

## 令和7年度（2025年度）第1回小田原市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和7年（2025年）7月16日（水）午後2時00分から午後3時00分まで
- 2 場 所 小田原市役所 7階 大会議室
- 3 案 件  
審議事項  
ア 諮問 第8回線引き見直しに係る県決定案件について  
議第1号 小田原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 公開  
議第2号 小田原都市計画区域区分の変更 公開  
議第3号 小田原都市計画都市再開発の方針の変更 公開  
議第4号 小田原都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更 公開  
  
イ 付議 第8回線引き見直しに係る市決定案件について  
議第5号 小田原都市計画用途地域の変更 公開  
議第6号 小田原都市計画高度地区の変更 公開  
議第7号 小田原都市計画下水道の変更 公開
- 4 出席委員 関野次男、中津川毬江、古谷友子、藤井香大、岡村敏之、奥真美※、  
中西正彦、金崎達、栗畑寿一朗、稲永朝美、大川晋作、松本光好、栗田康宏  
※オンライン参加  
(委員13人が出席 欠席委員：山室由雄、山岸絵美里、三浦詩乃、宮本晋、  
宇角隆司、天野信一)
- 5 事務局 梶塚都市部副部長、金子都市部副部長、織田澤都市計画課長、菅野都市調整  
担当課長、千石都市計画課副課長、吉澤都市政策課副課長、山本都市政策課  
副課長ほか
- 6 傍聴者 0人

## 議事の概要

### 審議事項

ア 諮問 第8回線引き見直しに係る県決定案件について

議第1号 小田原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議第2号 小田原都市計画区域区分の変更

議第3号 小田原都市計画都市再開発の方針の変更

議第4号 小田原都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

### 都市計画課長

それでは、審議事項 ア 諮問 第8回線引き見直しに係る県決定案件について 説明する。議第1号 小田原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 から 議第4号 小田原都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更 までは、全て第8回線引き見直しに係る県決定案件であることから一括して説明させていただく。

第8回線引き見直しについては、これまで市民説明会の開催とともに、本審議会には4回にわたり報告してきた。令和6年11月に本審議会へ県素案を説明し、その後、県により都市計画公聴会や都市計画法に基づく案の縦覧などの手続きが進められてきたものである。

都市計画法第18条第1項では、「都道府県は、関係市町村の意見を聴き、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するものとする」と規定されている。

議第1号から第4号までは、神奈川県が決定する都市計画であるため、法の規定に基づき、県より令和7年4月30日付けで意見を求められており、資料1に示した都市計画の案について諮問するものである。

資料としては、都市計画の図書の写しを資料1、資料2、参考資料1に取りまとめているが、本日は、概要を取りまとめた説明資料1に沿って順次説明させていただく。これまで本審議会に報告した内容と重複する箇所があるが、ご了承いただきたい。

はじめに、「1 線引き見直しの概要」である。

線引き見直しは、概ね10年後の将来人口予測のもと、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や、区域区分の見直しなどを行うもので、都市計画の根幹をなすものである。

次に、「2 小田原都市計画県素案について」である。

今回の区域区分の見直しは、「ア 区域界の軽微な変更」と「イ 市街化区域から市街化調整区域への編入」を予定するものである。

「ア 区域界の軽微な変更」は、道路や河川といった地形・地物を市街化区域と市街化調整区域の境界としている箇所において、道路整備や河川改修等により、地形・地物に変更された場合や計画図の是正が必要な箇所について変更するものである。

今回の変更箇所としては、説明資料の1ページ左下に示した中村原、国府津、羽根尾、久野の4地区となる。

次に、「イ 市街化区域から市街化調整区域への編入」いわゆる逆線引きである。

市街化調整区域に接しており、現に市街化されておらず計画的な市街地整備の見通しがなく、当分の間、営農が継続されるという区域区分の基準に合致し、地権者から要望を受けている区域について、逆線引きするものである。

今回、逆線引きを行う箇所としては、説明資料の1ページ右側中段に示した板橋、風祭、久野の3地区である。以上が区域区分の変更である。

次に、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」いわゆる「整開保」である。

整開保については、線引き見直しに係る県の基本的な考え方や基準を示す基本的基準に示された「都市計画の目標」や「区域区分の方針」、「主要な都市計画の決定の方針」などを踏まえ、本市の総合計画や都市計画マスタープラン、立地適正化計画など、諸計画との整合を図りながら、見直すものである。

主な変更点としては、県の統一的な考え方により、土地利用に関する主要な都市計画の決定方針に、「災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針」が追加されたもので、急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害特別警戒区域など基本的基準で定める災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とすることや、市街化調整区域に接する市街化区域において、災害レッドゾーンが含まれ、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、市街化調整区域への編入に向けた検討を行うなどの方針を位置付けている。

次に、保留区域の位置付けである。(説明資料2ページ)

第7回線引き見直しにて一般保留区域に位置付けた鬼柳・桑原地区については、引き続き、工業系の一般保留区域として位置付けるものである。

次に、「都市再開発の方針」である。

説明資料は、線引き見直しにおける主な変更点を取りまとめており、掲載していないが、今回の線引き見直しにて検討していた小田原駅周辺地区の一号市街地の区域の拡大について説明する。

拡大を予定していた区域を赤の斜線で示しているが、予定区域の住民からは反対の意見が多く、生活している方々の意見に配慮する必要があること、また、少年院跡地は土地利用計画を見直すことから、区域の拡大を見送ることとしたものである。

次に、都市再開発の方針「ア 二項再開発促進地区」である。(説明資料2ページ左下)

一号市街地のうち、事業着手の必要性の高い地区として二項再開発促進地区に位置付けている「小田原駅東口お城通り地区」については、事業が完了したことから廃止するものである。

次に、「イ 要整備地区」である。

一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区として要整備地区に位置付けている「国府津駅西側整備地区」については、駅前広場の拡張や自転車等駐車場整備が完了したことから廃止するものである。

次に、「住宅市街地の開発整備の方針」である。

住宅市街地の開発整備の方針については、本市の都市計画マスタープランや立地適正化計画などを踏まえ、「集約型都市構造や脱炭素社会の実現に向けたまちづくり」に取り組むことを位置付けるものである。

また、「その他良好な住宅市街地の改善又は開発に関して特に必要な事項」に「空き店舗対策や住宅ストック活用により住環境の形成を図る」ことや「地域脱炭素化促進事業の推進により再エネの導入拡大を図る」ことを位置付けるものである。

ここまでは、確定した県素案として、令和6年11月に本審議会へ報告した内容である。

次に、「3 令和6年11月11日 都市計画審議会への報告後の経過について」を説明する。

(説明資料3ページ)

前回の審議会の翌日、令和6年11月12日には、県主催の都市計画公聴会が開催され、6人の方より意見をいただいた。

県は、公聴会の意見を踏まえた上で、都市計画の県原案を確定させたが、本市では令和7年4月に「第7次小田原市総合計画」が策定されたことから、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における都市づくりの目標の記載内容の修正を県に申し入れ、一部修正を行った。その後、この修正した案により、令和7年5月には、都市計画法に基づく案の縦覧を実施したものである。

「都市計画公聴会」、「県原案の修正」及び「案の縦覧」については、順に概要を説明する。

都市計画公聴会については、公述申出7件に対して、当日1人欠席となったため、6人から意見をいただいた。

公述申出の意見の区分としては、県素案に「賛成の意見」が1件、「反対の意見」が2件、「その他の意見」が3件であった。

説明資料は、県都市計画審議会に報告されたものを抜粋したもので、都市再開発の方針に係る公述の要旨として、賛成・反対の意見を1件ずつ記載している。

賛成の意見としては、「一号市街地「小田原駅周辺地区」について、「再開発手法等の導入」とあるが、地権者が理解・納得することが重要であり、住民合意を徹底して目指すことが必要である」という旨の意見をいただいている。

反対の意見としては、「一号市街地「小田原駅周辺地区」について、防災性の向上などに取り組む必要がある周辺地区と、今後、大規模な土地利用転換が想定される少年院跡地を一号市街地に指定した上で計画的に議論を進めるべきである」との意見であった。

これら公述意見に係る「県の考え方」として、

『都市再開発の方針は、市から案の申出を受けて、県が定めるものであり、第8回線引き見直しにおける小田原駅周辺地区は、第7回線引き見直しと同じ区域とする内容で、市から案の申出を受けています。市は、案の申出にあたって、小田原市都市計画審議会、小田原市議会及び住民説明会を経て、都市計画の案の内容を作成しています。また、少年院跡地を含む西口周辺については、今後の面的な土地利用の動向を踏まえ、丁寧に市民の御意見を聴きながら、必要な対応を検討していくと市から聞いています。』

この「県の考え方」は、令和7年1月31日に開催された県都市計画審議会に報告され、公述人にも県から通知が送られている。

公聴会では、その他、山並み景観の保全や道路整備の必要性、需要を予測した上での産業用地・移住者用住宅・新規参入者向けの農地の整備を要望する意見など、幅広い公述をいただいた。

なお、県都市計画審議会に公聴会の内容が報告された後、令和7年2月12日に県は原案として確定したものである。

次に、(2)小田原都市計画県原案の修正についてである。(説明資料4ページ)

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に関しては、令和7年4月に策定した本市の「第7次小田原市総合計画」と整合を図るため、本方針に記載している「都市計画区域の都市づくりの目標」の表記を一部修正した。

修正箇所については、都市づくりの目標に市の総合計画に示されたまちづくりの5つの目標を加えたもので、これを県は都市計画案として確定したものである。

なお、本市の都市計画マスタープランについても整合を図る必要があることから、今後、

見直しを進める予定である。

次に、「4 都市計画法第17条に基づく案の縦覧について」である。

法定手続きである案の縦覧については、令和7年5月13日から27日までの2週間実施したが、縦覧者の数、意見書の数、意見書の内容及び意見書に対する県の見解は、令和7年8月頃に開催する神奈川県都市計画審議会で報告される予定となっている。

最後に、「5 今後のスケジュール」である。

県決定案件については、令和7年8月頃に開催の県都市計画審議会への付議を経て、その後、国との法定協議を行い、令和7年11月頃に都市計画変更の告示となる見込みである。

以上で、議第1号から議第4号までの「第8回線引き見直しに係る県決定案件について」の説明を終える。

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 　　1、2年前からの過程を議事録等でも書き加えていただければと思う。小田原駅西口あたりを一号市街地にしていこうという話も、変わってしまった。その後の県の公聴会の意見も、個人的な印象だが、市民の意見なのかというところもある。具体的に市民の人たちにサンプリングする必要があるのではないか。

都市計画課長 　　一号市街地の話であるが、一号市街地の拡大を見送った経緯としては、そこに住んでいる方の意見を尊重すべきというのが基本的な考えであった。拡大に反対の署名をいただいた方は、一定の割合で実際に住んでいる方の署名があったため、住んでいる方の意思を尊重して都市計画を定めていくべきという観点から、一号市街地の拡大は見送らせていただいた。  
　　一号市街地の拡大を見送ったからと言って、開発ができないということではない。まずは、地域の方の合意形成が一番であると考えている。

都市部副部長  
（都市政策課  
長事務取扱） 　　もう1点、議事録に残してほしいという話があったが、都市計画審議会の議事録については、委員から頂いた意見およびそれに対する答弁も含め、市のホームページに掲載している。一号市街地の経緯についても分かるようになっている。  
　　また、市民意見の聞き方であるが、今回の線引き見直しでは、これまでの線引き見直しと同様に、線引き見直し全体の中で一号市街地の説明をさせていただいた。次回以降、区域を拡大する際には、より丁寧に説明していきたいと考えている。

藤井 委員 　　鬼柳桑原地区の保留区域も継続審議となっていたかと思うが、これも同じように履歴として残していただきたい。

都市計画課長 　　鬼柳桑原地区の保留区域については、引き続き工業系の一般保留区域として位置付けるため、工業系の土地利用を目指していくという都市計画の方針は以前と変わらないということである。

稲永 委員 都市づくりの目標というのは、総合計画が変わったら必ず変わっていくものなのか。

都市計画課長 都市計画法の第 15 条第 3 項に『市町村が定める都市計画は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想に即し、かつ、都道府県が定めた都市計画に適合したものでなければならない。』という記載があり、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針については、市町村が定める総合計画と整合を求めるものである。ここで総合計画が新たに策定され、それに伴い、まちづくりの目標が変わるため、市の総合計画との整合を図らなければならないという観点から、修正をさせていただいたものである。

金崎 委員 一号市街地拡大が取りやめになった件については、私自身もとても驚いた。都市計画公聴会（県主催）では、6 名の方が出席され反対意見 2 件があったとのこと、非常に重たい意見だと思うが、これについてどのように捉えているのか。一号市街地拡大の取りやめの経緯については、拙速だったのではと思う。市としてはしっかりと調査をしていくべきではなかったのかと思うがどうか。

都市計画課長 1 点目の公述申し出を受けてどう捉えたのかということだが、公述の中では賛成・反対それぞれの意見があったことは承知しているが、いずれにしても住んでいる方が反対しているということに重きをおいて判断をしたということである。ここで一号市街地に指定しなくても、住民の合意形成が図られれば面的な土地利用は可能である。また、無理に一号市街地に指定してハレーションなどを生み、逆に面的なまちづくりが進まないというような弊害になる恐れもあり、見送りという判断をした。

一号市街地の拡大を取りやめるという判断が拙速であったのではないかというご意見については、基本的には神奈川県が進めている線引きのスケジュールを踏まえた中で市も意思決定をしていかなければならず、このように判断をしたものである。

都市部副部長  
（都市政策課  
長事務取扱） 一号市街地の拡大についてだが、西口地区においては、駅前広場の再整備や隣接街区の市街地開発の検討が行われており、周辺地区においても広域中心拠点としての機能強化や魅力ある市街地形成、道路等の基盤整備による防災性の向上に取り組む必要がある。また、少年院跡地の活用ということでゼロカーボンデジタルタウンの動きがあり、今回の線引き見直しの目標年次である令和 17 年の期間内に、具体的な土地利用を図る目標を立てていたことから、一号市街地の拡大を本審議会に諮らせていただいた。

その後、地域の方から反対の署名が提出され、さらにその後、賛成の署名もいただいた。数で言えば、賛成の署名の方が多かったが、反対の署名の中には区域内にお住まいの方の署名があり、賛成する方の署名には、区域内にお住まいの方の署名がなかったことから、区域内にお住まいの方の意向を尊重する必要があるという観点から拡大を取りやめたということが一つである。

更に、予定していた少年院跡地の土地利用計画が白紙になったこともあ

り、今回の第8回線引き見直しにおいては区域の拡大を見送ることにした。一号市街地をここで位置付けなくとも、面的な整備をすることに対し地域の方の合意形成が図られれば、それは進めていくことができ、後追いで一号市街地を拡大することもできるため、このような判断となった。

金崎 委員        これだけ大きな事案であるため、実際に反対された方がいたことも事実であることも分かってはいるが、中には地域の住民の方で賛成していた方もいらっしゃったと聞いているため、市が公平性を保ち、地域の住民の方の意向を受け身ではなく、こちらから聞いていくべきではなかったのかと思っている。話は変わるが、鬼柳桑原についてもそうだと思う。今後はそのように進めていただきたいと思う。

栗畑 委員        サンプリングが必要という藤井委員の意見に私も賛成である。賛成と反対に数の差があったが、賛成の方に住民の方がいなかったということで、住民の方の意見がある反対の意見を尊重したということだった。  
無理して拡大しなくていいという判断は理解できるが、サンプリングをしつかりしたうえでの判断であればよかったと思う。

大川 委員        賛成反対の署名の話があったが、その中で一号市街地の拡大を予定していた区域内の住民の方と、市内に住んでいる方と市外に住んでいる方の割合が分かれば教えてほしい。  
また、次に一号市街地の拡大をするタイミングがあるとすればそれはいつなのか。

都市計画課長     署名の具体的な数字だが、拡大に反対する署名については全体で1,008人のうち拡大予定区域の住民の方が12.3%、拡大予定区域外で市内の方が68.7%、市外の方が19%であった。一方、区域の拡大に賛成する方2,050人のうち、拡大予定区域の住民は0%、市内の方が74.9%、市外の方が25.1%であった。  
また、線引きのプロセスであるが、第8回線引き見直しの目標年次が令和17年であり、ここからおおむね5年前、令和12年、13年ごろから準備に入ることになる。

大川 委員        2つ目の質問についてだが、すぐできるわけではないということか。

都市計画課長     線引きのスケジュールは今説明したとおりだが、必ずしも一号市街地に指定されなければ面的な整備ができないわけではない。地域の方の合意形成が図られて、例えば再開発をやっていきたいと思いますとなれば、進めていく手法はある。合意形成が図られ面的な再開発を進めていくとなれば、都市計画の決定権者は小田原市となるため、進めていけるのではないかと考えている。

会 長            本件については、前回は議論があり、今回も新たな情報はあったが、様々なところで話し合われている。きちんと記録を残しておき、散発的でなくある程度まとまった形で残しておくということが大事である。地域のなかで

の、広い意味でのまちづくりの機運というものが非常に大事であり、地権者あってというところである。

前は、色々な選択肢の中では相対的にはいいだろうといったような趣旨の発言をした記憶がある。今回の一号市街地の拡大については象徴的な意味合いがあった。結果的にいろいろな議論がされたというところだが、まず地区の中での街づくりの機運を大事にしながら、都市計画の整合を図りつつ進めていくということであればそれで良いと思う。この場以外でも様々なところで議論がなされるだろうと思うので、そこでの議論にも期待をしたいと思う。

栗田臨時委員

一号市街地の拡大がされずとも、地域の方の合意が得られればできるということなので、そこだけでなく東口の方も、再開発について勉強会をしながら一生懸命やっているの、一緒に考えてもらいながら西口の広場のところは当然やらなければいけないのだと思うが、先生方に様々な意見やアドバイスをいただければいいと思う。やってはいけないということではなく、合意があればできるということなので、頑張って小田原駅周辺を盛り上げていきたいと思っている。

中津川 委員

鬼柳桑原地区の保留区域は、工業系を見据えてということだとは思いますが、どの程度の期間保留されるものなのか。

都市計画課長

保留区域というのは、現在の市街化区域に収まらない市街地として将来必要と見込まれる区域を市街化調整区域の中に一旦保留しておき、市街地整備が確実に行われるときに市街化区域に編入するというものなので、線引き期間内の令和 17 年までに市街化区域に編入できなければ、保留区域の位置付けをやり直しということになり、次回の第 9 回線引きの際にこのフレームが取れるか、ということになる。工業系フレームについては、製造品出荷額や運輸施設用地の伸び率によって今の市街化区域の中に納まるかを判断するが、小田原市の場合は今の市街化区域には収まらないので、新たに市街化区域を拡大しても良いというロジックで設定している。令和 17 年までに市街化区域に編入することを基本としている。

会 長

他に意見や質問もなく、今回の諮問自体に強い反対もないようなのでここでお諮りする。

一括で、議第 1 号から議第 4 号までまとめてお諮りする。

議第 1 号 小田原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議第 2 号 小田原都市計画区域区分の変更

議第 3 号 小田原都市計画都市再開発の方針の変更

議第 4 号 小田原都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

について、原案のとおり支障ないものとしてよろしいか。

(「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1号 小田原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
- 議第2号 小田原都市計画区域区分の変更
- 議第3号 小田原都市計画都市再開発の方針の変更
- 議第4号 小田原都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更  
について、原案のとおり支障ないものとする。

#### 審議事項

- イ 付議 第8回線引き見直しに係る市決定案件について
- 議第5号 小田原都市計画用途地域の変更
- 議第6号 小田原都市計画高度地区の変更
- 議第7号 小田原都市計画下水道の変更

#### 都市計画課長

それでは審議事項 イ 付議 第8回線引き見直しに係る市決定案件について 説明させていただきます。

議第5号「小田原都市計画用途地域の変更」から議第7号「小田原都市計画下水道の変更」までは、すべて第8回線引き見直しに係る市決定案件であることから、一括して説明する。

初めに、「1 区域区分の変更に伴う用途地域等の変更について」である。

先程、県決定案件で説明した区域区分の変更に伴い関連する都市計画として用途地域、高度地区及び下水道の変更を行うものである。

都市計画法では、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとされており、下水道に関しても、市街化区域には、少なくとも下水道を定めるものとされている。

また、高度地区に関しては、「小田原都市計画高度地区の決定基準」において、用途地域に連動して定めることとしている。

これらの基準に従い、区域区分の変更に伴う都市計画変更を行うものである。

変更内容に関しては、説明資料2と合わせて、説明資料1の1ページをご覧ください。

中村原地区においては、市街化区域に編入することから、用途地域、高度地区及び下水道の排水区域を定めるものである。

久野①ほか3地区については、市街化調整区域に編入することから、用途地域及び下水道を無指定にするものである。高度地区に関しては、高度地区を定めていない板橋地区を除いて、無指定とするものである。

代表的な2地区を説明する。

一か所目は、市街化区域に編入する中村原地区である。

この地区は、道路整備により地形・地物に変更されたことから区域区分線を変更するもので、約0.01haが市街化区域に編入される予定である。これに伴い、用途地域と高度地区については、第一種中高層住居専用地域及び第1種高度地区に指定し、下水道については、排水区域を指定するものである。

なお、中村原地区の変更に関しては、道路内での変更のため、民有地に影響するものではない。

二か所目は、市街化調整区域に編入する風祭地区である。

この地区は、市街化調整区域に接しており、現に市街化されておらず、計画的な市街地整

備の見通しがなく、当分の間、営農が継続されるという区域区分の基準に合致し、地権者から逆線引きの要望を受けていることから、市街化調整区域への編入を予定している。これに伴い、用途地域、高度地区及び下水道の排水区域を無指定とするものである。

次に、「2 令和6年11月11日 都市計画審議会への報告後の経過について」説明する。

都市計画法の規定に基づき、令和7年3月10日から県との法定協議、その後、案の縦覧を実施したものである。

都市計画法第17条に基づく案の縦覧については、令和7年5月13日から27日までの2週間実施したが、縦覧者、意見書の提出はともになかった。

最後に、「4 今後のスケジュール」である。

市決定案件の変更については、県が定める区域区分の変更と合せて告示を行う必要があるため、令和7年11月頃となる見込みである。

以上で、議第5号から議第7号までの「第8回線引き見直しに係る市決定案件について」の説明を終える。

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。

(質問・意見なし)

会 長 それでは、意見や質問がないため、議第5号から議第7号までまとめてお諮りする。

議第5号 小田原都市計画用途地域の変更

議第6号 小田原都市計画高度地区の変更

議第7号 小田原都市計画下水道の変更

について議決を行う。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5号 小田原都市計画用途地域の変更  
議第6号 小田原都市計画高度地区の変更  
議第7号 小田原都市計画下水道の変更  
について、原案のとおり可決する。  
最後事務局から何かあるか。

都市部副部長 次回、審議会については11月頃を予定している。詳しい日程について(都市政策課長事務取扱)は追って連絡をさせていただきます。

会 長 それでは、以上をもって、令和7年度(2025年度)第1回小田原市都市計画審議会を閉会する。

以上