

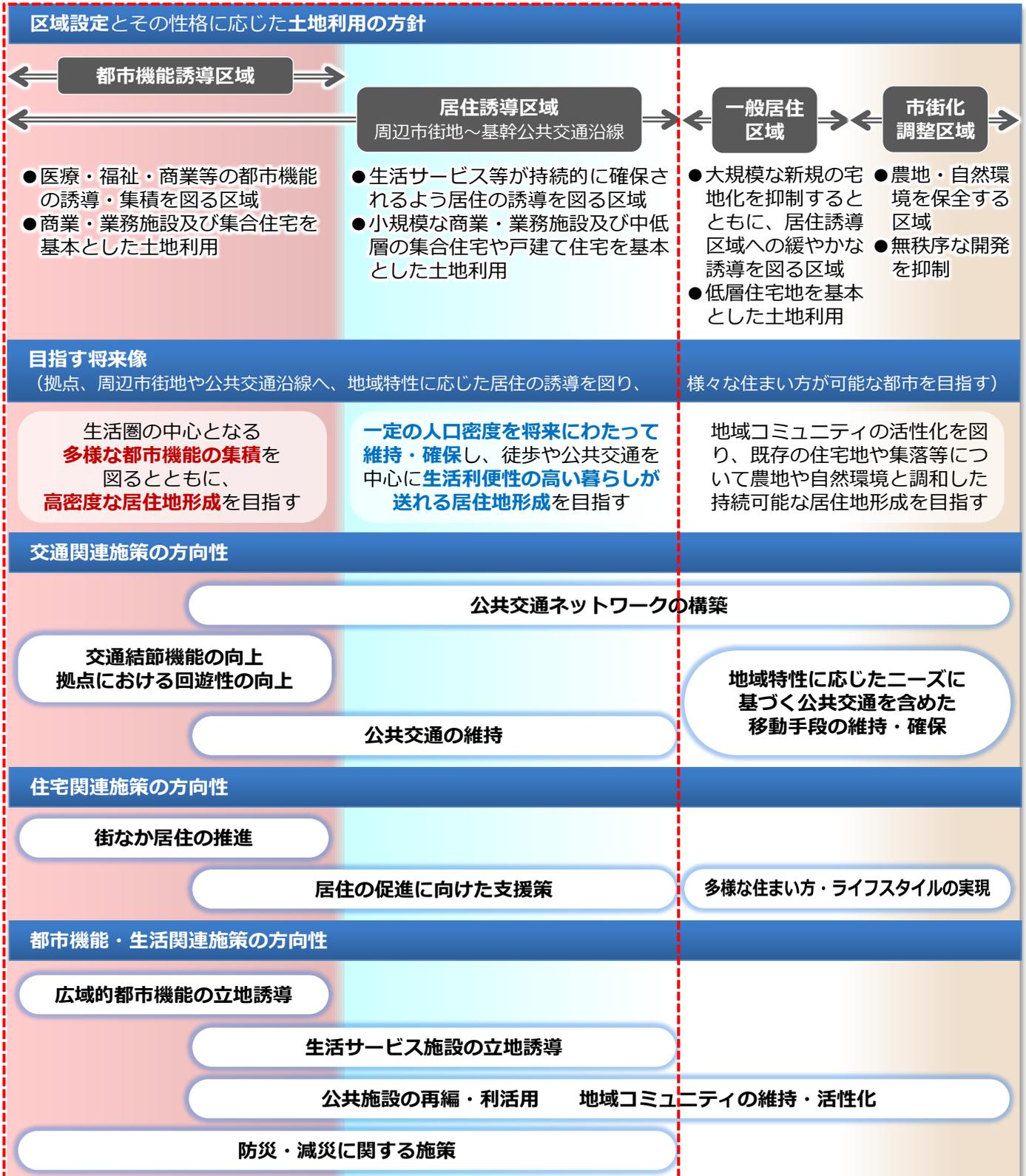
# VI章 計画遂行に向けた取組

## VI-1 | 誘導施策等の設定

### 1. 区域の特性に応じた施策展開の方向性

誘導施策等の設定に当たっては、都市機能誘導区域・居住誘導区域の役割、性格を踏まえ、区域の特性に応じた施策を展開する必要があります。居住誘導区域外における対応も含めて、施策展開の方向性を以下のとおり示します。

誘導施策に係る範囲



## 2. 計画遂行に向けた誘導施策の体系

前頁の施策展開の方向性のうち、誘導施策に係る範囲について、立地適正化計画における都市づくりの方向性に基づき、以下のとおり誘導施策や関連施策を設定します。

都市づくりの方向性	誘導施策等
<p>既存ストックを生かした魅力的な都市の拠点づくり</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 45%;"></div> <div style="width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li style="background-color: #f8d7da; padding: 2px;">都市機能誘導区域において実施する施策</li> <li style="background-color: #d1ecf1; padding: 2px;">居住誘導区域において実施する施策</li> <li style="background-color: #d6d8db; padding: 2px;">公共交通施策全体に係る方向性</li> </ul> </div> </div> <p><b>施策 1-①.地域の特性に応じた立地・誘導</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○拠点（都市機能誘導区域）における施設整備事業</li> <li>○関連計画・事業との連携による誘導施設の立地・誘導</li> <li>○誘導施設等の整備に係る支援施策・国の支援制度の活用</li> </ul> <p><b>施策 1-②.既存ストックを活用した都市の魅力づくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○歴史的資源等を活用した交流の促進、空き家・空き店舗等の利活用</li> </ul> <p><b>施策 1-③.誘導施設の整備に係る届出制度の運用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用</li> </ul>
<p>公共交通の利便性を生かした歩いて暮らせる生活圏の構築</p>	<p><b>施策 2-①.公共交通ネットワークの構築</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に向けたネットワークの構築</li> </ul> <p><b>施策 2-②.公共交通の維持</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○幹線（バス）のサービス水準の維持・確保・需要やニーズに応じた利便増進</li> </ul> <p><b>施策 2-③.交通結節機能の向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○鉄道駅等の拠点における乗り継ぎ利便性の向上</li> </ul> <p><b>施策 2-④.拠点における回遊性の向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○歩行者が安心して移動できる空間整備の推進と回遊性の向上</li> </ul>
<p>生活利便性の持続的な確保に向けた緩やかな居住誘導</p>	<p><b>施策 3-①.街なか居住の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○共同住宅の立地誘導に係る支援、子育て世代の居住環境支援</li> </ul> <p><b>施策 3-②.居住誘導の促進に向けた支援策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家対策・生産緑地の保全と活用等</li> <li>○関係機関・金融機関との連携による住宅取得支援や住み替え支援</li> </ul> <p><b>施策 3-③.生活サービス施設の立地誘導</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○子育て支援施設、福祉施設の立地誘導の基準の設定</li> </ul> <p><b>施策 3-④.災害リスクへの対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○安心・安全な居住のための防災対策の推進</li> </ul> <p><b>施策 3-⑤.一定規模以上の住宅の開発・建築に係る届出制度の運用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用</li> </ul>

## VI-2 | 誘導施策等の内容

### 1. 都市づくりの方向性「既存ストックを生かした魅力的な都市の拠点づくり」 に基づく誘導施策

都市機能誘導区域を設定する各拠点のまちづくりの方向性（P44参照）を踏まえ、国の支援を受けて本市が行う支援策（都市構造再編集中支援事業等）、国の直接支援（税制特例等）や本市の公共施設、介護保険施設、教育・保育施設等に係る計画・事業との連携により、拠点の特性に応じた誘導施設等の整備を推進します。

また、今後の課題として、区域内における新たな土地利用の転換については、必要に応じた検討を行います。

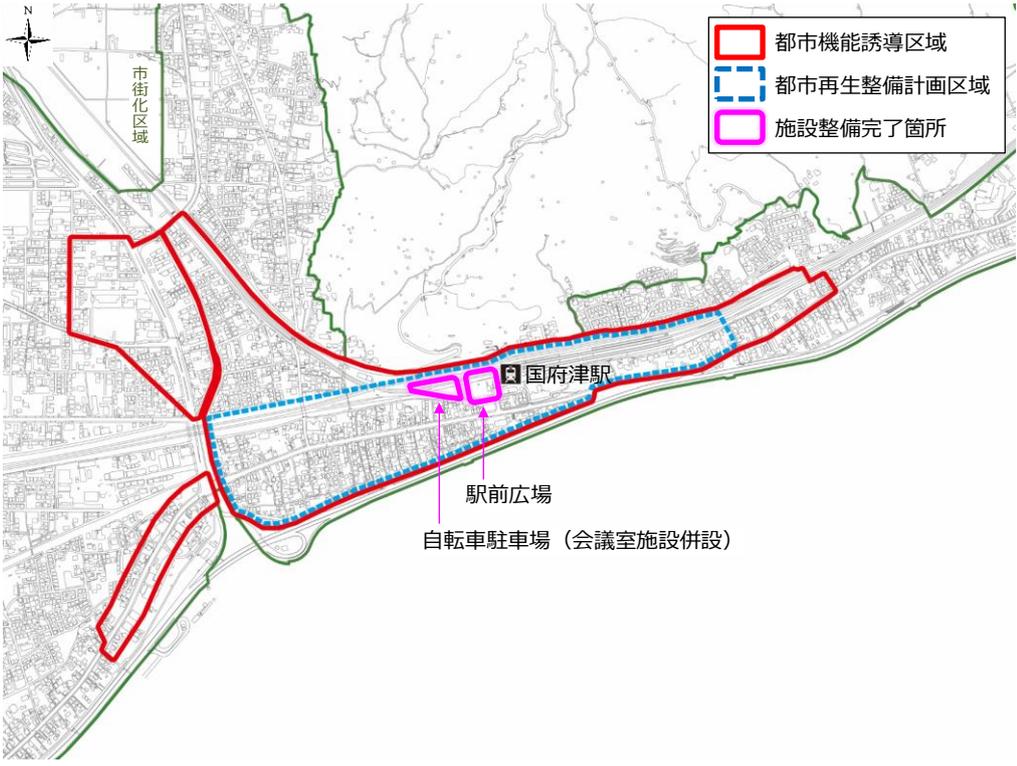
なお、誘導施設の整備等に係る事業は、計画策定時点から完了した事業及び計画更新時点で示すことができる事業を記載しているものです。

## 施策 1-①.地域の特性に応じた立地・誘導

### 1) 小田原駅周辺における施設整備事業（成果及び計画）

<p>概要</p>	<p>☞ これまでに、小田原駅周辺では小田原地下街や市民交流センター、複合集客施設、小田原城周辺では市民ホール、観光交流センターを順次整備し、駅東口エリアにおける都市機能の集約・高度化が進んでいます。今後は、駅西口エリアにおいて、県西地域の広域的な医療機能を担う小田原市立病院の建替えをはじめとする医療・福祉・行政機関等、生活の質の向上を図る機能を充実させ、広域拠点性のさらなる強化を図ります。</p>
<p>事業計画</p>	<p>☞ 小田原駅周辺地区都市再生整備計画（令和3年度(2021年度)～令和7年度(2025年度)）</p> <p>☞ 小田原城周辺地区暮らし・にぎわい再生事業計画（平成24年度(2012年度)～平成31年度(2019年度)）等（関連事業）</p> <p>☞ 小田原市優良建築物等整備計画（令和2年度(2020年度)～令和6年度(2024年度)）</p> <p>☞ 小田原市優良建築物等整備計画（令和5年度(2023年度)～令和9年度(2027年度)）</p>
<p>計画予定地</p>	

## 2) 国府津駅周辺における施設整備事業（成果）

<p>概要</p>	<p>☞市第2の交通結節点である国府津駅周辺の交通結節機能の向上を図るとともに、交流促進や駅周辺の都市機能の充実を図りました。</p>
<p>事業計画</p>	<p>☞国府津駅周辺地区都市再生整備計画（平成28年度(2016年度)～令和3年度(2021年度)）</p>
<p>計画予定地</p>	 <p>The map displays the urban regeneration plan for the area around Kofu Station. A legend in the top right corner identifies three types of zones: a red solid line for 'Urban Function Guidance Area' (都市機能誘導区域), a blue dashed line for 'Urban Regeneration Plan Area' (都市再生整備計画区域), and a pink solid line for 'Completed Facility Locations' (施設整備完了箇所). The map shows the station (国府津駅) and the station square (駅前広場). A bicycle parking lot (自転車駐車場) is also marked, with a note indicating it is shared with a meeting room facility (会議室施設併設). A green outline indicates the 'Urbanization Area' (市街化区域). A north arrow is located in the top left corner.</p>

### 3) 早川・箱根板橋駅周辺における施設整備事業（成果及び計画）

<p>概要</p>	<p>☞早川駅至近に立地する漁港施設を生かし、漁港交流促進施設の整備及び関連周辺事業と連携した都市機能の整備を実施し、回遊性の向上、観光・交流機能の強化を図りました。今後は、箱根板橋駅周辺に点在する歴史的・文化的資源の活用や景観整備により観光交流の拠点性のさらなる強化を図ります。</p>
<p>事業計画</p>	<p>☞箱根板橋駅・南町周辺地区都市再生整備計画（令和3年度(2021年度)～令和7年度(2025年度)）</p> <p>☞早川駅周辺地区都市再生整備計画（平成29年度(2017年度)～令和3年度(2021年度)）（関連事業）</p> <p>☞小田原旧城下町・板橋地区街なみ環境整備事業（令和4年度(2020年度)～令和8年度(2026年度)）</p>
<p>計画予定地</p>	<p>■都市構造再編集中支援事業 市道0026 ほか2路線景観形成</p> <p>●皆春荘</p> <p>■都市構造再編集中支援事業 旧内野醤油店整備保全活用</p> <p>■都市構造再編集中支援事業 かまぼこ通り景観形成</p> <p>●旧松本剛吉別邸</p> <p>■都市構造再編集中支援事業 旧保健福祉事務所跡地活用</p> <p>●多目的広場</p> <p>●小田原漁港交流促進施設・TOTOCO 小田原</p> <p>■都市機能誘導区域</p> <p>■都市再生整備計画区域</p> <p>■施設整備完了箇所</p> <p>■施設整備実施予定箇所</p>

#### 4) 関連計画・事業との連携による誘導施設の立地誘導

その他の誘導施設等については、関連する市の計画・事業との連携を図り、都市機能誘導区域内への立地などを促進する支援策を検討します。

関連する計画・事業	計画・事業の概要と連携の方向性
公共施設再編基本計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞安全・安心な施設利用、持続可能な行政サービスの実現に向けて、公共施設の機能・配置・運営の見直し、総量縮減に取り組む必要があり、公共施設の統廃合や複合化を含めた再編計画を策定しました。（平成 31 年（2019 年）3 月策定）</li> <li>☞市全体の施設配置のバランスや市民の利便性を踏まえ、公共施設が適切に配置されるよう、立地適正化計画と連携を図ります。</li> </ul>
介護保険施設等整備費補助事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞「おだわら高齢者福祉介護計画」の施設整備計画に基づき、介護保険施設等の整備事業者を公募により選定しています。</li> <li>☞小田原市立地適正化計画における居住誘導区域内での整備を選定基準に追加することで、さらなる施設の立地誘導を推進します。</li> <li>☞地域包括支援センターなど、都市機能誘導区域内への立地が必要な施設の公募においては、立地適正化計画との整合性が図られるよう検討を行います。</li> </ul>
子育て支援拠点充実事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞子育て世代の不安解消等のため、市内 4 か所に子育て支援センター（子育て支援拠点）を設置・運営しています。</li> <li>☞子育て支援センターの配置については、立地適正化計画との整合が図られるよう検討を行います。</li> </ul>
脱炭素先行地域計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞再生可能エネルギーの地域需給バランス・取引システムの構築によりエネルギーの地産地消を促進するとともに、脱炭素交通や生活拠点整備などによる中心市街地の価値向上と地域経済の好循環の創出を図ります。</li> <li>☞取組の対象については、主要な生活サービス施設である大規模商業施設・スーパー・金融機関・病院と、交通機能に関連する施設とするなど、立地適正化計画との連携を図ります。</li> </ul>

## 5) 誘導施設等の整備に係る支援

<p>既存ストック 活用支援</p>	<p>【既存ストック活用支援】</p> <p>☞ 空き店舗を地域の活性化に資するために活用する所有者に対して、改修等に要する費用の一部補助等の支援を行っています。当該支援制度の活用により、施設誘導や賑わいの創出を図ります。</p>
<p>事業化支援</p>	<p>【建替え・共同化支援】</p> <p>☞ 建替え・共同化を推進しようとする団体に対して、調査研究や活動に伴う財政支援を行っています。（市街地再開発事業や優良建築物等整備事業の初動時における、事業手法や組織化について助言するアドバイザーの派遣等）</p> <p>☞ 市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するために、市独自の追加支援要件を定めた優良建築物等整備事業による支援を継続して行います。</p>
<p>都市計画による誘導支援</p>	<p>【高度利用等による土地利用の促進】</p> <p>☞ 広域中心拠点等においては、都市機能集積を目的とした高度利用等による土地利用の促進に向け、都市計画制度の活用などについて検討します。</p>
<p>駐車場施策による誘導支援</p>	<p>【駐車場施策の活用】</p> <p>☞ 「小田原市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」について、建築物敷地外への駐車施設の附置の特例を緩和する条例の一部改正（平成28年（2016年）4月施行）を行い、小田原駅周辺において、附置義務駐車場の自己敷地外への設置（隔地）を認めています。本条例の運用により、敷地の有効活用を促すことで、民間開発の誘導を図ります。</p>

## 6) 誘導施設等の整備に係る国の支援制度

### 6-1) 都市構造再編集中支援事業（民間事業者等が実施する事業）

市町村や民間事業者が誘導施設（医療・社会福祉・教育文化・子育て支援）等の居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等について、都市構造再編集中支援事業の活用により国から直接支援を受けることができます。

**【対象事業】**

- 民間事業者等
  - ・都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設の整備

※ただし、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業

### 6-2) まちなかウォーカブル推進事業（補助金：民間事業者等）

街路・公園・広場等の既存ストックの修復・利活用等により、街路空間を車中心から“人間中心”の空間へと再構築し沿道と路上を一体的に使って、人々が集い憩い多様な活動を繰り広げられる場へと改良していく取組について支援を受けることができます。

**【対象事業】**

- 民間事業者等
  - ・街路・公園・広場等の既存ストックの修復及び利活用に資する事業

**財政・税制支援**  
民地部分の公共空間化（広場化等）

**財政・税制支援**  
建物低層部を開放・リノベーション（ガラス張り化等）

**公共空間の利活用**

**アイレベルの刷新**

**人中心の空間へ転換**

**金融支援**  
公共空間の利活用促進（デッキを活用した賑わい創出）

**財政支援**  
・ウォーカブルな空間整備、滞在環境の向上、景観の向上（街路の広場化、滞在環境の向上のための施設整備や社会実験、道路の美化化等）  
・上記を下支えする周辺環境整備（環状街路、公共交通基盤）

### 6-3) 低未利用土地の有効活用と適正管理に向けた支援制度

空き地・空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要です。国においても、これらの対策を総合的に進めるため、都市再生特別措置法の一部を改正し、新たな制度を創設したところです。

これらの動向を踏まえ、新法に基づき、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編により土地の有効利用を促すことが期待できる「低未利用土地権利設定等促進計画」や、空き地・空き家等を交流広場やコミュニティ施設など、まちづくり団体等が共同で創出する空間・施設の整備を促すことが期待できる「立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）」といった国の新たな制度があります。

#### ■ 低未利用土地権利設定等促進計画の活用イメージ（平成 30 年（2018 年）7 月 15 日施行）



出典:国土交通省資料

#### ■ 立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）の活用イメージ（平成 30 年（2018 年）7 月 15 日施行）



出典:国土交通省資料



## 2) 空き家・空き店舗等を活用した魅力ある市街地の形成

現 状	☞本市では、地域産業の活性化を目指し、その新たな担い手となる創業者の発掘と起業家支援を実施しており、若い世代を中心とした新たな創業者から、空き家や空き店舗を活用した新たなコンテンツ（ホステル、コワーキングスペースや個性的な店舗）が生まれています。
概 要	☞次世代を担う若い世代にとって魅力的な市街地を形成するため、空き家・空き店舗等の既存ストックの効果的な利活用に係る支援について継続して実施します。
事 業 計 画	《ストック活用に資する取組》 ☞小田原駅周辺地区都市再生整備計画（令和3年度(2021年度)～令和7年度(2025年度)） ☞箱根板橋駅・南町周辺地区都市再生整備計画（令和3年度(2021年度)～令和7年度(2025年度)）

## 施策 1-③.誘導施設の整備に係る届出制度の運用

市が都市機能誘導区域外における誘導施設整備の動きを把握し、各種支援措置等の情報提供等を通じて都市機能誘導区域内への誘導施設の立地が促進されるよう、届出制度を活用します。

都市機能誘導区域外の区域で誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が必要となります。

なお、各都市機能誘導区域により、設定している誘導施設が異なるため、他区域で設定し、当該区域で設定していない誘導施設を設置する場合は届出が必要となります。詳細は、別添の「都市機能誘導区域に係る届出の手引き」をご参照ください。

### ■ 誘導施設の整備に係る届出制度の概要

#### 届出の対象となる開発行為等

- 開発行為**  
誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。
- 開発行為以外**
  - ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
  - ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
  - ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合
- 休廃止**  
誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合

出典：国土交通省資料を基に作成

#### 届出の対象となる誘導施設

都市機能誘導区域（全6区域）外に立地する場合に届出が必要となる誘導施設	
■ 病院	医療法第1条の5第1項に規定する病院（病床数20床以上）
■ 大規模商業施設	大規模小売店舗法による店舗面積が3,000㎡以上10,000㎡以下となる商業施設
■ その他公共的施設	上記以外に市などが整備する住民窓口、集会施設、地域包括支援センター、子育て支援センター
広域中心拠点又は地域中心拠点以外に立地する場合に届出が必要となる誘導施設	
■ 大規模商業施設	大規模小売店舗法による店舗面積が10,000㎡を超える商業施設
■ 産科医療機関	医療法第1条の5第2項に規定する診療所で産科の医業を行うもの
■ その他公共的施設	上記以外に市などが整備する市役所、市民ホール、コンベンション施設、図書館

#### 届出の時期

届出の時期は、開発行為等に着手する30日前まで。

#### 届出に対する対応

届出をした方に対して、税財政、金融上の支援措置など都市機能誘導区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことがあります。

## 2. 都市づくりの方向性「公共交通の利便性を生かした“歩いて暮らせる”生活圏の構築」に基づく誘導施策

### 施策 2-①.公共交通ネットワークの構築

将来都市構造である多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に向け、立地適正化計画と連携を図りながら持続可能な公共交通ネットワークの構築を図るため、平成25年（2013年）3月に策定した小田原市地域公共交通総合連携計画の最終評価を行った上で、「小田原市地域公共交通計画（R6.3）」（以下、交通計画）を策定します。

#### ■交通計画における事業内容

地域公共交通計画 における事業	事業内容
【事業1】主軸路線等の位置付け・主要施設へのアクセス向上	☞拠点間を結ぶバス路線を“幹線”、生活圏の生活を支えるバス路線を“支線”に位置付け、公共交通ネットワークを構築する。
【事業2】乗継環境の円滑化	☞交通結節点における結節機能の向上を図るとともに、乗継に配慮したダイヤの改善等を推進する。
【事業3】ニーズに応じた路線バスの改善	☞“幹線”を補完し、生活圏の生活を支える地域交通である“支線”の維持・確保を図るとともに、公共交通の利用が不便な地域においては、「地域へのあらたな公共交通導入のルール」に基づき、コミュニティバスや乗合タクシーも含めた公共交通の導入について、地域と検討する。 ☞必要に応じてバス事業者に対して運行経費の一部を補助することで、路線バスを維持・確保する。
【事業4】分かりやすい情報提供	☞バス停・行先案内等の充実化等の取組を推進する。
【事業5】バリアフリー化の促進	☞バス車両やタクシー車両のバリアフリー化等を促進する。
【事業6】利用促進・交通需要マネジメント	☞バスの乗り方教室や商業施設・公共施設と連携した特典サービスを継続的に実施する。
【事業7】新たな移動手段の導入に係る検討	☞新たな移動手段導入に向けてアドバイザー派遣など、地域の検討状況に応じて段階的に支援する制度の構築を検討する。 ☞ICTを活用したデマンド交通などについて、地域の実状に応じて検討する。

## 《誘導区域において取組む施策》

都市機能誘導区域においては、交通結節機能の改善を図り、乗り継ぎ利便性の向上に努め、公共交通ネットワークの充実を目指します。

また、歩行者、自転車や自動車が集まる市内の主要交通結節点である拠点（小田原駅周辺、鴨宮駅周辺、国府津駅周辺）を重点に、歩行者が安全に移動できる空間整備を推進するとともに、回遊性の向上を図り、歩いて暮らせる拠点づくりを推進します。

居住誘導区域においては、幹線に位置付けたバス路線について拠点間移動の需要やニーズを踏まえたサービス水準の維持・確保に努めます。

### 施策 2-②.公共交通の維持（幹線（バス）のサービス水準の維持・確保）

公共交通の幹線（バス）に位置付けたバス路線は、拠点間を連絡し、将来都市構造である多極ネットワーク型コンパクトシティの形成を図る上で重要な役割を担う路線であり、沿線への居住誘導を図りながら、拠点間移動の需要やニーズを踏まえたサービス水準の維持・確保に向けた取組を検討します。具体的には、交通計画の策定に係る検討作業において、利用実態や運行状況等を十分に把握した上で、位置付けの妥当性について検証し、目標とするサービス水準や、拠点における乗り継ぎのあり方など、市域全体の公共交通ネットワークの利便性の向上も含めて検討します。

なお、幹線（バス）に位置付けていないバス路線は、基本的に拠点と住宅地を結ぶ支線であり、生活圏の生活を支える地域交通として地域特性に応じたニーズに基づく維持・確保に努めます。全体の公共交通ネットワークの構築を検討した上で、公共交通の不便な地域については、「地域へのあらたな公共交通導入のルール」等に基づき、需要やニーズに応じてコミュニティバスや乗合タクシー等も含めた公共交通の導入について地域と検討します。

## 施策 2-③.交通結節機能の向上

各拠点の交通結節機能の向上により乗継環境の円滑化を図り、公共交通ネットワークの充実と拠点性の向上に向けた取組を検討します。

バリアフリー化未整備駅については、国の基本方針や地域の事情などを踏まえつつ、鉄道事業者と協議しながら、必要に応じてバリアフリー化整備を支援します。

### ■市内鉄道駅バリアフリー整備状況（令和5年（2023年）3月時点）

路線名	駅名	R2(2020) 平均乗降客数 (人/日)	バリアフリー化 (工)：エレベータ (ス)：スロープ	多機能 トイレ	内方線付 点状ブロック
複数路線 乗入れ	小田原	123,996	○(工)	○	×※2
	国府津	8,984	○(工)	○	○
東海道線	鴨宮	18,358	○(工)	○	○
	早川	2,186	×	×	○
	根府川	— (無人駅のため不明)	×	○	○
御殿場線	下曽我	2,044	×	×	○
小田急線	足柄	3,420	○(工・ス)	○	○
	蛭田	4,824	○(ス)	○	○
	富水	5,066	○(ス)	○	○
	栢山	6,522	○(ス)	○	○
箱根登山線	箱根板橋	1,758	×(ス)※1	○	○
	風祭	1,144	○(ス)	○	○
	入生田	720	○(ス)	○	○
大雄山線	緑町	364	×	×	×※3
	井細田	2,992	○(ス)	×	○
	五百羅漢	1,092	×	×	×
	穴部	1,098	×	×	○
	飯田岡	1,398	○ (駅構内及び出入口に高低差なし)	×	○
未整備等			7	7	3

※1 箱根板橋駅のスロープのみ、出入口が駅員による開閉式

※2 大雄山線ホームのみ未整備

※3 ホーム内一部未整備

## 施策 2-④.拠点における回遊性の向上

本市では、歩行者、自転車、自動車に関連する以下の計画等を策定し、「歩いて暮らせる魅力的な都市の拠点づくり」の推進に向けた総合的な取組を進めています。

### 【歩行者、自転車、自動車に関連する計画等】

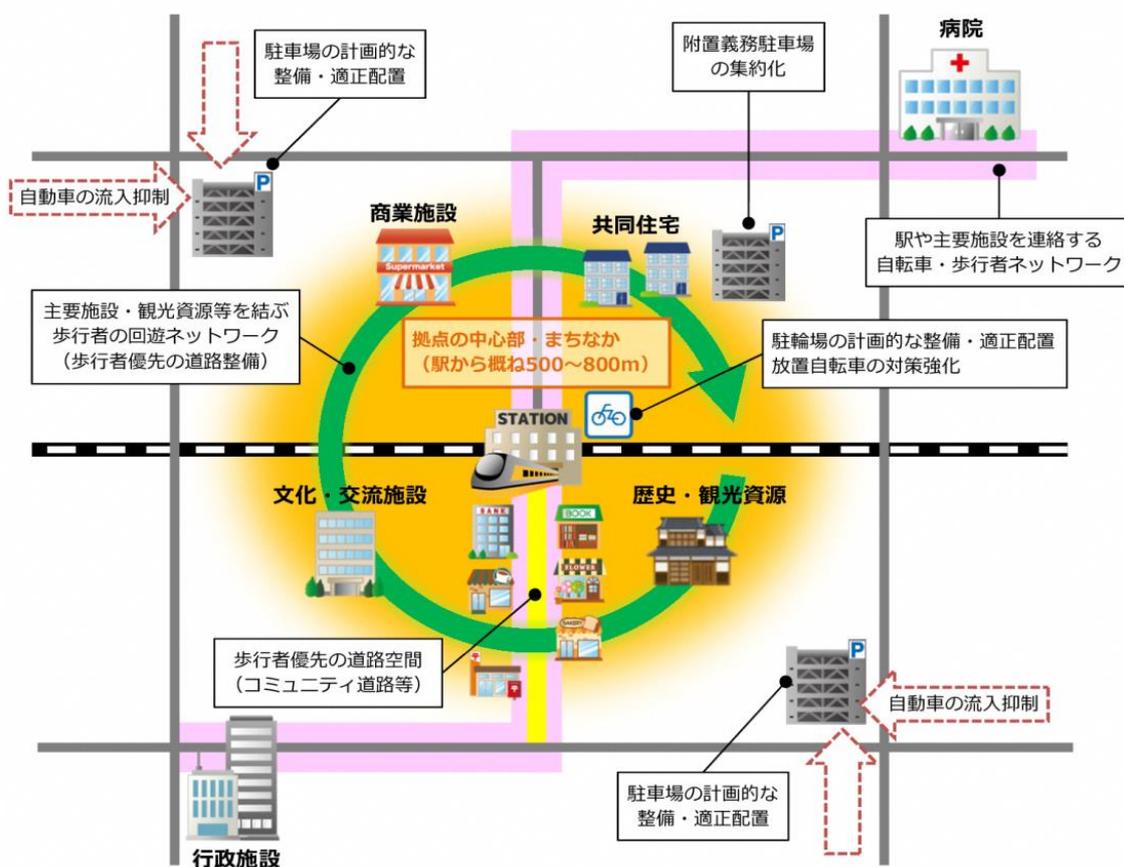
- 小田原市歩行者ネットワーク計画、小田原市自転車ネットワーク計画
- 小田原市駐輪場整備計画、小田原市駐車場整備計画

これらの関連する計画等との連携を図り、歩行者、自転車や自動車が集中する市内の主要交通結節点である拠点（小田原駅周辺、鴨宮駅周辺、国府津駅周辺）を重点に、歩行者が安心して移動できる空間整備を推進するとともに、小田原駅周辺及び主要観光スポットに案内板、ウォーキングコースに道標を設置するなど、拠点内における回遊性の向上を図ります。

また、拠点へのアクセス環境の向上と過度な自動車流入の抑制を図るため、需要を踏まえた駐車場の整備・適正配置を進めるとともに、隔地駐車場の集約が可能となる駐車場法の特例措置（附置義務駐車施設の集約化）の導入を視野に入れ、人が主役となる「歩いて暮らせる」魅力的な都市の拠点づくりを推進します。

また、神奈川県が進めている都市計画道路穴部国府津線・城山多古線他1路線、小田原中井線の4路線3事業等を促進します。

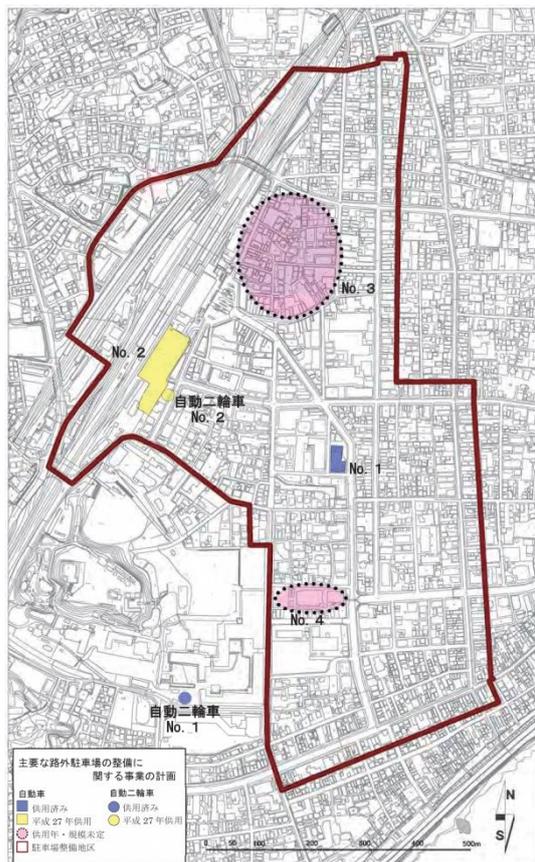
### ■歩いて暮らせる拠点づくりの推進に向けた取組イメージ



■ 関連計画の概要：「小田原市歩行者ネットワーク計画」に基づく歩行者ネットワークの構築

<p>概要</p>	<p>☞ 「小田原市歩行者ネットワーク計画」は、来街者、居住者ともに歩きやすく、集客施設や商店街等への回遊性、利便性を高める歩行者ネットワーク整備を行うための計画です。小田原駅周辺を対象範囲に、以下の施策を展開する計画となっています。</p>
<p>主な施策</p>	<p>☞ 歩道のバリアフリー化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歩行空間の拡幅（無電柱化、既存幅員構成の見直し等）、路面の段差、歩道の不連続の解消 等</li> </ul> <p>☞ 歩行者優先の道路整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自動車走行の抑制化（コミュニティ道路化含む）、歩行者専用道路規制 等</li> </ul> <p>☞ 民間と連携した歩行空間の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民有地との歩行空間一体整備 等</li> </ul> <p>☞ 憩いと潤いのある空間の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路の美装化、まちなか緑化 等</li> </ul>

■ 関連計画の概要：「小田原市駐車場整備計画」に基づく駐車施設の整備及び適正配置

<p>概要</p>	<p>☞ 「小田原市駐車場整備計画」に基づく「基本施策①：駐車施設の適正配置」に関連する以下の施策について検討を進めます。</p> <p>施策 1：需給バランスを考慮した適正配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域特性に応じた駐車場の供給の検討</li> </ul> <p>施策 2：附置義務条例等の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 街なか居住の推進や低層階への商業立地の誘導に資する隔地駐車場のあり方を含めた条例の見直し検討（実施済み。平成 28 年（2016 年）4 月より改正条例施行）</li> </ul> <p>施策 3：駐車場整備地区の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記の見直し等を踏まえた状況の変化による需給バランスを確認した上で、適正な駐車場整備地区のあり方を検討</li> </ul>								
<p>事業の 計画位置図</p>	<p>■ 主要な路外駐車場の整備に関する事業の計画位置図</p>  <table border="1" data-bbox="1021 918 1340 1388"> <tr> <td>No. 1</td> <td>小田原栄町駐車場 規模：460 台、 H9 年供用済み</td> </tr> <tr> <td>No. 2</td> <td>小田原駅東口駐車場 規模：368 台 H27 年供用済み</td> </tr> <tr> <td>No. 3</td> <td>（仮称）東通り・ 大乘寺地区駐車場 規模：未定 供用予定年未定</td> </tr> <tr> <td>No. 4</td> <td>市民会館跡地駐車場 規模：未定 供用予定年未定</td> </tr> </table> <p>出典：小田原市駐車場整備計画 (H27.3)</p>	No. 1	小田原栄町駐車場 規模：460 台、 H9 年供用済み	No. 2	小田原駅東口駐車場 規模：368 台 H27 年供用済み	No. 3	（仮称）東通り・ 大乘寺地区駐車場 規模：未定 供用予定年未定	No. 4	市民会館跡地駐車場 規模：未定 供用予定年未定
No. 1	小田原栄町駐車場 規模：460 台、 H9 年供用済み								
No. 2	小田原駅東口駐車場 規模：368 台 H27 年供用済み								
No. 3	（仮称）東通り・ 大乘寺地区駐車場 規模：未定 供用予定年未定								
No. 4	市民会館跡地駐車場 規模：未定 供用予定年未定								

### 3. 都市づくりの方向性「生活利便性の持続的な確保に向けた緩やかな居住誘導」に基づく施策

#### 施策 3-①.街なか居住の推進

都市機能誘導区域においては、都市機能の集積性や交通結節点の立地を生かし、「居住誘導の方向性」における住まい方の目標像“まちなか居住『歩いて暮らせるまち』”の実現に向けた施策を展開します。

事業化支援	<p>【建替え・共同化支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 建替え・共同化を推進しようとする団体に対して、調査研究や活動に伴う財政支援を行っています。（市街地再開発事業や優良建築物等整備事業の初動時における、事業手法や組織化について助言するアドバイザーの派遣等）</li> <li>☞ 市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するために、市独自の追加支援要件を定めた優良建築物等整備事業による支援を継続して行います。</li> </ul>
都市計画による誘導支援	<p>【高度利用等による土地利用の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 広域中心拠点等においては、共同住宅の立地促進を目的とした高度利用等による土地利用の促進に向け、都市計画制度の活用などについて検討します。</li> </ul>
駐車場施策による誘導支援	<p>【駐車場施策の活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 「小田原市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」について、建築物敷地外への駐車施設の附置の特例を緩和する条例の一部改正（平成 28 年（2016 年）4 月施行）を行い、小田原駅周辺において、附置義務駐車場の自己敷地外への設置（隔地）を認めています。本条例の運用により、敷地の有効活用を促すことで、民間開発の誘導を図ります。</li> </ul>
子育て世代の居住環境支援	<p>【駅周辺の保育サービスの充実】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 駅周辺の保育施設（認可保育所、小規模保育事業、企業主導型保育事業等）と連携し、まちなか居住や通勤ニーズに応じた子育て環境の充実を図ります。</li> </ul>

### 施策 3-②.居住誘導の促進に向けた支援策

居住誘導区域は、一定の人口密度を将来にわたって維持・確保し、徒歩や公共交通を中心に生活利便性の高い暮らしが送れる居住地形成を図ることを目標として、その実現に向けた居住誘導施策を展開します。

空家等対策 計画との連携	<p>☞ 「小田原市空家等対策計画（H29.3）」は、令和4年度（2022年度）で計画期間が満了することから、令和5年（2023年）3月に改定計画を策定・公表することとしており、改定計画では新たに当該計画との整合を位置付けます。</p> <p>また、空き家化の予防、流通・利活用の促進、適正管理の促進を基本方針とし、この方針に対し横断的に具体的な施策を位置付けます。</p> <p>☞ 空家等対策計画では、利用可能な空家等の市場流通を促すこととしており、居住誘導の受け皿としての活用など、空家等対策計画における具体的な施策と連携を図りながら検討して行きます。</p>
住宅ストック 利活用の促進	<p>☞ 空き家バンクの取組をはじめ、利活用可能な住宅ストックの市場流通を促進するため、不動産団体や近隣自治体と連携した不動産情報の発信を行います。</p> <p>☞ 積極的に遊休不動産の掘り起こしを行うため、不動産団体や民間企業と連携した支援策や、相談窓口の充実を行います。</p>
マンション 管理適正化 の促進	<p>☞ 国では、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化を図るため、令和2年（2020年）6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」を改正し、地方公共団体が地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できる制度を創設しました。</p> <p>☞ 本市では、「小田原市マンション管理適正化推進計画」を策定し、計画に基づく「マンション管理認定制度」の運用を行うことで、高経年マンションの維持管理を促進します。</p>

### 施策 3-③.生活サービス施設の立地誘導

以下に示す教育施設や子育て支援施設、福祉施設は、市・県が許認可等を行う施設となっており、関連計画等に基づき、事業者募集・選定を実施しています。これらの施設は、居住誘導区域の生活利便性を高める生活サービス施設であることから、募集・選定に際して、居住誘導区域への立地に関する評価基準（加点評価）の設定を検討し、居住誘導区域への立地誘導を図ります。

#### ■教育施設・子育て支援施設・福祉施設に係る市許認可施設等

教育施設	<p>■学校の適正規模・適正配置や子供たちにとって望ましい教育環境の基本的な考え方をまとめる「新しい学校づくり推進基本方針」等を策定</p> <p><u>教育施設等</u> 小学校、中学校</p>
子育て支援施設	<p>■小田原市子ども・子育て支援事業計画に基づき、教育・保育の提供圏域（4圏域）における教育・保育の需要推計を踏まえた施設の計画的な整備・配置を実施</p> <p><u>保育施設等</u> 保育所、幼稚園、認定こども園、地域型保育事業（小規模保育事業等）</p>
福祉施設	<p>■「おだわら高齢者福祉介護計画」に基づき、必要な介護サービスの見込量を踏まえた計画的な事業者募集・選定を実施</p> <p>■小田原市立地適正化計画における居住誘導区域内での整備を選定基準に追加することで、さらなる施設の立地誘導を推進</p> <p><u>介護保険施設等</u> 介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護医療院、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、小規模多機能型居宅介護、認知症対応型共同生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護、地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護、看護小規模多機能型居宅介護</p>

### 施策 3-④.災害リスクへの対応

小田原市には、洪水、土砂災害、津波、高潮など様々な災害リスクがあります。

そのため、詳細は前述の防災指針に基づき、安心・安全なまちづくりのため、各種災害リスクに対して必要な防災施策を推進してまいります。

### 施策 3-⑤.一定規模以上の住宅の開発・建築に係る届出制度の運用

市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握し、各種支援措置等の情報提供を通じて居住誘導区域内への居住の誘導が促進されるよう、届出制度を活用します。

一般居住区域、市街化調整区域等の居住誘導区域外の区域で以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が必要となります。

#### ■一定規模以上の住宅の開発等に係る届出制度の概要

##### 届出の対象となる開発行為等

###### 【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸以上の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

###### ①の例示：3戸の開発行為



###### ②の例示：1,200㎡の開発行為



###### 【開発行為以外（建築等行為）】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

###### ①の例示：3戸の建築行為



##### 届出の時期

届出の時期は、開発行為等に着手する30日前まで。

##### 届出に対する対応

届出をした方に対して、居住誘導区域に関する誘導施策等について、情報提供等を行うことがあります。