

平成30年度第1回小田原市都市計画審議会議事録

1 日 時 平成30年10月10日(水) 午後2時00分から3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) 協議事項

ア 会長及び副会長の選出について

(2) 報告事項

ア 鬼柳地区市街化区域編入について

小田原都市計画区域区分の変更
小田原都市計画用途地域の変更
小田原都市計画高度地区の変更
小田原都市計画地区計画の決定
小田原都市計画下水道の変更

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、中西正彦、吉田慎悟、木村正彦、篠原弘、細田常夫、川瀬良幸、相原久彦、川瀬伸二
(委員14人が出席、
欠席委員：奥真美、桑原勇進、川崎雅一)

5 事務局 時田副市長、佐藤理事・技監・都市部長、石塚都市部副部長、鈴木都市政策課長、狩野都市計画課長、松本まちづくり交通課長、高橋企業誘致担当課長、山口下水道整備課長、菅野都市政策課副課長、織田澤都市計画課副課長、石塚まちづくり交通課副課長、門松産業政策課副課長、田中都市政策係長ほか

6 傍聴者 1人

議事の概要

1 協議事項

ア 会長及び副会長の選出について

会長、副会長について、委員から岡村委員、中西委員の推薦があり、委員に諮ったところ、異議なく選出された。

2 報告事項

ア 鬼柳地区市街化区域編入について

小田原都市計画区域区分の変更
小田原都市計画用途地域の変更
小田原都市計画高度地区の変更
小田原都市計画地区計画の決定
小田原都市計画下水道の変更

都市計画課長

それでは、報告事項ア「鬼柳地区の市街化区域編入について」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。

鬼柳地区は、酒匂川の左岸北部に位置し、神奈川県により幅員25メートルの都市計画道路小田原大井線が整備された沿道地区で、小田原厚木道路の小田原東インターチェンジから約1.5キロメートル、東名高速道路の大井松田インターチェンジから約4キロメートルと自動車交通の便が良い立地にある。

地区の東側には、昭和49年に開発許可を得て立地した卸商業団地があり、今回、この卸商業団地と一体的な区域として約20ヘクタールを市街化区域に編入しようとするものである。

次に、鬼柳地区の経緯であるが、当地区は昭和59年の第2回線引き見直しにおいて、鬼柳桑原地区として、工業団地の計画的な整備を図るため保留区域に位置づけられたもので、平成28年11月の第7回線引き見直しにおいても、保留区域として、現在に至っている。

保留区域は土地区画整理事業など、面整備の見通しが明らかになった段階で市街化区域への編入する区域として、当地区は長年に亘り土地所有者と土地区画整理事業による事業化を目指してきたが、これまでは、営農を希望する方や経済状況の変化により企業進出など事業化を不安とする方、また、先行して事業者や進出企業を探すべきなどの意見があり、これまで事業化の見通しが立たなかったものである。

そのような中、平成26年に事業化の意向を示す民間開発事業者が現れ、平成30年6月30日までに全地権者と土地の売買契約が締結されたものである。

それでは、改めて、上位計画の位置づけから、都市計画決定及び都市計画変更の概要について説明する。

はじめに、上位計画であるが神奈川県の定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針における、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針として、川東北部地域については、工業地

として、産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする、としている。

また、小田原市都市計画マスタープランにおいても、地域別構想の川東北部地域において、計画的な市街地整備を予定する鬼柳・桑原地区を工業地と位置づけ、経済情勢や関係権利者の意向を踏まえながら、工業地の整備を図る、としており、上位計画に沿って進めるものである。

今回の都市計画案件であるが、県決定案件として、市街化区域に編入する「区域区分の変更」、市決定案件として「用途地域の変更」、「高度地区の変更」、「地区計画の決定」及び「公共下水道の変更」の5件となる。

次に、市街化区域に編入する区域であるが、開発により基盤整備を進める都市計画道路沿道の区域、約10.8ヘクタールと既に操業している卸商業団地、約9.2ヘクタールの合計約20ヘクタールになる。

なお、鬼柳地区は、飛び地と言われる市街化区域に接していない区域のため、都市計画運用指針や神奈川県が定める市街化区域編入の要件である、飛び地を市街化区域に編入する場合は20ヘクタール以上の規模とする規定に基づき、土地所有者の意向等も踏まえ、区域を設定したものである。

次に、用途地域の変更であるが、基盤整備により新たに工場の立地を進める、都市計画道路沿道の約10.8ヘクタールは工業地域に、また、既に卸商業団地として土地利用されている約9.2ヘクタールは既存の用途を踏まえ、準工業地域に指定するものである。

次に、高度地区の変更であるが、本市は用途地域に応じて高度地区を定めており、工業地域は第5種高度地区として31メートル、準工業地域は第2種高度地区として、15メートルの高さ制限を定めるものである。

次に、目指すべき土地利用を誘導するため、決定する地区計画について説明する。

はじめに地区計画の目標であるが、恵まれた自然環境と調和した公害を発生する恐れのない工場、研究開発企業、卸売業の施設等が集積する産業団地機能を維持・保全することとして、土地利用の方針では、区域内に道路、水路、公園、緑地などを適正に配置することとしたものである。

次に、建築物等の整備の方針であるが、用途の制限、最低敷地面積、壁面の位置の制限、形態・意匠について、必要な基準を設けるものとしている。

これら基準を具体的に定める地区整備計画であるが、スクリーンには計画図を示している。

はじめに、地区施設であるが、新たに整備される区画道路、延長約420メートルを地区施設に位置づけるとともに、都市計画道路沿道には、既存の水路を活かした公園約3,900平方メートルを、また、工業地域と準工業地域の間、緩衝帯として緑地約460平方メートルを新たに設け、地区施設として、将来に亘る保全を都市計画の上から担保するものである。なお、卸商業団地内の道路については、今後、測量により境界確定などを行った上で、市の道路管理者が管理する予定であり、今回は新設される道路のみを地区施設とするものである。

次に、建築物等に関する事項であるが、区域を工業街区A、工業街区B、卸商業街区の3つに区分している。

工業街区Aの用途の制限としては、周辺環境に影響を与える恐れのあるものを除くため、建築基準法別表2の内、火薬類や可燃性ガスの製造、危険物に該当する引火性液体を使用するものな

どとともに、建築基準法第51条のごみ処理施設などを制限するものである。

なお、進出意向の把握のため、工場事業者とのヒアリングの状況等を踏まえ、最低敷地面積は5,000平方メートルとしている。

工業街区Bは、工業街区Aによる制限の他、地元要望もあり、就労者等が利用するコンビニエンスストア等の立地を認めるものとしており、最低敷地面積を500平方メートルとしたものである。

卸商業街区は、これまでの開発許可と同様に卸売業に係る事務所・倉庫とし、卸商業の用途を踏まえ併設される店舗等を認めるもので、卸商業団地における開発許可の提案基準の数字を用いて、最低敷地面積を300平方メートルとしたものである。

次に、形態・意匠の制限であるが、都市計画道路小田原大井線の沿道50メートルの区域は、既に小田原市景観計画の重点区域に指定している。

そのため、新たに工場を建設する工業街区AとBについては、現在の重点区域の内容を適合させるため、建築物や自動販売機の色彩とともに、建築設備の位置などを定めるものである。

また、卸商業街区については、既に建築物が立地していることから、建替えの際に建築物の色彩について定めるものである。

なお、屋外広告物の規制については、別途、屋外広告物条例で対応をする予定である。

次に、壁面の位置の制限であるが、卸商業団地の状況を踏まえ、道路からは1.5メートル以上、それ以外の隣地などについては1メートルとするものである。

最後に、垣又は柵の構造の制限であるが、都市計画道路小田原大井線沿道において、既に景観重点区域として定めている制限を反映させるため、当該路線に面する垣又は柵の構造について、樹木としたものである。

次に、公共下水道の変更であるが、今回、市街化区域に編入する約20ヘクタールについて、公共下水道の排水区域を拡大するものである。

最後に、今後のスケジュールである。

この後、11月～12月にかけて素案の閲覧や説明会を開催し、来年1月頃に神奈川県による国土利用計画審議会を経て、都市計画法に基づく案の縦覧の後、県決定案件である区域区分は県の都市計画審議会に、用途地域等は市の都市計画審議会に付議して、来年の秋ごろの都市計画決定を目指して進める予定である。

以上で、報告事項 ア「鬼柳地区市街化区域編入について」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 卸商業団地について、用途地域を準工業地域に指定するとのことであり、7ページに建築物の用途の制限があるが、準工業地域で、工業系としての建築を何か考えているのか。

都市計画課長 開発関係では、卸売業として許可してきた。用途地域としては準工業地域になるが、以前から卸売業の集積地であったため、卸売業に関連するものとなる。地元組合と話し、理解をいただいている。

委員 6ページの県道小田原大井線沿いになるが、目視すると、工業街区Bの南側がトラック置き場や製紙工場のようになっている。この一団の土地が工業街区Bに入っていない理由は何か。

都市計画課長 市街化区域に隣接していない飛び地の場合は、最低20ヘクタールということで、地権者と調整し区域設定した。一団の土地は工業系の神奈川エルシーである。

委員 そこは市街化調整区域になるが、用途は認められているか。

都市計画課長 認められている。

委員 進出企業が決まり、20ヘクタールが市街化区域に編入されるということで、良い事だと思う。ところで、北部地域については、都市計画マスタープランではもう少し広い区域で工業地域の構想があると思うが、将来の保留区域のフレームに入っているのか。

都市計画課長 一般保留区域ということで、区域を明確にしていない。当初約40ヘクタールの保留区域を設定しており、南側は日本新薬の土地となる。

委員 6ページにおいて、計画図の南側に道路界と記載されているが、道路はあるのか。

都市計画課長 区域の境は、現地で確認できるものを最優先としており、実際に現地に道路がある。

委員 下水道区域も変更になるが、下水道の供用は目途があるか。

下水道整備課長 平成32年度に工事予定であり、その後供用開始となる。

委員 色彩に関し、数値で決める方法は色を判断するためには便利であり、小田原市では他の地域でも使っている。建築に関しては、この数値以上に鮮やかなものは出てこないでほしい、という制限になる。推薦色があることは一歩前進であるが、この地域がどのような景観になるのか、この資料だけでは分からないため、数値だけでなく、何か具体的なイメージがあったほうが良いのではないか。彩度が低いものは住宅地になるが、工業地は少し違う。今の卸商業団地は古い建物なので、一応色彩のまとまりはある。今までの卸商業団地をベースに、アクセントカラーや緑を入れる等、魅力的なイメージを提示できると、進出企業にとっても良いと思われる。

都市計画課長 既存の緑も大分あるものの、敷地内緑化については守っていく。イメージについては、文字だけでは分かりづらいので、地元や進出企業との打合せを捉え、より分かりやすく見せていきたい。

まちづくり交通課長 補足になるが、今まで色彩のパンフレットを使い、絵によりイメージを説明してきた。誘導の際にも、パンフレットを使い、より良い景観に努めていきたい。

委員 絵だけでなく、緑を修景する等、現状に即して行くとイメージがわかりやすい。あまり一般化しないようにしていただければと思う。

委員 7頁の「緑化の方針」において、「敷地内等の緑化に努める」とあるが、これは努力目標になるのか。今年も、異常気象により各地で被害が起きており、地球温暖化を進ませないためにも、二酸化炭素を吸収する緑化は、積極的に進めるべき課題である。調べてみたのだが、努力目標ではなく義務にする方法は、工場立地法により9,000平方メートル以上で適用になると分かった。工業街区Aは5,000平方メートルであるため、義務ではなく事業者任せになるであろうが、法の網をかぶせ、義務にすることはできないか。というのも、私は野鳥の会の会員であるため話すが、鬼柳には田の貴婦人と言われるタゲリという鳥が生息しているが、市街化調整区域を外れ工場が建つと、生息できなくなるかもしれない。生態系に優しい、温暖化を防止する緑化を推進してほしい。

理事・技監・都市部長 まず大枠の話になるが、地区をどうするかについては、この都市計画決定では全て行わない。資料では、基準により「努める」と表記しているが、都市計画決定の内容をもとに、民間開発行為の基準や規制等の諸制度がぶら下がっているため、その諸制度により決めていく。詳細は担当から説明する。

都市政策課副課長 都市計画法に基づく開発許可を取得する際、工場立地の場合、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満であれば4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満であれば5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満であれば10メートル分、敷地外周に緑の緩衝帯を設けなければならない。そのため、樹木の植栽が必要になり、義務として、緑地の確保はできる。

委員 それは最低限か。

都市政策課副課長 そのとおりである。

委員 樹木の指定はあるのか。

都市政策課副課長 緩衝帯のため、低木ではなく高木になる。県推奨の高木があり、その樹木の植栽を行う。

委員 小田原も人口減少が進むが、20ヘクタール部分の計画人口は、どの程度を見込んでいるのか。また、5ページにある線引きの境の表示について、市街化調整区域との境を地番界で表示して良いのか。道路や水路で設定できないのか。

都市計画課長 工業系保留区域であり、住宅ではないため、計画人口は載せておらず、0である。また、線引きの境の表示については、道路や水路のような現地で分かるものを最優先としているが、現地で見当たらないため、やむを得ず地番界としている。

委員 線引きと開発行為が連動している計画であると思う。隣が市街化調整区域なので、仕切りの仕方が良いのかと感じた。ただ、今の説明では基準があるということだったので、今後、開発行為の中ではしっかり指導してほしい。

副会長 9ページの区画道路について、地区計画では最低限となっている。工業街区Aはいくつかの敷地に分かれると思うが、必要に応じて道路を設ける必要があったとき、道路ができたなら市に移管し、管理するのか。

都市計画課長 大企業に進出してほしいため、区画道路は少なくしている。整備後に、市に移管して管理していく予定である。

副会長 せっかく道路を整備しても、将来さらに道路が細くなったりする等、使い勝手が悪くなる可能性がある。民間管理の場合、担保がとれないこともあるので、市が道路を管理するという担保がとれれば良い。

委員 確認になるが、9ページにおいて、工業街区AとBの違いは何か。

都市計画課長 工業街区では、周辺に影響が出ないようにしているが、Bにおいては、土地所有者の意向を踏まえ、小さな店も建てられるようにしている。

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 次回、平成30年度第2回審議会については、11月14日(水)午前10時からの開催を予定している。場所は、本日この場所と同じ、小田原市役所3階の議会全員協議会室になる。

また、次回の審議会についても、原則公開でお願いしたい。

委員 各種団体から行政に対し要望を出している。各種団体からの要望をどのように議案に反映していくかを含め、今後の都市計画審議会の議案の予定を教えてください。

会長 今後の細かいスケジュールについては承知していないが、個々の内容に関しては、中間的な報告を審議会で紹介してもらっている。個々の議案が出たら、その都度開催していくことになると思われる。事務局から何かあるか。

都市政策課長 立地適正化計画に関しては、今年度末までに居住誘導区域に係る計画を策定するため、11月の審議会で素案を報告し、その後、議会報告やパブリックコメントを行った後、年明け、2月くらいの審議会でも報告する。そのほか、生産緑地や高度地区についても審議会で報告していく予定である。

理事・技監・都市部長 各種団体からの要望については、具体的に想定がつかないものもあるが、スケジュールが決まっているものとして、立地適正化計画に関しては、今年度中に居住誘導区域まで決定しなければならない。私どもとしては、やわらかい案の段階から専門の意見をいただきたいと考えている。生産緑地については、2022年、平成34年には大幅に制度が変わるため、スケジュールをしっかりとしなければならぬが、高度地区については、立地適正化計画というマスターがあった上で、関連団体と意見を重ね、しっかりと聴いていきたい。既にスケジュールが決まっているもの、関連団体からしっかりと意見を聴くものがあるが、スケジュールを見極めるためにも、やわらかい案の段階から意見をいただきたいと考えている。

委員 都市計画道路の見直しのスケジュールについては、何かあるか。

都市計画課長 見直しの変更期限はない。今年度から2回目の見直しを始めている。

副会長 小田原市の審議会では、早い段階から意見が述べられるようになっていると思う。今後より良くするために、今後の案件や前回審議したことの内容に関する紙を検討してほしい。また、高度地区については、中心市街地としても大切であるので、意見交換をしてもらっている。大所高所からの意見が必要になると思うので、今後も緩やかなテーマで、意見交換できる場を検討していただきたい。

会長 今回、審議会のあり方について、良い問題提起をしていただいた。他に意見もないようであるので、以上をもって、平成30年度第1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