

「小田原地下街再生計画（案）」に対する
意見募集結果について

平成24年4月

小 田 原 市

■ 意見の概要

A：地下街再開に対して賛成

	提出意見の概要	意見に対する考え方
1	・ 1 日も早い地下街の再開を望む。 ・ 素晴らしい計画だと思う。 ・ 今回の計画案にはとても期待している。 ・ ぜひ実現して、これからの小田原の発展の原点にしてもらいたい。 ・ 地下街再生に大いに賛成です。 ・ 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う。 ・ 錦通り側へのエスカレーターも設置できる計画であり、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。 ・ 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など感じた。 ・ 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。 ・ 小田原の地元製品を多く取り扱ったり、新商品の開発にも力を入れていくとのこと、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た。 ・ 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。 ・ 提案がヴィジュアル化されてたいへん見やすくなっており、コンセプトは素晴らしいと思う。 ・ 市民、観光客にとって、情報を得る場所になり得る計画であり、検討してくれた方々に感謝する。 ・ 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、大いに期待している。 ・ 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。 ・ 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、再開を目指して欲しい。	・ 中心市街地の活性化及び地域経済振興の戦略拠点として、地域資源の活用や回遊性の向上など、新しい価値を備えた公共空間を創出するための施設として、再生計画（案）に基づき、早期再開に努めていく。

	・ JR 東日本が、再開に向けて意欲を見せている様だが、全国的に店舗を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。
	・ 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。
	・ 小田原地下街は何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ある。
	・ 小田原駅に近い地下街を再開してもらうことは、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う。
	・ 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う。

B：地下街再開に対して反対

	提出意見の概要	意見に対する考え方
1	(収支関係) ・ 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。 ・ 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」の利得が見えてこない。 ・ 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ある。 ・ 地下道路維持費に約7,200万円とカウンター運営費に1,500万円も経費がかかるとしてあり、年々莫大な税金を投入することになるから、地下街再開発は断固反対。 ・ この計画では、追加の税金支出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。	・ 地下街の再開に当たっては、過去の経験を踏まえ、採算性を十分に検討する必要があるものと認識しており、地下歩道の維持・管理など、行政として担わなければならない部分は公的な経費で対応することとなる。 ・ 一方、商業機能については、確固たる経営実績を有するとともに駅周辺商業に精通しているJR東日本グループに委託して、民間の経営ノウハウも十分に活用しながら、継続的に収支の黒字化が図られるようしっかりとした収支計画等の策定作業を進めてきたものである。 ・ 地下街のあり方については、学識者や公募市民からなる「小田原駅・小田原城周辺まちづくり検討委員会」の提言をはじめ、多くの議論を重ねてきた結果、「地下街は富士・箱根・伊豆における広域交流の玄関口である小田原駅東口に立地する中心市街地の核となる拠点施設であり、いわば“小田原の入り口”として、賑わいの創出や自然や歴史、文化など小田原の魅力を情報発信するなど、市街地への回遊を促す重要な空間として、機能・活用されるべき」との「小田原地下街の再生に向けた基本方針」を平成23年2月4日に示したものであり、この方針に沿って策定した再生計画（案）に基づき、整備を推進していく考えである。 ・ 地下街には、東口駅前広場の安全な歩行者動線を確保するため都市計画決定された地下歩道があることから、地下街は将来にわたり必要であり、閉鎖については考えていない。 ・ 今回の地下街再開は、単なる閉鎖された空間の再生にとどまるものではなく、地下街再生により生れる、生産・加工・サービスといった一連の経済活動を複数起こしていくことへの投資であり、また、地下街を拠点として市内に多くの来訪者を送り出す交流人口の大幅拡大等への投資でもある。
	(埋め立ててしまった方が良い) ・ 地下街は、埋め立ててしまった方が良い。 ・ 長期的に見て、税金を有効に生かすためにも、地下街は閉鎖し、埋戻すのが良い。 ・ 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く、地下街、地下通路は廃止し埋めるべきである。 ・ 地下街は再利用のために、25億円もかかるため、駅前再開発時に埋めてしまったらどうか。(地震の影響も怖い)	

(再生に反対) ・再生ありきで発想されたこの計画に反対する。 ・地下街の再生開業に反対する。 ・旧地下街を再生しようという考え自体がナンセンスである。	・したがって、地下街単体としての視点ではなく、経済波及効果なども含め、地域の大幅な活性化を可能にするための投資であると考えている。
(小田原駅東西自由連絡通路) ・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。 ・小田原駅東西自由通路が地下ではなく地上連絡になり、客はラスカに移行、小田原地下街は歴史的使命をはたしたと思う。 ・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）であったが、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。	
(ペDESTリアンデッキ) ・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。 ・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おり、地下道としての役割は終わっていると思う。	
(その他) ・計画案を見ても設備改修ありきでしかなく、そこで何をどうしたいのかわからないことだらけで、全く期待を感じられない。	

	・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ぶが、必ずしも地下にある必要はなく、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のではないかな。	・地下街については、中心市街地の活性化はもとより、地域経済振興の戦略拠点として、地域資源の活用や回遊性の向上など、新しい価値を備えた公共空間を創出するための施設として再開を目指しているものであり、小田原の情報発信を行っていく小田原マーケット、小田原ファクトリーは、それらを支える重要な業種・業態であると考えている。 ・なお、小田原駅東口お城通り地区再開発事業については、民間事業者による再開を考えているため、市の意向を反映させ、このような施設を配置することが難しいと考えている。
--	--	--

C : 地下街再生計画（案）への意見・要望、新たな提案等

	提出意見の概要	意見に対する考え方
1	地下街へのアクセス方法について	
	・駅からエスカレーターの設置が計画されており、歩行者動線が確保できるものとなっている。 ・駅から階段、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。 ・地下街の再整備には、エスカレーター等のインフラ整備は欠かせない。	・エスカレーターの設置については、東口駅前広場の利便性と安全性の観点から必要な施設であると考えている。 ・また、エスカレーターの安全性については、勾配を含め、構造的な検証も終了しており、設置することについて支障はない。
	・エスカレーターを設置すれば、人が来るというのは間違いである。 ・待合せや様々なイベントで使っている広場スペースが無くなるため、エスカレーターを作ることは反対である。 ・駅正面からの接続では、利用者の安全面からも利用しにくのではないかと（勾配が急である）	
	・駅から地下街への直線的なエスカレーターの上下1基の設置では不十分である。（階段併設、エスカレーターの増設）	・階段の併設やエスカレーターの増設については、東口駅前広場や地下街の利用形態を踏まえると、空間的、構造的に再生計画（案）以上の設置は難しいと考えている。
	・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。 ・西口と自転車での行き来を可能にする自転車専用東西横断地下道を設けてはどうか。	・東口駅前広場における限られたスペースの中での計画であり、構造上、機能上の視点から現段階で最良の計画であると考えている。
	・駅ビルと地下街が繋がっていれば、客の流れもスムーズにゆき、一体的に発展すると思う。	・現状、駅ビルと地下街はエレベーターで接続されているが、今回、新たなエスカレーターを設置することで、よりスムーズな歩行者動線が確保されるものと考えている。
	・ベルジュ側のエスカレーターについて、再開後の設置では、利用者の不便さが解消されず、改善された印象が感じられない。	・ベルジュ側と十分協議を行った結果であり、再開後、可及的速やかにエスカレーターの設置をする計画としたものである。
	・駅と反対側の出入り口がどれも分かりにくく、この方面からのアクセスに抵抗感がある。	・既存出入り口の諸問題については、実施設計の中で検討していく。

	提出意見の概要	意見に対する考え方
2	地下街の運営について	
	・行政は利潤を目的とした施設の運営は不得意である。 ・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。 ・公共団体が中途半端に営利分野に乗り出して、もうかるはずがない。 ・小田原市、民間の運営団体、テナントのそれぞれが黒字に収まるような運営方法が可能なのか。 ・運営方法が従来と同じではまた失敗すると思う。 ・改修工事等をテナント賃料で賄うことが出来なければ、税金を投入することになる。 ・公共性を帯びるのは理解できるが、市が一方的にリスク（設備投資、運営委託費）を負うスキームは賛成できない。 ・経営形態をラスカが企画し、営業を全面委託的に受けるのであれば、リスクも共に負うのが当然である。 ・商業施設を専門業者に委託するということが、その人たちが小田原のために、必死に商売してくれるのか。	・施設所有者として、また地下街が公共性の高い地下歩道を有する施設であることなどから、地下街再生のための経費や地下歩道の維持・管理については、市が一定の負担を負う必要があると考えている。 ・運営管理については、確固たる経営実績を有する民間事業者に委託し、経営ノウハウを十分に活用することで、安定的な運営管理を可能なものとしている。
	・定期建物賃貸借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か。 ・各店舗から保証金はとらないのか。	・金額的な部分も含め、保証金を設定する方向で検討している。
	・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、また何人配置するのか。 ・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。	・PM会社において、販促やテナントサポート、営業管理業務、地元団体の窓口、連携したイベント開催等に取り組む専任の担当者を配置するもので、現在、2名程度を常駐させることで考えている。
	・工事費用、安全性、設備容量を考慮すると、全ての工事を開業前に実施するのがベターである。	・施設の運営、維持、管理に支障がないことを前提に、十分精査を行った上で、開業までに実施する工事と開業以降適宜行うべき工事に仕分けて、改修計画を検討したものである。

・出店するテナントは、初期投資の負担がなく、一部商業者への利益供与ではないか。	・今後のテナントリーシングに関わる問題であるが、出店テナントには、店舗の改装費など一定の初期投資を負担してもらうこととなる。
・街の風紀上、風俗関係の出店規制は必須である。	・市が、施設オーナーであることから、ご懸念の業態の出店はあり得ない。
・地下街の運営組織が不可欠であり（NPOなどのボランティア）、専門家が情熱をもって関わってくれないと難しい。	・将来的な運営については、地域などと連携を図りながら、望ましい形態を検討していきたい。
・市民活動団体・小中高校生・地場産業の職人後継者を優先とし、出展者の代表者で運営委員会を設置する。	・ソフト面の運営については、今後、実施計画を構築する作業の中で検討していきたい。
・小田原市の職員と民間会社から選んだノウハウを持ったスタッフで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る。	・全庁横断的な体制により、地域振興・地域貢献に向けた取り組みや商業面での優れた経営実績、ノウハウを有するＪＲ東日本と連携し計画の検討を重ねてきており、今後も継続した体制で取り組みたい。

	提出意見の概要	意見に対する考え方
3	収支計画について ・既に川東地区と中心市街地の間でマーケットの取り合いとなっているのに、更に地下街が参入すれば、ラスカと共倒れするのではないか。 ・マーケティング調査は行っているのか。 ・総事業費 25 億 1300 万円に対して収支が約 4,000 万円の黒字では、投資規模に見合った収益額とはいえない。 ・売上高利率が 2.5 %程度と、営業事業として利幅が薄く、維持費、運営費を合わせると約 4,500 万円の赤字ではないか。 ・年間 4,000 万円の黒字を見込んでいるが、波及効果を考慮しても、税金の無駄である。 ・地下道維持費・タウンカウンター運営費を支出から外しているなど、一般企業的な考えで進めて欲しい。 ・「アミーおだちか」の 2006 年度売上が 14 億円であり、立地が同じでコンセプトの違いだけで、売上高 17 億円を確保できるのか。	・地下街の再開に当たっては、過去の経験を踏まえ、採算性を十分に検討する必要があるものと認識しており、地下歩道の維持・管理など、行政として担わなければならない部分は公的な経費で対応することとなる。 ・一方、商業機能については、確固たる経営実績を有するとともに駅周辺商業に精通している J R 東日本グループに委託して、民間の経営ノウハウも十分に活用しながら、継続的に収支の黒字化が図れるような収支計画等の策定作業を進めてきたものである。
	・地下街は一度破綻して、市が支援しました。支援した時の収支計画、また再度閉鎖された時の決算報告を提示してもらいたい。 ・以前の経営が破綻した原因を十分検証したのか。 ・物件費、地代など廃業した「アミーおだちか」の試算が運用されているが、検討違いではないか。 ・ラスカの売上は安定していると言われているが、その要因は何か。	・顧客ニーズの変化等への対応不足が要因であると考えており、食料品販売、飲食店売上げの減少に伴い、テナント撤退が相次ぎ営業を終了したものと認識している。 ・したがって、地下街の再生にあたっては、過去の経験を踏まえ、採算性を十分に検討する必要があるため、J R 東日本グループの協力のもと、収支計画等の策定作業を進めてきたものである。
	・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。 ・運営費用はテナント売上収入を基に支出されるのか、または税金が投入されるのか。	・商業運営に係るコストについては、テナント賃料収入等で賄うこととしており、特別会計を設置して、会計処理を行うことも想定していることから、補助金等の市財政からの支出は予定していない。

	・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。 ・原価償却費が0になっているが、どうしてか。	・地下街施設は市が所有しているため、公租公課及び原価償却費は0で計上している。
	・現在の状況から、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。	・地下街の再開に当たっては、過去の経験を踏まえ、採算性を十分に検討する必要があるものと認識しており、再生計画（案）についても、このことに十分に留意して策定していることから、1日も早い再開に向けて取り組んでまいりたい。
	・国からの補助金が充当できると聞いたが、「タウンニュース」で「再開には50億円程度掛かるのでは」との記載があったがどうなのか。	・総事業費の25億円余は再生計画（案）策定作業の中で専門技術者が積み上げたものである。
	・テナント賃料収入は、何店舗分なのか、またその内訳は。	・収支計画におけるテナント賃料収入については、JR東日本グループが、商取引の実勢価格や過去の実績を基に、物販や小田原ゾーンにおけるそれぞれの店舗ごとの月坪売上げ、賃率等を設定し、約17億円余の年間売上げを見込んだものであるが、今後のテナントとの交渉を控え、戦略的な部分があるので、内訳等の詳細については公表を控えさせていただきたい。

	提出意見の概要	意見に対する考え方
4	床利用について ・すべてを惣菜屋にするとか、全てを大規模業者に運営を委託してはどうか。 ・大規模店舗に全区域を任せ、豊富な商品を揃えれば、西湘地区全域から人が集まるのではないか。 ・役割を分けると、分けられた区域ごとに空き店舗が生じた場合にみすぼらしくなり、新店舗を誘致するのが難しくなる。 ・駅前に、周辺地域に存在しない店があれば、自家用車を持たない若者にも魅力的である。 ・「朝ドレファーマーミ」、「鎧塚ファーム」等の支店を出すような提携策はどうか。 ・市内の競合店に立ち向かうためにも、パワーテナントは絶対必要である。 ・パワーテナントに具体性がない。 ・商業者のPRと活動の場所にすべきである。 ・小田原市民が主体であって、市外のテナントや流行のテナントは含まないと理解していいのか。	・地下街再開に当たっては、一定の収益性が求められるとともに、小田原駅周辺に不足している業種業態の配置が必要であると考えている。 ・なお、具体的な店舗等については、地元経済団体の方々やJR東日本グループに協力をいただきながら、今後決定していくこととしている。
	・バンド練習やダンス練習に使えるスタジオを作りたい。 ・音楽や演劇が上演できるスペース（小劇場）が欲しい。 ・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。 ・現状、分散してい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、箱根の観光客も集客できるような魅力あるスポットが欲しい。 ・集客手段として、女性エクササイズエリアを新設したらどうか。	・新しい地下街は、駅前という立地を活かし、地下街への集客、駅前周辺に賑わいをもたらすような商業機能を配置するとともに、小田原の歴史・文化や観光などの情報発信機能を付加し、市内各地域への回遊を促すなど新しい価値を備えた公共空間として再生を図ることとしている。 ・再生計画（案）は、今回お示しした内容となっているが、今後、実施計画を構築する作業の中で検討したいと考えている。
	・城下町を模したテーマパークが、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。 ・地下で育つ農作物を栽培する地下農場にする。	・新しい地下街は、駅前という立地を活かし、地下街への集客、駅前周辺に賑わいをもたらすような商業機能を配置するとともに、小田原の歴史・文化や観光などの情報発信機能を付加し、市内各地域への回遊を促すなど新し

・観光拠点として電気自動車・バス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。 ・「暗闇」と「灯り」に着目し、「灯りの博物館」としてはどうか。 ・土日に各種イベントを行ったり、市民広場として活用する。（コンサート、市場、発表会、展示場など） ・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い、実力のある演奏家（グループ）を募集・登録し、日替わりで出演してもらう。運営は彼らに委員会を結成させ、自主運営してもらう。 ・子供が室内で遊べる大型な施設があったら利用する。 ・「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ないか。 ・地下の方が望ましい用途を再検討し、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である。 ・楽しく集まれる場所としてレクリエーション施設があったらいいと思う。 ・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う。 ・キッチンスタジオを作り、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か。	い価値を備えた公共空間として再生を図ることとしている。 ・再生計画（案）は、今回お示しした内容となっているが、各種イベントの開催等で実現可能な部分については、今後、実施計画を構築する作業の中で検討したいと考えている。
・駐車場としたほうが良い。 ・駐輪場としたほうが良い。 ・駐車場、駐輪場を中心とした施設にしたほうが良い。 ・地元の人が使うには駐輪場は必要。 ・駐輪場に変えて、維持費を軽減すべき。	・新しい地下街には、駅前という立地を活かし、地下街への集客、駅前周辺に賑わいをもたらすような商業機能を配置するとともに、小田原の歴史・文化や観光などの情報発信機能を付加し、市内各地域への回遊を促すなど新しい価値を備えた公共空間として再生を図ることとしており、今回、地下街再生計画（案）でお示しした内容となったものである。

・防災拠点とし電源装置（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。 ・小田原市独自の震災備蓄エリア（倉庫）への転換を促して欲しい。 ・集中豪雨の際、雨水を貯める遊水池とする。 ・大規模な防災用品販売店舗にすれば、防災用品の大量備蓄庫とみなすことができる。 ・防災品備蓄倉庫に変えて、維持費を軽減すべき。	・新しい地下街には、駅前という立地を活かし、地下街への集客、駅前周辺に賑わいをもたらすような商業機能を配置するとともに、小田原の歴史・文化や観光などの情報発信機能を付加し、市内各地域への回遊を促すなど新しい価値を備えた公共空間として再生を図ることとしている。 ・防災面の機能については、今回の再生計画の中に明確に盛り込まれているものではないが、公共施設としての役割を鑑み、有事に対応が必要な事柄については、今後、実施計画を構築する作業の中で検討していく。
・各行政機関のサテライトとして、小規模な市役所、県、国の出先機関等の設置を検討すべきである。 ・公共サービスの場（図書館、支所、防災倉庫等）としてはどうか。 ・もっと公共的要素の高いものを増やすべきである。 ・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にしていきたい。 ・地下街の再生は商業施設としては無理があると思う。（いらない） ・物販で人を集めることに反対である。 ・市内に多数設置されているワークショップコーナーは、地下街にも必要なのか。 ・行政の出先機関を設置する。 ・コストや投資の額を考えないでできる施策のほうが良いと思う。（市民サービス、公共サービス） ・小会議室・ホール・ギャラリー等を設置し、有料（安価）の時間貸しとする。	・公共施設としての活用方法も一つの考え方であることは十分認識しているが、新しい地下街は、駅前という立地を活かし、地下街への集客、駅前周辺に賑わいをもたらすような商業機能を配置するとともに、小田原の歴史・文化や観光などの情報発信機能を付加し、市内各地域への回遊を促すなど新しい価値を備えた公共空間として再生を図ることとしている。
・市民活動を推進するため、広場のスペースをもっと確保すべきである。 ・サービスカウンターにレンタルサイクルとキャリーサービスを併設してもらいたい。 ・「地場加工販売」と「見せる工房カフェ」は隣接させた方が良い。 ・小田原ファクトリーのスペース形態では、魅せる、学ぶ、味わうなど満足度は低い。	・限られたスペースの中での配置となるが、来街者を現地へ誘導する一つのきっかけづくりとして、地元経済関係団体やＪＲ東日本グループの協力をいただきながら、実施計画の中で検討していきたい。

	・賃貸シミュレーションでは、最低保証賃料を 52,000（円/月坪）にしているが、根拠は何か。 ・安く貸すことが重要である。	・賃料シミュレーションについては、「売上げ歩合賃料方式」の概念をわかりやすく解説するため便宜的に用いた数値であり、具体の賃料モデルについては、今後の交渉を控え個店ごとに明示はしていないが、周辺商業環境を加味したテナント売上高、賃料収入としている。
--	---	---

	提出意見の概要	意見に対する考え方
5	地下街周辺との連携について	
	・地下街だけで市外からのお客を呼び込むのは難しいと思う。 ・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、今後も人が流れていくのではと懸念する。 ・ラスカに市内や近隣の主要店舗があり、ラスカと地下街との集客の釣り合いはとれるのか。 ・交流人口減少の折、ラスカが存在する以上、街の活性化に貢献できるとは思えない。 ・周りの商業ビルとの連携をどうしていくのか。 ・同業種の店舗が周辺地区に多く存在するため、観光客が集まることのないのではないか。 ・既存商業とどのように住み分けをするのか具体策がない。 ・テナントになりうる資力のある商店と一般商店、市外資本商店と市内商店の共存あるいは競争の検討はされたのか。	・新しい地下街では小田原の隠れた魅力、地域資源を発掘し、より洗練されたものに編集し情報発信していくことで、年間 3,500 万人もの小田原駅利用者を街中や市内への回遊を促進させていくとともに、新規来街者への誘引にもつなげて、マーケット拡大を目指していきたいと考えている。 ・駅周辺の既存の店舗との業種業態にも十分配慮し、地域特性を十分活かした中で、地下街にしかない新たな価値を見出すことでの展開を考えている。
	・地下街を通り抜けた後の地上の魅力の整備も重要である。	・周辺地域の更なる魅力づくりも併せて進めていく必要性は十分認識しており、周辺事業者の方々とともに一緒に検討していきたいと考えている。
	・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ある。	・これまで中心市街地の回遊性を向上させるために小田原どんや小田原手形、街かど博物館の発信をはじめとして様々な活性化等に取り組んできたところである。 ・地下街は小田原の特性を発信する拠点であり、そこからいかに市内を回遊していただくかがポイントであり、併せて中心市街地の魅力アップに努めていきたい。
	・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り、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である。	・地域の課題であると考え、小田原駅という立地の優位性を生かしていくとともに駅周辺に不足している業種業態の配置に配慮することにより市民の皆様の利便性の向上に努めていきたい。

	・ベルジュ経営陣との連携模索により、駅前の総合コンセプトの検討をしてみたい。	・ベルジュ側とは継続的に意見交換を行っており、相互の情報共有を基に本事業を推進している。
	・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。	・2001年の事業所・企業統計調査において、小田原市内の全産業の事業所数は9,700、就業者数は102,331で、事業所数の約6割、就業者数の4割が小田原駅周辺3km圏に集中している。

	提出意見の概要	意見に対する考え方
6	イメージパースについて	
	・ちょうちん風デザインの照明がかわいらしくてよかった。	・地下街については、小田原の歴史・文化や観光などの情報発信機能を付加し、市内各地域への回遊を促すなど新しい価値を備えた公共空間として再生を図ることとしている。 ・イメージパースは、現段階での完成予想CGであり、具体的な再生イメージについては、実施計画の中で検討していく。
	・地域性とライフスタイル感度をコンセプトとしているのに、イメージパース集のマーケットのイメージはありえない。 ・都内のどこにでもあるような感じで、横浜駅の地下街に小田原ちょうちんを付けただけだと感じる。 ・どこにでもある場面で、インパクトがない。	
	・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、若者と観光客の集客を得ることが出来る考える。 ・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っていいと思う。	

	提出意見の概要	意見に対する考え方
7	J R東日本グループとの連携について	
	・なぜJ Rは出資しないのか。 ・J Rから何らかの目に見える支援策がないものなのか。（地代の免除など） ・地下街の敷地の半分はJ Rが所有しているとのことで、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。 ・再生計画案の作成にJ Rグループが関わっているようであるが、継続的な協力が得られるか不安である。 ・地代、2,200万円はどこに支払うのか。また、地代先の固定資産税はどうなっているのか。 ・地代は、現在の不動産価値に合わせるべきではないか。	・地下街再生計画（案）の作成に当たっては、小田原の魅力溢れる伝統・文化、地域資源などに触れることのできる質の高い施設として機能することが極めて重要であることから、市は地域貢献を目的に様々な事業活動を展開しているJ R東日本及び同グループの湘南ステーションビル株式会社に、再開に向けた協力を求めた。 ・今後、再生計画（案）実現に向けての協力を引き続き、J R東日本グループに求めていく考えである。また、開業後の運営についても管理運営や経営ノウハウ等に長けた同グループと協議をしていく。 ・東口駅前広場及び地下街の土地は、市とJ R東日本が概ね半分ずつ所有している。そこで、地代の支払先は、一方の土地所有者のJ R東日本であり、固定資産税については、駅前広場に供していることから非課税となっている。 ・「アミーおだちか（株）」営業当時の地代は、2,200万円であった。その後、テナントが閉店し、地下歩道のみ利用となってからは、市の要請にもとづき、全額免除してもらっている状況である。 ・今回の地下街再開に際しては、前回営業時と同等の地代負担が必要と考えられる。しかしながら、地下街施設は、小田原のみならず、箱根をはじめとした県西地域、更には伊豆方面にも及ぶ広域交流の重要拠点としての機能を担うべき使命もあることから、そうした果たすべき責務も踏まえた上で、今後J R東日本と十分相談していきたい。

	提出意見の概要	意見に対する考え方
8	コンセプトについて	
	・公益コンセプトにおいて、営業活動を支える具体的な知恵が見当たらない。 ・農産物、海産物は「畑の匂い」「海のかおり」があればこそで、地場産物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。 ・買い物をして縁結びができるとは思えない。	・地下街については、小田原の歴史・文化や観光などの情報発信機能を付加し、市内各地域への回遊を促すなど新しい価値を備えた公共空間として再生を図ることとしていることから、そのために必要なコンセプトを設定しているものである。
	・「地下街から街なかや近隣地域への回遊促進」この表題について同感である。 ・「にぎわいと新たな価値の創出」この表題について同感である。	
	・小田原の隠れた魅力とは、具体的にどのようなものが存在するのか。また、それを活かした商品、サービスとは何か。 ・地域資源を発掘しとあるが、地域資源はどのようなものが存在するのか。	・安心・安全な農産物、優れたものづくりの技術に裏打ちされた現場産品など、小田原の地域資源を地下街において提供し、地域住民や観光客がそれを体感し、選び、消費することで考えている。

	提出意見の概要	意見に対する考え方
9	施設整備について	
	・トイレのリニューアルは、障害者、お年寄り、子供などに配慮がされているのか。 ・障害者、お年寄り、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ものか。 ・「みんなのトイレ」は当たり前であって、それより「きれいなトイレ」を売り物にしたほうが良い。	・地下街は、より多くの方々に利用しやすい施設として再整備することを前提にしており、アークロードから直線的に下るエスカレーターの設置、中央通り、錦通り、お堀端通り方面へのエスカレーターの設置も含め、バリアフリーに順応した施設を目指している。 ・また、トイレについても、多くの皆様に使いやすいトイレに改修していく予定であり、今後、ご指摘の点も含め、実施設計の中で具体的に検討していくこととしている。
	・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か。 ・地震による津波が来るおそれはないのか。 ・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う。 ・耐震性の心配がある。	・災害発生時の対応については、今後、実施計画を構築する作業の中で検討したいと考えている。 ・地下街の耐震性については、ほぼ確保されているが、今回の改修工事を行うことで、より確かなものとなる。
	・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。 ・スタッフ等の休憩所は確保されているのか。 ・業者の商品や材料等、搬入口が東通りの階段を使うことは不便ではないか。	・地下街は、東通り北側駅寄りに管理棟を併設しており、スタッフ用のトイレや休憩所を確保するとともに、商品や資材等の搬入についても管理棟から行うこととしている。
	・地下のためか天井が低く閉塞感があるのを、設備配置や店舗配置によって開放感を演出して欲しい。	・限られたスペースでの施設・設備配置になるが、開放感の演出については、実施設計の中で検討していく。

	提出意見の概要	意見に対する考え方
10	その他	
	・ 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な。 ・ 既存のハコの再活用では、集客ノウハウと魅力に欠ける。 ・ 何処にでもある施設になりそうで、面白味がない。 ・ 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。 ・ 理想論を極めて体裁よく散りばめている感は否めない。 ・ 内容が盛り込まれ過ぎて、本当にコンセプト通りの地下街ができるのか。	・ 地下街のあり方については、学識者や公募市民からなる「小田原駅・小田原城周辺まちづくり検討委員会」の提言をはじめ、多くの議論を重ねてきた結果、「地下街は富士・箱根・伊豆における広域交流の玄関口である小田原駅東口に立地する中心市街地の核となる拠点施設であり、いわば“小田原の入り口”として、賑わいの創出や自然や歴史、文化など小田原の魅力を情報発信するなど、市街地への回遊を促す重要な空間として、機能・活用されるべき」との「小田原地下街の再生に向けた基本方針」を平成23年2月4日に示したものであり、この方針に沿って策定した再生計画（案）に基づき、整備を推進していく考えである。 ・ 今回の地下街再開に当たっては、過去の経験を踏まえ、将来を見据えたしっかりとした再生計画を策定し、経営基盤を磐石なものとする必要があることから、一方の土地所有者であり、地域振興・地域貢献に向けた取組や、商業経営での実績やノウハウを有するJR東日本グループに参画いただき、再生計画（案）を策定したものである。
	・ 時間をかけて、じっくり事を運んで欲しい。 ・ 無理やり進めず、もっと慎重に考えたらどうか。 ・ 市民関係者による検討委員会の知恵は尊重し、その上で再生開業を一時凍結したほうがよい。 ・ 先進事例等、専門家を入れて、しっかり協議することが重要である。 ・ 専門家、利用者、商業者、市民を交え、1年間くらい議論すべきである。 ・ はじめから地下街を再生する事が前提で話をされている。 ・ 地下街を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る。 ・ 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。	・ 学識者や公募市民からなる「小田原駅・小田原城周辺まちづくり検討委員会」の提言などを基にして、これまで地下街再生に向けた取組を進めてきており、プロセスの中で市民意見も集約されてきたものと認識している。 ・ 今後は、地元商業者や市民等との情報共有を図りながら、具現化に向けた作業を着実に進めていくことが肝要と考えている。

・「地下街再生」は小田原の大きな課題であり、「市民説明会」を開催することを強く求める。 ・膨大な計画で、3度目の正直にするために丁寧な説明が必要である。 ・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。	・学識者や公募市民からなる「小田原駅・小田原城周辺まちづくり検討委員会」の提言などを基にして、これまで地下街再生に向けた取組を進めてきており、プロセスの中で市民意見も集約されてきたものと認識している。 ・市民の皆様からのご意見については、今回のパブリックコメントをはじめ、計画策定のプロセスの中で集約されてきたものと認識しており、今後、具体的な計画策定作業を行っていく際の参考とさせていただく。
・地域住民の年齢人口を分析し、さらに高齢化と少子化が中心部の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い話である。 ・ターゲット設定に無理がある。 ・通勤者世代もターゲットとして明示すべきではないか。	・年間3,500万人もの小田原駅利用者の中から1人でも多くの方に地下街を利用いただくことが重要であり、マーケットは純増するものと捉えている。 ・また、地下街だけで完結するものではなく、街なかや市内へ誘導、回遊させることで、市内全体への経済的波及効果が図られるものと考えている。 ・主力ターゲットの「子育て世代」と「団塊世代」を中心に、幅広い市民をサブターゲットとしている。
・地下街で情報発信することによりとありますが、これまでイベントなどをして発信し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現状がある。	・単発のイベントでは消費効果も限られてしまうため地下街を再生することで魅力ある情報発信の継続性に努め、持続した消費へと結び付けていきたいと考えている。 ・販促や営業サポートのノウハウを持った専門事業者の活用についても、今後、具体的な運営について検討する際に考えていく。
・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においては、分析結果がおかしい。	・全国展開、広域展開している店舗が多数を占めることから、地産地消等の計画に記載した視点から分析し、それぞれのポジショニングを記載のとおりとしたものである。
・川東地区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が計画案に反映されていない。 ・公共交通機関のみを想定しているのは現実的でない。 ・駐車場は、現在駅前にある既存駐車場を利用し、2時間までは無料、それ以上の時間は通常料金請求にするとよい。	・車で来られる利用者の駐車場の必要性は十分認識しており、東口臨時駐車場や栄町駐車場との連携を見据え、今後の実施計画の中で検討していく。
・ターゲット層にモニターとなってもらってはどうか。	・今後、具体的な計画策定作業を行っていく際の参考意見とさせていただく。

・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。	・「(株)アミーおだちか」の経営状況から、商業環境の変化や顧客ニーズに対応した経営体制や事業展開が十分に図られていなかったものと分析している。 ・地下街の再開に当たっては、過去の経験を踏まえ、商業経営での実績やノウハウを有するＪＲ東日本グループとも連携し、明確なターゲット設定や運営コンセプト、将来を見据えたしっかりとした収支計画を策定するとともに、経営基盤を磐石なものとする必要があるとの考えのもと、このたび再生計画（案）をお示ししたものである。
・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のか。 ・観光客の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。	・課題や展望を踏まえて再生計画(案)を作成しており、概要に記載した事項については計画全般にわたり反映をしている。 ・小田原の魅力的な情報を地下街で情報発信することで街なかや市域への回遊促進へつなげていきたいと考える。 ・そのためには周辺地域の更なる魅力づくりも併せて進めていかなければならず、周辺事業者の皆様とも一緒に検討していきたいと考えている。 ・具体的な方法については、今後の実施計画の中で検討していく。
・小田原駅周辺地域は日本有数の観光地とあるが、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。	・小田原市、箱根町、湯河原町を示しており、観光客数が日本有数の地域である。
・昼夜間の人口も近隣都市と比較し、非常に高いことからとあるが、近隣の都市とはどの都市を示しているのか。	・平塚市、茅ヶ崎市を示している。
・２５億もかけるのであれば、ラスカル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ある。	・地下街のあり方については、学識者や公募市民からなる「小田原駅・小田原城周辺まちづくり検討委員会」の提言をはじめ、多くの議論を重ねてきた結果、「地下街は富士・箱根・伊豆における広域交流の玄関口である小田原駅東口に立地する中心市街地の核となる拠点施設であり、いわば“小田原の入り口”として、賑わいの創出や自然や歴史、文化など小田原の魅力を情報発信するなど、市街地への回遊を促す重要な空間として、機能・活用されるべき」との「小田原地下街の再生に向けた基本方針」を平成２３年２月４日に示したものであり、この方針に沿って策定した再生

	計画（案）に基づき、整備を推進していく考えである。
・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、教えてもらいたい。	・人口規模が同程度で、同様の規模の地下街がある都市は確認できていない。
・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ある。	・新しい地下街には、駅前という立地を活かし、地下街への集客、駅前周辺に賑わいをもたらすような商業機能を配置するとともに、小田原の歴史・文化や観光などの情報発信機能を付加し、市内各地域への回遊を促すなど新しい価値を備えた公共空間として再生を図ることとしており、今回、地下街再生計画（案）でお示しした内容となった。
・小田原市民のよりどころとなる「センター」として、駅と共に恒久的に営存する”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る。	
・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う。	
・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もらいたい。	・新しい地下街には、駅前という立地を活かし、地下街への集客、駅前周辺に賑わいをもたらすような商業機能を配置するとともに、小田原の歴史・文化や観光などの情報発信機能を付加し、市内各地域への回遊を促すなど新しい価値を備えた公共空間として再生を図ることとしており、ご提案の機能を有しており、地下街を活用していただきたい。
・小田原駅東口の回廊構想（藤沢駅前や海老名駅前ビナウォーク、橋本駅前のような）は反対により潰えたと聞いているが、将来的には建設に向けた方策を探る必要がある。	・市政に対するご提案として、今後の参考とさせていただきます。
・バス停の上で止まっているペデスト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する。	
・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どうか。	
・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が、長期に亘る大事なことは、自治会組織を活用して、地域に市民の意見を聞きに来てもらいたい。	

D : 既に反映済み

	提出意見の概要	意見に対する考え方
1	タウンカウンターについて ・観光客が街へ出る前に、小田原地下街で事前の情報収集ができるようなガイドの役割になったらいいと思う。 ・駅に近い場所で小田原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。 ・地下街に行けば何か小田原を知ることができ、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って、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か。 ・市民活動の拠点や来訪者が必ず訪れたいくなるような、情報発信、観光ガイドの出発点とすべきである。 ・江之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心、これらをつなげるような案内所や博物館が必要。 ・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。 ・地下街に「観光案内所」というプランがあったら反対。	・地下街については、小田原の歴史・文化や観光などの情報を発信し、市内各地域への回遊性を促すなど新しい価値を備えた公共空間として再生を図るため、小田原ゾーンにおいて小田原の魅力などに触れたり、発見したりできる機能を配置するとともに、タウンカウンターなどの機能も配置し、中心市街地や市内への回遊性の向上に努める。 ・タウンカウンターでは、地下街の案内だけではなく、小田原のイベントや特産品の紹介等も担っていただく。より多くの情報をより多くの方々に発信することが使命であり、回遊性の向上につながるものと考えており、担うべき役割や運営方法については、今後の実施計画の中で検討していく。

	提出意見の概要	意見に対する考え方
2	イベント広場について	
	・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を実現してほしい。 ・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。 ・イベントなどを行うステージは必要だと思う。 ・地下街のテナント出店のスペースにイスやテーブルを設置して、お弁当が食べられるようなスペースにしてはどうか。	・小田原ゾーンに「市民ミニコンサート」や「市民活動などの発表」、「民俗芸能の公演」などができる広場機能を配置する。 ・小田原ゾーンの広場の利用形態として、イベント等を開催していない時は、飲食等をしていただくフードコート的な利用も考えている。

	提出意見の概要	意見に対する考え方
3	小田原マーケット・小田原ファクトリー	
	・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。 ・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う。 ・飲食店ではゆっくり食事できる場所のほかに、すぐに食べられるような物の売店などでもいいかと思う。	・「小田原マーケット」として小田原の農産品・水産品及びそれらの加工品を新しい業態で販売するとともに日常的な食卓にのぼる買い物の場所・土産品を購入する場所として機能させる。 ・「小田原ファクトリー」では、栽培・製造から販売・飲食までを一貫して紹介する。