

議第 4482 号

小田原都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1158 号

令和 7 年 8 月 27 日

神奈川県都市計画審議会

会長 中 村 英 夫 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

小田原都市計画都市再開発の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

---

## 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"> <li>・広域中心拠点としての機能強化と魅力ある景観形成</li> <li>・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</li> <li>・市街地の防災構造化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・市街地の防災構造化</li> </ul>
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"> <li>・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</li> <li>・特徴ある商業街区の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・コミュニティサービス機能と居住機能の集積を図る</li> </ul>
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・魅力ある歩行者ネットワークの形成</li> <li>・小田原駅西口地区の土地利用の更新、整備</li> <li>・幹線道路、駐車場、駐輪場及び幹線道路等の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場の機能拡充</li> <li>・駅と周辺施設とのアクセス道路の整備</li> <li>・自転車ネットワーク整備</li> </ul>
	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"> <li>・小田原城を核とした魅力ある景観形成</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鴨宮駅北口周辺の街並み景観の整備</li> <li>・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</li> </ul>
	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"> <li>・大外郭を有する小田原城跡の整備</li> </ul>	—
要整備地区の名称、面積		<ul style="list-style-type: none"> <li>・栄町二丁目東通り・大乘寺周辺地区(約 4.7ha)</li> <li>・本町一丁目地区(約 7.0ha)</li> <li>・小田原駅西口地区(約 6.2ha)</li> </ul>	—
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"> <li>・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</li> <li>・交通結節点としての機能強化</li> <li>・市街地の防災構造化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
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"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路の整備</li> <li>・公園、広場等の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場の整備</li> <li>・駅へのアクセス道路の整備</li> </ul>
	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"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	—
	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)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
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"> <li>・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</li> </ul>
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場の整備</li> <li>・幹線道路の拡幅整備</li> </ul>
	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"> <li>・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</li> </ul>
	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		—



## 小田原都市計画都市再開発の方針

### 新旧対照表

(新)

小田原都市計画都市再開発の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

(旧)

小田原都市計画都市再開発の方針

平成28年11月1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)

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・低炭素型の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(副次拠点)、国府津駅周辺(地域拠点)、富水及び栢山駅(生活拠点)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 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(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち、事業着手が予定されている地区、あるいは事業着手の必要性の高い地区を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(二項再開発促進地区)として定め、市街地の再開発を促進する。

「二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は別表 2 及び別図のとおり」

4 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)
- ・ 国府津駅西側整備地区(約 0. 4ha)

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）		・ 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	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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、駐車場及び駐輪場等の整備	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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		・ 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		—	—

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）		・ 富士箱根伊豆交流圏の広域交流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	・ 本市の副次拠点としての都市・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	・ 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	・ 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	・ 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 ・ 駐車場、駐輪場及び幹線道路等の整備	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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		・ 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		・ 小田原駅東口お城通り地区約 1. 2ha	—

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)		・川東南部 <u>地域</u> 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	・ <u>地域拠点</u> 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	・再開発手法等を導入し、適切な活用を図ることにより、 <u>地域拠点</u> 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	・再開発手法等を検討し、適切な活用を図ることにより、 <u>地域拠点</u> 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	・道路の整備 ・公園、広場等の整備	・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	・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		—	—

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

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)		・川東南部 <u>地区</u> 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	・ <u>生活拠点</u> 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	・再開発手法等を導入し、適切な活用を図ることにより、 <u>地域拠点</u> 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 ・ <u>駅西側自転車等駐車場については、高度利用等による土地の有効利用と周辺地域との調和のとれた整備を図る</u>	・再開発手法等を検討し、適切な活用を図ることにより、 <u>地域の生活拠点</u> 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	・ <u>駅前広場の機能拡充</u> ・道路の整備 ・ <u>自転車等駐車場の整備</u> ・公園、広場等の整備	・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	・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		・ <u>国府津駅西側整備地区</u> 約 0. 4ha	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

別表 1 （一号市街地の目標及び方針）

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)		・ <u>地域拠点</u> 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、 <u>地域拠点</u> 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		—

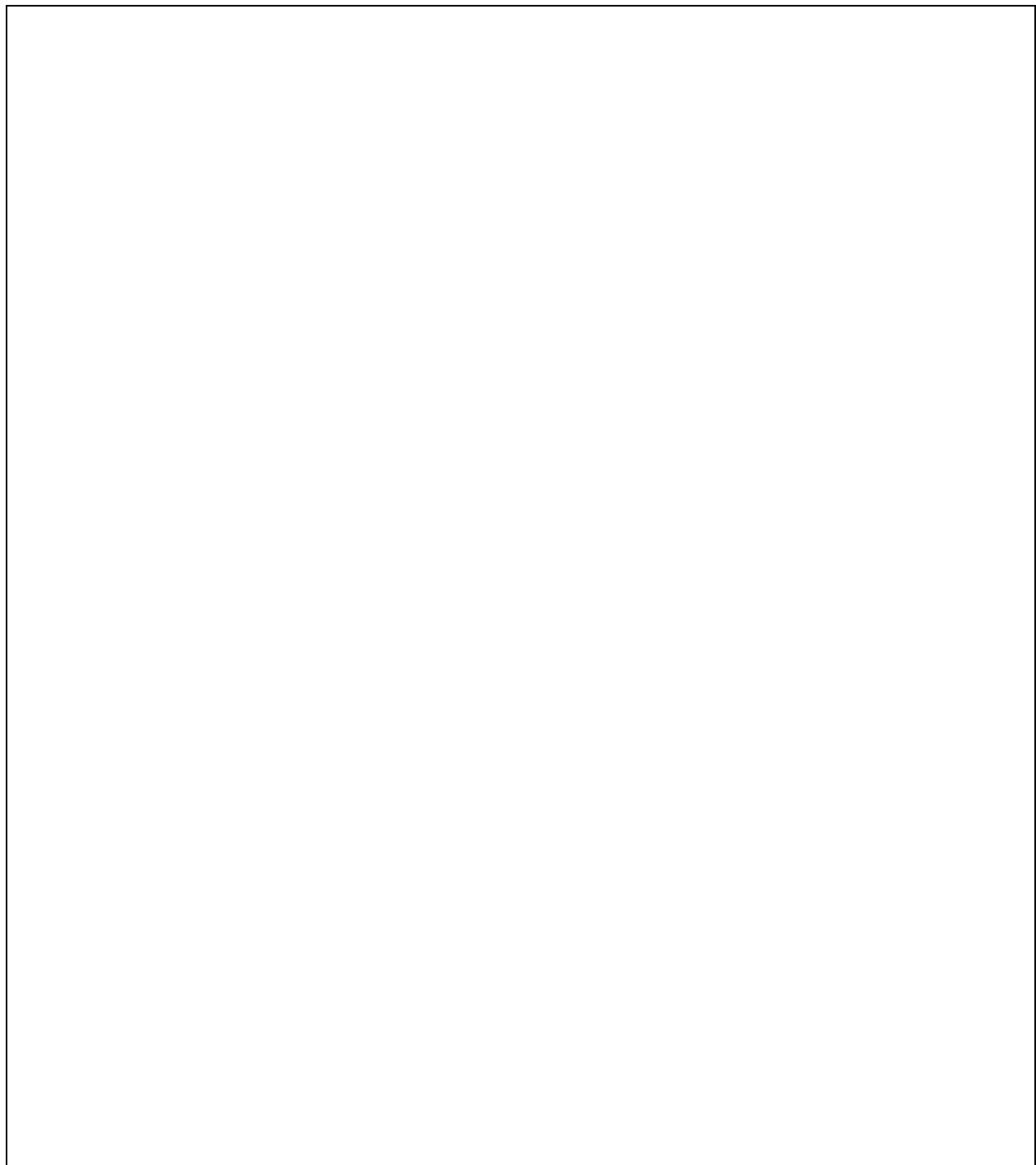
別表 1 （一号市街地の目標及び方針）

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)		・ <u>生活拠点</u> 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、 <u>地域の生活拠点</u> 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		—

別表 2 （二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要）

地 区 名	1 小田原駅東口お城通り地区
面 積	約 1.2ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	県西部地域の広域拠点としてふさわしい都市機能の充実
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	商業、業務、公共施設の集積を図り秩序ある土地の高度利用を促進する
ハ 建築物の更新の方針	都心部にふさわしい中高層ビルへの更新
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路小田原駅浜町線及び栄町城内線の整備と併せ、公共施設の集積を図り、ゆとりある歩行者空間を創出する
ホ その他特記すべき事項	－

(新)



(旧)

