

## 報告事項 ア 第8回線引き見直しについて

資料 3

### 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」（以下「整開保」という。）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 令和6年6月都市計画審議会への報告以後の経過について

#### （1）令和6年6月24日 「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」を受理

- ・251筆
- ・5月10日に提出された署名（757筆）と合わせ1,008筆

#### （2）令和6年6月24日、25日 小田原都市計画（市原案）の説明会を開催

日時	場所	出席者
令和6年6月24日	小田原市庁舎7階大会議室	80名
令和6年6月25日	川東タウンセンターマロニエ	25名

説明会の質疑応答では、一号市街地の指定に係る意見や質問が大半を占めた。  
市原案に係る主な意見は、次のとおり。

#### ○一号市街地の拡大に反対する意見

- ・一号市街地の拡大に関しては、反対住民の声をよく聞いてほしい。
- ・一号市街地を拡大することにより、立ち退き等が生じるのではないかと不安である。

#### ○一号市街地の拡大に賛成する意見

- ・少年院跡地が土地活用されるのであれば、細い道路が多い小田原駅からの動線を含め、計画的な再開発が必要な市街地として、方針を位置付けるべき。

#### （3）令和6年6月28日 一号市街地の指定（拡大）は必要とする「市民との十分な意見交換の場もなく、急激に第8回線引き見直しを進める事に反対する」旨の署名を受理

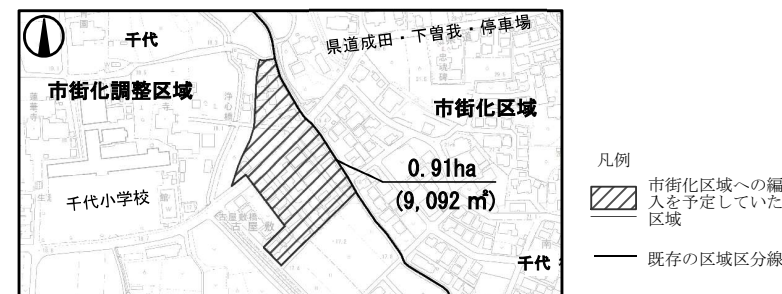
- ・2,050筆

#### （4）令和6年7月1日 県に小田原都市計画（市原案）の申出

##### ●区域区分

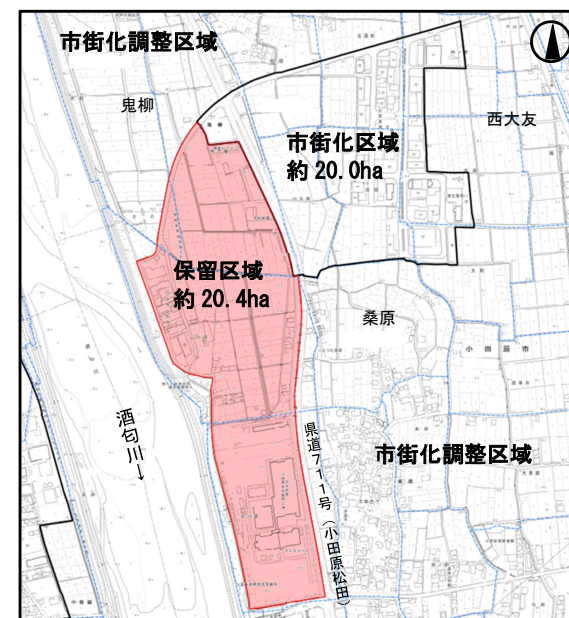
##### ・市街化調整区域から市街化区域への編入

一部の地権者から要望を受けた千代地区について、令和5年12月に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形で県に原案を申出。



##### ●保留区域の位置付け

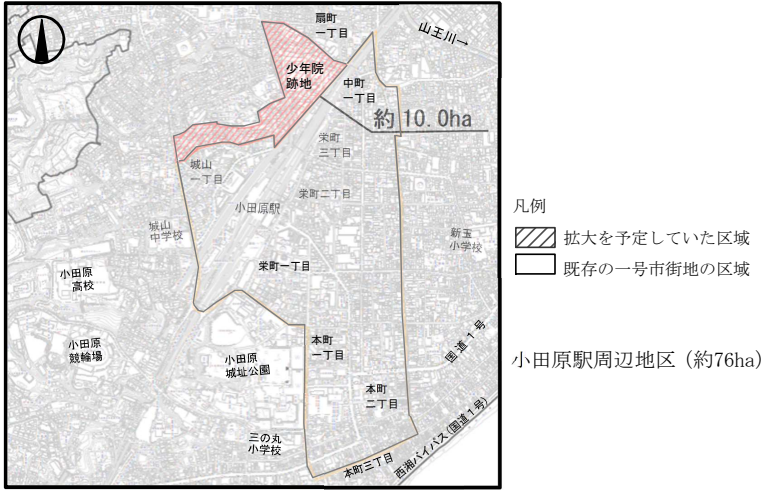
第7回線引き見直しにて一般保留区域に位置付けた鬼柳・桑原地区については、引き続き、保留区域に位置付けることとして、県に原案を申出。



●都市再開発の方針

・一号市街地の拡大

令和6年6月24日、25日の説明会では、賛否ともにご意見を頂いたが、拡大予定区域の住民からは反対する意見が多く、現在、生活している方々の意見に配慮する必要があると判断し、拡大を見送る形で県に原案を申出。



（5）令和6年8月30日 小田原都市計画（県素案）の確定

上記、市原案の内容のとおり県が素案を確定。  
※表記の体裁の修正や他市町との整合等を図るため県にて一部変更（P7参照）

（6）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

閲覧（申出）期間	令和6年9月6日～27日	
閲覧者数	11人	
公述申出の意見の区分	賛成	1件
	反対	2件
	その他	4件
	合計	7件

- ・令和6年11月12日に公聴会の開催を予定（小田原市役所7階大会議室19時～）
- ・公述意見の要旨と県の考え方は、令和7年1月頃に県都市計画審議会に報告し、3月頃には公述人に通知するとともに、ホームページにて公表予定

3 線引き見直しに伴う都市計画（市決定案件）の変更

区域区分の見直しに伴い、用途地域、高度地区及び下水道を変更する。  
（P3～6参照）

4 線引き見直しのスケジュール（予定）

	県決定案件 （整開保、区域区分等）	市決定案件 （用途地域、高度地区等）
令和6年11月12日	公聴会の開催	
令和7年1月頃	県都市計画審議会に報告 県原案の確定	法定協議
5月頃	法定縦覧・意見書の提出	
7月頃		市都市計画審議会に付議 （県決定案件を市都市計画 審議会に諮問）
8月頃	県都市計画審議会に付議	
11月頃	都市計画決定（変更）	

小田原都市計画 用途地域の変更

小田原都市計画 高度地区の変更

小田原都市計画 下水道の変更

小田原都市計画区域区分の変更に伴う用途地域、高度地区、下水道の変更箇所一覧

地 区 名	面 積 (ha)	区域区分の変更内容	用途地域の変更内容	高度地区の変更内容	下水道の変更内容
中村原	0.01	市街化調整区域 →市街化区域	無指定 → 第一種中高層住居専用地域 (容積率:150%、建ぺい率:60%)	無指定 → 第1種高度地区	無指定 → 下水道排水区域
板 橋	0.22	市街化区域→ 市街化調整区域	第一種低層住居専用地域 (容積率:150%、建ぺい率:60%) → 無指定	—	下水道排水区域 → 無指定
風 祭	0.03	市街化区域→ 市街化調整区域	第一種中高層住居専用地域 (容積率:150%、建ぺい率:60%) → 無指定	第1種高度地区 → 無指定	下水道排水区域 → 無指定
久野①	0.01	市街化区域→ 市街化調整区域	第一種中高層住居専用地域 (容積率:150%、建ぺい率:60%) → 無指定	第1種高度地区 → 無指定	下水道排水区域 → 無指定
久野②	0.01	市街化区域→ 市街化調整区域	第一種中高層住居専用地域 (容積率:150%、建ぺい率:60%) → 無指定	第1種高度地区 → 無指定	下水道排水区域 → 無指定
国府津	—	計画図是正	計画図是正	計画図是正	計画図是正
羽根尾	—	界表示変更	界表示変更	界表示変更	—

小田原都市計画 区域区分の変更（総括）

種類	面積		面積増減の内訳
	新	旧	
市街化区域	2,822ha	2,822ha	市→調 △0.27ha 調→市 0.01ha △0.26ha
市街化調整区域	<u>8,538ha</u>	<u>8,558ha</u>	市→調 0.27ha 調→市 △0.01ha 国土地理院精査※1 △20.0ha※2 △19.7ha
都市計画区域	<u>11,360ha</u>	<u>11,380ha</u>	△20.0ha 国土地理院精査

※1 国土地理院が面積計測に用いている地図データが更新されたことに伴う変更  
※2 行政区域面積の変更(都市計画区域面積の変更)に伴い、区域区分の内訳を変更する場合は、市街化調整区域面積の変動により対応(第8回線引き見直しに係る作業マニュアル)

市街化区域編入予定箇所

地 区 名	面 積	土地利用	編入理由
中村原	0.01ha	道路	道路整備による地形・地物 の変更に伴う事務的変更

市街化調整区域編入予定箇所

地 区 名	面 積	土地利用	編入理由
板 橋	0.22ha	畑	県の基準に合致し、地権者 から要望を受けたもの
風 祭	0.03ha	畑	県の基準に合致し、地権者 から要望を受けたもの
久野①	0.01ha	畑	県の基準に合致し、地権者 から要望を受けたもの
久野②	0.01ha	空地	道路整備による地形・地物 の変更に伴う事務的変更

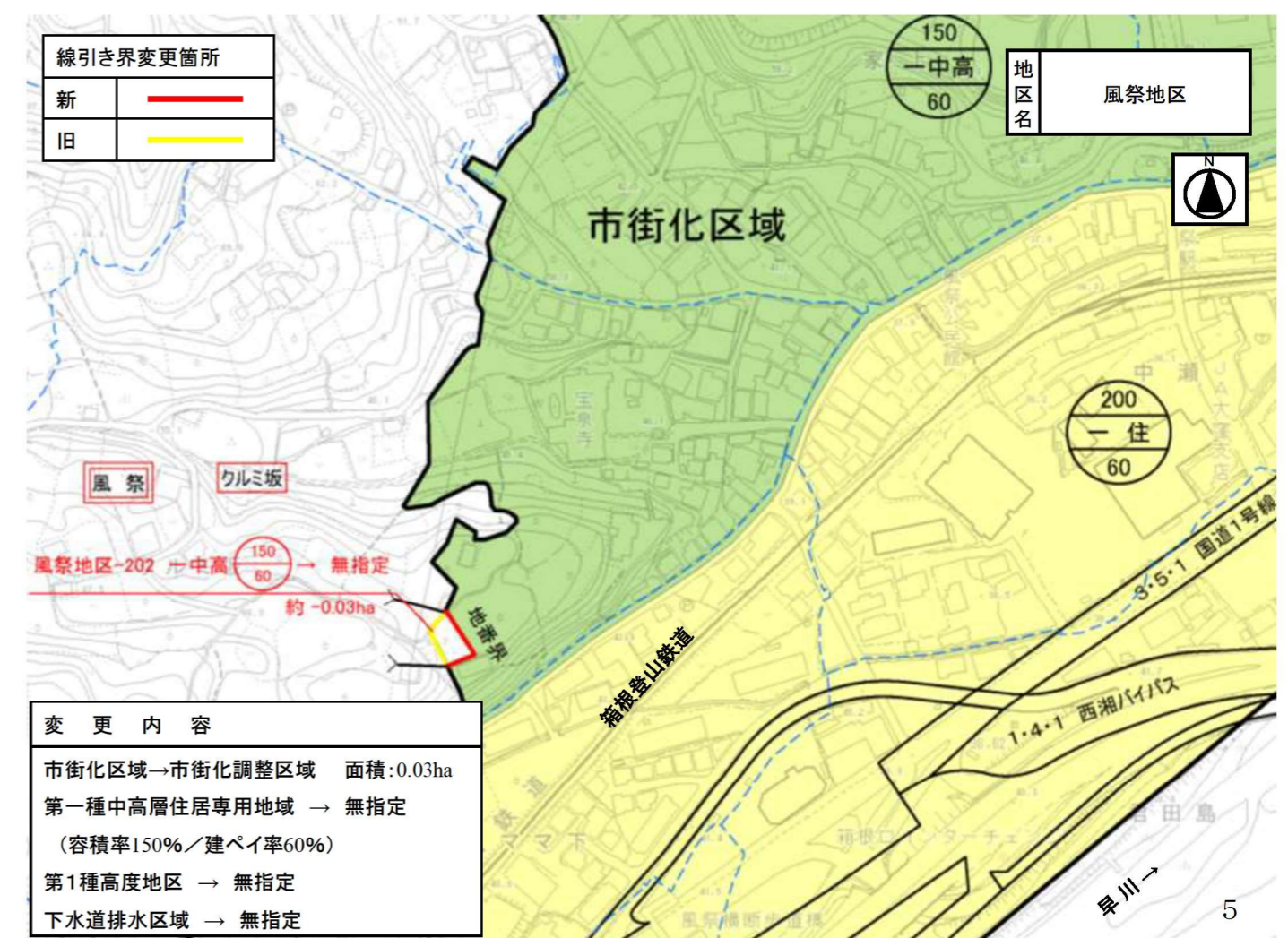
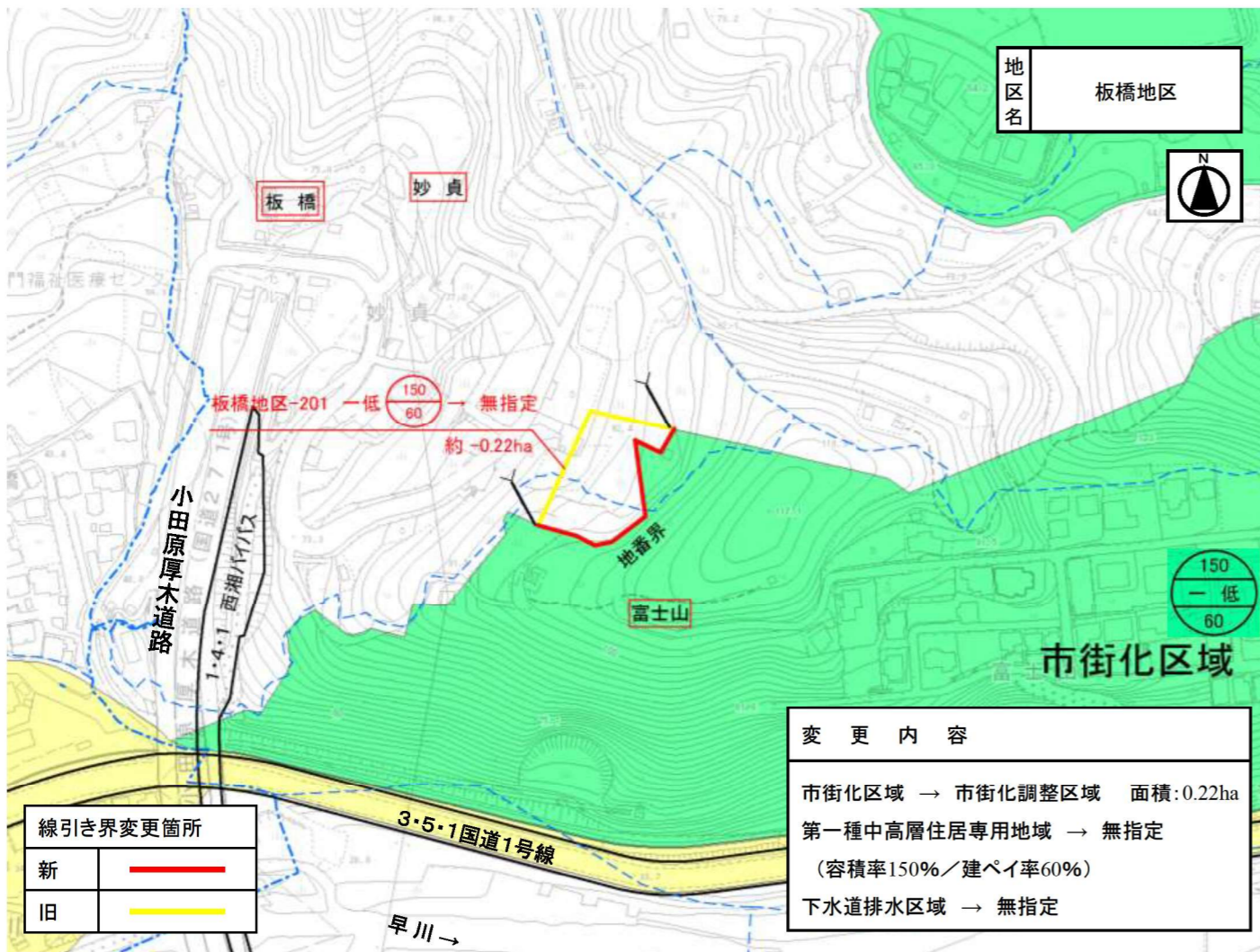
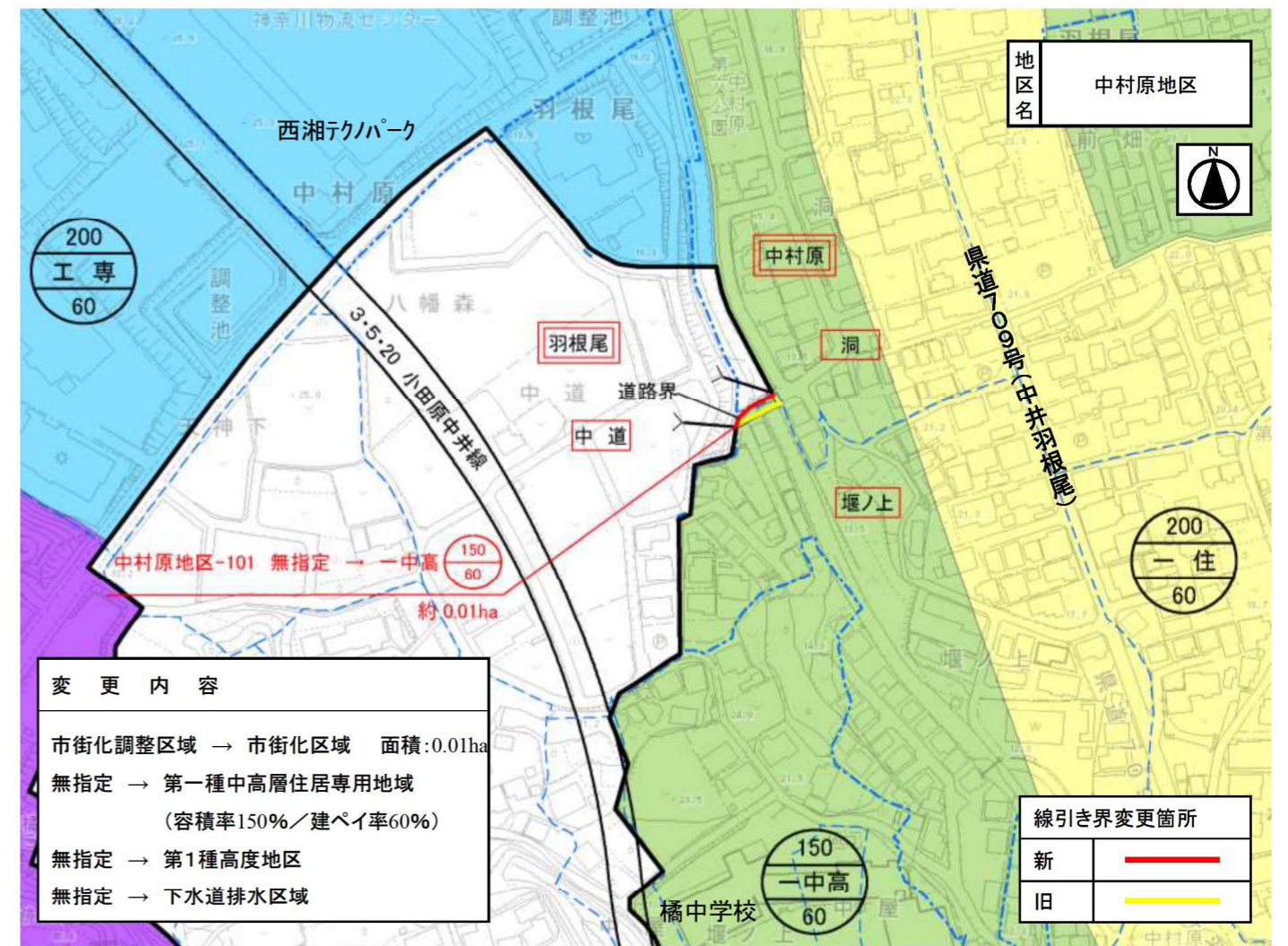
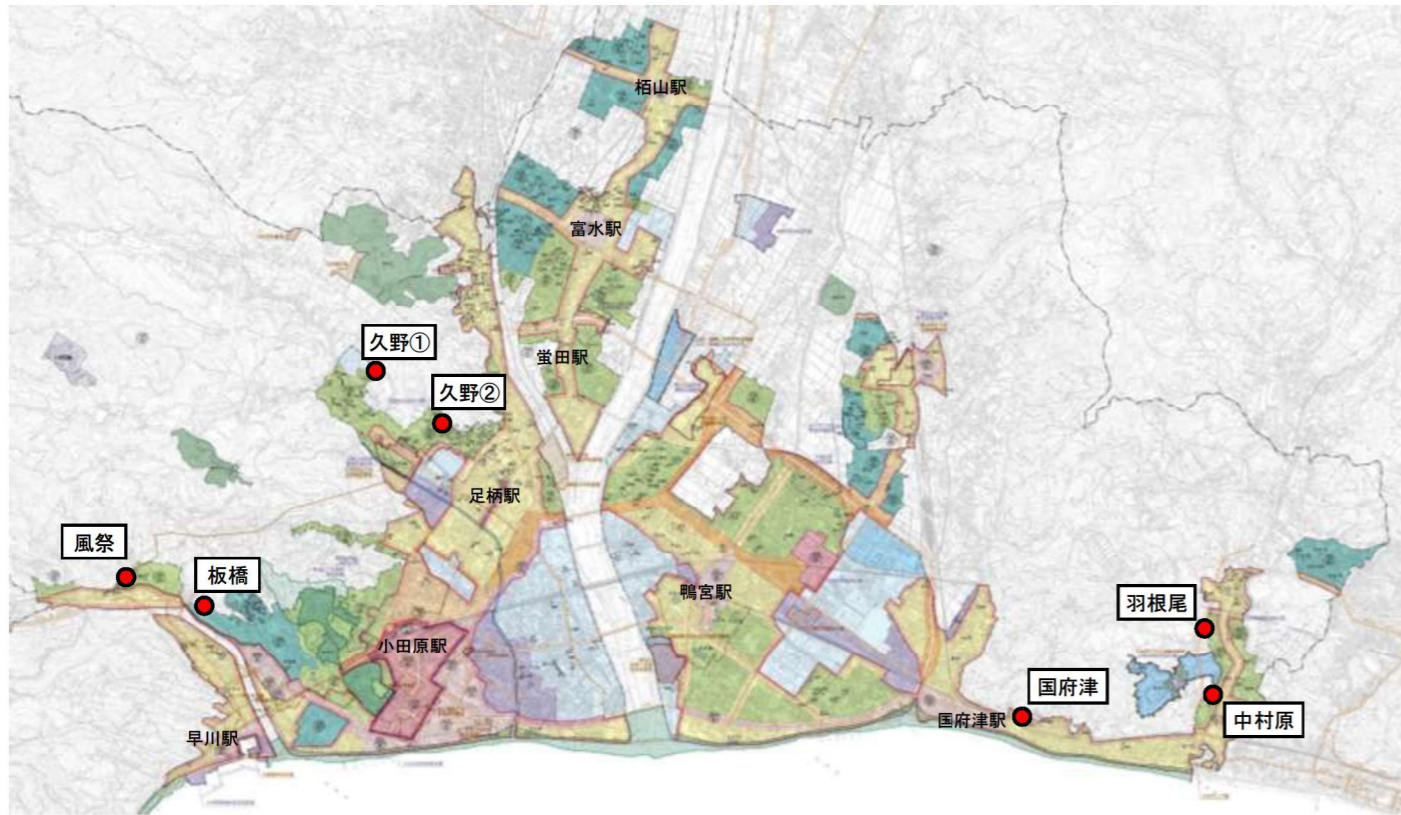
小田原都市計画 用途地域の変更（総括）

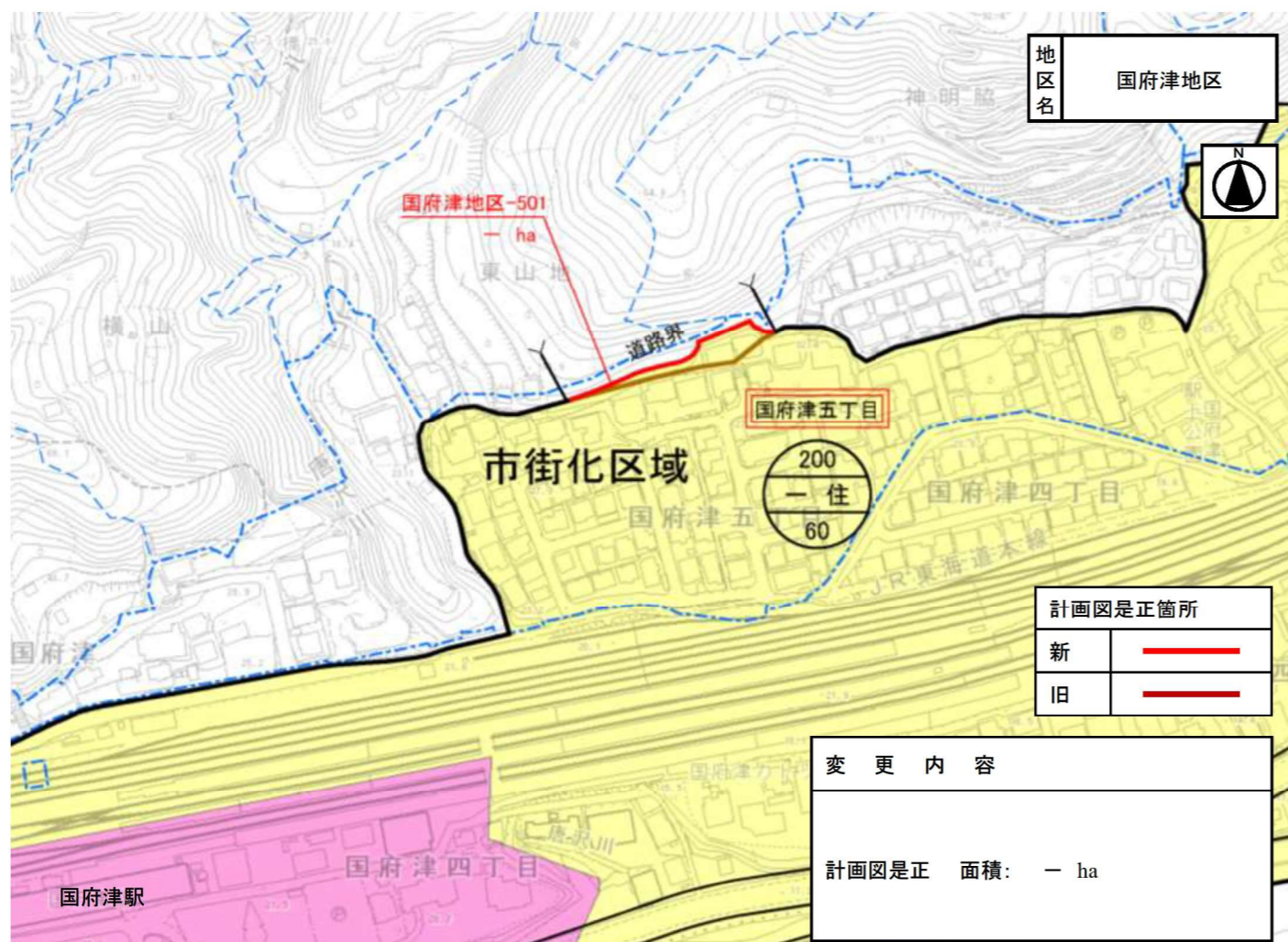
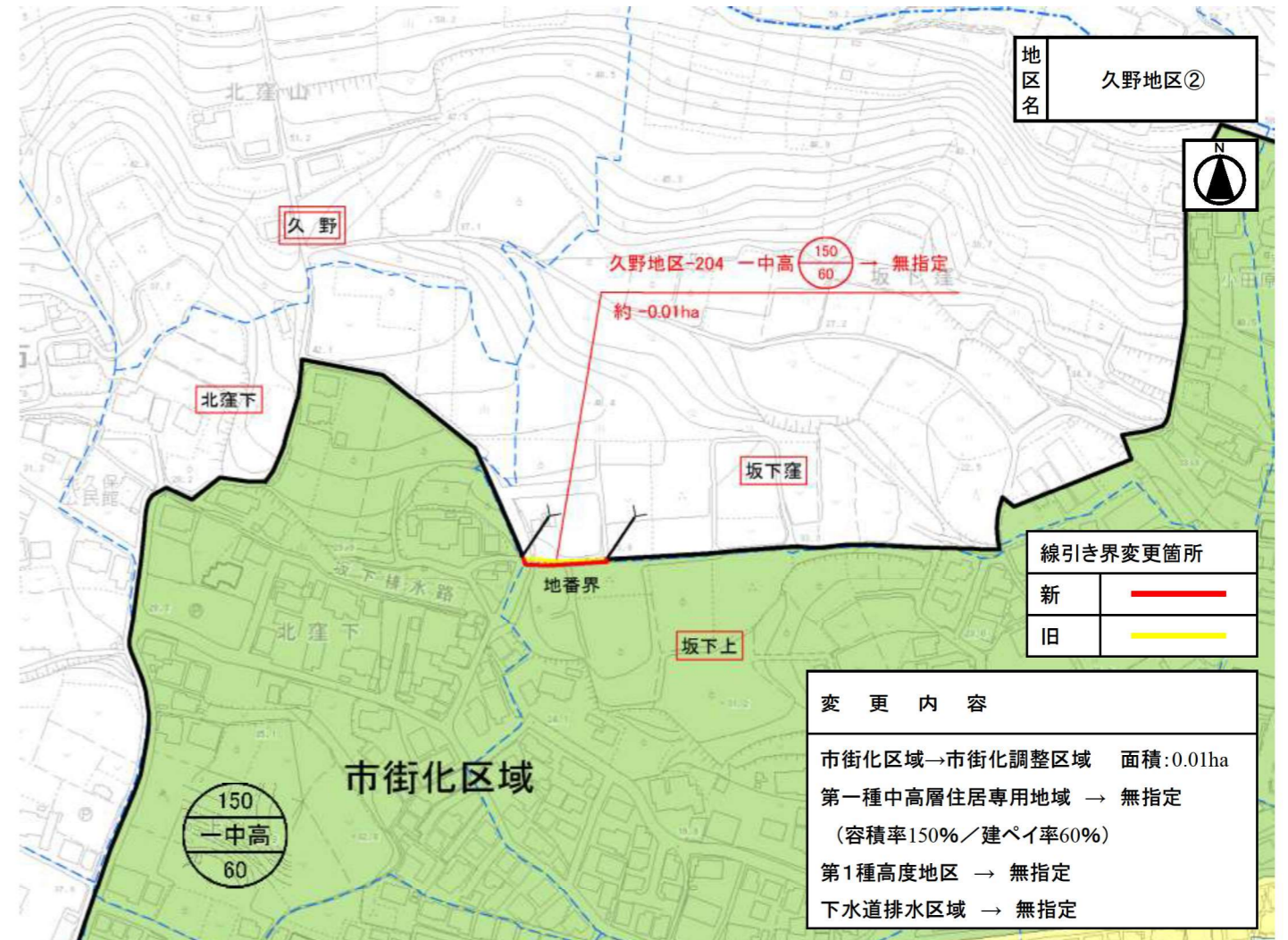
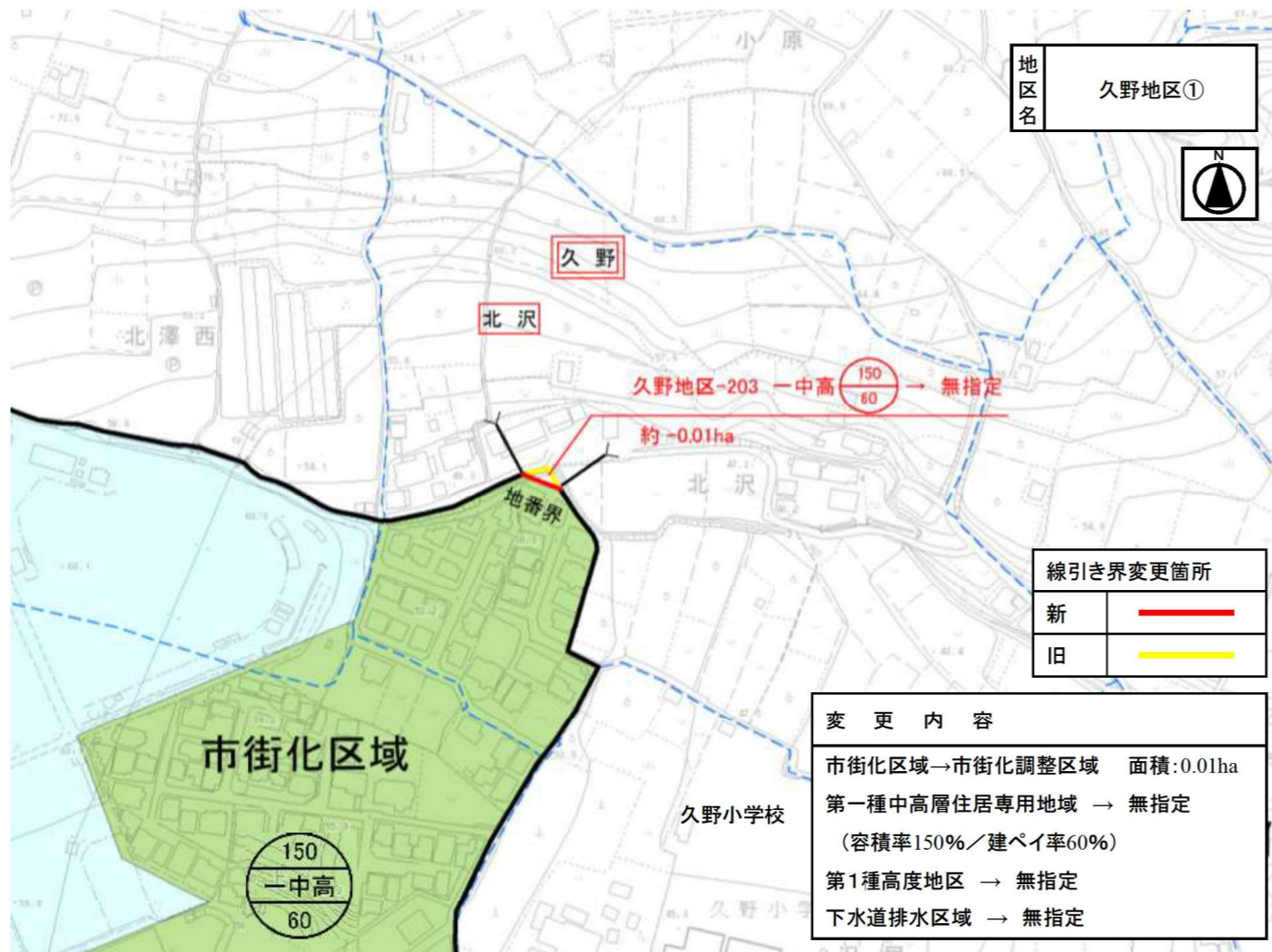
用途地域の種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	新旧用途地域別面積		面積の増減
			新	旧	
第一種低層住居専用地域	6/10以下	4/10以下	約 10 ha	約 10 ha	
	10/10以下	5/10以下	約 1.9 ha	約 1.9 ha	
	10/10以下	6/10以下	約 166 ha	約 166 ha	
	15/10以下	6/10以下	約 57 ha	約 57 ha	▲ 約 0.22 ha
小 計			約 235 ha	約 235 ha	
第一種中高層住居専用地域	15/10以下	6/10以下	約 361 ha	約 361 ha	▲ 約 0.04 ha
	20/10以下	6/10以下	約 241 ha	約 241 ha	
小 計			約 602 ha	約 602 ha	
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	約 954 ha	約 954 ha	
小 計			約 954 ha	約 954 ha	
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	約 46 ha	約 46 ha	
小 計			約 46 ha	約 46 ha	
準住居地域	20/10以下	6/10以下	約 101 ha	約 101 ha	
小 計			約 101 ha	約 101 ha	
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	約 150 ha	約 150 ha	
	30/10以下	8/10以下	約 50 ha	約 50 ha	
小 計			約 200 ha	約 200 ha	
商業地域	20/10以下	8/10以下	約 17 ha	約 17 ha	
	40/10以下	8/10以下	約 57 ha	約 57 ha	
	50/10以下	8/10以下	約 7.4 ha	約 7.4 ha	
	60/10以下	8/10以下	約 1.6 ha	約 1.6 ha	
小 計			約 83 ha	約 83 ha	
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 165 ha	約 165 ha	
小 計			約 165 ha	約 165 ha	
工業地域	20/10以下	6/10以下	約 369 ha	約 369 ha	
小 計			約 369 ha	約 369 ha	
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	約 67 ha	約 67 ha	
小 計			約 67 ha	約 67 ha	
合 計	-	-	約 2,822 ha	約 2,822 ha	▲ 約 0.26 ha

小田原都市計画 高度地区の変更（総括）

種 類	面 積		面積の増減	建築物の高さの 最高限度
	新	旧		
第1種 高度地区	約361 ha	約361 ha	▲ 約0.04ha	最高限度：12m 北側斜線 5m＋1：1. 25
第2種 高度地区	約1,657 ha	約1,657 ha		最高限度：15m
第3種 高度地区	約50 ha	約50 ha		最高限度：20m
第4種 高度地区	約83 ha	約83 ha		最高限度：31m お堀端通り東側沿道は、 斜線制限 15m＋1：1
第5種 高度地区	約436 ha	約436 ha		最高限度：特定工業系建築物は 31m それ以外は15m
合 計	約2,587 ha	約2,587 ha	▲ 約0.04ha	

小田原都市計画区域区分の変更に伴う用途地域、高度地区、下水道の変更箇所





## 県素案の確定に係る案の申出からの変更内容について

### 【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】

該当箇所	変更概要/内容	
	旧	新
整開保 全般	・体裁の修正	
整開保 第2章 3(1)①ア(ウ)	(ウ) 地域拠点(国府津駅、早川・箱根板橋駅、栢山駅、富水・螢田駅の周辺) ＜変更理由＞ 方針附図に記載されている拠点名称に修正	(ウ) 地域拠点(国府津駅、早川・箱根板橋駅、栢山駅、富水・螢田駅周辺) ⇒ 追加する土地の各区域を掲載 ＜変更理由＞ 記載方法にばらつきがあったため他市町との整合 (市街化区域、市街化調整区域ともなしとしていましたが、面積変更の伴う変更については、新たな丁目の追加ではなくても記載することになりました。)
整開保 3(1)①ア(エ)	(エ) 生活拠点(橋、下曽我駅、豊川、足柄・井細田駅、根府川駅の周辺) ＜変更理由＞ 方針附図に記載されている拠点名称に修正	(エ) 生活拠点(橋、下曽我駅、豊川、足柄・井細田駅、根府川駅周辺) ⇒
整開保 第2章 3(1)①ウ(ア)	～及び地域拠点(国府津駅、早川・箱根板橋駅、栢山駅、富水・螢田駅の周辺)については～ ＜変更理由＞ 方針附図に記載されている拠点名称に修正	～及び地域拠点(国府津駅、早川・箱根板橋駅、栢山駅、富水・螢田駅周辺)については～ ⇒
整開保 第2章 3(1)②ア	小田原駅周辺地区については～広域中心拠点にふさわしい～ ＜変更理由＞ 方針附図に記載されている拠点名称に修正	小田原駅周辺については～広域中心拠点にふさわしい～ ⇒
整開保 第2章 3(1)⑤イ	イ 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針 ＜変更理由＞ 「第8回線引き見直しに係る作業マニュアル」に誤記があったため	イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針 ⇒
整開保 方針附図	新幹線の矢印を削除(二宮側) ＜変更理由＞ 他市町との整合	

### 【区域区分】

該当箇所	変更概要/内容	
	旧	新
区域区分	・体裁の修正	
区域区分	都市計画を定める土地の区域 なし ＜変更理由＞ 記載方法にばらつきがあったため他市町との整合 (市街化区域、市街化調整区域ともなしとしていましたが、面積変更の伴う変更については、新たな丁目の追加ではなくても記載することになりました。)	追加する土地の各区域を掲載

### 【都市再開発の方針】

該当箇所	変更概要/内容	
	旧	新
都再方針	・体裁の修正	
都再方針 2	「一号市街地の～は別表1のとおり」 ＜変更理由＞ 他市町との整合	一号市街地の～は別表1のとおり。 ⇒
都再方針 方針附図	下記のとおり修正 「方針附図は、「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的に再開発が必要な市街地、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。」 ＜変更理由＞ 他市町との整合	

### 【住宅市街地の開発整備の方針】

該当箇所	変更概要/内容	
	旧	新
住宅方針	・体裁の修正	