

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	小田原漁港交流促進施設の災害復旧に係る進捗状況について	経 済 部 水 産 海 浜 課
2	鬼柳地区の工業団地整備について	都 市 部 都 市 計 画 課
3	お城通り地区再開発事業について	都 市 部 都 市 計 画 課
4	歴史的建造物利活用エリアコーディネート調査について（中間報告）	都 市 部 ま ち づ くり 交 通 課

平成30年11月12日

小田原漁港交流促進施設の災害復旧に係る進捗状況について

1 建物被害の調査状況

- ・復旧工事の早期着手に向け、8月下旬から建物内に流入した海水や土砂等の影響について調査を行うための調整を開始
- ・9月上旬から建物基礎、鉄骨柱、梁等の主要構造部の健全度を把握するための建物診断を実施し、併せて内外装の仕上げ、サッシ、昇降機、電気設備や給排水設備などの被害状況の確認やメーカー等へのヒアリングを行いながら改修範囲など検討

《調査結果》

- ・構造躯体は設計図書等と照合し、鉄骨柱傾斜等の測量や波力による変形の有無等について調査を行い、建設時と比較して影響を受けた形跡がないことが確認された。
- ・一方で、残留塩分の測定結果では、多量の塩分付着が確認され、海水の影響による錆の発生や変色が見られたが、腐食等の構造上の問題はなかった。

この建物診断や災害復旧調査・設計も踏まえた結果、建物の1階部分については、目視で確認できる損壊だけでなく、内外装の仕上げや内部・建物周辺の設備等に至るまで、そのほとんどが海水や土砂等による影響を受けていることが確認されており、ほぼ全ての仕上げや設備の撤去及び復旧が必要となっている。

2 台風12号を教訓とした越波対策の対応状況（※別紙参照）

(1) 県による越波対策

- ・平成30年度中に実施する越波対策として、1号防波護岸の蓋掛け工事に着手している。
- ・また、波返しの嵩上げ工事については、現在の海拔から7.2メートルに対し、2メートルの嵩上げを実施する。（加工処理施設及び荷さばき施設の前面の嵩上げは、平成31年度の実施を予定）
- ・早川海岸（交流促進施設西側の防波護岸側）の既設消波ブロックの積増工事を完了

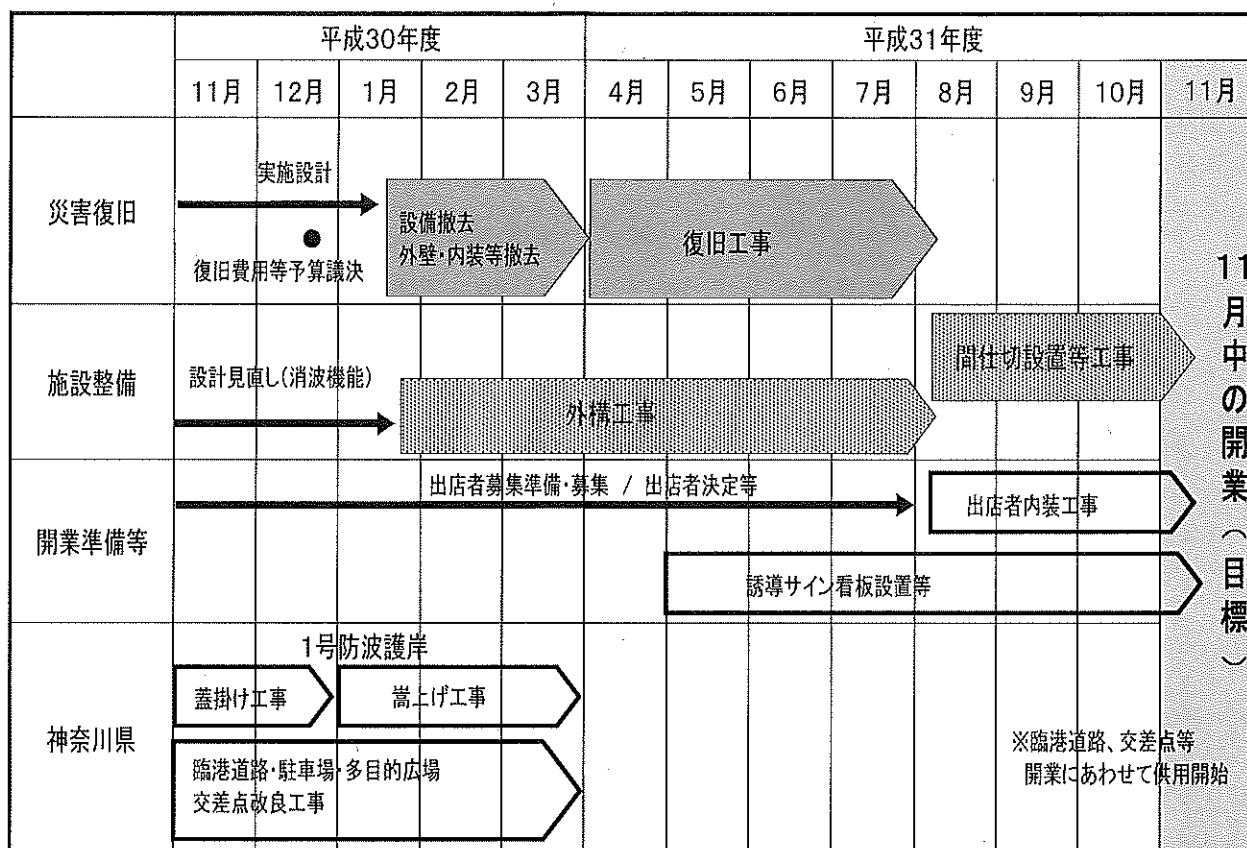
(2) 市による敷地内での越波対策

- ・高潮等による波が越波した場合の建物防護策は、外構工事の設計見直しについて関係機関と協議し、以下のとおり実施することを決定した。
- ・植栽帯に消波機能を持たせるため、高さを上げて壁構造とする。
- ・駐車場の舗装は、アスファルト舗装からコンクリート舗装に変更

(3) 建物復旧に伴う対策

- ・施設海側に面した外壁や窓ガラスの部材を変更して強度を上げるなど、設計において引き続き検討

3 今後のスケジュール（予定）



11月中の開業（目標）

※市議会12月定例会で建物復旧工事費用等の補正予算を提出予定

※開業時期は復旧工事の進捗や出店者募集などによるが、11月中の開業を目標とする。

4 関係事業の執行時期の見直し等

《市事業》

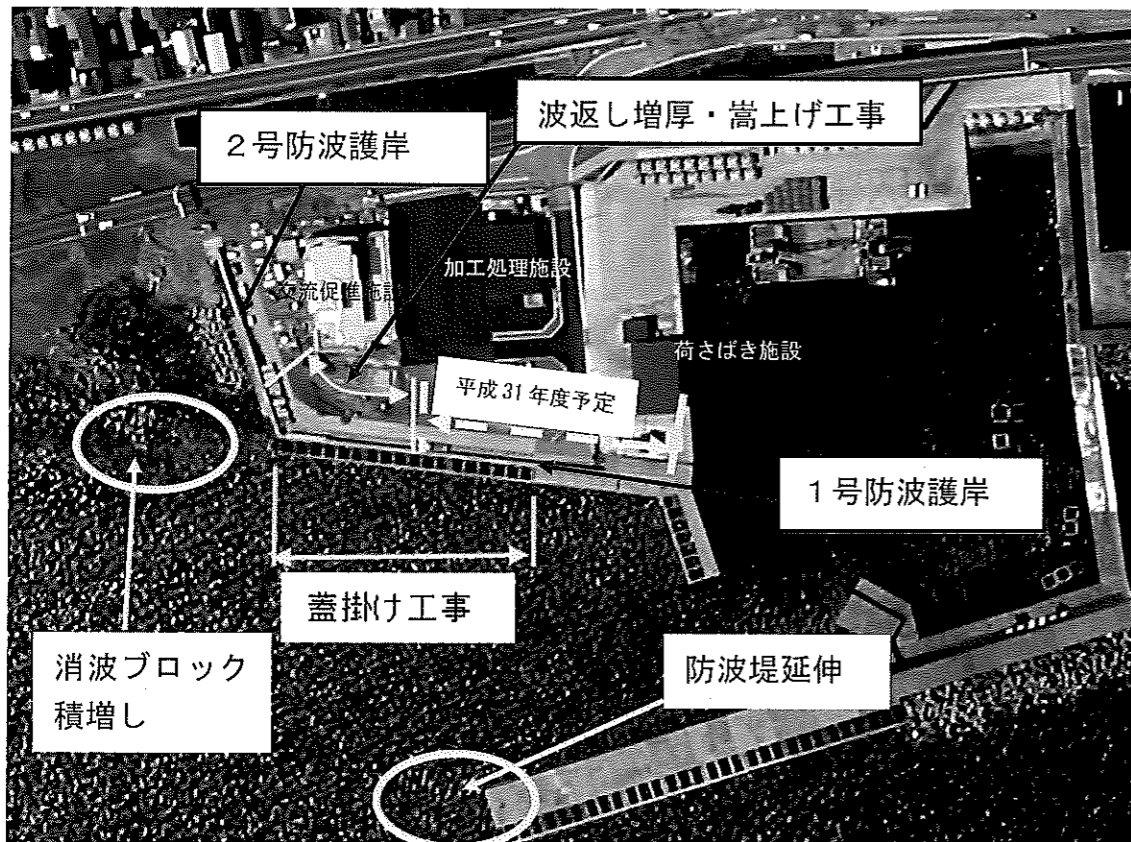
- ・施設外構工事は平成31年3月までに完成する予定であったが、越波対策を取り入れた構造の見直し、建物復旧工事や神奈川県が行う越波対策工事などと並行して実施することから、工程調整等により、来年1月頃から着工して建物復旧までに完了する予定
- ・小田原漁港エリアの回遊を促すことを目的とした案内看板の設置は、開業に合わせる必要から平成31年度に実施する。
- ・平成29年市議会9月定例会で可決し、同月公布した小田原漁港交流促進施設条例は、附則で公布から2年を超えない範囲内で施行する規定となっているが、附則に規定する期間内での施設開業は見込めないことから、今後、条例の一部改正案を提出予定

《県事業》

- ・現在、神奈川県が国道135号から西側エリアへの進入路となる既存交差点の改良工事やエリア内の臨港道路等の整備を行っているが、これらは開業時期に合わせて供用開始予定

台風12号を教訓とした今後の対策について（イメージ）

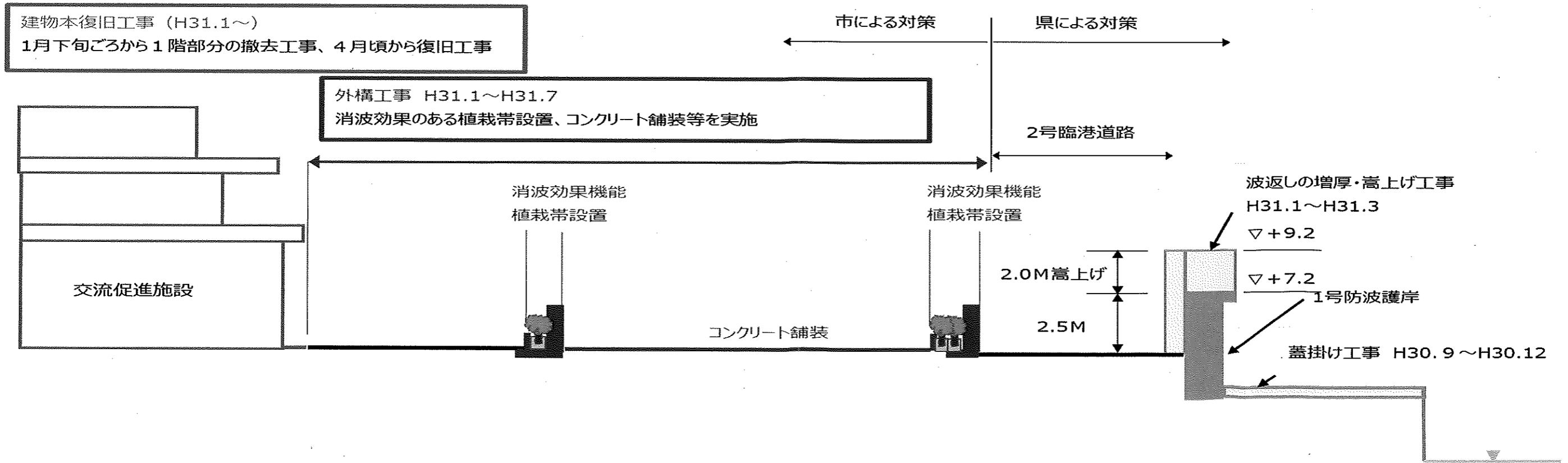
（図1） 県による越波対策の強化



蓋掛けイメージ



（図2） 市による敷地内での越波対策 [横断図]



鬼柳地区の工業団地整備について

1 鬼柳地区の概要

- ・ 当該地は酒匂川左岸の都市計画道路小田原大井線沿道に位置し、東名高速道路大井松田インターチェンジ及び小田原厚木道路小田原東インターチェンジなど、広域交通の利便性が良い地区である。
- ・ 昭和59年から工業系保留区域に位置付けられてきたが、平成26年に民間開発事業者が工業団地整備の意向を示し、平成30年6月30日までに全土地所有者43名との土地売買契約が締結され、工業地としての計画的な市街地整備に向けた事業の見通しが明らかになったことから、既存の卸商業団地と一体的な区域として約20haを市街化区域に編入しようとするものである。

2 面積

約 20.0ヘクタール

【市街化区域に接していない区域（飛地）の編入の条件】

「都市計画法運用指針（国土交通省）平成30年3月」及び

「第7回線引き見直しにおける基本的基準（神奈川県都市計画課）平成27年6月一部改訂」

- ・ 20ヘクタール以上を目途として飛地の市街化区域を設定することができる。

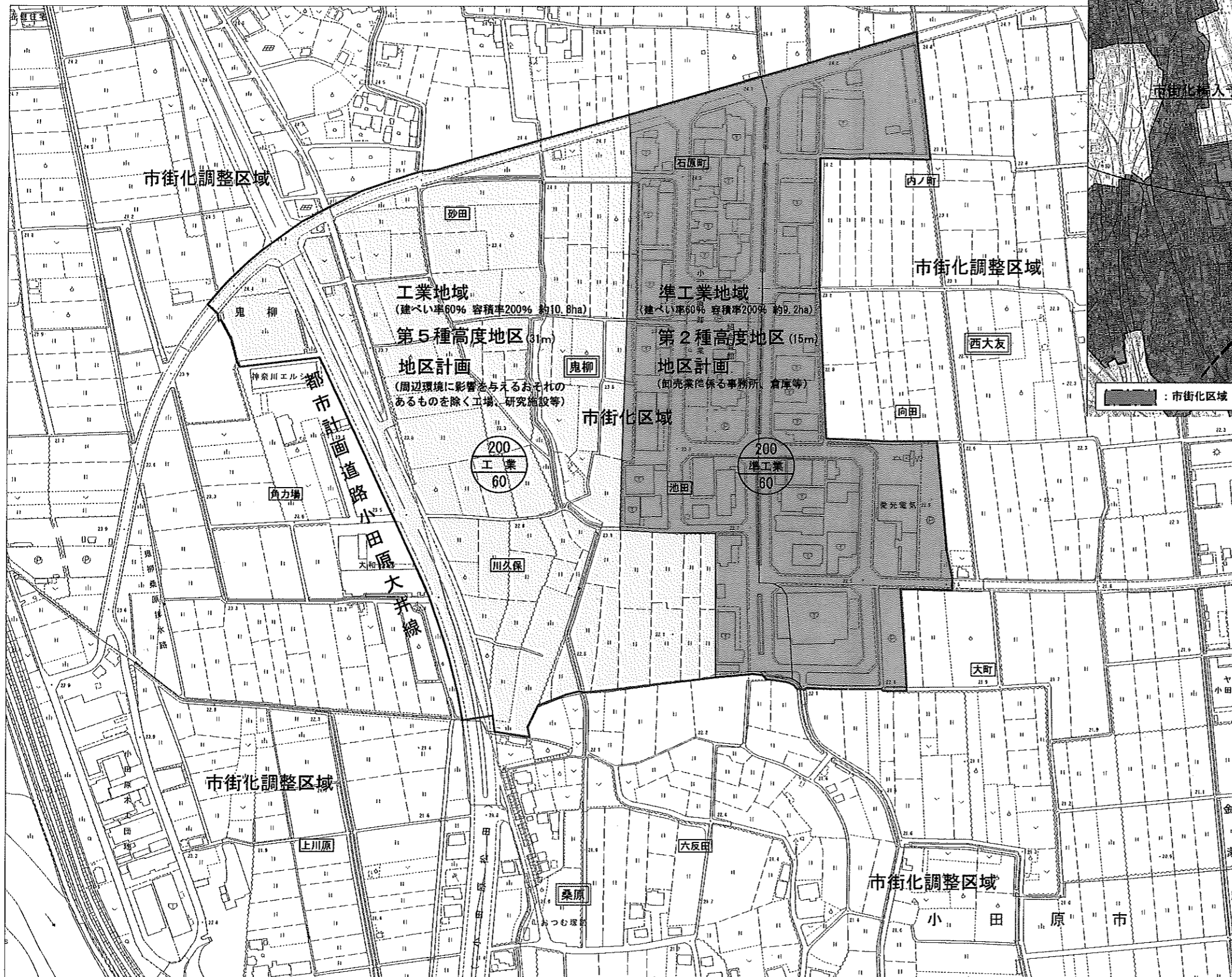
3 決定・変更の内容

都市計画決定・変更の項目		新	旧	面積の増減	備考
区域区分	市街化区域	2,822ha	2,802ha	20.0 ha	県・変更
用途地域	準工業地域	約 165 ha	約 156 ha	約 9.2 ha	市・変更
	工業地域	約 369 ha	約 358 ha	約 10.8 ha	
高度地区	第2種高度地区	約 1,657 ha	約 1,648 ha	約 9.2 ha	市・変更
	第5種高度地区	約 436 ha	約 425 ha	約 10.8 ha	
都市施設	公共下水道	2,817ha	2,797ha	20.0 ha	市・変更
地区計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 恵まれた自然環境と調和した公害を発生するおそれのない工場、研究開発型企业、卸売業の施設が集積する産業団地機能を将来にわたり維持・保全することを目標として、火薬類、危険物、高圧ガスを扱う工場等を制限する。 				市・決定

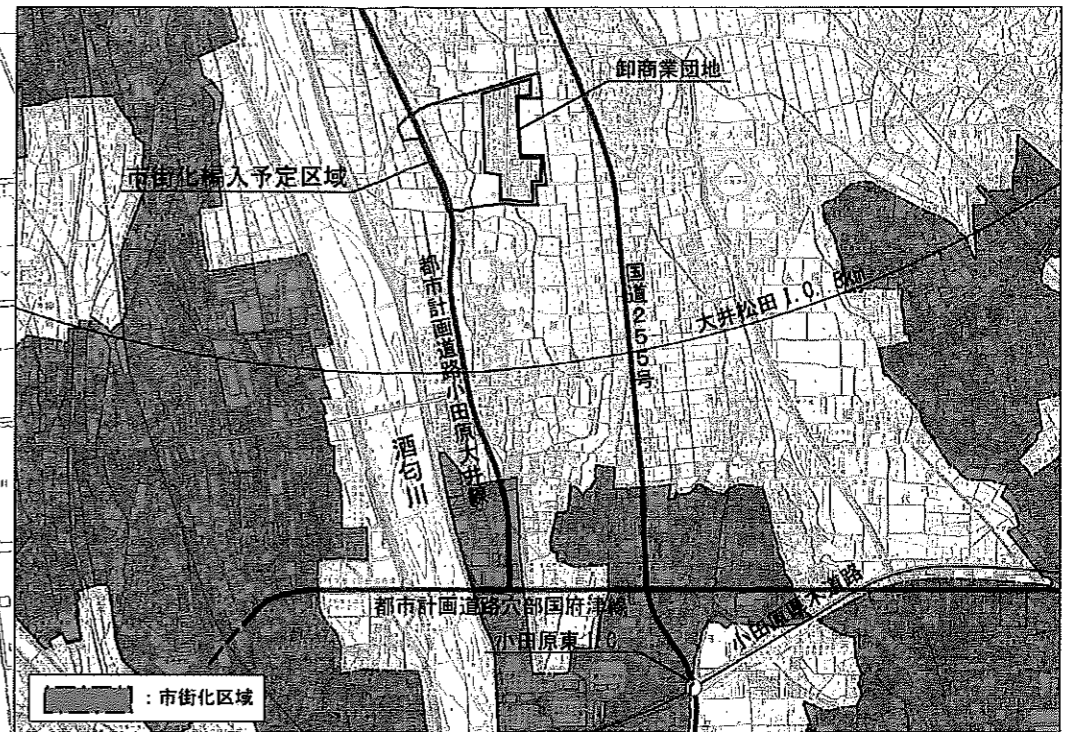
4 スケジュール（予定）

	県決定案件 (区域区分)	市決定案件 (用途地域、高度地区、 公共下水道、地区計画)
平成30年 10月10日	市都市計画審議会に報告	
平成30年11月～ 平成31年1月	素案の閲覧 公聴会の開催	
	都市計画決定・変更説明会	
	原案の確定	
	国との法定協議	県との法定協議
	国土利用計画審議会に付議	市条例に基づく原案の縦覧 (地区計画)
	都市計画法に基づく案の縦覧	
	市都市計画審議会に諮問	市都市計画審議会に付議
	県都市計画審議会に付議	
平成31年秋頃	都市計画決定・変更、告示	

【計画図（鬼柳地区）】

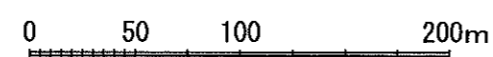


【位置図】



凡例

	決定・変更する区域
	大字界
	小字界



お城通り地区再開発事業について

【広域交流施設ゾーン連絡通路整備事業（周辺施設との接続について）】

1 駅ビルとの接続について

- ・広域交流施設 3 階の広場から、建設中のラスカ駐車場施設を利用して、駅ビルラスカの 2 階に接続する歩行者通路を整備する。
- ・歩行者通路は、湘南ステーションビル株式会社が整備、市が管理することとし、協議を進めている。

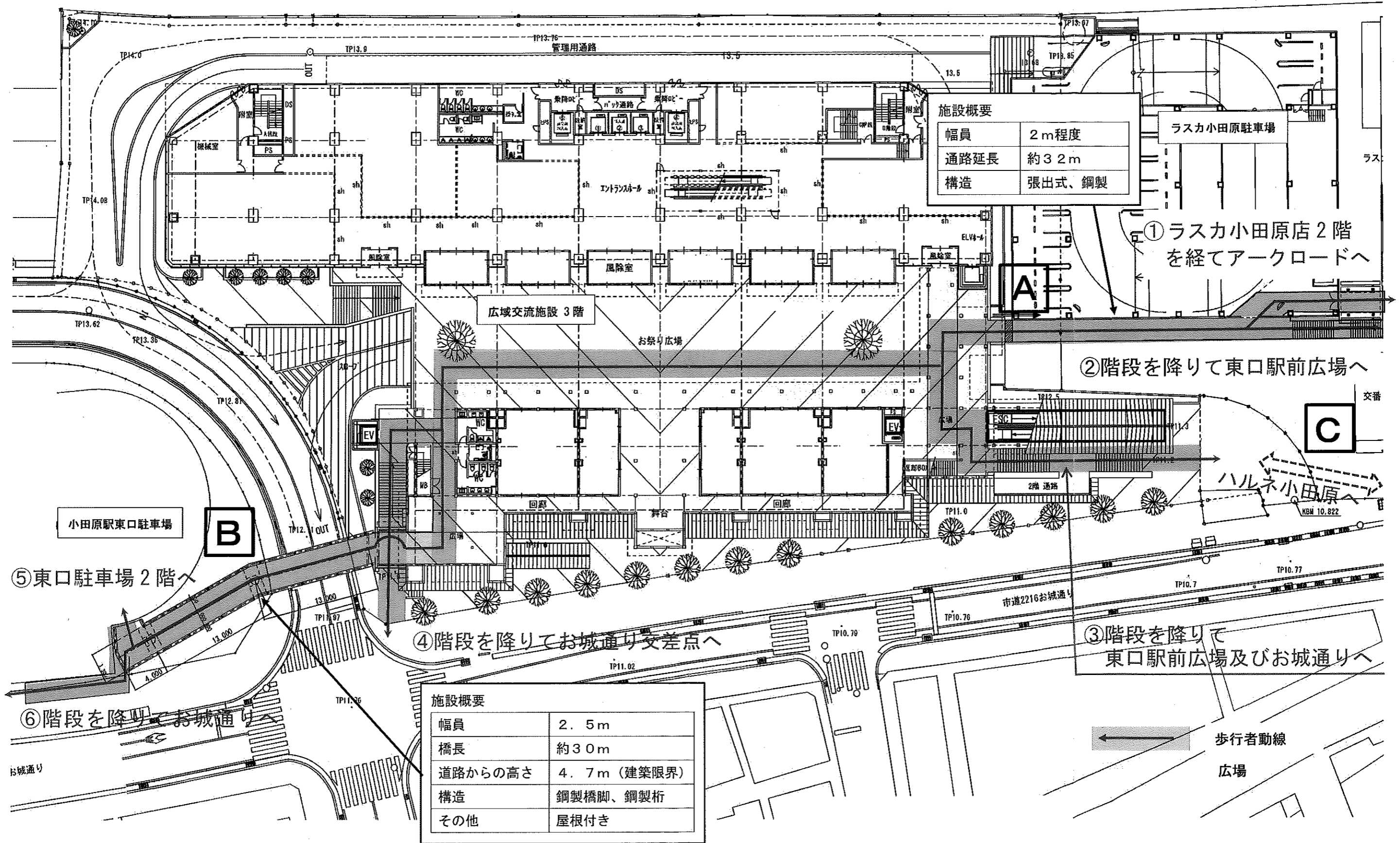
2 東口駐車場との接続について

- ・広域交流施設 3 階の広場と東口駐車場の 2 階を接続する上空連絡通路を整備する。
- ・上空連絡通路は、市の負担により整備・管理することとし、万葉倶楽部株式会社と協議を進めている。
- ・上空連絡通路は、屋根の設置を予定している。

3 小田原地下街（ハルネ小田原）との接続について

- ・広域交流施設の駅側エントランス（階段、エスカレーター）と、ハルネ小田原との間を結ぶ、地下通路（エスカレーター）整備に向けた検討を進めている。
- ・整備予定箇所には、地下埋設物が縦横に輻輳していることから、詳細な調査の後、設計を行っていく。

広域交流施設と小田原駅周辺施設の接続（案）



施設概要

幅員	2 m程度
通路延長	約32m
構造	張出式、鋼製

施設概要

幅員	2.5m
橋長	約30m
道路からの高さ	4.7m (建築限界)
構造	鋼製橋脚、鋼製桁
その他	屋根付き

① ラスカ小田原店 2階を経てアークロードへ

② 階段を降りて東口駅前広場へ

④ 階段を降りてお城通り交差点へ

③ 階段を降りて東口駅前広場及びお城通りへ

⑤ 東口駐車場 2階へ

⑥ 階段を降りてお城通りへ

歩行者動線
広場

歴史的建造物利活用エリアコーディネート調査について（中間報告）

小田原駅・小田原城周辺に残る城下町・宿場町ならではの歴史的・文化的資源を磨きあげ、かまぼこ通りや板橋・南町地区への誘客はもとより、小田原漁港、石垣山一夜城歴史公園まで広がる回遊エリアを創出することで、賑わいと交流を兼ね備えたコンパクトシティの実現を目指す。

3 エリア別方針

1 エリアの目標

「幾度も訪れたいくなるような、小田原の歴史を感じる賑わいと交流のまち」

2 全体方針

- 多様な地域資源のポテンシャルを明確化し、線・面的なネットワークづくりを進める。
- 公民連携のまちづくりに取り組み、持続可能な運営スキームを確立するとともに、地域の稼ぐ力を高める。
- 閑静な住環境と交流・活性化の共存を目指す。

板橋旧街道周辺地区

邸園文化となりわい・職人文化を生かしたまちづくりの推進

板橋旧街道には、往時の面影を感じる豆腐店・畳店など、商人や職人のなりわい文化をはじめ、小田原北条氏により整備された日本最古の上水道とされる小田原用水などが残されている。これらの資源とこの地を愛した近代政財界人の別邸（松永記念館・共寿亭・皆春荘・古稀庵）との融合を図り、歴史的な趣と奥行きが感じられるまちづくりを推進する。

西海子小路周辺地区

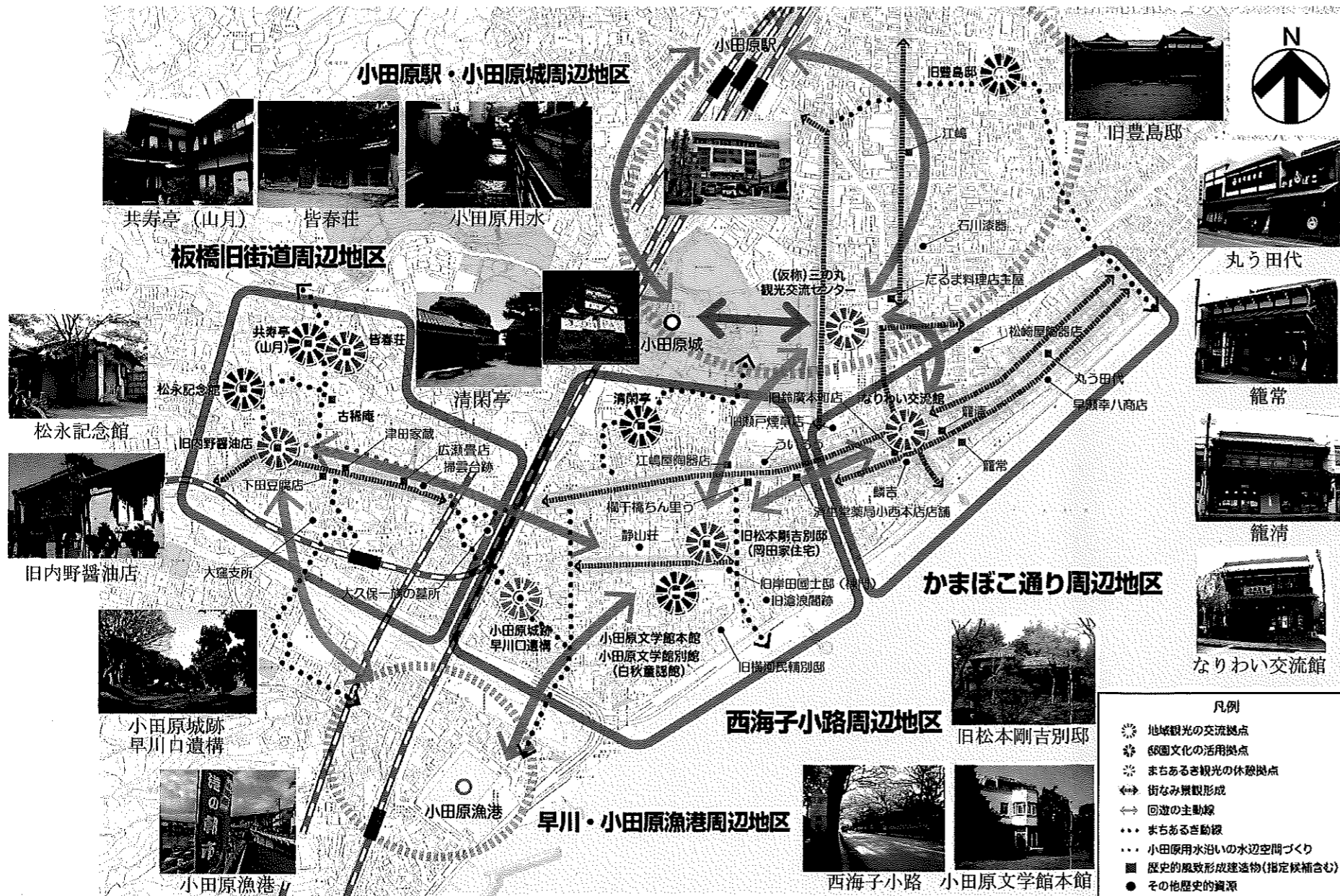
歴史的佇まいと文学が香るまちづくりの推進

江戸時代は武家屋敷が集積し、明治以降、北原白秋、谷崎潤一郎らの文豪の居宅や政財界人が別邸を構えた西海子小路には、桜並木と歴史的な佇まいが残されている。これらの歴史的景観と閑静な住環境を保全しつつ、静かなる交流の場を創出し、歴史や文学、風情を肌で感じられる空間づくりを推進する。

かまぼこ通り周辺地区

宿場町小田原に見る水産加工業と伝統文化を生かしたまちづくりの推進

水産加工品（かまぼこや干物等）の製造・販売や小田原総鎮守松原神社の祭礼行事（神輿や山車）など、芸能の歴史や伝統を後世に受け継ぎ、地域の活性化に資するまちづくりを推進する。



4 拠点とすべき主な歴史的建造物の活用方法について

(1) 板橋旧街道周辺地区

ア 歴史的建造物の活用方法

(ア) 共寿亭(山月)：国登録有形文化財・歴史的風致形成建造物

- 大倉財閥を創設した大倉喜八郎の別邸であり、現存する市内の別邸として最大級の規模を誇る。

《活用の方向性》民間資本による料亭、旅館経営など

- 割烹旅館として営業されていたことから、宿泊・飲食など、「地域の稼ぐ施設」として、民間資本による活用が考えられる。



共寿亭(山月)

(イ) 皆春荘：歴史的風致形成建造物

- 近代政治史に大きな足跡を残した元内閣総理大臣山縣有朋の本市に残る唯一の別邸であり、優れた意匠の数寄屋風建築とされ、非常に重要な歴史的価値を有する。

《活用の方向性》公園整備(板橋地区散策のレストスペース)

- 主屋や庭園が良好に保存され、相模湾や箱根山を借景にした眺望が素晴らしく、庭園を生かした休憩施設(公園)としての活用が考えられる。
- 周辺には松永記念館をはじめ、共寿亭(山月)、古稀庵が隣接し、これらの別邸との融合を図り、板橋旧街道周辺地区の奥行きと魅力が感じられる別邸文化を創り出すことができる。



皆春荘

(ウ) 旧内野醤油店：国登録有形文化財・歴史的風致形成建造物

- 近年まで醤油醸造業を営むなりわい文化の象徴的な歴史的建造物であり、店舗や蔵など複数の施設が残されている。

《活用の方向性》板橋地区散策の案内拠点

- 松永記念館をはじめ、共寿亭(山月)、皆春荘、古稀庵の麓にあり、また、箱根板橋駅に近く、板橋旧街道沿いには、豆腐店や畳店など、昔ながらの商人・職人文化のなりわいも残されており、その拠点となる場所に立地していることから、板橋地区散策の案内拠点としての活用が考えられる。



旧内野醤油店

イ エリアの主な施策・方向性

- 当時の風情が感じられる小田原用水の整備や板橋旧街道の横断電線の地中化など、なりわい文化を生かした一体的な街なみ環境整備の検討を進める。

(2) 西海子小路周辺地区

ア 歴史的建造物の活用方法

(ア) 旧松本剛吉別邸：歴史的風致形成建造物

- 山縣有朋と交流の深かった旧貴族院議員松本剛吉の別邸であり、主屋と茶室、待合、庭園などがほぼ建築当時のままの状態ですべて残されている。



旧松本剛吉別邸

《活用の方向性》板橋・南町地区における案内拠点

- 西海子小路周辺地区と駅・城周辺から板橋旧街道周辺、かまぼこ通り周辺、早川・小田原漁港周辺地区をつなぐ中心拠点施設として、歴史的建造物やなりわい・職人文化など、エリア全体の歴史まちづくりに関する情報発信拠点としての活用が考えられる。

イ エリアの主な施策・方向性

- 地区内にある清閑亭、小田原文学館との連携強化や地区外の歴史的建造物とのネットワーク形成に資する施策の検討を進める。
- 歴史的な佇まいが残る西海子小路は、歴史的景観としての保全に向けた検討を進める。

(3) かまぼこ通り周辺地区

ア 歴史的建造物の活用方法

(ア) 小田原宿なりわい交流館

- 地域の観光拠点として、なりわい体験や歴史的資源の情報発信を行うとともに、観光客の「憩いの場」、「お休み処」として幅広く利用されている。

《活用の方向性》なりわい文化の発信拠点

- 地元協議会や地場産業の担い手など、民間との連携により、施設の魅力を高めるとともに、地域住民の交流の場や観光客の回遊拠点として活用していく。



小田原宿なりわい交流館

イ エリアの主な施策・方向性

- かまぼこ通りの道路の美装化や横断電線の地中化、水路整備を行うとともに、沿道建物の修景や緑化を推進し、往時の活気や風情、潮の匂いを感じられる一体的な街なみ環境整備の検討を進める。
- 地元協議会による歴史的資源を生かしたまちづくりとの連携、定住・交流人口の増加に向けた空き家・空き店舗の利活用促進策など、地域再生活動の支援を検討していく。
- 歴史的風致形成建造物の「籠清」をはじめ、指定候補の「丸う田代」、「籠常」など出桁造りの店舗が残り、水産加工品の製造・販売のなりわいが、今も営まれていることから、地区内にある空き家・空き店舗の活用とともに、地区のブランド力を高めていく。

5 運営・管理に係る事業スキームの考え方について

- 歴史的建造物の利活用に当たっては、地域の稼ぐ力を高める活用を基本に検討する。
- 運営・管理の主体は、民間事業者や特定目的会社(SPC)等を基本に検討する。
- 建物用途の制限が厳しいものについては、収支バランスを重視した事業スキームなどを検討する。
- 歴史まちづくりを継承するしくみを構築するため、地域による協力体制を調整していく。