

## 平成29年度第4回小田原市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成30年2月7日(水) 午後2時00分から3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
    - ア 付議
      - 議第5号 小田原都市計画地区計画の変更(成田・桑原地区地区計画)
      - 議第6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)
  - (2) 意見交換
    - ア 立地適正化計画、高度地区等について
- 4 出席委員 木村秀昭、田中修、畠山洋子、藤井香大、岡村敏之、奥真美、桑原勇進、中西正彦、吉田愼悟、井上昌彦、川崎雅一、青木崇、兼子栄司  
(委員13人が出席、欠席委員：関野弘行、篠原弘、細田常夫、星崎雅司)
- 5 事務局 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、石井市街地整備担当課長、吉野開発審査課長、今井みどり公園課長、織田澤都市計画課副課長、梶塚まちづくり交通課副課長、田中みどり公園課副課長、田中都市政策係長、松下市街地・拠点施設整備係長、鳥居広域調整係長ほか
- 6 傍聴者 0人

## 議事の概要

### 1 審議事項

#### ア 付議

#### 議第5号 小田原都市計画地区計画の変更（成田・桑原地区地区計画）

#### 都市計画課長

議第5号 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。

今回の案件は、昨年8月25日の第2回都市計画審議会に報告したもので、その後、説明会、条例縦覧、法定縦覧などの手続きを行ってきたものである。

改めて、概要について説明する。

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）には従前の住宅を集合させ、地区整備計画を決定して、地区内就業者の憩いの場、コミュニティの場として、地区施設に宗沢公園（約0.51ヘクタール）を位置付け、平成12年に街区公園として供用を開始している。

今回の変更は、平成25年の県西地域2市5町消防の広域化に伴い、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、効果的、効率的な消防署所の配置の上から、成田地内に国府津出張所、西大友出張所の統合移転が必要となり、宗沢公園が有力な候補地とされたことから、公園の一部、約0.14ヘクタールを縮小するものである。

なお、公園の縮小による影響や対策については、昨年8月の審議会で説明した通り、地区の緑・公園の総量としては、隣接地の金瀬川緑道（0.42ヘクタール）が平成8年に都市公園法の緑道として供用開始され、現在の公園・緑地は0.93ヘクタールに増加していること、道路の整備に併せた街路樹や、工場の敷地内の植栽など、緑化が図られて来ていることに加え、新設する消防署所の敷地内も、地区計画の方針に沿い、緑化を推進すること、また、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る活用について検討することとしている。

次に、利用者ニーズに合った公園整備として、都市計画変更の説明会においては、公園再整備の意見はなかったが、引き続き、消防署所建設の説明会などを通じ、地元の要望を伺い、消防署所の建設に併せて、必要な対応を図りたいと考えている。

なお、今回の公園の縮小は約0.14ヘクタールとなるが、市域全体としては、出張所跡地の活用

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踏まえ、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ことになる。

最後に、これまでの都市計画決定手続きについて説明する。

昨年8月の本審議会への報告後、10月に条例に基づく都市計画の原案の縦覧を行ったところ、縦覧者、意見書の提出は共になかったものである。

また、8月に工業団地であるテクノランド小田原協同組合、10月に地区住民に説明会等を開催したところ、サイレンの音を確認したい声があったことから、後日、サイレン音を確認していただき、ご理解を得たところである。

その後、12月1日から15日にかけて、都市計画法に基づく都市計画案の縦覧を行ったが、縦覧者、意見書の提出は共になかったものである。

以上で、議第5号 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 3ページの新旧対照表では、公園の面積が小さくなっている。この「2ヶ所」とは、道を挟んで2つに分かれているからか。

都市計画課長 そのとおりである。真ん中に、印刷局への水道の導水管が入っているため、道という形になっている。

副 会 長 周辺の方々との確認も済ませているので、個人的に地区計画の変更は問題ないと思うが、公園の面積が減ることは、都市計画的には本来望ましくない。他の場所で確保をするというのであれば、今担保することは難しいにせよ、今後しっかりと実現するよう、要望したい。

委 員 4ページの理由書における最後の3行で、「公園、消防署ともに」とあるが、3ページでは、「消防署」の書き込みがない。書き込みは必要がないものなのか。

都市計画課長 3ページの「地区整備計画」の部分については、条例により制限をかけているものである。消防署の建設の際にも配慮することになるが、3ページに新たに書き込むことまでは必要ない。

委 員 2ページ「区域の整備・開発及び保全の方針」での、「地区計画の目標」「土地利用の方針」では、消防署の記載はどうか。

都市計画課長 「土地利用の方針」は、基本的には工業団地ということで工業を振興していき、一部もともと住宅が建っていたものを一か所にまとめ協調街区としているので、その部分については住宅地としていく。消防署の位置敷地に限った記載はしない。ただし、緑化の方針などについては、消防署の建設の際に配慮することになる。

委員 「土地利用の方針」で、消防署の立地が解釈できるということで良いか。

都市計画課長 地区整備計画の中の「建物の用途に関する制限」の中では、建築してはいけないものの記載になる。用途地域上での消防署の立地は可能であり、土地利用の方針にまでは記載しない。

会長 それでは、ほかに意見や質問がないため、審議事項 ア 付議 議第5号「小田原都市計画地区計画の変更（成田・桑原地区地区計画）」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5号「小田原都市計画地区計画の変更（成田・桑原地区地区計画）」について、原案のとおり可決する。

#### イ 諮問

議第6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

それでは、議第6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）」について説明する。

資料1、8ページの下段の「建築物等の用途の制限」をご覧ください。

こちらは三の丸地区地区計画になるが、三の丸地区、中里地区の地区計画区域は、いずれも商業地域で、周辺環境に配慮するため、キャバレーやぱちんこ屋などの立地を制限している。

今回の変更は、建築基準法施行令の一部改正に伴い、両地区の地区計画において引用している条項に移動が生じたため行うもので、平成29年2月10日の本審議会と同様の変更である。

11ページの新旧対照表の「建築物等の用途の制限」の下線箇所をご覧ください。

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3で定めるもの」を「建築基準法施行令第130条の9の5で定めるもの」に変更するとともに、字句を建築基準法に合わせる修正を行うものである。

なお、今回の変更にあたり、平成29年12月7日から21日まで、条例に基づく縦覧を行い、また、平成30年1月10日から24日まで「都市計画法」に基づく都市計画案の縦覧を実施し

たが、縦覧者及び意見書の提出ともになかったものである。

最後にスケジュールであるが、建築基準法施行令の一部改正の施行日が4月1日のため、同日に都市計画変更の告示を予定している。

以上で、議第6号の小田原都市計画地区計画（三の丸地区地区計画、中里地区地区計画）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。

（質疑なし）

会 長 それでは、意見や質問がないため、議第6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6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、原案のとおり了承する。

## 2 意見交換

### ア 立地適正化計画、高度地区等について

#### 都市政策課長

それでは、私から、意見交換 ア 立地適正化計画・高度地区等について説明する。

資料2の1ページをお開きいただくとともに、前方のスクリーンをご覧ください。

まず、はじめに、立地適正化計画である。

これまでも意見をいただいてきた立地適正化計画は、人口減少・少子高齢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マスタープランで、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を定める計画である。

本市では、ご存じのとおり都市機能誘導区域を定めた立地適正化計画を平成29年3月に策定しており、平成30年度末までに居住誘導区域を定める計画として完成を目指している。

居住誘導区域の設定は、立地適正化計画の考え方、将来都市構造、都市づくりの方針と密接に関係していることから、昨年（平成29年）に説明した内容と重複するが、まずは、立地適正化計画のポイントについて改めて説明する。

計画では、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、「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」を理念としている。また、都市づくりの方針として、「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つを定めている。

スクリーン右の図は、将来あるべき都市の骨格のイメージを、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、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たものである。

こちらは、都市機能誘導区域を示している。

都市機能誘導区域の設定については、拠点の中心より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を外す中で、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。

現在、検討を進め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し、拠点、周辺市街地や公共交通沿線へ、地域特性に応じた居住の誘導を図り、様々な住まい方が可能な都市を目指している。

居住誘導区域のイメージについては、都市機能誘導区域で定めた鉄道の駅などの各拠点、赤色で塗られた区域と、その周辺市街地（これは、徒歩圏となる拠点からの距離が800メートルの範囲）、オレンジ色で塗られた区域、公共交通の幹線となるバス路線のバス停徒歩圏（300メートル）の範囲、黄色で塗られた区域に加え、土地区画整理事業等を実施した区域等、緑色で塗られた区域とし、住宅の立地が望ましくない工業系の用途地域や、土砂災害特別警戒区域等、災害リスクが高い区域、黒の斜線で囲われた区域を除いた区域を考慮しており、市街化区域面積の約74パーセントになる想定である。

スクリーンでは文字が小さく表示されているため、お手元の資料の2ページをご覧ください。

区域の性格に応じ、施策展開の方向性を現時点の案として整理している。具体的な施策の抽出はこれからであるが、全体の施策の方向性のイメージを掴んでいただければと思う。

まず、区域設定に応じた土地利用の方針については、左から順に都市機能誘導区域、それを包含する居住誘導区域、そこから外れる居住誘導区域外の区域、右側が市街化調整区域となっている。

目指す将来像については、都市機能誘導区域は、生活圏の中心となる商業施設、市役所、集会施設など都市機能の集積を図ると共に、高密度な居住地形成を目指すとしており、居住誘導区域においては、一定の人口密度を将来に亘って維持・確保し、徒歩や公共交通を中心に生活利便性の高い暮らしが送れる居住地形成を目指すものである。また、居住誘導区域から外れる区域につ

いては、地域コミュニティの維持・活性化を図り、既存の住宅地や集落などについて農地や自然環境と調和した持続可能な居住地形成を目指すこととしている。

次に、区域ごとに展開する施策の方向性について説明する。

交通関連施策、都市機能・生活サービス関連施策の方向性については、昨年（平成29年）、都市機能誘導区域を定める際に、説明させていただいた通りであるが、本日は居住誘導区域の設定に関わる、住宅関連施策の方向性について説明する。

住宅関連施策については、拠点周辺に居住機能を集積する必要があることから、まちなか居住の促進として優良建築物等整備事業や高さ等の都市計画の見直しの検討を挙げており、平成29年8月の本審議会にて意見交換を行った高度地区を含めて、後程、改めて説明する。

居住誘導の受け皿としては、まず空き家の解消・利活用について検討を行っていく。生産緑地については、都市緑地法等が改正されるなど、都市農地の位置付けが、「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと転換され、計画的に農地を保全する国の考え方が示された。一方で、平成34年に生産緑地の指定から30年が経過する生産緑地は、土地所有者の意向によりいつでも買取申し出、宅地化制限の解除申請が可能となるため、居住誘導区域内の土地所有者が宅地化の意向がある土地については、居住の受け皿の一つとして支援を検討する反面、居住誘導区域から外れる市街化区域では、住と農が共存する魅力ある居住環境の確保に向け、生産緑地の保全・活用、新たな用途地域として追加された田園住居地域等について検討を進めたいと考えている。

以上が、現時点の立地適正化計画における居住誘導区域と住宅関連施策の考え方である。

平成30年度に、都市計画審議会にて改めて意見をいただき、説明会を経て、平成31年3月末の計画策定を目指していく予定である。

#### 都市計画課長

続いて、高度地区等について説明する。資料2の3ページをお開きいただくとともに、前方のスクリーンをご覧ください。

高度地区については、平成29年8月25日に開催しました、第2回都市計画審議会において、意見交換を実施した。

その際に委員の皆様から出された意見等を踏まえ、本日は2回目となるが、再度、意見交換をさせていただきたい。

改めて高度地区の緩和の概要を説明する。

小田原駅周辺の商業地域（66ヘクタール）を対象に基本高さを45メートルまで可能とするもので、その要件として、敷地面積は1,000平方メートル以上で、6メートル以上の道路に接していること。敷地の外周の長さの7分の1が6メートル以上の道路に接していること。幅員2メートル以上の歩道状公開空地を設置し、20パーセント以上の空地と10パーセント以上の緑地を設けること、としている。

次に、前回の都市計画審議会における委員の皆様の見解をまとめたものである。

「14～15階建ては、事業採算性が良い」といった意見、「小田原駅前の建物の機能更新を促す一つが高度地区であることは良い、緩和基準でなく基本最高限度を45メートルとすべき、高度地区プラスインセンティブといった考えが良い」といった意見、「高さ制限の撤廃に向けた検討

も必要」といった意見もあった。

また、事業成立性の観点から「緩和基準で45メートルまでを許容する考えは現実的な判断であり、無制限に緩和することは反対である、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、ほかの手段をどのように組み合わせるのかを含め題材にしてほしい」といった意見、「45メートルが良いことや、2メートルの歩道状公開空地が良いということを含め納得できるようなロジックを組み立てるべき」といった意見があった。

こうした意見を踏まえ、はじめに高度地区の緩和にプラスするインセンティブの考え方を説明する。

都市機能・居住機能を誘導する施策としては、高度地区の緩和とともに、「優良建築物等整備事業」への支援の拡充策について検討している。

大きくは、マンション建設の事業者に対する支援と、新たにそこに住む居住者に対する支援を検討している。

まず、事業者への支援であるが、国の補助制度である「優良建築物等整備事業」の補助金にプラスして、市の政策に合致する優良な事業に補助金を上乗せしようとするものである。

要件としては、子育て世帯向けの住宅を供給する「ゆとり住宅供給型」、公開空地を設置する「歩道状公開空地創出型」、耐震性不足により「除却の必要性に係る認定済み建築物」などの建替えを行う「緊急建替促進型」それに、「緊急輸送道路沿道建築物」の建替えを行う「都市防災促進型」の4つを設け、それぞれ評価項目の該当する数により上乗せの補助率を変え、「街への貢献度」の高い事業に誘導することを考えている。

なお、歩道状公開空地は高さの緩和の要件にもあるが、ただいま説明の歩道状公開空地は、優良建築物等整備事業として国の補助を受けられものが対象で、本市では「共同化タイプ」と「市街地環境形成タイプ」があり、高さ45メートルの建築物全てが優良建築物等整備事業の対象となるものではない。

次に居住者に対する支援であるが、優良事業で供給する住居への入居者に助成金等を給付し、街なかへの居住誘導の促進を考えるものである。

また、入居者への支援は、住宅の販売面においても有効と考えている。

次に歩道状公開空地の創出や建築物の高さ45メートルが良いというイメージを整理したが、これは都内の例で、左側は歩道状公開空地を設けた場合、右側は設けなかった場合の同じ路線の写真と比較したものである。

歩道状公開空地の設置により、歩行空間が広がり、緑化環境が創出されるなど、本市が進める都市廊政策にも合致したものと考えている。

次に建築物の45メートルの高さに関してであるが、本市の高度地区は、高さの制限が必要という多くの市民の意見を受け決定したもので、一定の制限は必要と考えている。

また、小田原のシンボルである小田原城天守閣の高さに配慮しつつ、天守閣から丹沢山系・曾我山や相模湾への眺望にも配慮が必要と考える。

一方、デベロッパーヒアリングでは、45メートル以下の建築物は防火避難に係る設備費用などが抑えられるため、事業採算性が高く、民間事業者の参入促進が期待できる点がある。

スクリーンは、天守閣から相模湾方面を眺望した写真である。

赤い線で表示したところが、概ね45メートルの建物が建設された時の想定高さで、水平線の

眺望を阻害しないものとする。

次は、丹沢山系・曾我山方向を眺望した写真である。やはり稜線の眺望は阻害されずに望めることが確認できる。

次にデザインコントロールの意見であるが、高さ制限の緩和にあたり、建物のデザインなど、景観評価員の意見を聴くこととして、街並み景観に配慮した建物の誘導に努めていきたいと考えている。

このような立地適正化計画に基づく誘導施策により、民間再開発事業や老朽化建築物の建替えなど、民間の投資意欲の促進を図り、居住誘導を促進しようとするもので、将来の小田原駅周辺の目指す姿として、子育て世代の誘導といった「街なか居住の促進」、老朽建築物の更新や緊急輸送道路の安全確保といった「都市防災性の向上」、歩行環境の改善や回遊性の向上、良好な景観形成といった「都市廊政策の推進」に繋がりたいと考えている。

なお、立地適正化計画の居住誘導区域の策定が平成31年3月を予定しているため、同じ時期にスタートが切れるよう目指して行きたいと考えている。

以上で、意見交換 ア 立地適正化計画、高度地区等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 生産緑地法について、買取り申請があったときは、誰が買うのか。また、申請に対しての処理について教えてもらいたい。

都市計画課長 公園や道路で使用する部分など、優先して行政が買い取る。また、実際には即座に買い取ることは少なく、農地の斡旋手続きをした後、ほとんどが解除され、宅地化される現状にある。

委 員 宅地は、都市計画審議会に議題として出されるのか、それとも、自動的に宅地化されるのか。

都市計画課長 生産緑地法では、買取り申出から3か月後には、買取りや斡旋がないと宅地化される。例年秋口に、都市計画審議会では生産緑地を議題として扱うが、実際には宅地化が行われているものを1年間分まとめて報告している。生産緑地について、今後は、①買取り申出、②生産緑地のまま、③特定生産緑地のいずれかから選択することになるが、①買取り申出は、固定資産税が宅地並み課税で、相続税の納税猶予は適用不可となる。②生産緑地のままであると、いつでも買取りができるが、固定資産税については5年間をかけた金額が上がり、相続税の納税猶予は当代に限るものとなる。③特定生産緑地では、さらに10年間営農を続けるため、固定資産税は農地並み課税で、相続税の納税猶予も適用となる。宅地化については、①買取り申出の後、都市計画審議会でも説明している。

委 員 宅地が多く供給されると、売れない土地が多く増えてきてしまう。不動産販売で

は、売れない土地をどう売るかと考えるとき、土地の価格を下げる。一方、少子高齢化で今後お金がかかっていくが、土地政策からの税収増加を図り、お金を増やすことがアイデアとして必要である。実際、小田原の中で住居を求める声は少ないが、事業オフィスは増えていると感じる。財政の約3分の1は固定資産税であり、土地の価値により税収が上下する。土地はなかなか広げられないが、建物を増やすことにより税収を増やすことは考えられる。土地政策から生まれる税収を市の運営に取り込んでいく、このベクトルで協議ができれば良いと考えている。

**都市部副部長** 都市計画審議会では、生産緑地の宅地化については1年間でこのくらい、という報告は行すが、宅地化自体を審議するという事はない。また、今後広い行政サービスが難しくなり、立地適正化計画を策定しているが、生産緑地の動向については市として確認していきたい。立地適正化計画策定の中で、いろいろな方から意見を伺い、土地の価値が上がるような、より良いまちになるようにしていきたい。

**副会長** 建築物は人々の活動の舞台であり、適切に供給されることは大事であるが、一方で、将来的に負のストックになることは良くない。それを分けるのが、立地適正化計画である。都市機能誘導区域、居住誘導区域はこの区域の中で起こると良い、という意思表示でもあり、区域設定についてもこの観点から確認していただきたい。また、市街化調整区域の規制の見直しも、都市を望ましい方向、持続できる方向にするという点で一貫している。本日、立地適正化計画と高度地区をセットで説明したのも、そのような趣旨であると考え、意見も出やすくなるのではないかと。

**委員** 3点ある。まず、立地適正化計画の趣旨を再度確認したい。次に、2ページ目であるが、もっと焦点を当てても良いのではないかと。3点目は、高度地区は駅前に居住誘導する手段であると思うが、駅前には機能更新が必要な建物がかかりある。オリンピックがあるから比較はできないが、東京も相当変わった。背中を押し、少しずつでも良くなる必要がある、そのためにいろいろな手段があっても良いと思う。

**都市政策課長** まず、立地適正化計画の趣旨であるが、コンパクトなまちを目指しているものである。平成52年の人口が15.8万人になる予測を立てているが、これは昭和45年の人口と同規模であり、そのときのDID（人口集中地区）は、1,810ヘクタールであったのに対し、現在では、2,800ヘクタールもある。人口が昭和45年と同じで、区域が広いのは行政サービスとしては難しくなる。そのため、都市をコンパクトにし、集約させるものである。

次に、2ページ目であるが、本日の案は、施策展開の方向性のメニューとして考えられる案である。居住誘導区域から外れたところ、また、市街化調整区域はどうか、という議論もあるため、本日は、市の土地利用全体の枠組みを示したものである。この施策の中から、絞り込みや検討について引き続き行ってまいりたい。

3点目であるが、都市機能を充実することで、建物の建替えの検討も必要であると考えている。

都市計画課長 今回の高さの検討、優良建築物等整備事業について、事業者から、建てやすい高さは45メートルであるなどヒアリングしている。また、低未利用地だけでなく、機能更新についても有効な施策として、しっかりと取り組んでいきたい。

副 会 長 居住誘導区域と都市機能区域を混同しがちであるが、居住誘導区域はかなり広く設定されている。小田原市の場合、市街化区域の75パーセントくらいあるので、事実上、今の市街地の部分を急に減らそうというものではない。ただし、めりはりをつけ、外側はこのくらいと示しつつ、中心を示すものである。その中でも重点的な小田原駅周辺については、高度地区を使いやすくし、駅前の老朽ビルの建替えを後押しするものである。

委 員 見せ方の問題なのかもしれないが、1ページ目右上のイメージ図で、居住誘導区域に含めない区域が示されているが、河川氾濫や津波による被害が想定される区域について、最大浸水深2メートル以上であればリスクが高いという表現は、誤解を招かないか。

都市政策課長 凡例表記については、今後意見を踏まえ検討したい。

委 員 2点伺いたい。1点目に、以前、居住誘導区域、居住調整地域という言い方があったかと思うが、教えてもらいたい。2点目に、土地の価値が下がるイメージが出てきてしまう。高齢者は郊外から郊内に移り住む傾向があり、市内マンションを求め方が多く、土地の取引は少なくなってきている。宅地販売事業者としては、そのような方向転換をしていくことになるが、イメージが悪いと価値が下がり、売れないため、将来的にどうしていくか考えていることを報告したい。

都市政策係長 居住調整地域の話になるが、立地適正化計画の中で居住調整地域という制度があり、市街化区域の中の居住誘導区域を定めなかった区域の中で、居住調整地域を設定すると、建物を建てる場合、開発の許可制度がかかるような、市街化調整区域に近い取扱いをする区域として用意されている。今のところ、本市で居住調整地域を定める検討はしていない。

委 員 高度地区の緩和基準について、3ページに掲げる基準全てを満たすのは厳しいように思われるが、他市でも緩和基準を設けているのか。また、城下町なので金沢のように高さ制限を設けるのは分かるが、神奈川県内、平塚市や厚木市など他市はどうなのか教えてほしい。

都市計画課長 他都市の高度地区について、本市で活用している総合設計制度の場合は緩和しており、今回の案と同じか、さらに厳しい基準になっている。今回は、この基準を満たすものは、審議会に諮らず、短期間で許可できるようにしたものである。45メートルになるとある程度大きな建物になるので、前面道路や敷地規模、都市廊政策や周辺環境への影響から歩道状公開空地を設けるなど、6つの基準を定めた。また、県内では13市町が高度地区を指定している。川崎市や相模原市では、商業地域では高度地区を指定しない区域もあるが、ほとんどが一定の制限をしている。

委員 4ページで、45メートル以下の建築物は防火避難に係る設備費用が抑えられるとあるが、どういうことか。

都市部副部長 建築基準法において、31メートルを超える建築物には非常用エレベータの設置が義務化されるが、緩和規定があり、プラス4階までは設置が免除される場合がある。31メートルというと9階から10階の建築物になるが、これに4階分を足すと、13階から14階くらいの建物になり、高さとしては45メートル程度となる。このような設備費用が免除されることにより、計画がしやすくなると、デベロッパからは聞いている。

委員 2点伺いたい。1点目として、1ページ目に災害リスクの規定があるが、地域防災計画に基づいたものであるか。リスクとして正しい内容であれば、地価が下がることがあったとしても、安全性として正しく伝えていかなければならない。2点目として、4ページ目で、高度地区、優良建築物等整備事業に該当する住宅供給についてはインセンティブを設ける等具体的な誘導策が示されているが、2ページ目にある居住誘導の受け皿確保の2つの内容については、具体的なメニューが何かあるのか。

都市政策課長 1ページ目については、地域防災計画等関連計画の中で、危険な箇所として位置づけられているところを踏まえ、記載している。災害リスクがあるところに、積極的な誘導を図ることは控えるという観点に立ち、危険な場所は含めないものである。また、居住誘導の受け皿確保について、具体的な市の支援施策はこれからとなる。他の市では、空き家を使い公共施設を入れたり、公的な住宅を建てたりする事例もあるが、小田原市としてどこまでできるかは、今後の作業になる。また、生産緑地についても、2022年から変わるが、立地適正化計画については来年度までの策定となり、まだ数年あるので、今後審議会等での意見も踏まえながら検討していきたい。

都市計画課長 生産緑地になるが、所有者に税制面について知らせることが必要になる。宅地化を図ったものの買い手がつかず税金だけ上がる、ということもあり得るので、所有者に知らせて判断してもらうことが必要になる。また、受け皿としての生産緑地に

については、全て宅地化するというのではなく、一つの方策としては生産緑地を活用できる、ということで記載した。居住誘導区域外では、緑を守り、宅地化を積極的に推し進めないエリアになるので、国でも生産緑地を300平方メートルから可能にするということで動いている。エリアによりめりめりをつけ、施策を打っていきたい。

委員 1ページ目の居住誘導区域に含めない区域について、先ほどの意見の付け足しになるが、危険な区域を明記するな、ということではなく、明記するのであれば全て明記したほうが良い、ということをお願いしたい。例えば、最大浸水深2メートルという数値が地域防災計画に載っているか、という問題にもなるが、2メートルが危険で、1メートルならば危険でない、ということはない。

都市部副部長 居住誘導区域に含めない区域として、5つ列挙している。順番に整理すると、1番目の「工業団地など工場が多く立地する区域」では、工業専用地域は用途地域上住宅の立地は不可能で、工業地域の一部エリアでは、小田原での工業団地を想定している。そのほか、工業の立地が実際にさかんな工業地域については、今後明らかにしていくものである。2番目の（「土砂災害が想定される区域」の）土砂災害特別警戒区域では、レッドゾーンのため住宅の立地は除く。3つ目の（「がけ崩れ等が想定される区域」の）急傾斜地崩壊危険区域も、小田原市の建築基準条例上、住宅の立地はできない。上の3つについては明確であると考えている。今ご指摘のあった下の2つに関し、2メートルが良いかどうかについては、委員からも意見のあったとおり、地域防災計画との関連の中で、また、県土木事務所に指導をいただきながら、数値を検討してまいりたい。

委員 4ページ目に、景観についてもデザインコントロールが入っているが、実際に景観のコントロールをしていて、例えば、この敷地であれば1メートル分セットバックして手前に植栽してもらえれば良くなるのに、と思うような細かいところがある。そういったことを行うことによって大分良くなるのだが、マンションの計画などでは、1戸でも2戸でも多くしたいとの計算があるため、結局景観でできることは、当面の化粧にならざるを得ない。緑化とか色などの評価が多く、本当は高さやセットバックなどについて言えると良いが、なかなか言えない。小田原は今まで景観の問題も頑張ってきて、きれいなお店も増えているので、途切れないようにするべきだと思う。景観的な条件も考えてもらえると、今まで作ってきた景観ももっと良く育つと思う。このままだとどこにでもある大きなマンションができ、足元が寂しくなるということもある。

都市計画課長 委員の言われるように、今まで景観評価員からいただく意見は、設計が出来上がってから色はどうか、ということであったと思う。今回、できるだけ時間をかけずに45メートルまで可能にしたいという気持ちはあるものの、設計が固まってから

だと修正ができないので、事前調査の段階で、景観に配慮する話ができるように、1年がかりでしっかり取り組んでいきたい。

委員 期限に関する目標はあるか。

都市計画課長 立地適正化計画全体の策定については、平成31年3月の公表を目指している。高度地区についても、都市計画の変更が絡むので、立地適正化計画の説明とともに、地域住民、関連団体の方に、6月以降から説明しながら、都市計画の手続きを踏んでいく。平成31年3月に、策定と同時に、この制度を動かしていくことを目標に進めていきたい。

委員 意見は、どういうところから採り入れ、成果に持っていくのか。過程やビジョンがあれば教えてほしい。

都市計画課長 こういう意見交換の機会で、委員の思いを教えていただき、制度として良いものにしていきたい。

委員 2ページ目の居住誘導の受け皿確保に関し、重点的な空き家の解消・利活用について、具体的に市がどのように進めていこうと考えているか教えてほしい。所有権のある物件について、相続人があまりにもたくさんおり、物件を動かしたいのに動かせないという問題がニュースになっている。所有権の問題を対処していかないと前に進まないと思う。

都市政策課長 空き家の問題は全国的に深刻化している。空き家は利活用だけでなく、所有者が不明な家が荒れ、周辺に迷惑をかけるという、特定空き家の問題もある。小田原市では、空き家全体の問題は市民部が中心になり、協議会が立ち上がり対応している。今回示しているのは、その中でも、居住の受け皿、実際の住まいとして活用できる方策としてはどのようなことが考えられるか、ということである。例えば、空き家バンクに、所有者の承認を得た上で登録してもらい利活用すること、公共施設などへの活用について、今後検討していきたいと考えている。

委員 売買ということだけでなく賃貸ということか。

都市政策課長 賃貸、売買に限らず、施策を検討していきたい。

会長 2ページ目の交通結節機能の向上について、率直に言うと、区域というよりは駅のポイントの話になる。点と線の話もあり、鉄道をイメージしていると思うが、道路の話もある。これからの話にはなるが、歩行者や自転車等に関する、既にいろいろある計画を立地適正化計画と上手に連携させ、今後道路系の話を入れるのは悪く

ない話だと思う。

都市政策課長 道路を含め、公共交通に関する記載が必要になる。今後、会長の意見を踏まえ、計画中での記載を検討していきたい。

会 長 こういう機会はまたとれそうか。

都市政策課長 立地適正化計画は、都市計画審議会での意見を踏まえた上での策定になるので、今後も報告させていただきたい。また、立地適正化計画に限らず、意見交換をする機会は貴重であるため、次年度以降も引き続き設けていきたい。

委 員 小田原市都市計画マスタープランとの整合性を考えてほしい。1点目に、都市計画マスタープランでは、将来も人口維持という考え方であるが、立地適正化計画では人口減少となっている。2点目に、居住誘導の受け皿確保としての生産緑地の宅地化支援について、都市計画マスタープランでは、生産緑地を増やすとしているが、生産緑地を減らす考え方にとりかねない。

都市計画課長 立地適正化計画は都市計画マスタープランの一部であるという言われ方もしているが、根拠の法律が違う。都市計画マスタープランは平成23年に策定したが、この見直しをすべきか、それとも、立地適正化計画の動向を見守るべきか、扱いについて検討していきたい。

副 会 長 小田原市の都市計画マスタープランは平成23年策定なので、そろそろ改定を考える時期になる。そのため、改定時に、整合性を図るのではないかとと思われる。

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 長時間ご審議いただき、ありがとうございました。  
平成29年度に予定している当審議会の開催は、本日（平成30年2月7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、この3月末日に満了する。2年間、本市の都市計画行政のためにご尽力いただき、重ねてお礼申し上げます。

引き続き次年度以降も、委員をお願いすることになる方もいらっしゃるかと思うが、今後ともご協力を賜りたい。

会 長 それでは、以上をもって、平成29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