

平成28年度第3回小田原市都市計画審議会議事録

1 日 時 平成28年11月21日(月) 午前10時00分から12時10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

ア 付議

議第11号 小田原都市計画生産緑地地区の変更

イ 諮問

議第12号 小田原市屋外広告物条例第7条第1項の規定による屋外広告物の表示及び掲出物件の設置の方法等の基準を定める規則の一部改正について

(2) 報告事項

ア 小田原都市計画公園の変更について(河原公園等)

イ 小田原市立地適正化計画(素案)について

(3) その他

4 出席委員 田中修、畠山洋子、藤井香大、関野弘行、岡村敏之、奥真美、中西正彦、安藤孝雄、鈴木紀雄、吉田福治、青木崇、北川常弘

(委員12人が出席、

欠席委員：木村秀昭、桑原勇進、吉田慎悟、今村洋一、星崎雅司、沼田照義)

5 事務局 佐藤都市部長、石塚都市部副部長、片野都市部副部長、鈴木都市政策課長、狩野都市計画課長、西浦交通政策担当課長、金子計画緑政担当課長、有泉都市政策課副課長、松本都市計画課副課長、常盤景観担当副課長、田中みどり公園課副課長、奥津都市調整係長、田辺都市計画係長ほか

6 傍聴者 2人

議事の概要

1 審議事項

ア 付議

議第11号 小田原都市計画生産緑地地区の変更

都市計画課長

それでは、議第11号「小田原都市計画生産緑地地区の変更」について説明する。

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。

生産緑地地区の変更については、毎年行っているが、制度の背景などについては、生産緑地地区を所有されている方以外には、なじみが薄いものであるので、はじめに制度の趣旨や背景等について簡単に触れてから、変更の内容を説明させていただく。

生産緑地地区の都市計画の位置づけとしては、市街化区域内における緑地機能や将来の公共施設予定地などとして、優れた農地を計画的に保全し、農林漁業と調和した良好な都市環境の形成に資することを目的として、指定するものである。

生産緑地地区に指定されると、農地として保全することが義務付けられることから、建築物の建築や宅地の造成などの行為が制限されることとなる。

本制度の成り立ちであるが、生産緑地制度は、市街化区域と市街化調整区域の線引き制度と税制に関係している。

大都市の急速な人口増加に伴う市街地の無秩序なスプロール化を防ぐため、昭和43年に線引き制度が創設され、その後、昭和47年には地方税法が改正されたことにより、市街化区域内の農地の固定資産税が、従来の農地課税から、宅地並み課税に改められた。

この改正に対し、農家や農業団体等から反対の声が上がり、その対応策として、固定資産税の減額措置が講じられ、生産緑地地区制度の創設につながったものである。

その後、時を重ねるごとに大都市地域では、地価の高騰に伴い住宅地の確保に対応するため、宅地化する農地と保全する農地に分けることとしたものである。

そこで、市街化区域内の保全する農地については、逆線引きで市街化調整区域に編入するか、生産緑地地区に位置付けることとしたものである。

さらに、税制は改正され、長期営農継続農地制度の廃止とともに、生産緑地法が改正され、指定要件の緩和により、市街化区域内農地の活用と税制との折合いが図られたものである。

このような経緯の中、実情としては、税制上の特例措置を設けることで、都市における農地等の適正な保全を図ることにより、良好な都市環境の形成という都市計画上の目的を果たしているものである。

それでは、本市の生産緑地地区について説明する。

本市の生産緑地地区は、平成27年度末時点で474地区、面積約66.3ヘクタールを指定している。

本市では、市街化区域内農地の緑地機能を積極的に評価すべく、生産緑地地区の追加指定を行っており、法に基づく面積要件等に加え、次の4つの要件のうち、いずれかに該当することによ

り、生産緑地の追加を可能としている。

1つ目は、行政の各種計画に基づく公共施設等の整備予定地であることである。

2つ目は、2つ以上の、既に指定されている生産緑地の一体化を図るものである。

なお、道路や水路等を介在する場合、都市計画運用指針に基づき、幅員6メートル以下であれば一体とみなすこととしている。

3つ目は、既に指定されている生産緑地の整形化を図るものである。この要件による追加指定が最も多く、既存の生産緑地地区に接している農地については、本要件を用いているところである。

4つ目は、街区公園に準じる緑地効果が期待できるものである。

街区公園に準じる緑地効果とは、主として街区内に居住する方が利用する街区公園に代わる緑地空間として、その誘致距離や規模を考慮して、当該地の半径250メートル以内に、既に指定された生産緑地地区や公園の合計面積が2,500平方メートルに満たない場合に、追加指定できるものとしている。

一方、生産緑地地区を廃止又は区域を縮小する場合もある。

生産緑地地区に指定されてから30年が経過した場合や、農業の主たる従事者が死亡又は故障し、農業経営が不可能であると客観的に判断できる場合に、法に基づく手続きを行ったうえで、廃止又は区域を縮小する場合がある。

また、公共施設等の整備が行われる区域についても、生産緑地地区が解除されることになる。

それでは、今年度の都市計画変更について説明する。

全体としては、区域の縮小が3箇所、廃止が7箇所、区域の拡大が1箇所、追加が1箇所である。

区域の縮小及び廃止については、主たる農業従事者の死亡や故障によるものなど、全て法に基づく買取申出を起因とするものである。

スクリーンに示している久野地内においては、区域の縮小が1箇所、廃止が2箇所である。

飯田岡地内においては、廃止が1箇所、栢山地内においては、区域の縮小が1箇所、廃止が2箇所である。

曾比地内においては、区域の縮小が1箇所、飯泉地内と小八幡1丁目地内においては、廃止が1箇所ずつである。

次に、区域の拡大及び追加については、土地所有者からの申出に起因するものである。

区域の拡大については、飯田岡地内において1箇所の申出があった。既に指定されている生産緑地地区と接しており、整形化が図られるものである。

次に、追加についてであるが、土地所有者からの申出を起因とし、「街区公園に準じる緑地効果が期待できるもの」として追加指定基準を満たすものであった。

曾我別所及び曾我原地内の当該地においては、スクリーンに示しているとおおり、半径250メートル内に小規模な生産緑地地区が1箇所あるのみで、既存の緑地が2,500平方メートル未満であることから、生産緑地地区に追加指定するものである。

これらの農地の管理状況を確認するために、都市計画部局と農政部局の職員による現地調査を実施したところ、農地として適切に管理されていることから、区域の拡大及び追加を行うもので

都市計画変更の内容は、以上である。

なお、本案については、平成28年10月17日から31日までの2週間、都市計画法に基づく法定縦覧を実施したところ、縦覧者及び意見書の提出はなかった。

これにより、今年度の生産緑地地区の変更といたしましては、面積が1.2ヘクタール減少して約65.1ヘクタールに、箇所数は6箇所減少して、468箇所となるものである。

以上をもって、議第11号「小田原都市計画生産緑地地区の変更」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 生産緑地の廃止・縮小・拡大・追加で、それぞれの申出の理由は何か。例えば廃止であると、指定から30年の理由があるが、租税的には20年の納税猶予がきれたから等、また、追加の場合であると、農業として生産していくという理由づけがあるのか等を回答してほしい。

都市計画課長 廃止の理由は、主たる農業従事者の死亡、または、農業に従事できないという故障である。また、納税猶予については、先代の方が亡くなってから20年というわけではなく、終身である。

委 員 廃止の後の土地利用はどうなるのか。

都市計画課長 行政が買取をせず、制限解除となった場合は、主に宅地化されていると推測する。縮小のうち1箇所は、開発行為により道路が整備され、市に移管された。なお、追加の理由であるが、指定追加の4つの条件の一つに該当すればよい。

委 員 追加の件では、農業を行うという前提で申出をしているのか。

都市計画課長 そのとおりである。

委 員 課税はどのように変更になるのか。

都市計画課長 生産緑地は農地課税である。解除後は宅地並み課税になる。場所にもよるが、一つの例として、200倍くらいになると聞いている。

委 員 ほとんどが宅地並み課税となるのか。

都市計画課長 解除後は、そのとおりである。

会 長 それでは、意見も出尽くしたようであるため、審議事項 ア 付議 議第11号小田原都市計画生産緑地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)

会 長 異議がないものと認める。
それでは、議第11号について、原案のとおり可決する。

イ 諮問

議第12号 小田原市屋外広告物条例第7条第1項の規定による屋外広告物の表示及び掲出物件の設置の方法等の基準を定める規則の一部改正について

都市計画課長

それでは、議第12号 小田原市屋外広告物条例第7条第1項の規定による屋外広告物の表示及び掲出物件の設置の方法等の基準を定める規則の一部改正について、説明する。

資料1の7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。

本件は、小田原漁港地区における屋外広告物の表示等に係る規制を行うに当たり、小田原市屋外広告物条例第7条第1項の規定による屋外広告物の表示及び掲出物件の設置の方法等の基準を定める規則の一部を改正しようとするものである。

まず、「1 小田原市の屋外広告物規制について」であるが、本市では、屋外広告物の規制を、小田原市屋外広告物条例、同条例施行規則、同条例第7条第1項の規定による屋外広告物の表示及び掲出物件の設置の方法等の基準を定める規則に基づき、行っている。

小田原漁港地区については、平成28年7月28日開催の、平成28年度第1回小田原市都市計画審議会において、線引きの見直し等について諮り、11月1日に都市計画変更が告示されたものである。そこで、同地区の屋外広告物について、基準規則を改正し、規制の内容を追加するため、小田原市屋外広告物条例第37条の規定に基づき、都市計画審議会に意見を伺うものである。

本市では、屋外広告物の規制について、基準規則の中で、都市計画法の用途地域や景観計画の重点区域等に応じて、11の規制区域を設け、それぞれの規制区域に応じて、広告物の表示面積、高さ、色彩等の基準を設定し、運用している。

表の左側に規制区域区分を、表の右側に該当する地域について記載している。

こちらは、「各規制区域における規制の例」である。

壁面利用広告物の面積と屋上広告物の面積を例として、示している。

次に、「2 小田原漁港地区における屋外広告物の規制について」、本地区は、相模湾に面し、良好な景観が維持されてきた地区である点が、その特色として挙げることができる。

一方で、決定した「地区計画の目標」において、本地区は、本市の水産業の発展のため、良好な水産物の生産・流通・加工拠点としており、今後、荷捌き施設や加工施設等が整備されていくほか、交流拠点としての交流促進施設の整備が予定されるなど、にぎわいの演出も求められる地区でもある。

これらの前提条件を踏まえ、本地区での屋外広告物の規制・誘導について、次の2点に整理し

た。

1点目としては、現行の屋外広告物の規制区域の考え方にに基づき、本地区においても規制区域を設定しようとするものである。

市街化区域編入に伴い、本地区は、用途地域を準工業地域に指定したことから、屋外広告物の規制区域は、第3種地区に、その中でも、国道135号の路端から30メートル以内の区域については、第4種地区となっている。

こちらは、小田原漁港地区の屋外広告物の規制区域などについて記載した図面であるが、図中、緑色の実線で囲まれた区域が、小田原漁港地区地区整備計画区域を示しており、青色で着色した部分が第3種地区、また、茶色で着色した部分が第4種地区をそれぞれ示している。

2点目としては、基準規則を改正し規制を追加するものである。

具体的には、表示可能な広告物等を自家用広告物等及び特定案内広告物に限定し、地区計画の目的である、本市の水産業の発展・活性化のための、良好な水産物の生産・流通・加工拠点及び交流促進の場の形成と関わりのない広告物等について制限しようとするものである。

例として、写真のような広告物等の表示を本地区内においては制限しようとするものである。

なお、資料1の8ページに、規則改正案に係る新旧対照表を示しているが、改正部分は、資料左側の基準規則第6条第6号及び、資料右側の第7条第6号にそれぞれ「小田原漁港地区地区整備計画区域にあっては、自家用広告物等又は特定案内広告物等であること。」を追加しようとするものである。

また、これら規制という観点だけでなく、個性ある良好な景観形成を促進する観点をもって対応してまいりたいと考えている。

これらの対応を行うことにより、良好な景観の保全とにぎわいの演出の両立を図ろうとするものである。

以上をもって、「議第12号 小田原市屋外広告物条例第7条第1項の規定による屋外広告物の表示及び掲出物件の設置の方法等の基準を定める規則の一部改正について」の説明とさせていただきます。

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 規制を水産業に限定しているが、どうか。小田原市都市計画マスタープランで、早川地区を一つの拠点とした広域交流拠点の中の位置づけでいくと、水産業のみに限定した場合、他の産業の方がどういう認識をするのか疑問に感じる。

都市計画課長 対象区域が漁港の中なので、水産業に限定している。商業的な看板は制限の対象になるが、方向を示すような行先表示等は設置可能としている。

委 員 市全体の案内、他の産業のPRができたほうが良いのではないかと。

都市計画課長 他の産業、農業・商業のPRまでは難しい。漁港の区域内であるので、基本的には漁業のPRになる。この先何キロに農業体験ができる施設がある等の、方向を示

す案内板については設置可能としている。

会 長 例示された日帰り温泉の看板は、行先ではなく、PRなので不可能である。単純な行先表示は良いのか。

都市計画課長 温泉でくつろぐ等のPRではなく、この先何キロに施設がある、といった道案内であれば可能である。

委 員 他の産業は、特定案内広告で対応するということは理解できる。最近特に、地域外からの交流機能を果たしつつある早川で、漁港らしい景観を保つという、良い街なみ誘導・景観誘導であり、異議は申し立てない。ただし、広告は見えるものなので、対象地区外の景観にも影響を及ぼし、気になる。将来的には、良い意味で、漁港らしい景観を守るにはどうしたら良いか、広告物にとどまらず誘導する体制を検討してほしいことが、意見の一つである。同様に、看板の内容を審査することはけっこう難しいと思っている。色彩を含め、望ましい看板等、街なみ景観形成の体制を積極的に作ってほしい。将来的に小田原全体の望ましい風景づくりに役立つ。これも意見である。

都市計画課長 望ましい景観づくりとしての意見をいただいた。小田原漁港では、大漁旗やブイ等をイメージするようなものを含め、景観に配慮しつつ、にぎわいの演出を図る。今後、それぞれの地区に応じた景観形成に、積極的に取り組んでいきたい。

委 員 自家用広告物とはどのようなものを指すのか。

都市計画課長 小田原漁港の場合、今後、魚の販売や魚料理の店を予定している。そのようなレストラン等を案内する広告物を指す。

委 員 対象地区の近隣は農業も多いがどうか。

都市計画課長 今回の対象区域は、国道135号線よりも海側で、漁港の区域であり、漁業関係としている。

委 員 みかんの金額等、スタンド販売の広告は規制がかかるのか。今、みかんの広告を行っているところもあるが。

都市計画課長 今回の対象区域外で行っており、別の規制となる。対象区域内では制限がかかる。

会 長 それでは、意見も出尽くしたようであるため、審議事項 イ 諮問 議第12号 小田原市屋外広告物条例第7条第1項の規定による屋外広告物の表示及び掲出物

件の設置の方法等の基準を定める規則の一部改正についてお諮りする。
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。

それでは、議第12号について、いろいろな意見は記しつつも、原案のとおり了承する。

2 報告事項

ア 小田原都市計画公園の変更について（河原公園等）

都市計画課長

それでは、報告事項 ア 小田原都市計画公園の変更について（河原公園等）、説明する。

都市計画公園の見直しについては、平成28年2月の本都市計画審議会に、緑の基本計画の改定に併せて報告しているが、改めて、経緯から説明する。

資料2をお開きいただき、前方のスクリーンをご覧ください。

初めに、都市計画公園の見直しの背景と目的であるが、人口減少・超高齢社会を迎え、社会経済情勢が大きく変化する中、長期未着手の都市計画道路や公園など、適時・適切な見直しが都市計画運用指針に示されたものである。

これを受け、神奈川県においては、平成27年3月に「都市計画公園・緑地見直しのガイドライン」を策定し、県や各市町で都市計画公園の見直しを進めているものである。

なお、平成28年11月に都市計画決定された「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においても、都市計画公園の見直しが位置付けられている。

本市においては、平成28年3月に改定した緑の基本計画に、この旨を明記し、見直し作業を進めてきた結果、河原公園の一部を廃止するものである。

次に、河原公園の経緯であるが、河原公園は、昭和30年1月に都市計画決定した早川沿岸土地区画整理事業区域内にあり、事業が実施された第2工区と都市計画を廃止した第3工区にまたがって位置しており、昭和42年3月に決定した、面積約0.5ヘクタールの都市計画公園である。

その後、西湘バイパスの延伸計画により、河原公園の一部が西湘バイパスの予定地となり、昭和44年に0.5ヘクタールの面積を確保しながら公園の区域を変更したが、既に土地区画整理事業が進んでいる中、土地所有者の理解は得られず、昭和56年4月に、面積約0.44ヘクタールを公園として開設したものである。

また、早川沿岸土地区画整理事業の第3工区については、開発行為等により道路と宅地の整備が進み、平成25年1月に本審議会に諮り、土地区画整理の都市計画を廃止している。

その際、未利用地の宅地利用を推進するため、市道1091他1路線を道路整備計画に位置付け、この一部が河原公園を通ることとしたものである。

次に、河原公園の見直しであるが、県のガイドラインにおいて、都市計画公園の見直しは、緑の基本計画と整合を図ることとしている。

河原公園周辺においては、市内の他地区よりも1人当たりの公園等面積が広く、都市公園が均等に配置していることから、緑の基本計画において公園の整備を優先する公園未充足地区には該当しないと整理している。

次に、河原公園の配置、機能であるが、河原公園は、街区公園の標準面積0.25ヘクタールを超える0.45ヘクタールが開設しており、誘致圏域については、近隣の山根公園、奥山根公園など誘致距離250メートルの範囲に重複するよう適切に配置されているものである。

また、現在の機能としては、付近住民の健康向上に資するレクリエーション機能、防災倉庫及び耐震性貯水槽等の防災機能を確保しているものである。

このようなことから、河原公園区域内にある民有地と道路計画区域などを除外し、赤線で示す区域に変更するものである。

また、今回の都市計画公園見直しの検証により、市内21公園を都市計画法施行規則で定めている街区公園に種別変更するとともに、整備済みの南板橋公園を開設面積に合わせるなど事務的な修正を行うものである。

最後に今後のスケジュールであるが、平成28年12月に県との法定協議を開始し、平成29年2月頃に都市計画案の縦覧、5月頃の本審議会に付議したいと考えている。

以上で、報告事項ア 小田原都市計画公園の変更について（河原公園等）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 民有地の横に、開発道路がある。民有地の奥の家の方が、受益だけ受けているように思えるが。

みどり公園課副課長 質問の道路については、当時、区画整理を行った時の区画整理事業で作った道路であり、現在市が管理している。理由としては、奥に一軒家があり、その家の接道確保のため、現在でも設置している。

委 員 道路は突き抜けるのではなく、行き止まりなのか。

みどり公園課副課長 そのとおりである。既存の区域から外そうとしている住宅については、区画整理事業を行うときから家があり、既存の権利を保全するために道路を入れている状況であるため、今後、道路を廃止することは、基本的にはない。

都市計画課長 公園は、区画整理が完了した第2工区、区画整理ができなかった第3工区との境目である。

会 長 現況に即した変更となる。

委 員 未着手地域はずっと残るのか。

都市計画課長 今回廃止ということで、来年の5月頃には議を経て廃止したい。

委員 早川地区の工区については、これで完了か。

都市計画課長 土地区画整理事業としては、1工区、2工区は完了済である。山の手の3工区については、廃止済である。

委員 趣旨の確認であるが、現状に合わせつつも、制度上、齟齬のないような変更にするという理解で良いか。計画区域のままであると、民有地の方に制限がかかってしまう。

都市計画課長 都市計画法第53条の制限がかかっており、建築の階数が制限されてしまうということはある。

会長 今後のスケジュールであるが、来年5月に本審議会に付議を予定しているとのことである。

それでは、意見も出尽くしたようであるため、本件は終了する。

ここで、職員入替えを行う。

イ 小田原市立地適正化計画（素案）について

都市政策課長

それでは、私から、報告事項イ「小田原市立地適正化計画（素案）について」説明する。

お手元に、資料3「小田原市立地適正化計画（素案）概要版」、資料4「小田原市立地適正化計画（素案）」を用意している。主に、「概要版」に沿って、スクリーンのパワーポイントで説明する。本書の計画素案については、合わせて参照いただきたい。

お手元の資料3「小田原市立地適正化計画（素案）概要版」1ページをお開きいただきたい。

まず、「立地適正化計画策定の背景と目的」である。前回の都市計画審議会で説明した内容と重複するので、簡潔にさせていただくが、小田原市では、少子高齢化・人口減少社会を迎える中、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方にに基づき、居住機能と医療・福祉・商業などの都市機能を、公共交通が充実するエリア等への誘導を図り、小田原らしさを生かしつつ持続可能なまちづくりを推進するため、立地適正化計画の策定に取り組んでいる。

次に、「立地適正化計画の都市づくりの理念・方針」である。概要版では、1ページ目の右側になりますが、基礎調査の結果検証等を踏まえて、立地適正化計画の策定に当たっての都市づくりの方針として3つの方向性を掲げている。一つ目は、「既存ストックを生かした魅力的な都市の拠点づくり」であるが、県西部の中核となる小田原駅周辺は、公共公益施設や商業・業務を中心とする広域的な都市機能のほか歴史的・文化的資源が集積し、鴨宮駅周辺においても広域的な商業・業務機能が集積しており、本市の地域経済を支えている。こうした中、中心市街地や駅を中心に形成された既存の都市機能や都市基盤のストックを生かし、歴史的・文化的資源を活かし

た景観形成などともあいまって、本市の都市活力をけん引する“魅力的な都市の拠点づくり”を目指すものである。二つ目は、「公共交通の利便性を生かした“歩いて暮らせる”生活圏の構築」で、鉄道6路線18駅を中心として、本市の公共交通の利便性は高く、現状では、駅周辺や鉄道を補完するバス路線沿線に一定の人口集積が図られている。こうした中、本市の公共交通の利便性を最大限生かし、公共交通を利用しながら“徒歩”を基本に買い物や通院など日々の暮らしが送れる“歩いて暮らせる”生活圏の構築を目指すものである。三つ目は、今後の人口減少社会を踏まえて人口や都市機能の集積するエリアを基本に居住誘導を図っていく「生活利便性の持続的な確保に向けた緩やかな居住誘導」であるが、この点は、平成30年度に予定している「居住誘導区域の設定」の中で、具体的に検討するものである。

そして、これら3つの都市づくりの方向性から、立地適正化計画の都市づくりの理念「小田原らしさを生かした賑わいのある多極ネットワーク型コンパクトシティの形成」を、導き出している。

「将来都市構造の骨格の考え方」は、都市づくりの理念、方針に基づき、徒歩を基本とし、日常生活が営まれる生活圏、自治会連合会などの地域コミュニティをイメージした1次生活圏、公共交通も利用しつつ日常生活のサービス施設にアクセスするような中学校区や駅を中心とした生活圏をイメージした2次生活圏、全市的・広域的な都市機能の利用範囲をイメージした3次生活圏、こうした1次から3次の段階的な生活圏の形成の中、それぞれの生活圏ごとに拠点を設定し、生活の中心となる拠点と市の中核となる拠点間などが公共交通のネットワークにより結ばれ、また、それぞれの地域が、地域コミュニティの活動なども合わせて特色をもった市街地を形成していく、そうした小田原らしさのある都市構造を目指している。

この考え方を概念図にしたものが、多極ネットワーク型コンパクトシティの骨格イメージである。

概要版の2ページをご覧ください。

ただ今、説明したような骨格のイメージを、本市の実際の地域におとして、将来都市構造としてまとめたものである。

地図の背景になっている色分けは、拠点を中心とした10地区の2次生活圏を表しており、その中でも、全市的・広域的な機能を持つ、小田原駅周辺は、市全体・県西部の中核として高次で多様な都市機能を備え、都市の活力をけん引する「広域中心拠点」として、鴨宮駅周辺は、広域中心拠点を補完し、川東地域の中核となり、市の商業・業務の中心地となる「地域中心拠点」として、そのほかの地域には、2次生活圏ごとに、鉄道駅周辺など交通利便性の高い地域に、身近な生活サービスを支える「生活拠点」を設定しているが、「生活拠点」の中でも、特に都市機能集積の状況、立地のポテンシャル、人口や鉄道駅の利用者数の多い拠点や、観光交流などによる地域振興などの視点を加味して、都市機能誘導区域を設定する「地域拠点」を、国府津駅周辺、早川・箱根板橋駅周辺、栢山駅周辺、富水・螢田駅周辺としている。

また、1次生活圏に相当する身近な地域の中での住民主体の活動を促進する観点も、地域の持続的な発展のために必要であるということから、小学校の余裕教室や公共施設などを中心に、地域コミュニティの活動の場の確保を図る「地域コミュニティ拠点」を設定している。

将来都市構造の中での公共交通ネットワークについては、図の中では、拠点間をつなぐ「基幹」となる鉄道を赤色、バス路線を青色の矢印で位置付けているが、こうした基幹路線の利便性の高

いサービス水準を確保するとともに、拠点と住宅地を結ぶ「支線」となる公共交通の維持確保に努めていく、また、それらに合わせて、拠点となる駅などの交通結節点機能の改善を図るとともに、駅周辺等の公共交通の利便性の高い地域へ居住を誘導することで、公共交通の持続的な確保を図っていくものである。

次に、概要版の2ページ目の右側、都市機能誘導区域の設定については、考え方・フローを基に設定している。

まず、拠点の中心から10分から15分程度で歩ける区域を基本とするということで、主要な交通結節点であり、広域・地域の中心拠点となる小田原駅周辺、鴨宮駅周辺、交通利便性が高く、駅利用者も多い国府津駅周辺は、おおむね半径800メートルから1,000メートルの範囲を、その他の拠点は、おおむね半径500メートルの範囲を目安とし、地形地物に従って原則、街区単位や用途地域の境で区域を設定する。また、都市機能集積にふさわしくない用途地域を含めないという考えで、住居系では第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域を、工業系では、工業専用地域、工業地域を原則的には含めないこととし、災害リスクの高い土砂災害特別警戒区域や浸水想定区域などは含めない、とする中で、施設の立地状況、生活圏の形成状況等を踏まえ、測地的に設定している。

そのようにして設定した都市機能誘導区域の全体像は、概要版2ページの右側のようになるが、それぞれの区域を、順に説明する。

はじめに、広域中心拠点の小田原駅周辺である。

小田原駅は、市内で最も駅利用者が多い広域的な公共交通の結節点であるとともに、県西地域の中核となる広域的な交流の拠点であり、民間資本の都市機能が立地するポテンシャルが高いことを踏まえ、駅から半径800メートルを基本に、拠点周辺の市街地の形成状況、施設立地状況等を考慮し、半径1キロメートルの範囲を最大とする都市機能誘導区域を設定する。

北側の市役所、警察署、県政総合センター、税務署といった公官庁が立ち並ぶ地域一帯は、一部工業地域もあるが、実際、大きな行政拠点的機能を有する地区であるので、区域に含めている。

駅の南側は、将来的な土地利用転換の可能性などや区域の一体性も踏まえた上で、一部の第一種中高層住居専用地域を都市機能誘導区域に含めるものとする。

次に、地域中心拠点の鴨宮駅周辺である。

鴨宮駅は、市内で2番目に駅利用者が多い拠点であるとともに、周辺に広域的な大規模商業施設や公共公益機能（川東タウンセンター、かもめ図書館）を有することから、これらの施設の立地状況を考慮し、駅から半径800メートルを基本に、半径1キロメートルの範囲を最大とする都市機能誘導区域を設定する。

北東の商業地域は、半径1,000メートルを超えて設定しているが、川東タウンセンターマロニエやダイナシティが立地する一体の地域として区域に含めたものである。その南側は、一部工業地域を含んでいるが、都市計画道路酒匂曾我線の直線の道路界として区域に含めたものである。また、西側の第一種住居地域の部分では、多少複雑な形状となっているが、2メートル以上の浸水想定区域を除外している。

次に、地域拠点で、はじめに国府津駅周辺である。

国府津駅は、市内で3番目に駅利用者が多い拠点であるとともに、JR東海道本線、JR御殿場線に加え、複数の路線バスが乗り入れる市第2の交通結節点であり、交通利便性の高い拠点で

あることを踏まえ、駅から半径 800 メートルを基本に、拠点周辺の施設立地状況等を考慮し、半径 1 キロメートルの範囲を最大とする都市機能誘導区域を設定する。

拠点の西側に位置する国道 1 号線沿いは、広域的に利用されている主要医療施設が立地していることから、当該施設を含む区域設定とする。

次に、早川・箱根板橋駅周辺である。

早川・箱根板橋駅は、主要交通結節点である小田原駅、鴨宮駅、国府津駅と比較して駅利用者が少なく、都市機能の潜在的な利用ニーズが少ないものと見込まれるため、拠点からできるだけ近い立地に都市機能を誘導する必要がある。そのため、各駅から半径 500 メートルを基本に、市街地の一体性を考慮し、半径 800 メートルの範囲を最大とする都市機能誘導区域を設定する。

神奈川県第 7 回線引き見直しに係る都市計画の変更により、市街化区域に編入された小田原漁港特定漁港漁場整備事業等が実施される区域については、当該拠点における観光機能の強化を目的として、都市機能誘導区域に含めるものとする。

次に、栢山駅周辺である。

栢山駅は、早川・箱根板橋駅周辺と同じように、駅から半径 500 メートルを基本に、生活サービスの立地が想定される用途地域（第一種住居地域、近隣商業地域）の広がりを考慮し、半径 800 メートルの範囲を最大とする都市機能誘導区域を設定する。

次に、富水駅・螢田駅周辺である。

富水駅・螢田駅周辺は、駅から半径 500 メートルを基本に設定しているが、富水駅と螢田駅は近接しており、2 駅で一体の生活圏を形成しているため、駅間を連絡する県道怒田開成小田原の沿道も含めた一体的な都市機能誘導区域を設定するものとする。

以上が、都市機能誘導区域の概要である。

概要版の 3 ページ目をお開きいただきたい。

次に、誘導施設の設定について説明する。

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、都市計画運用指針において示される「誘導施設の設定」を踏まえ、行政、文化・交流、医療、福祉、子育て、商業に係る都市機能を、都市機能誘導区域内に誘導を図るものとして位置付ける。

これらの都市機能のうち、誘導施設として位置付ける施設の選定に当たっては、段階的な生活圏の形成を念頭に、各段階の生活圏が担う都市機能を整理した上で、都市機能誘導区域を設定する 2～3 次生活圏の拠点が担う都市機能を誘導施設として位置付けるものとする。

そうした都市機能誘導の考え方を基にまとめたものが、資料の表である。赤丸が誘導施設、白丸は立地適正化計画に基づく「誘導施設」とはしないが、それぞれの生活圏において必要と考えられる施設を表示している。

三次生活圏として、全市的・広域的な圏域を担う広域中心拠点である小田原駅周辺には、行政機能としての市役所、市民ホールやコンベンション施設、大規模な病院・産科医療機関、また大規模商業施設などの立地が望ましいという視点で誘導施設を設定している。また、地域中心拠点としての鴨宮駅周辺には、広域中心拠点を補完しつつ、川東地域の中核的な拠点として、次に御説明いたします地域拠点の誘導施設に加えて、図書館、病院、産科医療機関、大規模商業施設を誘導施設として設定している。

二次生活圏の地域拠点には、徒歩や公共交通の利用を基本として日常的に行き来できる拠点と

して、日常生活に必要な生活サービス施設を誘導施設として位置付けている。行政機能としての住民窓口、文化交流施設としての集会施設、20床以上の病院、今後の高齢社会への対応のため地域包括ケアの核ともなる地域包括支援センター、子育て支援センター、また、店舗面積3,000平方メートル以上の大規模商業施設を、誘導施設として設定している。

また、生活拠点や1次生活圏となる地域コミュニティにおきましても、特に、診療所や、通所介護施設、保育所・幼稚園やスーパー、コンビニなどは、生活に身近な生活サービス施設として必要なものであり、また、現にそうした地域に立地している機能であることから、白丸の、必要なまた維持していく都市機能に位置付けている。

次に、居住誘導区域の設定の考え方であるが、都市機能誘導区域の設定に当たっても、居住誘導区域の方向性を検討していく必要があることから、「居住誘導区域の基本的な考え方」についても、一定の方向性を示している。

居住誘導区域については、一定エリアにおける人口密度の維持を目的とするもので、区域設定の一つ目の視点として、先ほどお話した都市機能誘導区域など、都市機能の集積する場所への居住の誘導、二つ目の視点として、やはり、歩いて暮らせ、移動できる区域として、公共交通のサービス圏などへの誘導、三つ目の視点として災害リスクの高い地域への居住を抑制する。こうした方向性の中で、居住誘導区域については、平成30年度末の設定に向けて、検討を進めていく。

概要版の3ページの右側をご覧ください。

ただ今、説明した将来都市構造やこれに基づく都市機能誘導区域や誘導施設の維持や誘導を図っていくための施策であるが、都市づくりの3つの方向性に対応する4つの施策の方針として、方針1「拠点の特性に応じた都市機能の誘導・集積」、方針2「拠点の魅力・活力を高めるまちづくりの推進」、方針3「公共交通ネットワークの充実」、方針4「地域特性に応じた居住の誘導」を掲げ、それぞれ事業を位置付けている。

施策展開の方針1としては、「拠点の特性に応じた都市機能の誘導」である。一つ目の「誘導施設の整備」としては、小田原駅周辺、国府津駅周辺、早川・箱根板橋駅周辺における都市再構築戦略事業・都市再生整備計画事業など、市が中心となって行う整備事業が主なものであるが、代表的に、小田原駅周辺の施設整備事業を説明する。

スクリーンをご覧ください。

小田原駅周辺では、駅周辺の公有地等の活用により、小田原駅東口のお城通り地区再開発事業においてコンベンション機能や商業施設、ホテル、また公益的施設としてライブラリー機能や子育て支援機能を備えた広域交流施設の整備、市民ホールの整備、小田原駅西口の旧社会福祉センター用地における産科医療施設の誘致に取り組んでいる。

また、そのほか、機能誘導に関する施策としては、平成29年度、平成30年度の2か年をかけて、持続可能な行政サービスの実現に向け、公共施設の統廃合や複合化を含めた再編整備の基本計画の策定に取り組む予定であるが、その際には、市全体の施設配置のバランスや市民の利便性を踏まえ、立地適正化計画との連携を図っていくこととしている。

地域包括支援センターをはじめ、介護保険施設の整備に当たっては、民間事業者の公募をする際、都市機能誘導区域や居住誘導区域への立地を要件にするなど、機能誘導に向けた検討を行うとともに、子育て支援センターの配置についても、立地適正化計画を踏まえた検討を行うことと

する。こうした取組を通じて、誘導施設の整備や立地の誘導等を図っていく。

都市機能集積の推進に係る施策は、このほかにも、交通利便性や生活利便性の向上を図る都市機能誘導区域において商業、業務、文化交流機能などに加え、街なか居住など居住機能の集積に係る施策の検討を進める。

広域中心拠点などの都市機能誘導区域における市街地再開発事業や優良建築物等整備事業においては、アドバイザーの派遣や、補助対象の拡充など、建築物等の整備に関する事業化支援に関する施策、また、土地の高度利用の促進等の観点から、用途地域や高度地区等の見直しの検討や、今年度から制度改正を行ったが、駐車場法の附置義務を隔地の駐車場で認めることにより敷地の有効利用、民間開発の誘導を図る。

施策展開の方針2、3、4については、方針2として「拠点の魅力・活力を高めるまちづくりの推進」、方針3として「公共交通ネットワークの充実」、方針4として「地域特性に応じた居住の誘導」である。

方針2の「拠点の魅力・活力を高めるまちづくりの推進」としては、都市機能誘導区域の設定方針でもあるように、歩いて暮せる魅力的な拠点づくりに向け、都市廊政策、歩行者・自転車のネットワーク計画や、駐車場・駐輪場整備計画など関連する計画との連携を図り、歩行者、自転車や自動車が集中する市内の主要交通結節点である拠点（小田原駅周辺、鴨宮駅周辺、国府津駅周辺）を重点に、歩行者が安心して移動できる空間整備を推進するとともに、拠点内における回遊性の向上を図る。

また、拠点へのアクセス環境の向上と過度な自動車流入の抑制を図るため、需要を踏まえた駐車場の整備・適正配置を進めるとともに、隔地駐車場の集約が可能となる駐車場法の特例措置（附置義務駐車施設の集約化）の導入を視野に入れ、「歩いて暮らせる」魅力的な都市の拠点づくりを推進する。

方針3の「公共交通ネットワークの充実」については、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の形成に資する公共交通ネットワークの構築に向けて、現行の「小田原市地域公共交通総合連携計画」の見直しを含め、立地適正化計画と連携し、公共交通ネットワークの充実を図る。

素案の説明は、以上であるが、最後に、「立地適正化計画策定スケジュール」である。今後、都市機能誘導区域の設定に係る計画策定の予定としては、12月には、この度の都市計画審議会と同様に、市議会建設経済常任委員会に計画素案の報告を行ったのち、12月中旬以降、パブリックコメント及び市民説明会を行う。また、2月、3月頃を予定しているが、計画の最終案について、都市計画審議会への諮問、市議会への報告を経て、3月末には、都市機能誘導区域に係る計画策定、公表を行ってまいりたいと考えている。

以上をもって、報告事項イ「小田原市立地適正化計画（素案）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 平成52年目標とあるが、あまり今と変わらない。もっと戦略的に動かなければ、まちの魅力が出ないのではないかと。そこで、具体的に5点伺いたい。1点目、地域拠点において、誘導施設は今もあるが、あえて地域拠点を設け、誘導施設を決める意味が分からない。2点目、地域拠点で、後背地の少ない早川・箱根板橋、交通結

節点の多い国府津、また、栢山・蛍田等、拠点により性格が違うので、分析しないと良くないのではないか。3点目、交通網の整備で、栢山・蛍田は、小田急線の立体交差がないため駅前がごちゃごちゃしている。長期的に、小田急線との関係も考えるべきではないか。4点目、御殿場線の方針はどうするか。隣接する大井町、開成町との関連もあるが、長期的にみると違う考え方もあると思う。5点目、バス路線がほとんど走っていないところがあるため、行政として考える必要がある。

都 市 部 長 委員の言うとおりに、戦略的かつ具体的に展開していかねばならず、まずその入口のマスタープランということになる。

都市政策課長 計画には施策事業を盛り込んでいるが、随時見直しをしていく。1点目、地域拠点について、概要版の3頁左側にあるとおり、既存の施設等の立地状況を踏まえ、地域拠点には赤丸をつけた。特に、医療・福祉・子育て関係の施設が立地していないところもあるので、誘導し、市民の生活の利便性を高めていく。また、今ある施設でも、今後、移転や撤退もあり得るので、拠点に立地を促すものである。2点目、地域拠点で、性格の異なるものについて、先ほど話のあった早川の小田原漁港では、観光・交流施設という地域の特性があり、その地域の特性に応じて考えていく。基本的に、昨年度の基礎調査を参考に、拠点における施設の立地状況を加味し、素案として作成した。

交通政策担当課長 小田急線沿いについては、鉄道とバス、自転車の接続が重要になる。富水・蛍田駅では、駅前広場がなく課題であり、結節点向上のため、鉄道事業者、道路管理者と協議していく。御殿場線の利活用については、御殿場線利活用促進協議会があり、静岡県と神奈川県の関係市町で協議している。今特に課題となっているのは、御殿場線でICカードが使えないことであり、まずはICカードを使えるようにすることを協議している。そのように利便性の向上を図っていく。バス路線については、下曾我・国府津が少ない等、課題があり、橋地区で実証実験を行っているところである。「地域へのあらたな公共交通導入のルール」を平成28年4月1日に策定し、ホームページで公開しており、このルールを活用していきたい。

委 員 6点目、公的な不動産の活用をどう考えているのか。7点目、まちの魅力が中心市街地でない。市役所がまちの中心にない限り、まちは発展しないのではないか。車社会を前提にしてきた負のストックは、変えていったほうが良い。8点目、市役所と小田原駅周辺、ダイナシティと鴨宮駅周辺でエリアを分けたほうが良いのではないか。

都市政策課長 公的な不動産の活用で、公有地については、小田原駅での広域交流施設、国府津駅での駅前広場を計画している。中心市街地の活性化については、以前から市でも重点的に進めている。お城通り地区再開発、地下街、商店街への支援のほか、天守閣

のリニューアルにも取り組んでおり、また、都市廊等、小田原城等の回遊性を高める施策を進めている。市役所をまちの中心に置くことについては、市役所の耐震化をしたため、すぐに移転はない。アークロード市民窓口により、利便性の向上に努めている。拠点を分けることについて、この拠点は全市的に見た設定であり、エリアを定めても事業適地がどの程度出てくるかという問題もあり、説明したとおりのエリアで考えさせていただいた。

都 市 部 長 公有地については、いまどのように使われているかも考慮している。国のガイドラインに基づき、既存ストックを活用し、交付金を活用しながら行っていきたい。今後の考え次第では、もっと細かいエリア設定もあり得るが、今は国のガイドラインに従っている。

委 員 1点目、計画を策定すると、どのように、いつ、都市政策に反映されるのか。2点目、コンパクトにするのであれば、容積率の緩和等はあるのか。3点目、誘導施設について、便利な施設と必要な施設の差が出ていない。赤丸と白丸の優先順位を検討してほしい。例えば、小田原駅周辺では、日常買う安いスーパーがない。3,000平方メートルを超えないスーパーのほうが、駅や中心にあるべきではないか。図書館も、毎日行くものなのか。福祉も、支援センターが中心にあり、預けるところが外で良いとは思わない。子育ても、支援センターではなく、保育園のほうが駅に近いほうが良いのではないか。

都 市 部 長 概要版の2頁に、小田原駅周辺、鴨宮、国府津等、赤い線で区域を囲っている。この区域が、都市再生特別措置法により立地適正化計画の作りこみがなされるようになっており、国から、財政的な支援をもらえることになっている。既に、小田原駅周辺と国府津については、策定位置づけ見込みというやり方で、前倒して国から支援をもらっている。

都市部副部長 容積率の緩和については、公共施設を集約し、民間の容積率を緩和するのではなく、まちなか居住や高度地区を見直すことで対応していく。

都市政策課長 スーパーやコンビニエンスストアについては、住民の生活に身近な施設であり、維持する必要があるため白丸とした。拠点の大きさ・位置づけで大型商業施設を誘導する際には、拠点性が高いところと整理している。

委 員 概要版の3頁の赤丸・白丸について、子育て支援センターや地域包括支援センターを白丸、よく使う通所介護施設や保育園を赤丸にすべきであり、赤白が逆ではないのか。

都市政策課長 庁内の他の部局とともにプロジェクトを作り検討し、素案として出したが、本

日いただいた意見もあるので、所管とも検討していく。

会 長 人を集めたいから拠点に、という話だけでは、なかなか難しい。考え方の整理が必要である。毎日必要な、ないと困る施設は拠点にあると良い。文化交流のような、なくても困らないが、人が幸せになれるものは大事である。「便利なまち」だけになると、用を済ませてすぐ帰るようなつまらないまちになってしまう。立地適正化計画は、マスタープランであり、具体は個別計画となる。立地適正化計画があるから、小田原が発展するというわけではない。個別事業計画がばらばらの方向を向いていた時代もあったので、同じ方向を向くための基本設計図である。画が描いているだけであるが、まさに画が描いてあることが大事である。また、市役所、合同庁舎の30年後の位置は、重い話になる。赤枠の中には入っており、30年は動かさないといいがあるのではないかと。市役所は、市民の方は（頻度として）多く行かないが、職員数は多く、職員が車で通勤している場合、街なかにあると困るといふこともある。歴史的なまちでも、市役所をどかして、交流施設を置くところもある。いずれにしても、立地適正化計画には、説明がつくように、書き込んでほしい。

都 市 部 長 市役所の移転について、市役所が30年後も今のままであるのかは分からないが、仮に移転したとしても、赤枠の中にあるはずである。

委 員 買い物は、小田原駅から反対側（中町・寿町）のスーパーへ行くことが現状である。中心に人を集めるのであれば、代替施設を作ることが優先順位としては高く、ストレスのないまちづくりが必要である。文化施設が前ではない。

都 市 部 長 本日示した内容が、将来具体化することを阻害するのであれば問題であるが、齟齬は生じないのではないかと考えている。

委 員 「重点」ということばが気になる。重点がほかにあるのではないかとと思う。

会 長 「重点」について、大規模小売店舗立地法に係らない規模のスーパーのように、市がコントロールしにくい部分についても、計画に書いていくことは重要であると考えている。

委 員 3頁左側であるが、居住誘導区域を考えると、ますます難しくなってくる。一度決定した後、再考する余地はあるのか。

都市政策課長 平成29年度、平成30年度に居住誘導区域を設定するが、その際併せて見直し、検討する機会はある。スーパーや保育所は、毎日使う施設であるため白丸としたが、今後検討をしていきたい。

委員 概要版の2頁の都市将来構造について、小田原市都市計画マスタープランでは、26頁にあるとおり環状機能を重視しているが、立地適正化計画では環状機能が示されていない。どう考えているのか。

都市計画課長 概要版の2頁では、鉄道やバスを中心としている。都市計画マスタープランでは、道路整備、鉄道と示しているが、立地適正化計画の中でも、道路の示し方は調整したい。いずれにしても、環状機能は重要と考えている。

委員 今回の立地適正化計画で、道路という視点は全く触れていないと思われるが、環状機能があれば、道路を想定していることは分かる。そこで、平成52年においては、バス機能の画があっても良かったのではないかと。今後検討してほしい。

会長 質問も尽きたようであるため、議事を終了する。
その他、事務局から何かあるか。

都市政策課長 「街づくりルール改革計画の進捗状況等について」は、今回、都市計画審議会の資料送付に当たり、報告資料と通知をお送りした。

これまで、毎年1回、都市計画審議会において報告していたが、会議での審議事項も多くなっており、今年度から書面報告とさせていただいたので、了承のほどよろしくお願ひしたい。

また、現在の改革計画、再改定し、平成24年度から平成28年度までとなっているものは、今年度で計画期間を満了するが、平成18年8月から、当初22事業、改定計画12事業、再改定計画12事業と、約10年間の街づくりルール改革を進める中で、おおよそ、改革の課題となっていたものには対応することができたのではないかと考えている。

ひとえに、審議会の委員の皆様のご指導、ご協力のおかげである。

また、このため現在の再改定計画に掲げる事業も、今後、都市計画マスタープランや立地適正化計画、歴史的風致維持向上計画や景観計画等、それぞれの事業の関係計画に即して推進していくような内容にもなってきたことから、平成29年度以降の計画改定については、今年度の事業の状況も踏まえた中で、策定の必要性も合わせて検討したい。

今後の計画については、改めて報告したいが、了承のほどよろしくお願ひしたい。

会長 ほかに、事務局から連絡事項はあるか。

都市政策課長 次回、平成28年度第4回審議会については、手続きや準備が整い次第、日程を調整したいが、1月以降を予定している。

また、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28年度第3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 _____