

平成27年度第4回小田原市都市計画審議会議事録

1 日 時 平成28年2月10日(水) 午後3時00分から午後4時40分まで

2 場 所 小田原市役所 3階 議会全員協議会室

3 案 件

(1) 審議事項

議第4号 小田原都市計画高度地区の変更

(2) 報告事項

ア 第7回線引き見直しについて

用途地域の変更
高度地区の変更
防火地域及び準防火地域の変更
風致地区の変更
地区計画の決定

イ 小田原市緑の基本計画等について

4 出席委員 木村秀昭、佐伯晶子、本多直子、伊藤実男、黒柳昭平、岡村敏之、奥真美、中西正彦、安藤孝雄、今村洋一、鈴木紀雄、吉田福治、尾崎紀昭、沼田照義
(委員14人が出席、
欠席委員：田中修、桑原勇進、吉田慎悟、星崎雅司、熊沢一二、西方昭典)

5 事務局 内藤都市部長、片野都市部副部長、狩野都市計画課長、今井みどり公園課長、杉本水産海浜課長、尾上都市政策課副課長、西浦都市計画課副課長、金子みどり公園課副課長、佐藤海岸漁港担当副課長、田辺都市計画係長、松井指導係長、奥津管理係長、松下公園係長ほか

6 傍聴者 無し

議事の概要

1 審議事項

議第4号 小田原都市計画高度地区の変更

都市計画課長

それでは、議第4号「小田原都市計画高度地区の変更」について、説明する。

今回お諮りする高度地区の変更は、昨年11月の第3回都市計画審議会でご報告させていただいた案件である。

建築物の高さを定めている高度地区について、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が改正され、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにおいて、容積率の緩和特例が創設されたことを受け、当該特例を利用する場合に、高度地区の適用緩和を受けることができるよう変更するものである。

改めて、高度地区の概要と今回の変更の背景について、説明する。

参考資料1の1ページをお開きいただき、前方のスクリーンをご覧ください。

本市では、平成9年頃から中高層マンションの立地に伴う周辺住民の生活環境への影響等によって、立地に係る紛争が発生したことを受け、市街地環境の保全を目的に、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月に用途地域と連動した高度地区を決定したものである。

近年、南海トラフ地震や首都直下地震等の発生が指摘される中、昭和56年以前の旧耐震基準により建設されたマンションが全国に約106万戸存在し、その多くは耐震性不足であると考えられることから、これらのマンションの建替えを促進するため、「マンション建替え法の一部を改正する法律」が、平成26年12月24日に施行されたものである。

このマンション建替え法の改正により、容積率の緩和特例が創設され、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えについては、市街地環境の整備・改善に資するものとして、特定行政庁が許可した場合には容積率が緩和されることとなったものである。

そこで、特定行政庁である本市としては、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えについて、容積率の緩和特例が可能となるよう、昨年10月に建築審査会を経て、総合設計許可基準を一部改正したところである。

その一方で、当該許可を受け、容積率が緩和された場合も、高度地区の適用緩和に規定が無いことから、高さについては緩和を受けることができない状況となっている。

本市においては、マンションの建替えを促進し、災害に強いまちづくりを進めるために、総合設計制度の許可を受けた建築物について、高度地区の高さを緩和できるよう、都市計画の変更を行うものである。

なお、変更の内容としては、資料1の3ページの新旧対照表をご覧ください。

左側下段の下線のとおり、適用緩和規定にマンション建替え法の第105条を追加するものである。前回の報告時からの変更点として、マンション建替え法の改正趣旨である、老朽マンションの除却・建替えを一層推進するため、容積率の緩和を伴わずとも、一定の空地を設けるなどの基

準を満たし、建築審査会の意見を聴いた上で市長が認めた場合は、高さの緩和を受けられることとしている。(併せて、形式的な修正として、「準じる」という文言を「準ずる」という文言に置き換える。)

なお、参考資料1の2ページ、小田原都市計画高度地区の運用基準についても、「その他これらに準ずるもの」として、マンション建替え法の第105条を追加し、整合を図るものである。

スクリーン上、こちらが、今回の変更による総合設計制度の比較について、商業地域を例に、主なものの比較をしたものである。

表の左側が建築基準法に基づく従来の一般型総合設計、右側がマンション建替え法に基づく新たな総合設計で、最低敷地規模が一般型総合設計では500㎡以上であるのに対し、マンション建替え型総合設計では300㎡以上に引き下げられるなどの緩和がされている。

こちらは、一般型総合設計とマンション建替え型総合設計のイメージである。

マンション建替え型総合設計の場合は、公開空地が少なくても同じ規模の建物が建築できることとなるが、有効公開空地率や敷地面積に応じて容積率の緩和が行われるほか、容積率の緩和を伴わない高さのみの緩和を行う場合にも、最低限、敷地面積の10%を公開空地として求めることから、極端に公開空地が少ない建築物となることはない。

最後に、都市計画手続きの状況について、説明する。

本案については、都市計画法に基づく縦覧を去る1月4日から18日までの2週間行ったところ、縦覧者及び意見の提出はなかった。

以上で、議第4号「小田原都市計画高度地区の変更」について、説明を終える。

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 小田原市では、一般型総合設計制度はどのくらい適用されているのか。また、マンション建替法を使って建替えが必要なマンションの対象件数が分かれば教えてほしい。

都市計画課長 一般型総合設計制度は、1件の事例がある。「万葉の湯」の裏にある、マンションサーパスシティで、壁面後退を加え歩道と一体的な空地を生み出し、高さを緩和している。また、マンション建替え型での対象件数は、旧耐震、耐震基準が昔のものを使っているマンションが22軒あり、今回の見直しにより、そのうち5軒ほどは新たに活用可能となっている。

委 員 高さが12m、15m、20m、31mとなっているのはなぜか。

都市計画課長 用途地域に連動した形で高さを制限している。決定当時、学識経験者や市民を加えたあり方検討会での議論や、市民を対象にしたアンケートを行っている。マンションが急に隣に建設され、紛争が発生するという経緯もあり、住居系用途地域にあまり高い建物が建設されるのは(好ましくない)、といったこと等も踏まえている。

委員 今言われた会議には私も委員として参加していたが、人数が数人であった。小澤市長の時代、マンション紛争があり、紛争を和らげる方法を探していた。会議の中で、31mが高いのか低いのかは、意見としては千差万別であった。昔、山橋市長のとき、小田原城より低い高さとするのが漠然と決まり、最終的に、小澤市長のとき、10階建くらいの高さとして31mにしたいきさつがあったが、そのような経緯を市民に説明できるようにしたほうがよい。

都市部副部長 参考までに、以前の基準として建築物法があったが、高さではいわゆる100尺の規制、31mがあり、住居系は65尺、20mの規制があった。建築物法が新たに建築基準法に変わり、そのまま31mと20mという規制が残っていたが、そのうち規制も高さではなく斜線制限となり、隣地斜線の中に31mと20mが残っているため、高度地区をつくるときにそれを参考にしたものと思われる。

委員 旧耐震マンション22棟のうち、住居系用途地域では何棟か。

都市計画課長 10棟程度である。

委員 容積率が緩和されるということはどういう解釈か。高さが制限されて容積率が緩和されても、実質（マンションが）建たないのではないか。

都市計画課長 旧耐震で危険性があるマンションの建替えを支援するために、一つとして、総合設計制度で空気を設けた場合には容積率をアップする、それに合わせ、高さも緩和できるよう、今回見直しをするものである。容積率と高さ両方の面で緩和される。

委員 住居系でも大丈夫なのか。

都市計画課長 全てではない。第1種低層住居専用地域のような、2階建てくらいの住宅地では適用できないところも一部あるが、住居系でもできる。

委員 空地の割合と緩和との兼ね合いが難しい。

委員 委員の言われた会議でのあの当時の決め方では、現実問題として、今この時代に、経済的に建て替える意欲がわくかはかなり厳しいというのが業界からの声である。改正の趣旨が、マンション建替えの円滑化であるならば、この緩和によって建替えが進むと考えているのかお聞きしたい。

都市計画課長 経済的に非常に厳しい状況、建設コストも高い状況の中で、簡単に建替えが進

むとは考えていないが、少しでも建替えがしやすくなるように今回改正するものである。

委員 今後、状況によって再度の見直しもあるのか。

都市計画課長 今回の時点でさらなる緩和は考えていない。集約型都市構造や立地適正化計画に取り組んでいるが、街中にいろいろな機能を集めていくことを考えていかなければならない中で、どういう制度の見直しをしたら建てやすくなるのかということもあり、これから検討していく一つの題材として認識している。ただ、マンションが建つことによって周辺に紛争が起きたということが一つのきっかけで作っているの、慎重に見極めながら検討していきたい

委員 駐車場の台数について、戸数に対し、一定割合の制限はあるか。何か緩和があるのか。

都市計画課副課長 これからの話になるが、駐車場の附置義務条例で、敷地内ではなく、隔地を認めるという内容でのパブリックコメントが終わったところである。敷地外でも駐車ができるとなると、建替えにも有効である。

委員 空地が少なくなることで、周辺に危険がある等の影響はないか。また、高さが高くなることで、低層住宅と日照権等の紛争が再び起こることがないか。

都市計画課長 旧耐震基準の、地震にあまり強くないマンションに建替えをさせ、より安全なものにするために行うものであり、高さを緩和するためにも一定の空地を設ける必要がある制度となっており、周辺の環境にも配慮しつつ建替えを認めていくものである。

委員 住宅地と商業地では考え方が違う。職住分離しているので、まちの発展を考えると、立地により認める等はどうか。

会長 今までいろいろな意見があったが、特に反対や変更の要望はないため、議第4号「小田原都市計画高度地区の変更について」お諮りする。議第4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)

委員 ただし、時代背景が違う中で、加味しなくてよいのかとは思ふ。賛成でも、意見があるということを書いておいてほしい。

- 会 長 議事録に意見を残すということによいか。
- 委 員 はい。
- 委 員 委員の言われることは、知らないことばかりで目からうろこである。(議事録に) しっかり明記していただきたい。
- 会 長 どういうまちにしていきたいかということは、住宅地と商業地、また、商業地の中であっても違う。建替えが必要なマンションは、どのマンションが分かって議論をしているので、状況が分かったうえで次の一手はあるはずである。この委員会の議論では、もちろん次の一手の話ではなく高度地区の話にはなるが、この課題について問題を共有した上での原案どおりの了承とさせていただきたい。
- 委 員 総合設計制度での高さ 68.3mについて、今やスカイツリー等高い建物があり、小田原の街づくりを考えるうえで、今後検討する俎上に載せていく必要があると思う。
- 会 長 現実としては、個別の建物敷地の話になってくる。ただし、全体としての考え方あってのものであり、今回、高度地区についてはこのような整理をしたと考えている。本日の意見は、他の議論でのもともなると思うので、議事録に残しておいてほしい。
- 都 市 部 長 他市でも、用途地域ごとに制限が決まっている。商業地域で31mの高さというのは他市と同じであるが、違うのは、総合設計制度を使っても、68.3mの高さは超えられないということである。お城を見下ろすということに対する抵抗感がある市民もいるが、経済活動もあるので、今後の検討課題としたい。
- 会 長 議第4号「小田原都市計画高度地区の変更について」は、原案のとおり了承であるが、いろいろ意見が出たということも記述しておく。
続いて、報告事項ア「第7回線引き見直しについて」、説明をお願いします。

2 報告事項

ア 第7回線引き見直しについて

都市計画課長

それでは、報告事項ア「第7回線引き見直しについて」、説明する。

第7回線引き見直しについては、昨年6月2日に開催された本審議会において、小田原都市計画(市原案)の概要について、報告した。

本日は、その後の経過と、線引き見直しに伴い市が都市計画決定する、用途地域、高度地区、

防火地域及び準防火地域、風致地区、地区計画について、報告する。

資料2、「第7回線引き見直しについて」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、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おり、今回が7回目となる。

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」に基づき行われるが、この基準が、平成26年1月8日付で通知され、協議を開始したものである。

平成27年6月の本審議会に小田原都市計画（市原案）を報告した後であるが、6月9日から19日まで、市民を対象とした説明会を5箇所で開催し延べ117人の方に出席いただいた。

説明会では、飯泉地区が特定保留区域から外れることによる将来の土地利用についてや、これまで農道、農業用水路等の農業基盤整備がされてこなかったため、今後は農業施策をしっかり打ち出してほしいといった意見をいただいた。

また、鬼柳・桑原地区の工業系保留区域については、すでに開発予定事業者が地権者に事業計画説明会を開催していたことから、工業団地の整備に向けて、市は積極的に対応すべきといった意見をいただいた。

説明会后、6月22日に、県に小田原都市計画（市原案）を申出し、県素案として確定後、9月4日から25日まで素案の閲覧を行い、23人の方に閲覧いただいたが、公述申出が無かったため公聴会は中止となり、現在、県原案確定に向けた調整を行っているところである。

次に、前回の本審議会への報告から変更する主な点について、説明する。

整開保の変更点であるが、主要な緑地の確保目標については、平成27年度末に緑の基本計画の改訂を予定していたため、前回の第6回線引き見直しの目標値をそのまま記載していたが、緑の基本計画の目標値が見直されたため置き換えるものである。

なお、緑の基本計画の改訂内容については、この後の報告事項イ緑の基本計画の改訂についてで説明させていただく。

次に、線引き見直しに関連して市が決定、変更する都市計画についてである。

区域区分の見直しに伴う用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、風致地区の変更及び地区計画の決定について、説明する。

資料の2頁から6頁が区域区分の変更箇所図になるが、代表的な地区をスクリーンで説明する。

今回の区域区分の見直しにおいては、図の赤丸の9地区で区域区分の変更を行うものである。

小田原漁港地区を、市街化区域に即時編入し、その他にも水路整備が行われた地区や行政界の

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っているが、いずれも公共用地内の界線の変更のため、民間の宅地に与える影響はないものである。

本市の高度地区、防火地域及び準防火地域は用途地域に連動しているので、用途地域の変更内容によって高度地区、防火地域及び準防火地域が決まってくる。

資料の3ページ右下に高度地区と風致地区の制限の概要を記載しているので、確認していただきたい。

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面積約4.6haを市街化区域に即時編入する。

この変更に伴う、関連案件として、用途地域を無指定から準工業地域に、高度地区を第2種高度地区に、また、特定漁港漁場整備事業により海浜地としての景観が都市的景観に変わることから風致地区を解除するものである。なお、良好な漁港環境を形成するために、風致地区に代わり、地区計画を決定するが、詳細については後ほど説明する。

次に、中曽根地区の例を説明する。

当該地区は、水路の改修整備により整備後の水路に区域区分線を変更するもので、面積約0.02haを市街化区域に変更するものである。

また、関連案件として、用途地域を無指定から工業地域に、高度地区を第5種高度地区に指定するものである。

次に、北ノ窪地区を例に説明する。

当該地区は、本市と南足柄市との行政界が決定したことにより区域区分線を変更するもので、計画図の是正のみのため、面積の増減を伴わないものである。

区域区分の変更に伴う用途地域等の変更は以上である。

続いて、市街化区域に編入する小田原漁港地区において決定する小田原漁港地区地区計画の概要について、説明する。

資料の7ページとともに、スクリーンをご覧ください。

今回、市街化区域に編入する区域は、既存の小田原漁港（本港）と一体的な土地利用を図ることから、それと一体の区域とした約6.9haを地区計画の区域としている。

スクリーン上、こちらは、小田原漁港特定漁港漁場整備事業計画の完成予想図である。

防災拠点整備ゾーンでは、耐震強化岸壁の整備、本港の耐震強化により、緊急物資受入れ港としての機能を確保する。

また、生産流通拠点ゾーンでは、加工施設、交流促進施設等を整備し、水産物の生産・流通拠点として発展を図るものである。

こちらは現地の航空写真である。

赤い○で囲った区域内で、特定漁港漁場整備事業を進めている。

こちらは現地の写真である。すでに埋立工事は完了し、現在は、道路、広場等の基盤整備が進められており、今後、加工施設や交流促進施設等の整備が行われる予定である。

地区計画の目標及び土地利用の方針としては、本市の水産業を発展・活性化させるため、良好

な水産物の生産・流通・加工拠点及び交流促進の場を形成することを目標とし、良好な業務環境の形成と維持・保全を図るものとしている。

地区施設の整備の方針としては、道路、広場、緑地等を適正に配置し、建築物の整備の方針としては、建築物等の用途、形態又は意匠の制限について必要な基準を設けるものとしている。また、緑化の方針としては、後背地の丘陵部における緑地及び海と調和した景観を形成するため、敷地内及び公共空間での緑化に努めるものとしている。

これらの方針・目標に基づき、建築の具体的な制限となる地区整備計画については、赤い斜線の区域、本港南側の現在事業が進められている約4.2haとする。

地区施設としては、特定漁港漁場整備事業で整備される主要な道路、広場、緑地を位置付け将来に亘りこれらの機能が損なわれないよう維持・保全を図るものである。

次に、建築物等に関する事項である。

準工業地域では、住宅、店舗、遊戯施設等の幅広い建築物の立地が可能となるため、建築物等の用途の制限として、漁港に必要となる、荷捌き施設、加工施設、漁具を保管する施設のほか、水産物などの販売を主とする店舗又は飲食店等に限定するものである。

建築物等の形態又は意匠の制限については、建築物等の色彩、自動販売機の色彩について、本市の景観計画と同様色彩をマンセル値で定めたものである。

こちらは、現在の風致地区における色彩制限を地区計画でも引き継ぐものである。

また、建築物の外壁等及び工作物についても、落ち着いた色彩とするため、鮮やかさを抑えたものに制限している。

地区計画の概要については以上である。

最後に、今後のスケジュールについて、説明する。

地区計画については、2月15日から、街づくりルール形成促進条例に基づき縦覧を行った後に、他の市決定案件とともに県と法定協議を行うものである。

その後、3月頃になるが、県が小田原都市計画原案を確定し、6月頃には、都市計画法に基づく案の縦覧を行い、県・市の都市計画審議会への付議を経て、都市計画変更は平成28年12月頃の予定となっている。

以上で、報告事項ア「第7回線引き見直しについて」、説明を終える。

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 小田原漁港地区地区計画について、資料2の7頁、地区計画の目標の最後に、「防災機能の確保」があるが、どういう内容か。

都市計画課長 建物ではないが、物資の受入れ港として耐震岸壁等を整備していくものである。津波の心配もある中、確定ではないが、県との話では、避難に関し、避難用の工作物も場合によっては考える必要があると伺っている。

委 員 地区計画の目標として防災機能の確保と書いてあるが、具体的記載がないので違和感がある。

委員 この新しい港は、11年前から計画を立て、延々と伸びてきたが、見通しはあるのか。

水産海浜課長 計画が伸びた経過についてであるが、神奈川県が進める特定事業であり、震災の関係で、防波堤の規定が変わる等により全体計画が伸びてきた。ただし、ここで、市が整備する交流促進施設は、平成30年度中にオープン予定の目標で進めている。漁協が進めている加工・荷捌き施設については、平成29年度中のオープンを目指している。

委員 この計画がとうにできている予定で、魚センターを作った。この計画ができれば魚センターをこちらに移したい。魚センターができたから周囲に店が多くでき、車が停められないくらいの一夫拠点になっている。その延長線上で、早く計画どおり建てるよう頑張ってもらいたい。

会長 それでは、以上で、諮問事項ア「第7回線引き見直しについて」を終了する。続いて、報告事項イ「緑の基本計画等について」、説明をお願いします。

報告事項 イ 緑の基本計画等について

みどり公園課長

それでは、報告事項イ「小田原市緑の基本計画等について」、説明する。

まず、緑の基本計画の改訂素案について、説明する。

資料3-1をご覧ください。

緑の基本計画とは、都市緑地法に基づき、市町村がみどりに関するマスタープランとして策定する計画であり、本市では平成8年3月の策定から20年が経過し、改訂時期を迎えている。

昨年度は、基本方針を策定し、今年度は、現在行っている県との法定協議やパブリックコメントを経て、改訂計画を確定し公表していく予定である。

次に、緑の基本計画の位置付けとしては、本市の総合計画に即する分野別計画のひとつであり、都市計画マスタープランに適合するよう定めるものとなっている。

また、目標年次は20年後の平成47年度としているが、必要に応じて見直しを行うこととしている。

次に、資料3-2をご覧ください。

左側のスケジュールのとおり、本日いただいた意見も踏まえ、年度内での改訂を予定している。

また、右側は、改訂作業を進めるに当たり設置した改訂懇談会の構成員名簿である。

それでは、資料3-3をご覧ください。

右側の目次のとおり、本日は、緑の基本計画の改訂素案のうち基本方針、みどりの推進施策、地域別計画について、説明する。

1頁をお開きいただきたい。

まず、基本理念を「おだわら みどりの創生プラン」「いのち・くらし・なりわいを支える持続可能なみどりをめざして」とした。

「みどり」の存在そのものが、人々の暮らしや命、なりわいを支え、今後も持続可能なみどりとして、次世代に継承していくという、基本的な考え方を表したものである。

次に、基本方針については、本市のみどりの現況と課題を踏まえた4つの視点から、6つの基本方針を設定したものである。

次に、2頁をお開きいただきたい。

基本方針ごとに、その概要を説明する。

基本方針1は、本市の基盤となる、みどりの保全施策として、郊外に立地する大規模な公園や緑地の継承などに取り組むものである。

基本方針2は、市民生活に密接する、都市の緑化施策として、民有地の緑化支援による、みどりまちづくりの推進などに取り組むものである。

次に、3頁をお開きいただきたい。

基本方針3は、本市の特色でもある、歴史的文化的遺産と一体となった、みどりの保全活用施策として、所有者や市民等と連携した取り組みなどを進めるものである。

基本方針4は、市民に最も身近なみどりである都市公園の整備施策として、均衡ある配置に向け拡充などに取り組むものである。

次に、4頁をお開きいただきたい。

基本方針5は、市民・企業・行政による、持続可能な体制づくりなどに取り組むものである。

次に、5頁をお開きいただきたい。

基本方針6は、「基本方針1から5」を支え、将来に渡り持続可能なものとするための、「マネジメント」について取り組むもので、改訂の大きな柱の一つとしている。

次に、6頁をお開きいただきたい。

ここでは、みどりの確保目標を定めているが、ここからは、前方のスクリーンをご覧ください。

まず、(1) 計画フレームの設定についてであるが、①計画対象地域は、小田原市都市計画区域を対象とするものである。

次に、②の本計画における将来人口フレームについては、表のとおりとするものである。

この将来人口の推計は、グラフのとおり平成7年度に策定した現計画では人口増加を見込んだ計画であったものに対し、本改訂では、将来人口の想定を大きく見直した計画となっている。

次に(2) みどりの数値目標について、①みどりの量に関する数値目標は、緑被の現況調査から、水と緑が市域を占める割合が、約5割という高い数値であることから、この状態を将来まで維持していこうという目標設定とした。

また、②施設として整備するみどりとオープンスペースに関する数値目標については、公園未充足地区における新規整備など、今後の公園整備の方針と将来人口推計との試算により、市民一人当たり公園面積などを数値目標とした。

ここで、公園未充足地区について、説明する。

未充足地区については、6項目の条件について基準に基づき判定している。

まず、条件1と条件2は、都市公園と都市公園等の一人当たり面積が、10㎡未満であるか。

次に、条件3と条件4は、都市公園と都市公園等の誘致圏域の充足率が80%未満であるか。

次に、条件5は、市街化区域面積の占める割合が、80%以上であるか。

最後に、条件6は、20年後に、人口の増加が見込まれているか。

以上により判定する。

なお、都市公園等に加える公共施設緑地は、下水処理場の屋上広場や学校の校庭など、継続性・担保性のある公共施設等としている。

これら、全ての条件に該当する場合を、公園未充足地区とするものである。

次に、条件3と条件4の誘致圏域充足率について、説明する。

条件3は、都市公園から、半径250mの円で覆われる、都市公園の誘致圏域が、対象区域に占める割合を充足率として算出する。

条件4は、都市公園に公共施設緑地も含めて、同じく半径250mの円で覆われる、都市公園等の誘致圏域が、対象区域に占める割合を充足率として算出する。

この結果、身近な公園の整備を優先的に取り組むべき地区として、公園未充足地区をスクリーン上ご覧のエリアとしたものである。

次に、先ほど整開保の変更点として触れた、公園緑地等の確保目標について、説明する。

従前の確保目標は、平成8年に策定した緑の基本計画における、将来の人口増加を見込んだ公園整備の考え方による整備目標が反映されたものであるため、今回の見直しによる差異が大きくなっているものである。

特に、住区基幹公園は、今後20年間での、公園未充足地区への身近な街区公園の優先的な整備による、実効性のある計画に基づく目標を設定したため、その差が大きくなったものである。

ここから再び、手元の資料で説明する。

資料3-3の、7頁にお戻りいただきたい。

左側の中段の、(3)みどりの重点施策に対する数値目標の設定については、みどり分野で優先的に取り組む、主要な施策について成果目標を設定したものととなっている。

次に、8頁をお開きいただきたい。

総合的なみどりの配置方針を整理したものであるが、まず、本市を取り囲み、基盤となるみどりである森・里・海と、それらをつなぐ河川や水路などのみどりについて、将来へ継承するものである。

また、まちを取り囲むように大規模な公園などが「みどりのスカイライン」を形成しており、その内側の市街化区域は、「潤いあるみどりを豊かにする地区」として民有地緑化の推進や、「賑わいのみどりを豊かにする地区」として緑化重点地区での取り組みを推進する。

さらに、先ほど説明した公園未充足地区において、身近な公園を整備し、均衡ある配置を目指す。

これにより「水と緑のネットワーク」を形成することが、生物多様性の確保にもつながるものである。

次に、9頁をお開きいただきたい。

ここから、13頁にかけて、先ほど説明した、6つの基本方針を推進するため、20年間で取り組む117の施策について、項目や取組主体、取組時期を示している。

時間の都合もあるので、主だった施策について、14頁で説明する。

14頁をお開きいただきたい。

この頁は、当初5年間に着手し、みどり公園分野で優先的に取り組むものを、重点施策として整理したものである。

まず、左上の「①緑化の推進」の、「a. 民有地の緑化推進」については、潤いあるまち並みの形成に向け、市域の多くを占める民有地の緑化を推進するため、手引を作成し普及啓発に取り組むと共に、市民等の自発的な緑化を支援する制度を創設し、民有地緑化の推進に取り組む。

また、左側中段の「b. 公共施設の緑化推進」では、市民が接することの多い街路樹において、鳥害が課題となっていることから、街路樹の整備・維持管理ガイドラインを策定し、それらの路線に対して、地域の皆様との意見交換を経て、計画的な再整備（更新）による、質の向上に取り組む。

次に、左下の「②都市公園の整備・管理」の「a. 都市公園の適正配置」については、公園未充足地区において、生産緑地地区等を活用した公園の確保や、長期にわたり未着手となっている都市計画公園の一部区域について、見直しを行い、公園の均衡ある配置に取り組む。

次に、右側中段の「③みどりのマネジメントの推進」の「b. ふるさとみどり基金の再構築」については、持続可能なみどりを将来に継承するため、資金循環の仕組みづくりに取り組むと共に、右下の「d. みどりの推進施策の進行管理」については、進行管理体制を整え、着実に実施していく。

次に、15頁の緑化重点地区及び16頁から18頁までの地域別計画については、再び、前方のスクリーンにて説明する。スクリーンをご覧ください。

まず、緑化重点地区は、都市緑地法の規定に基づき、緑化の推進に配慮を加えるべき地区として設定したものである。

なお、このことによる土地利用などの制限などは、全く発生するものではない。

区域については、概ね小田原城総構の区域に、歴史的文化的建造物が存在する板橋地区と、風致地区として存在する海岸線を加えた範囲としてある。

この区域については、緑被率が10%未満の地区が集中しており、一方、歴史的風致維持向上計画など、各種施策が設定されていることから、みどり分野から見ても、このエリアは本市にとって大切な部分と位置付け、相乗効果が期待できるとの考えをもとにしたものである。

次に地域別計画について、説明する。

地域別計画は、市域を都市計画マスタープランと同じ6地域に区分しているが、本日は、時間の都合もあることから、その内4地域について説明する。

まず、中央地域については、久野霊園の機能の検証や長期未着手区域のある都市計画公園の見直しなどに取り組むものである。

次に、川東南部地域については、公園未充足地区への優先的な公園整備や、街路樹の再整備などに取り組むものである。

次に、川東北部地域についても、優先的な公園整備や、街路樹の再整備などに取り組むものである。

なお、それぞれの地域における、みどりの概況と課題、主な施策については、後ほど資料で確認していただきたい。

以上が、緑の基本計画 改訂素案の概要である。

なお、この改訂素案は、1月14日から2月12日まで、1ヶ月間のパブリックコメントを行っているところである。

次に、小田原 都市計画公園の見直し（素案）について、説明する。

ここから再び、手元の資料で説明する。

資料3-4をご覧いただきたい。

まず、見直しの背景と目的であるが、マネジメントサイクルを重視した都市計画の考え方が国から示され、平成27年3月に、都市計画公園・緑地の見直しのガイドラインが県において策定されたものである。

また、本市では、県策定のガイドラインに基づき、緑の基本計画の見直しに併せ、長期未着手区域の見直しを行ったものである。

見直し対象となる、20年以上にわたり未着手となっている区域のある公園は、中央公園、河原公園、板橋公園の3箇所となる、

右側のスケジュールにあるとおり、今後は、必要に応じて適切な時期に、都市計画審議会や説明会等を経て、都市計画変更の手続きを行っていく。

また、次回以降の見直しは、緑の基本計画の見直しに併せ、概ね5年ごとに行うこととしている。

次に、3頁をお開きいただきたい。

左側の見直しのフローに基づき検証を行い、その結果は右側にあるように、

- ・長期未着手区域の無い公園、24箇所は存続。
- ・板橋公園は、存続。
- ・中央公園は、一部を、付替える変更。
- ・河原公園は、一部を廃止。

としたもので、対象とする3公園の見直しの結果をまとめると、右下の図の赤線の区域となるものである。

引き続き、各公園の、見直しに係る検証の概要を説明する。

4頁をお開きいただきたい。

まず、左上の中央公園の現状については、小田原城址のある城址公園及び、城山陸上競技場などのある城山公園を、ひとつの公園として都市計画決定している。

次に、左側中段の都市計画の目的の達成状況にあるとおり、未着手区域等があるものの、レクリエーション機能や防災機能などの公園機能は充足しており、都市計画決定した目的は、概ね達成されている状況にある。

左下のステップ1のとおりに、見直し対象区域を小田原競輪場と小峰配水池、民有地6箇所としたものである。

検証結果については、右側中段のステップ4のとおりに、代替候補地を城址公園の「二の丸広場」とし、小峰配水池と民有地①から⑤を、付け替える変更としたものである。

なお、小田原競輪場については、ステップ3の4番目にありますとおり、将来の見通しが立っていないことから存続とし、将来の見通しが立った段階で、必要に応じて見直しを行うこととしている。

以上をまとめると、右下の図のとおりになるものである。

次に、5頁をお開きいただきたい。

河原公園については、左側中段の都市計画の目的の達成状況にあるとおり、未着手区域があるものの、都市計画決定面積の9割が整備済で、街区公園の標準面積0.25ha以上の規模で開設している状況である。

左側中段の、ステップ1のとおり、見直し対象区域を民有地①と現況道路としたものである。

また、公園右側に隣接する市道を、拡幅改良するための計画地についても、併せて検証した。

検証結果については、左下の、ステップ2のとおり、公園として開設済の区域で必要な機能を有しており、早川小学校と防災機能を分担し、近隣に大窪公園を開設していることから、見直し対象区域等を廃止としたものである。

これにより、右側の図のとおり、見直し対象区域及び市道改良計画地を廃止し、残る部分については引き続き公園として存続させるものである。

6頁をお開きいただきたい。

板橋公園については、左側2番目の都市計画の目的の達成状況にあるとおり、周辺の人口増加に対応するため、拡張を計画しましたが、近年は人口が減少している上、標準誘致距離250mの範囲内に公園を開設しており、目的は概ね達成されている状況である。

左側中段のステップ1のとおり、見直し対象区域を土地開発公社所有地としたものである。

検証結果については、左側中段のステップ3のとおり、市内の公園整備の優先順位について整理が必要となるものの、整備に向けた検討を進めるため「存続」としたものである。

これにより、右側の図のとおり、全体を存続させることとしたものである。

以上が、小田原 都市計画公園の見直し（素案）の概要となる。

この見直し素案についても、緑の基本計画と同じく、2月12日までパブリックコメントを行っているところである。

以上で、「報告事項イ 小田原市緑の基本計画等について」の説明を終える。

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 基本方針は素晴らしいと思うが、一つ、剪定枝をリサイクルできる仕組みを作る方向であれば嬉しい。10年以上も前であるが、開成町で計画されたことがある。マネジメントでは、黒字にすることが難しいかもしれないが、雇用創出もある。小田原では大変かもしれないが、長期計画であれば入れてもらいたい。

みどり公園課長 樹木を伐採して発生したものをチップ化し、例えば、公園の園路に敷き並べる等、具体的な計画で生かしていきたいと考えている。緑化は大変お金がかかるが、愛着を持っていただけるとありがたい。公園のプロデュース事業や高齢者の活用について、関係所管と連携しながら取り組んでいくことを基本方針で示しているので、応援していただければありがたい。

委 員 子ども会が成立しない。旧市街地ですべり台や鉄棒がなく、子育てには適さないと、近隣のマンションの若い親が言うことがある。昔は馬出門のところに公園

があり、遊具があった。若い親は学校に上がるまでの子どもをどこで遊ばせるかが重要である。緑化は大賛成であるが、旧市街地で（遊具を置くことを）考えるべきである。藤沢が、若い親から住みたいまちと思われるのは、子どもを遊ばせられる小公園が多いからである。ポケットパークに小さいすべり台や鉄棒を置き、近隣の親に与えたほうが、住みやすいまちになると思う。

みどり公園課長 子育て政策上、みどり公園分野は重要な施策であると考えている。今回計画の見直しで、公園も広場も全くないような未充足のところを抽出したものである。旧市街地で公園がないことも承知しているので、面的な開発の中で生み出す等、整備の手法を含め、技術的な検討を今後も進めていきたい。

委員 小さなすべり台や鉄棒といった、子どもの遊び場程度でよいので、考えてみてほしい。

委員 資料3-3の18頁の、川東北部地域の主な事業・取り組みと橘地域の主な事業・取り組みとで、みどりの概況は違う入りであるのに、みどりの課題の結論は同じ文書になっている。地域ごとに特性を踏まえた形での課題の書き方をしたほうがよいのではないかと感じた。

みどり公園課副課長 ご指摘のとおり、似た書き方になっているので、ただいまの意見を考慮して、もう少し表現を改めていきたい。

委員 旧市街地と同様に、郊外でも公園が少ない。郊外は田があるということだが、田では遊ばせられない。小さくてもよいので、歩くことのできる範囲で公園があれば子育てによいと思う。

みどり公園課長 市の広報で、公園にしてもよいという未利用地の提供について掲載しており、年に2、3件、相談に窓口に来ていただいている。条件があるのですぐにはいかないが、好意には耳を傾けていきたいと考えている。

委員 大きな公園でなくてもよいのであれば、これから空き家が増えてくるので、活用できないか。

みどり公園課副課長 空き家の活用については、国でも問題を提起している。税金の関係で空き家が古いまま残っているということはあるが、今後活用できる仕組みが出てくれば、積極的に検討していく必要があるだろうと考えている。

会長 既にパブリックコメントが始まっている話と、いま見直し中のところと同時並行でいろいろ行っているところかと思うが、引き続き報告いただければと思う。

それでは、以上で、諮問事項イ「緑の基本計画等について」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。
本年度予定している当審議会の開催は、本日が最後となる。
また、皆様の当審議会委員としての任期が、3月末日に満了する。
次回委員については、今後相談させていただくので、ご協力いただきたい。
なお、次回の審議会についても、原則公開でお願いしたい。

会 長 それでは、以上をもって、平成27年度第4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 _____