

平成30年度第2回小田原市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成30年11月14日(水) 午前10時00分から11時50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1号 小田原都市計画生産緑地地区の変更
 - (2) 報告事項
ア 小田原市立地適正化計画(素案)について
イ 高度地区の変更について
- 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、桑原勇進、中西正彦、川崎雅一、木村正彦、篠原弘、細田常夫、川瀬良幸、川瀬伸二、沼田照義
(委員15人が出席、
欠席委員：木村秀昭、吉田慎悟、相原久彦)
- 5 事務局 佐藤理事・技監・都市部長、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、松本まちづくり交通課長、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、田中都市政策係長ほか
- 6 傍聴者 2人

議事の概要

1 審議事項

ア 付議

議第1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1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をご用意いただき、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、生産緑地地区を所有されている方以外には、なじみが薄い制度であるので、はじめに制度の趣旨及び現在の指定状況について簡単に触れてから、変更の内容を説明する。

生産緑地地区の都市計画の位置付けとしては、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。生産緑地地区は、指定されてから原則30年間は農地として保全することが義務付けられ、その間は建築物の建築や宅地の造成などの行為が制限される。一方、固定資産税は宅地並み課税から農地課税となり、相続税の納税猶予が適用されるといった税制上の優遇措置が受けられるものである。

なお、指定から30年が経過した場合と、主たる農業従事者の死亡または故障により、営農継続が困難と認められる場合に買取の申し出が可能となるものである。

本市の生産緑地地区の指定状況であるが、平成29年度末時点で459地区、面積約63.8ヘクタールとなっている。

それでは、平成30年度の都市計画変更について説明する。

全体的な変更の概要として、区域の縮小が2箇所、廃止が12箇所である。区域の縮小及び廃止の事由は、いずれも主たる農業従事者の死亡もしくは故障によるものである。

また、区域の拡大が2箇所、追加が3箇所ある。区域の拡大及び追加は、土地所有者からの申し出によるもので、本市の追加指定要件を満たすものである。

それでは、個々の変更について概要を説明する。

スクリーンにお示しする扇町五丁目地内は、故障による廃止が1箇所である。

次に、荻窪地内は、死亡による区域の縮小が1箇所である。

蓮正寺地内は、死亡による廃止が3箇所である。

飯田岡地内は、故障による区域の縮小箇所が1箇所である。

成田地内は、故障による廃止が1箇所である。

上新田地内は、故障による廃止が1箇所である。

高田地内は、死亡による廃止が1箇所、別堀地内も死亡による廃止が1箇所である。

千代地内は、死亡による廃止が1箇所である。

国府津地内は、故障による廃止が2箇所である。

久野地内は、死亡による廃止が1箇所である。

続いて、区域の拡大について説明する。

区域の拡大は、久野地内において2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、区域の整形化が図られるものとして拡大するものである。

続いて、追加についてである。

平成30年度は、寿町一丁目、田島、羽根尾地内にそれぞれ一か所ずつ、計3件の申し出があった。

スクリーンにお示ししているとおり、いずれの申請地も半径250メートル内に小規模な街区公園が1箇所ずつあるのみで、既存の公園や生産緑地地区が2,500平方メートル未満であることから、街区公園に準じる緑地効果が期待できるものとして、新たに指定するものである。

なお、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て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ある。

本案については、平成30年10月17日から31日までの2週間、都市計画法に基づく案の縦覧を実施したが、縦覧者及び意見書の提出はなかった。

これにより平成30年度の実績として、面積が1.3ヘクタール減少して、約62.5ヘクタールに、箇所数は9箇所減少して、450箇所となるものである。

続いて、指定から30年が経過する生産緑地地区について、平成29年度の本審議会にて、法改正の一部を紹介したが、税制が未確定であったので、改めて法改正の概要と、今後の市の対応について説明する。

はじめに特定生産緑地制度である。

特定生産緑地制度の創設により、指定から30年が経過する生産緑地地区の土地所有者は、その土地の活用について、次の3つのいずれかを選択することとなる。

一つ目は、30年経過後、直ちに買取り申出を行う方法である。この場合は、生産緑地地区としての指定が解除されるので、固定資産税は宅地並み課税となり、相続税の納税猶予も適用ができなくなる。

二つ目は、生産緑地地区のまま残し、営農を継続しつつ自己の都合に合わせて、いつでも買取り申出ができる状況にしておく方法である。この場合も、固定資産税については同じく宅地並み課税となるが、急激な変化の緩和措置として1年に20パーセントずつ固定資産税が上昇し、5年間かけて満額の宅地並み課税になっていくものである。また、相続税の納税猶予は、次の世代への適用はなくなるものである。

最後に特定生産緑地に指定する方法である。指定された場合、市に買取り申出ができる時期は10年延期される。10年経過後は、さらに繰り返し10年の再延長ができるものである。特定生産緑地に指定されると、現在の生産緑地地区と同様に、固定資産税は農地課税が継続され、指定期間中に相続が発生した場合における相続税の納税猶予も適用可能となるものである。

この特定生産緑地等の選択に向けた取り組みとして、JAかながわ西湘と共催し、生産緑地地区所有者を対象に制度説明会を7月14日と21日に開催し、102名の皆様にご参加いただいた。主な質問事項としては、やはり地権者の皆様にとって関心の高い税制優遇に関することと、特定生産緑地の指定手続の時期や手順に関するものであった。

今後の予定としては、全地権者に対し、ダイレクトメールにて制度概要説明を送り理解を深め

ていただき、来年度は地域別説明会を開催して周知の徹底を図りたいと考えている。

なお、特定生産緑地の指定は、平成31年度から平成33年度までの期間にて随時、行っていく予定である。

本市では、平成34年11月が、平成4年に当初指定を受けた生産緑地地区が指定から30年を迎える時期となり、同時に特定生産緑地の指定を受ける期限となるので、意向確認に漏れの無いよう対応していく。

また、その他の改正として、市が条例を定めることにより、生産緑地地区の面積要件を現在の500平方メートルから300平方メートルまで引き下げることが可能となる。都市計画運用指針では、生産緑地地区と立地適正化計画との関係について、「立地適正化計画の効果的な運用を図る観点から、居住誘導区域外において将来にわたり、保全することが適当な農地等を、生産緑地地区に指定することを検討することが望ましい」としており、この後の報告事項になる、本市の立地適正化計画策定を踏まえて、面積要件の引き下げに対応していく予定である。

以上をもって、議第1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 生産緑地地区の廃止に関し、これまでは農業としてしっかり生産があったのか。また、緑地の保全という意味での生産緑地の指定があったのか。生産緑地地区の廃止により、緑地の面積が減るが、周囲への環境などの問題はないか。

都市計画課長 生産緑地に指定されると基本的に30年間は営農となり、農地として適正に管理してきた。また、緑地の保全について、生産緑地地区は市街化区域の中にあり、緑地の機能も果たしてきた。生産緑地地区の廃止によりその場所についての緑地機能としては失われるが、廃止の原因が所有者の死亡や故障であるため、緑地機能が少ないからといった理由での生産緑地地区の維持は難しい。

委 員 市街化区域の中での緑化政策について、何かあるか。

理事・技監・都市部長 都市計画の議論になるが、生産緑地では「緑地」という概念が全てではなく、農地である。農地であるため、農薬や肥料の問題もあり、周辺状況との関係についてより考えていかなければならない。昨今、都市農業振興もあるが、市街化区域については、原則、都市計画法第7条により宅地とするものであるため、公園や都市緑地と一緒に、緑地保全ということでひとくくりにすると乱暴になってしまうことをご理解いただきたい。

委 員 生産緑地は節税効果も高い。税の優遇を受けるので、しっかりと農業なり緑地なりの方向を見ていく必要があるが、そのあたりの対策や意向はあるか。

理事・技監・都市部長 都市計画法で、生産緑地は箇所により周辺との関係を考える必要がある。ま

た、生産緑地は国の制度下にあるため、義務や権利制約についての考えは、一自治体としてはない。

委員 農業政策で、例えば、1アールあたりの生産性を上げる、特産品を作るなどの考え方はあるのか。

理事・技監・都市部長 都市農業という観点では、国土交通省並びに農林水産省から方針が出ている。農政部局で都市農業のあり方を具体的施策にするため検討しているが、都市部局としては、今後も農政部局と連携していきたい。

委員 市街化区域の線引きは農家が決めたわけではなく、市街化区域の中で農業をせざるを得ない状況になっている。農業を維持するため、高い税のもと農業生産を行っていることをご理解いただきたい。また、生産緑地の面積が500平方メートルから300平方メートルになるという面積要件については、県下のいくつかの市では条例化されたと聞いている。市街化区域の中の農地を守るためにも、小田原市においても、条例を早期に制定してほしい。

都市計画課長 条例については、県内で数市制定していると承知している。立地適正化計画との絡みも重要になるので、それを踏まえ、小田原市としてもしっかりと取り組んでいきたい。

副会長 今回の審議事項は、生産緑地地区の廃止など、個別の事情の結果であり、ここで否とする話ではないと思う。また、先ほどの都市部長の発言のとおり、個別のケースや地区の状況を見ながら判断することに同意する。リクエストとなるが、1点目に、立地適正化計画や都市計画マスタープランで、この地区の周辺には緑が足りないなどの判断をしているので、平常時から突合せをしてほしい。生産緑地を運営している方や市民からみても、地区ごとに内容が分かるよう検討してもらえれば良いと思う。2点目として、生産緑地制度ができて30年経過し、買取申出が増えてくると思うので、財政上の問題もあるが、市全体で買い取る努力をし、生産緑地を残す努力は農政部局と連携して行ってほしい。最後に、宅地化されたときには良質なストックとなる手立てをとってほしい。居住誘導区域では、宅地が増えると望ましいことになっているので、適切に人が住むことができ、良いストックになるよう考えてもらえれば良いと思う。

都市計画課長 都市部局だけでは行っていくことができないので、農政部局や公園部局と連携していきたい。良質なストックについては、30年経過を契機に、生産緑地の買い取りや宅地化が増えてくると思われるので、調整に努めてまいりたい。

委員 30年経過を目途に、生産緑地の廃止がかなり出てくると思われる。少子高齢

化もあり農業を続けられないときに、また、財産分与で面積が少なくなったときに、土地を売りたいくても買ってもらえない状況である。農業継続の体制づくりとして、生産緑地の面積を500平方メートルから300平方メートルに引き下げることで少し期待感があるが、非常に厳しい現実であるということを理解していただきたい。

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1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1号「小田原都市計画生産緑地地区の変更」について、原案のとおり可決する。

2 報告事項

ア 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、報告事項ア「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2-1、資料2-2をご用意いただきたい。主に、資料2-1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、合わせてご参照いただきたい。

これまで、本審議会の場合でも何度か説明している内容にはなるが、簡潔に背景から説明する。

まず、「立地適正化計画策定の背景と目的」である。全国的に、人口減少、超高齢社会を迎える中、国では、都市機能や居住機能が集約した都市構造を目指すため、生活サービス機能の計画的な配置や、公共交通の充実、人口密度の維持など、時間をかけながら緩やかな誘導を図る、立地適正化計画の制度を創設した。

立地適正化計画のイメージであるが、利便性が高いエリアに生活サービス施設を誘導する都市機能誘導区域を定め、鉄道やバス路線によるネットワークを形成し、その周辺を囲むように居住を誘導する居住誘導区域を定めるものである。

次に、「立地適正化計画策定の経緯」であるが、これまで、平成29年3月に都市機能誘導区域編を策定し、その後、29、30年度の2か年で居住誘導区域の設定等の検討を行っている。

今回、素案を報告している居住誘導区域の設定を含めた全体版の策定に向けては、平成30年2月に本審議会において意見交換を行った上で、平成30年7月から8月にかけて、公共施設再編基本計画と併せて、基本的な考え方について地域説明会を開催したところである。

それでは改めて、計画案について説明する。お手元の資料2-1「小田原市立地適正化計画（素案）について」1枚目をお開きいただきたい。

平成29年3月に策定した「都市機能誘導区域編」において、都市づくりの理念及び方向性、将来都市構造を定めるとともに、都市機能誘導区域を設定し、これらに合わせた居住誘導の方向性を示したところであるが、今回は、その方向性を踏まえ、居住誘導区域、誘導施策、計画の目標等について設定するものである。

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つの方向性を掲げ、立地適正化計画の都市づくりの理念を「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」としている。

「将来都市構造の骨格の考え方」は、都市づくりの理念、方向性に基づき、各生活圏の中で交通や生活の利便性が高いエリアを段階的な拠点として設定し、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の形成を目指している。

小田原駅周辺を「広域中心拠点」、鴨宮駅周辺を「地域中心拠点」とし、生活圏の中心として都市機能の集積が高い拠点、また主要観光の拠点となる、国府津駅周辺、早川・箱根板橋駅周辺、栢山駅周辺、富水・螢田駅周辺を「地域拠点」とし、これら6つの拠点を「都市機能誘導区域」とした。

また、将来都市構造における公共交通ネットワークについては、広域交通や拠点間の連絡を担う公共交通の軸を「幹線」とし、利便性の高いサービス水準を確保していくものである。

「居住誘導の方向性」については、都市づくりの方向性の一つである「生活利便性の持続的な確保に向けた緩やかな居住誘導」を踏まえつつ、時間をかけて緩やかな居住誘導を図るとともに、市民のライフスタイルを尊重しながら、生活利便性・交通利便性の高い拠点や周辺市街地、公共交通沿線への住み替えなどが促されるよう、地域特性に応じた誘導を図るものである。

なお、居住誘導区域に含まれない市街化区域については、「一般居住区域」として、既存の都市基盤を活かしながら都市農地と共存した居住環境の形成を図るものである。

また、市街化調整区域においては、営農環境を保全する一方、既存集落における市街化の外延化を抑え、地域コミュニティを維持するとともに、地域価値の創出と魅力向上に資する土地利用を実現するため、11月30日より施行する既存集落持続型開発許可制度の適切な運用等により、既存の地域コミュニティの持続とスプロール化の抑制を図るものである。

「居住誘導区域の設定」であるが、都市計画運用指針の考え方を踏まえつつ、「居住誘導の方向性」に基づき設定するものである。

範囲の抽出に当たっての基本的な考え方として、「拠点」、「周辺市街地」、「基幹公共交通沿線」の3つの性格を有する区域を設定する。

それぞれのイメージとしては、「拠点」は、日常生活に必要な様々なお店やサービスが充実し、子どもからお年寄りまで多世代が歩いて暮らせる区域であり、都市機能誘導区域と同じ範囲である。

「周辺市街地」は、買い物や通勤・通学など、徒歩を中心に利便性の高い生活を送ることができ、拠点や鉄道駅に歩いていける区域として、拠点及び鉄道駅の800メートルから1キロメートル圏、「基幹公共交通沿線」は、バスサービスが充実し、拠点や駅まで気軽に出かけられ、適度に車を利用しながらゆとりある生活ができる区域として、幹線バス路線沿線300メートル圏とする

ものである。

これらを前提とした上で、市街化区域内を対象に、居住に適した土地利用を図る観点から、小田原市都市計画マスタープランにおける居住系の土地利用方針が示される区域を基本に設定を行う。

具体的には、都市基盤の既存ストック活用の観点から、土地区画整理事業等により住宅地として良好な基盤整備が行われている区域については、居住誘導区域に含めるものとする一方、住宅の立地が規制されている工業専用地域や、工業地域の中でも工業集積がより図られている区域、河川区域などの恒常的に非可住地としての土地利用がなされる区域については、居住誘導区域に含めないものである。

なお、災害時のリスクを考慮し、土砂災害、がけ崩れ、津波被害、浸水被害などのハザード指定区域等についても、居住誘導区域に含めないものとする。

範囲の抽出の後、区域の詳細設定として、区域界の設定を行うが、地形地物や用途地域に応じ、原則として街区単位で区域界を設定する。

これらの設定に基づき、定めようとする区域が資料2-1、1枚目の右下であり、同じものが資料2-2、66ページに大きく掲載している。

図中、赤色で示した箇所が、「拠点」であり、都市機能誘導区域である。

オレンジ色で示した箇所が「周辺市街地」、黄色で示した箇所が「基幹公共交通沿線」である。

図中、緑色で示した箇所は、「その他」として土地区画整理事業等により住宅地として良好な基盤整備が行われている区域などである。

これらの区域を居住誘導区域として定めようとするものであり、面積は2,148ヘクタール、市街化区域に占める割合は76.7パーセントとなるものである。

資料2-1の2枚目、左側をご覧いただきたい。

ただ今、説明した都市機能誘導区域、居住誘導区域へ、施設や居住の誘導を図っていくための施策である。

一つ目の都市づくりの方向性「既存ストックを生かした魅力的な都市の拠点づくり」に対応した誘導施策としては、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、その中でも、地方再生コンパクトシティの取組を説明する。

本事業では、小田原駅や城周辺、箱根板橋駅・南町などの区域において「歴史的資源を通じた賑わいと交流のコンパクトシティの形成」をテーマとし、公民連携の促進や地域資源の活用により、地域拠点の形成と活性化に取り組んでいる。

小田原駅・城周辺では、お城通り地区再開発事業において、商業施設、ホテル、コンベンション、図書館、子育て支援機能を備えた広域交流施設と市民ホールといった誘導施設の整備や小田原城址公園整備などを進めるとともに、箱根板橋駅、南町周辺における歴史的建造物などの活用を通じた観光交流施策に取り組み、早川地区まで広がる交流空間の拡大を図る。

また、この取組の中では、かまぼこ通り、銀座竹の花通りを対象に地元協議会等と連携した空き家・空き店舗の利活用にも取り組んでいる。

そのほか、機能誘導に関する施策として、平成30年度策定予定の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について、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ることとしている。

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、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。

二つ目の都市づくり「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」に対応した施策としては、集約型都市構造の骨格となる交通ネットワークについて、それらの充実、維持、確保に向けた事業を位置付けている。

平成25年に策定した小田原市地域公共交通総合連携計画を見直す中で、立地適正化計画と連動し、拠点間を結ぶバス路線を幹線に位置付け、交通結節機能の改善や乗り継ぎ利便性の向上に資する施策を進める。交通結節機能の向上については、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、歩行空間の整備や、拠点内における回遊性の向上を図る。

また、生活圏の生活を支える地域交通の維持・確保を図るとともに、公共交通の利用が不便な地域においては、新たな公共交通の導入を検討する。

三つ目の都市づくりの方向性である「生活利便性の持続的な確保に向けた緩やかな誘導」に対応する施策として、街なか居住など居住集積に係る施策の検討を進める。

都市機能の誘導施策としても位置づいているものであるが、建替えや共同化に向けた事業化支援や高度利用等による土地利用の促進に向けた都市計画による誘導支援などが挙げられる。

そのほか、先ほど審議事項としても説明したが、生産緑地の変更については、法改正に伴う面積要件の引き下げや居住誘導区域内における土地利用支援策についても検討を進めるものである。

ここまで説明した、誘導施策を踏まえ、立地適正化計画の目標・指標の設定については、『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』に対する3つの都市づくりの方向性に基づく目標を掲げる。

都市づくりの方向性「既存ストックを生かした魅力的な拠点づくり」に基づく目標としては、「都市活力の向上」を掲げ、本市の都市活力をけん引する小田原駅周辺において、魅力的な都市づくりや都市機能の集積・誘導を重点的に推進するものとして、「広域中心拠点の交流人口」の増加を目指す。

「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」に基づく目標としては、「公共交通の充実」を掲げ、居住誘導を図ることにより公共交通の利用が可能な環境に居住する人口の割合を高めるとともに、公共交通の利便性の向上によりその利用を促進するものとして、「人口カバ一率と交通分担率」の増加を目指す。

「生活利便性の持続的な確保に向けた緩やかな居住誘導」に基づく目標としては、「居住の集積」を掲げ、街なか居住の推進による人口集積と居住誘導区域内への誘導施策の推進により、誘導区域内については、人口減少下においても、都市計画運用指針の示す住宅用地の人口密度の目安である1ヘクタール当たり60人以上の維持・確保を目指す。

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、計画策定の予定としては、12月には、市議会建設経済常任委員会に計画素案の報告を行い、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月上旬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を行い、3月末には、計画策定を行ってまいりた

いと考えている。

以上をもって、報告事項ア「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 1点目に、居住誘導区域では「人口密度」というワードが多いが、人口密度の高い良質な住環境を維持するためにはどうしたら良いのか、考えを伺いたい。人を受け入れる受け皿としては、建物の高さを高くする等の方法がある。1ヘクタールあたり60人程度というが、いろいろな地域があって良いと思う。2点目に、12月17日、21日に行われる住民への説明会について回覧がまわってきたが、住民がどのくらい立地適正化計画を認識できるのか（という危惧がある）。丁寧に説明していく必要があると思う。

都市政策課長 1点目について、都市機能誘導区域編でも説明したとおり、コンビニエンスストアや病院などの住民へのサービス施設は、ある程度の人利用があって存続するもので、長い期間で考えると、一定の人口集積が必要となってくる。ただし、地域によってはゆったり住むところもあり、地域性に応じ、人口密度の設定を行っていく。2点目について、7月から8月にかけても説明会を行ったが、参加者が少なかったので、周知に努めていく。居住誘導は、強制ではなく、長い目でみると不便が出てくるということを丁寧に根気良く、時間をかけて説明してまいりたい。

都市計画課長 12月に行う住民への説明会の周知については、連合自治会長に説明後、回覧を行うので、前回の説明会に比べるとより広く周知している。

副 会 長 一般論として人口密度を保つということについて補足するが、国が求めているのはものすごい高密度ではなく、市街化区域が保てるくらいの密度であり、1ヘクタールあたり40人、1平方キロメートルあたり4,000人程度が目安となる。ゆとりある住宅地でもそのくらいになり、小田原市の計画で目標とする人口密度もそれほど高密度ではなく、さらに地域によりめりはりをつけようとしている。

委 員 立地適正化計画素案の13ページに、平成52年には、人口が約4万人減少し、15万人台になり、高齢化率も38パーセントになると記載されている。計画としては良くできているが、もっと状況が厳しいのではないかと思う。1ヘクタールあたりの人口が60人から70人ということで、人口密度としてはそこまで高くはないが、人口密度が1割強上がるということは、人口はもっと増えるのではないかと思う。

居住誘導区域の考え方で議論してほしいのは、今住んでいる人はそのまま住まうことができ、また、高齢化で駅近に住みたい方や移住者にとっても、そこが住

みたいという区域であってほしいということである。そのため、一点目として、歩いて暮らせる生活圏に向け、歩道整備や緑化など、楽しく歩いて暮らせる地区になるためのきめ細かい施策が必要となる。二点目として、市役所、また、鴨宮からマロニエやダイナシティのような商業地域には、駅から遠く、なかなか歩いては行くことができないので、公共バス網の工夫や、巡礼街道を歩きやすくするなど、具体的な検討が必要となる。

理事・技監・都市部長 人口密度について、土地区画整理事業の区画では、1ヘクタールあたり100人程度となっており、急激な人口密度増にはあたらないかと思われる。また、平成52年には人口が4万人減少し、年齢階層別で15歳から64歳までの生産年齢人口が減少するので、経済状況も計り知れないものがあり、先が見えづらい。利便性の良いところに居住を移してほしいが、まずは、将来どうなっていくのかを市民と共有するための素材として、この計画を上げている。計画策定後、市民と施策を検討していきたい。策定時の年度末にはまだ明確に施策を示すことはできないものの、問題提起をしているものとなる。

都市計画課長 歩きやすさについては、コンパクトプラスネットワークということで、ご指摘のとおり、公共交通面も拠点間のバス路線等は維持していく計画となっている。具体的な施策はこれからになるが、本計画を踏まえ取り組んでいきたい。

理事・技監・都市部長 計画策定中の反省点として、公共交通網の再編と区域設定が上手くリンクしなかったことが挙げられる。市内には鉄道6路線とバス路線がある。バス路線は減便の問題もある中、小田原駅から放射網状に伸びている交通網を東西に結ぶことができないものか検討し、鉄道とバスの根本的な再編を同時に行いたかったが、交通事業者との関係もあり、上手くできなかった。この計画のもと、施策を進めるに当たり、公共交通網の再編、基盤整備も行っていきたい。

会 長 計画策定の前提として、鉄道、駅はこれからも維持し、バスは幹線と客の少ない末端というめりはりの考え方が必要となる。優先順位としては、鉄道の次にバスとなる。

委 員 資料2-2の87ページの一番下に生産緑地の記載があるが、一つ目の矢印は、居住誘導区域外でどうしていくか、面積要件を条例で緩和することを含め検討するという方向性が示されている。居住誘導区域内に係る話は、二つ目の矢印の後段部分のみである。そこで、一点目として、居住誘導区域内で土地利用支援策を検討するというのであれば、生産緑地を維持するというよりは、おそらく土地利用転換を図っていくための支援策であると思うが、可能であれば、もう少し具体的に記述をしていただきたい。二点目として、一つ目の矢印で書かれている内容は、居住誘導区域外で生産緑地を検討していくので、43ページの「②小田原

らしい居住環境の確保に向けた都市農地の保全・活用」に入れたほうが良いのではないかと思う。

都市計画課長 一点目であるが、国では都市のスポンジ化対策として、利活用されていない宅地や空き地に支援をしたり、職員が出向いたりしている。小規模な区画整理や面的整備などを検討したい。二点目についても、分かりやすい記載となるよう、検討する。

委員 新聞の一面に、7月の西日本豪雨で倉敷市が浸水したが、居住誘導区域であるという記事があった。今回の計画でも、市民に説明するとき、浸水何メートル以上の場所には居住誘導区域に入れないなどの具体的な記載があったほうが分かりやすいと思われる。

都市政策課長 浸水の予測が2メートルを超える区域は居住誘導区域に含めない。10月に国から、「立地適正化計画における災害発生のおそれのある区域の取扱い」の通知が出ているが、防災部局と連携をとるようにするということと、災害発生のおそれのある場所が出てきた場合には、居住誘導区域の見直しをするようにとのことであるので、居住誘導区域に含めないことと併せ、防災対策の充実など、丁寧に説明していきたい。

委員 酒匂川浸水の緊急住民集会が行われた。居住誘導区域イコール適正な場所と市民が考えてしまう懸念がある。細かな説明で市民対応していただきたい。

理事・技監・都市部長 立地適正化計画は市街化区域が対象になるが、そもそも、市街化区域では災害の発生するおそれのある区域は外すという前提がある。昨今の水害関係の話と従来の都市計画制度がマッチングしていない部分もあるが、法律的にはそのような前提があることをご承知おきいただければと思う。

副会長 計画を作って終わりではなく、都市部長の発言のとおり、計画をもとに議論をするという形で進めてほしい。最近、国土交通省の立地適正化計画に関わっている方々と意見交換をする機会があり、一般的な形でなく、尖った運用、例えば、居住誘導区域を小さくし、戦略的に誘導したい場所をスポット的に指定することもあり得ると話していた。本当に認められるのかは分からないが、そのように話す人もいる。そのため、計画を策定後、更新時、大胆な見直しや課題を盛り込むなどして、機動的な良い運用をすることを一つとして要望する。二つ目として、立地適正化計画が、医療や福祉、教育といったジャンルの異なる部局においても継続的に運用されていってほしい。また、数年後の見直しの際、制度的に根拠法（都市計画法、都市再生特別措置法）は異なるものの、根は同じようなものなので、都市計画マスタープランの見直しとともに、立地適

正化計画との一体化もあり得ると思われる。

都市計画課長 尖った運用ということであるが、住民への説明の反応を見る限り、今回はこのままとさせていただき、立地適正化計画の見直しの際には、運用していく中で市民に相当計画が周知されていることになるので、考えていきたい。また、都市計画マスタープランについても、次回見直しの際に、検討していきたい。

委員 一点目に、交通ネットワークについて、資料2-2の66ページで、相模沼田駅付近の北ノ窪、上大井駅付近の下大井など、市境の駅周辺の居住についても考えていったほうが良いと思う。また、一般居住区域、市街化調整区域にも保育園などの施設があるが、これは、立地適正化計画、または、他の法律でカバーするのか、それとも施設をなくしてしまうのか。二点目に、生産年齢人口数を高めるために、どうするか。社会福祉コストがかからなくなるような都市政策を計画に盛り込んでいくべきである。三点目に、都市機能誘導区域を定めて1年が経つが、久野のJTなどの立地もあったので、何か変更があったら教えてほしい。

理事・技監・都市部長 計画策定後、具体的な施策はこれからとなる。この計画をもとに、市民や団体に理解をいただきながら、必要であれば見直していく。また、JT跡地については、都市計画により事業者と相談している。計画に表現するまでには至っていない。

委員 小田原駅前の万葉倶楽部による施設や、小田原駅西口に建設している産婦人科なども、都市機能誘導区域の整備事業であったかと思うので、何か成果など、経過報告があれば教えてほしい。

都市政策課長 事業の進展についてであるが、立地適正化計画はマスタープランであり、方向性を示しているものとなっている。小田原駅周辺、国府津駅周辺、早川駅周辺といった個々の事業については、都市再生整備計画を作り、国から交付金をもらい進めている。お城通り地区では、広域交流施設の整備をまきに行っており、小田原駅西口の産婦人科についても、上物についてはできている状況である。

副会長 駅周辺については、近隣の市町村との連携が大事になるので、意見交換を進めていくと良いと思う。また、立地適正化計画では、線引きとは異なり、明らかな権利制限をしていない。制限はしないが、できればこちらに立地してほしいという目標を示し、そのようにすることが事業者や住民にとって合理的な状況を作るためのものである。そのため、区域外の保育施設をなくしてしまうということは決めていない。

会長 それでは、本件は終了する。

イ 高度地区の変更について

都市計画課長

それでは、報告事項イ「高度地区の変更について」説明する。

資料3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、変更の背景であるが、本市では、市街地環境の保全を目的に、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。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、先ほど報告した「小田原市立地適正化計画」の策定を進めている中、平成29年3月に策定した都市機能誘導区域における誘導施策の一つとして、高度地区の見直しの検討を位置付けたものである。

次に、高度地区の経緯であるが、今回の変更にあたっては、平成29年8月及び平成30年2月の都市計画審議会において、意見交換を実施した。

委員の皆様からは、「45メートルであれば事業採算性が良い」、「機能更新の点でも有効である」などの意見等をいただき、本日は今後の都市計画変更手続きに先立ち、報告をさせていただくものである。

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、小田原市立地適正化計画の都市機能誘導区域編における都市機能集積の推進に係る施策のうち、都市計画による誘導支援策として、「広域中心拠点等、特に交通利便性の高い地区においては、都市機能集積を目的とした高度利用等による土地利用の促進に向け、都市計画（用途地域や高度地区等）の見直しについて検討します。」としている。

また、現在策定中の居住誘導区域編においても、居住誘導施策の一つとして記載する予定である。

次に、都市計画変更の概要であるが、はじめに、現在の高度地区の概要である。第1種から第5種まで、用途地域に応じた制限を定めており、今回は、このうち第4種高度地区について、変更を行うものである。第4種高度地区は、用途地域を商業地域とする地区において、基本最高高さを31メートルとしているものであり、このうち小田原駅周辺地区においては、市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いた上で、天守閣の標高である68.3メートルまで緩和を認めている。

今回変更を行う区域は、容積率400パーセント以上の区域（小田原駅周辺の商業地域）約66ヘクタールとするものである。

緩和基準としては、周辺の市街地環境の改善に資するものとして、6つの要件をすべて満たしている場合、基本最高高さを45メートルまで可能とするもので、その6つの要件としては、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、その道路に面する部分には、幅員2メートル以上の歩道状公開空地を設置し、敷地の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。

これは、総合設計と同様の基準であり、現在の緩和基準においても建築審査会への諮問等の手続きを経ることで認められる内容ではあるが、手続きの簡素化により、民間活力による機能集積を促すことにも有効と考えている。

最後に、今後のスケジュールである。

立地適正化計画の策定の状況を踏まえながら、来年には都市計画変更説明会を開催し、都市計画法に基づく案の縦覧などの手続きを進め、都市計画審議会に付議してまいりたいと考えている。

以上で、報告事項イ「高度地区の変更について」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。

副 会 長 前回、前々回の高度地区についての意見交換に参加しなかった方のために確認したいのだが、一点目として、現状でも、複雑な総合設計制度を使えばできるが、途中まで簡素化することにより建物の更新活動を活発化させるねらいがあるもの、二点目として、景観的な検討はしていて、小田原城の景観を守るということに差し障りのない範囲で緩和するもので良いか。

都市計画課長 総合設計制度については、建築審査会の手続きを経て緩和が可能になるものである。ただし、時間、費用がかかっていた。また、緩和が可能になったとき、天守閣からどのような山並み、海が見えるかを検証し、景観面にも配慮した。

副 会 長 景観上の問題、建物の更新活動の活発化との落としどころとして、この高さ（高さ45メートル）が出てきたという説明が改めてであると良かった。要望になるが、これまでのQAをまとめておいてほしい。

委 員 4ページに、標高68.3メートルとあるが、高さは45メートルまでということ認識して良いか。タワーマンションは無理になるか。

都市計画課長 天守閣の高さ、標高68.3メートルは残る。それとは別に、手続きを簡素化し、高さ45メートルまでの緩和が可能になるものである。

委 員 建物からお城を見る景観を気にする方もいる。意見聴取の方法や、次の都市計画審議会、公聴会などのスケジュールはどうなるか。

都市計画課長 高度地区に関しては、さまざまな意見が出るかと思われる。時間をかけ丁寧に行っていきたいので、年度内の決定は難しい。

理事・技監・都市部長 スケジュールは明確に示すことができない。過去の経緯を申し上げると、平成17年に高度地区が決定したが、当時、小田原駅前の広域交流施設の建設に関し、高さ127メートルの構想案が出ていた。特例措置として、標高68.3メートル、基本の高さは31メートルということになったが、当時から賛否があった。高さ制限を緩めることと、歴史的景観を守ることの二つの視点があるため、平成17年時を踏まえ、時間をかけ、市民や利害関係者と臨んでいきたい。

副 会 長 時間をかけることは賛成である。高さに関しては慎重になるべきであり、理性的な議論をすることは大事である。情報提供をしてもらい、感情対立にならないようにしていただきたい。

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 次回、平成30年度第3回審議会については、2月上旬の開催を予定している。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 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