

- 25 議第4289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
- 26 議第4290号
小田原都市計画区域区分の変更
- 27 議第4291号
小田原都市計画都市再開発の方針の変更
- 28 議第4292号
小田原都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

議第 4289 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

都計第 1083 号
平成 28 年 8 月 30 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

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、海、山、川などの自然的資源に恵まれ、小田原城を始めとする歴史・文化的な資源も多くあり、今後ともこれらの資源を生かしながら、富士箱根伊豆地域の３県にまたがる広域的な連携を念頭においた交流機能を拡充するとともに、県西部地域における自立性の高い中核都市として、地域特性を生かした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、平成 22 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、産業の現状及び平成 37 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

平成 年 月

神 奈 川 県

■ 都市計画区域マスタープランとは

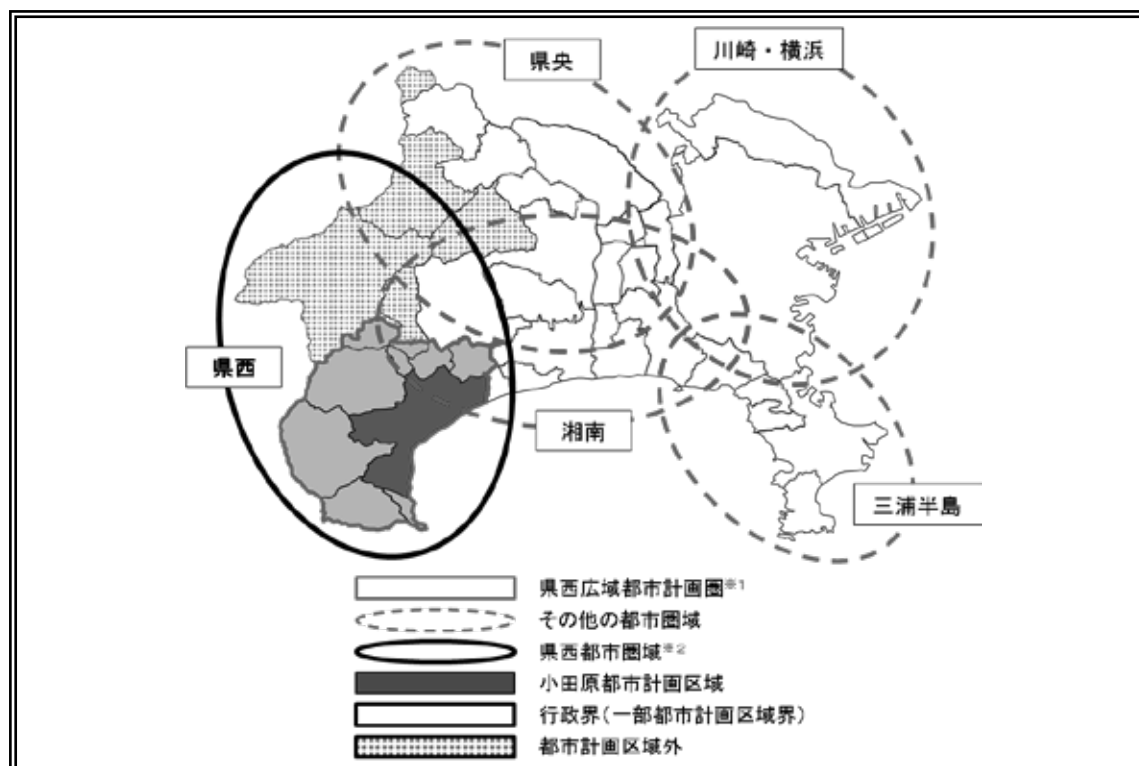
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

都市計画区域マスタープランは、広域的な土地利用、都市施設等について、将来のおおむねの配置、規模等を示すもので、都市計画区域について定められる個々の都市計画は、都市計画区域マスタープランが示す都市の将来像及びその実現に向けた大きな道筋との間で齟齬がないよう定めることになる。

本県では、清川村を除く 19 市 13 町に 31 の都市計画区域を指定しており、また、土地利用、流域等の自然的条件、通勤・通学や商圏等の生活圏、交通ネットワーク等を踏まえ、複数の都市計画区域からなる 5 つの広域都市計画圏を設定している。

小田原都市計画区域は、小田原市の行政区域を範囲としており、県土の西部に位置する県西広域都市計画圏の一部を構成している。

なお、本県における都市計画区域は、おおむね行政区域に等しく定めているが、隣接・近隣する都市計画区域や行政区域等の広域的な課題に対応するため、第1章では、都市計画区域外を含む県全域を 5 つに分割した各都市圏域の都市づくりの方針等を定め、第2章では、各都市計画区域における方針等を定めている。



※1 県西広域都市計画圏は、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、真鶴町及び湯河原町)の都市計画区域で構成されている。

※2 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、真鶴町及び湯河原町)の行政区域で構成されている。

第1章 県西都市圏域の都市計画の方針

1 県全域における基本方針

(1) 都市づくりの基本方向

① 県土・都市像

本県は、2025(平成 37)年を展望した県土・都市像を『地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 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機能と空間を備えた県土・都市づくりを目指す。

県土・都市像の実現にあたっては、「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、少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来などに備え、従来の「開発基調・量的拡大」から「質的向上・県土の利用と保全」を重視する方向へと転換し、地域の個性を生かし、社会経済の動向や環境・生活の質の向上に配慮し、選択と集中による社会資本整備、既存ストック*の有効活用、都市づくり関連制度の積極的な運用等の“都市を運営していく”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県土・都市づくりを実現する。

特に、東日本大震災等大規模な災害を踏まえ、これからの都市づくりの新たな課題として、「大規模災害からいのちを守る都市づくり」を加え、防災力と減災力を高める取組を強化する。



※ 既存ストック： これまで整備された施設等、現在に蓄積された資源のこと。

② 「環境共生」の方向性

県土の土地利用状況などを踏まえ、3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン及び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。

③ 「自立と連携」の方向性

県土や都市圏域の自立的な発展をリードする拠点を位置づけ、県内外の連携や、自立した地域の機能を支えあう地域間連携を促進するため、連携軸を設定する。

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、モノ及び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。

(2) 目標年次

2025(平成 37)年とする。

(3) 都市計画の目標

「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」を実現するために、選択と集中により効率的かつ効果的に都市基盤の充実・強化を図るとともに、総合的なネットワークの充実・強化を図り、自立と連携による活力ある県土の形成を目指す。

また、地形をはじめ、人、モノ及び情報の集積と流動状況や地域政策圏を踏まえた広域都市計画圏を設定し、広域的な課題への対応方針と将来の自立した都市づくりに向けた方針を共有する。

各広域都市計画圏では、地域の特性を生かし、人を引きつける魅力ある都市づくりを進めるとともに、県外や広域都市計画圏相互、拠点相互の人、モノ及び情報の円滑な流れを促す連携軸の整備・機能強化や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、国家戦略特区といった新たな産業施策等との連携により、にぎわいのある利便性の高い活力ある都市づくりを目指すものとする。

2025(平成 37)年を目標年次とする段階は、地域の活力維持を進めている段階にあることから、集約型都市構造^{※1}化の取組としては、具体的な都市計画制限による措置を講じる段階ではなく、まずは、広域的視点に基づく拠点を示し、その方向性を県民に広く知らしめて、都市機能の集約化により着実に進めていくこととする。

また、都市機能の集約化とあわせて、自然的環境と調和したゆとりある土地利用、地域資源や既存ストックの有効活用、再生可能エネルギーの導入による都市の低炭素化等、環境への負荷が少ない、環境と共生した持続可能な都市づくりを関連施策と連携しつつ推進するものとする。

さらに、大規模な地震による家屋等の倒壊や火災、最大クラスの津波による被害、突発的・局地的な集中豪雨による洪水や土砂災害等の自然災害から、県民のいのちを守るため、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^{※2}等を今後の都市づくりに活用するとともに、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。

※1 集約型都市構造： 人口減少や高齢社会に対応するため、人や公共公益施設等の都市構造を利便性の高い、基幹的な公共交通沿い等の地域に集約させた都市構造をいう。

なお、国土交通省は「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すこととし、改正都市再生特別措置法や国土のグランドデザイン 2050 等にこの考え方を反映している。

※2 ハザードマップ： 自然災害による被害を予測し、その被害の範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被害拡大範囲及び被害程度、さらには、避難経路、避難場所などの情報が既存の地図上に図示されている。

2 県西都市圏域における基本方針

(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、「未病を治す」をキーワードに、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目指す。

(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、大規模地震による津波や集中豪雨による土砂災害等に対して、その危険性と隣り合っているという現実を直視し、より減災を重視した都市づくりに取り組んでいくことが求められる。

(3) 「環境共生」の方針

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 郊外における市街地の拡大を抑制するとともに、鉄道駅周辺や地域の拠点周辺を中心に、住宅はもとより、商業施設や公共公益施設などの生活に必要な機能を集約し、街なか居住を促進することで、利便性が高く、効率的な都市の運営を図る。

イ このため、大規模集客施設や公共公益施設については、鉄道駅周辺や地域の拠点周辺への立地を誘導するとともに、空き店舗が目立つ商店街については、出店支援制度などを活用し解消を図ることで、にぎわいのある市街地を形成する。

ウ あわせて、郊外の住宅地と鉄道駅や地域の拠点を結ぶ、バスの利便性を確保することで、高齢者などの移動手段を維持するとともに、自動車に過度に依存しないで生活できるまちづくりを進める。

エ 広域的な交通利便性など、産業立地としての条件を踏まえて、製造業のほか、観光に関連する産業や医療・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。

オ 小田原城、社寺などの歴史的、文化的資産を観光資源として活用し、国内外から訪れる観光客と地域住民とが交流する、魅力ある市街地の形成を図る。また、歴史、文化により育まれた個性ある街並み景観の保全を図ることや、点在する観光スポットにおけるコミュニティサイクルの導入など、観光客の回遊性を高める取組みを推進する。

カ 地域住民のみならず国内外からの来訪者も対象として、切迫性が指摘されている神奈川県西部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としての道路や公園を確保することで、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 国際的な観光地である箱根、湯河原及び真鶴地域においては、温泉や山なみ、芦ノ湖などの自然景観、箱根関所や社寺などの歴史的、文化的資産を保全するとともに、観光スポットをめぐる周遊ルートの企画立案などを通じて、県と町との連携や民間企業などの協力のもとで、地域の魅力を強化する。

イ 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、曾我丘陵や箱根の山すその農地、森林などにより形成される里地里山の自然的環境は、所有者や地域住民をはじめとした多様な担い手により保全・再生を図るとともに、隣接する「自然的環境保全ゾーン」との連続性を踏まえて、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。

ウ あわせて、都市住民の自然志向などの多様なニーズを受けて、田園住宅などの自然と共生したライフスタイルとしての定住化のほか、森林浴や農業体験など、身近なレクリエーションや自然体験学習の場としても活用を図る。

エ 酒匂川の周辺地域は、富士・箱根・伊豆に連なる自然環境や歴史的・文化的な地域資源に恵まれており、これらを保全・活用したまちづくりを、県や市町による協力のもと、地域の住民が主体となって推進する。

③ 豊かな自然的環境の維持 〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 津久井から連なる西丹沢の豊かな山林は、「やまなみ・酒匂川景観域※」を形成し、その美しい景観により人々を魅了するとともに、県の水源林として重要な役割を担っている。このため、間伐材の有効活用を通じた森林整備の推進や、県民や企業との協働により保全を図るとともに、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を図る。

※ 景観域： 「神奈川景観づくり基本方針」（平成 19 年 8 月策定）において、地域の特性を踏まえた目標景観像を共有するため、地勢等を踏まえて設定された地域区分のこと。

(4) 「自立と連携」の方針

① 自立に向けた都市づくり

ア 広域拠点

(ア) 「小田原駅周辺」では、地域特性を生かして、県西都市圏域全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

イ 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」では、県西都市圏域全体の自立を支え、地域における日常生活のニーズにきめ細かく対応する拠点づくりを進める。

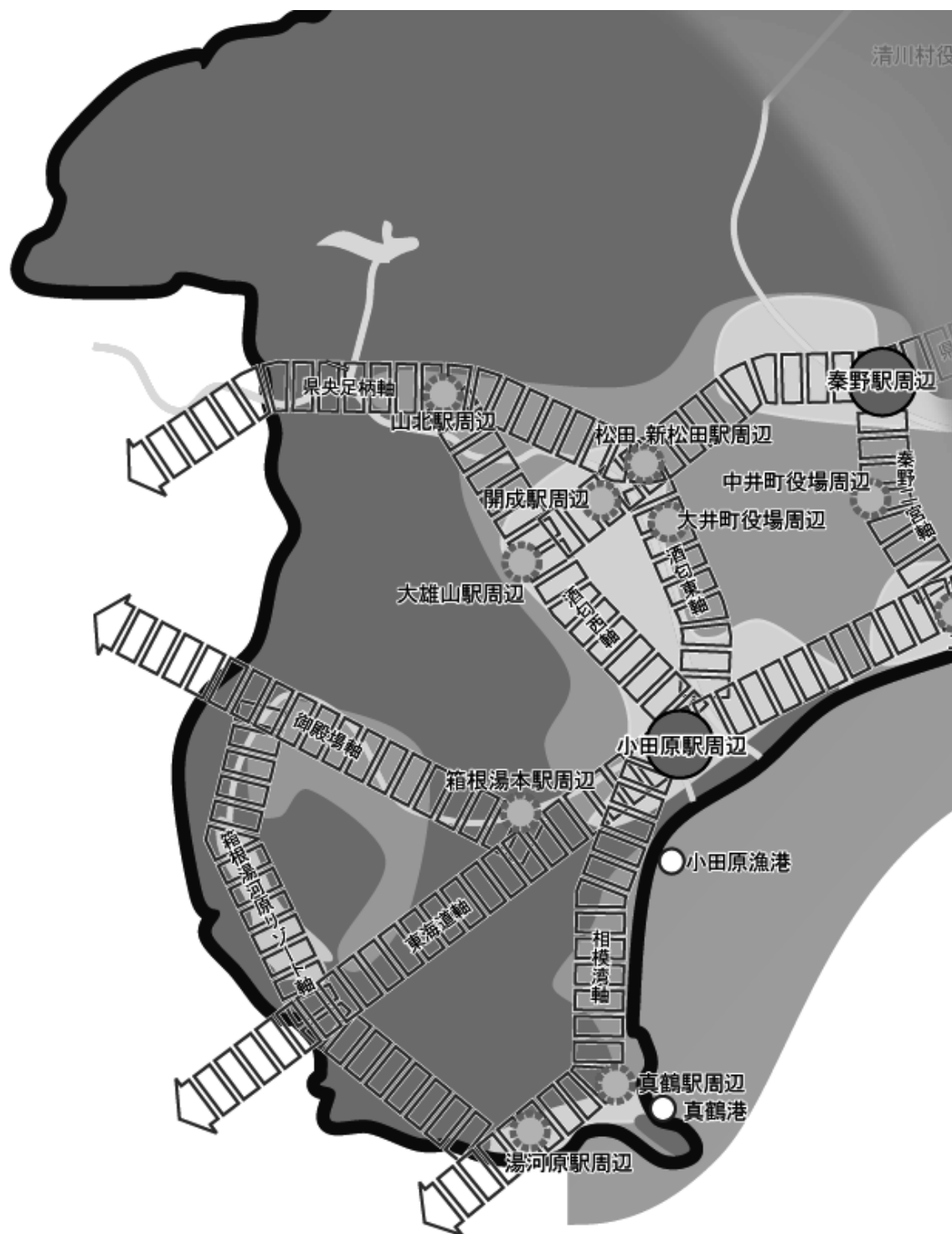
② 連携による機能向上

ア 県土連携軸

(ア) 首都圏や全国との交流連携を促進するとともに、防災性の向上といった視点も踏まえて、山梨・静岡との交流連携を強化し、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」を構成する「新東名高速道路」の整備や、「相模湾軸」を構成する「西湘バイパス」の延伸を進め、「東海道貨物線」の本格的な旅客線化に取り組む。

(イ) 広域拠点「小田原駅周辺」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・伊豆の広域的な観光の回遊性を創出するため、「酒匂西軸」を構成する「(仮称)酒匂右岸幹線」については、具体化に向けて調整する。

(5) 将来都市構造(イメージ図)



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
	環境調和ゾーン	新たなゲート	
	自然的環境保全ゾーン	地域の拠点	

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、自然的資源に恵まれ、歴史的・文化的資源も多くあり、発達した鉄道網が形成されているといった地域特性を生かすとともに、人口減少・超高齢社会に対応した集約型・低炭素型の都市づくりを推進するために、次の4つの目標のもと、「小田原らしさ(自然・歴史・交通の利便性)を生かし、多様な交流によりにぎわいを生む持続可能なまち」の実現を目指す。

- ① 快適で利便性の高いまち
- ② 市民の安全・安心を支えるまち
- ③ 魅力と活力あふれるまち
- ④ 市民が主役のまち

(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、点在する地域資源をウォーキングトレイルなどによって有機的に結び、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し地域の活性化を図る。

また、交通の利便性を有しながら、人口減少が認められる既存集落においては、都市計画制度を活用し、市街化調整区域にふさわしい住環境の維持を図る。

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、都市計画制度や景観計画、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、商業・業務・文化機能や居住機能の集積を推進することにより、にぎわいと活力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まちなみなど、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形成を図る。

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が整備された鉄道沿線の利便性の高い地域づくりを図る。

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、川東北部地域の既存の工業団地北側については、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。

⑦ 新市街地ゾーン

川東北部地域においては、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。

年 次 区 分		平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口		約 198 千人	おおむね 183 千人
市街化区域内人口		約 177 千人	おおむね 162 千人

平成 37 年の都市計画区域内人口については、平成 26 年 3 月に示された「社会環境の変化に伴う課題について」（神奈川県総合計画審議会計画推進評価部会）における地域政策圏別の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、平成 22 年の国勢調査データを基に推計を行った。

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。

年 次 区 分		平成 22 年	平成 37 年
生産規模	工業出荷額	6,734 億円	おおむね 7,468 億円
	卸小売販売額	おおむね 4,263 億円	おおむね 4,353 億円
就業構造	第一次産業	2.5 千人 (2.7%)	おおむね 2.2 千人 (2.4%)
	第二次産業	24.4 千人 (26.3%)	おおむね 19.9 千人 (21.8%)
	第三次産業	65.9 千人 (71.0%)	おおむね 69.3 千人 (75.8%)

平成 37 年の工業出荷額については、本県の平成 22 年から平成 24 年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基に推計を行った。

平成 22 年及び平成 37 年の卸小売販売額については、本県の平成 14 年から平成 19 年までの商業統計調査における年間商品販売額の伸びの実績を基に推計を行った。

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、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 22 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成 37 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	平成 37 年
市街化区域面積	おおむね 2,802ha

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・超高齢社会、地球温暖化に対応するため、集約型・低炭素型の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・低炭素型の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) 小田原駅周辺(広域拠点)

県西部地域の広域拠点にふさわしい商業・業務・文化機能の集積に加え、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る。

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

(イ) 鴨宮駅周辺(副次拠点)

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、生活サポート機能を集積するなど計画的な近隣商業地の形成を図るとともに、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周辺環境に配慮した商業・業務地として維持・保全する。

(ウ) 国府津駅周辺(地域拠点)

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、生活サポート機能を集積するなど計画的な近隣商業地の形成を図る。

(エ) その他の商業・業務地(生活拠点：早川駅、富水駅、栢山駅及び下曾我駅周辺)

地域住民が日常生活の利便性を享受できるよう、生活サポート機能を誘導するなど近隣商業地の形成を図る。

イ 工業・流通業務地

市内の製造業等の振興と就業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、交通利便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、川東地域の工業施設集積地区、羽根尾などの既存の工業・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、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・低炭素型の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

小田原駅、鴨宮駅及び国府津駅周辺については、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、小田原駅周辺については、小田原城址など歴史的・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・低炭素型の都市づくりに向け、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

小田原駅周辺地区については、広域拠点における商業・業務地としてのにぎわいや活性化、小田原城址を中心とした良好な街並みについても配慮し、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、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、小田原城址を中心とした良好な街並に配慮し、魅力ある広域拠点として街なか居住を促進し、高密度利用を図る。

(イ) その他の住宅地

鴨宮駅、国府津駅周辺の市街地については、良好な都市型住宅の集積を図り、その他の市街地については、緑化など地域の特性に応じた住宅の形態等を誘導し、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・低炭素型の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・低炭素型の都市づくりを進める。

その他の地域については、地域の実情に応じた居住環境の改善又は維持とともに、ゆとりある良好な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・文化機能に加えて居住機能の集積を促進し、広域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、生活サポート機能や居住機能の集積を促進し、副次・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。
- (イ) 住工混在地区においては、単位街区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により地区単位のルールづくりを検討するなど、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、自動車関連施設など、サービス施設の立地を誘導するため、必要に応じて計画的な用途転換を図る。
- (エ) 早川地区の公有水面埋立法による埋立地については、水産加工施設と交流促進施設の立地を見据えて当地区にふさわしい用途とし、併せて地区計画制度を活用し、適正な土地利用を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

- (ア) 建築物の不燃化や道路等の都市基盤施設の整備が立ち後れている地区は、積極的に整備を推進し、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、都市の低炭素化に資するため保全・活用を図る。
- (イ) 小田原城址、城山及び海岸の風致地区等の優れた自然環境を有し、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。

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地の抑制に関する方針

土砂災害等の災害の恐れのある地域については、市街化を極力抑制する。

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曽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) 既存の産業集積地において事業環境を整備するため、土地利用や規制のあり方等について検討を進める。

(ウ) 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、集約型都市づくりに資する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。

(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駅を有する発達した利便性の高い鉄道網が形成されている。今後の少子高齢社会の進展や地球環境問題等を見据え、誰もが快適に移動できる空間の創出や公共交通の利便性の向上を図りながら、過度に自動車に依存しない交通体系の実現を目指す。

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、富士箱根伊豆交流圏としての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・低炭素型の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の広域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や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、歩車道の分離及び必要に応じて自転車通行帯の整備を積極的に進め、安全で快適な歩行者及び自転車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高い自動車分担率の低減や今後増加する高齢者等移動制約者のモビリティを確保するため、交通需要マネジメントの導入とあわせ、鉄道の利便性が高い地域特性を活用し、鉄道路線間の補完や病院等へのアクセスの向上などバス路線のネットワークの充実やバス待ち環境の改善などにより、公共交通の利用促進を図るとともに、ノンステップバスやユニバーサルデザインタクシーの普及促進等を図る。

また、鉄道や路線バスが配置されていないなど交通利便性の低い地域については、必要に応じて新たな生活交通手段の導入を検討する。

(イ) 交通結節点である鉄道駅等については、バリアフリー化の促進や各種交通機関との連携・強化を図り、必要に応じて鉄道駅やその周辺の整備を図る。

ウ まちづくり交通計画

広域拠点である小田原駅周辺においては、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、駐車場及び駐輪場整備計画等に基づき、その整備の総合的・効果的な促進を図る。

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・1 小田原駅本町線、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・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・6 飯泉国府津線、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 740 号(小田原湯河原)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・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・8 沼田成田線、3・5・4 山王川東側線、3・5・5 酒匂永塚線、3・5・7 小田原駅西口東町線、3・5・13 東町久野線、3・5・17 早川風祭線、県道 717 号(沼田国府津)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

市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。

ウ 駐車場等

(ア) 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、駐車場及び駐輪場整備計画等に基づき配置する。

(イ) 市街地再開発事業等に合わせ、高齢者、障がい者等が安心して利用できる駐車施設の早期完成を図るとともに、駐車施設の有効利用を図るため、駐車場案内システムの導入を進める。

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
主要幹線道路	3・3・2 穴部国府津線 3・3・3 小田原大井線 3・5・2 小田原山北線 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・3 栄町小八幡線 3・5・4 山王川東側線 3・5・7 小田原駅西口東町線 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、下水道施設の維持管理については、施設の維持更新、管路の長寿命化や耐震化対策を進める。

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。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の流域関連公共下水道については、酒匂川流域下水道と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機能更新として長寿命化や耐震化対策を進め、また、雨水渠については、浸水被害の解消等を行うため、更なる整備水準の向上を図る。

イ 河川

二級河川森戸川については、河川整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

二級河川酒匂川、山王川、中村川、仙了川、狩川、要定川及び早川については、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、堤防及び護岸の整備や、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。

二級河川中村川、仙了川、狩川、要定川及び早川については、老朽化した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

本区域の流域関連公共下水道については、酒匂川流域下水道の整備に合わせて、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、老朽化した汚水施設については、適切な維持管理に努めるため、施設の維持更新、管路の長寿命化や耐震化対策を進める。

また、雨天時における浸水被害の解消を図るため、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、河川の整備計画に基づき、堤防や護岸の整備を行う。

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、河川の整備計画に基づき、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、小田原市・足柄下地区ごみ処理広域化協議会における広域的なごみ処理計画に基づき整備を進めるとともに、環境負荷の少ない持続可能な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、施設の更新も視野に入れた耐震化の検討を進め、青果物卸売市場については、施設機能の維持・管理に引き続き努めるとともに、施設区域の必要性や規模の見直しを進める。

ウ 斎場

斎場については、施設の老朽化や今後の火葬需要の増加に対応するため、小田原市営火葬場の建替整備を進める。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設

小田原市・足柄下地区ごみ処理広域化協議会における広域的なごみ処理計画に基づき、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

施設の老朽化や今後の火葬需要の増加に対応した、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 斎場

小田原市営火葬場の建替え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

小田原駅周辺については、小田原城址を中心とした良好な街並み及び景観計画等に基づき都市景観の維持・形成に配慮し、小田原の顔としてふさわしい土地利用及び都市基盤整備を図る。

また、歩道の整備やバリアフリー化及び自転車道の整備などによる歩いて暮らせるまちづくりに併せ、街なか緑化や統一感のある街並みを形成するなど、快適な都市空間を創造することにより、交流人口及び定住人口の増加を図る。

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、地域住民が日常生活の利便性を享受できる生活サポート機能や都市型住宅を集積するとともに、防災性や居住機能の向上を図るため、計画的な市街地整備を推進する。

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。

② 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は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
市街地再開発事業	小田原駅東口お城通り地区

おおむね 10 年以内に都市計画を定める地区、着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

(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両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、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、海岸侵食により後退した砂浜の回復を目指し、海浜の安定を図るとともに、市民や来訪者のレクリエーションの場としての活用を図る。

(イ) 河川

酒匂川、早川等については、市街地に潤いを与える貴重な自然環境として保全を図り、酒匂川の河川敷については、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

緑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市街地を取囲む環状の緑地を配置する。

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

市街地を取囲む環状の緑地に、石垣山一夜城歴史公園、いこいの森・辻村植物公園、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を緑の拠点として配置するとともに、各拠点を結ぶハイキングコース等を整備することにより、自然や歴史、文化を感じるネットワークルートを形成する。

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址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 防災系統の配置の方針

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。

河川や水路、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 景観構成系統の配置の方針

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、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。

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 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

小田原城址、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環境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、保全する。

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址を中心とする 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	320ha
住区基幹公園	14ha
都市基幹公園	35ha
特殊公園	34ha
広域公園	47ha

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。

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、緑地の整備を推進するなど、火災に強い都市構造を形成する。

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、緊急輸送路の強化等、震災に強い都市構造を形成する。

ウ 浸水対策

河川整備と下水道整備の連携にあわせ、雨水流出量を抑制するため、流域対策として、公共施設等への雨水貯留浸透施設整備、各戸貯留・浸透対策及び開発に伴う雨水貯留浸透施設設置を推進し、総合的な浸水被害対策を図る。

エ 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つつ、避難場所及び避難経路の確保など、できるだけ短時間で避難が可能となる都市構造を形成する。

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や津波災害警戒区域の指定や津波避難施設の整備の検討を行う。

オ その他

急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害警戒危険区域等の自然災害の恐れのある地域については、自然災害回避情報の周知により、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る。



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

新旧対照表

ー序ー

■ 都市計画区域マスタープランとは

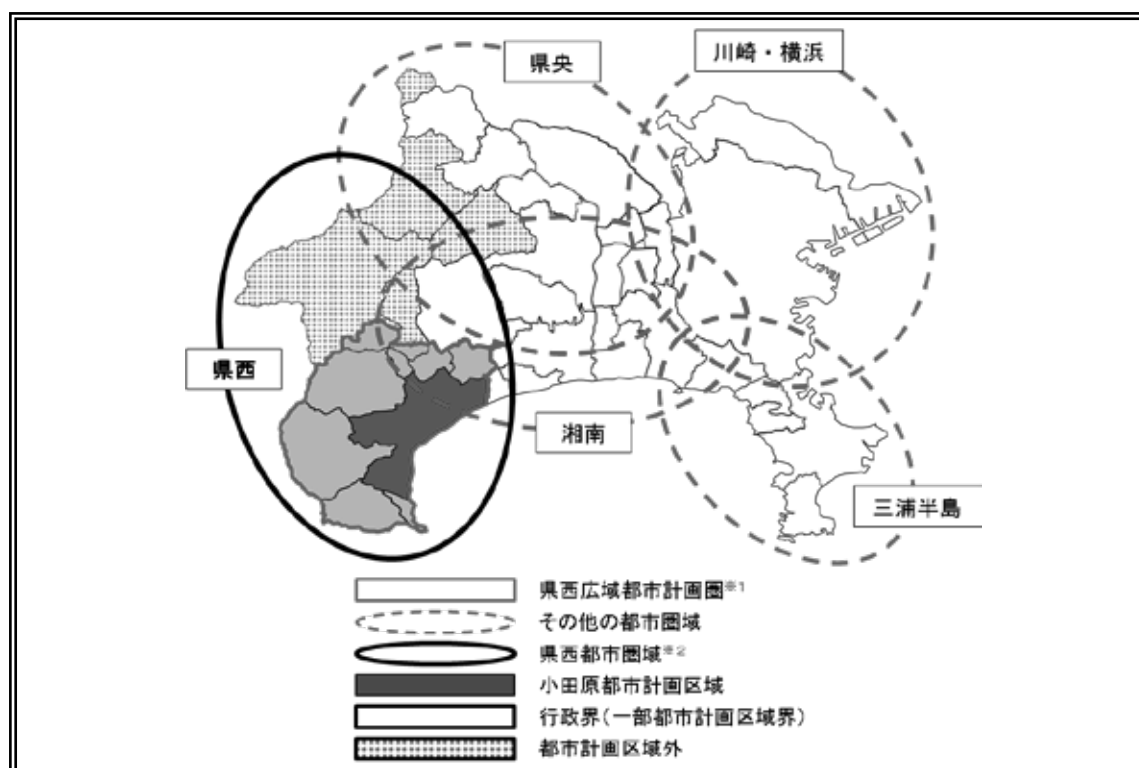
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

都市計画区域マスタープランは、広域的な土地利用、都市施設等について、将来のおおむねの配置、規模等を示すもので、都市計画区域について定められる個々の都市計画は、都市計画区域マスタープランが示す都市の将来像及びその実現に向けた大きな道筋との間で齟齬がないよう定めることになる。

本県では、清川村を除く 19 市 13 町に 31 の都市計画区域を指定しており、また、土地利用、流域等の自然的条件、通勤・通学や商圈等の生活圏、交通ネットワーク等を踏まえ、複数の都市計画区域からなる 5 つの広域都市計画圏を設定している。

小田原都市計画区域は、小田原市の行政区域を範囲としており、県土の西部に位置する県西広域都市計画圏の一部を構成している。

なお、本県における都市計画区域は、おおむね行政区域に等しく定めているが、隣接・近隣する都市計画区域や行政区域等の広域的な課題に対応するため、第1章では、都市計画区域外を含む県全域を 5 つに分割した各都市圏域の都市づくりの方針等を定め、第2章では、各都市計画区域における方針等を定めている。



※1 県西広域都市計画圏は、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、真鶴町及び湯河原町)の都市計画区域で構成されている。

※2 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、真鶴町及び湯河原町)の行政区域で構成されている。

(旧)

第1章 県西都市圏域の都市計画の方針

1 県全域における基本方針

(1) 都市づくりの基本方向

① 県土・都市像

本県は、2025(平成 37)年を展望した県土・都市像を『地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 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機能と空間を備えた県土・都市づくりを目指す。

県土・都市像の実現にあたっては、「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、少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来などに備え、従来の「開発基調・量的拡大」から「質的向上・県土の利用と保全」を重視する方向へと転換し、地域の個性を生かし、社会経済の動向や環境・生活の質の向上に配慮し、選択と集中による社会資本整備、既存ストック*の有効活用、都市づくり関連制度の積極的な運用等の“都市を運営していく”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県土・都市づくりを実現する。

特に、東日本大震災等大規模な災害を踏まえ、これからの都市づくりの新たな課題として、「大規模災害からいのちを守る都市づくり」を加え、防災力と減災力を高める取組を強化する。



※ 既存ストック： これまで整備された施設等、現在に蓄積された資源のこと。

(旧)

② 「環境共生」の方向性

県土の土地利用状況などを踏まえ、3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン及び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。

③ 「自立と連携」の方向性

県土や都市圏域の自立的な発展をリードする拠点を位置づけ、県内外の連携や、自立した地域の機能を支えあう地域間連携を促進するため、連携軸を設定する。

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、モノ及び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。

(2) 目標年次

2025(平成 37)年とする。

(3) 都市計画の目標

「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」を実現するために、選択と集中により効率的かつ効果的に都市基盤の充実・強化を図るとともに、総合的なネットワークの充実・強化を図り、自立と連携による活力ある県土の形成を目指す。

また、地形をはじめ、人、モノ及び情報の集積と流動状況や地域政策圏を踏まえた広域都市計画圏を設定し、広域的な課題への対応方針と将来の自立した都市づくりに向けた方針を共有する。

各広域都市計画圏では、地域の特性を生かし、人を引きつける魅力ある都市づくりを進めるとともに、県外や広域都市計画圏相互、拠点相互の人、モノ及び情報の円滑な流れを促す連携軸の整備・機能強化や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、国家戦略特区といった新たな産業施策等との連携により、にぎわいのある利便性の高い活力ある都市づくりを目指すものとする。

2025(平成 37)年を目標年次とする段階は、地域の活力維持を進めている段階にあることから、集約型都市構造^{*1}化の取組としては、具体的な都市計画制限による措置を講じる段階ではなく、まずは、広域的視点に基づく拠点を示し、その方向性を県民に広く知らしめて、都市機能の集約化により着実に進めていくこととする。

また、都市機能の集約化とあわせて、自然的環境と調和したゆとりある土地利用、地域資源や既存ストックの有効活用、再生可能エネルギーの導入による都市の低炭素化等、環境への負荷が少ない、環境と共生した持続可能な都市づくりを関連施策と連携しつつ推進するものとする。

(旧)

(新)

さらに、大規模な地震による家屋等の倒壊や火災、最大クラスの津波による被害、突発的・局地的な集中豪雨による洪水や土砂災害等の自然災害から、県民のいのちを守るため、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^{※2}等を今後の都市づくりに活用するとともに、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。

※1 集約型都市構造： 人口減少や高齢社会に対応するため、人や公共公益施設等の都市構造を利便性の高い、基幹的な公共交通沿い等の地域に集約させた都市構造をいう。

なお、国土交通省は「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すこととし、改正都市再生特別措置法や国土のグランドデザイン 2050 等にこの考え方を反映している。

※2 ハザードマップ： 自然災害による被害を予測し、その被害の範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被害拡大範囲及び被害程度、さらには、避難経路、避難場所などの情報が既存の地図上に図示されている。

(旧)

2 県西都市圏域における基本方針

(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、「未病を治す」をキーワードに、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目指す。

(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、大規模地震による津波や集中豪雨による土砂災害等に対して、その危険性と隣り合っているという現実を直視し、より減災を重視した都市づくりに取り組んでいくことが求められる。

(3) 「環境共生」の方針

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 郊外における市街地の拡大を抑制するとともに、鉄道駅周辺や地域の拠点周辺を中心に、住宅はもとより、商業施設や公共公益施設などの生活に必要な機能を集約し、街なか居住を促進することで、利便性が高く、効率的な都市の運営を図る。

イ このため、大規模集客施設や公共公益施設については、鉄道駅周辺や地域の拠点周辺への立地を誘導するとともに、空き店舗が目立つ商店街については、出店支援制度などを活用し解消を図ることで、にぎわいのある市街地を形成する。

ウ あわせて、郊外の住宅地と鉄道駅や地域の拠点を結ぶ、バスの利便性を確保することで、高齢者などの移動手段を維持するとともに、自動車に過度に依存しないで生活できるまちづくりを進める。

エ 広域的な交通利便性など、産業立地としての条件を踏まえて、製造業のほか、観光に関連する産業や医療・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。

オ 小田原城、社寺などの歴史的、文化的資産を観光資源として活用し、国内外から訪れる観光客と地域住民とが交流する、魅力ある市街地の形成を図る。また、歴史、文化により育まれた個性ある街並み景観の保全を図ることや、点在する観光スポットにおけるコミュニティサイクルの導入など、観光客の回遊性を高める取組みを推進する。

(旧)

(新)

カ 地域住民のみならず国内外からの来訪者も対象として、切迫性が指摘されている神奈川県西部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としての道路や公園を確保することで、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 国際的な観光地である箱根、湯河原及び真鶴地域においては、温泉や山なみ、芦ノ湖などの自然景観、箱根関所や社寺などの歴史的、文化的資産を保全するとともに、観光スポットをめぐる周遊ルート of 企画立案などを通じて、県と町との連携や民間企業などの協力のもとで、地域の魅力を強化する。

イ 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、曾我丘陵や箱根の山すその農地、森林などにより形成される里地里山の自然的環境は、所有者や地域住民をはじめとした多様な担い手により保全・再生を図るとともに、隣接する「自然的環境保全ゾーン」との連続性を踏まえて、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。

ウ あわせて、都市住民の自然志向などの多様なニーズを受けて、田園住宅などの自然と共生したライフスタイルとしての定住化のほか、森林浴や農業体験など、身近なレクリエーションや自然体験学習の場としても活用を図る。

エ 酒匂川の周辺地域は、富士・箱根・伊豆に連なる自然環境や歴史的・文化的な地域資源に恵まれており、これらを保全・活用したまちづくりを、県や市町による協力のもと、地域の住民が主体となって推進する。

③ 豊かな自然的環境の維持 〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 津久井から連なる西丹沢の豊かな山林は、「やまなみ・酒匂川景観域※」を形成し、その美しい景観により人々を魅了するとともに、県の水源林として重要な役割を担っている。このため、間伐材の有効活用を通じた森林整備の推進や、県民や企業との協働により保全を図るとともに、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を図る。

※ 景観域： 「神奈川県景観づくり基本方針」(平成19年8月策定)において、地域の特性を踏まえた目標景観像を共有するため、地勢等を踏まえて設定された地域区分のこと。

(旧)

(4) 「自立と連携」の方針

① 自立に向けた都市づくり

ア 広域拠点

(ア) 「小田原駅周辺」では、地域特性を生かして、県西都市圏域全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

イ 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」では、県西都市圏域全体の自立を支え、地域における日常生活のニーズにきめ細かく対応する拠点づくりを進める。

② 連携による機能向上

ア 県土連携軸

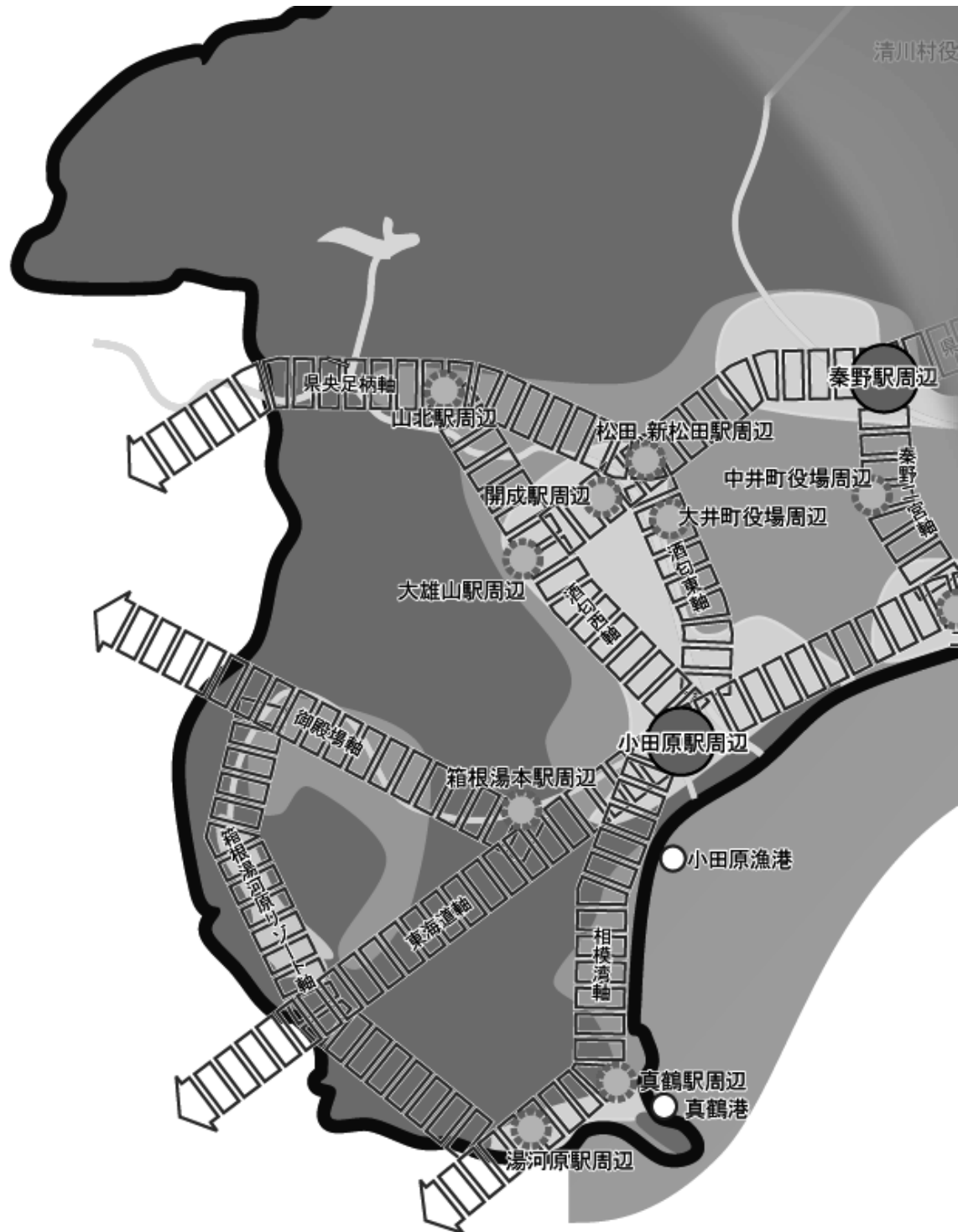
(ア) 首都圏や全国との交流連携を促進するとともに、防災性の向上といった視点も踏まえて、山梨・静岡との交流連携を強化し、富士箱根伊豆交流圏として国際的な観光拠点の形成を図るため、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」の整備や、「相模湾軸」を構成する「西湘バイパス」の延伸を進め、「東海道貨物線」の本格的な旅客線化に取り組む。

(イ) 広域拠点「小田原駅周辺」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・伊豆の広域的な観光の回遊性を創出するため、「酒匂西軸」を構成する「(仮称)酒匂右岸幹線」については、具体化に向けて調整する。

(旧)

(新)

(5) 将来都市構造(イメージ図)



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
	環境調和ゾーン	新たなゲート	
	自然的環境保全ゾーン	地域の拠点	

(旧)

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、自然的資源に恵まれ、歴史的・文化的資源も多くあり、発達した鉄道網が形成されているといった地域特性を生かすとともに、人口減少・超高齢社会に対応した集約型・低炭素型の都市づくりを推進するために、次の4つの目標のもと、「小田原らしさ(自然・歴史・交通の利便性)を生かし、多様な交流によりにぎわいを生む持続可能なまち」の実現を目指す。

- ① 快適で利便性の高いまち
- ② 市民の安全・安心を支えるまち
- ③ 魅力と活力あふれるまち
- ④ 市民が主役のまち

1 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

本区域における都市づくりは「世界にきらめく「明日の 1000 年都市おだわら」—という言葉に託して、豊かな自然と歴史環境のもとで、生きる喜びと感動を分かちあうことができる都市の実現と県際地域における広域交流の拠点としての都市づくりを次の 5 つの目標により推進する。」

- ① 環境共生都市：地域特性を生かした、快適で住みよいまちづくり
- ② 生活福祉都市：安心と生きがいに満ちた福祉のまちづくり
- ③ 文化創造都市：歴史と自然を生かし、文化をはぐくむまちづくり
- ④ 産業自立都市：社会の変化に対応し、地域の産業が発展するまちづくり
- ⑤ 市民参加都市：市民の知恵と活力あふれる市民参加のまちづくり

また、都市景観形成の目標は「なれ親しむ日常生活空間としての景観形成」として既成の良
いものを「守り」良い景観要素を「育て」それをまちづくり景観づくりに「生かす」とする。

(2) 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。

区分	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)

(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、点在する地域資源をウォーキングトレイルなどによって有機的に結び、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し地域の活性化を図る。

また、交通の利便性を有しながら、人口減少が認められる既存集落においては、都市計画制度を活用し、市街化調整区域にふさわしい住環境の維持を図る。

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、都市計画制度や景観計画、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、商業・業務・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まちなみなど、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形成を図る。

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が整備された鉄道沿線の利便性の高い地域づくりを図る。

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、川東北部地域の既存の工業団地北側については、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。

⑦ 新市街地ゾーン

川東北部地域においては、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、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。

(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

観光地域づくり実践プランに基づく取り組みを展開し、滞在型健康リフレッシュ施設などを拠点に回遊性を向上して、市民や来訪者に豊かな自然環境の提供とレクリエーション需要に対応した地域振興策を図る。

② 中央地域

歴史的、文化的な資源の活用による回遊性の向上や、滞留時間の増加、景観緑三法の活用などにより都市環境の質を高め、街なか居住を促進するとともに、市役所周辺地区の行政拠点としての機能強化を進めるなど、中心市街地の再生を図るとともに、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形成を図る。

③ 富水・桜井地域

市街化調整区域を中心に農地も多く、田園風景が残っていることから、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が整備された鉄道沿線の利便性の高い地域づくりを図る。

④ 川東南部地域

都市計画制度・景観緑三法により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・都市機能の整備により、広域連携の充実・強化を進め、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生き生きとした地域づくりを図る。

⑤ 川東北部地域

酒匂川流域など広域連携の強化と工業団地に関わる物流の円滑化や国道 255 号の混雑解消に寄与する幹線道路の早期完成を目指す一方、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。また、地区計画や景観緑三法の活用により、幹線道路沿道の屋外広告物制限を検討し、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。

⑥ 橘地域

都市基盤の整備等による交通環境の改善をはじめ、公共交通を含めた広域連携の充実・強化による利便性の向上を目指すとともに、豊かな緑の中で生産環境と住環境が整備され、田園風景に新しいまちなみが溶けあった地域づくりを図る。

⑦ 新市街地ゾーン

鴨宮駅周辺においては、住宅等の計画的な誘導を図るため、住居系土地利用の検討を行っていく。

市域北部においては、企業等の計画的な誘導を図るため、産業系土地利用の検討を行っていく。

(新)

(旧)

(4) 見直しの目標年次

見直しにあたっては、基準年次を平成 12 年(2000 年)、目標年次を平成 27 年(2015 年)とする。

(新)

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。

年 次		平成 22 年	平成 37 年
区 分	都市計画区域内人口	約 198 千人	おおむね 183 千人
	市街化区域内人口	約 177 千人	おおむね 162 千人

平成 37 年の都市計画区域内人口については、平成 26 年 3 月に示された「社会環境の変化に伴う課題について」(神奈川県総合計画審議会計画推進評価部会)における地域政策圏別の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、平成 22 年の国勢調査データを基に推計を行った。

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。

年 次		平成 22 年	平成 37 年
区 分	生産規模		
	工業出荷額	6,734 億円	おおむね 7,468 億円
就業構造	卸小売販売額	おおむね 4,263 億円	おおむね 4,353 億円
	第一次産業	2.5 千人 (2.7%)	おおむね 2.2 千人 (2.4%)
	第二次産業	24.4 千人 (26.3%)	おおむね 19.9 千人 (21.8%)
	第三次産業	65.9 千人 (71.0%)	おおむね 69.3 千人 (75.8%)

平成 37 年の工業出荷額については、本県の平成 22 年から平成 24 年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基に推計を行った。

平成 22 年及び平成 37 年の卸小売販売額については、本県の平成 14 年から平成 19 年までの商業統計調査における年間商品販売額の伸びの実績を基に推計を行った。

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人口の推計及び産業の規模

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。

年 次 区 分		平成 12 年	平成 27 年
都市計画区域内人口		200 千人	おおむね 202 千人
市街化区域内人口		177 千人	おおむね 182 千人

平成 27 年の都市計画区域内人口については、神奈川県の総合計画「神奈川力構想」(平成 19 年 7 月策定)における県人口の平成 27 年の推計を踏まえ、平成 12 年国勢調査データを基本に推計を行った。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

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。

年 次 区 分		平成 12 年	平成 27 年
生産規模	工業出荷額	8,784 億円	おおむね 10,326 億円
	卸小売販売額	5,242 億円	おおむね 5,270 億円
就業構造	第一次産業	3.3 千人 (3.2%)	おおむね 2.4 千人 (2.4%)
	第二次産業	31.6 千人 (31.0%)	おおむね 26.4 千人 (26.0%)
	第三次産業	67.0 千人 (65.8%)	おおむね 72.6 千人 (71.6%)

平成 27 年の工業出荷額については、本県の平成 14 年から平成 18 年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基本に推計を行った。

(新)

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、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 22 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成 37 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	<u>平成 37 年</u>
市街化区域面積	<u>おおむね 2,802ha</u>

市街化区域面積は、保留フレームを含まないものとする。

② 市街化区域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、平成 12 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成 27 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	<u>平成 27 年</u>
市街化区域面積	<u>おおむね 2,797ha</u>

市街化区域面積は、保留フレームに対応する市街化区域面積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・超高齢社会、地球温暖化に対応するため、集約型・低炭素型の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・低炭素型の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) 小田原駅周辺(広域拠点)

県西部地域の広域拠点にふさわしい商業・業務・文化機能の集積に加え、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る。

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

(イ) 鴨宮駅周辺(副次拠点)

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、生活サポート機能を集積するなど計画的な近隣商業地の形成を図るとともに、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周辺環境に配慮した商業・業務地として維持・保全する。

(ウ) 国府津駅周辺(地域拠点)

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、生活サポート機能を集積するなど計画的な近隣商業地の形成を図る。

(エ) その他の商業・業務地(生活拠点：早川駅、富水駅、栢山駅及び下曾我駅周辺)

地域住民が日常生活の利便性を享受できるよう、生活サポート機能を誘導するなど近隣商業地の形成を図る。

イ 工業・流通業務地

市内の製造業等の振興と就業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、交通利便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、川東地域の工業施設集積地区、羽根尾などの既存の工業・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、周辺環境に配慮しつつ産業機能の集積を誘導する。

3 主要な都市計画の決定の方針

(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

(ア) 中心商業・業務地

小田原駅周辺を「中心商業・業務地」と位置付け、県西地域の中心、広域交流拠点にふさわしい商業・業務の集積地として快適な市街地形成の再編を図るとともに、小田原城周辺及び旧東海道に連なる地区については回遊性の向上により市民や来訪者に魅力ある都市の形成と交流による活性化を図る。

(イ) 副次中心商業地

川東地域の鴨宮駅周辺を「副次中心商業地」と位置付け、酒匂川左岸地域における中心的な商業地として、周辺の住宅地との調和に配慮した各種サービス施設の立地を促進して、職住商が近接する利便性の高い「副次拠点」として機能集積の具体化に向けて調整する。

なお、3・5・6 飯泉国府津線北側の大規模商業施設集積地については、周辺環境に配慮した、商業・業務機能の拠点として維持・保全を図る。

(ウ) 地区中心商業地

国府津駅、早川駅、富水駅、栢山駅及び下曽我駅周辺地区を「地区中心商業地」と位置付け、地域住民が利便性を享受できるよう、計画的な近隣商業地の形成を図る。

イ 工業地

(ア) 既存工業地

酒匂川の沿岸、川東地域の工業施設集積地区及び羽根尾、鬼柳・桑原等の新規産業立地が想定される地区を「工業地」と位置付け、都市基盤施設整備による操業環境の向上や地下水・土壌の保全等を含め、生産環境の保全を図る。

(イ) 新規に開発すべき団地

企業の立地動向など社会状況の変化を踏まえ、新たな工業団地の整備について計画の具体化を図る。

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・低炭素型の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

小田原駅、鴨宮駅及び国府津駅周辺については、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、小田原駅周辺については、小田原城址など歴史的・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・低炭素型の都市づくりに向け、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

小田原駅周辺地区については、広域拠点における商業・業務地としてのにぎわいや活性化、小田原城址を中心とした良好な街並みについても配慮し、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、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、小田原城址を中心とした良好な街並に配慮し、魅力ある広域拠点として街なか居住を促進し、高密度利用を図る。

(イ) その他の住宅地

鴨宮駅、国府津駅周辺の市街地については、良好な都市型住宅の集積を図り、その他の市街地については、緑化など地域の特性に応じた住宅の形態等を誘導し、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・低炭素型の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・低炭素型の都市づくりを進める。

その他の地域については、地域の実情に応じた居住環境の改善又は維持とともに、ゆとりある良好な住宅環境の形成を図る。

ウ 住宅地

(ア) 既成市街地内の住宅地

本区域の住宅地は、小田原駅西側地区、酒匂川左岸地一帯、小田急沿線地区及び早川沿岸地区等に位置付けられており、これらは比較的低密度で形成されているので、その環境の保全に努め、今後も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、都市基盤整備のなされていない地区については、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。

(イ) 新市街地の住宅地

新市街地については、道路や公園の整備を推進し、それぞれの地区における宅地需要の見通しを的確に捉えた適正な区域・規模による計画的な市街地整備など、良好な住宅地の整備を図る。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業・業務地

小田原駅周辺地区については、広域交流拠点における商業・業務地としての活性化や、小田原城址を中心とした良好な街並み及び都市景観の維持・形成についても配慮しつつ、土地の高密度利用を図る。

その他の商業地については、土地の中密度利用を図るものとする。

イ 工業地

本区域の工業地については、土地の低密度利用を図るものとする。

ウ 住宅地

本区域の住宅地については、おおむね低密度な住宅地として今後も保全するとともに、新市街地として整備する住宅地についても、土地の低密度利用を図るものとする。

③ 市街地における住宅建設の方針

住宅政策の基本方針を「ゆったり宅地・快適ライフ」と定め、公共と民間が適切な役割分担をして総合的な住宅政策を進め、質の良い住宅や住宅地の確保を図るとともに、小田原らしい良好な住環境を守り、育むことを目指す。

ア 良質な住宅ストックが維持できる住まいづくり

既存住宅の質の維持向上、今後建設される住宅の質の確保を図ることにより、ニーズに適合した良質な住宅ストックの形成を目指す。

イ 既存住宅市街地の更新、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・文化機能に加えて居住機能の集積を促進し、広域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、生活サポート機能や居住機能の集積を促進し、副次・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。

(イ) 住工混在地区においては、単位街区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により地区単位のルールづくりを検討するなど、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、自動車関連施設など、サービス施設の立地を誘導するため、必要に応じて計画的な用途転換を図る。

(エ) 早川地区の公有水面埋立法による埋立地については、水産加工施設と交流促進施設の立地を見据えて当地区にふさわしい用途とし、併せて地区計画制度を活用し、適正な土地利用を図る。

イ だれもが住み続けられる住まいづくり

少子高齢化対応、ノーマライゼーション対応の観点から、高齢者や障害者が住み続けられる住まいを確保できる環境を整備することを目指す。

ウ 安全・安心に暮らせる住まいづくり

住宅が、地震等に際して市民の生命を守るために大きな役割を担うことから、安心・安全な住まいを確保することを目指す。

エ 環境と調和した健康的な住まいづくり

居住者の健康に悪影響を与えず、省エネルギーで廃棄段階でリサイクル可能な建設副産物となるなど、安全で健康に暮らせる住まいづくりの実現を目指す。

オ 住まいづくりと連携したまちづくり

ハード面、ソフト面の両面における良好な住環境の整備を図るため、住まいを主役としたまちづくりの展開を目指す。

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

鉄道駅周辺等商業・業務拠点としての確立が求められる地域については、土地の高度利用等有効活用を促進する。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

飯泉地区については、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、良好な住宅地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

鬼柳・桑原地区については、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、良好な工業地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

工場等の跡地については、地域特性に応じた適切な土地利用を行うために必要に応じて計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止に努め、良好な市街地の形成を図る。

住工混在地区においては、単位街区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単位のルールづくりを検討するなど、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。

幹線道路の沿道は、近隣の住環境に配慮しつつ、計画的な用途転換を図り、市民にサービスを提供する場の形成を誘導する。

(新)

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

(ア) 建築物の不燃化や道路等の都市基盤施設の整備が立ち後れている地区は、積極的に整備を推進し、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、都市の低炭素化に資するため保全・活用を図る。

(イ) 小田原城址、城山及び海岸の風致地区等の優れた自然環境を有し、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。

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地の抑制に関する方針

土砂災害等の災害の恐れのある地域については、市街化を極力抑制する。

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。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

市街地内の低・未利用地を有効に活用し適正な人口誘導を行うため、ゆとりある低層住宅の計画的な立地促進による住環境の向上を図り、首都圏の中でも魅力のある住宅地の供給を促す。

また、建物の現況や地域住民等の意向等を踏まえながら、ゆとりある低層住宅地の拡大について検討する。

さらに、良好な居住環境や秩序ある都市環境の維持・保全のため、高度地区の適正な運用を図る。

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

市街化区域内の緑地、農地等については、貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。これらの緑地、農地等が都市利用に転換する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

市街化調整区域の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地の抑制に関する方針

箱根連山に連なる大窪地区丘陵地の急傾斜地は、市街化した場合、崩壊等の災害の発生する恐れがある区域のため、市街化を抑制するものとする。

また、本区域の河川流域について、浸水等の災害を防止するため、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、早川等二級河川周辺は、良好な自然環境が保護されており、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。

(新)

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、農林漁業との必要な調整を行っただうえ、市街化区域へ編入するものとする。
- (イ) 既存の産業集積地において事業環境を整備するため、土地利用や規制のあり方等について検討を進める。
- (ウ) 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、集約型都市づくりに資する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。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

本区域のうち、飯泉地区(約 49ha)については住宅地として、また、鬼柳・桑原地区(約 40ha)については工業地として、計画的市街地整備を予定しており、その事業の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえで、市街化区域へ編入するものとする。

都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失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、あらかじめ区域を設定し、地区計画の活用により、農地や緑地等の自然的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ものとする。

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駅を有する発達した利便性の高い鉄道網が形成されている。今後の少子高齢社会の進展や地球環境問題等を見据え、だれもが快適に移動できる空間の創出や公共交通の利便性の向上を図りながら、過度に自動車に依存しない交通体系の実現を目指す。

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、富士箱根伊豆交流圏としての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・低炭素型の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の広域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や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、歩車道の分離及び必要に応じて自転車通行帯の整備を積極的に進め、安全で快適な歩行者及び自転車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高い自動車分担率の低減や今後増加する高齢者等移動制約者のモビリティを確保するため、交通需要マネジメントの導入とあわせ、鉄道の利便性が高い地域特性を活用し、鉄道路線間の補完や病院等へのアクセスの向上などバス路線のネットワークの充実やバス待ち環境の改善などにより、公共交通の利用促進を図るとともに、ノンステップバスやユニバーサルデザインタクシーの普及促進等を図る。

また、鉄道や路線バスが配置されていないなど交通利便性の低い地域については、必要に応じて新たな生活交通手段の導入を検討する。

(イ) 交通結節点である鉄道駅等については、バリアフリー化の促進や各種交通機関との連携・強化を図り、必要に応じて鉄道駅やその周辺の整備を図る。

ウ まちづくり交通計画

広域拠点である小田原駅周辺においては、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、駐車場及び駐輪場整備計画等に基づき、その整備の総合的・効果的な促進を図る。

(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 基本方針

ア 交通体系の整備の方針

本区域における主要な交通体系としては、国道1号、西湘バイパス、国道135号、国道271号(小田原厚木道路)等が東西に走り、小田原駅周辺を中心として国道255号、県道74号(小田原山北)等が放射状に広がる道路網を形成しており、また、これらの道路網を利用したバス路線網及びJ R東海道本線、J R東海道新幹線、J R御殿場線、小田急小田原線、大雄山線、箱根登山鉄道等の鉄道網がある。本区域は、優れた自然環境や歴史・文化的な資源に恵まれ、これらを生かし、酒匂連携軸を整備・機能強化することにより、回遊性のある交通ネットワークの形成を図るものとする。

また、本区域は、富士箱根伊豆国立公園の玄関口に位置し、観光レジャー、市街地の拡大、近隣都市の発展に伴う広域的交通需要等の増大が見込まれている。

このような状況を踏まえ、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備を進め、広域拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

(ア) 広域交通に対処するため、市街地内に集中発生する交通を円滑に処理し、骨格幹線道路の整備を積極的に進める。また、既存の幹線道路の高能率化を図り、さらに地区幹線道路についてもこれら幹線道路との連携を強化し、道路網としてのネットワーク化を図る。

(イ) 今後とも増大する交通需要に対しては、極力公共輸送機関の活用を図りつつ、各種交通機関の効率的な利用を促進し、輸送力の強化や施設の整備を推進する。また、公共輸送機関の利用者の利便性を図るため、自転車駐輪場の整備を推進する。

(ウ) 交通施設計画にあたっては、交通管理にも十分配慮し、長期的視点に立った計画的な整備を行うものとする。

(エ) これら交通施設の整備にあたっては、その構造等について、沿道環境への影響に十分に配慮し、快適な交通空間の整備に努める。

(オ) 生活道路系の交通施設については、歩車道の分離、交通安全施設等の整備を積極的に進めるものとする。

(カ) 都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、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。

(キ) 駐車場については、増大する交通需要に対応するため、公共交通や道路等の整備計画を勘案しながら、整備必要量及び官民の役割分担を明確にした上で、まちづくり事業と一体的に、県西地域の中核都市、広域交流の拠点にふさわしい都市基盤施設としての駐車場整備を総合的・効果的に推進する。

イ 整備水準の目標

交通体系については、可能な限り長期的な視点に立って整備を図っていくものとする。

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。

駐車場については、駐車場整備計画に基づき、民間駐車場を含め整備を進める。

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・1 小田原駅本町線、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・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・6 飯泉国府津線、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 740 号(小田原湯河原)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・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 酒匂曾我線、3・4・8 沼田成田線、3・5・4 山王川東側線、3・5・5 酒匂永塚線、3・5・7 小田原駅西口東町線、3・5・13 東町久野線、3・5・17 早川風祭線、県道 717 号(沼田国府津)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

地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。

ウ 駐車場等

(ア) 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、駐車場及び駐輪場整備計画等に基づき配置する。

(イ) 市街地再開発事業等に合わせ、高齢者、障がい者等が安心して利用できる駐車施設の早期完成を図るとともに、駐車施設の有効利用を図るため、駐車場案内システムの導入を進める。

② 主要な施設の配置の方針

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。

このため、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)等を配置し、西湘バイパスの延伸については、計画の具体化を図る。

また、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、国道 1 号、3・5・1 国道 1 号線、3・4・9 国道 1 号小田原箱根線、国道 255 号、国道 135 号、3・5・9 小田原早川線を配置し、小田原環状道路、酒匂右岸幹線、(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・4・3 栄町小八幡線、3・4・5 国道 255 号線、3・4・8 沼田成田線、3・5・2 小田原山北線、3・5・6 飯泉国府津線、3・5・10 城山曾比線、3・5・20 小田原中井線、県道 74 号(小田原山北)、県道 709 号(中井羽根尾)等を配置する。

イ 駅前広場

市域の主要な鉄道駅周辺においては、公共交通の利便性や安全性を確保するため、駅前広場を配置し、交通結節点としての機能強化を図る。

ウ 駐車場

(ア) 適正な原因者負担の観点から、「小田原市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」に基づき駐車場の整備促進を図る。

(イ) 商業・業務機能の維持強化、観光・レクリエーション資源の活用のために必要な駐車施設は、計画的かつ重点的に整備を推進する。

(ウ) 市街地再開発事業等に合わせ、まちづくりと一体的に公共的駐車施設の整備を推進する。

(エ) 公共的駐車施設の整備にあたっては、高齢者、障害者等が安心して利用できるような質の高い駐車施設の整備促進を図る。

(オ) 駐車場案内システムの導入や既存の駐車施設の有効利用を図るシステム等について検討を行う。

(新)

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
主要幹線道路	3・3・2 穴部国府津線 3・3・3 小田原大井線 <u>3・5・2 小田原山北線</u> <u>3・5・10 城山多古線</u> <u>3・5・20 小田原中井線</u> <u>小田原環状道路</u> <u>(仮称)酒匂右岸幹線</u>
幹線道路	3・4・3 栄町小八幡線 3・5・4 山王川東側線 3・5・7 小田原駅西口東町線 <u>3・5・13 東町久野線の延伸部</u>

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。

(旧)

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する主要な施設は、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
主要幹線道路	3・3・2 穴部国府津線 3・3・3 小田原大井線
幹線道路	3・4・3 栄町小八幡線 <u>3・5・2 小田原山北線</u> 3・5・4 山王川東側線 3・5・7 小田原駅西口東町線 <u>3・5・10 城山曾比線</u> <u>3・5・20 小田原中井線</u>

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、下水道施設の維持管理については、施設の維持更新、管路の長寿命化や耐震化対策を進める。

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。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の流域関連公共下水道については、酒匂川流域下水道と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機能更新として長寿命化や耐震化対策を進め、また、雨水渠については、浸水被害の解消等を行うため、更なる整備水準の向上を図る。

イ 河川

二級河川森戸川については、河川整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

二級河川酒匂川、山王川、中村川、仙了川、狩川、要定川及び早川については、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、堤防及び護岸の整備や、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。

二級河川中村川、仙了川、狩川、要定川及び早川については、老朽化した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。

(2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

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、河川整備との連携を図るとともに、引き続き酒匂川等流域別下水道整備総合計画と整合を図りながら、流域関連公共下水道の整備を進める。

また、河川の整備や市街地における雨水渠の整備水準を向上するとともに、公共施設はもとより住宅の建設に合わせた雨水貯留施設や浸透施設の整備を促進し、総合的な治水能力の向上を進めるものとする。なお、河川改修にあたっては、自然環境に配慮した計画的な整備を進める。

イ 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

二級河川山王川、中村川、仙了川、森戸川については、当面、時間雨量 50 mm 程度の降雨に対応できるよう整備を図り、早川については護岸の整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の流域関連公共下水道については、酒匂川流域下水道と整合を図りながら、下水道の整備を進める。

また、整備済みの区域についても、施設の機能更新、浸水被害の解消等を行い、更なる整備水準の向上を図る。

イ 河川

都市化の進展に伴う雨水流出量の増大に対処するため、二級河川山王川、中村川、仙了川、森戸川、早川等については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

③ 主要な施設の整備目標

(新)

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

本区域の流域関連公共下水道については、酒匂川流域下水道の整備に合わせて、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、老朽化した汚水施設については、適切な維持管理に努めるため、施設の維持更新、管路の長寿命化や耐震化対策を進める。

また、雨天時における浸水被害の解消を図るため、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、河川の整備計画に基づき、堤防や護岸の整備を行う。

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、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

(旧)

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、酒匂川流域下水道の整備に合わせて、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、左岸処理区の第 9 処理分区の一部区域については事業化を図る。

老朽化した施設については、適切な維持管理に努めるため、改築等による機能更新を図る。
また、雨天時における浸水被害の軽減を図るため、整備を進める。

イ 河川

二級河川の山王川、中村川、仙了川、森戸川、早川については、河川の整備計画に基づき整備を促進する。

(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、小田原市・足柄下地区ごみ処理広域化協議会における広域的なごみ処理計画に基づき整備を進めるとともに、環境負荷の少ない持続可能な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、施設の更新も視野に入れた耐震化の検討を進め、青果物卸売市場については、施設機能の維持・管理に引き続き努めるとともに、施設区域の必要性や規模の見直しを進める。

ウ 斎場

斎場については、施設の老朽化や今後の火葬需要の増加に対応するため、小田原市営火葬場の建替整備を進める。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設

小田原市・足柄下地区ごみ処理広域化協議会における広域的なごみ処理計画に基づき、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

施設の老朽化や今後の火葬需要の増加に対応した、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 斎場

小田原市営火葬場の建替え整備の早期完成を図る。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

健康で文化的な都市環境及び機能的な都市活動の向上を図るため、市街地の形成状況、人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、次の施設について整備を図るものとする。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

近隣市町との、広域連携によるごみ処理計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

イ 斎場

県西地域における広域化計画に基づき、新たな広域斎場を配置する。

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する主要な施設は、次のとおりとする。

ア 斎場

県西地域における広域化計画における広域斎場の整備を進める。

(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

小田原駅周辺については、小田原城址を中心とした良好な街並み及び景観計画等に基づき都市景観の維持・形成に配慮し、小田原の顔としてふさわしい土地利用及び都市基盤整備を図る。

また、歩道の整備やバリアフリー化及び自転車道の整備などによる歩いて暮らせるまちづくりに併せ、街なか緑化や統一感のある街並みを形成するなど、快適な都市空間を創造することにより、交流人口及び定住人口の増加を図る。

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、地域住民が日常生活の利便性を享受できる生活サポート機能や都市型住宅を集積するとともに、防災性や居住機能の向上を図るため、計画的な市街地整備を推進する。

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。

② 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は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
市街地再開発事業	小田原駅東口お城通り地区

おおむね 10 年以内に都市計画を定める地区、着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

(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

本区域は、城下町として発展してきた都市で、現在では、富士箱根伊豆交流圏の広域交流拠点として、また、県西地域の中心都市として位置付けられている。しかしながら、現在の本区域の都市機能は、その位置付けに対して十分なものとは言えず、今後とも県西地域の中心都市として発展していくためには、商業機能の近代化、高次都市機能の集積強化等を計画的に実施し、都市機能の一層の充実を図る必要がある。

既存の市街地の住環境をみると、中心市街地では城下町としての面影が残っており、歴史的環境の保全に努めながら土地利用の合理的再編、高度化により都市機能の集積強化を図る必要がある。

また、近年になって急速に市街化が進んだ地区では、都市施設整備が立ち遅れ、無秩序な宅地化が進んだため、防災上や衛生上の問題を残しているいわゆるスプロール市街地が多く、各種事業を総合的に実施し、居住環境の改善を急速に図る必要がある。このような状況を踏まえ、本区域においては、次のような基本方針のもとに地区整備、都市施設の整備を行い、計画的かつ効率的な市街地整備を進めていくものとする。

ア 中心市街地については、小田原城址を中心とした良好な街並み及び都市景観の維持・形成に配慮し、土地の高度利用等有効活用を図るため都市基盤整備を図るものとする。

イ 周辺市街地については、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の整備を中心に計画的な整備を推進する。

ウ 新市街地については、土地区画整理事業等の面的整備により市街地の整備を図るものとする。

② 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する主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
市街地再開発事業	小田原駅東口お城通り地区
<u>土地区画整理事業</u>	<u>飯泉地区</u> <u>鬼柳・桑原地区</u>

おおむね 10 年以内に都市計画を定める地区、着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

(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両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、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、海岸侵食により後退した砂浜の回復を目指し、海浜の安定を図るとともに、市民や来訪者のレクリエーションの場としての活用を図る。

(イ) 河川

酒匂川、早川等については、市街地に潤いを与える貴重な自然環境として保全を図り、酒匂川の河川敷については、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

緑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 環境保全システムの配置の方針

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市街地を取囲む環状の緑地を配置する。

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 レクリエーションシステムの配置の方針

市街地を取囲む環状の緑地に、石垣山一夜城歴史公園、いこいの森・辻村植物公園、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を緑の拠点として配置するとともに、各拠点を結ぶハイキングコース等を整備することにより、自然や歴史、文化を感じるネットワークルートを形成する。

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。

(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 基本方針

ア 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域における自然地の体系については、西に箱根外輪山に連なる丘陵地と東に大磯丘陵の南西部にある橘地域から曽我山に続く小高い山が、市中央を縦断する酒匂川両側に広がる平野部を囲み、南側には相模湾の海岸線が広がり、温暖な気候と相まって優れた自然環境を有している。

今後は、これらの優れた自然環境を保全しつつ「環境共生都市」や「生活福祉都市」を目標に、緑地等の整備を積極的に行っていくものとする。

更に、優れた緑地機能を有する市街化区域内農地等を計画的に保全又は整備し、良好な都市環境の確保を図るものとする。

イ 緑地の確保目標水準

おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 42%(約 4,830ha)を、樹林地、農地、公園、緑化などにより、緑のオープンスペースとして確保する。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全系統の配置方針

都市の骨格の形成と良好な都市環境の確保を図るため、酒匂川、早川、狩川の河川及び市街地を取り囲む丘陵山岳地のほか、平坦部の農地の保全、さらに社寺境内地等の樹林や小田原城を中心とした公園、緑地の保全を図る。

また、優れた緑地機能を有する市街化区域内農地については、良好な生活環境の確保の上から計画的な保全、活用を図る。

イ レクリエーション系統の配置方針

今後増大するレクリエーション需要に対応するため、各住区に対応するものとして、街区、近隣、地区の各住区基幹公園を配置し、他の公園等との関連、利用対象人口との整合により都市基幹公園を配置する。さらに、緑道または緑化街路により各施設を連携する。

また、歴史的意義の高い小田原城址、一夜城址、長興山等の整備、さらには、山岳河川、海岸、海浜等を活用した公園、緑地等を配置し整備を図る。

(新)

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址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。

河川や水路、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、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。

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 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、市民団体等とも連携して整備・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

小田原城址、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環境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、保全する。

ウ 防災系統の配置方針

地震、火災などの災害時の避難地として地区公園、総合公園等を整備し、避難路として緑道を配置し整備する。

また、市街化区域内において公害防止及び災害防止の機能を有する農地の計画的な保全を図る。

エ 景観構成系統の配置方針

本区域の風土景観を構成する稜線、河川等の水辺緑地及び市街地として接している緑地等を保全するとともに、本区域の特性を表現するランドマークとして小田原城を中心とした緑地の整備を図り、郷土景観を保全する。

オ 地域の特性に応じた配置方針

本区域における環境保全、レクリエーション、防災、景観構成の各系統の緑地は、酒匂川、海岸線による水辺グリーン(逆T字型)と、それを取り囲む丘陵部の軸の連携強化に配慮し、効果的に配置する。

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

緑豊かな自然的環境や歴史的環境の保全のため、風致地区の維持に努めるとともに、地域の状況に応じた区域の見直しを行い、良好なまちづくりを誘導する。

イ 農地の保全と活用

(ア) 生産緑地地区

農林漁業と調和した良好な都市環境の形成に資する生産緑地地区として、市街化区域内において適正に管理されている農地を計画的に保全する。

(新)

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址を中心とする 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	<u>320ha</u>
住区基幹公園	<u>14ha</u>
都市基幹公園	<u>35ha</u>
特殊公園	<u>34ha</u>
広域公園	<u>47ha</u>

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

中央公園を配置する。

(ウ) 特殊公園

辻村植物公園、石垣山一夜城歴史公園及び(仮称)入生田長興山歴史公園を配置する。

(エ) 広域公園等

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 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 <u>海岸地区</u>
公園緑地等 <u>総合公園</u> <u>特殊公園</u> 広域公園	<u>5・5・1 中央公園</u> <u>8・5・1 辻村植物公園</u> 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。

イ 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	<u>330ha</u>
<u>生産緑地地区</u>	<u>74ha</u>
住区基幹公園	<u>51ha</u>
都市基幹公園	<u>49ha</u>
特殊公園	<u>36ha</u>
広域公園	<u>43ha</u>

(新)

4 環境共生型等都市整備の方針

(1) 環境共生型等都市整備の目標

環境と共生する都市づくりを目指し、「自然が有する機能・魅力を生かした都市づくり」、「環境への負荷を低減する都市づくり」、「環境とのバランスのとれた交通計画による都市づくり」及び「地域アメニティを創出する都市づくり」を目標とし、実現に向けた諸施策を実施する。

(2) 施策の概要

① 自然の持つ魅力や自浄機能を生かせる自然環境の保全・創造

水やみどりなどの自然環境の保全・創造に努める取組みを推進するとともに、多様な生物が生息できる空間の創出に努めるなど、自然と共生した都市整備を図る。

② 資源の浪費を抑制するなどの環境負荷を低減するシステムの構築

省エネルギー、クリーンエネルギー及び資源のリサイクルに努めるなど循環型社会を推進するとともに、環境負荷の少ない都市システムを検討するなど、環境への負荷を低減する都市整備を図る。

③ 交通渋滞の解消、公共交通機関の充実等バランスのとれた交通体系の整備

公共交通ネットワークの強化・サービス水準の向上、モーダルミックスの促進及び交通施設の容量確保に努めるなど、環境にやさしい交通基盤・交通手段の整備を推進し、環境とのバランスのとれた交通計画による都市整備を図る。

④ 環状・放射状道路などハード整備と併せた、交通需要マネジメントなどのソフト施策の展開

市街地に集中発生する交通を円滑に処理するため、中心市街地を中心とした放射環状型の道路網の形成を図ると共に、既存ストックを有効活用し、交通需要マネジメントの導入などを進め、環境負荷が少なく、効果的で効率的な施策を展開する。

⑤ 生活環境の保全や良好な景観形成などの地域アメニティの創出

豊かな自然的資源と歴史的資源といった優れた都市景観の構成要素を守り、育て、生かした魅力あるまちづくりを進めるため、小田原市景観条例や小田原市都市景観計画に基づき、さらに美しく快適で個性豊かな都市づくりを進めるとともに、人にやさしい都市の整備を図る。

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。

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、緑地の整備を推進するなど、火災に強い都市構造を形成する。

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、緊急輸送路の強化等、震災に強い都市構造を形成する。

ウ 浸水対策

河川整備と下水道整備の連携にあわせ、雨水流出量を抑制するため、流域対策として、公共施設等への雨水貯留浸透施設整備、各戸貯留・浸透対策及び開発に伴う雨水貯留浸透施設設置を推進し、総合的な浸水被害対策を図る。

エ 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つつ、避難場所及び避難経路の確保など、できるだけ短時間で避難が可能となる都市構造を形成する。

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や津波災害警戒区域の指定や津波避難施設の整備の検討を行う。

オ その他

急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害警戒危険区域等の自然災害の恐れのある地域については、自然災害回避情報の周知により、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る。

5 都市防災に関する都市計画の方針

(1) 基本方針

本区域は、大規模地震対策特別措置法に基づき内閣総理大臣が指定した地震防災対策強化地域であり、浸水、がけ崩れ又は火災の延焼等による被害の発生が予想されることから、都市防災対策の中、震災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そこで、高齢者・障害者の区別なく、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりを目指して、①災害危険を軽減する都市空間の創造、②災害を防御し安全な避難地、避難路等を確保する都市構造の創造、③安全で快適な都市環境の創造を図るものとする。

なお、具体の施策を進めるにあたっては、土地利用、防災基盤施設、市街地整備における各種事業・施策を体系的にとらえ、総合的・計画的な展開を図る。

(2) 都市防災のための施策の概要

① 火災延焼防止対策

市街地の空地確保及び建築物の耐震・不燃化を進め建築物の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て、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りつつ、小公園等の防災空間の整備を行い、火災に強い都市構造の形成を目指す。

② 震災対策

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、落下物対策の促進や緊急輸送路の強化、急傾斜地の安全対策等の各種施策を展開する。

また、神奈川県地震被害想定をもとに、その情報提供を行うことによって、住民の防災意識の向上を図り適正な土地利用へ誘導し、震災対策を推進するとともに、密集市街地改善のため、防災街区等による整備について検討し、震災に強い都市構造の形成を目指す。

③ 水害対策

河川整備とあわせ、これらの河川流域における下水道の早期整備を図るとともに、降雨の地面への浸透機能を向上させるような都市づくりを図る。

また、開発に伴う雨水流出増の対処については、公共公益施設を中心とした貯水施設を設置することにより流出抑制に努めるとともに、河川の整備状況等を勘案し、防災調整池の設置等必要な処置を講じ、水害に強い都市構造の形成を目指す。

議第 4290 号

小田原都市計画区域区分の変更

都計第 1 0 8 4 号
平成 28 年 8 月 30 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

小田原都市計画区域区分の変更について

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

年 次 区 分	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	198 千人	183 千人
市街化区域内人口	177 千人	162 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、6回の見直しを行ってきたところですが、今回、平成22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、区域区分の区域、目標年次、人口フレームを本案のとおり変更するものです。

小田原漁港地区については、県西地域における水産物の生産の流通拠点として、発展を目指すため小田原漁港特定漁港漁場整備事業等が実施されており、平成26年に公有水面埋立法による竣工認可を了した埋立区域と一体となって水産物の加工施設等を整備する必要があることから、本案のとおり市街化区域に編入します。

北ノ窪地区等については、行政界の確定に伴う市街化区域又は市街化調整区域への編入を行います。

小田原都市計画区域区分

新旧対照表

(新)

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

年 次 区 分	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	<u>198 千人</u>	<u>183 千人</u>
市街化区域内人口	<u>177 千人</u>	<u>162 千人</u>
<u>保留人口</u> <u>(うち特定保留人口)</u>	<u>二</u>	<u>一 (一)</u>

(旧)

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	平成 12 年	平成 27 年
都市計画区域内人口	<u>200 千人</u>	<u>202 千人</u>
市街化区域内人口	<u>177 千人</u>	<u>182 千人</u>
<u>保留人口（特定保留）</u>	<u>二</u>	<u>3.5 千人</u>

新旧対照表 面積増減

種類	面積		面 積 増 減 の 内 訳
	新	旧	
市 街 化 区 域	<u>2,802ha</u>	<u>2,797ha</u>	市→調 0.0ha 調→市 3.7ha 公有水面埋立 1.6ha +5.3ha
市街化調整区域	<u>8,578ha</u>	<u>8,609ha</u>	市→調 0.0ha 調→市 △3.7ha 国土地理院精査 △27.4ha △31.1ha
都 市 計 画 区 域	<u>11,380ha</u>	<u>11,406ha</u>	△25.8ha 公有水面埋立 1.6ha 国土地理院精査 △27.4ha

議第 4291 号

小田原都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1085 号
平成 28 年 8 月 30 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 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。

小田原駅周辺地区については、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を図るため、鴨宮駅周辺地区については、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を図るため、国府津駅周辺地区については、川東南部地区の交通拠点、生活拠点及び地区中心商業地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を図るため、富水駅及び栢山駅周辺地区については、地域の生活拠点として、地区中心商業地に相応しい商業の集積及び街並み景観形成と市街地の防災構造化を図るため、それぞれ計画的に市街地の再開発を行うべき区域として定めるものです。

小田原駅周辺地区については、中心市街地活性化基本計画や優良建築物等整備事業の補助対象区域との整合を図るため、一号市街地の区域を縮小するものです。

なお、国府津駅西側整備地区については、駐輪場の整備などを予定していることから要整備地区として追加するものです。

小田原都市計画都市再開発の方針

平成 年 月

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・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)		・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	—

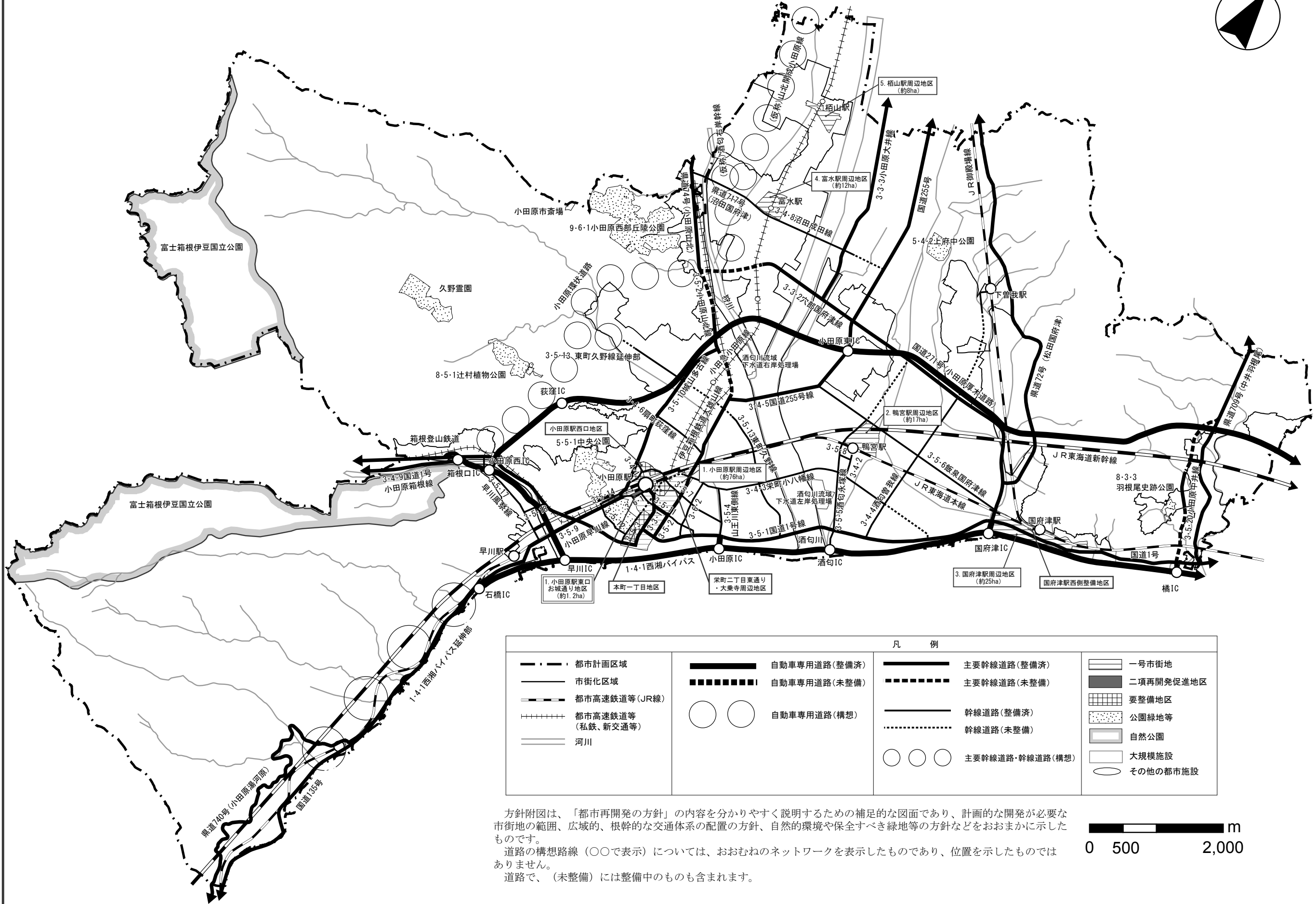
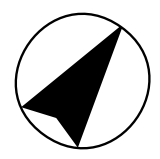
地 区 名		3 国府津駅周辺地区	4 富水駅周辺地区
面 積		約 25ha	約 12ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		・川東南部地区の交通拠点、地域拠点としての商業機能の充実及び街並み景観形成と居住環境の改善 ・交通結節点としての機能強化 ・市街地の防災構造化	・生活拠点としての都市機能を維持・改善するとともに、都市基盤整備を図る
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	・再開発手法等を導入し、適切な活用を図ることにより、地域拠点としての商業地と周辺住宅地とのバランスのとれた市街地形成を図る ・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	・再開発手法等を検討し、適切な活用を図ることにより、地域の生活拠点として、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	・駅前広場の機能拡充 ・道路の整備 ・自転車等駐車場の整備 ・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		・国府津駅西側整備地区約 0.4ha	—
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)		生活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、地域の生活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		—

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	—

小田原都市計画 都市再開発の方針附図（小田原市）



凡 例			
都市計画区域	自動車専用道路(整備済)	主要幹線道路(整備済)	一号市街地
市街化区域	自動車専用道路(未整備)	主要幹線道路(未整備)	二項再開発促進地区
都市高速鉄道等(JR線)	自動車専用道路(構想)	幹線道路(整備済)	要整備地区
都市高速鉄道等(私鉄、新交通等)		幹線道路(未整備)	公園緑地等
河川		主要幹線道路・幹線道路(構想)	自然公園
			大規模施設
			その他の都市施設

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、計画的な開発が必要な市街地の範囲、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。
道路の構想路線（〇〇で表示）については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。
道路で、（未整備）には整備中のものも含まれます。



小田原都市計画都市再開発の方針

新旧対照表

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。

ア 栄町二丁目東通り・大乘寺周辺地区(約4.7ha)

イ 本町一丁目地区(約7.0ha)

ウ 小田原駅西口地区(約6.2ha)

エ 国府津駅西側整備地区(約0.4ha)

1 都市再開発の方針

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(一号市街地)

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) 中心商業業務地で、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) 副次中心商業地、地区中心商業地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。

ア 栄町二丁目東通り・大乘寺周辺地区(約4.7ha)

イ 本町一丁目地区(約7ha)

ウ 小田原駅西口地区(約6.2ha)

(新)

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、<u>近隣商業地</u>としての商業機能の強化を図る ・<u>コミュニティサービス機能と居住機能の集積を図る。</u>
	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 ・<u>小田原駅西口地区の土地利用の更新、整備</u> ・<u>駐車場、駐輪場及び幹線道路等の整備</u>	・駅前広場の機能拡充 ・<u>駅と周辺施設とのアクセス道路の整備</u> ・<u>自転車ネットワーク整備</u>
	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、<u>区画道路の拡幅等</u>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 ・<u>老朽・基盤未整備地区</u>においては、個別建替え等により不燃化や<u>道路拡幅</u>を促進し、防災性、居住環境の向上を図る
	<u>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</u>	・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	

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 106ha	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、<u>副次中心商業地</u>としての商業機能の強化を図る ・<u>道路率の低い周辺の住宅地については、土地区画整理又は住宅市街地整備手法等の面的整備事業の導入を図る</u>
	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 ・<u>小田原駅の東西自由連絡通路整備に伴う駅前広場の整備</u> ・<u>駐車場の整備</u> ・<u>幹線道路及び区画道路の整備</u>	・駅前広場の機能拡充 ・<u>ショッピングモールの整備</u> ・<u>駅へのアクセス道路の整備</u> ・<u>区画道路の整備</u> ・<u>公園、広場の整備</u>
	都市の環境、景観等の維持、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 ・<u>木造家屋密集地</u>においては、個別建替え等により不燃化を促進し、防災性、居住環境の向上を図る
	<u>その他の特に必要な事項</u>	・大外郭を有する小田原城跡の整備 ・<u>民間の再開発等による施設建築物の整備を促進する</u>	
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 7ha ・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	

(新)

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		・川東南部地区の交通拠点、<u>地域拠点</u>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 ・<u>交通結節点としての機能強化</u> ・市街地の防災構造化	・<u>生活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</u>
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>地域拠点としての商業地</u>と周辺住宅地とのバランスのとれた市街地形成を図る ・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	・再開発手法等を<u>検討</u>し、適切な活用を図ることにより、<u>地域の生活拠点として</u>、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	・駅前広場の機能拡充 ・道路の整備 ・自転車等駐車場の整備 ・公園、広場等の整備	・駅前広場の整備 ・<u>駅へのアクセス道路の整備</u>
	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	
	<u>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</u>		
要整備地区の名称、面積		・<u>国府津駅西側整備地区約 0.4ha</u>	
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		・川東南部地区の交通拠点、<u>生活拠点及び地区中心商業地</u>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 ・市街地の防災構造化	・<u>地域の生活拠点として、地区中心商業地に相応しい商業の集積及び街並み景観形成と市街地の防災構造化を図る</u>
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>生活拠点としての地区中心商業地</u>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<u>導入</u>し、適切な活用を図ることにより、<u>地区の生活拠点としての商業地として</u>、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	・駅前広場の機能拡充 ・道路の整備 ・自転車等駐車場の整備 ・公園、広場等の整備	・駅前広場の整備 ・<u>道路の整備</u>
	都市の環境、景観等の維持、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	・<u>木造家屋密集地においては、個別建替え等により不燃化を促進し、防災性、居住環境の向上を図る</u>
	<u>その他の特に必要な事項</u>		
要整備地区の名称、面積			
二項再開発促進地区の名称、面積			

(新)

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		・生活拠点としての <u>都市機能を維持・改善するとともに、都市基盤整備を図る</u>
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 <u>検討</u> 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
	<u>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</u>	
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		・ <u>地域の生活拠点として、地区中心商業地に相応しい商業の集積及び街並み景観形成と市街地の防災構造化を図る</u>
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 <u>導入</u> し、適切な活用を図ることにより、 <u>地区の生活拠点としての商業地</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	・ 駅前広場の整備 ・ 幹線道路の拡幅整備 ・ <u>区画道路の整備</u>
	都市の環境、景観等の維持、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
	<u>その他の特に必要な事項</u>	
要整備地区の名称、面積		
二項再開発促進地区の名称、面積		

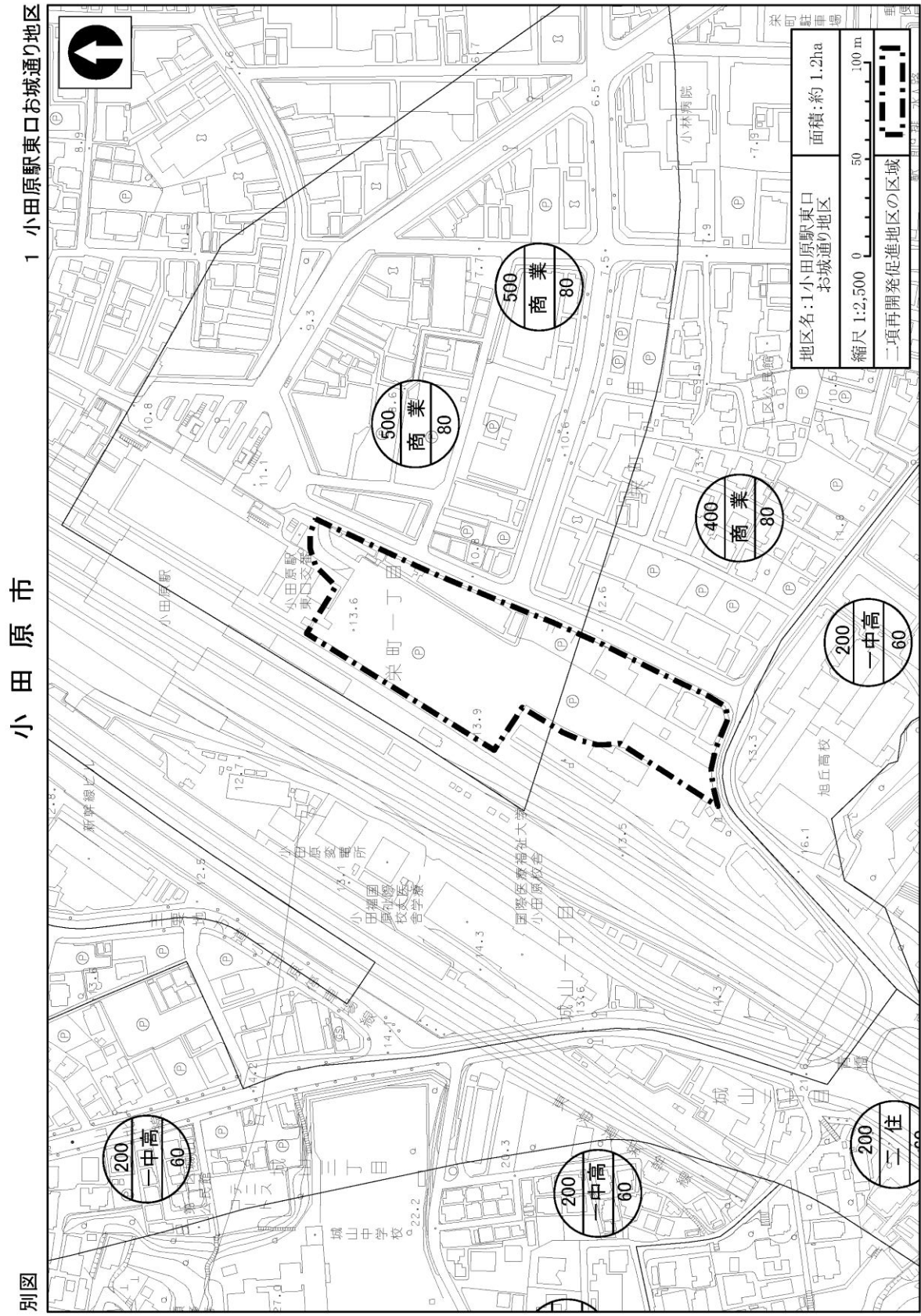
(新)

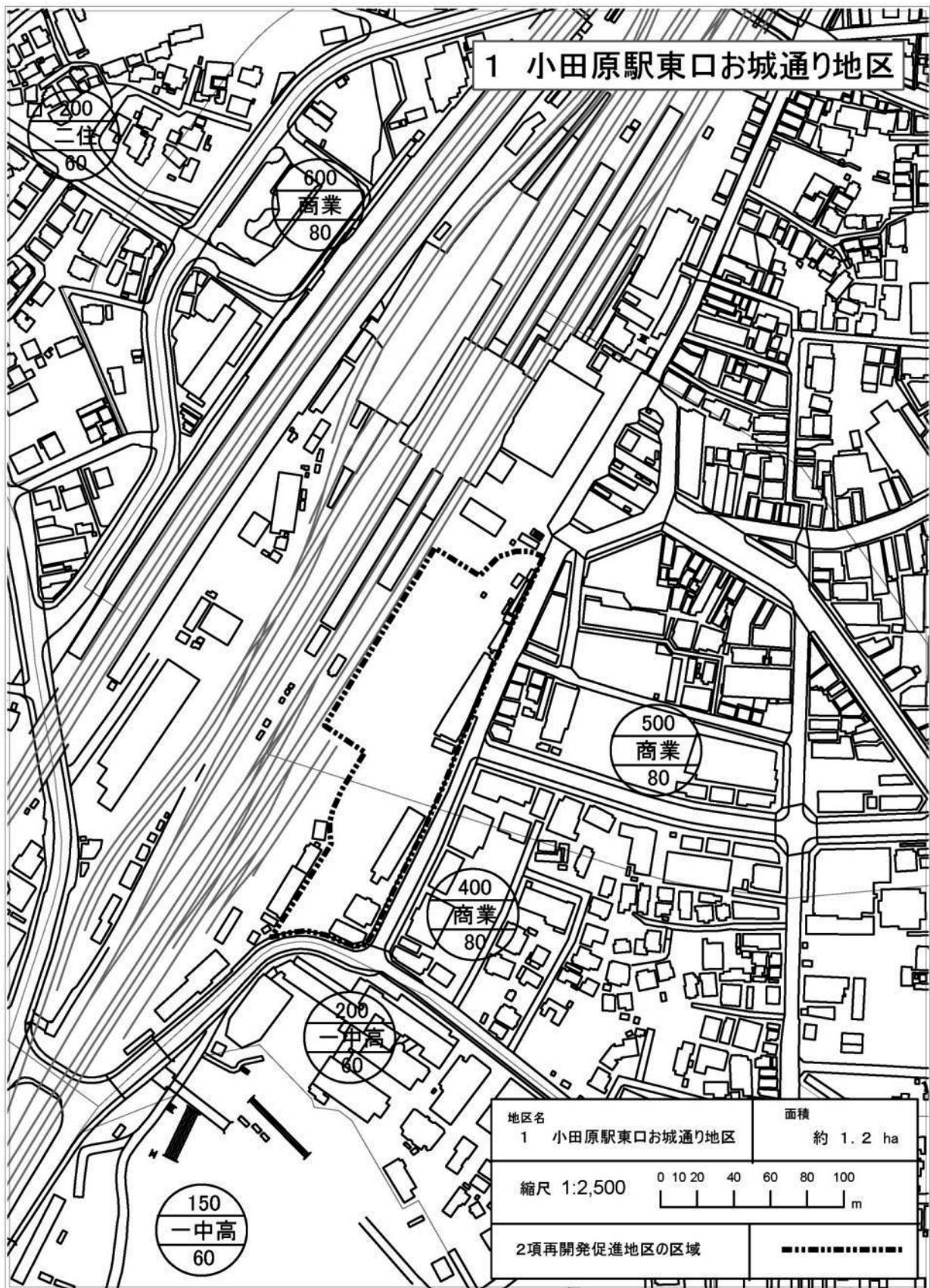
別表2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地 区 名	<u>1 小田原駅東口お城通り地区</u>
面 積	約 1.2ha
イ. 地区の再開発、整備等の主たる目標	・ <u>県西部地域の広域拠点</u> 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、 <u>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</u>
ホ. その他特記すべき事項	

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	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	・ 県西の中核都市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 (<u>住宅供給と住宅地の環境改善の方針</u>)	・ 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壁面線の指定を行い施設建築物の <u>後退によりゆとりある歩道空間</u> を創出する
ホ. その他の特記すべき事項	





議第 4292 号

小田原都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1086 号
平成 28 年 8 月 30 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

小田原都市計画住宅市街地の開発整備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、工場跡地等の低・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。

平成22年に実施した都市計画基礎調査結果等による目標年次における人口フレームを踏まえ、飯泉地区については削除するものです。

また、小船森地区については、土地区画整理事業により住宅市街地及び基盤整備が図られたことから削除するものです。

小田原都市計画住宅市街地の開発整備の方針

平成 年 月

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、深刻さをま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、今後の住宅市街地については、集約型・低炭素型の都市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等を踏まえ、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居住環境の維持・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居住環境を実現する。

② 良好な居住環境の確保等に係る目標

集約型・低炭素型の都市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、開発調整条例、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・低炭素型の都市づくりを進める。

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・低炭素型の都市づくりに向けたゾーンごとの将来像は次のとおりである。

ア 中心市街地ゾーン(広域拠点)

経済活性化と集約型・低炭素型の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。

小田原駅周辺については商業・業務・文化機能の集積に加えて居住機能を集積し、良好な街なみに配慮した空間の再整備により快適な市街地の再編を図る。小田原城周辺については、歴史や文化などと調和した市街地の形成を図る。

イ 鉄道駅等周辺ゾーン(副次拠点、地域拠点、生活拠点)

副次拠点である鴨宮駅周辺及び地域拠点である国府津駅周辺は、コミュニティ機能と居住機能の調和した利便性の高い市街地の形成を図る。その他の生活拠点は、日常生活に供する商業・サービス施設を維持し良好な住宅市街地の形成を図る。

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るとともに、急傾斜地崩壊危険区域など災害の危険度が高い地域では、安全・安心の観点から防災対策を実施し、良好な居住環境の形成を図る。

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。

空き家バンク、空き店舗対策等、既存ストックの活用による街なかの再生を図る。

住宅の長寿命化や省エネ・環境共生住宅の普及促進を図る。

小田原都市計画住宅市街地の開発整備の方針

新旧対照表

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、深刻さをま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、今後の住宅市街地については、集約型・低炭素型の都市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等を踏まえ、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居住環境の維持・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居住環境を実現する。

② 良好な居住環境の確保等に係る目標

集約型・低炭素型の都市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。

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

本市の特徴である、海・山・川の自然的資源や歴史・文化的資源を生かしながら、さらに、富士箱根伊豆地域の3県にまたがる広域的な、鉄道・道路交通の交流機能を拡充するとともに、県西地域における自立性の高い中核都市として地域特性を生かした本市に相応しい市街地整備を行う。また、安定・成熟した都市型社会への転換を考慮し、人口の推移・社会動態などを見据え、既存施設の有効活用と環境に配慮した住宅地形成を進める。

② 良好な居住環境の確保等に係る目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を推進する。このため、土地区画整理事業等の面的整備事業、地区計画等の積極的な活用を図る。

また、住宅に関する多様な市民ニーズに対応するため、住宅や住宅地に関する総合的な情報提供と相談体制の充実に努めるとともに、高齢者・障害者等が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。

更に、良好な住環境の形成や維持・保全を図るため、地域住民の主体的な活動の支援を推進する。

(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、開発調整条例、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・低炭素型の都市づくりを進める。

② 既成住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発に関する事項

集約型・低炭素型の都市づくりに向けたゾーンごとの将来像は次のとおりである。

ア 中心市街地ゾーン(広域拠点)

経済活性化と集約型・低炭素型の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。

小田原駅周辺については商業・業務・文化機能の集積に加えて居住機能を集積し、良好な街なみに配慮した空間の再整備により快適な市街地の再編を図る。小田原城周辺については、歴史や文化などと調和した市街地の形成を図る。

イ 鉄道駅等周辺ゾーン(副次拠点、地域拠点、生活拠点)

副次拠点である鴨宮駅周辺及び地域拠点である国府津駅周辺は、コミュニティ機能と居住機能の調和した利便性の高い市街地の形成を図る。その他の生活拠点は、日常生活に供する商業・サービス施設を維持し良好な住宅市街地の形成を図る。

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るとともに、急傾斜地崩壊危険区域など災害の危険度が高い地域では、安全・安心の観点から防災対策を実施し、良好な居住環境の形成を図る。

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、狹隘道路の解消など、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。

空き家バンク、空き店舗対策等、既存ストックの活用による街なかの再生を図る。

住宅の長寿命化や省エネ・環境共生住宅の普及促進を図る。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、公共と民間の適切な役割分担と協働のもと、市街地開発事業、地区計画、開発行為等を有効に活用し、総合的、計画的に住環境の改善、保全を図る。

特に基盤整備が未整備なままスプロールが進行している地域や、コミュニティの維持が必要な地域においては、地域の実状に応じた整備手法を早急に検討し、早期に住宅市街地の整備に着手する。

また、住宅市街地を次の3つに類型化し、それぞれの市街地特性に応じた施策の展開を図る。

① 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地については中心市街地を除く広い範囲にわたり分布している。これらを有効かつ計画的に活用、保全し緑を生かした良好な住宅市街地の形成に努める。

そのために、生産緑地地区に指定されたものについては、都市におけるオープンスペースとしてその活用を図る。また、宅地化するものについては、その規模や住宅需要に適切に対応した整備手法や住宅供給により良好な住宅市街地の形成に努める。

② 中心市街地内の建替えによる住宅供給の促進

狭隘な道路に接した狭小敷地に、老朽化した住宅や店舗が数多く存在する中心市街地において、住宅と店舗が共存する活力ある地域整備を進めるため、市街地再開発事業等の推進により良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

(新)

(3) 計画的な新市街地の開発

新市街地については計画的な人口の配置を図るため、土地地区画整理事業、開発許可制度の適切な運用等により地域の特性を生かした良好な市街地の形成を進めるとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

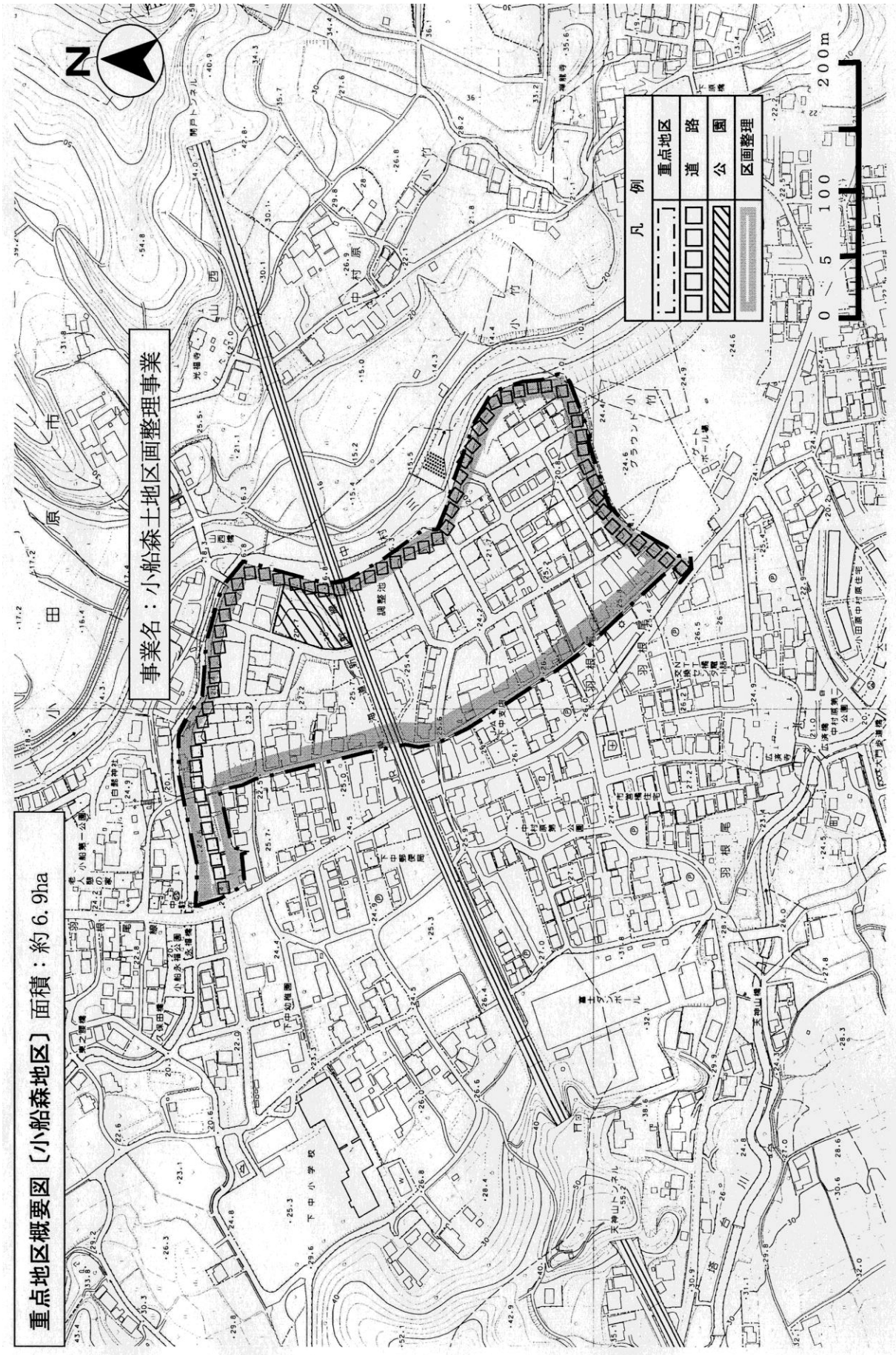
2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地 区 名	1 小船森地区	2 飯泉地区
面 積	約 6.9ha	約 49.4ha
イ 地区の整備又は開発の目標	<u>土地地区画整理事業の実施により、計画的な住宅市街地の整備と、基盤施設整備を一体的に促進する。</u>	<u>土地地区画整理事業の実施により、計画的な住宅市街地の整備と、基盤施設整備を一体的に促進する。</u>
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<u>低密度の戸建専用住宅を中心とする住宅市街地とする。</u>	<u>低密度の戸建専用住宅を中心とするが、幹線道路の周辺部は複合的な土地利用を図る。</u>
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	<u>土地地区画整理事業を実施することにより地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。</u>	<u>土地地区画整理事業を実施することにより、地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。</u>
ニ その他の特記すべき事項	平成 7 年 3 月 <u>土地地区画整理事業着手</u>	
重点地区を含む重点供給地域の名称、面積	<u>小船森地域</u> (約 6.9ha)	<u>飯泉地域</u> (約 49.4ha)

(新)



(新)

