

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	県素案及び小田原城周辺の現状と再開発の在り方について、意見を述べる。 【鳥獣被害対策について】 ○ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」の7ページに、環境調和ゾーンの農地を、「隣接する『自然的環境保全ゾーン』との連続性を踏まえ保全する」とあるが、野生動物による被害を低減する方針が必要であり、果樹の管理、農地との緩衝帯の設置などについて議論すべきと考える。 【小田原南足柄広域農道及び足柄幹線林道の整備について】 ○ 整開保の8ページに「『自立と連携』の方向性」として挙げられる南足柄箱根軸について、はこね金太郎ラインに加え、小田原南足柄広域農道と足柄幹線林道とを整備することで、南の仙石原・元箱根など箱根市街地と、酒匂の西軸・東軸とが、仕事・教育・医療などで連携できると考える。 【産業用地等の整備について】 ○ 人口減少へ対応した集約化とあるが、需要を予測した上で、産業用地、移住者向け住宅、新規参入向け農地の整備を要望する。 【駅前再開発について】 ○ その他の商業地に該当する栢山、富水、螢田及び早川、箱根板橋の立地適正化計画に地域拠点として位置付けられている私鉄駅については、利便性が高まる駅前再開発を要望する。	【鳥獣被害対策について】 ○ 野生動物による鳥獣被害対策に関する御意見については、県及び市の所管部局に伝えます。 【小田原南足柄広域農道及び足柄幹線林道の整備について】 ○ 小田原南足柄広域農道及び足柄幹線林道の整備に関する御意見については、県及び関係市町の所管部局に伝えます。 【産業用地等の整備について】 ○ 産業用地の整備については、整開保では、「工業・流通業務地の形成を図るため、必要な産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。」としています。 また、小田原市都市計画マスタープランでは、「新たな産業用地については、インターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、その位置が適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進など集約型都市構造化に寄与する区域で行います。」とされています。 ○ 移住者向け住宅及び新規参入向け農地の整備に関する御要望については、県及び市の所管部局に伝えます。 【駅前再開発について】 ○ 栢山駅周辺地区及び富水駅周辺地区については、都市再開発の方針において、「地域拠点としての都市機能を維持・改善するとともに、都市基盤整備を図る」としています。 ○ また、小田原市立地適正化計画において、栢山駅周辺及び富水・螢田駅周辺につ

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	【景観の保全について】 ○ 特に配慮すべき問題を有する市街地に、小田原駅周辺の高度利用が挙げられているが、お堀端通りからおしゃれ横丁入口上空に見る丹沢の稜線のような、地上からの山並みの景観保全を求める。 【内水氾濫対策への支援について】 ○ 災害防止のための市街化抑制になるハード面の減災対策として、内水氾濫に対する地盤嵩上げ、高い基礎、1階のRC化、逆流防止弁などへの支援を要望する。 【市街化調整区域の土地利用の方針について】 ○ 川東北部工業地整備において調整を要する農林漁業に「等」が付け加えられているが、「等」を付けた理由は明確にすべきと考える。 ○ また、新設の50戸連担開発許可を地区計画で制限する内容と思われる記述は、分かりやすい表現にすべきだと思う。 【交通体系の整備について】 ○ 小田原駅周辺の環状線は私鉄との交差に課題があり、200メートルほどの間隔しかない小田急線と大雄山線と五百羅漢辺りまでの区間を長期的には統合できないかなどについて、事業者との意見交換を要望す	いては、「日常生活に必要な商業・医療・福祉といった様々な生活サービスの誘導を図ります。」とされており、早川・箱根板橋駅周辺については、「小田原駅周辺の歴史的・文化的資源と連携した観光回遊の拠点として、観光機能の強化を図ります。」とされています。 ○ 各地域拠点の再開発に関する御要望については、市の所管部局に伝えます。 【景観の保全について】 ○ 山並みの景観保全に関する御意見については、市の所管部局に伝えます。 【内水氾濫対策への支援について】 ○ 整開保では、「河川のはん濫を防ぐための河川整備、内水のはん濫を防ぐための下水道整備及び計画的な土地利用の推進、避難体制の強化などにより、流域治水への転換を進め、流域全体で総合的な浸水対策を図る。」としています。 ○ 小田原市立地適正化計画では、「内水については、内水ハザードマップを作成次第、早急に内水による災害リスクを分析する。」とされています。 ○ 内水氾濫対策への支援に関する御要望については、県及び市の所管部局に伝えます。 【市街化調整区域の土地利用の方針について】 ○ 御意見のありました「等」は、市街化区域への編入の際に、農業・漁業に加え、生物の多様性確保に向けた自然環境保全の必要性といった調整事項を指すものです。 ○ 御指摘の地区計画に関する記述は、地区計画の決定の方針を位置付けたもので開発許可制度との関連はございません。 【交通体系の整備について】 ○ 小田急電鉄小田原線と伊豆箱根鉄道大雄山線に関する御要望については、県及び市の所管部局に伝えます。 ○ 城山多古線のトンネル完成後の交通量増加に向けた抜け道や渋滞の対策に関する御

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	る。 ○ また、城山多古線のトンネル完成後は、交通量増加に向けた抜け道や渋滞の対策を要請する。 【公共交通について】 ○ 箱根方面のバス路線は事業者が重複しているため、共同運行、ターミナル共同利用、周遊バスの共通化などに関して、事業者との意見交換を要望する。また、バス車両は、ベビーカーや車椅子での利用できるようにバリアフリー化を求める。 【市街地開発事業の決定の方針について】 ○ 小田原駅周辺の再開発にあたっては、事業者が求める施設とのミスマッチを防ぐため、家電量販店、スポーツ用品店など、不在となっている業態に対して、出店と床面積の希望を調査することを要請する。 ○ 西口地区基本構想では、取得予定の保留床にも需要調査が必要であり、また、関係事業者との協議も必要と考える。 【延焼防止対策について】 ○ 延焼防止には、道路の拡幅と、防火壁となる横に長い耐火建築物が必要であり、また、市街地の空地については、輻射熱の遮断や延焼防止の有効性について地形・風向きなどを科学的に分析した調査が必要と考える。 【一号市街地（小田原駅周辺地区）について】 ○ 小田原は、藤沢、平塚、厚木と比較しても一号市街地の指定に抑制的であるが、特に、少年院跡地を放置しているのは、固定資産税など市の逸失利益が大きく、想定外の開発を招くおそれもある。再開発への拒否感情については、正確な情報を提供して誤解を解くことを要請する。	意見については、県及び市の所管部局に伝えます。 【公共交通について】 ○ 公共交通及びバスのバリアフリー化に関する御意見については、市の所管部局に伝えます。 【市街地開発事業の決定の方針について】 ○ 小田原駅周辺の再開発に関する御意見については、市の所管部局に伝えます。 ○ なお、小田原駅西口地区については、市が策定した小田原駅西口地区基本構想において、「社会の変化に対応するとともに、地区の未来を見据え、再開発による広場と建物の一体的な整備を行うことで、居住者や駅利用者、誰もが快適な都市空間の創造を目指します。」としており、また、「地域住民や駅利用者の利便性が向上する用途の導入を検討し、多様なニーズへの対応を目指します。」とされています。 【延焼防止対策について】 ○ 整開保では、「建築物の耐震・不燃化を進め延焼の拡大防止を図る」としており、また、「市街地の空地は、震災発生時に防災拠点の役割を担うばかりでなく輻射熱の遮断や火災の延焼防止に有効であることから、公園、緑地の整備や木造密集市街地の整備改善など、延焼防止対策を進める」としています。 【一号市街地（小田原駅周辺地区）について】 ○ 都市再開発の方針において、小田原駅周辺地区は、「小田原駅周辺（広域中心拠点）」で、特に重点的に機能の更新あるいは高度利用の必要のある一体の市街地の区域」として一号市街地に位置付けています。 ○ 都市再開発の方針は、市から案の申出を受けて、県が定めるものであり、第8回線引き見直しにおける小田原駅周辺地区は、第7回線引き見直しと同じ区域とする内容

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	【小田原城周辺の道路整備について】 ○ 小田原城周辺には、江戸時代の地図から分かる施設配置やゾーニングが、今もマスタープランとして残っている。私道である位置指定道路や高低差もあり、擁壁や階段で寸断された道路が多くある。自動車を必要とする現代社会への対応や、将来的な土地利用や流通へ対応するためにも、整備された道路が必要であると考えます。 【再開発の事業手法について】 ○ 小田原の立地適正化計画は、鉄道駅を地域拠点と位置付けたプランであるが、私鉄の駅前には未整備の状況にあり、計画と現実とに乖離がある。 ○ 再開発には行政の働きかけとサポートが必要であり、優良建築物等整備事業や高度利用地区事業を再開発に活用する方法も考えられる。 ○ また、小田原が参考とすべきは、国交省が出した「柔らかな区画整理の手引き～小規模な区画の再編・活用のすすめ」にある事例など、柔軟な区画整理と考える。 ○ 例えば、国道と裏道に挟まれた本町一丁目及び南町一丁目では、駐車場は共同して裏道にまとめた方が効率的で、地域共同の駐車場を設置する区画整理は、住民にも訪問客にもメリットがあると考えます。 ○ 少年院跡地については、公共性のある事業者が戸建てや共同住宅を建てることで、	で、市から案の申出を受けています。 ○ 市は、案の申出にあたって、小田原市都市計画審議会、小田原市議会及び住民説明会を経て、都市計画の案の内容を作成していると市から聞いています。 ○ 少年院跡地を含む西口周辺については、今後の面的な土地利用の動向を踏まえ、丁寧に市民の御意見を聴きながら、必要な対応を検討していくと市から聞いています。 ○ 少年院跡地の土地利用に関する御意見については、市の所管部局に伝えます。 【小田原城周辺の道路整備について】 ○ 整開保では、「土地利用や交通需要への対応、地域間を複数の路線で結ぶ多重性や代替性も兼ね備えた防災ネットワークの形成も考慮し、選択と集中による効率的かつ効果的な整備を推進する。」としています。また、小田原城周辺の土地利用について、「小田原城跡など歴史的・文化的資源を保全・活用し、回遊性の向上を図り、市民や来訪者にとって魅力ある市街地の形成と交流による活性化を図る。」としています。 ○ 小田原城周辺の道路整備に関する御意見については、市の所管部局に伝えます。 【再開発の事業手法について】 ○ 再開発の事業手法に関する御意見については、市の所管部局に伝えます。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	再開発の移転用に分譲したり、仮住まい用に賃貸したりする活用方法も考えられる。 ○ 住宅の長寿命化により中古住宅の流通が増え、区画整理により整備されたエリアでは中古住宅の流通が円滑になる。太陽光発電の発電効率を考慮すると、街並み誘導型の地区計画などにより屋根の高さを揃えることも必要になる。 ○ 理想とするのは、太陽光を活用する中低層の共同住宅で、住人はライフステージに応じて住替えができ、生活サービス施設や公園もあり、共有の駐車場でEVをシェアできるような、区画整理された市街地の姿である。	

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
C氏	【住宅市街地の開発整備の方針について】 ○ 1ページの1(1)①の中に、「鉄道駅等公共交通の利便性が高い地域では居住機能の向上を図る」とあり、また、(2)①に、「それぞれの地域が目指す将来像に相応しい住宅の形態・密度等を誘導」とあり、次の②のアの小田原駅周辺については商業・業務・医療・福祉・文化機能の集積を図るとともに、市街地再開発の促進等による質の高い駅前市街地空間の整備促進を図ることが、目指す将来像として書かれている。 ○ 計画書の目指す将来像や、随所にある「良好な」という言葉は、誰が決めた目指すべき将来像なのか、誰にとっての良好なのか、住民の意思はどの程度反映されているのか。 【小田原駅西口の市街地再開発について】 ○ 小田原駅西口近くには住宅街があり、古くからの住民がおり、その家に住みたい意向の方も多く、私もその一人である。西口のロータリーの整備は安全のためにいいと思うが、住宅地を再開発するということには大きな違和感がある。 ○ 行政が関わる再開発の場合、3分の2の賛成があれば、住みたい意思があっても立ち退きを余儀なくされると聞いて不安を感じている。 ○ 憲法には、自分がどこに住むか自分の意思で決められる権利、個人として幸福を追い求める権利があると書かれており、人間性心理学には、生命を維持する欲求の次に、命に関係するものを安定的に維持したいという安全・安心への欲求があるという説もあると聞く。 そもそも人が住んでいる場所を開発することに疑問を感じるが、住宅市街地の開発にあたっては、古くから住んでいる人々にとって、その場所、その家は、ただの住居ではなく、生活そのものであるということを理解し、住民の気持ちになって考えてほしいと強く要望する。 ○ また、小田原は、歴史ある城下町であ	【住宅市街地の開発整備の方針について】 ○ 住宅市街地の開発整備の方針（以下「住宅方針」という。）は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランで、住宅市街地にかかる土地利用、市街地開発事業、都市施設等の計画を一体的に行うことにより、個々の関連事業を効果的に実施することや、民間の建築活動等を適切に誘導することを目的として定めるものであり、「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を基本として、地域の特性に応じた良好な居住環境を実現すること」としています。 ○ 住宅方針は市から案の申出を受けて、県が定めるものであり、御意見のありました「良好な」という表現については、住民にとっての「良好な」住宅市街地を意味しており、計画を定める過程において、小田原市都市計画審議会、小田原市議会、住民説明会での御意見等が反映されていると認識しています。 【小田原駅西口の市街地再開発について】 ○ 都市再開発の方針において、小田原駅周辺地区は、「小田原駅周辺（広域中心拠点）で、特に重点的に機能の更新あるいは高度利用の必要のある一体の市街地の区域」として一号市街地に位置付けています。 ○ 都市再開発の方針は、市から案の申出を受けて、県が定めるものであり、第8回線引き見直しにおける小田原駅周辺地区は、第7回線引き見直しと同じ区域とする内容で、市から案の申出を受けています。 ○ 市は、案の申出にあたって、小田原市都市計画審議会、小田原市議会及び住民説明会を経て、都市計画の案の内容を作成していると市から聞いています。 ○ 少年院跡地を含む西口周辺については、今後の面的な土地利用の動向を踏まえ、丁寧に市民の御意見を聴きながら、必要な対応を検討していくと市から聞いています。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
C氏	り、海や山があり、温暖な気候で少しのんびりとした良さがあり、これらは小田原の財産だと思う。 再開発として、高層ビルを建てるだけではなく、小田原ののんびりとした風土を消さないようにする方法をよく検討してほしい。	

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
D氏	【小田原駅西口駅前広場の環境の改善について】 ○ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」の19ページに、「本区域の主要な鉄道駅に配置した駅前広場など、交通結節点については、各種交通機関の相互連絡を改善強化するとともに、良好な環境や防災的空間を確保し、利用者の利便性、快適性、安全性の向上を図るため、必要に応じて整備する。小田原駅については、東西駅前広場の適正な機能分担及び東西の市街地の連携強化を図るため、西口駅前広場の環境の改善に向けた検討を進める」とある。 ○ 西口駅前広場の環境に関して、歩行者の安全確保や、自家用車・バスなどの乗り降りのスペース等といった改善すべき点があるものの、東口と異なり比較的駅の近くに住宅地があることから、広場近辺に住む市民の生活に支障が出ないようなかたちで進めてほしい。 【小田原駅西口の市街地再開発について】 ○ 22ページに、「小田原駅周辺において、東海道新幹線駅による広域的なゲート機能を生かし、情報交流などのコンベンション機能を充実させるほか、商業、業務、医療、福祉、文化機能の高度な都市機能を集約・誘導するとともに、街なか居住の促進によるにぎわいと活気あふれる中心市街地の形成を図り、国際的な観光地域の顔としてふさわしいまちづくりを進める。小田原駅周辺（西口・東口）の市街地再開発については、地域地区や地区計画等も併せて都市計画を検討する」とある。 東口は、既ににぎわいや活気あふれる中心市街地であるのに対し、西口周辺は、駅前広場は別として、ほとんどが閑静な住宅地、市民の暮らしがある場所であるため、そこで生活する人たちが不安を感じるような再開発は進めずに、住民の気持ちや意見を大事に、慎重に考えてほしい。 ○ 15ページに、「小田原駅の西側（中略）に広がる住宅地については、比較的低密度で形成されていることから、その環境の保全に努め、今後も良好な住宅地として維持	【小田原駅西口駅前広場の環境の改善について】 ○ いただいた御意見のとおり、整開保では、「良好な環境や防災的空間を確保し、利用者の利便性、快適性、安全性の向上を図る」ため、駅前広場を整備することとしています。 ○ 小田原市都市計画マスタープランでは、「西口駅前広場の環境の改善に向けた検討を進めます。」とされています。 ○ また、市が策定した小田原駅西口地区基本構想において、「社会の変化に対応するとともに、地区の未来を見据え、再開発による広場と建物の一体的な整備を行うことで、居住者や駅利用者、誰もが快適な都市空間の創造を目指します。」とされています。 ○ なお、市からは、小田原駅西口駅前広場の再編については、公共交通と一般車の動線分離や乗降場の再配置、ゆとりある歩行空間の確保など、安全で快適な広場空間を目指しており、利用者や周辺住民の生活にも配慮しながら検討すると聞いています。 【小田原駅西口の市街地再開発について】 ○ 都市再開発の方針において、小田原駅周辺地区は、「小田原駅周辺（広域中心拠点）で、特に重点的に機能の更新あるいは高度利用の必要のある一体の市街地の区域」として一号市街地に位置付けています。 ○ 都市再開発の方針は、市から案の申出を受けて、県が定めるものであり、第8回線引き見直しにおける小田原駅周辺地区は、第7回線引き見直しと同じ区域とする内容で、市から案の申出を受けています。 ○ 市は、案の申出にあたって、小田原市都市計画審議会、小田原市議会及び住民説明会を経て、都市計画の案の内容を作成していると市から聞いています。 ○ 少年院跡地を含む西口周辺については、今後の面的な土地利用の動向を踏まえ、丁寧に市民の御意見を聴きながら、必要な対応を検討していくと市から聞いています。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
D氏	していくものとする」とあるが、今の静かな住宅地としてのかたちをあまり変えずに、残すことを希望する。 ○ また、広域中心拠点（小田原駅周辺）については、「小田原城跡など歴史的・文化的資源との調和に配慮した景観形成に努める」とある。駅西側には小田原城の鬼門除けと伝わる大稲荷神社を始め、歴史・由緒ある寺院も多く点在し、寺社の周りには樹齢の長い大木も多く、緑の多い空間を作っている。そうした景観も、閑静で落ち着いた地域の中で調和が取れていると考える。歴史や自然、そして駅近でありながら閑静な住宅地といったものは、一度失われると取り戻すのは不可能、あるいは大変難しいことから、大切にしていけるべきである。	

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
E氏	【一号市街地（小田原駅周辺地区）について】 ○ 当初、小田原市は、小田原駅西口に隣接し、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周辺地区と、今後、大規模な土地利用転換が想定される少年院跡地を小田原都市計画都市再開発の方針における一号市街地「小田原駅周辺地区」に含め、区域を拡大させる方針を示していた。 具体的には、既に要整備地区として定めている小田原駅西口地区に狭い道を挟んで隣接している帯状のエリア、小田急線東側の少年院跡地周辺及びそれらを結ぶエリアの約10ヘクタールを、一号市街地に拡大するものであった。 ○ しかし、城山地区での民間再開発構想に不安を抱いた者などから拡大に反対する署名が提出され、また、前市長が提唱していた少年院跡地におけるゼロカーボン・デジタルタウン創造事業が見直されることになったことから、市は小田原駅周辺地区における一号市街地拡大を見送る案を県へ申し出た。 ○ 拡大予定であった対象地区は、道路のほとんどが狭隘道路で、緊急車両の通行に支障があり、二項道路や但し書の通路、建築基準法外の通路に接するなど建替えが困難な住宅が多数存在する。建替えが可能な場合にも、セットバックなどにより土地の再整備を強いられるといった課題がある。また、この地区は宅地造成工事規制区域に含まれており、防災性の向上などに取り組む必要がある。 これらの問題から、当初は一号市街地に拡大すべき方針が示されていた。問題を認識したまま一号市街地に拡大せずに次の線引き見直しまで放置し、災害で市民の命が脅かされるようなことがあれば、市だけでなく神奈川県もその責任を負うことになると指摘する。 ○ また、先述の反対署名は、高齢者も多い地元住民が、再開発により立ち退かされる可能性などを強調されて不安を抱き、民間事業者による開発計画と一号市街地拡大を混同した状況下で集められており、結果、当該開発計画に対する反対署名であるべき	【一号市街地（小田原駅周辺地区）について】 ○ 都市再開発の方針において、小田原駅周辺地区は、「小田原駅周辺(広域中心拠点)で、特に重点的に機能の更新あるいは高度利用の必要のある一体の市街地の区域」として一号市街地に位置付けています。 ○ 都市再開発の方針は、市から案の申出を受けて、県が定めるものであり、第8回線引き見直しにおける小田原駅周辺地区は、第7回線引き見直しと同じ区域とする内容で、市から案の申出を受けています。 ○ 市は、案の申出にあたって、小田原市都市計画審議会、小田原市議会及び住民説明会を経て、都市計画の案の内容を作成していると市から聞いています。 ○ 少年院跡地を含む西口周辺については、今後の面的な土地利用の動向を踏まえ、丁寧に市民の御意見を聴きながら、必要な対応を検討していくと市から聞いています。 ○ 狭隘道路の整備、少年院跡地の土地利用等に関する御意見については、市の所管部に伝えます。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
E氏	ものが、一号市街地拡大に対する反対署名にすり替わっている。 ○ 本来、一号市街地は、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、個別の再開発計画を推進するものではない。 ○ 当該地区は、小田原駅至近の魅力的な立地条件から、行政が関わらなくとも民間から開発計画が持ち上がることは避けられず、将来的な計画を行政が早い段階から関わって進める必要がある。なお、当該地区に隣接して西口ロータリーと挟まれたエリアは、既に一号市街地の要整備地区に指定されている。 ○ 市当局は、地元住民からの反対署名が、一号市街地を拡大することにより立ち退きなどが生じるという認識に基づくものであることを理解している。市や県はこの誤解により出された反対意見に配慮して拡大を見送るのではなく、逆に一号市街地に指定した上で計画的に議論を進めるべきである。 ○ 市は、地元住民の意見に配慮する必要があると判断しており、今後、計画的な議論を進めることは既定路線である。また、当該地区は先述のとおり街路の再整備などが不可避なことから、一号市街地に指定しない理由はない。再開発は、少年院跡地で想定されるような大規模開発だけでなく、地元住民に配慮した小規模な再整備でも再開発であることから、行政が積極的に関わって議論を進め、地元の声に十分に配慮して街路整備などの再開発、再整備を行わなければならない。そうでなければ、次の線引き見直しまでにまた民間から新たな開発計画が持ち上がり、同じ問題が繰り返されることになる。 ○ 市の少年院跡地利用計画は白紙となったが、地権者である国が少年院跡地を売却して大規模な土地利用転換が図られることに変わりはないため、その際に少年院跡地をどのように開発するのか、駅までの住宅地へ多くの人が流れ込むといった問題をどうするのかといった課題について、次の線引き見直しまで放置することは絶対に許されない。また、市が少年院跡地利用計画を見直すことは、小田原駅西口の広場機能の拡充や広域中心拠点としての機能強化、魅力	

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
E氏	ある市街地形成や、道路・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性とは関連がなく、一号市街地拡大を見送る理由にはならない。 ○ 以上の理由から、当宅建協会小田原支部では、7月中に市に対し、当初どおり一号市街地を拡大するよう要望書を提出し、8月には市長を始めとした市担当者と当宅建協会小田原支部役員らで開催した要望懇談会にて直接申入れをしている。 6月の市民説明会で配布された資料には、当初方針が記載された下部に、5月に一号市街地拡大に反対する署名が市民から提出されたとの添書きがあるのみで、それが拡大を見送る理由であるかどうかも含め、他に記載はない。都市再開発の方針を当初の内容から180度転換する重要な方針転換であるにもかかわらず、市民説明会で正確な理由を記した資料がなく、我々への説明も口頭による説明のみであり、方針転換の理由が明確に開示されないまま県に対して市原案の申出がなされことは、都市計画を決定していく過程として重大な瑕疵である。 ○ 都市計画は、一度決まると長年にわたり人々の生活に影響を与えることから、慎重な議論を積み重ねながら進めるべきものである。本件も行政型の提案、都市計画審議会での審議、市民からの意見聴取と、法令に基づいて進められたにもかかわらず、ほぼまとまった市原案が、市民に対して説明する直前に出された一部の反対意見によって覆されることは、本来あるべき都市計画の進め方ではなく、法治国家としてあるべき進め方ではない。仮に大きく方針転換するのであれば、前提条件となる市の総合計画や都市計画マスタープランから変えていくべきである。 ○ そのことを市に対して意見したところ、今になって、市長交代に伴う新たな総合計画の策定に動き出したが、それでは順番が逆である。都市計画は、激甚災害などがない限り、首長や議員が誰であってもぶれることなく粛々と進められるべきものである。当初方針は、当該地区に共通する課題として普遍性のある内容が書かれ、あえて方針転換するような理由は見当たらない。 ○ 市は現在生活している方々の意見に配慮	

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
E氏	する必要があるとしているが、誤った認識に基づいた一号市街地拡大に反対する声に対して、それを倍以上上回る拡大の見送りに反対する声が集まったことを無視し、無理やり方針転換しようするのは、一号市街地拡大を見送ること自体が目的となっているためと考える。 ○ 5月に行われた市長選挙では、ゼロカーボン・デジタルタウン創造事業を始め前市長の政策が軒並み反対される中で、一号市街地拡大に反対する署名は集められた。前市長の目玉政策であるゼロカーボン・デジタルタウン創造事業と、地元住民が不安を抱く民間開発計画、それぞれ個別の反対署名でよかったものを、まとめて一号市街地拡大の反対署名に擦り替えたことにより、都市計画の方針まで変える事態となっている。選挙や署名活動の結果で個々の計画が変わることは理解できるが、都市計画の方針まで変更するようなことは、絶対にあってはならない。 ○ 県に対しては、当初どおり一号市街地を拡大して、当該地区の将来像について地元住民の意見に配慮しつつ計画的に議論を進めることを強く求める。市原案のとおり一号市街地拡大を見送るのであれば、その根拠としている反対署名、反対意見が市長選挙と全く無関係であったことを証明する必要がある。	

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
F氏	【都市再開発の方針について】 ○ 都市再開発の方針の「1 基本方針」について、人口減少・超高齢化社会に集約型都市構造の推進などと記載があるが、高齢者にとっては、住み慣れた土地ほど安全・安心な場所はないため、高齢者への十分な配慮を求める。 ○ なお、住み慣れた地域で老後を安心して過ごすために、地域一体となって高齢者を支えるシステムとして地域包括ケアが推進されているが、その住み慣れた土地・地域に最低限必要な公共施設や都市機能が配置されていることが望ましい形であると考えている。 【一号市街地（小田原駅周辺地区）について】 ○ 都市再開発の方針における別表1の「1 小田原駅周辺地区」について、「土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針」の「適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項」に「再開発手法等の導入」とあるが、導入するにしても、地権者が理解・納得することが重要であり、住民合意を徹底して目指すことが必要であると考えている。 ○ 小田原駅周辺地区の面積約76ヘクタールを一号市街地にすると記載されており、再開発の目標として、「広域中心拠点としての機能強化と魅力ある景観形成」など3つの観点が定められている。 ○ ここで、一号市街地とは、計画的に再開発が必要な市街地であり、また、都市再開発法第2条の3第1項第1号に規定する都市再開発の方針が定められた地区である。 ○ なお、静かな住宅地である城山を一号市街地にしてほしくないことから反対運動が起きたが、反対運動の当事者に一号市街地についての誤解はなかったと強調する。 ○ 再開発手法のひとつである市街地再開発	【都市再開発の方針について】 ○ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、集約型都市構造の実現に向けた都市づくりを都市計画の目標の一つとしており、「今後さらに進行する少子高齢化や本格化する人口減少社会に備え、長期的な視点に立って、集約すべき拠点の明示や市町による立地適正化計画などにより、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進める。」とし、都市再開発の方針の基本方針にその考え方を反映しています。 ○ なお、小田原市立地適正化計画では、「『公共交通の利便性を生かした“歩いて暮らせる”生活圏の構築』の実現に向けて（中略）段階的な生活圏の形成を目指します。」とされ、「徒歩及び公共交通の利用を前提に、市街地の広がり、公共交通網の形成状況と利用状況、今後の超高齢社会を支える地域包括ケアシステムを展開する日常生活圏域等を鑑み、生活圏を設定します。」とされています。 【一号市街地（小田原駅周辺地区）について】 ○ 都市再開発の方針において、小田原駅周辺地区は、「小田原駅周辺（広域中心拠点）」で、特に重点的に機能の更新あるいは高度利用の必要のある一体の市街地の区域」として一号市街地に位置付けています。 ○ 都市再開発の方針は、市から案の申出を受けて、県が定めるものであり、第8回線引き見直しにおける小田原駅周辺地区は、第7回線引き見直しと同じ区域とする内容で、市から案の申出を受けています。 ○ 市は、案の申出にあたって、小田原市都市計画審議会、小田原市議会及び住民説明会を経て、都市計画の案の内容を作成していると市から聞いています。 ○ 少年院跡地を含む西口周辺については、今後の面的な土地利用の動向を踏まえ、丁寧に市民の御意見を聴きながら、必要な対応を検討していくと市から聞いています。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
F氏	事業を進めるには、都市再開発法で全地権者の3分の2の同意が必要だとされているが、同意後は、法的手続に沿って事業は進められ、地権者はこの事業によって完成した新しいビルへの入居、それを望まないのであれば、補償金すなわち立退料を受け取り、現在の場所から立ち退かなければならない。 市は、「市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、市街地内の土地利用の細分化や老朽した建築物の密集、十分な公共施設がないなど、都市機能の低下が見られる地域において敷地を共同化し、防災性の高い建築物や公園、広場、道路、駅前広場の公共施設の整備等を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能を図る事業」と説明しているが、地権者には土地を手放すことに計り知れない苦しみがあることから、立ち退きが必要となるような再開発は初めからすべきではない。 ○ 住み慣れた土地・地域には、連綿とした人々の暮らし・歴史が刻まれている。地権者一人一人が所有する土地や建物、周辺の住民一人一人にとってかけがえのない地域であるだけに、まちづくりは徹底した住民合意が必要である。	

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
G氏	【少年院跡地について】 ○ 都市再開発の方針の別表1に示す計画的な再開発が必要な市街地の小田原駅周辺地区に少年院跡地を含めるべきである。 ○ 少年院跡地については、2022年度からスタートした第6次小田原市総合計画「2030年ロードマップ1.0」を踏まえて改定された、2042年度までの都市の姿を示している小田原市都市計画マスタープランに、「脱炭素社会の現実に資する取組として、エネルギーの地産地消を基本的な概念としたモデル地区『ゼロカーボン・デジタルタウン』を創造するため、少年院跡地を候補地として、地区計画制度などの検討も含め、魅力ある市街地の形成に努めます。」と記されている。 ○ この都市計画マスタープランは、令和3年8月から令和5年2月の1年半の歳月をかけて策定され、4回の都市計画審議会及び同じく4回の市議会の建設経済委員会に諮られ、また、その間、地域別住民説明会、パブリックコメントを実施して定めたもので、正式な手続を踏んだものであり、軽々しく扱うようなことが決してあってはならないプランである。 ○ また、小田原市都市計画マスタープランは、今後の都市計画行政の基本とされ、都市計画の見直しなどの指針になるもので、県が定める小田原都市計画都市再開発の方針との整合を図るべきものである。 ○ 別表1にある「二項再開発の促進地区の名称、面積」の欄に、少年院跡地を記すべきである。 ○ 令和6年2月に市が作成した「ゼロカーボン・デジタルタウン基本構想～小田原から加速させる温暖化対策～」によると、「市が目指している2050年の脱炭素社会実現に向けた取組を加速させるため、2030年の街びらきを目標に『究極のゼロカーボン』と『社会変化に適応した豊かな暮らし』との両立を『最先端のデジタル技術』で支え、社会課題の解決を図りながら幸せを実感できる暮らしを体現する新しいモデルタウンを創るものです。そして、この街で生まれた技術やノウハウを市内外に広げていくことで、世界のカーボンニュートラルの実現に貢献していくことを目指します」と記され、計画候補地として小田原少	【少年院跡地について】 ○ 都市再開発の方針において、小田原駅周辺地区は、「小田原駅周辺(広域中心拠点)で、特に重点的に機能の更新あるいは高度利用の必要のある一体の市街地の区域」として一号市街地に位置付けています。 ○ 都市再開発の方針は、市から案の申出を受けて、県が定めるものであり、第8回線引き見直しにおける小田原駅周辺地区は、第7回線引き見直しと同じ区域とする内容で、市から案の申出を受けています。 ○ 市は、案の申出にあたって、小田原市都市計画審議会、小田原市議会及び住民説明会を経て、都市計画の案の内容を作成していると市から聞いています。 ○ 少年院跡地を含む西口周辺については、今後の面的な土地利用の動向を踏まえ、丁寧に市民の御意見を聴きながら、必要な対応を検討していくと市から聞いています。 ○ 少年院跡地の土地利用に関する御意見については、市の所管部局に伝えします。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
G氏	年院跡地が明記されている。 ○ 今回の線引き見直しの目標年次は2035年であることから、2030年の街びらきを目標としている少年院跡地は、具体的に計画が進行していたことも含めて、二項再開発促進地区とするべきである。 ○ 市長の交代や一部の市民等からの意見があったという理由で、これまでの計画を白紙にするようなことは、民主主義国家においてあってはならず、小田原の都市の発展を阻害するものであり、非常に危惧している。	