

令和2年度（2020年度）第2回小田原市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和2年（2020年）11月20日（金） 午前10時00分から正午まで
- 2 場 所 小田原市役所 7階 大会議室
- 3 案 件
 - (1) 協議事項
 - ア 小田原市都市計画審議会運営要綱の一部改正の承認について
 - (2) 審議事項
 - ア 付議
 - 議第3号 小田原都市計画生産緑地地区の変更
 - イ 諮問
 - 議第4号 特定生産緑地の指定
 - (3) 意見交換
 - ア 久野東部地区地区計画の都市計画提案について
- 4 出席委員 木村秀昭、田中修、畠山洋子、藤井香大、関野弘行、桑原勇進、中西正彦、井上昌彦、金崎達、武松忠、俵鋼太郎、藤澤恭司、荒井俊晴、野崎剛志、栗田康宏
(委員15人が出席、欠席委員：岡村敏之、奥真美、吉田慎悟、安藤俊之)
- 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、菅野都市政策課副課長、織田澤都市計画課副課長、山本都市政策係長ほか
- 6 傍聴者 4人

議事の概要

岡村会長の欠席により、中西副会長が職務を代理する。

1 協議事項

ア 小田原市都市計画審議会運営要綱の一部改正の承認について

都市政策課副課長

それでは、協議事項ア「小田原市都市計画審議会運営要綱の一部改正の承認について」、説明する。

本案件は、卓上配布の小田原市都市計画審議会条例施行規則第7条で「この規則に定めるもののほか、審議会及び小委員会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める」と規定されていることから諮るものである。資料1をご覧ください。

まず、改正目的だが、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点などから、本審議会において書面による審議が可能となるよう、小田原市都市計画審議会運営要綱を一部改正しようとするものである。

なお、本市では、都市計画法に規定する「開発審査会」においても、本件同様に運営要綱を一部改正し、書面会議で審査会を開催している。

次に改正内容であるが、主な改正内容について、説明する。

まず、書面会議を可能とする事由であるが、新型コロナウイルス等の感染拡大、災害の発生、並びに市長が会長に要請する場合とすることとする。

次に、書面会議ができる案件であるが、会長が調査審議に支障がないと判断するものとする。

次に、書面会議の成立は、過半の委員から期限までに書面が提出された場合とすることとする。

次に、委員が審議にあたり確認事項がある場合は、内容確認書を提出し、担当所管課から見解書として、委員の皆様に回答することとする。

これらの改正内容に伴う一連のフローを資料右側に示しているのご確認いただきたい。

また、資料1の2ページには、現行の要綱、3ページから9ページには、要綱の改正案を添付しているので、ご確認いただきたい。

以上で、協議事項ア「小田原市都市計画審議会運営要綱の一部改正の承認について」の説明を終える。

副 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。

藤 井 委 員 内容確認書と見解書も書面となると、完全ペーパーベースの流れだが、オンラインの方策は想定していないのか。意見交換により考えがまとまってくることがあるので、そういった部分が確保されるといいのではないかと。

都市政策課副課長 意見は、委員間で共有すべきと考えており、見解書は委員すべてに送付し、共有する。オンラインについては、将来的に考えるべき課題であるが、現在のシステムの状況を鑑み、時間、手間、負担をかけるが、まずは書面で準備

しておきたい。

藤井委員 急を要するものや、やむを得ないものについては、仕方ないと思うが、よく考えて審議しなければならない案件については、書面会議では審議が足りないことになるのではないかと。採決権者のブレーキ的な要素はあるのか。

都市政策課副課長 招集による会議を原則とし、書面会議にできる案件については、会長にまず相談し、書面での実施に支障がないとされたもののみを対象とする。現在、新型コロナウイルス感染症の第3波という話もあり、どうしても会議が開催できず、やむを得ない場合を書面会議として想定している。重要案件については、慎重に審議する必要があることから開催を延期して招集による会議を見定めていきたい。

副会長 会長が書面会議をやむを得ないと判断をすることでまず一つ振り分けが入る。慎重な審議を要するもの、意見が割れる可能性があるものは、書面会議に持ち込まれないということ。

内容確認書は事実上意見表明になろうかと思うが、そこで様々な意見が出てくれば、見解書を作る中で揉むだろうし、すべての委員に見解書を送ることで、委員は、反対意見やその他の意見もあると知らされた上で、期間が短いものの表決期間の間で反対意見を出すことも可能であり、ここでまたブレーキが働く。

書面会議になったら簡単に決まってしまうということではないと思う。

コロナ禍で招集による会議の開催が困難な状況を想定し、書面会議で実施せざるを得ない場合に備え、規定を整備しておきたいということであり、リスク対応としてご理解いただければよいと思う。

意見交換が大事だというのは同感。オンライン会議の可能性、システムの検討をすることは私からも要望したい。

副会長 それでは、他に意見や質問がないため、協議事項 ア 「小田原市都市計画審議会運営要綱の一部改正の承認について」 お諮りする。原案のとおり承認いただいたということによろしいか。

(「異議なし」の声あり)

副会長 異議がないものと認める。それでは、協議事項 ア 「小田原市都市計画審議会運営要綱の一部改正の承認について」、原案のとおり承認されたものとする。

2 審議事項

ア 付議

議第3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3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2、参考資料2をご用意いただき、前方のスクリーンを御覧いただきたい。

生産緑地地区の変更は、毎年行っているが、簡単に制度の趣旨及び現在の指定状況などを説明した上で、今回の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又は故障により、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。

次に「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。

平成29年6月に生産緑地法が一部改正され、条例により、生産緑地面積の下限を、「300平方メートル」まで引き下げることが可能となったものである。

昨年度、都市計画審議会で説明し、令和2年6月に「小田原市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」を制定した。

本市の生産緑地地区の指定状況は、令和元年度末時点で442箇所、面積約61.3ヘクタールである。

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であるが、区域の縮小が5箇所、廃止が6箇所である。区域の縮小及び廃止の事由は、主たる農業従事者の死亡、もしくは故障及び公共施設の整備によるものである。

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ある。区域の縮小及び拡大は1箇所、こちらは公共施設の整備及び土地所有者からの申し出によるものである。

それでは、個々の変更について概要を説明する。

スクリーンに示す黄色の囲いが、縮小又は廃止する区域、緑色の囲いが、現存する区域である。入生地内は、死亡による区域の廃止が1箇所である。

次に、久野地内は、死亡による区域の縮小が、箇所番号103の1箇所、公共施設整備による廃止が、箇所番号154の1箇所である。

堀之内地内は、故障による区域の縮小が1箇所である。

飯泉地内は、故障による区域の縮小が、箇所番号349、377の2箇所である。また、故障による廃止が、箇所番号390、391、及び392の3箇所である。

成田地内は、死亡による廃止が1箇所である。

鴨宮地内は、故障による区域の縮小が1箇所である。

続いて、区域の拡大について説明する。

赤の囲いが拡大する区域、緑色の囲いが現存する区域である。

区域の拡大は、久野地内、府川地内において各1箇所の申し出があった。

こちらは、久野地内である。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、府川地内である。

こちら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。

続いて、区域の縮小及び拡大について説明する。

区域の縮小及び拡大は、入生田・風祭地内において1箇所の申し出があった。

こちらは、当該生産緑地地区の一部、黄色の囲いで示した場所が水路として整備されたことに伴い区域の縮小を行った。また、既に指定されている生産緑地地区と接している、赤の囲いで示した農地について、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、都市計画課と農政課、農業委員会事務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、区域の拡大を行うものである。

この案について、令和2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0.8ヘクタール減少して約60.5ヘクタールに、箇所数は6箇所減少して、436箇所となるものである。

以上で、議第3号「小田原都市計画生産緑地地区の変更」の説明を終える。

副会長 　　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）

副会長 　　それでは、意見や質問がないため、議第3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）

副会長 　　異議がないものと認める。それでは、議第3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。

イ 諮問

議第4号 特定生産緑地の指定

都市計画課長

議第4号「特定生産緑地の指定」について説明する。

昨年度の指定に続き、今年度も指定手続きを進めてきたものである。資料3と参考資料3を用意いただき、前方のスクリーンを御覧いただきたい。

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説明する。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。

制度の概要について説明する。

生産緑地地区は、指定から30年を経過するといつでも買取り申し出ができるが、固定資産税、相続税等の税制の優遇を受けることができなくなる。特定生産緑地制度は、営農する意向のある農家が、買取り申し出でできる時期を10年延長し、引き続き税制優遇を受けること

ができる制度である。なお、生産緑地地区の指定から30年を過ぎると特定生産緑地の指定は受けることができなくなる。

指定から30年が経過する生産緑地地区の所有者は、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、いつでも買取り申し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。

三つ目は、指定から30年経過後、直ちに買取り申し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ため、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。

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。

昨年度に引き続き、まもなく指定から30年を迎える生産緑地地区の所有者にダイレクトメールを送り、8月上旬まで意向の受付を行った。なお、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いるが、今年度は、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、ホームページ、及びダイレクトメールにて周知を図った上、電話予約による窓口での個別相談対応を行った。

その後、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状況を説明する。平成4年指定の生産緑地地区における現在までの結果は、対象345件に対して、すでに意向が固まっている223件の回答があり、全体の約66パーセントである。その内訳は、『特定生産緑地に指定する』を選択したものが198件、『買取り申し出をする』を選択したものが25件である。

こちらは、平成5年指定の集計結果である。平成5年指定の生産緑地地区における令和2年の結果は、対象数10件に対して、すでに意向が固まっている8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7件、『買取り申し出をする』を選択したものが1件である。

次の表は、『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。

令和2年の特定生産緑地指定案では、平成4年に当初指定した生産緑地地区411箇所のうち、約27パーセントにあたる110箇所、12.3ヘクタールの申し出があった。また、平成5年に追加指定した生産緑地地区12箇所については、約58パーセントにあたる7箇所、0.9ヘクタールの申し出があった。

参考資料3の1ページから2ページは、今年度の特定生産緑地指定案、計117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17ページを御覧いただきたい。

大きい目の網掛けが、既に特定生産緑地に指定された生産緑地地区、細かい目の網掛けが、今年度特定生産緑地に指定する生産緑地地区である。

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、飯田岡地内において『箇所番号240』1,050平方メートル、『箇所番号243』950平方メートル、『箇所番号248』990平方メートル、『箇所番号590』1,560平方メートルである。

その内、『箇所番号240』及び『箇所番号248』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3年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。なお、今回の諮問については、生産緑地法第10条の2第3項に基づき、令和2年度の特定生産緑地指定について、意見を聴取するものである。

以上で、議第4号「特定生産緑地の指定」の説明を終える。

副 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 5. 指定意向確認状況について、指定意向確認対象が、平成4年指定だと、345件で回答が223件であるが、この差分はどのような状況か。
平成4年指定と、平成5年指定で件数に差があるが、ということか。

都市計画課長 平成4年指定の確認対象と回答の差分であるが、意向確認のダイレクトメールは対象分すべて到達済みであり、現時点で回答があった者が223件である。残りの約3割の方は、まだ検討中であると想定される。
平成4年指定と平成5年指定の関係だが、指定した年ごとの件数である。平成4年は当初の指定のため、件数が多い。なお、特定生産緑地については、3年前から指定の申し出ができる。現在、平成4年の分と平成5年の分が申し出可能であり、意向調査を合わせて実施している。指定から30年経つまでに指定しないと特定生産緑地にできない。市も期限切れにならないよう、できるだけ長い期間をかけて周知を行っていきたいと考えている。

関 野 委 員 買取申出期限である令和4年の3年前から申請可能だと、平成4年指定から3年後のものまで可能なのか。未回答の分については、回答があるまで確認するのか。

都市計画課長 昨年から特定生産緑地の指定を始めた。平成4年指定のものについては、昨年、今年、来年に渡って申し出を受け付けるということ。残りの3割は、国の指導で必ず意向確認することとされているため、コロナ禍でなかなか進まない部分もあったが、電話による個別相談や自宅訪問により1件残らず確実に意向確認するつもりである。

副 会 長 確認だが、平成4年に指定されたものは、昨年、今年に加え、来年もう一度考える機会があるが、来年度には、必ず意向確認を完了させる必要があるということでしょうか。

- 都市計画課長 その通りである。
- 藤井委員 買取の申し出について、制度的には、公共用地のための買取もあるが、事例としてそのようなものがあったか。資料3の5番の指定意向確認状況で、平成4年指定は買取申出希望が25件とあるが、具体的な買取の内容は分かるか。
- 都市計画課長 公共用地の買取の事例について、平成4年から現在までで、道路等の関係で3件あった。平成4年指定の25件については、宅地化希望と聞いている。
- 関野委員 宅地並み課税になるタイミングはいつからなのか。
- 都市計画課長 令和5年である。指定より30年の経過をしないと特定生産緑地としての法的効力は生じない。それまでに特定生産緑地に指定されない方は、年20パーセントずつ段階的に上昇し、5年間で宅地並み課税になる。令和4年までに特定生産緑地に指定されていれば、その後も農地課税である。
- 関野委員 令和4年までに確認が取れない場合の課税はどうなるのか。
- 都市計画課長 期日までに特定生産緑地に指定していただかないと、宅地並み課税になる。
- 関野委員 その旨の通知は出すのか。
- 都市計画課長 通知等により周知している。
- 都市部副部長 指定後30年という期日があるので、昨年度から説明会を開催するなど丁寧に説明をしている。3割のまだ決めかねている方については、生産緑地地区でなくなると税金が上がってしまうことから、丁寧に1件残らず確認をしていく。
国からも小田原市の手法が良いということでヒアリングもされた。
引き続き対応をしっかりとしていく。
- 藤井委員 30年前から代替わりして荒廃地になっている生産緑地地区もあるのではないか。期限が来たら自動解除となるが、買取申出のない土地は宅地並み課税になるということで、手続きはどうするのか。
- 副会長 一般的に、地権者（営農者）の意思確認が前提で、肥培管理の実態を把握しながら指導しているものと理解している。今回の場合、意思表示がなければ、制度上、実態がどうであれ生産緑地地区は解除されるものと理解しているが、事務局いかがか。
- 都市計画課長 確実に意思確認を行う。特定生産緑地に指定の希望があれば、指定し、土地利用を図りたければ、生産緑地地区の買取申出をしていただくことにな

る。

藤井委員 荒廃地の相続人が遠方にいる場合に、遊休状態になっているようだ土地の活用がされないこととなる。登記もままならず固定資産税課税対象者も不明である土地に対して、こういったアクションがとれるか。

都市計画課長 農地の管理は、年1回、農政課と農業委員会で農地を回って実施している。適正な管理がされていない場合は、その時に指導している。

副会長 生産緑地地区でない土地で先ほどのような問題が発生することは考えられるが、生産緑地地区は、制度上、地権者の把握はしっかりできているのではないかと思われる。

副会長 それでは、ほかに意見や質問がないため、議第4号「特定生産緑地の指定」についてお諮りする。原案のとおり可決してよろしいか。

(「異議なし」の声あり)

副会長 異議がないものと認める。それでは、議第4号「特定生産緑地の指定」について、原案のとおり可決する。

3 意見交換

ア 久野東部地区地区計画の都市計画提案について

※ この会議録においては、イオンタウン株式会社を「イオン」と、日本たばこ産業株式会社を「JT」と略して表記する。

都市計画課長

それでは、意見交換 ア 久野東部地区地区計画の都市計画提案について説明する。

本件については、7月の本審議会において、意見交換を行った。その際にいただいた意見の対応、地元住民及び事業者への説明会などを行ってきたので、その内容について説明する。

資料4と参考資料4を用意いただきたい。

資料4の1ページとともに、前方のスクリーンを御覧いただきたい。

改めて、提案の概要から説明する。

はじめに、提案の区域は、小田原駅から北に約1.6キロメートル、久野地内の赤枠で示した箇所になる。

西側のA地区は約6.3ヘクタール、東側のグラウンド跡地のB地区は約2.4ヘクタール、合計8.7ヘクタールである。

用途地域等であるが、A地区は、工業地域であり、1万平方メートルを超える店舗、飲食店などの大規模な建築物の立地は不可となっており、工業系以外の建築物の高さは15メートルまでに制限している。

B地区は、第一種住居地域であり、3,000平方メートルを超える店舗等の立地は不可となっており、建築物の高さは15メートルまでに制限している。

A地区・B地区ともに建ぺい率は60パーセント、容積率は200パーセントである。

平成18年の都市計画法の改正により、工業地域では、店舗等の床面積が1万平方メートルを超える集客施設の立地が制限されているが、「開発整備促進区を定める地区計画」を決定することにより、立地を可能とする制度が創設された。イオンから、この制度を活用し、都市計画提案がなされたものである。

次に、提案の概要を説明する。

集客施設の立地により、道路の交通混雑が予測されることから、道路の新設、改良、歩道、広場整備について、地区計画に定めることにより都市計画上担保するものとなっている。

また、「用途の制限」、「壁面位置の制限」、「高さの最高限度」、「建物などの色彩の制限」を定めることとしている。

なお、A地区では「誘導すべき用途」を定めるとしており、1万平方メートルを超える特定大規模建築物などの立地を可能とするものである。

建築物の高さの最高限度については、25メートルとしており、高度地区を緩和するものである。

また、建築物等の形態又は意匠については、周辺の住宅地に配慮したものとしている。

これらはイオンから提案されたものであり、地区計画の内容は改めて検討していくことになる。

資料の2ページをお開きいただきたい。

都市計画提案の手続きの流れだが、提案を「決定する必要があると判断した場合」は、市が改めて原案を作成し、都市計画の法定手続きを経て、決定することになる。

一方、図の下段、「決定する必要はないと判断した場合」には、都市計画審議会の意見を聴いた上で、提案者に決定しない旨とその理由を通知することになる。なお、審議会において、「再考すべき」との意見が多い場合は、改めて提案の評価から行うことになるものである。

次に、これまでの主な経過であるが、平成25年8月に、イオンがJT小田原工場跡地を購入し、10月に大規模開発事業構想届出書が市に提出された。

この構想では、工場跡地を2分割し、ホームセンター、延床面積約6,570平方メートル、食料品、衣料品などを取り扱う店舗、延床面積約9,990平方メートル、グラウンド跡地では大型店舗、延床面積約3,000平方メートルとしていた。

その後、小田原箱根商工会議所から提案があり、平成27年7月に、商工会議所・イオン・神奈川県・小田原市の4者による「いのち輝くまちづくり構想4者研究会」が発足された。

研究会では、神奈川県の「未病を改善する」3つの取組み、食・運動・社会参加を踏まえ、具体的な施設のイメージが検討された。

平成29年8月に商工会議所から商業施設構想が発表され、平成30年5月30日にイオンタウンから用途と高さの緩和を求める当初の「都市計画提案書」が提出された。この当初計画については、交通や産業の視点、周辺環境への課題があることを伝え、令和2年6月30日に規模を縮小した変更計画が提案されたものである。

資料の2ページの右側の上段が当初計画の土地利用計画図である。

下段が変更計画の土地利用計画図である。

変更計画では、商業施設床面積は3万平方メートル、特定大規模建築物の床面積は4万4,000平方メートル、延床面積は4万8,000平方メートル、としている。

次に、本年7月の本審議会における意見への対応について、イオンの考え方を説明する。
3ページを御覧いただきたい。

スクリーンで黄色く示した個所は、審議会の意見を受けてイオンが対応した事項である。
はじめに、イオンの取り組む公共貢献についてである。

イオンは、すでに出店した全国の各自治体と、包括連携協定を締結しており、同様の協定を出店後に締結する予定である。この公共貢献を担保するため、都市計画決定する前に、包括連携協定を締結する旨の覚書をイオンと交わす予定である。

次に、4万4,000平方メートルが必要なことについて、商業的、公共的な機能を担保する点についてである。

イオンが示した鳥瞰パースはこのようになるが、現段階のイメージであり、確定したものではない。

周辺地域の方の生活を支えるための店舗として、食品や衣料品、生活雑貨などの店舗、フードコート、飲食店、また、地域経済発展のためのテナントゾーンの設置を計画している。また、イベント等で使用できる多目的スペース、保育所などの公共的なスペース、「いのち輝くまちづくり構想」を受け、フィットネスやクリニックモール、健診センター、健康料理教室等の未病に関連する施設を約2,300平方メートル程度計画しており、商業機能を確保した上で、公共貢献する施設を配置した場合に、この面積になるということである。

次に、交通について、敷地周辺だけではなく離れた個所での対応である。

参考資料の1ページを御覧いただきたい。

既に整備済みの迂回路の新設、交通を分散させるためのB街区を貫通する道路の新設、久野交差点の改良のほか、井細田交差点の右折レーンの延長、周辺道路のグリーンベルトの整備などを検討しており、現在、道路管理者、交通管理者と協議中である。

イオンの立地による周辺環境や市民へのメリットである。

周辺環境にとってのメリットとしては、安全性・利便性に配慮した歩行者空間を確保し、ウォーキングロードの整備により健康増進に寄与するとともに、広場は憩いの空間として、また、災害時の有効な避難場所として、機能するとしており、敷地外周には緑地を配置し、緑豊かな潤いある環境の創出、新設道路による交通流の円滑化が挙げられている。

市民へのメリットであるが、健康増進施設の提供として、クリニックモールの設置、敷地内のウォーキングロードの整備を計画している。

また、防災協定の締結、伝統的な地場産業への支援、地域資源の活用、地元テナントの誘致、地産地消の推進などが挙げられている。

周辺環境への影響の調査である。

北側住宅地への日影規制をクリアすることは当然のことながら、建物北側は階層を2階に抑えることで、日照を確保している。また、敷地境界から5メートル以上壁面後退するほか、緑地を配置するとともに、境界には目隠しフェンス等を設け住環境に配慮することとしている。なお、詳細については、近隣住民と協議する場を改めて設けることとなっている。

次に、自動車交通量を抑える取組、自転車や徒歩による来店を促す施設計画についてである。

自動車交通量を抑える取組として、路線バスやシャトルバスの運行についてバス事業者と協議中である。さらにネットスーパーなどにより、自動車交通量を減らす努力をすることとしている。

参考資料の2ページを御覧いただきたい。

徒歩や自転車での来店者が安全かつ便利に利用できるよう、動線を確保するとともに、店舗入り口付近に駐輪場を配置するとしている。

以上が、都市計画審議会委員からの意見対応となる。

続いて、10月に開催した地元住民、商業者への説明会の開催結果について説明する。

地元住民説明会については、久野地区、芦子地区、二川地区の自治会連合会の地区住民を対象にイオンと市が出席して実施した。

新型コロナウイルス感染症拡大防止対策のため、事前予約制とし、定員を設けた形で3回開催し、参加者は約100人だった。

主な意見と対応である。

イオンの出店は歓迎、地区計画の早期決定、早期開業を望む出店計画に賛成の意見があった。

また、出店は歓迎するものの、周辺道路や通学路の安全確保についての要望があった。この意見に対してイオンから、路線バスやシャトルバスにより発生交通量を減らす努力を行うと回答された。

また、店舗付近に駐輪場を設けたり、安全な歩道を確保するとしており、できる限り近隣の住民は徒歩や自転車で来店できるように計画していると回答があった。

また、店舗周りの道路の新設・拡幅、歩道整備、歩行者空間の整備を行うことによる交通混雑の緩和、安全対策について、道路管理者、交通管理者と協議中であること、生活道路への進入抑制についても、これらの対策の他、野立て看板、インターネットでの来店ルートの誘導、店内でのアナウンスなどソフト対策も講じると回答された。

工事期間中の対策として、工事用車両の通行ルート等については、時間帯を工夫したり、狭隘な道路に誘導することが無いよう、施工計画を今後検討するとされた。

北側住宅地への日照、光害、プライバシー配慮については先ほど説明した通りである。

地元自治会やPTAと協力し、まちづくりへの参加をしてほしいという要望に対しては、これまでに地元自治会等への協賛、福島ひまわり里親プロジェクトへの参加などを実施しており、開店後も連携を図り、より良いまちづくりを進めていきたいという意向が示された。

その他、都市計画決定、出店スケジュールについての質問があり、市からは、神奈川県警などの関係機関協議には半年から1年程期間を要することが想定され、その後の都市計画決定手続きが順調に進めば、半年程度で決定となると回答した。なお、イオンからは、令和5年度中のオープンを目指したいとの説明があった。

参考資料の3ページを御覧いただきたい。

イオンタウンは、市の施策を推進する取組として、おだわらTRYプラン、SDGs未来都市計画、その他、市の施策を後押しする取組を37項目示すとともに、包括連携協定の締結に向け協議していくことを説明している。

その他にも店舗構成などについて質問があった。

なお、久野地区自治会連合会からは、小田原市議会議長宛に「久野地区イオンタウンの早期開業についての陳情」が提出され、市議会9月定例会において審議され、陳情が採択された。

続いて、商業者への説明会である。

2回開催し、参加者は約70人だった。

主な意見と対応である。

商業者については、小田原駅周辺の8商店会から連名で出店に反対する要望書が市に提出

されている。

そこで、説明会の開催のほか、要望を提出した8商店会に対しましては、11月5日、6日、9日にイオンとともに個別に御説明に伺い、出店が避けられないのであれば、地元テナントゾーンへの出店や、商店会主催のイベント開催時に場所を提供することなど、互いにメリットが受けられる取組を進めていくことで、一定の理解が得られたところである。

なお、イオンからは、連携方策について検討を進めるため、商業者と勉強会を立ち上げると伺っている。

説明会では、地元商業者の出店を希望する意見や、地元木材の利用について要望があり、イオンからは地元テナントゾーンの設置を考えているので今後、出店希望者と協議するなど回答があった。

商業者への説明会での主な意見と対応は以上である。

都市計画審議会への意見対応、地元住民、商業者への説明会の状況を踏まえ、都市計画原案の作成作業を進めていきたいと考えているが、本日の審議会での意見交換、交通協議の見通し、関係課との協議などを総合的に判断する。

以上で、意見交換 ア 久野東部地区地区計画の都市計画提案についての説明を終える。

副会長 ただいまの説明に関し、ご意見、ご質問をいただきたい。

藤井委員 4点ある。

1点目、土地利用の想定について。立地適正化計画で、この土地は、土地利用転換想定箇所の位置付けだったかと思うが、どのような転換を想定していたのか。都市機能誘導区域は見直すのか。大規模商業施設になることを想定していたのか。

2点目、都市計画提案までの経緯について。イオンが土地を取得してから都市計画提案まで7年経過している。ある程度スピード感がないと、商業者から投資に対してのリターンが見込めないと恐れ、市に対しての投資意欲の減退に繋がるのではないかと。時間がかかったのは理由があつたことなのか。平成25年から平成30年までの間は提案を受け付けなかったのか。公拡法（「公有地の拡大の推進に関する法律」を指す。）の適用に係る検討が関係しているのか。

3点目、計画図をみて、B地区が駐車場になってしまうのが残念。用途上、グラウンドにもできた。

4点目、B地区に学校が作れないなど内容が厳しい。用途制限について確認したい。

都市部副部長 1点目について、立地適正化計画上、土地利用転換想定箇所の位置付けになっている。元は工場があつて工業用地。イオンが購入した事実があり、工場ではなく商業施設になると想定していたことで、計画上、そのような名称を使った。

都市機能誘導区域の見直しについてだが、立地適正化計画は定期的な見直しをするとこの会議でも伝えている。都市機能誘導区域の設定は、今後見直しをする中で、駅からの距離、周辺の土地利用の状況などを総合的に判断して位置付けるため、現時点でこの土地が都市機能誘導区域になるかどうかの回答はできない。

2点目の都市計画提案のスピード感についてだが、都市計画法の規制緩和を提案されていることから慎重に判断する必要がある。7年というが、現在の都市計画提案がされたのが、今年6月30日。7年間都市計画の手続きが遅れているわけではないことをご理解いただきたい。

都市計画課長 公拡法について、市街化区域は2,000平方メートル以上が対象ということで、手続きは行っており、関係課に照会をかけている。

4点目のB地区の用途制限の関係だが、都市計画提案がイオンから出ている段階。今後、用途についても検討して、これから市の原案を作成する。

都市部長 都市計画手続きについての時間は、副部長からの説明のとおり。

2点目の投資意欲について、土地の活用は大前提だが、周辺の住民の生活の維持も重要な点であり、その点も踏まえ、6月30日の変更案に至っている。

4点目のB地区が駐車場を予定していることについて、収支の関係もあるだろうが、イオンの提案が現段階でこうであるということであり、市から何も申し上げられないということ。B地区の用途制限については、あくまでもイオンの提案であり、今後市の原案にて検討する。

藤井委員 立地適正化計画の変更、地域の見直しを図らなくても、イオンの計画が出たことで、このまま進められるのか。

公拡法の関係については予算が折り合わず進まなかったのか。

平成25年に取得してから平成30年の提案まではイオンからまったく提案がなかったのか。土地購入からの年数経過に係るリターンについてどう考えるか。

都市政策課副課長 立地適正化計画について。副部長から説明で、都市機能誘導区域については検討事項と述べた。今は都市機能誘導区域ではないので進められるのかという趣旨のことかと思うが、都市再生特別措置法第108条の手続きの中で、イオンが計画している店舗は、都市機能誘導施設になる。その施設を都市機能誘導区域外に設置する場合は、同条の手続きに基づき届出する義務が生じる。市としては届出の受理をもって、立地適正化計画、支障なしの判断で進められる。

都市計画課長 都市計画提案が提出されたのが平成30年5月であり、この時点からイオンと、施設規模や交通のことについて協議しており、イオンからも協議を継続したいと申し出があった。

藤澤委員 いのち輝くまちづくり構想4者研究会の当事者として、要望する。24回研究会を開催し、市、商工会議所、事業者、県で構想をまとめたという状況。

この間、数年経過したが、この地域は、都市的利用が図られている地域なので、地域の方の利便性の向上を図る視点での利用が重要と思っており、4者でまとめた構想をできる限り反映して、今後、進めてもらいたい。

- 井上委員 イオンの都市計画提案のA地区とB地区の高さ制限が25メートルと同じだが、例えばA地区は25メートル、B地区は15メートルなど分けて設定することは可能か。
参考資料4の交通処理計画の立案について、飯泉方面から来る場合で、多古交差点からイオンに行く市道0035と井細田交差点から市道0031は大雄山線と小田急線の平面の踏切があって、今でも渋滞しているが、飯泉方面から来る量をどの程度と考えてどう処理していくのか。
- 都市計画課長 A地区とB地区を分けた高さ制限を検討することは可能。
市道0035、市道0031に関し、飯泉橋から川東地区の方が、どのようなルートで来るかについて、今の交通計画では、飯泉橋から多古交差点を直進して、市道0031から入ってく計画。交通量は、飯泉方面から全体の約4分の1程度の自動車交通量が見込まれている。
- 井上委員 市道0031に誘導するということが、近くに小学校があり危険を感じる場所があるのでもう少し考えてほしい。
高さ制限について、B地区の新設道路を作った北側に民家が残っている。この民家は15メートル制限であり、B地区が25メートルとなると、いきなりそこだけ高さが違ってくるので、街並みとして、どう考えるのか。
- 都市計画課長 交通に関しては、イオンが計画しているルートを提示しているが、道路管理者、警察と安全対策について協議しているところ。
高さ制限に関しては、周辺状況を踏まえ、イオンの計画では25メートルとなっているが、よく検討していきたい。
- 都市部副部長 イオンの提案では、A地区、B地区の高さ制限が両方25メートルとあるが、今の計画ではB地区は平置き駐車場なので緩和する必要がない。市で原案を作成する際に、それぞれの地区の状況に応じた制限を行っていく。
- 木村委員 前日も要望したが、市道0035は白山中学校に久野方面から通う生徒が登下校の時に多く利用する。市道0031も小学校がある。建物ができてお客さんが入ってくる状況になってから調整することは難しいと思うので、先に道路状況をきちんと整理してほしい。久野地区自治会連合会の方からは道路事情についての要望もあろうかと思っているが。
交通処理計画の立案の③交差点改良信号機移設と書いてあるが、下ってきたところ市道0032の交差点に信号があると思うが、ここからミクニに行く人は上がっていくので、移設した後、この交差点の混雑が不安。
警察とも相談すると思うが、車が入ってこられると地域住民が一番きついことになるので、その点はしっかり調整してほしい。なるべく交通は早めに動いてほしい。
- 都市部長 交通状況の変化については地元の説明会でもかなり心配していた人もいた。市道0031、市道0035が狭いし、学校も周辺にある。市道0084まで回

さないといけないことも考えられる。関係機関との協議を含めて検討していく。

武松委員

この都市計画提案に係る上位計画について確認したい。

B地区に横断の道路新設とあり、小田原厚木道路の下を通るが、中日本高速道路株式会社との協議はどのようになされるのか。

都市計画課長

上位計画は、都市計画マスタープランとなり、その中で工業用地が基本と書いてあるが、工場跡地の利用ということで、土地所有者等から都市計画提案があった場合については、その内容をよく検討し、周辺の状況を鑑み、適切な土地利用が図られるように判断することとなっている。

都市計画課副課長

中日本高速道路株式会社へは、イオンが都市計画提案に際し、協議に伺っているが、この都市計画が決定するか未定なので、正式に協議を受け付けることができないとのこと。市で都市計画決定をしていく判断がなされれば、正式に協議を受け付けるとのこと。道路を通すことについての基本的な了解は、中日本高速道路株式会社としてはオーソライズされていると伺っている。

武松委員

上位計画はどういった都市機能をどの場所にもっていくかということを決めている。現状、工業地域であるものを、今回の提案だと高さも面積も変えるとなると、明確な位置づけが都市計画マスタープランに必要ではないか。それがないと、次の段階に進めないのではないか。基本的考え方だけで次の段階にすすめるような案件ではないのではないか。

上位計画があっても、ケースバイケースで場当たりにできてしまうと今後色々なパターンが出てきてしまう。ここはしっかりと市としての考え方を上位計画に盛り込んだ上で進んでもらわないと今後が心配である。

都市部副部長

平成23年3月の都市計画マスタープランの中では、基本的な考え方ということで、当時から工場の合併や移転という話があったため、それに対応するものとして土地利用転換の提案があった場合には、地域の状況等を総合的に判断して考えていくこととした。

具体的に個別の場所で発生した場合について、民有地なのでマスタープランには記載ができない。マスタープランはあくまで全体的な方針を示すものとなっている。

今回の提案については、個別箇所として記載はなく、ましてや緩和という計画なので、この会議でも2回目の意見交換をさせていただき、地元、商業者にも丁寧に説明会や戸別訪問を行っている。また、交通の関係、周辺住宅の関係も総合的に対応がどうなのかしっかりと見極めた上で、最終的に市が原案を策定してお諮りすることとなる。

まだいろいろ心配なこともすべてが解決されたわけではないので、引き続きしっかりと対応していきたい。

武松委員　　そうであるならば、井上委員の質問にもあったように、B地区の高さ制限など緩和する必要がないところは変更せず、必要のある部分だけ変更するといったように、周辺環境を守ることをやってもらえればと思う。

副会長　　意見として。都市計画の立場からすると、都市計画マスタープランがなかなか日本の場合は厳しく決めきれずに場当たりのなものを許すものになっていることが実態としてあるのは事実。一方で、資本主義社会において地権者の財産を守るという点からすると、最初にきっちり決めきって厳しく規制するというのも制度をつくる側としては悩ましい問題として残っている。今日はその面が出たのかなと思う。現状、都市計画マスタープランの記載の有無でここについては是非を判断できないのが正直なところ。

将来的なリクエストにはなるが、せっかくこういった計画が出てきたことを契機として周辺を含めた地域をより改善していくような街づくりビジョンを作るなど、地域を巻き込んだ動きになるといいなと思っている。単に商業施設の進出ではない、その後続くような街の改善の動きの契機として捉えられるといい。今からでも遅くないとは思っているので、今後の検討課題の一つに加えていただきたい。

栗田委員　　商業に関しての意見を述べる。

市で商業者と話をしてきたとのことだが、商業者としてはやはり大型店ができればこの時代の中で商店街なども厳しくなる想定をしている。今後、地域のためにもこういった店舗が必要だという意見も出ている中で、商業者と共に生き残っていけるような勉強会などを立ち上げていただきながら、イオンと行政を挙げて、我々もできる限り協力していきたいと思う。地域が良くなる形をとっていただくことを願う。

B地区について、土日祭日イベントがあるときは混雑すると思うので、ここには建物ではなく、駐車場を多く持ってもらう、地域の方になるべく迷惑をかけないような形でスムーズに入ってもらえるようになると思う。

我々も協力できるところは協力していきたいと思う。商業界は非常に厳しい状況が続いているが、何とかより良い方向になればと思っている。

桑原委員　　平成27年のいのち輝くまちづくり構想4者研究会。なぜこの4者がメンバーなのか。他にもステークホルダー候補になりそうな人や団体がいるそうだが。

参考資料4の3ページの市の施策を推進する取組について、SDGsを念頭に置いたような表になっていると思うが、環境のところ、都市としてのブランド確立とあって防災や感染症対応の記載があるが、なぜこの区分に整理されているのか。市の計画がこのような整理なのか。

都市計画課長　　平成27年7月の前に、小田原箱根商工会議所の会頭から、当該地を利用して従来の郊外型のショッピングセンターとは一線を画した形で未病施策などを実施できないか提案され、市長やイオンが話し合って4者で検討を進めたというのが最初の立ち上がりだと聞いている。

市の施策を推進する取組について、区分の仕方はイオンが提示したもので、それをそのまま掲載している。

桑原委員 イオンがこういった整理の仕方をしているという理解でよいか。

都市計画課長 その通りである。

桑原委員 なぜその4者になったのか。

都市部長 4者研究会の発足は、簡単に言うと、小田原箱根商工会議所が音頭を取って集めたということ。

イオンがここにショッピングセンターを計画するに当たり、行政、商工会議所にとって、プラスアルファを付加できるような施設は何かあるかという研究を24回に渡って行ったという経緯がある。

なぜ、ということになると、おっしゃるとおり他のステークホルダーもいただろうが、声掛けの時点でその4者でということ協議を開始した事実がある。何かの目的があってその4者にしたということではなく、付加機能が何かいいかという研究会を4者でやったということ。

副会長 いくつか述べておく。皆様、道路と交通の点でとても懸念がある。実態として周りの基盤状況は決して良いとは言えない。もちろん事前にやれることはやる。この地区はイオンがあってもなくても解決すべき課題が多い場所だと思う。行政努力として道路整備は継続的に検討していくのが望ましい。

地区計画の内容は、今回はあくまでイオンからの提案内容ということで、実態を踏まえてより現実的な地区計画案、実際審議する案に練り直していくことは市の責任でやるべきこと。B地区の扱いは色々考えることがあると思う。

市の施策を推進する、要するに行政の役割、ひいては市民生活に役立つことを、どのくらいちゃんとやってもらうかということのも大事なこと。それをもって規制緩和の理由のひとつとなるので、これは実はとても大事なところだと思っている。前回、この点を担保してほしいと私が発言した際に、包括連携協定を結ぶという回答があったので、その点は少々安心したが、包括的なだけでなく、具体的な周辺の住民の方々も含んでより周りがよくなっていくような地域全体の動きになるような取組みを、是非これに絡めて、開発が開始されてからも継続的に続くように今のうちに担保するように努めていただきたい。

藤井委員 道路の件で直近の状況確認。都市計画道路城山多古線があり 山神下交差点からトンネルが穴部のほうに抜ける計画があると思うが、この整備状況はいかがか。

都市計画課副課長 現在、都市計画道路城山多古線については、県で事業実施してもらっているが、予定としては令和7年度中の開通を予定していると伺っている。

ただし、文化財調査で色々出土しているらしいので、その点でどうなるか、不明とのことである。

副 会 長 ほかに何か意見がありますか。

(意見、質問なし)

副 会 長 ではこの意見交換については終了でよろしいか。

(「異議なし」の声あり)

副 会 長 では、意見交換ア「久野東部地区地区計画の都市計画提案について」を終了する。最後事務局から何かあるか。

都市政策課副課長 次回の審議会については1月29日(金)午後2時からを予定している。新型コロナウイルス感染症拡大の状況の変化等が起きた場合は、日程や運用等を変更する可能性もあるので、ご承知おきいただきたい。

副 会 長 それでは、以上をもって、令和2年度(2020年度)第2回小田原市都市計画審議会を閉会する。

以 上