

## 第3章 歴史的風致の維持及び向上に関する方針

### 1 歴史的風致の維持及び向上に関する課題

本市は、『小田原市歴史的風致維持向上計画』（計画期間：平成23年度（2011）～令和2年度（2020））に基づき、歴史的風致形成建造物の指定、清閑亭せいかんていや松永記念館まつながきねんかん等の歴史的建造物の整備、銀座ぎんざ・竹の花たけはな周辺地区やかまぼこ通り周辺地区における修景整備等によるまち並み環境の向上、職人育成に係る研修など、10年間にわたり歴史的風致の維持向上に取り組んできた。

その結果、小田原城や市内の歴史的風致形成建造物などの入込観光客数は計画策定当初と比べ約1.2倍に増加し、かまぼこ通り周辺地区では地元協議会との連携により、地区内の小田原宿なりわい交流館の入館者数が1.6倍以上となる等の成果が上がってきた。

しかし、歴史的風致形成建造物の指定等が進んだことから、持続的な保存活用を促す仕組みについては、さらなる取組が必要となっている。また、かまぼこ通り周辺地区については、歴史まちづくりの効果が表れる一方で、板橋いたばし・南町みなみちょうや早川の周辺については、官民連携による歴史まちづくりの展開が十分ではない。

#### （1）歴史的風致の核となる建造物の保存活用に関する課題

本市は、明治35年（1902）の大海嘯だいかいしゅう（高波）や大正12年（1923）の関東大震災などの度重なる自然災害に加え、昭和20年（1945）のアジア・太平洋戦争終戦日未明に受けた空襲によって、多くの歴史的価値の高い建造物が失われた。

このような中でも、本市には明治以降の政財界人により建設された別邸等が多く残っており、歴史的価値が特に高いと認められる建造物を公有化して保存する一方、民間が所有する建造物については、現状把握や文化財の指定、歴史的風致形成建造物の指定等を通じ、その保存活用に努めてきたところである。しかし、50年以上の歴史を有する建造物は総体として減少傾向にあり、このような中で伝統工法や一時代の特徴を色濃く残した建造物を含めた歴史的建造物の現状はなお十分に把握できているとはい



3-1 大海嘯（高波）で押しつぶされた古新宿の家々（現、浜町付近）

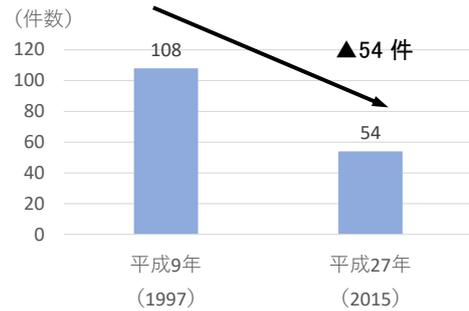


3-2 関東大震災直後の国道1号

えない。

民間所有の商家や町家などの歴史的建造物は、所有者の高齢化や後継者不足、維持管理費の負担等が要因で維持が困難となり、滅失が進んでいる。

また、多くの歴史的建造物は、その保存活用を進めていくため用途の変更や増改築を行おうとする際に、既存不適格となっている建築基準法の規定が遡及適用され、歴史的価値を残した改修ができないなど、活用が進まない要因となっている。



3-3 旧城下町・板橋等での歴史的建築物の推移

## (2) 歴史的風致の残る街なみの環境整備に関する課題

戦国時代、関東最大の城下町として、また江戸時代には東海道随一の宿場町として栄えた本市には、江戸時代以来のまち割りや旧東海道の風情など良好な市街地環境が残され、特徴的な景観が形成されている。しかし、小田原城<sup>そうがまえ</sup>総構に囲まれた旧城下町、旧東海道や旧甲州道の沿道などでは、歴史的建造物が滅失した跡地が中高層マンションや駐車場として転用され、さらには周辺のまち並みと調和しない店舗や看板類の増加、電線や電柱による景観の阻害が見られ、歴史的な景観が失われつつある。また、古くは武家居住地などであった比較的大きな区画を有した住宅地においては、相続や維持管理費の増大などに起因し、区画が細分化され宅地分譲されるなど、旧来のまち割りが失われつつある地区も存在する。

このような状況に対し、歴史的な景観が残されている一部の地域においては、景観計画重点区域の指定によるきめ細やかな景観誘導や、歴史的な景観の向上を図るための修景整備事業等を進めてきたが、これらの取組と連動した、一体的な景観形成は十分ではない。また、歴史的な景観は残されているが、景観計画重点区域の指定など、保全するための対策を講じる必要がある地域も存在している。

さらに、歴史的資源はまちなかに点として存在していることから、歴史的な風情や佇まいを感じにくい状況にあり、その歴史的資源を浮かび上がらせるような十分な周辺環境が整えられていない。かまぼこ通りや西海子<sup>さいかいちこうじ</sup>小路などの群として感じられる歴史的資源が残るまち並みにおいても、市民や観光客が期待する歴史的風致が感じられるような連続性がなく、小田原の魅力が面として感じにくいことから、歴史的な風情や佇まいが十分に引き立てられていない。

### (3) 歴史・伝統を反映した人々の活動に関する課題

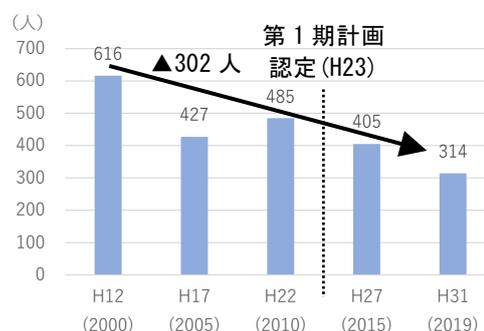
小田原には、江戸時代から受け継がれている旧城下町の松原神社等まつばらじんじやにおける神輿渡御などの伝統行事や、小田原囃子おだわらばやしなどの民俗芸能が地域に息づいている。

しかし、未指定の無形の民俗文化財は、少子高齢化が進むことで担い手が減少し、口伝継承が途絶える恐れがあるなど、保存・継承が困難になっているものもあり、保存活用の

措置が十分とはいえない。旧城下町における祭礼などの保存・継承については、マンション等の建設増加による地域外からの人口増加等に伴う地域コミュニティの希薄化や伝統的な民俗芸能に対する関心の低下への対応が十分とはいえない。

伝統的な産業としては、蒲鉾かまぼこや干物などの水産業、小田原漆器などの木工業、梅や柑橘栽培などの農業が現在も受け継がれている。

しかし、後継者の確保や技術の継承、販路開拓などへの対応が十分とはいえない。

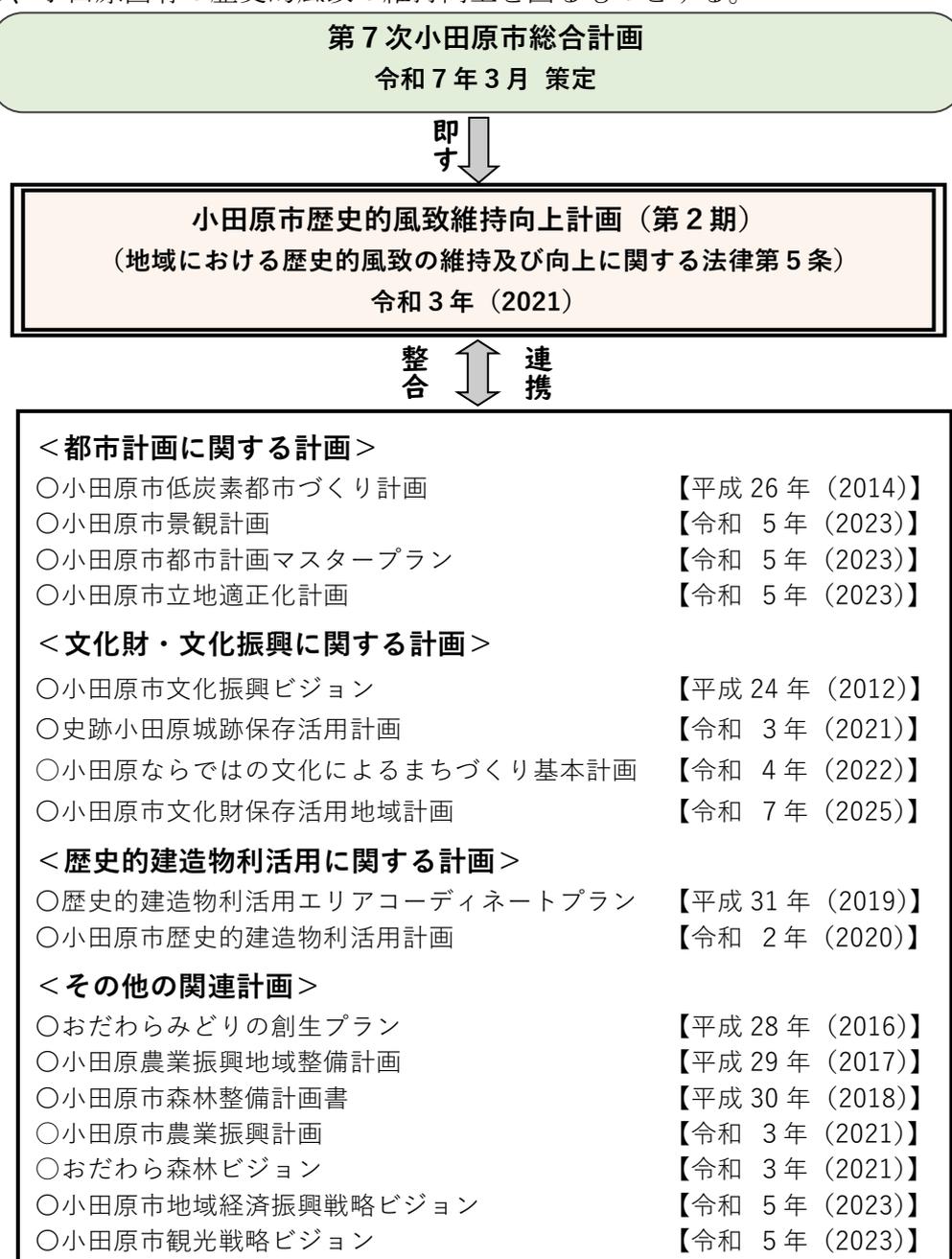


3-4 木工業従業者数の推移<sup>\*1</sup>

<sup>\*1</sup> 『小田原地方木製品製造業経営課題等把握事業報告書』を基に作成した

## 2 既存計画との関係

本市では、最上位計画である第7次小田原市総合計画に即して『小田原市歴史的風致維持向上計画（第2期）』を推進している。小田原市歴史的風致維持向上計画の推進にあたっては、都市行政として策定した『小田原市都市計画マスタープラン』や『小田原市景観計画』、文化財行政として策定した『史跡小田原城跡保存活用計画』、農林業行政として策定した『小田原農業振興地域整備計画』等と連携、調整を図っている。また、本市独自の歴史まちづくりを推進するためとりまとめた『歴史的建造物活用エリアコーディネートプラン』、『小田原市歴史的建造物活用計画』と連携、調整しながら、小田原固有の歴史的風致の維持向上を図るものとする。



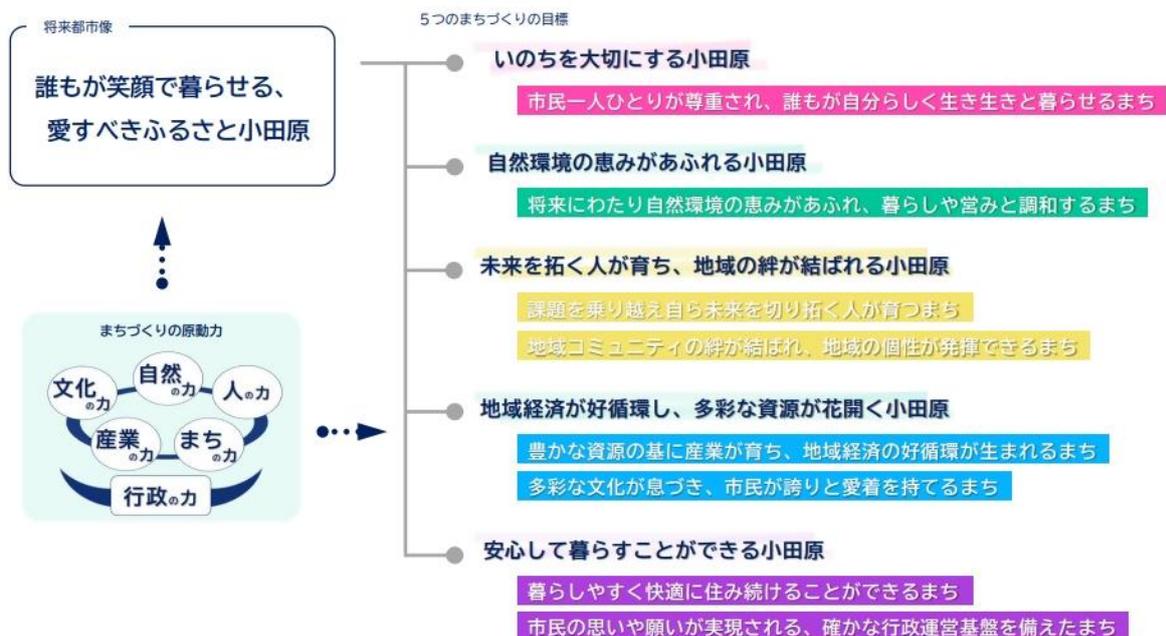
3-5 小田原市歴史的風致維持向上計画と既存計画の関係

## (1) 第7次小田原市総合計画

本計画は、本市の最上位計画として、小田原市の基本的なまちづくりの理念を描き、将来都市像とその実現に向けたまちづくりの目標を示すものであり、計画的な取組の指針である。

まちづくりの理念を「持続可能な地域社会の創造」とし、将来都市像として、「誰もが笑顔で暮らせる、愛すべきふるさと小田原」を掲げており、小田原に備わる「自然の力」、「人の力」、「まちの力」、「産業の力」、「文化の力」の5つの力を高めながらまちづくりの原動力としていくこととしている。

また、将来都市像の実現に向け、5つのまちづくりの目標を定めており、5つの力を「行政の力」とともに分野横断的に活用することで、それぞれの目標の達成に向けた実践を強力に推進するとしている。

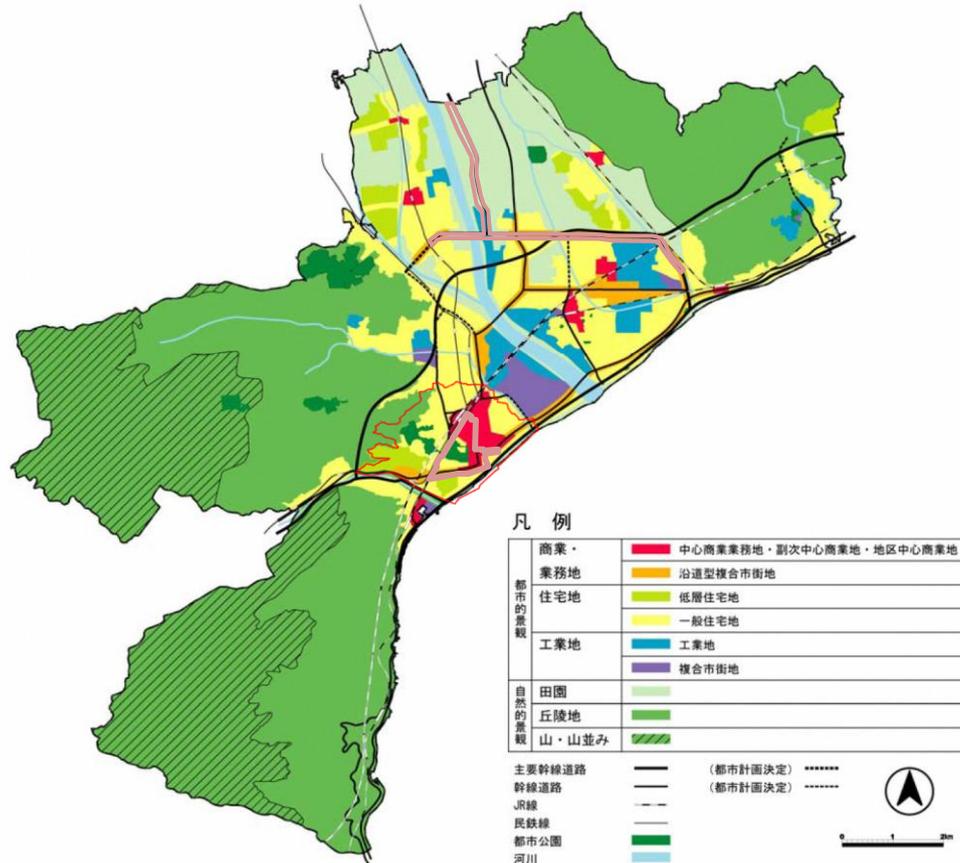


## (2) 小田原市景観計画

本計画は、平成2年（1990）の『小田原市都市景観ガイドプラン』策定、平成5年（1993）の「小田原市都市景観条例」制定等の市独自の景観形成の取組を継続させ、小田原のまちをさらに美しく、快適で個性豊かな都市に育て、次代に引き継いでいくことを目的に、平成17年（2005）に策定した計画である。その後、令和5年（2023）に改定している。

本計画では、3つの景観形成の理念を掲げ、共通・類型別事項・構造別事項の視点から景観形成の基本方針等を示している。その1つとして、「自然や歴史を守り、伝承する」を掲げ、「歴史的・文化的資源や印象的な風景を守る」、構造別で「大規模な緑地・史跡その他文化財の周辺」において、「自然の潤いや歴史的な佇まいを生かすような空間の創出を図る」と示している。

また、小田原の有する貴重な特色が象徴的に現れ、良好な景観の形成が特に必要とされる区域は、本市の景観形成において先導的な役割を果たすと考えられることから、その地域を景観計画重点区域として指定し、積極的な取組を進めている。現在、本市の景観計画重点区域は拠点型4地区、軸型2地区の6地区を指定し、拠点型4地区では小田原城を中心とする城下町・宿場町の歴史やなりわいを感じることができる景観形成に向けた取組を進めている。

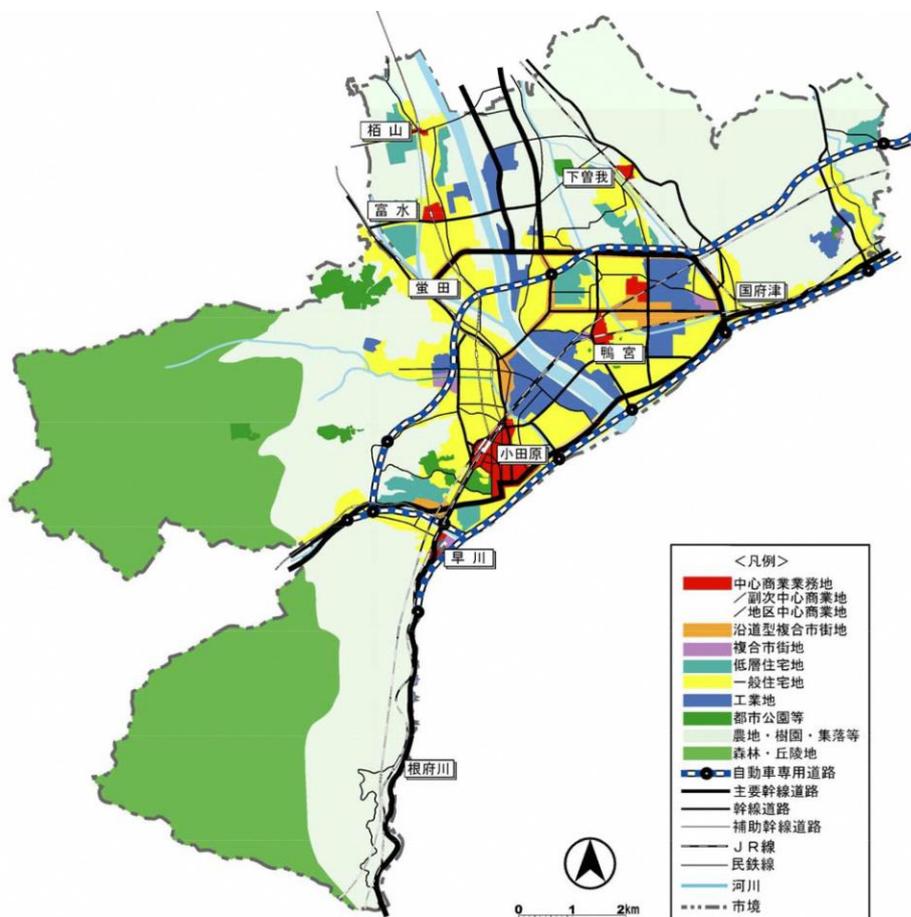


3-7 景観の類型・構造図

### (3) 小田原市都市計画マスタープラン

都市計画に関する基本的な方針と地域の将来像を示すことを目的に、計画期間を令和5（2023）年度から令和24（2042）年度までの20年間と定めた計画で、第6次小田原市総合計画と整合を図り、将来都市像として「世界が憧れるまち“小田原”」を掲げている。拠点別の方針として、小田原城周辺は、『史跡小田原城跡保存活用計画』<sup>おだわらじょうあと</sup>に基づき、御用米曲輪<sup>ごようまいくるわ</sup>や八幡山古郭<sup>はちまんやまこかく</sup>・総構<sup>そうがまえ</sup>などの整備を進め、保存と活用を図りながら、歴史的観光価値の拡大を図り、旧東海道沿線は『歴史的風致維持向上計画』により魅力的なまちづくりを推進するとともに、地域資源を活用したにぎわいの創出と回遊性の向上により、市民と来訪者の交流が盛んに行われる活力ある市街地の形成を図るとしている。

分野別の方針として、「歴史・文化・なりわいを生かしたまちづくりの方針」では、小田原城や別邸建築をはじめとする歴史的・文化的資源を生かしたまちづくりを目指し、歴史的建造物については地域の文化資源として着実に保全するとともに、回遊性を高める観光拠点としての活用を図るとしており、「景観形成の方針」では、小田原城本丸・二の丸や小田原城総構をはじめ、旧東海道沿線などに残された歴史的・文化的資源を生かして、小田原らしい落ち着きと風格があり、魅力的な景観の形成を図るとしている。



3-8 土地利用方針図

#### (4) 史跡小田原城跡保存活用計画

本計画は、史跡小田原城跡の将来に向けた保存活用を図るため、平成30年(2018)から令和3年(2021)にかけて策定した計画である。本市では、『史跡小田原城跡本丸・二の丸整備基本構想』(平成4年度(1992))や『史跡小田原城跡八幡山古郭・総構保存管理計画』(平成21年度(2009))等の計画を推進してきており、これまでの計画を継承しつつ統合して、史跡小田原城跡全体を包括した内容とし、史跡の保存を前提とした活用に重点を置いた取組方針を示している。

本計画では、史跡指定地に加え、かつての小田原城跡であった未指定地も対象に、小田原城跡の保存・管理、活用、整備等の方針が示されている。保存・管理においては、現状変更の考え方が示されているほか、史跡の追加指定や史跡指定地の公有地化の考え方が示されている。活用においては現代技術の活用や民間団体との連携等の考え方、整備においては長期的な整備の考え方などが示されている。

### (5) 歴史的建造物利活用エリアコーディネートプラン

本プランは、小田原駅・小田原城周辺に残る旧城下町・旧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・南町地区への誘客を促進するとともに、小田原漁港、石垣山一夜城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的に、平成31年(2019)3月に策定したプランである。

本プランでは、板橋旧街道周辺地区、西海子小路周辺地区、かまぼこ通り周辺地区の3つのエリアについて、多様な地域資源を活用したエリア整備の方向性やまちづくりの取組の方針、官民連携による推進体制に向けた基本的な考え方について整理したうえで、エリアの価値を高め、様々な取組を効果的に進めていくための拠点として歴史的建造物を利活用する方針・施策・運営スキームなどについて、あるべき姿を提案している。



3-9 歴史的建造物利活用エリアコーディネートプランの方針図

## (6) 小田原市歴史的建造物利活用計画

本計画は、歴史的建造物利活用エリアコーディネートプランの考え方を基に、民有物件を含む7件の歴史的建造物、及び関連性の高い公有地（空地）について、民間事業者による利活用を促進し、維持管理に係る経費を削減することを目的に、課題や活用テーマ、事業イメージ等を検討し、令和2年（2020）3月にとりまとめた計画である。

本計画では、「別邸文化が生まれた背景、地形・歴史・文化が織りなす小田原の豊かさを生かす」ことを基本方針として、「上質な時間と体験」「豊かな暮らし」をキーワードに、3つのエリアの活用テーマを定め、各施設の運営・管理に係る事業スキーム案を示している。

### 3-10 エリア毎の活用テーマ

エリア名	活用テーマ
板橋旧街道周辺地区	別邸文化に想いを馳せる、上質な時間とサービス
西海子小路周辺地区	探求と発見、上質な空間で小田原に触れ未来を描く
かまぼこ通り周辺地区	新しい拠点と交流、情報の共創

### (7) 小田原農業振興地域整備計画

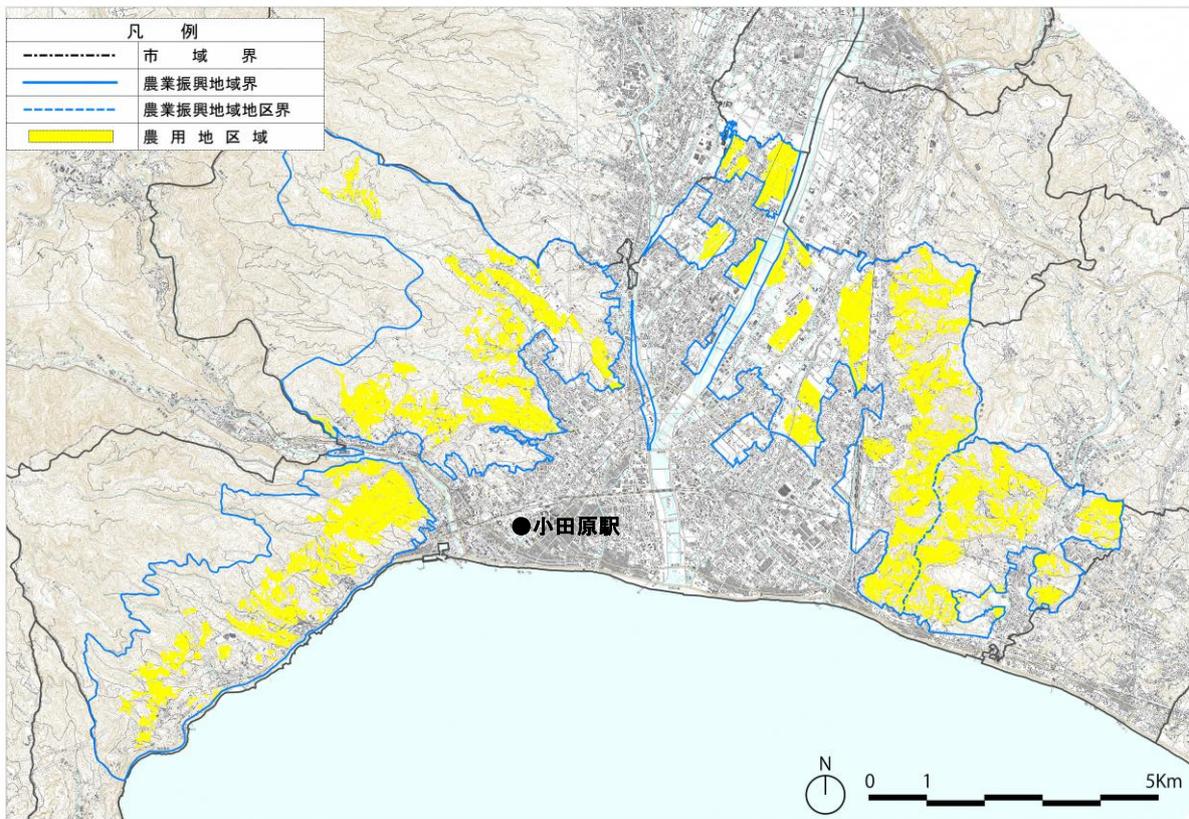
本計画は、優良な農地を確保・保全するとともに、農業振興のための各種施策を計画的に実施することを目的に、昭和49年度(1974)に策定された計画である。その後、改定を重ね、直近で平成29年度(2017)に改定された。

本計画では、農用地利用計画、農用地等の保全計画、農業を担うべき者の育成・確保、施設の整備計画等の視点から方針が示されている。

農用地利用計画においては、無秩序な農振除外や農地転用を防止し、ほ場整備事業により整備された優良農地はもとより、農用地区域の適切な維持・保全・管理が示されている。

農用地等の保全計画では、農業委員会や今後設置が検討されている農地利用集積円滑化団体と連携を図りながら集落営農組織、農事組合法人に加え地域の中心となる個別経営体による農作業受委託の推進と利用権設定等による農用地の流動化の促進、既存の農業従事者以外の多様な担い手の活用を図ることが示されている。

農業を担うべき者の育成・確保施設の整備計画においては、担い手不足への対応として、農業以外からの新規参入を含めた新規就農希望者に対する多様な支援が示されている。



3-11 農業振興地域と農用地

### 3 歴史的風致の維持及び向上に関する基本方針

歴史的風致の維持及び向上に関する課題と既存計画との関係を踏まえて本計画の基本方針を以下のとおり定める。

#### (1) 歴史的風致の核となる建造物の保存活用に関する方針

歴史的風致の核となる建造物のうち、既に文化財の指定などの措置が講じられているものについては、引き続き文化財保護法等に基づき適切な保存活用の措置を講じるとともに、積極的な活用を推進する。また、歴史的風致の核となる未指定の建造物については、本計画に基づく歴史的風致形成建造物の指定を行うことにより、建造物の滅失防止や修理等に対する支援、必要に応じた文化財指定を行うなどの保存活用の措置を講じ、あわせて建造物の積極的な活用を推進する。

加えて、これまで本市が把握できていなかった歴史的建造物をはじめ、歴史的風致を構成する文化財等の総合的な調査に努める。

また、歴史的風致形成建造物に指定した歴史的建造物は、本計画満了後や保存活用の仕組みの構築も見据え、文化財の指定・登録（国指定は除く）や景観重要建造物等の他制度との重複指定を図るなど、持続的な保存活用を目指す。

さらに、歴史的風致形成建造物の保存活用にあたっては、民間活用を促すための歴史的風致維持向上地区計画の導入を通じた用途地域等の緩和を検討するとともに、建築基準法の適用除外を受ける市条例の運用により、官民連携による持続的な取組を目指す。

これらの施策を組み合わせることで、官民連携による取組においても建造物の歴史的・文化的価値が損なわれることのないよう努める。

#### (2) 歴史的風致の残る街なみの環境整備に関する方針

旧城下町や旧街道筋など歴史の面影が色濃く残る地区などについて、地域住民の理解と協力を得ながら、まち並みの環境整備を進めるとともに、道路や周辺環境についても、本市の持つ歴史や伝統に配慮し、景観を阻害する要因の修景や除却などの整備を進めていく。

また、本市は既に景観条例や屋外広告物条例に基づく良好な景観形成に向けた取組を進めているが、より一層の効果発現を図るため、景観計画重点区域や地区計画制度と環境整備事業を組み合わせ、実効性のあるまち並み形成を図っていく。さらに、案内マップの作成や本市の歴史的な景観に配慮した案内板・説明板の更新など、市民や観光客に分かりやすい周辺環境の整備を進めるとともに、回遊性の向上に努める。

### (3) 歴史・伝統を反映した人々の活動に関する方針

小田原に受け継がれてきた祭礼等の伝統行事や民俗芸能、蒲鉾<sup>かまぼこ</sup>などの水産業や挽物細工・指物細工などの木工業などの伝統産業は、地域に対する愛着と誇りを育み、小田原固有の風情を醸し出している。これらを後世に確実に継承するため、その普及と啓発に努める。

また、受け継がれてきた伝統行事や民俗芸能の実態把握に努め、保存活用を進めるうえでの基礎資料とするとともに、継承に向けた必要な支援を図る。

伝統産業の継承にあたっては、後継者育成や技術の継承、需要・販路の開拓等に長い時間を要することから、産業振興と連携し、持続的に取り組む。

#### 4 計画の実施方法及び実施体制

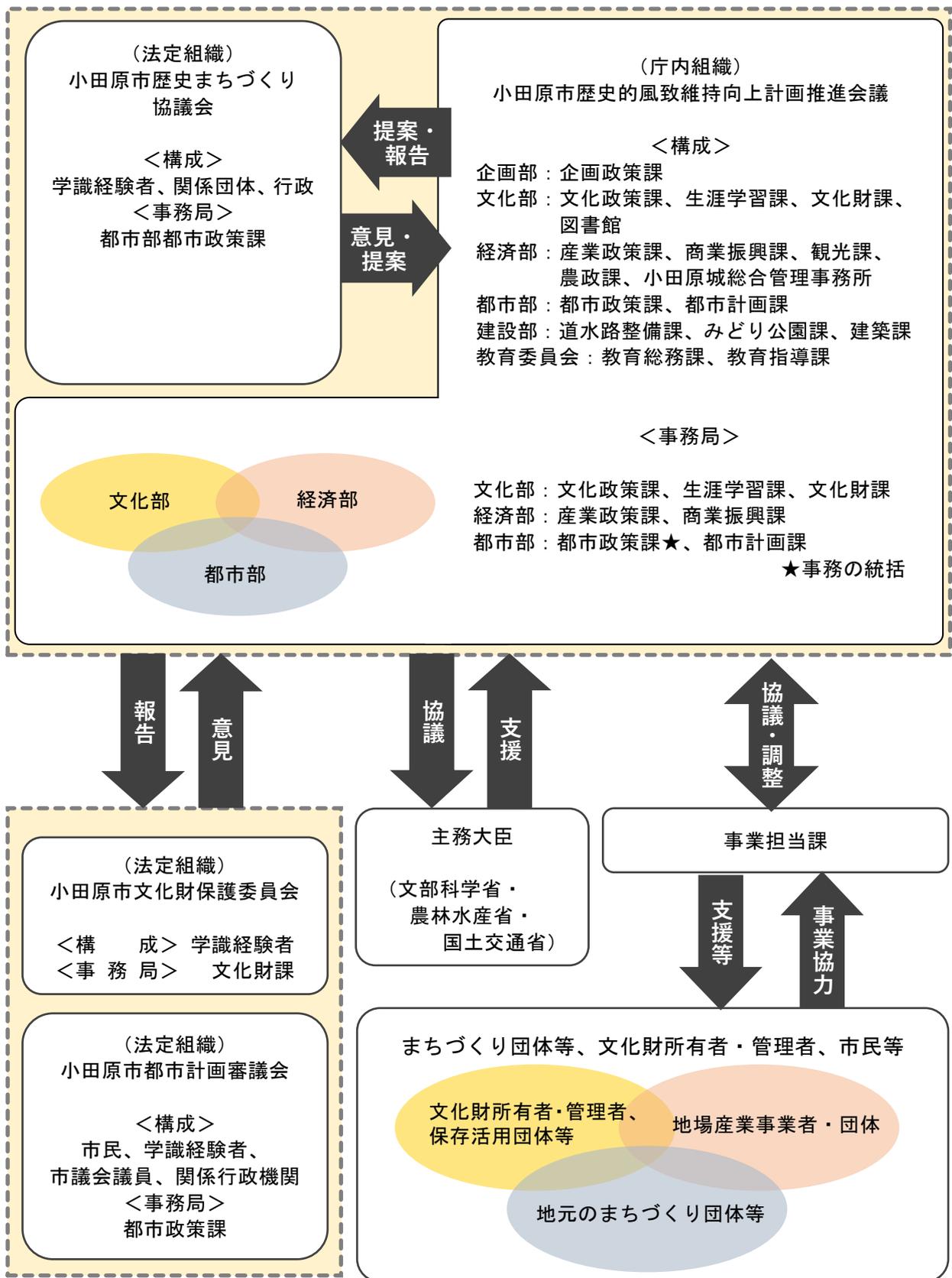
本計画の推進にあたっては、市内部の横断的な体制を整えるとともに、歴史まちづくり法第11条に基づく、外部有識者らで構成する小田原市歴史まちづくり協議会を設置することで、計画的に進捗管理し、推進を図る。

市内部の体制としては、文化部、経済部、都市部の主要課を事務局とし、小田原市歴史的風致維持向上計画推進会議において、市内部における本計画の進捗管理及び事業推進に係る連絡調整を行う。

小田原市歴史まちづくり協議会は、本計画の円滑な進捗管理・事業推進、計画の作成・変更を担う主体として、歴史的風致の維持向上に資する事業の実施に係る懸案事項、事業の追加などの計画変更に関わる検討事項等を意見・提案し、協議する。また、計画の推進にあたり、必要に応じて小田原市文化財保護委員会や小田原市都市計画審議会にて報告し、意見を求める。

事業の実施にあたっては、事業担当課が関係団体や個人と連携し、国や神奈川県などの関係機関と協議しながら事業を実施する。また、事業の進捗に応じて、新たな事業の提案等を行う。

計画の変更については、事務局が中心となり、必要に応じて小田原市歴史まちづくり協議会における協議、意見公募手続（パブリックコメント）等を行い、変更計画を決定し、3省（文部科学省、農林水産省、国土交通省）への変更認定申請を行う。



3-12 『小田原市歴史的風致維持向上計画』の実施体制図

