

**令和3年度（2021年度）第1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

審議事項1件と報告事項1件があり、小田原市都市計画審議会の招集による開催を令和3年8月27日（金）に予定していたが、令和3年8月2日から9月30日にかけて新型コロナウイルス感染症拡大防止のための緊急事態宣言が発出された状況を鑑み、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

8月18日（水）	【事務局→委員】書面会議の正式依頼・書類の発送
8月25日（水）まで	【委員→事務局】内容確認書提出 （※確認事項のある方のみ）
8月30日（月）	【事務局→委員】内容確認書に対する全委員への見解書発送
9月8日（水）	【委員→事務局】全委員からの意見書の提出完了
9月9日（木）～ 9月16日（木）	会長・副会長と事務局とで諮問に対する答申の調整
9月17日（金）	諮問に対する答申日
9月28日（火）	【事務局→委員】書面会議の結果報告の発送

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、岩田泰明、清水隆男、武松忠、角田真美、藤澤恭司、千葉淳、野崎剛志

4 事務局・案件担当課職員（書面会議対応者）

石塚都市部長、佐藤都市部副部長、小川都市政策課長、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、初瀬川都市計画係長 ほか

5 案 件

審議事項

ア 諮問

議題1号 都市再生特別措置法施行令の一部改正に伴う居住誘導区域の変更について
（資料1 担当課：都市政策課） ※公開

報告事項

ア 小田原市都市計画マスタープランの改定について
（資料2 担当課：都市計画課） ※公開

6 内容確認事項と担当課の見解

審議事項 諮問 議題1号 都市再生特別措置法施行令の一部改正に伴う居住誘導区域の変更について	3ページ、 4ページ、 12ページのとおり
報告事項ア 小田原市都市計画マスタープランの改定について	なし

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

審議事項 諮問 議題1号 都市再生特別措置法施行令の一部改正に伴う居住誘導区域の変更について	5ページ、 6ページのとおり
報告事項ア 小田原市都市計画マスタープランの改定について	7ページから 11ページのとおり

8 諮問に対する答申について

令和3年9月17日付けで会長から市長に対し、次のとおり答申がなされた。

【答申文】

都市再生特別措置法施行令の一部改正に伴う居住誘導区域の変更について（答申）

令和3年（2021年）8月18日付け都政第34号により諮問のあった標記の件については、頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正に伴う対応であり、災害レッドゾーンを立地適正化計画の居住誘導区域から除外することは、妥当であると認めます。

居住誘導区域の変更については分かりやすい情報提供を行い、将来、新たに災害レッドゾーンが指定された場合には、法令改正の趣旨に則り、迅速に対応していただくようお願いいたします。

6 内容確認事項と担当課の見解

審議事項 ア諮問 議第1号

都市再生特別措置法施行令の一部改正に伴う居住誘導区域の変更について

委員名	確認事項	担当課 見解
畠山委員	<p>資料1-1内容説明1の経緯及び背景で「これまで国の都市計画運用指針に基づき居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外していたものを義務化しました」とある。これまで原則除外だが、例外事例も存在したということなのか確認したい。</p> <p>資料1-2除外箇所図において、小田原駅西側は、資料1-3の拡大図で参照できる。市東部についても同じく拡大図で確認したい。</p>	<p>地方自治法においては、国に対する地方公共団体の自主性・自立性への配慮要請をしており、普通地方公共団体は、その事務の処理に関し、「法律又はこれに基づく政令」によらなければ国又は都道府県の関与を受け、又は要することとされることはない、とされています。</p> <p>この考え方に基づき、資料1-1で紹介した「国の都市計画運用指針」は、あくまで技術的助言にとどまるものであり、普通地方公共団体に対する拘束力を持つものではなく、普通地方公共団体がこの指針に従わないことも可能性としてあることから「原則除外」との表記にしました。</p> <p>今回、都市再生特別措置法施行令という政令により当該案件にかかる規定がされたため義務化となりました。</p> <p>本市の平成31年3月の居住誘導区域の設定においては、技術的助言に基づき、当時指定されていた災害レッドゾーンは例外なく全て除外しています。</p> <p>なお、国土交通省の令和元年12月時点の調査では、居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域を含めた都市が6都市、急傾斜地崩壊危険区域を含めた都市が10都市あります。</p>
桑原委員	<p>法令の変更や災害に関する知見の発展等により今後も変更がありうると思う（今回のように居住誘導区域から外されたり、逆に新たに居住誘導区域に組み込まれたり）。そのような変更があった場合、既に生じた信頼を保護するための措置はあるか。例えば、税財政上の支援が受けられなくなったり、逆に受けられる</p>	<p>都市再生特別措置法における「居住誘導区域」の変更に伴う税制等における優遇措置は設けられておりません。</p> <p>しかし、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律における「急傾斜地崩壊危険区域」、及び、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律における「土砂災害特別警戒区域」</p>

	<p>よくなったりするのだろうか。</p>	<p>としては、次の優遇措置が設けられています。</p> <p>(1) 急傾斜地崩壊危険区域 固定資産税の評価額に対し10パーセントの減価などが行われる。</p> <p>(2) 土砂災害特別警戒区域 固定資産税の評価額に対し30パーセントの減価、及び、家屋の移転勧告などを受けた方への住宅金融支援機構の地すべり等関連住宅融資などが行われる。</p>
	<p>現在はレッドゾーンになっていないが、将来レッドゾーンになるそれなりの現実的な可能性のある地域はないか。あるとしたらどの程度か。そのような地域に関する情報提供の仕組みなどは存在するか。</p>	<p>本市の土砂災害特別警戒区域については、現時点では、これ以上の指定を予定している箇所はありません。</p> <p>急傾斜地崩壊危険区域については、指定基準、地元要望などにに基づき判断していくこととなり、対象となる区域はある程度あるものと解します。また、急傾斜地崩壊危険区域については、県と市は防災対策工事の費用を負担（市は一部負担）することから、情報を共有しており、その指定には、地元要望が必要なことから、地域内において情報は共有されているものと解します。</p>

7 提出意見と担当課からの回答

審議事項 ア諮問 議第1号

都市再生特別措置法施行令の一部改正に伴う居住誘導区域の変更について

委員名	意見	担当課 回答
畠山 委員	<p>今回の「居住誘導区域から災害レッドゾーン除外の義務化」は、市内・東部の土砂災害特別警戒区域に隣接する者にとり、少なからぬ動揺を与える。それほど危険度の高い土地柄なのだと改めて知らされた格好だ。それでは引っ越しまいやうと言いたいが、経済的などころを考えれば、おいそれとは動けないのが現状だ。</p> <p>まず、居住誘導区域から除外された地区の住人に対し、生活を続けていく上で何らかの変更を余儀なくされることがないのかを知らせていただきたいと思う。殊に建築・増改築等の規制はないのだろうか。</p> <p>次に、除外地区とその近隣区域の住人に対して、具体的な居住区域のリスク、税制上の支援の有無、家屋移転に対する公的支援の有無、災害に備える情報等、積極的な情報提供をしていただきたい。</p>	<p>ご意見をいただきました件につきましては、令和3年3月に神奈川県が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下「土砂災害防止法」という。）に基づき土砂災害特別警戒区域（以下「レッドゾーン」という。）を指定したことに伴う課題であると考えます。</p> <p>レッドゾーンの指定の経過として、県は、基礎調査結果を発表後、関係地区への説明会を開催する予定でありましたが、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、説明会を中止しました。その代替といたしまして、基礎調査結果の閲覧方法やよくあるお問合せのQ&A等を記載した書面を関係地区で回覧するとともに、地権者には、資料を郵送したと伺っております。</p> <p>次に、レッドゾーン内における建築行為につきましては、規制が生じることとなります。建築にあたっては、土砂災害防止法に規定する特定開発行為（※）の許可の取得、土砂を食い止める待受け擁壁の設置又は建築物を強固な構造等にする等のいずれかの措置が必要となります。</p> <p>次に、土砂災害防止法の目的は、土砂災害から人命を守るため、土砂災害防止工事等のハード対策と併せて、危険性のある区域を明らかにし、その中で警戒避難体制の整備や一定の開発行為の制限等のソフト対策を充実させていくものです。このことから、災害に備える情報等の積極的な情報提供は、土砂災害防止法に基づき行われることとなります。（土砂災害ハザードマップによる周知の徹底など）</p> <p>また、土砂災害防止法では、レッドゾーンのほか、住民等の生命又は身体に危</p>

ここでいう「特定開発行為」は次のものです。

- 1.住宅（自己の居住の用に供するものを除く。）を建築する目的で行われる土地の区画形質の変更
- 2.高齢者、障がい者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設を建築する目的で行われる土地の区画形質の変更

		<p>害が生ずるおそれがあると認められる区域を土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定していることから、除外地区以外の場所の居住リスクの参考となると考えます。また、家屋移転に伴う公的支援については、移転勧告を受けた場合の住宅金融支援機構による融資金利の優遇措置等がございます。なお、税制上の支援につきましては、見解書に記載いたしましたとおりでございます。</p>
藤井委員	<p>今回の対象地域が居住誘導区域から除外されることは、生命の危険を回避する上で重要なので賛成である。</p> <p>但し、いわゆるレッドゾーンに指定されると、金融機関からの住宅ローンなどの融資が受けられないなど、その土地の資産価値は大きく減少する。</p> <p>除外対象となる区域の所有者・土地利用者に移転・改良などに伴う低利融資や資金支援など救済措置も併せて導入すべきと考える。</p>	<p>委員のご意見のとおり、土砂災害防止法に基づくレッドゾーンの指定に伴い、制限等が生ずるものであると認識しております。その中で、家屋移転等に伴う公的支援については、移転勧告を受けた場合の住宅金融支援機構による融資金利の優遇措置等がございます。</p>
奥委員	<p>新たに神奈川県が指定した災害レッドゾーンを一律に居住誘導区域から除外する区域変更については当然のことであり、全く異論はない。</p> <p>ただ、その結果として、居住誘導区域を囲む線の内側に多くの災害レッドゾーンが点在することとなってしまい、それ自体はやむを得ないものの、どのエリアが居住に適さないとされているのかについては、十分かつ分かりやすい情報の提供と周知が求められる。</p>	<p>居住誘導区域内に居住誘導区域外の箇所が点在する状況は、法の運用における課題であると認識しています。委員ご指摘のとおり、今後は、居住誘導区域と、その中のうち一部除外となる箇所について、十分な周知を図ってまいります。</p>
桑原委員	<p>居住誘導区域に引っ越したり、家を新築・改築等したところ、そこが居住誘導区域から除外されてしまうというケースが今回生じないのかどうか。今回はなくても将来は生じるのではないのか。そのような場合、不利益が生じたりしないのか。生ずるとしたら市としてはどのようにフォローするのか。</p> <p>法令上のことなので、反対しようがなく、変更は予定通りでよい。</p>	<p>この度、居住誘導区域から除外される災害レッドゾーンには、約320棟の建築物が存することを確認していますが、このうち、平成31年3月の居住誘導区域設定以後に住居として新築、改築、移転されたものは把握できておりませんが、法的な救済措置もないことから、フォローは困難であると考えます。</p> <p>なお、将来的に新たな災害レッドゾーンが生じる可能性もあることから法制度について十分に周知を図ってまいります。</p>

報告事項ア

小田原市都市計画マスタープランの改定について

委員名	意見	担当課 回答
田中委員	<p>1 テレワークの定着や企業の地方への移転等社会意識の変化に伴う都市の変化の兆しを敏感にとらえて「あこがれる街」としてのアイデンティティを獲得すべき。</p> <p>2 農業、林業等も新たな産業として育成してくという考え方が必要と思う。</p> <p>3 市街化調整区域を単に人口の受け入れ先と考えるのではなく農業の産業としての育成地区と将来の市街化区域編入を想定する計画的な住宅地区と分けるべきでないか。</p> <p>4 コンパクトシティであれば、市役所周辺は行政地区、駅周辺は中心地区としてそれぞれの整備策を検討すべきでないか。</p> <p>5 小田原らしさ、小田原スタイルを作っていくための都市計画の役割を模索すべきと思う。</p>	<p>【1、2、4、5について】</p> <p>現行計画におけるまちづくりの方向性を踏襲しつつ、今回の改定では、働き方・暮らし方の多様化、官民連携による都市活動の多様化やSDGsへの対応など、都市計画を取り巻く環境の変化へ対応するとともに、「第6次小田原市総合計画行政案」で示すまちづくりの基本的な考え方である「生活の質の向上」、「地域経済の好循環」、「豊かな環境の継承」を踏まえ、新たな視点での計画について、都市計画審議会の委員、市民等の意見を伺いながら検討してまいります。</p> <p>田中委員からいただいたご意見については、計画の方向性を検討する際に参考とさせていただきます。なお、来年2月頃に開催を予定している都市計画審議会では、計画の方向性について報告させていただき、様々な意見を頂戴したいと考えております。</p> <p>【3について】</p> <p>市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、人口減少が進展する中で、市街化区域に編入することは難しい状況です。</p> <p>市街化調整区域の宅地開発については、既存集落を維持し営農環境を保全するための開発許可制度の運用や、市街化調整区域における地区計画制度の活用など、土地利用を支える地域コミュニティの維持と活力の回復に必要な範囲において、市街化調整区域にふさわしい住宅の建設の受け入れの方針について検討してまいります。</p>
畠山委員	<p>コロナを契機とした働き方、住まい方の多様性、激甚化する自然災害等を踏まえ、都市計画マスタープランを改定するのは時宜を得たものとする。</p> <p>将来像として、「多様な交流により、にぎわいを生む持続可能なまち」としたのも明るくてよい。大いに他地域から当市</p>	<p>【新たな都市の将来像について】</p> <p>添付資料「小田原市都市計画マスタープラン概要版」は、現行の都市計画マスタープラン（以下、「現行計画」という。）の内容をまとめたものであり、都市の将来像を「小田原らしさ（自然、歴史、交通の利便性）を生かし、多様な交流によ</p>

	<p>に転居してきてほしいものだ。</p> <p>一方、市民の一人として一番の問題と考えるのが交通の利便性だ。利便性の高いのは、中心市街地とその周辺だけではないのか。プランでは市内を6つの地域に分けているが、どの地域に住んでも安心して移動できる、脱炭素社会に向けた交通環境を作っていただきたい。それができてこそ、真の多様な交流によるにぎわいが生まれると思う。</p>	<p>り、にぎわいを生む持続可能なまち」としております。</p> <p>この現行計画におけるまちづくりの方向性を踏襲しつつ、今回の改定では、新たに人口減少・少子高齢化の更なる進展、激甚化・頻発化する自然災害、脱炭素社会やSDGsへの対応など、都市計画を取り巻く環境の変化へ対応するとともに、「第6次小田原市総合計画行政案」で示すまちづくりの基本的な考え方である「生活の質の向上」、「地域経済の好循環」、「豊かな環境の継承」を踏まえ、新たな視点での計画について、都市計画審議会の委員、市民等の意見を伺いながら検討してまいります。</p> <p>【交通環境について】</p> <p>自動車に依存したライフスタイルの浸透に伴い、路線バスのサービス水準の低下や撤退等が顕在化している公共交通サービスの持続的な維持・確保が課題であると認識しております。</p> <p>改定にあたっては、こうした課題を踏まえ、環境負荷の低い交通体系の整備方針について検討してまいります。</p>
<p>藤井委員</p>	<p>【都市計画から反映される持続可能な街づくり】</p> <p>平成23年に改訂された本市都市マスタープランでの人口目標は、令和4年(平成34年)で200,000人と設定しましたが大きく割れこみ、国立社会保障・人口問題研究所の推計値(平成20年12月)と大きく変わらない結果である。また日立製作所やGSユアサ、明治(乳業)などの大手事業所も縮小・撤退した。この結果税収は伸びず、扶助費など社会保障関連費が急増する悪循環になっている。このままだと、財政破綻を危惧する。</p> <p>高齢者や社会福祉のサービスを落とすことなく支えていくためには、税収を増やしていくことは必須である。豊かな財源がないとできないことが多い。</p> <p>都市計画から生み出される固定資産(土地・建物・償却資産など)と、不動産を利用する居住者・事業者からの住民</p>	<p>【都市機能誘導区域の都市機能誘導施設の追加について】</p> <p>立地適正化計画における誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに居住者の共同の福祉や利便の向上を図るため必要となる施設を設定するものとして位置付けています。</p> <p>誘導施設の見直しについては、立地適正化計画を改定する際に、各都市機能誘導区域内の施設の必要性について検討することとなります。</p> <p>都市計画マスタープランの改定にあたっては、立地適正化計画で示す集約型都市構造との整合を図ります。</p> <p>【居住誘導区域の見直しについて】</p> <p>立地適正化計画における居住誘導区域は、生活利便性、交通利便性の高い拠点やその周辺市街地及び拠点間を結ぶバス路線沿線の徒歩圏を設定しています。区域の見直しについては、立地適正化計</p>

<p>税等の税収の増加は、有効な方法と考える。</p> <p>日本は東京と同じような都市計画が多く、特に私には首都圏の都市はどこも同じような街と見受けられる。小田原は東京からの距離が他の首都圏の都市より離れているせいもあり、東京に同化していないところがある。私はそれが小田原の好きなところである。</p> <p>東京圏と同じことをするのでなく、小田原らしい都市計画は世界に誇れると思う。</p> <p>自然破壊や乱開発を促すのでなく、小田原の豊かな自然と調和のとれた都市計画により税収を増やし持続可能な都市となる計画をすべきと意見する。</p> <p>資料2 3. (2) ② まちづくりの基本的な考え方についての方策を以下に示す。</p> <p>【生活の質の向上】 豊かな住環境育成……住む上において、豊かな住環境は重要な動機である。 魅力ある都市づくり……魅力のある所に人は集まる。</p> <p>【地域経済の好循環】 住む人が増え、働く人が増えれば、社会を支える人が増える。 人口増加と企業誘致への都市計画を進めるべきと考える。</p> <p>【豊かな環境への継承】 小田原は世界的大都市東京に1時間圏内でありながら豊かな自然が残されている。 東京圏（東京・横浜など）とは違う、自然環境と共生していくことこそ、小田原らしさだと思う。</p> <p>以下は、私が思う都市マスタープラン改定への意見である。</p> <p>●都市機能誘導区域の都市機能誘導施設の追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホテル・旅館業……交流人口の増加 ・教育研究施設（学校など）……教育水 	<p>画を改定する際に、災害リスクや大規模未利用地の土地利用転換などに応じ検討することとなります。</p> <p>都市計画マスタープランの改定にあたっては、立地適正化計画で示す集約型都市構造との整合を図ります。</p> <p>【市街化調整区域の柔軟な運用について】 市街化調整区域の宅地開発については、既存集落を維持し営農環境を保全するための開発許可制度の運用や、市街化調整区域における地区計画制度の活用など、土地利用を支える地域コミュニティの維持と活力の回復に必要な範囲において、市街化調整区域にふさわしい住宅の建設の受け入れの方針について検討してまいります。</p> <p>【その他の意見について】 「第6次小田原市総合計画行政案」で示すまちづくりの基本的な考え方である「生活の質の向上」、「地域経済の好循環」、「豊かな環境の継承」を踏まえ、新たな視点での計画について、都市計画審議会の委員、市民等の意見を伺いながら検討してまいります。</p> <p>藤井委員からいただいたご意見については、計画の方向性を検討する際に参考とさせていただきます。なお、来年2月頃に開催を予定している都市計画審議会では、計画の方向性について報告させていただきます。様々な意見を頂戴したいと考えております。</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>準の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新しい働き方に応ずる事業用物件……就業者数の増加 ・定住者向けのスーパー（面積 3,000 m² 未満）……定住者の増加 <p>など</p> <p>●居住誘導区域の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の市街化区域で居住誘導区域外の地域の区域内への編入……定住人口増加（扇町・寿町・久野の一部・鴨宮駅周辺など駅までの徒歩圏あるいはバス路線があり、住宅需要のある所は人口増加が期待できる） <p>●市街化調整区域の柔軟な運用</p> <p>都市計画法 34 条等の運用により、優良な宅地供給と農業の調和</p> <p>また、個別事項に意見する機会を求め</p>	
奥委員	<p>土地利用や都市施設の整備において、脱炭素化の実現に資する再エネ導入促進地域、グリーンインフラ機能の拡充、脱炭素/低炭素設備の導入といった観点を組み込まれることを担保するよう都市マスにおいて記述がなされることが望まれる。</p>	<p>「第6次小田原市総合計画行政案」では、「再生可能エネルギーの導入促進」を重点施策に位置付け、2050年の脱炭素社会の実現を目指すとしています。</p> <p>都市計画マスタープランは、上位計画である総合計画に即して改定することから、脱炭素社会の実現に資する都市計画に関する基本的な方針について検討してまいります。</p>
岩田委員	<p>合併旧町村との合意や建設計画の尊重。</p> <p>特に旧町村域を単位としたまちづくりの強化。</p> <p>基礎的行政提供が旧町村域内で完結するように、行政拠点を配置する事。</p>	<p>【建設計画について】</p> <p>合併時の建設計画等は、新自治体における当面の基本的なまちづくりに関する事項を定めたものであり、この計画の趣旨は、合併後、年月を経て、社会情勢が変化する中で、技術の進捗や住民ニーズの多様化などを的確に捉え、これらに対応しながら、以後の総合計画等に反映されてきたものと考えます。</p> <p>都市計画マスタープランの改定にあたっては、現行計画におけるまちづくりの方向性を踏襲しつつ、「第6次小田原市総合計画行政案」で示すまちづくりの基本的な考え方である「生活の質の向上」、「地域経済の好循環」、「豊かな環境の継承」を踏まえ、新たな視点を加えた計画</p>

		<p>について、都市計画審議会の委員、市民等の意見を伺いながら検討してまいります。</p> <p>【旧町村域を単位としたまちづくりについて】</p> <p>現行計画における地域別構想では、地形等の自然的条件、土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流の範囲等を考慮し、市域を6つの地域に区分し、地域の特性に応じたまちづくりの方針を示しています。</p> <p>改定にあたっては、現行計画の地域別構想で示している6つの地域区分を基本とし、まちづくりの方針を検討してまいります。</p> <p>【行政拠点の配置について】</p> <p>公共施設再編基本計画と整合を図ったうえで、都市計画に関する基本的な方針を検討してまいります。</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- 凡例
- 居住誘導区域
 - 土砂災害特別警戒区域（急傾斜）

