

令和 7 年度 第 1 回小田原市都市計画審議会

議 案 書
(資 料 集)

審議事項

(1) 諮 問

- 議第 1 号 小田原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（神奈川県決定） P 1
- 議第 2 号 小田原都市計画区域区分の変更（神奈川県決定） P 3 3
- 議第 3 号 小田原都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定） P 3 7
- 議第 4 号 小田原都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（神奈川県決定） P 4 5

(2) 付 議

- 議第 5 号 小田原都市計画用途地域の変更（小田原市決定） P 5 1
- 議第 6 号 小田原都市計画高度地区の変更（小田原市決定） P 5 5
- 議第 7 号 小田原都市計画下水道の変更（小田原市決定） P 6 1

**議第 1 号 小田原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
(神奈川県決定)**

小田原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域は、神奈川県南西部、東京都心部から南西へ約 70 kmの距離に位置し、東部に大磯丘陵、北部に丹沢山地、西部に箱根山地と山に囲まれており、中央を流れる酒匂川の両岸に広がる足柄平野に街並みが形成され、南部は相模湾に面しているなど豊かな自然環境、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に恵まれている。

こうした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ため、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」を目指しているものです。

本区域における以上のような都市の将来像について、令和 2 年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、都市の発展の動向、人口、産業の現状及び令和 17 年を目標年次とした将来の見通し等を勘案し、主要な土地利用、都市施設及び市街地開発事業についてのおおむねの配置、規模等を定め、一体の都市として整備、開発及び保全を図るため、本案のとおり変更するものです。

小田原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

第1章 神奈川の都市計画の方針

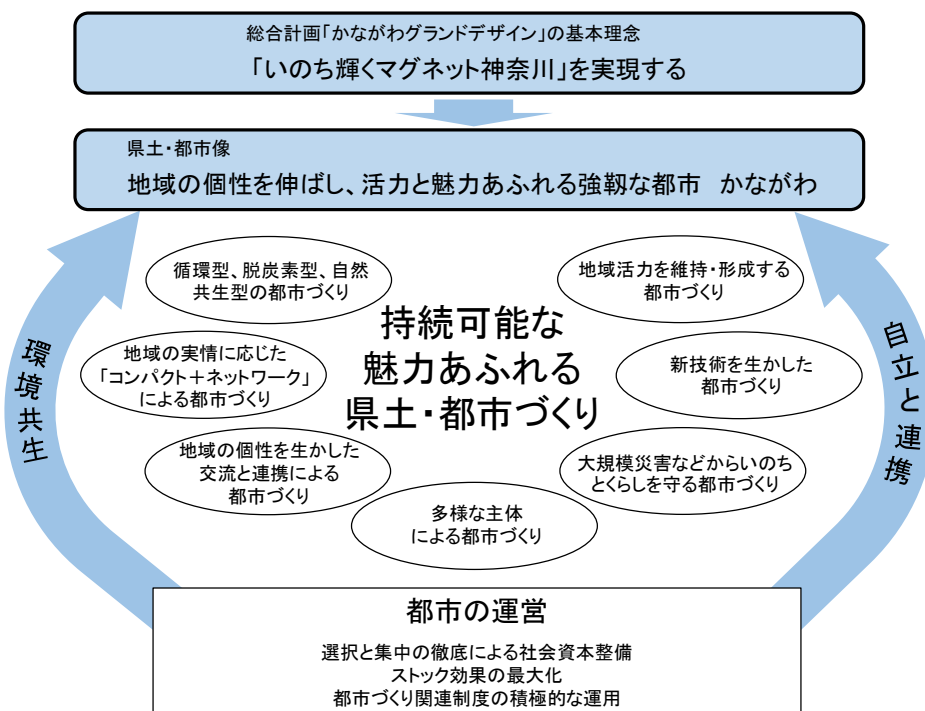
1 県全域における基本方針

(1) 県土・都市像

将来(2040 年代前半)を展望した県土・都市像を「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」とし、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる活動の場にふさわしい価値・持続性を高めた魅力あふれる機能と空間を備える県土・都市づくりをめざす。

県土・都市像の実現に当たっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開する。

その際、SDGs の理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(強靱性)」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、特区制度※との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進める。また、地域の個性を生かし、選択と集中の徹底による社会資本整備、ストック効果の最大化※、都市づくり関連制度の積極的な運用といった“都市を運営する”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりを実現する。



※ 特区制度：区域を限定して規制の特例措置を認める制度。本県では、国家戦略特区、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区、さがみロボット産業特区の3つの特区が指定されている。また、「スーパーシティ」構想を実現するための「国家戦略特別区域法の一部を改正する法律」が令和2年9月に施行されている。

※ ストック効果の最大化：第4次社会資本整備重点計画で示された考え方。ここでは、持続可能な社会資本整備に向けて、集約・再編を含めた既存施設の戦略的メンテナンス、既存施設の有効活用(賢く使う取組み)といったマネジメントの徹底、PPP/PFIの積極活用などを指す。

(2) 「環境共生」の方向性

利便性が高くにぎわいのある都市環境と個性ある豊かな自然的環境がともに存在し、調和している神奈川の魅力を維持・向上させるため、自然や地形などを考慮して水やみどりの適切な保全と活用を図る。

さらに、地域の実情に応じた土地利用と、地域資源や既存ストックを有効活用することにより、神奈川らしさを生かし、環境と共生した安全性の高い県土・都市づくりを進める。

そこで、県土の土地利用状況などを踏まえて3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン、自然的環境保全ゾーン)と「水とみどりのネットワーク」を設定する。

ゾーンごとに環境共生の方向性を定めることで、それぞれの特性に応じ、都市環境と自然的環境が調和したメリハリのある県土の形成を図る。また、ゾーン間での連携により様々な環境問題への対応を図る。

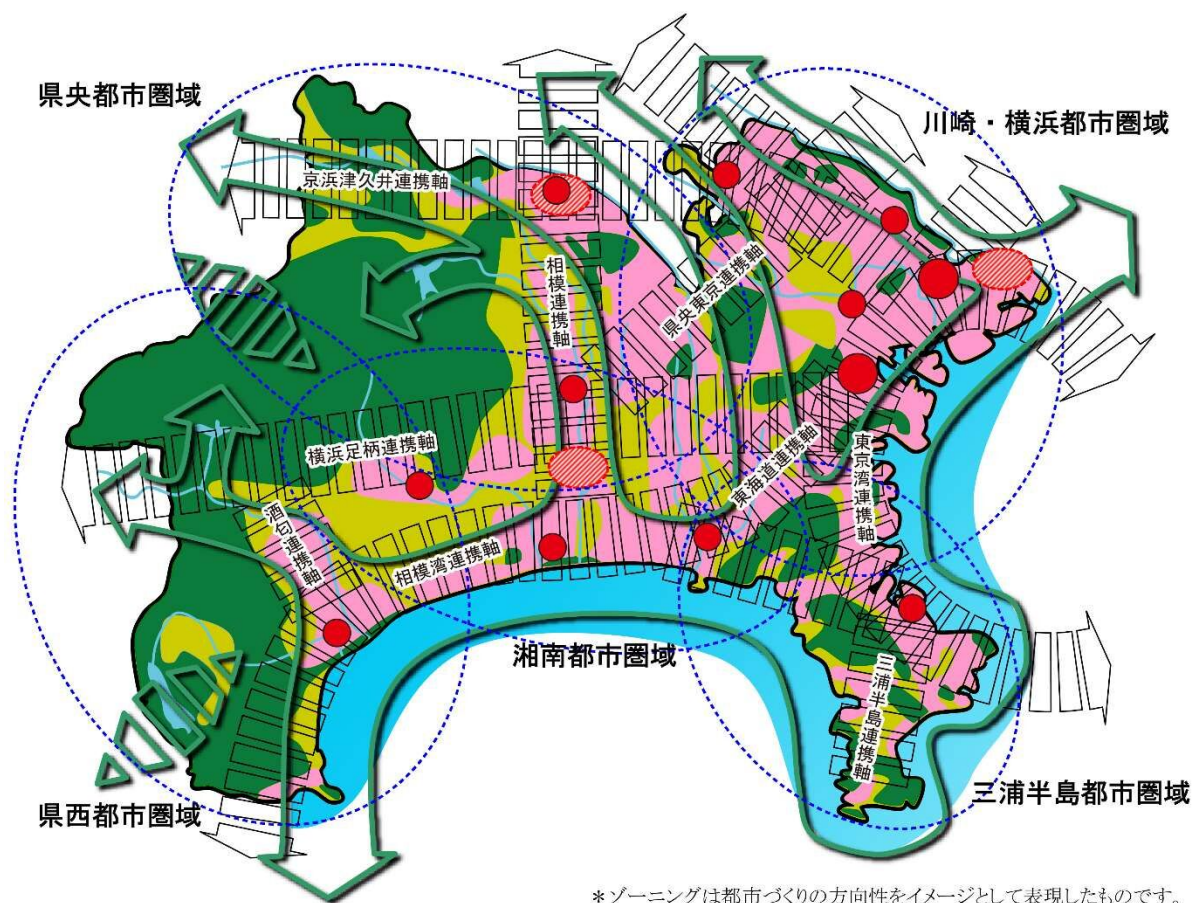
(3) 「自立と連携」の方向性

自立と連携による活力と魅力あふれる県土の形成を図るため、県土の骨格をなす地形や人、モノ、情報の集積と流動状況や地域政策圏などを踏まえて、5つの都市圏域を設定し、将来の県土・都市づくりの方向性を共有する。

それぞれの都市圏域では、地域の特性を生かして地域力を高めることで、個性的で自立的な発展を図るとともに、県外や都市圏域相互における人、モノ、情報の円滑な連携を支えるネットワークの充実により、より魅力的で活力ある県土・都市づくりを進める。

そこで、県土・都市づくりの要となる拠点および連携軸を設定し、自立と連携の方向性を定める。

(4) 将来の県土・都市像



凡 例	<自立と連携>
<環境共生>	● 中核拠点 ◇首都圏の中核的な拠点として、複合的な都市機能を集積
■ 複合市街地ゾーン ◇鉄道駅や公共交通の利便性を生かした「歩いて暮らせるまちづくり」 ◇多様な機能を持った質の高い市街地の実現	● 広域拠点 ◇県全体の広域的な機能、都市圏域全体の自立をけん引する高度な都市機能の集積
■ 環境調和ゾーン ◇都市と自然の調和・つながりを育む土地利用 ◇地域特性に応じた魅力の創造・発揮	● 新たなゲート ◇全国や世界との交流連携の窓口として、交通基盤の整備と拠点を形成
■ 自然的環境保全ゾーン ◇まとまりのあるみどりの保全、周辺環境との一体的なうおいの創造 ◇価値ある環境を生かして伸ばす交流の促進	□ 整備・機能強化する連携軸 ◇自立した地域の機能を支えあう交通ネットワークの整備と既存ストックの機能強化 ◇防災、環境、産業・観光といった広域的な課題への対応
➡ 水とみどりのネットワーク ◇特色ある風土・環境・景観を生かし育み、都市と自然との調和・共生を促進 ◇山・川・海の連続性を踏まえた循環・自然共生型のうおいある県土の創造	○ 都市圏域 ◇地域の個性を生かした自立ある発展 ◇人、モノ、情報の円滑な流れを促す連携軸による活力ある都市づくり
◀▶▶▶ 県境を越える山なみエリアの連続性	

(5) 目標年次

2035(令和17)年とする。

(6) 都市計画の目標

将来の県土・都市像である「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」の実現に向けて、これまでに整備されてきた既存ストックを賢く使うとともに、AI、IoTなど技術の進展を生かし、脱炭素化にも配慮しながら、地域の個性を磨きつつ地域の実情に応じてコンパクトで安全性が高い都市づくりと交流と連携による活力と魅力あふれる都市づくりを進め、安定・成熟した持続可能な社会とするため、次の目標を掲げて取り組んでいくこととする。

その際、アフターコロナにおける働き方・暮らし方の多様化やデジタル技術の進展などの様々な社会の変化を都市づくりにおいても柔軟に受け止めて対応するとともに、脱炭素、流域治水プロジェクトの取組など県土で共通する広域的な課題についても共有しながら、都市づくりを進める必要がある。

① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本県では、これまで市街地の無秩序な拡大を防止してきており、市街地の人口密度は比較的高く維持されていることから、直ちに人口減少による都市構造の再編を要する段階にはない。しかしながら、今後さらに進行する少子高齢化や本格化する人口減少社会に備え、長期的な視点に立って、集約すべき拠点の明示や市町による立地適正化計画などにより、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進める。

集約型都市構造の実現にあたっては、中心市街地を含めた既成市街地の活力維持が必要となっていることから、地域の実情に応じた様々な手法を活用しながら、拠点となる既成市街地の魅力向上を図るとともに、その効果を高めるために拠点間や拠点と周辺地域を結ぶ交通ネットワークの確保を常に意識しながら、脱炭素化にも資するまちづくりを進める。

また、県全体の人口減少の進行が見込まれる中であっても、人口や産業の伸びが見込まれる地域等においては、災害ハザードエリアを考慮しながら、集約型都市構造化に寄与する区域に限定して新市街地の創出を図る。

② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

激甚化・頻発化する災害に対応するため、市町による立地適正化計画の策定過程などを通じて災害リスクの評価・分析を行い、集約型都市構造化の取組とあわせて、災害リスクを踏まえたまちづくりを目指すものとする。そのため、都市計画を定めるにあたっては、常に最新の災害ハザード情報を十分に把握しておくことが重要である。

さらに、各法令に基づく行為規制が行われている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し、県民のいのちと暮らしを守るため、防災対策工事や避難体制の整備等のこれまでのハード対策・ソフト対策に加えて、土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

今後、人口減少社会が本格化する中であっても、地方創生の観点から、地域の活力を維持・形成していくことが求められていることから、豊かな自然や歴史・文化、景観など地域の様々な個性や魅力を生かすとともに、ライフスタイルの多様化など社会情勢の変化にも対応した活力ある都市づくりに向けて、都市計画制度を活用しながら柔軟に対応していくものとする。

④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

本県の豊かな自然は、地域の個性や魅力を形づくっているものの、気候変動の影響や都市化の進展などにより、本来自然が有する浄化や循環などの機能の低下が懸念され、地球温暖化対策などへの対応や自然的環境の整備・保全の必要性が高まっている。このため、環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会を目指すとともに、自然と共生する持続可能で魅力ある都市づくりに向けて、グリーンインフラの考え方も踏まえながら、防災・減災、地域振興、環境など多面的な機能を有する都市内の農地や緑地等を適切に整備・保全する。

⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画に関する決定権限が市町へ移譲され、広域的な課題に県と市町が連携して取り組むことの必要性が高まっていることから、広域的な緑地の配置や流域治水プロジェクトの取組など都市計画区域を超える課題や、災害ハザードエリアにおける土地利用、脱炭素など各都市計画区域で共通する課題については、広域的な都市の将来像を共有しながら、対応していくものとする。

2 県西都市圏域における基本方針

県西都市圏域は、2市8町(小田原市、南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町)で構成され、県土の西部に位置している。

(1) 都市づくりの目標

歴史と自然につつまれ観光と交流によるにぎわいのある都市づくり

富士・箱根・伊豆に連なる豊かな自然を背景に、山・川・海・湖・温泉、歴史や文化などの観光資源に恵まれた「県西都市圏域」では、これらの資源の保全・活用を図りながら、隣接する山梨・静岡両県と連携しつつ国内外から多くの人々が訪れ、交流する地域としての魅力の向上や、地域活力の向上に資する都市機能の集積を図り、地域の魅力をつなげて新たな活力を生み出す都市づくりをめざす。

(2) 基本方向

県西都市圏域は、国際的な観光・リゾート地としての優位性を生かして都市圏域全体の魅力と競争力の向上を図ることが重要であり、その強みの元となっている豊かな自然や文化的遺産などの観光資源の維持・活用とともに、交流を通じて地域の価値を一層高めることが必要である。

また、都市圏域の自立性を向上させるために、裾野の広い観光産業の育成を基調としつつ、環境や生活に配慮した新しい産業機能などの立地を促進することが重要である。

さらに、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて、「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(強靱性)」といった観点を重視しつつ、未病の改善、国家戦略特区との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めることが必要である。

(3) 「環境共生」の方向性

① 多彩な交流を支え、住み続けられる環境づくり<複合市街地ゾーン>

ア 人口減少・高齢化にも対応し、鉄道駅を中心として住居や商業などの生活に必要な機能が集積され、効率的に地域を運営していくことのできる市街地を形成する。また、未病の戦略的エリアとして多彩な地域資源を生かして活性化を図るとともに、空き地・空き家の有効活用などを図る。あわせて、鉄道駅を中心とするモビリティを確保し、公共交通機関による利便性が高く、自動車に過度に依存しないで生活できるまちづくりを促進する。

イ 観光産業の裾野の広がりを生かした関連産業や、医療・福祉・環境分野などの新産業の立地を誘導し、みどり豊かな自然的環境と共生した、ゆとりあるライフスタイルが実現できる職住近接型の市街地の形成を図る。

ウ 地域ならではの歴史や文化などを反映した、個性あるまちなみの演出や景観の保全・創出などを図り、国内外から訪れる人々と地域住民が交流し、にぎわいと文化を生み出す創造的な都市空間の形成を図ることや観光客の回遊性を高める取組みを推進する。

エ 国内外からの来訪者も対象として、大規模地震などに備えるため、情報提供などによる防災意識の向上や、建物の耐震化に取り組むとともに、避難路・輸送路やオープンスペースを確保することで、防災力の高い市街地を形成する。

② 計画的な土地利用による環境・資源の管理<環境調和ゾーン>

- ア 強羅・箱根湯本などの箱根地域は、国際的リゾート地域として、箱根のやまなみや芦ノ湖などの自然景観や歴史・文化を生かし、一層の魅力強化を進める。
- イ 市街地周辺に残る谷戸や里地里山などの自然的環境の多様な主体による保全・再生を図るとともに、自然と共生する新たなライフスタイルの創出と定住化の促進により、自然・生活・産業が調和した地域をめざして保全を図る。
- ウ 酒匂川などの河川の沿岸地域に広がる水田や雑木林、また、曽我丘陵や箱根の山すその農地・森林などは、隣接する「自然的環境保全ゾーン」との連続性を踏まえ保全するなど、計画的な土地利用を図る。その際、農林水産業の振興などの観点から、既存集落の活力や生活環境の維持が必要な場合には、周辺地域の市街化を促進しない範囲で、地区計画に基づく土地利用の整序誘導や、地域の実情に応じたモビリティの確保などを図る。
- エ 地域住民をはじめとした多様な主体による維持・管理を図るとともに、都市住民の自然志向などの多様なニーズを受けて、身近なレクリエーションや自然環境教育、体験・交流の場としても活用を図る。
- オ 人口減少が進む山間部においては、住み慣れた地域での集落生活を支えるため、生活支援機能を持った小さな拠点の形成や、小さな拠点と集落とを結ぶ交通ネットワークの確保を促進する。

③ 豊かな自然的環境の維持<自然的環境保全ゾーン>

- ア 西丹沢一帯をはじめとする豊かな山林は、森林資源の有効活用などによる産業活性化とあわせて森林の機能を維持・管理していくとともに、都市住民が自然とのふれあいを体験できるエコツーリズムやレクリエーションの場として活用することなどにより、神奈川の貴重な自然的環境の保全・活用を図る。

(4) 「自立と連携」の方向性

① 自立に向けた都市づくり

ア 中心市街地の機能強化<広域拠点>

- (ア) 小田原駅周辺において、東海道新幹線駅による広域的なゲート機能を生かし、情報交流などのコンベンション機能の充実などによって、国際的な観光地域の顔としてふさわしい都市づくりを進める。商業・業務や公共施設をはじめとする高度な都市機能を集約・誘導するとともに、まちなか居住の促進によるにぎわいと活気あふれる中心市街地の形成を図る。

イ 都市圏域の自立を支える拠点の維持・育成<地域の拠点>

- (ア) 「大雄山駅周辺」、「中井町役場周辺」、「大井町役場周辺」、「松田・新松田駅周辺」、「山北駅周辺」、「開成駅周辺」、「箱根湯本駅周辺」、「真鶴駅周辺」及び「湯河原駅周辺」において、地域的なニーズにきめ細かく対応し、生活に密着したコミュニティレベルでの便利で快適なくらしを支える商業・業務・サービスなどの都市機能の集積を図る。

② 連携による機能向上

ア 広域的な連携による活力向上、ニーズの多様化などへの対応<県土連携軸>

- (ア) 東海道新幹線小田原駅による広域的なゲート機能を活用して、首都圏や全国とのつながりを強めて都市住民などを自然の中で受け入れ交流を促進するため、また、山梨・静岡と

の防災性の向上といった視点も踏まえた交流連携を強化し、富士箱根伊豆交流圏として国際的な観光拠点の形成を図るため、「県央足柄軸」や「相模湾軸」などの整備・機能強化を図る。

- (イ) 小田原のゲート機能を生かし、都市圏域内での多様な交流連携を支え、豊かな自然や歴史・文化を生かした富士・箱根・伊豆の広域的な回遊性を創出するため、「酒匂東軸」・「酒匂西軸」・「御殿場軸」などの整備・機能強化を図る。

イ 地域の特性を踏まえた都市づくりを支える連携軸<都市連携軸>

- (ア) 主に都市圏域内の交流を支える軸として「小田原環状軸」、「南足柄箱根軸」について拠点間の連携強化や多様な都市機能の交流連携などを図る。
- (イ) 連携による機能向上の実現のため、新東名高速道路の整備、神奈川と静岡の県境をまたぐ道路(伊豆湘南道路)計画を促進するとともに、小田原環状道路の整備や(仮称)酒匂右岸幹線の具体化に向けた調整などを図る。

(5) 県西都市圏域—都市づくりの方向性—



* ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡 例	<環境共生>	<自立と連携>	
	 複合市街地ゾーン	 広域拠点	 県土連携軸 (都市連携軸)
	 環境調和ゾーン	 地域の拠点	 都市連携軸
	 自然的環境保全ゾーン		

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

(1) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり小田原市の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
小田原都市計画区域	小田原市	行政区域の全域 (地先公有水面を含む。)

(2) 都市計画区域の都市づくりの目標

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、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。

- ① いのちを大切にする小田原
- ② 自然環境の恵みがあふれる小田原
- ③ 未来を拓く人が育ち、地域の絆が結ばれる小田原
- ④ 地域経済が好循環し、多彩な資源が花開く小田原
- ⑤ 安心して暮らすことができる小田原

(3) 地域毎の市街地像

本区域における地域毎の市街地像は、それぞれの地域の立地特性を踏まえ、次のとおりとする。

① 片浦地域

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図る。

② 中央地域

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、小田原駅周辺については、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図る。

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を形成する。

③ 富水・桜井地域

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図る。

また、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生活サービス機能の集積を促進する。

④ 川東南部地域

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地域づくりを図る。

⑤ 川東北部地域

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図る。

また、既存の工業団地周辺については、経済情勢や地域の実情を的確に捉えた市街地整備の検討を進める。

⑥ 橘地域

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図る。

また、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、地域の活性化を図る。

⑦ 新市街地ゾーン

川東北部地域は、国道 271 号(小田原厚木道路)、国道 255 号、3・3・2 穴部国府津線、3・3・3 小田原大井線及び 3・4・8 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、農林漁業等との調整を図りながら、検討を行っていく。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号イの規定に基づき、区域区分を定めるものとする。

(2) 区域区分の方針

① 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模

ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口	約189千人	おおむね163千人
市街化区域内人口	約172千人	おおむね153千人

令和17年の都市計画区域内人口については、令和5年8月に示された本県の将来推計人口及び地域政策圏別の将来推計人口や国立社会保障・人口問題研究所の推計人口等を踏まえ、推計した。

イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次	令和2年	令和17年
工業出荷額	約5,714億円 (約9,729億円)	おおむね6,712億円 (おおむね11,343億円)
流通業務用地※	約118.0ha (約235.3ha)	おおむね140.2ha (おおむね279.4ha)

令和17年の工業出荷額については、平成27年から令和元年までの工業統計調査等における製造品出荷額の実績を基に推計した。

令和17年流通業務用地については、平成22年、平成27年及び令和2年の都市計画基礎調査結果を基に推計した。

()内は県西都市圏域の値を示す。

※ 令和17年の流通業務用地には、研究施設用地を含む。

研究施設用地については、県の企業誘致施策に基づき、過去の立地動向から将来必要となる研究施設用地の敷地面積を推計した。

② 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和 2 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し令和 17 年までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

年 次	令和 17 年
市街化区域面積	おおむね 2,822ha

市街化区域面積は、保留フレームを含まないものとする。

3 主要な都市計画の決定の方針

都市の健全な発展を目指し、都市の質を高めるとともに、人口減少・少子高齢化の更なる進展や激甚化・頻発化する自然災害、気候変動による環境問題の顕在化などに対応するため、集約型都市構造や脱炭素社会の実現に向けた都市づくりを推進する。

施策展開にあたっては、選択と集中による社会資本整備、他の都市計画区域との広域調整、既成市街地の再編及び鉄道駅周辺等への都市機能や居住機能の集約を図る。

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

ア 商業・業務地

経済活性化と集約型都市構造や脱炭素社会の実現に向けた都市づくりを進めるために、主要な鉄道駅周辺に商業・業務地を計画的に配置する。

(ア) 広域中心拠点(小田原駅周辺)

県西部地域の広域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、土地の高度利用や市街地空間の再整備により街なか居住を促進し、にぎわいと活気あふれる中心市街地の形成を図る。

小田原城跡など歴史的・文化的資源を保全・活用し、回遊性の向上を図り、市民や来訪者にとって魅力ある市街地の形成と交流による活性化を図る。

(イ) 地域中心拠点(鴨宮駅周辺)

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、生活サービス機能の集積を促進し、計画的な近隣商業地の形成を図る。大規模商業施設を中心とする商業・業務・文化機能が集積している中里地区は近隣の住環境に配慮した商業・業務地として維持を図るとともに、魅力ある市街地を形成する。

(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)

近隣住民の生活の利便性を向上させるとともに、車を利用しない高齢者等にとって重要な商業・サービス機能の誘導を図る。

(エ) 生活拠点(橘、下曾我駅、豊川、足柄・井細田駅、根府川駅周辺)

身近な生活サービス機能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する。

イ 工業・流通業務地

市内の製造業等の振興と業務地の確保を図るため、既存の工場等の集積地については、操業環境の保全を図るとともに、交通便利性の高い地域に新たに工業・流通業務団地を配置し、企業誘致を図る。

(ア) 既存工業・流通業務地

酒匂川の沿岸、久野、川東地域の工業施設集積地区、羽根尾や鬼柳地区などの既存の工業・流通業務地については、操業環境の向上や地下水・土壌の保全等により周辺を含めた環境の保全を図る。

(イ) 新規に開発すべき団地

川東北部地域においては、多様な生態系の保全など、周辺環境に配慮しつつ産業機能の集積を誘導する。

ウ 住宅地

地域の特性に応じた魅力的な居住環境の実現を基本としつつ、集約型都市構造や脱炭素社会の実現に向けた都市づくりを進めるために、鉄道駅周辺など公共交通の利便性の高い地域に居住機能を誘導する。

(ア) 既成市街地の住宅地

広域中心拠点(小田原駅周辺)、地域中心拠点(鴨宮駅周辺)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、商業・業務機能と居住機能を兼ね備えた住宅地としての土地利用を図ることとし、広域中心拠点については、小田原城跡など歴史的・文化的資源との調和に配慮した景観形成に努める。

小田原駅の西側や酒匂川左岸一帯、小田急線沿線及び早川沿岸等に広がる住宅地については、比較的低密度で形成されていることから、その環境の保全に努め、今後も良好な住宅地として維持していくものとする。これらの住宅地のうち、都市基盤の未整備地区については、都市基盤整備を推進し、良好な住環境を有する住宅地とする。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

地域の特性に応じた良好な街並み及び都市景観の維持・形成に配慮し、集約型都市構造や脱炭素社会の実現に向け、地域の用途・土地利用や交通などを踏まえた市街地の密度の構成を図る。

ア 商業・業務地

小田原駅周辺については、都市基盤施設の整備とともに、商業・業務・医療・福祉・文化機能及び居住機能の集積を促進し、広域中心拠点にふさわしい高密度利用を図る。

鴨宮駅、国府津駅周辺については、都市基盤施設の整備とともに、生活サービス機能や居住機能の集積を促進し、地域中心拠点、地域拠点にふさわしい土地の高密度利用を図る。

その他の商業地については、中密度利用を図る。

イ 工業・流通業務地

工業・流通業務地については、操業環境の向上や地下水・土壌の保全等により、周辺を含めた環境の保全を図るとともに、地域地区や地区計画制度等による適正な土地利用の誘導を行い、低密度利用を図る。

ウ 住宅地

(ア) 小田原駅周辺

小田原駅周辺については、小田原城跡周辺の良好な景観の維持・形成に配慮しながら居住機能の集積を促進し、広域中心拠点にふさわしい高密度利用を図る。

(イ) その他の住宅地

鴨宮駅、国府津駅周辺については、居住機能の集積を促進し、地域中心拠点、地域拠点にふさわしい土地の高密度利用を図り、その他の市街地については、良好な住環境の形成を目的とした各地域の市街地特性に応じた中密度利用を図り、低層住宅地については低密度利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

集約型都市構造や脱炭素社会の実現に向けた都市づくりを基本として、安全・安心で豊かさを実感できる持続可能な小田原らしい良好な住宅環境を形成する。

ア 適切な土地利用の実現、良好な居住環境の整備改善、維持保全に関すること

鉄道駅周辺など公共交通の利便性に優れている地域については、居住機能を集積し、集約型都市構造や脱炭素社会の実現に向けた都市づくりを進める。

その他の地域については、地域の特性に応じた居住環境の改善又は維持とともに、質の高い住宅環境の形成を図る。

イ 既成住宅市街地の更新、整備に関すること

老朽・基盤未整備地区については、防災性や居住機能の向上を図るため、都市基盤施設等を含めた住宅市街地の更新を図る。

ウ 新住宅市街地の開発に関すること

市街化区域内農地等の未利用地における住宅開発については、開発許可基準に基づき適切な公共施設の整備や宅地規模を誘導することにより、良好な居住環境の形成を図る。

④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア 土地の高度利用に関する方針

(ア) 小田原駅周辺については、都市基盤施設の整備とともに、商業・業務・医療・福祉・文化機能に加えて居住機能の集積を促進し、広域中心拠点にふさわしい土地の高度利用を図る。

(イ) 鴨宮駅、国府津駅周辺については、都市基盤施設の整備とともに、生活サービス機能や居住機能の集積を促進し、地域中心拠点、地域拠点にふさわしい土地の高度利用を図る。

(ウ) 高度地区の適正な運用により、各地域の市街地特性に応じた高さの建築物を誘導する。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

(ア) 工場等の大規模施設跡地については、周辺の土地利用の状況や地域の特性等を踏まえ、必要に応じて用途転換を図り、良好な市街地の形成を図る。

また、小田原卸商業団地については、卸商業の動向を踏まえながら、工業的な利用も含め、適正な土地利用方策を検討する。

(イ) 住工混在地区においては、住区単位による土地利用の純化を基本におき、市民の主体的な参加の促進により地区計画制度の活用を検討するなど、居住環境と操業環境の調和に配慮した複合市街地の再編を誘導する。

(ウ) 幹線道路の沿道については、近隣の住環境に配慮しつつ、市民サービスを提供する場の形成を誘導するとともに、必要に応じて計画的な用途転換を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

(ア) 老朽・基盤未整備地区など災害の危険度が高い地域では不燃化・耐震化など、安全性の向上と居住環境の改善を図る。

(イ) 既に良好な居住環境が形成されている地区については、地域住民の意向を踏まえながら、地区計画制度等の活用により良好な居住環境の維持を図る。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

(ア) 市街化区域内における緑地や生産緑地等の農地については、防災や風致の観点からも貴重なオープンスペースであり、かつ、脱炭素社会の実現に資するため保全・活用を図る。

(イ) 小田原城跡、城山及び海岸の風致地区等、周辺環境と調和した土地利用がなされている地域については、良好な自然的環境や歴史的景観を維持・保全するとともに、地域の実情を勘案し、必要に応じて風致地区の区域や種別の見直しを行う。

オ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

- (ア) 災害リスクの評価・分析の結果、災害ハザードエリアにおいて、今後も都市的土地利用を行う必要がある区域は、地域の実情に応じて、ハードやソフトの防災・減災対策を通じて災害リスクの低減を図る。
- (イ) 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。また、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、逆線引きに向けた検討を行う。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

市街化調整区域は、自然環境の保全及び田園環境の維持、優良農地等の保全を基本とした土地利用を図ることを基本としつつ、社会経済情勢の変化への対応を踏まえ、地域の実情等に応じた秩序ある土地利用の規制・誘導を図る。

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

優良な農地については、保全することを基本とする。

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

各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーン等については、市街化を抑制する。また、河川流域については、浸水等の災害を防止するため、樹林地や農地等の保水・遊水機能を有する地域の保全に努める。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

相模湾に面した海浜地及び酒匂川、早川等の河川周辺には、良好な自然環境が形成されており、今後ともその環境の保全に努める。

また、箱根外輪山に連なる山岳地、特に国立公園及び自然環境保全地域については、積極的な保全に努めるとともに、梅の名所を懐に抱いた曾我丘陵等の山並みについても保全を基本とする。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

- (ア) 川東北部地域については、工業地として、産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業等との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。
- (イ) 集落の活力の低下などの課題がある、若しくは課題が発生すると予測される地域については、鉄道駅やインターチェンジへの近接性等を考慮し、地区計画等を活用し、農地や緑地等の自然環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じたきめ細かな土地利用の整序を図る。
- (ウ) 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域等については、周辺の市街化を促進しないなど周辺の土地利用と調和した良好な住環境等の創出を図るために地区計画の策定を行う。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備・保全の方針

本区域の主要な交通体系は、県西部地域の広域中心拠点である小田原駅を中心に放射環状の道路網を形成しており、その道路網を利用したバス路線網及び6路線、18駅を有する利便性の

高い鉄道網が形成されている。

公共交通、自動車、自転車、徒歩、それぞれの交通手段が連携しつつ、過度に自動車に依存しないバランスのとれた交通体系を基本とし、誰もが安全で安心して移動できる交通環境の整備に努める。

さらに、本区域は優れた自然環境や歴史的・文化的な地域資源に恵まれ、にぎわいと文化を生み出す創造的な都市空間を生かし、国際的な観光拠点の形成及び広域的な回遊性を創出する交通ネットワークの形成を目指す。

そこで、次のような基本方針のもとに整備を進め、集約型都市構造や脱炭素社会の実現に向けた都市づくりに資する交通体系の確立を図る。

ア 幹線道路網等

(ア) 広域的な交流・連携を促進し、市街地で集中発生する交通を円滑に処理するために広域中心拠点である小田原駅を中心とした放射環状型の道路ネットワークが形成されており、今後は土地利用や交通需要への対応、地域間を複数の路線で結ぶ多重性や代替性も兼ね備えた防災ネットワークの形成も考慮し、選択と集中による効率的かつ効果的な整備を推進する。

(イ) 都市計画道路については、地域の実情や社会経済状況を踏まえ、その必要性や配置、構造及び区域の検証などの見直しを行い、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置する。

また、生活道路系の交通施設については、歩車道の分離及び自転車も安全に走行できる道路の整備を積極的に進め、安全で快適な歩行者及び自転車通行空間の形成とそのネットワーク化を図る。

イ 公共交通等

(ア) 本区域の特性である利便性の高い既存の公共交通を活かし、誰もが快適に移動することのできる交通体系を構築するため、公共交通の輸送力の増強や利用環境の改善等を進めるとともに、公共交通のみならず、あらゆる移動手段を活用しながら持続可能な地域公共交通ネットワークの構築を図る。

また、利用者の減少等に伴うバス路線の減便などが懸念される地域においては、既存の公共ネットワークの維持・確保に努めつつ、新たな移動手段の導入について地域とともに検討する。

(イ) 交通結節点である鉄道駅等については、公共交通機関をより一層利用しやすくするために、駅周辺の道路環境の改善、駅及び駅周辺のバリアフリー化などを進める。

ウ まちづくり交通計画

広域中心拠点である小田原駅周辺においては、小田原駅周辺歩行者ネットワーク計画等に基づき回遊性の向上を目指し、歩いて暮らせるまちづくりを推進し、誰もが安心して移動できる歩行者空間の整備を図るとともに、小田原市駐車場整備計画及び小田原市自転車等の駐車対策に関する総合計画に基づき、適正な施設配置や既存施設の有効活用などにより、集約型都市構造に備える。

② 主要な施設の配置の方針

多様な交流・連携を支える交通ネットワーク全体の効率性を高めるため、道路及び公共交通等を体系的に配置する。

ア 道路

本区域の道路網の形成にあたっては、東西方向に配置された既存広域幹線道路の機能強化を進めるとともに、小田原駅を中心とした放射環状型及び足柄平野南北方向に体系的な道路を適正に配置し、円滑な交通ネットワーク化を図る。

そのため、自動車専用道路については、1・4・1西湘バイパス、国道271号(小田原厚木道路)を配置し、1・4・1西湘バイパスの延伸部、伊豆湘南道路(神奈川と静岡の県境をまたぐ道路)については、計画の具体化を図る。

主要幹線道路については、3・3・2穴部国府津線、3・3・3小田原大井線、3・4・5国道255号線、3・4・8沼田成田線、3・4・9国道1号小田原箱根線、3・5・1国道1号線、3・5・2小田原山北線、3・5・5酒匂永塚線、3・5・9小田原早川線、3・5・10城山多古線、3・5・11小田原駅浜町線、3・5・20小田原中井線、国道1号、国道135号、国道255号、県道72号(松田国府津)、県道74号(小田原山北)、県道709号(中井羽根尾)、県道717号(沼田国府津)を配置し、小田原環状道路、(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、計画の具体化を図る。

幹線道路については、3・3・1小田原駅本町線、3・4・1小田原駅西口城山線、3・4・2鴨宮駅前線、3・4・3栄町小八幡線、3・4・4酒匂曽我線、3・4・6扇町荻窪線、3・5・4山王川東側線、3・5・6飯泉国府津線、3・5・7小田原駅西口東町線、3・5・13東町久野線、3・5・14城山線、3・5・17早川風祭線、3・6・1栄町城内線等を配置し、3・5・13東町久野線の延伸部については、計画の具体化を図る。

イ 駅前広場

本区域の主要な鉄道駅に配置した駅前広場など、交通結節点については、各種交通機関の相互連絡を改善強化するとともに、良好な環境や防災的空間を確保し、利用者の利便性、快適性、安全性の向上を図るため、必要に応じて整備する。小田原駅については、東西駅前広場の適正な機能分担及び東西の市街地の連携強化を図るため、西口駅前広場の環境の改善に向けた検討を進める。

ウ 駐車場等

小田原駅周辺の商業・業務機能の維持強化や観光・レクリエーション資源の活用に必要な駐車施設は、小田原市駐車場整備計画及び小田原市自転車等の駐車対策に関する総合計画等に基づき適正な施設管理や既存施設の有効活用を進める。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

道路網については、将来的におおむね3.5km/km²となることを目標として整備を進める。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね 10 年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

交通施設の種類	交通施設の名称
自動車専用道路	1・4・1 西湘バイパスの延伸部 伊豆湘南道路(神奈川と静岡の県境をまたぐ道路)
主要幹線道路	3・3・2 穴部国府津線 3・5・2 小田原山北線 3・5・5 酒匂永塚線 3・5・10 城山多古線 3・5・20 小田原中井線 小田原環状道路 (仮称)酒匂右岸幹線
幹線道路	3・4・1 小田原駅西口城山線(広場) 3・4・3 栄町小八幡線 3・5・14 城山線 3・5・13 東町久野線の延伸部

おおむね 10 年以内に都市計画を定める施設、着手予定、整備中及び供用する施設を含む。

(2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 下水道及び河川の整備・保全の方針

下水道については、都市の健全な発展及び公衆衛生の向上、公共用水域の水質の保全を図り、浸水被害を防除するため、雨水渠の整備水準の向上を図るとともに、引き続き酒匂川等流域別下水道整備総合計画との整合を図りながら、酒匂川流域関連公共下水道の整備を進める。また、既存の施設については、耐震化や長寿命化対策を進めるとともに、適切な維持管理に努める。

河川については、都市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により、治水機能の向上等を図るとともに、自然環境や社会環境、景観や水質、親水などに配慮した、人と自然に優しい河川づくりを推進する。

流域治水プロジェクトに取り組む酒匂川水系、森戸川水系、山王川水系、早川水系については、河川管理者、下水道管理者及び流域に関わるあらゆる関係者が協働し、流域全体で浸水被害を軽減させる治水対策に取り組む。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

流域関連公共下水道については、酒匂川流域下水道との整合を図りながら適正に施設を配置し、下水道の整備を進める。

さらに、整備済みの区域についても汚水施設の耐震化や長寿命化対策を進める。

また、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る。

イ 河川

二級河川酒匂川、森戸川、山王川及び早川については、河川整備計画に基づく整備や、適

切な維持管理を行う。

二級河川狩川、仙了川、要定川及び中村川については、河川の整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

(ア) 下水道

おおむね 20 年後には、都市計画を定めた区域全域の整備を図るものとする。

(イ) 河川

二級河川酒匂川については、100 年に一度の降雨に対応できるよう、堤防の整備や、適切な維持管理を行う。

二級河川森戸川については、時間雨量おおむね 65mm、山王川については、時間雨量おおむね 43mm の降雨に対応できるよう、河川整備や適切な維持管理を行う。

二級河川狩川、仙了川、要定川、中村川、及び早川については、老朽化した堤防及び護岸の修繕や河床整理などを行い、良好な水準に保つとともに、現地の状況に応じて整備を行う。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね 10 年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

(ア) 下水道

流域関連公共下水道については、酒匂川流域下水道との整合を図りながら、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進めるとともに、左岸処理区第 9 処理分区及び右岸処理区第 407 処理分区における主要な管渠の早期完成を図る。

さらに、老朽化した污水施設については、耐震化や長寿命化対策を進めるとともに、適切な維持管理に努める。

また、台風や局地的な集中豪雨による浸水被害リスク軽減を図るため、計画的に雨水渠の整備を進める。

(イ) 河川

二級河川酒匂川については、河川整備計画に基づき、堤防の整備を行う。

二級河川森戸川については、河川整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

二級河川山王川については、河川整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

今後の人口動態等を勘案し、快適で文化的な都市生活と機能的な都市活動の向上を図るため、長期的展望に立ち、次の施設について整備を図る。

① その他の都市施設の整備・保全の方針

ア ごみ処理施設

一般廃棄物処理施設については、1 市 3 町(小田原市、箱根町、真鶴町、湯河原町)で策定した小田原・足柄下ブロックごみ処理広域化実施計画に基づき、整備に努める。

なお、施設の建設地は、周辺環境への影響に十分配慮して選定する。また、環境への負荷を軽減する省資源・循環型社会の構築を目指し、ごみの減量化、資源化を進める。

イ 卸売市場

水産物卸売市場については、施設の老朽化に対応するため、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する。

青果物卸売市場については、施設機能の維持管理・運営に引き続き取り組むとともに、市場規模の適正化など施設の見直しを含め、今後の市場の在り方について検討を進める。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設

小田原・足柄下ブロックごみ処理広域化実施計画に基づき、ごみ処理施設を配置する。

イ 卸売市場

水産物及び青果物の流通の円滑化を図るため、水産物卸売市場及び青果物卸売市場を配置する。

ウ 斎場

周辺環境への影響に十分配慮した小田原市営火葬場を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

ア ごみ処理施設

広域ごみ処理施設の具体化に向けて調整する。

イ 卸売市場

水産物卸売市場の再整備の早期完成を図る。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

県西部地域の中核都市として、自然や歴史・文化といった魅力的な環境を生かしながら、土地利用の合理的再編や都市機能、居住機能の集約強化を図るため、中心市街地における回遊性の向上、商店街の活性化及び街なか居住を促進するとともに、建物の老朽化等防災上問題がある地区の改善と新市街地等における無秩序な土地利用の防止を基本方針として、都市基盤施設の整備を進める。

ア 小田原駅周辺

小田原駅周辺において、東海道新幹線駅による広域的なゲート機能を生かし、情報交流などのコンベンション機能を充実させるほか、商業、業務、医療、福祉、文化機能の高度な都市機能を集約・誘導するとともに、街なか居住の促進によるにぎわいと活気あふれる中心市街地の形成を図り、国際的な観光地域の顔としてふさわしいまちづくりを進める。小田原駅周辺(西口・東口)の市街地再開発については、地域地区や地区計画等も併せて都市計画を検討する。

イ 鴨宮駅・国府津駅周辺

鴨宮駅及び国府津駅周辺については、都市基盤施設の整備とともに、生活サービス機能や居住機能の集積を促進し、地域中心拠点、地域拠点にふさわしい土地の高度利用を図る。

ウ その他の地域

老朽・基盤未整備地区については、防災性や居住機能の向上を図るため、都市基盤施設等を含めた住宅市街地の更新を図る。

郊外の市街地については、恵まれた自然と調和した都市環境の形成を目指すとともに、道路等の都市基盤施設を中心に計画的な市街地整備を推進する。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は、西部の箱根外輪山に連なる山地と東部の大磯丘陵に連なる丘陵地が市の中央を縦断する酒匂川兩岸に広がる足柄平野を囲み、南部には相模湾の海岸線が広がるなど豊かな自然環境を有しており、経済・余暇活動、多様な生態系の確保、防災対策及び地球温暖化防止等の観点からも、これらの自然環境を保全しつつ、緑地等の整備を積極的に行う。

ア 公園・緑地の整備・保全の方針

都市計画公園・緑地等については、自然、歴史、文化を生かした個性あふれる整備に努め、日常生活の中に憩いとやすらぎの場を提供するため、公園の均衡ある配置に取り組む。地域の実情や社会状況の変化を踏まえ、その必要性や配置、規模の検証など見直しを行い、緑の基本計画に基づき借地公園等も視野に入れ整備・保全を図るとともに、市民との協働による維持・管理を推進する。

イ 自然環境の整備・保全の方針

(ア) 海岸線

相模湾の海岸線については、高潮・高波対策として、護岸等の海岸保全施設を整備し、海岸侵食により後退した砂浜の回復を図り、海浜の安定を図るとともに、漁業と共存した海洋性レクリエーションの場としての活用などを図る。

(イ) 河川

酒匂川、早川等については、水辺等の環境保全を図るとともに、市街地にうるおいを与える貴重な自然環境として保全を図る。

酒匂川については、多くの魚・生き物が生息し、水遊びができる川を理想に、環境保全活動を進める。また、酒匂川の河川敷は、スポーツ広場やサイクリング場として、市民に親しまれる水辺空間としての活用を図る。

(ウ) 風致地区

みどり豊かな自然的環境や歴史的景観の保全のため、風致地区の維持に努めるとともに、地域の実情を勘案し、必要に応じて区域や種別の見直しを行う。

② 主要な緑地の配置の方針

本区域の地域特性に応じ、良好な都市環境の維持・形成が図られるよう、緑地を配置する。

ア 環境保全系統の配置の方針

本区域の豊かな自然環境を保全するため、国立公園や自然環境保全地域をはじめとする緑地を配置する。

また、本区域を南北に貫流する酒匂川、早川等については、相模湾の海岸線とともに優良な自然環境として保全を図る。

イ レクリエーション系統の配置の方針

中央公園から石垣山一夜城歴史公園、いこいの森、辻村植物公園を経て、小田原西部丘陵公園、上府中公園、曾我梅林及び羽根尾史跡公園は、緑の拠点を形成し、風致地区や河川親水空間と併せた緑と水の連携を図る。

酒匂川の水辺空間においては、酒匂川スポーツ広場や酒匂川サイクリング場などの日常的な健康運動の利用に供する機能を持った緑地を配置する。

また、中心市街地においては、市民の憩いの場である小田原城跡を中心とした中央公園を配置するとともに、街なかの回遊性も考慮し、潤いと安らぎのある都市環境を形成するため、道路及び沿道の民地内に緑地を配置する。

ウ 防災システムの配置の方針

地震、火災などの災害時に備え、避難地として緑地の保全や公園の整備を行い、避難場所からの位置等を考慮し避難路としての緑道を配置するとともに、水源涵養機能や災害防止機能の向上のため、森林の保全・再生を図る。

生産緑地等のオープンスペースや緑地については、火災時の輻射熱の遮断や延焼防止にも役立つことから、維持・保全を図る。

道路及び沿道の民地内については、延焼防止機能を高める効果もあることから、街路樹及び敷地内に緑地を配置する。

エ 景観構成システムの配置の方針

本区域の風土景観を構成する山岳丘陵地、河川及び海岸線等自然環境については、良好な景観を形成する礎であることから、小田原市景観計画等に基づき適切に保全する。

また、身近なみどりは安らぎと潤いを与える資源であり、都市の風格を形成する要素であることから、街路樹の整備や建築物等の敷地内の緑化を推進する。

さらに、本区域のシンボルである小田原城跡を中心とした緑地については、史跡とみどりの共生に努めるとともに、地域に親しまれるまとまった緑地及びシンボルとなっている樹木について保全及び管理を図る。

駅周辺は、緑豊かな街路歩道空間やにぎわいとくつろぎを生み出すオープンスペースを整備することで、地区の魅力化を図る。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

本区域の東西に位置する山地及び丘陵地により構成される環状の緑地と南部の海岸線及び中央部の河川で構成される親水空間軸を生かし、市街地においては、社寺境内地等の樹林及び小田原城跡を中心とした公園・緑地の保全を図るとともに、居住地の身近な緑地である生産緑地等についても良好な生活環境を確保するため、適切な保全・活用を図る。

また、経済活動、防災対策及び地球温暖化防止等の観点から本区域の約40%を占める森林を経済活動に資する経済林と環境保全に資する環境林に区分し、市民団体とも連携して整備・保全を図る。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

(ア) 風致地区

小田原城跡、城山及び海岸の各地区については、みどり豊かな自然的環境や歴史的景観を形成していることから、風致地区として適切に維持・保全するとともに、地域の実情を勘案し、必要に応じて区域や種別の見直しを行う。

イ 農地の保全と活用

(ア) 生産緑地地区

農林漁業と調和し、良好な都市環境を形成している市街化区域内の農地において適正に

管理されているものについては、生産緑地地区に指定し、計画的に保全することで、良好な都市環境の形成に努める。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 住区基幹公園

人口密度や誘致圏域のほか、地域特性を踏まえ、身近な街区公園、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。

(イ) 都市基幹公園

本区域のシンボルである小田原城跡を中心とする 5・5・1 中央公園を配置する。

(ウ) 特殊公園

植物や歴史的資源を活用したレクリエーション並びに学習、研究の場に適した地域に 8・5・1 辻村植物公園、8・3・3 羽根尾史跡公園を配置する。

(エ) 広域公園等

本区域の北西部の里山に 9・6・1 小田原西部丘陵公園を配置する。

④ 主要な緑地の確保目標

ア 緑地の確保目標水準

おおむね 20 年後までに、都市計画区域内の緑地について、風致地区や特別緑地保全地区などの地域地区、公園や施設緑地などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、現在の約 55% (6,227ha) よりさらに向上させていく。

イ おおむね 10 年以内に指定することを予定する主要な地域地区、または整備することを予定する主要な公園緑地等

おおむね 10 年以内に指定することを予定している主要な地域地区、または整備することを予定している主要な公園緑地等は、次のとおりとする。

地域地区、公園緑地等の種別	地域地区、公園緑地等の名称
地域地区 風致地区	城山地区
公園緑地等 広域公園	9・6・1 小田原西部丘陵公園

地域地区については、おおむね 10 年以内の都市計画決定、変更する地区を含む。また、公園緑地等については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備予定、整備中及び供用する施設を含む。

ウ 主な地域地区・公園緑地等の確保目標

主な地域地区・公園緑地等の確保目標面積(既指定分を含む)は、次のとおりとする。

風致地区	321ha
住区基幹公園	14ha
都市基幹公園	55ha
特殊公園	67ha
広域公園	85ha

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

(1) 基本方針等

① 基本方針

本区域は、大規模地震対策特別措置法に基づく地震防災対策強化地域及び首都直下地震対策特別措置法に基づく首都直下地震緊急対策区域に指定された地域であり、また、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく、南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域にも指定されているなど、大地震による甚大な被害が起こることが想定されている。さらに、近年の集中豪雨の多発により、洪水や土砂災害の危険性が増している。

そこで、過密化した都市の災害を防止し、発災時の被害を軽減するなど、安全で快適なまちづくりを進め、災害に強い都市構造の形成を図る。

なお、具体の施策を進めるにあたっては、大規模災害からいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土地利用、防災基盤施設、市街地整備といった今後の都市づくりに反映するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。また、地震や豪雨により被災を受けた地区の迅速な復旧・復興を行うためには、災害が発生する前の段階から事前に準備を進めておくことが重要になることから、被災後の復興まちづくりに備える「復興事前準備」の取組を進める。

② 都市防災のための施策の概要

ア 火災対策

建築物の耐震・不燃化を進め延焼の拡大防止を図るため、広域的な見地及び地域特性を十分考慮した土地利用の規制・誘導によって、市街地の無秩序な拡大を抑制する。

また、酒匂川、早川等の河川、道路、鉄道等により既に防災帯としての機能を有する施設については今後も活用を図るとともに、市街地の空地は、震災発生時に防災拠点の役割を担うばかりでなく輻射熱の遮断や火災の延焼防止に有効であることから、公園、緑地の整備や木造密集市街地の整備改善など、延焼防止対策を進める。

イ 地震対策

地震による被害を未然に防ぐ、あるいは最小限とするために、個々の建築物やライフラインの耐震性を確保するほか、緊急輸送路における沿道建築物の不燃化の促進や無電柱化等、震災に強い都市構造を形成する。

ウ 土砂災害対策

土石流やがけ崩れなどの土砂災害による被害を最小限に抑えるため、土砂災害の発生が懸念される区域では、土砂災害対策施設の整備を促進する。

エ 浸水対策

河川のはん濫を防ぐための河川整備、内水のはん濫を防ぐための下水道整備及び計画的な土地利用の推進、避難体制の強化などにより、流域治水への転換を進め、流域全体で総合的な浸水対策を図る。

小田原海岸については、台風などによる越波量を抑制するため、高潮対策として、海岸保全施設の整備を推進し、浸水被害対策を図る。

オ 津波対策

津波発生時の迅速かつ確実な避難を実現するため、徒歩による避難を原則として、地域の実情をふまえて、公共施設や民間施設等を緊急的な避難場所として利用する津波避難施設

の指定などソフト対策に取り組む。

津波ハザードマップの配布・公表等により、平常時から津波防災意識の啓発を行う。

津波に関連して、津波災害特別警戒区域の指定の検討を行う。

カ その他

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、高潮浸水想定区域及び洪水浸水想定区域等の情報を含め、自然災害の恐れのある地域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害を回避した土地利用を促進するとともに、避難体制の確立を図り、それらの情報を踏まえ、防災と減災を明確に意識した自然災害に強い都市づくりを推進する。

議第 2 号 小田原都市計画区域区分の変更
(神奈川県決定)

小田原都市計画区域区分の変更(神奈川県決定)

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

区 分 \ 年 次	令和 2 年	令和 17 年
都市計画区域内人口	189 千人	163 千人
市街化区域内人口	172 千人	153 千人
保留人口(うち特定保留人口)	—	—(—)

理 由 書

区域区分に関する都市計画は、昭和45年の当初決定以来、7回の見直しを行ってきたところですが、今回、令和2年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、当該都市計画区域において適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るため、本案のとおり変更するものです。

中村原地区については、道路整備による区域区分境界の地形地物等の変更に伴う市街化区域への編入を行い、板橋地区等については、当分の間営農が継続されることが確実である農地で計画的な市街地整備の見込みがないことによる市街化調整区域への編入を行います。

都市計画を定める土地の区域

1 市街化区域に追加する部分

小田原市羽根尾字中道並びに中村原字堰ノ上及び字洞地内

2 市街化調整区域に追加する部分

小田原市久野字北沢、字北窪下、字坂下窪及び字坂下上、板橋字富士山及び字妙貞並びに風祭字クルマ坂地内

議第 3 号 小田原都市計画都市再開発の方針の変更

(神奈川県決定)

小田原都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

都市再開発の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域において、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定め、適切な規制・誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

また、小田原駅東口お城通り地区及び国府津駅西側整備地区については、事業が完了し、目標が達成されたことから削除するものです。

小田原都市計画都市再開発の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

1 基本方針

人口減少・超高齢社会、地球温暖化に対応した、集約型都市構造や、脱炭素社会の実現に向けた都市づくり等を推進するため、本区域において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

2 計画的な再開発が必要な市街地

主として既成市街地を中心とする市街地のうち次に相当する区域が想定されるものを計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

一号市街地の目標及び方針は別表1のとおり。

- (1) 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
- (2) 鴨宮駅周辺(地域中心拠点)、国府津駅、富水駅及び栢山駅周辺(地域拠点)で特に重点的に整備を図る必要のある一体の市街地の区域

3 その他必要な事項(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を要整備地区として定める。

- ・ 栄町二丁目東通り・大乘寺周辺地区(約4.7ha)
- ・ 本町一丁目地区(約7.0ha)
- ・ 小田原駅西口地区(約6.2ha)

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		1 小田原駅周辺地区	2 鴨宮駅周辺地区
面 積		約 76ha	約 17ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		<ul style="list-style-type: none"> ・広域中心拠点としての機能強化と魅力ある景観形成 ・県西部地域の中心市街地及び中心業務地としての機能強化 ・市街地の防災構造化 	<ul style="list-style-type: none"> ・本市の地域中心拠点としての都市・商業機能の充実と魅力ある景観形成及び居住環境の改善 ・市街地の防災構造化
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発手法等の導入により高度利用を促進し、同時に公開空地を確保する ・特徴ある商業街区の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発手法等を導入し、適切な活用を図ることにより、近隣商業地としての商業機能の強化を図る ・コミュニティサービス機能と居住機能の集積を図る
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力ある歩行者ネットワークの形成 ・小田原駅西口地区の土地利用の更新、整備 ・幹線道路、駐車場、駐輪場及び幹線道路等の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場の機能拡充 ・駅と周辺施設とのアクセス道路の整備 ・自転車ネットワーク整備
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・小田原城を核とした魅力ある景観形成 ・建物の共同化・不燃化の促進、区画道路の拡幅等市街地の整備を進め、防災性、居住環境の向上を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ・鴨宮駅北口周辺の街並み景観の整備 ・老朽・基盤未整備地区においては、個別建替え等により不燃化や道路拡幅を促進し、防災性、居住環境の向上を図る
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・大外郭を有する小田原城跡の整備 	—
要整備地区の名称、面積		<ul style="list-style-type: none"> ・栄町二丁目東通り・大乘寺周辺地区(約 4.7ha) ・本町一丁目地区(約 7.0ha) ・小田原駅西口地区(約 6.2ha) 	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

地 区 名		3 国府津駅周辺地区	4 富水駅周辺地区
面 積		約 25ha	約 12ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		<ul style="list-style-type: none"> ・川東南部地域の交通拠点、地域拠点としての商業機能の充実及び街並み景観形成と居住環境の改善 ・交通結節点としての機能強化 ・市街地の防災構造化 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域拠点としての都市機能を維持・改善するとともに、都市基盤整備を図る
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発手法等を導入し、適切な活用を図ることにより、地域拠点としての商業地と周辺住宅地とのバランスのとれた市街地形成を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発手法等を検討し、適切な活用を図ることにより、地域拠点として、市街地の形成を図る
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の整備 ・公園、広場等の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場の整備 ・駅へのアクセス道路の整備
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の共同化、不燃化を促進し、防災性、居住環境の向上を図る ・国道1号沿線については、旧東海道としての景観形成の向上を図る 	—
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積		—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

地 区 名		5 栢山駅周辺地区
面 積		約 8 ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		・地域拠点としての都市機能を維持・改善するとともに、都市基盤整備を図る
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	・再開発手法等を検討し、適切な活用を図ることにより、地域拠点としての市街地の形成を図る
	主要な都市施設の整備に関する事項	・駅前広場の整備 ・幹線道路の拡幅整備
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・建物の共同化、不燃化を促進し、防災性、居住環境の向上を図る
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—
要整備地区の名称、面積		—
二項再開発促進地区の名称、面積		—

議第 4 号 小田原都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

(神奈川県決定)

小田原都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

住宅市街地の開発整備の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域における実現すべき住宅市街地のあり方、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定め、さらに、既存の低・未利用地及び住宅密集市街地等、その地域特性に応じて良好な住宅市街地として計画的に整備又は開発すべき相当規模の地区について、地区の整備又は開発の目標、用途、密度に関する基本方針等を定めることにより、良好な居住環境の整備、誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

小田原都市計画住宅市街地の開発整備の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

(1) 住宅市街地の開発整備の目標

① 目標とする住宅市街地

人口減少、超高齢社会の到来により、高齢者が自立して暮らせる環境、子育て世帯が安心して子供を産み、育てられる環境の整備が必要である。また、深刻さを増す地球温暖化問題や災害への対応も含め、持続可能な都市づくりを進めることが必要である。

そこで、住宅市街地については、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を基本としつつ、地域ごとの人口の動向等社会情勢や多様な居住ニーズを踏まえ、鉄道駅等公共交通の利便性が高い地域では居住機能の向上を図り、歴史・自然などの良質な環境を備えた地域では景観にも配慮し住環境の維持・向上を図り、老朽・基盤未整備地区など災害の危険度が高い地域では不燃化・耐震化などの対応を図るなど、地域の特性に応じた良好な住環境の実現を目指す。

② 良好な居住環境の確保等に係る目標

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を基本として、地域の特性に応じた良好な居住環境を実現することにより、安全・安心で豊かさを実感できる持続可能な居住環境の確保を目指す。

また、地域ごとの良好な居住環境を維持・保全するため、地域住民との協働による住宅市街地の形成を目指す。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

① 住宅市街地の適切な配置及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項

市街地開発事業や開発許可、地区計画などの都市計画手法のほか、優良建築物等整備事業や建築協定、開発条例、地区街づくり基準の認定制度などを活用しつつ、それぞれの地域が目指す将来像に相応しい住宅の形態・密度等を誘導し、鉄道駅等公共交通の利便性の高い地域を中心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を進める。

② 既存住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発に関する事項

集約型都市構造や脱炭素社会の実現に向けた将来像は次のとおりである。

ア 中心市街地ゾーン(広域中心拠点)

小田原駅周辺については商業・業務・医療・福祉・文化機能の集積を図るとともに、市街地再開発の促進等による質の高い駅前市街地空間の整備促進を図る。

イ 鉄道駅等周辺ゾーン(地域中心拠点、地域拠点、生活拠点)

地域中心拠点である鴨宮駅周辺は、住居、工業、商業の複合型の魅力あるまちづくりにより、利便性と快適性のバランスある発展を目指し、地域拠点は、近隣住民の生活の利便性を向上させるとともに、車を利用しない高齢者等にとって重要な商業・サービス施設の維持を促進する。

ウ 郊外市街地ゾーン

低層の戸建て住宅を主体とした住宅市街地や豊かな田園・自然的環境に調和した住宅市街地の形成を図る。

③ 良好な居住環境の整備改善に関する事項

老朽・基盤未整備地区については、再開発事業などにより基盤整備を進め、不燃化、耐震化

などの対応を図るなど良好な居住環境の形成に努めるとともに、各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーン等については、市街化を抑制する。

④ 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

住宅や塀の耐震対策の推進、狭隘道路の解消など、安全に配慮する。

景観計画に基づく、良好な街なみの誘導を図る。

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。

長期優良住宅及び再エネ・省エネ住宅の普及促進を図る。

地域脱炭素化促進事業を推進し、再エネの導入拡大を図る。

議第 5 号 小田原都市計画用途地域の変更

(小田原市決定)

小田原都市計画用途地域の変更（小田原市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の後退 距離の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	その他 及び 備考
第一種低層住居 専用地域	約 10 ha 約 1.9 ha 約 166 ha 約 57 ha	6/10 以下 10/10 以下 10/10 以下 15/10 以下	4/10 以下 5/10 以下 6/10 以下 6/10 以下	－	－	10m 10m 10m 10m	(0.4 %) (0.1 %) (5.9 %) (2.0 %)
小 計	約 235 ha						8.3 %
第二種低層住居 専用地域	－	－	－	－	－	－	－
小 計							
第一種中高層住 居専用地域	約 361 ha 約 241 ha 約 602 ha	15/10 以下 20/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	－	－	－	(12.8 %) (8.5 %)
小 計							21.3 %
第二種中高層住 居専用地域	－	－	－	－	－	－	－
小 計							
第一種住居地域	約 954 ha	20/10 以下	6/10 以下				(33.8 %)
小 計	約 954 ha						33.8 %
第二種住居地域	約 46 ha 約 46 ha	20/10 以下	6/10 以下				(1.6 %) 1.6 %
小 計							
準住居地域	約 101 ha 約 101 ha	20/10 以下	6/10 以下				(3.6 %) 3.6 %
小 計							
田園住居地域	－	－	－	－	－	－	－
小 計							
近隣商業地域	約 150 ha 約 50 ha 約 200 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下				(5.3 %) (1.8 %)
小 計							7.1 %
商業地域	約 17 ha 約 57 ha 約 7.4 ha 約 1.6 ha 約 83 ha	20/10 以下 40/10 以下 50/10 以下 60/10 以下	8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下				(0.6 %) (2.0 %) (0.3 %) (0.1 %)
小 計							2.9 %
準工業地域	約 165 ha 約 165 ha	20/10 以下	6/10 以下				(5.8 %) 5.8 %
小 計							
工業地域	約 369 ha 約 369 ha	20/10 以下	6/10 以下				(13.1 %) 13.1 %
小 計							
工業専用地域	約 67 ha 約 67 ha	20/10 以下	6/10 以下				(2.4 %) 2.4 %
小 計							
合 計	約 2,822 ha	－	－	－	－	－	100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

区域区分の変更に伴い、当該変更箇所について周辺の土地利用状況等を考慮し適切な用途地域とするため、本案のとおり変更するものです。

中村原地区については、事務的変更に伴う市街化区域への編入を行う地区で、板橋地区、風祭地区及び久野地区については、市街化調整区域に接し、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農地について市街化調整区域への編入を行う地区で、それぞれ隣接する区域との一体的な土地利用を誘導するため、変更するものです。これらのほか、不整合の修正及び界表示の変更を行うものです。

都市計画を定める土地の区域

1 追加する部分

なし

2 削除する部分

なし

3 変更する部分

小田原市久野字北沢、字北窪下、字坂下窪及び字坂下上、板橋字富士山及び字妙貞、風祭字クルミ坂、羽根尾字中道並びに中村原字堰ノ上及び字洞地内

議第 6 号 小田原都市計画高度地区の変更

(小田原市決定)

小田原都市計画高度地区の変更（小田原市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
第 1 種高度地区	約 361ha	(1) 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。第 4 種高度地区のただし書部分を除き、以下同じ。）の最高限度は、12メートルとする。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下とする。	
第 2 種高度地区	約 1,657ha	建築物の高さの最高限度は、15メートルとする。	
第 3 種高度地区	約 50ha	建築物の高さの最高限度は、20メートルとする。	
第 4 種高度地区	約 83ha	建築物の高さの最高限度は、31メートルとする。 ただし、計画図表示（本町一丁目周辺地区）の区域内の建築物の各部分の高さ（前面道路（市道 0003 に限る。以下同じ。）の路面の中心からの高さによる。）は、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
第 5 種高度地区	約 436ha	建築物の高さの最高限度は、31メートルとする。 ただし、特定工業系用途建築物（建築物の高さの 15 メートルを超える部分が工場、事務所、倉庫その他これらに類するものとして市長が認めた建築物をいう。以下同じ。）以外の建築物の高さの最高限度は、15 メートルとする。	
合 計	約 2,587ha		

1 適用緩和

(1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 59 条の 2 第 1 項、第 86 条第 3 項若しくは第 4 項又は第 86 条の 2 第 2 項若しくは第 3 項の許可（容積率の限度を超えるものとすることができるものに限る。）を受けた建築物、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）第 105 条第 1 項の許可を受けた建築物、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）第 18 条第 1 項の許可を受けた建築物その他これらに準ずるものとして市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いた上で認めた建築物については、上記表に掲げる建築物の高さの最高限度（以下「基本最高限度」という。）を次のとおり緩和する。

ア 第 2 種高度地区内及び第 3 種高度地区内の建築物並びに第 5 種高度地区内の特定工業系用途建築物以外の建築物 基本最高限度の 1.5 倍の範囲内

イ 第4種高度地区のうち、計画図表示（小田原駅周辺地区）の区域内の建築物及び第5種高度地区内の特定工業系用途建築物 市長が都市計画上支障ないと認める範囲内

- (2) 第4種高度地区のうち、計画図表示（容積率400パーセント以上）の区域内の建築物で、周辺の市街地環境の改善に資するものとして市長が認めたものについては、基本最高限度を45メートル以下の範囲内で緩和する。
- (3) 既存不適格建築物（この都市計画決定の告示の日に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物で、その高さが基本最高限度を超えるもの（基本最高限度に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）をいう。以下同じ。）の建築替え、増築、改築及び移転で、周辺の市街地環境の維持に支障ないものとして市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いた上で認めたものについては、基本最高限度を当該建築物の高さの範囲内で緩和する。
- (4) 第1種高度地区の(2)の制限については、建築基準法第56条第6項及び第7項の規定を準用する。

2 適用除外

次のいずれかに該当する場合は、基本最高限度を適用しない。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第3号に規定する高度利用地区の区域内又は同法第12条の4に規定する地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物について、建築又は大規模な修繕若しくは大規模な模様替えを行う場合
- (2) 既存不適格建築物について、基本最高限度の範囲内において、増築又は改築を行う場合
- (3) 第1種高度地区内の建築物で、次のいずれかに該当するものとして市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いた上で認めたものについて、建築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替え又は用途変更を行う場合
 - ア その敷地の周囲に広い公園、広場、道路、その他の空地を有する建築物であって、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないもの
 - イ 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないもの
- (4) 公益上必要な建築物（国又は地方公共団体が所有し、又は維持管理するものに限る。）で、周辺の市街地環境の維持に支障ないものとして市長があらかじめ都市計画審議会の意見を聴いた上で認めたものについて、建築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替え又は用途変更を行う場合

「位置、区域及び地区は、計画図表示のとおり」

理 由 書

区域区分の見直し箇所における用途地域の変更に伴い、小田原都市計画高度地区を本案のとおり変更するものです。

中村原地区については、事務的変更に伴う市街化区域への編入を行う地区で、風祭地区及び久野地区については、市街化調整区域に接し、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農地について市街化調整区域への編入を行う地区で、それぞれ隣接する区域との一体的な土地利用を誘導するため用途地域の指定及び解除をすることに伴い、高度地区の指定及び解除をするものです。これらのほか、不整合の修正及び界表示の変更を行うものです。

都市計画を定める土地の区域

1 追加する部分

なし

2 削除する部分

なし

3 変更する部分

小田原市久野字北沢、字北窪下、字坂下窪及び字坂下上、風祭字クルミ坂、羽根尾字中道並びに中村原字堰ノ上及び字洞地内

議第 7 号 小田原都市計画下水道の変更

(小田原市決定)

小田原都市計画下水道の変更（小田原市決定）

都市計画小田原公共下水道「２．排水区域」を次のように変更する。

２．排水区域

「排水区域は総括図表示のとおり」

（備考）面積 約 2, 8 2 2 ha

理 由 書

小田原公共下水道は、昭和 51 年に第 2 号公共下水道として都市計画決定し、その後、第 1 号及び第 3 号公共下水道の排水区域の拡大などの変更を行い、整備を進めています。

今回、第 8 回線引き見直しによる区域区分の変更に伴い、下水道法による事業計画と相互に整合を図りながら、引き続き市街地における下水道整備を進めるため、本案のとおり小田原公共下水道の排水区域を変更するものです。

都市計画を定める土地の区域

1 追加する部分

なし

2 削除する部分

なし

3 変更する部分

小田原市久野字北沢、字北窪下、字坂下窪及び字坂下上、板橋字富士山及び字妙貞、風祭字クルマ坂、羽根尾字中道並びに中村原字堰ノ上及び字洞地内