

**令和2年度（2020年度）第3回小田原市都市計画審議会
書面会議結果報告兼議事録**

1 書面会議の実施とした理由

報告事項が3件あり、小田原市都市計画審議会の招集による開催を令和2年1月29日（金）に予定していたが、令和2年12月から令和3年1月にかけての新型コロナウイルス感染症拡大防止の取組状況を鑑み、小田原市都市計画審議会運営要綱第4条第1項第1号の規定に基づき審議会を書面会議に切り替えて開催することとした。

2 書面会議の実施方法及び実施期間

1月22日（金）	【事務局→委員】書面会議の正式依頼・書類の発送
1月25日（月）～ 1月29日（金）	【委員→事務局】第1回 内容確認書・意見書の提出
2月9日（火）	【事務局→委員】第1回 内容確認書に対する委員への見解書の発送
2月10日（水）～ 2月16日（火）	【委員→事務局】第2回 内容確認書・意見書の提出
3月2日（火）	【事務局→委員】第2回 内容確認書に対する委員への見解書の発送
3月3日（水）～ 3月12日（金）	【委員→事務局】最終 意見書の提出
3月29日（月）	【事務局→委員】書面会議の結果報告の発送 (意見書の内容に対する所管課からの回答を含む。)

3 書面会議出席委員

※ 意見書（「意見なし」の意思表示を含む。）の提出をもって出席とした。

木村秀昭、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、吉田慎悟、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

4 事務局・報告事項担当課職員（書面会議対応者）

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、山口開発審査課長、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、田邊まちづくり交通課副課長、小澤開発審査課副課長、弓削開発審査課副課長、山本都市政策係長、上島調査係長

ほか

5 案件

報告事項

ア 新病院建設に伴う高度地区の対応について

（資料1 担当課：都市計画課）

イ 景観重要建造物の指定に向けて

（資料2 担当課：まちづくり交通課）

ウ 新たな開発許可制度（既存集落持続型開発許可制度）の運用状況について

（資料3 担当課：開発審査課）

6 内容確認事項と担当課の見解

報告事項ア 新病院建設に伴う高度地区の対応について	3ページから 5ページのとおり
報告事項イ 景観重要建造物の指定に向けて	6ページから 10ページのとおり
報告事項ウ 新たな開発許可制度（既存集落持続型開発許可制度）の運用状況について	11ページから 12ページのとおり

7 提出意見と担当課からの回答

※ 提出された意見書のうち、「意見なし」のものについては、掲載を省略

報告事項ア 新病院建設に伴う高度地区の対応について	13ページから 15ページのとおり
報告事項イ 景観重要建造物の指定に向けて	16ページから 18ページのとおり
報告事項ウ 新たな開発許可制度（既存集落持続型開発許可制度）の運用状況について	19ページから 20ページのとおり

6 内容確認事項と担当課の見解

報告事項ア 新病院建設に伴う高度地区の対応について（都市計画課）

委員名	確認事項	担当課 見解
関野委員	建物の階数は敷地面積もあることから9階が理想と思うが、周辺の住宅への影響も考慮する必要から蛇足だが、日照権や電波障害の対策は如何するか。	日影については、建築基準法で定められている日影規制、斜線制限の基準を満たすほか、空地を確保することについて、周辺住民に説明し理解を得ております。今後の基本設計において、十分な医療機能の確保、住環境に配慮し、引き続き周辺住民への説明も行います。 電波障害については調査したところ、影響は少ない見込みですが、必要に応じて対応します。
田中委員	基本的には同一な土地利用で敷地内で完結する公益上必要な建物であるため景観や周辺環境へ支障がなければ特例許可でよいと考えるが、都市計画審議会の意見を聞いて市長が許可するという条文を教示されたい。他都市では建築審査会や景観審査会の場合もあるようなので。	小田原都市計画高度地区（抜粋） 2適用除外 次のいずれかに該当する場合は、基本最高限度を適用しない。 (4) 公益上必要な建築物（国又は地方公共団体が所有し、又は維持管理するものに限る。）で、周辺の市街地環境の維持に支障ないものとして市長があらかじめ都市計画審議会の意見を聴いた上で認めたものについて、建築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替え又は用途変更を行う場合、と定めております。 高度地区は、居住環境の整備を図ることを目的として面的に定める地域地区であり、局地的に高さの制限を除外する場合には、周辺環境に与える影響について配慮する必要があるため、都市計画審議会で意見を聴くこととしております。
田中委員	スケジュールで高度地区適用除外手続きとあるが、具体的にはどのような手続きとなるか。また、同じスケジュール表では令和3年度に1年かけて発注準備選定とあるが、予算上の関係で早められないということか。 後追いの地区計画を決定することも可能であるとあるが、その意味を教示されたい。その場合接続道路や緑地・公園等は地区施設になるという可能性もあるということか。	高度地区適用除外の手続きとしては、「公益上必要な建築物として都市計画審議会の意見を聞いた上で市長が認める」場合と建築物の高さの最高限度を定める「地区計画を都市計画決定」する場合があります。 事業者選定は、技術提案を求めるプロポーザル方式で実施するために必要な期間を1年程度と見込んでおり、これ以上早めることはできません。 後追いの地区計画とは、「公益上必要な建築物」として適用除外の認定を行い、その後、地区施設等を担保するため「地区計画を決定」するものです。なお、道路、広場、緑地等は地区施設として位置付けます。
田中委員	山王川の護岸整備等も考えているか。	山王川の護岸整備については、河川管理者

		の神奈川県において計画がありますが、市立病院北側付近の整備時期については、未定となっております。
金崎委員	想定される変更後の用途地域、高度地区について教示されたい。	高度地区の最高高さの適用除外に係る手続きを進めます。なお、用途地域、高度地区の変更は予定していません。
金崎委員	「①公益上必要な建築物としての都市計画審議会の意見を聴いた上で認める」と「②地区計画の決定」の場合との手続きとスケジュールの差を説明されたい。	「公益上必要な建築物として都市計画審議会の意見を聞いた上で認める」場合は、都市計画審議会に諮問し、市長が適用除外の認定を行います。 「地区計画の決定」をする場合は、都市計画審議会へ原案を報告し、諸手続きを経て、付議することから、原案の報告から6ヶ月程度の期間を要します。
金崎委員	近隣住民の理解についてはどのように理解が得られているのか。	これまで周辺自治会を通じて、近隣住民への説明会を行い、理解を得ながら計画を進めています。今後も適宜説明を行ってまいります。
金崎委員	ヘリポートが屋上に設置される予定であるが、ドクターヘリ以外に使用を想定されているのか。	ヘリポートの使用は、原則、患者搬送のみを想定しています。
金崎委員	ヘリコプターの想定されている航路について説明されたい。	鉄道や高速道路の上空、障害物を避けるため、南北方向の経路を想定しています。
金崎委員	ヘリコプターの想定される離発着の頻度と騒音について説明されたい。	現在、酒匂川河川敷で年間約5回の利用があり、同程度を想定しています。 また、騒音については、ヘリポートの高さが45m~50mの場合、85dB~90dB程度であり、大型トラックの走行音と同等です。
藤井委員	地区計画の決定で高さを担保付けしようとした際、用途は病院に限ることと想定しているのか。	建築物の用途制限は、病院及び病院に附属するものを想定しています。
藤井委員	北側に山王川が隣接しており、水害の際は浸水も予想されるが、その対策も含め9階建て案なのか。	建築計画については、感染症患者受け入れのための個室増加、災害時における派遣医療チーム本部設置のためのスペース確保、地域医療連携強化のための（仮称）地域連携・患者支援センターの設置などを加えたことから8階から9階となったものであります。今後の基本設計において更に検討を進めることとなります。 なお、当初より、河川氾濫リスクを考慮し、地階は原則設けず、1階フロアレベルが浸水しないような対策を検討しています。
藤井委員	環境の日照に関し、特に北側エリアにおいて、計画された建築物の影響範囲に、日照時間を確保するように設計したと見受けられるが、いかがか。	これまでも日照に配慮し、北側に向かって低くする建物形状としており、今後も周辺への日影の影響については十分配慮し、建築計画を検討していきます。
藤井委員	建設計画案では、地域の基幹病院としてそ	診療科の構成、病床数、外来患者、手術室

	<p>の機能は充分か。 例えば診療部門数や診療面積が充分なのか、病床数は足りているのかなど。</p>	<p>数等については、県医療構想等を踏まえた将来医療需要を検討しており、県西二次保健医療圏の基幹病院としての役割、機能を発揮できるものと考えます。 今後の医療技術の進歩や医療ニーズの変化等を踏まえ、開院までに具体的な検討を重ねていきます。</p>
藤井委員	<p>建設計画案を作る際、周辺環境を鑑みて高さや面積を減少させた経緯はあったか。</p>	<p>今回の高度地区の適用除外については、医療機能の確保及び周辺環境への配慮が重要な視点となり、公開空地や緑地などを確保した建築計画を立案しており、建物の高さや面積を減少させた経緯はありません。</p>
桑原委員	<p>これと同様のケース（既存不適格だが既存不適格のままだと困るもの）は他にもあるか。</p>	<p>平成 15 年度に実施した市内建築物の高さ調査では、第 2 種高度地区（建築物の高さの最高限度 15m）の制限に適合しない建築物は、民間施設を含め複数確認しています。同規模の建て替えを行う場合には、高度地区の適用緩和・適用除外の手続きを行う必要があります。</p>
奥委員	<p>付帯施設として「医療ガスボンベ庫」の記載があるが、＜施設配置イメージ図＞には当該施設は落とし込まれていない。「医療ガスボンベ庫」の配置はどの辺に想定しているのか確認したい。</p>	<p>現時点では、医療ガスボンベ庫の位置は決まっておりません。設計段階において、適切な配置を検討します。</p>
奥委員	<p>山王川から緑地・空地等を通り接続道路につながる通路は主に近接住民の利便性に資するものとして設置されるのだと思うが、通行者もしくは利用者数をどの程度と見込み、特に接続道路におけるこれら通行者等の安全確保策としてどのようなことを検討しているのか確認したい。</p>	<p>通路（公開空地）は、近隣住民や病院利用者など相当数の通行が想定されるため、幅員 3m の歩道整備を予定しています。また、接続道路における安全対策としては、幅員 2m～3m の歩道を両側に設置し、歩車分離を行います。</p>
奥委員	<p>県道 74 号における自動車交通量の状況は把握されているか、把握されていればどの程度か確認したい。</p>	<p>平成 30 年度に行った交通量調査における県道 74 号市立病院入り口付近の午前 7 時から午後 8 時までの交通量は、1.4 万台です。</p>
奥委員	<p>＜施設配置イメージ図＞のなかの「駐車場等」には駐輪場も含まれるのか。含まれるとすれば何台分程度を想定しているのか確認したい。</p>	<p>「駐車場等」に駐輪場も含まれます。自転車での来院はピーク時 50 台程度と見込んでおり、職員の駐輪場を含め、必要台数を確保します。</p>
奥委員	<p>人と車輛それぞれの動線をどのように想定しているのか確認したい。</p>	<p>西側県道からの歩行者は、接続道路の歩道を経て院内へ、足柄駅・井細田駅からの歩行者は、通路（公開空地）を経て院内に誘導します。 車両は、接続道路→ロータリー→駐車場に誘導する計画としております。 なお、敷地内の詳細な動線計画については、今後の設計作業において検討を進めてまいります。</p>

報告事項イ 景観重要建造物の指定に向けて（まちづくり交通課）

委員名	確認事項	担当課 見解
田中委員	歴史的風致維持向上計画について (1)歴史的風致形成建造物の指定の効力は第2期計画では更新されないのか。	[歴史的風致形成建造物について] 歴史的風致維持向上計画（H23～R2年度）において指定している歴史的風致形成建造物（指定要件：築50年以上、かつ歴史的風致の活動拠点となるなど）については、第2期計画（R3年度から10年間）においても再指定していく方針です。 しかし、その計画期間の満了とともに位置付けや指定による効力が失われる制度であります。 歴史的建造物の持続的な維持・保全を促進していくため、新たに景観重要建造物や登録有形文化財などへの指定が必要と考えています。
奥委員	これまで歴史的風致形成建造物として指定されていたものを、新歴史的風致維持向上計画の下で改めて指定するということは想定されていないのか。望見性が低い場合には、景観重要建造物としての指定は難しいと思われるが歴史的風致の維持向上の面で必要かつ重要な建造物である場合の位置づけがどうなるのか確認したい。	[景観重要建造物について] 他都市では、望見性の低い建造物であっても、例えば、一般公開している庭園等から望見できる建造物について、指定している事例もあることから、持続的な維持・保全が必要な建造物は、このような事例を参考に、指定について検討してまいりたいと考えております。
田中委員	指定の対象区域について (1)指定対象区域を歴史的風致維持向上計画の重点区域としているが、地区外においても旧東海道筋の酒匂・国府津等に失われていく建造物もあり、単に地区を限定するのではなく東海道筋とか、宿場町の町屋や城下町時代の寺院等テーマを決めたほうが良いのではないのか。	景観形成に重要な建造物については、市域全域を対象として検討しておりますが、まずは、景観の形成に関する施策と歴史まちづくりの連携を図り、良好な街なみ環境の形成に向け、小田原市歴史的風致維持向上計画の重点区域内の建造物を、積極的に指定していく方針です。 このことから、一次指定候補（案）では、重点区域内の建造物を候補として挙げております。
金崎委員	指定方針の見直し（案）において、対象区域が「小田原市歴史風致維持向上計画の重点区域を対象に、市として積極的な指定に努めていく。」とされているが、(3)指定方針では、城下町・宿場町の風情、近代別邸、近現代等の建造物が示されており、参考資料2-2で示されている指定候補を含め、川西地域・景観計画重点区域に偏っていると思われるが、市の考えを伺いたい。	なお、指定方針の見直し（案）の1により、宿場町や、城下町をイメージして検討を進めております。
田中委員	歴史的風致維持向上計画について (2)景観重要建造物は景観計画に基づくものであり、単に歴史的風致形成建造物を指定するだけでなく、より幅広い景観計画に基づいた指定が必要ではないのか。	今回の候補には、歴史的風致形成建造物が多いですが、景観重要建造物は、歴史的、文化的価値を問わないことから、今後、擬洋風建築や看板建築などの建築物も候補としていきたいと考えております。

武松委員	<p>参考資料2-2</p> <p>1 城下町・宿場町の風情を伝える建造物の2 学橋について</p> <p>学橋については、史跡小田原城跡本丸・二の丸整備基本構想では、存在しておらず、アクセス性や防災的見地からは必要性は高いものの、今後の撤去については決定していないと認識しているが、この度の選定により、将来の撤去も含めた政策決定に影響を与えないか伺う。</p>	<p>学橋は史跡内の景観やアクセス等において重要な施設である一方、江戸期には存在しなかったことから、現時点での具体的な方向性は定まっておりませんが、長期的な政策を見据え、施設管理者等と調整していきたいと考えております。</p>
田中委員	<p>指定方針の見直し(案)について</p> <p>(1)見直し案は現行案の3番目の内容を具体化したものと思われるが、他の項目は活かしてよいので、3番目の案の具体案として示したらどうか。</p>	<p>市としては、シンプルで、市民に伝わりやすいものとして、3番目の内容を具体化したものを指定方針の見直し(案)とするよう検討しておりますが、頂いたご意見を踏まえ、他の項目を活かした上で、具体化したものを示すことも検討してまいります。</p>
田中委員	<p>一次指定候補案について</p> <p>(1) 民間の所有者の指定希望はあるか。支援等も乏しくメリットは少なく義務を強いられるだけの気もする。市としての追加支援策の考えはあるか。</p> <p>(2) 小西薬局、だるま等登録重要文化財を重複指定する意味は何か。</p> <p>(4) 点で景観重要建造物を指定するだけでなく、指定した重要建造物を生かした景観計画が必要と思う。それにより所有者の理解も進むと思われるので是非作成をしていただきたい。</p>	<p>(1) 現時点では、景観重要建造物の指定範囲や方針(案)を検討している段階であるため、民間所有者の指定に係るご意向については、今後確認する予定でおります。</p> <p>指定によるメリットとして、建築基準法の適用除外や相続税の控除があります。他都市では、景観重要建造物の修理、一般公開部分の内装整備等に要する費用の一部を助成するなどの支援を行っているため、今後、所有者のご意見も伺いながら、効果的な支援策を検討していきたいと考えております。</p> <p>(2) 本制度の目的として、所有者に、歴史的・文化的価値をはじめ、景観上重要な地域のシンボルであることも伝えていくことにより、建造物の保全に繋げ、良好な景観形成を促進する効果もあると考えております。</p> <p>(4) ご指摘のとおり、建造物を核とした周辺環境の整備なども必要であり、点から面へ展開していくことが重要であると認識しております。</p> <p>景観計画の改定については、今後、検討してまいりたいと考えております。</p>

	<p>(3) 江戸期、近代の景観的に重要な建物はまだあると思われるが、それらはリストアップされているか。リストアップしたが所有者の同意で断念したのか。</p> <p>(5) 景観重要建造物に市所有の施設が多く候補となっているが、その意味は何か。</p>	<p>(3) 及び (5)</p> <p>対象建造物のリストアップについては、引き続き、取り組む予定です。</p> <p>委員の皆さまからのご意見を踏まえ、検討を進める考えであり、民有物件につきましては、今後、所有者のご意向を確認した上で、都市計画審議会に指定候補として報告したいと考えております。</p>
藤井委員	<p>国の支援措置は具体的にどういったものか。また、その具体例を教示されたい。</p>	<p>支援措置としては、建築基準法の適用除外や相続税の控除のほか、市町村が景観重要建造物の整備に係る費用を補助する場合、その一部を助成する制度を設けております。</p>
藤井委員	<p>これまでの小田原市独自の民間に対する支援措置は、どのようなことがあったのか。金額的（予算執行や税の減免など）なことも含め、具体例を教示されたい。</p>	<p>本市では、国の交付金を活用し、景観計画重点区域においては、景観形成に資する外観の意匠に係る改修の助成（建築物では補助率 2/3 かつ上限 150 万円）をはじめ、小田原市歴史的風致維持向上計画の重点区域内については、歴史的風致形成建造物に係る改修の助成（建築物では補助率 2/3 かつ上限 300 万円）について、支援制度を設けております。</p>
藤井委員	<p>指定候補建築物の整備や維持についての個別に計画があるのか、またその予算があれば教示されたい。</p>	<p>現時点では、指定候補建築物の整備や維持に係る個別具体の計画はございませんが、市有の歴史的風致形成建造物については、今後の建造物に係る維持・管理経費の削減を図るとともに、エリアの価値を高める拠点施設にしていくため、民間事業者による利活用を促進しております。</p>
桑原委員	<p>景観上重要だが、所有者の同意が得られない物件については、どのように対応するのか。保全の手段は何かあるか。</p>	<p>景観重要建造物の指定については、所有者の同意が必要不可欠であると認識しております。</p> <p>そこで、所有者には、まず、歴史的・文化的な価値を有し、地域のシンボルである建造物であることを伝え、また、所有者のメリット（建築基準法の適用除外や相続税の控除など）を丁寧に説明しながら、建造物の保全を促進していきたいと考えております。</p> <p>また、他都市では、景観重要建造物の修理、内装整備等に要する費用の一部を助成するなどの支援を行っているため、所有者のご意見も伺いながら、効果的な支援策を</p>

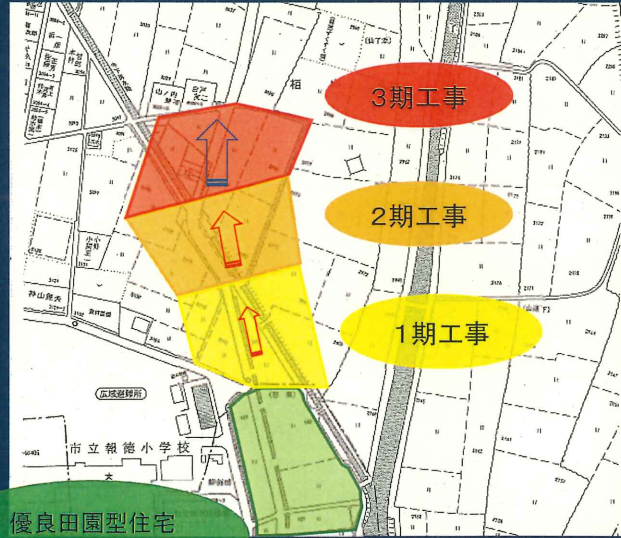
		検討していきたいと考えております。
奥委員	現在、歴史的風致維持向上計画の重点区域内に存在し、歴史的風致形成建造物その他に指定されている建造物で、参考資料2-2の景観重要建造物の1次指定候補(案)に挙がっていないものはあるのか。あるとすれば、どのようなものか確認したい。	<p>景観重要建造物については、景観法の規定により、公共の場所から容易に見ることができる建造物としております。</p> <p>歴史的風致形成建造物である旧内野醤油店の文庫蔵、工場、稲荷社などや、山月(旧共寿亭)などは、塀や林に囲まれており、一般の方が容易に望見できないことから、景観重要建造物の指定候補に挙げておりません。</p>
奥委員	これまで歴史的風致形成建造物として指定されていたもののうち、新たに景観重要建造物として指定されることとなるものについては、前者として、第2期歴史的風致維持向上計画においては指定から外れるという理解で良いか。	<p>歴史的風致維持向上計画(H23~R2年度)において歴史的風致形成建造物として指定しているものは、第2期計画(R3年度から10年間)においても再指定していく方針です。</p> <p>なお、歴史的風致形成建造物については、計画期間の満了とともに位置付けや指定による効力が失われる制度であることから、新たに景観重要建造物へ重複指定することにより、持続的な維持・保全を図るものです。</p>
奥委員	これまで歴史的風致形成建造物として指定されていたもののうち、景観重要建造物の1次指定候補に挙がっていないもののリストを提示して欲しい。	<p>歴史的風致形成建造物に指定しており、今回、景観重要建造物の1次指定候補として挙げていないものは、別紙(次のページ)のとおりです。</p> <p>なお、指定にあたっては、委員の皆さまをはじめ、景観評価員や歴史まちづくり協議会のご意見を伺いながら、指定候補を整理した上で、進めてまいりたいと考えております。</p>

	建造物名	写 真	所在地	所 属	指 定 等	
1	松永記念館の本館		板橋	市	歴史的風致形成建造物	国登録有形文化財
2	松永記念館の収蔵庫		板橋	市		国登録有形文化財
3	旧内野醤油店の工場		板橋	民間	歴史的風致形成建造物	国登録有形文化財
4	旧内野醤油店の穀蔵		板橋	民間		国登録有形文化財
5	旧内野醤油店の文庫蔵		板橋	民間		国登録有形文化財
6	旧内野醤油店の稲荷社		板橋	民間		国登録有形文化財
7	えじまや (旧江嶋屋陶器店)		南町	民間		歴史的風致形成建造物

報告事項ウ 新たな開発許可制度（既存集落持続型開発許可制度）の運用状況について
（開発審査課）

委員名	確認事項	担当課 見解
藤井委員	制度後、既存集落・地域コミュニティが維持されているか。 例) 子供会や自治会などの活動（お祭り）	本制度は、既存集落を維持する開発等を許容しており、既存集落・地域コミュニティの維持は従前と変わりありません。 なお、本市では、近年、自治会の加入率は微減し、子ども会は減少しておりますが、地域コミュニティ組織で子ども会の活動を補われております。
藤井委員	農地の荒廃・後継者不足で限界集落の懸念がされる場所はあるか。	本市における農地の荒廃面積は、ここ数年横ばいであり、後継者不足については、以前に比べ減少傾向にあります。また、後継者の減少に歯止めをかける対策も所管部署において講じていることから、現在のところ、限界集落が懸念される地区はないと考えています。
奥委員	資料3 2 (2) の表中、「上記以外の許可件数」とは、いかなる制度のいかなる要件の下での許可が含まれるのか。資料からは明らかではなく確認したい。	既存集落持続型開発許可制度は、本市が緑住タイプ（法第34条11号）と既存タイプ（法第34条12号）の総称としているものであり、「上記以外の許可件数」の主な要件としては、農家分家（第34条12号）、収用代替地（第34条12号）、建替え（第34条12号）、沿道サービス（第34条9号）などがあります。
奥委員	資料3 2 (2) の許可件数のみから、なぜ（3）の効果があるとの結論が導き出されるのかが判然としない。具体的な例を示していただくと分かりやすいと思われる。	従前制度では、42件の多くが別紙（次のページ）の事例1のとおり、開発地（緑色）を起点に1期工事（黄色）、さらに1期工事箇所を起点に2期工事（橙色）、2期工事箇所を起点に3期工事（赤色）、と外延化が進行するおそれがありました。 一方、現行制度では、事例2のとおり、既存集落内及びその周辺でなければ許可せず、外延化を抑制しています。

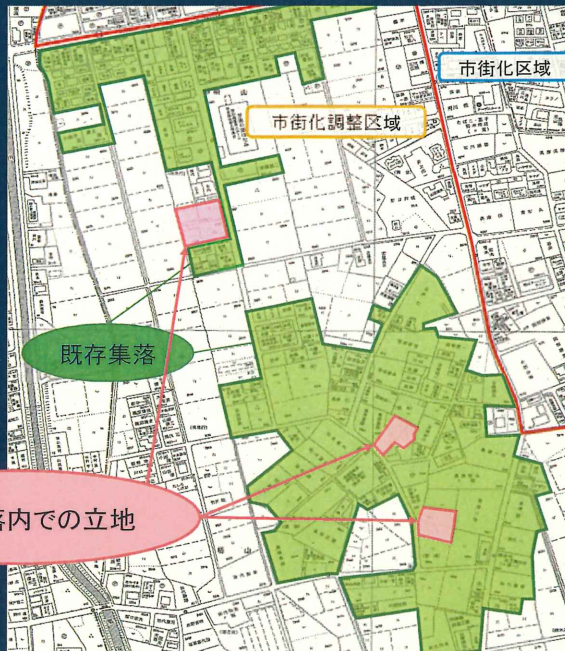
(事例1) 従前の開発許可制度における外延化の予測例



優良田園型住宅
開発許可取得箇所

市街地の外延化が進んでしまう

(事例2) 新たな開発許可制度における開発許可の実例



既存集落内での立地

7 提出意見と担当課からの回答

報告事項ア 新病院建設に伴う高度地区の対応について（都市計画課）

委員名	意見	担当課 回答
畠山 委員	新型コロナに代表される社会情勢の変化を踏まえ、病院の延床面積を約1割拡大、階数も1階増やす見込みという。そうなら病院周辺の交通量も、当初の想定より当然増加するだろう。緊急救命センターとしての役割も担っている。基本設計において、交差点の混雑緩和を更に検討して頂きたい。	新病院の延床面積拡大及び階数の増加については、主として感染症患者受け入れのための個室増加によるものであり、来院者数及び交通量については、当初の見込みと変わりありません。なお、安全・円滑な交通に向けて、今後関係者との協議の中で詳細な検討を進めてまいります。
藤澤 委員	小田原市立病院は、県西地域の二次保健医療圏の基幹病院であり、災害拠点病院、地域医療支援病院など、地域の中で大きな機能を担っている。このため、これまでの市民病院の機能を維持・発展させる趣旨を踏まえて都市計画の決定を行うことが適切である。	県西二次保健医療圏における公立病院及び基幹病院としての役割は重要ですが、一方で、都市計画の上から高度地区の適用除外は、重要な案件となります。医療機能を確保しながらも、周辺環境に配慮して高度地区の手続きを進めたいと考えております。
藤井 委員	球磨川の被害を見ると、病院の1階が浸水していた光景を思い出す。階高を増やすことや、地盤を高くするなど考慮し、建築物の高さを検討したほうが良いと思う。	当初から、河川氾濫リスクを考慮し、地階は原則設けず、1階フロアレベルが浸水しないような対策を検討しております。
藤井 委員	時代変遷が予想される中、病院運営のために床面積の増床や用途変更を求められることがあると思う。そのことも含め、柔軟に対応できる地区計画などの都市計画を検討すべきと考える。設計が固まった段階で、速やかに都計審の諮問と地区計画決定をしたほうが良いと私は思う。	今回の新病院建設に伴う高度地区の適用除外の手続きとしては、「公益上必要な建築物として都市計画審議会の意見を聞いた上で市長が認める」、又は「建築物の高さの最高限度を定める地区計画を都市計画決定する」があります。令和2年1月の都市計画審議会では、地区計画により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旨の意見もいただきました。
金崎 委員	将来にわたり、持続可能な土地の有効活用が可能となるよう、建替えや増築、移転等後の活用も考慮した都市計画を検討していくべきと考える。	仮に、地区計画を決定した場合において、建替えや増床などが必要となった際は、理由を明確にしたうえで、変更することが望ましいと考えております。なお、資料のスケジュールでお示しするとおり、高度地区の適用除外の手法については、基本設計が進み、建物及び道路、緑地等の施設の配置や規模を示す建築計画が概ね整った段階で、再度、意見交換を行い、適用除外に係る手続きを進めてまいります。
中西 副会長	既存の病院建物がすでに高さ制限を超えたものであることと、病院建設の社会的・全市的な重要性や機能上必要な床面	今回の新病院建設に伴う高度地区の適用除外の手続きとしては、「公益上必要な建築物として都市計画審議会の意見を聞いた上で市長が認め

	積量等を鑑みて、高さ制限の緩和は必要なことと認識する。 ただし、高さ制限緩和と引き換えに、今後の環境、特に敷地内に設ける予定の緑地の持続性については地区計画等で制度的担保を図ることが本来必要である。前回の意見交換でも指摘したように、制度による担保を極力遅滞なく（最小限の遅滞で）できるよう、検討を進められたい。	る」、又は「建築物の高さの最高限度を定める地区計画を都市計画決定する」があります。 令和2年1月の都市計画審議会では、地区計画により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旨の意見もいただきました。 資料のスケジュールでお示しするとおり、高度地区の適用除外の手法については、基本設計が進み、建物及び道路、緑地等の施設の配置や規模を示す建築計画が概ね整った段階で、再度、意見交換を行い、適用除外に係る手続きを進めてまいります。
田中委員	ネガティブチェックはもちろん必要であるが、動線・緑地・景観等魅力的ある計画を作ることが必要であり、それを後追いの地区計画で残すのは意味があると考ええる。	
藤井委員	周辺環境を重視しすぎて、そのために病院機能が制限されるようだと、満足な地域医療が提供できないと思う。コロナ対策を例としても地域の基幹病院の機能を担うとしたら、しっかりした機能を持った施設が必要と思う。	新病院の機能（診療科の構成、病床数、外来患者数、手術室数等）は、県医療構想等を踏まえた将来医療需要から検討しており、県西二次保健医療圏の基幹病院としての役割、機能を発揮できるものと考えております。
田中委員	既存建物を残しつつ建設する難しさはあるが、約2.7haの敷地を活用して周辺環境へ配慮しつつ計画を行うことで高さ制限の緩和については解決できると考える。 旧病院は患者本位でなく施設環境も快適さとは遠い雰囲気であった。新病院はまず病院として市民が誇れる医療水準、設備、運営を目指した計画をお願いしたい。	
中西副会長	具体的な設計や建設計画については周辺への配慮を十分行われたい。特に北側には個人の住宅があるはずで、その住民の合意は得られているものと認識しているが、それが続くよう継続的に配慮が必要ではないかと思う。	今後の基本設計においても、周辺環境に配慮した建築計画の検討を進めるとともに、引き続き周辺住民への説明を行ってまいります。
中西副会長	これは案件ではなく資料の作り方についてだが、北側の敷地等、周辺状況について記憶をたどって考えた。当該敷地だけでなく周辺の市街地状況がわかる図を、毎回付けることを要望する。	今後は、ご要望を踏まえ、資料を作成いたします。
田中委員	次回案を提示するときは周辺も含めた図で計画の提示をお願いしたい。公共側の計画の意味はそこにあると考えます。	

奥委員	<p>【1回目】</p> <p>①「医療用ガスボンベ庫」の配置検討においては、事故発生時を想定し、周辺への影響を極力回避するよう配慮されたい。</p> <p>②交通渋滞の緩和/回避および通行者や来院者の安全の確保を前提とした自動車・自転車・歩行者それぞれの動線を検討されたい。</p> <p>【2回目】</p> <p>①医療用ガスボンベ庫の位置については、現時点では決まっていないとのことであるが、具体的な配置検討にあたっては、事故発生時を想定し、周辺への影響を回避し得るよう配慮されたい。</p> <p>②敷地外からの動線については了解した。今後、敷地内の動線を検討されるにあたっては、通行者や来院者と自動車、自転車との分離による安全確保について十分留意されたい。</p>	<p>① ご意見のとおり、事故発生時を想定し、周辺への影響を極力回避するよう配慮します。</p> <p>② 今後の交通協議において、具体の交通安全・渋滞緩和対策について、調整いたします。</p> <p>また、敷地内の動線については、利用者の安全確保を前提に検討を進めてまいります。</p>
金崎委員	<p>新病院の県西医療圏を担う社会的使命や必要な機能は担保しつつも、高さの規制緩和に伴う地区計画において、災害時の安全性の確保、救急搬送に支障をきたすことのないような周辺交通の円滑化、来院者の利便性の向上、緑化維持等に加え、ヘリコプターの離発着における安全性の確保等を担保しつつ、周辺環境への配慮、まちづくりに資する都市計画を決定していくべきと考える。</p>	<p>今回の高度地区の適用除外については、周辺環境に配慮しつつ、医療機能を確保することが重要な視点となります。</p> <p>資料のスケジュールでお示しするとおり、高度地区の適用除外の手法については、基本設計が進み、建物及び道路、緑地等の施設の配置や規模を示す建築計画が概ね整った段階で、再度、意見交換を行い、適用除外に係る手続きを進めてまいります。</p>

報告事項イ 景観重要建造物の指定に向けて（まちづくり交通課）

委員名	意見	担当課 回答
島山委員	<p>対象区域として「まずは小田原市歴史的風致維持向上計画の重点区域を対象に」とあるが、既に昨年末旧酒匂町役場が取り壊されてしまった。酒匂にはゆりかご園の門、又、国府津の国道1号線沿いには保存すべき建造物が多い。小田原駅周辺に焦点を絞ることなく、全市の中から重要度の高いものをピックアップし、優先度を決めて対応すべきと考える。</p> <p>景観重要建造物の1次指定候補（案）の1. 城下町・宿場町の風情を伝える建造物に大手門跡（現在の「時鐘」）と馬出門を追加してはどうか。</p>	<p>景観法施行規則における景観重要建造物の指定基準は、「外観が景観上の特徴を有し」、「公共の場所から公衆によって容易に望見されるもの」と規定されていることから、建造物の所有者や地域住民をはじめ、各種団体等の意見を踏まえたうえで、指定していくことが最も重要と認識しております。</p> <p>小田原市歴史的風致維持向上計画（以下、「歴史まちづくり計画」という。）に基づく歴史まちづくりについては、平成23年からこれまでの10年間、国から認定された小田原城を中心としたその周辺（重点区域）において、これまで、地域住民や各種団体などの関係者ととも様々な事業を推進し、「小田原市歴史まちづくり協議会（法定協議会）」と協議しながら、進捗管理してきました。また、景観計画における3地区の拠点型重点区域は歴史まちづくり計画の重点区域に位置しています。</p>
藤井委員	<p>今回の示された歴史的建造物と言っても、重点区域の小田原城周辺建築物（主に江戸時代の復元建築物）と明治期からの昭和初期の近代建築物に偏っていると思う。特に明治の元勳たちの建築物が多いと思う。</p> <p>古い建物だから残しましょうだけだと、小田原市内には候補以外にも沢山の古い建物がある。小田原の歴史を見れば、市内には縄文時代から続く沢山の歴史的建築物がある。例えば国府津周辺は、（復元ができれば）古代遺跡群から近世まで様々な歴史的建築物がある。</p>	<p>そこで、歴史まちづくり計画（第2期）と景観計画とを連携させて取組むことで相乗効果が期待できるとの法定協議会からの助言も踏まえ、まずは、重点区域内にある建造物を対象に、関係者等と方針などを共有し、取組んでいきたいと考えております。</p> <p>また、重点区域外については、景観計画区域を市域全域としていることから、まずは指定候補の把握に努めていく方針です。</p>
田中委員	<p>1 指定方針の見直し（案）にあるようにターゲットを明確にする点は賛成する。しかし、主に対象とする地区は宿場町であれば酒匂地区とかは重要ですし、近現代小田原であれば国府津地区ももう遅いかもしれないが対象としてよいと思う。</p>	
金崎委員	<p>景観重要建造物の指定について、指定対象区域で偏りがないようにしていくべきと考える。指定対象区域内のエリア別の方針を地元住民や専門家の意見を広く集め各エリアのイメージを明確にしていく必要があると考える。</p>	
藤井委員	<p>歴史的建築物が市民にとってどれくらい重要なのか、はっきりとした尺度がないのが難しいところだが、景観形成は観光などの交流人口を増加することが期待できるので、政策として効果はあると思う。</p> <p>指定候補建築物がどれくらいの重要度</p>	<p>歴史まちづくり計画の重点区域にある歴史的風致形成建造物の修理や、景観計画における3地区の拠点型重点区域にある建造物の外観修景については、その要件を満たせば、国の交付金を活用し、市から補助金を交付してきたところでは、</p> <p>令和2年度に、これまでの歴史まちづくりに</p>

	<p>があって、そのために税などを投入することに対して市民のコンセンサスを取るべきと考える。</p>	<p>係る事業成果をはじめ、今後予定している補助金交付事業等を対象に、国のマニュアルに基づき、費用便益を算定したところ、市民の理解を得られる結果となったことから、今後予定している景観重要建造物の支援制度についても検討していきます。</p>
藤井委員	<p>建築物の維持・管理はお金がかかる。商業ベースで指定を受けることにより、事業性が向上することも考えられるが、保存コストのほうがかかる。民間所有者は継続的に負担できないことも予想される。それをだれが負担し、その受益は具体的にどういったものかを精査して指定すべきと考える。</p>	<p>建築物の維持・管理については、原則として、その所有者が負担するものと認識しておりますが、良好な景観形成に寄与し、地域の活性化に資するような建造物については、委員の皆さまをはじめ、専門家や地域のご意見を伺いながら、支援制度を検討していきたいと考えております。</p>
中西副会長	<p>歴史まちづくりと連動させた景観重要建造物の指定は妥当な方針と思う。 リストアップされている建物群も一覧した限りでは指定に値するものと思われる。 ただし特に民間の所有者のものは、所有者の合意と協力が重要である。日頃よりアクセスしているものとは認識しているが、この指定を機に一層コミュニケーションを強められたい。 この指定が地域の歴史まちづくりや活性化の活動に対する良いインパクトとなることを期待する。地域のための歴史的環境の保全・活用に活かされたい。</p>	<p>市としては、この取組を通じて、所有者をはじめ、地域、事業者の皆さまにご理解、ご協力をいただき、積極的な参加を促すことで、主体性を持たせ、公民連携のもと、地域の活性化に向け、建造物の民間活用や効果的な情報発信などに取り組んでまいります。 また、近現代小田原の発展を伝える建造物等のリストアップを進めながら、所有者の意向や地域の状況についても、審議会等に報告し、ご意見を踏まえ、進めてまいりたいと考えております。</p>
金崎委員	<p>指定候補については、自薦、他薦等市民の積極的な参加を促す取組についても検討していただきたい。 指定後の魅力の発信方法についても工夫し、交流人口の増加や移住プロモーションへ一体としてつなげていく取組が必要と考える。 維持保存・活用を視野に入れた民間事業者からの提案・マッチングニーズ掘り起こしなど、民間活力も活用すべき。</p>	
田中委員	<p>2 1次指定候補について特に異議はないが、特に民間施設についてもっとリストアップを願いたい。指定に困難があることも想定されるが、その点も情報開示を願いたい。</p>	
岡村会長	<p>3. 近現代小田原の発展を伝える建造物は、1と2に比べると既に別に指定がされているものは少ないかと思うが、今後も積極的に候補を取り上げていただきたい。</p>	

<p>関野 委員</p>	<p>指定の見直しについて、景観重要建造物への持続的な維持・保全を活用し実施してほしい。 景観重要建造物の1次指定候補について、現状維持候補案が良い。 スケジュールも予定どおりで良いと思う。</p>	<p>市としても、シンプルで、市民に伝わりやすいものとするよう、小田原市歴史まちづくり協議会での協議や、地元住民、専門家などのご意見も伺い、より良い指定方針を検討してまいります。</p>
<p>奥委員</p>	<p>①指定方針の見直し案は、現行方針に比べて内容的に分かりやすいものとなっており、また、小田原市らしさを踏まえる視点が上手く表現されていて良いと思う。</p>	
<p>奥委員</p>	<p>②景観重要建造物の1次指定候補（案）については、これまで歴史的風致形成建造物として指定されていたもののなかで、1次指定候補（案）に挙がっていないもののリストを確認したうえで、適当かどうかの意見を聴取した方が良いのではないかと。</p>	<p>ご意見を踏まえ、検討してまいります。</p>
<p>田中 委員</p>	<p>3 所有者の意向も含めて支援策を検討していきたいと返答いただいたが、是非早急にメリットのある検討を願いたい。時間との勝負という点も考慮願いたい。</p>	<p>景観重要建造物の支援制度については、今後における指定状況も踏まえ、検討してまいりたいと考えております。 また、景観重要建造物の指定による保全だけでなく、景観形成による地域の活性化など、面的なまちづくりを展開していく必要があるため、所有者をはじめ、周辺住民の協力を得ながら、地域と一体となって取り組んでまいりたいと考えております。</p>

報告事項ウ 新たな開発許可制度（既存集落持続型開発許可制度）の運用状況について（開発審査課）

委員名	意見	担当課 回答
畠山 委員	<p>既存集落持続型開発許可制度の許可件数の推移をみると、施行後の新基準を施行前の旧基準に当てはめると、旧基準の半数が不許可となること、又、施行後の許可件数が施行前の不許可分をマイナスした数値と比較的近いことから、土地所有者に制度が浸透していることがうかがわれる。</p> <p>市街地を促進するおそれのない範囲で市街化調整区域内の開発行為を認めるといふ難しい課題に対し、今後も厳しい基準と審査で対応していただきたい。</p>	<p>既存集落持続型開発許可制度は、人口減少・高齢化が進展する中でも、市街化調整区域の既存集落を維持し、営農環境を保全するものであり、今後とも、適正に運用を図ってまいります。</p>
関野 委員	<p>本制度支持する。</p>	
中西 副会長	<p>新制度によって市街地の外延化が抑えられているとのこと、けっこうなことと考える。この方向での運用と同時に、今後の人口減少を踏まえた適宜の制度改善を引き続き検討していくことを希望する。</p>	<p>既存集落持続型開発許可制度は、人口減少・高齢化が進展する中でも、市街化調整区域の既存集落を維持し、営農環境を保全するものであり、今後とも、適正に運用を図っていくとともに、社会情勢等を勘案しながら適宜制度改善に努めてまいります。</p>
岡村 会長	<p>今後も継続的に審議会で報告されたい。</p>	<p>今後も継続的に報告いたします。</p>
藤井 委員	<p>市長の進める小田原市の人口20万人に向けた政策は、市街化区域の高度化と、市街化調整区域の有効活用が効果のある政策と考える。</p> <p>既存の土地・建物を活用しようとしても、「既存集落持続型開発許可制度」がむしろ足かせとなり、既存集落の崩壊の危機にさらされているところが出てきている。例えば、小田原市が進めようとしている公共施設の有効活用の一つの曾我支所のように、用途制限が厳しく現行法令では、運営は難しいかと思う。さらに、近接するJAの曾我支店も移転統合で廃所になることが決まっている。集落の拠点となる施設がなくなってきており、集落を維持できない制度が形として出ている。</p> <p>コロナを転機に小田原市への移住者が増加している。子育て世代も多い。その動機は、過密状態の都市に住むよりゆとりある空間を求め、かつ都市部で享受してきた生活を崩さずにいられることである。まさに、この小田原がそれに当てはまる。ゆったりと富士山を見ながら子育て</p>	<p>既存集落持続型開発許可制度は、市街化調整区域の既存集落を維持し、営農環境を保全するため、構築したものです。</p> <p>現在、運用から2年が経過し、市街地の外延化の抑制などに効果が表れていることから、引き続き、同制度を適正に運用してまいります。</p>

	<p>です。テレワーク・リモートワークの環境で野菜を作る、などの希望を持つ方が多い。しかし、求めている土地・住宅などに対して提供できる物件が少ないのが事実である。</p> <p>本制度は「にじみ出し」を抑止しようとしているが、地域コミュニティの維持や豊かな住環境の提供には至っていない。</p> <p>市街化調整区域の無秩序・無計画な乱開発は認めるところではないが、秩序ある計画された開発はむしろ質の高い都市計画・田園維持・住宅政策と考える。</p> <p>方法論としては都市計画法の34条の運用などがあるかと思う。</p> <p>今後増えるであろう扶助費を支えていく面でも、人口と世代のバランスは重要であり、それを実現させていくための政策として、市街化調整区域の有効活用はとても効果があると思う。</p> <p>従来からの農業事業者の生産性には追いつかないものの、農業政策としても移住者の農業生産量が期待できると思う。(生産緑地制度などの市街地内の農地政策もある。)</p> <p>情緒的になるが、富士山を見ながらあるいは相模湾を望みながら住むことができることは、なかなか他の地域では得ることのできない幸福感がある。</p> <p>市長が進める小田原市の人口20万人に向けた政策は、市街化区域の高度化と、市街化調整区域の有効活用が効果のある政策と考える。小田原の土地資源を生かし、持続可能な都市にすることは可能である。改めて、小田原らしい都市計画を作っていくべきと考える。</p>	
田中委員	<p>新たな開発許可制度の運用状況については理解したが、小田原が発展せず、計画的な住宅地がほとんど皆無なのは戦後の小田原の都市計画の負の遺産だと思っている。単に市街化調整区域のあるべき姿に近づいているという理解でなく、過去の負の遺産を負いながら、小田原の成長や計画的なまちづくりのためにどういう手立てが必要かを模索することが必要と思う。市街化調整区域もコミュニティの維持も難しく、衰退の道を歩んでいるのではないかと危惧している。</p>	<p>人口減少・高齢化などの社会情勢に対応していくことは、本市のまちづくりにおける重要な課題であると考えています。</p>