

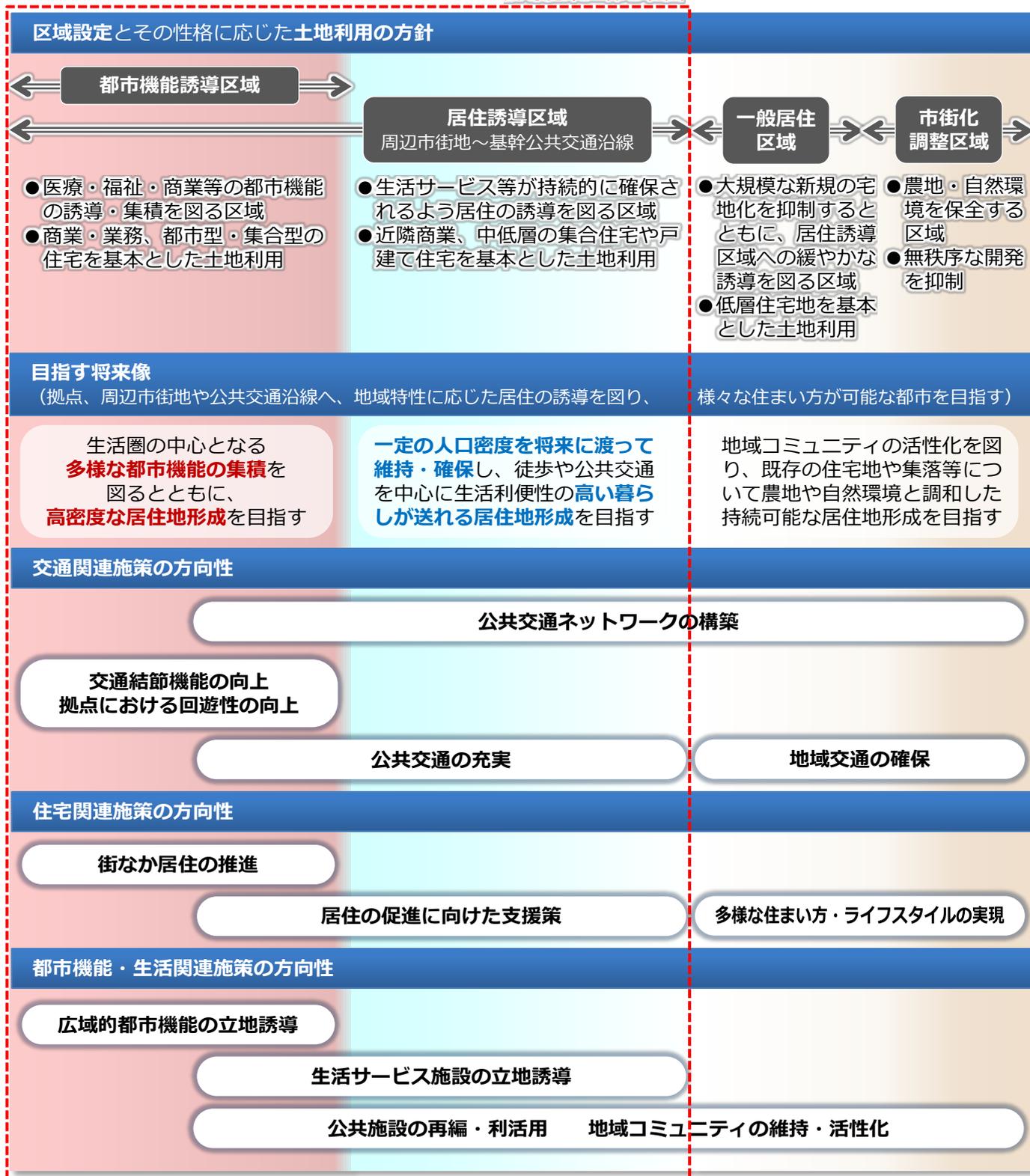
V章 計画遂行に向けた取組

V-1 | 誘導施策等の設定

1. 区域の特性に応じた施策展開の方向性

誘導施策等の設定にあたっては、都市機能誘導区域、居住誘導区域の役割・性格を踏まえ、区域の特性に応じた施策を展開する必要があります。居住誘導区域外における対応も含めて、施策展開の方向性を以下のとおり示します。

誘導施策に係る範囲



2. 計画遂行に向けた誘導施策の体系

前頁の施策展開の方向性のうち、誘導施策に係る範囲について、立地適正化計画における都市づくりの方向性に基づき、以下のとおり誘導施策や関連施策を設定します。

都市づくりの方向性	誘導施策等
<p>既存ストックを生かした魅力的な都市の拠点づくり</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>都市機能誘導区域において実施する施策</p> <p>居住誘導区域において実施する施策</p> <p>公共交通施策全体に係る方向性</p> </div> <div style="margin-left: 20px;"> <p>施策 1-①.地域の特性に応じた立地・誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ○拠点（都市機能誘導区域）における施設整備事業 ○関連計画・事業との連携による誘導施設の立地・誘導 ○誘導施設等の整備に係る支援施策・国の支援制度の活用 <p>施策 1-②.既存ストックを活用した都市の魅力づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○歴史資源を活用した交流の促進、空き家・空き店舗等の利活用 <p>施策 1-③.誘導施設の整備に係る届出制度の運用</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用 </div> </div>
<p>公共交通の利便性を生かした歩いて暮らせる生活圏の構築</p>	<p>施策 2-①.公共交通ネットワークの構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ○多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に向けたネットワークの構築 <p>施策 2-②.公共交通の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ○幹線（バス）のサービス水準の維持・確保 <p>施策 2-③.交通結節機能の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ○鉄道駅等の拠点における乗り継ぎ利便性の向上 <p>施策 2-④.拠点における回遊性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ○歩行者が安心して移動できる空間整備の推進と回遊性の向上
<p>生活利便性の持続的な確保に向けた居住の緩やかな誘導</p>	<p>施策 3-①.街なか居住の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○共同住宅の立地誘導に係る支援、子育て世代の居住環境支援 <p>施策 3-②.居住誘導の促進に向けた支援策</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空き家対策・生産緑地の保全と活用等 ○関係機関・金融機関との連携による住宅取得支援や住み替え支援 <p>施策 3-③.生活サービス施設の立地誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ○子育て支援施設、福祉施設の立地誘導の基準の設定 <p>施策 3-④.災害リスクへの対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ○安心・安全な居住のための防災対策の推進 <p>施策 3-⑤.一定規模以上の住宅の開発・建築に係る届出制度の運用</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用

V-2 | 誘導施策等の内容

1. 都市づくりの方向性「既存ストックを生かした魅力的な都市の拠点づくり」 に基づく誘導施策

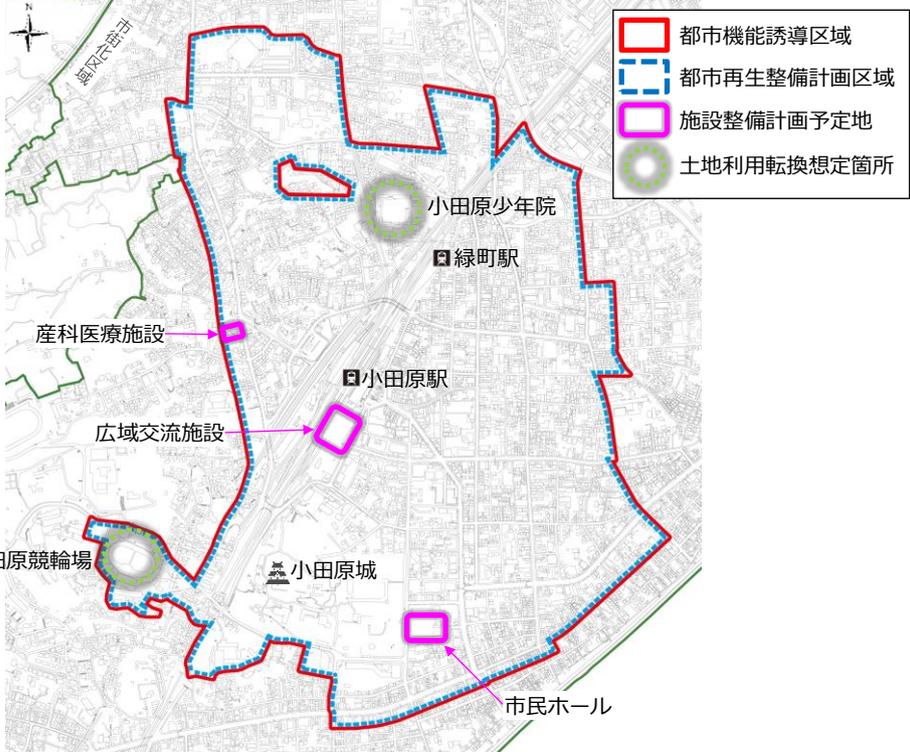
都市機能誘導区域を設定する各拠点のまちづくりの方向性（P44参照）を踏まえ、国の支援を受けて本市が行う支援策（都市再構築戦略事業、都市機能立地支援事業等）、国の直接支援（税制特例等）や本市の公共施設、介護保険施設、教育・保育施設等に係る計画・事業との連携により、拠点の特性に応じた誘導施設等の整備を推進します。

また、今後の課題として、区域内における新たな土地利用の転換については、必要に応じた検討を行います。

なお、誘導施設の整備等に係る事業は、計画策定時点で示すことができる事業を記載しているものです。

施策 1-①.地域の特性に応じた立地・誘導

1) 小田原駅周辺における施設整備事業

<p>概要</p>	<p>☞小田原駅周辺の良好な立地条件に市等が保有する公的不動産を活用して、複合施設、公共施設、都市基盤等の整備を実施し、老朽化した既存施設の機能再配置を促すとともに、交流と回遊、利便性の向上を図り、広域中心拠点としての再構築を進めます。</p>
<p>事業計画</p>	<p>☞小田原駅周辺地区都市再生整備計画（都市再構築戦略事業） ☞小田原駅周辺地区暮らし・にぎわい再生事業計画 等</p>
<p>整備内容及び導入機能</p>	<p>☞広域交流施設 〔 中心拠点誘導施設：子育て支援機能、ライブラリー機能 〕 〔 その他都市機能：コンベンション機能、商業、ホテル 〕 ☞市民ホール（ホール、ギャラリー・スタジオ、観光交流センター） ☞産科医療施設（中心拠点誘導施設：分娩機能を有する産科）</p>
<p>計画予定地</p>	 <p>The map displays the Odawara Station area with various planning zones and facilities. A red outline indicates the 'Urban Function Induction Area' (都市機能誘導区域). A blue dashed outline indicates the 'Urban Regeneration Planning Area' (都市再生整備計画区域). Pink squares indicate 'Facility Planning Sites' (施設整備計画予定地). Green circles with a white center indicate 'Land Use Conversion Potential Sites' (土地利用転換想定箇所). Labeled facilities include 'Odawara Junior High School' (小田原少年院), 'Ryomachi Station' (緑町駅), 'Odawara Station' (小田原駅), 'Odawara City' (小田原城), 'Odawara Sports Complex' (小田原競輪場), 'Obstetrics Medical Facility' (産科医療施設), 'Wide Area Exchange Facility' (広域交流施設), and 'Citizens Hall' (市民ホール).</p>
<p>施設整備のイメージ</p>	 <p>A 3D architectural rendering of the 'Wide Area Exchange Facility' (広域交流施設). It shows a modern, multi-story building with a glass facade and a traditional Japanese-style entrance area with a wooden roof. The building is situated in an open area with a clear blue sky and some greenery in the foreground.</p>

2) 国府津駅周辺における施設整備事業

<p>概要</p>	<p>☞市第 2 の交通結節点である国府津駅周辺の交通結節機能の向上※を図るとともに、交流促進や駅周辺の都市機能の充実を図ります。 ※交通結節機能の向上に資する施策については、P80 を参照</p>
<p>事業計画</p>	<p>☞国府津駅周辺地区都市再生整備計画</p>
<p>整備内容及び導入機能</p>	<p>☞ 駅広場、自転車駐車場、集会施設</p>
<p>計画予定地</p>	

3) 早川・箱根板橋駅周辺における施設整備事業

<p>概要</p>	<p>☞ 駅至近に立地する漁港施設を生かし、同施設整備及び関連周辺事業と連携し、早川駅周辺における都市機能の整備を実施し、回遊性の向上、観光・交流機能の強化を図ります。</p>
<p>事業計画</p>	<p>☞ 早川駅周辺地区都市再生整備計画</p>
<p>整備内容及び導入機能</p>	<p>☞ 小田原漁港交流促進施設（インフォメーション、多目的スペースなど） ☞ 多目的広場、畜養水面・加工・荷捌き施設 ☞ 案内板整備、歩行空間整備、ルートマップ作成 等</p>
<p>計画予定地</p>	
<p>施設整備のイメージ</p>	

4) 関連計画・事業との連携による誘導施設の立地誘導

その他の誘導施設等については、関連する市の計画・事業との連携を図り、都市機能誘導区域内への立地などを促進する支援策を検討します。

関連する計画・事業	計画・事業の概要と連携の方向性
公共施設再編基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ☞安全・安心な施設利用、持続可能な行政サービスの実現に向けて、公共施設の機能・配置・運営の見直し、総量縮減に取り組む必要があり、公共施設の統廃合や複合化を含めた再編計画を策定します。 ☞市全体の施設配置のバランスや市民の利便性を踏まえ、公共施設が適切に配置されるよう、立地適正化計画と連携を図ります。
介護保険施設等整備費補助事業	<ul style="list-style-type: none"> ☞「おだわら高齢者福祉介護計画」の施設整備計画に基づき、介護保険施設等の整備事業者を公募により選定しています。 ☞地域包括支援センターなど、都市機能誘導区域内への立地が必要な施設の公募要件について検討を行います。
子育て支援拠点充実事業	<ul style="list-style-type: none"> ☞子育て世代の不安解消等のため、市内4か所に子育て支援センター（子育て支援拠点）を設置・運営しています。 ☞子育て支援センターの配置については、立地適正化計画との整合が図られるよう検討を行います。

5) 誘導施設等の整備に係る支援

<p>既存ストック 活用支援</p>	<p>【既存ストック活用支援】</p> <p>☞空き地や空き店舗を地域の活性化に資するために活用した所有者に対して、改修等に要する費用の一部補助等を検討します。</p>
<p>事業化支援</p>	<p>【建替え・共同化支援】</p> <p>☞建替え・共同化を推進しようとする団体に対して、調査研究や活動に伴う財政支援を行います。（市街地再開発事業や優良建築物等整備事業の初動時における、事業手法や組織化について助言するアドバイザーの派遣等）</p> <p>☞市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するために、優良建築物等整備事業の拡充を検討します。</p>
<p>都市計画による誘導支援</p>	<p>【高度利用等による土地利用の促進】</p> <p>☞広域中心拠点等、特に交通利便性の高い地区においては、都市機能集積を目的とした高度利用等による土地利用の促進に向け、都市計画（用途地域や高度地区等）の見直しについて検討します。</p>
<p>駐車場施策による誘導支援</p>	<p>【駐車場施策の活用】</p> <p>☞「小田原市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」について、建築物敷地外への駐車施設の附置の特例を緩和する条例の一部改正（平成28年4月施行）を行い、小田原駅周辺において、附置義務駐車場の自己敷地外への設置（隔地）を認めています。本条例の運用により、敷地の有効活用を促すことで、民間開発の誘導を図ります。</p>

6) 誘導施設等の整備に係る国の支援制度の活用

6-1) 都市機能立地支援事業（民間直接補助）の活用

民間事業者が誘導施設（医療・社会福祉・教育文化・子育て支援）を整備する場合、民間事業者は、都市機能立地支援事業の活用により国から直接支援を受けることができます。市が主導となる類似事業「都市再構築戦略事業」との活用と併せ、民間の動きと連携した効果的な都市機能の誘導を図るため、当該支援制度の活用について検討します。

○市が誘導施設を整備するために公的不動産を事業者に賃貸し、公有地賃料の減免などの支援措置を実施する場合に、国はその額と同等の額を事業者に直接補助します。



6-2) 都市再生特別措置法の改正に伴う新制度の活用

（低未利用地の活用による都市機能の立地誘導）

国では、空き地・空き家等の低未利用地がランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行していることを踏まえ、その対策を総合的に進めるための「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が平成30年2月9日に閣議決定されました。

その内容は、“低未利用地の集約等による利用の促進”や“都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上”に係る制度改正であり、都市機能誘導区域や居住誘導区域を対象としていることから、国の動向に注視しながら、新制度の活用について検討します。

■都市のスポンジ化対応に係る都市再生特別措置法の一部を改正する法律案の概要

法案の概要	
<p>都市のスポンジ化対策（都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に）</p> <p>コーディネート・土地の集約</p> <p>○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設 -低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成 ※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能 [(税) 登録免許税・不動産取得税の軽減]</p> <p>○都市再生推進法人（まちづくり団体等）の業務に、低未利用地の一時保有等を追加 [(税) 所得税等の軽減]</p> <p>○土地区画整理事業の集約換地の特例 -低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保 [(予算) 都市開発資金貸付け 【都市開発資金の貸付けに関する法律】]</p> <p>○市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に</p>	<p>身の回りの公共空間の創出</p> <p>○「立地誘導促進施設協定」制度の創設 -交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設（コモンズ）についての地権者による協定（承継効付） [(税) 固定資産税の軽減]</p> <p>※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ</p> <p>▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理 *長野市「パティオ大門」 *活性化施設(イメージ)</p> <p>○「都市計画協力団体」制度の創設 -都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定（身の回りの都市計画の提案が可能に）</p>
<p>都市機能のマネジメント</p> <p>○「都市施設等整備協定」制度の創設 -民間が整備すべき都市計画に定められた施設（アクセス通路等）を確実に整備・維持</p> <p>○誘導すべき施設（商業施設、医療施設等）の休廃止届出制度の創設 -市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告</p>	
<p>都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上</p> <p>公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置</p>	

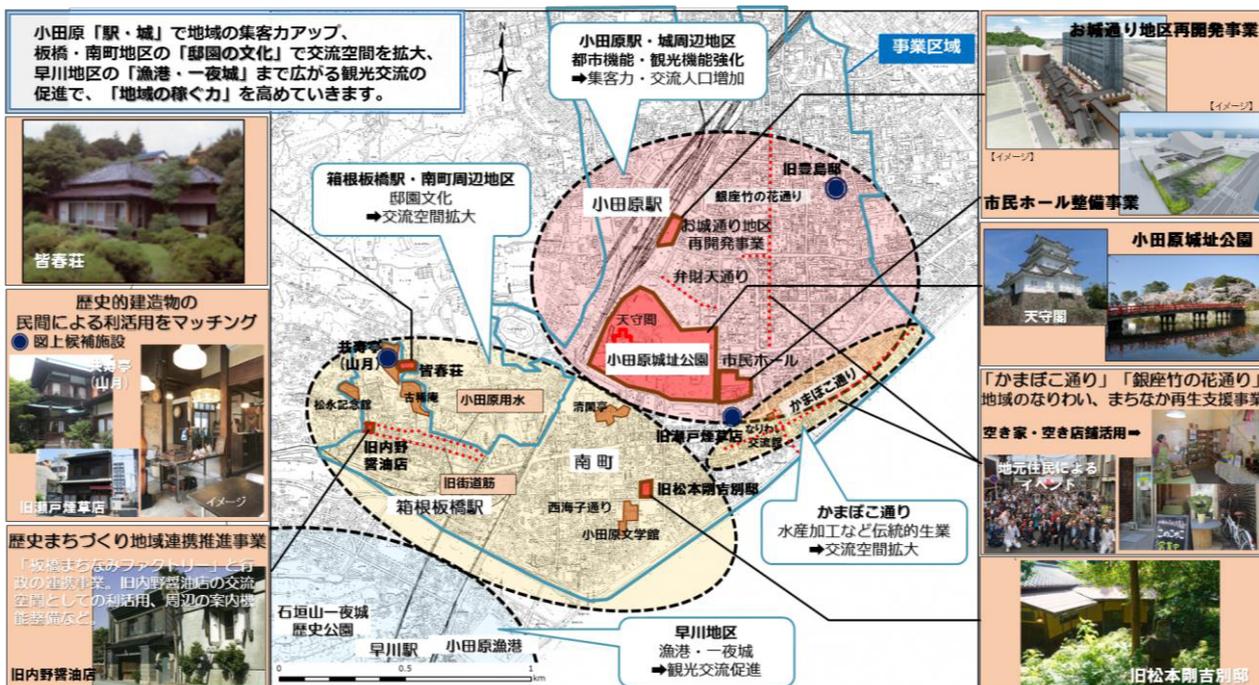
出典：国土交通省資料

施策 1-②.既存ストックを活用した都市の魅力づくり

1) 歴史資源を活用した観光交流の促進

概要	<p>☞小田原駅・城、箱根板橋駅・南町、早川まで広がる交流空間の拡大と地域活性化を目指し、「歴史的資源を通じた賑わいと交流のコンパクトシティの形成」をテーマに、地域資源の活用を通じた官民連携による施策を推進する地方再生コンパクトシティ事業に取り組んでいます。小田原城、旧東海道筋とその周辺に広がる明治・大正・昭和に活躍した政財界の要人の邸園群等の歴史資源を活用し、観光交流を促進することで、小田原駅、小田原城からの回遊性の向上と交流空間の拡大を図ります。</p>
事業計画	<p>☞地方再生コンパクトシティ（都市再生整備計画事業（国土交通省）と地方創生推進交付金（内閣府）等を連携させた地域活性化の取組）</p>
取組・施策	<p>《地方再生コンパクトシティの取組》</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞小田原駅周辺地区都市再生整備計画事業（都市再構築戦略事業） ☞箱根板橋駅・南町周辺地区都市再生整備計画事業 ☞地方創生推進交付金 <ul style="list-style-type: none"> ・歴史的建造物民間利活用コーディネート事業 ・歴史まちづくり地域連携推進事業 ・地域のなりわい・まちなか再生支援事業 <p>《関連事業》</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞小田原城城下町地区 街なみ環境整備事業 ☞暮らし・にぎわい再生事業 等

■ 地方再生コンパクトシティの概要



2) 空き家・空き店舗等を活用した魅力ある市街地の形成

本市では、地域産業の活性化を目指し、その新たな担い手となる創業者の発掘と起業家支援を実施しており、若い世代を中心とした新たな創業者から、空き家や空き店舗を活用した新たなコンテンツ（ホステル、コワーキングスペースや個性的な個人店舗）が生まれています。

次世代を担う若い世代にとって魅力的な市街地を形成するため、空き家、空き店舗等の既存ストックの効果的な利活用に係る支援策の検討を行います。

施策 1-③.誘導施設の整備に係る届出制度の運用

市が都市機能誘導区域外における誘導施設整備の動きを把握し、各種支援措置等の情報提供等を通じて都市機能誘導区域内への誘導施設の立地が促進されるよう、届出制度を活用します。

都市機能誘導区域外の区域で誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が必要となります。

なお、各都市機能誘導区域により、設定している誘導施設が異なるため、他区域で設定し、当該区域で設定していない誘導施設を設置する場合は届出が必要となります。詳細は、別添の「都市機能誘導区域に係る届出の手引き」をご参照ください。

■ 誘導施設の整備に係る届出制度の概要

届出の対象となる開発行為等

- 開発行為**
誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。
- 開発行為以外**
 - ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
 - ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
 - ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合
- 休廃止**
誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合

届出の対象となる誘導施設

都市機能誘導区域（全6区域）外に立地する場合に届出が必要となる誘導施設	
■ 病院	医療法第1条の5第1項に規定する病院（病床数20床以上）
■ 大規模商業施設	大規模小売店舗法による店舗面積が3,000㎡以上10,000㎡以下となる商業施設
■ その他公共的施設	上記以外に市などが整備する住民窓口、集会施設、地域包括支援センター、子育て支援センター
広域中心拠点又は地域中心拠点以外に立地する場合に届出が必要となる誘導施設	
■ 大規模商業施設	大規模小売店舗法による店舗面積が10,000㎡を超える商業施設
■ 産科医療機関	医療法第1条の5第2項に規定する診療所で産科の医業を行うもの
■ その他公共的施設	上記以外に市などが整備する市役所、市民ホール、コンベンション施設、図書館

届出の時期

届出の時期は、開発行為等に着手する30日前まで。

届出に対する対応

届出をした方に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことがあります。

出典：国土交通省資料を基に作成

2. 都市づくりの方向性「公共交通の利便性を生かした“歩いて暮らせる”生活圏の構築」に基づく誘導施策

施策 2-①.公共交通ネットワークの構築

将来都市構造である多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に向け、立地適正化計画と連携を図りながら“ネットワーク”を担う持続可能な公共交通ネットワークの構築を図るため、地域公共交通網形成計画の策定も視野に入れ「小田原市地域公共交通総合連携計画（H25.3）」（以下、連携計画）の見直しを検討します。

■連携計画における事業と今後の見直しの方向性

地域公共交通総合連携計画 における事業	今後の見直しの方向性
【事業1】主軸路線の位置づけ・主要施設へのアクセス向上	☞拠点間を結ぶバス路線を“幹線”に位置づけ、公共交通ネットワークの骨格形成を図る。
【事業2】乗継環境の円滑化	☞交通結節点における結節機能の向上を図るとともに、乗継に配慮したダイヤの改善等を推進する。
【事業3】ニーズに応じた路線バスの改善	☞“幹線”を補完し、生活圏の生活を支える地域交通である“支線”の維持・確保を図るとともに、公共交通の利用が不便な地域においては、「地域へのあらたな公共交通導入のルール」に基づき、コミュニティバスや乗合タクシーも含めた公共交通の導入を検討する。
【事業4】分かりやすい情報提供	☞バス停・行先案内等の統一化等の取組を推進する。
【事業5】バリアフリー化の促進	☞バス車両やバス停までのバリアフリー化等を推進する。
【事業6】路線バスの走行環境の向上	☞道路整備の進捗に合わせて、路線バスの走行環境を支援する施策を検討する。
【事業7】利用促進・交通需要マネジメント	☞バスの乗り方教室や商業施設・公共施設と連携した特典サービスの実施等を検討する。

《誘導区域において取組む施策》

都市機能誘導区域においては、交通結節機能の改善を図り、乗り継ぎ利便性の向上に努め、公共交通ネットワークの充実を図ります。

また、歩行者、自転車や自動車が集まる市内の主要交通結節点である拠点（小田原駅周辺、鴨宮駅周辺、国府津駅周辺）を重点に、歩行者が安全に移動できる空間整備を推進するとともに、回遊性の向上を図り、歩いて暮らせる拠点づくりを推進します。

居住誘導区域においては、幹線に位置づけたバス路線について拠点間移動の需要やニーズを踏まえて、利便性の高いサービス水準を確保します。

施策 2-②.公共交通の充実（幹線（バス）のサービス水準の維持・確保）

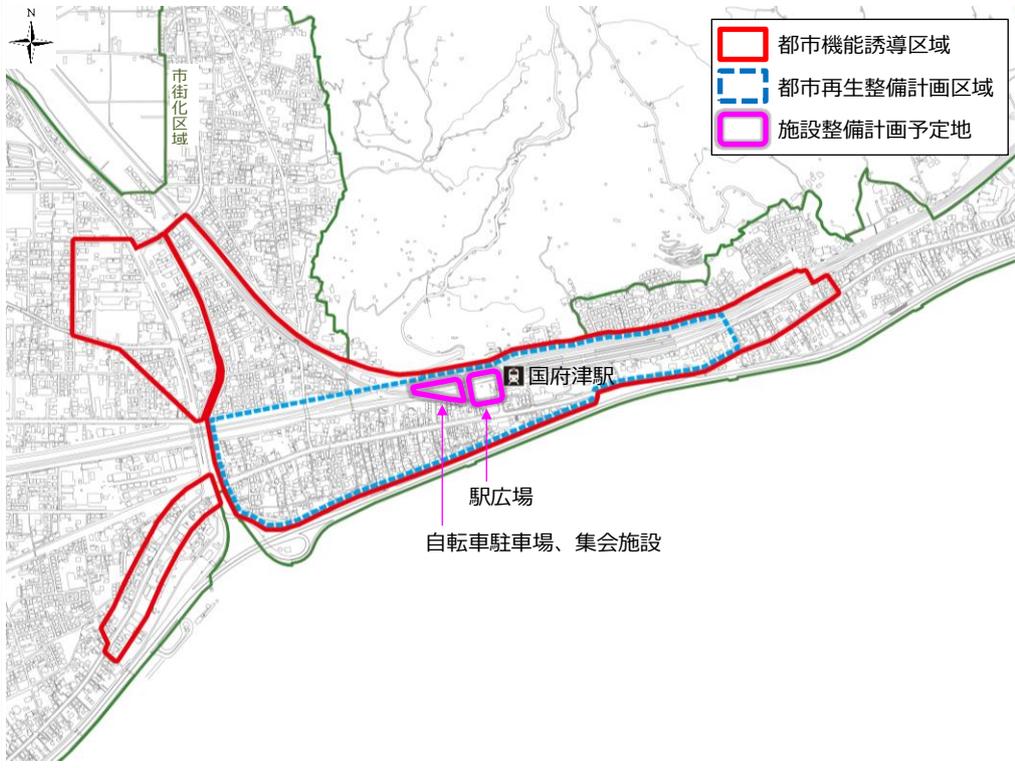
公共交通の幹線（バス）に位置づけたバス路線は、拠点間を連絡し、将来都市構造である多極ネットワーク型コンパクトシティの形成を図る上で重要な役割を担う路線であり、沿線への居住誘導を図りながら、拠点間移動の需要やニーズを踏まえたサービス水準の維持・確保に向けた取組を検討します。具体的には、連携計画の見直しに係る検討作業において、利用実態や運行状況等を十分に把握した上で、位置づけの妥当性について検証します。検証結果を踏まえ、目標とするサービス水準や、拠点における乗り継ぎのあり方など、市域全体の公共交通ネットワークの利便性の向上を検討します。

なお、幹線（バス）に位置づけたバス路線以外のバス路線は、基本的に拠点と住宅地を結ぶ支線であり、生活圏の生活を支える地域交通として維持・確保に努めます。全体の公共交通ネットワークの構築を検討した上で、公共交通の不便な地域については、「地域へのあらたな公共交通導入のルール」に基づき、需要に応じてコミュニティバスや乗合タクシー等も含めた公共交通の導入について検討します。

施策 2-③.交通結節機能の向上

以下に示す国府津駅周辺における事業と連携した取組を進めるとともに、各拠点の交通結節機能の向上により乗継環境の円滑化を図り、利便性の高い公共交通ネットワークの充実と拠点性の向上に向けた取組を検討します。

■国府津駅周辺における駅広場及び自転車駐車場整備事業

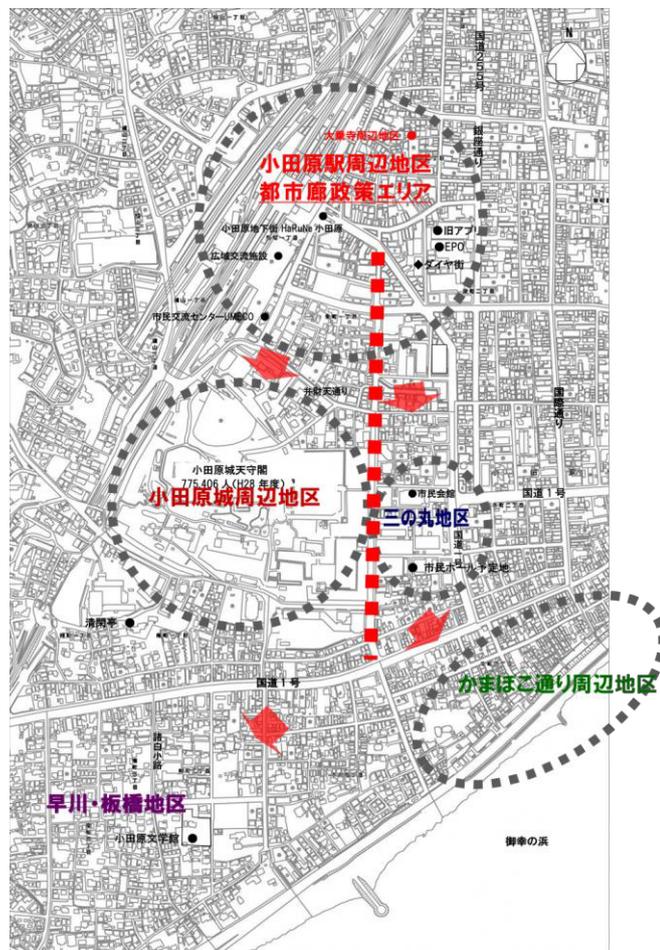
概要	<ul style="list-style-type: none">☞国府津駅は市第2の交通結節点であり、交通結節機能の向上とともに、広範囲からのアクセスがあることを踏まえ、自転車や自動二輪車による利用環境の向上が求められています。☞都市再生整備計画に基づき、駅西側周辺地区の低未利用地を有効活用し、駅広場及び駅西側自転車駐車場を整備します。
整備位置	

■「都市廊政策」について

都市廊政策は、花と緑あふれる歩行空間、にぎわいのある魅力的な商業空間、統一感のある調和のとれた景観の創造を図り小田原駅周辺の居住を促進し、また、回遊性を高めることにより中心市街地の活性化を目指すものです。

- 1 歩道と一体的な空地の確保を促進し、安心、安全で、歩きやすい歩行者空間の創出
- 2 主要な歩行者導線の沿道には、市民や来訪者が休憩、交流できる公共空間（ポケットパークなど）の確保
- 3 道路や民有地に花と緑あふれる街なか緑化の促進・推進
- 4 沿道の建築物を修景することにより、統一感のある街並みの形成
- 5 1、2階は魅力的な店舗、3階以上を住居とする中層建築物が、通りに面して連続的に立地するまちづくりの促進

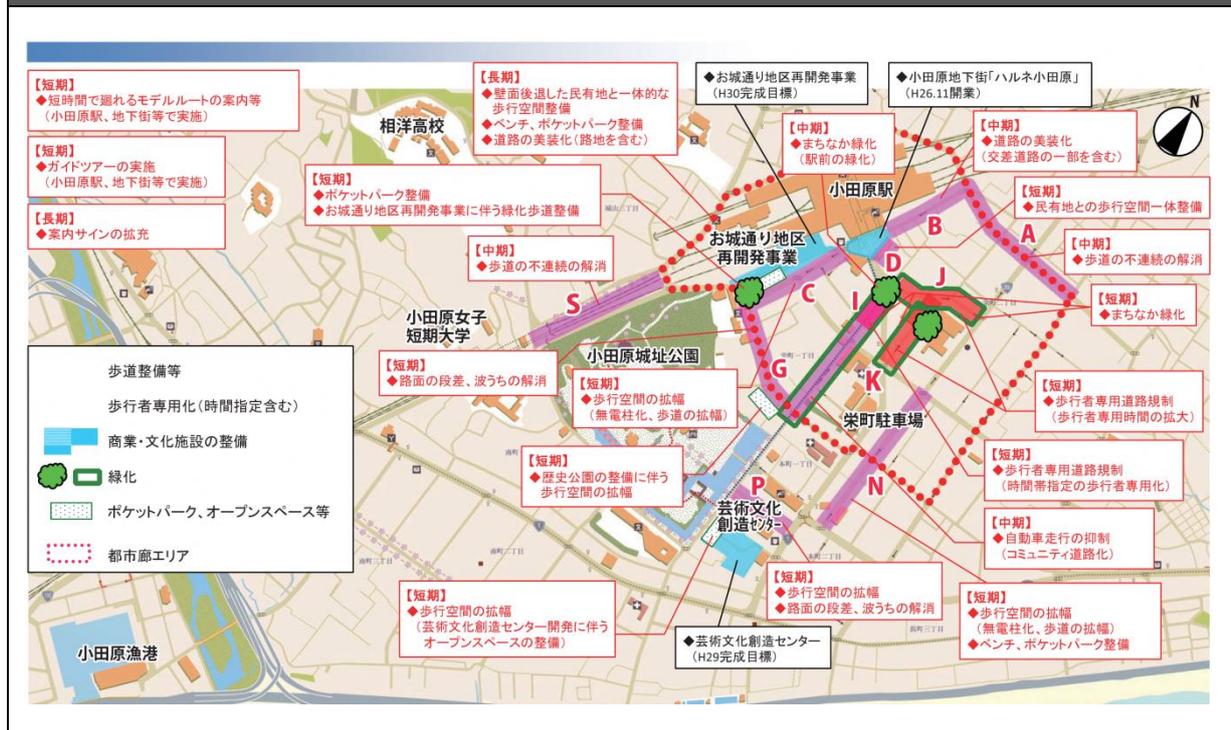
- 中心市街地での各種施策にあたっては、本政策を基本とし、全庁的に取組を推進しています。



■ 関連計画の概要：「小田原市歩行者ネットワーク計画」に基づく歩行者ネットワークの構築

<p>概要</p>	<p>☞ 「小田原市歩行者ネットワーク計画」は『都市廊政策』の一環として、来街者、居住者ともに歩きやすく、集客施設や商店街等への回遊性、利便性を高める歩行者ネットワーク整備を行うための計画です。小田原駅周辺を対象範囲に、以下の施策を展開する計画となっています。</p>
<p>主な施策</p>	<p>☞ 歩道のバリアフリー化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 歩行空間の拡幅（無電柱化、既存幅員構成の見直し等）、路面の段差、歩道の不連続の解消 等 <p>☞ 歩行者優先の道路整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自動車走行の抑制化（コミュニティ道路化含む）、歩行者専用道路規制 等 <p>☞ 民間と連携した歩行空間の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 民有地との歩行空間一体整備 等 <p>☞ 憩いと潤いのある空間の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 道路の美装化、まちなか緑化 等

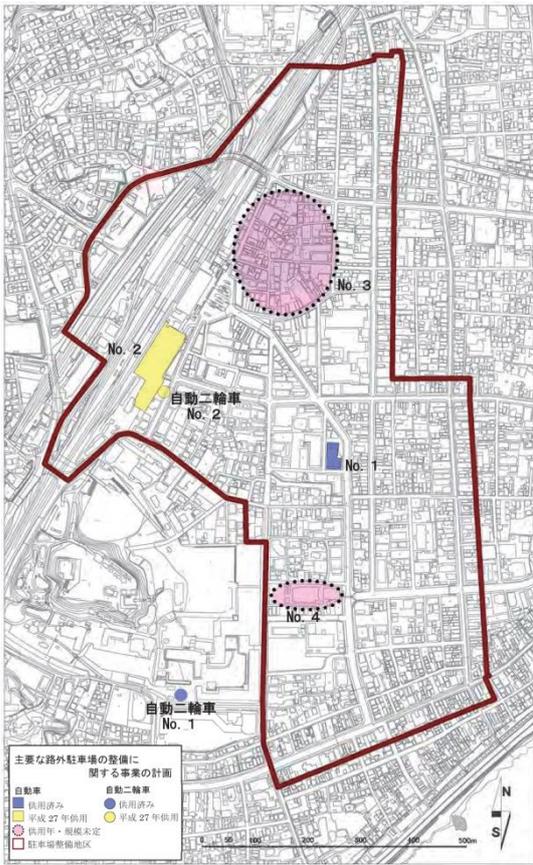
整備計画



※上の計画図は平成 27 年時点のものであり、現在の施設整備予定については、お城通り地区再開発事業（H32 完成予定）、市民ホール（旧・芸術文化創造センター）（H33 完成予定）となっています。

■ 関連計画の概要：「小田原市駐車場整備計画」に基づく駐車施設の整備及び適正配置

概要	<p>☞ 「小田原市駐車場整備計画」に基づく「基本施策①：駐車施設の適正配置」に関連する以下の施策について検討を進めます。</p> <p>施策 1：需要バランスを考慮した適正配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域特性に応じた駐車場の供給の検討 <p>施策 2：附置義務条例等の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 街なか居住の推進や低層階への商業立地の誘導に資する隔地駐車場のあり方を含めた条例の見直し検討（実施済み。平成 28 年 4 月より改正条例施行） <p>施策 3：駐車場整備地区の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 上記の見直し等を踏まえた状況の変化による需給バランスを確認した上で、適正な駐車場整備地区のあり方を検討
----	--

事業の 計画位置図	<p>■ 主要な路外駐車場の整備に関する事業の計画位置図</p>  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>No. 1</td> <td>小田原栄町駐車場 規模：460 台、 H9 年供用済み</td> </tr> <tr> <td>No. 2</td> <td>小田原駅東口駐車場 規模：368 台 H27 年供用済み</td> </tr> <tr> <td>No. 3</td> <td>（仮称）東通り・ 大乘寺地区駐車場 規模：未定 供用予定年未定</td> </tr> <tr> <td>No. 4</td> <td>市民会館跡地駐車場 規模：未定 供用予定年未定</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">出典：小田原市駐車場整備計画 (H27.3)</p>	No. 1	小田原栄町駐車場 規模：460 台、 H9 年供用済み	No. 2	小田原駅東口駐車場 規模：368 台 H27 年供用済み	No. 3	（仮称）東通り・ 大乘寺地区駐車場 規模：未定 供用予定年未定	No. 4	市民会館跡地駐車場 規模：未定 供用予定年未定
No. 1	小田原栄町駐車場 規模：460 台、 H9 年供用済み								
No. 2	小田原駅東口駐車場 規模：368 台 H27 年供用済み								
No. 3	（仮称）東通り・ 大乘寺地区駐車場 規模：未定 供用予定年未定								
No. 4	市民会館跡地駐車場 規模：未定 供用予定年未定								

3. 都市づくりの方向性「生活利便性の持続的な確保に向けた居住の緩やかな誘導」に基づく施策

施策 3-①.街なか居住の推進

都市機能誘導区域においては、都市機能の集積性や交通結節点の立地を生かし、「居住誘導の方向性」における住まい方の目標像“まちなか居住『歩いて暮らせるまち』”の実現に向けた施策を展開します。

事業化支援	<p>【建替え・共同化支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ 建替え・共同化を推進しようとする団体に対して、調査研究や活動に伴う財政支援を行います。（市街地再開発事業や優良建築物等整備事業の初動時において、事業手法や組織化について助言するアドバイザーを派遣等） ☞ 市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するために、優良建築物等整備事業の拡充を検討します。
都市計画による誘導支援	<p>【高度利用等による土地利用の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ 広域中心拠点等、特に交通利便性の高い地区においては、共同住宅の立地促進を目的とした高度利用等による土地利用の促進に向け、都市計画（用途地域や高度地区等）の見直しについて検討します。
駐車場施策による誘導支援	<p>【駐車場施策の活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ 「小田原市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」について、建築物敷地外への駐車施設の附置の特例を緩和する条例の一部改正（平成 28 年 4 月施行）を行い、小田原駅周辺において、附置義務駐車場の自己敷地外への設置（隔地）を認めています。本条例の運用により、敷地の有効活用を促すことで、民間開発の誘導を図ります。
子育て世代の居住環境支援	<p>【駅周辺の保育サービスの充実】</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ 駅周辺の保育施設（認可保育所、小規模保育事業、企業主導型保育事業等）と連携し、まちなか居住や通勤ニーズに応じた子育て環境の充実を図ります。

施策 3-②.居住誘導の促進に向けた支援策

居住誘導区域は、一定の人口密度を将来にわたって維持・確保し、徒歩や公共交通を中心に生活利便性の高い暮らしが送れる居住地形成を図ることを目標として、その実現に向けた居住誘導施策を展開します。

<p>空家等対策 計画との連携</p>	<p>☞本市では、「小田原市空家等対策計画（H29.3）」（以下、空家等対策計画）を策定しており、防災・防犯・環境・衛生・地域の活性化・景観の保全など、地域住民の生活環境の保全・向上に向け、空き家化の予防、空き家等の流通・利活用の促進、管理不全な空き家等への対策を図る取組を進めています。</p> <p>☞空家等対策計画では、利用可能な空家等については地域の資源として捉え、“地域の活性化や公共的目的の活用の促進”を図るための施策を掲げており、子育て支援施設の活動拠点としての活用など、居住誘導区域の生活利便性の向上に資する取組についても、当該計画と連携を図りながら検討します。</p>
<p>空き家バンク の活用</p>	<p>☞本市では、空き家バンクの取組を平成 27 年から開始しており、利用の普及を行っていますが、さらなる成約件数の増加を目指し、本市の魅力を活かした不動産情報を発信するため、空き家バンクのリニューアルを行います。</p> <p>☞空き家バンクにより本市の魅力などの住まう情報の発信を行い、従来の不動産流通ではキャッチできない定住希望者や、子育て世帯等を取り込み、居住誘導区域内への誘導促進を図ります。</p>
<p>民間の支援策 の普及啓発 及び金融機関 との連携</p>	<p>☞一般社団法人移住・住みかえ支援機構では、50 歳以上のシニアを対象としたマイホーム借上げ制度を運用しており、この制度の普及啓発を行います。</p> <p>☞住宅金融支援機構では、コンパクトシティ化に資する住宅取得について、地方公共団体の財政的支援とあわせて住宅ローンの借入金利を一定期間引き下げる制度を創設しており、本市においても金融機関と連携した住宅取得支援策の導入を検討します。</p>
<p>生産緑地の 活用に係る 支援策</p>	<p>☞平成 29 年 5 月に生産緑地法が改正され、条例により生産緑地地区の面積要件を 500 ㎡から 300 ㎡まで引下げることが可能となりました。都市計画運用指針では、「立地適正化計画の効果的な運用を図る観点から、居住誘導区域外において将来にわたり保全することが適当な農地を生産緑地地区に指定することを検討することが望ましい」としています。</p> <p>☞これらを踏まえた面積要件の引下げの検討とともに、居住誘導区域内においては、国が進める都市のスポンジ化対策における土地利用促進策や宅地化の支援策についても検討を進めます。</p>

施策 3-③.生活サービス施設の立地誘導

以下に示す子育て支援施設や福祉施設は、市・県が許認可等を行う施設となっており、関連計画等に基づき、事業者募集・選定を実施しています。これらの施設は、居住誘導区域の生活利便性を高める生活サービス施設であることから、募集・選定に際して、居住誘導区域への立地に関する評価基準（加点評価）の設定を検討し、居住誘導区域への立地誘導を図ります。

■子育て支援施設・福祉施設に係る市許認可施設等

<p>子育て支援施設</p>	<p>■小田原市子ども・子育て支援事業計画に基づき、教育・保育の提供圏域（4圏域）における教育・保育の需要推計を踏まえた施設の計画的な整備・配置を実施</p> <p><u>教育・保育施設等</u> 保育所、幼稚園、認定こども園、地域型保育事業（小規模保育事業等）</p>
<p>福祉施設</p>	<p>■「おだわら高齢者福祉介護計画」に基づき、必要な介護サービスの見込量を踏まえた計画的な事業者募集・選定を実施</p> <p><u>介護保険施設等</u> 介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護医療院、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、小規模多機能型居宅介護、認知症対応型共同生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護、地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護、看護小規模多機能型居宅介護</p>

施策 3-④.災害リスクへの対応

洪水は、土砂災害と比べて事前の避難が可能であることから、想定雨量や河川の水位等の情報により早目の避難誘導を実施しています。また、災害に対して安全な居住地を形成するため、国・県と連携を図りながら災害対策を推進します。

施策 3-⑤.一定規模以上の住宅の開発・建築に係る届出制度の運用

市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握し、各種支援措置等の情報提供を通じて居住誘導区域内への居住の誘導が促進されるよう、届出制度を活用します。

■一定規模以上の住宅の開発等に係る届出制度の概要

届出の対象となる開発行為等

【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸以上の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

①の例示：3戸の開発行為



②の例示：1,200㎡の開発行為



【開発行為以外（建築等行為）】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

①の例示：3戸の建築行為



届出の時期

届出の時期は、開発行為等に着手する30日前まで。

届出に対する対応

届出をした方に対して、住み替え施策等当該区域内における居住誘導のための施策に関する情報提供等を行うことがあります。