

# 都市再生整備計画

おだわらえきしゅうへんちく だい き だい かいへんこう  
小田原駅周辺地区(第2期)(第3回変更)  
(地方再生コンパクトシティ)

かながわけん おだわらし  
神奈川県 小田原市

令和3年1月

活用する交付金	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

## 目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	神奈川県	市町村名	小田原市	地区名	小田原駅周辺地区(第2期)	面積	197.8 ha
計画期間	平成 30 年度 ~ 令和 2 年度	交付期間	平成 30 年度 ~ 令和 2 年度				

### 目標

- 大目標:歴史的資源を通じた賑わいと交流のコンパクトシティの形成
- ・回遊の公共施設整備と都市機能の充実による交流促進と観光消費の拡大
  - ・歴史的資源を生かした地域活力の向上
  - ・歴史的建造物の保全と活用による交流空間の創出

### 目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

○人口減少・少子高齢化の進展に伴い、本市の人口は平成52年には約15万8000人と現状から約3万4000人減少し、本市の線引き制度が導入された昭和45年頃の規模となることが見込まれている。また、近年では自動車に依存する生活スタイルの定着や商業環境の変化などにより、本地区をはじめ利便性の高い鉄道駅周辺においても商業地域・近隣商業地域などの小売店舗・事業所は減少傾向にあり、商店街の空き店舗なども目立つなど、地域活力の低下が懸念されつつある。

○平成29年3月に策定した小田原市立地適正化計画では、こうした課題に対応するため、広域的な都市機能が集積し、「交流・賑わい・魅力があふれる中心市街地」と、「持続可能な地域コミュニティの維持・発展」を都市づくりの理念とし「小田原らしさを生かした賑わいのある多極ネットワーク型コンパクトシティの形成」を目指したまちづくりを推進することとした。

○本市の強みである高い公共交通の利便性(鉄道6路線18駅及びバスネットワーク)、公共交通結節点や沿線への高い人口集積と都市機能の集積状況、市街地を概ねカバーする生活サービス施設の立地状況を活かし、人口密度の低下やそれに伴うサービス施設の減少に対応するため、既存ストックを生かした魅力的な都市の拠点づくり、公共交通の利便性を生かした歩いて暮らせる生活圏の構築、生活利便性の持続的な確保に向けた緩やかな居住誘導といった都市づくりの方向性に沿って誘導施策を展開する。

○都市機能誘導区域においては、交通結節機能の向上、インフラ整備に加え地域ごとの特色を生かした文化・観光資源の活用による回遊性の向上を図る。更に、土地の高度利用、低未利用地の利活用、民間への支援策などの誘導施策により、生活の中心となる多様な都市機能の集積を図るとともに、高度な居住地形成を目指す。

○居住誘導区域においては、生活サービス施設が持続的に確保されるよう居住の誘導を図り、市外化区域縁辺部等は一般居住区域として、大規模な新規の宅地化を抑制し居住誘導区域への緩やかな居住誘導を図ることで拠点内の人口と施設の維持を図る。

○また、市街化調整区域における無秩序な開発を抑制するための条例改正等の措置を行う。

### まちづくりの経緯及び現況

○人口減少・少子高齢化の進展に伴い、本市の人口は平成52年には約15万8000人と現状から約3万4000人減少し、本市の線引き制度が導入された昭和45年頃の規模となることが見込まれている。また、近年では自動車に依存する生活スタイルの定着や商業環境の変化などにより、本地区をはじめ利便性の高い鉄道駅周辺においても商業地域・近隣商業地域などの小売店舗・事業所は減少傾向にあり、商店街の空き店舗なども目立つなど、地域活力の低下が懸念されつつある。

○平成29年3月に策定した小田原市立地適正化計画(都市機能誘導区域編)では、こうした課題に対応するため、広域的な都市機能が集積し、「交流・賑わい・魅力があふれる中心市街地」と、「持続可能な地域コミュニティの維持・発展」を都市づくりの理念とし「小田原らしさを生かした賑わいのある多極ネットワーク型コンパクトシティの形成」を目指したまちづくりを推進することとした。

○本市では、これまで小田原駅周辺においてホテル、商業施設、複合交通センター、駐車場、図書館等の公共施設を整備するお城通り地区再開発事業、駅前の商業の賑わいを取り戻す小田原地下街再生事業など、広域中心拠点である小田原駅周辺の再開発整備に取り組みつつ、小田原城天守閣のリニューアル事業や歴史的建造物(松永記念館(松永安左エ門邸)、小田原文学館(田中光顕邸)、清閑亭(黒田長成邸)、なりわい交流館)の保全活用による観光交流空間整備、早川漁港を中心とした地域の生業を生かした交流促進施設整備など、コンパクトな街づくりと小田原らしさを生かした賑わいと交流の促進事業を推進している。こうした中、立地適正化計画(都市機能誘導区域H29/3、居住誘導区域H31/3)の策定により、これらの事業を多極ネットワーク型コンパクトシティの形成の都市づくりの骨格に位置付けている。

○本計画は、小田原駅を中心に、上述のお城通り地区再開発事業(図書館、子育て支援センター)において、中心拠点施設の誘導を図ると共に、駅至近に位置し、城下町のシンボルであり、交流と回遊の都市機能としての城址公園整備事業、市民の文化交流の拠点となる市民ホール整備事業等を進め、隣接する箱根板橋駅・南町周辺における、歴史と伝統のなりわい文化など地域の歴史的・文化的資源の活用による取組と連携し、中心都市機能の整備と観光交流等の促進による地域活性化を促進するものであり、関係する事業者、住民、関係団体などの協力体制を築き、又は自立的な事業活動に繋げ、古くから県西地域の一大商業地として栄えてきた街なかの賑わいを、民間活力の回復とともに再構築する。

### 課題

○平成52年には現状から約34,000人の人口減少(昭和45年(当初線引き時)規模)が見込まれる中、自動車に依存する生活スタイルや商業環境の変化などにより、商業地域等の小売店・事業所は減少、小田原駅至近以外では空き店舗なども目立ち、地域活力は低下の傾向にあり、小田原駅を中心とした街なかの活性化が重要となっている。

○一方、歴史の古い市街には、小田原城址をはじめ、明治時代の政財界人の邸宅などが多く、また、かまぼこなど水産加工品をはじめとして、昔からの生業を伝える地域、伝統のある商店などの歴史的資源が地域活性化のポテンシャルとして今に残されている。

○こうした中、立地適正化計画で掲げる多極ネットワーク型コンパクトシティの形成を目指し、これらの地域のポテンシャルを十分に活かし、エリア全体として機能させることにより、小田原らしい賑わいと交流による活性化を図る必要が生じている。

### 将来ビジョン(中長期)

#### 【立地適正化計画】

・都市づくりの理念として「小田原らしさを生かした賑わいのある多極ネットワーク型コンパクトシティの形成」を掲げ、本地区については、商業・業務や公共公益施設をはじめとする高度な都市機能を集約・誘導するとともに、小田原城址を中心とする歴史的・文化的資源の活用による交流の促進を掲げている。

#### 【総合計画】

・本地区については、中心市街地における都市機能の適正配置を進めるとともに、民間活力が発揮された取組を促すことで、交流と回遊が活発に行われる賑わいのある中心市街地をつくと掲げている。

#### 【都市計画マスタープラン】

・本地区については、再開発の促進等による商業・業務機能等の集積を図るとともに、質の高い駅前市街地空間の整備推進を図ると掲げている。



整備方針等

様式(1)-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【公的不動産と民間活力の活用を核とした都市機能の充実による拠点性の強化】 小田原駅周辺の良好な立地条件に市が有する公的不動産(小田原駅臨時駐車場、市民会館跡地、小田原保健福祉事務所跡地、社会福祉センター跡地)を活用して、民間活力により商業・業務施設と公共・公益施設による複合集客施設(子育て支援施設、図書館、商業施設、広場、複合交通施設)、周辺の回遊を促す立体遊歩道整備、移転する図書館機能、産婦人科クリニック、これらを整備及び誘致・連携させることで、中心市街地を訪れる人々の利便性を向上させるとともに、交流と回遊が活発に行われるよう拠点性の強化を図る。</p>	<p>【基幹事業】 誘導施設 :お城通り地区再開発事業(図書館、子育て支援センター)※官民複合施設 高次都市施設 :お城通り地区再開発事業(会議室)※官民複合施設 地域生活基盤施設:情報案内板整備事業 お城通り地区再開発事業(お祭り広場)※官民複合施設 立体遊歩道整備事業 高質空間形成施設:お城通り地区再開発事業(複合交通センター)※官民複合施設 【関連事業】 小田原駅周辺地区第2期暮らし・にぎわい再生事業</p>
<p>【芸術文化における地域・観光交流の拠点】 地域交流センターとして、余暇活動などの地域住民相互の交流を目的としたスタジオ、各種の展示イベント等を開催し、にぎわい創出の拠点となるギャラリー等を整備するとともに、区域内の観光回遊を促進する拠点形成を図るため、観光客が随時利用でき、地域住民と観光者の交流の場となる観光交流センターを支援対象として整備する。</p>	<p>【基幹事業】 高次都市施設(地域交流センター):市民ホール整備事業(小ホール、ギャラリー、スタジオ等) 高次都市施設(観光交流センター):市民ホール整備事業(観光案内所、イベントスペース等) 地域生活基盤施設:情報板整備事業 【提案事業】 地域創造支援事業:ライブカメラ設置事業</p>
<p>【回遊の公共施設整備と都市機能の充実による交流促進と観光消費の拡大】 お城通り地区再開発事業による駅前広場や公共施設整備、駅至近に位置し、城下町のシンボルである小田原城址公園の整備、市民ホール整備、回遊を促す情報案内板の整備や動線の公共空間整備により、周辺の歴史的建造物と併せた観光交流空間の広がりにより、交流促進と観光消費の拡大を図る。</p>	<p>【基幹事業】 公園 :小田原城址公園整備事業 高次都市施設 :お城通り地区再開発事業(会議室)※官民複合施設 地域生活基盤施設:情報案内板整備事業 お城通り地区再開発事業(お祭り広場)※官民複合施設 立体遊歩道整備事業 高質空間形成施設:市道0004整備事業 市道2216車道美舗装化事業 市道0001ほか横断線地中化事業 お城通り地区再開発事業(複合交通センター)※官民複合施設 【関連事業】 箱根板橋駅・南町周辺地区都市再生整備計画事業 小田原駅周辺地区第2期暮らし・にぎわい再生事業 歴史的建造物民間活用コーディネート事業(地方創生推進交付金)</p>
<p>【歴史的資源を生かした地域活力の向上】 基幹事業と相まって、商店街等の活性化に取り組む商店会の活動支援により、歴史的資源を生かした地域活力の向上、持続的な地域活性化を図る。</p>	<p>【関連事業】 歴史的建造物民間活用コーディネート事業(地方創生推進交付金) 地域のなりわい・まちなか再生支援事業(地方創生推進交付金)</p>
<p>【歴史的建造物の保全と活用による交流空間の創出】 地域に残る歴史的建造物について、民間利活用に適した建造物は店舗等として商業的利用を図ることにより、貴重な歴史的資源を生かした観光交流空間を創出する。 また、歴史的建造物の維持修繕の技術の伝承を図るための職人育成研修等推進事業により、そうした職人が大規模な修復・復元工事が可能となるような組織化・法人化を目指す。</p>	<p>【関連事業】 箱根板橋駅・南町周辺地区都市再生整備計画事業 小田原駅周辺地区第2期暮らし・にぎわい再生事業 松永記念館、文学館等整備事業(小田原城下町地区 街なみ環境整備事業) 歴史的建造物民間活用コーディネート事業(共寿亭)(地方創生推進交付金) 職人育成研修等推進事業(地方創生推進交付金) 歴史邸建造物活用事業(地方創生推進交付金) 清閑亭管理運営事業(地方創生推進交付金) レンタサイクル事業(地方創生推進交付金) 観光回遊バス運行事業(地方創生推進交付金)</p>

## その他

【地方再生コンパクトシティの位置付け】

### ■官民連携体制に向けた取組

小田原駅周辺地区(第2期)都市再生整備計画事業 お城通り地区再開発事業(万葉倶楽部株式会社との連携)：

小田原駅直近のお城通り地区には、公有地化した事業用地(一部は民間所有のまま事業に協力)を地元企業である万葉倶楽部(株)が、市から定期借地により賃借する。

万葉倶楽部は駅周辺に不足するホテル、コンベンション施設のほか、商業・業務施設と、市の意向による図書館、子育て支援センター、観光バスターミナル、交流広場などの公共施設を一体的に整備し、市民・来訪者が交流する場として運営し、市街地を活性化する。

小田原駅周辺地区(第2期)都市再生整備計画事業 小田原城址公園整備事業(地域DMO・一般社団法人小田原市観光協会との連携)：

民間事業者等により構成する地域DMO・一般社団法人小田原市観光協会は、小田原城の指定管理者として、「小田原北條五代祭り」「小田原ちようちん夏祭り」など、城を活かしたイベントの開催や観光PRなどに精力的な取り組みを行っている。海外からの観光客も増加しており、本丸広場の無電中化、園路、トイレの改修など魅力を高めるハード整備を市が担う一方で、地域DMOとしても鉄道会社や旅行会社と連携し、更に多くの観光客をひきつける観光戦略に取り組む。

地方創生推進交付金 歴史的建造物民間利活用コーディネート事業(共寿亭(山月)、皆春荘(公園施設の指定管理等)、旧豊島邸、旧瀬戸煙草店を賃貸等により事業活用する事業者との連携)：

歴史的な街並みが残る板橋・南町周辺地区では、民間事業者や地区住民による歴史的建造物の保全・活用により、地域の活性化を目指すものである。

市、地区住民、全国古民家再生協会等により、事業性の視点から民間の参画が期待できる建造物については、事業者とのマッチングを進めつつ、公有化する建造物についても運営方法などの検討を進める。

候補として共寿亭(山月)、皆春荘(公園)、旧松本剛吉別邸、旧豊島邸、旧瀬戸煙草店などが挙げられるが、料亭、旅館、カフェ、店舗などとしての利活用や運営方法について、地区住民も交え検討を進める。

地方創生推進交付金 歴史まちづくり地域連携推進事業(板橋まちなみファクトリーとの連携)：

板橋地区では、旧東海道筋に位置する歴史的建造物「旧内野醤油店」等の利活用と地域の活性化に取組む住民団体「板橋まちなみファクトリー」が、市と協働で「内野邸プロジェクト実行委員会」を立ち上げ、定期的な公開や貸館事業、講演会や蔵を利用したコンサートの開催などを行っている。

当該建築物は、板橋地区の中央にあり、歴史まちづくり地域連携推進事業を活用し、来訪者と住民との交流の場として、また、周辺の歴史的資産への案内・ガイド施設として、回遊の拡大に向けた拠点機能の充実を図っていく。

地方創生推進交付金 歴史まちづくり地域連携推進事業(小田原かまぼこ通り活性化協議会、銀座竹の花地区街づくり協議会との連携)：

漁業と水産加工業により小田原宿の発展を支えてきた「かまぼこ通り」においては、地元の「かまぼこ通り活性化協議会」が、地域のかまぼこ店(12店)により設立した合同会社「小田原かまぼこ発信隊」の経営する「小田原おでん本陣」の収益の一部と、行政からの持続可能な商店街づくり事業費補助金を活用し、情報発信(パンフレット、ホームページ作成)や各種イベント(かまぼこフッショイ、100mかまぼこギネス挑戦等)を開催してきた。今後は更に、官民連携による景観形成のルールづくりや、(一社)全国古民家再生協会と連携し、空き家・空き店舗の利活用の取組を進め、地域運営も担う自立したまちづくり会社の設立と地域住民によるまちなか再生を目指す。

城下町の一角をなす「銀座竹の花通り」においては、地元の「銀座・竹の花通り地区街づくり協議会」が平成23年に地区住民の合意形成を図り「街づくり基準」を策定し、景観形成や活性化に取組んでいる。

こうした地域の取組を更に発展させるため、「地域のなりわい、まちなか再生支援事業」を活用し、NPO法人かながわまちづかい塾と連携し、地域資源の発掘とともに空き店舗の利活用策の検討を進め、自立化したまちづくり会社の設立と地域の活性化を目指す。

### ■政策間連携体制 連携施策の内容

【立地適正化計画】

お城通り地区、小田原城址公園、市民ホール整備をはじめ、空き家・空き店舗対策を含めた商店街等再生の取り組みは、都市機能や居住機能の集積を生み、賑わいある暮らしやすい市街地づくりに直結する事業となる。

【観光振興】

本事業による拠点の魅力アップが、新たな交流を生み、小田原駅～城～歴史的資源～漁港～一夜城など様々な資源と連動して、観光振興の原動力となる。

事業による効果を更に高めるため、地域DMO(小田原市観光協会)・地域連携DMO(かながわ西観光コンベンションビューロー)などのイベントや情報発信により、小田原市観光戦略ビジョンに係る施策を推進する。

【地域コミュニティ】

本市では、市内全地区で、自治会、社会福祉協議会、民生委員、子ども会、商店会等が、それぞれ一体となった地域コミュニティ組織(26地区)を形成しており、各地域が本市総合計画の地域別計画を策定し、持続可能な市民自治のまちを推進している。

本事業のまちづくり協議会等の取組みを地域コミュニティ組織でも共通の目標とすることで、進展する人口減少や少子・高齢社会においても、地域による持続可能なまちづくりが進むことになる。

### ■持続可能性に係る取組

【事業完了後の自立化に向けた取組内容】

・本事業によってベースを作り上げる「歴史的資源を生かした賑わいと交流」を、地域DMOや地域連携DMOが中心となって新たな地域の魅力として積極的に活用し、観光PRやイベントを効果的に実施する。また、事業者の新たな事業展開などを持続的、連続的に実施することで本事業の効果を何倍にも高められるため、商店街連合会や商工会議所とも一体となって地域の発展に取り組んでいく。

・本事業によるかまぼこ通りや銀座竹の花通り地区のまちなか再生の取組を先進的事例として、他の地域、商店街等においても、地域のやる気と行政の協力がと運動したまちなか再生の連鎖の誘発を促していく。また、そうした地域一丸となった取組には、改正地域再生法案に基づく商店街活性化促進事業の活用による空き店舗の活用促進など、具体的なプラン、助成、法制度が一体となった支援を検討していく。

【人材育成の取組内容】

・地域の商店街等の協議会活動の中心には、地域のために真剣に取り組む熱意にあふれ、行動力を持つ人材が不可欠で、本事業のかまぼこ通り活性化協議会会長は、地域の活性化のためのエリアマネジメントに欠くことができない人物といえる。このため、本事業における活動をハウトウとして取りまとめ、それぞれの地域のキーパーソンを振り起こすなど波及的な効果を促していく。

・歴史的資源の活用と保全には、伝統工法の承継と職人の育成が不可欠である。ソフト事業の職人育成研修等推進事業では、NPO法人おだわら名工舎と連携し、歴史的建造物を教材とする修繕・改修の研修を実施するなど、伝統工法に通じた職人の育成を進める。また、そうした人材の法人化により、安定して大規模な修復・復元も可能な組織づくりを目指していく。

【維持管理費の低減の取組内容】

・万葉倶楽部(株)によるお城通り地区再開発では、収益的施設と公共的施設が複合利用ビルとして一体的に整備されることにより、電気、給排水、空調などの共用設備の合理化や、規模による光熱水費の合理化など維持管理コストの削減が見込まれる。図書館や子育て支援センターの設置は市が建物の一部を賃借する契約形態を予定しており、市には建物躯体の修繕、メンテナンス業務は原則発生せず、これらは、民間事業者が貸主として全館的な効率等を踏まえて実施するため経費の低減・合理化が図られる。また、観光バスターミナル、広場などの公共空間についても、管理協定を締結して、市が維持管理費の按分負担を行っていくなど、維持管理費の低減が見込まれる。

・歴史的建造物を活用した交流空間づくりにおいては、民間事業の利用に繋げ収益施設化することにより、建造物保全の一部に充てる。また、公有化する皆春荘は、隣接する共寿亭(山月)の旅館、料亭等の民間利用を図る中で、当該事業者を指定管理者として両施設の一体的な管理運営による維持管理費の低減を検討する。

【市民ホール整備事業におけるまちづくりの住民参加】

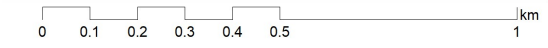
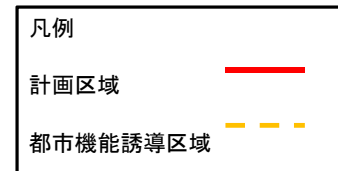
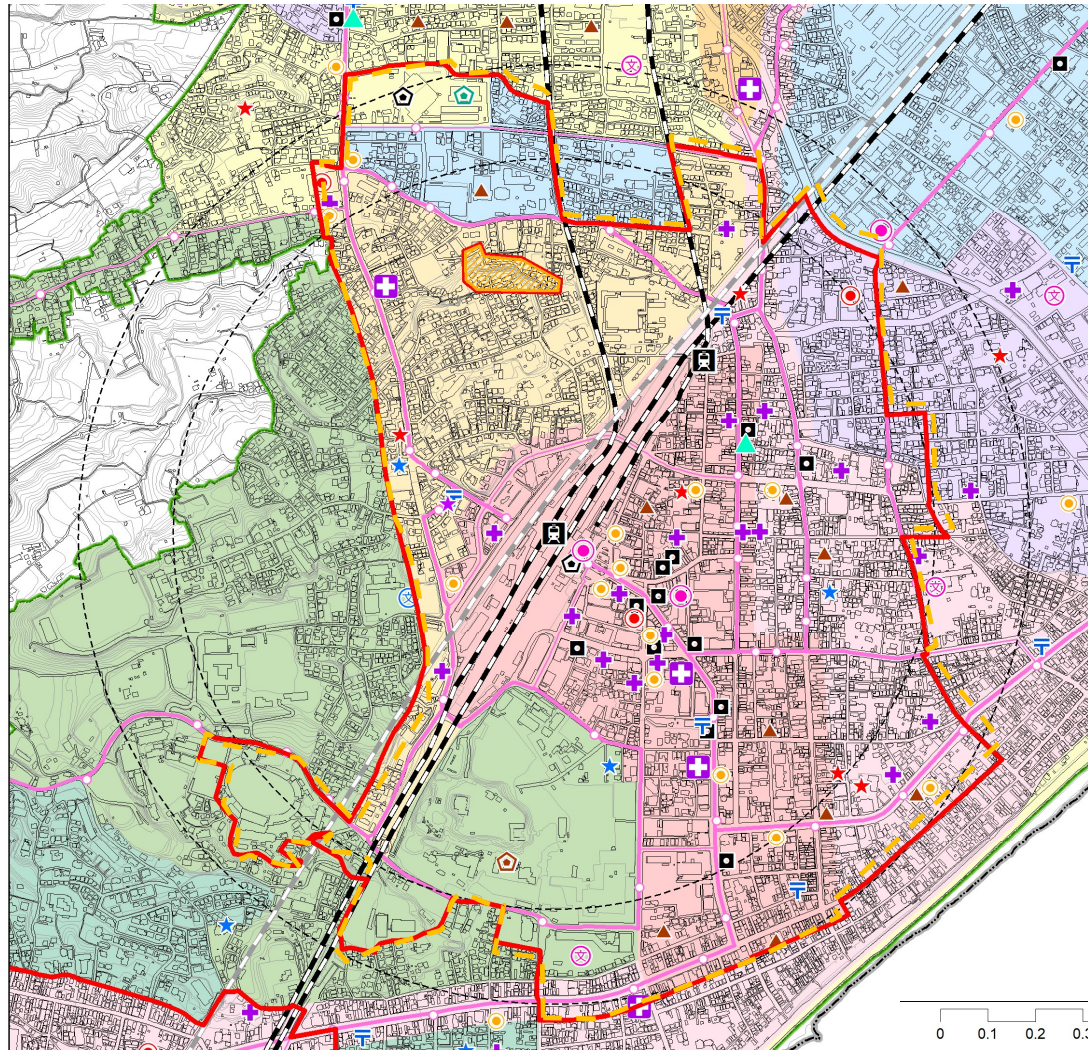
高次都市施設(市民ホール整備事業)

- ・市民ホール基本計画市民検討委員会を平成23年7月から6回開催し、「市民ホール基本計画」について協議を実施。
- ・市民ホール管理運営計画市民委員会を平成24年6月から4回開催し、「管理運営基本計画」について協議を実施。
- ・芸術文化創造センター設計者選定プロポーザル(三段階審査)を実施し、第二次審査、第三次審査においては市民参加による意見を反映。
- ・芸術文化創造センター市民ワーキング(基本設計部会)を、平成25年6月から4回開催し、「基本設計」について協議を実施。
- ・芸術文化創造センター市民ワーキング(管理運営部会)を、平成25年7月から8回開催し、「管理運営実施計画」について協議を実施。



小田原駅周辺地区(神奈川県小田原市)	面積	197.8 ha	区域	栄町一丁目
--------------------	----	----------	----	-------

※ 計画区域が分かるような図面を添付すること。





小田原駅周辺地区(第2期)(神奈川県小田原市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	歴史的資源を通じた賑わいと交流のコンパクトシティの形成	代表的な指標	小田原駅乗車人員数 (年間)	3,500万人 (29年度) → 3,532万人 (2年度)
			観光客消費額 (年間)	171.2億円 (29年度) → 191.2億円 (2年度)
			空き家・空き店舗の利活用件数	0件 (29年度) → 10件 (2年度)

