

街づくりルール改革計画（再改定）

（計画期間 平成24年度から平成28年度）

平成24年6月

小田原市

目 次

1	街づくりルール改革計画とは	……………1
1-1	街づくりルールとは	
1-2	街づくりルール改革計画の策定目的	
2	街づくりルールに関する現状と課題	……………1
2-1	街づくりルールのおかれている現状	
2-2	街づくりルールが直面する課題	
3	街づくりルール形成と街づくりルール改革計画策定の基本的な考え方	……………2
3-1	都市計画マスタープラン等との整合・調和	
3-2	パブリックコメントの実施による市民意見の反映	
3-3	都市計画審議会への報告及び意見聴取	
3-4	街づくりルール改革計画の策定と推進	
4	街づくりルール形成に向けたテーマ別の課題と方針	……………3
4-1	歴史的・文化的資源を活かした街づくり	
4-2	地域環境の維持・保全と計画的な街づくり	
4-3	地域特性を活かした魅力的な街づくり	
4-4	地域の実情にあわせた適正な土地利用	
4-5	災害に強い街づくり	
5	街づくりルール形成に向けて具体的に取るべき事項	……………6
5-1	街づくりルール改革計画（再改定）における具体的な取組み内容	

1 街づくりルール改革計画とは

1-1 街づくりルールとは

街づくりルールとは、良好な都市環境及び居住環境の整備及び保全を図るための建築物、工作物等に係る土地利用に関する制限その他の基準のことを言います。

「小田原市街づくりルール形成促進条例（以下、「条例」）第2条」

1-2 街づくりルール改革計画の策定目的

都市行政において、良好な街並みに対する市民ニーズの高まり等を背景に、開発や建築に関する紛争が多々生じる中、行政手続条例等の整備により、紛争の発生後の対応に限界が生じています。

そのため、紛争の未然防止だけでなく、より良い街づくりを図る上からも、事前にバランスの取れた街づくりルールを整備することが極めて重要なことと言えます。

本市では、こうした状況を踏まえて、平成18年4月に街づくりルールの創出や恒常的改善を行う制度的枠組みなどを規定した条例を施行しました。

『街づくりルール改革計画』は、この条例を構成する大きな二つの柱の内の一つに定義されている「市全体の都市行政の観点から必要とされる街づくりルールの形成」を図ることを目的に、社会経済情勢の変化や土地利用の動向等に的確に対応しつつ、都市計画マスタープランに即して策定し、街づくりルール形成の基本方針やそれに基づき必要となる個別の街づくりルール形成に関する事項などを定めるものとなっています。

2 街づくりルールに関する現状と課題

2-1 街づくりルールのおかれている現状

まちづくりを取り巻く現状は、人口減少社会の進展や急速に進む少子高齢化、さらには財政制約下における公共投資の減少、東日本大震災を契機とする安全・安心に対する意識の高まりなど様々な問題や課題に直面し、まちづくりに対する市民のニーズもこれまで以上に高まってきています。

こうした問題や課題を解決し、小田原が活力ある都市として健全に発展していくためには、本市固有の多様な地域資源の活用を図りつつ、若い世代も惹きつけるような魅力的な都市拠点や都市空間の創造が重要なこととなっています。

そのような中、街づくりルールは、非常に重要な要素の一つとして、本市固有の自然や歴史的・文化的資源の維持・保全と活用、魅力的な都市拠点や都市空間の創造をはじめ

めとした小田原の固有価値の維持・向上を目指し、市内各地域の特性を踏まえた規制の強化と緩和の両面を含めたバランスあるルール形成が求められています。

2-2 街づくりルールが直面する課題

本市はこれまで、第1種低層住居専用地域を除く市街化区域全域を対象にした高度地区の都市計画決定や、市域全域を景観計画区域とする景観計画の策定、都市計画法第34条第11号(旧第34条第8号の3)を活用した連たん区域開発許可制度を創設するなど、様々な街づくりルールの形成を進めてきました。

しかしながら、依然として開発や建築による紛争は存在しており、これまで形成してきた街づくりルールの活用状況や各種法令の改正状況などを踏まえながら、現在のまちづくりのニーズや実情にあったルール形成を進める必要があります。

3 街づくりルール形成と街づくりルール改革計画策定の基本的な考え方

3-1 都市計画マスタープラン等との整合・調和

街づくりルールの形成にあたっては、平成23年3月に改定された小田原市都市計画マスタープランに即すことは当然のことながら、小田原市景観計画や歴史的風致維持向上計画など、市がこれまでに策定しているまちづくりに関わる諸計画との調和が保たれたものとします。

また、計画に位置付けた個別具体的な取組み事項については、本市の個性や特徴をしっかりと踏まえつつ、計画の推進により、都市計画マスタープランの将来像「小田原らしさを生かし、多様な交流によりにぎわいを生む持続可能なまち」の実現を目指すものとします。

3-2 パブリックコメントの実施による市民意見の反映

街づくりルールの形成を図る上では、行政の積極的な取組みを推進することはもちろん、市民をはじめ、本市のまちづくりに関わる様々な方々のご意見を街づくりルールの形成に反映する必要があります。

そこで、計画の策定にあたり、素案段階でのパブリックコメントを実施するなど、市民の方々のご意見をできる限り計画に反映するよう努めるものとします。

3-3 都市計画審議会への報告及び意見聴取

街づくりルールの形成にあたり、条例に定められている学識経験者や公募市民などで構成される「小田原市都市計画審議会」に進捗状況の報告や計画に対する意見聴取など

を実施し、街づくりのルールに関わる様々な事項について幅広く議論することにより、本計画が形骸化することのないよう、審議会を最大限活用するものとしています。

3-4 街づくりルール改革計画の策定と推進

『街づくりルール改革計画』は、本市の街づくりルールが直面する課題や都市計画マスタープランに定めた都市の将来像を実現するために策定するもので、本市固有の自然や歴史的・文化的資源の保全や活用を図りつつ、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維持・向上を図るものとなっています。

そして、計画に位置付けた具体的な取組み事項の実現に向けては、本市の特性を踏まえた規制の強化と緩和に関する施策の検討をそれぞれの所管課が積極的に進め、計画の推進を図るものとします。

4 街づくりルール形成に向けたテーマ別の課題と方針

4-1 歴史的・文化的資源を活かした街づくり

本市には、海、山、川などの豊かな自然的資源、小田原城や別邸建築など小田原の歴史的・文化的資源が良好に残されています。

こうした地域資源は市民の心と生活を豊かなものにし、まちの個性を如実に表す貴重な財産となっていますが、今後相続の発生や維持管理コストの増加など様々な要因によって失われ、街並みの変容や賑わい、風情などの喪失が進んでいくことが予想されます。

そこで、本市が魅力や活力にあふれ、都市の質を維持・向上し、広域的な観光や交流を促進するため、小田原の個性ともいべき自然的資源、歴史的・文化的資源を積極的に維持・保全・活用した魅力ある都市形成の促進を図ることができるよう、景観計画や歴史的風致維持向上計画などの個別計画に基づいた施策の実施及び都市計画法などに基づく各種制度を活用したルールの形成を図ります。

4-2 地域環境の維持・保全と計画的な街づくり

本市の市街化調整区域には、自然的資源や歴史的・文化的資源が数多く残されており、その維持・保全・活用を図ることは非常に重要です。

また、人口減少などの課題がある既存集落や現在保留区域に設定されている地域、駅への近接性が高い地域については、それぞれの立地特性を活かしながら、きめ細かな土地利用を図る必要があります。

そのため、地域住民等と協働しながら、地区計画などの都市計画制度が積極的に活用されるよう周知・PRに努めるとともに、多種多様な地域資源の維持・保全・活用のための土地利用施策の検討、実効性のある街づくりを進めるためのルール形成を進めます。

4-3 地域特性を活かした魅力的な街づくり

本市は、酒匂川両岸に大きく広がる平野部と箱根山地や曾我丘陵を有し、河川や海岸線と相まって変化に富んだ自然環境を有しています。また郊外部の平地には田や畑が、斜面地には果樹園が広がるなど、本市が有する自然・田園環境は、小田原固有の魅力を構成する重要な要素となっています。

昨今、田舎暮らしやスローライフといった住まい方に対する関心が高まっていますが、小田原の魅力を広く発信し、住み続けたい、住んでみたい街づくりを進めるために、小田原においてもこうした魅力を積極的に活用した施策の展開が望まれています。

さらに、都市計画道路小田原大井線や穴部国府津線などの沿道をはじめとする市内全域において、自然・田園環境等の周辺環境と調和した良好な景観を形成する必要もあります。

そこで、様々な住まい方に対する受け入れの場を用意するとともに、自然・田園環境等の周辺環境と調和した良好な景観の形成を促進するための適切な対応を図ります。

4-4 地域の実情にあわせた適正な土地利用

近年の社会経済情勢の大きな変化などによって、地域ごとの住宅・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ます。特に、川東南部地域の工業系用途地域については、本市の経済活力を支える工場等が多数立地しているものの、昨今の経済情勢等による撤退に伴い、大規模集客施設の立地が進んでいます。

また、市街化調整区域における土地利用については、調整区域と不調和な建築物の立地や土地利用のスプロールなど様々な課題が顕在化し、市街化調整区域の良好な自然的資源や歴史的・文化的資源への影響が危惧されています。

こうしたことから、引き続き開発条例に基づく交通環境改善対策等の義務付けを行いつつ、周辺工場の操業環境や生活環境等に著しい影響を及ぼすおそれのある集客施設の立地規制・誘導への適切な対応を図ります。

また、市街化調整区域全般を対象として、これまでの開発許可等の動向などを踏まえつつ、小田原市における市街化調整区域の土地利用の在るべき姿について、中長期的に幅広く検討し、適切な対応を図ります。

4-5 災害に強い街づくり

平成23年3月11日、これまでの災害対策をはるかに超える被害をもたらした東日本大震災が発生しました。

本市においても、発生の切迫性が高いものとして東海地震や神奈川県西部地震などが挙げられます。これらの想定される地震に対応するためには、東日本大震災による経験を踏まえ、行政の積極的な取り組みはもちろん、地域の方々とともに災害に強い街づくりを進めていくことが前提となります。

そこで、土地利用の観点において、市街地の安全確保対策等に対する積極的な制度活用や必要な基準等の整備についての検討を進め、小田原固有の価値を守り育て、そして後世に確実に受け継いでいくために災害に強い街づくりの実現を目指します。

5 街づくりルール形成に向けて具体的に取り組む事項

5-1 街づくりルール改革計画（再改定）における具体的な取り組み内容

街づくりルール改革計画（再改定）において取り組む具体的な内容については、以下のとおりです。

なお、取り組みにあたっては、条例に定められているとおり、毎年都市計画審議会にその進捗状況等を報告するとともに、必要に応じて計画の変更を行うものとします。

① 歴史的・文化的資源を活かした街づくり

ア 小田原城天守閣への眺望確保のための基準等の整備（継続）

取組む内容	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。				
実施予定時期	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
	調整	措置 [基準案の策定]	調整	措置 [基準等の整備]	措置 [区域指定等]

イ 小田原市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（継続・新規）

取組む内容	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。				
実施予定時期	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
	検討 (地元説明会等)	検討 (地元説明会等)	検討 (地元説明会等)	措置 [重点区域の拡大]	検討 (地元説明会等)

ウ 歴史的風致維持向上地区計画の活用（新規）

取組む内容	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年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
実施予定時期	検討 (地元説明会等)	検討 (地元説明会等)	検討・措置 (地区計画案の策定)	措置 [地区計画の決定] (1地区)	検討 (地元説明会等)

② 地域環境の維持・保全と計画的な街づくり

ア 保留区域の市街化区域編入のための開発等の促進（継続）

取組む内容	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。				
	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
実施予定時期	調整	措置	—	—	—

イ 地区計画制度の活用（継続・新規）

取組む内容	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。				
	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
実施予定時期	措置 [地区計画の決定] (1地区)	促進	措置 [地区計画の決定] (1地区)	促進	措置 [地区計画の決定] (1地区)

③ 地域特性を活かした魅力的な街づくり

ア 優良田園型住宅の建設の促進のための基準等の整備（継続）

取組む内容	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。				
実施予定時期	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
	措置	運用	運用	運用	運用状況等を踏まえた見直し等の検討

イ 街路樹の整備・維持育成管理基準の運用促進（継続）

取組む内容	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。				
実施予定時期	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
	措置	運用	—	—	—

④ 地域の実情にあわせた土地利用

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（継続）

取組む内容	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。				
実施予定時期	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
	検討	検討	結論	結論を踏まえた措置・運用	運用

イ 市街化調整区域における土地利用の在り方等の検討（新規）

取組む内容	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。				
実施予定時期	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
	検討・措置	運用	運用	運用状況等を踏まえた見直し等の検討	検討、又は措置等

⑤ 災害に強い街づくり

ア 災害対策の強化のための土地利用方針等の検討（新規）

取組む内容	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。				
実施予定時期	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
	検討 (必要に応じ措置)	検討 (必要に応じ措置)	検討 (必要に応じ措置)	検討 (必要に応じ措置)	検討 (必要に応じ措置)

イ 開発事業における公共空間の在り方の検討（新規）

取組む内容	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。				
実施予定時期	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
	検討 (必要に応じ措置)	検討 (必要に応じ措置)	検討 (必要に応じ措置)	検討 (必要に応じ措置)	検討 (必要に応じ措置)

⑥ その他

ア 街づくりルール形成促進条例の見直し等の検討（継続）

取組む内容	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。				
実施予定時期	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
	検討 (必要に応じ措置)	検討 (必要に応じ措置)	検討 (必要に応じ措置)	検討 (必要に応じ措置)	検討 (必要に応じ措置)