

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	第4回国際自転車トラック競技支援競輪の結果について	公営事業部 事業課
2	ハルネ小田原 顧客利用実態調査について	経 済 部 中心市街地振興課
3	小田原漁港交流促進施設等整備事業について	経 済 部 水産海浜課
4	立地適正化計画について	都 市 部 都市政策課
5	小田原市立地適正化計画 ～都市機能誘導区域編～（案）	
6	お城通り地区再開発事業について	都 市 部 拠点施設整備課
7	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

平成29年 2月24日

第4回国際自転車トラック競技支援競輪の結果について

[平成29年2月10日(金)から2月12日(日)までの3日間]

1 国際自転車トラック競技支援競輪の概要

(1) 目的

2020東京オリンピック・パラリンピック開催決定を契機として、オリンピック・パラリンピックにつながる国際自転車トラック競技大会に出場する選手の育成・強化及びその環境等の整備に関する事業等を行うために新設された競輪で、当該競輪における施行者収益の2分の1を拠出することを目的としている。

(2) 開催期間

平成27年度から32年度までの期間で、毎年度2回程度を全国競輪場で実施予定となっており、今回の小田原競輪場での開催は4回目となる。

2 売上額 3,746,626,900円

<内訳>

本場	162,165,300円
電話投票	586,950,100円
場外	2,997,511,500円

3 本場入場者数 7,537人

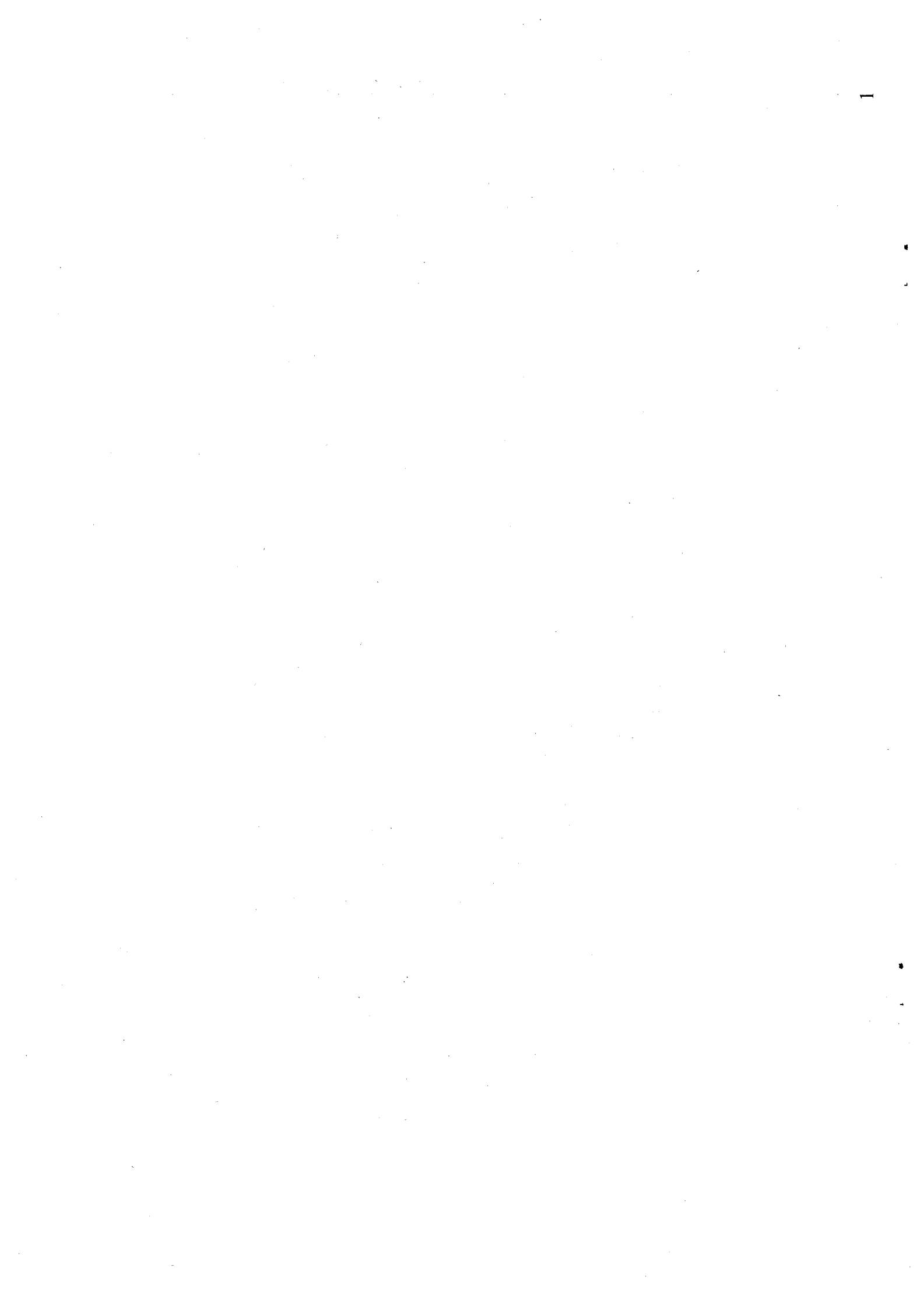
<内訳>

2月10日(金)	1,944人
2月11日(土)	2,392人
2月12日(日)	3,201人

©Harunori Hara

ハルネ小田原

顧客利用実態調査について



調査概要

1. 調査目的

お客さまの利用実態・評価を把握
今後の宣伝販促活動の基礎データとして活用

2. 調査方法

調査員による個別面接聴取法（インタビュー形式）

3. 調査対象

高校生（15才）以上の男女。退館客（通り抜け含む）

4. 対象者抽出法

タイムサンプリング（時間均等割付）

5. 調査地点

主要出入口付近3ヶ所

- ①街かど案内所周辺
- ②ヴィ・ドフランス周辺
- ③うめまる広場周辺

6. 設計調査数・有効分析数

設計調査数：300S（各日150S）

有効分析数：303S

7. 調査項目

巻末調査票参照

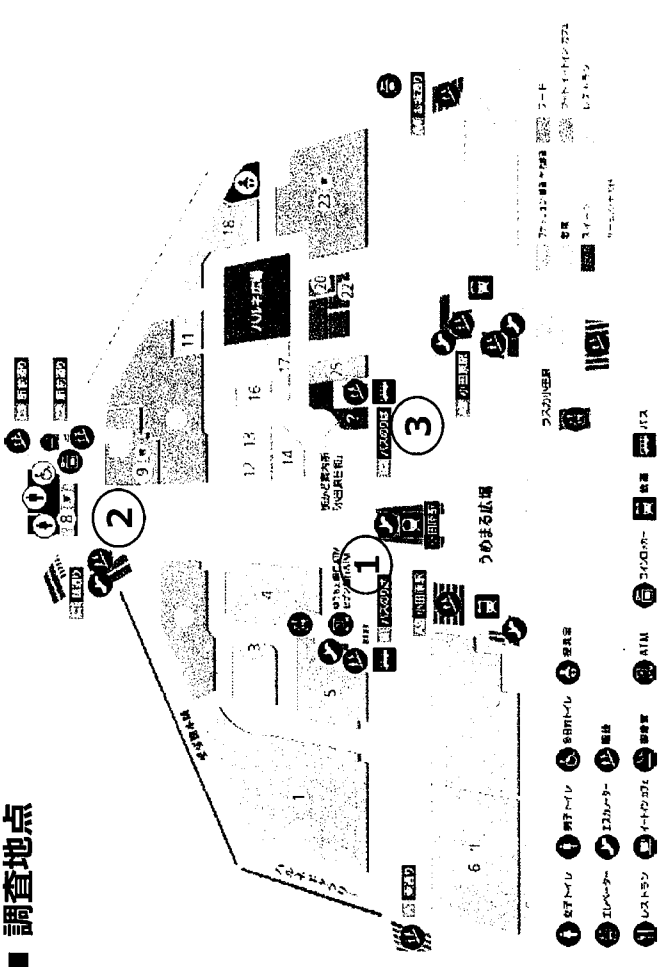
8. 調査日時

2016年9月10日（土）・14日（水）

各日とも11:00～20:00

①～③ = 調査地点

■ 調査地点



■ 時間帯別有効分析数

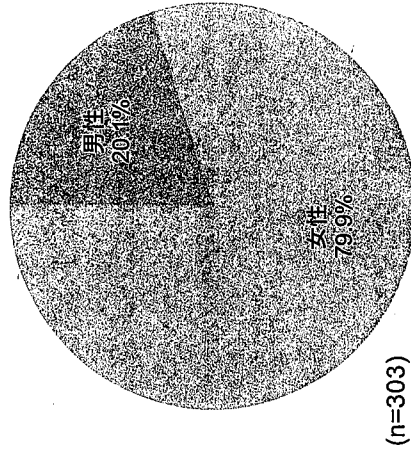
	11時台	12時台	13時台	14時台	15時台	16時台	17時台	18時台	19時台
計	151	14	17	17	14	17	16	19	18
平日	152	14	17	17	14	17	18	19	17
休日	303	28	34	34	28	34	34	38	35

(人)

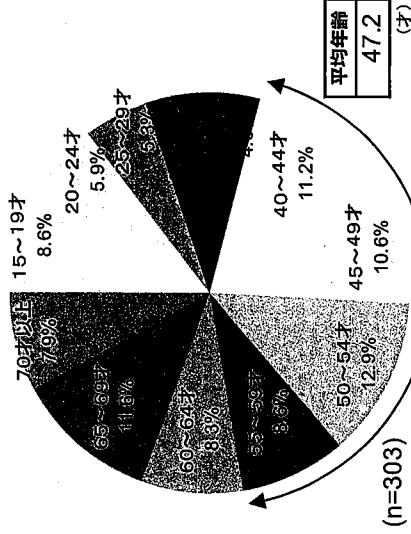
来館者の属性

- 来館者の属性は、「男性」が2割、「女性」が8割の比率
- 年代は、「40～50代」が4割台でボリュームゾーン、平均年齢は47.2才
- 「女性40代以上」が全体の約6割を占める

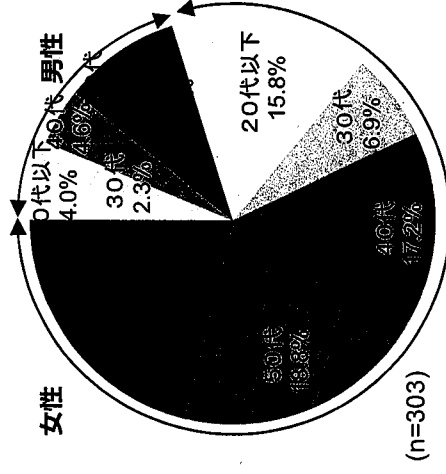
性別



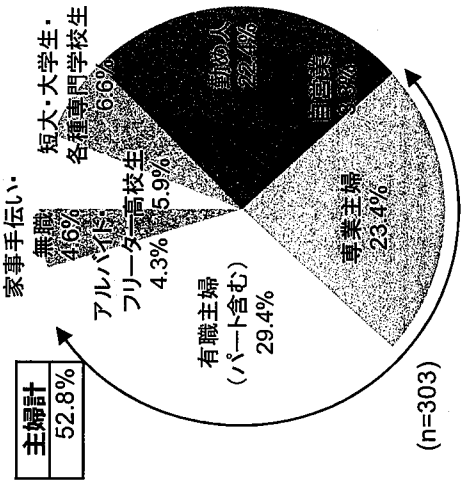
年代



性年代



職業



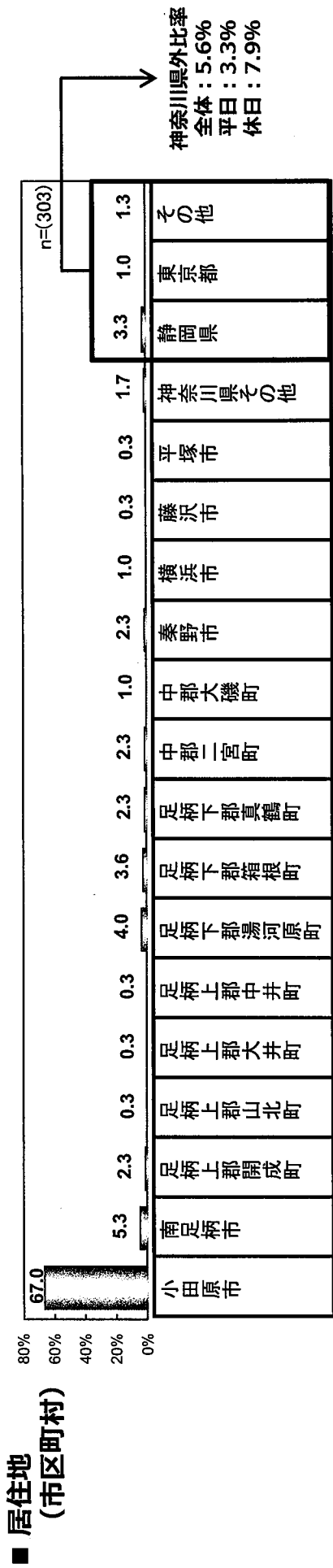
未既婚



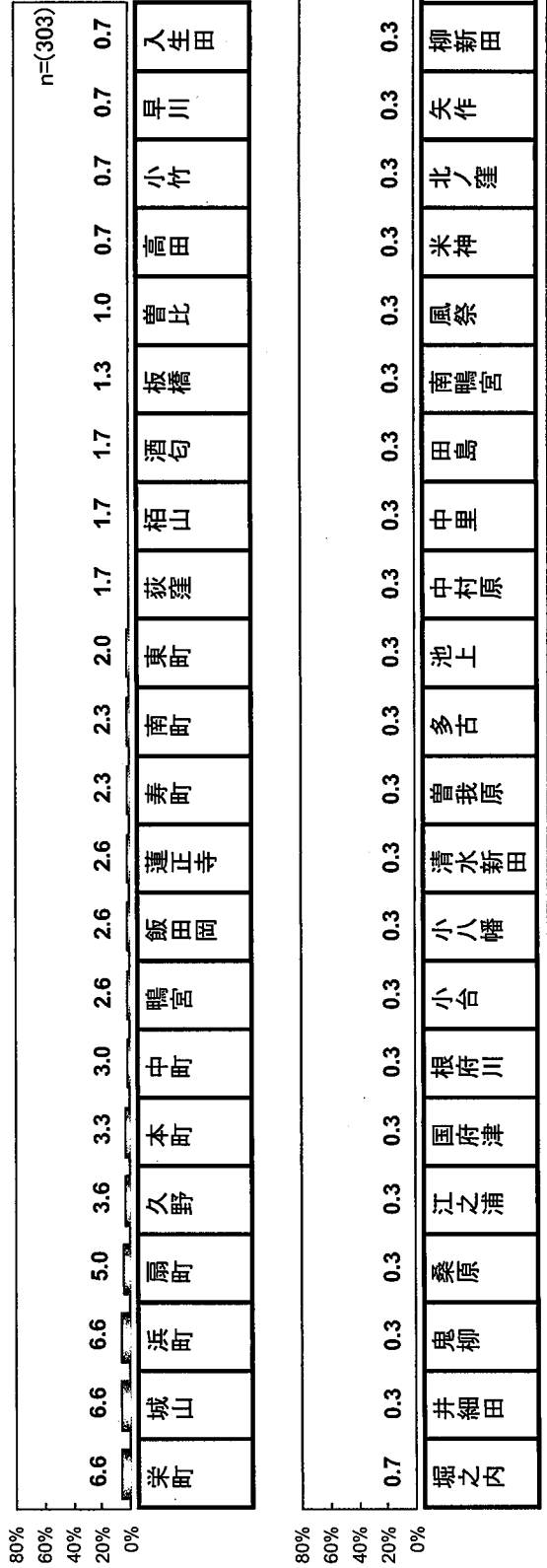
(n=303)

来館者の居住地

- 来館者の居住地は、「小田原市」が67.0%で突出。また、神奈川県外の割合は1割を下回り、八ヶ岳周辺居住者が大半を占めている
- 小田原市の詳細をみると、「栄町」「城山」「浜山」「扇町」「扇町」といった、八ヶ岳小田原周辺が上位に挙がる

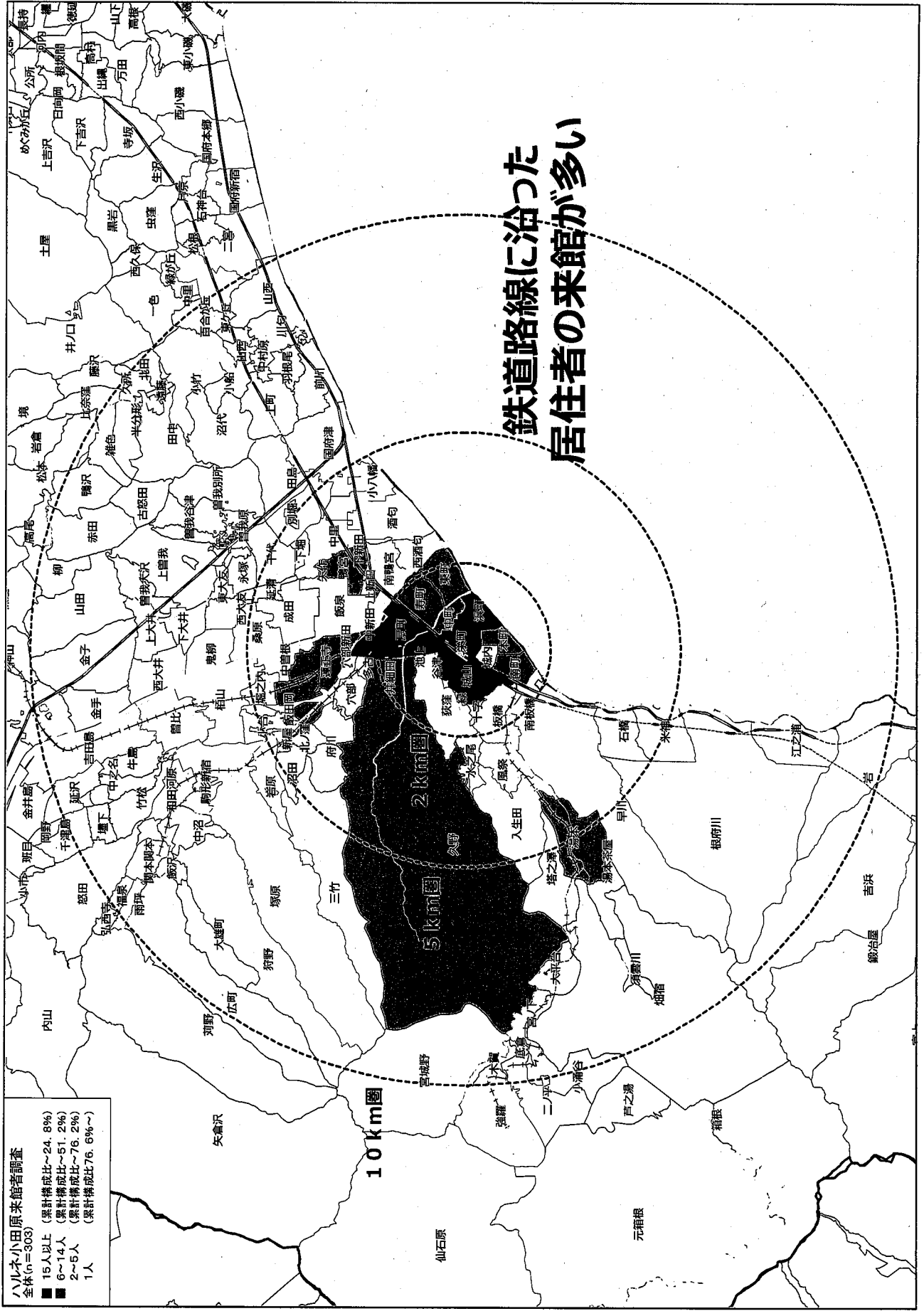


■ 居住地 (小田原市詳細)



来館者の居住地

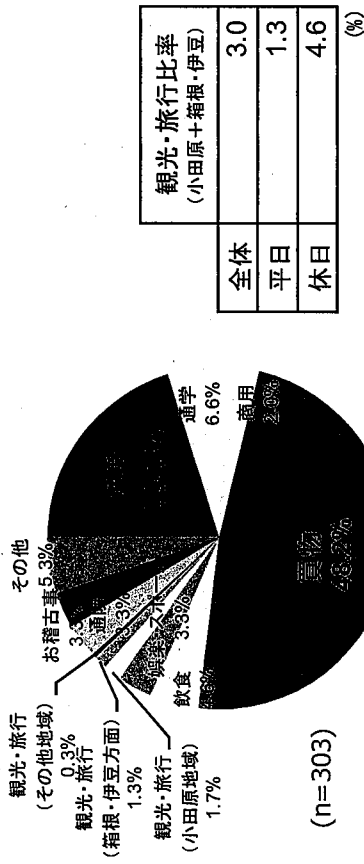
■ 居住地マップ (全体)



来館交通手段、来館目的、利用する理由

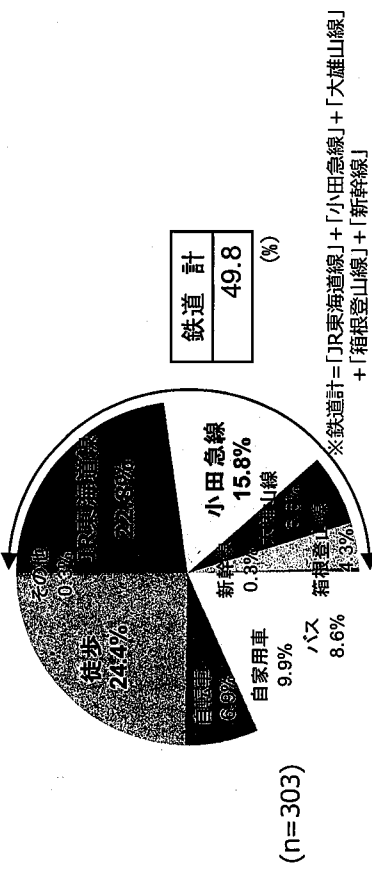
1 小田原駅周辺への主な来街目的

主な来街目的は、「買物」が5割を占め、「通勤」が2割で続く
 「観光・旅行（小田原+箱根・伊豆地域）」は3.0%と、観光客は僅かである



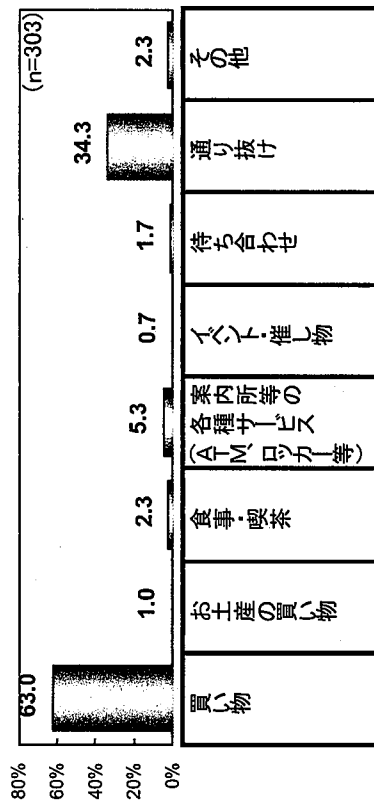
2 来館交通手段

来館交通手段は、「鉄道」が主で半数を占め、具体的な路線は「JR東海道線」(22.8%)、「小田急線」(15.8%)が主である
 また別の交通手段としては、「徒歩」が2割台で上位項目である



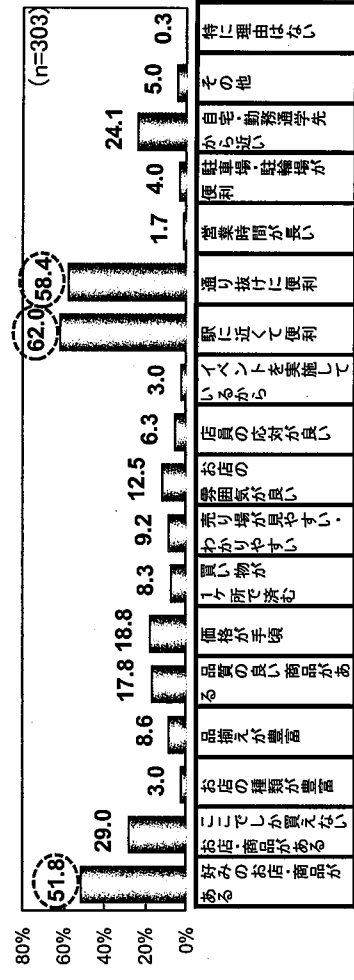
3 ハルネ小田原来館目的

来館目的は「買物」が6割台、「通り抜け」が3割台
 ただし、「通り抜け」層は、アンケートへの拒否率が高く、実際よりも本調査結果の「通り抜け」比率は少ないと推察される



4 ハルネ小田原を利用する理由

「駅に近くて便利」「通り抜けに便利」「好みのお店・商品がある」が5割を超え
 上位3項目である

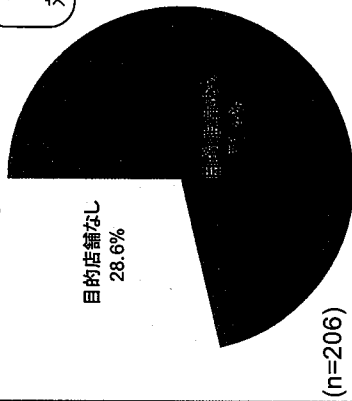


店舗(ショップ)立ち寄り・購入に関する各種スコア、非購入理由

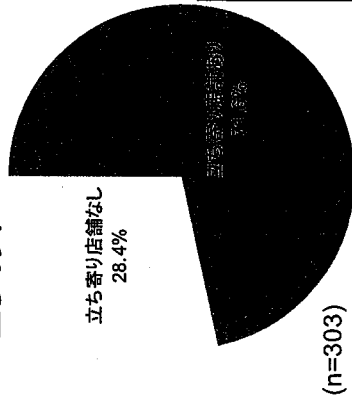
5 目的店舗率、立ち寄り率、買い物・飲食率

買い物・飲食等の何らかの目的を持って来館した方の、「目的店舗率(目当ての店がある)」は71.4%
 来館者全体で見ると、どこかの店舗に立ち寄った「立ち寄り率」は71.6%、実際にどこかの店舗で買い物等をした「買い物・飲食率」は44.6%
 平均立ち寄り店舗数(1.7店)、平均買い物・飲食店舗数(1.4店)ともに、1店舗台の数値であり、この数値の底上げが今後の課題

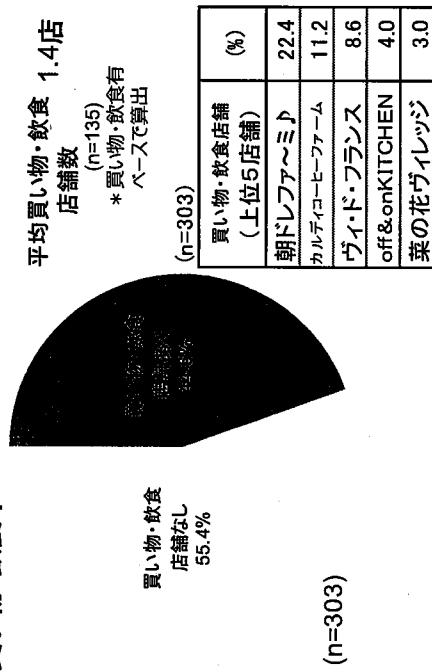
■ 目的店舗率



■ 立ち寄り率



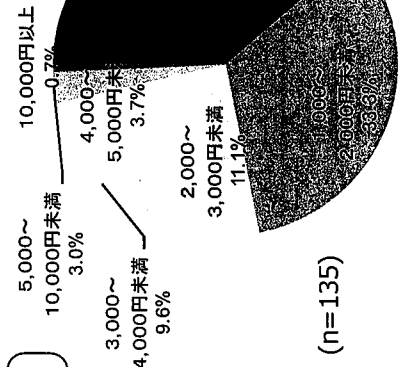
■ 買い物・飲食率



6 合計買い物・飲食金額

買い物・飲食金額は、「2,000円未満」が約7割を占め、平均金額は1,555円

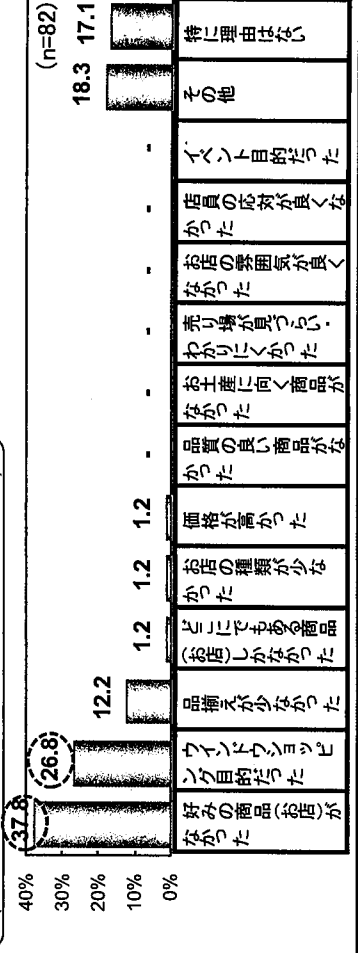
買い物・飲食有
 対象(Q8#26.ひとつもない)



7 ハルネ小田原で買い物・飲食しなかった理由

買い物・飲食しなかった理由は、「好みの商品(お店)がなかった」が37.8%でトップ。次いで「ウインドショッピング目的」が26.8%で続く

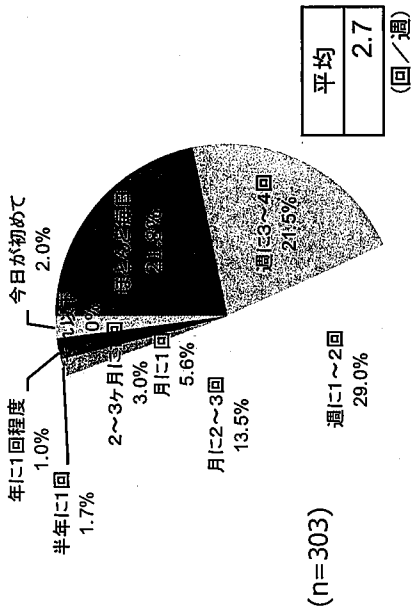
立ち寄り有&利用無対象
 (Q7#26.ひとつもない かつ Q8=26.ひとつもない)



来館頻度、情報入手経路、満足度

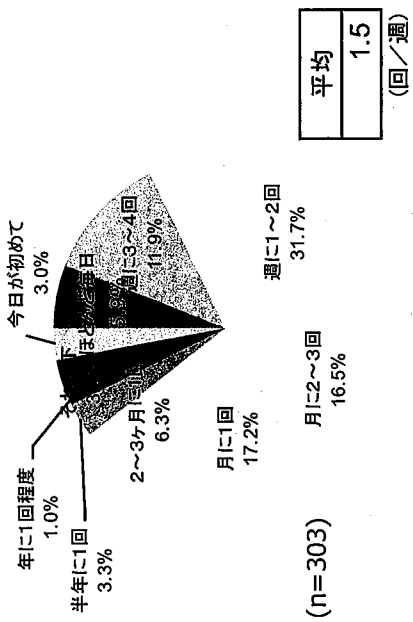
8 ハルネ小田原来館頻度

通り抜けを含めたハルネ小田原の来館頻度は、“週に1回以上”が約7割を占め、平均頻度は2.7回/週である



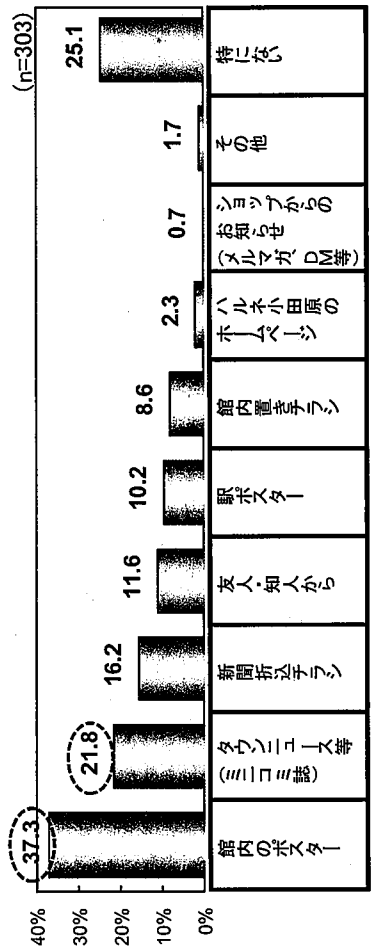
9 ハルネ小田原買い物・飲食頻度

ハルネ小田原の買い物・飲食頻度は、“週に1回以上”が5割を占め、平均頻度は1.5回/週である



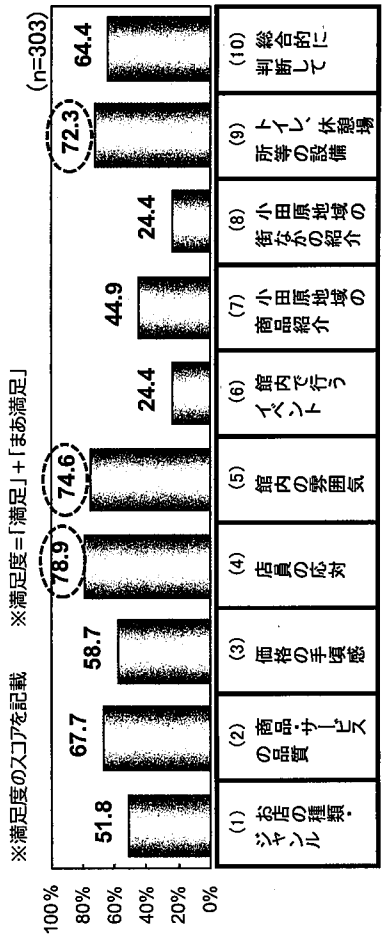
10 ハルネ小田原情報入手経路

ハルネ小田原の情報入手経路は、「館内のポスター」が約4割でトップ次いで「タウンニュース等」が2割で続く



11 ハルネ小田原項目別満足度

『(4)店員の対応』『(5)館内の雰囲気』『(9)トイレ、休憩場所等の設備』は“満足度”が7割を超える
『(10)総合的に判断して』の“満足度”は64.4%である



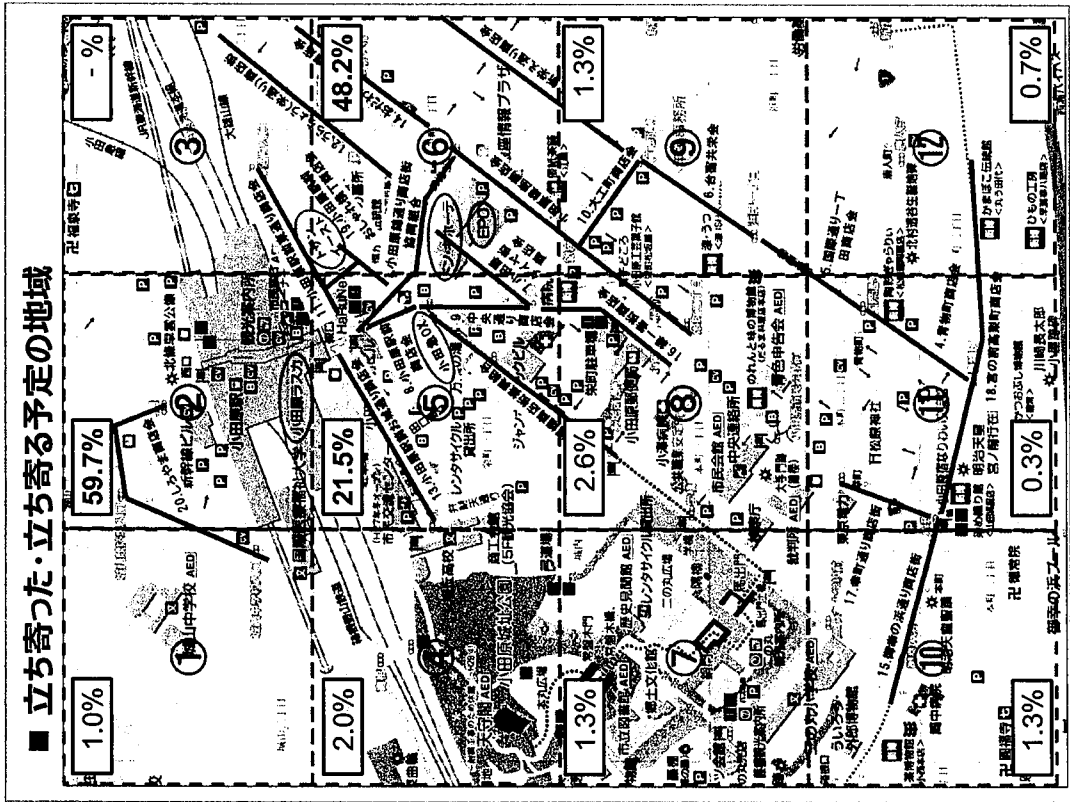
小田原駅周辺商業施設・商店街等立ち寄り状況

12 小田原駅周辺商業施設・商店街等立ち寄り状況

小田原駅周辺立ち寄り状況は、地域で見ると、ラスカを含む「地区②」が6割で最も高く、ドンキホーテやEPOを含む「地区⑥」が5割で続く店舗別で見ると、「ラスカ小田原店」(58.7%)が最も高く、次いで「ドンキホーテ小田原店」(29.7%)である

* 調査当日ハルネ小田原来館前に立ち寄った、またはハルネ小田原来館後に立ち寄る予定の地域・店舗

■ 立ち寄った・立ち寄る予定の地域



■ 立ち寄った・立ち寄る予定の店舗

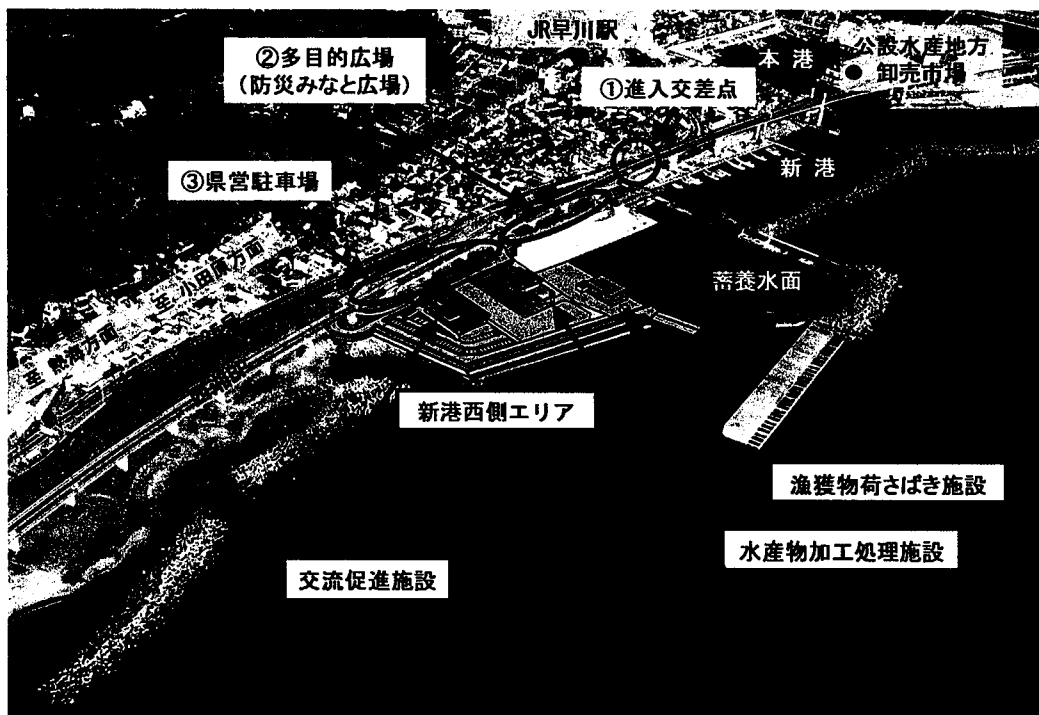
ラスカ小田原店	58.7
ドンキホーテ小田原店	29.7
小田原EPO	13.9
小田急O X小田原店	8.6
トザンイースト	4.0 (%)



小田原漁港交流促進施設等整備事業について

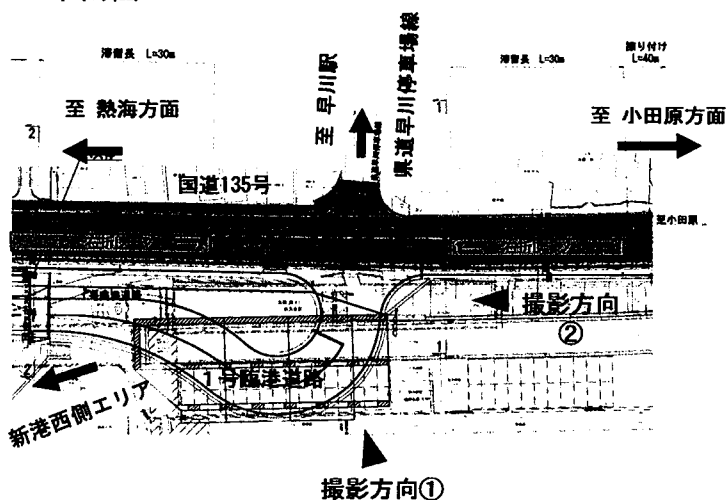
1 小田原地区特定漁港漁場整備事業の主な施設の整備状況について

神奈川県が事業主体となり整備を進めている主な事業を①から③に示す



① 新港西側への進入路について (平成31年4月供用開始予定)

平面図

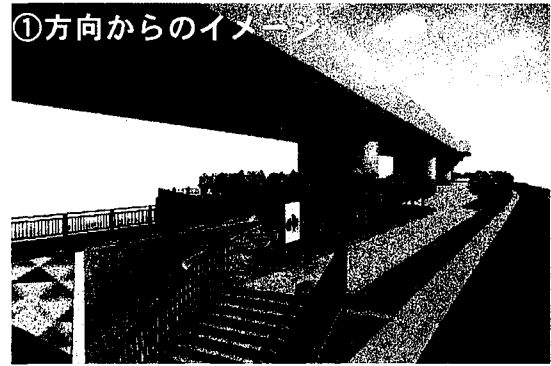
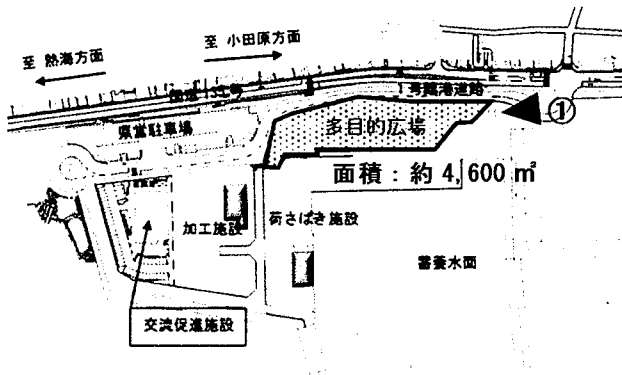


(平成28年12月現在)



- ・ 国道135号と県道早川停車場線との既存交差点を改良し、一般車両の進入路を新たに整備する
- ・ 国道135号を拡幅し、上下線とも右折レーンを整備する

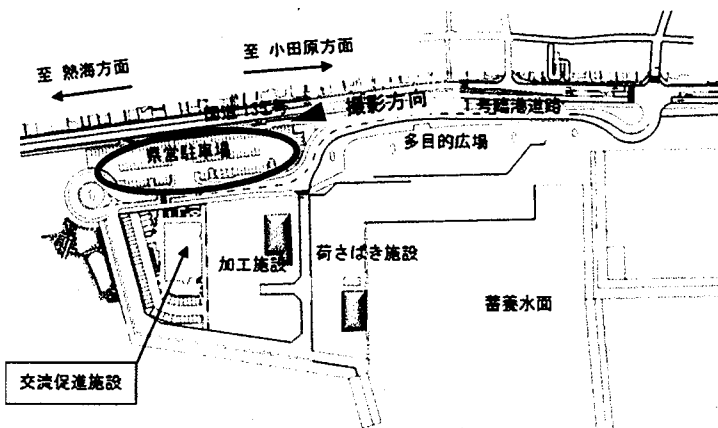
② 多目的広場（防災みなと広場）（平成30年度完成予定）



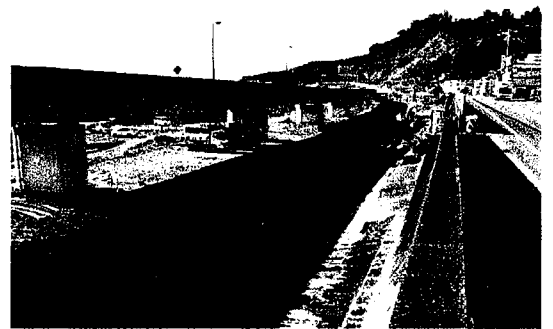
（提供：神奈川県西部漁港事務所）

- ・ 地元の方々や、訪れた方々に、潮風や漁港としての風情を感じていただく広場として利用
- ・ 早川地区の特色、背後地の景観との調和を図るため、甘夏、オリーブを植樹予定
- ・ 災害時には、海上物資受入の拠点としての役割を担う

③ 県営駐車場（平成30年度完成予定）



◆ 現場の状況（平成29年2月現在）

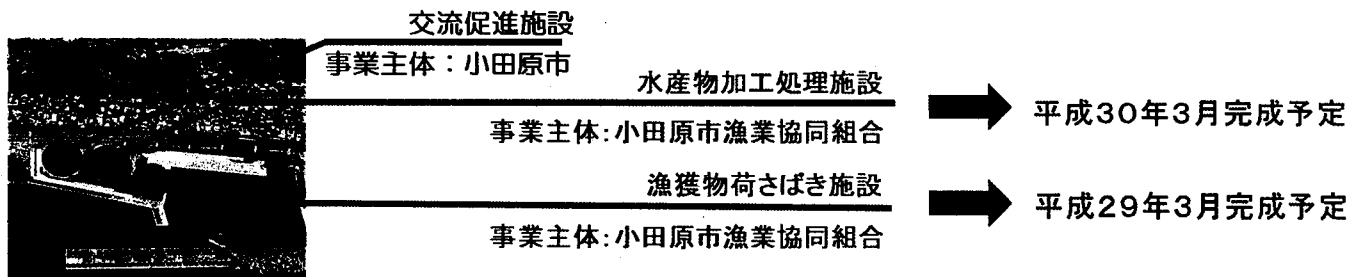


- ・ 駐車台数 約120台を予定
- ・ 交流促進施設用地内駐車場スペースと合わせ、当該エリアに約160台の駐車台数を確保

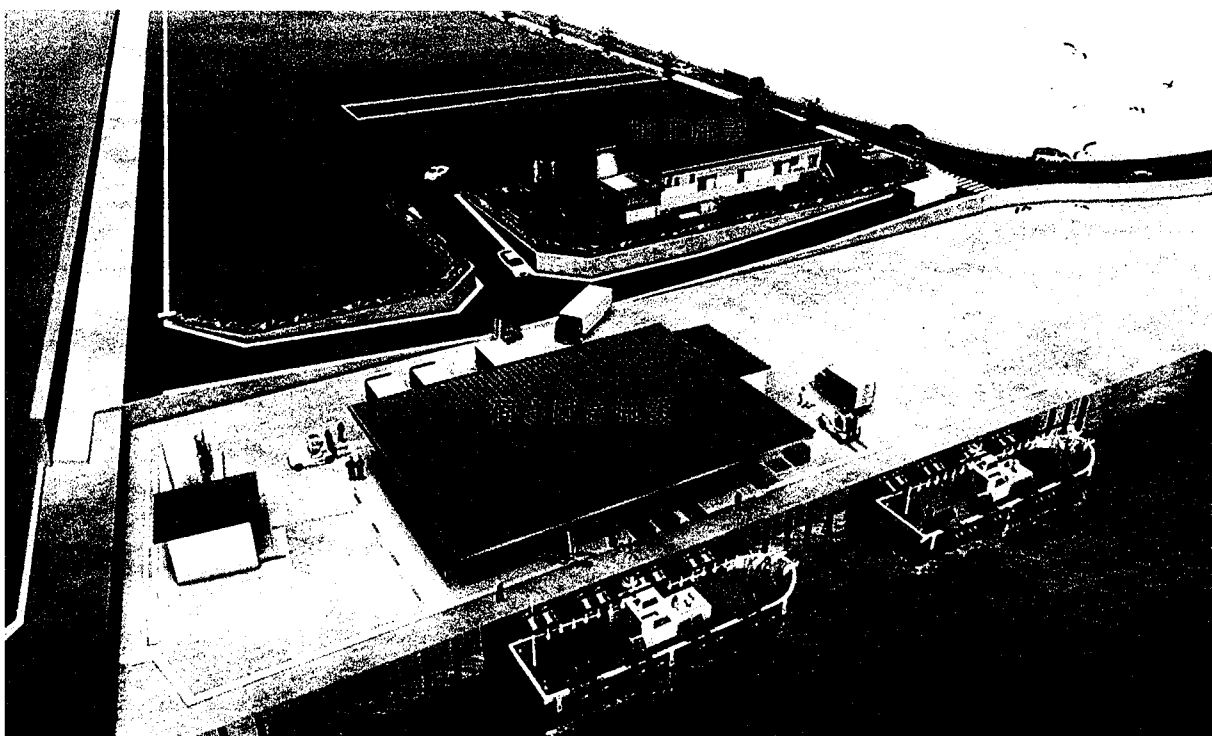
2 荷さばき施設・加工施設の整備について

平成28年8月から小田原市漁業協同組合が事業主体となり整備を進める「漁獲物荷さばき施設」は、平成29年3月末を完成予定とし、また、「水産物加工処理施設」は、平成30年3月末完成を目指し、事業が進められている。

なお、両施設については、水産庁所管 産地水産業強化支援事業 水産業強化対策整備交付金を活用している。



荷さばき施設・加工施設 完成イメージ（提供：小田原市漁業協同組合）

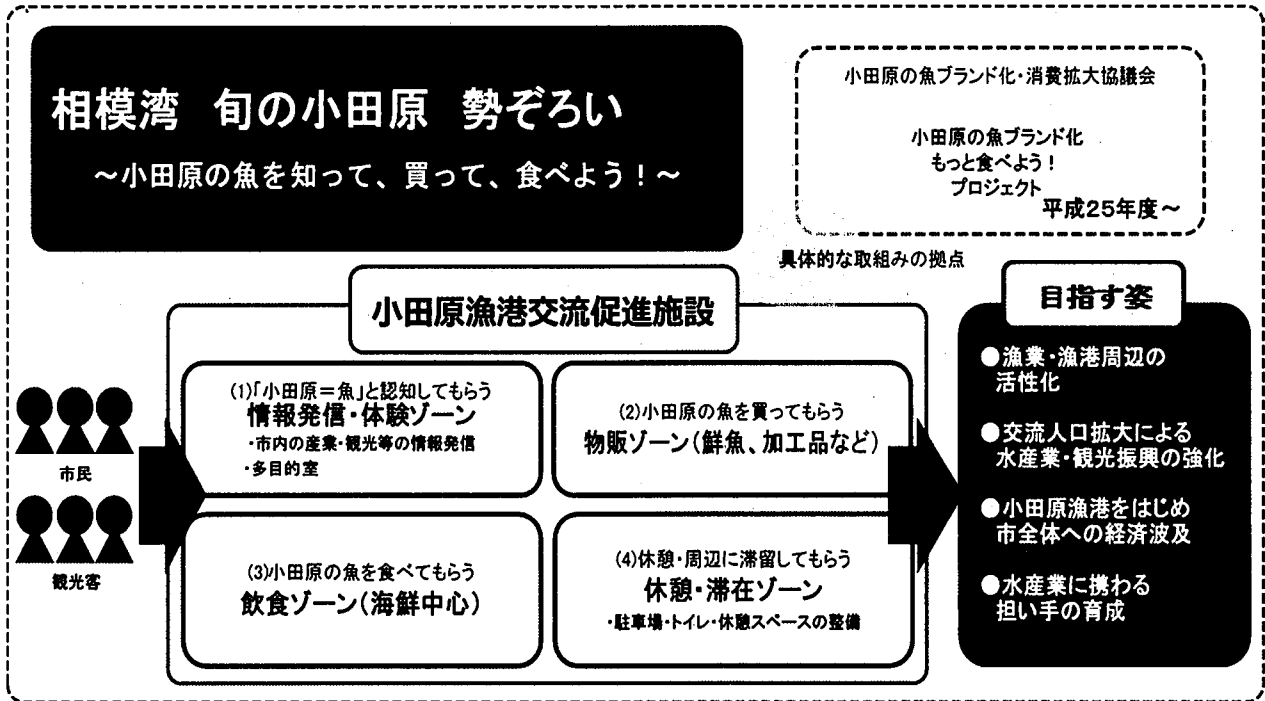


3 小田原漁港交流促進施設整備について

(1) 施設の目的及びコンセプト

目的は、交流人口の拡大と小田原の魚の消費拡大を通じて、水産業の振興と地域の活性化を図る。

施設のコンセプトとして、この交流促進施設整備を通じ、本市水産業が目指す姿、そのために求められる施設の役割、機能と方向性は、次のとおりである。

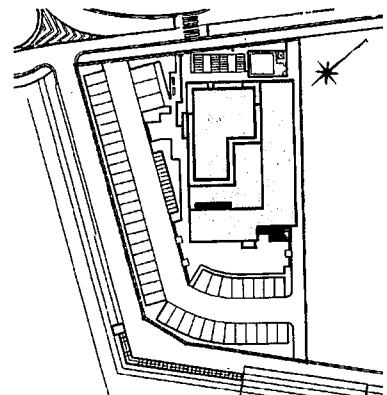


(2) 施設整備の概要（実施設計概要）

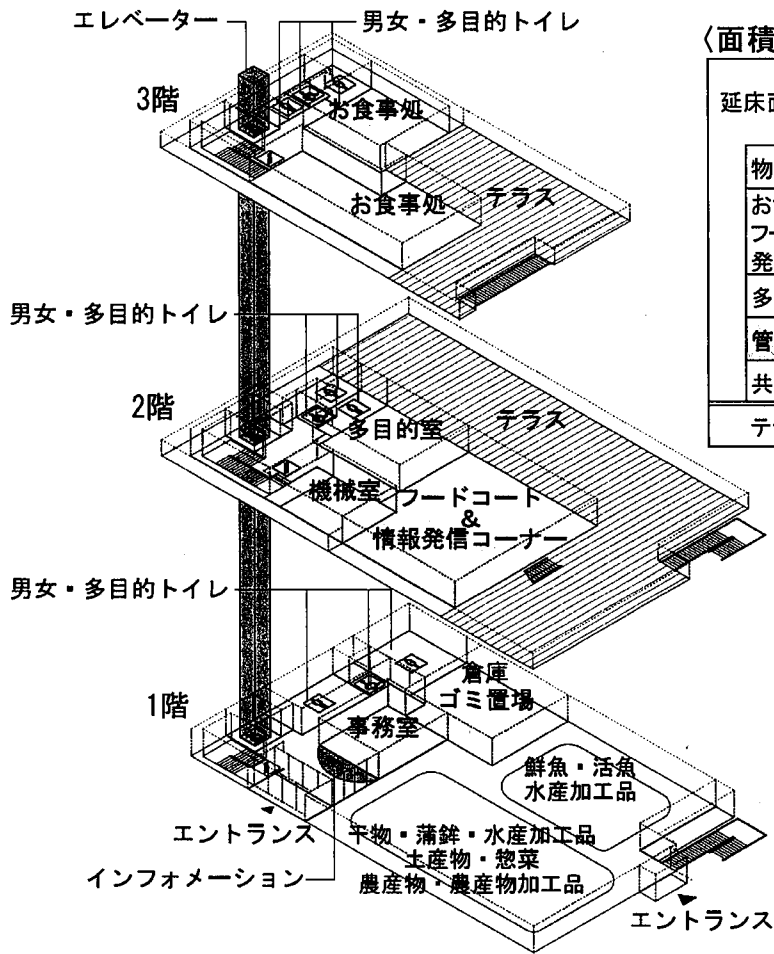
ア 概要

- ・ 敷地面積：3, 339㎡
- ・ 延床面積：1, 540.77㎡
- ・ 建物形式：鉄骨造地上3階建て（展望テラスあり）
- ・ 整備駐車台数：約160台
（県営駐車場：約120台・施設用地内約40台）
- ・ 施設整備費：約7億円
（国庫補助：社会資本整備総合交付金を活用予定）
※平成29年～30年度の2か年継続費を設定

施設配置図



イ 施設ゾーニング



〈面積内訳〉

延床面積	1階	2階	3階
	829.61㎡	430.97㎡	280.19㎡
物販エリア	483.01㎡		
お食事処			
フードコート&情報発信コーナー		193.19㎡	170.71㎡
多目的室		61.27㎡	
管理エリア	140.81㎡	49.65㎡	3.28㎡
共用エリア	205.79㎡	126.86㎡	106.20㎡
テラス面積		480.54㎡	212.17㎡

※1 管理エリア

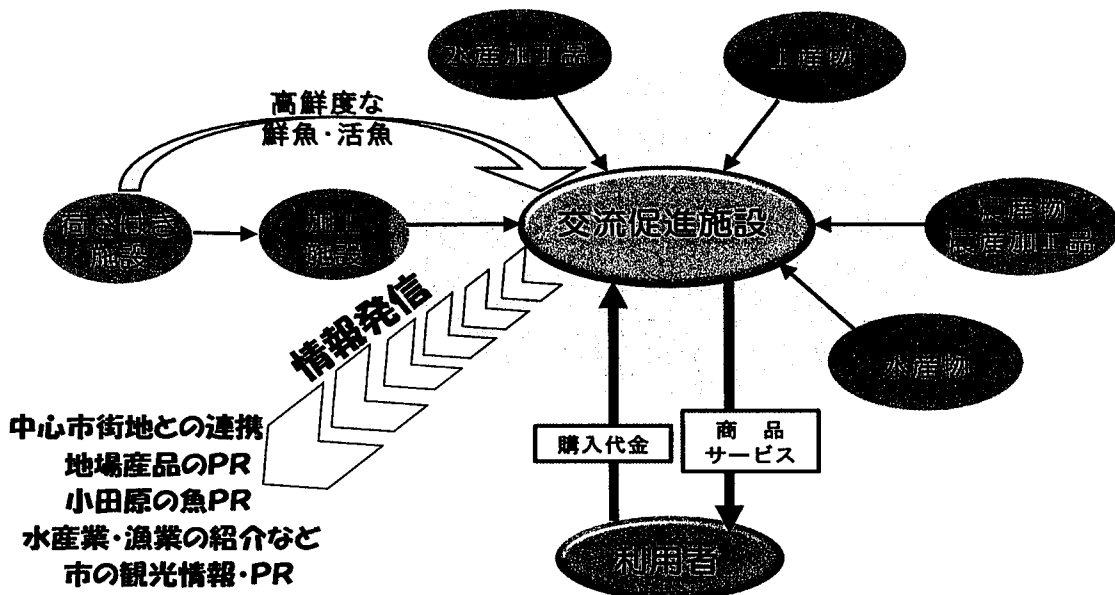
事務室・機械室・電気室等

※2 共用エリア

通路・階段・トイレ等

ウ 施設機能イメージ

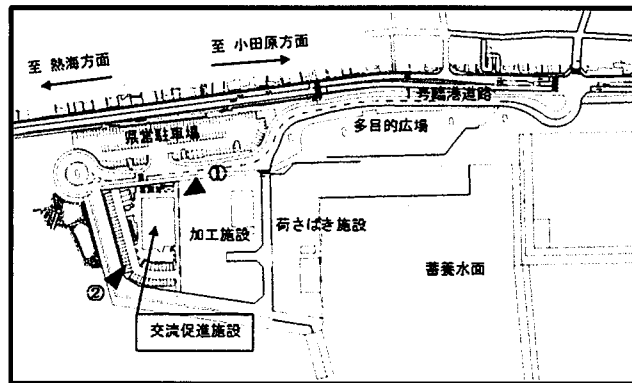
水産物を中心とした地場産品の販売・情報発信拠点としての事業を展開



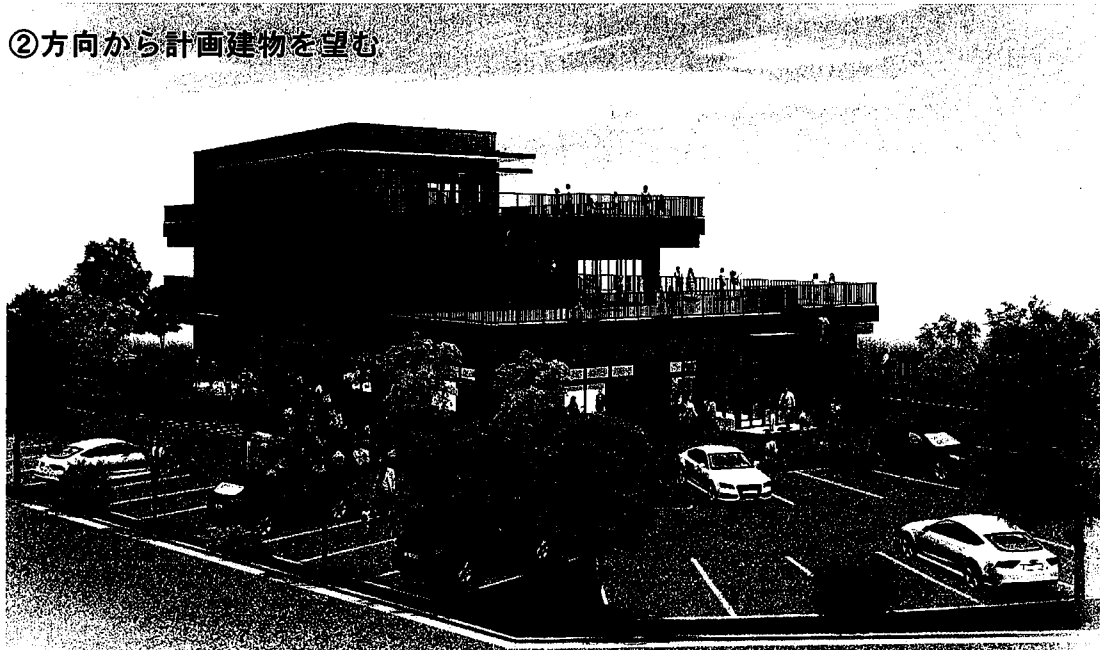
エ 完成予想図

※作業中のものであり、変更の可能性があります

①方向から計画建物を望む

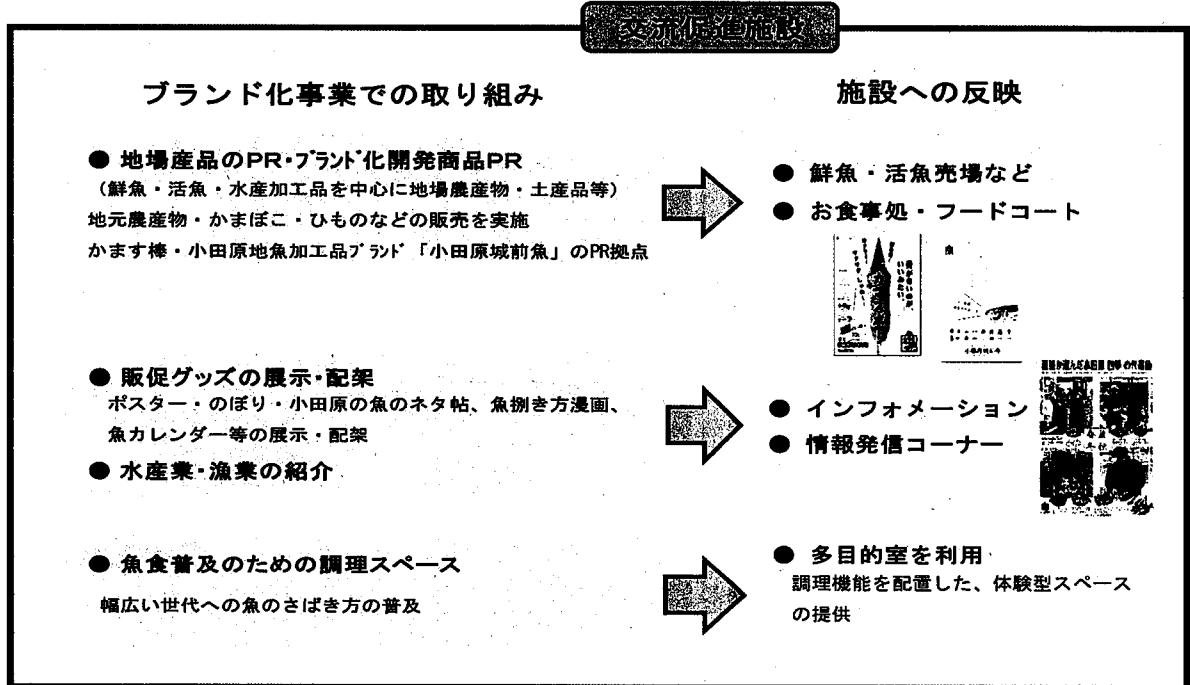


②方向から計画建物を望む



(3) 魚ブランド化促進事業の取り組みとの連携

小田原の魚ブランド化・消費拡大協議会の主な取り組みとの連携

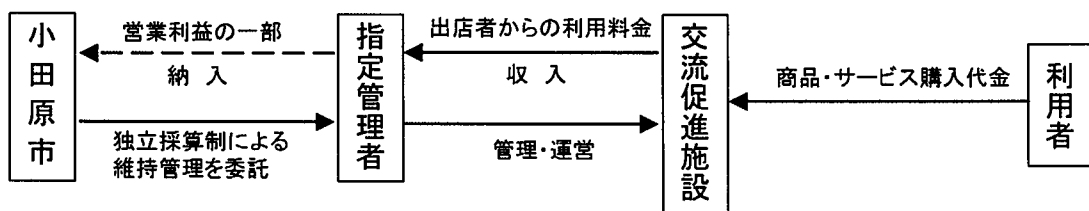


(4) 管理運営の考え方

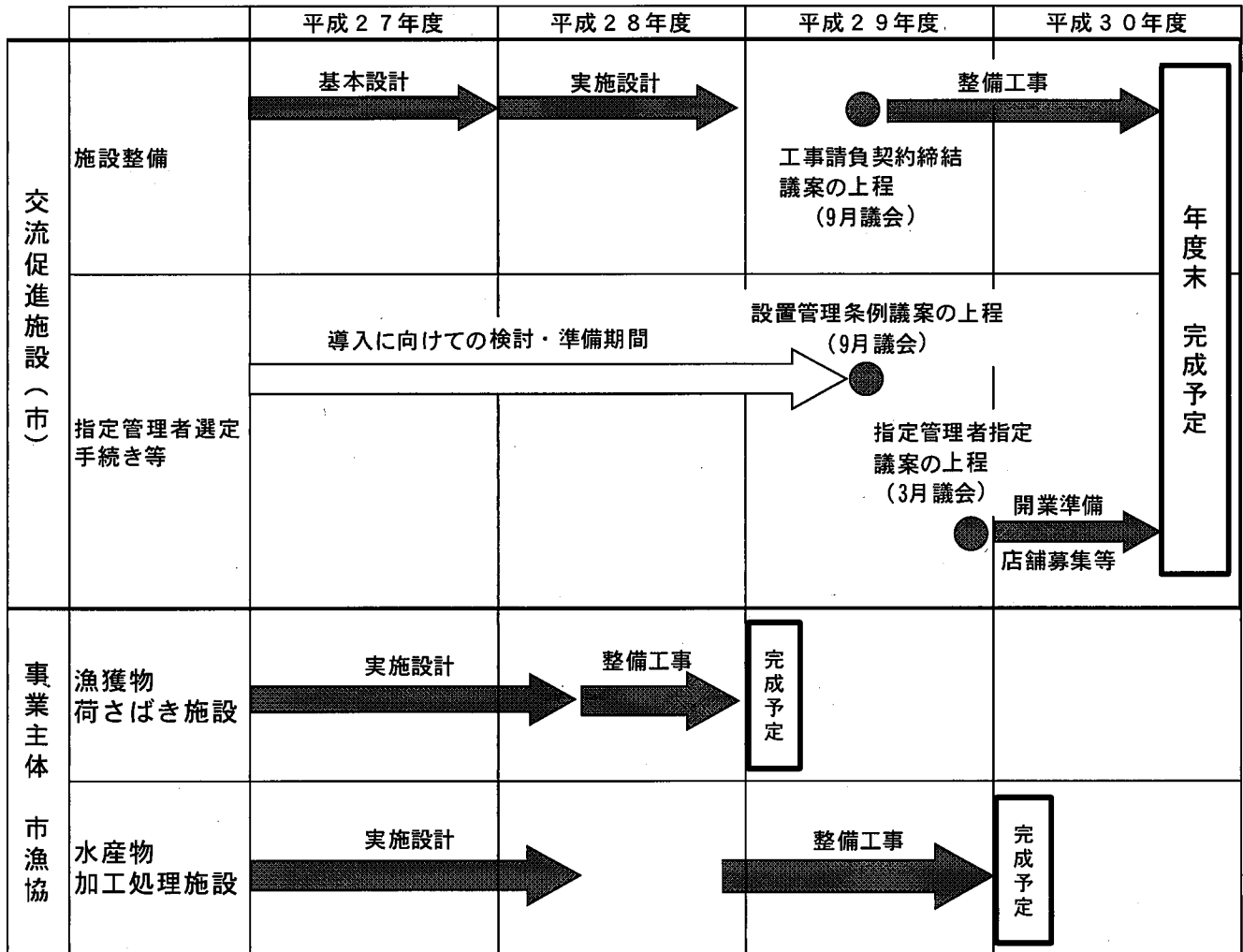
- ア 年間入込客数（見込み） 50万人
- イ 年間売上高（予測） 7億5千万円
- ウ 指定管理者制度の導入

当施設は、水産振興、地域の活性化の目的をもって海面を埋め立て、「公の施設」として設置をすることから、その管理運営手法は、多様化する住民ニーズに対し、より効果的、効率的に対応し、民間の経営感覚、ノウハウ等を取り入れることで、市民サービスの向上と経費削減を図るため、指定管理者制度を導入する予定である。

また、営業利益は、出店者からの利用料金による指定管理者の収入が、施設の管理運営経費を上回る想定であることから、原則、独立採算制による管理・運営を考えており、開業後の状況に応じ、指定管理者の営業利益の一部を市に納入してもらうことも視野に検討していく。



4 今後のスケジュールについて



立地適正化計画について

1 立地適正化計画策定の趣旨

- (1) 立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部となり都市全体を見渡したマスタープランとして、都市機能誘導区域や居住誘導区域の設定をはじめ、コンパクトなまちづくりの基本的な方向性を定める計画
- (2) 本市においては、都市再構築戦略事業に係る社会資本整備総合交付金の交付要件に対応するため、平成28年度末までに都市機能誘導区域の設定、平成30年度末までに居住誘導区域の設定に係る計画を段階的に策定

2 パブリックコメントの結果

- (1) 期間 平成28年12月15日から平成29年1月13日まで
- (2) 意見数 16件（5人）
- (3) 内容等 ※3ページ目以降のとおり
- (4) その他 パブリックコメントの実施に合わせて市民説明会をUMECO及びマロニエで開催

3 小田原市都市計画審議会（答申）

都市再生特別措置法に基づき、平成29年2月10日開催の小田原市都市計画審議会において計画（案）について諮問を行い、同日、計画案は妥当である旨の答申を受けた。

○答申書 ※2ページ目のとおり

4 計画（素案）からの主な変更事項

- (1) 土地利用転換想定箇所追加等（パブリックコメント）
- (2) その他 表紙（題名）、幹線道路網の状況等

5 今後の予定

平成29年3月末 都市機能誘導区域の設定等に係る立地適正化計画の策定・公表
平成29・30年度 居住誘導区域の設定等に係る立地適正化計画の策定作業
平成31年3月末 立地適正化計画（全体版）の策定・公表



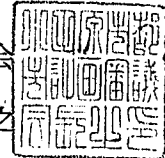
参考資料 1

都審第15号

平成29年2月10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



都市機能誘導区域の設定に係る小田原市立地適正化計画の策定について（答申）
平成29年2月10日付け都政第38号により諮問のあった標記の件については、本
審議会での審議の結果、計画案は妥当であると認めます。

また、立地適正化計画に基づく多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に向け、
居住誘導区域の設定等に当たっては、計画の趣旨が十分に生かされるよう啓発や関連施
策の充実等に取り組んでいただきたい。

小田原市立地適正化計画の素案に対する市民意見の募集結果について

1 意見募集の概要

計画の題名	小田原市立地適正化計画
計画の案の公表の日	平成28年12月15日(木)
意見提出期間	平成28年12月15日(木)から平成29年1月13日(金)まで
市民への周知方法	意見募集要項の配布(市内公共施設、ホームページ) 意見募集の周知(広報紙、メールマガジン、CATV)

2 結果の概要

意見数(意見提出者数)	16件(5人)
インターネット	1人
ファクシミリ	4人
郵送	0人
直接持参	0人

無効な意見提出	0人
---------	----

3 提出意見の内容

区分	意見の考慮の結果	件数
A	意見を踏まえ、計画案に反映したもの	1件
B	意見の趣旨が計画案に反映されているもの	2件
C	今後の検討のために参考とするもの	3件
D	その他(質問など)	10件

<具体的な内容>

1 計画全般について

	意見の内容（要旨）	区分	市の考え方（政策案との差異を含む。）
1	立地適正化計画策定に当たっては小田原ならではの地域特性を十分に勘案した計画づくりをお願いします。	B	計画素案では、コンパクトシティの形成を図る中でも、それぞれの地域が特色をもった都市構造を目指すこととし、都市づくりの理念を「小田原らしさを生かした賑わいのある多極ネットワーク型コンパクトシティ」としています。
2	全体的に新鮮味のある創造的な計画ではないと思う。もっと夢のある計画にはならないでしょうか。小田原のポテンシャルはこんなものではないと思う。	C	立地適正化計画は、人口減少・少子高齢化社会に対応するコンパクトなまちづくりを進めていくための都市づくりのベースとなるマスタープランです。そのため、関連施策に関しては基礎的な内容を示しており、御指摘のような印象を受けられることもあると思いますが、関連する各分野の事業や計画などは、今後、本計画との連携を基本として検討を行っていくものとなりますので御理解ください。
3	大型商業施設（1万㎡以上）を誘導する区域が小田原駅・鴨宮駅周辺の2拠点では、高い自動車依存率は解消されず、「コンパクト・プラス・ネットワーク」は実現できないのではないかと懸念されます。	D	人口減少・少子高齢化が進行する中では、大型商業施設はもとより、より身近な生活サービス施設の維持が困難になることや、自動車の運転も困難な方が増えてくるのが懸念されます。 立地適正化計画は、そのような状況に対応するため、生活に身近な地域拠点・生活拠点での日常生活の利便性を保つとともに、より高次の都市機能が立地する広域中心拠点、地域中心拠点への公共交通のアクセス性を確保していくことで、持続可能な多極ネットワーク型コンパクトシティの形成を目指すものです。
4	コンパクトシティ化の方向性については、基本的に賛成です。 ただ、計画期間が長期にわたる中、計画に関連する地域の地権者の方などに相続等があり、権利関係が細分化、多数化していくということも考えられ、そうしたことを想定の上で、長期的にぶれない姿勢で計画を維持していくことができるかどうかと問われると思う。	B	立地適正化計画は、20年以上の長期間を見据えて、ゆるやかな誘導を図る計画です。 このため、御指摘のように長期的な計画のおおむね5年ごとの誘導施策等の実施・進捗状況の評価、検証を行い、見直し、充実、強化等の検討を行うこととしています。

2 拠点・都市機能誘導区域について

	意見の内容（要旨）	区分	市の考え方（政策案との差異を含む。）
5	<p>・足柄駅・井細田駅周辺が、広域中心拠点、地域中心拠点ではなく生活拠点に定められた理由はなにか。</p> <p>・足柄駅・井細田周辺は、小田原駅からの公共交通の利便性、現状の人口集積を踏まえると、広域中心拠点、地域中心拠点の3次生活圏に設定すべきではないか。（同様2件）</p>	D	<p>広域中心拠点・地域中心拠点は、人口の見通しだけではなく、小田原市都市計画マスタープラン等の関連計画における位置付け、高次・広域都市機能の集積状況、市内外からの利用しやすさ等を総合的に考慮し設定しています。</p> <p>足柄・井細田駅周辺は、都市機能の集積状況、現状及び将来の人口集積、生活圏の広がり等を考慮すると2次生活圏の拠点(生活拠点)として位置付けることが適切だと判断しています。</p>
6	<p>今後、再開発等の可能性のある場所、JT工場跡地や、日立・HGST工場などについては、将来の土地利用の可能性を勘案し、都市機能誘導区域に含めるか、土地利用転換想定箇所の指定を強く願います。</p>	A	<p>御指摘のJT工場跡地については、生活拠点として位置付けた足柄駅・井細田駅周辺に大きな影響を及ぼす可能性があることから、土地利用転換想定箇所として計画に記載します。</p> <p>なお、大規模未利用地の土地利用転換については、当該地域の拠点性や周辺の市街地環境に与える影響を踏まえ、適切と判断される場合には、必要に応じて立地適正化計画の見直しを検討します。</p>

3 誘導施設・誘導施策について

	意見の内容（要旨）	区分	市の考え方（政策案との差異を含む。）
7	<p>拠点到絡む誘導施設の設定と、現在の都市計画法における用途地域内の建築制限（面積制限など）との相違は。</p>	D	<p>誘導施設（大規模商業施設）に関する面積区分は、都市機能誘導区域に立地することが望ましい都市機能としての誘導の目安となるもので、届出制度はありますが、建設ができないという規制的なものではありません。</p> <p>これに対して、用途地域等に応じた建築基準法に基づく用途、延床面積等の基準は、合致していないと建築することができない規制制度となります。</p>

8	商業施設の面積規定に関しては、かえって地域活性化を妨げる要因になると考えられるのでご留意いただきたい。外部からの投資意欲に対して柔軟な対応をするためにも、面積規定ははずすべき。	D	誘導施設（大規模商業施設）に関する面積区分は、都市機能誘導区域に立地することが望ましい都市機能としての誘導の目安となるもので、届出制度はありますが、建設ができないという規制的なものではありません。 運用においては、地域の活性化を妨げることのないよう進めてまいります。
9	長期的にぶれない姿勢で計画を維持していくことができるかどうかと問われると思う。計画の実施等には、長い時間を必要とするが、その間に、土地所有者が個々の事情によって処分したり、変更したりすることを強制的に阻止することはできない。かなりの資金がかかるがそういう時に一時的に市が取得しておくような資金は用意できないか。高齢者の住宅に対するリバースモーゲージのような制度の援用も考えられる。	D	御指摘のような施策を具体的な事業用地ではない箇所では実施することは難しい面がありますが、具体的に公共的な土地利用を目的とする箇所については、適宜、市が用地を取得していく必要はあると考えます。 また、土地の有効活用を促すことや都市機能集積の推進のために必要な施策として、土地利用の共同化を支援する事業を計画に位置付けております。
10	将来のコスト負担の上からも、都市景観の見地からも、小田原に高層マンションはふさわしくない。将来のスラム化を防ぐのであれば、5階から10階建てくらいが小田原の街にはふさわしいと思う。今以上の規制緩和はしないでほしい。	D	広域中心拠点等では、都市機能集積を目的とした高度利用等による土地利用を促進する観点もあることから、高さの見直しを行う場合には、小田原城や、周辺の市街地環境への影響も配慮しながら、検討してまいります。
11	新しく市街地を形成していくにあたって、モデルケースとなるような具体的な建築の設計コンペをやったらどうか。	C	今後のまちづくりの参考にさせていただきます。

4 その他

	意見の内容（要旨）	区分	市の考え方（政策案との差異を含む。）
12	現在進行形で進んでいる各地域の計画との整合性をとっていただきたい。特に、都市計画道路が事業決定されている周辺の土地利用に関しては、近い将来、地域活性化の足かせになると予想される。	D	本計画は、関連計画との整合性に留意するとともに、関係部署と協議を図りながら策定しております。 また、本計画は、都市機能誘導区域を駅周辺などの公共交通利便性の高い地域に設定し、当該区域に都市機能を誘導することで都市の集約化を図るものですが、届出制度はあるものの、建設ができないという規制的なものではありません。 運用においては、地域の活性化を妨げることのないよう進めてまいります。

13	<p>「地域コミュニティ拠点」として「計26の自治会連合会との連携を図る」と記載されているが、素案作成に当たり、各連合自治会又は自治会単位への事前説明並びに調整はどのようにされたのか。</p>	D	<p>地域コミュニティ拠点については、これまで自治会連合会など地域の方々から要望をいただいていた地域活動の場所づくりに関し、総合計画などでも示している地域の活動拠点の考え方に基づいて設定しています。</p> <p>具体的な活動の場となる拠点については、現在、各地区の地域コミュニティ組織で取り組んでいただいている地域コミュニティ推進事業の中で、地区ごとに、個別に調整してまいりたいと考えております。</p>
14	<p>各自治会が、今後の自分たちの地域のあり方を考える大事な機会なので、十分な周知、議論の時間を設けてもらいたい。</p>	C	<p>今後、平成30年度末までを予定している居住誘導区域の設定に当たり、2年間をかけて、多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に向けた居住のあり方、関連する分野の施策の方向性など、地域の方々に説明し、御意見をいただきながら計画案を作成していきたいと考えています。</p>
15	<p>本年度末の「都市機能誘導区域」、平成30年度末までの「居住誘導区域」の設定を行って行く中、市民、自治会、市議会、都市計画審議会への対応の時期、内容等の予定はどうなっているか。</p>	D	<p>都市機能誘導区域の設定に当たっては、これまで、都市計画審議会、市議会、市民説明会等において説明を行ってきました。今後は本パブリックコメントののち、平成29年2月中に、都市計画審議会への諮問、市議会建設経済常任委員会報告を行い、3月中に計画策定、公表を行う予定です。</p> <p>また、居住誘導区域の設定に当たっては、市議会、都市計画審議会への対応のほか、市民の方々に向けて、地域ごとに御意見を伺いながら、計画案を作成していきたいと考えております。</p>
16	<p>どんなに便利でも車を使って移動する人たちをゼロにすることはできない。特に子供のいる家族と高齢者を連れた家族はどうしても車を必要とする。そうした人たちのためには、無料の駐車サービスが必要になってくると思う。完全な車ゼロ社会ではなく「車もあり」だから皆さん是非いらしてくださいと呼びかけられる街でありたいと思う。</p>	D	<p>御指摘のように、立地適正化計画は、公共交通のみを利用し、自動車利用を排除することを目標にしているものではありません。</p> <p>運転できる方、必要な方が自動車を利用して便利に生活することはもちろんですが、人口減少・少子高齢化という課題に対応するため、公共交通の利便性の高いまちづくりとして多極ネットワーク型コンパクトシティの形成を目指しています。</p>



小田原市立地適正化計画
～ 都市機能誘導区域編 ～

(案)

]

]

目次

序章

1. 立地適正化計画制度の概要 ----- 1
2. 立地適正化計画の位置付けと目標年次 ----- 4

I章 都市構造上の特性と課題

1. 小田原市の都市構造上の特性 ----- 5
2. 小田原市を取り巻く状況と今後の見通し ----- 13
3. 小田原市の都市構造上の課題 ----- 16

II章 立地適正化計画の基本的な方向性

1. 都市づくりの方向性・理念 ----- 23
2. 将来都市構造 ----- 32

III章 都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方 ----- 47
2. 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定 ----- 47

IV章 居住誘導区域の設定に向けて

1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方 ----- 61

V章 計画遂行に向けた取組

1. 立地適正化計画に位置付ける施策の基本的な考え方 ----- 63
2. 施策展開の方向性 ----- 64
3. 目標値及び計画の評価 ----- 76

1

1

お城通り地区再開発事業について

小田原駅東口お城通り地区再開発事業広域交流施設ゾーンの整備に係る基本協定（以下、「協定」という）の締結に当たり、次のとおり基本事項を定める。

1 協定の内容

- 本事業に関する事業用定期借地権設定契約（以下、「契約」という）の締結に向けた双方の義務について必要事項を定め、本事業が確実かつ円滑に実施されることを目的に協定を締結する。
- 市及び事業施行者は、事業企画提案書、提案募集要項ほか関連資料に記載された事項及び事業者選定委員会報告書における附帯意見の内容を踏まえ、契約の締結に向け、それぞれ誠実に対応していく。
- なお、基本協定の締結により、当該整備事業の「事業施行者」が定まるものとする。

2 市費負担等における基本事項

- 公共・公益施設の規模は、ライブラリー機能、子育て支援機能、付属する会議室等機能（但し、広場及び交通機能は除く）の専有面積を合わせて1,500㎡以下とする。
- 事業企画提案の提示額に基づき、事業用地に係る土地使用料を年額3千万円以上、公共・公益施設の賃借料を年額1億円以下とする。
- 施設の建設費補助は、国交付金の状況等を見据えながら、12億円を上限として適切な時期に予算を計上する。
- 公共・公益サービスの持続性確保のため、施設部分の譲渡または買収の特約について、速やかに協議のうえ決定する。
- 公共・公益施設の運営形態については、現在の想定や方針、今後の検討課題等を整理し、年間の想定運営費を試算する。



小田原駅東口お城通り地区再開発事業広域交流施設ゾーン整備事業に係る基本協定書（案）

小田原市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、小田原駅東口お城通り地区再開発事業広域交流施設ゾーン整備事業（以下「本事業」という。）に関し、本日、次のとおり基本協定を締結した。

（目的）

第1条 この協定は、本事業に関する事業用定期借地権設定契約（以下「定期借地契約」という。）の締結に向けて行うべき甲及び乙双方の義務その他の基本的事項を定め、本事業を確実に円滑に実施することを目的とする。

（事業の推進）

第2条 乙は、自己の提案内容に基づき、本事業における施設整備に係る計画・設計及び施設の管理運営に関する事項に係る検討を、甲と協議しつつ、実施するものとする。

2 前項の協議項目は、おおむね別紙のとおりとする。

3 甲及び乙は、乙が本事業に係る施設整備工事を開始する前までに、本事業に係る事業用地に係る定期借地契約を締結するものとする。

（期間）

第3条 前条の業務については、平成30年1月末までに行うことを目途とし、これに変更があるときは、甲及び乙の協議の上、再度期間を設定するものとする。

（誠実義務）

第4条 甲及び乙は、本事業の実施に当たり、相互に果たすべき義務の遂行に最大限の努力を払うとともに、誠実にこれを行わなければならない。

（募集要項の遵守等）

第5条 乙は、本事業に係る整備事業者募集関連資料に記載された事項を遵守するとともに、自己の提案内容に沿って本事業を実施しなければならない。ただし、協議により甲の承認を得た場合にあっては、この限りでない。

2 本事業の実施に当たっては、甲及び乙は、広域交流施設ゾーン整備に係る事業者選定委員会による優先交渉権者の選定に当たっての附帯意見を十分に尊重して行うものとする。

（保証金）

第6条 乙は、この協定に基づく義務の履行を担保するため、保証金として金1,500万円を甲に預託するものとする。この場合においては、乙が本事業の整備事業者募集に応じた際甲に対して預託した申込保証金をこれに充当することができる。

2 前項前段の保証金は、定期借地契約が締結される際に必要となる契約保証金に充当するものと

する。

- 3 乙の責めによらずこの協定が解除された場合には、甲は、遅滞なく乙に対し保証金を返還する。ただし、保証金には利息を付さない。

(費用の負担)

第7条 この協定に基づき定期借地契約を締結するまでの間に必要な業務に係る費用は、甲乙各自の負担とする。

- 2 甲及び乙の一方の責めに帰する事由によらず定期借地契約の締結に至らなかった場合には、甲及び乙がこの協定に基づいて行った本事業に係る業務に要した費用は、各自の負担とし、相互に請求しない。

(秘密の保持)

第8条 甲及び乙は、本事業に関し知り得た相手方の秘密を、事前に相手方の承諾を得ることなく第三者に開示してはならず、また、この協定の履行及び本事業の実施以外の目的に使用してはならない。ただし、裁判所から開示が命じられた場合及び法令又は条例の定めに従って開示する場合は、この限りでない。

(解除)

第9条 甲又は乙において、次の各号のいずれかに該当する場合には、相手方は、ただちにこの協定を解除することができる。

- (1) 甲又は乙のいずれか一方が、この協定上の義務のいずれかを履行しないとき。
- (2) 乙において、他から差押、仮差押、仮処分、公売処分、租税滞納処分、破産整理、民事再生、会社更生手続の開始若しくは競売の申立てを受け、又は自ら破産整理、民事再生若しくは会社更生手続の開始を申し立てたとき。
- (3) 乙の解散、営業の廃止又は乙の代表者の変更があり、実質上乙の変更と甲において認められるとき。
- (4) 甲又は乙において、相手方の信用を損なう行為があったとき。

(暴力団の排除)

第10条 甲は、乙又は乙の下請負者及びその代表者、責任者、実質的に経営権を有する者（下請負が数次にわたるときは、その全てを含む。）が次の各号のいずれかに該当する場合には、甲は、ただちにこの協定を解除することができる。

- (1) 暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係者、総会屋その他の反社会的勢力（以下これらを「反社会的勢力」という。）に属すると認められるとき。
- (2) 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 反社会的勢力を利用していると認められるとき。
- (4) 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められるとき。

(5) 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。

(6) 自ら又は第三者を利用して、甲又は甲の関係者に対し、詐術、暴力的行為又は脅迫的言辞を用いたとき。

(損害賠償)

第11条 第9条の規定によりこの協定が解除された場合の損害賠償は、次のとおりとする。

(1) 甲が第9条に該当することを理由として、乙がこの協定を解除したときは、甲は、乙に対し保証金を返還するとともに、乙の損害を賠償しなければならない。

(2) 乙が第9条に該当することを理由として、甲がこの協定を解除したときは、乙は、甲に対し保証金の返還を請求する権利を放棄するとともに、甲のその他の損害を賠償しなければならない。

2 甲は、前条の規定によりこの協定を解除した場合には、乙に損害が生じても、何らこれを賠償又は補償することは要せず、また、その解除により甲に損害が生じたときは、乙は、甲に対し保証金の返還を請求する権利を放棄するとともに、甲のその余の損害を賠償しなければならない。

(この協定の変更)

第12条 この協定の規定は、甲及び乙の書面による合意によらなければ、変更することができない。

(疑義の解決)

第13条 この協定に関し疑義のある事項又はこの協定に定めのない事項については、甲及び乙の協議の上、決定する。

(管轄裁判所)

第14条 この協定に関して甲乙間に権利義務の争いがあるときは、横浜地方裁判所を第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

この協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成29年 月 日

甲 神奈川県小田原市荻窪300番地

小田原市長 加藤 憲一 印

乙 (住所) ○ ○ ○ ○

(名称) ○ ○ ○ ○

(代表者名) ○ ○ ○ ○ 印



土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）の指定について

1 本市における土砂災害警戒区域等の指定状況について

土砂災害警戒区域等は、「土石流」、「急傾斜地の崩壊」、「地滑り」に分類し、土砂災害防止法第7条第1項の規定に基づき、都道府県がそれぞれ告示により指定するもので、本市においては、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、市内で116区域の指定が完了しており、「急傾斜地の崩壊」については、本市域を酒匂川で二分し、準備が整った川西地区については、平成28年9月16日、321区域が指定されている。

2 川東地区における区域指定

川東地区については、平成27年度に基礎調査を終え、平成28年10月に県市で関係地区ごとに住民説明会を開催した。その後、法手続きを行い、平成29年2月3日、94区域が土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）として指定された。

なお、区域指定がされた箇所は、別紙の図面-1のとおりである。

3 情報公開

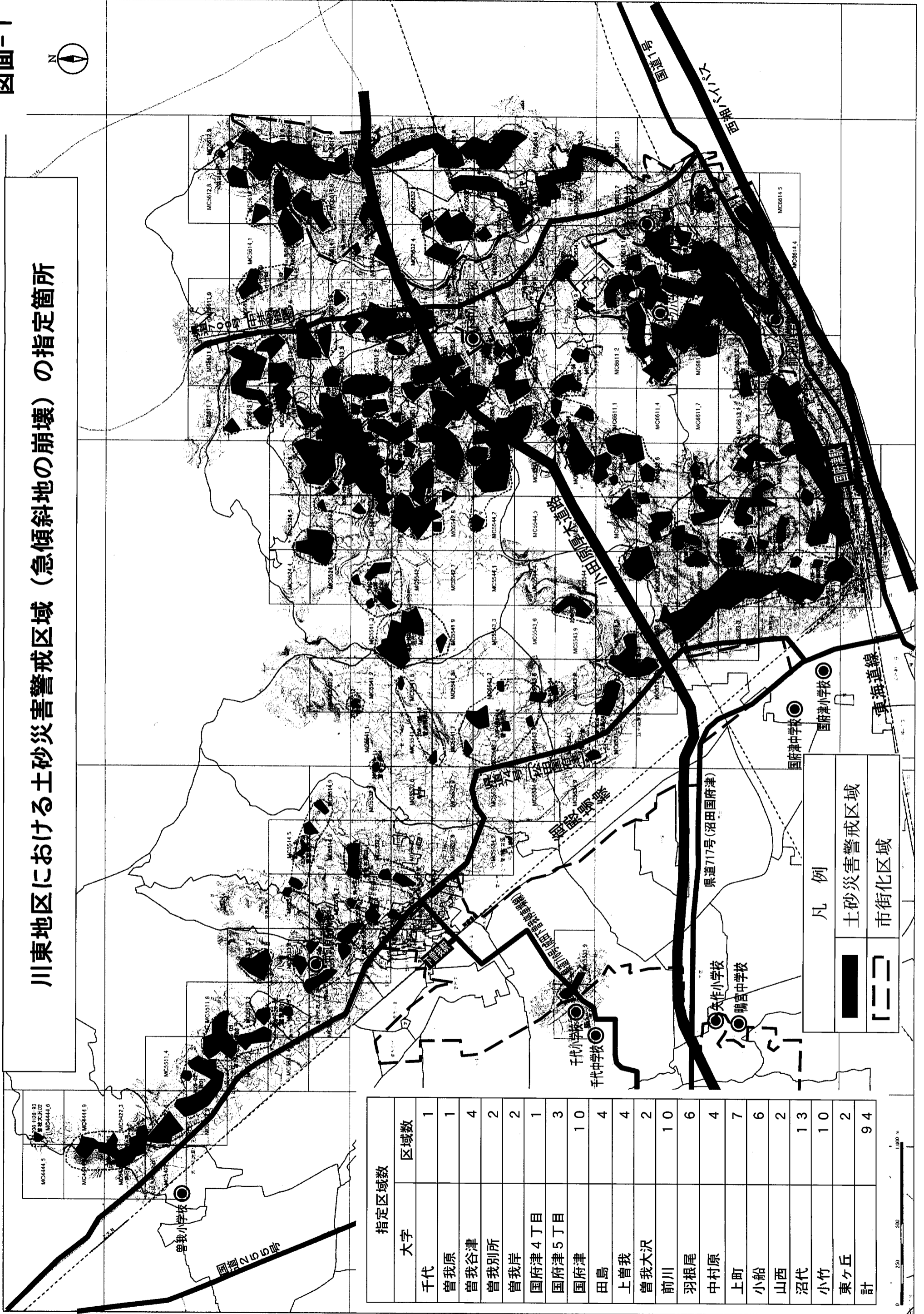
指定された区域については、指定箇所ごとに縮尺2500分の1の地図に明示し、県（県庁砂防海岸課、小田原土木センター）と市（建設政策課）で、閲覧できるほか、ホームページでも公開している。

4 今後の対応

- (1) 本市では、今回指定された区域を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。
- (2) 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（レッドゾーン）の指定にも着手して行く予定である。



川東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



指定区域数	
大字	区域数
千代	1
曾我原	1
曾我谷津	4
曾我別所	2
曾我岸	2
国府津4丁目	1
国府津5丁目	3
国府津	10
田島	4
上曾我	4
曾我大沢	2
前川	10
羽根尾	6
中村原	4
上町	7
小船	6
山西	2
沼代	13
小竹	10
東ヶ丘	2
計	94

凡例

	土砂災害警戒区域
	市街化区域

0 250 500 1,000 m



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) 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

