

令和8年度（2026年度）第1回小田原市都市計画審議会議事録

1 日 時 令和8年（2026年）5月20日（水）午後2時30分から午後5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

(1) 協議事項

ア 会長及び副会長の選出について

(2) 小田原の都市計画の概要

ア 小田原の都市計画について 公開

イ 小田原駅周辺における再開発の動向について 公開

(3) 審議事項

ア 付議

議第1号 小田原都市計画高度地区の変更 公開

イ 諮問

議第2号 小田原市景観条例第9条による適用除外について 公開

(4) 報告事項

ア 小田原城天守閣の眺望景観確保に向けた取り組みについて 公開

4 出席委員 関野次男、中津川毬江、加藤信次、田嶋崇之、岡村敏之、奥真美、三浦大介、中西正彦、沼田麻美子、金崎達、柴畑寿一朗、大川晋作、寺島由美子
(委員13人が出席 欠席委員：山室由雄、宮本晋、宇角隆司、太田広明、栗田康宏、天野信一)

5 事務局 佐藤都市部長、梶塚都市部副部長、織田澤都市計画課長、菅野都市調整担当課長、菊川市街地整備担当課長、千石都市計画課副課長、小野都市政策課副課長ほか

6 傍聴者 1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 小田原の都市計画の概要

ア 小田原の都市計画の概要について

都市計画課長

それでは、小田原の都市計画の概要について説明する。

本案件は、都市計画審議会の委員の改選があったため、都市計画の概要について、説明させていただくものである。

初めに、都市計画制度の概要である。

都市計画運用指針において、都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するものとされている。

そこで、都市計画法に基づき都市計画を決定し、合理的な土地利用が図られるよう一定の制限を課す必要がある。

市町村が、都市計画を決定するにあたっては、都市計画法第19条において、「市町村都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するもの」とされていることから、本審議会において、審議をお願いするものである。

こちらの図は、都市計画制度の体系を整理したものである。

都市計画を定めるにあたっては、まず「都市」の範囲を明らかにする必要がある。

そこで、一体の都市として捉える必要がある区域を、「都市計画区域」として指定する。

都市計画法第5条では、「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする」と規定している。

「都市計画区域」に指定することで、「用途地域や高度地区などの都市計画の決定」、「都市計画道路や都市計画公園などの都市施設の整備」、「都市計画を定める土地区画整理事業などの市街地開発事業の施行」を行うことができる。

この区域は複数の市町村の行政区域を越えて、指定されることもあるが、小田原市は、行政区域が都市計画区域となっている。

次に、当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示す「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」について説明する。

都市計画法第6条の2では、「都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする」と規定してある。

この「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、「整・開・保」または「都市計画区域マスタープラン」とも呼ばれており、記載内容としては、「区域区分の決定の有無及びその方針」、「都市計画の目標」、「土地利用や都市施設の整備など、主要な都市計画の決定の方針」などを位置付けるものである。

次に、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止や計画的な市街地の形成など、都市計画の根幹をなすものとされている『区域区分』について、説明する。

区域区分は、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する制度で、都市計画法の第7条に規定されている。

市街化区域と市街化調整区域について、市街化区域は、既に市街地を形成している区域や、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、市街化区域とは逆に、市街化を抑制すべき区域とされている。

なお、小田原市は、首都圏整備法に規定する「近郊整備地帯」であるため、区域区分の決定が義務付けられている。

こちらは、区域区分のイメージ図である。

赤の破線が区域を区分する境界となり、内側が「市街化区域」、外側が「市街化調整区域」である。

こちらの図は、本市における区域区分の変遷を示すものである。

昭和45年6月に、初めて区域区分を決定し、黄色い部分が市街化区域に定められた。

昭和54年3月には、第1回目となる区域区分の見直しが行われ、ピンク色の部分が、新たに市街化区域に定められた。

その後、市街化区域のうち、宅地化が進まない区域を、市街化調整区域に変更することや、住宅地・工業団地などの整備を図る区域を市街化区域に定めるなどの変更が行われ、現在の市街化区域の面積は、約2,822ha、行政区域及び都市計画区域の約25%となっている。

これまで、説明した都市計画は、県が定めるものであるが、ここからは主に市が定める都市計画について説明する。

初めに、「都市計画マスタープラン」である。

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（市の総合計画）並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、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」と規定してある。

この「基本的な方針」は、都市計画の決定や見直し等の指針となるもので、「用途地域」や「都市計画道路」、「市街地開発事業」などの都市計画は、この「都市計画マスタープラン」に即して定めることになる。

次に、都市計画に定めるものではないが、都市計画マスタープランの一部とされる「立地適正化計画」について説明する。

立地適正化計画は、今後の人口減少・少子高齢化に対応する「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えを基本とし、居住と居住に関わる医療、福祉、商業等の生活利便施設がまとまって立地するよう、長い時間をかけながら緩やかな誘導を図り、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを推進するもので、都市再生特別措置法第81条に規定される計画である。

この計画に位置付ける「都市機能誘導区域」は、区域内に誘導する施設を設定し、支援措置を事前に明示することにより、生活サービス施設の誘導を図る仕組みになっている。

また、その周囲を囲む「居住誘導区域」は、人口減少の中でも一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービス等が持続的に確保されるよう、居住を誘導していく区域で、いずれも市街化区域内に設定することとされている。

都市機能誘導区域の設定については、「鉄道駅に近い業務・商業等が集積する地域」や「その他都市機能が一定程度充実している区域」、「周辺からの公共交通によるアクセスの利便性

が高い地域」などを基本とし、拠点となる駅から概ね 1km または 800m の圏域を最大として設定している。

本市では、この設定方針に基づき、小田原駅周辺や鴨宮駅周辺など 6 つの拠点において、約 632ha の都市機能誘導区域を設定している。

次に、居住誘導区域の設定である。

居住誘導区域は、「生活利便性や交通利便性の高い拠点やその周辺市街地」、「拠点間を連絡する公共交通の沿線」に居住誘導を図ることを基本に区域を設定している。

本市では、この設定方針に基づき、災害リスクの高い区域を除いた、市街化区域の約 3 分の 2 に当たる約 1,896ha を居住誘導区域に設定している。

次に、市街地における土地利用規制の根本をなす「用途地域」や、土地の効率的な利用及び居住環境の整備を図ることを目的として定める「高度地区」などの地域地区について、説明する。

はじめに、用途地域である。

用途地域をはじめとする地域地区は、都市計画法第 8 条に規定されている。

都市における土地利用は、住居・商業・工業といった同様な用途の建物が集積していると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができる。

そこで、用途地域を指定し、建築物の用途の制限と合わせ、建ぺい率や容積率といった建築物の建て方を定めている。

こちらの図は、本市における用途地域の指定状況を図示したものとなっている。

緑色と黄色、オレンジ色が「住居系」、ピンク色と赤色が「商業系」、紫色と青色が「工業系」の土地利用を誘導する区域となっている。

なお、本市では、住居系の用途地域を 5 種類 約 1,938ha、商業系を 2 種類約 283ha、工業系を 3 種類約 601ha、合計 10 種類 約 2,822ha の用途地域を指定している。

次に、「高度地区」である。

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものである。

本市では、平成 17 年 6 月に、先程ご説明した用途地域と連動する形で、建築物の高さの最高限度を定める高度地区を、用途地域で高さ 10m が定められている第 1 種低層住居専用地域を除く地域に指定している。

次に、「風致地区」である。

風致地区は、土地の自然的景観を保全し、その風致を維持するために定めるもので、当該地区内における樹木の伐採や建築等については、条例により許可が必要になっており、小田原城址地区約 15ha、城山地区約 51ha、海岸地区約 254ha、合計約 320ha を指定している。

また、第 1 種から第 4 種までの種別を定め、建築物の高さや建ぺい率、緑地率などの制限を定めている。

次に、道路・公園・下水道などの都市施設や土地区画整理事業などの市街地開発事業である。

この内、市街地開発事業については、後ほど「イ 小田原駅周辺における再開発の動向について」において説明するため、ここでは都市施設について説明する。

都市計画法第 11 条では、「都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設を定めることができる」と規定している。

都市施設は、都市の骨格を形成し、円滑な都市活動を支え、生活者の利便性の向上を図り、

良好な都市環境を確保するための施設とされており、道路、駐車場、公園、緑地、水道、下水道などを定めることができるものである。

本市において、都市計画決定している代表的な都市施設としては、都市計画道路が31路線、延長約 77,270m、都市計画公園が 28 施設、公共下水道については、市街化区域全域の約 2,822ha を排水区域として都市計画決定している。

こちらは、本市の都市計画道路の整備状況を図に示したものである。

黒線は、改良済の区間で約 52.6 km、青線は計画幅員の概ね 2/3 以上の幅員が確保されている概成済と位置付けている区間で、約 13 km、赤線は用地買収や工事を施行している事業中の区間で約 3.2 km、黄色線は未だ事業に着手できていない区間で約 8.4 kmとなっている。

最後に、景観形成に関する取組について説明する。

平成 16 年に「景観法」が施行されたことにより、本市はいち早く、法に基づく実効性のある制度づくりに着手し、平成 17 年 12 月には全国に先駆けて景観計画を策定するとともに、景観条例を制定した。

また、平成 21 年には、屋外広告物条例を制定し、いわゆる看板の高さ、大きさ等を制限している。

続いて、景観計画重点区域について説明する。

景観計画では、小田原の有する貴重な特色が象徴的に現れ、良好な景観の形成が特に必要とされる地区を景観計画重点区域に位置付け、建築物や工作物の色彩などについて基準を設けており、現在、6 地区を位置付けている。

景観計画重点区域の小田原城周辺地区を具体例として、説明する。

この区域では、小田原城を活かした魅力ある景観形成を図ることを目標とし、建築物の外壁や屋根、屋外広告物等について、落ち着いた色彩に制限をしている。

都市計画制度の体系に沿って、非常に簡単ではあるが、主な都市計画について説明させていただいた。

以上をもって、「小田原の都市計画の概要について」の説明を終わりとする。

イ 小田原駅周辺における再開発の動向について

市街地整備担当課長

それでは、小田原駅周辺における再開発の動向について説明する。小田原駅周辺では、ミナカ小田原が開業し、駅前の風景が変わってきた。一方で、商業ビルの老朽化やマンション建設が進むなど、まちの更新期を迎えており、市街地開発事業等を推進することで、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、本市の経済やにぎわいを牽引する顔となるまちづくりを進める必要がある。本日は、近年の小田原駅周辺の再開発の動向について説明させていただく。

こちらは小田原駅周辺の拡大図である。赤線で囲われた①～③は市街地再開発事業の計画エリアで、①「駅前東地区」、②「西口地区」、③「緑町地区」の3地区は現在検討中のエリア、赤色ハッチは、既に完了した「小田原駅東口お城通り地区」である。

青線で囲われた④～⑥は、優良建築物等整備事業の実施エリアで、⑥は、旧小田原 EP0 等の跡地で実施中の「栄町二丁目中央地区」、青色ハッチの④は、旧新幹線ビルの建替えの「城山一丁目地区」、⑤は、旧オービックビルの建替えの「栄町二丁目地区」と、既に完了した地区である。

本日は、平成 27 年に小田原駅東口駐車場及び市民交流センター UMECO として、令和 2 年にはミナカ小田原の開業をもって完了した「小田原駅東口お城通り地区」を除く、①～⑥の各地区について説明する。

はじめに、小田原駅前東地区である。

小田原駅前東地区では、狭い道路が多く高度利用が図れないことから、平成 6 年（1994 年）にまちづくり研究会が設立されて以降、まちづくりの方向性について地域主体で調査・研究が行われ、令和 2 年（2020 年）には、地区内の関係権利者や商店街の方々に「まちづくり協議会」が設立され、地区の課題や魅力、地区内の都市計画道路栄町小八幡線を幹線道路とするまちづくりのあり方を考えるための、ワークショップの開催など、まちづくりに関する意識啓発活動が行われてきた。

令和 6 年 3 月には、協議会を発展的に解散し、「小田原駅前東地区市街地開発準備会」が設立されている。

現在、準備会では、都市計画道路を幹線道路としたまちづくりのあり方の研究や市街地再開発事業などの事業手法についての調査・研究、関係権利者への意識啓発や準備会への参画の促進などの活動を通じて、事業化に向けた取組を市と連携しながら進めている。

次に、小田原駅西口地区である。

小田原駅西口地区では、広場の熱海側の A 街区と東京側の B 街区の関係権利者が、平成 29 年に「小田原駅西口地区まちづくり協議会」を設立し、地区の課題や不足している都市機能の調査・研究に取り組んでいる。

一方、西口広場では、車路を横断する歩行者やバス・タクシーと一般車の錯綜などの危険な状況が見受けられることから、安全性・利便性の向上のため、再開発の動きがある B 街区の動きに合わせた一体的な整備に向け、市と協議会が連携しながら検討を進めている。

なお、A 街区、旧新幹線ビルの建替えについては、のちほど説明する。

この西口地区では、令和 6 年 3 月に、小田原の玄関口にふさわしい新たなにぎわいの創出を図るため、広場機能の拡充と隣接する市街地再開発との一体的な整備を視野に、市民、関係権利者、事業者、各種関係団体等と協働で、まちづくりの方向性や将来に向けた地区整備の基本的な考えをまとめた「小田原駅西口地区基本構想」を策定した。

また、令和 7 年度には、西口広場の再編に向けた利用実態調査として、広場への流入、流出車両の交通量調査、広場内の一般車、バス、タクシー等の利用状況調査、小田原駅の利用者数の調査、広場の利用目的などを把握するためのアンケート調査などを実施したところである。

令和 8 年度には、西口広場の再編と隣接街区の再開発との一体的な整備を視野に、令和 7 年度に実施した現況広場の利用実態調査の結果を踏まえ、広場の概略設計等に着手する予定である。

次に、緑町地区である。

ダイヤ街西側の街区である当地区は、老朽化した建物の更新に併せ、駅前にふさわしい魅力ある街づくりを目指すため、関係権利者による「緑町地区まちづくり協議会」が令和 7 年 10 月に設立された。現在、協議会では、目指す再開発の仕組みや進め方などについての勉強会、意見交換会等を行っており、関係権利者の共通認識を深めながら、気運の醸成を図っている。

続いて、優良建築物等整備事業である。

優良建築物等整備事業は、国の制度要綱に基づく事業で、本市では、「小田原市中心市街地

における優良建築物等整備事業補助金交付要綱」において、小さな敷地が集まり共同化する「共同化タイプ」、建築協定や地区計画等により、敷地内の共用通路整備や協調的設計による良好なまちなみ形成を目指す「市街地環境形成タイプ」、老朽化したマンションを建て替える「マンション建替タイプ」の優良再開発型の3タイプを補助対象としている。

はじめに、旧新幹線ビルの建替えに対して事業費の一部を補助した、「城山一丁目地区優良建築物等整備事業」である。

城山一丁目地区は、建築から約40年が経過し、耐震診断結果から耐震性不足が判明した旧新幹線ビルと周辺の建物を建替えるため、「マンション建替タイプ」として、令和6年度に、鉄筋コンクリート造の地上17階、地下1階の「レーベン小田原 THE TOWER」として生まれ変わった。

総事業費約87億円に対し、国・県・市からの補助金は、約13億円、1～3階の商業・業務には、コンビニエンスストアや花屋、美容室等が出店し、4階から17階は190戸の住宅で構成されている。

次に、栄町二丁目地区である。

栄町二丁目地区は、建築から約40年が経過し、耐震診断結果から耐震性不足が判明した旧オービックビルを建替えるため、「共同化タイプ」として、令和5年度に、鉄筋コンクリート造の地上14階の「ル・サンク小田原栄町」として生まれ変わった。

総事業費約26億円に対し、国・県・市からの補助金は、約4億円、1階の商業スペースには、美容室、軽飲食店等が出店し、2階から14階は65戸の住宅で構成されている。

最後に、栄町二丁目中央地区である。

栄町二丁目中央地区は、建築から約30年から50年が経過し、老朽化が著しい小田原エポを含む8棟を建替えるため、「共同化タイプ」として、令和5年5月より解体工事に着手し、現在、建築工事が行われ、令和9年度末には、鉄筋コンクリート造の地上19階、地下1階の「レーベン小田原 SKYS THE TOWER」として完成予定である。

総事業費約181億円に対し、国・県・市からの補助金の見込み額は、約30億円、1階から2階が商業、3階から19階は286戸の住宅で構成される。

本日、「小田原駅周辺における再開発の動向」を説明したが、今後も、こうした民間の活動と連携して、更新期を迎えている小田原駅周辺地区のまちの再生に取り組んでいく。

以上で説明を終わりとする。

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。

加藤委員 再開発の動向についての説明非常に分かりやすかった。現在、小田原市内の再開発は、小田原駅周辺にのみ集中しているのか、あるいはそれ以外のところでも行われているのか伺う。

市街地整備担当課長 再開発の動きがあるのは小田原駅周辺だけである。
他にも駅周辺には都市機能誘導区域などあるが、民間の検討が進んでいるのは小田原駅周辺ということである。

田嶋委員 小田原駅周辺ということで、西口の少年院跡地は再開発はしないのか。少年院跡地はどのような位置づけで、進捗状況はいかがか。

都市計画課長 都市計画法第7条の2に都市再開発の方針があり、ここに再開発が必要な地区を1号市街地と位置付けた上で、法定再開発などが行われていくが、少年院跡地は今のところ1号市街地には含まれていない。

法定再開発に限らず現在、どういう跡地活用の方法があるか庁内で調整しているところである。

都市部長 跡地をどう利活用していくか、何がふさわしいのか、庁内横断的に検討している最中である。今後検討次第では、再開発となる可能性もあるが、その場合、民間に依頼するのか、そういったことも全く決まっていないため、検討中の段階である。

田嶋委員 1号市街地に含めることも含めて検討しているということによろしいか。

都市部長 そのとおりである。

どう利活用するか、それによりどう整備をしようとするかによるため、先ほどの説明のとおり、こういったものがふさわしいのかあらゆる可能性を検討している。

会長 その他、ご意見、ご質問をいただきたい。

(意見、質問なし)

会長 それでは、意見や質問がないため、小田原の都市計画の概要についてを終了する。

3 審議事項

ア 付議

議第1号 小田原都市計画高度地区の変更

都市計画課長

それでは、議第1号「小田原都市計画高度地区の変更」について説明する。

今回の変更は、建築物の高さの最高限度を定めている高度地区において引用している、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が、「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改正されたことから、高度地区の現行規定にある適用緩和を引き続き受けることができるよう、法の題名と条項を変更するものであり、今回の都市計画変更に伴う規定内容の変更はない。

はじめに、高度地区の概要について説明する。

高度地区の概要であるが、本市では、市街地環境の維持・保全を目的として、建築物の高さに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建築物の高さの最高限度を定める高度地区を決定したものである。

次に、法改正の背景について、説明する。

マンションは、重要な居住形態の一つとなっている一方で、建物と区分所有者の「二つの老い」が進行しており、外壁の剥落等の危険や集会決議の困難化などの課題が顕在化している。そのため、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建築物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」が、令和8年4月1日に施行され、それに伴い、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」も、「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に、改正された。

この改正により、耐震性不足等で新たに建築する際や一棟リノベーションなどの更新を行う際に、特定行政庁が許可した場合は、これまでの容積率に加え、高さ制限（斜線制限）が緩和されることとなった。

そこで、特定行政庁である本市としては、この高さ制限（斜線制限）緩和の適用が可能となるよう、県内行政庁と調整し、令和9年度（令和9年6月頃）に総合設計許可基準を一部改正する予定である。

なお、その改正に伴い、高度地区にも変更が必要となれば、改めて都市計画変更を行う予定である。

それでは、都市計画変更及び基準等の改正について、説明する。

今回諮る都市計画変更は、法の改正後も現行規定を引き続き維持できるよう、関連する基準等を含めて、参照する題名と条項のみを変更するものであり、今回の変更に伴う規定内容の変更はない。

資料3の、3ページ、新旧対照表を御覧いただきたい。

変更箇所としては、朱書き下線部のとおり、1適用緩和の（1）のうち、参照する法律の題名が「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」から「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改称されているため、整合を図るものである。

また、『容積率の特例』の規定において、法の条項ずれがあり、併せて変更するものである。

なお、資料4ページの小田原都市計画高度地区の運用基準及び、資料5ページの小田原都市計画高度地区に関する取扱い要領についても、同じく、朱書き下線部のとおり、参照する法律の題名及び条項を変更するものである。

最後に、都市計画手続きの状況について説明する。資料6ページをご覧いただきたい。

本日、資料の差替えをし、縦覧結果を反映させていただいた。

今回諮る高度地区の変更案については、令和8年4月28日から5月15日まで、都市計画法第17条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。

以上をもって、議第1号「小田原都市計画高度地区の変更」について、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。

加藤委員 法律中の「建て替え」が「再生」に変わったということであり、内容的に変わるものではないという理解でよろしいか。

都市計画課長 そのとおりである。高度地区の都市計画の中で、その法律の名称を採用しているため、名称を変更するというのが今回の変更の主旨である。

加藤委員 市内で実際に建て替えが必要なマンションの数は。

- 都市調整担当 課長 令和8年1月1日時点で、小田原市内に142棟のマンションがある。このうち、いわゆる高経年マンションである、築40年以上のマンションが36棟である。
- 加藤委員 資料から、かなり補助金が交付されることが分かるが、36棟の建て替えということは、財政上計画していかないといけないものであるという理解で良いか。
- 都市計画課長 委員のおっしゃるとおり、新幹線ビルは優良建築物等整備事業ということで国の補助金を活用して建て替えた例であるが、国の補助金を活用する場合、色々な条件がある。
条件と合致したもので、事業者が適用したいということであれば、それを受けて、補助金を交付するような流れであり、これはあくまでも国或いは県、市の予算の範囲ということになるため、財源的な担保性は、低い部分もある。
- 寺島委員 今回は法律名称の変更によりということであるが、法律が建て替えから再生に変わったことで、再生に含まれる意味をご説明をいただきたい。
また、マンションの建て替えの場合、例えば所有者の何%の賛成が必要であるなどの条件があるかと思うが、そういったものが取り組みやすくなるのか。
- 都市計画課長 「再生」の部分について、今までは耐震性不足の建物の建て替えのみが対象であったものが、今回は、模様替えや、耐震補強、バリアフリー化など、建て替えだけではなく、リノベーションについても、緩和が適用になるよう法律が改正された。配管が古い場合なども含まれる。
- 都市調整担当 課長 マンションの管理について、「マンション建て替え等の円滑化に関する法律」と併せて、マンションの管理適正化も法改正されている。
この管理の適正化という中で、例えば集会決議について、多くの個人所有者がいて、修繕をするなどなかなか円滑に諮られないが、集会出席者の多数決によって決められるようになった。
また財産管理制度についても、令和8年4月1日の改正で、裁判所が選任する管理人が管理ができるような形になった。
先ほど都市計画課長が申した通り、再生、建て替えの他にリノベーション等も含まれるのと併せて、管理についても集会決議の円滑化など、マンションに居住されている方が住みやすくなるよう、法改正がされたという経過である。
- 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1号 小田原都市計画高度地区の変更 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1号 小田原都市計画高度地区の変更 について、原案のとおり可決する。

審議事項

イ 諮問 議第2号 小田原市景観条例第9条による適用除外について

都市計画課長

それでは、議第2号小田原市景観条例第9条による適用除外について説明する。

はじめに関係法令および条文について説明する。

景観法第16条第3項では、法による届出がされた行為が景観計画に定められた制限に適合しないと認められる場合は、市が届出者に勧告できると規定されている。

一方、同法第16条第7項第11号で上記届出や勧告の規定等について、景観行政団体の条例で定める行為は適用除外としている。

その景観行政団体の条例で定める行為について、本市では、景観条例第9条第1項第8号において、都市計画審議会の意見を聴いた上で、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと市長が認める行為と規定しており、このたびこの適用除外のため本審議会に諮問するものである。

次に物件の概要について説明する。

事業者である東日本旅客鉄道株式会社から白糸川橋梁について塗替え工事の相談を受けた。

白糸川橋梁は図の赤丸部分、小田原駅より東海道本線で熱海方面に向かって南下した、市街化調整区域に位置している。

当該地における景観等に係る制限としては、小田原市景観計画による景観計画区域に、都市計画法及び本市条例による第3種風致地区に指定している。なお、この橋梁の竣工は大正14年と伺っている。

こちらが配置図である。

この橋梁は、根府川駅を熱海方面に過ぎて国道135号と東海道新幹線の間に位置している。

こちらが現状の写真である。

画面の左側は山側から、右側が海側から撮影した写真である。

赤色の橋梁となっており、後程説明するが、この赤色の色彩が景観計画で定められた行為の制限に適合していない。

続いて、橋梁の規模について説明する。

長さは約200m、地上高約25m、桁高約8m、幅約9mとなっており、この赤の着色部分が塗装を行う箇所となる。

この白糸川橋梁は、市民をはじめ、たいへん多くの方に認知されており、この風景については様々な位置付けがなされている。

本市では、平成19年に「小田原のふるさと原風景百選」に、令和2年には「未来に残したい小田原の景色ランキング13位」に選出されている。

そのほかにも、平成3年には「かながわの橋100選」に選出され、令和元年には土木学会の「選奨土木遺産」に「旧熱海線鉄道施設群」の一部として認定され、令和5年に記念碑が設置された。

こうした背景からも、この赤い鉄橋はすでに根府川の景観を象徴する存在として認知され

ていることから、市ではこの赤い鉄橋が描き出す景観を維持していくことが必要であると考えている。

次に当該地域における制限の内容について説明する。

景観法において、景観計画区域内の行為については市に届け出なければならないとされている。

本市では、景観条例において、地上からの高さが12m以上の工作物について、2分の1を超えて塗り替える場合には届出を求めており、当該橋梁は地上からの高さが25mであり、時期は異なるが全面を塗り替える計画であるため、届出の対象となり、行為の制限への適用が求められる。

次に行為の制限について説明する。

本市景観計画において市域全域を景観計画区域に位置付けており、一定規模以上の建築物や工作物については、使用できる色彩に制限を課している。この色彩の制限は、「マンセル値」といわれる色を数値化して、色彩を客観的に表す値を使用している。

このマンセル値について説明する。

マンセル値は、多くの国々で用いられている色彩のものさしともいえる尺度で、JISにも採用されており、ひとつの色彩を「いろあい」、「あかるさ」、「あざやかさ」という3つの属性の組み合わせによって表現している。

「いろあい」は色相と言い、赤や青、黄色などの色の種類を指す。それぞれの色のアルファベットの頭文字をとって、Rはレッド、赤系の色相となる。

「あかるさ」は明度と言い、明るい、暗いなどを10段階で示す。「あざやかさ」は彩度と言い、赤や緑、青といった原色に近づくほど数値は高くなり、色によって上限が異なる。

さきほどの制限のページに戻る。

当該区域は、本市景観計画において景観計画重点区域以外の区域に該当するため、明度の制限はないが、Rで示す赤系の色彩は彩度を4以下としなければならない。

その範囲内では、右の図の青枠の中に示されるように茶色やベージュのような色までが使用できる色彩となる。

次に行為の概要について説明する。

制限の範囲内の色彩では現在の橋梁のイメージとは異なってしまうため、JR東日本と色彩を専門とした景観評価員を交えて現地確認や作成したサンプルによる協議を行ってきた。

右の写真が現地で採取した塗装片と作成した色彩サンプルとの比較である。

こうした協議の結果、JR東日本からは、赤のイメージをそのままにした色相5R、明度3、彩度8を塗装色にしたいとの見解が示された。

この色彩ではこの表のとおり彩度が高いため、小田原市景観計画における行為の制限に適合しないが、市としても、事業者が希望する塗装色は、この地域の良い景観の形成に支障を及ぼすおそれがないものと判断したものであり、今回、法の届出及び勧告等の適用除外を認めるための措置を講じるべく、本審議会に諮問させていただくものである。

以上をもって、議第2号「小田原市景観条例第9条による適用除外について」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。

大川委員 資料4の行為の概要について、現状はこのイメージの配合表のように、赤

を作るにあたり何の色を合わせているかといった配合データがあったのか。
景観評価員とはどういう方なのか。

都市計画課長 まず色の状況について、ＪＲ東日本に問い合わせたが、一切記録にないとのことであった。

さらに、いつ塗ったかも把握できていない状況であり、そういった中で写真のとおり、景観評価員とＪＲ職員、本市職員が実際に現地に行って塗装片を拾い、近しい色を協議し、実際にサンプル等を作成し、１番近しい色として決めた色が５Ｒ３／８という、マンセル値の色になった。

また、景観評価員については、以前都市計画審議会の委員をお願いしていた、武蔵野美術大学の元教授であり、色彩の専門家である吉田 慎悟氏のご助言をいただきながらこの色を選定した。

大川委員 前回のデータがないということで、今後は今回のデータが引き継がれていくのか。

都市計画課長 今回の色については、管理者であるＪＲ側で色の管理をしていくと思われる。市としても、今回の内容を保存し、後世にわたって、この色で塗り替えられるように進めていく。

葉畑委員 私はこの場所に思い入れがあり、この地域にある通信制高校に２年９か月、勤務したことがあるため、この景観を良く知っている。

先ほど全面を塗り替えるという表現があったが、このトラス橋は有名な建て方であり、その下の部分の塗り替えは理解した。上の暴風柵は、ない時代があり、ない時代は鉄道がよく見えた。私も幼い頃写真を撮りに行ったが、防風柵があるので撮らなくなった。この防風柵も色を塗るのか。

また意見であるが、ここは世界中の撮り鉄の人が知っており、みかん畑に行くときに外国の方に何度も会ったため、なぜここに来るのかを聞いたところ、有名なんだと言っていた。この写真よりも、もっと上の山のところから撮ると新幹線も、踊り子号も撮れるすごい場所であるとのことであった。

私は毎日見ているため、何もすごいと思わないが、外国の方がわざわざここまで来て写真を撮るほど良い場所であり、この景観を象徴する存在なので、やや赤が濃いとのことであるが、１回塗ってしまえばそれに慣れてしまうので、ぜひ馴染むような形にしていきたい。

都市計画課長 今回の塗り替えについてＪＲから、トラス橋全体の５分の１を今年塗り、その後、予算の範囲の中で順次塗り替えていくと伺っている。

暴風柵については、老朽化が進んでいないため、今回の塗り替えの対象になっていないとのことであった。景観評価員の先生も、ちぐはぐな状況になっているので、できれば同じ色で塗って欲しいという要望はしていたが、防風柵の材質上、塗るのに適していないので、塗るとすれば、全て交換になってしまうという話であった。ＪＲにも十分にご理解いただいているため、防風柵の色彩の扱いについても今後検討し、市の意向に沿えるようにしたいとのことであった。

ご意見については、私も現場に行き、多くの撮り鉄の方を見かけた。ホームページなどを見てもたどり着けないような撮影場所がかなりあり、シティプロモーションの観点からも有効な場所であると認識した。市としても今後もこの色で、この景観を保存していきたいという考えである。

金崎委員 今回、景観条例第9条の適用除外であるが、この橋梁のように、市内の人からの要望があり、景観評価員の意見を取り入れ、検討する必要がある場所は、小田原市内で何か所想定されているのか。
また、実際に今回適用除外にしたいという、具体的な基準を伺う。

都市計画課長 塗り替えの対象について、基本的に市全域を景観計画の景観計画区域としているため、市内全域の橋だけではなく、建築物や工作物が、ある一定の条件に該当すれば、市に届け出が必要になる。
どの構造物が指定されているかではなく、該当するものの届け出に対して許可をするかしないかというような判断となる。
全件の把握は難しい部分があるため、先ほどご説明したとおり、高さが地上から12m以上で、目につくような長大な構造物ということで今回は届け出の対象になったという経緯である。
具体的な基準というのは色の基準があるかということか。

金崎委員 適用除外をするという基準はあるのかということである。

都市計画課長 適用除外の基準は設けていない。
届け出の都度、実際に色彩の専門家に意見を伺い、なおかつ今回のように審議会の場で正式にお諮りさせていただき、1件1件検討していく。

加藤委員 歴史的建造物をそのまま残し、海外の方も訪れる名所であるから、色もそのまま残したいということかと理解した。
このような景観条例の基準があったことを知らなかったが、高さ12m以上の工作物ということで、橋の高さの計測方法は。
例えば城址公園に赤い学橋があるが、あれは高さ何mか。

都市計画課長 今回の鉄橋で言うと、地上から12m以上で、加藤委員からお話のあった学橋は、お堀の底からの高さが適用される。

加藤委員 地上や堀の底からの高さであることは理解した。

都市計画課景観係長 学橋は、小田原城周辺地区という景観計画の重点区域に指定されている。その重点区域は、小田原城、小田原駅周辺地区、国道1号、かまぼこ通り、計4ヶ所あり、その区域は高さ12mではなく、基本的にはすべての建築物、工作物に、場所によって基準の違う色彩の制限を設けている。学橋については、市が所有するものであり、平成25年に塗り替え工事を行った。その時にも同じく景観評価員に意見を聞き、市の所有であるため、都市計画審議会には諮っていないが、オレンジに近い赤から弁柄色に近い、より和風な赤に

塗り替えている。

副会長

新しく委員になられた方もいるので、これまでの経緯や景観評価員について補足的な説明と、コメントをさせていただく。

まず、評価の仕組みについて、景観というのが分かりやすい基準を設けるのが非常に難しいものということで、色彩をこういった形で制限することまでは決めてる。

今回のように、その性質から判断するということで、1件1件、専門的知見を持った景観評価員に見ていただき、計画を諮る仕組みを景観審議会ではなく、都市計画審議会にされているのが小田原市の特徴かなと思う。こういったところで総合的に判断できるようにしていることから、仕組みとしては整っていると理解している。

また景観評価員は5人いて、都市計画審議会では任期ごとに評価員の選定を行っており、評価員自体も都市計画審議会と連動した仕組みになっているので、新任の方はそういう理解をしていただければと思う。色彩の専門家や、景観を守る仕組みの専門家などの方々が就いている。

コメントとしては、今回は市の説明のとおりでいいと思っているが、これを今後どう残すかという中で、「良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないもの」という言い方が、今回はそぐわないと思っている。

むしろ、「良好な景観を形成するものであるため認める」というものかと思う。条文上は良いと思うが、運用の仕方として、記録に残したり、或いはもし今後、基準をどこかに書いたりするときには、「景観の形成に支障を及ぼすおそれがないもの」が前提ではあるが、「良好な景観の形成に資するものについて認める」というようなことが分かるような、方針が書き残ると良いと思う。

条文の方はあくまで問題がないのであれば認めますという例外規定であるが、今回はむしろこれ自体が良好であると思う。

感想ではあるがこのように思う。

三浦委員

竣工が大正14年で、JRの方で過去何度か塗り替えをしてきたのであろうと素人的にも思うが、直近の塗り替え時にこの色合いで塗ったのか、現在に至るまでの間に、経年劣化により今の色になったのか。

話を伺っていると、現状の色を維持していきたいとのことで、かつては塗りたてだともう少し明るい色だったかもしれないが、現状色で維持していくということで、数十年たっても簡単には塗り直しはしないと思う。

そうした流れの中で、基準値が制限内に入ってくると、今度景観が逆に損なわれる場合は適応除外を外し、適用除外をあえてさせるために色を塗り替えるようになっていくのかと思うが、どのように考えているか。

色合い的に、5R3/8がくすんでくると適応除外をせずに、そのままの状態でも維持出来るようになっていくのか。

都市計画課景観係長

採取した破片の裏側が塗った当時の赤い状態であり、表側が現状のオレンジ色に近い色であるため、明るくなってしまうている。破片の裏側であれば、平成14年ぐらいに塗ったものではないかという塗料の記録があり、その色

にするために検討したものであるため、現状色ではない。

徐々に薄くなった色のマンセル値を測ったとしても、彩度が高いままなので、適合する色にはならないものである。

三浦委員 塗料の素材にもよるかと思うが、なるべく現状と同様のものを使うという理解で良いか。

都市計画課景
観係長 おっしゃるとおり。

奥委員 先ほど中西副会長がおっしゃった意見に賛同にするところである。良好な景観形成にむしろ資するような、もしくは小田原を代表するような景観スポットであるという、ある意味積極的に評価するような視点は重要なと思う。

それを可能にする制度的な手法はないかと考えたときに、景観法に基づく重要建造物として指定し、それによってアドホックに、この届け出が必要かどうかという状況になった時に、適用除外を都度審議することと同時に、市として景観上も意味があるものであるという位置付けを積極的にしていくという方策も考えられるのではないかと思うが、いかがか。

都市計画課長 中西副会長、奥委員からそのようなお話を伺い、そういった部分も検討していきたいと思う。

沼田委員 12m以上の工作物の2分の1を塗り替えることが届出の基準であり、今回は全面塗り替えなので判定員として私たちがいるが、市としてこの景観を守りたいという中で、もし10分1ずつなど、時期を変え塗り替えをするというような悪質なことが起こった場合はどう対応するのか。

都市計画課長 沼田委員のおっしゃる可能性はあるが、基本的には、今回のような長大構造物は、公共若しくは大企業が行うものであり、あまり想定していない。もしそのようなことがあった場合、それはなかなか拒むことができないというのが現状である。

むしろこういう構造物よりは、建築物であるマンションなどで、市が求めた色に対して、従ってもらえないなどのケースはあろうかと思う。

その際は景観法の中で、事業者に対して勧告を行うなどの制度を設けてあるため、対応をしていかななくては行けないが、まずはそうならないよう、市が事業者と、適正な景観を保持できるような方策に取り組んでもらうよう協議していく。

沼田委員 ルール上可能性があり、もしここが貴重な景観として認知しているのであれば、重要建造物や、重点地区とするなど、守っていく手を講じても良いかと思う。

都市計画課長 副会長、奥委員、沼田委員から同様のご意見をいただいているため、検討

して、この景観を後世に残していけるよう取り組みを進めていきたい。

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2号 小田原市景観条例第9条による適用除外について、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2号 小田原市景観条例第9条による適用除外について、原案のとおり支障ないものとする。

報告事項

ア 小田原城天守閣の眺望景観確保に向けた取り組みについて

都市計画課長

それでは、報告事項ア「小田原城天守閣の眺望景観確保に向けた取り組みについて」説明する。

はじめに、現在の小田原市景観計画について説明する。

景観計画において、景観計画重点区域に指定している「国道1号本町・南町地区」の天守閣の眺望景観確保については、景観形成の基本方針において、「国際通り交差点から天守閣への眺望を確保する」と記載している。

「国際通り交差点」は国道1号を東京方面から箱根方面へ向かう際に天守閣が初めて正面に見える交差点であり、景観計画策定当時の平成17年から視点場として位置付けられている。

当時は、旧市民会館が存在していたことから、この交差点を過ぎるとすぐに天守閣が隠れてしまう状況であったが、同施設が令和7年に右下写真の通り解体されたことで、国道1号から天守閣への眺望が開けた状況となった。

この旧市民会館の撤去を契機に天守閣への眺望確保に向けた取り組みが注目されるようになった。

市としても天守閣への眺望を確保することは、来訪者の呼び込みなどシティプロモーションの観点からも重要であると考えている。

これを受けて、現在、眺望景観の確保に向けた景観計画等の改定を検討しているが、景観法第9条第2項において、景観計画を定めようとする場合には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。

この規定は変更時にも準用されるため、本日、本審議会においてまずは、検討内容を事前に報告させていただくものである。

こちらの図は、現在の景観計画における眺望景観影響範囲を示したもので、国道1号の国際通り交差点から天守閣への眺望の確保を求めており、今のところ、眺望景観を阻害する建物等はない。

こちらが新たに天守閣への眺望景観を確保するための方針案である。

従来のように「ある一点から天守閣を望む」のではなく、移動する来訪者の視点を考慮し、正面に天守閣が見える国道1号下り線の「国際通り交差点」から「市民会館前交差点」までの軸線を天守閣が望見できる範囲として位置づけ、その景観を確保する方針を目指すものである。

また、眺望範囲の幅については、天守閣の左右に1個分の空間を含めた範囲を確保し、眺望景観を維持できるよう努めることとする。

こちらは、天守閣への眺望の現状を各箇所から撮影したものになる。(図1)

現状では、眺望を阻害する建築物等は少ない状況であるが、「市民会館前交差点」に近づく歩道橋などによって天守閣が見えなくなる地点もある。

こちらは、眺望景観の影響範囲をイメージした鳥瞰図(図2)となる。

資料の1ページ、右側下段にも同様の図をお示ししている。

次に他都市における類似した事例について紹介する。

まず、京都市の例である。鴨川の軸線から五山(ござん)送り火への眺望を確保する方針があり、眺望対象のみではなく左右に一定の幅を持たせている。

続いて岡崎市の例である。視点場は軸ではなく点であるが、大樹寺(だいじゅじ)の三門から総門(そうもん)を通して岡崎城天守閣を望む範囲について眺望を確保する方針を持っている。

次に、本市の方針案策定の経過について説明する。資料の2ページも併せてご覧いただきたい。

方針案の検討過程においては、景観評価員や関係自治会長の意見聴取を行ってきた。

こちらは関係自治会長から伺った主な意見である。

地域の連合会長2名および自治会長4名の計6名から意見をいただいた。

眺望景観を確保するための規制に賛同する一方、歩道橋の撤去などにも関心の声がある。

続いて景観評価員との協議内容についてである。

5名の景観評価員と令和7年度の10月と1月の2回にわたり協議を行った。

第1回目の意見としては、「点からではなく、軸線上で天守閣の眺望確保を目指すべき。」、「事業者との協議のため、事前協議の仕組みが大事。」、「眺望範囲は左右に幅を持つべき。」、「視点場自体は歴史的背景が薄く、公園など人だまりがある場所でもないため、強制的な私権の制限は受け入れられないのではないか。」、「景観計画で眺望景観をはっきり明示した方がよい。」、「看板など屋外広告物にも制限を検討すべき。」そして第2回目では、「眺望確保の幅は、国際通り交差点から現状望める天守閣の左右の幅を守ることとしてはいかがか。」、「事前協議はより早い段階で実施すべき。」、「事前協議の対象は、眺望景観影響範囲のみではなく、拠点型景観計画重点区域全域とすることが望ましい。」、「関係土地所有者への説明は、その敷地に対しどのような影響を及ぼすのか具体的な説明を心掛けるように、」ということであった。

これらの意見を踏まえ、ただ今説明した方針案を策定したものである。

それでは、その方針案を具現化するための具体策について説明する。

まず、1つ目は景観計画の改正である。

「国際通り交差点」の1点から天守閣を望むのではなく、移動する来訪者の視点を考慮し、正面に天守閣が見える国道1号下り線の「国際通り交差点」から「市民会館前交差点」までの軸線を天守閣が望見できる範囲として景観形成の基本方針に位置づけようとするものである。

また、現計画の眺望確保に係る記載内容は簡素なため、区域図を明示するなどして理解しやすく改定する。

さらに、「行為の制限」に配慮すべき事項を追加することにより、土地所有者等に眺望景観の確保について意識の啓発を図るものである。

2つ目は景観条例の改正である。

景観計画重点区域等で建築物を建築する際に提出する景観法の届出は、工事着手の30日前までに提出することが法により規定されている。

そのため、これまでは届出時に概ねの事業計画が固まっているため、申請者に計画案の再考を求めることは困難であった。

そこで、現在は任意となっている事前協議について景観計画重点区域内においては構想段階で実施することを義務化することにより、良好な景観形成に向けた協議を行う機会を増やすものである。

なお、景観計画重点区域内のうち眺望景観影響範囲では、眺望確保の協力を促すこととするものである。

事前相談を条例等により義務化している自治体は多くあるが、その協議の時期については、工事着手の60日前、建築確認申請の60日前や構想段階など、自治体によって異なるのが現状である。

本市では景観評価員との協議を踏まえ、「構想段階」に事前協議をしていただくことを考えている。

なお、「構想段階」における事前協議は京都市が採用している。

3つ目は、屋外広告物条例の改正である。

眺望景観影響範囲は景観計画重点区域内であるため、すでに当該区域内の看板には色彩制限があるが、今後天守閣の眺望景観に悪影響を与えかねない広告物が、設置される恐れがある。

そこで、「小田原市屋外広告物条例第7条第1項の規定による屋外広告物の表示及び掲出物件の設置の方法等の基準を定める規則」に「眺望景観影響範囲は自家用であること」を追加し、店舗の敷地内に設置される自家用広告の看板類を除き、幹線道路沿いに設置されることが多い企業などの宣伝目的の自家用以外の看板を制限したいと考えている。

当該制限は、片浦海岸特定地域や軸型の景観計画重点区域など、すで実施している地域もある。

現状、このような自家用以外の看板は眺望景観影響範囲には設置されていないので、できる限り早く条例改正の手続きを進めていく必要があると考えている。

4つ目は、市民会館前交差点の改良である。

現在、国土交通省横浜国道事務所において、歩道橋の撤去を含む交差点改良の検討が進められているので、その進捗について見守っていく。

最後に今後のスケジュールについて説明する。

6月の小田原市議会建設経済常任委員会に本日と同様の内容を報告した後、7月から関係する土地所有者等への戸別説明やパブリックコメントを実施し、幅広く意見を伺いたいと考えている。

そこでの意見を踏まえて、再度景観評価員と協議を行いながら最終的な方針案を作成し、2月に開催予定の本審議会で景観計画の改正案を諮問して、令和8年度内の景観計画の改正を目指していく。

その後、令和9年度には景観条例や屋外広告物条例等を改正したいと考えている。

以上をもって、報告事項ア「小田原城天守閣の眺望景観確保に向けた取り組みについて」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、ご質問等をいただきたい。
- 寺島委員 市民会館前交差点は交通量がかなり多く、歩道橋を撤去することによる危険があるかと思うが、そちらに対してはどのようにお考えか。横断歩道を設置するなど、今後どのようなになる予定か伺いたい。
- また、先ほどの映像や写真にもあるが、道路標識のようなものがかなり目についた。こちらへの規制や対策は、屋外広告物条例にも準ずるものなのか、どのような扱いなのか伺う。
- 都市計画課長 まず、横断歩道橋の撤去について、道路管理者である国土交通省が神奈川県警察と協議している最中であり、詳細については把握できていない。国土交通省としては、歩道橋が老朽化しているという点と、バリアフリー化していないという観点から、横断歩道橋ではなく、横断歩道の設置をしたいということで県警本部と協議を行っているという事だ。実際の交通量から、平面交差点で交通量に対応できるのかというのは、交通協議次第になってくるが、基本的には平面交差点にしたいとのことであり、今後の協議を見守るしかない状況である。
- また、標識について、市も危惧してる。今回軸線で考えた理由としては、1点から望む場合、そこに支障があるものが建つと見えなくなってしまうが、軸線で考えることによって、その軸の中でのなるべく多くの時間、天守閣が見えるように配慮していきたいというものである。道路標識などで見えない部分があるかもしれないが、そこについても少し前後に動けば天守閣が見えるので、道路標識などを規制することまでは考えていない。軸線の中でのなるべく長い間天守閣が見えるよう考え、今回の方針案を立案した。
- 寺島委員 現在歩道橋にある、国道1号の行先などが表示されている青い標識は決まりがあって配置されているものかと思うが、歩道橋が撤去された場合も、標識は残る可能性が高いという認識でよろしいか。
- 都市計画課長 現状の標識があるのは、交通事業者や道路管理者の考え方なのかと思うが、設置する際は協議していただき、市が規制している中で、道路看板が天守閣の眺望を阻害しないよう、申し入れを行い、できる限り望見できるよう協議を進めていきたい。
- 中津川委員 国際通りと市民会館の軸という話があったが、こういった眺望に向けて取り組むのであれば、市民会館跡地の活用も含めて、今後の見え方を検討した方が良いのではないか。
- 都市計画課長 市民会館跡地は公共の土地であり、跡地活用を市の企画部で検討している最中であるが、そこについては今回の方針も関連してくるので、眺望を阻害するようなものが建たないよう申し入れている。
- そのため市民会館跡地に何か建つことで眺望を阻害してしまうということはないと考えている。

- 中津川委員 民間の土地も間に入っているのですが、難しいことは十分承知しているが、今後建て替えがあるタイミングで、眺望の確保のための条例や規制は検討しているのか。
- 都市計画課長 市民会館跡地に隣接して民有地があるのは承知している。
そこについて、市として公有地化に向けて積極的に動いているところではあり、今後も取り組んでいきたいと考えている。
- 奥委員 条例改正について、景観法で届け出が規定されていて、着手の 30 日前までということであるが、それにある意味横出しをする形で、任意ではあるが、構想段階で事前協議をしてもらうということを現行の条例で規定していく。それを義務化するという認識で間違いはないか。
この構想段階とは、どのレベルの構想段階なのか、計画の熟度が高まっていく中で、どこまでを構想と考えるかというのがあるかと思うが、期間でいうと 60 日前くらいなのか、まだ計画が固まりきってない、計画検討の早期の段階なのか、それをしっかり捉えることができるのだろうかというところを伺う。
いずれにしても、事前協議は義務であるが、協議して、市の意向が必ずしもそのまま受け入れられるとは限らず、その場合に実効性担保措置まではないというふうに理解しているが、指導助言にとどまってしまうので、眺望確保の協力を促すということでは、心もとないというか、実効性を担保できるか悩ましいところだと感じる。。
- 都市計画課長 1 点目の構想段階について市が考えているのは、初期の段階であり、土地利用を決める段階での空間構成や、規模、機能、構造などをどのように作るのかという段階である。その段階で届け出てもらわないと、委員のおっしゃるとおり、工事の 30 日前や 60 日前では設計図ができ上がっている段階なので、そこで市が申し入れても、対応が難しいかと思う。なるべく早い段階で相談するようお願いしていく。
また相談に当たり、事前協議制を設けていないのは、神奈川県内では小田原市と茅ヶ崎市だけであり、その他は日数は異なるが事前協議を行う仕組みを導入しているため、事前協議について建築設計業の方はある程度認知していると理解している。重点区域については事前協議していただきたいという情報を、パンフレットを用いた周知や、建築士会、建築士事務所協会に出向いた説明などで、制度の浸透を図って行きたい。
2 点目の実効性の担保については、景観評価員の先生とも議論した中で、今の視点場が、歴史的な舞台である場合や、公園などの大きな人だまりであり、みんなが集えるような場所である場合は、景観地区に指定して、強制的に土地利用制限をすることも考えられるとの話があったが、今回は元々東海道が通っていたところではなく、歴史的な舞台ではない。
また、国道 1 号の交差点の部分の人だまりとしては、歩道の部分しかないため、視点場からの眺望を確保するために、定義づけて土地利用制限を課すのは厳しいという意見をいただき、今回お願いという形となった。

また、願いをする際に受け入れられてもらえるのかについて、資料スライドの 28 ページが実際に各視点場から、天守閣を眺望した時に天守閣の眺望を阻害しない高さをシミュレーションしたものであり、視点場から近いほど低い高さで眺望を阻害してしまうが、例えば 1 番奥の右側のお堀に近いところなど、奥に行けば行くほど国際通り交差点のところから眺望したときに、高さ 19.3m、6 階ぐらいまでの建物が建っても天守閣の眺望は阻害しないというシミュレーションもあるので、こういったものを具体的に見せながら、土地所有者の方をお願いしていくしかないと考えている。

その土地に対して必ず 2 階建ては禁止などということではなく、ある程度幅があるので、是非ともお願いしたいということで、皆様には協力を募っていくことになる。

奥委員 では構想段階とは、60 日よりもさらに前を想定されているということか。

都市計画課長 おっしゃるとおり。

田嶋委員 国際通りから市民会館前の軸線という根拠を伺う。
これはかなり私権が制限されると思う。特に資料の写真を見ると、天守閣の赤丸のすぐ下の黄色い建物を建て替える場合、3 階建てになる可能性があるかと思うが、この方針が採用されると、制限受けるかと思う。国際通りの視点も、写真では国際通りの東側の角から撮っているので、バイク屋が該当してしまうが、西側の角から見れば該当しないというように、該当するかしないかで、当事者の人は納得できない場合がある。

自治会長や多くの市民は賛成すると思うが、一部の方が犠牲になってしまうことになりかねないので、何らかの補償など、影響がでる当事者の方に対しての配慮をする必要があるのではないか。

都市計画課長 軸線で考えるということは、先ほど説明したとおり、国道 1 号に東京方面から来た時に、まず最初に天守閣が望見できるのが、国際通り交差点のところからであるため、ここから直線で市民会館前交差点までの区間を、天守閣が見える区間ということで、できる限りその区間の中で多くの時間天守閣が臨めるように考え、今回この軸線の中で、眺望確保していきたいと考えたのが根拠である。これについては、景観評価員の先生と調整した際も、良いのではないかという意見をいただいている。

また、協力について、今回強制力を持たせるのは難しいのではないかとということで、お願いという形にしているため、この方針に対してお願いした上で断られれば強制力はない。

そのため、景観計画に位置づけることによって、財産権を侵害するということにはならないと考える。

当然、強制的に土地を制限するとなると、補償などの話になるが、色々な先生方のお話等を受けた中で、今回はそこまでは難しいと判断した。

田嶋委員

このエリアの用途地域が商業地域などであれば、商売人の立場からしたら、3階建て、4階建てを建てても良いが、市に協力していないというマイナスイメージがつくということに悩むと思う。

難しい問題なので、バランスを取れるような慎重な検討が必要なので配慮していただきたい。

都市計画課長

おっしゃるとおり、悩ましい部分がある。

国道1号に面している場所は、道路幅員もあり、土地利用ができるが、それに対して、市民会館前交差点から先の西側、天守閣に近い部分、市民会館跡地の北側に接する部分については、道路幅員も狭いため、道路斜線制限により400%の容積率を持っていても、高い建物を建てることは困難である。こちらについては、協力していただける公算があると考えているが、国道1号沿いは、難しい部分があると考えている。

加藤委員

私の地元は南鴨宮で、お城ではないが富士山が見える。

約30年前に駅前に5階建てのビルができ、それにより広範囲で富士山が見えなくなっているため、自宅からも見えない。

そのビルが建ったときには住んでいなかったため、当時のことは言えないが、そういうものに対して強制力を持つというのは、難しいと実感をしている。

私もよくこの通りを車で通っていたが、特に天守閣には気がつかなかった。視界に入っていたかもしれないが、あまり気にしていなかったのも、なぜここまで眺望を重視しなければならないのかと思う。見えるに越したことはないかと思うが、なぜこの景観を重要視するのかを伺う。

都市計画課長

こちらの景観については、既存の景観計画の中で視点場として位置付けがあったというのが1つの理由である。

この景観計画では天守閣の眺望を確保すべきポイントが2つあり、まず1つはこちらの国際通り交差点からの眺望である。もう1つは、小田原駅東口のペデストリアンデッキからの眺望で、旭丘高校の方を望むと、天守閣が見えるようになっている。これについて、ミナカ小田原は、眺望を阻害する部分を木質化した低層の土地利用にし、高層棟の配置については下がって、天守閣が望見できるように配慮していただいた。また、UMECOの駐車場についても、階高を抑え、天守閣が望見できるように配慮していただいた。市としては、この2ヶ所からの天守閣への眺望をしっかりと守っていき、景観計画への位置付けを確実に具現化していきたいという思いから今回提案させていただいた。

加藤委員

趣旨について理解した。

田嶋委員がおっしゃっていたように、実行するのであれば関係する地主などに協力してもらい、建物の配置に配慮した方がいたのに、他の方からは協力を得られず、結果として天守閣が見えなくなってしまったなどということがないように、啓発によりまちづくりに対してのご理解をいただくよう、頑張っていたきたい。

- 三浦委員 聞き取れなかった部分があり、再度伺いたい。国道1号から見える天守閣の眺望を強制力を持って保護することは難しいという判断があったということかと思うが、その部分について伺う。
- 都市計画課長 先ほどお話をさせていただいたとおり、景観評価員の方々から、視点場となるところが歴史の舞台であることや、人々が集う場所であれば私権の制限をすることができるという意見をいただいたが、今回は歴史的な背景もなく、多くの人が溜まる場所でもないので、私権の制限をすることが妥当なのかという議論の中で、お願いにとどめた方が良いのではないかという意見をいただいたところである。
- 三浦委員 裁判所の判例等の積み重ねによる分析ではないということか。
- 都市計画課長 おっしゃるとおり。
- 三浦委員 慎重に事を運ばれたいということかと思う。
景観法には届出があるかと思うが、届出内容が即していないという場合は、勧告を行い変更を促し、なお変更されない場合は、変更命令などのより強制的な手段に移っていくが、小田原市は条例で運用をしていくという理解でよろしいか。小田原市の場合は、指導、勧告をしても内容が改まらない場合は氏名公表まで行うのか。
- 都市計画課景観係長 小田原市の場合、行為の制限という絶対に守ってもらわなければいけない行為と、可能であれば守っていただきたいという行為がある。
行為の制限が守られなかった場合、まず条例に基づく指導を行い、その後、勧告、氏名公表、変更命令、という順序となる。
- 三浦委員 氏名公表の後に変更命令ということで、今回はそれが適用になるのか。
- 都市計画課景観係長 今回は、あくまで努めることという配慮事項にするため、仮に内容が即していなかったとしても、事前協議の中でお願いすることにとどまる。
そのため、もし天守閣が隠れてしまうということになっても、勧告や、氏名公表はしない予定である。
- 三浦委員 なかなか守っていただけるか難しい部分があるのかなと思う。私権が強い中で、やれることは啓発ということかと思う。
- 沼田委員 景観が専門なので、こういう事例は色々知っている。先ほどから天守閣が見えるか見えないかとおっしゃっているが、景観とは物が見えるか見えないかではなく、周辺の雰囲気も含めた、景観評価である。
そうすると、公園や富士山が見える場所など公共の場の視点場から範囲を設けて制限をかけているところが多いかと思うが、一方で小田原市のこ

の場所は視点場としても、道路上ということで、特にとどまれる場所もなく、そこに意味がある場所でもないということであれば、そもそもこの視点場からの赤い線の範囲を決めること自体に無理があると感じる。

視点場が定かではないところから赤い線を引かれると、赤い線に入ってしまったところが損をするという認識になるのかなと思う。協力を求めたとしても、たまたま入ってしまったというだけで相当制限がかかるのは、平等性がないように感じる。

天守閣が見えるか見えないかということよりも、周りの雰囲気を感じながらということであれば、他都市でもあるかと思うが、ベンチを追加したり、国道なので難しいかと思うが道路の面を変えるなど、国道沿いの周辺の建物が赤いラインに入っているかに限らず、両サイドが協力して平等に落ち着いた雰囲気の色を使うなどが良いと思う。

自家用広告物も外しているが、おそらく 10 m 以内という規定があると思う。結構な大きさなので、自家用広告物も含め、両サイドが天守閣の景観を守っていきましょうというお願いになると思うが、赤い範囲のところだけではなく、車で来たときに、両サイドの雰囲気が変わったなというところから、天守閣がたまたま目に見えるという、一体感が景観評価なのかなと聞いていて思った。

そのため、この赤い線の説明がつかず、視点場が定かでない中で見えるか見えないだけで評価し、そこに線が引かれるというのはあまり聞いたことがない。しかもそこに相当制限がかかってしまい、お願いではあるが、他の住民からもあの建物邪魔だなと白い目で見られるなど、不利益を得る可能性があるのは、赤い線に何かしら意味があるものであれば納得するかなと思うが、意味がないものであればこの赤い線のところだけを誘導していきましょうというのは難しいと感じた。

会長

おそらく景観評価員の方もそういう観点をお持ちの上で一定のご意見をいただいたと思うが、最終的には審議になるので、場合によっては地元でない方については実際に歩いてみて、本当にこの赤い線の範囲で良いのかというようなことも含めて、審議をする必要もあるかなと思う。それでは課長から回答いただきたい。

都市計画課長

市が一方向的に決めるのではなく、本審議会後、議会への報告を経た上で、実際に地権者の方に説明を行う。

地権者の声を聞きつつ、パブリックコメント等も進めていき、意見を踏まえた上で、方向性を修正しなくてはいけない部分が出てくれば修正していかなくてはいけないと思う。今いただいた意見も踏まえ、地権者への説明の後に景観評価員の方々と協議を行う予定であるので、その中で再度ご意見の内容も議論し、最終的に方向性を定めて参りたい。

関野委員

先ほど寺島委員の歩道の話の中で、平面の横断歩道を作るという話があったようだが、可能であれば地下にして欲しいと思う。国道 1 号では多くの交通事故が起こっているため、お願いしたい。

また、正面の市民会館はなくなったが、右側に旧合同庁舎と、中央労働

金庫がある。両方とも古い建物であり、中央労金は相当の築年数が経っており、建て替えの可能性もあると思う。建て替えたら天守閣が見えなくなってしまう可能性があるため、考慮して進めていただきたい。

都市計画課長

市民会館前の交差点の要望については、神奈川県警の判断に委ねていきたい。

合同庁舎跡と中央労金については、市も建て替えの可能性を危惧している。常にアンテナを高くして建て替え等の情報を掴み、適正に誘導して参りたい。

田嶋委員

先ほど沼田委員がおっしゃっていた、この線から見えることの意味合いというところについて、おそらく昔から小田原市民だと、この場所は箱根駅伝で選手が走ってきて、市民会館がなければお城が見えたのにと感じていたのが、ようやく実現したという思いがある。そういった意味ではすごく意味があると思う。よく見えるようになったことで、歩いていても、車で移動しながらもお城が見えてくるので、これを理由に、このエリアに景観の制限をかけるのも良いかと思う。一方で、このタイミングでこの話がでてきたのは、市民会館を壊してなくなったからであり、制限をかけることで、市は良いが、周りの影響を受ける民間の方は、規制で私権が制限されるというのは虫がいい話ではないかと捉えかねられない。

そういった意味で、本当に多方面で物事を慎重に進めていただく必要があるかと思う。高さ制限に協力した、商売をされている方が、結果的には集客に繋がるなど、みんなが最終的に良くなるような方策を考えていただければ、景観形成と私権の制限の両立を図れるものと思うので、そういう視点で今後も進めていただきたい。

都市計画課長

おっしゃるとおりであり、やはり小田原市はお城がシンボルである。

観光プロモーションでもお城を軸に考えていくとメディアに対してもインパクトが強いと思う。委員のご意見にもあったように、箱根駅伝でもアナウンスをしてもらうことがあり、本案が実現することによって、ここの区間でずっと天守閣が見えるようになり、良い影響があれば、市としても取り組んだ意味があると思う。いずれにしても個人の土地利用の話なので、慎重に色々な意見を聞きながら進めていきたいと考えている。

副会長

小田原市民ではないが、同じ県内に住んでいて、何度か車で通った時のことを思い返すと、どこが小田原か分からないまま通り過ぎでしまっていた。

知らないなりに、小田原は城というイメージを持っていたが、それが全然見えないなというのは、昔から思っていた。

10 数年前に有名なバラエティー番組で、この道をバイクで通ったときに、小田原城が一瞬しかカメラに映らず、その後いろいろ屋さんでこれが小田原城で良いんじゃないと言われるというような、揶揄的なものを見たのがすごく印象深く、市外の人間にしてみると、小田原のすごく良いものがうまく売れていないなという感触があった。

一方で私権の制限がいきなりくると、やや性急な感じはあるだろうと皆さんの話を伺って感じたところである。

そのため、あの通りに歴史的背景はないが、シティプロモーション的な観点で意味があるよう、長期的に景観整備をしていくとか、そういう位置付けをしながら、徐々に意識を醸成していくということも必要じゃないかと思う。

もう1点、本当の民地はそんなに多くないと思うが、赤い線も重要な案として考えると、そこから下がったところは何らかの緩和がされるとか、代替的なものがあれば、検討の余地が出てくるかと思う。

その線に掛かる敷地の大きさや、裏側で現実にとれぐらゐの物が建てられるのかとか、或いは現行の規制をもう少し緩める余地がないのかとか、そういったところも含めて、細かい話や全体の位置付けの話など、色々な観点から検討された方が、良いかと思う。

会長

小田原市内、街中から天守閣が見えるところは極めて少なく、お堀端から見えるが、それ以外はほぼ見えない。基本的には天守閣が街中から見えるというところは、歴史的にも少なく、近代の都市計画で大きな通りができるとか、区画整理をする中でたまたま視点場ができるというところが多く、色々なところが視点場としてプロモーションされるようなことに結果的になっているということですので、市民会館が除去されたというのは、きっかけとしてはこれ以上ないものということで、新たに景観が形成されたと言えるので、そういった意味で、これから作っていくにあたり、市民からも色々な観点でご理解をいただくことが大事であると改めて思う。

本日皆様から色々なご意見いただいたため、それを踏まえて具体的な検討や協議等いただければと思う。

会長

ご意見・ご質問も尽きたようなので、報告事項ア 小田原城天守閣の眺望景観確保に向けた取り組みについては、終了する。

最後に事務局から何かあるか。

都市部副部長
(都市政策課長事務取扱)

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をさせていただきます。

会長

それでは、以上をもって、令和8年度（2026年度）第1回小田原市都市計画審議会を閉会する。

以上