

令和5年度（2023年度）第2回小田原市都市計画審議会議事録

1 日 時 令和5年(2023年)11月20日(月) 午前9時30分から午前11時20分まで

2 場 所 小田原市役所 7階 大会議室

3 案 件

(1) 審議事項

ア 付議

議第2号 小田原都市計画生産緑地地区の変更 公開

イ 諮問

議第3号 小田原市景観評価員の選任について 公開

(2) 報告事項

ア 第8回線引き見直しについて(原案) 公開

4 出席委員 田中修、藤井香大、山室由雄、岡村敏之、桑原勇進、中西正彦、吉田慎悟、寺島由美子※、中野正幸、井上昌彦、宮原元紀、荒井範郎、近藤修宏、正野正樹、栗田康宏、天野信一

※オンラインによる参加

(欠席委員：川口博三、畠山洋子、奥真美)

5 事務局 佐藤都市部長、秋澤都市部副部長、金子都市部副部長、梶塚都市計画課長、菅野都市調整担当課長、織田澤都市計画課副課長、山本都市政策係長、千石都市計画係長、嵯峨景観係長 ほか

6 傍聴者 0人

議事の概要

1 審議事項

ア 付議

議第2号 小田原都市計画生産緑地地区の変更について

梶塚都市計画課長

議第2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、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。

本市の生産緑地地区の指定状況だが、令和4年度末時点で421箇所、面積約58.3ha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する。

全体的な変更の概要として、区域の縮小が8箇所、廃止が33箇所、区域の拡大が1箇所となっている。

なお、令和4年11月13日をもって、生産緑地地区の当初指定から30年を経過したことによる買取り申出が可能となった。

そのため、今回の区域の縮小及び廃止の理由は、主たる農業従事者の死亡、心身の故障、又は指定から30年が経過したものとなっている。

その内訳としては、農業従事者の死亡によるものが8箇所、心身の故障によるものが7箇所、指定から30年が経過したものが26箇所となっている。

また、参考となるが、生産緑地地区の当初指定から30年が経過したため、今年度は買取り申出の件数が増えているが、本市においては、全国的な傾向と同様に、当初指定した約9割の生産緑地地区を特定生産緑地に指定しており、過剰な宅地の供給による地価の下落など、2022年問題として危惧されていた問題は、現在のところ生じていないと認識している。

それでは個々の変更について、説明する。

まず、区域の縮小について説明する。資料1の2ページと併せて前方のスクリーンをご覧ください。

変更箇所を示す丸印については、買取り申出の理由毎に色を分けている。

青が農業従事者の死亡によるもの、黄色が農業従事者の心身の故障によるもの、赤が指定から30年が経過したものとなっている。

区域の縮小は、扇町1丁目地内など8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、緑の着色部分が、生産緑地地区として残る区域である。

まず、農業従事者の死亡による区域の縮小が、扇町1丁目地内の箇所番号52である。

次に、故障による縮小が曾比地内の箇所番号325である。

次に、30年の経過によるものであるが、久野地内の箇所番号84、府川地内の番号179、飯田岡地内の番号244、新屋地内の番号267、柳新田地内の番号285、成田地内の番号399である。

次に、廃止について説明する。資料1の3ページと併せて前方のスクリーンをご覧ください。

廃止は、板橋地内など、33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。

まず、農業従事者の死亡による廃止については、寿町三丁目地内の箇所番号38、久野地内の番号127、131及び134、矢作地内の番号429、小八幡一丁目地内の番号538、前川地内の番号566である。

次に、故障による廃止については、寿町四丁目地内の箇所番号45、久野地内の番号150及び157、堀之内地内の番号298、栢山地内の番号318、高田地内の番号482である。

次に、30年の経過によるものであるが、板橋地内の箇所番号13、久野地内の番号93、109、137、及び143、北ノ窪地内の番号195、蓮正寺地内の番号208、新屋地内の番号273、飯泉地内の番号340、上新田地内の番号409、中里地内の番号446、下堀地内の番号459、高田地内の番号462、470及び480、千代地内の番号489及び510、永塚地内の番号524、国府津地内の番号555、中村原地内の番号573である。

次に、区域の拡大について説明する。資料1の4ページと併せて前方のスクリーンをご覧ください。

区域の拡大は、飯田岡地内において1件の申出があった。

赤の着色部分が、拡大する区域、緑の着色部分が、既に指定されている生産緑地地区となっており、区域の整形化が図られるものとして箇所番号600を拡大するものである。

なお、今回、拡大する区域については、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、農地として管理されていることを確認している。

以上により今年度の生産緑地地区の変更としては、面積が5.1ha減少して約53.2haに、箇所数は33箇所減少して、388箇所となるものである。

なお、この変更案については、令和5年10月16日から30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。

以上で、議第2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 故障の場合は診断書などが添付書類として必要なのか。

梶塚都市計画課長 そのとおりである。本市では医師の診断書に病気によって農業に従事できないこと、将来的にわたり農業に従事できる見込みがないこと等が記載されていることで故障と認定している。

山室 委員 拡大する部分が一つ増えているが、その事情はどのようなことか。

梶塚都市計画課長 地権者が特定生産緑地に指定しようとしたところ、資料1の8ページ右下の図の新たに拡大した部分が自分の所有する土地ではないことが分かり、その土地の所有者と交渉し、令和4年に追加部分を購入したため、新たに拡大することとなった。

山室 委員 所有者はいくつくらいの方か。

梶塚都市計画課長 50代～60代くらいの方であるが、手続き等は御子息が主に行っており、その方が主な農業従事者になると思われる。

山室 委員 なにを生産しているのか。

梶塚都市計画課長 今はブルーベリーが植わっている。

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。
議第2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。特に反対意見などもないため原案のとおり可決してよろしいか。

(「異議なし」の声あり)

岡村会長 異議がないものと認める。それでは、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。

イ 諮問

議第3号 小田原市景観評価員の選任について

会長

本審議事項については、吉田委員に直接関係のある内容になるので、吉田委員には一時退席をお願いする。

金子都市部副部長

議第3号 小田原市景観評価員の選任について、説明させていただく。

資料2「小田原市 景観評価員の選任について」の3枚目、参考資料2-1「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、その構成は、建築の景観と意匠、ランドスケープデザイン、色彩、行政法の、各分野の専門家としている。

任期は2年で、現在の評価員は、令和6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いるため、今回諮問させていただくものである。

主な職務としては、

- ・景観法に基づく措置命令、勧告等を行う場合
- ・法に基づく勧告に従わないことを公表する場合

のほか、景観上影響の大きい案件等について、専門的なご意見を伺うこととしている。

それでは、参考資料２－２「小田原市景観評価員の実績」をお開きいただきたい。

直近２年間の、景観評価員の主な実績だが、かまぼこ通り地区の景観 久野地区や国道 135 号線の整備計画 辻村植物公園、給食センターなどについて、建築の意匠や、舗装、工作物などを含む色彩について、専門的なご意見をいただいたものである。なお、法に基づく勧告等の事例はなかった。

それでは、資料２、１枚目の「小田原市景観評価員（案）」をお開きいただきたい。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。

選任に当たっては、これまでの実績や継続性を考慮し、可能な限り再任いただくよう考えていたところ、５名全員が再任となっている。

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（いたがき） 勝彦（かつひこ）さんである。

川崎市情報公開運営審議会 委員や、個人情報保護審査会委員、横須賀市情報公開審査会委員などを務められており、引き続き委嘱いた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教授 鈴木（すずき） 伸治（のぶはる）さんである。

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、引き続き委嘱いた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（ひこね） 明（あきら）さんである。一般社団法人 建築家住宅の会 理事、東京藝術大学貢献会員などを務められており、引き続き委嘱いた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、東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 教授 宮城（みやぎ） 俊作（しゅんさく）さんである。設計組織 PLACEMEDIA（プレイスメディア）パートナー、一般社団法人アーバンデザインセンター理事・副センター長などを務められており、引き続き委嘱いた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（よしだ） 愼悟（しんご）さんである。本、都市計画審議会委員などを務められており、引き続き委嘱いたしたいと考えている。

以上、今回お諮りする景観評価員をご紹介させていただいた。なお、任期は令和６年２月１日から令和８年１月３１日までとなっている。

以上で、議第４号「小田原市景観評価員の選任について」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。

副会長 　　特段反対ではないが、参考資料の実績を見ると５名を選任されているにもかかわらず、実績があるのが吉田委員と彦根委員のみとなっているが、どういった基準で案件ごとの評価員を決めているのか。

金子都市部副部長 　　内容に応じてどの専門分野から意見をいただくのかを所管課と調整し、担当の委員の方へ依頼をしている。該当分野の案件がないこともあるためこのような実績となっている。

副会長 　　理解はした。その上での感想にはなるが、委員になっている方からすると名ばかりのように感じてしまう恐れもあるため、情報交換や意見交換など実

績に繋がる努力をしていただければと思う。

桑原委員 先ほど勧告等の案件はなかったということと、案件ごとにどの委員に意見をもらうか決めているとのことだったが、勧告等をするかどうか検討する案件がなかったという認識でよいのか。

金子都市部副部長 そのとおりである。

寺島 委員 何点か質問させていただきたい。
1 点目は資料に記載の評価員の方々は今までも委員として選任していたのか。実績があるのは2名の方のみだが、担当分野の案件がなかったという理解でいいのか。
2 点目は、なるべく再任をしていただきたいという話だったが、新しい方を入れなくていいのか。
3 点目として、小田原に関係する方を入れなくていいのか。

金子都市部副部長 まず、1 点目についてだが、委員については5名の方全員これまでも評価員として選任しており、今回は担当分野の案件がなく2名のみの実績となっている。
2 点目の新しい方を入れるべきではとのお話だったが、景観については、これまでの経過も含め長いスパンで見ていく必要があると考える。
3 点目の小田原に関係する方ということだが、今回選任をする予定の方々は小田原にお住まいの方ではないが、小田原市の景観行政の取り組みについて把握されている方々を選任予定としている。

都市部長 1 点補足だが、再任の関係について、人数5名は変わっていないが、前回の選任の際に新陳代謝を図る必要があるという考えで、宮城俊作評価員を加えたという経緯がある。

寺島 委員 委員の方々の報酬はどのような形式か。定額制なのか、案件があった際に支払われるのか。

金子都市部副部長 委員の報酬については意見をいただいた際にその都度決まった額をお支払いをしている。

藤井 委員 選任の期間の話で、長いスパンで見ていくという話があったが、デザインや流行りについては時代に敏感でないといけないと思う。20 年前のものが今もいいかというとそうでないことの方が多い。長く勤めているから悪いわけではないが、20 年 30 年前の尺度で判断するのは違うのではないのか。

金子都市部副部長 選考予定の委員の方々については、現在も各分野の第一人者で、最先端の情報を常に仕入れている方を選任しているため、その部分についてはご指摘のような最新の情報も加味した評価がいただけるものと理解している。
景観計画そのものについては、小田原市として定めた景観計画に基準があ

りその基準に適合しているかの判断をいただくため、時代に応じて判断するのではなく、その基準に応じた判断ということで現在の委員で適切に対応できると考えている。

藤井 委員 時代の基準よりも決まっている基準を大事にしろということか。

金子都市部副部長 時代の移り変わりにより変わる部分があれば、小田原市として対応していくことになろうかと思う。また、景観計画等を変更する際には都市計画審議会に諮り変更していくことになる。

藤井 委員 選任に対して異論を述べるつもりはないが、素晴らしい小田原にするためには時代にあわせて考えていくようにしていただきたい。

岡村 会長 今の件について私見を申し上げますと、景観評価というものは新しいデザインを作っていくというより、建物などに対しまちのあるべき方向に合致しているかを判断することだと理解している。新しい庁舎を建てるなどとなれば、新しいデザインなどはあり得るが、景観評価はまちのあるべき姿はどうかと評価するもので、長く務められている方が一定程度入っているということが非常に重要で、その上でいろんな意見が出てくればこういった都市計画審議会等の場もあるため、そういった意見も反映できる機会はあるように思う。

岡村 会長 様々な意見も出たため事務局は受け止めていただき、特に反対という意見はなかったため、選任については原案のとおり支障ないものとみとめてよろしいか。

（「異議なし」の声あり）

岡村会長 異議がないものと認める。それでは、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認める。
本審議事項が終わったため、吉田委員には入室していただく。
（吉田委員入室）

（２）報告事項

ア 第８回線引き見直しについて

梶塚都市計画課長

それでは報告事項 ア 第８回線引き見直しについて説明させていただきます。

第８回線引き見直しについては、本年５月３１日に開催した本審議会において、県から示された「第８回線引き見直しにおける基本的基準」の概要と本市の主な協議事項などについて、ご報告させていただいた。

その後、県との協議を重ね、第８回線引き見直しに係る市の原案を取りまとめたので、本日は、その概要として主な変更点について、ご報告させていただきます。

お手元の資料３－１、「第８回線引き見直しについて（原案）」を用いて説明させていただきます。

くが、資料３－２として新旧対照表等を用意しているので、詳細の内容についてはこちらをご参照いただきたい。

はじめに、「１ 線引き見直しの概要」について、説明させていただく。

線引き見直しは、おおむね 10 年後の将来人口予測のもと、都市計画区域の将来都市像や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」や、無秩序な市街化を防止するため、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。

この線引き見直しは、県と市の協議のもとに都市計画の素案を作成するものであるが、決定権者は県となっており、市から県に原案を申し出た後、県が素案として確定し、素案の閲覧・公聴会、案の公告・縦覧等の法定手続きを経て、令和 7 年末頃に都市計画決定が行われる予定となっている。

次に、「２ これまでの主な経過」について、説明させていただく。

線引き見直しに係る県と市の協議は、県から各市町に通知される「線引き見直しにおける基本的基準」に基づき行われる。

「基本的基準」は、県の基本的な考え方や基準を示すものであり、社会経済情勢の変化を踏まえ、学識経験者や市町の意見も聞きながら、線引き見直しごとに定められるもので、令和 3 年 5 月に検討が開始され、令和 4 年 12 月の各市町への通知後、本年 10 月までに 5 回に渡るヒアリングが実施された。

次に、「３ 本市における第 8 回線引き見直しの概要」について、説明させていただく。

はじめに、「（１）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」について説明させていただく。

県より通知された推計人口については、第 8 回線引き見直しにおける目標年次の 2035 年（令和 17 年）において、県全体では、概ね 900 万人としており、本市の人口についても、概ね 163 千人と県市ともに減少すると推計されている。

整開保の記載内容については、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、昨年度、改定した本市の都市計画マスタープランや立地適正化計画などの諸計画との整合を図りながら、内容を見直すこととしている。

主な変更点としては、県の統一的な方針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、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内において、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（逆線引き）に向けた検討を行うという方針を位置付けることとなっている。

次に、「（２）区域区分」について、説明する。

区域区分の見直しには、スクリーンにお示ししている、「ア区域界の軽微な変更（事務的変更）」、「イ市街化区域から市街化調整区域への編入（逆線引き）」、「ウ市街化調整区域から市街化区域への編入」を予定している。

はじめに、「ア区域界の軽微な変更」である。資料は、１ページ右側となる。

この軽微な変更は、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（区域界）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・地物が変更された場合や計画図の是正を行う必要がある箇所の変更を行うものである。

今回、軽微な変更を行う箇所としては、中村原、国府津、羽根尾、久野の4地区を予定している。

中村原地区については、橋りょうの新設に伴い区域界としている道路の中心が市街化調整区域側に移行することとなり、市街化区域の面積が0.01ha 増加する変更を行うものである。

国府津地区については、道路の中心を区域界としているが、図上の区域界の位置に誤りがあったため、計画図の是正を行うものである。

羽根尾地区については、道路整備に伴い土地の付け替えが行われ、区域界としていた道路が民有地となったことから、界表示を道路界から現地杭界に変更するものである。

久野地区についても、羽根尾地区同様に道路整備に伴う土地の付け替えにより、区域界としていた道路が民有地となったものであるが、民有地の地権者から、付け替えが行われた土地について、市街化調整区域への編入要望があったことから、界表示を道路界から地番界に変更し、市街化調整区域の面積を0.01ha 増加する変更を行うものである。

次に、イ 市街化区域から市街化調整区域への編入（逆線引き）である。資料は、2 ページとなる。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、逆線引きをするものである。

今回、逆線引きを行う箇所としては、板橋、風祭、久野の3地区を予定している。

なお、これらの3地区については、現地調査を実施し、接道もなく、当該区域周辺の市街化区域において、市街地整備を図るうえで支障はないと判断している。

板橋地区については、4名の地権者から要望があり、着色箇所の8筆、合計0.22ha を市街化調整区域に編入するものである。

風祭地区については、1名の地権者から要望があり、着色箇所の1筆0.03ha を市街化調整区域に編入するものである。

久野地区については、1名の地権者から要望があり、着色箇所の1筆0.01ha を市街化調整区域に編入するものである。

次に、ウ 市街化調整区域から市街化区域への編入である。資料は、2 ページ右側となる。一部の地権者から要望を受けている千代地区については、既に市街地を形成しており、市街化区域に接し、令和2年の国勢調査により人口集中地区になっている地形・地物により定める街区単位の区域という、区域区分の基準に合致しており、幹線的なバス路線の沿道という本市の立地適正化計画における居住誘導区域の設定の考え方にも合致していることから、現在、編入予定区域内の地権者35名を対象に、市街化区域への編入について意向確認を行っており、地権者の同意が得られた際には、市街化区域へ編入したいと考えている。

次に、（3）保留区域の位置付けである。保留区域は、人口や製造品出荷額などの増加により住宅用地や産業用地が市街化区域内に確保できない場合、将来、市街地開発による計画的な整備の見通しが確実になった時点で市街化区域に編入する区域をあらかじめ市街化調整区域に設定するものである。工業系の保留区域は、工業出荷額など、産業の動向に基づき設定されており、県が算出した産業フレームでは、県西都市圏域で、第7回線引き時の119.7ha に対し、第8回線引きでは138.1ha を確保できるとの通知があったため、現在、一般保留区域に位置付けている、鬼柳・桑原地区については、引き続き、保留区域に位置付けることを予定している。

次に、（4）都市再開発の方針である。資料は、3 ページとなる。

初めに、ア 一号市街地である。一号市街地については、既成市街地のうち、計画的な再

開発が必要な地区を定めるものであり、小田原駅周辺地区や鴨宮駅周辺地区など、5地区を位置付けている。このうち、小田原駅周辺地区については、小田原駅西口地区において、広場機能の拡充と市街地再開発との一体的な整備が検討されており、隣接する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、道路や公園等の基盤整備による防災性の向上などに取り組む必要があると考えている。

また、少年院跡地については、今後、大規模な土地利用転換が想定されることから、これらの地区を含めた区域に拡大することを予定している。

次に、イ 二項再開発促進地区である。二項再開発促進地区については、一号市街地のうち、事業着手の必要性の高い地区として、小田原駅東口お城通り地区を位置付けているが、事業が完了したことから位置付けの廃止を予定している。

次に、ウ 要整備地区である。資料は、3ページ右側となる。要整備地区については、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、栄町二丁目東通り・大乘寺周辺地区、本町一丁目地区、小田原駅西口地区、国府津駅西側整備地区の4地区を位置付けている。

このうち、国府津駅西側整備地区については、駅前広場の拡張整備や自転車等駐車場の整備が完了したことから、要整備地区の位置付けを廃止するものである。

次に、(5) 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、昨年度改定した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、「住宅市街地の開発整備の目標」や「良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」に「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」に取り組む旨を位置付ける。

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」旨を位置付ける。

最後に、4 第8回線引き見直しのスケジュールである。

令和6年5月頃に、市の原案について市民説明会を開催し、6月頃に県への申し出を行う予定である。その後9月頃には県が素案として確定し、都市計画法に基づく公聴会や案の縦覧が行われ、都市計画の変更は令和7年11月頃の予定となっている。

また、区域区分の見直しに伴う用途地域や高度地区、防火・準防火地域などの変更については、令和6年11月頃の開催を予定している本審議会にて報告し、令和7年8月頃に市決定案件としてお諮りしたいと考えている。

以上で、報告事項 ア 第8回線引き見直しの原案についての説明を終わる。

会 長 今回は原案の提示である。まずは広くご意見・ご質問をいただきたい。

宮原 委員 資料3-1の3(2)ウ 市街化調整区域から市街化区域への編入について、区域内の地権者の方が35名いるとのことだが、現状の同意状況が分かれば教えていただきたい。

2点目が(3) 保留区域の位置づけだが、保留区域の設定を引き続き目指すということで判断されているようだが、地権者の方の同意状況、面積、区域が分かれば教えていただきたい。

3点目が資料3-2の12ページ新旧対照表で⑤の川東北部地域の最終行で『また、既存の～』の部分について、平成28年時点の旧の方は『川

東北部地域の既存の工業団地北側について』とかなり明確な指定だったと思うが、それはどこの部分を指すのか。

新の方に関しては、『既存の工業団地周辺』ということで、旧よりも対象が広がったという考え方でよいのか。

梶塚都市計画課長

1点目の同意状況だが、地権者の方へはこれから説明を行う予定になっており現時点で示せるものはない。

2点目の保留区域の位置づけに関わる地権者の同意状況だが、約9割の方から同意を得ている状況である。

3点目の原案12ページの新旧対照表の記載についてだが、旧で示している既存工業団地は、鬼柳桑原地区の南側に位置する成田桑原工業団地を示している。

令和元年に鬼柳地区約20haが随時編入で市街化区域に編入されており、新では、それらを含めた既存の工業団地周辺という記載にしている。場所が変わったということではないが、表現を変えた形である。

都市部長

1点保留区域の件で補足させていただく。今回の第8回線引きにおいて、第7回線引き見直し同様に一般保留区域に位置付けということになった。特定保留区域の場合は、明確な位置や面積、区域について示す必要があるが、一般保留区域の場合はこのあたりといった形で丸で囲う程度のもとなるため誤解のないようにしていただきたい。

もう1点、鬼柳桑原の同意率の関係だが、第8回線引きに伴い改めて都市計画課で同意率を確認したわけではなく、産業政策課の方で進めているためその同意率を使わせていただいている。

宮原 委員

市民説明会を行っているため重々承知だとは思いますが、同意されている9割の方は早く進めてほしいと思っている。一部の方が反対されている状況があり進んでいない状況に憤りを感じている市民の方は多いため、市も柔軟な対応で進めていただきたい。

井上 委員

2点質問がある。1点目は、2ページ目の千代地区の市街化調整区域についてだが、どのように区域を決めているのか。

梶塚都市計画課長

県の基準において、区域に農地を含むことができないため、農地を除いた区域としている。

井上 委員

もう1点が、3ページ目の(4)都市再開発の方針の一号市街地についてだが、少年院跡地と西口ロータリーを挟んだ東側は今話題になっており、再開発ということは分かるが、新しく設定したエリアを見ると城山中学校から小田原市役所に向かう道路までかなり広く設定しているがこの理由を伺いたい。

梶塚都市計画課長

小田原駅西口地区において、駅前広場機能の拡充と市街地再開発との一体的整備が検討されており、隣接する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、道路や公園等の基盤整備による防災性の向上などに取り組む必要があると考えている。また、少年院跡地については、今後、大規模な土地利用転換が想定されることから、これらの地区を含めた区域に拡大したいと考えている。なぜここまでなのかというところについては、区域の北側に大稲荷神社を含めた寺社などが多くあり、それらを外した地形地物で区切った区域を拡大したいという考えである。

井上 委員

これについて市民への説明は既に済んでいるのか、また今後行うのか。この地域の方の意見を伺うと新築で家を建てた方や、新しいマンションなども建っている。このなかで再開発はどういうことなのかという声もある。

梶塚都市計画課長

都市再開発の方針の1号市街地は、計画的な再開発が必要な地区を定めることとされており、具体的に事業が決まっている地区や再開発をしなければならない地区を定めるものではなく、都市計画の方針として望ましい地区という位置づけであり、制限等が生じるものではないので、説明会については、線引き見直しに係る市の原案という形で説明することを考えている。区域内の地権者の方のみを対象とした説明会は予定していない。

藤井 委員

2ページにある千代の市街化調整区域の部分について、千代小学校や千代中学校などが近くにあり住宅なども近くにあるが、そこが今回含まれなかった経緯などがあれば伺いたい。

梶塚都市計画課長

県から示されている基本的基準では、既決定の市街化区域に接しており、令和2年の国勢調査により人口集中地区になっている区域は市街化区域に編入できる区域とされており、千代中学校周辺は人口集中地区ではないため、区域から外れている。

藤井 委員

理解した。農地でありながらコミュニティを維持していく方が小田原市らしい都市計画になっていくのではないかと思います。線引きの素案などは理解しているが、市街化調整区域のコミュニティ維持のための政策を打っていかねばならないのではないかと思います。市街化調整区域の既存の店舗併用住宅・店舗を用途変更できるのか。

また、駅前の二項再開発促進地区の廃止についてだが、1軒残っている店舗があり、そこを残したまま廃止してしまってよいものか。

梶塚都市計画課長

市街化調整区域のコミュニティの維持については、都市計画の手法としては市街化調整区域の地区計画でコミュニティの維持を図っていくような制度・手法は設けられている。ただし、基準として地区計画の区域の中に4ha以上のまとまりのある農地を一部でも含んではいけないというような、制度を活用するにはハードルの高い基準が設けられている。市街化調整区域は都市計画上は基本的に市街化を抑制している区域となる。開発許可制度なども用いながらコミュニティの維持には取り組んでいく必要

があると考えている。

また、二項再開発促進地区の小田原駅東口お城通り地区だが、事業として、駐車場等や広域交流施設のミナカが完了したため、二項再開発促進地区の位置付けについては、今回の第8回線引き見直しで廃止したいと考えている。委員のいうとおり1店舗残っているが、個別で対応していく案件ではないかと考えている。

都市調整担当課長 先ほど藤井委員の方から市街化調整区域の既存の店舗併用住宅・店舗を用途変更できるのかというご質問があったが、市街化調整区域において用途変更というのは原則認められている。線引き前から存する建物を用途変更するというのは基準で認められている。

都市部長 二項地区の関係だが、二項再開発促進地区については廃止だが、一号市街地の位置づけについては継続していくということをご理解いただきたい。

藤井 委員 確認だが、千代中学校の方で市街化調整区域から市街化区域への変更に
ついて、市街化区域へ編入した場合、千代中学校の周りは市街化調整区域
のままなようだが、50戸連たんが当てはまりそうな気がする。連たんの仕
組みについてだが、市街化調整区域から市街化区域に編入した場合は連た
んの数に数えることはできるのか。

都市調整担当課長 連たんについては市街化調整区域の住宅を50戸連たんしていることが
条件になるため、赤で着色している部分が現状は市街化調整区域であるた
め、現状は数に入れることができるが、市街化区域に編入した場合には市
街化調整区域の連たんには数えられないということになると思う。

藤井 委員 今までは連たんに含まれていた人が編入により連たんとして数えられ
なくなる場合が出てくるかと思うが、それに対する救済などは考えている
のか。

都市調整担当課長 個別の話になるが、この図の地域については、50戸の住居が50m以内
に連たんしていないため、この地域周辺の市街化調整区域では連たんは要
していない。そのため、今回ここで市街化区域に編入されたとしてもその
ような状況は生じない。

藤井 委員 この地区については理解したが、一般論として連たんがあった場合に連
たんでなくなってしまった場合、救済措置等はどう考えているのか。

都市調整担当課長 そういった状況が生じた場合には検討していく。

藤井 委員 駅前についてだが、残りの一軒について、再開発のルールではなくなっ
ていくとなると、何か方法などはあるのか。

梶塚都市計画課長 引き続き地権者の方と交渉していく。

中西 副会長 今のやり取りについて気になった点があったため1点お話したい。連たんに数えられたものが数えられなくなった場合の補償についてだが、制度の趣旨から考えると補償があつてしかるべきとは考えない。連たんに数える仕組みというものの自体が調整区域という本来、開発してはいけない場所に開発するという、特例的な扱いであり、所与の権利として開発できるというものではない。その時の状況に応じて判断するといったもので、それまで連たんに数えられたから開発できるのが当然であるという考え方は本来違うと思われる。補償の対象になるというのは、恐らく制度の趣旨から考えれば違う。いずれその時になってからまた考えればいいとは思いますが、そういった考え方ではないことは表明しておきたい。

桑原 委員 救済という話があつたが、計画や政策を変更することは当然あり得ることで、それによって利益を受ける人もいれば不利益を受ける人もおり、不利益を受けた人に損害賠償をするということは法的にはない。救済していけないということもないが、簡単に救済すると言わなくてもいいように思う。

田中 委員 50年ほど前だが、当時は藤沢市と小田原市は同じ程度の人口であつた。漫然と市街化区域を設定し、今のような街並みができてしまった。県から人口フレームや産業フレームが示されても小田原市がやりたいことをやっていただきたい。小田原の住宅地が道は細く歩道もなく曲がっており、農地も形が良くないため、街並みが美しくない。これをなんとかしていくというのも都市計画の大きな考え方の一つではないかと思う。

自分が住んでいるところが市街化区域だが、道路挟んで反対側は調整区域で田園住宅が10軒ほどある。自分が住んでいる下曽我の市街化区域は下水道もなにもない。千代の市街化調整区域が市街化区域になる場合、下水道の整備などはしっかりできるのか。

一方で農地が耕作放棄地になっており、市街化調整区域の農地に対し都市計画法はなんの力もない。農地をどうするのかということを小田原市には真剣に考えてほしい。都市計画では使えないのかもしれないが、農業部門もあわせて考えていかないと、これからの小田原がひどい街になっていくのではないかと危惧している。農地を市街化していくこの千代のように道路も整備されて住宅地を作って市街化区域を広めていくのはいい考えだと思うが、残された農村地域をどうしていくのかを真剣に考えてほしい。

梶塚都市計画課長 市街化区域になった場合に下水道整備ができるのかということだが、図の黒い太線が道路になっておりそこに下水道の計画がある。また県道にも下水道を埋設する計画があるので、市街化区域に編入した場合でも下水道の整備は可能と考えている。現在はまだ整備されていないが、計画はある区域と考えていただきたい。

もう1点、都市基盤が整わないところを市街化区域に編入するという話

があったが、市としても千代地区については地権者の意向があり、県の基準に照らし合致しているということで区域の地権者の同意が得られれば編入の手続きを踏んでいきたいと考えているが、都市計画マスタープラン等で示しているとおりの、大きなまちづくりの方針としては、集約型都市構造化やコンパクトプラスネットワーク等、むやみに市街化区域を拡大していこうとは考えていない。この地区については県も同じような方針を掲げている中で、区域区分の基準として、こういったところは市街化調整区域から市街化区域に編入できるという基準が示されている。市の立地適正化計画の居住誘導区域の設定の仕方に照らしても市の考え方に合致するということで、県との協議にのぞんでいる。要望された方は、一部の土地を持っている方であるため、実際に住んでいる方が市街化区域への編入を望むかは、メリットデメリットを比べると難しいとは思いますが、意向確認をしていく。また意向確認をする際にはメリット、デメリットの説明をしたうえで調査したいと思っている。

田中 委員 本来であれば、まちはまちらしく、田舎は田舎らしくあるほうが住みやすいと思う。下水道の計画もあるということでいいと思う。インフラの整備と合わせてコンパクトシティと言いながらも、市街化区域を広げていって、環境の悪いところを少しずつでも良くしていってほしい。

寺島 委員 資料３－２について、11 ページ（３）②中央地域の記載について、『都市環境の質を高めるとともに、商業・業務・医療・福祉～』とあり『医療・福祉』という言葉が加筆されており、22 ページ（３）ア 小田原駅周辺のところでも、具体的な記載がある。具体的な計画を想定しての文言なのか。

梶塚都市計画課長 こちらの記載については、都市計画マスタープランの方に記載のある箇所を反映した形での変更となっており、具体的な計画を想定しての変更ではない。

寺島 委員 22 ページの②ア ごみ処理施設の部分だが、新旧対照表を見ると書き方が簡易になっているが、計画が具体的に書けないということか。

梶塚都市計画課長 各所管に時点修正、あるいは所管のもっている計画との整合で修正する必要があるか照会したものを反映している。文言が簡易になっている理由については把握していない。

寺島 委員 計画は進んでいるという理解でよろしいか。

梶塚都市計画課長 その認識でいる。

寺島 委員 細かい部分になるが、18 ページの中段あたりの新のところに『リダンダンシーの確保』という表現があるが、旧の方では『多重性・代替性』とあり、そちらのほうが理解がしやすいと思うが、あえてそのような表現にした理由があれば伺いたい。

梶塚都市計画課長 他の計画で『多重性・代替性』を『リダンダンシー』と置き換えているため、今回の変更のなかでこのように表現したものであるが、『多重性・代替性』の方が分かりやすいということであれば、そのように変更することも検討していく。

寺島 委員 検討していただけるのであればそうしていただきたい。

梶塚都市計画課長 県と調整させていただく。

会 長 他に質問等がないため、第8回線引き見直し（原案）についての報告事項は終了とする。最後事務局から何かあるか。

秋澤都市部副部長 次回、審議会については、年明けを予定している。

会 長 それでは、以上をもって、令和5年度（2023年度）第2回小田原市都市計画審議会を閉会する。