

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	久野地区地区計画（イオンタウン株式会社）について	都市計画課
2	国府津駅周辺整備事業について	土木管理課 道水路整備課
3	小田原こどもの森公園わんぱくらんどにおける動物事業について	みどり公園課
4	街区公園の再整備について	

令和 4 年 2 月 4 日

久野地区地区計画（イオンタウン株式会社）について

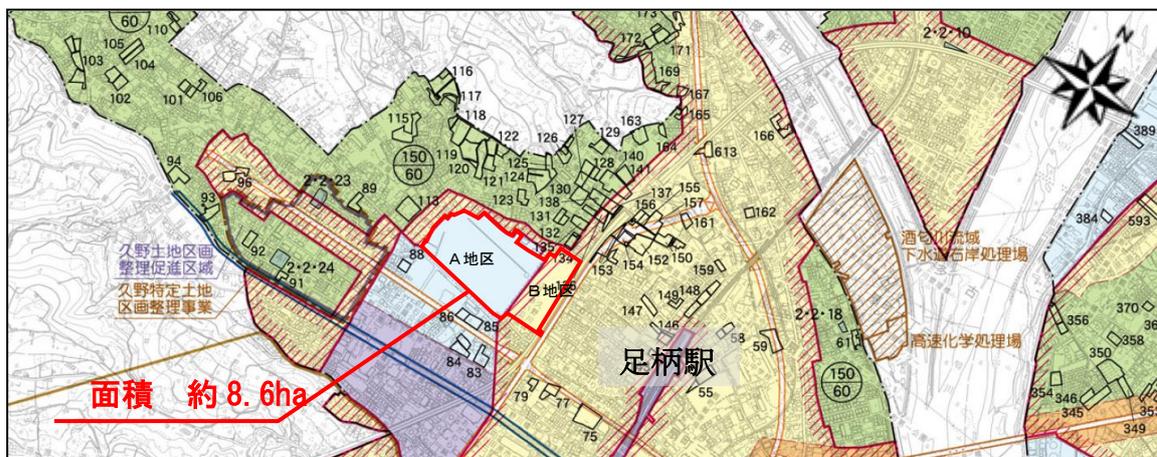
令和2年（2020年）6月にイオンタウン株式会社（以下「イオンタウン」という。）から都市計画提案の変更が提出された。工業地域では、10,000㎡を超える特定大規模建築物（*）の立地は不可とされているが、上位計画の位置付けがあり、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、周辺の国道や県道における交通環境など、都市構造に大きな影響を及ぼさないことを市が認めるものは、「開発整備促進区を定める地区計画」を決定することで立地が可能となる。このたび、関係機関との調整が整ったことから、地区計画の原案を作成するものである。

*「特定大規模建築物」とは、店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等の大規模集客施設のこと。

1 地区の概要

- (1) 計 画 地：小田原市久野333番1外
- (2) 区域面積：約8.6ha（A地区 約6.3ha、B地区 約2.3ha）
- (3) 用途地域等：

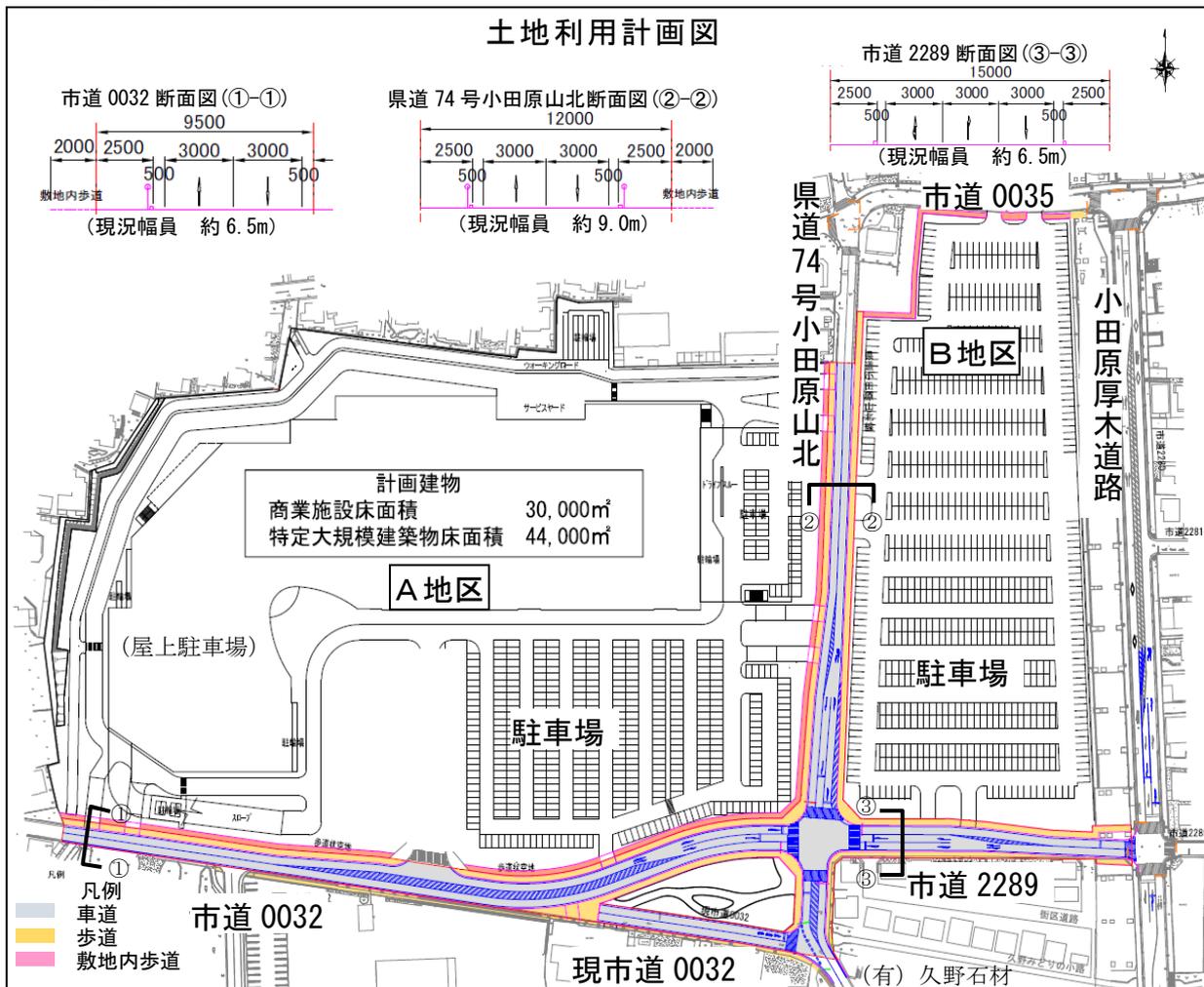
A地区 工業地域	B地区 第1種住居地域
建ぺい率60%、容積率200%	建ぺい率60%、容積率200%
第5種高度地区（15m以下）	第2種高度地区（15m以下）



2 主な経過

- ・平成30年5月 イオンタウンが都市計画提案書を提出（特定大規模建築物床面積 56,000㎡）
- ・令和2年6月 イオンタウンが都市計画提案の変更を提出（特定大規模建築物床面積 44,000㎡）
- ・令和2年7月 都市計画審議会にて意見交換（1回目）
- ・令和2年9月 議会にて久野地区イオンタウンの早期開業についての陳情採択
- ・令和2年10月 地元住民説明会を開催（計3回）、商業者説明会を開催（計2回）
- ・令和2年11月 都市計画審議会にて意見交換（2回目）
- ・令和3年12月 神奈川県警察本部との都市計画決定に向けた交通協議完了
- ・令和4年2月 都市計画審議会へ久野地区地区計画の原案報告

3 土地利用計画図



外観イメージ図



※外観イメージ図は検討段階の計画であり、確定したものではありません。

4 久野地区地区計画（原案）の主な内容

地区計画の目標	地域の人々が日常生活の中で、楽しみ、学び、社会参加し、健康になれる多世代交流拠点を形成し、また、適切な公共施設の整備、地域防災力の強化及び地域の魅力向上に資する空間の形成を図ることを目標とする。	
土地利用の方針	隣接する住宅地の居住環境に配慮しつつ、店舗及び飲食店を中心とした集客施設などの立地により、地域の生活利便性を向上させるとともに、賑わいや魅力ある交流の場を創出する。	
環境配慮の方針	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギーの活用等を促進することで、脱炭素社会の実現を目指す。 敷地内等の緑化に努め、緑豊かな景観の形成を図る。 	
開発整備促進区の土地利用に関する基本方針	<p>土地利用転換及び高度利用に合わせた都市基盤の整備を図りつつ、大型商業施設の立地を誘導し魅力ある空間を創出するため、以下の方針を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路改良を行うとともに、歩行者空間、広場及び緑地を確保する。 地域の生活利便性の向上を図る店舗、飲食店を中心とした施設を配置するほか、地域の特産品の販売やPRを行うなど、地域経済の発展や農林水産物の地産地消に貢献する集客施設の立地を図る。 「食・運動・社会参加」により、未病改善に取り組むことができる多世代交流拠点の形成を図る。 災害時に大型商業施設が一時的な避難地として機能し、食料品や生活用品を提供するなど、地域の防災力の強化を図る。 	
地区施設等	別紙、久野地区地区計画計画図のとおり。(P5)	
	A地区	B地区
建築物等の用途の制限	マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所その他これらに類するもの及び商業地域に立地できない工場等は建築してはならない。	—
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、22.5mとする。	—
壁面の位置の制限	道路境界線から2.5m、住宅地との敷地境界線から5.0m以上壁面を後退する。	
建築物等の形態又は意匠の制限	周辺の住宅地に配慮し、建築物及び工作物の外観の色彩は、低彩度に制限する。	
誘導すべき用途	店舗、飲食店などで、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの。ただし、特定大規模建築物床面積の合計が44,000㎡を超えるもの又は建築物の延べ面積の合計が48,000㎡を超えるものを除く。	—

5 市の施策を推進する主な取組

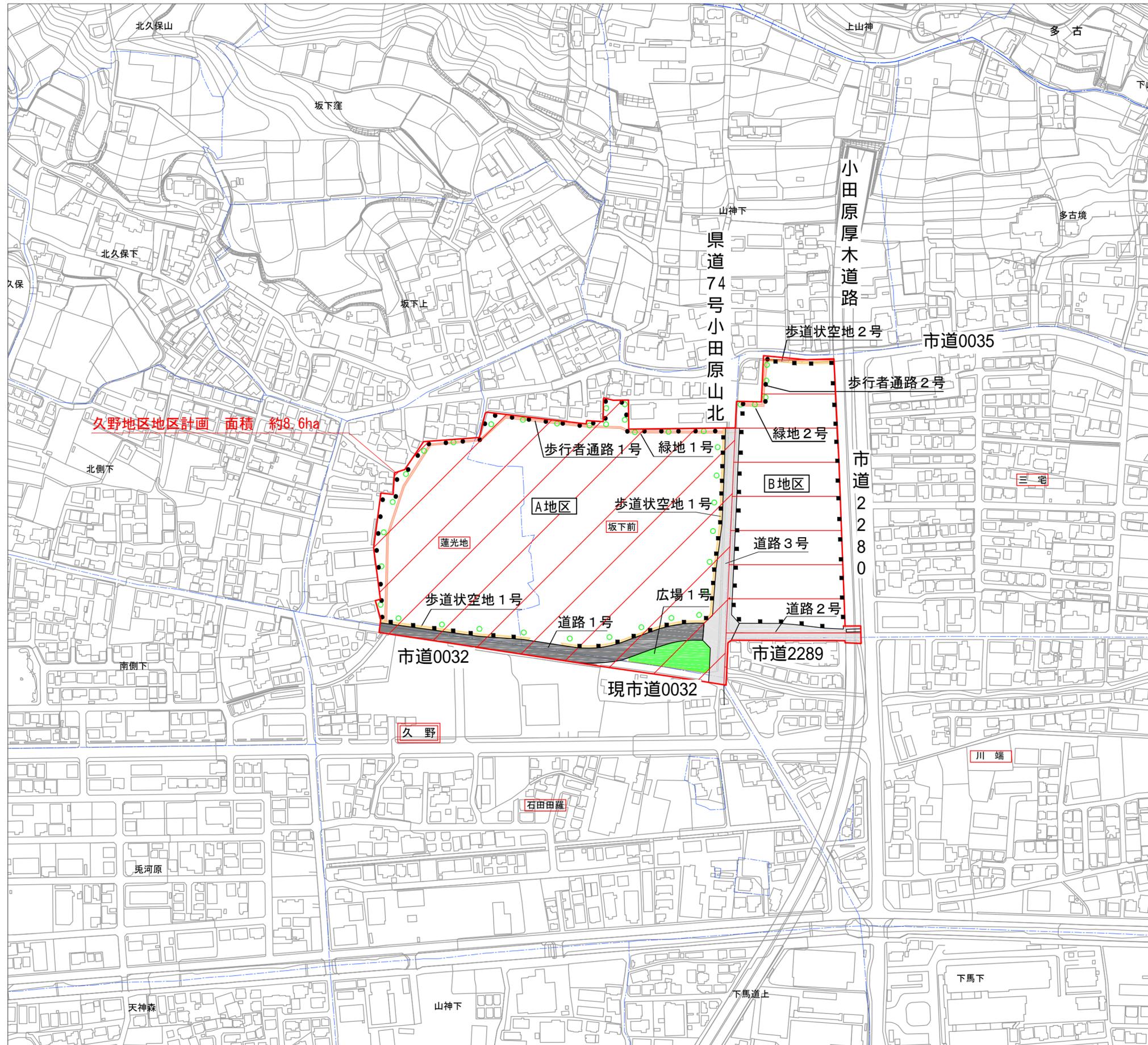
イオンタウンからの提案（抜粋）

	主な取組
社会	健康増進施策の推進 ・敷地外周（建物外周）のウォーキングロードの設置 地域医療体制との連携 ・小田原医師会・各医療法人と連携した健康啓発活動の実施 コミュニティの形成 ・コミュニティースペースの施設内設置 地域共生社会づくりの推進 ・地元自治会開催のお祭り等への協賛や催事場・イベントスペースなどの提供 ・地域ボランティア団体等への支援運動 未病を改善する取組と連携した市民の健康増進（運動・食）の推進 ・神奈川県・地域医療と連携したクリニックモール
環境	都市としてのブランド確立 ・被災した際にも防災拠点として機能する体制の確保（一時避難・食料等供給） ・非接触型デジタルサイネージの設置 エネルギーの自給自足に向けた取組 ・脱炭素社会の実現を目指し、太陽光パネル設置、商業施設本体棟の共有部LED照明化100%
経済	一次産業の基盤強化と暮らしへの定着 ・地産地消コーナー、催事イベント等を通じた特産品ブランド化への寄与 地域経済の発展 ・地域の特産品を集めた名店や食材専門店などの地元テナントゾーンの設置

6 今後のスケジュール（案）

- ・令和4年3月上旬 市民、商業者への説明
- ・令和4年3月上旬 地区計画案について県との法定協議
～4月上旬
- ・令和4年4月頃 地区計画案の法定縦覧
- ・令和4年5月頃 地区計画の都市計画決定について都市計画審議会（付議）
地区計画の都市計画決定告示

久野地区地区計画計画図



凡例

- 地区計画の区域
 及び地区整備計画の区域
- 町丁界・大字界
 小字界
- 地区整備計画**
 - A地区 約6.3ha
 (開発整備促進区を定める区域)
 - B地区 約2.3ha
- 壁面位置の制限箇所 (1号壁面境界線5.0m)
- 壁面位置の制限箇所 (2号壁面境界線2.5m)
- 主要な公共施設**
 - 道路
 1号 L=約290m (幅員約9.5~15.5m)
- 地区施設**
 - 道路
 2号 L=約110m (幅員約10.0~15.0m)
 3号 L=約230m (幅員約12.0~16.0m)
 - 広場
 1号 約0.12ha
 - 歩道状空地
 1号 L=約440m (幅員2.0m)
 2号 L=約 60m (幅員2.0m)
 - 歩行者通路
 1号 L=約430m (幅員2.0m)
 2号 L=約 60m (幅員2.0m)
 - 緑地
 1号 約0.09ha
 2号 約0.01ha

0 50 100 200m

国府津駅周辺整備事業について

1 現 状

国府津駅前広場の拡張及び周辺道路の整備については、令和3年（2021年）1月28日開催の建設経済常任委員会にて報告した整備計画を基に、交通管理者である神奈川県警察本部との協議を行い、これにより計画に一部修正を加え、令和3年（2021年）12月に工事着手し、現在施工中である。

2 県警協議による整備計画の一部修正（一般車駐車場）

- (1) 出入口を西側から中央付近へ移動し、歩行者の安全性を高める。
- (2) 駐車区画を設置が可能である最大の12台分とし、拡張部の一般車乗降場は設けない。

3 一般車駐車場について

(1) 運用（案）

- ・満空管理システムを導入し、24時間利用可能とする。
- ・使用料は、最初の20分を無料とし、以後20分毎に200円とする。
- ・管理等は、民間事業者へ業務委託する。

(2) 業務内容

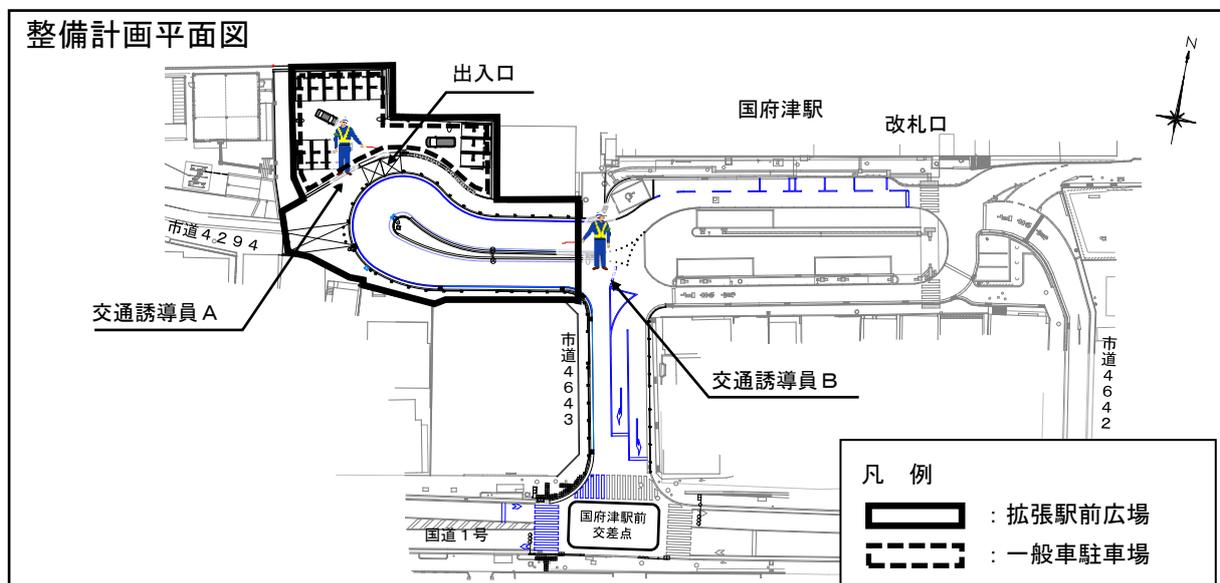
ア 駐車場管理業務

- ・機器（フラップ板、料金精算機等）の点検
- ・非常時対応
- ・清掃、集金等

イ 交通誘導業務（供用開始直後は6:00～20:00を基本とし、状況に応じて対応）

交通誘導員A：一般車駐車場出入口付近（2箇月間程度）

交通誘導員B：拡張駅前広場入口付近（2週間程度）



市民意見の募集結果について

国府津駅周辺整備事業における駅前広場の拡張に伴い新設する一般車駐車場に係る小田原市駅前広場条例等の改正素案がまとまったことから、市民に意見募集を実施したものです。

1 意見募集の概要

政策等の題名	小田原市駅前広場条例等の一部改正 (国府津駅前広場の拡張)
政策等の案の公表の日	令和3年(2021年)12月15日(水)
意見提出期間	令和3年(2021年)12月15日(水)から 令和4年(2022年)1月13日(木)まで
市民への周知方法	意見募集要項の配布(市内公共施設、ホームページ)

2 結果の概要

意見数(意見提出者数)	6件(1人)
インターネット	1人
ファクシミリ	0人
郵送	0人
直接持参	0人
無効な意見提出	0人

3 提出意見の内容

提出された意見の内容とそれに対する市の考え方は、次のとおりです。

<総括表>

区分	意見の考慮の結果	件数
A	意見を踏まえ、政策等に反映したもの	0件
B	意見の趣旨が既に政策等に反映されているもの	0件
C	今後の検討のために参考とするもの	0件
D	その他(質問など)	6件

<具体的な内容>

(1) 運用に関すること

	意見の要旨	区分	市の考え方
1	自動車一時駐車場(一般車駐車場)の使用料はいくらですか。	D	最初の20分を無料、その後は周辺の民間の時間貸駐車場よりも高い料金設定にすることで回転率を高めたいと考えています。具体的な内容については令和4年3月定例会に条例改正案を上程する予定です。
2	国府津駅自転車駐車場の指定管理者と一体で管理させたほうが管理コストが低減されると思いますが、なぜ指定管理をさせないのでしょうか。	D	自転車駐車場と一般車駐車場とでは、利用形態や設備機器等の違いから、管理に必要な専門性が異なり、一体管理によるコスト縮減やサービス水準の向上が見込めないことから、民間事業者へ委託する予定です。

※「自動車一時駐車場」を「一般車駐車場」に名称変更します。

(2) 条例に関すること

	意見の要旨	区分	市の考え方
1	自動車一時駐車場(一般車駐車場)を使用するには条例第7条の2の使用の許可が必要ですか。	D	使用許可の対象は、第2条の2第1項第2号に掲げるバス、タクシー用の乗降場等の附帯施設であり、一般車駐車場は使用許可の対象外です。

(3) その他

	意見の要旨	区分	市の考え方
1	国府津駅広場は公の施設ですか。	D	公共施設です。
2	コンビニエンスストアが拡張部分に指定されていますが、駅前広場区域として指定する必要は無いと思います。	D	コンビニエンスストアが拡張部の区域内に含まれているのは表示の誤りですので、修正いたします。
3	拡張部分はだれの所有地ですか。	D	市の所有地です。

(参考) 小田原市駅前広場条例 抜粋

第2条の2 駅前広場の附帯施設(以下「附帯施設」という。)は、次に掲げる施設とする。

(2) 乗合バス、営業用タクシー及び道路運送法第3条第1号ロに規定する一般貸切旅客自動車運送事業の用に供する乗車場、降車場、乗降場又は待機場であつて、その使用につき許可を要するもの

第7条の2 第2条の2第1項第2号に掲げる附帯施設を使用しようとする者は、駅前広場ごとに、市長の許可を受けなければならない。許可内容を変更しようとする場合も、同様とする。

小田原こどもの森公園わんぱくらんどにおける動物事業について

1 経緯

本公園の動物事業は、常設による運営が困難となり、令和2年（2020年）4月に休止し、令和3年（2021年）1月28日開催の建設経済常任委員会へ事業の廃止についての報告を行ったところ、事業の継続を求める意見があった。

このため、令和3年（2021年）2月24日開催の本委員会にて、今後も動物とふれあえる機会を提供できるよう、運営方法を検討することについて報告した。

2 運営方法の検討

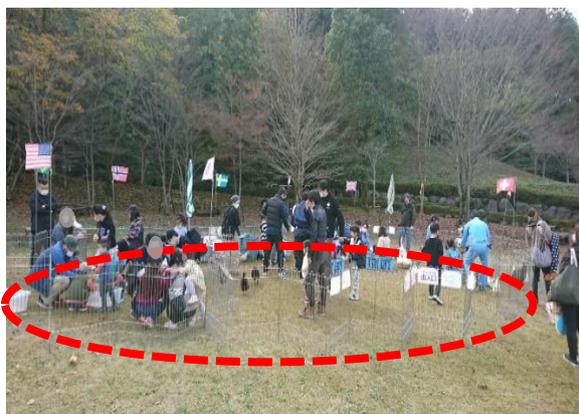
令和3年度（2021年度）は、今後の動物事業について検討を行うため、試行的にふれあい動物イベントを開催し、利用状況やアンケート調査を実施した。

(1) ふれあい動物イベントの実施内容

日 時：令和3年（2021年）11月23日（火・祝）、28日（日）、12月4日（土）
午前10時から午後3時まで（休憩1時間含む。）

内 容：小型動物（ウサギやモルモットなど）、大型動物（ヤギ、ヒツジ）とのふれあい

利用者数：3日間延べ約1,440人（小型動物とのふれあい）



小型動物とのふれあい



大型動物とのふれあい

(2) アンケート調査結果

調 査 日：ふれあい動物イベントの開催日

調査方法：市職員によるアンケートの依頼・回収

回 答 数：428人

主な調査結果

(1) ふれあい動物イベントの満足度は	
<p>どちらでもない 4.0%</p> <p>どちらかという不満 4.0%</p> <p>どちらかという満足 9.4%</p> <p>満足 86.2%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ふれあい動物イベントを利用した人の満足度は、「満足」、「どちらかという満足」が合わせて 95.6%であった。
(2) どんな動物がいるとよいですか（1位に選ばれた動物）	
<p>ヒツジやヤギなどの大型動物 9.2%</p> <p>ポニーなど乗馬体験ができる動物 27.0%</p> <p>アヒルやニワトリなどの鳥類 3.4%</p> <p>ウサギやモルモットなど触ることができる小型動物 59.5%</p> <p>その他 0.9%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「ウサギやモルモットなど触ることができる小型動物」が 59.5%と最も多かった。 ・「ポニーなど乗馬体験ができる動物」が 27.0%と2番目に多かった。
(3) どれぐらいの頻度で開催されるとよいですか	
<p>3～4か月に1回 8.9%</p> <p>2か月に1回 12.6%</p> <p>毎月1回 75.4%</p> <p>その他 3.1%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケートの選択肢の中で開催頻度が一番高い、「毎月1回」を希望する人が 75.4%であった。 ・「その他」では、毎週末の開催を希望する回答が複数あった。

3 今後について

- ・動物とふれあえる機会を提供するため、小型動物とのふれあいを中心とした動物イベントを開催していく。
- ・このイベントを通じて、引き続き動物事業の課題を整理するとともに、利用者ニーズを分析し、運営方法を確立する。

街区公園の再整備について

1 目的

街区公園は、利用者が自宅から歩いていける範囲にある最も身近な都市公園であり、子どもの遊び場や市民の憩いの場としての役割を担っている。

現在、本市には街区公園が 141 箇所あるが、その半数以上が、設置から 30 年以上経過しており、遊具や設備の老朽化などにより、十分に利用されていない公園もある。

これまで、安全確保の観点から優先的に実施している遊具の更新に加え、一定の規模を有する公園について、順次再整備を行い、誰もが利用したくなるような魅力ある公園としていく。

2 事業内容

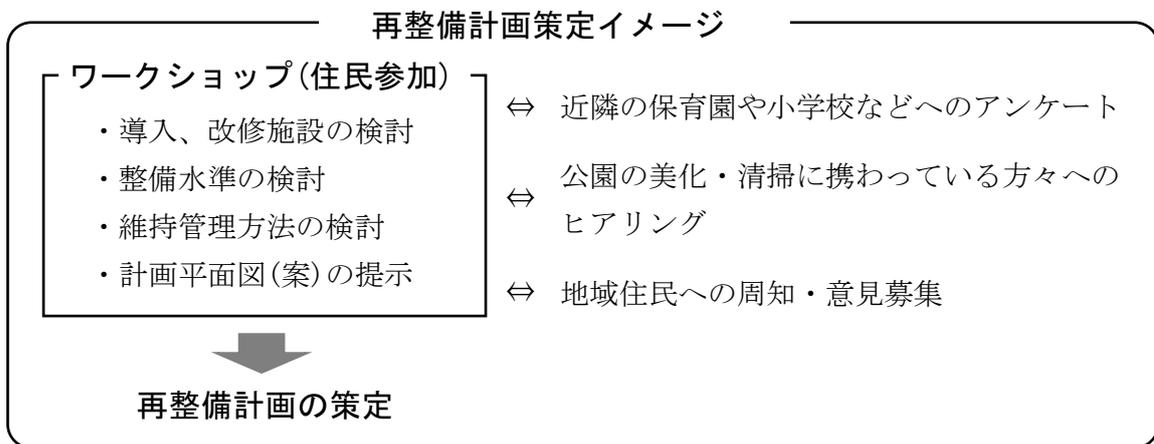
(1) 対象公園

市域全体の中で、地域の均衡を考慮しつつ、次の要件を満たす公園を選定する。

- ア 面積がおおむね 2,500 m²以上である
- イ 周辺に住宅地が広がり、多くの利用者が見込まれる

(2) 再整備計画の策定

住民参加によるワークショップを開催し、ニーズを把握するとともに、整備後の住民の関わり方などについて議論し、再整備計画を策定する。



(3) 再整備工事

ワークショップを通じて策定した計画に基づき、再整備工事を実施する。

整備内容の例

- | | | |
|---------|---------------|-----------|
| ・ トイレ改修 | ・ テーブル・ベンチの設置 | ・ 樹木の植え替え |
| ・ 遊具更新 | ・ オープンスペースの確保 | など |