

# 街づくりルール改革計画（改定）

（計画期間：平成 21 年度から平成 23 年度）

平成 2 1 年 4 月

小 田 原 市

# 街づくりルール改革計画

## — 土地利用に関する規制改革プラン —

街づくりルール形成促進条例第7条第1項に基づき、下記のとおり、街づくりルール改革計画を変更する。

記

### 1 基本方針（現状・課題と対応方針）

#### （1）基本的な考え方

- 小田原市は、東京から約70km、首都圏、神奈川県西部に位置する人口約20万人、面積約114 km<sup>2</sup>の都市である。南東を相模湾に面し、周辺部を山地や丘陵に囲まれ、古くから、城下町として発展し、現在、6つの鉄道路線が乗り入れるなど神奈川県西部の中核都市となっている。  
また、都市構成的には、住宅・工業・商業観光・農林水産・歴史文化・自然など都市の様々な要素が濃密にバランスよく存しており、都市発展の基礎となる多様な固有価値を有している。
- 人口減少・少子高齢化の進展、ポスト右肩上がりの経済社会の到来等我が国の経済社会の状況に鑑みると、小田原市が活力ある都市として発展していくためには、小田原が有する多様な固有価値を最大限に開花させ、定住人口や交流人口の維持・拡大を図っていくことが必要である。
- 小田原の固有価値の開花については、様々な要素に対応する取組みが必要であるが、特に、東京圏の都市に対して比較優位に立てる自然や歴史的・文化的資源を保全・活用していくとともに、若い世代も引き付けるような魅力的な都市拠点や都市空間を創造していくことが重要である。
- 街づくりについては、公共投資と街づくりルール（土地利用に関する規制）の両方が必要であるが、財政制約下公共投資が減少していること、民地空間を含め面的に広がりをもつ良好な街並みに対するニーズが高まっていること等から、街づくりルールの果たすべき役割が益々高まっている。
- このようなことから、小田原における街づくりルールについては、街づくり

において最も有力な切り札の1つであるとの認識の下、自然や歴史的・文化的資源の保全・活用、魅力的な都市拠点や都市空間の創造をはじめとした小田原の固有価値の開花を目指し、それぞれの地域ごとにその地域的な特性を踏まえ、規制の強化及び緩和の両方を含むバランスの取れたものとしていくことが重要である。

## **(2) 優良な再開発の促進**

- 小田原駅・小田原城を含む中心市街地については、自由通路の整備等小田原駅の整備、小田原城址公園の計画的整備等により、流動客数の増加が見られるが、空き店舗の存在など都市機能の一部空洞化が見られる。  
当該地域は小田原市の中心として、県西地域全体を牽引していくべき役割を担っていることから、魅力的な都市拠点や都市空間の創造を推進していく必要がある。
- このため、城下町特有の不整形な建築敷地の共同化・大規模化による土地の有効かつ合理的な利用の促進と、公開空地等公共的な空地・空間の確保が図れるよう、民間事業者の積極的な取組による優良な再開発を促進する。

## **(3) 小田原らしい景観形成の促進**

- 海、山、川など豊かな自然的資源、小田原城や別邸建築など小田原の歴史的・文化的資源については、市民の心と生活を豊かにし、また、本市や地域の個性を如実に表す貴重な財産であることから、こうした財産の保全と、広域的な観光や交流の促進のための活用を推進する必要がある。また、県西部地域の中核都市として、都市の質を向上させることが不可欠である。
- このため、小田原城周辺地区は、小田原城を活かした景観の形成を、小田原駅周辺地区及び国道1号本町・南町地区については城下町にふさわしく、かつ、魅力のある景観の形成を引き続き促進していくとともに、小田原大井線、穴部国府津線の沿道をはじめとする市内全域において、自然環境等の周辺環境や地域特性と調和した小田原らしい景観の形成を促進する。

#### (4) 良好な都市環境の保全

- 経済社会の構造変化等により、それぞれの地域ごとに、住宅・商業・工業等に対するニーズやそれぞれの環境水準が変化していることも考えられ、現行の用途地域の見直し等を行うべきではないかとの指摘もある。

特に、川東南部地域の工業系用途地域については、依然として本市の経済活力を支える工場が多数立地しているものの、15年程前から工場の撤退に伴う大規模集客施設の立地が増加している。

大規模集客施設については、新たな魅力ある都市拠点となっているが、幹線道路等に深刻な交通渋滞を発生させるなど大きな問題が生じている。

- このため、大規模集客施設の立地については、引き続き、立地抑制の行政指導や開発条例に基づく交通環境改善対策の義務付けを行いつつ、周辺の工場の操業環境や生活環境等に著しく悪影響を及ぼすおそれのある一定の集客施設の立地規制への適切な対応を図る。

また、市街化区域全般を対象に、土地利用の動向等について計画的に調査を行った上で、経済社会の構造変化等を踏まえたあるべき用途地域の見直し等について、中長期的に幅広く検討する。

#### (5) 計画的な市街地整備の促進

- 平成27年の人口、世帯及び産業等の見通しに基づき新たに必要となる住宅用地及び工業用地については、保留区域（市街化区域の予定区域）として都市計画区域マスタープランに設定し、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった段階で市街化区域に編入することになる。

全国の人口は平成17年に減少に転じ、また、神奈川県は平成31年にピークを迎えたのち減少に転じると予想されていることから、この保留区域を速やかに市街化区域に編入する必要がある。

- このため、市街化区域に隣接し、駅への近接性など立地条件が良い地域については住宅用地、インターチェンジ周辺の幹線道路沿道については工業用地とするための都市計画手続きを引き続き進めるとともに、地域の特性に応じた市街地を形成するため、土地区画整理事業等の認可手続と同時に、地区計画等の街づくりルールを整備する。

## **(6) 地域環境の維持・保全と活力の確保**

- 市街化調整区域は、相模湾、酒匂川、豊かな緑等の自然及び後北条時代の大外郭（総構）等の歴史的・文化的資源の宝庫であり、特に必要な地域についてはその維持・保全・活用を図っていくことが必要である。

他方、人口減少等課題のある集落や駅への近接性など立地条件がよい地域については、地域環境を維持・保全しつつ地域の活力を確保するため、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用を図っていく必要がある。

- このため、自然や歴史的・文化的資源を特に維持・保全・活用していくべき地域については、景観計画制度、開発許可制度等を活用し、維持・保全・活用に向けて実効性ある街づくりルールの整備を進める。

また、課題のある既存集落等の課題解決に向けて、必要に応じて、都市的土地利用を図ることができるよう、民間活力という枠組みの中で一定の優良な開発に限って認めていく街づくりルールを整備する。

## **(7) 特定の施設への対応**

- 近年、経済社会の変化、開発・建築に係る技術革新等により、これまで想定していなかったような施設で、周辺的生活環境に著しい影響を与える施設が計画され、大きな紛争になる事例が見られる。

- このため、このような施設については、本市だけでなく近隣都市の動向も適宜調査するとともに、立地が見込まれる施設については、施設が周辺に与える影響、規制が開発事業者に与える負担等を踏まえ、立地に関するバランスある街づくりルールの形成を進める。

## **(8) 都市の安全・安心の確保**

- 小田原の固有価値の開花を目指す街づくりに当たっては、都市の安全・安心が確保されていることが当然のことながらその前提となるものである。
- このため、都市の安全・安心の確保に向けて、既存建築物の耐震化の促進、市街地の安全確保対策等を行う。

## 2 個別事項別の方針

基本方針	個別事項別の方針と措置内容	旧計画との関係	実施予定時期		
			平成21年度	平成22年度	平成23年度
①小田原らしい景観形成の促進	<b>a ビスタポイント*)から小田原城への良好な眺望を確保する方針の策定</b>  平成21年3月に小田原駅・小田原城周辺まちづくり検討委員会で取りまとめられるお城通り地区再開発用地の活用方策、市民会館跡地の利活用案を踏まえ、景観条例による眺望確保の促進の検討を行い、新総合計画の位置付けを踏まえ方針を策定する。 (まちづくり景観課) *)「特定の対象物を見る場所、視点場」	(1)ー④ (1)ー⑤	検討	検討	方針策定
	<b>b 市内における街路樹の整備基準の整備</b>  街路樹の整備・維持育成管理基準を策定し、国・県等他の道路管理者と調整を進めるとともに、景観計画に整備に関する方針を定め、運用を図る。 (まちづくり景観課)	(5)ー②	調整	位置付け	運用
	<b>c 屋外広告物条例の市全域への適用</b>  本市の地域性を踏まえた広告景観の形成を市の条例で一体的に行うために、市屋外広告物条例を市全域に適用する。 (まちづくり景観課)	(1)ー⑥	制定	施行	運用
	<b>d 景観計画における景観計画重点区域等の指定方針の策定</b>  景観計画区域(市域全域)のうち、小田原の有する貴重な特色が象徴的に現れ、良好な景観の形成が特に必要とされる区域を景観計画重点区域等として位置付けているが、今後、景観計画重点区域を拡大していくにあたり、その指定のあり方を検討し、方針を策定する。 (まちづくり景観課)	新規 関連 (1)ー③	検討	検討	方針策定

基本方針	個別事項別の方針と措置内容	旧計画との関係	実施予定時期		
			平成21年度	平成22年度	平成23年度
②良好な都市環境の保全	<b>a 一定の集客施設の立地規制の検討</b>  交通渋滞等による工場の操業環境や居住環境など周辺環境に悪影響を及ぼすおそれのある一定の集客施設については、中心市街地のあり方、経済社会の構造変化等を踏まえるとともに、新中心市街地活性化基本計画の認定を見極めつつ、都市の状況に適応した立地が誘導できるよう、特別用途地区などを活用した規制を検討する。 (都市計画課)	(2)－① (2)－② (3)－②	検討(新中活の動向を踏まえて)	措置(新中活の動向を踏まえて)	措置
	<b>b 用途地域の見直し等の検討</b>  低層住宅地の拡大については、都市計画基礎調査の結果を基に、見直しに伴う不適格建築物の把握を行い、地域住民の理解を得ながら区域の検討を進める。 また、川東南部地域の副次中心商業地の商業系用途地域への変更については、都市計画道路穴部国府津線の供用開始による交通環境の改善状況を踏まえて見直しの協議を進める。 (都市計画課)	(3)－①	調査・検討	調査・検討	検討・後者は、都市計画決定の協議
③計画的な市街地整備の促進	<b>保留区域の市街化区域編入のための開発等の促進</b>  保留区域の開発等の促進については、土地区画整理事業や民間開発による計画的な市街地整備が合理的に行われるよう、地域の特性や宅地需要に見合った整備手法について検討し、措置する。(都市計画課)	新規 関連 (4)－③	検討・調整	検討・調整	措置・調整(平成25年までに措置予定)

基本方針	個別事項別の方針と措置内容	旧計画との関係	実施予定時期		
			平成21年度	平成22年度	平成23年度
④地域環境の維持・保全と活力の確保	<b>a 自然景観等を保全する仕組みの整備</b>  酒匂川等の小田原並びに広域圏の骨格かつ共有の財産である地形・自然環境に対する良好な景観の保全方針を策定するために、広域圏で共通の保全方針策定に向けた検討を行なう。（まちづくり景観課）	(4)ー②	調整（小田原大井線、穴部国府津線沿道地区の景観計画重点区域への位置付け）	調整（酒匂川沿岸の広告物について、色彩基準を施行）	検討
	<b>b 優良田園型住宅の建設の促進</b>  連たん区域開発許可制度による優良田園型住宅の建設のための開発行為について、複数の土地所有者による共同施行の要望に対し、土地区画整理事業手法などを活用する場合のルールを策定する。（都市計画課）	(4)ー⑤	検討（主に公共施設管理者等との調整）	措置	
	<b>c 市街化調整区域内の人口減少集落の人口回復等の促進</b>  コミュニティの維持等の観点から一定の人口回復を図る必要がある集落については、集落の状況や意向調査をした上で、結論を得る。 <県地区計画同意指針の内容> ・人口減少集落の地域活力回復又は自然的環境の維持保全と合わせた土地利用の整序 ・あらかじめ都市マスに課題のある地域（整序誘導区域）を設定 （都市計画課）	(4)ー④	調査・検討（意向把握）	検討・調整（意向把握）	結論

基本方針	個別事項別の方針と措置内容	旧計画と の関係	実施予定時期		
			平成21年度	平成22年度	平成23年度
⑤特定の施設 への対応	<p><b>特定の施設への対応</b></p> <p>市街化調整区域における大規模な墓地の立地については、首都圏近郊において予想される墓地需要等の増加を踏まえ、施設が周辺に及ぼす影響、規制が開発事業者に与える負担のバランスを考慮し、良好な自然環境と調和した立地誘導のあり方を検討し、結論を得る。（まちづくり景観課）</p>	(5)－③	検討	結論	
⑥その他	<p><b>街づくりルール形成促進条例の見直し等の検討</b></p> <p>平成18年4月の条例施行から3年を経過したことから、条例付則の規定のとおり、この条例の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずる。（まちづくり景観課）</p>	新規	検討	措置	

### 3 その他の事項

街づくりルール改革計画（平成18年8月3日公告、平成20年10月10日フォローアップ）の個別事項別の方針に定める事項のうち、次の表の左欄に掲げる事項に応じ、同表の右欄に掲げる内容については、毎年、都市計画審議会に報告する。

個別事項名	内 容
建築基準法の総合設計制度の運用基準の見直し	総合設計制度の活用状況
市街化調整区域における開発許可制度のあり方の見直し	優良田園型住宅の建設のための開発許可等の状況
市街化調整区域の観光資源に係る特例許可の見直し	観光資源の有効な利用上必要な建築物の建築のための開発許可等の状況