

## 平成28年度第4回小田原市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成29年2月10日（金） 午後2時00分から4時5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13号 小田原都市計画地区計画の変更（三の丸地区地区計画、中里地区地区計画）
    - イ 諮問  
議第14号 小田原市立地適正化計画の策定について
  - (2) 報告事項
    - ア 新たな開発許可制度（原案）について
- 4 出席委員 木村秀昭、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、吉田慎悟、  
安藤孝雄、今村洋一、鈴木紀雄、吉田福治、星崎雅司、青木崇、北川常弘  
(委員16人が出席、欠席委員：桑原勇進)
- 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、吉野開発審査課長、  
有泉都市政策課副課長、飯澤開発審査課副課長、奥津都市調整係長、  
田辺都市計画係長、菅野調査係長ほか
- 6 傍聴者 3人

## 議事の概要

### 1 審議事項

#### ア 付議

議第13号 小田原都市計画地区計画の変更（三の丸地区地区計画、中里地区地区計画）

#### 都市計画課長

議第13号 小田原都市計画地区計画の変更についてを説明する。

地区計画は、住民の合意に基づき、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導する制度である。

資料1、1頁表左下の「建築物等の用途の制限」をご覧いただきたい。

三の丸地区地区計画区域、中里地区地区計画区域については、商業地域であるが、周辺的环境に配慮して地区計画により、キャバレー、ナイトクラブ、ぱちんこ屋、個室付浴場等の施設の立地を規制している。

今回の変更は、昨年の建築基準法施行令の一部改正に伴い、地区計画にて引用している条項に移動が生じたため、行うものである。

4頁の新旧対照表の「建築物等の用途の制限」の下線箇所をご覧いただきたい。

三の丸地区地区計画、中里地区地区計画ともに「建築基準法施行令第130条の9の2で定めるもの」を「建築基準法施行令第130条の9の3で定めるもの」と変更するものである。

なお、今回の変更にあたり、平成28年12月1日から15日まで、条例に基づく縦覧を実施し、また、「都市計画法」に基づく都市計画案の縦覧を平成29年1月17日から31日まで実施したところ、縦覧者及び意見書の提出ともになかった。

最後にスケジュールであるが、平成29年3月頃に都市計画の変更告示となる見込みである。

以上で、議第13号 小田原都市計画地区計画の変更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。

（意見・質問なし）

会 長 それでは、意見や質問がないため、審議事項 ア 付議 議第13号 小田原都市計画地区計画の変更（三の丸地区地区計画、中里地区地区計画）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13号 小田原都市計画地区計画の変更（三の丸地区地区計画、

中里地区地区計画) について、原案のとおり可決する。

## イ 諮問

### 議第14号 小田原市立地適正化計画の策定について

#### 都市政策課長

それでは、私から、議第14号 小田原市立地適正化計画の策定についてを説明する。

お手元に、資料2「小田原市立地適正化計画(案)」、参考資料「小田原市立地適正化計画の素案に対する市民意見の募集結果について」を用意している。立地適正化計画(案)の概要について、スクリーンのパワーポイントで説明し、その後、本審議会での意見やパブリックコメントを受けて、変更した主な点について、資料2「小田原市立地適正化計画(案)」にて説明する。

本計画については、本審議会の諮問の後、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、公表を行っていきたいと考えているので、よろしくお願ひしたい。

それでは、スクリーンをご覧いただきたい。

まず、立地適正化計画(案)の概要である。これまで本審議会で説明した内容と重複するので、主な点について説明する。

立地適正化計画とは、人口減少・少子高齢化社会に対応する集約型のまちづくりを進めていくための都市づくりのベースとなる都市全体を見渡したマスタープランであり、都市機能誘導区域や居住誘導区域の設定をはじめ、持続可能なまちづくりの基本的な方向性を定める計画である。

関連する商業、福祉、子育てなどの個別の各分野において、今後、立地適正化計画との連携を基本として、具体的な事業や計画などについて、検討していくこととなる。

次に、「立地適正化計画の都市づくりの理念・方針」である。立地適正化計画策定に当たっては、基礎調査の結果検証等を踏まえ、「既存ストックを生かした魅力的な都市の拠点づくり」「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」「生活利便性の持続的な確保に向けた緩やかな居住誘導」の3つを都市づくりの方針として定め、「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」を都市づくりの理念としている。

県西部の中核である小田原駅周辺や広域的な商業・業務機能が集積する鴨宮駅周辺などを核に、中心市街地や駅を中心に形成された都市基盤のストックを生かし、鉄道6路線18駅を中心とした本市の高い公共交通の利便性と、鉄道を補完するバス路線沿線での一定の人口集積を基本に“歩いて暮らせる”生活圏の構築を目指し、都市機能や公共交通の利便性の高いエリアに機能の誘導を図っていく考えを盛り込んでいる。

続いて、将来都市構造である。

こちらは、都市づくりの理念を踏まえ、将来あるべき都市の骨格のイメージを、本市の実際の地域におととして、将来都市構造としてまとめたものである。

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、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

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・箱根板橋駅周辺などとしている。

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。

次に、都市機能誘導区域である。

都市機能誘導区域の設定については、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し、都市機能集積にふさわしくない、住居専用地域や、工業系の地域を原則的には含めず、災害リスクの高い区域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、即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、こちらである。

次に、誘導施設である。

誘導施設は、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、商業などの都市機能について、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の誘導施設を位置付けている。

「◎」が都市機能誘導区域への誘導施設、「○」は都市機能誘導区域、居住誘導区域を問わず、日常生活に必要な施設と考えられるものを位置付けている。

3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、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。地域中心拠点の鴨宮駅周辺には、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。

2次生活圏の地域拠点には、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、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、地域包括支援センター、子育て支援センター、店舗面積1万平方メートル以下の大規模商業施設を、誘導施設として設定している。

生活拠点や身近な1次生活圏においても、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、住まいから身近にアクセスできることが大切であり、広く市街地に立地していることが望ましい生活サービス施設として設定している。

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。

再度の説明となるが、本計画は都市づくりのベースとなるマスタープランという位置づけであるため、関連施策については基礎的な内容を示しているものである。関連する各分野の事業や計画については、それぞれの所管において、本計画を基本として具体的な検討を行っていくものとなるので、ご承知おきいただきたい。

以上が、立地適正化計画（案）の概要である。

続いて、本審議会での意見やパブリックコメントを受けて、変更した主な点について、資料2

「小田原市立地適正化計画（案）」により説明する。

はじめに、お手元の資料2「小田原市立地適正化計画（案）」表紙をご覧ください。計画内容の変更説明に先立ち、表題を、小田原市立地適正化計画（案）としているが、今年度、公表する内容は都市機能誘導区域に係る計画となるので、表題の下に「都市機能誘導区域編」と記載させていただく予定であるのでご承知おきいただきたい。

それでは、内容の変更点を説明する。案の7頁をお開きいただきたい。

幹線道路網については、これまで、鉄道網なども含めた図であったものを、環状道路などの重要性について、前回の本審議会でも意見をいただいた中で、幹線道路網の表示がより明確になるよう、道路の配置を主とした内容に変更したものである。

次に、43頁をお開きいただきたい。

拠点間を連絡する鉄道やバスなどの公共交通の幹線イメージについても同様に、道路と公共交通の関係がわかるよう、明確に環状交流軸や都市間交流軸を位置づけた内容に変更したものである。

次に、38頁をお開きいただきたい。

上下に並んでいる図のうち、下の「足柄・井細田駅周辺」の生活拠点における都市機能及び公共交通の状況を示した図について、図中の中央より左よりの部分、JT工場跡地を含むエリアを「土地利用転換想定箇所」として緑色の点線で表示した。

この変更については、パブリックコメントにおいて、当該箇所の将来の土地利用の可能性を勘案し、土地利用転換想定箇所としての位置付けを求める意見が出たことに対し、当該箇所について、検討が行われている状況を踏まえ、足柄・井細田駅周辺に影響を及ぼす可能性があることから、図中でも土地利用転換想定箇所として表示した。

なお、この変更による表現を統一するため、案の34頁における「小田原駅周辺」の図に関しても、小田原少年院跡地と小田原競輪場について、土地利用転換想定箇所の表示をしている。

次に、60頁をお開きいただきたい。

誘導施設については、前回の審議会においても、小田原駅周辺などにこそ、身近に利用するスーパーや保育所などの施設が必要なものだという意見をいただいた。「○」は、駅周辺ばかりでなく、広く居住環境に必要とされる施設であるという考えを説明したが、そのような趣旨を分かりやすくするため、さきほどの概要説明の際に触れたが、誘導施設の表記について「赤い○」を「◎」に変更し、また、「○」の「維持・誘導を図る都市機能」という記述を、「都市機能誘導区域及び居住誘導区域において立地していることが望ましい生活サービス施設」と変更した。

次に、76頁をお開きいただきたい。

ただいま申し上げた足柄・井細田駅周辺の土地利用想定箇所の表示と合わせ、今後の計画の見直しに関する説明を付加した。

変更箇所としては、「V-3 目標値及び計画の評価」の5行目「なお」以下の一文を足しており、「なお、大規模未利用地の土地利用転換については、当該地域の拠点性や周辺の市街地環境に与える影響を踏まえ、適切と判断される場合には、必要に応じて、立地適正化計画の見直しを検討します。」と、した。

計画の見直しの検討については、必要に応じて実施するものとしているが、拠点の位置付け等に係る大きな変更に関しては、当該拠点の人口見通し、都市機能、公共交通など総合的な拠点性

や市街地環境に与える影響も踏まえた上で実施する必要があることを改めて説明するものである。

以上が本審議会での意見やパブリックコメントを受けた、主な変更点である。

続いて、パブリックコメントの募集結果について、概略を説明する。

お手元の参考資料「小田原市立地適正化計画の素案に対する市民意見の募集結果について」1頁をご覧ください。

- 1 意見募集の概要として、意見の提出期間は平成28年12月15日から平成29年1月13日までであり、市民への周知方法については、市内公共施設、ホームページでの募集要項の配布のほか、広報誌、メールマガジン、ケーブルテレビでの情報提供をした。
- 2 結果の概要としては、意見数16件、意見提出者5人であった。
- 3 提出意見の内容としては、16件の意見について、意見の考慮の結果によって、AからDまでの区分を設けて整理している。

このうち、区分Aの、「意見を踏まえ、計画案に反映したもの」が1件であり、こちらが先ほど案により修正箇所を説明したJ T跡地に係る箇所について「土地利用転換想定箇所」の表示を求める意見であった。

そのほか、区分Bの、「意見の趣旨が既に計画案に反映されているもの」が2件、区分Cの、「今後の検討のために参考とするもの」が3件、区分Dの、「その他（質問など）」が10件となっている。

主な意見として、J T跡地の土地利用に関連し、足柄・井細田駅周辺についての拠点性に関するもの、民間開発による地域活性化を妨げない運用を求めるものが複数あった。

これらについては、市の回答の中で、現在の拠点の位置付けの考え方を改めて説明するとともに、運用においては地域の活性化を妨げるものではない旨を示しているものである。

以上が、市民意見の募集結果の概要である。

このほか、幹線道路に関する事など、意見をお伺いしているところもあり、本審議会の意見を踏まえた上で、文章表現を調整し、成案として策定・公表していきたいと考えているので、ご承知おきいただきたい。

以上で、議第14号 小田原市立地適正化計画の策定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 都市機能誘導区域から外れた区域に、病院のような（都市機能誘導区域に建てるべき）施設を建てる場合、建てづらくなるのか。何か行政指導があるのか。

都市政策課長 人口減少を迎える中で、コンパクトな都市を形成していくためのあるべき市街地形成のあり方を示すもので、規制を伴わない、緩やかな誘導である。（内容によっては）届出が必要になるものもあるかもしれないが、区域外に施設を立地できないということはない。

委 員 岩手県花巻市の届出制度は、あくまで把握するためのもののようであるが、都市機能誘導区域に施設を重点的に移行することは、将来できるのか。市としてコンパ

クトシティを目指すのであれば、もう少し踏み込んで良いと思うが。

都市政策課長 誘導施策については国もメニューを用意しており、PRしていきたい。市としての独自の誘導施策については、なかなか難しいところがあるが、民間事業者に、まちづくりの方向性を説明し、理解していただきたいと考えている。

都市部副部長（都市政策課、都市計画課、拠点施設整備課担当）

将来的に都市機能誘導区域、居住誘導区域を定めるマスタープランとなる。届出等の手続きが必要になるかもしれないが、この計画により、区域から外れた施設を立地できなくなるというものではない。誘導すべきものであれば、その施設の配置等は、今後、各計画、各施策で検討していく。

委員 23頁において、本市の強みであるが、人口密度が低いことを良しとしている人も多い。ただし、コスト面では、コンパクトシティにしないと弱みになってしまう。こういったしっかりした計画書になると、なかなか市民の頭に入っていないため、コンパクトにすることが必要であると浸透させることが必要である。  
5年後の見直しについては、どう考えているか。

都市政策課長 小田原市の現状として、人口密度が広く薄くなり、市街地が拡大していくことは、人口減少の中、施設が立ち行かなくなるため、警笛を鳴らすとともに、コンパクトシティを目指す意識の普及が必要になる。

また、行政の個別計画もその方向に向かうよう、マスタープランの位置づけとしている。今後いろいろな動きがあると思うので、5年を目途に見直すが、平成29年度、平成30年度に居住誘導区域を計画として定める中、都市機能誘導も必要であれば併せて見直す。

委員 住んでいる人にとって、また、人口減少の中で、こういう計画は施策を含め良いものだと思う。一方で、ヒルトンやヨロイツカファーム、県の生命の星地球博物館やかまぼこ施設のような箱根につながる場所等、市の売りとなる観光施設の考え方については、この計画では出していないのか。

都市政策課長 観光の視点については、最後の「施策展開の方向性」にも挙げている。早川駅周辺、漁港の交流促進施設整備については、観光振興の観点から位置づけたもので、その施設を拠点に、周辺整備、歩行者空間やルートマップの作成等に取り組む。観光の視点から都市機能誘導区域について考える必要があるとともに、今後いろいろな施策が出たら、位置づけていきたい。ただ、都市機能を誘導するところは市街化区域、その中でも拠点性を設けるところに集約するという基本的な部分は押さえていきたい。

委員 一夜城跡のような歴史的な施設や市街化調整区域をうまく利用し、にぎわいを見せるため、観光施設は少し違うのではないかと思う。コンパクトシティとは違うのかもかもしれないが。

都市部長 立地適正化計画がどこに軸足を置いているかという点、人口減少・超高齢社会の中で、住民に目を落としているものである。住民の生活に目を落とし、消費活動や福祉サービスをいかに効率良く、最低限度は享受してもらえかが問題となる。居住誘導区域は、生活交通ネットワークの設定を行うが、市街地形成の軸となる。まずは、居住あつての駅を中心とした拠点となることをしっかりと押さえたい。本計画が観光振興を拒むものではなく、活性化の議論は、他の計画でも進めていく。この計画の性格をご理解いただきたい。

委員 パブリックコメントが、今回の結果では、5人16件となっているが、所管としてどう判断するか。自分の感想としては、少ないと感じる。市民からの意見が二桁以上あっても良いと思う。様々な周知はされているであろうが、今回の立地適正化計画は、もっと関心があっても良いと思う。

都市政策課長 この時期、いくつかのパブリックコメントがあり、途中段階ではあるが、意見の数が多くないとは聞いている。市街地形成のあり方、都市構造の内容で、分かりづらかったり、長い期間でのマスタープランの位置づけであるため、身近なものとして理解していただけなかったりするのかもしれない。ただ、コンパクトシティの方向性について基本的に賛成であるという意見を説明会でもいただいている。一つのきっかけとして、市街地形成のあり方について啓発を進めていきたい。

都市部長 パブリックコメントは条例に基づき行っている。今回は、駅を中心とした拠点に関する内容であり、市民の実感として感じられなかったのかもしれない。今後は、居住誘導区域の設定に入るため、住民により、各地域を見据えてもらい計画を作ることとなる。住民の生活に密着する居住誘導区域では、いろいろな説明をする中で、意見があがってくると思う。来年度以降は、本格的な場になる。

委員 交通が不便なところに住んでいるため、これからどうなるのかという不安がある。行政の行う「居住誘導区域」については、具体的なイメージが出てこない。どういうものを指すのか。

都市部長 市街地外縁部の状況の手立ては、これから構築していく。概念的には、「移り住んでいってほしい」という考え方もあるが、必ずしもそうは言えない。「不安感」があると思うが、啓発により多くの意見が出てくると思う。都市部局だけでなく、各所管が一体となって向かわなければならぬもので、種々施策を全庁的に考えていきたい。本論は、市に住む人々が必要最低限の各種サービスを受けられるよ

うにするための計画である。今は、2年かけて手立てを考える段階で、先進都市の事例をキャッチしていきたい。

委員 用途地域の関係で、家を建てる時、違うところに移してこちら側に建てるように等導く考えはあるか。

都市部長 今回の都市制度下で、実際にできるのかというと、かなり特殊な例になる。いかに誘導していくかということを考えなければならない。

委員 計画としてはよくできている。終わりに「施策展開の方向性」があるが、具体的にどうするか。「コンパクトシティ」であると、住民がコンパクトなまちであるとイメージできるようにすれば良い。そのためには、駅前（70～71頁）が魅力的で楽しいということが必要である。小田原にいろいろな鉄道が乗り入れているが、街なかに降りない。観光関係のマスコミ報道もあるが、市民が街の真ん中に来るように、楽しくなるようにしてほしい。

また、市役所まで距離があり、65歳までは720メートル歩くようにとのことであるが、やはり街の真ん中になとなかなか歩いていくことができない。鴨宮では、ダイナシティ行きのバスがあるが、ネットワークをきめ細かくすべきである。バス会社だけでなく、ライトレール等を含め、きめ細かく行くことをぜひお願いしたい。20年後には、昭和45年と人口が同じになる。抜本的なところを考えなければならない。大学がどうなるかも分からないが、人口が減らないやり方を考えなければならないと思う。13頁ではなだらかな線であるが、今までと同じことだと遅れてしまうのではないか。

都市部長 従来の都市政策では、各都市で人口を増やすことでの市街地のあり方をずっと議論してきた。20～30年先の予測がつかない。「将来の市街地はどうあるべきか」という趣旨でこの計画を考えているが、先が見えないため、適宜計画を見直す必要がある。これまでにない行政計画の一步だと考えている。

委員 こういう「コンパクトシティ」という概念は、必要だと思う。そういうものは、市民に普遍性・必要性の理解をしてもらったほうが良い。市民に知れ渡っていないため、周知していくべきである。

都市施設では、税収アップのチャンスがある。低い容積率が高くなることで、固定資産税も上がる。事業者がそこに魅力を感じたら、投資を行うようになる。平成30年度には居住誘導区域が定まるが、都市機能誘導区域に関しては、居住の誘導のメニューを含めて考えているか。また、生活拠点レベルの都市誘導についても、保全ができるよう示せるものはあるか。

都市政策課長 都市拠点の魅力向上や、税収アップのための土地利用の共同化は必要で、施策の

中でも考えていく。一方で、人口減少の中の都市の基盤維持として、集約化を図っていく必要がある。民間サービスでは、市場性がないと撤退することもある。

委員 都市機能誘導区域に設定された場合の居住誘導のメニューとして、インパクトのある政策を考えることはできるか。

都市部長 この計画をフィールドに検討し、個別計画は考えていく。政策、計画があり、事務事業となる。事務事業については、検討しなければ分からないため、この場で可能・不可能について申し上げるべきではないと思っている。

委員 「地域との話し合い」については、小田原でも、街なか、農村、山、と違うので、できれば連合会単位等、意見を聴きながら進めてほしい。

都市部長 おっしゃる通り、連合自治会単位か地域協議会にお願いしたいと考えている。都市部所管としては申し上げられないが、市民部局とも連携し、説明していきたい。

委員 「立地適正化計画」により、3大事業についても、民間の方針としても行いやすくなり、民間投資も促していくことになる。パブリックコメントにもあるが、日立製作所等の大きな土地が入っていない理由は何か。

都市部長 都市機能誘導区域では、社会資本総合整備計画での政策エリアになるため、公民問わず、適合する事業であれば、国の補助対象になる。補助対象のエリアをただ広げるのではなく、エリア設定の仕方も、用途地域等土地利用状況を含め、国のガイドラインに従っている。都市機能誘導区域は、地域拠点以上に定めているので、民間が進出するための財政的枠組みとしては十分に考えられる。

なお、今回の計画は住民を軸に、駅を拠点として考えている。日立製作所は工業用地という位置づけであり、今後も工業用地で展開していくべきであるとは思いますが、立地適正化計画とは別の概念であるため、今回の考え方では対象外になる。

委員 現時点でマスタープランとして書けることは書いており、計画としては良いと思う。24頁で、都市づくりの方向性として「小田原らしさ」を3つ書いているが、一つ目の「山・川・海・田園」を、今改定している環境基本計画でも表現を使っている「森・里・川・海」に統一してほしい。

都市政策課長 おっしゃる通り、表現を改めたい。

副会長 2点申し上げる。1点目、委員が心配されていたようであるが、この計画は大枠を示しているものとなる。他市の計画を見ても、この制度の難しさが分かる。都市構造については、今の線引きの外にもコミュニティがあり、国の言う「小さな拠点」

というしくみで対応するのかと思う。ただし、待っていれば行政が行うという考え  
方ではなく、地域が存在感を示していくことが大切である。

2点目は市への質問であるが、4頁において、図は正しいが、都市計画マスター  
プラン策定から丸6年経ち、中を読むと、方向性は正しいが、ニュアンスが違うと  
ころがある。今回の計画策定で分かったこと等、都市計画マスタープランへのフィ  
ードバックをどう考えるか。

都市計画課長 都市計画マスタープランでは、集約型都市構造の方向性を示しており、その進め  
方が立地適正化計画となる。今後の見直しであるが、都市計画マスタープラン、イ  
コール、立地適正化計画のように一つにするか、それとも二つにするか、どうい  
うやり方が良いのかを考えていきたい。

都 市 部 長 立地適正化計画が都市計画マスタープランの一部というのは、根拠法が「都市再  
生特別措置法」となっているからであり、都市計画マスタープランについては根  
拠法が「都市計画法」となっている。私どもも国に確認しているが、ある意味国  
も様子見の部分があるのかもしれない。国の都市計画行政でも、試行錯誤をして  
いると感じている。居住誘導区域を定めた上で、都市計画マスタープランを考え  
ていく。

副 会 長 国も様子見、というのは、私もそう思う。今回の立地適正化計画の制度の作り  
方は、国でも、本丸を改革せず横出ししているずるさを感じる。逆に言うと、計  
画を任されている自治体が、一体として行うことを示し、国を動かすくらいこの  
ことを考えてもらっても良いのかもしれない。

委 員 この計画は、見直しを5年以内に行うということであるが、来年居住誘導区域に  
とりかかり、いつ都市機能誘導区域を見直すことになるのか。来年また見直すこ  
ともあるのか。

都市政策課長 平成29年度、平成30年度の2か年をかけて居住誘導区域を策定するが、必要  
であれば都市機能誘導区域も見直すことになる。

委 員 平成30年度から5年、ということか。

都市政策課長 概ね5年を目途に行う。

委 員 13頁の推計人口にあるように、10年ごとに1万5千人ずつ減っていくことは  
明確である。20年後の目標年次であるが、将来的には14万人を割ることすら考  
えられ、人口減少を踏まえた上で、計画を策定してほしい。

居住誘導区域については、10～20年間では、今住んでいるところを変えて

いく、という気持ちが出てこない。もっと長いスパンで考えていく必要がある。

都市政策課長 市街地形成、都市づくりは、長いスパンで取り組むものである。何もしないと、人口問題研究所が示すように、人口が減っていくという危機意識を持ちながら、どのような施策を構築すべきか、全庁的に必要な施策を検討していきたい。

会 長 いろいろな意見が出た。今後の進め方、特に、居住に関し、区域に入るか入らないかで何がかわるのか、ということに答えずには進められないが、この計画は、あるべき姿について、市民の合意を得るものであり、具体的な施策・事業を行うものではないということを市民に分かりやすく説明していくことが必要である。

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14号 小田原市立地適正化計画についてお諮りする。

個別字句の修正はあったものの、変更等、答申書に付すべき意見は特に見られなかった。

そのため、答申書の内容については、私と副会長に一任させていただくとともに、本件について、原案のとおり了承してよろしいか。

(「異議なし」の声あり)

会 長 異議がないものと認める。

それでは、議第14号 小田原市立地適正化計画の策定について、原案のとおり了承する。

## 2 報告事項

### ア 新たな開発許可制度（原案）について

#### 開発審査課長

それでは、報告事項ア 新たな開発許可制度（原案）についてを説明する。お手元の資料と前方のスクリーンの内容は、同一であるので、前方スクリーンをご覧ください。

新たな開発許可制度創設の背景として、本市が人口減少、超高齢社会において持続可能な都市であるために、市街化調整区域においても土地利用の規制・誘導の方向性を検討するとともに、現行の開発許可制度による市街地の外延化や宅地化に伴う優良農地の営農環境の悪化などの課題に対応する必要性が生じたことからである。

なお、既存宅地開発許可制度廃止の経過であるが、昭和45年6月の線引き以来時間の経過により既存宅地の確認が困難になっていること等の問題が顕在化したことから、平成12年の都市計画法の改正により、法律に基づく既存宅地制度が廃止された。

本市においても、既存宅地により同様な問題があったことから、条例等で運用していた既存宅地開発許可制度を廃止し、それに代わるものとして、優良田園住宅型連たん区域開発許可制度を平成19年11月に創設したものである。なお、既存宅地開発許可制度の廃止については、3年

間の経過措置期間を設けた。

しかしながら、平成22年9月の小田原市議会において、既存宅地開発許可制度廃止の市民への周知をより徹底することを目的に経過措置期間を2年延長する議員提出議案が可決され、廃止が2年延長された。また、平成24年9月には、既存宅地開発許可制度の廃止に伴う代替措置を講じることを目的に経過措置期間を2年延長する議員提出議案が可決され、廃止が2年延長された。また、平成26年9月には、市街化調整区域のあり方を検証し、新たな開発許可基準を策定するまで経過措置期間を3年延長する議員提出議案が可決され、廃止が3年延長され、現在、平成29年11月29日まで延長されている状況となっている。

このような状況もあり、先ほど申し上げた課題等に対応すべきか審議いただくべく、平成27年8月に本都市計画審議会に対し、「市街化調整区域の土地利用のあり方」について諮問させていただき、翌年の平成28年8月答申をいただいたものである。

この答申を受け、この度、新たな開発許可制度の原案を作成したので、本日説明させていただくものである。

なお、この度お示しする許可制度は、本審議会よりいただいた答申の趣旨をベースに構築したものである。

ここで、本都市計画審議会における答申の内容について、簡単に説明する。

この答申については、本審議会のもと「市街化調整区域の土地利用のあり方検討小委員会」を設置し、検討を重ねていただいたもので、第1章のはじめに、第2章の本答申の位置付け、第3章の現状と課題、第4章の目指すべき姿への提言と提案、第5章の望ましい市街化調整区域実現への課題の5章でまとめられている。

第4章目指すべき姿への提言と提案において、土地利用制度見直しの方向性の提言として、無秩序・無計画な開発の連鎖による市街地外延化の抑制、既存コミュニティ・地域産業の維持・活性化に資すること、地域合意の存在及び施策・計画策定を前提とした開発許可制度と運用が示されている。

また、これらに併せて、開発許可制度見直しの提案、土地利用制度の総合的な見直しの提案も行われている。

土地利用制度見直しの方向性の提言における市街化調整区域における土地利用のイメージ図である。

市街化区域から市街化調整区域へのにじみ出しは基本的には抑制すること、既存集落においては、コミュニティの持続に資する開発を容認し、意図しない開発のにじみ出しを抑制し、地域の合意や施策に即した開発を容認するものである。

新たな開発許可制度については、このイメージを推進することを目的に、既存集落内の開発可能性は保持しつつ、宅地の外延化や過剰供給を抑制することを主眼において制度を構築している。

答申を受けた新たな開発許可制度の体系について説明する。現在、既存宅地制度、優良田園住宅型連たん区域制度、農家分家・建替え制度などにおいて住居系の立地基準を運用しているが、このうち、既存宅地開発許可制度と優良田園住宅型連たん区域開発許可制度については、既存集落持続型開発許可制度として再編することとする。また、新たな開発許可制度として、優良田園住宅の建設に関する法律に基づく住宅立地の制度化を検討していくとともに、農家分家等の既存制度は、そのまま継続していく。

次に、沿道サービス、社会福祉施設などの非住居系の立地基準においては、そのまま継続していくとともに、新たな開発許可制度として、地域経済振興施策に対応する関連計画等と連動した制度化を検討していく。

このように既存制度のフレームを維持しつつ、一部の基準内容を見直すといった体系にすることにより、大幅な変更が生じることなく、スムーズな制度移行が可能であると考えている。

次に、既存集落持続型開発許可制度について説明する。先ほども説明したとおり、この制度は、既存宅地開発許可制度及び優良田園住宅型連たん区域開発許可制度を見直し、既存集落持続型開発許可制度として再編するもので、新たに規定する既存集落内において、住宅立地を容認する開発許可制度であり、既存制度と基本的な運用手法は同じである。

新たに規定する既存集落の主な基準（原案）であるが、（ア）として、市街化区域に存する住宅、連たん区域、農家分家住宅及び収用移転で立地された住宅を除いた50戸以上の住宅が、50メートル以内の間隔で連たんしている地域であることとし、連たんの条件を改めた。（イ）として、住宅の敷地相互間において、高速道路、鉄道、河川、農地によって明らかに分断されていないこととし、農地の分断を対象とした。（ウ）として、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域など危険な区域は除くこととした。これら3つの基準において、既存集落を規定していこうとするものである。

なお、この基準については、答申でいただいた「開発許可制度見直しの提案」と同様の内容となっている。

次に、連たんの基準について、概念図により改めて説明する。連たんとは、建築物の連なりを意味し、敷地相互間の距離を50メートル以内と規定している。

基準であるが、現行基準では、市街化区域に存する建築物も含めて連たんとして認めていた。先ほども説明したが、敷地相互間の距離が50メートル以内であるので、この図においては、矢印が、50メートル以内ということになる。申請地から50戸の建築物が連なることで連たんの要件を満たすこととなる。

しかしながら、新たな基準では、図のとおり、市街化調整区域内の住宅に限定するとともに、優良田園住宅型、農家分家住宅、収用移転で許可を受けて立地された住宅についても除くこととした。

先ほど、既存集落持続型開発許可制度は、既存集落内に住宅立地を容認する制度と説明したが、その手法として、既存宅地開発許可制度を見直した既存タイプと優良田園住宅型連たん区域開発許可制度を見直した緑住タイプの2タイプにより運用を図るものである。

最初に、「既存タイプ」の主な基準（原案）について説明する。（ア）として、線引き前に住宅があったことが明らかに確認できる条件として、線引き前より登記地目「宅地」、課税地目「宅地」であることの2項目とした。

（イ）として、予定建築物の用途を専用住宅又は第一種低層住居専用地域に建築可能な兼用住宅とした。（ウ）として、開発区域の上限を1,000平方メートル未満とした。（エ）として、前面道路の幅員は4メートル以上とした。（オ）として、最低敷地面積165平方メートル以上とした。この基準は、現行の既存宅地開発許可制度の基準を変更している。

次に、「緑住タイプ」の主な基準（原案）について説明する。緑住タイプの基準は、現行の優良田園住宅型連たん区域開発許可制度の基準をほとんど変更なく、流用しており、変更点は、（キ）

の開発道路の築造は認められない、としたのみである。

次に、既存集落持続型開発許可制度について、原案の基準について説明をしたが、どのように変更になるのかということ、概略図に基づき、簡潔に説明したい。

現行制度においては、建築物の50戸連たんの区域内で、廃止予定である既存宅地開発許可制度と優良田園住宅型連たん区域開発許可制度を運用している。新たな制度では、対象となる区域を住宅用途以外も含めた建築物として定義していたものから、住宅用途のみの50戸連たんの区域に縮小することにより、現行制度の課題を解決していこうとするものである。

最後に、現在までの経過と今後の予定について説明する。

平成28年9月9日に開催された小田原市議会建設経済常任委員会に、本審議会から答申をいただいた「市街化調整区域の土地利用のあり方について」を報告した。

また、平成28年12月2日に開催された小田原市議会建設経済常任委員会に「新たな開発許可制度（原案）について」を報告した。

その後、この新たな開発許可制度（原案）を市民、関係団体に説明するため、平成28年12月に農業委員会に説明し、また、市民説明会については、市内5地域、5回を予定しており、4回を済ませている。

次に、今後の予定であるが、本日午後7時より最後となる5回目の市民説明会を実施する。

また、関係団体6団体の説明会を2月14日に予定している。

この説明会において、市民や関係団体のご意見を反映させていながら、原案から条例案等を作成し、パブリックコメントを実施し、平成29年6月定例会に条例案を上程させていただきたいと考えている。条例等の議決が得られたら、規則等も含め、平成29年11月30日に新たな開発許可制度の運用を開始していきたいと考えている。

なお、制度の運用開始に際しては、再度、周知してまいりたい。

以上で、報告事項ア 新たな開発許可制度（原案）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 市街化調整区域の土地利用のあり方について、良い報告だと思ったが、無秩序な開発はしないとのことで、今までとあまり変わらないように思う。どこが変わったのか。

開発審査課長 平成19年に、農地を住宅地に転換するという優良田園住宅型連たん区域開発許可制度を導入したとき、既存宅地開発許可制度を廃止し、その代替措置とすることを主テーマとしていたが、この10年間、2本立てで行ってきた。10年間続けた事実があるため、混乱を生じさせず、スムーズな移行ができるよう、必要性を加味したものである。

都市部副部長（建築指導課、開発審査課担当）

一つ住宅できると連たんが広がってしまうような、外延化は好ましくない、という課題があった。そのため、大きな外延化が進まないよう、連たんの数え方を変え

たものである。このことにより、適正な集落維持を図ることができる。

委員 既存宅地開発許可制度が8年も延長されたが、本来並列ではない。市街化調整区域の土地利用のあり方の答申では、優良田園住宅型連たん区域開発許可制度も見直すべきだと思っていたため、答申が意味のないものになっているのではないか。連たんや最低敷地面積の部分しか変わっていないため、もっといろいろな問題を解決していかなければならないと思う。

都市部長 連たんのあり方に着眼したものであるが、農業環境といかに調和できるか、という部分において厳しくした。市街化調整区域にも既存集落があり、このままでは衰退する状況で、既存宅地がある場合どうするか、という問題は重要である。今回、答申をかなり忠実に再現した。説明が足りないかもしれないので、必要があれば説明資料を用いて個別に説明する。

副会長 使っている言葉は似ているかもしれないが、基準を見直すことで結構変わる。自分も、もっとやってもらっても良いと思うし、本来の趣旨が適うよう、引き続き続けてほしい。これで終わりではなく、総合的な見直しについて説明を強化してほしい。

都市部長 新たな開発許可制度は、これだけでは終わらない。市街化調整区域にまつわる開発問題として、まず既存宅地開発許可制度をどうするか、ということに取り組んでおり、制度完成に向けた途中段階となる。また、制度が完成しても、その後見直していかなければならない。

委員 答申がどこに反映されているのか確認したい。資料9頁(2)既存タイプの主な基準に、開発区域1,000平方メートル未満という面積に関する部分、緑住タイプでは、開発道路の築造を認めないという部分がある。不動産では、良い住宅には良い道路が必要だと考えており、開発道路を認めないということはどうかと思う。既存宅地開発許可制度の運用と、農地を住宅にする優良田園住宅型連たん区域開発許可制度では、制度の根本的な考え方が違う。

また、立地適正化計画とのリンク、見通しはどうか。

都市部長 答申は大きな方向性を示しているものであるため、答申の中になくから制度設計しない、というわけではない。また、立地適正化計画と外れた部分についてであるが、立地適正化計画では、主に市街化調整区域ではなく市街化区域が対象となっている。市街化調整区域では、しっかりした開発許可制度が必要で、そういう役割で、この制度がある。

調査係長 既存タイプの1,000平方メートル未満の基準は、答申中「法第34条第12号

による既存住宅の敷地における分割や統合を許容する」という部分に反映されている。現在、法第34条第12号既存宅地を条例で定めているが、1,000平方メートル未満が条例で定めている面積であるため、引き続き同様の規模とした。

開発道路は、答申中「道路基準、敷地面積基準、緑化基準及び形態基準等の設定にあたっては、周辺環境への影響を十分考慮する」とある。許認可部局としては、原案の中で、開発道路は築造できないとの規定を設けたものである。

委員 11頁に連たん基準の変更が載っているが、現行の既存宅地開発許可制度が終わらないうちに制度が新しくなると、事業者が困るのではないか。平成29年6月に条例案を上程し、11月30日から運用開始とのことであるが、現行制度が行われていることを考えると、移行に数年かかるのではないか。

都市部副部長（建築指導課、開発審査課担当）

開発行為をしていけば既に許可をとっているもので、許可済のものは元の制度で認められる。

委員 許可がないとできないのか。

都市部副部長（建築指導課、開発審査課担当）

開発許可制度の原案は、あくまで許可がとれていることが前提となっている。

都市部長 答申の内容と齟齬があっては良くないので、今回、進捗状況等を報告したものである。個々の開発許可については、制度成立過程での個々の課題となるため、この審議会での議論はふさわしくなく、お答えしかねる。

副会長 原則として、制度が変わるまでに許可が取れれば、その許可に基づくことになる。情報公開はしているが、現場でも、制度改正の動きがあることを念頭に置いて、合理的に判断してもらうほうが良い。

委員 これからパブリックコメントで、一般市民がまだ理解していない段階である。答申は出ているが問題点を提起しているので、今後どういう形でクリアしていくか、検討できるものであればしてほしい。連たんの連たんは認められないということであるが、数年の猶予期間もないのか。

都市部長 原理原則として、連たんの連たんは認めない。そうでない案件は個別対応となる。

委員 都市計画審議会小委員会での意見では、優良田園型住宅も玉突きで広がっていくため、既存宅地を含めたエリア化が必要であり、市でも2つの制度を作ったと理解している。今後、説明会の中で、要望が相当出ると思うが、意見の集約・整理をど

うするのか、どういう形で条例にするのか、手順を伺いたい。

都市部副部長（建築指導課、開発審査課担当）

市民説明会やパブリックコメントでの意見を検証し、必要と判断すれば取り入れていきたい。

委員 7頁（ウ）で、「土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は除く」とあるが、小田原市の開発許可でもともと除かれていたものか。

調査係長 3区域については、現行の既存宅地開発許可制度では除外せず、優良田園住宅型連たん区域開発許可制度では除外していた。

委員 この区域については、既存宅地型では、新たな視点になる。3区域は、小田原土木センターも絡み、県庁とも話す必要があるため、調整してほしい。

会長 ほかに、質問はないか。

（質問なし）

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

都市政策課長 次回、平成29年度第1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、5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4回小田原市都市計画審議会を閉会する。

以上

署名

会長 岡村 敏之

副会長 中西 正彦