

令和3年度（2021年度）第3回小田原市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和4年（2022年）2月2日（水）午後2時00分から午後4時50分まで
- 2 場 所 小田原市役所 3階 議会全員協議会室
※新型コロナウイルス感染拡大防止のため、傍聴者は、4階第4委員会室にて傍聴
- 3 案 件
 - (1) 審議事項
 - ア 諮問
議第5号 小田原都市計画高度地区の建築物の高さの最高限度の適用除外について
非公開
 - (2) 報告事項
 - ア 小田原都市計画地区計画の決定について（久野地区地区計画） 公開
 - イ 小田原都市計画高度地区の変更について 公開
- 4 出席委員 木村秀昭、田中修、畠山洋子、藤井香大、関野弘行、岡村敏之、桑原勇進、中西正彦、吉田愼悟、岩田泰明、武松忠、角田真美、千葉淳、野崎剛志、栗田康宏
(委員15人が出席、欠席委員：奥真美、清水隆男、藤澤恭司)
- 5 事務局 石塚都市部長、狩野病院再整備担当局長、佐藤都市部副部長、鈴木商業振興課長、小川都市政策課長、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、山本都市政策係長、初瀬川都市計画係長、磯崎審査係長 ほか
- 6 傍聴者 9人（うち1人から録音・撮影の許可申請有り。）

議事の概要

1 審議事項

ア 諮問

議第5号 小田原都市計画高度地区の建築物の高さの最高限度の適用除外について

非公開

審議事項 ア 諮問 の審議中に傍聴受付をした者1人（報道関係者）から、取材のための録音・写真撮影の許可申請書の提出があったため、審議事項終了後に、事務局から会長へ報告し、会長から審議会へこれの許可について諮り、委員からの反対意見はなく、許可を得た。報告事項アの開始直前に、申請者が会議場（全員協議会室）に入室し数枚写真撮影し、録音は、第4委員会室にて行うこととなった。

当該許可に係る委員からの質問事項と事務局回答は下記のとおり。

【藤井委員】報道関係の種別と使用目的、差支えがなければ会社名をお教え願いたい。

【事務局】タウンニュースという地域の情報誌の会社であり、記事作成が目的である。

【桑原委員】今回の申請は行政処分という理解になるのか。処分となると、審査基準があるかと思うが、公益上の必要性だけだと判断ができない。

【事務局】行政処分という理解でいる。（※下記に回答の訂正を記す。）

小田原市都市計画審議会会議傍聴要領第6条ただし書の許可に係る基準、手続等に関し、必要な事項を定めたものがあり、その中で、許可の判断基準として、「審議会は、前項の許可の適否の決定に当たっては、次の各号に掲げる事項について検討するものとする。(1) 公益上の必要性 (2) 委員のプライバシー、肖像権等の侵害の有無 (3) 委員の総意 (4) 前3号に掲げるもののほか、撮影等が会議の運営に及ぼす影響等」としている。これら4点を総合的に判断していただくようになる。

<回答の訂正>

当該質問について、「申請」と「許可」の関係性であることから、会議の場では、「行政処分になる」と回答したが、会議終了後再度事務局内で検討し、撮影・録音に係る手続きは、会議の円滑な運営のためのルールの一部であり、特段、権利・義務関係を発生させるような公権力的なものではないため、「申請」と「許可」という用語を使用してはいるが、それは一般的な意味においての使用であり、『行政処分には当たらないと考えられる』との結果になったことから、回答を訂正する。

【桑原委員】録音されている中でも、皆様の発言に支障がないということであれば良いと思う。

2 報告事項

ア 小田原都市計画地区計画の決定について（久野地区地区計画）

※ この会議録においては、イオンタウン株式会社を「イオン」と略して表記する。

都市部副部長

それでは、報告事項 ア 小田原都市計画地区計画の決定について（久野地区地区計画）説明する。

本件については、昨年度の本審議会において、2回の意見交換を行っており、その後、関係機関との協議が整ったことから、地区計画の原案の作成に至ったため、報告するものである。

資料2-1の1ページをお開きになり、前方のスクリーンをご覧ください。

初めに、地区の概要から説明する。

地区計画の区域は、久野地内の赤枠で示した箇所になる。A地区は約6.3ヘクタール、B地区は約2.3ヘクタール、計約8.6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、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、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地区ともに建蔽率は60パーセント、容積率は200パーセントとなっている。

平成18年の都市計画法の改正により、工業地域では、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。

イオンからは、この制度を活用して、特定大規模建築物の立地を可能とするよう都市計画提案がなされたものである。

主な経過につきまして、スクリーンで抜粋して説明する。

平成30年5月に、イオンから、特定大規模建築物床面積5万6,000平方メートルの都市計画提案書が提出され、令和2年6月には、面積を4万4,000平方メートルに縮小した都市計画提案の変更が提出された。

その後、7月に都市計画審議会での意見交換、9月には、久野地区自治会連合会から提出された、久野地区イオンの早期開業についての陳情が市議会で採択された。10月には、地元住民説明会、商業者説明会を開催し、11月には2回目の都市計画審議会との意見交換を行い、提案に対する意見や要望等をいただいた。

その後、神奈川県警察本部との都市計画決定に向けた交通協議が完了し、令和4年1月の都市計画提案検討委員会や土地利用調整委員会などの市内部の調整を経て、本日、都市計画審議会へ報告するものである。

次に、令和2年11月20日に開催された都市計画審議会での主な意見・要望等について、市の対応方針と併せて説明する。お手元の資料とは順不同となるが、意見内容ごとに整理していく。

まずは、イオン立地による利便性向上や地域貢献に関する意見である。

1つ目は、地域の方の利便性の向上を図る視点での利用が重要とっており、4者研究会でまとめた構想をできる限り反映して、進めてもらいたいという意見。

2つ目は、資料2ページになるが、地元商業者と共に生き残っていけるよう、勉強会などを立ち上げていただき、地域が良くなる形をとっていただくことを願うという意見。

3つ目は、資料2ページ中段の、行政、ひいては市民生活に役立つことをどのくらい実施してもらおうかというのも大事なことであり、それをもって規制緩和の理由のひとつとなるという意見。

4つ目は、これら公共貢献の取組について、包括連携協定を結び担保することは評価できるという意見。

ここで都市計画提案の変遷を見ていく。スクリーンをご覧ください。

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、2年間に亘る協議を経て、平成29年8月に、6本の柱を目標に掲げ、店舗面積最大で4万平方メートルを想定した商業施設構想が発表された。

この構想を踏まえ、平成30年5月に、特定大規模建築物の床面積5万6,000平方メートル、商業施設面積3万4,000平方メートルの都市計画提案書が提出されたが、この提案の建築物規模では、交通や産業の視点、周辺環境への課題があることを伝え、協議を重ねてきた。

その結果、令和2年6月に提出された変更計画では、特定大規模建築物の床面積4万4,000平方メートル、商業施設面積3万平方メートルに規模が縮小された。

開発コンセプトを「小田原ウエルネスリビング」とし、地域の人々が普段の生活の中で楽しみ・学び・社会参加し、「健康」になれる拠点施設を目指し、買物ついでに「未病」を発見し、健康改善へ導く仕組みを取り入れ、市民の健康増進を推進するとしている。

資料2-4を併せてご覧ください。その他にも、市の施策を推進する取組として、37項目が示されている。これらの取組は、市や地域に大変メリットのある取組となることから、地区計画の目標や方針に位置付けることとしている。また、この取組を着実に履行してもらうため、包括連携協定の締結に向けた調整を進めているところである。それでは、取組の中からその一部を紹介する。スクリーンをご覧ください。

まず、健康増進施策の推進として、クリニックモールの設置や、地域コミュニティへの貢献として、地元自治会開催のお祭り等への協賛や催事場・イベントスペースなどの提供、地域防災力の強化として、災害時の一時的な避難地としての機能、食料品や生活用品の提供も提案されており、現在、防災協定の締結に向けた検討を進めているところである。

地元事業者との連携として、地域の特産品を集めた名店や、食材専門店などの地元テナントゾーンの設置を予定している。

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が確保されるほか、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することで、緑豊かな潤いある環境の創出が図られる計画となったものである。

このように、イオン立地による利便性向上や地域貢献に関する意見については、4者研究会で発表した構想、イオンから提案があった市の施策を推進する取組を着実に履行してもらうため、包括連携協定の締結など、地域と共生、共存する施設となるよう引き続き協議を進めていく。

こちらは、イオンが作成したイメージパースとなる。これはあくまでも現段階のイメージであるが、ゆとりある歩行者空間や敷地外周における緑地の配置状況が確認できる。

続いて、資料2-1の1ページ右下をご覧ください。

道路等の都市基盤に関する意見である。

1つ目は、市道0035、0031は通学路であり、安全対策について、道路管理者や交通管理者としっかり協議することという意見。

2つ目は、実態として周りの基盤状況は決して良いとは言えず、事前にできることは実施すべきであるが、道路整備は継続的に検討していくことが望ましいという意見。

この意見に対しては、道路管理者、交通管理者と協議した結果、周辺道路の改良を行い、

歩行者の安全に配慮した計画となっている。

ここで、神奈川県警察本部との都市計画決定に向けた交通協議の内容を説明する。資料2-3土地利用計画図になるが、詳細はスクリーンにて説明する。

改良を行う主な路線は、市道0032、市道2289、県道74号小田原山北線となっている。

まず、市道0032についてであるが、現況の道路幅員6.5メートルを幅員9.5メートル～15.5メートルに拡幅し、両側歩道を設置することとしている。歩道上には、乱横断を防ぐため、横断防止柵の設置を行う。

また、現道の市道0032と市道2289は目違いになることから、市道0032の線形を市道2289に接合させるよう変更し、久野石材横の久野交差点をこの位置に移設し、新しく信号交差点とするものである。

次に、県道小田原山北線についてである。現況幅員9メートルを幅員12メートル～16メートルに拡幅し、両側歩道を設置することとしている。こちらについても、横断防止柵を設置する計画としている。

市道2289については、現況幅員6.5メートルを幅員10メートル～15メートルに拡幅し、両側歩道を設置することとしている。

次に、当初計画していた、B地区を横断する新設道路については、県警協議において、新たな交差点が増え、交通安全上好ましくないという県警の意向から、設置について再度検討し、新設道路が無い場合でも周辺交差点については交通処理が可能であることから、新設道路は設置しない計画となった。

最後に、市道0032と接続するイオン敷地内のロータリーの計画図である。イオンは、市道0032から右折で敷地内に入れるように右折レーンを設け、信号設置の交差点を設置する計画としている。

ロータリー一部については、今後都市計画決定後、道路管理者と交通管理者との交通協議において、詳細な構造や信号設置の可否について協議を進めていくこととなる。

次に、資料2-1の2ページの左側をご覧いただきたい。

地区計画の内容に関する意見である。

1つ目は、地区計画の内容は、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に市の責任で練り直していくことという意見。

2つ目は、B地区の高さ制限は25メートルまで緩和する必要はないという意見。

この2つの意見については、後ほど地区計画の原案の方で説明する。

次に、資料2ページの右側をご覧いただきたい。

都市計画マスタープランに関する意見である。

建築物の用途や高さの緩和をするのであれば、都市計画マスタープランに明確な位置付けが必要であるとの意見については、民間企業における大規模工場等の撤退意向や、跡地利用の方向性など、不確定要素が多いことから、現状では明確な位置付けはしていないが、「都市計画マスタープラン」では、「土地利用転換の提案があった場合には、都市基盤の整備状況など地域の状況を総合的に判断した上で、適切な土地利用が図られるよう、その誘導方を検討する」こととしており、これを根拠とし、土地利用転換について検討したものである。

以上、都市計画審議会での主な意見・要望等の内容について説明した。

次に、都市計画提案の手続きの流れであるが、これまでの、都市計画審議会での意見交換、市民、商業者を対象とした説明会、神奈川県警察本部との協議や小田原市都市計画提案手続要綱第4条の基準への適合、小田原市都市計画提案検討委員会及び小田原市土地利用調整委

員会での承認などを経て、提案を「決定する必要があると判断」したので、市が原案を作成し、今後、都市計画の法定手続きを進めていくものである。

それでは、地区計画の概要について説明する。お手元の資料2-2市作成の原案と資料2-5都市計画提案をお開きいただき、スクリーンをご覧いただきたい。画面上で示す原案の内容は「黄色文字」、提案の内容は「白文字」としている。

市で作成した原案の目標や方針については、イオンが提案した内容を反映したものになっている。

地区計画の目標としては、地域の人々が日常生活の中で、楽しみ、学び、社会参加し、健康になれる多世代交流拠点を形成し、また、適切な公共施設の整備、地域防災力の強化及び地域の魅力向上に資する空間の形成を図ることを目標としている。

次に、区域の整備・開発及び保全の方針である。

土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針については、イオンが提案した内容を反映したものになっている。

提案に無かった項目だが、環境配慮の方針について定めている。市の原案では、イオンの取組を反映し、再生可能エネルギーの活用等を促進することで、「脱炭素社会の実現を目指す。」こととしている。

次に、開発整備促進区における土地利用に関する基本方針についてだが、イオンから提案があった市の施策を推進する取組の内容を反映し、次の3つの項目を基本方針に位置付けたものである。

- ・地域の生活利便性の向上を図る店舗、飲食店を中心とした施設を配置するほか、地域の特産品の販売やPRを行うなど、地域経済の発展や農林水産物の地産地消に貢献する集客施設の立地を図る。
- ・「食・運動・社会参加」により、未病改善に取り組むことができる多世代交流拠点の形成を図る。
- ・災害時に大型商業施設が一時的な避難地として機能し、食料品や生活用品を提供するなど、地域の防災力の強化を図る。

としている。

次に、建築物等の用途の制限だが、提案では、A地区は、住宅系の用途や風営法の対象となる用途について建築できないものとしている。

市の原案では、風営法の対象となる用途については提案通り規制することとし、商業系用途地域に立地できない工場等は建築できないこととする一方、住宅系の用途は建築できることとしている。

B地区は、提案では、ホテル、旅館、学校を建築してはならないとしているが、原案では、地区計画による制限を設けず、第一種住居地域による建築物の用途制限のままとしている。

次に、建築物の高さの最高限度についてである。A地区においては、第5種高度地区で、工業系以外の用途の場合、高さの最高限度は15メートルとしているが、現行の高度地区の適用緩和では、一定の条件のもと建築物の高さの最高限度を1.5倍の範囲内まで認めていることから、これを上限とし、原案では22.5メートルとしている。

B地区につきましては、北側に住宅があり、第2種高度地区の規制通り15メートルを適用するため、地区計画では制限を設けないこととしている。

資料2-2の2ページをご覧いただきたい。建築物等の形態又は意匠の制限である。市の原案では、周辺の住宅地に配慮し、提案以外の色相についても落ち着いた色彩となるよう制

限を設けている。

なお、この制限については、本審議会委員であり、本市の景観評価員でもある吉田委員の意見を聴き、全体に彩度を抑えた落ち着いた色彩に誘導する意図が見えるとの意見をいただいている。

次に、誘導すべき用途として、提案では店舗、飲食店などでその用途に供する部分の床面積の部分の合計が1万平方メートルを超えるものとしている。この内容では、商業施設の規模を無制限に認めてしまうことになることから、市の原案では、誘導する用途について、特定大規模建築物の床面積の合計が4万4,000平方メートルまで、又は、建築物の延べ面積の合計が4万8,000平方メートルまでと制限している。

以上が、地区計画原案の説明になる。

次に、今後のスケジュールである。資料2-1の2ページ目の右下をご覧ください。

令和4年2月下旬に条例縦覧、3月上旬に市民、商業者への説明、3月上旬から4月上旬まで、県との法定協議、4月に法定縦覧、5月に都市計画審議会に付議し、お認めいただければ、その後、都市計画決定の告示を行う予定となっている。

以上で、報告事項 ア 小田原都市計画地区計画の決定について（久野地区地区計画）の説明を終わる。

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。

岩田委員 イオンは土地購入当時、この土地が工業系用途地域で建蔽率60パーセント、容積率200パーセント、店舗面積最大1万平方メートル、グラウンド部分も同じ建蔽率・容積率で店舗面積最大3,000平方メートル以下ということを理解して購入をしたのか。
過去の事例で特定の事業者が、制限がかかっているとわかって購入した土地についてその制限を緩和した例があるか。

都市部副部長 イオンに直接確認を取ったわけではないが、制限内容は理解した上で土地を購入したと思っている。
過去に緩和した事例は、小田原市ではない。

岩田委員 制限がかかっていることを前提とした土地について、事業者がその制限と異なる事業計画を提出してきていることとなり、これについて緩和をしなければならぬ理由が今の説明で理解しかねる。

都市部副部長 商工会議所からイオンに、従来の郊外型ショッピングセンターとは一線を画した店舗の出店について提案があり、平成27年7月に商工会議所・小田原市・神奈川県・イオンにて「いのち輝くまちづくり構想4者研究会」を発足し、2年間協議を重ね、平成29年8月に商業施設面積で約4万平方メートル規模の商業施設構想が発表され、そこからイオンの提案につながっている。

都市部長 イオンの土地購入時の土地の法規制の認識については、多分調べた上で購入したろうとは思われる。
一方で、都市計画提案制度という手法もある。その購入した土地の利用

についてイオンが一定の法制度の下で提案してきたものであることをご理解いただきたい。

そういった中で、会社の中でいろいろ議論したと思われるが、今の地区計画制度を利用して土地利用計画をここで提案してきて、それが都市計画上いいのか悪いのかをこの場で議論していただいている。

岩田委員

そこを理解した上で申し上げている。これが妥当かどうかについて、イオンの主張する4万平方メートルでやれる事業について、これが1万3,000平方メートルでなぜできないのかが審議の場ではっきりしないと積極的に緩和しなくてはならないという理由としては説得力を欠く。この原案にある、区域の整備・開発及び保全の方針に、1万3,000平方メートルではできないという根拠を示していないと思うが、そこについて市としてどう考えているか。

都市部長

今、この原案に示す内容について、イオンが色々計画している内容を行うためには、当初5万6,000平方メートル必要だということでイオンが計画を提案してきた。しかし、周辺環境への影響や、周辺の交通への影響などの都市計画に係る課題について協議を重ねるなかで、4万4,000平方メートルであれば、それらの課題は払拭できると同時に、イオンもこれだけの規模があれば採算性も含めた中で、立地できるという判断をしたものと思われる。

したがって、1万数千平方メートルでできるかできないかという判断は市としてすることはできないし、事業者の採算性があるわけで、そこを含み合わせて、今、市は4万4,000平方メートルで提案を受けて、周辺環境、交通の問題、地域のご意見等を含んだ中で原案を作成したという状況である。

岩田委員

市議会の方でも議論されている。周辺地域の影響について、川東地区の大型店舗の出店では、商業統計調査比で、1997年度と5年後の2002年度を比較すると、店舗数でマイナス12.8パーセント、年間商品販売額でマイナス40億円（5.8パーセント）という甚大な影響が出ている。

こちらの計画においてもこのような影響が発生することを当然見込んだ上で、この規模の商業施設の設置を要件緩和して認めることが、市の経済・社会・商業に対して肯定的であると積算されているのか伺う。

都市部副部長

当然、大規模商業施設の出店に伴い、市民への影響が懸念される場所ではあるが、懸念についてその駅周辺の8商店会から立地に反対する要望書も出ている。意見交換をする中では、賛否両論あったが、ゆくゆくはお互いいい関係を築きあげて、例えばイオンの提案としては地元テナントゾーン設置、駅前のイベントであってもサテライト会場として広場を使って合同でやるなど、お互いウィンウィンになれる関係を築き上げられるのであれば立地もやむなしとご理解をいただいている。今後そういった地元事業者との連携は課題としてあるが、今の段階では、今後勉強会を立ち上げて、どういった連携が図られるかお互いに協議しているという段階に至っ

ている。

岩田委員 駅前の話はあったが、このイオンは久野地域であり、旧足柄地域の現行の商業施設の床面積に対して、このイオンの床面積の比率はどうなっているか。

商業振興課長 各店舗の面積は、把握していない。
出店テナントはこれから調整していくと思うが、新しい方と地元の方と、良好な関係を築いていただきたいと考えており、情報をつかみながら調整を図っていきたい。

岩田委員 イオンが出店する旧足柄地域のスーパー等に対し、出店に係わっての意見聴取の有無と実施した場合の範囲は。

都市計画課副課長 スーパー等の意向調査は、市から個々の店舗に対して実施したことはないが、商工会議所とは議論をしており、商工会議所の中にはスーパーなどが構成員となる大型店部会も存在し、その中で議論はされているという認識でいる。

武松委員 1点目として。資料2-1の2ページによると、都市計画マスタープランでは「土地利用転換の提案があった場合には、都市基盤の整備状況など地域の状況を総合的に判断した上で、適切な土地利用が図られるよう、その誘導方策を検討する」としてあり、具体的に上位計画に定められていないと思うが、これだけの要件緩和をすることとは、過去の大法法が本店立地法になって工業地域に大規模店舗が建つのを防ぐような法律になってきた経緯を踏まえて、地方都市では大規模店舗を誘導したいというのを壊さないために地区計画で緩和した建物が建てられるという法の組立になっていると理解している。今回の場合は、小田原の商圈がどのくらいあるか分からないが、川東の工場跡地に大規模店舗ができたときは、上限の床面積もなかったから容積率、建蔽率にのっとったものができた。法にのっとって、市はなにも規制緩和していない。今回は、新たに1万平方メートルと3,000平方メートルの規制がかかっている土地に建てるということで、商工会議所、県、市がからんだという経緯はあるが、上位計画について一文書いてあるだけでなく、周辺の道路をどうするのか、周辺環境の整備をどうするのか、公共施設をどうするのかという大きな計画があってはじめてこういう議論に臨むのではないか。そうじゃないと、これを進める根拠として、住民監査請求などがあつたときに、根拠としてこの一文だけで戦えるのかということも市は考えるべき。この一文をもってこの計画を進めることは私は間違いではないかと考える。

2点目として。今回市が決定する必要があると判断した理由について、もう一度説明を求める。

3点目として。高さ規制について、15メートル、総合設計制度で1.5倍の22.5メートルまでということはわかったが、面積緩和の要件についてはどうなるのか。

都市部副部長

1 点目について。民間企業における大規模工場の撤退意向、時期などについて、市の方で予測することは難しく、将来の土地利用の動向を読みながら都市計画マスタープランに明確に位置付けることが困難であるため、土地利用転換の提案があったときに都市基盤の整備状況や周辺環境を総合的に判断した上で誘導方策を検討することとしている。

平成 18 年の法改正により開発整備促進区を定める地区計画を決定することで、工業地域で 1 万平方メートルを超える特定大規模建築物を立地することが可能となった。この制度に基づき進めているものであり、これは地方にゆだねられたものであると考える。地元説明会や都市計画審議会などでの説明を行い透明性を確保し、地域の特性に応じた都市計画決定していくものと考えている。

都市計画課副課長

2 点目について。小田原市都市計画提案制度手続要綱第 4 条により、次の 4 点が判断基準となっている。

- (1) 法第 13 条の都市計画基準その他の法令に則していること。
- (2) 県及び市の総合計画、都市計画マスタープラン等に定められた内容に則していること。
- (3) 周辺環境等に配慮していること。
- (4) 土地所有者、周辺住民等への説明が十分行われ、理解が得られていること。

都市計画係長

3 点目について。総合設計制度は容積率を緩和するものであり、商業施設の面積を緩和するものはない。

武松委員

制度自体の説明ではなく、市が決定する必要があると判断した具体の個別の理由を明確に説明してほしい。これだけの緩和をするのは市としても初めてなのだから、何をもって政策判断をし、決定したのかの根拠を明確にしてもらいたい。

都市計画課副課長

都市計画法第 12 条の 5 第 4 項へ適合していることから決定するとしている。開発整備促進区を定める際の、基準条件と市の判断を説明する。

- (1) 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。

これについては、平成 23 年に日本たばこ産業株式会社小田原工場が閉鎖した後に、イオンが土地を購入し、商業施設の建設に向けた都市計画提案が市に提出されており、工業的土地利用から商業的土地利用に変わることが確実であると見込まれる。

- (2) 特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。

これについては、特定大規模建築物の立地により、自動車交通を円滑に処理するための周辺道路の改良が必要となることから市道 0032 の線形改良や信号交差点の移設、その他、周辺道路の拡幅、改良等を

計画している。

- (3) 当該区域内において特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。

これについては、計画している特定大規模建築物には、食品や衣料品、生活雑貨などの店舗、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や、健診センターやクリニックモール等の未病に関連する施設などの設置が予定されており、都市機能の増進に貢献すると考える。

- (4) 第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域が定められている土地の区域又は用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）であること。

これについては、工業地域である。

藤井委員 過去の事例も含めて伺いたいが、工業地域について、川東地域のダイナシティやシティモールの用途地域の変遷について確認したい。

都市部副部長 ダイナシティやシティモールは、平成18年の都市計画法の改正前の建設であり、現行の工業地域でも立地できた時代の建物である。

都市計画課副課長 ダイナシティについては、穴部国府津が供用開始されたことから、商業地域に用途地域を変更した。

藤井委員 商工会議所から出ている立場と、私見も含めて発言するが、商工会議所の中では、このイオンの出店について反対する方もいるが、それが全員の意見というわけではない。直接的に影響がある方はものすごく反対するし、地域にプラスになるのであれば反対しない人も多くいる。

私は、うちょう商店街の中に事務所を構えており、この件について話もするが、無関心であるように見受けられる。

土地の利用計画について、当該土地は、戦前から工場があり、その経緯があって用途地域を指定するときに後追いで工業地域に指定されたものと思っている。個人的に、現在において、この地域に工場が来てほしいとは思わない。市民レベルでいうと工場でなく他のものが来てほしいなと思う。

法令で制限がされている土地を工夫して使えるという点で、地区計画は土地利用のツールとしてとても有効なものだと考える。今回は商業系の話になるが、災害が起きたときなど、地区計画を作って嵩上げて山に住居を建てれるようにしたなど、何がしたいかという目的のためのツールとして地区計画制度を否定することはないのではないかなと思う。

どんな土地利用が良いかということについては、皆で考えるべきだと思う。イオンは、ニーズのないところには出店しないわけで、消費者つまりは市民に求められてるというニーズを読んで出店しているのではないかなと思う。間接的な市民意識が出店計画に反映されていると考えられるのではないかなと思う。そういった点も踏まえて説明会や都市計画審議会などいろんな所で必要性を判断してきて、今ここにこうして提案としてあがってき

ているのではないかと思う。

副 会 長

1点目の質問。資料2-1の主な経過の中で小田原市土地利用調整委員会と都市計画提案検討委員会とあり、これは市内の会議かと思うが、これは本件の地区計画がきっかけで作られた会議なのか、もともと既設の会議なのか。

2点目の質問。地区計画の市の案について、資料2-2の2ページ目右側に面積要件があるが、現状のA地区に計画されているものを、ここで抑えているということによいか。B地区に記載がないことはどのような考えか。

都市計画課副課長

1点目の回答。土地利用調整委員会と都市計画提案検討委員会は、市に常設のものである。土地利用調整委員会は、大規模な土地利用についてはここで審議し、市の意思決定をしていくものである。都市計画提案検討委員会は、都市計画提案があったものに対して、その都度判断してく。

2点目の回答。開発整備促進区の商業床面積の考え方について。A地区は、今現在、特定大規模建築物4万4,000平方メートル、延床面積4万8,000平方メートルということでイオンから提案を受けているところで、周辺の交通環境が受け止められるマックスの数値ということで市はとらえているので、これを超える商業施設は立地させないという市の意思表示である。一方、B地区は地区計画で制限を設けませんが、イオンと覚書を交わす予定であり、その中で、これ以上、B地区における交通に負荷のかかるものを作る場合には市と協議した上で立地してもらおうことで縛りがかかることを考えている。

副 会 長

前提として、当該案件は、平成25年から10年くらいかかって協議が続いていることについて、時間がかかりすぎている印象。

逆を言えば、根拠が乏しい中、頑張っって誘導したということは評価できる。しかし、そのプロセスが、当事者同士で行われていて、見えなかった部分が課題であるため、今後は透明性が必要であり、調整プロセスを作っておくことが重要である。今、B地区の覚書の話があったが、そこも内々でやるのか。工場跡地のような個別の土地利用については、その時々判断ではなく、プロセスが見える形でやるのが大事であり、土地利用調整条例を制定するなど調整プロセスを明示化すべきであると考えている。B地区の駐車場で別の活用を考えたいなどの話がでてきたときに調整をどうするのかプロセスが見えるようにしておくべきであり、今後の工場の撤退等に備えて対応できるようにしておくべきであろうと思う。

都市計画マスタープランに書けないが、先ほど言ったような条例を作るなどとセットで都市計画マスタープランに何らかのフィルターを設けるなどの工夫が必要な点かと思う。ちょうどここで改定作業をしているところなのでこの点も十分吟味して今回の改定に入れてほしい。

桑原委員

資料2-4の最下部に、「上記は検討段階の計画であり、実施を確定・確約するものではありません」とあるが、この取組をやってもらおうという担

保はどうするのか。

都市部副部長　この37項目の提案について、全て確実にやるというものではないが、市の施策を推進し、地域貢献に寄与する取組であるので、市としてできる限り実行してもらいたいためイオンと調整している。包括連携協定を締結してこれらの取組をできる限り実行してもらおう調整をしている。現段階では提案のため未確定だが、イオンとしても極力これを行っていきたいという意向は示されている。

桑原委員　社会の分野については、基本的には”小田原市”を中心とした内容となっているが、もうちょっとグローバルな人権などの取組も追加してほしい。環境の分野については、プラスチックごみへの対応が入っていないが、法律ができたので対応されると思うが、追加してもらおうといい。木を植える、緑化についても、何か植えればいいということだけでなく、外来種はやめてもらうとか、できるだけ地元の樹種を植えてもらうなど、気を付けてほしい。

都市部副部長　これらの取組については、イオン側と詳細な調整に入っていくので、今、提案のあった部分も含め、全て盛り込めるかは分からないが調整していく。

藤井委員　立地適正化計画の中に足柄・井細田地区があり、当該地は土地利用転換想定箇所に当てはまるような記憶がある。生活拠点施設としてスーパーとか自転車を使うような施設になるのではなかったかなと思う。都市計画マスタープランの中にはなかったが立地適正化計画の中には根拠性のあるものがあつたかと思う。これがあつて今のイオンの計画があつたのか確認したい。自動車の運転をやめた人も増えている。そういう方への、移動手段や、ユニバーサルな構造などの配慮が必要になってくるのでは。市立病院の建替えもあるので、自動車を使わない方への対応や、自転車の活用についても協議していくといいのではないかなと思う。

都市政策課副課長　当該地は、立地適正化計画に定める都市機能誘導区域には該当していないが、居住誘導区域には該当している。土地利用転換想定箇所ということで既に、立地適正化計画を策定する段階からイオンが購入していたという経緯を踏まえて位置付けている。

都市部副部長　市道0032からイオンの敷地に入るロータリーを計画している。将来的には、川東地区の商業施設、小田原駅とのシャトルバスの運行等でハブとしての機能として活用できないかと検討している。市道0032をもともと路線バスが走っていてバス停がある。バス停があると渋滞の発生要因になるので、このロータリーに入れて回ってもらうことも検討している。伊豆箱根バスとイオンとは既に協議が進められている。自転車の来店については、歩道設置や歩道状空地も設けるので、自転車向け、歩行者向けの通路を確保する計画となっている。

- 木村委員 交通の問題で一番心配しているのは、イオンの土地があるから歩道ができる。けれど、小学生、中学生が使っている道路が、ほとんど市道。坂下から飯泉の方へ抜ける白山中学の方の通学路、久野川橋から足柄小学校に通う子もいる。
- 図面を見ると、イオンの土地があるから通路ができるだけで、他の市道については、協議はしていると思うが、坂下の文化財調査も終わり、トンネル工事に入る話も聞いているので交通量も増えるのだろうし、ましてや、市立病院と工事が重なると、いまでも大騒ぎなのに、これから子どもたちのことが心配。地域の自治会長からも話が出ている。
- 工事する前にある程度どうにかしてもらわないと地域が疲弊していく。なるべく早めがいい解決方法を探してほしい。
- 都市部長 イオンの工事と、新市立病院の工事は、早い時期から地元自治会を含めて学校側とも協議をさせていただきたい。
- 角田委員 イオン、新病院、こういった大きな開発については、端的に進めるのではなく、トータルでコーディネートしていく必要があると考える。守屋市長は人口増を掲げているが、その原動力になる場所にもなると考えられる。足柄駅から徒歩で行けるし、足柄駅からイオン、新病院に向けたプロムナード的な道路開発や住宅増など全体的な見通しを持って、まちづくりの計画を進めていただきたい。
- 武松委員 今回、大規模店舗の出店となるが、商業計画面積は、駅・中心市街地の面積と同じくらいである。それだけのものが至近距離にできるインパクトのあるものである。駅周辺にマンションを買った人が、家電の購入は川東地区まで車で行って不便を感じていることもあるようだが、イオンができれば車を使って久野にすればいいのではないかと思うとそれも違うと思う。
- イオンが出来ることにより、駅周辺は飲み屋や観光客相手の店舗ばかりになって、生活必需品は久野か川東地区でしか買えないという都市計画を市は作るのかという話にならないようにしっかりと調整して進めていただきたい。
- 岩田委員 大店法ができて廃止されてきた歴史的経緯を見ても、大規模店舗の影響が地域経済に対して与える影響は非常に大きいということである。先ほど都市機能の増進に寄与するとあったが、総合計画では人口が増えるといっているが、人口推計だと減っていくと全国的に出ている中で、総需要が一定決まっている中で、供給量が増えるということが地域商業にどういう影響を与えるかということは自明のことであるので、その点について、床面積の比較も含めて、きちんとした統計的な根拠も含めて本計画を推進するのであれば説得力がほしい。
- 副会長 資料2-2の原案について、地区計画の目標の部分に交流拠点の形成や

公共施設の整備など記載があるが、書いていることと実際の整備計画に齟齬がある。このままでは計画の内容の整合性がとれていない状態になるので、商業利便性を増進するなどの記載も必要。

栗田委員

前回から話をさせていただいて、コロナ禍において内容も今までとは違う内容で動いているような印象も受ける。まだ数年先のことかと思うが、その点も踏まえて進めていってほしいと思う。

商業界は厳しくなるだろうという予想はついている。駅前のお話も出たが、本当に厳しくなるだろうと思う。新しくできたミナカも観光客が減れば厳しくなるし、商店街にしても人通りがいなくなるし。飲食等での連携とあるが、生活にかかわるものも色々調整していただき、商業者で出店の希望があればご考慮いただきたい。

駅前も開発を考えていることも色々ある。そちらも並行して小田原のまちづくりの顔として駅前も進めていっていただきたい。

会 長

交通の話が何件か出ていたが、地区計画で警察協議はしたということで、最後の最後は大店立地法で交通の解析はきちんとしておくということであるが、協議では地域で著しい交通混雑が起きないという、これ以上悪化しないラインでの協議だと私は認識している。

一方で地域としてはいろいろな意見もある中、自動車にできるだけ頼らないようにとか、市が出している低炭素とかを見ると、一定のラインより下であればいいのかということはあるにしても、自動車に頼らないことなどを何らかの形でやっていただくと、大店立地法等のリクエスト以上に努力していただくことが一般的に非常に重要でないかと思っている。

地区計画に非常に書きにくい、難しいので、資料2-4に出てきた取組というところなどで業者に自発的に提案いただいたところを協定などでゆるやかに担保していくしかないのかもしれないが、今言ったようなことはなかなか入ってこない。事業者としては一番やりにくいし、約束しにくいから出てこない。シャトルバスもお金がかかるが、それ以外にも自動車以外の来店を促す方策や、従業員は公共交通機関を使うなど、いろんな取組が書けるかと思うので、これは地区計画の話ではないが、これらの点について市と協議していただけるとよい。

都市部副部長

イオンから出ている交通量減少のための取組として、インターネット販売の導入などの話も出ている。今後調整は図っていきたい。

会 長

他に質問もないため、報告事項ア「小田原都市計画地区計画の決定について（久野地区地区計画）」は、終了する。

また、ここで、職員の入替えを行う。

2 報告事項

イ 小田原都市計画高度地区の変更について

都市部副部長

それでは、報告事項イ 小田原都市計画高度地区の変更について説明する。

今回の変更は、建築物の高さの最高限度を定めている高度地区について、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が改正され、長期優良住宅建築等計画の認定を受けた住宅の建築において、容積率の緩和特例が創設されたことから、当該特例を利用する場合に、高度地区の適用緩和を受けることができるよう変更するものである。

はじめに、高度地区の概要と今回の変更の背景について説明する。

資料3の1ページをお開きいただき、前方のスクリーンをご覧ください。

まず、本市における高度地区の決定の経緯だが、本市では、平成9年頃から中高層マンションの立地に伴う、周辺住民の生活環境や景観の悪化などを懸念する多数の意見を受け、市街地環境の保全を目的に、建築物の高さについて一定のルールづくりが必要という機運が高まったため、平成17年6月に第一種低層住居専用地域を除く市街化区域全域に用途地域と連動した高度地区を決定したものである。

次に、今回の変更の背景について、説明する。

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」は、従来のスクラップアンドビルド型から、良いものを長く使うストック型への転換を目的としており、長期優良住宅の認定を受けた住宅は、固定資産税が1/2に減税される期間が通常3年間のところ5年間に延長されるなど税制上の優遇措置が見直されており、今回、長期優良住宅の普及促進を図るため、この法律は令和3年5月に改正され、令和4年2月20日に施行される。

また、この改正に併せて、容積率の緩和特例が創設され、長期優良住宅の認定を受けた住宅については、市街地環境の整備・改善に資するものとして、特定行政庁が許可した場合には容積率が緩和されることになる。

そこで、特定行政庁である本市としては、この容積率の緩和特例の適用が可能となるよう、本年の6月頃、総合設計許可基準を一部改正する予定としている。

それでは、従来的一般型総合設計制度の概要を説明する。

建築基準法第59条の2による一般型総合設計制度は、敷地面積が一定以上の建築物で、敷地内に一定規模の空地を設け、市街地環境の整備・改善に資する良好な建築物の立地を促進させるために設けられた制度で、交通上、安全上、防火上、及び衛生上支障がなく、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した建築物は、その許可の範囲内において容積率の割増しを受けることができる。

なお、より多くの容積率の割増しを行うためには、誰でも利用できる公共性の高い土地である公開空地の面積を多く確保する必要がある。

こちらは、一般型総合設計制度と新たに追加する長期優良住宅型総合設計制度のイメージである。

長期優良住宅型では、認定を受けた住宅については、耐震性の向上をはじめ、様々な長期使用構造とすることによる公益性が評価され、公開空地による評価に加え、容積率の割増しを受けられることとなる。

なお、一般型及び長期優良住宅型の容積率の上限は、ともに基準容積率の1.5倍もしくは基準容積率プラス200パーセントのうちいずれか小さい方までとなっている。

ここで、認定基準の概要について説明する。

認定を受けるためには、「構造及び設備が長期使用構造等であること」、「良好な居住水準を確保できる面積規模であること」、「地域の居住環境の維持・向上に配慮されていること」等を満たしている必要がある。

なお、長期使用構造等とは、構造躯体に対する劣化対策や、極めて稀に発生する地震への耐震性の確保、設備機器等の維持管理・更新の容易性、必要な断熱性能等の省エネルギー性が確保されていること等となっている。

本市における長期優良住宅の認定実績については、戸建て住宅では、過去3年間における年間平均で全体の716件のうち、212件で、約3割が認定を受けている。

共同住宅につきましては、本市ではこれまで認定実績は1件もない。

なお、共同住宅における認定実績については、県内で平成27年8月に認定をした川崎市の1件のみである。

それでは、現行基準である一般型と、今回追加される長期優良住宅型について、商業地域を例として、主なものの比較を説明する。

はじめに、最低敷地規模だが、一般型の敷地面積が500平方メートル以上であるのに対し、長期優良住宅型は300平方メートル以上とされている。

次に、小規模な公開空地等の評価である。

一般型の1つの公開空地の最低面積は100平方メートル以上だが、長期優良住宅型の場合は、敷地面積に応じて、最低50平方メートル以上とされている。

次に、容積率の緩和の割増係数だが、長期優良住宅型では、一般型の計算式に係数1.5を乗じた値に、「建築物の延べ面積」のうち「認定長期優良住宅等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計」が占める割合である係数アルファ（ α ）を乗じる。

この割増係数があるため、長期優良住宅型では同規模の建築物を建てるに当たり、一般型と比べて有効公開空地の面積が少なくてもよくなる。

次に、一般型では、さらに容積率を緩和する特例はないが、長期優良住宅型では、地域の防災や居住環境等の向上に貢献し、その施設が地域で不足して、確保が必要と認められる施設については、さらに容積率の割増加算ができるもので、例えば、防災備蓄倉庫、集会所・保育園・高齢者向け施設などが挙げられる。

「総合設計許可基準」の変更に伴う高度地区の適用緩和については、平成28年2月にマンション建替法の改正を受けた都市計画変更を行っており、今回も同様に、新たに長期優良住宅型の許可を受け、容積率が緩和された場合については、高度地区の高さの最高限度を緩和できるよう、都市計画の変更を行うものである。

資料の2ページをお開きいただきたい。

変更の内容は、資料2ページの左下の下線のとおり、適用緩和の規定に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律の第18条第1項の許可を受けた建築物」を追加するものである。

最後に今後のスケジュールである。

本件については、令和4年4月に都市計画案の法定縦覧及び高度地区の運用基準の改正に伴うパブリックコメントを行い、次回、令和4年5月に開催を予定する第1回都市計画審議会に付議したいと考えている。

以上で、報告事項イ 小田原都市計画高度地区の変更について、説明を終わる。

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。

藤井委員 公開空地の定義を確認したい。軒先セットバック、自己の敷地の中で歩道幅を2メートル道路として提供するが、上部に軒があるものは公開空地の定義にあてはまるか。

また、建築面積に含まれる部分に、パブリックスペースや公共のための施設があった場合の容積率の緩和はどうか。例えば1階部分を公民館として提供するなど。

審査係長 軒下の空間であっても、一定の条件を満たしていれば、公開空地として評価ができる。ただし、軒の高さによる低減率があるので、その部分だけで公開空地の必要面積を確保することは厳しいかと思われる。

公民館等についての容積率の緩和については、防災備蓄倉庫、保育所、集会所の用途は対象となるが、地域住民だけを対象としている自治会公民館は、容積率の緩和の対象には想定していない。

藤井委員 公民館は集会所ではないという回答だととらえたが、それは国でそう決めているのか、公民館を集会所に入れるという判断をすることは小田原市の運用で可能なのか。

審査係長 容積率緩和の対象については、国の総合設計許可準則に合わせて運用しており、担保性の高い不特定多数が来るような集会所を想定していることから、いわゆる地元の方だけが利用する自治会公民館は緩和対象として想定していない。

藤井委員 公民館の所有権は、登記上市になっている場合もあるかと思うが、その場合はどうなのか。

審査係長 公設の中央公民館などは担保性も高く幅広い方に利用されるが自治会公民館というものについては、利用者が限定的となるのが一般的であるので、容積率の緩和の対象として想定していない。

ただし、使われ方の実状に応じて、個別の案件ごとに判断する。

藤井委員 特定の人だけが使う保育園は対象で、公民館が対象外となるのはなぜか。公益施設か公共施設かにもよると思うが、私が言っているのは公益施設のこと、ある程度特定化された皆のための施設になるが、それを市のルールで認めることはできないのか。

都市部長 まず国の基準の中で緩和について一定の要件が決まっている。

公民館という言葉でいうと、自治会公民館なのか市のものなのか、色々な使われ方があり、使われ方と使う人を全体で考えた中で、要件に当てはまるのかを個別に判断していく。

国の基準を超えて、用途を増やして容積率の緩和をすることはできないと思われ、条例化等で可能となるかは確認しないとわからないが国等とのやりとりも発生するであろうしハードルが高いものと考えます。

会 長 他に質問もないため、報告事項イ「小田原都市計画高度地区の変更について」は、終了する。

最後事務局から何かあるか。

事務局

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。
次回、令和4年度第1回審議会については、5月頃に予定している。
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、時期や運用等を変更する可能性もあるため、承知いただきたい。

会長

それでは、以上をもって、令和3年度（2021年度）第3回小田原市都市計画審議会を閉会する。

以上