

3. 中心市街地活性化の目標

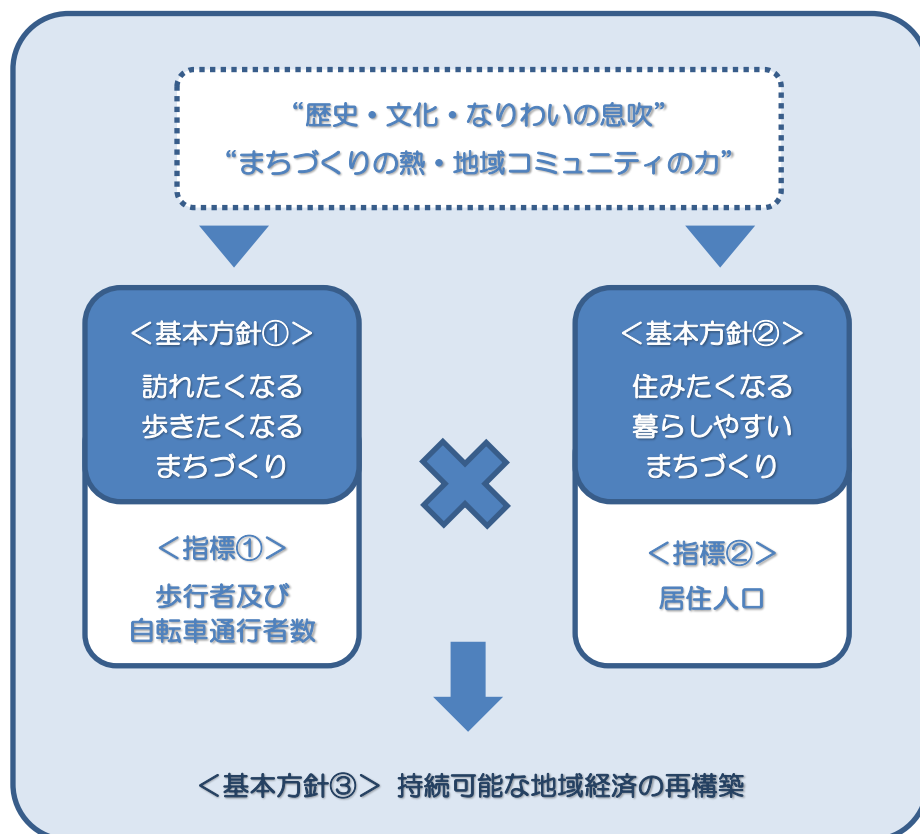
[1] 基本方針と施策

本市の中心市街地は、これまで培われた歴史都市、文化都市としてのストックや交通環境をはじめとした生活利便性を最大限に活用しながら、営みやなりわいを通じて、“訪れたいくなる・歩きたいくなるまち” “住みたいくなる・暮らしやすいまち” “持続可能な地域経済の再構築” の3つを基本方針として掲げ、それぞれ施策を定め、推進していく。

これらの基本方針は、訪れる人が増えること（訪れたいくなる・歩きたいくなるまち）と住む人が増えること（住みたいくなる・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、目標数値を定めたうえで、これらの基本方針の推進を図るものとする。

また、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・ないわいの息吹”や“まちづくりの熱・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、単に数値だけではない、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。



＜基本方針①＞ 訪れたいくなる・歩きたいなるまちづくり

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ものとする。

前者については、歴史都市、文化都市として培われてきた地域資源に磨きをかけるとともに、そのネットワーク化や訪れた人々が移動しやすい環境づくりを行うことにより、来街者の増加を図るとともに、滞在性、回遊性のあるまちづくりを進める。

後者については、小田原駅周辺に、商業・業務機能をはじめとしたさまざまな交流を生み出す都市基盤を整備、集積させることによって、来街者の増加を図るとともに、駅なかや駅周辺の流動客を街なかに引き込み、中心市街地における回遊性を高めていくことを目指す。

これらの取組みにあたっては、まちづくりを担う多様な主体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（指標：歩行者及び自転車通行者数）の増加につなげていく。

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

施策 1-3：回遊性に配慮したもてなし空間づくり

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。

〔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

施策 1-4：地域性を活かした産業振興

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。

〔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

施策 1-5：まちのにぎわいづくり

何度も訪れたいと思えるような、魅力的かつ継続的なにぎわいを創出する。

〔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

施策 1-6：小田原駅周辺の整備

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。

〔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

<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。

これまでの中心市街地活性化策は、“商業空間”の活性化を中心的な課題とし、衣・食などの供給者としての視点に重点が置かれ、生活者としての視点が不十分であったことから、生活する人にとって暮らしやすく、小田原を訪れる人が中心市街地に魅力を感じて住んでみたいと思うような、質の高い良好な“生活空間”の形成を目指す。

これらの取組みにあたっては、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（指標：居住人口）の増加につなげていく。

施策 2-1：快適に暮らせる住環境の形成

人々が安心して快適に暮らせる街なか居住を推進する。

〔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、子育て支援センター（おだぴよ）運営事業、公共交通ネットワーク策定・推進事業 など

施策 2-2：暮らしを支える商店街コミュニティの形成

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。

〔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

施策 2-3：安心安全ネットワークの形成

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。

〔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

施策 2-4：小田原駅周辺の整備（再掲）

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。

〔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

<基本方針③> 持続可能な地域経済の再構築

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・集積による中心市街地への来街者の増加とその滞在性、回遊性の向上を図って交流人口を増加させることと、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ことにより定住人口を増加させることで、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を構築することにつなげていく。

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ていく。

[2] 計画期間

本基本計画の計画期間は、平成 25（2013）年度（平成 25（2013）年 4 月～）を基準年度とし、計画の目標実現までの期間を 5 年間、平成 29（2017）年度（～平成 30（2018）年 3 月）とする。

[3] 数値目標**（1）訪れたくなる・歩きたくなるまちづくり**

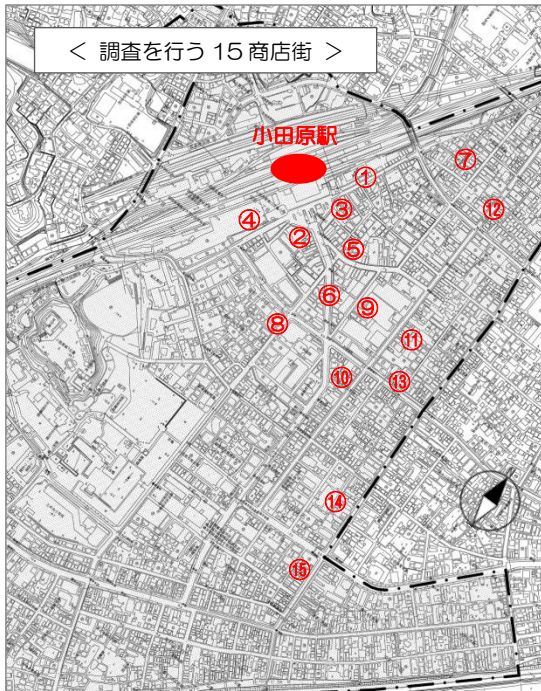
【指 標】 歩行者及び自転車通行者数（1 日あたり）

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

<指標の設定>

中心市街地に訪れ、回遊するという行動が把握できる指標としては、「小田原駅周辺主要商店街流動客調査」において調査している商店街流動客数を、歩行者及び自転車通行者の数として把握することが適切である。

この調査は、毎年12月の第2土曜日に、小田原駅周辺の商店街の15地点において、正午から午後6時まで行き交う歩行者及び自転車通行者をカウントしているもので、1日あたりの歩行者及び自転車通行者数が把握できる。



NO	商店街
①	東通り（駅前東通り商店街）
②	駅前通り（小田原駅前商店会）
③	おしゃれ横丁（駅前おしゃれ横丁商店会）
④	お城通り（駅前お城通り商店会）
⑤	錦通り（錦通り商店街協同組合）
⑥	中央通り（中央通り商店街）
⑦	栄通り（栄通り商店街）
⑧	お堀端通り（お堀端商店街振興組合）
⑨	ダイヤ街（ダイヤ街商店会）
⑩	緑一番街（緑一番街商店会）
⑪	銀座通り（小田原銀座商店会）
⑫	竹の花通り（おだわら竹の花商店会）
⑬	大工町通り（大工町商店会）
⑭	国際通り（国際通り一丁田商店会）
⑮	青物町通り（青物町商店会）

<目標数値の設定>

■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

②芸術文化創造センター整備事業 → 市民ホール整備事業：1人

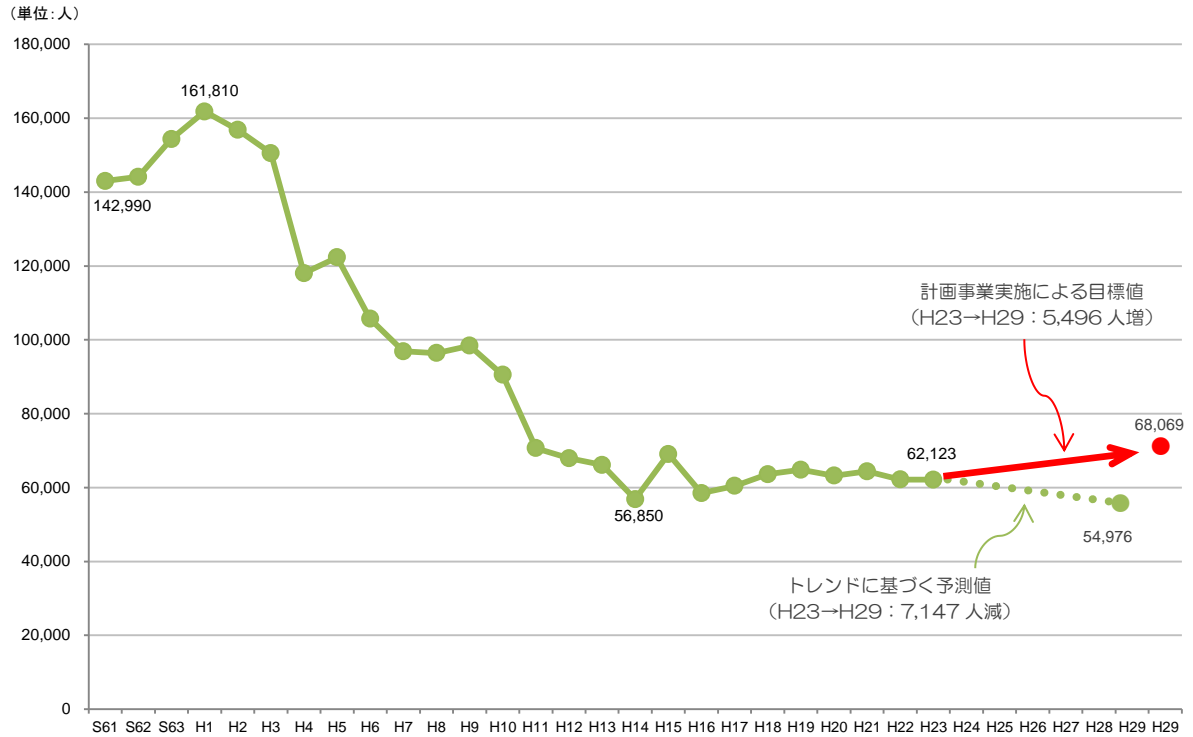
③小田原地下街再生事業：5,690人

④お城通り地区再開発事業：743人

⑤旧ベルジュ新規建物建設事業、小田原城天守閣展示リニューアル整備事業

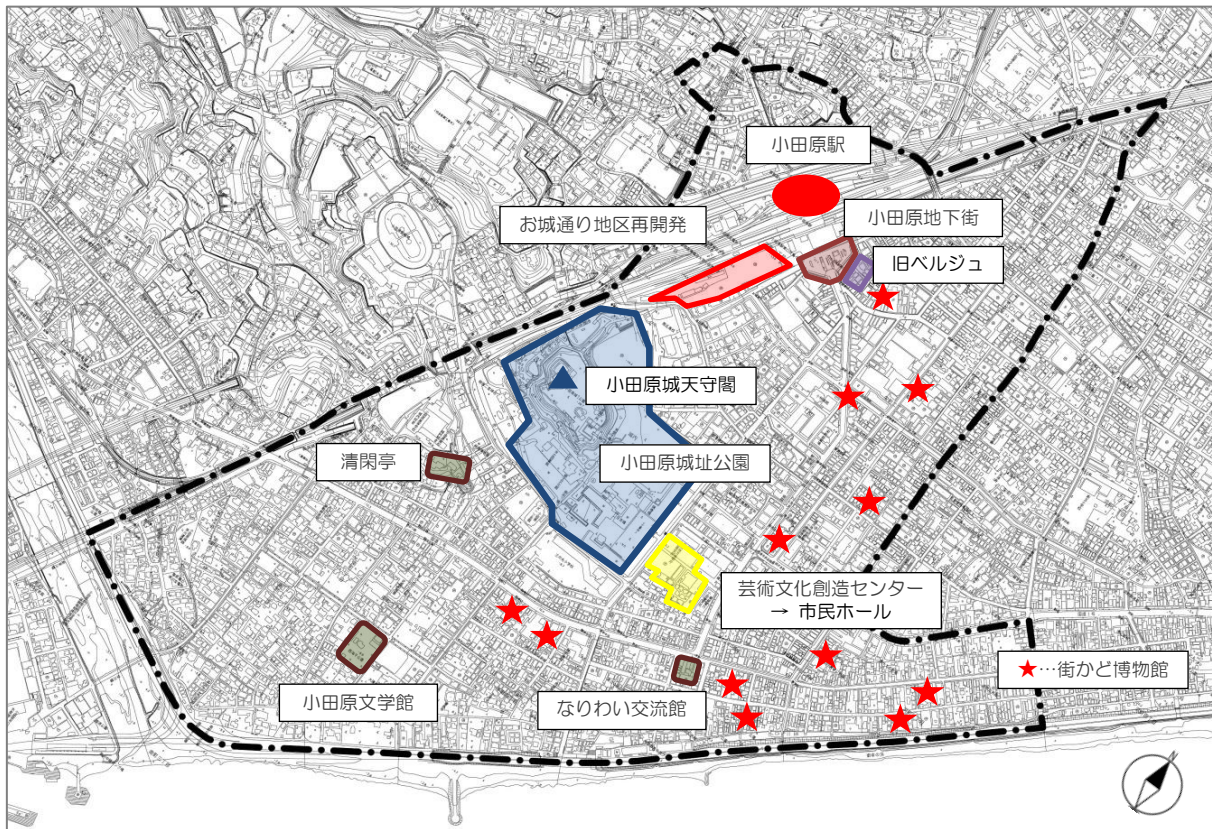
■計画事業の実施による平成29年度の目標値：68,069人

<平成 29 年度のトレンドに基づく予測値と計画事業の実施による目標値>



中心市街地の歩行者及び自転車通行者数の推移 (実績・予測・目標)

<通行量が増加すると想定される主な計画事業>



①～⑤の計画事業に関連する施設の位置図

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（社会資本総合整備計画）

清閑亭（旧黒田長成侯爵別邸）は国登録有形文化財であり、この地に根付いた邸園文化の回遊・交流拠点としての価値を周知・発信するため、建物や庭園を公開しており、また、住居・文教ゾーンや周辺に点在する政財界人の別邸を回遊する仕組みとして、小田原文学館、松永記念館（中心市街地外）などとの邸園文化ネットワークの連携事業を実施することとしている。

小田原文学館（旧田中光顕伯爵別邸）も国登録有形文化財で、別館である白秋童謡館と合わせて、小田原の邸園文化を代表する建物、庭園であり、貴重な展示施設、回遊拠点として整備することとしている。

また、街かど博物館は、小田原に古くから栄えたものづくりなどの地場産業を、その店舗や工場を整備して博物館として紹介する施設で、全 18 館のうち 11 館が中心市街地に位置しており、それぞれが回遊ポイントとして位置付けられることから、伝統や街なみに調和した看板などを設置して、回遊性の向上を図ろうとするものである。



清閑亭



小田原文学館



街かど博物館（籠常商店（削り節））

これらの施設の年間来館者数について、社会資本総合整備計画「小田原城下町地区における街なみ環境の向上」において、箱根・湯河原・熱海・あしがら観光圏推進協議会の『箱根・湯河原・熱海・あしがら観光圏整備計画』（平成 24 年 2 月）で定められた 5 か年で 3.0%増加（各年 0.6%増加）という入込観光客数の増加目標の基準と平成 22（2010）年度の年間来館者数の実績値に基づき、下表のとおり、平成 27（2015）年度の目標値を算定している。

また、本基本計画の最終年度である平成 29（2017）年度の目標値についても、この考え方を準用して各施設における最終的な目標値を算定し、それから平成 22（2010）年度の実績値を減算して、下表のとおり、施設ごとの増加人数を算出する。

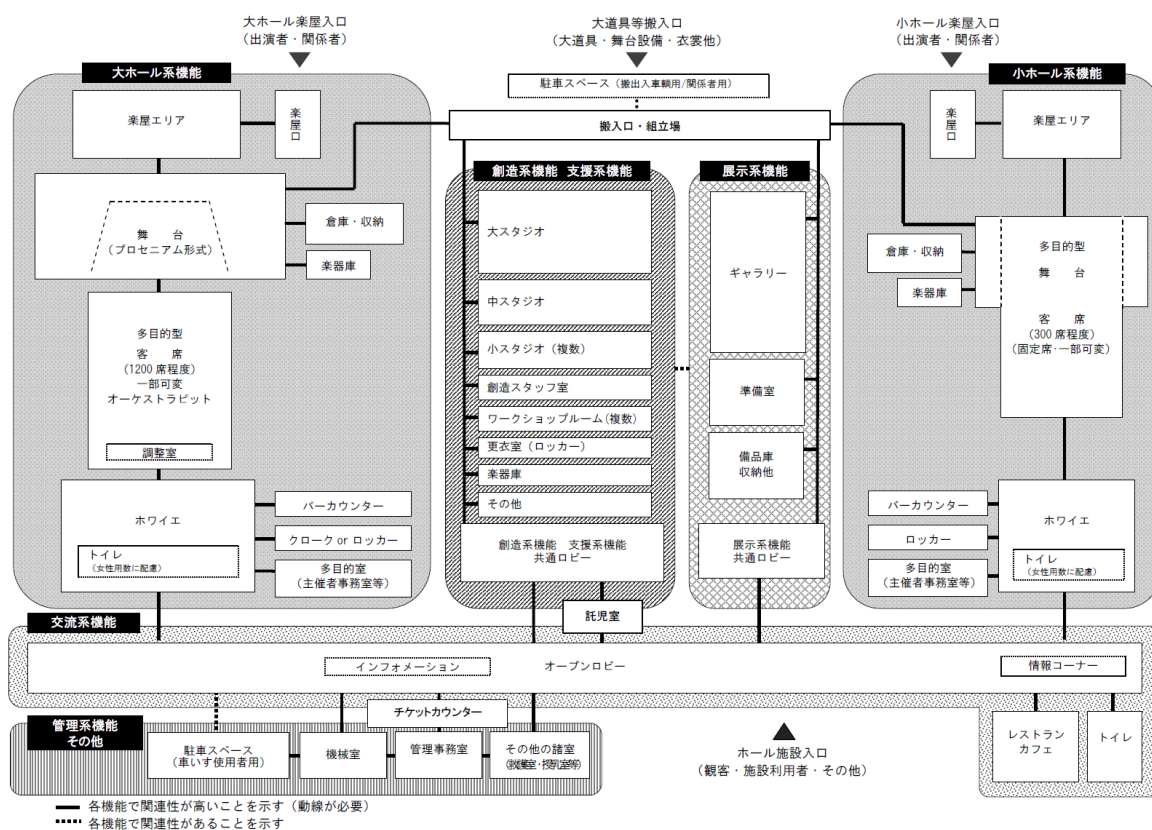
これに基づき、清閑亭及び小田原文学館の増加人数を、概ねの開館日数で除算し、小田原駅から往復するにあたって通過する可能性のある調査地点（駅前通りまたはお城通り、お堀端通り）を乗算（i）するとともに、街かど博物館（11 館）の増加人数を、概ねの開館日数で除算し、小田原駅を起点に回遊するにあたって通過する可能性のある調査地点（モデルコースの 5 地点（錦通り、銀座通り、青物町通り、お堀端通り、駅前通りまたはお城通り））を乗算（ii）し、1 日あたりの歩行者及び自転車通行者数を算出（iii）することで、数値の積み上げを行う。

施設	平成 22 年度 実績値	平成 27 年度 目標値	平成 29 年度 目標値	増減 (H22→H29)
清閑亭	6,884 人	7,093 人	7,178 人	+294 人
小田原文学館	8,046 人	8,290 人	8,390 人	+344 人
街かど博物館(11 館分)	7,560 人	7,790 人	7,883 人	+323 人
合計	22,490 人	23,173 人	23,451 人	+961 人

- i) 清閑亭及び小田原文学館：638人（年間増加人数）÷312日（概ねの開館日数）×2地点（通過調査地点）×2（往復）＝8人
 - ii) 街かど博物館：323人（年間増加人数）÷312日（概ねの開館日数）×5地点（通過調査地点）＝5人
 - iii) 清閑亭及び小田原文学館による増加分：8人＋街かど博物館による増加分：5人＝13人
- ⇒ 「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」による1日あたりの歩行者及び自転車通行者の増加：13人

② 芸術文化創造センター整備事業 → 市民ホール整備事業（社会資本総合整備計画）

生活の質的な向上とともに、芸術文化への関心が高まり、優れた芸術文化に触れ、活動発表の場として活用できるよう、平成28（2016）年度の完成に向け、芸術文化創造の拠点として芸術文化創造センターを整備し、中心市街地の回遊拠点としての機能の向上につなげることとする。この芸術文化創造センターは、建設から50年以上経過し、老朽化した小田原市民会館に代わる施設としても想定している。



芸術文化創造センター 施設構成イメージ（資料：市民ホール基本計画（平成24年4月））

本事業は、社会資本総合整備計画「小田原の多様な芸術文化活動を生かした、まちのにぎわいと回遊性の向上」において、次のとおり、平成 28（2016）年度の年間利用者数の目標値を 240,100 人としている。

●大ホール：580 人（利用者数^{※1}）×220 日（稼働日数^{※2}）＝127,600 人

●小ホール：390 人（利用者数^{※1}）×230 日（稼働日数^{※2}）＝89,700 人

●練習室：95 人（定員の 50%）×240 日（稼働日数）＝22,800 人

⇒ 合計：240,100 人

※利用者数は市民会館実績の 120%で算定（他市の類似事例で 26～30%増加のため）

※稼働日数は営業日数の 80%で算定（市民会館は 70～80%で推移のため）

この目標値から、現在の小田原市民会館の平成 23（2011）年度のホール機能の利用者の実績値である 145,942 人を減算して、年間の増加人数を算出（i）する。この増加人数を開館日数で除算し、通過する可能性のある調査地点（駅前通りまたはお城通り、お堀端通り）を乗算し、1 日あたりの歩行者及び自転車通行者数を算出（ii）することで、数値の積み上げを行う。

i) H23 実績（市民会館のホール機能）：145,942 人→H28 目標：240,100 人（社会資本総合整備計画）
＝94,158 人増加

ii) 94,158 人（年間増加人数）÷300 日（概ねの開館日数）×2 地点（通過調査地点）×2（往復）
＝1,255 人

⇒「芸術文化創造センター整備事業」による 1 日あたりの歩行者及び自転車通行者の増加：1,255 人

➡ 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。（事業完了後には上記相当の効果を想定）

③ 小田原地下街再生事業（社会資本総合整備計画）

昭和 51(1976)年に開業した小田原地下街は、平成 19(2007)年 6 月末をもって商業施設の営業が停止し、現在は公共地下歩道機能のみとなっているが、広域交流拠点である小田原駅前の顔として、中心市街地の核となる商業施設として、にぎわいのあるまちづくりには欠かせない施設となっている。

小田原地下街の再生に向けては、平成 24（2012）年 6 月に『小田原地下街再生計画』を策定し、“小田原の魅力の再発見（地域住民）と新発見（来街者）”“地下街から街なか・地域への回遊促進”“「にぎわい」と「新たな価値」の創出”の 3 つをコンセプトに、地下街で小田原の魅力を発掘、編集、発信し、地下街から周辺への回遊を促し、地下街をとおしてヒト・モノ・コトが交流することを目指すとしている。

小田原地下街の流動客数

平成 17 年 12 月	5,607 人
平成 18 年 12 月	5,255 人
平成 19 年 6 月末で営業終了	
平成 19 年 12 月	1,849 人
平成 20 年 12 月	1,654 人
平成 21 年 12 月	1,544 人
平成 22 年 12 月	1,264 人
平成 23 年 12 月	1,161 人



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））

本事業では、小田原地下街の平成 26（2014）年度のオープンを目指しており、平成 23（2011）年度に実施した小田原地下街再生計画策定等業務において、地下街の売場面積と大規模小売店舗立地法の運用指針に基づき、地下街の再生による 1 日あたりの来街の純増人数が、次のとおり 2,845 人と算定されている。

大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（平成 19 年 2 月 1 日経済産業省告示第 16 号）における「店舗面積当たり日来客数原単位」の算定式に基づき算出

● 来客数原単位（千 m^2 ）： $1,100 - 30 \times \text{店舗面積}$ （2.8 千 m^2 （想定売場面積）） = 1,016 人
 ⇒ 小田原地下街の来街純増人数： 2.8 千 m^2 （想定売場面積） \times 1,016 人 \approx 2,845 人

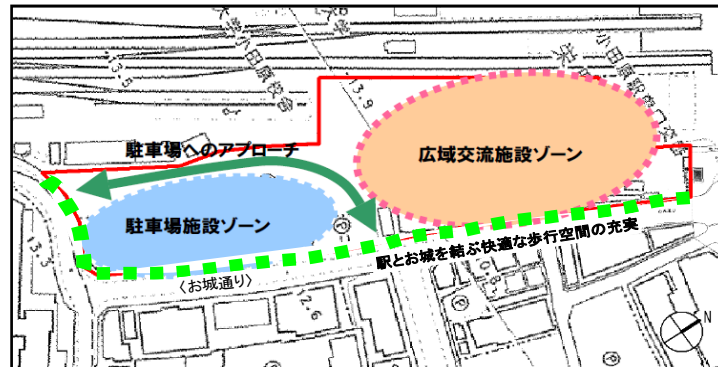
これらの来街者のすべてが、地下街の回遊促進機能により、中心市街地の通り（調査地点）を少なくとも 1 か所通る（往復）と想定し、それを乗算（ i ）することで、本事業による歩行者及び自転車通行者数の増加分を算定し、数値の積み上げを行う。

i) 2,845 人（1 日あたりの純増人数） \times 1 地点（通過調査地点） \times 2（往復） = 5,690 人
 ⇒ 「小田原地下街再生事業」による 1 日あたりの歩行者及び自転車通行者の増加： 5,690 人

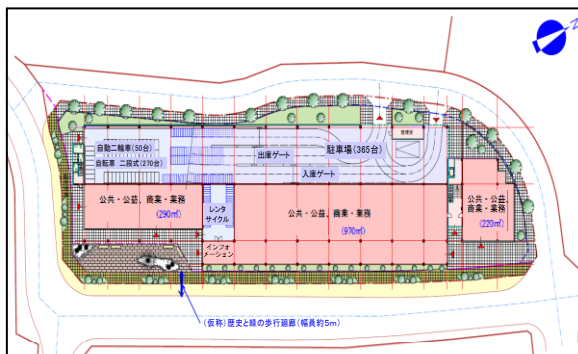
④ お城通り地区再開発事業（社会資本総合整備計画）

お城通り地区再開発事業は、神奈川県と本市で策定した『広域交流拠点整備構想』（平成 11 年 3 月）において優先的に整備すべき事業として「事業優先区域」に位置付けられ、平成 22（2010）年 6 月にお城通り地区再開発事業に係る事業者意向調査を実施、8 月にお城通り地区再開発事業に係る『基本的な事業化方針』を決定、10 月に『小田原駅東口お城通り地区再開発事業基本構想』を策定した。それらに基づき、平成 27（2015）年度の事業完了を目指し、立体駐車場と公共・公益施設（会議室、活動スペース等）などからなる駐車場施設ゾーンと商業・業務施設と公共・公益施設（コンベンション機能等）などからなる広域交流施設ゾーンを整備することとしている。

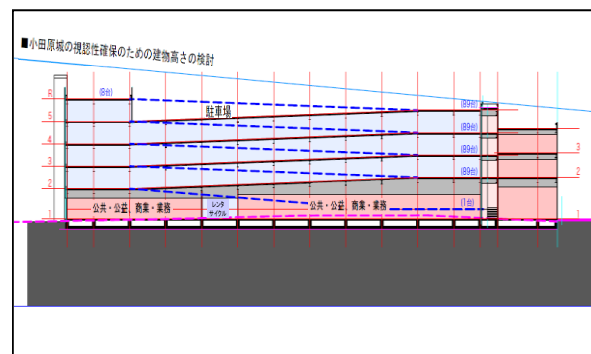
○土地利用の方針図



○駐車場施設ゾーン イメージプラン

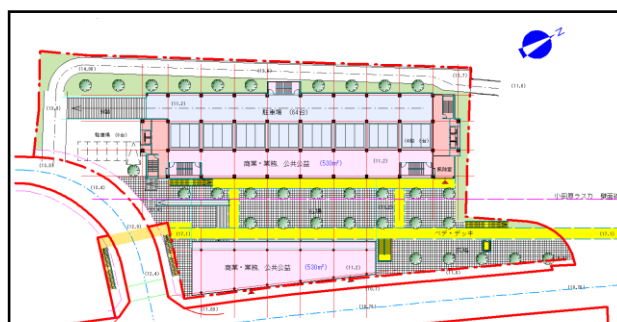


平面図（1階部分）

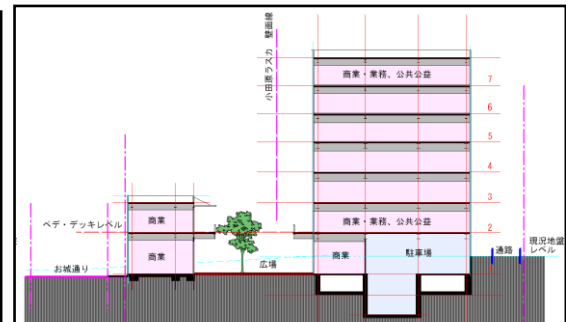


断面図

○広域交流施設ゾーン イメージプラン



平面図（1階部分）



断面図

(資料：小田原駅東口お城通り地区再開発事業 基本構想（平成 22 年 10 月）)

本事業では、平成 16 年度小田原駅東口お城通り地区再開発事業効果指標検討業務に基づき、既存の人数も含め、年間来街者が次のとおり 2,111,000 人に増加すると想定している。

●回帰分析による鉄道利用来街者数の推計（年間）：39.9 万人

← 推計モデルに、小田原市東口お城通り地区再開発事業用地事業化検討調査（平成 22 年 3 月）において得られている最新データ（面積や事業費など）を投入して算出

$$\begin{aligned} \text{非定期鉄道乗降客数 (39.9 万人)} &\quad \simeq \quad (\text{業務床面積 } 2,620 \text{ m}^2 \times \text{指数 } 0.0639) \\ &\quad + (\text{公共施設床面積 } 2,494 \text{ m}^2 \times \text{指数 } 0.0321) \\ &\quad + (\text{商業床面積 } 5,824 \text{ m}^2 \times \text{指数 } 0.0024) \\ &\quad + (\text{事業費 } 6,400 \text{ 百万円} \times \text{指数 } 0.0024) \\ &\quad + (\text{基礎数値 } 122.50 \text{ 千人}) \end{aligned}$$

●パーソントリップ調査における鉄道手段分担率：18.9%

$$\Rightarrow \text{鉄道} + \text{非鉄道} = 39.9 \text{ 万人} + (39.9 \text{ 万人} \div 0.189 \times (1 - 0.189)) \simeq 211.1 \text{ 万人}$$

この 1 日あたりのお城通りの歩行者及び自転車通行者数（i）を平成 23（2011）年の実績値で除算し、その増加分を算出（ii）することで、数値の積み上げを行う。

i) 事業想定による 1 日あたりのお城通りの通行者数：2,111,000 人 \div 365 日 \times 2（往復）= 11,567 人

ii) 事業想定：11,567 人 - 平成 23 年実績：5,432 人 = 6,135 人

\Rightarrow 「お城通り地区再開発事業」による 1 日あたりの歩行者及び自転車通行者の増加：6,135 人

➡ 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、次のとおり、整備の完了する駐車場施設ゾーンを対象に目標値の積み上げ数値を変更する。（事業全体完了後には上記相当の効果を想定）

上記の年間来街者の算定式に、駐車場施設ゾーンのデータ（面積や事業費）を投入すると、1,127,000 人に増加すると想定される。

i) 事業想定による 1 日あたりのお城通りの通行者数：1,127,000 人 \div 365 日 \times 2（往復）= 6,175 人

ii) 事業想定：6,175 人 - 平成 23 年実績：5,432 人 = 743 人

\Rightarrow 「お城通り地区再開発事業」による 1 日あたりの歩行者及び自転車通行者の増加：743 人

⑤ その他（歩行者及び自転車通行者の増加が見込まれる事業）

以下の事業の実施により見込まれる効果を積み上げて、指標の目標値を設定する。

- ・旧ベルジュ新規建物建設事業
- ・小田原城天守閣展示リニューアル整備事業

<数値目標の進捗状況の把握とフォローアップの考え方>

中心市街地の歩行者及び自転車通行者数は、毎年 12 月の第 2 土曜日に、小田原駅周辺の商店街の 15 地点において、正午から午後 6 時まで行き交う歩行者及び自転車通行者をカウントする「小田原駅周辺主要商店街流動客調査」において調査している商店街流動客数を、当該年の通行者数として捉えていることから、毎年その実績値を把握し、進捗状況の確認が可能であるとともに、中間年度である平成 27 年度の実績値によって目標の達成状況を検証しながら、必要に応じて事業効果を促進するための措置を講じていくこととする。また、計画期間の最終年度終了後にも検証を行う。

(2) 住みたくなる・暮らしやすいまちづくり

【指 標】 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）

<指標の設定>

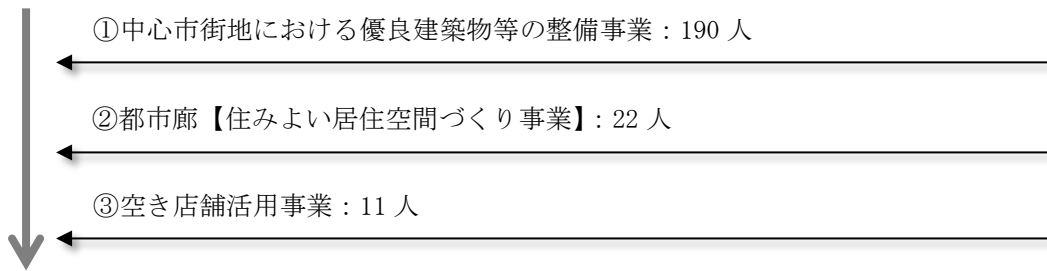
中心市街地を暮らしやすく感じ、実際に住むという行動が把握できる指標としては、中心市街地における居住人口を把握することが適切である。

ここでいう居住人口とは、本市において、5年に一度実施される国勢調査のデータをもとに、毎月の増減データを反映させた推計人口のうち、毎年10月1日現在のものを当該年の居住人口として捉えることとする。

<目標数値の設定>

■平成 24 年度の実績値：10,841 人

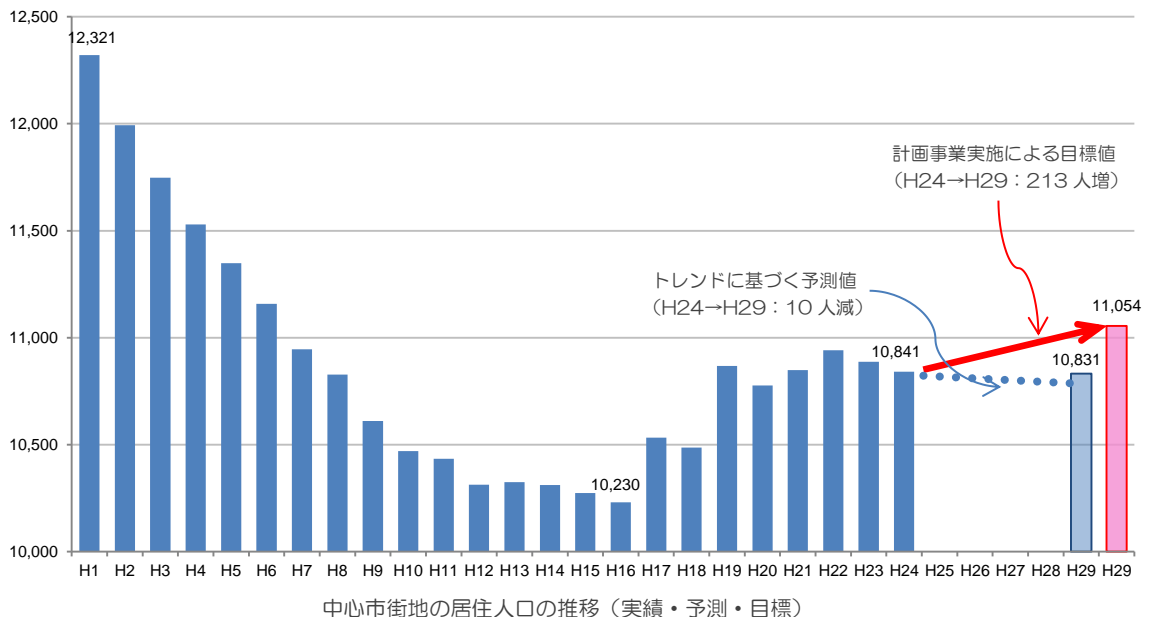
■トレンドに基づく平成 29 年度の予測値：10,831 人



■計画事業の実施による平成 29 年度の目標値：11,054 人

<平成 29 年度のトレンドに基づく予測値と計画事業の実施による目標値>

(単位:人)



<居住人口が増加すると想定される主な計画事業>

① 中心市街地における優良建築物等の整備事業（社会資本総合整備計画）

中心市街地において、事業者（地権者等）が土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等を整備する事業で、市街地の環境の整備改善や市街地住宅の供給を図るため、市は専門家派遣などにより事業化に向けた合意形成を促進したり、共用施設整備費等の一部を助成したりするなど、土地利用の共同化、高度化等を図る優良建築物等整備事業の促進を図る。

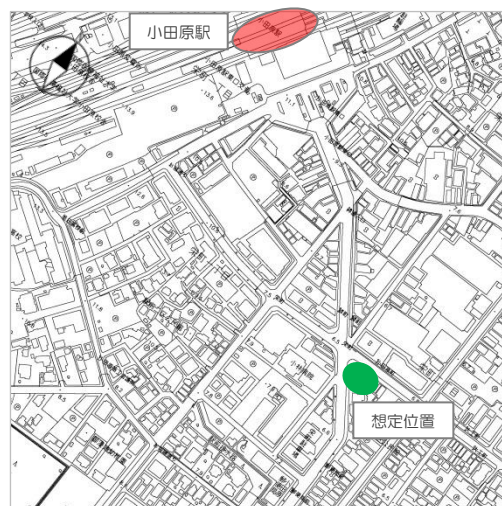
具体的な取組状況としては、権利者法人及び民間事業者が実施主体となっている「(仮称) 緑一番街居住推進プロジェクト」の検討が、次のとおり進んでいる。

●取組箇所

- ・所在地：小田原市栄町一丁目
- ・用途地域：商業地域

●建築計画（想定）

- ・1階部分を商業施設、2階部分を業務施設、3階以上を住居とするファミリー向けマンション
- ・供給戸数：56戸
- ・供給住戸の専用面積：70㎡後半～80㎡前半



本事業においては、実施主体の想定する供給戸数やファミリー向けマンションというプランに基づき、平成23（2011）年の合計特殊出生率を踏まえた1世帯あたりの居住人口を算出（i）し、その供給戸数を乗算することにより、増加すると想定される居住人口を算出（ii）し、数値の積み上げを行う。

- i) 1世帯あたりの想定居住人口：2人（両親）＋合計特殊出生率（平成23年）1.39人＝3.39人
 - ii) 増加する居住人口：想定供給戸数56戸×3.39人＝190人
- ⇒ 「中心市街地における優良建築物等の整備及び支援事業」による居住人口の増加：190人

② 都市廊【住みよい居住空間づくり事業】

小田原駅周辺の恵まれた自然や歴史環境、交通や生活の利便性向上を図り、統一感のある調和のとれた景観、にぎわいのある魅力的な商業空間及び花と緑あふれる街路（歩行者空間）の創造と同時に、持続可能な街なか居住の実現を図るまちづくりの手法が都市廊であり、本事業は、その中で、街なか居住を推進するために商店・住居が一体となった共同建替えを推進するものである。

そのプランについて、平成18（2006）年度に「街なか住まいづくり推進プラン作成業務」が行われ、次の考え方に基づき、居住空間のフロア数を5、各フロアの戸数を1、その棟数を2とするモデルが示されている。

●立地及び敷地の想定

- ・商業地域：容積 400%、建ぺい 80%の立地
- ・街区特性：70m×16m=1120 m²の敷地

●施設計画の条件の想定

- ・居住対象者：ファミリー層、リタイア層夫婦
- ・供給住戸の専用面積：60 m²後半～80 m²前半
- ・その他：1 階部分に商業系床を設定（小田原市開発事業に係る手続き及び基準に関する条例の対象として）

●高さ及び階数の想定

- ・小田原市景観条例及び景観計画に基づくとともに、街なか居住研究会の提案の要素である中低層建物の提案を取り入れ 6 階建て
- ・日照、通風など良好な住環境維持に配慮し、階高を 1 階 4m、2～6 階各 3m 軒高 20m 以内（2～6 階を住居系としてプランニング）

⇒ [フロア数：5] [各フロア戸数：1] [棟数：2] とするモデルプラン

本事業においては、中心市街地における 1 世帯あたりの居住人口を算出（i）するとともに、モデルプランのフロア数、各フロアの戸数、棟数を乗算することにより、増加すると想定される居住人口を算出（ii）し、数値の積み上げを行う。

i) 中心市街地における 1 世帯あたりの居住人口（平成 24 年実績に基づく）：10,841 人÷4,873 世帯=2.22 人

ii) 増加する居住人口：10 戸（5 階×1 戸×2 棟）×2.22 人=22 人

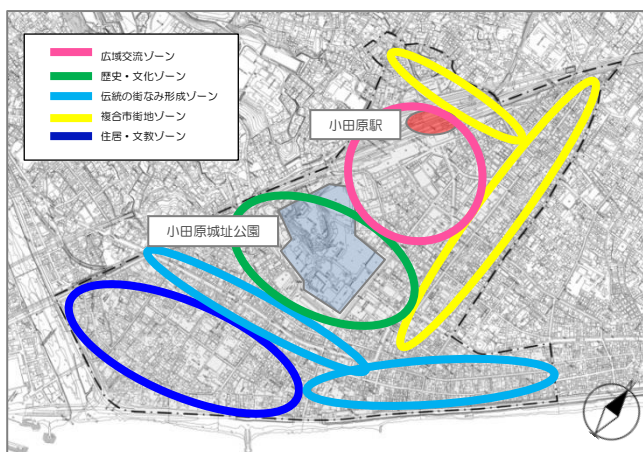
⇒ 「都市廊【住みよい居住空間づくり事業】」による居住人口の増加：22 人

③ 空き店舗活用事業

増加の一途をたどっている中心市街地の空き店舗のうち、特に住居一体型（1 階が店舗、2 階が住居）の空き店舗の活用と解消を進め、中心市街地における商業機能の活性化や利便性、回遊性の向上を図るとともに、合わせて、空き店舗の担い手による居住が進むことにより、居住人口の増加にも寄与するといえる。

空き店舗活用は、まちづくり会社や商店街、商工会議所の補助金を活用した若手民間事業者をはじめとした取組みが、ここ数年増加してきている。また、本市では起業家支援センターを設置し起業家の育成・支援を行っており、その卒業生や利用者が中心市街地の空き店舗を使って起業することを奨励している。こうした取組みは、単に空き店舗に入居させるだけでなく、地域コミュニティの核を形成し、地域住民の暮らしを支え、交流の場ともなってきた商店街を再生するために、まちづくり会社や商店街、商工会議所などと連携・協力して推進していくものであり、暮らしやすい環境づくりを進め、居住の推進につなげるものである。

特に、複合市街地ゾーンや伝統の街なみ形成ゾーンにおいては、平成 23 年度に実施した空き店舗活用方策の検討における実態調査において、住居と一体となった空き店舗が目立って多く存在していることから、このエリアを中心に活用を進めることとしている。まちづくり会社の家守事業も含め、空き店舗の活用を推進し、商店街への補助金などを活用した中で、住居と一体となった空き店舗の活用を官民協働により進めていく。



中心市街地のゾーン形成図

本事業においては、中心市街地における 1 世帯あたりの居住人口を算出 (i) するとともに、事業実施期間である平成 25 (2013) ~29 (2017) 年度の 5 年間で複合市街地ゾーンにおいて 2 軒、伝統の街なみ形成ゾーンにおいて 3 軒の空き店舗の活用 (各年度 1 軒を目安) を図ることから、5 戸を乗算することにより、増加すると想定される居住人口を算出 (ii) し、数値の積み上げを行う。

i) 中心市街地における 1 世帯あたりの居住人口 (平成 24 年実績に基づく) : $10,841 \text{ 人} \div 4,873 \text{ 世帯} = 2.22 \text{ 人}$

ii) 増加する居住人口 : $5 \text{ 戸} (1 \text{ 戸} \times 5 \text{ 年}) \times 2.22 \text{ 人} = 11 \text{ 人}$

⇒ 「空き店舗活用事業」による居住人口の増加 : 11 人

<数値目標の進捗状況の把握とフォローアップの考え方>

中心市街地の居住人口は、5 年に一度実施される国勢調査のデータをもとに、毎月の増減データを反映させた推計人口のうち、毎年 10 月 1 日現在のものを当該年の居住人口として捉えていることから、毎年その実績値を把握し、進捗状況の確認が可能であるとともに、中間年度である平成 27 年度の実績値によって目標の達成状況を検証しながら、必要に応じて事業効果を促進するための措置を講じていくこととする。また、計画期間の最終年度終了後にも検証を行う。