

## 小田原市都市計画高度地区の運用基準の一部改正に対する市民意見の募集結果について

### 1 意見募集の概要

計画の題名	小田原都市計画高度地区の運用基準の一部改正
計画の案の公表の日	令和元年5月15日(水)
意見提出期間	令和元年5月15日(水)から令和元年6月13日(木)まで
市民への周知方法	意見募集要項の配布(市内公共施設、ホームページ)

### 2 結果の概要

意見数(意見提出者数)	21件(10人)
インターネット	8人
ファクシミリ	1人
郵送	0人
直接持参	1人
無効な意見提出	0人

### 3 提出意見の内容

区分	意見の考慮の結果	件数
A	意見を踏まえ、計画案に反映したもの	0件
B	意見の趣旨が計画案に反映されているもの	8件
C	今後の検討のために参考とするもの	10件
D	その他(質問など)	3件

<具体的な内容>

(1) 規制緩和を望む意見

	意見の内容（要旨）	区分	市の考え方（政策案との差異を含む。）
1	コンパクトシティ化を進め、中心市街地を活性化するためには、小田原においてもいわゆるタワーマンションが建築可能としていくべきだと考えます。高さ制限に関して現在検討されている45mや従前からある68.3mという数字に縛られず、より高い建築物が建築可能とするべきだと考えます。	C	本市では、多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に向け、駅等の拠点周辺に、都市機能や居住機能の集約を目指しており、そのための施策として、小田原駅周辺等の特に交通利便性の高い地区における都市計画の見直しを検討した中で、今回は、小田原駅周辺の商業地域を対象に、高度地区の見直しを予定しているところです。 また、見直しの検討にあたり、本市は、天守閣への眺望や城下町としての街並みなど、景観への配慮が重要なことから、これら双方を考慮しております。
2	この度の改正の目的である少子高齢社会・人口減少等に対応し、居住と居住に関わる医療、福祉、商業等の生活利便施設の集約は、小田原の更なる発展及び地域住民の利便性向上に繋がると考えます。 小田原駅西口一帯を含めた適応地域の拡大をご検討いただければと思います。	C	本市では、都市機能や居住機能の集約を目的とした土地利用の促進に向け、小田原駅周辺等の特に交通利便性の高い地区における都市計画の見直しを検討しており、今回は、小田原駅周辺の商業地域を対象に、高度地区の見直しを予定しているところです。 引き続き、他のエリアについても、都市機能や居住機能の集約に向けた施策等について、検討を進めてまいります。
3	積極的に推進していただきたい。 一日も早い実現を望む。	B	見直しにあたり、ご意見の主旨を参考とさせていただきます。
4	立地適正化の都市機能誘導にとっても適した政策と思います。	B	見直しにあたり、ご意見の主旨を参考とさせていただきます。
5	継続してきた要望事項でしたので、進捗したと捉えております。	B	見直しにあたり、ご意見の主旨を参考とさせていただきます。
6	大型の再開発案件になる可能性があるため、今回の見直しの地域に加え、少年院跡地も含めるべき。 また、立地適正化計画の都市機能誘導区域に含まれている、鴨宮、国府津地区にも適用すべき。	C	本市では、都市機能や居住機能の集約を目的とした土地利用の促進に向け、小田原駅周辺等の特に交通利便性の高い地区における都市計画の見直しを検討しており、今回は、小田原駅周辺の商業地域を対象に、高度地区の見直しを予定しているところです。 引き続き、他のエリアについても、都市機能や居住機能の集約に向けた施策等について、検討を進めてまいります。

7	以前から要望していた高さ制限緩和が、ようやく進むので良いと思います。	B	見直しにあたり、ご意見の主旨を参考とさせていただきます。
8	今後は駅周辺へ人口を誘導しコンパクトシティ化を進めるため、小田原駅周辺だけでなく東海道線や小田急線沿線駅も高さ制限や容積率の緩和を進め、人口の集約を図っていただきたい。	C	本市では、都市機能や居住機能の集約を目的とした土地利用の促進に向け、小田原駅周辺等の特に交通利便性の高い地区における都市計画の見直しを検討しており、今回は、小田原駅周辺の商業地域を対象に、高度地区の見直しを予定しているところです。 引き続き、他のエリアについても、都市機能や居住機能の集約に向けた施策等について、検討を進めてまいります。
9	都市経営を考えると、土地と高度利用（建物）から生み出される税収が上がり、今後増えていくであろう社会扶助費を支えていく上でも有効な政策だと思います。	B	見直しにあたり、ご意見の主旨を参考とさせていただきます。
10	地域のバランスも考え、小田原駅前以外の他地域にも適用の検討をすべきと考えます。	C	本市では、都市機能や居住機能の集約を目的とした土地利用の促進に向け、小田原駅周辺等の特に交通利便性の高い地区における都市計画の見直しを検討しており、今回は、小田原駅周辺の商業地域を対象に、高度地区の見直しを予定しているところです。 引き続き、他のエリアについても、都市機能や居住機能の集約に向けた施策等について、検討を進めてまいります。
11	今回の一部改正である高さの基本最高限度を45mに引き上げることについては、改正の目的である街なか居住の促進に向けた内容に沿った改正で良いと思います。	B	見直しにあたり、ご意見の主旨を参考とさせていただきます。
12	適用の地域は、小田原駅周辺地区の一部だけでなく、商業施設が充実する鴨宮地区や大規模工場が長期休業中の富水地区など小田原市内数か所に設けても良いのではないかと思います。	C	本市では、都市機能や居住機能の集約を目的とした土地利用の促進に向け、小田原駅周辺等の特に交通利便性の高い地区における都市計画の見直しを検討しており、今回は、小田原駅周辺の商業地域を対象に、高度地区の見直しを予定しているところです。 引き続き、他のエリアについても、都市機能や居住機能の集約に向けた施策等について、検討を進めてまいります。

(2) 規制強化を望む意見

	意見の内容 (要旨)	区分	市の考え方 (政策案との差異を含む。)
1	中心市街地のグランドデザインがしっかり出来ていない中で、高さ制限だけを緩和することに大いに反対する。	D	小田原駅周辺については、「都市計画マスタープラン」において、都市の将来像を『再開発の促進等による商業・業務機能等の集積を図るとともに、質の高い駅前市街地空間の整備推進を図ります。』としており、また、「立地適正化計画」においては、将来都市構造を『賑わいと交流の創出、歴史と文化を継承し、都市活力をけん引する拠点』としています。今回の見直しは、これらの上位計画に基づく施策の一つとして、実施しているものです。
2	中心市街地のどこからも天守閣が見えること、そして、山並みが見え、広い空が見えることをグランドデザインの主眼にすべき。	B	天守閣への眺望確保は重要であり、本市の「景観計画」においては、小田原駅前広場（ペDESTリアンデッキ）及び国際通り交差点から天守閣への眺望を確保することとしています。 一方で、人口減少・少子高齢社会が進む中、市街地の活性化も重要な視点であり、天守閣の高さを超えないことや、天守閣からの水平線や山並みへの眺望についても配慮したものです。
3	幸田門跡から三の丸エリアとその近隣はむしろ、さらに厳しい高さ制限を設けるべき場所である。小田原城内に向かっては低層化し、城下としての雰囲気を作るべきである。	C	お堀端通り東側沿道（お堀端通り交差点から三の丸小学校前交差点まで）については、お堀と一体となった空間を確保するため、既に高度地区において斜線制限（15m+1:1）を設けておりますが、商業地域については、高度利用を図りつつ、秩序ある都市環境の維持・保全を図るべき地域でもあります。 より厳しい高さ制限を設けることについては、土地の所有者をはじめ、市民の皆様の見解を踏まえて検討していくものと考えております。

(3) その他

	意見の内容（要旨）	区分	市の考え方（政策案との差異を含む。）
1	高度地区決定時に、何故、高さ制限を設けることとしたかを説明した上で、然るに後に何故緩和するのかの説明をするべき。	D	<p>これまでの説明会等では、高度地区の見直しの内容について、詳しく説明を行うため、高度地区決定時の経緯は、概略の説明に留めたものです。</p> <p>高度地区決定時は、中高層建築物の立地による周辺環境への影響により、一部で紛争トラブルも発生していたことから、良好な居住環境や秩序ある都市環境を維持・保全していくために必要なルールとして、緩和措置も含めた高さ制限を設けました。</p> <p>それから、10年以上が経過しましたが、これまでに土地所有者や各種関係団体などから、土地の高度利用を求める要望や、緩和手続きの迅速化等を求める声が数多く寄せられていました。</p> <p>こうした中で、進展する人口減少・少子高齢社会等に対応するため、「立地適正化計画」を策定し、この計画において、民間活力により都市機能や居住機能を誘導する施策の一つとして、都市計画（高度地区）の見直しの検討を位置付けたものです。</p> <p>このような背景や目的を踏まえる一方で、本市は、天守閣への眺望や城下町としての街並みなど、景観への配慮が重要なことから、これら双方を考慮して見直しを検討したものです。</p> <p>なお、今回の見直しは、一定の空地を設けるなど、周辺の市街地環境の改善に資する建築物が対象となるものです。</p>
2	緩和の理由として「生活の利便性」のために高層化が必要という議論も稚拙であり十分な将来性を見据えての議論とは思えない。	D	<p>人口減少・少子高齢社会等に対応するため策定した「立地適正化計画」において、民間活力により都市機能や居住機能を誘導する施策の一つとして、都市計画（高度地区）の見直しの検討を位置付けたもので、土地所有者や各種関係団体などからも、土地の高度利用や、緩和手続きの迅速化等を求める声が数多く寄せられていました。</p> <p>一方で、本市は、天守閣への眺望や城下町としての街並みなど、景観への配慮が</p>

			重要なことから、これら双方を考慮して見直しを検討したものです。
3	大震災における高層ビルの脆弱性の検証が不十分であり、火災の危険性はロンドンの高層住宅火災で問題になったグレンフェル・タワーのことを他山の石とせず十分検討すべき。	B	震災や火災等の災害については、建築基準法や消防法等を遵守することにより、対応するものと考えています。 また、今回の見直しにより、老朽化した建築物の建替えや共同化が進み、防災性の向上にも繋がると考えています。
4	今回の見直しと合わせて、都市計画道路の見直しを行うべき場所の一層の推進をお願いします。	C	高度地区の見直しを進める一方で、都市計画道路の見直しにも取り組んでおります。
5	高さ制限の緩和だけでなく、都市計画道路の見直し、優良建築物等整備事業の拡充、既成市街地等に準ずる地域に指定することによる税制上の優遇はセットで進めるべき。	C	高度地区や都市計画道路の見直しについて取り組んでいるところであり、優良建築物等整備事業の拡充についても検討しております。 既成市街地等に準ずる地域に指定することによる税制上の優遇については、首都圏整備法による既成市街地に接続していることが要件とされておりますが、本市はこの要件を満たしていないことから、難しいものと認識しております。
6	都市計画道路と優良建築物等整備事業を見直して、この高度利用と組み合わせると、都市の再整備が加速すると思えます。	C	高度地区や都市計画道路の見直しについて取り組んでいるところであり、優良建築物等整備事業の拡充についても検討しております。