

令和元年度（2019年度）第3回小田原市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和2年（2020年）1月30日（木） 午後3時00分から5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) 報告事項
 - ア 小田原都市計画地区計画の変更について（小田原漁港地区地区計画）
 - イ かまぼこ通り地区の景観形成基準等について
 - ウ 生産緑地法改正に伴う生産緑地地区の指定面積要件及び追加指定基準の緩和について
 - (2) 意見交換
 - ア 新病院建設に伴う高度地区の対応について
- 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、安藤俊之、木村秀昭、関野弘行
(委員16人が出席、欠席委員：川瀬伸二、荒井俊晴、)
- 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、佐藤水産海浜課長、田中病院再整備課長、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、山本都市政策係長ほか
- 6 傍聴者 8人

議事の概要

1 報告事項

ア 小田原都市計画地区計画の変更について(小田原漁港地区地区計画)

会 長 傍聴者は入室していただきたい。

(傍聴者入室)

都市計画課長

報告事項ア 小田原都市計画地区計画(小田原漁港地区地区計画)の変更について説明する。
お手元の資料1をご覧ください。

はじめに、小田原漁港地区の経緯について。

小田原漁港地区は、水産業の振興、地域活性化を図る交流促進施設の整備を行うなど、都市的土地利用を図るため、平成28年11月の第7回線引き見直しにおいて、市街化区域へ編入するとともに、良好な漁港環境の形成を図るため、小田原漁港地区地区計画を決定したものである。

地区計画の概要としては、区域面積は約6.9ha、本市の水産業を発展・活性化させるため、良好な水産物の生産・流通・加工拠点及び交流促進の場を形成し、防災機能を確保することを目標として定めている。

区域の南側の市街化区域に編入した区域では、地区整備計画(約4.2ha)を決定し、地区施設の配置及び規模、建築物等の用途及び形態又は意匠の制限を定めている。

地区施設としては、1号臨港道路 約400m、広場 約0.46ha、緑地 約0.23haを位置付け、適正な配置と機能の維持・保全を図るとしている。

こうした都市計画を定めた上で、臨港道路、広場、緑地及び交流促進施設の整備を進め、令和元年11月22日に漁港の駅「TOTOCO小田原」としてオープンしたところである。

次に、地区施設の変更について。

平成30年の台風12号に伴う越波により、交流促進施設の1階に海水や土砂が流入するなど、建築物が被災した。

これを受け、防波護岸の波返しを2m嵩上げするとともに、消波効果機能擁壁を設置するなど、防災対策工事を実施した。また、外構工事として、擁壁に沿った形で地区施設として位置付けた緑地を整備した。

令和元年の台風15号及び19号が上陸した際は、嵩上げた防波護岸と消波効果機能擁壁が機能し、交流促進施設への被害はなかったが、一方で、交流促進施設南東側の地区施設に位置付けた緑地は、越波により樹木及び客土が駐車場に流出するなど、被害を受けた。

これまでの被災状況を踏まえると、今後、緑地として管理していくことは困難であることから、この度、地区施設の緑地を付け替える都市計画変更を行おうとするものである。

地区計画の緑化の方針には、「後背地の丘陵部における緑地及び海と調和した景観を形成するため、敷地内及び公共空間での緑化に努める」と定めている。

今回の施設整備において、地区計画区域内の多目的広場には、地区施設を上回る緑地が整備されている。多目的広場は、来訪者にとって憩いの場であり、この空間に、より多くの緑地が配置されることが望ましいと認識している。

そこで、被災した交流促進施設南東側の緑地を地区施設から削除する一方で、多目的広場に配置されている緑地を新たに地区施設として都市計画に位置付け、将来にわたり緑地として担保するものである。

資料の2ページをご覧ください。

こちらの図は、都市計画変更の内容を示したものである。オレンジ色の線で囲われた箇所が変更前の緑地の区域であり、赤色の線で囲われ緑色に塗りつぶしている箇所が変更後の緑地の区域で、新たに位置付ける緑地には斜線を引いている。併せて、地区計画決定後に整備された緑地の位置の軽微な変更を行うものである。

地区施設から削除する主な緑地は、交流促進施設南東側付近で約0.02haとなり、新たに位置付ける緑地は、多目的広場付近で約0.04haとなるものである。

緑地の位置の軽微な変更は、施設の配置の変更に合わせて行うもので、スライドはその1例を示したものである。

ご説明申し上げた内容を整理すると、地区施設に位置付ける緑地の面積は、0.23haから0.25haとなり、地区計画区域全体としては、0.02ha増加になるものである。

最後に、今後の手続きについてご説明する。

条例に基づく縦覧、都市計画法に基づく案の縦覧を経て、都市計画審議会に付議し、議を得た後、変更の告示を行うものである。

以上で、報告事項ア「小田原都市計画地区計画（小田原漁港地区地区計画）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。

俵 委 員 今回の変更で削除される緑地は、アスファルトやコンクリートによって駐車場等の用途に変更される予定か。

水産海浜課長 変更する箇所については、もともとの緑地帯の形状は変えず、上から厚さ30cmのコンクリートを打つ措置を考えている。

俵 委 員 駐車場に利用するという訳ではなく、現状の緑地をコンクリートで埋めてしまうという理解でよろしいか。

水産海浜課長 そのとおりである。

田 中 委 員 新しく緑地に位置付ける箇所は、今まで多目的広場に入っていない箇所かという質問が一つ目。二つ目の質問は、廃止する緑地のうち、海に面した箇所をコンクリートで整備することは良いが、海から比較的離れた、施設入り口近くの人が

入る箇所はコンクリートではなく、波の影響を勘案した中で、何等か緑を施すなどの措置を検討しても良いのではないか。

都市計画課長 一つ目の質問について。資料1の2ページ平面図、水色の線で囲われた部分は、もともと全体的広場という位置づけであり、同施設に重ねて新たな緑地を追加するというものである。

水産海浜課長 二つ目の緑地に係る質問について。緑地は全て廃止するものではなく、建物周りの緑地は残す計画である。資料1の2ページ平面図、緑色の箇所は緑地として残る。また、コンクリートで整備する箇所についても、プランター等をおいて緑ある景観となるよう配慮する予定である。

藤井委員 多目的広場を緑地にするという事は、その部分については広場の機能がなくなってしまうということか。一般の方は出入りできない施設になるのか。

都市計画課長 地区計画の緑化の方針として、後背地の丘陵部となる緑地と海との調和を持つ景観形成のため、敷地内の緑化に努めるものである。本件では広場に重ねて緑地を整備するが、当該緑地は芝生であり、広場としても緑地としても双方の面から活用が図れるものである。広場として一般の方の出入りも可能である。

副会長 認識に錯誤が生じるといけないため、確認をする。新たに位置づける部分は、既に緑地兼広場の状態となっている。当該箇所は地区計画とは別に、もともと余分に設けられていた緑地であり、それを改めて計画上位置付けることとなる。物理的に区域内の緑地を増やす訳ではないが、位置づけを行うことで地区計画上、今後も緑地の存続を担保するという理解でよいか。

都市計画課長 そのとおりである。

会長 それでは、ほかに質問等もないため、報告事項アを終了する。

ここで、職員の入替えを行う。

(職員入替え)

イ 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

資料2をご用意ください。

かまぼこ通り地区については、地域が主体となって「小田原かまぼこ通り活性化協議会」を組

織し、景観を含めた、まちづくりの取組みを進めていると共に、小田原宿や、なりわいの文化・風情を受け継いでいる地区であることから、景観計画の重点区域に指定し、より良好な景観を形成していくことで、落ち着いた雰囲気の中にも、賑わいが感じられる街なみの形成を目指していきたいと考えている。

昨年7月開催の当審議会において、ご指摘を頂いた対応を中心に、御説明する。

本市の景観計画では、良好な景観形成が特に必要な区域を重点区域に位置付けており、小田原駅や小田原城、国道1号の周辺のほか、主要な都市計画道路の沿道を、指定している。

今回、新たに指定を検討している区域は、赤く着色した、かまぼこ通り地区となる。

市内で建築物の建築等を行う際は、景観条例により、市への届け出を義務付けており、景観の誘導を図っている。

上段の、重点区域内では、建築物の新築等を行う場合、小規模なものを除き、すべての建築物、工作物について、届出が必要となる。

下段の、重点区域以外の市域全域については、建築物や工作物の、高さ等に応じて、届出が必要となる。

前回、景観計画重点区域の「国道1号本町・南町地区」における、基準の遵守状況について、ご質問いただいた。

「景観計画を策定」し、「景観条例を制定」した、平成17年度以降の届出件数は、全体で、1,239件となっている。

基準に適合していない既存の建築物や工作物は、『外観の変更や、修繕等を行う際』に、適合させていただくので、徐々にではあるが、良好な景観の形成が図られつつある状況である。

新たに、景観計画重点区域の指定を検討しているかまぼこ通り地区は、同じく重点区域の「国道1号本町・南町地区」に隣接している。

その範囲は、東西に約1キロメートルある上、2つの連合自治会にまたがっていることから、今後の住民説明会の状況を踏まえて、地区ごとの段階的な指定を考えている。

景観形成の目標については、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」とした。

行為の制限については、沿道の建築物・工作物の色彩や構造、屋外広告物の規制などを行うものである。

前回ご意見をいただいた、建築物や工作物に使用される、自然素材の色彩については、屋根や外壁など、使用する部分によって、色彩を制限しない素材を限定することとした。

建築物の屋根については、無釉^{むゆう}の和瓦、銅板。建築物の外壁や工作物については、着色していない木材、土壁、ガラス等の材料によって仕上げられる部分とする。

これは、歴史的建造物などで伝統的に用いられる自然素材を、利用できるものとするすることで、歴史的建造物の佇まいや趣を継承し、地域固有の特徴ある景観の形成が図られるようにするものである。

例えば、自然素材を使用した、老舗かまぼこ店を見ると、赤線で囲んだ2階の屋根の色彩（GY6.0（の）2.0）は、左下の基準を、明度、彩度共に超過いたしますが、銅板であるため制限

の対象としない。

建築物の屋根の色彩について、前回は、右下「修正前」のとおり、隣接する「国道1号本町・南町地区」の明度（明るさ）、彩度（あざやかさ）を若干緩和した基準（案）をお示しした。

しかし、かまぼこ通りは、東海道の宿場町や漁師まちとして蓄積してきた様々な歴史的な建造物を際立てるとともに、現代のまちなみに受け継がれている落ち着きと風格、暖かみのある色彩を活かし、視覚的に統一感のあるまちなみの形成を誘導する方針であることから、左下にお示ししたとおり、著しく統一感を損なう色彩の使用を制限するよう見直した。

左側の色相と彩度を表すマンセル環で表すと、修正前は、青線内側の色彩が使用可能であったが、まちなみの連続性も考慮し、「国道1号本町・南町地区」と同じ、赤線内側の色彩を使用可能とするものである。

また、この地域の景観基準については、景観評価員から「和風の統一感を創出するため」概ね赤の破線で囲んだ範囲の色彩にまとめることが望ましい、とのご助言をいただいた。

より望ましい色彩（推奨色）としてパンフレットに示し、誘導していく予定である。（色彩は5YRから5Y、彩度は3以下でまとめる。）

次に、屋外広告物の規制についてだが、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、隣接する景観計画重点区域の「国道1号本町・南町地区」の基準を基に、東海道の宿場町及び水産加工店舗が立地する特性を踏まえ、歩いて楽しい歩行者目線での賑わい創出につながるよう、基準を設定する。

具体的には、「国道1号本町・南町地区」と比較して、異なる規制を赤字で表示している。かまぼこ通り地区は、国道1号に比べ道路の幅が狭いことから、大きな看板や高い位置に設置された看板は、空を隠し歩行者に圧迫感を与えるため、赤字で表した部分について「国道1号本町・南町地区」の基準よりも、大きさや設置する場所・高さを制限するものである。

左側からご説明するが、独立広告塔・広告板については、国道1号本町・南町地区の高さの制限を、地上10メートル以下から地上5メートル以下に、屋上広告物は、商業地域以外は設置ができないよう制限する。

壁面突出広告物は、国道1号本町・南町地区の高さの規制を、建物の上端を超えないことから、10メートルを超えないことに、大きさについては、合計30平方メートルから、合計18平方メートルまでに制限するものである。

かまぼこ通り地区の建築物の色彩については、89棟を調査した。

その結果、外観や屋根（自然素材以外）の色彩は、現在検討している基準（「国道1号本町・南町地区」の基準）に適合していない物件は、約12%であった。

この状況は、下の点線で囲った、国道1号本町・南町地区の色彩調査と比較しても、基準に適合していない物件は、多い状況ではないと考えている。

今後、建て替え、塗り替え等を行う際に、適合させていただくこととなる。

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、御報告させていただいた。

今後、2月10日から14日に予定をしている「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、諮問させていただく予定である。

以上で、報告事項「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。

金 崎 委 員 景観を整えても、中身がないと回遊効果が生まれてこない。小田原駅周辺から小田原城周辺、かまぼこ通りへと回遊性を踏まえた連続性をどう考えているか。

まちづくり交通課長 小田原駅周辺は、にぎわいや活気ある魅力的な地区、城周辺は歴史的風情やうらおい、緑のある地区。そのうえで、国道1号はなりわいや城下町・宿場町を感じられる地域とし、各地域の特徴を引き継ぎながら地区ごとの規制を考えている。

金 崎 委 員 具体的には、地区ごとに多少色合いなども変わってくるということか。

まちづくり交通課長 ご指摘のとおり、各地域の特色に合わせて目指すべき姿を設定している。

金 崎 委 員 現在のところ、南町、本町は目に見えて街並みが変わった感じはない。時間はかかると思うが、修景促進の方策やかまぼこ通りへの修景の普及はどのように考えているか。

まちづくり交通課長 景観計画の重点区域については、著しい効果を持つ外観の修景を行う場合は、修景費の一部を補助している。かまぼこ通りについても同様に対応しており、来月の説明会でも改めて周知する予定である。

関 野 委 員 前々回の審議会でも質問したが、かまぼこ通りは、歩道の幅員が非常に狭い場所が多い。そのような現状に対し、来訪者の安全性をどのように確保していくのかというのが一つ目の質問。二つ目の質問としては、駐車場について。来訪者の回遊の動線を考えると、極端な話、17区自治会のエリアが終点になるのではないかとも思うが、その辺りに来訪者の為の駐車場がない。現状、各店舗に駐車場があるが、台数にも限りがある。かまぼこ通りの活性の為には、回遊動線を意識した中で、駐車場の配置を考える必要があると思うが、その点の考えを伺う。

まちづくり交通課長 駐車場の件については、前々回の審議会においてもご回答したが、現在、かまぼこ通りの端の位置に土地開発公社が所有する土地があり、所管課に同箇所の駐車場の利用についてなど検討をお願いしている。回遊の動線については、歩道のある通りや海に抜ける通りがある中、安全性を考慮したルートを案内するなどの工夫を考えている。

都 市 部 長 かまぼこ通り地区にある歴史的建造物が残されないことや、風情がまだまだ創出されていないという現状に対して、対策を取りたい。そのために、まずは、景

観上の重点区域に指定していきたいという状況である。道路については、一部を一方通行にするなどの社会実験を実施したが、結果は、賛否両論ある。かまぼこ通りに東西に延びる 2 本の道路について、動線の位置づけを近々に考えていなければいけない。駐車場については、17 区自治会辺りの土地開発公社の土地も調整がどのように進むかは不透明。いずれにしろ敷地を手配しなければならない状況である。

俵 委 員 かまぼこ通りについては、来訪者に対する施策以上に、地区住民の生活を考慮すべきと思うが、その点はいかがか。

都市部副部長 人が集まりつつあるエリアであり、そのような状況に対して、住民に温度差があることは承知している。そのため、まずは自治会単位で説明をしっかりと行い、その状況を見ながら、段階的に区域指定を行っていく考えである。一括で指定できればよいが、状況を踏まえた進め方としては、段階的な指定が妥当と考えている。

俵 委 員 住民への対応には十分配慮すべき。現在、明確に共有されていないかまぼこ通りの目標等を明らかにして、しっかりと説明して進めてほしい。

都 市 部 長 かまぼこ通り地区については、道路、駐車場などの整備が必要な状況ではあるが、行政が先行的にハード整備を実施する状況にはなっていない。ただ、幸地区については、なりわい交流館を含めて、その辺の景観を保存していくという機運が高まっている事実がある。その機運の度合いについては、今後、自治会を通して住民の方々にご意見を伺っていく。東側の地区についても同様に対応していく。その上で、理解が得られなければ重点区域の指定はできない。理解を得られた場合は、重点区域の指定に付随して、必要となる整備を進めていく。そのような進め方を考えている。

藤 井 委 員 区域指定については、小田原市の方からはたらきかけたものか、協議会のほうから要望されたものか。

まちづくり交通課長 両方である。もともと地元として、自発的なまちづくりを進めたいという希望があり、市としても、小田原城から海に至る宿場町、歴史ある水産業のなりわいを背景にした古い建造物等を生かしたまちづくりを進めていきたいと考えていることから、官民で連携して取組を進めている。

俵 委 員 事業者だけでなく、住民のことを含めた全体的なまちづくりを考えるべき。

まちづくり交通課長 この地域には空き家も出てきている。突出したデザインの建造物を制限し、まちの統一感をつくることで、既存のかまぼこ店への来訪者だけではなく、「住みや

すい」「住んでみたい」と思えるような、持続的な居住の誘導、定住効果を図る意味も大きく、一部の店舗のための取組ではない。地元の協議会もそのような全体的な視点でまちづくりに取り組んでいる。

会 長 個々の事業ではなく、景観について意見をお願いしたい場だと思うが。

藤井委員 マンセル図を見る限り、使える色はとても暗い色に見える。専門的な見地から、この指定の範囲がどの程度厳しい規制なのかご教示頂きたい。

吉田委員 この規制は、決して暗い色になるものではなく、縛りとしてはかなり甘い内容である。従来の建築物の色はほぼ全てこの規制の範囲で再現できる。この規制の意味は、例えば、従来存在しなかった色の青い家や紫色の家の建設を制限するものである。そのため、この規制によってすぐに街並みが変わったと思うようにはならない。まずは、現状の雰囲気さえ壊す建造物を制限し、これから議論を進めましょうというものだと思う。

関野委員 かまぼこ通りの取組は効果的にまちづくりに生かしてほしいと考える。

都市部長 今回は景観を保存していくために、一定の基準を持つ区域を作るためにお諮りしている。市としてかまぼこ通りをどのように開発していくのかなどの施策については、別の次元で議論させていただきたい。

島山委員 旅行者の視点でみると、道幅が狭く安全性に不安を感じる。また、店舗、街並みに連続性がなく、観光のエリアとしてはまだまだといった印象。今後、更に旅行者の視点による取組を進めていただきたい。

まちづくり交通課長 貴重なご意見として、庁内、地元の方々と共有して参りたい。

吉田委員 今回、屋根の色の明度を下げ、より落ち着いたものとしたことは良い。説明する際は、屋根の色と壁の色の両方を見せて、その関係を示したほうが良い。陸屋根をこれで制限する場合、色彩だけでいうと、コンクリートの屋根は明度5に収まらないので、陸屋根自体を外す方が妥当。あのエリアは勾配屋根を付けたほうが良いと考える。もう一つ、広告の例を示す部分でも、こちらが期待する街並みを促すような例を挙げ、望ましいイメージへ誘導を図った方がよい。

まちづくり交通課長 屋上広告は商業地区のみ認める方向とし、それ以外の部分も抑制する方針を検討している。景観形成の方針では、勾配屋根を基本にしたいと思っている。

吉田委員 よいと思う。また、勾配屋根に馴染むデザインの屋上広告もあると思う。

藤井委員 デザイン性を求める際、建造物の一部の縁取りなど、アクセントとなる部分が欲しい時に、場合によってマンセルから外れると思う。コスト面からも、安価な人工物だとしても、歴史的建造物になじめば良いと個人的には考える。

吉田委員 マンセル値は、分かりにくいと思うが、マンセルは立体である。バルコニーを明るくすることや、玄関周りをタイルで鮮やかにすることなども可能。アクセントカラーもある。どのようなことが可能かと、事例なども見せられるような工夫があると良い。

まちづくり交通課長 アクセントカラーも認めているので、そこは丁寧に説明していく。

会長 それでは、ほかに質問等もないため、報告事項イを終了する。

ウ 生産緑地法改正に伴う生産緑地地区の指定面積要件及び追加指定基準の緩和について

都市計画課長

生産緑地地区の面積要件の緩和については、昨年11月20日の第2回都市計画審議会にご報告したが、その際に、生産緑地地区の追加指定基準の緩和についてご意見を頂き、検討してまいったので、ご報告する。

資料3をご用意いただきたい。

はじめに、背景。

国においては、都市農業振興基本計画にて、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㎡」から、市町村が地域の実情に応じて条例で「300㎡」まで引下げ可能となった。

条例の基本的な考え方としては、都市計画運用指針、本市の立地適正化計画を踏まえ、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、面積要件を「300㎡以上」に引き下げることを考えている。

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、前回の本審議会における主な御意見である。

はじめに、居住誘導区域も生産緑地地区の下限面積を300㎡まで下げてはという御意見については、都市計画審議会の御意見を聞いて策定した、立地適正化計画において、居住の受け皿とする居住誘導区域と、都市農地と共存した居住環境の形成を図る一般居住区域ですみわけをしているため、一般居住区域の下限面積を300㎡とするとお答えした。

また、できる限り早く条例を制定するようご要望もいただいた。

その様な中で、街区公園に準じる緑地効果について、申出地周辺の緑地面積に関わらず、生産

緑地地区を積極的に指定するという考え方があっても良いという御意見を受け、改めて生産緑地地区追加指定基準の緩和を検討したものである。

生産緑地地区追加指定基準の緩和であるが、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、公園や緑地が2500㎡以下で街区公園に準じる緑地効果が期待できるもののいずれかの基準を満たす必要がある。

これまでは、この4つの基準のいずれかに該当し、一般居住区域であれば300㎡以上の農地を生産緑地地区に追加指定できるという考えであったが、都市農地の位置付けの転換、生産緑地法の改正、立地適正化計画の策定などを踏まえ、一般居住区域における、都市農地のさらなる保全を推進するため、新たな追加指定基準として、「一般居住区域において、都市環境を形成する観点から特に必要と認められるもの」、簡単に申し上げますと「一般居住区域内の300㎡以上の農地」という新たな追加指定基準を加えたいと考えており、これにより、生産緑地地区の指定の増加が期待される。

最後に、今後のスケジュールである。

この後、3月～4月にかけてパブリックコメントを実施し、6月定例会に条例案を上程し、来年の7月頃から条例の施行及び追加指定基準の運用を目指して進める予定である。

以上で、報告事項ウ「生産緑地法改正に伴う生産緑地地区の指定面積要件及び追加指定基準の緩和について」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。

関野委員 農家をやっている方々は後継者不足。親が亡くなってしまうと、今持っている財産が分断される。300㎡への緩和はぜひ実行していただきたい。

奥委員 前回お示しいただいた基準に加えて、⑤を加えていただいた。再度確認するが、⑤の意味するところは、一般居住区域内で300㎡以上の生産緑地の追加指定が申請されれば、指定していくと解釈してよろしいか。

都市計画課長 そのとおりである。一般居住区域内の農地であり、単独で300㎡以上あれば、原則、受け付ける。

奥委員 この文言のみではその内容を理解することが難しく、解釈できる幅が広い。基準の解説を別に作るのであれば問題ないが、基準の内容が明快であることがルールとしては望ましいと思うので、もう少し工夫できないか。更に確認だが、この追加基準は条例に条文で書き込むのか、それとも施行規則等を書くのか。

都市計画課長 一般居住区域内で300㎡以上とすることについては、条例を制定する。

奥委員 ①から⑤まで条例に書くのか。

- 都市計画課副課長 具体的には運用基準を設けているので、そこに⑤を追加する形になる。
- 奥 委 員 法形式ではなく、運用基準をつくることになるのか。
- 都市計画課長 そういうことになる。今ある基準を改正して運用していく。
- 奥 委 員 300 m²への緩和は条例で、⑤は運用基準という理解で良いか。
- 都市計画課長 そのとおりである。
- 田 中 委 員 300 m²への緩和について、一般居住区域においては認めるが、居住誘導区域では認めないとのことだが、例えば、居住誘導区域内に 500 m²の生産緑地があった場合、200 m²に住宅を建てるなどして居住を誘導し、残り 300 m²を都市生活に活用できる畑にするという方法も今後の都市農地の在り方としてあるのではないか。一般居住区域に限定しなければいけないものなのか。
- 都市計画課長 国の都市計画運用指針の中で、居住誘導区域外の市街化区域で 300 m²以上の農地を生産緑地地区に指定し、保全するのが望ましいとある。それを踏まえ、市としても、居住誘導区域は、居住の受け皿とする一方、一般居住区域は 300 m²まで引き下げて積極的に農地の保全を図っていきたい考えである。
- 俵 委 員 現在、生産緑地に指定されているもののうち、令和 4 年で 30 年を迎え、解除するものもあると思う。その中で、面積要件が緩和されることで生産緑地の総数が増えるとは思わない。全体としては面積は減っていくという認識でよいか。
- 都市計画課長 現在、所有者に特定生産緑地への指定意向を確認しながら、指定のお願いもしている。面積はどうなっていくかわからないが、減る可能性はある。
- 俵 委 員 増える可能性はないのではないか。
- 都市計画副課長 今年度、令和 4 年に指定から 30 年を迎える生産緑地所有者に特定生産緑地の指定意向を確認し、指定をしたのが全体の 3 分の 1。今後 2 年間でかなりの数の特定生産緑地指定が希望されるのではないかと考えている。また、今回の面積要件の緩和により、新規指定の間口を広げるということで、今まで指定できなかった方も指定していくのではないかと考えている。
- 都市部副部長 生産緑地を当初指定したのが平成 4 年。間もなく指定より 30 年を迎える。生産緑地は毎年減っている。そうした中で、国はできるだけ生産緑地を守っていこうとしており、小田原市も国と同じ方針で面積要件の緩和をしようとしているが、今ま

での推移を見ると、どれだけ生産緑地が増えるのかは定かではない。

安藤委員 前回の審議結果を踏まえた内容となっている。居住誘導区域では300㎡への面積要件の緩和は認めないというが、JAでは、居住誘導区域でも悩んでいる方もいると聞いている。居住誘導区域内の農地の面積は把握しているのか。

都市計画課長 居住誘導区域内の生産緑地地区内の農地が79.3ha、そのうちの300㎡以下が10.4ha、300～500㎡が9.7ha、500㎡以上が59.2haになっている。500㎡以上ある59.2haについては、生産緑地に指定しようと思えば指定できる。300～500㎡の9.7haが、面積要件を300㎡に下げれば生産緑地に指定できる対象となる。

安藤委員 緩和されることで全ての農地が生産緑地になるとは限らないが、生産緑地に指定したいと思っている方はいる。小田原市においても、人口減少により空き家が増えている中で、2022年問題により、宅地が多く出回れば宅地過剰になる。それにより、市内の地価が下がり、デフレになる。そのような悪影響が予想されるので、居住誘導区域内の面積緩和を検討していただきたい。

都市部副部長 繰り返しになるが、国の運用指針に基づき小田原市では立地適正化計画を策定しており、その効果的な運用を図る中で、居住誘導区域外において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いる。立地適正化計画については、都市計画審議会の意見をいただいて策定したものである。その方針に基づいているものであり、まずは、居住誘導区域外での条例化を検討している。

安藤委員 新たな基準は理解できる。誘導区域内においても新たな基準ができないか、要望として言っている。

会長 居住誘導区域内の指定の対象とならない300～500㎡の農地9.7haについてどういう形にすべきか、市としては緩和しないが、それについてご意見をもらいたいと市は言っている。その点を踏まえたご意見をお願いしたい。

田中委員 2022年に30年ぶりに条件が変わる。まちづくりについても大きな問題。背景に宅地化すべきものからあるべきものへの変換、市街化区域ができた経緯を考えると、宅地並み課税をいかに逃げるかということがあった。それから30年、都市農地の位置づけが変わってきた。居住誘導区域内の都市農地の位置づけは非常に重要。市町村が地域の実情に応じて決められるということなので、小田原市独自のものがあってもよいと思う。

会長 専門外なので、生産緑地の面積についてはどの程度が妥当かの発言は難しいが、生産緑地が増加することは、農地の保全に繋がる側面もあるが、全てがそうでは

ないという実状があるため、中々難しい課題である。この中でもこれだけの意見が出るが、制度の主旨や運用もわかりにくいところがある。条例化に向けた時間もない中ではあるが、出来る限り丁寧な説明を心掛けて進めていただきたい。

安藤委員 居住誘導区域内については、500 m²以上あっても、例えば残った面積が300 m²であれば道連れで解除になってしまう。

都市計画課副課長 分割で300 m²以下となるという部分、いわゆる道連れ解除については、同一の地権者による解除は仕方ないが、複数の地権者がいる土地の場合に、誰かが解除したことで、他の地権者も道連れで解除されてしまうことが問題という認識である。そのため、複数の地権者がいる生産緑地を調査したが、居住誘導区域内に約34か所、面積としては1.5haであった。対象となる生産緑地は小数であり、影響は少ないと判断し、今回の見直し案を作成した。

関野委員 300、500 m²の議論をされているが、基本的には農地を残すということで、300 m²であればできる。300 m²というのをよろしく願いたい。

都市部長 色々ご意見をいただいたが、生産緑地を保全していく一方、本審議会において、立地適正化計画の居住を誘導する区域を決めさせていただいた。今回の案は緑地の保全と居住の誘導を両立させるための方策である。その点をご理解いただきたい。

安藤委員 居住誘導区域を300 m²に緩和することを認めない理由が分からない。客観的に理解できない。そこがちゃんと所有者に理解でき、市の発展のために必要であれば反対はしない。要するに、農地を残そうというのが都市農地の大前提。それを踏まえたうえで、検討をお願いする。

都市部副部長 居住のすぐそばに緑があってしかるべきという考え方は理解する。しかし、居住誘導区域は居住の集約をしていこうという考え方である。その方針との整合を図りながら、特定生産緑地がどうあるべきかを考えていく。早期の緩和を求める意見は前回もいただいているので、その対応はしっかりしていきたい。

安藤委員 先の台風で、山王川、狩川、酒匂川は決壊する一歩手前だった。そのまわりの田園の保全機能、農地があるからこそ洪水を防げたという、自然災害に対する多面的な機能を含めて、総合的に検討してほしい。

会長 たくさんご意見をいただいたので、それを踏まえて、またの機会に、改めてご説明を頂く。報告事項ウを終了する。

意見交換 ア 新病院建設に伴う高度地区の対応について

都市計画課長

資料4をご用意いただきたい。

初めに、経緯である。市立病院は、市民の健康保持に必要な医療の提供を目的に昭和33年に開設した。その後、昭和56年から59年にかけて、全面改築工事を行い、地域の基幹病院として、高度急性期医療をはじめ、救命救急センターなど、様々な役割を担ってきた。

全面改築から、35年以上が経過し、老朽化による物理的劣化に加え、診療科の増設により、施設が手狭になっていることなど、診療機能面や療養環境面でも課題が生じており、早期建替えが必要になっている。

平成30年12月には、小田原市立病院再整備基本構想を策定し、市民の利便性、医療従事者の人材確保等の観点から、まずは現地建替えから検討を進めることとし、地域の基幹病院として十分な機能が発揮できること、できるだけ早期に開業できることなどの視点から、現地再建が最適として、各方面に説明したところ、様々なご意見をいただいているが、本日は、これまで検討を進めてきた現地再建に係る高度地区の対応について、ご説明させていただく。

現地の状況だが、JR小田原駅から北側約1.3kmに位置し、県道74号幅員15mの小田原山北に面している。周辺の土地利用は、戸建ての住宅を主としながら、小規模な商業集積と一部に中高層住宅の立地が見られる。

用途地域は、第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%に指定しており、第2種高度地区とし、高さの最高限度は15mとなっている。

現病院の規模は、病床数417床、敷地面積約21,000㎡、延床面積約23,000㎡、既存の一番高いところで、約36mとなっている。

現在検討を進めている新病院の規模は、病床数約400床、敷地面積約23,000㎡、延床面積約36,000㎡、建物本体は8階建て、屋上のヘリポートや機械室を除いた高さは、約35mとなっている。

病院施設は、治療効率や看護体制の観点から、患者や医療スタッフの移動を最大限短くする必要があるので、垂直方向での移動を基本としている。

小田原駅周辺の商業地域でも最高高さは31mのため、いずれの地域に建設するにしても、高度地区の最高高さを超えることになるものである。

病院再整備に係る高度地区の適用除外については、「公益上必要な施設」として、都市計画審議会の意見を聞いた上で認めることができると考えているものの、各地区施設を担保する上では、「地区計画」を決定することが望ましい姿であり、いずれの手法を選択するにしても、周辺環境への配慮が重要な視点と考えている。

次に、「上位計画の位置付け」である。

都市計画マスタープランにおいて、現地は「一般住宅地」としており、「現行の土地利用を尊重し、生活道路や公園等の施設整備と質の高い住宅地の形成を図る」としていることから、このあるべき市街地像を踏まえ、検討を行ってきた。

そこで、周辺環境への配慮であるが、一つめは、周辺の住環境と調和がとれた、みどり豊かな潤いのある市街地環境を形成すること、二つめは、新たな道路の整備や広場、緑地、歩道の設置

などにより住環境を改善すること、三つめは、交差点の位置・構造の変更などにより交通混雑の緩和と安全性を向上するものである。

初めに、住環境上の視点である。

敷地外周に緑地を配置し、また、病院利用者や周辺住民が利用できる広場を設置することにより、みどり豊かな潤いのある環境を創出する。

建物は、必要最低限の高さとし、住宅地への圧迫や日影の影響を少なくするよう、配置するとともに、建物の壁面を後退させ、歩道状公開空地や緑地を設置して、道路からも建物の圧迫感を軽減するものである。

形態意匠は、住環境に配慮し、落ち着いた色、意匠とする。

次に、交通・安全上の視点である。

付替え道路の南側には、歩道を設置し、周辺住民の利便性・安全性の向上を図る。

敷地外周には、歩道状公開空地や貫通通路、緑地を配置し、快適な歩行者空間を確保する。

県道の混雑緩和策としては、県道に滞留する入場待ち車両に対応するため、来院者用駐車台数を増加するほか、病院進入口を久野川橋際交差点付近から付替え道路交差点に移動するとともに、信号処理や右折車線の設置により、安全性や円滑性の向上を図るものである。

次に、防災上の視点である。

敷地北東部に配置する広場は、日常の地域住民の利用に供するほか、災害時にも一時的な避難に利用できるものと考えている。

最後に、スケジュールでごある。

本日の審議会は意見交換として、周辺環境への配慮などの視点から、更に留意すべき点などについて、ご意見いただきたい。

その後、各方面からこれまで指摘されている内容を検討しつつ、次回、令和2年度の審議会においては、本日の意見も踏まえた案を改めてお示ししたいと考えている。

新病院は、令和7年度末を目処に、1日でも早い開業を目指していることから、高度地区の取扱いについては、適用除外を含め、審議会の意見を聴きながら、できる限り早急な対応をお願いしたいと考えている。

以上で、意見交換ア「新病院建設に伴う高度地区の対応について」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。

田中委員 地区計画で決めることが通常かと思うが、適用除外として進めるのはスケジュール上の問題か、それとも周辺住民との調整に課題があるのか。また、新病院の高さは、既存病院と同等の高さということだが、同等の高さであることが望ましいという理由から現在の計画となっているのか。この2点について伺う。

都市計画課長 本来は地区施設として担保していくことが必要と考えている。しかし、スケジュール的に迅速に進めたい状況もあるので、当該施設が適用除外に当たる公益施設となるかをまずは伺ってまいりたい。

都市部副部長 高さは現在の病院の36mに合わせているわけではない。また、現在の36mについても、住宅地である当該箇所のもともとの基準は15mであり、既存不適格である。新病院の高さは、周辺環境への配慮や既存の高度地区に見合った規模となるように設定しているものである。

田中委員 スケジュールのために適用除外を選択するよりも、地区計画によって施設内容の充実を重視した計画にしていきたいと考えているが、いかがか。

都市部長 公益上必要なものは適用除外できるという規定はあるが、都市計画審議会の意見を伺ったうえで行うものであり、地区計画として決定できる内容と同等の計画でなければいけないと考えている。地区計画としての決定が第一と考えているが、今後スケジュールがはっきりした中で、進め方をお諮りし、決定していきたい。また、現在示している計画上の高さについては、適用除外とすることで制限されたものではなく、一般的な病院のボリュームを検討した結果、妥当な高さとして設定しており、スケジュールとの関係は無い。

依委員 病院の建替えは市民にとっても重要な事業であり、新病院の役割は大きい。この高さで十分な医療を補えると伺っており、出来る限りスピーディに事業を進めていただきたい。そのため、まずはこの案で適用除外として、進めていただきたいと意見を申し伝える。

副会長 スピーディな推進は大事であり、医療環境を整えることが必要な状況も伺っている。そこについて反対するものではない。しかしながら、地区計画によって施設の担保性を高めることが基本的な都市計画のスタンスである。現在の建物が既存不適格で存在しているが、建替え後は、今の基準とは高さも異なる施設と考えられることから、適用除外という特例措置を使うよりも、本来は地区計画で定めるべきものだと思う。ただし、スケジュールの重要性も考えた場合、変則的ではあるが、適用除外で進めながら、後で地区計画を定めることも可能である。この方法であれば、スケジュールと施設の担保性を両立できると考えられるため、ご検討いただければと思う。いずれにしろ、スケジュールに対し、地区計画の決定が可能かどうかのスタディをまずはしていきたい。

都市部長 副会長のご提案を含め、病院建替えの事業スケジュールがはっきりした中で、まずは地区計画の決定が先に可能かどうか、それが合わない場合、変則的な方法で最終的には地区計画を目指すなど順序立てて進めていく。

井上委員 資料4の1ページ①の経緯の中で、高度地区の最高高さを除外するための方法で1と2があるが、まずは1でやりたいということか。

都 市 部 長 資料では、方法として2つあるということを表示させていただいた。本来であれば当然、地区計画を決定していくものである。副会長からは、1をやったうえで2をやっていく提案をいただいたので、スケジュールと担保性を両立する道筋が広がったと考えている。いずれにしろ、地区計画の決定がスケジュール上可能であればそちらが第一と考えている。

井 上 委 員 交差点の新設等について、地域住民との話し合いはどのように行っていくか。

病院再整備課長 地域への説明について。市立病院は久野の宮本地区の中心地に位置している。昨年、地元では2回説明を行っており、道路の位置はお示ししている。交差点の位置についてご意見は無かった。奥の住宅地の方からは、安全性を考慮した歩道の位置など、細かい施設内容に関しては、地元の意見をしっかり聞いてほしいと伺っている。今後は、年度内に地元自治会を対象に市民の理解をいただいきたい。

関 野 委 員 新病院の建設と既存病院の稼働は同時並行となるが、問題ないか。

病院再整備課長 既存病院を稼働しながら、新病院を建設していくが、工事期間中の駐車場の確保、病院利用者の安全性を検証してきた結果、現地での建て替えが可能と判断した。

関 野 委 員 工事の音が入院患者へ与えるストレスなどがなくと個人的に心配している。JTの敷地に新築する可能性はあるか、分かる範囲で答えていただければと思う。

病院再整備課長 特定の民間の土地に対する評価は、当該土地所有者に対して不利益を与える恐れがあるため、控えさせていただく。いずれにしろ、病院の機能を十分に発揮するためには条件がある。利用者の8割は車で来るため、駐車場は400台以上確保する必要がある。そのため、土地の面積は29,000平方メートルほど必要となる。また、当病院は2市8町の一つ以上必要となっている災害拠点病院の位置づけがあり、ヘリポートの敷地内への設置が条件となっている。これにより、有視飛行するヘリの墜落の危険性を避けるため、半径500m以内に高圧の送電線がないことや、高速道路、鉄道が無いことも条件となる。そのような条件を踏まえ、建設が可能な場所は、他の場所と比較しても現在の位置しかないと判断している。

武 松 委 員 高度地区の対応ということで、公益上必要な建築物として適用除外にし、最終的に地区計画を決める方法が最も良いのではないかという意見を申し上げる。

藤 井 委 員 土地が狭いのではないかと、市民がほしい機能は足りるのか、災害の安全性は、他の候補地の検討はなど、検討課題があるが、現地建替えは決まりなのか。都計審で議論する段階になっている案件なのか。

病院再整備課長 病院の建設位置については、既にこれまでも整理してきている。この場はそれについて述べる場ではない為、そのご用意はない。12月の厚生文教常任委員会で、地域の基幹病院として必要な機能の発揮が可能であると説明している。先に申し上げたとおり、ほかの場所では同様の機能が発揮できないという評価を説明し、現地建替えを進めると報告している。

都 市 部 長 都市計画審議会での決定無くして、この建替えは不可能である。だからこそ、ここで建て替えをするとなった場合、周辺市街地環境の維持の観点から大きな問題があるかということについて、意見交換をお願いしている。仮に審議会の中で、大きな問題があり、決定できないという話であれば、その都市計画審議会の意見を市として受け止めなければならない。

藤 井 委 員 あと議会はどのように進めるのか。

都 市 部 長 議会はそれぞれの委員会で審議しており、議会として別に尋ねていくもの。この場合は、議員ではなく、それぞれ委員として出席していただいている。ご理解頂きたい。

木 村 委 員 工事期間中の駐車場が使えなくなるが、その措置はどうなるか。

病院再整備課長 工事期間中の駐車場については現在の第6駐車場の東側に約110台、病院の敷地内、病棟の東側に約30台、隣接する県営住宅の北側に約60台、それぞれを合わせて200台程度確保する。現在の駐車場約360台に対する不足分については、病院敷地より420mほど離れた箇所の富士フィルムのグラウンドに180台の駐車スペースを確保する調整が取れている。同箇所には鉄板を敷くなど、雨天時の利用を想定した対策を講じる考えである。

会 長 本日の意見交換はこの辺りでよろしいか。次回もまた議論する予定であり、また、ご発言を頂く機会となる。意見交換アを終了する。
そのほか、事務局から何かあるか。

都市部副部長 本年度予定している当審議会の開催は本日が最後となる。また、委員の方々の任期が、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、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と思うが、今後ともご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

会 長 それでは、以上をもって、令和元年度（2019年度）第3回小田原市都市計画審議

会を閉会する。

以 上

署 名

会 長 _____

副 会 長 _____