

## □街づくりルール改革計画（改定）の個別事項別の方針のフォローアップ

平成 22 年 8 月 26 日

### ① 小田原らしい景観形成の促進

#### 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

内 容	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
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。	検討	検討	方針策定
	<b>検討</b> 市民ホール建設、お城通り再開発事業の進捗状況等を踏まえ、具体的に検討。		

#### b 市内における街路樹の整備基準の整備

内 容	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
街路樹の整備・維持育成管理基準を策定し、国・県等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。	調整	位置付け	運用
	<b>調整</b> 引き続き道路管理者等と調整。		

#### c 屋外広告物条例の市全域への適用

内 容	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
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なうために、市屋外広告物条例を市全域に適用する。	制定	施行	運用
	<b>措置済</b> 条例制定 (H21. 6. 29)	<b>措置済</b> 条例施行 (H22. 5. 1)	
	<b>(措置内容)</b> 本市の実情に合うよう県条例の許可地域や基準を見直し、市全域に適用。		

## 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

内 容	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
<p>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。</p>	検討	検討	方針策定
	<p><b>検討</b> 景観計画重点区域に準ずる地区住民発意の自主的景観形成地区指定の方針について検討。</p>	<p><b>検討</b> 現在策定中の小田原市歴史的風致維持向上計画との整合を図るとともに街づくり基準に基づく地区特性にあったまちづくりを推進し、景観計画重点区域の拡大の方針を検討。</p>	

## ② 良好な都市環境の保全

### a 一定の集客施設の立地規制の検討

内 容	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
<p>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。</p>	検討（新中活の動向を踏まえて）	検討（新中活の動向を踏まえて）	措置
	<p><b>検討</b> 新中心市街地活性化基本計画の策定作業の動向を踏まえ、今後の対応を再検討。</p>		

### b 用途地域の見直し等の検討

内 容	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
<p>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。</p> <p>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。</p>	調査・検討	調査・検討	検討・後者は、都市計画決定の協議
	<p><b>調査・検討</b> 副次中心商業地の用途変更について、県協議を開始。</p>	<p><b>調査・検討</b> 副次中心商業地の用途変更は、将来交通量推計の整理を踏まえて県協議を継続。</p> <p>また、低層住宅地の拡大は、高度地区の決定により一定の成果を得ており、不適格建築物の調査等を進める一方で、市民の意見を伺いながら今後の対応を検討。</p>	

### ③ 計画的な市街地整備の促進

#### 保留区域の市街化区域編入のための開発等の促進

内 容	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
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。	検討・調整	検討・調整	措置・調整 (H25年までに措置予定)
	<b>検討・調整</b> 段階的な整備手法について、県協議を開始。	<b>検討・調整</b> 地域特性や住宅需要を見据え、段階的整備手法を検討し、地権者の合意を得ながら進める。	

### ④ 地域環境の維持保全と活力の確保

#### a 自然景観等を保全する仕組みの整備

内 容	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
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う。	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)	検討・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>措置済</b> 重点区域への位置付け (H21.6.29) <b>(措置内容)</b> 周辺自然環境や沿道型複合市街地等の眺望景観に配慮した魅力ある景観形成を図ることとした。	<b>措置済</b> 色彩基準の施行 (H22.5.1) <b>(措置内容)</b> 沿岸の穏やかで開放的な景観形成を図るため、地色を落ち着いた低彩度色を用いるよう誘導することとした。	

#### b 優良田園型住宅の建設の促進

内 容	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
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。	検討 (主に公共施設管理者等との調整)	措置	
	<b>検討</b> 公共施設管理者等との調整とともに、土地区画整理事業を活用した場合の地区計画基準づくりを検討。	<b>検討・措置</b> 優良田園住宅型連たん区域開発許可制度に即した地区計画基準づくりを検討。	

### 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

内 容	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
<p>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。</p> <p>&lt;県地区計画同意指針の内容&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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あわせた土地利用の整序。</li> <li>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。</li> </ul>	調査・検討 (意向把握)	調査・検討 (意向把握)	結論
	調査・検討 都市計画マスタープランの改定により位置づけを検討。	調査・検討 都市計画マスタープランの地域別説明会において、制度を説明し、地域住民の意向を踏まえ、対象地域をマスタープランに設定。	

### ⑤ 特定施設への対応

#### 特定の施設への対応

内 容	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
<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。</p>	検討	結論	
	<p><b>一部措置</b> 開発審査会提案基準の見直し。 (H21.9.9)</p> <hr/> <p><b>(措置内容)</b> 基準の内容に「5 墓地管理棟を含む施設全体が、市街化調整区域における自然的土地利用と調和するよう努めること」を追加。</p>	検討・結論	

### ⑥ その他

#### 街づくりルール形成促進条例の見直し等の検討

内 容	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
<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、条例附則の規定のとおり、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。</p>	検討	措置	
	検討	検討 今年度から始められた地区街づくり基準等策定の動向を踏まえ、講じる措置を検討。	

○ 街づくりルール改革計画（改定）における「3 その他の事項」において毎年報告することとされた事項

（平成 21 年度実績）

個別事項名	内 容	報告事項
①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	事前相談件数 0 件
		活用件数 0 件
②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	事前相談件数 23 件
		許可件数 11 件
③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	事前相談件数 1 件
		許可件数 0 件