

令和7年度 第2回都市計画審議会議事録

日 時 令和8年3月18日(水)  
 開会 午後2時56分 閉会 午後3時56分  
 場 所 湯河原町役場第1庁舎3階議会協議会室  
 議 案 議案第1号 湯河原町都市マスタープランについて  
 出席委員 梶田佳孝委員・村瀬公大委員・善本真人委員・宮本晋委員・  
 岩本知三委員・藤原隆委員・高杉尚男委員  
 欠席委員 露木洋一委員・杉山修委員・石田浩二委員・宇角隆司委員・  
 吉田尚明委員  
 事務局 尾仲副町長・まちづくり課職員(富士川参事兼課長・遠藤  
 副課長兼計画係長・鈴木主事)

議事の概要

事務局	<p>皆様お忙しい中お集まりいただき、ありがとうございます。定刻より少し早いですが、湯河原町都市計画審議会を開催します。なお、審議会委員に変更がありましたのでご紹介をさせていただきます。人事異動により、神奈川県小田原警察署地域担当次長の藤原隆<sup>たかし</sup>委員にご就任いただきました。</p> <p>湯河原町都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、会長は会務を総理するとなっておりますので、これよりは会長にお願いいたします。</p> <p>それでは、梶田会長よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>皆様こんにちは。</p> <p>ただいまから、湯河原町都市計画審議会を始めさせていただきます。本日は都市マスタープランの改訂を行う議案でございますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>はじめに町長からごあいさつをお願いしたいと思います。</p>
町長	<p>皆様こんにちは。年度末のお忙しい中開催ということで、ご足労いただきありがとうございます。今年度2回目の都市計画審議会になります。会長からありましたとおり、都市マスタープランの改訂についてでございます。都市マスタープランはまちづくりの指針となります。前回の都市計画審議会から6か月以上経っていますが、その間、常任委員会やパブリックコメント、住民説明会を開いた流れがあり、今回の開催が遅くなったことをご理解ください。今回最終案のご提示でございます。ご審議の上、ぜひご賛同いただきますようお願いいたします。</p>

会 長	<p>願いたします。以上です。</p> <p>ありがとうございます。町長は公務のため、退席させていただきます。</p> <p>また、事務局として新たに尾仲副町長が参加いたします。審議に入る前に、本日の資料について、事務局から願いたします。</p>
事 務 局	<p>それでは、本日、お手元にお配りした資料につきまして、ご説明いたします。資料の1枚目が本日の次第でございます。2枚目が湯河原町都市計画審議会委員の名簿、3枚目が湯河原町都市計画審議会条例について、4枚目が湯河原町都市計画審議会運営規則について、5枚目が湯河原町都市マスタープラン改訂業務スケジュールについて、6枚目が前回の審議会からの意見とその対応について、7枚目が委員会からの意見とその対応について、8部目がホチキス止めになっている、町民意見募集（パブリックコメント）の結果について、9部目が住民説明会についてでございます。次にホチキス止めになっている資料が「議案第1号 湯河原町都市マスタープランについて」の資料となります。また、A4用紙両面カラーの資料が本計画の概要版になります。資料につきましては以上でございます。</p>
会 長	<p>続きまして、本日、欠席されている委員について、事務局より願いたします。</p>
事 務 局	<p>本日、欠席されている委員について報告させていただきます。</p> <p>湯河原町農業委員会長の露木<sup>よういち</sup>洋一委員、湯河原町商工会長の杉山<sup>おさむ</sup>修委員、湯河原温泉観光協会長の石田<sup>こうじ</sup>浩二委員、神奈川県西土木事務所小田原土木センター所長の宇角<sup>うかくたかし</sup>隆司委員、湯河原町固定資産評価審査委員会委員長の吉田<sup>なおあき</sup>尚明委員の5名の方が欠席されております。</p>
会 長	<p>それでは、議事に入りたいと思います。</p> <p>本日の審議会の出席委員は7名、欠席委員は5名です。</p> <p>湯河原町都市計画審議会条例第7条の規定による2分の1</p>

	<p>以上の委員の出席をいただきましたので、ただいまから、湯河原町都市計画審議会を開会します。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは、議案第1号について、審議することといたします。それでは、事務局から説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>前回からの継続審議になります、湯河原町都市マスタープランについて、先日、送付させていただきましたが、成果品仕様のフォーマットを加えました資料がございますので、お手元に配布した資料をご覧ください。このプランにつきましては、前回からの審議会以降、常任委員会やパブリックコメント、住民説明会を実施しましたので、本日は、その結果を報告させていただきます。</p> <p>まずは、前回諮らせていただきました、都市計画審議会委員からの意見と対応についての資料をご覧ください。前回お諮りさせていただきました都市計画審議会委員からの意見に反映させていただいたものを記載させていただいております。件数は6件になります。</p> <p>1つ目の意見では、湯河原町の中心地がサルに襲われたり、農作物の被害も多く、安心して住める町とは言えない状況になっている。「今後の都市づくりの取り組み（環境との共生）について」に野生動物保護のことが書かれているが、現状被害の件も加えなければいけないと思う。施策で盛り込めないか。とご意見をいただきました。その対応としまして、31ページを「自然環境保護等の取り組みの推進」に変更しました。また、有害鳥獣に対する施策として、次の項目に反映しました。34ページの「湯河原町の課題」、35ページの「(3) 安全・安心に暮らせるまちづくり」、55ページの「(5) 有害鳥獣被害の対策」に、有害鳥獣による生活などへの被害について、追加しました。</p> <p>2つ目の意見では、「空き家の適正管理と活用」とあるが、空き家の活用（空き家に人が住む、店舗として活用）等は施策に入ってきているか。とご意見をいただきました。その対応としまして、空き家の解消に向けた取組及び空き家対策の推進について、次の項目の34ページに「湯河原町の課題」、35ページに「(3) 安全・安心に暮らせるまちづくり」、55ページに「(4) 防災性を踏まえた身近な生活空間の整備」の5つ目の○、73ページに「(2) 空き家対策の推進」について反映しました。</p>

3つ目の意見では、PDCAサイクルをどのように行っていくか。とご意見をいただきました。その対応としまして、都市マスタープランは、都市計画に関する基本的な方針となる計画になりますので、各個別の計画で見直しや検証等していくこととなります。

4つ目の意見では、公園・緑地の機能の充実について、地域別で掲げている「(仮称)奥湯河原公園」「福浦幼稚園跡地」のことを掲げているが、「(2)公園・緑地の機能の充実」に新規公園と書き込んでも良いのではないかとご意見をいただきました。その対応としまして、「(1)身近な公園・緑地の整備」に「地域住民の意見や要望を聞きながら、街区公園などの身近な公園の整備を進める」と追加しました。

5つ目の意見では、地区幹線道路の「○新規道路(吉浜地区東西連絡道路・南北連絡道路、温泉場地区南北連絡道路)」について、現行計画にあるのであれば、「新規」ではなく、「継続」ではないのか。とご意見をいただきました。その対応としまして、事業計画がないため、ご指摘の項目は削除しました。また、交通体系方針図も整合性を取り、修正いたしました。

6つ目の意見では、現計画は東日本大震災前に改訂されたと思うが、「南海トラフ」「津波」「山津波(土石流)」をどこかに盛り込んだ方が良くと思う。とご意見をいただきました。その対応としまして、6)安全・安心なまちづくりの方針に「南海トラフ」「津波」「土砂災害」等の内容を盛り込みました。

次に、環境・観光産業常任委員会からの意見と対応についての資料をご覧ください。前回お諮りさせていただきました本常任委員会委員からの意見のうち、計画に反映させていただいたものを記載させていただいております。件数は4件になります。

1つ目の「最後の第4章に、課題やまとめが具体的に出てくるべきではないか。」とのご意見に関しましては、本計画の70ページから74ページになりますが、第4章に具体的な課題や検討、将来を描く展望などを記載いたしました。

2つ目の「方針1の「魅力のあるまち」のところに、歴史という言葉を入れてほしい。」とのご意見に関しましては、37ページの3)基本方向の〈方針1〉魅力のあるまちの3つ目の○にて、「町の歴史的資源や環境を活かしたまちの形成」を追記いたしました。

3つ目の「バリアフリーのことで、具体的なイメー

ジがあった方がわかりやすい。」とのご意見につきましては、本計画の47ページ、(3)安全、安心な移動環境、の2つ目と4つ目の○の箇所になりますが、追記させていただいております。

4つ目の「町内で休憩するためのベンチを設置する旨の記載をするべき」とのご意見に関しましては、重複しますが、47ページの(3)安全、安心な移動環境、の2つ目の○に追記させていただいております。

次に、湯河原町都市マスタープラン(案)に対する町民意見募集の結果についての資料をご覧ください。パブリックコメントの結果についてです。

意見応募を、令和7年11月6日(木)から同年12月8日(月)までの33日間で行いました。意見提出者数は3名、ご意見としては12件ございました。

2ページをご覧ください。ご意見については、「既に計画に反映されている」や、「ご意見として承る」とさせていただいております。ご意見でございますが、

1つ目は、地域交通・観光ルートへの足の懸念について

2つ目は、宿泊税導入の記述について

3つ目は、役場等の公共施設への対応について

4つ目は、移住への取組について

5つ目は、県西広域農道の県との連携、伊豆湘南道路計画への今後の関わり方について

6つ目は、老朽化した建物の更新や空き家対策についての規制緩和について

7つ目は、湯河原駅から海岸のエリアの高さ規制の見直しについて

8つ目は、老朽化マンションの建替えに伴う規制緩和や助成金について

9つ目は、災害に強いまちづくりの推進に伴う海に近い場所での高層の建物の誘導について

10番目は、駅から南の市街地で、高層の建物を認め土地の有効活用を図ることについて

11番目は、定住を目的とし、マンションの建て替えの際の規制緩和について

12番目は、建築制限の緩和と再開発についてと記載のとおりでございます。

次に湯河原町都市マスタープラン(案)に対する住民説明会についての資料をご覧ください。こちらは住民説明会につ

いての資料になります。令和7年11月11日（火）午後7時からと、同月17日（月）午後2時から、の2回開催いたしました。

意見者数は2日併せて12名、ご意見としては25件ございました。2ページをお願いいたします。各意見につきましては、「ご意見として承る」とさせていただいております。ご意見でございますが、

1つ目は、空き家の有効利用等について

2つ目は、道路や下水道管などのライフラインの具体的な取組、農業の後継者問題について

3つ目は、用語等の質問について

4つ目は、町が人造的に作り出すものについて、豊かで安心して生活できるものの充実、観光の活性化に力を入れてほしいといったご意見

5つ目は、本計画において、湯河原らしさの掘り下げや特徴を強調するといったご意見

6つ目は、都市施設の整備を進めてきた事例、土地利用方針の中でどういうことができるのかといったご質問

7つ目は、具体的な冊子が出来るのかといったご質問

8つ目は、計画には実行可能な計画を載せてほしいといったご意見

9つ目は、公共交通機関の具体的な展望、宿泊税、老朽化した公共施設の具体的な計画について

10番目は、割愛させていただきます。

11番目は、各計画のPDCAサイクルでの振り返りについて

12番目は、あじさいの郷、災害に強いまちづくりの推進、地域コミュニティが支える防災活動圏の形成についてのご意見、ご質問

13番目は、総合計画への関連について

14番目は、役場の建て替えについて

15番目は、吉浜・福浦周辺市街地地域の方針について

16番目から23番目は、マンション建て替えに係る、本計画と総合計画についてのご質問

24番目は、公園の木陰を作ること、景観計画における高さ制限の緩和について

25番目は、各計画との整合性や連携について

と記載のとおりでございます。

その他、パブリックコメントや説明会后、役場庁内で揉み、各課等からの意見を踏まえ、本編そのものを書き直すのは最

小限にし、第4章で具体的に盛り込みました。しかし、議案第1号の計画書のとおり、前回から少し内容を変更させていただいておりますので、説明させていただきます。

議案第1号の計画書の7ページをご覧ください。高規格の道路構想について、伊豆湘南道路の計画について追記しております。続いて24ページをご覧ください。土地利用法規制状況について、用途地域の特色や用途地域外の追加及び修正をしております。続いて37ページをご覧ください。3)基本方向の〈方針1〉魅力のあるまちの町の歴史的資源や環境を活かした町の形成を追加し、4)将来フレームの(1)将来人口の見通し(2)将来の市街地規模を追記しております。続いて38ページをご覧ください。5)都市空間構造の〈拠点〉について、観光拠点の海岸線地区を追記し、また39ページの〈軸〉について、広域交通軸に伊豆湘南道路(構想中)を追記しております。それに伴いまして、40ページの都市空間構造図も修正させていただきました。続いて47ページをご覧ください。(2)道路・交通体系の整備促進について、上から3つ目に国・県で構想を進めている伊豆湘南道路の計画について、その重要性や町内の交通ネットワークや土地利用計画などの見直しを新たに追記しております。また、(5)駐車場の整備・確保について、追記しております。続いて、53ページをご覧ください。5) - 2 公共公益施設及び遊休公有地の活用の〈公共公益施設に関する方針〉について、(1)公共公益施設の長寿命化や再整備として、小中学校、役場庁舎、図書館、美術館、消防施設、体育館、福祉会館などがあり、これらは老朽化が進み、施設の健全度にも問題が生じ、跡地利用や都市計画との整合も含め、多面的に検討し計画を進めていく旨、修正しました。また、(2)遊休公有地の活用として、単なる売却だけではなく、民間事業者のノウハウなどを活かし、都市活力に貢献できる処分・活用を進める旨、追記しました。また、(3)都市計画制度の活用などによる効率的な整備の推進として、現用途地域での規制や景観計画による高さ制限などがありますが、投資活力への貢献や周辺環境に配慮した計画を誘導する旨、追記しております。

続いて70ページをご覧ください。第4章実現化方策の、基本的な考え方について、豊かな観光資源などがあり、多様な成長ポテンシャルに恵まれている都市であり、そのポテンシャルを最大限活かす都市づくりにつなげていくことが使命であります。本計画の実現について、「一歩先を見据えた課題解

決」を重視し、「守り」から「攻め」の都市計画行政へ転換が求められている旨、修正しております。また、71 ページの3 まちづくりの実現に向けた制度などの活用の、1) 都市計画制度の活用によるまちづくりの推進、(1) 用途地域などの規定の見直しの検討について、現状を踏まえつつ、適度な土地利用誘導が可能となるよう用途地域の細分化の指定、高さ制限の見直しなどの検討が必要な旨、修正しております。また、(2) 未指定地区の取り扱いの検討については、風致地区の指定だけでは保全・誘導は困難であり、現状の土地利用を踏まえ、適正な保全・誘導につなげる必要がある旨、修正しております。続いて72 ページの、4 都市マスタープランの実現に向けて、2) 多様な政策との連携による相乗効果に、観光の活性化、空き家対策の推進及び福祉の充実について追記しております。

また、5 本計画策定後に描く展望というテーマを加え、1) 新たな都市再生の共通認識としまして、持続可能なまちにするためには、強みを活かした「稼ぐ力」を創出しつつ、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造をつくりあげていくことを共通認識とする旨、追記しております。また、74 ページの2) 湯河原町のコンパクト・プラス・ネットワークの考え方というテーマを加え、湯河原町域としてのコンパクト化、また、小田原など県西部や熱海などの静岡県東部地域との連携（ネットワーク化）を図り、持続的な町として存立するという将来像であり、国の提案モデルは、長期的視点での湯河原にとって意義ある姿と考え、今後、国や関係自治体とも協議し、検討する旨、追記しております。また、3) 湯河原町のコンパクトな都市像というテーマを加え、都市の活力や投資効果などは、人口や企業の集積量ではなく、「密度」で捉えるべきと言われています。東西方向に延びる本町の市街地の都市構造において、湯河原駅周辺エリアに住宅や企業などの集積を集中させることが効率性を高めます。そのため、湯河原駅周辺地区及び駅下地区～国道 135 号までの主に商業地域の指定を受けている土地区画整理事業区域が有効です。この区域をコンパクトシティ実現の戦略的区域と位置づけ、検討します。これらは国が全国の市町村で周知し、取組を進めている立地適正化計画の中で検討していく旨、追記しております。

他にも多数修正箇所はございますが、変更した点で特に重要だと考え、委員の皆様にお伝えすべき内容は、以上となり

<p>会 長</p>	<p>ます。</p> <p>前回からの修正ということで、都市計画審議会、環境・観光常任委員会・町民からの意見・住民説明会と多くの意見をいただいて、それを基に修正をして議案第1号に修正したということになります。これにつきまして、何かご意見ご質問があれば、ご発言をお願いします。</p>
<p>高 杉 委 員</p>	<p>74 ページの3)湯河原町のコンパクトな都市像のところ、前回の会議で言ったとおり、もうすでにコンパクトで、後は山間部ということで反映していただきましたが、一つの事例として、都市計画区域が出来ていて、湯河原町がポテンシャルを持っていて、今があるのは、土肥地区と中央地区の区画整理事業を先人がやっていただいたおかげだと思います。さらに活かすために、碁盤の目になっていて十字路に交通軸がありますが、無人化運転が公共交通機関の一環として適していると思うので、都市公園もあり子どもたちもいるため、ニーズはあまりないかもしれませんが、考えてみても良いと思います。</p>
<p>岩 本 委 員</p>	<p>74 ページに、コンパクトシティのことについて、土地区画整理事業区域と書いていますが、駅下の区画整理事業だけで、中央の区画整理事業は含まないのでしょうか。</p>
<p>事 務 局</p>	<p>区域としまして、駅下土地区画整理地と中央土地区画整理地は含まれております。また、現計画では44 ページの土地利用方針図において、県道と国道が交わる場所を一般住宅地として区分していますが、今回の改訂において観光・商業・居住複合地として、駅下地区から国道135号までを指定させていただきました。</p>
<p>高 杉 委 員</p>	<p>44 ページに土地利用方針図があり、40 ページに都市空間構造図がありますが、これにより縛られ、これに指定されていないと良い計画であっても県ではねられてしまいます。そのため、40 ページ及び44 ページの図はとても重要になります。</p>
<p>岩 本 委 員</p>	<p>文言として中央土地区画整理と入りませんか。湯河原駅周辺地区に含まれますか。</p>

事 務 局	土地区画整理事業区域と書いていますので、この中で読んでいただければと思います。
岩 本 委 員	中央土地区画整理は商業地区ではないのではないのでしょうか。
事 務 局	主に商業地域と書かせていただいております。そこに中央土地区画整理事業も入ると読んでいただければと思います。
事 務 局	コンパクトシティ、コンパクトな場所を決め打ちしすぎると、問題があるため、書き方として、主に商業地域と土地区画整理をしたところという書き方をしました。具体的に動いていく時は具体的に線が出てくると思いますが、都市マスタープランのところでは、ややオブラートに包んだ表現になっています。
岩 本 委 員	コンパクトシティにすることは良いと思いますが、現実として家を建てる際、海の見える所にみなさん建てたいと思います。そういう所に、家を建たせるのも良いと思います。
事 務 局	既存の用途地域の中にはなりますが、コンパクトシティにするイコール、それ以外の所で建ててはいけないことは全くありません。一方でコンパクトというのは、高さや容積率等を誘導していくことになると思います。
宮 本 委 員	53 ページの上下水道の基本的な考え方に、良好な生活環境に向け水洗化率 100%を目指した下水道整備の推進とありますが、26 ページの(4)下水道に事業認可区域の約 81.7%で下水道整備が進められたとあるので、これについて書かれているのでしょうか。
事 務 局	下水道の事業認可区域を分母とさせていただき、下水道整備に対する割合でございます。
高 杉 委 員	事業認可区域で一軒家があり、そのために下水道工事を行うより、合併処理浄化槽の方が安いと、それで済ませた方が良いと思います。
宮 本 委 員	一度区域として指定してしまうと、下水道整備を推進して

		<p>いかないといけないと思いますが、葉山町は、合併処理浄化槽で浄化率を上げていこうとしています。普通では考えられない件数で、合併処理浄化槽整備を進めています。相模原市の津久井地区は、下水道整備を進めています。多くの金額がかかっているようです。1、2件のために、下水を本管につなげるために、ポンプアップして上げています。とても非効率になっている現実もあるので、確認させていただきました。</p>		
会	長	<p>25、26 ページの図の文字が小さいので、大きくしていただきたいです。</p>		
事	務	局	<p>ご指摘いただいた図の文字の大きさは出来る限り、大きくさせていただきます。</p>	
高	杉	委	員	<p>概要版に、土砂災害は入れていませんか。</p>
会	長			<p>立地適正化計画に入れていくのではないのでしょうか。</p>
事	務	局		<p>細かいところまでは入れていません。</p>
会	長			<p>立地適正化計画のスケジュールはあるのでしょうか。</p>
事	務	局		<p>現段階でスケジュールはありませんが、74 ページの最後のところで検討していきたいと書かせていただいております。</p>
会	長			<p>議案第1号につきましては、原案どおり同意することよろしいでしょうか。</p> <p>《異議なし》</p>
会	長			<p>それでは、異議なしということなので、議案第1号に関しましては、原案のとおり同意いたしました。</p> <p>以上、町長から諮問された案件について、答申をいたします。事前に事務局にて、答申書案を作成させていただいております。</p> <p>《各委員に答申書案の写しを配布》</p>

会 長	答申案がお手元に配布されたでしょうか。事務局より議案第1号の答申案の朗読をお願いします。
事 務 局	お配りいたしました答案書案を朗読させていただきます。 《答申書案の朗読》
会 長	以上の内容で、町長に答申したいと思いますが、よろしいでしょうか。  《全員了承》
会 長	町長には文書で事務局から提出をお願いします。
事 務 局	承知しました。
会 長	以上で議題の審議は終了しました。 次に次第の4その他について事務局からお願いします。
事 務 局	今回の審議会の報酬につきましてですが、行政職員以外の方は報酬の支払いがございますので、お残りくださいますようお願い申し上げます。事務局からは以上でございます。
会 長	委員の皆様からはいかがでしょう。  《特になし》  特に無いようですので、本日予定しておりました案件はこれで全て終了しました。これで湯河原町都市計画審議会を閉会させていただきます。  《閉 会》