

報告事項 ア 第8回線引き見直しについて（原案）

1 線引き見直しの概要

- 線引き見直しは、おおむね10年後の将来人口予測のもと、都市計画区域の将来都市像や都市計画の基本的な方向性を示す「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分の見直しなどを行うもので、都市計画の根幹をなすものである。
- これらの都市計画は県が決定するものであり、市から県に原案の申し出をした後、素案の閲覧・公聴会、案の公告・縦覧等の法定手続きを経て、令和7年11月頃に都市計画決定（変更）が行われる予定となっている。

2 これまでの主な経過

- 令和3年5月 県都市計画審議会の学識経験者を中心とした「第8回線引きに向けた検討会」にて、線引き見直しの基本的基準の検討に着手
- 令和4年3月 「検討会」から第8回線引き見直しに向けた提言
- 令和4年12月 「第8回線引き見直しにおける基本的基準」が県から通知
- 令和5年3月～ 県ヒアリング開始（10月までに5回のヒアリングを実施）
- 令和5年9月 県から人口・産業フレームの通知

3 本市における第8回線引き見直しの概要

(1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

- 目標年次である2035（令和17）年の推計人口

| 年次 | | 令和2年 (2020年) | 令和17年 (2035年) | 増減 |
|----|------|-----------------|------------------|--------|
| 区分 | 県全体 | 約924万人 | 概ね900万人 | 約24万人減 |
| | 小田原市 | 約189千人 | 概ね163千人 | 約26千人減 |

表-1 人口フレーム（県通知）

- 基本的基準に示された「都市計画の目標」や「区域区分の方針」、「主要な都市計画の決定の方針」などを踏まえ、本市の都市計画マスタープランや立地適正化計画などの諸計画との整合を図りながら記載内容を見直し。
- 県の統一的な方針により、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針に、「災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針」が追加され、災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とすることや、市街化調整区域に接する市街化区域内において、災害レッドゾーンが含まれ、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、市街化調整区域への編入（逆線引き）に向けた検討を行うという方針を位置付け。

(2) 区域区分

ア 区域界の軽微な変更（事務的変更）

- 道路や河川といった地形・地物を市街化区域と市街化調整区域の境界（区域界）としている箇所において、道路整備や河川改修等により、地形・地物に変更された場合や計画図の是正を行う必要がある箇所として、中村原地区ほか3地区の区域界を変更。

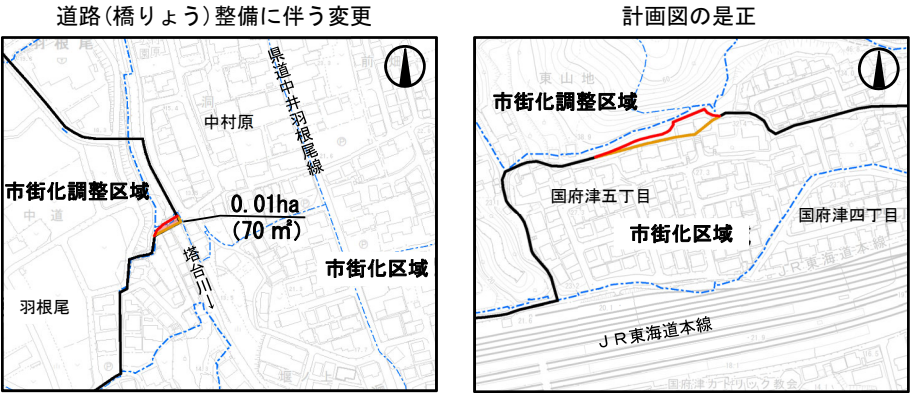


図-1 中村原地区

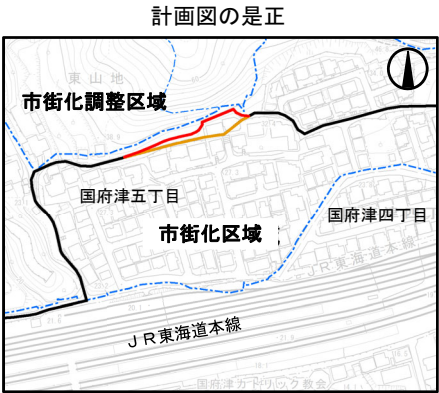


図-2 国府津地区

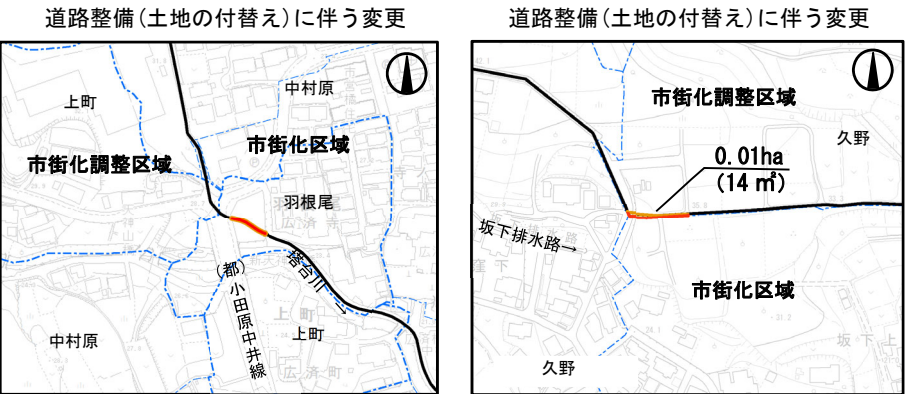


図-3 羽根尾地区

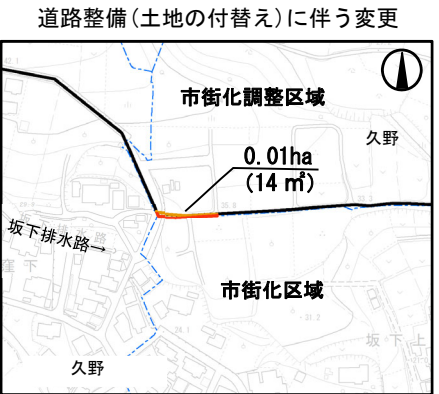
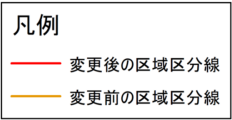
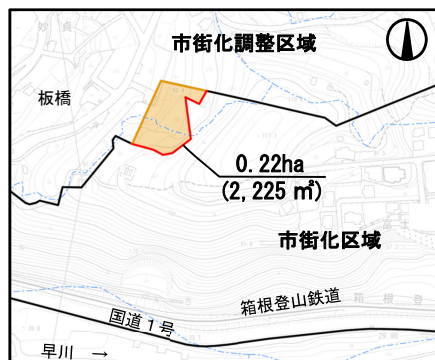


図-4 久野地区

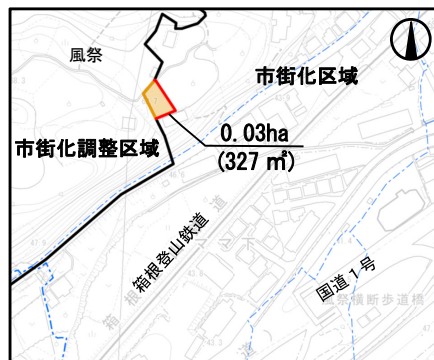


イ 市街化区域から市街化調整区域への編入（逆線引き）

- 市街化調整区域に接しており、現に市街化されておらず計画的な市街地整備の見通しがなく、当分の間営農が継続されるという区域区分の基準に合致し、地権者からの要望を受けている板橋地区ほか2地区を市街化調整区域へ編入。



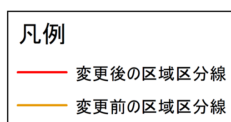
図－５ 板橋地区(市街化区域→市街化調整区域)



図－６ 風祭地区(市街化区域→市街化調整区域)

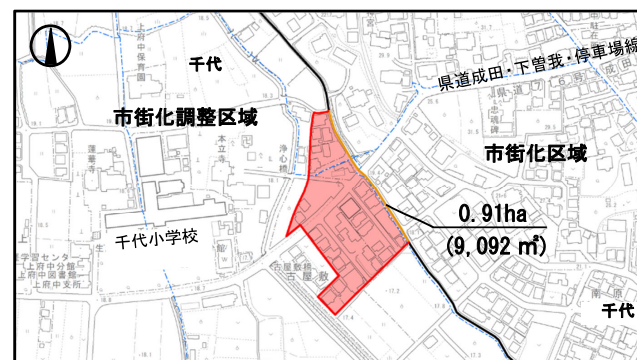


図－７ 久野地区(市街化区域→市街化調整区域)



ウ 市街化調整区域から市街化区域への編入

- 一部の地権者から要望を受けている千代地区については、既に市街地を形成していて、市街化区域に接し、令和２年国勢調査により人口集中地区になっている、地形・地物により定める区域という、区域区分の基準に合致しており、本市の立地適正化計画における居住誘導区域の設定の考え方にも合致することから、市街化区域への編入について、区域内の地権者の同意が得られた際には、市街化区域へ編入。



図－８ 千代地区（市街化調整区域→市街化区域）



- 令和５年12月に区域内の地権者及び建物所有者を対象に意向調査を実施したところ、市街化区域への編入の同意が得られなかったことから、市街化区域への編入を見送ることとした。

(3) 保留区域の位置付け

- 工業系の保留区域は、工業出荷額など、産業の動向に基づき設定されており、県においても産業用地を確保し産業活性化を図る意向があることから、第7回線引き見直しにて一般保留区域に位置付けた鬼柳・桑原地区については、引き続き、保留区域に位置付け。

| | | 第7回 | 第8回 | 増減 |
|--------|-----|---------|---------|---------|
| 産業フレーム | 県 西 | 119.7ha | 138.1ha | 18.4ha増 |

表-2 産業フレーム（県参考送付(未定稿)）

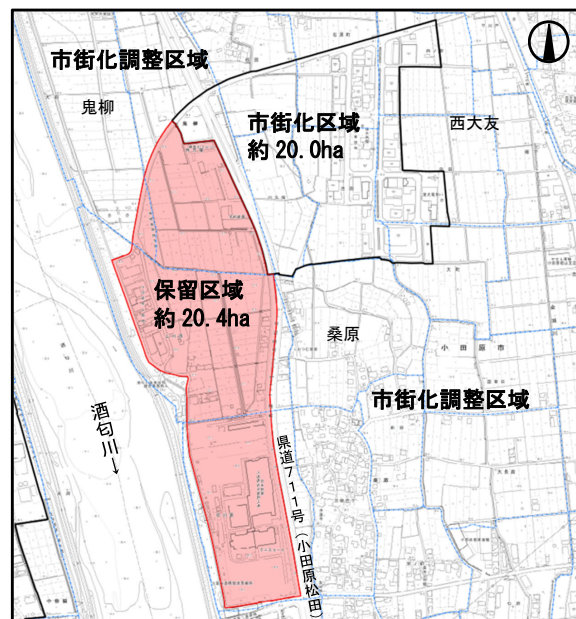


図-9 鬼柳・桑原地区（約20.4ha）

(4) 都市再開発の方針

ア 一号市街地

- 一号市街地は、既成市街地のうち、計画的な再開発が必要な地区を定めるものであり、「小田原駅周辺地区」や「鴨宮駅周辺地区」など5地区を位置付けている。
- このうち、「小田原駅周辺地区」については、小田原駅西口地区において、広場機能の拡充と市街地再開発との一体的な整備が検討されており、隣接する周辺地区においても広域中心拠点としての機能強化や魅力ある市街地形成、道路や公園等の基盤整備による防災性の向上などに取り組む必要がある。
- また、少年院跡地については、今後、大規模な土地利用転換が想定されることから、これらの地区を含めた区域に拡大する。

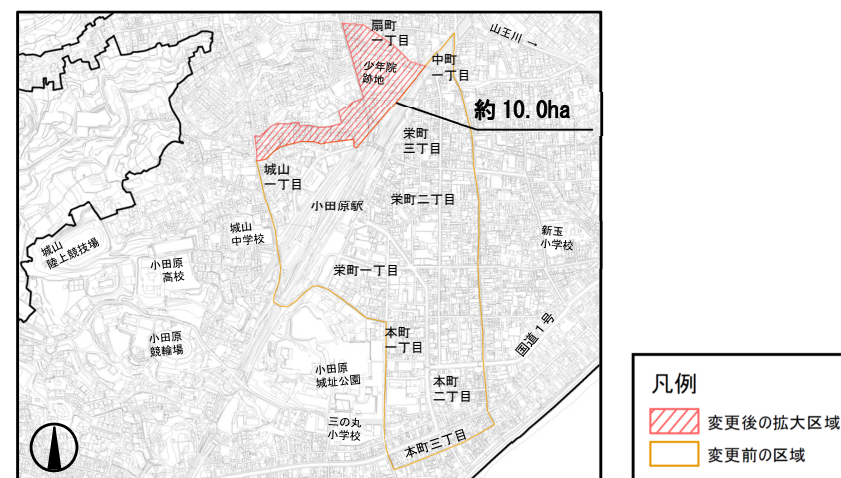


図-10 【拡大】小田原駅周辺地区（約76ha → 約86ha）

- 令和6年5月に、「計画的な再開発が必要な地区（一号市街地）の拡大に反対する等の署名」が市民から提出された。

イ 二項再開発促進地区

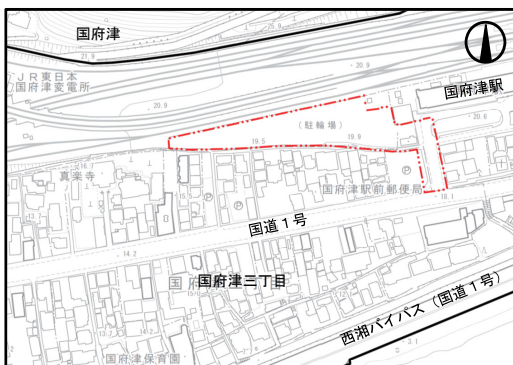
- ・「一号市街地」のうち、事業着手の必要性の高い地区として「二項再開発促進地区」に位置付けている「小田原駅東口お城通り地区」については、事業が完了したことから位置付けを廃止。



図－11 【廃止】小田原駅東口お城通り地区（約1.2ha）

ウ 要整備地区

- ・「一号市街地」のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区として、「栄町二丁目東通り・大乘寺周辺地区」や「本町一丁目地区」、「小田原駅西口地区」、「国府津駅西側整備地区」を要整備地区に位置付けている。
- ・このうち、「国府津駅西側整備地区」については、駅前広場の拡張や自転車等駐車場整備が完了したことから位置付けを廃止。



図－12 【廃止】国府津駅西側整備地区（約0.4ha）

（５）住宅市街地の開発整備の方針

- ・本市の都市計画マスタープランや立地適正化計画などを踏まえ、「住宅市街地の開発整備の目標」や「良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」に「集約型都市構造や脱炭素社会の実現に向けたまちづくり」に取り組む旨を位置付け。
- ・「その他良好な住宅市街地の改善又は開発に関して特に必要な事項」に「空き店舗対策や住宅ストック活用により住環境の形成を図る」、「地域脱炭素化促進事業の推進により再エネの導入拡大を図る」旨を位置付け。

4 第8回線引き見直しのスケジュール（予定）

| | |
|----------------------|------------------------|
| 令和6年（2024年）6月24日、25日 | 小田原都市計画（市原案）の市民説明会 |
| 令和6年（2024年）6月末頃 | 県に小田原都市計画（市原案）の申出 |
| 令和6年（2024年）8月頃 | 小田原都市計画（県素案）の確定 |
| 令和6年（2024年）9月頃～ | 都市計画手続き |
| 令和6年（2024年）11月頃 | 都市計画審議会へ報告（市決定案件※について） |
| 令和7年（2025年）8月頃 | 都市計画審議会へ付議（市決定案件※について） |
| | 都市計画審議会へ諮問（県決定案件について） |
| 令和7年（2025年）11月頃 | 都市計画変更告示 |

※ 区域区分の見直しに伴い必要に応じて、用途地域、高度地区、~~防火・準防火地域~~などを変更する。