

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	小田原地下街の運営方式の検討状況 について	商業振興課
2	空家等実態調査の結果について	都市政策課
3	小田原市都市計画マスタープランの 改定について	都市計画課
4	かまぼこ通り周辺地区の景観計画重 点区域について	まちづくり交通課
5	小田原こどもの森公園わんぱくらん どにおけるこども列車の遮断機の破 損について	みどり公園課

令和 4 年 6 月 10 日

小田原地下街の運営方式の検討状況について

1 概要

小田原地下街「ハルネ小田原」の新たな運営方式として商業区画部分の一括賃貸借（マスターリース）方式導入について、現在、地下街管理運営業務受託者の「湘南ステーションビル株式会社」と令和3年5月17日付けで事前合意書を締結し、協議をしている。

2 協議内容

湘南ステーションビル株式会社と月1回を目途に開催し、以下の事項を検討

- (1)一括賃貸借の詳細な導入時期
- (2)一括賃貸借の対象範囲、賃料
- (3)公共部分、商業部分を含めた施設全体の管理区分、費用分担
- (4)その他一括賃貸借に必要な事項

3 進捗状況

一括賃貸借の導入時期を含めて、協議を継続。

○課題

- (1)新型コロナウイルス感染症拡大による商業施設の売上環境の変化
- (2)ラスカ小田原とハルネ小田原を合わせた最適なテナント構成の実現

4 今後の対応

事前合意書に基づき、一括賃貸借の協議、調整を継続し、ハルネ小田原テナント会等関係者へ随時説明を行う。

参考資料1-1

1 ハルネ小田原売上等推移

	売上	レジ客数	備考
平成 26 年度	677,812,390 円	654,525 人	平成 26 年 11 月開業
平成 27 年度	1,434,925,629 円	1,403,278 人	
平成 28 年度	1,618,161,487 円	1,558,094 人	
平成 29 年度	1,763,106,826 円	1,646,002 人	
平成 30 年度	1,736,942,440 円	1,578,527 人	
令和元年度	1,731,876,569 円	1,558,173 人	
令和 2 年度	1,310,064,892 円	1,137,660 人	
令和 3 年度	1,354,180,728 円	1,147,647 人	※未確定速報値

2 ハルネ小田原出店状況（令和 4 年 5 月末時点）

全区画数 26 に対し、出店数は 22 店舗、そのうち 3 店舗は 2 区画分を利用しているため、空き区画数は 1 区画である。

		全区画数 26 区画①
1 区画利用店舗数	19 店舗	19 区画
2 区画利用店舗数	3 店舗	6 区画
	出店数合計 22 店舗	合計 25 区画②
		① - ② 空き区画数 1

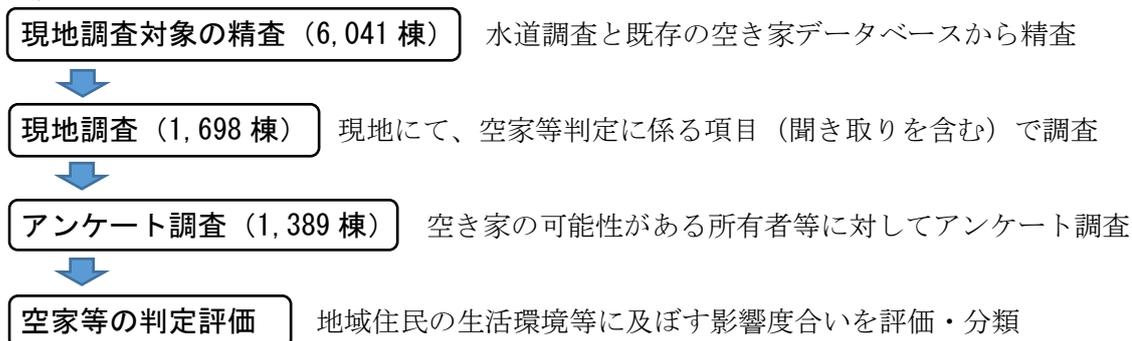
空家等実態調査の結果について

1 概要

(1) 目的

本市では、平成 29 年(2017 年) 3 月に「小田原市空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできた。当該計画の終了年度が令和 4 年度(2022 年度)であり、計画の改定が必要となることから、市内の空家等の実態と空家等所有者の意向に関する正確な情報を把握するため、令和 3 年度(2021 年度)に空家等実態調査を実施した。

(2) 調査フロー



2 現地調査等の結果

(1) 空家等の全体数量

	建物数	空家等数	空き家率
平成28年度	81,874 棟	946 棟	1.16%
令和 3 年度	82,326 棟	1,389 棟	1.69%

(2) 考察

前回の調査対象が、賃貸・売却を除いた一戸建て住宅であったことに対し、今回の調査では、賃貸・売却の一戸建て住宅及び全戸が空き室の共同住宅・長屋を調査対象に含めたことから、空家等の棟数が増加していると考えられる。

なお、平成 30 年住宅・土地統計調査においても、全国的に空き家の件数が増加傾向にある。

3 アンケート調査の結果

(1) 全体数量

	調査送付数	調査回収数	調査不達数	回収率
平成28年度	867 通	466 通	52 通	57.2%
令和 3 年度	1,255 通	569 通	42 通	46.9%

(2) アンケート結果 別添参考資料 2-1

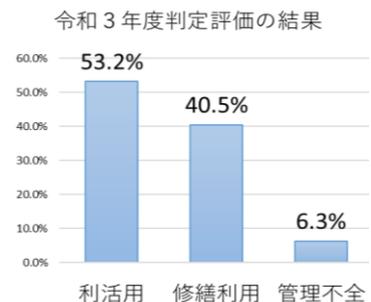
4 空家等の判定評価

(1) 判定評価のランク

- ア 利活用：建物の外観的不良がない、若しくは少なく、ほぼそのままの状態
で利活用が可能なもの
- イ 修繕利用：建物に外観的不良があるが、建物の修繕や敷地周辺の改善により
利活用可能な状態になるもの
- ウ 管理不全：建物の外観的不良が目立ち、敷地周辺の庭木・雑草繁茂などの周
辺住環境に影響を与える可能性があるもの（特定空家等も含む）

(2) 判定評価

	利活用	修繕利用	管理不全	合計
平成28年度	301 件	608 件	37 件	946 件
令和3年度	739 件	562 件	88 件	1,389 件



(3) 考察

アンケート調査の回答者の空き家に対する意識は高いが、管理不全の割合は増加傾向である。また、利活用可能な空家等の増加により、住宅ストック活用の可能性が拡がり、その施策の重要性が増してきている。

5 空家等実態調査を踏まえた今後の課題

(1) 「空家等の発生抑制」に関する施策検討の必要性

「相続」を起因とする空家等の発生を抑制する取組や、空家等を放置したままにしないよう、所有者等の自主的な行動を促す取組が必要である。

(2) 「空家等の流通・利活用」に関する施策検討の必要性

幅広い分野の専門的な視点から助言や支援が行えるように、市と関係団体等との連携（強化）のもと、各々の専門分野におけるアイデアを生かしながら、所有者等が相談しやすい体制を構築していくことが必要である。

(3) 「空家等の適正管理」に関する施策検討の必要性

各空家等の状況による適正管理を促し、所有者等が適正な管理を行うための周知・啓発活動を行うことが必要である。

6 今後の予定

- 令和4年11月 計画（素案）について空家等対策協議会に報告
- 令和4年12月 パブリックコメントの実施
- 令和5年2月 計画（案）について空家等対策協議会に諮問
- 令和5年2月 計画（案）について建設経済常任委員会へ報告
- 令和5年3月 計画の改定・公表

アンケート調査結果

■ 当該建物について

問 1 建物の所有者について教えてください。

選択項目	回答数	割合
1. 自分が建物の所有者である（登記済）	173 件	63.1%
2. 自分が建物の所有者である（変更未登記）	22 件	8.0%
3. 家族・親族が建物の所有者である（登記済）	38 件	13.9%
4. 家族・親族が建物の所有者である（変更未登記）	10 件	3.7%
5. その他	10 件	3.3%
無回答	21 件	8.0%
合計	274 件	100.0%

問 1-2 未登記の理由をお答えください。

選択項目	回答数	割合
1. 相続が完了していない	11 件	34.4%
2. 名義変更しなくても困らない	5 件	15.6%
3. 手続きが煩わしい	5 件	15.6%
4. 費用の負担感が大きい	1 件	3.1%
5. その他	8 件	25.0%
無回答	2 件	6.3%
合計	32 件	100.0%

問 2 建物の所有者の方の世帯について教えてください

選択項目	回答数	割合
1. 単独世帯（ひとり暮らし）	54 件	19.7%
2. 夫婦 2 人のみの世帯	71 件	25.9%
3. 親と子の 2 世代の世帯	84 件	30.7%
4. 親、子、孫などの 3 世代の世帯	13 件	4.7%
5. わからない	3 件	1.1%
6. その他	25 件	9.1%
無回答	24 件	8.8%
合計	274 件	100.0%

問3 建物の所有者の方の年齢について教えてください。

選択項目	回答数	割合
1. 39歳未満	2件	0.7%
2. 40～59歳未満	34件	12.5%
3. 60～79歳未満	142件	51.8%
4. 80歳以上	51件	18.6%
5. 死亡している	23件	8.4%
6. わからない	5件	1.8%
無回答	17件	6.2%
合計	274件	100.0%

問4 建物が建築された時期はいつですか。

選択項目	回答数	割合
1. 昭和25年以前	16件	5.8%
2. 昭和26年～45年	85件	31.0%
3. 昭和46年～55年	72件	26.3%
4. 昭和56年以降	52件	19.0%
5. わからない	31件	11.3%
無回答	18件	6.6%
合計	274件	100.0%

問5 建物の「利用形態」は次のどれにあたりますか。

選択項目	回答数	割合
1. 買い手を探している	50件	18.3%
2. 借り手を探している	35件	12.8%
3. リフォーム・建替え又は取壊し予定のため 利用していない	66件	24.1%
4. 別荘やセカンドハウスなどとして利用	3件	1.1%
5. 物置として利用	33件	12.0%
6. 転勤、入院などで居住者が長期不在	14件	5.1%
7. その他	50件	18.2%
無回答	23件	8.4%
合計	274件	100.0%

■ 建物の現在の状況について

問6 建物は「現在どのような状況」ですか。

選択項目	回答数	割合
1. 現在でも住める状態	75件	27.4%
2. 一部改修すれば住める状態	103件	37.6%
3. 住める状態ではない	57件	20.8%
無回答	39件	14.2%
合計	274件	100.0%

問6-2 より具体的な状況について教えてください。

選択項目	回答数
1. 外壁の一部に破損、崩れがある	28件
2. 屋根の一部（瓦やトタン板等）に破損がある	38件
3. 塀や柵が道路側や隣の家側に傾いている	2件
4. バルコニーや窓台、物干しのいずれかに破損がある	25件
5. 建物か土台が明らかに傾いている	2件
6. 窓ガラスが破損している	11件
7. 門扉が破損している	9件
8. 塀が破損している	5件
9. 台所、風呂、トイレが破損している	57件
10. 内壁、天井、床が破損している	50件
11. 建物にシロアリが住みついている	13件
12. 庭木、生垣、雑草が繁茂している	27件
13. 建物の外に物を積み上げている	4件
14. わからない	14件
15. その他	35件

■ 空き家となった時期

問7 建物を利用しなくなってから、どのくらい経ちますか。

選択項目	回答数	割合
1. 1年未満	12件	4.4%
2. 1年～2年	41件	15.0%
3. 3年～5年	88件	32.1%
4. 6年～10年	55件	20.1%
5. 11年～20年	36件	13.1%
6. 21年以上	11件	4.0%
7. わからない	13件	4.7%
無回答	18件	6.6%
合計	274件	100.0%

■ 空き家となった理由

問8 建物が「空き家となった理由」は次のどれに該当しますか。

選択項目	回答数
1. 家庭・身体の事情	138 件
2. 建物状況・法規制の事情	31 件
3. 建物の資産運用・費用の事情	52 件
4. 交通・目的施設までの距離の事情	12 件
5. 住宅周辺環境の事情	8 件
6. その他	62 件

■ 維持管理の状況について

問9 建物又は敷地の維持管理はどのようにしていますか。

選択項目	回答数	割合
1. 所有者又は家族や親族で見回り点検している	200 件	73.0%
2. 建物の近所の人に見回り点検をお願いしている	4 件	1.5%
3. 専門管理業者などに委託して行っている	11 件	4.0%
4. 維持管理を行っていない	25 件	9.1%
5. その他	12 件	4.4%
無回答	22 件	8.0%
合計	274 件	100.0%

問9-2 建物又は敷地の維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。

選択項目	回答数	割合
1. 週に1～数回程度	25 件	10.0%
2. 月に1～数回程度	84 件	33.7%
3. 年に1～数回程度	99 件	39.8%
4. 数年に1回程度	4 件	1.6%
5. その他	14 件	5.6%
無回答	23 件	9.3%
合計	249 件	100.0%

問9-3 維持管理を行っていない理由を教えてください。

選択項目	回答数	割合
1. 遠方に住んでおり、維持管理ができない	7件	28.0%
2. 費用の問題で維持管理ができない	7件	28.0%
3. 高齢や身体が不自由なため、維持管理ができない	1件	4.0%
4. 権利者等が複数のため、維持管理が困難である	0件	0.0%
5. その他	5件	20.0%
無回答	5件	20.0%
合計	25件	100.0%

■ 空き家の利用や運用について

問10 建物の利用について、今後5年程度の予定を教えてください。

選択項目	回答数
1. 売却したい	90件
2. 賃貸住宅として貸し出したい	45件
3. 所有者自身で活用する予定 (リフォーム・建て替えて住む場合を含む)	22件
4. 取り壊したい	79件
5. セカンドハウスとして利用したい	5件
6. 現状のままにしておきたい	50件
7. 特に決めていない、不明	29件

問10-2 取り壊した後の土地の利活用の予定はありますか。

選択項目	回答数	割合
1. 所有者自身で利用する	6件	7.6%
2. 土地を売却する	36件	45.6%
3. 土地を貸す	6件	7.6%
4. そのまま資産として保有する	9件	11.4%
5. その他	19件	24.0%
無回答	3件	3.8%
合計	79件	100.0%

■ 空き家相談に関して

問 11 建物について、不動産業者など専門性を有した方に相談したことがありますか。

選択項目	回答数	割合
1. したことがある（している）	122 件	44.6%
2. しようとしている	25 件	9.1%
3. していない	94 件	34.3%
無回答	33 件	12.0%
合計	274 件	100.0%

問 11-2 相談しない理由は何ですか。

選択項目	回答数	割合
1. 困っていない	46 件	48.9%
2. 面倒に感じる	6 件	6.4%
3. どこに相談すればよいかわからない	9 件	9.6%
4. 物件として価値がないと思っている	11 件	11.7%
5. 相談することに不安を感じる	2 件	2.1%
6. その他	15 件	16.0%
無回答	5 件	5.3%
合計	94 件	100.0%

■ 空き家の問題解決のために必要な制度について

問 12 空き家の所有者向けの支援として、どのような制度が必要だと思いますか。

選択項目	回答数
1. 修繕・管理に詳しい建築・不動産に関する専門家の紹介制度	59 件
2. 資金繰りに詳しい金融・不動産に関する専門家の紹介制度	42 件
3. 片付け業者の紹介制度	76 件
4. 建物の耐震性、老朽化による危険性診断の支援制度	18 件
5. 修繕や建替え費用の助成制度	70 件
6. 取壊し費用の助成制度	148 件
7. 空き家を活用・斡旋する制度	74 件
8. 巡回パトロールの実施	47 件
9. 公的機関等による活用制度	55 件
10. 必要と思われる制度はない	7 件

小田原市都市計画マスタープランの改定について

都市計画マスタープランについて

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づき「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、市町村がまちづくりの方針を定める計画である。

この「基本的な方針」は、今後の都市計画行政の基本とされ、用途地域や都市施設等の都市計画の見直し等の指針となるものである。

1 小田原市都市計画マスタープランの概要

(1) 改定の背景

現行計画改定から 11 年が経過し、「人口減少や少子高齢化の更なる進展」、「防災に対する意識の高まり」など、都市計画を取り巻く環境の変化に対応するとともに、「SDGs」や「新たな生活様式」など、新たな視点を踏まえた都市計画の方針を定める必要がある。

こうした背景から、令和 4 年度末をもって計画期間の満了を迎える都市計画マスタープランを改定するものである。

(2) 計画期間（案）

令和 5 年（2023 年）度から令和 24 年（2042 年）度までの 20 年間とする。ただし、社会情勢の変化や上位計画である総合計画の策定などに併せ見直しする。

(3) 計画の構成

序章 都市計画マスタープランの策定に当たって	} 今回の報告内容
第 1 章 本市の現況とまちづくりの課題	
第 2 章 全体構想	
第 3 章 地域別構想	
第 4 章 都市計画マスタープランの実現化に向けて	
※ 本委員会への報告内容は、「第 2 章」までとする。	

2 計画改定のポイント

- (1) 社会経済情勢の変化やポストコロナを見据えたまちづくりへの対応
- (2) 上位計画である市の「総合計画」や県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即したものと必要があることから、令和 4 年(2022 年)度からスタートした「第 6 次小田原市総合計画」に掲げる将来都市像「世界が憧れるまち”小田原”」の実現に向けた新たなまちづくりの推進
- (3) 平成 31 年 3 月に策定した「小田原市立地適正化計画」で掲げる「コンパクトなまちづくり」の推進
- (4) 市民の意向を把握するためアンケート調査を実施

序章 都市計画マスタープランの策定に当たって

1 まちづくりに係る市民意向

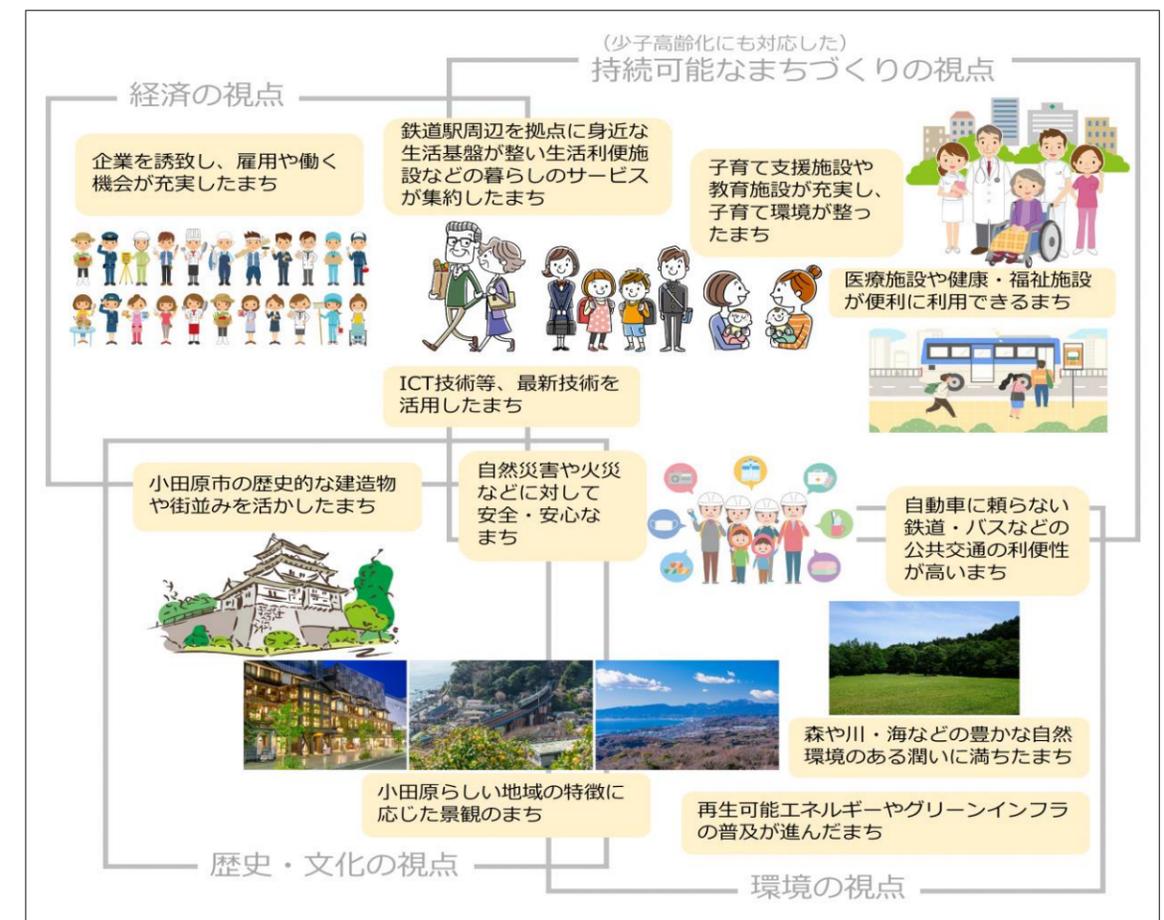
(1) アンケート調査

調査対象は、無作為抽出による 18 歳以上の市民 2,000 人に加え、次世代を担う「中学生」（対象者は泉・城山・白山中学校の 2 年生、計 478 名）、まちづくりに深く関りを持つ企業等が所属する「宅地建物取引業協会」と「小田原箱根商工会議所」に調査を依頼した。

調査については、「本市での暮らし」や「生活環境に対する認識」などの現状を確認する項目と、「今後のまちづくりで重視すべきこと」などのまちづくりの方向性を確認する項目とした。

(2) アンケート結果を踏まえた市民が望むまち

アンケート調査結果を取りまとめた概要版を基に、「これからのまちづくりの方向性」、「市民が望むまちの姿」を総合的に整理した。



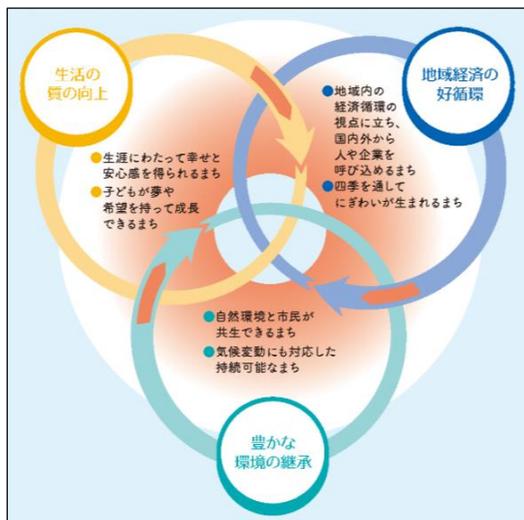
これからのまちづくりの方向性・市民が望むまちの姿

第1章 本市の現況とまちづくりの課題

まちづくりに係る課題の整理ポイント

「第6次小田原市総合計画」に掲げる本市が目指す「まちの姿」を軸に、市民意向を踏まえ、都市計画を取り巻く環境の変化に対応するための「まちづくりの課題」を整理する。

1 本市が目指すまちの姿



2 本市が目指すまちの姿に関する市民意向

- 医療・福祉・介護施設が身近にあり、利用しやすいまちになってほしい。
- 自動車に頼らない鉄道・バスなどの公共交通の利便性が高いまちになってほしい。
- 自動車、自転車、歩行者が安心して通行できるよう道路を整備してもらいたい。
- 高齢者や障害者に優しいまちづくりを期待する。

- 地域全体で子育てができるまちづくりをして欲しい。
- リモートワークの普及に伴う移住者(子育て世代)に対応するため、保育・教育施設を充実してほしい。

- コロナ禍のテレワーク普及は、小田原のような地方都市へ働き手の若者を呼びこむ絶好の機会であり、労働環境の確保に係る施策を展開してもらいたい。
- 現在の子どもたちが働きたいと思えるまちになってほしい。
- 農林業であれ、水産業であれ無くしてはならないものである。

- 小田原城など歴史的な遺産があり、それを守っているのは素晴らしい。
- 小田原は歴史が古いの、それを観光業を生かし切れていない様に思う。
- 小田原市の歴史的な建造物や街並みを活かした景観、小田原らしい地域の特徴に応じた景観になると良い。

- 海・山・川等の自然を生かしたレジャーが楽しめる施設を増やして欲しい。
- 緑が多くあるまちづくりが大切であり、再生可能エネルギーの活用を促進してほしい。
- 小田原市ならではの歴史的、文化的な資源を生かしつつSDGsが掲げる持続可能な環境負荷の少ないまちづくりをしてほしい。

- 自然災害の心配は、年々増している。河川改修も進んでいるが、不安がつきまとうので安心・安全に暮らせるまちを一番に望む。
- 南海トラフ地震対策に取り組むこと。津波対策をしないと大変な事になる。
- 自然災害や火災などに対して安心・安全なまちになってほしい。

- 様々な価値観やワークライフバランスなど市民一人ひとりのニーズに対応した多様性のあるまちとしていくためには、行政によるまちづくりだけでなく、市民・事業者・行政が協働することが必要になる。
- これからは、デジタル化社会に対応していくべきである。

3 本市が目指すまちの姿と実現に向けた課題

(1) 生涯にわたって幸せと安心感を得られるまち

- 少子高齢化社会でも持続可能なまちづくり
- 地域を結ぶ公共交通ネットワークの維持・向上
- 道路環境の整備・充実
- バリアフリー化への対応

(2) 子どもが夢や希望を持って成長できるまち

- 安心して子育てができるまち
- 子供の成長や家族構成の変化など暮らしの変化に対応できるまち

(3) 地域内の経済循環の視点に立ち、国内外から人や企業を呼び込めるまち

- 多様な働き方を支えるまちづくり
- 企業等の誘致・産業の創出
- 広域的な交通ネットワークの形成
- 農林漁業などの生業の維持・育成

(4) 四季を通してにぎわいが生まれるまち

- 歴史・文化資源の魅力向上
- 観光資源としての地域資源の活用
- 小田原駅・小田原城周辺のまちづくり
- 小田原らしさを感じる地域資源を生かした景観の保全・活用

(5) 自然環境と市民が共生できるまち

- 水・みどり・農地の保全・活用
- 持続可能で循環型の地域社会の実現
- 脱炭素社会の実現に資する技術の活用

(6) 気候変動にも対応した持続可能なまち

- 強靱なまちづくり
- 災害に備えた事前の準備

(7) 土台となる社会的な課題

- 人口減少・少子高齢化社会への対応
- 協働のまちづくりの推進
- デジタル化社会への対応

第2章 全体構想

1 将来都市像とまちづくりの目標

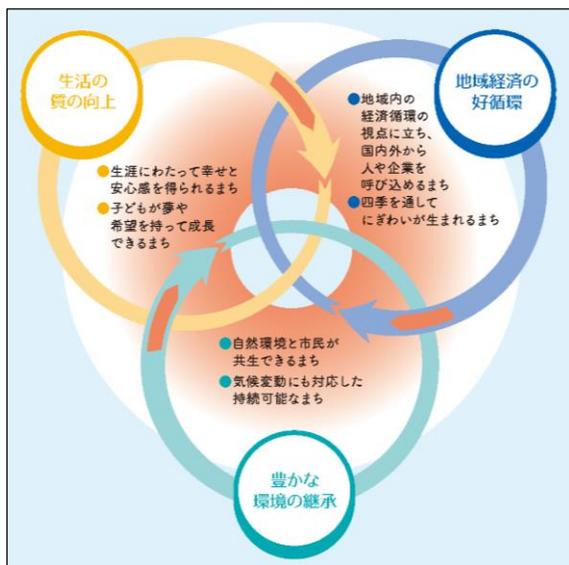
(1) 将来都市像

世界が憧れるまち“小田原”

目標設定のポイント

将来都市像及びまちづくりの目標は、「第6次小田原市総合計画」と整合を図る。

(2) まちづくりの目標



(3) 目標人口規模

本計画では、将来都市像「世界が憧れるまち“小田原”」を実現するために、居住地や労働環境の確保、市民が憩う場などの「環境整備」を整えていくことで、「人口20万人規模の都市」を目指す。

環境整備

- ・「住む」選択肢を広げる
- ・「働く」場所、機会、主体などの創出と誘致
- ・「子育て」をしていくうえで必要な支援や環境の拡充

空家：住宅ストック活用の促進

住宅：市街地整備の促進

雇用：新しい働き方の推進

誘致：企業誘致による働く場の創出

子育て：子育てに適した環境の整備

2 将来都市構造

将来都市構造の設定のポイント

基本的な考え方は、現行計画を踏襲しつつ、集約型都市構造の形成を目指し、立地適正化計画で示す「都市機能誘導区域」や「居住誘導の方向性」等の考え方を取り入れる。

(1) 周辺自治体及び横浜・東京方面との交流軸の強化

- ・首都圏方面の都市との広域交流をより活性化させるため、鉄道や道路の輸送力を強化し、人・もの・情報が集まるまちづくりを進める。

(2) 都市活動や生活拠点の形成と拠点間ネットワークの形成

- ・小田原城が立地する小田原駅周辺は本市の「顔」である広域中心拠点として、また、鴨宮駅周辺は川東地域の中心的な商業地を形成しており、地域中心拠点として設定する。
- ・国府津、早川、根府川、栢山、富水、蛭田、下曽我駅周辺を生活拠点として設定する。
- ・拠点間における交通機能の利便性を高めることにより、強靱なネットワークを形成する。

(3) 工業拠点の形成

- ・工業拠点については、既存施設の高度化を促進するとともに操業環境の向上を図るため基盤整備を進める。
- ・また、新たな工業団地についても整備を進め、企業誘致による地域経済の活性化を図る。

(4) 緑と文化の拠点を繋ぐ軸の形成

- ・観光資源としての価値を有する梅林や史跡公園など、市街地を取り囲むように配置されている緑と文化を拠点として設定する。
- ・これらを一連の軸として繋ぎ、緑と文化の軸を形成する。

(5) 親水空間軸

- ・御幸の浜の砂浜復元や河川空間の維持・保全によって、気軽に水にふれあうことができる親水空間の確保を図る。

立地適正化計画の反映

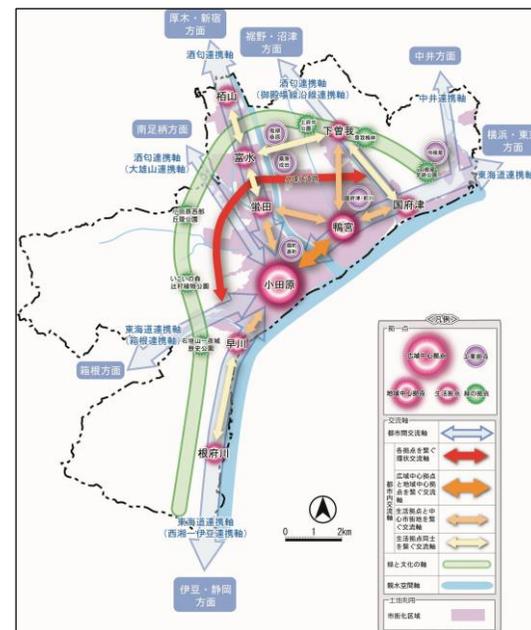
(多極ネットワーク型コンパクトシティの形成)

都市機能誘導区域

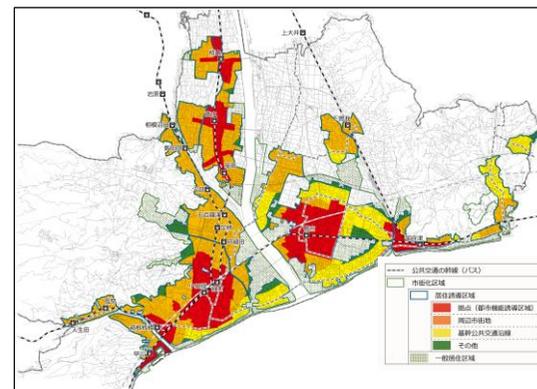
都市機能誘導区域は、広域的な都市機能や生活圏に必要な多様な生活サービス(医療・福祉・商業等)の誘導を図る区域。

居住誘導区域

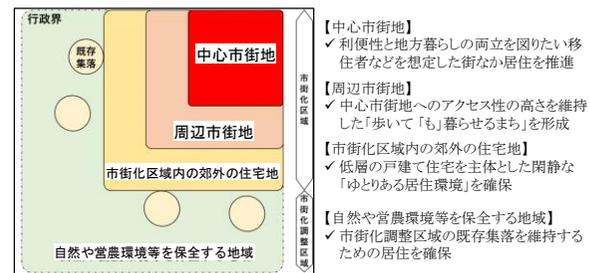
拠点(都市機能誘導区域)、周辺市街地(拠点及び鉄道駅の徒歩圏)や公共交通沿線へ、それぞれの特性に応じた居住の誘導を図り、様々な住まい方が可能な都市を目指す区域。



将来の都市構造図



都市機能誘導区域と居住誘導区域図



居住誘導の方向性の概要

3 分野別方針

分野別方針の整理ポイント

- 各分野別方針については、現行計画を踏襲しつつ、一部、方針を細分化することで、項目を「5つ」から「7つ」に再編する。
- 各分野ごとの主な変更点については、「小田原駅周辺のまちづくり」や「再生可能エネルギー利活用の促進」、「激甚化する自然災害の対応」など「第6次小田原市総合計画」の重点施策や各施策などと整合を図るものとし、その内容については「主な見直しのポイント」で示す。

【現行の分野別方針】

- 土地利用基本方針
- 都市施設等の整備方針
- 都市環境の形成方針
- 景観の形成方針
- 都市防災の方針



【改定案の分野別方針】

- 土地利用の方針
- 都市交通の方針
- 市街地整備・住環境の方針
- 地域循環共生圏※の形成方針
- 歴史・文化・生業を生かしたまちづくりの方針
- 景観の形成方針
- 都市防災の方針

※ 地域資源を最大限活用しながら、地域の特性に応じて資源を補完し支え合うことにより、環境・経済・社会が総合的に循環し、地域の活力が最大限に発揮されることを目指す考え方。

(1) 土地利用の方針

ア 基本的な考え方

(ア) 都市の持続的発展と都市活力を高める土地利用

(イ) 自然環境との調和と地域の特性や魅力を活かした土地利用

イ 整備・誘導の方針

(ア) 中心商業・業務地

(イ) 地域中心商業地

(ウ) 地区中心商業地

(エ) 複合市街地

(オ) 沿道型複合市街地

(カ) 一般住宅地

(キ) 低層住宅地

(ク) 工業地

(ケ) 農地・樹園・集落等

(コ) 森林・丘陵地

(サ) 密度構成に関する方針

主な見直しのポイント

- 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針にて定められている土地利用の方針との整合を図る。
- にぎわいと活気あふれる中心市街地の形成を図る必要があることから、商業・業務・文化機能の集積に加え、新たに街なか居住の促進に係る方針を示す。
- 周辺環境の整備に併せて工業地域から商業地域に変更した中里地区については、地域中心商業地に新たな方針を示す。
- 自然的土地利用については、環境保全の方針に加え、これまで活用が進んでいなかった海に着目し、多彩な本市の魅力として、にぎわいと交流を生み出す取組の推進など新たな方針を示す。

(2) 都市交通の方針

ア 基本的な考え方

(ア) 広域交流を促進する交通網の構築

(イ) 拠点間や住宅地を結ぶ地域公共交通ネットワークの形成

(ウ) 居心地が良く、歩きたくなる駅周辺の交通環境の整備

イ 整備・誘導の方針

(ア) 公共交通の整備方針

(イ) 幹線道路網の整備方針

(ウ) 自転車・歩行者ネットワークの整備方針

(3) 市街地整備・住環境の方針

ア 基本的な考え方

(ア) 小田原駅・小田原城周辺のまちづくりの推進

(イ) 各拠点の役割に応じた都市機能の更新・誘導

(ウ) 多様な暮らし方と働き方に応じた住宅地と働く環境の確保

(エ) 産業集積の拠点づくりの推進

イ 整備・誘導の方針

(ア) 市街地整備の方針

(イ) 住環境整備の方針

(ウ) その他の都市施設等の方針

主な見直しのポイント

- 神奈川県西部地域と静岡県伊豆地域を結び両地域の新たな東西軸となる「伊豆湘南道路」や本市の外環状機能を有する「小田原環状道路」など、今後の道路整備について方針を示す。
- 計画策定を進めている地域公共交通計画の基本的な考え方について、所管課と調整していく。

主な見直しのポイント

【市街地整備の方針】

- 近年再開発等の動きが活発化している「小田原駅・小田原城周辺のまちづくり」について方針を示す。

- 工業系保留区域の鬼柳・桑原地区について、工業団地の整備に係る方針を示す。

【住環境整備の方針】

- 「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の考え方を踏まえ、居住誘導の方針を示す。

- 「多様な働き方」、「移住」の受け皿として、市街地の整備や住環境の整備方針を示す。

- 近年全国的な課題となっている「空き家」などの低未利用地への対応方針を示す。

【その他の都市施設等の方針】

- デジタル技術の活用による都市施設のサービス、維持管理の効率化に係る方針を示す。

(4) 地域循環共生圏の形成方針

ア 基本的な考え方

- (ア) 地域循環共生圏の構築
- (イ) 海や川の水、山々や森林の緑の保全・活用
- (ウ) 農地や公園緑地の保全・創出・活用
- (エ) グリーンインフラや再生可能エネルギーの活用促進

イ 整備・誘導の方針

- (ア) 海岸線の保全・整備
- (イ) 里地・里山の保全・整備
- (ウ) 河川の保全・整備
- (エ) 農地・樹園の保全・整備
- (オ) 風致地区の保全・整備
- (カ) 公園・緑地の整備
- (キ) 地域脱炭素化促進事業の促進
- (ク) グリーンインフラに係る取組の推進
- (ケ) 再生可能エネルギーの活用

主な見直しのポイント

- ・ 緑地機能などに優れた「生産緑地地区」や「特定生産緑地」について、保全・活用の方針を示す。
- ・ 農業経営の担い手が必要な農地を確保できるよう、農業振興計画で示す施策との整合を図る。
- ・ 再生可能エネルギーを利活用する施設の整備など、地域の環境保全に繋がる取組を促進する地域脱炭素化促進事業に係る方針を示す。
- ・ 自然環境の有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある地域づくりを進めるグリーンインフラに関わる取組について方針を示す。

(5) 歴史・文化・生業を生かしたまちづくりの方針

ア 基本的な考え方

- (ア) 歴史・文化資源の魅力向上による交流促進
- (イ) 歴史的風致の維持向上
- (ウ) 持続可能な農林水産業等の生業環境の確保・向上

イ 整備・誘導の方針

- (ア) 歴史・文化資源の保全・活用
- (イ) 歴史的風致の維持向上
- (ウ) 農林業の生産環境の確保・向上
- (エ) 水産業の生産基盤の確保・向上
- (オ) 市場の整備

主な見直しのポイント

- ・ 歴史的風致維持向上計画を踏まえ、個別の歴史・文化の施設について、その維持向上を図る方針を示す。
- ・ 小田原のシンボルである小田原城など歴史的・文化的資源を生かしたまちづくりを進めるため、回遊性を高める観光拠点としての活用を図る方針を示す。
- ・ 本市の特色でもある農林水産業等については、将来的にも持続していけるよう生産環境の確保・向上に係る方針を示す。

(6) 景観の形成方針

ア 基本的な考え方

- (ア) 豊かな自然環境と調和した景観形成
- (イ) 歴史・文化資源と都市的景観が調和した落ち着き・風格・魅力ある景観形成

イ 整備・誘導の方針

- (ア) 景観計画重点区域の景観形成
- (イ) 市域全域における景観形成

(7) 都市防災の方針

ア 基本的な考え方

- (ア) 地域における強靱化の推進
- (イ) 災害が発生する前からの復興準備

イ 整備・誘導の方針

- (ア) 地震災害への対応
- (イ) 津波災害への対応
- (ウ) 水災害への対応
- (エ) 復旧・復興に関わる事前準備

主な見直しのポイント

- ・ 景観計画にて定められている景観の形成方針と整合を図る。
- ・ 現行計画にある商業地や住宅地の景観の形成方針に加え、新たに、工業地や田園・丘陵地、海辺・海岸など類型別の地域特性に応じた景観の形成方針を示す。

主な見直しのポイント

- ・ 津波防災地域づくり計画の基本的な考え方について、所管課と調整していく。
- ・ 激甚化・頻発化する豪雨災害に対応するため、国や県が推進する「流域治水」の考え方を取り入れ、水災害への対応方針を示す。
- ・ 被災後のまちづくりについて、事前に検討する「復興事前準備」の考え方を取り入れる。
- ・ 居住の誘導については、立地適正化計画との整合を図り、災害ハザード区域を考慮した方針を示す。

今後のスケジュール（予定）について

令和4年

8月下旬 計画(行政案)の策定

10月中旬 地域別説明会の開催、パブリックコメントの実施

11月上旬 序章から第4章までを示した計画(行政案)について都市計画審議会へ報告

令和5年

2月上旬 計画(案)について都市計画審議会に諮問

3月下旬 計画の改定、公表

アンケート調査 まとめ

1. アンケート調査の実施概要	1
○ アンケート調査の実施概要	1
○ アンケート調査の正確性について	2
○ 回答者属性	3
2. 回答の傾向	4
○ 小田原市での暮らしや生活環境について	4
○ 将来のまちのあり方について	8
○ 土地利用のあり方について	11
○ 生活を支える公共施設について	14
○ 環境・景観・防災について	16
○ まちづくりに対するお考えについて	19
3. まちづくりの方向性に関する分析	21
○ 鉄道駅周辺に生活基盤が整い暮らしのサービスが集約したまちが求められている。	21
○ 医療施設や健康・福祉施設が便利に利用できるまちが求められている。	22
○ 自動車に頼らない鉄道・バスなど公共交通の利便性が高いまちが求められている。	23
○ 子育て支援施設や教育施設が充実し、子育て環境が整ったまちが求められている。	24
○ 企業を誘致し、雇用や働く場が充実したまちが求められている。	25
○ 歴史的な建造物や街並みを活かしたまちが求められている。	26
○ 森や川・海などの豊かな自然環境のある潤いに満ちたまちが求められている。	27
○ 自然災害や火災などに対して安全・安心なまちが求められている。	28
○ 小田原らしい地域の特徴に応じた景観のまちが求められている。	29
○ ICT技術等、最新技術を活用したまちが求められている。	30
○ 再生可能エネルギーやグリーンインフラの普及が進んだまちが求められている。	31
○ 市民の声を踏まえたこれからのまちづくりの方向性	32

1. アンケート調査の実施概要

○ アンケート調査の実施概要

【目的】

市民が考える、本市での暮らしや生活環境に対する認識、今後のまちづくりで重視すべきことなどを把握するため、アンケート調査を実施した。

実施したアンケート	調査時期	配布数	回答数	回答率
市民アンケート調査	令和4年3月	2,000名	749名	37.5%
中学生を対象としたアンケート調査	令和4年3月	478名※	390名	81.6%

※泉中学校、城山中学校、白山中学校の2年生を調査対象とした

- ・上記のほか、公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会小田原支部の加盟業者の皆さまや、小田原箱根商工会議所会員の皆様に対してもご協力をいただき、アンケートの回答をいただいている。

1. アンケート調査の実施概要

○ アンケート調査の正確性について

- 一般的に国などが実施している標本調査は、信頼水準（※1）95%以上、許容誤差（※2）5%以内を標準としている。
- 信頼水準を95%として設定した際の許容誤差は、3.5%となる。
- 以上のことから、本アンケート調査は市民の意見を十分反映できていると判断できる。

実施したアンケート	回答数	信頼水準	許容誤差
市民アンケート調査	749名	95%	<u>3.5%</u> < 5%

※1 信頼水準：抽出したサンプルが、どのくらいの確率で許容誤差内の結果となるかを表す指標。例えば信頼レベル95%という、「100人中95人は許容誤差内」であることを示す。

一般的に国が行う標本調査は信頼水準95%。（平成16年度版「統計実務基礎知識」、総務省統計局より）

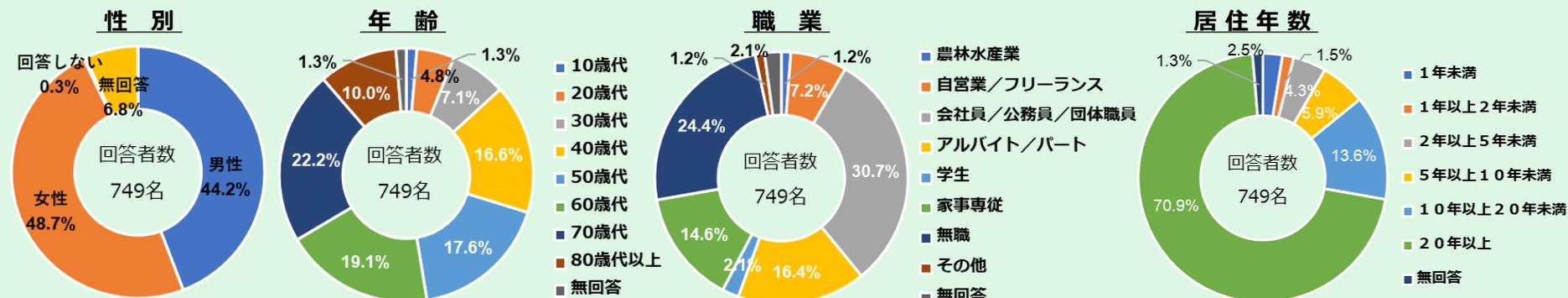
※2 許容誤差：母集団からどの位ずれている『可能性』があるかを表す指標。例えば、アンケートで「興味を持っている日本人は全体の60%」という結果が出た場合、許容誤差が±5%であるならば、母集団では「興味を持っている日本人は55%～65%」になる。

1. アンケート調査の実施概要

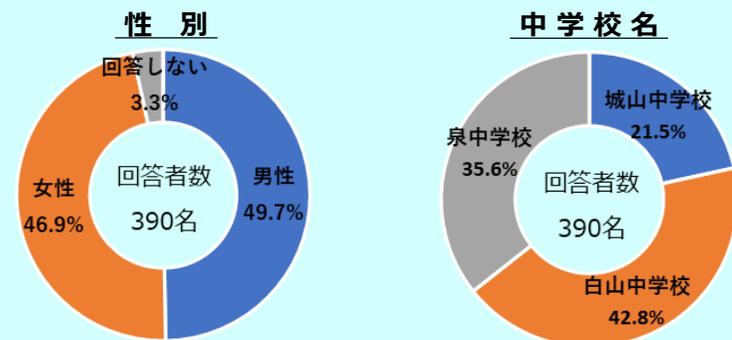
○ 回答者属性

【市民アンケート調査】

- ・男女同程度の割合を占めている
- ・40～70歳代を中心に幅広く回答して頂いた
- ・職業は会社員・公務員・団体職員が最も高い割合を占めている
- ・居住年数は20年以上の方が約7割と最も高い割合を占めている



【中学生を対象としたアンケート調査】



- ・男女同程度の割合を占めている
- ・各学校同程度の割合を占めている

2. 回答の傾向

○ 小田原市での暮らしや生活環境について

【共通】

- ・公共交通や買い物の利便性が高いと感じている割合が高い
- ・道路の安全性・快適性、雇用・働く場や防災・減災対策が充実していると感じている割合は低い

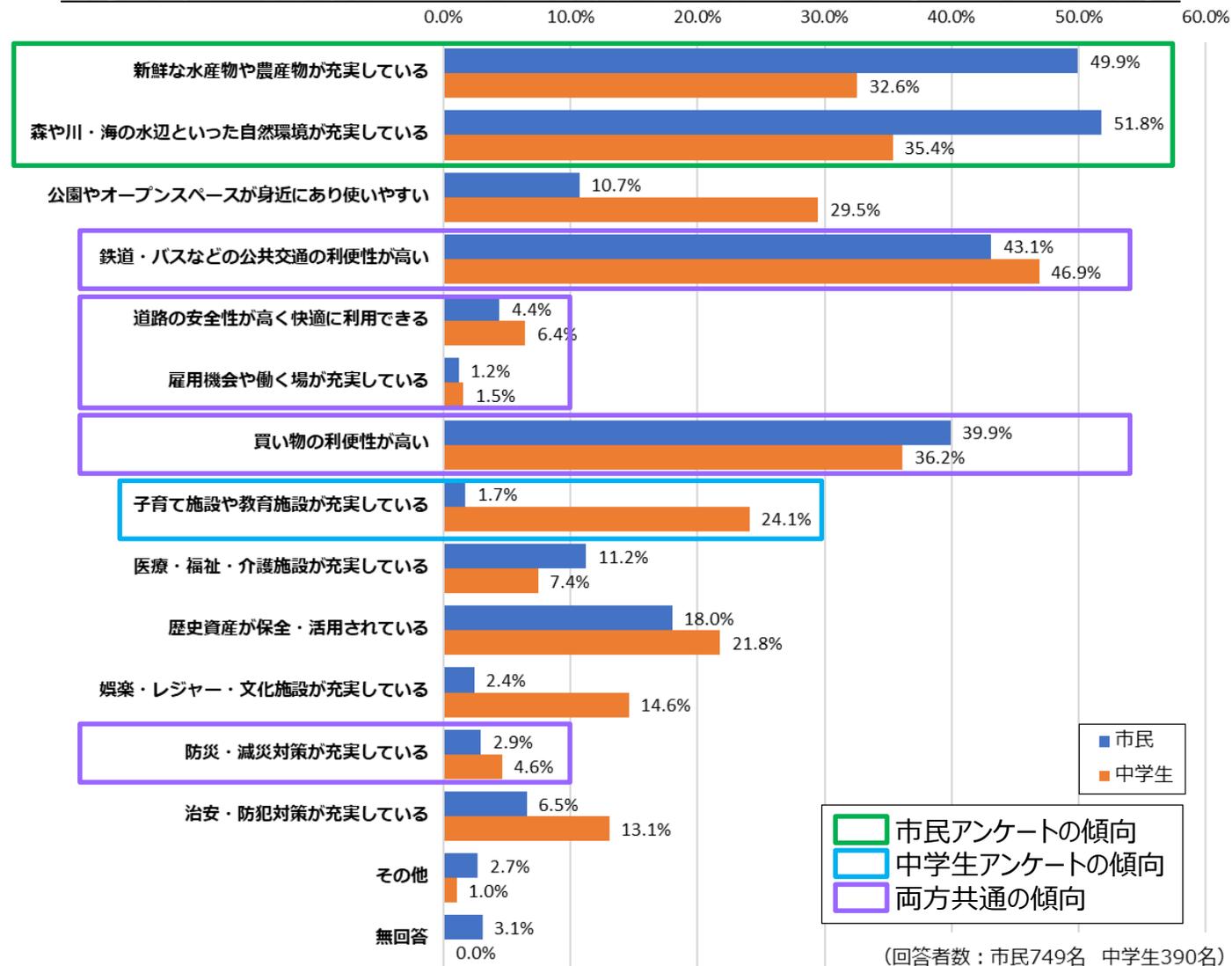
【市民】

- ・自然環境や農水産物が充実していると感じている割合が高い

【中学生】

- ・中学生は4人に1人が子育て支援施設や教育施設が充実していると感じている（市民は充実していると感じている割合が低い）

暮らしや生活環境について、日頃感じていること（3つまで回答）



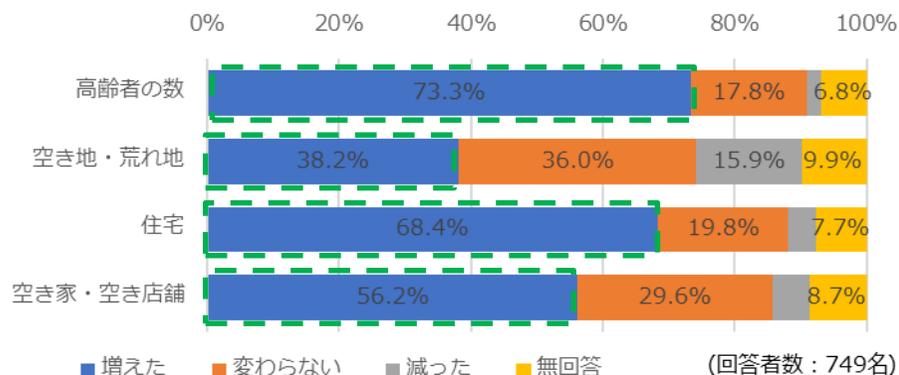
2. 回答の傾向

○ 小田原市での暮らしや生活環境について（市民のみ回答）

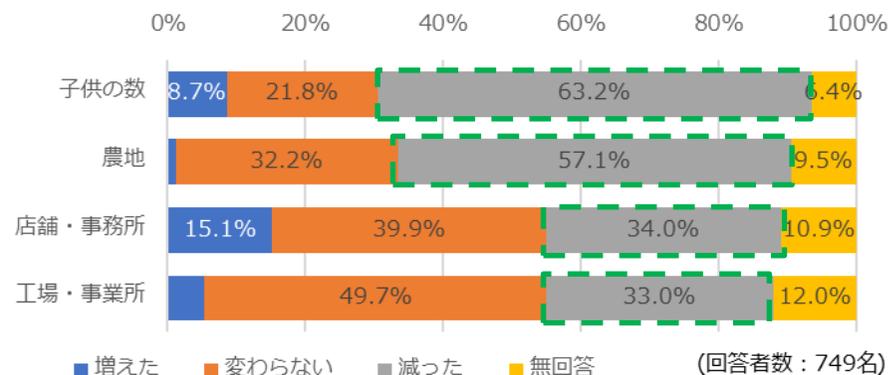
- ・10年前と比較して空き地・荒れ地は約4割、高齢者の数、住宅、空き家・空き店舗は5割以上が増えたと感じている
- ・10年前と比較して店舗・事務所、工場・事業所は変わらないと感じている人が多いが、一定数の方が減ったと感じており、また子供の数、農地については約6割が減ったと感じている

10年前と比較して、周辺環境の変化（単一回答）

「増えた」と感じている方が多い傾向にある項目



「減った」と感じている方が多い傾向にある項目

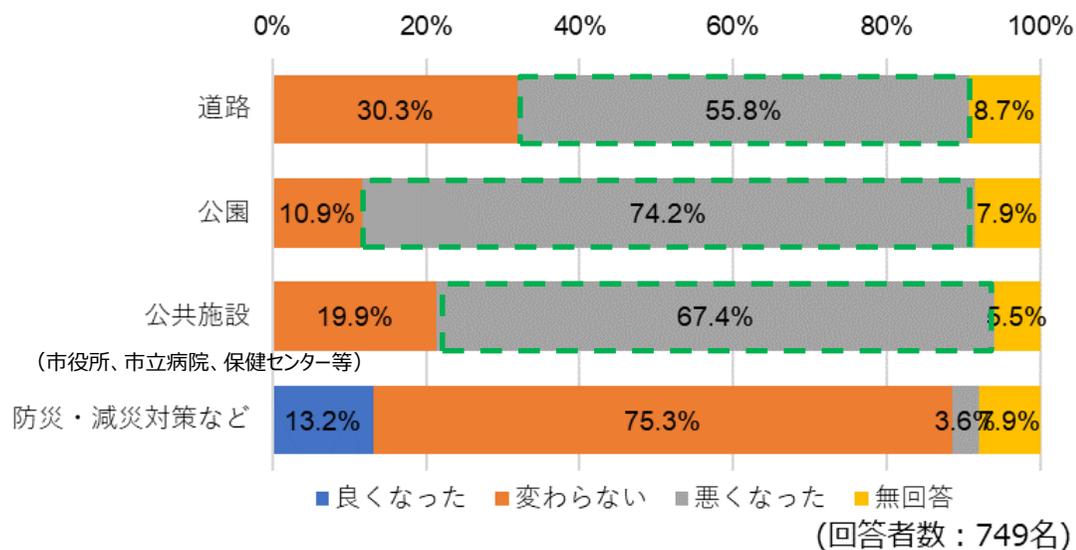


2. 回答の傾向

○ 小田原市での暮らしや生活環境について（市民のみ回答）

- ・10年前と比較して道路、公園、公共施設について、5割以上が悪くなったと感じている

10年前と比較して、公共施設などの変化(単一回答)

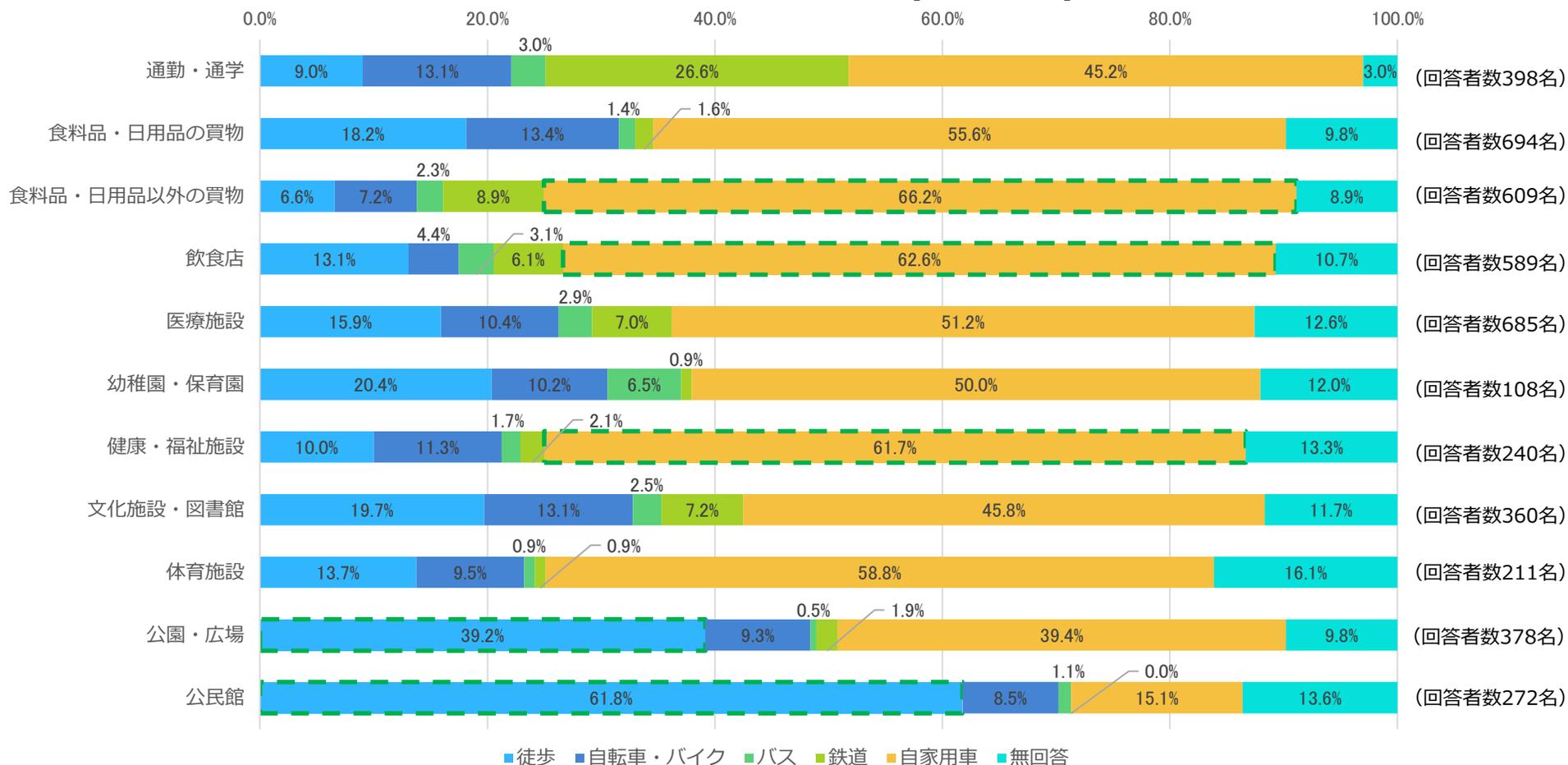


2. 回答の傾向

○ 小田原市での暮らしや生活環境について（市民のみ回答）

- ・日常生活で利用するほとんどの施設への主な交通手段は、自家用車である
- ・公民館と公園・広場については、利用者は少ないが徒歩での移動が多い

日常生活での主な交通手段(単一回答)



2. 回答の傾向

○ 将来のまちのあり方について

【共通】

- ・自然環境のある潤いに満ちたまちや生活利便施設が充実したまちを望む割合が高い

【市民】

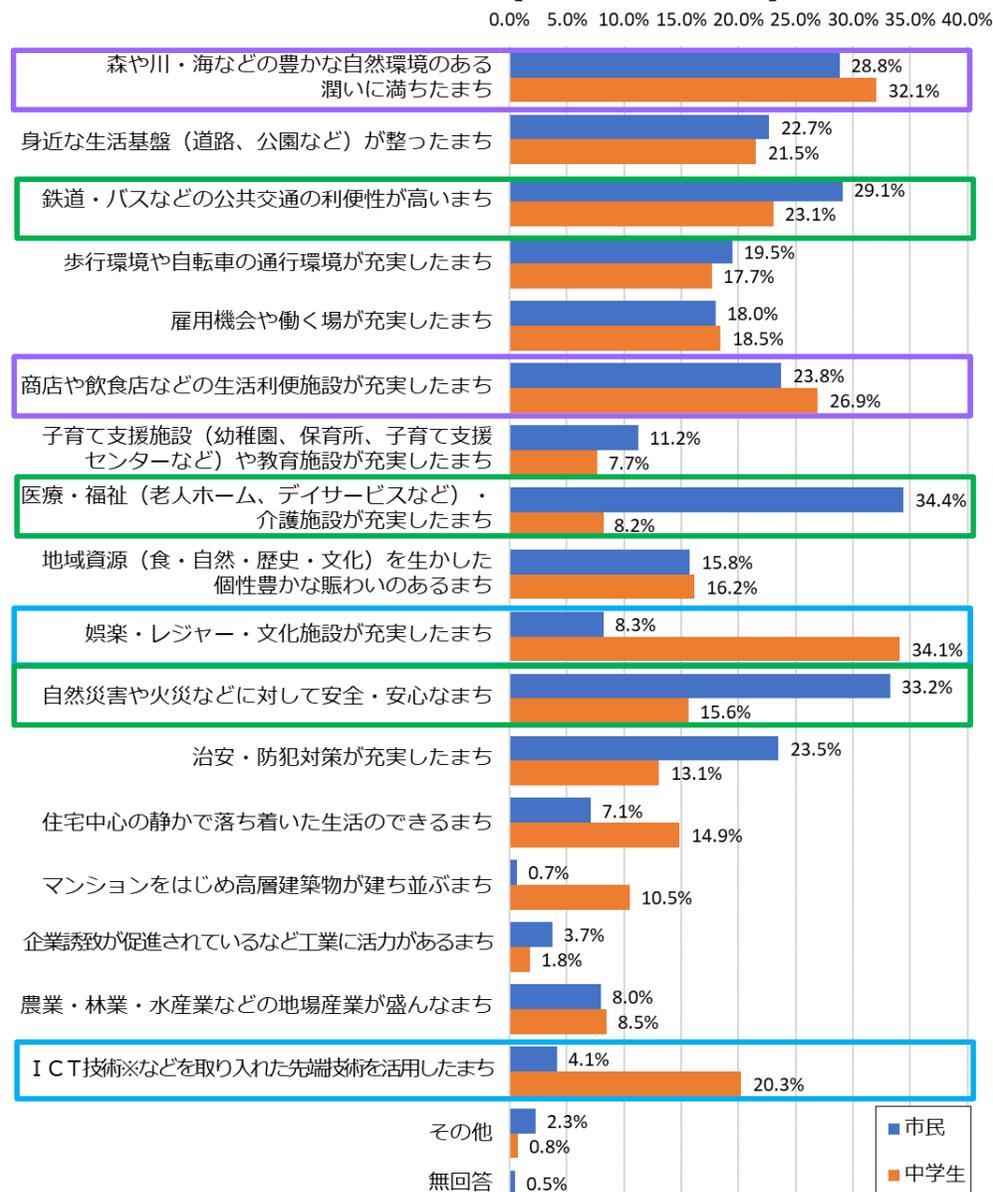
- ・医療・介護施設や公共交通の充実、自然災害などに対する安全・安心なまちを望む割合が高い

【中学生】

- ・娯楽・レジャー施設の充実やICTなどを取り入れたまちづくりを望む割合が高い

- 市民アンケートの傾向
- 中学生アンケートの傾向
- 両方共通の傾向

まちの将来像(3つまで回答)

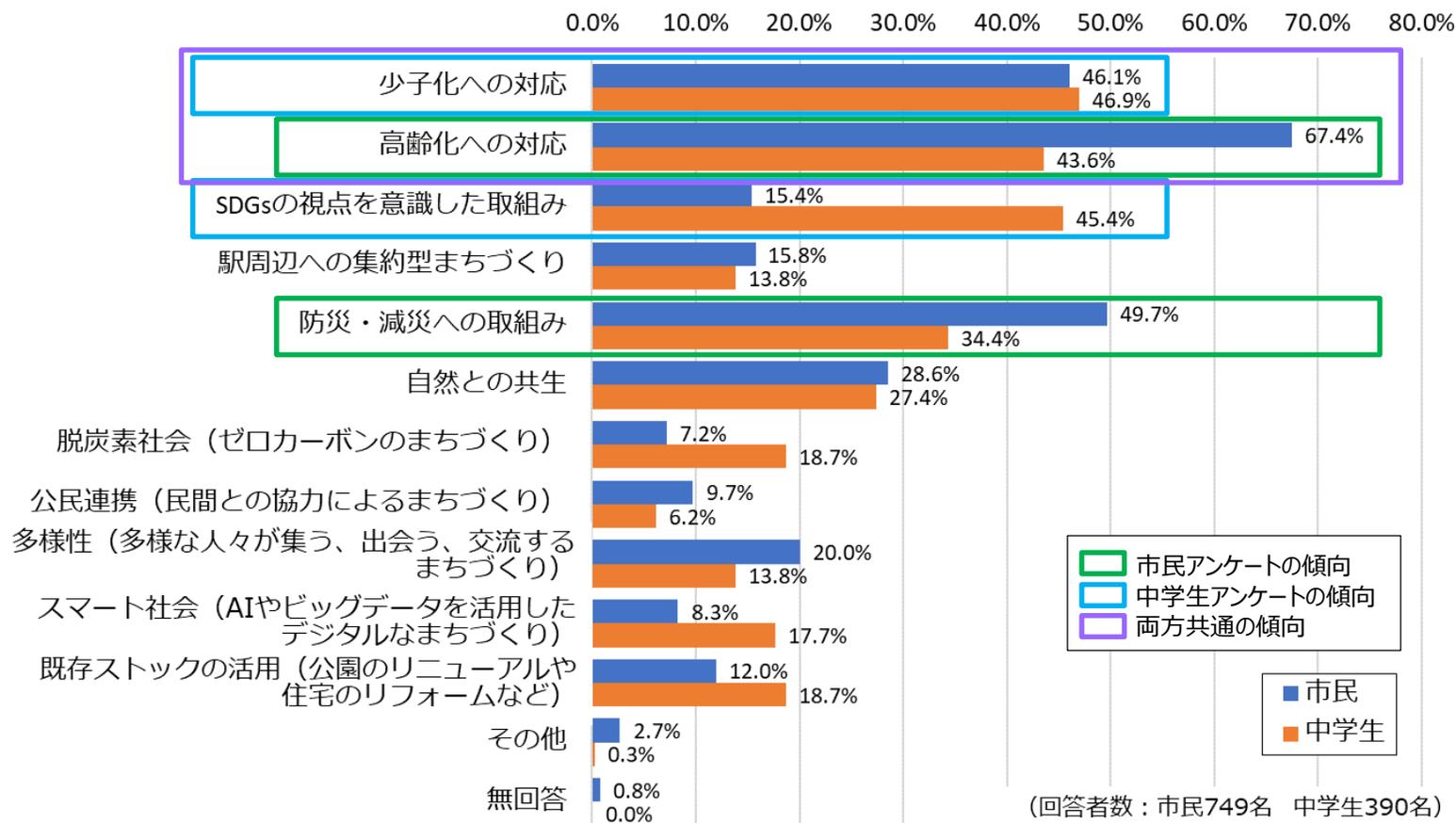


2. 回答の傾向

○ 将来のまちのあり方について

- ・【共通】 少子・高齢化への対応を重視している
- ・【市民】 高齢化への対応を強く求め、次に防災・減災への取組みを重視している
- ・【中学生】 少子・高齢化への対応やSDGsの視点を意識した取組みを重視している

今後のまちづくりで重視すべきキーワード(3つまで回答)

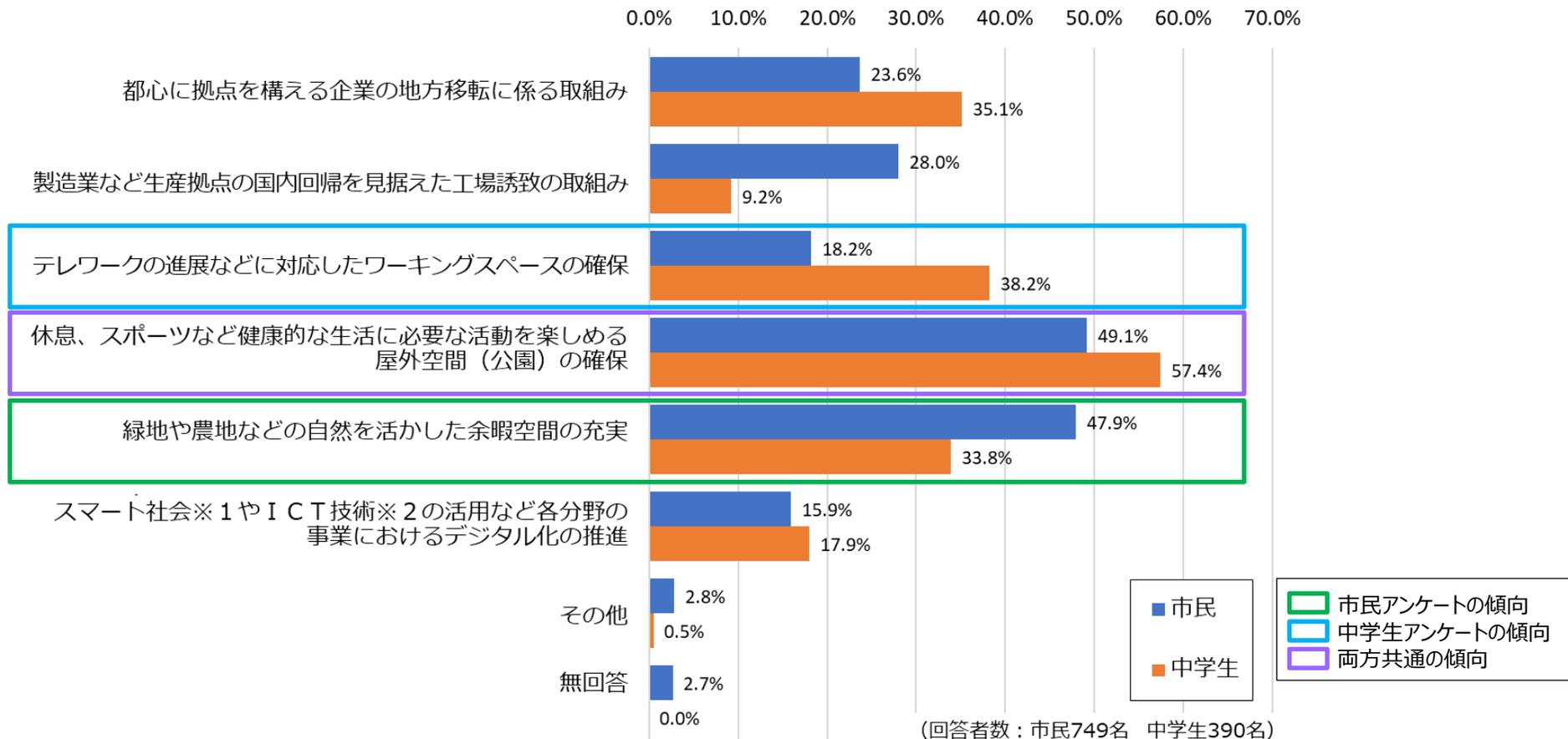


2. 回答の傾向

○ 将来のまちのあり方について

- ・【共通】 屋外空間（公園）の確保が最も高い割合を占めている
- ・【市民】 自然を生かした余暇空間の充実を重視している
- ・【中学生】 ワーキングスペースの確保を重視している

「新たな生活様式」を見据えたまちづくりのあり方（3つまで回答）

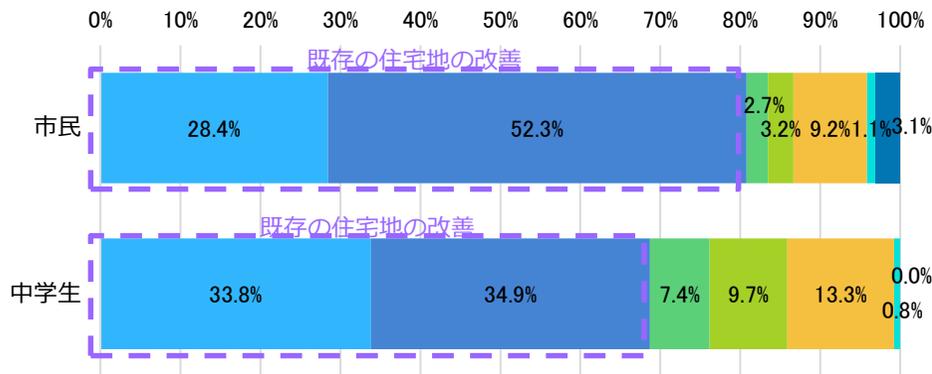


2. 回答の傾向

○ 土地利用のあり方について

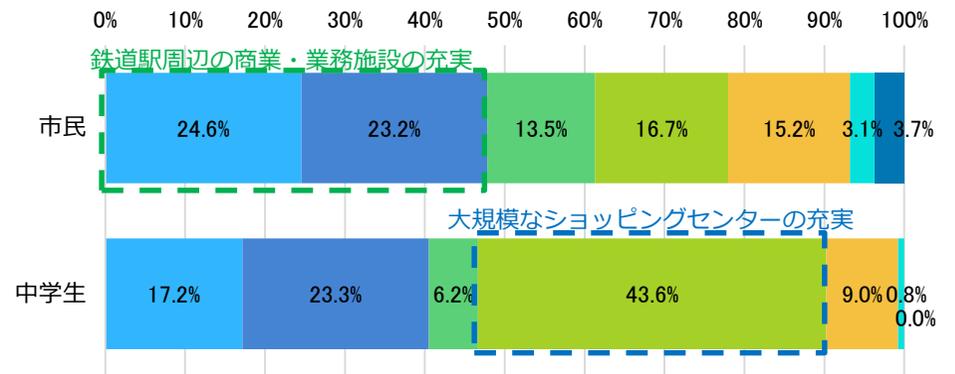
- ・【共通】 既存の住宅地の環境の改善を望む割合が高い
- ・【市民】 鉄道駅周辺の商業・業務施設の充実を望む割合が約 5 割を占めている
- ・【中学生】 特に大規模なショッピングセンターの充実を望む割合が高い

住宅地における重要な取り組み（単一回答）



- 生活道路を拓くなど現在の住宅地の環境を改善する
 - 空き地や空き家を有効活用しつつ現在の住宅地の環境をより良いものに改善する
 - 新たな住宅地を開発する
 - 鉄道駅周辺において中高層マンションの立地を誘導する
 - 現状のままでよい
 - その他
 - 無回答
- (回答者数：市民749名 中学生390名)

商業地における重要な取り組み（単一回答）



- 小田原駅周辺の商業施設・業務施設を充実させる
 - 小田原駅以外の鉄道駅周辺の商業施設・業務施設を充実させる
 - 幹線道路沿いの商業施設を充実させる
 - 大規模なショッピングセンターを充実させる
 - 現状のままでよい
 - その他
 - 無回答
- (回答者数：市民749名 中学生390名)

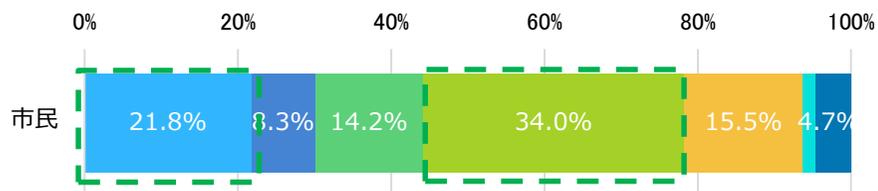
- 市民アンケートの傾向
- 中学生アンケートの傾向
- 両方共通の傾向

2. 回答の傾向

○ 土地利用のあり方について（市民のみ回答）

- ・新たな工業用地の整備の割合は低く、既存の工業地の機能強化や土地利用転換の割合が高い
- ・農地の新たな活用や耕作放棄地の解消を重視している

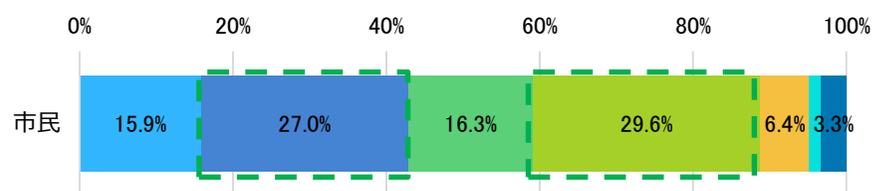
工業地における重要な取り組み（単一回答）



- 既存の工業地の機能を強化・充実させる
- 新たな工業用地を整備する
- 住宅と工場が混在している市街地を改善する
- 工場跡地の土地利用転換（住宅地や商業地などへ）を図る
- 現状のままでよい
- その他

（回答者数：市民749名）

農地における重要な取り組み（単一回答）



- 農地をできるだけ残す
- 市民農園や体験・観光型農園などとして活用する
- 農地の集約化を進めるなど農業基盤を強化する
- 耕作放棄地の解消に取り組む
- 現状のままでよい
- その他
- 無回答

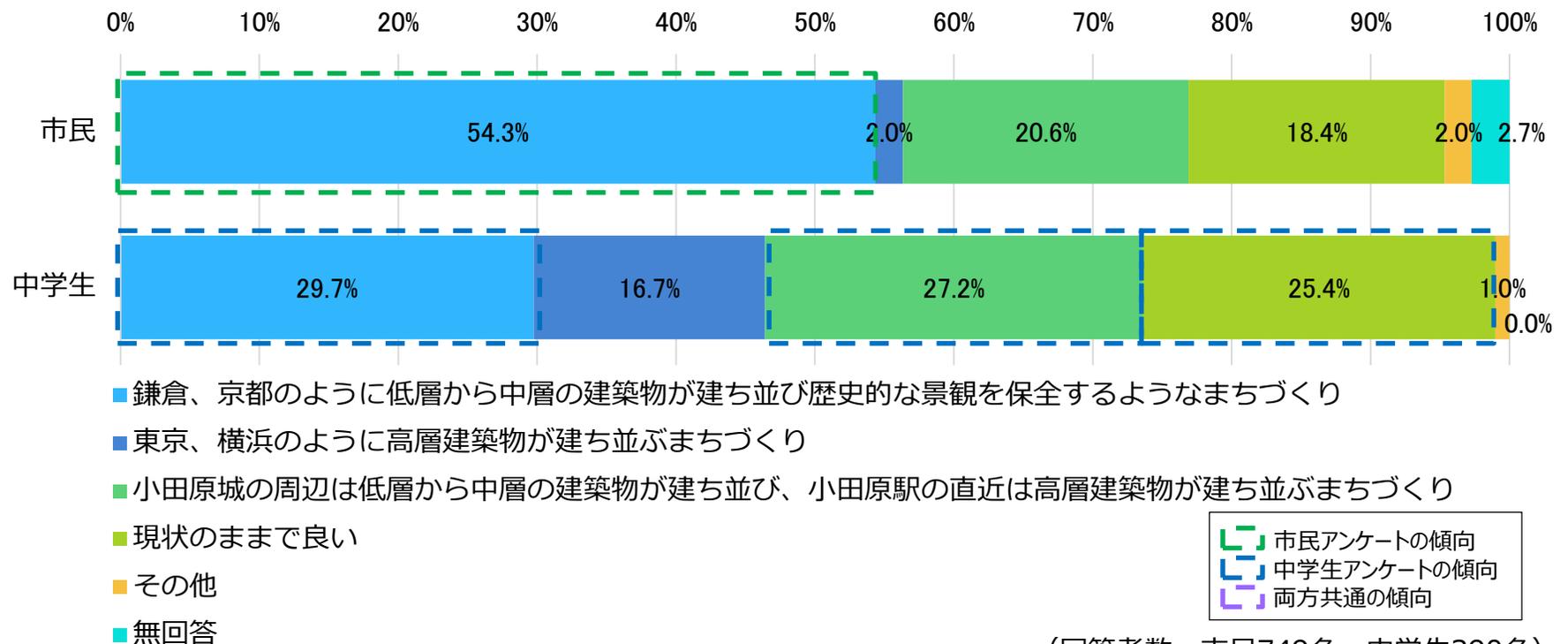
（回答者数：市民749名）

2. 回答の傾向

○ 土地利用のあり方について

- ・【市民】 歴史的な景観の保全するまちづくりが最も高く、駅周辺の高度利用は少ない
- ・【中学生】 歴史的な景観の保全と小田原城周辺は低・中層、小田原駅直近は高層建築物が立ち並ぶまちづくり、現状維持が同程度占めている

小田原駅周辺におけるまちづくりの進め方（単一回答）



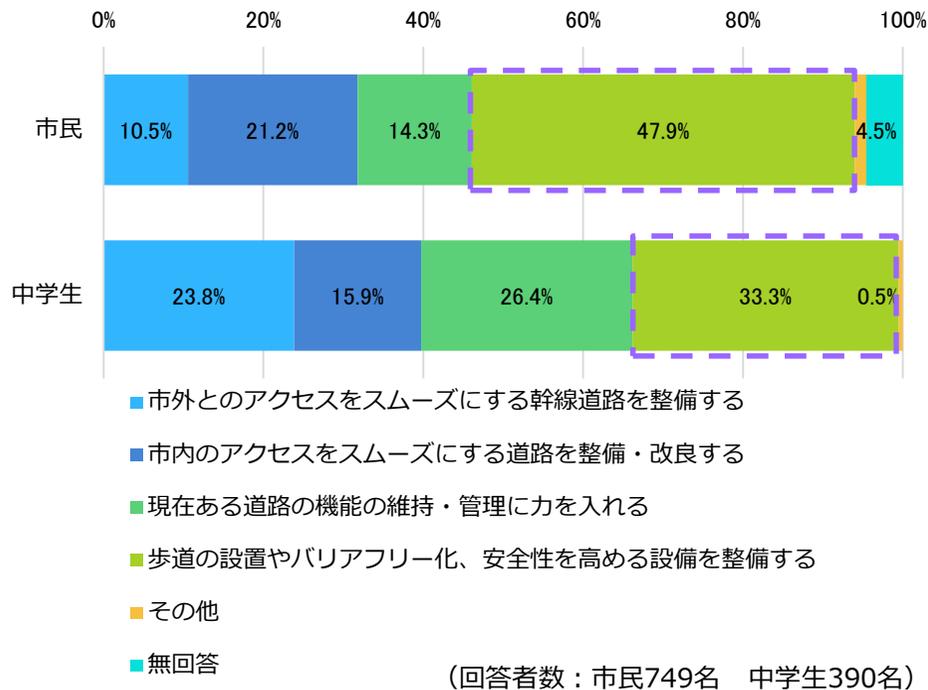
(回答者数：市民749名 中学生390名)

2. 回答の傾向

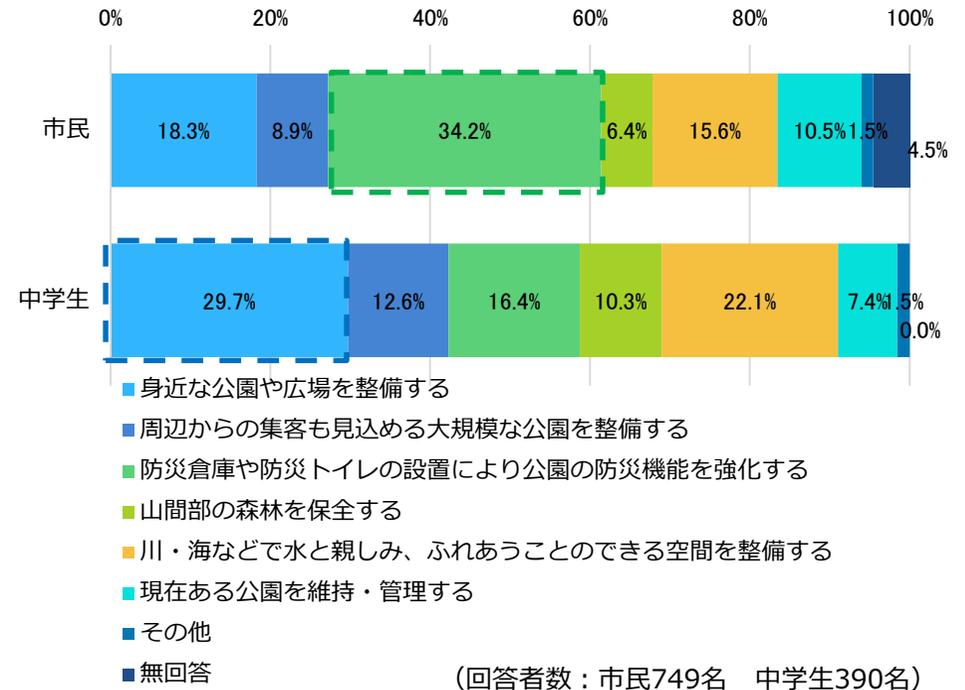
○ 生活を支える公共施設（道路、公園、公共交通）について

- ・【共通】 道路の安全性を高める設備の整備の割合が高い
- ・【市民】 公園の防災機能の強化を重視する割合が高い
- ・【中学生】 身近な公園や広場の整備を重視する割合が高い

道路の整備について重視すること（単一回答）



公園・緑地の整備について重視すること（単一回答）



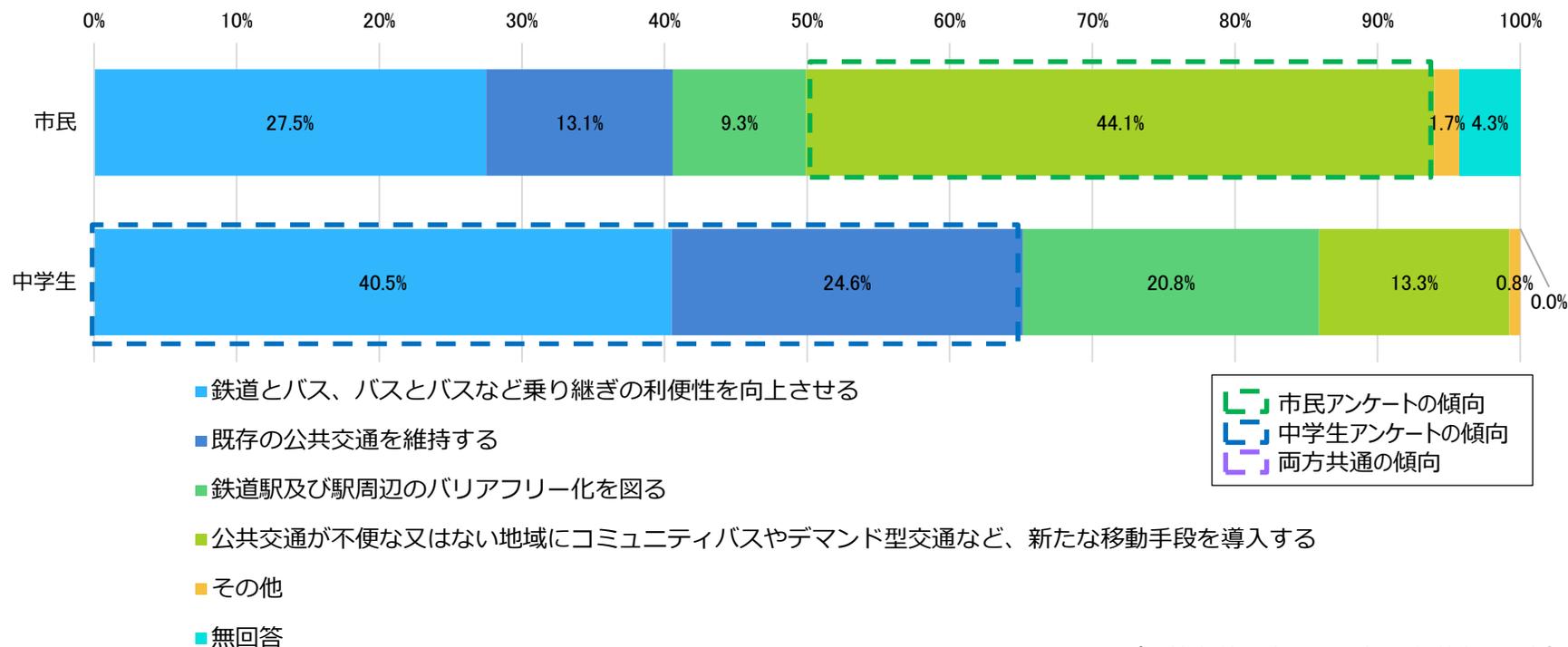
■ 市民アンケートの傾向
■ 中学生アンケートの傾向
■ 両方共通の傾向

2. 回答の傾向

○ 生活を支える公共施設（道路、公園、公共交通）について

- ・【市民】 公共交通が不便な又はない地域への新たな移動手段等の対応を重視する傾向にある
- ・【中学生】 既存の公共交通の維持、利便性の向上を重視する傾向にある

公共交通の将来的なあり方(単一回答)



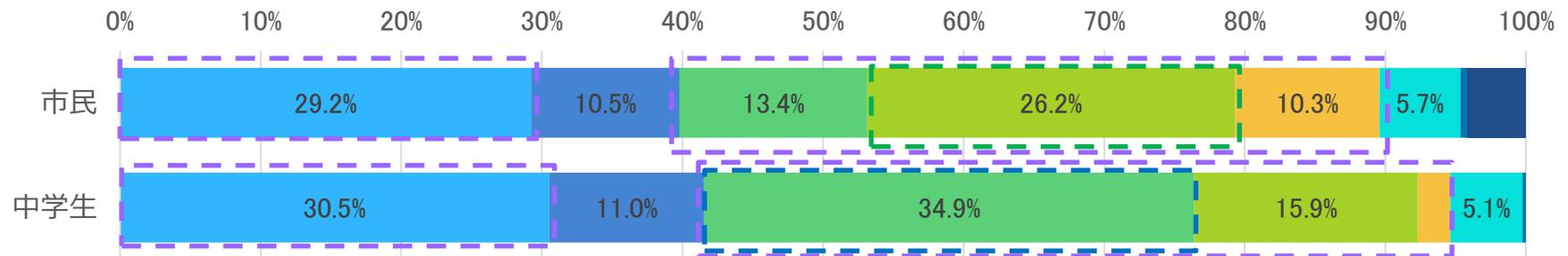
(回答者数：市民749名 中学生390名)

2. 回答の傾向

○ 環境・景観・防災について

- ・【共通】 緑の保全を重視する割合が高い（CO2削減を目的とした緑化、緑や水辺環境、里地・里山の自然の保全・整備など）
再生可能エネルギーの活用の促進を重視する割合が高い
- ・【市民】 緑の保全の中でも、特に緑や水辺環境の割合が中学生よりも高い
- ・【中学生】 緑の保全の中でも、特にCO2削減を目的とした緑化を重視する割合が高い

環境保全や環境負荷低減について重視すること（単一回答）



- 太陽光発電や小水力発電など、再生可能エネルギーの活用を進める
- 環境に配慮した建築物（断熱性能や省エネ性能が高い建築物）を整備・促進する
- ヒートアイランド現象の緩和や温室効果ガスの吸収機能の向上に向けて緑化を進める
- 緑や川・海などの水辺環境を保全・整備する
- 里地・里山を保全・整備する
- 現状のままでよい
- その他
- 無回答

■ 市民アンケートの傾向
■ 中学生アンケートの傾向
■ 両方共通の傾向

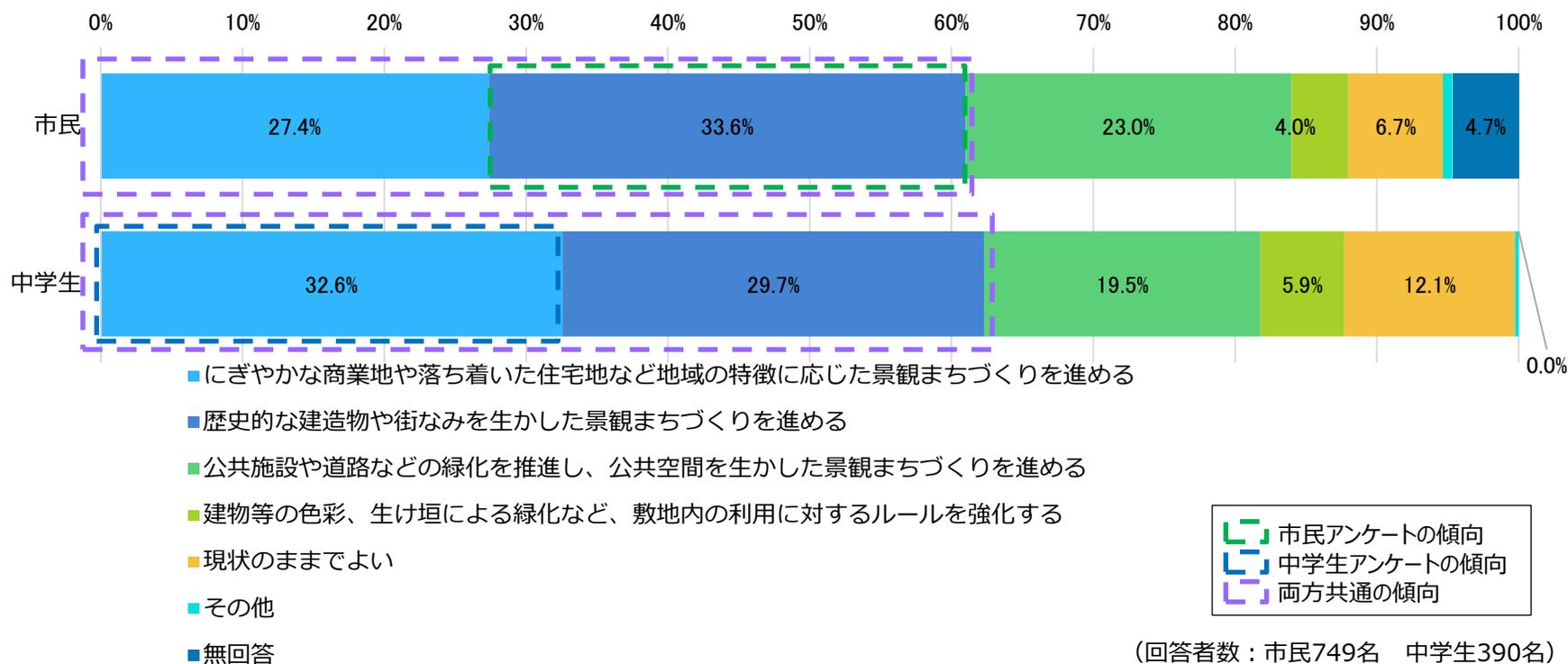
（回答者数：市民749名 中学生390名）

2. 回答の傾向

○ 環境・景観・防災について

- ・【共通】 地域の特徴に応じた景観や歴史的な建造物・まち並みを活かした景観づくりが高い割合を占めている
- ・【市民】 歴史的な建造物・まち並みを活かした景観まちづくりをより重視している
- ・【中学生】 地域の特徴に応じた景観まちづくりをより重視している

景観まちづくりの進め方(単一回答)

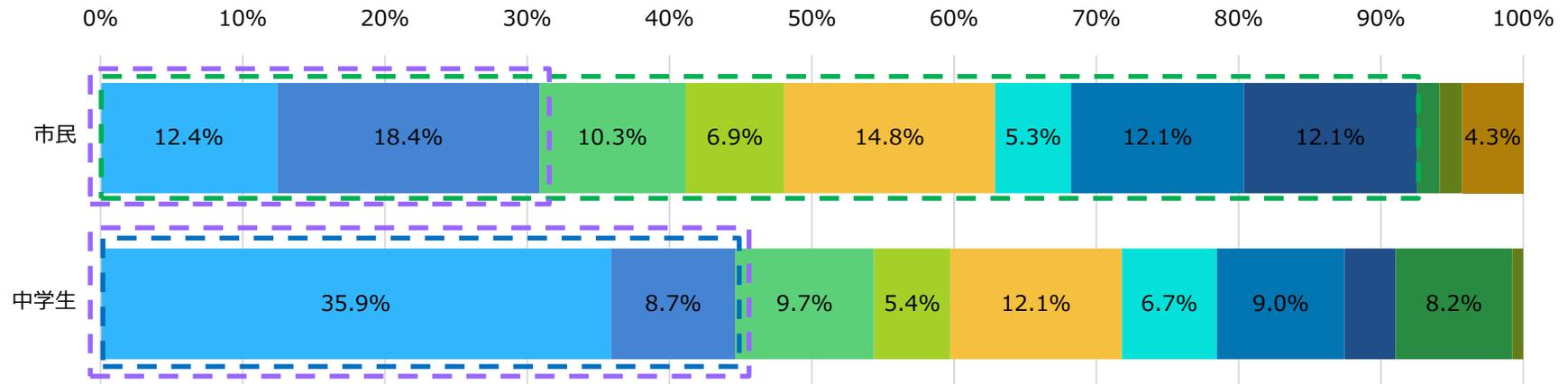


2. 回答の傾向

○ 環境・景観・防災について

- ・【共通】 地震・火災に対する建物の強化、道路や橋の耐震化など、特に地震に対する対策を重視している
- ・【市民】 地震・火災に対する建物の強化だけでなく、水害対策や避難場所の整備、インフラの耐震化などを様々な災害への対応を重視している
- ・【中学生】 地震・火災に対する建物の強化を重視する割合が高い

防災まちづくりの進め方(単一回答)



- 建造物の不燃化や地震などに対する強度を高める
- 雨水の排水機能を高め、浸水被害を防止・軽減する
- 河川改修など、洪水発生防止対策を進める
- 防災拠点や避難場所、避難路を整備する
- 現状のままでよい
- 無回答

- 道路の拡幅や橋などの耐震化、災害に強い道路づくりを進める
- 雨水の浸透、保水など、浸水被害を軽減する緑や農地などを保全する
- 急傾斜地などにおいて土砂災害の防止対策を進める
- 上下水道などインフラ施設の耐震化を進める
- その他

(回答者数：市民749名 中学生390名)

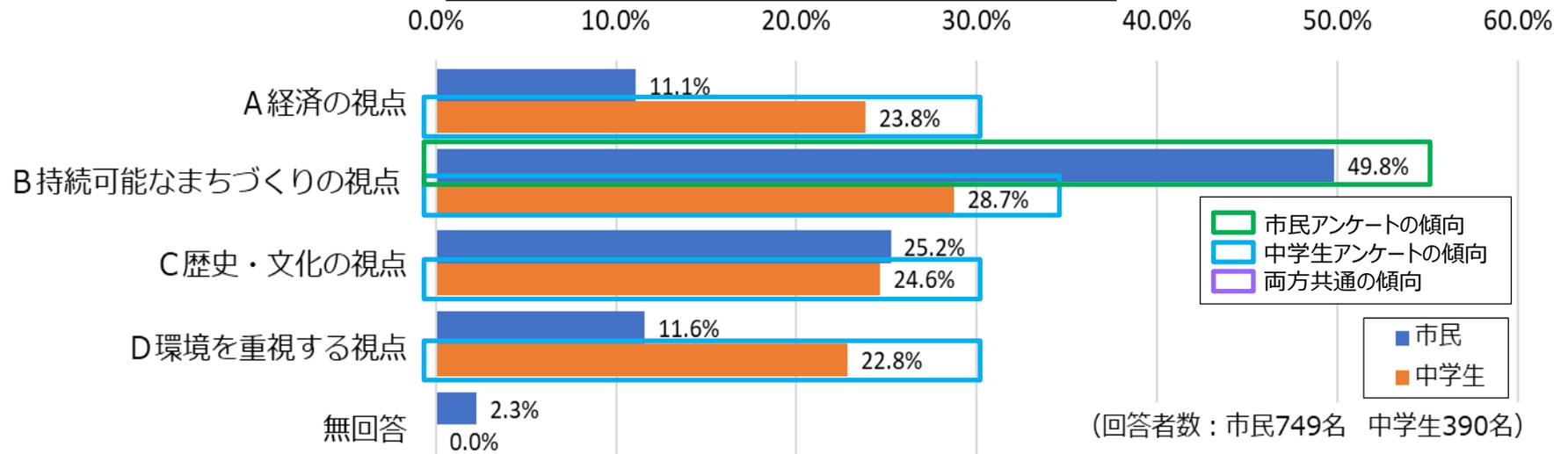
- 市民アンケートの傾向
- 中学生アンケートの傾向
- 両方共通の傾向

2. 回答の傾向

○ まちづくりに対するお考えについて

- ・【市民】 持続可能なまちづくりの視点が最も高い割合を占めている
- ・【中学生】 経済、持続可能なまちづくり、歴史・文化、環境を重視する視点全てにおいて、同程度の割合を占めている

将来のまちづくりの方向性（単一回答）



A 経済の視点	にぎわいを感じられ、一層の発展ができるように、住宅開発や工場などの企業誘致を積極的に進めるほうがよい。
B 持続可能なまちづくりの視点	少子高齢化・人口減少の進行などを踏まえ、暮らしのサービスが集約した持続可能なまちづくりを進めるほうがよい。
C 歴史・文化の視点	小田原城や別邸建築など数々の歴史的・文化的資源を生かした、落ち着きと風格がある景観の形成を推進するまちづくりを進めるほうがよい。
D 環境を重視する視点	地球温暖化に歯止めをかけるため再生可能エネルギーの導入を促進し、カーボンニュートラルを実現するまちづくりを進めるほうがよい。

2. 回答の傾向

○ まちづくりに対するお考えについて

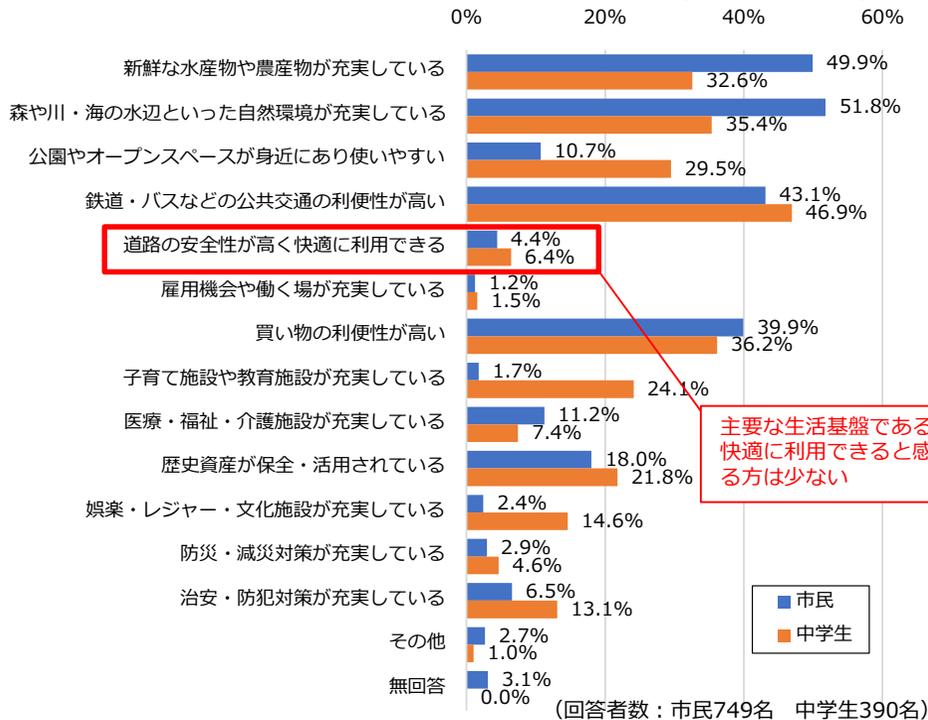
ご意見やご提案（主要なご意見）

カテゴリー	主要なご意見
幸せと安心感を得られるまち	<ul style="list-style-type: none"> ○若者も高齢者も安心して住める小田原になってほしいです。（市民アンケート） ○環境整備や遊び場など、大人から子供まで暮らしやすい街になってほしいです。（中学生アンケート） ○高齢社会に向けて、車がなくても自立して行動できるように、今あるバス、鉄道網を大切に守ってほしいです。（市民アンケート） ○車運転者、歩行者、自転車者が安心して通行することができるよう道路を整備してもらいたいです。（市民アンケート）
子ども・子育て世代	<ul style="list-style-type: none"> ○地域全体で子育てが出来るまちづくりをして欲しいです。（市民アンケート） ○都内から移住してきましたが保育園に入るのにとっても苦労しました。リモートワークの普及で都内からの移住者（子育て世代）が増えると思いますので保育・教育の充実を願います。（市民アンケート） ○保育園・幼稚園・学校は通いやすい場所に作って、災害などが起きたときにすぐに対応できる整備をしてほしいです。（中学生アンケート） ○環境や景観づくりも大切ですが小田原に引っ越して来た子育て世代の家族を取り入れる活動に力を入れてほしいです。（市民アンケート）
国内外から人や企業を呼び込めるまち	<ul style="list-style-type: none"> ○コロナ禍のテレワーク普及は小田原のような地方都市へ働き手の若者を呼びこむ絶好の機会を与えたと思います。（市民アンケート） ○大手企業が小田原から離れ、働く場所が小田原で失われています。企業誘致を進め、働ける場所を増やしてほしいです。（市民アンケート） ○働く場を増やす為の企業誘致と人口を増やす住宅地環境が促進される、都市整備が最優先とされると思います。（宅建協会アンケート） ○現在の子供たちが大人になった時に小田原市に残って（帰ってきて）この街で働きたいと思える街になってほしいと思います。農林業であれ水産業であれ無くしてはならないものであると考えています。（市民アンケート）
にぎわいのあるまち	<ul style="list-style-type: none"> ○小田原城をはじめとして歴史的な遺産があり、それを守っているのは素晴らしいと思います。（市民アンケート） ○小田原は観光資源が豊富な街なので、歴史ある街を保持、再興しつつ、次世代に向けた先進的なビジネスが成立する機能を併せ持った魅力的な街になって欲しいです。（商工会議所アンケート） ○小田原市の魅力を全面に出し、人々が集まる駅周辺・街づくりを重点に考えてほしいです。（宅建協会アンケート） ○小田原城が歴史ある場所として目立つように建物を少し（あくまで小田原城周辺）和風によせると良いと思います。（中学生アンケート）
自然との共生	<ul style="list-style-type: none"> ○生物が住みやすい環境をもっと作ってほしいです。多種多様な生命あるものすべてが共存できる町作りをして欲しいです。（市民アンケート） ○工業の発展より自然の景観を守ってほしいです。（中学生アンケート） ○小田原市ならではの歴史的、文化的な資源を生かしつつSDGs持続可能な環境に負荷の少ない町作りをしてほしいです。（市民アンケート） ○緑を多くある町づくりが大切です。再生可能エネルギーが行く渡るようにしてほしいです。（市民アンケート） ○地域でSDGsの呼びかけをしてより良い町にしたいです。（中学生アンケート）
気候変動に対応したまち	<ul style="list-style-type: none"> ○南海トラフ地震対策をとって下さい。津波対策をしないと大変な事になると思います。（市民アンケート） ○酒匂川周辺などハザードマップで浸水想定エリアになりつつ昔から多くの人々が居住しているエリアが多いので、堤防や排水能力の強化を図って安心につなげてほしいです。（商工会議所アンケート） ○もう少し小田原市は津波に対する備えがあると安心して過ごすことができると思います。（中学生アンケート） ○自然災害はいつくるかわからないと云う考えから起きないと対策を取らない、後手に迫っている現状である。町作りの優先順位として考えてほしいです。（市民アンケート）

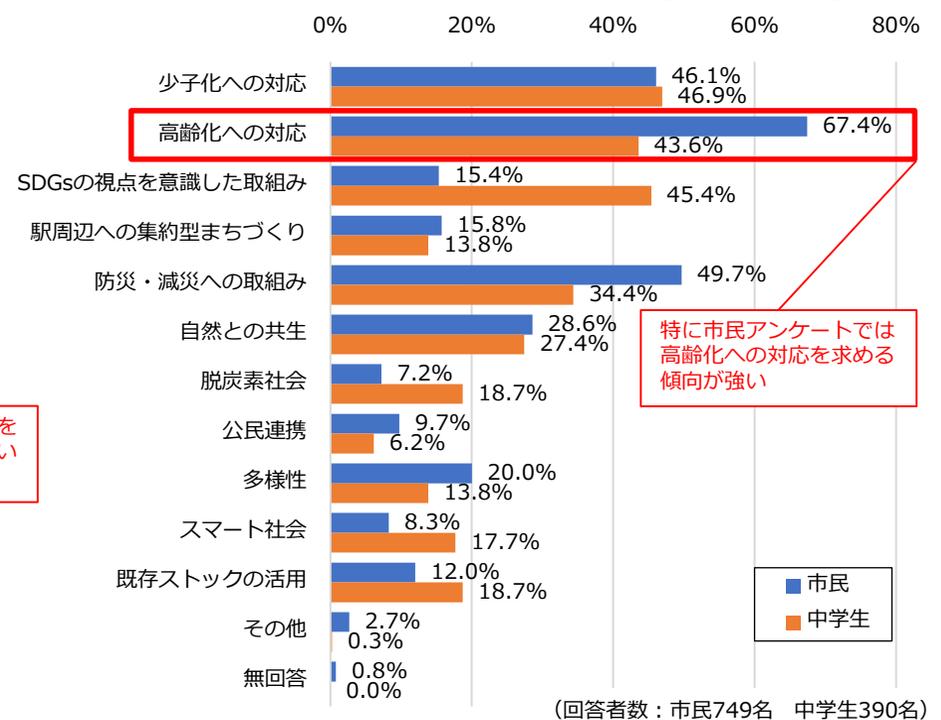
3. まちづくりの方向性に関する分析

○ 鉄道駅周辺に生活基盤が整い暮らしのサービスが集約したまちが求められている。

暮らしや生活環境について、日頃感じていること(3つまで回答)



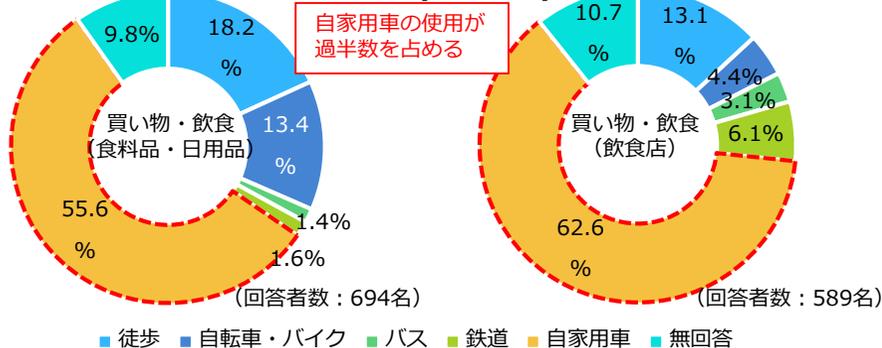
今後のまちづくりで重視すべきキーワード(3つまで回答)



主要な生活基盤である道路を快適に利用できると感じている方は少ない

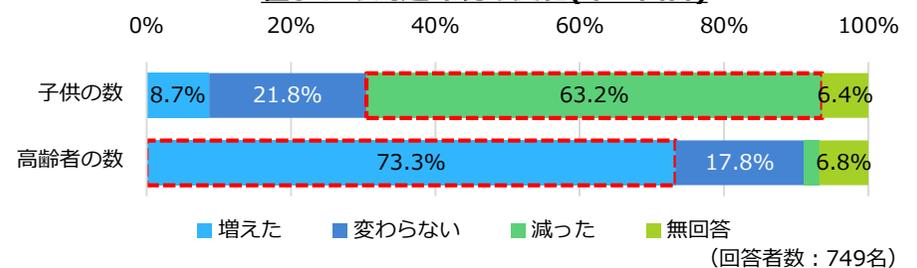
特に市民アンケートでは高齢化への対応を求める傾向が強い

主な交通手段(単一回答)



自家用車の使用が過半数を占める

住まいの周辺環境の変化(単一回答)

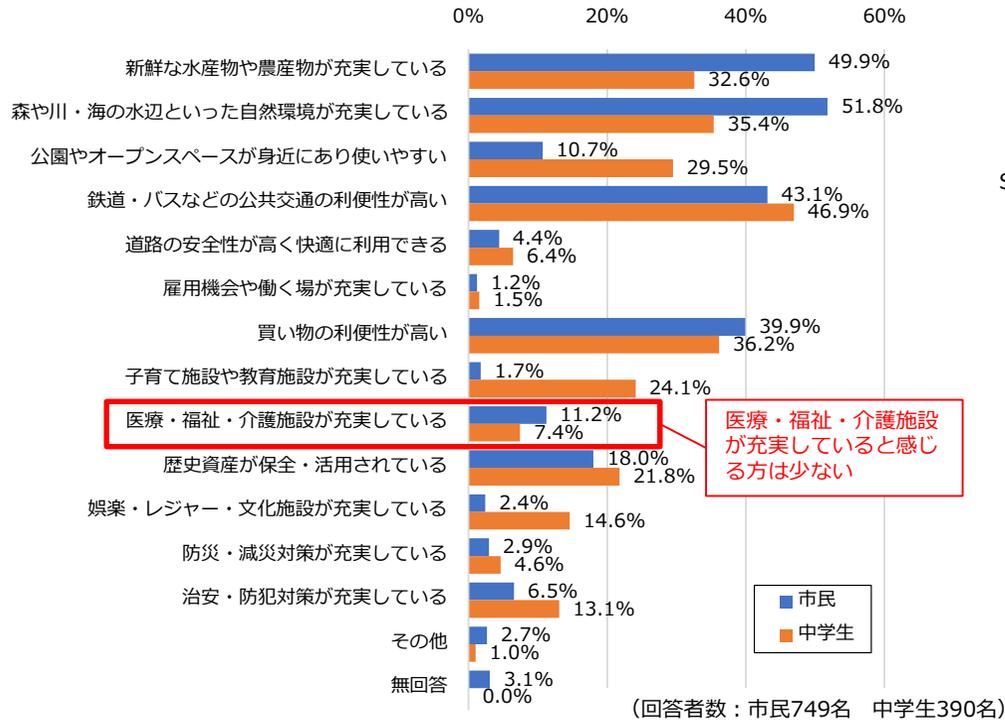


子供の数が減り、高齢者の数が増えたと感じる方が多い

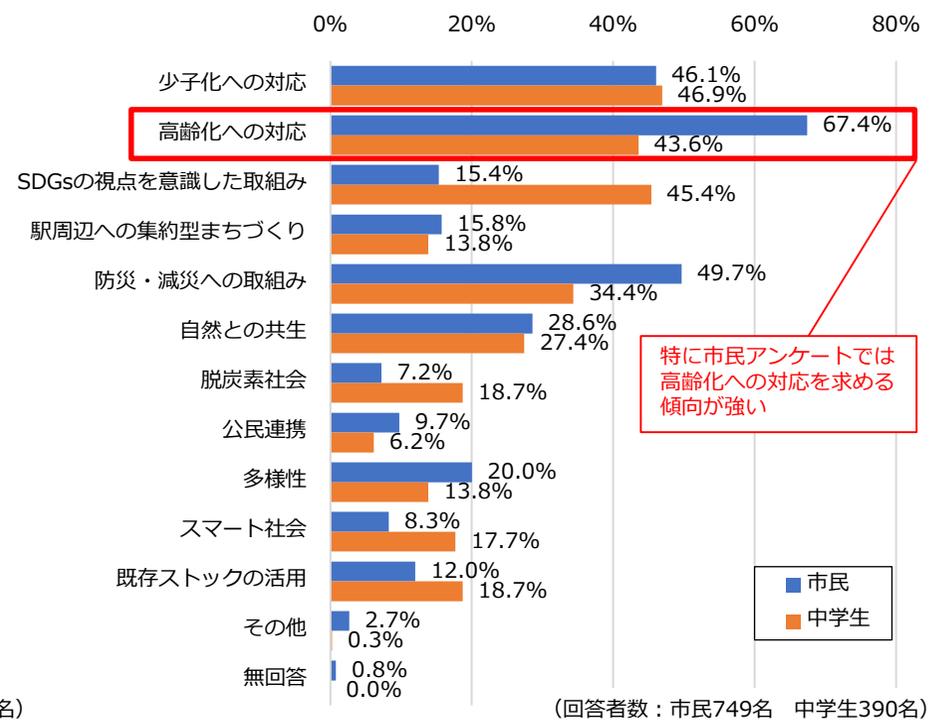
3. まちづくりの方向性に関する分析

○ 医療施設や健康・福祉施設が便利に利用できるまちが求められている。

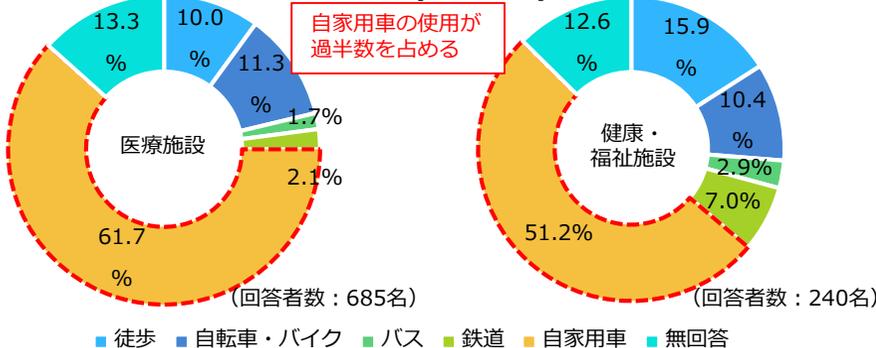
暮らしや生活環境について、日頃感じていること(3つまで回答)



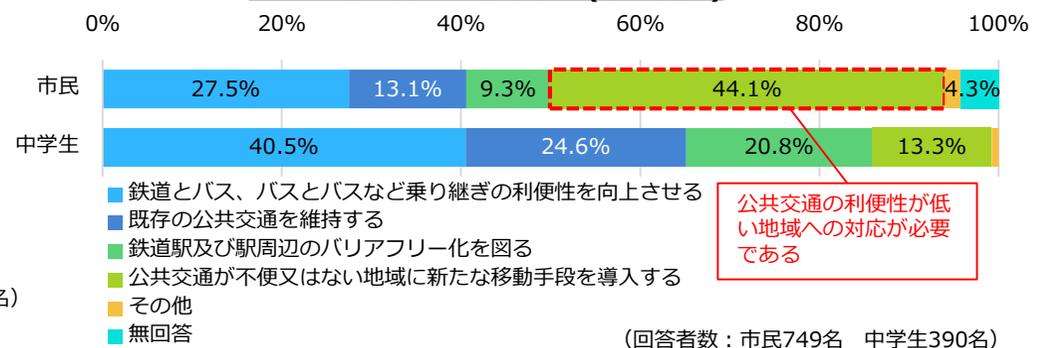
今後のまちづくりで重視すべきキーワード(3つまで回答)



主な交通手段(単一回答)



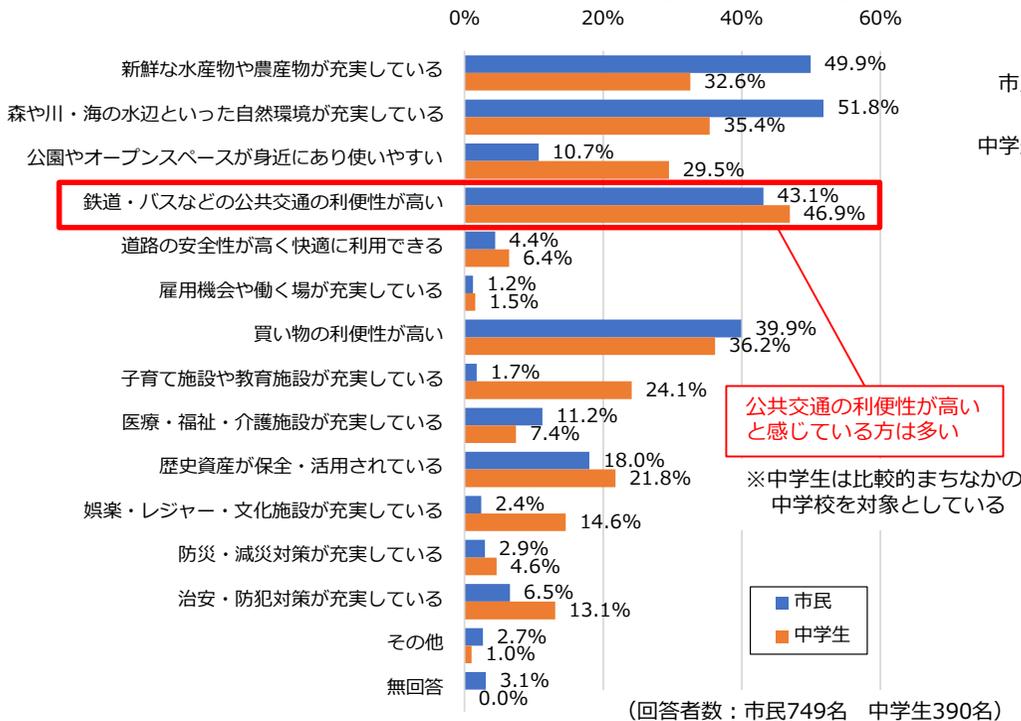
公共交通の将来的なあり方(単一回答)



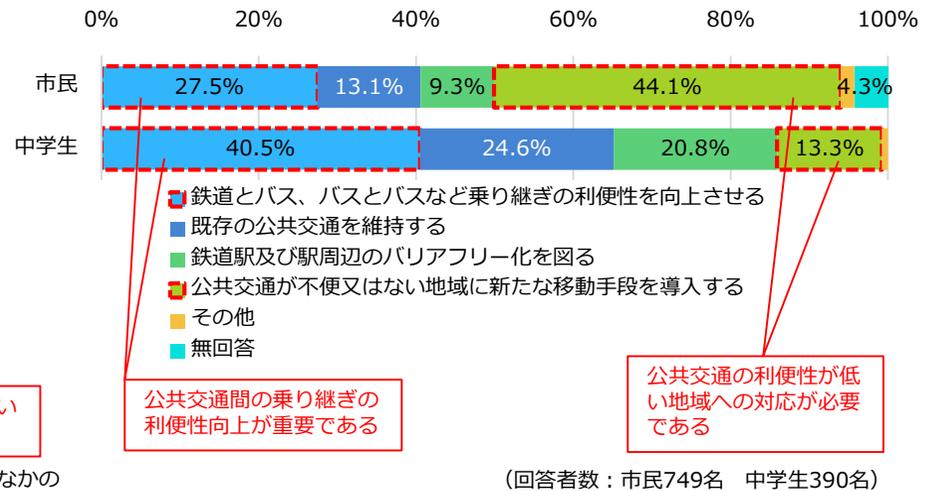
3. まちづくりの方向性に関する分析

○ 自動車に頼らない鉄道・バスなど公共交通の利便性が高いまちが求められている。

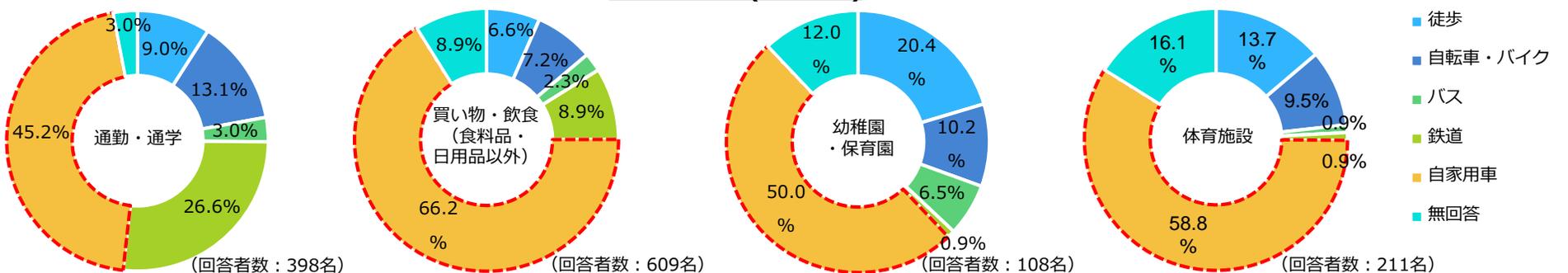
暮らしや生活環境について、日頃感じていること(3つまで回答)



公共交通の将来的なあり方(単一回答)



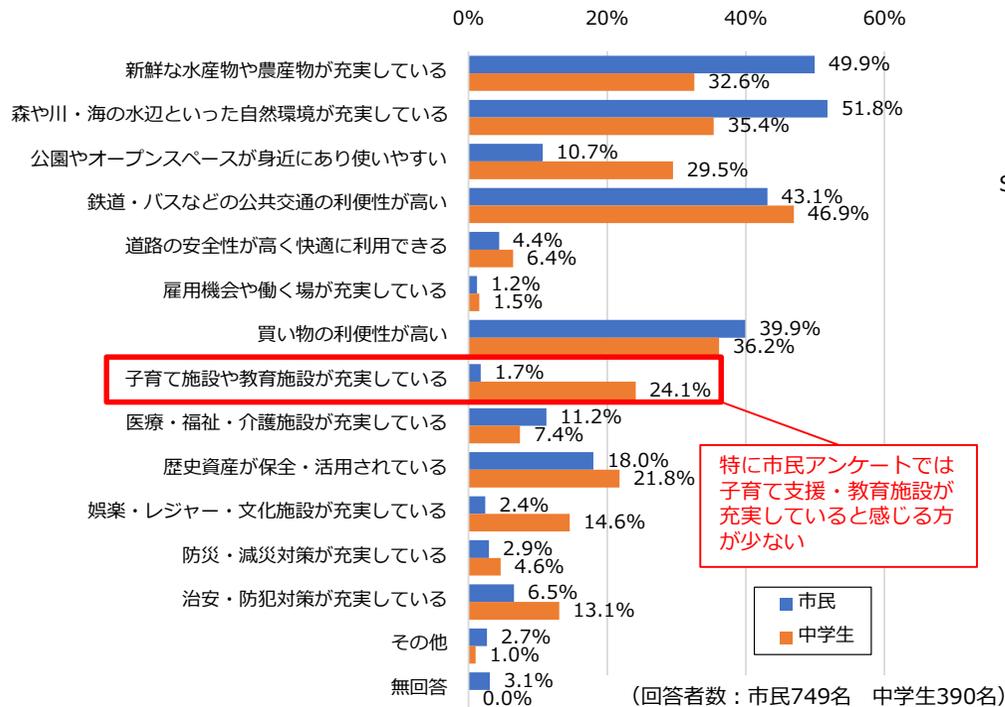
主な交通手段(単一回答)



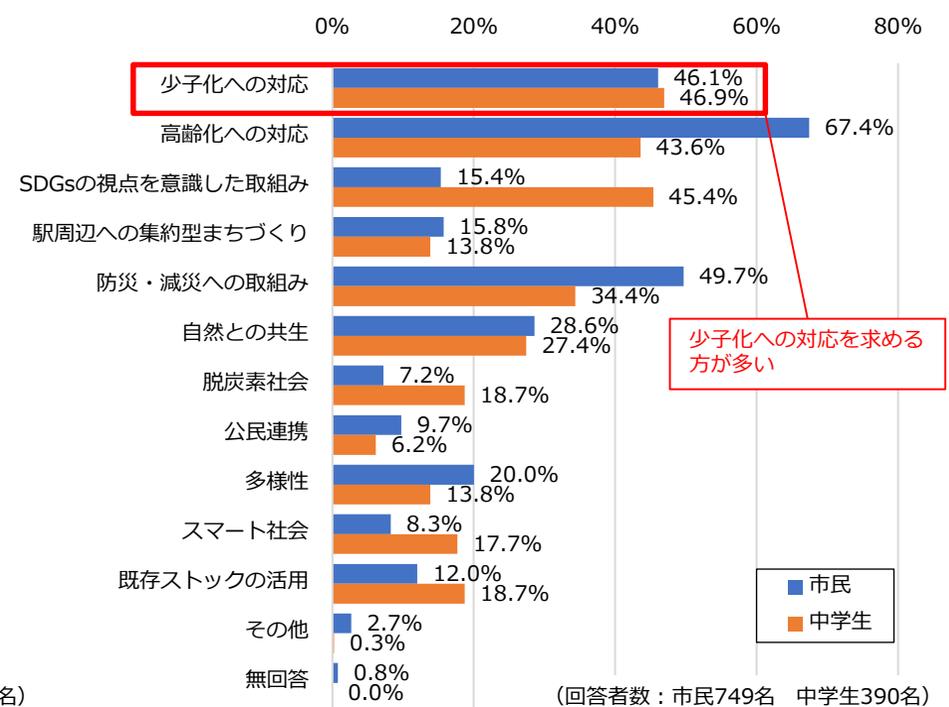
3. まちづくりの方向性に関する分析

○ 子育て支援施設や教育施設が充実し、子育て環境が整ったまちが求められている。

暮らしや生活環境について、日頃感じていること(3つまで回答)



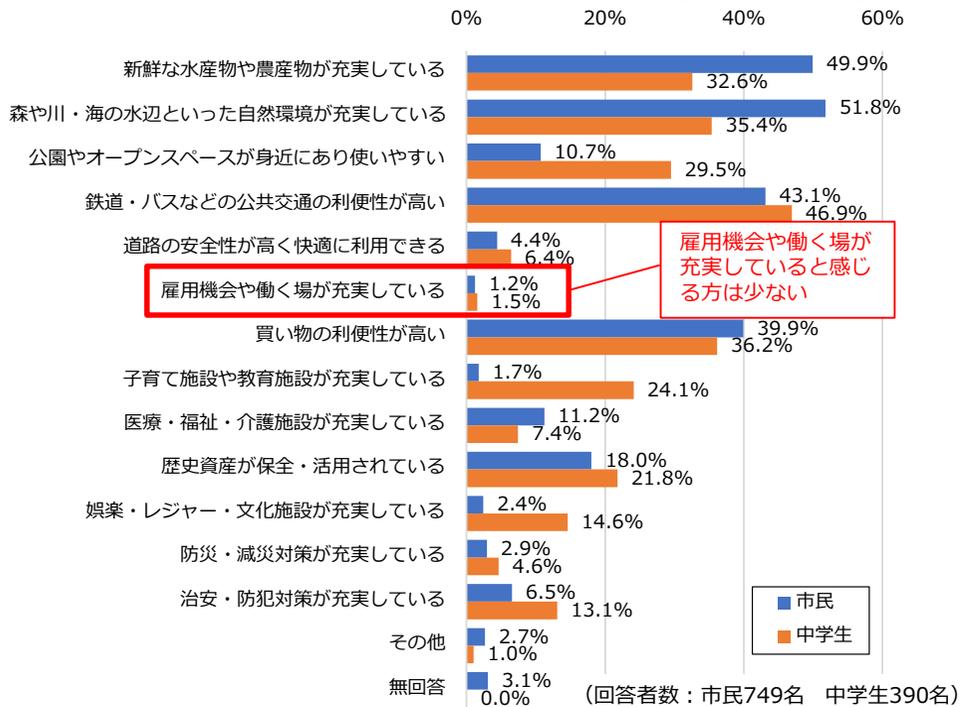
今後のまちづくりで重視すべきキーワード(3つまで回答)



3. まちづくりの方向性に関する分析

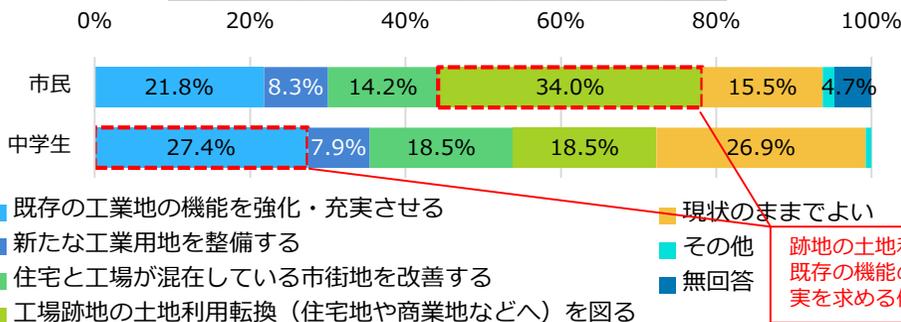
○ 企業を誘致し、雇用や働く場が充実したまちが求められている。

暮らしや生活環境について、日頃感じていること(3つまで回答)



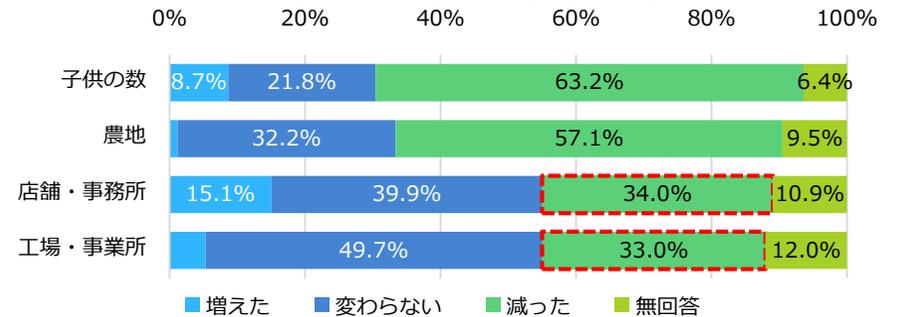
雇用機会や働く場が充実していると感じる方は少ない

工業地における重要な取り組み(単一回答)



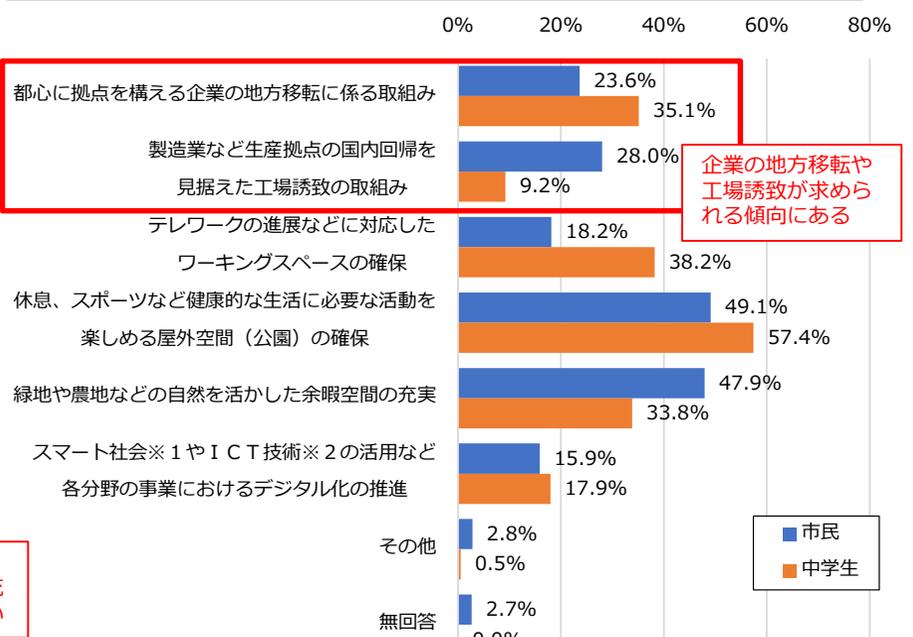
跡地の土地利用転換・既存の機能の強化・充実を求める傾向が強い

住まいの周辺環境の変化(単一回答)



店舗・事務所や工場・事業所が減ったと感じる方が一定数いる (回答者数：749名)

「新たな生活様式」を見据えたまちづくりのあり方(2つまで回答)

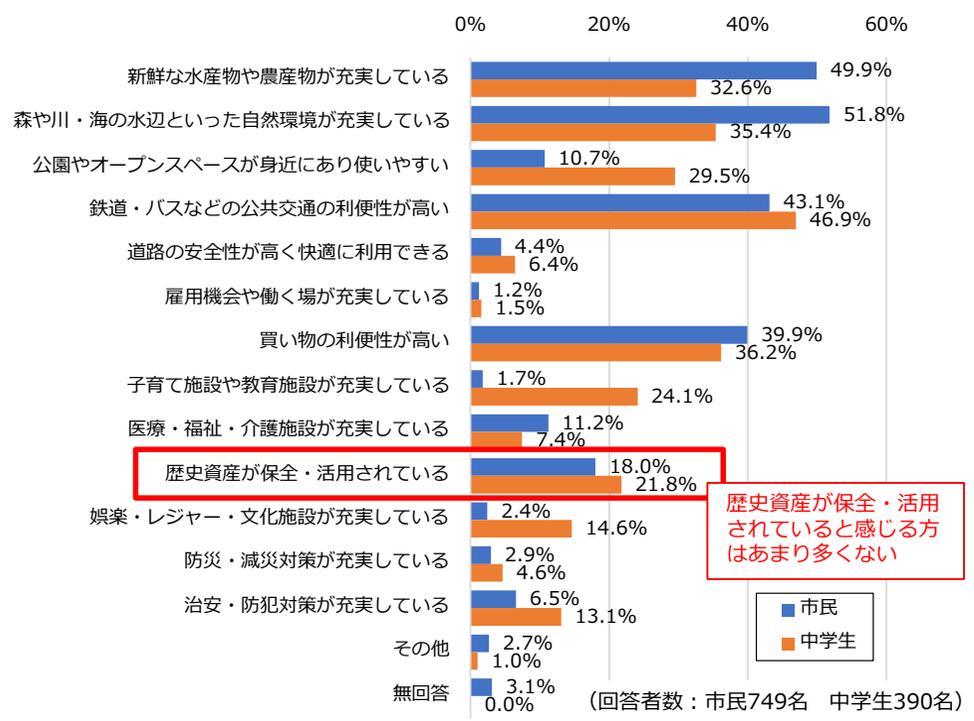


企業の地方移転や工場誘致が求められる傾向にある

3. まちづくりの方向性に関する分析

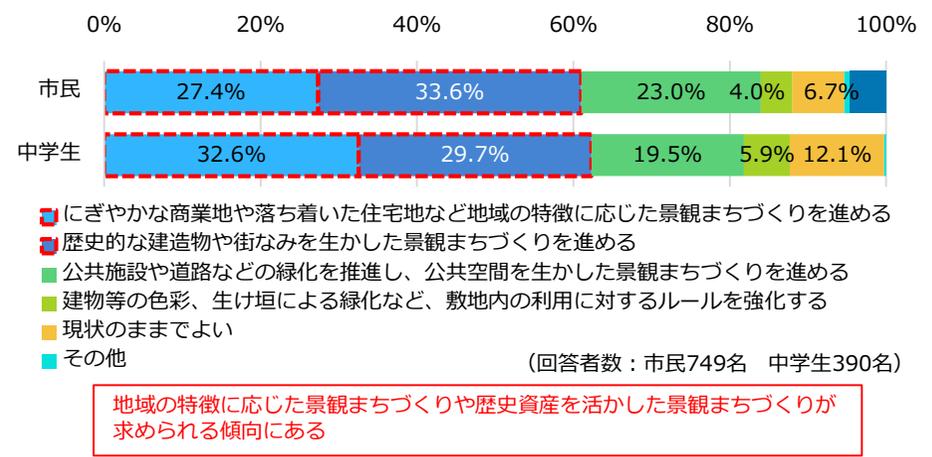
○ 歴史的な建造物やまち並みを活かしたまちが求められている。

暮らしや生活環境について、日頃感じていること(3つまで回答)



歴史資産が保全・活用されていると感じる方はあまり多くない

景観まちづくりの進め方(単一回答)

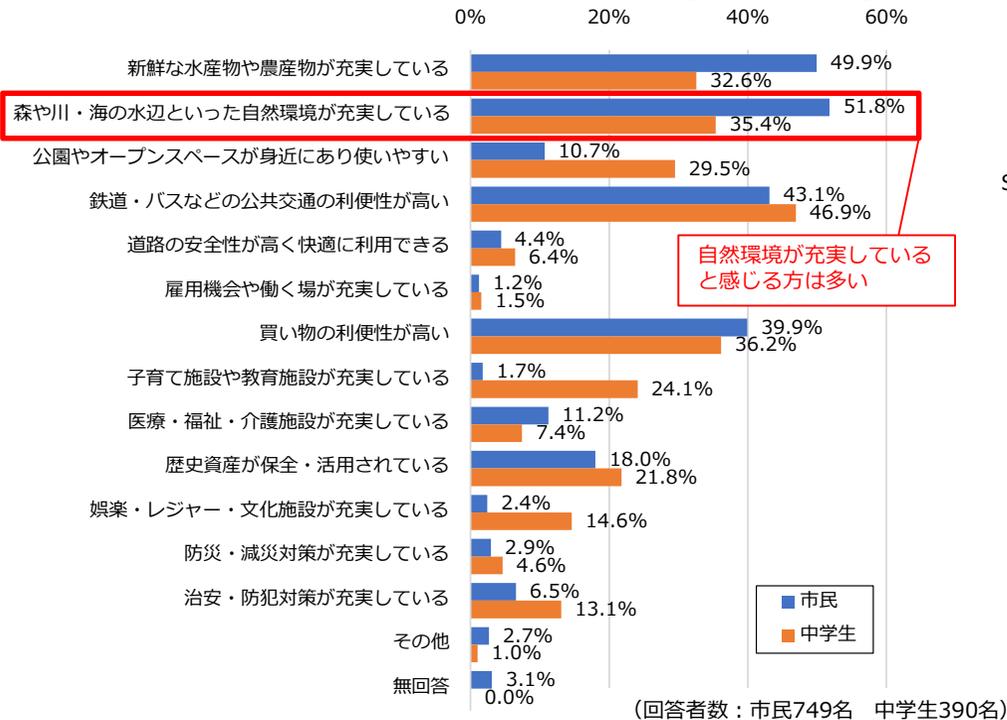


地域の特徴に応じた景観まちづくりや歴史資産を活かした景観まちづくりが求められる傾向にある

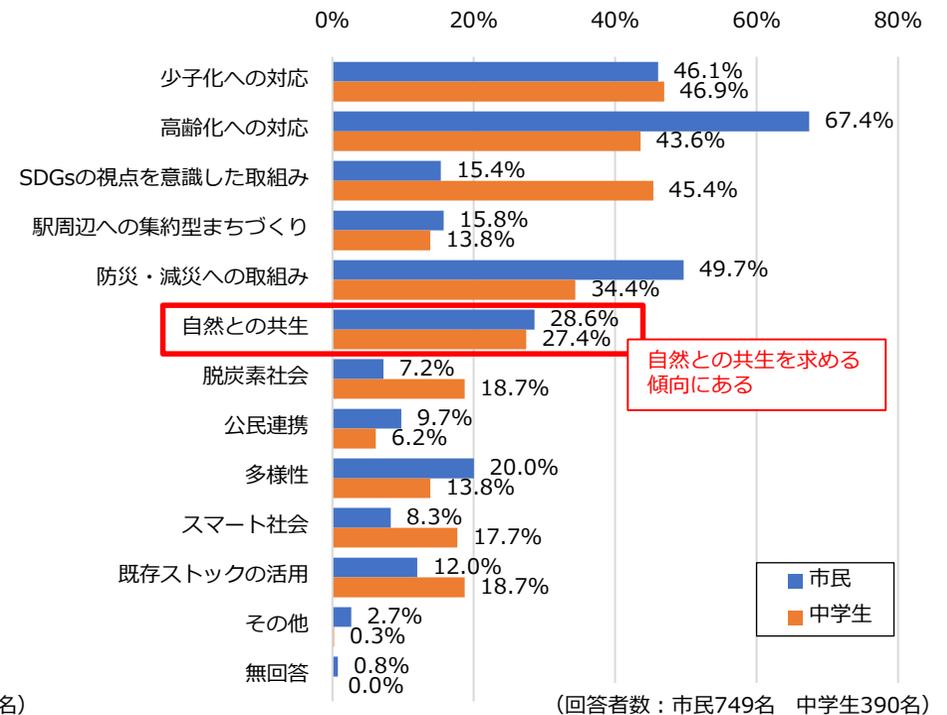
3. まちづくりの方向性に関する分析

○ 森や川・海などの豊かな自然環境のある潤いに満ちたまちが求められている。

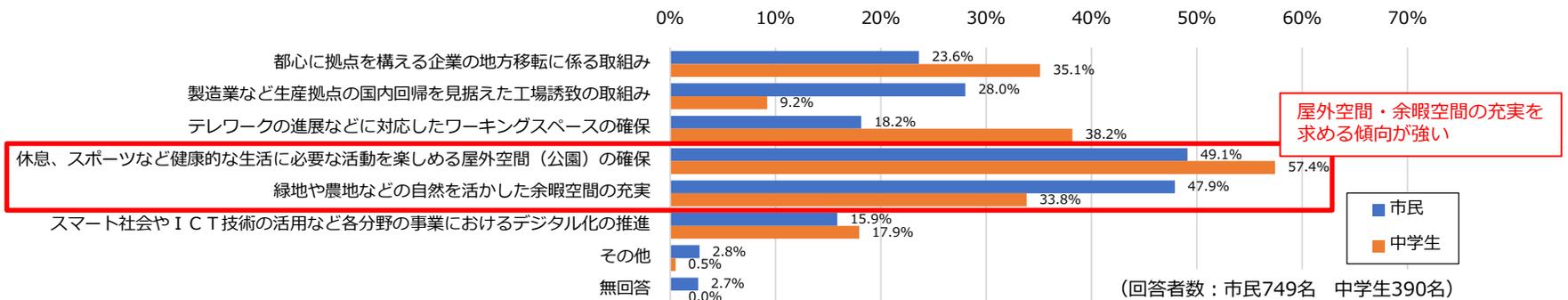
暮らしや生活環境について、日頃感じていること(3つまで回答)



今後のまちづくりで重視すべきキーワード(3つまで回答)



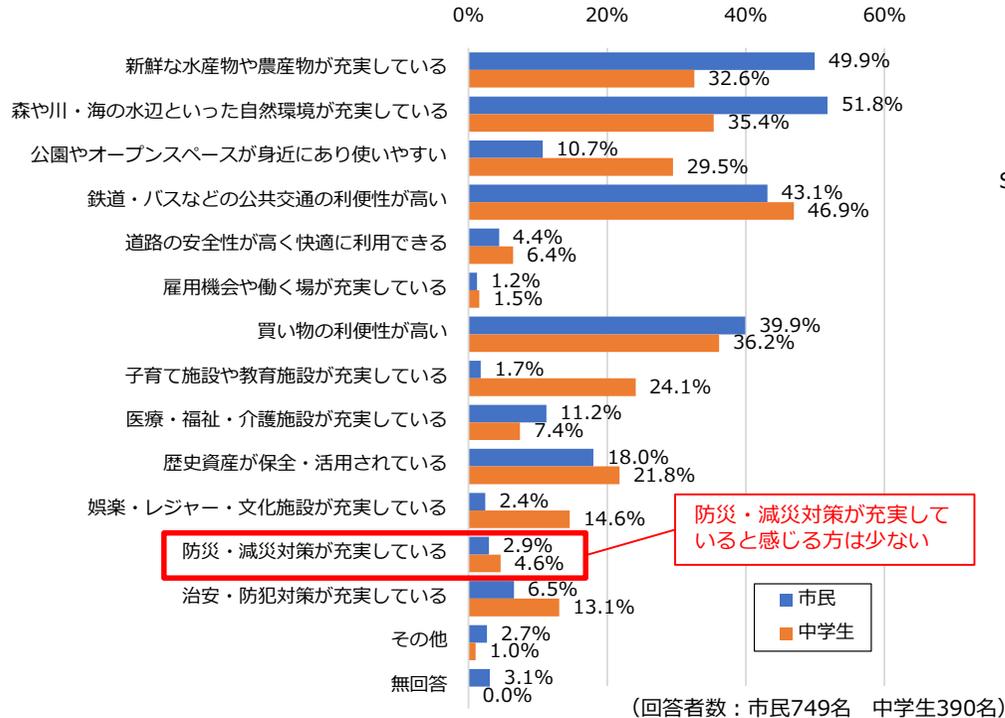
「新たな生活様式」を見据えたまちづくりのあり方(3つまで回答)



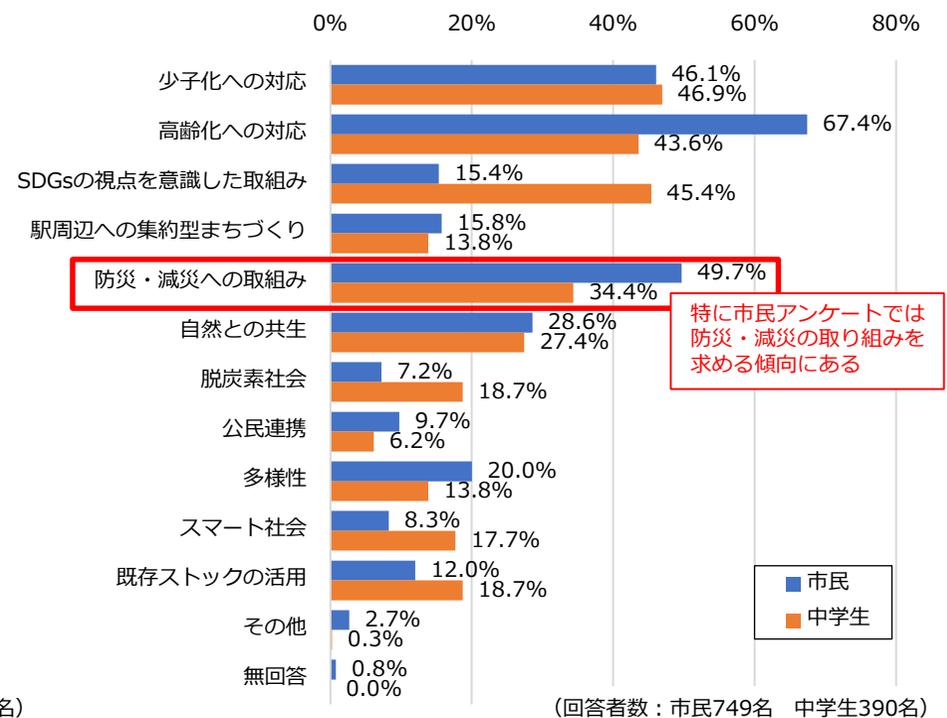
3. まちづくりの方向性に関する分析

○ 自然災害や火災などに対して安全・安心なまちが求められている。

暮らしや生活環境について、日頃感じていること(3つまで回答)



今後のまちづくりで重視すべきキーワード(3つまで回答)



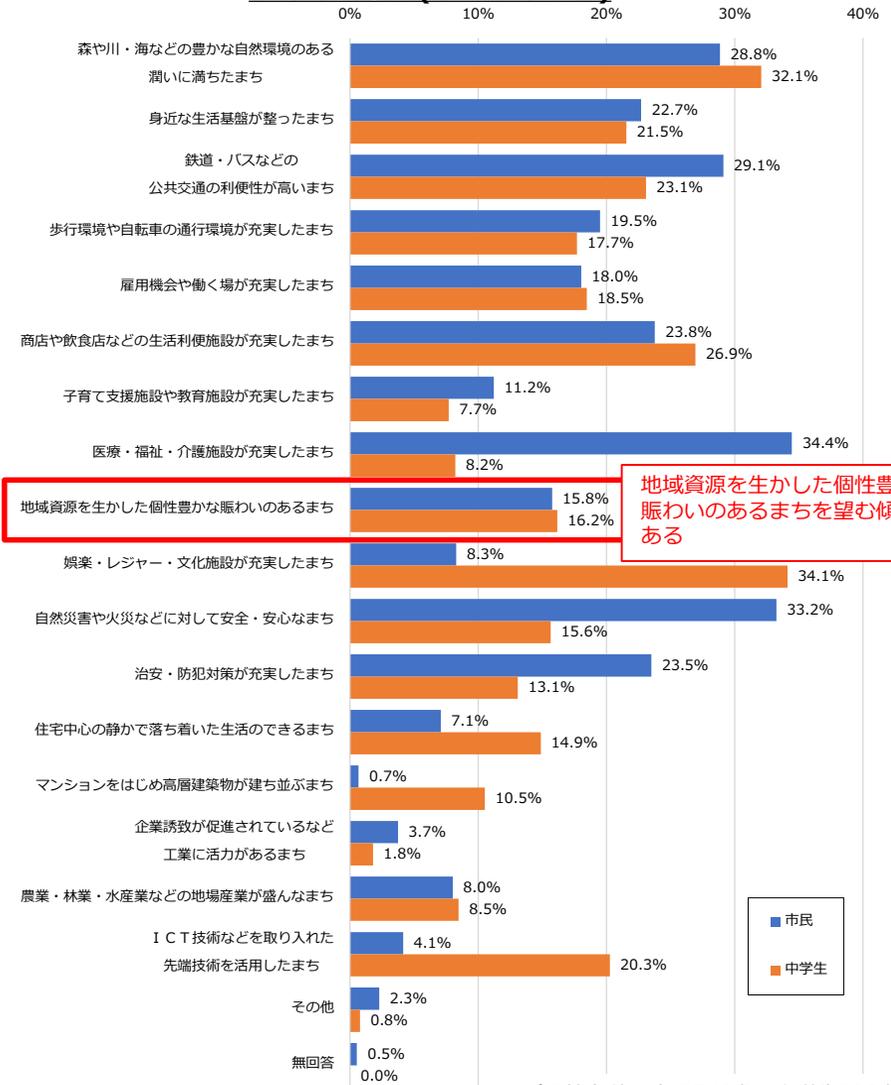
公園・緑地の整備について重視すること(単一回答)



3. まちづくりの方向性に関する分析

○ 小田原らしい地域の特徴に応じた景観のまちが求められている。

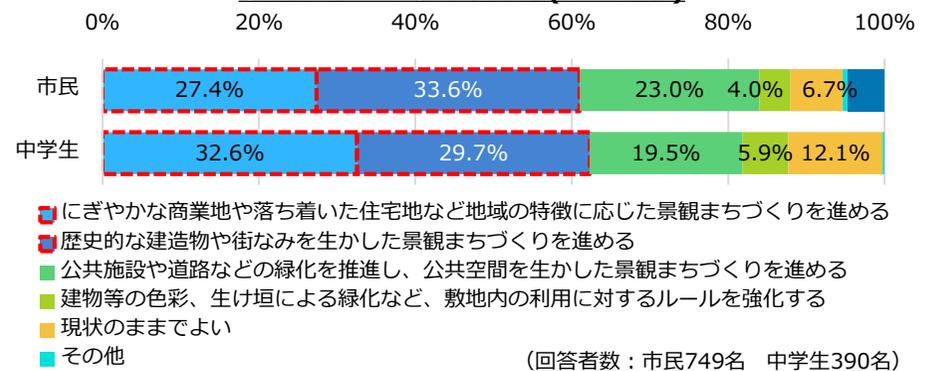
まちの将来像(3つまで回答)



地域資源を生かした個性豊かな賑わいのあるまちを望む傾向にある

(回答者数：市民749名 中学生390名)

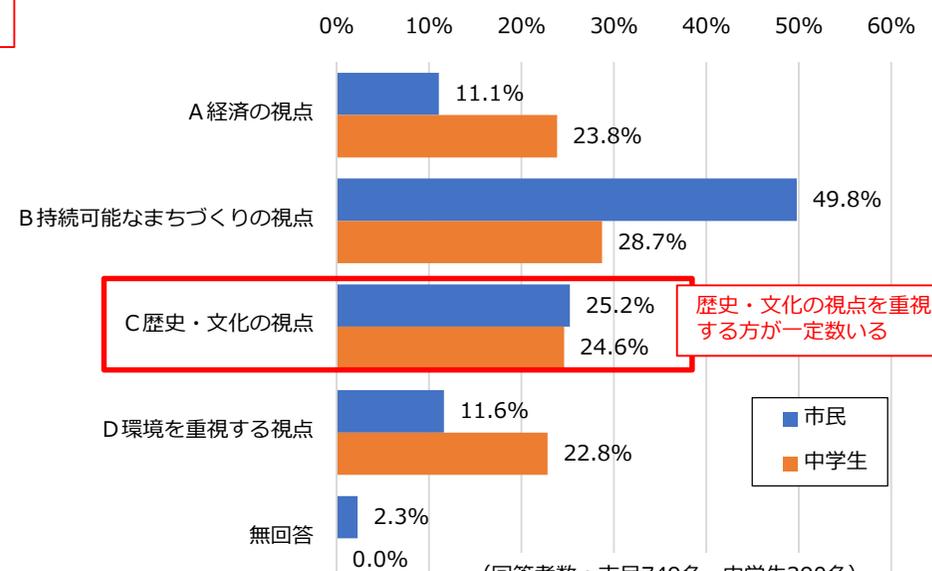
景観まちづくりの進め方(単一回答)



地域の特徴に応じた景観まちづくりや歴史資産を活かした景観まちづくりが求められる傾向にある

(回答者数：市民749名 中学生390名)

将来のまちづくりの方向性(単一回答)



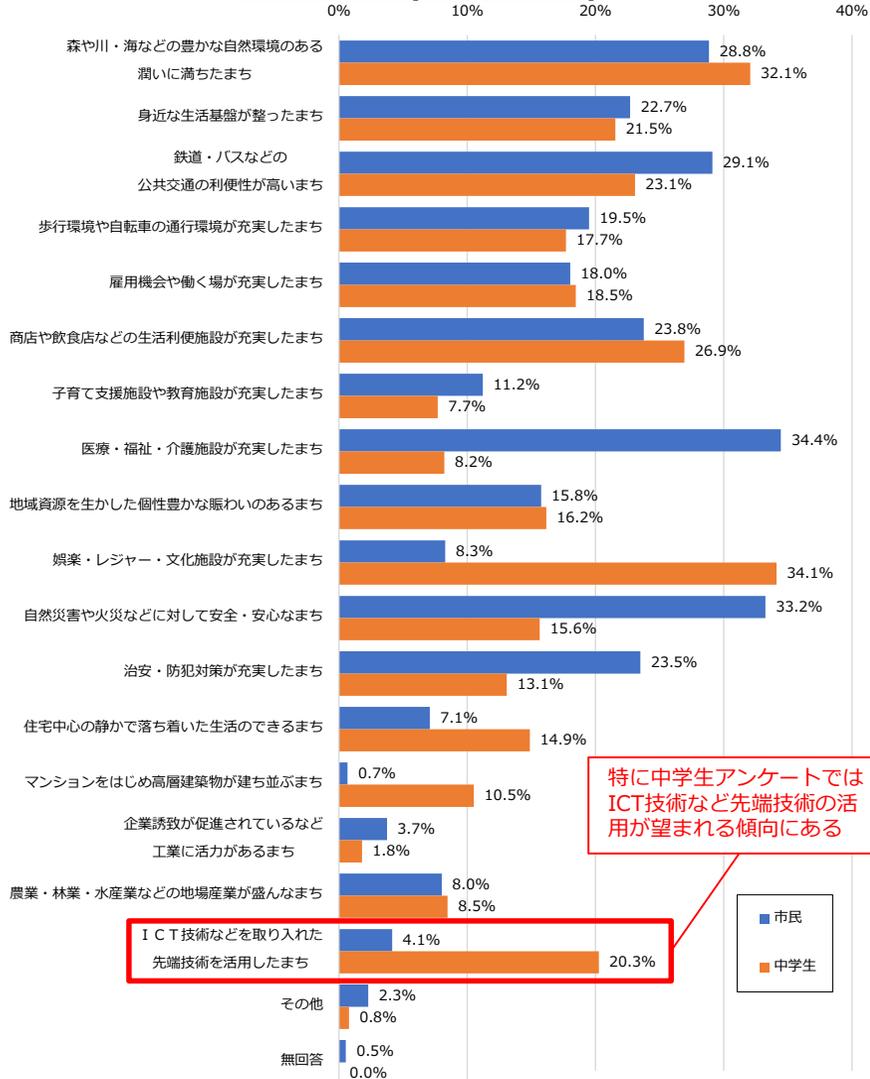
歴史・文化の視点を重視する方が一定数いる

(回答者数：市民749名 中学生390名)

3. まちづくりの方向性に関する分析

○ ICT技術等、最新技術を活用したまちが求められている。

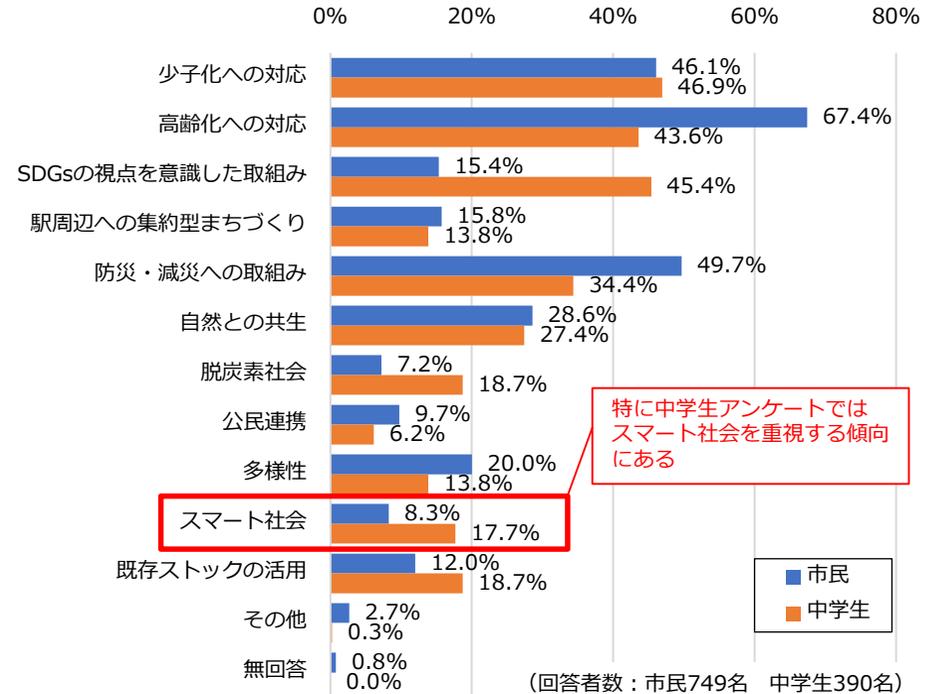
まちの将来像(3つまで回答)



特に中学生アンケートではICT技術など先端技術の活用が望まれる傾向にある

(回答者数：市民749名 中学生390名)

今後のまちづくりで重視すべきキーワード(3つまで回答)



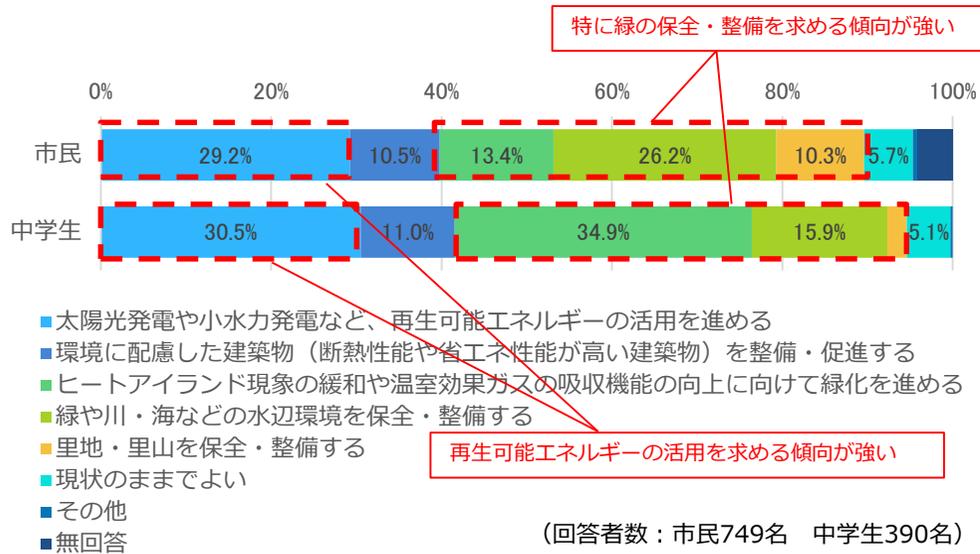
特に中学生アンケートではスマート社会を重視する傾向にある

(回答者数：市民749名 中学生390名)

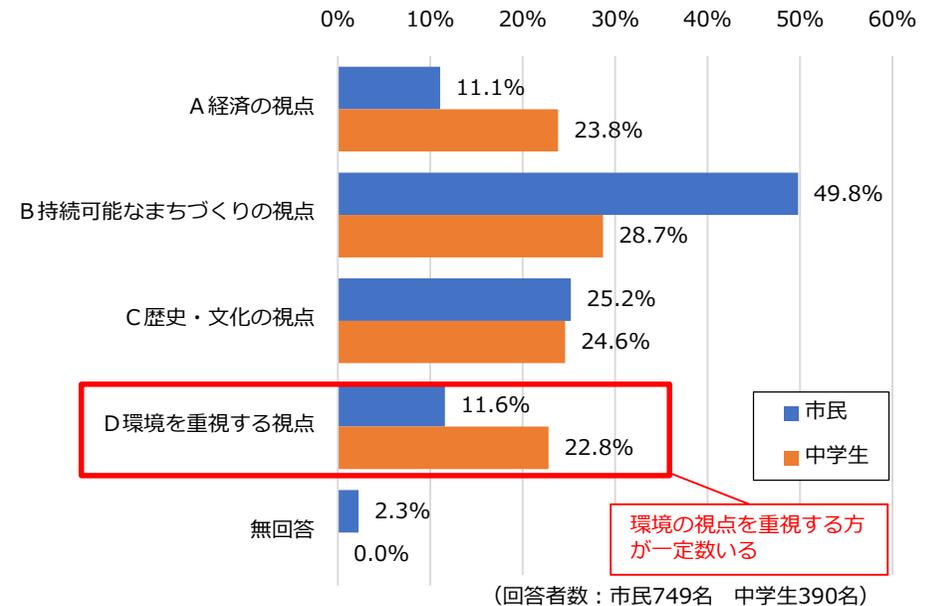
3. まちづくりの方向性に関する分析

○ 再生可能エネルギーやグリーンインフラの普及が進んだまちが求められている。

環境保全や環境負荷低減について重視すること（単一回答）

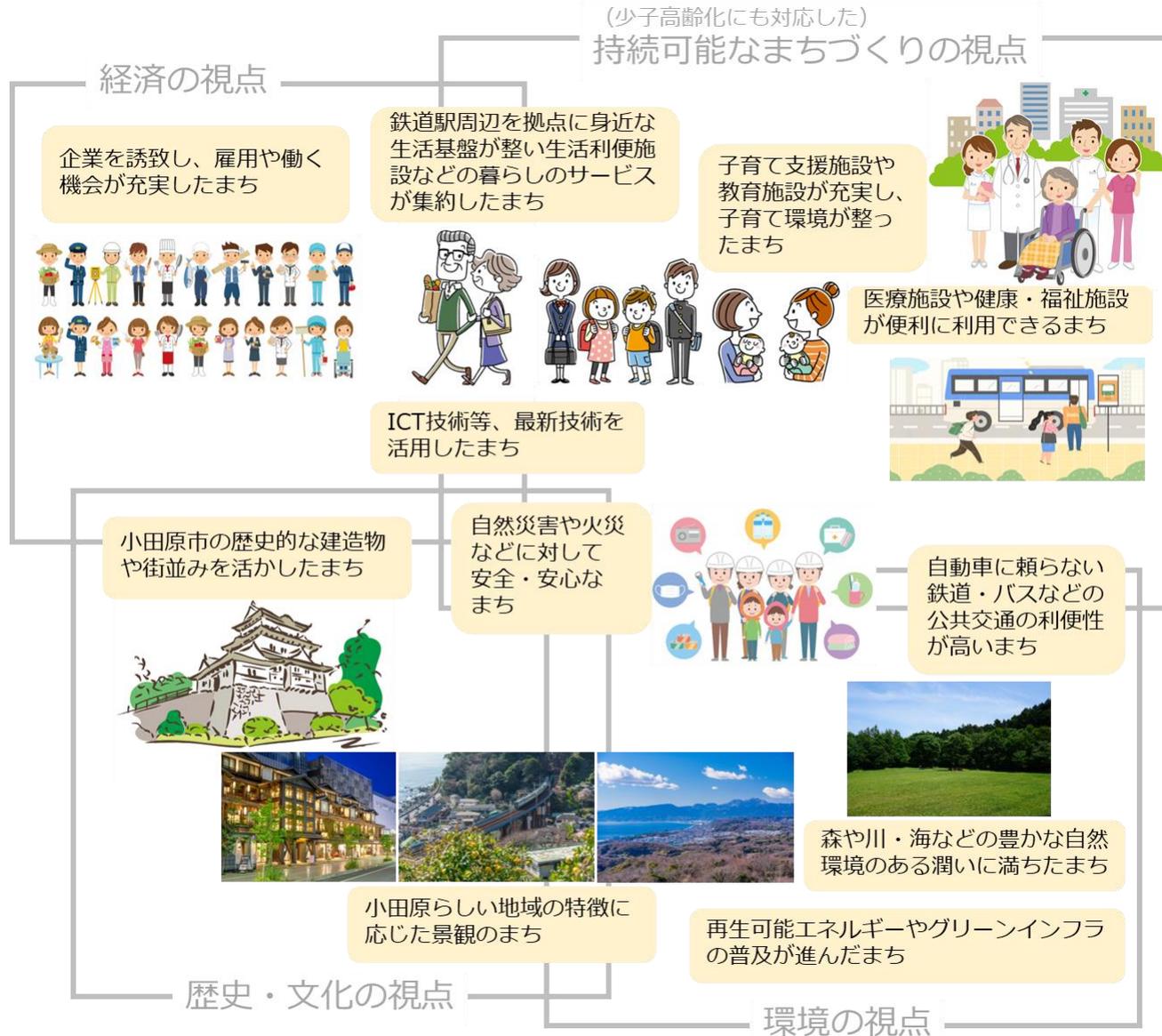


将来のまちづくりの方向性（単一回答）



3. まちづくりの方向性に関する分析

○ 市民の声を踏まえたこれからのまちづくりの方向性



かまぼこ通り周辺地区の景観計画重点区域について

1 概要

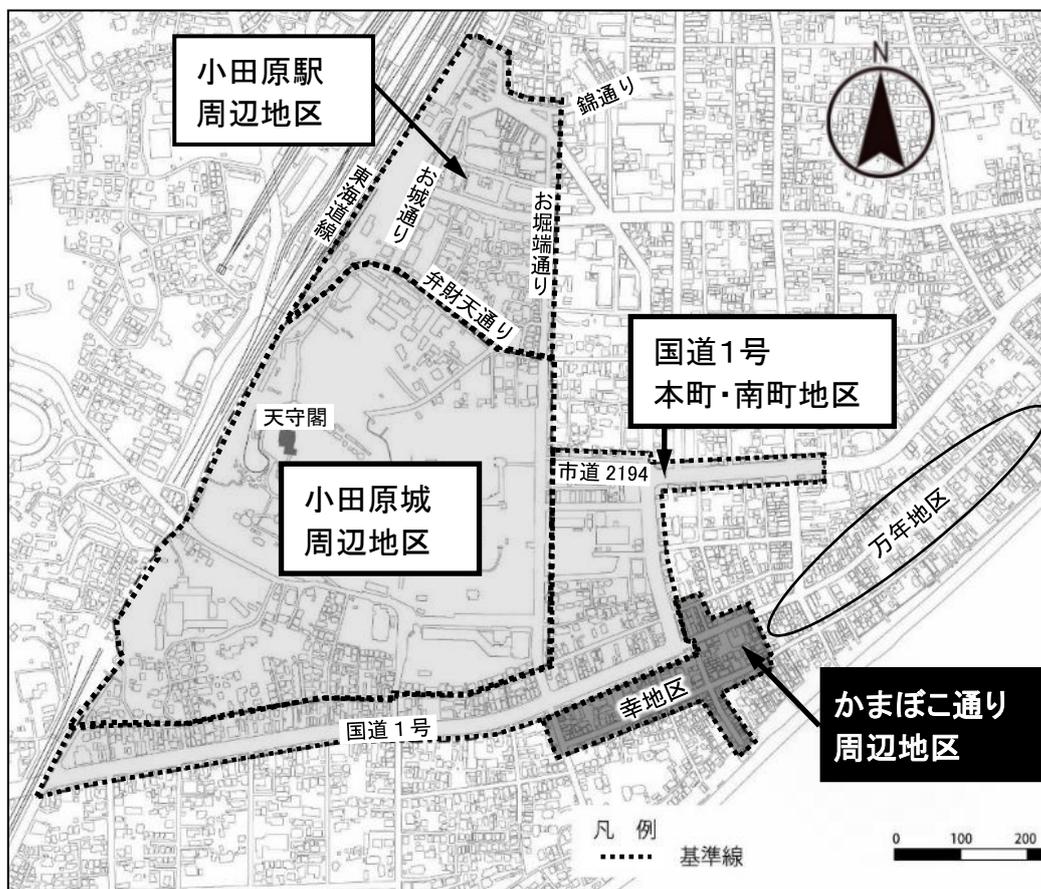
本市では、市域全域を景観計画区域とした上、特に貴重な特色が象徴的に現れている区域については景観計画重点区域に指定している。

かまぼこ通り周辺地区は、^{だしげたづくり}出桁造の重厚な外観の歴史的建造物において水産加工業などの伝統的な地場産業が営まれており、特に、幸地区については景観に配慮した道路整備、建造物の外観修景、沿道緑化など、公民連携による景観修景が進められ街なみが変わりつつあり、景観形成への理解が浸透している状況にある。

そこで、景観計画重点区域の指定による景観の規制・誘導を行い、小田原宿やなりわいの文化・風情を受け継ぐ、歴史的建造物を生かした街なみ景観の形成を図っていく。

2 位置図

小田原城周辺の景観計画重点区域とかまぼこ通り周辺地区の位置



3 指定に伴う行為の制限について

1) 建築物及び工作物の色彩等の基準

※色彩はマンセル値(色相・明度・彩度)で表現します。

①建築物の屋根の色彩			使用可能範囲	色彩基準の例
使用する色相	明度	彩度		
0.1YR～5Y	5以下とする	4以下とする		<p>0.1Y～5Y(黄)系の色相</p>
上記以外の色相	5以下とする	1以下とする		

②建築物の外壁等及び工作物の色彩			使用可能範囲
使用する色相	明度	彩度	
0.1YR～5Y	(制限なし)	4以下とする	
上記以外の色相	(制限なし)	1以下とする	

※見付面積の1/5未満のアクセント色は適用除外とする。

※建築設備(室外機等)は道路から見えない位置に配置するか、直接見えないようルーバー等を設置

2) 屋外広告物の基準

【工作物利用広告物】

- 面積 20 m²以下
- 高さは地上 5 m 以下

【広告旗・立看板】

- 面積は、2 m²以下
- 高さは地上 3 m 以下

【独立広告物】

- 高さは地上 5 m 以下
- 合計20m²以下

【屋上広告物】 ○商業地域
なりわい交流館から小田原駅側の地区
商業地域以外は設置不可

【壁面利用広告物】

- 1壁面合計 20m²以下
- 高さは地上 10m 以下

合計 18 m² 以下

【壁面突出広告物】

- 高さは地上 10 m 以下

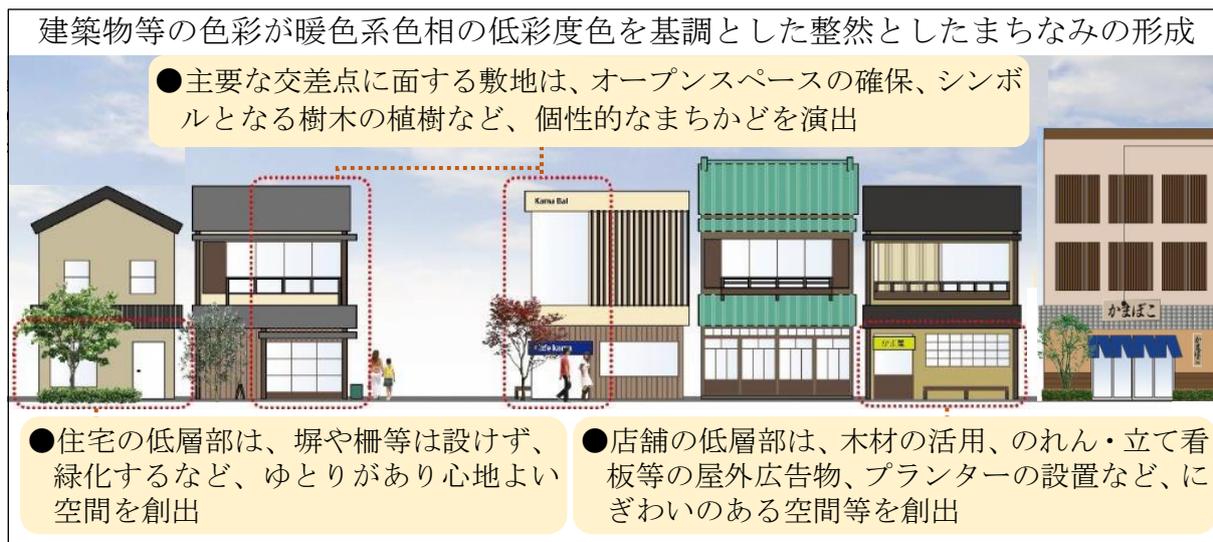
【色彩】

①広告物の地(文字以外の部分)の色彩		②掲出物件(支柱など)の色彩	
色相	地色の彩度	色相	地色の彩度
0.1R～10R	5以下とする	0.1YR～5Y	4以下とする
0.1YR～5Y	6以下とする	上記以外の色相	1以下とする
5.1Y～10G、0.1PB～10RP	4以下とする		
0.1BG～10B	3以下とする		

※写真や絵画等は適合しない部分とみなす。

※表示面積の1/3は上記基準に適合しない色彩・絵・写真を使用できるものとする。

4 景観形成のイメージ



5 建物の色彩等の実態調査と個別訪問の結果（令和3年9月から令和4年1月まで）

①建物色彩調査

区域内の全建物	外壁色彩適合	屋根色彩適合
145 棟	132 棟（適合率 91%）	98 棟（適合率 67%）

②屋外広告物調査

区域内の全屋外広告物	適合
110 基	107 基（適合率 97%）

③個別訪問

対象敷地（駐車場等含む）	個別訪問	郵送・ポスティング
164 件	96 件（59%） 肯定的意見多数	68 件（41%） 意見等なし

※空き家、倉庫、駐車場など、所有者が常駐しない建物、敷地は郵送。
2回以上の訪問で不在の住宅等は、ポスティングにて対応。

【区域指定に関する意見】

- ・ 新築や改築も増えてきており、早く規制すべき。
- ・ 店舗や看板は目立たせたいが、景観形成は理解できるので協力する。
- ・ 松原神社の神輿の渡御ルートであり、木質化等に協力したい。
- ・ 色彩制限だけでなく、建物の形を統一させるべき。
- ・ 昔から維持してきた建物の色はそのまま使えるようにしてほしい。
- ・ マンセル値では塗装業者に伝わらないのではないかな。

6 今後のスケジュール（予定）

令和4年 9月 パブリックコメントの実施

11月 都市計画審議会に諮問



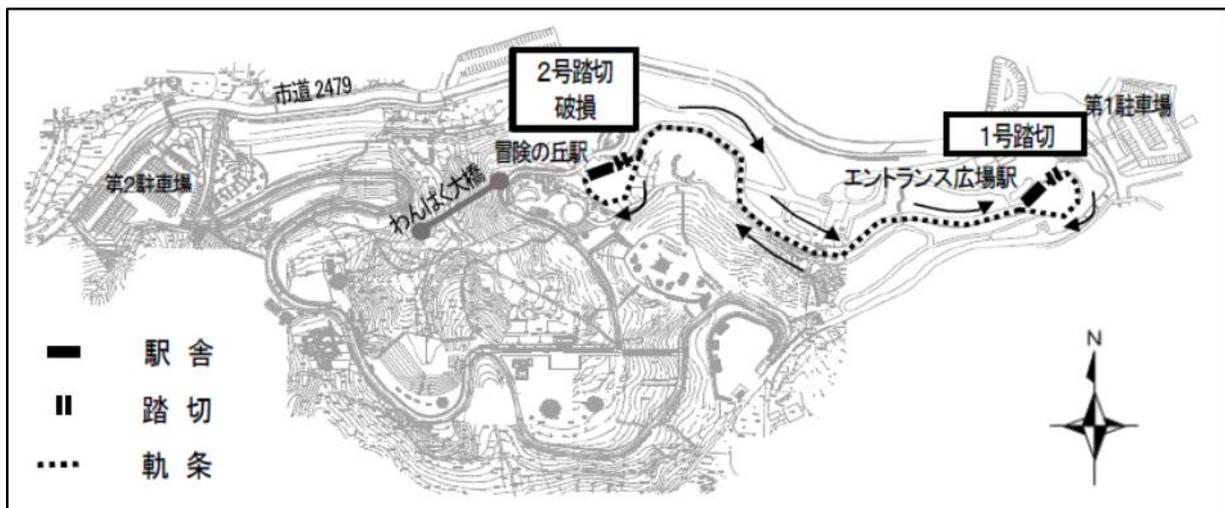
関連条例等の改正、施行

小田原こどもの森公園わんぱくらんどにおける こども列車の遮断機の破損について

1 経緯

- ・小田原こどもの森公園わんぱくらんどのこども列車は、エントランス広場駅と冒険の丘駅の2駅間を運行しており、それぞれの駅付近には、列車を転回させる軌条（線路）の内側のスペースに行き来するために踏切を設け、扉式の遮断機を設置している。
- ・令和4年（2022年）4月9日（土）午前10時30分頃、こども列車が冒険の丘駅を発車し、2号踏切に差し掛かった際、突風で遮断機の扉があおられ、列車と接触した。
- ・こども列車には乗務員2人のほか5人の乗客がいたが、いずれもけがはなく、列車にも損傷はなかった。

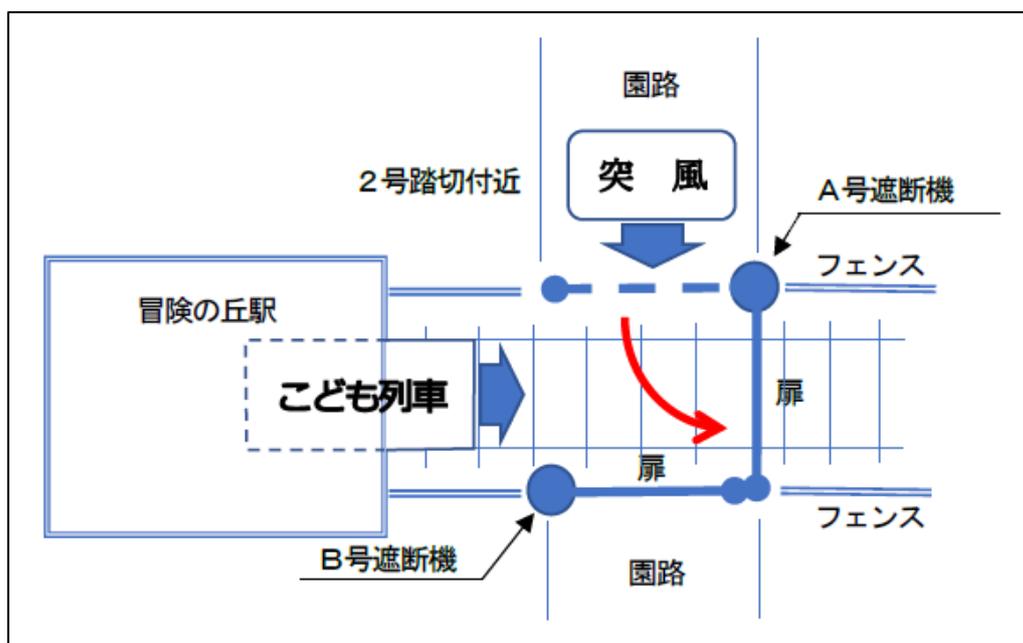
<位置図>



2 原因と応急対策

- ・今回破損した遮断機は、平成12年（2000年）の開園当時に設置した後、22年が経過しており、モーター部の老朽化により、突風で扉が旋回し、列車と接触した。
- ・こども列車に設置している2か所の踏切の遮断機については、一般的な減価償却資産の耐用年数を経過していることから、毎年の点検結果には注意していたところであり、これまで今回と同様の事案が発生したことはなかった。
- ・2号踏切の遮断機を点検した結果、破損した扉部分を除き、通常の動作には支障がないことが確認できたため、通行量が少ない1号踏切を通行禁止とした上で、1号踏切の遮断機と交換する等の措置を講じ、列車の運行を継続することとした。

<詳細図>



<状況写真>



3 今後の対応

- ・今回の事案を受け、利用者の安全を考慮し、遮断機の更新等の対応を検討していく。
- ・遮断機を更新する場合、2週間程度の工期が見込まれるため、更新の時期について指定管理者と協議の上、令和4年度中に予算措置を行う。