

## 令和元年度（2019年度）第2回小田原市都市計画審議会議事録

1 日 時 令和元年（2019年）11月20日（水） 午後1時30分から3時25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6号 小田原市景観評価員の選任について

イ 付議

議第7号 小田原都市計画高度地区の変更

議第8号 小田原都市計画生産緑地地区の変更

ウ 諮問

議第9号 特定生産緑地の指定

#### (2) 報告事項

ア 生産緑地法改正に伴う生産緑地地区の指定面積要件の緩和について

イ 小田原市都市計画道路の見直しについて

4 出席委員 畠山洋子、田中修、藤井香大、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、栗田康宏、安藤俊之

(委員17人が出席、欠席委員：木村秀昭、関野弘行)

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、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 1人

## 議事の概要

### 1 審議事項

#### ア 諮問

議第6号 小田原市景観評価員の選任について（非公開）

#### イ 付議

議第7号 小田原都市計画高度地区の変更

### 都市計画課長

それでは、議第7号「小田原都市計画高度地区の変更」について説明する。

高度地区の変更については、本都市計画審議会において2度の意見交換を行い、昨年（2018年）11月の審議会に報告した後、説明会やパブリックコメント、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、都市計画変更について、付議するものである。

それでは、概要について改めて説明する。

都市計画変更の図書の写しを資料2としているが、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。

はじめに、高度地区変更の背景と目的であるが、本市では、良好な市街地環境及び秩序ある都市環境の維持、保全を目的に、平成17年6月に高度地区を決定した。

その後、運用開始から10年以上が経過する中、土地の高度利用を求める要望や、緩和手続きの迅速化等を求める声が数多く寄せられていた。

こうした中、本市では、進展する人口減少・少子高齢社会等に対応し、居住と居住にかかわる医療、福祉、商業等の生活利便施設がまとまって立地し、持続可能な集約型の都市構造を目指す「小田原市立地適正化計画」を平成31年3月に策定した。

この計画において、民間活力により都市機能や居住機能を誘導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。

それでは、改めて、上位計画の位置付けから、都市計画変更の概要について説明する。

はじめに、上位計画としては、只今の立地適正化計画において都市機能集積や居住誘導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、都市機能集積や共同住宅の立地促進を目的とした高度利用等による土地利用の促進に向け、都市計画の見直しについて検討する、としているものである。

今回の変更の方向性は、都市機能や居住機能を誘導する目的を踏まえる一方で、天守閣への眺望や城下町としての街並みなど、景観への配慮が本市としては重要なことから、これら双方を考慮して見直しを検討したものである。

都市機能や居住機能の誘導としては、良好な街並み環境に貢献する建築物について、基本最高限度を見直すとともに、手続きの迅速化を図ることで、民間活力による都市機能の集積や街なか居住、老朽化した建築物の建替えを促進するものである。

一方、景観への配慮としては、お堀端通りについて、引き続き道路斜線の制限を行うとともに、

天守閣からの水平線や山並みへの眺望にも配慮しながら検討したものである。

今回、変更を行う区域は、容積率400%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、立地適正化計画における小田原駅周辺の都市機能誘導区域に含まれる区域である。

緩和基準は、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、①敷地面積は1,000平方メートル以上で、②6メートル以上の道路に接していること、③敷地の外周の長さの7分の1以上が一箇所6メートル以上の道路に接していること、④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、⑤敷地の20パーセント以上の空地と、⑥10パーセント以上の緑地を設けることとしている。

なお、これらの基準は、運用基準で定めるものであり、参考資料の3ページから4ページに添付している。

こちらが、緩和のイメージである。歩行者の安全性を確保するとともに、空地や緑地による良好な景観の確保を誘導するものである。

これらの基準は、総合設計制度と同様の基準で、現在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ものではあるが、手続きの簡素化により、民間活力による機能集積の促進には有効と考えている。

次に、高さ制限の考え方であるが、参考資料は2ページになる。スクリーンに表示した図は、現行の制度をまとめたものである。

第4種高度地区である商業地域における高さの最高限度は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、市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いたものは、天守閣の標高である標高68.3メートルまでの立地が可能となっている。

こちらは、今回、変更するものである。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などが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種類にするものである。

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などの45メートルの2種類としている。

本案件に係る主な経緯であるが、昨年（2018年）11月に本審議会に報告した後、市民意見の聴取としまして、本年（2019年）5月に、市民及び各種関係団体への説明会を計4回開催し、計46名の方に参加いただくとともに、5月15日から6月13日にかけて、先ほどの運用基準の改正に伴うパブリックコメントを実施し、21件の意見をいただいた。

ここで、本審議会における委員の皆様からの意見と対応について紹介する。

主な意見としては、「老朽化した建物の機能更新促進策としても有効」、「都市廊政策も含め、一貫している」といった意見をいただくとともに、「高度地区プラスインセンティブもほしい」、「歩道状公開空地が良いということの整理が必要」、「デザインコントロールも必要」といった意見などをいただいた。

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としては、高度地区の緩和とともに、良好な市街地の形成を図る建築物に対して補助を行う「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。

まず1点目として、新たに、本市の優良建築物等整備事業補助金交付要綱に「マンション建替タイプ」を追加しようとするものである。

2点目は、市の政策に合致する事業には補助金を上乘せしようとするもので、「ゆとり住宅の供給」、「歩道状空地の創出」、「緊急建替の促進」、「都市防災の促進」の4つについては、補助率を上乘せ、街への貢献度の高い事業に誘導したいと考えている。

次に、歩道状公開空地が良いというイメージに関してであるが、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を比較したものである。

歩行空間が広がり、緑化環境が創出されるなど、都市廊政策にも合致したものと考えている。

また、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っては、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。

次に、パブリックコメントでの主な意見である。

「積極的に推進してほしい」、「都市機能誘導に適した政策」といった賛成の意見を多数いただくとともに、「より高い建築物が建築可能とすべき」、「対象区域を拡げるべき」といった意見もあった。一方で、「中心市街地のグランドデザインが出来ていない中、高さだけの緩和に反対する」、「中心市街地のどこからも天守閣が見え、山並みや広い空が見えるべき」といった意見もあった。

「制限の更なる緩和」については、集約型の都市を目指す必要がある一方で、景観への配慮も重要であり、今回の変更は、これら双方を考慮したものである。

次に、「変更する区域の拡大」についてであるが、今回は、特に交通利便性の高い小田原駅周辺の商業地域を対象に検討したもので、引き続き、他のエリアについても、都市機能や居住機能の集約に向けた施策について、検討していくものである。

次に、「中心市街地のグランドデザイン」についてであるが、今回の変更は、「都市計画マスタープラン」や「立地適正化計画」など、小田原駅周辺の将来像を定めた上位計画に基づく施策の一つとして、実施するものである。

最後に、「眺望の確保」についてであるが、天守閣への眺望の確保は重要なため、「景観計画」において、天守閣への眺望を確保すべき視点場を定めているところである。

一方で、市街地の活性化も重要であり、今回の変更の検討にあたっては、天守閣を越えないことや、天守閣からの水平線や山並みへの眺望についても配慮したものである。

これらの市の考えについて回答し、その後、10月15日から10月29日まで、法定縦覧を行ったが、意見書の提出はなかった。

以上で、議第7号「小田原都市計画高度地区の変更」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。

委 員 参考資料2（の1ページ）において、オレンジ色の点線が高さ45メートルに緩和する区域を示しているが、将来的には、旭丘高校や商工会議所の前（弁財天通り）が、小田原城跡、本丸二の丸整備構想で景観上重要なエリアとなってくる。お堀端通りは、途中から道路斜線制限を設けたが、弁財天通りはどうするのか。将来的な眺望もあるので、あらかじめ道路斜線制限を設けるべきであると思うが。

都市計画課長 お堀端通りについては、市のシンボルになる通りとして、お堀と一体となった空間を確保するため、東側沿道に、15メートル立ち上げて、そこから西の斜線制限を設けている。弁財天通りは、国指定史跡に面していることから、史跡整備計画の進捗状況を含め、検討してまいりたい。

委員 お堀端通りの例のように高度地区を設定し、規制をかけたときから行うべきであり、是非この変更と同時に道路斜線制限を盛り込んでほしい。

都市計画課長 都市計画手続き上については、本審議会に付議し年内に告示という手続きになるかと思うが、委員の意見を踏まえ、考え方の整理をしてみたい。

都市部副部長 弁財天通りの道路斜線制限は、将来的には重要となるので、考えてまいりたい。この変更に合わせてできれば良かったが、今回は、課長の説明のとおり、本日の付議により年内に決定し告示をするよう進めており、変更時からの設定は無理であることをご理解いただきたい。

委員 優良建築物等整備事業の制度の見直しもするという話であったが、1,000平方メートル以上の建築物を建てるとき、優良建築物等整備事業も含めた手続きになるのか。

都市計画課長 優良建築物等整備事業の制度については、内部で手続きを進めているところである。高さの緩和の規定と近いところもあるが、同じではない。

委員 緑地やパブリックスペースなど、優良建築物等整備事業の制度における制限と、今回の高度地区の制限が重複したとき、どちらを採用するのが良いのか。

都市計画課長 優良建築物等整備事業のマンション建替えタイプとして、おおむね1,000平方メートル以上の敷地面積、3階建以上の耐火建築物、10人以上の区分所有者、法定耐用年数が2分の1以上、建替え決議、空地の確保という条件を追加しようと手続きを進めている。もともと優良建築物等整備事業では、共同化タイプや市街地環境形成タイプなどがあり、その中で、空地の確保、敷地面積1,000平方メートル以上等の条件があり、細かい視点があるので、相談があれば乗ってまいりたい。

委員 具体的に言うと、例えば、優良建築物等整備事業では緑地5パーセント、45メートルの高さでは緑地10パーセントを確保しなければならない場合だったら、どうなるのか。

都市部副部長 優良建築物等整備事業については、共同化タイプや市街地環境形成タイプ等に  
分かれ、共同化タイプでは数軒まとまる必要がある等、国の制度に従った補助と  
なる。高さに関しては、優良建築物等整備事業を行ったから必ずしも緩和すると  
いうものではない。ただし、共同化にして一つの大きな建物にすれば、高度地区  
の緩和の手続きに入る可能性もあり、その場の状況による。

都 市 部 長 緑化等の数値については、それぞれの制度で数値の制限を設けているため、両  
方の制度を受けるのであれば、当然大きいほうの数値、10%と20%であれば、20%  
をクリアしなければ適用を受けられないということになる。重複するというより  
も、それぞれの制度で、それぞれの制限を設けているということでご理解いただ  
きたい。

会 長 それでは、ほかに意見や質問がないため、議第7号「小田原都市計画高度地区の  
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7号「小田原都市計画高度地区の変  
更」について、原案のとおり可決する。

#### 議第8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8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3、参考資料3を用意いただき、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する方以外には、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い取り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30年度末時点で450箇所、面積約62.5ヘクタ

ールとなっている。

それでは、今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4箇所、廃止が8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箇所である。区域の拡大は、土地所有者からの申し出によるもので、本市の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久野地内は、死亡による廃止が2箇所、区域の縮小が1箇所である。

次に、栢山地内は、死亡による廃止が1箇所である。

鴨宮地内は、死亡による区域の縮小が2箇所である。

高田地内は、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。

永塚地内は、死亡による廃止が1箇所、故障による区域の縮小が1箇所である。

酒匂地内は、死亡による廃止が1箇所である。

前川地内は、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、穴部地内、曾我別所地内において各1箇所の申出があった。

こちらは、穴部地内である。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、曾我別所地内である。

こちらにも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。

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、農業委員会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、区域の拡大を行うものである。

本案については、令和元年10月15日から29日までの15日間、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。

これにより今年度の生産緑地地区の変更としては、面積が1.2ヘクタール減少して約61.3ヘクタールに、箇所数は8箇所減少して、442箇所となるものである。

以上をもって、議第8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。

(意見、質問なし)

会 長 それでは、意見や質問がないため、議第8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8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。

ウ 諮問

議第9号 特定生産緑地の指定

都市計画課長

議第9号「特定生産緑地の指定」について説明する。

資料4と参考資料4を用意いただき、前方のスクリーンをご覧ください。

はじめに、特定生産緑地指定に係る都市計画審議会の位置付けについてである。生産緑地法第10条の2第3項より、特定生産緑地に指定する際は、当該生産緑地に係る農地等利害関係人の同意を得るとともに、都市計画審議会の意見を聞かなければならないと規定されているものである。

次に背景である。

近年、生産緑地地区を取り巻く状況に変化が生じ、都市環境の改善や緑のやすらぎ、景観形成に果たす役割への期待、あるいは、東日本大震災を契機とした防災機能の向上による避難場所等の役割として期待がされるようになってきている。

こうした流れの中で、国では、平成27年に「都市農業振興基本法」を制定するとともに、平成28年には「都市農業振興基本計画」を公表するなど、都市農業振興に関する新たな施策の方向性として、都市農地が「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」へと転換されたことを受け、生産緑地法が改正され特定生産緑地制度が創設された。

制度の概要について説明する。

平成4年に当初指定した生産緑地地区は、令和4年に指定から30年を迎え、所有者の意向により買取り申出が可能となるが、特定生産緑地制度は、買取り申し出ができる時期を10年延長し、引き続き税制優遇を受けられることができる制度である。なお、生産緑地地区の指定から30年が経過すると特定生産緑地の指定は受けることができなくなるため、本市では生産緑地地区の所有者に説明会の開催やダイレクトメールを送るなど、早めの制度の周知に努めているところである。

指定から30年が経過する生産緑地の所有者は、その土地利用について、次の3つのいずれかを選択することとなる。

一つ目は、特定生産緑地に指定し営農を継続する方法である。指定された場合、その後10年間は建築制限を受けるが、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、相続税の納税猶予が適用可能となるものである。また、繰り返し10年ごとに再延長ができるものである。

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、固定資産税については宅地並み課税となるが、税額の急激な変化の緩和措置として一年に20%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激変緩和措置が適用されるものである。また、相続税の納税猶予については、現在の納税猶予は継続されるが、次の世代への適用はできなくなるものである。

三つ目の選択肢は、指定から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ものである。

本市では特定生産緑地制度の周知に向け、農政課、農業委員会事務局、JAかながわ西湘と協力して取り組んでおり、昨年度（2018年度）は生産緑地地区の所有者を対象に、計2回の説明会を開催し、延べ102名に参加いただいたところである。今年度は、平成4年に当初指定した生産緑地地区の所有者を対象に、市内各地の公共施設やJAの店舗で計8回の説明会を開催し、延べ214名に参加いただいたところである。主な質問事項としては、特定生産緑地の指定手続の時期や手順に関するもの、また、税制優遇に関するものであった。

続いて、特定生産緑地指定に向けたスケジュールについて説明する。

特定生産緑地の指定意向のある方から指定申出書を提出していただき、都市計画審議会での意見聴取の後、指定の告示を行い農地等利害関係人への通知をもって手続き完了となるものである。

特定生産緑地指定意向確認書の集計結果である。発送数345件に対して、すでに意向が固まっている121件の回答があったものである。

その内訳は、「特定生産緑地に指定する」を選択したものが103件、「生産緑地を維持する」を選択したものが4件、「買取り申し出をする」を選択したものが14件である。

下の表は、「特定生産緑地に指定する」と回答があった地権者に対して特定生産緑地指定申出書の提出を求め、その受付状況を集計したものである。なお、指定申出書には、共有者など農地等利害関係人の同意書も添付していただいている。特定生産緑地指定申出書受付状況は、平成4年に当初指定した生産緑地地区424箇所のうち、約29パーセントにあたる124箇所、15.6ヘクタールである。お手元に配布している参考資料4の1ページから2ページは、指定申出書が提出された124箇所を一覧にまとめたものとなっており、3ページ以後は、その位置を都市計画基本図に落とし込んだものである。

その一部を説明する。参考資料の9ページになる。

本計画図内において、特定生産緑地指定申出書が提出された生産緑地地区は、扇町5丁目地内において「地区番号61」890平方メートル、久野地内において「地区番号146」840平方メートル、「地区番号147」1,060平方メートル、「地区番号149」520平方メートル、「地区番号152」1,780平方メートル、「地区番号155」1,090平方メートルである。そのうち、「地区番号152」及び「地区番号155」は、生産緑地地区の一部を特定生産緑地に指定するものである。

令和2年度以降も同様の流れで特定生産緑地指定に向けた事務手続きを進めていく予定である。以上をもって、議第9号「特定生産緑地の指定」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 ダイレクトメールの発送数345通に対し、回答数が少ない。問題は、回答しなかった者への対応になると思うが、そのフォローはどうするのか。

都市計画課副課長 ダイレクトメールを送信し回答がないというのは、まだどうするか決めかねている地権者であると思われる。あと2年間あるので、その間に、（特定生産緑地に指定する、指定しない、の）どちらかの方向を決めてもらう。（特定生

産緑地の) 指定漏れがあると困るので、必ず全員から、指定する、指定しない、という意味確認の書面をもらう必要がある、最終年度に、回答してこない方が多い場合には、電話連絡や個別訪問をし、漏れのないように回収に努めてまいりたい。

委員 JAでは、特定の消費者の名簿を把握することはできないが、該当する支店においては、一般の農家の方に、制度についての説明会を随時行っている。市への回答はなくても、課長の言うように、農地の将来について相談を行っている。今後とも、支店の要望に応え、適宜説明会を開催し、周知を徹底してまいりたい。

委員 生産緑地が増えると、土地を売ろうとする地主も出てくる。市の人口は増えず、土地は売れないということになると、令和4年には土地が多く出されてくるという恐怖感がある。そこで、まず、宅地供給のバランスが崩れないよう、買取りについて何か考えていることはあるか。また、10年後、同じことが起きるかもしれないので、令和4年のさらに10年後の対策について、何か考えていることがあれば教えてほしい。

都市計画課長 今後令和4年に(生産緑地の指定から)30年を迎え、多く買取申出が上がった場合について、市のみどりの基本計画では、買取申出が出た場合に、市街化区域で公園が少ないところで買い取りができないか。公園部門と調整を始めているところである。生産緑地については、将来の公共施設用地と緑地機能ということで、必要なものを考えていきたい。また、農政部局と調整し、「市街化区域」内の緑地という考え方について、農業の振興とともに考えてまいりたい。

委員 年間でこの金額までなら買取りできる、といった予算の予定や、この区域は都市計画道路などの公共用地としたい、といった種地等のアイデアはあるのか。

都市計画課長 財政的な裏付けはないが、公共用地にしたい土地については検討し、関係部局と調整してまいりたい。

都市計画課副課長 買取りの申し出があり、行政が買い取った例は、平成4年度以降、4件になる。ほとんどが都市計画道路の種地であり、事例としては多くはないのが実情である。

委員 平成4年以降、県西地域の地価の下落が地域経済に与えてきた影響は大きい。私どもは、しっかり農業をして農地を守っていく。県単独で都市農業振興推進ビジョンを策定しており、小田原市も事業採択に向けた事業をしていく方向となっているため、都市農地は、地域の中で市街化農地として役割を果たしていく。地価の下落については少子化も関係し、今も空き家が増えており土地利用は難しい

が、農家を守っていくことが我々の仕事であると認識している。

副 会 長 生産緑地は国全体の問題でもある。今回の指定は認める以外にないと思っている。買取申出については、営農を辞めて売る人が多くなることは事実であると思われる。要望になるが、市には、買取りの努力をしてもらいたい。また、長く公共用地にするためではなく、他市では、一時的に市が保有するという、中間地点としての買取りの例もあるので、検討していただきたい。今後の市場では、民間が仕入れてすぐに売ることがなかなかできないので、民間で保有し続けられる仕組みも必要になってくる。また、開発されるときに、良質なストックとなつてほしい。小さな住宅が建ち並ぶのは好ましくないなので、その手立てを考えてもらいたい。

会 長 それでは、ほかに意見や質問がないため、議第9号「特定生産緑地の指定」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9号「特定生産緑地の指定」について、原案のとおり了承する。

## (2) 報告事項

### ア 生産緑地法改正に伴う生産緑地地区の指定面積要件の緩和について

#### 都市計画課長

それでは、報告事項ア「生産緑地法改正に伴う生産緑地地区の指定面積要件の緩和について」説明する。

資料5を用意いただき、前方のスクリーンをご覧いただきたい。

はじめに、背景である。

先ほどの、特定生産緑地の指定の議題でも説明したように、国においては、市街化区域内の農地、いわゆる都市農地が「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」へと転換されたことを受け、生産緑地法が改正され、生産緑地地区の面積の下限を、「500 平方メートル」から、市町村が地域の実情に応じて条例で「300 平方メートル」まで引下げ可能になった。

本市の市街化区域内の農地面積の推移であるが、生産緑地以外の市街化区域内農地については、平成4年度に241.4ヘクタールあった農地が年々減少し平成29年度には69.4ヘクタールと、約7割減少している。

一方、生産緑地地区は平成4年度に81.8ヘクタールあった農地が平成29年度には63.4ヘクタールと、約2割の減少にとどまっており、生産緑地地区の指定が、都市農地の保全に大きく寄与していることが伺える。

次に、条例制定の趣旨及び目的である。

生産緑地地区の指定が都市農地の保全に一定の効果があることから、生産緑地法の改正を踏まえ、都市農地が有する良好な景観の形成や防災、農業体験による交流の場等、多様な機能の向上、コンパクトシティの形成の促進に合わせた良好な都市環境の形成を目的に、「(仮称)小田原市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」の制定について検討するものである。

条例の基本的な考え方としては、都市計画運用指針では「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。」とされており、これを受け、昨年度策定した本市の立地適正化計画では「都市計画運用指針を踏まえ、一般居住区域の生産緑地地区については、面積要件の引下げを検討します。」としたことを考慮して、対象区域を検討している。

その結果、居住を誘導する居住誘導区域においては、これまでどおり生産緑地を保全し、一般居住区域では、生産緑地をより積極的に保全するため、一般居住区域の生産緑地地区の面積要件を「300平方メートル以上」に引き下げること考えている。

一般居住区域とは、黒枠で示した区域で、居住誘導区域に含まれない工業専用地域等を除いた市街化区域である。

続いて、条例制定による効果である。

一つ目は、道連れ解除の防止である。

生産緑地地区の一部が解除され、残された面積が500平方メートルを下回ると、生産緑地地区全体が解除されてしまうことを「道連れ解除」と言う。

例を挙げると、生産緑地地区面積2,881平方メートルで、2,452平方メートルが買取り申出されると、残りの429平方メートルは生産緑地地区の下限面積である500平方メートル以下となるため、道連れ解除されてしまう。

生産緑地地区の下限面積を300平方メートル以上とすることにより、道連れ解除を逃れることができる。このような道連れ解除を可能な限り防止することによって既存の生産緑地地区の保全につながることになるものである。

また、300平方メートル以上あれば特定生産緑地指定の対象となり、指定の可能性も広がるものである。

二つ目は、生産緑地地区追加指定の可能性の拡大である。

本市の追加指定基準では、公共施設等の整備予定地、2つ以上の既指定地の一体化、整形化、街区公園に準じる緑地効果が期待できるものがある。

街区公園に準じる緑地効果とは、主として街区内に居住する方が利用する街区公園に代わる緑地空間として、その誘致距離や規模を考慮して、当該地の半径250メートル以内に既に指定された生産緑地地区や公園の合計面積が2,500平方メートルに満たないものとしている。

生産緑地地区の下限面積が300平方メートルに引き下げられることにより、生産緑地地区指定の可能性が拡大する。

最後に、今後のスケジュールである。

この後、12月から1月にかけてパブリックコメントを実施し、3月定例会に条例案を上程し、来年(2020年)4月から条例の施行を目指して進める予定である。

以上で、報告事項 ア「生産緑地法改正に伴う生産緑地地区の指定面積要件の緩和について」

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 資料5において、面積を500平方メートルから300平方メートルに下げることについて、まず、居住誘導区域でない区域で下げる意図は何か。また、どちらかという田舎の地域が居住誘導区域になっている地域もあるが、田園風景を残しつつも居住したほうが良いということであれば、その居住誘導区域で地主が、500平方メートル（という大きな面積）ではなく、少しだけ土地を売りたいということもあるかと思うので、300平方メートルに合わせたらどうか。

都市計画課長 今回、生産緑地法の法改正の中で、今まで面積500平方メートルであったものを、都市農業の振興のため300平方メートルに引き下げたいが、立地適正化計画には、居住の受け皿としての「居住誘導区域」と、積極的に農地保全を行う「一般居住誘導区域」があり、すみわけをしている。立地適正化計画の「居住誘導区域」については、高齢になっても歩いて暮らせる、公共交通の利便性が良い区域となっている。

委 員 スライド（画面のスクリーン）で、条例制定による効果として二つ説明があった。一つは道連れ解除の防止、もう一つは追加指定の話で、資料5では、道連れ解除のみの記載となっているので、追加指定も記載してほしい。聞きたい一つ目として、追加指定の対象となり得る農地が、どの程度あるのか調査すべきであると以前に申し上げているが、数値的に分かるようであれば教えてほしい。二つ目として、スライドを見ると、300平方メートル以上500平方メートル未満の農地があったとして、半径250メートル以内に、既存の生産緑地があり、それらとの合計が2,500平方メートル未満でないと（生産緑地に）指定されないとのことであるが、それで良いのか疑問である。（緑地の合計が）2,500平方メートルを超えたとしても、積極的に指定をするという考え方があっても良いと思うが。

都市計画課長 二つ目について、2,500平方メートルと決めたのは、都市計画公園の中に街区公園があるが、その標準規模が2,500平方メートルであり、半径250メートルくらいがちょうど街区公園の誘致距離の範囲なので、その中で（緑地の合計が）2,500平方メートル以上なければ、生産緑地として指定するような要件を途中で盛り込んだものである。

委 員 標準が2,500平方メートルなだけであって、もっと多くても良いと思うが。

都市計画課長 市街化区域で、本来宅地化を図る場所の中で、将来の公園用地を事前にストックするものとして、要件を定めている。将来の公共施設用地や、二つ以上の生産

緑地が一体化されるもの、生産緑地が整形化されるもの、また、地域でも街区公園等が少ないものについては指定している。申出地があり、そこから半径 250 メートルの範囲内で公園が足りないものについては、（緑地の合計が）2,500 平方メートル未満のところのみ、追加指定の要件を設けたものである。

都 市 部 長 区域で 300 平方メートルに下げるのだから、その区域については、2,500 平方メートル未満の数値を撤廃したらどうかということについてであるが、あまり広げないようにも考え、下限値 2,500 平方メートルを定めているが、どのくらい影響する対象となる農地があるのかを含めた中で、検討したい。

委 員 条例制定は、市によってまちまちである。また、この委員会だけで結論を出すのは早計かと思う。（半径 250 メートルの範囲内で）500 平方メートル以上の生産緑地があれば良いのであろうが、解釈が分かりづらい。私どもとしては、来年（令和 2 年）4 月からの条例の施行をお願いしたいが、運用を含めた内容をいただかないと、理解しづらい。

都市計画課副課長 市街化区域内の 500 平方メートルから 300 平方メートルに引き下げたときの農地の面積については、市街化区域内で約 11.7 ヘクタールが新たに指定の対象となりうる面積となる。また、補足になるが、指定要件の緩和について、当市で県内の自治体を調べたところ、この改正に合わせ、指定要件の見直しを行ったところは川崎市と鎌倉市になる。そのほか横浜市、相模原市、鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、伊勢原市等においては、面積要件の引き下げはするが指定要件の緩和は見送っていると伺っている。

都市部副部長 ここにある 4 点（生産緑地の市の追加指定基準）は、今の指定に向けての条件である。このまま 300 平方メートルに引き下げられても適合するという、一つの考え方としてお示ししている。早めにこの条例が制定されれば、300 平方メートルでも指定したい方には名乗りを上げていただけたらと思う。本日は考え方として審議会の委員の皆さんにお示ししたが、いろいろな意見もあるので、他市の状況を含め検討し、早めに制定していくことができれば良いと考えている。

副 会 長 追加指定基準が今までのものだということは理解しているが、冒頭で説明があったとおり、生産緑地の意味が、国の法律の位置付けでも変わり、市街化区域の中でも「あるべきもの」と位置付けられたので、追加指定基準もそれに応じて見直すことが筋だと思う。その意味で、私も（2,500 平方メートル未満という面積要件の）基準はいらないと思っている。いろいろな理由があるが、生産緑地と公園を同じ扱いにするのは不合理であるし、市街地の中に緑地は「あるべきもの」と位置付けられたので、積極的に生産緑地を認めていくほうが良いと思う。一方で、市にとってこの基準を撤廃することによる問題は、税収の低下であるが、新

しい支出が発生するわけではないので、公園を整備するよりは負担は低いと思われる。11ヘクタールという、けっこうな量の面積が対象になるが、実際に地権者が申し出るかは別問題になる。諸々考えあわせ、なるべくこの基準はないほうが良いかと思う。

委員 現在、300平方メートルの生産緑地の所有者は、宅地並み課税を払っている。もしそうであれば、11ヘクタール分の宅地並み課税を払っているところが、農地並み課税の税収に変わるのか。

都市計画課長 申し出があり、その要件に該当すれば、委員の言うとおりととなる。

委員 私も、2,500平方メートル未満という数値はない方が良いと思う。立地適正化計画でも、小田原らしい基準のDIDで居住誘導区域を決めていったので、小田原らしい基準があれば良いと思う。ただし、税収が下がるのは反対である。中心市街地にもものを集め、高さ制限を緩和し、税収を上げるなどで対応すべきである。(税収が)下がるものがあるのであれば、上がるものによりどうやって補填していくかを考えた方が良い。

委員 生産緑地の問題を税制面で議論すると、少しおかしな話になると思っている。減税と農業の話になるが、農地として活用していくのであれば、現況課税を守っていくべきだと思う。今の制度ができた当初、税はみなし課税であった。

都市部長 今回は報告ということで、指定面積について市の考え方を説明した。委員の意見をいただいたので、中身を精査し、もう一度案として示してまいりたい。

会長 (スクリーンの画面で) スケジュールのスライドを映してもらいたい。

都市部長 資料で示しているとおり、12月からパブリックコメントを行う予定であるが、スケジュールを含め調整し、次回の審議会でお願ひする予定である。場合によっては条例制定が遅くなるかもしれない。制度を活用する方には迷惑をかけるかもしれないが、重要な問題であると思っている。委員の皆様には、書面でお示ししてまいりたいが、市にも任せいただければと考えている。

会長 それでは、ほかに意見や質問がないため、本案件は終了する。また、次回以降機会があるので、よろしくお願ひしたい。

#### イ 小田原市都市計画道路の見直しについて

都市計画課長

それでは、報告事項イ「小田原市都市計画道路の見直しについて」説明する。

資料6をご覧ください。

初めに、「1 背景」について説明する。

全国の都市計画道路は、高度経済成長期における都市の拡大を前提に決定されたものが多く、近年の人口減少等の社会経済情勢の変化を踏まえると、都市計画決定後、長期間が経過し、その必要性に変化が生じつつある道路もある。

このため、国土交通省では、「都市計画運用指針」により、都市計画道路の必要性の検証を行い、その結果を踏まえて、廃止や幅員変更など適切な見直しを行うこととしている。

本市の都市計画道路は、31 路線、計画延長約 77 キロメートルのうち、未着手の延長は約 8.4 キロメートル、約 11%である。

次に、「2 経緯」を説明する。

本市では、平成 20 年 2 月に 1 回目の見直しを行い、4 路線を抽出して、平成 24 年までに見直しが完了した。

県のガイドラインでは、社会経済状況などを考慮しながら、5 年後、10 年後を目安として、地域の实情に応じて適時適切に行うとされていることから、本市では、平成 30 年度に第 2 回目の見直しに着手したものである。

次に、「3 都市計画道路の見直しの検証方法」を説明する。

検証フロー図のとおり、ステップ 1 からステップ 4 により検証を行った。

前方のスクリーンをご覧ください。

ステップ 1 「見直し検討対象路線の選定」については、「自動車専用道路を除く幹線街路」や「都市計画決定後 20 年以上に渡り未着手となっている路線」、「計画幅員の 3 分の 2 以上を確保している路線」を見直しの対象とした結果、31 路線のうち、12 路線が対象になった。

資料 6 の 2 ページをご覧ください。

図中の赤色で表示したものが対象箇所である。

黒色の表示は、現在事業中あるいは、都市計画決定から 20 年を経過していない路線・区間となっている。

再度、前方のスクリーンをご覧ください。

ステップ 2 の「必要性の検証」として、「かながわ交通計画」に位置づく「国道 1 号線」は、県土の多様な交流・連携を支える道路ネットワークの観点から整備の必要性ありと判断している。そのほかの路線については、都市計画道路の主な機能として、「自動車の交通機能」や「市街地形成機能」、「防災機能」、「立地適正化計画との整合」など、全 10 項目にわたり検証を行った。

例えば、「自動車の交通機能」としては、インターチェンジや鉄道駅、公共施設にアクセスしている路線、「防災機能」としては、県・市の緊急輸送路に指定されている路線、「立地適正化計画との整合」としては、都市機能誘導区域の拠点を結ぶ路線を「必要性が高い」と評価している。

このように、各路線を検証した結果、既に必要が高いと判断した「国道 1 号線」を除く 11 路線についても、「必要性が高い」と判断するに至ったものである。

ステップ 3 「課題整理」については、「地形・地物との整合性」の観点より、接続道路や沿道との縦断的な不適合、大規模法面や長大橋梁の整備が必要であるなど、工事費や工期といった事

業実施上の困難さについて検証したものである。

また、「隣接都市計画区域との整合性」では、隣接市町にまたがる都市計画道路について、アクセス先となる道路の位置付けや幅員の不整合などについて検証した。

この結果、見直し検討対象路線のうち、11路線はいずれも、「存続」する必要があるとの結果となったものである。

なお、「栄町小八幡線」については、墓地が支障となり、事業化が難しいことから、「線形・幅員・車線数」を検討する必要があると判断し、「変更候補」としたものである。

ステップ4「交通量の検証」については、「変更候補」として抽出した「栄町小八幡線」について、将来交通量の観点から検証した結果、都市計画道路として整備が必要な路線と判断した。

以上、検証結果としては、見直し検討対象路線である12路線のうち、「栄町小八幡線」の東通り区間は「変更」に、それ以外の11路線については「存続」と判断したものである。

資料6の3ページをご覧ください。

図中の赤色で表示したものが、都市計画変更の対象区間として抽出した「栄町小八幡線」である。

対象区間の沿道一帯は、「栄町二丁目東通り・大乘寺周辺地区」として、再開発を検討することが「小田原都市計画都市再開発の方針」に位置付けられている。

地元では、平成28年に「小田原駅周辺まちづくり研究会」が組織化され、都市計画道路見直しと連携したまちづくりの機運が高まりを見せており、こうした観点からも、都市計画道路見直しの必要性が高いと判断した。

今回「変更」と判断した「栄町小八幡線」の対象区間については、今後、地元のまちづくり団体と連携を図りながら、都市計画変更に向けた検討を進めていくとともに、地元の関係者等との合意形成の熟度が高まった時点で、都市計画変更の案件として、審議会に報告を行うので、ご承知おき願いたい。

以上で、報告事項イ「小田原市都市計画道路の見直しについて」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 栄町小八幡線については、私の父の時代から一向に動かなかったが、原因を調べたところ、墓地を動かすことが地域のためにも良くなかったことが分かった。住職と話し、墓地から外してもらえれば協力はできるという確約をもらっている。是非変更の見直しをお願いしたい。お城通りの施設がオープンすると、人の流れががらっと変わるし、この地域は建物も耐震性が不十分なものがあるので、時代に合った再開発として、ただビルを建てるだけでなく、定住人口を少しでも増やしながらか進めていければ良いと思っている。

委 員 平成30年度に都市計画道路の見直しを図ったが、その経緯の資料を拝見したい。栄町小八幡線に限らず、他にも変更路線があるのではないかと思う。次回でも良いので、もう少し情報が欲しい。

都市計画課長 平成20年度に初めて都市計画道路の見直しを行い、パブリックコメントも実施した。平成30年度には、整備されたマニュアルに沿って、ステップ1から4のとおりに検証を行った。検証項目に従うと、栄町小八幡線のみが該当となり、他の道路では該当しない。

会 長 以前の都市計画道路の見直しでは、隅切りをどうするかという細かいところまで、確か委託業者も入れてしっかり決めたように記憶している。作業の流れとしては、今回の審議会ですべてに廃止ということではなく、フローに沿って進めている、ということに理解している。

委 員 平成20年度のとくときと比べ、どのくらい進捗したのかを知りたい。次回でも良いので、資料が欲しい。

都市計画課長 都市計画道路の進捗状況については、穴部国府津線、小田原山北線、城山多古線、小田原中井線といった重要な道路についても逐次進めているところである。

委 員 栄町小八幡線の見直し対象については3ページ記載の部分だけで良いのか。現在、緑町付近まで工事が進んでいるが。

都市計画課長 委員の言うとおりに、対象はその部分のみとなる。

副 会 長 都市計画道路の見直し自体は必要で、廃止ということではない。現代的に、このように民地を貫いて道路とするのは良いのかと思っている。墓地をよける形で線形にするのは現実的だとは思いますが、一方で、この地区の界隈性は魅力になり得るので、それがなくなってしまうのは惜しいという気持ちもある。地区の個性という意味で、最近ではリノベーション型の街づくりが潮流としてあるので、道路をドラスティックに考える案も含め、何より地元が盛り上がるよう検討してほしい。小手先の変更でなく、地元を巻き込んでいただきたい。

委 員 道路がどのような形になるのか分からないが、墓地を外して見直しをしてもらうことにより、全体の商業等を見ながら、いろいろな形で活性化を図ることができると思っている。また、建物等が本当に古いうえ、消防車や救急車が入れない狭いところがあり、何かあったときに誰が責任をとるのかという話になる。ただ、この雰囲気を残しつつ、昔ながらの良い路地を考える再開発をしてもらいたい。20年、30年先になると皆いなくなってしまう。20年、30年前にこの計画を立て、なかなか進んでいない。いよいよ駅前の再開発ができてきたので、そこを踏まえ、コンパクトシティという一つの流れもあるので、より良い道路を中心として再開発ができれば良い。また、商業施設もただ作るだけであれば、私はいらないと思う。小田原の駅前については皆撤退しているので、パンツ一枚買えない街で本当

に良いのか、と商業界では言われている。全体を見ながら今後早めに進めていただきたい。

委員 この線形の見直しについて、接続部は変えられないと思われる。大乗寺さんが抜けると、極めて限定的なルートとなるので、早めに決めてもらった方が良い。中途半端なところを道路とし信号をつけるのは不可能なので、是非頑張ってもらいたい。

都市部長 委員の言うとおりの、出入口は変わらない。多くの地元の方々に知ってもらい、そのうえで、道路線形はこのようにせざるを得ないので協力するという気持ちをもってもらわないと、変更を含めた道路の築造はできないと思っている。委員の言うとおりの、地元と市が一緒になり、線形については審議会でも早急に手立てができるよう進めてまいりたい。

会長 今回は報告であるので、また議事が出てくると思う。  
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3回審議会については、年明け1月から2月頃の開催を予定している。  
また、次回の審議会についても、案件により非公開となる場合を除き、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