

令和6年度（2024年度）第2回小田原市都市計画審議会議事録

1 日 時 令和6年（2024年）11月11日（月） 午前10時00分から11時40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 特定生産緑地の指定 公開

（2）報告事項

ア 第8回線引き見直しについて 公開

（3）その他

4 出席委員 関野次男、中津川毬江、藤井香大、山室由雄、岡村敏之、中西正彦、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

(委員14人出席 欠席：古谷友子、奥真美、山岸絵美里、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、吉澤都市政策課副課長、山本都市政策係長、千石都市計画係長、狩野担当監 ほか

6 傍聴者 0人

議事の概要

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

都市計画課長

それでは、審議事項 ア 付議 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する。

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。

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5年度末時点で388箇所、面積約53.2haとなっている。

それでは、令和6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4箇所、廃止が6箇所、区域の拡大が1箇所、追加が1箇所となっている。また、縮小・廃止の事由の内訳としては、農業従事者の死亡によるものが3箇所、故障によるものが1箇所、指定から30年が経過したものが4箇所、公共施設の整備によるものが2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ページとなる。変更箇所を示す丸印については、区域の縮小の事由ごとに色を分けている。

青が農業従事者の死亡によるもの、黄色が農業従事者の故障によるもの、緑が公共施設の用に供されたものとなっている。区域の縮小は、曾比地内など、4箇所において申出等があった。

次に、地区ごとに説明させていただく。

まず、農業従事者の死亡による区域の縮小が、千代地内、箇所番号511である。

次に、農業従事者の故障による区域の縮小が、小八幡二丁目地内、箇所番号546である。

次に、公共施設の用に供されたことによる区域の縮小が、曾比地内、箇所番号322及び高田地内、箇所番号481である。

次に、廃止について説明する。資料は、3ページとなる。

廃止の事由については、青が農業従事者の死亡によるもの、赤が指定から30年が経過したのようになっており、飯泉地内など、6箇所において申出があった。

地区ごとに説明させていただく。まず、農業従事者の死亡による廃止が、千代地内、箇所番号 486、小八幡一丁目地内、箇所番号 539 である。

次に、指定から 30 年が経過したことによる廃止が、飯泉地内、箇所番号 382、国府津地内、箇所番号 551、小船地内、箇所番号 577 及び小八幡一丁目地内、箇所番号 596 である。

次に、区域の拡大について説明する。資料は、4 ページとなる。

区域の拡大は、曾比地内において 1 件の申出があった。緑の着色部分が既に指定されている生産緑地地区、赤の着色部分が拡大する区域となっている。既存の生産緑地地区の整形化が図られるものとして箇所番号 323 の区域の拡大をするものである。

なお、今回、拡大する区域については、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。

次に、追加について説明する。資料は、5 ページとなる。

追加は、国府津地内において 1 件の申出があった。赤の着色部分が追加する箇所となっている。街区公園に準ずる緑地効果が期待できるものとして箇所番号 625 の区域を追加するものである。

なお、今回、追加する箇所についても現地調査を実施し、農地として管理されていることを確認している。

以上により令和 6 年度の実産緑地地区の変更としては、面積が 0.5 ha 減少して約 52.7 ha に、箇所数は 5 箇所減少して 383 箇所となるものである。

なお、資料の 6 ページにも記載しているが、この変更案については、令和 6 年 10 月 16 日から 30 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 2 号「小田原都市計画生産緑地地区の変更」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。

(質問・意見なし)

会 長 それでは、意見や質問がないため、議第 2 号「小田原都市計画生産緑地地区」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 2 号「小田原都市計画生産緑地地区の変更」について、原案のとおり可決する。

イ 諮問

議第 3 号 特定生産緑地の指定

都市計画課長

それでは、議第 3 号「特定生産緑地の指定」について説明する。

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させていただいた上で、今回の指定内容を説明する。

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聞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になる。

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。

三つ目の選択肢は、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 6 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 3 年より周知を開始し、令和 6 年 7 月上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、本審議会の意見を伺った後、指定の告示、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、平成 5 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 年度指定の生産緑地地区 391 箇所のうち、357 箇所を特定生産緑地に指定、平成 5 年度指定は、12 箇所のうち、9 箇所を指定している。

平成 4 年度指定分と平成 5 年度指定分を合計すると、箇所数、面積ともに約 9 割を特定生産緑地に指定している。

次に、6 平成 6 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 11 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 8 件、『買取り申出をする』ものが 3 件であった。

特定生産緑地に指定すると回答があった 8 件のうち、既に 7 箇所 6,580 ㎡については、特定生産緑地に指定しており、残る 1 箇所 4,260 ㎡を今回、指定するものである。

今回の指定により、平成 6 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 10,840 ㎡となり、平成 6 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告示案を説明する。資料 2 の 2 ページとなる。

今年度の特定生産緑地の指定箇所は、生産緑地箇所番号 606 の 1 箇所となっている。

位置図の網掛け部分が、生産緑地箇所番号 606 である。

生産緑地地区の面積 4,260 ㎡について、全面積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3号「特定生産緑地の指定」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 今回1件が指定を希望するということで、非指定の残った3件というのが、資料2の6でいう『買い取り申し出をする』意向と対応しているのか。要は、その意向通りに希望が出ていて進んでるか聞きたい。

都市計画課長 意向調査どおりに進んでいる。『買い取り申し出をする』の3件のうち2件は買取申し出に係る相談中である。

会 長 他に意見等ないようなので、それでは議第3号 特定生産緑地の指定について支障なしとしてよろしいか。

（「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3号「特定生産緑地の指定」について、支障がないものとする。

（2）報告事項

ア 第8回線引き見直しについて

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、説明する。

本案件は、令和5年11月20日、令和6年6月5日に開催した本審議会にて報告させていただき、前回報告後、市原案について説明会を開催し、県への申出を行った。

本日は、前回報告後の経過と線引き見直しに伴い市が変更を行うことになる都市計画の概要等について、報告させていただく。これまでの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。

はじめに、「1線引き見直しの概要」については、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。

この線引き見直しでは、県と市の協議のもと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、市から県に申し出た原案を基に、県が素案を確定し、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 令和6年6月の都市計画審議会への報告以後の経過について」、説明する。

（1）6月24日に「計画的な再開発が必要な地区（一号市街地）の拡大に反対する等の署名」が提出され、251筆の署名を受理した。5月10日に提出された同じ署名の筆数と合わせ

ると1,008筆となる。

次に、(2) 6月24日と25日の2日間、市の原案に係る説明会を2箇所で開催し、延べ105名の出席をいただいた。

説明会での質疑応答は、一号市街地の指定に係る意見や質問が大半を占めた。ここで、原案に係る主な意見を説明する。

まず、「一号市街地の拡大に反対する意見」として、「拡大に関しては、反対住民の声をよく聞いてほしい」、「拡大することにより、立ち退き等が生じるのではないかと不安である」等の意見があった。

一方、「一号市街地の拡大に賛成する意見」として、「少年院跡地が土地活用されるのであれば、細い道路が多い小田原駅からの動線を含め、計画的な再開発が必要な市街地として、方針を位置付けるべき」との意見があった。

次に、(3)になるが、6月28日に一号市街地の指定は必要とする「市民との十分な意見交換の場もなく、急激に第8回線引き見直しを進める事に反対する」旨の署名2,050筆を受理した。

次に、(4)になるが、7月1日に県に対して小田原都市計画市原案の申出を行った。

主な内容として区域区分に関しては、一部の地権者から要望を受けた千代地区について、市街化区域への編入を検討したが、他の地権者等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形で申出を行った。

次に、保留区域の位置付けについては、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・桑原地区を、引き続き、保留区域に位置付けることとして、申出を行った。

資料は2ページとなる。

都市再開発の方針における一号市街地の拡大については、説明会において、賛否ともに意見があったが、拡大予定区域にお住いの方からは反対の意見が多く、現在、生活している方々の意見に配慮する必要があると判断し、拡大を見送る形で申し出を行った。

次に、(5) 8月30日になるが、市原案の内容のとおり県が素案を確定した。

なお、素案の確定に当たっては、県において「体裁の修正」や「他市町との整合等を図るための変更」を行っており、変更内容の詳細については、資料の7ページに掲載している。

資料は2ページとなる。(6)になるが、9月6日から27日まで、県素案の閲覧及び公述の申出を受け付けたものである。

その結果、11名の閲覧があり、7件の公述申出があった。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4件」となっている。

なお、県が主催する公聴会については、明日、11月12日の午後7時より、こちらの場所（小田原市役所7階大会議室）にて開催を予定しており、公聴会の意見に対しては、県が公述の要旨と考え方を整理し、令和7年1月頃に開催する県都市計画審議会へ報告した後、3月頃に公述人に通知するとともに、県及び市のホームページで公表する予定となっている。

次に、「3線引き見直しに伴う都市計画の変更」として、市が都市計画を定める用途地域、高度地区及び下水道について説明する。

資料は3ページから6ページとなる。

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。

資料は3ページ右上の表となる。

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。板橋ほか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とともに、高度地区に関しては、元々、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地区について説明する。資料は、5ページ右上の中村原地区である。

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ことになる。

次に、風祭地区である。資料は5ページの右下となる。

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。

最後に、今後のスケジュールについて説明する。資料は2ページの右側となる。

明日、11月12日に県主催の公聴会が開催される予定である。令和7年1月頃には県都市計画審議会への報告後に県原案が確定する。市決定案件については県との法定協議を行う。5月頃には都市計画法に基づく案の縦覧を予定しており、意見書の提出ができることとなっている。

その後、7月頃には市都市計画審議会に、8月頃には県都市計画審議会にそれぞれ付議をし、令和7年11月頃に県決定案件と市決定案件の告示日を合わせて都市計画決定を行う予定となっている。

以上で、報告事項ア 第8回線引き見直しについての説明を終わる。

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。

角田委員 意見ということで申し上げたい。市議会の中でも、この一号市街地見直しについて、10年に1度ということで大変注目されている。前市政で行おうとしていた少年院跡地のゼロカーボンデジタルタウンを防ごうという趣旨のもと集められた1,008筆の署名ではないかということに危惧している。その署名に合わせて少年院跡地がゼロカーボンデジタルタウンでなくなるということは、新たな加藤市政が始まり、納得できる場所だが、その周辺地区の一号市街地拡大の見送りという加藤市長の判断については、わたしは意見を持っている。

署名が提出されたことも非常に大きな要因ではないかと思う。市長選に合わせて提出された757筆の署名については、署名用紙をよく見ると、立ち退きを迫られるといった誤解を与えるような趣旨が盛り込まれていた。

その地域に住む方に意見を聞いたところ、立ち退きに合うよりはいいからということで署名したという方がいた。本来、都市計画を進める中では立ち退きということとはありえないという話を都市部から伺っている。

誤解の元に集められた署名が力を持つのかということについては疑問があり、その後すぐに、一号市街地拡大を必要とする署名活動が始まり、2,050筆がすでに提出されているという状態である。

9月定例会の一般質問の中で、議員として、その2,050筆集まった新たな署名に対し、加藤市長はどのような考えかと質問したら、「参考にする」とおっしゃった。

私はその新たに起こった署名についても、もう少し大切に民意として考えていただきたいと思っている。

私に説明をしたことと同じ説明を、この2,050筆の方々に向けても説明していただきたいということは申し上げた。この少年院跡地の活用については、加藤市長も当初マニフェストの中で、IT企業の誘致やAIの拠点にすると saying していた。

だとしたら、その一号市街地拡大の見送りということは矛盾しているのではないかと思う。

少年院跡地の周辺地区というのは、道路が狭いところが多い。救急車や消防車などの緊急車両が入りづらい通りが非常に多い。また小田急線の踏み切りが非常に危険な状態になっている。

そうしたことが、一号市街地の区域に入れておくことで整備しやすくなると思う。拡大を見送ることで工事をすることには関係ないという説明があったが、そうではないと思う。

やはりそうしたことに対して、一号市街地の拡大の中に入れておくことで、優先順位も高くなると思う。

私は、少年院跡地の活用については、国が今持ってる状態であるから、国の方で民有地として民間に販売し払い下げしていくことも考えられるし、市としての活用もこれから柔軟に考えていく中で、周辺地区の皆様には、一号市街地の拡大をすることで、皆様の暮らしを守る、命を守る、そういうことに繋がるという説明をしながら、少年院跡地というのは、そのままにしておくのは非常にもったいないので、これからどのように活用がされるかはわからないが、周辺地区はしっかりと都市計画の中に入れ、柔軟に対応していくんだという姿勢を見せた方が、小田原市の姿勢としては誠実であったのではないかと考えている。

例えば加藤市長が辞めて、次の市長がまた考えを変え、少年院跡地はこれにしますというようなことが出てきた時に、また住民の人が立ち退きへの不安に晒されてしまうのではないかと危惧している。

一号市街地の拡大をするということは、そういったことではないということをつかっていた方がいい機会にさせていただきたかった。意見ではあるが、分かっていたけるとありがたい。

会 長 ご意見としていただいた。ほかに質問、ご意見はあるか。

宮原委員 2点伺いたいと思う。当初の予定から大幅に変わり、その経緯を説明いただいた。県の公の回答というのは、ここにある県の素案ということで認識しているが、もともと県に対しても一号市街地を拡大するという方向性を示していた。

ここから一号市街地の拡大を見送るという、おそらく今説明があったような内容を示されたのだと思う。その県の公の回答がこの県の素案であることは認識をしているが、可能であれば、事務レベルでどういうやり取りがあったのか伺いたい。

2点目が、今は一号市街地拡大を見送るが、将来的に今後、一号市街地の拡大が必要となる場合、それを妨げるものではないということだが、将来的にこのエリアの一号市街地拡大が必要となった場合、まちづくりが今後5、6年プラスでかかり、今から考えると10年以上遅れていくということとを危惧しているが、市としてそれをどう受け止めているのか、またその考え方について伺いたい。

都市計画課長

1点目の一号市街地拡大の拡大についての県とのやり取りについては細かいところで違う説明をしているのかという趣旨かと思うが、この通り説明をしている状況である。

2点目の一号市街地拡大見送りによって、まちづくりが遅れてしまうのではないかという部分についてだが、将来的に地権者の方や周辺住民の方も含めて合意形成が図られ、一号市街地拡大の手続きが必要だと判断されれば、拡大していくものと考えている。

まちづくりが遅くなってしまうのではないかということだが、法定再開発の実施や都市計画決定にいたるには、地権者の方などと、どういった事業をしていくのかなどを詰めていかないと進んでいかない。

今現在、こういった地域の方も含め反対署名があるなかで、合意形成をしていくには、それなりに時間がかかってくるものと考えている。具体的な事業の検討に入る段階では、合意形成が図られていなければならないし、具体的な事業の検討に入ってからでもそれなりの期間が必要であるため、まちづくりに関してこれにより大きく遅れるということではないと考えている。

宮原委員

1点目については、公の場で私が伺ったわけではないが、県の関係者の方から、今回の一号市街地拡大見送りには大変驚いたというような趣旨の話を伺っている。それを今、この場で、伝えをさせていただきたい。あくまで公の場での声ではないというところは前提だが、そういった話が聞けたらと思って、伺った。

おそらく、県の方はそういった受け止めがあったと思う。それだけ大きい方向転換をされたということを皆さんに伝えたかったというのが1点である。

2点目について、まちづくりが遅れるわけではないというお話だったが、それはもう物理的に、少年跡地の再開発・利活用といったところにおいては、今ペンディングになったわけで、この面においては大幅にまちづくりが遅れるというのは事実である。今回その合意形成がうまく図られなかったのか、ミスリードがあったのかは議論してもしようがないため控えるが、今後はより丁寧な対応をお願いしたいと思う。

一方で、この反対署名だが、反対署名をされた方の中でも、先ほど角田委員の話もあったように、誤解をしており、立ち退く必要もないのであれ

ば、少年院跡地がよいものになるのは望ましいことであるという意見も伺っている。

空き地にしておくのはもったいないと思うし、まちづくりは、やはりスピーディーに動かされたいと思うので、これは都市部にというよりも加藤市長へ強い要望として、スピーディーに検討願いたいと伝えていただきたい。

都市部長

少年院跡地の活用については、ご承知の通り一旦白紙にし、新たな土地利用を検討していくということで進めているが、土地利用の方針・活用方法については当然内部で検討するが、国の土地であるから、国とも相談して進めていく。今回のことを教訓に、周辺地域、市民含め、今後どのようなマッチングをしていくのか、この情報を的確にその時点で出していき、合わせて、都市計画はどういうことが必要なのか、この辺の情報もしっかりと出しながら、丁寧に進めていく必要があると思っている。

市民のみなさんが納得したうえで進めていきたいと考えている。

角田委員

今、様々な意見を伺い、改めて、必須ではないということもあるかもしれないが、一号市街地拡大反対と言っていた、1,008 筆が出されている状態と、それに対し、市民との十分な意見交換の場をしっかりと持って、一号市街地拡大をすることは必要なんだと考えている方々が2,050 筆集まって提出をされているということを非常に重く受け止めていただきたい。

「参考にする」という言葉は、水に流すような表現でかわされたような気がした。それだけ真剣に考えてる方がいらっしゃるということである。非常に重く受け止めていただき、市長選で敗れたからということではなく、小田原市の方向として、市のターミナル駅である小田原駅に近いあの地域が、今後取り残されていくことがないようにしないといけないんじゃないかなという意見だと私は受け止めている。やはりそこは大きく受け止めていただきたいということを改めて要望させていただく。

柳瀬委員

資料3の保留区域の位置付けで、鬼柳桑原地区について一旦保留という話の中で、先般、神奈川県知事との市長懇談会の方で、ここの土地利用については、一旦立ち止まって再検討するということを、県としては承知しておいていただきたいという話をいただいた。

今後どのように見直されていくのか、住民の方の意見を丁寧に聞いていくというような話がある中で、都市部の管轄なのかも分からないが、今この場でお話いただけるような情報があれば、県としても企業誘致の一方で豊かな自然環境を守るということも、様々なセクションがある中で、今後どのように進めていくのかということについては、地域のセンターの所長としては非常に関心が高いところであるため、今なにか言えるものがあれば伺いたい。

都市計画課長

鬼柳桑原地区については、この線引き見直しの中でも説明させていただいてるが、地権者の約9割の方が賛成の意向を示しているという中、酒匂川水系のメダカの生息地であるということで、東側を市街化区域として整備をしたが、実際に西側にはメダカの生息している部分があるので、こち

らについては、自然環境と調和した整備ができないかということで、検討していく予定である。

都市部長

自然環境の保全ということで、市長が先進都市の視察で、アユモドキの保全をしている京都の亀岡市と、コウノトリの保全をしている兵庫県の豊岡市を訪れている。

自然が残されているということは小田原市にとって貴重な財産であり、工業団地として全て潰してしまうというのはいかなるものかという議論もある。先進都市の事例も含め、研究しながら、どう土地利用のあり方が好ましいのか検討していきたい。

柳瀬委員

具体的に先進事例という話もあったので、ぜひそういうものを参考にさせていただき、都市化、工業団地と自然環境の保全を両立した、まさにモデルケースになるようなところを拙速にならずに、じっくりとやっていただければと思う。県としても支援はもちろんやらせていただく。

中西副会長

一号市街地の件だが、私は小田原市民ではないということと、都市計画の土地利用の制度が専門という立場で、少し客観的なつもりで見たところを言うと、一号市街地の指定が、賛成派・反対派含め過大という語弊があるが、重大なものに捉えられすぎて感じる。

通常そんなに揉めることがない話で、それも含め県の方が驚かれたということなのではないかと思う。

一号市街地に指定すること自体、もちろんメリット、デメリットもあるが、それが指定されると突然大きい事業が動くわけではない。確かに反対派の方がそれをかなり誤解というような受け止めをされてるとは私も思う。

一方で、賛成派も、それをしないと進まないという風に、非常に重く受け止められてる感じが、その結果、一号市街地という、通常あまり話題にならないキーワードに賛成、反対が集まってしまってると思う。そういった意味では、制度の適用が、少年院跡地をどうするとか、周辺地域をどうするという、代理戦争的になってるというような印象を受けた。

そのため、一旦落ち着いて考えられた方がいいかなと思う。わたし個人の意見として、ここからは少し引いた視点で言うが、一号市街地の拡大を今回やるべきかどうかということについては、一旦置いた方がいいかなと思う。

前述の通り、極論すれば、一号市街地を指定してもしなくても、拡大してもしなくても、進むかどうかは、合意形成と市の姿勢と、そういったものの次第だと思う。だからこそ一号市街地を拡大して示すべきだという意見もわかるが、ここで誤解を解き切る前にそれを進めしまうと、そのこと自体が遺恨になり、実際の合意形成や事業進捗にかえて差し障りになるというのが、よくあるケースである。

あくまで一号市街地という制度上のツールであって、実態はやはりその場所自体がどうなるかということを経営できるかどうかである。その合意が足りない段階で、制度の適用の方を先にしてしまうと、結果として

まちづくりが遅れるということにもなりかねない。

一方で、一号市街地の拡大や線引き見直しは定期的にやるのが標準ではあるが、よほど動きがあれば、制度がどうかではなく、この場所に対してちゃんとビジョン持ち周りと共有してるかどうかということだと思う。

そこについて、市全体に対するリクエストがあったというのは重要なことだと思うので、そこを制度で代理戦争するのではなく、この場所のビジョンとか方向性を急ぎつつもしっかり議論するという方向で、整ったところでまたこの一号市街地の議論ができれば良いと思う。

今回に関しては見送りというのは、状況を見ると私としては致し方ないと思っている。

寺島委員

保留区域の位置付けについては、今、自然環境と両立ということを伺い、安心している。その方向でぜひ進めていただきたいと思っている。

一号市街地の件は、話を伺って、異常に過熱しているというのを私も感じている。また、一号市街地の拡大の件が少年院跡地だけの話のようになっていたが、そうではなく、城山の土地に別の開発の話もあり、同じタイミングで一号市街地の話が出てきたために、一号市街地の指定がされて、開発計画がされたら立ち退きが強制されるんじゃないかという思いで署名をされたという話も聞いているので、全部が全部誤解と言って片付けてしまうのは少し間違いのように思う。

やはり都市計画というのは行政主導で行っていくものだと思うが、住んでる方の意見も大事にしていかななくてはいけないと思っているので、今回、一度立ち止まって、もう一度合意形成を図るということはとても大事なのではないかと考えている。

少年院跡地の方では、近くに更生保護施設がある。昔から更生保護施設を利用されてる方もたくさんいて、少年院跡地と拘置所に挟まれていて、更生保護施設としては環境的に安定していたと聞いている。それが、少年院跡地に何か大きなマンションができるなどの話が出てくると、今度は更生保護施設の方が立ち退きをしなくてはならない状況になってしまうのではないかといった意見も伺ったので、やはりこの都市計画というのは、慎重に進めていかななくてはならないと思う。そういうことも踏まえて計画の方を進めていただければと思う。

藤井委員

あまりこういうところで情緒的な話するのはふさわしくないと思うが、先に話させていただくと、1年前だったと思うが、小八幡のガード下で小学生の女の子が車に轢かれたという事故はまだ記憶にあると思う。あそこはガードも狭いが、車の往来も人の往来も多い。被害者も加害者も本当にかわいそうで、胸が痛む思いである。

巡礼街道や国道一号線などの人の往来が多い中で、人も自転車も安心して通れるようなところだったら、こんな事故はなかったんじゃないかと思う。日本は私有財産を守り、資本主義の根幹であるからそこは否定しないが、やはり公共の福祉ということもあり、思いやりというのが大事じゃないかと思う。その中で、都市計画を決定すべきではないか。

命や豊かな生活というが、やはり安全の確保ができないで、どうやって、

命や豊かさを確保していくのか。

安全な町を作るという意味でいえば、一号市街地の指定をしていこうという気持ちだが、前向きに出てくるから、立ち退きとかではなく、道路を広げていこう、安全な施設を作ってこうというのが、私は一号市街地の目的であると思う。意志としては非常に良かったんじゃないかと思う。

もう1つは、鬼柳桑原地区の自然環境の話もしてるが、自然環境の話すれば、三保ダムや飯泉取水堰があることによって、足柄平野、相模湾に、酒匂川流域は、言い方は悪いが、横浜市や川崎市などの神奈川県の一部の住民のために、小田原市民はどれだけ犠牲を払ってこういう状況にあるのかと。メダカに限らずだと私は思う。小田原市はかなり犠牲を強いられているということを県民の方に知ってもらいたい。その上で、自然環境の話をすべきである。

1点、手続きの話で教えてほしい。今まで都市計画審議会や市民説明会をしてきて、ここで市長が変わったからやめるということが可能なのか。法律的にはいいかもしれないが、道義的にはどうか。熟度が高いところでやめるとするのは、信頼関係を作るにあたっては説得性のあるようなことではないし、もしやめるなら、説得できるような根拠が必要になってくるのではないかと思っている。

例えば一号市街地の例で言うと、一部の反対署名でやめるとするのは人口19万、世帯数7万の都市では数が少なすぎるんじゃないかと思う。やはり3分の1なり6分の1ぐらいの数字が出てくるべきではないか。ある程度、決めてきたところで、やめる根拠はどこにあるのか伺いたい。

関係するところでいくと、一号市街地拡大の範囲として城山一丁目から延長して扇町まで行くと思うが、荻窪や池上、山王地区、栄町や緑地区、足柄地区も含めると、3万人ぐらいは直接関係する人もいると思うし、やはりその場所を使う人口でいえば10万単位の利用者が出てくるようなところだと思う。

そうすると民意というのはどれぐらいの数字で捉えたらいいのかというところはあると思う。都市計画の決定に向けて、原案の申し出にあたり、熟度が高い段階で反対意見があることからと言って止めることが適切なのか伺いたい。

繰り返しになるが、根拠があるのかということ。あるいは署名の数、署名人の属性はどうなのか。小田原市外の人でも署名していた場合、それがいいかどうかも含めて伺いたい。

もう1つ、市街地編入の話だが、資料3の6ページになるが、国府津や久野地区の話で、下水道排水区域から外れていくように思うが、下水道は道路の下に通ると思うので、例えば6ページの線引き変更箇所は、道路の角地であったところが外れてしまうように思うが、道路は下水道排水区域に入れた方がいいんじゃないかと思うが、そういう認識はあるのか。

先に、下水道の方から伺いたい。

会 長

それでは事務局は下水道の件も含めて、答えられるところをまず答えていただきたい。

都市計画課長 下水道の排水区域の話である。説明でも申し上げたとおり、区域区分の線をどこに決めるかであるが、県の線引き見直しの基準では、まずは地形地物、道路・河川・水路といったものの中心線を区域区分の境にするという基準があるためその見直しに伴い今回は定めている。

藤井委員 整備に影響はないのか。

都市計画課長 整備としては、排水区域として市街化区域が設定されているため、市街化区域の下水道を引き入れられる管は整備するという形になる。

もう1点の熟度が高い段階で計画をやめる根拠は、という話だが、一号市街地拡大については、西口の整備や機能拡充、少年院跡地のゼロカーボンデジタルタウン構想等の具体的な土地利用の計画があったということで、今回の線引き見直しである第8回は令和17年を目標年にしており、その期間内に実際に少年院跡地の土地利用を図る目標があったので、今まで位置づいてなかったが、今回の線引き見直しで検討を始めた。市原案として上げた中で、反対意見が出てきた。資料にも記載し、先ほど説明した通りだが、反対意見、賛成意見が出てきたが、そこにお住まいの方からは反対の意見をいただいているということがあり、お住まいの方の意見をまずは汲んでいく必要があるだろうということで、今回は見送る方向で県の方に提出した。

また、一号市街地に定めて道路の拡幅をしてほしいということであったが、一号市街地にして道路の整備となると、やはり面的整備をして公共施設を生み出してというような流れになろうかと思うので、こちらについても、一号市街地を定めたからといって、道路の整備が進むというものではなく、やはり地権者の方が合意し、面的な整備が行われたあかつきに、必要な道路が整備されるというような流れになってくると考えている。

会 長 先ほど藤井委員のおっしゃった個別の事業については一号市街地とは関係ないということが全てである。そこはおそらく、個別に対応すべきであれば当然対応していくというものだと思う。指摘された場所は、私自身歩いたこともあり、今もインターネットで確認したが、確かに危ないというのはそのとおりである。

副会長 一号市街地の指定と道路の危険性の話というのは、制度的にはかなり距離感のある話なので、そこを結びつけられるのは少し違うかなと私は思うところである。

それから、熟度の話と、途中でやめても良いのかということだが、もちろん道義的なものも含めて、熟度がすごく高まっている場合には、そうそう動かすべきじゃないということは一般論として言えると思う。

一方で全くそれができないのかというと、それは逆に硬直性を生んでしまい、一度動き出すと、問題が後から発見されても止められないということにもなる。市長が変わった時に方針が変わるというのは、私は政治の専門家ではないが、市長の方針が市政に反映されるというのは一般論としてはあるべき姿で、議会ですっかり議論するというものだと思う。

様々な段階で、正式決定する前にいろいろな議論があり、止まったり動いたりというのを全くなくすわけにはいかないと思う。

小田原市の中で今回の話がどれくらい熟度が高まったのかというのは、多分、立場により判断が違うのではないかなと、聞いていて感じるところである。

藤井委員 率直な質問で、会長、副会長にお伺いするが、今まで都市計画審議会で、一号市街地についても議論してきたが、この段階で見送りとなったことについてはどう思うのか。

会 長 これも一般論になるが、都市計画審議会の範囲の中では、当然ここで積み上げてきたものは尊重していただきたいというのは、一般論としてはその通りだが、この決定というのは議会やその他で決まっていくことであるため、当然、審議会より上の決定を尊重すべきというのは、それが民意ということになる。

先ほど副会長からもあったが、引いて考えると、これが代理戦争になってるというのは私もそう思っているので、正面から合意形成をしていくということが大事だとすれば、私自身はそれほど大きな問題だとは思わない。手続きとして肅々とやってほしいというのはあるが、結果的には、今できる選択肢としてはベターなのかなという風には率直には思っている。

副会長 私がどう思ってるかについては先ほど言った通りなので、今の会長の最後の言葉のベターに近いかなと思っている。

手続き論と内容の判断というのは、ケースバイケースだと思う。手続きは大事だが、そこにしばられると議論ができなくなってしまう。今回については、諸々考えた上で、市のこういった方向性はあるかなと私としては判断している。

だからといって、今後も常にそういうスタンスかということではなく、それはケースによって判断する考え方である。

藤井委員 この城山地区の一号市街地の件は、ここで何回か言ったと思うが、道が広がって歩きやすくなるなというような印象があった。小田急線の線路の横は、朝は通学路で小学生が多く通るし、市役所の職員も通勤で使っており、日頃は日中も車や自転車の往来も激しい。踏切も強引に右折で曲がってくる人もいるし、本当にいつ事故が起こってもおかしくないところだと思う。手続きの方向とか、優先度として、少年院跡地付近のせめて道路だけでも、安全確保できないか。緑町駅からその神社の方に向かっていて道も今は車のすれ違いもできず、新幹線の保守用の車両などは、夜も行き来があり危ない。危ないということをもっと認識してもらいたい。一号市街地から外れたとしても、整理できる方法などがあればと思う。私の意見の括りとしお伝えさせていただく。

会 長 ご意見ということだった。個々の事業としては当然あり得ることだと思う。ぜひその辺りで意見を言っていただき検討いただけるといい事案なの

かなと思い聞いていた。

栗田委員

今、一号市街地の件で、私は商店街連合会の所属として出席しているが、緑地区というところの連合会長もやっており、いろいろな話が伺えるのかと思っていたが、連合会には一切話がない。

前も話をしたが、いろいろな開発等が、今、駅前周辺にあるが、情報交換のようなことができる場があった方がスムーズにいくのではないかと、いうことを話していたが、一切そういうことがない。

一号市街地拡大については賛成でも反対でもないが、周辺の方と意見交換や情報交換をしながら、当然、先ほど藤井委員が言ったように、緑町駅の方から緑地区になっており、そのあたりでまちづくり委員会というものがあるが、そこで話も出て、今後どうなるのか、という話はしていた。ただ、市長が変わり、そのあたりがどうなるかわからない。その道路だけではなく、周辺の道路等も、駅前につながる部分というのは、やらなきゃいけないところがたくさんあるので、要は情報交換をしながら、優先順位を決め、どこからやるのが小田原のためになるのかを、もう一度検討したらどうかと思っている。

そういったチームを作るなりして、スムーズに進められるような方向を考えていけばいいと思う。そのあたりも議員の方へ一度聞きに来てもらうと助かるという話をしたことがあるような気がするが、まだ誰も来ないということもあり、そのあたりも踏まえ、今後いい方向に進めていただければと思う。駅前周辺はこれから再開発が色々重なっている。商店街連合会としても、そのあたりもスムーズに連携できるような形ができればいいと思っているので、今後ともよろしく願いしたい。

会 長

他に質問等がないため、報告事項 ア 第8回線引き見直しについては終了とする。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、現在未定である。

会 長

それでは、以上をもって、令和6年度（2024年度）第2回小田原市都市計画審議会を閉会する。

以上