

小田原駅東口お城通り地区再開発事業
 広域交流施設ゾーン整備実施方針（案）に対する市民意見の募集結果について

1 意見募集の概要

政策等の題名	小田原駅東口お城通り地区再開発事業 広域交流施設ゾーン整備実施方針
政策等の案の公表の日	平成28年1月4日（月）
意見提出期間	平成28年1月4日（月）から2月2日（火）まで
市民への周知方法	意見募集要項の配布（市内公共施設、ホームページ）

2 結果の概要

提出された意見は、次のとおりです。

意見数（意見提出者数）	76件（27人）
インターネット	22人
ファクシミリ	3人
郵送	1人
直接持参	1人
無効な意見提出	0人

3 提出意見の内容

パブリックコメントで提出された意見の内容とそれに対する市の考え方は、次のとおりです。

<総括表>

区分	意見の考慮の結果	件数
A	意見を踏まえ、政策等に反映したもの	1
B	意見の趣旨が既に政策等に反映されているもの	17
C	今後の検討のために参考とするもの	40
D	その他（質問など）	18

<具体的な内容>

(1) II 整備方針 3 施設等の内容に関すること

(ア) 全体について

	意見の内容 (要旨)	区分	市の考え方 (政策案の差異含む。)
1	・小田原城が見えにくくなるのではないか。	B	小田原市景観計画に基づく視点場であるペDESTリアンデッキから、小田原城天守閣を望む眺望を確保します。
2	・公共施設整備は、小田原らしい特徴のあるものを期待している。小田原の歴史、文化、観光・・・などが手じかに伺えるような施設、雰囲気、またガイドがえられる処であること。	B	公共交通のネットワークが充実している小田原駅の特徴を生かして、質の高い公共的空間を創造し、中心市街地の活性化と地域経済の振興を目指すこととしており、歴史・文化を尊重した「小田原の顔」となる施設となるよう、民間事業者へ求めています。
3	・目的にあった施設を、限られた面積で設置しようとする中で、それぞれの施設特有の機能をきちんと整備し、しかもそれぞれの機能が互いに連携してプランを構築していただきたい。	C	施設整備までの作業工程で、適切な機能配置や相互の連携について、民間事業者と十分に協議、検討していきます。
4	・車の動線、人の動線、バックヤードの使い勝手、機器類の配置など、図面上では想像することが困難なため、多くの方の知恵を結集し、良いものを造ってもらいたい。	C	具体的な設計の段階で、様々な角度、専門的見地から検証し、より良い施設となるよう努めます。
5	・ホテル、図書館、コンベンションなどの機能が必要なのであれば、当該敷地に単体で作るのではなく、他の民間再開発の中に組み入れることが賢明である。	D	老朽化した市民会館や市立図書館の受け皿として、それぞれの機能を集約し、効果的な配置を図ることで中心市街地の活性化を目指しています。

(イ) ライブラリー機能について

	意見の内容 (要旨)	区分	市の考え方 (政策案の差異含む。)
1	・文化都市小田原を目指し、小田原市民の民度を向上させるため、小田原駅前図書館の充実を心から望む。北條小田原関連の文献を置いたりして、小田原	C	市の費用負担を念頭に、小田原市図書館施設・機能整備等基本方針の内容に則って、更なる機能拡充を図り、様々なサービスが提供できるよう努めます。

	<p>城、小田原市に関するPRの場としても市外の方にもアピールできるスペースにして欲しい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・児童向け図書館に特化することによって、子育てにやさしい街としてPRすることができる。児童館については、中高生になるまで利用することができ、中高生が郷土を愛してくれる・この場所にすれば安心できる・育児や出産に対する理解がすすむというメリットがあり、晩婚化や少子化の世の中に必要不可欠な施設である。 ・開架式にし、できるだけ本を並べて手に取れるようにしてもらいたい。郷土資料の充実や観光を意識するなど、ジャンルも個性があるとよい。 ・安心して飲食しながら友人と語り合ったり、学習を教え合ったりできるスペースを確保してもらいたい。 ・将来性も見越した設備と機能性を持った施設となるよう、専門家の意見、知識を大いに活用して小田原らしい図書館となる取り組み、一方的に民間業者に管理委託をしないこと。 ・公共図書館では色々な取り組みが進んでおり、鎌倉市図書館のツイートがマスコミで評判になった。東京の千代田図書館には、利用者の調査・学習サポートとして託児サービスがある。また、コンセルジュが居て近所のお薦めレストランへの地図まで準備して「居心地 	
--	---	--

	<p>がよい図書館」として評判である。</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成27年2月に策定された「小田原市図書館施設・機能整備等基本方針」に従い「出会う図書館」として子供から通勤通学者、一般市民のみならず観光客にも利便性の良さを実感されるような図書館を作ればにぎわいの創出や地域の発展に大きく寄与することが期待できる。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> 施設面積 1,300 m²では、必要な機能をまかないきれないと思う。 図書館施設の床面積 1300 m²より、狭くならないよう是非キープし、駅前だからこそ、内容の個性と、利用市民の利便性を最大限重視してもらいたい。 	C	<p>人口規模が同等である他都市の新設図書館の規模や役割などを参考にライブラリー機能の施設面積を想定したものであり、身の丈にあった施設規模、施設配置となるよう検討していきます。</p>
3	<ul style="list-style-type: none"> 人口が減少している状態で鴨宮に図書館があり南町と駅前に図書館を作った場合、一施設当たりの図書館の利用者が減り無駄なのではないですか。 絶対不要。従来通りのサービスであれば、既存の施設で足りている。あえて駅前一等地に公共サービススペースの大半を割いてまで作る必要はない。 	D	<p>小田原市図書館施設・機能整備等基本方針により、市立図書館は、老朽化及び資料保存の劣化が進行していることから、小田原駅前に一般的な貸出・閲覧機能、児童文化事業を行う施設を、旧保健所跡地に地域、文学資料等の収集、保存活用を行う施設を配置することで機能分割を行い、利用環境の向上、利用者の拡大を図ることとしています。</p>

(ウ) 子育て支援機能について

	意見の内容 (要旨)	区分	市の考え方 (政策案の差異含む。)
1	<ul style="list-style-type: none"> 保育園・学童への送迎負担の解消のため、小田原市に人を呼び込むために、小田原駅前に学童が必要である。 多少料金が高額であっても、夕食の提供、送迎、習い事など、公設ではできない、きめ細やかなサービスが受けら 	C	<p>「おだびよ子育て支援センター」の機能移転を前提として利用率向上を目指すことを基本としています。</p> <p>いただいた御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>れる民間学童を誘致し設置することを求める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小田原市には小学校以上の子たちが集える施設は少ないので、小田原駅前という好条件の立地をいかし、乳幼児から成人まで、すべての人が集うような、児童館的機能、もしくは学童や一時保育などの機能を備えた施設にしてはどうか。 ・駅前に送迎付き一時保育・学童施設の建設を希望します。働く母親として、大変助かります。 ・ちょっとした間預けられたりすれば、その間にスーパーに行ったりなど、かなり助かる。 ・30分～1時間程度の「ちょっと」見ていてもらえるサービスを取り入れてもらいたい。 ・小学生以上になっても気兼ねなく、土日・祝日も利用できる、児童館を要望する。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・送迎保育ステーションがあれば、迎える時間が厳しい時などに活用したい。また、送迎保育ステーションのネットワークを活用し、ビル内に英会話等の習い事教室を設け、各小学校の学童保育と繋がるとよい。 ・送迎保育ステーションの設置を希望する。 	C	<p>送迎保育ステーションについては、アンケート調査を実施しているところです。</p> <p>いただいた御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・首都圏への出勤、遠隔地介護のため、遠出する若い世代も多いため、小田原駅前での送迎保育ステーションの実施をお願いする。 ・長距離通勤や通学をしている子育て世帯や今後子育てをする世代が、安心して利用できる保育環境の実現のため、小田原駅と保育園を繋ぐ仕組み作りが早急に求められる。現存する保育施設を最大限活用するには送迎保育ステーションを建設することで解決に近づく。 ・一時保育併設の送迎保育ステーションの設置をお願いする。送迎保育ステーションは朝夕の時間帯以外は利用しないため、一時保育施設等に利用することができる。現在の300平米では、子育て支援センターだけにすることも足りない。 ・送迎保育ステーションの機能が整備されることを希望する。 ・送迎保育ステーションや子供がのびのびと遊べる施設等、育児に力を入れてもらいたい。 ・昼間は、「おだびよ」として、幼い子を持つ母を支援し、夕方以降は、「学童」や「送迎保育ステーション」として、より大きな子をもつ母を支援するという「より質の高い子育て支援機能の創造」を提案いたします。新設される駅東口施設が、小田原市に住む母子 		
---	--	--

	<p>にとって、長期間利用できる充実した子育て支援施設となることを強く望む。</p>		
3	<ul style="list-style-type: none"> おだびよ子育て支援センターは小田原駅からの距離が近く、利便性も高いが、単に機能移転を前提とするだけでは、莫大な費用を費やしての再開発に伴う利用率向上、施設の効率的利用の観点からすると検討が不十分であるとする。子育て支援センターとあわせて送迎保育ステーション、学童保育・児童館等を併設、またはそれらの機能を有することのできるスペースを確保することを提案する。 	C	<p>「おだびよ子育て支援センター」の機能移転を前提として利用率向上を目指すことを基本としています。</p> <p>いただいた御意見は今後の参考とさせていただきます。</p>
4	<ul style="list-style-type: none"> あちこちで「必要」との声を聴くので、あってもよい。 	B	<p>「おだびよ子育て支援センター」の機能移転を前提に、更なる利用率向上を目指します。</p>
5	<ul style="list-style-type: none"> コンベンション機能は芸術文化創造センターに小ホールが予定されているので、それを活用することとし、この施設では、子育て支援機能を700㎡に拡大する方が小田原市の将来にとって有効である。 おだびよ支援センターを使用したか、他の3ヶ所の支援センターに比べて狭く感じるため、もう少し広いと良い。駐車場も近くにあるともっと利用しやすい。 	D	<p>市の負担額、事業採算性などを勘案し、身の丈にあった施設規模、施設配置となるよう検討していきます。</p> <p>移転が実現した際には、隣接する小田原駅東口駐車場をご利用いただけます。</p>
6	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援広場と図書館内の児童対応の空間の使い方等は多角的に検討してもらいたい。 	C	<p>ライブラリー機能、子育て支援機能との相互連携により、それぞれ有効活用が図れるよう検討していきます。</p>

(エ) 商業・業務機能について

	意見の内容 (要旨)	区分	市の考え方 (政策案の差異含む。)
1	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の観光客向けの店舗の客を奪ってしまうことが危惧される。 ・ラスカと複合集客施設で買い物が完結してしまい、それ以外の駅周辺に人が行かないのではないか。民間運営になるので難しいと思うが、商業機能の内容に配慮して欲しい。 ・当該敷地に新たな商業施設を設置することは、既存の商業にとって競合することとなり、中心市街地全体の活性化への支障になることが懸念される。 	B	<p>商業・業務施設の誘致については、事業成立のための非常に重要な作業となるため、基本的に民間事業者が行うこととなりますが、中心市街地や周辺商店街との調和に配慮するとともに回遊性が図れるような業種・業態、規模を求めていきます。</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> ・全部の商業スペースにテナントが見つかるのか。 	D	<p>商業・業務機能の誘致が可能なスペースとなるよう、適切な規模、内容により、リスクの最小化を図るよう努めます。</p> <p>なお、民間事業者へのヒアリングでは、一定の集客効果が見込めるため、商業・業務の誘致は可能であると伺っています。</p>

(オ) コンベンション機能について

	意見の内容 (要旨)	区分	市の考え方 (政策案の差異含む。)
1	<ul style="list-style-type: none"> ・おだわら市民交流センターUMECOと競合しない形であればよい。 	B	<p>市民会館の小ホール機能の移転を視野に、UMECOの会議室よりも広いものを想定しており、飲食を伴う会合や会議が開催可能な施設として、商業・業務機能と連携して多様な用途への対応を目指すこととしています。</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル事業者がカバーすべきであり、公共施設ではない方が利用促進が図られ、また、きれいに快適なものを提供できる。 	C	<p>民間事業者のノウハウを活かした業務運営を目指すこととしており、ホテル事業者に担ってもらえるよう働きかけていきます。</p>

(カ) ホテル機能について

	意見の内容 (要旨)	区分	市の考え方 (政策案の差異含む。)
1	<ul style="list-style-type: none"> ホテルの上層階には、線路や列車を俯瞰できる有料のスペースがあるとよい。 	C	<p>交流人口の拡大や地域経済振興のため、企画力のある事業者の誘致を目指すこととしており、様々なサービスが提供できるよう働きかけていきます。</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> 駅前にホテルが少ない現状を踏まえれば、設けること自体は、妥当と思う。ヒルトンとビジネスホテルの中間程度の質で、施設利用者 (コンベンション参加者やイベント参加者)、市内イベント参加スタッフを優先するようにすべきで、観光客をメインターゲットにはならない。 	B	<p>外国人を含む観光客や出張等のビジネス需要をターゲットとした宿泊施設の誘致を目指します。</p>

(キ) 広場機能について

	意見の内容 (要旨)	区分	市の考え方 (政策案の差異含む。)
1	<ul style="list-style-type: none"> ペDESTリアンデッキからの動線は絶対に確保しなければならないが、現状の犬走りが少し拡張したような通路ではなく、はるかに天守閣を望みながら広々と闊歩できるようなものにしてもらいたい。 東口広場と広域交流施設ゾーンを遮っている交番の建物を一体化した形で考えてもらいたい。 ユニバーサルデザインの観点から、乳母車、車椅子、杖の方などが安心して長期にわたり使用していくため、ペDESTリアンデッキを駅から東口駐車場まで延長することが必要であり、買い物カートでの移動が可能で、天候にも左右されない屋根付きを望む。 	C	<p>東口広場やハルネ小田原、駐車場施設ゾーンとの連続性を兼ね備えた歩行空間の創出については、優れた安全性と利便性の確保を念頭に整備する必要があると認識しており、今後広域交流施設ゾーンの整備を進めていく中で、様々な観点から検討していきます。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の交流センター、新しい再開発ビル、そして小田原駅・ラスカ、この集客多いところをつなぐ道、例えばペDESTリアンデッキなるものがあると、高齢者、障がい者、幼い子どもや赤ん坊抱くお母さん方にもアクセスしやすい市民の真の交流地域となる。是非、取り組んでいただきたい。 ・駅ビルから新駐車場ビルまでの間に「動く歩道」を設置頂きたい。動く歩道は復路片道（駅ビルから駐車場ビルに向かう）でよい。 ・小田原駅東口のペDESTリアンデッキ、複合集客施設及び東口駐車場を結ぶバリアフリーに配慮した渡り廊下を設置すべきである。構造については、小田原城への眺望を確保する必要があるので、屋根は付けず、車椅子や乳母車、荷物カートなどが通行可能で、東口駐車場側で空いたカートをストックできる場所も確保して欲しい。なお、当該地には交番、ラスカへの物品搬入路があるが、関係者の協力を得ながら是非進めて欲しい。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・「複合集客施設と広場を一体的に整備する」という基本方針には大いに賛成。子どもや大人がしばし憩える屋外広場があることに夢が膨らむ。是非、みどりや花も匂える広場空間を期待したい。 ・イベント広場として広く市民活動に使える場として整備することを提案する。他の周辺都市と同じような景観で 	B	<p>各種イベント等の利活用によるにぎわいの創出や、市民や来街者の休憩を想定したやすらぎの空間を提供できるよう努めます。</p>

	はなく、当該地区がほとんど市有地であるという状況を活かし、小田原ならではの駅前姿を創るべきである。	
--	---	--

(ク) 新たな機能の提案

	意見の内容 (要旨)	区分	市の考え方 (政策案の差異含む。)
1	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館に併設して小田原鉄道資料館の開設を提案する。「城下町小田原」のほかに「鉄道の町小田原」を全国にアピールすることにより、今以上に小田原が有名になり、中心市街地活性化と地域経済の振興を目指すことができる。 	C	ライブラリー機能については、小田原市図書館施設・機能整備等基本方針の内容に則り、更なる機能拡充に努めてまいりますので、図書館に併設した施設とすることは難しいですが、民間施設として設置の可能性を検討し、働きかけていきます。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、ファミリーサポートセンターや市役所5階にそれぞれいかないと手続きができず、非常に不便を感じるので、一時保育併設を含め、病児保育の登録、一時保育の申込や空き状況の公開など、ワンストップサービスとして駅前できるとよい。 ・子供の支援センターの他に、子供に関する手続きが全てできるような設備があれば便利である。 ・現在の保健センターの立地は大変不便なので、年に何度か保健センターの出張所として機能を果たしてはどうか。 	C	子育てに関する窓口機能の利便性については、今後、施設の整備を進める過程で検討するよう努めます。
3	<ul style="list-style-type: none"> ・観光バスが小田原駅東口にアクセスできない現状を鑑み、観光バスの乗降場機能の設置を地下も含めた地形を生かした形で検討されたい。 	A	公共交通ネットワークとの連携において、観光バスの乗降場の整備を図る必要があるとの課題があるため、検討案に追加します。

(2) II 整備方針 4 想定モデルプランに関すること

	意見の内容（要旨）	区分	市の考え方（政策案の差異含む。）
1	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援と図書館のスペースに連続性を持たせ、有効活用を図る観点から検討案2の採用を望む。 ・検討案1を基に考えると、2、3階部分を全部子育てと図書館のスペースに使い、コンベンションは1階の商業スペース部分にするのがよい。 ・原案のままであれば、子育てスペースは児童書コーナーと共に2階に下ろし、事務室、参考図書コーナー、PCコーナー、学習室などのまとまりやすい図書館部分を3階に移動させるべき。コンベンションと子育て支援は、同じフロアでないほうが良い。また、ペDESTリアンデッキからのアクセスが良いところに子育て支援をもってくるべきである。 ・図面で見える図書館部分からは、両案ともに設計者の意図がうかがえず、更に詳細な検討のため、改めて市民の意見を聞いてください。 ・星崎記念館の閉鎖を前提に考えると、公共・公益施設の2,000㎡全体をライブラリー機能に充当するのが望ましい。想定モデルプランのとおり、1,300㎡にするのであれば、2階のワンフロアでこの面積を確保する設計をお願いしたい。 ・図面から見た限りでは、検討案1を推 	B	<p>モデルプランは、事業成立性を検証するためのプロセスとして作成しており、想定する施設規模やその内容は確定したものではありません。</p> <p>ライブラリー機能や子育て支援機能、また、商業・業務機能については、相互に連携を図り、にぎわいの創出を目指すこととしておりますので、それぞれ有効活用が図れるよう、具体的な設計の段階で、様々な角度、専門的見地から検証し、より良い施設となるよう努めます。</p>

	薦する。無駄なスペースが少ないように見られること、駅からも近い、ワンフロアに図書館が集約されているのが良い。		
2	・ 2つの検討案ともにあまり良いとは思えない。敷地が限られているので、どちらも果たして本当に建設可能なのだろうかと不安を覚える。建設費の見積りについても現状を考えると甘いのではないか。	B	モデルプランは、事業の成立性を検証するためのプロセスとして作成したもので、建ぺい率や容積率、小田原市景観計画などを遵守するとともに、建設費についても、建設単価の動向、民間事業者へのヒアリングを重ね、実勢に合致させて試算した結果であり、建設は可能であると認識しています。
3	・ 総事業費には建物の買取金額や取壊金額が含まれているのか。	D	土地整備費、施設整備費を積み上げたもので買い取り金額、取壊し金額は含めていません。

(3) II 整備方針 5 事業スキームに関すること

	意見の内容 (要旨)	区分	市の考え方 (政策案の差異含む。)
1	・ 建物の設計施工からホテルやテナント等の運営まで一括するPFIの手法が取られているのか。	D	公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指す手法です。
2	・ 事業運営は何年程度を想定しているのか。事業者の提案によるとのことだが最低限の期限は設けないのか。提案の期間によっては、建物譲渡特約とするのか。それとも原状回復とするのか。	D	事業用定期借地権の期間については、借地借家法で定められた10年以上50年未満を想定しています。 なお、更地返還を原則としますが、協議により合意した場合は、建物の譲渡も考えられます。 いずれにしても、今後、民間事業者からの提案を受け、協議調整を図っていきます。

(4) II 整備方針 9 スケジュールに関すること

	意見の内容 (要旨)	区分	市の考え方 (政策案の差異含む。)
1	<ul style="list-style-type: none"> ラグビーワールドカップまでに整備は完了するスケジュールなのか。 できる限り早期の建設をしてもらいたい。市立図書館の現状から移転は急がれる。 	D	迅速かつ着実に施設整備を進めていきます。

(5) その他

	意見の内容 (要旨)	区分	市の考え方 (政策案の差異含む。)
1	<ul style="list-style-type: none"> 観光バスについては、待ち合わせ時間に目的地に迎えに来ることが通常であり、待機場所として小田原駅前に大型バスの駐車場は必要ない。 	D	駅周辺に観光バスの乗降場が不足しており、公共交通ネットワークとの連携において、観光バスの乗降場の整備を図る必要があるとの課題があるため、地域経済への貢献や、周辺地域への回遊性の向上のためにも小田原駅前の持つ公共交通ネットワークを最大限に活かすための機能として追加検討していきます。
2	<ul style="list-style-type: none"> 複合集客施設の建設により、観光客が小田原城へ向かう際、お城通りから商工会議所の前を通るルートを選ぶようになるのではないかと危惧している。 	D	回遊性の向上に資する施設整備に努めます。
3	<ul style="list-style-type: none"> 小田原城以外にも小田原を観光したいと思えるような周辺開発をお願いしたい。 	D	今後の市政に対する貴重な御意見として、参考とさせていただきます。
4	<ul style="list-style-type: none"> コンベンション・子育て支援・図書館のニーズが8割を超すという記載があるが、実際この3つそれぞれが何割ずつであったか開示すべき。そのうえでこの3施設のウェイトが提案されていないと「図書館を作ろう」という結論ありきで物事を進めているとしか捉えられない。 	D	小田原市図書館施設・機能整備等基本方針に基づき、機能分割を図ってまいります。なお、アンケート調査では、「とても良い」、「どちらかと言えば良い」を合わせた割合は以下のとおりでした。 ライブラリー機能・・・84.8%、 子育て支援機能・・・90.5% コンベンション機能・・・85.0%
5	<ul style="list-style-type: none"> 「戦争、暴動、天災などの不可抗力による場合」、「不可抗力による工事費の増 	D	外部から発生した事実で、普通に要求される注意や予防方法を講じても損害

	大)、「不可抗力により起因する維持管理費・運営費の増大」、「事業運営期間中のインフレーション・デフレーション」、「不可抗力に起因する損傷等」、「第三者の責めによる損傷等」において、市が限定的に負担するのはどのような条件の時を想定しているのか。		を防止できない場合は、個々個別の条件に対して、協議、調整により、双方合意のもと、リスクの分担を想定しています。
6	・駅前という地の利が大きな魅力であるが、駅前整備に続いて、市内、また周辺地域への交通便を必ず一緒に考えてもらいたい。	D	市内全域、更には、周辺地域への回遊性を向上させる必要があると認識しており、今後、小田原駅周辺の整備と合わせ、検討していきます。
7	・既存の商業地区とお城通り地区を組み合わせ、かつ、お城への導線も含め東口からお堀端までを含めた小田原駅東口周辺全体の構想が必要である。	D	今後の市政に対する貴重な御意見として、参考とさせていただきます。

4 提出意見と関係なく変更した点

・応募する事業者が、提案書作成に際して、考慮すべき内容がわかりやすいよう構成を変え、現況調査、意見聴取の状況は削除し、方針の位置付けや整備方針を明確にするため、記述を加え、字句を修正しました。