

議第 4483 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 1159 号

令和 7 年 8 月 27 日

神奈川県都市計画審議会

会長 中 村 英 夫 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

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

小田原都市計画住宅市街地の開発整備の方針

令和 年 月 日

神奈川県

1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

(1) 住宅市街地の開発整備の目標

① 目標とする住宅市街地

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

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

② 良好な居住環境の確保等に係る目標

集約型都市構造や脱炭素社会の実現に向けたまちづくりを基本として、地域の特性に応じた良好な居住環境を実現することにより、安全・安心で豊かさを実感できる持続可能な居住環境の確保を目指す。

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

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

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

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

② 既存住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発に関する事項

集約型都市構造や脱炭素社会の実現に向けた将来像は次のとおりである。

ア 中心市街地ゾーン(広域中心拠点)

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

イ 鉄道駅等周辺ゾーン(地域中心拠点、地域拠点、生活拠点)

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

ウ 郊外市街地ゾーン

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

③ 良好な居住環境の整備改善に関する事項

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

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

④ **その他良好な住宅市街地の改善又は開発に関して特に必要な事項**

住宅や塀の耐震対策の推進、狭隘道路の解消など、安全に配慮する。

景観計画に基づく、良好な街なみの誘導を図る。

空き店舗対策や住宅ストック活用により住環境の形成を図る。

長期優良住宅及び再エネ・省エネ住宅の普及促進を図る。

地域脱炭素化促進事業を推進し、再エネの導入拡大を図る。

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

(新)

小田原都市計画住宅市街地の開発整備の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

(旧)

小田原都市計画住宅市街地の開発整備の方針

平成28年11月1日

神 奈 川 県

1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

(1) 住宅市街地の開発整備の目標

① 目標とする住宅市街地

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

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

② 良好な居住環境の確保等に係る目標

集約型都市構造や脱炭素社会の実現に向けたまちづくりを基本として、地域の特性に応じた良好な居住環境を実現することにより、安全・安心で豊かさを実感できる持続可能な居住環境の確保を目指す。

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

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

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

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

② 既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

集約型都市構造や脱炭素社会の実現に向けた将来像は次のとおりである。

ア 中心市街地ゾーン(広域中心拠点)

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

イ 鉄道駅等周辺ゾーン(地域中心拠点、地域拠点、生活拠点)

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

ウ 郊外市街地ゾーン

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

③ 良好な居住環境の整備改善に関する事項

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

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。

(新)

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

④ **その他良好な住宅市街地の改善又は開発に関して特に必要な事項**

住宅や塀の耐震対策の推進、狭隘道路の解消など、安全に配慮する。

景観計画に基づく、良好な街なみの誘導を図る。

空き店舗対策や住宅ストック活用により住環境の形成を図る。

長期優良住宅及び再エネ・省エネ住宅の普及促進を図る。

地域脱炭素化促進事業を推進し、再エネの導入拡大を図る。

(旧)

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。