

## 平成29年度第2回小田原市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成29年8月25日(金) 午前10時00分から11時20分まで
- 2 場 所 小田原市生涯学習センターけやき 4階 第2会議室
- 3 案 件
  - (1) 報告事項
    - ア 小田原都市計画地区計画の変更について(成田・桑原地区地区計画)
  - (2) 意見交換
    - ア 高度地区について
- 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、桑原勇進、中西正彦、井上昌彦、川崎雅一、篠原弘、細田常夫、星崎雅司、青木崇、北川常弘(委員16人が出席、欠席委員：吉田慎悟)
- 5 事務局 佐藤技監・都市部長、石塚都市部副部長、片野都市部副部長、岸副消防長、鈴木都市政策課長、狩野都市計画課長、今井みどり公園課長、織田澤都市計画課副課長、田中みどり公園課副課長、田中都市政策係長ほか
- 6 傍聴者 0人

## 議事の概要

### 1 報告事項

#### ア 小田原都市計画地区計画の変更について（成田・桑原地区地区計画）

#### 都市計画課長

報告事項ア 小田原都市計画地区計画（成田・桑原地区地区計画）の変更について説明する。  
お手元の資料1をご用意いただき、前方のスクリーンをご覧ください。

はじめに成田・桑原地区地区計画の経緯である。

本地区は、小田原駅の北東約4.0キロメートル、酒匂川左岸に位置し、都市計画道路穴部国府津線、小田原大井線が地区内を横断する交通至便な地区である。

当該地は、平成3年12月に工業団地としての土地利用を図るため、市街化区域に編入し、土地地区画整理事業の実施とともに地区計画を決定したものである。

次に、地区計画の概要であるが、面積は約17.1ヘクタール、土地地区画整理事業の効果の維持を図りつつ、良好な市街地環境の創出を目標に、工業施設と業務施設等の立地を図る街区を計画的に配置し、それぞれの街区の特性に応じた土地利用を促進するとしている。

区域北側の協調街区（1.6ヘクタール）には地区整備計画を決定し、地区内就業者の憩いの場、コミュニティの場として、宗沢公園を配置し、平成12年に街区公園として供用を開始している。

宗沢公園の写真であるが、築山（つきやま）、植栽で構成する緑地的な公園で、面積は約0.51ヘクタールとなっている。

今回の変更は、消防署所の再整備に伴いこの宗沢公園の一部、約0.14ヘクタールを縮小しようとするものである。

平成25年の県西地域2市5町消防の広域化に伴い、効果的かつ効率的な消防署所の配置が求められる中、平成29年2月に策定した「小田原市消防署所再整備計画」において、成田地内に国府津出張所、西大友出張所を移転統合再配置することが必要とされた。

その後、消防力調査の専門機関である（一財）消防防災科学センターにて、最も効果的かつ効率的な消防署所の配置場所を分析した結果、桑原入口交差点から半径500メートルの範囲に消防署所を配置することが最良とされた。そこで、大型消防車両の配備等を踏まえ、主要幹線道路の沿道で、約1,500平方メートル以上の敷地を要件として約1年間にわたり用地の検討や交渉を進めてきたが、その結果、宗沢公園を有力な候補地としたものである。

そこで、公園の縮小による影響や対策について検討を行った。

はじめに、地区の緑・公園の総量についてである。

宗沢公園は平成3年に地区計画の地区施設として、0.51ヘクタールを都市計画決定しているが、その後、平成8年には隣接地に金瀬川緑道（0.42ヘクタール）が都市公園法の緑道として共用開始され、現在の公園・緑地は0.93ヘクタールに増加している。また、道路の整備に併せ街路樹や、工場の敷地内においても植栽されるなど、緑化が図られてきている。

また、新設する消防署所の敷地内についても、地区計画の方針に沿い、緑化を推進することと

している。

さらに、南側の調整池（約0.3ヘクタール）については、今後、住民の意向を確認しつつ多目的利用協定により活用について検討することとしている。

こちら（前方のスクリーン）が、宗沢公園周辺の緑地の状況である。

次に、利用者ニーズに合った公園整備である。

昨年3月に改定した緑の基本計画では、計画的な都市公園再整備や（公園ニーズとのミスマッチ、地域が必要としている公園へのリニューアルの実施）、都市公園のストック適正化が位置付けられている。宗沢公園の残る約0.37ヘクタールにおいては、地区内の住民及び工場就業者を対象にしたアンケートやヒアリング等により、利用者のニーズを把握し、消防署所の整備に併せて、必要な対応を図りたいと考えている。

なお、宗沢公園は街区公園に種別されており、縮小後の規模（0.37ヘクタール）も街区公園の標準面積（0.25ヘクタール）は満足している。

今回の公園の縮小は約0.14ヘクタールであるが、市域全体としての公園・緑地に目を向け、出張所跡地など公園の面積を減らさないよう考えている。

このような検討と対策を総合的に考え、消防署、公園の重要性に鑑み、宗沢公園の一部区域を縮小する都市計画変更を行うものである。

改めて、地区計画の変更の内容である。

地区施設として決定している宗沢公園の一部を消防署所として必要最小限の、0.14ヘクタール縮小することにより、公園面積は0.51ヘクタールから0.37ヘクタールに変更する。

なお、北側の住宅地に配慮し、消防署所は南側に配置することとしており、これまで、仮定の話として、地区計画区域内の工業団地の組合や住民の意見を伺ったところ、反対者はいなかった。

最後に、今後のスケジュールについて説明する。

この後、10月頃、工場の就業者、地区住民を対象に説明会を開催し、都市計画法に基づく案の縦覧などの手続きを経て、来年2月頃の都市計画審議会に付議する予定である。

以上で、報告事項ア 小田原都市計画地区計画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 1点目に、この公園は、区画整理事業の中での縛りということで、区画整理の面積の3%など、何か条件上問題はないのか。2点目に、全体の公園面積を減らさないということで、国府津出張所と西大友出張所の跡地はいずれ公園にすると書いてあるが、実際そうするつもりなのか。3点目に、参考資料で、建築物等の高さの最高限度など、下線部分がいくつかあるが、変更があるのか。

都市計画課長 1点目の、区画整理で整備された公園については、そのとおり、区画整理の面積の3%については、区画整理法施行規則に3%とあるが、工業専用地域などはこの限りでないとして規定している。3点目の下線がいくつか見られる点については、字句が異なっている部分があるので、この機会に修正をさせていただきたいものである。

副 消 防 長 2点目の跡地利用について、消防として、消防業務、消防署所の適正配置は非常に重要なことであると認識し、今回の地区計画の変更をお願いしているところであるが、説明資料にあったとおり、みどりの確保も重要であると承知しているので、既存のストックを利用した公園整備の認識を持っている。

委 員 都市計画決定した公園の一部を統合した消防署に変えていくということで、そこには小田原大井線、都市計画道路でもあり県で管理している県道があるので、今後建っていく消防署の形や交通については、成案になる前に道路管理者と調整をお願いしたい。

副 消 防 長 消防署所の整備にあたり、地域の住民の方、周辺の環境といった状況、また、消防部隊としては災害現場へのアクセスということで、幹線道路を重要と考えている。そのため、道路管理者や関係機関と慎重な協議をしていきたいと考えている。

会 長 それでは、意見や質問が尽きたため、報告事項 ア 小田原都市計画地区計画の変更について（成田・桑原地区地区計画）を終了する。

## 2 意見交換

### ア 高度地区について

#### 都市計画課長

それでは、意見交換ア 高度地区について説明するが、本日は、現在検討している考え方に対して皆様からご意見をいただきたい。

はじめに、高度地区の概要と背景について説明する。

意見交換資料の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い周辺住民との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。

こちら（前方のスクリーン）は、高度地区における制限の一覧になる。

住居系の第一種中高層住居専用地域のうち、容積率が150%の区域を第1種高度地区として、建築物の高さの最高限度を12メートルに、商業地域は第4種高度地区として31メートルなどとなっている。

高度地区の都市計画決定から約10年が経過した中、少子高齢化・人口減少等の課題に対応するため、駅等の拠点を中心に都市機能や居住機能を誘導し、集約型都市構造を目指す、「小田原市立地適正化計画（都市機能誘導区域編）」を平成29年3月に策定した。

この計画は、本都市計画審議会に昨年度3回説明し、意見を伺っているが、本市の特徴である多くの鉄道路線を生かし「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」を理念に、集約拠点の1つとして、高次で多様な都市機能を備える小田原駅周辺を「広域中心拠点」に設定したものである。

こちら（前方のスクリーン）が、広域中心拠点、小田原駅周辺の都市機能誘導区域であるが、拠点周辺の市街地の形成状況、施設立地状況等を考慮し、駅から半径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しており、都市機能集積を推進する施策の一つとして、高度地区の見直しの検討を位置付けたものである。

そこで、この検討にあたり、デベロッパーにヒアリングを実施したところ、小田原駅周辺には適正規模の土地が少ないという意見があるものの、非常用エレベーターの設置等、建設コストが割高になる高さ45mまでの緩和を求める声が多くを占めた。また、マンション建設までのスピード感を求める声も強く、現在の総合設計制度等、緩和の手続きに時間を要することも課題とされた。

一方、本市の高度地区は、シンボルである小田原城天守閣の高さなどに配慮しており、検討の際には周辺環境との調和などを盛り込む必要がある。

小田原駅周辺の標高は10m程度のため、45mに緩和した場合も、天守閣の高さ標高68.3メートルを越すことはないが、周辺環境への貢献の視点から、歩道状公開空地2メートルを求めたいと考えたものである。この考えは歩道と一体化した空間を創出し、回遊性や安全な歩行空間を創出する都市廊政策にも合致するものである。

対象区域は、小田原駅周辺の商業地域（都市機能誘導区域内）、約66ヘクタールを考えている。

こちら（前方のスクリーン）は現行の制度である。

第4種高度地区においては高さの最高限度は31メートルであるが、小田原駅周辺地区では、総合設計制度の許可を受けることなどにより、標高68.3メートルまでの立地が可能となっている。

こちら（前方のスクリーン）は検討したものである。

既存の制度は残し、駅直近の小田原駅周辺地区では、通常が31メートル、歩道状公開空地を設ける場合が45メートル、総合設計制度を活用するものは標高68.3メートルまでの3種類にすることを検討している。

また、その周辺の商業地域は通常の31メートルと、歩道状公開空地を設ける場合の45メートルの2種類を考えている。

ここで、建築基準法に基づく容積率緩和措置である、総合設計の概要を説明する。

建築基準法第59条の2による総合設計は、敷地面積が一定以上の建築物で、敷地内に一定規模の空地を設け、市街地環境の整備改善に資する良好な建築を促進させるために設けられた制度である。

特定行政庁が建築審査会の同意を得て、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がなく、かつ、総合的な配慮がなされている計画として、市街地環境の整備改善に資するものとして許可した建築物については、容積率又は各部分の高さを許可の範囲内で超すことができるものである。

なお、歩行者が日常自由に通行又は利用できる広場や芝生といった空地の部分で、誰でも利用できる公共性の高い土地の部分が公開空地となる。

こちら（前方のスクリーン）が、現行の31メートルと45メートルを比較したイメージである。

ご覧のように、建築物周辺の空地が多く確保されることにより、快適な歩行者空間などが創出されるものである。

適用の要件として考えていることは、ペンシルビルの乱立を避けるため、敷地面積を1,000平

方メートル以上に、前面道路の幅員は6メートル以上に、その前面の道路に沿って歩道状公開空地を2メートル以上設けること、建築物の敷地の20%以上は空地とし、また、10%以上を緑化することなどとしている。

こちら（前方のスクリーン）が、歩道状公開空地のイメージである。

先ほど、高さ45メートルまで緩和しても、天守閣の高さを超えることはない説明をしたが、景観に関する検証について説明する。

小田原市景観計画では、小田原駅東口駅前広場（ペDESTリアンデッキ）と、国道1号国際通り交差点から天守閣への眺望の確保が位置付けられている。

こちら（前方のスクリーン）は、小田原駅前からの眺望の平面図、縦断図である。

お城通り地区再開発事業の駐車場施設（UMECO）は、天守閣への眺望に配慮して建築しており、また、今後予定する広域交流施設についても、眺望に配慮したもの（万葉倶楽部からの提案）としている。

こちら（前方のスクリーン）は、国道1号国際通り交差点からの眺望の平面図、縦断図である。

市民会館については、市民ホールの建築により除却される予定で、跡地利用にあたっては、お城への眺望を確保することになるものである。

次に、天守閣からの眺望である。

海への眺望であるが、伊豆半島方面については、商業地域が含まれないため、これまでと変わりはない。

三浦半島方面への眺望については、建物の立地する場所にもよるが、国道1号沿道に45メートルの建物が建った場合でも、水平線への眺望は侵さないと考えている。

なお、この方面には1,000平方メートル以上の空きは少なく、現状と大きく変わることはないと考えている。

駅方面への眺望については、すでに56メートルの建物が建っているが、45メートルとすると、この程度の高さとなり、曾我丘陵の稜線への眺望は確保されると考えている。

改めて、考え方を整理すると、①天守閣、景観、周辺環境などに配慮しつつ、②デベロッパーの意見も加味して③集約型の都市を目指したいと考えているところである。

通常は、本審議会に報告した後、都市計画法の手続きを進め、審議会の議を経ることになるが、柔軟な段階で各方面から幅広く意見をいただきたいと思い、意見交換としたものである。

以上で、意見交換ア 高度地区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 高さ制限については、商工会議所としては興味がある。事業性を見ていただきたいが、14階から15階建てくらいは、高さとして欲しい。31メートルであると10階建てくらいになるが、10階建てが無理であれば11階建てというよりも、とたんに消防設備のコストがかかるので、10階建ての次は14階建てのほうが良い。

また、1,000平方メートルの土地を持っている人はなかなかいないので、面積を500平方メートルに緩和するという考え方もある。さらに、パブリックスペース（公

開空地) に関しては、絶対に2メートルバックしなくても、公開スペース率ということで、接道面積に対しては2メートルなり4メートルの要件としながら、面積を増やしていくという考え方もあるのではないと思われる。

立地適正化計画で居住誘導区域を設定すると、中心市街地から離れて住まう場合、居住調整区域が生まれてくると思う。そのような地域の方は、どこに住んだら良いか、また、そこから生まれてくる財源はどうやってカバーするか。種地として良い場所であるので、税とのバランスで、失われた税をどこでカバーするかを含めての検討が今後必要になると思う。

都市計画課長 事業性に関しては、デベロッパーの意見を加味し、実際にできるためにはどうしたら良いのかを考えながら行っている。一方で、高さについては、いろいろな人が興味を持たれている。天守閣の高さ、周辺への調和の両方を総合的に判断しながら検討していく。面積に関しては、敷地が狭いとペンシルビルのようなものも建ってしまうので、1,000 平方メートルくらいは必要である。駅周辺の駐車場化が進んでいたり、共同建替えの機運も高まったりしているので、可能性としてはある。また、人口密度が減り、住みにくいエリアが出てきてしまうため、駅を中心にいろいろな機能を集めることが立地適正化計画である。その誘導方策の一つとして都市計画の見直しの検討を行うとしており、ご理解をいただきたい。

委員 調整区域などで失われた税収を、都市でどうやってバックアップしていくかという政策誘導を含め都市計画を進めていくことについて、どう考えているか。

技監・都市部長 郊外において一定のサービスを得られない方々の居住の受け皿について、郊外の方を駅前に誘導することは乱暴であり、そうでないエリアにおいて居住を誘導していくことが先決である。今後の皆様との議論になると思うが、高さとしての決定打にはならないと思われる。

副会長 なぜ高さ制限をかけているかというのと、良質なまちをどうつくるかに尽きる。良質なまちとは、まちによって違うが、小田原の場合、小田原城を大切にしていくことになる。その過程として、無制限に制限を緩和することには反対する。ただ、現実的に、どこまで適切に制限を置くかについては、事業性、高さ等も重要であり、現実的な判断をしていると思われる。500 平方メートルであると、ペンシルビルになり、1,000 平方メートルでもそれほど大きくはない。共同化など誘導の方向性もある。個人的なリクエストとしては、良質なストックとしては、単に高さだけでなく、デザインコントロールや、そこに住みたいと思わせる仕組みが必要である。

都市計画課長 高さの検討であるが、副会長ご発言のとおり、デザインコントロールや歩道上の公開空地など、安全安心の歩行者空間につながっていくので、駅周辺の魅力アップにもなると考えている。

副 会 長 別の質問になるが、空き地や空き家が問題になっている中で、新しく建てたら埋まるなど、検討をしているか。

都市計画課長 デベロッパーのヒアリングで、市場性としては、小田原駅周辺であれば、50戸から100戸、最大で150戸が埋まるとの見解を示されている。

委 員 小田原駅前の建物が機能更新されていない。古くなっており、更新を促す必要がある。そのために何が必要かということで、その一つが高度地区であるのは良いが、いまさら31メートルにこだわる必要はないのではないか。小田原城を基本に高さを考えていくと、景観ポイントから見られるのであれば、市長が認めた場合でなく、はじめから45メートルが良いと思う。また、歩道上空地2メートルについても、まちとしてはあったほうが良いのだろうが、機能面として、1階に店舗もあったほうが良いなどの考え方もある。歩道が2メートルあったほうが良いのか、魅力的なお店があったほうが良いのか、議論が分かれると思う。面積も、950平方メートルでは良くないのかなど、柔軟に考える必要がある。私は、防災上危険なので、機能更新ができるように、高度地区を行うから制限というよりも、高度地区プラスインセンティブという考えのほうが良いと思う。

技監・都市部長 副会長から話されたとおり、質の高い建物の提供がポイントとなる。小田原の魅力で、新たな居住を喚起できないか考えている。耐震改修促進法により、昭和56年以前に建ったビルを公表することとなったが、駅前に商業で2棟あり、何とかしなければならない。

また、店舗について、都市廊と言っているが、1階と2階は非住居系、いわゆる下駄ばきの街なみとする。このようなことを都市計画に定めるのか、それとも、いまのところ活用事例がないが、優良建築物等整備事業のような助成策として促していくのか、財政支援も合わせて考えていかなければならない。良質な建物のために、高度地区の話だけでなく、他方面からの助成策を検討していく必要がある。

委 員 天守閣からの眺望について、サーパスマンションが56メートルで建っているが、敷地面積、空地率、緑地率や歩道上公開空地が分かれば教えてほしい。あのマンションの下に立っても、特に高さ56メートルに感じないので、45メートルが良いのか、高さ制限を撤廃したほうが良いのか、もう一度考えたほうが良いと思う。

都市部副部長 サーパスは、敷地面積が2,655平方メートル、空地率が、総合設計制度を使用し、30.5%（実質は約20%、約550平方メートル）、高さが17階、56メートルである。総合設計制度により、容積率が500%から約550%となった。建築基準法上、

駐車場や廊下は緩和になるので、実際のボリュームは550%以上あると思われる。

委員 感覚でしかないが、サーパスに行くときあまり高さを感じない。また、かなり質も良いようで、マンションの入替え時にはすぐ埋まると聞いている。高さや質については、もう少し考えていただきたい。

委員 500平方メートルの緩和について、誤解を招きそうであったので言うが、500平方メートルが良いのではなく、1,000平方メートルのほうが良いと思う。サーパスの事例でいうと、高さが高いから高いところに住みたいのではなく、公開空地や前面道路が広いなど非常に環境が良く、2階、3階でもセールス価値があるものとなっている。高い価値を求めるところには良いお客さんが住み、好循環になる。高さをとるためにはどうしたら良いのかというと、道路幅員が狭いと、高さや容積率がアップしても建てられない。そう考えると、中心市街地の面的な整備も含めて必要になる。栄町、大乘寺の都市計画道路について、整備が進まないが、6メートルにすることで進みやすくなるのではないかと。都市計画道路についても併せて検討していただきたい。

都市部副部長 サーパスは、南側と北側に道路を抱え、非常に立地条件が良い場所となっている。そこを貫通路といった公開空地を設け、空地を出している。そういう立地においても、今の法体系では、50%の容積率アップしかできない。高さを45メートルに緩和するためには、少なくとも道路上の公開空地を設けていただきたい。それが容積率割り増しにならないとしても、まちの空間づくり、良質なまちづくりには譲れないということで、検討を重ねている。

高さを45メートルにしたときの見え方は、その近くに行くと、10階建て以上はほとんど変わらない状況である。遠くからの見え方、後ろからの見え方には気を使っていかないといけないと思う。歯止めの考え方のもとになる。

委員 先ほど都市計画道路について、委員がおっしゃったが、良い話だと思う。やはり防災的見地が必要になる。今まで31メートルであったものが45メートルになると、具体の開発計画の中での話でなく、全体的にボリュームアップしていくことになるので、小田原の消防はしご車で、45メートルまで対応できるものは何台あるかといった、その段階での防災計画や、都市計画道路について、ボリュームアップしたときに、今の計画で良いのかなど、そういった点での議論も検討したほうが良いと思われる。

都市計画課長 魅力的なまちづくりや機能集約の一つの方策として高度地区を挙げているが、防災は重要になるので、消防部局と調整していきたい。

委員 市民委員に選ばれて話を聴き、印象に残っていることが、「緩やかな居住誘導」

という話である。緩やかな居住誘導がされて、駅中心に高度地区が設定され、高い建物が建つというイメージはわくが、その建物のイメージはつかめないので教えていただきたい。メインは、小田原のまちが素敵だと思っている方々が移って住むための賃貸マンションや分譲マンションが高く作られるのか、事業者がたくさん集まったオフィスビルの上に住民が居住するマンションが作られるのか。

都市計画課長     どんなイメージかという、できるだけ1、2階はお店としてまちのつながり、回遊に貢献していただき、そのほかの部分については、オフィスというよりは住居系である。

委     員     商業系が下のほうで、その上は、そこに生活する住民が住むところか。

技監・都市部長     オフィスビルは大都市の拠点にはあるが、小田原にはオフィスの需要があまりない。今の課長の説明のように、商業系の中で1、2階が入り、上階層に人が住むのであれば、それがまかなえるような商業で経済がまわれれば良いと考えている。サーパスの話があったが、どちらかという、盤上なマンションが並びすぎるのもどうかという話もある。決めつけの話ではないが、空地をしっかりと公開したほうが良いのではないかというイメージでいる。

委     員     お城側（駅前）と駅裏で（用途が）異なるのではないかと。観光でどうやって勝負するかというところに資産を考えていく必要がある。サーパス側は良いとは思いますが、お城側に住居系のマンションができて本当に良いのか。最終的なまちづくりで、住居が駅前に増えていけば良いということだけでは捉えきれないのではないかと。都市計画でコントロールしきれないからこそ、慎重になる必要があるという感想を持った。

委     員     事業性、利便性、機能性など、いろいろな切り口で議論が出ているが、私が議論に入れないのは、小田原駅周辺地区の将来像がどうあるべきかが前提になっていないからだと思う。この辺りを前提にしたうえで議論を進めると、少し整理がつくと思われる。

会     長     この分野の専門ではないので、一委員として言う。この地域は商業地域であり、住むことを前提にしていなくてまでは言わないが、都市計画の制度としては、良好な居住環境をそれほど想定していない地域である。しかし、駅前をどうしていきたいのかは、都市廊政策もあり、実は一貫して行っていると私は認識している。都市計画としては、単にいろいろなことができる種として45メートルに上げるという議論しか表には出てこない。そのために具体的に中心地区をどうしていきたいのかということと関連し、都市計画として緩和や抑制をする、また、都市計画に加えて抑制や促す制度とかみ合わせてこうするといった制度でないと、市民から意見が出

て収集がつかなくなる。45メートルであるからあまり問題もないからと消極的に賛成を得るシナリオではもったいないので、今まで中心地区をこうしていきたい、と思って一貫して行ってきたことを前面に出していただきたい。駅前広場に面したところにマンションもないと思われる。個別の地区や土地を想定して言いにくいと思うが、最後はそこになると思う。45メートルにした後の都市像は明快にしながら、45メートルが良いのではなく、45メートルが良いということや、2メートルセットバックすることが良いということをお納得できるようなロジックをお願いしたい。

委員 私が求めるビジョンとは、にぎわいのある小田原を取り戻したいということであり、その熱意がある。路面店の需要は、錦通りとダイヤ街以外は少ない。しかし私は、3年前に古いオフィスビルをコンバージョンして、4メートルの通路を作ってオフィスを作った。11、12部屋作ったがすぐに入ってきた。ロケーションが良いので、誘導する方向はある。三の丸小学校の前は、小学校も本町、城内、新玉などで3クラスも4クラスもあった。人口自体が少なくなってきたのは事実であるが、当時に戻りたいというビジョンであれば、駅前にマンションがあっても良いと思う。

技監・都市部長 将来像について話があった。経済性について、小田原市を取り巻く歴史の中で、川東地区にあれだけの商業地ができた影響は大きい。一口に賑わいといっても、当時の商業ベースの賑わいが取戻せるのか、観光で経済がどこまでまわっていくのかも考えなければならない。地域や地区の底力は、そこに人が住まい、経済活動があるからこそあるものだが、もともと小田原駅前はそうではなく、商業だけでやっていけた。アーケードで結ばれ、百貨店が面的に広がっていた時代があるが、そういう時代に戻っても仕方がない。今後どうしていくかという話になったときに、都市計画の話であると、全体的なものの中で考えていかなければならない。将来像がなかなか描きづらいので苦しいが、将来像をなすべくという中で、都市計画の手法の使い方でもみていかなければならない。同時並行しての立地適正化計画では、都市機能誘導区域に居住という概念を含めまとめ上げていく。都市計画案に本案をすぐに載せることには至っていないので、ご意見があればいただきたい。

委員 31メートルの数値の根拠は何か。

都市部副部長 現在の建築基準法の前身である市街地建築物法の時代において、絶対高さが100尺であったが、その100尺31メートルからきており、今でも使われている。

副会長 100尺31メートルについて、余談になるが、東京丸の内も31メートルでそろっており、新丸ビルも31メートルの表情線がついている。ビジョンについては、皆さんがそれぞれ持っているもので、人が多いとまとめたものにするのは難しいのかもしれないが、45メートルについては、45メートルにするだけの話になる。

これを一つのきっかけにして、中心市街地を考える機会にしてほしい。その中で、総合設計制度をどうするかといった話や、それぞれの方の話もあると思われる。おそらく都市計画だけでできないことが多々あると感じているとは思いますが、ほかの手段をどう組み合わせるかを含め、題材にしてほしい。

会 長 今後はどのような感じで出てくるのか。

都市計画課長 本日は初回として、柔らかい段階のものについてさまざまな意見をいただいた。この後については、何回かお願いしたい。いきなり都市計画案ではなく、時間をかけながら行っていきたい。

副 会 長 せっかくの場であるので、意見交換はとても良い。変えられない段階で都市計画案が出てきても面白くない。この案件に限らず、他の案件でも早めに出せるものがあれば出していただきたい。

会 長 それでは、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3回審議会については、11月28日（火）午後2時からを予定している。  
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29年度第2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