

小田原市 中心市街地活性化基本計画

～ 概要版 ～

平成 25 年 3 月 29 日 認定

平成 29 年 3 月 24 日 最終変更



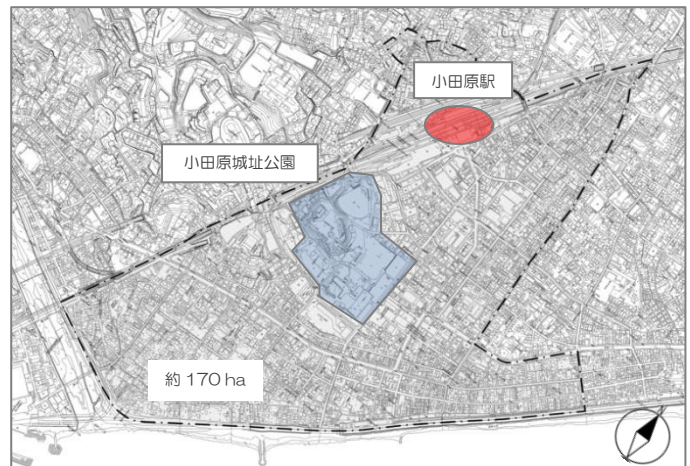
1. 中心市街地の区域

■区域（大字）

栄町一～三丁目、浜町三丁目、本町一～四丁目、城内、南町一～四丁目、城山一（一部）・二（一部）丁目

■区域の境界となる部分

- ・北側：JR東海道本線、小田原駅西口北側
- ・東側：市道 0015、浜町三丁目
- ・南側：海岸線
- ・西側：早川、南町四丁目



2. 中心市街地の既存ストック

<歴史的・文化的資源>

小田原城天守閣・常盤木門・銅門、小田原文学館、清閑亭 など



小田原城天守閣



清閑亭

<自然的・産業的資源>

地場産業（水産加工品・木製品）、なりわい交流館、街かど博物館 など



街かど博物館（籠常商店（削り節））

<景観的資源>

千度小路、西海子小路 など



西海子小路

<社会資本資源>

鉄道・道路、都市福利施設、商業施設、駐車施設 など



小田原駅

<人的資源とソフト事業>

さまざまな団体のソフト事業とそれらを支える人的資源 など

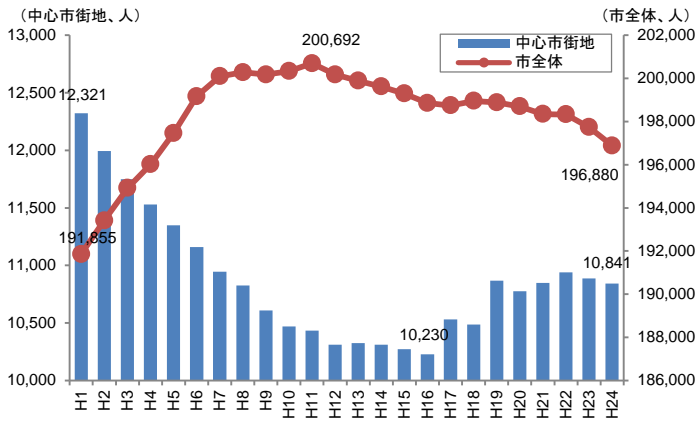


小田原マルシェ

3. 中心市街地の現状分析（統計的データ）

< 人口の増減（H1→H24） >

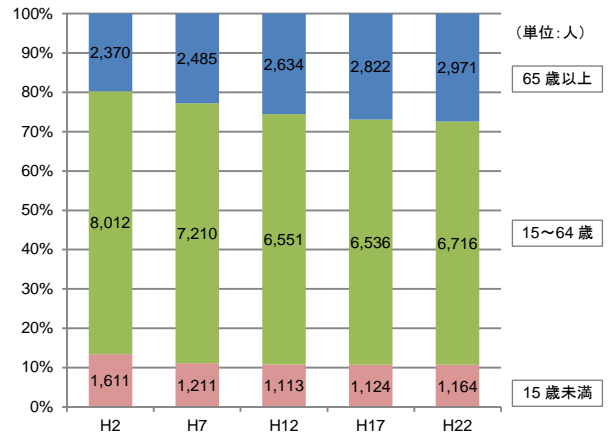
【市全体】2.6%増 ⇔ 【中心市街地】12.0%減



市全体と中心市街地の人口の推移
(資料：小田原市統計月報(各年10月1日現在))

< 高齢化率の推移（H2→H22） >

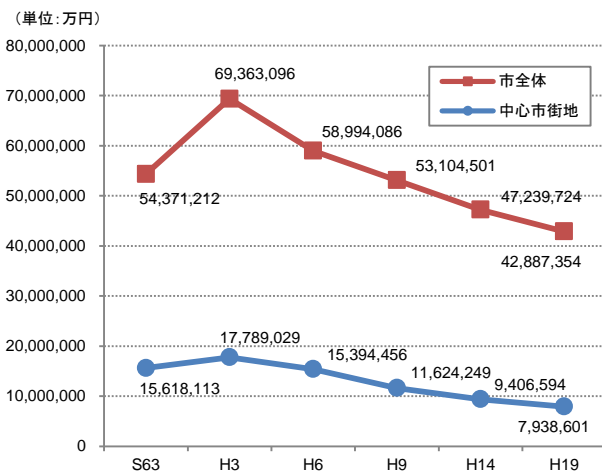
【中心市街地】19.8% ⇒ 27.4% (⇔市全体 23.5%)



中心市街地の年齢区分別人口の推移
(資料：国勢調査)

< 年間商品販売額の増減（H3→H19） >

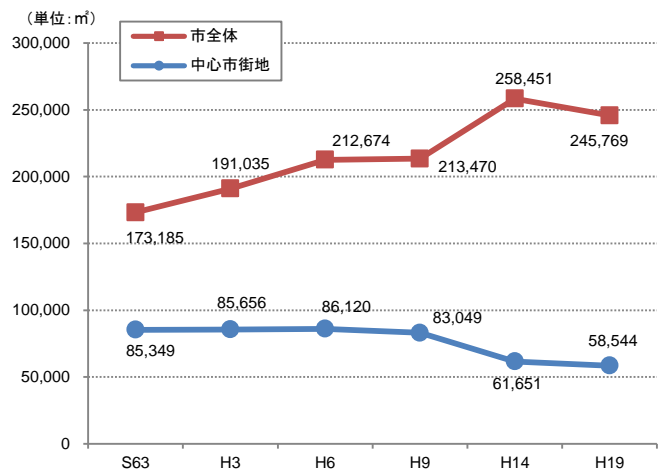
【市全体】38.2%減 ⇔ 【中心市街地】55.4%減



年間商品販売額の推移 (資料：商業統計)

< 売場面積の増減（S63→H19） >

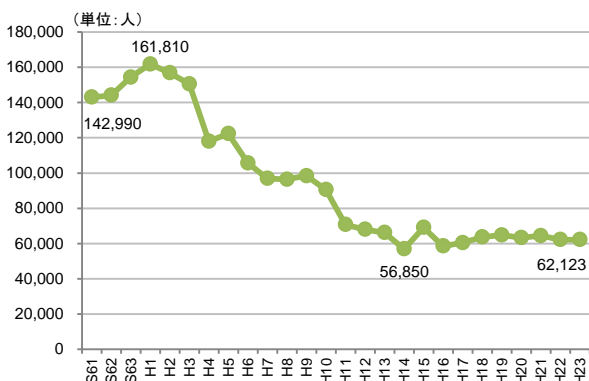
【市全体】41.9%増 ⇔ 【中心市街地】31.4%減



売場面積の推移 (資料：商業統計)

< 商店街流動客数の推移（H1→H23） >

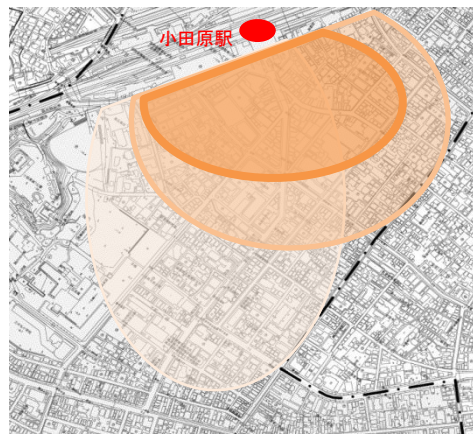
【中心市街地】16.2万人 ⇒ 6.2万人 (61.6%減)



中心市街地の主要商店街の合計流動客数の推移
(資料：小田原駅周辺主要商店街流動客調査)

< 商店街流動客数の状況 H23 >

小田原駅から離れるほど流動客数が減少



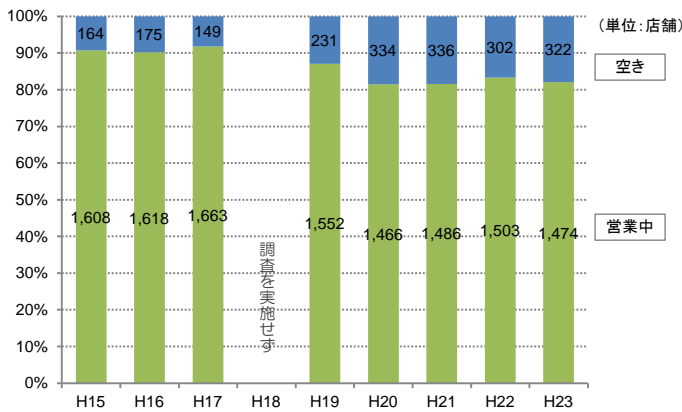
中心市街地の主要商店街の流動客数イメージ
(資料：平成23年小田原駅周辺主要商店街流動客調査)

【凡例】

- 流動客数 4,000人以上
- 流動客数 2,000人以上
4,000人未満
- 流動客数 2,000人未満

< 空き店舗率の推移 (H15→H23) >

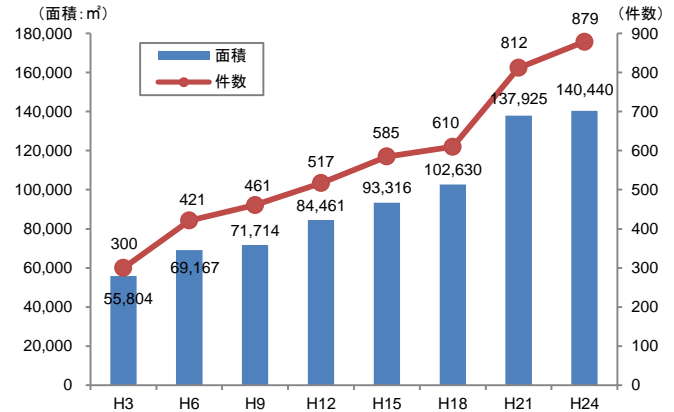
【中心市街地】9.3% (164 店舗) ⇒ 17.9% (322 店舗)



中心市街地における空き店舗数の推移
(資料：小田原市中心市街地商店街実態調査)

< 未利用地・低利用地の推移 (H3→H24) >

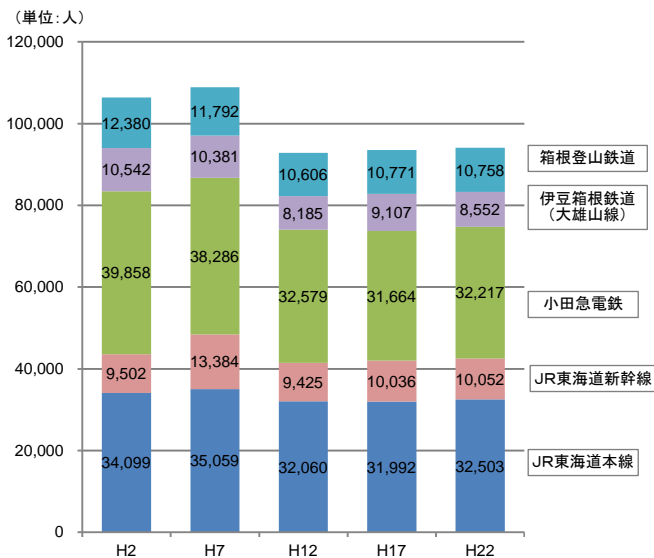
【中心市街地】55,804㎡ ⇒ 140,440㎡ (151.7%増)



中心市街地における更地(宅地)及び雑種地の推移
(資料：小田原市資産税課)

< 小田原駅利用者数(1日)の推移 (H2→H22) >

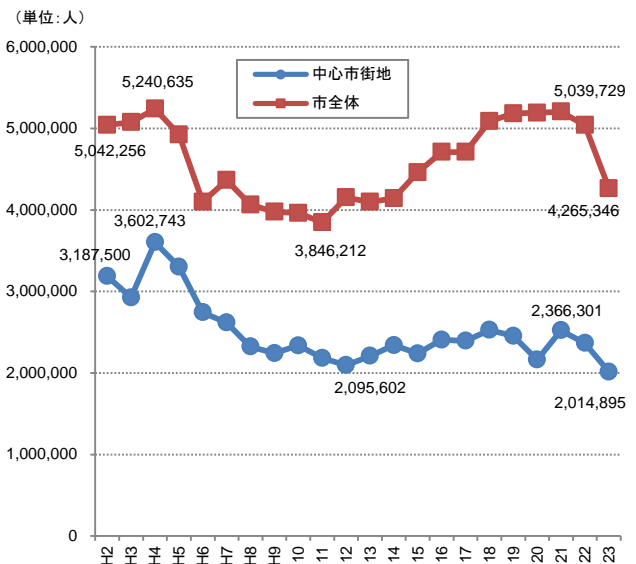
106,381人 ⇒ 94,082人 (11.6%減)



小田原駅の乗車人員(1日平均)の推移
(資料：平成23年神奈川県交通関係資料集)

< 入込観光客数(年間)の推移 (H4→H22) >

【市全体】3.8%減 ⇔ 【中心市街地】34.3%減



入込観光客数の推移
(資料：神奈川県入込観光客調査)

■ 中心市街地における商業活動の停滞、にぎわいの喪失

- ・中心市街地における人口の減少や商店街流動客数の減少、入込観光客数の減少などが、商業活動の停滞やにぎわいの喪失につながっていることがうかがえ、年間商品販売額や売場面積が減少したり、空店舗や未利用・低利用地が増加したりしていることから、明らかである。

■ 中・長期的にみた中心市街地の再生

- ・全体としては、中期的にみると(平成元年前後と比べると)中心市街地の衰退を示しているが、人口と世帯数、商店街流動客数、入込観光客数などは、短期的にみると(ここ数年で比べると)微増か横ばいの傾向にある。
- ・しかしながら、昭和30~40年代に百貨店などの大型店の相次ぐ出店やそれに伴う店舗集積が進んだ本市の中心市街地の形成の経緯を踏まえると、中・長期的にみた中心市街地の再生を図っていく必要があるといえる。
- ・商業活動の活性化を図る直接的な取組みや、建物の老朽化などのハード面への対応はもちろんのこと、人的資源などの存在を活かしながら、中心市街地の活性化を支える人づくりやコミュニティづくりも進めていく必要がある。

4. 中心市街地における課題

【課題①】 交流人口の減少

⇒ 滞在性・回遊性の向上、来街者の増加

【課題②】 定住人口の減少

⇒ 生活利便性の向上、良好な住環境の整備、居住者の増加

【課題③】 地域経済の低迷

⇒ 交流・定住人口の増加
消費の場と機会の創出

5. 中心市街地の活性化のテーマ、基本方針、目指すべき将来像

テーマ

フローからストックによる中心市街地の再生
～ 一過性の活性化策から蓄積性のある活性化策へ ～

<エッセンス>
「歴史・文化・なりわいの息吹」と
「まちづくりの熱・地域コミュニティの力」を
生み出す、活かす、そして高める

【課題①】 交流人口の減少 ⇒ <基本方針①> 訪れたいくなる・歩きたいくなるまちづくり

【課題②】 定住人口の減少 ⇒ <基本方針②> 住みたいくなる・暮らしやすいまちづくり

【課題③】 地域経済の低迷 ⇒ <基本方針③> 持続可能な地域経済の再構築

将来像

歴史都市として培われてきた地域資源や人々のなりわいを通じて、
多くの人が行き交い、豊かな時間を味わうことができるにぎわいのある中心市街地

<基本方針①> 訪れたいくなる・歩きたいくなるまちづくり

- 歴史的、文化的な地域資源の活用と、商業・業務機能などの都市基盤の整備、集積と、それらの連携により、中心市街地への来街者の増加とその滞在性、回遊性の向上を図る。
- まちづくりを担う多様な主体の活動に支えられる小田原の歴史・文化・なりわいなどを活かし、高めながら、質の高い魅力を発信、提供し、交流人口の増加につなげる。

施策 1-1：交通拠点と回遊スポットのリンケージ

回遊の起点となる場所と回遊スポットのつながりを深めるとともに移動しやすい環境づくりを進める。

〔関連事業〕 小田原地下街再生事業、小田原散策マップ等作成事業、安全・安心な道路環境の確保、お堀周辺散策路整備事業、情報案内板設置事業、街かど博物館体験ツアー、小田原宿観光回遊バス運行事業、ウォーキングタウン小田原（無尽蔵プロジェクト）、ぐるりん小田原（レンタサイクル事業）など

施策 1-2：歴史都市としてのまちづくりの推進

城下町として培われてきた歴史的・文化的な地域資源に磨きをかけることにより、何度も訪れたいくなる歴史都市としてのまちづくりを進める。

〔関連事業〕 清閑亭活用事業、小田原文学館整備事業、街かど博物館活用事業、歴史的風致形成建造物等整備事業、史跡小田原城跡本丸・二の丸整備事業、文学のまちづくり（無尽蔵プロジェクト） など

<p>施策 1-3：回遊性に配慮したもてなし空間づくり</p> <p>訪れた人々が快適に歩いて楽しめる、回遊性に配慮した、もてなし空間づくりを進める。</p> <p>〔関連事業〕お城通り緑化歩道整備事業、銀座・竹の花周辺地区におけるまちなみ環境の向上、都市廊【もてなしの道路空間づくり事業】、小田原城あじさい花菖蒲まつり、街かどお休み処事業、観光ガイド事業、観光案内所運営事業 など</p>
<p>施策 1-4：地域性を活かした産業振興</p> <p>六次産業化によるブランド化や小田原固有のものづくりの付加価値を高めることなどにより、地域性を活かした産業の振興を図る。</p> <p>〔関連事業〕小田原地下街再生事業、街かど博物館活用事業、小田原・箱根木製品フェア、小田原おでんサミット、小田原ブランド元気プロジェクト など</p>
<p>施策 1-5：まちなみにぎわいづくり</p> <p>何度も訪れたいと思えるような、魅力的かつ継続的にぎわいを創出する。</p> <p>〔関連事業〕お城通り地区再開発事業、小田原地下街再生事業、芸術文化創造センター整備事業、清閑亭活用事業、小田原文学館整備事業、街かど博物館活用事業、小田原ブランド元気プロジェクト、小田原マルシェ、小田原城ミュージックストリート、小田原まちなか市場 など</p>
<p>施策 1-6：小田原駅周辺の整備</p> <p>商業・業務機能などの集積を図り、質の高い駅前都市空間の整備を推進するとともに、地域住民や来街者の活動の拠点となる場づくりを進める。</p> <p>〔関連事業〕お城通り地区再開発事業、小田原地下街再生事業、芸術文化創造センター整備事業 など</p>

＜基本方針②＞ 住みたくなる・暮らしやすいまちづくり

- 街なかで快適に暮らすことのできる居住空間の創出と、人々が安心して暮らしやすい街なかの住環境づくりを進める。
- 中心市街地の歴史、文化、なりわいの息吹や、まちづくりへの参画、地域コミュニティとの調和などを意識した、質を伴った優良な居住空間や住環境を創り込むことにより、定住人口の増加につなげる。

<p>施策 2-1：快適に暮らせる住環境の形成</p> <p>人々が安心して快適に暮らせる街なか居住を推進する。</p> <p>〔関連事業〕優良建築物等の整備事業、都市廊【住みよい居住空間づくり事業】、空き店舗活用事業、家守事業、銀座・竹の花周辺地区におけるまちなみ環境の向上、おだびよ子育て支援センター運営事業、公共交通ネットワーク充実促進事業 など</p>
<p>施策 2-2：暮らしを支える商店街コミュニティの形成</p> <p>魅力ある商店街環境づくりや地域の人々が利用していく意識づくりの醸成を行うことにより、人々の暮らしを支える商店街の再生に向けた取組みを推進する。</p> <p>〔関連事業〕優良建築物等の整備事業、空き店舗活用事業、家守事業、都市廊【魅力ある商店街づくり事業】、高校生チャレンジショップ、持続可能な商店街づくり事業、らくらくカエル便（宅配事業）、若手クリエイター育成支援事業、おだわら街なか起業家支援センター管理運営事業 など</p>
<p>施策 2-3：安心安全ネットワークの形成</p> <p>海岸線に隣接していることから、地震や津波などの防災対策を進めることにより、人々が安全で安心して暮らせる地域づくりを進める。</p> <p>〔関連事業〕緊急輸送路沿い建築物耐震診断事業費補助事業、安全・安心な道路環境の確保、津波避難施設指定事業、地域防災事業、公共下水道管路更生事業、上水道老朽管更新事業 など</p>
<p>施策 2-4：小田原駅周辺の整備（再掲）</p> <p>商業業務機能等の集積を図り、質の高い駅前都市空間の整備を推進するとともに、地域住民や来街者の活動の拠点となる場づくりを進める。</p> <p>〔関連事業〕お城通り地区再開発事業、小田原地下街再生事業、芸術文化創造センター整備事業 など</p>

＜基本方針③＞ 持続可能な地域経済の再構築

○交流人口の増加と定住人口の増加をきっかけとして、中心市街地における継続的なにぎわいの創出を持続可能な地域経済の構築につなげる。

○地域経済を持続可能なものとするために、地域における生産から製造、流通・販売、消費に至る経済的な循環型のシステムづくりだけでなく、地域における人のつながりやネットワークづくりも合わせて図り、地域コミュニティの再生にもつなげる。

～将来像を見据えたゾーン形成～

●小田原駅周辺：広域交流ゾーン

県西地域の生活拠点及び富士・箱根・伊豆交流圏の玄関口である小田原駅を中心に、商業・観光・交通・情報などの拠点としての機能を集中的に配置し、広域交流を促進する。

●小田原城周辺：歴史・文化ゾーン

小田原城跡を中心に、市民や来街者が小田原の歴史・文化に関する理解や認識を深めることのできるゾーンとする。

●千度小路周辺：伝統の街なみ形成ゾーン

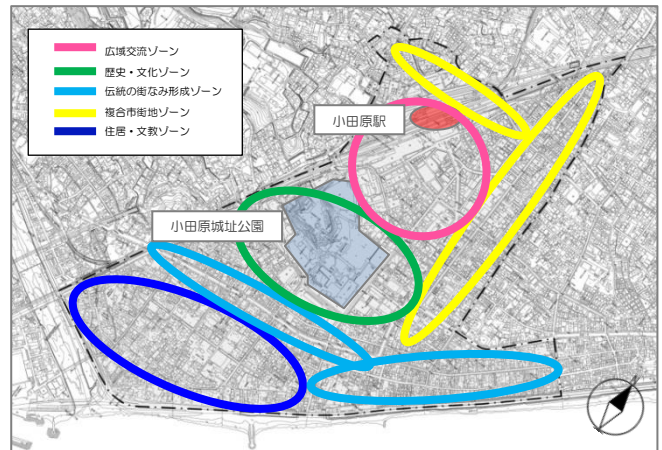
かまぼこや削り節、干物などの水産加工業にみる歴史と伝統を受け継ぐなりわいと一体となった良好な環境を形成し、観光商業の充実を図る。

●城山・栄町三丁目・国際通り周辺：複合市街地ゾーン

居住環境と生活サービス、商業・業務機能が調和した、地域コミュニティの再生による商店街の活性化を目指す。

●西海子小路周辺：住居・文教ゾーン

武家屋敷の面影を残す閑静な街なみ景観の保全に努めるとともに、小田原文学館の活用を進め、本市にゆかりのある文学者の発掘・紹介などを行い、歴史と文学のまち・小田原の個性を強化する。

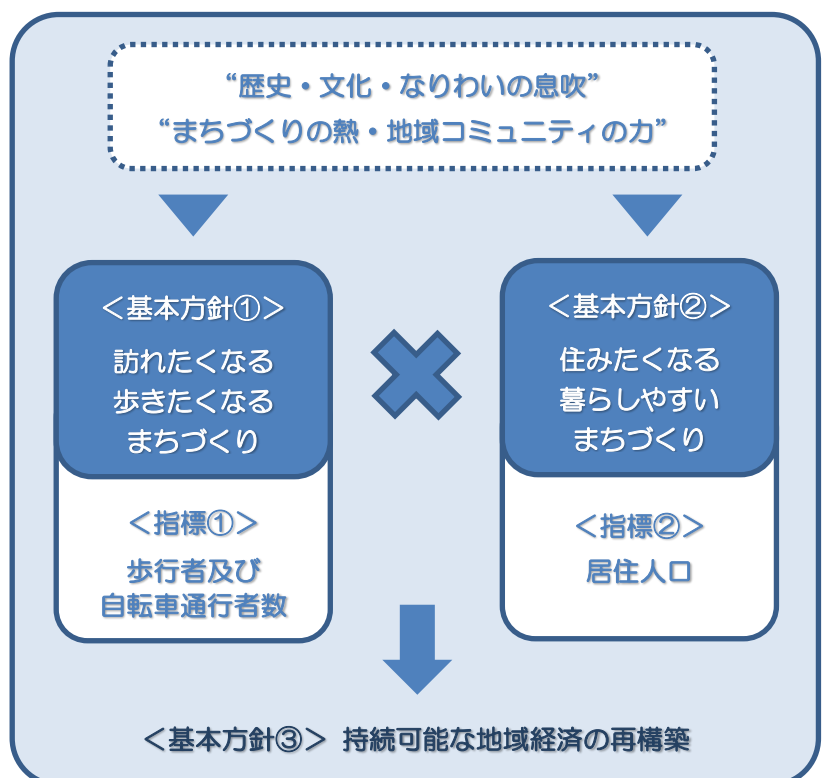


6. 基本方針と数値目標

○これらの基本方針は、訪れる人が増えること（訪れたい・歩きたいまち）と住む人が増えること（住みたい・暮らしやすいまち）で、中心市街地の地域経済が持続可能なものとして再構築されていく（持続可能な地域経済の再構築）ものとして、その相関関係を位置付けることとする。

○この相関関係のもと、その成果を図る指標として「歩行者及び自転車通行者数」及び「居住人口」を設定するとともに、目標数値を定め、これらの基本方針の推進を図るものとする。

○これらの基本方針の推進にあたっては、中心市街地における“歴史・文化・にぎわいの息吹”や“まちづくり・地域コミュニティの力”を生み出し、活かし、高めることをエッセンスとして取り組み、単なる数値だけではない、小田原ならではの地域性を活かした、質を伴った交流人口及び定住人口の増加を図っていく。



(1) 訪れたい・歩きたいまちづくり

【指 標】 中心市街地の歩行者及び自転車通行者数（1日あたり）

【目標数値】 平成29年度：68,069人（← 平成23年度実績：62,123人）

■平成23年度の実績値：62,123人

■トレンドに基づく平成29年度の予測値：54,976人

① 清閑亭活用事業・小田原文学館整備事業・街かど博物館活用事業：13人

- ・貴族院副議長を務めた黒田長成侯爵の別邸である「清閑亭」、幕末の志士で元宮内大臣である田中光伯爵の別邸を活用した「小田原文学館」、かまぼこ、寄木、漆器などの地場産業の伝統や文化を今に伝える「街かど博物館」などを整備、活用し、点在している資源の連携と回遊性の向上を図る。



清閑亭



小田原文学館



街かど博物館（籠常商店（削り節））

② 芸術文化創造センター整備事業：1,255人 → 市民ホール整備事業：-人

- ・三の丸地区に、新たな芸術文化活動の拠点となる、ホールやスタジオ、交流機能を有する市民ホールを整備し、来街者の増加や市民活動の活性化などを図る。

➡ 事業の遅延と変更（→市民ホール整備事業）により、本基本計画期間内における効果が見込めないため、目標値の積み上げから除く。（平成29年3月変更）

③ 小田原地下街再生事業：5,690人

- ・小田原の産業や地域資源などの魅力を発掘、編集、発信するとともに、周辺への回遊を促し、地下街をとおしてヒト・モノ・コトが交流するよう、地下街施設を地域経済の振興、街なかや市内への回遊の拠点として再生することにより、にぎわいの創出と来街者の増加を図る。



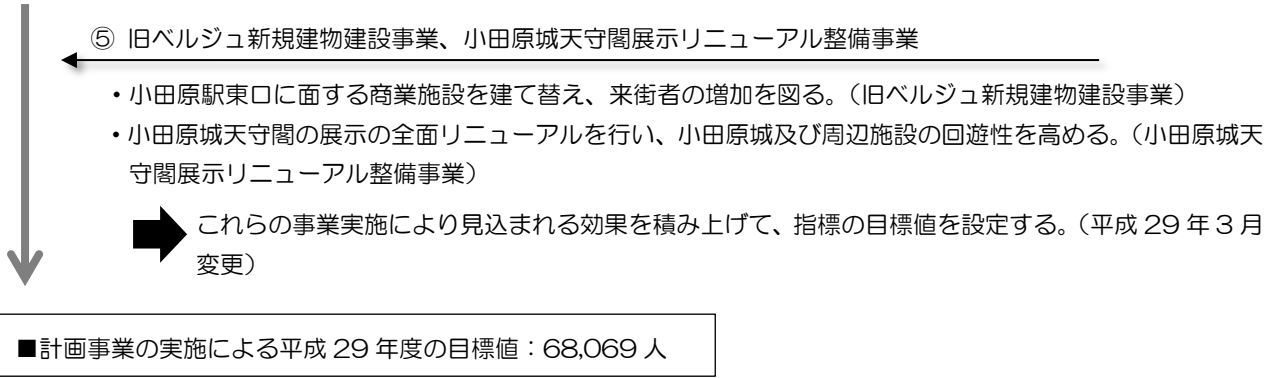
イメージパース（資料：小田原地下街再生計画（平成24年6月））



④ お城通り地区再開発事業：6,135人 → 743人

- ・お城通り地区において、広域交流拠点のコアとして、商業・業務施設、公共・公益施設、立体駐車場などからなる施設を整備するとともに、市民活動の拠点としての機能を持たせることにより、来街者の増加、市民活動の活性化を図り、にぎわいの創出やまちづくりにつなげる。

➡ 事業の一部（広域交流施設ゾーン整備）の遅延により、本基本計画期間内における効果が一部見込めないため、整備の完了する駐車場施設ゾーンを対象に、当初の想定目標値の積み上げ数値を変更する。（平成29年3月変更）



(2) 住みたくなる・暮らしやすいまちづくり

【指 標】 中心市街地の居住人口
 【目標数値】 平成 29 年度：11,054 人 (← 平成 24 年度実績：10,841 人)

■平成 24 年度の実績値：10,841 人

■トレンドに基づく平成 29 年度の予測値：10,831 人

