

## 平成27年度第1回小田原市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成27年6月2日(火) 午前10時から午前11時55分まで
- 2 場 所 小田原合同庁舎 3階 3E・F会議室
- 3 案 件
  - (1) 審議事項  
議第1号 用途地域の指定のない区域における建築形態制限の見直しについて
  - (2) 報告事項  
ア 第7回線引き見直しの概要について
  - (3) その他
- 4 出席委員 木村秀昭、佐伯晶子、田中修、本多直子、伊藤実男、黒柳昭平、岡村敏之、奥真美、桑原勇進、中西正彦、吉田慎悟、熊沢一二、安藤孝雄、今村洋一、野坂稔、吉田福治  
(委員16人が出席、欠席委員：星崎雅司、徳正厚、尾崎紀昭、沼田照義)
- 5 事務局 内藤都市部長、片野都市部副部長、浅田都市部副部長、石川産業政策課長、狩野都市計画課長、戸倉建築指導課長、吉野開発審査課長、鈴木商業振興担当副課長、門松企業誘致担当副課長、尾上都市政策課副課長、西浦都市計画課副課長、志村建築指導課副課長、田辺都市計画係長、松井指導係長、菅野調査係長ほか
- 6 傍聴者 2人

## 議事の概要

### 3 案件

#### (1) 審議事項

議第1号 用途地域の指定のない区域における建築形態制限の見直しについて

#### (2) 報告事項

ア 第7回線引き見直しの概要について

#### (3) その他

### 1 審議事項

議第1号 用途地域の指定のない区域における建築形態制限の見直しについて

#### 建築指導課長

議第1号、用途地域の指定のない区域における建築形態制限の見直しについて、お手元の議案書とパワーポイントを使ってご説明する。

今回、議案の容積率・建ぺい率など建築形態制限の見直しについては、都市計画審議会の議を経て定めるものと建築基準法の中で規定されていることから、本審議会に諮るものである。

なお、この議案については、昨年度、平成27年2月13日に開催した平成26年度第3回小田原市都市計画審議会報告事項で報告した議案である。

説明については、多くの委員においては、一部内容が繰り返しとなるが、新たな委員がいることから繰り返しの説明となることを理解の上、承知いただく。

はじめに、資料1の1「見直しの内容」についてである。本市における用途地域の指定のない区域とは市街化調整区域のことであり、この区域は、昭和45年6月10日に指定され、建築基準法の中で容積率400%、建ぺい率70%と全国一律の制限が定められていた。

しかし、平成12年(2000年)5月19日の建築基準法の改正により、それぞれの地域の特性に合わせた制限を設けることが可能となり、小田原市では周辺市町と同じ建築形態制限を平成16年(2004年)4月1日に施行した。

この時、小田原卸商業団地も市内一率で容積率100%、建ぺい率50%で指定がされた。

今回の見直しは、前回の都市計画審議会で報告したとおり、小田原卸商業団地における容積率を200%に、建ぺい率を60%に見直しを図るものである。

まず、小田原卸商業団地の位置は、資料3ページの小田原都市計画総括図をご覧いただきたい。小田原卸商業団地は、小田原の北側に位置する。駅直近であると小田急線富水駅が直近である。酒匂川の東側、工業団地の成田桑原地区から都市計画道路小田原大井線を北上すると小田原卸商業団地となる。

位置が確認できたところで、資料1ページ2の「土地利用及び土地利用規制の経過」をご覧い

ただきたい。まず、小田原卸商業団地は、昭和49年1月に第1期、31区画、開発敷地面積約6万2千㎡、昭和60年10月に第2期、8区画、開発敷地面積約1万7千㎡を中小企業の連携、共同化に寄与する開発行為として、都市計画法の許可を得て造成されたものである。小田原卸商業団地の設立目的については、後ほど資料番号3の見直しの背景の所で説明する。

開発許可時の容積率と建ぺい率の制限は、それぞれ200%と60%であった。

平成8年6月からは、神奈川県開発許可基準により市街化調整区域内の開発許可を要するものについては、容積率100%、建ぺい率50%の制限が規定されていた。

平成16年4月1日からは、先述のとおり周辺市町と同じ建築形態制限を市内一率で、容積率100%、建ぺい率50%で指定した。

平成21年9月には、小田原卸商業団地を含む周辺40.4haが、工業系特定保留区域に指定されている。

平成23年には、周辺の都市計画道路が開通し、周辺交通環境が向上し、アクセス至便な環境となった。

3の見直しの背景の説明に入る前に、写真により小田原卸商業団地周辺及び団地内の状況と合わせてインフラ整備状況について説明する。

周辺道路網図である。

図面中央の囲った部分が、鬼柳・桑原地区特定保留区域が位置する場所である。

区域を南北に貫く形で、幅員25メートルの都市計画道路・小田原大井線が、平成23年3月に開通した。

— 写真表示 — 小田原大井線の現況写真である。

小田原大井線を北上すると、約15分で東名高速道路・大井松田インターチェンジに連絡している。

また、この道路を南下すると、平成23年5月に国府津—蓮正寺間が開通した本市の外環状道路である幅員25メートルの都市計画道路・穴部国府津線を介して、小田原厚木道路・小田原東インターチェンジまで約7分で連絡している。

— 写真表示 — 穴部国府津線の現況写真である。

このような道路網整備の進捗に伴い、当該地周辺の主要幹線道路の連携が図られ、周辺市町村圏や東名高速道路、小田原厚木道路、さらには西湘バイパスといった高速道路のインターチェンジへの連絡もスムーズとなったことから、工業地、物流拠点としてのポテンシャルも高まり、企業立地にとって良い条件が整ってきた。

— 資料4ページ 「鬼柳・桑原地区特定保留区域図」である。

特定保留区域周辺部分を拡大したものである。

— 写真表示 — 画面は当該地の航空写真である。

本資料では、右側が北となっているので、ご注意いただきたい。

区域の中央を貫く形で小田原大井線が通っており、東側（資料下側）に卸商業団地が位置している。区域内には、日本新薬等の比較的大きな工場が位置している。

小田原卸商業団地の状況について、写真で説明する。

— 写真表示 — 画面は、卸商業団地の航空写真である。

団地内の中央部には、片側2車線の8.5mの道路が、水路を挟んで両側に2本南北方向に整備

されている。

- 写真表示① — こちらが、団地内中央部分の写真である。  
この道路に接続する形で、幅員4mから12mの外周道路等が整備されている。
  - 写真表示② — こちらが、幅員6mの外周道路の写真である。
  - 写真表示③ — こちらが北側道路から団地内を写している。
- 続いて、資料1ページの3「見直しの背景」について説明する。

卸商業団地は、昭和40年代の市内の住居地域内には、卸業を商う事業者が点在していた住商混在な状態であり、この卸業を郊外に集約することにより、流通の一大拠点を創出することと併せて住商混在の解消を目的で整備したものである。

詳細については、「参考資料1 小田原卸商業団地の産業政策上の位置付け」についての中での1ページ、左上段の1「小田原卸商業団地の成立」の中に記載されている。なお、団地内の建築物は、のべ39区画となっており、2社が間借りすることで、立地企業が41社となっており、本市における卸売業の核をなす重要施設に位置づけられている。

一方で、経済部が今年の2月に、団地内の多くの建築物は築後30年から40年が経過していることから、団地内企業へ「建て替え、修繕、改築等に関してどのような意向、計画があるか。また、その時期はいつごろであるか。」等についての状況を把握するためのアンケートを実施した。

その結果、団地内企業41社中26社が、建築物の老朽化、業務拡張等の理由により、修繕等を検討しており、この内3年以内の実施を検討している企業が16社あった。

アンケート調査については、参考資料1の2ページ左側にある4小田原卸商業団地に立地する企業に対するアンケート調査分析の中で記載されている。

また、卸商業団地組合では、団地内の既存の建物の集積状況について調査を行った。

結果、団地内39区画の建築物の内、同規模の建替えや増築等ができない建築物は、16区画であった。

内訳だが、建ぺい率50%と容積率100%の両方が既存不適格となっているのは2区画、建ぺい率50%のみ既存不適格となっておりのは6区画、容積率200%のみ既存不適格となっているのは8区画であった。

こちらの調査については、建築指導課でも立会い、確認した。

団地内の41%の建築物については、現行の床面積の確保や新たな事業展開に必要な事業床の拡大ができない状況にあることから、今後、これらの課題を理由に企業の外部移転等が進んだ場合、団地機能の存続や空き地等による周辺環境への影響等の恐れがある。

次に、資料1の1ページ「4. 小田原市における卸売業の現状」をご覧ください。

卸売業は、小売業、サービス業のほか、工業や建設業など様々な業態に対する商品や資機材供給を行う役割があり、本市における卸売業の年間商品販売額は、卸売業及び小売業の年間商品販売額の内40%後半を占めている。

近年、小売業者の大規模化、全国化により、卸売業を経由せず、直接仕入れる企業も多くなり、卸売業本来の役割が相対的に低下している傾向がある。

小売事業者の仕入先別構成比は、県平均では卸売業者からが約45%となっているが、本市では約58%で、比率は高いものとなっている。本市では、近接の富士箱根伊豆国立公園や湯河原などの観光地への商品供給機能を担って(になって)おり、こういったことも一因と考えられる。

卸売業が中間在庫を保有することにより、神奈川県西部地域の経済圏に多数存在する中小の小売業やサービス業、工業、建設業等の活発な取引を可能としている。

詳細については、参考資料1の1ページ3小田原市における卸業の現状に記載してある。

次に、資料1の2ページ「5. 小田原卸商業団地の産業政策上の重要性」をご覧ください。

高速道路インターチェンジへの連絡がスムーズにできる卸商業団地は、安定的かつ円滑な流通が可能であり、多数の取引先・地域を抱える卸売業にとって、他に得難い優位な立地条件を有しているため、市内及び県内はもとより、静岡、山梨、東京等、広範囲の取引が行われており、製造業と小売業の橋渡しをする重要な役割を果たすなど、その維持発展は、製造業や小売業の経営基盤の一部をなしており、今後も、本市産業の活性化に大いに貢献することが期待されている。

当該団地には、現在、市内で卸売業を営む事業所の約10%（市内は444事業所）に当る企業が立地するとともに、当該団地の年間商品販売額は、市内の卸売業の約14%を占めている。

また、本市における小売業店舗数の約30%が中心市街地に集中し、従業者数、年間商品販売額、売り場面積のいずれも市全体の20%前後を占めており、前述の仕入先別構成比と考え合わせると、卸売業の維持発展により、小売業の更なる活性化が見込めるなど、中心市街地においても、卸売業の重要性がうかがえる。

このような状況から、当該団地は本市産業の活性化の一翼を担う産業政策上において、重要な施設であり、今後の経済好循環を形成する上で、その維持・発展を目指す必要がある。

詳細については、参考資料1の2ページ5卸商業団地の産業政策上の重要性に記載している。

次に、「6 上位計画の位置付け」をご覧ください。

(1)の小田原市の総合計画である「おだわらTRYプラン」では、「産業振興と就労環境の整備」の観点から、産業の活性化に向けた支援を行うとともに、働きやすい環境づくりを進めることが示されている。(2)の小田原市地域経済振興戦略ビジョンでは、3つの取り組むべき方向性を示しており、1点目として、「産業の集積と事業規模の拡大」、2点目として「事業環境の整備」、3点目として「事業機会の創出」、これらは、計画の中で、産業政策上の位置付け、方向性を示しているが、今回の卸商業団地への取り組みについては、その計画、方向性を受けてのものである。

また、(3)の小田原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針と(4)小田原市都市計画マスタープランでの都市計画の方向性については、今回の建築形態制限の見直しについて、都市計画との整合が図れるものとなっている。

続いて、7の「小田原卸商業団地の将来の土地利用に係る都市計画の位置付け」については、都市計画課から説明する。

#### 都市計画課長

それでは、都市計画の視点から説明する。

本日配布した追加資料1を用意いただき、前方のスクリーンをご覧ください。

当該団地は、鬼柳・桑原地区の工業系保留区域内にあり、第7回線引き見直しにおいても、引き続き工業系保留区域に位置付け、既に開発整備された区域として、現況の土地利用形態での市街化区域への編入を予定していることである。

将来における卸商業団地の維持・保全が、市街化区域への編入にも影響を与えることから、都市計画の観点からも当該団地機能の維持・保全は不可欠となっている。

前回の審議会で、建築形態制限の見直しに当たっては、本来ならば、地区計画を決定し、将来の土地利用方針をしっかりと担保することが望ましいとの意見をいただき、地区計画を決定しない場合も、任意の覚書等より地区計画に相当する内容を詰め、実効性をどの程度高めることができるかが重要であり、しっかりした手続きを取ることが求められたところである。

そこで、本市と組合等にて、卸商業団地の土地利用の方針について協議し、5月27日に開催された組合の総会を経て、5月28日に追加資料1の通り覚書を締結したものである。

なお、覚書が3枚あるのは、組合に加入していない企業が2社あるため、この2社とは、個別に覚書を締結したものである。

この覚書における地区の目標としては、優れた立地条件を生かすため、卸売業の集約による効率化と活性化等を目指し、周辺環境との調和を図りながら、既存の良好な基盤施設や優れた団地機能を将来にわたり維持・保全することとしたものである。

また、土地利用の方針として、当該団地は本市における産業の活性化の一翼を担う重要な施設であることから、卸商業団地として、その機能の維持・保全を図るとしている。

次に、建築物等の整備の方針だが、市街化区域への編入等の際には、用途の制限、最低敷地面積、壁面の制限等を具体的に定めることとしている。

資料の右側には、今後の市と団地に立地する企業との取り組みや協力体制について定めたものである。

建築形態制限の見直し後も、市及び団地に立地する企業は、団地機能の維持保全を図るための方策について、継続して協議を行い、市は、団地の市街化区域編入時に、団地機能の維持・保全及び向上を図るため、団地に相応しくない建築物の立地を制限するなど、今回の土地利用方針に沿った地区計画を決定するものとし、団地に立地する企業については、当該地区計画の決定に協力することとしている。

なお、市街化区域編入が不可能となった場合においても、市街化調整区域の性格を変えない範囲において土地利用方針に沿った地区計画を決定するものとし、団地に立地する企業は、当該地区計画の決定に協力するものとしている。

このように、卸商業団地としての機能の維持・保全を図るという土地利用の方針について、本市と組合等が覚書を締結し、将来の土地利用方針を確認したことから、将来の市街化区域編入の可否を見定めた上で、適切な時期にこの覚書に定める土地利用方針に基づき地区計画を定めたいと考えている。

以上のことから、都市計画の視点としても、将来の土地利用を担保し、整合が図れるものと考えている。

#### 建築指導課長

続いて、資料1の2ページ8.パブリックコメントについてである。

前回の都市計画審議会開催後に「用途地域の指定のない区域における建築形態制限の見直し」について、市民の皆様からの意見を集めた。この周知方法については、市のホームページのほか、市の広報誌、建築指導課窓口、各支所・連絡所、窓口コーナーなどに意見記入用紙を配布し、意見を募集した。

結果、意見はなかった。

最後になるが、資料1の1ページ「見直しの内容」にお戻りいただきたい。

建築形態制限の見直しにおける特定行政庁の意見である。

前回2月13日の都市計画審議会で、意見をいただいた建築形態制限の見直しについては、覚書の実効性をどのくらい高められるかが重要であるとの意見に沿った覚書が締結されたこと。

団地組合で団地内の集積した建物群の現状の調査が行われ、4割を超える建物が、現規制を超える集積状況であること。整備された開発道路などは、開発許可の中でライフラインと合わせて将来にわたって現在の機能の保全が確認できることから、容積率を100%から200%へ、建ぺい率を50%から60%に見直すものである。

なお、容積率200%という数値は、用途地域の指定のない区域で、建築基準法の規定にあっては、100%の次の数値であること。昭和49年、昭和60年の卸商業団地の開発許可時の制限値であること。将来、市街化区域編入時に位置づけられている工業系の容積率も200%を予定しており、将来においても都市計画と整合が図れる値であること。

以上から200%としたものである。

建ぺい率60%についても建築基準法の規定にあっては、50%の次の数値であること、卸商業団地の許可時の制限値であること。将来、市街化区域編入時に位置づけられている工業系の建ぺい率も60%を予定しており、将来においても都市計画と整合が図れる値であることからである。

以上で、本議案についての説明を終わる。よろしくご審議お願いします。

会 長 ただいまの説明に関し、ご意見、ご質問をいただきたい。

委 員 今回の提案に高さの部分の記載がないが、高さ制限はあるのか。高さ制限はないということか。

都 市 部 長 平成8年当時、開発許可を要するものは10mだった。開発許可を要しないものは、10mの規定がないので、容積率、建ぺい率の範囲内で、10mを超えるものができた。その後、平成19年、県の基準に合わせ、10mを超える建築物は、開発許可が必要となったので、10mを超えるものはできなくなった。

委 員 卸業だと2階くらいしかできないのではないかと。

都 市 部 長 現況の高さを維持した中で、容積率、建ぺい率の範囲の中で建築できる。

委 員 準工業地域だと高さはどうなるのか。

都市計画課長 本市の高度地区では、準工業地域は15mである。工業専用地域は31mである。

委 員 土地の所有者は組合か。

商業振興担当副課長 当初は組合が土地を所有したが、現在は、組合に属する企業に権利が移ってき

ており、すべてを組合が管理しているということではなく、組合に加入している企業が所有している土地もあるという状況である。

委員 写真で見る限り、屋根等も色があり、きれいとは言えない。これを機に、壁面、緑地等、景観に配慮するよう規制できないか。また、今回の容積率等の変更（増えること）で、どれくらいのボリュームになるのか。この数字にしたことで、今後どう変わっていくことが想定されるのか。

都市計画課長 市街化区域に編入の際は、地区計画をしっかりと定め、その中では、色彩や建物の形状等、定めていきたいと思っているが、それまでは、協力を求める形になる。

委員 イメージは、現況より、少し高さが足される感じか。

建築指導課長 もともと容積率 200%制限の中に建てられたもので、現況は、オーバーして建てられたものでも、110%程度という状況である。

委員 それでは、容積率 200%を使いきっていない建物では、上に足されるという感じか。

建築指導課長 10mの中で、容積率 200%の規模で建替えしていただくか、現状で 10mを超えた建物は、その規模の範囲内で建替えできるということになる。

委員 では、あまり大きくなるのか。

都市部副部長 ボリューム的には、それほど大きくなるものと思う。

委員 老朽化したものが、その大きさをきれいになっていくというくらいのことか。

都市部副部長 第2種中高層住居専用地域程度の日影規制がかかっており、外に及ぼす形態としては大きなものは規制されてしまうので、ボリューム的には現状程度と考える。

委員 少し植栽帯を設けさせることなどは、難しくなるのか。

都市部副部長 企業活動のため、駐車場等が必要になってくるので、建ぺい率 60%の中で、どれだけ緑地を設けられるかということだと思う。

会長 景観的なものについては、この覚書の中に入れていないし、今後も考えていないということか。



都市計画課長 市街化区域に編入の際は、地区計画に景観についても入ってくるが、それまでの間は、建替え等の際に、協議、調整をしながら、配慮してもらうように考えている。

委員 この辺りは、自然が豊富ですごく良いところ、農地、自然を残してほしいが、一方で商業、工業も発展してほしい。

都市部長 鬼柳・桑原地区は、工業系の保留区域に指定されており、道路網も整備され、将来的に工場が建っていくことになる。工場が建てば、必然的に農地はつぶれていく。工業団地化することで他の農地に影響が出るとまずいので、配慮はきちっとしなければ事業はできない。

卸商業団地については、ここで建て替えが迫って、不適合がある中で建て替えができないと歯抜けの状態になりかねない。今後の保留区域を動かす上で、非常にマイナスになっていく。そこで、将来の都市計画上の観点からも、また、この卸商業団地が事業として十分功績を残している点を考慮し、ここで、容積率、建ぺい率のみ変更し、元の開発があったときの状態に戻すものである。

委員 卸商業団地の外には、優良な農地が広がっているが、この枠を越えて団地が広がることはないか。

調査係長 都市計画法で、市街化調整区域に認められている条文では、第34条に該当し、中小の企業が集まることによって、開発審査課の条件を満たすということで、例えば10社くらいの卸売業の方々が、集まり、隣接地に団地を作りたいという要望があれば、拡大になる。区域内の方が、外に拡大したいという話では、都市計画法上、一切調整区域に立地を認められないということになる。

委員 鬼柳・桑原地区の保留区域によって、農振農用地が分断されている。農家には、非常に厄介なことである。北側の農地の用水は農政課管理、保留区域は道水路整備課管理、そして、南側の農地は農政課管理である。さらに、メダカの生息地でもあり、農業用の用水の確保は、しっかりできるのか。

都市部長 市街化区域に移す際は、区域内のことだけ考えて実施するわけではなく、周辺の農業関係、環境関係等、すべての状況を加味した中で、事業計画を作っていく。

委員 市街化区域編入の時期は、いつごろか。

都市計画課長 保留区域に指定した後、民間開発事業により進めていく予定である。市街化区域編入時期は、開発事業の調整が済んだ後になるため、今のところわからないが、線引き見直しは概ね5年毎に行っているので、第7回線引き見直し後、5年以内

を一つの目安として進めていく予定である。

委員 次の線引き見直しは、いつか。

都市計画課長 今、第7回線引き見直しの作業中であり、平成28年末に、決定の告示をする予定。その中で、引き続き保留区域に位置付けるということで、神奈川県と調整しているの、そこから概ね5年のうちには、一つの目安として進めていくことになる。

委員 インフラ整備の件だが、浄化槽も古くなっている。下水道の整備における進捗状況は、どうか。

都市計画課長 市街化区域に編入されれば下水道を整備する区域になるだろうが、今のところは浄化槽の処理での対応になる。

委員 老朽化が進んでおり、浄化槽の交換にも多大な費用を要する。市の補助等はないか。

都市計画課長 調整区域である今の時点で、市の方で負担するという事は、この場では、申し上げられない。

委員 組合に加入していない会社が2社あるが、加入していない理由は何か。  
組合に加入している会社が、将来、組合を抜けた場合に、この覚書の効力は及ぶのかどうか。  
この覚書には、有効期限はあるのか。

産業政策課長 会社の方針で2社ほど抜けているが、組合に反発しているとか、考え方が違うという訳ではなく、組織という組合には加入していないが、この場所に対する考え方は同じである。したがって、今回の覚書も、快く同意いただいた。  
組合を抜けた場合は、単独で覚書を交わしてもらうようお願いしていくことになると思う。  
有効期限については、地区計画作成までの間、または、未来永劫というか、卸売団地がつづくまで有効と考える。

委員 保留区域への進出を考えている企業は、あるのか。

企業誘致担当副課長 小田原市内の事業者で、1社、自ら工業団地の整備を実施したいというところがある。

会 長 概ね意見も出尽くしたようなので、お諮りしたいと思うが、よろしいか。

(「異議なし」の声あり)

会 長 議第1号「用途地域の指定のない区域における建築形態制限の見直しについて」  
お諮りする。

議第1号について、原案のとおり了承してよろしいか。

(「異議なし」の声あり)

会 長 異議がないものと認める。

よって、議第1号について、原案のとおり了承する。

【説明者入れ替え】

## 2 報告事項

### ア 第7回線引き見直しの概要について

会 長 続いて、報告事項ア 「第7回線引き見直しの概要について」説明を願う。

#### 都市計画課長

報告事項 ア 第7回線引き見直しの概要について、説明する。

第7回線引き見直しについては、昨年2月14日に開催された本審議会において、県から示された「第7回線引き見直しにおける基本的基準」と重点的な取り組みなどについて、報告した。

その後、県との協議を重ね、小田原都市計画（市原案）を取りまとめたので、本日は、その概要について、報告させていただく。

お手元の資料2「第7回線引き見直しの概要について」を用いて説明するが、資料3として新旧対照表を用意しているので、詳細の内容については、こちらを参照いただきたい。

お手元の資料2の1ページと併せて、前方のスクリーンをご覧ください。

線引き見直しは、概ね10年後の将来人口予測のもと、長期的視点に立った都市計画区域の将来都市像及び都市計画の基本的な方向性を示す「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」いわゆる「整開保」などを都市計画に定めるとともに、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分する「区域区分」などを見直すものであり、都市計画の根幹をなすものである。

この線引き見直しは、県と市の協議のもとに都市計画の素案を作成するものであるが、決定権者は県となっている。

なお、本市では、昭和45年の当初線引き以来、これまでに6回の見直しを行っている。

次に、「これまでの主な経過」について、説明する。

線引き見直しに係る県と市の協議は、県から各市町に通知される「線引き見直しにおける基本的基準」に基づき行われる。

「基本的基準」は、県の基本的な考え方や基準を示すものであり、社会経済情勢の変化を踏まえ、学識経験者や市町の意見も聞きながら、線引き見直しごとに定められるものである。

県全体の推計人口については、平成31年にピークを向かえ、その後は減少に転じるとされている。

第7回線引き見直しにおける目標年次、平成37年の県の人口は概ね906万1千人としており、昨年8月14日に本市の平成37年の人口は減少するとして通知されたものである。

次に、県から示された重点的な取り組みだが、将来の人口減少に対応した集約型都市構造化への備え、整開保の広域化、かながわ都市マスタープラン（津波対策編）の策定を受けた津波防災への対応、インターチェンジ周辺の幹線道路等における産業系市街地整備の推進の4点が挙げられている。

この基本的基準は、平成26年1月8日付けで県から通知され、その後、県と市の協議が開始されたものである。

次に、「見直しの概要」である。

初めに、整開保の主な変更点である。

1点目は、県が重点的な取り組みとして示している「集約型都市構造化への備え」に対応するものである。

この集約型都市構造化のイメージとしては、現状のイメージがスクリーン左側の図である。

黒い点線が鉄道で、砂山が高いほど都市機能の集積性が高いことを示している。

このままの状態を放置すると、右下のように市街地が拡散して、道路、下水道などの維持管理に係る経費、新たなインフラ整備に伴う経費が増すなど、人口が減少する中で非効率な都市に移行していくことになる。

そこで、人口減少や超高齢社会に対応するため、右上のように人や都市機能を公共交通の利便性のある地域等に誘導し、利便性の高い都市構造を目指すものであり、平成26年9月に策定した「小田原市低炭素都市づくり計画」とも整合を図りながら、小田原駅等の主要な鉄道駅周辺に都市機能や居住機能の集約を図るものとしている。

2点目は、整開保の広域化である。

市町への都市計画決定権限の移譲が進む一方、県には広域的な課題への対応が求められていることから、都市計画区域ごとに策定する整開保ではあるが、広域的に共通する都市づくりの方針を定めたものである。

こちらは、整開保の広域化のイメージになる。

縦の細長いブロックが、各市町が都市計画区域毎に策定する整開保をあらわしている。

この整開保は、これまでどおり都市計画区域毎に策定することに変更はないが、整開保それぞれに横串を刺すように、例えば、最大クラスの津波対策といった、広域的な課題に対する方針・

施策については、海岸線沿いの市町が共通して記載したものである。

そして、県西都市圏域全体の自立をけん引する広域拠点として、小田原駅周辺地区を圏域の自立を支え、地域におけるニーズにきめ細かく対応する、地域の拠点として、大雄山駅周辺、松田・新松田駅周辺、開成駅等を位置付け、また、相模湾軸や酒匂西軸等、拠点の連携を図り交流を促進する県土連携軸を位置付けたものである。

3点目は、都市施設の見直し方針の位置付けである。

本市では、前回線引き見直しにおいて、整開保に都市計画道路の見直しを位置付け、その後「小田原市都市計画道路見直しの基本方針」に基づき、これまでに都市計画道路3路線を廃止し、1路線を変更している。

県内の市町においても、長期未着手の都市計画道路の見直し作業が進捗したことや、都市計画運用指針が改正され、マネジメント・サイクルを重視した都市計画が追加されたことから、平成27年3月には、県が都市計画公園・緑地見直しのガイドラインを策定したものである。

都市計画道路については、地域の実情や社会経済状況を踏まえ、その必要性や配置及び区域の検証などを行い、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置することとし、都市計画公園・緑地等については、自然、歴史、文化を生かした個性あふれる整備に努め、地域の実情や社会状況の変化を踏まえ、現在改訂作業中である緑の基本計画等との整合を図りながら見直しを行うこととしている。

4点目は東日本大震災における津波災害を契機とした津波防災への対応である。

東日本大震災における津波災害を契機に「神奈川県地域防災計画」や「小田原市地域防災計画」の見直しが行われ、「かながわ都市マスタープラン（津波対策編）」の策定を踏まえ、避難場所及び避難経路の確保など、できるだけ短時間で避難が可能となる都市構造を構築し、また、津波ハザードマップの公表・配付等により平常時から津波防災意識の啓発を図るとしたものである。

以上、4点が整開保の主な変更点となる。

次に、保留区域の位置付けである。

保留区域は、人口や製造品出荷額等の増加により住宅用地や産業用地が市街化区域内に確保できない場合、将来、土地区画整理事業等による計画的な市街地整備の見通しが確実になった時点で市街化区域に編入する区域をあらかじめ市街化調整区域に設定するものである。

県の基本的基準において、住居系の保留区域は、目標年次の人口が増加し、新たに必要となる住宅用地が現在の市街化区域内では不足する場合に市街化調整区域に位置付けるという基準が示された。そこで、本市では、街なか居住の推進や企業誘致の促進など、政策による人口増加を見込んだ独自の資料を作成し、保留区域の位置付けに向け、県との協議を進めてきた。

しかしながら、国立社会保障・人口問題研究所や県の総合計画における将来人口の推計値を根拠として、線引き見直しの目標年次である平成37年の本市の人口は平成22年より1万5千人減少する18万3千人と通知されたことから、第6回線引き見直しにおいて住居系保留区域として設定された飯泉地区が位置付かないこととなった。

なお、飯泉土地区画整理組合設立準備委員会の役員には昨年9月8日に状況を説明し、その後、11月27日に準備委員会を開催、12月2日に全地権者に郵送にて状況を通知、本年3月30日に準備委員会を解散している。

一方、工業系の保留区域については、工業出荷額等、産業の動向に基づき設定されるが、県においても産業用地を確保し、産業の活性化を図る意向が強く、インターチェンジ周辺の幹線道路等における産業系市街地整備を推進することが県の重点的取り組みにも示された。

本市では、地権者を対象とした保留区域の位置付けに係る意向調査の結果、県が示した保留区域の設定基準の1つとなる2/3以上の同意を上回る7割以上の同意が得られたことから、鬼柳・桑原地区の保留区域が位置付けられることとなった。

続いて、区域区分の変更である。

市街化区域への編入は、通常はただいま説明した保留区域に位置付け、事業の実施に合わせて行われるが、既成市街地であることや、優先的かつ計画的に市街化を図るべき新市街地であること、また、公有水面埋立法による埋立地のうち竣功認可を了した区域であることなど、特例として市街化区域に即時編入できるケースがある。

現在、整備が進められている早川地区の小田原漁港特定漁港漁場整備事業区域については、公有水面埋立法による竣工認可を受けており、小田原漁港を水産物の生産流通加工拠点とするとともに、交流によるにぎわいと活気あふれるふれあいの場や水産業の振興、地域活性化を図る交流促進施設の整備を行うなど、都市的土地利用を図るため、今回の第7回線引き見直しの際に市街化区域に即時編入することで、県との協議が整っており、地区計画の決定、用途地域及び風致地区の変更とともに約4.6haを市街化区域に編入するものである。

なお、その他にも行政界の決定があった箇所などにおいては、市街化区域と市街化調整区域の境界の軽微な変更を行うこととなっている。

続いて、都市再開発の方針の変更である。

既成市街地のうち、計画的な再開発が必要な地区を一号市街地と言うが、小田原駅周辺地区や鴨宮駅周辺地区などを位置付けるもので、小田原駅周辺地区については、中心市街地活性化基本計画や優良建築物等整備事業の補助対象区域との整合を図った区域、約76haとしている。

また、一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区を要整備地区として定めるもので、駐輪場や広場機能の整備などを予定している国府津駅西側地区（約0.4ha）を新たに要整備地区に位置付けたものである。

続いて、住宅市街地の開発整備の方針の変更である。

整開保と同様に、集約型・低炭素型の都市づくりを基本とし、鉄道駅等公共交通の利便性が高い地域では居住機能の向上を図り、歴史・自然などの良質な環境を備えた地域では景観に配慮した居住環境の維持・向上を図るなど、地域の特性に応じた良好な居住環境の実現を図ることとしている。

また、保留区域の位置付けがされない飯泉地区や、土地区画整理事業としては終了した小船森地区については「計画的な新市街地の開発」及び「重点地区の整備又は開発の計画の概要」から削除している。

最後に、今後のスケジュールについてである。

この後、6月中旬になるが、市原案の説明会を5地区で開催し、6月末ごろに、県に市原案の申出を行う予定である。その後7月ごろには、県素案が確定して、都市計画法に基づき公聴会や案の縦覧を行い、都市計画変更は平成28年末ごろの予定となっている。

本日は、概要ということで報告をさせていただいた。案の縦覧の結果など状況に応じ、改めて説明する。また、市の決定案件については、その後、改めて諮問させていただく予定である。

以上で、報告事項 ア「第7回線引き見直しの概要について」の説明を終わる。

会 長 ただいまの説明に関し、ご意見、ご質問をいただきたい。

委 員 小田原市は、県に人口フレームを抑えられてきた。

線引きは、県が決めるのだろうが、市の独自性を出さないといけないと思うが、どう考えるか。

卸商業団地は、以前の状態でやるべきと賛成したが、周りに農地が存在する中、そこまで含めて、工業系の団地にするのは、いろいろ考え方があると思う。本当にこういう区域で決めなければならないのか。市街化区域にするのに、一定の面積がなければならないということがあるのかもしれないが、農業的にどうなのか、こういう区域で本当に良いのか、わからないので、教えてほしい。

飯泉地区については、今後どうするかだと思うが、私は、あまり田園住宅のようなものは賛成しかねている。

線引きを県が決める中で、人口が決まり、それを割り振って、単にやれば良いというのでは、小田原市の主体性が観られない。

やはり、小田原市の独自性を出す必要があると思うが、どうか。

都市計画課長 線引きに当たっての独自性ということだが、人口が減ってしまうことが明確に見えてきており、また、高齢化が進む中、移動手段もままならなくなることが見えてきている中、集約型という方向が国をはじめとして示されており、今回の整開保にも、集約型という都市構造を位置付けている。

今年度、コンパクト+交通のネットワークの両面を管理することが、これからのまちづくりに非常に重要になってきているということで、「立地適正化計画の策定」の取り組みを始めようとしている。そういった点が、本市の独自性にもなるかと思う。

工業系保留区域については、産業振興の上から、工場等を誘致し、かつ、従業員ができれば近くに住んでいただいて、人口減を少しでも食い止めたいという意味も含まれている。そういう意味で、保留区域を位置付けるが、実際の事業化に当たっては、農業や自然に関する調整は大切であり、それらをクリアしなければ、なかなか実施に結びついていけないので、位置付けた後は、しっかりと取り組んでいかなければならないと考えている。

住居系の飯泉地区については、人口が明らかに増えていかないであろうということから、前回線引き見直しの際、これが最後の住居系の保留区域になるかもしれ

れない旨、地元には話してきた。今回、明確に位置付けられない旨は、昨年から準備委員会の組織の方々に説明し、この後の方向をどうするかについて、地元の皆さんが検討していこうということであれば、市も一生懸命お手伝いしていく旨説明してきたが、3月30日に、土地区画整理事業を目指す準備組織は解散し、しばらく様子を見ている状態である。

また、6月には、線引きの市民説明会も開催するので、そこでの意見を踏まえ、場合によっては、一緒に検討していくことになろうかと思う。

都 市 部 長 フレームの話があったが、フレームは、県から小田原市は何万人というふうにあてがわれるものではない。

フレームは、人口が減ってきている状況の中、人口が増えれば増えた分だけのフレームをつけましょうということになっており、実際、人口が増えないので、どうしてもフレームが作れず、住居系の保留区域が打ち出せないという状況である。近隣では、開成町のみ、人口が増えているので、若干ではあるが、フレームとい形で、増加分の保留が認められている。

フレームが増えないのは、市街化区域が少ないからではないかという意見があるかと思うが、小田原市は、県内19市のうち、8番目に市街化区域の面積が広い状況である。市街化率となると県下16番目となる。実際に市街化区域内の人口密度が、63.1人と県下16番目になっており、区域内の人口が非常に少ない状態である。市街化区域内に農地が多いなど、要は、空いている状況で、なかなか区域の拡大は厳しい。本市も、人口推計において、「こうすれば人口が増える。」と根拠を作りながら県と調整をしてきたが、こういった一律の人口推計の中で、人口フレームが取れなかったという状況である。

委 員 飯泉地区は、何種の農地か。また、優良田園住宅は可能であるのか。

都市計画課長 一部は農地転用が可能となる第3種農地である。保留区域に位置付いているうちは、区画整理事業を目指す中で、「優良田園住宅は控えてください」ということになっていたが、今回ここで、位置付けがなくなると、連たん等の要件はあるものの、優良田園住宅型連たん区域開発制度の可能性は出てくる。

委 員 卸商業団地周辺に企業が進出してくるのはいいことだが、土、水を守ってほしい。

委 員 10年以内に整備するところとして、富水駅周辺が位置付けてあったかと思うが、周辺は、少しずつ良くなってきているが、整備しようがないようにも思える。具体的にどう整備していくのか。

また、卸商業団地及びその周辺の工業系保留区域について、あの辺りの景色、自然は小田原の売りである。風光明媚なところをPRして、全国から素晴らしい



企業を誘致してほしい。富士山を見ながら仕事ができたら素晴らしいと思う。そういう工業団地になっていけばいいと思う。そのように願います。

都市計画課長 富水駅周辺の整備であるが、道路、公園など、行政で整備していくものは、整開保に位置付けている。

また、再開発の方針の中で、富水駅周辺地区については、市の土地ではなく、お住まいになっている方々がいらっしゃるので、例えば、木造住宅の建替え等を誘導していくなど、街を作っていかなければいけない地域として位置付けている。市の方も、いろいろな制度があるので、支援しながら地元の方々と進めていきたいと考えている。

企業誘致担当副課長 今回保留区域に位置付けている区域の卸商業団地は、今後、区域全体をまとめて工業団地化するのではなく、あくまで、卸商業団地は、卸商業団地としての機能を維持・保全していく。

残りの保留区域の部分は、今後、新規の工業団地として開発ということになる。

地域の要望（農業・メダカに影響がないように等）も当然のことながらある。

実際には、現時点で、民間のデベロッパーから工業団地を整備したいと手があがっているので、そちらとの調整を進めている。

最終的に、どういう企業を呼ぶかは、一義的には、デベロッパーに選択権があるが、企業の誘致に当っては、その決定権の中に地域の方にも入っていただくと事業者も言っているので、地域の方が要望を十分伝えられるような機会を我々市も間に立ちながら進めていきたいと考えている。

委 員 木工団地というのは、どういう位置付けか。

企業誘致担当副課長 木工団地については、昭和 50 年代に開設され、小田原箱根地区の木工業（寄木、漆器等）の製造・流通拠点として整備された。

現在は、木工業と流通ということで、他の流通業者も一部入っている。

最近、木工業そのものも、上向きの産業ではない関係で、我々も先行きがどうかと不安なところもあるが、実際、市外から小田原地域で木工業をやりたいということで移転してきた企業もあるので、引き続き、支援しながら、木工団地も維持していきたいと考えている。

副 会 長 線引きについては、権利制限に関わることでもあることから、動かしにくいとか、市としての独自性をなかなか出しにくい部分があるかと思うが、実際に都市構造の誘導というのは、決して土地利用だけではなく、様々な都市政策全般の成果、結果として、都市が誘導されるものだと思う。

立地適正化計画をこれから検討されるということだが、今のところ、公共施設の再編というところに主眼がきているようだが、それ以外の産業とか、民間をど

ラインセンティブを働かせて誘導するかということとセットでやられるべきと思うので、ぜひ、検討が進んだら、この場でも報告いただきたい。また、市議会の方でも意見を出せるようになればいいと要望する。

会 長 質問も尽きたようなので、報告事項アを終わる。  
この議事（報告）は、引き続きということになるかと思う。  
続いて、その他について、事務局から何かあるか。

事 務 局 次回、平成27年度第2回審議会については、手続きや準備が整い次第、日程を調整し、開催したい。次回は、8月以降を予定している。  
また、小田原市の審議会の会議は、小田原市情報公開条例により、個人の権利利益を害する恐れのあるものについて審議するときなど、一部を除き、原則公開となっているので、次回の審議会についても、公開をお願いしたい。

会 長 次回の審議会も公開ということで、よろしいか。  
  
(異議なし)

会 長 異議がないものと認める。  
それでは、以上をもって、平成27年度第1回小田原市都市計画審議会を閉会する。

以 上

署 名

会 長 \_\_\_\_\_

副 会 長 \_\_\_\_\_