

□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 23 年 11 月 21 日

① 小田原らしい景観形成の促進

個別事項名	内容	実施予定時期及び措置等の状況			今後の対応方針
		平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	
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	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	景観計画には、既にビスタポイントから小田原城天守閣への眺望を確保するよう景観形成の基本方針が定められており、検討結果を踏まえた眺望の対象範囲、視点場の設定方針を策定する。
b 市内における街路樹の整備基準の整備	街路樹の整備・維持育成管理基準を策定し、国県その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。	調整	位置付け	運用	街路樹の整備・維持育成管理基準案（平成 20 年 3 月）に基づく国・県・市の共通のルール策定に向けて、引き続き調整を行う。
c 屋外広告物条例の市全域への適用	本市の地域特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。	制定	施行	運用	
		措置済	条例制定 (H21. 6. 29) 条例施行 (H22. 5. 1)		
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	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、方針を策定する。	検討	検討	方針策定	小田原市歴史的風致維持向上計画（H 23. 6. 8 認定）において重点区域に位置付けた板橋地区周辺やかまぼこ通り地区周辺等について、住民の意向や気運の高まり等を踏まえ景観計画重点区域への指定に向けた検討を進める。
			措置済		
			小田原市歴史的風致維持向上計画に位置付け。		

② 良好な都市環境の保全

個別事項名	内容	実施予定時期及び措置等の状況			今後の対応方針
		平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	
a 一定の集客施設の立地規制の検討	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、社会経済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。	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	平成 23 年度に新中心市街地活性化基本計画の策定作業に着手しており、集客施設の立地規制については、特別用途地区に限定せず、条例による規制・誘導策を含めた検討を進める。 (経済部)
b 用途地域の見直し等の検討	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。	調査・検討	調査・検討	検討 ※後者は都市計画決定の協議	低層住宅地の拡大については、現在の一中高（容積率 150%の区域）を想定していたが、地域別説明会における意見を踏まえ、住民との協働による地区計画等により対応を行う。 また、副次中心商業地は、平成 24 年の用途地域の変更に向けた法定手続きを進める。

結論
特別用途地区に限定せず、他の規制・誘導策も含めた検討を行うこととした。

措置済
低層住宅地の拡大については、高度地区の決定により一定の目的を達成している。残る建物用途の規制強化については、都市マス改定（H23.3）の地域別説明会において、住民の意見を伺ったところ、中央地域では一部の方から賛同する意見も見られたが、他地域から賛同する意見は出されなかった。
また、副次中心商業地の用途地域の変更については、県協議を終了し、法定手続きに着手した。

③ 計画的な市街地整備の促進

個別事項名	内容	実施予定時期及び措置等の状況			今後の対応方針
		平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	
保留区域の市街化区域編入のための開発等の促進	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・調査	検討・調査	措置・調整 (H25年までに措置予定)	次回の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る。
			引続き調整 地域特性や住宅需要を見据え、段階的整備手法を取入れた事業化検討案を策定した。		

④ 地域環境の維持保全と活力の確保

個別事項名	内容	実施予定時期及び措置等の状況			今後の対応方針
		平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	
a 自然景観等を保全する仕組みの整備	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 (小田原大井線及び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	
		措置済 (重点区域) 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。 (色彩基準) 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。			

個別事項名	内容	実施予定時期及び措置等の状況			今後の対応方針
		平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	
b 優良田園型住宅の建設の促進	<p>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。</p>	<p>検討 (主に公共施設管理者等との調整)</p>	<p>措置</p>		<p>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を施行する際のルール策定にあたり、市街化調整区域における開発許可制度の状況や市街化調整区域の土地利用のあり方等について検討した上で、措置する。</p>
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	<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><県地区計画協議指針の内容></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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。 	<p>調査・検討 (意向把握)</p>	<p>調査・検討 (意向把握)</p>	<p>結論</p>	<p>片浦地域（根府川地区）からは、地元の意向により説明会を開催し、検討を開始している。(H23.7.27、H23.11.8)</p> <p>今後は、自治会等が中心となって、制度の活用、区域設定などの検討を進め、市は地元の要請に対して必要な支援・指導を行う。</p>
			<p>引続き検討・措置 土地区画整理事業手法を用いた連たん区域開発許可制度を活用する場合における課題・問題点について検討した。</p>		
			<p>措置済 都市マス改定に係る地域別説明会を経て、対象地域として片浦地域及び川東北部地域を位置付け、制度活用の一定の要件を満たした。</p>		

⑤ 特定施設への対応

個別事項名	内容	実施予定時期及び措置等の状況			今後の対応方針
		平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	
特定施設への対応	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。	検討	結論 措置済 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(平成 23 年法律第 105 号、第 2 次一括法)が成立し、現在神奈川県が運用する墓地条例の権限が市に移譲されることになった。		平成 21 年度に小田原市開発審査会提案基準の内容を見直し、努力義務項目を設けたところであるが、第 2 次一括法の成立により、県の権限が移譲されることに伴う市条例の整備に合わせ、墓地の立地誘導方策等を検討する。 (環境部)

⑥ その他

個別事項名	内容	実施予定時期及び措置等の状況			今後の対応方針
		平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	
街づくりルール形成促進条例の見直し等の検討	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じる。	検討	措置 引続き検討 昨年度からスタートした地区街づくり基準等の取り組みに特段の問題は生じていない。		本条例に基づく住民主体の取組みの動向等に加え、開発手続条例や景観条例など街づくりに関係する各種条例の運用状況も踏まえて、条例の見直し等の必要な措置を講じる。

□ 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22年度実績）

個別事項名	内 容	報告事項		参考 ※各制度創設時からの通算件数
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	相談件数	<u>0</u> 件	相談件数 ※H17…1件、H19…2件 3件
		許可件数	<u>0</u> 件	許可件数 ※H17…1件 1件
② 市街化調整区域における開発許可制度のあり方を見直し	優良田園型住宅の建設のための開発許可等の状況	相談件数	<u>17</u> 件	相談件数 55件
		許可件数	<u>11</u> 件	許可件数 30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	相談件数	<u>2</u> 件	相談件数 ※H12 特定行政庁以来 6件
		許可件数	<u>1</u> 件	許可件数 ※H12 特定行政庁以来 1件