

令和6年度（2024年度）第1回小田原市都市計画審議会議事録

1 日 時 令和6年（2024年）6月5日（水） 午前10時00分から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) 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 小田原の都市計画の概要について 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 小田原都市計画地区計画の変更（小田原漁港地区地区計画） 公開

(4) 報告事項

ア 第8回線引き見直しについて（原案） 公開

(5) その他

4 出席委員 関野次男、中津川毬江、古谷友子、藤井香大、山室由雄、岡村敏之、
奥真美※、中西正彦、山岸絵美里、寺島由美子、中野正幸、角田真美、
宮原元紀、柳瀬敦、五十嵐敬、永野進、栗田康宏

※オンライン参加及び10:30 退席

（委員16人が出席 欠席委員：三浦詩乃、天野信一）

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、石塚市街地整備担当課長、織田澤都市計画課副課長、
菊川都市計画課副課長、山本都市政策係長、千石都市計画係長、片山市街地
整備推進係長ほか

6 傍聴者 6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。

資料1と併せて、前方のスクリーンをご覧ください。

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しようとするものとされている。

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＝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」と規定している。

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であるが、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。

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」となる。

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」についてだが、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」と規定している。

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、用途地域についてだが、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」についてだが、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52.4km、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13km。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3.5 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、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。

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、令和2年のミナカ小田原の開業をはじめ、令和6年3月には銀座通りの旧オービックビルが「ル・サンク小田原栄町」に生まれ変わり、今月末には、旧新幹線ビルの建替え工事も完了する予定である。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。資料2をご覧ください。

こちらは小田原駅周辺の拡大図となる。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、②駅前東地区、③駅西口地区は、検討中、赤色のハッチのかかった、①小田原駅東口お城通り地区は完了している。

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、④城山一丁目地区、⑥栄町二丁目中央地区は実施中、青色のハッチのかかった⑤栄町二丁目地区は、完了している。

それぞれの地区について、順次説明する。

はじめに、小田原駅東口お城通り地区である。

小田原駅東口お城通り地区は、小田原駅東口お城通り地区再開発事業として、約1.2haの区域の事業化を目指して、昭和59年から取り組んできた。

バブルの崩壊や不動産市況の低迷、決定した施行者の倒産など紆余曲折を経て、平成22年度から一帯を公有地化して、緑化歩道などの道路整備は市が行い、施設整備と運営を一体的に民間事業者へ委ねる公有地活用手法により、順次、黄色線で囲んだ駐車場施設ゾーン、青線で囲んだ広域交流施設ゾーンの整備を進め、令和3年度に完了した。

駐車場施設ゾーンは、市と一般財団法人小田原市事業協会で約40年間の事業用定期借地権設定契約を締結し、小田原市事業協会が、小田原駅東口駐車場及び市民交流センターUMECOを整備し、平成27年に供用開始した。

建物の概要は、地上5階建て、5層6段の駐車場である。1階部分に、市民交流センターUMECO、バイク40台、自転車73台の駐車場、2階から5階は、自動車368台の駐車場である。

広域交流施設ゾーンは、市と万葉倶楽部株式会社が約50年間の事業用定期借地権設定契約を締結し、万葉倶楽部がミナカ小田原を整備し、令和2年に開業した。

建物の概要は、線路側の高層棟が、地上14階地下1階でホテル、店舗、コンベンションホール、医療機関、公共施設、地下が駐車場となっている。低層棟は、地上4階建てで、ホテル、店舗となっている。

次に、小田原駅前東地区である。

小田原駅前東地区は、狭あいな道路が多く高度利用が図れないことから、令和2年から地区内の権利者や商店街の方々に構成されたまちづくり協議会が地区の課題や魅力、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やまちづくりに関する意識啓発活動を行っている。

令和6年3月には、協議会を発展的に解散し、新たに「小田原駅前東地区市街地開発準備会」を設立した。

この準備会では、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して、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。

一方で、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一体的な整備に向け、市と連携しながら検討している。

なお、A街区については、のちほど「優良建築物等整備事業」で説明させていただく。

西口地区では、令和6年3月に、まちづくり協議会、関係権利者、市民、事業者などの意見を聴きながら「小田原駅西口地区基本構想」を策定した。

まちづくりのビジョンは「“ターミナル駅おだわら”未来につなぐ新たなゲートウェイ～人が集まる居心地のよい西口を目指して～」としている。

画面のパースは、「公共交通と一般車の動線分離」、「ゆとりある歩行空間」、「居心地のよい滞在空間」のイメージを共有するためのパースである。

次に、優良建築物等整備事業についてである。

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、優良再開発型の3タ

イプを補助対象としている。

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」である。

本市では、3つの地区でこの優良建築物等整備事業を進めている。

はじめに、城山一丁目地区である。

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、優良建築物等整備事業のマンション建替タイプとして、令和2年度より解体工事に着手し、今年28日に完了予定である。

総事業費は、約81億円、国・県・市からの補助金は、約13億円。

構造は、鉄筋コンクリート造の地上17階、地下1階で、用途としては、1～3階が商業・業務、4～17階は住居190戸、地下は駐車場である。

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、優良建築物等整備事業の共同化タイプとして、令和3年度より解体工事に着手し、令和6年3月に完了した。

総事業費は、約26億円、国・県・市からの補助金は、約4億円。

構造は、鉄筋コンクリート造の地上14階で、用途としては、1階が商業、2～14階は住居65戸である。

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、優良建築物等整備事業の共同化タイプとして、令和5年度より解体工事に着手し、令和9年度に完成予定である。

総事業費は、約177億円、国・県・市からの補助金見込みは、約37億円。

構造は、鉄筋コンクリート造の地上19階、地下1階で、用途としては、1～2階が商業、3～19階は住居286戸、地下は駐車場である。

以上で「小田原駅周辺における再開発の動向について」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。

(意見、質問なし)

会 長 それでは、意見や質問がないため、小田原駅周辺における再開発の動向についてを終了する。

審議事項

ア 付議

議第1号 小田原都市計画地区計画の変更（小田原漁港地区地区計画）

都市計画課長

それでは、審議事項 ア 付議 議第1号 小田原都市計画地区計画の変更（小田原漁港地区地区計画）について説明する。

変更内容の説明の前に、地区計画の概要について簡単に説明する。

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成、又は保持を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」である。

具体には、「地区計画の目標」や「道路、公園などの地区施設の配置及び規模」、「建築物の用途や建ぺい率・容積率」などを定め、「小田原市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例」により、これらの制限等を担保することによって、目標とする市街地像を実現していく制度である。

それでは、変更内容について説明する。

はじめに、地区の概要から説明する。資料3-1と併せて、前方のスクリーンをご覧ください。

今回、お諮りする地区計画は、早川一丁目及び早川字西組(にしぐみ)地内の赤枠で示した箇所になり、小田原駅の南約2キロメートル、JR 東海道線早川駅の南側直近に位置している。区域は、小田原漁港を中心とする相模湾に面する地区であり、面積約6.9haとなっている。

用途地域は準工業地域で建ぺい率が60%、容積率が200%、高度地区は第2種高度地区で、建築物の高さの最高限度を15mとしている。

次に、地区計画区域の経緯について説明する。本区域は、水産業の振興、地域活性化を図る交流促進施設の整備を行うなど、都市的土地利用を図るため、第7回線引き見直しにおいて、前方のスクリーンに黒の点線で示した箇所を市街化区域に編入するとともに、良好な漁港環境の形成を図るため、赤枠で示した区域の地区計画を、平成28年11月1日、第7回線引き見直しと合わせて、都市計画決定したものである。

地区計画の目標としては、本市の水産業を発展・活性化させるため、良好な水産物の生産・流通・加工拠点及び交流促進の場を形成するとともに、防災機能を確保することとし、地区施設として定めた、臨港道路や、広場、緑地の整備が完了している。

また、交流促進施設については、令和元年11月22日に「漁港の駅TOTOOCO(トトコ)小田原」としてオープンし、令和5年の年間入込客数は約65万3千人と、本市の主要観光施設の1つとして定着している。

次に、地区計画の変更の背景について説明する。資料は右側のページとなる。

令和6年4月1日付で、「漁港漁場整備法」が改正され、題名が「漁港及び漁場の整備等に関する法律」に改められた。

小田原漁港地区地区計画では、「建築物等の用途の制限」において、「漁港漁場整備法」の題名を引用しているため、地区計画を変更する必要がある。

また、本地区区計画では、区域内に立地可能な建築物として、同法第3条第2号に掲げる機能施設を位置付けているが、今回の法改正により、「機能施設」の内容が変更され、陸上養殖施設や配送用作業施設、仲卸施設などが追加されたものである。

それでは、変更の概要について説明する。追加される施設への対応について、漁港管理者である神奈川県、市の施設所管課及び関係者との調整を行った結果、追加されるいずれの施設も立地可能となるよう地区計画の変更を行うものである。

また、施設の規模について、現在の地区計画では、機能施設については制限を設けておらず、店舗・飲食店について床面積の合計を3,000平方メートル以内に制限している。

今回追加される施設のうち、「直売所」は「店舗」に該当することから、これまでと同様に、床面積の合計が3,000平方メートル以内の制限となるよう、変更するものである。

具体的変更内容については、資料3-2の3ページをご覧ください。

資料の右側が現在の地区計画、左側が変更しようとする地区計画で、建築物等の用途の制限の欄に表示している下線の部分が変更箇所である。

第1号では、「漁港漁場整備法」を「漁港及び漁場の整備等に関する法律」に改め、末尾にかっこ書きで、直売所を除くと追記している。

また、第2号では、「水産物等の販売を主とする店舗又は飲食店」の記載部分を、「水産物等の販売を主とする直売所その他の店舗又は飲食店」に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。資料は3-2の4ページの右側である。

今回お諮りしている地区計画の変更案については、小田原市街づくりルール形成促進条例に基づき、令和6年2月26日から3月11日まで原案の縦覧を行い、その後、都市計画法第17条第1項の規定により、令和6年4月12日から26日まで案の縦覧を行ったが、いずれも縦覧者及び意見書の提出はなかった。

以上で、議第1号 小田原都市計画地区計画の変更（小田原漁港地区地区計画）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。

中西 副会長 実態を明らかにするため、教えていただきたい。
今回の変更は、基本的には法律で可能になるものが増えたので、それを地区計画でも可能とするように、法律変更についていく形で変更するものという理解だが、それによって具体的に当該地が変わる可能性があるのか。
具体的に言うと、地元の方々がこの変更で何かしようと思っているのか、あるいは、将来的な可能性のために変更して、とりあえず当面は大きく変わるというわけではないのか、そのどちらなのかを伺いたい。

都市計画課長 施設を所管する課からは、当面大きな変更や施設の追加等はないと聞いている。

寺島 委員 地元の方たちには、事前に話をされているのか。縦覧者がなしということで、どなたも見に来られていないとのことだが、その地域の方々への周知というのは既にしているのか、後からされるのか、伺いたい。

都市計画課長 先ほど説明をさせていただいたが、漁港管理者である神奈川県、市の施設所管課及び漁港関係者、地元の自治会の方や商店街の方とは事前に話をし、実際に施設の幅が広がる、その位置付けをどうするかということと、直売所が機能施設に加わって、それが店舗に該当する、これまで絞っていた床面積合計 3000 平方メートルをそのまま維持することで支障ないかという相談をさせていただき、今回の都市計画の案を作成したところである。
地域に対しての説明会などは、漁港の中の地区計画という性質もあり、行っていないが、広報等で都市計画案の縦覧をお知らせした。

会 長 それでは、意見や質問がないため、議第1号「小田原都市計画地区計画の変更（小田原漁港地区地区計画）」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1号「小田原都市計画地区計画の変更(小田原漁港地区地区計画)」について、原案のとおり可決する。

(4) 報告事項

ア 第8回線引き見直しについて(原案)

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。

本案件については、昨年11月20日に開催した本審議会にて、報告したものであり、その後の住民への意向調査や県との協議、庁内調整等により、内容に一部変更等が生じたので、本日は資料4-1を用いてその変更点等を中心に報告させていただきます。

資料4-2の新旧対照表等についても、本審議会にて頂いたご意見や、県の指示等により、追記・修正をしているが、説明については割愛させていただきます。それでは、お手元の資料4-1をご覧ください。

はじめに、資料の説明をさせていただきます。

前回の本審議会にて報告した資料に、2ページや3ページにあるように、変更した箇所を赤枠で囲い、理由等を朱書きで追記した。

そのため、前回説明した内容と重複する箇所もあるが、資料に沿って、順次説明するので、資料4-1の1ページと併せて、前方のスクリーンをご覧ください。

はじめに、「1 線引き見直しの概要」について、説明させていただきます。

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のち、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11月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、説明させていただきます。

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、令和5年3月から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、説明させていただきます。

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」について説明する。

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(令和17)年において、県全体では、概ね900万人としており、本市の人口も、概ね163千人と

縣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、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、内容を見直している。

前回線引き見直しからの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。

区域区分の見直しは、スクリーンに示している、「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」を予定していた。

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・地物に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。

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。

次に、今回、変更した箇所である。「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、令和５年１２月に区域内の地権者及び建物所有者を対象に意向調査を実施したところ、市街化区域への編入の同意が得られなかったことから、市街化区域への編入を見送ることとした。

なお、要望者を含む地権者等には、その旨をお知らせしている。

次に、「（３）保留区域の位置付け」である。資料は、３ページとなる。

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。

そこで、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、約9割の地権者が同意していることもあり、引き続き保留区域に位置付けることとし、営農の継続を希望する地権者や区域内に生息する酒匂川水系のメダカを保護したいと考えている地権者等もいることから、自然環境と調和した整備の在り方等について調整していきたいと考えている。

次に、「(4) 都市再開発の方針」である。資料は、3ページ右側となる。

初めに、今回、変更することを予定している一号市街地である。

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。

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たが、令和6年5月に、計画的な再開発が必要な地区（1号市街地）の拡大に反対する等の署名が、市民から提出された。

市としては、第8回線引き見直しにおける「小田原駅周辺地区」の1号市街地の拡大は難しいと考えており、見送る方向である。

次に、「イ 二項再開発促進地区」である。資料は、4ページとなる。

二項再開発促進地区につきましては、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。

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。資料は、4ページ右側となる。

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、「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6月24日と25日に、市の原案について市民説明会を開催したのち、6月末頃に県への申出を行う予定である。

その後、8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・準防火地域などの記載につきましては、今回の区域区分の見直し箇所防火・準防火地域が含まれていないことから、削除している。

以上で、報告事項 ア 第8回線引き見直しについて（原案）の説明を終わる。

会 長 今回は主に2件、昨年度から変更になったところなどをご説明いただいた。ご意見・ご質問をいただきたい。

宮原 委員 2点伺う。まず、市街化調整区域から市街化区域への編入の千代の件だが、11月にお伺いしたところ、35名の地権者がいるとの話だったと思うが、この段階で地権者の同意状況はまだ示せないという説明であった。今回編入を見送るということで、これでもう線引きしないということだと思うが、今回の同意状況、割合等が示せるものであれば伺いたい。

2点目が一号市街地は市民の反対等により見送るという判断であろうと思う。加藤市長に変わったというところが大きいのだろうと思うが、これによる影響はどうか。

市が必要だとしてこれを示そうとしていたわけだが、これにより市が考えていたことがどこまでできて、出来なくなるのか伺いたい。

都市計画課長 1点目の千代の市街化区域編入については、市街化区域に編入できる最小の街区単位から権利者への同意状況を確認をすることとした。

街区単位の市街化区域編入が県の条件になっているため、要望者を含む最小の単位でまず同意状況を確認しようということで、意向を確認したが結果として、大多数の方が編入に同意できないということで、編入は見送る形となった。

2点目の一号市街地の拡大を見送る影響については、一号市街地は、既成市街地の中で計画的な再開発が必要な地区を位置づけるものであり、市としては先ほど説明した通り、西口広場と一体となって再開発が検討されていたり、少年院跡地の土地利用転換が見込まれるということで、案として示した区域は、小田原駅にも近く広域中心拠点として、資料のような整備が必要ではないかということで、市の方針として示したいと考えていた。具体的な影響があると言われると、市の方針が明らかにできなくなるが、例えば民間の事業が滞るようなことは考えられない。

宮原 委員 2点目の方を改めて伺いたい。大まかには影響はないのだろうと受け止めたが、少年院跡地のゼロカーボン・デジタルタウンは止めるという方針で加藤市長も選挙中から活動されていたので、この辺りの影響と考えるが、今回、この一号市街地に含めないことになるが、将来的に加藤市長がまた改めて利活用したいといった方針が出された場合、また一号市街地にすべきだという提案がなされた場合には、都市計画審議会や議会の方に話はあるのか。再確認をしたい。

都市計画課長 今後の地域の土地利用の動向を踏まえて検討していきたい。

これまで方針を位置づけるということで、地域に特化した説明会等を行ってこなかった。第8回線引き見直し全体の一部として、こういうことを考えているという説明をこれまでずっとしてきたが、今回のような地域の方の声を踏まえて、反省しなければならないなと感じている。

都市部長

一号市街地の拡大については、宮原委員も言われた通り、少年院跡地の問題もあるが、そもそも、都市計画決定も、住民の合意形成が大前提である。

この一号市街地の拡大については、現状を見ると、道路が狭いということや公園がないこと等も見受けられたので、市としては、そういったことも改善もしていかなければならないという思いで一号市街地の拡大を考えたわけだが、面的整備の動きと連動した中で考えていかななくてはならないと考えた部分もある。今後の面的な土地利用について地元の機運が盛り上がり、合意形成が図られるのであれば、一号市街地についても考えていきたい。

一号市街地の拡大については住民意見をしっかり聞きながら進めていきたい。

角田委員

一号市街地の拡大についてだが、少年院跡地の周辺の拡大は市民の反対署名が集められ、断念したということだが、この地域は民間の方々の再開発を望む声があり、民間業者からの説明会が3度あったと聞いているが、大規模な再開発に対する反対が署名になったと想像している。

ただ、この第8回の線引き見直しというものは、以前、都市部の方に伺ったところ、道が狭くて消防車や救急車が入り込めないようなところが非常に多く、そうした道の整備が必要ではないかということで拡大を考えたというような話があった。

そういうことであれば、人の命に関するところが非常に大きいと思うので、今回のその署名による反対で辞めたということだが、市民の方へその辺がきちんと伝わっていないのではないかと心配している。

先ほど説明をして、地域の方の意向をくんでと言っていたが、本当にライフラインに関わる大切なところというのは、じっくりと住民の方々に説明をしていたら、今回のようなことは防げたのではないかと感じている。

民間レベルの大きなマンションを建てたり大きなビルを建てたりという、開発の目的ではない線引き見直しなんだということを市民の方にしっかりと伝えていく必要があったという風に、十分に反省していただきたいと、意見を申させていただく。

都市部長

資料に記載のあるとおり、6月24日、25日に市民説明会を開催する。その中で一号市街地の考え方は説明させていただく。

ただ、現状の住んでる環境のままが良いと言っておられる方がいることもあり、その説明会の中で意見交換をしていきたいと考えているが、今の時点では拡大は非常に厳しいと思っている。

今後、再開発の動きなど、民間レベルでそういった動きがある場合も、住民の方の合意形成がなければ事業化には至らないため、その動向を見極め

ながら、それに合わせた都市計画を考えていく。

また、市民の方々からすれば、こういった整備手法があるのかなどは、難しい部分であるため、勉強会などの制度も活用し、必要性があれば出向いて、再開発や区画整理の説明をし、住民の意識形成を図りながら、その条件に合わせて一号市街地や都市計画決定を考えていきたい。

今後、丁寧に対応したいと考えており、改めてそういった説明を6月24日、25日の説明会でさせていただく。

角田委員

お話を受け改めて、市で進める西口の再開発の部分と、その再開発と一緒にゼロカーボン・デジタルタウンの問題もあり、市民感情としてかなりデリケートなところまで入り込んでしまった案件だと思う。

10年に1回の線引き見直しと、民間レベルの再開発やゼロカーボン・デジタルタウンの時期がちょうど被ってしまったために、必要以上に市民の方々の反感を買ってしまったのかなと感じている。きちんと説明をして、皆さんの命と暮らしを守るための線引き見直しという説明を市民の皆さんによくわかっていただけるように丁寧にさせていただきたいと願う。

都市部長

住民の方は、一号市街地を定めるとすぐに再開発に進んでしまうのではないかと心配されるが、決してそのようなことはなく、住民の方々との合意形成が図られなければ事業化には至らない。そういったことも説明会の中でお話ししながら、市はこういう考えのもとで一号市街地の拡大を考えたということは改めて説明させていただく。

寺島委員

一号市街地に関してだが、元々の予定では住民説明会が5月になっていたかと思うが、6月に変更になった理由を伺いたい。

6月24、25日に説明会があり、6月末に県に原案を出すことになっているが、この市民説明会で出た意見等は、今回のこの案には反映はされないということなのか確認したい。

また、今回は一号市街地拡大を見送るということだが、民間が計画していたものが一号市街地にならなかったことで白紙になるということなのか。

鬼柳桑原地区については保留区域に位置付け、自然保護の観点から調和をしながら進めていくということであったが、工業系保留区域に位置付けたままで調和を図っていくことができるのか伺いたい。

都市計画課長

1点目の説明会が遅れた理由だが、県と調整をしている中で、調書の作成や図面作成、その修正といった作業がある。その市の作業が滞り、予定通りに進まなかったということが理由である。

2点目が、市民説明会で意見をいただき、すぐに県へ原案の申し出の期間で、市民の意見が反映できるのかということだが、原案に致命的な瑕疵があるような意見をいただいた場合には、県と相談させていただいて、何らかの措置が必要と考えている。

いただいた意見で、市の考え方と齟齬があるものの、市の考える都市計

画の考え方が良いと判断ができる場合には、そのまま原案は提出させていただきたいと考えている。

その結果、手続きを踏み、素案の閲覧であったり、公聴会あるいは案として固まれば、その案の縦覧、意見書の提出といった都市計画法に基づく手続きがあるため、そこでまた判断していくことになる。

3点目の一号市街地が外れれば民間の事業が白紙になるのかとの事だが、その民間の事業はどういう事業のことか。

寺島委員

署名の元になったと思われる、谷津地区の再開発のことである。

都市部長

民間法人が12月に3回ほど説明会をされた件であろうと思うが、私も1日参加させていただき、話も伺った。

当然、市はまちづくりを所管しているため、こういった話の内容なのか、情報収集として参加させていただいたわけだが、その時の説明で、すぐに再開発をするという話ではなく、その法人の施設が老朽化しているので、福祉施設と学校を考えたいということであった説明会では、『まちづくりと一緒に考えていきましょう』という投げかけがあったものと理解している。

市としては、その説明会以降の進捗状況は全く把握しておらず、どのように進んでいくのか現時点では分からないが、まちづくりを民間が考えるのであれば、周辺住民に相談があるものと思われる。一号市街地から外れたので民間が取りやめるという話ではない。

都市計画課長

工業団地整備とメダカの保護が両立可能なのかというご質問についてだが、今回位置付ける鬼柳桑原地区の工業系の保留区域は、あくまでも将来的に工業団地整備の意向が整った段階で市街化区域に編入して産業用地を生み出すために保留区域に位置付ける地区である。

ただ、こちらについては昭和59年の第2回線引き見直しから工業系の保留区域に位置づいており、農業を継続していきたいという方や、メダカを残していきたいという方が居られるということで、その調整をしてきた。

調整が整った東側については、令和元年に市街化区域に編入し産業用地が創出されたということがあり、市街化区域への編入ができるかどうかは、両立するための整備の仕方によって変わってくると考えている。

水田を残したまま、工業団地の一部という形で市街化区域に編入というのは、おそらく県の方で認めてもらえないため、その辺はどういった形になるのか、今後どういう方法ができるのか調整していきたい。

寺島委員

先ほどの一号市街地の民間の事業者のことだが、私が説明会の様子を伺った際は、みんなでやっというような穏やかな感じではなかったように伺っている。一号市街地に指定するかどうかと、民間の方が再開発するかは別問題であるとする、例えば一号市街地に指定されていれば、市が口を出せるということか。

それが今なくなってしまうたら、その事業者さんが勝手にやってしまう

とか、そういうことはあるのか。

都市部長 先ほども申し上げたとおり、再開発をやるのかどうかというところまでは把握していない。いずれにしても、住民合意がない中で進めることはできない。

藤井委員 宮原委員からのお話もあったが、市街化調整区域からの編入についてだが、現状、住民の方々は市街化調整区域を選んだという認識でよいか。地権者の分母等が分かれば教えてほしい。

都市計画課長 先ほど申した通り、最小単位の街区で意向調査をしたところ、大多数の方から、同意は得られなかった。つまりは市街化区域に入れてもらっては困るという話であった。

藤井委員 理由なども差し支えなければ伺いたい。

都市計画課長 推測にはなるが、固定資産税が上がるということ。また、隣接地が第一種低層住居専用地域で、市街化区域に編入されると、今そこで営まれている事業ができなくなってしまう可能性や、将来的に制限が出てくることなどから反対されてる方もいらっしゃるかと聞いている。

藤井委員 意見になるが、市街化区域の中でも、生産緑地の問題や、これから空き家の問題でも出てくると思うが、固定資産税の減免の建物があっても、整備していないところは課税し、改善していこうと、そのことによつてまちづくりを綺麗にしてこうというような意向があったと思う。
そうすると、市街化調整区域であれば、そういう必要がないという認識で、住んでいる方がただ税金が安ければいいのか、都市整備のサービスは受けなくてもいいのか、そういった選択肢が伝わっているのかを知りたい。

都市計画課長 前回の審議会でも説明したが、意向調査をする際には両方の場合のメリット・デメリットをお示しした上でご判断いただいた結果であると理解していただきたい。

藤井委員 4-1の資料の4ページお城通りのミナカのところだが、前日も申し上げたが、完了したという形になってるものの、気がかりな建物があるように思う。国府津の方も完了したとあるが、やらなければならないことがあるように思うがいかがか。

都市計画課長 今回お諮りしてるのは二項再開発促進地区と要整備地区という、一号市街地の中でも特に事業着手の必要性の高い地区、あるいは早急に再開発を行うことが望ましい地区という位置付けを外すものであって、一号市街地の位置付けはそのまま残る。個別に必要な対応案件については粛々とやっていく必要があると考えている。

藤井委員

合わせて、その一号市街地のあり方について、私なりの意見を申し上げたい。小田原駅は誰のものなのかということ。あるいは駅前、駅周辺についてだが、土地の所有権はあるかもしれないが、それが公共の福祉に適しているのか。これは個人的な意見だが、もしかしたら皆さんのためにはなっていないんじゃないかと思う。

もちろん所有権はあるから、その保証はしていかななくては行けないが。そのために、一号市街地という、市街地を再開発するための制度があつて、そういうことをやりながら再開発をしていきたいと思いますというのが、一号市街地の目的ではないかと思っている。

そうした時に、西口の再開発地の件だが、これも同様にこの地域は何のための土地なのか。もちろん住民なり所有権を持つてる人がいるが、駅から市役所に行く際等は、その横を通って歩いてくると思うが、道幅が狭く、車や自転車が通り、歩行者が歩くとやはり危ない。そういう意味で、2.5メートルぐらいの歩道があると安全になるのではないかと思う。

谷津の高長寺の方からの踏み切りも、右折ができない箇所や、左折ができない箇所、低いガードのところを迂回する看板もあり、やはり危険だなどと思う。

私は保育園も経営しており、園児たちが散歩に行くが、歩道のあるところを選んで行くようにしている。でないと、やはり危ない。

住民の方々も、いいところであるし、変革を求めないこともわかるが利用する人間からすると、あの地域は危ないように思う。

一号市街地でなくてもいいが、もう少し安全な歩道を作るとか、さらに言うと、緑町駅までは栄町小八幡線が延長して、そこからまたさらに大乘寺に行き、おしゃれ横丁のポケットパークまで伸びていくという計画があるから、やはりそういう面的な整備をすることによって安心・安全という言葉が生まれてくるんじゃないかと思う。

まず行政側として、個人的な意見でも構わないが、一号市街地でなくてもかまわないが、方針があるのか伺いたい。

都市計画課長

今具体的に話があつたのは、小田急線の横の道路の拡幅ということだが、実際に道路の拡幅計画を今現在市が持っているかということ、持ってないと思う。

新しい整備というのはなかなか難しいのが現状で、先ほど小田原の計画の概要のところの説明させていただいたが、都市計画道路を決定して、何十年も整備未着手の路線が残っている状態の中で、建設部の方で優先順位をつけながら整備している状況、現状があるため、現時点において、道路拡幅していくという計画はないと考える。

藤井委員

ミナカ小田原の一号市街地廃止というのもあつたが、今回の西口やその周辺地区を一号市街地に指定するしないもミナカは周辺の住民じゃなく、小田原駅を利用する広域交流拠点とか、全体的な面を見て、一号市街地にしたかと思うが、西口地区の一号市街地を廃止しようとするのは広域交流拠点でなく、そこに生活する住民の方を重視して廃止するといった考え方

なのか。広域交流拠点は残していかなきゃいけないという考え方は残っているのか。

都市計画課長 ミナカの話か。

藤井委員 西口地区の話である。

都市計画課長 西口地区は廃止ではなく、今回の線引きで区域の拡大を検討していた。従前の区域から、少年院跡地であったり、隣接する街区を拡大したいと考えていたが、地域の方の反対意見があり、そこは丁寧にやっていく必要があるだろうということで、今回は拡大をしない方向で検討したいという報告をしている。

藤井委員 拡大であるから面的に伸び、根本となる考え方は同じで、今後伸ばしていくというような認識。

都市部長 現在一号市街地に位置付けられている区域は商業地域であるが、拡大しようとした区域は、第2種住居地域で、住宅地が形成されてる地域であるため、そのような地域の特色等も考慮しながら、住民と話し合いながら検討しなくてはならないと考えている。

藤井委員 最後に、この西口とは関係ないかもしれないが、一号市街地に指定されてるところで、谷津のガードから竹ノ花に向かう途中で歩道がまだ整備されてないところがある。

整備は一号市街地ではあるが整備しないという方向になってるのか、それともやり続けるのか、一号市街地の定義も含めて教えていただきたい。

事業としては残っていて、今後整備していかなくてはいいけないが、地権者の同意が得られていないという状態なのかということも含めて教えていただきたい。

都市部長 用地協力がなかなか得られないということで、粘り強く交渉していく必要があると思っている。

予算の関係や地権者の意向もあるため、すぐに進むというわけではないが、諦めたということではない。これは一号市街地とは関係なく、都市計画道路の都市計画決定幅員を確保する必要があると考えている。

藤井委員 理解した。

中西副会長 今やり取りがあったところと重なるところもあるが、特に3ページの「(4)都市再開発の方針」の一号市街地の件についてだが、そもそも一号市街地とはなにかという話になる。このようにややこしいように取り扱われると、一号市街地に拡大できなかつたら何もしないのかという誤解を生みそうな気はしており、機運としてもそうなるのかと心配するところである。

一号市街地は、あくまでも再開発を良い意味で推進する場所として位置付けることだと思うが、そうでなければ何もできないということではないので、そこは誤解がないように、必要な整備はやはり淡々と進めていくということが前提だということは、委員の皆さんも理解していただく方がいいのかと思う。

逆に言うと、今回、一号市街地の拡大をしてもしなくても、ここが1度いろんな動きが出てきているのをどうするかということについて、合意形成も含め、あるいはコントロールも含めてどうなるか、承知しないというような言い方のご説明があったが、それではやはりよろしくないかなと思う。いろんな空間的な変化の動きは捉え、少しでもいい方向に動くようにしていただきたいという大きなリクエストが1点である。

この報告案件から、最初の都市計画の概要の「(2)イ 小田原駅周辺における再開発の動向」に戻るような形になるが、色々伺っていて、中心市街地と、特に駅周辺にかなり再開発というか、大きな建替えとかの機運がここ何年かで高まってきたんだなということを改めてご説明いただいて理解したところである。

ただ、個別の開発や個別の整備がバラバラと起きているように見えてしまった。かつては、中心市街地活性化基本計画の絡みで、小田原市としてはかなり広い範囲を指定していたが、平成30年で終わらせた。

なので、その時によくも悪くも仕込んだものが今動いている部分もあるという気もする。社会的な動向で駅前の建替えが進みつつあるということだが、大きなビジョンが見えないままに再開発が起きつつあるように感じられる。

もちろん市の方で様々な個別の事業や計画をお持ちなのは知っているが、少し整理というか、特に大事な、拠点的地域である駅周辺とか、たまたまではあるが、ここで表示されているような、どうしていくのかということについて、構想的なものやビジョン的なものを必要に応じてまとめるということも必要ではないかという気がする。

もちろんその範囲は色々あるとは思いますが、その中にはご指摘があったような、もっと歩きやすいとか環境改善等の課題があるというのを示すことも必要かもしれない。

常に様々なところでそういうことが動いているが、どこにそれがまとまっているのか、見えにくいことがよくあるが、この報告事項については、どちらかというと線引きということで、大きな都市構造のむしろ外側の話の方が多いいけれども、一号市街地の話もあり、そういうことも考えるきっかけにしていいただければと思う。

コメントということで特に回答は求めない。

栗田臨時委員

商業の立場から見ても、今、駅前で再開発等の話があり、建物が民間でもやっているとと思うが、やはり今言ったように、全体的なある程度のエリアを決めて、ビジョンを作っていないと、みんな適当に作ってしまいうので、どのように考えた方がいいのか、我々もその開発に関わっている者としては、同じような機能がいっぱいあってもしょうがないため、もっと情報交換の場を、できればこれをきっかけに、少し考えてもらうと良

いかと思う。

その中で必要であればまた皆さんとお話をしながら、民間レベルでまた話をしてもいいし、色々な形で、勉強会をしても良いと思うので、このエリアだけじゃなく、全体的に情報交換できる場面があった方が良いでしょう。それがここなのか分からないが、そういう部分も必要かと思う。

また、委員の皆様も1つの地域だけにこだわらないで、駅周辺はやはり大切なので、少し勉強していただいて、どういう状況になっているのかを、よく理解していただければと思う。

議員の方でこちらの方まで話を聞いてきた人が誰もいないので、できれば、そういう話も聞いていただいて、一緒にできるような形を作り、より良い小田原を作っていければと思う。

意見としてよろしく願いたい。

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。（5）その他について事務局から何かあるか。

都市計画課長 本日説明した原案については、11月頃の都市計画審議会の際に、最終的な報告をしたいと考えている。

都市部長 6月24日、25日にある説明会でどのような意見があったのかも、皆さんにご報告さしたい。

秋澤都市部副部長 次回、審議会については、先ほど話があったとおり11月頃を予定している。詳しい日程については追って連絡をさせていただく。

会 長 それでは、以上をもって、令和6年度（2024年度）第1回小田原市都市計画審議会を閉会する。

以上