

I 小田原駅・小田原城周辺地区の現況とまちづくりの方向性

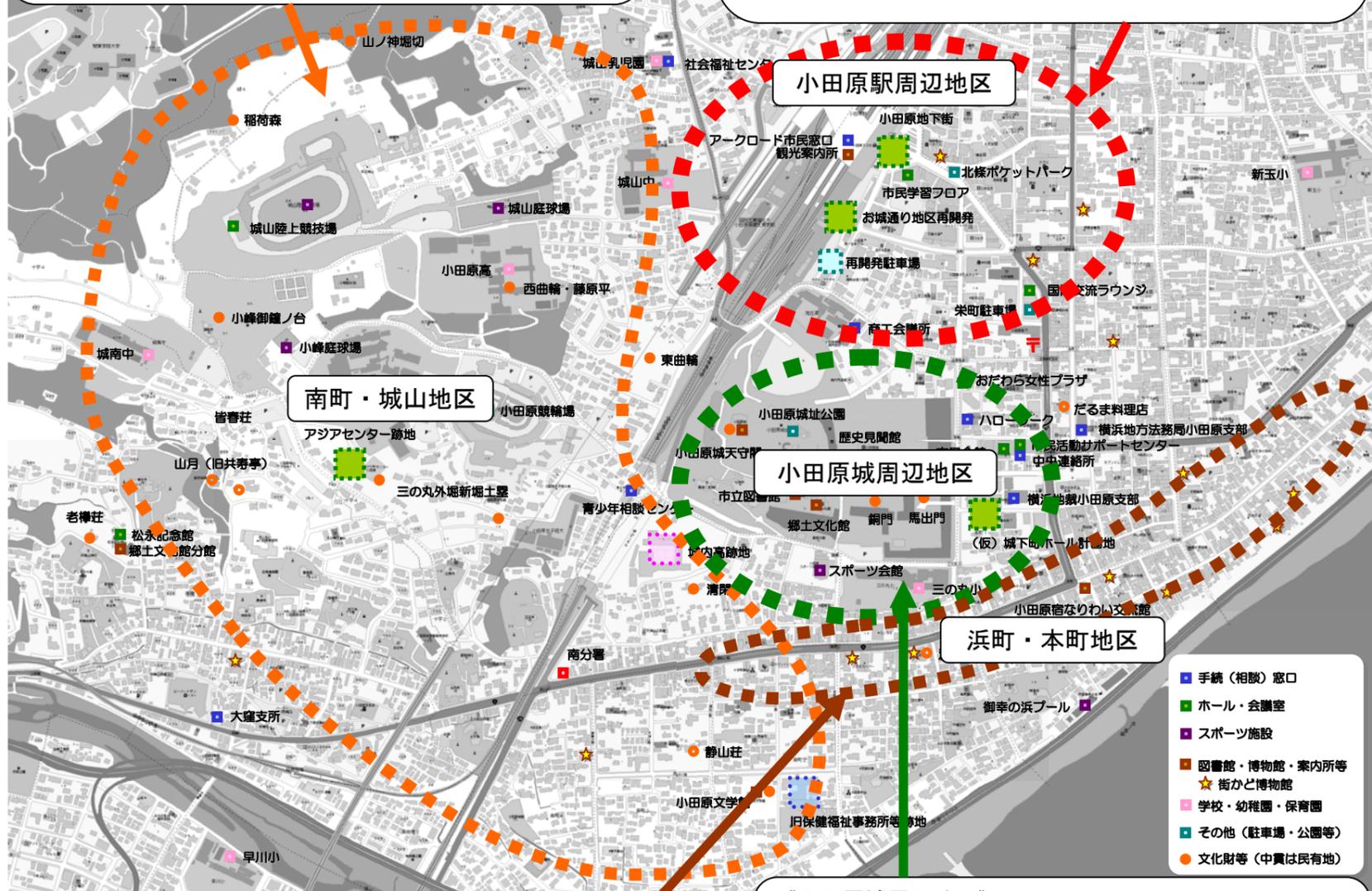
1 小田原駅・小田原城周辺地区の現況

《南町・城山地区》

- ・ 緑豊かで八幡山古郭や大外郭等の史跡の残る城山から文学館のある南町にかけては、小田原を代表する住宅地、文教地区である。
- ・ 環境の良さと史跡等の多さから様々なウォーキングコースが設定されている。

《小田原駅周辺地区》

- ・ 広域交流のターミナルである小田原駅を囲むように商店街が形成されるなど、都市的利用が図られている。
- ・ 東西駅前広場の整備や東西自由連絡通路の開通、駅ビルの開業等により小田原駅のバリアフリー化や利便性の向上が図られ、集客力が向上している。
- ・ 駅から離れるにつれて流動客数が低下するなど商業面では厳しい状況が続いている。



《浜町・本町地区》

- ・ 城下町・宿場町のなごりを残し数々のなりわいやまちなみが今も息づくこの地区には、街かど博物館やなりわい交流館が整備され、歴史やまちなみを訪ねるまち歩き客が目につくようになっている。
- ・ 街かど博物館館長連絡協議会では、街かど博物館体験バスツアーやスタンプラリーを実施し、街かど博物館の魅力向上に努めている。

《小田原城周辺地区》

- ・ 緑豊かな小田原城址公園には、年間約 240 万人の観光客が訪れるが、周辺地区への回遊性は高いとは言えない。
- ・ 正規登城口から天守閣への経路にあたる馬出門や馬屋曲輪などの史跡整備が進み、史跡としての魅力が向上している。
- ・ 史跡整備にあたっては、図書館や郷土文化館、観光課公園担当事務所、観光バス駐車場などの史跡外への移転が課題となっている。

2 小田原駅・小田原城周辺まちづくりの目標

地域経済の活性化効果の最大化

- 交流人口の最大化を果たす立地と機能の最適化
- 集客及び回遊効果の最適化

「民の力」の最大化

- 市民を中心とした活動の拠点づくり
- 小田原ならではの「付加価値」（産業・芸術・文化など）増産に貢献する拠点づくり

広域圏の中心となる小田原駅・小田原城周辺のまちづくり

- 周辺市町住民にとっても利用・交流しやすいまちづくり
- 広域圏の魅力やブランドを代表・象徴するに相応しいまちづくり

3 小田原駅・小田原城周辺におけるまちづくりの方向性

小田原駅周辺地区

各種公共交通の結節点である小田原駅については、東西駅前広場や東西自由連絡通路の整備等により、利便性が向上した。今後確実に進むであろう超高齢化時代を見据えたとき、交通弱者を含め、あらゆる世代の市民等が多様な交通手段により集うことができる地区であり、市民の交流・創造の場としての機能が求められている。

小田原城周辺地区

小田原城址公園には年間約 240 万人の観光客が訪れている。また、馬出門や馬屋曲輪の整備により、史跡としての魅力が向上するほか、正規登城口への観光客の大幅なシフトが見込まれる。一方、小田原城の観光拠点化が進む中、観光客の周辺地区への回遊は図られていない。観光客の滞在時間の拡大を図るには、小田原城址へ集まる年間約 240 万人の観光客を三の丸地区に誘導し、宿場町のなごりを残す浜町・本町地区や緑豊かで史跡等も多く存在する南町・城山地区をはじめとする周辺地区への回遊を促す機能が求められている。

II お城通り再開発事業用地活用方策

1 事業案の検討

小田原駅周辺地区の方向性に従い、市民の交流・創造の場としてふさわしい機能配置を計画するにあたり、次の事業案に基づき検討を行う。

2 具体的な事業案

(1) A案：ホールを中心とした計画（ホール中心型）

【計画内容】高度地区規制内（高さ31M以下）で、ホール機能（大ホール、小ホール、付属施設等）及び市民会館本館機能（展示室、会議室等）を設置し、余剰スペースに商業機能を配置する計画

【検討結果】商業機能が少ないことから公共事業として行うこととなるが、市が事業費を負担することにより可能な計画である。

(2) B案：ホール及び商業施設を両立させる計画（ホール商業両立型）

【計画内容】高度地区規制に捉われることなく、ホール機能、市民会館本館機能及び商業機能を配置する計画（高さについては45M程度を限界とする。）

【検討結果】建築物の高さが44M程度と大規模となるため、小田原駅のビスタポイントからの眺望景観に支障をきたすことから、景観上の問題を擁する計画である。

(3) C案：商業施設を中心とした計画（ホール商業融合型）

【計画内容】建築物のボリュームを高度地区規制内（高さ31M以下）とし、ホール機能（中ホール、付属施設等）、市民会館本館機能（展示室、会議室等）及び商業施設を配置する計画

【検討結果】高度地区規制により建築物のボリュームが抑えられ、ホール計画が中ホール規模（700席程度）となる。そのため、大ホール機能等を必要としている現時点において、本計画の実現性は極めて薄い。

【代替案の検討】

建築物のボリュームが抑えられることにより、大ホールが別敷地での計画となることから二重投資を避けるため、代替案として、市民ホールの一翼を担う市民会館本館機能の充実及び小田原駅周辺の公共施設を集約することを目的とする施設の計画を検討する。以降、この案をD案とする。

(4) D案：C案を基本に商業施設及び公共施設を配置した計画（公共施設商業融合型）

【計画内容】高度地区規制内（高さ31M以下）で、可能な建築物のボリュームとし、市民会館本館機能（展示室、会議室等）、市民活動施設等、商業施設及び業務機能が共存する計画

【検討結果】公共施設の充実、市民活動施設を集約及び適度な商業・業務施設の配置により、民間再開発事業も可能となり、市の負担も軽減できる計画である。

3 事業費の検討

（単位：百万円）

	A案	B案	C案	D案
補助金（国・県）*1	1,180	1,473	1,362	1,102
市事業費（補助金含）	10,902	11,374	9,149	3,965
民間事業費	621	4,754	4,177	4,193
総事業費	12,702	17,600	14,688	9,260

*1：補助金は優建事業として算出したものであり、駐車場等の扱いについては協議が必要である。

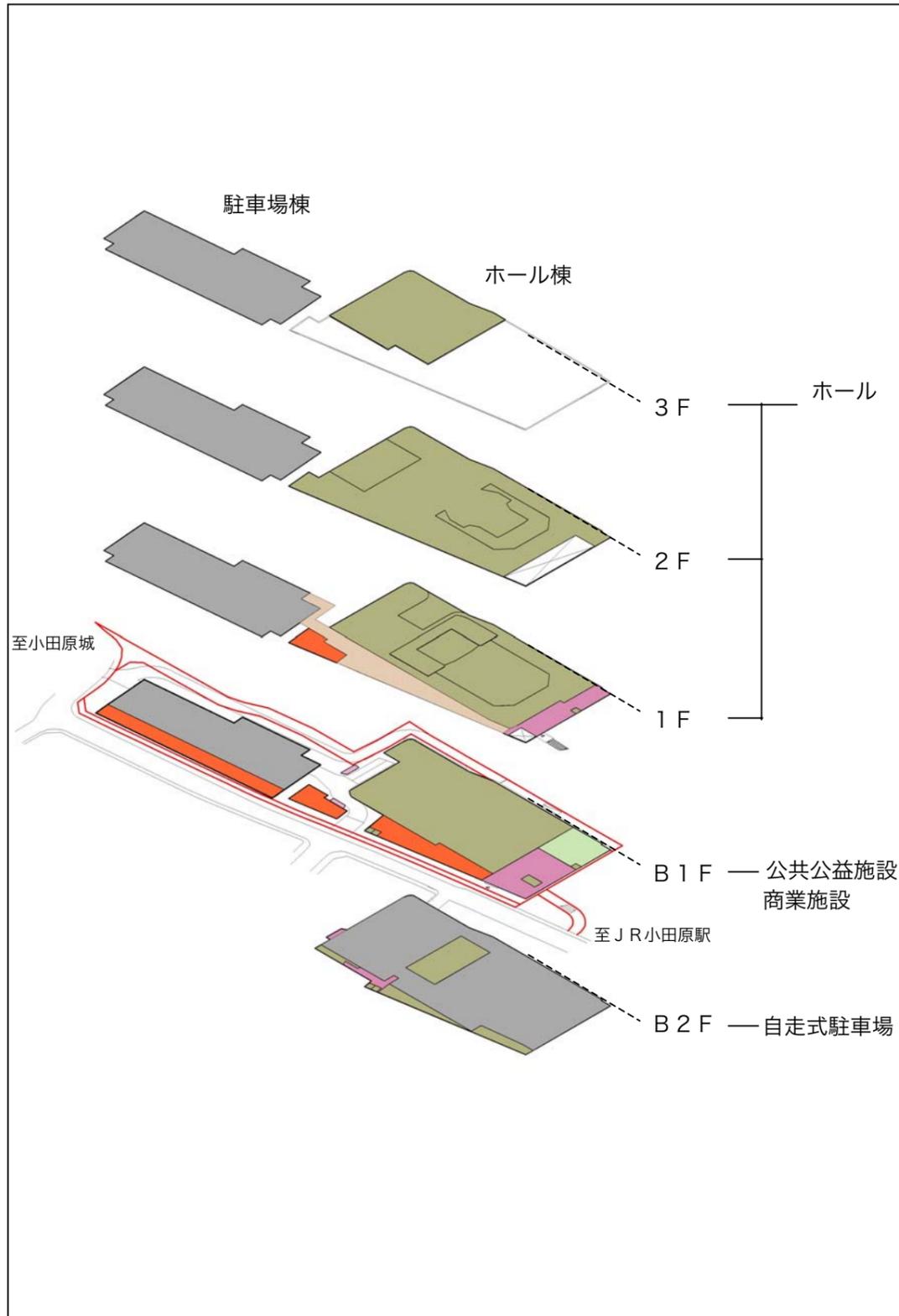
*2：市事業費は、市が保留床を買い取る場合の市負担額である。

4 具体的な事業案における集客効果

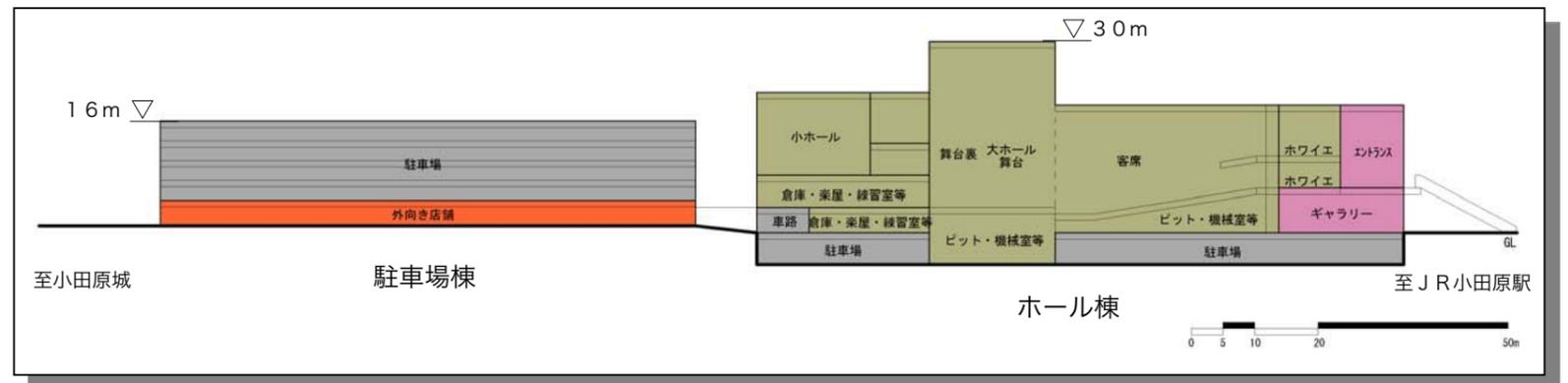
	A案	B案	C案	D案
計画内容	ホール中心型	ホール商業両立型	ホール商業融合型	公共施設商業融合型
想定集客人数	507,900人	1,672,200人	1,337,500人	1,289,200人
ホール機能	大ホール:1500席 小ホール:300席 練習室	大ホール:1500席 小ホール:300席 練習室	中ホール:700席 練習室	
	288,100人	261,500人	133,700人	
会議室	350㎡	300㎡	1,120㎡	2,890㎡ 500㎡×2 150㎡×5 50㎡×5 他
	58,200人	58,200人	130,400人	260,900人
ギャラリー	300㎡	300㎡	300㎡	300㎡
	22,100人	22,100人	22,100人	22,100人
市民利用施設(例)		子育て支援施設:400㎡	子育て支援施設:400㎡	2,600㎡ 子育て支援施設:420㎡ 市民活動サポートセンター:330㎡ おだわら女性プラザ:200㎡ 国際交流ラウンジ:300㎡ 市民学習フロア:500㎡ 共用会議室等:250㎡ 他
		28,000人	28,000人	75,900人
商業機能 業務機能	1,500㎡	14,000㎡	11,000㎡	10,000㎡ (商業機能:5,000㎡ 業務機能:5,000㎡)
	139,500人	1,302,400人	1,023,300人	930,300人

お城通り地区 ポリューム検討案 A案

施設構成図



断面図



面積表

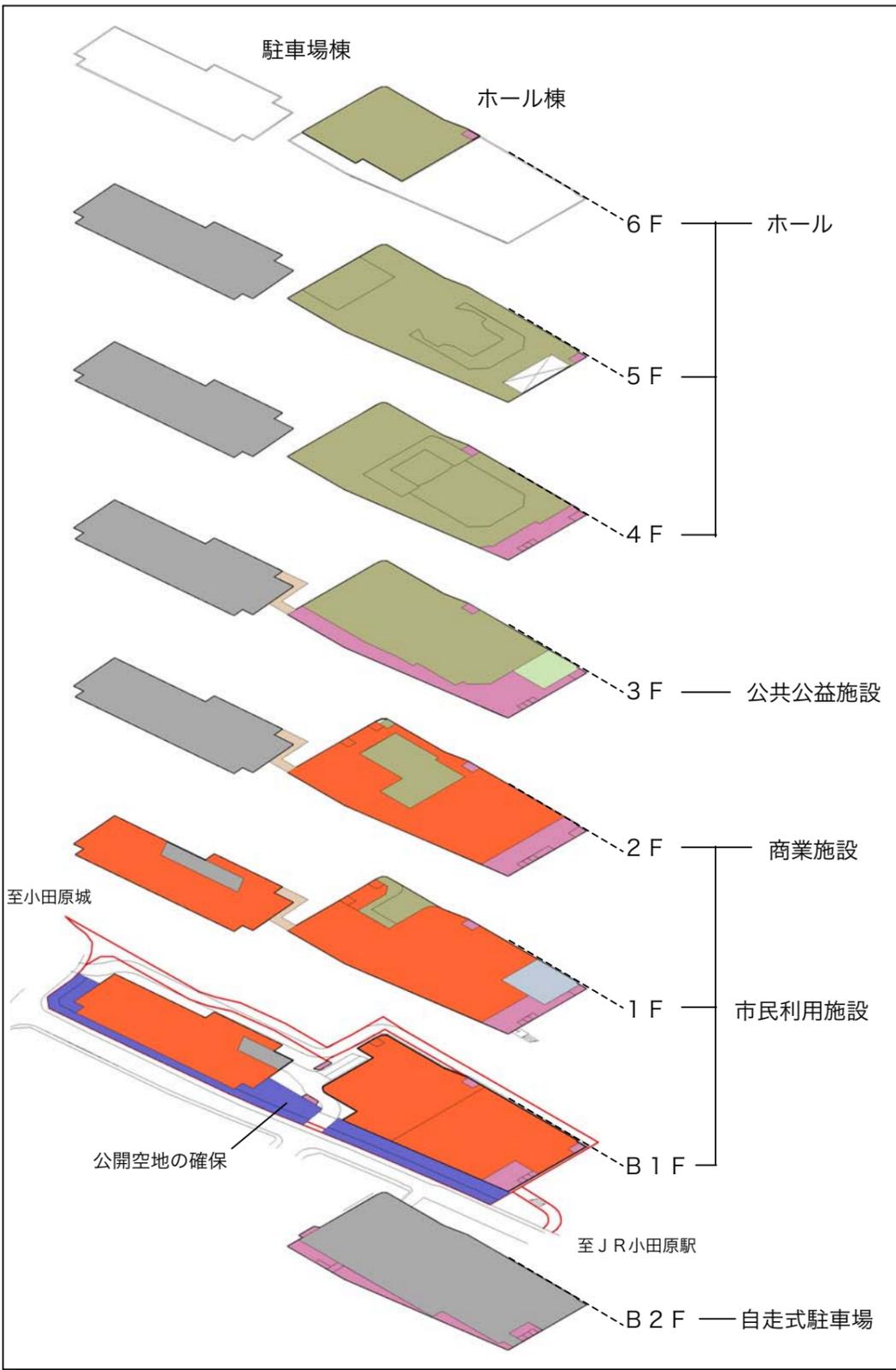
		用途	面積	備考
ホール棟	ホール施設	ホール施設	12,090	大ホール:1500席 小ホール:300席
	商業施設	商業施設	650	
	公共公益施設	公共公益施設	350	会議室
	市民利用施設	市民利用施設	0	
	駐車場施設	駐車場施設	3,160	駐車台数:105台
	全体共用	全体共用	2,320	エントランス、廊下、ギャラリー等
ホール棟 計			18,570	
駐車場棟	商業施設	商業施設	830	
	駐車場施設	駐車場施設	7,300	駐車台数:345台
駐車場棟 計			8,130	
合計			26,700	
ホール棟 最高高さ			30m	
駐車場棟 最高高さ			16m	

評価

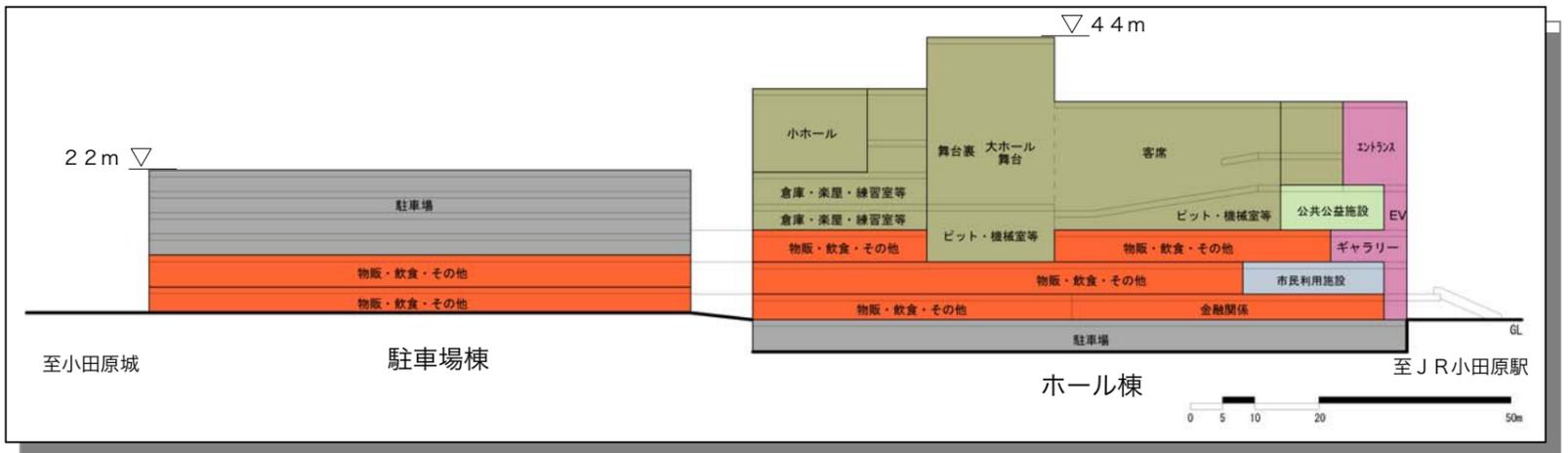
評価軸	計画方針	課題
敷地内空地、建物高さ	空地はお城通り側W2.5m緑道のみ 高度地区を遵守(H31m以下)	大規模施設として外部空間創出が不十分である
ホール機能	大ホール(1500席)、小ホール(300席)を配置 大ホール位置は駅寄り、地平レベル	舞台搬出入用の大型車可の敷地内通路が必要となる 隣接鉄道など振動・騒音対策が必要となる ホールアクセス動線上でゆとりあるスペースが確保できない
商業施設	ホールと一体にレストラン等必要な機能を配置 立駐棟1階にお城通り路面小店舗を配置	商業は1500㎡と現行計画14000㎡から大幅に縮小する 立駐下店舗は駅寄りと比べ商業立地性は下がる
市民交流機能	ホール、商業配置後、残余スペースを活用する	公共公益施設350㎡と現市民会館本館の1/4程度に止まる
ホール棟駐車場	ホール・公共公益施設付属及び商業付置義務台数を収容(105台)	
別棟立駐	共同利用対応345台(現行計画を踏襲)	1階店舗合築で建築費が上がる可能性がある

お城通り地区 ボリューム検討案 B案

施設構成図



断面図



面積表

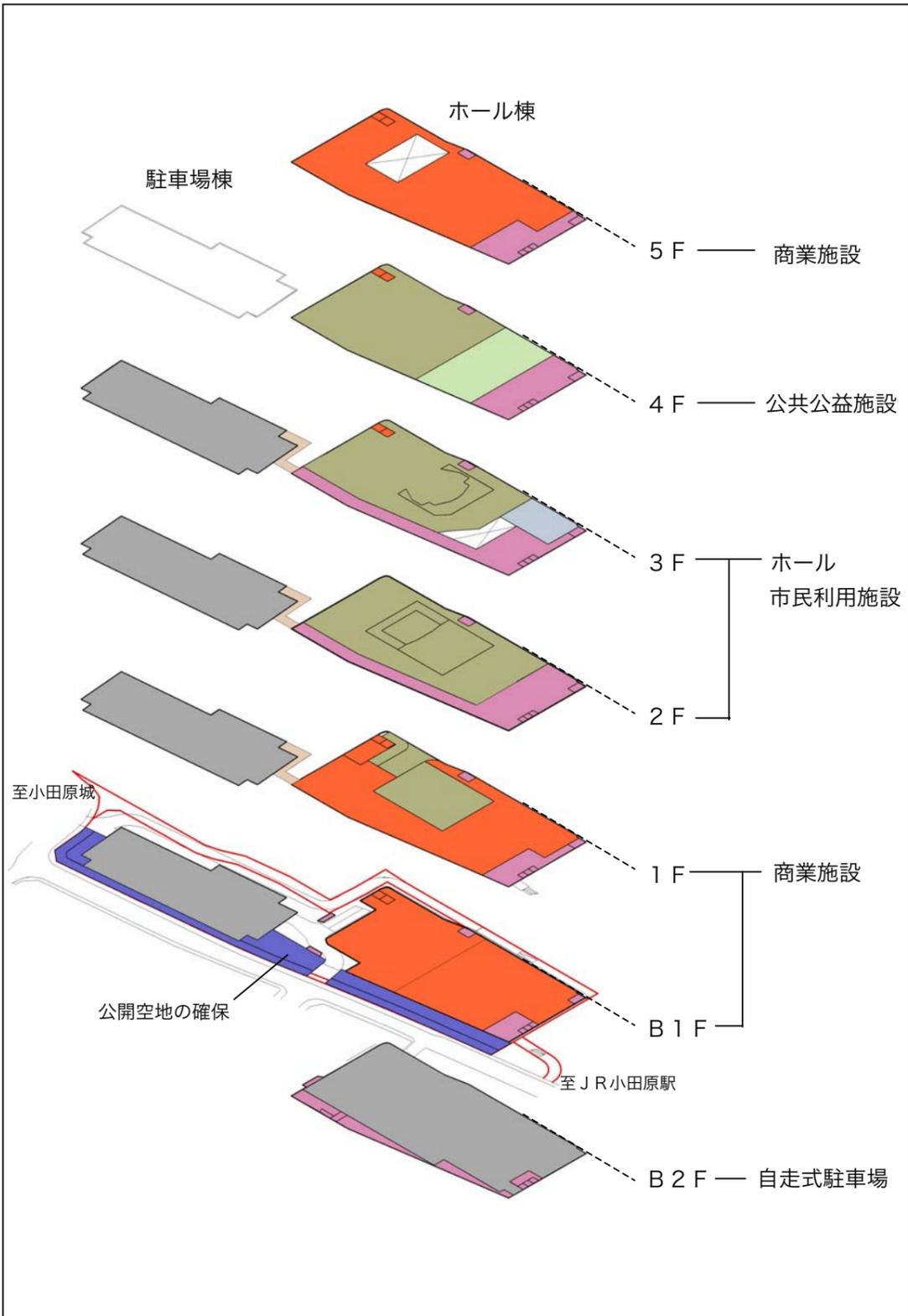
	用途	面積	備考
ホール棟	ホール施設	13,000	大ホール:1500席 小ホール:300席
	商業施設	11,050	業務機能含む
	公共公益施設	300	会議室
	市民利用施設	400	子育て支援センター
	駐車場施設	4,200	駐車台数:155台
	全体共用	3,650	エントランス、廊下、ギャラリー等
ホール棟 計		32,600	
駐車場棟	商業施設	3,000	
	駐車場施設	7,570	駐車台数:345台
駐車場棟 計		10,570	
合計		43,170	
ホール棟 最高高さ		44m	
駐車場棟 最高高さ		22m	

評価

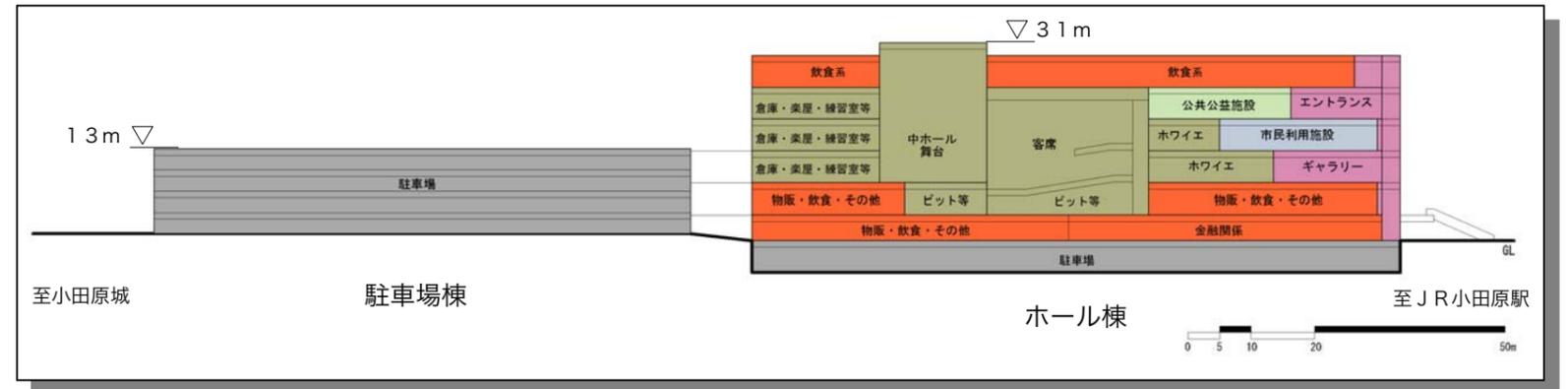
評価軸	計画方針	課題
敷地内空地、建物高さ	お城通り側10m程度壁面後退 空地評価に基づき高さ緩和(H44m)	外部空間は充実するが駅前からのお城の眺望を阻害する可能性がある
ホール機能	大ホール(1500席)、小ホール(300席)を配置 大ホール位置は駅寄り、3階レベル	舞台搬出入用の大型車可の敷地内通路が必要となる 隣接鉄道など振動・騒音対策が必要となる 舞台が3階になるので、搬入出の動線に問題がある ホールアクセス動線上でゆとりあるスペースが確保できない
商業施設	ホール下のB1~2階にまとまった規模の店舗床(11000㎡)を配置 立駐棟1.2階にも上記と連続的に店舗床(3000㎡)を配置	大規模商業(14000㎡、現行計画と同等)として既存商業共生に配慮が必要となる 立駐下店舗は駅寄りと比べ商業立地性は下がる
市民交流機能	ホール、商業配置後、残余スペースを活用する	公共公益施設及び市民利用施設計700㎡と現市民会館本館の1/2に止まる
ホール棟駐車場 別棟立駐	ホール・公共公益施設付属及び商業付置義務台数を収容(155台) 共同利用対応345台(現行計画を踏襲)	1.2階店舗合築で建築費が上がる可能性がある

お城通り地区 ボリューム検討案 C案

施設構成図



断面図



面積表

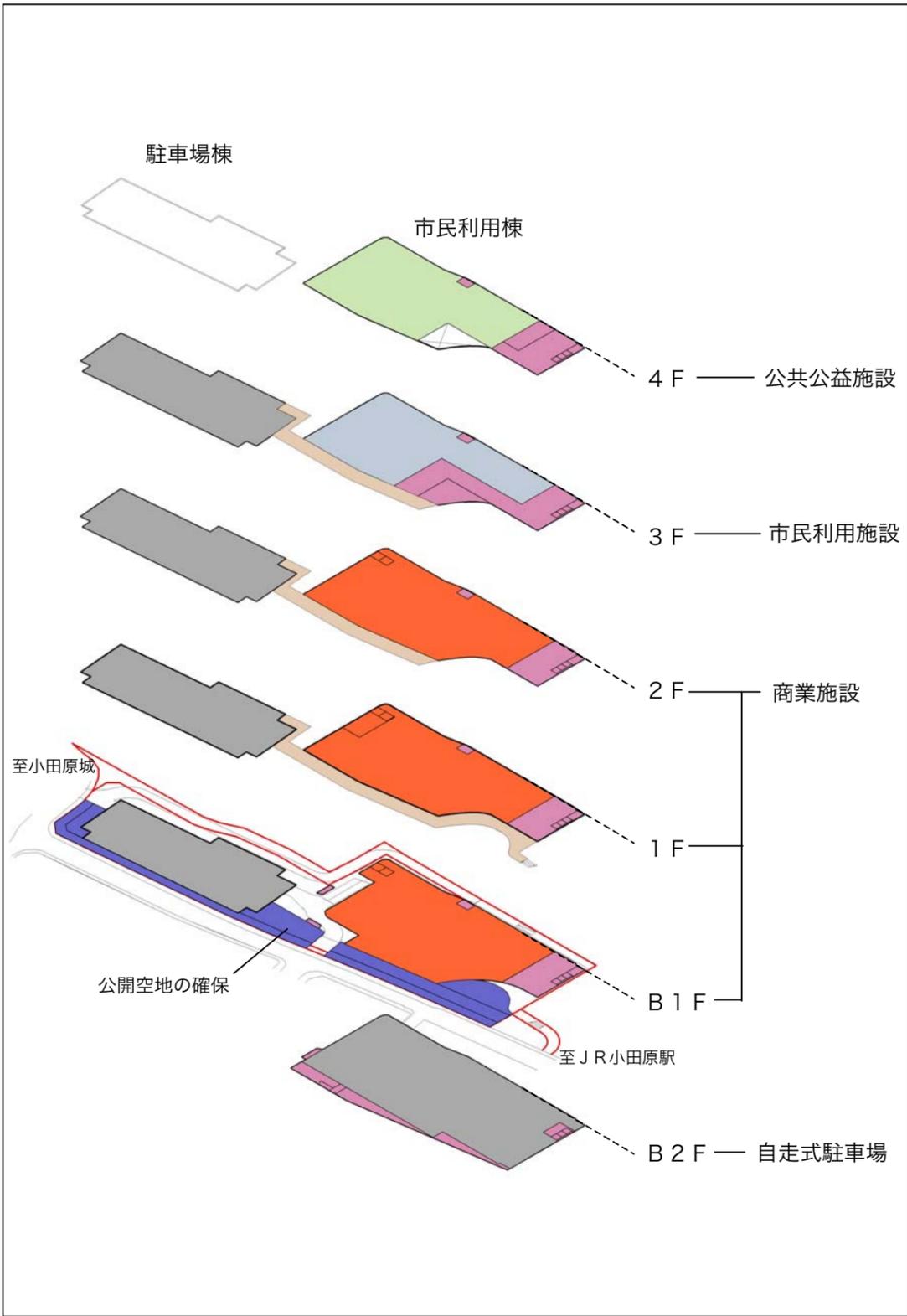
	用途	面積	備考
ホール棟	ホール施設	8,750	中ホール:700席
	商業施設	11,040	業務機能含む
	公共公益施設	1,120	会議室
	市民利用施設	410	子育て支援センター
	駐車場施設	3,910	駐車台数:130台
	全体共用	5,260	エンタランス、廊下、ギャラリー等
ホール棟 計		30,490	
駐車場棟	商業施設	0	
	駐車場施設	7,300	駐車台数:345台
駐車場棟 計		7,300	
合計		37,790	
ホール棟 最高高さ		31m	
駐車場棟 最高高さ		13m	

評価

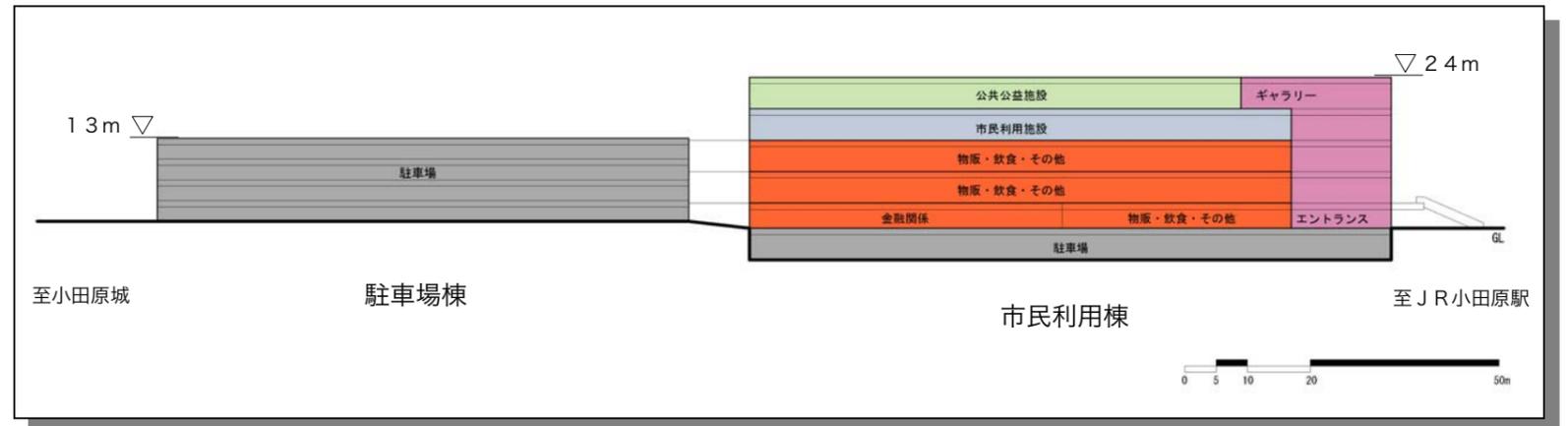
評価軸	計画方針	課題
敷地内空地、建物高さ	お城通り側10m程度壁面後退 高度地区は遵守(H31m以下)	外部空間創出、お城眺望配慮の双方を改善できる
ホール機能	導入ホール施設を中ホール(700席)に変更 ゆとりあるエンタランス、ホワイエのスペース確保が可	大ホール建設を他で確保する必要がある (ホール施設の二重投資、維持管理増大の問題)
商業施設	B1,1.5階にまとまった規模の店舗床(11000㎡)を配置 立駐棟への店舗配置は行わない	
市民交流機能	ホール規模縮小分の床を市民利用施設に配分	公共公益施設・市民利用施設等1500㎡と 現市民会館本館以上のスペースが確保可能である
ホール棟駐車場	ホール・公共公益施設付属及び商業付置義務台数を収容(130台)	
別棟立駐	共同利用対応345台(現行計画を踏襲) 立駐一部への店舗合築は行わない	まちなみのしつらえとして店舗にかわる賑わいに対する配慮が必要である (立駐壁面工夫による沿道景観形成など)

お城通り地区 ポリューム検討案 D案

施設構成図



断面図



面積表

	用途	面積	備考
市民利用棟	ホール施設	0	
	商業・業務施設	10,000	商業機能(5000㎡)・業務機能(5000㎡)
	公共公益施設	2,890	会議室
	市民利用施設	2,600	子育て支援センター・市民学習フロア等
	駐車場施設	3,600	駐車台数: 120台
全体共用		5,630	エントランス、廊下、ギャラリー等
市民利用棟 計		24,720	
駐車場棟	商業・業務施設	0	
	駐車場施設	7,300	駐車台数: 345台
駐車場棟 計		7,300	
合計		32,020	
市民利用棟 最高高さ		24m	
駐車場棟 最高高さ		13m	

評価

評価軸	計画方針	課題
敷地内空地、建物高さ	お城通り側10m程度壁面後退 高度地区は遵守(H31m以下)	外部空間創出、お城眺望配慮の双方を改善できる
ホール・市民交流機能	駅前立地を活かした複合市民利用施設と位置づけ、大会議室をはじめ各種施設を配置する。	大ホール機能は別途確保する必要がある
商業施設	C案同様、B1~2階に店舗床を配置、規模はC案よりやや縮小(10000㎡) 立駐棟への店舗配置は行わない	
市民利用棟駐車場	公共公益施設・市民利用施設付属及び商業付置義務台数を収容(120台)	
別棟立駐	共同利用対応345台(現行計画を踏襲) 立駐一部への店舗合築は行わない	まちなみのしつらえとして店舗にかわる賑わいに対する配慮が必要である(立駐壁面工夫による沿道景観形成など)

Ⅲ 小田原地下街の利活用に係る検討

1 事業案の検討

小田原地下街施設は、多くの市民等が多様な手段により集うことができる小田原駅至近の施設である。このメリットを生かしつつ、「交流・創造の場」として活用が図られる、お城通り地区再開発事業との連携をも視野に入れ、「市民の交流・活動と来訪者サービスの空間」をテーマに活用案を検討した。

2 事業案の検討

(1) 市民活動支援拠点の整備

多様化・複雑化する社会の課題に対応するためには、行政だけでなく、市民や企業、NPOなど社会を構成する様々な主体が、それぞれその特性に応じた役割や責任を分担する、協働によるまちづくりが求められている。「持続可能な市民自治のまち」を実現するため、次のとおり市民活動支援拠点を整備する。

ア 市民活動支援施設の統合

イ 市民活動版BI(ビジネスインキュベーション)機能の導入

ウ ともしびショップ(福祉的就労による飲食サービス)の導入

エ その他(図書コーナー・託児機能等)

(2) 子育て支援拠点の整備

都市化や核家族化の進展により、家庭や地域における子育ての力が低下する中、子育て情報の提供や子育てに関する相談等を実施する子育て支援センターのニーズは年々高まっており、その拡充整備が求められている。平成19年度子育て支援センター等利用者アンケートによると、今後設置を検討する子育て支援センターについて、回答者の約半数が中心市街地への設置を希望していることから、次のとおり子育て支援拠点を整備する。

ア 子育て支援センター及び子育て広場の設置

イ ファミリーサポートセンターの機能移転

(3) 来訪者サービス拠点の整備

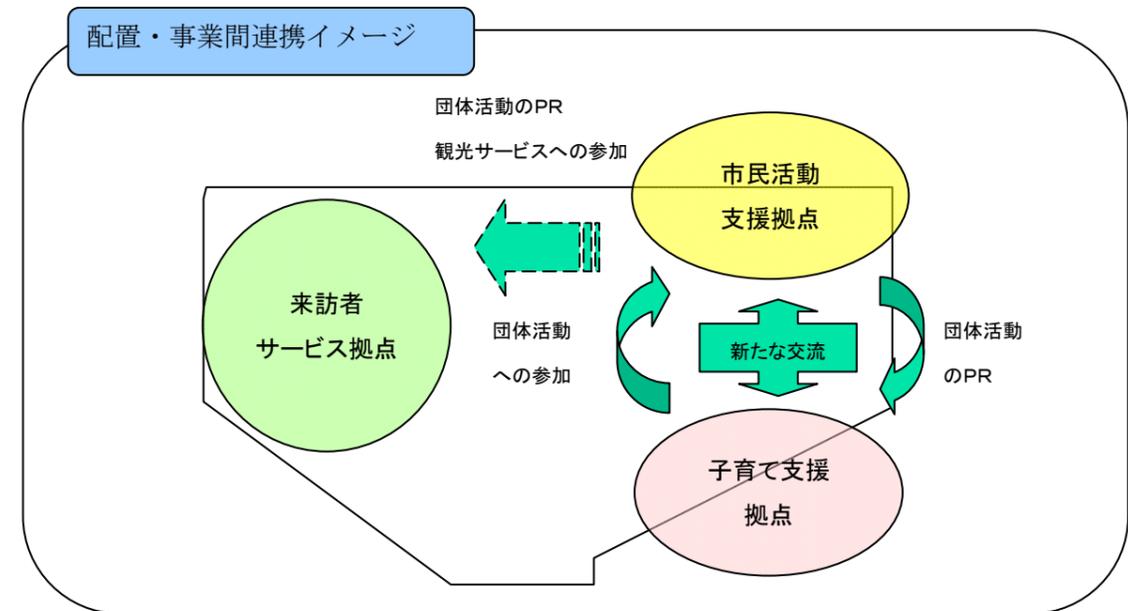
小田原の魅力を発信し、回遊客を増加させるため、さらなる情報発信機能の充実や観光都市にふさわしいもてなしの心豊かなサービスの提供が求められている。小田原駅前観光案内所及び三の丸地区における観光案内や情報発信機能との役割分担を図りつつ、小田原駅を利用する観光客等に対するおもてなしを行う機能を配置する。

ア フェイス・トゥ・フェイスのおもてなし(荷物一時預かり等)拠点

(4) 上記3機能の連携

ア 共有の交流スペース等の場を通じた市民活動団体等と子育て世帯の交流・情報交換の促進

イ 市民活動団体等の観光サービス参加の促進



3 施設を公共利用する場合の問題点

(1) 用途変更による施設改修の必要性

地下街施設は、旧建築基準法、旧消防法等の基準により建設された建築物（いわゆる既存不適格建築物）であり、その用途を変更する場合には、現行法の基準に適合させる必要がある。費用については、概算で約1億円を見込む。

ア 建築基準法関係

防火壁の新規設置やこれに伴う配管類の改修、排煙設備・非常照明の改修・増設など

イ 消防法関係

出火場所自動放送設備の設置や消防設備の総合操作盤の設置など

ウ その他

バリアフリー新法や県福祉の街づくり条例に関連した、手すりや点字設備の整備など

(2) ランニングコストの増大

公共利用の場合は、概算で169,860千円の一般財源の投入が必要となる。一方、施設本来の活用方法である商業利用の場合は、概算で4,525千円の収入超過となり、コンバートによるランニングコスト増大が見込まれる。

ア 公共利用の場合(表1)

表1 公共利用の場合のランニングコスト(単位:千円)

内 訳		金 額	算 出 条 件 等
支	市民活動支援拠点	11,506	現行施設の運営費をベースに算定。移転により不要となる賃借料等を15,014千円と見込んだほか、機能集約化による人件費等の削減額を5,753千円(当該人件費等の1/3に相当)と見込んだ。
	子育て支援拠点	13,684	マロニエ子育て支援センター及び子育て広場ラッコの運営費をベースに算定
	来訪者サービス拠点	0	民間による事業推進を見込んだ。
	光熱水費	52,930	H18年度アミーおだちか決算額をベースに算出
出	委託料等	52,150	清掃委託、機械保守点検委託、人件費等。H19年度アミーおだちか見積り及びH20年度当初予算をベースに算定
	土地賃借料	22,000	アミーおだちか貸付時のJR東日本への賃借料を算定
	維持修繕料	20,000	年次改修費として20,000千円を計上
	支出計(A)	172,270	
収 入	使用料等	2,410	現行施設の使用料収入をベースに算出
	収入計(B)	2,410	
市負担額(A-B)		169,860	

イ 商業利用の場合(表2)

表2 商業利用の場合のランニングコスト(単位:千円)

内 訳		金 額	算 出 条 件 等
支	光熱水費	52,930	H18年度アミーおだちか決算額をベースに算出
	委託料等	52,150	清掃委託、機械保守点検委託、人件費等。H19年度アミーおだちか見積り及びH20年度当初予算をベースに算定
	土地賃借料	22,000	アミーおだちか貸付時のJR東日本への賃借料を算定
	維持修繕料	20,000	年次改修費として20,000千円を計上
支出計(A)		147,080	
収 入	貸付料	137,830	財産管理規則による算定
	光熱水費(テナント分)	13,775	H18年度アミーおだちか決算額をベースに算出
	収入計(B)	151,605	
市負担額(A-B)		△4,525	

(3) 地下街施設固有のマイナス要因

地下街施設であるがゆえの克服し難いマイナス要因により、公共利用に当たり制約を受け、又は機能を十分に発揮できないおそれがある。

- ア 窓がなく、日が当たらない空間であること
- イ 公共地下道に隣接した空間であること

4 考察

以上提案の事業案については、「持続可能な市民自治のまち」の実現に資するものであり、あらゆる世代の市民等が多様な手段により来訪可能である、小田原駅周辺に設置されるべき機能であると判断するが、この機能を地下街施設へ配置するに当たっては、上記のとおり問題があり、必ずしも最適地とは言い難い。

そのような中、地下街施設をひとつの資産と考えたとき、本来の活用方法でもある商業的な活用についても有力な案となってくるが、その際には、単に安定した賃料収入を見込むことができる運営主体を確保するだけでなく、中心市街地における商業政策の中でこの施設が果たすべき役割を明確にし、その役割に応じた活用方針を決定する必要がある。

IV 三の丸地区の機能配置に係る検討

1 目的

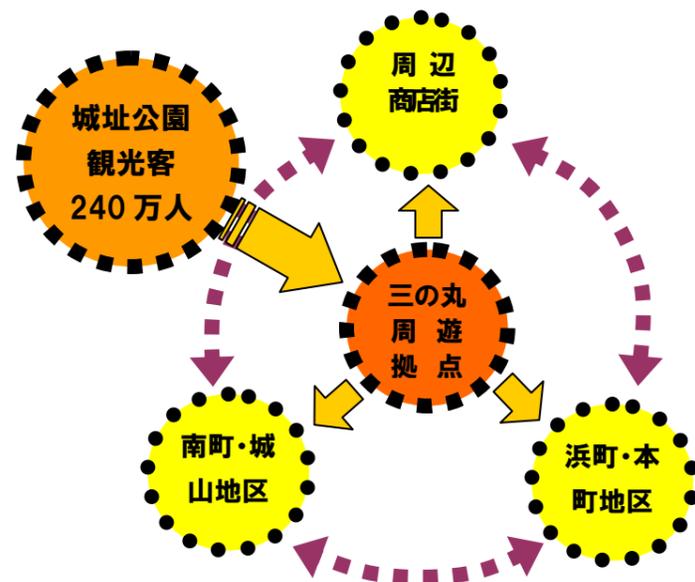
三の丸地区は、小田原城周辺への観光回遊ルートを中心として、小田原の地域経済に最大限貢献でき、また恒常的な地域内外からの来訪者による交流人口の拡大が可能となる機能配置を検討する。

2 三の丸周遊拠点の整備

本町臨時駐車場及び市民会館から現ホール用地周辺にかけてのエリアに、小田原城を訪れる約240万人の観光客を、周辺地区へ回遊を促すための機能を併せ持つ周遊拠点として、ガイドンス施設等の整備を行う。

整備にあたっては、大手筋の歴史的まちなみづくりの先導的な事例として景観に配慮した高さ・デザインとし、落ち着いた風格のあるまちなみの形成を図る。

三の丸周遊拠点のイメージと導入施設



三の丸周遊拠点導入機能

〈回遊促進機能〉

- ①ガイドンス施設
 - ・観光案内所
 - ・歴史体験施設
 - ・物産館
- ②アメニティ施設
 - ・お休み処、広場
- ③レンタサイクル
- ④観光課事務所等

〈観光付帯機能〉

- ①一般車駐車場
- ②観光バス駐車場
- ③ポケットパーク

3 事業実施の際の問題点

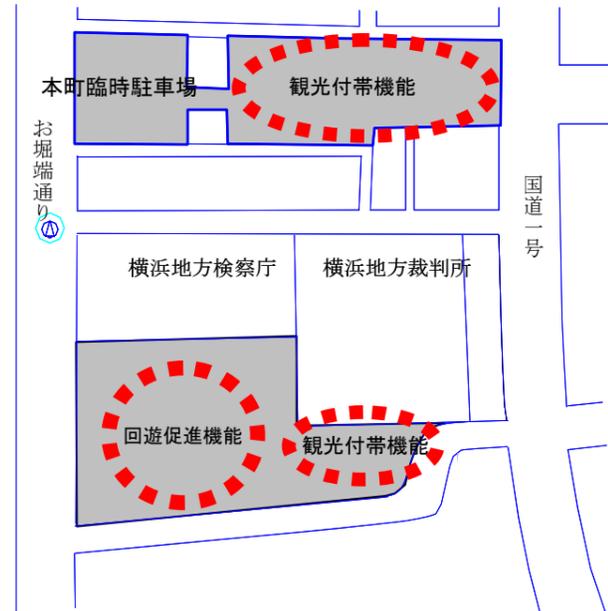
- ・現ホール用地に周遊拠点施設を配置する場合、当初の用地取得の用途が変更されるため、既に充当しているまちづくり交付金に影響を及ぼす。また、県からの用地取得の際、城下町ホール建設を目的とした契約を締結していることから、調整が必要となる。
- ・物産館の建設・運営については、手法などについて企画段階から民間事業者との連携が必要である。

4 今後の課題

- ・三の丸地区については、三の丸周遊拠点整備以降も大手筋を活かした歴史的なまちなみの整備を進めることにより、城址と連携した小田原の歴史や文化の感じられるエリアづくりを図る。
- ・現ホール予定地は、市民ホールの機能を配置するには十分な敷地とはいえないことから、芸術文化の拠点にふさわしい空間づくりについて周辺用地の拡張も視野に入れ検討していくことが必要である。

5 具体的な機能配置案

(1) A～C案を推進した場合(市民ホールを駅前再開発用地に配置した場合)



現ホール予定地には、観光バス駐車場を配置するほか、回遊機能を持った観光案内所や地場産業紹介コーナーを配置する。

市民会館跡地は、一般車両の駐車場を配置し、集客機能を高める。

施設整備費		(単位:千円)
建物整備費	870,000	観光案内所、産業物産館、歴史体験施設等
駐車場・外構整備費	108,500	駐車場整備、広場整備、外構整備
市民会館跡地駐車場整備費	34,000	駐車場整備、ポケットパーク
合計	1,012,500	

(2) D案を推進した場合(現ホール予定地に市民ホールを配置した場合)



現ホール予定地には、市民ホールを配置し、芸術文化の拠点とする。

市民会館跡地は、観光バスや一般車の駐車場を配置し、本町臨時駐車場を回遊機能を持った観光案内所や地場産業紹介コーナーを配置する。

施設整備費		(単位:千円)
建物整備費	207,500	観光案内所、産業物産館、歴史体験施設等
駐車場整備費	56,400	駐車場整備、植栽
文化財調査、外構整備費	54,000	文化財調査、外構整備、広場整備
市民ホール整備費	5,700,000	市民ホール (大ホール1,500席を想定)
合計	6,017,900	

V まとめ

1 施設配置

	パターン1 (A案採用の場合)	パターン2 (D案採用の場合)																														
事業案	<table border="1"> <tr> <td>再開発事業用地</td> <td>地下街</td> <td>現ホール予定地</td> </tr> <tr> <td>A案(ホール中心型)</td> <td>公共施設等</td> <td>周遊拠点施設</td> </tr> <tr> <td>○市民ホール施設</td> <td>○市民活動支援施設等</td> <td>○周遊拠点施設</td> </tr> <tr> <td>○商業施設(1,500㎡程度)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○公共公益施設(350㎡程度)</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	再開発事業用地	地下街	現ホール予定地	A案(ホール中心型)	公共施設等	周遊拠点施設	○市民ホール施設	○市民活動支援施設等	○周遊拠点施設	○商業施設(1,500㎡程度)			○公共公益施設(350㎡程度)			<table border="1"> <tr> <td>再開発事業用地</td> <td>地下街</td> <td>市民会館等跡地</td> </tr> <tr> <td>D案(公共施設商業融合型)</td> <td>商業施設</td> <td>周遊拠点施設</td> </tr> <tr> <td>○本館機能(5,500㎡程度)</td> <td>○商業施設</td> <td>現ホール予定地</td> </tr> <tr> <td>○商業施設(5,000㎡程度)</td> <td></td> <td>ホール施設</td> </tr> <tr> <td>○業務施設(5,000㎡程度)</td> <td></td> <td>○市民ホール施設</td> </tr> </table>	再開発事業用地	地下街	市民会館等跡地	D案(公共施設商業融合型)	商業施設	周遊拠点施設	○本館機能(5,500㎡程度)	○商業施設	現ホール予定地	○商業施設(5,000㎡程度)		ホール施設	○業務施設(5,000㎡程度)		○市民ホール施設
再開発事業用地	地下街	現ホール予定地																														
A案(ホール中心型)	公共施設等	周遊拠点施設																														
○市民ホール施設	○市民活動支援施設等	○周遊拠点施設																														
○商業施設(1,500㎡程度)																																
○公共公益施設(350㎡程度)																																
再開発事業用地	地下街	市民会館等跡地																														
D案(公共施設商業融合型)	商業施設	周遊拠点施設																														
○本館機能(5,500㎡程度)	○商業施設	現ホール予定地																														
○商業施設(5,000㎡程度)		ホール施設																														
○業務施設(5,000㎡程度)		○市民ホール施設																														

2 重要事項の比較検討

		パターン1	パターン2
事業費 (市負担分) *1	【再】	*2 10,902 (百万円)	3,965 (百万円)
	【地】	240 (百万円)	100 (百万円)
	【現】	1,012 (百万円)	(ホール建設費5,700(百万円))
	【会】	56 (百万円)	317 (百万円)
	合計	12,210 (百万円)	10,082 (百万円)
集客効果	【再】	508,000 (人)	1,289,000 (人)
	【地】	107,000 (人)	124,000 (人)
	【現】	869,000 (人)	208,000 (人)
	【会】	—	429,000 (人)
	合計	1,484,000 (人)	2,050,000 (人)

【再】：再開発事業用地 【地】：地下街 【現】：現ホール予定地 【会】：市民会館等跡地
 *1：事業費については既存の建物の単価を参考しているため、事業実施については再考を要す。
 *2：再開発事業用地の事業費は優建事業を前提に算定しているが、パターン1については該当しない場合がある。
 *：再開発事業用地の事業費は、市が保留床を買い取る場合の市負担額である。

3 想定される完了時期

	パターン1	パターン2
再開発事業完了予定*1	平成26年6月	平成26年6月
ホール竣工予定	平成26年6月 (再開発事業用地)	平成25年9月 (現ホール予定地)

*1：再開発事業を前提に定めたものであるが、パターン1については公共事業となる可能性がある。

4 重要検討事項

	パターン1	パターン2
【再開発事業用地】	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道隣接地にホールを建設することから、防音・防振対策として地中防振工事及び内装防振工事等が必要になり、5～10億円(ミュージア川崎8億円程度)の建設費が嵩む。 敷地の短辺が最大で60m強の幅はあるが、ホール計画においては十分な広さではなく、舞台スペースの確保及び搬出入に支障が生じる可能性がある。 ホール立地による駐車場への一時的な大量出入庫が交通計画に支障をきたす可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 本事業用地に大ホールを配置しないことから、別敷地に、市民会館本館機能を除いた計画を立てることとなる。 事業手法の選定が難しく、仮に民間再開発事業とした場合は事業施行者の有無が懸念される。
【地下街】	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の用途変更に伴い、新法基準に適合させるための施設改修(改修費概算約1億円)を行う必要がある。 施設本来の活用方法である商業利用に比べ、ランニングコストが増大(約1億7千万円)する。 地下街施設固有のマイナス要因(日が当たらない・公共地下道に隣接)により、公共機能に制約を受け、又はその機能を十分に発揮できない。 	<ul style="list-style-type: none"> 地下街施設本来の利活用方式であり、適正な賃料設定をすることにより、施設単体では黒字運営が十分可能となる。 過去2回の運営会社の経営破たんをも踏まえつつ、単に安定した運営主体を確保するだけでなく、中心市街地における商業政策の中で地下街施設が果たすべき役割を明確にし、その役割に応じた利活用方針を決定する必要がある。
【現ホール予定地、市民会館等跡地】	<ul style="list-style-type: none"> 周遊拠点施設に商業施設を計画した場合の財産管理について、建設・運営等の手法の検討が必要である。 ホール建設を行わない場合、まちづくり交付金の返還及び用地取得の経緯等に問題が生じる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 周遊拠点施設を本町臨時駐車場に配置するため、規模が小さくなり、十分な施設が配置できなくなる可能性がある。 現市民会館用地を大型バス駐車場として計画するため、南側道路からの進入路が必要であり、用地取得が不可欠となる。

5 考察

パターン1の計画は、現ホール予定地に城址景観に配慮した観光案内機能等を兼ね備えたゆとりある周遊拠点を整備することで、魅力的な小田原を表現し、周辺地区への回遊性を高める効果が生まれることから、機能配置上、望ましいものである。

しかし、市民ニーズの高い喫緊の課題である市民ホールを再開発事業用地に建設する場合、敷地の形状及び交通上の観点からさまざまな課題が予想され、さらに、建設事業費(事業手法、防音・防振対策等)が嵩むこととなる。現ホール予定地にホール計画を戻したパターン2の場合であっても、周遊拠点施設を現市民会館等跡地に配置することで交流人口の拡大を図ることができるものと考えられる。