

小田原市の土地利用について

土地利用の基本方針

人口減少、少子高齢化が進むなか、都市的土地利用の量的拡大から質的充実を目指す時代になってきました。そこで本市では、豊かな田園環境の維持に向けた農林業的土地利用と都市的土地利用が調和した均衡ある持続可能な土地利用を計画的に進めるとともに、既存のインフラを生かしながら都市機能を集約化し、それぞれの地域がネットワークで有機的に連携したまちづくりを目指します。

都市的土地利用の方向

- 広域交流拠点として多様な都市機能の集積を図るとともに、中心市街地の活性化や産業振興に配慮した適正な土地利用を進めます。
- 歴史や文化と調和した潤いと安らぎのある空間を形成するとともに、個性と魅力ある良好な市街地環境を創出します。
- 緑地の保全や景観に配慮しながら、秩序ある土地利用を進めます。

自然的土地利用の方向

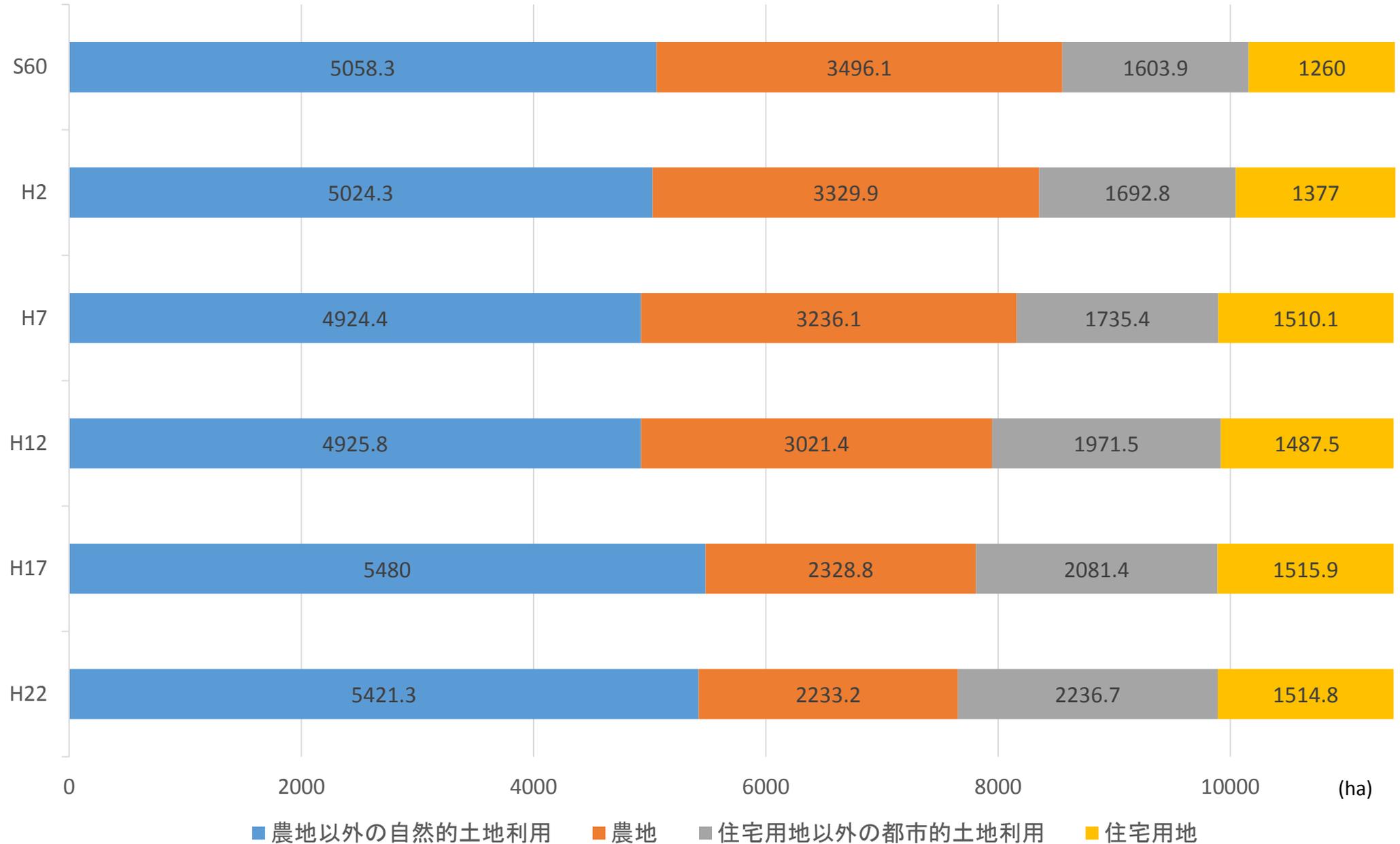
- 本市には、酒匂川水系を中心に、豊かな生態系や植生が残っています。地域の魅力であり、いのちの源である貴重な自然環境を積極的に保全します。
- 都市化の進展や森林の放置などにより減少、荒廃しつつある自然環境を、水資源のかん養や防災などの観点からも保全に努めるとともに、レクリエーションの場としての活用を図り、人と自然が共生する土地利用を進めます。
- 海岸地域については、自然とふれあえる貴重な場としての保全と活用に努めます。

農林業的土地利用の方向

- 農業の健全な発展を図るとともに、水源のかん養(※1)や洪水の調整などのさまざまな機能の有効活用を図るため、優良農地の保全に努めます。
- まとまりのある優良農地を有し、農村環境と共存する集落のある地域については、生活基盤、生産基盤の計画的な整備に努めます。
- 自然や景観などの地域資源を活用しながら、豊かな自然環境との調和を保ちつつ、都市住民との交流が可能な土地利用を進めます。
- 計画的な造林や育成など総合的な森林資源の管理と林産物の生産地としての整備を進めます。

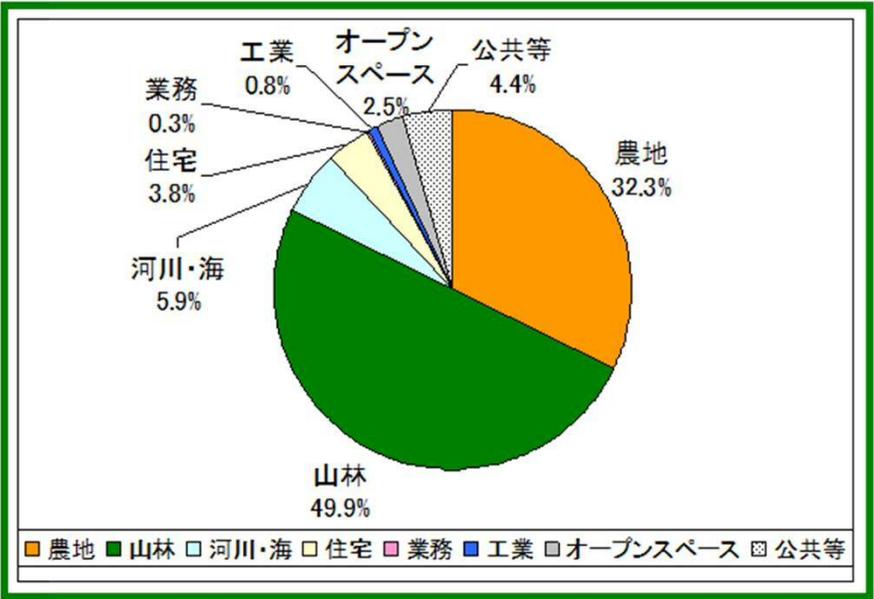
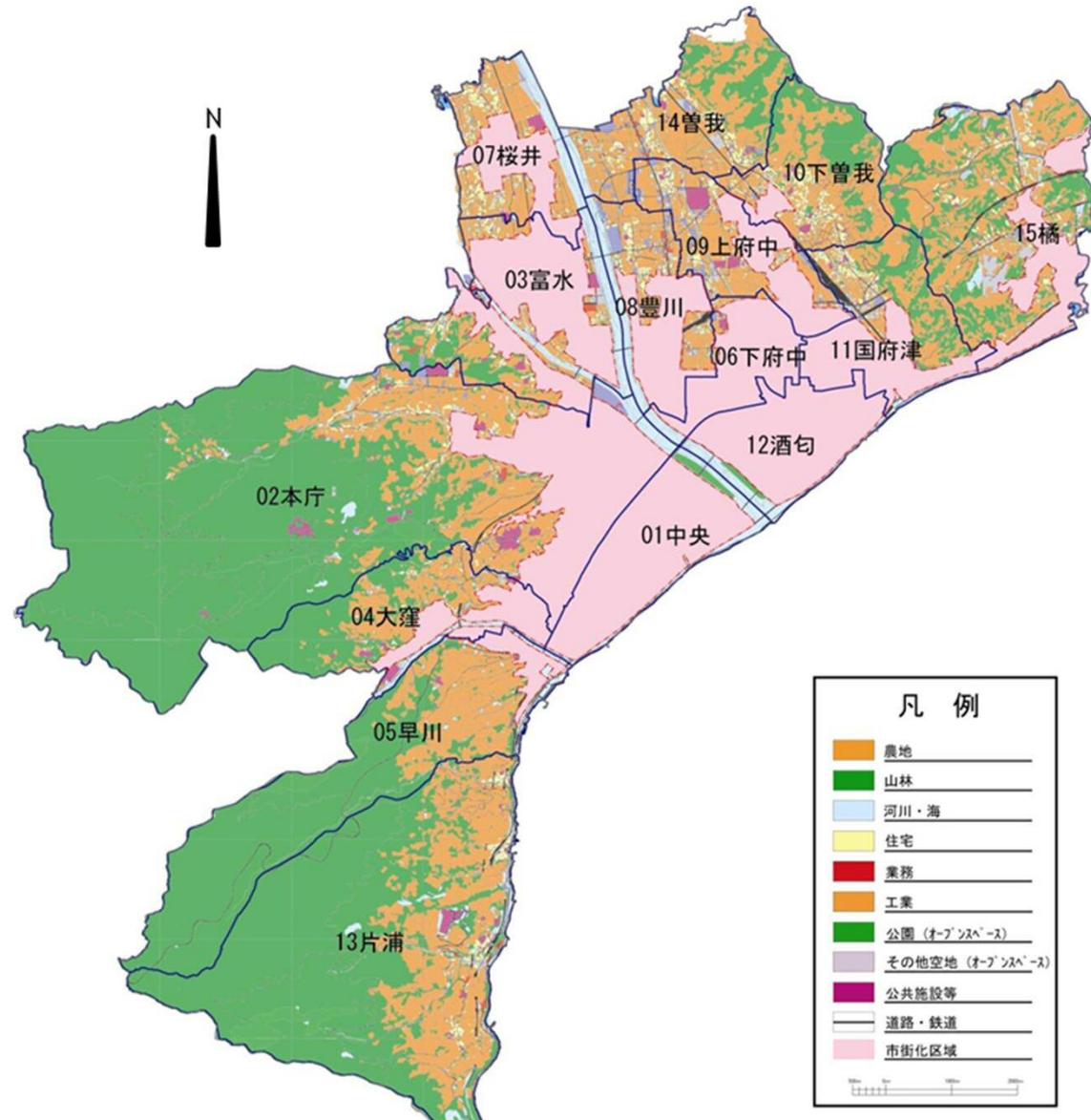
小田原市の土地利用の状況について

① 土地利用分類別面積(都市計画基礎調査)



② 市街化調整区域の土地利用の分布等

- ✓ 市街化調整区域は、市域の約3/4
- ✓ 山林・農地等の自然的土地利用が約80%
- ✓ 宅地は約8%



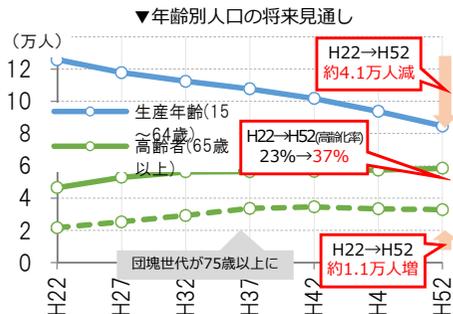
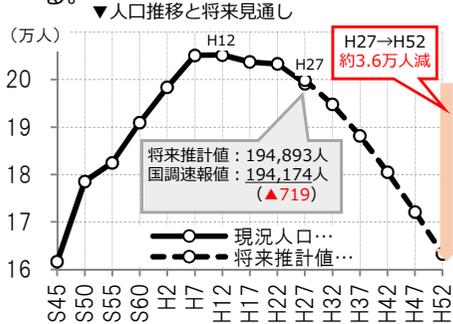
(参考)

区分	面積(ha)
市街化区域	2,797
市街化調整区域	8,609

1 基礎調査の結果概要と現況課題の整理

①小田原市を取り巻く状況と今後の見通し

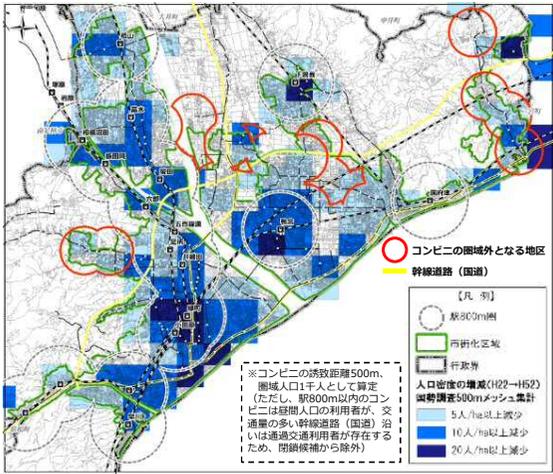
- 本市人口はH12をピークに人口減少が進展。
- 人口減少は全市的に進展かつ、**生産年齢の大幅減、後期高齢者の増加**が見込まれる。



※印刷局宿舍が立地するエリアは若年世帯が多いため、封鎖人口で推計した場合人口増となる
(推計値に関する留意点)
本調査では「立地適正化計画作成の手引き(H28.4.11, 国交省)」を踏まえ、国立社会保障・人口問題研究所(以下、人間研)による『日本の地域別将来推計人口』(平成25年3月推計)の推計値(社会移動を考慮した推計値)を採用し、町丁目別に封鎖人口(社会移動がないと仮定した人口)を推計している。

②人口減少の進展等が及ぼす影響

- 生活サービス機能を支える人口集積の低下により、**サービス施設の閉店の可能性**がある
- ▼500mメッシュ別の将来人口密度増減 (H22→H52) と将来 (H52時点) のコンビニの閉店による商圏の変化



- 同様に公共交通の維持が困難になる恐れ。人口減に転じ始めたH14年以降、多くの路線バスが廃止又は減便。

▼公共交通を支える周辺人口密度 (人/ha)	現況 H22	将来 H52
基幹的公共交通※ (駅800m圏・バス停300m圏の人口密度)	45	36

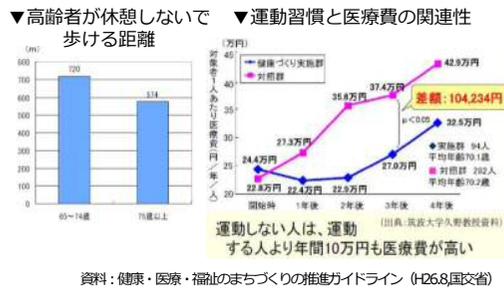
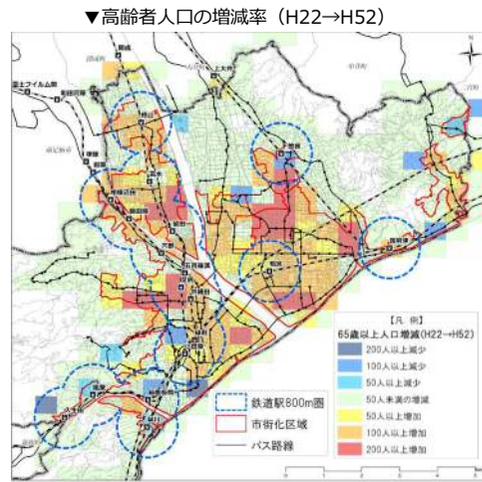
※運行頻度の高い(1日往復60本以上)公共交通

▼バス路線の退出状況 (小田原市関連)

年月日	廃止	減回	増回・新設
H14.10.1	1	-	-
H15.10.16	1	1	-
H16.10.12	-	1	-
H19.10.1	-	6	-
H21.12.1	1	10	-
H24.1.1	4	7	-
H25.4.1	3	1	1
H27.3.31	1	-	-
H28.3.26※	-	2	1

計 11系統 28系統 2系統
※H28.3.26は補地蔵の動き

- 公共交通圏外で高齢者が増加し、高齢者の外出機会の減少による健康への影響や医療費の増大が懸念される。



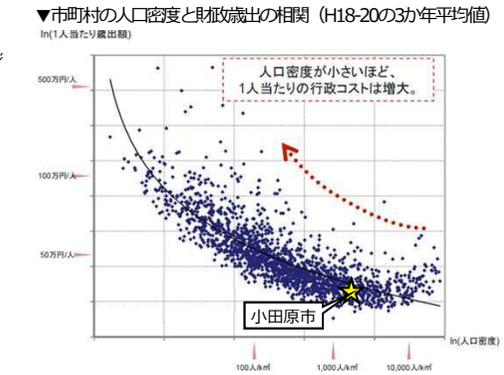
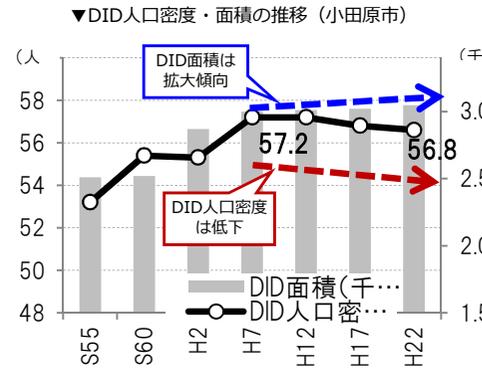
▼代表交通手段構成比 (H20)

	鉄道	バス	自動車
小...	16.9	1.2	45.7
県...	27.8	4.2	29.1

高い自動車依存

資料：第5回東京都都市圏パーソントリップ調査

- 現行の市街地規模で人口減少が進展した場合、人口密度は低下し、**市民1人当たりインフラ維持・更新費などの財政支出の増加**が見込まれ、行財政が逼迫することが懸念される。



③デベロッパーヒアリングの結果概要 (小田原駅周辺における共同住宅の立地可能性調査)

項目	ヒアリング結果概要
分譲実績が少ない要因	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 人件費、資材費が高止まりしている建設業界の現状を踏まえると、初期投資費用が高み、事業成りに影響を及ぼしている。 ➢ 小田原駅周辺において、狭小敷地が多く権利が複雑しており、事業適地が少ない。
市場性	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 分譲マンションが成立する規模は戸数約50戸、容積率400%で約1km²が望ましい。 ➢ 建設費の沈静化を前提条件として、小田原駅周辺では年間50～150戸の需要は見込まれる。 ➢ 小田原駅周辺ではマンションの需要が見込まれ、採算性の高い事業が考えられる。
制度活用	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 市街地再開発事業や優良建築物等整備事業は建設コスト軽減のために有効な支援策であり、積極的に活用したいが、手続きに時間がかかってしまうこと、

2 立地適正化計画策定の基本的な考え方

①計画の位置づけ

- 本計画は「おだわらTRYプラン（総合計画）」に即し、「小田原市都市計画マスタープラン」と整合を図る。また、公共交通や公共施設の再編計画や、医療・福祉・商業等の分野別計画と連携・整合を図るものとする。

②目指すべき都市構造

- 国の掲げる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方を基本として、本市の特徴である多くの鉄道駅や、駅等の**拠点を中心とする生活圏の特性、多様なライフスタイルを反映し、小田原市としては「多極ネットワーク型コンパクトシティ」**による、**活力ある持続可能なまちづくりの実現を目指す。**

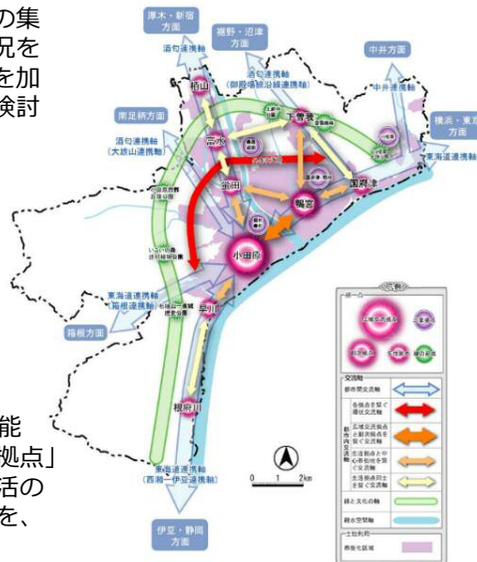
- 市街化区域内については、都市生活の利便性や快適性の増進を目的に、生活利便性や居住機能を誘導する**都市機能誘導区域**及び**居住誘導区域**を定め、**誘導の促進を図る施策**を展開する。
- 市街化調整区域については、スプロールを抑制しつつ、既存集落等の**地域コミュニティの維持**が図られるよう、**土地利用のあり方の検証**を別途進めているとともに、**開発許可基準の見直し**を行う。

3 都市機能誘導区域の検討

①都市構造の検討

- 人口分布や人口動態の変化、都市機能の集積の進展、上位関連計画の策定等の状況を勘案し、これらを踏まえた新たな視点を加味し、都市構造（拠点の位置づけ）を検討する。

▼現行都市マスにおける将来都市構造



【都市構造検討の視点】

- ▶ 上位関連計画における位置づけ
- ▶ 公共交通の利便性
- ▶ 都市機能の集積
- ▶ 人口集積と生活圏
- ▶ 人口・世帯の動向
- ▶ 都市の変遷・地域の営み

- 都市構造の骨格をなす**拠点を、その機能的特徴を踏まえ、「中心拠点」「生活拠点」**に設定する。また、その他、地域の生活の中心として必要な都市機能を持つ場所を、「**その他の拠点**」に位置づける。

②都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域とは、**医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域**

中心拠点

- ▶ 高次で多様な都市機能を備え、都市活力を牽引する拠点
- ▶ 市の商業・業務中心地

生活拠点

- ▶ 生活圏の核となり、その圏域に必要なとされる多様な生活サービスが享受できる利便性の高い拠点

その他の拠点

- ▶ 地域のコミュニティでの生活の中心として生活サービス水準の維持を図るための拠点

▼立地適正化計画における将来都市構造（イメージ）



- 中心拠点
- 生活拠点
- その他の拠点

③現況を踏まえた区域設定の考え方

- 人口集積、公共交通によるアクセスの利便性、高次都市機能、生活サービス施設の集積状況などを考慮し、拠点から歩いて回遊できる範囲を基本に、区域設定の検討を行う。

4 居住誘導区域の検討

①居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域とは、**人口減少下においても、一定のエリアにて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住の誘導を図る区域**

②現況を踏まえた区域設定の考え方

- 都市マスに示される居住系土地利用方針を基本に、以下の3つの視点から区域を検討。

視点1
都市機能の集積する区域への誘導

- ▶ 拠点の利用圏域
- ▶ 住宅地としての面積整備の有無（区画整理等）

視点2
歩いて暮らせる・移動できる区域への誘導

- ▶ 基幹的公共交通のサービス圏域
- ▶ 商業・福祉・医療・子育てに関連する生活サービス施設のサービス圏域

視点3
災害リスクの高い区域への誘導抑制

- ▶ 本市で指定されている災害危険性の高い区域等