

## ■街づくりルール改革計画の進捗状況等

平成 24 年 6 月に改定した街づくりルール改革計画に掲げる「街づくりルール形成に向けて具体的に取り組む事項」の進捗状況と今後の対応方針は次表のとおりです。

具体的に取り組む内容（改革計画）	平成 24 年度の進捗状況	平成 25 年度以降の対応方針
<b>① 歴史的・文化的資源を活かした街づくり</b>		
<b>ア 小田原城天守閣への眺望確保のための基準等の整備</b> 小田原駅東口お城通り地区再開発事業等の進捗状況を勘案しながら、眺望確保のための基準等を整備するとともに、事業の進捗にあわせた必要な措置を講じます。	計画建物の配置や高さの調整を進めた。	駐車場施設については、実施設計においても、基本設計で確認した眺望の対象範囲(高さ及び幅)が確保されているか確認し、調整を進める。また、広域交流施設などの計画についても同様に調整を進める。
<b>イ 歴史的風致維持向上計画重点区域内における景観計画重点区域の拡大の検討</b> 国の認定を受けた小田原市歴史的風致維持向上計画に基づき、歴史的風致の維持及び向上に資する景観施策の充実を図るため、地元の協議会組織などと協働するとともに、歴史まちづくり法に基づく協議会の意見も伺いながら、基準の策定等を進め、平成 27 年度を目途に景観計画重点区域の拡大を実施します。	歴史的風致維持向上推進等調査（生涯学習課の国の委託調査）で活用実証を行った。	平成 25 年度以降、民間の歴史的風致形成建造物の指定を予定しているが、それらが多く立地する板橋地区などをターゲットとし、地元の組織と協働しながら、歴史的な建造物や周辺環境が生み出す景観の向上を図れるよう、区域設定、基準等について歴史まちづくり協議会委員や景観評価員に意見を伺い、検討を行う。 なお、実施の時期は、平成 28 年度となる見込みである。
<b>ウ 歴史的風致維持向上地区計画の活用の検討</b> 小田原市歴史的風致維持向上計画に基づき、本市固有の歴史的風致の維持及び向上を図るため、良好な街並みが形成されている一定の区域において、良好な環境整備等を進めることを目的とした歴史的風致維持向上地区計画の活用を検討するとともに、地域の意向等を踏まえ、制度活用の必要が認められた時点で地区計画の手続を開始します。	平成 24 年 10 月 6 日に市管理の歴史的風致形成建造物 4 件の指定をした。	歴史的風致形成建造物指定候補の周辺地域において、建物の活用によっては、用途制限に抵触する可能性がある。 用途制限により、活用ができずに建物の保存が図れない場合には、地域の意向等を踏まえ、歴史まちづくり協議会委員へ意見を伺いながら、区域設定等を検討する。 地区計画による用途制限の緩和でなく、建物のみを建築基準法第 48 条の特例許可により用途制限の緩和をすることも想定されるため、あわせて検討する。 なお、実施の時期は、地域の意向等により変更する可能性がある。
<b>② 地域環境の維持・保全と計画的な街づくり</b>		
<b>ア 保留区域の市街化区域編入のための開発等の促進</b> 次回線引きの見直しに向けて、引き続き地域特性や住宅需要を見据えるとともに、事業化検討案を踏まえて、地権者の合意形成を図り、平成 25 年度を目途に措置するものとします。	全体説明会及び意向調査を実施した。	今後も賛同率を高め、平成 25 年度中に市街化区域編入のための協議を開始し、事業化を目指していく。
<b>イ 地区計画制度の活用の促進</b> 既成市街地における建物の用途や高さ制限など地区の特性に応じたきめ細かな街づくりを進めるため、また、人口減少等によりコミュニティの衰退が懸念される市街化調整区域の既存集落において、地区計画制度の活用を促進します。特に市街化調整区域における地区計画制度の活用については、産業振興等に対する要望もあることから、関係部局と連携しながら活用の促進を図るものとします。	既存の区域拡大の変更告示、新たな計画の都市計画提案がなされた。	（仮称）緑城山地区地区計画は、今年度中の都市計画決定に向けた手続きを進めている。 根府川地区は地元の要請に基づき、継続的に意見交換及び検討を進め、地域の合意が図られた場合には、すみやかに都市計画決定に向けた手続きを行う。

<b>③地域特性を活かした魅力的なまちづくり</b>		
<b>ア 優良田園型住宅の建設の促進のための基準等の整備</b> 連たん区域開発許可制度に準じた土地区画整理事業などの実施にあたっては、これまでの連たん区域開発許可の状況等を踏まえるとともに、市街化調整区域における土地利用方針などについて都市部内での横断的な検討を実施した上で、早期に措置するものとします。	調整区域の土地利用の在り方検討会で検討を進めた。	市街化調整区域における土地利用の基本方針にその考え方を掲げるとともに、具体の事務処理方法については、調整区域の土地利用の在り方検討会でまとめ、平成25年度中に措置する予定である。
<b>イ 街路樹の整備・維持育成管理基準の運用促進</b> 平成19年度に策定した街路樹の整備・維持育成管理基準案に沿った整備を進めるため、運用に向けた体制を国県等の道路管理者と協議し、構築します。また、整備路線においては、基準案に沿った整備が行なわれるよう建設部と調整を図りながらその運用を促進します。	街路樹の整備や維持育成管理の基準(案)を参考に道路管理者と協議し、植栽を実施している。	今後は、既存の街路樹を管理する国・県等道路管理者との調整を行うなどして基準案の検証を行い、平成26年度～平成27年度に策定を予定している市の「緑の基本計画」に、基準案の内容を盛り込み、平成28年度からの運用を目指す。
<b>④ 地域の実情にあわせた土地利用</b>		
<b>ア 広域的見地による大規模店舗の立地規制・誘導施策の検討</b> 社会経済情勢の大きな変化を踏まえ、これまで検討を進めてきた特別用途地区に限定せず、広域的見地による大規模店舗の配置などについて、条例等による規制・誘導策を含めた検討を実施し、平成27年度を目途に必要な措置を講じます。	「小田原市商業者等の地域貢献に関する条例」及び「小田原市工場立地法第4条の2第2項の規定による準則を定める条例」を制定した。	都市計画手法の活用による大規模店舗の立地のあり方については、導入の課題もあり、引き続き検討していく。当面は、大規模店舗の地域貢献の責務等を定めた両条例の施行に伴う効果を検証していく。
<b>イ 市街化調整区域における土地利用の在り方等の検討</b> 市街化調整区域においては、急速な少子高齢化や既存集落の活力低下などによりコミュニティの維持・保全等の対応すべき課題が顕在化していることから、課題の解決に向けた施策展開を図るため、関係部局からのヒアリングの実施や学識経験者等の意見を参考にしながら土地利用の方針の策定に努めます。また、市街化調整区域内の開発許可に係る審査基準については、この方針の策定にあわせ、既存の都市基盤施設を有効利用した街づくりの推進が図られるよう見直しを検討します。	都市計画マスタープランに掲げる土地利用の方針を補完する、「(仮称)市街化調整区域の土地利用の基本方針」を定め、課題解決の方向性を示すこととした。	市街化調整区域における土地利用の基本方針及び具体的課題の解決方針の策定に取り組み、平成25年度中の措置を目指す。
<b>⑤ 災害に強い街づくり</b>		
<b>ア 災害対策の強化のための土地利用方針等の検討</b> 東日本大震災を踏まえ、いつ発生するかわからない大規模災害等に対応するため、土地利用の観点から積極的な制度活用や必要な基準の整備などについて、部内横断的な検討を進めます。	市街地内にある空地の緊急避難的な利用について、検討を始めた。	空地については、現地調査を実施するとともに、引き続き災害対策の強化に係る検討を行う。
<b>イ 開発事業における公共空間の在り方の検討</b> 既成市街地における老朽化した建築物の建替えに伴う開発行為等に際し、避難場所や避難経路となる空地や公園、道路等の公共空間を確保する仕組みを整備することを目的に、安全・安心の観点から公共空間の在り方や接する道路等の要件の一部見直しなどを検討します。	公共空間の在り方について引き続き検討し、空間確保について指導する。	当面は開発事業協議時に、公共空間の創出等、防災上の観点から設計上配慮した事項について提示させ、具体的に指導していく。
<b>⑥ その他</b>		
<b>ア 街づくりルール形成促進条例の見直し等の検討</b> 市民・事業者・行政の協働によって誰もが望むまちに近づけることを目的として、市民が積極的に街づくりに参加できるよう、その活用の促進を図るとともに、必要に応じて条例改正等の措置を講じます。	活用実績1件、地区計画3件の実績があり、特段の支障は生じていない。	今後も、地域における街づくりルールの普及に努め、必要に応じて条例改正等の措置を講じる。