

<添付参考資料 1 >

「小田原地下街再生計画（案）」に対する

説明会での意見等

平成24年6月

小 田 原 市

「小田原地下街再生計画（案）」に対する説明会での意見等

1 小田原箱根商工会議所商業部会まちづくり委員会との意見交換会

【日 時】平成 24 年 3 月 26 日（月）午後 4 時～5 時

【場 所】小田原商工会議所

【出席者】10 名

- ・地下街周辺の商業者は、高い固定資産税を払っている。地元育成などのはっきりとした目的が無ければ安い賃料などの周辺商業者との差別化はできない。
- ・商店街側の立場からすると、安い賃料で、新たな店舗が地下街にでき、出店した者勝ちになることを危惧している。その半面、現状の駅周辺を考えるとこのままではいけないとも考えているので、地下街に入った客をいかに街なかへ回遊させるか具体的に示さないと税金を使うメリットが無い。もっとはっきりとした回遊策を検討して欲しい。
- ・中心市街地活性化のためにどうしたらよいか、どうやったら回遊性が高まるのか、その仕掛けをするためのスペースを地下街にもっととるべきである。また、ベルジュ側のエスカレーターを設置しないと人の回遊が生まれにくい。
- ・市民の財産である地下街をどのように使うのか考えていけないといけない。あくまでも単なる商業施設ではないことをもっと説明しなければならない。
- ・カルチャーがなぜこんなに入り口に近いか、カルチャーの回遊性は高くない、一度入ったら 1 時間は出てこないのもっと奥の方に配置すべき。入り口には観光協会など配置したほうが良い。ジオラマを作って駅周辺の案内ができるようにしたほうが良い。

2 小田原錦通り商店街協同組合・ダイヤ街商店会・緑一番街商店会説明会

【日 時】平成24年3月27日（火）午後7時30分～9時

【場 所】3区公民館

【出席者】錦通り商店街協同組合 10名 ダイヤ街商店会 5名 緑一番街商店会 1名

- ・ 駅地下でこのようなコンセプトで作られているが、パワーテナントがひっかかる。せつかくなら、小田原の店が入れば良いのに。毎年赤字が出るが、小田原の皆さんに納得してもらえるのか。
- ・ PM（プロパティマネジメント）の会社を市が管理していくが、市は何をどう管理していくつもりか。PMは何の責任をとるのか。年間5千万の管理費を取る責任は何か。
- ・ 駅周辺商店街は衰退を始めており、店も減っている。（行政は）これをどれだけ真剣に考えているか。我々も頑張らなければならないが、地下街再開で衰退が止まるのか。
- ・ 近隣商業者に限らず、地下街をどう回すのかという組織づくりをしっかりといただきたい。
- ・ 最終的なイニシアティブは誰がとるのか。良い方向に行けば良いが、悪くなったときに、最終的な責任はどうなるのか。今の説明は、皆でやろう、というように聞こえるが、言いたしっぺは誰？となるのが心配。
- ・ 計画を作るのに心配していても仕方がない。オープンしうまくいってほしいと思っている。まずくなったとき、「運営会社のやっていること」などは言わないでほしい。
- ・ 希望としては早く再開してほしい。（商店街衰退の歯止めが）間に合わなくなる。
- ・ 錦通りは道路のタイルが剥がれており、それを3年にわたり修復しようとしている。我々も協力したいと思うが、2度失敗していて、道路修復に3年かかる中で大丈夫かと思う。ペDESTリアンデッキがストーンと切れていたりチグハグな現状である。協力はしたいと思っている。パワーがなくならないうちに早くやってほしい。
- ・ 地下に降りて何があるのか分からなければ、降りていかない。錦通りや「まると」のところにもエスカレーターを作ればロータリーの横断者が減ると思う。エスカレーターを作るのは画期的だが、1箇所だけではエスカレーターで降りて、又、エスカレーターで駅の方に帰ってしまうのではないかと懸念がある。それでは周辺商店街に来ない。

3 小田原市中心市街地活性化協議会

【日 時】平成 24 年 3 月 27 日（火）午後 1 時～2 時 30 分

【場 所】小田原商工会議所

【出席者】14 名

- ・ バリアフリーのことも、出口が少ないことを言ったが、意見が反映されて良かった。
- ・ 消費者の立場から意見を言った。よくまとまっている。意見が反映されて良かった。
- ・ 市民の参加できる場所となると良い。1 日も早くオープンしてほしい。
- ・ 小田原の商業者の立場で意見を言ってきた。ベルジュ側エスカレーターの設定が必要である。
- ・ 運営会社と対立するかもしれないが、1 回地下街に降りた人をどうやったら地上に出てきてもらえるか。運営会社は地下街に人を囲う策を取ってくるかも知れない。民間サイドでどうしたら外に出てもらえるか取組んでいかないといけない。
- ・ そもそも地下街が商業で良いのか、と言ってきた。いかに地元とつながりを持った商業としていくか、と言ってきた。底地は J R と市のもの。即ち市民の財産なので、市民が自由に使えるような活動できる場となるようにと言ってきた。
- ・ 東通りの搬入搬出口で足りるのか。ラスカはあれだけ広く設けている。ドンキホーテは、朝、錦通りにトラックを止めて搬入搬出をしている。
- ・ 地下街検討委員会が出した方針と大きく異なるところが 3 点ある。①スキームが違う。なぜ、市がやらなければならないのか。②事業費のこと③市民と観光客が交流するところとしたのに物販店を持ってくるという発想。そのため、不安である。
- ・ 税金を投入しないと成り立たない施設である。税金を投入するのだから市民目線の施設とすることが必要。
- ・ 地場産業とナショナルチェーンを半々にし、中途半端なもので共倒れしなければ良いが。ターゲットの子育て世代と団塊世代というのは、ショッピングモールのターゲットである。観光客と交わる場所は違うターゲットとなる筈である。
- ・ ラスカがやるのが一番と思う。PM はノーリスクである。そうではなく、湘南ステーションビルに頑張ってもらいたい。

4 お堀端商店街振興組合説明会

【日 時】平成24年4月24日（火）午後4時～5時

【場 所】商店街内会議室

【出席者】6名

- ・小田原駅周辺の商店街としては、商圈が競合することで「弱肉強食」となる恐れがある。私たちの商店街にも影響はあると思う。
- ・来街者を回遊させるためには地下街を通して、出た先のインフラ整備が大切である。
- ・市が設備投資をすることについて、疑問を感じる。
- ・テナントの需要は計画（案）の想定よりは少ないのではないかと思う。
- ・商業施設以外の展開は議論に挙がらなかったのか。（保育施設、高齢者福祉施設、駐車場施設など）
- ・新幹線停車駅という交通の要衝としてはロータリーの機能が脆弱である。（路線バス等の停車容量を超えてしまっている）併せて改善を希望する。
- ・建設図面を見る限りエスカレーターの基数が不足している（回遊の方向性が硬直化してしまうのではないか）。

5 台宿共栄会説明会

【日 時】平成24年5月17日（木）午後6時30分～8時30分

【場 所】台宿会館

【出席者】7名

- ・収支計画（試算）を見ると総事業費に対して利益（利益率）が少ないのが気になる。
- ・過去2回の廃止（倒産）となった理由を分析して、同じ轍を踏まないようにしてほしい。
- ・計画書を見てみると「お城通り再開発」の整備方針とイメージが重複するように思える。
- ・周りの商店街の活性も含めて一体で考えていかなければならない。
- ・消費者に訴えるものとして明確なコンセプトが必要である。
- ・再生計画案の中に施工スケジュールが示されているが、もう少し議論をしたほうが良い。
- ・パブリックコメントで挙げた意見を見ると、賛成より反対意見の数のほうが多い。その点をしっかり踏まえてほしい。
- ・ハード面よりソフト面の充実が必要。
- ・公園施設のようなものがあると良い。
- ・映画館があると良い（中心市街地には1件もなくなってしまったから）。

- ・そもそも地下街の歴史的な経過（市が施設を保有するまでの顛末）から説明が必要。
- ・私たちの意見が言いっ放しにならないように意見の集約、計画への反映状況についてフィードバックしてほしい。

6 小田原駅前商店会への説明会

【日 時】平成 24 年 5 月 18 日（月）午後 4 時～5 時

【場 所】商店街内店舗

【出席者】12 名

- ・エスカレーターは周辺商店街に回遊できるように公平に設置されるべきである。
- ・最低保障賃料 5 2, 0 0 0 円/坪は、一般的に考えた場合、非常に厳しい数字である。
- ・再生計画のコンセプトはよく理解できる。是非、にぎわいを創出できる事業にしていきたい。
- ・J R 側の意向は現状反映されているのか。
- ・他の出入り口にもエレベーターの設置を検討してほしい。
- ・運営委託会社の選定方法についてもしっかり説明してほしい。

7 お城通り商店会説明会

【日 時】平成 24 年 5 月 21 日（月）午後 6 時 30 分～9 時

【場 所】商店街内会議室

【出席者】12 名

- ・PM 受託者の決定や計画の遂行について、進捗状況がわかりにくいため、現実味がない。
- ・今まで 2 回失敗してきた事業と変化が少ないため、長期的な運営が厳しいのではないか。
- ・費用対効果やランニングコストを考慮すると、テナントが埋まるか疑問である。
- ・収支計画を見ると、市の負担が大きすぎる。しっかりと市民の理解を得てから事業をすべきである。
- ・行政が税金を使って事業を行うとうまくいかないと思う。すべて民間事業者任せにすべきである。
- ・安心安全、防災についての記載がないので、今後の実施計画には明記してほしい。
- ・駅前に人を集めて中心市街地に広がってもらうということなら、必ず人が出てくる駐車場にするのが良いのではないか。2 時間無料などの魅力があれば利用者も増えるだろう。

- ・ラスカがオープンしたことにより、消費者が周辺の商店へ回遊しなくなっている。更に地下街がオープンすると、駅だけで買い物が完結してしまう恐れがある。
- ・小田原ゾーンは地上の既存店舗等がやるべき事業である。
- ・総合的なものはだめになっていく傾向にあり、このキャパシティにこのボリュームは無理があると思う。これからは、何かに特化していかないとうまくいかない。
- ・小田原らしさや目新しいものがあるべきだ。
- ・「新しい価値の創造」というコンセプトは子どもの教育の面から考えるととても有意義である。

8 小田原駅前東通り商店会説明会

【日 時】平成 24 年 5 月 24 日（木）午後 6 時 40 分～7 時 10 分

【場 所】商店街内店舗

【出席者】15 名

- ・エスカレーターは周辺商店街に回遊できるように公平に設置すべきである。
- ・本当に活性化につながるのか。3 回目の失敗は許されない中、この計画では疑問が残る。
- ・今後もこのような意見交換の場を設けてほしい。

9 おしゃれ横丁商店会説明会

【日 時】平成 24 年 5 月 24 日（木）午後 7 時 30 分～8 時 10 分

【場 所】商店街内店舗

【出席者】17 名

- ・この計画では、10 年後につながる可能性が見えない。長く続けていくためには、明確なターゲットを絞るべきである。何か核になるものが必要である。
- ・パワーテナントを置くということだが、計画エリアだけではスペース的に狭く、規模が小さくなれば必要な品揃えがなかったりする等、大きな効果が得られないと感じる。
- ・「地産地消」にこだわりすぎている。通常時は、地産地消では売れない。
- ・今あるものが並んでも意味がない。もっと驚きがあるものが必要である。
- ・箱根や伊豆に行く観光客を小田原に誘導するなら、もっと別のインパクトがほしい（例えば、全体を城下町にあった江戸風にする等）。
- ・郵便局や市役所の窓口などの公共的機能があれば、地下街まで降りてきてくれるはずで

ある。

10 小田原銀座商店会・おだわら竹の花商店会説明会

【日 時】平成24年6月7日（木）午後7時30分～10時

【場 所】緑公民館

【出席者】8名

- ・経済が疲弊している中で、新たな物販を行うことは、近隣商店街の客を奪うこととなり、店舗間の競争につながる。
- ・人を集めることは必要だが、消費活動は周辺商店街が理想である。
- ・運営を委託してしまうとコントロールが効かなくなる危険性がある。
- ・パワーテナントはうまくいけばよいが、うまく展開していくには売場面積として狭い。失敗すれば出ていくこととなるが、次のテナントは往々に質が落ちることとなる。
- ・地下街は暗いため、太陽光を取り入れて、人工芝を敷き、広場として活用するのはどうか。雨でも使える広場として魅力的である。
- ・行政機関を置いて公共利用するのがよい。これにより人が集まり、消費が周辺商店街に向くと考える。
- ・地元テナントが入らなければ市に税金が入らない。
- ・小田原の顔として今のままでは良くないが、パワーテナントや小田原ゾーンがうまく機能するには思えない。
- ・地下街は、観光客向けの発信と市民が楽しめる場所でないといけない。
- ・周辺に人が流れるしくみが計画案の中では分からない。
- ・ペDESTリアンデッキを周辺商店街まで伸ばす必要がある。
- ・常設的な商業利用ではなく、イベントスペースとして臨時的な利用であれば、市が運営管理できると思う。
- ・収支試算は、様々な想定の中、3パターンくらいは用意すべきである。
- ・平日の利用方法と休日の利用方法を分けた方は良い。
- ・何もかもが詰め込みすぎているという印象を受ける。
- ・活性化には、商業施設ではなく、事業所（役所など）を入れるべきである。
- ・ターゲット層をはっきりさせるべきである。車利用者をターゲットとしているなら絶対に駐車場が不足している。

1 1 宮小路商店会への説明会

【日 時】平成 24 年 6 月 13 日（水）午後 3 時 00 分～午後 3 時 50 分

【場 所】22 区公民館

【出席者】8 名

- ・ 中心地域だけが良くなって、その周りが良くなれないということが一番懸念している。
- ・ 個人の利益のため、駅前利益のためだけにならないような計画にすべきである。
- ・ 物販については、近隣店舗と競合しないものにしてほしい。
- ・ 冠水が心配である。