

第8回線引き見直し 県西都市圏域 議案一覧

審議事項説明資料④

第247回神奈川県都市計画審議会
令和7年8月27日

都市計画区域	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	区域区分	都市再開発の方針	住宅市街地の開発整備の方針
小田原	議第4480号	議第4481号	議第4482号	議第4483号
南足柄	議第4484号	議第4485号	議第4486号	変更なし
大井	議第4487号	議第4488号	議第4489号	議第4490号
松田	議第4491号	議第4492号	議第4493号	変更なし
開成	議第4494号	議第4495号	—	議第4496号
山北	議第4497号	—	—	—
箱根	議第4498号	—	—	—
湯河原	議第4499号	—	—	—

※山北、箱根、湯河原都市計画は区域区分を定めていない非線引き都市計画区域です。

1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

2 区域区分

3 都市再開発の方針

4 住宅市街地の開発整備の方針

県西都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の構成

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

- ・ 県土・都市像
- ・ 目標年次
- ・ 都市計画の目標

- ① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり
- ② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり
- ③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり
- ④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり
- ⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

県全域

2 ○○都市圏域における基本方針

- ・ ○○都市圏域 都市づくりの目標
- ・ ○○都市圏域 都市づくりの方向性

都市
圏域毎

第2章 □□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

- ・ 都市計画区域の都市づくりの目標

都市計画
区域毎

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

- ・ 人口の推計、産業の規模

3 主要な都市計画の決定の方針

- ・ 土地利用、都市施設の整備、
市街地開発事業、自然的環境の整備又は保全
に関する主要な都市計画の決定の方針

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

- ・ 地震対策、津波対策等の都市防災のための施策

□□都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図

○○都市圏域の都市イメージ

県西都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 県西都市圏域における基本方針

県西都市圏域の都市づくりの目標

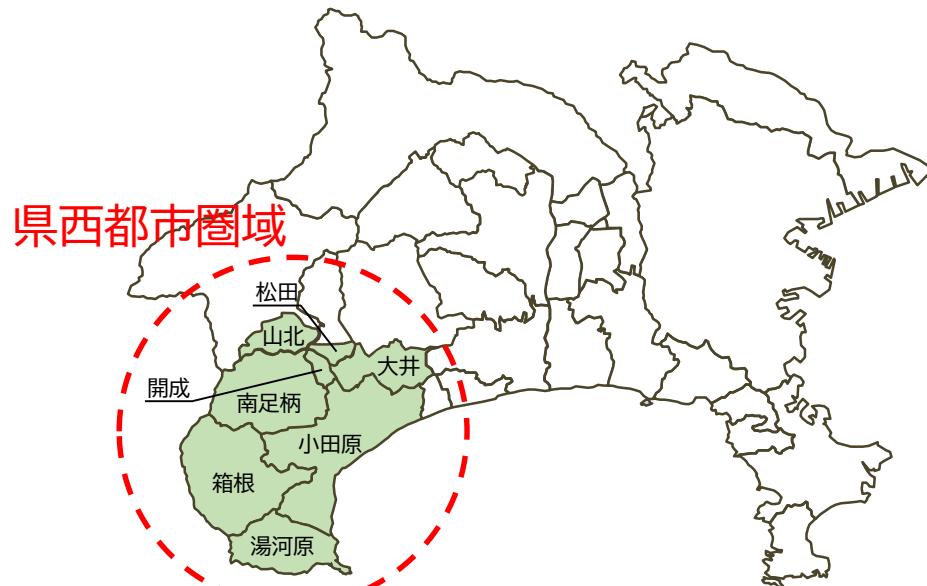
歴史と自然につつまれ観光と交流によるにぎわいのある都市づくり

都市計画区域（8都市計画区域）

小田原、南足柄、大井(大井町・中井町)、松田、
開成、山北、箱根、湯河原(湯河原町・真鶴町)

都市計画区域の範囲

行政区域の全域
行政区域の一部（松田・山北）



県西都市圏域－都市づくりの方向性－



県西都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の構成

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

- ・ 県土・都市像
- ・ 目標年次
- ・ 都市計画の目標

- ① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり
- ② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり
- ③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり
- ④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり
- ⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

県全域

2 ○○都市圏域における基本方針

- ・ ○○都市圏域 都市づくりの目標
- ・ ○○都市圏域 都市づくりの方向性

都市
圏域毎

第2章 □□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

- ・ 都市計画区域の都市づくりの目標

都市計画
区域毎

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

- ・ 人口の推計、産業の規模

3 主要な都市計画の決定の方針

- ・ 土地利用、都市施設の整備、
市街地開発事業、自然的環境の整備又は保全
に関する主要な都市計画の決定の方針

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

- ・ 地震対策、津波対策等の都市防災のための施策

□□都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図

○○都市圏域の都市イメージ

県西都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針（主な記載内容）

区域区分の有無



凡 例	
	近郊整備地帯 (都市計画区域内)

小田原、南足柄、大井、松田、開成都市計画は、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。

■ 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針（主な記載内容）

区域区分の有無

山北、箱根、湯河原都市計画は、首都圈整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていないことから、3つの視点により判断し、区域区分を定めない。

箱根都市計画

①市街地の拡大の可能性

- 人口、産業規模は、今後の大きな増加が見込まれないため、市街地周辺の土地を大量に都市的土地区画整理事業に転換せざるを得ない状況が生じる可能性は低い。

②良好な環境を有する市街地の形成

- 地形的制約などから既存の市街地は一定の集約性があり、公共施設も比較的整備されていることから、区域区分により都市的土地区画整理事業の拡散を制限する必要性は低い。

③緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮

- 本区域のほぼ全域が国立公園に指定され、これに沿った保全策がとられており、区域区分による積極的な保全の必要性は低い。



区域区分を定めない

県西都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針（主な記載内容）

区域区分の方針

人口の推計

都市計画区域	令和2年	令和17年
小田原	約 189千人	おおむね 163千人
南足柄	約 41千人	おおむね 36千人
大井	約 26千人	おおむね 22千人
松田	約 9千人	おおむね 7千人
開成	約 18千人	おおむね 17.5千人

県西都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針（主な記載内容）

区域区分の方針

産業の規模

都市圏域	区分	令和2年	令和17年
県西 都市圏域	工業出荷額	約 9,729億円	おおむね 11,343億円
	流通業務用地	約 235.3ha	おおむね 279.4ha

県西都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針（主な記載内容）

区域区分の方針

産業の規模（都市計画区域）

都市計画区域	区分	令和2年	令和17年
小田原	工業出荷額	約 5,714億円	おおむね 6,712億円
	流通業務用地	約 118.0ha	おおむね 140.2ha
南足柄	工業出荷額	約 2,096億円	おおむね 2,524億円
	流通業務用地	約 24.3ha	おおむね 28.8ha
大井	工業出荷額	約 898億円	おおむね 1,019億円
	流通業務用地	約 39.4ha	おおむね 46.8ha
松田	工業出荷額	約 93億円	おおむね 113億円
	流通業務用地	約 6.5ha	おおむね 7.7ha
開成	工業出荷額	約 342億円	おおむね 389億円
	流通業務用地	約 6.6ha	おおむね 7.8ha

■ 主要な都市計画の決定の方針（主な記載内容）

土地利用

小田原都市計画：主要用途の配置の方針（商業・業務地）

【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。

全区域：災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針（新規追加）

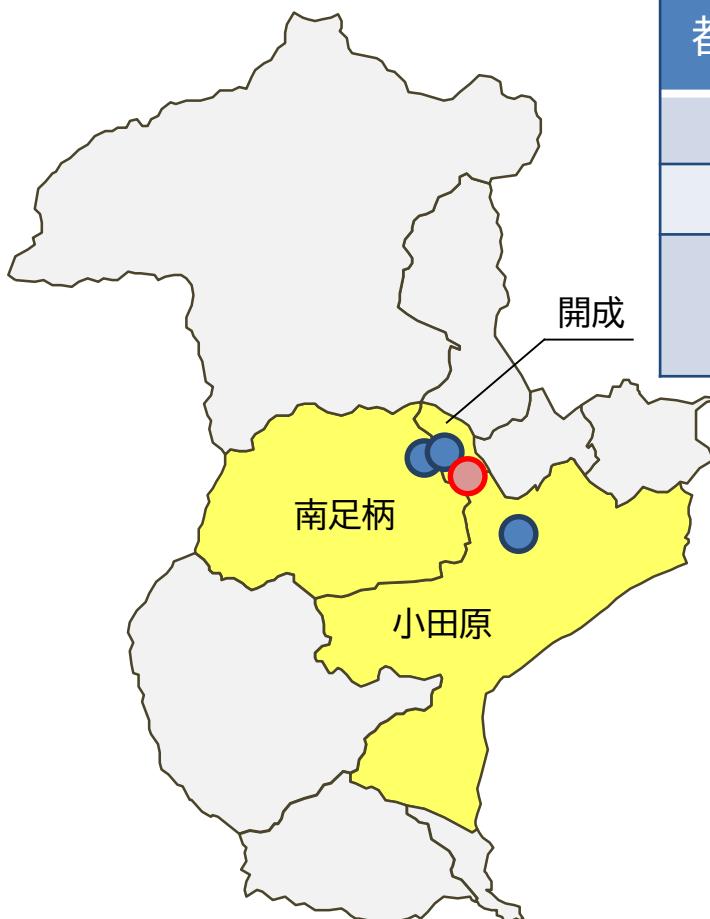
- ・災害リスクの評価・分析の結果、災害ハザードエリアにおいて、今後も都市的土地利用を行う必要がある区域は、地域の実情に応じて、ハードやソフトの防災・減災対策を通じて災害リスクの低減を図る。
- ・災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とする。また、市街化調整区域内に接する市街化区域内において、災害レッドゾーンが含まれ、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、逆線引きに向けた検討を行う。

県西都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 主要な都市計画の決定の方針（主な記載内容）

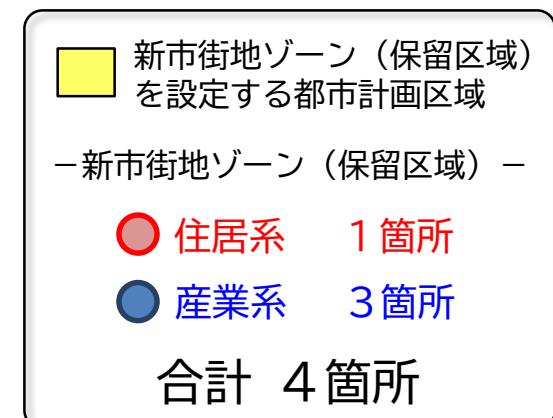
土地利用

市街化調整区域の土地利用の方針[新市街地ゾーン（保留区域）]



都市計画区域	新市街地ゾーン（保留区域）	保留人口 フレーム
小田原	川東北部	—
南足柄	東部	—
開成	南部 南部西地域	1,400人

産業フレームについては、都市圏域毎に保留しています。



■ 主要な都市計画の決定の方針（主な記載内容）

都市施設の整備

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する主要な施設

都市計画区域	施設の種類	名称
小田原	主要幹線道路	3・3・2穴部国府津線
小田原 湯河原	自動車専用道路	伊豆湘南道路 (神奈川と静岡の県境をまたぐ道路)
山北	自動車専用道路	1・2・1第二東名自動車道 (仮称)山北スマートインターチェンジ

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

■ 主要な都市計画の決定の方針（主な記載内容）

市街地開発事業

市街地整備の目標

- ・おおむね10年以内に実施することを予定している主要な事業

都市計画区域	事業の種類	名称
大井	土地区画整理事業	秦野中井インターチェンジ南地区
松田	<u>市街地再開発事業</u>	<u>松田駅・新松田駅周辺地区</u>

着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む

■ 主要な都市計画の決定の方針（主な記載内容）

自然的環境の整備又は保全

箱根都市計画：緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

- ・首都圏にもっとも近い国立公園の町として、緑豊かな美しいまちづくりを推進していくために、長期的な視野に立ち、地球温暖化など地球規模での環境問題に先進的に取り組むとともに、都市計画区域全体の緑地の総合的な整備または保全について、系統的な配置を図る。

小田原都市計画：自然環境の整備・保全の方針

- ・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。

■ 都市防災に関する都市計画の決定の方針（主な記載内容）

基本方針等

全区域：基本方針

- ・大規模な地震災害や最大クラスの津波災害などへの備えとして、復興まちづくりの事前の準備を推進する。（追記）

小田原都市計画：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。

1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

2 区域区分

3 都市再開発の方針

4 住宅市街地の開発整備の方針

県西都市圏域 区域区分

■ 区域区分の変更概要

市街化区域への即時編入

都市計画区域	小田原		大井	
編入の類型	箇所数	面積	箇所数	面積
人口集中地区 (DID)	—	—	—	—
公有水面埋立	—	—	—	—
道路整備や河川改修に伴う境界位置の変更等 <u>(事務的変更)</u>	1 箇所	0.01 ha	2 箇所	0.04 ha
合 計	1 箇所	0.01 ha	2 箇所	0.04 ha

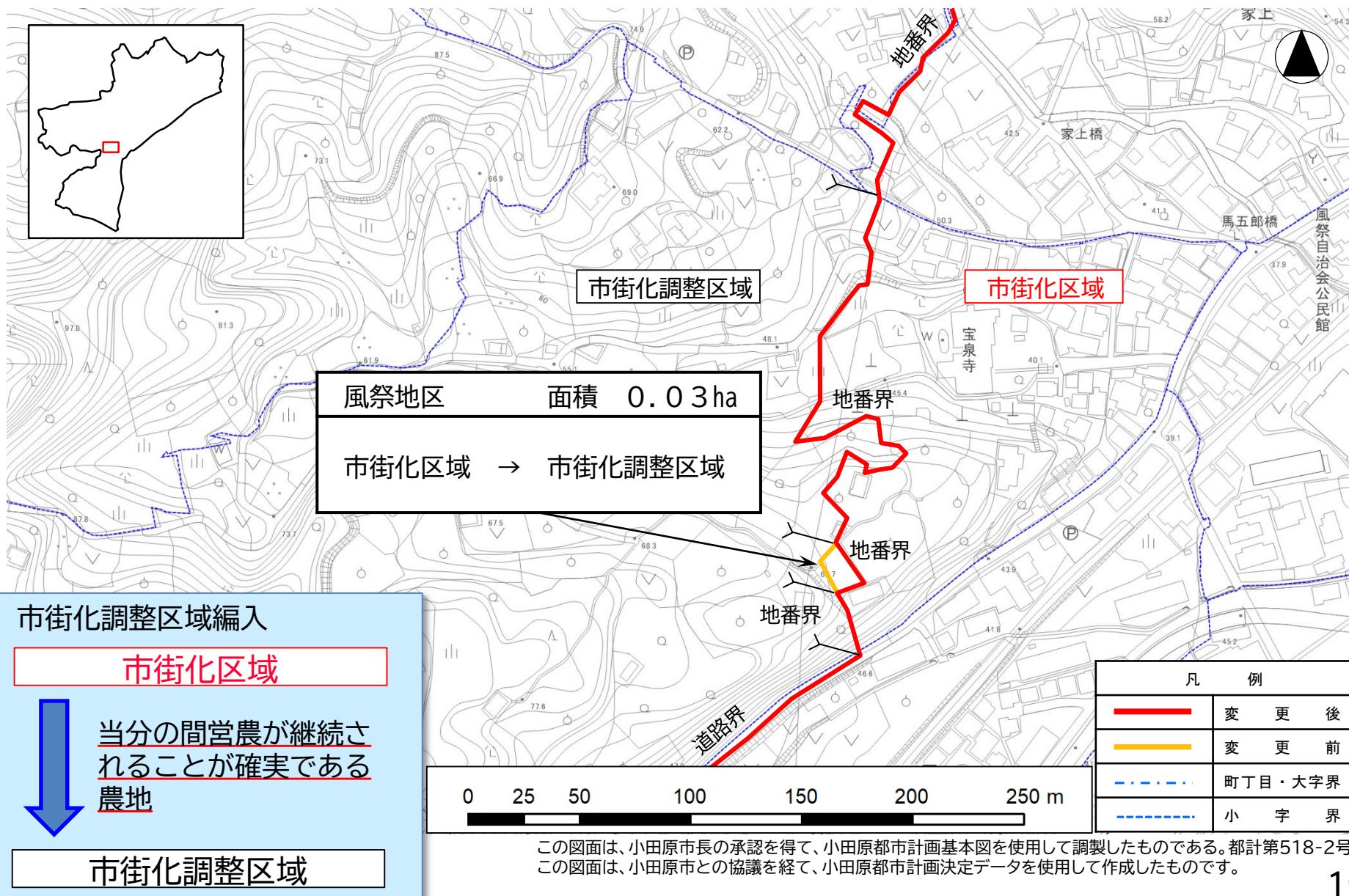
市街化調整区域への即時編入（逆線引き）

都市計画区域	小田原		大井	
編入の類型	箇所数	面積	箇所数	面積
緑地保全（山林、農地）	3 箇所	0.26 ha	—	—
災害レッドゾーン	—	—	—	—
道路整備や河川改修に伴う境界位置の変更等 <u>(事務的変更)</u>	1 箇所	0.01 ha	1 箇所	0.09 ha
合 計	4 箇所	0.27 ha	1 箇所	0.09 ha

南足柄、松田、開成都市計画については、新たに編入する区域はありません。

県西都市圏域 区域区分

■ 区域区分の主な変更箇所（小田原都市計画(風祭地区)：緑地保全）



県西都市圏域 区域区分

■ 新旧対照表（面積増減）

都市計画区域	種類	面積		増減内訳
		新	旧	
小田原	<u>市街化区域</u>	2,822 ha	2,822 ha	<u>△0.26 ha</u>
	<u>市街化調整区域</u>	8,538 ha	8,558 ha	<u>△19.7 ha</u> ※
	都市計画区域	11,360 ha	11,380 ha	<u>△20.0 ha</u> ※
大井	<u>市街化区域</u>	581 ha	581 ha	<u>△0.05 ha</u>
	市街化調整区域	2,856 ha	2,856 ha	+0.05 ha
	都市計画区域	3,347 ha	3,437 ha	

※小田原都市計画における増減内訳は、国土地理院における面積精査によるものを含む。

- 1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- 2 区域区分
- 3 都市再開発の方針
- 4 住宅市街地の開発整備の方針

県西都市圏域 都市再開発の方針

都市再開発の方針

計画的な再開発が必要な市街地（一号市街地）のうち、

特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（二項再開発促進地区）など

■ 一号市街地・二項再開発促進地区の変更概要

県西都市圏域において、一号市街地の変更はありません。

都市計画区域	種別	地区数	面積	主な変更内容
小田原	<u>二項再開発促進地区</u>	1地区 → 0地区	約1.2ha → 0ha	<u>削除：小田原駅東口お城通り地区 (事業完了)</u>

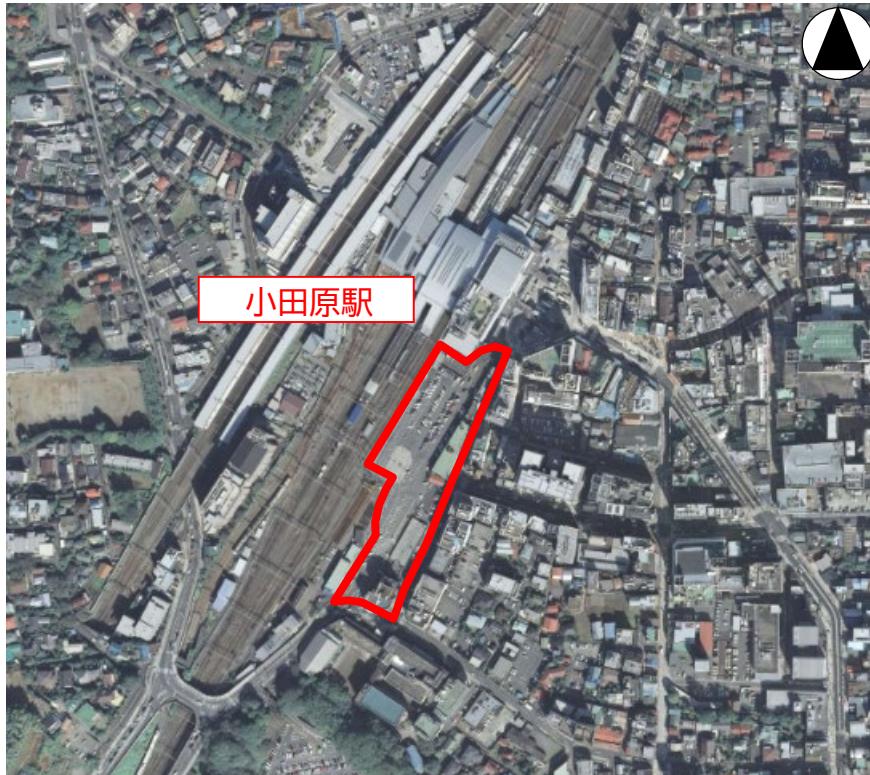
県西都市圏域 都市再開発の方針

■ 二項再開発促進地区の変更箇所

小田原都市計画(小田原駅東口お城通り地区)：削除

(変更理由)

再開発事業が完了し、都市機能の充実が図られたため



出典:国土地理院 地図・空中写真・地理調査(撮影年:平成19年)



出典:GoogleEarth(撮影年:令和4年)

面積：約1.2ha

凡 例



二項再開発促進地区の区域

- 1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- 2 区域区分
- 3 都市再開発の方針
- 4 住宅市街地の開発整備の方針

県西都市圏域 住宅市街地の開発整備の方針

住宅市街地の開発整備の方針

住宅及び住宅地の供給を促進するため良好な住宅市街地の開発整備を図るべき都市計画区域のうち、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備等すべき地区（重点地区）など

■ 重点地区の変更概要

都市計画区域	地区数	面積	主な変更内容
大井	1地区 → 0地区	約15.6ha → 0ha	<u>削除：大井中央地区(事業完了)</u>
開成	1地区 → 0地区	約24.8ha → 0ha	<u>削除：南部地区(事業完了)</u>

小田原都市計画については、重点地区はありません。

県西都市圏域 住宅市街地の開発整備の方針

■ 重点地区の主な変更箇所

大井都市計画(大井中央地区)：削除

(変更理由)

大井中央土地区画整理事業により、住宅市街地の整備が完了したため



出典:国土地理院 地図・空中写真・地理調査(撮影年:平成30年)



出典:GoogleEarth(撮影年:令和4年)

面積：約15.6ha

凡 例	
	重点地区の区域

県西都市圏域 第8回線引き見直しについて

■ 市町決定の関連案件一覧

都市計画区域	用途地域	高度地区	下水道
小田原	○	○	○
南足柄	○	—	—
大井 (大井町)	—	—	—
大井 (中井町)	○	—	—
松田	—	—	—
開成	—	—	—
山北	—	—	—
箱根	—	—	—
湯河原	—	—	—

各市町 都市計画審議会



可決の答申

県西都市圏域 第8回線引き見直しについて

■ 縦覧等の手続き

都市計画区域	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	区域区分	都市再開発の方針	住宅市街地の開発整備の方針
小田原	議第4480号	議第4481号	議第4482号 意見書の提出あり	議第4483号
南足柄	議第4484号 意見書の提出あり	議第4485号	議第4486号	変更なし
大井	議第4487号	議第4488号	議第4489号	議第4490号
松田	議第4491号	議第4492号	議第4493号	変更なし
開成	議第4494号	議第4495号	—	議第4496号
山北	議第4497号	—	—	—
箱根	議第4498号 意見書の提出あり	—	—	—
湯河原	議第4499号	—	—	—

都市計画案の縦覧・意見書の受付
令和7年5月13日～同月27日



意見書の提出あり

小田原都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

■ 意見書数

	通数	人数
賛成	一	一
反対	1通	1人
その他	1通	1人
合計	2通	2人

■ 意見書の対象

- ・ 小田原都市計画 都市再開発の方針の変更

■ 意見書の分類

意見の区分及び類型	意見の内容	人数
反対（A）	一号市街地（小田原駅周辺地区）について	1人
その他（B）	小田原駅西口地区の再開発について	1人

小田原都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

小田原市 位置図

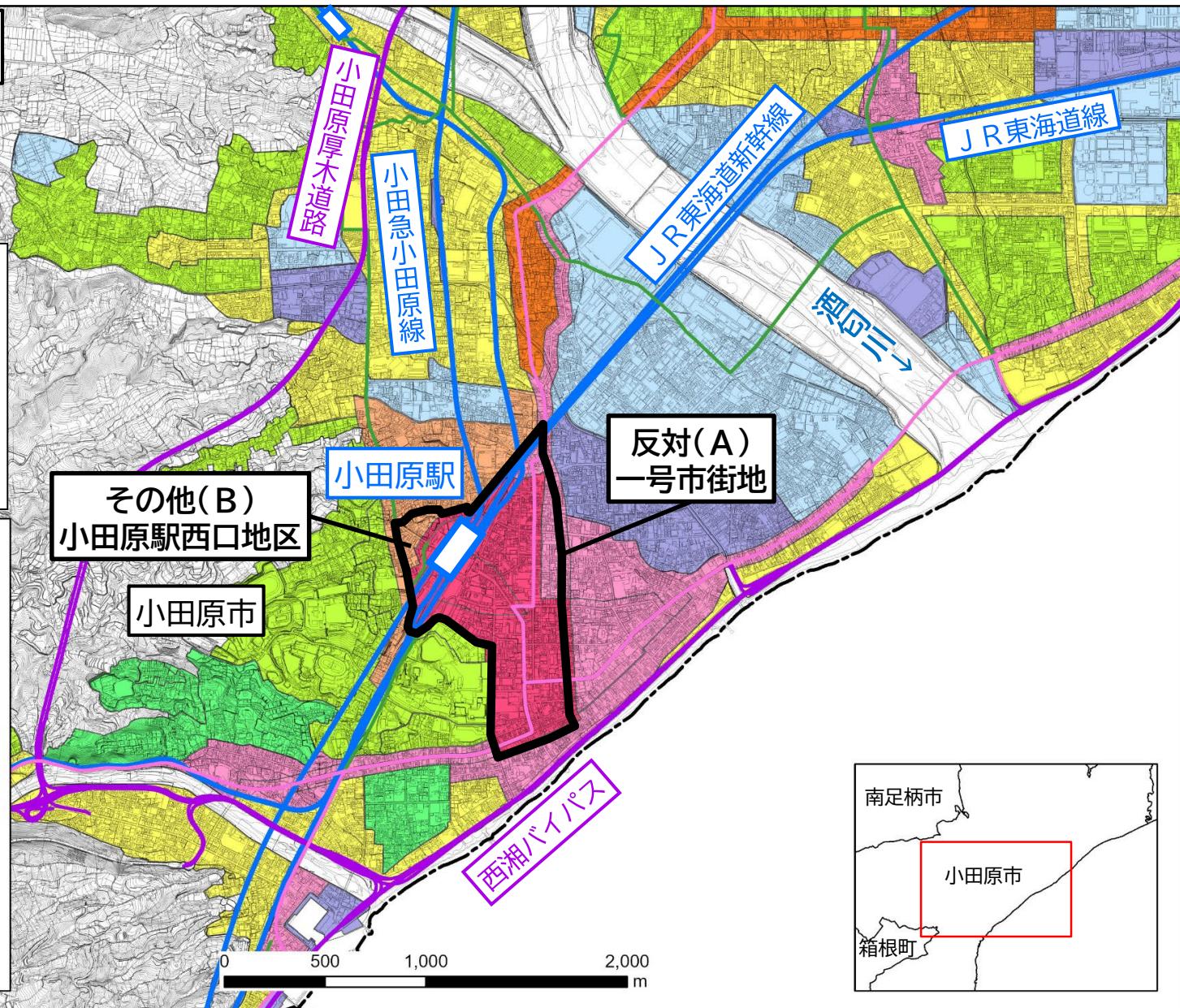


凡例

- 行政界
- 自動車専用道路
- 国道
- 県道
- 鉄道
- 一号市街地

凡例

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



この図面は、小田原市長（承認番号都計第518-2号）及び箱根町長の承認を得て、同市町所管の都市計画基本図を使用して調整したものです。
この図面は、小田原市及び箱根町との協議を経て、同市町都市計画決定データを使用して作成したものです

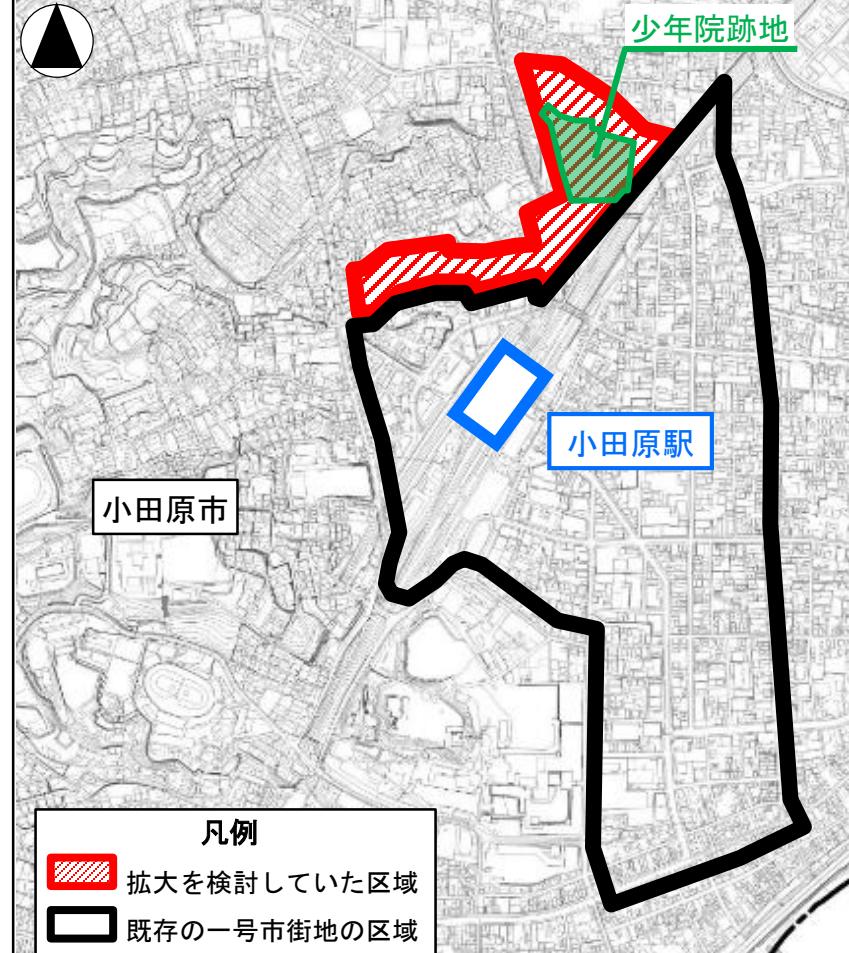
小田原都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

■ 反対（A）一号市街地（小田原駅周辺地区）について

意見書の要旨

- 小田原市では当初、一号市街地の「小田原駅周辺地区」について「小田原駅西口地区において、広場機能の拡充と市街地再開発との一体的な整備が検討されており、隣接する周辺地区においても広域中心拠点としての機能強化や魅力ある市街地形成、道路や公園等の基盤整備による防災性の向上などに取り組む必要がある。また、少年院跡地については、今後、大規模な土地利用転換が想定される事から、これらの地区を含めた区域に拡大する」との方針を示していた。
- しかし、周辺住民からの一号市街地拡大反対の署名が提出されたことや、前市長が提唱していた少年院跡地におけるゼロカーボン・デジタルタウン創造事業が見直されることになったことを受け、市は、小田原駅周辺地区における一号市街地の拡大を見送る市原案を県に申し出た。
- 対象地区は戦後の住宅密集地がそのまま残り、道路のほとんどが狭隘道路で、建替が困難又は建替が認められない住宅が多数存在し、旧宅地造成工事規制区域を含むなど災害時のリスクもあり防災性の向上に取り組む必要性から、一号市街地に編入する方針が示されていた。

【参考】



この図面は、小田原市長の承認を得て、小田原都市計画基本図を使用して調製したものである。都計第518-2号

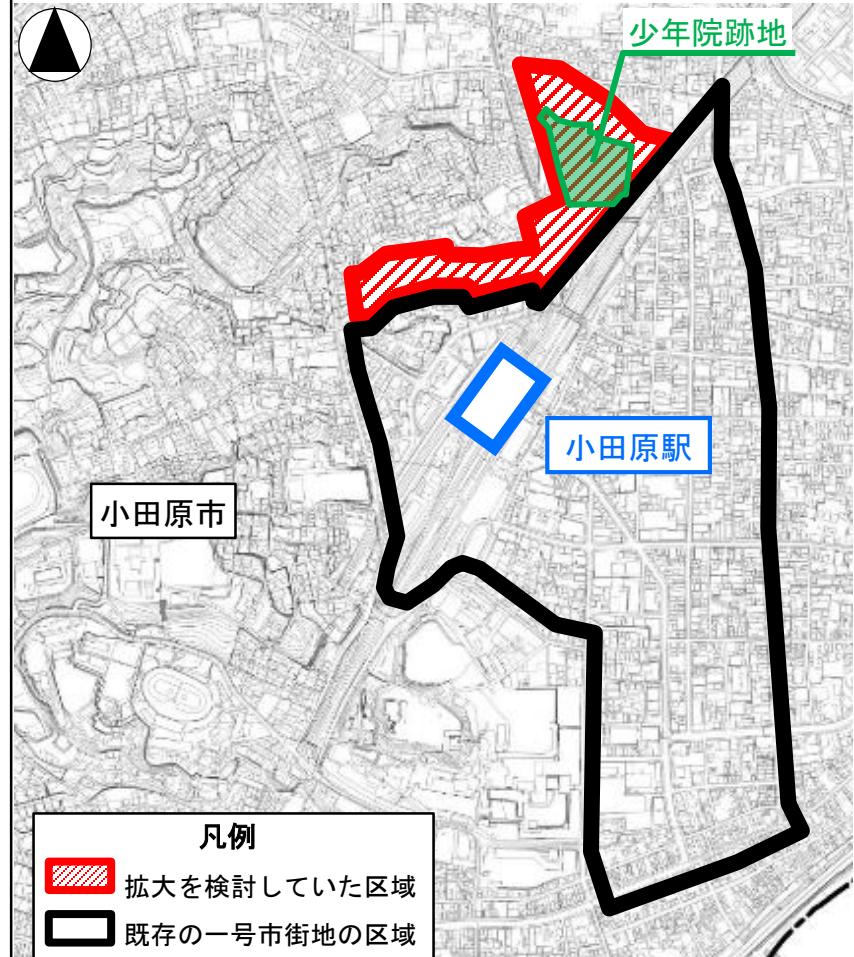
小田原都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

■ 反対（A）一号市街地（小田原駅周辺地区）について

意見書の要旨

- 都市づくりの目標の1番に「いのちを大切にする小田原」を掲げるのであれば、当初の予定通り一号市街地に編入して整備計画を立てるべきである。
- 昨年の都市計画説明会の直近に当該地区で民間事業者による開発計画が持ち上がり、先行きの見えない状況下で開発計画による立ち退きと一号市街地の拡大を混同して、一号市街地拡大に反対する署名が提出された。
- 本来は当該開発計画に対する反対署名であるべきものが一号市街地拡大に対する反対署名にすり替わったが、これは誤った認識であり、かなり飛躍しており、この反対署名に配慮して一号市街地拡大を見送るべきではない。
- 当該地区は行政が関わらなくても民間から開発計画が持ち上がる事は避けられず、本来はこのような事態が起こり得るからこそ将来的な計画を行政が早い段階から関わって進める必要がある。
- 市の少年院跡地利用計画は白紙になつたが、いずれ売却されて大規模な土地利用転換がはかられる事に変わりなく、計画的な整備が求められる。

【参考】



この図面は、小田原市長の承認を得て、小田原都市計画基本図を使用して調製したものである。都計第518-2号

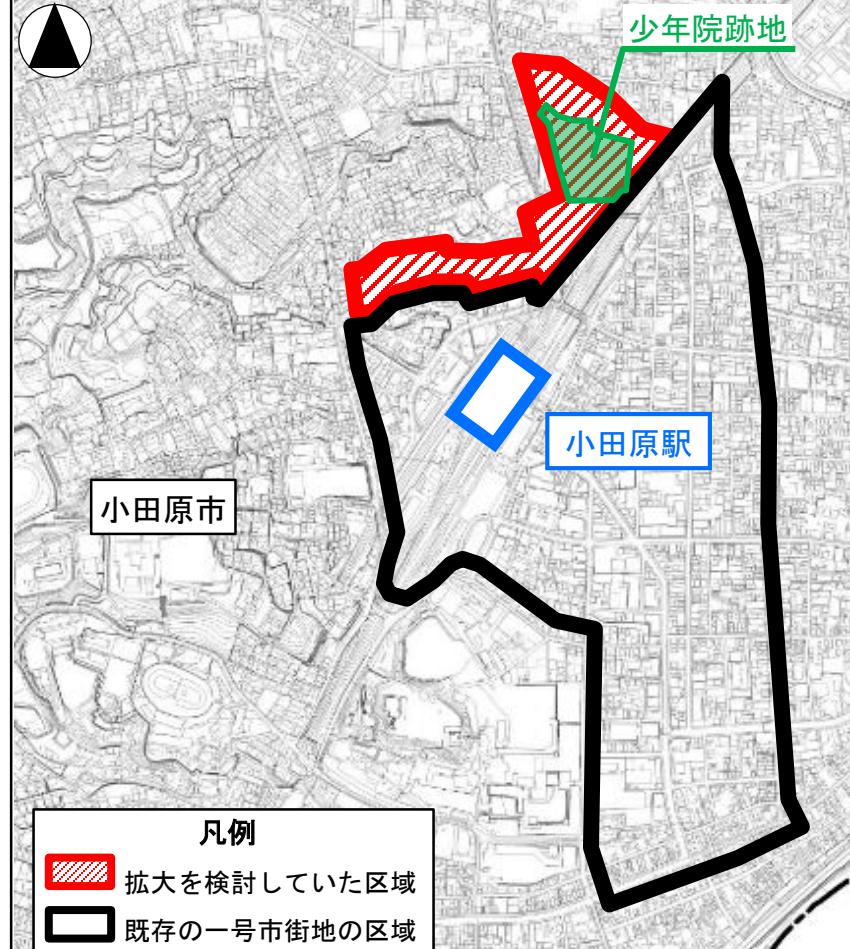
小田原都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

■ 反対（A）一号市街地（小田原駅周辺地区）について

意見書の要旨

- 昨年6月の市民説明会で配布された資料には、当初方針が記載された下部に「一号市街地の拡大に反対する署名が市民から提出された」との添え書きがあったが、それが理由であるかどうかを含め明確な理由が開示されないまま、方針転換され、県に対し拡大を見送る市原案の申し出がなされた。これは、都市計画を決定していく過程として重大な瑕疵であり、問題である。
- 市は「現在、生活している方々の意見に配慮する必要がある」としているが、それまで法令に基づいて積み重ねた議論にも耳を傾けなければダブルスタンダードになる。
- 神奈川県には当初の予定通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ながら計画的に議論を進める事を求める。

【参考】



■ 反対（A）一号市街地（小田原駅周辺地区）について

意見書の要旨（抜粋）

- 小田原市では当初、一号市街地の「小田原駅周辺地区」について「隣接する周辺地区においても広域中心拠点としての機能強化や魅力ある市街地形成、道路や公園等の基盤整備による防災性の向上などに取り組む必要がある。また、少年院跡地については、今後、大規模な土地利用転換が想定される事から、これらの地区を含めた区域に拡大する」との方針を示していた。
- しかし、周辺住民からの一号市街地拡大反対の署名が提出されたことや、少年院跡地における事業が見直されることになったことを受け、市は、一号市街地の拡大を見送る市原案を県に申し出た。
- 県には当初の予定通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ながら計画的に議論を進める事を求める。

都市計画決定権者の見解

- 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な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。

市からは、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。

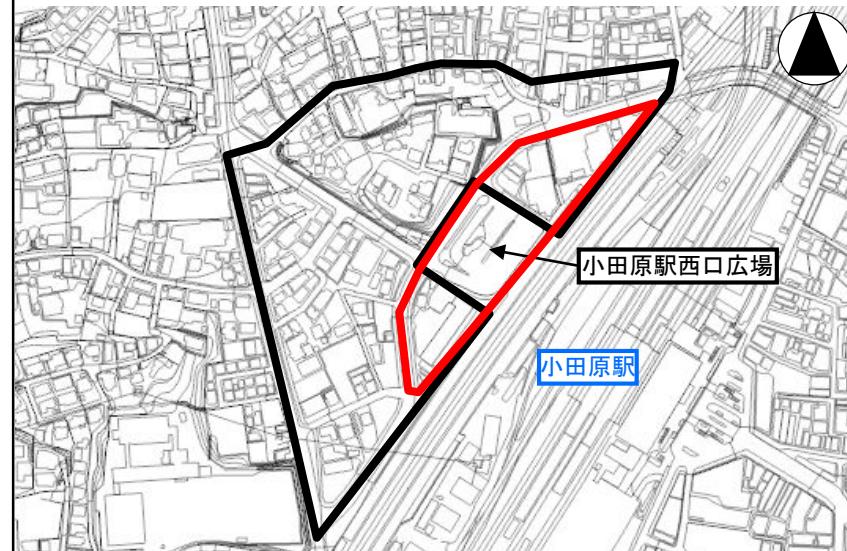
小田原都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

■ その他（B）小田原駅西口地区の再開発について

意見書の要旨

- 小田原駅西口地区約6.2haについては策定された「小田原駅西口地区基本構想」に沿って整備が進められるものと考える。同地区には住宅があり高齢の方も住まわれているため、このことを十分考慮すべきである。
- 「小田原は歴史ある城下町であり海や山があり温暖な気候で少しのんびりとした良さがありこれらは小田原の財産である。高層ビルを建てるだけでなく小田原ののんびりとした風土を消さないようにする方法をよく検討してほしい」との公述があったがその通りだと考える。
- 再開発手法等の導入により高度利用を促進する等あるが全国各地で建設費高騰により計画が見直しとなる等、状況は決して良くない。今後も市民と十分な議論と合意形成を求める。

【参考】



この図面は、小田原市長の承認を得て、小田原都市計画基本図を使用して調製したものである。都計第518-2号

凡例

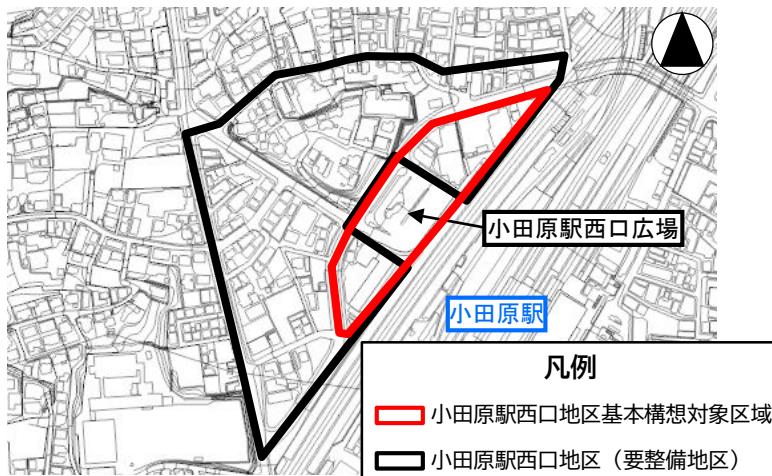
- | | |
|---|-----------------------------|
| ■ | 小田原駅西口地区基本構想対象区域（面積：約1.3ha） |
| ■ | 小田原駅西口地区（要整備地区）（面積：約6.2ha） |

小田原都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

■ その他（B）小田原駅西口地区の再開発について

意見書の要旨（抜粋）

- 小田原駅西口地区約6.2haについては策定された「小田原駅西口地区基本構想」に沿って整備が進められるものと考える。同地区には住宅があり高齢の方も住まわれているため、このことを十分考慮すべきである。
- 再開発手法等の導入により高度利用を促進する等あるが全国各地で建設費高騰により計画が見直しとなる等、状況は決して良くない。今後も市民と十分な議論と合意形成を求める。



この図面は、小田原市長の承認を得て、小田原都市計画基本図を使用して調製したものである。都計第518-2号

都市計画決定権者の見解

- 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。

さらに、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、小田原駅西口地区を要整備地区に位置付けています。

小田原駅西口地区の一部と小田原駅西口広場は、市が令和6年3月に小田原駅西口地区基本構想を策定しており、「社会の変化に対応するとともに、地区の未来を見据え、再開発による広場と建物の一体的な整備を行うことで、居住者や駅利用者、誰もが快適な都市空間の創造を目指す」とされています。

再開発にあたっては、関係権利者を含めた市民の御意見を丁寧に聴きながら検討していくと市から聞いています。

南足柄都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

■ 意見書数

	通数	人数
賛成	—	—
反対	1通	1人
その他	—	—
合計	1通	1人

■ 意見書の対象

- ・ 南足柄都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

■ 意見書の分類

意見の区分及び類型	意見の内容	人数
反対（A）	新市街地ゾーンについて	1人

南足柄都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

南足柄市 位置図

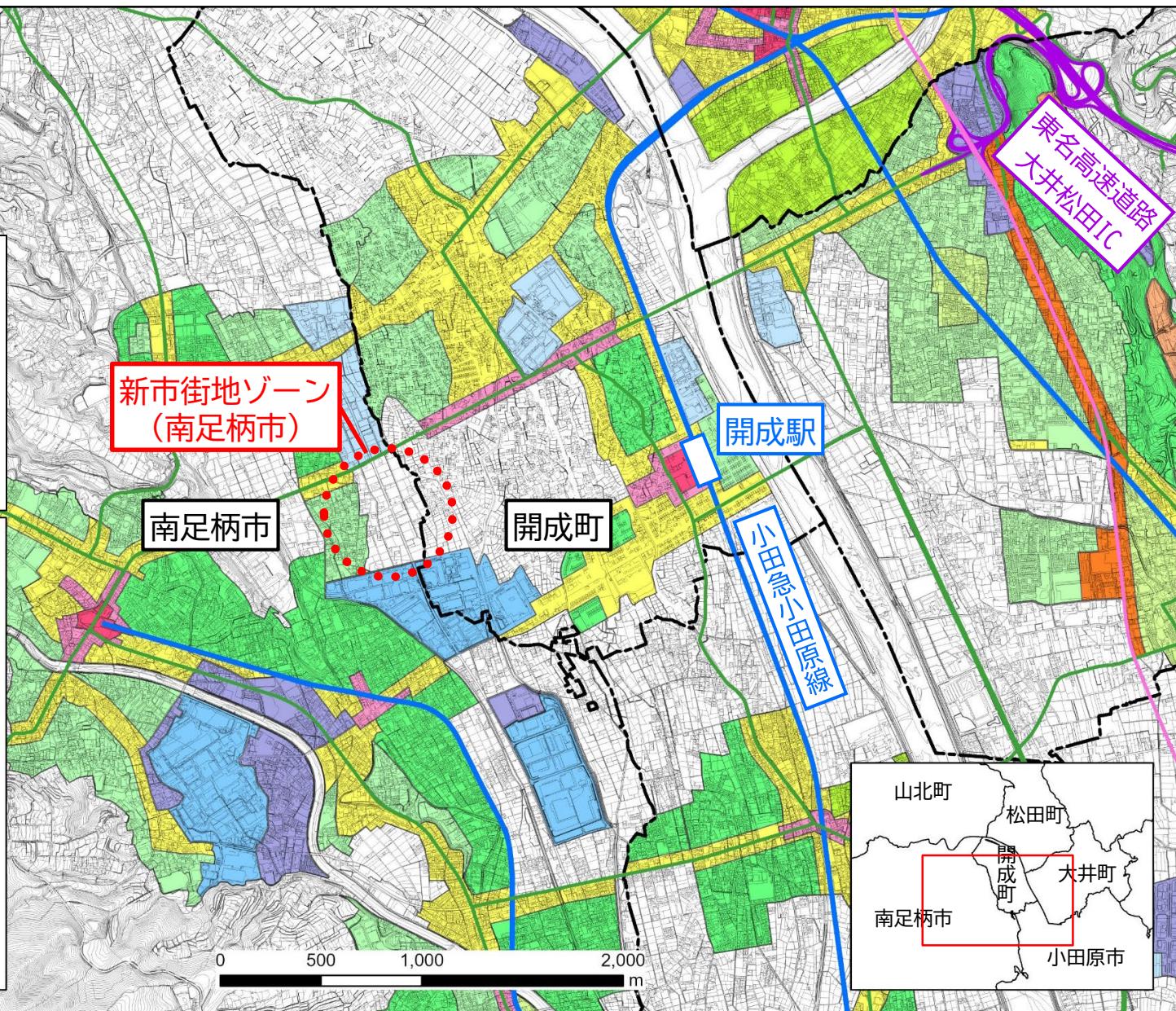


凡例

- 行政界
- 自動車専用道路
- 国道
- 県道
- 鉄道
- 新市街地ゾーン

凡例

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



この図面は、小田原市長（承認番号都計第518-2号）、南足柄市長、大井町長、松田町長及び開成町長の承認を得て、同市町所管の都市計画基本図を使用して調整したものです。
この図面は、小田原市、南足柄市、大井町、松田町及び開成町との協議を経て、同市町都市計画決定データを使用して作成したものです。

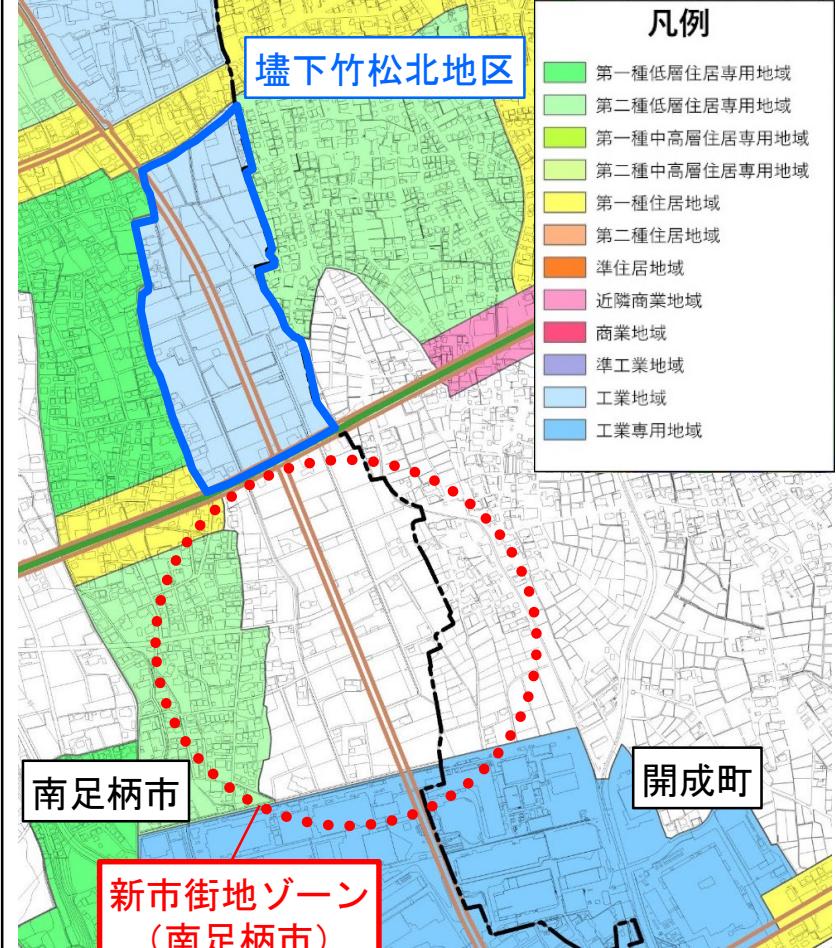
南足柄都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

■ 反対（A）新市街地ゾーンについて

意見書の要旨

- 案にある「東名高速道路大井松田インター チェンジに近接する利便性の高い交通環境を活用した産業形成」を削除し、現行の「企業等の計画的誘導」に戻してほしい。
先行している壙下竹松北地区では、民間企業が入居企業を決める形になっており、市町による企業選択が行われていない。
「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。）」で具体的に言及する必要があると考える。
- 隣接する開成町住民への配慮の文言を入れてほしい。開成町への配慮を要することは第243回神奈川県都市計画審議会の委員発言からも明らかであるが、実際に市町は地権者を除く住民説明などを一切行っておらず、配慮を担保する文言が必要である。

【参考】



この図面は、南足柄市長及び開成町長の承認を得て、同市町所管の都市計画基本図を使用して調整したものです。
この図面は、南足柄市及び開成町との協議を経て、同市町都市計画決定データを使用して作成したものです。

南足柄都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

■ 反対（A）新市街地ゾーンについて

意見書の要旨

- 案にある「東名高速道路大井松田インターインターチェンジに近接する利便性の高い交通環境を活用した産業形成」を削除し、現行の「企業等の計画的誘導」に戻してほしい。

先行している壱下竹松北地区では、民間企業が入居企業を決める形になっており、市町による企業選択が行われていない。

「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。）」で具体的に言及する必要があると考える。

都市計画決定権者の見解

- 整開保では、集約型都市構造の実現に向けた都市づくりを都市計画の目標の一つとしており、これを踏まえて、該当部分については「市域東部においては、東名高速道路大井松田インターチェンジに近接する利便性の高い交通環境を有していることから、これらを活用した産業形成を図るため、必要な産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。」としています。

また、整開保の新市街地ゾーンでは、それぞれの地域の立地特性等を踏まえた市街地像を示すこととしており、必要な産業業務施設集積地の整備について記載しています。

なお、誘致する産業については南足柄市と開成町が策定した足柄産業集積ビレッジ構想に位置付けられており、企業誘致にあたっては、両市町が強力に連携し、積極的な誘致活動を開拓していくものと認識しています。

■ 反対（A）新市街地ゾーンについて

意見書の要旨

- 隣接する開成町住民への配慮の文言を入れてほしい。開成町への配慮を要することは第243回神奈川県都市計画審議会の委員発言からも明らかであるが、実際に市町は地権者を除く住民説明などを一切行っておらず、配慮を担保する文言が必要である。

都市計画決定権者の見解

- まちづくりの検討状況について、隣接する地域にお住まいの方にも「ビレッジ通信」という形で情報提供しております、今後、周辺住民の方も対象とする説明会等を実施すると市から聞いています。

箱根都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

■ 意見書数

	通数	人数
賛成	—	—
反対	1通	1人
その他	—	—
合計	1通	1人

■ 意見書の対象

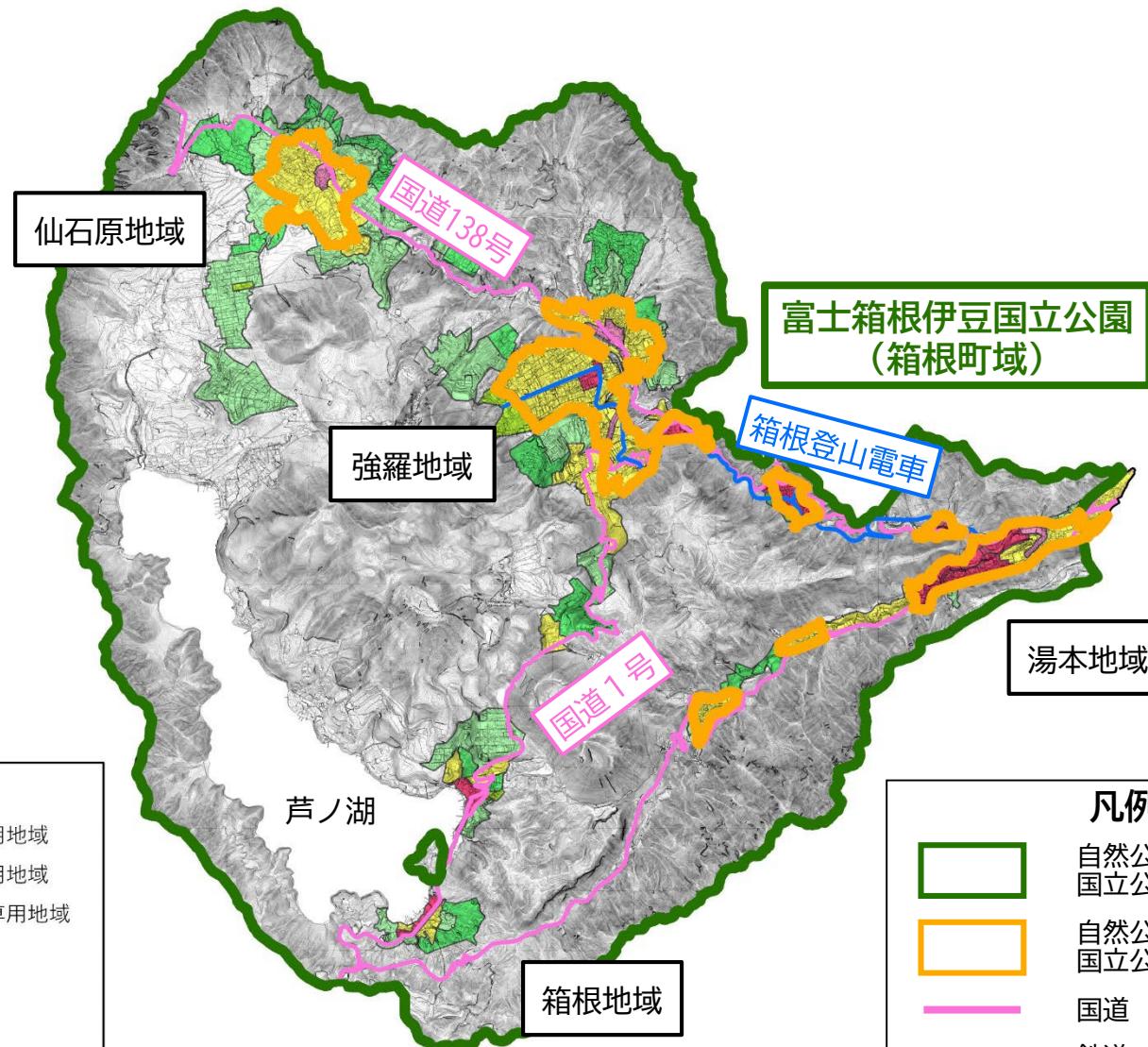
- ・ 箱根都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

■ 意見書の分類

意見の区分及び類型	意見の内容	人数
反対（A）	国立公園普通地域における自然環境の保全について	1人

箱根都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

箱根町全図



この図面は、箱根町長の承認を得て、箱根都市計画基本図を使用して調製したものです。

1/25,000国立公園区域等「富士箱根伊豆」GISデータ(環境省生物多様性センター)を使用し、神奈川県が作成・加工したものである。(http://gis.biodic.go.jp/webgis/index.html)

箱根都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

■ 反対（A）国立公園普通地域における自然環境の保全について

意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
<p>○ 第2章 箱根都市計画区域の都市計画の方針（2）区域区分の決定の有無において、「本区域のほぼ全域が国立公園に指定されており、これに沿った保全策がとられているため、区域区分による積極的な保全の必要性は低い」となっているが、現実は今後6000万人の海外からの誘客のための大型宿泊施設建設により、貴重な緑や自然環境が著しく損なわれている。普通地域にあっても、国立公園としての自然をきちんと保全する計画とすべきである。</p>	

箱根都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

■ 反対（A）国立公園普通地域における自然環境の保全について

意見書の要旨

- 第2章 箱根都市計画区域の都市計画の方針（2）区域区分の決定の有無において、「本区域のほぼ全域が国立公園に指定されており、これに沿った保全策がとられているため、区域区分による積極的な保全の必要性は低い」となっているが、現実は今後6000万人の海外からの誘客のための大型宿泊施設建設により、貴重な緑や自然環境が著しく損なわれている。普通地域にあっても、国立公園としての自然をきちんと保全する計画とすべきである。

都市計画決定権者の見解

- 箱根都市計画区域は、ほぼ全域が国立公園に指定されており、環境省の富士箱根伊豆国立公園（箱根地域）公園計画書において、優れた風致景観を有する特別地域と集落地等として開発の進んだ普通地域に区分されています。

御意見のありました自然環境の保全について、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、普通地域を含め「首都圏にもっとも近い国立公園の町として、緑豊かな美しいまちづくりを推進していくために、長期的な視野に立ち、地球温暖化など地球規模での環境問題に先進的に取り組むとともに、都市計画区域全体の緑地の総合的な整備または保全について、系統的な配置を図る。」としています。

第8回線引き見直し 県西都市圏域 議案一覧

審議事項説明資料④

第247回神奈川県都市計画審議会
令和7年8月27日

都市計画区域	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	区域区分	都市再開発の方針	住宅市街地の開発整備の方針
小田原	議第4480号	議第4481号	議第4482号	議第4483号
南足柄	議第4484号	議第4485号	議第4486号	変更なし
大井	議第4487号	議第4488号	議第4489号	議第4490号
松田	議第4491号	議第4492号	議第4493号	変更なし
開成	議第4494号	議第4495号	—	議第4496号
山北	議第4497号	—	—	—
箱根	議第4498号	—	—	—
湯河原	議第4499号	—	—	—

※山北、箱根、湯河原都市計画は区域区分を定めていない非線引き都市計画区域です。