

## 建設経済常任委員会報告事項資料

資料 番号	資 料 名	所 管 課
1	平成26年度小田原地下街「ハルネ小田原」の運営状況について	都 市 部 中心市街地整備課
2	公共・公益的機能の実績	
3	用途地域の指定のない区域における建築形態制限の見直しについて	都 市 部 建築指導課
4	小田原市緑の基本計画の改訂について	建 設 部 みどり公園課
5	市有建築物長期保全事業について	建 設 部 建 築 課

平成27年 6 月 16 日



## 平成26年度小田原地下街「ハルネ小田原」の運営状況について

## 1 平成26年度小田原地下街事業特別会計決算見込（平成26年6月特別会計新設）

※ただし、賃料収入は平成27年2月分までを計上。（平成27年3月分は金額確定が4月になるため、翌年度収入）

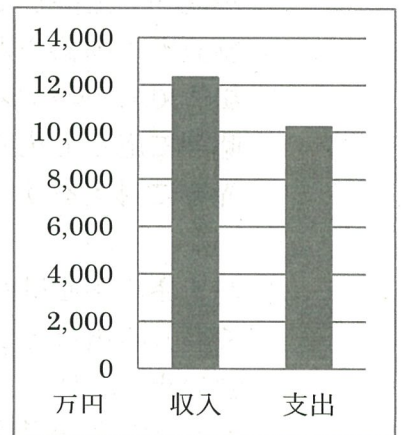
項 目		金 額
歳入総額		1億2,295万円
内 訳	賃料収入等	6,645万円
	一般会計繰入金（開業前）	1,459万円
	一般会計繰入金（開業後）	4,191万円
歳出総額		1億1,706万円
収支差額		589万円

## 2 実質収支推計値（平成26年11月～平成27年3月分）

※平成27年3月分賃料収入を反映して計算

※開業前の収入支出は含まない。

項 目		金 額
収入総額		1億2,335万円
内 訳	賃料収入等	8,144万円
	一般会計繰入金（開業後）	4,175万円
支出総額		1億224万円
収支差額		2,111万円
利益率		17%



## 【参考】テナントの売上等の状況

	平成26年11月～平成27年3月の合計	月平均
総売上額	約7億3,257万円	約1億4,651万円
純売上額	約6億7,781万円	約1億3,556万円
客数	約65万4千人	約13万人

## 3 公共・公益的機能（平成26年11月～平成27年3月分）

## (1) 街かど案内所の対応状況

## ア. インフォメーション

周辺観光案内	1,642件
まち歩き案内	532件
商店街・店舗案内	1,483件

## イ. サービス

手荷物配送（宿泊施設）	236件
手荷物預かり	311件
宅配便	65件
各種チケット販売	384件

## (2) 情報発信の実施状況、イベント・催事の開催状況、ギャラリーの展示状況

資料2参照

#### 4 小田原地下街運営評価委員会からの主な意見（平成27年5月29日開催）

- 特別会計の収支は黒字を確保しており、現状、オーナー側の収支について特別問題は見当たらない。ただし、テナントの業態ごとに損益分岐点は異なり、テナントの赤字は直ちに撤退につながることから、テナントの収支については敏感に情報収集が必要ではないか。
- ハルネ小田原自体の認知度がまだ弱く、観光イベントの有無に売上や集客が影響されている状況がうかがえる。販促イベントの実施に当たっては、ハルネ小田原単体で考えるのではなく、商店街や市事業とのタイアップについても検討してはどうか。
- 運営状況は、1年を経てもみないと全体が見えてこない面はあるが、ハルネ小田原の集客や売上の変動が、例えば小田原駅周辺の商業施設と同様の動きを見せているのであれば、周辺の動向を踏まえてハルネ小田原でも変動等を予想しながら効果的な対策を講じることができるのではないかと。周辺の動向を含め、今後も運営に活かせる情報を継続的に把握していくことが求められる。
- 施設内の動線や入り口になる中央通路や案内所は、日々変化を出すことで集客を図る場所である。ハルネ小田原の場合、街かど案内所が、単に案内機能だけにとどまらず、時期に応じて花の種や苗をテナント等の協力を得て配布するなど、積極的に市民や観光客に対するサービスの提供や情報発信をするようになれば、より発展するのではないかと。
- ハルネ小田原は商業施設ではあるが、単に商業機能のみで考えるのではなく「まちづくり」の拠点として捉えてこそ市が運営をする意義がある。ハルネ小田原単体だけの狭い視点ではなく、小田原駅周辺の活性化という全体像の中で、小田原地下街はどうあるべきかを考えてほしい。



## 公共・公益的機能の実績

(情報発信、イベント・催事、ギャラリー展示)

# 1. 情報発信の実施状況（フライヤー配架・ポスター掲出等）

※主なものを抜粋（H27.1~3 受付分）

事業名称	申請者/主催者	開催日・期間	フライヤー配架	ポスターデータ展開	ポスター掲出
第45回小田原梅まつり	市（観光課）	H27/1/31~3/1	○		
第20回全国梅サミット PRイベント	市（観光課）	H27/2/7	○	○	
第60回小田原梅まつり菓子展示会	市（産業政策課）	H27/2/20~22	○		○
地球市民フェスタ2015inODAWARA	市（文化政策課）	H27/2/22	○	○	○
小田原商店街ふりMAP	おだわら文化事業実行委員会	—	○	○	
小田原 箱根「木・技・匠」の祭典 全国木のクラフトコンパ	小田原・箱根「木・技・匠」の祭典実行委員会	H27/3/6~8	○	○	○
ときめき国際学校研究発表会	市（文化政策課）	H27/2/28（土）	○		
第10回小田原おでん種コンテスト	小田原おでん会	H27/4/4・5	○		
小田原おでんサミット2015	小田原おでんサミット実行委員会	H27/4/4・5	○		
ミスモ箱根春号	株式会社インクループ	—	○		
ごちそうMAP春夏号	株式会社インクループ	—	○		
北条六斎市	小田原市商店街連合会	H27/4/2	○	○	
小田原・箱根/バスポート	小田原箱根商工会議所	—	○		
ジオサイトマップ・小田原ガイド	箱根ジオパーク推進協議会	—	○		
小田原セレクション2015「市民が選んだ小田原みやげ」	市（産業政策課）	—	○		
アートなハードウォッシング商店街	市（文化政策課）	H27/3/28~4/5	○	○	○
小田原フラワーガーデン ヒスイカスラ フェスティバル	市（みどり公園課）	H27/3/7~5/31	○		
プチまち歩き	NPO法人小田原まちづくり応援団	—	○		
清閑亭	NPO法人小田原まちづくり応援団	—	○		
小田原観光回遊バス	合同会社まち元気小田原	—	○	○	
小田原の匠	市（産業政策課）	—	○		
『街展』の作品募集	小田原銀座商店会	—	○	○	○
小田原舞台フェスタ2015in宮ノ前	オダワランド	H27/3/29	○		
おだわらスイーツプレミアム	小田原箱根商工会議所	—	○		
みて・あそんで・つくる展	市（文化政策課）	H27/4/9	○	○	○
しゃれイチ	駅前おしゃれ横丁商店会	毎月第3土曜日	○	○	
ときめき国際学校 海外姉妹都市青年交流事業	市（文化政策課）	H27/5/14	○	○	○
第51回小田原北條五代祭り	小田原市観光協会	H27/5/3	○	○	○
おだわら団圓さんぽ	NPO法人小田原まちづくり応援団	—	○		
小田原城前魚	市（水産海浜課）	—	○		
Art Now 2015	市（文化政策課）	H27/4/25~5/17	○	○	
松永記念館 庭園呈茶	市（生涯学習課）	H27/5/2	○	○	
第3回小田原あじ・地魚まつり	市（水産海浜課）	H27/5/10	○	○	○
第9回小田原まちなか軽トラ市	ほっとファイブタウン	H27/5/24	○	○	○



[H27/1/31] 嘯鳴フォーラムin小田原



[H27/1/31-3/1] 梅まつり



[H27/2/22] 地球市民フェスタ



[H27/3/6-8] 「木・技・匠」の祭典



[毎月第三土曜日] しゃれイチ (駅前おしゃれ横丁商店街)



[H27/3/8] 松永記念館 庭園呈茶



[H27/5/10] あじ・地魚まつり



[H27/5/24] 軽トラ市 (まちなか市実行委員会)

## 2. イベント・催事の開催状況

※主なものを抜粋 (H26.11~H27.3 開催分)

開催日・期間	名称	主催	開催時間	概要
H26.11.9 (日)	小田原産木材でカホンを作ってみよう！ワークショップ	おだわら文化事業実行委員会 (市文化政策課)	13:00~16:00	カホンづくり、ミュージシャン (ヒカシュー) によるカホンレッスン・ミニライブ
H26.11.15 (土)・16 (日)	農業まつり@ハルネ小田原	小田原市農業まつり運営委員会 (市農政課)	11:00~13:00 14:00~16:00	バター作り、みかんジュース作り体験、みかん詰め放題、農産物販売 (JA提供) (MC:FMヨコハマスズキーズ)
H26.11.22 (土)・23 (日祝)	小田原おさかな応援まつり	小田原の魚ブランド化・消費拡大協議会 (市水産海浜課)	11:00~15:00	ロゴデザイン表彰式、おさかな応援隊団結式、柳家三三トークショー (以上22のみ)、マグロ解体ショー (23のみ)、ブランド化商品販売、カマス骨抜き体験、カマスポー販売
H26.11.24 (月休)	OUR - Hello HaRuNe! -	OUR	13:00~16:00	営業していなかった地下街で練習していたOUR (Odawara Underground Roots) によるストリートダンスイベント
H26.12.7 (日)	森のママまつり	森のママまつり実行委員会	10:00~16:00	手作り作品やエコ商品などの販売、製作ワークショップ、音楽などのステージパフォーマンス
H26.12.14 (日)	シクラメン即売会	朝ドラファーム (テナント)	10:00~18:00	農家によるシクラメンの即売
H27.1.3 (土)	舞我別所の寿獅子舞	テナント会	13:00~13:30	獅子舞の演奏
H27.1.10 (土)	図書館施設・機能整備等基本方針に係るトークイベント「さいきん としょかん いった？」	市 (図書館)	13:00~14:30	基本方針 (案) の説明、松本直樹大妻女子大学準教授と図書館長とのトークイベント、図書館資料コーナー・ミニ絵本コーナーなどの設置
H27.1.10 (土)~12 (月祝)	お城の木組みジャングルジム	市 (農政課)	11:00~17:00	小田原産木材で作られたお城の木組みのジャングルジムの設置
H27.1.17 (土)	冬果実品評会	JAかながわ西湘	10:00~17:00	品評会で入選した冬果実 (みかん・キウイ・いちご) の展示、即売、褒賞授与式
H27.1.18 (日)	響鳴フォーラムプレイベント ~全国各地の先人たち~	市 (生涯学習課)	13:00~13:30 14:00~14:30	響鳴協議会加盟の14自治体のふるさとの先人14人を2部に分けて紹介する講座
H27.1.25 (日)	春ね！ミニコンサート キッズ&ファミリーファッションショー	市 (文化政策課)	13:00~13:30 14:00~14:30	クラリネットのミニコンサート (演奏4名)、キッズ&ファミリーのファッションショー (メトロマルタ衣裳協力) ※市民を対象としたアートマネジメントワークショップ
H27.2.7 (土)	全国梅サミットPRイベント	全国梅サミット協議会 (市観光課)	10:00~16:00	加盟各市の紹介・地場産品の販売、ゆるキャラ (梅キャラステージイベント)
H27.2.21 (土)・22 (日)	第60回小田原梅まつり菓子展示会 (サテライト会場)	菓子展示会開催協議会	10:00~17:00	工芸菓子の展示、おだわらスイーツprelumの展示、市民会館で実施する抽選会の抽選券販売
H27.2.21 (土)・22 (日)	新しい小田原かまぼこ試食会 (かまぼこ桜まつりプレイベント)	小田原蒲鉾協同組合	10:00~17:00	「未利用の地魚と地元産材を活用した新しい小田原かまぼこ」の試食、「小田原かまぼこ桜まつり」のPR
H27.2.21 (土)・22 (日)	「忍者の日」キャンペーン	(一社) 小田原市観光協会	10:00~17:00	手裏剣体験、風魔まつりの展示・PR、店舗と連携した缶バッジプレゼント
H27.3.5 (木)	ハミダセ×まちづくり学校	市 (企画政策課)	19:00~21:00	民間企業と連携したまちづくりワークショップ
H27.3.6 (金)~8 (日)	小田原・箱根「木・技・匠」の祭典	小田原・箱根「木・技・匠」の祭典実行委員会	10:00~18:00	小田原・箱根地域の木製品の展示・販売や実演、スタンプラリー、木工と触れ合うワークショップ
H27.3.14 (土)	ようこそ！箱根ジオパーク！	箱根ジオパーク推進協議会	10:00~16:00	特産品販売、各種体験イベント、マスコットキャラクター“はこじどり”との記念撮影
H27.3.21 (土祝)	小田原駅直朝市	テナント会	10:00~12:00	鮮魚を中心に、新鮮な地場産品を販売 (毎月第三土曜日開催)
H27.3.28 (土)	木製ロゴプレート取付ワークショップ	おだわら森林・林業・木材産業再生協議会 (市農政課)	13:00~15:00	小田原産の木材が使用されていることを示す木製のロゴプレートの取付ワークショップ (館内備品)



[H27/1/10-12] お城の木組みジャングルジム



[H27/3/14] ようこそ！箱根ジオパーク！



[H26/11/9] 小田原産木材によるカホン (楽器) づくりワークショップ



[H27/1/17] 冬果実品評会・即売会



[H27/2/7] 全国梅サミットPRイベント



[H26/11/22-23] おさかな応援まつり



[H27/3/21] 小田原駅直朝市



[H27/1/10] 図書館施設・機能整備等基本方針 (案) トークイベント「さいきん としょかん いった？」



[H27/3/6-8] 「木・技・匠」の祭典



### 3. ギャラリーの展示状況

※H26.11～H27.3 展示分

NO	展示名称	主催	期間	区画面	概要
1	HaRuNe's PEOPLE ポスター展	ハルネ小田原	H26.11.1～30	01/02	ハルネにまつわる人々を、小田原各地で撮影した、小田原愛あふれる開業告知ポスター「HaRuNe's PEOPLE -ハルネにまつわる人々-」全20種類を展示
2	小田原まち歩き「郵園物語」	(特非) 小田原まちづくり応援団	H26.11.1～H27.1.8	03	秋のまち歩きキャンペーンと、清閑亭や小田原文学館、松永記念館を中心とした郵園散歩の特集展示
3	おだわらっ子のイラスト展「わたしたちの小田原」	ハルネ小田原	H26.12.1～H27.1.8	01/02	ハルネ小田原の床面マップモニュメントに敷りばめられた各地域の「わたしたちの小田原」を描いた市内の小学生のイラスト展
4	セピア色の写真展「小田原 今／むかし」	市(図書館)	H27.1.9～28	01/02	市立図書館所蔵の写真資料をもとに、昭和20～30年代の市街地や風景、生活の移り変わりを、現在の写真と比較して展示
5	見つけて小田原 てくてくまち歩き	小田原まち歩き観光連絡会議	H27.1.9～28	03	街なかにあるロマンあふれる魅力を発見できる「まち歩き」を、『郵園めぐり』と『なりわいめぐり』をテーマに展示 ※協賛(スマホdeチェキ)：富士フイルム(株)
6	第45回 小田原梅まつり	(一社) 小田原市観光協会	H27.1.29～2.18	01/02	1月31日～3月1日に開催される小田原梅まつりの、これまでの風景や、今回のイベントやアクセスなどの案内を展示
7	2015 オープンガーデンコンテスト	市(みどり公園課)	H27.1.29～3.1	03	花と緑豊かなまちづくりを推進するために、観賞できる庭や花壇を紹介する、ハルネの街かど案内所でも投票を受け付けるコンテスト
8	小田原・箱根「木・技・匠」展	小田原・箱根「木・技・匠」の祭典実行委員会	H27.2.19～3.16	01/02	小田原・箱根の多種多様な木工技術やそれをえる工芸技術所の紹介や工芸品の展示
9	ようこそ！箱根ジオパーク！	箱根ジオパーク推進協議会	H27.3.2～3.20	03	箱根ジオパークや3/14の体験イベントの紹介
10	小田原の四季観光写真コンクール	(一社) 小田原市観光協会	H27.3.17～4.13	01/02	第23回小田原の四季観光写真コンクールの入賞作品(39点)の展示
11	小田原 春の観光キャンペーン	市(観光課)	H27.3.21～5.7	03	春の観光キャンペーン期間中(3月21日～5月10日)に開催されるイベントや期間中開催されるスタンプラリー、観光回遊バス、レンタサイクルの案内を展示



おだわらっ子のイラスト展「わたしたちの小田原」



セピア色の写真展



見つけて小田原 てくてくまち歩き



## 用途地域の指定のない区域における建築形態制限の見直しについて

## 1 小田原卸商業団地

小田原卸商業団地は、卸売業を郊外に集約し、流通の一大拠点を創出することで卸売業の発展を期し、併せて住商混在の解消と中小企業の連携、共同化、活性化を目的に、昭和49年及び昭和60年に開発許可を得て整備されたものである。現在、41社の企業が立地する本市における卸売業の核を成す重要な施設となっている。

## 2 見直しの内容

適用区域	小田原卸商業団地		その他の市街化調整区域
	新	旧	変更なし
容 積 率	200%	100%	100%
建 ぺ い 率	60%	50%	50%

## 3 土地利用及び土地利用規制の経緯

S49. 1. 31	小田原卸商業団地第1期許可（面積：約6.2ha） ・用途：倉庫及び店舗（卸業に係るもの） ・容積率：200%、建ぺい率：60%
S60. 10. 29	小田原卸商業団地第2期許可（面積：約1.7ha） ・用途：事務所・倉庫（卸業に係るもの） ・容積率制限等は第1期と同じ
H16. 4. 1	建築基準法改正に伴う用途地域の指定のない区域における形態制限の指定 ・容積率：100%、建ぺい率：50%
H27. 2. 13	小田原市都市計画審議会に形態制限の見直しを報告
H27. 4. 15～ H27. 5. 14	パブリックコメント実施 ・意見提出者0人、意見等の件数0件
H27. 6. 2	小田原市都市計画審議会にて了承
H27. 7	小田原卸商業団地の見直しの指定を告示予定 ・容積率：200%、建ぺい率：60%

## 4 上位計画の位置付け

## (1) 産業政策上の位置付けについて

- 小田原市総合計画「おだわらTRYプラン」（平成23年3月策定）
  - ・希望と活力あふれる小田原（産業振興と就労環境の整備）
- 小田原市地域経済振興戦略ビジョン（平成24年1月策定）
  - ・基本方針に基づくアプローチと重点施策（企業活動の集積・活性化）

(2) 都市計画上の位置付けについて

- 小田原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成21年9月県決定）
- 小田原市都市計画マスタープラン（平成23年3月策定）

## 5 見直しの理由

(1) 産業政策上の位置付けについて

- ・ 団地周辺の都市計画道路小田原大井線及び穴部国府津線が開通したことにより、安定的かつ円滑な流通機能が向上した。
- ・ 団地には市内で卸売業を営む事業所の約10%に当たる企業が立地し、当該団地の年間商品販売数は市内の卸売業の約14%を占め、小田原市の商業に欠くことのできない存在となっている。

(2) 建物の老朽化について

- ・ 多くの建物は、築後30年から40年が経過し、耐震上からも建替等の更新時期を迎えている。
- ・ 企業41社中26社が建築物の老朽化、業務拡張等の理由により修繕等を検討しており、この内3年以内の実施を検討している企業は16社ある。

(3) 建築物の集積状況について

- ・ 39区画の建築物の内、同規模の建替えや増築等の新たな事業展開に必要な事業床の拡大ができない建築物は16区画となっている。
- ・ 卸商業団地における既存不適格建築物の概要

(全体区画数：39区画、企業数：41社)

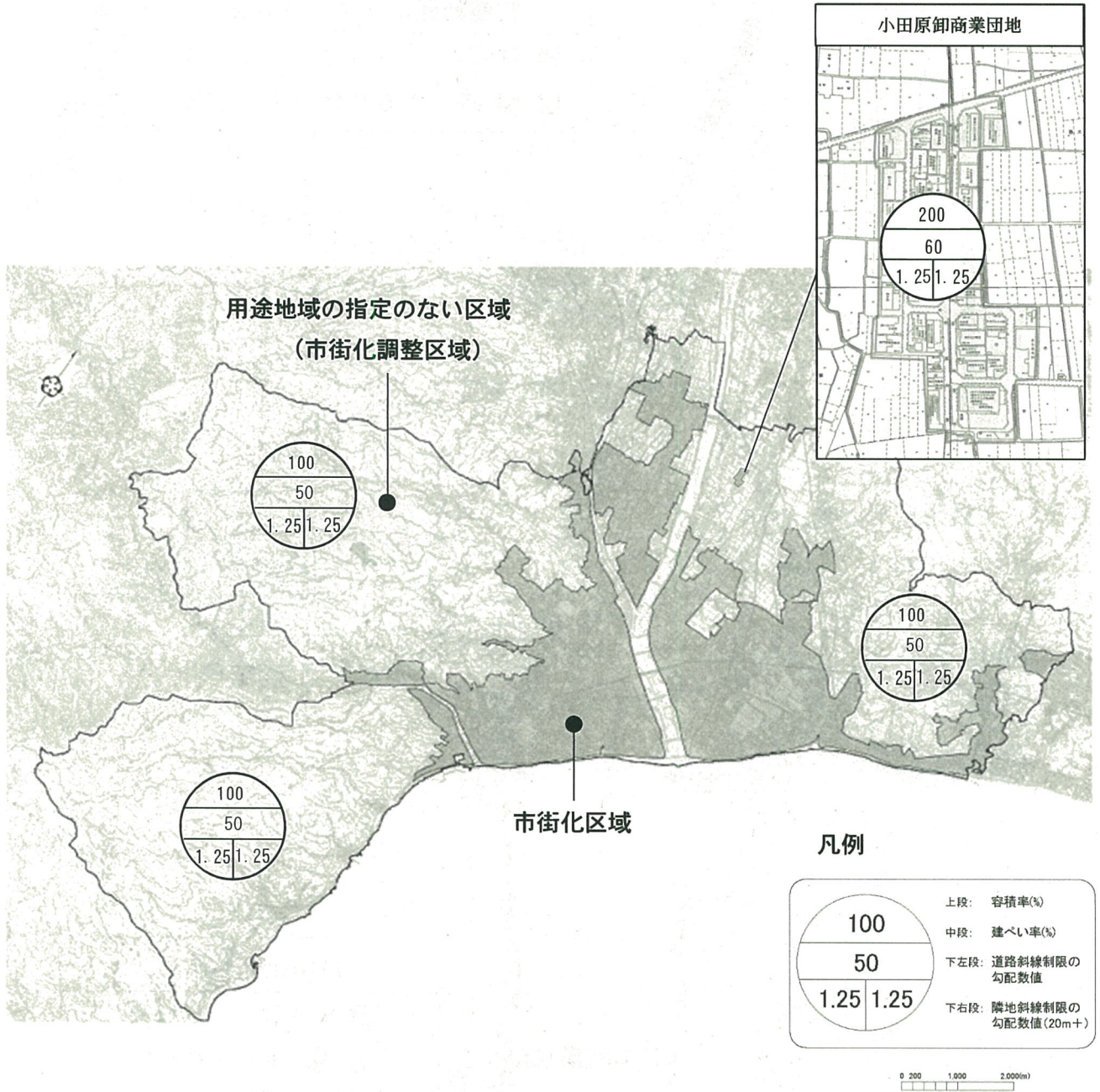
既存不適格の内容	区画数	割合
建ぺい率+容積率	2	約5%
建ぺい率のみ	6	約15%
容積率のみ	8	約21%
合計	16	約41%

- ・ 今後、これらの課題を理由に企業の外部移転等が進んだ場合、団地機能の存続や空き地等による周辺環境への影響等の恐れがある。

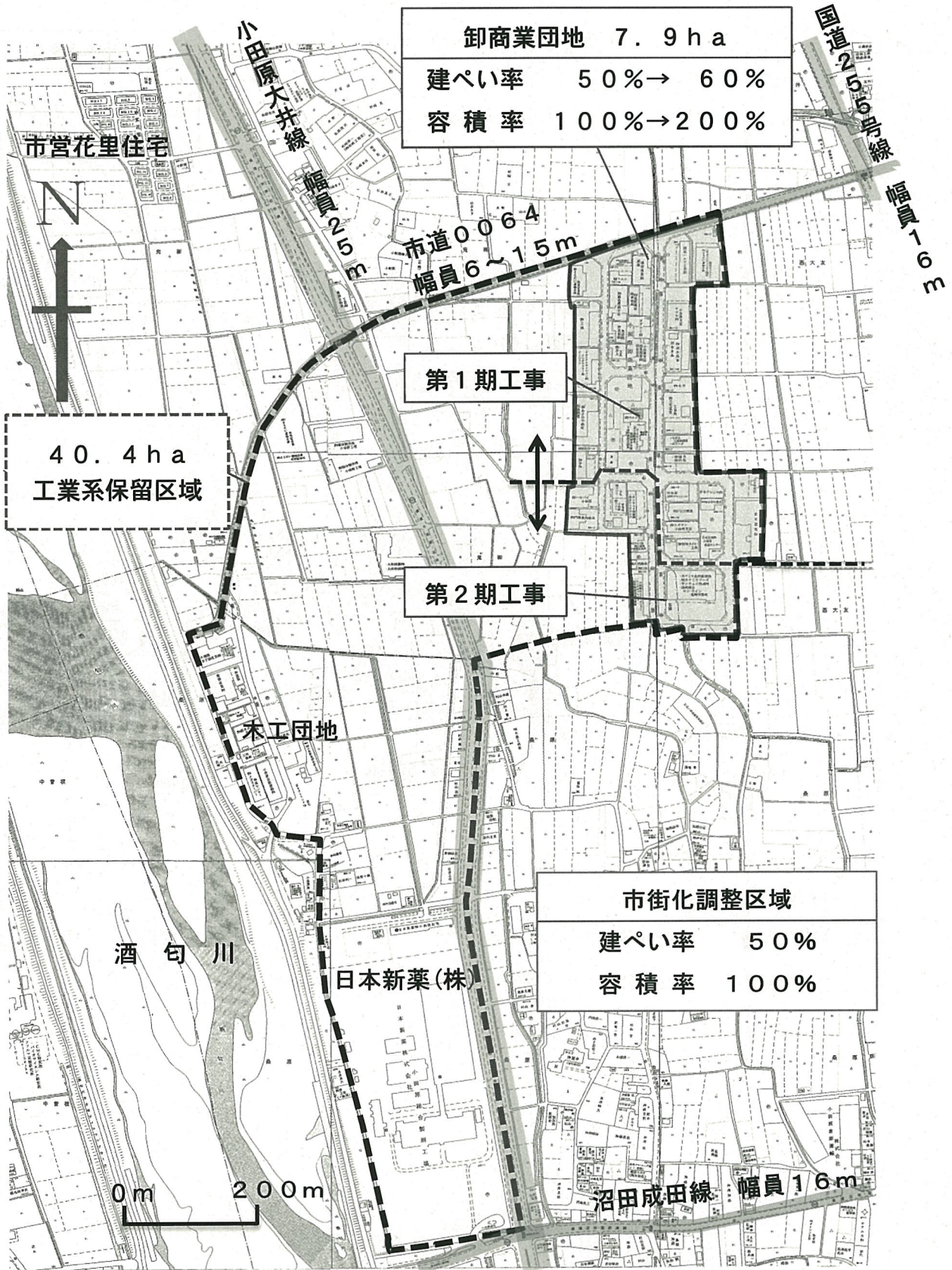
(4) 方向性について

- ・ 団地は、鬼柳・桑原地区の工業系保留区域内にあり、第7回線引き見直しにおいても、引き続き工業系保留区域に位置付け、現況の土地利用形態で市街化区域への編入を目指す予定である。
- ・ 当該団地の維持・保全が市街化区域への編入にも影響をすることから、都市計画の視点としても団地機能の維持・保全は重要である。
- ・ そこで、本市と組合等の間において、優れた団地機能の維持保全等を図るための方針を協議し、土地利用の方針について覚書を締結した。

# 建築形態制限の指定区域図



# 小田原卸商業団地周辺図



# 小田原卸商業団地の街づくりに関する覚書

小田原市（以下「甲」という。）と小田原卸商業団地協同組合（以下「乙」という。）において、小田原卸商業団地（以下「団地」という。）における優れた団地機能の維持・保全等を図るため、今後の土地利用の方針等について、次のとおり覚書を交換する。

**第1条** 団地における土地利用の方針を次の表のとおりとする。

小田原卸商業団地における土地利用の方針		
面積	約 7.9ha	
地区の現況	<p>小田原卸商業団地は、卸売業を郊外に集約し、流通の一大拠点を創出することで卸売業の発展を期し、中小企業の連携、共同化、活性化に寄与するものとして、良好な街区を形成する一団の産業団地が整備されたもので、現在、41社の企業が立地する小田原市における卸売業の核を成す重要な施設となっている。</p> <p>また、当該団地を含む鬼柳・桑原地区は、小田原厚木道路小田原東インターチェンジから約2km、東名高速道路大井松田インターチェンジから約4kmに位置するとともに、区域内を都市計画道路小田原大井線が縦断するなど、優れた交通環境を有する地区であり、面的な工業系市街地整備の見通しが確実に立った時点で市街化区域に編入する工業系保留区域に位置付けられている。</p> <p>一方、団地内の多くの建物は、築後30年から40年が経過し、老朽化による建替えや耐震対策が急務となっており、多くの企業が建替え等を計画しているが、用途地域の指定のない区域における建築形態制限により、現行の床面積の確保や新たな事業展開に必要な事業床の拡大ができない状況となっている。</p>	
小田原卸商業団地の整備、開発及び保全の方針	地区の目標	優れた立地条件を生かし、卸売業の集約による効率化と卸売業の活性化等を目指し、周辺環境との調和を図りながら、既存の良好な基盤施設や優れた団地機能を将来に亘り維持・保全することを目標とする。
	土地利用の方針	当該団地は小田原市における産業の活性化の一翼を担う重要な施設であることから、卸商業団地として、機能の維持・保全を図る。
	地区施設の整備方針	開発により整備された道路、緑地については維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	卸商業団地としての機能を維持・保全するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限等について必要な基準を設ける。
	緑化の方針	周辺の自然環境との調和に配慮し、緑豊かな団地の形成を図るため、敷地内等の緑化に努める。

**第2条** 市及び団地に立地する企業は、団地機能の維持・保全を図るための方策について継続して協議を行い、市は、団地の市街化区域編入に係る要件が整った場合、市街化区域編入に必要な手続きを進めるものとし、団地に立地する企業は、これに協力するものとする。

**第3条** 市は、団地の市街化区域編入時に、団地機能の維持・保全及び向上を図るため、団地に相応しくない住宅や店舗等、建築物の立地を制限するなど、団地の土地利用方針に沿った地区計画を決定するものとし、団地に立地する企業は、当該地区計画の決定に協力するものとする。

なお、団地の市街化区域編入が不可能となった場合においても、市は、現状の団地機能の維持・保全を図るため、市街化調整区域の性格を変えない範囲において土地利用方針に沿った地区計画を決定するものとし、団地に立地する企業は、当該地区計画の決定に協力するものとする。

**第4条** 市及び団地に立地する企業は、この覚書に定めのない事項については、都市計画法の趣旨や組合設立の意義を踏まえ団地の土地利用方針に沿った土地利用の観点から、両者が誠意をもって協議するものとする。

**第5条** 土地所有者等（土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者）としての権利の全部又は一部を承継した者がいるときは、団地に立地する企業は、承継人にこの覚書への合意を承継させるものとする。

本覚書を証するため、本覚書2通を作成し、両者記名押印の上、それぞれ1通を保管するものとする。

平成27年5月28日

(甲) 小田原市荻窪300番地  
小田原市長 加藤 憲

(乙) 小田原市鬼柳172番地9  
小田原市商業団地協同組合  
理事長 清 康夫