 小田原市議会議員 | 岩田 泰明 | |
| 12 | | 小田原市議会議員 | 清水 隆男(~令和4(2022)年3月) 宮原 元紀(令和4(2022)年4月~) | |
| 13 | | 小田原市議会議員 | 武松 忠 | |
| 14 | | 小田原市議会議員 | 角田 真美 | |
| 15 | 関係 行政機関 | 神奈川県西地域県政総合センター所長 | 藤澤 恭司(~令和4(2022)年3月) 荒井 範郎(令和4(2022)年4月~) | |
| 16 | | 神奈川県西土木事務所小田原土木センター所長 | 千葉 淳(~令和4(2022)年3月) 久保 暁俊(令和4(2022)年4月~) | |
| 17 | | 神奈川県小田原警察署長 | 野崎 剛志 | |
| 1 | 臨時委員 | 小田原市商店街連合会 | 栗田 康宏 | 商業に関する 調査審議 |
| 2 | 臨時委員 | かながわ西湘農業協同組合 | 安藤 俊之(~令和4(2022)年6月) 天野 信一(令和4(2022)年6月~) | 農業に関する 調査審議 |



3 用語集

あ行

アーバンデザインセンター

課題解決型＝未来創造型まちづくりのための公共・民間・大学連携のプラットフォーム。

ICT

Information and Communications Technology の略。情報通信技術。

空き家バンク

空家等の所有者から市へ登録があった空家等の物件情報をホームページなどで提供する仕組み。

イノベーション

革新的なモノ・コト・仕組みなどによって、これまでの常識が一変するような新たな価値を創造すること。

ウォーキングトレイル

緑豊かな景観・自然、歴史的物、文化的な施設などを結び、訪れた人が安全に、さらに快適に散策などを楽しむことができる遊歩道のこと。

SDGs

Sustainable Development Goals の略。持続可能な開発目標。国連に加盟する 193 の全ての国が賛同して採択された、世界共通の開発目標で、「誰一人取り残さない持続可能な社会」の実現のため 17 の目標を定め、2030 年までの達成を目指している。

NPO

Non Profit Organization(利潤を分配しない組織)の頭文字をとったもので、民間非営利組織と呼ばれている。株式会社や営利企業とは違い、収入から費用を差し引いた利益を関係者に分配せず、次の活動の費用にする。NPO の活動は、保健福祉、社会教育の推進、まちづくり、文化・芸術・スポーツの振興、環境保全、人権擁護、国際協力など多方面にわたっている。

オープンスペース

広い意味では、都市における公園・緑地・街路・河川敷の空地部分などの建築物に覆われていない空間。また、大規模なビルやマンションに設けられる空地であって、歩行者用通路

や植栽などを含め、特に一般市民が自由に利用できる空間等のこと。

おだわらイノベーションラボ

多様な主体が集い交流することにより、新たなまちづくりにつなげることを目的とした公民連携、若者・女性活躍の拠点。令和 3(2021) 年 7 月 1 日にミナカ小田原に開設した。

か行

神奈川県都市計画基礎調査

都市計画法第 6 条に規定された「都市計画に関する基礎調査」。概ね 5 年毎に都市計画区域の現況及び将来の見通しを調査するもの。この調査を基礎資料として、区域区分、地域地区、都市施設等の都市計画の決定、変更利用する。

幹線道路

自動車の通行を主な目的とした都市交通の骨格を成す幅員の広い道路のこと。

既成市街地

既に建物が連たんするなど、人が集まって住んでいる、一定の人口密度がある地域。

キャッシュレス決済

お札や小銭などの現金ではなく、主に、デジタル化されたデータで商品やサービスなどの代金を支払うこと。クレジットカードや電子マネー、デビットカード、スマートフォンやインターネットを使った支払いなどがこれに当たる。

グリーンインフラ

自然環境が有する多様な機能(生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等)をインフラ整備や土地利用に活用する考え方。

グリーンツーリズム

みどり豊かな農村地域で、自然、文化、人々との交流を楽しむ滞在型の余暇活動。都市住民の心のやすらぎと潤いを確保するとともに、農村地域の活性化にもつながるものとして、こうした活動を促進するための環境整備。

グローバル化

人・商品・お金・情報などが国境を越えて移動し、世界規模でやり取りが行われること。



景観地区

景観法に基づき、市街地の良好な景観を形成するため建築物の形態意匠の制限を都市計画で定めた地区。

景観法

我が国における景観についての初めての総合的な法律。都市、農産漁村等における良好な景観の形成を促進するために、基本理念と国・自治体・事業者・住民の責務を定めるとともに、景観計画の策定、景観形成のための規制、景観重要公共施設の整備、景観協定の締結、事業支援などについて定めている。

建築協定

一定の地域の土地の所有者などが、建築物の敷地、構造、用途、意匠などについて、自主的な意志に基づいて建築基準法の規制以上に厳しい規制を制定することにより、良好な街並みの形成と保全を図るもの。

交通結節点

鉄道の乗継駅、道路のインターチェンジ、自動車から徒歩やその他の交通機関に乗り換えるための停車・駐車施設、鉄道とバスなどの乗り換えが行われる駅前広場のように交通動線が集中的に結節する箇所。

交通需要マネジメント

自動車の効率的利用や公共交通への利用転換など、交通手段の変更を促して、発生交通量の抑制や集中の平準化など、「交通需要の調整」を行うことにより、道路交通混雑を緩和していく取組み。

交通体系

道路や交通などを個別に検討するのではなく、自転車、公共交通など交通手段のバランス、環境負荷の軽減などを含めて総合的に円滑な交通計画を考えること。

交流型農業

都市住民が植え付けや収穫などの農作業を体験するなど、都市住民と地域住民が交流することにより、遊休農地の活用や、地域農業の活性化を促す。

国勢調査

国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、我が国に住んでいるすべての人を対象とする国の最も基本的な統計調査で、5年ごとに行われる。都市計画や各種の基本計画・開発計画など行政施策の策定に当たって、人口、世帯等、基礎資料として提供する役割を担っている。

さ行

酒匂連携軸

酒匂川流域を一つの都市ととらえ、豊かな自然環境や歴史、文化を生かした質の高い都市の形成を目指すための広域的な交流ネットワーク。

サテライトオフィス

企業または団体の本拠から離れた所に設置されたオフィスのことで、本拠を中心としてみた時に衛星(サテライト)のように存在するオフィス。

市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、すでに市街地を形成している区域と、概ね10年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域。

市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。原則として用途地域を定めないこととされ、基本的に開発行為は制限される。

事業承継

会社の経営権・理念・資産・負債など、事業に関するすべてを後継者に引き継ぐこと。

自然増減

自然増減とは、出生数から死亡数を減じたものをいう。

自然的土地利用

田畑などの農林業的土地利用に加え、自然環境の保全を旨として維持すべき森林、原野、水面、河川、海浜などの土地利用を指す。

社会増減

社会増減とは、転入数から転出数を減じたものをいう。

循環型社会

環境への負荷を減らすため、自然界から採取する資源をできるだけ少なくし、それを有効に使うことによって、廃棄されるものを最小限におさえる社会。

人工知能(AI)

大量の知識データに対して、高度な推論を的確に行うことを目指したもの。



生活道路

幹線道路以外の住宅地内などを通る細かい道路のこと。幹線道路が自動車の通行を主な目的とするのに対し、歩行者の通行や生活サービスを支え、私たちが日常生活で利用している道路。

生産緑地地区

都市計画法に基づき、市街化区域内において緑地や防災上の空地などの役割を持っている農地等を保全し、良好な都市環境の形成を目的として指定する地区のこと。

整序誘導区域

市街化調整区域内において、人口が減少している集落の活性化や、農地・緑地の環境保全などの課題を抱えている地域のうち、市町村が都市計画マスタープランなどの計画に位置付ける区域。区域内で一定の条件に適合する地区では、地区計画を定め、市街化調整区域の性格を変えない範囲で住宅などの立地が可能となる。

総合計画

総合的かつ計画的な行政の運営を図るために、望ましい将来像と目標達成のための基本的な施策の方向を明らかにした計画である。

た行

脱炭素社会

地球温暖化を防止するため、二酸化炭素排出量を全体としてゼロとするカーボンニュートラルを目指す社会のこと。

地域脱炭素化促進事業

市があらかじめ定めた、積極的に再生可能エネルギーを導入する区域や酒類・規模、環境保全のために取り組むべき内容等に適合し、地域と共生する再生可能エネルギー導入を行う事業。

デジタルサイネージ

ディスプレイなどの電子的な表示機器を使って情報を発信するメディア(媒体)。

デジタルトランスフォーメーション(DX)

情報通信技術の浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させること。

都市基盤整備

都市基盤と、道路、公園、河川、上下水道、その他の公共施設など都市施設のことを指し、生活基盤となるこれらの施設の整備のこと。

都市計画

都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的とした、都市計画法に基づいて決定するまちづくりのためのルールのこと。

都市計画区域

都市計画法その他の関連法令の適用を受けるべき土地の区域。具体的には市町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域を指定する。本市は、全地域が都市計画区域となっている。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(整・開・保)

都道府県知事が定める都市計画区域のマスタープランであり、都市計画区域ごとに、都市計画の目標、区域区分(線引き)の決定の有無、土地利用、都市施設の整備など主要な都市計画の決定の方針を、整備、開発及び保全の方針として定めることとされている。都市計画区域において定める都市計画は、この方針に即して定めることとなる。

都市計画決定

都市施設や市街化区域、市街化調整区域、用途地域をはじめとする地域地区などに関する都市計画を、都市計画法に基づく手続きにより決定すること。

都市計画公園

都市計画決定されて整備される公園または緑地。

都市構造

都市構造とは、土地利用と交通網の骨格構成を指す。

都市施設

円滑な活動を確保し良好な都市環境を保持するための基礎となる施設の総称で道路、公園、橋梁、河川、上下水道等をいう。

都市的土地利用

都市における生活や活動などを支えるため、人為的に開発・整備された住宅地、工業用地、事務所、店舗用地、一般道路等などの土地利用を指す。



都市防災

都市の耐震化、不燃化を進めたり、一定規模の公園や広場を市街地内または周辺に配置し、避難場所を確保するなど災害に強い都市にする取組。

は行

パブリックスペース

公共の空間。公園、広場、民間空地などを指す。

風致地区

都市計画法に基づく地域地区の一つで、都市風致を維持するために定められる。風致地区内においては、建築物の建築、宅地の造成、木材の伐採などの行為について都市の風致を維持するために必要な規制が課せられ、これらの行為をしようとする者は、あらかじめ許可を受けなければならない。

富士箱根伊豆交流圏

静岡県(S)、神奈川県(K)、山梨県(Y)の3県にまたがる富士箱根伊豆地域を中心とした一大圏域を指し、それぞれの頭文字をとってS.K.Y.(スカイ)広域圏と呼んでいる。

プラットフォームビルダー

新しい公共私相互間の協力関係を促進するための基盤を構築する主体。総務省自治体戦略2040構想研究会の報告では、自治体は、単なるサービスの受け渡し機能である「サービス・プロバイダー」から、公・共・私が協力し合う場を設定する「プラットフォームビルダー」への転換が求められている。

防火・準防火地域

建築物の火災の危険を防除するために定められた地域で、建築物の構造が制限される。

ポテンシャル

潜在的な能力。可能性や将来性。

保留区域

人口の増加や産業の拡大に対応するため、市街化調整区域内で、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点で、随時市街化区域に編入できる区域。

ま行

未病

未病とは、心身の状態を「健康か病気か」という2つに分けず、連続的なものと捉える考え方。

や行

遊休農地

現に耕作の目的に供されておらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されていないと見込まれる農地、又は、周辺の地域における農地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる農地。

ユニバーサルデザイン

あらかじめ、障がい、年齢、性別、国籍などにかかわらず多様な人々が利用しやすいように都市や生活環境をデザインする考え方。

用途地域

都市計画における最も基本的な土地利用誘導のための制度。土地の効率的な利用、居住環境の保全などを目的として、建築物の用途や容積等を制限することができる。

ら行

ライフスタイル

個人や集団の生き方。単なる生活様式を越えてその人の独自性を示す際に用いられる。

リモートワーク

所属オフィスから離れたところに居ながら、通信ネットワークを活用することにより、あたかも所属オフィス内で勤務しているような作業環境にある勤務形態のこと。

緑地保全地区

都市計画法に基づく地域地区の一種。都市の緑地を保全するために指定する地区で、無秩序な市街化などの防止効果や伝統的文化的意義を有するもの、風致景観に優れたものなどに該当する緑地が対象となる。

レクリエーション

仕事や勉強などの疲れを癒やし、精神的・肉体的に新しい力を盛り返すための休養・娯楽。

ロードサイド型商業

幹線道路等の車利用が便利な道路沿道に立地する商業施設のこと。

わ行

ワーク・ライフ・バランス

仕事と生活の調和。