

## 小田原市立地適正化計画の改定について

### 1 計画改定の概要

水防法改正に伴う浸水想定区域の変更に加え、都市再生特別措置法の改正により、新たに防災指針を追加することを踏まえ、①都市機能誘導区域の拡大、②居住誘導区域の変更、③防災指針の策定、④誘導施策の見直しを主とした計画改定を行う。

### 2 計画改定（素案）

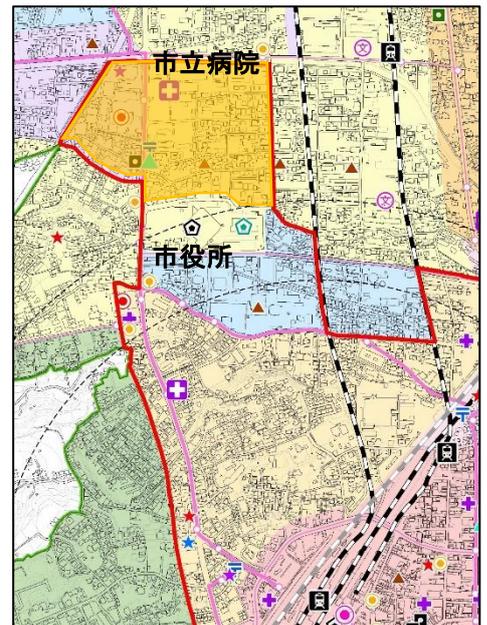
#### (1) 都市機能誘導区域の拡大

小田原市立病院は、県西二次保健医療圏における基幹病院としての役割・機能を持つ重要な都市機能誘導施設である。

この建設地は、広域中心拠点である小田原駅から約1.3kmに位置し、路線バスが1日160本運行され、公共交通が充実し、拠点からのアクセスが容易である。

このことから、新病院建設地周辺を都市機能誘導区域に編入する。

	改定前	改定後
都市機能誘導区域	616ha	633ha



#### (2) 居住誘導区域の変更

水防法の改正により、洪水浸水想定区域は「想定される最大規模の降雨」を基にしたものに変更（最終R2.3告示）、新たに高潮浸水想定区域が設定（R3.3公表）され、災害の危険性の高い区域を除外するため、居住誘導区域の変更を行う。

##### ア 洪水・高潮による変更の考え方

##### (ア) 家屋倒壊等氾濫想定区域

洪水による流速が早く人命に関わる建物倒壊のリスクが高い「家屋倒壊等氾濫想定区域」は居住誘導区域に含まない。

(イ) 洪水・高潮浸水想定区域

浸水深 3m未満の場合、2階への垂直避難による対応が可能であり、本市の場合は浸水継続時間が3日以上継続する想定箇所が存在しないため、防災準備等を2階に備えるなどにより避難生活が可能のため「浸水深 3m以上の区域」を居住誘導区域に含めない。

ただし、洪水・高潮は気象を起因としたものであり、ある程度の予測が可能であることにより、高齢者が水平移動可能とされる避難所から500mの範囲においては、浸水深 3m以上であっても居住誘導区域に含めるものとする。

【居住誘導区域設定のイメージ】

街区内のハザードエリア全てが避難所 500m圏に位置する場合、その街区は居住誘導区域とする。



イ 居住誘導区域（素案）

小田原市全域における居住誘導区域（素案）は4ページを参照

	改定前	改定後
居住誘導区域	2,135ha	1,896ha

(3) 防災指針の策定

都市再生特別措置法の改正により、近年の大規模な自然災害等に対応し、安全なまちづくりに必要な策を講じるため、立地適正化計画における誘導区域内の防災・減災対策を位置付けた防災指針の作成が新たに位置付けられたことを受け、防災指針を策定する。

【防災指針策定のイメージ】

**災害ハザードと都市情報を重ね合わせる**

各種災害リスク情報（洪水の場合）

- ハザードエリアの分布
- 浸水継続時間
- 家屋倒壊等崩壊危険区域
- 外力規模による違い
- ...

**災害リスクがある地区を抽出**

**災害リスクのあるエリアごとに対策を位置付ける**

**災害リスク対策の実施プログラムを作成**

施策	重点的に実施する区域	実現時期の目標		
		短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
<b>防災指針策定</b> リスク情報の提示 地区ごとの避難行動計画 避難に係る自助・共助体制の確保	市全域	→		
	市全域	→		
	市全域	→		
	市全域	→		
<b>土地利用</b> 既存の住宅・施設の移転 土地利用規制 建築物の構造規制 宅地嵩上げ	居住誘導区域外		→	→
	市全域		→	→
	市全域		→	→
	居住誘導区域内		→	→
<b>施設整備</b> 河川整備 (大河川) 河川整備 (中小河川) 避難場所設置 (防災公園等) 避難路整備 排水ポンプ整備 内水対策 (雨水流出、貯留対策) 宅地の盛土対策	市全域		→	→
	市全域		→	→
	居住誘導区域内		→	→
	居住誘導区域内		→	→
	居住誘導区域内		→	→
	居住誘導区域内		→	→
	居住誘導区域内		→	→

災害リスクへの対策を整理

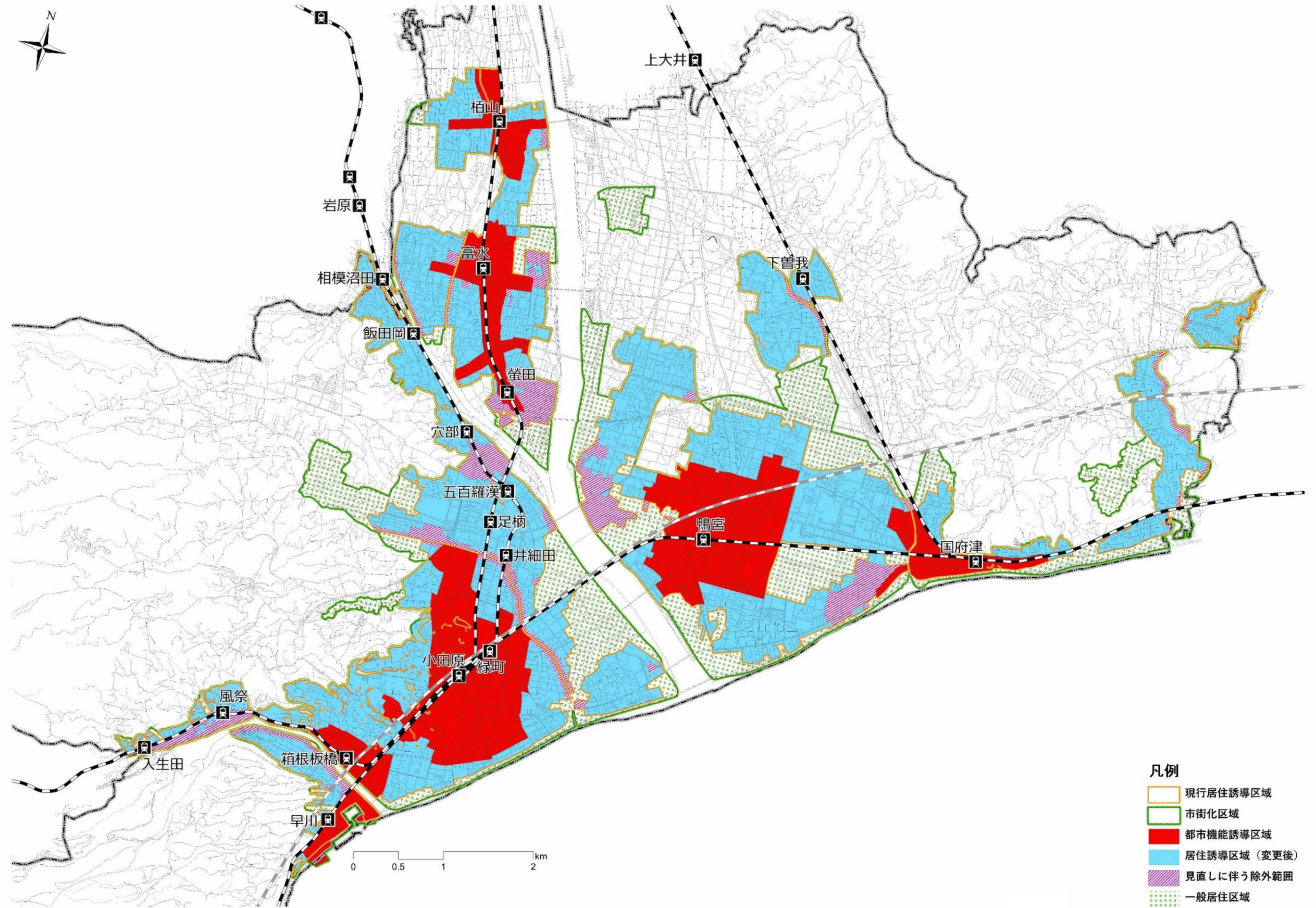
(4) 誘導施策の見直し

計画策定からおおむね5年が経過し、当初策定した誘導施策において完了しているものや、新たに必要となるものなどを整理し、誘導施策の見直しを行う。

3 今後のスケジュール

- 令和4年12月 住民説明会（2回）、パブリックコメント
- 令和5年1月 不動産団体への周知
- 令和5年2月 都市計画審議会（計画案について諮問）  
建設経済常任委員会（計画案について報告）
- 令和5年3月 計画改定・公表

居住誘導区域（素案）



# 小田原市空家等対策計画の改定について

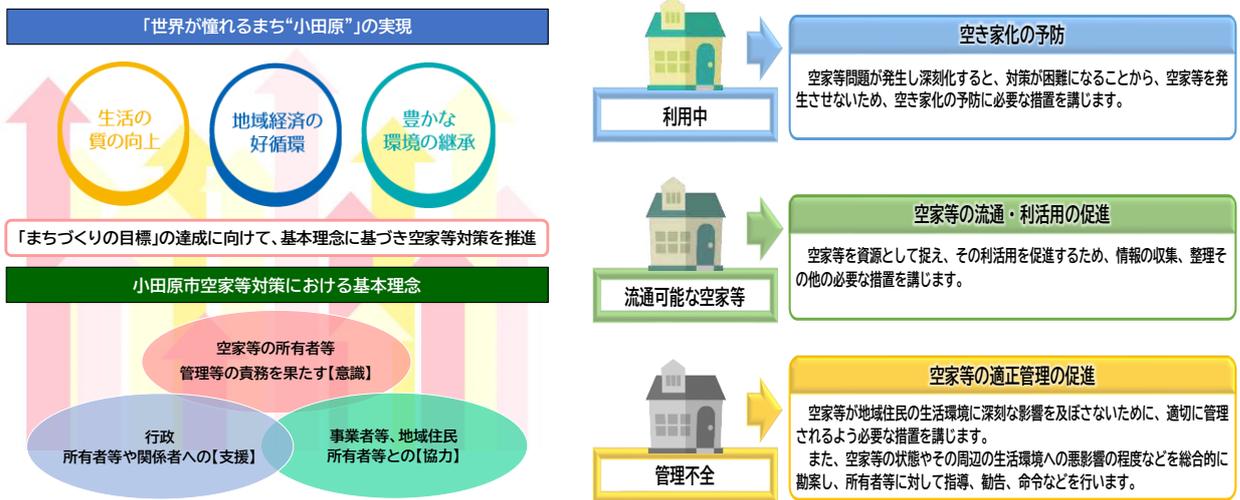
## 1 目的

本市では、平成 29 年(2017 年) 3 月に、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)に基づく「小田原市空家等対策計画」を策定し、各取組を進めてきたが、本計画が令和 4 年度(2022 年度)で計画期間が終了することから空家等対策計画の改定を行う。

なお、「空き家化の予防」、「空家等の流通・利活用の促進」、「空家等の適正管理の促進」を継続して取組方針として掲げ、より実効性のある空家等対策を推進するため、各取組方針に係る具体的な施策の見直し及び拡充を行う。

## 2 概要(素案)

### (1) 基本理念及び基本方針



### (2) 対象とする空家等の種類

法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」のうち、戸建て並びに一棟の住戸すべてが空き住戸である共同住宅・長屋とする。

### (3) 計画の期間

第 6 次小田原市総合計画「2030 ロードマップ 1.0」と連動させ、令和 5 年度(2023 年度)から令和 12 年度(2030 年度)までの 8 年間とする。なお、計画は、国・県の空家等対策の動向や社会・経済情勢等の変化を踏まえ、適宜見直しを図る。

(4) 計画の目標

指標	基準値(令和 2 年度)	目標値(令和 12 年度)
市に登録された住宅ストックの利活用件数(累計)	2 件	12件
実態調査における管理不全の空家等件数	88 件	50 件

(5) 具体的な施策の体系



3 今後の予定

令和 4 年 12 月 パブリックコメント  
 令和 5 年 2 月 空家等対策協議会（諮問）、建設経済常任委員会（報告）  
 令和 5 年 3 月 計画改定・公表

## マンション管理適正化法改正に伴う対応について

### 1 背景・法改正の経緯

今後、全国的に老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み<sup>\*</sup>のなか、国土交通省はマンション管理の適正化に向けた法改正を実施し、地方公共団体における関連措置の施行を推進している。

※築40年超のマンション数推計：R3 103万戸、10年後232万戸、20年後405万戸。

令和4年4月

- ・マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針作成
- ・地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画制度」等 施行

### 2 マンション管理適正化推進計画の概要

地方公共団体の作成する国の基本方針に沿ったマンション管理の適正化に向けた計画であり、主に適切な管理計画を有するマンションの認定（管理計画認定制度）や管理組合に対する助言等などの施策を位置付けるもの。

本市は神奈川県（作成済）と同内容の計画を、令和4年度中に作成する予定。

マンション管理適正化推進計画の作成意向状況（令和4年1月 国土交通省アンケート結果）

令和3年度（作成済）	45 団体（神奈川県 <sup>*</sup> 、厚木）	※市を除く県内14町村区域。
令和4年度	106 団体（横浜市、川崎市、相模原市、平塚市、 <u>小田原市</u> ）	
令和5年度以降	106 団体（茅ヶ崎市、藤沢市）	

### 3 管理計画認定制度について

#### (1) 管理計画の概要・メリット

管理組合が作成する管理計画を行政が認定する制度であり、建物の管理水準の維持向上やそれに伴う市場評価等の向上を図る。また、認定により

次の支援が活用可能となる。

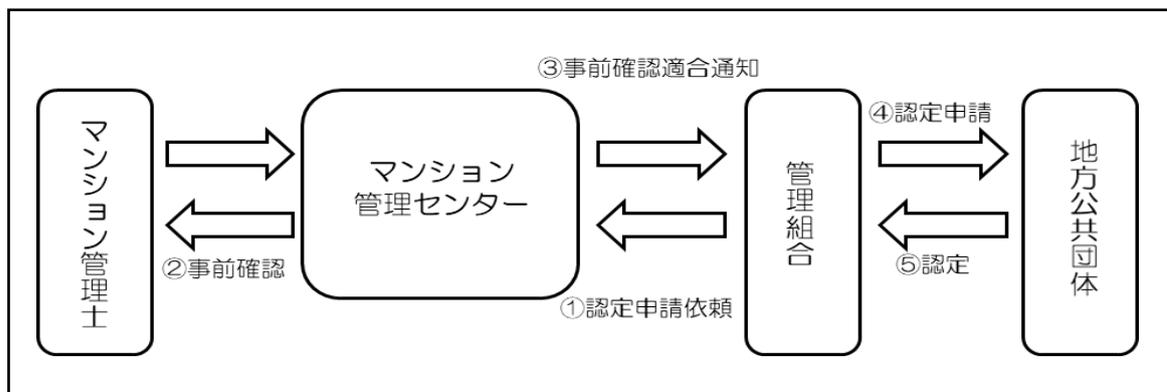
- ・住宅金融支援機構融資の金利引き下げ

フラット 35：年 0.25%引き下げ(5年間)  
マンション共用部分リフォーム融資：年 0.2%引き下げ

## (2) 認定事務の流れ

申請時に管理計画と併せて市に提出される「公益財団法人マンション管理センター」より発行される「事前確認適合通知」を確認し、認定する。

(下図参照)



## 4 小田原市における今後のスケジュール

令和 4 年 12 月 マンション管理適正化推進計画(案)のパブリックコメント

令和 5 年 1 月 マンション管理士説明会

3 月末 マンション管理適正化推進計画策定

## 都市計画マスタープラン改定に係る市民意見の結果について

都市計画マスタープランは、「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り、令和4年度末をもって計画期間の満了を迎えるため、改定作業を進めています。

改定に当たっては、地域別説明会及びパブリックコメントを実施し、行政案で示すまちづくりの基本的な方針に関する意見交換を実施したものです。

### 1 地域別説明会について

都市計画法第18条の2第2項に基づき、地域住民のまちづくりに関する意見を聴くため、地域区分ごとの6地域にて説明会を開催いたしました。

#### (1) 開催スケジュール

日 程	地 域	会 場
令和4年10月13日(木)	片浦地域	根府川公民館
令和4年10月14日(金)	中央地域	小田原市役所本庁舎
令和4年10月19日(水)	富水・桜井地域	城北タウンセンターいずみ
令和4年10月21日(金)	川東南部地域	川東タウンセンターマロニエ
令和4年10月26日(水)	川東北部地域	梅の里センター
令和4年10月28日(金)	橘地域	橘タウンセンターこゆるぎ
合 計	6地域	6会場

(2) 意見数 26件(14人)

(3) 内容等 【参考資料7-1】都市計画マスタープラン改定に係る市民意見の結果について(地域別説明会)

区分	意見の考慮の結果	件 数
A	意見を踏まえ、政策等に反映したもの	2件
B	意見の趣旨が既に政策等に反映されているもの	14件
C	今後の検討のために参考とするもの	2件
D	その他(質問など)	8件

意見を反映し、計画に位置付ける方針を追記・修正するもの(2件)

地域	No	意見の内容(要旨)	区分	市の考え方
富水 桜井 地域	7	栢山第一踏切における人流混雑の緩和を図って欲しい	A	ご意見を踏まえ、ボトルネックになっている踏切の改善に向けた取組について、記載してまいります。

川東 南部 地域	14	激甚化・頻発化する 自然災害に備えるこ とが重要であり、復 興事前準備に関する 取組を進めてもらい たい	A	「都市防災の方針、復旧・復興に関わる事前準備 (P2-37)」では、「日常から災害が発生した際の ことを想定し、どのような被害が発生しても対応 できるよう、復興に資するソフト的対策を事前に 準備する「復興事前準備」に関する取組について 検討します。」としていたところですが、自然災 害は、激甚化・頻発化していることから、早期の 対応が必要と考えますので、「着手します」に修 正します。
----------------	----	---	---	--

## 2 パブリックコメントについて

小田原市意見公募手続条例第5条の規定に基づき、市民等に対してまちづくりに関する意見を聴くため、意見公募(パブリックコメント)を実施いたしました。

- (1) 期 間 令和4年10月14日(金)から令和4年11月14日(月)まで  
(2) 意見数 75件(8人)  
(3) 内容等 【参考資料7-2】都市計画マスタープラン改定に係る市民意見の結果について(パブリックコメント)

意見数(意見提出者数)	75件(8人)
インターネット	45件(4人)
ファクシミリ	6件(1人)
郵送	13件(1人)
直接持参	11件(2人)
無効な意見提出	0件(0人)

区分	意見の考慮の結果	件 数
A	意見を踏まえ、政策等に反映したもの	15件
B	意見の趣旨が既に政策等に反映されているもの	16件
C	今後の検討のために参考とするもの	9件
D	その他(質問など)	35件

意見を反映し、文中の字句や図表を追記・修正するもの（10件）

No	頁	意見の内容（要旨）	区分	市の考え方
1	1-4	国府津駅の右側に記載のある鉄道駅は何駅ですか？ 「JR 御殿場線が国府津駅と下曽我駅を結ぶ」とあるが、下曽我駅が終着駅であるような印象をうけるので、表現を修正したほうがよい。	A	鉄道駅の標記については、誤記であるため、修正します。 「JR 御殿場線が国府津駅と下曽我駅を結ぶなど、6路線18駅を有しています。」を「国府津駅を起点としたJR御殿場線など、6路線18駅を有しています。」に修正します。
2	1-4 2-7	県道中井・羽根尾線から東に向かう矢印(⇒)を二宮町まで延長する。	A	ご指摘のとおり、図を修正します。
45	2-22	(仮)秦野SAスマートIC、(仮)秦野ICはそれぞれ開通して正式名称がついているので、それに修正してほしい。	A	「(仮)秦野SAスマートIC」は「秦野丹沢スマートIC」に、「(仮)秦野IC」は「新秦野IC」に修正します。
47	2-22	ターンパイクのネーミングライツは、現在はマツダからアネスト岩田になっているため名称を変更してほしい。	A	ご指摘のとおり、「アネスト岩田ターンパイク箱根」に修正します。
48	2-22	南足柄市と箱根町を連絡する道路(南箱道路)は、平成25年時点ではまだ整備されていないため、実線ではなく点線では？	A	平成26年時のものではなく、現時点のものとして、図の記載を修正します。
49	2-23	交通網体系整備方針図に広域農道(南足柄線、小田原・中井)を追記する。図に二宮ICのマークがあるが「二宮IC」の名称も記載する。	A	ご指摘のとおり、広域農道(小田原南足柄線、小田原中井線)の路線の追加と「二宮IC」の名称を追記します。
57	2-29	農地・樹園地の保全・整備に橘地区の記載がない理由は？	A	ご指摘のとおり、地域別構想で橘地域のまちづくりの方針においては、農地における生産環境の保全と市民農園など都市住民との交流を通じて、地域の活性化を図る方針を位置付けており、農地・樹林地の保全・整備は重要な視点であると考えため、追記します。

59	2-29	辻村植物公園の辻の字が外字を使用している。	A	「辻村植物公園」が正式名称になりますので、修正します。
62	2-33	農林業の生産環境の整備に記載のある基幹農道とはどのような農道か？ 基幹農道の整備も重要だが、身近な農道の整備（拡幅、維持修繕など）により女性や高齢者の農林業の担い手が安心して通行できる農道であることが最も重要であることから、その趣旨の記載を追記してはどうか。	A	「基幹農道」とは、農作物を集出荷場や各地の市場などへ運搬する際に利用され、農作物や農業関連資材の効率的な運搬に欠かせない道路です。 ご指摘のとおり、「基幹農道」との区分はせず「農道」の表現に修正します。
71	3-25 ～ 3-27	橘地域について 山間丘陵部の大部分は農地（樹園地）でもあるので、山間丘陵部と農地を分けた記述にする必要はないと思います。	A	ご指摘のとおり、保安林等の山間丘陵部における自然環境の保全に関する記載については、「1) 土地利用」から「3) 自然環境等の保全」に移行します。

意見を反映し、計画に位置付ける方針を追記、修正するもの（5件）

No	頁	意見の内容（要旨）	区分	市の考え方
44	2-21	自転車は運転者が児童、幼児、高齢者等で車道通行が危険である場合などやむを得ない場合に限り歩道を走行できるものであるため、自転車も走行できる広い歩道を整備するのではなく、歩行者の通行する歩道とともに、自転車の走りやすい車道の整備をするように修正して欲しい。	A	自転車・歩行者ネットワークの整備方針については、ご意見を踏まえ所管課と調整し、「自転車も走行できる広い歩道（自転車・歩行者道）の整備に努めます。」から、「自転車も安全に走行できる道路の整備に努めます。」に修正します。
55	2-26	市民、事業者等、行政の役割分担や公民連携によるまちづくりの進め方等について示し、多様な関係者が関わるまちづくりの実現化に向けて共通の指針とするのであれば、二級河川に限らず、国や県の管理する河川等についても記載をすればよいのでは？	A	中長期計画がある河川として、県が管理する二級河川、市が管理する準用河川等において、現在、改修等の取組を進めている事業について記載してまいります。

56	2-28	里地・里山の保全・整備についても、保全整備の基盤となる農道整備を記載してはどうでしょうか。	A	ご指摘のとおり、「里地・里山の保全・整備 (P2-28)」において、農道整備に係る記載を追記します。
63	2-37	土砂災害に対する方針については、遊休農地の増加、里山の荒廃・竹林化などが土石流やがけ崩れなど、土砂災害発生の要因になっていることから、里山再生等の具体的な記述が必要ではないでしょうか。	A	防災面における里地・里山の再生に係る記述については、「都市防災の方針、水災害に対する方針 (P2-37)」において、流域治水プロジェクトに係る記載の中で、森林整備や治山対策を位置付けていますが、取組内容が記載されておらず分かりにくいいため、具体的な内容を記載してまいります。
64	2-37	建築物の耐震化や海岸保全整備など災害時の被害を最小限に抑えるための対策や被災を想定した早期復旧・復興に向けた事前準備の取り組みを進めていただきたい。 地域を挙げての防災体制の整備としては、行政、市民、事業者による3者の連携協定を下に、自治会地区ごとの具体的な取り組みを積極的に進めてもらいたい。	A	自然災害は、激甚化・頻発化していることから、早期の対応が必要と考えますので、「「復興事前準備」に関する取組について検討します。」から「「復興事前準備」に関する取組について着手します。」に修正します。  地域ごとの取り組みとしては、災害時の物資や一時的な避難場所の提供などについて、市・自治会・事業者の3者協定を結んでおり、今後もさらに体制を強化するため、協力事業者を募っているところです。

### 3 今後のスケジュールについて

令和5年2月 改定案について都市計画審議会に諮問・答申  
改定案について建設経済常任委員会への報告

令和5年3月 計画の公表