

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	工場立地法に係る規制緩和の方針等について	経 済 部 産業政策課
2	立地適正化計画について	都 市 部 都市政策課
3	橘地域におけるバス路線の再編について	都 市 部 都市計画課
4	お城通り地区再開発事業について	都 市 部 拠点施設整備課
5	新たな開発許可制度について	都 市 部 開発審査課

平成28年12月2日

工場立地法に係る規制緩和の方針等について

1 趣旨・目的

地域と調和し、持続的な成長が見込まれる産業を営む企業等の工業系地域等への立地及び集積を促進するため、特定工場における重複緑地の緑地面積への算入率を緩和します。これにより、本市の産業振興に寄与するとともに、雇用機会の拡大を図ることを目的とします。

2 経過

平成23年度 「工場立地法施行規則」、「工場立地に関する準則」、「緑地面積率等に関する区域の区分ごとの基準」の一部が改正され、緑地面積率及び環境施設面積率、並びに重複緑地の算入率を、市が地域の実状にあわせて緩和(地域準則)できるようになった。

平成25年度 「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」を施行し、工業系用途地域における特定工場の緑地面積率を従来の15%から6%に、環境施設面積率を従来の20%から11%に緩和した。重複緑地算入率は国の基準に沿って25%を維持することとした。

平成28年度 「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(第6次地方分権一括法)」が平成28年5月に公布され、工場立地法の条文の一部改正が平成29年度に予定されるとともに、地域準則を全市町村が定められるようになった。これと前後し、市内の大規模な工場が相次いで閉鎖、移転され、跡地の工業系利活用を促進する必要が生じた。

3 改正のポイント

(1) 工場立地法に定める特定工場における緑地面積への重複緑地の算入率の緩和

特 定 工 場	1 業種 製造業、電気・ガス・熱供給業(水力、地熱、太陽光発電所は除く)
	2 規模 敷地面積9千平方メートル以上又は建築面積3千平方メートル以上
重 複 緑 地 算 入 率	国基準である25%から、市独自の基準として50%に緩和

(2) 工場立地法の改正に伴う条文の一部改正

「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」は、工場立地法第4条の2第2項の規定に基づいて制定されていますが、根拠条文が改正され、同法第4条の2第1項に改められることから、関係する条文を改正します。

4 今後の予定

平成28年12月15日～

平成29年1月13日 市民意見公募(パブリックコメント)実施

平成29年2月下旬 市議会3月議会に条例案を上程

平成29年4月1日 条例施行

5 重複緑地算入率の考え方

付与条件	用途地域	工業地域あるいは工業専用地域
	敷地面積	10,000㎡
	生産施設面積	6,000㎡
	緑地面積率	6%以上(整備・管理しなければならない緑地面積は600㎡以上)

旧

- 敷地外縁部に緑地を300㎡設置する。この場合の緑地面積率は3%となる。
- 生産施設の屋上に、重複緑地として5,000㎡の植栽を設置する。
- 現条例では、緑地面積率の25%を超えて、重複緑地を緑地に算入することはできない。
- この場合、重複緑地から緑地に算入できるのは、 $10,000㎡ \times 6\% \times 25\% = 150㎡$ 部分となる。
- よって、この工場の緑地面積は、敷地外縁部の300㎡に重複緑地150㎡を加えた450㎡であり、緑地面積率は4.5%となり、準則を満たさない。
- そのため、この工場は緑地を150㎡、加えなければならない。

新

- 重複緑地の、緑地算入率を50%に緩和した場合、この事例では $10,000㎡ \times 6\% \times 50\% = 300㎡$ を緑地に算入することができる。
- よって、この工場の緑地面積は、敷地外縁部の300㎡に重複緑地300㎡を加えた600㎡となり、緑地面積率が6%となり、準則を満たすことができる。

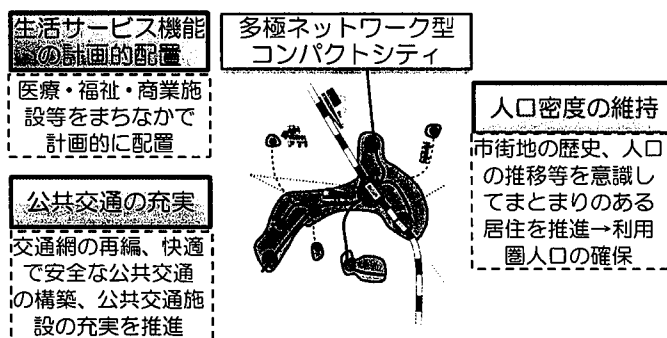
【凡例】

- = 緑地
- = 重複緑地
- = 重複緑地のうち、緑地として認められる重複緑地
- = 緑地面積率を満たすために追加で設置すべき緑地

1 立地適正化計画策定の背景と目的

- 今後の人口減少、超高齢社会に対応し、高齢者や子育て世代にとって健康で快適な生活環境を確保するとともに持続可能なまちづくりを推進するため、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にに基づき、立地適正化計画を策定する。
- 立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部となり、都市全体を見渡したマスタープランとして、都市機能誘導区域や居住誘導区域の設定をはじめ、持続可能なコンパクトシティのまちづくりの基本的な方向性を定める計画である。
- 本市においては、平成28年度末までに都市機能誘導区域の設定、平成30年度末までに居住誘導区域の設定を段階的に行っていく。

■ 立地適正化計画のイメージ



2 社会資本整備総合交付金との関係

立地適正化計画関連事業は、国の重点施策「集約型都市構造の推進」に資する事業として交付金の重点配分の対象となり、都市再構築戦略事業などの実施が可能となる。

- 都市再構築戦略事業(国費率1/2)

鉄道駅から1キロメートル圏内などの中心拠点区域内等における誘導施設(病院、社会福祉施設、学校等、商業施設など)の誘導事業

- 重点配分の対象(補助率40%→45%に嵩上げ)

都市機能誘導区域内で行う立地適正化計画に適合した都市再生整備計画事業(駅広場、駐車場、交流センターなどの基盤施設の整備など)

3 小田原市立地適正化計画(素案)の概要

次ページ以降参照

4 今後のスケジュール

平成28年12月15日	パブリックコメントの実施
～1月13日	
12月18日	素案に関する市民説明会(UMECO)
21日	”(マロニエ)
平成29年1月～2月	都市計画審議会への諮問
2月	建設経済常任委員会への報告
3月末	都市機能誘導区域に係る立地適正化計画を公表
平成30年度末までに	居住誘導区域に係る立地適正化計画を策定

小田原市立地適正化計画（素案） 概要版

1. 都市構造上の特性と課題 《素案 P5～21 参照》

【小田原市の都市構造上の特性（本市の強み・ポテンシャル）】

高い公共交通の利便性
（鉄道6路線 18 駅及びバスネットワーク）

公共交通の利便性が高いエリアに人口が集積

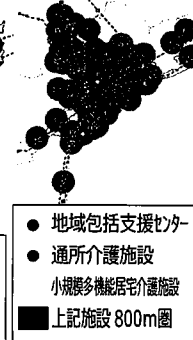
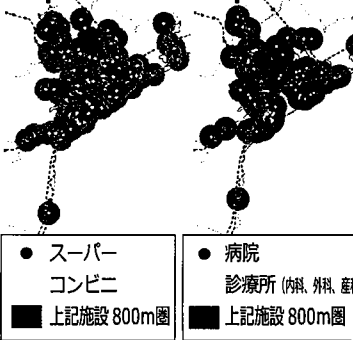
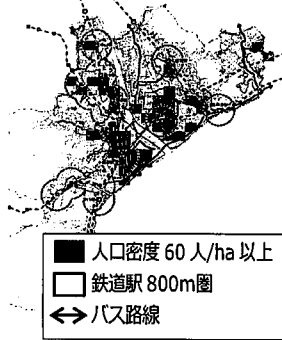
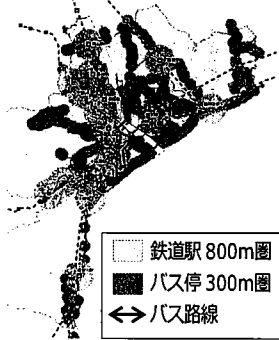
公共公益・広域的な都市機能は交通結節点に集積

生活サービス施設の利用圏は概ね市街地をカバー

■公共交通のサービス圏

■人口分布

■生活サービス施設の立地と徒歩圏分布(商業・医療・福祉・子育て)

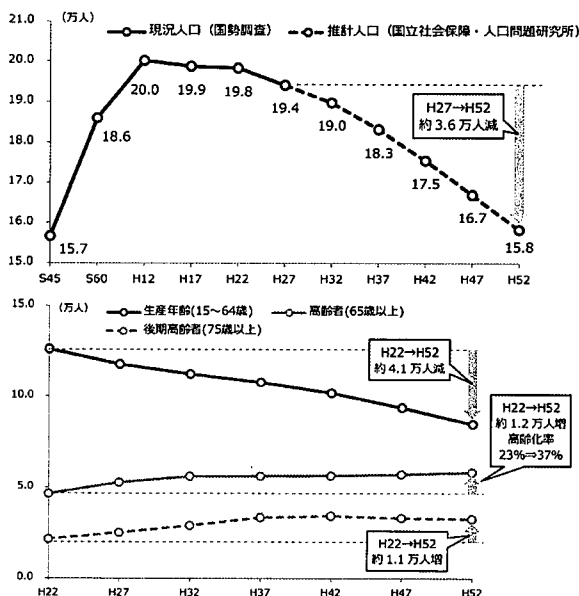


【小田原市を取り巻く状況と今後の見通し】

人口減少・少子高齢化

○本市では平成 12 年をピークに人口減少が進展しており、現状のまま推移した場合、生産年齢人口が大幅に減少し、後期高齢者が増加する見込みです。

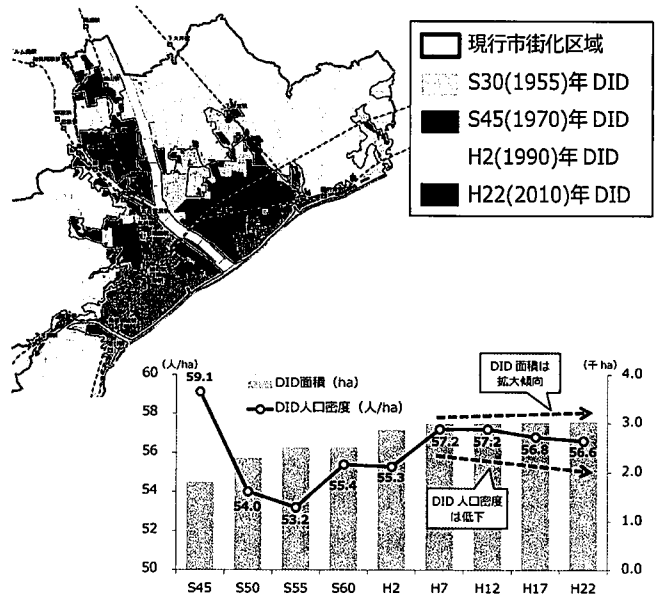
■人口推移と将来見通し（上図：全市人口、下図：年齢別人口）



市街地拡散・低密度化

○本市の市街地（人口集中地区（DID））は拡大傾向にある一方、人口密度は低下しており、現状のまま推移した場合、人口減少に伴い、市街地の低密度化が進展する見込みです。

■DIDの変遷（上図）、人口密度・面積の推移（下図）



【人口減少・少子高齢化、市街地拡散・低密度化の進展が及ぼす影響】

都市の生活を支える機能の低下

高齢者の外出機会の減少と健康への影響

地域経済・活力の衰退

財政の悪化・都市経営コストの増大

2. 立地適正化計画の都市づくりの理念・方針 《素案 P23～31》

【立地適正化計画の都市づくりの理念】

小田原らしさを生かした賑わいのある 多極ネットワーク型コンパクトシティの形成

広域的な都市機能が集積し“交流・賑わい・魅力があふれる中心市街地”と、公共交通を軸とした生活利便性が確保された“歩いて暮らしやすい生活圏”を構築します。

中心市街地、生活圏を支える各拠点が公共交通により互いに結ばれ、将来にわたって誰もが暮らしやすく、都市の活力が持続的に確保されるコンパクトシティを実現します。

【立地適正化計画の都市づくりの方針】

既存ストックを生かした
魅力的な
都市の拠点づくり

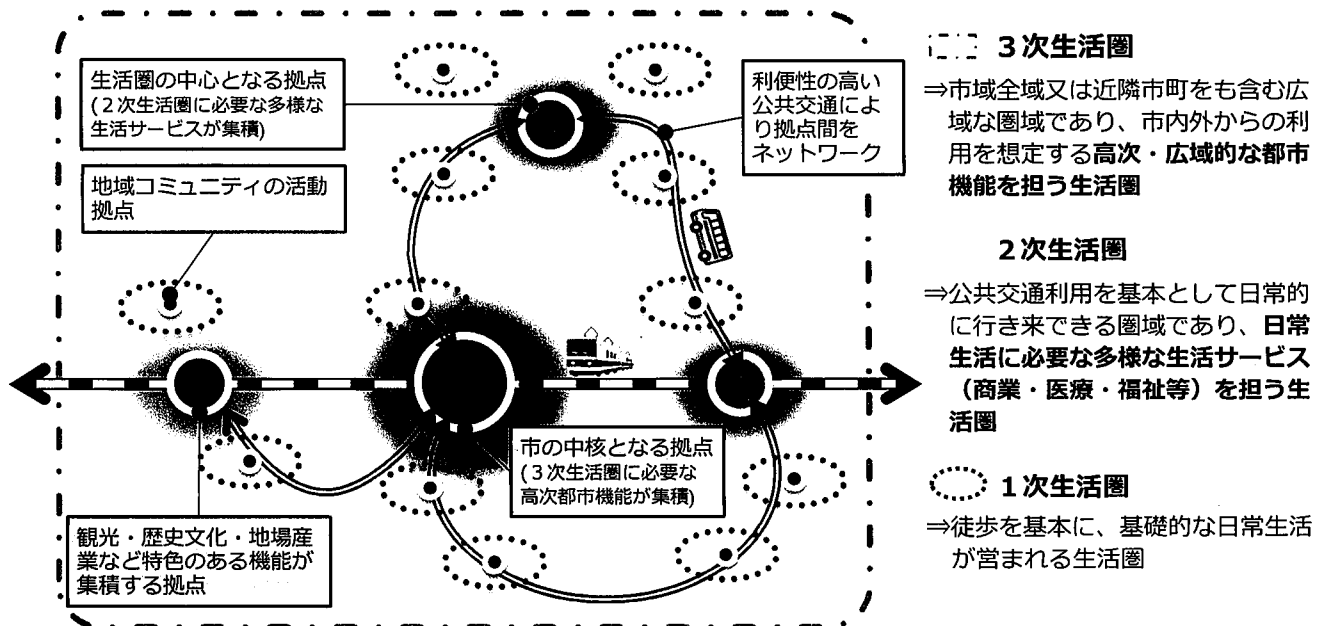
公共交通の利便性を
活かした“歩いて暮らせる”
生活圏の構築

生活利便性の
持続的な確保に向けた
緩やかな居住誘導

【将来都市構造の骨格の考え方】

- 段階的な生活圏を形成し、各生活圏の中で交通や生活の利便性が高いエリアを将来都市構造の骨格をなす拠点として設定します。
- 拠点間を公共交通によりネットワークし、それぞれが特色を持つメリハリある市街地を形成することで、多極かつ多様性のある小田原らしい都市構造を形成します。
- また、地域コミュニティの活動拠点との連携を図り、持続可能な地域コミュニティの維持・発展を支える都市構造を形成します。

■多極ネットワーク型コンパクトシティの骨格イメージ



3. 将来 都市構造 《素案 P32~44》

【拠点設定】

- 都市構造の骨格をなす拠点は、その地域性と機能的特徴を基に、広域中心拠点、地域中心拠点、地域拠点、生活拠点、地域コミュニティ拠点の5つを設定します。
- 広域中心拠点、地域中心拠点、地域拠点については、都市機能誘導区域を設定することにより、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の誘導を図ります。
- 生活拠点については、生活圏の最寄り拠点として、身近な生活サービスの維持を図ります。
- また、地域コミュニティ拠点については、小学校などを中心に地域コミュニティ組織の活動・運営の場の確保を図ります。

【公共交通ネットワーク】

- 広域交通や拠点間の連絡を担う公共交通を幹線に位置づけ、利便性の高いサービス水準を確保します。
- 住宅地と拠点を結ぶ公共交通を支線に位置づけ、地域交通の維持・確保に努めます。
- 交通結節機能の改善を図るとともに、駅周辺等公共交通の利便性の高い地域への居住を誘導することで、公共交通の持続的な確保を図ります。

都市機能誘導区域を設定

広域中心拠点

- ☞市全体かつ県西部の中核となり、高次で多様な都市機能を備え、都市活力をけん引する拠点
- ☞市の商業・業務中心地

地域中心拠点

- ☞広域中心拠点を補完し、川東地域の中核となる拠点
- ☞広域中心拠点に次いで、市の商業・業務の中心地となる拠点

地域拠点

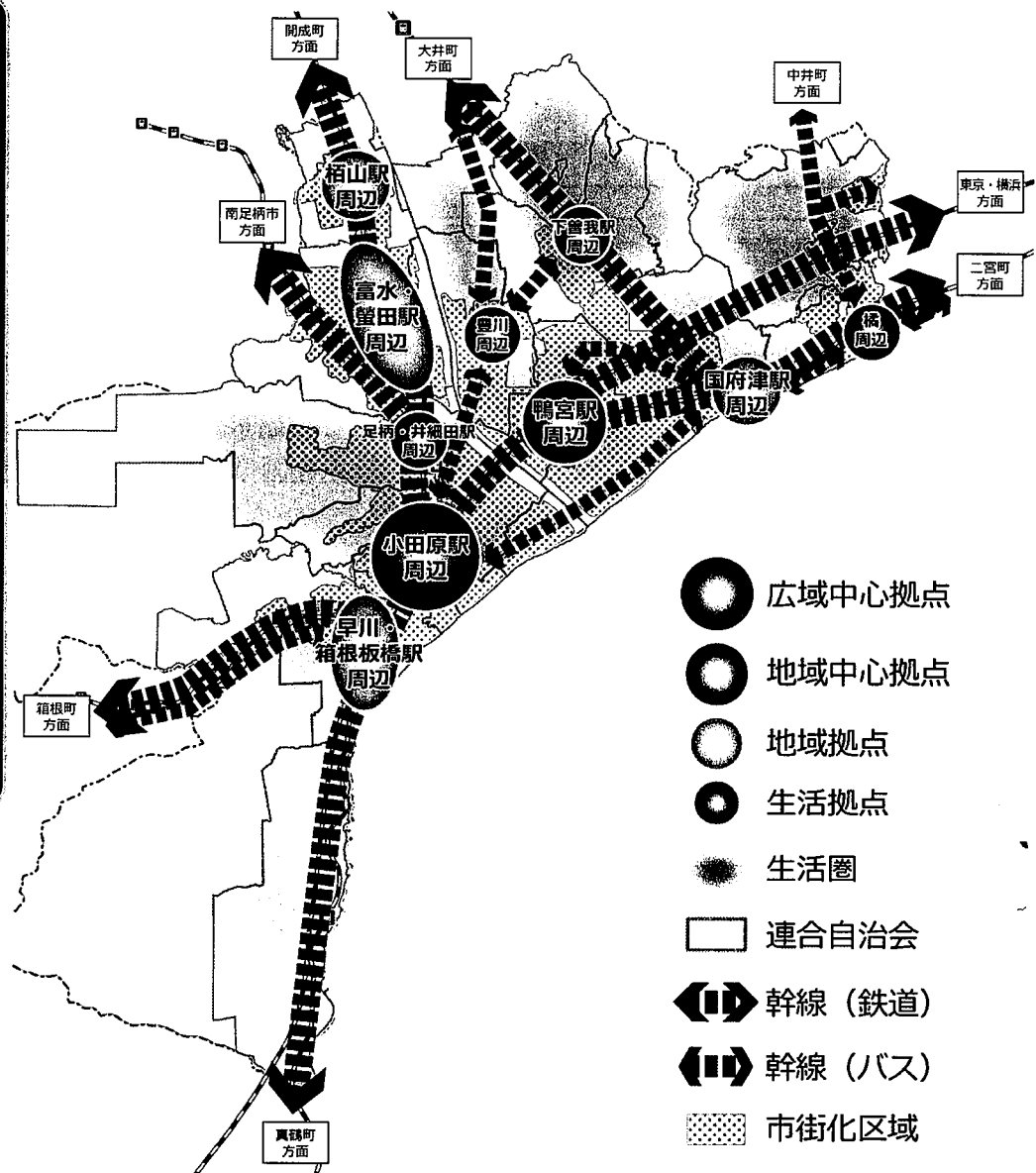
- ☞生活圏の中心となり、その圏域に必要とされる多様な生活サービスが享受できる拠点

生活拠点

- ☞生活圏の身近な生活サービスを支える最寄り拠点

地域コミュニティ拠点

- ☞小学校などを中心に地域コミュニティ組織の活動・運営を展開する拠点



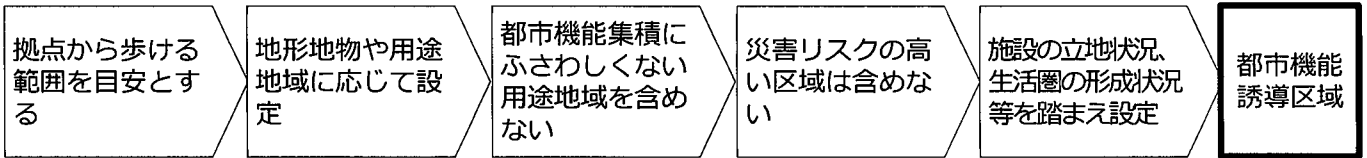
拠点と公共交通ネットワークのイメージ

4. 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

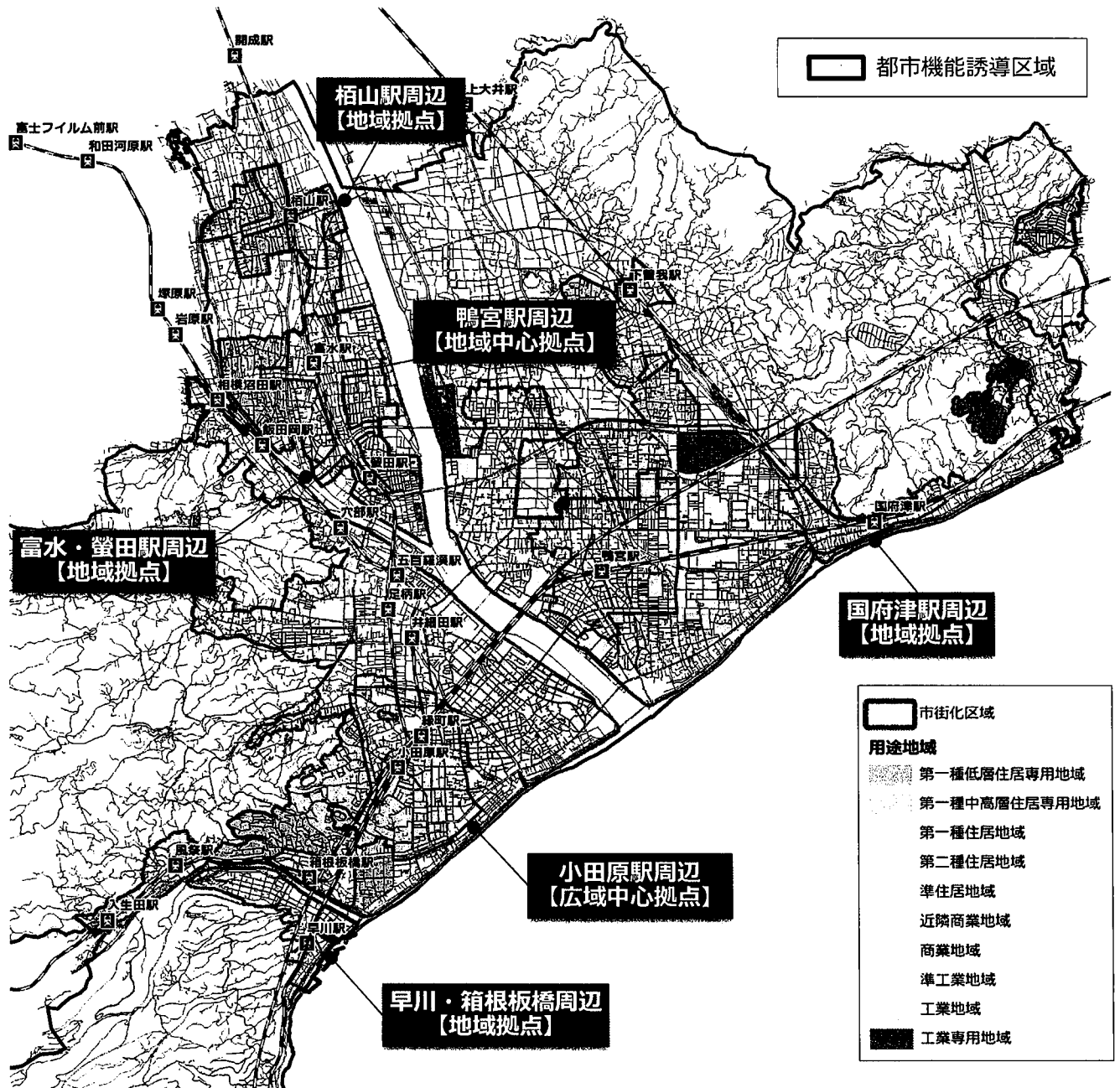
(1) 都市機能誘導区域の設定 《素案 P47～57》

○都市機能誘導区域を設定する拠点において、拠点の中心となる駅から歩ける範囲を基本に、以下の考え方・フローに沿って都市機能誘導区域の範囲を定めます。

■都市機能誘導区域の設定の考え方・フロー



■都市機能誘導区域の設定範囲（各拠点における詳細の区域設定は素案 P49～56 参照）



(2) 誘導施設の設定 《素案 P58～60 参照》

○誘導施設の設定に当たっては、段階的な生活圏の形成を念頭に、各段階の生活圏が担う都市機能を踏まえたうえで設定します。都市機能誘導区域を設定する拠点は、2～3次生活圏を担う拠点であることから、その役割を踏まえ、拠点の利便性向上、にぎわい創出や魅力向上に寄与する都市機能を誘導施設として設定します。

■都市機能誘導区域（拠点等）における誘導施設の基本的な考え方及び誘導施設

都市機能		3次生活圏			2次生活圏	1次生活圏
		都市機能誘導区域			生活拠点	地域コミュニティ
		広域中心拠点	地域中心拠点	地域拠点		
行政	市役所	◎				
	住民窓口	◎	◎	◎	○	○
文化交流	市民ホール	◎				
	コンベンション施設	◎				
	図書館	◎	◎			
	集会施設	◎	◎	◎	○	○
医療	病院〔病床数20床以上〕	◎	◎	◎		
	産科医療機関	◎	◎			
	診療所〔病床数20床未満〕	○	○	○	○	○
福祉	地域包括支援センター	◎	◎	◎	○	
	通所介護施設	○	○	○	○	○
子育て	子育て支援センター	◎	◎	◎		
	保育所、幼稚園	○	○	○	○	○
商業	大規模商業施設	◎	◎			
	店舗面積10,000㎡超	◎	◎			
	同3,000-10,000㎡	◎	◎	◎		
	スーパー〔同3,000㎡未満〕	○	○	○	○	
	コンビニエンスストア	○	○	○	○	○

◎都市機能誘導区域への誘導施設（国の補助制度等を活用し誘導を図るもの）

○都市機能誘導区域及び居住誘導区域内において日常利用される施設で維持や誘導を図るもの（ソフト的な対応も含む。）

5. 居住誘導区域の設定 《素案 P61 参照》

○居住誘導区域は、人口減少のなかにあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

○以下の居住誘導区域設定の考え方を踏まえ、平成30年度までに居住誘導区域を設定します。

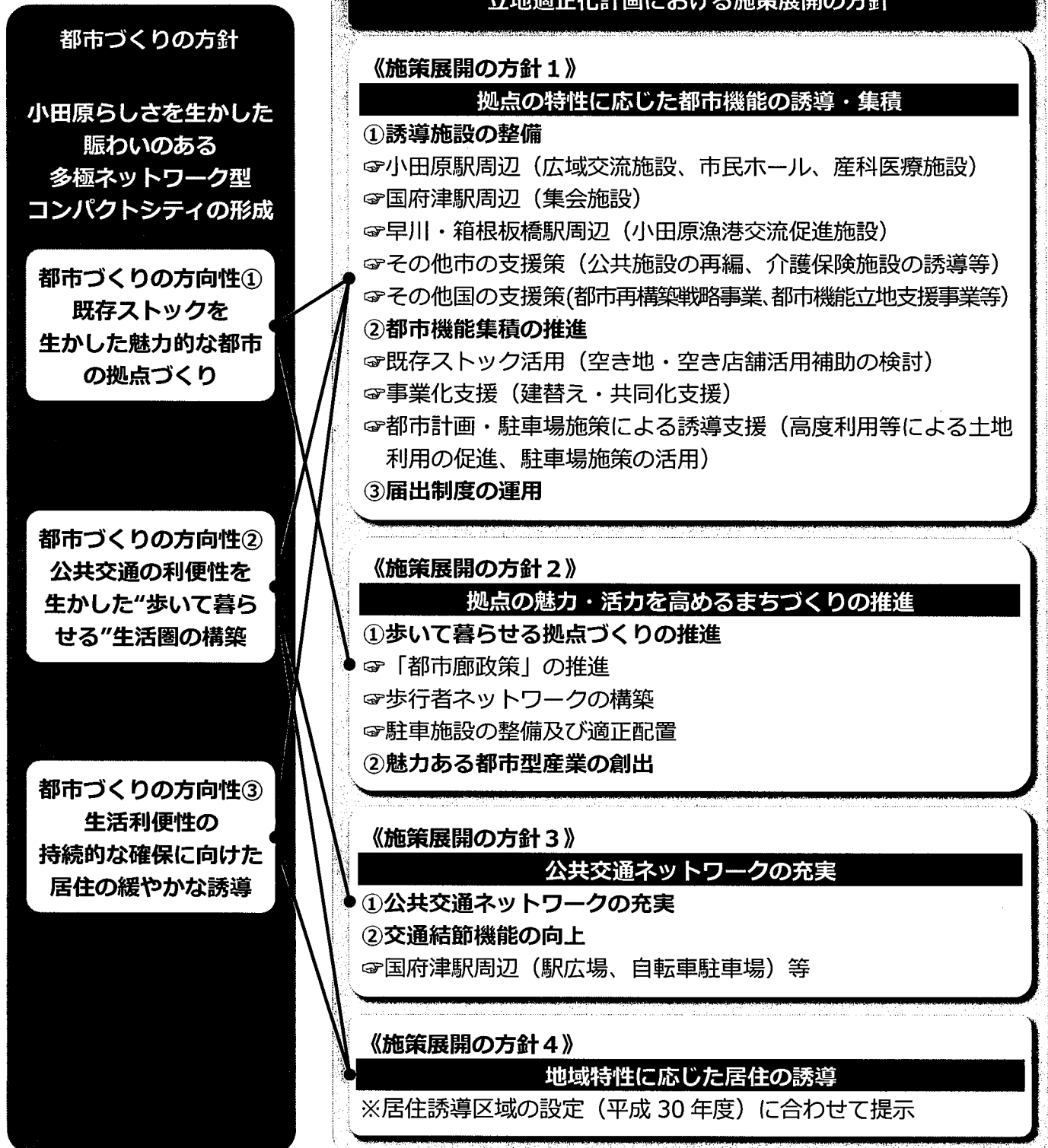
【居住誘導区域設定の考え方】

- ①既存ストック（都市機能・都市基盤・住宅）が充実する区域への誘導
- ②歩いて暮らせる区域（拠点周辺の市街地、公共交通沿線等）への誘導
- ③災害リスクの高い区域への誘導抑制

6. 計画遂行に向けた取り組み 《素案 P63～76 参照》

- 立地適正化計画における都市づくりの方向性を踏まえた以下の施策展開の方針 1～4 に基づき、各種施策を展開します。
- 立地適正化計画は、時間軸を持ったアクションプランとして運用するものとし、施策の進捗管理指標や計画全体に係る目標値を居住誘導区域の設定とあわせて平成30年度に設定したうえで、概ね5年毎に進捗状況の評価・検証を行い、必要に応じて立地適正化計画の見直しを検討します。

■計画遂行に向けた施策体系



橘地域におけるバス路線の再編について

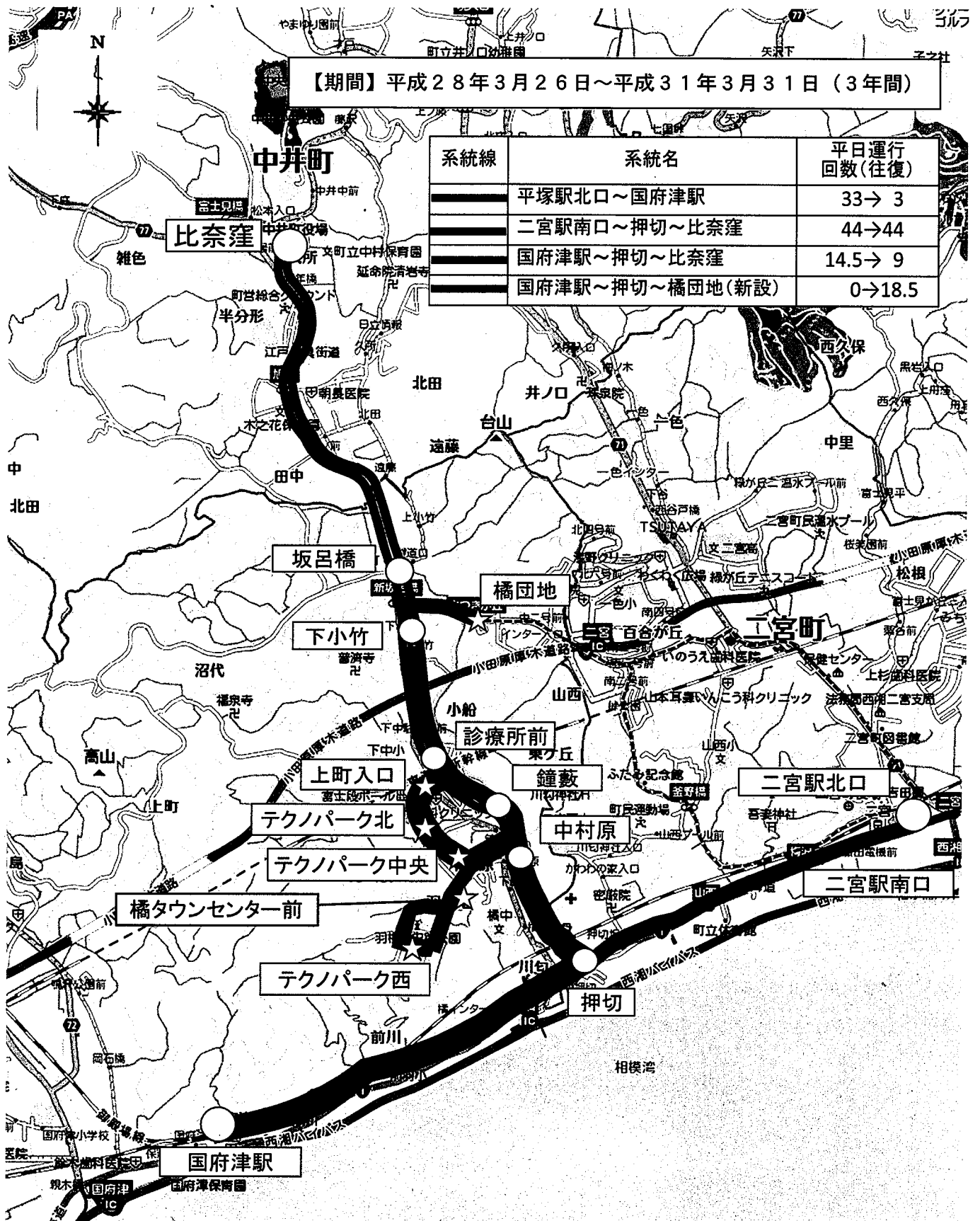
1. 実証運行開始後の利用啓発活動等の状況について

平成25年3月に、持続可能な公共交通ネットワークの構築を目指した「小田原市地域公共交通総合連携計画」を策定した。この計画において、市内でも少子高齢化が進み、今後、路線バスの減便や廃止の可能性が考えられる橘地域をモデル地域に位置付け、地域、バス事業者及び行政の協働のもと、平成28年3月26日から、地域のニーズに応じた既存のバス路線の再編を行い3年間の実証運行を開始するとともに、下記の通り利用啓発活動等を実施した。

【経過】

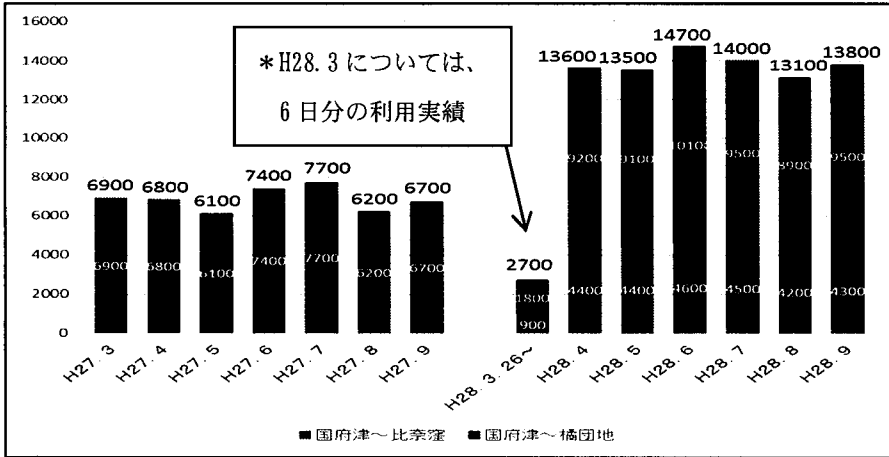
平成28年 4月	橘地域各自治会掲示板へ実証運行開始のお知らせ掲示 橘商工会掲示板へ実証運行開始のお知らせ掲示
平成28年 5月	平成28年度第1回橘公共交通検討会を開催 橘北地域に公共交通に関するアンケートを実施【対象者2,570世帯】
平成28年 7月	早朝歩こう会に参加
平成28年 8月	西湘テクノパーク企業連絡協議会に出席 西湘テクノパーク交通アンケートを実施【対象者953人】 橘タウンセンターこゆるぎ内に利用啓発ポスター等を掲示 平成28年度第2回橘公共交通検討会を開催
平成28年 9月	広報小田原9月1日号にバスの日の記事を掲載 橘中学校PTA運営委員会に出席 橘地域の路線バスに関する利用啓発の回覧を実施
平成28年10月	橘商工会理事会に出席 前羽地区団体長等連絡会に出席 橘北地域に公共交通に関するアンケート結果報告の回覧を実施
平成28年11月	たちばなファミリーフェスティバルに参加 橘北地区まちづくり委員会に出席 平成28年度第3回橘公共交通検討会を開催

2. 実証運行の概要



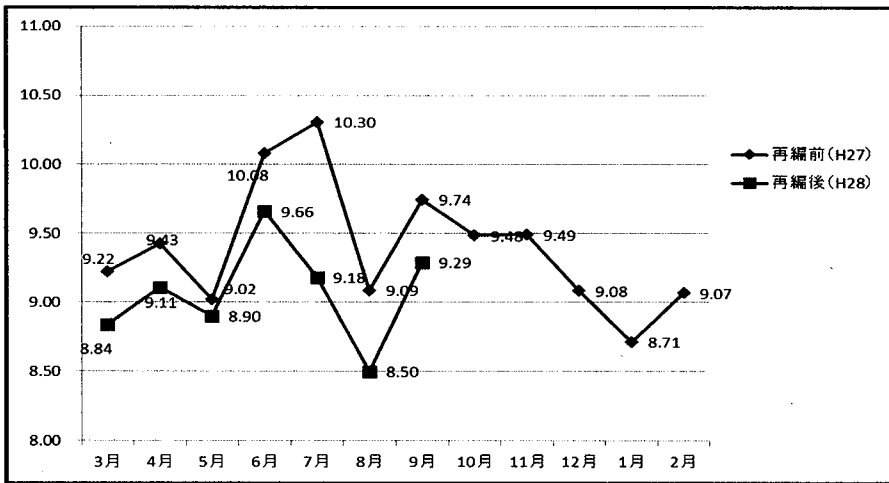
3. 実証運行開始後の利用状況等

・国府津駅～比奈窪（橋団地）系統【緑・紫色】の乗車人数比較【月単位】



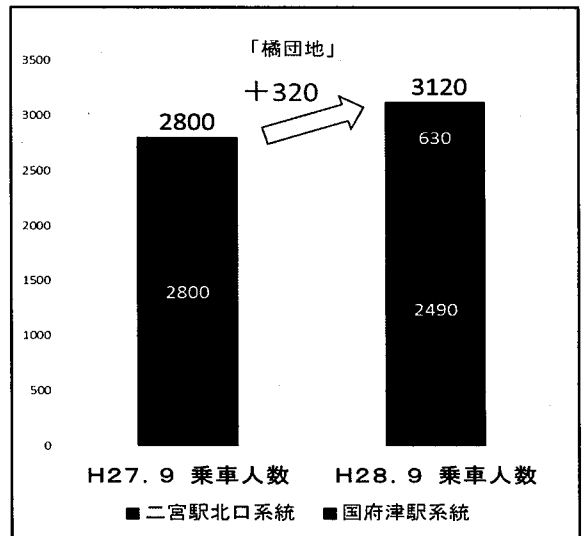
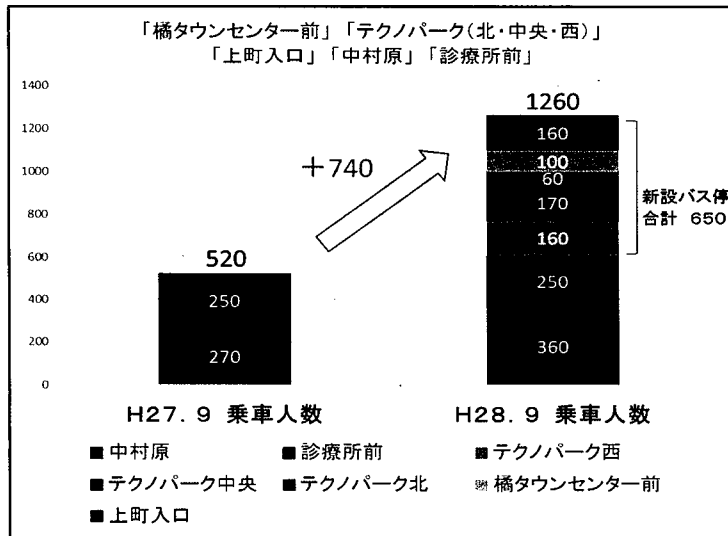
⇒昨年度と比較し、乗車人数は倍増しており、一定の効果が現れている。

・国府津駅～比奈窪（橋団地）系統【緑・紫色】の輸送効率（1運行あたり乗車人数）比較【月単位】



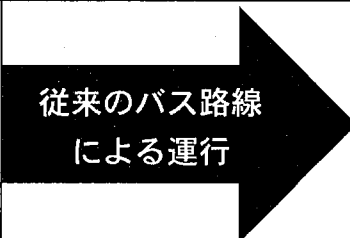
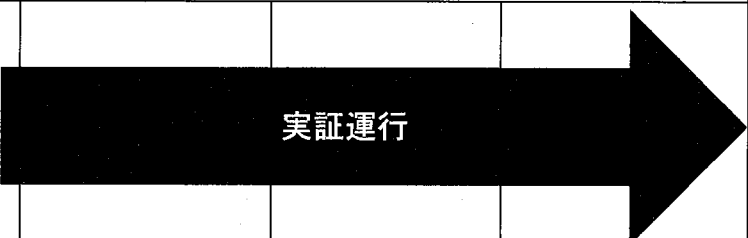
⇒1運行当りの乗車人数は大きな変化はないものの、バス事業者の採算性を踏まえると減便等の可能性もあるため、利用啓発活動を継続しつつ、今後の推移を注視していく。

・国府津駅～比奈窪（橋団地）系統【緑・紫色】の新設バス停乗車人数比較【月単位】



⇒新設したバス停の乗車人数は、西湘テクノパークの従業員などの利用により約740人、橋団地バス停では約320人の増加があった。

4. スケジュール

	H25～H27	H28	H29	H30
検討体制	アンケート調査や説明会等を通じてニーズを把握し、地域・バス事業者・行政で連携して持続可能な公共交通の運行（案）を検討する。なお、実証運行の見直しについては、必要に応じて概ね1年ごとを目途に実施する。			
路線バスの運行				
費用負担	事業者	事業者	一部助成を検討	一部助成を検討

(1) 平成29年度の予定

- ・平成28年度の実証運行（平成28年9月末時点）において、乗車人数は倍増している一方、輸送効率には大きな変化がないため、引き続き利用啓発活動を進める。
- ・輸送効率が改善されない場合などについては、バス事業者と協議の上、減便等の検討も含めた運行の見直しを図る。
- ・運行の本数や経路に変更が生じた場合は、地域に対して全戸配布や説明会等を通じて周知を図る。

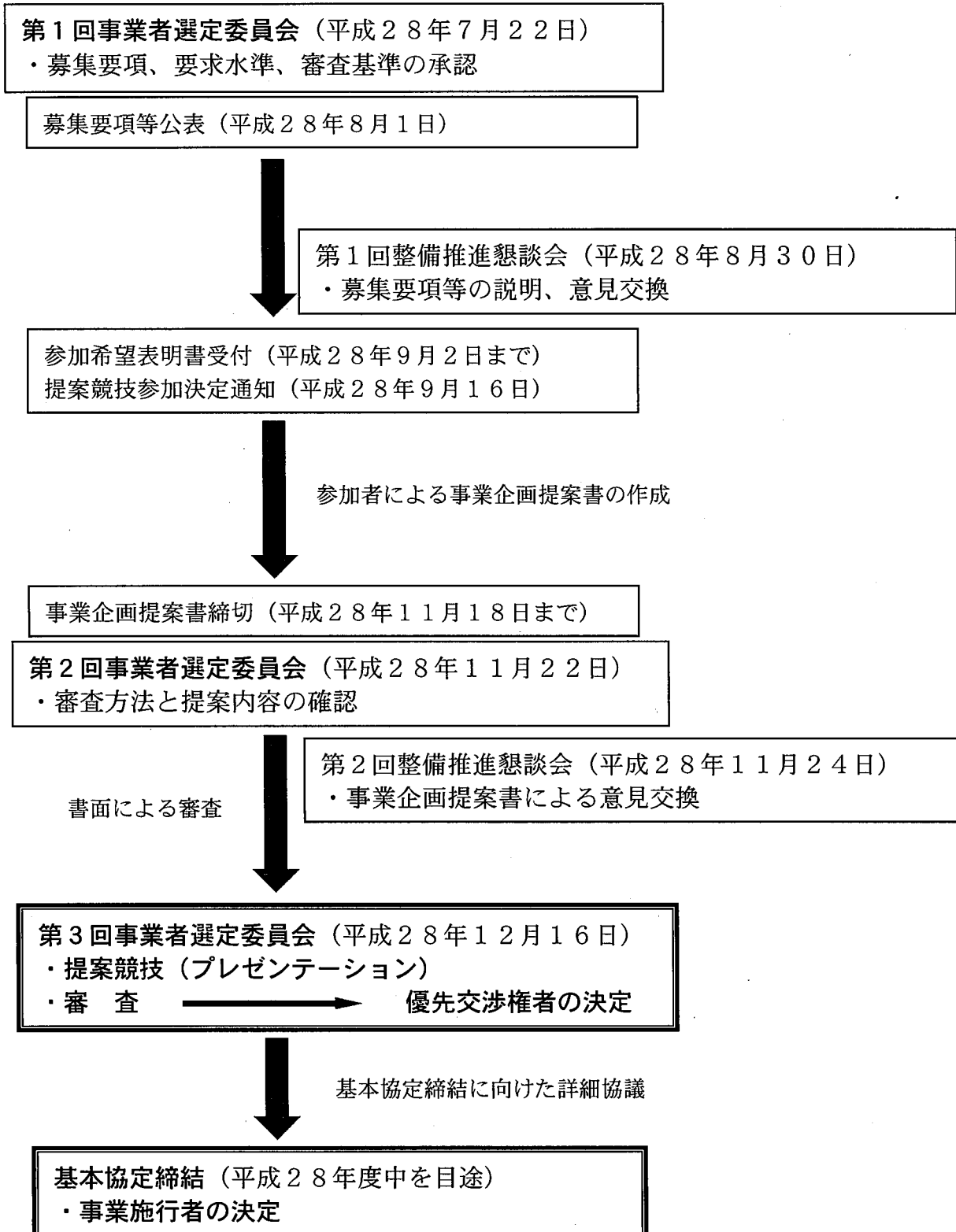
(2) 平成30年度の予定

- ・実証運行の利用状況を注視するとともに、利用啓発活動を継続する。
- ・平成28年度及び平成29年度の利用状況を分析することで新たな課題を抽出し、その解決に向けて実証運行の内容を変更する。
- ・その変更にあたっては、地域・バス事業者・行政にとってバランスの取れた持続可能な公共交通の構築を目指す。

お城通り地区再開発事業について

【広域交流施設ゾーン整備に係る事業施行者の募集と選定について】

1 募集から協定締結までのスケジュール

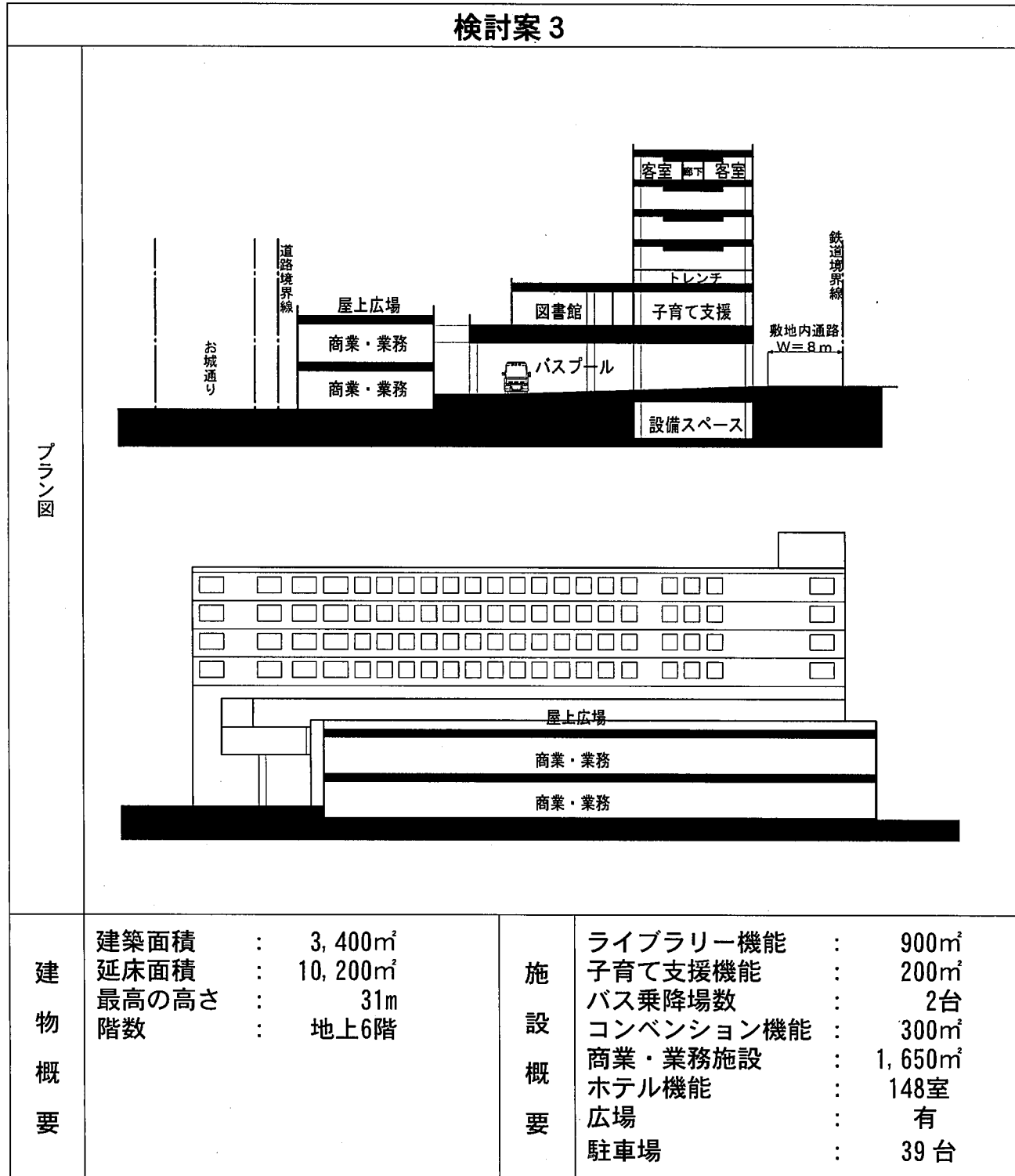


2 事業企画提案内容

		A社	B社	C社	D社
建物概要	建築面積 (約㎡)	3,900	3,700	3,800	3,900
	延床面積 (約㎡)	23,500	20,800	14,300	10,900
	最高の高さ (m)	41	52	30	33
	階数	地上 11 階 地下 1 階	地上 11 階	地上 8 階	地上 8 階
施設概要	ライブラリー機能 (約㎡)	1,500	1,100	1,400	1,300
	子育て支援機能 (約㎡)	200	200	250	200
	交通機能 (バス乗降場数)	2	2	2	2
	コンベンション機能 (約㎡)	650	350	550	400
	商業・業務施設 (約㎡)	4,600	3,900	3,600	1,200
	ホテル (部屋数)	220	211	160	211
	広場	有	有	有	有
	駐車場 (台数)	70	隔地	隔地	隔地

※表示している面積等の内容は、企画提案段階の参考であり、確定したものではない。

実施方針で提示しているモデルプラン〔検討案3〕



※モデルプランは、事業成立性を検証するためのプロセスとして作成したものである。

新たな開発許可制度について

1. 市街化調整区域の土地利用について

本市が人口減少・超高齢社会において持続可能な都市であるために、市街化調整区域においても土地利用の規制・誘導の方向性を検討する必要があること、現行の既存宅地開発許可制度、優良田園住宅型連たん区域開発許可制度による市街地の外延化などの課題に対応する必要があることから、市では、平成27年8月に、都市計画審議会に対し、「市街化調整区域の土地利用のあり方」について諮問し、平成28年8月に都市計画審議会から答申書が提出された。これを受け、新たな開発許可制度の創設に向け、適宜、既存の開発許可制度の見直しを行っていく。

2. 市街化調整区域の土地利用のあり方の答申について

(1) 土地利用制度見直しの方向性の提言

- ア 無秩序・無計画な開発の連鎖による市街地外延化の抑制
- イ 既存コミュニティ・地域産業の維持・活性化に資すること
- ウ 地域合意の存在及び施策・計画決定を前提とした開発許可制度と運用

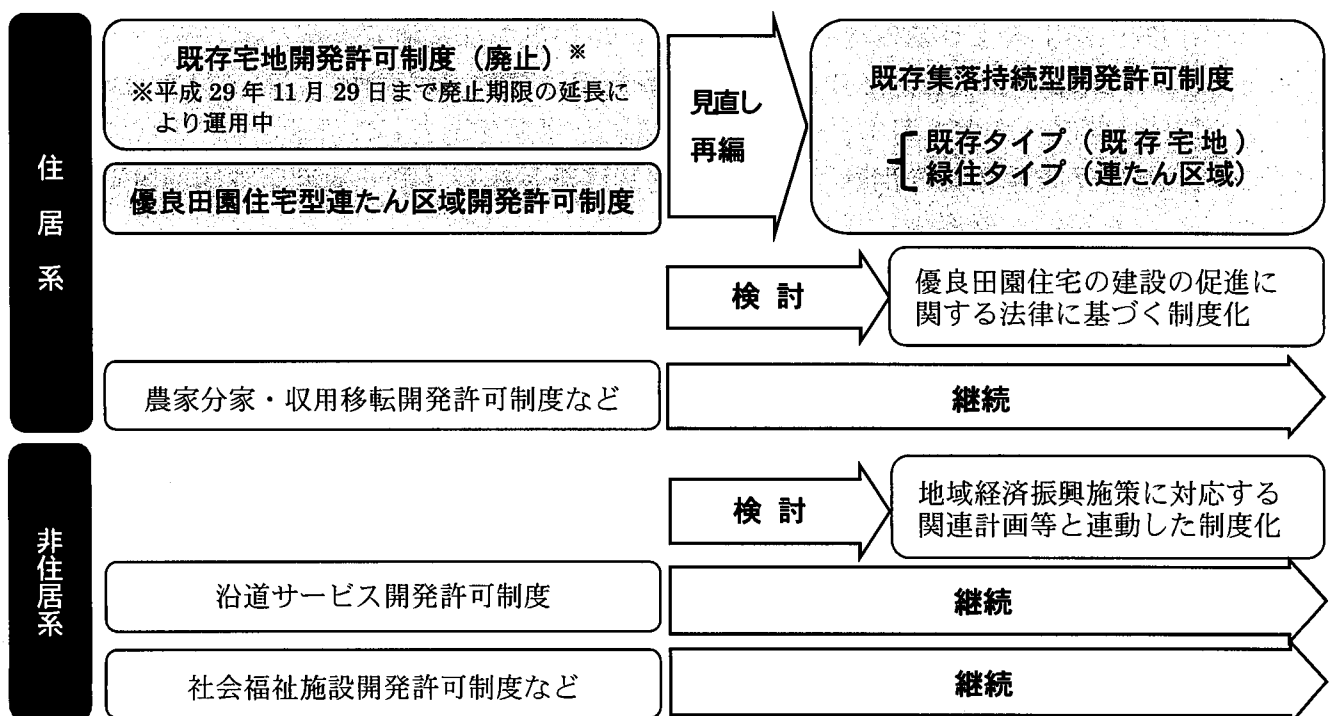
(2) 開発許可制度の見直しの提案

市街化調整区域の土地利用に大きな役割を持つ開発許可制度のあり方について、具体的に改善すべき点を含め提案

(3) 土地利用制度の総合的な見直しの提案

開発許可制度のみならず、市街化調整区域の土地利用にかかわる制度全般の方向性について提案

3. 新たな開発許可制度の体系について



4. 既存集落持続型開発許可制度（原案）について

- (1) 既存集落持続型開発許可制度は、新たに規定する既存集落内において、住宅立地を容認する開発許可制度である。

ア 既存集落（連たん）の基準（原案）

既存集落持続型開発許可制度における既存集落は、次の項目に適合していること。

- (ア) 50戸以上の住宅（市街化区域に存する住宅、連たん区域、農家分家及び収用移転で立地された住宅を除く。）が、50メートル以内の間隔で連たんしている地域であること。
- (イ) 住宅の敷地相互間の間隔において、高速道路、鉄道、河川、農地によって明らかに分断されていないこと。
- (ウ) 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は除く。

（連たん基準の変更点）

- ・建築物の連たんから住宅（市街化区域に存する住宅、連たん区域、農家分家及び収用移転で立地された住宅を除く。）の連たんに変更
- ・敷地相互間の間隔の高速道路、鉄道、河川等の分断に農地を追加
- ・土砂災害警戒区域等の除外区域を追加

- (2) 既存集落内において既存タイプ（既存宅地開発許可制度）及び緑住タイプ（優良田園住宅型連たん区域開発許可制度）の2タイプにより運用を図る。

ア 「既存タイプ」の主な基準（原案）

既存集落持続型開発許可制度の既存タイプは、次の基準に適合していること。

- (ア) 線引きより前に住宅があったことが明らかな土地であること。
 - ・昭和45年6月10日前に土地登記事項証明書が宅地とされていた土地
 - ・昭和46年1月1日の固定資産課税台帳が宅地として評価されていた土地
- (イ) 予定建築物の用途は、専用住宅又は兼用住宅（第一種低層住居専用地域に建築可能な建築物）であること。
- (ウ) 開発区域の面積が1,000平方メートル未満であること。
- (エ) 前面道路の幅員は4メートル以上であること。ただし、自己居住用に関するものは除く。
- (オ) 最低敷地面積165平方メートル以上であること。

（既存宅地開発許可制度からの変更点）

- ・宅地要件を8項目*から2項目（地目・評価「宅地」）に変更

※ 1) 地目「宅地」、2) 評価「宅地」、3) 宅地造成等規制法の許可、4) 道路位置指定、5) 工作物確認、6) 建築確認、7) 農地転用許可、8) 建築物の敷地（航空写真）

- ・ 予定建築物の用途を「第二種低層住居専用地域内に建築可能又は周辺の環境を悪化させるおそれがないもの」から「専用住宅又は第一種低層住居専用地域に建築可能な兼用住宅」に変更
- ・ 開発区域の面積が「1,000平方メートル以上は開発審査会付議」から「1,000平方メートル未満」に変更
- ・ 新たな道路基準として前面道路の幅員4メートル以上を設定
- ・ 最低敷地面積「150平方メートル以上」から「165平方メートル以上」に変更

イ 「緑住タイプ」の主な基準（原案）

既存集落持続型開発許可制度の緑住タイプは、次の基準に適合していること。

- (ア) 最低敷地面積300平方メートル以上であること。
- (イ) 予定建築物の用途は、専用住宅であること。
- (ウ) 建築物の建ぺい率が10分の3以下、容積率が10分の5以下であること。
- (エ) 植栽地が建築物の敷地内のうち敷地面積の20パーセント以上であること。
- (オ) 前面道路の幅員は6メートル以上（通り抜け4メートル以上）であること。
- (カ) 市街化区域から1キロメートル未満の土地であること。
- (キ) 開発道路の築造は認められない。

（優良田園住宅型連たん区域開発許可制度からの変更点）

- ・ 「開発道路の築造が認められない」ことに変更

5. 引き続き検討する開発許可制度について

(1) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律の活用について

地域の活性化や田園居住ニーズへの対応の視点から「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく、優良田園住宅の立地を可能とする制度導入について検討を行う。

ア 優良田園住宅

農山村地域、都市近郊その他の良好な自然環境を形成している地域に所在する、一定要件を満たした一戸建ての住宅

- (ア) 敷地面積が政令で定める規模以上・・・300平方メートル以上
- (イ) 建ぺい率30パーセント以下、容積率50パーセント以下
- (ウ) 階数が政令で定める階数以下・・・3以下

イ 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

基本方針は、多様な住まい方を支援する住宅政策の推進、地域の活性化を目的に、基本的な方向性を示すもので、県と協議の上、市が定める。

ウ 優良田園住宅の建設計画

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に基づき、事業者が「優良田園住宅の建設計画」を作成し、市に認定申請を行い、認定を受けることが必要となる。

(2) 地域経済振興施策に対応する関連計画等と連動した制度化について

農業をはじめとした第一次産業の振興、観光資源の活用、六次産業化など市の政策や地域戦略に基づく市街化調整区域の土地利用については、地域経済の振興に資する観点から施設の立地がしやすくなるよう制度的対応について検討を行う。

6. 今後の予定について

(1) 関係団体説明会

- ・期日 平成28年12月下旬～
- ・団体 7団体（農業委員会、JAかながわ西湘、神奈川県建築士会小田原地方支部、神奈川県建築士事務所協会県西支部、神奈川県測量設計業協会小田原地区会、神奈川県宅地建物取引業協会小田原支部、神奈川県土地家屋調査士会県西支部）

(2) 市民説明会

- ・期日 平成29年1月中旬～
- ・場所 市内5か所（JA片浦支店、市役所、尊徳記念館、橘タウンセンターこゆるぎ、梅の里センター）

(3) パブリックコメント

- ・期日 平成29年4月初旬～

(4) 議会

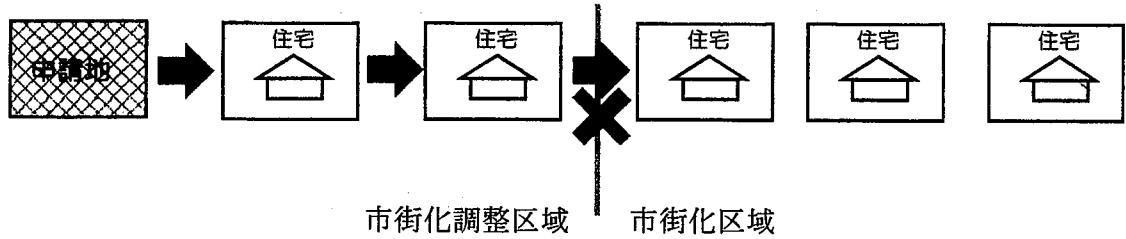
- ・平成29年3月 建設経済常任委員会に既存集落持続型開発許可制度（案）を報告
- ・平成29年6月 定例会に条例案上程とともに規則、審査基準（案）を示す

⇒平成29年11月30日 新たな開発許可制度の運用開始

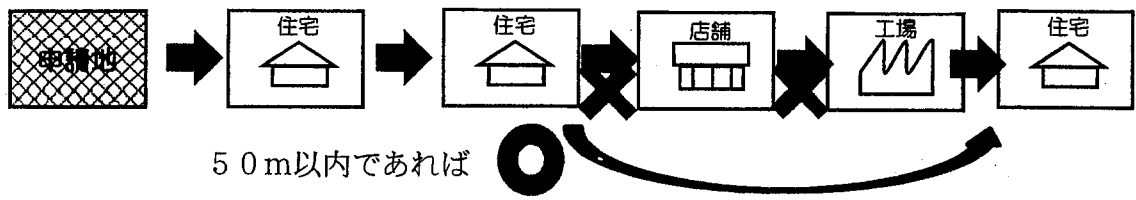
新たな開発許可制度について

1. 連たんの基準解説

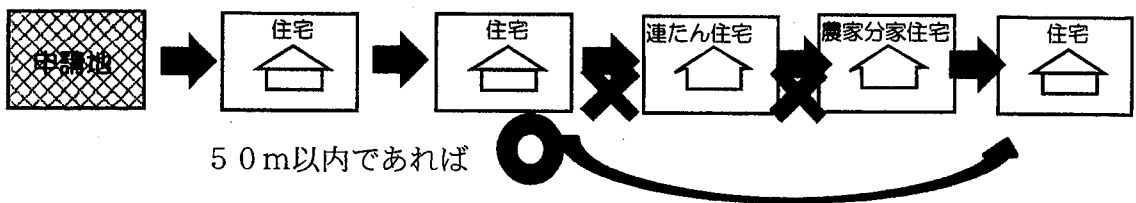
- ・市街化区域の住宅を除く場合



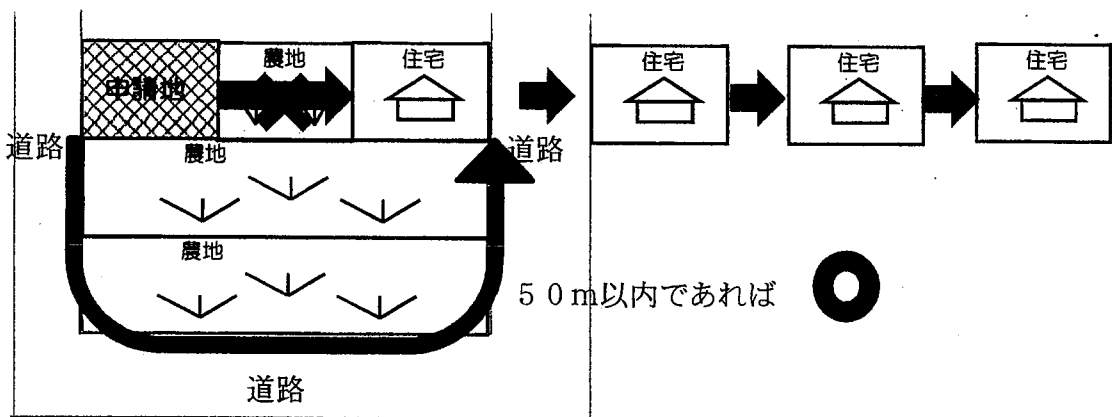
- ・住宅以外を除く場合



- ・連たん住宅、農家分家住宅を除く場合



- ・農地で分断される場合



2. 市街化調整区域の土地利用のあり方の答申内容（抜粋）

第4章 目指すべき姿への提言と提案

2. 市街化調整区域における望ましい土地利用制度の提言

（2）開発許可制度見直しの提案

前述の考え方に則り、まず市街化調整区域の土地利用に大きな役割を持つ開発許可制度のあり方について、具体的に改善すべき点を含め、以下に提案する。

- ①市街化調整区域においては、市街地の外延化を抑える一方で、古くから形成される集落「既存集落」等地域コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応ならびに営農環境の保全を図る必要がある。そのためには、豊かな田園環境の保全を基本とした制度と基準としなくてはならない。

《提案》

- ・新たな開発許可基準、制度構築による望ましい土地利用誘導を図るため、既存宅地開発許可制度の廃止に関し、経過措置期間はこれ以上延長しない。
- ・市街地拡大・既存集落の外延化の抑制ならびにコミュニティの維持・営農環境保全の視点から、開発許可制度を見直す。廃止する既存宅地開発許可制度の一部基準・運用と優良田園住宅型連たん区域開発許可制度の基準・運用を見直し、新たな開発許可制度へと再編する。

- ②既存集落については、原則としてエリアを明示した上で、その内部にのみ住宅立地を許容する仕組みとすることが望ましい。しかしこれまでの経緯や現実のエリア設定の困難さを鑑みて、連たんの審査基準変更などにより、既存集落内の開発可能性は保持しつつ、宅地の外延化や過剰供給を抑制する仕組みでの対応が考えられる。

《提案》

- ・連たんの審査基準等の変更
連たんの対象建物を「住宅」に限定（市街化区域の住宅や開発許可（連たん、農家分家、収用移転）で立地された住宅を除く）するとともに、既存住宅の敷地相互間が、農地によって分断されている場合は連たんに該当しないこととし、既存集落における住宅立地の可能なエリアを絞り込み、外延化を抑制する。

- ③既存集落の中であっても土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域など危険な区域は、基本的に活用を抑制すべきである。

《提案》

- ・土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域内においては、個別法による規制もあるが、開発許可制度においても立地は抑制する。

- ④既存集落・コミュニティの維持・活性化の観点から、農家の住宅用地等における相続等による処分の可能性ならびに農業経営の継続を考慮した制度とする必要がある。具体的には、既存集落内において、必要最小限の範囲で住宅立地と敷地分割ができる仕組みを設けることが考えられる。

《提案》

- ・既存集落内を前提として、住宅立地と敷地分割を許容するには、次の2つの方法がある。
- 1)法第34条第11号による連たん区域開発許可制度により、住宅立地を許容する。
- 2)法第34条第12号による既存住宅の敷地における分割や統合を許容する。ただし、小田原市の郊外地域にふさわしい環境は保全されなくてはならず、下記のような要件を満たすことが前提となる。
- ・適用範囲が既存集落内となるよう立地基準を適切に定める。
- ・分割可能とする土地は地目又は評価を「宅地」に限るなど、対象を明確にする。
- ・道路基準、敷地面積基準、緑化基準及び形態基準等の設定にあたっては、周辺環境への影響を十分考慮するものとする。

- ⑤住宅敷地の規模は、豊かな環境を維持するべき市街化調整区域であることから、良好な宅地としてゆとりある広さを原則とするべきである。ただし、既存集落・コミュニティの維持の観点から、農家住宅など既存の住宅用地については、相続等による処分（敷地分割等）の可能性も考慮し、狭小なものとはならない程度での敷地面積の最低限度の例外を設けることが考えられる。

《提案》

- ・敷地面積は優良田園住宅法の規定に準拠して原則300㎡以上とする。
- ・既存住宅における敷地の分割等については、実態を見定めた上で、持続可能性の観点からの必要性に応じた緩和基準も検討する。

3. 新たな開発許可制度の変更点について

	既存タイプ	既存集落持続型	緑住タイプ	既存宅地	連たん区域				
新		<ul style="list-style-type: none"> 50以上の住宅(市街化区域に存する住宅、連たん、農家分家、収用移転で立地された住宅を除く)が、50m以内の間隔で連たんしていること。 住宅の敷地相互間において、高速道路、鉄道、河川、農地によって明らかに分断されていないこと。 	<ul style="list-style-type: none"> 線引き前より地目「宅地」又は評価「宅地」であること。 	<ul style="list-style-type: none"> 車両が2方向以上に分散できる道路が幅員4m以上であること。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積165㎡以上であること。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積の10%以上であること。 	<ul style="list-style-type: none"> 最高高さ10m以下、北側斜線5m+1:1.25であること。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の面積が1,000㎡未満であること。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域は、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地危険崖区域は除く。
				<ul style="list-style-type: none"> 車両が2方向以上に分散できる道路が幅員6m以上であること。ただし、通り抜け4m以上も可。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積300㎡以上であること。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積の20%以上であること。 	<ul style="list-style-type: none"> 建ぺい率30%、容積率50%以下であること。 最高高さ10m以下、北側斜線5m+1:0.6であること。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域は、災害のおそれのある土地の区域、優良な集団農地の区域、優れた自然風景を維持する土地の区域は除く。 	
旧		<ul style="list-style-type: none"> 50以上の建築物(市街化区域に存する住宅を含む)が、50m以内で連たんしていること。 住宅の敷地相互間において、高速道路、鉄道、河川によって明らかに分断されていないこと。 	<ul style="list-style-type: none"> 線引き前より、地目、評価「宅地」、宅造法許可、道路位置指定、工作物、建築確認、農地転用許可、航空写真のいずれかであること。 	<ul style="list-style-type: none"> 車両が2方向以上に分散できる道路が幅員6m以上であること。ただし、通り抜け4m以上も可。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積150㎡以上であること。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積の20%以上であること。 	<ul style="list-style-type: none"> 最高高さ10m以下、北側斜線5m+1:1.25であること。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の面積が5ha未満であること。 開発区域の面積が1,000㎡以上の場合は、開発審査会に付議する。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域は、災害のおそれのある土地の区域、優良な集団農地の区域、優れた自然風景を維持する土地の区域は除く。
				<ul style="list-style-type: none"> 車両が2方向以上に分散できる道路が幅員6m以上であること。ただし、通り抜け4m以上も可。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積300㎡以上であること。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積の20%以上であること。 	<ul style="list-style-type: none"> 建ぺい率30%、容積率50%以下であること。 最高高さ10m以下、北側斜線5m+1:0.6であること。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の面積が5ha未満であること。 開発区域の面積が1,000㎡以上の場合は、開発審査会に付議する。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域は、災害のおそれのある土地の区域、優良な集団農地の区域、優れた自然風景を維持する土地の区域は除く。