

令和4年度（2022年度）第2回小田原市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和4年(2022年)7月27日(水) 午前10時00分から午前11時40分まで
- 2 場 所 生涯学習センターけやき 2階 大会議室
- 3 案 件
 - (1) 審議事項
 - ア 諮問議第3号 特定生産緑地の指定 公開
 - (2) 報告事項
 - ア 小田原都市計画地区計画の変更について（鬼柳地区地区計画） 公開
 - イ 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
- 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、野崎剛志
(委員12人が出席、欠席委員：関野弘行、奥真美、吉田慎悟、荒井範郎、久保暁俊、天野信一)
- 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、金子課長、志村副課長、川久保係長、千石都市計画係長 ほか
- 6 傍聴者 0人

議事の概要

1 審議事項

ア 諮問

議第3号 特定生産緑地の指定

佐藤都市部副部長

議第3号特定生産緑地の指定について、説明する。

本案件は、昨年(令和3年度)の11月1日に開催した令和3年度第2回都市計画審議会での特定生産緑地指定に対する諮問までに、相続により農地等利害関係人からの同意が得られなかった平成4年の生産緑地地区指定分の地権者に対して、提出期日を延伸したところ、利害関係人からの同意を取得し、指定に係る書類が提出されたことから、特定生産緑地の指定手続きを進めるものである。

資料1ページをお開きいただきたい。まず、都市計画審議会の位置づけであるが、生産緑地法第10条の2第3項により、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聴かなければならないと規定されているものである。

改めて生産緑地制度の概要について説明させていただく。生産緑地地区は、指定から30年経過するといつでも買取申し出ができるが、税制優遇(固定資産税・相続税等)を受けることができなくなる制度である。

特定生産緑地制度は、営農を続ける意向のある農家が、買取り申し出ができる時期を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、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。

特定生産緑地の指定を受ける際には、相続においての農地等利害関係人の同意を得ることが義務づけられているが、平成4年当初指定の生産緑地において、その調整が難しく時間を要したため、猶予を与えたところ、指定に係る書類が提出されたことから、特定生産緑地の指定手続きを進めるものである。

指定意向の確認については、30年を経過する3年前から説明を行っている。選択肢としては3つあり、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。こちらを選択した場合、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、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%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、終身営農で現在の納税猶予は継続されるが、次の世代での適用はできなくなるものである。

三つ目の選択肢は、買取り申出を行い、宅地開発を行う方法である。この場合は、生産緑地地区としての指定が解除されるので、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。

3つの選択肢から特定生産緑地に指定するという選択をした意向のある方には、3年前か

ら特定生産緑地の指定を行っている。

資料１の４．特定生産緑地の指定について、令和元年度～令和３年度の当初指定分が 361 箇所 45.7ha で、これについては特定生産緑地の指定を行った。中段の黒い太枠線で囲ってあるものが今回の案件で、相続により農地等利害関係人の同意調整に時間を要するということで、指定申出書の提出期日を令和４年５月末までに延伸した中で、同意が得られたということで、提出された案件である。地区としては２箇所、面積としては約 0.2ha である。

資料１の５．特定生産緑地の指定（告示案）、地区については扇町５丁目で新規指定区域が 1,030 m² である。続いて府川字諏訪前の地区については全体で 3,840 m² あり、うち 2,610 m² については既に特定生産緑地の指定をしており、1,230 m² が今回の案件で、新たに指定される。

今後のスケジュールであるが、今回の都市計画審議会で見解の聴取を行い、８月には指定の告示をし、農地等利害関係人への通知となっている。

なお、資料の２ページ、３ページの丸で囲っている部分が今回の指定箇所である。

以上で、議第３号特定生産緑地の指定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。

会長 特に意見や質問がないため、議第３号「特定生産緑地の指定」について原案のとおり可決してよろしいか。

（「異議なし」の声あり）

会長 異議がないものと認める。それでは、議第３号「特定生産緑地の指定」について、原案のとおり可決する。

２ 報告事項

ア 小田原都市計画地区計画（鬼柳地区地区計画）の変更について

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（鬼柳地区地区計画）の変更について説明する。

お手元の資料２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、鬼柳地区地区計画の概要からご説明する。

地区計画の区域は、鬼柳地内の赤枠でお示しした箇所になる。区域面積は約 20.0ha となっており、地区の区分としての内訳は、工業街区Ａが約 10.4ha、工業街区Ｂが約 0.4ha、卸商業街区が約 9.2ha となっている。

用途地域等であるが、工業街区Ａ及び工業街区Ｂは工業地域であり、高度地区は第５種高度地区として、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。卸商業街区は、準工業地域であり、高度地区は第２種高度地区として、建築物の高さは 15 メートルまでに制限している。なお、全ての街区において、建ぺい率は 60%、容積率は 200%となっている。

次に、地区計画変更の背景についてご説明させていただく。

鬼柳地区地区計画は、川東北部地域の都市計画道路小田原大井線の沿道に位置するなど交

通利便性の高い地域であることから、計画的な市街地整備を予定する工業地として、東側に隣接する卸商業用地と併せて、令和元年9月に約20haを市街化区域に編入し、用途地域、高度地区及び地区計画を決定したものである。

地区計画では、恵まれた自然環境と調和した、公害を発生する恐れのない工場等を将来にわたり維持・保全するため、建築物等の用途制限や主要な道路、公園、緑地を地区施設に位置付けている。

このうち緑地の約460㎡については、この地区の中で最適と考えた卸商業団地側の準工業地域と工業団地側の工業地域の用途地域の区域の境界に位置付け、開発事業者が維持・管理を行っている。

そうした中、最近の動きとして、工業団地内の工場等の立地による土地利用が進む中、隣接する卸商業団地の企業の一部から、用途界にある残地の約1,626㎡の一部を活用したいとの要望が開発事業者に寄せられているが、縦断的に緑地が配置されていることから、その制限により、土地利用に支障があるとの意見が出ている。

ここで、緑地部分の詳細を断面図にてご説明する。

前方のスクリーンをご覧いただきたい。

こちらは、現況の緑地部分の断面図で、土地利用が支障となる一例をご説明する。

現況としては、地区施設の緑地面積約460㎡を延長で割り返すと約2メートルの緑地幅となり、残地部分の幅が約4～6メートルしか確保できず、この残地部分に立地できる建築物は非常に限定されたものになってしまう。

そのようなことから、緑地の幅の制約を取り除くことにより、場所によっては残地部分の幅を広く利用することが可能となり、立地できる建築物の選択肢が増えるなど、残地部分の土地活用の自由度が増すことで、結果的には土地の有効活用が期待できることとなる。

また、区画道路と残地の間には、水路として空地が約1メートル確保されており、圧迫感の軽減の役割を果たしている。

こうしたことから、市としては、土地の有効利用が図られるべく、地区計画のうち、地区施設の緑地について変更を予定している。

まず、地区施設の緑地の変更に対する市の考え方としては、新市街地として市街化区域に編入したという観点からも、残地部分も含め土地の有効的な活用は図られるべきであり、かつ、当初の目的である緑地機能の保全との両立が図られるよう、地区施設の緑地に係る都市計画変更を行いたいと考えている。

具体的には、緑地機能の確保については、「緑化の方針」に用途地域の区域の境界における緑化に関する内容を追記するとともに、土地利用の規制にならないよう計画図を見直します。

緑化の確保にあたっては、建築行為の際に、市に対して、都市計画法第58条の2による地区計画の届出が必要となることから、「緑化の方針」に基づき、届出時に用途地域の区域の境界へ緑化を図るよう指導していく。

次に、地区施設の変更内容についてご説明する。

資料の2ページの左側をご覧いただきたい。こちらの表は、都市計画変更の新旧対照表である。

併せて、参考資料2-1の1ページ左下をご覧いただきたい。

変更箇所については、「区域の整備・開発及び保全の方針」の「緑化の方針」に、「用途地域の区域の境界は、緑化に努める。」との記載を追記するものである。

なお、参考資料2-1右上の「地区施設の配置及び規模」における「公園等」の「緑地」

については、緑地機能の保全のために必要面積を確保する必要があることから、変更は行わない。

次に、計画図の変更についてご説明する。

資料の2ページと併せて参考資料2－1の3ページをご覧いただきたい。

計画図の変更前については、約460㎡の緑地の制限を縦断的に設けている。

変更後については、縦断的な配置の制限を設けず、この区間で土地利用に支障のない範囲において、連続的な緑化に努めていくこととしている。

次に、その他として、鬼柳区域内の緑地の取組みをご紹介します。

工業団地内の工場等の立地に伴い、地区施設に位置付いていない箇所にも緑化が図られており、自然環境と調和した良好な土地利用が行われている。

前方スクリーンの左側の写真が、地区施設に位置付けている緑地に対し、右側の写真が工場等の立地に伴い、地区計画における緑化の方針に基づき、事業者が配置した緑地である。

最後に、今後の手続きについてご説明する。

令和4年9月に小田原市街づくりルール形成促進条例に基づく条例縦覧を行い、10月に都市計画法に基づく案の縦覧を経て、11月に都市計画審議会に付議し、議を得た上で、変更の告示を行う予定でございます。

以上で、報告事項ア 小田原都市計画地区計画（鬼柳地区地区計画）の変更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。

田中委員 資料を読んだが、不明点があるので伺いたい。経緯としては卸商業団地というのは、開発許可がでていて、工業街区と合わせて市街化区域に編入し地区計画を決定したと思うが、今回の緑地の部分というのは、卸商業団地の開発許可をするときにできた緑地であるか。

佐藤都市部副部長 市街化区域の編入にあたり、飛び地の市街化区域編入ということで、飛び地の場合おおむね20haの土地がなければならず、工業団地は約10haであるため卸商業団地と合わせて20haを確保して市街区域に編入し、地区計画を決定したものである。

緑地については、地区計画を定める際に、卸商業団地と工業団地の用途界に約460㎡の緑地を縦断的に配置したものである。

田中委員 残地というのがあるが、卸商業街区の卸商業施設の裏側にあるのか。

佐藤都市部副部長 そのとおりである。図の赤い部分である。

田中委員 残地というのは所有者がいるのか。

佐藤都市部副部長 土地所有者は現在開発事業者であり、そこが維持管理している。

田中委員 残地の東側に卸商業団地があると思うが、卸商業団地の敷地所有者ごとに残地の所有者が分かれているということか。

- 佐藤都市部副部長 残地の所有者は分かれていない。
- 田中委員 どうして残地になったのか。
- 佐藤都市部副部長 道路線系をいれるにあたり、今となっては、もう少し卸売団地側に計画することで残地を少なくすることも考えられたが、当時、その線形を決めた際に残地が細長く残ってしまったものと思われる。
- 田中委員 緑と赤の部分は新たに市街化区域に編入した部分ということか。
- 佐藤都市部副部長 その通りである。
- 田中委員 使うとしたら卸商業団地側の方が使いやすいと思うが、この土地を卸業者に売るということか。
- 佐藤都市部副部長 卸商業団地の企業の一部から使用していないのであれば利用したいが、緑地が縦断的にあるため、土地利用に支障があるとの意見が出ている。
- 田中委員 地区計画上、緑地という地区施設になっているとのことだと思うが、今回の変更案は点線のようにになっているが、これが、地区施設の緑地であるという意味か。
- 佐藤都市部副部長 今まででは実線で縦断的に緑地に位置付けていたが、土地利用に支障があるとの意見が出ているため、点線で示すことで、この区間で土地利用に支障のない範囲において縦断的に緑化を図っていただくという変更案としている。
- 田中委員 この全体のなかで緑地面積は減るということか。
- 佐藤都市部副部長 地区施設の緑地面積の 460 m²については変更しない。
ただし、幅が約 2 メートルで設定されていることから、残地については、緑地の 2 メートルを引いてしまうと、4 メートル～6 メートルしか幅が残らず、建築計画がかなり制限されてしまう。
そのため、現在利用希望のある事業者は、相州牛を使った飲食店を考えているということで、この緑地の制限がなんとかならないかとの相談があった。
ただし、用途界の緑地は当初の目的で必要であるため、地区計画の届け出時に、市で指導をしていく。
- 田中委員 用途界に緑地がある必然性もないと思う。うまく使えればいいと思う。緑地をどこかにまとめて設けるなどはできるのか。
- 佐藤都市部副部長 460 m²というのは変更しない。極力縦断的にと考えているが、田中委員

の言うように集約された部分も出てくるかもしれない。それでも 460 m²は必ず確保していく。

田中委員 今、現地に行けば緑地の範囲は 460 m²であるとわかるのか。

佐藤都市部副部長 現地はレッドロビンが縦断的に植わっている。

田中委員 建築計画に応じて別のところで沿道沿いに 460 m²確保するというこか。

佐藤都市部副部長 そのとおりである。

会長 変更の趣旨と、現地について事務局側には説明してもらいたい。
土地利用を図っていくにも、緑地面積は変えず、460 m²を好きなところ
にというのは緩和しすぎるので、緑化の方針に連続的に設けることは明記
する。ただし、連続的にというのは、幅の制限もなく、土地利用に支障の
ない範囲において設けることとなるので、出入口を設けることも当然可能
になる。これまでは西側の道路と出入りもできないことになっていた。

佐藤都市部副部長 （現状の写真を見ながら）道路があり、写真の右側が残地部分で、白い
建物が卸商業団地側の建物である。

田中委員 道路があって、溝になっている水路があり、右側に緑地があり、陰にな
っているところが残地なのか。

会長 見ただけでは分からないが、用途界があることになっているということ
か。

佐藤都市部副部長 そのとおりである。
区域界としては水路のところが工業地域と準工業地域の区域界となっ
ている。

田中委員 今回の変更を行えば、工業団地の中にある道路からアクセスできるよう
になるということか。

佐藤都市部副部長 そういった利用になると思われる。

田中委員 建物を作るとすれば卸売団地側の規制を受けた建物、つまり準工業地域
の規制を受けた建物が建つということか。

佐藤都市部副部長 そのとおりである。

会長 現状を皆さんが理解したうえで、事務局側は趣旨がそれでいいかとい
うところと、その趣旨を担保する規制になっているかというところが論点に
なってくるかと思う。

- 副会長 事前に説明を受けたので補足をする、現状赤い枠を含めた草地になっているところは開発事業者が所有しており、そこは地区計画で地区施設としての緑地の制限があるが、公共用地ではない。
- 民地であるものの土地利用に関する制限が強く、形態もしっかり決まっている。そうしたなかで、開発事業者は固定資産税も納めなければならないなか、卸商業団地側の工場の方に売却するのも難しい。
- ただし、土地利用を図りたいとの要望が出てきたため、緑地面積を保ちながらも、固定的な地区計画ではなく、緑地面積は指導も含め確保するので、市としても市街化編入したという観点から土地利用が図られるように変更したいということ。
- それができれば開発事業者としては卸商業団地側の工場の方に売却したいという意向があるなかで、現状と緑地の確保の両立を目指すために、その後の指導を含め、地区計画を変更するということと理解している。
- 岩田委員 資料2の2について、今回要望を出したのがどこかというところで、開発事業者からは要望がなかったという理解でよいか。開発事業者の話を聞いた卸売商業団地の企業の一部から要望があったということか。
- 佐藤都市部副部長 (参考パワーポイント画面) 卸売商業団地側に聞きとりを行った結果、○印の事業者が現在取得を希望している事業者で、図の赤で囲った箇所が相州牛を使った飲食店の出店を希望している場所であり、開発事業者の方に残地を売ってくれないかという相談が来ている。×印の事業者については現在、取得の予定はない。△印の事業者については、新型コロナウイルスの関係で売り上げが落ちていることもあり、現在取得の予定はないが、将来的には一体的利用を希望している。
- 要望は市に直接あったわけではなく、開発事業者にそういった相談があったものである。開発事業者においても残地を将来的に管理するとなると、固定資産税もかかっており、市街化区域に編入した観点からもどうにか活用したいという意向がある。
- 岩田委員 経緯は了解したが、そうであれば記述の仕方が、卸売商業団地の企業並びに開発事業者の双方から要望があったとするのが適切ではないか。
- 佐藤都市部副部長 承知した。
- 藤井委員 460 m²の緑地は変わらないということだが、残地に対する所有者が複数名いる場合にはどういった扱いとなるのか。
- 佐藤都市部副部長 こちらについては、地区計画での緑地面積である 460 m²は維持していく。建築行為等が都市計画法第 58 条の 2 に基づき行為の届け出が必要となるため、市から指導していく。
- なお、開発の手続き条例上、残地を含めた土地利用を行う場合、敷地面積が 500 m²以上で 3,000 m²未満であれば、敷地面積の 3%以上の緑化が必

要となる。

藤井委員 経済的尺度でお聞きするが、一人が 200 m²緑地を確保し、他の所有者で残りの緑地の面積を割るような利用は可能か。その分利用できる土地の面積が増えれば価値が変わってくるように思うがどうか。
それとも利用面積に対してのパーセンテージなのか。

佐藤都市部副部長 現在は一つの事業者以外に希望がないため、具体的な案はないが、460 m²は必ず確保しなければならないため、今回購入希望のない土地については開発事業者に引き続き緑地を維持管理してもらうこととなる。

会長 今の質問は敷地が分譲されたときに 460 m²は担保されるのかというところでもあると思うが、そこは市から指導していくという対処になるかと思う。
当初は道路側に接道して出入りをすることを想定していない土地であったが、今後は道路に接する土地利用を想定したことになる。土地利用を図るにあたり、道路側に、本来は歩道状空地を整備していくことが重要であろうと思われる。連続的な緑地を指導するとともに歩道状空地の指導も併せて行っていただきたい。

佐藤都市部副部長 現状、縦断的に 1 メートル幅で水路があるため、それと併せて、整備の計画が出た際には指導をしていきたい。

会長 この案件については、次回に審議ということになるかと思う。
報告事項ア「小田原都市計画地区計画（鬼柳地区地区計画）の変更について」は、終了する。

2 報告事項

イ かまぼこ通り周辺地区の景観計画重点区域について

まちづくり交通課長

それでは、報告事項イ かまぼこ通り周辺地区の景観計画重点区域について説明する。

資料 3 をお開きいただき、併せてスクリーンを御覧いただきたい。

かまぼこ通りについては、令和元年度の第 3 回審議会において、景観計画重点区域の指定に向け、制限内容などについて報告をした。

今回は、指定範囲の考え方と共に、色彩等の実態調査や個別訪問の結果などを報告するものである。

「1 景観計画重点区域について」だが、本市では市域全域を景観区域とし、建物等の色彩や、広告物を制限している。

さらに、スクリーンに示した通り、黄色の小田原駅周辺、紫色の小田原城周辺、水色の国道 1 号沿道などを、景観計画重点区域に指定しており、新たに指定する「かまぼこ通り周辺地区」は、赤色の区域となる。

景観計画重点区域は、本市の貴重な特色が象徴的に現れ、良好な景観形成が特に必要な区

域を、景観条例に基づき指定するもので、地区ごとに、建物の色彩や、屋外広告物の取り付けられる位置・大きさに係る基準を定め、図のような、あざやかな色彩の屋根や壁、大きな看板などを制限するとともに、良好な景観形成に寄与する外観修景への支援を行うことで、地区の街なみを保全し、良好な景観への誘導を図っている。

次に、「2 かまぼこ通り周辺地区について」地区の概要だが、出桁造の歴史的建造物の店舗としての利用や、小田原宿なりわい交流館での情報発信、景観に配慮した道路整備、建造物の外観修景、沿道緑化など、公民連携による景観修景が進んでおり、街なみが変わりつつある。

これらの取組による効果を、より一層発現させるため、景観計画重点区域の指定による規制・誘導を行うことで、「景観形成の目標」の達成を目指すものである。

次に2) 指定の検討についてだが、資料は2ページの左側となる。

まず、スクリーン左側の「地区の状況」だが、近年、空き家等を利用した店舗など、土地利用状況の変化が多く見られることから、早期の対策が求められていること。

歴史的建造物の位置、隣接する景観計画重点区域との連続性、小田原駅や小田原城、三の丸ホール等からの回遊性を考慮する必要があること。

平成30年度のアンケート調査における意見から、万年地区の総意として理解を得るには時間を要する状況にあることなどがある。

次に、スクリーン右側の「市の方針」だが、以前の本審議会での御意見も踏まえ、地元自治会と相談した結果、まずはまちづくりや景観形成への理解が浸透している幸地区を先行して指定し、万年地区の皆様には、幸地区の街なみの変化を感じていただきながら、合意形成を進め、段階的に指定していくこととしたものである。

次に指定範囲だが、前回は左側の図に赤色で示したかまぼこ通り全体としていたが、右側の図で、青色で示した万年地区を除き、赤色で示した幸地区を先行して指定するものである。

なお、小田原城や三の丸ホールからの回遊性を考慮し、松原神社の入口に至る参道を含めることとした。

次に、「3 実態調査と個別訪問について」だが、先行して指定する範囲について、建物の色彩と屋外広告物の調査、個別訪問による説明を行った。

その結果、「①建物色彩調査結果」は、145棟のうち、外壁は132棟が適合、屋根は98棟が適合、「②屋外広告物適合調査結果」は、110基のうち、107基が適合していた。

「③個別訪問結果」だが、対象となる164件のうち、96件の所有者と面談でき、大多数が肯定的意見であった。

残る68件は、資料を郵送やポスティングさせていただき、その後、4カ月程度経過しているが、御意見等はいただいている。

なお、訪問した際の御意見としては、

- ・外観の木質化に協力したい
 - ・マンション等も増えているので早く規制してほしい
 - ・歴史的建造物など昔から維持してきた建物の色は、そのまま使えるようにしてほしい
- などがあった。

次に、「4 今後のスケジュール」だが、御報告させていただいた範囲を先行して指定することについて、御意見をいただいた上で、パブリックコメントを予定している。

本審議会には、パブリックコメントでの意見も踏まえた最終案を諮問させていただく。

なお、資料2ページの右側の中段以降に、前回の御報告したものと変わらないが、色彩や

屋外広告物の具体的な制限について、改めて表記させていただいたので、ご参照いただきたい。

以上で、報告事項 イ 「かまぼこ通り周辺地区の景観計画重点区域について」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。

田中委員 基本的にはいいと思うが2点質問させていただきたい。

1点目は2ページ目の賛同以外の意見の「昔から維持してきた建物の色はそのまま使えるようにしてほしい」とあるがその建物の色はどのような色で、今回の基準となっている色には当てはまらないのか。

2点目は、景観計画重点区域の図（パワーポイント3ページ目）があったかと思うが、お堀端通りや国道1号の一部も無電柱となっており、今回の対象となっている場所も無電柱化できればいいと思うがどうか。

まちづくり交通課長 1点目については、いわゆるトタン屋根の色のことで。緑色や赤色で塗られていることがある。基準からはみ出しているところはあるが、年数を経たことで色褪せ、地域に馴染んだ穏やかな色になっているところもあるため、景観評価員の意見も聴きながら、対応していきたい。2点目のかまぼこ通りの電線類地中化については、全ての電線を地中化することは難しいが、道路を横切っている電線の地中化が、なりわい交流館横で実施されている。そういった場所によって効果的な方法で、経済的な部分も見ながら取り組んでいる。

田中委員 一点目の緑青のふいた屋根などはいいかと思うが、規制の対象となってしまうのか。

まちづくり交通課長 銅板葺きの緑青については規準値超えてしまうが、自然に発生したもので規制の対象としていない。ただ、緑青の色に似せてペンキで塗っているものもあるという話をきいているので、専門家と相談し対応していく。

田中委員 国道1号の電線地中化は国の費用だと思うが、お堀端通りの電線地中化はどういった予算で行ったのか。

まちづくり交通課長 直接の担当ではないので確かではないが、地中化する路線であったことから国からの補助もあったものと思われる。

藤井委員 指定という言葉があるが、何を指定するのかを教えてほしい。
また、本件は昔から検討されているように思うが、いつから進めていることなのか。

また、個別訪問の結果についても返事のない41%は会って意見がないのか、会えなかったのか。

万年地区の方も意見がまとまらなかったのか、無関心なのか、感覚的なところでもいいので教えてほしい。

そもそもなぜ小田原市はこのかまぼこ通りに力を入れているのか。
時間がかかりすぎると政策の方向とミスマッチなのでは。
かまぼこ通りを否定するわけではないが、これだけ時間をかけてやっている中で効果測定などが出ているのか。
色見のことなどあるかもしれないが、建て替えたいが、規制があると思うようにできないところもある。
リクエストとして資料についてもマンセル値の色見表などがあると分かりやすいと思う。

まちづくり交通課長　まず指定については、この地区を景観計画重点区域に指定をすることと、指定をすることで色彩を制限するということである。
それとともに、外観などについての望ましい姿の方針を示し、出来ればそれに沿った外観にさせていただくようお願いするものである。
本件については、平成 30 年度ごろから具体的に動いている。
今回、意見がなかった方々についてだが、直接会うことができなかった方々に郵送やポスティングにより対応した。そのため、関心がない方もいるかもしれないし、特に反対の意見がないという方もいると思われる。
万年地区については、周辺地区での取組が少なく、街並み景観を整えていくことへの必要性の意識がそこまで高くはない。
小田原市がかまぼこ通りに力を入れている理由は、国道 1 号に隣接するエリアであり、昔からの歴史的建造物を今も水産加工業等の店舗として活用しており、こういったものを活かした街並みを残していくべきであると考え、景観計画重点区域に指定するよう検討している。
当初は、かまぼこ通り全体の一括指定を考えていたが、本審議会での委員の意見なども踏まえ、まずはまちづくりへの意識がある程度まとまっている地区を先行して指定をするよう進めている。
最後のファサードについては、基本的には今回は最低限の鮮やかな色を制限していくという規制であるため、これによって建て替えができないということではない。外観を修景する場合は一部補助をしている。マンセル値の色見表についてはパワーポイントではイメージとして示しているが、今後、資料にも反映させる。

藤井委員　何を指定するのかという部分については、色彩を指定するという理解でいいのか。
また、こういったことの指定に対して長く時間がかかることについてはどう考えるのか。

理事・都市部長　指定は、景観計画重点区域を指定するということであり、その中で色彩や広告物等の制限があるということ。
時間の経過についてだが、本来は幸地区・万年地区合わせて指定をするつもりで、平成 30 年度から時間をかけて取り組んでいた。指定をするということは、市民の皆さんに制限をかけることになるため、ある程度の方の理解を得たうえで指定をするという流れになる。とはいえ、考え方の違いがあるため、今回は幸地区のみの指定となった。今後、万年地区の方の同

意が得られれば、スピード感をもって動いていく。

藤井委員 一点追加で意見だが、外観を直すとなると建物全体を直すことになる場合もあるため何か補助制度があるといいように思う。

会長 景観と建物の建替えは制度的には異なるが、個別の建物としては影響は当然あると思われる。事務局としては検討していただきたい。

桑原委員 後学のために伺うが、資料3の2ページ目左上の『街なみの変化をかんじていただきつつ』とあるが、景観計画重点区域に指定したからといって一挙に景観が変わるわけではないと思うが、市としてはどの程度の時間を想定しているものなのか。

まちづくり交通課長 街なみの変化というところであるが、個人宅も含めた外観が統一されるには建て替えや塗り替えも影響するため、長い年月を要することが想定される。ただ、幸地区については地元のまちづくり協議会が自ら建物の外観を木質化するよう取り組んでいたり、一部道路については、景観に配慮した色彩・デザインでの道路舗装に改修する等の取組も進めているため、ここ数年で一定程度、街なみの変化が進む見込みである。まずは、具体的にこういったことが進んでおり、変化したことをポスティング等の方法で周知していきたい。

万年地区についても引き続き指定について取り組んでいくつもりである。

桑原委員 具体的な年数はどうか。2、3年程度か。

まちづくり交通課長 その程度を目標として取り組んでいきたいと思っている。

桑原委員 なるべく早くといった程度で、具体的に何年かという予想はしていないということか。

まちづくり交通課長 予想というのは難しく、安易には答えられない。コロナ禍等の状況にもよるが、個別訪問などで説明し機運を高めていく必要があると思っている。そういった取組を進めていく中で2、3年程度で指定ができればより望ましいとは考えている。

岩田委員 資料3の3の③個別訪問結果について、賛同以外の意見も4つ記載があるが、否定的な意見はなかったということか。

まちづくり交通課長 賛同以外の意見の3番目にあるように『建物の形も統一させるべき』という意見が1つあり、より踏み込んだ制限をすべきという意見はあったが、否定的な意見はなかった。

岩田委員 回答がなかった68件の方から否定的な意見が上がった場合にはどうす

るのか。

まちづくり交通課長 意見を伺ったうえでご理解いただくように努めていきたいと考えている。

岩田委員 否定的な意見があった場合に景観計画重点区域の指定について影響がでるのか。

まちづくり交通課長 基本的には指定をするつもりで考えている。大多数の意見として反対であれば指定はできないが、多くの方がまちづくりの取組を進めていくべきと考えているのであれば、指定をするべきと考えている。

田中委員 個別訪問の意見を踏まえ2点。そもそもかまぼこ通りという名称が正しいのか、旧東海道であるためそういった名称にはならないのか。もう1点は経済的な影響はどうか。

まちづくり交通課長 名称については、かつて様々な地名があったが、この地区については地元でかまぼこ通りという名称を使っているまちづくりをしていこうという取組がされている。個別訪問をした際、名称について反対意見はなかったため、このように進めていこうと考えているところである。

経済的な影響だが、コロナ禍の影響もあり、全体的に人の流れは減っているところではあるが、一定程度人は増えている。まちの良さを感じていただけるような街なみを作っていき、多くの方に訪れていただき経済も好転していけばと考えている。

武松委員 意見にはなるが、このかまぼこ通りは様々な建物が分散しており、とても連続した街なみになっているとは思えない。鉄筋コンクリートから、軒先の高さも別々で、色も様々で、ここを本当に景観計画重点区域に指定するのか、街なみにならないのではというのが個人的な意見である。

たとえば、軒先の高さがそろっていて瓦があって等であれば実現性があると思うが、このままだと看板と色くらいしか指定のしようがなく、街並みとは言えない状況になり、なんとなく違和感のないぼーっとした街なみができてしまうのではないか。

指定を進めていくことに異論はないが、結果として街なみを感じて人が来るような状態にはなかなかならないのでは、というのが個人的な見解である。

理事・都市部長 そういった懸念があるのは理解できる。ただ、かまぼこ通りには景観上すばらしい建物が点在していることは事実である。それをつなぐ建物を景観上整えていくということは必要だと考えている。先ほど桑原委員からの質問もあったが、どの程度で効果がでるのかというと、20年30年かかってしまうかもしれないが、優れた街なみになっていく可能性をつぶすことはしたくないと思っている。今回は重点区域の指定であるが、地元の方々の意識が向上していけば景観地区の指定もあり得る。そういったところの

可能性をつないでいくというところで、今回は景観計画重点区域の指定をしていきたいと考えている。

会長 難しい話だとは思いますが、もともと様式が決まった伝統的な街なみを受け継いでいくというよりは、その生活のありようや雰囲気を引き継いでいくというため、色であったり木質化などがあり、緩やかな形というのは一つの方法かと思う。一番良くないのが色はきれいになったが、かまぼこ屋さんなどの建物がなくなり、抜け殻になってしまうことである。かまぼこ通りはそういった産業と合わせてというのがいいかと思う。

会長 以上で報告事項Ⅱ「かまぼこ通り周辺地区の景観計画重点区域について」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3回審議会については、11月頃を予定している。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、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2回小田原市都市計画審議会を閉会する。

以 上