

■街づくりルール改革計画の進捗状況等

平成 24 年 6 月に改定した街づくりルール改革計画に掲げる「街づくりルール形成に向けて具体的に取り組む事項」の進捗状況と今後の対応方針は次表のとおりです。

具体的に取り組む内容（改革計画）	平成 24 年度の進捗状況	平成 25 年度の進捗状況	平成 26 年度以降の対応方針
① 歴史的・文化的資源を活かした街づくり			
ア 小田原城天守閣への眺望確保のための基準等の整備 小田原駅東口お城通り地区再開発事業等の進捗状況を勘案しながら、眺望確保のための基準等を整備するとともに、事業の進捗にあわせた必要な措置を講じます。	計画建物の配置や高さの調整を進めた。	駐車場施設の実設計画において、調整の結果、眺望確保が措置された。	広域交流施設についても、事業の進捗に合わせて、景観評価員の意見を聞きながら、関係課と調整を進め、眺望の対象範囲（高さ及び幅）が確保されているか確認する。
イ 歴史的風致維持向上計画重点区域内における景観計画重点区域の拡大の検討 国の認定を受けた小田原市歴史的風致維持向上計画に基づき、歴史的風致の維持及び向上に資する景観施策の充実を図るため、地元の協議会組織などと協働するとともに、歴史まちづくり法に基づく協議会の意見も伺いながら、基準の策定等を進め、平成 27 年度を目途に景観計画重点区域の拡大を実施します。	歴史的風致維持向上推進等調査（生涯学習課の国の委託調査）で活用実証を行った。	板橋地区において、地元組織とともに歴史的な建造物の維持・向上を図った。	各種個別の事業や取り組みを継続し、住民の意向も確認しながら、景観計画重点区域の拡大だけでなく、地区街づくり基準に基づき良好な景観を形成する区域を対象とした街なみ環境整備事業の活用や、地区計画など、歴史まちづくり協議会委員や景観評価員に意見を伺いながら、様々な手法の検討を行う。
ウ 歴史的風致維持向上地区計画の活用 小田原市歴史的風致維持向上計画に基づき、本市固有の歴史的風致の維持及び向上を図るため、良好な街並みが形成されている一定の区域において、良好な環境整備等を進めることを目的とした歴史的風致維持向上地区計画の活用を検討するとともに、地域の意向等を踏まえ、制度活用の必要が認められた時点で地区計画の手続を開始します。	平成 24 年 10 月 6 日に市管理の歴史的風致形成建造物 4 件の指定をした。	歴史的風致維持向上地区計画の制度や導入し得る一定の区域について、制度活用に向けた研究を行った。	歴史的風致維持向上計画の各事業や歴史的建造物の保存・活用の取り組みを行う際に、歴史的資源の活用を図るための方策の 1 つとして位置付け、地域の意向等を踏まえ、歴史まちづくり協議会委員へ意見を伺いながら、案件に応じて、本地区計画の活用が図れるよう検討する。
② 地域環境の維持・保全と計画的な街づくり			
ア 保留区域の市街化区域編入のための開発等の促進 次回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り、平成 25 年度を目途に措置するものとします。	全体説明会及び意向調査を実施した。	地権者の合意形成が図られずに、第 6 回線引き見直し期間内での事業実施に至らなかった。	—
イ 地区計画制度の活用の促進 既成市街地における建物の用途や高さ制限など地区の特性に応じたきめ細かな街づくりを進めるため、また、人口減少等によりコミュニティの衰退が懸念される市街化調整区域の既存集落において、地区計画制度の活用を促進します。特に市街化調整区域における地区計画制度の活用については、産業振興等に対する要望もあることから、関係部局と連携しながら活用の促進を図るものとします。	既存の区域拡大の変更告示、新たな計画の都市計画提案がなされた。	平成 25 年 11 月 14 日に緑城山地区地区計画を決定した。	根府川地区は地元の要請に基づき、継続的に意見交換及び検討を進め、地域の合意が図られた場合には、すみやかに都市計画決定に向けた手続きを行う。 また、川東北部地域の下曾我駅及び上大井駅周辺の市街化調整区域において、人口減少が進んでいる区域についても地区計画制度の説明を行い、制度の活用に係る検討を実施することになれば、根府川地区と同様に都市計画決定に向けた地元との勉強会を開催する。

具体的に取り組む内容（改革計画）	平成 24 年度の 進捗状況	平成 25 年度の 進捗状況	平成 26 年度以降の 対応方針
③ 地域特性を活かした魅力的なまちづくり			
ア 優良田園型住宅の建設の促進のための基準等の整備 連たん区域開発許可制度に準じた土地 区画整理事業などの実施にあたっては、 これまでの連たん区域開発許可の状況等 を踏まえるとともに、市街化調整区域に おける土地利用方針などについて都市部 内での横断的な検討を実施した上で、早 期に措置するものとします。	調整区域の土地利 用の在り方検討会で 検討を進めた。	連たん区域開発許 可制度に準じた土地 区画整理事業の実施 の際は、同時に地区 計画提案を誘導し、 良好な田園環境の保 全に努めることが望 ましいとの結論に至 った。	具体的事務処理方法についての検討を行う。
イ 街路樹の整備・維持育成管理基準の運用促進 平成 19 年度に策定した街路樹の整 備・維持育成管理基準案に沿った整備を 進めるため、運用に向けた体制を国県等 の道路管理者と協議し、構築します。ま た、整備路線においては、基準案に沿 った整備が行なわれるよう建設部と調整を 図りながらその運用を促進します。	街路樹の整備や維 持育成管理の基準 （案）を参考に道路 管理者と協議し、植 栽を実施している。	平成 27 年度に策 定を予定している市 の「緑の基本計画」 に、基準（案）の内 容を盛り込むことを 所管課と調整した。	「緑の基本計画」を平成 27 年度に策定後、所 管課にて運用を図っていく。
④ 地域の実情にあわせた土地利用			
ア 広域的見地による大規模店舗の立地規制・誘導施策の検討 社会経済情勢の大きな変化を踏まえ、 これまで検討を進めてきた特別用途地区 に限定せず、広域的見地による大規模店 舗の配置などについて、条例等による規 制・誘導策を含めた検討を実施し、平成 27 年度を目途に必要な措置を講じます。	「小田原市商業者 等の地域貢献に関す る条例」及び「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」を制定した。	大規模店舗事業者 から提出された地域 貢献計画の内容をホ ームページ上で公開 した。	都市計画手法の活用による大規模店舗の立地 のあり方については、導入の課題もあり、引き続 き検討していく。 当面は、大規模店舗の地域貢献の責務等を定め た両条例の施行に伴う効果を検証していく。
イ 市街化調整区域における土地利用の在り方等の検討 市街化調整区域においては、急速な少 子高齢化や既存集落の活力低下などによ りコミュニティの維持・保全等の対応す べき課題が顕在化していることから、課 題の解決に向けた施策展開を図るため、 関係部局からのヒアリングの実施や学識 経験者等の意見を参考にしながら土地利 用の方針の策定に努めます。また、市街 化調整区域内の開発許可に係る審査基準 については、この方針の策定にあわせ、 既存の都市基盤施設を有効利用した街づ くりの推進が図られるよう見直しを検討 します。	都市計画マスター プランに掲げる土地 利用の方針を補完す る、「（仮称）市街化 調整区域の土地利 用の基本方針」を定め、 課題解決の方向性を 示すこととした。	各課の所管に関す る現状と課題につ いて共通の認識を持 つとともに、今後の市 街化調整区域の土地 利用がどうあるべき かの検討を進めてき た。	現状の土地利用の問題点・課題を整理し、都市 計画審議会等の意見も伺いながら、土地利用のあ り方をまとめ、開発許可基準の見直しの検討に取 り組む。

具体的に取り組む内容（改革計画）	平成 24 年度の 進捗状況	平成 25 年度の 進捗状況	平成 26 年度以降の 対応方針
⑤ 災害に強い街づくり			
ア 災害対策の強化のための土地利用方針等の検討 東日本大震災を踏まえ、いつ発生するかわからない大規模災害等に対応するため、土地利用の観点から積極的な制度活用や必要な基準の整備などについて、部内横断的な検討を進めます。	市街地内にある空地の緊急避難的な利用について、検討を始めた。	市街化区域内にある農地について、災害発生時の活用を視野に入れて、所管課と協議を実施した。	引き続き災害対策の強化に係る検討を行う。
イ 開発事業における公共空間の在り方の検討 既成市街地における老朽化した建築物の建替えに伴う開発行為等に際し、避難場所や避難経路となる空地や公園、道路等の公共空間を確保する仕組みを整備することを目的に、安全・安心の観点から公共空間の在り方や接する道路等の要件の一部見直しなどを検討します。	公共空間の在り方について引き続き検討し、空間確保について指導する。	公園等の空地や植栽スペースを設ける際の公開空地の在り方として、環境の保全、災害の防止及び利便増進の寄与について検討し、指導した。	当面は開発事業協議時に、公共空間の創出等、防災上の観点から設計上配慮した事項について提示させ、具体的に指導していく。
⑥ その他			
ア 街づくりルール形成促進条例の見直し等の検討 市民・事業者・行政の協働によって誰もが望むまちに近づけることを目的として、市民が積極的に街づくりに参加できるよう、その活用の促進を図るとともに、必要に応じて条例改正等の措置を講じます。	活用実績 1 件、地区計画 3 件の実績があり、特段の支障は生じていない。	新たに地区計画 1 件の実績があった。	今後も、地域における街づくりルール及び地区計画の普及に努め、必要に応じて条例改正等の措置を講じる。