

# 1 . 街づくりルール改革計画の進捗状況

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 年度の 進捗状況	平成 27 年度以降の 対応方針
<b>歴史的・文化的資源を活かした街づくり</b>				
<b>ア 小田原城天守閣への眺望確保のための基準等の整備</b> 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。	駐車場施設の実施設設計において、調整の結果、眺望確保が措置された。	眺望に関わる駐車場施設の外觀について最終調整を行った。	引き続き、広域交流施設の事業進捗に合わせ、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)の確保、適切な色彩や緑化等について確認する。
<b>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</b> 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。	かまぼこ通り地区において、街なみの景観整備等の意向のある地元組織へ勉強会等を実施した。	引き続き、かまぼこ通り地区において、景観整備等の意向のある地元組織を中心に、景観計画重点区域の拡大や地区計画への移行を目標に、区域住民と共に身近な街づくりに関するルールづくり、協議会への組織化等への支援を行う。
<b>ウ 歴史的風致維持向上地区計画の活用の検討</b> 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。	所管課にて同地区制度活用の検討の前提となる歴史的建造物の保存活用を進めた。	歴史的風致の核となる建造物及び周辺の環境整備を図るうえで、同地区計画の活用が有効だと考えられる場合、具体的に検討していく。

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 年度の 進捗状況	平成 27 年度以降の 対応方針
<b>地域環境の維持・保全と計画的な街づくり</b>				
<b>ア 保留区域の市街化区域編入のための開発等の促進</b> 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。		
<b>イ 地区計画制度の活用の促進</b> 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。	根府川地区では、市街化調整区域の地区計画決定に向け継続的に勉強会を開催した。 川東北部地域の上曽我地区及び下大井地区において、地区計画制度の説明を行ったが、活用意向は示されていない。	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。 上曽我地区及び下大井地区についても、地区計画制度の活用意向が示されれば、根府川地区と同様に都市計画決定に向けた検討を進める。
<b>地域特性を活かした魅力的なまちづくり</b>				
<b>ア 優良田園型住宅の建設の促進のための基準等の整備</b> 連たん区域開発許可制度に準じた土地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。		
<b>イ 街路樹の整備・維持育成管理基準の運用促進</b> 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」策定後、所管課にて運用を図るよう調整した。	

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 年度の 進捗状況	平成 27 年度以降の 対応方針
<b>地域の実情にあわせた土地利用</b>				
<b>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</b> 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。	昨年度と同様に、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。	平成 27 年度も引き続き、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の検証を実施し、地域においてどのような効果があったのかを把握する。
<b>イ 市街化調整区域における土地利用の在り方等の検討</b> 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。	平成 26 年 1 月 30 日付けで市街化調整区域に土地を所有する方(10,758 名)に対し、改めて「今後の市の対応」についてハガキで送付 平成 27 年 3 月定例会の代表質問、個人質問において、今後の既存宅地開発許可制度の考えが問われた。	(平成 27 年 3 月定例会代表質問答弁要旨) 人口減少・超高齢社会において行政や民間による市民サービスの維持など、都市の持続性を考えると、市街化調整区域においても、集約化を図るなど、一定の人口密度を保つことが必要になると考えている。 市街化調整区域の土地利用の在り方については、地域住民をはじめ、農業、都市計画の学識経験者などの意見を伺いながら、長期的な視点に立ち、しっかりと議論してまいりたい。 また、こうした議論の結果を受けて、既存宅地開発許可制度や優良田園住宅型連たん区域開発許可制度など、市街化調整区域の許可基準の見直しを検討してまいりたい。
<b>災害に強い街づくり</b>				
<b>ア 災害対策の強化のための土地利用方針等の検討</b> 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。	優良建築物等整備事業の補助要綱の見直しの中で、災害時の防災性の向上を図る公開空地の配置等について検討した。	引き続き災害対策の強化に係る検討を行う。
<b>イ 開発事業における公共空間の在り方の検討</b> 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。	開発事業協議時に、植栽及び自主管理広場等の整備について、防災上等に配慮し公共空間と一体に整備するように指導した。	引き続き公共空間の創出等について指導を行う。

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 年度の 進捗状況	平成 27 年度以降の 対応方針
<b>その他</b>				
<b>ア 街づくりルール形成促進 条例の見直し等の検討</b> 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。	かまぼこ通 り地区におい て、地区街づく り基準の策定 に向けた動き があり、地元と 制度活用に係 る勉強会を開 催した。	かまぼこ通り地区については、引き続き地 区街づくり基準の策定に向けて地元と連携を 図るとともに、必要に応じて条例改正等の措 置を講じる。