

小田原の都市計画の概要について

令和6年6月5日

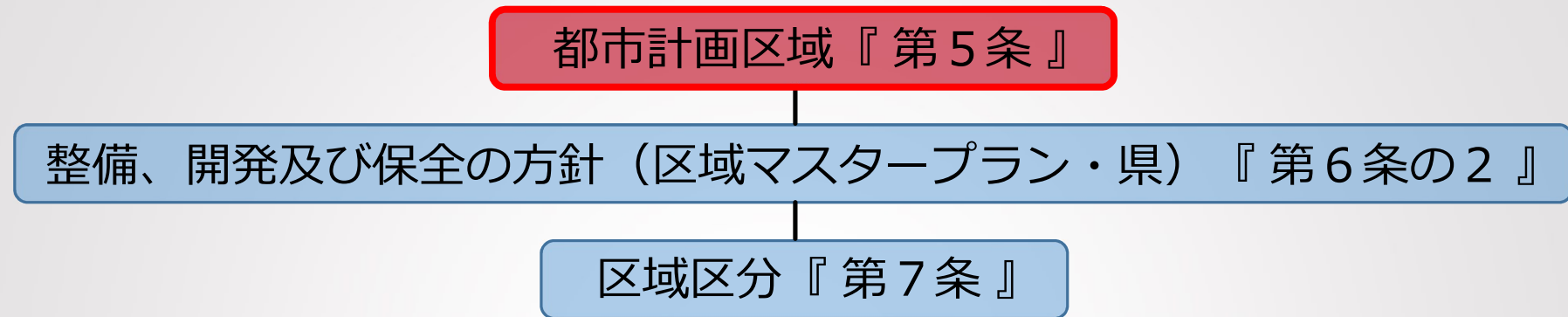
小田原市 都市部 都市計画課

1.都市計画制度の概要 ～都市計画の意義～

都市計画の意義（都市計画運用指針）

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするもの。

1.都市計画制度の概要 ～都市計画制度の体系～



1.都市計画制度の概要 ～都市計画区域～

都市計画区域（都市計画法第5条）

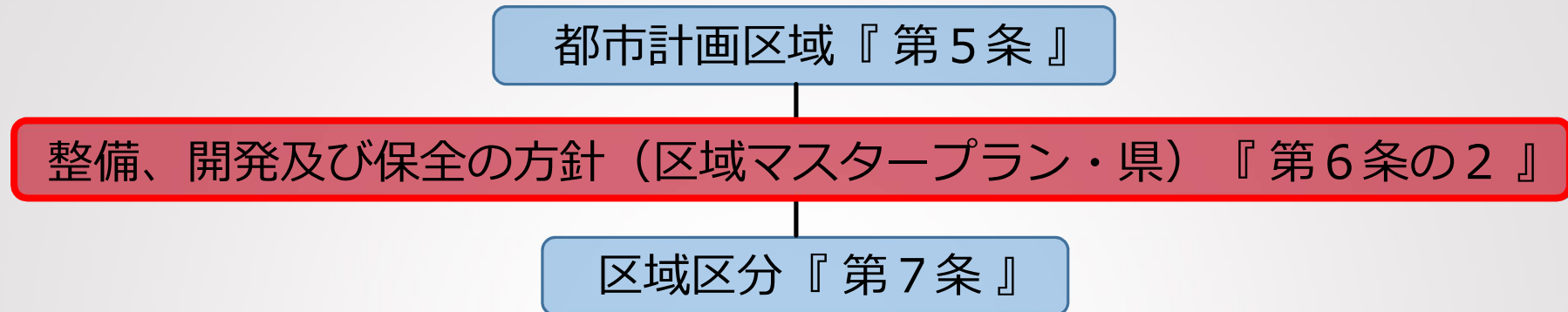
『一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする』（第1項）

都市計画区域に指定することで・・・

- 都市計画の決定（用途地域・高度地区等）
- 都市施設の整備（都市計画道路・都市計画公園等）
- 市街地開発事業の施行（土地区画整理事業・市街地再開発事業等）

小田原市は 行政区域＝都市計画区域

1.都市計画制度の概要 ～都市計画制度の体系～



1.都市計画制度の概要 ～整開保・区域マス～

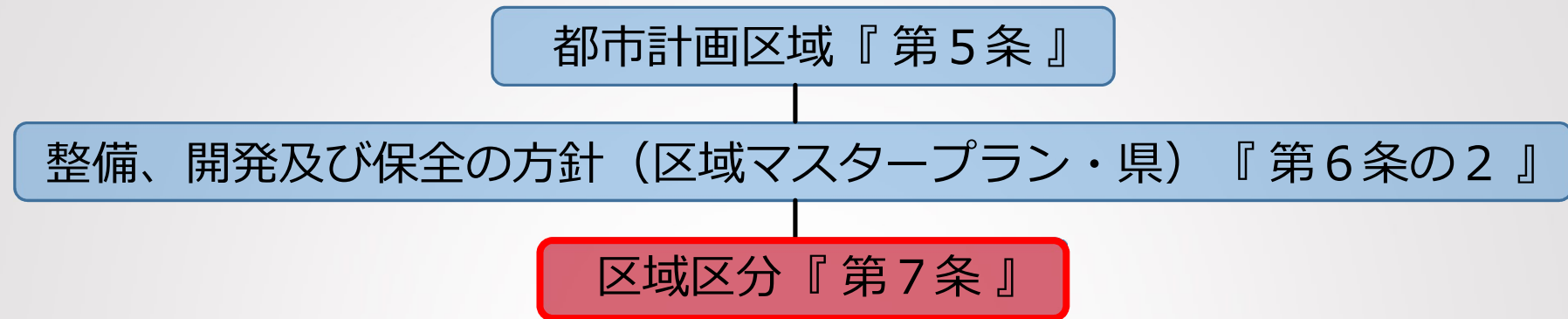
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (整開保・区域マス) (都市計画法第6条の2)

『都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の
整備、開発及び保全の方針を定めるものとする』

○記載内容

- ・ 区域区分の決定の有無及び当該区分を定めるときはその方針 (第2項第1号)
- ・ 都市計画の目標 (第2項第2号)
- ・ 土地利用や都市施設の整備など主要な都市計画の決定の方針 (第2項第3号)

1.都市計画制度の概要 ～都市計画制度の体系～



2. 区域区分

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制度

区域区分（都市計画法第7条）

『都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる』（第1項）

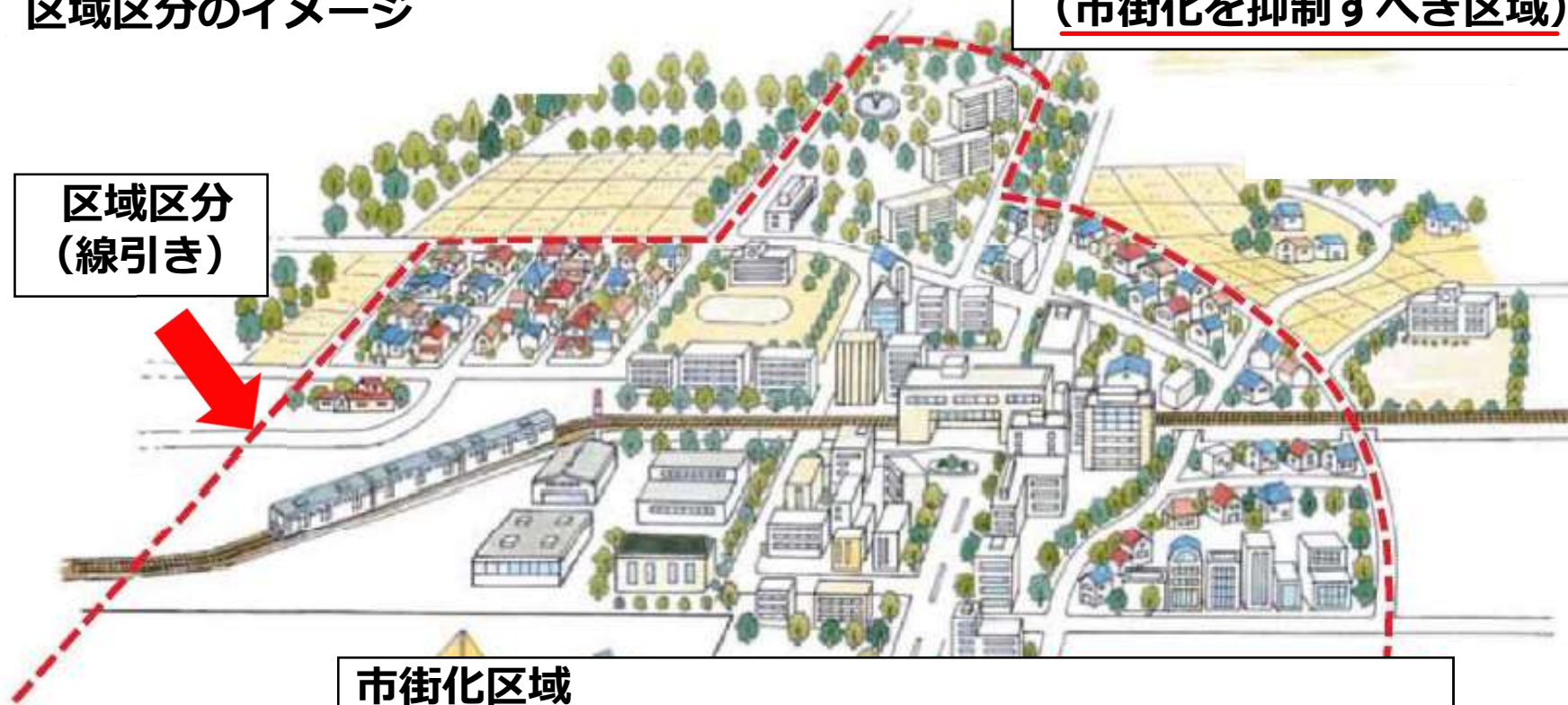
- ・市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（第2項）
- ・市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域（第3項）

※小田原市は首都圏整備法に規定する「近郊整備地帯」であるため、区域区分の決定が義務付けられている（第1項第1号イ）

2. 区域区分

区域区分のイメージ

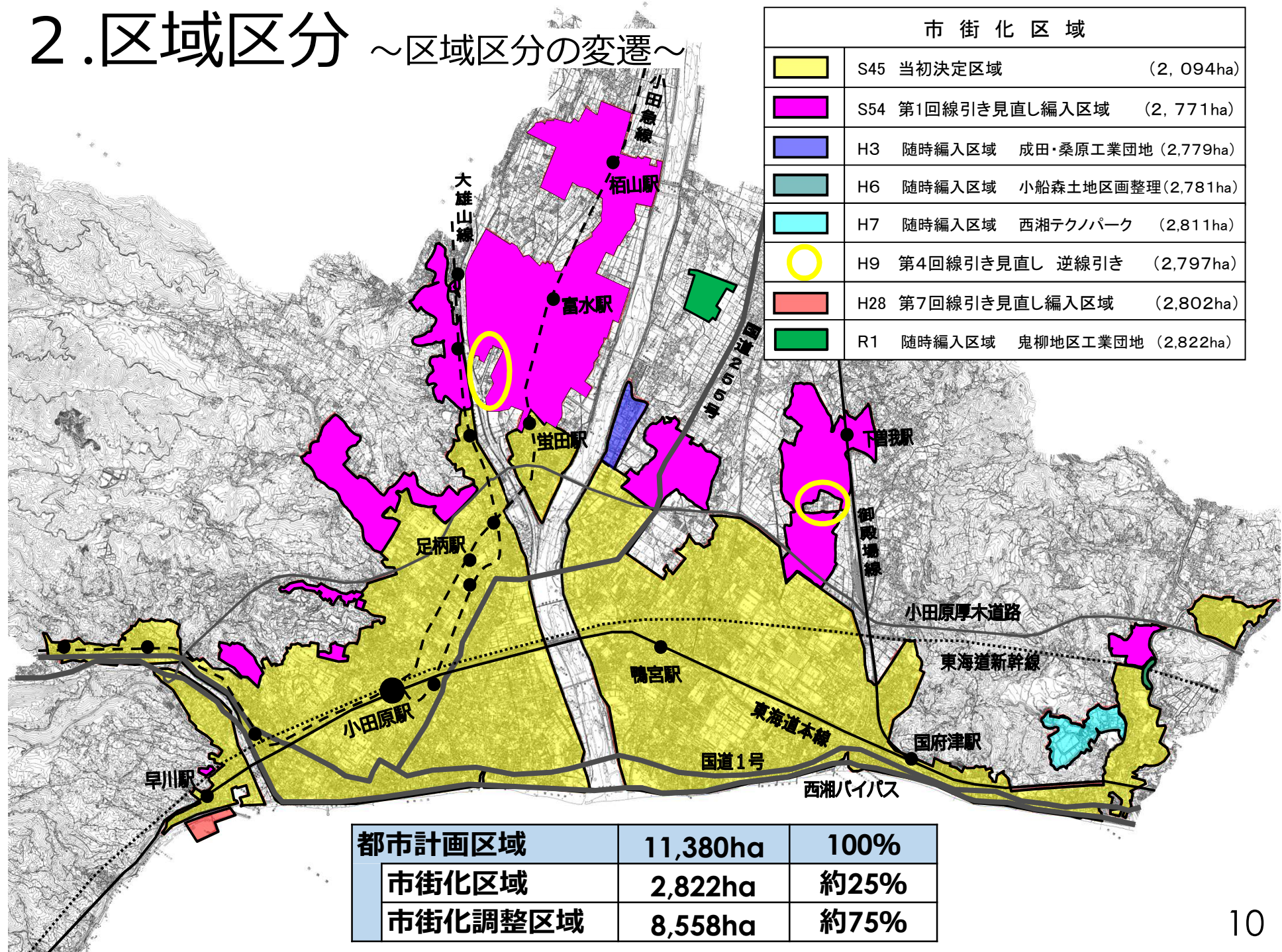
区域区分
(線引き)



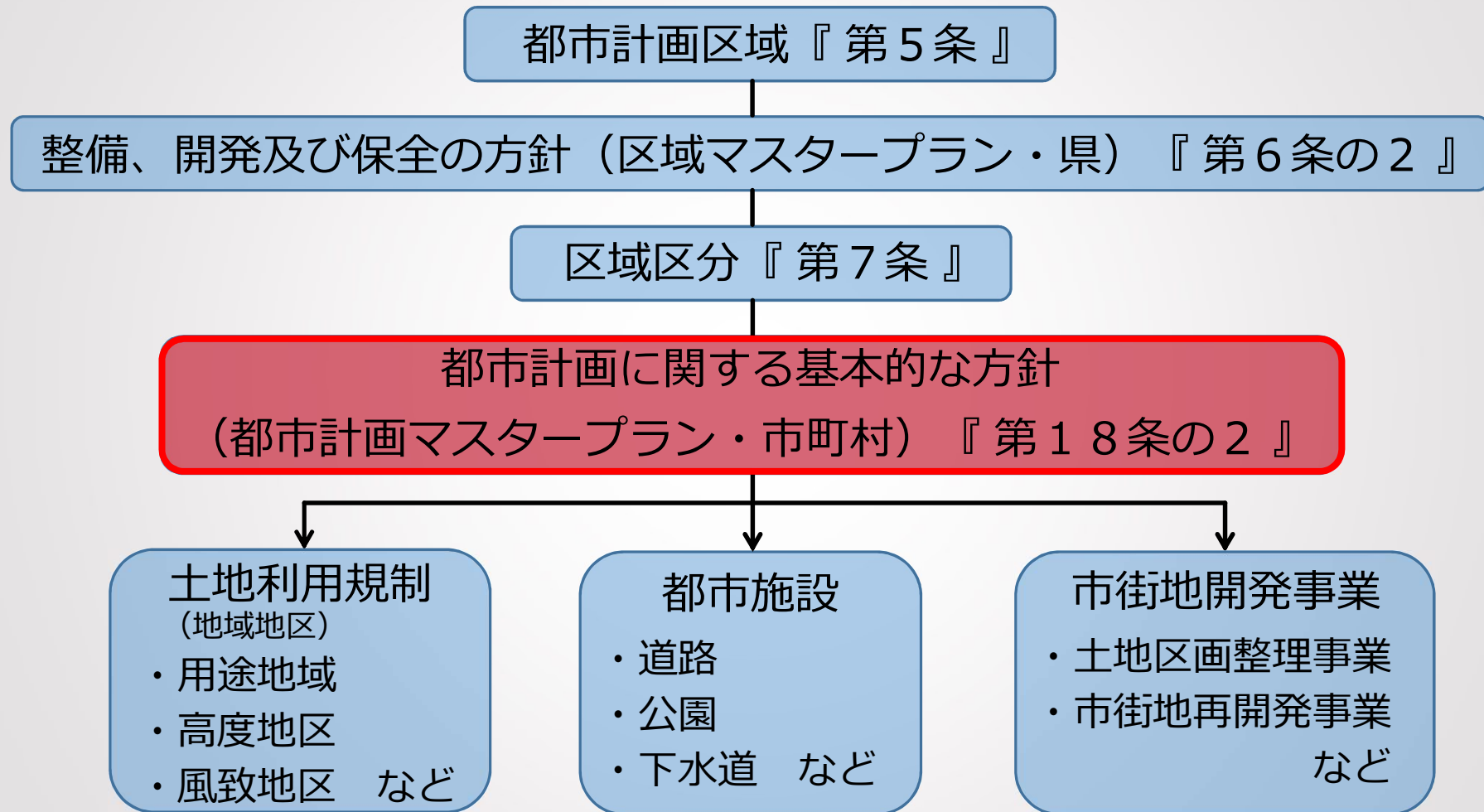
市街化調整区域
(市街化を抑制すべき区域)

市街化区域
(すでに市街地を形成している区域及び、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域)

2.区域区分 ～区域区分の変遷～



1.都市計画制度の概要 ～都市計画制度の体系～



3.都市計画マスタープラン

都市計画マスタープラン（都市計画法第18条の2）

『市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとする』

- ・ この「基本的な方針」は、用途地域や都市施設等、都市計画の決定や見直し等の指針となる

土地利用



中里地区に立地する
大型商業施設

平成24年に
用途地域を変更

市街地開発事業



宿場町を再現した
ミナカ小田原

都市施設の整備



都市計画道路
3・3・2号
穴部国府津線



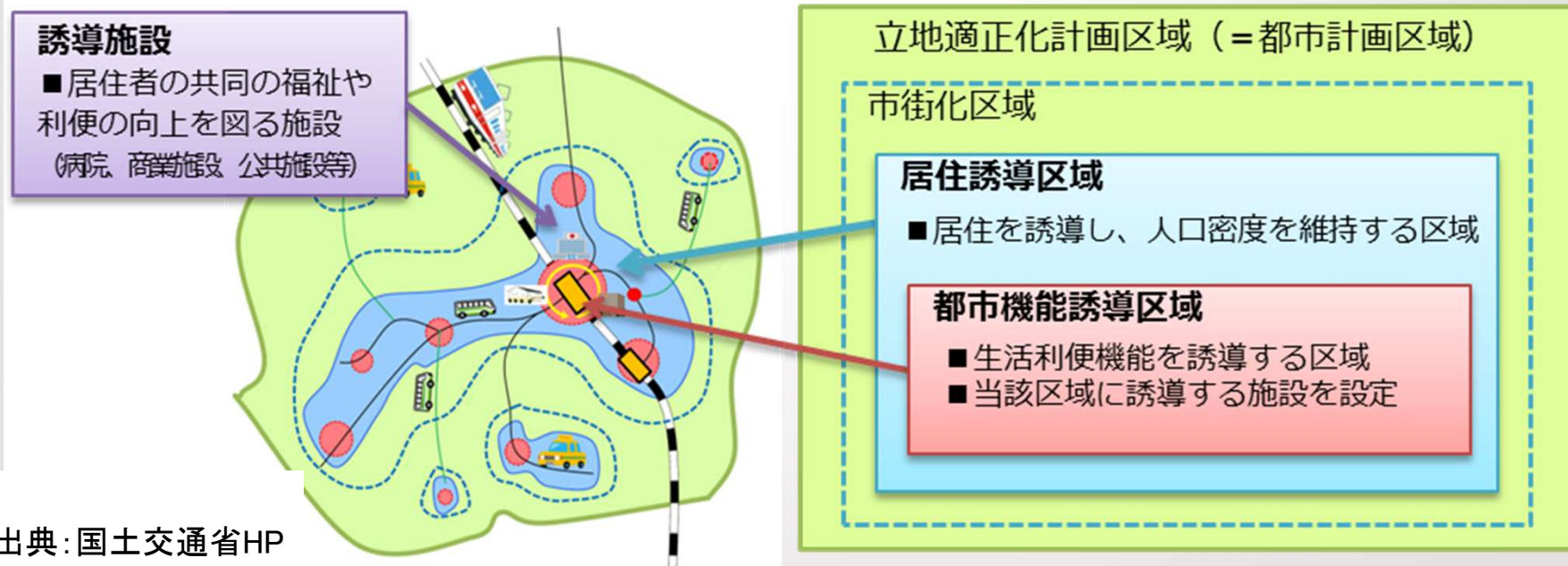
出典：小田原市都市計画マスタープラン

3.都市計画マスタープラン ～立地適正化計画～

立地適正化計画（都市再生特別措置法第81条第1項）

立地適正化計画は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えを基本とし、居住と居住に関わる医療、福祉、商業等の生活利便施設がまとまって立地するよう、長い時間をかけながら緩やかな誘導を図り、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを推進するもの

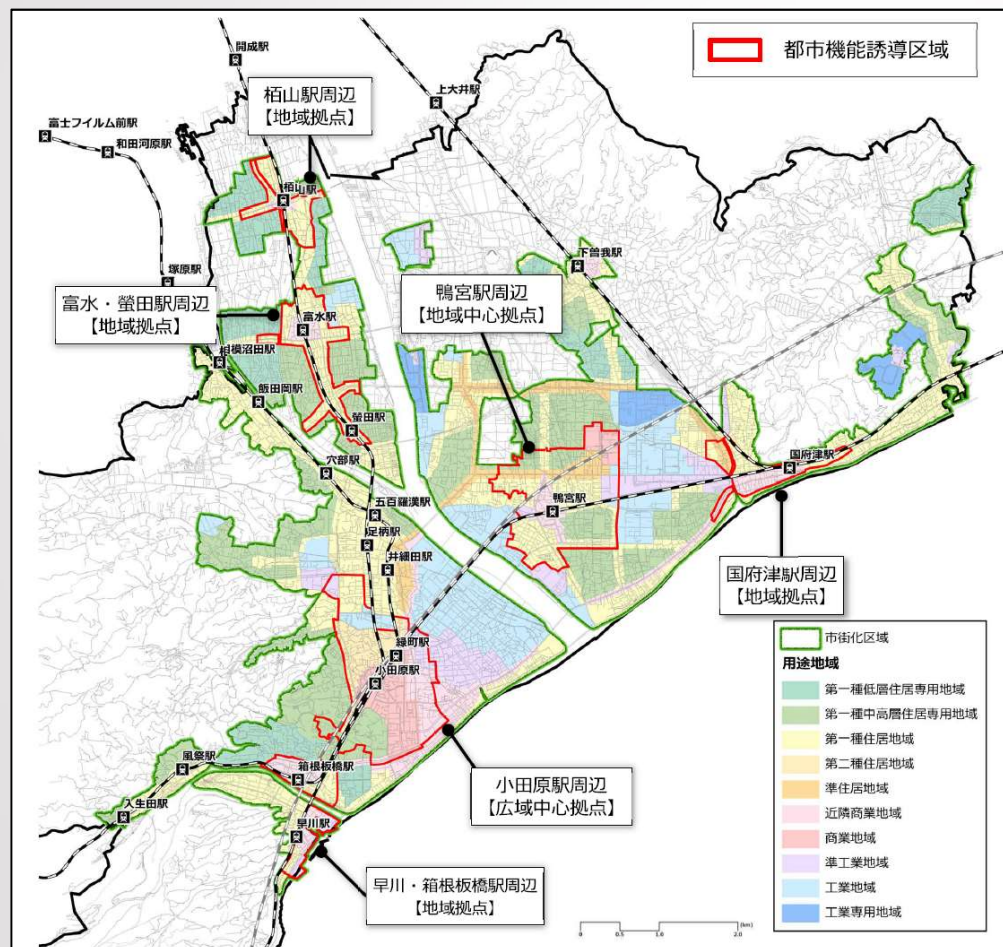
【立地適正化計画のイメージ】



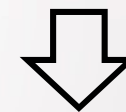
3.都市計画マスタープラン ～立地適正化計画～

都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

- ・ 鉄道駅に近い業務・商業等が集積する地域
- ・ その他都市機能が一定程度充実している区域
- ・ 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い地域 など



拠点（駅）から概ね1 km
または800mの圏域を
最大として設定



6つの拠点において約632haの
都市機能誘導区域を設定

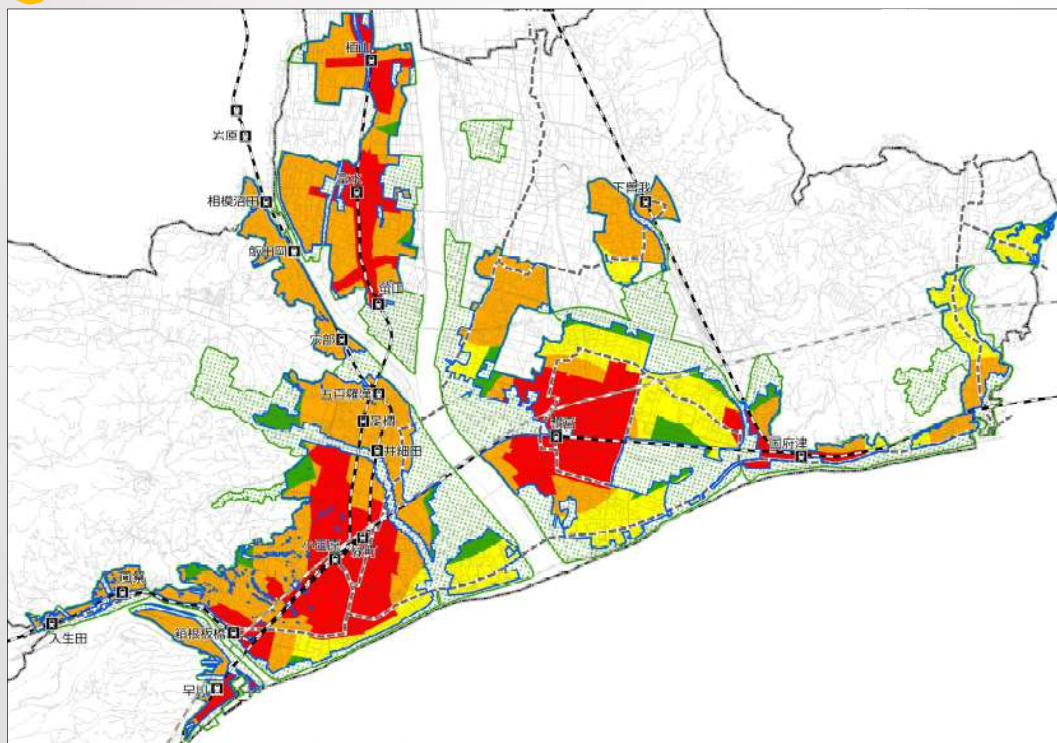
※都市機能誘導区域を設定
する拠点は、「広域中心拠
点」、「地域中心拠点」及
び「地域拠点」とする

3.都市計画マスタープラン ～立地適正化計画～

居住誘導区域設定の基本的な考え方

- 生活利便性や交通利便性の高い拠点やその周辺市街地
- 拠点間を連絡する公共交通の沿線の区域

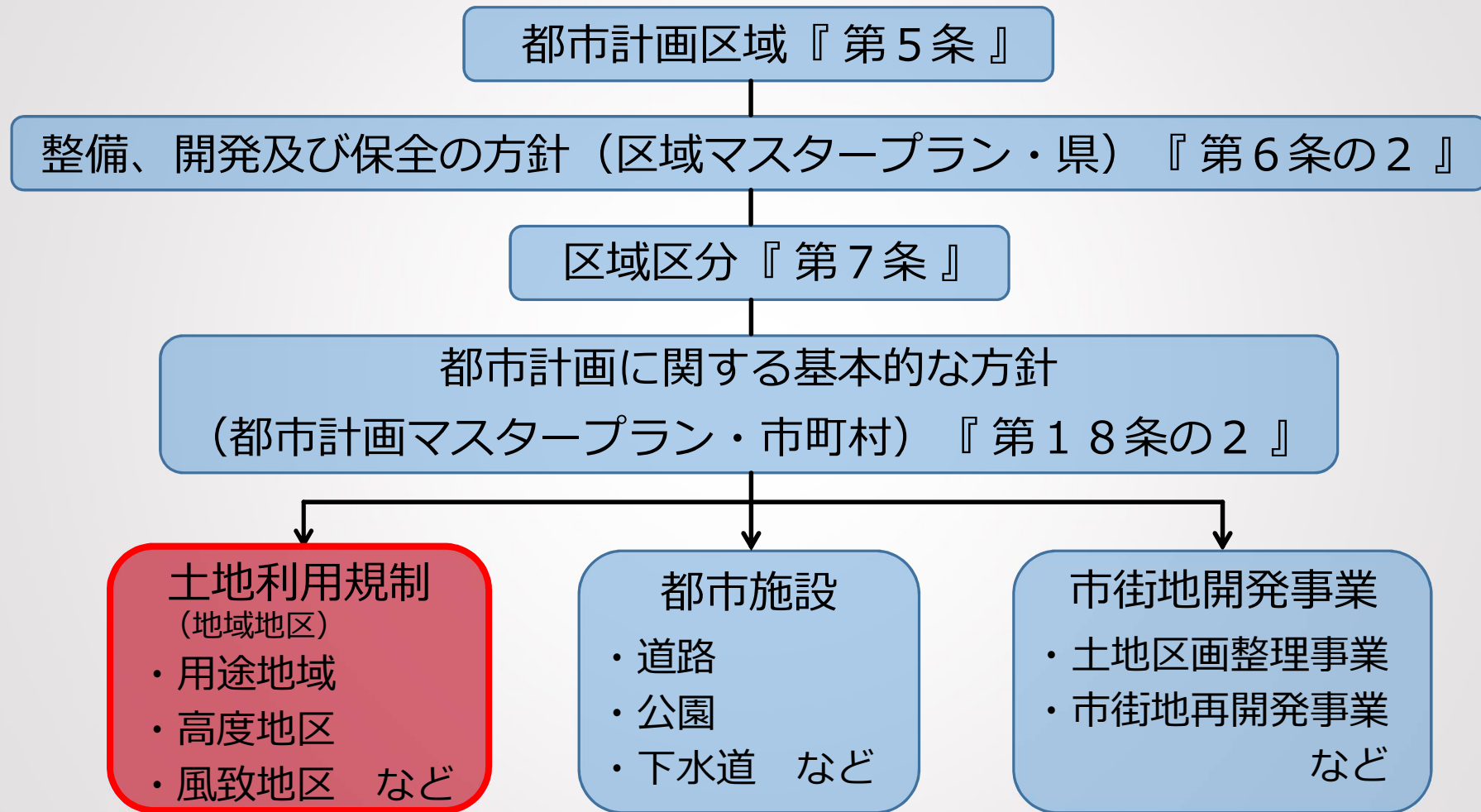
拠 点 : 都市機能誘導区域と同範囲
周辺市街地 : 拠点及び鉄道駅の徒歩圏
公共交通の沿線 : 公共交通の幹線(バス)の路線沿線



市街化区域の約 3 分の
2 に当たる約1,896ha
を居住誘導区域に設定

市街化区域
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
その他
一般居住区域

1.都市計画制度の概要 ～都市計画制度の体系～

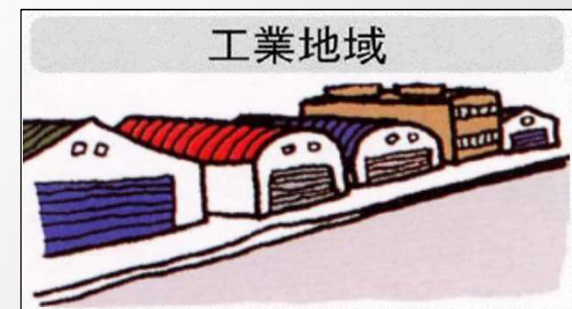


4.用途地域 ～用途地域の概要～

地域地区（都市計画法第8条）

『都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、
地区又は街区を定めることができる』

- ・ 用途地域（第1項第1号）【第1種住居地域、商業地域、工業地域など】
- ・ 用途地域が指定されている地域においては、建築物の用途の制限と合わせて、建ぺい率や容積率などを定めている



4.用途地域 ～小田原の用途地域～


本市では

住居系 5種類 約1,938ha

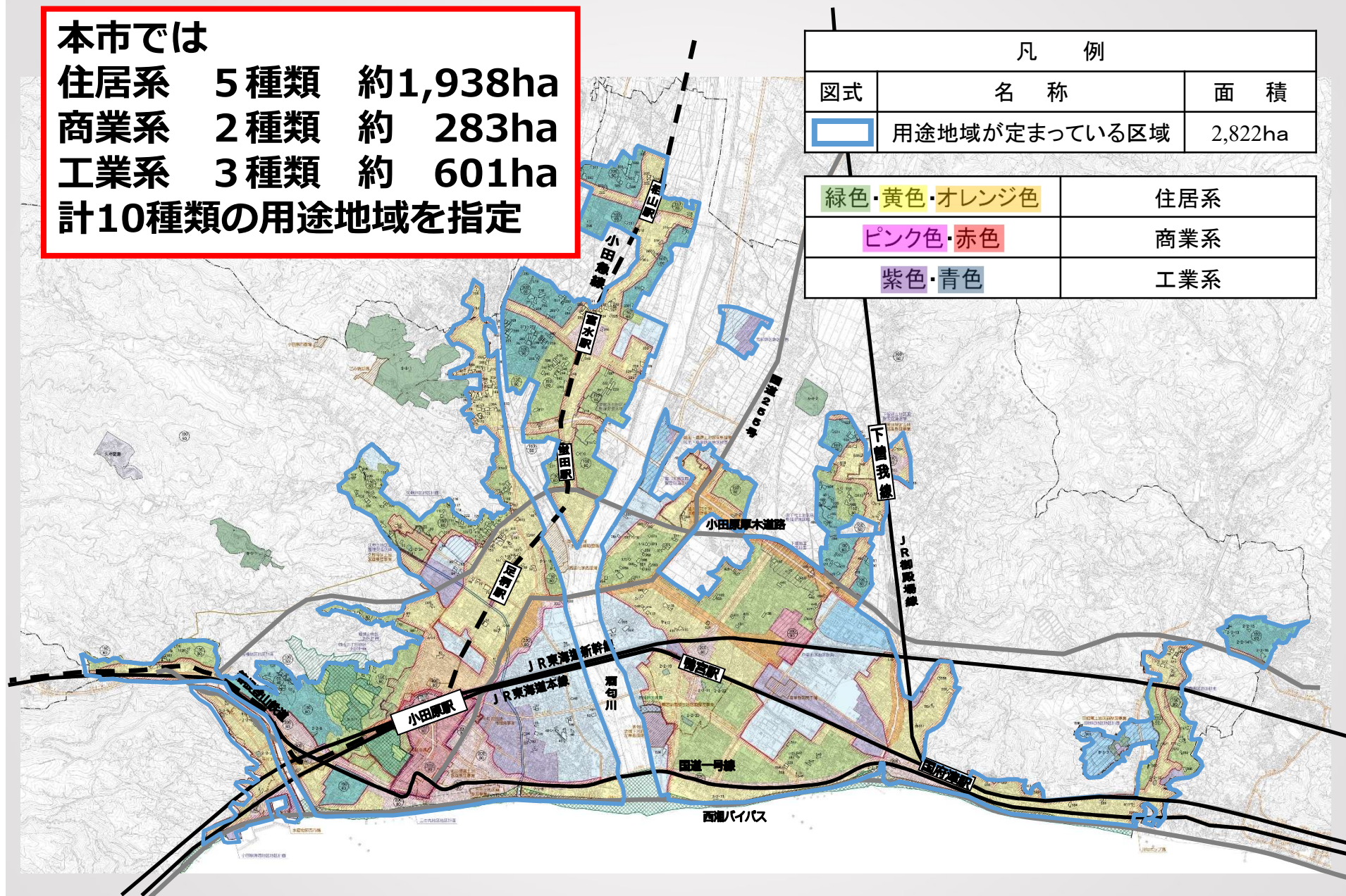
商業系 2種類 約 283ha

工業系 3種類 約 601ha

計10種類の用途地域を指定

凡 例		
図式	名 称	面 積
	用途地域が定まっている区域	2,822ha

緑色・黄色・オレンジ色	住居系
ピンク色・赤色	商業系
紫色・青色	工業系



5.高度地区 ～高度地区の概要～

地域地区（都市計画法第8条）

『都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、
地区又は街区を定めることができる』

- ・ 高度地区又は高度利用地区（第1項第3号）

高度地区（都市計画法第9条第18項）

『用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区』

＜小田原都市計画高度地区＞ 平成17年6月15日 当初決定

種類	建築物の高さの最高限度	適用する用途地域
第1種高度地区	建築物の高さの最高限度は12mとする。※1	一中高（容積率150%）
第2種高度地区	建築物の高さの最高限度は15mとする。	一中高（容積率200%）・一住・二住・準住・準工・近商（容積率200%）
第3種高度地区	建築物の高さの最高限度は20mとする。	近商（容積率300%）
第4種高度地区	建築物の高さの最高限度は31mとする。	商業
第5種高度地区	建築物の高さの最高限度は31mとする。※2	工業・工専

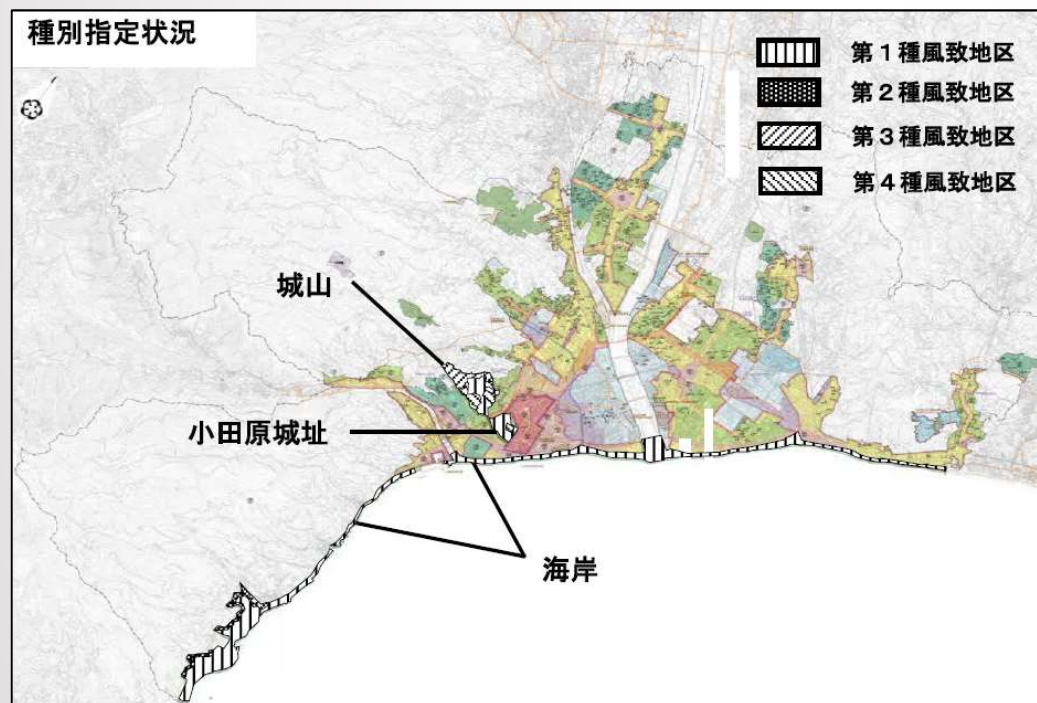
※1斜線制限有り ※2特定工業系用途建築物以外は15m

6.風致地区

風致地区（都市計画法第9条第22項）

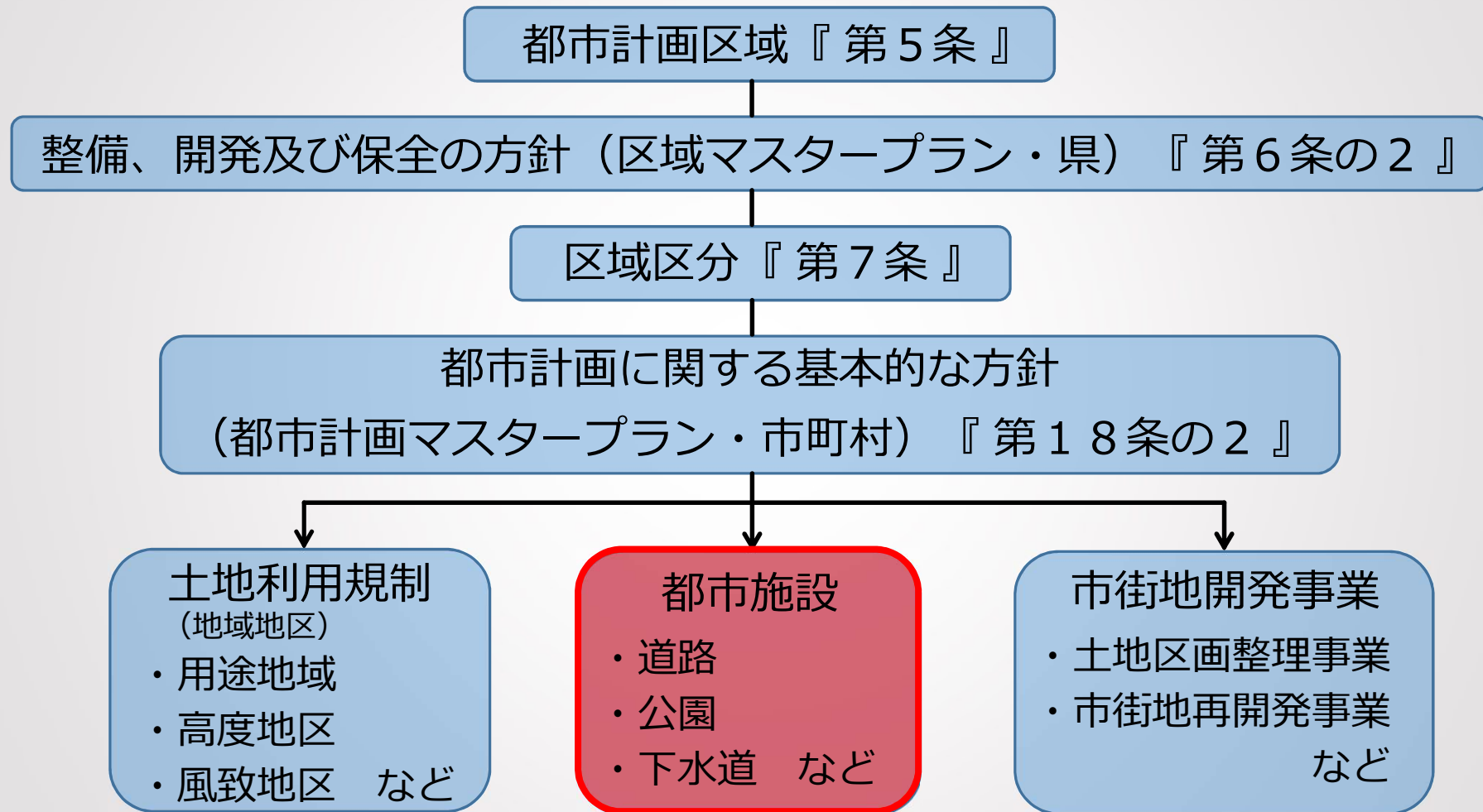
『風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区とする』

- 風致地区は、自然的要素に富んだ土地の自然的景観を保全し、その風致を維持するために定めるもので、当該地区内における樹木の伐採や建築等については、条例により許可が必要になる
- 第1種から第4種までの種別を定め、建築物の高さや建ぺい率、緑地率などの制限を定めている



小田原城址	約15ha
城山	約51ha
海岸	約254ha
合計	約320ha

1.都市計画制度の概要 ～都市計画制度の体系～



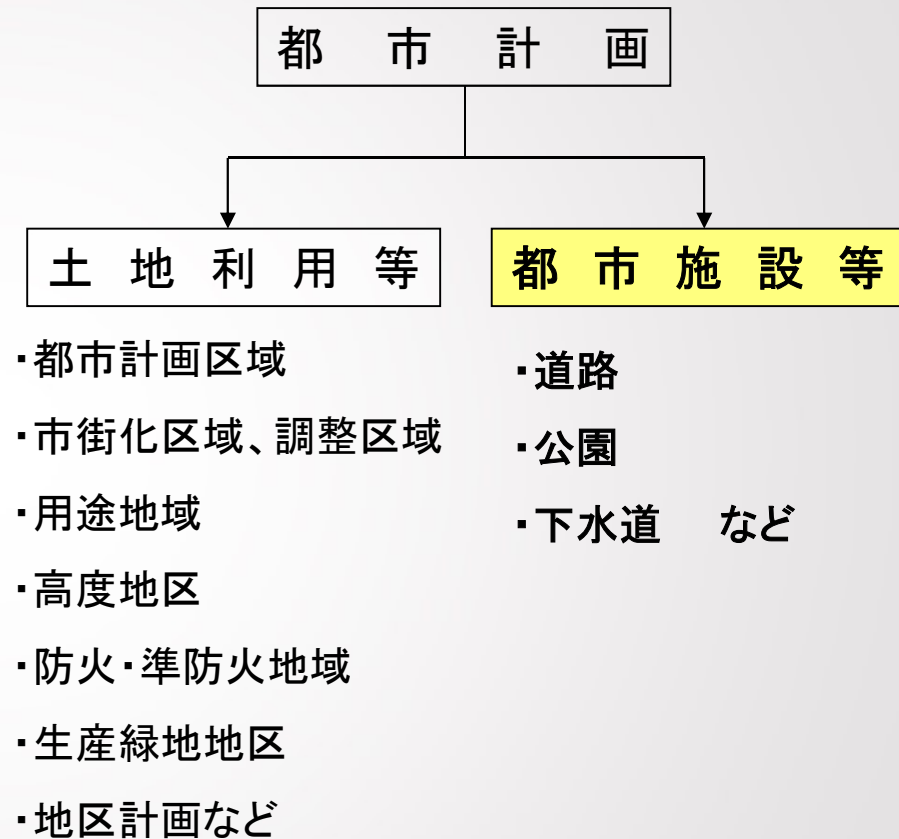
7.都市施設 ～都市施設の概要～

都市施設（都市計画法第11条）

『都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設を定めることができる。』

- 1 道路・駐車場 等
- 2 公園・緑地・墓園 等
- 3 水道・下水道・ごみ焼却場 等
など

その他インフラ施設や建築物など、
様々なものを定めることができる



7.都市施設 ～都市施設の概要～

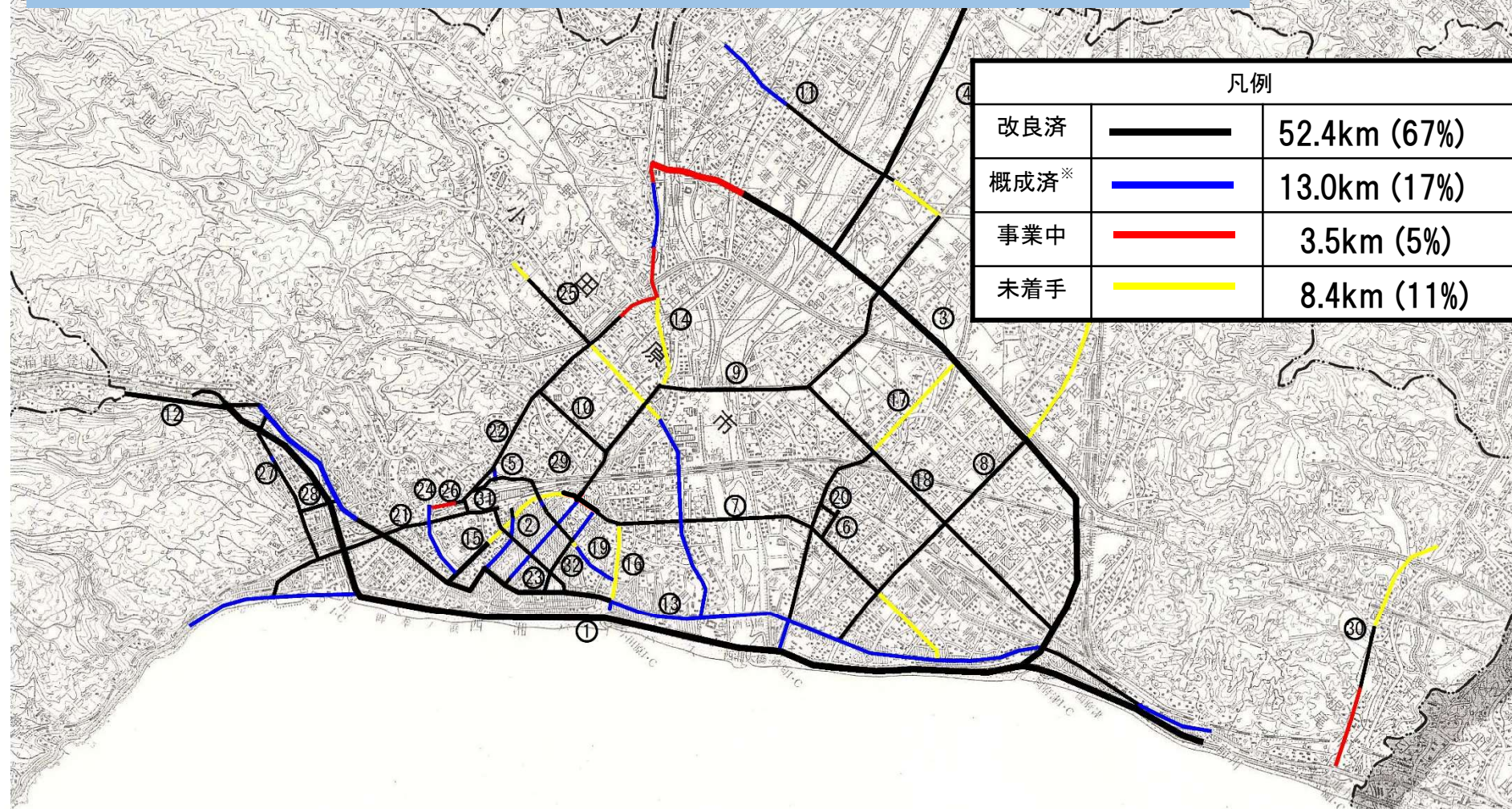
都市施設	概 要
都市計画道路	路線数31路線、延長約77,270m
都市計画公園	街区公園や総合公園、広域公園など計28施設
公共下水道	排水区域：約2,822ha

その他の都市施設

- ・ 駐車場
- ・ 墓園
- ・ 運動場
- ・ 汚物処理場
- ・ ごみ焼却場
- ・ 河川
- ・ 市場
- ・ 火葬場

7.都市施設 ～小田原の都市計画道路の整備状況～

都市計画道路 = 都市交通における最も基幹的な都市施設
31路線、延長約77,270mが計画決定済み



※概成済とは、概ね計画幅員の2/3以上または、4車線以上の幅員を要するもの

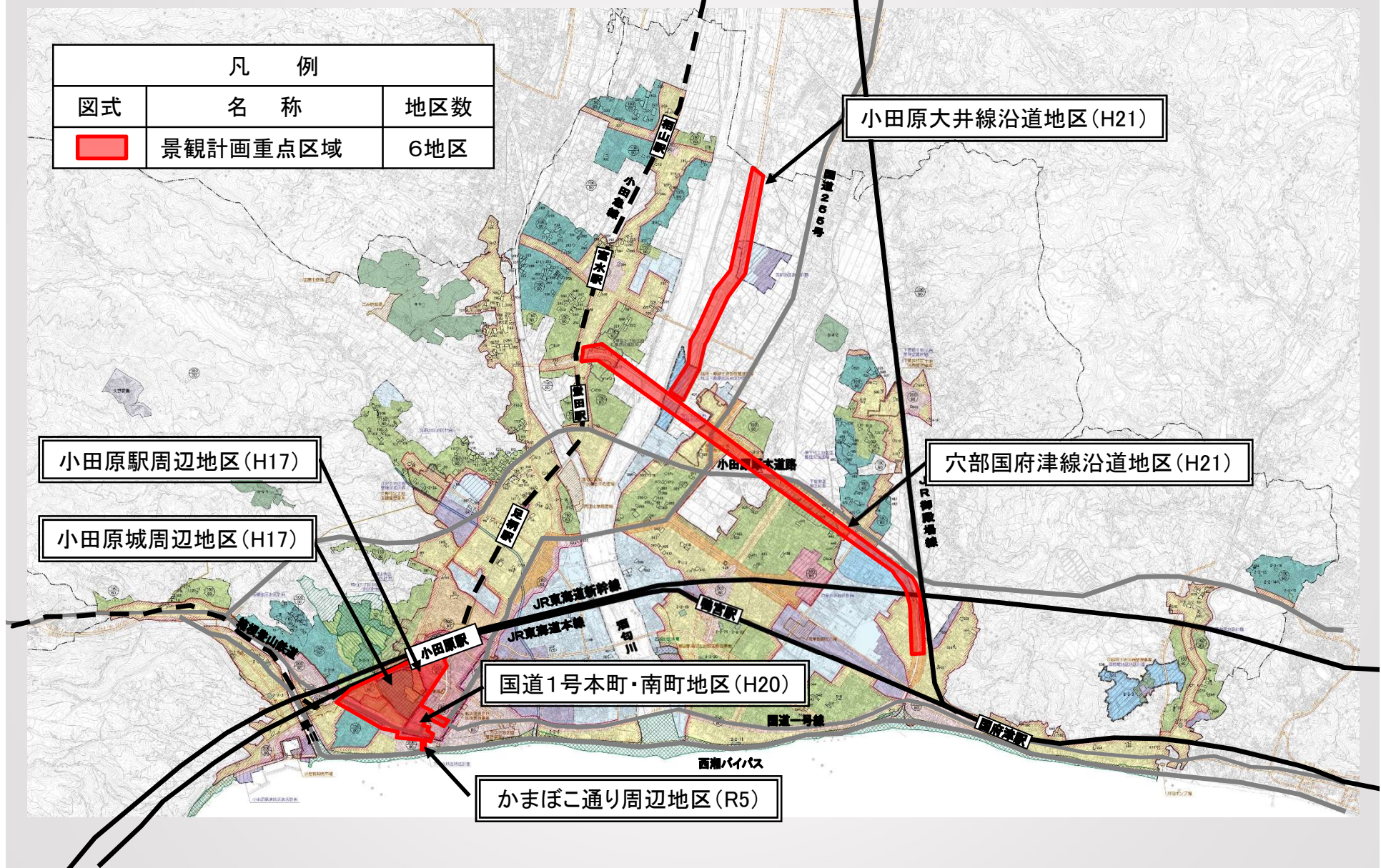
令和6年3月末時点

8. 景観形成に関する取り組み

■小田原市の景観行政の歩み

年 度	項 目
平成 1 7 年度	景観計画（市域全域）の策定及び景観条例の制定
	重点区域に小田原城周辺地区及び小田原駅周辺地区を位置付け
平成 1 9 年度	重点区域に国道 1 号本町・南町地区を追加
平成 2 1 年度	重点区域に小田原大井線沿道地区、穴部国府津線沿道地区を追加
	屋外広告物条例の制定
令和 5 年度	重点区域にかまぼこ通り周辺地区を追加

8. 景観形成に関する取組み



8. 景観形成に関する取組み

■景観計画重点区域における景観形成基準（小田原城周辺地区）

景観形成の目標：小田原城を活かした魅力ある景観形成を図る



①建築物の外壁

現在のまちなみの基調となっているYR（黄赤系）、Y（黄）系の色相を基本とし、落ち着いた低彩度色でまとめる。

②建築物等の屋根

城址公園等の緑と融和した風格のある景観を形成するため、低彩度かつ低明度色でまとめる。

③屋外広告物、日よけテント等

落ち着きと風格のある穏やかな色調を用いる。



小田原の都市計画の概要について

令和6年6月5日

小田原市 都市部 都市計画課