

# 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	立地適正化計画及び地方再生コンパクトシティについて	都 市 部 都市政策課
2	箱根板橋駅・南町周辺地区における歴史的建造物を生かしたまちづくりについて	都 市 部 まちづくり交通課

平成30年 4 月 27 日

## 立地適正化計画及び地方再生コンパクトシティについて

## 1 立地適正化計画の策定について

## (1) 立地適正化計画策定の趣旨

ア 立地適正化計画は、人口減少・少子高齢社会に対応するため、都市機能誘導区域や居住誘導区域の設定をはじめ、コンパクトなまちづくりの基本的な方向を定める計画

イ 本市においては、平成29年3月末に都市機能誘導区域に係る計画を策定済み  
また、平成30年度末までに居住誘導区域に係る計画を策定する予定

## (2) 居住誘導区域の検討 ※3ページ目参照

## (3) 今後のスケジュール

平成30年

7月～9月頃 説明会・意見交換

11月 「計画素案について」都市計画審議会、建設経済常任委員会への報告

12月～1月 パブリックコメントの実施

平成31年2月 「計画案について」都市計画審議会への諮問、建設経済常任委員会への報告

3月末 計画策定・公表

## 2 地方再生コンパクトシティについて

## (1) モデル都市選定の趣旨

都市のコンパクト化と地域の稼ぐ力の向上にハード・ソフト両面から総合的に取り組む地方再生のモデル都市を選定し、国土交通省と内閣府とが連携した総合的な支援により、全国への横展開を目指す。

平成30年3月30日、国土交通省から、本市が全国32都市のモデル都市に選定された旨の発表がありました。

(2) 本市の地方再生コンパクトシティ事業

ア テーマ 「歴史的資源を通じた賑わいと交流のコンパクトシティの形成」

イ 事業期間 平成30年度～平成32年度（3年間）

ウ 主な活用支援事業 ※詳細は、4ページ目参照

社会資本総合整備計画

「小田原の歴史的資源を通じた賑わいと交流のコンパクトシティの形成」

小田原駅周辺都市再生整備計画事業（第2期）

箱根板橋駅・南町周辺都市再生整備計画事業 新規

エ 事業費の見込み 市民ホール整備、お城通り地区再開発事業を含め、

都市再生整備計画事業費3年間合計 約39.3億円

交付金要望額3年間合計 約19.3億円

うち平成30年度（約7.8億円）

(3) 本年度の社会資本整備総合交付金の内示状況

本年度の社会資本整備総合交付金の内示は、次のとおりです。

事業名等		H30-H32 事業費	H30-H32 交付要望額	H30要望額	H30内示額
地方再生 コンパクトシティ	小田原駅周辺 都市再生整備計画事業	31.8億円	15.9億円	5.1億円	5.1億円 (100%)
	箱根板橋駅・南町周辺 都市再生整備計画事業	7.5億円	3.4億円	2.7億円	2.7億円 (100%)
関連事業 中活関係	暮らしにぎわい再生事業 (お城通り、市民ホール)	32.4億円	13.6億円	6.3億円	6.3億円 (100%)
関連事業 まちづくり ・住宅関係	街なみ環境整備事業	9.1億円	4.5億円	0.4億円	0.32億円 (80%)
その他の 事業	早川駅周辺 都市再生整備計画事業	1.5億円	0.7億円	0.57億円	0.54億円 (95%)
	国府津駅周辺 都市再生整備計画事業	8.3億円	3.7億円	0.2億円	0.19億円 (95%)

平成30年度 合計	15.27億円	15.15億円
--------------	---------	---------

※金額は、概算です。また、今後事業の進捗等に応じて変更することがあります。

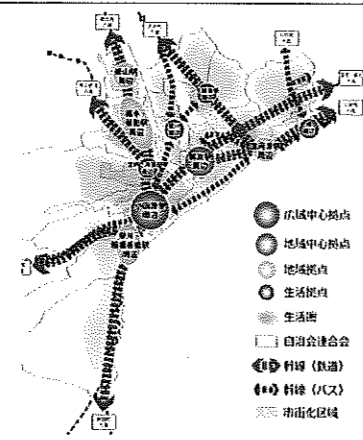
# 立地適正化計画

## ■居住誘導区域設定の考え方とイメージ

【将来都市構造】※都市機能誘導区域編P44  
小田原らしさを生かした賑わいのある多極ネットワーク型コンパクトシティの形成

### ◎都市づくりの方針

- ①既存ストックを生かした魅力的な都市の拠点づくり
- ②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
- ③生活利便性の持続的な確保に向けた緩やかな居住誘導



【居住誘導の方向性】※都市機能誘導区域編P42

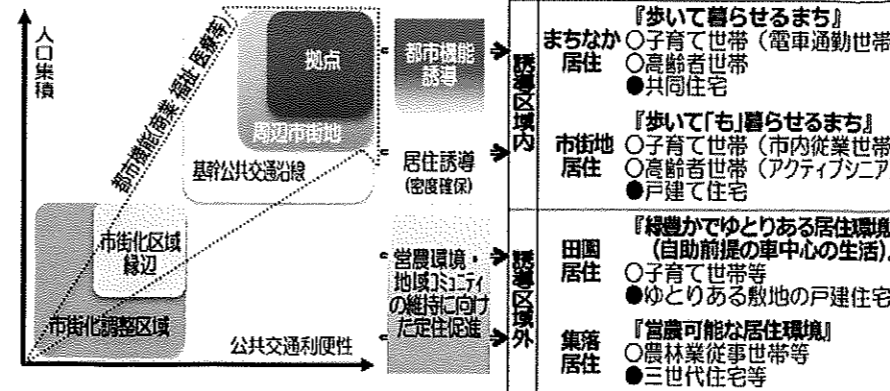
・拠点、周辺市街地や公共交通沿線へ、地域特性に応じた居住の誘導を図り、様々な住まい方が可能な都市を目指す

### ◎地域特性に応じた居住誘導

- ・小田原らしいメリハリと特色ある市街地形成を図る
- ・市街化調整区域は土地利用制度を見直し、既存の地域コミュニティを持続しつつスプロール化を抑制

### ◎小田原らしい居住環境の確保

- ・コンパクトシティの形成の促進に合わせて、良好な市街地環境を形成する観点から都市農地の保全・活用を図る



### 【居住誘導区域に含めない区域】

・住宅の立地が望ましくない用途地域や、災害リスクの高い区域に該当する以下のエリア

- 工業団地など工場が多く立地する区域 (工業専用区域、工業地域の一部エリア)
- 土砂災害が想定される区域 (土砂災害特別警戒区域 (土石流))
- がけ崩れ等が想定される区域 (急傾斜地崩壊危険区域)
- 河川氾濫による被害が想定される区域 (最大浸水深2m以上のエリア)
- 津波による被害が想定される区域 (最大浸水深2m以上のエリア)

### 拠点 (都市機能誘導区域) 『多世代が歩いて暮らせるまち』

日常生活に必要な様々なお店やサービスが充実していて、子どもからお年寄りまで多世代が徒歩を中心に生活できるエリア

#### まちのイメージ



■エリア設定の考え方  
都市機能誘導区域を基本に設定

### 周辺市街地 『拠点や駅に歩いていけるまち』

拠点や駅まで歩いていくことができ、買い物や通勤など利便性の高い生活を送ることができるエリア

#### まちのイメージ



■エリア設定の考え方  
拠点及び駅の徒歩圏 (800m) を基本に設定

### 基幹公共交通沿線 『拠点や駅に気軽におでかけできるまち』

バスサービスが充実していて拠点や駅まで気軽におでかけできるとともに、適度に車を利用したゆとりある生活ができるエリア

#### まちのイメージ

■エリア設定の考え方  
立地適正化計画 (都市機能誘導区域編) において位置づけた「公共交通の幹線 (バス)」のバス停徒歩圏 (300m) を基本に設定

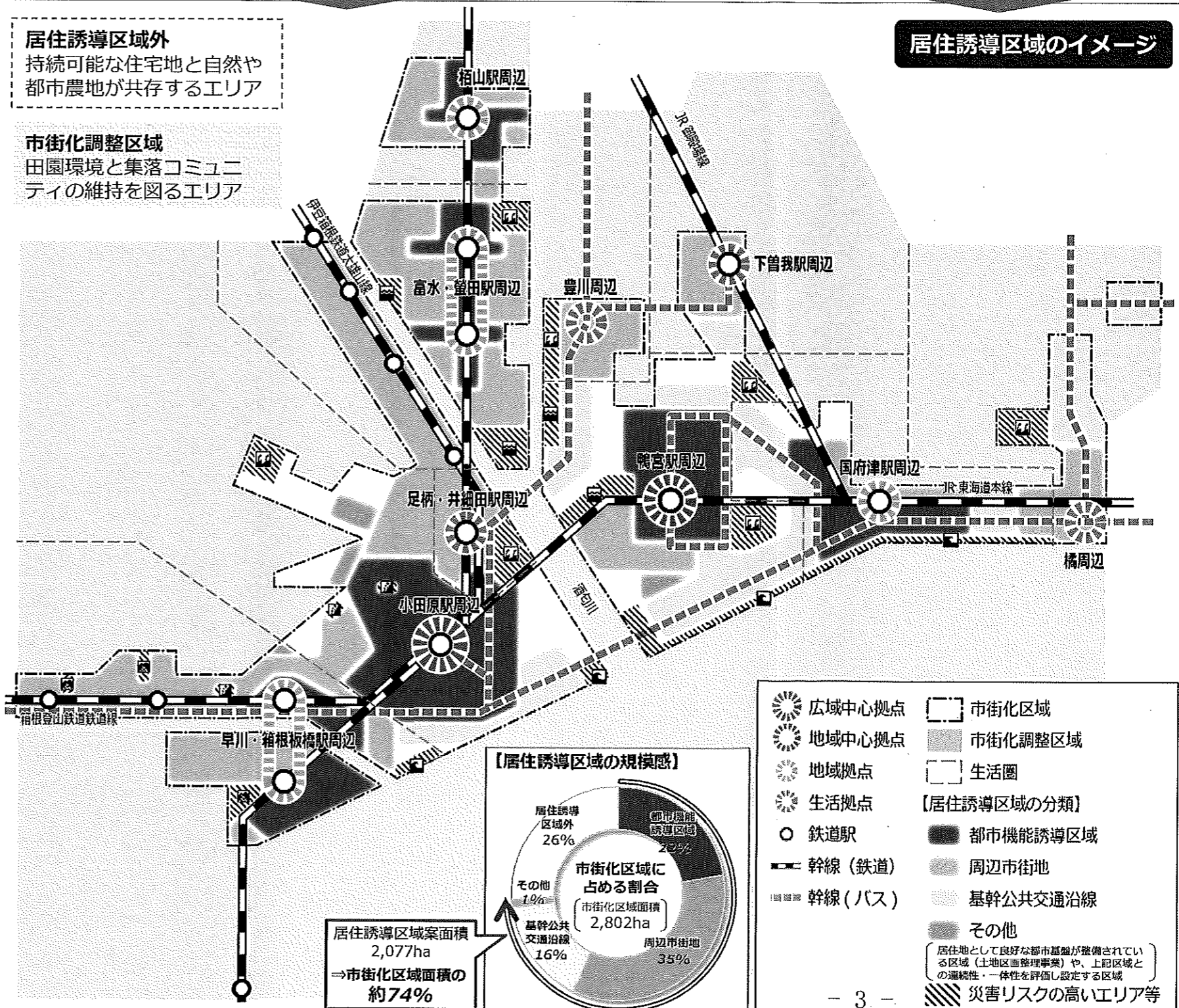


### 居住誘導区域外

持続可能な住宅地と自然や都市農地が共存するエリア

### 市街化調整区域

田園環境と集落コミュニティの維持を図るエリア



### 居住誘導区域のイメージ

# 神奈川県小田原市

## 歴史的資源を通じた賑わいと交流のコンパクトシティの形成



### 事業内容

- 地元企業によるホテル、商業施設、公共施設等のお城通り地区再開発、小田原城址等の整備、多様な文化交流と回遊性を生み出す市民ホールの整備を行う。また、回遊動線を強化する歩道整備、レンタサイクル、回遊バス事業等により、小田原駅・城を中心とした賑わいを創出する。(事業：①～④、⑬、⑭)
- 地域の協議会等による取組を支援し、空き家・空き店舗の利活用や景観形成のルールづくり、道路の美装化など、公民連携で地域の自立と活性化を図り、まちなか再生による住みよい地域づくりを進める。(事業：⑫)
- 明治時代の政財界人などの邸宅の活用と、地域団体との協力による回遊空間づくり、歴史的建造物の民間とのマッチングによる店舗等への活用により、板橋・南町地区の観光交流の促進と地域の活性化を図る。(事業：⑦～⑩)

### 事業効果

- 商店街の空き店舗の増加を減少トレンドに反転  
 5年後には空き店舗「0」を目指す。**
- かまぼこ通り・銀座竹の花通りの空き家・空き店舗の活用件数 (関連事業：⑫)  
 (従前値)0件 → (目標値)10件 ※区域内の空き店舗 約80件
  - 板橋・南町地区の主な歴史的建造物施設の入館者数 (従前値)約3万5,700人/年 → (目標値)約5万人/年  
 ※観光戦略ビジョンの目標年度H34に倍増を目標 (関連事業：⑤～⑪、⑬～⑮)
  - 小田原駅乗車人員数(年間) (関連事業：①～⑮)  
 (従前値)約3,500万人 → (目標値)約3,532万人
  - 観光客消費額(年間) (関連事業：①～⑮)  
 (従前値)約172億円 → (目標値)約191億円  
 ※観光戦略ビジョンの目標H34に入込観光客数700万人、を基準として設定

### 連携体制

- 【立地適正化計画】(関連事業：①～⑮)  
 ○小田原駅周辺の都市機能の整備・充実により街なかの居住環境を整え、箱根板橋駅周辺の観光交流の促進により地域活力を更に高め、魅力的でコンパクトなまちを形成する。
- 【観光振興(観光戦略ビジョン)】(関連事業：①～⑮)  
 ○小田原駅・城～板橋・南町～早川の漁港・一夜城といった様々な観光資源を連動させ、観光振興の原動力とする。これをもとに、地域DMO、地域連携DMOとの連携を強め、観光戦略ビジョンを大きく推進する。
- 【地域コミュニティ】(関連事業：⑩～⑫)  
 ○地域の協議会、団体の取組に地域全体の課題として地域コミュニティと連携して、人口減少社会における地域主体のまちづくりと地域の課題解決能力の向上につなげる。

### 持続可能性

- 民間主体の再開発により、収益的施設と公共的施設を一体的に整備・運営することで、コストの削減、相乗的経済効果に繋げる。(関連事業：①)
- 地域DMOが中心となって地域の魅力を発信、新たな事業の提案を行い、商業者とも連携して本事業の成果を更に高めていく。(関連事業：①～⑮)
- 商店街や協議会の活動を市全体で共有・バックアップし、他の地域等にも波及効果を促しながら、地域のキーパーソンを発掘していく。(関連事業：⑫)
- また、そうした地域一丸となった取組には、改正地域再生法案に基づく商店街活性化促進事業の活用による空き店舗の活用促進など、具体的なプラン、助成、法制度が一体的となった支援を検討していく。(関連事業：⑫)

## 箱根板橋駅・南町周辺地区における歴史的建造物を生かしたまちづくりについて

## 1 まちづくりの方針

箱根板橋駅・南町周辺地区には、明治から大正頃にかけて政財界で活躍した山縣有朋や大倉喜八郎などの別邸（歴史的建造物）が残され、今でも武家屋敷の面影や情緒ある風情を感じることができ、また、益田孝、野崎廣太、松永安左エ門により導かれた近代茶湯文化の発信地でもある。

これらの貴重な歴史的・文化的資源を保全しながら、後世に伝えるとともに、小田原駅・小田原城～板橋・南町（邸園）～早川（漁港）へと交流空間の連続性・多様性を生み出し、何度も訪れたいくなるような『にぎわいと交流のまち』を創り出す。

特に、歴史的建造物の保全・活用については、閑静な住宅街という地域特性を守りつつ、民間活力を最大限に生かすとともに、公有化の検討も含め推進していく。

## 2 主な歴史的建造物の概要

## ① 旧内野醤油店



【国登録有形文化財・歴史的風致形成建造物】

明治36年頃の建築。内野家は、三代にわたり近年まで醤油醸造業を営んでおり、敷地内には、店舗兼住宅や原料倉庫・工場等が配置されている。

地域住民等で構成される「板橋まちなみファクトリー」により、一般公開のほか、多目的スペースとしての活用が行われている。

② 旧松本剛吉別邸（岡田家住宅）



【歴史的風致形成建造物】

大正12年頃の建築。山縣有朋と交流の深かった松本剛吉（貴族院議員）の別邸。主屋と別棟の茶室「雨香亭」・待合等からなり、庭園には、築山や人工の滝などの水景が配されている。

毎週木曜日から日曜日及び祝日の午前11時～午後3時に茶室及び待合・庭園を一般公開。

③ 皆春荘（吉田家住宅）



【歴史的風致形成建造物】

明治40年から大正3年頃の建築。清浦奎吾により建てられ、その後、山縣有朋の別邸古稀庵の別庵として使用された。

箱根山方面等への眺望に優れ、水景を配した庭園は、山縣有朋自身が差配したとされている。

④ 共寿亭（山月）



大正9年頃の建築。

実業家大倉喜八郎の別邸。

その庭園には、伊藤博文が命名した「志ら雲の瀧」があり、傍に伊藤の自書による命名記念碑が建てられている。

本市に残る別邸建築の中でも最大級の規模を誇り、近年まで、「割烹旅館山月」として活用されていた。

【国登録有形文化財・小田原ゆかりの優れた建造物】

### 3 主な事業

#### (1) 歴史的建造物民間利活用コーディネート

- ・歴史的建造物の配置状況や周辺の地域特性を踏まえ、地区全体の魅力や価値を高めるための効果的な利活用方針等（エリアブランディング）を定める基本計画を策定するとともに、具体の利活用に係る事業計画（案）の作成や施設の管理運営に関する民間事業者の参入など、持続可能なエリアマネジメントの検討を行う。

#### (2) 歴史的建造物を活用した回遊・交流を図る拠点施設としての整備

- ・旧松本剛吉別邸（岡田家住宅）は、西海子小路の入り口にあり、また、小田原城、かまぼこ通り周辺地区、早川地区（漁港）など交流の核となる地域の中心に位置していることから、回遊を促す観光案内所（ガイドランス機能）をはじめ、茶道体験など地域との交流を図る拠点施設としての整備の検討を行う。
- ・板橋別邸群の最奥地・最高部に位置する皆春荘は、見晴らしの良い庭園を生かし、公園などのレストスペースとしての整備の検討を行う。

#### (3) 歴史まちづくり地域連携推進事業

- ・地元組織による旧内野醤油店の保全・活用への取組を支援し、箱根板橋駅・南町周辺地区の観光や交流の場としての拠点機能を充実させる。

#### (4) 職人育成研修等推進事業

- ・NPO法人おだわら名工舎と連携し、歴史的建造物を教材とする修繕・改修の実習を行いながら、伝統工法の継承と職人育成を進め、伝統工法による大規模な修復・復元工事への対応が可能な組織の編成を促進する。

### 4 今後の予定

歴史的建造物については、地域特性を踏まえた効果的な機能配置と、歴史的・文化的資源を相互に連携させるハード及びソフト事業の一体的な展開により、広域的な拠点間の連携と回遊性を高め、小田原の奥行きを感じさせる新たな魅力と交流空間を創出していく。



# 箱根板橋駅・南町周辺地区における歴史的建造物等の箇所図

