

令和元年度（2019年度）第1回小田原市都市計画審議会議事録

1 日 時 令和元年（2019年）7月3日（水） 午後2時00分から3時30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 諮問

議第1号 小田原都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

イ 付議

議第2号 小田原都市計画用途地域の変更（小田原市決定）

議第3号 小田原都市計画高度地区の変更（小田原市決定）

議第4号 小田原都市計画地区計画の決定（小田原市決定）

議第5号 小田原都市計画下水道の変更（小田原市決定）

(2) 報告事項

ア かまぼこ通り地区の景観形成基準等について

4 出席委員 木村秀昭、田中修、藤井香大、関野弘行、岡村敏之、奥真美、桑原勇進、中西正彦、吉田慎悟、井上昌彦、金崎達、武松忠、俵鋼太郎、川瀬良幸、荒井俊晴、川瀬伸二、安藤俊之
(委員17人が出席、欠席委員：畠山洋子)

5 事務局 石塚都市部長、狩野都市部副部長、松本都市計画課長、金子まちづくり交通課長、西浦下水道整備課長、門松企業誘致担当課長、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、山本都市政策係長ほか

6 傍聴者 5人

議事の概要

1 審議事項

ア 諮問

議第1号 小田原都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

イ 付議

議第2号 小田原都市計画用途地域の変更（小田原市決定）

議第3号 小田原都市計画高度地区の変更（小田原市決定）

議第4号 小田原都市計画地区計画の決定（小田原市決定）

議第5号 小田原都市計画下水道の変更（小田原市決定）

都市計画課長

議第1号、小田原都市計画区域区分の変更から議第5号小田原都市計画下水道の変更までは、全て鬼柳地区市街化区域編入に係る都市計画案件であり、相互に関連することから一括して説明する。

鬼柳地区市街化区域編入については、平成30年度10月10日に開催された本審議会において報告させていただき、その後、市民説明会や都市計画法に基づく案の縦覧などの手続きを進めてきた。

本日は、県が決定する都市計画である市街化区域と市街化調整区域の区域区分の変更について本審議会に諮問するとともに、用途地域など市が決定する都市計画変更等について付議するものである。

それでは、鬼柳地区市街化区域編入の概要について、改めて主なものを説明する。

都市計画決定及び変更の図書や図面の写しを資料1、資料2、参考資料1に取りまとめているが、ページ数が多いため、概要を取りまとめた、参考資料2とともに、前方のスクリーンをご覧いただきたい。

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工業団地の開発整備が予定されている区域を合わせた、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。

スクリーン上では、編入区域周辺を北側から望んだ航空写真を映している。先ほどの図面と同様に、赤枠で囲った範囲が編入区域である。編入区域の右側には、酒匂川が流れ、区域内の右寄りには都市計画道路小田原大井線が整備されている。区域内の左寄りには、黄色の枠で囲った卸商業団地が立地している。

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付けられたもので、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編入する区域として、当地区は長年にわた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。

これまでの都市計画手続きの経過としては、鬼柳地区の市街化区域編入について、平成30年10月に本審議会に報告させていただき、その後、県に市原案の申出を行った。同年11月には、小田原卸商業団地協同組合への説明会を開催し、その後、市議会建設経済常任委員会へ報告をした。県は素案として確定後、平成30年11月から12月にかけて素案の閲覧を行ったが、公述の申出が無かったため公聴会は開催しなかった。その後、平成31年1月から2月にかけて編入区域周辺の2地区にて市民説明会を開催した上で、同年3月には地区計画について、市の条例に基づく縦覧を行ったところ、1人の方に閲覧いただいたが、意見書の提出はなかった。また、同年5月には県及び市の決定案件について案の縦覧を行い、7人の方に閲覧いただいたが、こちらも意見書の提出はなかったものである。

それでは、改めて、都市計画決定及び変更の概要について説明する。

はじめに、上位計画の位置付けである。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においては、「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、工業地の整備を図ります。」としており、上位計画に沿って進めているものである。

今回の都市計画案件は、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。

はじめに、区域区分の変更として、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、既に土地利用されている卸商業団地、約9.2ヘクタールの、合計約20ヘクタールになる。

市街化区域への編入の要件であるが、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基本的基準において、上位計画の位置付けがあり、民間開発事業者による計画開発事業等の実施が確実で、計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、農林漁業との必要な調整を了した区域とされており、民間開発事業者により、全地権者と土地の売買契約を締結したことにより、整備の見通しが明らかとなったことから、都市計画変更の手続きを進めているものである。

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、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、本地区の区域を工業街区と卸商業街区に区分し、それぞれ適正な土地利用を促進するとともに、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、敷地面積の最低限度、形態・意匠の制限、壁面位置の制限、垣・柵の制限について、必要な基準を設けるものとしている。

これらの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。区域を大きく3つに区分し、新たに工場に立地を進める区域のうち都市計画道路小田原大井線の東側を工業街区A、都市計画道路の西側を工業街区B、既存の卸商業団地を卸商業街区としている。

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付けるとともに、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、緑豊かな団地の形成を図るため、緑地約460平方メートルを新たに設け、地区施設として、将来にわたる保全を都市計画の上から担保するものである。

次に、建築物等に関する事項であるが、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、進出意向把握のための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による制限のほか、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関する事務所・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、小田原市開発審査会提案基準における数字を用いて、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ととも、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、建替えの際の建築物の色について定めるものである。

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。

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について説明する。

県では、都市計画審議会を7月30日に予定しており、審議会への付議を経て、国との法定協議を行い、速やかに変更告示を予定しているため、令和元年9月頃に都市計画の決定及び変更の告示となる見込みである。

以上で、議第1～5号の鬼柳地区市街化区域編入に係る都市計画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 鬼柳、桑原地区の一団の整備の中で、木工団地を含めた図を見たことがあるが、鬼柳地区に隣接している一団の土地と捉えた見通しや計画はあるのか。隣接している事業者も含めたほうが良かったと思うが、いかがか。

都市計画課長 参考資料2における「2 鬼柳地区の主な経緯」の下から4番目になるが、第6回線引き見直しでは、鬼柳地区から日本新薬にかけて、工業系フレームとして特定保留区域に位置付けていた。現在は一般保留区域であり、明確な区域の指定がないが、地権者の意向がまとまり、開発事業の見込みがたったことから、この20ヘクタール分を市街化区域に編入するものである。保留区域は次回の線引きまで続くが、開発事業者からは、隣接する事業者にも声をかけていると伺っている。政策的には、この区域から日本新薬までは、工業系の保留区域としての土地利用を図ってまいりたい。

委 員 飯泉のように、保留区域の見直しについて何か見込みはあるか。また、将来、保留区域が外れる可能性はあるのか。

都市計画課長 飯泉地区においては、第7回線引き見直しにおいて、地元の意向がまとまらず、保留区域から外すこととなった。今回、工業系保留区域では3番目の市街化編入となるが、現在、保留区域はこの鬼柳桑原地区のみである。

委 員 進出企業の見込や確度について、市はどこまで把握しているか。また、工業系の市街化区域編入については、面積が20ヘクタール分まとまらないとできないのか。

企業誘致担当課長 進出企業については、市の企業誘致係と、民間開発事業者とで情報交換している。市では、工業系フレームにおいて進出企業を求めていくことが、雇用の場の確保や地域経済の活性化の点で重要な位置付けにあると考えており、新聞広告やパンフレットにより、企業の引き合いに努めている。今回の20ヘクタールの土地の西側半分について、開発済の県道や市道を除くと9.5ヘクタールになり、そのうち分譲面積は7.5ヘクタールになるが、その7.5ヘクタールを大きく超える引き合いがある。内訳としては、製造業、研究開発、物流、商業系などになり、商業系などは立地規制の対象となるが、全体としては十分な進出企業の見込みがある。

都市計画課長 都市的土地利用、農業的土地利用、自然的土地利用を区分するため、市街化区域と市街化調整区域に分けている。市街化区域に隣接するところが広がる場合には、面積要件が広くないが、飛び地になると、20ヘクタールくらいの一団の土地でないと、市街化区域に編入することができない。

都市部副部長 補足になるが、市街化区域に隣接し拡大していくのであれば、20ヘクタールという面積は不要になる。ただ、小さい区域が次から次へ広がるということは、都市計画上好ましくないため、最低5ヘクタールは必要となる。

会 長 それでは、ご意見も出尽くしたようであるため、最初に、審議事項 ア 諮問 議第1号について お諮りし、次に、審議事項 イ 付議 議第2号 から議第5号までをお諮りしたい。
最初に、審議事項 ア 諮問 議第1号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、審議事項 ア 諮問 議第1号 小田原都市計画区域区分の変更(神奈川県決定)について、原案のとおり了承する。
続いて、審議事項 イ 付議、議第2号から 議第5号までについて、お諮りしたい。
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、審議事項 イ 付議 議第2号 小田原都市計画用途地域の変更(小田原市決定)、議第3号 小田原都市計画高度地区の変更(小田原市決定)、議第4号 小田原都市計画地区計画の決定(小田原市決定)、議第5号 小田原都市計画下水道の変更(小田原市決定)について、原案のとおり可決する。

ここで、職員の入替えを行う。

(職員入替え)

2 報告事項

ア かまぼこ通り地区の景観形成基準等について

まちづくり交通課長

それでは、私から説明する。

資料は、「資料3 かまぼこ通り地区の景観形成基準等について」になるが、本審議会では、わかりやすく写真も加え、スクリーンを使い説明する。

本市では、良好な景観形成が特に必要な区域として、現在、スクリーンに示したとおり、中心市街地の小田原駅や小田原城、国道1号の周辺のほか、都市計画道路の沿道を、重点区域に指定している。

新たに指定を検討しているのは、赤く着色した、かまぼこ通り地区であり、小田原駅から南に約1キロメートルに位置し、「国道1号本町・南町地区」に隣接している。

次に、かまぼこ通りを重点区域に指定する背景と目的であるが、地域で「小田原かまぼこ通り活性化協議会」を自主的に組織し、まちづくりの取組を進めてきた。

そこで、市は、隣接する重点区域の景観計画の方針や基準との整合を図りながら、地域の皆様に、重点区域について周知すると共に、意見交換を行い、計画を策定していくことを考えている。

かまぼこ通り活性化協議会は、通りを紹介するマップの作成、宿場まつりなどのイベントの開催、国道の清掃ボランティア、空き家となっていた建物にパン屋を誘致するなど、様々な取組を行っている。

また、山車小屋や、店舗の外壁を木質化するなど、修景にも取り組んでいる。

これまでの取組状況であるが、平成28年10月に、地元の活性化協議会が、まちづくり構想を策定している。

策定された「まちづくり構想」では、「小田原宿の歴史性を活かしたまちづくり」をメインテーマに、まちづくりを推進することとしており、具体的な取組の7項目の中には、景観についての取組として、建築物の外壁などの色彩を、落ち着いた色にすることなどを掲げている。

そこで、地元の活性化協議会の取組も考慮し、重点区域の指定に向け、平成30年度に、まず、建築物などの色彩の調査を行い、地域の皆様との意見交換や、景観に関するアンケートを実施してきた。

本市では、小田原駅や、小田原城周辺にある、例えば、清閑亭やなりわい交流館などの拠点の魅力を高めることで、回遊性を高めていく取組を進めている。

かまぼこ通りは、宿場町や、なりわい文化を受け継ぎ、小田原の印象を強く与える重要な場所となる。

そこで、重点区域に指定し、より良好な景観を形成していくことで、賑わいのある空間の形成を目指していきたいと考えている。

次に、かまぼこ通りの現在の状況であるが、かまぼこや干物を製造販売する店舗には、上段の

3軒のように、小田原の商家の特徴である「出桁造り」の建造物が現存しており、宿場町の名残をとどめている。

これら、15軒のかまぼこ店などは点在しており、その他は、一般の住宅が立ち並んでいる。

一般住宅については、外観は、伝統的な建築様式によるもののほか、建て主の思いがこもったものも見られる。

次に、景観形成の目標については、これまで説明した、この地区の特徴を生かし、良好な景観を形成するため、「小田原宿やなりわいの文化・風情を現代に受け継ぎながら、新しい心地よさを創出し、人々の活気あふれる景観形成を図る」ことを目標とし、この目標の実現に向け、沿道の建築物などの色彩や構造、屋外広告物の規制・誘導を行っていくことを考えている。

景観形成の具体的なイメージとしては、歴史的建造物を活かし、調和のとれた街なみを形成するため、建築物の外壁は、鮮やかさを抑えた暖色系を基本にしたいと考えている。

また、まちなかに緑を増やし、住宅の庭先には、できれば塀や柵を設けず、ゆとりある空間の演出を誘導し、主要な交差点に面する建物には、オープンスペースの確保や、シンボルツリーを植えるなど、個性的な「街かど」の演出を誘導したいと考えている。

次に、重点区域への指定を検討するため、建築物89棟の色彩、屋外広告物158基の位置や面積を調査した。

その結果、建築物の色彩は、隣接する重点区域の国道1号本町・南町地区の基準を超過したものが10棟、屋外広告物の位置や面積は、現在の基準を超過したのぼり旗などが3基、広告物の色彩は、隣接する重点区域の基準を超過したものが26基あった。

次に、建築物や工作物の色彩について、検討している基準であるが、まず、建築物の外壁や、工作物の色彩については、隣接する「国道1号本町・南町地区」と、同じ基準とすることが適当ではないか、と考えている。

現在、多くの建物で明るく穏やかなトーンが使われている一方で、歴史的建造物は低明度で暗い色調であり、明暗のメリハリのある既存の特徴を生かしながら、鮮やかさを抑え、周囲に調和する色彩を用いるよう誘導していくべきであると考えたものである。

次に、建築物の屋根の色彩については、隣接する「国道1号本町・南町地区」の基準を、若干緩和するのが適当でないか、と考えている。

歴史ある老舗のかまぼこ店を例にとると、ページ右上の表で、赤線で囲んだ2階の屋根の色彩「5GY6.0(の)2.0」は、右下の「国道1号本町・南町地区」の基準を、明度、彩度共に超過している。

そこで、明度を7以下、彩度を2以下に緩和することで、まちづくりの核となる、水産加工業の店舗などで古くから用いられている、いぶし瓦や銅板などの、伝統的な建築材料の色彩を継承し、特徴ある街なみ景観を形成していくべきと考えたものである。

次に、屋外広告物の規制について検討している基準であるが、かまぼこ通り地区は、現在、商業地域を第5種地域に、近隣商業地域を第4種地域としているが、隣接する「国道1号本町・南町地区」の基準を基に、街なみ景観への影響をなるべく抑えつつ、地区として一体的な景観誘導を図るべきと考えている。

具体的には、屋上広告物は、商業地域以外は新たに設置できないものとし、壁面に取り付ける突出看板は、高さを10メートル以下に制限することが適当ではないかと考えている。

また、色彩についても、街なみの連続性が感じられるよう、国道1号本町・南町地区と同じ基準とし、鮮やかな色彩の使用を抑えることが適当と考えている。

本日は、現在進めている「かまぼこ通り地区」の取組の方針について、報告させていただいた。今後も、「住民説明会」など、地域との協議を重ね、重点区域に指定していきたいと考えている。本審議会には、基準などの案が定まった段階で、報告させていただくので、よろしく願いたい。

以上をもって、報告事項ア「かまぼこ通り地区の景観形成基準について」の報告を終える。

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 景観形成そのものは良いが、肝心の駐車場はどう考えているのか。客が来たときに十分に対応できる駐車場がなければ、せっかく景観形成を行っても客が増えないのではないかと心配している。

まちづくり交通課長 駐車場のあるかまぼこ店もあるが、市では、小田原駅や駅周辺の駐車場から歩いて、また、レンタサイクルを使い、小田原城を含め、まちなかを回遊していただきたいと考えている。

都 市 部 長 そのような（まちなかを回遊していただく）方針を立てている一方、かまぼこ通り周辺の駐車場が足りているとは思っていない。実現するかどうかはまだ分からない段階であるが、小田原市土地開発公社が所有している旧鈴木邸が使われていないため、その活用を検討しており、また、コインパーキングが点在している中、土地の交換が必要になることも考えられるが、まとまった土地の駐車場についても検討しているところである。

委 員 近隣地域の方々は車で来る方が多い。よろしく願いたい。

委 員 国道1号本町・南町地区では基準が守られているのか。違反しているものはどのくらいあるのか。

まちづくり交通課長 違反の件数までは正確には把握していないが、新しい建築物については、届け出てもらい、基準に適合するよう建築されている。また、基準を定めるよりも以前からある建築物については、色の塗り替えや、建て替える際に基準に適合するようお願いしている。

委 員 国道1号本町・南町地区で基準が制定されたのはいつか。

まちづくり交通課長 平成20年3月である。

委員 国道1号本町・南町地区で、あまり変わったイメージがない。かまぼこ通りに同じ基準を持ってきても、効果が出るまでに20年から30年はかかる。

まちづくり交通課長 委員ご指摘のとおり、建物の建て替えは20年、30年と、長いスパンがかかる。外壁の塗り替えなどは、もう少し短いスパンになるであろうが、タイミングをとらえ、長い目で少しずつ街なみを整えていきたい。

委員 景観重点区域内に住む方は、自分の家の色が、基準に違反しているか分かっているのか。

都市部長 建物を建て直す、色を塗り直すという行為があったときに、基準に適合するように説明しており、行為の前にはこちらからお知らせはしていない。従前からある家が基準に合っていない場合には、既存不適格という扱いになり、基準に合っていないくてもやむを得ない。

委員 自分の家について（基準に適合しているか）理解していなかった。これは感想であるが、建て替えをしない限り指導しないということであるが、まちづくりとしてそれで良いのだろうか。

会長 私も感想になるが、まちづくりのルールを作っていく、それとは別に、地域のまちづくりの機運などから、事業として修景に取り組むということは当然行っていくべきである。その事業の鍵になるルールだと思っている。事業としてスタートすると、意外と早く進む場所もあるようである。

委員 景観形成のために民間建築活動をコントロールするという話であると思うが、景観計画重点区域の指定をすると、行政側にも責務が生じてくる。歩道や電線などに関し、国道1号線沿いの宿場町、また、今回のかまぼこ通りもその延長になると思うが、何かを整備している感じがしない。行政側と活性化委員会とが協働し、少しずつでも整備していったほしい。

まちづくり交通課長 なりわい交流館東側の市道で、現在、路面を修景し、道路横断電線を地中に埋設している。また、周辺店舗で外観を木質化したものがあつたり、近隣で、数軒連続して木質を検討中と聞いている。少しずつではあるが、民間も市も整備を進めているところである。

委員 以前、修景を進めるために3軒まとまったら補助を出す案や、軒の高さを揃えることなど、色だけでなく意匠も含めた話があつたかと思うが、今回、民間事業が出ているのであれば、改めて検討すべきであると思うが、いかが。

まちづくり交通課長 現在、かまぼこ通り地区に対しても、通りの景観に大きく寄与する外観に修景するものには、補助制度を用意しているところである。また、空き家・空き店舗の活用にも補助をし、積極的に市も支援しているところである。

都市計画課長 補足になるが、景観重点区域には、規制とともに補助も行っている。連たんについても、2軒、3軒同時の場合、補助を上乗せするインセンティブがある。

委員 国道1号本町・南町地区と同レベルにするとのこと、妥当性があると思う。1点目に、色彩については、既にいろいろな建物も建っており、既存不適格が多くなると困るので、広めにとっている。そのため、伝統的な木造の街なみとしては、相当いろいろな色が使えらる。統一感が出にくい、景観を壊すものが出にくい。伝統的な良い色が分かるよう誘導してほしい。また、誘導の仕方も、基準だけではうまくいかない、隣り合う建物との調整が済んだら補助を出す、洋風でもこのように変えると街なみに合う、といった内容のパンフレットを使用したり、ワークショップで考えたりしてつなげてほしい。

2点目に、上越市南本町で、市民が格子を作り、地元の大工と一緒につけた例がある。変わったものがすぐに見える、重要な部分を塗り替えるなど、短期間になるべく変化が見えるように促してほしい。

3点目に、屋根についてであるが、例えば東京では、材料が自然素材といった質の良いものであれば、彩度を超えても基準によらず認めているところがある。銅板は自然の材料で発色しているので、そのようなものは認め、基準自体を甘くする必要はない。銅板が発色したときとペンキを塗ったときでは見え方が全然違う。彩度は低めにし、材料で見極める方法が良いと思われる。

都市部長 基準については、皆様から助言をいただき、地元と話し合いながら進めてまいりたい。

委員 1点目であるが、重点区域の指定は、協議会からの提案であるのか。2点目に、同じ協議会がほかに設立されたときはどうするのか。3点目に、数値で表すと、管理する職員も数値でしか捉えなくなる。良いものは良いとし、地元で裁量を与えられるような規制にすると良いと思うがどうか。

まちづくり交通課長 数値で表すことについては、だれもが客観的に、規制の対象になるか分かるようにするもの。ただし、自然素材で良い外観を作っているものについては、良いものは良いとし、色の数値を超えても規制の対象にならない方向で検討したい。補助については、協議会との協定もあるが、基本的には重点区域に指定することによって、他の地区でも補助を行う。

都市部副部長 かまぼこ通り活性化協議会では、5年ほど前に構想を作ったが、景観もその一

つに掲げられており、行政も支援を行っている。補助については、重点区域に対し、一定のルールのもとで行う。経緯や地元の状況により、他の地区でも補助は可能になる。

委員 最近の建材技術は素晴らしく、ウッドデッキのように、見た目が木でも、実は樹脂であるものもある。自然素材だけに限らず、柔軟に運用を図ったらどうか。

都市部長 基準については、今後相談しながら決定してまいりたい。自然素材については、日数が経つにつれ馴染んでいき、当初の色よりは基準の色に近づき落ち着いてくることが考慮されるべきであると思っている。樹脂については、経年変化でどう変わるかという部分も含め、認めていくかどうか判断してまいりたい。

副会長 平成28年に協議会で策定された、まちづくり構想の位置付けはどうなっているのか。任意の協議会が作った任意の構想になるのか。

まちづくり交通課長 任意団体である「小田原かまぼこ通り活性化協議会」が、自分達がこのまちをどうしていくかということで策定した、任意の構想である。

副会長 将来、この地区が活性化して良い場所になる手段として、どういったビジョンで行うのか、つまり、ビジョン、イコール、まちづくり構想をオーソライズしたり、行政プランに取り組んでいくなど、大枠の補強があると良い。また、行政的な位置づけを与えるだけでも駄目で、この協議会以外の人々にも広めていく努力をしてほしい。そのためにルールがあるということを伝えていくと、ルールの良し悪しを判断しやすくなる。

委員 2点質問したい。1点目に、自然素材は、本当に規制の対象外にするのか。それとも、例えば、明度は5以下、彩度は1以下とする、ただし、いぶし瓦や銅板などの自然素材については明度は7以下、彩度2は以下とする、というような趣旨であるのか。2点目に、基準は明度7以下とのことであるが、例示は6.0となっている。7まで緩めるのはどうか。

まちづくり交通課長 明度・彩度については、今後数値を定めていくが、自然素材を使っているものについては適用除外とする考えである。屋根について調査したところ、彩度超過が5棟程度、そのうち、今回の基準にすることで4棟程度となるものであり、事務局の素案である。いずれにしても、委員の意見をいただきながら、今後基準を定めてまいりたい。

委員 変な自然素材もあるので、自然素材で調和するように、もう一工夫ほしい。

会 長 この後、本日の内容を踏まえて説明会を行うとのことである。ルールをどのように見るかということであるが、ルールを示しつつ、しかし、ルールの範囲の中でも、いかにもそれらしく見えるが小田原にはない偽物のような、変なものが出てくる可能性があるので、数値を示し、地域としてあるべきものが共有されなければならない。数値は客観基準として示しつつ、あるべき姿を地域の中で共有することで、生きたルールとなるし、補助制度や事業との歯車も合っていくと思っている。

会 長 ほかに質問もないため、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、令和元年度第2回審議会については、10月から11月にかけての開催を予定している。

詳細については、後日、事務局より連絡させていただく。
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、令和元年度（2019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