

三の丸地区の整備構想

平成30年9月

小田原市

目 次

1	はじめに	1
1-1	構想策定の背景	1
1-2	小田原駅・小田原城周辺の動向と構想策定の主旨	2
1-3	本構想の期間等	5
1-4	本構想の対象地区	5
2	三の丸整備地区の概況	6
2-1	土地利用と所有の概況	6
3	三の丸整備地区の基本構想	8
3-1	三の丸整備地区の役割	8
3-2	構想のコンセプト	8
3-3	整備の方向性	9
3-4	実現の方法	9
3-5	実現のスケジュール	10
3-6	イメージパース	11

1 はじめに

1-1 構想策定の背景

人口減少や少子・高齢社会の進展等により、本市においても、商業施設の撤退や商店街の衰退などによる空洞化が進む中、交流人口・定住人口の拡大により、街なかの賑わいを取り戻す取組が喫緊の課題となっている。

中心市街地とその周辺には、小田原駅・小田原城を核とした交流による賑わいを生む地域が、南町から板橋にかけては、歴史的な建造物や街なみが残り本市の歴史・文化に触れられる地域が、また、早川の小田原漁港では、特定漁港漁場整備事業により新たな観光拠点の形成が進められるなど、特色ある地区が存在しており、それぞれの地区の魅力に磨きをかけ、地域経済の活性化を目指すことが重要となっている。

特に、三の丸地区のうち小田原城址公園に隣接するエリアは、増加する観光客を迎え入れる役割を担うことに加え、その周辺のエリア等への回遊を促す周遊拠点の機能が期待されている。

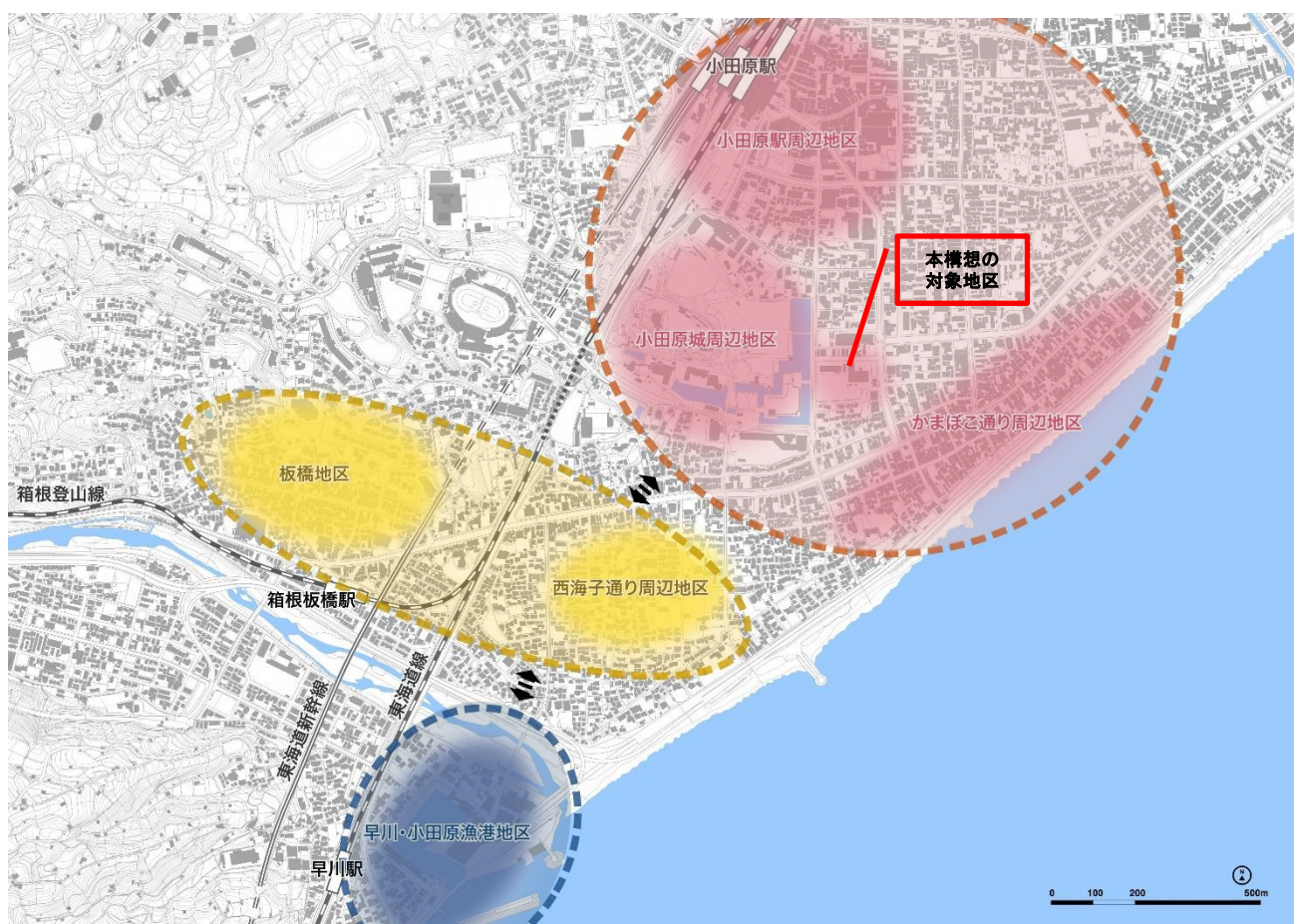


図 中心市街地周辺の動向

1-2 小田原駅・小田原城周辺の動向と構想策定の主旨

鉄道5社が乗り入れ、年間約7,000万人が利用する小田原駅の周辺地区では、平成26年に小田原地下街「HaRuNe小田原」がリニューアルオープンし、平成27年にはお城通り地区再開発事業の駐車場施設ゾーン（小田原駅東口駐車場・市民交流センターUMECO）が整備された。また、平成32年（2020年）のオープンを目指して広域交流施設ゾーンの整備が進められるとともに、民間開発の機運も高まりつつある。

小田原城の周辺地区では、平成28年に小田原城天守閣がリニューアルを終え、記録的な入館者を集めたほか、老朽化による住吉橋の架け替えなど、史跡小田原城跡の計画的な整備を進めている。

三の丸地区のうち小田原城の正規登城口に面するエリアでは、平成33年（2021年）の完成を予定する市民ホールの整備とともに、現市民会館用地などの利活用を含めた一体的な整備が求められている。

また、海岸に近いかまぼこ通り周辺では、新たな拠点になり得る地区として、地元事業者等が中心になり、イベントの開催や山車小屋の修景改修など、まちの再生に向けた取組が進められており、西海子通りでは、歴史・文化資源を生かした取組を始めている。

このように、小田原駅・小田原城周辺地域においては、行政・民間を問わず、魅力的な拠点の形成を計画的・継続的に進め、拠点間を快適なルートで連携して、回遊性の向上と地域の活性化を図る総合的な取組が必要である。このため、都市廊政策を公民連携のもと推し進めることが重要といえる。

【都市廊政策】

1. 歩道と一体的な空地の確保を促進し、安心、安全で歩きやすい歩行者空間の創出
2. 主要な歩行者動線の沿道には、市民や来訪者が休憩、交流できる公共空間（ポケットパークなど）の確保
3. 道路や民有地に花と緑あふれる街なか緑化の促進・推進
4. 沿道の建築物を修景することにより、統一感のある街並みの形成
5. 1、2階は魅力的な店舗、3階以上を住居とする中層建築物が、通りに面して連続的に立地するまちづくりの推進

回遊の促進には、複数のルート設定が有効であるが、小田原駅・小田原城周辺の連携や各拠点への誘導を踏まえると、お堀端通りが界わいをつなぐ重要路線と考える。

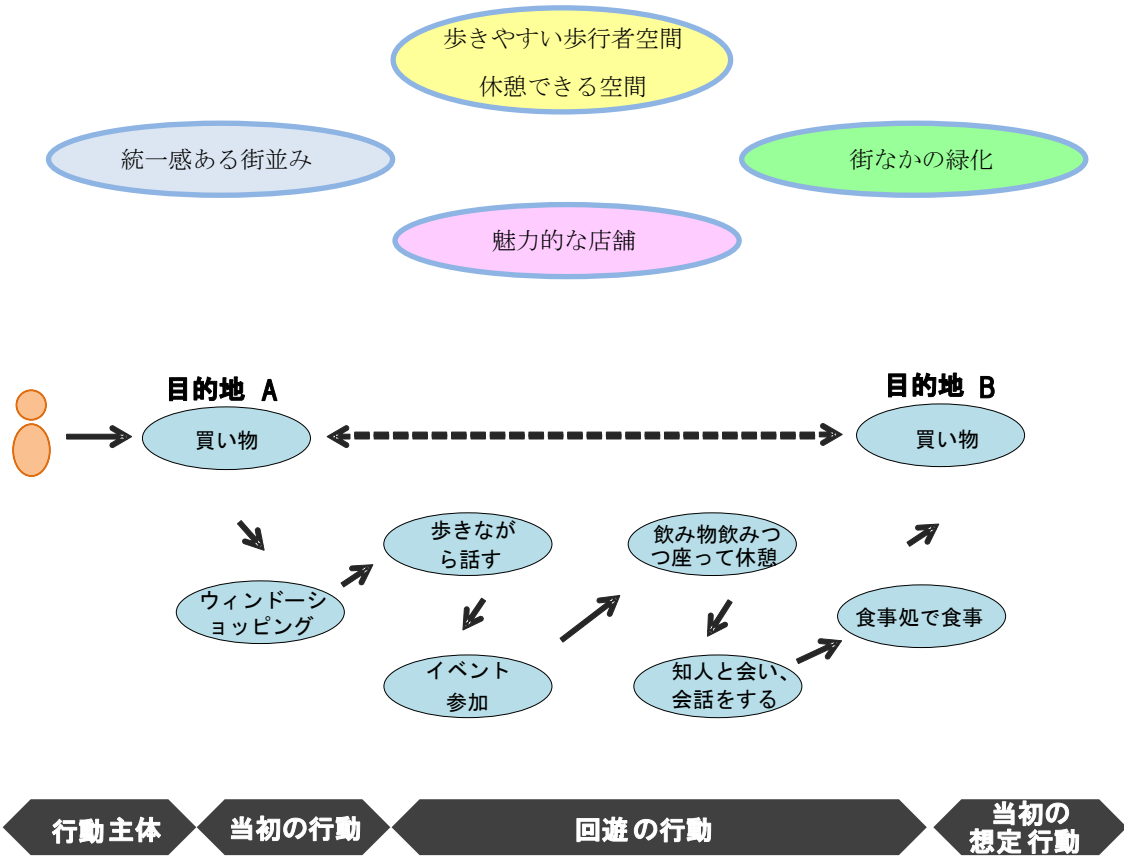


図 回遊の行動例

こうした様々な取組が進む中、三の丸地区のうち小田原城の正規登城口に面するエリアについて、将来のまちづくりビジョンとして、整備に向けた基本的な考え方や方向性を示すため「三の丸地区の整備構想」（以下「本構想」という。）を策定するものである。

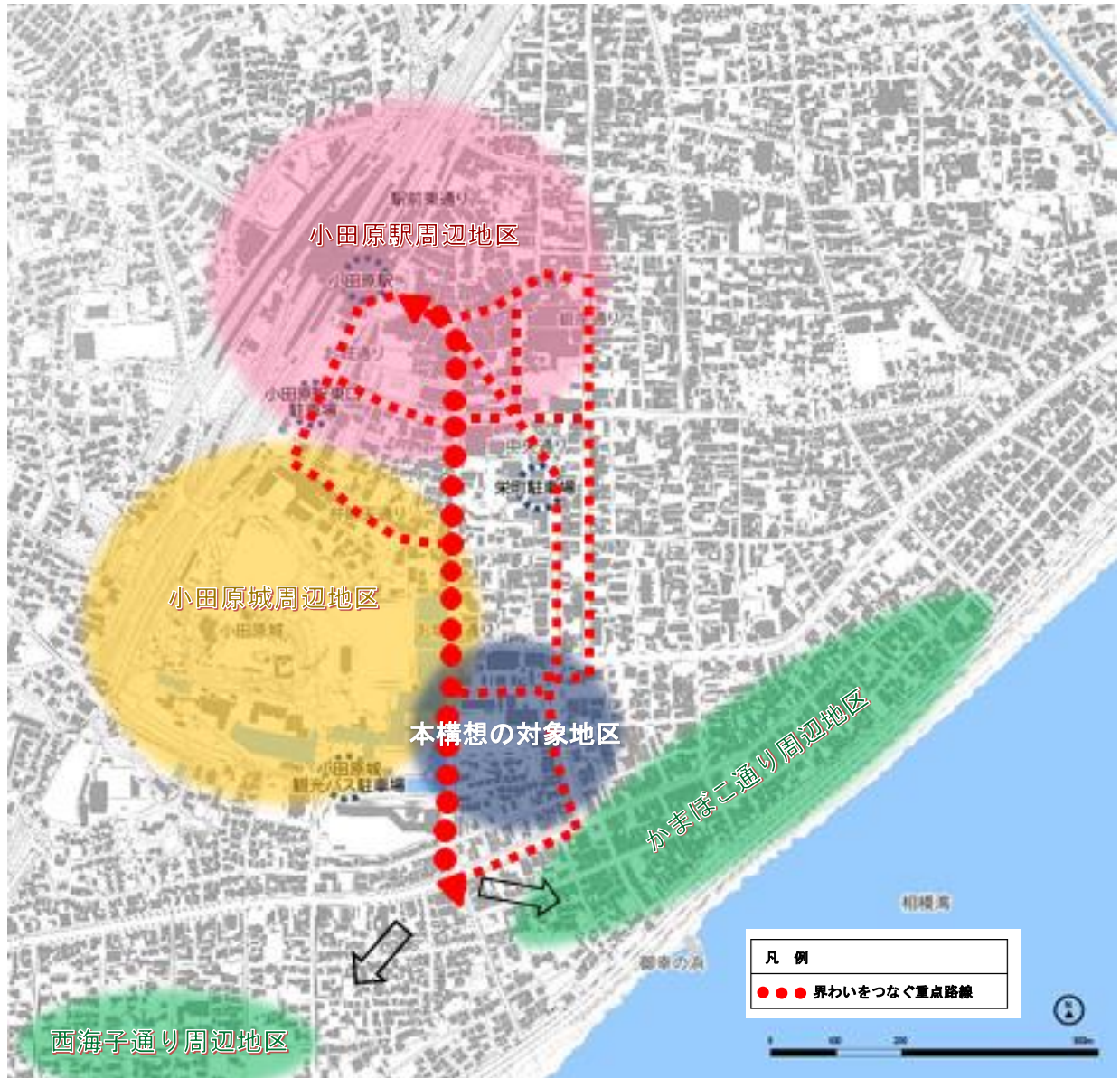


図 小田原駅・小田原城周辺の動向

1-3 本構想の期間等

本構想は、平成30年度（2018年度）から、短期・中期・長期と段階的に整備を進めることとする。ただし、社会情勢や行財政の変化、総合計画等の上位・関連計画の改定等の状況に応じて、随時、見直しを行うものとする。

1-4 本構想の対象地区

小田原城三の丸は、低地部の国際医療福祉大学や市民交流センターUMECO、小田原郵便局、三の丸小学校、スポーツ会館等を含むエリアだけでなく、丘陵部の城山公園付近までを含める広範囲なエリアである。本構想の対象地区は、このうち城址公園の南東側に位置し、現在整備を進めている市民ホール用地のほか、今後、利活用が期待される市民会館用地や復元が望まれる大手門跡等を含む、以下の区域（赤枠で囲った区域。以下「三の丸整備地区」という。）とする。

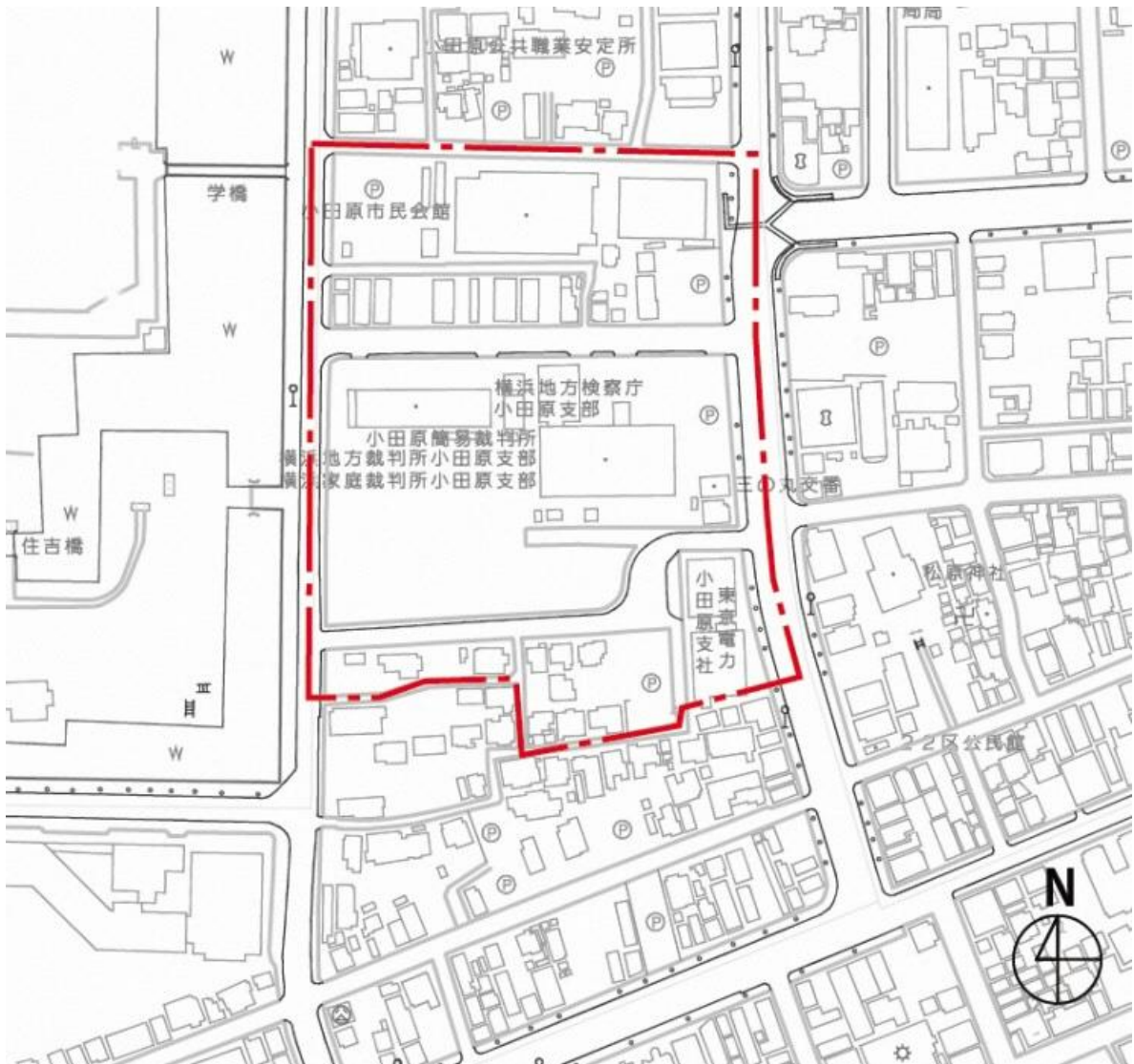


図 対象地区

2 三の丸整備地区の概況

2-1 土地利用と所有の概況

三の丸整備地区の土地利用及び土地の所有概況は次のとおりである。

○北側のエリア

市有地である本町臨時駐車場と老朽化が著しい市民会館があり、その間に小田原市土地開発公社の用地や数軒の民有地が入り組んでいる。また、その南側には、民有地である業務施設や飲食店が立ち並んでいる。

○東側の国道1号沿い

暫定利用されている小田原市土地開発公社の用地や、民有地である業務施設等がある。

○中心部のエリア

国有地である、横浜地方裁判所小田原支部（平成16年建替え）と、老朽化により現地での建替えが予定されている小田原法務合同庁舎（昭和44年建設）がある。

○南側のエリア

平成33年（2021年）のオープンに向け、市民ホールの整備を進めている市有地がある。

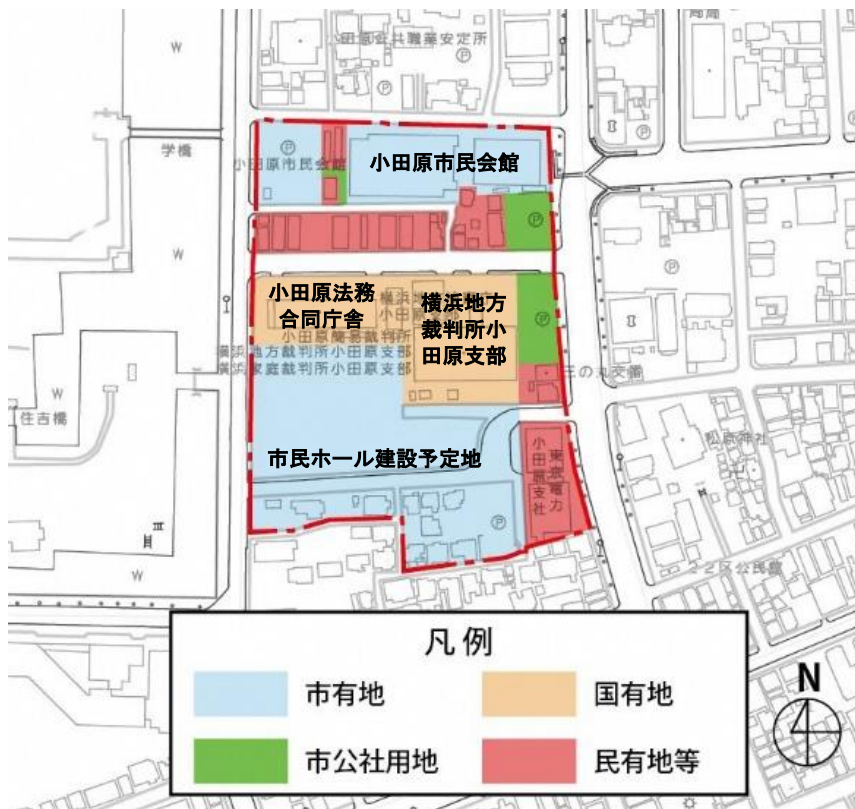


図 土地所有現況

写真 土地利用現況



駐車場と住宅等が立地している(北側)



低層の飲食店などが立地している(北側)



小田原法務合同庁舎と横浜地方裁判所
小田原支部(中心部)



市民ホール建設予定地(南側)

3 三の丸整備地区の基本構想

3-1 三の丸整備地区の役割

○観光交流の促進と回遊性の向上

三の丸整備地区は、正規登城口に面するエリアとして、増加する小田原城への観光客を迎え入れる役割と、小田原城址公園を訪れる年間300万人を越す観光客を街なかに誘導し、回遊を促す役割を担う重要な地区である。

○滞留空間の形成と市民ホールの連携

市民と多くの来訪者が交流を生み、心地よく滞留できる地区として、市民ホールと一体的な利活用を可能とする広場やオープンスペースの整備が求められる。

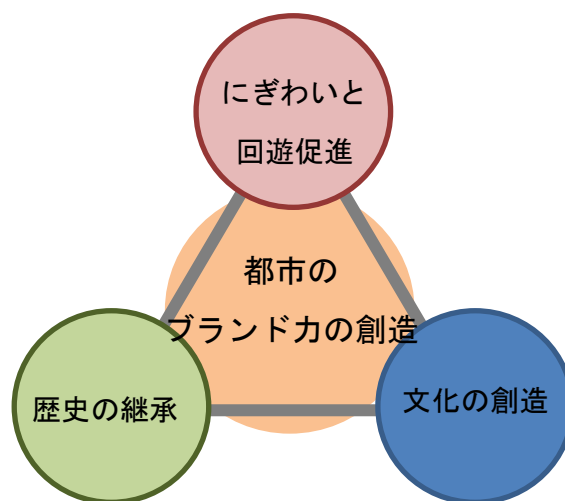
○歴史・文化と賑わいが調和したまちなみの形成

かつて、大手門や三の丸東堀など重要な歴史的資源が存在したことを踏まえ、歴史・文化と賑わいが調和した街並みの創出が望まれる。

3-2 構想のコンセプト

三の丸整備地区の役割等を踏まえ本地区を、「市民が集い、交流を生み出し、文化を創造する場」、「観光客が本市の歴史や文化に触れ、にぎわいと回遊を促す場」として整備し、周辺地区と一体となり「都市のブランド力」を創造するエリアとする。

図 コンセプトの概念



3-3 整備の方向性

○文化の創造・憩いの場の形成

- ・市民の芸術文化創造の拠点として、市民ホールを整備するとともに、隣接地に、市民や来訪者、市民ホール利用者が、憩い、滞留できる広場等を整備する。

○交流の促進

- ・市民会館除却後の跡地は、隣接する本町臨時駐車場などと一体の街区として、観光バスの乗降場や駐車場、広場等の整備をはじめ、城跡に相応しい活用を検討する。
- ・また、市民ホール敷地内に、歴史・文化情報発信施設や周辺エリアへの回遊を促す情報発信施設、レンタサイクル等を整備し、観光交流と回遊の促進を図る。

○賑わいの創出

- ・大手門からの登城ルート沿道は、将来的な大手門の復元等を見据え、城下町に相応しい武家屋敷風や町屋風の店舗や休憩所など、街並みの創出について、民間活力の活用も含めた検討を進める。

○歴史的な環境整備

- ・大手門を史跡として復元整備するには、古写真等の資料が不足しているが、三の丸東堀の整備とともに、手法や時期等について慎重に検討を進める。

○デザインコントロールと天守閣への眺望確保

- ・三の丸整備地区の歴史的な経緯を踏まえ、整備にあたっては建築物等のデザインに十分配慮するとともに、国道1号から天守閣を望むエリアは、眺望を確保する。

3-4 実現の方法

○公民連携による将来像の実現

- ・将来像の実現には、市や市民のみならず、関係機関や商業、観光、歴史、文化などに関わる多くの民間の理解と協力が必要不可欠である。
- ・そのため、今後の整備に当たっては、市と民間が連携を図り、民間活力の活用を含めた多様な事業手法の研究を進め、持続可能な地区のマネジメントに取り組む必要がある。

○公有地化の検討

- ・公民の連携を基本としながらも、街区としての一体性の確保が、事業実施に有効な手段と考えられることから、民有地の公有地化について検討する。
- ・また、横浜地方裁判所小田原支部（平成16年建替え）、小田原法務合同庁舎（昭和44年建設）は隣接する必要があるため、国は老朽化により小田原法務合同庁舎の現地建替えを決めていることから、将来に向けて、両施設の用地の取得について検討する。

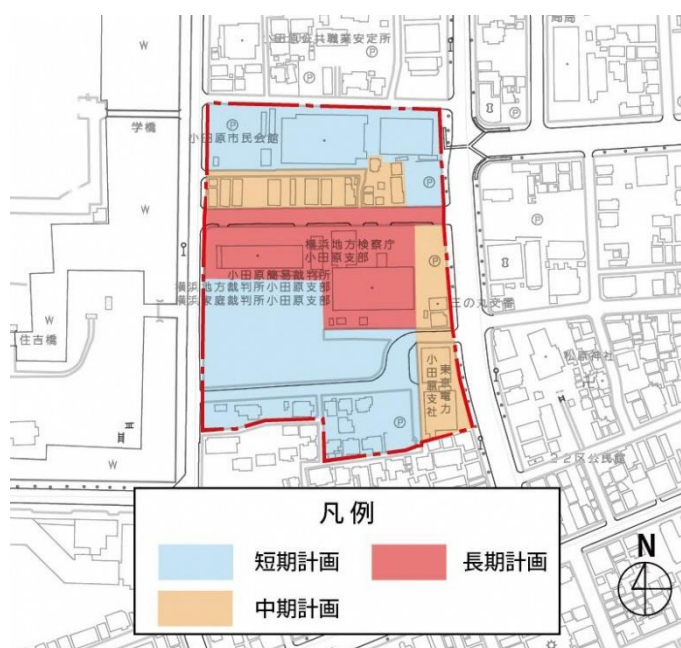
3-5 実現のスケジュール

本地区は、市民ホールの整備を契機として、土地の所有状況等を踏まえ、次表のとおり、短期・中期・長期と段階的な整備を進めることとする。

表 整備スケジュール

期 間	整備の方針	土地取得等
短期計画	<ul style="list-style-type: none"> 平成 33 年（2021 年）のオープンに向け、市民ホールの整備を進め、敷地内に、歴史・文化情報発信施設や周辺エリアへの回遊を促す情報発信施設、レンタサイクル等を整備し、観光交流と回遊の促進を図る。 また、市民ホール整備を契機とし、市民会館の除却後の跡地、本町臨時駐車場、小田原市土地開発公社の用地及び周辺の民有地も含めた一体の街区として、観光バスの乗降場や駐車場、広場等の整備をはじめ、城跡に相応しい活用を検討する。 	区域の一部にある民有地は、市有地化を基本に検討する。
中期計画	<ul style="list-style-type: none"> 正規登城ルート沿道は、店舗や休憩所など、民間活力の活用も含め、大手口に相応しい街並みを創出するとともに、各機能を強化して、拠点性を高める。 	民間活力の活用とともに市有地化についても検討する。
長期計画	<ul style="list-style-type: none"> 国施設の用地の取得について検討し、国と協議するとともに、大手門や三の丸東堀の復元について検討を進める。 正規登城ルートの沿道は中期計画同様に、大手口に相応しい街並みを創出し、通りとしての景観を整える。 また、広大な敷地とその立地を生かして、市民や来訪者、市民ホール利用者が憩い、滞留できる広場等の整備に取り組む。 	国有地は、将来に向けて、移転先の検討とともに市有地化を基本に検討する。

図 整備スケジュール



3-6 イメージパース

本構想に基づいた、三の丸整備地区の整備後のイメージパースを、次のとおり図示する。

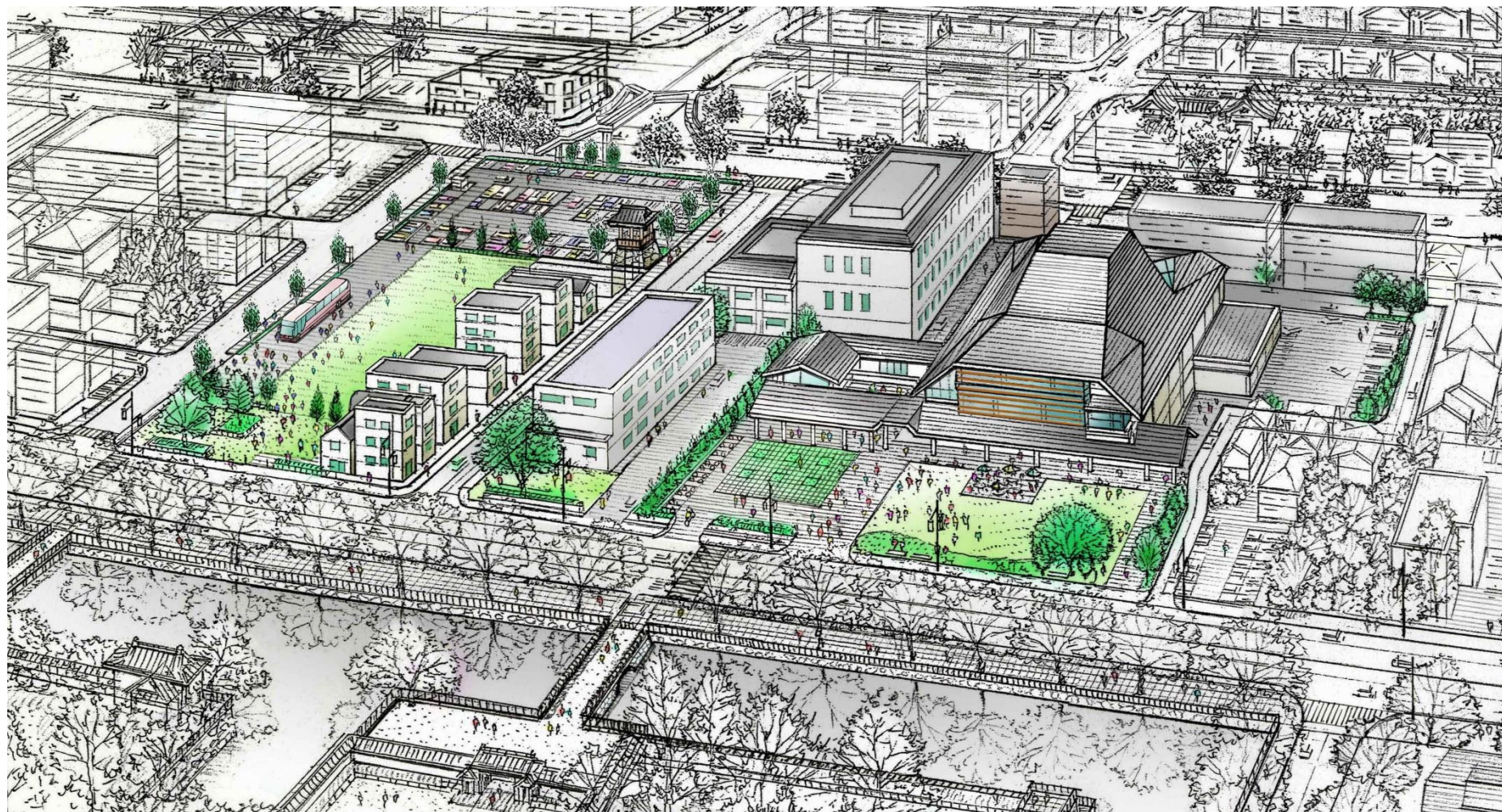
なお、このイメージパースは、現時点の整備方針に基づくものであり、今後の状況の変動等により、実際の整備とは異なることもあり得る。

表 イメージパース

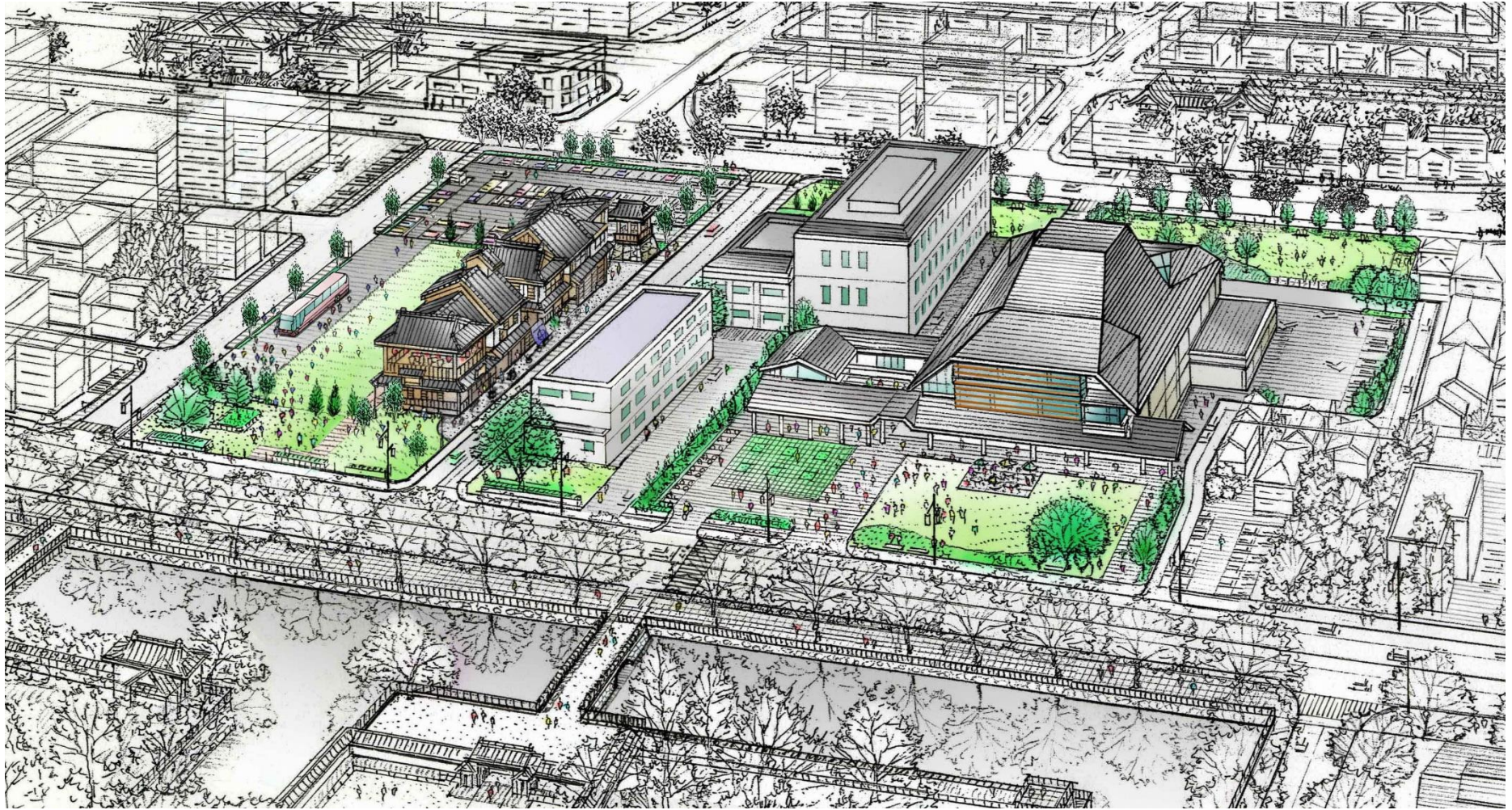
	時 期	イメージ内容
①	短期計画の整備後	城址公園側から三の丸整備地区を見た鳥瞰パース
②	中期計画の整備後	城址公園側から三の丸整備地区を見た鳥瞰パース
③	長期計画の整備後	城址公園側から三の丸整備地区を見た鳥瞰パース
④	長期計画の整備後	国道1号側から見た三の丸整備地区（大手門など）
⑤	長期計画の整備後	正規登城ルート沿道（店舗や休憩所など）
⑥	長期計画の整備後	正規登城ルート南側（広場など）

なお、市民ホールについては、整備事業の優先交渉権者の提案イメージを掲載している。

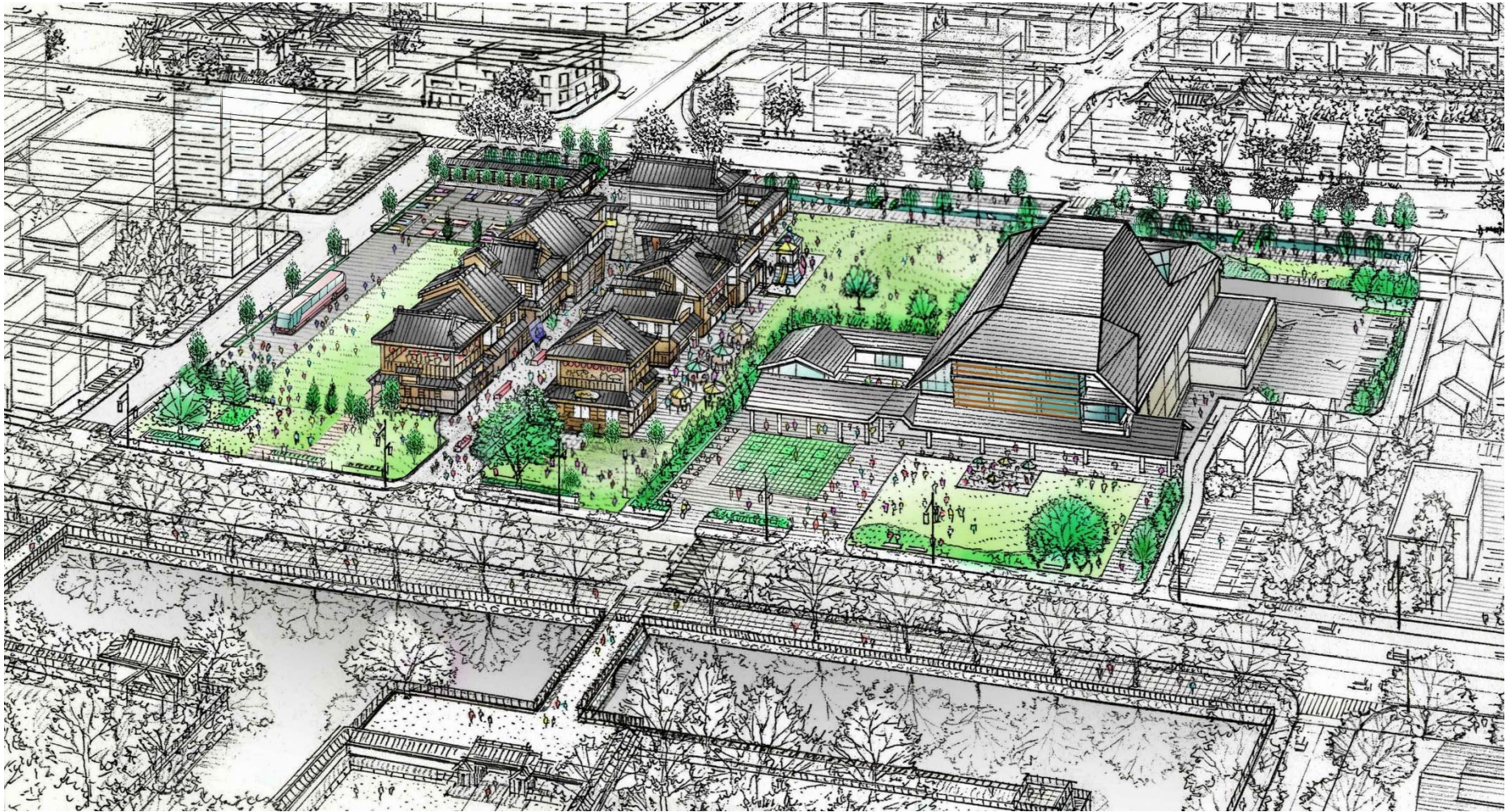
①短期計画の整備後のイメージパース（城址公園側から三の丸整備地区を見た鳥瞰パース）



② 中期計画の整備後のイメージパース（城址公園側から三の丸整備地区を見た鳥瞰パース）



③長期計画の整備後のイメージパース（城址公園側から三の丸整備地区を見た鳥瞰パース）



④国道1号側から見た三の丸整備地区（大手門など）のイメージパース



⑤正規登城ルート沿道（店舗や休憩所など）のイメージパース



⑥正規登城ルート南側（広場など）のイメージパース

