

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	鬼柳・桑原地区保全・整備に係る取組 状況について	農 政 課
2	水産市場再整備基本構想サウンディ ング型市場調査の結果について	水 産 海 浜 課
3	A I オンデマンド交通実証事業の実 施に向けた取組状況について	地 域 交 通 課

令和8年4月27日

鬼柳・桑原地区保全・整備に係る取組状況について

1 これまでの経緯

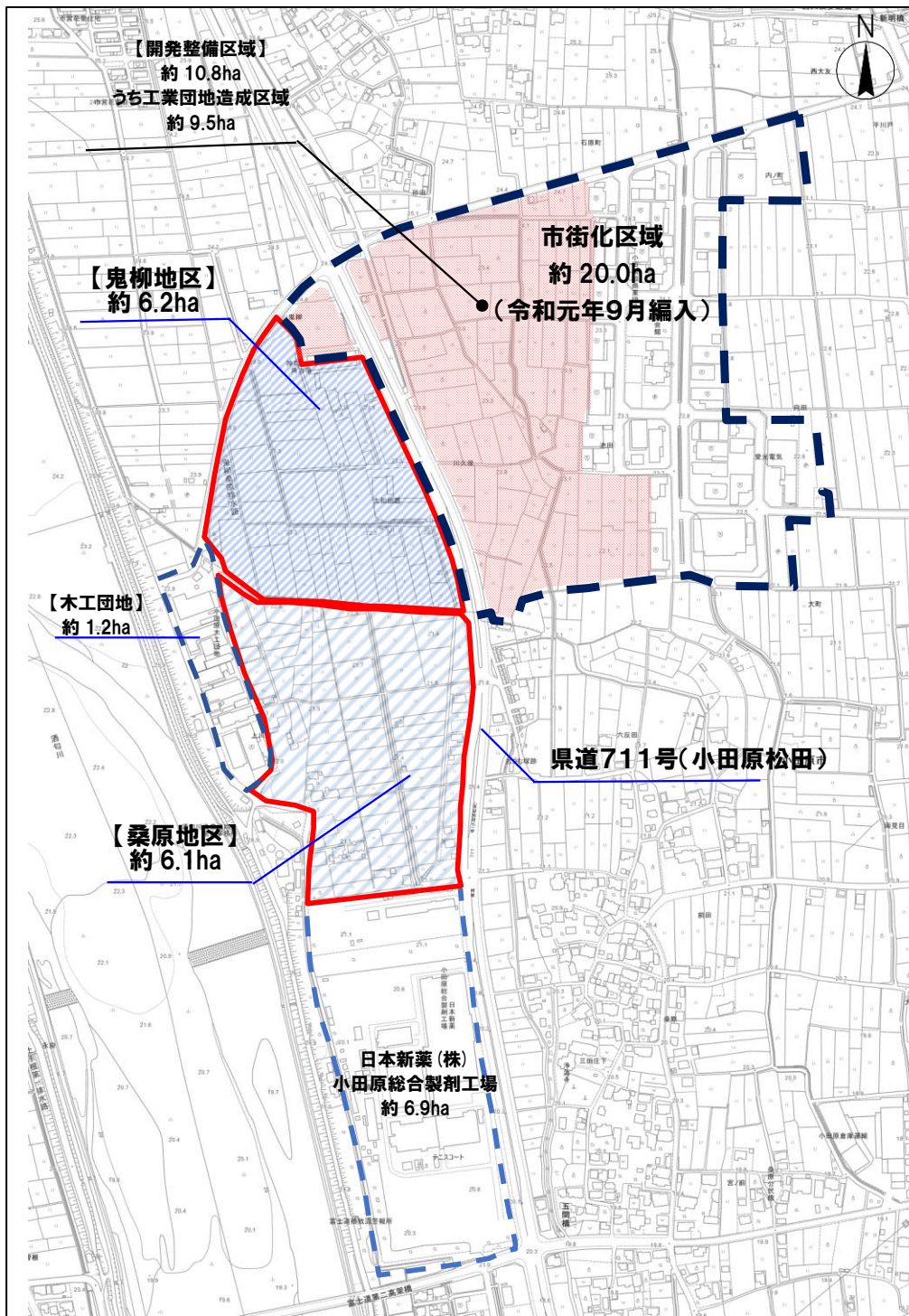
鬼柳・桑原地区の工業団地整備については、昭和 59 年の第 2 回線引き見直しにて工業系保留区域に位置付けられて以来、工業団地整備を目指してきた。

県道 711 号（小田原松田）の東側に位置する東側区域約 20ha（開発整備区域 10.8ha）においては、民間事業者の開発事業によって令和元年 9 月に市街化区域に編入され、その後、令和 2 年 10 月に工業団地の造成工事が竣工している。

一方、県道 711 号（小田原松田）の西側に位置する西側区域約 12.3ha（鬼柳地区約 6.2ha、桑原地区約 6.1ha）では、東側区域に続く形で、産業用地の創出や地域経済の活性化を目的に、民間事業者と連携を図りながら整備を促進してきた。

しかしながら、西側区域については、酒匂川水系のメダカ等が生息する貴重な自然環境であることから、生物多様性の観点を踏まえ、水田環境の保全を含めた自然環境を後世に残す必要があるとも捉えており、西側区域の貴重な自然環境を備えた水田地区の保全と地域経済の活性化を両立させた地域整備を目指し、庁内検討組織「鬼柳・桑原地区保全・整備プロジェクトチーム」を令和 6 年 11 月に設置し、当該区域の有する価値を改めて整理するとともに、地域住民の声を十分伺いながら、自然環境と調和した整備、保全の在り方等について調査・検討を進めている。

鬼柳・桑原地区工業団地整備に関する図



2 プロジェクトチーム等の主な取り組みについて

(1) 地権者との意見交換会

地域の声を十分伺いながら、自然環境と調和した保全と整備の在り方等について調査・検討するため、地権者との意見交換会を実施。

ア 意見交換会概要

○第1回意見交換会

日 時：令和7年2月18日（火）、19日（水）19時00分～20時00分

場 所：18日 鬼柳公民館、19日 桑原公民館

地権者等出席者：18日 計11名、19日 計19名

○第2回意見交換会

日 時：令和7年8月25日（月）、26日（火）19時00分～20時00分

場 所：25日 桑原公民館、26日 鬼柳公民館

地権者等出席者：25日 計15名、26日 計9名

イ 意見交換会での主な意見

意見交換会では、「後継者もいない中で田んぼを続けることは難しい」、「市や企業が全て田んぼを買い取ってほしい」、「自然を守ってくれるNPOや企業があれば良い」、「先行きはともかく、この貴重な環境は守っていききたい」など様々な意見があった。

(2) 地権者へのアンケートの実施

当該地区に関する地権者の考えを十分伺うためアンケートを実施。

○アンケート概要

実施時期：令和7年4月～5月

回収率：約 8 割

主な回答内容：

回答者の約 9 割が「所有地を手放したい」と回答している一方で、当該地区の自然環境について「将来にわたり残したい」、「残したいが現実的に難しい」と回答した方が約 6 割となり、当該地区の自然環境に価値を感じている声も一定数あった。

(3) 先進事例の調査

工業団地と豊かな自然環境が共存・共栄する在り方を調査するため、「自然と共生し地域と交流する工業団地」として大成建設㈱が整備した、富士宮市の「富士山南陵工業団地」の視察を実施。

○視察概要

日 時：令和 7 年 5 月 16 日（金）

視察先：富士山南陵工業団地（静岡県富士宮市南陵）

(4) 専門家への相談

ア 市街地整備アドバイザーへの相談

工業団地の整備に向けて、神奈川県市街地整備アドバイザーに相談を行うほか、同アドバイザーを講師に招き地権者を対象とした工業団地整備に関する勉強会を実施。

○勉強会概要

日 時：令和 7 年 7 月 29 日（火）18 時 30 分～19 時 30 分

場 所：小田原卸商業団地組合会館 1F 多目的ホール

地権者等出席者：8 名

内 容：「市街化調整区域の土地活用について」

イ (公財)世界自然保護基金ジャパン(WWFジャパン)及び(公財)日本自然保護協会へのヒアリング

当該地区の自然環境の価値や環境意識の高い企業の情報等を発掘するためヒアリングを実施。

○ヒアリング概要

実施時期：令和6年12月～

ヒアリング回数：計6回

(5)環境意識の高い企業へのヒアリング

当該地区の貴重な自然環境の保全に共感する環境意識の高い企業との連携等を目指しヒアリングを実施。

○ヒアリング概要

実施時期：令和7年9月～令和8年1月

企業ヒアリング数：計22社

(6)その他(生物相調査について)

当該地区の付近ではミナミメダカや準絶滅危惧種の水生植物が生息していると報告されているが、当該地区において生息する生物を正確に把握するため、環境保護課において、令和7年5月～令和8年3月にかけて生物相調査を実施した。併せて、当該地区において酒匂川水系のメダカが持続的に生息するために必要な水路等の場所を調査した。その結果、季節に応じて生息状況は変化するものの日常的に目にする種や外来生物のほか、メダカやキイロサナエ、コオイムシ、ササバモといった絶滅が危惧される水生動植物の生息が確認できたほか、配慮を要する水路として年間通水している水路等を把握した。

3 現状及び今後の方向性

(1) 現状

当該地区については、産業用地の創出と自然環境が調和した保全や整備の在り方について調査、検討を進めている。そのような中で、民間事業者から鬼柳地区について開発が進む可能性が高まったと聞いている。

(2) 今後の方向性

当該地区の取り巻く状況が変わっていることから、引き続き、同プロジェクトチームを中心に地域の声を十分に伺いながら、自然環境への配慮と整備の在り方について調査、検討をしていく。

ア 鬼柳地区について

鬼柳地区については、条件次第で地権者の同意がまとまり、開発が進む可能性が高まったことから、自然環境と調和した整備を目指し、開発事業者と協議しながら、具体的な「自然環境に配慮した基盤整備」に向け、連携を図る。

イ 桑原地区について

桑原地区については、「工業団地として整備される」、「工業団地と貴重な自然環境が共存している」、「水田環境が保全され農業が継続される」の3つの方向性が考えられる。引き続き、産業用地の創出と自然環境が調和した保全と整備の在り方について調査、検討を進める。

鬼柳・桑原地区工業系保留区域に係るアンケート調査結果

問1. 鬼柳・桑原地区工業系保留区域内の所有地の状況についてお伺いします。(いずれか1つに○をしてください)		
	耕作をしている ⇒問2へ	53%
	荒れてしまっている ⇒問2へ	24%
	農地以外(宅地、資材置場、駐車場等)の活用をしている ⇒問5へ	23%

問2. 鬼柳・桑原地区工業系保留区域内の所有地を今後どうしていきたいですか？(いずれか1つに○をしてください)		
	手放したい ⇒問3-1、問3-2へ	91%
	手放したくない ⇒問4へ	9%

問3-1. 問2で「手放したい」と回答した方が対象です。手放した後の土地の用途についてお伺いします。(いずれか1つに○をしてください)		
	農地のまま利用してほしい	0%
	工業団地として活用してほしい	43%
	どちらでもよい	57%
	その他	0%

問3-2. 問2で「手放したい」と回答した方が対象です。手放す条件をお伺いします。(いずれか1つに○をしてください)⇒問6へ		
	東側区域と同様の価格でしか売りにたくない	35%
	価格にこだわりはなく、とにかく売りたい	37%
	その他	28%

問4. 問2で「手放したくない」と回答した方が対象です。手放したくない理由をお伺いします。(該当する項目に○をしてください(複数回答可))⇒問6へ		
	現在の環境を守りたい	30%
	営農を続けたい	20%
	貸すのは良いが、売りにたくない	40%
	その他	10%

問5. 問1で「農地以外の活用をしている」と回答した方が対象です。鬼柳・桑原地区工業系保留区域内の所有地を今後どうしていきたいですか？⇒問7へ		
	手放したい	73%
	手放したくない	27%

問6. 農地所有の皆様にお伺いします。営農希望者の斡旋について(該当項目に○をしてください)⇒問7へ		
	斡旋を希望する	36%
	斡旋を希望しない	64%

問7. ここまでの回答に関わらず皆様にお伺いします。鬼柳・桑原地区工業系保留区域の自然環境について、最も近いと思うものに○をしてください		
	将来にわたり残したい	10%
	残すほどの価値は感じない	36%
	残したいが現実的に難しい	46%
	その他	8%

○自由記載欄(個人が特定できるご回答については除いています)
地権者が高齢化し、また後継者も減少するなか、迅速な売却の促進を期待します
新築社宅の北側の水路及び農道の整備を行って欲しい
事業用地として取り組んできたのだから、もっと積極的に進めてほしい。市はほんとうに事業用地としてほしいのか？判らない・・・そう言う意見が多いです。
市の事業計画の進捗が大変遅いです。多数の方が同様の意見を持っています。
わかりきっていた事をここに来て、一旦立ち止まるという考えに賛同できない
小田原市の発展の為に工業地帯にすべきです
90%の賛成権があれば実行すれば良いと思う。将来的に高齢者が多く継続者も少ない。
耕作していないにも関わらず、生産組合の役員が周ってくるのをやめてほしい。工業団地として売れることを希望していたが、一部の反対で田の管理負担だけが残っている。反対するのであれば田の管理は存続希望者で行ってほしい。
水田環境を残す場合、農道、水路の整備は必須。現状、橋や道がせまく危険、水路も毎年自分達で整備している。自然環境を保全するのであれば、整備は必ずやること(田植えの時期に現地確認すること)40年検討されてきたにもかかわらず白紙に戻すことで、周辺地域から取り残されるのではないか。めだかで地域が活性化できる方策を考え実行すること。
食料の確保は必要なので、農業の育成についてこの地区だけでなく、もっと広い範囲で計画すべきである。
河川、水門、道路等において、安心、安全な作業が出来る様に
農用機械が大型化になり、他の田圃に対し、狭い通路、水路では水田が小さく、我家でも若い方が大変困って居ります。皆様大変困っている声を聞いていますので、市の方も早目に考えて下さい。お願い致します。
後継者がいないので管理が大変、長期にわたり私達の心をもてあそんでいると思う
今は営農を続けたいし、景観維持、環境保全を望む。しかしながら、次世代がそのまま続けられるかは、未知数である。農業をして一定の収益が上げられるかが、重要なポイントになって行く。
小さな水田で大きな機械を入れるのにも大変。何十年もそのまま現在では知人に耕作してもらっていますが、後継者がいないので早く手放したい。
手放したくないという方には代替地を斡旋したらどうか。工業系保留区域以外の近隣でも耕作放棄地は沢山ある。耕作放棄地を減らす観点からも良いのでは。
アンケートのパーセンテージで見ると多く見えるが、工業地化の人数的には微々たるもの。やると決めたらやればよいのではないかと。5年以上同じ答えで小田原市のやっていることがよくわかりません。とにかく遅い。
説明会、アンケートを何回やっても進展なし。市の工業団地整備を積極的に進めて欲しい。
長期に渡り、事業計画の進捗が遅いです。リフォーム等考えているところもありますので、どうすべきか早目の回答をお願いしたいです。
どうしても農業を続けたいのなら、まとまって区域内への移動を考慮して欲しい。一部を「工業団地」ならぬ『農業団地』を目指すのはどうか。(=高収益品目に特化する)
鬼柳は若い人の仕事が無く外に出て行き親が亡くなっても家に戻る事はありません。米農家は収入より支出の方が多く持ち出しになっています。何の為に仕事をしているのか分かりません。子供が後を継ぎたくないと思っても仕方ありません。10年後、このままですと空家が増え続け、治安悪くなり、年寄りだけの所帯は不安が増しますので、鬼柳を出て行く事を考えざるを得ません(特に1人住まいは)。一級河川と高速道路が2本走っていますので、条件は良いと思いますので、大きな工場を誘致(倉庫では無く)していただき、若い人(十年配者のパート)が働ける場を作っていたらいいと思います。
営農を続けたい方には代替地を提案してあげれば良いと思う
施策方針明確にし、進展、前に進めて下さい
市が土地を購入して市がやりたいように開発する。市に予算がなければ自然環境保護促進税とかをとれば良い。メダカの保護を求めている市民は土地を確保するための財源を特別税でまかなえる運動をすべき。

鬼柳・桑原地区における生物相調査結果について

1 目的

本市における生物多様性の現状を把握し、今後の自然環境保全と持続可能な暮らしや社会経済の取組みへの参考とするため、鬼柳・桑原地区において生物相調査を行った。

2 調査概要及び結果

鬼柳・桑原地区工業系保留区域の水路等において、酒匂川水系メダカの生息域を調査するほか、植物等を含めた生物相調査を実施。希少な動植物の自生が確認されたほか、メダカ保護の観点から配慮を要する水路等が判明。また、採捕したメダカの遺伝子を分析し、酒匂川水系メダカの遺伝子であることを確認した。

(1) 調査期間・回数

令和7年6月10日から令和8年3月10日のうち12日間の採集調査
(8地点、各地点4回実施)

(2) 調査依頼先

かながわ淡水魚復元研究会

(3) DNA分析先

勝村啓史氏(九州大学)

(4) 主な調査結果

① 確認された希少な水生生物(一部抜粋)

ミナミメダカ、ナマズ、ハグロトンボ、キイロサナエ、コオイムシ等

② 確認された希少な植物(一部抜粋)

ササバモ、ホザキノフサモ、デンジソウ、ミズマツバ、ゴキヅル等

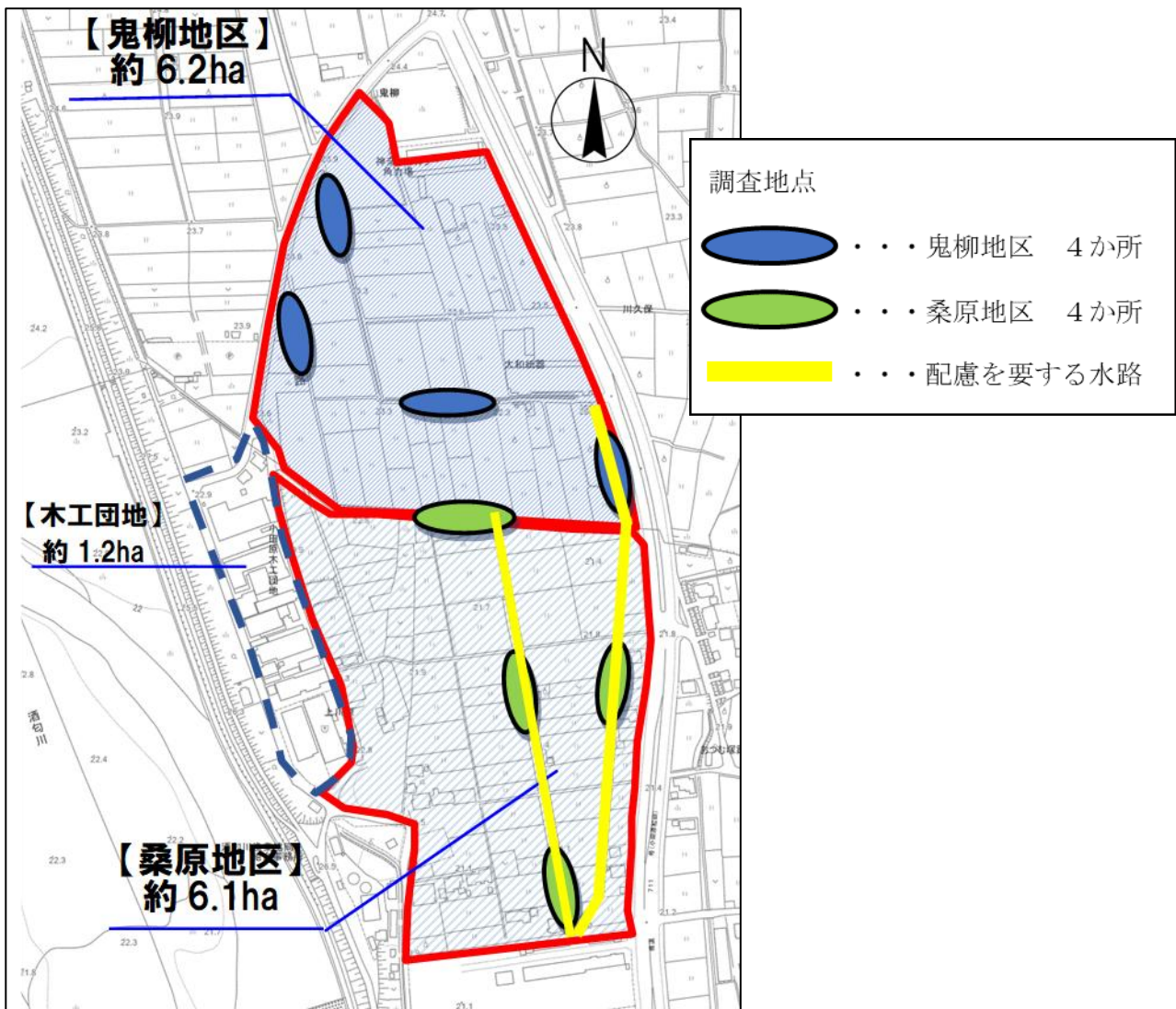
③ 配慮を要する水路

「3 位置図」中、黄色着色部

④ 酒匂川水系メダカの DNA 分析結果

mtDNA を解析した結果、系統的に過去の遺伝子（1999 年ほか）と大差なく、酒匂川水系のメダカの遺伝子が継続していることが確認された。

3 位置図



水産市場再整備基本構想 サウンディング型市場調査の結果について

1 調査の概要

(1) 経緯と目的

水産市場再整備基本構想の策定に向けては、生産者や買受人、卸売業者等の関係者、さらには学識経験者、地元自治会等から成る検討会議等で、新市場の目指すべき姿、運営イメージ、施設規模などの検討を行ってきた。その中で、昨今の建設費の高騰に伴う市場使用料の上昇や、市民の食生活への影響が課題となったことから、サウンディング型市場調査を実施し、対話により広く意見を聴取することで、建設費低減及び市場利用者の負担軽減の可能性を探り、基本構想策定の参考とすることとした。

(2) 実施期間 令和8年(2026年)2月2日(月)から2月27日(金)まで

(3) 参加事業者・団体数 7者(水産・商業・建設関係者など)

2 主な意見

(1) 水産市場の再整備に関すること

ア 卸売市場の機能に関すること

- ・第3種漁港として本来持つ機能を生かし、地元漁業者などの水揚げを中心とした市場を目指し、年間を通じて安定的な水揚げを確保すべき。
- ・高鮮度な小田原の魚のほか、安定した品揃えの確保に向け、陸送鮮魚や冷凍塩干品等の取引機能や配送作業機能など、現市場が有する卸売市場としての機能を維持することが重要である。
- ・「小田原の魚」の良さを活かすため、活魚施設の増設や鮮度劣化を抑制する氷、殺菌冷海水などの設備を設置してほしい。

イ 新市場の建設に関すること

- ・建設費や工事期間を踏まえて、現駐車場の位置に仮設市場を建設し、本体工事を一括整備することが望ましく、工事の発注方法については設計施工一括発注方式の採用が適している。
- ・脱炭素社会の実現や、地域経済の活性化、市のブランディング向上などの面から木質化の検討をしてほしい。

ウ 新市場の運営に関すること

- ・持続可能な運営を目指し、新市場は現在の市場使用料と同程度の負担となるよう、効率的な市場に向けた規模適正化を図るべき。
- ・集客力の高い場所であるため、にぎわい市場としてのスペースの確保に努めれば、市場使用料の上昇分を補う可能性があるのではないか。
- ・運営経費を市場使用料のみで賄うのではなく、観光目線を踏まえた「稼ぐ市場」とし、人を呼び込む仕掛けを構築し、エリア全体の活性化を図るべき。

エ 新市場の施設管理に関すること

- ・従事時間や委託内容の見直し、機器の仕様や再配置の再検討、塩害に強い材料の選定など、新市場計画時に維持運営経費を縮減するための検討が必要である。

(2) 漁港周辺の賑わいに関すること

ア 市場における人流・物流に関すること

- ・再整備にあたって、市場単体だけではなく、小田原漁港エリア全体、さらには小田原市全体を見るべき。
- ・現状、集客の面では昼間がメインであるが、朝の時間帯にもチャンスがあると考えられる。臨場感を体験できると好評のセリ見学など、訪れることで感じられる体験を用意することが必要である。

- ・漁港周辺では「体験型」のコンテンツが不足しているため、市場見学などをうまく活用して、人が訪れる流れを作りたい。
- ・近年のトラックドライバーの運転時間の制限など、箱根・伊豆を商圈とすることに優位性が生じていることは、新市場にとって強みであり、鮮魚・活魚が揃う特色が、拠点としての魅力に繋がる。
- ・大型車が小田原厚木道路にアクセスするため、交通規制の解除を検討するなど、物流好立地のメリットを最大限生かす必要がある。

イ 民間活力に関すること

- ・プライベートブランド開発なども含め、付加価値を高めるため、西側エリアに整備した加工施設との連携なども重要である。
- ・「稼ぐ施設」を含めて小田原漁港エリア全体の検討を進めるためには、大手資本の参入を見据える必要もある。

ウ 漁港周辺における駐車場対策に関すること

- ・駐車場不足については、小田原漁港の管理者である県と一体になって解決する必要がある。
- ・駐車場の有料化により無関係な駐車場利用者が減り、現駐車台数でもある程度対応できるのではないか。

エ 経営支援に関すること

- ・融資のほか本業支援のための経営相談サービスを提供しているので、再整備に関わる事業者の方に活用いただきたい。

(3)その他

- ・令和5年度末に策定したエリアブランディング構想（早川エリア）を踏まえ、商業・周辺店舗・物流拠点・冷凍冷蔵庫を含めたエリアとしての集客・収益を考えることが重要である。

- ・「にぎわい市場」を目指すため、市場関係者である小田原市卸売市場審議会水産部会の委員に加え、商業、観光、運輸等の事業者や団体から意見や知見を集め、検討することが必要である。
- ・再整備の検討にあたって、多業種からの意見聴取が必要な場合には、顧客ネットワークを生かしたアンケート調査の実施に協力できる。

3 今後の検討の視点

- ・ 商圈の拡大などを見据え、今後必要となる卸売市場機能等の検討
- ・ 建設費及び維持管理費を最適化するための発注方式等の検討
- ・ 市場使用料の上昇分を補うための「稼ぐ市場」としての収益施設等の検討
- ・ にぎわいの創出に向け、人流・物流を踏まえた配置計画等の検討

4 今後の予定

サウンディング型市場調査の結果を踏まえた「3 今後の検討の視点」について、市場関係者と丁寧に意見交換を重ねながら、基本構想を策定する。

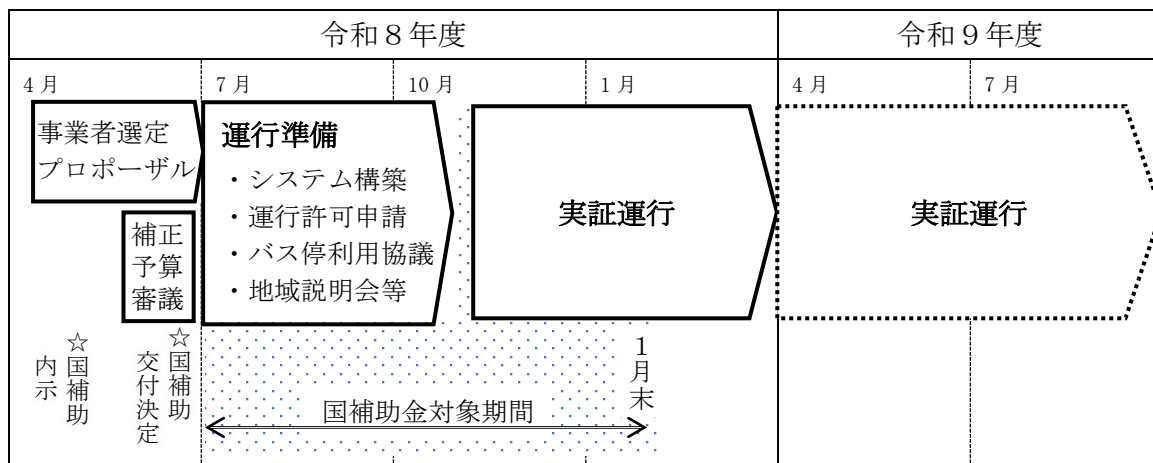
なお、策定期間については令和8年度中頃までを目標とするが、物価高騰等、社会経済状況が大きく変化している中で、持続可能な市場運営を見据えた市場の再整備となるよう、慎重に検討を進めていく。

A I オンデマンド交通実証事業の実施に向けた取組状況について

1 事業実施に向けた進捗状況について

公共交通不便地域における新たな移動支援策のA I オンデマンド交通の実証運行に向け、公募型プロポーザル方式により、提案事業者の募集を開始した。

＜全体スケジュール＞



2 プロポーザルについて

公募型プロポーザルについては、提案者から、A I オンデマンド交通の実証運行に必要な予約配車のシステムや運行事業者等について一括で提案いただき、最も優れた提案事業者を選定する。なお、既存の公共交通への影響を考慮し、運行事業者は市内を運行するバス路線を有するバス事業者、または、市内に事業所を有するタクシー事業者に限定する。

＜プロポーザルのスケジュール＞

項目	内 容	日 時
1	公募型プロポーザル実施要領等の公表	令和8年4月15日(水)
2	質問書の提出期限	令和8年4月23日(木)
3	参加表明書等の提出期限	令和8年5月13日(水)
4	第一次審査結果の通知	令和8年5月20日(水) ※予定
5	一 次 審 査	業務提案書等の提出期限
6		第二次審査（プレゼンテーション）
7		最優秀候補者決定の通知及び公表 (国補助交付決定通知後)

3 プロポーザル提案上限額

45,720 千円（システム構築費、11月～3月の運行経費等）

4 財源

「交通空白」解消緊急対策事業（補助率2/3）に応募
採択結果は4月下旬頃に通知される予定。

5 運行エリアの選定について

(1) 神奈川中央交通（株）との協議

慢性的な運転士不足等を理由に、本市を運行する神奈川中央交通のバス路線を対象として、地域需要に即した路線のあり方について協議の申し入れがあり、路線が跨る隣接自治体も含めて協議を進めている。

なお、この協議にあたっては、運転士不足を理由とするため、収支不足額を補助することで、路線を維持・確保することができない事が前提となる。

協議を進める中で、国府津駅～橋団地の路線については、運転士不足による減便だけでなく路線廃止も選択肢に含めざるを得ないことが示された。当該路線は代替となる交通手段を有していないため、交通空白を生じさせないように、移動手段確保の優先度が最も高い地区として協議を重ねてきた。

移動手段確保に向けて、新たな交通モードの実証実験としてA I オンデマンド交通を、まずは利用者の少ない日中の時間帯に運行し、路線バスは朝夕の通勤・通学時間帯のみ運行することとしている。

なお、実証実験開始後は、それぞれの利用状況の共有や、効果検証を行い、A I オンデマンド交通の運行時間帯等について協議を継続して行っていく。

<実証実験開始時の時間帯別の運行形態>

時間帯	運行形態
6時～9時	神奈川中央交通路線バス 4便（予定）
9時～17時	A I オンデマンド交通 2台
17時～20時	神奈川中央交通路線バス 4便（予定）

} 運行時間帯及び
運行形態について
継続協議

(2) 実証運行のエリアの考え方

A I オンデマンド交通の実証運行のエリアは、神奈川中央交通との路線のあり方についての協議により、減便や路線廃止による交通空白の懸念があることや、「おだチケ」実証事業の検証結果から、タクシーの配車に時間がかかる地域でもある、前羽・下中地区をまずは優先して取り組んでいくこととする。

なお、「おだタク・おだチケ」実証事業を通して把握した移動の実態から、前羽・下中地区のエリア外にもA I オンデマンド交通の乗降スポットを設ける。

6 実証運行の概要

(1) 運行地区 前羽・下中地区

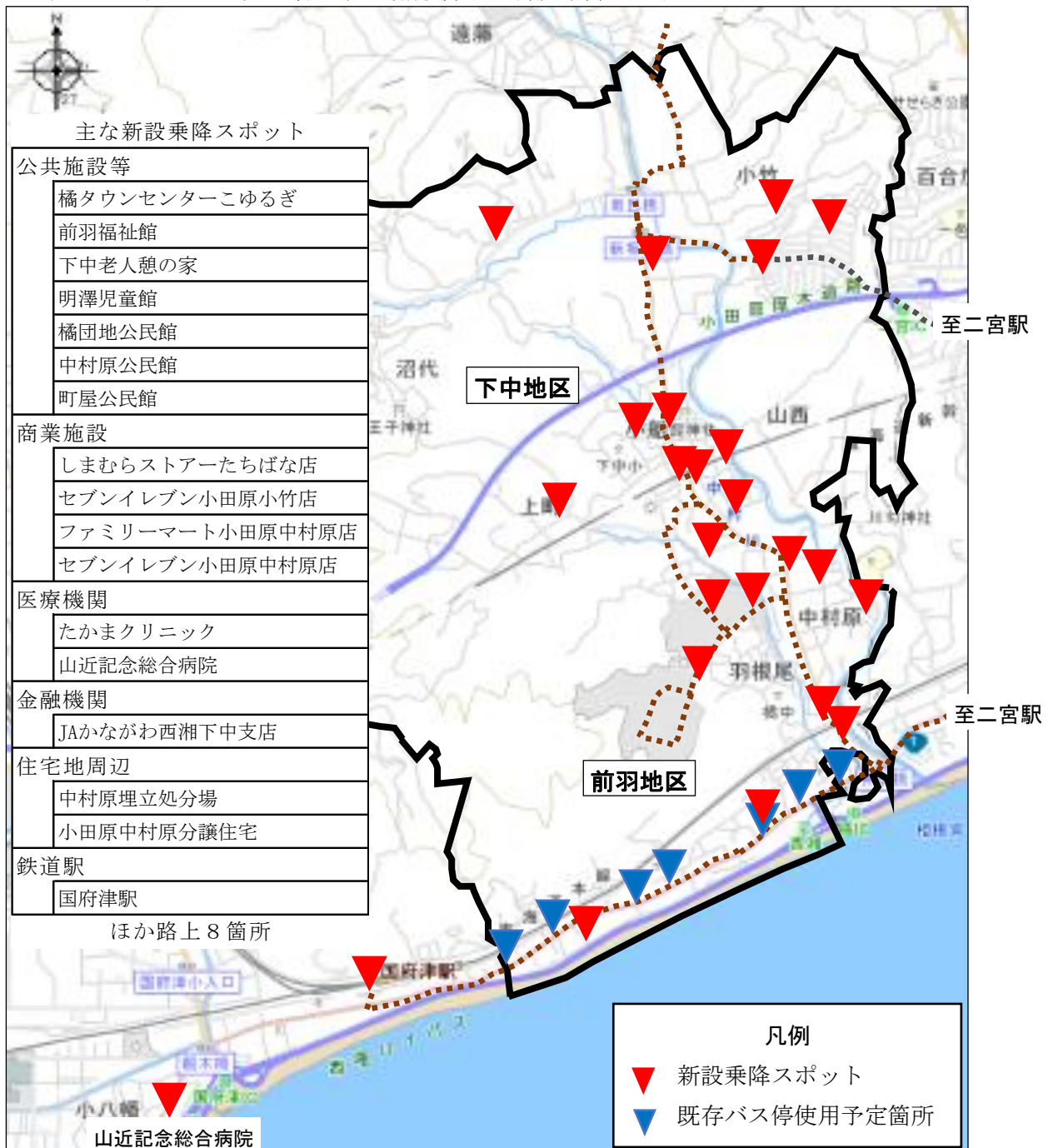
(エリア外の乗降スポット：国府津駅、山近記念総合病院)

(2) 運行日 毎日

(3) 運行時間 9時～17時

(4) 運行台数 2台

<運行エリア図および交通管理者と協議済みの新設乗降スポット>



※乗降スポットは、今後、地元調整及び交通管理者協議の上、更に追加していく予定