

平成27年度第2回小田原市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成27年8月3日(月) 午後1時30分から午後2時25分まで
- 2 場 所 小田原市役所 6階 601会議室
- 3 案 件
 - (1) 報告事項
 - ア 街づくりルール改革計画の進捗状況等について
 - (2) 諮問事項
 - ア 小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方について
- 4 出席委員 木村秀昭、佐伯晶子、田中修、伊藤実男、黒柳昭平、岡村敏之、奥真美、桑原勇進、中西正彦、安藤孝雄、今村洋一、鈴木紀雄、吉田福治、星崎雅司、熊沢一二、尾崎紀昭、沼田照義
(委員17人が出席、欠席委員：本多直子、吉田慎悟、徳正厚)
- 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、狩野都市計画課長、吉野開発審査課長、田中都市調整担当副課長、尾上都市政策課副課長、鈴木商業振興担当副課長、門松企業誘致担当副課長、倉橋景観担当副課長、田辺都市計画係長、菅野調査係長、弓削開発相談係長ほか
- 6 傍聴者 無し

議事の概要

1 報告事項

ア 街づくりルール改革計画の進捗状況等について

都市調整担当副課長

それでは、報告事項ア「街づくりルール改革計画の進捗状況等について」説明する。

「街づくりルール」とは、資料1表紙中段、「小田原市街づくりルール形成促進条例」第2条のとおり、良好な都市環境及び居住環境の整備及び保全を図るための建築物、工作物等に係る土地利用に関する制限その他の基準をいう。

そして、「街づくりルール改革計画」とは、資料1表紙下段のとおり、小田原市都市計画マスタープランに示す基本方針のうち、街づくりルールの作成や見直しで対応すべき事項についてのアクションプランであり、現在の計画は、平成26年度に改正したものである。

中段枠内、第7条第3項のとおり、毎年計画の進捗状況、土地利用の動向及び土地利用に関する紛争の状況について都市計画審議会に報告することになっている。

1頁をご覧いただきたい。

初めに、街づくりルール改革計画の平成26年度の進捗状況と平成27年度以降の対応方針について報告する。

「①歴史的・文化的資源を活かした街づくり」に関しては、3点ある。

「ア 小田原城天守閣への眺望確保のための基準等の整備」については、現在進めている小田原駅お城通り地区再開発事業により建設する駐車場施設や今後建設予定の広域交流施設が、小田原駅から見た天守閣の眺望を遮らないよう、また、景観的な調和が図られるようにするものである。

平成26年度は、駐車場施設について、平成27年度以降は、広域交流施設について調整していくものである。

「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」については、現在、小田原城周辺から板橋地区にかけての約420haを歴史的風致の維持及び向上を図る重点区域として位置づけており、さらに、この区域内において、面的な景観形成を進めるものである。

今年度は、かまぼこ通り地区において、勉強会等を実施しており、今後は、地元組織を作り、景観法に基づく景観計画重点区域としての位置づけや街づくりのルールを作っていく予定である。

「ウ 歴史的風致維持向上地区計画の活用の検討」については、歴史的風致の維持向上を強力に進めるためには、都市計画として定める地区計画の活用が有効である。

平成26年度は、その核となる建築物の保存活用を進めており、今後は、周辺環境を整える上で有効であると考えられる場合、地区計画制度の活用を検討していく。

2頁をご覧いただきたい。

「②地域環境の維持・保全と計画的な街づくり」に関しては、2点ある。

「ア 保留区域の市街化区域編入のための開発等の促進」については、前回の審議会において、

第7回線引き見直しの中で説明させていただいたとおり、市街化区域において平成37年には、平成22年に比べて約1万5千人の人口減少が見込まれている。このため、住居系の市街地整備を目的とした保留区域の位置づけは不可能な状況となったことから、平成26年度末をもって、飯泉地区土地区画整理組合準備委員会は解散となった。

「イ 地区計画制度の活用の促進」については、市街化調整区域内の人口減少集落のコミュニティ維持のため、地区計画制度の活用に取り組んでいる。平成26年度は、根府川地区ほか2地区において、調整区域地区計画の活用の検討を、地元を含めて行った。このうち、根府川地区においては、活用意向があることから、今後も、地元と調整をすすめる。

「③地域特性を生かした魅力的なまちづくり」については、2点ある。

「ア 優良田園型住宅の建設の促進のための基準等の整備」については、優良田園型住宅の建設を、一般の開発行為でなく、土地区画整理事業として行おうとした場合の田園環境保全への対応について、平成26年度に、地区計画提案を併せて行っていただくよう誘導することとしたものであるが、平成26年度においては、具体的な動きはない。

「イ 街路樹の整備・維持育成管理基準の運用促進」については、既に作成した、「街路樹の整備や維持育成管理基準（案）」を、今後は、街路樹管理の所管課にて運用していくよう調整した。

3頁をご覧ください。

「④地域の実情にあわせた土地利用」については、2つある。

「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」については、大規模店舗の地域貢献の責務を定めた条例等の運用を進めているところであり、今後は、その効果等の検証を行う予定である。

「イ 市街化調整区域における土地利用の在り方等の検討」については、既存宅地開発許可制度の廃止時期が延長されたことから、延長の旨と、今後、調整区域の土地利用について検討していく旨を、市街化調整区域の土地所有者全員にハガキで伝えた。今後については、都市計画審議会の意見を伺いながら市街化調整区域の土地利用のあり方を整理し、開発許可基準等の見直しをしていく。

「⑤災害に強い街づくり」については、2点ある。

「ア 災害対策の強化のための土地利用方針等の検討」については、狭小・不整形な土地と老朽建築物が比較的多い小田原駅周辺の共同建替えを促進するために、優良建築物等整備事業補助金交付要綱を整備しているが、このうち、公開空地の配置等について、防災にも配慮した配置の考え方の整理に取り組んでいる。

「イ 開発事業における公共空間の在り方の検討」については、事業者から開発事業計画が出された際に、空地や緑地の位置が防災性の向上に寄与するよう、必要に応じて配置の見直し等を指導している。

4頁をご覧ください。

「⑥その他」についてである。

「ア 街づくりルール形成促進条例の見直し等の検討」については、地区計画や当該条例に基づく紳士協定制度「地区街づくり基準」の活用の促進と、必要に応じて、当該条例自体の見直しを行うこととしている。

現在、かまぼこ通り地区において勉強会を行っているほか、今後、必要が生じた場合には、条

例の見直しを行う。

次に、「土地利用の動向」について報告する。

5頁をご覧いただきたい。

上段の表は、平成10年からの人口の推移である。

平成11年をピークに減少に転じており、平成25年から平成26年にかけては、948人が減少しており、減少が加速化している状況が見られる。

下段の表、人口減少の内訳としては、グラフは、毎月の増減を示しているが、平成26年度は、自然減、社会減ともに進んでいる状況が見られる。

6頁をご覧いただきたい。

上段の表は、世帯数及び世帯当たりの人口の推移である。

これまでと同様に、世帯数は増加し、世帯人口は減っている状況が見られる。

下段の表は、地域別の世帯数と人口である。

5年前と比較した場合、世帯数については、唯一、①片浦地域のみ、減少している状況が見られる。また、人口については、唯一、⑤酒匂川東側の北部地区のみ、増加している傾向が見られる。

7頁をご覧いただきたい。

地価の動向である。

上段、左の表では、住宅地、商業地ともここ2年、下げ止まりの傾向が見られる。

上段、右の表では、上から3つ目の小竹や下から3つ目の高田等、郊外の住宅地や工業地での下落が他に比べて大きい傾向が見られる。

下段の表では、神奈川県平均と比較した場合であるが、特に商業地においては、神奈川県平均では、上昇している傾向が見られる。

8頁をご覧いただきたい。

開発許可の動向である。

上段の表では、市街化区域の開発許可の面積は、10年間でみると減少傾向にあるが、ここ3年は、ほぼ横ばいの傾向が見られる。

一方で、市街化調整区域の開発許可の面積は、10年間でみると増加傾向にあり、平成10年代と比べると、ここ5年は2倍以上で推移している傾向が見られる。

人口減少に関わらず、郊外の開発圧力が高いことが見て取れる。

下段の表は、平成26年度の開発許可の状況であるが、特に下段、市街化調整区域における既存宅地開発許可制度による住宅が110区画、連たん区域開発許可制度による住宅が28区画あることが特徴的である。

9頁をご覧いただきたい。

上段の表は、市街化調整区域における連たん区域開発許可制度による許可の分布であるが、特に富水桜井地域が多く、次いで川東北部地域であり、田園地帯の中での立地が進んでいる傾向である。

下段の表は、市街化調整区域における既存宅地開発許可制度による許可の分布であるが、特に、川東北部地域が断トツで多く、次いで、富水桜井地区であり、その他の地区の立地は非常に少ない。

10頁をご覧いただきたい。

建築確認の動向である。

左側の建築確認件数の推移としては、平成25年度に比べて平成26年度は著しく落ち込んでいる。消費税が8%にアップされた影響と推察される。

右側の地域別の分布としては、中心部に近いエリアでの件数が郊外に比べて多い傾向が見られる。

11頁をご覧いただきたい。

紛争相談の状況である。

上段の紛争の推移については、平成16年度にピークを迎え、以降、減少傾向となっており、今年度は、1件である。

下段は、その内容であるが、小田原駅から徒歩で約8分程度の位置にある栄町3丁目で、高さ31mの共同住宅の建設に際し、周辺の戸建て住宅にお住まいの住民から、高さを下げる等の要求があったが、建築主と周辺住民の間で解決したとの報告をいただいている。

会 長 ただいまの説明に関し、ご意見、ご質問をまとめていただきたい。

委 員 街づくりルールは住民が作るべきであるがなかなかできないので、行政が作っているが、市民に分かりやすく身近な問題として捉えられることばとしたほうがよいと思う。

会 長 街づくりルール全体に関する質問があればいただきたい。

委 員 ルールの改革とは何か、考えてほしい。1、2、3の順で発表されたが、つながりがよく分からなかった。材料提供になるのか。

都市部副部長 街づくりルール再改定の資料があるが、これは、制限や基準を新たに見直すものである。都市計画マスタープランに即して一つの目標を定め、計画を立て、5年かけて推進している。街づくりルール改革計画とは、行政が方針を進めていく上でのものであるが、市民にも公表するので、次回改定に合わせ表現は工夫したい。

委 員 もう一つの分かりにくさとして、ある特定の地区のみにかかるルールと、広く市全体にかかるルールがあることである。捉え方が違うので、分かりやすい整理をしたほうがよい。

都市部副部長 まず全体方針を載せ、次に動きのあるものという構成も踏まえ、整理していきたい。

会 長 それでは、報告事項ア「街づくりルール改革計画の進捗状況等について」は終

了する。次に、諮問事項ア「小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方について」、説明をお願いする。

2 諮問事項

ア 小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方について

都市部長

諮問事項ア「小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方について(諮問)」について、説明する。

先ほど、「街づくりルール改革計画」の平成26年度の進捗状況を報告した際に説明したが、土地利用の動向として、市街化区域の開発許可面積は、ほぼ横ばいで推移しているのに対し、市街化調整区域の開発許可面積は、2倍以上の伸びを示しているなど、郊外立地が進んでいる。

人口減少・超高齢社会においても持続可能な都市であるためには、市街化区域のみならず、調整区域においても、どのようにすべきかの検討が必要な状況となっている。

ついては、既存宅地開発許可制度延長に係る条例改正や県が定める都市計画区域マスタープラン(整開保)の見直し等のこの期を捉え、市街化調整区域の土地利用のあり方を本格的に検討していこうと考えている。

そこで、市役所内での検討はもちろんであるが、都市計画審議会の意見を伺うため、今回、都市計画法の規定に基づき、諮問させていただくこととした。

諮問させていただくと、最終的には、答申という形で、都市計画審議会としての意見をいただくことになる。

いただいた意見を受けて、市はさらなる検討を重ね、都市計画・開発許可制度等を見直していくものである。

それでは、本日、市長が出席することができなかつたため、私から、諮問書の内容を読み上げ、お願いするとともに、会長に諮問書をお渡しさせていただきたいと思う。

この諮問に対する詳しい説明及び取扱方法等については、この後、担当から説明させていただく。

それでは、諮問書を読み上げさせていただきます。

(諮問書の朗読、手渡し)

都市部副部長

引き続き、私から、今回の諮問に至った経過及び取扱方法(今後の進め方)等について、説明する。

資料2の3ページをご覧ください。

先ほど、「街づくりルール改革計画」の平成26年度の進捗状況を報告した際にも説明したが、小田原市の人口は、減少を続けている。

将来推計では、2040年には、約15万8千人程度まで減少するとともに、少子高齢化も進み、

高齢者の方々が多くなる「つぼ型」の人口構成になると予想されている。

4ページをお開きいただきたい。

人口減少や高齢化に伴い、市街地周辺部においては、診療所やコンビニエンスストアなど、生活に必要とされる施設が、特に郊外部において閉鎖に追いやられるような事態も出てくると考えられる。

さらに、道路や下水道といった行政のもつ施設の維持管理に必要な都市経営コストも、そのままの運営をしていては、1人当たりの負担が増えるばかりとなり、維持していくことができない。

そこで、各種サービス等を効率的に提供するために、コンパクト化が不可欠となっており、「集約型・低炭素型の都市づくり」が求められている状況である。

1ページにお戻りいただきたい。

1 背景・目的のところにも記載しているが、集約型・低炭素型とは言っても、すべて市街化区域に集約するわけにはいかない。

市街化調整区域には、農業従事者をはじめ、既に住んでいる方々がいるわけで、そこは、そこで、一定の集落コミュニティの維持と農業環境と調和した集落形成がなくてはならないと考えている。

そこで、将来にわたり持続可能な都市であるために、市街化区域のみならず、市街化調整区域においても、どのようにすべきかの検討が必要な状況である。

ついては、ここで、市街化調整区域の土地利用のあり方について長期的視点に立ち、しっかりと議論・検討していくため、市役所内での検討はもちろん、専門的な立場で議論し、意見をいただくために、このたび、都市計画審議会に、諮問させていただくこととなったというのが、今回の経過である。

次に、今後の進め方、都市計画審議会としての、この諮問に対する取扱方法について、説明する。

2の取組体制をご覧いただきたい。

図は、市が、右の都市計画審議会に専門的な意見をいただくため、「諮問」し、「答申」をいただくと、その答申書を受けて、市はさらなる検討を重ねるとともに、左の「市民」の意見把握をしながら、制度等の必要な見直しをしていくという図である。

そこで、二つ目の矢印のところであるが、市としては、都市計画審議会において、「市街化調整区域の土地利用のあり方」を検討いただくには、学識経験者をはじめ関係の方で構成する小委員会を設置して、専門的かつ集中的に議論していただくのがよろしいのではないかと考えており、提案させていただくものである。

もちろん、最終的には、都市計画審議会としての答申をいただくわけであるため、小委員会が随時中間報告等を行いながら、都市計画審議会は、全体の意見をまとめていただくことになろうかと思う。

そして、小委員会の構成員については、調整区域の土地利用のあり方という視点での議論であるため、学識経験者2、市民・議員の代表1、商工団体代表1、農業団体2、神奈川県1の計7名程度の構成員がよろしいのではないかと考え、提案させていただくものである。

なお、各団体の委員においては、各団体内に、調整区域の土地利用に関してより専門的な方もいる場合があることや、短期間に相当数の開催となることから、各団体の代表者ではスケジュールの都合がつきにくいことなどから、各団体の委員に関しては、代理の方の推薦をされるか否かを前もって確認させていただいた。

代理の方として、団体から推薦された方は、今回の小委員会が設置されている期間に限定し、臨時委員として委嘱させていただく。

つきましては、下の表のとおり、中西副会長については、都市計画の専門であること、桑原委員については、法律の専門であること、今村委員については、市議会建設経済常任委員会において、既存宅地制度を調査されていたこと、櫻井臨時委員については、商工会議所から伊藤委員の代理として推薦があったこと、黒柳委員については、農業委員会の代表として、鈴木臨時委員については、農協から沼田臨時委員の代理として推薦があったこと、吉田臨時委員については、県西地域県政総合センターから星崎委員の代理として推薦があったことから、以上の7名の方に小委員会の構成員になっていただくことについて、調整をさせていただいた。

2ページをお開きいただきたい。

3の検討範囲であるが、太枠のとおり、行政から提供する課題等を整理した資料をもとに、議論いただき、今後の規制・誘導の方向性を答申として、提案いただくものである。

市は、その答申を受け、開発許可制度や地区計画制度の活用等の基準を整備し、規制・誘導を図るものである。

4の検討の流れ（スケジュール）であるが、今後、概ね1年を掛けて、小委員会を複数回開催し、議論いただき、また、都市計画審議会にも中間発表等を行い、平成28年の中ごろには、市に「答申」していただきたいと考えている。

会 長 ただいま説明があったが、都市計画法に基づき諮問されたため、お引き受けすることになるが、行政から提案があったとおり、小委員会という形で審議すること、小委員会のメンバーとして7名の方をお願いすることについて審議をしたい。まず、全体的な質問、発言があればお願いしたい。

委 員 メンバーについては問題ない。小委員会での検討であるが、サービスの低下については、市街化区域を充実させることが大切である。また、市街化調整区域で都市政策的な検討をすることはよいが、農業・環境政策に限定されてしまうので、他政策を含めた集落の農業的土地利用、自然環境の保全の観点から判断いただきたい。

都市部副部長 市街化区域では、立地適正化計画を進めている。少子高齢化、人口減少の中で集約型のまちづくりを行い、人口密度を保ち無駄のないようにしていくものである。市街化調整区域も同様の話であり、まち・ひと・しごと創生法により市の総合戦略において、豊富な地域資源、観光資源という方向性を議論していく。

会 長 小委員会のメンバーから発言があればお願いしたい。

(なし)

会 長 小委員会で行うこと、検討範囲や流れについて、何か質問・意見はあるか。

(なし)

会 長 それでは、小委員会を設置することと7名のメンバーについては、案のとおりとする。

都市計画審議会条例施行規則第3条第2項によると、「小委員会に属すべき委員及び臨時委員は、会長が指名する。」とあるので、委員には、7名の方に正式に願います。委員になられた皆様には、よろしく願いたい。

また、同施行規則の第3条第3項に、「小委員会に委員長を置き、会長の指名する委員がこれに当たる。」とある。私としては、委員長には、中西副会長がふさわしいと思うが、いかがか。

(異議なし)

会 長 中西副会長、よろしいか。

副 会 長 お引き受けする。

会 長 それでは、中西委員長から一言願いたい。

副 会 長 市街化調整区域の土地利用は他市でも考える機会がある。サービス低下や行政コストを考えると、集約にならざるを得ない。市街化調整区域では、土地利用にとどまらず、他の課題と整理して土地利用のあり方を審議会として示すことが大事である。

会 長 それでは、行政から諮問された「市街化調整区域の土地利用のあり方」の検討については、ただいま指名した委員を中心に進めていくことで、願いたい。

以上で、諮問事項ア「小田原市における市街化調整区域の土地利用のあり方について」を終了する。

最後に、事務局から何かあるか。

都市部副部長 会長、都市部副部長。

次回、平成27年度第3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が、11月頃を予定している。

なお、ただいまの小委員会は、10月頃に第1回目を開催させていただくことになるので、よろしく願いたい。

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、公開を願いたい。

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2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 _____