

建設経済常任委員会報告事項資料

資料 番号	資 料 名	所 管 課
1	小田原競輪開設67周年記念競輪の結果について	公営事業部 事業課
2	平成27年度小田原地下街「ハルネ小田原」の運営評価について（答申）	経 済 部 中心市街地振興課
3	小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方について	都 市 部 都市政策課 開発審査課
4	第7回線引き見直しについて	都 市 部 都市計画課
5	橘地域におけるバス路線の再編について	都 市 部 都市計画課
6	土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）の指定について	建 設 部 建設政策課
7	境界確定等請求事件について	建 設 部 土木管理課
8	準用河川小八幡川の護岸崩落事故について	建 設 部 道水路整備課
9	市有建築物長期保全事業について	建 設 部 建 築 課

平成28年 9 月 9 日

小田原競輪開設67周年記念競輪の結果について

[開催日：平成28年8月20日(土)から8月24日(水)までの4日間]

1 売上額

区分	平成28年度		平成27年度		前年度対比		
	4日間合計	1日平均	4日間合計	1日平均	4日間合計	1日平均	比率
本場	274,439,700 円	68,609,925 円	285,953,000 円	71,488,250 円	△ 11,513,300 円	△ 2,878,325 円	△4.03%
電話投票	910,302,500 円	227,575,625 円	886,373,300 円	221,593,325 円	23,929,200 円	5,982,300 円	2.70%
場外	4,471,814,200 円	1,117,953,550 円	4,598,920,700 円	1,149,730,175 円	△ 127,106,500 円	△ 31,776,625 円	△2.76%
計	5,656,556,400 円	1,414,139,100 円	5,771,247,000 円	1,442,811,750 円	△ 114,690,600 円	△ 28,672,650 円	△1.99%

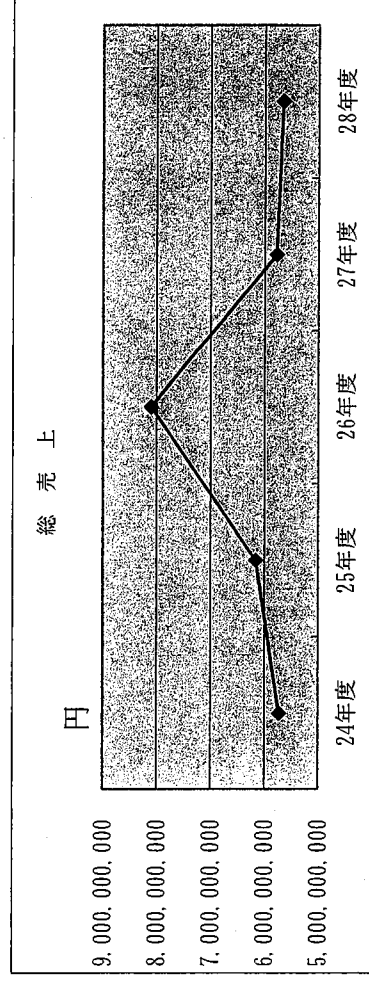
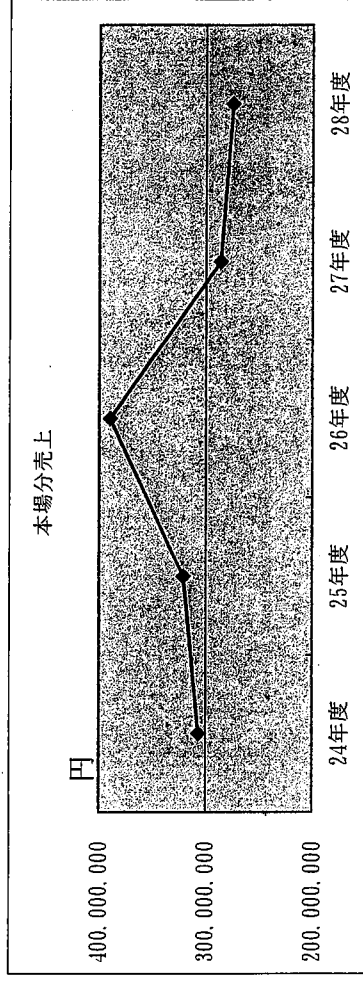
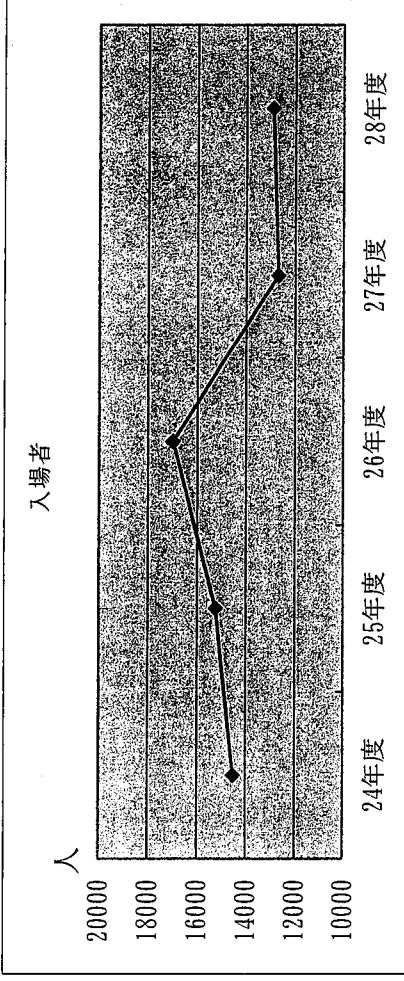
2 本場入場者数

区分	平成28年度	平成27年度	前年度対比	
	入場者数	12,679 人	228 人	1.80%
1日平均	3,227 人	3,170 人	57 人	1.80%

※ 平成28年8月22日(月)は、台風9号の影響により中止・順延

●小田原競輪開設67周年記念競輪入場者・売上比較（過去5箇年）

年 月 日	入場者	売上 (円)		
		本場	総売上	
24	8/4 土	3,711	71,916,800	1,301,673,000
	8/5 日	4,044	87,730,500	1,682,024,500
	8/6 月	2,850	61,024,400	1,212,347,800
	8/7 火	3,904	86,152,400	1,528,793,900
	計	14,509	306,824,100	5,724,839,200
	8/24 土	3,711	71,651,600	1,349,191,900
	8/25 日	3,682	86,223,000	1,712,549,300
25	8/26 月	3,422	69,463,200	1,364,748,700
	8/27 火	4,419	93,598,800	1,728,806,800
	計	15,234	320,936,600	6,155,296,700
	8/14 木	3,658	78,201,300	1,631,532,800
	8/15 金	3,734	87,917,500	1,968,947,700
	8/16 土	4,102	95,541,400	2,034,246,400
	8/17 日	5,487	127,984,200	2,466,148,800
計	16,981	389,624,400	8,190,875,700	
26	8/29 土	3,426	70,269,900	1,327,335,000
	8/30 日	3,061	72,539,000	1,629,128,600
	8/31 月	2,856	62,965,200	1,254,087,500
	9/1 火	3,336	80,178,900	1,560,695,900
	計	12,679	285,953,000	5,771,247,000
	8/20 土	3,235	66,643,500	1,267,761,300
	8/21 日	3,671	76,048,700	1,597,999,200
27	8/23 火	2,957	62,429,100	1,320,046,300
	8/24 水	3,044	69,318,400	1,470,749,600
	計	12,907	274,439,700	5,656,556,400





資料 2

平成28年8月18日

小田原市長 加藤 憲一 様

小田原地下街運営評価委員会
委員長 大南 修平



平成27年度小田原地下街「ハルネ小田原」の運営評価について（答申）

平成28年4月26日付け中振第3号で諮問のあった平成27年度小田原地下街「ハルネ小田原」の運営評価について、当委員会の意見は別紙のとおりです。

平成27年度小田原地下街「ハルネ小田原」の運営評価に関する答申

小田原地下街「ハルネ小田原」は、地域資源の活用や回遊性の向上など、中心市街地の活性化はもとより地域経済の振興の拠点施設として、平成26年11月に開業した。ハルネ小田原は、開業に際して、「市民が主役となり、市民力を発揮する場」及び「地域の魅力を再編集&発信するコミュニティ空間」と位置づけられ、これまで小田原の魅力の再発見と新発見、地下街から街なか・地域への回遊促進、「にぎわい」と「新たな価値」の創造を目指して運営されてきた。

本委員会は、ハルネ小田原の基本コンセプトと照らし合わせつつ、その運営状況について、様々な角度から客観的に点検・評価を行った。その際、市の担当課に運営状況に関する説明を求め、委員相互で意見交換を行うとともに、必要に応じて市への助言を行い、ハルネ小田原の健全運営を促した。

平成27年度は、5月に箱根大涌谷の火山活動の警戒レベルが引き上げられ、箱根方面への観光客が激減した。また、7月からは小田原城天守閣が耐震改修工事と展示の全面リニューアル工事により平成28年4月30日まで閉館となり、観光客の減少に拍車をかける結果となった。中心市街地においても、アプリやエポといった商業施設内の生鮮食料品店が相次いで閉店するなど、小田原の地域経済全体が厳しい状況になったことは、ハルネ小田原にも大きな影響を及ぼした。一方、国の交付金を活用したプレミアム商品券やふるさと旅行券など地方創生に関する事業が実施されるとともに、ハルネ小田原の1周年祭などの販売促進活動も実施され、誘客促進が図られた。さらに、11月以降は、箱根大涌谷の噴火警戒レベルの引き下げ、市民交流センター「UMECO」やトザンイーストのオープンといった様々な周辺環境の変化に対応し、下半期に売上を確保できたことは、ハルネ小田原の健全運営に繋がったものと推測する。

このような背景を踏まえつつ、本答申では、平成27年度のハルネ小田原の運営状況について審議した内容を、項目ごとに整理して述べることにするが、小田原地下街事業特別会計において当初予算に織り込まれた事業計画に従って各種事業が実行されたこと、一般会計繰入金も適切な経費に充当されたこと、また、下半期からハルネ小田原の売上も向上していることから、全体としては、概ね健全に運営されたものと考えられる。

市においては、本答申を今後のハルネ小田原の運営に活かしつつ、ハルネ小田原が中心市街地の賑わい創出と地域振興の核となるよう、引き続き健全な運営に努めていただきたい。

1 個別意見

(1) 商業機能について

【全体売上】

○上半期で低迷した売上を向上させるため、下半期には、各テナント独自の販売促進活動や、テナント会による1周年祭及び周辺商店街と連携した催事の開催、地方創生交付金を活用したプレミアム商品券やふるさと旅行券の活用、小田原・箱根産品フェアの実施等に取り組んだことにより、集客や売上の回復が図られた。なお、11月以降の箱根大涌谷の噴火警戒レベルの引き下げや、市民交流センター「UMECO」のオープン、トザンイーストの開店、あるいはアプリやエポといった商業施設内の生鮮食料品店の閉店などの環境変化も、下半期の売上回復・増加に影響を与えたものと思われる。

【収支】

- 平成27年度小田原地下街事業特別会計決算では収支は黒字であるが、ハルネ小田原のより一層の売上向上に向けた積極的な投資と将来的な施設改修のための財源確保のため、更なる収入増を目指した経営努力が必要である。
- 通年での地下街事業の運営実績が得られたことにより、施設の維持管理に必要な年間光熱水費や修繕費、またハルネ小田原として取り組むべき販売促進や運営管理に必要な経費が具体的に見えてきたと思われるので、これを次年度以降の事業運営の組み立てに活用すべきである。

【販売促進】

- テナント独自の販売促進活動を見てみると、品揃えや店舗レイアウトの工夫、接客力の向上などについて積極的に取り組んでいるテナントが成果を上げているように見受けられる。また、管理運營業務委託の中で実施した食品の専門家によるショップアドバイスは、テナントの課題の把握と営業力の向上に一定の効果があったと思われる。このようなテナントの販売力や接客力の向上に向けた支援は、ハルネ小田原全体の販売促進の底上げに繋がると考える。
- 平成27年度上半期にテナントの空き区画が生じたが、早期にこれを解消できたことは、ハルネ小田原の安定運営に繋がったと思われる。今後とも、テナントとのコミュニケーションや営業状況の把握に努めるとともに、テナント区画の空きが生じた場合、その期間ができるだけ短くなるよう迅速に対応すること、さらに、ハルネ小田原全体の活性化に繋がると考えられるようなテナントの誘致を図ることが重要であると考えられる。
- 売上を軌道に乗せるためのポイントとしては、第1に、商品についてのこだわりやここで

しか買えないといった何らかの付加価値があること、第2に、地元客に人気があると観光客も惹きつけられることから、日常の利便性をどれだけ満たせるかということ、第3に、商品内容や装飾などに季節や曜日、時間帯などに応じて常に変化を持たせ、お客様を飽きさせない工夫を実施していくことである。すでに年間販売促進計画には季節ごとのテーマを取り入れているが、さらに店舗構成に合った形で歳時記イベントを取り入れるなどの工夫を重ねることで、よりハルネ小田原らしさを出していけるのではないかと考える。

- これまでお客様から要望が多かった全館対象の駐車サービス券発行が、平成27年度内に検討され、平成28年度当初から実施されたことは、ハルネ小田原としてのサービス拡充となることから、買い回りの促進に繋がることを期待する。

【認知度向上と誘客促進】

- 市は、施設の認知度向上と誘客促進を図るため、市広報紙への情報掲載、小田原駅での広告設置、施設入口の誘導サイン整備、広場等の活用、各種イベントの誘致などを行った。特に、周年祭と合わせて、県西地域の自治体と協力した物産展やJ：COM小田原の企画イベントをハルネ館内で実施するなど、関係団体等との調整役として機能を存分に発揮したことは、効果的な事業実施のための支援となったと思われる。

(2) 公共公益的機能について

【タウンカウンター「街かど案内所」】

- 街かど案内所の利用状況について、インフォメーションカウンターとしては、街かど案内件数が微増しているものの、ハルネ小田原の館内インフォメーションとしての役割が大きい。そうであれば、日々窓口に届くお客様からの指摘や要望を、ハルネ小田原のサービスの拡充・改善に活かすことができると考える。また、サービスカウンターとしては、箱根方面への手荷物配送件数は着実に増えており、観光客にとって利便性の高いサービスとして定着しつつあると考えられる。
- 周辺商店街や地域振興事業との連携の一環として、街かど案内所でのチラシの配架や案内、プレミアム商品券等の販売が行われた。このような取り組みは、地域経済振興に係る各種事業とハルネ小田原の事業とが相乗効果を上げることに繋がると考えられるので、継続していくことが望ましい。

【広場・イベント】

- ハルネ広場、うめまる広場等については、地場製品のPRやまちづくりワークショップの会場、行政及び関連団体が主催するイベント会場としての利用が図られた。また、選挙時には期日前投票所を設置し多くの市民の利用を得たことは、利便性の高い公共的施設とし

での役割を果たし、施設に対する市民の認知度向上に繋がったものとする。

- 今後は、中心市街地の活性化、地域経済の振興という観点から、イベントがハルネ小田原館内の回遊や販売促進にどの程度効果を及ぼしたのか（親和性）や、観光行事や周辺商店街等のイベントとの連携の効果を検証し、その実施内容の精査が必要である。

【ギャラリー】

- ハルネギャラリーでは、年間を通じて観光情報や歴史等の地域の魅力を伝える各種展示が実施されているが、通行人が少ないエリアであることから、館内誘導の工夫や集客に向けた動機づけが課題である。今後は、アートギャラリー的な活用、市民参加型の展示など様々な手法を検討し工夫することで、ハルネ小田原への集客と地域情報の発信に繋がるのではないかと考える。

(3) その他について

【インバウンド】

- 外国人観光客に対しては、街かど案内所において、バス乗り場への案内や手荷物配送が中心となるが、外国語が話せるスタッフをはじめとして全スタッフが対応にあたっている。今後、2020年の東京オリンピック・パラリンピック等に向けて外国人観光客の増加が見込まれることから、インバウンド対応にさらに積極的に取り組んでいくことが必要であるとする。
- 開業当初から設置されていた無料Wi-Fiについても、より利便性の高い環境整備を検討し、平成28年度当初から小田原駅観光案内所、小田原城天守閣と同じシステムを導入したことは、国内外からの観光客の街なかへの回遊促進に役立つものとする。

【法令順守・安全配慮】

- 食品を扱うテナントに対して、食品衛生法に基づく食品表示や衛生面の点検並びに研修会を独自に実施し、改善を指導したことは、テナントの意識の向上と購買者の安心・安全への配慮となり、ハルネ小田原への信頼の確保に繋がるものとする。
- 建築基準法や消防法等の各種法令に基づき、設備の法定点検や防災訓練が適切に実施され、利用者の安全確保や災害時への備えが図られているとともに、通路等の利用にも避難誘導を適切に行うための一定の配慮がみられる。今後も、利用者の安全確保を最優先に考え、適切な対応を図っていく必要がある。なお、防災訓練等は、ハルネ小田原だけではなくラスカ小田原等の地下街接続ビルと連携することで、さらに実践的な取組になるのではないかと考える。

【流動客調査・顧客調査】

- 毎年12月に実施される主要商店街流動客調査では、平成26年は小田原駅東口から出てきた人のうち約40%の人がハルネ小田原に流入しているが、平成27年は、流入率が約64%にまで上っている。また、同日のハルネ小田原全出入口の流動客数合計は、前年比11%増となり、特に小田原駅から錦通りに向かう流動客数が増加している。これらの結果は、小田原駅と街なかを結ぶ公共通路としての認知度や利用度が上がっていること、また、ハルネ小田原自体の認知度が上がってきたことやテナントの販売促進活動の成果であると推測できる。
- 地下街への来館者は、その多くが地下歩道の通行客と一般的に言われており、ハルネ小田原においてもその傾向があると推測されるが、さらに来館者の属性や目的、行動パターンなどの実態を把握することができれば、ハルネ小田原の今後の運営を検討する上で役立つものとする。また、これを流動客調査や小田原駅の乗降客数、観光案内所の取扱い件数などの情報と連動させることで、様々な視点での実態把握に役立つのではないかと考える。
- 今後、ハルネ小田原への来館者を増やすという観点では、イベント催事やテナント構成で来館目的を持たせることが必要であり、それにより、館内の回遊を高め、中央通路だけでなく館内各通路の通行量を増やすことにも繋がると思われる。

【今後の運営評価】

- ハルネ小田原は、単なる商業施設ではなく、中心市街地活性化、地域経済振興に寄与するための公共公益的な役割を持つ施設であることから、その運営評価に当たっては、求められている役割に沿った形での評価が必要であり、単に売上や客数を比較するだけでなく、収支面、法令面、地域経済面、商業機能面、公共機能面といった多角的な視点が必要である。そこで、前年度実績との対比が可能となる平成28年度以後の運営評価に向けて、それぞれの視点に沿って、一定の評価指標を用いた形で経年変化を俯瞰できるような評価手法を検討する必要があると考える。

2 小田原地下街運営評価委員会委員名簿

氏 名	所 属 等
◎大 <small>おお</small> 南 <small>みなみ</small> 修 <small>しゅう</small> 平 <small>へい</small>	弁護士・弁護士法人小田原三の丸法律事務所
○押 <small>おし</small> 田 <small>だ</small> 吉 <small>よし</small> 真 <small>まさ</small>	税理士・税理士法人押田会計事務所
そえ 添 <small>そえ</small> の 野 <small>の</small> 好 <small>こう</small> 一 <small>いち</small>	株式会社浜銀総合研究所 地域戦略研究部 副部長
樋 <small>ひ</small> 口 <small>くち</small> 武 <small>たけ</small> 久 <small>ひさ</small>	有限会社テイク・アソシエ 代表取締役

※任期 H26.10.14～H28.10.13

※50音順

(◎委員長 ○副委員長)

3 小田原地下街運営評価委員会の開催状況

年 月 日	内 容
平成28年1月27日 平成27年度第3回会議	①平成27年度上半期事業報告について ②平成28年度小田原地下街事業特別会計予算 (案) について
平成28年4月26日	実施機関から諮問書「平成27年度小田原地下街 「ハルネ小田原」の運営評価について」を受理
平成28年5月13日 平成28年度第1回会議	①平成27年度事業報告及び決算見込みについて ②平成28年度小田原地下街事業特別会計予算及 び事業計画について ③「平成27年度小田原地下街「ハルネ小田原」の 運営評価について」の意見交換
平成28年7月26日 平成28年度第2回会議	①平成27年度小田原地下街「ハルネ小田原」の運 営評価について ②平成28年度以降の評価指標等について

4 資料編

(1) 小田原地下街再生計画コンセプト

「Community Circle@小田原」

市民が主役となり市民力を発揮する場

地域の魅力を再編集&発信するコミュニティ空間

【3つの方向性】

①小田原の魅力の再発見（地域住民）と新発見（来街者）

小田原の隠れた魅力を「発掘」し、「編集」して「発信」する

②地下街から街なか・地域への回遊促進

小田原地下街で魅力・情報に触れ、街なか・地域で本物の体験をする

③「にぎわい」と「新たな価値」の創出

小田原地下街を通して、ヒト・モノ・コトが交流し、にぎわいと新しい価値を生む

(2) 平成27年度運営状況

①平成27年度小田原地下街事業特別会計について

ア. 決算額

(単位：円)

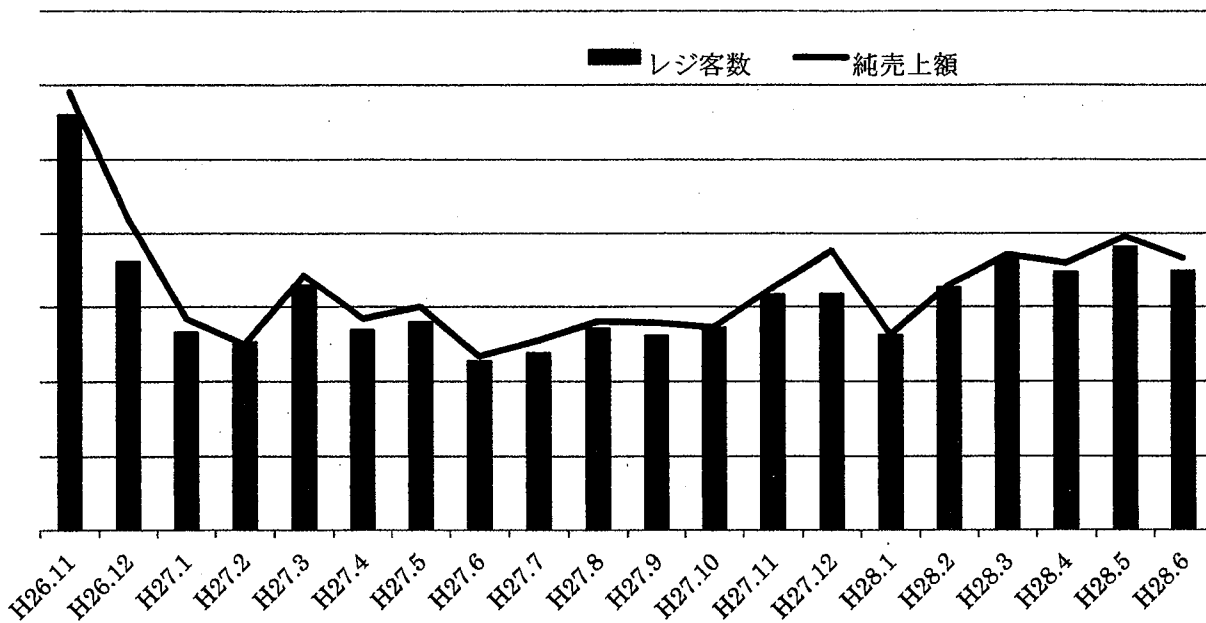
項目		予算額	決算額	充当先
歳入総額		352,889,000	310,496,111	
内訳	賃料収入等	197,922,000	185,984,110	商業機能へ
	一般会計繰入金	149,077,000	118,622,325	公共・公益的機能と公債費へ
	(公共・公益的部分)	(119,320,000)	(108,919,828)	
	(公債費部分)	(29,757,000)	(9,702,497)	
前年度繰越金		5,890,000	5,889,676	基金積立金へ
歳出総額		352,889,000	285,512,324	
内訳	商業的機能	182,175,000	160,989,929	
	公共・公益的機能	119,320,000	108,919,828	
	公債費	29,757,000	9,702,497	
	基金積立金	5,901,000	5,900,070	予備費から11千円充用
	予備費	15,736,000	-	
歳入歳出差引(実質収支)		0	24,983,787	

②商業機能について

ア. 全体売上等

	年間合計	月平均
総売上額	1,549,719,679 円	129,143,306 円
純売上額	1,434,925,629 円	119,577,135 円
レジ客数	1,403,278 人	116,939 人

イ. 全体売上推移（開業～平成28年6月）

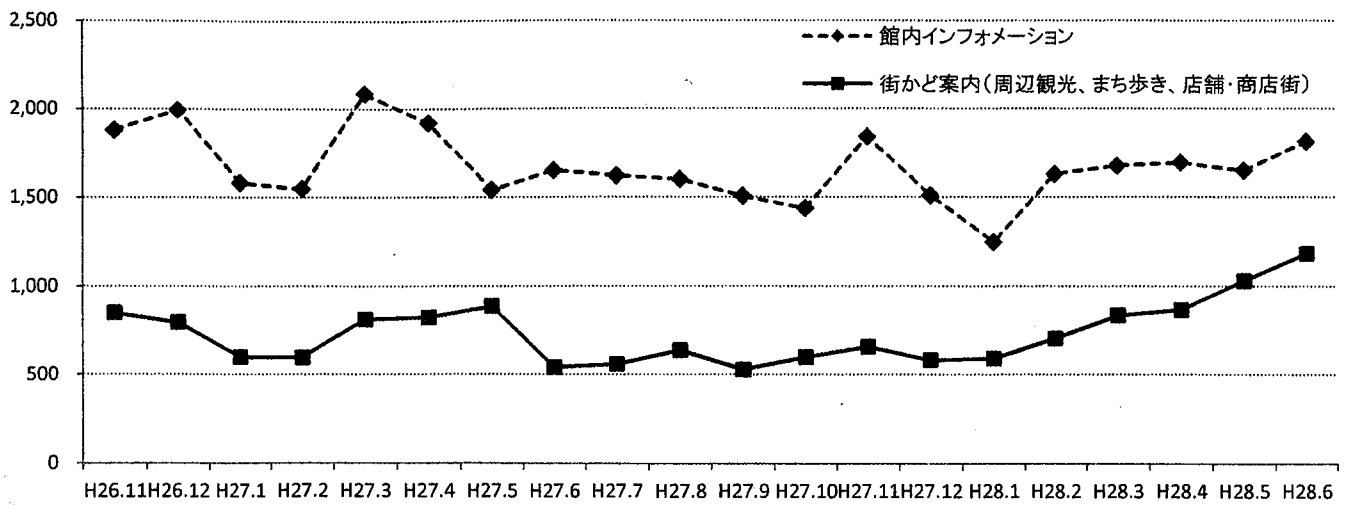


③公共・公益的機能の状況について

ア. 街かど案内所の対応状況

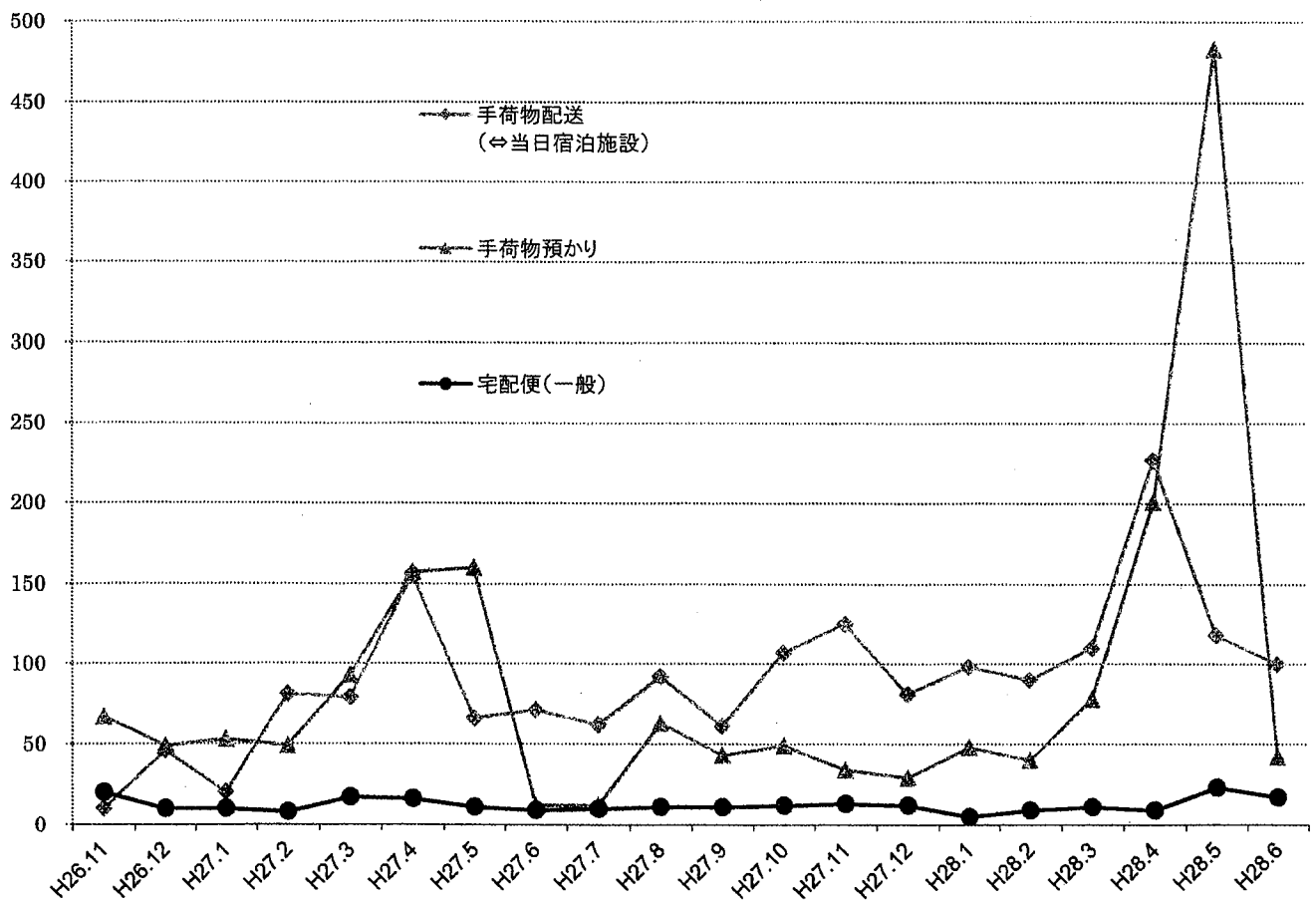
(ア) インフォメーション

周辺観光案内	2,791件
まち歩き案内	721件
商店街・店舗案内	4,438件
館内インフォメーション	19,177件



(イ) サービス

手荷物配送 (宿泊施設)	1, 1 1 9 件
手荷物預かり	7 2 5 件
宅配便	1 3 0 件
各種チケット販売	1, 6 7 0 件



イ. イベント開催・ギャラリー展示状況

(ア) イベント (149件)

(主なものを抜粋)

月	地域振興 (39件)	誘客 (49件)	販売促進 (40件)
4月	・祭りだ！木遣りだ！小田原流 (神輿担ぎ)		
5月	・北條五代祭りスタンプラリー	・みて・あそんで・つくる展出張 工作教室	・小田原みやげ市
6月	・弥生会展示即売会(木製品の 展示販売)	・OUR34-GO GO HaRuNe(ダンス)	・梅即売会
7月	・小田原ちょうちん制作体験 ・みなとまつりプライベート	・カラーテープアート	
8月	・小田原ものづくり体験室	・鉄道模型運転会	・小田原みやげ市
9月	・からくりパズル工作教室		・最中販売会
10月	・小田原城ミュージックストリ ート	・小田原駅開業 95 周年記念イ ベント	
11月	・小田原風の盆 ・おだわら木の広場	・壁屋まつり	
12月		・ゴスペルコンサート	・クリスマスフェア
1月	・外郎売の口上 ・小田原梅品評会	・昔遊び体験をしてみよう ・小田原高校弦楽部演奏会	・ストール販売会
2月	・菓子祭り ・小田原どん認証式	・昼のミニコンサート	・小田原箱根産品フェア
3月	・朗読フェスティバル	・小田原ジュニア弦楽合奏団演 奏会	・湘南ゴールド試食販売会
定例 (毎月等)	・からくりパズルマーケット	・昼のミニコンサート ・DANCE HaRuNe(ダンス)	・花苗販売会

※その他 21 件有(税理士無料相談会等)

(イ) ギャラリー (17件 (延べ702日))

月	展示名
4月	<ul style="list-style-type: none"> ・四季の写真コンクール ・春の観光キャンペーン ・第51回小田原北條五代祭り
5月	<ul style="list-style-type: none"> ・これが小田原ブックです。
6月	<ul style="list-style-type: none"> ・市民が選んだ「小田原みやげ」小田原セレクション 2015 ・箱根ジオパークフォトコンテスト作品展
7月	<ul style="list-style-type: none"> ・第25回小田原みなとまつり ・小田原城のあゆみ 第Ⅰ期「廃城から御用邸時代」
8月	<ul style="list-style-type: none"> ・乗り鉄小田原散歩プロローグ「馬車鉄道から新幹線まで」
9月	<ul style="list-style-type: none"> ・乗り鉄小田原散歩「鉄道探訪スポット50」
10月	<ul style="list-style-type: none"> ・小田原駅95周年記念展示～市民も知らない小田原駅～ ・小田原城のあゆみ 第Ⅱ期「関東大震災から戦後復興期」
11月	<ul style="list-style-type: none"> ・街かど博物館行ってみよう！～パズルラリーでまち歩き～
12月	<ul style="list-style-type: none"> ・小田原の海史～昭和30年代～
1月	<ul style="list-style-type: none"> ・小田原城のあゆみ 第Ⅲ期「天守閣再建から現在」
2月	<ul style="list-style-type: none"> ・小田原の街なみパネル展-景観計画施行から10年迎えて-
3月	<ul style="list-style-type: none"> ・贈る言葉展

④小田原市主要商店街流動客調査結果（抜粋）

実施日：毎年12月第2週土曜日 12:00～18:00（6時間累計）

（単位：人）

調査地点	第 69 回			第 70 回			第 71 回		
	H25.12.14(土)			H26.12.13(土)			H27.12.12(土)		
	晴れ			晴れ			晴れ		
	上り	下り	往復 合計	上り	下り	往復 合計	上り	下り	往復 合計
1 東通り(ハルネ出入口前)	2,749	3,137	5,886	2,189	2,552	4,741	2,133	2,422	4,555
2 駅前通り(北條ポケットパーク前)	5,127	4,308	9,435	4,777	3,818	8,595	6,112	5,526	11,638
3 駅前通り(かごせい前)	3,433	2,716	6,149	3,432	2,590	6,022	3,019	2,312	5,331
4 錦通り(横浜銀行前)	8,052	7,909	15,961	6,776	6,747	13,523	7,539	7,369	14,908
5 お城通り(タイトー前)	3,082	1,880	4,962	2,959	1,797	4,756	3,909	2,975	6,884
6 ハルネ小田原(中央エスカレーター)	308	328	636	6,439	5,092	11,531	6,305	5,338	11,643
7 小田原駅東口	12,668	12,744	25,412	11,138	12,307	23,445	10,109	8,336	18,445

小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方について

本市が人口減少・超高齢社会において持続可能な都市であるために、市街化調整区域においても土地利用の規制・誘導の方向性を検討する必要があること、併せて現行の既存宅地開発許可制度、優良田園型連たん区域開発許可制度による市街地の外延化などの課題に対応する必要があることから、平成27年8月に、都市計画審議会に対し、市街化調整区域の土地利用のあり方について諮問した。

都市計画審議会では、「市街化調整区域の土地利用のあり方検討小委員会」を設置し、検討を重ね、市長に対し平成28年8月23日に答申を行った。

1 経過

◇都市計画審議会

開催日	審議内容
平成27年 8月3日	・小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方について(諮問)
平成28年 7月28日	・小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方について(中間報告)
8月23日	・小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方について(答申)

◇市街化調整区域の土地利用のあり方検討小委員会

開催日	審議内容
第1回 平成27年 10月20日	1 小委員会について・検討の進め方 2 上位・関連計画の整理 3 現況・将来動向分析からみた小田原市の特性 等
第2回 平成28年 1月19日	1 前回議論の確認・テーマ設定 2 地域居住関係・地域経済振興関係(農業・観光・産業)
第3回 5月9日	1 前回議論の確認(第1回・第2回での意見のまとめ、項目別整理) 2 各項目における対応方針、考え方、方向性について
第4回 7月7日	1 前回議論の確認 2 答申素案について
第5回 8月9日	1 平成28年度第1回都市計画審議会での意見等について 2 答申案について

2 小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方について(答申)

答申書(鑑)及び本書は別添のとおり

3 今後の予定

平成28年度	9月～	新たな開発許可制度の検討・策定作業
	12月	建設経済常任委員会へ新たな開発許可制度(原案)の報告
	1月～	市民説明会・関係団体説明会
	3月	パブリックコメント
平成29年度	4月以降	建設経済常任委員会へ新たな開発許可制度(案)の報告 議会に条例案上程 新制度移行に係る周知
	11月30日	既存宅地開発許可制度の廃止、新たな開発許可制度の運用開始

(適宜、都市計画審議会、開発審査会に報告を行う)

都 審 第 7 号
平成28年8月23日

小田原市長 加藤 憲 一 様

小田原市都市計画審議会
会 長 岡 村 敏 之

小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方について(答申)

平成27年8月3日付け都政第31号で、当審議会に対し諮問のありました小田原市
における市街化調整区域の土地利用のあり方について、答申いたします。

**小田原市における
市街化調整区域の土地利用のあり方について
《答 申》**

平成28年 8 月23日

小田原市都市計画審議会

目 次

第1章	はじめに	1
第2章	本答申の位置づけ	2
1.	検討の経緯と体制	2
2.	本答申の位置づけ	2
第3章	現状と課題	3
1.	市街化調整区域をとりまく環境	3
(1)	市街化調整区域をめぐる社会経済状況の変化	3
(2)	市街化調整区域における土地利用の動向	3
2.	小田原市の市街化調整区域に関わる土地利用関連制度について	4
(1)	都市計画法による開発許可制度	4
(2)	農地法による農地転用制度	4
(3)	優良田園住宅の建設の促進に関する法律	5
3.	市街化調整区域に関わる土地利用関連制度の課題	5
(1)	開発許可制度による過剰な宅地供給と既存集落の外延化	5
(2)	農地法による農地転用許可の課題	6
(3)	地域経済振興における土地利用の課題	6
第4章	目指すべき姿への提言と提案	7
1.	市街化調整区域における望ましい土地利用のあり方・実現の要件	7
(1)	小田原市が目指す都市構造のあり方と基本方針	7
(2)	市街化調整区域のあるべき姿	8
2.	市街化調整区域における望ましい土地利用制度の提言	8
(1)	土地利用制度見直しの方向性の提言	8
(2)	開発許可制度見直しの提案	10
(3)	土地利用制度の総合的な見直しの提案	12
第5章	望ましい市街化調整区域実現への課題	13
1.	上位・関連計画との整合性確保と基本方針の反映	13
2.	他分野（農林業・産業・観光等）に関する計画・施策との連携	13
3.	地域の方向性を示す計画体系の強化と活用	13
4.	地域を担う産業・住民全体への支援	13
5.	土地利用に関する計画・制度の周知徹底	14

【参考資料】

第1章 はじめに

わが国は、過去に経験したことがない人口減少・超高齢社会を迎えている。それに伴い、地域経済やコミュニティの衰退、低・未利用地の増加といった問題の悪化が進行している。また、税収の減少が見込まれると同時に、社会保障関係費や、道路・公共施設等の維持管理費など、行政コストの増加も懸念される。このような課題に対応するには、効率的な都市構造への誘導が必要である。国もこのような観点に立ち、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を基本とした施策として立地適正化計画制度を導入している。

小田原市においても、既にこの持続可能なコンパクトなまちづくりに向け、立地適正化計画の策定に取り組んでいるが、都市化の圧力が高い時代を過ぎた今日でも、市街化調整区域におけるスプロール化の進行が見られ、制度的な対応が必要となっている。その反面、市街化調整区域も人口減少や住民の高齢化等による地域活力の低下が危惧されるところであり、郊外の土地利用を巡る課題の一つとなっている。

一方、小田原市の全体を見渡すと、西部の箱根連山につながる山地、東部の曾我丘陵に挟まれ、市の中央には南北を流れる酒匂川により足柄平野が形成され、南部は相模湾に面する恵まれた自然環境の中にある。黒潮の影響を受けた温暖な気候は、生活の快適さと多くの農産物の成長を支えている。市の郊外部の市街化調整区域は、豊かな生活環境を支え、資源として根源的な安心を抱かせてくれる存在となっている。今後の小田原市の活性化には、このような環境を活かし、農林漁業の六次産業化や地域の歴史的・自然的資源や魅力を生かした観光などによる地域の活力の向上に取り組む必要がある。

このような状況を踏まえ、土地利用制度においても選択と集中による都市構造の形成に向けた今後の制度のあり方を考えることが求められている。

このような背景の下、小田原市から平成27年8月に小田原市都市計画審議会に対し、市街化調整区域の土地利用のあり方について諮問された。本審議会では、これに対し「市街化調整区域における土地利用のあり方検討小委員会」を設置し、議論を重ねてきた。

ここに、その議論の成果をまとめ、答申するとともに、小田原市の市街化調整区域における今後の計画や施策決定に際し、本答申の提案が考慮され、市街化調整区域における望ましい土地利用のあり方が実現されることを要請するものである。

平成28年 8 月 23 日

小田原市都市計画審議会

会 長 岡 村 敏 之

第2章 本答申の位置づけ

1. 検討の経緯と体制

本来保全を図るべき小田原市の市街化調整区域において、既存宅地開発許可制度の運用によって過剰な宅地が供給されている現状と、平成19年9月に条例制定され運用されている優良田園型連たん区域開発許可制度による都市の外延化という課題に対し、既存宅地開発許可制度の廃止に合わせ新たな開発許可基準を策定する必要性が生じ、小田原市では、平成27年8月、都市計画審議会に対し、市街化調整区域の土地利用のあり方について諮問した。都市計画審議会では、この諮問を受け、「市街化調整区域の土地利用のあり方検討小委員会」を設置し、検討してきたものである。

2. 本答申の位置づけ

本答申は、小田原市における開発許可制度を主とした市街化調整区域の土地利用制度見直しにあたっての指針となるべきものである。都市計画審議会では、小委員会を中心に、市街化調整区域における土地利用のあるべき姿について議論を行ってきた。そこでは、地域居住と、小田原の風土や立地を活用した地域産業振興という2つの観点から、現行制度下での問題点への対処ならびに小田原らしい今後の土地利用について、市から提供された現状分析、課題整理、土地利用の基本的な考え方に関わる資料をもとに議論を行い、都市計画審議会からの提言としてとりまとめたものが本答申である。

小田原市における開発許可制度等の見直しにあたっては、本答申を今後の市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方を示す指針として活用されたい。

第3章 現状と課題

1. 市街化調整区域をとりまく環境

(1) 市街化調整区域をめぐる社会経済状況の変化

①人口減少・超高齢社会

小田原市の人口は、平成11年の200,695人をピークに減少に転じている。これに伴って都市構造再編の必要性が問われるようになってきた。また、市街化調整区域の居住人口は現在約2万5千人であるが、平成52年には約25%減の約1万9千人になると推計され、この人口減少と相まって、高齢化、身近なコミュニティの衰退が進んでいる状況にある。

②安全安心への要請

近年、大規模地震や記録的な集中豪雨により、全国的に深刻な被害が多発している。小田原市は、東西を山地や丘陵地に囲まれ、特に市街化調整区域においては、片浦地区、風祭・入生田地区ならびに曾我丘陵西側の各一部など、土砂災害の危険がある区域が数百か所規模で存在し、異常気象や地震等による発災への対応が必要となっている。

③第一次産業全体の衰退傾向

近年、農業・林業ならびに漁業等第一次産業全体において、生産額などの減少やコストの増大等、厳しい状態が続いている。

(2) 市街化調整区域における土地利用の動向

①市街化調整区域の指定

小田原市は、昭和45年6月、都市計画法の規定に基づき、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、市域を、市街化を図る市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域の2つに区分（以下「線引き」という。）した。その後、現在まで6回の線引き見直しにより、市街化区域への編入や、市街化調整区域への逆線引きを行ってきた。現在、市街化調整区域は市域の約3/4を占めている。

②過剰な宅地供給・都市の外延化

当初線引き後、市街化調整区域の土地利用は、開発許可制度により住宅等が増加してきた。昭和50年4月からの既存宅地開発許可制度に加え、平成19年には、小田原市の持つ首都圏への優れたアクセシビリティや豊かな環境を活かし、市街化調整区域における既存集落の活性化や農業経営を維持していくための土地活用を図ることを目的に、一定の都市基盤の整った既存集落内に都市住民の田園居住ニーズを受け入れるための宅地分譲（優良田園住宅型連たん区域開発許可制度）により、市街化調整区域における宅地供給を認めることとした。これら開発許可制度を運用してきた結果として、宅地の供給が過剰な状況となり、既存集落の範囲を越えて市街地の外延化が進む結果となっている。

③優良農地への影響

現行の開発許可制度の運用の中で、農地の間に住宅などの都市的土地利用の混在が進み、既存の生産性が高く優れた農地に影響を及ぼすようなケースが発生している。

④耕作放棄地の増加

近年、農業従事者の担い手や後継者の不足、高齢化等により、柑橘農地を中心に耕作放棄地が増大している。

⑤観光振興の必要性

小田原市には、郊外地域にも多くの観光資源が眠っているが、これらの地域では人口減少が進み空き家等も増加傾向にあり、地域の活力低下といった状況が見られる。しかし、小田原城を中心としたエリアには、年間約500万人の観光客が訪れており、個人観光客も増加している。郊外地域の活性化には、地域の観光資源を活かしてこれらの観光客を誘導するなど、観光の振興が課題である。

2. 小田原市の市街化調整区域に関わる土地利用関連制度について

(1) 都市計画法による開発許可制度

開発許可制度は、既成市街地及びおおむね10年以内に市街化を促進する区域(市街化区域)と、市街化を抑制すべき区域(市街化調整区域)を区分する区域区分制度を担保するものである。特に市街化調整区域にあつては、原則として開発行為を制限しており、特例的に認める開発行為に対しても立地的・技術的な水準を保たせるものとしている。

小田原市では、市街化調整区域の開発許可の特例的制度として、既存宅地開発許可制度と、優良田園住宅型連たん区域開発許可制度がある。これらによって、農林漁業者住宅等都市計画法適用除外のもの以外にも、一定の基準を満たした上で住宅の建築が可能となっている。

①既存宅地開発許可制度(法第34条第12号ならびに同条第14号)とは、

50戸以上の建築物の連なる区域において、昭和45年6月10日以前から現在まで公的な書類(土地の登記簿・課税評価等)で宅地と判断できる土地については、宅地要件が認められ、住宅等の立地や敷地の分割(分譲)が可能となる制度である。

②優良田園住宅型連たん区域開発許可制度(法第34条第11号)とは、市街化区域に隣接・近接した既存集落内のうち道路など公共施設の整備が相当程度行われている土地の区域において、市街化調整区域の田園環境に調和する一戸建ての住宅の建築を目的とした開発行為が可能となる制度である。

(2) 農地法による農地転用制度

農地転用許可制度は、食料供給の基盤である優良農地の確保と、住宅地や工場用地等非農業的土地利用との調整を図り、かつ計画的な土地利用を確保するという観

点から、農地を立地条件等により区分し、開発要請を農業上の利用に支障の少ない農地に誘導する制度である。

この農地転用許可と開発許可は、都市計画運用指針において、あらかじめ相互に連絡し、可及的速やかに調整を行い、同時に許可することとしている。

(3) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（以下、優良田園住宅法）

この法律は、多様な生活様式に対応し、かつ、潤いのある豊かな生活を営むことができる住宅が求められている状況に鑑み、農山村地域、都市の近郊等における優良な住宅の建設を促進するための措置を講ずることにより、健康的でゆとりのある国民生活の確保を図ることを目的とするものである。開発許可運用指針において、この法律による優良田園住宅が、都市計画法第34条第14号の許可の対象として例示されている。小田原市ではこの法律を直接運用してはいないが、優良田園住宅型連たん区域開発許可制度では、この法律の基準を参照している。

3. 市街化調整区域に関わる土地利用関連制度の課題

(1) 開発許可制度による過剰な宅地供給と既存集落の外延化

① 既存宅地開発許可制度に起因するもの

・ 既存宅地開発許可制度においては、当初線引きから相当期間経過しており、航空写真等を活用し線引き前から宅地であったことを判断することもあったが、現況と大幅な相違がある等、それを証明することが困難になってきているという状況にある。また、周辺の土地利用と不調和な建築物が順次拡大することにより、都市計画の基本理念である農業との健全な調和が図れない状況にある。更には、この制度によりここ7年間で約780区画が供給されているが、そのうち住宅の立地が行われた区画は約350区画（45%）に留まっており、宅地が著しく供給過剰な状況となっている。

・ 既存宅地開発許可制度は、一団の土地の細分化により交通量が増加することになる。しかし、細分化された宅地に至るまでの狭い道路については、市街化区域のように建築に伴う道路の中心後退も期待できず、一般車両の通行や歩行者の安全上、緊急車両やごみ収集車等の通行上の支障となるなど、大きな問題であり、将来的に新たな公共投資が発生することにつながる。

② 優良田園住宅型連たん区域開発許可制度に起因するもの

小田原市では、既存宅地開発許可制度に伴う諸課題の解決の方法として同制度を廃止し、代替的に優良田園住宅型連たん区域開発許可制度を導入することにより、市街化調整区域における田園環境の維持を目指した。

この制度では、広い敷地（300㎡）での住宅の立地による優良宅地化が図られ、コミュニティの維持や市街化調整区域における田園環境の維持という点で一定の効果が見られている。しかし、連たんの結果、既存集落外に制度の想定以上に宅地が広がりを見せたり、優良農地を分断する土地利用等につながる等の弊害

が発生している。

③市街化調整区域において開発を行える仕組みの併存

既存宅地開発許可制度の廃止については、市民に十分な説明が行き届いていない等の理由により、議会において経過措置期間の延長が可決された。これにより、現在は代替的に廃止・導入がなされるはずであった既存宅地開発許可制度と連たん区域開発許可制度の2つの制度等が併存する形で運用されている状況にある。

(2) 農地法による農地転用許可の課題

①開発許可制度による土地利用に伴う課題とともに、資材置場等を目的とした農地転用等の中で、市街化調整区域における優良農地を分断するといった耕作環境への弊害が発生している。

②資材置場等を目的とした農地転用においては、非農地になったことにより当初目的から異なる利用に転換される可能性も少なくなく、例えば都市計画法に適さない建築物が建築されたりする等、無秩序な土地利用につながるものが懸念される状況がある。

(3) 地域経済振興における土地利用の課題

①近年、柑橘農地を中心に耕作放棄地が増大している。また、山に囲まれた地域では基盤整備も行き届いていないところもある。

②市街化調整区域で農業の用に供する農産物の集出荷・加工施設(六次産業化施設)や、観光的要素のある農業交流体験施設等の立地にあたっては、建築物の接道要件を満たさない等の土地利用の規制により、立地が困難な場合がある。

③市街化調整区域に存する観光資源を活かすため、観光施策との連携による土地利用制度の整備と運用が必要である。

④地域経済振興を目的として経済施策と連携していることを前提に、地域内企業あるいは地域外から小田原市への進出を考えている企業等を誘致する場合に、環境との調和を図ったうえで立地を可能とする制度の整備が必要である。

第4章 目指すべき姿への提言と提案

1. 市街化調整区域における望ましい土地利用のあり方・実現の要件

(1) 小田原市が目指す都市構造のあり方と基本方針

小田原市では、「小田原市都市計画マスタープラン」における都市の将来像・土地利用の基本的な考え方の中で、市街化調整区域について次のように示している。

◎小田原市都市計画マスタープラン（抜粋）◎

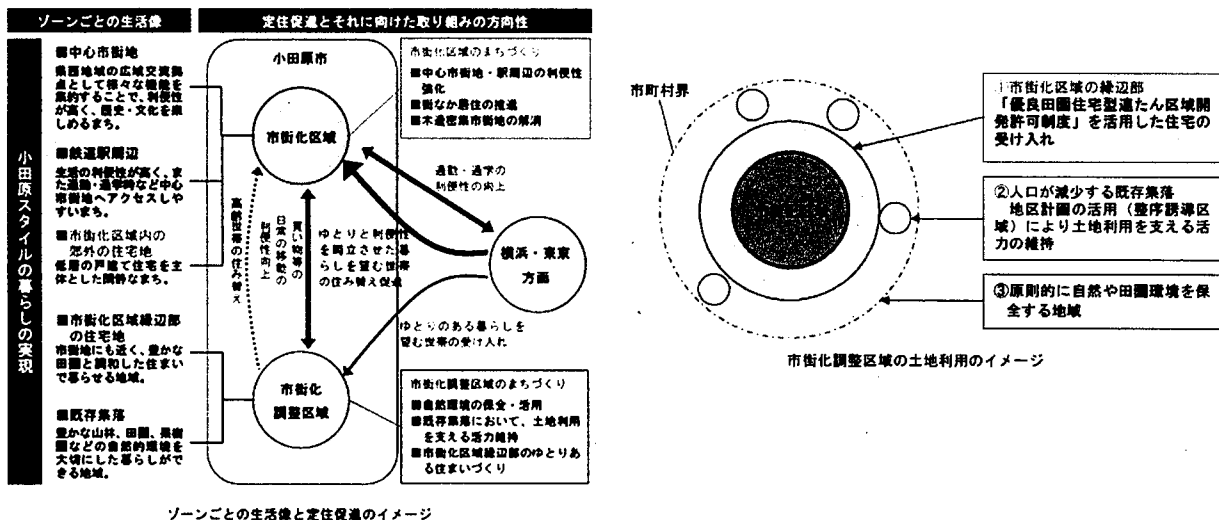
1. 都市の将来像・都市構造の基本的な考え方

本市は、豊かな自然環境の中で暮らし、通勤通学では横浜・東京方面に、また休暇には箱根・伊豆方面に出かけることのできる恵まれた立地環境にあります。

この立地環境を生かし、それぞれの地域特性に応じた多様な住まい方からなる「小田原スタイル」の暮らしを提案して、市民の定住と市外からの転入者の増加を図り、にぎわいを生む持続可能なまちを目指します。

(1) 市街化調整区域では、次の3つのエリアに分けた土地利用を基本とします。

- ① 市街化区域の縁辺部：無秩序な開発を抑制するとともに、既存集落の周辺では、自然と調和した優良田園型住宅の立地を受け入れます。
- ② 人口減少が進む既存集落：交通の利便性を有する地区において地区計画の活用などにより、土地利用を支える活力の維持を図ります。
- ③ その他のエリア：原則的に自然や田園環境を保全します。



ゾーンごとの生活像と定住促進のイメージ

2. 土地利用基本方針

(1) 農林業的土地利用を図る地域においては、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ります。

農業については、基幹農道や用排水路などの基盤整備を進め、生産環境の向上を図ることにより、農業経営の安定と優良農地の保全に努めます。また、農業者の高齢化、後継者不足により、遊休農地の増加や地域活力の低下している地区については、都市住民とのふれあいやレクリエーションの場づくりにより、地域の特性を生かした農業の多面的な活用を図るなど、農地の有効利用を進めます。

市街地の縁辺部において連たん区域開発許可制度の適切な運用を図るとともに、交通の利便性を有しながら、人口減少が認められる既存の集落においては、市街化調整区域における地区計画制度の活用により、土地利用を支える地域コミュニティの維持と活力の回復に必要な範囲において、市街化調整区域にふさわしい住宅建設を受け入れるなど、地域の課題の解決に向けた取り組みを進めます。

これに加え、現在、国で進めている人口減少・超高齢化社会に対応していくための施策である立地適正化計画(居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携による『コンパクトシティ・プラス・

ネットワーク』を目指す姿としており、一定の人口密度や機能集約を図り、各拠点を公共交通等で連携するもの)について、小田原市でも策定が進められている。立地適正化計画は主として市街化区域が対象であるが、市街化調整区域においてもこの主旨を踏まえた計画的な土地利用を図っていくことが必要である。

(2) 市街化調整区域のあるべき姿

市街化調整区域は、都市計画法第7条にて「市街化を抑制すべき区域」と明確に規定されている。また、豊かな環境の保全、昨今の都市構造コンパクト化の必要性など社会的な観点からも、市街化抑制の実効性を高めることが求められている。一方、地域の良き伝統や景観が守られている区域であり、代々受け継がれてきたコミュニティを軸に日常的な世代間交流が図られ、安心感を持った暮らしやすさがある。また、市街化調整区域に存する優良農地については、農林産物の生産供給の場でありつつ、貴重な緑の資源として良好な景観を提供してくれている。

小田原市は、こうした市街化調整区域の特性を活かし、市街地の外延化と離散化を防ぐことで自然や営農等の環境を保全し、加えて生活環境の充実や地域に根差した農林漁業あるいは自然資源を活かした観光といった産業の活性化により、新しい地域価値の創出と市全体の魅力向上に資する土地利用を実現するべきである。

2. 市街化調整区域における望ましい土地利用制度の提言

以上のような小田原市における市街化調整区域の現状と特性を踏まえ、今後の望ましい土地利用について、都市計画審議会として提言する。また、本答申が今後の小田原市における土地利用制度、特に開発許可制度の見直しにあたっての指針としての位置づけを備えていることから、取り得る方策につき、都市計画審議会からの提案として示していくこととする。

(1) 土地利用制度見直しの方向性の提言

① 無秩序・無計画な開発の連鎖による市街地外延化の抑制

市街化調整区域の土地利用にあたっては、自然環境の保全や田園環境の維持を基本とし、無秩序な宅地化、不適切な土地利用を抑制し、また、災害の危険性が心配される区域の土地利用を抑えていくべきである。

しかし、現在の制度では、市街化調整区域においても開発が行われる途は多く、一度起きた開発地が基準となって近接地に開発が可能となっており、無秩序・無計画な開発の連鎖による市街地外延化が進んでいる。制度の本旨と社会的必要性の観点から、この状況は改善されなくてはならない。

② 既存コミュニティ・地域産業の維持・活性化に資すること

一方で、市街化調整区域においても既存集落等のコミュニティは存在し、小田原市の生活・産業基盤に資する農林漁業等の営みも存在し、これらの営みは守られる必要がある。このことは、開発許可制度運用指針において「独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落内で、自己用住宅、分家住宅」などを許可して差し支えないものとしている背景もある。加えて、豊かな自然環境の活用による地域活性化という観点もあり、土地利用規制が過度にそれらの阻害要因となることは望ましくなく、真に必要と考えられる開発は可能

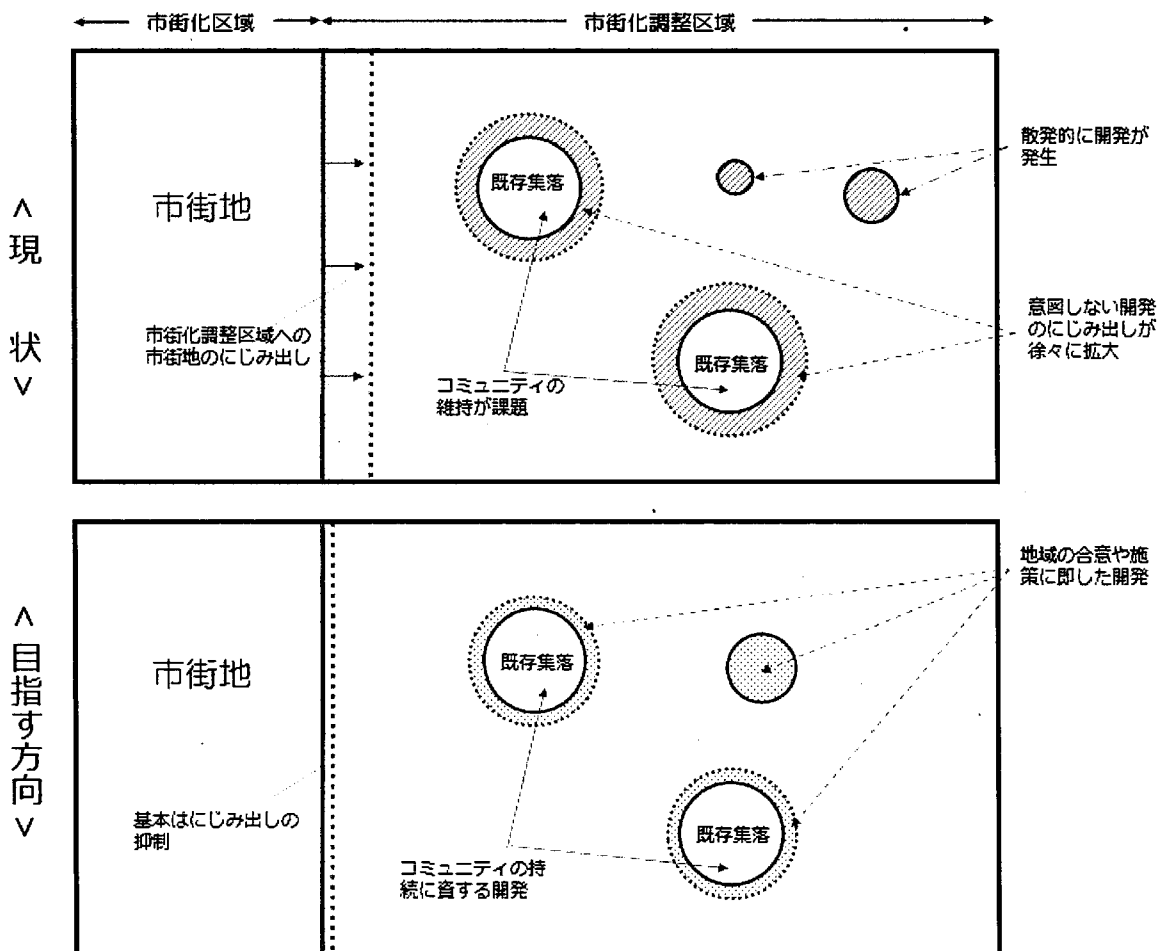
でなくてはならない。

そのためには、既存集落内の計画的な土地利用を図っていくことが必要になってくる。まず、空き家対策など既存集落内の既存建物ストックを活用した居住促進を図ったうえで、開発許可にあっては、地域コミュニティ維持の視点から、原則として既存集落の範囲を立地可能とすることを軸に、周辺環境に十分に配慮しながら、既存集落内において地域の合意形成が図られた場合の土地利用の可能性も含んだ仕組みを構築する。

地域経済振興については、経済政策・産業政策の視点における必要性の下で、営農環境への配慮や、農業経営上必要と認められる施設の立地、地域活性化にも寄与する観光資源の活用に必要な施設の立地、産業振興や雇用創出につながる土地利用、またそれらの連携等に可能性が広がる仕組みも必要である。

③地域合意の存在及び施策・計画策定を前提とした開発許可制度と運用

前2項の考え方は、抑制と開発可能性の両立という、困難な制度設計と運用を要求する。これについては、まず原則として既存集落の範囲内のみ、条件に従った開発が可能となるよう開発許可の制度や基準を見直すことが必要である。そのうえで、地域内でも条件を超える開発が必要となった場合や、地域産業振興の必要性などから既存集落外で開発が必要となった場合には、必要性を勘案しての地域合意の明確化(地区計画の活用やその前段階的な地域の合意やプランの活用等)を前提に、必要なものに限っての開発を可能とする仕組みが必要と考えられる。



市街化調整区域における土地利用のイメージ

(2) 開発許可制度見直しの提案

前述の考え方に則り、まず市街化調整区域の土地利用に大きな役割を持つ開発許可制度のあり方について、具体的に改善すべき点を含め、以下に提案する。

- ①市街化調整区域においては、市街地の外延化を抑える一方で、古くから形成される集落「既存集落」等地域コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応ならびに営農環境の保全を図る必要がある。そのためには、豊かな田園環境の保全を基本とした制度と基準としなくてはならない。

《提案》

- ・新たな開発許可基準、制度構築による望ましい土地利用誘導を図るため、既存宅地開発許可制度の廃止に関し、経過措置期間はこれ以上延長しない。
- ・市街地拡大・既存集落の外延化の抑制ならびにコミュニティの維持・営農環境保全の視点から、開発許可制度を見直す。廃止する既存宅地開発許可制度の一部基準・運用と優良田園住宅型連たん区域開発許可制度の基準・運用を見直し、新たな開発許可制度へと再編する。

- ②既存集落については、原則としてエリアを明示した上で、その内部にのみ住宅立地を許容する仕組みとすることが望ましい。しかしこれまでの経緯や現実のエリア設定の困難さを鑑みて、連たんの審査基準変更などにより、既存集落内の開発可能性は保持しつつ、宅地の外延化や過剰供給を抑制する仕組みでの対応が考えられる。

《提案》

・連たんの審査基準等の変更

連たんの対象建物を「住宅」に限定（市街化区域の住宅や開発許可（連たん、農家分家、収用移転）で立地された住宅を除く）するとともに、既存住宅の敷地相互間が、農地によって分断されている場合は連たんに該当しないこととし、既存集落における住宅立地の可能なエリアを絞り込み、外延化を抑制する。

- ③既存集落の中であっても土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域など危険な区域は、基本的に活用を抑制すべきである。

《提案》

- ・土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域内においては、個別法による規制もあるが、開発許可制度においても立地は抑制する。

④既存集落・コミュニティの維持・活性化の観点から、農家の住宅用地等における相続等による処分の可能性ならびに農業経営の継続を考慮した制度とする必要がある。具体的には、既存集落内において、必要最小限の範囲で住宅立地と敷地分割ができる仕組みを設けることが考えられる。

《提案》

- ・既存集落内を前提として、住宅立地と敷地分割を許容するには、次の2つの方法がある。
- 1)法第34条第11号による連たん区域開発許可制度により、住宅立地を許容する。
- 2)法第34条第12号による既存住宅の敷地における分割や統合を許容する。ただし、小田原市の郊外地域にふさわしい環境は保全されなくてはならず、下記のような要件を満たすことが前提となる。
- ・適用範囲が既存集落内となるよう立地基準を適切に定める。
- ・分割可能とする土地は地目又は評価を「宅地」に限るなど、対象を明確にする。
- ・道路基準、敷地面積基準、緑化基準及び形態基準等の設定にあたっては、周辺環境への影響を十分考慮するものとする。

⑤住宅敷地の規模は、豊かな環境を維持するべき市街化調整区域であることから、良好な宅地としてゆとりある広さを原則とするべきである。ただし、既存集落・コミュニティの維持の観点から、農家住宅など既存の住宅用地については、相続等による処分（敷地分割等）の可能性も考慮し、狭小なものとはならない程度での敷地面積の最低限度の例外を設けることが考えられる。

《提案》

- ・敷地面積は優良田園住宅法の規定に準拠して原則300㎡以上とする。
- ・既存住宅における敷地の分割等については、実態を見定めた上で、持続可能性の観点からの必要性に応じた緩和基準も検討する。

(3) 土地利用制度の総合的な見直しの提案

次に、開発許可制度のみならず、市街化調整区域の土地利用にかかわる制度全般にまたがる制度および運用改善の方向性について、以下に提案する。

- ①既存集落内において、地域居住ニーズの充足や新たな住まい方の動きがある場合、地域の合意形成や関係地権者の同意を前提として、その担保を図った上で開発を許容する仕組みを整えることが考えられる。

《提案》

- ・地区計画制度の活用や地域の合意形成等を前提とした、技術基準緩和の検討。

- ②既存集落以外の開発は原則として抑制されるべきであるが、U J I ターンや退職後居住などの居住ニーズへの対応や地域活性化の観点などから必要とされる場合に限り、法制度の範囲内で豊かな地域資源を活用した市街化調整区域にふさわしい住宅開発を可能とする仕組みを検討する。

《提案》

- ・優良田園住宅法に基づく優良田園住宅の立地に向けた制度化を検討する。
- ・制度化実現に際しては、小田原市郊外地域に相応しい住宅デザイン・景観の調和が図られたものとなるよう、適切な基準とデザインコントロールの仕組みを導入する。

- ③地域経済振興においては、農業をはじめとした第一次産業の振興、観光資源の活用、六次産業化や第一次産業と観光を結びつけた地域産業の促進が考えられる。あるいは市の総合的な経済・産業政策上の観点から企業誘致を図ることも想定される。そのような市の政策や地域戦略に基づく土地利用については、立地を可能としつつ環境保全との両立を図る必要がある。

《提案》

- ・地域経済振興施策に対応する関連計画等と連動した立地・技術基準を検討する。

第5章 望ましい市街化調整区域実現への課題

1. 上位・関連計画との整合性確保と基本方針の反映

市の総合計画や都市マスタープランにおける市街化調整区域の土地利用の基本方針としては、主に「自然環境の保全を図る地域」、「農林業的土地利用を図る地域」と位置付けられている。

市街化調整区域の土地利用のあり方としては、まず、これらの基本方針に沿って自然環境の保全、優良な農地の保全や農林業環境の整備を第一としつつ、人口減少、少子高齢化社会での地域コミュニティの維持に必要な住宅立地などのバランスが図られることが重要となる。

また、現在策定中の立地適正化計画とも市域全体の都市構造誘導の観点から、十分に整合を図る必要がある。

2. 他分野（農林業、産業、観光等）に関する計画・施策との連携

市街化調整区域の地域資源を生かした農林業、産業、観光等の地域振興を土地利用制度の側から支援するためには、これらの地域振興策の具体的なプラン等に応じて、施設立地の効果や必要性、周辺環境への影響など土地利用制度としての対応の可否を検討する必要がある。

こうした連携の円滑な実施には、これらの各分野において、地域資源を生かした地域振興の計画・施策に対する積極的な取組と、それに基づいた土地利用制度の所管部局へのアプローチが重要となると考えられる。

3. 地域の方向性を示す計画体系の強化と活用

これからの地域の活性化や魅力的な景観形成は、地域主体の自主的な取り組みとして進められていくことが望ましい。しかし、そのような地域発意的な取り組み、あるいは市の施策等への合意を前提として開発許可制度の運用を図るためには、発意や合意がビジョンとして第三者にも示される形で具体化されなくてはならない。既存の都市計画制度では、市街化調整区域における地区計画があり、これが地域ビジョンの具現手段として活用されることが望ましい。ただし、地区計画の合意・策定はハードルが高く、その前段階的な地域の合意を地域まちづくりに関するプランとしてとりまとめ、それを活用することも考えらえる。

地域の方向性は、地域コミュニティにおける理解や必要性、周辺への影響、既存ストックの活用ならびに住まい方への提案等も勘案し、地域の合意を地区計画や地域まちづくりプランとしてまとめた上で、可能な範囲で開発許可制度の運用の中に取り入れていくという体系が望ましい。

4. 地域を担う産業・住民主体への支援

3に挙げたような地域の積極的な関りを必要とする仕組みは、一般市民の自発的な活動のみでは実現は難しく、地域主体の地域活性化・まちづくりの動きを促進するような施策や地域への具体的な支援が求められる。

5. 土地利用に関する計画・制度の周知徹底

この答申に示した市街化調整区域の土地利用を、今後、望ましい方向に導いていくためには、関連の諸制度を適切に構築、運用するとともに、市街化調整区域の土地利用に関する各種の計画や諸制度の意義や内容が正しく周知され、その方向性が広く理解されることが重要であると考えられる。

【参考資料】

◎小田原市都市計画審議会条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、小田原市都市計画審議会条例（平成12年小田原市条例第14号）第6条の規定に基づき、小田原市都市計画審議会（以下「審議会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(審議会の招集)

第2条 会長は、審議会の会議を招集しようとするときは、会議の日の14日前までに会議の日時、場所、議案その他必要な事項を委員及び議事に関係のある者に通知するものとする。ただし、特別の事情がある場合は、この限りでない。

(小委員会)

第3条 会長の指示する特定事項について調査審議を行うため、審議会に小委員会を設置することができる。

2 小委員会に属すべき委員及び臨時委員は、会長が指名する。

3 小委員会に委員長を置き、会長の指名する委員がこれに当たる。

4 委員長は、小委員会の事務を掌理し、小委員会における調査審議の経過及び結果を審議会に報告しなければならない。

5 委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、小委員会に属する委員のうちから委員長があらかじめ指名する者が、その職務を代理する。

6 小田原市都市計画審議会条例第5条第1項及び第2項の規定は、小委員会の会議について準用する。この場合において、同条第1項中「会長」とあるのは「委員長」と、同条第2項中「委員及び議事に関係のある臨時委員」とあるのは「小委員会に属する委員及び臨時委員」と読み替えるものとする。

(関係者の出席)

第4条 審議会又は小委員会において必要があると認めるときは、その会議に、議事に関係のある者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(会議録の作成)

第5条 会長は、会議録を作成し、これを保存しなければならない。

2 会議録に記載する事項は、次のとおりとする。

(1) 開催の日時、場所及び議案

(2) 出席した委員及び関係者の氏名

(3) 会議の概要

(4) 前3号に掲げるもののほか、会長が必要と認めた事項

3 会議録には、会長及び副会長が署名するものとする。

(庶務)

第6条 審議会及び小委員会の事務は、市長が定める職員が処理する。

(委任)

第7条 この規則に定めるもののほか、審議会及び小委員会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

1 この規則は、平成12年4月1日から施行する。

2 小田原市都市計画審議会規則（昭和54年小田原市規則第12号）は、廃止する。

附 則（平成26年11月14日規則第56号）

この規則は、公布の日から施行する。

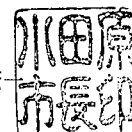
◎ 諮問書



都政第31号
平成27年8月3日

小田原市都市計画審議会
会長 岡村 敏之 様

小田原市長 加藤 憲



小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方について（諮問）

都市計画法第77条の2第1項の規定に基づき、次のとおり諮問します。

1 諮問事項

小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方

2 諮問理由

本市では、人口減少・超高齢社会においても持続可能な都市であるため、集約型・低炭素型の都市づくりを進めることとしており、市街化調整区域においては、既存集落内のコミュニティの維持を図りつつ、農業環境と調和した集落の形成が必要である。

また、持続可能な都市であるためには、市街化調整区域に有する多くの農産物や木材など豊富な地域資源を活用し、安定した雇用を創出する必要もある。

これらの課題解決に向けた都市政策的な対応としては、都市計画・開発許可制度における土地利用の誘導の考え方を示していくことが必要である。

そこで、小田原市における市街化調整区域における土地利用のあり方について、貴審議会のご意見を求めるものである。

◎審議経過

◇都市計画審議会

開催日			審議内容
年度	回	開催日	
27	第2回	平成27年 8月3日	・小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方について(諮問)
28	第1回	平成28年 7月28日	・小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方について(中間報告)
	第2回	8月23日	・小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方について(答申案)

◇市街化調整区域の土地利用のあり方検討小委員会

開催日		審議内容
第1回	平成27年 10月20日	<ul style="list-style-type: none"> ・小委員会について ・検討の進め方 ・上位・関連計画の整理 ・アンケート調査結果 ・現況・将来動向分析からみた小田原市の特性 ・地区カルテ
第2回	平成28年 1月19日	<ul style="list-style-type: none"> ・前回議論の確認 ・テーマ設定 ・地域居住関係 ・農業振興関係 ・観光振興関係 ・産業振興関係
第3回	5月9日	<ul style="list-style-type: none"> ・前回議論の確認(第1回・第2回での意見のまとめ、項目別整理) ・各項目における対応方針、考え方、方向性について
第4回	7月7日	<ul style="list-style-type: none"> ・前回議論の確認 ・答申素案について
第5回	8月9日	<ul style="list-style-type: none"> ・平成28年度第1回都市計画審議会での意見等について ・答申案について

◎委員名簿

◇都市計画審議会

委員任期：平成28年3月31日まで

氏名	組織・役職等	備考
◎岡村 敏之	東洋大学国際地域学部教授	学識経験者
○中西 正彦	横浜市立大学国際総合科学部准教授	学識経験者
木村 秀昭	小田原市自治会総連合	市民
佐伯 晶子	公募市民	市民
田中 修	公募市民	市民
本多 直子	公募市民	市民
伊藤 実男	小田原箱根商工会議所	市民
黒柳 昭平	小田原市農業委員会	市民
奥 真美	首都大学東京都市教養学部教授	学識経験者
桑原 勇進	上智大学法学部教授	学識経験者
吉田 慎悟	武蔵野美術大学造形学部教授	学識経験者
安藤 孝雄	小田原市議会議員	市議会議員
今村 洋一	小田原市議会議員	市議会議員
鈴木 紀雄	小田原市議会議員	市議会議員
吉田 福治	小田原市議会議員	市議会議員
星崎 雅司	神奈川県県西地域県政総合センター所長	関係行政機関
熊沢 一二	神奈川県県西土木事務所小田原土木センター所長	関係行政機関
徳正 厚	神奈川県小田原警察署長	関係行政機関 平成27年9月3日まで
西方 昭典		関係行政機関 平成27年9月4日から

◎会長、○副会長

任期：平成28年4月1日から平成30年3月31日まで

氏名	組織・役職等	備考
◎岡村 敏之	東洋大学国際地域学部教授	学識経験者
○中西 正彦	横浜市立大学国際総合科学部准教授	学識経験者
木村 秀昭	小田原市自治会総連合	市民
田中 修	公募市民	市民
畠山 洋子	公募市民	市民
藤井 香大	小田原箱根商工会議所	市民
黒柳 昭平	小田原市農業委員会	市民
奥 真美	首都大学東京都市教養学部教授	学識経験者
桑原 勇進	上智大学法学部教授	学識経験者
吉田 慎悟	武蔵野美術大学造形学部教授	学識経験者
安藤 孝雄	小田原市議会議員	市議会議員
今村 洋一	小田原市議会議員	市議会議員
鈴木 紀雄	小田原市議会議員	市議会議員
吉田 福治	小田原市議会議員	市議会議員
星崎 雅司	神奈川県県西地域県政総合センター所長	関係行政機関
青木 崇	神奈川県県西土木事務所小田原土木センター所長	関係行政機関
西方 昭典	神奈川県小田原警察署長	関係行政機関

◎会長、○副会長

◇市街化調整区域の土地利用のあり方検討小委員会

任期：平成27年8月3日から当該調査審議が終了するまで

氏名	組織・役職等	備考
◎中西 正彦	横浜市立大学国際総合科学部准教授	学識経験者
桑原 勇進	上智大学法学部教授	学識経験者
今村 洋一	小田原市議会議員	市民代表
櫻井 泰行	小田原箱根商工会議所議員	商工団体代表
黒柳 昭平	小田原市農業委員会会長	農業団体代表
鈴木 明	かながわ西湘農業協同組合組織相談部長	農業団体代表
吉田美和子	神奈川県県西地域県政総合センター 企画調整部企画調整課長	関係行政機関 平成28年3月31日まで
赤池 玲子		関係行政機関 平成28年4月1日から

◎委員長

第 7 回線引き見直しについて

1 線引き見直しの概要

線引き見直しは、概ね10年後の将来人口予測のもと、都市計画区域の将来都市像や都市計画の基本的な方向性を示す「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。）や、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分の見直しなどを行うもので、都市計画の根幹をなすものである。

これらの都市計画は県の決定権限であり、市から県に原案の申出後、法定手続きを経て、平成28年10月頃に都市計画決定（変更）が行われる予定である。

2 これまでの主な経過

平成26年2月14日	市都市計画審議会に基本的基準※を報告
平成26年2月19日	建設経済常任委員会に基本的基準を報告
平成26年12月3日	建設経済常任委員会に小田原都市計画（市原案）の概要等の状況報告
平成27年6月 2日	市都市計画審議会に小田原都市計画（市原案）を報告
平成27年6月 9日 ～19日	小田原都市計画（市原案）の市民説明会（5会場）
平成27年9月 4日～25日	小田原都市計画（県素案）の閲覧及び公述の申出受付（公述の申出が無かったため、公聴会は中止）
平成28年2月10日	市都市計画審議会に小田原都市計画（原案）を報告
平成28年2月15日～29日	市条例に基づく地区計画原案の縦覧（縦覧者数 0人、意見書 0通）
平成28年5月13日～27日	都市計画法に基づく小田原都市計画案の縦覧（縦覧者数 0人、意見書 0通）
平成28年7月28日	市都市計画審議会に付議・可決、諮問・答申
平成28年8月30日	県都市計画審議会に付議・可決

※基本的基準は、線引き見直しに向け、県の基本的な考え方やその基準を示すものであり、社会経済情勢の変化を踏まえるとともに、学識経験者や市町の意見を聞いた上で、線引き見直しごとに定められている。

3 小田原都市計画の見直しの概要

(1) 整開保の変更

①整開保の主な変更点

将来の人口減少に対応した集約型都市構造化への備え

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、小田原駅等の拠点を示し、主要な鉄道駅周辺等に都市機能や居住機能の集約を図る。

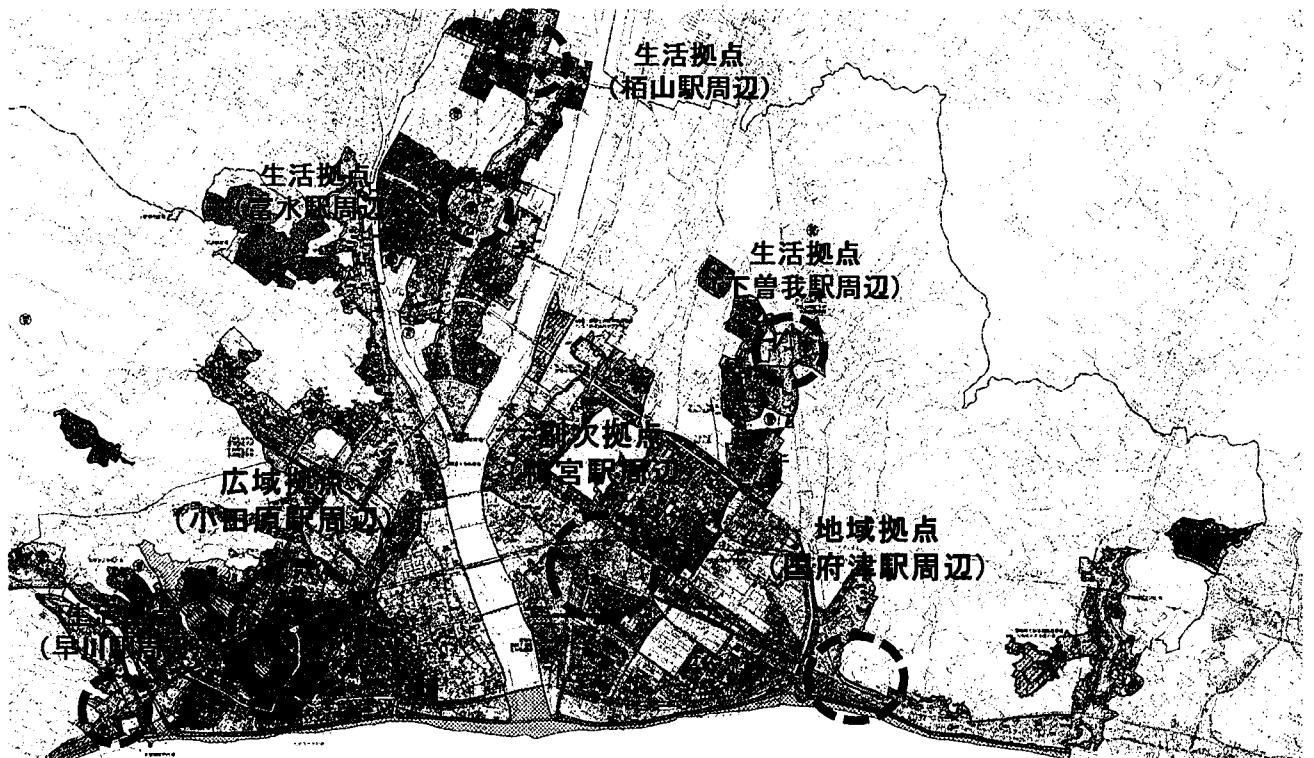


図-1 集約拠点

②保留区域の設定

住居系の保留区域は、将来人口の推計に基づき設定され、県は線引き見直しの目標年次である平成37年の本市推計人口を18万3千人としたことから、飯泉地区の保留区域は位置付かないこととなった。

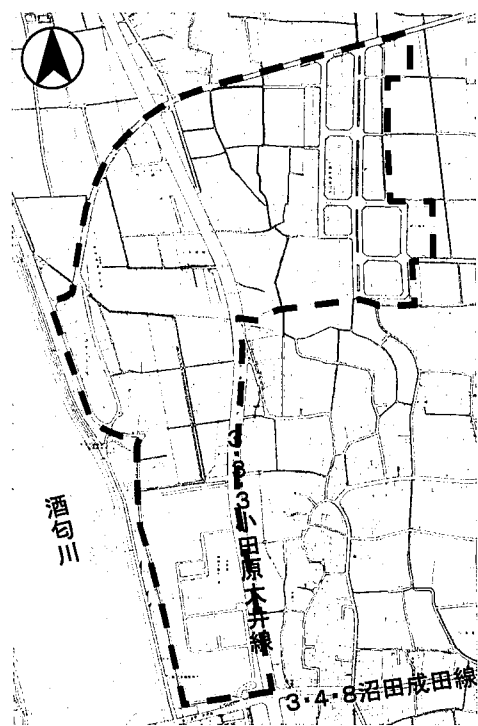
一方、工業系の保留区域については、工業出荷額等、産業の動向に基づき位置付けが設定されるが、県においては産業用地を確保し、産業活性化を図る意向もあり、インターチェンジ周辺の幹線道路等における産業系市街地整備を推進していくため、引き続き、鬼柳・桑原地区が保留区域として位置付くこととなった。

表1-人口の推計

区分 \ 年次	平成22年	平成37年	増減
都市計画区域内人口	約19万8千人	おおむね 18万3千人	1万5千人減少

表2-産業の推計

区分 \ 年次	平成22年	平成37年	増減
工業出荷額	6,734億円	おおむね 7,468億円	734億円増加



図一 2 鬼柳・桑原地区

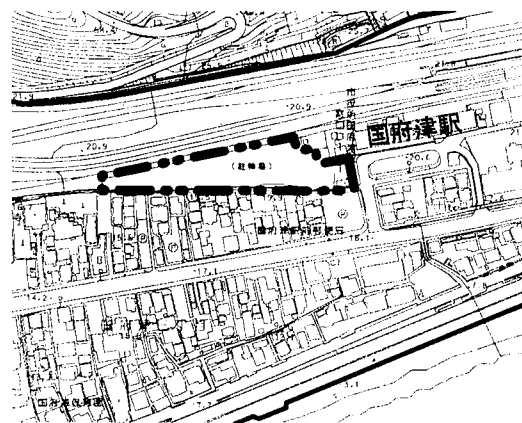
(2) 都市再開発の方針の変更

都市再開発の方針は、計画的な再開発が必要な市街地における再開発の目標等を定めるもので、既成市街地のうち、計画的な再開発が必要な地区を一号市街地として、小田原駅周辺地区や鴨宮駅周辺地区などを位置付けている。小田原駅周辺地区（約76ha）については、中心市街地活性化基本計画やその他の計画との整合を図った。

また、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要整備地区として、駐輪場の整備などを予定する国府津駅西側整備地区（約0.4ha）を新たに位置付ける。



図一 3 一号市街地 小田原駅周辺地区



図一 4 要整備地区 国府津駅西側整備地区

(3) 住宅市街地の開発整備の方針の変更

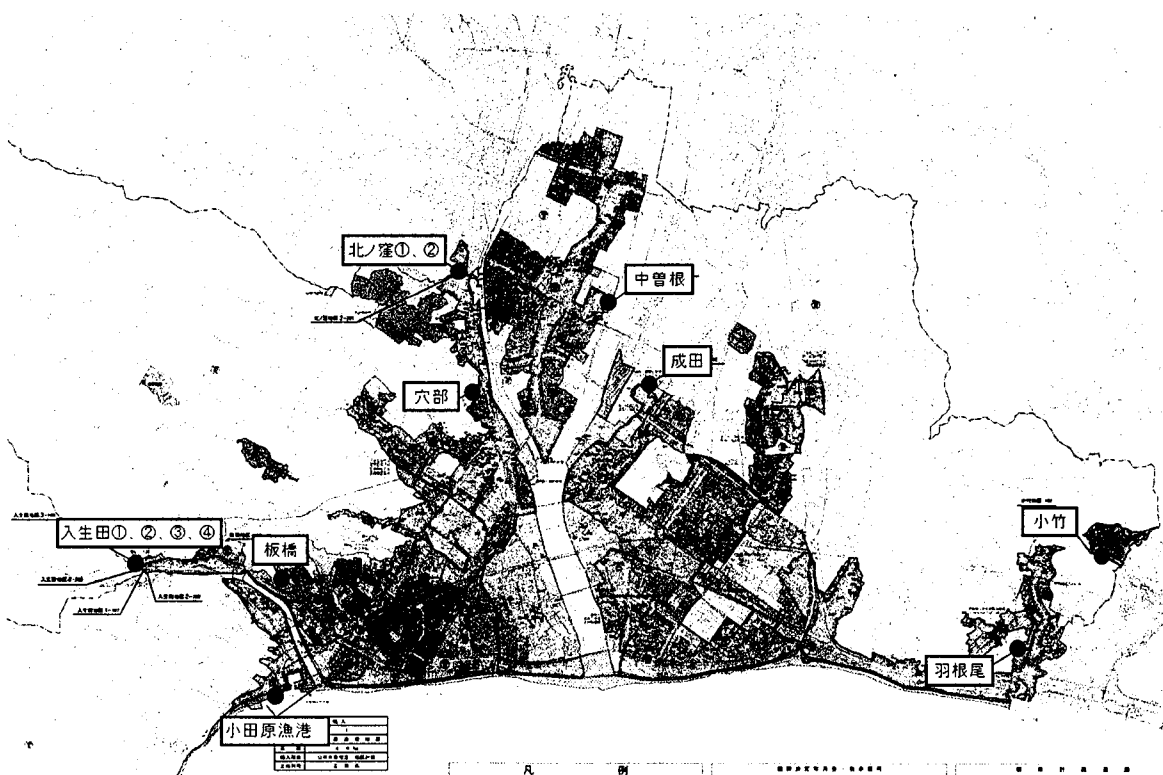
住宅市街地の開発整備の方針は、良好な住宅市街地の開発整備の目標等を定めるもので、集約型・低炭素型の都市づくりを基本としつつ、鉄道駅周辺等の公共交通の利便性が高い地域では居住機能の向上を図り、また、歴史・自然などの良質な環境を備えた地域では景観に配慮した居住環境の維持・向上を図るなど、地域の特性に応じた良好な居住環境の実現を図ることとしている。

なお、飯泉地区及び小船森地区については「計画的な新市街地の開発」及び「重点地区の整備又は開発の計画の概要」からそれぞれ削除する。

(4) 区域区分の変更及び、それに関連する用途地域等（市決定）の変更

県、市により現在整備が進められている小田原漁港特定漁港漁場整備事業区域の一部については、線引き見直し決定時に市街化区域に編入する。市街化区域編入に併せ、関連都市計画（市決定）として地区計画の決定、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、風致地区の変更を行う。

また、その他の地区は、行政界の決定箇所など、現在、都市計画決定されている市街化区域と市街化調整区域の区域界における軽微な変更を行う。



図一5 区域区分変更箇所

表一 3 区域区分、用途地域、防火地域及び準防火地域、高度地区の変更箇所一覧

地区名	面積 (ha)	区域区分の変更内容	用途地域の変更内容	防火地域及び準防火地域の変更内容	高度地区の変更内容
小田原漁港	4.60	市街化調整区域 →市街化区域	無指定→準工業地域 (容積率:200%、建ぺい率:60%)	—	無指定 →第2種高度地区
小竹	0.72	市街化調整区域 →市街化区域	無指定→第一種住居地域 (容積率:200%、建ぺい率:60%)	無指定 →準防火地域	無指定 →第2種高度地区
成田		市街化調整区域 →市街化区域	—	—	—
羽根尾		市街化調整区域 →市街化区域	—	—	—
中曽根	0.02	市街化調整区域 →市街化区域	無指定→工業地域 (容積率:200%、建ぺい率:60%)	—	無指定 →第5種高度地区
	0.00	市街化調整区域 →市街化区域	無指定→第一種住居地域 (容積率:200%、建ぺい率:60%)	無指定 →準防火地域	無指定 →第2種高度地区
北ノ窪①		市街化調整区域 →市街化区域	—	—	—
北ノ窪②		市街化区域 →市街化調整区域	—	—	—
六部		市街化調整区域 →市街化区域	—	—	—
入生田①		市街化調整区域 →市街化区域	—	—	—
入生田②		市街化調整区域 →市街化区域	—	—	—
入生田③		市街化調整区域 →市街化区域	—	—	—
入生田④		市街化区域 →市街化調整区域	—	—	—
板橋		市街化調整区域 →市街化区域	—	—	—

小田原漁港地区地区計画の概要

＜目標・方針＞

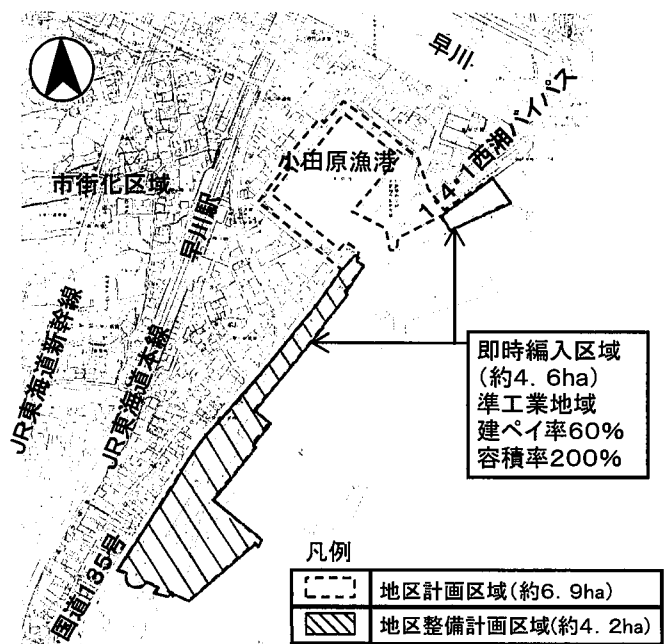
本市の水産業を発展・活性化させるため、良好な水産物の生産・流通・加工拠点及び交流促進の場の形成を目標とし、良好な業務環境の形成と維持・保全を図る。

＜建築物等の用途の制限＞

漁港に必要となる、荷捌き施設、加工施設、漁具を保管する施設のほか、水産物などの販売を主とする店舗や飲食店等の立地を可能とする。

＜建築物等の形態又は意匠の制限＞

マンセル値により現在の風致地区における色彩制限を引き継ぐ。



図一 6 小田原漁港地区



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

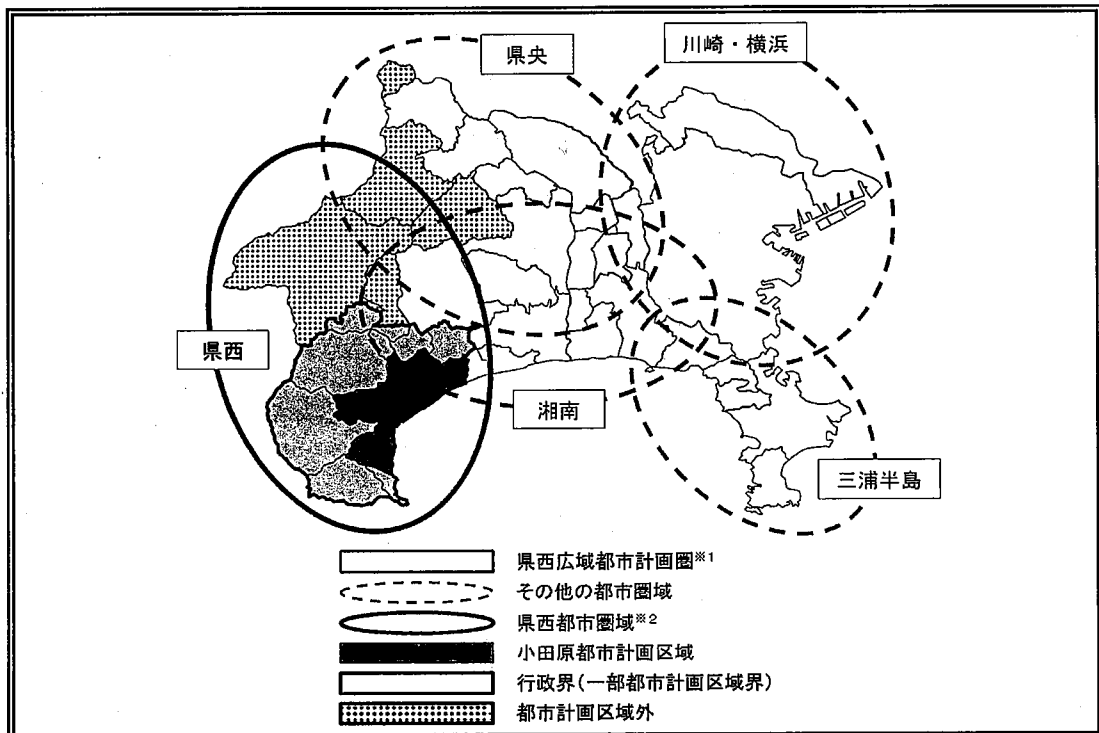
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

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・通学や商圈等の生活圈、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

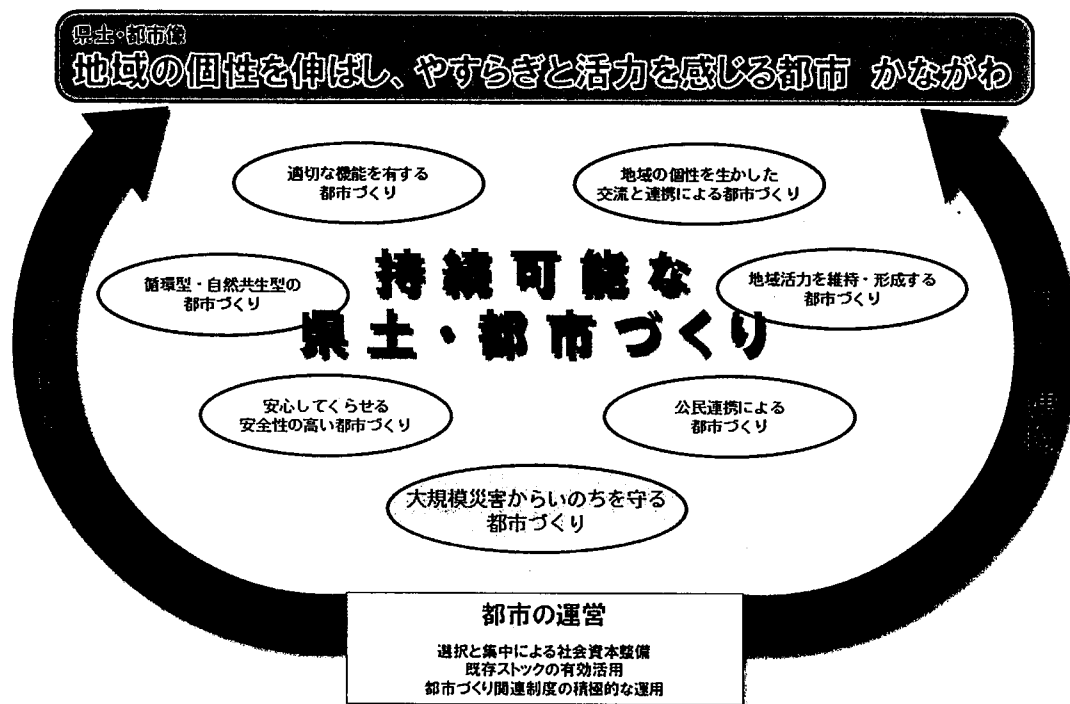
① 県土・都市像

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、県の水源地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。

(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。

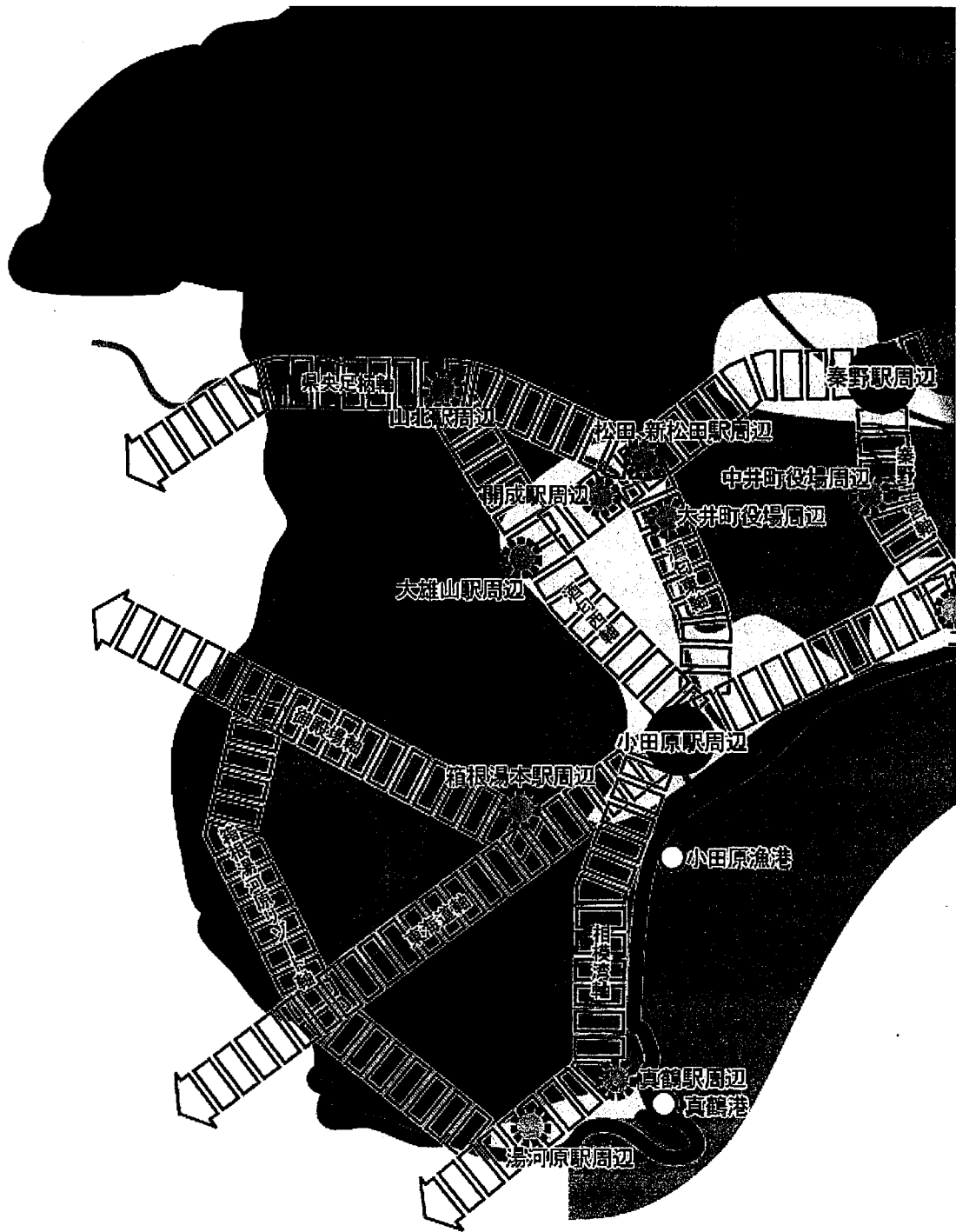
② 連携による機能向上

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	
	自然の環境保全ゾーン	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 橋地域

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。

区 分	年 次	平成 22 年	平成 37 年
	都市計画区域内人口		約 198 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。

区 分	年 次	平成 22 年	平成 37 年
	生産規模	工業出荷額	6,734 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みに配慮し、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曾我丘陵等の山並みについても保全を基本とする。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

(ア) 川東北部地域については、工業地として、産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業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、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 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

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兩岸に広がる足柄平野を囲み、南部には相模湾の海岸線が広がるなど豊かな自然環境を有しており、経済・余暇活動、多様な生態系の確保、防災対策及び地球温暖化防止等の観点からも、これらの自然環境を保全しつつ、緑地等の整備を積極的に行う。

ア 公園・緑地の整備・保全の方針

都市計画公園・緑地等については、自然、歴史、文化を生かした個性あふれる整備に努め、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。

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。

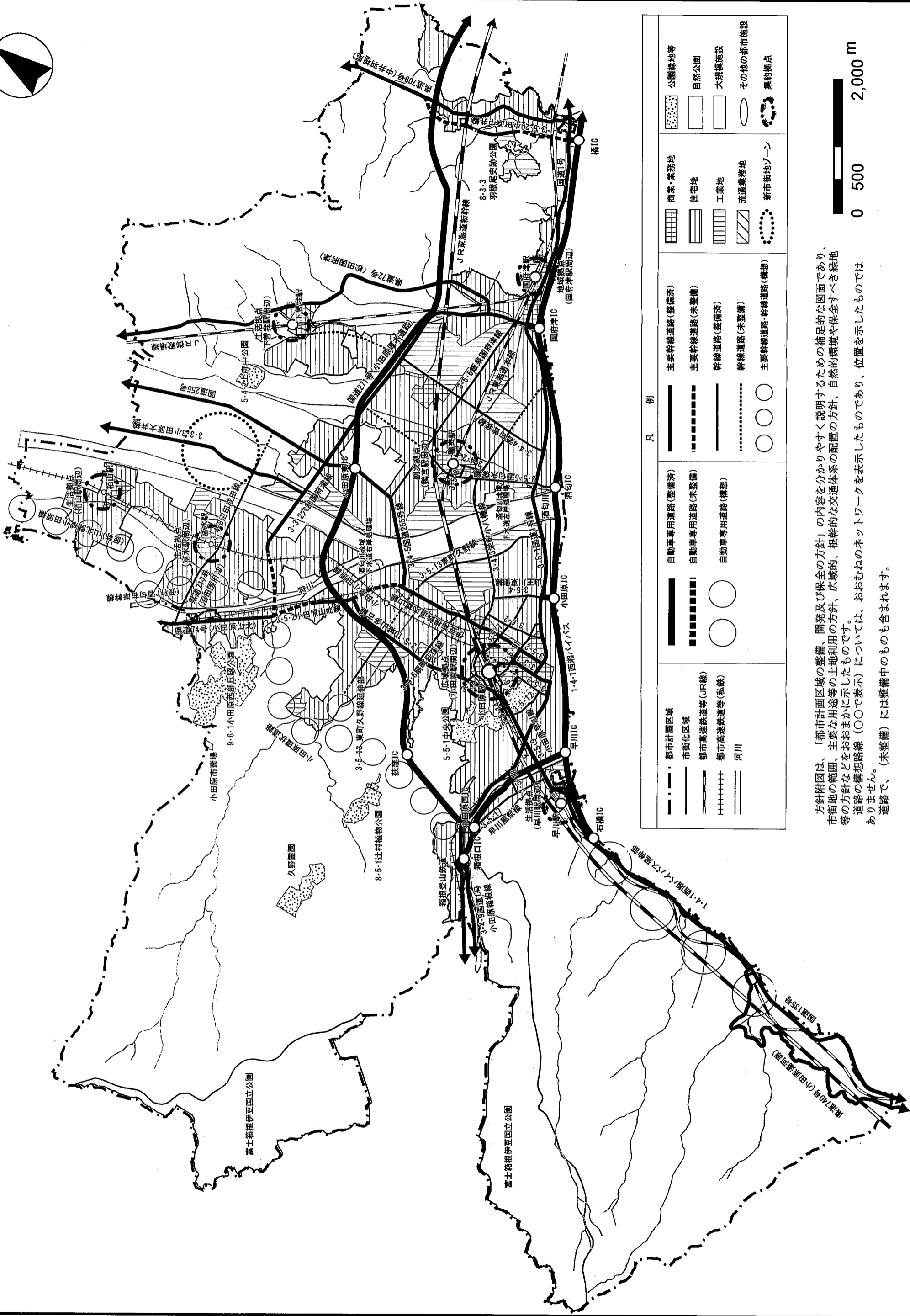
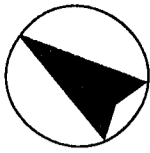
津波ハザードマップの配布・公表等により、平常時から津波防災意識の啓発を行う。

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附図（小田原市）



凡 例	
	都市計画区域
	市街化区域
	都市高速鉄道等 (JR線)
	都市高速鉄道等 (私鉄)
	河川
	公園緑地等
	自然公園
	大規模施設
	商業・業務地
	住宅地
	工業地
	流通業務地
	その他の都市施設
	集約拠点
	新市街地ゾーン
	主要幹線道路 (整備済)
	主要幹線道路 (未整備)
	幹線道路 (整備済)
	幹線道路 (未整備)
	主要幹線道路・幹線道路 (構想)
	自動車専用道路 (整備済)
	自動車専用道路 (未整備)
	自動車専用道路 (構想)

方針附図は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」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、市街地の範囲、主要な用途等の土地利用の方針、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。(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

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)		<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発手法等の導入により高度利用を促進し、同時に公開空地を確保する ・特徴ある商業街区の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発手法等を導入し、適切な活用を図ることにより、近隣商業地としての商業機能の強化を図る ・コミュニティサービス機能と居住機能の集積を図る
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力ある歩行者ネットワークの形成 ・小田原駅西口地区の土地利用の更新、整備 ・駐車場、駐輪場及び幹線道路等の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場の機能拡充 ・駅と周辺施設とのアクセス道路の整備 ・自転車ネットワーク整備
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・小田原城を核とした魅力ある景観形成 ・建物の共同化・不燃化の促進、区画道路の拡幅等市街地の整備を進め、防災性、居住環境の向上を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ・鴨宮駅北口周辺の街並み景観の整備 ・老朽・基盤未整備地区においては、個別建替え等により不燃化や道路拡幅を促進し、防災性、居住環境の向上を図る
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・大外郭を有する小田原城跡の整備 	—
要整備地区の名称、面積		<ul style="list-style-type: none"> ・栄町二丁目東通り・大乘寺周辺地区約 4.7ha ・本町一丁目地区約 7.0ha ・小田原駅西口地区約 6.2ha 	—
二項再開発促進地区の名称、面積		<ul style="list-style-type: none"> ・小田原駅東口お城通り地区約 1.2ha 	—

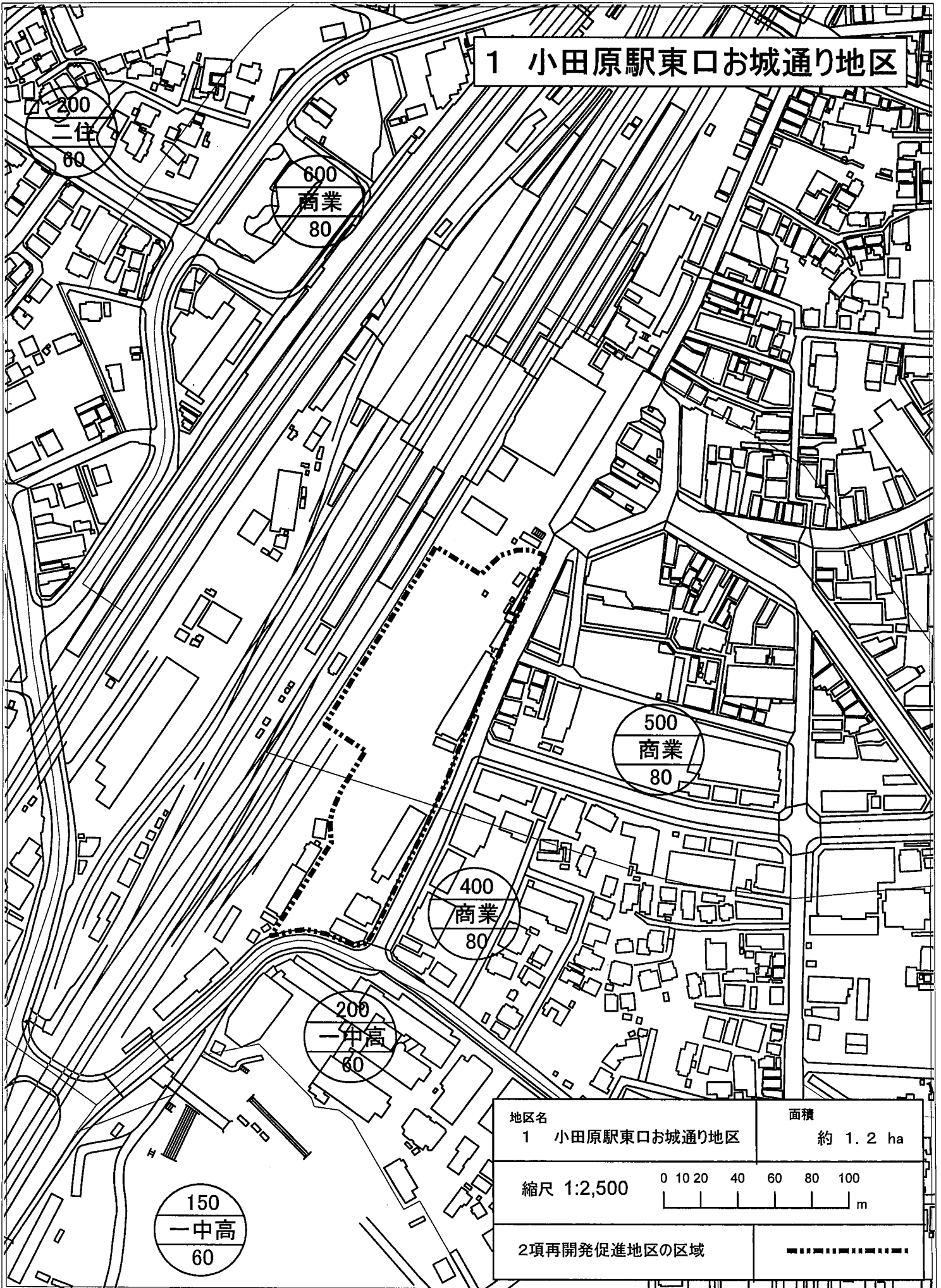
地区名		3 国府津駅周辺地区	4 富水駅周辺地区
面積		約 25ha	約 12ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		<ul style="list-style-type: none"> 川東南部地区の交通拠点、地域拠点としての商業機能の充実及び街並み景観形成と居住環境の改善 交通結節点としての機能強化 市街地の防災構造化 	<ul style="list-style-type: none"> 生活拠点としての都市機能を維持・改善するとともに、都市基盤整備を図る
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 再開発手法等を導入し、適切な活用を図ることにより、地域拠点としての商業地と周辺住宅地とのバランスのとれた市街地形成を図る 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 	<ul style="list-style-type: none"> 再開発手法等を検討し、適切な活用を図ることにより、地域の生活拠点として、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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前広場の整備 駅へのアクセス道路の整備
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 建物の共同化、不燃化を促進し、防災性、居住環境の向上を図る 国道1号沿線については、旧東海道としての景観形成の向上を図る 	—
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積		<ul style="list-style-type: none"> 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8ha
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		—

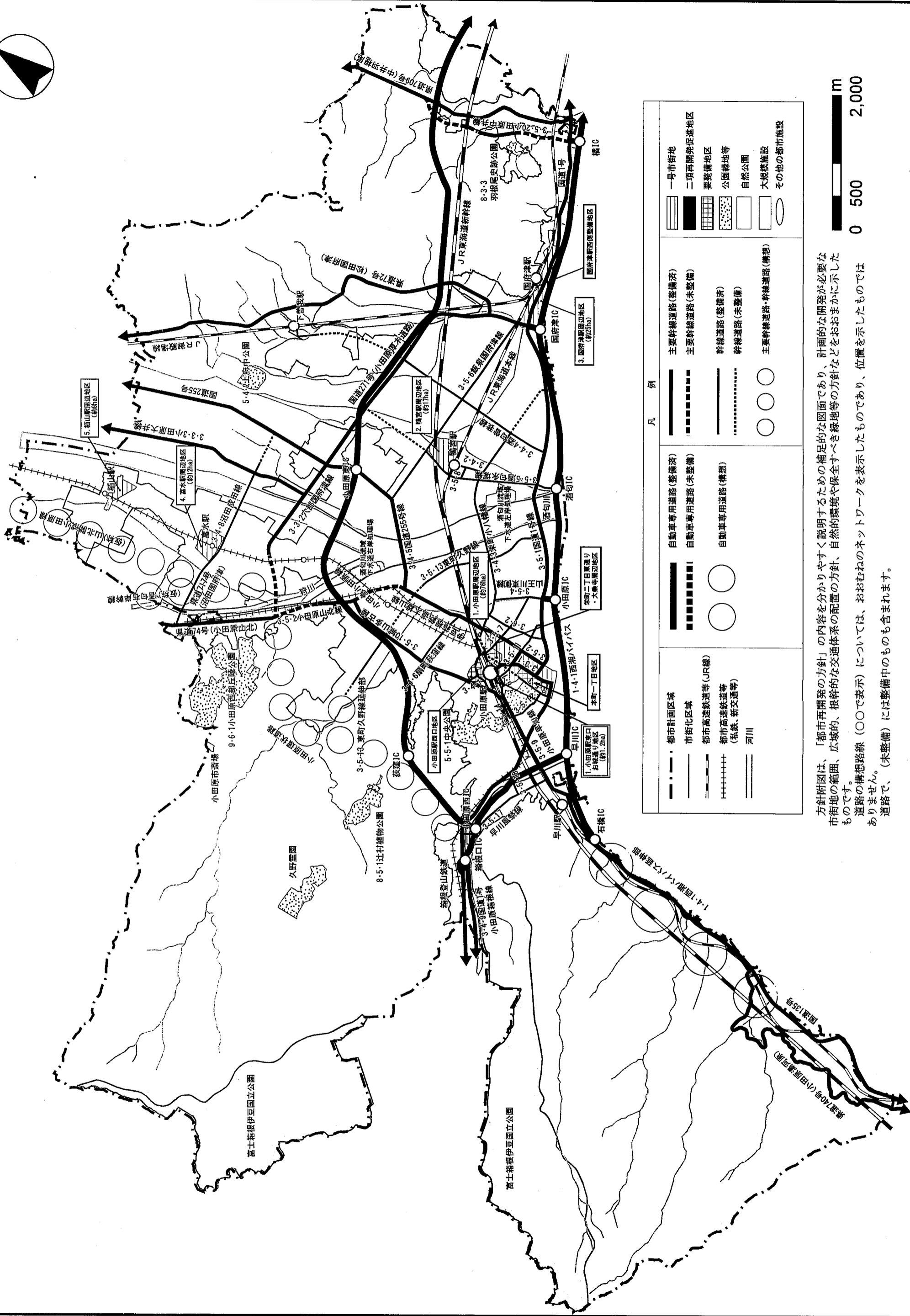
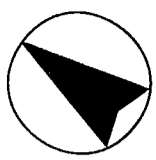
別表2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

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	—

1 小田原駅東口お城通り地区



小田原都市計画 都市再開発の方針附图（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)	河川	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

方針附图は、「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。(未整備)には整備中のものも含まれます。



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、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。

橘地域におけるバス路線の再編について

1. 小田原市地域公共交通総合連携計画について

本市の公共交通は、鉄道事業者5社による6路線18駅を有し、小田原駅などの鉄道駅を中心に、バス事業者4社が放射状に路線バスを運行している状況である。

その中で、路線バスについては、平成14年度の道路運送法改正以降、路線バスの大幅な減便や廃止が複数回行われ、利用者が減少していく地域では、今後も維持・確保が難しい状況となっている。

そこで、平成24年1月に、市民・交通事業者・行政等で構成する「小田原市生活交通ネットワーク協議会」を設置し、平成25年3月に、持続可能な公共交通ネットワークの構築を目指した「小田原市地域公共交通総合連携計画」を策定した。

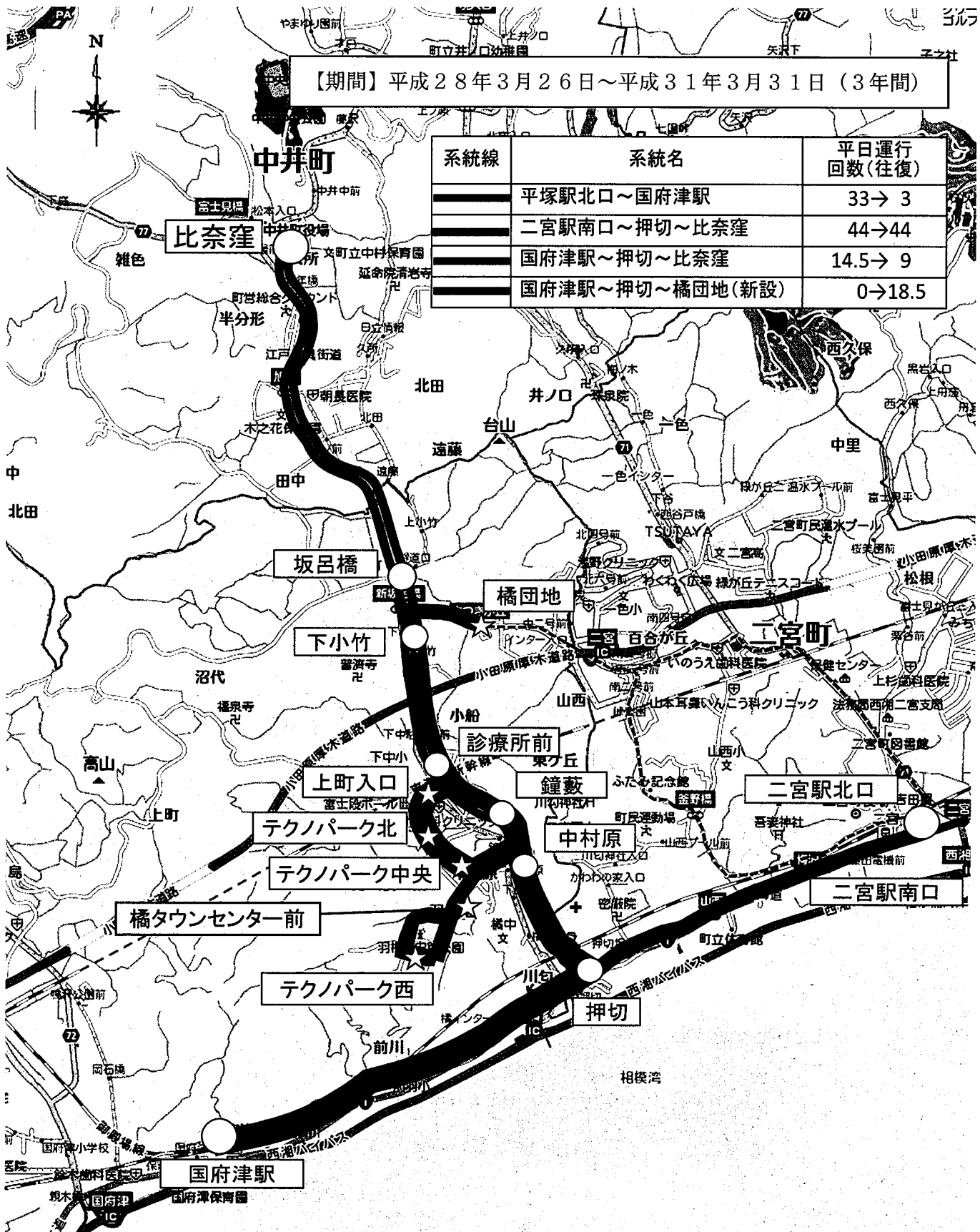
2. 橘地域を運行する路線バスの見直しについて

この計画において、市内でも少子高齢化が進み、今後、路線バスの減便や廃止の可能性が考えられる橘地域をモデル地域に位置付け、地域住民、バス事業者、行政の協働のもと、地域のニーズに応じた既存のバス路線を再編し、平成28年3月26日から3年間の実証運行を開始した。

(1) 実証運行開始までの経緯

平成25年 3月	小田原市地域公共交通総合連携計画を策定
平成25年 8月	生涯学習きらめき出前講座を開催
平成25年10月～	橘公共交通検討会（橘地域全自治会長で構成）を開催 【計6回 参加住民117名（延べ）】
平成25年11月	住民アンケートを実施 【対象者 橘地域3,689世帯】
平成25年11月	橘タウンセンターこゆるぎ利用者アンケートを実施 【対象者 橘タウンセンターこゆるぎ利用者308人】
平成26年 3月	西湘テクノパーク交通アンケートを実施 【対象者 西湘テクノパーク等14社従業員965人】
平成26年 7月～	橘公共交通検討会部会（地域住民誰もが参加可能）を開催 【計8回 参加住民121名（延べ）】
平成27年 7月～8月	住民説明会を5地区に分け開催 【計6回 参加住民163名（延べ）】

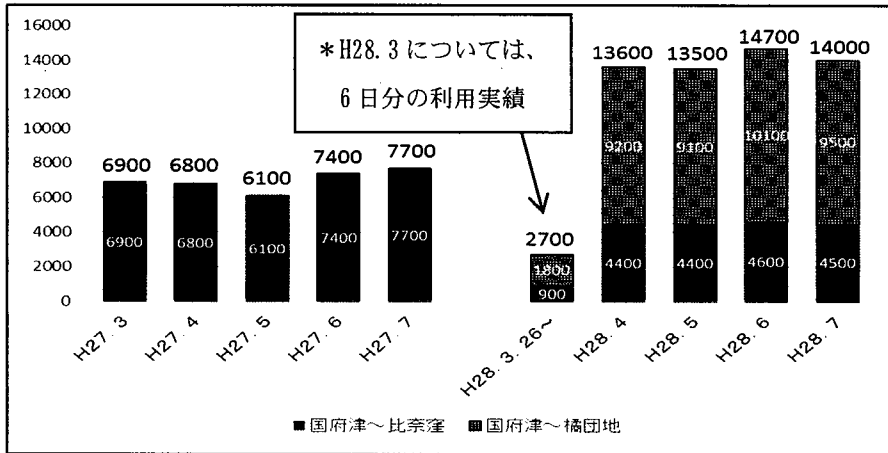
(2) 実証運行の概要について



○実証運行開始後、およそ1年毎を目途に、利用実績に応じて見直しを含めた検証を実施することとしている。

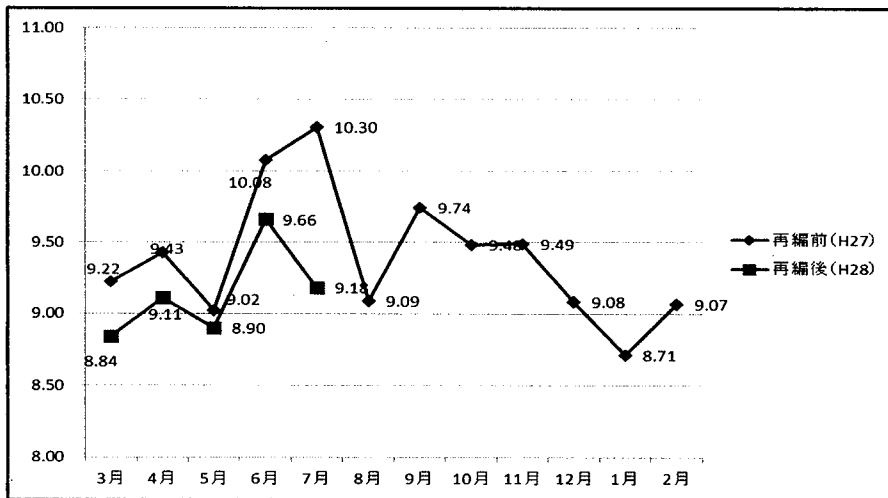
(3) 実証運行後の状況について

・国府津駅～比奈窪（橋団地）系統【緑・紫色】の乗車人数比較 [月単位]



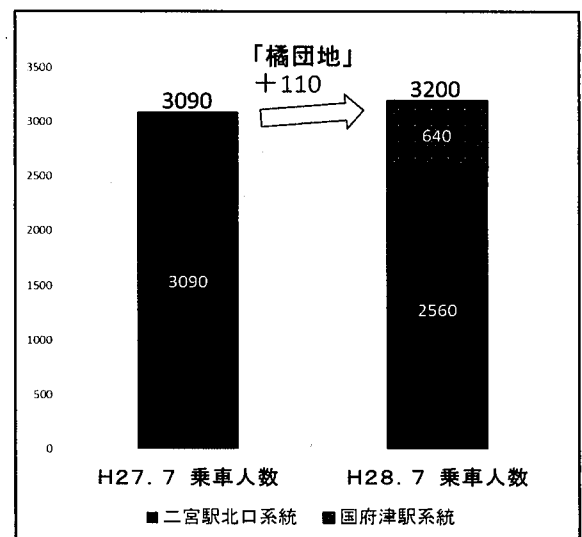
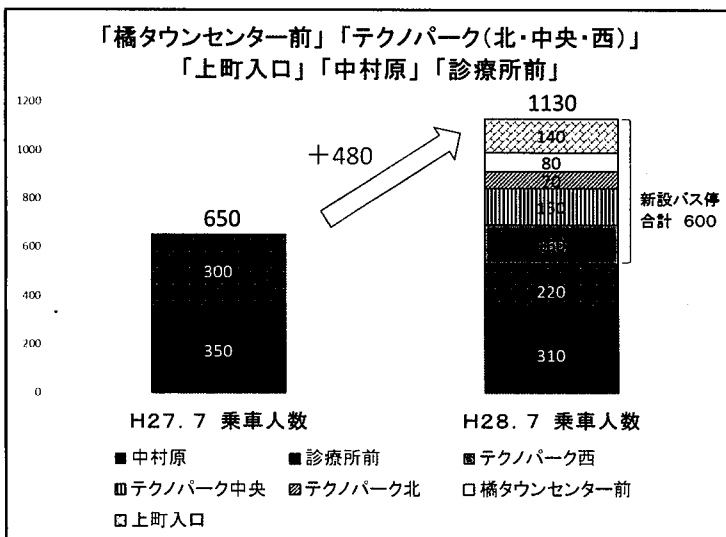
⇒地域のニーズに応じたバス路線の再編を行った結果、前年同月の乗車人数は倍増しており、一定の効果が見れている。

・国府津駅～比奈窪（橋団地）系統【緑・紫色】の輸送効率 [1運行あたり乗車人数]



⇒乗車人数は増加しているものの、運行本数を増やしたことから、1運行当りの乗車人数は減少している状況である。バス事業者の事業採算性を踏まえると、更なる利用啓発が必要であり、今後の推移を注視していく。

・国府津駅～比奈窪（橋団地）系統【緑・紫色】の新設バス停乗車人数比較 [月単位]



⇒新設したバス停の乗車人数は、西湘テクノパークの従業員などの利用により約480人、橋団地バス停では約110人の増加があった。今後も更なる需要を喚起していく。

土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）の指定について

1 土砂災害防止法の背景

平成11年6月29日に中国地方に停滞した梅雨前線に伴う集中豪雨により、広島市等において土砂災害が多発（土石流：139件、がけ崩れ：186件 計325件）し、24名の尊い命が犠牲となったことに端を発し、国では、これまでのハード対策とは別に、立地抑制策等のソフト対策に関する法整備に着手した。

災害対策工事等のハード対策については、現在においてもたゆまなく進められているが、膨大な時間と費用が必要であることから、ソフト対策として、土砂災害の危険性のある区域を明らかにするとともに、警戒避難体制を整備し、立地抑制策を充実させるため、平成13年4月1日に「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（略称：土砂災害防止法）」が施行されたものである。

この法律は、土砂災害から国民の生命・身体を守ることに、行政側が全ての責任を負うものではなく、また、住民の自己責任に全てを委ねるというものでもなく、行政側の「知らせる努力」と住民側の「知る努力」とが相乗的に働くことで減災効果を期待する法律である。

2 土砂災害防止法の目的

土砂災害の自然現象である、「土石流」、「地すべり」、「急傾斜地の崩壊」の恐れのある区域をそれぞれ指定し、特定の開発行為に対する許可や建築物の移転勧告、建築物の構造規制、地域防災計画への記載、警戒避難体制の整備、土砂災害ハザードマップによる周知等のソフト対策を推進しようとするものであり、災害対策工事等のハード対策には触れていないことが特徴である。

3 区域指定の流れ

土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）の指定にあたっては、土砂災害防止法第4条により、都道府県が基礎調査を行い、この結果の周知として住民説明会を開催し、法律の内容や指定する区域について説明する。その後、都道府県知事から地先の市町村への意見照会を経て、区域指定の告示がなされる。

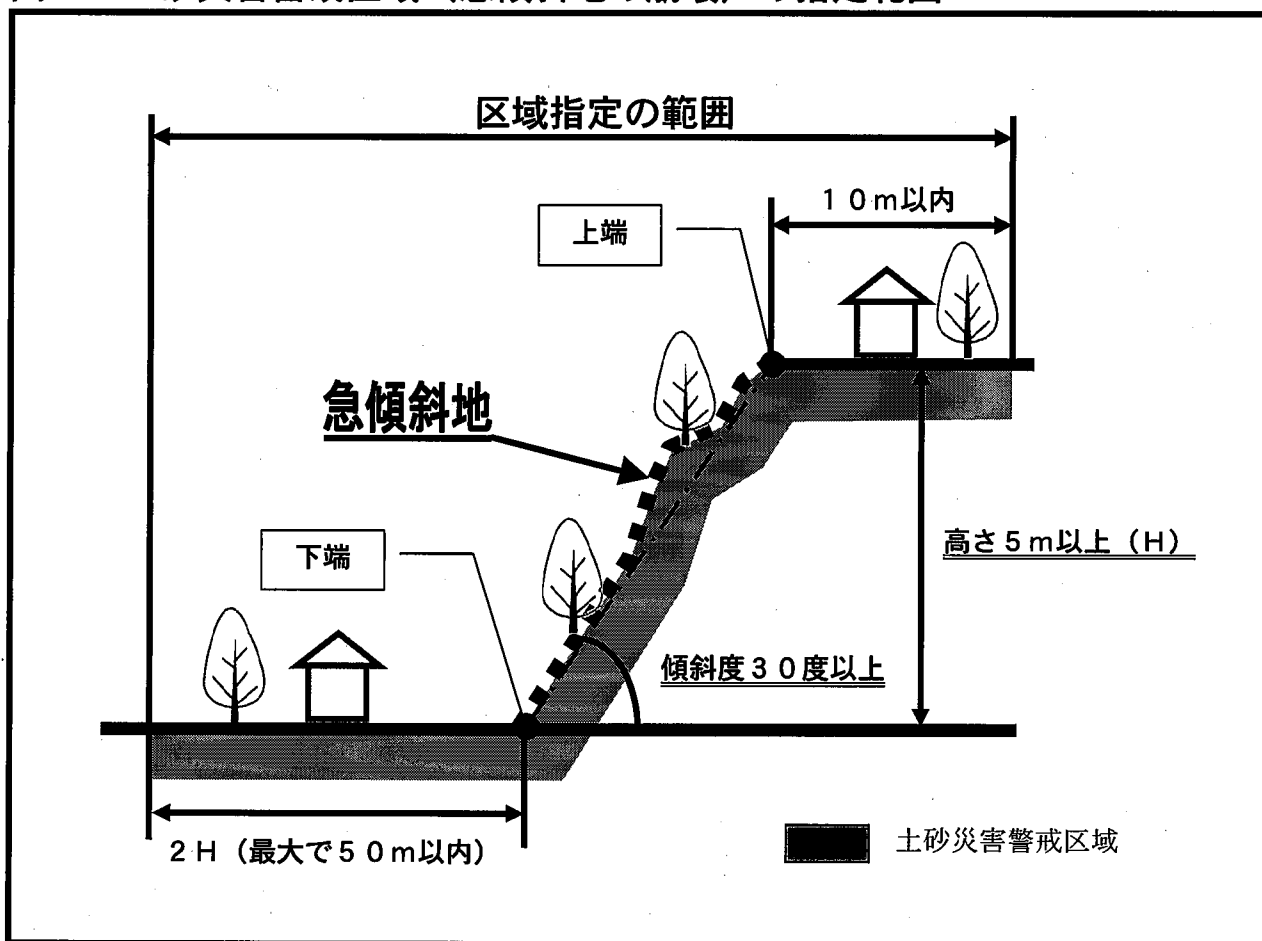
区域指定については、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域を土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）とし、さらに、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じる恐れがある区域を土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）として指定される。

4 土砂災害警戒区域の指定範囲

土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）の指定要件については、まずは、図1のように急傾斜地（点線部）において、傾斜度が30度以上で高さが5m以上の地形を有す箇所が基本となる。また、急傾斜地が崩壊した場合を考慮し、この影響範囲も区域に指定される。

急傾斜地の上端側では、水平距離で10m以内の範囲が加わり、下端側では、水平距離で急傾斜地の高さの2倍、または、最大で50m以内の範囲が加わり、それぞれ「急傾斜地の崩壊」の区域となる。

図1 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）の指定範囲



5 本市の現状

本市については、地勢上「土石流」と「急傾斜地の崩壊」の2つが該当する。

このうち、土石流については、平成28年2月までに、市内で116区域の指定が神奈川県知事の告示により完了している。

急傾斜地の崩壊については、指定箇所数が膨大であることから、本市域を酒匂川で2分し、川西地区と川東地区で順次作業を進めている。

6 川西地区における「土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）の指定」について

神奈川県では、川西地区における基礎調査を平成26年度に終え、平成27年度に県市で関係地区への住民説明会を開催した。その後、法手続きの準備を整え、土砂災害防止法第7条第1項の規定に基づき、平成28年9月に川西地区の該当区域が土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に指定される予定である。

なお、この区域指定は、全て土砂災害警戒区域の指定に関するものであり、土砂災害特別警戒区域の指定は含まれていない。

神奈川県では、今後、県内の市町村ごとに進めている区域指定の進捗を見ながら、土砂災害特別警戒区域の指定にも着手して行く予定である。

7 区域指定の箇所

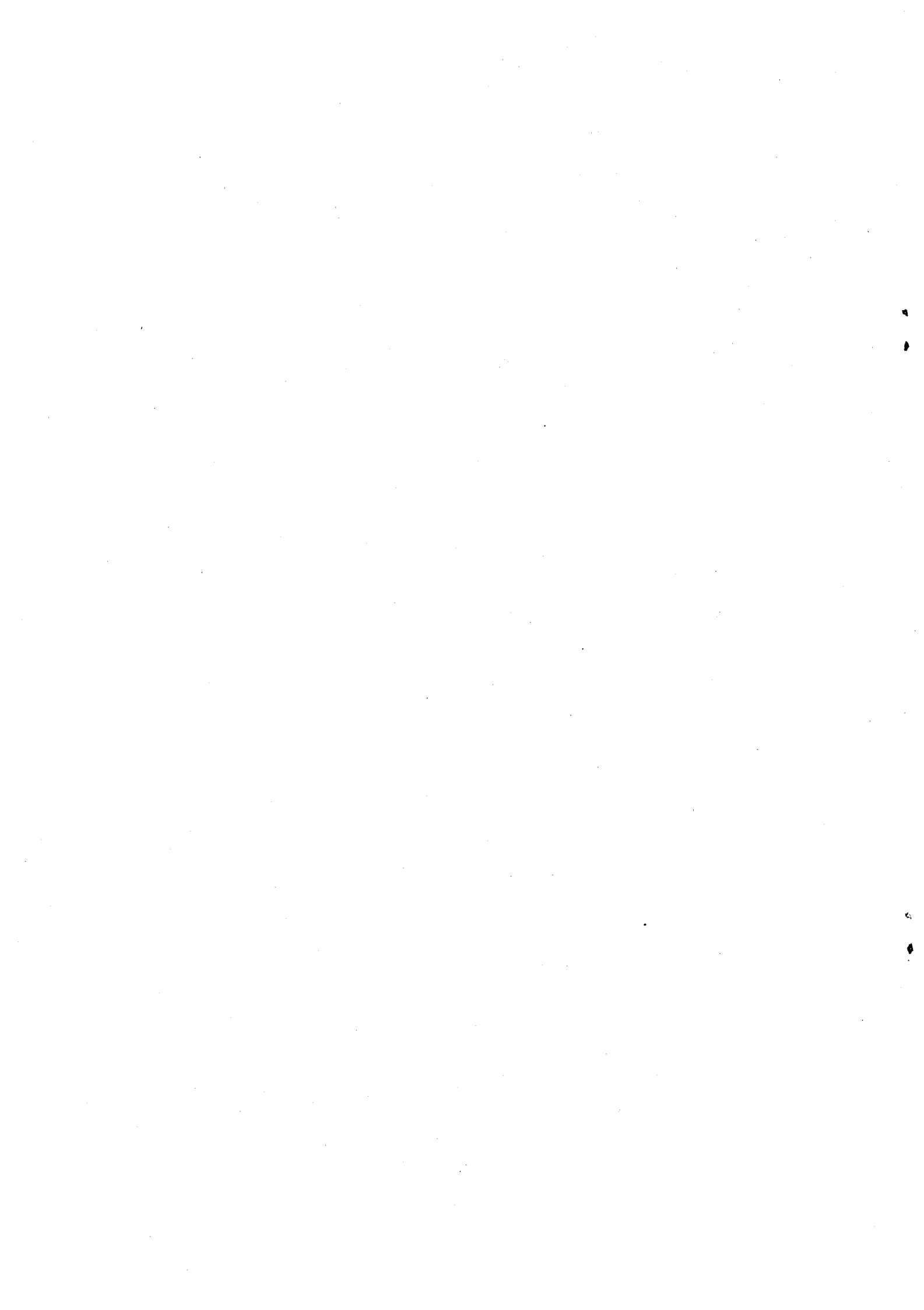
図面-1のとおり、川西地区で該当する合計321区域が土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）の指定の告示がなされる予定である。

指定がなされた後は、指定箇所ごとに縮尺2500分の1の詳細な図面により、神奈川県県土整備局河川下水道部砂防海岸課、神奈川県県西土木事務所小田原土木センターのほか、本市建設部建設政策課において、一般の縦覧に供する予定である。また、神奈川県と本市のホームページでも閲覧できるよう整備する。

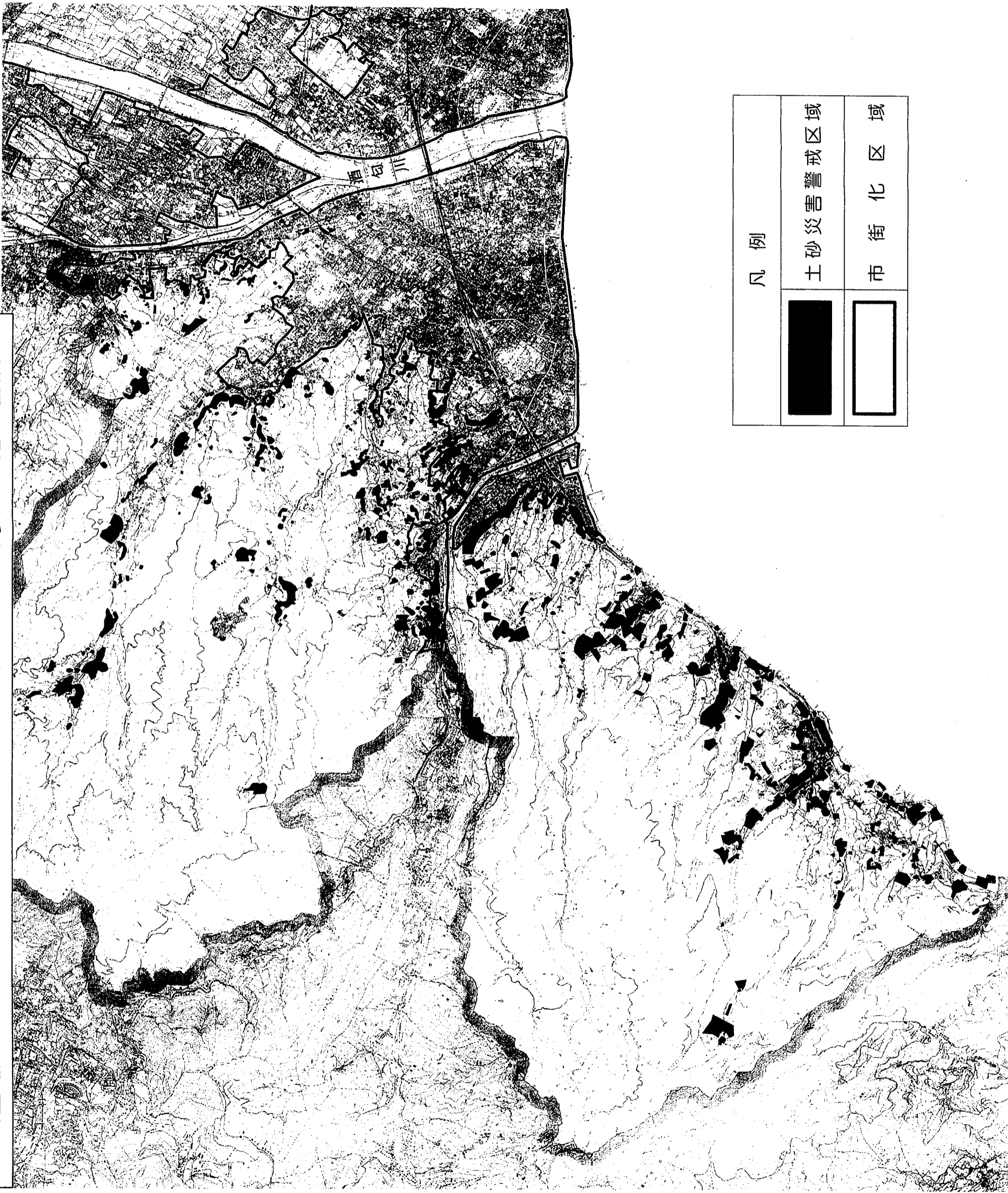
8 今後の対応

区域指定後、本市では、小田原市地域防災計画に位置付け、警戒避難体制の整備を図るとともに、ハザードマップを作成し住民に配布等することとなる。


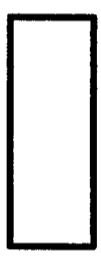
なお、川東地区については、平成27年度に基礎調査を終えており、本年度、関係地区に対し県市で住民説明会を開催し、法手続きを済ませた後、区域指定を進めて行く予定である。



川西地区における土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）の指定箇所



凡例

	土砂災害警戒区域
	市街化区域

指定箇所数	
大字	箇所数
城内	1
南町1丁目	1
城山1丁目	5
城山2丁目	5
城山3丁目	10
城山4丁目	4
扇町5丁目	2
十字	2
荻窪	35
谷津	2
多古	2
府川	16
北ノ窪	8
清水新田	2
穴部	6
久野	75
板橋	12
風祭	16
入生田	9
水之尾	6
早川	29
石橋	13
米神	12
根府川	29
江之浦	19
計	321



境界確定等請求事件について

1 訴訟概要

市外在住者（原告）が所有地の売却に当たり境界を確定しようとしたが、官民境界確認が不調に終わったため、原告が土地の所有権を有することの確認、境界線の確認及び訴訟費用の負担について、平成27年1月29日付けで本市を被告として提訴した。

2 判決内容

- (1) 原告の請求の境界確定の訴えを却下する。
- (2) 原告が本件係争地の所有権を有することを確認する。

3 控訴内容

- (1) 境界を被告が主張する位置で確定する。
- (2) 土地の所有権に係る原告の請求を棄却する。

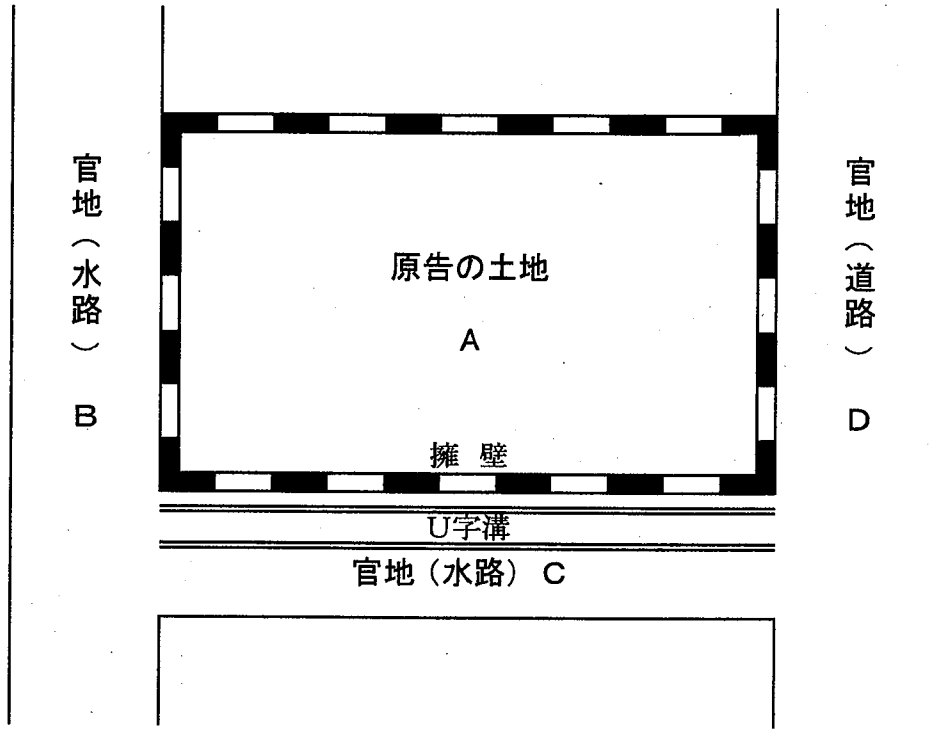
4 境界確認の経過

期 日	主 な 経 過
昭和46年3月2日	官地（水路）Bの境界確認を実施し確定 （座標値がないため要再確認）
平成11年1月18日 平成13年5月29日	官地（道路）Dの境界確認を実施し確定 （官地（水路）Cとの交点未確認）
平成25年11月29日	当該地域の地籍調査事業で境界確認を実施（不調）
平成26年7月22日	原告が法務局に筆界特定を申請（その後取下げ）
平成26年10月7日	当該地域の地籍調査事業で境界確認を実施（立会い不成立）

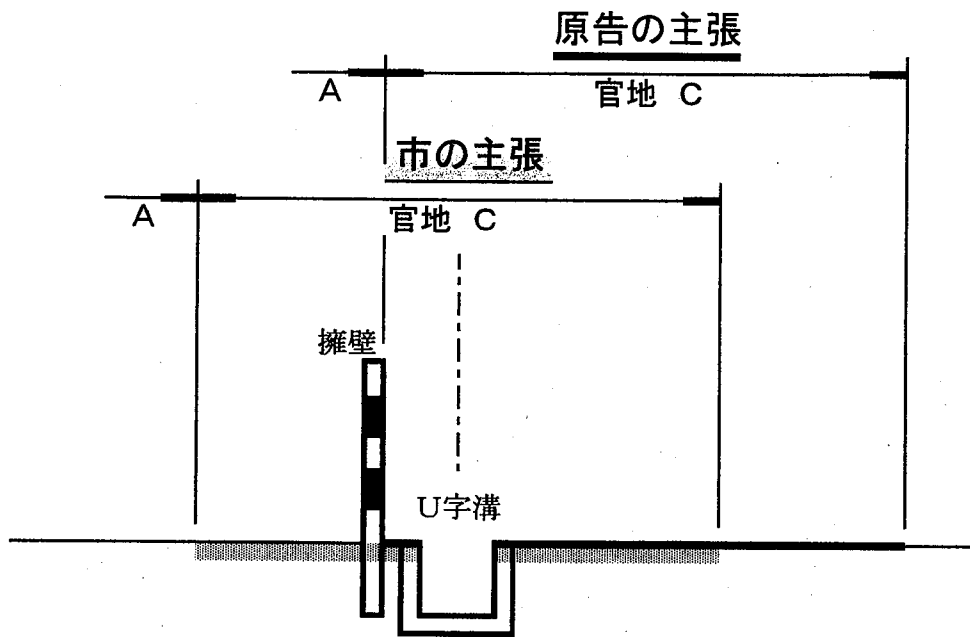
5 訴訟の経過

期 日	主 な 経 過
平成27年1月29日	原告が横浜地方裁判所へ訴状提出
平成27年2月17日	横浜地方裁判所から訴状の送達
平成27年3月9日～ 平成28年5月9日	第1回～第8回口頭弁論
平成28年7月20日	判決言渡（控訴期限8月3日）
平成28年8月2日	控訴に係る専決処分
平成28年8月2日	控訴状の提出
平成28年8月17日	追加判決及び更正決定言渡（控訴期限8月31日）
平成28年8月25日	追加判決の控訴に係る専決処分
平成28年8月29日	追加判決に係る控訴状の提出

平面図

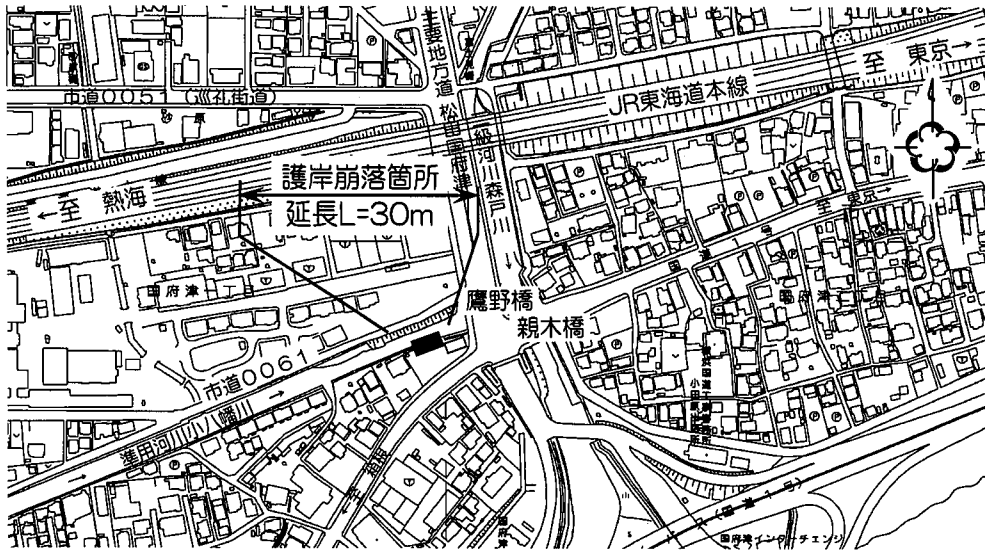


A-C 断面図

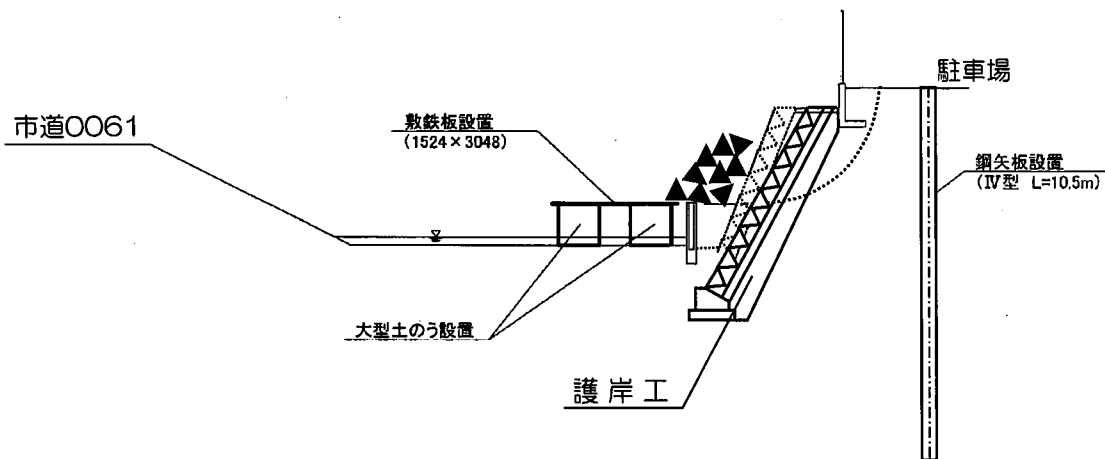


準用河川小八幡川の護岸崩落事故について

1 位置図



2 概略断面図

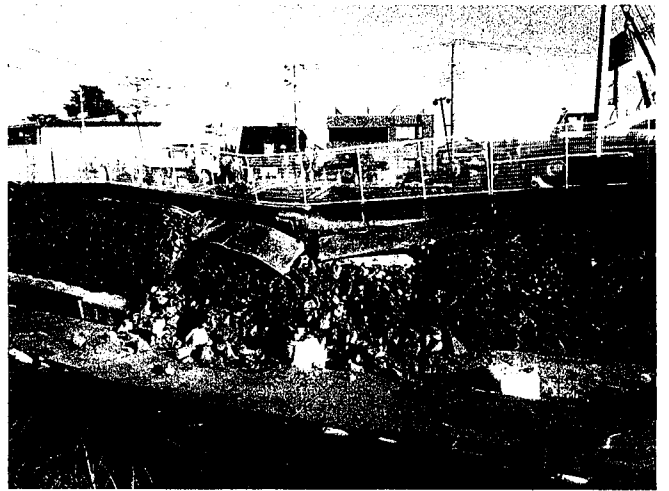


3 現場状況写真

(崩落前)



(崩落後)



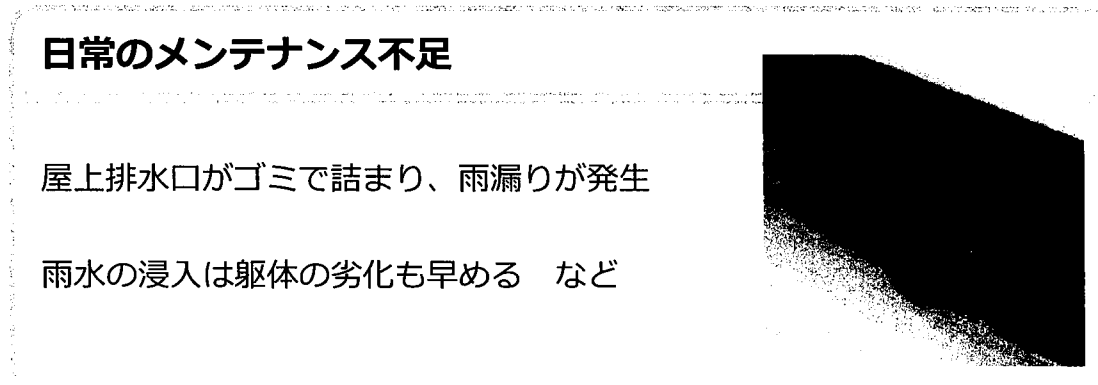
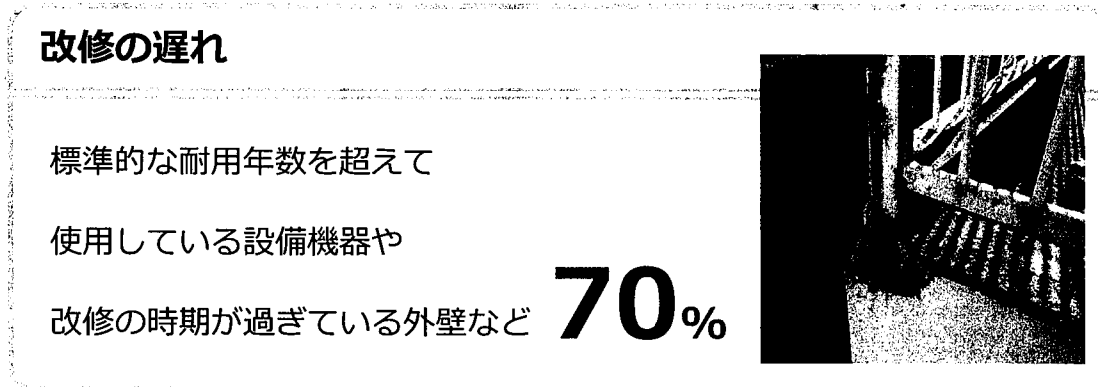
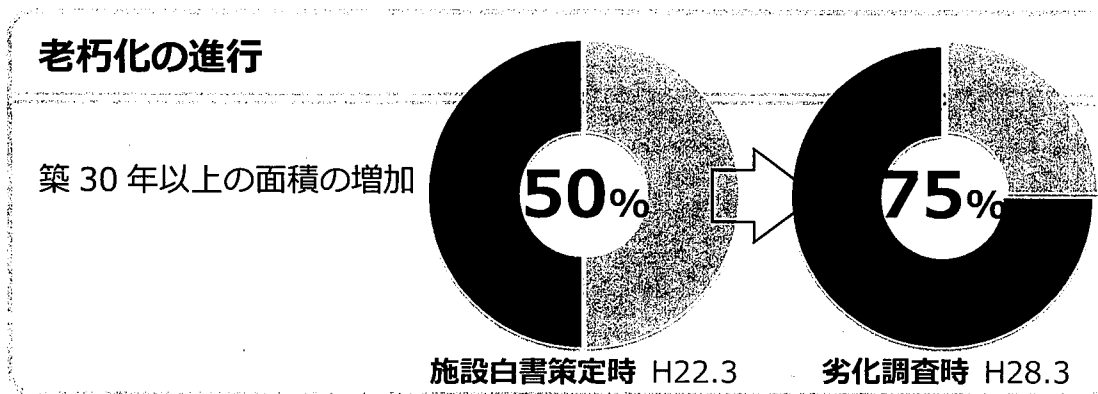
市有建築物長期保全事業について

1. 経緯

「小田原市施設白書（平成 22 年 3 月）」で把握した課題に対応するための基本的な方針である「市有施設の管理運営に係る基本方針（平成 23 年 3 月策定、平成 28 年 1 月改訂）」に基づき、長期保全計画及び維持修繕計画を策定するため、平成 25 年度及び平成 26 年度に実施した市有建築物劣化等調査の結果を基に、長期保全費用のシミュレーションを実施した。

2. 市有建築物劣化等調査

建築物の外壁等（外壁・屋上防水や設備機器など）の数量・仕様や劣化状況などを調査した。



3. 長期保全費用のシミュレーション

(1) 長期保全費用 = 建替え費用 + 外壁等(外壁・屋上防水や設備機器など)の更新費用

(2) シミュレーションの主な仮定

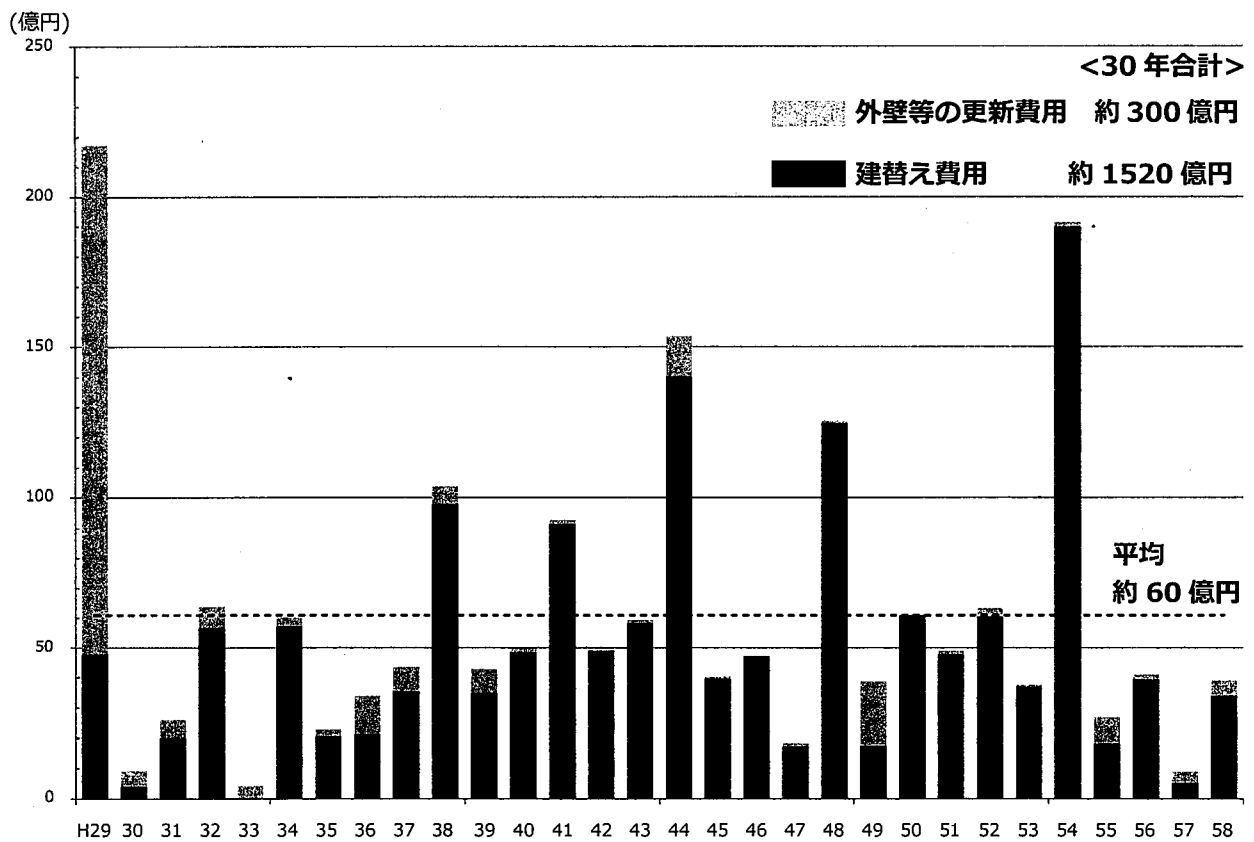
○建替え費用

- ・ 現有施設について、一律築 60 年目に建替え費用を計上
- ・ 総務省の「公共施設等更新費用試算ソフト」に示された用途分類ごとの単価を使用

○外壁等の更新費用

- ・ 部材ごとに設定した標準的な耐用年数を迎えた年に更新費用を計上
- ・ 建替えが近づいたら外壁等の更新はしない
- ・ バリアフリー化など機能向上のための費用は、計上していない

(3) シミュレーション結果



《図 1》

4. 長期保全計画

市の経営資源である公共建築物（施設）のマネジメントを行い、長期保全費用の平準化に加え、管理運営費も含めたトータルコストを縮減するための取組を検討し、計画を策定する。

(1) 計画期間 平成 29 年度～平成 58 年度（30 年間）

(2) 策定予定 平成 29 年 3 月