

「小田原地下街再生計画（案）」に対する意見

【原文転記】

平成24年4月

小 田 原 市

「小田原地下街再生計画（案）」に対する意見【原文転記】

※区分欄について：A=賛成、B=反対、C=意見提案等、D=反映済み

	受付日	意見	区分
1	2012/3/5	<ul style="list-style-type: none"> ・バンド練習やダンス練習に使えるスタジオを作ってほしいです。 ・小田原には他にもスタジオはありますがバンド活動、ダンス活動をしている若者はたくさんいるので需要があると思います！ ・また、地下なので近所迷惑にならないのでライブやダンスをやらせてもらえたら光栄です!! 	C
2	2012/3/8	<ul style="list-style-type: none"> ・計画案拝見して、とても素晴らしいと思いました。 ・観光客の方が街へ出る前に、小田原地下街をまわって「小田原はこんなものが名物なんだ。こういうのがおいしいんだ。注目してみよう。」と思えるようなガイドの役割になったらいいな、と思います。 ・あと特に実現してほしいと思ったのは、以前の小田原地下街にもあったミニコンサートのスペースです。学生さんの催しなどを気軽に見ることができて、いつも和んでいました。 ・あとイメージパース集にあった、ちょうちん風デザインの照明がかわいらしく思いました。いっそ羽田空港のように、地下街全体が城下町のようにデザインされると話題になりそうだなと思いましたが、あまり安っぽくなるとダサイ気もしますし…あのくらいがちょうど良いのかもしれないですね。 	A
3	2012/3/8	<ul style="list-style-type: none"> ・地下街の再生は、東西連絡地下通路ができない以上あり得ない。 ・空中通路ができてしまった以上、計画は廃止すべきである。 	B
4	2012/3/9	<ul style="list-style-type: none"> ・小田原市地下街再生計画（案）に関して、次の2つの点についてご検討お願いいたします。 ・まず、1つ目に行政が商業施設の運営にかかわることに対しての疑問です。 現市長が先日、議会にてヒルトンへの宿泊施設譲渡での答弁にあったように、「行政で宿泊施設を継続的に運営するのは困難」との故の発言があったように思います。今回もとてもこの構造に似ています。小田原市が施設を保有し、民間の運営団体に運営を委託し、今回は更にテナントが入るという多重構造となります。それぞれが黒字に収まるようにするための収益の上がる運営方法で可能なのでしょうか。そもそも行政は利潤を目的とした施設の運営は不得意です。 例えば、民間のように時に駐車場や周辺地域の環境整備への配慮を最小限にして設備投資を抑えることが出来ないからです。耐震補強や改修工事も必要となる中で、大きくかさんだ設備改修費は、テナント料で回収するか、市民の税金で埋めるしかありません。このような事態に陥らないようにご検討お願いいたします。 	B

		<p>個人的には商業施設に対して行政がテコ入れする場合もゼロではないと思っています。ただし、このような場合は、僻地や過疎地で民間が参入してこない状況に限られると思われます。小田原のような状況で、行政が中核となる意義とはなんなのでしょうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 続いて、2点目ですが、ぜひ民間の調査機関でマーケティング調査を行なってください。案を拝見したところ、隣接したラスカの坪単価当たりの売り上げに係数をかけて見込んでいますが、本当にこれでよいのでしょうか。 <p>素人考えですが、小田原市は東側の大型商業施設と西側の中心市街地ですでにマーケットの取り合いとなっています。ここで地下街が参入しても新たな激戦となり、志向として近いラスカの消費者が地下街と流れて、共倒れになる可能性はありませんか。右肩上がりの経済状況であればマーケットの拡大にゆだねる考えもあるかと思いますが、現在のようなマーケットの取り合いで、このような見通しの甘さで大変不安に思います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 以上、2点について将来、若い世代に血税で設備投資分を穴埋めする政策にならないようにまじめに検討お願いいたします。 	
5	2012/3/9	<ul style="list-style-type: none"> ・ P.31 総事業費 25.13 億円に対して P.32 収支が約 4000 万円の赤字では、63 年後の投資回収となり、投資規模に見合った収益額とはいえない。さらには売上高利益率が 2.5%程度と、そもそも営利事業として利幅が薄い。また維持費、運営費をあわせると約 4500 万円の赤字。 ・ 売上高 17 億円を計画しているが、確保できるのか疑問。アミーおだちかの 06 年度売上が 14 億円。立地が同じで、コンセプトの違いだけで果たして集客力、販売力が向上するのかどうか。 ・ P.22 「運営基本方針」について、地下街が「小田原の魅力の情報発信」「市街地活力再生の拠点」であるために公共性を帯びることは確かだが、設備投資と運営費の全額を市が負担することの根拠にはならない。受託者は投資負担なく、運営委託料の安定収入があり、市が一方的にリスクを負っているスキームになってしまっている。 ・ P.7 「新しい地下街の方向性」にて地域性とライフスタイル感度をコンセプトにしているのに、イメージパース集 P.6 のマーケットのイメージはありえない。このイメージは高級メガスーパーが入らないと実現できない。地産地消と真逆。企画者は小田原マルシェとかちちゃんを見て考えているのか疑問。 ・ 以上の理由により計画実現には反対します。 	B
6	2012/3/10	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小さな井戸の中だけでチマチマやっても市外からのお客を呼び込むのは難しいと思います。 	C

		<ul style="list-style-type: none"> ・小田原駅の地下に東西通路を造って地下街へのアクセス口を多くする様な事が必要と思います。 	
7	2012/3/10	<p>お世話になっております。</p> <p>地下街の再生計画につきまして、ひとつ希望を提案させて頂きたいと思います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・私は2児の母なのですが、東口側には遊具のある公園が一つもなく、児童館などもないことをいつも不満に思っております。子供を遊ばせるとなると、電車や車での移動が必要になり、ベビーカーでの移動を考えるとひどく不便です。東口側にもマンションが増え、これからもさらに増えると聞いています。子供のいる家庭が増えると考えますと、是非子供達を安心して遊ばせる事ができる場を提供して頂きたいと思います。もちろん、無料では申しません。近年色々なショッピングモールにプレイスペースを提供する企業が入っていると思いますので、そういった企業の誘致をご検討いただけませんか。 ・ ボーネルンドあそびのせかい 「http://www.bornelund.co.jp/shop/index.html」 ・ ファンタジーキッズリゾート 「http://www.fantasyresort.jp/」 <p>こういった場が子供達に提供され、家族連れでにぎわう小田地下が戻ってくることを切に願っております。</p>	C
8	2012/3/10	<ul style="list-style-type: none"> ・東京の秋葉原や中野駅前の中野ブロードウェイのように、サブカルチャーを中心として、地下街を小規模店舗に開放することで、若者の集客を得ることが出来ると思う。 ・サブカルチャー中心にすることで、観光客も集客できるはず。 ・あとは格安の有料自転車置き場をして改造・利用すれば、使用料金としての収入と、喫茶店スーパーなどを置くことで主婦も利用できると思う。 	C
9	2012/3/11	<ul style="list-style-type: none"> ・小劇場が欲しい。音楽や演劇が上演できるスペース。 <p>駅近に劇場がないというのは、ステータスとして不足している。文化的に他の地方都市に比べて圧倒的に遅れている小田原が挽回する大きなチャンスだと思う。</p> <p>是非、検討していただきたい。</p>	C
10	2012/3/11	<p>小田原に住んでいる一住民ですが、加藤市長になって、事業計画を実行したのはありますか？</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下街再生計画ですが、25億もかけるのであれば、今、ラスカの隣の駐車場の所にビルを建てて、そちらに大型店舗を入れた方が効率的です。 ・地下街は、埋め立ててしまった方が良いです。 	B

		何事も皆さんの意見を聞くのも良いですが、決断を早くスピードをもって行ってください。	
11	2012/3/12	<p>地下街再生計画について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日本有数の天守閣を持つ城郭跡を保存する小田原に不足しているもの。それは城下町を模したテーマパークではないでしょうか。信州松本におけるナワテ通り、川越のお菓子横丁、伊勢のおかげ横丁等、小田原クラスの観光スポットなら必須の付帯施設だと感じるのです。 ・現状、分散して消費者の視点がボヤける土産・名産品店をひとつの場所にまとめて箱根のお客も引っ張れるような魅力あるスポットが欲しいです。新横浜のラーメン博物館のように屋内で展開している物販テーマパークがあるように地下でも展開は可能ではないのでしょうか。オシャレな内外装などありません。木と土の香りがする質素な江戸の横丁を再現していただきたいものです。また敷居と値段が高くてなかなか口にすることができない小田原おでんを横丁で子供たちがおいしそうに食べていたり、想像しただけで楽しいです。 ・今なぜこんな施設を求めているかと言うと、小田原城下で最小にして最大の町並みスポット、三の丸の旧大久保弥六郎屋敷跡に存在する横丁の更地化が進んでいることに嘆いたからなんです。まさに木と土の香りする一角で大好きな場所でした。この貴重な城下町の情緒をどこかに継承できれば…とつくづく思います。灯台下暗しになりがちですが本当によく整備されて全国有数の規模で歴史的価値のある小田原城を有する町のありかたを今一度再認識していただきたいと思います。また他所から訪れる観光客にいい思い出といいお土産を持ち帰っていただきたいものです。 	C
12	2012/3/12	<ul style="list-style-type: none"> ・はじめに再生ありきで発想されたこの計画に反対します。 ・昭和 50 年地下街建設が始った時、駅前に「小田地下は、巨大な棺桶である。」書かれた立看があった。今まさに暗い地下を通るたびに今日を予言していたのではないかと思う。 ・歩行者と交通機関の通路を分けたことで、安全になったことやそれなりの賑わいを見せ活気を見せたことで、それなりの意義があったが小田原駅東西自由通路が地下でなくなり地上連絡（アークロード）になり、客はラスカに移行。小田原地下は歴史的使命をはたしたと思う。 ・そもそも二度の経営失敗で三度目の正直があるのか、二度目の失敗の最後を見た時はみじめなものであった。すでに小田原の商業圏は変化している。小田原の交通の要衝地ではあるが客は通りすぎて行くだけである。 	B

		<ul style="list-style-type: none"> ・ではどうすればよいのか、小田原マルシェは地上デッキ活用で販売すればよい。防災拠点として電源装置（蓄電）を備え避難民（帰宅困難者を含む）対策の拠点として活用すべきである。 ・観光拠点として電気自動車（バスも含む）の普及のことを考えれば蓄電装置を備えた地下基地は有効になってくる。 	
13	2012/3/12	<p>小田原駅地下街再生計画（案）を見ると、駅からエスカレーターの設置が計画されており、歩行者動線の安全性が確保できるものとなっていると思う。また、錦通り側へのエスカレーターも近い将来に設置できるとの計画であり、地下街を通じて小田原市内に人を回遊させるために必要な整備がされるものと判断できるため、この計画を進める価値は十分あると感じている。</p>	A
14	2012/3/13	<ul style="list-style-type: none"> ・この計画が観光客を対象にしたものならまだ分かりますが、小田原市民は駐車場が無料で安くて魅力のある大型店の多い川東地区へ、これからも流れていくのではと懸念します。 ・又、昔から小田原は箱根への通過点、と言われており、特に観光客を地下に寄り込み、そこから市街へ回遊してもらうには、余程魅力のあるものにしないと、過去2回の失敗が生かされないのではないかと思います。 ・市が全額負担する様な計画は如何なものでしょうか。なぜ JR も出資しなかったのか、計画に無理があるからではないでしょうか？ P3 2～3 4の収支計画を見ますと最初から年間4,500万円位のマイナス経営の様ですが、もしテナントが入らなかったり、売り上げが伸びなかったら、マイナスがどんどん増え、税金がつき込まれるような計画はやめて下さい。 ・国からの補助金があてに出来る、と聞きましたが、先日「タウンニュース」で大野しんいちさんが「再開には50億円位掛かるのでは？」と記していました。良く知らない市民は信じてしまうかも知れませんが、市の方から大野さんに根拠を質して、市民に公開してください。 ・ここは時間をかけて、じっくり事を運んで下さい。市民はあせっていないと思います。 	B
15	2012/3/13	<p>「イメージパース図について」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下街のイメージが都内のどこにでもあるような感じですね。 ・横浜駅の地下街に小田原ちょうちんをつけただけな感じに見えました。 ・また駅ビルに市内や近隣の主要店舗がありビルと地下街との集客の釣り合いはとれるのでしょうか？ ・地下街を通り出た後の地上の魅力の整備も重要だと思います。あちこち寂れた店舗が拡大中です。 ・愛知のセントレア空港のショッピング街や横浜ラーメン博物館 	C

		<p>のような探索の楽しさを前面に出した店並がモチベーションも上がると思うのですが、お金の使い道がこういう形でないといけない趣旨になってしまってるんですかね？</p> <p>勝手なこと書き連ねましてすみませんがせっかく大事なお金を使ってやることなので失敗のないようにしていただけたらと思いました。</p>	
16	2012/3/14	<p>3月1日号P11の1行目～小田原地下街再生計画案への意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・パリ市メトロのアマチュア演奏家生演奏に倣って、地下街でも同様なイベントを行う ・審査により一定以上の実力のある演奏家（グループ）を募集し登録してもらい、日替わりで出演してもらう ・実行は彼らに委員会を結成させ、順番など自主運営してもらう ・周囲でワゴンセールを並行して行う ・集客が軌道に乗れば、店舗も随時オープンさせていく 	C
17	2012/3/15	<p>地下街の敷地の半分はJRが所有しているとのことであり、より良い施設整備を行うためには、協力体制を築くことは重要なことであると思う。</p> <p>しかし、地下街が当初オープンした時は、鉄道5社が主な经营主体であり、JR東日本も、当時国鉄弘済会として経営に携わっており、1回目に経営が難しくなったとき、いち早く手を引いたように記憶している。今回の再生計画（案）の作成にJRグループが関わっているようであるが、継続的な協力を得られるか不安である。何らかの目に見える支援策がないものか。例えば、収支計画の中の地代について協力が得られないものか、検討していただきたい。</p>	C
18	2012/3/16	<p>小田原駅周辺に買い物に行くと、本来ならば利便性が良いはずの駅前がすたれていて、生活必需品を買い揃えるのにもとても不便で、苦勞することがあります。</p> <p>今回、小田原地下街再生計画（案）を読ませていただき、地域住民のことを思って、今、不足している商品などを売るお店の出店を考えていると知りました。</p> <p>また、小田原の地元製品をたくさん取り扱ったり、新しい商品の開発にも力を入れていくことが書かれていて、小田原の魅力があふれている地下街になりそうだと感じました。</p> <p>日々の買い物が楽しくなる地下街を、ぜひ造ってください。</p>	A
19	2012/3/17	<p>この再生計画はあくまでも商業施設、公共施設として再生しようとする計画ですが、他の用途として利用することは検討したのでしょうか？</p>	C

		<p>質問項目としては</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 近年多発する集中豪雨により、地下街が浸水するおそれはないのでしょうか？ 2. 地震による津波が来るおそれはないのでしょうか？ 3. 地下街は一度破綻して、市が支援しました。支援する時の収支計画を提示してください。そして、再度閉鎖されましたが、その年の決算報告を提示してください。そして、今計画の収支計画では、当時の決算状況の分析は行われたのでしょうか？ 4. 地下街ができた当時は、バス乗り場への歩行者アクセス路として地下道が整備されたものと推察されます。現在は地上2階レベルにペDESTリアンデッキが整備され、バス乗り場へのアクセス路になっています。地下道としての役割は終わっていると思いますが、どうでしょうか？ 5. 日本の人口 20 万人規模の都市で地下街が活況を呈している例があれば、教えてください。 <p>次に、地下街利用のアイデアを申し上げます。地下のほうが望ましい、または地下でもよい用途にしたほうがよいと思います。</p> <ol style="list-style-type: none"> A. 集中豪雨の際、雨水を貯める遊水池とする B. 地下で育つ農作物（ウドなど）を栽培する地下農場にする C. 駐輪場として使う D. 車を水平移動させる機械式駐車場を整備する (車出入口は駅南側の現在駐車場のところに作る) <p>以上、よろしく願いいたします。</p>	
20	2012/3/16	<p>昨日、投稿した者です。総論を追加します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今計画では、小田原マーケット、小田原ファクトリーなど魅力的な計画が並びますが、必ずしも地下にある必要はないと思います。むしろ、駅横のお城通り再開発地区に交流の場を作ることが望ましいです。私なら、外で、あるいは外の緑や景色が見える所で、小田原の名産を買ったり、食べたりしたいです。 ・どうも、地下街を何とか有効活用しなくてはと、無理に計画を作っている印象を受けます。 ・東日本大震災により、社会の考え方は大きく変わりました。「小田原電力」などエネルギーの地産地消を考えていく中で、必ずしも必要でないエスカレーターを動かし、照明などの電力を大量に使う地下街の使い方は大いに疑問です。 ・地下のほうが望ましい用途を再検討して、災害に対する安全性を考慮し、エネルギーや経費を最小限にする計画を考えるべき 	C

		です。	
21	2012/3/17	<ul style="list-style-type: none"> ・まず、提案がヴィジュアル化されてたいへん見やすくなっていることがありがたかったです。 ・コンセプトは素晴らしいと思います。 ・市民にとっても観光客にとっても、いつもそこを通して利用し、情報を得る場所になり得る計画と思いました。検討してくださった皆さんに感謝です。 ・あとは、いかに具体化され運用されるかで結果が大きく違ってくると思います。どんな商品が並ぶか、どんなディスプレイになるか、どんな接客がされるか、に大いに期待しています。 	A
22	2012/3/17	<p>一点だけです。立地がよいので、音楽のミニコンサートや発表会、手品などのパフォーマンスをやるスペースが欲しいという方も多いと思います。ぜひ作って下さい。集客力アップにつながります。</p>	D
23	2012/3/17	<ul style="list-style-type: none"> ・[p11～p15]専門家の方には常識なのかもしれないが、素人の私には「MD」というキーワードが何を意味するのか分からない。MD というキーワードを読み飛ばしても読解できる構成の資料なので、むしろ素人としては重大な誤解をしているのではないかと不安を感じる資料である。 ・[p16]すべてを惣菜屋にするとか、すべてを民間の大規模業者に運営委託するなどの案も考えられると思う。 役割を区分けする案だと、区分けされた区域ごとに空きスペースが少しずつ生じた場合にみすぼらしく思えるので、店舗等を誘致するうえでは印象面で不利になるように思う。 ・[p27～p28]駅表口の階段エスカレーターを下りてきた人を、新設するエスカレーターで地下街に誘導しようとする発想は良いと思う。しかし、駅側の施設が上下エスカレーター各1に加えて広い階段もある一方で、地下街側の施設が上下エスカレーター各1なのは、間口が狭くなった印象がある。駅から降りてきた人がそのまま進んでいくには、通り道が狭くなった印象があり抵抗感があると思う。上下エスカレーターを各2にするとか(複々線のような感じ)、両脇に側道のように階段をつけるとかすると、より良いと思う。 ※横浜駅の東口地下街や各地の駅ビル等は、入り口に開放感を持たせるのが巧みだと思う。 	C
24	2012/3/18	<p>ベルジュなど、周りの商業ビルとの連携などどうしていくのか、見えてきません</p>	C
25	2012/3/19	<p>小田原地下街再生計画(案)の中で、小田原の地産地消を中心としたテナントの配置は面白いと思う。駅に近い場所で小田原</p>	A

		<p>の情報を発信できれば、観光客の目に触れる機会も増え、効果があると思う。また、そのゾーンに広場を設けることで、いろいろな市民活動が発表できれば、これもまた、小田原の宣伝になると思う。商売だけでなく、小田原を紹介する機能をもった地下街を早く再開してほしいと感じた。</p>	
26	2012/3/19	<ul style="list-style-type: none"> ・〔P 3 1〕開業後設備更新に掛る費用が10年で10億程度？開業後に更新等を実施すれば開業前の1.5～2.0倍の費用が掛るのが通常である。全ての工事を開業前に実施するのがベターである。一例（資料参照）電気設備は大体30年以上経過しており、全て更新するのが望ましい。一部更新でオープンすれば事故発生の確率が非常に高いと思われます。（発電機含め電気設備全て更新する）更新すればシンプルにし、現在の設備の約半分の容量で十分可能であると思われます。 ・〔P 3 2〕前経営のアミー等が、採算が合わず閉鎖した原因を十分検証しましたか？ 土地代→JRにですが、JRに経営参加してもらい（資本1/3～1/2程度）駅ビルとの関連を築くことが重要。年間4,000万円の黒字を見込んでいる。又、他にいろいろな波及効果を考慮しても、税金の無駄（年間数億の支出）だと思います。 〔結論〕 一市民として長期に見て、税金を有効に生かすため、地下街は閉鎖し、埋戻しするのが良いと思います。 	B
27	2012/3/21	<ul style="list-style-type: none"> ・地下街の再生開業に反対する。 ・計画案では1頁（マーケット概要）に「ラスカの売上げ安定」を挙げている。 ・既存のハコの再活用では、集客ノウハウと魅力に欠ける。 ・同じ駅前商圈でラスカとの競合が起き、相乗効果どころか客の困りこみが起きて、流動ルートに期待できない。 ・32頁（収支計画）では、物件費、地代など廃業した「アミーおだちか」の試算が援用されている。プロとしての試算がなされていない。 ・18頁（公益コンセプト）では営業活動を支える具体的な知恵が見当たらない。 ・以上わずか1～2例を見ても、このバラ色計画は傾減経営への第1歩だ。 ・国土交通省の地下街見直し政策や東日本大震災を受けて小田原市独自の震災備蓄エリア（倉庫）への転換を促したい。 ・これまでの市民関係者による検討委の知恵は尊重し、その上で再生開業を一時凍結されたい。 ・ベルジュ経営陣との連携模索で、駅前の総合コンセプトの検討 	B

		<p>を。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・凍結中の年間維持費 4000 万円は新地下街への投資額と比べれば安いものだ。 ・市政は時にはブレーキをかける発想も大切だ。 <p>〔しかし、再生開業を強行した時に備えての提言も付記する〕</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 集客手段として、女性エクササイズエリア（フィットネス）を新設。お帰りはショッピングという訳だ。 2. コンセプトの「みんなのトイレ」は当たり前。それより「キレイなトイレ」を売り物に。管理はシルバーセンターに委託かな。いま小田原でもキレイなトイレはラスカ店、らーめん横丁、国際交流ラウンジぐらいか。トイレの評判（？）になると女性客が来るよ！ <p>以上まとめると、駅アークロードにある「市銘産品PRコーナー」のようなカネ稼ぎの知恵を出さないお役人発想の地下街経営は失敗すると思う。出来るだけ早く失敗して貰いたい税の浪費を防ぐために。</p>	
28	2012/3/21	<p>日頃からお世話になります。</p> <p>さて意見ですが、市長選に立つ鈴木よしのぶ氏の「政策ビジョン」を見ますと、その7に地下街の再生は「市直営の商業施設ではなく、駐輪場等」を打ち出しています。現時点で、このような大幅変更の意見が出せる状況であれば、別紙を検討のひとつとして提案します。</p> <p>市長のメールマガジン第215号抜粋</p> <p>「その結果、地下街再生に向けた実施設計のための予算が削除された修正案が賛成多数で可決されました。タイトなスケジュールの中、再生計画骨子終了後直ちに実施設計に入るための予算案でしたが、手順をきちんと踏むべし、との議会の判断です。これにより、24年度末の再開を目指すスケジュールは見直しをせざるを得なくなり、JR東日本と今後の進め方について至急詰めを行う必要があります。」</p> <p>実施設計の予算が削除されたとは、地下街再生の方向に魅力がないのでしょうか。立地の良い地下街です。再生したいものです。駅前地下街の長所は、交通の便がよい、騒音がない、全天候なので行事変更の心配がない、広い空間が確保させている、外の影響を受けず落ち着ける、暗闇は各種用品の劣化を防ぐので防災用品の保管・販売の適所、帰宅困難者の受け入れスペースなどがあります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災用品販売店舗を大規模なものにすれば、防災用品の大量備蓄庫とみなせます。 	C

		<p>地下街の暗闇はマイナス面と思われがちですが、小田原の場合、この暗さはプラスに活かして考えたらどうでしょう。</p> <p>・「暗闇」に「灯り」を着目すれば、小田原には「灯りの博物館」を持つことに見合う歴史的な拠り所があります。小田原ちょうちんの発祥、お猿のカゴやのリズムとエッサほい踊り、早雲による小田原の攻略で牛の角に松明の伝説、金次郎の菜種油の灯りと勉学のエピソードなどです。博物館の展示資料を集めることはたいへんな作業となりますが、PRも兼ね全国に手を広げることが必要です。中井町には資料館「江戸民具街道」があり、建物も大分古くなっていますが、ご高齢の館長秋澤氏が長年運営されておられます。同館の小田原ちょうちんを始めとする灯り関係のコレクションや民具展示はたいへん貴重で素晴らしいものです。これを何とかして駅前地下街に誘致することはできないでしょうか。叶えば、古代から現在までの資料に加え、「灯りの博物館」設立の近道となり、JRの協力を得て、大々的に全国にアピールすることができると思います。</p> <p>「満月、月明かりの箱根路と新月を比較し、暗がりをお田原提灯で歩く回廊」、「今昔明かり比較」、「癒される和紙の照明」、ものづくり体験として「ちょうちん製作体験コーナー」、「現代省エネ照明コーナー」、「偉人、早雲・尊徳から学ぶ常設セミナー」、併せて、秋葉原の電気街の様な「照明器具の専門街」など、企画は種々考えられるのではないのでしょうか。</p> <p>見直しの際の検討のひとつとして提案します。</p>	
29	2012/3/21	<p>地下街再生事業については、地元自治会は夢と希望を大きく期待しておりました。それも、加藤市長は就任当時検討委員会を立ち上げておりましたが、残念ながら現在に至るまで、なんら進行状態が見えません。</p> <p>当時は地域振興として交流・消費回遊・その他に10億円の予算をつけて、23年度にオープンの予定と報道されましたが、なんら動いておりません。過日地下再生に広く市民の声を募集とのこと、私は3年前にその広告を聞いたかった。今では世論もパフォーマンスではなからうかと噂が高いです。現在の状況から言えることは、1日も早く地下街の維持費を最小限度に抑える事を考えるべきである。</p> <p>すでに市民の税金が市長就任以来1億数千万円無駄に費やし、市民から批判の声も高い事を認識すべきであります。</p> <p>地下街再生に地場産業中心の構成を考えているようですが、非常に厳しい事であり又、大型店誘致も一理ありますが現在の交流人口も減少の折、ラスカが存在する以上街の活性化に貢献できることは期待できません。然も報道によりますと今後地下街</p>	C

		<p>再生に25億～50億円の予算を投入するよう聞いておりますが、果たしてそれだけの費用をかけて、市の財政及び発展に繋がるのか非常に疑問に思われます。</p> <p>従って案として地下街は一時、地域（観光客・住民）の防災品備蓄倉庫及び駐輪場に変えて、維持費を軽減すべきであると思えます。</p>	
30	2012/3/21	<p>私はラスカがオープンした年の7月に県外から引っ越してきました。</p> <p>「ラスカ」が好きで、週に一度は買いものに行っております。</p> <p>通路として使っている地下街が現状のままではもったいなく思い昼でも通るのが不気味でイヤでした。ですから今回の計画案にはとても期待しております。</p> <p>そこで常々思っていた事ですが「ラスカ」でお弁当を買っても食べる場所がないのです。エスカレーター下の荷物整理机や屋上で食べている人を見かけます「ラスカ」にはたくさんのお弁当を売っていますが場所がないので不便です。地下街のテナント出店のスペースをそういう場にはいかがでしょうか。</p> <p>ゴミの問題などがありますが、飲食店に、はいらずにちょっとお昼を食べたいとか、お年寄りがコーヒーを買って飲んでおしゃべりする場所が必要だと思います。</p> <p>小田原駅周辺には、おしゃれなカフェなどがあります。買い物していて、ちょっと休みたい時に座るベンチやイスがありません。「ラスカ」にもたくさんテナント店があります。地下街に数店出店するのであれば、イスとテーブルを置いたスペースにした方が良いのではないのでしょうか。</p>	D
31	2012/3/22	<p>中心市街地が活性化しなければ小田原の経済状況は良くなりません。人を呼びこむ事業は必要です。この事業により、活性化することを望みます。市はもちろんのこと、経済界も協力体制を組み、事業費の圧縮を進めて、再開を目指してほしいです。</p>	A
32	2012/3/24	<p>◇資料に掲げられた方針から転換したほうが良いという意見なので、参考意見と考えられたい。</p> <p>◇[P4 ・地下街から街なかや近隣地域への回遊促進]この表題については、同感である。</p> <p>◇[P5 ・「にぎわい」と「新たな価値」の創出]この表題については、同感である。</p> <p>◇P4に挙げられた小項目には異論がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「小田原地下街」で魅力に触れ、「街なか」で本物の体験をする ・玄関口である「小田原地下街」で周辺地域の情報に触れ、小田原から「現地」へ <p>◇駅前地域に人を集めたいという方針には同感であるが、後のペ</p>	D

		<p>ージにある具体例を引き合いにしつつ述べたい。</p> <p>[P16 ショップ配置計画図]</p> <p>「西半分の店舗に人を集めることによって、近隣地域への回遊を促進する」という考えかとお察しするが、少なくとも観光客は集まることがないのではないかと私は思う。</p> <p>業種を拝見すると、地元特産品、民芸品の店舗をおく計画と思われるが、同業種の店舗はすでに周辺地域に多く存在するからである。</p> <p>旅行者は滞在時間が限られていることが多いので、わざわざ地下街に降りていくよりも、周辺の地上にある店舗に寄っていくほうを選ぶと私は思う。東半分の「物販」は地元市民を対象とした計画に思えるので、こちらに特化する方が集客そのものは見込めると思う。しかも、周辺地域と同業の店舗ではなく、周辺に存在しない店舗が良いと思う。</p> <p>◇具体的には、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若い男性向けの普段着を買える服飾店 ・スポーツ用品店 <p>などが考えられる。</p> <p>補足すると、どちらも過去には駅前地域に存在した店舗である。しかし、現在では川東地区にしかなく、私自身も不本意ながら川東地区まで行って用を足している。服飾店は駅ビルにもあるが、1店を除き女性向けである。また、例外である1店は、普段着ではなくフォーマルの店である。男性が気軽に入れる大型店舗を作れば、駅ビルと客を奪いあい共倒れになることもない。大手のチェーン店を観察すると、若い男性向けの売場には女性客も買い物に来る。</p> <p>電車で来られる駅前にこのような店があれば、自家用車を持たない若者にも魅力的であろうと考えられる。</p> <p>さて、魅力的であるためには、品揃えにも魅力が欲しい。小規模な店舗を集めるよりも大規模な店に地下街全域を任せて特化させるなどすれば、商品が豊富な店があるということで小田原市内といわず西湘地区全域からも人が集まる。</p> <p>なお、大型電気店の誘致なども考えられたが、残念ながら小田原地下街では手狭だと思うので挙げない。</p>	
33	2012/3/26	<p>1. 小田原市は20万都市を標榜しているが、昨年頃から20万人を割り込んでいる。それは、小田原市は魅力に乏しいというひとつの現象なのかも知れない。今後、少子高齢化の予測の中で予断が許さない事態ではないだろうか。県における高校100校計画の末路は出生率から推定し昭和50年代には予測されていたが、それらに対する警告には誰も耳を貸そうとはしなか</p>	C

った。現在は、廃校となる学校もある。また、幼稚園から高校まで生徒の数が減少しつつある。いずれ倒産する大学も出現するかも知れない。

2. 難攻不落を誇った小田原城も籠城の末開城陥落した。小田原人気質はその当時と余り変わっていないような気がしてならない。活気のない商店街、駅前開発、市民ホール、駅前再開発ビル等どれをとっても籠城していれば、座っていれば人が来てくれると思っているような雰囲気が濃厚である。小田原市はミュージアム（博物館）もアーカイブ（資料館）や美術館等も未整備である。故に市の文化的地位は全国的に見ても低い評価となっている。小田原駅東口の回廊構想（藤沢駅前や海老名駅前ピナウォーク、橋本駅前のような）は反対により潰えたと聞いている。しかし、将来的には建設に向けた方策を探る必要がある。これらは、地下街とセットになって効果的な回廊回遊施設となる。
3. 鳥が空を飛んで来ても犬が来ても糞を落としたり、小水をするだけである。金銭を地域に落とすのは人間である。多くの人々が住み来訪してはじめてその地域に金が落ち潤うのである。大金を使わなくとも少しずつ大勢の人々が各所で金を使うことは、人の毛細血管の先まで血液が行き渡り活発に活動し人を生かしていることと同じである。地域の小売店等が衰退して行くことは、高齢者や弱者には耐え難いことである。買物難民、交通難民などの出現は今後の地域の大きな課題となる。
4. 来訪者等についての予測数値はアミー小田地下の2005年時の数値を参考としているが当面はやむを得ないと思う。しかし、少子高齢化が予測される中で中高年を想定した内容の物販、惣菜、飲食、マーケット、コミュニティ・カフェ等の整備は元より、観光案内所等に限定せず各行政機関のサテライトとしてのミニ市役所、ミニ県庁出先機関、ミニ国出先機関等の発想も検討し、それらを含めた事業展開は今後の必須条件となる。なぜならば、中高年者は次第に自動車に縁遠くなると共に独居世帯化も進行し、公共交通機関が唯一の頼りとなって来るはずである。その意味ではJR線、小田急線、箱根登山線、大雄山線、新幹線に加えて、各社バス路線の発着がある小田原駅とその地下街は、好適地といえる。ちなみに、老人層は市役所へ行くのにバスを利用しているが雨天や猛暑時は特に不便との指摘も多々ある。
5. 地下街の再整備には、エスカレーター等のインフラの整備が欠かせない。高齢者や身体障害者、子供たちも集え、買物や各種の行政手続きができ休息のとれる「ほっとする空間」の出現

		を市民も望んでいると思う。	
34	2012/3/27	<p>小田原駅利用者が自動的に地下街へ誘導されるのが、地下街が商業施設として生き残る唯一の方途（みち）であった。駅東西自由通路が橋上にできた時点で終止符がうたれた、と考える。農産物、海産物は「畑の匂い」「海のかおり」があればこそであり、これ等の地場産品を地下で販売しても、「小田原の魅力の情報発信」とはなりえない。</p> <p>10年間で約25億の市税を投入し、年間4千万、10年で4億の収入。このような収支見通しの事業に着手すべきではない。出店するテナントは初期投資への負担もなく商売が上手くゆかなければ撤退すればよい。これでは一部商業者への利益供与だ。公共サービスの場（図書館、市民窓口業務、防災倉庫等々）として、できるだけ少ない投資で再利用できる方途を再検討すべきである。</p>	C
35	2012/3/28	<p>小田原地下街「Creator&Factory cafe」について 提言「Odawara solution Cafe」へと、コンセプトの”深化”を図る</p> <p>小田原地下街再生計画案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「地域」の発展に必要なのは、IT革命”第二世代”に入り、現状・伝統を守るだけでなく、未来に向けて”新価値創造”を育む「場」でなければなりません。ICTを最大限に活用し新都市機能の進化を育むまさに”プラットフォーム”となる場の確立が必要です。 ・地域の活性化すべく、観光のみならず新ビジネスの創造・発展を支援する機構”しくみ”を構築し、新ビジネスモデルにより、小田原市民のよりどころとなる「センター」として、駅と共に恒久的の営存する”都市機能の指標”ともいべき世界の”魁”となる施設が望まれます。 ・目指す「スマートシティ」への第一歩として新業態の構築とその小田原ブランディングとして新業態の役割とその機能を確立する。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 小田原市民「絆」システムの構築”小田原ポイントサービス通貨”によるサービス事業者と市民・利用者との信頼・満足による定着・リピートの「しくみ」を構築する。小田原生活の充実度・満足度の向上を図る。 2. 小田原「価値創造」への”ナレッジコミュニティ”の形成と新ビジネス開発”ワークショップ”の常設により次世代の新事業の創造により地域の発展と雇用の拡大を図る。サテライ 	C

		<p>ト・テレワーク・タッチダウンデスクのワークプレイスとそのコミュニケーションシステムを整備することにより、中央・地方・地域ネットワークを確立し、小田原の活性化を促進する新企業ワークシステム・ワークスタイル革新の支援を行い、ビジネス機会の拡大を図る。</p> <p>3. 小田原「情報発信センター」として” SNS”を構築しスマホ・タブレット・デジタルサイネージ等の活用による、LiveとWebの融合するコミュニケーションデザインにより、日本国内のみならず広くアジア圏からグローバルへとコミュニケーション機会を増やし、販促活動強化・来訪者とのそのリピート率の増大を図る。</p> <p>・協調互恵の「場」として、街の中心となる駅地下街にて歴史・伝統文化を大事にすることも大変重要であります。さらにその”未来を創る場”を形成し広く知恵を結集・活用し、付加価値を着実に育むビジネスモデルで、大きく進化・革新していく時代の”波”にのり、加速させ市民と共に”小田原の未来を築こう”という小田原ビジョンの確立とその具体化が見える業態の設置が必要であると思います。</p>	
36	2012/3/29	<p>じっくり何度も何度も読ませていただきましたが、本当に素晴らしい再生計画だと思います。ぜひ実現して、これからの小田原の発展の原点にさせていただきたいものです。切にお願いいたします。もともと地下街が死んでしまったのは、駅ビルを作った時に、地下を作ってつなげることをしなかった為だと思います地下同士でつながっていれば、客の流れもスムーズにゆき便利に一体となって共に発展していたことでしょう。当時その計画がなかったのは誠に残念です。5月の市長選立候補予定者の中には廃棄や、自転車置き場などの提案があるようですが、とんでもない。横浜、川崎と小田原と神奈川に3つしかないこの地下街を小田原の目玉として、この案で復活していただきたいと思います。尚計画書にはないけれども現在殆ど使われていないバス停の上で止まっているペDESTリアンデッキを日興証券跡の三角広場まで延長することを提案します。駅の2階から錦通りやお堀端通りへのスムーズな人と流れが出来、地下街へもエレベーターでつながります。茅ヶ崎北口の様に、皆さん便利になって喜ばれているでしょう、横断禁止の横断もなくなります。</p>	A
37	2012/3/30	<p>小田原地下街にエスカレーターを作るのは反対です。子供連れの方や中高年の人が待ち合わせに使ったり、最近ではいろいろなイベントの舞台にもなっています。その場所をエスカレーターでなくすことはますます地下街に人が下りて行かなくなると思います。</p>	C

		<p>私や友人が地下街に下りるのは、待ち合わせとか今日はイベントをしてるからちょっと寄ってみようかな？というときだけです。地下街に行けば何か小田原を知ることができる。遠くから遊びに来た人を案内するのに、参考になるものがある。だから観光の前にちょっと寄ってみようかな？という場所にできないのでしょうか・・・東京、横浜から来る人に自分の街にあるショップよりお粗末なお店はただ興ざめするだけだと思います。</p>	
38	2012/3/31	<p>「具体的に記入せよ」とのことですが、計画案を拝見した限り、この再生事業の成立が理解できませんので、施策自体について申し述べます。</p> <p>JR 東日本の「商業ノウハウ」に頼って、事業リスクを小田原市が背負い込むことについての、「覚悟」がまったく伝わってきません。</p> <p>かつて、87億円余の商業売り上げがあったこの施設を、17億円ほどの売り上げの施設にするために、25億円余の投資をする「再生」の利得が見えてきません。</p> <p>「地下街再生」は小田原市の大きな課題です。</p> <p>「市民説明会」を開催することを強く求めます。</p>	B
39	2012/4/1	<p>まず、旧地下街を再生しようという考え自体がナンセンスです。地下街からラスカに客は移り、ペDESTランデッキのために地下そのものの存在が隠れてしまっている以上、人の流れを取り戻すのは難儀、商業用スペースとしての役割は最早期待できません。</p> <p>市長選の立候補表明者の何某が仰るように、地下街の駐輪施設化がよろしいかと思えます。駅周辺の駐輪場の自転車収容能力を越す規模の施設として充実させ、更に、現在、アークロードは歩行者しか通行できないので、西口と自転車での行き来を可能にするため、自転車専用東西横断地下道を設けるなどしてみてはいかがではないでしょうか。</p> <p>そうすれば、東口の有料駐輪場のスペースも自ずと空くので、そこを地下街の代わりとして活用できるのではないのでしょうか。</p>	B
40	2012/4/2	<p>膨大な計画で、3度目の正直にするためにていねいな説明が必要と感じた。</p> <p>全体としての希望です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・もっと公共性の高いものを増やす（図書館、市民活動スペース） ・フレキシブルなスペースをとり、市民活動を推進する ・働く人にとっては夜遅くまでの営業が魅力的と思うが町の風紀上悩むところである、少なくともゲームセンター等の風俗関係の出店規制は必至 	C

		・地下に駐輪場の整備をお願いしたい	
41	2012/4/2	<p>小田原地下街の再開発はお城通り地区再開発、市民ホール整備と連携させて行っていくべきだと思います。その中で小田原地下街は駐車場、駐輪場を中心とした施設にしたほうが良いと思っています。</p> <p>今回の小田原市の小田原地下街再生計画（案）に沿った意見を述べさせていただきます。</p> <p>12および13ページ、MD コンセプト②③</p> <p>小田原の食品をアピールする場として試食コーナーはいいと思います。具体的にはかまぼこ桜まつりで行われている「ききかま」をしてもらい、気に入ったかまぼこを購入してもらおう。また、梅干しやかんきつ類でも同じようなことができると思います。</p> <p>12、13および15ページ、MD コンセプト②③⑤</p> <p>キッチンスタジオみたいなもの作り、小田原の素材を使った料理教室や講演会、料理コンテストなどを行ってみたらどうでしょうか。料理コンテストで入選したメニューは一定期間販売してみてもいいのではと思います。飲食店ではゆっくり食事できる場所のほかに、すぐに食べれるようなものの売店などもいいかと思っています。メニューとしては鰯を使ったハンバーガー、小田原おでん、焼いた魚練り製品、スイーツや飲み物など。</p> <p>18～21ページ、公共公益コンセプト</p> <p>イベントなどを行うステージは必要だと思っています。伝統芸能などを行うとみていただける観光客も増えるし、若年層にこういうものがあるということアピールできます。サービスカウンターに併設していただきたいものとして、レンタルサイクルとキャリーサービスがあります。ウォーキングと同時に自転車を使えば時間も短縮できます。またスポーツ車を置いておけば、若年層の利用者が増えると思います。キャリーサービスは箱根湯元で行われていますが、小田原でも行ったらいかがでしょうか。小田原に寄られる方は、箱根や伊豆方面に滞在される方が多いと思います。宿泊地まで荷物を運ぶのがベストですが、移動するために利用する駅に運んでおくのもいいと思います。また、楽しく集まれる場所としてレクリエーションの施設があったらいいと思います。例えば、スケートリンクやカーリングリンクです。</p> <p>地元の人が使うにはやはり駐輪場は必要です。小田原駅前特に東口は自転車で買い物に来て置き場に困ります。また、バリアフリー化や津波などの災害時の対応についても考えるべきだと思います。</p>	C

		以上、私の意見を述べさせていただきました。ありがとうございます。	
42	2012/4/2	<p>ほぼ賛成ですが、運営方法が従来と同じでまた失敗すると思います。</p> <p>まず、店舗の広さは、すべて1坪として、家賃は売り上げに関係なく1万円にする。市民活動団体・小中高校生・地場産業の職人後継者を優先し、出展者の代表者で運営委員会を設置する。小会議室・ホール・ギャラリー等も有料で時間貸しし、地下街のすべてを安い賃料で貸し出すことを原則とする。</p> <p>今のままで、移動式境界板だけを簡易的に固定するだけの費用で再開し、各店の内装は各店の負担で好きにやれるので、改造費は100万円ぐらいで出来ると思います。とにかく、お金を掛けなくて、市民参加型の運営を考えるべきです。収入が少なくても、固定的支出が少なければ、経営は安定します。まだいろいろ具体策を持っています。運営委員会に入れていただければ、いくらでもアイデアを提供いたします。以上</p>	C
43	2012/4/2	<p>3回目の再生は、過去の景気よりも厳しい中で、絶対に中止したほうが良い事業です。P32～P34の収支でも、「売り上げ」の根拠、下2項を支出から外しているなど、もっと一般的な・企業的思考で進めるようにしましょう。</p> <p>また、「小田原」という開放的な気分を求めて観光客がくるなかで、地下への流動はよろしくない・・・既存の商店を「城下町小田原」らしい店構えにしたり、積極的な接客など、指導する行政の課を作ってみてはいかがですか？既存の町並み・お店を盛り上げることが、先！で、地下街はそのあとです。</p> <p>ですから、ほんとうに中心市街地活性化を考えるなら、過去の箱物仕様を改めて、時流？に合わせて「駐輪場」にする決断も必要です。乱雑に駐めてある自転車は、景観（通りを狭めて時には危険）を損ねているだけでなく、高波や大水には危険かもしれません。</p> <p>この事業は、中止してください。</p>	B
44	2012/4/2	<p>小田原地下街再生計画書を拝見しました。正直な感想を申し上げますと、何処にでもある施設になりそうだなと思いました。面白味はないなど。</p> <p>物販や飲食に頼らずに、確実な集客、安全な治安、市民の利便性を確保するスペースではいけないのでしょうか？</p> <p>例えば、半分は図書館に。1/3は市役所支所に、1/3を飲食可能な休憩スペースに、1/3を子供向け施設（保育所等）に。折角駅と直結しているのですから、駅ビルの延長では無く、誰もが必ず通って利用するスペースに生まれ変わらせて頂きた</p>	C

		<p>いと思います。</p> <p>商業施設は、ロータリー周辺の再開発を視野に入れ駐車場・駐輪場付きのビルを建築して下さい。</p> <p>市民が利用し易い再開発を、宜しくお願い致します。</p>	
45	2012/4/3	<p>地下街をこれからどうするのか、小田原市にとって大きな問題であると思う。あんな良い所がどうして閉まっているのか、このまま何もしないのか、全くもったいないと思います。</p> <p>真暗な通路のままの利用でなく、再利用できる可能性があれば、再開することが先決であると思う。</p> <p>JR 東日本が、再開に向けて意欲を見せている様だが、ルミネやアトレといった店舗を全国的に展開している実績や、小田原ラスカの状況を見れば、どの企業よりも強みがあるだろうし、可能性もあると思う。</p> <p>このまま閉めることは簡単。いろいろなアイデアをもらいながら、小田原の駅前の顔として、はずかしくない再開を一日でも早くしてもらいたい。</p>	A
46	2012/4/3	<ol style="list-style-type: none"> 1. マーケット調査は、小田原市独自で調査したのか？ マーケティング会社に依頼したならば、どこがしたのか？ 2. 小田原周辺地域は、日本有数の観光とあるがどこまでの周辺地域を示し、具体的に何を有数とするのか？ 3. 事業所が多く集中していると言われていたが、業種別にどのような事務所があり、そこで働く労働者人口はどの程度あるのか？ 4. 小田原ラスカの売上は安定していると言われていたがその要因は何か？ 5. 昼夜間の人口も近隣都市と比較し、非常に高いことからあるが、小田原駅周辺は、夜7時以降には人通りも少なく、また、近隣の都市とはどの都市を示しているのか？ <p>再生計画コンセプト1より</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 小田原の隠れた魅力とは、現時点で具体的にどのようなものが存在しているのか？ 2. 地域資源を発掘しとあるが、事業していく上ですでに地域資源がどのようなものが存在しているのか？手さぐりの状態では事業は上手くいかない。 3. 地域住民が再発見し、にぎわいをつくると言われていたが小田原市民が納得する魅力あるものでなければならない。小田原市民が、小田原どん、小田原おでんなど本当の地産として受け入れられていない現状から、ことばだけがひとり歩きしないほしい。 4. 小田原地下街は、地域住民の年齢人口を分析し、さらに高齢 	B

化と少子化が中心部に現象としてあるのに、マーケットの拡大を目指すことはおかしな話である。

5. 小田原地下街で情報発信することにより？とありますが、今までにもイベントなどをして発信していてもその場限りであり持続した消費に結びついていないのが現状である。
6. 再生計画具現化のイメージとして本当に具体的な例も上げないで何ができるのか？あまりにも不明確な計画であると言える。
7. 新しい地下街の方向性について、地域性Xライフスタイル感度ポジショニングマップの図表で川東エリアSCは地域性とライフスタイル感度が低いとされているが、この分析は小田原市民全体からしてそのようなことはない。さらに川東エリアの方が消費者ニーズに適応したものが多い。

ターゲット設定について

1. 地域住民を中心として再生プランを考えているのに、このターゲットとは小田原市民全体をターゲットにしているのか？消費者である市民のエリアは2極化し、川東地域経済が中心に変化しているのに、駅中心で活性化するターゲットは市民全体割合からしてターゲット設定に無理ではないか？
2. MDコンセプト② 小田原の素材、小田原スイーツ、小田原の惣菜、小田原の加工食品は、小田原市民はすでに理解しているし、だからと言って地下街まで足を運んで消費する人は少ないのではないか？何か、観光客と一般市民とのターゲット設定がおかしい！
3. 小田原ファクトリー（魅せる工房+カフェ）このスペース形態で魅せる、学ぶ、味わうなど満足度は低く、さらにテナント料を維持していくことは難しいと思われる。

広場のコンセプト

1. この広場でのスペースでは、狭すぎるし中途半端であり、これでは観光客や消費者から不満が出る可能性がある。
2. 地下街が、この広場を公共的イベントとして活用しようとしているがあまりにも中途半端で無理がある。

トイレのリニューアル

1. 障害者、車いすの方、子供などに配慮がされているのか？
2. 地下街で働くスタッフ等も同じトイレを共有することに問題はないのか？
3. スタッフ等の休憩室等専用ルームの確保はされているのか？

その他

業者の商品や材料等の搬入出入り口が旧職安通りの階段を使うことに不便さが出てこないか？

運営基本方針

1. 定期建物賃貸借（賃貸借期間の最低期間を定めるべきである）と同時に契約面積に対して、最低保証金を設定していないのはなぜなのか？
2. イベント運営委員会を設置し、イベント運営を行うに際して発生する費用等は、どこの会計から支出されるのか？
3. 収支計画（試算①）から運営費用はテナント売上収入を基に支出されるのか？又は小田原市の税金の投入により補助金もしくは協賛金の名目で支出する予定であるのかどうか？
4. イベント運営委員会の構成図から行政・地元団体・地下街業者の3者が関係した場合、運営費用が限定されずお金が投入される可能性があるがその点、問題はないのか？
5. お客さまサービス施設の充実について、障害者・弱者・老人・子供たちの安全かつ利用しやすい施設は具体的にどのようなようにされるのか？その点が明記されていないがどうしてか？
6. 専任担当者の配置とあるが、市の職員・運営委員会・市民等から選出されるのか、何人配置するのか？明確にすべきである。
7. ここで運営基本方針①、運営委託会社（PM会社）運営委託のフローとして②でPM会社は、販促・テナントサポート・営業管理義務を行う専任の担当者を配置するとしながらも、専任担当者の配置とあるがどのような役割をしているのか、また二重構造ではないのか？

計画平面図を参照すると

1. まず、最初にアミーおだ地下が存続できなくなった、その原因たる要因はどこにあったのかを精査し検討されたのか？その結果、どのようなことがあげられたのか明示してもらいたい。
2. 市民からは、なぜ、おだ地下が駅から直接、地下通路にならなかったのか？前々から利用しにくい点の声があったにも関わらず、今回の計画図では、駅正面からのエスカレーター（約30度）？の角度での存続では、利用者の安全面からも利用しにくいのではないのか？
3. さらに、ベルジュ側の階段も再開後のエスカレーターの計画では、利用者の階段の不便さが解消されず、地下街への人を引き寄せる力は低下し、改善された印象が感じられないのでは？

収支計画について

1. テナント収入の店舗金額は、何店舗分なのか？内訳は？
2. 収支とは別に各店舗から保証金はなぜとらないのか？

		<p>3. アミーおだ地下の実績数字が参考に挿入されているが、数十年前のデータを使うことに意味がないし、収支計画としておかしい。</p> <p>4. 地代、年間2200万円はどこに支払うのか明記されていないが？地代先の固定資産税はどうなっているのか？</p> <p>5. 公租公課が0になっているが、すべての財産が市の所有だからなのか？</p> <p>6. 事業収支の計算上、原価償却費が0になっているが、このような考え方では、収支計画として存在価値が認められないが？どうしてか？</p> <p>7. この収支では、約4千2百万円の利益があると計算されているが、偽装計算になり、黒字には決してならない。</p> <p>8. さらに、地下道路維持費に約7千2百万円とカウンター運営費に1千5百万円も経費がかかるとしてあるが、年々莫大な税金を投入することになるから、この小田原地下街再開発は断固反対である。</p> <p>まとめ</p> <p>この小田原地下街再生計画（案）のマーケット調査は、どのくらいの人数が年代別に利用すると見込んでいるのか？提示されていないし、さらに川東地域の大型店には無料駐車場が設けられているが、その集客力に対する方策も重要な課題であるのに何も計画案に反映されていないがどうしてなのか？</p> <p>最後にこの小田原地下街再生計画（案）の資料は、あまりにも莫大な税金25億円を投入する計画にしては、基本案の段階にしてあまりにも、いい加減な資料作りがなされていて、正確な判断ができないものである。この計画では、追加の税金を支出することが明確であると同時に採算の取れない事業となり、市民への税金が増大するばかりであるから、廃止すべきである。</p>	
47	2012/4/3	<p>小田原地下街はなんとしても有効活用しなければ勿体ないし、再生する事自体には大賛成です。</p> <p>しかし、本計画案をみさせていただいたところ、この再生案で本当に大丈夫なのかと疑問を抱かずにはいられません。</p> <p>商業コンセプト中に【惣菜・スイーツ販売等】とあります。これはラスカと、もろかぶりですよ？いったい小田原に何軒ケーキ屋を作るのでしょうか？惣菜やスイーツなどはラスカや他の駅近くのスーパーにでも行って貰った方がよいと思います。なぜ、わざわざ同系統の店を作るのか？これで本当にラスカとの有効な相互関係は築けるのでしょうか？</p> <p>また配置図によると【地場加工販売】と【見せる工房カフェ】</p>	C

		<p>とがさほど離れていませんが隣接しておりません。見せて売る・・・これは隣接させた方がよいと思います。また、ワークショップコーナーともありますが、小田原市はワークショップコーナーをいくつ作るのでしょうか??マロニエにもあれば、いずみにもあります。旧丸井の中にもあったように記憶しています。また、新しい市民ホール内にも設置予定のはずです。今でさえフル活用されていないのに、またここにも設置予定に入っている・・・市内に何ヶ所ワークショップできるところを作成すれば良いのでしょうか?</p> <p>正直、本計画案は小田原地下を商業施設にしたいのか?カルチャーセンターにしたいのか?よくわかりません。なんか、なんでもかんでも取り入れたいように思われ、人の交流云々などとも書かれていましたが、全て中途半端な気がします。目新しさも何も感じる事ができません。</p> <p>公営、民間問わずに小田原に他に無いような物や「これだ!」と言う強いコンセプト(一過性のパワーテナントではなく)が無ければ結局以前と変わらない、もしくはより酷い結果になるのではないのでしょうか?もっと大胆に全て美術館にするとか、ミニシアターを作るとか、全てアウトレットにするとか中途半端ではないものが良いと思います。</p> <p>激しく危惧する次第です。</p>	
48	2012/4/3	<p>地下街の再生は商業施設としては無理があると思う。</p> <p>投資の額、ランニングコストから、利益計画、売上計画をたてると小田原駅周辺への商業的影響が大きく、商業の全体的パイが増えない時代に、公共的土地利用という意味合いで不適切だと思う。コストや投資の額を考えないでできる施策・・・市民サービス、公共サービスに協力が得られれば、そのための施策の方が良いと思う。</p> <p>具体的な再生としては、郊外に広がりすぎた・・・(市役所、警察、県の窓口、税務署など)をここに集約し、また、それ以外・・・るサービス(市立病院などの初期の窓口)⇒問診など(又・・・)</p> <p>又は、熱海、箱根の観光サービスを1ヶ所に集め小田原を・・・観光情報・・・拠点とする。このような施策は基本的には物販を・・・初期的投資が少なく(情報インフラ投資は必要)・・・に活用・・・。地下街全体の使い道の中で、この・・・にする。ここでは土日に各種イベントを行い、市民広場として活用。コンサート、・・・屋台、市場、発表会、展示場など。</p> <p>※FAXでの投稿であったため、解読可能範囲で転記</p>	C
49	2012/4/3	<p>ざっと再生計画を読んでもみると、内容が抽象的で、この計画を作成した人は、ただ計画を作るだけで、実際計画を実施する人</p>	C

		<p>とは別と、妙にしらけた印象を受けました。</p> <p>そこでよく読むと 22p に運営委託（プロパティ・マネージメント）で、3、4 行に、「小田原市が運営を直接行う事はノウハウや行政機関の性質から課題が多い」と言う発想が現れ、計画当初から、この様な他人に委託をするという考えでは、うまく行かないと心配します。</p> <p>先ず、小田原市の職員から、選抜スタッフを選任し、そのスタッフに各種の責任を与え、そのスタッフ達が集まったチームに民間会社から選んだノウハウを持つと考えられるスタッフを加え、合同プロジェクトチームを作り、彼らに、計画立案、実施させるのが良いと考えます。</p> <p>11p、12p、13p の地産地消の食材を提供、あるいはそれらを使用したメニューの提供店舗ですが、これらは、「朝ドレファーマー」、「鎧塚・・・」等、と言ったライバルが多く有り、同じような店を集めても、競争は厳しいですが、これらの、支店を出すと云った提携策もどうでしょうか。</p> <p>15p のパワーテナントですが、これは是非必要です。小田原市は直近駅前に「ラスカ」があり、鴨宮方面に、ウエストモール、イーストモール、コロナワールドと言った強力な競合店街が有り、これらに立ち向かわなければなりません。それらに対応するには、正にパワーテナントが、是非必要です。H&M、ユニクロ、ヨドバシカメラ、ノジマ等に声を掛けるべきです。かれらには、地下街計画を当初から考えるスタッフになりうる人材がいる可能性も高く、彼らをスタッフとして取り込むのも、どうでしょうか。</p> <p>8p で、子育て世代と段階世代を中心とした幅広い市民がターゲットと書かれています。この人達に、計画当初に、意見を集約するスタッフとして、趣旨を説明してモニターに成ってもらい、色々な意見集約機関として活用させてもらったらどうでしょうか。</p> <p>駐車場利用者は駅前と言えども絶対多いと考えます。しかし、有料では集客は望めません。駐車場は現在駅前にある既存駐車場を利用し、2 時間無料。それ以上の時間は通常料金請求。</p>	
50	2012/4/3	<p>個人的には、ガス抜きのようなパブコメは好きではないのですが、いわせて下さい。</p> <p>自由通路とペDESTリアンデッキの影響でおだちかはエスカレーターをつけてもかつてのように地下通路としての役割は望むことが出来ない。ここを魅力的な場所として、人が通過する施設ではなく人が集まる施設にするべきである。そこには多額の経費をかけた改修をしなくとも可能と思う。それを考えるのが</p>	B

		<p>為政者の努めであり、金をつぎ込むだけなら小学生でもできる。これでは市長の再選目的といわれても文句は言えまい。やらせ同然の市民検討委員会やJRやラスカにいいようにまとめられた再生案といい。どれだけ時間と税金を浪費しているのだろうか。もはや市に当事者能力なし。どこまで市民をなめたら気がすむのだろうか。この4年間の浪費はどう責任をとるつもりなのか。なんだか市民の知らないところで、知らないうちに話を進められた不信感は払拭できない。</p> <p>しかし、文句は山ほどあるけど、過ぎ去った過去をとやかく言うのはやめたい。こうなった以上、市を監視できなかった市民にも責任があるわけだし、今いえることは、この計画を無理やり拙速に進めず、もっと慎重に考えたらどうだろうか。市民の間でも賛否が分かれていることを象徴するように5月の市長選では閉鎖案などを公約する候補もいる上に、同様の考えの議員がいることを無視してはならない。また、日本にはこの手の不良施設再生の専門家もたくさんおり彼らの考えも参考にすべきである。</p> <p>計画案を見ても設備改修ありきでしかなく、そこでなにをどうしたいのかわからないことだらけで、まったく期待を感じられない。次から次へととってつけたようなことばかりを言うだけであるし、再生計画案も単に数字を並べただけで、議会や市民を納得させるだけのアリバイ作りにしか思えない。これではどうこうコメントする以前の問題であり。いずれ破綻することは火を見るより明らかとしか思えない。今度は25億もの月謝を払わされるのは御免こうむりたい。</p> <p>4年前市民の多くの期待のもとに誕生した市長さん、いい加減に目を覚ましてください。</p>	
51	2012/4/3	<ul style="list-style-type: none"> ・ P31、総事業費 P32 地下街収支 総事業費25億円に対して年間収支見込みが0.4億円ということは単純に計算すると投資費用を回収するのに60年以上かかる。 現在、地下街がなくて困っている歩行者がいるというはなしは聞いたことがない。総事業費25億円プラス毎年の維持管理費を支払ってまで地下通路が必要な理由はない。地下街、地下通路は廃止し埋めるべきである。 ・ P34 地代 (株)アミーおだちか時にJR東日本に支払っていた賃料22,000千円計上する。とあるが、これだけ小田原市の中心市街地の地価が下がっている中で、賃料は(株)アミーおだちか時というのはおかしい。 	B

		現在の価値について不動産鑑定を実施するなど公平に決めるべき。	
52	2012/4/3	<p>小田原市をよく訪れている者です。故郷と気候が似ており、僭越ながらお小田原を第2の故郷であると思っています。市民ではありませんが、投稿させて頂きました。</p> <p>小田原の地域振興は私の希望でもありますので、是非ご協力させてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・なぜ地下街？再生計画コンセプトを拝見しました。なぜ地下街である必要があるのか、さっぱり理解できません。コンセプトとして地下街というキーワードが出てくる具体的な根拠が示唆されていません。小田原の魅力は地下ではないと思っています。このコンセプトですと、はじめから地下街を作る事が前提で話をされている気がします。 ・収益モデルの破綻が目に見えています。 <p>収益モデルを拝見しましたが、ビジネスモデルとして成立していません。収益の試算も意味が分かりません。P23の賃貸シミュレーションでは最低保障賃料を52,000(円/月坪)にしています。駅から徒歩3分で10,000(円/月坪)あたりが相場だと思いますが、このシミュレーションの根拠は何なのでしょう。</p> <p>以上、一部だけ記載させて頂きましたが、あまり小田原の魅力を減らしてしまうような計画は控えていただきたく、どうぞよろしくお願い申し上げます。</p>	C
53	2012/4/3	<p>8～10頁のターゲットについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物販で人集めることに反対。 <p>鴨宮方面で、小売の戦争状態です。ましてや、市が、この厳しい商業施設経営に参画することは無謀です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ターゲットが市民であることが、大間違い。 ・中心市街を賑わすためには、都市からの来訪者を増やすことが重要です。そして、都市の人々が喜ぶことをする。 ・箱根に、毎年2千万人の来訪者が来るのだから、小田原に魅力を感じて立ち寄ってくれる、おもてなしと努力が必要 ・どのようにしたら小田原に魅力が発信できるか、先進事例等、専門家をお願いして、しっかり協議することが一番重要です。 ・パワーテナントを入れなくても、小田原の魅力を、市民力を使って発揮すれば、地下街全体を使っても広すぎはしないし、施設再開に多額の費用をかけなくてもいい。 ・中心市街地の活性化には、都市からの来訪者を増やすことが大事ですので、ターゲットを絞りましょう。中途半端は厳禁です。 ・都会の来訪者が喜ぶ内容ならば、小田原近郊の人々も来る。 	C
54	2012/4/3	旧市街地は商業の地盤沈下が始まっていることから、一刻も早	A

		<p>く地下街の再開を望む。</p> <p>地下街再生のみではなく、地下街から、旧市街地（中心市街地）に人を流す工夫が大事で、タウンカウンターの仕組みがどうなっているかが問題である。</p> <p>是非その点について議論が必要と感じる。</p>	
55	2012/4/4	<p>2000年に美しくまちをつくる、むらをつくる提案競技がありました、みな相当の意気込みで参加してくれたコンペであったと記憶しています、あれから10年以上歳月が流れ今日に至っています、そのときの内容が現在どこかに活かされているものがあるでしょうか、地下の再生云々より散策が楽しくなる中心市街の魅力アップが先です、町並みの散策で楽しさを増せばおのずと駅前地下も導線的な位置づけが生れ、いろいろと利用価値が増してくるはずです。</p> <p>こんな話をかつて聞いたことがあります、下北沢近くにお住まいの方でした、昔よく小田原まで買い物に出かけたんですよ。この一言が発している意味をじっくりと考えてください。</p>	C
56	2012/4/4	<p>17から19頁の、人の縁を結ぶについて。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 買い物をして縁結びができるとは思えない。 2. 大きな志があることに向かって、みんなで力を合わせ努力したときに、縁とか和ができるのです。 3. その大きな志とは、市民が小田原に誇りを持ち、このまちの良さを発信することです。 4. 市民活動を通して、人の役に立つこと。それぞれの個性を磨き高め、発揮することです。 5. 現状の地下街であれば、天候に左右されず、人が集まること が便利な、広場的な要素があります。それを様々な形で活かして、出会いと感動を通して縁が結びます。 6. だから、このスペースを、エスカレーターを造ることで潰さないでください。地下街がいろいろな使い方ができなくなってしまいます。最悪です。 7. エスカレーターを造れば、人が来るというのは、大間違いです。地下街に魅力をつけることが本質です。 8. 小田原の良さを通して、日々のストレスを解消していただく、そうした役割をしっかりと果たしていくことも、小田原の使命としてあるはずですよ。それをしなければ、今の衰退する状況は改善しないと思います。賑わいを創出しましょう！ 	C
57	2012/4/4	<p>小田原駅周辺には、買い物ができる商店が年々少なくなっています。特に、高齢者にとっては深刻で車を運転して郊外の大型店に行ける人は良いですが、電車やバス、歩いての買い物になると、駅に近くないと無理です。小田原駅に近い地下街を再開</p>	A

		<p>してもらふことは、利用する私たちにとって、選択肢が増え、とても喜ばしいことであり、周辺商店街の活力回復といった意味でも、大変効果があることだと思います。</p> <p>高齢者はもちろん、買い物に苦労している人も多いということを考えても、駅周辺の再生を図ってもらいたいと思いますので、よろしくをお願いします。</p>	
58	2012/4/4	<p>今回の案はまだ未熟な案だと思います。一番大事な使う人の意見が盛り込まれていません。25億もかけて本当に大丈夫なのか、納得出来る市民は1人としていないと思います。商業ベースの案が出たことは、検討材料が出たということで、少し前進と受け止め、ここで市民ホールで行ったように専門家と使いたい人、商業者、市民もまじえ、1年間位きちんと議論すべきです。本当に必要な施設であれば再生されるでしょうし、必要ないとされれば埋める事も有でしょう。何にするにしても、その議論する場、資料が明確にされなければ、正しい解答は出てきません。あまりに急ぐ事で、中途半端な状態で押しすすめると破綻すると思います。まず、市民、商業者、市、専門家、それも（一流の人）を入れて、話し合う場を持って下さい。それで最短の解決策につながると思っています。湘南エスビーのみにまかせず市全体で解決していく問題だと思います。</p>	C
59	2012/4/4	<ul style="list-style-type: none"> ・本計画は市民の意見を反映し、ラスカの経験を生かしそれなりに評価できると思う。 ・しかし、経営形態がラスカが企画し営業を全面委託を受けるのであれば、リスクも共に負うのが当然であり、そのリスクを負わないということは自らリスクありと認めていると同じことであり、いま一度慎重に検討する必要があると思う。 ・リスクを市が負い、事業をすとなれば、借金の発生したとき、これは税によってまかなうことがあり、市民の理解が必要である。本案をもって市民に今までと同じような説明会でなく、シンポジウムなり検討会を数回開催して市民の了解を得ることが必要である。 ・会議所及び商店街連盟から出ておられる委員は、未だそれぞれの機関で討議されたことはなく会議所に設ける説明会だけである。説明を受けた本案をたたきだいとして、議論をする必要があると思う。そうするように努力する。 <p>※F A Xでの投稿であったため、解読可能範囲で転記</p>	C
60	2012/4/4	<p>(P 27 ページ～P 29 のエスカレーター設置計画案、歩行者流動について)</p> <p>現在提示されているエスカレーター設置計画案では、駅正面入り口はエスカレーターのみ設置されることになっています。し</p>	C

		<p>かし上り、下りエスカレーターのみでは地震や火災等の緊急時に避難路として活用が難しいかと思われます。実際に東日本大震災の際は、エスカレーターが外れてしまったという事例も報告されています。また、既存の階段が残るとは言っても、特に観光客等地下街のレイアウトを把握していない方は、緊急時パニック状態となり、最初に降りて着た場所であるエスカレーターに殺到することが予想され、二次被害が起きる可能性が高いと考えられます。それゆえ駅正面入り口にエスカレーターだけでなく、階段を設置することでスムーズに人が流れるため、安全性が高まる上、より多くの人々が地下街へ足を運ぶことも見込まれます。</p> <p>これらのことから、駅正面出入り口には、エスカレーターのみでなく、エレベーターの平行に階段の併設をお願いいたします。参考資料といたしまして、地下街の出入り口新設案図を添付させていただきます。</p>	
61	2012/4/4	<p>はじめまして。小田原居住歴 33 年、主婦（子あり）です。今回地下街再生計画案を拝見し、市民として意見を述べさせていただきます。</p> <p>まず初めに市民として、地下街再生に大いに賛成です。私自身も子供がおりますが、今の小田原駅周辺は子育てするには大変不便な場所となっています。少子化を食い止めるためにも、子育てしやすい街になって頂きたい。雨の日でも快適に買い物ができ、子供が楽しめる場所として地下が最適だと思います。</p> <p>（もちろん観光客誘致にもベストな立地）</p> <p>駅周辺は子供が安心して遊べる場所が少ないので、地下に買い物しながら子供も遊べるスペースがあると良いです。（室内遊具などが置いてあるスペース）こういう場所なら市民はもちろん、子供連れ観光客も一休みできる場所として利用できるのではないのでしょうか。</p> <p>再生計画案の 12・15 ページ：小田原マーケット 地産のものを利用したレストラン・カフェ・スイーツ等はとても良いと思います。現に駅で食事をしたとしても選択肢があまりない。観光客の数に対しレストランの数が少なすぎる。（特にカフェは皆無）地のもをを活かしながら提供できる 1 番の方法がこういったマーケットではないのでしょうか。</p> <p>再生計画案の概要はとても魅力的で最適な利用方法だと思います。ただ現実的に実行されたとしても存続しなければ意味はありません。収入見込み等、ちょっと非現実的では？という箇所もあります。そして耐震の心配もあります。</p>	A

		<p>こういった条件がクリアされるのであれば、地下街再生を支援します。(鴨宮方面ばかりが活性化され、駅周辺は荒んでいく一方です。)</p>	
62	2012/4/4	<p>こんにちは。私は小田原に来て5年の主婦です。</p> <p>自宅は国府津なので、いつもの買い物は鴨宮ですみます。ラスカには洋服など買いにいけますが、これ以上商業施設はいらないと思います。</p> <p>子供が室内で遊べる大型な施設、あったら利用します。子供と年寄りが笑顔の街を！なら、保育園とデイサービスなどの併設もよいのでは？ボランティアの活動場所、みなが集えるイベント広場などあったら楽しいですね。</p> <p>そしてなんととっても私にとって今回外せないのは、あの、杉本博司さんが、小田原に美術館をつくるという計画です！</p> <p>アートの島、瀬戸内の直島で杉本さんの作品を見て、ものすごい感銘を受け、彼のことを調べてみると、なんと私の住む町、この小田原に能舞台を作るとの話ではないですか！先日も品川の美術館で、彼の新しい展示がはじまり行きましたが、物凄く大盛況でした。ぜひ見ていただきたい、彼のドキュメンタリー映画” はじまりの記憶” の中では、はっきりとこの小田原を最後の地とってらっしゃいました。直島で思いましたが、アートは本当にたくさんの人を呼びます。日本はもとより、外国のお客さんも、おそらく杉本を求めついでに箱根も・・・といったかんじで小田原を訪れることになると思います。</p> <p>江の浦は離れているので、小田原には必ず寄り、城下町小田原、能舞台、尊徳に学ぶ日本的なこころこれらをつなげるような案内所や博物館が必要です。</p> <p>小田原にとって、これは本当にうれしいチャンスです。ぜひ生かしていただきたいと思います。</p> <p>小田原市民として誇りの持てるものを、どうぞよろしく願いします。</p>	C
63	2012/4/4	<p>この種の計画によくあることですが、理想論を極めて体裁よく散りばめている感は否めません。私個人は、地下街の再生には大賛成ですので、建築設計コンサルタントが描いた、計画のための計画案という印象を持ってしまうのが残念に思います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下街「再生」計画となっているが、これまでの「おだちか」からの再生という観点に触れられていない。 ・マーケット概要で示された課題や展望が、計画のどこに反映されているか分りにくい。 ・地下街計画は、あくまで小田原市民（団体や事業所を含む）主体であって、市外のテナントや流行のテナントは含まないと理 	C

		<p>解してよいか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ターゲットを子育て世代と団塊世代としているが、通勤者世代（男女とも自分のための消費に関心がある）もターゲットとして明示すべきではないか。 ・利用シーンは、典型例を示しているだけで、プレゼンのテクニックに過ぎない。 ・観光客の（街なかで消費しない）通過が問題になっていたと思うが、どのような戦略があるのか。観光客への対応も相当部分考慮すべき。 ・既存商業との住み分けとするが、どのように住み分けるのか具体案がない。 ・テナントになるだけの資力がある商店と一般商店、駅周辺商店と銀座や国際通りの商店、市外資本と市内商店などの共存あるいは競争の検討はされたか。 ・交通手段は、ターゲットによってまったく違う。現在は（最初の1時間は否応なしに300円をとられる）広い駐車場があるが、将来はどうなるか。公共交通機関のみを想定しているのは現実的ではない。 ・市民主体であることには賛成であるが、 ・地下のためか天井が低く閉塞感あるのを、設備配置や店舗配置によって開放感を演出し欲しい。 ・広場（歩道）を十分広く取り、有機的に活用する。 ・お堀端通りへの出入り口がどれも分りにくく寂しい階段で、この方面からのアクセスに抵抗感がある（駅からはエスカレーター増設と理解）。 ・盛りだくさん過ぎて、ほんとにコンセプト通りの地下街ができるのか。 ・パースは、どこにでもある場面でインパクトがない。 <p>なお、4月4日が締め切りであると、当日分り本意見を急ぎ作成したため、断片的になっていることをご容赦ください。</p>	
64	2012/4/4	<p>小田原地下街、再生事業案について問題と思う点</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 新設する正面のエスカレーターは、絶対にいらない！！ <ul style="list-style-type: none"> ・地下街の宝である、広場が犠牲になる。 ・この広場があるので、地下街を賑わいある場所にできる。 ・子供が遊んだ、盆踊りも祭りもやった、地域の大切な集いの場を潰してしまう様な暴挙です。 ・ここが失われたら、人々の心の繋がりを取り戻し、おもてなしのまち創りの希望が消滅します。 ・新エスカレーターで、魅力ある場になる？高層化した駅から、地下に来る人は目指してくる人だけ。 	C

- ・道として利用する人はいない。
 - ・高額な設備費と、ランニングコストは大きな負担になる。(金額は、未だ発表されていない)
2. 物販では、小田原の魅力を発揮できず、来訪者に来てもらえない。
- ・ターゲットは来訪者(箱根に2千万人以上年間来る)を中心に考えないと焦点がぼけ、キャパシティが広がらない。来訪者で賑わう場ができれば、市内、近隣からも人は来る!
 - ・パワーテナントに具体性がなく、都会人に通用しないでしょう。物販での集客は半年で激減が常識。
 - ・商業施設は、有り余っている。鴨宮方面では、乱立して安売り合戦! 行政は参戦の覚悟あるのか?
 - ・「小田原の魅力の情報発信」「市街地活性再生の拠点」と、書くのはいい、大賛成だが、それをどう実現するのか、最も重要なことがこれから協議するとはお粗末。(22頁) 魅力的な場をどう創るのか? お金も人の知恵も、これから沢山必要になる!
 - ・埋めてしまえ、駐輪場だと言われ、お荷物な存在で5年間放置されながら、物販エリアになると、途端に、最低保証賃料、坪52000円、5坪で、26万円とは信じられない!
- (23頁) (今どき、あの銀座でも坪5万円は厳しいそうだ)
3. 再生の情熱が感じられない、運営方針(22~25頁)と、収支計画(32頁)
- ・22頁にもあるように、JRは、地権者であり、事業提案者であるにもかかわらず、この事業には、一銭も出しません。2200万円の地代を受け取り、子会社である「湘南SB」が、このような事業案に、5千万円以上も、とっている。(肝心なことは何も決まっていない! のに)
 - ・先日、市民ホールの事業案が発表されましたが、すごい専門家の方々が小田原にいいホールを創ろうと、お力添えをいただき、素晴らしい内容でした。担当者に、ここまでの経費がいくらか聞きましたら何と、200万円は掛かっていないとのことでした。この事業案にも、この情熱が欲しいと感じるのは、僕だけでしょいか?
 - ・地下街の事業案が、これ1本しかないことが疑問。※(H20年の小田原駅・小田原城周辺まちづくり検討委員会) その理由は、この計画のベースとなっている、まちづくり検討委員会※に、市長が商業をベースに検討してくれと縛りをかけたことから始まる。地下街を何故、商業施設にこだわるのだろうか???

僕の提案(願い)

1. 市民活動の拠点に

- ・協働をいとわない市民に開放する。
- ・自由広場の発想。安くて、便利で、集まりやすい。そして、ほろ酔い。
- ・ここは通路にはなれない。場の魅力を目指して集まる広場。
- ・儲ける発想はなく、お世話する人もされる人も、喜び、楽しく、温かい『おもてなしのまち、小田原』のモデルエリアにして、論より証拠を示し、まち全体に広げる。
- ・来訪者（小田原を選んできてくれた人）が、必ず訪れたいくなる場にする。情報発信。観光ガイドの出発点。いつも違う、おもてなしの催しが開催されている。
- ・技を持った市民ボランティアの発表の場（カルチャーセンター）
- ・FM おだわらのスタジオをつくり、賑わい創出。（地元力のある人が関わっています）
- ・フリーマーケットなど

2. 商業者の PR と活動の場所になる。

- ・出せば入る（損をして得を取る）
- ・名物、名産品を試食できる。ただし、20分500円として本気の人に絞る。
- ・屋台村のようにして、新鮮で美味しいものを、安い値段で提供する。B級グルメ。昭和レトロ、椅子はそのへんの箱でいい。人情、縁、ふれあいの場づくり。

3. 行政の出先機関を置く。

- ・ボランティア活動支援課を新設。協働を強力に支援する。
- ・『観光都市宣言』をして、官民一体となって、強力に推進する拠点を置く。
- ・その他、市民ニーズに合わせて配置。

4. 場所が魅力的で人が集う。何としても、経費を抑える（安く貸す）ことが重要。

- ・新エスカレーターは、絶対いらない!!! 現状で、人間力にて集客する。（再開までの改修工事に、約16億円。その後10年間で、設備更新約9億円。合計25億円!）
- ・地下街の運営組織が不可欠。NPOなどのボランティア。この立ち上げに、その道の専門家が情熱をもって関わってくれないと難しい。市民ホールの検討委員のような情熱ある成功事例を持っている人たちがいるはず。今回の事業案に、50.622.600円を出したこと、本当にもったいないと思ひ悔しいです。
- ・おだ地下のような、袋小路のような場所で、賑わいを創出したければ、「市民参加型事業」でなければ成り立たない。市民が自分たちの場所だと自負を持ち、この有難い場所を通して、まち

		<p>を盛り上げようとしたとき、市民力によって光り輝くでしょう！</p> <ul style="list-style-type: none"> ・加藤市長は、『市民が主役のまちづくり』を、最大公約とされています。それならばまさに、この地下街を市民の活動拠点に提供し、市民力を盛り上げてください。 ・時流は、物から心へです。時流を掴み、小田原から日本をよくしましょう！ <p>新しい時流、第6の波は、モノを活かす人間力の開発です！ 以上、よろしく願いいたします。</p>	
65	2012/4/4	<p>エスカレーターを造ることは、止めてください。 地下街をもっと楽しく活かせる案があるはずです。 専門家を入れて、魅力を作る努力をして欲しい。 時流にあった活かし方を、熱意を持って協議して欲しい。 地下街は、使い方次第でとても素晴らしい場所に必ずなります。 今回の計画は、あまりに魅力がありません。</p>	C
66	2012/4/4	<p>(計画案をみていません。支所にみにいくのにバス利用して20分、歩いて1時間です。利用しない中心部の施設について、計画案をみに出かけるほどの熱意はありません。唯、27億円とかの税金が投入されることに、微々たる私共の税金が使われることに黙っていないことにしました)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地下の商業施設を専門業者に委託するということですが、その人たちが小田原のため必死に商売してくれるのでしょうか、2、3年ならなんとかなるでしょう。今までの商業施設としての度重なる失敗を反省なくくり返さないで下さい。 2. 小田原ならではの魅力を生かした商品、サービスって何ですか。具体的に役所の答えを聞かせて下さい。小田原駅改札口の近くの名産品コーナー店は税金のムダ使いだと思います。賃借料はいくらですか？センス輝く店づくりなら効果があるでしょう。旅行に観光案内所のお世話になりますか？その機能もありません。 3. 地下街に観光案内所ーというプランがあったら反対です。すぐ利用できる場所にあることが旅行者にとって必須条件です。 4. 地下街は再利用のため、25億円もかかります。駅前再開発時に埋めてしまったらどうですか。地震もこわいです。地上に丸井のビル、ハコネ登山ビルが空ビルみたいに残っているのに、地下街などが賑わうとは思いません。 5. ついでに、駅前ロータリーを市民・旅行者がゆっくり歩ける、どこかの店で食事をする、そんな町歩きの出発点として整備し直して下さい。バス・タクシーのためだけの情けないロー 	C

タリーです。

ヒルトンの例をみても、公共団体が中途半端に営利分野に乗り出して、もうかる筈がありません。市民が喜ぶようなものを日々考え続けている人にしか無理です。地下街再生計画、市民ホールについて、どうしたらいいかを考える時、市役所や市民会館に集まって話し合いをしています。長期に亘る大事なことは、地域に市民の意見を聞きに来て下さい。自治会組織をどうぞご利用下さい。計画案は地域の自治会の役員さんにいえばすぐ見られるよう、5部づつでも配布しておいて下さい。(インターネットは使えませんので) 乱文乱筆ですいません。