

## 令和4年度(2022年度)第1回小田原市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和4年(2022年)5月25日(水)午後1時30分から午後5時15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) 協議案件
    - ア 会長及び副会長の選出について
  - (2) 審議事項
    - ア 付議
      - 議第1号 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
      - 議題2号 小田原都市計画高度地区の変更について 公開
  - (3) 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 公開
    - イ 小田原市立地適正化計画の改定について 公開
    - ウ かまぼこ通り周辺地区の景観計画重点区域について 公開(次回都市計画審議会へ延期)
- 4 出席委員 川口博三、田中修、畠山洋子、藤井香大、岡村敏之、桑原勇進、中西正彦、岩田泰明、宮原元紀、武松忠、角田真美、荒井範郎、久保暁俊、栗田康宏(委員14人が出席、欠席委員:関野弘行、奥真美、吉田慎悟、野崎剛志、安藤俊之)
- 5 事務局 石塚理事・都市部長、佐藤都市部副部長、尾上都市部副部長、鈴木商業振興課長、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、千石都市計画係長、磯崎審査係長 ほか
- 6 傍聴者 3人

## 議事の概要

### 1 協議事項

#### ア 会長及び副会長の選出について

会長、副会長について、委員から岡村委員、中西委員の推薦があり、委員に諮ったところ、異議なく選出された。

### 2 審議事項

#### ア 付議

議第1号 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「イオンタウン」と略して表記する。

## 佐藤都市部副部長

議第1号小田原都市計画地区計画の決定（久野地区地区計画）について、説明する。

本案件は、令和3年度第3回都市計画審議会に報告したもので、その後、県との法定協議や法定縦覧といった手続きを進めてきた。本日は、都市計画法第19条第1項の規定により、都市計画決定について付議するものである。改めて、久野地区地区計画の概要と経緯について説明させていただく。

資料1-1をお開きの上、前方のスクリーンを御覧いただきたい。

初めに、地区の概要から説明する。

地区計画の区域は、久野地区内の赤枠で示した箇所となる。A地区は約6.3ヘクタール、B地区は約2.3ヘクタール、合わせて約8.6ヘクタールとなっている。

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地区ともに建ぺい率は60%、容積率は200%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。

主な経過について、説明させていただく。

平成30年5月に、イオンタウンから都市計画提案書が提出され、その後、都市計画審議会での意見交換、地元住民・商業者説明会の開催、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2月に都市計画審議会へ久野地区地区計画の原案について報告を行い、本日、付議するものである。

次に、資料1-2を開き、前方のスクリーンを御覧いただきたい。地区計画の内容である。

まず、地区計画の目標としては、商業その他の業務の利便の増進が図られることを目途とし、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り、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す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を定めている。

こちらでは、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、環境配慮の方針を定めている。環境配慮の方針としては、イオンタウンの提案を反映し、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、開発整備促進区の土地利用に関する基本方針である。

イオンタウ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。

一つ目が、

- ・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。

二つ目が、

- ・「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。

三つ目が、

- ・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。

また、主要な公共施設として道路1号、幅員約9.5m～15.5m、延長約290mを定めている。

資料1-2の右側を御覧いただきたい。

地区整備計画に定める地区施設として、道路、歩道状空地、歩行者通路、広場、緑地を定めている。

次に、誘導すべき用途として、特定大規模建築物の床面積の合計が4万4千平方メートルまで、または、建築物の延べ面積の合計が4万8千平方メートルまでと制限している。

資料1-2の2ページを御覧いただきたい。建築物等の用途の制限である。A地区は、風営法の対象となる用途や、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している。

B地区は、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の制限のみとしている。

壁面の位置の制限については、民地との境界線沿いは、5.0m以上、道路との境界線は、2.5m以上としている。

次に、建築物の高さの最高限度についてある。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15m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、22.5mとしている。

B地区については、北側に住宅があり、第2種高度地区の規制通り15m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。

建築物等の形態又は意匠の制限になる。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、本審議会委員でもあり、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もらっている。

次に、資料1-2の4ページをお開きいただきたい。

地区計画の計画図である。

併せて資料1-1の3ページ土地利用計画図をお開きいただきたい。

地区計画の範囲を示している。

主要な公共施設として位置付ける市道 0032 を道路1号、地区施設として位置付ける市道 2289 を道路2号、県道小田原山北線を道路3号として位置付けている。

次に、資料1-1にお戻りいただき、1ページ目の左下をご覧ください。

都市計画決定手続きについてである。令和4年2月2日に都市計画審議会へ報告し、その後、2月10日から24日まで条例縦覧を行い、縦覧者数0名、意見書0通であった。

3月4日、6日に市民・商業者を対象とした説明会を開催し、137名の出席があった。説明会での主な意見につきましては後ほどご説明する。

4月14日から28日まで地区計画案の法定縦覧を行い、縦覧者数は6名で、意見書が6通提出されている。こちらについても、意見内容については後ほど説明する。

次に、資料1-1右側のページをご覧ください。

市民・商業者説明会での意見・要望について、抜粋して何点か示している。まず、周辺道路に対する意見である。

市役所前の県道74号小田原山北線は、現状も時間によっては混雑している。イオンタウンが開業した場合、さらに混雑するのでは。との意見だが、周辺道路については、令和3年10月3日(日)の14時台に現地調査をしたが、想定される来店ピークの時間帯では混雑は見受けられず、周辺交通渋滞のピーク時間と来店ピーク時間は異なっており、県警との協議においては、各交差点の需要率は規定値に収まっていることが確認されたところである。

次に、イオンタウンへの来店車両が付近の生活道路に進入することが想定されるのでは。との意見については、イオンタウンにより、野立て看板の設置や交通誘導員の配置などにより対応する。また、自家用車での来店を抑制するため、シャトルバスの運行やネットスーパーの導入を予定している。

次に、資料1-1の2ページをご覧ください。地元事業者との連携に関する意見として、地元事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の意見があった。

こちらにつきましては、イオンタウンは地元事業者と連携するため、出店計画等の内容を商工会議所等と継続的に協議しており、地元事業者と良好な関係を築くため、勉強会等を立ち上げ、互いにメリットが享受できるよう取組むこととしている。

資料1-1の2ページの左下をご覧ください。

神奈川県との法定協議についてである。

都市計画法第19条第3項の規定により、令和4年3月7日から神奈川県との法定協議を行い、令和4年3月28日付で、神奈川県から「小田原都市計画地区計画の決定については、異存ありません。」との回答を得ている。

前方のスクリーンに示しているが、神奈川県からの協議回答書になる。

資料1-1の2ページの右側、また、資料1-2の3ページを開き、前方のスクリーンをご覧ください。

地区計画案の法定縦覧の結果についてである。都市計画法第17条第1項の規定により、令和4年4月14日から28日まで縦覧を行い、縦覧者は6名、6通の意見があった。

都市計画に対する意見書の分類一覧である。意見の要旨としては、賛成意見5通その他意見1通であった。

次に、意見書の要旨と都市計画決定権者の見解となる。

賛成の意見としては、久野地区の人口増及び活性化と発展のためにも、早期に建設し開業して欲しいとの意見が5通あった。これに対しては、今回の都市計画審議会に付議し、都市計画決定された場合は、イオンタウンにより開業に向けた施設の詳細設計や各種手続きが進んでいくこととなる。イオンタウンからは2024年春の開業を目指していくと伺っている。

次に、その他の意見である。

都市計画案の「区域の整備、開発及び保全に関する方針」には、「隣接する住宅地の居住環境に配慮する」との文言が明記されている。今後、土地の開発や建物の建設が具体的に実行される前に、当該施設に隣接する住民への説明、住民との協議を実施することを強く要望する。特に説明を要望する内容としては、建物完成による日影、排気、臭気、騒音、利用客の視線など日常生活に与える影響の有無や影響の程度について説明。それらの影響を極力少なくするため、どのような対策を講じるかの説明、住民との協議との意見があった。

こちらの意見については、イオンタウンは、既に近隣住民との調整を進めており、今後詳細な建物計画の策定に当たり、日影、排気、臭気、騒音等の影響や対応策について、事前に近隣住民の方へ説明し、理解を得た上で施設の詳細設計等を進めていくこととなる。

以上で、議第1号 小田原都市計画地区計画（久野地区地区計画）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。

岩田委員                資料1-1の2の主な経過の令和2年9月議会にて久野地区イオンタウンの早期開業についての陳情採択をした内容は早期開業についての陳情であって、地区計画の策定を認めたものではなかったと思うが、この記載では議会が計画を認めたと誤解されかねないと思うが、市の見解をうかがう。

2点目に前回の都市計画審議会の質疑でも答弁があったが、法改正以降初めての大きな案件ということだが、それにふさわしい法定縦覧の公告がなされたのか。法定縦覧の公告については市報に掲載されたかと思うが、市ホームページのトピックや都市部ホームページへの掲載などで市民周知は行われたのか。

併せて、周辺への聞き取りや調査等、影響を受ける商業者は広範囲に及ぶと思うが、川東の開発に伴いかなり大きな影響もあったと思うが、どのような調査を行ったのか、行ったのであればその結果はどうだったのか。

佐藤都市部副部長      1点目について、議会としては早期開業の陳情として認めたわけだが、現在計画のある地域ではイオンタウンの計画している規模だと立地ができないため、早期開業のためにはこの都市計画で『開発整備地促進区を定める地区計画』を決定し、10,000㎡を超える特定大規模建築物を建てられるようにしなければならないため、市としてはセットだと考えている。議会の時にそこが焦点になったのかということ、陳情が主であったとは思いますが、市としては都市計画を進めていかなければ開業はできないという認識である。

2点目の法定縦覧については、市の広報誌とホームページに掲載し、3月4日、6日に小田原市民に対し説明会を開催しており、その中でも法定縦覧で意見を提出できる旨を伝えている。

都市計画課副課長 3点目の商業者への影響に伴う周知についてだが、事前に小田原箱根商工会議所に出向き説明し、説明会関係のチラシの配布を行った。また市のホームページでも周知を行った。

岩田委員 1点目については、セットでない開業も可能であり、陳情はあくまでも早期開業についてであるから、今後の記述の際には注意してほしい。  
2点目について周知をしたことに異存はないが、初めての事例ということで、通常の方法よりも大きな効果のある周知は行ったのか。  
3点目、実際に川東の大きな開発があった際の周辺商業地域の売り上げの減少などの資料をつけながら関心をジャッジして参加いただいたのか。  
追加で1点質問だが、今回地区計画の決定がなされるということを前提に購入したわけではなかったと思うが、仮に地区計画が決定され、当初の条件ではない形で開発が行われるということであれば、イオンタウン以外の事業者が土地を取得したりする可能性もあったのではないかと思うが、その点についての見解をうかがう。

理事・都市部長 再度の質問について、まず陳情の件だが、陳情を採択した時点で、イオンタウンからの計画が、56,000 から 44,000 に減らしての計画が提出されていることは議会側も承知したうえでの採択であると理解している。地区計画の決定自体を採択したものではないことは、そのとおりである。

公告についてだが、都市計画の決定については法的に公告の方法を指定されているため、それに基づいて行う。規模が大きいから特別な方法でなにかを行うというのは行政の判断となるが、まずは法律にしたがった公告を市民に行い、今回はそれに合わせて近隣住民の方や商業者に対し説明会を開催し周知を図った。

3点目については、後ほどの回答とする。

4点目について、イオンタウンが当該地を購入した当時よりどの事業者であっても平等に地区計画が受けられるということは共有されているものだと考えている。イオンタウンが当初からこういった地区計画を想定していたかは不明だが、法的な手段の一つとして理解していたものであると考える。その当時、他の事業者も同じように理解した上で購入を検討できる状態であったと認識している。

佐藤都市部副部長 3点目の川東地域の商業地域の売り上げの減少を加味して説明会に臨んだわけではない。開業に向けた地区計画の原案の説明と、イオンタウンの計画を説明した。説明会には商工業関係者が、3月4日は33名、6日は6名が参加しており、かなり関心が高いことがうかがえる。ダイナシティの担当者やショッピングモールの関係者も参加していた。

岩田委員 3点目の質問についてだが、一般的に開発で大きな商業施設ができるようになった場合、あまり否定的な意見が出るようなものではないと思うが、大規模商業施設の地域商業者に与える影響は、広範囲であることは明らかであるのに、遠いところの商業者が自分たちの営業に影響があると考えないまま説明を受ける機会を逃しているように思うが、どう考えるか。

理事・都市部長 商業者への影響の範囲ということだが、範囲を特定して商業者に説明をするのは困難であると考えている。その中で、商工会議所、商店街連合会、大規模店舗協議会の団体に一定の理解を得てこの決定に臨んでいる。一方で地元住民の意見の中には、日常生活の買い物もままならないといった声もあることから、あの場所に地区計画の決定をしていくという方針を立てたものである。  
今後についても大規模な商業施設の地区計画の決定等があった際には各団体の意見を聞き、進めていきたいと考えている。

田中委員 この案件については、本審議会でも2回も報告があり、市民説明会も行い、法定縦覧においても反対意見がないことから承認することで問題はないと考える。

1点質問としては、令和4年9月頃に「小田原市地区計画区域内における建築物に係る制限に関する条例」「小田原市地区計画形態意匠条例」が改定予定とされているが、今回の地区計画の決定と何か関係があるのか。

佐藤都市部副部長 本日、都市計画審議会の議決を得れば次の段階に進むことになるが、地区計画の案に建物の用途の制限があるため「小田原市地区計画区域内における建築物に係る制限に関する条例」で制限していく、また、色彩や色合いについても制限があるため、「小田原市地区計画形態意匠条例」で制限していく。

畠山委員 資料1-3 1ページ地区計画の目標の中に地域防災力の強化がうたわれており、イオンタウンからの回答の中にも『店内の食料品の提供やショッピングセンター内での寝泊まり』などを想定しているということで、ありがたいことだが、同じく地区計画の表の中に『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することを目標とする。』についての具体的な動きはあるか。すぐ近くに新しい市民病院の建設もあり、そこと共同でなにか考えているなどはあるか。

佐藤都市部副部長 イオンタウンからの提案であるが、地域貢献に非常に力を入れており、通常のショッピングモールではなく、健康増進、いわゆる未病の関係に取り組んでいくという提案がある。地域医療と連携したクリニック、健診センター、健康増進施策として敷地外周にウォーキングロードを設置するなど、未病関連の施策をイオンタウンの出店計画に取り入れていくという提案である。これを地区計画の原案では資料1-2の左下の土地利用に関する基本方針の欄に「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。」ということに記載させていただいた。イオンタウンからは地域に貢献したいという提案があったため、地区計画の方針にもあえて入れたものである。市がここに関わっていくかはまた協議になるが、イオンタウンからは市と組んで何かしたいという話は受けている。どのような連携をするかはまだ決まっていない。

イオンタウンができれば広場等もできるため、地域のイベント等も連携

していければと考えている。

栗田委員 商業者との連携という部分についてはルールにのっとって進めていっていただければと思う。商工会議所だけでなく商店街連合会などもあり、丁寧に対応をしてほしい。

地元住民からは、抜け道などを通る車が多くなることが懸念されるため、看板などでの誘導を検討してほしい。

佐藤都市部副部長 説明会でも商業者の方々と連携していくためにも計画の段階から勉強会を立ち上げてお互いが共存共栄できる方法をとってもらいたいという要望があり、イオンタウンもそうした方向で進めていくということである。

生活道路を抜け道に使われてしまうのではないかとということだが、野立て看板や交通誘導員の配置を考えている。またイオンタウンとしては全体の交通量を減らすため、シャトルバスやネットスーパーを導入する予定とのことである。

栗田委員 大型の施設ができると売り上げが下がるため、大規模な施設に関しては規制を厳しくしてもいいのではと思う。そうしなければ地元の商店街などどんどんさびれてしまう。今後は条例等を検討してもらいたい。

藤井委員 陳情をする際は、各論まで求められるものなのか。

また、意見として、本件は平成23年から進めている案件でタウン誌やニュースでも取り上げられているため多くの人への周知がされているのではないと思う。スピード感をもって進めていくことも大事だと感じている。

尾上都市部副部長 陳情については議会において内容を確認し対応を判断する。提出にあたっての制限はない。

副会長 2点申し上げたい。1点目は、商業的な影響もさることながら、周辺の交通上の影響もある。ここで開業となれば、そこで終わりではなく、開業後に実態を見ながら思ってもみなかった事案が発生したら、そこで市も含めてしっかり対応をしていくことが必要。車については昔ほど渋滞も起きなくなってはいるが、おきることもある。交通事故などが起きようであれば問題であるため、開業後にしっかりと対応してほしい。

2点目だが、毎回申し上げているが、非常に協議に時間がかかった案件であったと思う。資料には途中からしか記載されていないが、その前に何年もやり取りがあった。街全体に対するインパクトが大きい土地利用の変化についてどう対応するかは難しい問題ではあるが、ある程度目に見えるプロセスを用意しておき、それに乗ってやり取りをするということをしなないと、市あるいは市民、および事業者にとってあまり良くない。事業者にとっては思った通りにできない、市にとっては目に見える形でないと協議がしっかり進まないということもある。一般的にはそういったことに対してまちづくり条例というものを作って、それに協議をのせてプロセスをふんでいくが、小田原市はそのあたりが弱い。今後のためにもそういったも

のをしっかりと用意した方がいい。今回のようなケースがそのまま出てくる可能性は低いですが、工場がぬけて、そこに新たに商業施設が入るなどということは今後も考えられることなので、ある程度の面積以上のものは所有者や売買の流れをしっかりととらえて、それを機に協議をしていくという流れをしっかりと作ることが大切である。

角田委員 病院も2年で開業ということになっており、イオンタウンと同時に工事の車両が多くなっていくことが考えられる。近くに小学校が2校あり、通学路にあたる場所に工事の車両が出入りすることが考えられるため、今から学校及び保護者に理解を促していくことが大切ではないかと思う。くれぐれも事故のないように進めていってほしいと思う。

佐藤都市部副部長 説明会でもPTA会長が参加し同じような意見をいただいた。グリーンベルトという車道の横に緑のラインがあり、みなし歩道としているが、その線がほとんど消えてしまっているということも聞いたことから、建設部の協力を仰ぎながら順次対応をしていく予定である。学校側にも周知しながら安全な通学路を確保できるよう対応をしていきたい。

会長 それでは、他に意見や質問がないため、議決を行う。今回は非常に重要な指摘が出ており、今後の手続きの中でも反映していくべきところである。非常に重要な案件であるため、挙手にて議決を行う。議第1号「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）」について挙手にてお諮りする。原案のとおり可決してよろしいか。

(岩田委員以外挙手)

会長 賛成多数で原案のとおり可決する。  
また、ここで、職員の入替えを行う。

#### 議第2号 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、議第2号 小田原都市計画高度地区の変更についてご説明する。本案件は、令和3年度第3回都市計画審議会に報告したもので、その後、県との法定協議や法定縦覧、運用基準についてのパブリックコメントといった手続きを進めてきた。本日は、都市計画法第21条第1項の規定により、都市計画変更について付議するものである。

改めまして、高度地区の概要と今回の変更の背景について若干ご説明させていただく。

都市計画図書の写しを資料2としているが、変更の概要を取りまとめた参考資料2-1の1ページをお開きいただき、併せて前方のスクリーンを御覧いただきたい。

まず、本市の高度地区は、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1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いる。

この法律は令和3年5月に改正され、令和4年2月20日に施行された。

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4月に建築審査会に諮り、5月20日に総合設計許可基準を一部改正したところである。

それでは、まず、従来の一般型総合設計制度の概要についてご説明させていただく。

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。

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、構造や設備などを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。

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、主なものの比較をご説明する。

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、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( $\alpha$ )を乗じる。

この係数が長期使用構造とすることによる公益性の評価となり、係数が大きいほど、長期優良住宅型では、一般型に比べ、公開空地の面積が少なくても同じ規模の建物が建築できることとなる。

現行では、当該許可を受け、容積率が緩和された場合でも、高度地区の適用緩和に規定が無いことから、高さについては緩和を受けることができない状況となっている。

そのため、本市においては、長期優良住宅を促進していくため、長期優良住宅型総合設計制度の許可を受けた建築物について、高度地区の高さを緩和できるよう、都市計画の変更を行うものである。

それでは、都市計画変更の内容について、ご説明する。資料2の3ページの新旧対照表を御覧いただきたい。

変更の内容としては、左側下段の下線のとおり、1.適用緩和(1)の規定に長期優良住宅法の第18条第1項を追加するものである。

併せて、第18条第1項を追加するにあたり、改めて高度地区1適用緩和(1)の規定を見直し、同規定内の他の引用条項と表記を統一するため、マンション建替え法第105条の後ろに「第1項」の項番号を追加するものである。

次に、参考資料2-1の2ページをご覧ください。

今回の改正に併せ、小田原都市計画高度地区の運用基準についても、「その他これらに準ずるもの」として、容積率の緩和を伴わずとも、長期優良住宅建築等計画の認定を受け、一定の空地を設けるなどの基準に適合するものは、高さの緩和を受けられるよう改定するものである。

なお、運用基準におきましては、令和4年4月15日から5月16日までパブリックコメントを行いました。意見の提出はなかった。

最後に、都市計画手続きの状況についてご説明する。資料2の4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。

高度地区変更案の法定縦覧の結果についてである。都市計画法第17条第1項の規定により、令和4年4月14日から28日まで縦覧を行ったが、縦覧者及び意見の提出はなかった。

以上で、議第2号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。

岩田委員                本市は、地震などが懸念される地域だが、要件の緩和により、建て替え等への促進効果としてどの程度の申請があると想定しているのか。

佐藤都市部副部長     実績で申し上げますと、本市において戸建て住宅は過去3年で毎年200件程度認定しているが、共同住宅の認定実績はない。なお、県内で共同住宅の認定を行っているのは、川崎市の1件のみ。この背景として、共同住宅における長期優良住宅の認定にあたっては、構造躯体の劣化対策や耐震性の確保などにより、建設費が高いためである。もちろん税制優遇はあるが、建設費等とのバランスを見据え、どれだけ促進されるのかを見守っていきたい。今後、事業者が自然災害等への対策として、この制度を利用する際に対応できるよう今回の改正を行っている。

会長                    それでは、意見や質問がないため、先ほどにならない、挙手にて議決を行う。議第2号小田原都市計画高度地区の変更についてに挙手にてお諮りする。原案のとおり可決してよろしいか。

(全員挙手)

会長                    異議がないものと認める。原案のとおり可決する。  
また、ここで、職員の入替えを行う。

### 3 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

都市部副部長

それでは、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説明する。

本案件は、書面協議での開催となった令和3年度第1回小田原市都市計画審議会にてご報告したものであり、今回の審議会では、その後に進捗した内容として、計画改定のポイント、アンケート調査結果、市民意向を反映したまちづくりに係る方針について、報告させていただく。それでは、お手元の資料3をご用意いただき、前方のスクリーンをご覧ください。

はじめに、都市計画マスタープランの構成としては、「序章 都市計画マスタープランの策定に当たって」、「第1章 本市の現況とまちづくりの課題」、「第2章 全体構想」、「第3章 地域別構想」、「第4章 都市計画マスタープランの実現化に向けて」としており、本審議会では「序章」から「第2章」までについて、報告させていただく。

次に、計画の改定についてである。本市の都市計画マスタープランは、令和4年度末をもって、計画期間の満了を迎えることや、令和4年度からスタートした「第6次小田原市総合計画」に掲げる将来都市像「世界が憧れるまち”小田原”」の実現に向け、新たなまちづくりの方針を定めるため、計画改定に向けた具体的な取り組みを進めている。

この計画改定におけるポイントをお示しする。

現行計画がスタートしてから11年の期間が経過し、この間に都市計画を取り巻く環境は大きく変化してきた。

「人口減少や少子高齢化の更なる進展」、「防災に対する意識の高まり」など、社会状況の変化に対応するとともに、持続可能なまちづくりを目指す「SDGs」やポストコロナを見据えた「新たな生活様式」への対応など、新たな視点も踏まえたまちづくりの方針を定める必要がある。また、上位計画である市の「総合計画」や県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即したものとする必要もある。

これに加え、小田原市立地適正化計画で掲げる「コンパクトなまちづくり」の基本的な考え方を盛り込むほか、まちづくりに対する市民の考えを反映することが重要になることから、市民意向を把握することを目的に、アンケート調査を実施した。

次に、アンケート調査について説明する。

調査対象は、無作為抽出による18歳以上の市民2,000人に加え、次世代を担う「中学生」、まちづくりに深く関わりを持つ「宅地建物取引業協会」と「小田原箱根商工会議所」に所属する企業等に調査を依頼した。

調査項目としては、「本市での暮らし」や「生活環境に対する認識」など現状を確認する項目と、「今後のまちづくりで重視すべきこと」などまちづくりの方向性を確認する項目とし、調査結果を取りまとめ、分析を行った。

本日、このアンケート調査結果を取りまとめた概要版を卓上配布している。後ほど、お時間のある時にご覧いただきたい。

ここでは、調査結果の一部を抜粋してまとめたものを示している。

質問1、今後の小田原市が向かうべき将来のまちづくりの方向性を問う設問では、Aの経済の視点として「住宅開発や工場などの企業誘致を積極的に進めるまちづくり」、Bの持続可能なまちづくりの視点として「暮らしのサービスが集約した持続可能なまちづくり」、Cの歴史・文化の視点として「落ち着きと風格がある景観の形成を推進するまちづくり」、Dの環境の視点として「再生可能エネルギーの導入を促進し、カーボンニュートラルを実現するまちづくり」、この4つの方向性について考えがあてはまるものを一つ選んでいただいた。

回答として、市民は、Bの持続可能なまちづくりの視点を重視しており、一方で、中学生は、AからDの様々な視点で偏りなく重視するとの結果が得られた。

資料の2ページ左側をご覧ください。

質問2、概ね10年から20年後のまちの姿を問う設問では、土地利用のあり方や、どういった施設の充実が求められているかを回答の中から、3つまで選んでいただいた。

その回答としては、市民・中学生ともに【豊かな自然環境】や【交通利便性】、【生活利便施設】の充実などを望んでいる結果が得られた。

また、中学生の回答では、【娯楽・レジャー・文化施設】の充実や【ICT技術などを取り入れた先端技術】の活用なども必要といった世代間の差が出た結果も得られた。

次に、資料の2ページ右側に移り、質問の結果を基に、「まちづくりの方向性」に係る市民意向を把握するため、質問1より、「重視すべきまちづくりの視点」を整理した。

市民は、少子高齢化への対応を求めており、将来のまちづくりの方向として「暮らしのサービスが集約した持続可能なまちづくり」の視点を重視している傾向にある。

一方で、中学生は、「持続可能なまちづくり」の視点だけでなく、「経済」や「歴史・文化」、「環境」についても同様に重視しており、今後多様化する課題に対してバランス良く対応していくまちづくりを求めている。

また、他の設問となりますが、「SDGs」に関する取組には高い関心を示しているとの結果も得られた。

次に、本日配布したアンケート調査結果を取りまとめた概要版を基に、「市民が望むまちの姿」を総合的に整理した。

市民は、【医療・福祉・介護施設の充実したまち】、【公共交通の利便性が高いまち】、【落ち着きと風格がある歴史的な景観を推進するまち】、【自然公園の整備など、自然環境のある潤いに満ちたまち】、【自然災害や火災などに対して安心・安全なまち】を望んでいるという結果が得られた。

中学生は、【娯楽・レジャー・文化施設の充実したまち】、【生活利便施設が集約した利便性が高いまち】、【再生可能エネルギーの導入を促進しカーボンニュートラルを実現するまち】、【ICT技術などを取り入れた先端技術を活用したまち】を望んでいるという結果が得られた。

また、宅地建物取引業協会と商工会議所に所属する事業者は、【働く場が充実したまち】、【小田原駅以外の鉄道駅周辺の商業・業務施設を充実させたまち】を望んでいるという結果が得られた。

こちらは、市民の声を踏まえたこれからのまちづくりの方向について、「持続可能なまちづくりの視点」、「経済の視点」、「歴史・文化の視点」、「環境の視点」の4つの枠に、調査結果に基づいた「市民が望むまちの姿」を当てはめた図となっている。

これらを念頭に置いた上で、まちづくりに係る課題を整理した。

資料の3ページをご覧ください。次に、第1章で整理するまちづくりの課題についてご説明する。ポイントとしては、「第6次小田原市総合計画」に掲げる本市が目指す「まちの姿」を軸に、市民意向を踏まえ、本市が目指すまちの姿の実現に向けた課題を整理した。資料の左側に本市が目指すまちの姿を図で示している。

課題の整理に当たり、資料の中ほどに記載しているアンケート調査で把握した市民意向を基に、本市が目指すまちの姿を実現するための課題を洗い出した項目を、点線赤枠にて示している。

一つ例にとると、本市が目指すまちの姿(1)「生涯にわたって幸せと安心感を得られるまち」では、市民意向として「医療・福祉・介護施設が身近にあり、利用しやすいまち」、「自動車に頼らない鉄道・バスなどの公共交通の利便性が高いまち」、「自動車、自転車、歩行者が安心して通行できるよう道路が整備されたまち」、「高齢者や障害者に優しいまち」などが

挙げられてい。

これを具現化するための課題として「少子高齢化社会でも持続可能なまちづくり」、「地域を結ぶ公共交通ネットワークの維持・向上」、「道路環境の整備・充実」、「バリアフリー化への対応」とした。

以下、資料の3ページの右側に記載しております。本市が目指すまちの姿として、(2)「子供が夢や希望をもって成長できるまち」、(3)「地域内の経済循環の視点に立ち、国内外から人や企業を呼び込めるまち」、(4)「四季を通してにぎわいが生まれるまち」、(5)「自然環境と市民が共生できるまち」、(6)「気候変動にも対応した持続可能なまち」、(7)「土台となる社会的な課題」のカテゴリ一別に課題を整理し、この後の全体構想や地域別構想の方針に反映させていくものである。

資料の4ページをご覧ください。次に、第2章全体構想の概要についてご説明する。全体構想では、将来都市像、まちづくりの目標及び将来都市構造を見直すとともに、第1章で整理した「まちづくりの課題」に対応したまちづくりに係る分野別の方針を見直すこととする。

将来都市像については「世界が憧れるまち“小田原”」とし、まちづくりの目標については、「生活の質の向上」、「地域経済の好循環」、「豊かな環境の継承」の3つの柱を位置付け、目標人口規模については、居住地や労働環境の確保、市民が憩う場などの環境整備を整えることで、「人口20万人規模の都市」を目指すこととし、第6次小田原市総合計画と整合を図る。

続いて、4ページ中ほどの将来都市構造についてご説明する。

将来都市構造の見直しの基本的な考え方については、現行計画を踏襲しつつ、集約型都市構造の形成を目指し、立地適正化計画で示す「都市機能誘導区域」や「居住誘導の方向性」等の考え方を取り入れることとする。

将来都市構造としては、「周辺自治体及び横浜・東京方面との交流軸の強化」、「都市活動や生活拠点の形成と拠点間ネットワークの形成」を図る。

工業拠点の形成については、令和元年に市街化区域に編入した鬼柳・桑原地区を工業拠点に位置付け、企業誘致による地域経済の活性化に繋げる方針を定める。

「緑と文化の拠点を繋ぐ軸の形成」と「親水空間軸」についても引き続き位置付けていく。

また、将来都市構造には、「立地適正化計画」の都市づくりの理念である「多極ネットワーク型コンパクトシティの形成」の考え方を反映することとする。

「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」、「居住誘導の方向性」を盛り込むことで、歩いて暮らしやすい生活圏を構築するとともに、都市の活力が持続的に確保されるコンパクトシティを目指す。

資料の5ページをご覧ください。分野別方針の整理のポイントについてご説明する。

現行計画では5つの分野別方針としていたが、「(2)都市施設等の整備方針」に都市交通の関係が含まれており、アンケート調査で非常に関心の高い項目であったため、改定計画では、「(2)都市交通の方針」と「(3)市街地整備・住環境の方針」に細分化します。

また、小田原の特色でもある「(5)歴史・文化・生業を生かしたまちづくりの方針」については、現行計画の「(4)景観の形成方針」に含まれていたが、地域資源を生かしたまちづくりを強調するため切り離したものである。このことから、分野別方針を「5つ」から「7つ」に再編した結果、項目としては、「土地利用の方針」、「都市交通の方針」、「市街地整備・住環境の方針」、「地域循環共生圏の形成方針」、「歴史・文化・生業を生かしたまちづくりの方針」、「景観の形成方針」、「都市防災の方針」とするものである。

また、「小田原駅周辺のまちづくり」や「再生可能エネルギー利活用の促進」、「激甚化する自然災害への対応」など「第6次小田原市総合計画」で掲げる重点施策や各施策などと整合を図る。

次に、分野別方針の主な見直しのポイントについてご説明する。「土地利用の方針」では、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」にて定められている内容との整合を図る。

商業地の方針では、にぎわいのある中心市街地を形成するため、街なか居住の促進に加え、用途地域を商業地域に変更した中里地区について、方針を示す。

自然的土地利用では、環境保全の方針に加え、これまで活用が進んでいなかった海に着目し、多彩な本市の魅力として、にぎわいと交流を生み出す取組の推進など新たな方針を示す。

「都市交通の方針」では、神奈川県西部地域と静岡県伊豆地域を結び両地域の新たな東西軸となる「伊豆湘南道路」や本市の外環状機能を有する「小田原環状道路」など、今後の道路整備についての方針を示す。

また、現在策定を進めている「地域公共交通計画」の基本的な考え方について、今後、所管課と調整していく予定である。

「市街地整備・住環境の方針」では、近年再開発等の動きが活発化している「小田原駅・小田原城周辺のまちづくり」について方針を示すとともに、工業系保留区域の鬼柳・桑原地区については、工業団地の整備に係る方針を示す。

住環境については、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の考え方を踏まえ、居住誘導の方針を示すとともに、「多様な働き方」、「移住」の受け皿として、区域に応じた住環境の整備方針を示す。

また、近年全国的な課題となっている「空き家」などの低未利用地への対応方針を示す。

その他の都市施設等の方針では、デジタル技術の活用による都市施設のサービス、維持管理の効率化に係る方針を示す。

資料の6ページをご覧ください。「地域循環共生圏の形成方針」では、緑地機能などに優れた「生産緑地地区」や「特定生産緑地」の保全・活用に係る方針を示すとともに、農業経営の担い手が必要な農地を確保できるよう、農業振興計画で示す施策との整合を図る。

また、再生可能エネルギーを利活用する施設の整備など、地域の環境保全に繋がる取組を促進する「地域脱炭素化促進事業」に係る方針や自然環境の有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある地域づくりを進めるグリーンインフラに関わる取組について方針を示す。

「歴史・文化・生業を生かしたまちづくりの方針」では、歴史的風致維持向上計画を踏まえ、個別の歴史・文化施設について、その維持向上を図る方針や小田原城など歴史的・文化的資源を生かしたまちづくりを進めるため、回遊性を高める観光拠点としての活用を図る方針を示す。

また、本市の特色でもある農林水産業等については、将来的にも持続していけるよう生産環境の確保・向上に係る方針を示す。

「景観の形成方針」では、景観計画にて定められている方針との整合を図る。

また、現行計画にある商業地や住宅地の景観の形成方針に加え、新たに、工業地や田園・丘陵地、海辺・海岸など類型別の地域特性に応じた方針を示す。

「都市防災の方針」では、激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、「津波防災地域づくり計画」を踏まえ、津波災害への対応方針や国・県が推進する「流域治水」の考え方を取り入れ、水災害への対応方針を示す。

併せて、居住の誘導については、立地適正化計画との整合を図り、災害ハザード区域を考

慮した方針を示す。

また、被災後のまちづくりについて、事前に検討する「復興事前準備」の考え方を取り入れる。

最後に今後のスケジュールをご説明する。

令和4年8月下旬までに計画（行政案）を策定し、10月中旬の地域別説明会やパブリックコメントにより、再度、市民の意見をいただく予定である。

11月上旬の都市計画審議会で行政案を報告させていただくが、それまでに委員の皆様、行政案を書面にて郵送し、意見照会をさせていただく。

令和5年は、市民、都市計画審議会、議会の意見を反映した計画（案）について、2月上旬の都市計画審議会に諮問させていただき、3月下旬に計画の改定・公表を行う予定である。

以上で、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。

武松委員                6ページの都市防災の方針にも絡んでくるところだが、津波浸水想定区域内に川東南部では民間の病院が点在している。病院や高齢者施設などに対して、一定の高さ要件を設けることや、浸水などによって機能を逸してしまうようなものは屋上に置くなどすることで高さに含まないなど、市として今小田原市にある民間の施設を将来保障できるような策を考えるべきではと思うが、どう考えているか。

佐藤都市部副部長      6ページ防災の関係でちょうど見直しのポイントである。国では復興事前準備の考え方で今から積極的に取り入れていく。起きてからではなく、事前に準備していき、今から都市計画としても考えていかななくてはいけない。そういった案が国からでてくる。これに対し各自自治体どういった対応ができるか検討してるところもあり、様子を見ているところもある。本市でも都市計画マスタープランにも盛り込んでいくことを考えていかなければならない。すぐに対応ができるかは難しいところがあるが、先進事例を調査研究しながら検討していきたい。

田中委員                アンケート調査のまとめ3ページ目の市民とされている方の年齢が60代以上が5割以上であるが、そこを市民ととらえていいのか。

資料3の1ページ目の「今後のまちづくりで重視すべきこと」では、市民は維持可能なまちづくりを、中学生は経済の視点を重視している。中学生の意見を大事にしていきたい。昔は空き地が多くありサッカーなどもできたが、公園が少なく子供が運動する場所がない。正確な数字は分からないが、町の中の公園が非常に少なく、こういった町は他にない。見直しのポイントはいいことが書いてあるが、他の町と比べてどこが弱いなど、そういったものを生かしながら策定していかないと、中学生が大人になったときにこのアンケート調査の意味がしっかりあったと分かるものにしてほしい。

佐藤都市部副部長      アンケート調査の弱いところとして、20代30代の回答率が低い。そこで急遽中学生にアンケート調査を行った。市民の意見だけでなく、中学生

の意見や商工会議所、宅建協会など総合的に分析して反映させていきたい。

岩田委員

アンケート調査のまとめ 1 ページに配布数があるが、中学生の人数を見ると、三つの中学校の 2 年生の悉皆調査であり、市内の中学生の母集団ではないため、市内中学生がどう考えているかの資料としては使えないのではと思うが、標本調査の考え方について伺う。

7 ページ目の回答の傾向に公民館とあるが、本市は社会教育法上の公民館はなかったかと思うが、これは公民館類似施設ではないか。

資料 3 の最終ページの都市防災の方針の主な見直しのポイントに、激甚化・頻発化する自然災害の中で「津波防災」とあるが、津波災害が激甚化・頻発化していることはなく、近年気候変動の影響を受けた水害だと思われるがどう考えるか。

都市計画マスタープランで地域別計画はこれからだが、現行計画も含めて旧町村との合併時の約束、建設計画に盛られた各町村の発展を都市計画にどう考えるか。特に曾我村は分村までして合併しているが、プランをみると鬼柳の工業団地のことは載っているが、公共施設を含めた居住の拠点やなどが見られない。旧町村との建設計画にもられた旧町村領域の発展をどう考えているのか。

佐藤都市部副部長

1 点目アンケート調査の件だが、当初無作為抽出で 2,000 件調査をしたが、先ほども話したように 20 代 30 代の回答が得られないということで、年度末も迫っているなかで、校長会に依頼したため、協力を得られたのがこの 3 中学校だった。指摘のあったとおり、この 3 中学校は街中の中学校であるため、もっと違う地域の意見が反映できていないという部分はある。それを考慮したうえで分析は行っている。その影響が出ているのか、交通の便がいいという回答が出ている。

母集団の考え方だが、国の水準にのっとって行っている。あくまでも都市計画マスタープランは、まちづくりの方針で、これ以外にも自由意見を 500 件程いただいている。こういった意見も参考にしながら都市計画マスタープランに市民意向として反映させていきたい。精度的なものを重視しているわけではないが、まず、市民がどういったまちづくりを望んでいるのか、そういった感覚をつかむという意味でやったことである。

公民館についてだが、自治会の公民館という意味で聞いている。公民館の利用を聞く必要があるのか、ということもあるが、市民がどれだけ公民館を利用しているのかを把握したいという意味合いもあって聞いている。

都市防災の部分はご指摘のとおりで、津波だけに特化した言い方になってしまっているが、津波を含めた水災害全体に対応する書き方に変えていく。

マスタープランの地域別構想については、合併時の建設計画については本市の総合計画など様々な変遷を経ている。地域別の構想を立てるため、地域別の説明会で地域ごとの声を聞いていきたい。現行計画でもあるが、地域の特色を生かしたまちづくりを行っていききたいと考えている。

岩田委員

アンケート調査についてだが、標本調査でないものが、なぜ市内の中学

生の意見として使えるのかということ。アンケート調査の報告の際に3中学校の中学2年生の意見であるということを示すべきではないか。

公民館の件も、法律上の公民館とは違うわけで、まちづくりで社会教育施設の配置は大きな課題の一つと思われる。その際に混同されると都市マスタープランが意図している議論がされない可能性もあるため、用語の説明の拡充をしていただきたい。

意見であるが、多極ネットワーク型コンパクトシティとあるが、どういった多極が市内に形成されるのか、旧町村の建設計画が重要になってくると思われるので、認識していただき進めてもらいたい。

理事・都市部長 表現的な部分については、今後適宜訂正していきたい。多極型ということの中で、旧町村のはなしであるが、合併時から様々な施策を取ったうえで現在にいたっている。現在の都市計画マスタープランを踏襲するという事の中で、いま改めて合併時の建設計画をすべて取り入れてやっていくという考えはない。これまでの流れにしたがって、新しいものを取り入れていくということを基本に地域別構想は考えていきたい。

会長 統計の中学生の部分については、3中学校の2年生の回答として十分信頼性があるということで、誤解のないような記述にしていただければと思う。

宮原委員 海を生かしたまちづくりも盛り込んだというところも評価するところである。アンケート調査の結果を拾い上げているところも評価するところだが、意見の拾い上げ方に疑問がある。

市長も社会増について話をしており、一方で自然減は続いている状況で、生産世代である20代30代が流入しているエリアでは自然増が増えている中で、アンケートの吸い上げが至らなかったのは残念である。今後その世代へのリサーチはどうしていくのか。

地域特性の分野でこれから先の報告とのことだが、地域の皆さんが求めていくものと、市の展望がかけ離れていく地域も出てこようかと思うが、そういったあたりの意見の吸い上げ方や反映のさせ方をどう考えているか。

佐藤都市部副部長 生産世代、子育て世代にあたるが、自由意見を多くいただいている。特に多いのは子育て環境が整っていないというもの。公園が少ないという意見が多くあり、また、道路も狭く歩道も整備されていないというものもある。データだけでなく、こういった自由意見も拾い上げてアンケートを分析していくつもりである。

地域別構想の関係であるが、当然ご指摘のようなことはあると思われるが、そこがどういったものなのかを聞くのが市民説明会の意図でもある。そういったところも踏まえて乖離を埋めていければと思う。

桑原委員 資料3の6ページの地域循環共生圏の形成方針について、主な見直しが一番上に生産緑地のことがあるが、循環とどういった関係があるのか。循

環という言葉と違う意味合いのことを表現しようとしているのでは。本当の循環という場合には、工業生産物についても回していくことを含めないと循環とは言えないのではないか。

また、資料3の2ページ左側で、「今後のまちづくりで重視すべきこと」の中で企業誘致が促進されているなどの項目が一番少なくなっている。アンケート調査は参考程度であるため、これに従わなければならないわけではないが、企業を誘致し、雇用や働く場が充実したまちが求められているとあるが、アンケート結果だけを見るとそうは読み取れないように思う。どういった読み取り方をしたのか。

佐藤都市部副部長 地域循環共生圏についてだが、資料3の5ページに地域循環共生圏の考え方を※印で示している。地域の特性に応じて資源を補完し支え合うことにより、環境・経済・社会が総合的に循環し、地域の活力が最大限に発揮されることを目指す考え方ということで、まさに循環と考えたわけだが、現行計画では都市環境の形成方針としているところを地域循環共生圏の形成方針と変えた。実際の循環の仕組みまでは都市計画マスタープランでは載せにくいと思われるため、名称については検討していきたい。

アンケート調査について、まとめの25ページに暮らしや生活環境について3つまで回答する項目があるが、雇用機会や働く場が充実しているという項目が極めて低い。こういったことや周辺環境の変化などを踏まえて分析をして、企業を誘致し、雇用や働く場が充実したまちが求められているとした。

理事・都市部長 地域循環共生圏の一部を担うという意味合いで生産緑地などを計画に位置付け、都市計画マスタープランに落とし込んでいくということでこの言葉を使っている。桑原委員のおっしゃったこと含めて今一度検討していきたい。

藤井委員 都市マスタープランを見て、昔の小田原のように感じた。昔のにぎわっていた小田原に戻そうとするようなプランに思う。20年前30年前の小田原をもう一度みたいという人が多いのでは。意見としてとてもいいプランだと思う。

副会長 資料3の4ページ目の将来都市像の目標人口規模の20万人について。都市計画において、都市の構造のなかで人口規模は大事な要素である。20万人規模というのはやや無責任では。現在の小田原の人口は19万人を切っており、これより人口が下がったときに20万人規模といえるのかというところがある。2030年の社人研の人口予測では17万3000人まで落ちるといわれている。コロナ前の予測にはなるため、コロナの影響によりこれよりも緩やかな減少になるかもしれないが、社会増したとっていたがそれがこの後も続くとは思えない。コロナが収まったときにこのペースで増えてくるとは思えない。トレンドとして人口は減ってくる。政策の目標、政治的なキャッチフレーズとして目指すのはいいが、あくまでもこれはプランであり、実現性に疑問があるような目標はどうかと思う。20万人規模という

ものに何かイメージがあればお答えいただきたい。

理事・都市部長 社人研の調査についてはおっしゃる通りであると認識している。第6次の総合計画の中身を実現することによって、人口20万人を目指すということで、施策を進めている。都市計画マスタープランというものの中で規模表現が適切であるかは、都市計画法などを照らし合わせ、議論の上で決定することになる。現状は総合計画を達成することにより20万人規模の都市を実現できるものとし、総合計画を策定させていただいた。都市計画の中でそういった表現が許されるなら総合計画と同一のものにしていきたい。

副会長 総合計画に人口20万人規模を目指すと書いてあるというのは少し残念である。総合計画にそうあるのは政治的なキャッチフレーズの部分もあるかと思うが、都市計画においてはもう少し科学的であってほしいと思う。施策を打って人口が回復した市という例は特殊例である。もう少し検討してほしい。

総合計画の概要版も事前に送ってもらえるとよかった。議論の前提として総合計画でこう書いてあると踏まえたうえで都市計画マスタープランを見るべきである。

アンケート頼みすぎるように感じる。改定計画の本市概況がどうなっていくかは不明だが、土地利用の変遷や人口が地区別にどう変わってきたかをしっかりと述べたうえで、市民の意見も踏まえて、その両方を組んだうえでマスタープランにしてもらいたいと思う。

そういった意味でいうと3ページ目があまりにも市民意向に寄りすぎているのではないかと思う。市民が言ったからといってそれに乗ってしまうのは、責任がないのでは。それに基づく根拠やデータなどを提示し説明をしていくべき。そうすると結果としてアンケート読み解き方も対応できるものになると思われる。

4ページ目の将来都市構造についても、集約型の都市を目指すとあるが、立地適正化計画や市街化調整区域の土地利用方針などを都市計画審議会での答申した際の議論が生かされていないように思う。抑制型のところが、あまり記載されていない。メリハリをつけるという意味で、抑制型の部分もこの計画の根拠となるように記載しておいた方がいいのでは。メリハリをつけるという部分において計画の上でうたってほしいと思う。

藤井委員 生産世代などを増やしていこうという目標の20万人規模という言葉は残していいように思う。

栗田委員 人口が増えている都市は、子育てがしやすい環境が整っているように思う。具体的になにをするのかをわかるようにして、いずれ小田原に戻って子育てをしたいという気持ちになってもらえればと思う。

副会長 若い世代を呼ぶ必要がないとは思っていない、むしろそうすべきだとは思いますが、長期的な視点を持っておかないといけない。総人口はなかなか増えないだろうと思う。単純に若い人を増やすならば郊外の規制を緩め、安

い住宅を供給するほうが良いというメカニズムではあるが、将来的な基盤の整備費用など負の側面がある。既成市街地のなかで循環がおきるように頑張るのがパブリックの施策としては必要なのではと思う。目先だけでなく長期的な視点でみていくべき。

会長

交通については、都市交通の方針と市街地整備住環境の方針が関係しており、法定都市計画においては必ずしも扱わない公共交通や自転車・歩行者ネットワークが入っていることが、今の流れに沿っていると感じる。

住宅地や住環境については個人の住宅の質をよくするというのももちろんあるが、道路というものは重要なパブリックの空間で、都市計画上も道路整備という意味でもなかなか既存の住宅地についてどのように整備していくかの裏付けがない部分で、書こうとするとここにしか書けない。入れようとする、都市交通の方針のア③歩きたくなる駅周辺というところで、他の小さな駅、生活圏の中の交通環境をどうするかというのをどこまで方針がここで出せるかが大事で、(3)イ(イ)住環境整備の方針ともかかわってくる。ア②拠点の役割というのもかかわってくる。暮らしやすさというのはそういったところで、方針としてここ10年間ですべきことがあるのであれば、踏み込んで記してもいいのではと思う。

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」は、終了する。

### 3 報告事項

#### イ 小田原市立地適正化計画の改定について

都市部副部長

それでは、報告事項イ 小田原市立地適正化計画の改定について説明する。

資料4をご用意いただき、前方のスクリーンをご覧ください。

立地適正化計画は、平成26年8月の都市再生特別措置法の改正により制度が創設され、本市においては、平成29年3月に都市機能誘導区域、平成31年3月に居住誘導区域を設定する計画を策定・公表した。また、令和3年9月には、居住誘導区域から災害レッドゾーンを除外する変更について、本審議会に答申をいただき、改定・公表した。

本件は、都市再生特別措置法の改正に伴う防災指針の策定に加え、水防法改正に伴う想定最大規模降雨量による浸水想定区域の変更、おおむね5年の見直しサイクルのため、令和3年度から令和4年度の2か年で計画の改定を行うことを報告させていただくものである。

ここで、立地適正化計画について概略をご説明する。この計画は、人口減少・少子高齢社会に対応する集約型のまちづくりを進めていくための都市全体を見渡したマスタープランで、生活サービス機能の計画的配置、公共交通の充実、人口密度の維持など、持続可能なまちづくりの基本的な方向性を定める計画である。

立地適正化計画は公共施設・生活サービス施設等を誘導していく都市機能誘導区域、人口密度の維持を図る居住誘導区域を設定し、長い時間をかけて集約型の都市構造を形成していくものである。

本市の立地適正化計画における将来都市構造の考え方は、本市の強みである公共交通の利便性を生かし、交通や生活の利便性が高いエリアを拠点として段階的に設定し、拠点間など

が公共交通のネットワークにより結ばれ、それぞれの地域が特色をもった市街地を形成していく、そうした小田原らしさを生かした都市構造を目指すものとしている。

次に、計画改定の概要である。大きく、防災指針の策定、居住誘導区域、都市機能誘導区域、各誘導施策の4点について改定していくこととしている。

1点目は、防災指針の策定でございます。近年の激甚・頻発化する自然災害に対応し、都市の防災に関する機能の確保を図るため、都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に防災指針の追加が位置付けられた。

防災指針とは、災害ハザードエリアにおける防災施策との連携強化など、安全なまちづくりに必要な防災・減災対策を計画的かつ着実に講じるため、立地適正化計画に定める防災対策の方針となる。

防災指針の策定にあたっては、各種災害ハザードエリアの指定状況等について調査分析を行い、災害リスクの分析、災害リスクの高い地域の抽出等を実施する。

前方スクリーンの図は、災害リスク分析において水平避難する際に避難施設が徒歩圏に分布していない地域を抽出しているものである。

このように、抽出した災害リスクに対する防災・減災対策について、小田原市強靱化地域計画などの関連計画との連携について検討を行い、誘導区域内における防災・減災対策に係る取組、スケジュール、目標値等を設定することで、本市の防災指針として計画内に位置付けるものである。

2点目は、居住誘導区域の見直しである。水防法の改正に伴い、これまで河川整備の目標とする降雨量を基準として指定されていた浸水想定区域について、想定される最大規模の降雨量を基準とするものへ変更され、本市においては、令和2年3月に早川水系早川の浸水想定区域が告示されたことにより、本市全域が想定最大規模降雨量を基準とするものとなった。また、令和3年3月には新たに高潮浸水想定区域が公表された。

こうした、河川洪水浸水想定区域の変更及び高潮浸水想定区域の設定を踏まえ、最新のハザードマップに対応した居住誘導区域の見直しを行うものである。区域の見直しに際しては、国の示す「立地適正化計画作成の手引き」「開発許可制度運用指針」本市の河川洪水ハザードマップにおいて示されている、一般的な2階建て家屋において垂直避難が困難となり早期に避難が必要な区域となる、浸水深3m以上の区域について、居住誘導区域から除外する方向で検討を行うものである。

次に、津波浸水想定区域については、津波は洪水に比べて流速が早く、建物倒壊等のリスクが高いことが東日本大震災の津波被災現況調査により示されており、調査結果によると浸水深2mを超えると建物が全壊となる割合が大幅に増えていることから、津波浸水想定区域については、従来どおり浸水深2m以上の区域について居住誘導区域から除外するものである。

3点目は、都市機能誘導区域の見直しである。見直しの対象とするのは、新病院の建設地周辺であり、この区域は広域中心拠点である小田原駅から約1.3kmに位置し、市役所、生涯学習センター、警察署、税務署などの公共施設が集積しているエリアに隣接している。また、小田原駅から市立病院前バス停を結ぶ路線バスは、1日160本運行されており、公共交通の利便性が高いエリアになっている。

公共施設が集積しているエリアに近接していること、公共交通の利便性を有していることに加え、新病院は県西二次医療圏の基幹病院としての役割、機能を持つ重要な施設であることから、建設地を含む周辺地区について、小田原駅周辺地区の都市機能誘導区域へ編入して

いくことについて検討を行う。

4点目は、各誘導施策の見直しである。本市立地適正化計画では、都市づくりの方向性「既存ストックを生かした魅力的な都市の拠点づくり」「公共交通の利便性を生かした歩いて暮らせる生活圏の構築」「生活利便性の持続的な確保に向けた居住の緩やかな誘導」に基づき、各種誘導施策を位置付けている。改定する計画においても、これらの方向性は継続してまいります。各誘導施策についての進捗状況等を踏まえ、適宜見直しについて検討していく。

例えば、小田原駅周辺における施設整備事業については、広域交流施設であるミナカ小田原や市民ホールの整備が完了したことから、新たな誘導施策の位置付けについて検討を行う。

最後に今後のスケジュールだが、次回の本審議会において計画素案についてご報告させていただき、御意見を踏まえた上で、文章表現を調整し、12月に住民説明会及びパブリックコメントの実施令和5年2月の本審議会において諮問させていただき、3月末には、計画改定を行ってまいりたいと考えている。

以上で、報告事項 イ 「小田原市立地適正化計画の改定について」の御説明を終わらせていただく。

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。

角田委員 議員になる前から関心のある事項であり、私自身小田原市でも海の近くの南町という地域に住んでおり、高潮や地震の際の津波などの危険があることは承知しながら暮らしている。

防災・減災ということが注目されている中で、こうした考え方によってコンパクトなまちづくりであるのと同時に安全性を促していくものだと理解している。国からきた計画のもと誘導という言葉が多用されているが、市民感覚としてこの誘導という言葉に抵抗感がある。

小田原は古くから住んでいる方が危険な地域に住んでいることも多い地域であり、誘導という強制力のあるような言葉に抵抗がある。市民へ向けでは、国からの言葉をそのまま使うのではなく、小田原方式というか、市民感覚を大事にしながら、説得をして自発的な動きをとってもらえたらいいように思う。動くからにはメリットを感じられるような、なるべく抵抗感や拒絶感がないよう要請をしていってもらえればと思う。

都市政策課副課長 国では誘導区域について幅広い考えができるようにしている。例えば市街化区域内の誘導区域外では、要件を満たさないと立地できないといった非常に強い制限をもった運用ができるとしている。そういった制限については各自治体で判断していくところだが、本市における立地適正化計画においては、長い期間をかけた緩やかな誘導というようなかたちで、強制力をもっていない計画である。市民の皆様には説明会など今後ご理解いただけるよう尽力してまいりたい。

角田委員 海の近くに住む方々は、危険とわかっていながらもそこに暮らしているが、新たな家も建っており、矛盾を感じる。新たに家を建てる許可を出す際には何か指針がいるのでは。

理事・都市部長 誘導という言葉については当初から聞き心地がよくないと、誘導区域に

住まわれている方は土地の価値なども含めて議論があったところである。今の段階で計画は、国の方針でそういった呼び方をしていくというところであるが、今後国が区域の名称をどう扱うか注視したい。

海の近くに住宅などが建つということについては、立地適正化計画でそれを規制することはできない。例えば災害危険区域の指定ができるような方策はあるため、条例法律などを組み合わせた中で対策をとっていきたいと思う。

角田委員

一回家を建てると30年は住むことになる。それをあきらめてまで他に移る理由というのは大変だろうと思う。建てる段階である程度指針を示すことが親切になるのでは。いろんな方策を考えていただければと思う。

宮原委員

立地適正化計画の方針もコンパクトシティの考えも理解するところであるが、曾我地域や曾比など土地の利活用の話になったときに、住宅や集合住宅が建てられないということがあがる。昔は可能だったことができなくなっていく。今回の居住誘導区域の見直しは、居住誘導区域が減る感覚でいいのか。

今後コンパクトにしていくのは分かるが、その外側にいる人たちの対応はどうしていくのか。

都市政策課副課長

居住誘導区域が減ることになるのかということだが、水防法の改正に基づき水害想定が100年確率から1000年確率になったことで、非常に多くのエリアが浸水想定区域になるという実態がある。現状の検討方針からいくと居住誘導区域は減ることになる。居住誘導区域外の方々を居住誘導区域の中に入れていくという施策については、国から様々な制度が出ているのでそういったものを注視しながら市の施策を検討していきたい。

基本的に立地適正化計画については、市街化区域内において、都市機能誘導区域と居住誘導区域を設定する。市街化調整区域に居住誘導区域を設定することは法律上できないため、市街化調整区域の土地利用が変わることは考えられない。

宮原委員

例として、昔は調整区域でなかったところが、ある時から調整区域になったという話をきいたことがある。居住誘導区域の見直しにあたり、居住誘導区域内だったところが居住誘導区域外になるということだと思うが、数十年後に開発がかけられないようなことにはならないのか。

都市政策課副課長

宮原委員が例として出されたのは逆線引きの話ではないかと思う。もともと市街化区域だった場所が、調整区域になっていくというもの。当初は居住誘導区域だったものが、ハザード等の関係で居住誘導区域外になることは考えられるが、立地適正化計画は強制力を持っていない。線引きであれば建築ができるできないという強制力があるが、立地適正化計画は強制力がないため、建築物の建築ができなくなるようなものではない。

不動産会社に聞いたところ、市の方で浸水想定やハザードマップなどを市民向けに出しており、物件を紹介する際にはそういったものを渡さなけ

ればならない中で、そういった区域になっているところは好まれず、地価に関係しているのかもしれない。

藤井委員

居住誘導区域内でも崖地など神奈川県がレッドゾーンに指定したところは住宅ローンがつかず、売買ができないようなところもある。この立地適正化計画内で指定されたところは、レッドゾーンになってしまうものなのか。

市街化調整区域の在り方についても、立地適正化計画とは関係ないかもしれないが、都市構造というか、外延部の方の生活も守っていただきたい。

都市機能誘導区域の誘導施策についても、スーパーも対象になるような整備誘導を求めている。

都市政策課副課長

レッドゾーン化ということだが、国では災害レッドゾーンと災害イエローゾーンに分けている。前回、誘導区域の変更を諮問させていただいたが、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は災害レッドゾーンとして誘導区域から除外した。なお、土砂災害特別警戒区域は、土砂災害防止法の中でも建築物の規制がされている。浸水想定区域は災害イエローゾーンに分類され、土砂災害警戒区域もイエローゾーンとなる。こちらについては法律的に建築物に規制はない。立地適正化計画によりレッドゾーンになることはなく、あくまでも現状は災害イエローゾーンであり建築物の規制はかかっていない。

調整区域の話になるが、こちらの議論については、今後都市計画マスタープランで検討がされるものであり、立地適正化計画の改定の中では議論していない。

都市機能誘導区域について、スーパーなどを誘導施設にということだが、拠点のあり方も含めて、今後の検討の課題にさせていただければと思う。

岩田委員

防災指針で洪水・高潮になっているが、今後火山の災害を記載する予定はあるか。

誘導区域の考え方について、人的被害を度外視すれば災害によって発生する被害額が、移転にかかる費用よりも多ければ、居住誘導区域の考え方は理解されやすいと思う。そういった想定費用は記載されるのか。

都市政策課副課長

火山の災害に対して防災指針は検討していない。あくまでも国の手引きに基づいた災害についての検討である。

立地適正化計画の位置づけであるが、資料4の2(4)各誘導施策の見直しに記載しているが、移転の話や国の方でも補助制度を開始しているため、そういった部分を含めて施策の中に入れていか検討していきたい。

岩田委員

客観的に誘導区域の必要性が分かるような、根拠の数字等が入ると誤解が生じないのではないかとと思う。

武松委員

誘導区域の市立病院周辺のことだが、赤い線が伸びてくるものと思うが、道路の中心線で切るのではなく、道路の両側を含んだ近隣商業地域のよう

な考え方でエリア設定するのか。

尾上都市部副部長 現況図の赤い箇所が都市機能誘導区域となっている。左側の出っ張っている部分の道幅が延長できるものなのか、それとも道路沿いにいくものなのか、計画を策定する中で検討していきたい。

武松委員 道路は真ん中で切るようなことはしないほうがいいのではと思う。

会長 本日はどのように線を引くという話はなく、次回に出てくるということで、極めて大幅なものではない説明であったと思う。次回の審議会で具体のものが出た際に様々な意見が出ればと思う。

報告事項イ「小田原市立地適正化計画の改定について」は終了する。

### 3 報告事項

#### ウ かまぼこ通り周辺地区の景観計画重点区域について

会長 報告事項ウについては次回の報告でも最終的な諮問は間に合うか。

理事・都市部長 報告事項ウについては、かまぼこ通り周辺地区の重点区域に指定していくという行為であるため、8月に審議会を開催する予定であるため、その際でもかまわない。

会長 今回は専門である吉田委員も欠席しており、本件は出席している際に報告を受ける方がいい部分がある。会議時間もわずかであるため、報告事項ウは次回に回すこととする。個別の質問は適宜事務局までお願いしたい。

予定していた案件すべては終わらなかったが、報告事項イまでは終了したということで、本審議会は終了とする。

最後事務局から何かあるか。

尾上都市部副部長 次回、令和4年度第2回審議会については、8月頃を予定している。今回の案件の中でも何度か話があったが、その次は秋ごろとなる予定である。

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4年度（2022年度）第1回小田原市都市計画審議会を閉会する。

以上