

令和5年度（2023年度）第1回小田原市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和5年(2023年)5月31日(水) 午後2時00分から午後3時00分まで
- 2 場 所 生涯学習センター けやき 2階 大会議室
- 3 案 件
 - (1) 審議事項
 - ア 付議
議第1号 小田原都市計画高度地区の変更 公開
 - (2) 報告事項
 - ア 第8回線引き見直しについて 公開
- 4 出席委員 川口博三、田中修、畠山洋子、藤井香大*、山室由雄、岡村敏之、桑原勇進、中西正彦、吉田慎悟、寺島由美子、中野正幸、井上昌彦、宮原元紀、荒井範郎、正野正樹、栗田康宏
※オンラインによる参加
(欠席委員：奥真美、福島温、天野信一)
- 5 事務局 佐藤都市部長、秋澤都市部副部長、梶塚都市計画課長、菅野都市調整担当課長、織田澤都市計画課副課長、山本都市政策係長、千石都市計画係長、磯崎審査係長ほか
- 6 傍聴者 0人

議事の概要

1 審議事項

ア 付議

議第1号 小田原都市計画高度地区の変更

梶塚都市計画課長

議第1号 小田原都市計画高度地区の変更について、説明させていただきます。

本案件は、建築基準法の一部改正に伴い、高度地区における太陽電池発電設備等の設置に係る建築物の高さの特例許可が創設されたことから、この制度と重複する高度地区における適用除外規定を削除するため、都市計画変更を行うものである。

はじめに、高度地区の概要と今回の変更の背景について説明させていただきます。

資料1-1と併せて、前方のスクリーンをご覧ください。

本市の高度地区は、市街地環境の維持・保全を目的に、建築物の高さについて一定のルールづくりが必要という機運が高まったため、平成17年6月に第1種低層住居専用地域を除く市街化区域全域に用途地域と連動した建築物の高さの最高限度を定める高度地区を決定したものである。

平成25年7月には、自然エネルギー活用の重要性が増す中で、一定規模以上の太陽電池発電設備等を屋上に設置する場合、この設備が建築物の高さに含まれ、高さの制限に抵触してしまうことから、周辺環境への影響が少ないものについては、高度地区の適用を除外とする規定を定めた。

こうした中、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物の省エネルギー対策を強力に進めるため「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」が令和4年6月17日に公布されたことに伴い、建築基準法が一部改正された。

今回改正された建築基準法の抜粋である。建築基準法第58条に第2項及び第3項が追加され、再生可能エネルギー源の利用に資する設備を屋根に設置するための工事を行う建築物で、一定の基準に合致し、特定行政庁が許可したものについては、高度地区で定める建築物の高さの最高限度を超えることが出来る旨が規定されている。

この建築基準法の一部改正により、高度地区の適用除外規定と法の規定が重複することとなるため、高度地区における適用除外の規定を削除する都市計画変更を行うものである。

それでは、都市計画変更の具体的な内容について、説明させていただきます。

資料1-2の、4ページ、新旧対照表を御覧いただきたい。

建築基準法と重複する規定を削除するため、右下の下線部分、適用除外の(5)を削除するものである。

次に資料1-3の、2ページを御覧いただきたい。

今回の変更併せて、小田原都市計画高度地区の運用基準についても、関連する規定の削除を行うものである。

なお、これまでの高度地区の適用除外規定については、周辺の市街地環境の維持に支障ないものとして、太陽電池発電設備等を設置する場合、建築基準法の斜線制限や日影規制に適合していることに加え、「冬至日の南中時において、その建築物の敷地外に日影(ひかげ)となる部分を生じさせることのないもの」としていたが、今回の規定の削除により、敷地外に日

影(ひかげ)を生じさせても、建築基準法の規定に適合していれば、特例許可ができることとなる。

最後に、都市計画手続きの状況について説明させていただく。資料1-4を御覧いただきたい。今回お諮りしている高度地区の変更案については、都市計画法第17条第1項の規定により、令和5年4月14日から28日まで縦覧を行ったが、縦覧者及び意見書の提出はなかった。

なお、運用基準の改正に係る意見公募については、都市計画の変更に合わせて当然必要とされる改正であり、小田原市意見公募手続条例 第5条第6項第8号の軽微な変更に該当するため、意見公募手続は不要となっている。

以上で、議第1号 小田原都市計画高度地区の変更について、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。

山室 委員 特定行政庁とはどこになるのか。

梶塚都市計画課長 特定行政庁については建築主事を置いている地方公共団体ということで、小田原市においては市長が特定行政庁の長となっている。

田中 委員 特例許可を必要とするというのはどこに記載があるのか。

梶塚都市計画課長 資料の1-1の建築基準法の抜粋箇所の第2項に記載されている。特定行政庁が市街地の環境を害する恐れがないと認めて許可したものと記載されている。

田中 委員 建築基準法がそのようになっていることは理解しているが、小田原市の条例や基準の中でそれに該当する場所はどこになるのか。

梶塚都市計画課長 資料1-2の4ページ右下にアンダーラインを引いている箇所となる。2適用除外規定(5)「既存の建築物の屋上に太陽電池発電設備等を設置する場合で、周辺の市街地環境の維持に支障のないものとして市長が認めたもの」については高度地区の適用を除外するという規定を設けている。

田中 委員 建築基準法が改正されたことからこの除外規定を削除とするということは、建築基準法58条に基づき、高度地区内で建築をしようとするものは、特定行政庁に申請をし、審査をうけて許可を受けることになったことから、小田原都市計画高度地区の基準から削除するということか。

梶塚都市計画課長 建築基準法の規定と重複することになったため、今回削除するということである。

桑原委員 許可の基準は小田原市長が策定するということになるのだろうと思うが、その審査基準はできているのか。できているとしたら、これまでどのような変わっているのか、それともそのままなのか。

磯崎審査係長 特定行政庁が許可をするに当たり審査基準を設けているかということだが、省エネに資する施設は、最低限必要な範囲において、高度地区の高さの最高限度を超えても良いということになっている。政省令及び技術的助言により判断可能であり、具体的な審査基準はないが、設置に必要な範囲で許可をしていくことになる。

また、日影等の基準は守らなければならないなど、高度地区は許可できても別の規定で許可できないということもある。高度地区以外の建築基準法の規定に適合することで高度地区の高さを超えることはできるというものになる。

桑原委員 必要最低限かどうかは見る人が見れば判断できるものなのか。

磯崎審査係長 そのとおりである。

佐藤都市部長 資料1-1の右下をご覧いただきたい。四角で囲ってあるが、太陽電池設備等の高さについては必要最低限であるものとしており、架台下を他の用途で利用するためにあえて高くすることはできないとなっている。必要以上に架台を高くして、その下に人が入って何かするような意図的に高さを設けることはできないことになっている。

中西副会長 趣旨には賛成する。念のため確認だが、高度地区の適用除外規定を削除するにあたり、資料1-3にあるように運用基準も削除される。スライドの比較の図にあったとおり、運用上は多少今までよりも大きいものが建てられるようになるが、説明にもあったとおり建築基準法上の日影規制等は守らなければならないため、抑えはあるということか。

梶塚都市計画課長 そのとおりである。

岡村会長 それでは、他に意見や質問がないため、議決を行う。議第1号 小田原都市計画高度地区の変更についてお諮りする。原案のとおり可決してよろしいか。

(「異議なし」の声あり)

岡村会長 異議がないものと認める。それでは、小田原都市計画高度地区の変更について、原案のとおり可決する。

(2) 報告事項

ア 第8回線引き見直しについて

梶塚都市計画課長

それでは報告事項 ア 第8回線引き見直しについて説明する。

令和4年12月23日付で県から通知された、第8回線引き見直しにおける基本的基準については、令和5年1月30日開催の本審議会にて情報提供させていただいたが、本日は、その

概要と本市の主な協議事項について、報告させていただく。

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。

はじめに、線引き見直しの概要について、説明させていただく。

線引き見直しは、おおむね10年後の将来人口予測のもと、都市計画区域について「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」を見直すもので、本市では、昭和45年の当初線引き以降、7回の線引き見直しを行っている。

次に、「線引き見直しにおける基本的基準の概要」である。

「基本的基準」とは、定期的な見直しに当たり、県の基本的な考え方や見直し基準を示すもので、社会経済情勢の変化を踏まえるとともに、学識経験者や市町の意見を聞いた上で、線引き見直しごとに定められている。

次に、(2)「基本的基準」の構成である。

基本的基準は、線引き見直しにおける都市計画の目標や主要な都市計画の決定の方針等が示されている「整開保等の基本方針」と、区域区分を行うための技術基準となる「区域区分の基準」の2つで構成されている。

次に、(3)見直しの目標年次であるが、第8回線引き見直しにおける目標年次は、2035年(令和17年)とされている。

次に、基本的基準のうち、「整開保等の基本方針」の概要について説明させていただく。

この基本方針では、都市計画の目標のほか、区域区分の方針、主要な都市計画の決定の方針などが示されているため、(1)都市計画の目標より順にご説明させていただく。

都市計画の目標では、スクリーンに示している、ア～オの5つの目標が掲げられている。

はじめに、アの集約型都市構造の実現に向けた都市づくりである。

今後本格化する少子高齢化・人口減少社会に備え、長期的な視点に立って、集約すべき拠点の明示や市町による立地適正化計画などにより、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進めることなどが示されている。

次に、イの災害からいのちと暮らしを守る都市づくりである。

各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とし、土地利用の面からも防災・減災に取り組むとしている。

次に、ウの地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくりである。

豊かな自然や歴史・文化、景観など、地域の様々な個性や魅力を生かすとともに、ライフスタイルの多様化など、社会情勢の変化にも対応した活力ある都市づくりに向けて、都市計画制度を活用しながら柔軟に対応していくとしている。

次に、エの循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくりである。

環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会を目指すとともに、自然と共生する持続可能で魅力ある都市づくりに向けて、防災・減災、地域振興、環境など、多面的な機能を有する都市内の農地や緑地等を適切に整備・保全するとしている。

最後に、オの広域的な視点を踏まえた都市づくりである。都市計画区域を超える課題や、災害ハザードエリアにおける土地利用、脱炭素など各都市計画区域で共通する課題については、広域的な都市の将来像を共有しながら、対応していくとしている。

次に、(2)区域区分の方針である。

区域区分の見直しにあたっては、集約型都市構造化に向けた取組や災害リスクへの対応を

踏まえつつ、市街地の拡大の可能性、良好な環境を有する市街地の形成及び緑地等の自然的環境の整備又は保全への配慮を十分に勘案し、個々の都市計画が総体として、一体性を確保するように定める必要があるといった方針が示されている。

次に、(3) 主要な都市計画の決定の方針である。

かながわ都市マスタープランの県土都市像である「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」を実現するため、「環境と共生した安全性の高い県土の形成」と「自立と連携による活力と魅力あふれる県土の形成」の2つを県土・都市づくりの方向性として、都市づくりの各施策を総合的、一体的に展開していくことなどが示されている。

次に、(4) 都市防災に関する都市計画の決定の方針である。

資料は、2ページとなる。

都市防災は、火災、地震、浸水、津波などへの対応を検討するとともに、それらの複合災害についても配慮する必要があり、災害リスクの評価・分析を行ったうえで、地域の実情に応じた土地利用規制やグリーンインフラの活用など、ハード対策とソフト対策による多面的かつ総合的な防災・減災対策を行うことが必要であるといった方針が示されている。

次に、(5) 「都市再開発の方針」に関する基本方針である。

整開保において示された当該都市の将来像と現況の土地利用が著しく異なる地区や、低・未利用地など土地の合理的な高度利用を図るべき地区など、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区について、都市再開発の方針を積極的に定めることなどが示されている。

最後に、(6) 「住宅市街地の開発整備の方針」に関する基本方針である。

良好な住宅市街地の整備又は開発を推進し、良好な居住環境の整備改善等を図るため、大都市法に基づく住宅市街地の開発整備の方針を適切に定める。その際、都市の脱炭素化、災害リスク、集約型都市構造化、空き家・空き地対策、居住コミュニティの創出・再生に向けた多世代居住のまちづくりなどに配慮するといった方針が示されている。

以上が、整開保等の基本方針の概要である。

次に、「基本的基準」を構成するもう一つの要素となる、「区域区分の基準」の概要について説明する。

資料は、2ページの左下となる。

この基準は、冒頭で説明したとおり、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に関する技術的基準で、本日は、スクリーンに示している4つについて説明する。

はじめに、(1) 市街化区域の規模である。

市街化区域の規模は、都市計画区域の目標年次の人口、世帯及び産業等の見通しに基づき、住宅用地、工業用地等の必要面積を想定し、その範囲内で設定するとしている。

次に、第8回線引き見直しに合わせて市街化区域に編入する、即時編入の基準である。

資料は、2ページ右側となる。

即時編入をするには、既に市街地を形成している既成市街地又は、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が条件とされている。

「既成市街地」を即時編入する際の要件としては、「既決定の市街化区域に接する区域」を原則として、「令和2年国勢調査により人口集中地区になっている区域」、「既に開発整備された区域で、地区計画の決定等によりその環境が保全されると認められる区域」、「道路整備や河川改修等により、区域決定境界の地形地物等が変更された区域」のいずれかに該当する

区域とされている。

次に、「新市街地」として即時編入をする際の要件である。

「既決定の市街化区域に接する区域」、「市町村マスタープラン等にその必要性が位置付けられている区域」など、資料の2ページ右側の中段「イ」に示している（ア）～（カ）の6つの要件、すべてに該当する区域としている。

なお、前回の基準からの変更点としては、（カ）の「原則として、土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域及び浸水被害防止区域を含まないこと。」という要件が追加されている。

次に、（3）市街化調整区域への即時編入、いわゆる逆線引きである。

資料は、2ページの右側下から3ページとなる。

逆線引きの要件としては、「上位計画においてその方向性が位置付けられている区域」、「既決定の市街化調整区域に接する区域」など、ア、イ、ウのすべてに該当し、「現に市街化されておらず計画的な市街地整備の見通しのない区域で、当分の間営農が継続されることが確実な農地、又は傾斜地山林等の自然的環境が残された土地の区域」などエ～カのいずれかに該当する区域及び「道路整備、河川改修等により、区域決定境界の地形地物等が変更された区域」に該当する区域としている。

なお、前回の基準からの変更点としては、オの「各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーン」と、カの「集約型都市構造化に寄与すると認められる未利用地の区域」という要件が追加されている。

次に、（4）市街化区域への編入を保留する場合、いわゆる保留区域の設定である。

資料は、3ページ左側中段となる。

保留区域とは、人口や製造品出荷額等の増加により、新たに必要となる住宅用地や産業用地が、既存の市街化区域内に確保できない場合に、将来、面的整備を行い、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。

特定保留区域を設定する場合の要件としては、先程、説明した目標年次における市街化区域の規模を上限として、「市町村マスタープラン等に位置付けがあり、かつ、整開保に位置付けること」や「既に計画的な市街地整備の検討が行われており、地権者のおおむねの同意が得られていること」など、資料に示している（ア）～（ク）の8つの要件をすべて満たす必要がある。

なお、前回の基準からの変更点としては、「新市街地」として即時編入をする際に追加された同じ内容が、（ク）として追加されている。

次に、例外的に一般保留フレーム、いわゆる一般保留区域を設定する場合である。

資料は、3ページの右上となる。

特定保留区域を設定する場合の要件のうち、「計画的な市街地整備の位置及び区域が明らかであること。」及び「既に計画的な市街地整備の検討が行われており、地権者のおおむねの同意が得られていること。」の基準には該当しないものの、県及び当該市町が必要と認め、そのおおむねの地域が適切であると県が判断した場合に限り、一般保留区域を設定できるとしている。

以上が、区域区分の基準の概要である。

次に、本市における第8回線引き見直しの主な協議事項である。

1点目は、区域区分の見直しである。

今回、新たに示された土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域などの災害レッドゾ

ーンで将来的に都市的土地利用を行う見通しが無い区域や集約型都市構造化に寄与すると認められる未利用地の区域のほか、地権者から要望を受けている箇所でも市街化区域及び市街化調整区域に編入できる区域については、見直しの検討をしたいと考えている。

2点目は、一般保留区域の位置付けである。

第7回線引き見直しにて、一般保留区域に位置付けた、鬼柳・桑原地区の工業系保留区域、約40.4haについては、令和元年9月に約20haを市街化区域に編入した。

残る約20.4haについても、インターチェンジ周辺の幹線道路沿道に位置し、工業地としてのポテンシャルが高い地区であると考えているため、第8回線引き見直しにおいても保留区域に位置付けられるよう、県との協議を進めたいと考えている。

3点目は、都市再開発の方針である。

本市の都市計画区域では、既に都市再開発の方針が定められており、事業の進捗等を踏まえた見直しを検討したいと考えている。

4点目は、住宅市街地の開発整備の方針である。

住宅市街地の開発整備の方針についても、既に定められているが、令和4年度に改定した「都市計画マスタープラン」や「立地適正化計画」を踏まえた見直しを検討したいと考えている。

本市における第8回線引き見直しの主な協議事項については、以上である。

最後に、第8回線引き見直しのスケジュールについて説明させていただく。

「基本的基準」の通知を受け、本年の3月から県との本格的な協議が開始されており、12月を目途に終了する予定となっている。

先程説明した協議事項などについては、本年11月に開催予定の本審議会にて、市原案として報告したいと考えている。

その後、令和6年9月頃に都市計画の素案が確定し、都市計画法に基づく手続を経て、令和7年11月頃の都市計画変更告示が予定されている。

以上で、報告事項 ア 「第8回線引き見直しについて」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。

宮原 委員 逆線引きについて伺いたい。逆線引きの対象となる災害レッドゾーンの区域が増えると市街化区域が減るようになると思うが、その総数を把握しているのか。また、逆線引きに対して未利用地という表現があったがどの程度の個所数があるか。

梶塚都市計画課長 災害レッドゾーンについては、市内に急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域の2種類がある。箇所は把握しているが、縁辺部で土地利用が図られていない箇所などはこれから算出する。逆線引きは土地の制約が関わってくる。地権者と十分な調整が必要になるため、第8回線引き見直しでの即時編入は時間的に難しいと考えている。
未利用地についても、10年で土地利用が変わっている土地もあることから、今回どの程度あるか把握していく。

宮原 委員 逆線引きをする場合、その面積分のどこかを市街化区域へ編入する必要があるのか。

- 梶塚都市計画課長 そのようなルールはない。市街化区域への編入は、人口、産業等の長期的な見通しや都市の将来像を踏まえ、市街化区域へ編入するものである。
- 畠山 委員 市街化調整区域とはどのような土地利用になるのか。
- 梶塚都市計画課長 市街化調整区域は原則として都市的土地利用が図れない土地で、田畑や山林が主である。家屋については要件に合致しないと建てられない。
- 畠山 委員 山林の土地だとした場合、市街化調整区域にすれば税金が安くなるのか。
- 梶塚都市計画課長 市街化調整区域になれば税金は安くなる。今回は土地利用ができない箇所について、市街化調整区域にしたいという要望を受けている箇所もある。
- 畠山 委員 小田原は市街化調整区域が多いと伺っているが、小田原市内における市街化区域と市街化調整区域の面積の割合はどうなっているのか。
- 梶塚都市計画課長 市街化区域が2,822ヘクタールで全体の約25%に対して市街化調整区域は8,558ヘクタールで約75%である。
- 田中 委員 小田原市は既存市街地が計画的な整備がされずにあぜ道のままで、公園整備もされていない箇所が多々あるが、その辺りの整備について考えはあるのか。
また、都市防災において、災害リスクの評価・分析を行ったうえで対応していくとあるが、11月までに行うのか。
- 梶塚都市計画課長 市街地内の都市基盤の遅れについては、鉄道駅周辺は進んでいる認識だが、市街化区域の中でも縁辺部は道路が未整備で、下水道も未整備の地区もある。小田原市内は舗装率は高いが、維持修繕が必要な箇所がたくさんある。地道に整備を進めて行くしかない。将来的には集約型都市構造化を進めて行くものと思われる。
- 織田澤副課長 都市防災については、資料2ページ左側に記載があるが、県の示している大きな方針であり、昨年都市計画マスタープランを改定し、その中で、都市防災の方針を記載し、災害後の早期復旧・復興に向けた取組として復興事前準備の取組を進めて行くとの記載をしていることから、これから着手していくのでご理解いただきたい。
- 田中 委員 11月に向けてぜひご検討していただきたい。都市防災については、東京では荒川の氾濫をシミュレーションするなどしているが小田原はそういったことを行っているのか。

梶塚都市計画課長 防災部局で災害ハザードマップを作成しており、津波被害や浸水被害についての情報は記載されている。

会長 他に質問等がないため、第8回線引き見直しについての報告事項は終了とする。最後事務局から何かあるか。

秋澤都市部副部長 次回、審議会については、11月頃を予定している。

会 長 それでは、以上をもって、令和5年度（2023年度）第1回小田原市都市計画審議会を閉会する。

以上