

令和7年度（2025年度）第2回小田原市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和7年（2025年）11月19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 3階 全員協議会室
- 3 案 件
審議事項
ア 付議
議第8号 小田原都市計画生産緑地地区の変更 公開
イ 諮問
議第9号 特定生産緑地の指定 公開
議第10号 小田原市景観評価員の選任について 公開

その他
小田原市都市計画マスタープランの改定について 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、宮本晋、栗田康宏、天野信一
※オンライン参加
(委員11人が出席 欠席委員：柴畑寿一朗、稲永朝美、大川晋作、松本光好、
山室由雄、山岸絵美里、三浦詩乃、宇角隆司)
- 5 事務局 佐藤都市部長、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 1人

議事の概要

審議事項

議第8号 小田原都市計画生産緑地地区の変更

都市計画課長

それでは、議第8号 小田原都市計画生産緑地地区の変更について説明する。手元の資料1と併せて前方のスクリーンをご覧ください。

はじめに、生産緑地地区について、簡単に制度の趣旨及び現在の指定状況などを説明し、今回の変更の内容を説明する。

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、行為の制限については、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故障により、営農継続が困難と認められる場合に生産緑地地区の買い取りの申し出が可能となり、申出から3ヶ月以内に所有権の移転が行われなかった場合に解除されるものである。次に、本市の生産緑地地区の指定状況だが、令和6年度末時点で383箇所、面積約52.7haとなっている。

それでは、令和7年度の生産緑地地区の都市計画変更について説明する。変更の概要としては、区域の縮小が1箇所、廃止が6箇所となっている。なお、区域の拡大・追加はなし。

また、内訳としては、公共施設の整備による区域の縮小が1箇所、主たる農業従事者の死亡による廃止が3箇所、指定から30年が経過した廃止が3箇所となっている。

それでは個々の変更について、説明する。はじめに、区域の縮小である。資料は、2ページをご覧ください。区域の縮小は、上新田地内、箇所番号412、緑の丸印で示した箇所において申出があった。前方のスクリーンをご覧ください。スクリーンで示す黄色の着色部分が、公共施設の用に供されたことにより縮小する区域、緑の着色部分が、生産緑地地区として残る区域である。

次に、廃止について説明する。変更箇所を示す丸印については、廃止の事由毎に色を分けている。青が主たる農業従事者の死亡によるもの、赤が指定から30年が経過したものとなっており、板橋地内など、6箇所におきまして申出があった。

地区毎に説明させていただく。スクリーンに示す黄色の着色部分が、廃止する箇所である。まず、主たる農業従事者の死亡による廃止が、板橋地内、箇所番号20、寿町四丁目地内、箇所番号43、鴨宮地内、箇所番号603である。

次に、指定から30年が経過したことによる廃止が、北ノ窪地内、箇所番号191、曾比地内、箇所番号602、上町地内、箇所番号608である。

以上により令和7年度の生産緑地地区の変更としては、面積が1.1ha減少して約51.6haに、箇所数は6箇所減少して、377箇所となるものである。

なお、資料の4ページにも記載しているが、この変更案については、令和7年10月14日から28日まで、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。

以上で、議第8号 小田原都市計画生産緑地地区の変更の説明を終える。

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。

(意見なし)

会 長 意見や質問もないようなのでここでお諮りする。
議第8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8号 小田原都市計画生産緑地地
区の変更 について、原案のとおり支障ないものとする。

審議事項

イ 諮問 議第9号 特定生産緑地の指定

都市計画課長

それでは、議第9号 特定生産緑地の指定について説明する。手元の資料2と併せて前方
のスクリーンをご覧ください。

はじめに、特定生産緑地について、簡単に制度の概要を説明した上で、今回の指定内容を
説明させていただきます。

まず、1 特定生産緑地の指定に係る都市計画審議会の位置付けであるが、生産緑地法第
10条の2第3項に、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。

次に、2 特定生産緑地制度の概要について説明する。生産緑地地区は、指定から30年を
経過して以降、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生産緑
地の所有者が、買取り申出をできる時期を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。

次に、3 指定意向の確認について説明する。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、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。このうち、特定生産緑地
への指定意向が示されたものについて、本審議会の意見を伺い指定するものである。

次に、4 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、令和7年

度で指定から30年を迎える生産緑地地区の地権者に対し、令和4年より周知を開始し、令和7年7月下旬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が確認できたものについて、現地の確認を行い、指定申出書を受け付け、本審議会のご意見を伺った後、指定の公示、農地等利害関係人への通知をもって手続きが完了となるものである。

次に、5 特定生産緑地の指定状況である。平成4年度から平成6年度に指定した生産緑地地区についての意向確認はすべて完了しており、平成4年度から平成6年度指定の生産緑地地区414箇所のうち374箇所を特定生産緑地に指定している。箇所数、面積ともに割合としては、約9割となっている。

次に、6 平成7年度指定の特定生産緑地への指定意向の確認状況である。指定意向確認対象5件に対して、すべての地権者の意向が確認できており、その内訳は、特定生産緑地に指定するものが3件、買取り申出をするものが2件であった。

特定生産緑地に指定すると回答のあった3件のうち、既に2箇所、415㎡については、特定生産緑地に指定しており、残る1箇所、191㎡を今回、指定するものである。

今回の指定により、平成7年度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、606㎡となり、平成7年度に指定した生産緑地地区うち、特定生産緑地への指定意向が示された箇所の指定はすべて完了する。

次に、8 特定生産緑地指定の公示案を説明する。資料2の2ページ、と併せてスクリーンをご覧ください。今年度の特定生産緑地の指定箇所は、生産緑地箇所番号181の1箇所となっている。位置図の赤色の網掛け部分が、今回指定される区域である。『生産緑地地区箇所番号181』は、生産緑地面積の1,915㎡のうち、平成4年度指定分の1,724㎡は、既に特定生産緑地に指定しており、今回、平成7年度に追加指定した191㎡を特定生産緑地に指定するものである。

なお、指定にあたっては、農政課と農業委員会事務局、都市計画課の職員にて現地調査を実施し、農地として管理されていることを確認している。

以上で、議第9号 特定生産緑地の指定の説明を終える。

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。

中西副会長 事実関係の確認をさせていただきたい。資料2の6の指定意向確認状況だが、4のスケジュールの6月から7月にかけて行ったものの結果ということか。

都市計画課長 そのとおりである。

中西副会長 特定生産緑地に指定を希望する3件のうち2箇所が指定済みで、1か所が今回の件だが、2箇所はいつ指定したのか。

都市計画課長 令和4年に指定している。

中西副会長 スケジュールと異なるように思うが。

都市計画課長 指定意向の申し出については、3年前から意向確認をしており、意向がは

つきりした段階で申し出をいただき、特定生産緑地に指定している。早くから意向確認ができているところについては、今年度以前から指定をしており、今回指定するところが最後に残った1件である。

中西副会長 今年度確認していたのかと思ったが理解した。

宮本委員 今回特定生産緑地に指定される場所181番の現状を教えてください。この赤色部分が指定区域だと思うが、すでに指定されている部分と離れているように見える。農地としては管理されていることを確認されているとのことだが、間の鋭角になっている土地は現況どのような利用をされているのか。

都市計画課長 委員指摘の場所は水路の官地となっており、水路の官地に挟まれた農地となっている。令和7年に追加指定の要件に合致したということで、今回指定する。

会 長 他に意見や質問もないようなのでここでお諮りする。
議第9号 特定生産緑地の指定について、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9号 特定生産緑地の指定について、原案のとおり支障ないものとする。

審議事項

イ 諮問 議第10号 小田原市 景観評価員の選任について

都市計画課長

それでは、議第10号 小田原市 景観評価員の選任について説明する。資料3の1. 小田原市景観評価員についてを、ご覧いただきたい。

まず、景観評価員については、小田原市景観条例第19条第1項により、5人以内と規定しており、専門分野としては、行政法、都市デザイン、建築意匠、ランドスケープデザイン、そして色彩の専門家から構成されている。

任期は2年で、現在の評価員は、令和8年1月31日をもって任期満了となる。また、景観条例第19条第3項により、都市計画審議会の意見を聴いた上で選任することと規定しており、今回諮問させていただくものである。

景観評価員の主な職務としては、『景観法等に基づく勧告や命令、指導、要請等の処分を行う場合及び勧告に従わないことを公表する場合』『屋外広告物の規制に関する適用除外や広告協定の認定、許可の取消し及び違反広告物等に対する措置を講ずる場合』このほかにも、景観上、影響の大きい案件等について、専門的な意見を伺うこととしている。

それでは1ページ右側の2. 小田原市 景観評価員(案)をご覧いただきたい。小田原市景観評価員の候補者5名の方々の、職業、実務経歴等である。選任に際しては、これまでの実

績や継続性、また本市の景観行政についての見識や理解を考慮した結果、今回は5名全員を再任するものである。

はじめに、専門分野「行政法」については、横浜国立大学大学院 国際社会科学研究院教授 板垣 勝彦氏である。横須賀市情報公開・個人情報保護審査会 委員長や、川崎市情報公開・個人情報保護審査会委員などを務められており、引き続き委嘱したいと考えている。

次に、専門分野「建築の都市デザイン」については、横浜市立大学国際教養学部都市学系大学院都市社会文化研究科教授 鈴木 伸治氏である。千代田区景観アドバイザーや、景観まちづくり審議会委員、逗子市景観審議会 会長などを務められており、引き続き委嘱したいと考えている。

次に、専門分野「建築の意匠」については、株式会社彦根建築設計事務所代表取締役 彦根 明氏である。元東海大学非常勤講師であり、一般社団法人建築家住宅の会理事、東京芸術大学貢献会員などを務められており、引き続き委嘱したいと考えている。

次に、専門分野「ランドスケープデザイン」については、ランドスケープアーキテクト 宮城 俊作氏である。元東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授であり、株式会社 NeutLA パートナー、宗教法人平等院代表役員、一般社団法人アーバンデザインセンター宇治 理事・副センター長などを務められており、引き続き委嘱したいと考えている。

次に、専門分野「色彩・屋外広告物」については、色彩計画家 吉田 慎悟氏である。元本都市計画審議会委員であり、有限会社クリマ取締役を務められており、引き続き委嘱したいと考えている。

なお、任期は、年度を通じて協議を行う案件も発生していることから、年度途中の改選では協議に支障を来す恐れがあるため、今期のみ令和8年2月1日から令和9年3月31日までの1年2か月とする。

参考資料3 小田原市景観評価員の実績をご覧いただきたい。参考までに、任期中における景観評価員の主な実績について、紹介させていただく。

小田原城天守閣の眺望景観確保に向けた取り組みをはじめ、小田原こどもの森公園わんぱくらんどや上府中公園といった都市公園における舗装の色彩、景観計画重点区域における電柱広告の色彩、大規模建築物の意匠、色彩について専門的な意見をいただいている。

なお、法令に基づく勧告等の事例はなかった。

以上で、議第10号 小田原市 景観評価員の選任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。

中西副会長 参考資料3について、様々なところで意見をいただいているということをつかえるように資料を付けてほしいと、以前の審議会で要望したが、対応していただきありがたい。意見をみていると、専門的な知見からご意見をいただいているのがわかるが、それがどの程度反映されているのか。感覚的なものでいいので教えていただきたい。

都市計画課長 半分程度意見を反映いただいている感覚である。例えば民間のマンションの開発だとか、事業者の方の事業採算性などを考えると、譲れない部分もある。評価員の方々に意見をいただいても、それが利益に影響してしまうものなどは、事業者側にはなかなか受け入れてもらえない部分もある。100パーセントというわけにはいかないが、その中でもできる限りのところは、事業

者にも反映していただいている。

中西副会長

感覚的にはそのくらいかと思う。景観の評価は難しく、規制ではなくやり取りの中で決まる部分もあると思う。逆にこういった専門家のご意見はものすごく大事だと思う。こういった仕組みをちゃんと使い、かつ小田原市に理解がある方に続けていただくことが大事である。こういった方々を上手に働いていただけるようにやり取りしていただき、なるべく反映できるよう運用していただければと思う。これは希望として述べておく。

奥委員

景観評価員は独任制を取っており、委員会形式ではないようだが、この実績見ると、案件によっては1、2名程度から意見をもらっているものもあれば、今年度の1番直近のものでは4名の評価員から意見聴取をしているが、何人の評価員から意見聴取するかは、何らかの基準のようなものがあるのか。

それとも、案件により専門分野を踏まえて選任されているということか。

都市計画課長

例えばマンションの新築などの案件なら建築・意匠や色彩、都市デザインが専門の評価員に意見を伺っている。ここにあるような「小田原上府中公園園路舗装」については、色のため色彩の評価員に意見を聞いている。参考資料1番下の10月24日に開催した「小田原城の天守閣の眺望景観確保」については、政策的な話になるため、できる限り多く評価員の意見を聞きたいということで、都合がつく範囲で声をかけ、今回は4名の評価員にご意見をいただいた。

ケースバイケースで、その分野に応じてご意見を伺っている。

奥委員

個別に意見をきいているのか。評価員同士でご意見を交わす形式はとっていないということか。

都市計画課長

現地を確認する際には直接会って、事業者も交えてディスカッションしながら意見を伺っている。

藤井委員

参考資料3の「小田原城の天守閣の眺望景観確保」の主な意見で『事前協議』という言葉がでていますが、協議の対象はどのようなエリアや対象なのか。

都市計画課長

これについては、これから施策を組み立てていくもので、まだ決まってはいるが、基本的には国道1号本町・南町地区という景観計画の重点区域があり、そのエリアの中で小田原城の眺望を確保するための方策を進めていくものである。

具体的には小田原城天守閣の眺望景観は、国道1号と国際通りが交差する国際通り交差点からお城を望むところを視点場と位置付けている。

そこから市民会館跡地に向かい、国道1号を西に移動した際に、その区間の軸線の中で、できる限りお城の眺望を確保していきたいという方策を取り組みとして進めている。お城の眺望を阻害してしまうような建物に対する対応を検討している。

景観法の届出について今は事前協議制というものはなく、建物や事業プランが決まってから届出してもらうシステムになっており、そういったものを事前に届け出てもらい、協議してもらうという制度を確立していければ、少しでも眺望を確保するような取り組みにつながるのではないかとということを検討している最中である。そういった観点で評価員の方々のご意見を伺ってるところである。

藤井委員 景観だけでなく、都市交通機能としても重要な場所だと思うが、そういったところを考えて意見をいただいているのか。

都市計画課長 景観評価員の皆様も様々なことに精通されているため、景観だけでなく様々な要素を踏まえて意見をいただいている。住んでいる方もいらっしゃるため、地元の方々の意見も聞いていく予定である。景観を阻害してしまうような建物に対し、過度な規制や制限を加えるのは難しいのではないかとという話もある。そのあたりをいかにうまく眺望を確保するか調整していく。

会 長 今回の景観評価員の選任について直接の意見もなかったように思う。ここでお諮りする。
議第 10 号 小田原市景観評価員の選任について、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 10 号 小田原市景観評価員の選任について、原案のとおり支障ないものとする。

その他

小田原市都市計画マスタープランの改定について

都市計画課長

それでは、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。本市の都市計画マスタープランは、令和 5 年 3 月に、計画期間満了に伴い改定したが、令和 7 年 4 月に「第 7 次小田原市総合計画」が策定されたことに伴い、上位計画となる総合計画に即した改定を行うものである。本日は、その概要について説明する。卓上配布させていただいた「小田原市都市計画マスタープランの改定について」と併せ、前方のスクリーンをご覧ください。

初めに、都市計画マスタープランの「位置付け」と「役割」である。都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 の規定に基づき、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、市町村が定める計画とされている。都市計画マスタープランの役割であるが、市が定める都市計画の決定や見直しに関する基本的な方針となること等である。

次に、都市計画法第 18 条の 2 では、「市町村は、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、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとする」とされている。

また、小田原市都市計画マスタープランでは、計画期間を 20 年間としているが、「社会

情勢の変化や上位計画である総合計画の策定などに併せ見直す」こととしている。

本市の総合計画は、令和7年4月に第7次小田原市総合計画を策定し、令和7年度中には、具体的な取組などを体系的にまとめる第1期実行計画を策定する予定である。

そこで、令和8年度より、「小田原市都市計画マスタープラン」改定作業に着手し、令和9年度末頃に改定する予定である。

次に、「改定のポイントについて」説明させていただく。

第6次小田原市総合計画では、将来都市像に「世界が憧れるまち“小田原”」、まちづくりの目標に、3つの推進エンジンを基に「生活の質の向上」や「地域経済の好循環」など、3つの目標を掲げていたが、第7次小田原市総合計画では、将来都市像に「誰もが笑顔で暮らせる、愛すべきふるさと小田原」、まちづくりの目標に「いのちを大切にす小田原」や「自然環境の恵みがあふれる小田原」など、5つの目標を掲げている。

そこで、第6次小田原市総合計画の基本構想に即して定めた小田原市都市計画マスタープランの「将来都市像」や「まちづくりの目標」などを、第7次小田原市総合計画における基本構想に即すため、見直しするものである。

次に、「個別具体的な事業について」である。

現在の小田原市都市計画マスタープランに記載している個別具体的な事業については、本市のまちづくりにおける今後の戦略やビジョンを明確化し、具体的な取組などを体系的にまとめる「実行計画」を的確に反映するため、関係各課と調整しながら、見直していく。

最後に、今後のスケジュールだが、令和8年度には、文案作成に係る所管へのヒアリングを行い、行政案を作成し、11月頃に本審議会にて、意見交換をさせていただきたいと考えている。令和9年度には、パブリックコメント等を実施し、11月頃に本審議会への諮問を経て、年度末までに改定を行う予定である。

以上で、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える。

会 長 ただいまの説明に関し、ご質問等をいただきたい。

藤井委員 具体的にどういった運用をしていくのかを伺う。令和10年3月から運用開始ということは、それまでは今の都市計画マスタープランを運用していくということか。

都市計画課長 委員がおっしゃるとおり、改定作業が終わるまでは現行計画に即して都市計画を定めていくことになる。

藤井委員 パワーポイント3ページの改定のポイントについてだが、第7次総合計画の将来都市像やまちづくりの目標は具体的にどういったものになるのか、現段階でビジョンがあれば教えてほしい。

都市計画課長 基本的には先ほど説明させていただいたとおり都市計画マスタープランは、市の総合計画、神奈川県が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、この2つの上位計画に即して策定することとなっている。当然、その上位計画である総合計画に併せて都市計画マスタープランも見直していくということになる。藤井委員のおっしゃられた、将来都市像やまちづくりの目標は総合計画に即して変えていくわけだが、それを具体的に、

どのように都市計画に結びつけていくかの議論については、今後、都市計画審議会の方にもお諮りさせていただきたいと思っており、現段階では明確な答えはできない。

金崎委員

令和5年から令和24年までの20年間で、今のマスタープランが策定されているが、都市計画マスタープラン改定のその大きな理由として、基本構想が変わったことと、社会情勢の変化がある。常々思っていることだが、上位計画が変わると、都市計画マスタープランも変えなければいけないということについて、あまり適当な言葉が見当たらないが、機械的にやってくれるように私は受け止めている。社会情勢の変化とは何を指すのか。

令和5年度の策定については、コロナ禍も経て、様々な世の中での混乱を経験してきた上での策定だったと思う。

私は、このマスタープランそのものが、上位計画が変わるからといって変わるものではないと思っている。小田原市内の人口や世帯の状況をきちんと調査をした上でのスタートだったと思っているがそれについてどのように考えているのか伺う。

都市計画課長

令和5年3月に改定されているため、そこまでの期間は経ておらず、社会情勢の大きな変化があったとは捉えていない。説明にもあるように、『社会情勢の変化や上位計画である総合計画の策定に併せて見直す』ということで、今回は上位計画である総合計画が変わった。都市計画法第18条の2の規定に基づき、総合計画に即していかなければならないと考えている。

ただ金崎委員のおっしゃるように、都市計画の基本的な方針が、数年で大きく変わるのかということ、そこはなかなか変わらないのではないかと考えている。例えば、土地利用の方針や都市施設の方針、市街地開発の方針など様々な方針が都市計画マスタープランに書かれているが、そのあたりの根幹となるような部分は今回の見直しで改正できるものだとは思っていない。

ただ、細かな個別具体事業については、策定から5年経てば、例えば都市計画道路が供用されたなど、色々な部分が出てくると思う。そのような具体の部分については、若干見直すようなところはあるかと思う。大きく方針等を覆すような見直しになるかということ、現段階ではそうはならないと考えている。

会 長

具体的話になるが、どれだけ大きく変えるかということであれば、先ほど都市計画課長から話があったとおり、そこまで大きく変わらないだろうということであったが、第7次小田原市総合計画に即す必要があるため、少なからず変わる部分はあるかと思う。

それについては令和8年度7月以降のこの審議会でも順次意見交換等をしていくことになろうかと思う。その際には委員の皆様には、ぜひ活発な議論をいただければと思う。

最後に事務局から何かあるか。

都市部副部長 次回、審議会については未定である。詳しい日程については追って連絡
(都市政策課長事務取扱) をさせていただく。

会 長 それでは、以上をもって、令和7年度（2025年度）第2回小田原市都市
計画審議会を閉会する。

以上