

11月の支出(図書、備品、慶弔、飲食除く)

101,959円

情報公開の第一歩 政治資金を見えるようにします。

印刷代(月刊武松印刷代他)	18,216円
交通費(駐車場、燃料代)	15,270円
通信費(折込代、携帯電話代)	68,473円
支出計 20/11/1~20/11/30	101,959円

市政を考える 月刊武松

発行日
20/12/1

第194号

21500部発行

たけまつ ただし
頒布責任者：武松 忠(市議会議員)

ミナカ小田原 12/4オープン 再開発準備組合設立から32年。ついにグランドオープン

ミナカ小田原が、12/4にグランドオープンすることとなり、広域交流拠点整備のうち公共用地部分の整備がほぼ完成となります。そこで、これまでの主な経緯と駅周辺の主な出来事をたどります。

1984年3月

小田原市土地開発公社が小田原駅国鉄貨物駅跡地(約5250㎡)を取得

1986年3月

市が「小田原駅周辺地区整備基本計画」を策定

1988年3月

小田原駅東口お城通り地区再開発準備組合を設立

1999年3月

県と市が共同で「広域交流拠点整備構想」を策定

2000年3月 東西自由連絡通路整備工事着手

2001年5月

準備組合が小田原駅東口お城通り地区市街地再開発事業基本計画を策定

2002年5月

準備組合が(株)村井敬合同設計を一般業務代行者に決定

2002年7月 小田原地下街が経営破綻、閉鎖

2003年3月 アミーおだちかが営業開始

2004年3月 東西自由連絡通路事業完了

2005年6月 駅ビル小田原ラスカがオープン

2006年7月

(株)村井敬合同設計の一般業務代行者業務終了

2007年2月

準備組合が(株)アーバンコーポレイションを優先交渉権者として決定

2007年6月 アミーおだちか 営業を終了

2008年5月 加藤市長初当選
再開発用地にホール建設訴え

2008年6月

お城通り地区8地権者が、再開発は、現計画での推進をと市長へ要望書提出

2008年8月

(株)アーバンコーポレイション民事再生手続き開始

2008年11月

小田原駅・小田原城周辺まちづくり検討委員会が発足し検討開始

2009年4月

準備組合と事業施行者(アーバン)で締結していた覚書解除

小田原駅・小田原城周辺の懸案事業に関する市の方針等を発表 加藤市長駅前ホール計画取り下げ

2010年10月

お城通り地区再開発事業基本構想策定

駐車場施設ゾーン(現UMECO)と広域交流施設ゾーンに分け整備する構想

2013年8月

お城通り地区再開発事業「駐車場施設ゾーン整備基本計画」策定

2014年11月 地下街HaRuNe小田原開業

2015年11月

小田原駅東口駐車場及びおだわら市民交流センターUMECO供用開始

2016年12月

広域交流施設ゾーン事業者として万葉倶楽部(株)を優先交渉権者として決定

2018年4月

広域交流施設ゾーンについて、事業用定期借地権設定契約を締結して整備に着手

バブル崩壊、リーマンショック、東日本大震災、東京オリンピック、そしてコロナ渦の中、
関係者のご努力に深く感謝いたします。

JT跡地ハイオンタウン

イオンタウンは用地取得済み。店舗面積と高さを緩和する提案に対し、市が地区計画を作るか否か。

■大店法等の変遷と市内大規模店舗の出店

1973年制定

大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律（大店法）が制定。

1978年改正

中小小売業者のための大規模店舗への規制強化が行われ、大規模店舗の出店に多大な時日を要す。

1989年 日米構造協議で大店法が批判される。

1992年改正 1500㎡→3000㎡(工業地域上限なし)
3000㎡→6000㎡(特別区・政令市)

1993年 イトーヨーカドー小田原店開店
店舗面積：1万5151㎡

1999年 シティモールクレッセ開店
店舗面積：3万4513㎡

2000年 ロビンソン百貨店開店他
店舗面積：4万8136㎡

2000年廃止、大規模小売店舗立地法制定

店舗規模の制限などを主目的とした大店法とは異なり、審査内容が、交通・騒音・廃棄物などの周辺環境の変動を想定したものとなり、出店規模に関しては審査を受けない。

大店立地法、中心市街地活性化法、都市計画法は、まちづくり3法と呼ばれる。

2005年高度地区指定

工業地域の建築物の高さの最高限度：工場、事務所、倉庫等の特定工業系用途建築物は31m、特定工業系用途建築物以外は15m

2006年まちづくり3法見直し 次項で説明

工業地域の店舗面積上限が1万0000㎡となる。

2008年 フレスポ小田原開店

店舗面積：1万0569㎡

2013年 JTからイオンタウンへ土地所有権移転

■工業地域の土地利用制限の背景と法改正要旨

全国的に、工場跡地等において、想定外の大規模な集客施設が立地し、中心市街地の衰退や交通量の増加による周辺環境への影響など、様々な問題が生じていたことから、国は、2006年に都市計画法等の改正を行った。

法改正の要旨

- ・大規模集客施設の立地を制限し、工業地域では、1万0000㎡を超える集客施設の立地は不可
- ・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、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により、立地が可能。

■イオンタウン都市計画提案の内容

表1 イオンタウン都市計画提案の比較

	当初案 2018/5	変更案 2020/5
延床面積	6万0000㎡	4万8000㎡
特定大規模建築物 床面積	5万6000㎡	4万4000㎡
商業施設床面積	3万4000㎡	3万0000㎡
階数	3階	2階(一部3階)
建築物高さ	25m	25m

■都市計画提案（当初案）における市の評価 産業の視点

産業・経済の拠点とする理由は乏しく、現時点で上位計画への位置付けは困難であることから、まずは、法令に適合する範囲において検討すべきである。**（最大高さ15m、最大店舗面積1万㎡/区画）**

交通の視点

周辺の国道や県道において、現状でも多くの時間帯で混雑が発生している中、約6000台/日の新たな交通量の増加による都市構造への影響は避けられない状況である。

■変更案に対する市の評価（市民説明会資料）

当初計画では交通、産業の視点、周辺環境に対する影響などについて課題があったが、施設の規模を縮小することにより、交通に対して一定の配慮が図られるなど、解決に向けた取組が見られる変更計画が示された。

**小田原駅前や川東地区への影響は極めて大きい。
都市計画提案を認めず、現用途地域の規制範囲で
出店すべきです。市が地区計画を作る必要なし。**

新型コロナウイルス感染症対策のため12月の議会報告会は中止します。

1月の月刊武松発行配布は、都合により中止します。

災害時の情報入手方法（電話・テレビ）

- ・防災行政無線の放送内容 0120-244-400
- ・テレビ神奈川のデータ放送 d → マイタウン → 防災気象情報
- ・火災などの災害情報 0180-99-4949



公式HP



twitter



facebook



▲北條五代祭りにて