

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

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

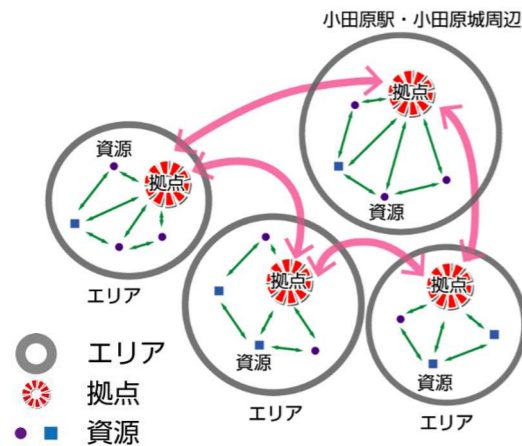
地区内に残された小田原の商家の特徴である出桁造りの建造物と、近くにある御幸の浜海岸を生かすとともに、小田原宿やなりわい文化の風情を現代に受け継ぎながら、新しい心地よさを創出し、人々の活気あふれる街なみを形成する。



(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

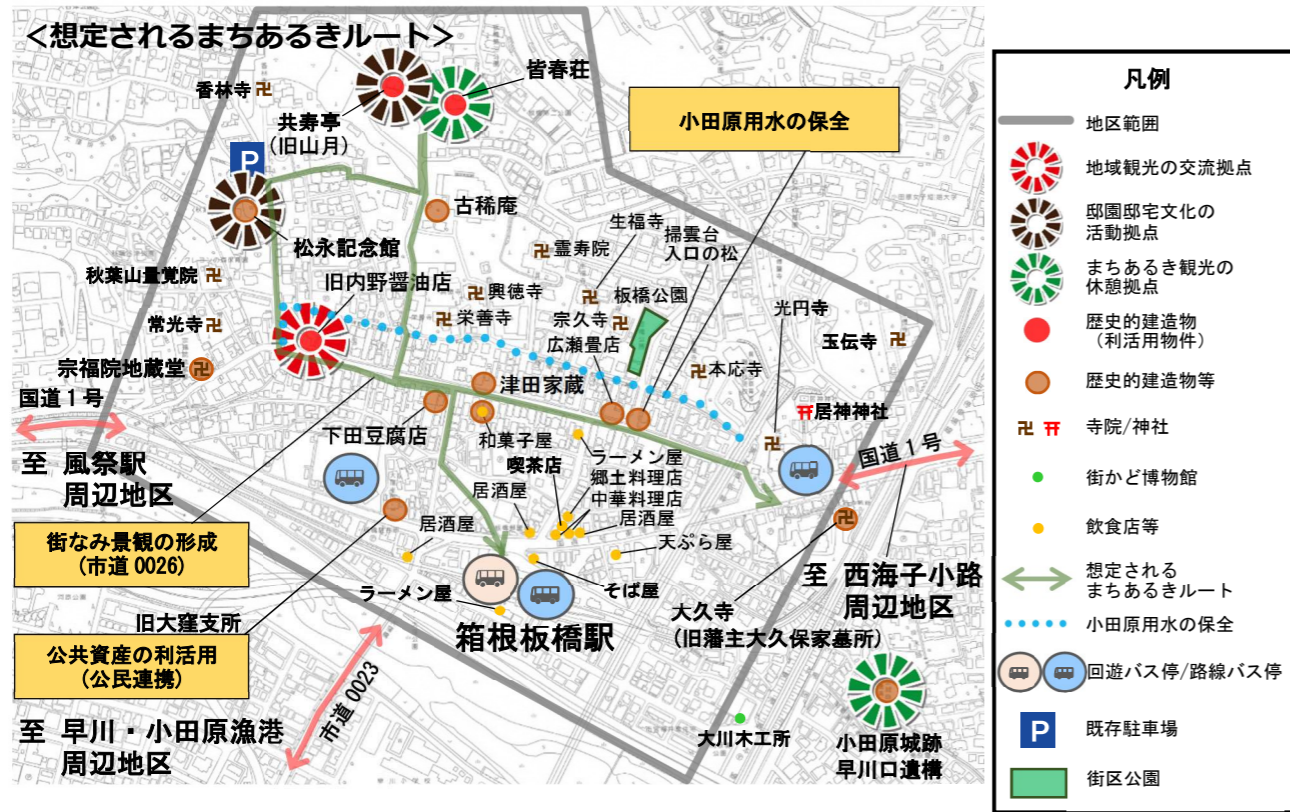
(1) 板橋旧街道周辺地区

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。

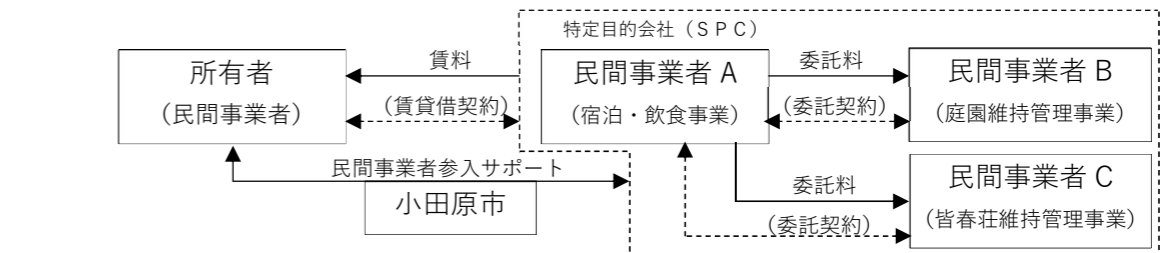
利活用の事業化想定

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へ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	<ul style="list-style-type: none"> ・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>※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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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>・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マーチ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

- ・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。

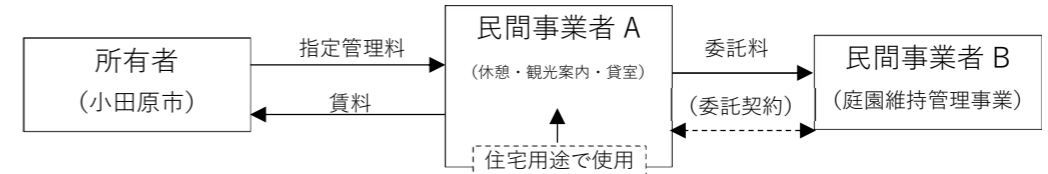
利活用の事業化想定

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。

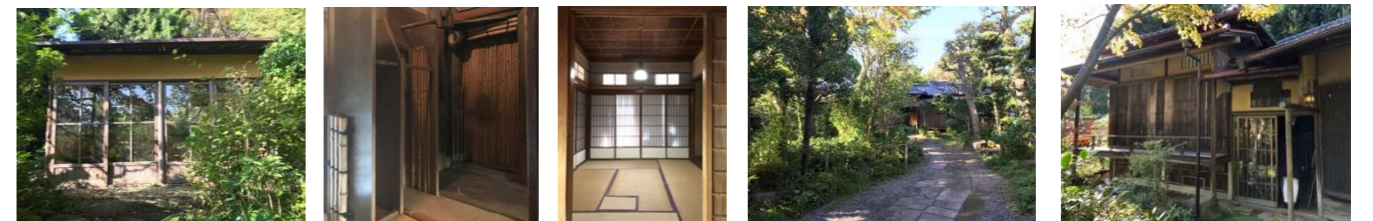
事業スキーム例

- ・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)



- ・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

※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

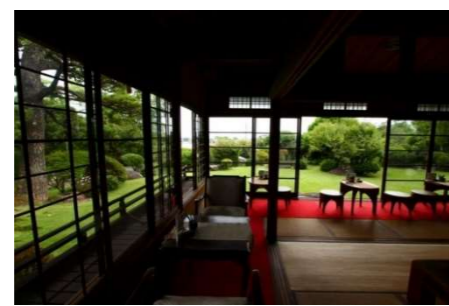


清閑亭

テーマ：交流回遊拠点、文化・歴史の発信拠点

利活用の方向性

方向性	<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。
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。



(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。

