

【諮問】議第 1 号～ 4 号 第 8 回線引き見直しに係る県決定案件について

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」、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。

2 小田原都市計画県素案について（令和 6 年11月11日 都市計画審議会に報告）

●区域区分

ア 区域界の軽微な変更（事務的変更）

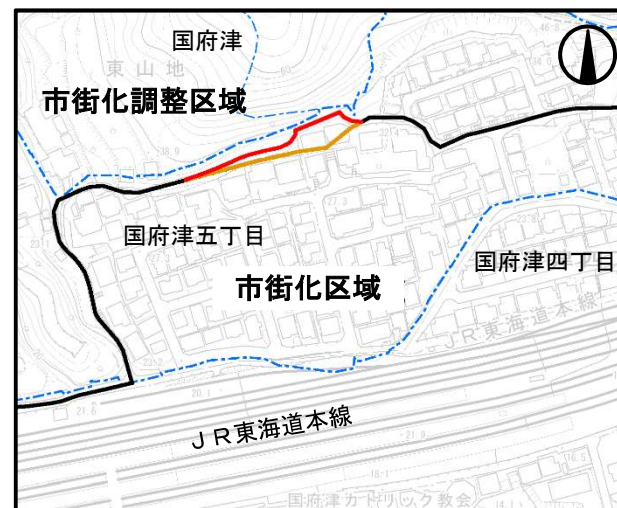
道路や河川といった地形・地物を市街化区域と市街化調整区域の境界（区域界）としている箇所において、道路整備や河川改修等により、地形・地物に変更された場合や計画図の是正を行う必要がある箇所として、中村原地区ほか 3 地区の区域界を変更。

道路（橋りょう）整備に伴う変更



図－1 中村原地区

計画図の是正



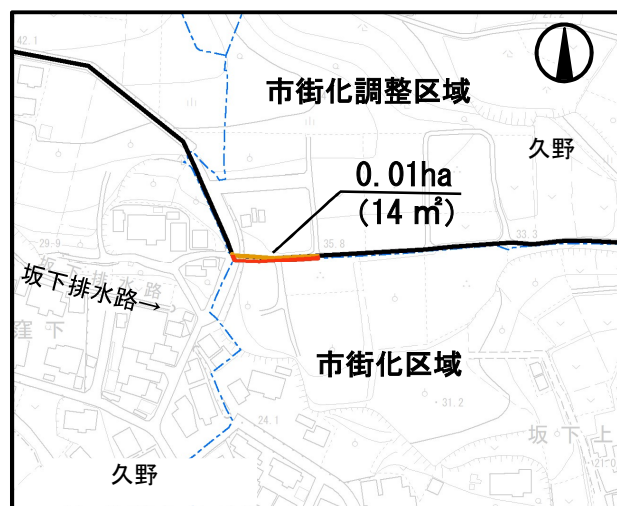
図－2 国府津地区

道路整備（土地の付替え）に伴う変更



図－3 羽根尾地区

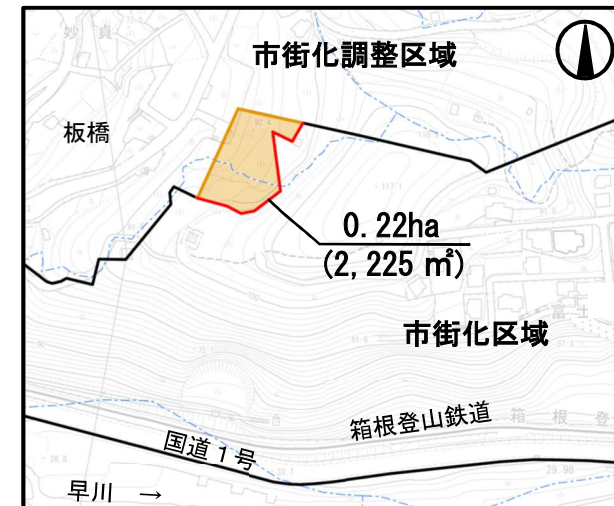
道路整備（土地の付替え）に伴う変更



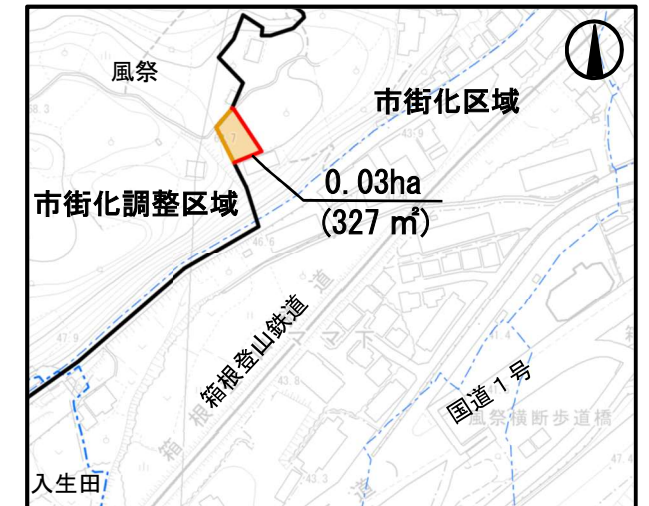
図－4 久野地区①

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



図－6 風祭地区



図－7 久野地区②

凡例

- 変更後の区域区分線
- 変更前の区域区分線

●都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

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、本市の総合計画や都市計画マスタープラン、立地適正化計画など諸計画との整合を図りながら記載内容を見直し。

県の統一的な考え方により、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方針を位置付け。

●保留区域の位置付け

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、一般保留区域に位置付け。

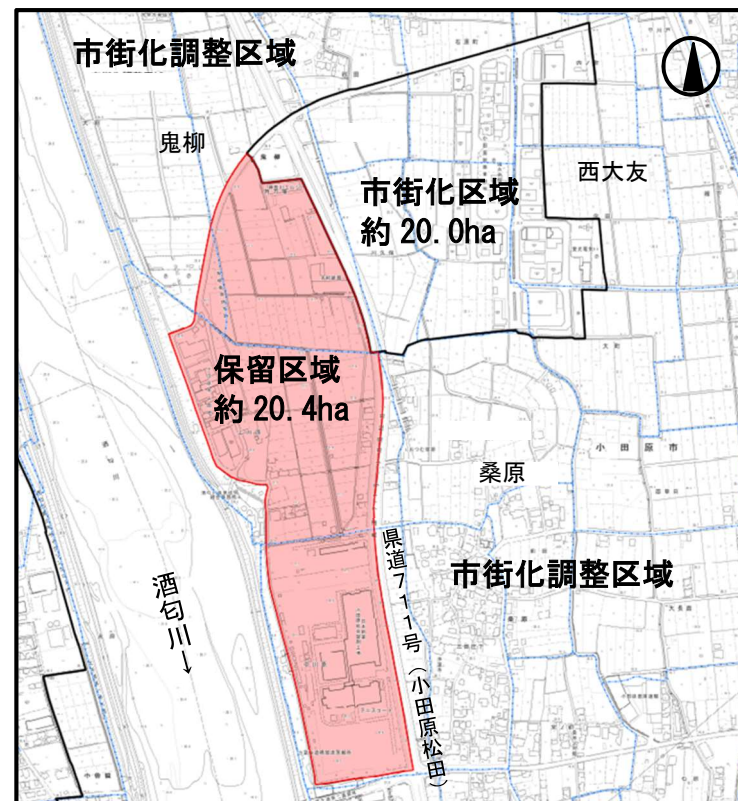


図-8 鬼柳・桑原地区 (約 20.4ha)

●都市再開発の方針

ア 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-9 【廃止】小田原駅東口お城通り地区（約1.2ha）

イ 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。

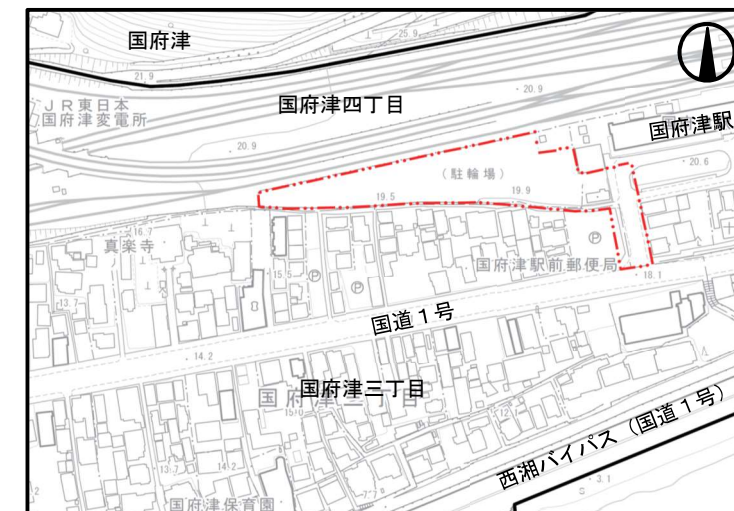


図-10【廃止】 国府津駅西側整備地区（約0.4ha）

⇒なお、二項再開発促進地区の「小田原駅東口お城通り地区」と要整備地区の「国府津駅西側整備地区」の位置付けは廃止しますが、両地区の一号市街地については、引き続き、既存の区域で位置付け。

●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。

3 令和6年11月11日 都市計画審議会への報告後の経過について

令和4年12月23日	第8回線引き見直しにおける基本的基準（県から通知）
令和5年1月30日	市都市計画審議会に基本的基準について情報提供
令和5年5月31日	市都市計画審議会に線引き見直しの概要を報告
令和5年9月13日	人口・産業フレーム（県から通知）
令和5年11月20日	市都市計画審議会に小田原都市計画（市原案）を報告
令和6年6月5日	市都市計画審議会に小田原都市計画（市原案）を報告（一号市街地など内容の一部を変更）
令和6年6月24日～25日	小田原都市計画（市原案）の説明会（2会場）
令和6年7月1日	県に小田原都市計画（市原案）の申出
令和6年8月30日	小田原都市計画（県素案）の確定
令和6年9月6日～27日	小田原都市計画（県素案）の閲覧及び公述の申出受付（公述申出：7件）
令和6年11月11日	市都市計画審議会に県素案を報告
令和6年11月12日	都市計画公聴会を開催（公述人6人）
令和7年1月31日	県都市計画審議会を開催
令和7年2月12日	県原案確定
令和7年4月17日	県原案の修正（第7次総合計画に即して、都市づくりの目標を修正）
令和7年5月13日～27日	法定縦覧

(1) 令和6年11月12日 都市計画公聴会（県主催）の概要について

公述申出：7件
公述人：6人（1人欠席のため）
賛成 1件
反対 2件
その他 3件

表－1 主な公述意見の要旨と県の考え方【県都市計画審議会（R7.1.31）資料抜粋】

意見の区分	公述意見の要旨	県の考え方
賛成	一号市街地「1 小田原駅周辺地区」について、「再開発手法等の導入」とあるが、地権者が理解・納得することが重要であり、住民合意を徹底して目指すことが必要である。 地権者一人一人が所有する土地や建物、周辺の住民一人一人にとってかけがえのない地域であるだけに、まちづくりは徹底した住民合意が必要である。	都市再開発の方針において、小田原駅周辺地区は、「小田原駅周辺(広域中心拠点)」で、特に重点的に機能の更新あるいは高度利用の必要のある一体の市街地の区域」として一号市街地に位置付けています。 都市再開発の方針は、市から案の申出を受けて、県が定めるものであり、第8回線引き見直しにおける小田原駅周辺地区は、第7回線引き見直しと同じ区域とする内容で、市から案の申出を受けています。
反対	市や県は、防災性の向上などに取り組む必要がある周辺地区と、今後、大規模な土地利用転換が想定される少年院跡地を一号市街地に指定した上で計画的に議論を進めるべきである。 県に対しては、当初どおり一号市街地を拡大して、当該地区の将来像について地元住民の意見に配慮しつつ計画的に議論を進めることを強く求める。	市は、案の申出にあたって、小田原市都市計画審議会、小田原市議会及び住民説明会を経て、都市計画の案の内容を作成していると市から聞いています。 少年院跡地を含む西口周辺については、今後の面的な土地利用の動向を踏まえ、丁寧に市民の御意見を聴きながら、必要な対応を検討していくと市から聞いています。

その他、山並み景観の保全や道路整備の必要性、需要を予測した上での産業用地・移住者用住宅・新規参入者向けの農地の整備を要望する意見など、幅広い公述があった。

⇒都市計画公聴会を開催した後、県は、県都市計画審議会に公聴会の内容を報告し、令和7年2月12日に県原案を確定した。

（２）令和７年４月17日 小田原都市計画県原案の修正について

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」について、令和７年４月に策定した「第７次小田原市総合計画」との整合性を図るため、本方針に記載している「都市計画区域の都市づくりの目標」の表記を修正。

表－２ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の修正内容

	修正後	修正前
題目	第２章 小田原都市計画区域の都市計画の方針 １ 都市計画区域における都市計画の目標 （２） 都市計画区域の都市づくりの目標	第２章 小田原都市計画区域の都市計画の方針 １ 都市計画区域における都市計画の目標 （２） 都市計画区域の都市づくりの目標
記述内容	<p>本区域における都市づくりは、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、都心からほど近い距離という立地、利便性に優れた交通インフラといった多様な地域資源を生かしながら、人口減少・少子高齢化の更なる進展や自然災害、気候変動による環境問題の顕在化などに対応する必要があることから、<u>次の５つの目標のもと、集約型都市構造・脱炭素社会の実現に向けた取組や激甚化・頻発化する自然災害への対応などを推進し、にぎわいのある多極ネットワーク型コンパクトシティの形成による「持続可能な都市づくり」を目指す。</u></p> <p>① <u>いのちを大切にする小田原</u> ② <u>自然環境の恵みがあふれる小田原</u> ③ <u>未来を拓く人が育ち、地域の絆が結ばれる小田原</u> ④ <u>地域経済が好循環し、多彩な資源が花開く小田原</u> ⑤ <u>安心して暮らすことができる小田原</u></p>	<p>本区域における都市づくりは、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、都心からほど近い距離という立地、利便性に優れた交通インフラといった多様な地域資源を生かしながら、人口減少・少子高齢化の更なる進展や自然災害、気候変動による環境問題の顕在化などに対応する必要があることから、<u>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都市づくりの目標に掲げ、集約型都市構造・脱炭素社会の実現に向けた取組や激甚化・頻発化する自然災害への対応などを推進し、にぎわいのある多極ネットワーク型コンパクトシティの形成による「持続可能な都市づくり」を目指す。</u></p>

４ 令和７年５月 13 日～27 日 都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧について

縦覧者の数、意見書の数、意見書の内容及び意見書に対する県の見解は、令和７年８月頃に予定する神奈川県都市計画審議会で報告される予定。

５ 今後のスケジュール（予定）

令和７年 ８月頃 神奈川県都市計画審議会に付議
令和７年 11 月頃 都市計画決定（変更）告示