

建設経済常任委員会報告事項資料

資料 番号	資 料 名	所 管 課
1	小田原市公設水産地方卸売市場施設のあり方検討の答申（概要）	経 済 部 水産海浜課
2	国府津駅周辺整備基本構想について	都 市 部 都市政策課
3	橘地域におけるバス路線の再編について	都 市 部 都市計画課
4	お城通り地区再開発事業について	都 市 部 拠点施設整備課
5	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）	

平成28年 2月26日

小田原市公設水産地方卸売市場施設のあり方検討の答申（概要）

あり方の検討経過

○平成27年3月に小田原市長から小田原市卸売市場審議会に「水産市場の老朽化に対する市場整備の方向性と今後のあり方検討」を行う旨の諮問

○平成28年2月5日に小田原市卸売市場審議会(会長:野見山敏雄東京農工大学大学院教授・委員15名)から小田原市長に「小田原市公設水産地方卸売市場の今後のあり方検討について」の答申書を手渡す

小田原市公設水産地方卸売市場の今後のあり方

答 申

①再整備主体（公設の継続性）

小田原市公設水産地方卸売市場（以下「水産市場」という。）は地域漁業のみならず、流通関連業者、その他の関連産業に大きな影響を与えており、今後とも水産市場機能を保持していく必要がある。

また、水産市場は、水産物の生産拠点、産地市場としての機能だけでなく、神奈川県西部3市9町の約56万人の食を支えるとともに、首都圏にも流通させるなど、広範囲な消費地市場としての役割も果たしている。さらに、漁業関係者、市場関係者、水産加工業関係者等と連携を図りながら、水産振興を推進していく上で、行政が果たす役割は重要となっている。

このような中、水産市場に求められる信頼性や公正性、継続性、安定性、安全性及び機能面においては、小田原市という公的機関の監視・指導により担保されることで、安心・安全の確保につながっている。また、高度衛生管理等の食品の安定性も担保されやすくなる。

このため、水産市場は地域産業に与える影響範囲の広さを考えても、小田原市が開設者となり再整備することが望ましい。

②再整備を目指すコンセプト骨子

今後の水産市場の再整備の検討を行う上で、次に掲げるコンセプト骨子を踏まえ、検討を進めてもらいたい。

「将来像：地域が潤い、豊かになる、にぎわい水産市場」

4つの柱

- 【1】賑わいある生産・消費の拠点市場
- 【2】安心・安全な水産物の供給市場
- 【3】適正な市場取引と経営の近代化した市場
- 【4】未来に向かって持続可能な市場

付帯意見

今後、再整備の検討に当たっては、目指すコンセプト骨子を踏まえるとともに、国が策定している「卸売市場整備基本方針」及び県が策定している「神奈川県卸売市場整備計画」に即し、その実現可能性も含め、具体化することが重要である。

また、再整備に当たっては、多額な費用を要することから、国庫補助や県支出金等各種補助制度及び受益者・施設利用者負担等の財源確保についても研究、検討が必要である。

このように、重要な課題が多い状況であるので、今後、市場関係者等と連携を密にし、再整備の検討を継続することを意見として付す。

国府津駅周辺整備基本構想について

都市政策課

1 現況と課題の整理

(1) 実態調査（朝・夕ピーク時間帯においてビデオによる定点観測）

- 広場の混雑のピークは6時30分～7時。広場内の最大滞留台数は20台。広場内の5分以上の長時間駐車は最大4台。国道1号への最大オーバーフロー台数は12台
- 17時～21時において、国道1号へのオーバーフローが断続的に約90分発生
- 裏面「国府津駅周辺の現状の課題」参照

(2) 意向調査（国府津駅広場関係の交通事業者、地域住民等にヒアリング）

- 交通事業者 箱根登山バス、富士急湘南バス、神奈川中央交通、タクシー協会小田原支部、JR東日本
- 地域住民 国府津、酒匂・小八幡、橘北、橘南、上曽我、上府中地区の各自治会長、国府津商工振興会に実施
- 駅利用者 2月28・29日の両日「ふらっとスポット」でパネル展示・自由意見
- 駅前広場に関する主な意見
 - ・早期混雑解消、広場内の安全確保 など

2 基本構想の検討

(1) 駅前広場の必要規模の算定（駅前広場計画指針[日本交通計画協会]による）

- 国府津駅の乗降客数や駅利用者の交通手段の状況等を算定条件
- 一般車乗降場は必要台数5台以上に対して現状3台のため不足

(2) 駅前広場の基本構想

- 西側の現駐輪場用地の一部を駅前広場として拡張し、国道1号のオーバーフロー等の解消に必要な一般車乗降場とロータリーを配置
- 拡張する広場の外周には、歩行者空間を確保
- 裏面「イメージ図」参照

※現在、基本構想を基に神奈川県警察本部と交通協議を実施中（基本設計に継続）

(3) 自転車駐車場

- 現在約1700台（自転車1300台、バイク400台）が駐車
 - 利用者アンケートでは、管理形態を有料とした場合利用率が2割程度低下の見込
- ※今後、必要規模を精査し、事業手法とともに検討を進める

3 その他

- 市民施設については、今後、地域住民等と調整を進める

➤ 国府津駅周辺の現状の課題



広場内は通勤・通学自転車やバイクの乱横断による事故の危険性がある



広場内は一般車やマイクロバスのUターンが見られる



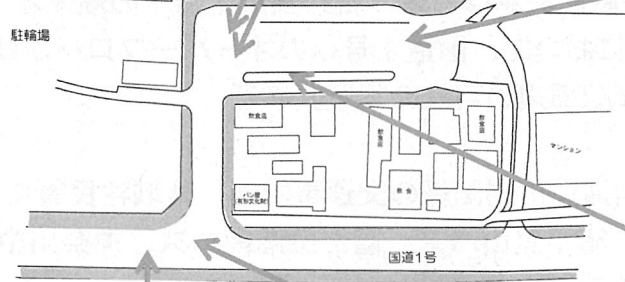
広場内の外周道路が飽和状態になり渋滞が深刻化している



一般車の二重駐停車や乗降ブース外での乗降が見られる



未整備の無料駐輪場であり、放置自転車や自転車の盗難などの苦情が多く寄せられている

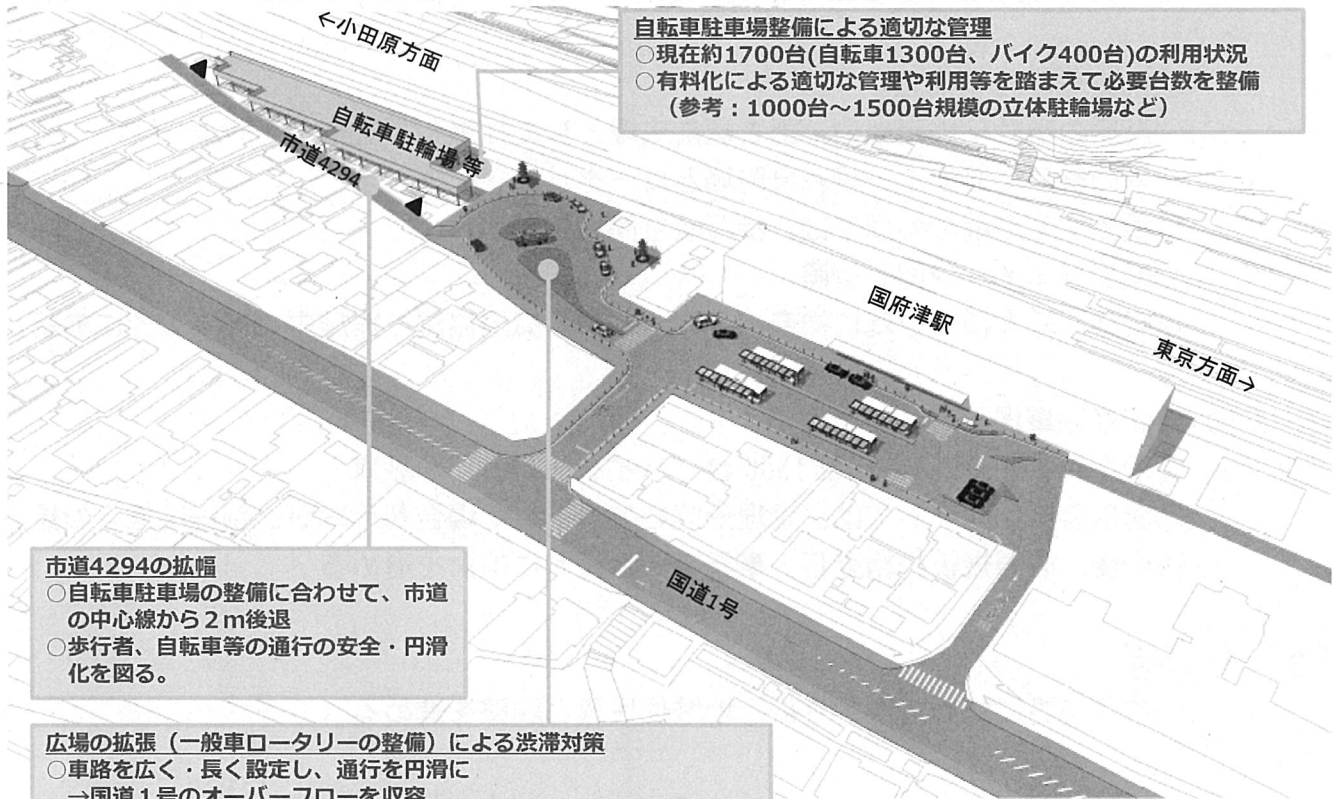


国道1号は慢性的に渋滞している



国道1号上では、広場内から溢れる送迎車両からの降車が見られる

➤ イメージ図



自転車駐輪場整備による適切な管理
 ○現在約1700台(自転車1300台、バイク400台)の利用状況
 ○有料化による適切な管理や利用等を踏まえて必要台数を整備(参考: 1000台~1500台規模の立体駐輪場など)

市道4294の拡幅
 ○自転車駐車場の整備に合わせて、市道の中心線から2m後退
 ○歩行者、自転車等の通行の安全・円滑化を図る。

広場の拡張(一般車ロータリーの整備)による渋滞対策
 ○車路を広く・長く設定し、通行を円滑に
 →国道1号のオーバーフローを収容
 ○乗降場所を多く設け、送迎等の利用を円滑に
 ○一般車とバス、タクシーの分離による走行密度の低減、安全性向上

橘地域におけるバス路線の再編について

1 目的

少子高齢化や人口減少等が進展する中、公共交通、特に路線バスのあり方について検討を行うため、平成24年1月に「小田原市生活交通ネットワーク協議会」を設置し、平成25年3月に持続可能な公共交通ネットワークの構築を目指した「小田原市地域公共交通総合連携計画」を策定しました。

この計画において、市内でも少子高齢化が進み、今後、バスの減便や路線の廃止の可能性が考えられる橘地域をモデル地域に位置づけ、地域住民、バス事業者、行政の協働のもと、地域のニーズに基き既存のバス路線の再編を実施し、地域公共交通の維持・確保を図るものです。

2 橘地域における検討の経緯

- ・平成25年 8月 橘地域において生涯学習きらめき出前講座を開催
- ・平成25年10月～ 橘公共交通検討会を開催（計6回）・橘地域の全自治会長により構成
- ・平成26年 7月～ 橘公共交通検討会部会を開催（計8回）・地域住民の誰もが参加可能

3 路線再編の方向性

- (1) 「長大路線、重複路線の見直し」
 - 乗継を前提としたコンパクトで運行頻度の高い路線
- (2) 「路線ネットワークの構築」
 - 橘団地から国府津方面へのアクセス
- (3) 「ニーズに応じた路線再編」
 - 橘タウンセンターこゆるぎ等への経由
- (4) 「乗継環境の向上」
 - 運行ダイヤの改善等の利便性の向上

4 路線再編の概要

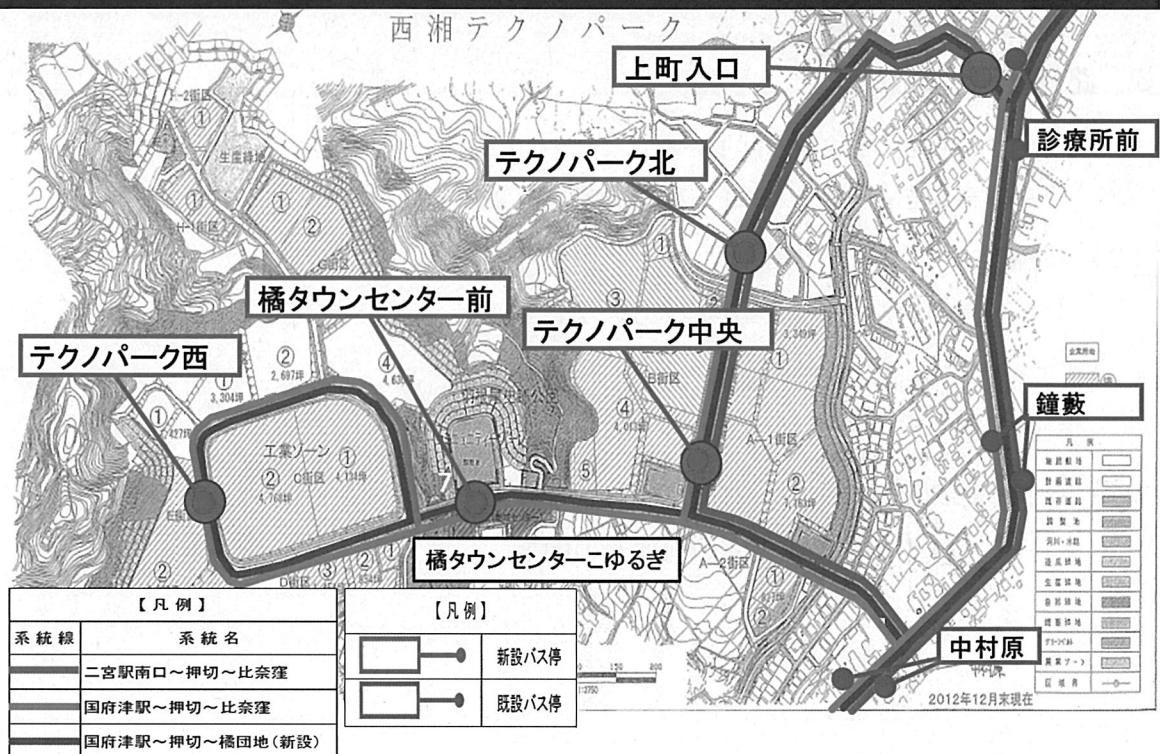
【実証運行期間】平成 28 年 3 月 26 日～平成 31 年 3 月 31 日（3 年間の予定）

・およそ 1 年毎を目途に、利用実績に応じて見直しを含めた検証を実施します。

橘地域路線バス再編(案)



橘タウンセンターこゆるぎ等への経由ルートとバス停名称(案)



お城通り地区再開発事業について

【広域交流施設ゾーン整備実施方針（案）に対する意見募集結果】

1 意見募集（パブリックコメント）結果の概要

(1) 意見提出期間

平成28年1月4日（月）から2月2日（火）まで

(2) 意見数

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

(3) 意見内容の区分と件数の内訳

意見内容の区分	件数
整備方針全般に関すること	5件
ライブラリー機能に関すること	11件
子育て支援機能に関すること	20件
商業・業務機能に関すること	4件
コンベンション機能に関すること	2件
ホテル機能に関すること	2件
広場機能に関すること	8件
新たな機能に関すること	5件
モデルプランに関すること	8件
事業スキームに関すること	2件
スケジュールに関すること	2件
その他	7件
計	76件

(4) 区分ごとの代表的な意見

＜広域交流施設ゾーン整備全般＞

- ・整備方針全般に関しては、小田原らしい特徴ある施設、それぞれの機能が互いに連携したプランを望むとの意見があった。

<公共・公益施設について>

- ・ライブラリー機能に関しては、駅前には不要であるとの意見もあったが、児童図書に特化してほしい、多くの本を並べてほしいなどの機能の充実を要望する意見が多数であった。
- ・子育て支援機能に関しては、送迎保育ステーションの設置を望む意見、学童、一時保育、児童館等の付加機能の充実を望む意見があった。
- ・コンベンション機能に関しては、おだわら市民交流センターUMECOとの住み分けやホテル事業者による運営が望まれるとの意見があった。

<商業・業務、ホテル機能について>

- ・商業業務機能に関しては、新たな商業施設により、既存の周辺商業施設との競合を心配する意見があった。
- ・ホテル機能に関しては、駅前にホテルが少ない現状を踏まえると配置は妥当であるとの意見があった。

<その他>

- ・広場空間を期待するとともに、駅から東口駐車場までをペDESTリアンデッキ等、何らかの形で接続を望む意見があった。
- ・図書館に鉄道資料館を併設すること、子育て支援に関する行政手続きの場を設けること、観光バス乗降場を設置することが必要であるとの意見があった。
- ・モデルプランに関して、公共・公益施設の面積や配置に関する意見があった。
- ・スケジュールに関して、早期の建設を望むなどの意見があり、事業スキームに関しては、定期借地契約の方法などについての質問があった。
- ・小田原城以外の観光施設等の周辺開発、小田原駅東口周辺全体の構想が必要との意見があった。

【各種団体等からの意見】

1 各種団体等への説明経過

- ・平成27年12月 小田原箱根商工会議所議員説明会
- ・平成28年 1月 お堀端商店街振興組合
小田原駅前商店会
小田原駅前お城通り商店会
ダイヤ街商店会
中央通り商店会
緑一番街商店会
- ・平成28年 2月 小田原錦通り商店街協同組合
小田原銀座商店会
小田原駅前おしゃれ横丁商店会
小田原駅前東通り商店会
- ・平成28年 1月 広報委員長会議
- ・平成28年 1月 駅前第2区自治会役員会
- ・平成28年 2月 自治会総連合理事会

2 各種団体等からの意見

<広域交流施設ゾーン整備全般>

- ・大型商業施設の進出も予定されており、早期着手や整備に期待しているが、観光客に特化し、小田原の歴史・文化を活用した、外からの人を引きつけるようなものが必要。
- ・施設のコンセプトが不明確、観光とビジネスはホテルコンセプトが相反する、雑居ビルのような寄せ集めの施設で、目玉となるものがなく魅力を感じない。
- ・公募の際は、事業者の方針による提案、条件なしの自由提案2つを提示させるなど、民間のアイデアをうまく引き出していくことが大切。

<公共・公益施設について>

- ・事業採算性を重視した利用をすべきであり、公共・公益施設は市民会館跡地や少年院跡地でいいのではないか。

- ・市立図書館が老朽化しているため、早急に移転が必要だが、かもめ図書館の機能は現状のままとしてほしい。
- ・ベビーカーでも動きやすい子育てにやさしい施設とし、保育所や送迎ステーションなど、働くお母さんを助けるような施設を設置してもらいたい。
- ・小田原は新幹線発祥の地でもあるので、鉄道ファンや子どものために、電車が見える施設になるとよい。
- ・UMECOに会議室があるのでコンベンション機能は不要ではないか。また、隣に駐車場もあるので、施設の中に駐車場は必要ないのではないか。
- ・東口ロータリーが狭いので、観光バスと一般車両の乗降場を整備するなど、公共・公益施設も含めて、集客効果のある機能を期待する。
- ・観光バス駐車場は三の丸に置くべきで、観光バスの乗降場を駅前に用意し、交流人口の増加に寄与する施設としてほしい。

<商業・業務、ホテル機能について>

- ・施設内容の競合をなくし、周辺の商業関係者へ配慮するとともに、幅広く意見を聞いてもらいたい。
- ・川東から人を呼び戻すため、住民が利用しやすく、小田原にはない店舗が入ることを期待する。
- ・小田原の歴史・文化を狙いにした集客効果のある施設や、駅前に不足している生鮮食料品や衣料品の店舗を望んでいる。
- ・物産店を設けるなど、観光客に特化した方がよいのではないか。また、ホテルはシティホテルとビジネスホテルの中間くらいがよい。
- ・商業施設であれば、地下街との住み分けが必要であり、本当に必要な業種を誘致することが重要である。

- ・既存の宿泊施設との差別化が必要であり、小田原での宿泊を導くように行政の考えを改めるべきではないか。
- ・ホテルについては、客室からお城が見え、交流人口の増が望めるものにしてほしい。また、朝食を出してくれるホテルをお願いしたい。

<その他>

- ・雨の日の対策も含め、駅から駐車場を繋ぐ歩行者デッキを整備し、観光バスや一般車両の乗降場についても、駅東口周辺に整備すべきである。
- ・東口にある交番については、現在の位置では駅前広場が狭く感じられるため、広域交流施設ゾーンへの移設を検討したらどうか。
- ・駅前の一等地なので、中途半端な施設にならないよう、高さ制限の撤廃を考えてもらいたい。
- ・地下街のような不透明な決め方はせず、計画の柔らかな段階で、市民や商業者等の意見聴取をするべきであり、その意見をもっと反映してほしい。

3 小田原箱根商工会議所商業部会アンケート（平成27年7月実施 29名中7名より回答）

- ①商業部会役員会の中では公共、公益、業務フロアを設けることに反対という意見が多数あったが、どう思うか。
- ・施設全体が活きる構成が重要
 - ・建物の高さ制限の撤廃が必要
 - ・観光に特化した施設優先で検討すべき
 - ・今から箱物をつくるべきではない
 - ・駅前の一等地なので、収益をあげるべき
- ②ホテルの計画についてどう思うか
- ・コンベンション、会議や食事処を作った方がよい
 - ・どういう目的、物を作るのかを検討すべき（規模、ターゲット、その効果等）
- ③どのような商業・サービスの店がふさわしいか
- ・観光客が楽しめるようなもの
 - ・地場産品を中心に展示や販売、飲食フロア
 - ・子どもたちの教育レベルがあがるもの
 - ・専門的な調査をし、会議所や周辺の意見を参考に
 - ・観光を意識したオンリーワンの商品を扱う店
- ④行政への要望事項など
- ・駅前を中心としたランドデザインや機能を、民間からのアイデアにより検討
 - ・来街者の「おもてなし」を表現できる施設、コンセプトを打ち出したい
 - ・観光をコンセプトに駅前が賑わいを取り戻せるような計画を作成
 - ・子ども達の将来に役立つもの、安心・安全な街づくり
 - ・外部のプロに依頼し、都市間競争に勝てる企画をプロデュースしてもらう

4 小田原市駐車場整備計画（平成27年3月）より（計画書のP36-P37）

商店会

- ・観光バスの乗降場だけでも駅周辺に整備すべきである

自治会

- ・観光バスの乗降所だけでも駅周辺に整備すべきである

小田原箱根商工会議所

- ・商業者としては、駅周辺に観光バス駐車場があった方がよい

小田原市観光協会

- ・駅周辺の未活用地など、市と協力し、観光バス駐車場を取り組んでいきたい

建築士事務所協会県西支部

- ・藤棚臨時観光バス駐車場は、駅周辺の回遊性を高めるためには適切でなく、余った土地に観光バス駐車場を設けることがよいと考える

宅建協会小田原支部

- ・駅前に観光バスの乗降場を設け、路線バスの待機場所を藤棚観光バス臨時駐車場にしたらどうか

参考資料 4-1

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、専門の見地から検証し、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	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。
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	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。

(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、「おだぴよ」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	<p>・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考え。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。</p>	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	<p>・あちこちで「必要」との声を聴くので、あってもよい。</p>	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	<p>・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。</p> <p>・おだびよ支援センターを使用したが、他の3ヶ所の支援センターに比べて狭く感じるので、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。</p>	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	<p>・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。</p>	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。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	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。
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してはならない。 	B	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。

(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	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。

	<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。 ・原案のままでいくのであれば、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、取り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PPP (Public Private Partnership の略) 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。

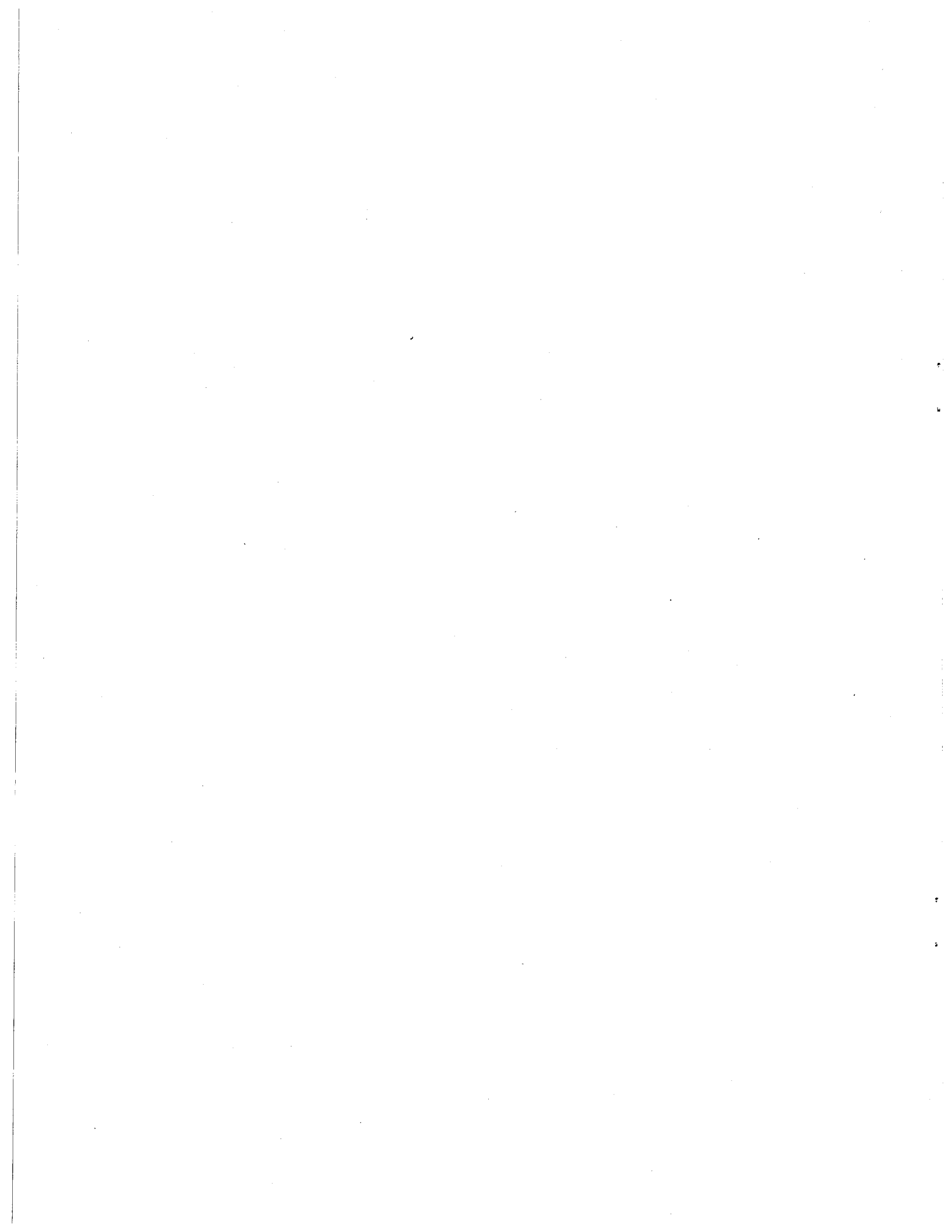
(4) II 整備方針 9 スケジュールに関すること

	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を

	<p>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。</p>		<p>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。</p>
6	<p>・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。</p>	D	<p>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。</p>
7	<p>・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。</p>	D	<p>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。</p>



参考資料 4-2

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 （原文転記）

（実施期間：平成 28 年 1 月 4 日～2 月 2 日）

受付日		内容
1	1/14	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。
2	1/20	<p>小田原駅前に民間学童の設置を求めます。</p> <p>現在、公営の学童はあり、安価でかつ待機児童もほとんどなく入れる状態になっていますが、一方で公営であるが故にきめ細かな対応ができません。</p> <p>多少利用料金が高額であっても、よりよいサービスを供給してもらえる民間学童の設置を求めます。</p> <p>1. 保育園・学童への送迎負担の解消</p> <p>保育送迎ステーションは現在実現に向けて調査中と思われませんが、それが実現したとしても保育園・小学校への二箇所送迎の負担はやはりあります。通勤・通学に便利な小田原市に人を呼び込むために、「駅前に」学童が必要です。</p> <p>2. 預かり時間問題を解決</p> <p>土曜・長期休業期間預かり時間 8 時は一般的な企業に通勤する場合は間に合わず、代替手段が必要となります。夜間の預かり時間も 18 時半と短いため、融通がきく民間学童が望まれます。可能であれば有料で夕食を出すサービスを付加することで、フレキシブルな勤務体系が受け入れ可能となります。</p> <p>3. 習い事など付加サービスをつけられる</p> <p>公営の学童では習い事に通わせるのは難しくあきらめざるを得ないのが現状です。学童内で何らかの教室を付加サービスとしてつけるか、習い事への送迎サービスが可能な民間学童によってのみ可能になります。</p> <p>これらは、公営の学童では一律のサービスとして提供するのは難しいものです。民営の、できればすでに他地域で実績をあげている学童サービスを誘致することを求めます。民営となるとどうしても公営より料金がかかります。その対価を支払う価値があるサービスを提供できる学童でなくては意味がありません。</p> <p>公営と民営で価格にもサービスにも明確に差をつけることで、よりよいサービスを求める住民を呼び込むことが可能となります。</p>
3	1/20	<p>駅前図書館の充実を心から望みます。</p> <p>文化都市小田原を目指すには市民の民度をどのようにあげるか、未来をにやうこどもたちの文化教育を充実させる事が重要だとも思います。</p> <p>大型バスの駐車場に、との意見があるそうで、がく然です。</p> <p>駅チカの趣旨にあいません。遠くに駐車場があってもお城近くでお客さんを降ろして運転手さんとバスは駐車場で待機。時間で迎えに来るのが通常です。</p>

		北條小田原関連の文献を置いたりして、小田原城、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です。
4	1/2 1	<p>図書館に併設して小田原鉄道資料館の開設を提案致します。</p> <p>小田原は馬車鉄道、人車鉄道から新幹線までの先進的な鉄道の歴史があります。馬車鉄道は全国で三番目、電気鉄道は全国で四番目、水力発電は全国で二番目という早さです。この鉄道の歴史を、特に小中学生が学ぶことによって小田原の文化教育になり、地域文化に愛着が持てる効果も期待できます。そして、鉄道路線が多数交錯する特性やそれらを支えてきた鉄道OBも多く、鉄道の歴史の伝承は地域に欠かせないでしょう。また、外国人や観光客には戦国時代や二宮尊徳以降の小田原の近代文化を紹介することで新たな観光客の増加に期待が持てます。このように、鉄道五社が集結する小田原の、先進の鉄道の歴史を紹介するための施設が小田原鉄道資料館です。メインブースは小田原を中心として二宮から沼津まで、北は山北までを対象エリアとしてパネルやジオラマを展示します。さらに鉄道五社を紹介するブースを設け、鉄道模型や写真、動画で車両を紹介し動かして見せます。小田原の鉄道史を編纂した小冊子や鉄道スポットを紹介するパンフレットを作製して販売してもよいでしょう。展示物の説明スタッフは常駐させたいものです。なお、ホテルの上層階に線路や列車を俯瞰できる有料のスペースがあると観光客に喜ばれそうです。</p> <p>つまり、今まで地域活性化の役割として取り入れてなかった鉄道を、教育・地域文化・街の活性化・観光の交流拠点にするという考えです。「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れば、今以上に小田原が有名になり来街者増に寄与するでしょう。これによって、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と確信しています。</p>
5	1/2 4	<p>おだぴよ移転について</p> <p>子育て支援センターもいいが、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です。せっかく駅前という好条件の立地に立てるのだから、乳幼児から小学生、中学、高校生、地域の大人たち…すべての人がそこに集うような、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でしょうか。</p>
6	1/2 5	<p>今回の駅東口開発で小田原駅は更に便利になるとは思いますが、周辺に悪影響を与えるのではないかと危惧しております。</p> <p>観光と商業の2点からの意見を下記に記載します。</p> <p>1. 観光について</p> <p>今回の宿泊施設を含んだ建築物についてですが、観光客が小田原城へ行く際にお城通りから商工会議所の前を通るルートを選ぶ様になるのではないかと危惧しております。</p> <p>現在、そのルートを通った場合観光客向けの店がほとんどありません。</p> <p>今回の開発でテナントとしてはいるとしても既存の観光客向けの店の客を奪う形になるのではないかと危惧しております。</p> <p>また、これはLUSCAの建築の時もあった意見だと思いますが、小田原城がなかなか見えてこなくなるのではないかと危惧しております。</p> <p>小田原城以外で小田原駅から小田原城までに観光地らしいものが無いように感じており、観光地小田原ではなく観光地小田原城といった状況にあるように感じます。</p> <p>土産物屋や干物屋、その他北条水軍等の一部の居酒屋に多少観光地としての趣を感じますが、</p>

		<p>UMECO から商工会議所と人が流れていくとわざわざ探しに行かないと出会えません。日帰りや箱根に行く前に一泊ついでに小田原観光を考えている人たちにとって小田原城に行った、ではなく小田原に行ったという周辺開発をお願いしたい。</p> <p>2. 商業について</p> <p>駅周辺が便利になるのは歓迎ですが、駅から少し離れた場所で商売をしている方々は大丈夫なんだろうかと少し不安になります。</p> <p>今回の開発計画は便利に見える反面、駅からも UMECO の駐車場からもハルネ小田原や駅周辺の商店の前を全く通過せずに新しい商業施設が利用できる様に見えます。</p> <p>LUSCA と今回の開発でできる商業施設だけで買い物が完結して外に人が出ないということにならないかが心配です。</p> <p>もちろん駅周辺の商店が開発部分に集まった客を呼び込む努力すべきであり、開発部分の商業部分は民間運営になるので難しいとは思いますが、配慮していただけないかと思えます。以上です。</p>
7	1/3 1	<p>1. 2つの検討案を拝見して、両方ともあまり良いとは思えません。しいて言えば、第一案の方がより実現性が高いと思います。第二案は、稼働性を高めようとした結果、敷地に対して無理がありすぎる感じがします。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ます。建設費の見積もりも現状を考えると、甘くないですか？</p> <p>2. 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りません、それも現在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でなくては、小田原の都市計画の貧しさを露呈しているようで、マイナスイメージになります。しかし、そのためには交番の建物がペDESTリアンデッキを遮っていますので、ぜひこちらの管轄と協議されて、この交番の建物を広域交流施設ゾーンと一体化した形で考えて頂きたいです。これには困難な交渉が必要でしょうが、これが成功するか否かは小田原のイメージづくりに大きな成否がかかりますので、使命感をもって取り組んでください。</p> <p>3. 図書館スペースの 1300?はどう考えても必要な機能をまかないきれないと思います。第一案をもとに考えますと、2階、3階部分を全部子育てと図書館のスペースのために使い、コンベンションは1階の商業スペースの部分に持つてくるのは如何でしょう。市の負担額が上がることが懸念されますが、果たして全部のスペースに出店するテナントが見つかるでしょうか？周囲の店と同業ばかりがひしめき合っても、小さなパイの取り分を争うばかりのような気がします。</p> <p>もし、原案のままでいくなら、子育てスペースは児童書コーナーと共に2階フロアに下ろし、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だと思います。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でしょう。また、ペDESTリアンデッキからアクセスがよいところに子育て支援をもってきてほしいです。</p> <p>図面で見える図書館部分からは、両案とも設計者の意図がなかなかうかがえません。更に詳細な検討が必要です。改めて市民の意見を聞いてください。</p>

		<p>4. 駐車場ビルの使い勝手が非常に悪いと聞いております。出来てしまってから後悔することのないよう、よくよく検討して下さるようお願いいたします。車の動線、人の動線、バックヤードの使い勝手、機器類などの配置、それぞれのスペースなど、なかなか図面上では想像することが困難です。どうか多くの方の知恵を結集してぜひ良いものを造ってください。</p>
8	1/3 1	<p>小田原には徒歩圏内や駅周辺に保育施設がほとんどありません。</p> <p>保育施設を新たに建設するには完成までの時間と莫大な費用が必要となります。</p> <p>しかし、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きます。新幹線通勤や在来線によ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に、小田原駅と保育園を繋ぐ仕組み作りが早急に求められます。</p>
9	2/1	<p>結婚を機に小田原に引っ越しました。現在は、小田原から都内に通勤しながら一児を育てています。子供は家の近くの保育園に通っております。自然に恵まれた保育園でのびのびと通わせていただいています。ただ、保育園の都合上、日によっては18時までの保育や、土曜日は17時と決まっております。双方の親は首都圏在住ですが仕事があり、子育ての協力は得づらいです。ファミサポも登録しておりますが、毎回引き受けていただけるとは限りません。今回新しくできるビルに、送迎保育ステーションがあれば、お迎えの時間が厳しい時などに活用させていただきたいと思います。</p> <p>また、いずれは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も繋げていただけたらと思います。</p>
10	2/1	<p>本方針においては、子育て支援機能としておだびよ子育て支援センターの機能移転を前提とした配置と更なる利用率向上を目指すことが想定されている。</p> <p>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考えます。</p> <p>具体的には、子育て支援センターの利用者は未就園児とその保護者が考えられるが、その場合、施設の利用時間はおおむね9～17時（現行の運用だと10時から15時半）と限定される。周辺施設の稼働時間は、商業施設である小田原駅ラスカ・ハルネでも早くても20:00までが多く、また昨年利用が開始されたUMECOの開館時間は22:00までとなっており、周辺施設と比べても、現状の子育て支援センターの機能移転のみで施設を利用するとするならば、効率的な利用ができているとは言えない。</p> <p>これを踏まえ、子育て支援機能を拡充し、またライブラリー機能との連携を図ることにより、時間帯によって未就園児、未就学児、小学生、中学生、高校生と利用者の幅を広げ、施設利用率の向上を図ることができると考える。具体的には、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。</p> <p>また、未就園児等が保護者と利用するだけでなく、安全性の確保された施設を小学生・中学生等が自ら利用することにより、施設利用の活性化、ひいては駅周辺・本市の活性化にもつながると考える。</p>

1 1	2/2	<p>提案内容について</p> <p>ホテル：設けること自体は、駅前にホテルが少ない現状を踏まえれば妥当と思う。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。観光客をメインターゲットにはならない。</p> <p>コンベンション施設：ウメコと競合しない形であればよいと思う。</p> <p>子育て支援：あちこちで「必要」との声を聴くので、あってもよいと思う。</p> <p>図書館：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。</p> <p>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（重複を許すとして）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。</p>
1 2	2/2	<p>地域交流ゾーンの整備について、小田原市在住の働く母親としてコメントを提出いたします。実施方針(案)1p.の「2 整備の基本的な考え方」に挙げられている、「公共交通のネットワークが充実している小田原駅の特性を生かして質の高い公共的空間を創造し、中心市街地を活性化…」という方針に強く賛同いたします。しかし、実施方針(案)の「3 施設等の内容」に提案されている、(2)子育て支援機能(6p.)について、小田原市が既に保持している機能以上のものが全く含まれていないことを、非常に残念に思いました。</p> <p>この機能に関しては、「おだびよの移転」が提案されています。この施設を、駅のより近くに設置することは、電車やバスでこれら施設に赴く利用者には大きな利点となると思われます。しかし、今も、「おだびよ」が駅の近くにあることに変わりません。他方、駅西側に住む母子は、駅構内を通り抜けなければならず、アクセスが悪くなると考えられます。従いまして、「おだびよの移転」による利用者の利便性の向上の効果は限定的と思われます。</p> <p>そこで、「公共交通のネットワークが充実している小田原駅の特性を生かして質の高い公共的空間を創造し、中心市街地を活性化…」という基本方針に即した、「より質の高い子育て支援機能の創造」を提案いたします。例えば、この子育て支援施設の有効活用です。</p> <p>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ものです。近年、1億総活躍社会を掲げる政策を背景に、働く母親が増加傾向にあり、保育ニーズ及び学童ニーズがますます高まってゆくことが予想されます。「公共交通のネットワークが充実している小田原駅の特性」を生かし、通勤の要所として多く利用される小田原駅を、保育及び学童施設の拠点として活用できないでしょうか。新設される駅東口施設が、小田原市に住む母子にとって、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みます。</p>
1 3	2/2	<p>初めての事ですので、文章がおかしかったりしたらすみません。</p> <p>送迎保育ステーションの設置を希望します</p>
1 4	2/2	<p>小田原駅前での送迎保育ステーションの実施をお願いします。</p> <p>共働きが主流となった現在、首都圏への出勤が増えました。</p> <p>また、遠隔地介護のため、遠出する若い世代も多くなります。</p> <p>仕事と育児&介護を両立させ、女性もとより男性も活躍できる地域になって下さい。</p>

15	2/2	<p>駅前に土地のない小田原市にとって、今回の広域交流ゾーンは人口流出をふせぐためにも、非常に戦略的に考えるべきと考えております。</p> <p>・一時保育併設の送迎保育ステーション 現在足りてない保育を充実させるために、送迎保育ステーションの設置をお願いもうしあげます。駅前に保育がないだけでなく、慢性的に不足するようになってしまった保育を、送迎システムを整備することによって空いている郊外の既存施設を利用し、ニーズをカバーすることが可能になります。</p> <p>また、駅前に送迎保育ステーションを整備することによって、人口の流入を促進することができます。送迎保育ステーションは朝夕は利用しないので、朝夕の時間帯以外は、一時保育施設等に利用することができます。</p> <p>現在の300平米では、利用者が多いことが予想され、子育て支援センターだけにすることも足りておりません。</p> <p>・図書館 図書館については、駅前に図書館があるだけでは人口流入は促進できないと思われます。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することができます。また児童館として一部を図書館にする方法も可能と思われます。</p> <p>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・この場所にいれば安心できる・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す。</p> <p>・コンベンションルーム これはホテルの事業者がカバーするべきであり、公共施設ではない方が利用促進をうながせ、また、きれいに快適なものを提供できます。</p> <p>女性が働くことによって、税収はUPします。若い層の人口が流入することによって、税収もUPします。この二つをかなえることができるのは小田原の駅前のこのスペースが最適と思われます。</p>
	2/2	<p>(15の追記) すみません。追記いたします。</p> <p>・ワンストップサービスについて 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、非常に不便に感じます。産前産後の手続きが辛いだけでなく、子供をつれての手続きは大変ハードルの高いものです。行政が頼れない人の立場にたたずして、追い詰められるお母さんをは救うことはできません。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、駅前でできたらと思います。</p> <p>・保健センター出張について 現在の保健センターの立地は大変不便です。働くママは健診の度に丸一日有給を必要とし、働き始めたばかりのママさんで有給をとれないかたは、健診に行くことが難しくなります。</p>

		健診の本来の目的である虐待や病気のスクリーニングを果たせません。年に何度か出張して保健センターの出張所として機能を果たしてはいかがでしょうか。
16	2/2	私の子供が3人おり今春からフルタイム職場復帰予定です。 近くに頼れる親類縁者もいません。 急な残業時など、保育園開所時間外で子の預かりが必要なときに、市内に受け皿がありません。(社協のファミリーサポートでも、子供3人の保育園迎え・預かりを実施してくれる援助会員は見つからない) 駅前に、送迎付きの一時保育・学童施設があれば、働く母親として、大変助かります。 駅前に送迎付き一時保育・学童施設を建設していただくことを希望します。
17	2/2	おだびよ支援センターを使用しましたが、他の3ヶ所ある支援センターに比べて狭く感じる ので、もう少し広かったら良いなと思っております。駐車場も近くにあるとっとしやすくなるなと思えます。
18	2/2	子育て支援に関して 交流施設ゾーンに、送迎保育ステーションの機能が整備されることを希望します。子育て世代にとって、大きなサポートとなると同時に、小田原市にとっては、全国に向けた子育て支援の事業の一つとして、大きなアピールになり、人口の増加にも寄与することと思えます。
19	2/2	現在育休中なのですが、保育園に入れば、今年の夏に職場復帰予定です。 市外に長距離通勤のため、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、育児に力を入れて頂きたいです。 車がなくても生活できるようになりたいです。
20	2/2	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だと思います。市役所は駅から歩いて行ける距離ではない為。 特に月齢の低い子供や、兄弟がいて中々思い通りに動けない時など、支援センターで遊ばせながら手続きが全部できたら大分楽なのでは。 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、かなり助かるのではと思います。
21	2/2	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 の手法が取られるのか？ 2. 「ラグビーワールドカップや東京オリンピック・パラリンピックの開催が迫っている好機を捉え」とあるが、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？ 3. 市としては、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？ 4. 事業者による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？総事業費には買取金額や取壊金額が含まれているのか？ 5. 「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、市が限定的に負担をするのはこういった条件の時を想定しているのか？市のリスク負担は無いと思われるが…
22	2/2	小学生以上になっても気兼ねなく利用できる、児童館を要望します。 土日、祝日も利用できると、尚ありがたいです。

23	1/29	<p>1. 図書館（子育て支援）について</p> <p>1) 開架式・・・スペースの限界はあると思いますが、できるだけ本を並べて手に取れる様にしてもらいたいです。小田原の新しい顔となるので、ジャンルも個性を出してもいいかもしれません。（郷土資料の充実、観光を意識するなど）</p> <p>2) 学生向けの学習スペース・・・学生の利用も大いに考えられます。現在、UMECOやハルネ小田原のフリースペースで学習する学生の姿をよく見かけます。図書館で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願います。（ファミレス、カフェも使うことがあるようです。保護者としては公の施設を活用してもらいたいです。）</p> <p>3) 児童図書コーナー・・・今回は子育て支援と図書館との併設が検討されています。子育て支援のところに児童図書、読み聞かせコーナーの設置ができれば重複せずに済みます。両方のスペースに連続性を持たせて、有効活用してはいかがでしょうか？その観点からも、検討案2を採用願います。</p> <p>4) 仮称「ちょっと見ていて」サービス・・・核家族化で実家に預けたり、近隣に頼れる人がいないという母親が増えています。自らの経験からも、コーヒーを一杯飲んだり、ゆっくり本を選んだりすることでどれほどリフレッシュできるか知れません。ほんの30分～1時間くらいの「ちょっと」のできるサービスを取り入れてみてはいかがでしょうか？家から一歩出るいい機会になると思います。母親は赤ちゃんと出かけるのに以外（意外）と勇気が要るものなのです。こういうことが、将来の虐待や少子化の対策につながると思います。ぜひ、ご検討ください。</p> <p>2 ペDESTリアンデッキについて</p> <p>駅前という立地を最大限に活用するためにはアクセスが大事です。ユニバーサルの観点からも、乳母車・車いす・杖の方などが安心して長期にわたり使用していくためにもデッキを延長することは必要なことです。現状では、ラスカの搬入口のことや交番が神奈川の土地であるために困難であるとうかがっていますが、よく交渉していただきたいです。</p> <p>また、以前よりも駐車場が遠くなりラスカやハルネ小田原での買い物袋を運ぶのが大変になったという声をよく聞きます。買い物カートで運びやすい歩道の意味でも、ペDESTリアンデッキを駅からUMECOの駐車場まで通してはいかがでしょうか？できれば天候に左右されないように屋根の設置もお願いします。最初が肝心ですので、ぜひご検討願います。</p>
24	2/1	<p>1) 策定に当たったの基本方針に関して</p> <p>A：「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。この取り組みの具体的施策（形が）見えずらい。</p> <p>「建物の間に広場を」と記載されているが、子どもや大人がしばし憩える屋外の広場が（広くなくても良いのだが・・・）あることに夢が膨らみます。是非みどりやお花も匂える広場空間を期待したい。・・・ちょっとしたイベント（図書館の）にも利用可。</p>

B：公共施設整備ということで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。

C：駅前という地の利が大きな魅力であるが、(特に図書館施設など設置されることに関しては、市内また市周辺地域への回遊性の向上・・・はとても大事なこと。

駅前整備に続いて、市内。周辺地域への交通便(バスなどの市民の足とその交通便の市民有効な運用)を必ず一緒に考えて欲しい。

2) 整備方針に関して

A：各限られた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。(同じような目的のものをダブって設置しないこと。「管轄が違いましたので・・・」なんてことは決してあってはならない。特にこのご時勢だからこそ・・・設計段階での互いの公開と連携が必要?特に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いただきたい。

B：図書館施設の床面積 1300㎡というのは、最小限度意の広さ。それ以上狭くならないこと。是非キープして欲しい。城内の市立図書館建て替えにはぎりぎりの床面積。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：図書館施設に関しては、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に。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になるような取り組みをしてもらいたい。一方的に民間業者に管理委託をしないこと。

3) 検討案について

図面から見た限りでは、検討案1を推薦します。

無駄なスペースが少ないように見られること、駅からにも近い、ワンフロアに図書館が集約されるのが良い。

4) その他

・できる限り、早期の建設をしていただきたい。市立図書館の(城内の)現状から移転は急がれる。

・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、例えばペディスとリアンデッキなるものがあると、高齢者にも、障がい者にも、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。

25	2/1	提案 お願い 駅ビルから新駐車場ビルまでの間に「動く歩道」片道を設置にて頂きたい。
----	-----	--

		<p>小田原市内・郊外・他町から車で駅ビル（ラスカ）及び駅前地下、駅前商店街に買い物に来る人が多い。車は駅ビル横の新駐車場ビルに駐車する人が多い。見たところ老人（それも婦人）が多い。重い買いモノ荷物を持って駅ビルから新駐車場まで運ぶのは大変、夏の暑い日、雨ふりの日は特に大変。</p> <p>そこで、駅ビルから新駐車場ビルまでの間（目の子で7.0メートルか）に「動く歩道」の新設をお願いする次第、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。（スペースも少なくなくて済みます。）（重い荷物運びを伴うから。）線路サイドでよい。</p> <p>（2枚目、イメージ図）</p>
26	2/1	<p>市の実施方針（案）に基づいて私見を申し上げます。</p> <p>1. 駅からのアクセスについて</p> <p>この施設の目的から考えて市民、外来者にとって小田原駅からのアクセスが安全かつ便利なものである事が何よりも必要です。ついては検討案・モデルプランでは考慮されていませんが、駅ビルのペDESTリアンデッキのエスカレーター横から広域交流施設に繋がり、車いす利用者でも往来できる様なバリアフリーの渡り廊下を設計に取り入れるべきであると考えます。</p> <p>小田原城への眺望を確保する必要があると思うので屋根は付けないで、通路と手摺だけの構造で良いと考えます。</p> <p>当該地には交番、ラスカへの物品搬入路があり、地権者の了解取付け問題もあるかとは思いますが、是非関係者を説得して実現して下さい。これがあるのとモデルプラン図の様にならないのでは施設の利便性が大きく変わります。</p> <p>本来、この施設は駐車場、市民交流センターUMECOの建物と一貫したものとして計画すべきであったと考えます。今からでも渡り廊下で駐車場にも繋ぐ事を考えて欲しいと思います。現にラスカ、ハルネで沢山買い物をして駐車場まで下げて帰るのが遠くて大変であったと言う声を聞きました。</p> <p>地盤に高低差があるので、ある程度のスロープは止むを得ませんが、車いす、乳母車や荷物カートで駐車場まで運べる構造にして欲しいと思います。空いたカートは駐車場内の然るべき所にプールして置く場所を設けて、溜まったらラスカなり、ハルネなりへ戻す手間をかける様にすると良いでしょう。</p> <p>2 公共・公益施設 2,000㎡について</p> <p>ライブラリー機能は星崎記念館の閉鎖を前提にして考えると 2,000㎡の全てをライブラリー機能に充当するのが望ましいと思いますが、想定モデルプランのとおり、1,300㎡に止めるのならば2階のワンフロアでこの面積を確保する設計を是非お考え願います。平成27年2月に策定された「小田原市図書施設・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事が期待できます。</p> <p>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、それを活用する事にして、ここ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と思います。</p> <p>3 図書館について</p>

		<p>現在の小田原市立図書館は「移民の先駆者 星崎定五郎」が「子供の勉強のための施設を作ってもらいたい」と言って市に寄付した資金を基に建設されたものであるとホームページに書いてあります。星崎氏の先見の明に敬意を表します。</p> <p>人口減少が進む中で今、小田原市が最も優先すべきは人に対する投資であると考えます。公立図書館は無料の原則が法定されて居ますので事業収益は見込み得ない公共サービスです。しかし、市民にとって使いやすい、行きたくなるような市民と共に育つ図書館を作れば市民力の向上をもたらし、長期的には市の発展に貢献すると信じています。</p> <p>公共図書館では色々な取り組みが進んで居ます。2件例示します。</p> <p>鎌倉市図書館のツイートがマスコミでも評判になりました。下のものです。</p> <p>.....</p> <p>2015.8.26.</p> <p>もうすぐ二学期。学校が始まるのが死ぬほどつらい子は、学校を休んで図書館へいらっしい。マンガもライトノベルもあるよ。一日いても誰も何も言わないよ。9月から学校へ行くくらいなら死んじゃおうと思ったら、逃げ場所に図書館も思い出してね。</p> <p>2015.8.27</p> <p>つらいきもちをかかえているあなたへ 図書館はあなたの居場所になりたいと思っています、心のすみっこに「としょかん」をおいてね。図書館にはいろいろな本があるよ。疲れた心によりそのような本が見つかるかも。</p> <p>.....</p> <p>学校へ行くのがつらい、家に帰っても誰も居ない、子供たちにとって図書館は心休まる居場所になる可能性があります。</p> <p>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ります。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「居心地がよい図書館」として評判です。</p> <p>以上</p>
27	2/2	<p>以前より重ねて要望書でお願いしているような、官民の知恵を集めた計画づくりの場も設けられることもなく提案された今回の案には反対せざるを得ない。</p> <p>そもそも駐車場ビルの建設に反対の意見を表してきたが、建設されてしまった現在に至っては、あの建物ありきで残りの部分のあるべき姿を考えざるを得ないという前提に立って以下の意見を申し上げる。</p> <p>当該事業は、平成25年3月に認定された中心市街地活性化基本計画(以下、中活基本計画)に位置付けられた事業であると承知しているが、中活基本計画に対する中心市街地活性化協議会からの市長あてに提出された意見書(平成24年12月11日付け)には「中心市街地の課題は常に変化しており(中略)、計画された事業については、1年ごとに見直し(後略)」とあるように、状況の変化に応じて見直されるべきと思考する。</p> <p>当初の中心市街地活性化についての調査、研究、検討では、小田原駅東口周辺の商業の疲弊と施設の老朽化が一段と加速する中、防災の観点も含め、再開発が急務であり、また、地</p>

権者や関係者の間に民間再開発推進の機運が高まってきていることが徐々に明らかになっていきている。

そのような状況で、当該敷地に新たな商業施設を行政主導で設置することは、既存の商業者への支援にはならないばかりか、却って、既存の商業にとっての競合を行政自ら創出することとなり、中心市街地全体の活性化への支障になることも懸念される。

行政に期待することは民間がその活力を最大限に発揮できるような環境整備と支援であり、具体的には、小田原駅東口周辺の民間再開発の促進と支援である。

市民要望と言われるホテル、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、上記の民間再開発の中に組み入れることが賢明である。

そして、当該敷地は、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。

お城通りに必要なのは人が集まるしかけである。米国ポートランド市のパイオニアコートスクエアのような、マルシェでもコンサートでもえっさホイでもいろいろに使える広場である。周辺に緑を置くとより魅力的であろう。広場は建設コストが少なく、運営管理のお金も少なく済むはずである。周辺の都市のどこにでもある駅前姿でなく、「えっ、こんな駅前もあるの?」というような「小田原しかできない」駅前を作る。そして、そこに集まった人がロータリー周辺の施設とお城に回遊する導線を作ることでもち全体が生き、交流人口を増やすことに寄与するはずである。

併せて、現在、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。

それによって、

1. 商業施設他の箱ものの建設ならびに運営（広場であれば運営コストは低い）の両面での公金の投入・支出が抑えられる。
 2. 周辺の商業施設にキーテナントを迎えることで民間再開発がやりやすくなる。
 3. 駅前に広場を設置することで様々な集客が期待できる。
 4. 小田原駅周辺全体の徒歩圏内に様々な施設が位置することで回遊性が増す。
- といった効果が期待される。

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。

中心市街地活性化基本計画に謳われた広域交流施設の整備とは、まさに以上のような構想ではないかと思う。決して市の基本方針を大きく変更するものではないと確信する。

市長の英断を期待するものである。以上

小田原駅東口お城通り地区再開発事業についての市民アンケート調査結果

1 調査の概要

(1) 調査の実施方法

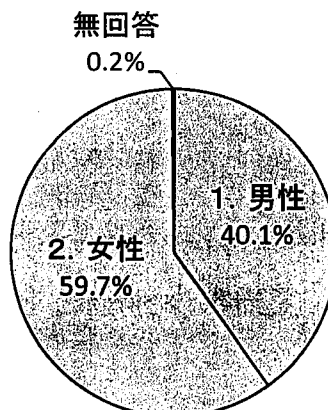
調査票配布 : 郵送配布
調査票回収 : 郵送回収
調査期間 : 平成27年9月8日～平成27年9月24日

(2) 調査対象、配布数、回収数、回収率

調査対象 : 小田原市民を対象として、無作為に抽出
配布数 : 1,500通
回収数 : 558通
回収率 : 37.2%

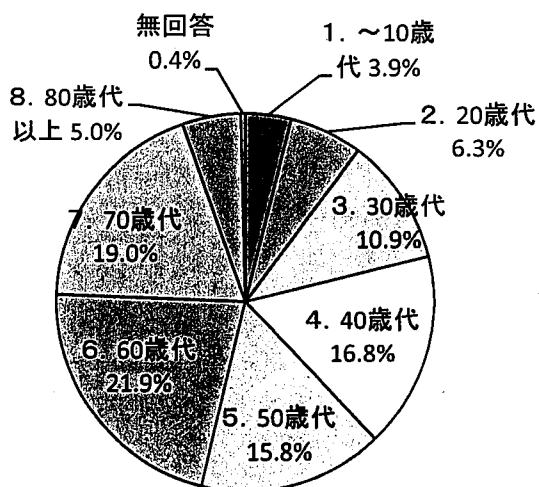
問1 あなたの性別は？

	回答数	構成比
1. 男性	224	40.1%
2. 女性	333	59.7%
無回答	1	0.2%
合計	558	100.0%



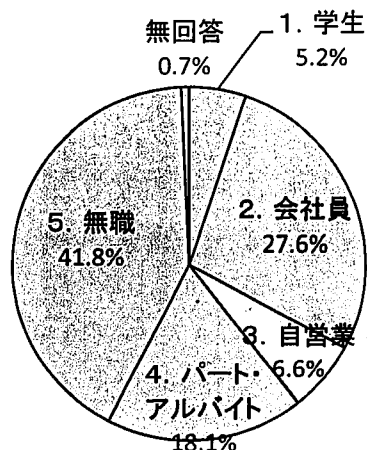
問2 あなたの年齢は？

	回答数	構成比
1. ~10歳代	22	3.9%
2. 20歳代	35	6.3%
3. 30歳代	61	10.9%
4. 40歳代	94	16.8%
5. 50歳代	88	15.8%
6. 60歳代	122	21.9%
7. 70歳代	106	19.0%
8. 80歳代以上	28	5.0%
無回答	2	0.4%
合計	558	100.0%



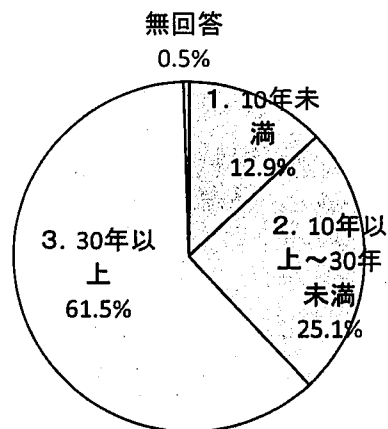
問3 あなたのお仕事は？

	回答数	構成比
1. 学生	29	5.2%
2. 会社員	154	27.6%
3. 自営業	37	6.6%
4. パート・アルバイト	101	18.1%
5. 無職	233	41.8%
無回答	4	0.7%
合計	558	100.0%



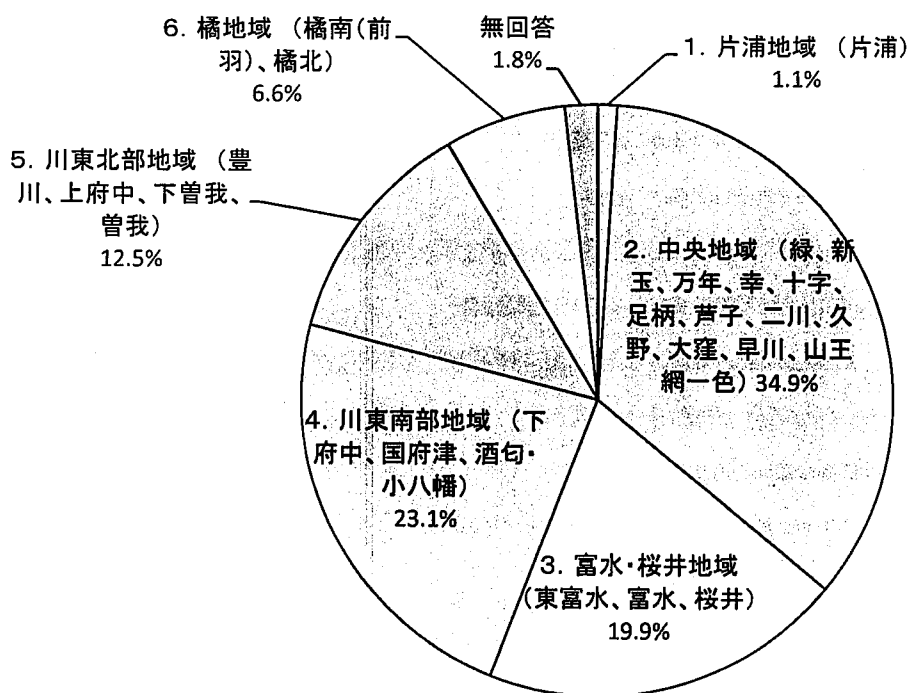
問4 小田原市に通算して何年くらい住んでいますか？

	回答数	構成比
1. 10年未満	72	12.9%
2. 10年以上～30年未満	140	25.1%
3. 30年以上	343	61.5%
無回答	3	0.5%
合計	558	100.0%



問5 あなたのお住まいの地域は？

	回答数	構成比
1. 片浦地域（片浦）	6	1.1%
2. 中央地域（緑、新玉、万年、幸、十字、足柄、芦子、二川、久野、大窪、早川、山王網一色）	195	34.9%
3. 富水・桜井地域（東富水、富水、桜井）	111	19.9%
4. 川東南部地域（下府中、国府津、酒匂・小八幡）	129	23.1%
5. 川東北部地域（豊川、上府中、下曾我、曾我）	70	12.5%
6. 橘地域（橘南（前羽）、橘北）	37	6.6%
無回答	10	1.8%
合計	558	100.0%

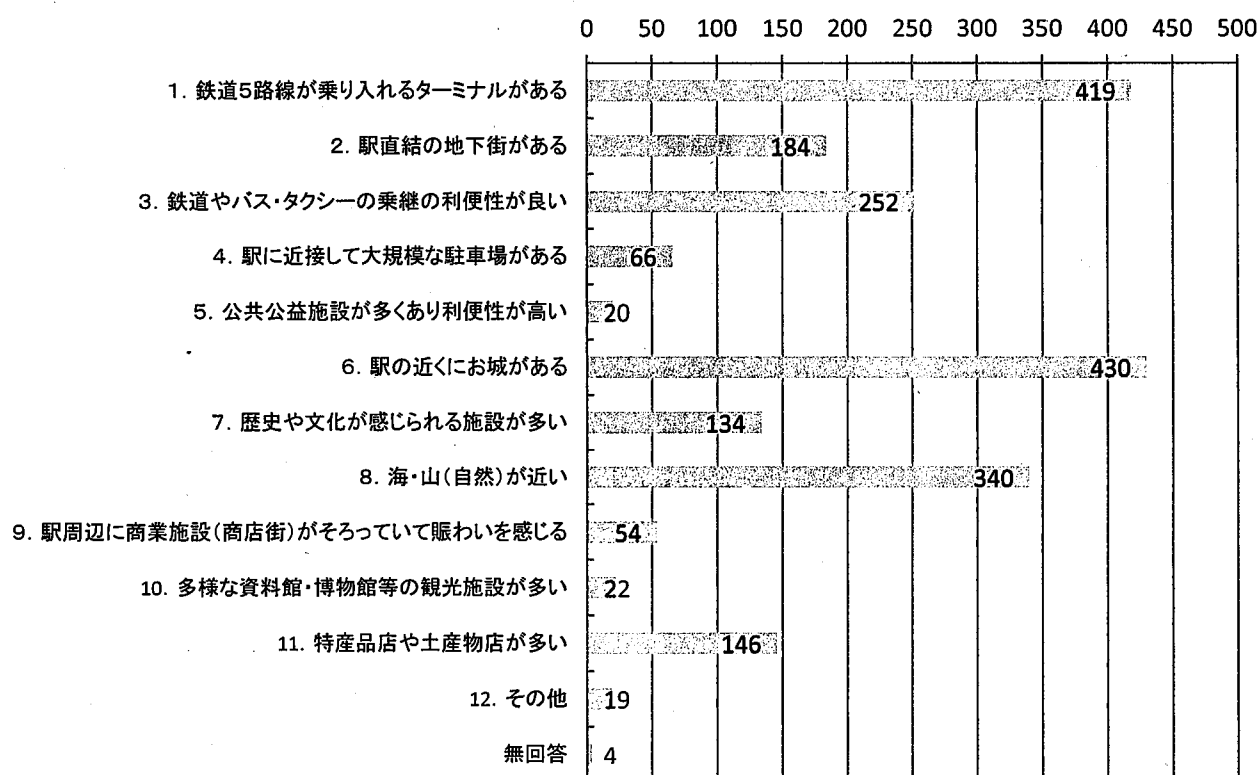


問6 小田原駅周辺地域について、他の周辺都市駅前と比較して、どのような特性や優位性があると思いますか？（あてはまるものすべてに○）

・「駅の近くにお城がある」が最も多く、次いで「鉄道5路線が乗り入れるターミナルがある」、「海・山（自然）が近い」、「鉄道やバス・タクシーの乗継の利便性が良い」の順となっています。

・一方で「駅周辺に商業施設（商店街）がそろっていて賑わいを感じる」、「公共公益施設が多くあり利便性が高い」、「多様な資料館・博物館等の観光施設が多い」が少ない結果となっています。

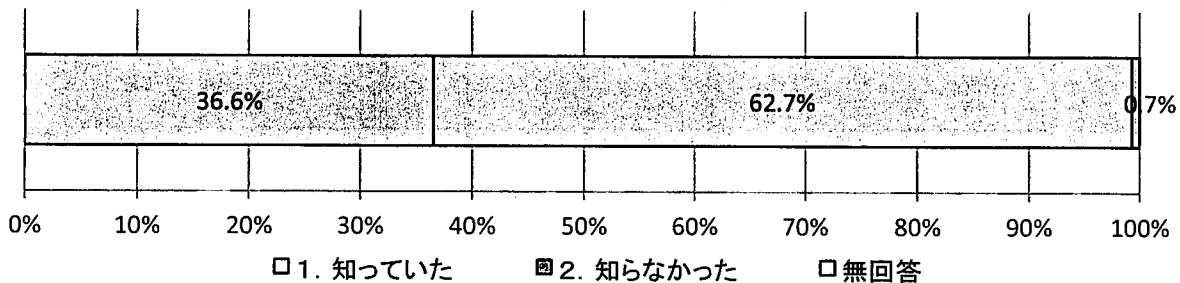
	回答数	順位
1. 鉄道5路線が乗り入れるターミナルがある	419	2
2. 駅直結の地下街がある	184	5
3. 鉄道やバス・タクシーの乗継の利便性が良い	252	4
4. 駅に近接して大規模な駐車場がある	66	8
5. 公共公益施設が多くあり利便性が高い	20	11
6. 駅の近くにお城がある	430	1
7. 歴史や文化が感じられる施設が多い	134	7
8. 海・山（自然）が近い	340	3
9. 駅周辺に商業施設（商店街）がそろっていて賑わいを感じる	54	9
10. 多様な資料館・博物館等の観光施設が多い	22	10
11. 特産品店や土産物店が多い	146	6
12. その他	19	12
無回答	4	13
合計	2090	-



問7 小田原市では「小田原の顔づくり」として、小田原駅東口お城通り地区に広域交流施設ゾーンの整備を計画していますが、あなたは、この計画を知っていましたか？（どちらかに○）

・「知らなかった」が62.7%となっており、「知っていた」を大きく上回っています。

	回答数	構成比
1. 知っていた	204	36.6%
2. 知らなかった	350	62.7%
無回答	4	0.7%
合計	558	100.0%



広域交流施設ゾーンの整備について

※ 広域交流施設ゾーンの整備にあたっては、事業の施行を小田原市が行うのではなく、民間事業者に委ねることを前提としています。これにより、民間事業者の資本とノウハウを活かして、中心市街地の活性化を図ります。市は、複合集客施設内に予定する公共公益施設の整備費を負担します。

広域交流施設ゾーンに計画している複合集客施設の機能について

●ホテルフロアの機能構成イメージ

- ・交流人口の拡大を目指し、滞在型の観光やビジネスを目的とする来街者をターゲットとする（200室程度を想定）
- ・付帯施設として、多様な形態のレストラン、カフェ等の飲食店
- ・上層階4フロア（5階～8階）を想定

●フレキシブルフロア（公共・公益、業務）の機能構成イメージ

・中層階2フロア（3・4階）を想定

◆ライブラリー機能・子育て支援機能

- ・図書館の貸出・閲覧機能を中心として、レファレンスサービス
- ・駅前の立地特性を生かしたライブラリー機能
- ・少子高齢化を踏まえ、公共交通機関の利用者に対し、学習支援、子育て支援などの機能を提供

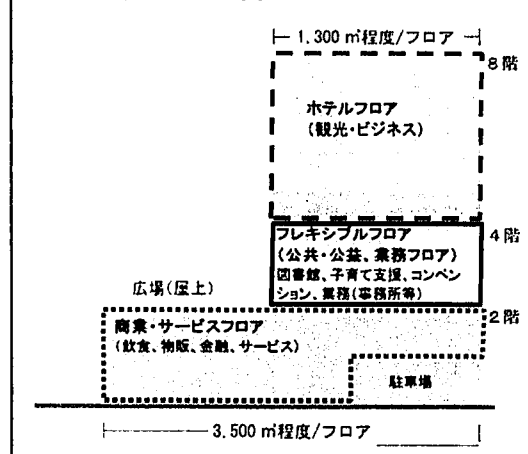
◆コンベンション機能

- ・飲食を伴う会合、各種大会、研修会など、収容人数の多い会議兼コンベンション機能（ホテルとの一体的利用が可能な施設についても検討）

◆業務機能

- ・民間企業や地元民間団体等に供する事務所等施設の需要の受け皿

フロア構成のイメージ図



●商業・サービスフロアの機能構成イメージ

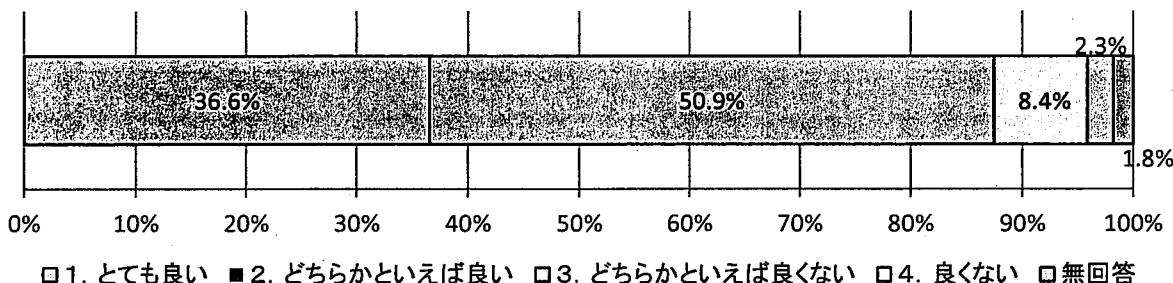
- ・交通結節点である駅前の立地特性を生かし、にぎわいの創出を図るための施設
- ・飲食、物販、金融、サービスやフィットネス、スポーツジムなどの健康増進に係る商業機能
- ・中心市街地や周辺商店街との調和に配慮した施設
- ・下層階2フロア（1・2階）を想定

問8 広域交流施設ゾーンでは中心市街地の活性化のため、複合集客施設を計画していますが、どう思いますか？（いずれかに○）

	回答数	構成比
1. とても良い	204	36.6%
2. どちらかといえば良い	284	50.9%
3. どちらかといえば良くない	47	8.4%
4. 良くない	13	2.3%
無回答	10	1.8%
合計	558	100.0%

・「どちらかといえば良い」が最も多く、次いで「とても良い」となっており、両方を合すると、87.5%となっています。

・「どちらかといえば良くない」及び「良くない」との回答は合せて10.7%でした。



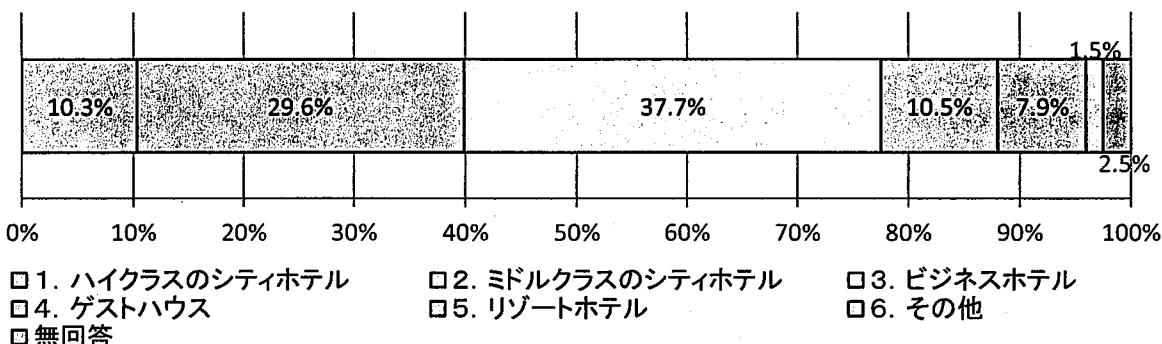
問9 誘致するホテルのタイプ・グレードとしてふさわしいと思うものを選んでください。（いずれかに○）

	回答数	構成比
1. ハイクラスのシティホテル	61	10.3%
2. ミドルクラスのシティホテル	175	29.6%
3. ビジネスホテル	223	37.7%
4. ゲストハウス	62	10.5%
5. リゾートホテル	47	7.9%
6. その他	9	1.5%
無回答	15	2.5%
合計	592	100.0%

・「ビジネスホテル」が最も多く37.7%、次いで「ミドルクラスのシティホテル」29.6%となっています。

・「ハイクラスのシティホテル」や「ゲストハウス」もそれぞれ10%程度ありました。

※一つを選ぶ設問に対して複数回答があった為、回答数が558を超えている。



【ホテルのタイプ・グレードについて】

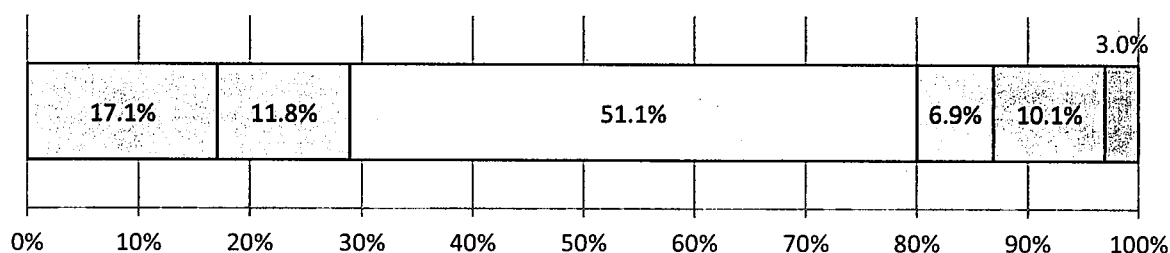
- シティホテル : 宿泊機能に加えて、レストランや宴会施設等を備えた多機能型のホテル
- ビジネスホテル : 出張利用者や観光客を主な対象とした、宿泊機能特化型のホテル
- ゲストハウス : 素泊りを基本とし、アメニティサービス等を省いた安価な宿泊施設
- リゾートホテル : プールや温泉施設などのリラクゼーション施設を備えた休暇滞在型のホテル

問10 宿泊に加えて、誘致するホテルのサービス内容としてふさわしいと思うものを選んでください？
(いづれかに○)

- ・「レストランやカフェを有する」が51.1%となっており、他の選択肢を大きく上回っています。
- ・次いで、「(飲食を伴う)結婚式、シンポジウム、宴会等が開催できる会場を備える」が多く17.1%となっています。

	回答数	構成比
1. (飲食を伴う)結婚式、シンポジウム、宴会等が開催できる会場を備える	107	17.1%
2. (飲食を伴わない)会議、研修、セミナーや展示会等を開催できる会場を備える	74	11.8%
3. 宿泊者以外も利用可能なレストランやカフェを有する	320	51.1%
4. 宿泊者以外も利用可能なフィットネスやスポーツジムを有する	43	6.9%
5. 宿泊機能主体でよい	63	10.1%
無回答	19	3.0%
合計	626	100.0%

※一つを選ぶ設問に対して複数回答があった為、回答数が558を超えている。



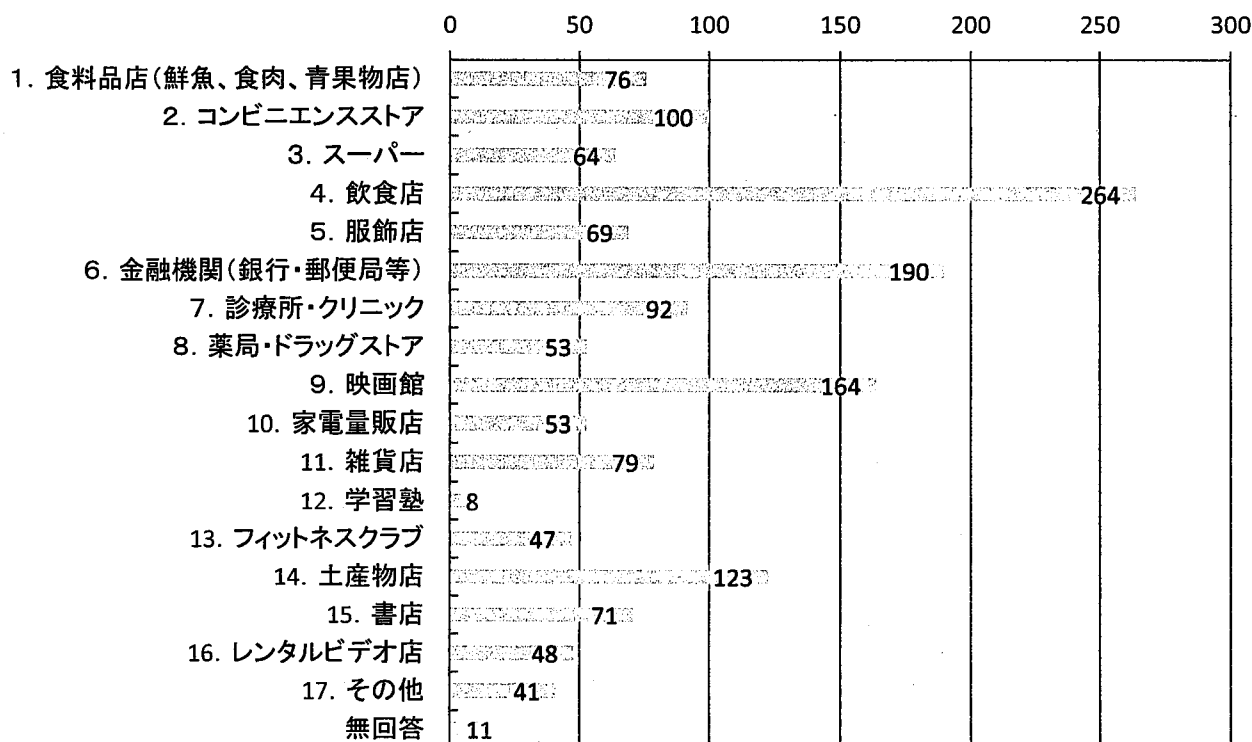
- 1. (飲食を伴う)結婚式、シンポジウム、宴会等が開催できる会場を備える
- 2. (飲食を伴わない)会議、研修、セミナーや展示会等を開催できる会場を備える
- 3. 宿泊者以外も利用可能なレストランやカフェを有する
- 4. 宿泊者以外も利用可能なフィットネスやスポーツジムを有する
- 5. 宿泊機能主体でよい
- 無回答

問11 広域交流施設ゾーンの立地場所から、あったらよいと思う施設を選んでください。(〇は3つまで)

・回答数が多いのは、「飲食店」、「金融機関」、「映画館」、「土産物店」、「コンビニエンスストア」の順となっています。

・回答数が少ないのは、「学習塾」、「フィットネスクラブ」、「レンタルビデオ店」、「薬局・ドラッグストア」、「家電量販店」の順となっています。

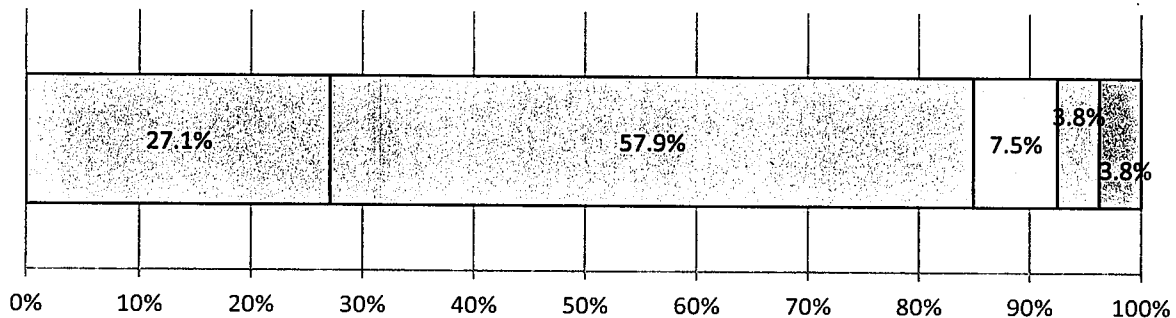
	回答数	順位
1. 食料品店(鮮魚、食肉、青果物店)	76	8
2. コンビニエンスストア	100	5
3. スーパー	64	11
4. 飲食店	264	1
5. 服飾店	69	10
6. 金融機関(銀行・郵便局等)	190	2
7. 診療所・クリニック	92	6
8. 薬局・ドラッグストア	53	12
9. 映画館	164	3
10. 家電量販店	53	12
11. 雑貨店	79	7
12. 学習塾	8	18
13. フィットネスクラブ	47	15
14. 土産物店	123	4
15. 書店	71	9
16. レンタルビデオ店	48	14
17. その他	41	16
無回答	11	17
合計	1553	-



問12 広域交流施設ゾーンへのコンベンション施設の配置についてどう思いますか？（いずれかに○）

	回答数	構成比
1. とても良い	151	27.1%
2. どちらかといえば良い	323	57.9%
3. どちらかといえば良くない	42	7.5%
4. 良くない	21	3.8%
無回答	21	3.8%
合計	558	100.0%

・「どちらかといえば良い」が最も多く57.9%、次いで「とても良い」27.1%となっており、両方を合わせると、85.0%となっています。



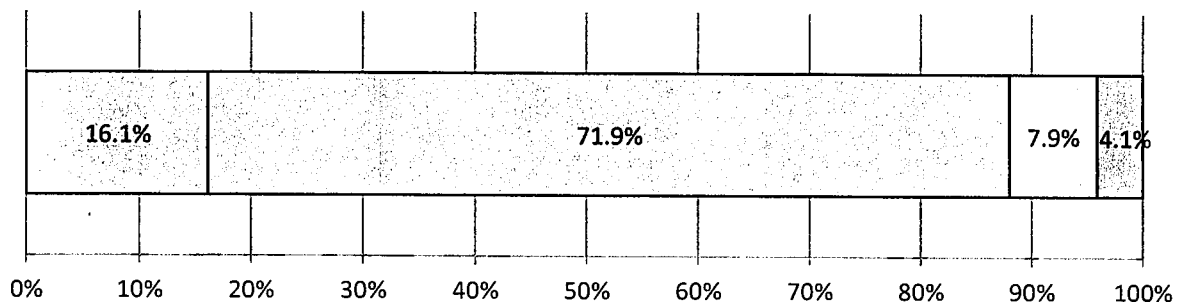
1. とても良い 2. どちらかといえば良い 3. どちらかといえば良くない 4. 良くない 無回答

問13 コンベンション施設は、現市民会館の小ホール(400~500㎡程度)の機能も担うことを考慮し、同程度の規模を検討していますが、規模についてどう思いますか？（いずれかに○）

※ なお、現市民会館の大ホール機能は芸術文化創造センターへ、会議室機能は駐車場施設ゾーン建物の一階部分が担う予定です。

	回答数	構成比
1. もっと大きくてよい	90	16.1%
2. 妥当な規模と思う	401	71.9%
3. もっと小さくてよい	44	7.9%
無回答	23	4.1%
合計	558	100.0%

・「妥当な規模と思う」が最も多く71.9%となっています。

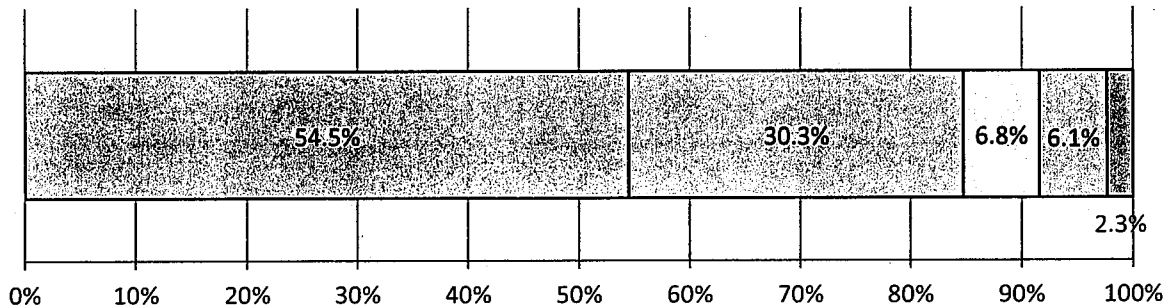


1. もっと大きくてよい 2. 妥当な規模と思う 3. もっと小さくてよい 無回答

問14 広域交流施設ゾーンでの図書館整備について、どのように思いますか？（いずれかに○）

	回答数	構成比
1. とても良い	304	54.5%
2. どちらかといえば良い	169	30.3%
3. どちらかといえば良くない	38	6.8%
4. 良くない	34	6.1%
無回答	13	2.3%
合計	558	100.0%

・「とても良い」が最も多く54.5%、次いで「どちらかといえば良い」30.3%となっており、両方を合わせると、84.8%となっています。



□1. とても良い □2. どちらかといえば良い □3. どちらかといえば良くない □4. 良くない □無回答

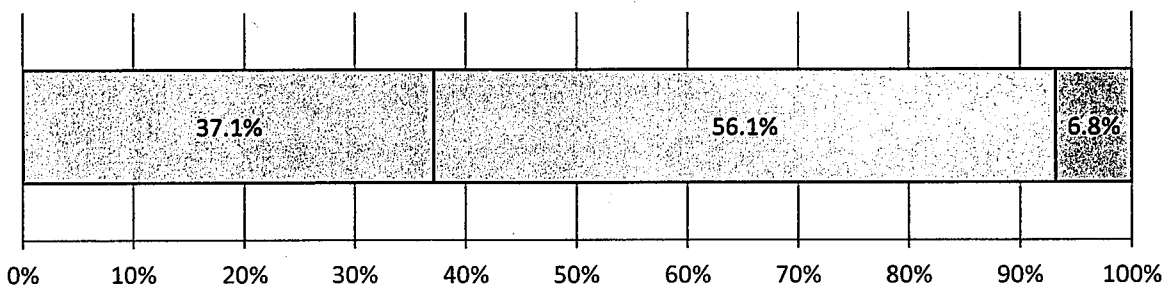
問15 広域交流施設ゾーンに整備される図書館として、本の貸出や閲覧以外に必要なと思われる図書館のサービスはありますか？（どちらかに○）

閲覧：図書館の中で本を読んだりすること

	回答数	構成比
1. ある	207	37.1%
2. ない	313	56.1%
無回答	38	6.8%
合計	558	100.0%

・貸出や閲覧以外に必要なと思われるサービスについては、「ない」との回答が56.1%となっています。

・「ある」との回答は37.1%となっています。具体的なサービス内容についての意見は多岐にわたっていますが、「DVD等の視聴や貸出に関する事」、「インターネットの利用に関する事」、「学習スペースや子供のためのスペースの確保に関する事」が多くありました。

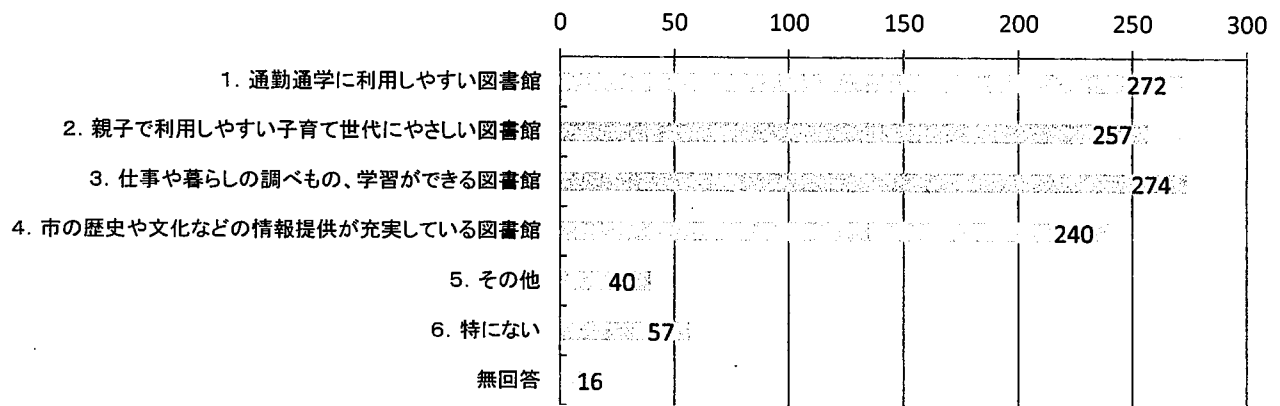


□1. ある □2. ない □無回答

**問16 広域交流施設ゾーンにふさわしいと思う図書館のイメージはありますか？
(あてはまるものすべてに○)**

・「仕事や暮らしの調べもの、学習ができる図書館」がもっとも多く、次いで「通勤通学に利用しやすい図書館」、「親子で利用しやすい子育て世代にやさしい図書館」、「市の歴史や文化などの情報提供が充実している図書館」の順となっていますが、回答数に大きな差は見られない結果となっています。

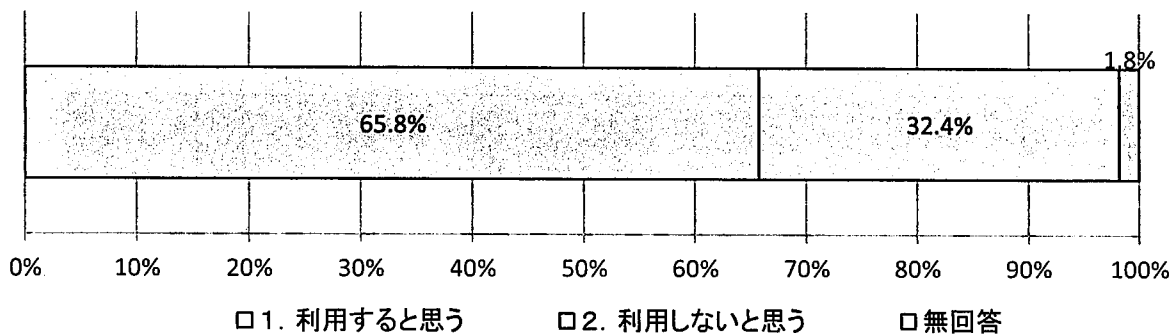
	回答数	順位
1. 通勤通学に利用しやすい図書館	272	2
2. 親子で利用しやすい子育て世代にやさしい図書館	257	3
3. 仕事や暮らしの調べもの、学習ができる図書館	274	1
4. 市の歴史や文化などの情報提供が充実している図書館	240	4
5. その他	40	6
6. 特にない	57	5
無回答	16	7
合計	1156	-



問17 広域交流施設ゾーンに図書館ができれば、あなたは利用すると思いますか？ (どちらかに○)

	回答数	構成比
1. 利用すると思う	367	65.8%
2. 利用しないと思う	181	32.4%
無回答	10	1.8%
合計	558	100.0%

・「利用すると思う」が65.8%となっており、「利用しないと思う」を大きく上回っています。



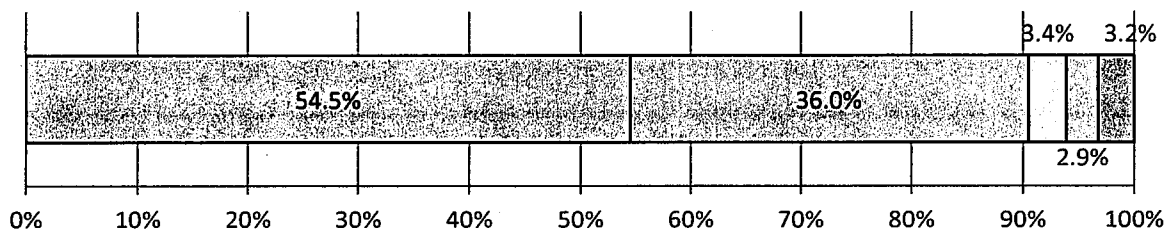
問18 広域交流施設ゾーンの図書館を利用しない理由はなんですか？また、どのような図書館であれば利用しますか？（自由記入）

・利用しない理由は多岐にわたっていますが、「遠いから、交通手段がないなどのアクセス性に関すること」、「駐車場の確保に関すること」、「近くの図書館を利用しているから」といった理由が多くありました。

問19 子育て支援機能として、子育て支援センターや一時預かり施設を検討していますが、そのような機能を配置することについてどのように思いますか？（いずれかに○）

	回答数	構成比
1. とても良い	304	54.5%
2. どちらかといえば良い	201	36.0%
3. どちらかといえば良くない	19	3.4%
4. 良くない	16	2.9%
無回答	18	3.2%
合計	558	100.0%

・「とても良い」が最も多く54.5%、次いで「どちらかといえば良い」36.0%となっており、両方を合わせると、90.5%となっています。



□ 1. とても良い □ 2. どちらかといえば良い □ 3. どちらかといえば良くない □ 4. 良くない □ 無回答

問20 子育て支援センターや一時預かり施設の他に、あったらよいと思う子育て支援機能はありますか。（いずれかに○）

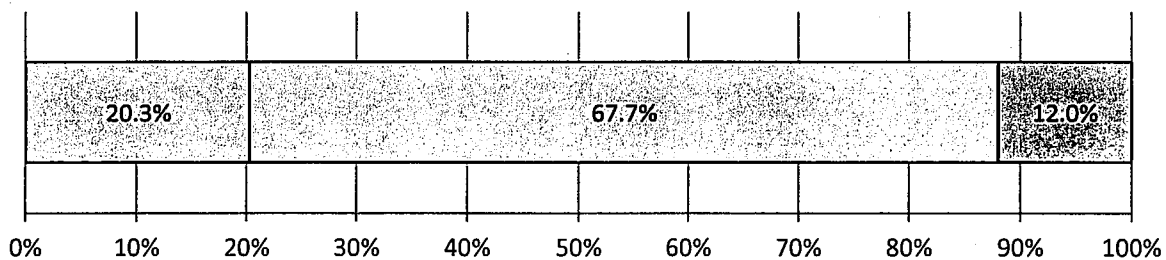
子育て支援センター：子育てひろばの運営、育児不安等の相談指導、子育てに関する情報収集及び提供、講座等の開催を通じて子育て家庭に総合的な支援を行う施設

一時預かり施設：理由にかかわらず、一時的に児童の保育を行う施設

	回答数	構成比
1. ある	113	20.3%
2. ない	378	67.7%
無回答	67	12.0%
合計	558	100.0%

・「ない」との回答が67.7%となっており、「ある」を大きく上回っています。

・具体的な機能についての意見は多岐にわたっていますが、「保育園・幼稚園・長時間の預かり機能」、「子育てに関する医療機能」が多くありました。



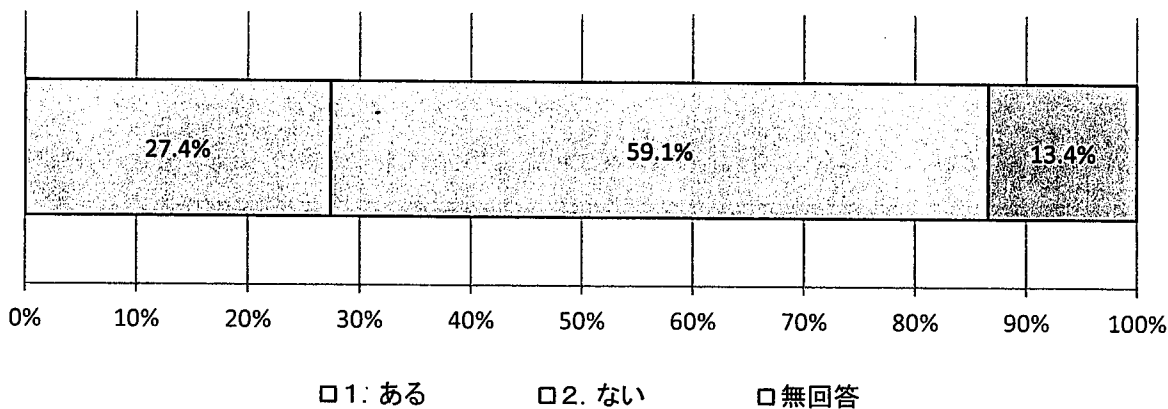
□ 1. ある □ 2. ない □ 無回答

問21 その他に中心市街地の活性化を目的として、広域交流ゾーンに配置すべきと思う施設はありますか？（どちらかに○）

	回答数	構成比
1. ある	153	27.4%
2. ない	330	59.1%
無回答	75	13.4%
合計	558	100.0%

・「ない」との回答が59.1%となっており、「ある」を大きく上回っています。

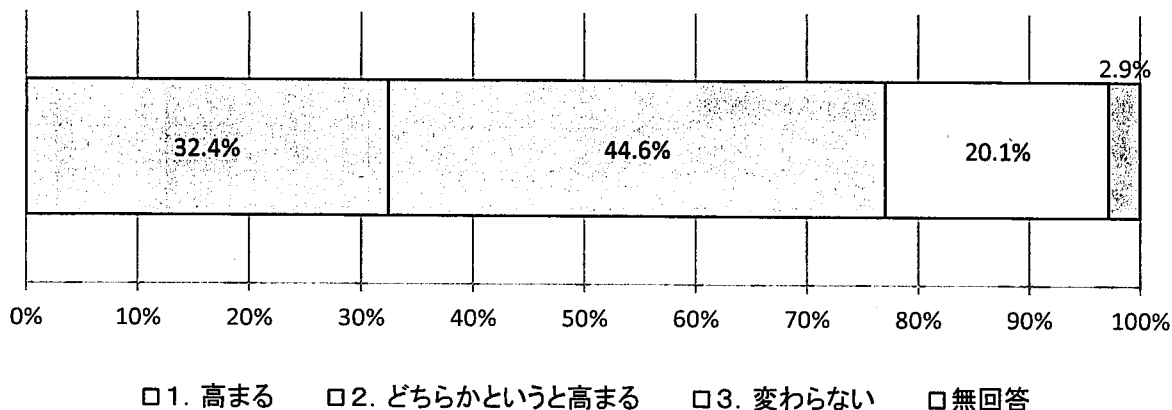
・具体的な施設についての意見は多岐にわたっていますが、「観光に関する施設」、「集客施設」、「高齢者に対する施設」に関するものが多くありました。



問22 広域交流施設ゾーンでの複合集客施設整備により駅周辺の利便性が高まると思いませんか？（いずれかに○）

	回答数	構成比
1. 高まる	181	32.4%
2. どちらかという要高まる	249	44.6%
3. 変わらない	112	20.1%
無回答	16	2.9%
合計	558	100.0%

・「どちらかという要高まる」が最も多く44.6%、次いで「高まる」32.4%となっており、両方を合わせると、77.0%となっています。



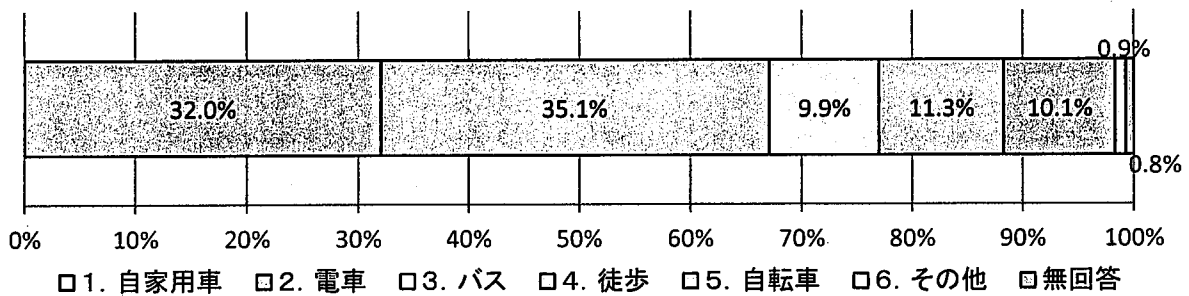
問23 あなたが、広域交流施設ゾーンに行くとしたときの交通手段は何ですか？（いずれかに○）

	回答数	構成比
1. 自家用車	210	32.0%
2. 電車	230	35.1%
3. バス	65	9.9%
4. 徒歩	74	11.3%
5. 自転車	66	10.1%
6. その他	6	0.9%
無回答	5	0.8%
合計	656	100.0%

・「電車」が最も多く35.1%、次いで「自家用車」32.0%となっています。

・「徒歩」、「自転車」、「バス」との回答も各10%前後ありました。

※一つを選ぶ設問に対して複数回答があった為、回答数が558を超えている。



自由意見（多くのご意見がありました。内容に関する傾向は以下のとおりです。）

意見の概要	意見数	割合
1 広域交流施設ゾーンの計画に関する意見		
① 事業化方針の骨子や計画推進に関する意見	92	33.0%
② 施設(建物)の計画に関すること(景観含)	18	6.5%
③ 具体的な施設内容(機能)に関すること(駐車・駐輪含)	67	24.0%
④ その他	4	1.4%
2 駅周辺の公共施設の見直しや整備等に関する意見		
① 公共施設に関すること	11	3.9%
② 通りの整備に関すること	2	0.7%
③ 案内板(サイン)等に関すること	2	0.7%
3 駅周辺の集客施設や利便施設に関する意見		
① 集客施設に関すること	17	6.1%
② 喫煙所やトイレに関すること	1	0.4%
4 駅周辺の交通機能に関する意見		
① 車に関すること	6	2.2%
② 歩行者に関すること	4	1.4%
③ 駐車場・駐輪場に関すること	22	7.9%
5 上記以外ないし広域交流施設ゾーン以外についての意見	33	11.8%
計	279	100.0%

【調査からの総括】

①回答者の属性等について

- ・回答は男性4割、女性6割の結果であり、女性からの回答が多かった。
- ・回答者の年齢をみると、60歳代次いで70歳代の順で多い。一方で20歳代、30歳代の回答が少ない結果となっている。年齢別人口分布と照らし合せると、60歳代と70歳代からの回答率が高いことがわかる。
- ・回答者の職業をみると「無職」が4割を占めている。これは、60歳代と70歳代といった高齢層からの回答率が高かったことが影響しているものと考えられる。
- ・回答者の小田原市での居住年数は6割が30年以上であった。
- ・回答者の居住地域は、中央地域、川東南部地域、富水・桜井地域の順に多く、地域別の人口が多い順と一致している。また、回答者の居住地域の構成比と地域別人口の割合が一致していることから、すべての地域から偏りなく回答を得られていると考えられる。

②小田原駅周辺地域の特性や優位性について

- ・お城の存在や海・山（自然）、交通の利便性に関する回答数が多く、こういった点を特徴・優位性と捉えている傾向が見える。一方で、公共公益施設の利便性や賑わいに関する回答数は少ない。広域交流施設ゾーン整備に関する事業化方針の骨子の内容はこういった点を良化させる内容であるため、意見傾向との整合性があると見ることができる。

③広域交流施設ゾーンの整備について

- ・ゾーンの整備を「知らなかった」との回答が、6割となっており、「知っていた」を大きく上回る結果となっていることから、今後、効果的な情報発信を行い、計画の周知に努める必要がある。
- ・ゾーン整備として複合集客施設を計画していることについては、「とても良い」、「どちらかといえば良い」が9割近くとなり、好意的に受け止められている。

④複合集客施設の内容について

- ・「ホテル」の誘致については、ビジネスホテルが妥当とする回答が最も多く約4割となっているものの、宿泊に加えたサービス機能を有する形態であるシティホテルが妥当との意見も多く、「ハイクラスのシティホテル」と「ミドルクラスのシティホテル」を合わせるとビジネスホテルを上回る。
- ・宿泊に付加するサービス内容としては、レストランやカフェといった飲食サービスが妥当との回答が5割強となっており、他の選択肢を大きく上回ることとなっている。
- ・事業化方針の骨子の内容に示すものの他に、あったらよいと思う施設は「飲食店」、「金融機関」、「土産物店」、「コンビニエンスストア」の順に多い。
- ・公共公益施設として計画する「図書館」、「子育て支援施設」、「コンベンション施設」については、「とても良い」、「どちらかといえば良い」が8割～9割であり、好意的に受けとめられており、施設整備の妥当性が確認できる結果となっている。
- ・事業化方針の骨子の内容に示すものの他に、中心市街地の活性化を目的として、配置すべきと思う施設については、「ない」との回答が6割となっており、「ある」を大きく上回っている。施設に関する具体的な意見も多岐にわたっており、共通して多くの方が望むものは見られなかった。

⑤ゾーン整備が完了した後について

- ・ゾーン整備により、駅周辺の利便性が「高まる」、「どちらかという要高まる」が9割近くとなり、整備への期待が窺える。
- ・ゾーンへの交通手段については、自動車、電車がそれぞれ3割を超えている。計画推進にあたっては、自動車利用者への対応についても考慮し、進める必要がある。

⑥自由意見

- ・回答者数558名のうち、247名から自由意見があった。意見の中には複数の要素が含まれているものもあり、意見総数としては279であった。
- ・意見の多くは、ゾーン整備の計画に関するものが多く、中でも「事業化方針の骨子や事業推進に関する意見」が3割強、「具体的な施設内容（機能）に関すること（駐車・駐輪含）」が2割強であった。
- ・ゾーンの計画に関する以外では、駅周辺の交通機能に関する意見が多かった。公共施設や集客施設、利便施設に対する意見も見られた。
- ・具体的な施設に対する意見で共通して多くの方が指摘しているものとしては、ゾーン及び駅周辺での駐車施設の整備・サービスへの要望に関するものが多かった。

**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）

平成 28 年 2 月

小田原市

1 策定にあたって

(1) この方針の位置付け

- ・この実施方針は、「広域交流施設ゾーンの基本的な事業化方針の骨子」の内容をもとにモデルプランを作成、事業採算性の検証結果を反映し策定したものである。
- ・ここに示したモデルプランは、事業成立性を検証するためのプロセスとして作成したものであり、事業施行者の提案にあたって、その基礎資料としてこの方針を定める。

(2) これまでの経緯

- ・小田原駅東口お城通り地区再開発事業については、平成22年10月に策定した「小田原駅東口お城通り地区再開発事業基本構想」に基づき、整備、検討を進めている。
- ・富士・箱根・伊豆地域における広域交流の玄関口である小田原駅に近接し、市民、観光客等の来街者にとって重要な拠点地区であることから、小田原市景観計画に基づくペDESTリアンデッキ上からの小田原城天守閣への眺望に配慮する。
- ・小田原の顔としてふさわしい土地利用を図ることとし、緑化歩道、駐車場施設ゾーン、広域交流施設ゾーンの3つに区分して、段階的な整備を進めているところであり、平成27年11月には、駐車場施設ゾーンの供用を開始した。

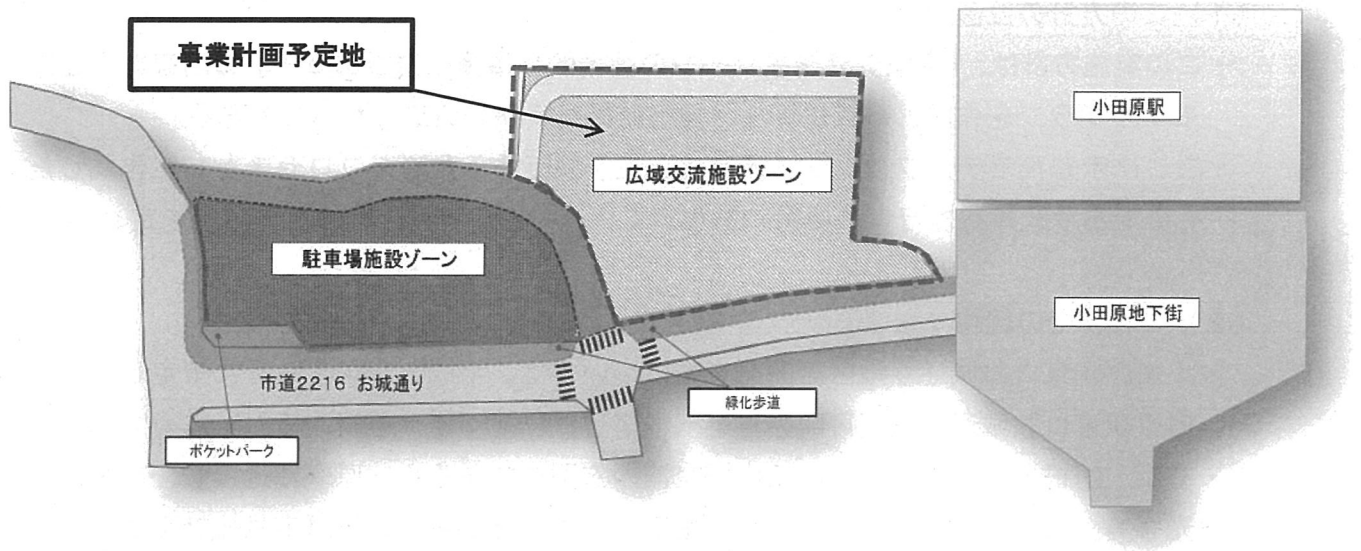
(3) 整備にあたっての基本的な考え方

- ・整備にあたっては、広域交流拠点にふさわしいゾーンとするため、商業・業務施設と公共・公益施設を配置し、人々の交流、憩い、待ち合いなどの適切な規模の広場を確保して、複合集客施設と広場を一体的に整備する。
- ・急速な人口減少と少子高齢化を背景として、商業施設や医療・福祉施設、教育施設、公共施設等、生活利便施設にアクセスしやすいまちづくりが求められていることを踏まえ、公共交通のネットワークが充実している小田原駅の特性を生かして、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ものとする。

(4) 国の施策

- ・人口減少と少子高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくり（コンパクトシティ+ネットワーク）を進めることが重要とされている。
- ・このため、平成26年8月に、都市再生特別措置法の改正に伴い、各種補助制度が拡充されたことから、立地適正化計画の策定により、都市全体の構造を見渡しながら、施設誘導と、それと連携した地域公共交通ネットワークの再編を行うことにより、コンパクトシティ+ネットワークの実現を図る。

2 事業場所



(1) 所在地

神奈川県小田原市栄町一丁目地内（代表地番 625-5）

(2) 面積

約 5,986 m²（図上計測）

(3) 用途地域

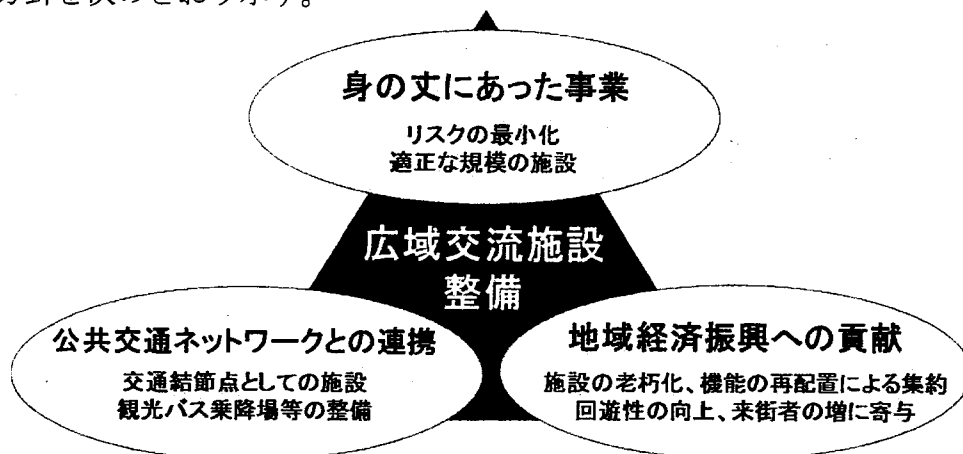
防火地域、商業地域（建ぺい率 80%、容積率 500%）

(4) その他の地域地区等

第4種高度地区（最高高さ 31m）、駐車場整備地区、景観計画重点区域
（高さについては緩和措置あり）

3 整備方針

これまでに行ったアンケートや各種意見、現状調査等を踏まえ、次のとおり整備に係る方針を次のとおり示す。



(1) 身の丈にあった事業

- ・施設の老朽化への対応、機能の再配置による集約を行うため、公共・公益施設部分の規模や費用負担を再検討した。



・現状の社会経済情勢を正確に把握し、事業の採算性や将来的な費用負担を考慮のうえ、市及び事業施行者のリスクを最小化させ、適正な規模の施設とする。

(2) 公共交通ネットワークとの連携

- ・交通結節点として、観光バス及び一般車両の乗降場も配置した施設整備の検討を行い、事業成立性を検証した。



・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し、駅周辺における利便性の向上に寄与する機能を配置する。

(3) 地域経済振興への貢献

- ・事業施行者に対して、外国人観光客を含む来街者の増に寄与する施設を要望する。



・ラグビーワールドカップや東京オリンピック・パラリンピックの開催が迫っている好機を捉え、地域経済の振興と駅周辺の更なるにぎわいを創出するため、迅速かつ着実に施設整備を進めていく。

4 施設の目的と内容

(1) 目的

- ①神奈川県西の「玄関口」としての広域交流拠点施設
 - ・交通結節点である小田原駅前の特性を活かした施設
 - ・景観に配慮した質の高い公共的空間を創出する施設
- ②羽田から一番近い城下町である「小田原の顔」を形成する施設
 - ・外国人観光客を含む来街者の増に寄与する施設
 - ・公共交通ネットワークの利便性向上に資する施設
- ③中心市街地の活性化と地域経済の振興に貢献
 - ・人々の交流、憩い、待ち合いなどの場を提供し、にぎわいを創出する施設
 - ・中心市街地はもとより、市域全域への回遊性の向上を目指す施設

(2) 内容

機能（施設）	内容
ライブラリー機能	<ul style="list-style-type: none"> ・施設面積は1,000㎡～1,300㎡程度を想定する。 ・「図書館施設・機能整備等基本方針」の内容を十分に考慮した施設とする。 ・アンケートでニーズの高かった、学習支援、インターネット利用などの機能提供を考慮する。 ・子育て支援機能や商業・業務機能と相互に連携し、にぎわいの創出を目指す。
子育て支援機能	<ul style="list-style-type: none"> ・施設面積は200㎡～300㎡程度を想定する。 ・「おだぴよ子育て支援センター」の機能移転を前提として配置し、更なる利用率向上を目指す。
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ・交通結節点である小田原駅前の特性を生かし、にぎわいの創出を図るものとする。 ・お城通りにふさわしい、外国人観光客を含む来街者の増に資する業種の誘致を期待する。 ・テナントの誘致にあたっては、中心市街地や周辺商店街との調和に配慮する。 ・アンケートでニーズの高かった飲食店、土産物店などの機能配置を考慮する。
業務機能	<ul style="list-style-type: none"> ・民間企業や地元民間団体等に供する事務所の需要に対応する。 ・アンケートでニーズの高かった金融機関の機能配置を考慮する。

<p>コンベンション機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設面積は 300 m²～400 m²程度を想定する。 ・ 飲食を伴う会合や会議の開催が可能な施設として配置する。 ・ 商業・業務施設との連携により、多様な用途に対応できるものとし、民間事業者の運営経験やノウハウを活かした業務運営を目指す。 ・ ホテル利用者にも配慮した、利便性が高いサービスを提供する。
<p>ホテル機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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て、シングルユースを考慮した宿泊施設を誘致する。 ・ レストランやカフェの併設による一体的なサービス提供を希望する。 ・ 交流人口の拡大や地域経済振興のため、企画力あるホテル事業者の誘致を目指す。
<p>広場機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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を創出する。 ・ 各種イベント等の利活用によるにぎわいを創出する広場を配置する。 ・ 市民や来街者の休憩等を想定したやすらぎの空間を提供する。 ・ 歩行者動線については、安全を確保しつつ、公共交通機能との連携を考慮する。
<p>交通機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺における利便性の向上を図るため、東口広場に不足する観光バスや一般車両の乗降機能を補完する。 ・ 観光客を含めた来街者の回遊性の向上を目指し、東口、西口広場の機能分担や、駅周辺を含めた機能向上に資するものとする。

5 想定モデルプラン

身の丈にあった施設、公共交通ネットワークとの連携、地域経済への貢献の課題と対応を踏まえ、公共交通ネットワークを最大限に活かすため、施設構成に検討を重ね、想定モデルプランとして、検討案1、2に加え、観光バス及び一般車両の乗降場を配置した検討案3を作成した。

なお、ここに示したモデルプランは、事業成立性を検証するためのプロセスとして作成したものであり、施設整備は、民間事業者に委ねて進めることとし、事業施行者の提案にあたって、その基礎資料としてこの方針を定めるものである。

(プランの詳細については、参考添付の想定モデル及びモデルプラン図を参照)

6 事業スキーム

- ・事業施行を民間事業者に委ねるものとし、設計、建設、管理、運営等を行う。
- ・事業者は、公募に応じた者の中から選定する。
- ・公募に応じた事業者は、広域交流施設ゾーンの提案を行う。
- ・選定方法は、提案競技（プロポーザル）方式とする。
- ・事業用地は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に定める定期借地権（事業用定期借地権）を設定し、市が事業者に貸付けるものとする。
- ・事業運営期間は、事業者の提案による。ただし、提案する期間は事業用定期借地権の存続期間内とする。

7 費用の負担

(1) 市の負担

- ①公共・公益施設及び供用部分の建設に係る費用について、暮らし・にぎわい再生事業に加え、都市再構築戦略事業も併用し、国交付金の活用を図る。
- ②整備完了後は、協議のうえ、公共・公益施設及び供用部分における賃借料、維持管理費、運営費等を負担

(2) 事業者の負担

- ①事業提案に係る費用の負担
- ②事業期間中の借地料の負担
- ③施設の設計、建設、維持管理費、運営マネジメントに係る費用の負担
- ④その他、事業に関し市が負担すべきもの以外のもの

8 事業者の選定

(1) 選定委員会の設置

- ・事業者から受付けた提案書の審査のため、公正及び公平性を確保することを目的として、有識者を中心とした各分野の専門家で構成する選定委員会を設置する。

(2) 審査方法及び選定

- ・選定委員会は、提案内容の審査における評価項目の検討及び応募者から提出された提案書の審査を行い、最優秀提案者を選定する。
- ・提案書の審査は、あらかじめ定めた事業者選定基準に基づき実施する。
- ・選定委員会は、提案事業費のほか、本施設の設計、建設、維持管理、運営の提案内容、市の要求水準との適合性及び資金計画並びにリスク分担を含む事業計画の妥当性・確実性など、総合的に評価する。
- ・市は、選定委員会の審査に基づき、優先交渉権者を決定する。
- ・具体的な事業者選定基準は、募集要項等で提示する。

9 公募に関する事項

- ・事業者が行う業務の範囲は、「別表1 業務範囲一覧」のとおりとする。
- ・市と事業者とのリスク分担は、「別表2 リスク分担表」のとおりとする。
- ・本事業の実施にあたっては、提案内容に応じて関連する各種法令、条例、規則および要綱等を遵守するとともに、各種計画、基準、指針等についても適宜参考にするものとする。
- ・応募に際し、事業者の構成員の数は任意とするが、設計、建設、工事監理、維持管理、民間施設の所有および民間施設等に係るマネジメントの各業務を行うことができる事業者とする。なお、地域経済の振興や地元雇用の創出といった観点から、構成員の中に市内事業者（小田原市内に本社を構える事業者）を含めることが望ましい。
- ・応募者は、事業用地ないしその一部を定期借地し、本施設を設計・建設し、事業運営期間中安定して事業を運営できる企画力、技術力および経営能力を有するものとする。
- ・本施設の設計、建設、工事監理、維持管理、施設の所有および施設等のマネジメントの各業務に関するサービス水準については、要求水準書において示す。
- ・市は、事業者が実施する施設の設計、建設、工事監理、維持管理の各業務の実施状況について、モニタリングを行い、契約で定める性能基準、サービス水準を事業者が遵守していることを確認する。なお、モニタリングに必要な費用は原則として市が負担するものとし、事業者はモニタリングに必要な書類等の作成について協力するものとする。
- ・事業運営期間終了後、事業者は本施設を解体・撤去のうえ、市有地を更地にして返還することを原則とする。ただし、市と事業者との間で、事業運営期間終了前において事業運営期間終了後の施設の活用方法について協議し、合意に達した場合はこの限りではない。

10 想定スケジュール

項目\月数		H28	H29	H30	H31
事業施行者の選定作業	実施方針	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> 事業施行者選定作業(10ヶ月) ➔ </div> <p> 第1回選定委員会(募集要項等の検討) ● ■■ 募集要項等公表・提案協議参加表明(1. 5ヶ月) ■ 参加資格等の書類審査 ■■■■ 質疑応答、提案書受付(2ヶ月) </p> <p> 第2回選定委員会(提案内容の確認) ● </p> <p> 第3回選定委員会(優先交渉権者の選定) ● ■■■■ 基本協定詳細協議(2ヶ月) </p> <p> 基本協定締結 ● </p>			
設計作業		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">15ヶ月</div>			
整備工事	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">1年6ヶ月</div>				

※選定委員会については、必要に応じ、適宜開催するものとする。

業務範囲一覧

業務分類	業務内容	市	事業者
設計業務	本施設の設計業務		
	事前調査	○ (現況測量) (埋蔵文化財調査)	○
	基本設計、実施設計		○
	本施設整備に伴う各種申請		○
建設業務	本施設の建設業務		
	近隣調査・準備検査など		○
	建設工事		○
	完了検査・完了確認		○
工事監理業務	本施設の工事監理業務		○
維持管理業務 (保守管理、 清掃等)	市施設の維持管理業務	○ (備品部分)	(○) (建物部分)
	共用施設(外構含む)の維持管理業務		○
運営業務	市施設の運営業務	○	
民間施設の 所有業務	民間施設の所有業務		○
民間施設等の マネジメント 業務	民間施設の開発・賃貸・管理業務		○
	広場の運営業務、トータルマネジメント業務		○
モニタリング	各業務実施状況のモニタリング	○	

リスク分担表

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスクの負担者	
			市	事業者
共通	計画変更リスク	市の指示による事業内容・用途の変更に関するもの	○	
	施策変更リスク	市の施策の変更（本事業に影響を及ぼすもの）によるもの	○	
	法令変更等リスク	本事業に直接関係する法令（税制度を除く）の新設・変更によるもの	○	
		上記以外の法令の新設・変更によるもの		○
	税制変更等リスク	市の支払う対価に係る消費税の変更によるもの	○	
		事業者の利益に課される税の変更によるもの		○
		上記以外の税制度の新設・変更によるもの	△	△
	環境問題リスク	設計、建設、維持管理、運営における有害物質の排出・漏洩など、環境保全に関わるもの		○
	許認可取得遅延リスク	事業者の責めによらない許認可取得の遅延に関するもの	○	
		上記以外の事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの		○
	第三者賠償リスク	事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる事故・騒音・振動・地盤沈下などの発生によるもの		○
		市が管理者の注意義務を怠ったことによる事故等の発生によるもの	○	
	住民対応リスク	本事業を行政サービスとして実施すること、および市からの提示条件に関する住民対応	○	
		上記以外の調査・工事等の事業者の業務に関する住民対応		○
	応募リスク	応募費用に関するもの		○
	公募書類リスク	公募書類の誤りによるもの	○	
	契約締結リスク	市の責めにより、事業者と契約が締結できない場合（議会の否決を除く）	○	
		事業者の責めにより、事業者と契約が締結できない場合		○
		上記以外の理由により、事業者と契約が締結できない場合	△	△
	契約解除リスク	事業者の事業放棄、破綻などによるもの		○
市の債務不履行、当該サービスが不要となった場合		○		
戦争、暴動、天災などの不可抗力による場合		△	△	
法令の新設、変更による場合		△	△	
民間施設リスク	民間施設の設計、建設、所有、維持管理、運営に関するもの		○	
計画・設計	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備や変更によるもの	○	
		事業者の指示や判断の不備、変更によるもの		○

<負担者の凡例>

○：リスクが顕在化した場合原則として負担する

△：リスクが顕在化した場合に限定的に負担する

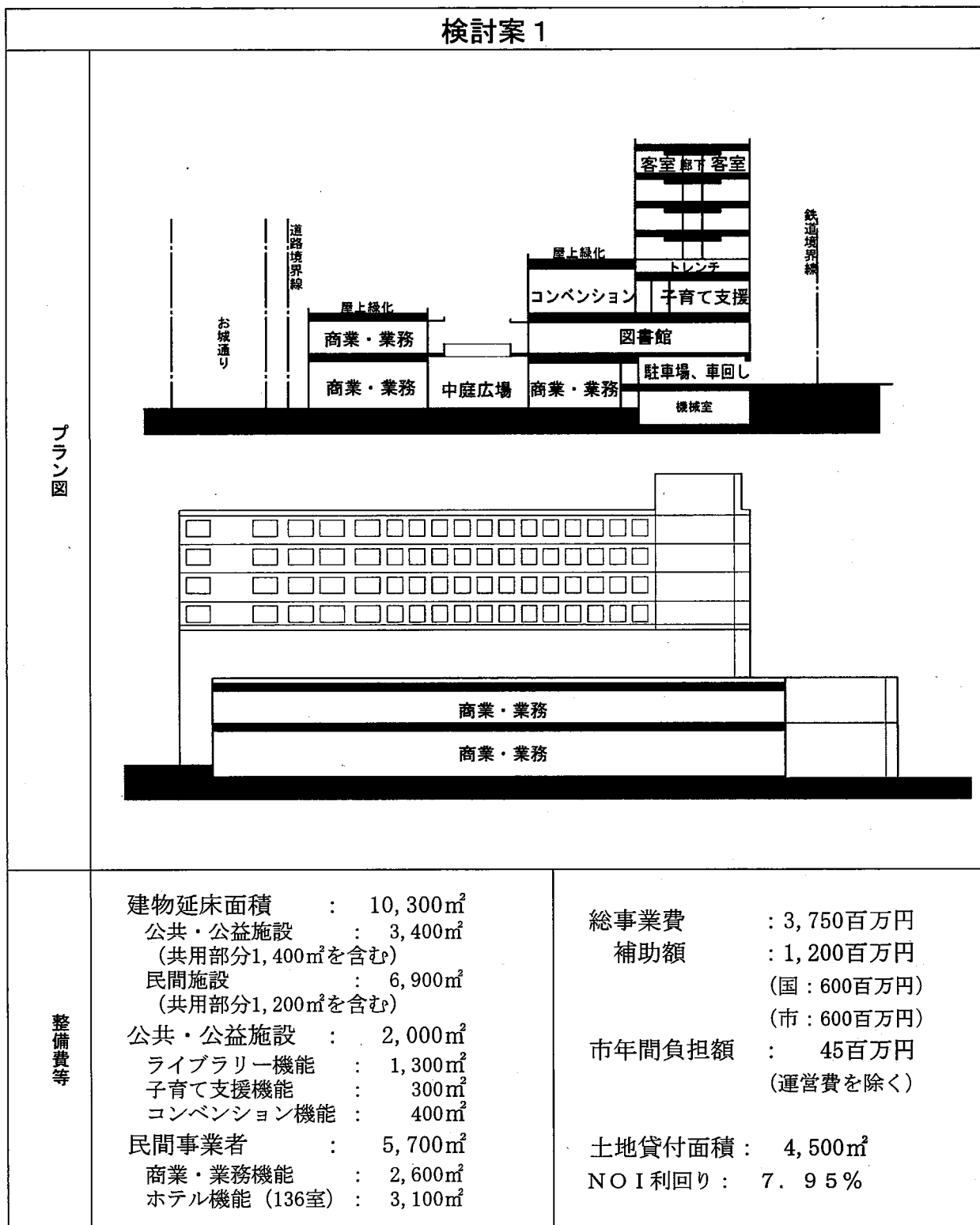
空欄：原則としてリスク負担がない

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスクの負担		
			市	事業者	
計画・設計	資金調達リスク	事業者の資金調達に関するもの		○	
		市の資金調達に関するもの	○		
建設	物価変動リスク	設計・建設期間中のインフレーション・デフレーション		○	
		工事遅延・未完工リスク	市の責め（提示条件、指示の不備や要求水準の変更など）による工事の遅延や未完工のリスク	○	
			不可抗力による工事の遅延や未完工のリスク	△	△
	建設コストリスク	上記以外の要因による工事の遅延や未完工のリスク		○	
		市の責め（提示条件、指示の不備や要求水準の変更など）による工事費の増大	○		
		不可抗力による工事費の増大	△	△	
	性能リスク	上記以外の要因による工事費の増大		○	
		市の要求する性能に達しない場合の改善リスク、その他損害に関するリスク		○	
	施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害		○	
	施工監理リスク	施工監理に関するもの		○	
	用地リスク	市の事前に公表した資料に明示されているもの		○	
予見できない地中障害物等が発見された場合		○			
建設に関する仮設、資材置場の確保に関するもの			○		
維持管理・運営	性能リスク	市の要求する性能に達しないために必要となる改善、その他損害に関するリスク		○	
	維持管理・運営コストリスク	市の責めによる事業内容・用途の変更に起因する維持管理費・運営費の増大・減少	○		
		不可抗力により起因する維持管理費・運営費の増大	△	△	
		上記以外の要因による維持管理費・運営費の増大（物価変動によるものは除く）		○	
	物価変動リスク	事業運営期間中のインフレーション・デフレーション	△	△	
	施設瑕疵リスク	市施設、共用施設の瑕疵		○	
	施設・備品の損傷・盗難等リスク	市の責めによる損傷等	○		
不可抗力に起因する損傷等		△	△		
第三者の責めによる損傷等		△	△		
上記以外の要因による損傷等			○		
支払遅延・不能リスク	市の事由による支払遅延・不能	○			
終了時	移管手続リスク	施設移管手続に伴う諸費用発生等		○	

<負担者の凡例>

- : リスクが顕在化した場合原則として負担する
- △ : リスクが顕在化した場合に限定的に負担する
- 空欄 : 原則としてリスク負担がない

想定モデルプラン

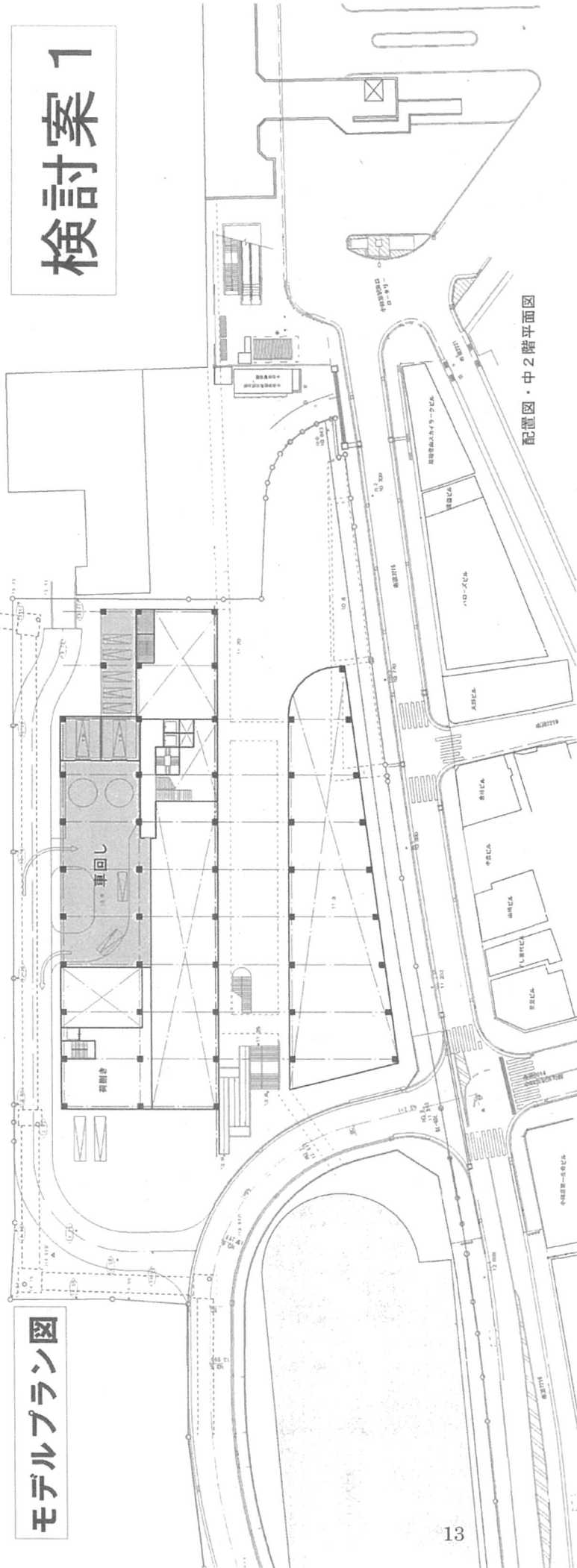


※小田原市などの一般的な都市においては、7%以上のNOI利回りが求められている。

※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たものである。

モデルプラン図

検討案 1



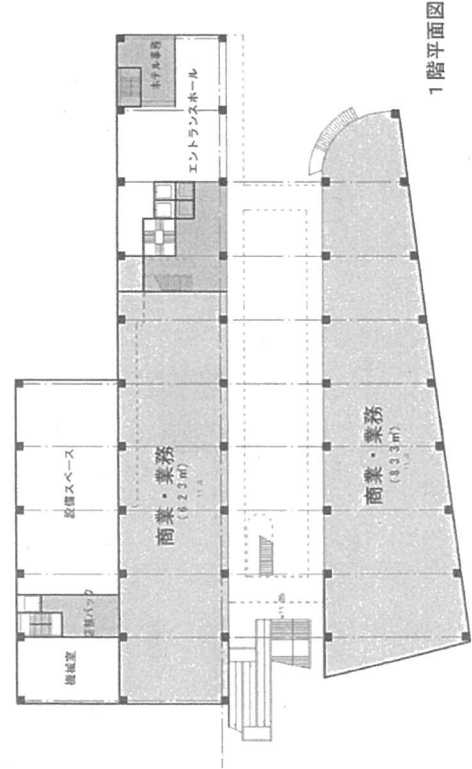
配置図・中2階平面図

◆計画諸元

敷地面積	5986㎡
建築面積	2969㎡
建ぺい率	49.6%
延べ面積	10300㎡
容積対象面積	9464㎡
容積率	158.1%
駐車台数	57台

◆面積表

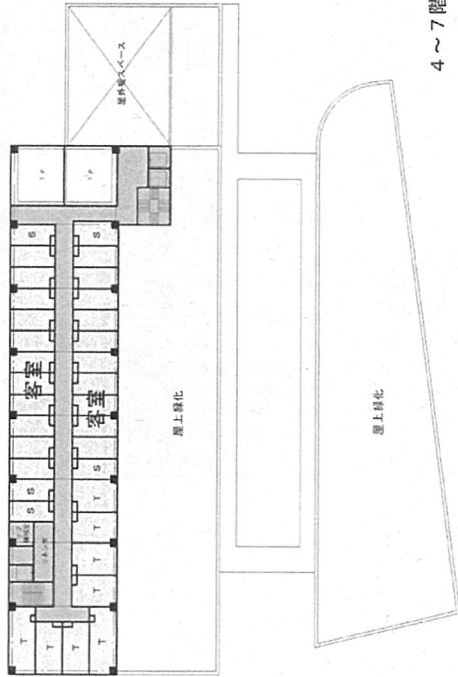
階	商業業務	ホテル	コモンション	図書館	子育て	共用	駐車場等	延床面積
7階		762				55		55
6階		762						762
5階		762						762
4階		762						762
3階	1,116		425	212	307	445	50	1,439
2階				1,178		236		2,530
中2階		23				276	625	924
1階	1,507	58				739		2,304
合計	2,623	3,129	425	1,390	307	1,751	675	10,300



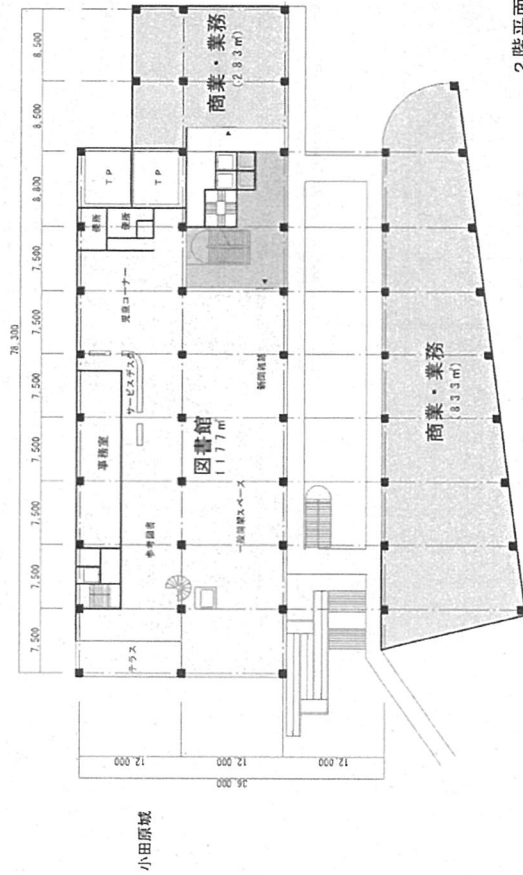
1階平面図

検討案1

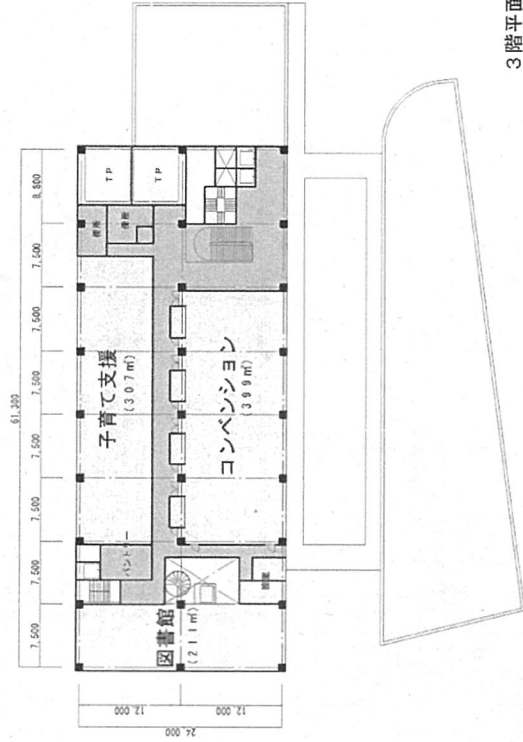
客室 シングル：26室×4階=104室
 ツイン：8室×4階=32室
 合計 136室



4～7階平面図

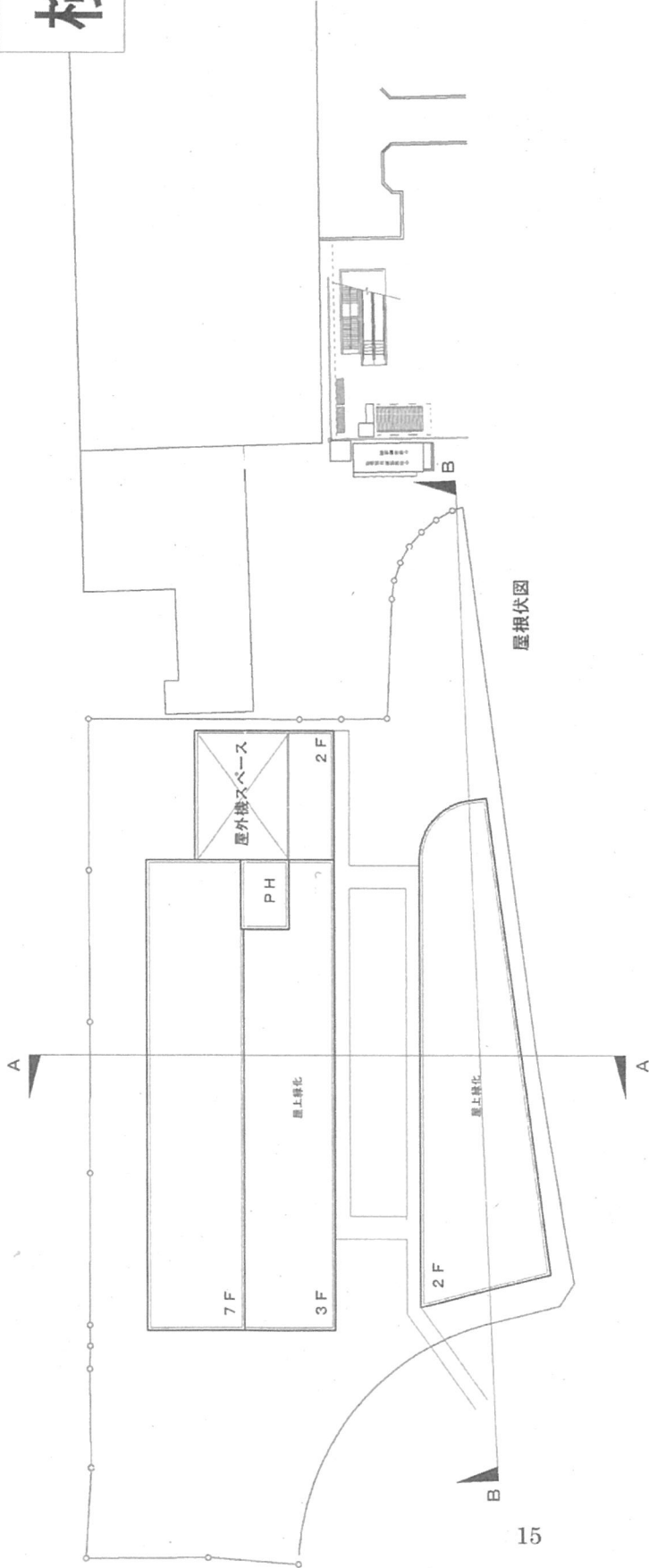


2階平面図

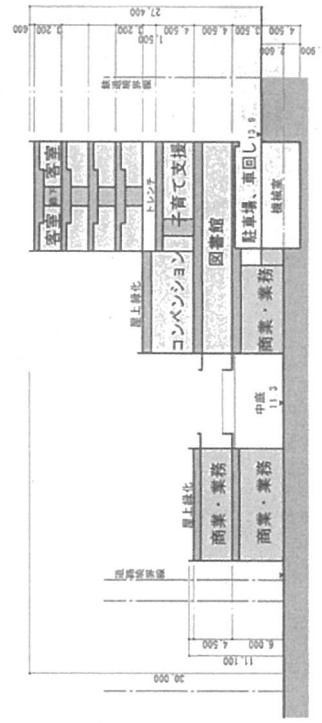


3階平面図

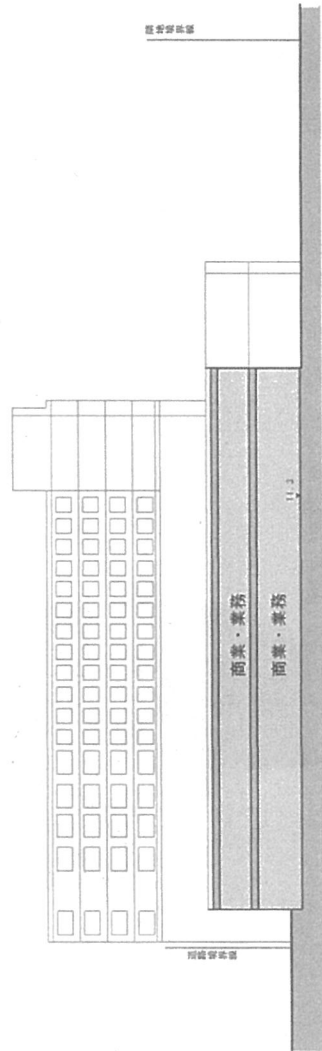
検討案1



屋根伏図

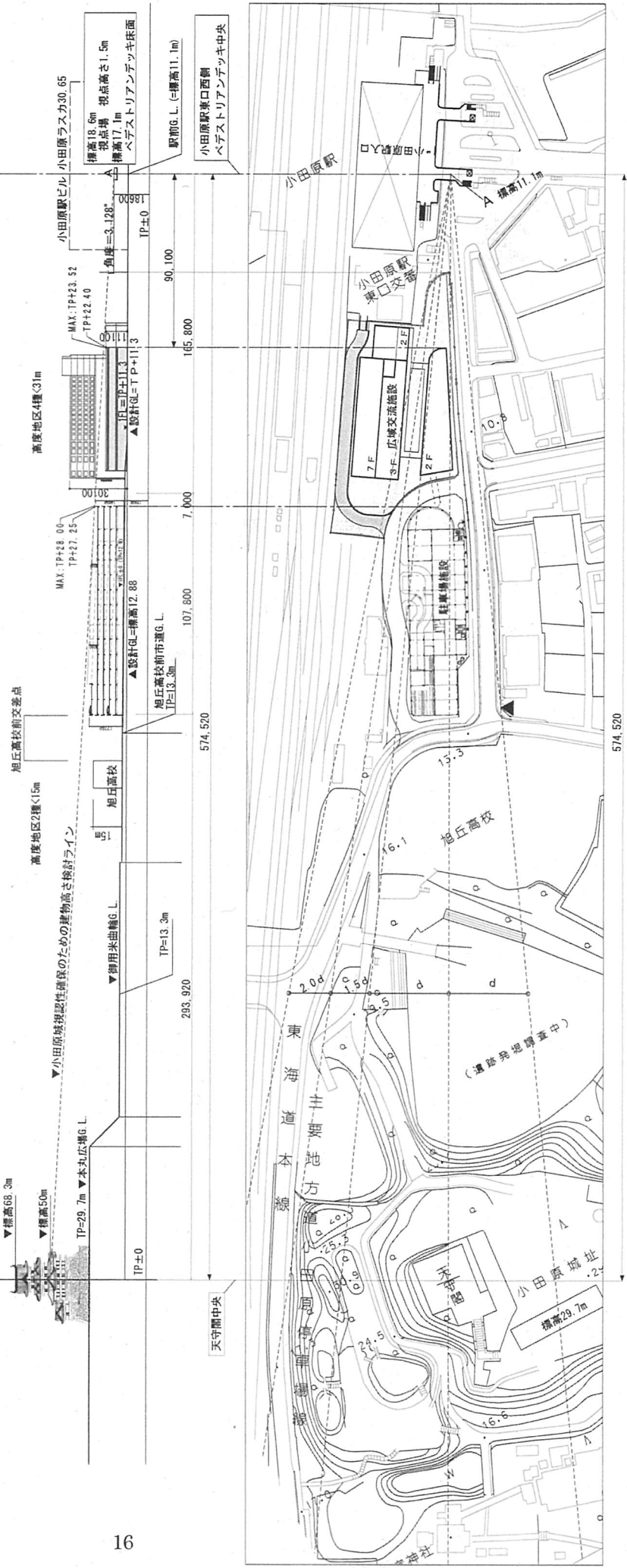
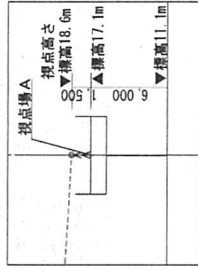
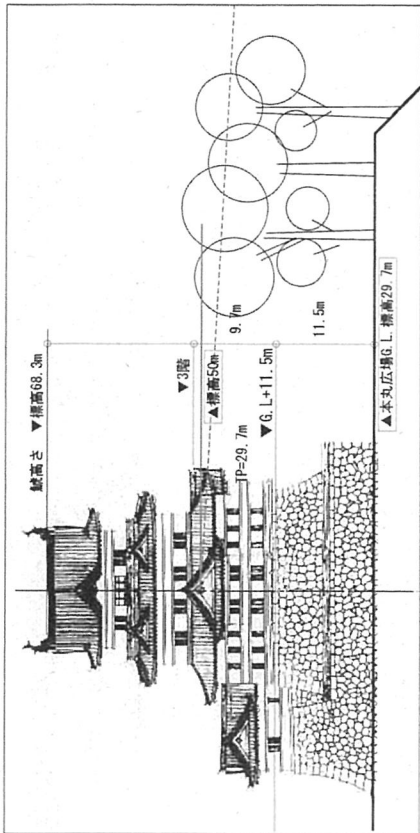


A-A断面図

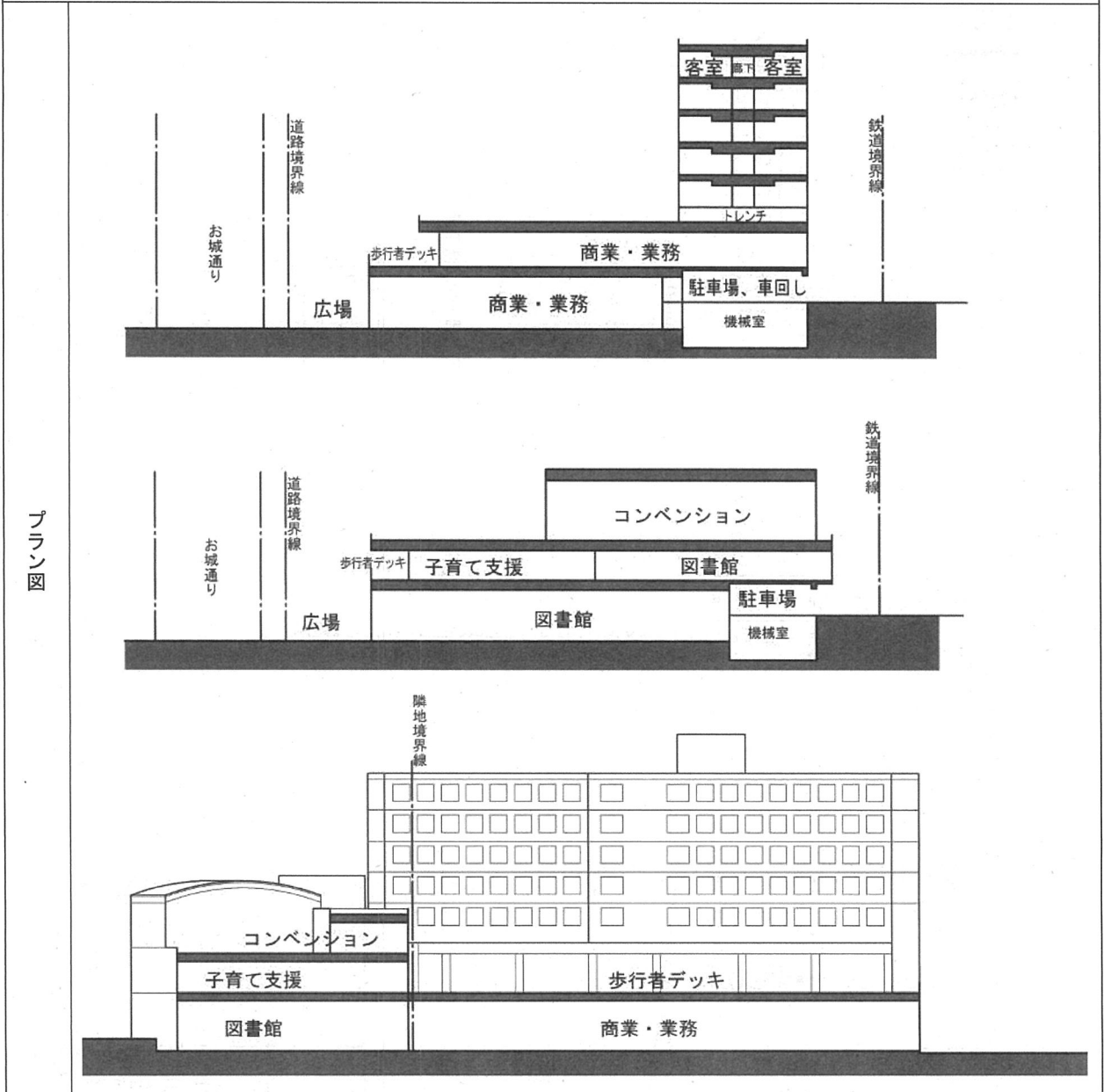


B-B断面図

検討案1



検討案 2

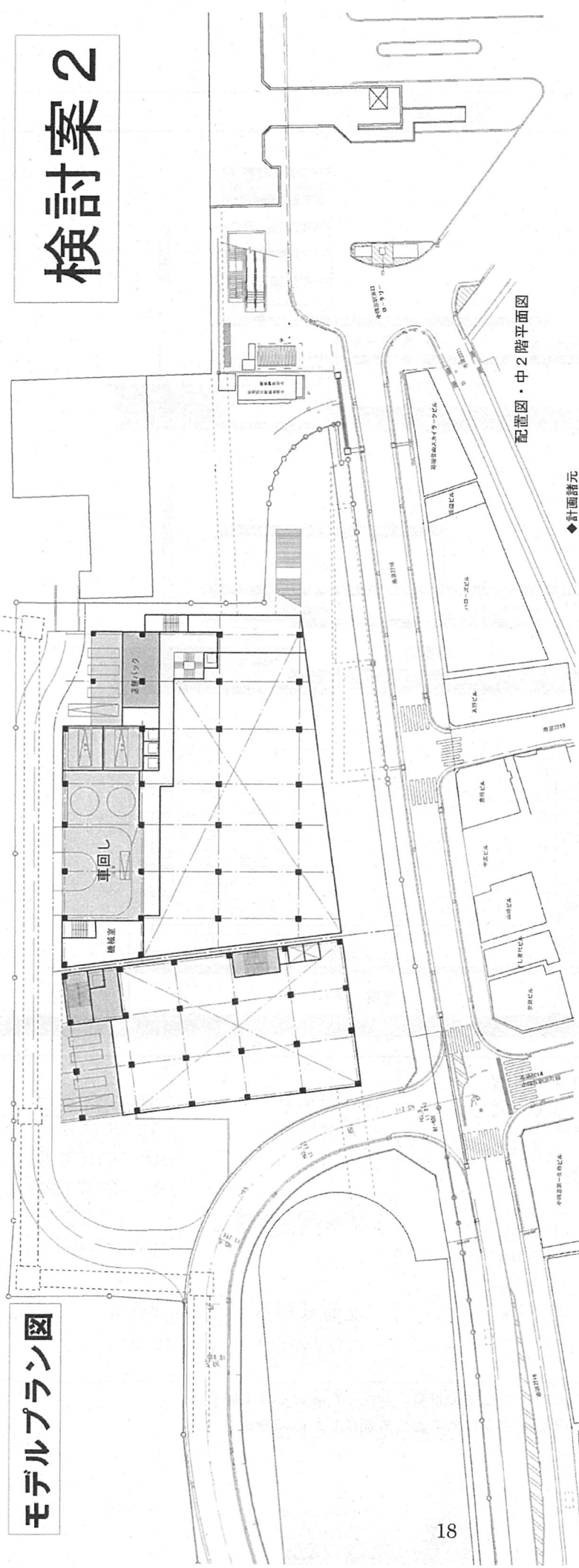


整備費等	<p>建物延床面積 : 11,400^m₂</p> <p>公共・公益施設 : 3,000^m₂ (共用部分1,000^m₂を含む)</p> <p>民間施設 : 8,400^m₂ (共用部分1,500^m₂を含む)</p> <p>公共・公益施設 : 2,000^m₂</p> <p>ライブラリー機能 : 1,300^m₂</p> <p>子育て支援機能 : 300^m₂</p> <p>コンベンション機能 : 400^m₂</p> <p>民間施設 : 6,900^m₂</p> <p>商業・業務機能 : 2,600^m₂</p> <p>ホテル機能 (175室) : 4,300^m₂</p>	<p>総事業費 : 4,350百万円</p> <p>補助額 : 1,100百万円 (国 : 550百万円) (市 : 550百万円)</p> <p>市年間負担額 : 47百万円 (運営費を除く)</p> <p>土地貸付面積 : 4,500^m₂</p> <p>NOI利回り : 7.09%</p>
------	---	---

※小田原市などの一般的な都市においては、7%以上のNOI利回りが求められている。

※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たものである。

モデルプラン図



検討案 2

配置図・中2階平面図

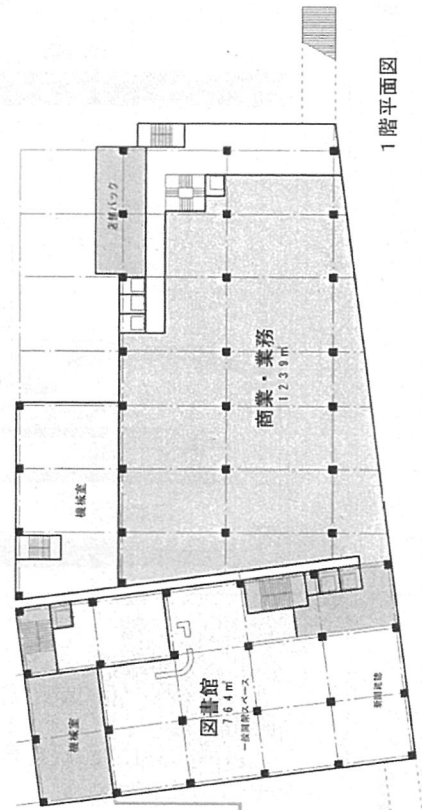
◆計画諸元

敷地面積	5986㎡
建築面積	3184㎡
建ぺい率	53.2%
延べ面積	11457㎡
容積対象面積	10587㎡
容積率	176.9%
駐車台数	50台

◆面積表

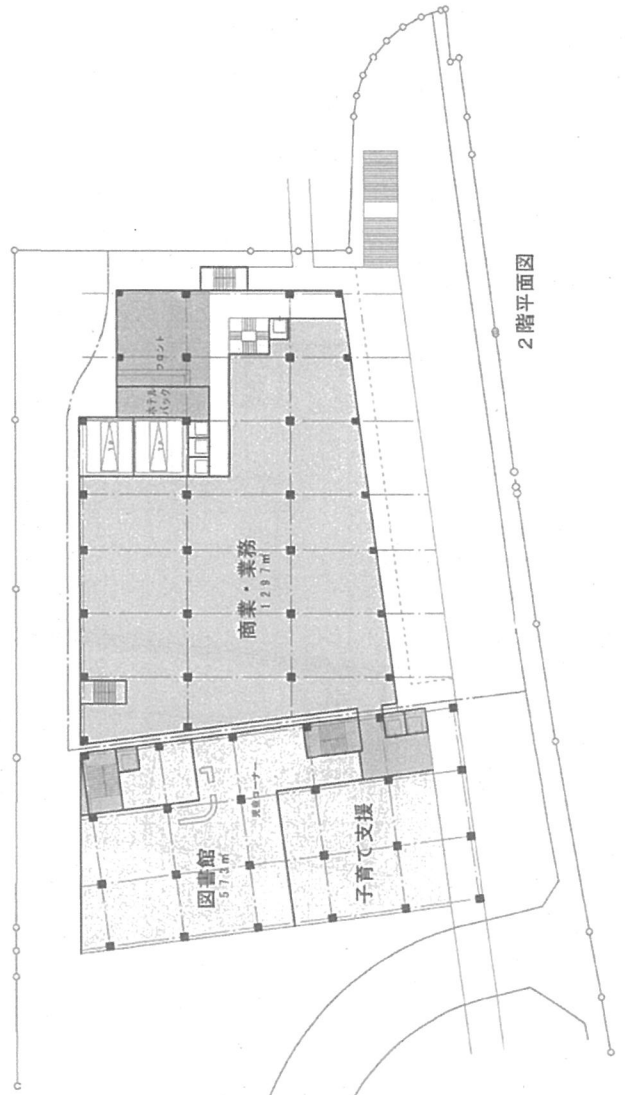
階	商業業務	ホテル	コパンゴン	図書館	子育て	共用	駐車場等	延床面積
塔屋							55	55
7階	809							809
6階	809							809
5階	809							809
4階	809							809
3階	809		413			369		1,591
2階	1,287	164		573	300	290	87	2,711
1階	1,328	0		764	412	680	609	1,092
合計	2,625	4,280	413	1,337	300	1,806	696	11,457

1階平面図

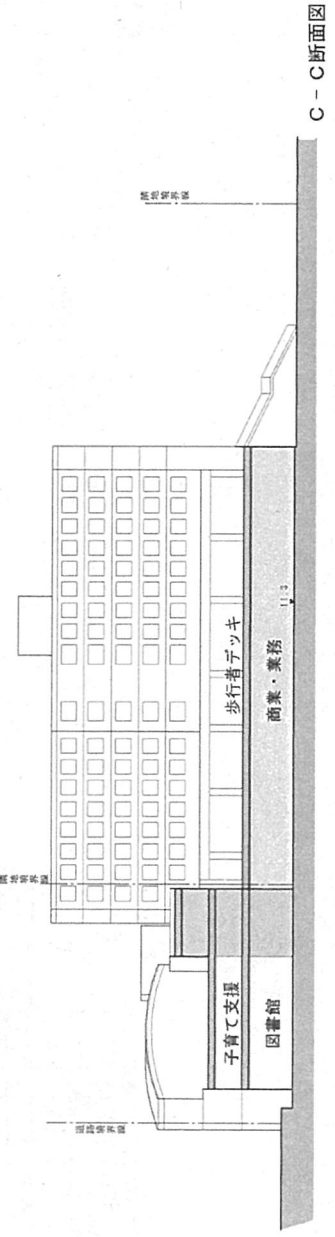
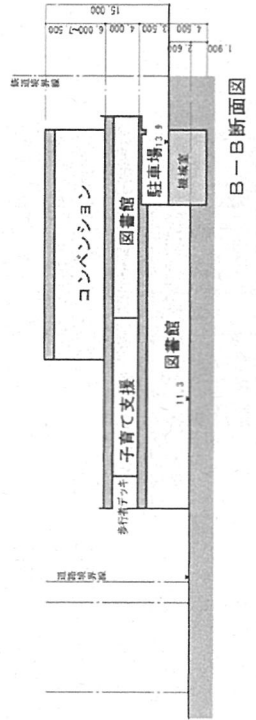
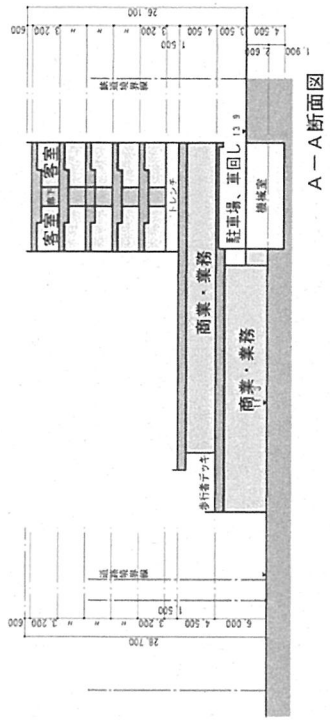
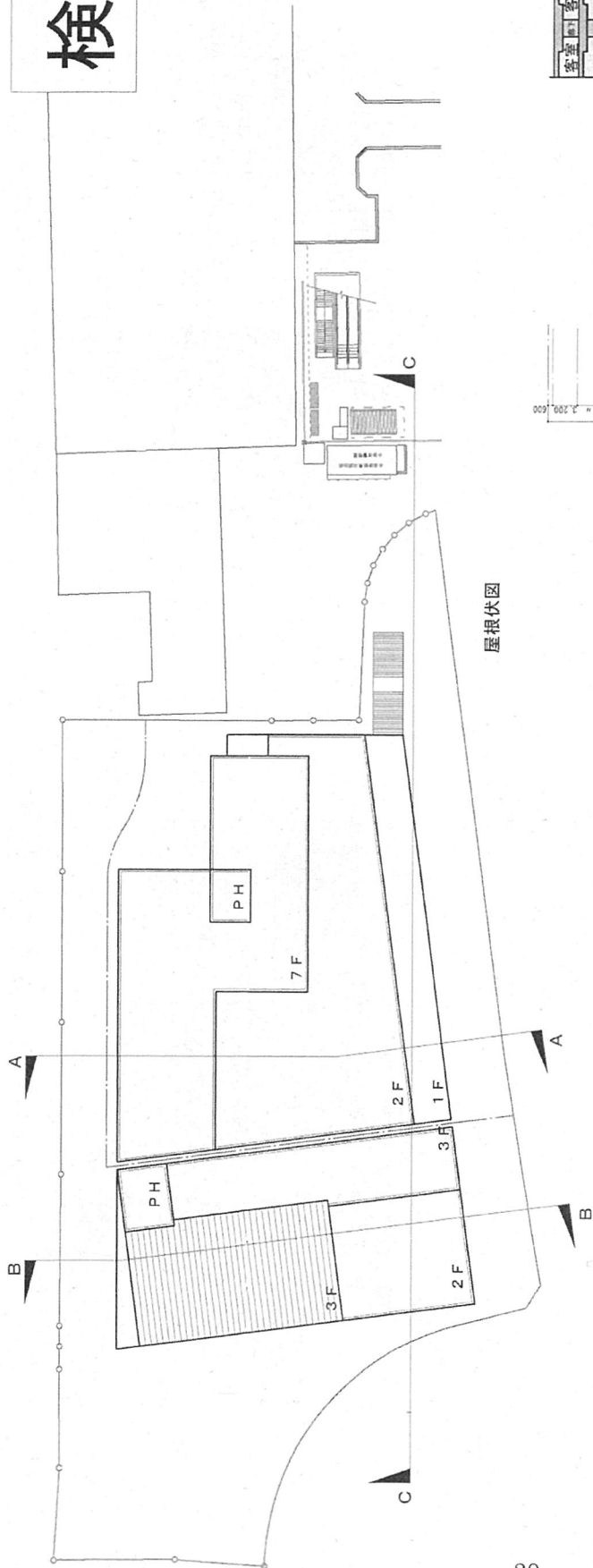


検討案2

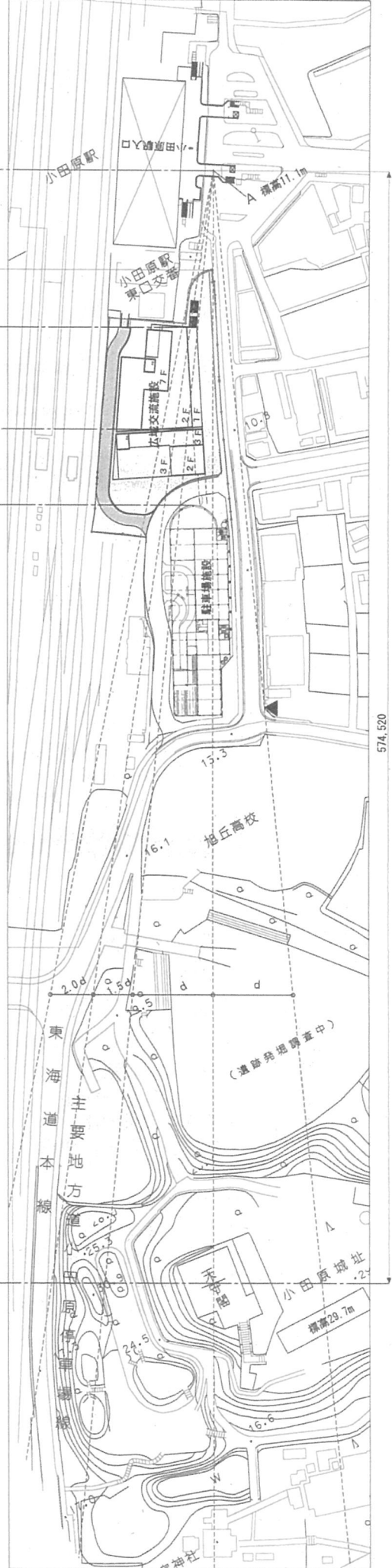
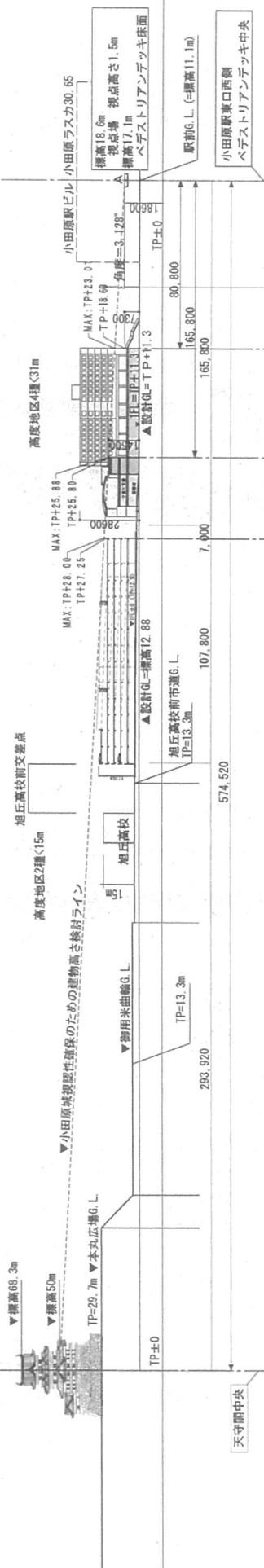
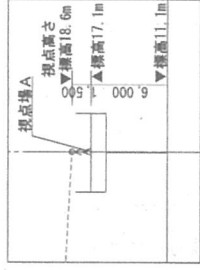
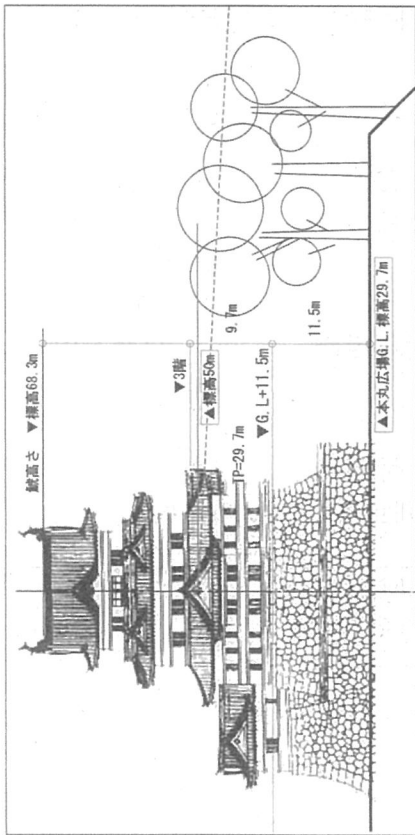
客室 シングル：28室×5層＝140室
 ツイン：7室×5層＝34室（3階のみ6室）
 合計：174室



検討案2

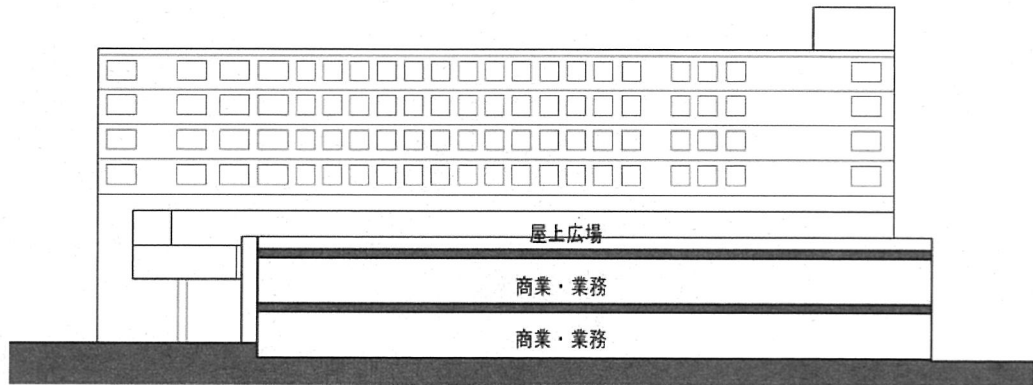
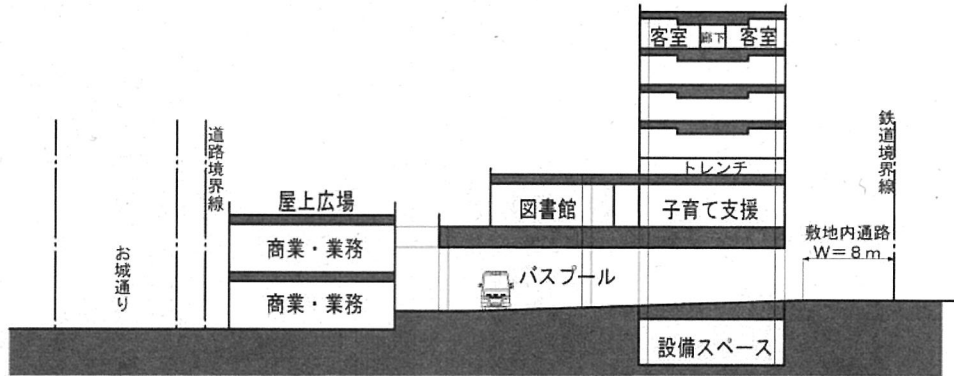


検討案2



検討案 3

プラン図



整備費等

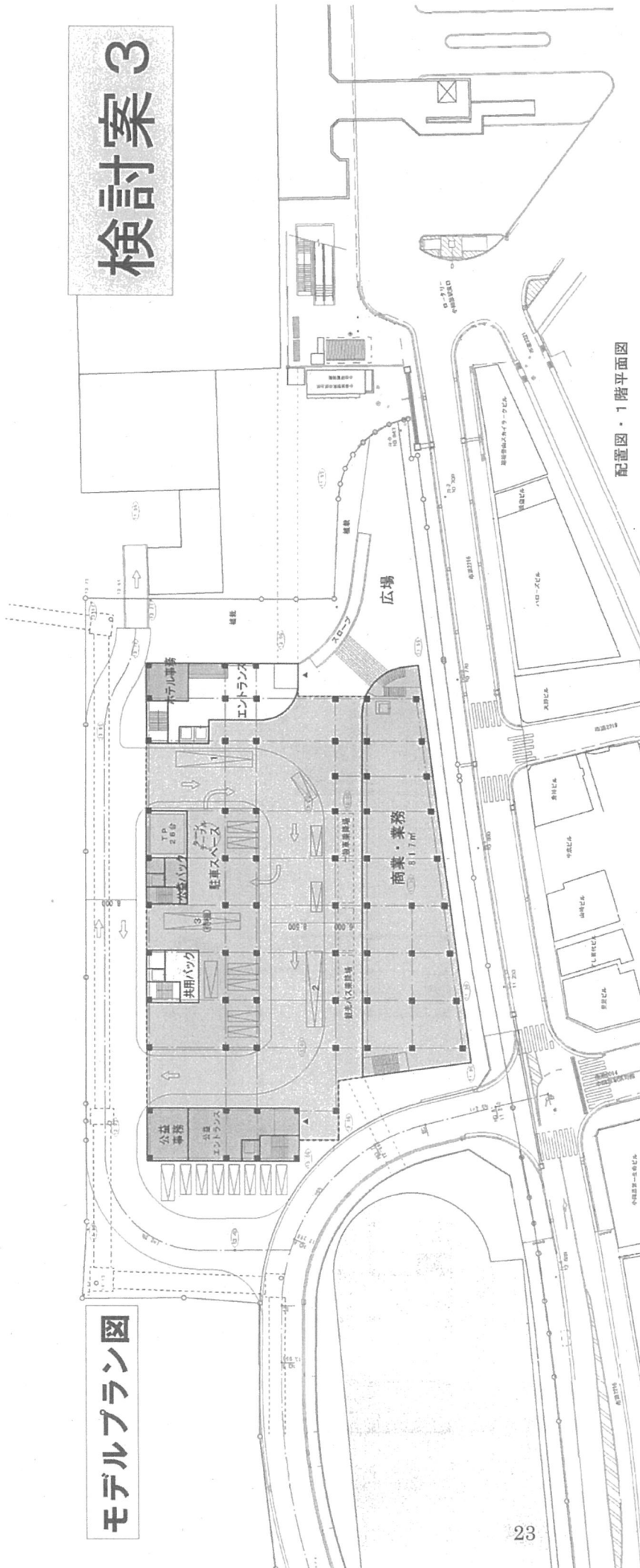
建物延床面積	: 10,200 ^m ₂
公共・公益施設	: 3,800 ^m ₂ (共用部分1,000 ^m ₂ を含む)
民間施設	: 6,400 ^m ₂ (共用部分1,100 ^m ₂ を含む)
公共・公益施設	: 2,800 ^m ₂
ライブラリー機能	: 900 ^m ₂
子育て支援機能	: 200 ^m ₂
コンベンション機能	: 300 ^m ₂
バス乗降場機能	: 1,400 ^m ₂
民間施設	: 5,300 ^m ₂
商業・業務機能	: 1,650 ^m ₂
ホテル機能 (148室)	: 3,650 ^m ₂

総事業費	: 3,150百万円
補助額	: 900百万円 (国: 450百万円) (市: 450百万円)
市年間負担額	: 23百万円 (運営費を除く)
土地貸付面積	: 4,500 ^m ₂
NOI利回り	: 7.27%

※小田原市などの一般的な都市においては、7%以上のNOI利回りが求められている。
 ※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たものである。

モデルプラン図

検討案3



配置図・1階平面図

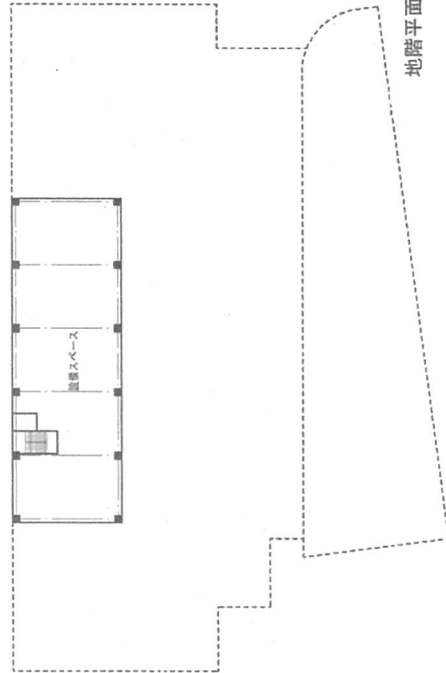
◆計画諸元

敷地面積	5886 m ²
建築面積	3377 m ²
建ぺい率	56.4%
延べ面積	10240 m ²
容積対象面積	8107 m ²
容積率	135.4%
駐車台数	39台

◆面積表

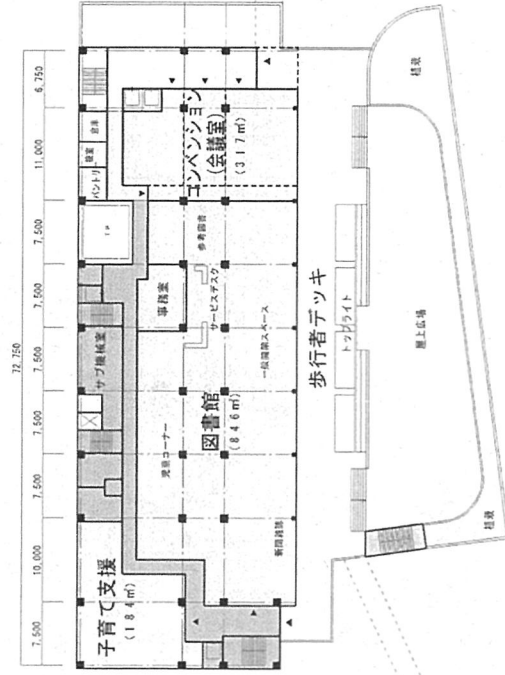
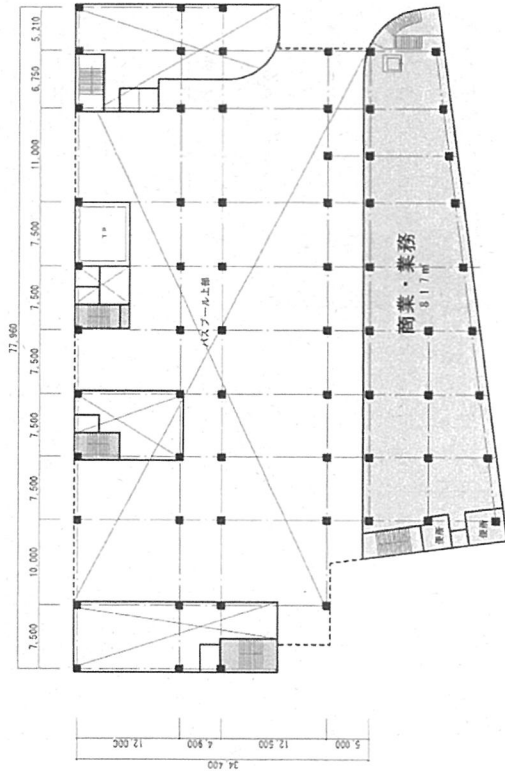
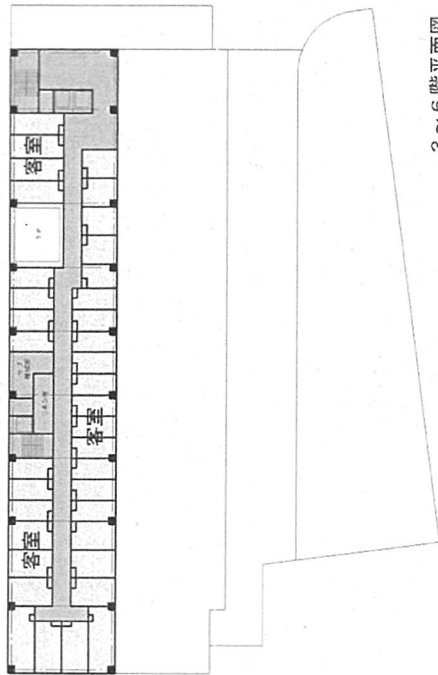
階	商業業務	ホテル	コハクシヨウ	図書館	子育て	共用	駐車場等	ビロイ	延床面積
階層									
6階	894						68		894
5階	894								894
4階	894								894
3階	894								894
2階	21	14	317	846	184	446			1,828
中2階	817	17				67			901
1階	817	54				505	563	1,438	3,377
地階						490			490
合計	1,655	3,661	317	846	184	1,576	563	1,438	10,240

地階平面図

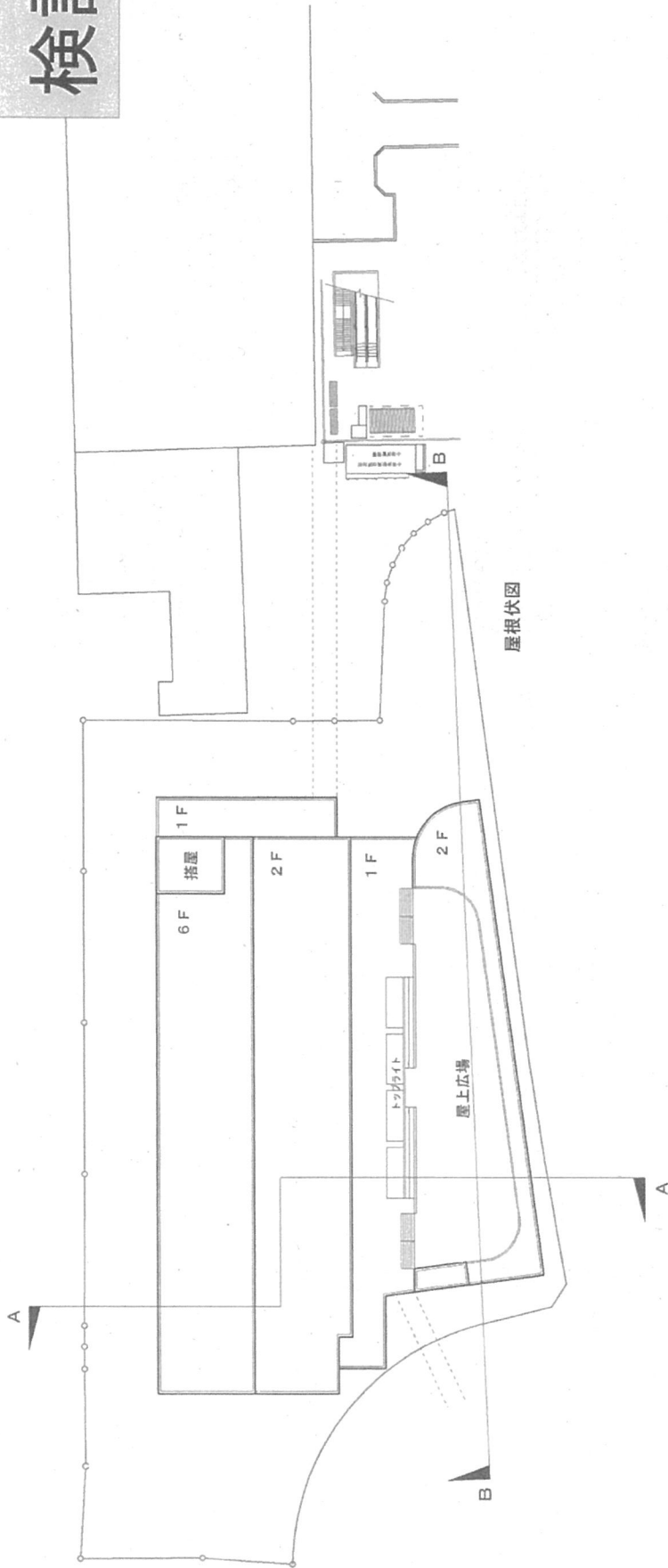


検討案3

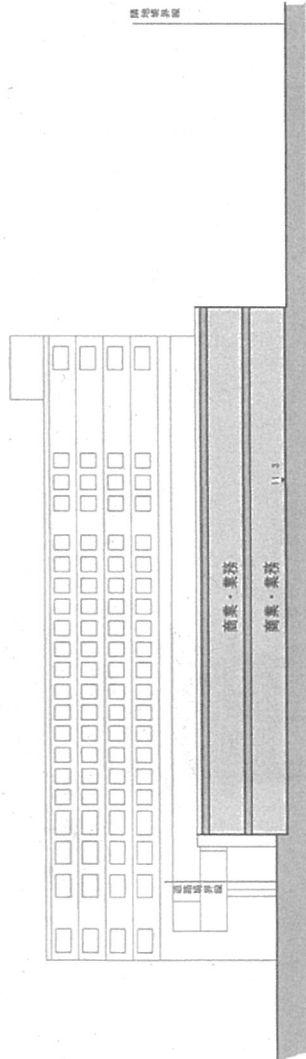
客室
 シングル：27室×4階＝108室
 ツイン：10室×4階＝40室
 合計：148室



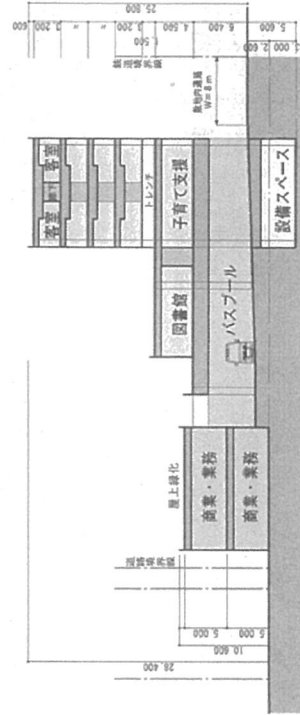
検討案3



屋根伏図



B-B断面図



A-A断面図

検討案 3

