

令和4年度（2022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)11月18日(金) 午前9時00分から午前12時00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) 審議事項

ア 諮問

議第4号 小田原都市計画生産緑地地区の変更 公開

議第5号 小田原都市計画地区計画（鬼柳地区地区計画）の変更 公開

イ 諮問

議第6号 特定生産緑地の指定 公開

議第7号 かまぼこ通り周辺地区の景観計画重点区域指定について 公開

(2) 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

4 出席委員 田中修、畠山洋子、藤井香大、山室由雄、岡村敏之、奥真美^{※1}、桑原勇進、中西正彦、吉田愼悟、武松忠^{※2}、角田真美、久保暁俊^{※3}、野崎剛志、栗田康宏、天野信一

※1 オンラインによる参加および10:30 退席

※2 オンラインによる参加

※3 オンラインによる参加および11:00 退席

(欠席委員：川口博三、岩田泰明、宮原元紀、荒井範郎)

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、金子まちづくり交通課長、菅野都市政策課副課長、織田澤都市計画課副課長、志村まちづくり交通課副課長、山本都市政策係長、川久保まちづくり係長、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 付議

議第4号 小田原都市計画生産緑地地区の変更

佐藤都市部副部長

議第4号 小田原都市計画生産緑地地区の変更について、説明させていただきます。

はじめに、生産緑地地区の変更について、簡単に制度の趣旨及び現在の指定状況などをご説明させていただいた上で、今回の変更の内容を説明させていただきます。

生産緑地地区の都市計画の位置付けとしては、市街化区域内における緑地機能や将来の公共施設予定地などとして、優れた農地を計画的に保全し、農林漁業と調和した良好な都市環境の形成に資することを目的として、指定するものである。生産緑地地区は、指定されてから原則30年間は農地として保全することが義務付けられ、その間は建築物の建築や宅地の造成などの行為が制限される。一方、固定資産税は宅地並み課税から農地課税となり、相続税の納税猶予が適用されるといった税制上の優遇措置が受けられるものである。

なお、指定から30年が経過した場合と、主たる農業従事者の死亡、または心身の故障により営農継続が困難と認められる場合に買い取りの申し出が可能となるものである。

本市の生産緑地地区の指定状況は、令和3年度末時点で428箇所、面積約59.7haとなっている。

それでは、今年度の都市計画変更について説明させていただきます。

全体的な変更の概要として、区域の縮小が17箇所、廃止が8箇所である。区域の縮小及び廃止の事由は、主たる農業従事者の死亡、もしくは身体の故障及び公共施設の整備によるものである。

また、区域の拡大が2箇所、土地所有者からの申し出によるものである。追加は1箇所、こちらも土地所有者からの申し出によるものである。

それでは、個々の変更について概要を説明させていただきます。

まず、区域の縮小についてご説明する。

区域の縮小は、板橋地内のほか16箇所において申出があった。スクリーンにお示しする黄色の着色部分が、縮小する区域、緑色の着色部分が、現存する区域である。

板橋地内は、公共施設整備による区域の縮小が箇所番号13の1箇所、久野地内は、死亡による区域の縮小が箇所番号150の1箇所、多古地内は、公共施設整備による区域の縮小が箇所番号161の1箇所である。

中曽根地内は、公共施設整備による区域の縮小が箇所番号221及び222の2箇所、飯田岡地内は、死亡による区域の縮小が箇所番号240及び245の2箇所である。

新屋地内は、死亡による区域の縮小が箇所番号266の1箇所、公共施設整備による区域の縮小が箇所番号269の1箇所、柳新田地内は、公共施設整備による区域の縮小が箇所番号285の1箇所である。

堀之内地内は、公共施設整備による区域の縮小が箇所番号294の1箇所、曾比地内は、公共施設整備による区域の縮小が箇所番号325の1箇所である。

飯泉地内は、公共施設整備による区域の縮小が、箇所番号336の1箇所、上新田地内は、死亡による区域の縮小が箇所番号409の1箇所である。

千代地内は、公共施設整備による区域の縮小が箇所番号 505 及び 515 の 2 箇所である。

小八幡二丁目地内は、故障による縮小が箇所番号 546 の 1 箇所である。

次に、廃止について説明させていただく。

廃止は、久野地内のほか、7 箇所において申出があった。

黄色の着色部分が、廃止する区域である。

久野地内は、死亡による廃止が箇所番号 136 の 1 箇所、中曽根地内は、死亡による廃止が、箇所番号 220 の 1 箇所である。

曾比地内は、死亡による廃止が箇所番号 324 の 1 箇所、飯泉地内は、故障による廃止が箇所番号 345 及び 380 の 2 箇所、中新田地内は、死亡による廃止が箇所番号 408 の 1 箇所である。

中里地内は、死亡による廃止が箇所番号 437 の 1 箇所、小八幡四丁目地内は死亡による廃止が、箇所番号 550 の 1 箇所である。

続いて、区域の拡大について説明する。

区域の拡大は、扇町五丁目地内、鴨宮地内において申出があった。

赤の着色部分が拡大する区域、緑色の着色部分が現存する区域である。

こちらは、扇町五丁目地内である。既に指定されている生産緑地地区と接しており、区域の整形化が図られるものとして箇所番号 61 を拡大するものである。

続いて、鴨宮地内である。こちらも既に指定されている生産緑地地区と接しており、区域の整形化が図られるものとして箇所番号 415 を拡大するものである。

続いて、追加について説明する。

赤の着色部分が、追加する区域である。今年度は鴨宮地内において、1 箇所の申し出があった。

スクリーンに示しているとおり、申請地から半径 250m 以内に既存の公園や生産緑地地区がなく、これらの面積合計が 2,500 m²未満であることから、街区公園に準じる緑地効果が期待できるものとして、新たに指定するものである。

なお、これらの農地の管理状況を確認するために、都市計画課と農政課、農業委員会事務局の職員にて、現地調査を実施した。

その結果、農地として適切に管理されていることから、区域の拡大及び追加を行うものである。

この案については、令和 4 年 10 月 7 日から 21 日までの 15 日間、都市計画法に基づく案の縦覧を実施したが、縦覧者及び意見書の提出はなかった。

これにより今年度の生産緑地地区の変更としては、面積が 1.4 ha 減少し約 58.3 ha に、箇所数は 7 箇所減少し、421 箇所となるものである。

以上をもちまして、議第 4 号「小田原都市計画生産緑地地区の変更」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。

天野 委員 廃止と縮小の中で故障という言葉があったが、こういった場合が故障となるのか。また、故障の内容はどのようなものか。

佐藤都市部副部長 医師の診断書をもって確認をしている。故障の原因は、ネフローゼ症候群（腎不全）などがある。

天野 委員 身体に支障をきたした場合ということか。

佐藤都市部副部長 その通りである。

藤井 委員 公共施設整備による縮小があるようだが、それはどういった公共施設なのか。

佐藤都市部副部長 今回の公共施設整備の要因は全て道路整備によるものである。

藤井 委員 該当する土地は全て道路用地になるのか。それとも残地がでるのか。

佐藤都市部副部長 縮小なので、部分的に道路用地となる。

畠山 委員 死亡による廃止についてだが、農業に従事していた方が死亡した後に、一般から買い取りの希望を募っても希望が出ずに、希望者が出なかったために結果として廃止になったというものか。それとも死亡した場合は何の経緯もたどらずに廃止となるのか。

佐藤都市部副部長 相続が終わり、買取申し出が出たら市役所が公共用地としての利用がないか関係機関に照会をかけ、希望がなければ農業委員会に他の農業者の利用の希望がないか斡旋し、それもなかった場合に行為の制限の解除を行う。

畠山 委員 自分は橘に住んでいるが、周りは農業用地が多いが余っていると感じる。ただ一例として、定年後に農業用地の所有者の方に頼まれて農地を管理している方がおり、いろいろな野菜を作り家の前で販売したところ近所の方々が利用し賑わっている。不便なところだが、こういったやり方で地域が活性化されていると実感しているため、こういった活用方法を、市内の関連団体が上手く使えればと思う。

会長 それでは、他に意見や質問がないため、議決を行う。議第4号 小田原都市計画生産緑地地区の変更についてお諮りする。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4号 小田原都市計画生産緑地地区の変更について、原案のとおり可決する。

議第5号 小田原都市計画地区計画（鬼柳地区地区計画）の変更

佐藤都市部副部長

議第5号 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。

本案件は令和4年度第2回 小田原市都市計画審議会に報告したもので、その後、利害関係者である開発事業者及び小田原卸商業団地組合への説明、条例縦覧、法定縦覧などの手続きを行ったものである。

改めまして、概要を説明する。

はじめに、鬼柳地区地区計画の概要から説明する。

地区計画の区域は、鬼柳地内の赤枠で示した箇所になる。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、工業街区 B、卸商業街区としており、用途地域等については左側に記載のとおりである。

次に、地区計画変更の背景について説明する。

鬼柳地区地区計画は、川東北部地域の幹線道路である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 m²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と開発事業者から、用途界にある残地の約 1,626 m²を活用したいとの要望があるが、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。

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説明する。

現況としては、地区施設の緑地面積約 460 m²を延長で割り返すと約 2m の緑地幅となり、残地部分の幅が約 4～6m 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行うものである。

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うものである。

具体的には、緑地機能の確保につきましては、「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説明する。

資料2の1頁の左側をご覧ください。

併せて、参考資料2-1の2頁の左側をご覧ください。こちらの表は、都市計画変更の新旧対照表を抜粋したものである。

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、資料2の1頁右上の「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、面積約460㎡は変更はしない。

次に、計画図の変更について説明する。

資料2の3頁と併せて参考資料2-1の2頁をご覧ください。

計画図の変更前につきましては、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紹介する。

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、これまでの都市計画変更の手続きについて説明する。

7月の本審議会への報告後、利害関係者である開発事業者及び小田原卸商業団地組合への説明を行い、9月8日から22日にかけて、条例に基づく都市計画の原案の縦覧を、その後、10月7日から21日にかけて、都市計画法に基づく都市計画案の縦覧を実施したが、いずれも縦覧者、意見書の提出はなかった。

以上で議 第5号 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 趣旨自体は理解しており、計画自体も良いと思っている。形式上のことではあるが、緑化と地区施設の緑地というのは異なるものと認識している。生産緑地の話しもあったが、生産緑地については番号があって台帳で管理がされていると思うが、地区施設の緑地というものをどう認識、管理していくのか。どう扱うのか。

佐藤都市部副部長 当初は道路沿いに緑地を用途界の緑化に努めてくれとお願いをするもので、あくまでもお願いレベルになってしまうが、緑地面積約460㎡の確保については、開発事業者と約束をして、両隣が宅地化されても460㎡は緑地が確保される状態となる。他の買い取った事業者が協力してくれるとなった場合であっても、開発事業者管理のもと460㎡は残ることになっている。また、当初目的は道路沿いに緑化が図られるという目的であったが、市としては土地利用が図られ、一部企業からレストランを開業する場合でも、ぜひ緑地を図ってほしいとお願いをしていく。

- 田中 委員 緑地というのも台帳のようなもので管理されるのか。どういったかたちで地区施設の緑地が管理されるのか。
- 佐藤都市部副部長 都市計画の中では緑の点で示し、この区間の中で 460 m²を確保するものとしているが、運用の中で 460 m²をはっきりさせなければならないので、業者から測量図をもらうなどしていきたい。
- 山室 委員 460 m²を確保しなければいけないということだと思うが、あの区間の中であれば飛び飛びであっても 460 m²あればいいということか。
- 佐藤都市部副部長 その通りである。
- 山室 委員 そうなると、先に買い取った方が不公平感が出たりする問題があように思うがそれば市の方で調整するということか。
- 佐藤都市部副部長 その通りである。開発事業者が 460 m²というのは達成されているものではあるが、今後の事業者にも同じように緑化を求めていく。
- 桑原 委員 事業者が協力すると約束したとのことだが、正式な契約を交わしているものなのか。
- 佐藤都市部副部長 今現在、開発事業者が測量しているところで、それについては市でも立ち合いのもと進めている。今後覚書を交わすなどの方法は検討していく。
- 桑原 委員 後でトラブルになった際に分かるようにしておくべきである。
- 佐藤都市部副部長 文書に残しておく必要はあると考えている。
- 奥 委員 地区施設の緑地という位置づけであるが、『緑地機能の保全との両立ができるように』という文言が市の考え方にもあるように、そもそも緑地機能として何を期待するのかによって緑地の在り方は変わってくる。生物多様性を考えたうえでの緑地の配置であれば樹種や植物種の選定から考えていかなければならない。何をのそこに求めるのか、そういった議論がされてはいない。事業者と議論を進めているということだが、最終的に十分な量の緑地を確保することができるとなったとしても、生物多様性への配慮も含めて樹種の選定や配置の在り方についてしっかり検討してもらいたい。行政指導でやっているということだが、行政指導の根拠はなにか。
- 佐藤都市部副部長 都計法第 58 条の 2 に届け出の義務があり、その際に協議をしている。
- 久保 委員 地区計画を決めた際に、p. 11 にあるように带状で緑地を確保するという地区計画だったが、p. 12 土地利用のために断続的に土地利用に支障がない範囲で努めていくとなった。一定の緑地面積を保つために带状にしていたはずが、切ることによって右側の土地利用を図ると説明があったが、出入

り可能にする通路や道路を設ける想定があるということか。

都市計画課副課長 当初、地区計画を決定した際には卸商業団地側の事業者の土地利用を想定して地区計画を帯状に配置した経緯がある。

土地利用が進み、新たに工業団地内の道路から接道を取って土地利用を図りたいという意向の事業者が現れたことから、当初の考え方とはかわってきたということで、西側からの通路や道路を設ける想定もある。

久保 委員 趣旨は分かったが、緑地が分断されてしまい元々の緑地の思想が薄れてしまうのではと思う。

質問だが、p. 20 の図は先ほどの図と同じ場所なのか。460 m²を確保するために縦断的にあった緑地を中央あたりに確保するということか。

都市計画課副課長 向きが違うだけで同じ場所である。

久保 委員 趣旨は理解したが、もともと地区のなかに緑をしっかりと設けようと西側の道路沿いに緑地を確保しようと計画を決めていた中で、ここからの出入りを認めるがために断続的な緑地にするという考え方には疑問を感じる。土地利用との調整上、やむを得ないというところはあるかと思う。少なくとも当初の地区計画にある緑地に対しての考え方は根底にしっかり持ったうえで事業者と調整してもらいたい。

都市計画課副課長 市としても、縦断的に緑地が位置づけることがベストと考えている。事業者になるべく協力してもらいたいといった思いの中で、緑化の方針の中に用途界の部分については緑化を図っていただきたいと入れたところである。

岡村 会長 『支障のない範囲において連続的な緑化』というところで出入口等設置となった際には協議をぜひしていただきたいという意見だった。

中西 副会長 ご指摘があったように当初の目的では道路に緑が見えるように連続的なものにするという趣旨だったかと思う。思想はいいが開発事業者が処分できない形で土地を持ち続けていたり、実際に制度上は緑地と言い続けていても緑化されていないなど、思想と現実に差があり、当初の設計に少し問題があったのではと思う。今回の変更はそれに対する是正のような意味合いもあるのではと感じている。量と質の確保というところで、量はここで確保し、質は利用が進む中で全面的緑化を図るという、結果として今より緑が増えるという現実を見た中で指導で誘導をしていくというところで、この変更は認めざるを得ないのかなと思う。

藤井 委員 通りが街路樹で並木道になるようなイメージかと思っていた。レストラン等をする際に、ここは開発の許認可のいる土地になるのか。

開発や建築指導の中で植える植物の種類などを協定を結んだうえでやっていくことはできないのか。

通りのイメージを具体的にとらえているかというところも含めて回答いただきたい。

佐藤都市部副部長 断面的には道路から 50 センチほど下がっている。おそらくレストランをやるときは造成すると思う。500 m²以上敷地をとることになると、都計法第 29 条の開発許可を求めるということになる。市の開発条例にもかかってくる。敷地の 3%以上の緑地を確保しないといけないとなってくる。その位置を道路沿いにやってくれるよう依頼する形になる。
植物の種類については、何がこの地域に合うのか検討していかないといけない。

藤井 委員 地区計画なのだから、思い切って植える植物種の指定をするなどしてもいいのではと思う。統一性のある通りのための指導や協定をお願いしていきたい。

桑原 委員 緑化を見ていると外来種を植えるところもあるので、それは注意してほしい。

岡村 会長 それでは、他に意見や質問がないため、議決を行う。意見も多く出たため、挙手にて議決を行う。第 5 号 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 賛成多数で原案のとおり可決する。

イ 諮問

議第 6 号 特定生産緑地の指定

佐藤都市部副部長

それでは、議第 6 号 特定生産緑地の指定について説明する。

特定生産緑地の指定については、令和元年度から指定手続きを進めており、今年度の手続き分について説明する。資料 3 をご用意いただき、前方のスクリーンを御覧いただきたい。

特定生産緑地の指定の概要について、改めて簡単に制度の趣旨などを説明させていただいた上で、今回の指定内容を説明させていただく。

はじめに、特定生産緑地指定に係る都市計画審議会の位置付けについてである。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聞かなければならないと規定されているものである。

生産緑地地区は、指定から 30 年を経過するといつでも買取り申出ができることとなるが、固定資産税や、相続税等の税制優遇を受けることができなくなる。

特定生産緑地制度は、営農を継続する意向のある農家が、買取り申出でできる時期を 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ある。

ただし、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。

指定から 30 年が経過する生産緑地地区の所有者は、その土地利用について、次の 3 つのいずれかを選択することとなる。

一つ目は、特定生産緑地に指定し、改めて 10 年間営農を継続する方法である。

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、いつでも買取り申出ができる状況にしておく方法である。

三つ目は、指定から 30 年経過後、買取り申出を行う方法である。

続いて、特定生産緑地指定に向けたスケジュールについて説明する。

本市では、指定から 30 年を迎える生産緑地地区の地権者に対し、7 月末まで特定生産緑地への指定意向の受付を行った。その後、特定生産緑地への指定意向のある方からは、現地確認を行ったのち、指定申出書を提出し、都市計画審議会での意見聴取の後、指定の告示を行い農地等利害関係人への通知をもって手続き完了となるものである。

なお、平成 4 年、5 年に指定した生産緑地地区は、特定生産緑地への指定を希望していたすべてについて指定が完了していることから、今年度は平成 6 年及び 7 年に指定された生産緑地地区の地権者に対し、意向確認を行っている。

特定生産緑地への指定意向の確認状況である。

こちらは、平成 6 年指定の集計結果である。対象数 9 件に対して、全地権者の意向が確認できたものである。その内訳は、『特定生産緑地に指定する』を選択したものが 7 件、『買取り申出をする』を選択したものが 2 件である。

こちらは、平成 7 年指定の集計結果である。対象数 7 件に対して、すでに意向が固まっている 3 件から回答があったものである。その内訳は、『特定生産緑地に指定する』を選択したものが 2 件、『買取り申出をする』を選択したものが 1 件である。

こちらの表は、『特定生産緑地に指定する』と回答があった地権者に対して申出書の提出を求め、その受付状況を集計したものである。

令和 4 年の特定生産緑地指定案では、平成 6 年に指定した生産緑地地区 9 箇所のうち、2 箇所、約 1,560 m²の申し出があった。

これにより、平成 6 年指定の生産緑地地区における特定生産緑地の指定面積の合計は、約 6,590 m²、約 72%となり、平成 6 年に指定した生産緑地地区うち、特定生産緑地に指定意向を示した箇所の指定はすべて完了する。

平成 7 年に指定した生産緑地地区 7 箇所については、2 箇所、約 420 m²の申し出があった。残る 5 箇所 6,270 m²については、今後も意向確認に努める。

事前に配布している資料 3 の 1 頁の右下には、今年度の特定生産緑地指定案、計 4 箇所を一覧にまとめたものとなっており、2 頁以後は、その位置を都市計画基本図に落とし込んだものである。

それでは、特定生産緑地指定案を説明する。資料 3 の 2 頁を開き、前方のスクリーンを御覧いただきたい。

大きい目の網掛けが、既に特定生産緑地に指定された生産緑地地区、細かい目の網掛けが、今年度特定生産緑地に指定する生産緑地地区である。

『箇所番号 85』は、生産緑地面積の 1,410 m²うち、すでに 1,030 m²は令和 2 年に特定生産緑地に指定しており、今回、新たに 380 m²を指定するものである。

資料3の3頁を御覧いただきたい。『箇所番号449』は、生産緑地面積の970㎡うち、すでに930㎡は令和2年に特定生産緑地に指定しており、今回、新たに40㎡を指定するものである。

資料3の4頁を御覧いただきたい。『箇所番号567』は、生産緑地面積の1,840㎡うち、すでに1,600㎡は令和2年に特定生産緑地に指定しており、今回、新たに240㎡を指定するものである。

資料3の5頁を御覧いただきたい。『箇所番号600』は、生産緑地面積の1,320㎡のすべてを特定生産緑地に指定するものである。

令和5年以降も同様の流れで特定生産緑地指定に向けた事務手続きを進めていく予定である。

なお、今回の諮問については、生産緑地法第10条の2第3項に基づき、特定生産緑地指定について、意見を聴取するものである。

以上で、審議事項 イ 諮問 議第6号 特定生産緑地の指定についての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。

山室 委員 p.4 の中村原のところだが、新規の指定区域が3つあるがその周りの既指定の土地と同じ地権者なのか。

佐藤都市部副部長 同一地権者である。今回の追加指定は、当初生産緑地地区の指定年月日が異なっていたため、特定生産緑地においても追加指定となったものである。

会 長 それでは他に意見や質問がないため、議第6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6号 特定生産緑地の指定について、原案のとおり可決する。
ここで執行部の入れ替えを行う。

イ 諮問

議第7号 かまぼこ通り周辺地区の景観計画重点区域指定について

まちづくり交通課長

それでは議第7号 かまぼこ通り周辺地区の景観計画重点区域指定について説明する。

本件は、7月に開催された令和4年度第2回小田原市都市計画審議会において、指定範囲や景観形成の目標、行為の制限、個別訪問の結果などについて報告をした。

本日は、その後9月に実施したパブリックコメントの結果と併せ、景観計画重点区域指定に係る、小田原市景観計画の改定及び小田原市景観条例等の一部改正について、諮問するものである。

具体的な諮問内容は、資料４－１に赤字で示した景観計画の改定と、それに伴う景観条例、屋外広告物条例規則の改正となる。なお、資料４－１の内容は、前報告した内容を景観計画に反映したものとなる。

内容に変更はないが諮問に当たり、改めて説明させていただく。

初めに、１ 景観計画重点区域とはについて、資料４－１の１頁・２頁をご覧ください。本市では市域全域を景観計画区域としており、そのうち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計画重点区域に指定し、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、外観修景への支援を行うことで、良好な景観への誘導を図っている。

次に、２ 指定の背景と目的についてだが、資料は４頁をご覧ください。

(１) 背景についてだが、かまぼこ通り周辺地区は、なりわいの風情が残るとともに、公民連携による景観修景などの取組が進んでいる地区であることから、(２) 目的のとおり、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り、歴史的建造物を生かしたまちなみ景観の形成に取り組むものである。以上を、資料の４頁では、重点区域の特性として記載している。

次に、３ 景観形成の目標と基本方針についてだが、資料は５頁・６頁をご覧ください。地区の特徴を生かし、良好な景観を形成するため、(１) 景観形成の目標を「小田原宿やなりわい文化の風情を現代に受け継ぎながら、人々の活気あふれる景観形成を図る」とし、

(２) 景観形成の基本方針として、歴史的建造物を生かしたまちなみ形成、交流を促す空間の演出など、４項目を位置付けている。

４ 指定の範囲については、まず、まちづくりや景観形成への理解が浸透している、赤字で示した範囲とするものである。

次に、５ 行為の制限についてのうち、「建築物・工作物」についてだが、資料は７頁をご覧ください。制限の対象となる行為は、区域内のすべての建築物や工作物の新築、増改築、塗り替え等となり、色彩はマンセル値で表示する。色彩は、隣接する国道１号本町・南町地区との連続性を考慮し、同じ基準としている。

なお、見附面積の５分の１未満は、基準に適合しない色彩であっても、アクセントカラーとして使用可能とする。

次に、色彩基準の解説だが、資料は８頁をご覧ください。窓口で配布しホームページにも掲載するパンフレットには、他の重点区域のパンフレットと同様に、使用可能な色彩を、「外壁・工作物は、青枠の範囲内」、「屋根は、赤枠の範囲内」と、わかりやすく示す予定である。

次に、５ 行為の制限についてのうち、「屋外広告物」についてだが、資料は１０頁をご覧ください。屋外広告物は、法に基づく小田原市屋外広告物条例により、市域全域を対象に地域特性や景観計画重点区域に応じて、大きさ、場所、色彩などに制限を設けている。赤字が重点区域指定により現在の制限と変わる部分で、屋上広告物は商業地域以外では設置不可とし、壁面や独立広告は、掲出できる面積を３０平方メートルから２０平方メートルにするなど、景観形成の方針に基づく制限の考え方に沿って、若干厳しくしている。

また、「屋外広告物の色彩基準」だが、これまで当該区域は色彩を制限していなかったが、隣接する国道１号本町・南町地区と同じく、広告物の文字以外の部分について色彩制限を設けるものである。

パンフレットには、屋外広告物の色彩デザイン提案も掲載する予定で、国道１号本町・南

町地区のパンフレットでは、左側の明るい緑色の原案に対し、中彩度色を活かした表現や、箱文字表現、素材色を活かした表現など、望ましいデザインを提案し、誘導している。

次に、6 景観重要道路についてだが、資料は11頁をご覧ください。公共施設は、景観形成を図るうえで重要な要素であるため、景観法により、景観重要公共施設を位置付けることができるかとされている。

本市では、景観計画重点区域の主要な道路を、景観重要道路に位置付け、「整備に関する方針」や「占用許可の基準」を定めている。

かまぼこ通り周辺地区についても、地区内の主要な道路を景観重要道路に位置付け、良好な景観形成を図っていくものである。

次に、7 説明会等の概要だが、これまで自治会役員やまちづくり団体とも協議しながら、住民アンケート調査、意見交換会、説明会、個別訪問を行った。また、当初は、幸地区と万年地区の一括指定を検討していたが、万年地区については、まちづくりや景観形成について、より理解を深める必要があることから、関係者等とも調整の上、まずは、幸地区を先行して指定することとしたものである。

直近では、令和4年10月に幸地区を対象に開催した住民説明会において、指定の趣旨や制限について説明をした。当日は、自治会長を含め8名が出席され、制度の仕組みについて質問いただいたが、反対意見はなかった。

なお、参加者が少数であったため、指定する範囲の住民や、土地所有者には、資料をポスティングや郵送を行った。

次に、8 市民意見募集の概要だが、資料4-2の1頁をご覧ください。9月1日から9月30日までパブリックコメントを実施した結果、2名の方から17件の意見をいただいた。

意見の内容については、B 意見の趣旨が既に政策等に反映されているものが2件、C 今後の検討のために参考とするものが5件、D その他が10件となっている。

主な意見としては、資料は2頁をご覧ください。

(1) 指定区域に関することの1番『なぜ「かまぼこ通り周辺地区」を指定するのか』や、3番『指定区域住民は納得しているのか』。

次に、4頁をご覧ください。(3) 景観形成に関することの、2番『統一感のある雰囲気を出すにはハードルが高いのでは』など、本審議会でもいただいたご質問と同様の内容もあり、資料のとおり、結果の公表を予定している。

最後に9 今後のスケジュールだが、資料4-1の赤字部分に係る本審議会のご意見を踏まえた上で、令和5年3月の市議会に景観条例の一部改正について上程し、議決を得た上で、小田原市景観計画の改定及び小田原市景観条例等の一部を改正し、7月を目途に施行してまいりたいと考えている。

以上で、審議事項 議第7号かまぼこ通り周辺地区の景観計画重点区域指定についての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。

藤井 委員 前回も質問をしたが、当初の指定範囲である万年地区までが、幸地区だけとなり、通りではなくブロックだけの景観条例のように感じる。
パブコメの意見にもあるが、通り全体でやっていくのがいいのではない

かと思う。幸地区だけで終わるのではなく、この後通り全体をやっていく考えはあるのか、伺う。

パブリックコメントにもある、なぜ、かまぼこ通りにするのかという意見のように、国府津の方にもいい景観があり、まずは幸地区をシンボリックに指定し、今後は旧東海道を指定していく予定はあるのか。

また指定することで支援などはあるのか。

現在この地区では、赤や白ののぼりもあり、色彩基準を超えるものが見られる。店の縁台やのぼり看板などはマンセルの右側にあるような明度・彩度がともに高いものもあるように思うが、そこまで規制するものなのか。

まちづくり交通課長 今回の地区を指定し、万年地区についても今後、指定区域を拡大していきたいと考えている。

幸地区を選んだ理由は、歴史的建造物が残されており、シンボリックな地区としてまずここを指定し、他の地区についても話し合いをしながら理解を得ることができれば範囲を広げていきたいと考えている。

支援策については、建物の外観等の改修をする場合には支援策を用意しており、内容についても対象地区の方々には案内をしている。

のれんやのぼり等については資料4—1の5頁等でより望ましい姿として示しており、パンフレット等でもデザインを見せながら誘導を図っているところである。

藤井 委員 資料4—2の2頁3では個別に周知をしたとあり、説明の中では説明会の人数が少なかったとあるが、どちらなのか。

現在、この地区の色彩基準を超えるようなものについては認識をしているのか、あのような景観は規定の範囲内なのか。

まちづくり交通課長 説明会に出席された方は少ないが、説明会より前に個別に訪問し話をしたなかで理解をいただいている状況である。

店舗の色彩等であるが、資料で示したものは面積が小さいのでわかりにくいですが、実際に現地で見ると規定内の色彩でも明るく見えることもある。

極端に鮮やかな色を抑えていこうというもので、そういった色彩を使った店舗があることは認識しているが、今後の塗り替えの際にはこの基準に合うようにお願いしていくということである。

藤井 委員 三軒茶屋のように赤い敷布があつたりするようなものが店構えの中に出てくる分は許可してもいいのではと思うがどうか。

吉田 委員 資料4—1の8頁のマンセル値が書いてあるところは、建築物や工作物の色で、青で囲ってある箇所は建築物の外装や大きな工作物に使用する色のため、明度の上の方の白い色まで使えることになっている。

赤い枠は屋根の色で、現実には白っぽい色というのはないため、明度の低い色が指定されている。また、どこかに記載があつたかと思うが、アクセントカラーとして補助的にあざやかな色を2割まで入れていいことになっている。

先ほど藤井委員の言っていた緋毛氈やベンチの色までは規制していないため、自由にできる範囲である。

資料にはないが、のぼりなどの屋外広告物の色は制限があり、赤の背景に白抜きなどはできず、やるなら色彩を逆転して背景の色を抑えてもらうようになる。

やはり表現が分かりにくい部分があるかと思う。

現在の規制でもまだ色彩の範囲は広く、他の地域でもあるが必ず基準の許容範囲のギリギリの色彩を使用しようとする人達はある。

ネガティブチェック的なものと考えているが、先ほど話があったようにあざやかな色を制限するためであり、現実の建物に使われている色はかなり限定的で、今の宿場町風の木造の建物は更に限定した範囲の色彩となる。

現実には青い屋根の建物もあり、色彩基準の範囲は広く設定している。

手引きには、歴史的な建物の具体例がある。このような良い実例を出しつつ、多くの人に認識してもらべき。

歴史的な景観では、材質も含めて工夫していく必要があるように思う。

最初は反対したり、面倒に思っていた人たちが、地区の景観が良くなることで、仲間に入れてくれと言ってくることもある。

先行して重点地区を作っていく、起爆剤にしてほしい。

地元住民の人たちの理解を深めていき、地元の人たちが街を管理していくようなシステムを作っていく。

まちづくり交通課長 ご指摘いただいたように、窓口等で配布するパンフレットには使用する色彩でより望ましい色彩や看板の表現も案内をしていく。
縁台などについては仮設になるものであり、面積も小さいためそこまでの制限にはならない。

藤井 委員 図1のようなものはありなのか。

吉田 委員 基準の範囲内で問題はないと思われる。

理事・都市部長 図1のようなものが基準内かどうかということは別にして、今示している基準で進めさせていただきたい。
縁台やベンチなどは常設するものではないため、当然、規制の対象外となる。
ただし、日よけの色については基準にあっているかは別で、その中でも一番明るい色にしたら、どういったしつらえになるか、個別に検討していかないといけない。
ただし、一定の制限をしなければまちなみはそろっていかないので、その部分を計画の中で示していきたいというものである。

藤井 委員 意図については理解した。
最近の話になるが、万年地区のかまぼこ屋さんが競売に出ており落札された。この案件を認識していたのかを伺う。

- 理事・都市部長 話しのあった不動産流通の件は認識していなかった。
不動産流通については常時起っていることで、買われた方がどのような土地利用するのかという部分については、万年地区にも景観計画重点区域の話はしているため、ある程度の認識はあるかと思う。
ただ、重点区域に指定するまでの意識がまだ満たされていないと感じたため、先行して幸地区を指定するものである。
市としても追って万年地区も重点区域に指定できるよう努めていき、先ほど指摘のあった、かまぼこ通りというものを一体的に重点区域にできるものと考えている。
今の段階で万年地区の土地利用を何かすることは難しい。
- 田中 委員 区域の設定だが、南側と北側に出っ張っている箇所がある。
南側については海へのトンネルがあり、テレビなどでも象徴的に扱われている。北側については松原神社の参道で、松原神社も旧小田原宿の中心だったためそこを入れる趣旨があるのかと思う。松原神社自体が区域に入っていないことに疑問はあるが。
地区を設定している市の意図や住民の動きがあれば伺いたい。
- まちづくり交通課長 ご指摘いただいたとおり、市としても海に出る通りというのは魚市場があった場所でもあるため、景観的なまちなみ形成をしていくべきと考えている。
松原神社の参道についても、神社の中は神社の方でしっかり対応してくれるものであるとしているが、地域の方々に話をした際に「松原神社の参道としてしつらえをしていくべきである。」というお声もあったため、地域の方々のご理解もいただいているものとし、ここの地区についても一体的に景観形成を図っていくべきであると考えている。
- 田中 委員 改めて区域図を見ると海へのつながりと松原神社の扱いは重要であると感じた。
- 武松 委員 景観形成をする際に国の補助を受けて電線類地中化も併せてやってきたように思う。今回の計画に含めるかは別として、変圧器の位置なども含めて影響が大きいため前もって考えておくべきことと思うが、現段階での電線類地中化について伺う。
- まちづくり交通課長 現時点で電線類地中化については、なりわい交流館の横の道路を横断する電線類を地中化したところである。
地域の方と話をした中で、電線類を地中化することで多大な費用がかかることを理解されており、「そこまで一体的にやっていく必要があるのか」という思いを持っているようで、電線類地中化については景観計画に合わせてではなく、別の計画の中で行っていくものだろうと理解しているところである。

- 栗田 委員 地域の方々にどの程度個別訪問し、どの程度了承を得たのか。
- まちづくり交通課長 個別訪問は全体で 96 件、反対意見はなく、肯定的な意見であった。
- 栗田 委員 その地域全体の世帯数が 96 件なのか。
- まちづくり交通課長 対象になる敷地が 164 件あり、実際にお会いして了承していただいたのが 96 件で、お会いできなかった方々については郵送やポスティングにてご意見を募ったが、特に反対の意見はなかった。
- 角田 委員 浜町寄りの場所にかまぼこ通りの看板があるが、そこまで（万年地区）を今回の地域に含めることができないのは、地域住民の反対などによるものなのか。
- まちづくり交通課長 もともと、万年地区と幸地区を一括で指定しようとしており、そのかまぼこ通りの看板のある場所から一体的に指定すべきと市も考えているため、引き続きまちなみ形成の必要性を理解いただけるように努力をし、範囲を広げていきたい。
- 吉田 委員 もう少し丁寧な資料がいるように思う。マンセル図のようなものを見せられても住民の方々は分からない。
例の写真に対して、この色はマンセル図のどこの色であるなどを示したり、緋毛氈はマンセル図の規定の範囲から外れるが小さいものなので制限の対象でないなどといった、実際に調査をして、こういった使い方なら良いなどを示していく資料があるといい。
また、この計画の規制は実は範囲が広く、かなり自由度がある。
マンセル値の端をとっていくと、かなりばらつきのあるまちなみができてしまう。それをもう少しまとめていくには、どのような建物が良いなどの調査をし、材質や様式の使い方、建築の要素も誘導できるような資料があるとより良いと思う。
- まちづくり交通課長 ご指摘いただいたように分かりやすい資料は必要だと思う。見せ方などについては吉田委員にも相談しながら、地域の方により分かりやすい望ましい姿を説明していけたらと思う。
- 会 長 それでは意見や質問は出つくしたように思う。質問は多く出たが、意見書に付すべき意見はなかったように思う。付議ということで、意見書に付すべき意見の有無を伺う。
- 藤井 委員 理事・都市部長から回答のあった、マンセルの色使いについては個別に対応していくというものを意見として入れるのはどうか。
- 会 長 それについては、どちらかというと運用の考え方の部分であるように思う。この計画に加えて別の考え方などがあれば意見書に付すものだが、改

めて事務局から回答の趣旨をご説明をいただきたい。

理事・都市部長 今示している計画の基準から外れたものをその都度認めていくということではなく、それぞれの案件が基準を満たしているかを個別に見ていくという意味で、新たな基準を認めるというものではない。

会 長 この計画を育てていくという趣旨の発言が多く、意見書に付すべきというより、議事録として残ることで足りるものである。
議第7号に対する意見書に付すべき意見はなく、原案のとおり支障はないものと認めていただくということによろしいか。

(「異議なし」の声あり)

会 長 異議がないものと認める。また、意見書に付すべき意見もないものとする。それでは、議第7号かまぼこ通り周辺地区の景観計画重点区域指定について、原案のとおり可決する。ここで執行部の入れ替えを行う。

(2) 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

佐藤都市部副部長

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。資料5と参考資料5をご用意いただき、前方のスクリーンをご覧ください。

本案件につきましては、令和4年5月に開催した都市計画審議会にて、「第2章 全体構想」までの内容を報告したが、その後、関係所管課との庁内調整を経て、第3章、第4章を含めた行政案を策定したので、市内6地域で地域別説明会を開催し、まちづくりに関する意見交換を行ったところである。

本審議会では、説明会にて報告した主な内容と市民からいただいた主なご意見について報告させていただく。

はじめに、地域別説明会の開催状況についてご説明する。説明会については、地域別構想で区分する地域ごとに6会場にて10月中旬より順次開催し、38名の方にご出席頂いた。

次に説明会にて報告した主な内容と市民からいただいた主なご意見について、地域ごとに説明させていただく。

まず、片浦地域である。この地域はすべての区域が市街化調整区域であり、開発が難しい地域となっている。かつては、農業、漁業を中心に生活が営まれて来たが、従事者の高齢化、後継者不足などの課題もあり、経営状態は縮小傾向になっている。道路網に関しては、国道135号に頼り、伊豆方面への通過交通など、交通渋滞が慢性化している地域となっている。

課題等を踏まえたまちづくりの方針としては、自然環境の保全を図るとともに、その活用により交流人口の拡大を促すほか、地域の基幹産業となっている農業や水産業については、資源のブランド化や高付加価値化への支援などにより、その振興を図りながら観光的な結びつきによる地域の活性化を目指す。

次に、主な整備方針になるが、根府川駅周辺については、地域住民の生活を支える機能の確保を目指す。交通に関しては、伊豆湘南道路の早期実現に向けて、要望活動を進めるとと

もに、バス路線については、利用実態に即した運行機能の維持・確保に努める。

海を生かしたまちづくりとしては、江之浦漁港における施設の機能強化を図るとともにレクリエーション機能を有する海業への展開を検討していく。

説明会での主な意見としては、「農業を観光資源とした地域活性化の検討」や「耕作放棄地の解消」、「海岸線における防災対策の推進」などに関するご意見があった。

次に、小田原駅や市役所を含む中央地域である。広域中心拠点である小田原駅の周辺は、高度な商業集積地となっており、事務系オフィスの立地など企業誘致に関する支援策を進めているところである。自然環境や歴史、文化に関しては、自然的資源、小田原城を始めとした歴史的資源が数多くあることから、市民や事業者にとって回遊性のある魅力的な市街地を形成することが課題となっている。

課題等を踏まえたまちづくりの方針としては、広域中心拠点である小田原駅周辺地区について、商業・業務・文化機能や居住機能を集積することにより、にぎわいと活気あふれる中心市街地の形成を図っていく。

また、小田原城跡や歴史的な街並みなど長い歴史を持つ小田原の特性を生かしたまちづくりを進め、市民や来訪者にとって魅力ある市街地形成を図っていく。

次に、主な整備方針だが、小田原駅東口の周辺においては、市街地再開発とそれに併せた栄町小八幡線の整備に向けた検討を、小田原駅西口の周辺においては、市街地再開発とそれに併せた西口広場機能の拡充に向けた検討を進めていく。

交通に関しては、穴部国府津線の延伸部に当たる小田原環状道路や東町久野線延伸部の整備について都市計画決定に向けた取組を進めていく。また、市中心部の交通流動の円滑化を図るため、栄町小八幡線等の整備を検討していく。

水産物卸売市場については、老朽化した現施設の再整備による水産業の活性化と都市住民との交流の促進を検討する。「防災機能としましては、酒匂川・早川・山王川水系における計画的な「流域治水」に係る取組を進めるとともに、海岸線においては、海岸保全施設の機能強化を図っていく。相模湾沿いについては、砂浜の回復を図り、市民や来訪者のレクリエーションの場として活用できるよう取り組みを進めていく。

説明会での主な意見としては、「コンパクトシティの形成に資する魅力的なまちづくり」や「人口 20 万人を目指す具体的な施策の展開」、「空き家対策の促進」、「県が定める上位計画との整合」、「20 年後を展望したまちづくり」などに関するご意見があった。

次に、小田急線沿線の富水・桜井地域である。この地域は、のどかな田園風景が広がっていましたが、2 路線の鉄道や幹線道路が整備され、交通利便性の高まりを受け、昭和 30 年代から 40 年代にかけて急速に宅地化された。そのため、地域の南北方向の幹線道路である県道は、日常的に交通渋滞が発生している。

課題等を踏まえたまちづくりの方針としては、清らかな川や緑豊かな田園風景を守りながら、酒匂川流域の広域連携が可能な都市基盤の整備により、鉄道沿線の利便性の高い地域づくりを図っていく。富水駅・栢山駅周辺については、日常生活の利便性を享受できるよう生活サービス施設の誘導に努めていく。

次に、主な整備方針になるが、富水駅周辺及び栢山駅周辺については、生活サービス施設を誘導するなど近隣商業地の形成を図るとともに、小売店舗の振興に努める。交通に関しては、構想路線として、（仮称）酒匂右岸幹線、及び（仮称）山北開成小田原線の計画の具体化を目指すとともに、道路整備に関しては、穴部国府津線の整備を促進していく。その他、バス路線については、利用実態に即した運行機能の維持・確保に努めてる。

説明会での主な意見としては、「踏切部における人流混雑の緩和」や「駅前広場の整備」、「再生可能エネルギーの導入拡大」、「耕作放棄地の解消に係る施策の展開」、「市街地整備が進む開成町への統合」、「河川合流部における水害対策」、「南北方向を走る構想路線の計画の具体化」、「併せて、東西方向の道路計画の検討」などに関するご意見があった。

次に、川東南部地域である。この地域は、市内でも比較的大きな工場や郊外型の商業集積地として、本市の経済活動に大きな影響を持つ地域だが、交通量の増大により交通渋滞も日常的に発生している。都市基盤については、穴部国府津線などの整備が進み、都市基盤が充実していることから、今後、更なる土地利用の進展が想定される地域となっている。

課題等を踏まえたまちづくりの方針としては、都市計画制度や景観計画などを通じて一定のルールに沿った地域の発展による市街地の質的向上を図るとともに、鉄道駅周辺については、計画的な近隣商業を形成し、商業地域に変更した中里地区は、商業・業務地として維持・保全するなど、良好な環境の住宅地や工業地、活力ある商業地が共存する生き生きとした地域づくりを図っていく。

次に、主な整備方針になるが、鴨宮駅周辺・国府津駅周辺については、生活サービス施設を集積するなど計画的な近隣商業地の形成を図っていく。交通に関しては、南北方向の連絡を強化する路線である酒匂永塚線の事業化に向けた検討を進める。青果物卸売市場については、市場規模の適正化など施設の見直しを含め、今後のあり方を検討する。都市防災に関しては、高潮・高波等による被害を軽減させるため、海岸保全施設の機能強化を図っていく。

説明会での主な意見としては、「道路などの都市基盤整備の推進」や「広域的な交通手段への補助」、「復興事前準備に関する取組の推進」などに関するご意見があった。

次に、川東北部地域である。この地域の平野部には、優良な農地が広がり、市内でも比較的田畑の面積が多い地域で、営農意欲が高い地域となっている。都市基盤整備としては、小田原大井線が開通し、その沿道の鬼柳地区では、工業団地の整備により、工場等が集積されたものである。今後も幹線道路沿道の特性を生かした土地利用を図る必要がある。

課題等を踏まえたまちづくりの方針としては、快適な住環境を維持するとともに、田園風景などの緑に囲まれた環境に調和した、活力と潤いの感じられる地域づくりを図っていく。

地域特性としては、幹線道路が集中する交通の要衝であることから、これらを活用した工業・流通業務地の形成を図るため、新市街地の創出について努める。

次に、主な整備方針になるが、土地利用に関する主な方針として、下曽我駅周辺における小売店舗の振興を図っていく。梅林等の農地については、体験・観光型農園などによる農業の振興を図っていく。国道 255 号や飯泉国府津線などの沿道については、ロードサイド型商業・サービス施設の立地を誘導する。計画的な市街地整備を予定する、工業系保留区域に位置付けられた鬼柳・桑原地区については、市街化区域編入に向けた取組を推進していく。

説明会での主な意見としては、「曽我地区における人口増加施策の展開」や「公共交通の利便性向上」、「高齢者を支える移動手段の確保」、「エネルギーの地産地消を図るマイクログリッドの導入」などに関するご意見があった。

次に、橘地域である。この地域で収穫される下中たまねぎは本市の特産品の一つとなっており、都市住民との交流型農業の取組を進めているところである。一方で、地区内の幹線道路は道幅が狭く、大型車の通行によって危険が生じているなど、交通環境の改善が課題となっている。課題等を踏まえたまちづくりの方針としては、公共交通を含めた広域連携の充実・強化により、利便性の向上を目指すとともに、田園風景と調和した良好な住宅市街地の形成を図っていく。また、農地に関しては、生産環境を保全するとともに、市民農園など都市住

民との交流を通じて、地域の活性化を図っていく。

次に、主な整備方針として、この地域の大半を占める農地については、市民農園や体験・観光型農園などの活用を図っていく。道路整備に関しては、小田原中井線の整備を促進するとともに、橘地域の基幹交通となるバス路線については、利用実態に即した運行機能の維持・確保に努めていく。都市防災に関しては、沿岸部における高潮・高波等による被害を軽減させるため、海岸保全施設の機能強化を図っていく。

説明会での主な意見としては、「地域の生業とまちづくりを結び付けた施策の展開」や「耕作放棄地、獣害など地域の課題解決に向けた施策の検討」、「住環境の保全」などに関するご意見があった。地域別説明会の内容については、以上である。

次に、市民意見の反映について、ご説明させていただく。まず、説明会での主な意見については、都市計画マスタープランに係る意見が18件、その内、計画に反映する意見が2件、既に計画に盛り込まれている意見が16件、その他に他所管の施策に係る意見として整理した事項が8件となった。計画に反映する意見として、「踏切における人流混雑の緩和」については、ボトルネックとなっている踏切の改善に向けた取組について、計画に記載する。「復興事前準備に関する取組の推進」については、行政案における表記を「「復興事前準備」に関する取組について検討します」としていたところだが、計画期間内には着手しなければならないと考え、「着手します」に表現を修正する。

説明会でいただいた主な意見の対応方針については、資料の3頁から6頁に記載しているので、後程、ご確認いただきたい。

行政案については、説明会以外にも、パブリックコメント、都市計画審議会委員への意見照会により、計画に対する意見をいただいたところである。

本審議会委員からいただいたご意見については、時間の都合上、書面回答とさせていただく。卓上資料としてお配りした追加資料（資料5関係）をご確認いただきたい。

説明会・パブリックコメント・本審議会委員からいただいた意見の対応については、次回の審議会までに調整し、来年2月開催予定の本審議会にて反映状況を報告するとともに、計画案について諮問させていただく。

最後に、今後のスケジュール予定についてご説明する。先ほど申し上げたとおり、令和5年2月開催予定の本審議会において、意見に対する反映状況を報告し、計画案について諮問させていただく。

その後、3月末までに計画の改定、公表のスケジュールで進めていくため、委員の皆様には格別のご協力を賜りますようお願いする。

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らせていただく。

会 長 ご意見については事前にいただいている。追加資料の回答をご覧いただきたい。書面での意見・質問の受付をしている状況であるが、この場で何かご意見、ご質問があればをいただきたい。

中西副会長 あくまでも参考意見であるが、全体のプラン策定の進め方だが、よく言えばスピード感があるが、悪く言えば期間が短い。都市計画マスタープランをどのように作るのかについては様々な意見があるが、昨年度に総合計画を定められており、その総合計画に基づいてマスタープランをどうするかという体系的な整理が必要だが、内部ではそうされているが、資料上は

そうっていない。今後の説明には総合計画の存在が分かるように説明してほしい。総合計画との関係を意識して付け加えてほしい。そのうえで、もう少し市民意見を丁寧に拾っていき、それによってプランを周知することや、市民参画についてはより充実させる方向にぜひ転換してほしい。都市マスタープランだけでなく市の計画づくりに対して要望させていただく。

会 長 他に意見がないため、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。

(2) 報告事項

イ 小田原市立地適正化計画の改定について

尾上都市部副部長

令和4年度第3回都市計画審議会 報告事項イ 小田原市立地適正化計画の改定についてご説明させていただく。資料6-1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、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計画であり、「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。

本市における経緯であるが、平成29年3月に「都市機能誘導区域」を、そして、平成31年3月に「居住誘導区域」を設定する計画を策定している。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を行った。

この度の計画改定の背景であるが、「平成27年5月に水防法の改正」により、「計画規模降雨」から「想定最大規模降雨」による浸水想定への変更が行われ、市内の洪水ハザードマップが更新されたこと。また、令和2年6月の法改正により、「防災指針の追加」が規定されたことから、計画改定を行うこととしたものである。

今回の計画改定の概要であるが、改定のポイントは5点あり、「都市機能誘導区域の拡大」、「居住誘導区域の変更」、「防災指針の策定」、「各誘導施策の見直し」、「防災指針策定に伴う評価指標の設定」を改定する。

まず1つ目の「都市機能誘導区域の拡大」である。内容としては、小田原駅周辺の都市機能誘導区域を一部広げるというものである。

市立病院は、広域中心拠点である小田原駅から約1.3キロメートルに位置し、小田原駅から市立病院前バス停においては、1日160本のバスが運行されており、公共交通が充実している。また、市立病院前バス停利用の約85パーセントが小田原駅からの利用となっている。

また、市立病院は、県西二次保健医療圏における基幹病院としての役割・機能を持つ重要な都市機能誘導施設で、「県西地域の中核」となる広域中心拠点の役割に合致しており、市立病院周辺を都市機能誘導区域に編入するものである。

その編入する区域は、図面のとおり黄色く塗りつぶした部分である。このことにより、本市の都市機能誘導区域の面積は、616ヘクタールから17ヘクタール増加し、633ヘクタールとするものである。

次に、2点目の居住誘導区域の変更である。居住誘導区域は、この設定フローのとおり、都市機能誘導区域は全域含めるとともに、拠点や駅からの徒歩圏として800メートルから1

キロメートル圏、幹線バス路線からは300メートル圏を「基本的な考え方に基づく範囲」として抽出するとともに、市街化区域内や土地区画整理事業などにより都市基盤が整備された区域を「土地利用・都市基盤の観点」から抽出し、居住誘導区域を街区単位で設定後、更に、浸水想定区域や土砂災害特別警戒区域などの災害リスクの高い区域を誘導区域から除外し、設定した。

このことにより、図面のとおり、居住誘導区域2,148ヘクタール、市街化区域に占める割合76.7パーセントを当初設定した。

この設定以降、水防法の改正により、洪水ハザードマップが更新され、本市では令和2年3月の早川水系を最終に市内の対象となる河川すべての浸水想定区域が公表された。また、令和3年3月には、高潮浸水想定区域が公表された。

そこで、これら新たに公表された災害リスクの高い区域を反映させた変更を行うものである。洪水・高潮による変更の考え方が、まず「家屋倒壊等氾濫想定区域」については、洪水による流速が早く、人命に関わる建物倒壊のリスクが高いことから、指定された区域はすべて居住誘導区域から除外する。

次に、「洪水・高潮浸水想定区域」については、国の示す「立地適正化計画の作成の手引き」において示されている浸水深3メートル未満の場合は、2階への垂直避難による対応が可能なこと、また、本市では浸水継続時間が3日以上想定箇所がないことから、原則、浸水深が3メートル以上の区域（部分）を居住誘導区域から除外する。

ただし、洪水・高潮は、気象を起因としたもので、地震と異なりある程度の予測が可能であり、発災まで時間的な余裕もあることから、高齢者が水平避難可能とされる避難所から500メートルの範囲については、除外せずに居住誘導区域に含めている。

この図は、浸水想定区域に係る居住誘導区域設定のイメージである。なお、区域は、道路や河川などの地形地物により設定するため、街区単位になるものである。

真ん中の列の中段及び下段の街区は、一部又は全部が浸水想定3メートル以上であるが、街区すべてが避難所から500メートル圏内のため、この街区は居住誘導区域に含めることとなる。左側の列の上段の街区は、避難所から500メートル圏外の一部に浸水想定3メートル以上がある。浸水想定3メートル以上の箇所が避難所から500メートル圏外のため、この街区は居住誘導区域には含めないこととなる。

その一方、左側の列の中段の街区は、避難所から500メートル圏内の一部に浸水想定3メートル以上がある。3メートル以上の箇所が、避難所から500メートル圏内のため、この街区は居住誘導区域に含めることとなる。このことにより、青色の線が居住誘導区域の境界となる。

このような考え方のもと、居住誘導区域の変更の例を、栢山駅周辺地区の拡大図でお示しする。避難所から500メートル圏を黄色の円で、浸水想定3メートル以上の区域を青色のメッシュで明示しているが、栢山駅西側に青色で示した浸水想定3メートル以上の区域が小さくあるが、街区が500メートル圏内のため、居住誘導区域に含める。また、栢山駅東側では、3メートル以上の箇所が500メートル圏を超えている街区が2か所ある。ここは、居住誘導区域には含めないこととなるため、その街区を外す形で、赤色の線のとおり線引きするものである。

新たな居住誘導区域素案は、こちらの図面又はお手元の資料6-2のとおりである。紫色で示した区域が今回居住誘導区域から除外する区域となるものである。このことによりまして、居住誘導区域の面積は、2,135ヘクタールから239ヘクタール減少し、1,896ヘクタール

とするものである。

次に、3点目として「防災指針の策定」である。防災指針策定のイメージですが、災害ハザードと都市情報を前方スクリーンでお示しているように、重ね合わせ、災害リスクがある地区を抽出していく。その後、災害リスクがあるエリアごとに課題とその対策を位置付け、最終的にその対策をまとめ、整理して、「災害リスク対策の実施プログラム」という形で作成するものである。

ここでは、時間の都合もあるため、小田原駅周辺を例に上げ、ご説明させていただく。まずは、災害リスクの分析において、災害ハザードと都市情報を重ね合わせたもので、左側の図は、洪水浸水想定区域と建物階数を、右側の図は、洪水浸水想定区域と病院など要配慮者利用施設を重ね合わせたものである。

同様に、こちらは、家屋倒壊等氾濫想定区域と建物、要配慮者利用施設を重ね合わせたものである。

続いて、こちらは、高潮浸水想定区域と重ね合わせたものである。

次は、津波浸水想定区域と重ね合わせたものである。

次は、土砂災害警戒区域と重ね合わせたものである。

このように災害ハザードエリアと建物などの都市情報を重ね合わせた上で、各ハザードごととなる洪水、河岸浸食、津波、高潮、土砂に対する課題を抽出した。

これら課題から、区分、取組方針、安全性に関する施策の体系、主体、実施時期の目安からなる「実施プログラム」を作成した。なお、取組方針については、基盤整備、防災体制の充実、機能継続、意識啓発、施設管理に整理・分類している。

そして、次のこの図面が、地域ごとに実施プログラムを地図上に反映させた「施策の体系図」となる。洪水、土砂災害に対しては、基盤整備として、河川の河(か)道(どう)掘削、堤防整備、浸食対策を、防災体制の充実として、災害時にも利用できる市立病院の再整備を、機能継続として、非常用発電機の整備及び燃料等の確保のほか、電気自動車等の導入などを実施していくというものである。

また、同様に津波、高潮に対しての体系図は、こちらである。

そして、ここまでご説明した「防災指針」を新たな計画に加えていくものである。

次に、4つ目の「誘導施策の見直しである。この表は、都市づくりの方向性に基づく誘導施策であるが、この方向性の記述は、特に変更せず、具体的な誘導施策の部分を経年修正を行うもので、次のとおり、小田原駅周辺における施設整備事業については、広域交流施設整備としてミナカ小田原、市民ホール整備として三の丸ホール、産科医療施設整備が完了したため、整備実施予定の、新病院建設事業、城址公園整備事業、市民会館跡地等活用事業、優良建築物等整備事業を位置付けるものである。

国府津駅周辺における施設整備事業については、自転車駐車場整備、駅広場整備、集会施設整備が完了し、新たに位置付ける事業はない。

また、居住誘導の促進に向けた支援策においては、令和5年3月に第二次の空家等対策計画やマンション管理適正化推進計画を策定するので、その内容を変更するものである。このように、経年による見直しを行うものである。

次に、5つ目として、「防災指針策定に伴う評価指標の設定」である。その評価指標としては、総合防災訓練及び地域防災訓練の参加者数とし、令和22年(2040年)の目標値を設定した。

最後に今後のスケジュールである。来月12月に2回の住民説明会の開催とパブリックコメ

ントを実施するとともに、本日のご説明だけでは詳細まで至らないため、本審議会委員の皆様に行行政案を改めてご送付させていただき、ご意見を賜りたいと考えている。

これらのご意見を反映させた上で、令和5年2月に本審議会に諮問させていただき、令和5年3月に、計画を改定してまいりたいと考えている。なお、参考資料6－1は防災指針の（素案）及び参考資料6－2は誘導施策の（素案）となるため、後ほどご確認くださいませようお願いします。

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ご説明を終わる

会 長 後日に個別に意見照会があるとのことだが、この場でご意見、ご質問があれば伺いたい。

田中 委員 浸水深3メートル未満もしくは、避難施設 500 メートル以内であれば居住誘導区域としているが、これは小田原市独自の基準なのか。

居住誘導区域に関しては新規に不動産を取得される方には重要事項説明に入ることになるかと思う。避難施設が 500 メートル以内ということだが、現実には歩けないと思う。避難施設の増設が必要だと考えるがどうか。

防災指針では洪水等となっているが、小田原市は地震や富士山噴火の影響をうけると思うが立地適正化計画には要求されていないが、小田原市としては防災指針にそのあたりの計画はないのか。

都市政策課副課長 垂直避難3メートルについては国の立地適正化計画の手引きに示されておりそれを採用した。水平避難 500 メートルというものは、先進市の事例を引用し、小田原市独自で設定したものある。

居住誘導区域外になると不動産の重要説明事項として説明しなければならぬものになるため、地域説明会など、不動産関係者には周知を努める。

国の立地適正化計画の手引きにおいて、水災害のみ立地適正化計画に定める防災指針に定めるものとされているため、地震や噴火などは定めるものとはしていない。市の考え方としての避難所の増設や地震・噴火等の対策については、防災部局の判断となるため現時点で回答はできない。

藤井 委員 居住誘導区域の見直しにより面積が減るが、実際に住んでいる方が多くいるのは事実である。居住誘導区域外となった場所でも近くに避難施設があれば居住誘導区域とすることができるのか。それとも3メートル以上の浸水想定場所は居住誘導区域外になってしまうものなのか。設備を整えれば居住誘導区域となるのであれば対応してほしい。

以前から提案しているが、都市機能誘導区域について、食料品を扱うスーパーを都市機能誘導区域への誘導施設にすべきではないか。

尾上都市部副部長 3メートルを超える浸水区域については、垂直異動が不可能であるため、都市機能誘導区域には入らない。避難施設の整備については、やはり防災部局の判断となるためお答えはできない。

都市政策課副課長 スーパーを都市機能誘導区域への誘導施設にという話だが、都市機能誘導区域及び居住区域において立地していることが望ましいという施設の標

記になっているため、このままの標記でいいと考える。

藤井 委員 現在は居住誘導区域外となっても、避難施設が 500 メートル以内にできた場合には居住誘導区域になるのか。

また、スーパーの記載についてだが、「マンション建設の際には商業施設を入れてください」など、「望ましい」ではなく、もう少し強い指導ができればと思う。

都市政策課副課長 避難施設が 500 メートル以内にできた際には、居住誘導区域に含めていくことになる。

スーパーについてだが、マンションの低層部分に商業施設をという話だが、開発の手続き条例で商業地域においてマンション等を立地する場合には低層部分においては商業施設を立地してもらいたいという条文もあるため、こういったものを根拠に、条例に基づき行政指導をしているところである。こういった行政指導を継続しながら駅周辺の商業施設を誘導してまいりたい。

会 長 今後また別に意見の照会があるとのことだが、現在は他に意見がないため、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。

以上