

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	競輪事業の経営状況について	公 営 事 業 部 事 業 課
2	小田原市いこいの森再生総合計画の策定 について	経 済 部 農 政 課
3	お城通り地区再開発事業について	都 市 部 都 市 計 画 課
4	歴史的建造物利活用エリアコーディネート 調査について	都 市 部 ま ち づ く り 交 通 課

令和元年6月14日

競輪事業の経営状況について

1 実質単年度収支と平成 30 年度一般会計繰出金

歳入・歳出から前年度繰越金と一般会計繰出金を除いた実質単年度収支について、この 10 年の推移を見ると、例年の開催に加えて、G グレードの国際自転車トラック競技支援競輪を開催した平成 28 年度は黒字となったものの、平成 27、29 年度は、記念競輪に準じる売上げが期待される F I ジャパンカップを開催したにもかかわらず、いずれも赤字となっており、近年の収支の悪化が顕著となっている。特に平成 29 年度は、記念競輪の売上げの低下や、冬季の開催で降雪によるレースの中止等もあったため、売上げが目標を大きく下回り、歳入歳出差引残額は過去 10 年で最少の額となってしまった。

平成 30 年度は、記念競輪の売上げが平成 29 年度より 1 億 5 千万円減少したものの、他の普通競輪（F I・F II）の売上げが想定以上となったため、年度を通しての総売上げは前年度を若干上回り、実質単年度収支は 6 千 5 百万円余の黒字となった。

しかしながら、この黒字は、平成 29 年度の赤字に対する J K A 交付金の還付金収入が大半を占めており、本来の競輪事業としての収益はほぼないに等しかった。今後の収支について楽観できない状況であることを鑑み、平成 30 年度にあつては、この黒字の一部を留保し、5 千万円を一般会計へ繰り出すこととしたものである。

単位：千円

年度	歳 入		歳 出		歳入歳出 差引残額 A-C	実質 単年度 収支 (A-B)-(C-D)
	A	うち 前年度 繰越金 B	C	うち 一般会計 繰出金 D		
21	15,196,144	498,206	14,909,425	300,000	286,719	88,513
22	12,845,344	286,719	12,641,699	100,000	203,645	16,926
23	13,509,869	203,645	13,157,840	100,000	352,029	248,384
24	11,169,644	352,029	10,981,635	100,000	188,009	△ 64,020
25	11,996,348	188,009	11,654,030	100,000	342,318	254,309
26	13,761,707	342,318	13,146,469	100,000	615,238	372,920
27	12,602,652	615,238	12,231,830	100,000	370,822	△144,416
28	15,659,224	370,822	15,339,171	100,000	320,053	49,231
29	11,648,834	320,053	11,489,906	80,000	158,928	△ 81,125
30	11,548,563	158,928	11,374,373	50,000	174,190	65,262

※平成 28 年度は国際自転車トラック競技支援競輪開催分を含む。

2 今後に向けた検討の状況

平成 29 年度の実質的な収支が赤字となったことや、施設全体の老朽化が進んでいる状況等を踏まえ、平成 30 年 11 月に設置した「小田原競輪の今後に向けた検討会議」（事務局：企画政策課、庁内 6 課の課長級及び担当職員）の検討結果は以下のとおりであった（平成 31 年 2 月に総務常任委員会へ報告）。

今後は、収支改善が期待できる民間包括委託や他場借上げによるミッドナイト競輪、ガールズケイリンについて検討を進めるとともに、施設に関して所要の調査を早急を実施して現状把握を行ってそれぞれの効果額・経費を試算し、それを踏まえて小田原競輪の今後の方向性を判断することとする。

この結果を受け、現在次のとおり検討を進めている。

(1) 民間包括委託

民間包括委託は、競輪開催や施設管理に係る様々な業務を、公営競技のノウハウのある事業者に一括して長期に委託することで効率的な運営を行う手法であるが、その効果額を測るため、令和 2 年 4 月を目途に試行的に短期間の包括委託を開始することとし、そのための業務内容等の精査を行っている。

(2) 他場借上げによるミッドナイト競輪

現行の条例では小田原競輪場以外での開催はできないため、条例改正をしたうえで所要の規則改正も行い、今年度の下半期から他場を借り上げての開催ができるよう関係団体との調整を行っている。

《借上げミッドナイト競輪開催による収支改善額の見込み》

現在赤字の F II 開催を振り替えることによる赤字削減額 ①	3 千万円
ミッドナイト競輪開催による黒字額 ②	2 千万円
収支改善額 (①+②)	5 千万円

(3) ガールズケイリン

女子選手の待機場所の確保等ができないことから、小田原競輪場で開催することは難しいため、当面は上記の借上げミッドナイトのレースの中にガールズのレースを組み込むことを企図している。

(4) 施設に関する所要の調査

老朽化した施設の劣化状況を調査し、施設の安全性等の確認をするとともに、安全に利用していただくために最低限必要となるおおむねの改修費用を算出する業務の委託を行う。委託費については補正予算で対応する予定である。

小田原市いこいの森再生総合計画の策定について

1 趣旨

「小田原市いこいの森」（以下「いこいの森」という。）は、施設の老朽化が進み、修繕や更新が必要な時期を迎えているとともに、利用者ニーズの変化や周辺施設の増加・充実など、周辺状況が開設当初に比べ大きく変化している。

このような中、いこいの森を魅力ある施設として再生するため、新たな施設整備の方針や整備手法などを示した小田原市いこいの森再生総合計画を策定した。

2 現状と課題

いこいの森の現状と課題について、主に次の観点から整理。

- 施設利用者数の低迷
- キャンプ人気の再燃
- 利用形態の変遷
- 周辺施設の充実
- 類似施設の増加
- 自然体験の増加

3 基本構想

いこいの森が果たすべき役割を「小田原の自然の魅力を発信する場」、「市民のいやしや安らぎを提供する場」とし、森林が有する多面的機能などにも配慮した、いこいの森の将来像やテーマを設定。

～ いこいの森の将来像 ～

1. 森づくりの拠点

2. 多様な主体の活動拠点

3. 様々な自然体験創造の場

4. 野外レクリエーション施設の拠点

いこいの森の将来像を実現するため、人・自然・未来を相互に「つなぐ」ことをキーワードとした3つのテーマを設定。

～ 自然と人をつなぐ ～

人の「生きる力」を増進するため、多様な景観の中で自然体験活動ができる場を提供します。

～ 人と人をつなぐ ～

豊かな自然環境の中で家族や友人同士が語り合い、絆を深める場を提供します。

～ 未来へ自然をつなぐ ～

小田原の豊かな自然環境を未来へ継承するため、自然の魅力を発信する場を提供します。

4 基本計画の主題

現状と課題を踏まえ、上記の基本構想の下、施設整備や森林整備、管理運営等の方針を提案。

- 区域及びゾーニングの見直し
- 園路の回遊性向上
- 利用者ニーズに配慮した施設整備
- 野外レクリエーションに適した森林環境整備
- 公益性と収益性のバランスがとれた管理運営

小田原市いこいの森再生総合計画

概要版



平成 31 (2019) 年 3 月

小 田 原 市

1 計画策定の趣旨

昭和 57（1982）年に開設されたいこいの森は、施設の老朽化に伴い修繕等が必要な時期を迎えており、さらに、森林や野外レクリエーションに求められるニーズの変化や首都圏近郊における類似施設の増加、「わんぱくらんど」や「フォレストアドベンチャー・小田原」といった隣接施設の充実など、いこいの森を取り巻く環境は開設当初と比較して、大きく変化しています。

これらの状況を踏まえ、いこいの森の施設整備、森林整備及び管理運営のあり方について改めて原点に立ち返り、恵まれた森林資源や立地条件などを生かした、真に市民が求めるサービスを提供し得る施設へと生まれ変わるべく、小田原市いこいの森再生総合計画を策定することにしました。

2 計画の構成と期間

本計画は、基本構想、基本計画から構成し、計画期間は以下のとおりとします。

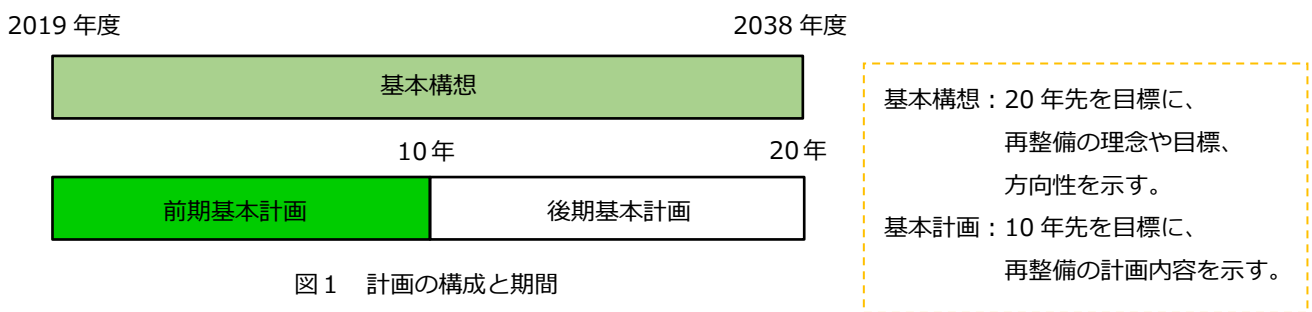


図1 計画の構成と期間

3 現状と課題

施設利用者数の低迷

いこいの森の全体利用者数は平成2（1990）年度にピークを迎えて以降、減少を続け、平成29（2017）年度にはピーク時の約41%まで落ち込んでいます。利用者アンケートでは、いこいの森を選んだ理由に、「良好なアクセス」や「安い料金設定」を挙げる方の割合が高く、現状の施設やサービスに魅力を感じて訪れる方は少ないことが推測されます。

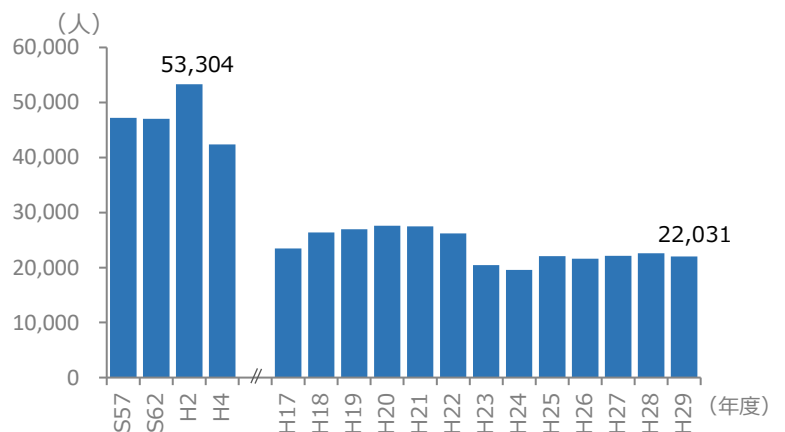


図2 全体利用者数の推移

～ 区分別の利用傾向 ～

宿泊施設

ピーク時の20%程度と利用が低迷していますが、新たなバンガローの設置により、ここ数年における利用者は微増傾向にあります。（現在までに計8棟のバンガローを設置。）

宿泊施設以外

いずれもピーク時の40～70%程度にまで利用が低迷。集客力のあるバーベキュー場、通年で利用のあるバードゴルフ場以外の施設は年間利用者数が1,000人にも満たない状況です。

森林エリア

施設内の森林は散策等が楽しめるよう各所に園路や広場等が設置されているものの、林内が全体的に薄暗いことや案内表示の不足等が相まって、その利用は著しく低下しています。

キャンプ人気の再燃

日本オートキャンプ協会が発行する「オートキャンプ白書 2018」によると、平成 29（2017）年のオートキャンプ参加人口は推計 840 万人で、平成 24（2012）年から 5 年連続で前年比増を記録するなど、アウトドアブームは高まり続けていることが分かります。近年では、大型のテントやロッジなどでホテル並みに快適なサービスが受けられるグランピングの普及、訪日外国人キャンパーの増加、異業種からのキャンプ場経営参入など、キャンプを取り巻く情勢は刻々と変化し続けています。

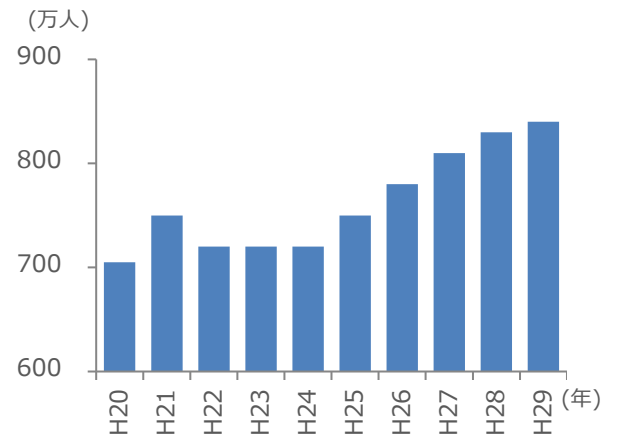


図3 オートキャンプ参加人口の推移 (推定値)
資料：日本オートキャンプ協会「オートキャンプ白書」

利用形態の変遷

観光庁の旅行・観光消費動向調査の結果を見ると、近年では団体旅行が減少し、個人旅行の割合が増加していることが分かります。

近年のいこいの森の利用傾向においても、地域のスポーツ団体や子供会などの団体による利用は減少傾向にあり、家族や友人・知人など少数数での利用が増加傾向にあります。

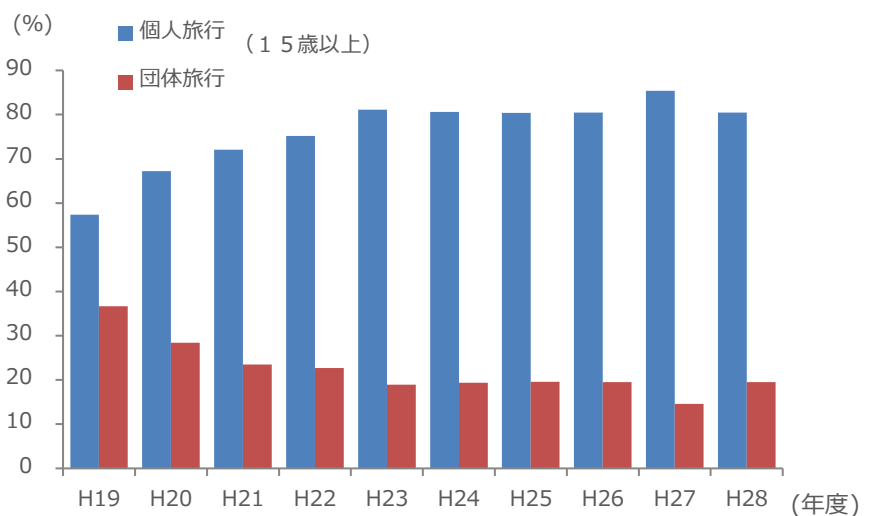


図4 個人旅行及び団体旅行の推移
資料：観光庁「旅行・観光消費動向調査」

周辺施設の充実

いこいの森周辺では、「わんぱくらんど」や「辻村植物公園」、有料民間施設の「フォレストアドベンチャー・小田原」など、野外レクリエーションや自然体験を提供する施設の充実が図られてきました。

周辺エリアを一体的に捉えPRすることや、本市が管理運営する施設の指定管理者を統一するなど、これら周辺施設とのさらなる連携強化に向けて、運営手法や事業手法についての議論が必要です。

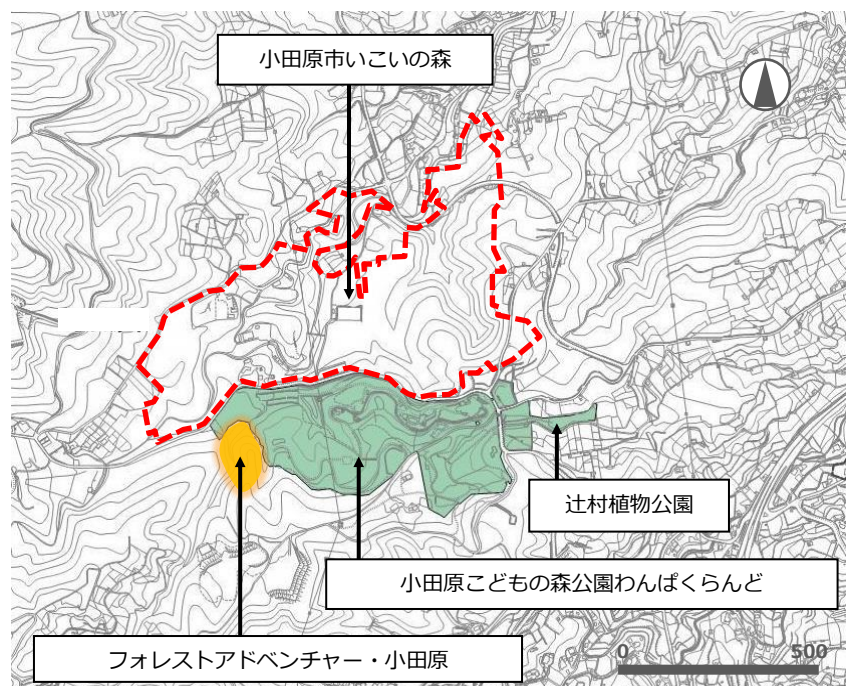


図5 周辺施設位置図

類似施設の増加

いこいの森のようなキャンプ場施設は、神奈川県内で約 70 施設、関東地方では約 500 施設に上り、市内にあるなみのご村や、南足柄市の足柄ふれあいの村など、近隣にも多くのキャンプ場が存在します。

また、施設の方向性も様々で、グランピングなど利用者の利便性を追求する施設、優れたロケーションを有する施設、多様なコンテンツを提供する施設など、類似施設が増加する中で各施設ともに他施設との差別化を図っています。

自然体験の増加

国立青少年教育振興機構の「青少年の体験活動等に関する意識調査（平成 28（2016）年度調査）」によると、平成 17（2005）年度から平成 28（2016）年度の約 10 年間において、海や川での水泳、虫捕り、星空観察、木登り、キャンプなど、子どもの自然体験は総じて増加傾向にあると報告されています。

また、同調査において自然体験が豊富な子どもほど、自律性・積極性・協調性といった自律的行動習慣が高くなる傾向にあることも示されており、学校教育の目的の一つにもなっている「生きる力の増進」を図るためには、自然体験が重要な要素であると考えられます。

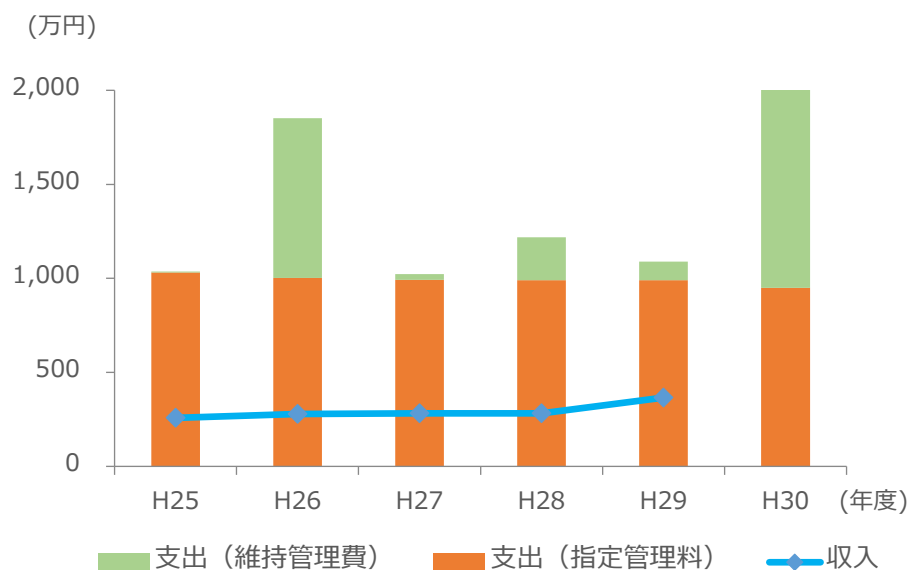
管理運営の経緯と体制

開設以来、いこいの森は、小田原市森林組合によって管理運営がなされています。平成 18（2006）年度から指定管理者制度を導入しましたが、指定管理者の選定を非公募とし、当組合による管理運営を継続してきました。

森林組合は、森林整備を主な業務としており、野外レクリエーション施設の管理運営等を専門とした事業者ではないため、施設の維持管理や運営について工夫しながら取り組んでいるものの、その実施については必要最低限なものになりがちな状況が見られます。利用者ニーズが多様化している中、周辺類似施設との差別化を図っていくためには、そのニーズに適切に対応したサービスを提供していく必要があります。

収支のバランス

利用者数の減少などによる利用料収入の低迷や施設修繕等に係る経費の増加により、いこいの森の管理運営は公費支出に依存した状態が続いています。この状況から脱却するためには、利用料金の見直しやサービスの向上など、収入の増加対策や管理運営費のコスト削減を検討していく必要があります。



※指定管理者に入る利用料収入を参考までに併記

図6 本市の支出額

4. 基本構想

森林に期待される役割

森林は、国土の保全、水源のかん養、地球温暖化の防止、生物多様性の保全、木材をはじめとする林産物の供給等のほか、快適な環境の形成や保健・レクリエーションなど様々な機能を有しています。

～ 人々が森林に期待する役割等（各種調査結果の抜粋）～

農林水産省「森林資源の循環利用に関する意識・意向調査」

- ◎ 山崩れや洪水などの災害を防止する働き
- ◎ 水資源を蓄える働き
- ◎ 二酸化炭素を吸収することにより、地球温暖化防止に貢献する働き

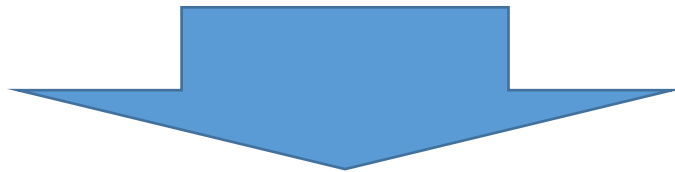
内閣府「森林と生活に関する世論

- ◎ 子どもたちが自然を体験する場
- ◎ 地域住民が活用できる身近な自然
- ◎ 人々の心を和ませてくれる景観

いこいの森の果たすべき役割

いこいの森は、森林や川など多様な自然や美しい景観が豊富に存在するとともに、交通アクセスも優れており、小田原の恵まれた自然環境を市民が手軽に触れ親しむ場所として最適な環境を備えています。

非常に優れた条件を有するいこいの森だからこそ、小田原の自然の魅力を体験し、後世へと継承していくエントランスとしての役割を果たし、時代とともに変化する利用者ニーズに適切に対応しながら、子どもたちが自然を体験する場や市民に「いやし」や「安らぎ」の場を提供することができると考えます。



いこいの森の果たすべき役割を踏まえ、いこいの森を市民にとって、まさに「いこい」の場となるような施設としてデザインしていくために、以下をいこいの森の将来像に据え、恵まれた環境を生かした空間づくりを目指します。

～ いこいの森の将来像 ～

1. 森づくりの拠点

2. 多様な主体の活動拠点

3. 様々な自然体験創造の場

4. 野外レクリエーション施設の拠点

いこいの森の将来像を実現するため、人・自然・未来を相互に「つなぐ」ことをキーワードとした3つのテーマを設定し、これに沿った整備を進めていくことにします。

～ 自然と人をつなぐ ～

人の「生きる力」を増進するため、多様な景観の中で自然体験活動ができる場を提供します。

～ 人と人をつなぐ ～

豊かな自然環境の中で家族や友人同士が語り合い、絆を深める場を提供します。

～ 未来へ自然をつなぐ ～

小田原の豊かな自然環境を未来へ継承するため、自然の魅力を発信する場を提供します。

5. 基本計画

区域及びゾーニングの見直し

【基本方針】

道路の新設等によって分断された箇所などを区域から除外するとともに、新たなゾーニングを設定します。

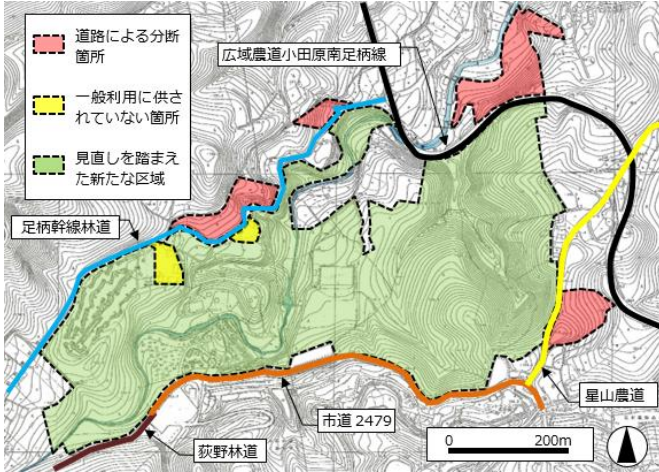


図7 新たな区域の設定

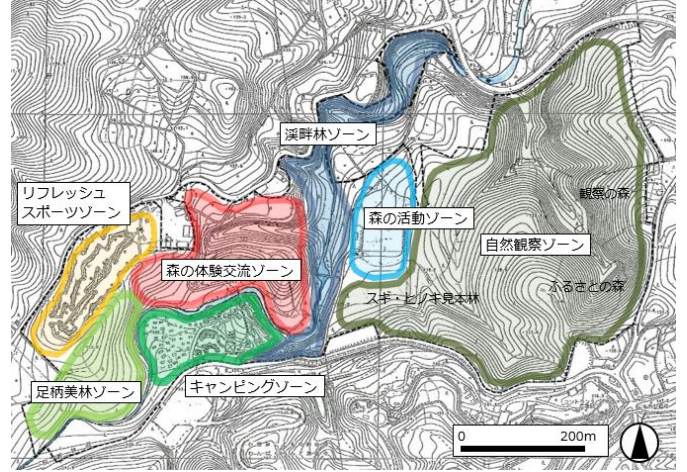


図8 新たなゾーニング

区分	ゾーンの概要
キャンプゾーン	キャンプ関連施設がコンパクトに整備された、いこいの森の中核をなすゾーン。
森の体験交流ゾーン	木工体験やあそびの広場でのキャンプファイヤー等が楽しめるゾーン。
リフレッシュスポーツゾーン	森林景観を楽しみながら、バードゴルフが楽しめるゾーン。
足柄美林ゾーン	スギやヒノキで形成された人工林の中を散策できるゾーン。
せせらぎの森ゾーン	せせらぎの森までの溪流と溪流沿いの溪畔林が望めるゾーン。
森の活動ゾーン	クヌギの広場や林間運動広場で多様な活動を展開するゾーン。
自然観察ゾーン	坊所川右岸側に広がる多様な森林景観の中を散策することができるゾーン。

園路の回遊性向上

【基本方針】

散策を楽しむことができるように、園路や散策目標となる広場の改修及び新設を進め、各施設間を効率的に結び、回遊性の向上を図ります。



スギ・ヒノキ人工林内の園路



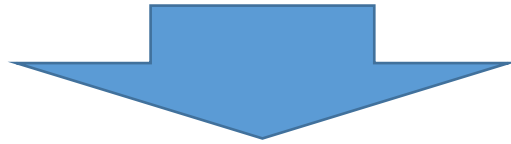
急勾配区間に整備された木階段

利用者ニーズに配慮した施設整備

【基本方針】

いこいの森の魅力を新たに打ち出すため、老朽化対策はもとより、利用者ニーズの変化等にも柔軟に対応できるような施設づくりを目指します。

また、小田原の豊かな自然をより多くの人々に発信するため、自然との触れ合いに慣れていないビギナー層でも抵抗なく楽しめるよう、快適性や利便性に配慮した施設整備を進めていきます。



主な整備ポイント

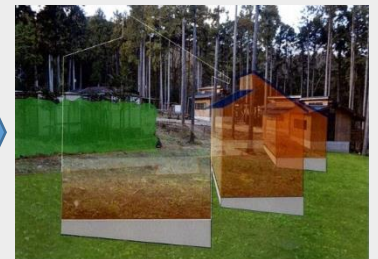
林間キャンプ場の改修

テントの老朽化や、自ら道具を持ち込んで自由にキャンプを楽しむ利用形態が主流になっていることなどから、利用者と運営者の双方にとって自由度の高い区画サイトへの転換を図ります。



バンガローの増設

林間キャンプ場の改修に伴い、宿泊施設全体の収容人数が大幅に減少する見込みのため、バンガロー増設と周辺施設の拡充を進めます。



専用駐車場の整備

いこいの森のエントランス部分に当たる管理棟付近の道路沿いにある林間キャンプ場の南側区域を専用駐車場として整備を進めます。



老朽化対策に伴う施設改修

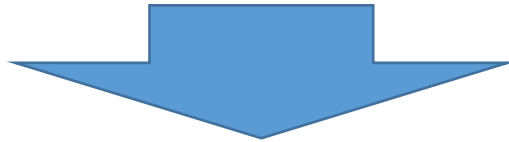
トイレやバーベキュー場、シャワー棟など、老朽化が進んでいることに加え、現在の利用者ニーズに対応できていない施設について、老朽化対策に合わせた機能向上や利用形態の見直しなどを進め、快適かつ清潔感のある空間の創出を図ります。

野外レクリエーションに適した森林環境整備

【基本方針】

利用者に暗く閉鎖的な印象を与えているスギ、ヒノキの過密林分の間伐、枝条等が散乱している林床の整理などの森林環境整備を実施します。

併せて、これまでのスギ、ヒノキが優占する単一的であった森林を、下層植生が豊かで広葉樹が混交する表情豊かで多様な森林へと再生していくために、森林整備の方向性をゾーンごとに示し、利用者への利便性や魅力の向上へとつなげていきます。



主な整備ポイント

各施設周辺の修景

各施設周辺のスギ・ヒノキ人工林の立木密度が高く、暗い印象を与えているため、施設利用者に明るく清潔感のある印象を与えるよう、間伐や林床の整理を進めます。



巨木林施業への移行

足柄美林ゾーンをいこいの森の見どころの一つとして、巨木が林立する下層植生が豊かな林齢 100 年を超える巨木林を目指して、育成を進めていきます。



溪畔林の整備

坊所川沿いの溪畔林は、広葉樹を保残しつつ、スギ・ヒノキ人工林の間伐や林床整理などを実施し、適度に光が入る明るい森林空間を創出します。将来的には、溪畔林全体を落葉広葉樹主体の森林へと転換していきます。

広葉樹林の整備・拡大

自然観察ゾーンについては、適度に光が入り歩きやすく、様々な動植物が生息する生物多様性豊かな森林を理想とし、一部に分布する広葉樹を保残しつつ、現状の暗いスギ・ヒノキ人工林の間伐を進め、針広混交林を経て、将来的に広葉樹林に転換していくことを目指します。

公益性と収益性のバランスがとれた管理運営

【基本方針】

公費支出への依存から脱却し、持続可能な経営を目指していくために公益性と収益性が高次にバランスのとれた管理運営を図っていく必要があります。これを実現するためには、市と指定管理者とのサービスに関する意識の共有、条例等の抜本的な見直し、指定管理者の選定手法など改善すべき点が多くあり、優先順位を考慮しながら、徐々に改善を図っていくこととします。



主な改善ポイント

施設の利用方法の改善

テントの持ち込み、オートキャンプ、火の取り扱い、キャンプ場の通年使用などの様々なサービスの導入について検討を行い、サービスの質の向上を図ります。

指定管理者の選定等

民間事業者の活用や選定に係る透明性の確保などの理由から、公募による選定方法への切り替えのほか、指定管理者制度に代わる、管理運営手法についても柔軟に検討していきます。

周辺施設との連携

利用者数増加や周辺施設間の回遊性向上を図るためには、周辺施設とのさらなる連携強化が必要不可欠です。そのため、わんぱくらんどとの一体的管理の可能性の検討をはじめ、連携強化に向けた協議の場を持つことにします。

条例の見直し

利用料金の設定について、施設の利用状況や収支構造、周辺類似施設の利用料金の状況を踏まえた上で、条例改正に向けた検討を進めていきます。

小田原市いこいの森再生総合計画
概要版

平成 31 (2019) 年 3 月

発行
小田原市

編集
小田原市経済部農政課
〒250-8555 小田原市荻窪 300 番地
電話 0465-33-1491

お城通り地区再開発事業について

1 広域交流施設の開業時期等について

(1) 事業の進捗と建設市況

- ・ 広域交流施設は、平成31年4月までに基礎工事が完了しており、8月末までに鉄骨建方が完了する予定である。
- ・ 出店希望者とのヒアリングの段階ではあるが、各種要望に対応できるよう内部設計に変更が生じている。
- ・ 昨今の建設業界は、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会に関連する施設の建設や主要鉄道駅のリニューアルに伴う再開発などにより、各種建設資材の調達や各工程における作業員の確保が困難な状況となっている。

(2) スケジュール

年度	平成30年度 (2018年度)												令和元年度 (2019年度)												令和2年度 (2020年度)											
月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
工程																																				

- ・ 低層棟（商業棟） 令和2年（2020年）10月頃 開業予定
- ・ 高層棟（ホテル棟） 同年 12月頃 開業予定

※ 開業時期については、事業施行者である万葉倶楽部株式会社と協議した結果、建設市況等の影響を考慮し、上記のとおり設定したものである。

2 愛称募集について

広域交流施設については、市民に親しまれ、長く愛されるよう万葉倶楽部株式会社が愛称を募集する。

- ・ 応募資格 市内に在住・在勤・在学の方、市に関心・縁のある方
- ・ 募集期間 令和元年（2019年）7月1日（月）～7月31日（水）
- ・ 結果発表 同年 9月下旬

1 はじめに

小田原駅・小田原城周辺に残る城下町・宿場町ならではの歴史的・文化的資源を磨きあげ、かまぼこ通りや板橋・南町地区への誘客を促進するとともに、小田原漁港、石垣山一夜城まで広がる回遊エリアを創出することで、賑わいと交流を兼ね備えたコンパクトシティの実現を目指すものです。

そこで、小田原駅・小田原城周辺地区及び早川・小田原漁港周辺地区をつなぐ「板橋旧街道周辺地区」「西海子小路周辺地区」「かまぼこ通り周辺地区」の3地区のエリアについて、魅力や価値の向上を図るため、多様な地域資源を活用したエリア整備の方向性や、まちづくりの取組の方針、市・地域住民・民間事業者との連携による推進体制の構築に向けた基本的な考え方について整理します。特に各エリアの回遊の重要な核となる歴史的建造物については、エリアの価値を高め様々な取組を効果的に進めていくための拠点としての利活用の方針・施策・運営スキームなどについて、あるべき姿を提案するものです。

2 エリアブランディングの方針

エリアの目標 『幾度も訪れたいくなるような、小田原の歴史を感じる賑わいと交流のまち』

- 全体方針**
- 多様な地域資源のポテンシャルを明確化し、線・面的なネットワークづくりを進める。
 - 公民連携のまちづくりに取り組み、持続可能な運営スキームを確立するとともに、地域の稼ぐ力を高める。
 - 閑静な住環境と交流・活性化の共存を目指す。

エリア別方針

(1) 板橋旧街道周辺地区

邸園文化となりわい・職人文化を生かしたまちづくりの推進

板橋旧街道には、往時の面影を感じる畳店など、商人や職人のなりわい文化をはじめ、小田原北条氏により整備された日本最古の上水道とされる小田原用水などが残されている。

これらの資源とこの地を愛した近代政財界人が残した資産（松永記念館・共寿亭・皆春荘・古稀庵）との融合を図り、歴史的な趣と奥行きが感じられるまちづくりを推進する。

(2) 西海子小路周辺地区

歴史的佇まいと文学が薫るまちづくりの推進

江戸時代は武家屋敷が集積し、明治以降、北原白秋、谷崎潤一郎らの文豪の居宅や政財界人が別邸を構えた西海子小路には、桜並木と歴史的な佇まいが残されている。

これらの歴史的景観と閑静な住環境を保全しつつ、静かなる交流の場を創出し、歴史や文学と、その風情を肌で感じられるまちづくりを推進する。

(3) かまぼこ通り周辺地区

宿場町小田原に見る水産加工業と伝統文化を生かしたまちづくりの推進

水産加工品（かまぼこや干物等）の製造・販売や小田原総鎮守松原神社の祭礼行事（神輿や山車）など、芸能の歴史や伝統を後世に引き継ぎ、地域の活性化に資するまちづくりを推進する。



3 エリアの取組方針

(1) 都市空間の質の向上

歴史・文化を核とした近代と現代のコラボ空間の創造

板橋旧街道周辺地区

■ 邸園文化となりわい・職人文化を楽しむ歴史的な空間形成

地区内に残された歴史的・文化的資源を活用することにより、多くの政財界人が構えた高級感漂う庭園付の別邸・別荘における近代茶人文化と、醤油・味噌・豆腐・和菓子などのなりわい文化を一度に楽しめる空間を創出する。

■ 小田原用水、板橋旧街道を生かした散策しやすい街なみ形成

日本最古の上水道といわれる小田原用水をはじめとした歴史的資源や、板橋地蔵尊大祭・秋葉山火防祭など歴史ある行事が行われる社寺仏閣をゆったりと散策することができる街なみを形成する。

西海子小路周辺地区

■ 歴史的佇まいの中でクリエイティブな活動を楽しむ空間形成

北原白秋や三好達治など、文学者にゆかりのある地域特性を生かし、小田原文学館を基点とした文学とのふれあいや、芸術家とのワークショップ等、クリエイティブな活動を通じて新たな文化を楽しむ空間を創出する。

■ 閑静な武家屋敷の面影を生かした質の高い街なみ形成

各エリアをつなぐ情報発信拠点機能と武家屋敷の歴史的な佇まいが残る閑静な住環境との共存を図りながら、文化の薫りを感じる質の高い統一感のある街なみを形成する。



なりわい文化を核とした体験エリアの創出

かまぼこ通り周辺地区

■ 地場産業に触れ、なりわい体験を楽しむ空間形成

提灯作りが体験できる小田原宿なりわい交流館が立地するとともに、小田原蒲鉾や小田原干物など歴史と伝統を受け継ぐ水産加工品の製造・販売のなりわいが営まれ、近年では、ラーメンやパン等の特色のある店舗も開業していることから、『なりわい体験』と『食文化』が楽しめる空間を創出する。

■ 宿場町小田原の風情と潮の匂いを感じる街なみ形成

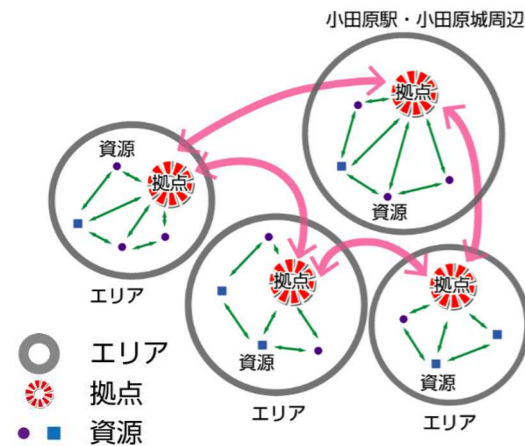
地区内に残された小田原の商家の特徴である出桁造りの建造物と、近くにある御幸の浜海岸を生かすとともに、小田原宿やなりわい文化の風情を現代に受け継ぎながら、新しい心地よさを創出し、人々の活気あふれる街なみを形成する。



(2) 回遊性の向上

基本的な考え方

1) エリアごとの拠点を核とした資源・コンテンツのネットワーク化



2) 新たなターゲットへのアプローチ

3) エリア別のまちあるきテーマやコンテンツの明確化とルートの見直し

4) 地域の人材や団体をつなぐ場づくり

回遊性を構成する各要素別の方針

1) ルートの設定

テーマ性を持った回遊ルートを設定

2) サイン

まちあるきルートと連動した位置・デザイン

3) マップ

情報の集約・発信やテーマ別マップの整理

4) 休憩場所（飲食、物販）

まちあるきの途中で、歴史的な空間を感じながら休憩できる場所としての活用

5) 立ち寄り場所（体験、見学）

多様な地域資源を発掘し、立ち寄り場所として活用

6) ガイドや案内所

まちあるきの要所に効果的に配置

7) 交通アクセス

効果的な移動手段（バス、自動車、自転車、徒歩）を選択できる仕組みづくり



（マスコミ・旅行会社・鉄道会社などの連携）
エリア間の連携・情報発信の強化

(3) 歴史的建造物の利活用

拠点となる歴史的建造物

地区	エリア区分	歴史的建造物
板橋旧街道周辺地区	①板橋邸園文化エリア	皆春荘、共寿亭（旧山月）、松永記念館
	②板橋なりわいエリア	旧内野醤油店、旧大窪支所
西海子小路周辺地区	③西海子小路エリア	旧松本剛吉別邸 小田原文学館本館・別館、清閑亭
かまぼこ通り周辺地区	④かまぼこ通りエリア	小田原宿なりわい交流館

<前提とする考え方>

①歴史的建造物の利活用に当たっては、地域の稼ぐ力を高める活用を基本とする

<エリア一体活用に向けて>

②運営・管理の主体は、民間事業者や特定目的会社（SPC）等を基本に検討する

<エリア一体活用の効果的推進に向けた個別施設への対応>

③建物用途の制限が厳しいものは、収支バランスを重視した事業スキームなどを検討する

④歴史まちづくりを継承するしくみを構築するため、地域による協力体制を調整していく

4 エリアのブランディングに向けた取組

■エリアの価値向上に向けた主な取組

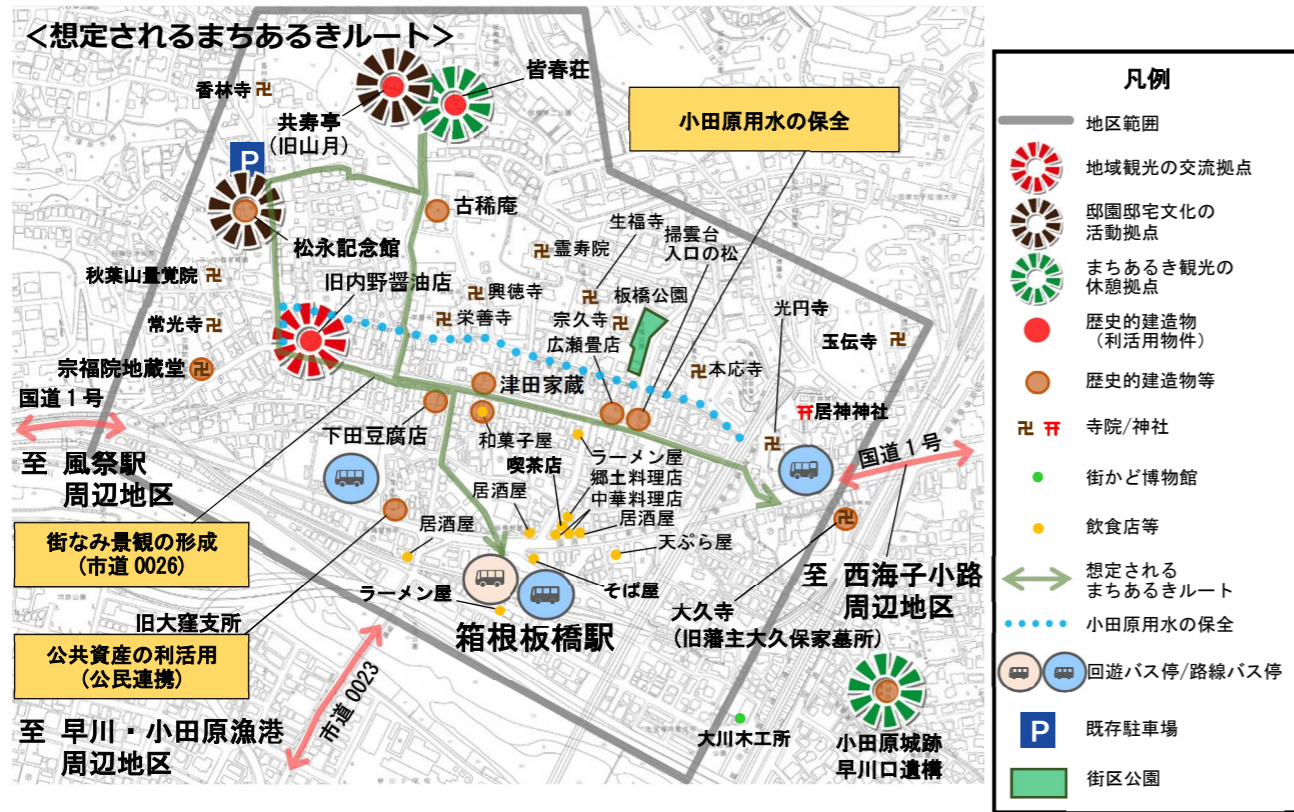
(1) 板橋旧街道周辺地区

エリア別方針

邸園文化となりわい・職人文化を生かしたまちづくりの推進

まちあるきのテーマ

小田原用水のある「町」の生活文化と明治の偉人が培った「山」の茶の湯と邸園文化



① 都市空間の質の向上に向けた取組

今後検討すべき取組

- ・祭礼等(居神社の例大祭、板橋地藏尊大祭、秋葉山火防祭)の保存継承
- ・地域住民による歴史まちづくり(大産歴史・文化勉強会)
- ・歴史的風致形成建造物の指定(寺社仏閣等)
- ・小田原用水の保全
- ・街なみ景観形成(景観計画重点区域化、電線類地中化、沿道建築物の修景)
- ・観光施策などの上位計画への位置付け
- ・歴史的建造物の活用に係る各種法令への適合 など

② 回遊性の向上に向けた取組

今後検討すべき取組

- ・案内板等の整備
- ・小田原宿観光回遊バスの拡充
- ・城下町おだわらツアーマーチによる地域の魅力発信
- ・まちあるきマップや観光パンフレットの整理・集約
- ・大規模な歴史的建造物を活用したMICE(企業会議・イベント等)の誘致
- ・公共資産の利活用(公民連携)
- ・歴史的建造物等の一般公開に係る連携強化
- ・情報発信拠点機能の配置と連携
- ・レンタサイクルによるガイド案内 など



③ 歴史的建造物の活用に向けた取組

共寿亭(旧山月)

テーマ: 民間資本を活用した割烹、旅館の経営

利活用の方向性

方向性

- ・割烹旅館として営業されていたことから、近代の政財界人が過ごした豊かさや高級感を感じられる「宿泊・飲食など」「地域の稼ぐ施設」として、民間資本による活用を目指す。
- ・第一種低層住居専用地域であることから活用の幅に限界があるが、従前の建物用途をもとに現代的な機能を確保するとともに、歴史的な由来に配慮して箱根の「富士屋ホテル」のような高級感のある設えとする。
- ・庭園の改修を行い、建物へのアプローチ空間を再整備するとともに、駐車場を確保する。
- ・皆春荘との一体的な利活用も視野に入れる。

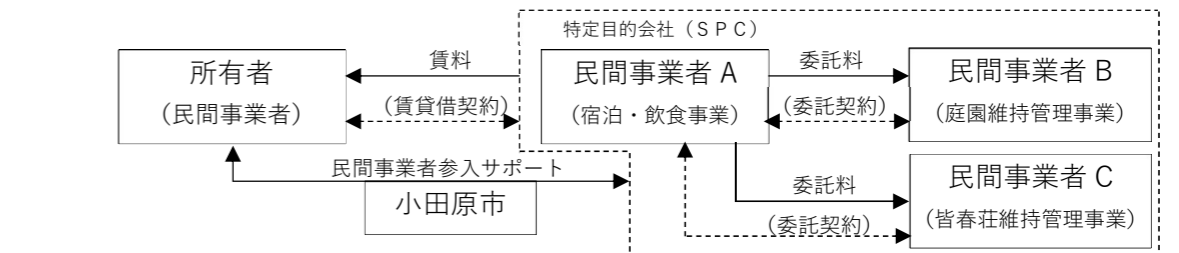
利活用の事業化想定

前提

共寿亭(旧山月)は、民間所有物件であり、所有者が自主運営するスキームが最もシンプルな利活用方策と考えられるが、長年、利活用が実現しなかった経緯を踏まえ、新たな民間事業者の参入を想定する。

事業スキーム例

- ・宿泊・飲食事業を行う民間事業者との賃貸借契約により利活用事業を行うが、大規模物件であり、一定のリスクが伴うことから、事業力のある民間事業者のリーシングを小田原市がサポートする。
- ・庭園面積が広いこと、庭園維持管理事業については、AからBへ別途委託することが想定される。庭園の一般公開による入場料や駐車場料金の徴収も検討が必要。
- ・皆春荘においてはAが運営または、AからCに別途委託することが想定される。
- ・事業の立ち上げ支援として、MINTO機構によるマネジメント型まちづくりファンド支援業務又はまち再生出資業務を活用することも考えられる。



※特定目的会社(SPC)

- ・民間事業者A: <定期>宿泊運営、飲食提供(宿泊者、レストラン利用者)、建物維持管理 <不定期>食事付庭園散策会

- ・民間事業者B: 庭園の定期的な維持管理
 - ・民間事業者C: 皆春荘の運営・維持管理
- 大きな負担が想定されることから、市の関わりでの検討も必要。

※MINTO機構

一般財団法人 民間都市開発推進機構(昭和62年設立。全国1200件以上の民間都市開発事業を支援)



皆春荘

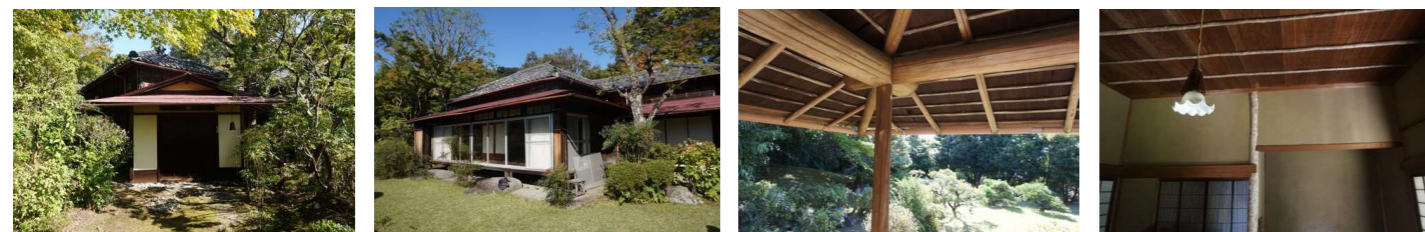
テーマ：板橋地区散策の休憩拠点（公園的整備）

利活用の方向性

方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・主屋や庭園が良好に保存され、相模湾や箱根山を借景にした眺望が素晴らしく、庭園を生かした休憩施設（公園等）としての活用が考えられる。 ・周辺には松永記念館をはじめ、共寿亭（旧山月）、古稀庵が隣接し、これらの別邸との融合を図り、板橋旧街道周辺地区の奥行きと魅力が感じられる新たな別邸文化の創出を目指す。 ・第一種低層住居専用地域であることから活用の幅に限界があるため、各種法令の緩和策の活用が可能であれば、MICE などの活用も想定され、歴史的建造物の保全に賛同する企業会員を募り、運営することも考えられる。 ・共寿亭（旧山月）との一体的な利活用も視野に入れる。 <p>※MICE：企業等の会議（Meeting）、研修旅行（Incentive Travel）、学会等が行う国際会議（Convention）、展示会・イベント（Exhibition/Event）の頭文字による名称であり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称。</p>
------------	---

利活用の事業化想定

前提	公有物件であることから、公共施設としての利活用を基本に、指定管理料が抑えられる民間事業者の参入を想定する。
事業スキーム例	<p>・庭園維持管理事業については、A から C へ別途委託することが想定される。（小田原市が民間事業者 C と庭園管理について別途、指定管理協定を締結することも選択肢である）</p> <p>※特定目的会社（SPC）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者 A：＜定期＞休憩所、展示案内（社会教育）、貸室 建物維持管理 ＜不定期＞庭園活用イベント（撮影会、お月見、観桜会など） 食事付庭園散策会 ・民間事業者 B：庭園の定期的な維持管理 ・民間事業者 C：皆春荘の運営・維持管理 <p>大きな負担が想定されることから、市の関わりの検討も必要</p> <p>※網掛け部分の用途は各種法令への適合について検討が必要</p>



旧内野醤油店

テーマ：板橋地区散策の案内や地域のなりわいの拠点

利活用の方向性

方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・松永記念館をはじめ、共寿亭（旧山月）、皆春荘、古稀庵の麓にあり、また、箱根板橋駅に近く、地域の拠点となる場所に立地していることから、板橋地区散策の案内拠点としての活用が想定される。 ・板橋旧街道沿いには、畳店など昔ながらの商人・職人文化のなりわいも残されており、飲食店を含む商業的活用など、多様な用途での活用が考えられる。 ・収益性を踏まえて、段階的な整備を検討することも考えられる。
------------	---

利活用の事業化想定

前提	民間所有物件であることから、所有者の意向確認をしながら、新たな民間事業者の参入を想定する。
事業スキーム例	<p>・敷地内に複数の建物があり、各建物の利活用が異なることから、建物全体の利活用の連携をコーディネートするマスターリース事業者が参入し、各事業ごとにサブリースすることが想定される。</p> <p>・マスターリース事業者はサブリース事業者と所有者をつなぐ窓口となるほか、所有者と適宜連携しながら、建物全体として一体感のある利活用を進めるために、B・Cと定期的にコミュニケーションの機会を持ち、効果的な新規事業の立案などを行っていく。</p> <p>・民間事業者 A：物販、観光案内、貸室、広場でのイベント企画、建物維持管理</p> <p>・民間事業者 B：旧酒造棟におけるレストラン経営、醸造をテーマとしたワークショップ</p> <p>・民間事業者 C：コワーキングスペース、シェアオフィスの運営</p>



(2) 西海子小路周辺地区

エリア別方針

歴史的佇まいと文学が薫るまちづくりの推進

まちあるきのテーマ

北原白秋に代表される様々な文学作品と「本」にまつわる多様な文化



① 都市空間の質の向上に向けた取組

今後検討すべき取組

- ・清閑亭周辺の散策路整備
- ・祭礼等(居神社の例大祭)の保存継承
- ・地域住民による歴史まちづくり(十字歴史・文化勉強会)
- ・街なみ景観形成(景観計画重点区域化、沿道建築物の修景)
- ・小田原城跡早川口遺構の保全活用(休憩場所等)
- ・観光施策などの上位計画への位置付け
- ・歴史的建造物の活用に係る各種法令への適合 など

② 回遊性の向上に向けた取組

今後検討すべき取組

- ・案内板等の整備
- ・小田原宿観光回遊バスの拡充
- ・城下町おだわらツアーデーによる地域の魅力発信
- ・文学や本と関連するイベント開催と連携した西海子小路のまちあるき観光の推進
- ・歴史的建造物等の一般公開に係る連携強化
- ・情報発信拠点機能の配置と連携
- ・レンタサイクルによるガイド案内 など



③ 歴史的建造物の活用に向けた取組

旧松本剛吉別邸

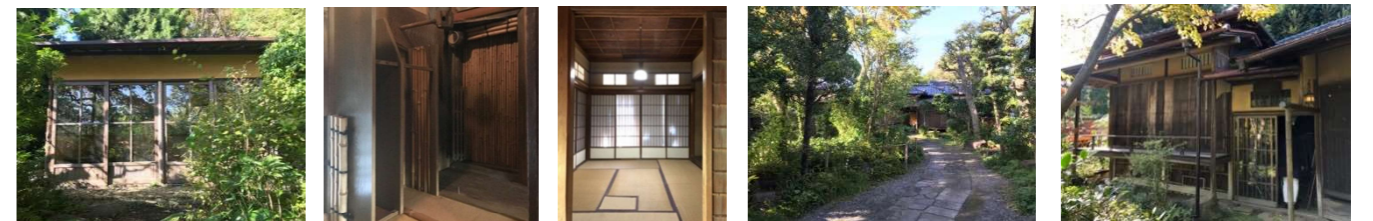
テーマ：板橋・南町地区における案内拠点と文学に関する施設

利活用の方向性

方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・西海子小路周辺地区と駅・城周辺から板橋旧街道周辺、かまぼこ通り周辺、早川・小田原漁港周辺地区をつなぐ中心的な位置にある拠点施設として、金沢市の「金澤町家情報館」を参考に歴史的建造物やなりわい・職人文化など、公民連携による本市の歴史まちづくりに関する情報発信拠点としての活用が考えられる。 ・テーマやエリアの整備方針等に沿いながら機能面における差別化を図るため、文学の拠点として、本や雑誌、書籍に触れ読むことができる機能が想定される。または、多目的な活用を進めるために若い世代のクリエイターや作家などが観光案内や物販を行うなど、小田原の新しい文化の発信拠点としての活用も考えられる。 ・第一種低層住居専用地域であり商業的利活用の幅に限界があるため、各種法令の緩和策の活用が可能であれば、利活用の幅を広げることも想定される。
-----	---

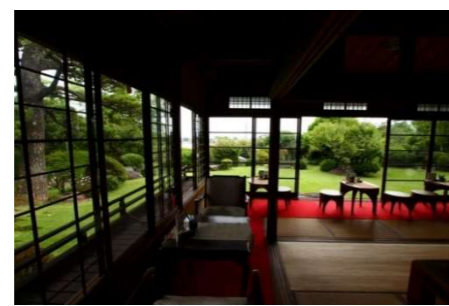
利活用の事業化想定

前提	公有物件であることから、公共施設としての利活用を基本に、指定管理料が抑えられる民間事業者の参入を想定する。
事業スキーム例	<ul style="list-style-type: none"> ・庭園維持管理事業については、AからBへ別途委託することが想定される。(小田原市が民間事業者Bと庭園管理について別途、指定管理協定を締結することも選択肢である) <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者A：<定期>観光案内・展示案内(社会教育)、休憩スペース、図書スペース運営、物販、貸室(茶室利用等)、建物維持管理 <不定期>庭園活用イベント(撮影会、お月見、観桜会など) 食事付庭園散策会 ・民間事業者B：庭園の定期的な維持管理 <p>※網掛け部分の用途は各種法令への適合について検討が必要</p>



利活用の方向性

<p>方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・小田原駅・小田原城周辺から南町や板橋等への回遊拠点として活用していく。 ・小田原の歴史や別邸文化、なりわい文化、食文化等を発信する拠点として、また、歴史・文化に囲まれた小田原の魅力を提供する場としての活用が考えられる。
<p>事業スキーム例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年以降、指定管理制度を導入し、収益性の向上や施設機能の見直しを行うことで、指定管理料の計画的な削減を目指す。



(3) かまぼこ通り周辺地区

エリア別方針

宿場町小田原に見る水産加工業と伝統文化を生かしたまちづくりの推進

まちあるきのテーマ

小田原漁業の発祥の地と水産加工品（かまぼこ・干物・塩辛など）の食文化



① 都市空間の質の向上に向けた取組

今後検討すべき取組

- ・街なみ景観形成（景観計画重点区域化、道路美化化、電線類地中化、沿道建築物の修景）
- ・空き家・空き店舗の利活用
- ・祭礼等（松原神社の例大祭、龍宮神社のお八朔）の保存継承
- ・街なみ保存と防火措置との両立 など

② 回遊性の向上に向けた取組

今後検討すべき取組

- ・なりわい文化体験の拡充（小田原ちようちん製作、かまぼこ作りなど）
- ・案内板等の整備
- ・小田原宿観光回遊バスの拡充
- ・城下町おだわらツアーデーマーチによる地域の魅力発信
- ・海と漁業にまつわるアクティビティの提供（海水浴、釣り、地引網など）
- ・レンタサイクルによるガイド案内 など



③ 歴史的建造物の活用に向けた取組

小田原宿なりわい交流館

テーマ：なりわい文化の発信拠点

利活用の方向性

方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、1階は、市民や観光客の憩いの場として誰でも立ち寄れる「お休み処」、2階は、地場産業の情報発信や地元協議会によるイベント開催など、多くの市民や観光客が交流する場として利用されている。 ・地元協議会や地場産業の担い手など、民間との連携により、海に関わるなりわい・食文化を楽しめる施設として機能を充実し、魅力を高めて収益性を確保するとともに、地域住民の交流の場や観光客の案内拠点として、引き続き活用していくことが考えられる。
事業スキーム例	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年以降、指定管理制度を導入し、収益性の向上や施設機能の見直しを行うことで、指定管理料の計画的な削減を目指す。

