

# 街づくりルール改革計画

平成18年8月1日

小 田 原 市

## 街づくりルール改革計画 土地利用に関する規制改革プラン

街づくりルール形成促進条例第6条第1項に基づき、下記のとおり、街づくりルール改革計画を策定する。

### 記

#### 1 基本方針（現状・課題と対応方針）

##### （1）基本的な考え方

小田原市は、東京から約80km、首都圏、神奈川県西部に位置する人口約20万人、面積約114km<sup>2</sup>の都市である。南東を相模湾に面し、周辺部を山地や丘陵に囲まれ、古くから、城下町として発展し、現在、6つの鉄道路線が乗り入れるなど神奈川県西部の中核都市となっている。

また、都市構成的には、住宅・工業・商業観光・農林水産・歴史文化・自然など都市の様々な要素が濃密にバランスよく存しており、都市発展の基礎となる多様な固有価値を有している。

人口減少・少子高齢化の進展、ポスト右肩上がりの経済社会の到来等我が国の経済社会の状況に鑑みると、小田原市が活力ある都市として発展していくためには、小田原が有する多様な固有価値を最大限に開花させ、定住人口や交流人口の維持・拡大を図っていくことが必要である。

小田原の固有価値の開花については、様々な要素に対応する取組みが必要であるが、特に、東京圏の都市に対して比較優位に立てる自然や歴史的・文化的資源を保全・活用していくとともに、若い世代も引き付けるような魅力的な都市拠点や都市空間を創造していくことが重要である。

街づくりについては、公共投資と街づくりルール（土地利用に関する規制）の両方が必要であるが、財政制約下公共投資が減少していること、民地空間を含め面的に広がりをもつ良好な街並みに対するニーズが高まっていること等から、街づくりルールの果たすべき役割が益々高まっている。

このようなことから、小田原における街づくりルールについては、街づくりにおいて最も有力な切り札の1つであるとの認識の下、自然や歴史的・文化的資源の保全・活用、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開花を目指し、それぞれの地域ごとにその地域的な特性を踏まえ、規制の強化及び緩和の両方を含むバランスの取れたものとしていくことが重要である。

## ( 2 ) 小田原駅・小田原城を含む中心市街地

小田原駅・小田原城を含む中心市街地については、自由通路の整備等小田原駅の整備、小田原城址公園の計画的整備等により、流動客数の増加が見られるが、空き店舗の存在など都市機能の一部空洞化が見られる。

当該地域は小田原市の中心として、県西地域全体を牽引していくべき役割を担っており、自然や歴史的・文化的資源の保全・活用、魅力的な都市拠点や都市空間の創造を強力に推進していく必要がある。

このため、小田原城周辺地区については、小田原城と調和の取れた景観形成を促進する。

また、小田原駅周辺地区、国道一号線地区等については、一定の優良な再開発を促進するよう街づくりルールの見直しを図るとともに、城下町にふさわしく、かつ、魅力のある景観の形成を促進する。

## ( 3 ) 川東南部の工業系用途地域

川東南部地域の工業系用途地域については、依然として本市の経済活力を支える工場が多数立地しているものの、10年程度前から工場の撤退に伴い大規模集客施設の立地が増加している。

大規模集客施設については、新たな魅力ある都市拠点となっているが、幹線道路等に深刻な交通渋滞を発生させるなど大きな問題が生じている。

このため、大規模集客施設の立地については、引き続き、立地抑制の行政指導や開発条例に基づく交通環境改善対策の義務付けを行いつつ、改正都市計画法<sup>1)</sup>により導入される工業地域における大規模集客施設(床面積1万㎡以上)の立地規制への適切な対応を図る。

また、中長期的には、小田原外環状道路の整備による交通改善の状況等を踏まえ、住宅・工業・商業の調和の取れた街のあり方について検討の上、結論を得る。

---

### 1) 改正都市計画法

都市の秩序ある整備を図るため、都市計画区域等における大規模集客施設の立地規制の見直し、開発許可制度の見直し等を行う都市計画法等の改正法。平成18年5月31日に公布され、大規模集客施設の立地規制に関する部分については、公布から1年6か月以内に施行されることになっている。

#### (4) 市街化区域全般

市街化区域全般については、経済社会の構造変化等により、それぞれの地域ごとに、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ることも考えられ、現行の用途規制の見直し等を行うべきではないかとの指摘もある。

このため、市街化区域全般を対象に、土地利用の動向等について計画的に調査を行った上で、経済社会の構造変化等を踏まえたあるべき用途地域<sup>2)</sup>の見直し等について、中長期的に幅広く検討する。

#### (5) 市街化調整区域全般

市街化調整区域は、相模湾、酒匂川、豊かな緑等の自然及び後北条時代の大外郭（総構）等の歴史的・文化的資源の宝庫であり、特に必要な地域についてはその維持・保全を図っていくことが必要である。

他方、駅への近接性など立地条件が良い地域については、定住人口の拡大を図るとともに、地域環境を維持・保全しつつ地域の活力を確保するため、優良な開発に限って認めていく必要がある。

このため、自然や歴史的・文化的資源を特に維持・保全・活用していくべき地域については、開発許可制度、景観計画<sup>3)</sup>制度等を活用し、維持・保全・活用に向けて実効性ある街づくりルールの整備を進める。

また、立地条件が良い地域については、逆に、民間活力の活用という枠組みの中で一定の優良な開発に限って認めていく街づくりルールを整備するとともに、線引き<sup>4)</sup>の見直し等を進める。

---

#### 2) 用途地域

住宅地の生活環境の保全や商業・工業の利便の増進等を目的として、できるだけ同様の土地利用を一定地域にまとめるという観点から、各種用途地域（12種類）ごとに用途規制、容積率・建ぺい率規制等を行う都市計画法上の地域地区の1つ。

#### 3) 景観計画

景観法に基づき、景観形成団体が景観形成を進める基本的な計画として、景観形成の方針、届出対象行為の審査基準等を定める。

#### 4) 線引き

都市計画区域ごとに、計画的に市街化を図る「市街化区域」と原則的に市街化を抑制する「市街化調整区域」を区分すること。

#### ( 6 ) 生活環境に著しい影響を与える施設への対応

近年、経済社会の変化、開発・建築に係る技術革新等により、これまで想定していなかったような施設で、周辺的生活環境に著しい影響を与える施設が計画され、大きな紛争になる事例が見られる。

このため、このような施設については、本市だけでなく近隣都市の動向も適宜調査するとともに、立地が見込まれる施設については、施設が周辺に与える影響、規制が開発事業者に与える負担等を踏まえ、立地に関するバランスある街づくりルール形成を進める。

#### ( 7 ) 都市の安全・安心の確保

小田原の固有価値の開花を目指す街づくりに当たっては、都市の安全・安心が確保されていることが当然のことながらその前提となるものである。

このため、都市の安全・安心の確保に向けて、建築確認検査体制の充実、市街地の安全確保対策等を行う。

## 2 個別事項別の方針

### (1) 小田原駅・小田原城を含む中心市街地

(建築基準法の総合設計制度<sup>5)</sup>の運用基準の見直し)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
建築基準法の総合設計制度については、中心市街地における再開発を促進する観点から、良好な市街地形成に留意しつつ、一定の商業地域における面積要件の緩和等運用基準を見直す。	検討・措置	運用	運用

(高度地区<sup>6)</sup>の運用基準の見直し)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
高度地区については、現行制度の維持及び適切な運用が重要であるが、その運用基準については、小田原駅周辺の中心市街地において小田原城の天守閣より高い建築物が立地できないよう見直しを行う。	検討・措置	運用	運用

(国道一号きらめき景観形成地区の景観法体系への移行)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
国道一号きらめき景観形成地区については、地元の景観形成協議会との密接な連携を図りつつ、景観計画重点区域への取り込み等実効性を確保できる景観法体系への移行を図る。	検討	検討・措置	運用

(国道一号線上のビスタポイント<sup>7)</sup>から小田原城への良好な眺望を確保する仕組みの整備)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
国道一号線上の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ことは、本市の街づくりにおいて、大きな意義を有するものである。このため、眺望景観確保促進地区(景観条例)及び景観地区(景観法)の活用を図り、良好な眺望を確保できる実効性ある仕組みの整備を図る。	検討	検討・措置	運用

#### 5) 総合設計制度

都市計画で定められた制限に対して、建築基準法上特例的に緩和を認める制度。敷地面積や公開空地の確保等市街地環境の整備改善に資する建築計画を評価し、容積率、高さ制限、斜線制限等を緩和する制度。

#### 6) 高度地区

都市計画法上の地域地区の1つ。市街地の環境を維持し、又は、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度等を定める制度。小田原市においては、平成17年6月15日に市街化区域全域を対象に建物の絶対高さ制限を内容とする高度地区を都市計画決定告示している。

#### 7) ビスタポイント

特定の眺望対象物を見通すことができる眺望点(エリア)のこと。

(小田原駅東口広場の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  
仕組みの整備)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
小田原駅東口広場の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ことは、本市の街づくりにおいて、大きな意義を有するものである。このため、制定が予定されている屋外広告物条例等の活用を図り、良好な眺望を確保できる実効性ある仕組みの整備を図る。	検討	検討・措置	運用

(屋外広告物条例の制定)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
景観形成に大きな影響を与える看板等の改善を確実に推進するため、景観計画重点区域(小田原城周辺地区、小田原駅周辺地区)を対象として、マンセル表色系 <sup>8)</sup> による色彩の客観基準も規制基準として位置付ける屋外広告物条例を新たに制定する。	検討・措置 (9月議会上程)	運用	運用

(屋外広告物の改善の推進)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
屋外広告物条例や屋外広告物改善の補助制度等を最大限活用して、景観計画重点区域における看板等屋外広告物について、重点的かつ計画的に改善を推進する。	措置	措置	措置

(2) 川東南部の工業系用途地域  
(大規模集客施設に対する当面の対応)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
大規模集客施設の立地については、引き続き、立地抑制の行政指導や開発条例に基づく交通環境改善対策の義務付けを行う。	運用	運用	-

8) マンセル表色系

アメリカの美術家アルバート・H・マンセル(1858年~1918年)が考案した全ての色彩を定量的に表せる色彩表現体系をいう。

(改正都市計画法への適切な対応)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
改正都市計画法により導入される工業地域における大規模集客施設(床面積1万㎡以上)の立地規制については、立地抑制の行政指導や一部区域に設定された商業用途の地区計画等を踏まえ、適切な措置を行う。	検討	検討	措置

(3)市街化区域全般

(用途地域の見直し等の検討)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
市街化区域全般を対象に、土地利用の動向等について計画的な調査を行った上で、経済社会の構造変化等を踏まえたあべき用途地域の見直し等について、中長期的に幅広く検討する。	調査・検討	調査・検討等	調査・検討等

(準工業地域での大規模集客施設の立地規制の検討)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
中心市街地のあり方、社会経済の構造変化等を踏まえ、特別用途地区の活用による準工業地域内の大規模集客施設の立地抑制を検討する。	調査・検討	検討・結論	-

(高度地区の適切な運用)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
高度地区については、秩序ある都市環境や良好な居住環境を維持・保全するため、引き続き、適切な運用を図る。	運用	運用	運用

(4)市街化調整区域全般

(市街化調整区域における建築物の絶対高さ制限の検討)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
秩序ある都市環境等の維持・保全という観点から、市街化調整区域においても建築物の絶対高さ制限の導入の是非について検討の上、結論を得る。	検討	検討・結論	



(酒匂川流域等の自然景観や史跡環境等を保全する仕組みの整備)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
酒匂川流域等の自然景観や史跡環境等に関して特に保全する必要がある地域については、具体的なエリア設定・位置付けを行った上で、保全・整備事業と連携を図りつつ、問題のある建築行為(収用移転 <sup>9)</sup> )を含む。)を極力抑制・規制できるような仕組みを整備する。	検討	検討・措置	運用

(線引きの見直し)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
線引きの見直しについては、神奈川県において結論が出されることであるが、引き続き、「保留方式」の弾力化等を含めた見直しについて調整を行う。	調整	結論	措置

(市街化調整区域における地区計画の弾力化)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
市街化調整区域における地区計画 <sup>10)</sup> の取扱いについては、神奈川県において結論が出されることであるが、引き続き、地区計画の積極的活用に向けた見直しについて調整を行う。	調整	結論	措置

(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)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
市街化調整区域においては、準既存宅地制度 <sup>11)</sup> の廃止を行うとともに、50戸連たんに係る許可制度 <sup>12)</sup> の適切な活用を行う方向で、開発許可制度のあり方の見直しを図る。	検討	検討・措置	運用

9) 収用移転

道路建設等の公共事業に必要な用地を確保するために、土地の所有者に別の土地に移転してもらうこと。

10) 地区計画

地区レベルでよりきめ細かな土地利用の規制(建物の用途、高さ等)等を定める制度。

11) 準既存宅地制度

市街化調整区域内の土地で市街化調整区域が指定される前から「宅地」として利用されていたことが確認されるものについて開発許可を認める制度。

12) 50戸連たんに係る許可制度

市街化調整区域のおおむね50以上の建築物(市街化区域に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、条例で定める一定の土地の区域内の一定の開発行為について開発許可を認める制度。

(市街化調整区域の観光資源に係る特例許可の見直し)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
市街化調整区域の観光資源の有効利用に係る特例許可については、地域情報発信施設などの新たな政策ニーズに対応した施設の立地について、地域政策及び観光政策上の明確な位置付けを行った上で、開発内容の適正性等に留意しつつ、所要の基準等の見直しを行う。	検討・措置	運用	運用

(5) その他

(景観条例・景観計画の適切な運用)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
景観条例・景観計画については、全国の模範となるよう、引き続き市民へのPRに努めるとともに、景観評価員 <sup>13)</sup> の積極的な活用を図るなどその適切な運用を図る。	運用	運用	運用

(市内における街路樹の整備基準の整備)

内 容	平成18年度	平成19年度	平成20年度
市内における各種道路の街路樹整備については、できる限り緑豊かなものとなるよう、国・県等他の道路管理者と調整を図った上でその整備基準を整備するとともに、景観計画の基準としても位置付けを行う。	検討	検討・措置	運用

13) 景観評価員

小田原市景観条例に基づき、景観に関し優れた見識を有する者のうちから市長が選任した者(5人以内)。景観計画に合致しない建築行為などに対し、景観法・景観条例に基づいて勧告や変更命令を行う場合等に必要に応じて意見を聴く。

( 周辺の生活環境に大きな影響を与える施設に対する街づくりルールの形成 )

内 容	平成 1 8 年度	平成 1 9 年度	平成 2 0 年度
周辺の生活環境に大きな影響を与える施設（例：廃棄物処理施設、墓地、ペット霊園）については、近隣都市を含めその動向を調査しつつ、必要に応じて、施設が周辺に与える影響、規制が開発事業者に与える負担等を踏まえ、立地に関するバランスある街づくりルールの形成を進める。	検討・措置	検討・措置	検討・措置

( 都市の安全・安心の確保に向けた建築物対策 )

内 容	平成 1 8 年度	平成 1 9 年度	平成 2 0 年度
都市の安全・安心の確保に向けて、改正建築基準法による建築確認検査体制の充実（構造審査の精緻化、中間検査の抜本的拡充等）市街地の安全確保対策等を行う。	措置	運用	運用

- ( 注 ) 1 . 内容・スケジュール等の記載事項は、概ねの目安であり、検討の結果により対応が異なってくる場合がある。
- 2 . 個別事項の着実な実施を図るためには、関係各部の一体となった取組みが必要である。必要に応じてプロジェクトチームの設置等により、対応を行う。