

# 都市再生整備計画

はこねいたばしえき みなみちょうしゅうへんちく だい き だい かいへんこう  
箱根板橋駅・南町周辺地区(第2期)(第4回変更)

かながわけん おだわらし  
神奈川県 小田原市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

## 目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	神奈川県	市町村名	小田原市	地区名	箱根板橋駅・南町周辺地区(第2期)	面積	97.4 ha
計画期間	令和 3 年度 ~ 令和 7 年度	交付期間	令和 3 年度 ~ 令和 7 年度				

### 目標

- 大目標:歴史的資源を通じた賑わいと交流のコンパクトシティの形成
- ・歴史的建造物の保全と活用による交流空間の創出
  - ・ウォーカブルな公共空間整備による観光交流の促進
  - ・歴史的資源を生かした交流空間の拡大と地域活力の向上

### 目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

○人口減少(令和22年までに約34,000人減(国立社会保障人口問題研究所の推計))・少子高齢社会が進展する中、ネット販売など商業環境の変化もあり、商業地域等の小売店・事業所は減少し、地域活力は低下の傾向にある。更に令和2年からは新型コロナウイルスの影響により交流人口も落ち込み、地域経済の低下を促している。

○平成29年3月に策定した小田原市立地適正化計画では、こうした課題に対応するため、広域的な都市機能が集積し、“交流・賑わい・魅力があふれる中心市街地”と、“持続可能な地域コミュニティの維持・発展”を都市づくりの理念とし「小田原らしさを生かした賑わいのある多極ネットワーク型コンパクトシティの形成」を目指したまちづくりを推進することとした。

○本市は公共交通の利便性(鉄道6路線18駅及びバスネットワーク)が高く、交通結節点や沿線に人口と都市機能が集積し、市街地を概ねカバーする生活サービス施設が立地している。この強みを活かして、人口密度の低下やそれに伴うサービス施設の減少に対応するため、既存ストックを生かした魅力的な都市の拠点づくり、歩いて暮らせる生活圏の構築、生活利便性の持続的な確保に向けた緩やかな居住誘導といった都市づくりの方向性に沿って誘導施策を展開する。

○都市機能誘導区域においては、インフラ整備や交通結節機能の向上に加え、地域ごとの特色を生かした文化・観光資源の活用により回遊性の向上を図る。また、土地の高度利用と低未利用地の活用、民間事業への支援策などの誘導施策により、生活の中心となる多様な都市機能の集積を図るとともに、高度な居住地形成を目指す。

○居住誘導区域においては、生活サービス施設が持続的に確保されるよう居住の誘導を図る。市外化区域縁辺部等は一般居住区域として、大規模な宅地化を抑制しつつ居住誘導区域への緩やかな誘導を図ることにより拠点内の人口と施設を維持する。

○市街化調整区域においては、無秩序・無計画な開発の連鎖による市街地外延化を抑制するため、適切な開発許可事務の運用を進めていく。

### まちづくりの経緯及び現況

○本市では、これまで小田原駅周辺の商業の賑わいを取り戻すため、小田原地下街再生事業や市民交流センター整備などを進め、中心拠点における都市機能の充実を図ってきた。

○一方、小田原城址公園の整備や歴史的建造物(松永記念館(松永安左エ門邸)、小田原文学館(田中光顕邸)、清閑亭(黒田長成邸)、小田原宿なりわい交流館)の保全活用による観光交流空間整備、また、早川漁港を中心に地域の生業を生かした交流促進施設整備などを進め、小田原らしさを生かした賑わいと交流によるコンパクトなまちづくりを推進している。

○こうした中、立地適正化計画(都市機能誘導区域H29/3、居住誘導区域H31/3)を策定し、これら事業を多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に向けた主要事業として位置付けた。

○平成30年度から令和2年度にかけては、地方再生のモデル都市として取組を展開し、小田原駅周辺では、お城通り地区再開発事業(図書館、子育て支援施設)、市民ホール整備事業等を実施し、都市機能を強化すると共に、駅周辺の交流人口を隣接するエリアに拡大させるため、箱根板橋駅・南町周辺において、皆春荘(公園整備)、旧松本剛吉別邸(観光交流センター)等の歴史的建造物の保全・活用や地域のなりわい文化を生かした街並み景観整備・空き店舗の活用支援など、民間事業者等と連携し、地域の歴史的・文化的資源を活用した取組を実施した。

○また、市街化調整区域では、無秩序な開発を抑制し、居住の誘導による都市の集約化を図るため、平成30年度に都市計画法第34条第11条に係る条例の改正により、市街化拡大を防止するための制度変更を実施し、運用している。(既存集落持続型開発許可制度の運用H30.11施行)

○なお、これらの都市再生の取組により、令和元年度途中まで小田原駅周辺の交流人口は増加傾向にあったが、令和2年2月頃より新型コロナウイルスの影響が顕著となり、交流人口が低下し、地域経済も大きな影響※を受けている。

※市内の民間事業者約2,700以上が令和2年4月～5月において、前年比20%～50%以下の事業収益となった旨、市に報告している。(「小田原市事業新型コロナウイルス感染症緊急経済対策中小企業事業者等支援金」の申請による(R2.9))

○一方、テレワークの普及などコロナ禍での生活スタイルの変化により、都心から郊外に日常の拠点を移す動きがある中、本市は、都心から一定の距離がありながら交通利便性が高く、森里川海がコンパクトにまとまっているなど新たな拠点として選択される要素が多い。さらに、中心市街地は小田原駅周辺の「まち」と小田原城周辺の「観光空間」の双方が共生し、隣接する地区には豊富な歴史的資源を有する板橋・南町周辺や海・漁港を観光に活かした早川駅周辺など広がりのある交流空間を有する強みがある。

### 課題

- コロナ禍により交流人口は減少しているが、今後の地域経済の回復に向け、本市の歴史・地域資源やゆとりあるまちなか空間を活かし、新しい生活スタイルに合致した都市基盤・交流機能の整備を推進することが課題となっている。
- 再開発や市民ホール整備により小田原駅周辺で増加が見込まれる交流人口を、本地区まで引き込むため、歴史的建造物をはじめ、様々な地域資源を連携させる施策を展開すると同時に、施設周辺での滞在・交流に資する公共空間整備によりゆとりある観光交流を創出する必要がある。
- 歴史的資源の活用にあたっては、行政コストを軽減しながら地域経済を活性化するため、公民連携の強化とともに、公有の歴史的建造物については民間活用へのシフトが重要な課題となっている。
- 今後、新型コロナウイルスへの対応が進み、社会・経済状況が回復に向かう過程では、国内の観光需要が高まることが予測される。この状況を好機ととらえ、交流人口の拡大に向け、引き続き、地方再生の取組を進めることが重要である。

将来ビジョン(中長期)  
 【立地適正化計画】  
 ・都市づくりの理念として「小田原らしさを生かした賑わいのある多極ネットワーク型コンパクトシティの形成」を掲げ、本地区については、板橋地区等の歴史的資源が集積するエリアであり、小田原駅周辺の歴史的・文化的資源と連携した観光回遊の拠点として、観光機能の強化を掲げている。  
 【総合計画】  
 ・本地区については、「歴史都市としてのまちづくりの推進」として、歴史的風致維持向上計画に基づき、歴史的価値の高い建造物や歴史的風致が残るまちなみ、歴史・伝統を反映した人々の活動や技術などの維持・向上を図り、小田原固有の歴史的風致を「点」から「面」へ展開したまちづくりの取組を進めると掲げている。  
 【歴史的風致維持向上計画】  
 ・本地区については、板橋地区周辺にみる歴史的風致を維持向上の対象と捉えて重点区域に位置付けるとともに、本事業等に係る板橋・南町の歴史的建造物を歴史的風致形成建造物に指定している。

**都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。**

都市機能配置の考え方  
 【小田原駅周辺】  
 ・鉄道による広域的な交通の結節点であり、県西地域の中核となる広域交流の拠点として商業・業務、医療・福祉や公共公益施設など高度な都市機能を誘導・集約するとともに、小田原城址を中心とする歴史的・文化的資源の活用により交流を促進する。  
 【箱根板橋駅・南町周辺】  
 ・地区内の歴史的資源を生かし、小田原駅周辺の歴史的・文化的資源を連携させ、観光回遊の拠点としての機能を強化し、近隣住民や来訪者の利便性を支える生活サービス施設の誘導を図る。  
 【国府津駅周辺】  
 ・本市第2の交通結節点として、交通結節機能の強化と交通の利便性を活かした都市機能の集積、日常生活に必要な生活サービスの誘導を図る。  
 【早川駅周辺】  
 ・漁港を中心に水産等の地場産業が集積するエリアであり、それらを資源とした観光回遊の拠点として観光機能の強化を図り、近隣住民及び来訪者の利便性を支える生活サービス施設の誘導を図る。  
 【市街地外延部】  
 ・地域コミュニティの維持・発展を図り、農地や自然環境と調和した持続可能な居住地形成を目指す。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方  
 ○本計画は、広域中心拠点である小田原駅周辺に隣接する箱根板橋駅・南町周辺において、地域の個性として今も残る、歴史と伝統のなりわい文化、明治政財界人の邸宅群など地域の歴史的・文化的資源を活用することで、観光交流等の促進による地域活性化を図るものである。  
 ○西海子エリアは、旧松本剛吉別邸や小田原文学館などの歴史的建造物に近接した旧神奈川県保健福祉事務所跡地を観光交流空間として整備・活用し、小田原駅からかまぼこ通り、板橋地区、早川地区など各エリアへの更なる交流促進を図る。  
 ○山の手に松永記念館や古稀庵などの名所を有し、新たに皆春荘(公園)を整備した板橋エリアにおいては、板橋旧街道のシンボリック建造物である旧内野醤油店を周辺散策の拠点施設として活用するため、民間事業の誘致と観光案内機能、交流広場等の整備を進め、エリアの観光回遊を促進する。  
 ○また、令和元年に実施した市の歴史的建造物利活用事業計画※に基づき、その他の市有の歴史的建造物等についても積極的な民間活用を図り、地域経済の活性化に繋げていく。(※既に記載した建造物を含め、清閑亭、なりわい交流館、共寿亭など計8件の活用計画を策定)  
 ○施設の運用においては、関係団体、事業者、住民などの協力体制を構築していく。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等  
 ○都市構造再編集中支援事業(小田原駅周辺地区(第3期)、早川駅周辺地区)  
 ○街なみ環境整備事業(小田原旧城下町・板橋地区)

**目標を定量化する指標**

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
エリア内拠点施設の入館者数	人/年	板橋地区:松永記念館、西海子エリア:旧松本剛吉別邸、かまぼこ通り:なりわい交流館の入館者数合計	小田原駅周辺の事業と相まった観光交流空間の拡大	62,640	R1	81,220	R7
観光客消費額	億円/年	市内の年間の総観光消費額	公民連携の観光交流空間整備等による交流促進と地域活性化	205.7	R1	220.5	R7
空き家・空き店舗の利活用件数	件	空き店舗等利活用促進事業及び関連事業による空き家・空き店舗の活用件数(小田原駅周辺及び箱根板橋駅・南町周辺)	歴史的資源を生かしたまちづくりによる地域活力の向上	0	R2	25	R7

整備方針等

様式(1)-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【歴史的建造物の保全と活用による観光拠点整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・板橋地区のシンボルの建造物である「旧内野醤油店」について、庭や施設の一部を観光交流センター、交流広場として公有化整備しつつ、民間利用に適した部分は飲食・宿泊施設等の商業的利用を図る。当該施設は本地区の観光回遊の拠点として、公民連携による運用を進めていく。</li> <li>・また、松永記念館や皆春荘(公園)などの歴史的資源や、旧大窪支所、空き店舗等を活用した民間施設と連携し、地域住民とも一体となっておもてなしの空間を創出していく。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <p>既存建造物活用事業：旧内野醤油店整備保全活用事業 (地域生活基盤施設、観光交流センター及び地域交流センター)</p> <p>高質空間形成施設：市道0026ほか2路線景観形成事業</p> <p>【提案事業】</p> <p>事業活用調査：歴史まちづくりに係る事業効果分析調査</p> <p>【関連事業】</p> <p>都市構造再編集集中支援事業(小田原駅周辺地区(第3期))</p>
<p>【ウォークラブルな公共空間整備による観光交流の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・西海子エリアの旧保健福祉事務所跡地に、歴史観光における滞留・交流空間となる広場を整備し、旧松本剛吉別邸や小田原文学館などの周辺施設と連携した観光交流空間を創出する。</li> <li>・併せて、周辺のエリアにおいても、旧内野醤油店の敷地を利用した交流広場整備、板橋旧街道やかまぼこ通りの景観形成整備を行い、居心地が良く歩きたくなる街並みを整備することで、回遊性の向上と観光交流の促進を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <p>既存建造物活用事業：旧内野醤油店整備保全活用事業(地域生活基盤施設(交流広場))</p> <p>高質空間形成施設：市道0026ほか2路線景観形成事業、かまぼこ通り景観形成事業</p> <p>【提案事業】</p> <p>まちづくり活動促進事業：まちなか再生支援事業</p> <p>事業活用調査：歴史まちづくりに係る事業効果分析調査</p> <p>地域創造支援事業：歴史的景観を活かした施設整備等における伝統工法普及事業</p> <p>【関連事業】</p> <p>都市構造再編集集中支援事業(小田原駅周辺地区(第3期))</p> <p>都市構造再編集集中支援事業(早川駅周辺地区)</p> <p>街なみ環境整備事業(小田原旧城下町・板橋地区)</p>
<p>【歴史的資源を生かした交流空間の拡大と地域活力の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史的資源を最大限に活用するため、基幹事業で整備する施設や既存施設を利用し、地域住民・民間事業者等が連携する交流イベントを開催するなど、来街者の交流機会を創出する。歴史的資源を活用した民間事業を軸に、イベントや広報で観光回遊の促進と消費拡大を図るとともに、引き続き、空き家・空き店舗活用策を進めることで、地域活力の向上を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <p>既存建造物活用事業：旧内野醤油店整備保全活用事業 (地域生活基盤施設、観光交流センター及び地域交流センター)</p> <p>【提案事業】</p> <p>地域創造支援事業、空き店舗等利活用促進事業</p> <p>事業活用調査：歴史まちづくりに係る事業効果分析調査</p> <p>【関連事業】</p> <p>都市構造再編集集中支援事業(小田原駅周辺地区(第3期))</p>
<p>その他</p>	
<p>【参考】これまでの取組【H30～R2地方再生コンパクトシティの位置付け】</p> <p>■官民連携体制に向けた取組</p> <p>小田原駅周辺地区(第2期)都市再生整備計画事業 お城通り地区再開発事業(万葉倶楽部株式会社との連携)： 小田原駅直近のお城通り地区には、公有地化した事業用地(一部は民間所有のまま事業に協力)を地元企業である万葉倶楽部(株)が、市から定期借地により賃借する。万葉倶楽部は駅周辺に不足するホテル、コンベンション施設のほか、商業・業務施設と、市の意向による図書館、子育て支援センター、観光バスターミナル、交流広場などの公共的施設を一体的に整備し、市民・来訪者が交流する場として運営し、市街地を活性化させる。</p> <p>小田原駅周辺地区(第2期)都市再生整備計画事業 小田原城址公園整備事業(地域DMO・一般社団法人小田原市観光協会との連携)： 民間事業者等により構成する地域DMO・一般社団法人小田原市観光協会は、小田原城の指定管理者として、「小田原北條五代祭り」「小田原ちょうちん夏祭り」など、城を活かしたイベントの開催や観光PRなどに精力的な取り組みを行っている。海外からの観光客も増加しており、本丸広場の無電中化、園路、トイレの改修など魅力を高めるハード整備を市が担う一方で、地域DMOとしても鉄道会社や旅行会社と連携し、更に多くの観光客をひきつける観光戦略に取り組む。</p> <p>地方創生推進交付金 歴史的建造物民間利活用コーディネート事業(歴史的建造物等を賃貸等により事業活用する事業者との連携)： 歴史的な街並みが残る地区において、民間事業者や地区住民による歴史的建造物の保全・活用により、地域の活性化を目指す。板橋旧街道周辺、西海子小路周辺、かまぼこ通り周辺の3地区について、エリアブランディングの方針や必要な取組、各歴史的建造物の利活用方針を定め、具体的な事業スキーム案とスケジュール、課題を明確にしたうえで、住民意識調査を実施しながら公募要件を整理するとともに、事業者とのマッチングを進めていく。候補として皆春荘、旧松本剛吉別邸、小田原文学館(本館、白秋童謡館)、小田原宿なりわい交流館、豊島邸などが挙げられるが、料亭、旅館、カフェ、店舗などとしての利活用や運営方法について、地区住民も交え検討を進める。</p> <p>地方創生推進交付金 歴史まちづくり地域連携推進事業(板橋まちなみファクトリーとの連携)： 板橋地区では、旧東海道筋に位置する歴史的建造物「旧内野醤油店」等の利活用と地域の活性化に取組む住民団体「板橋まちなみファクトリー」が、市と協働で「内野邸プロジェクト実行委員会」を立ち上げ、定期的な公開や貸館事業、講演会や蔵を利用したコンサートの開催などを行っている。当該建築物は、板橋地区の中央にあり、歴史まちづくり地域連携推進事業を活用し、来訪者と住民との交流の場として、また、周辺の歴史的資産への案内・ガイド施設として、回遊の拡大に向けた拠点機能の充実を図っていく。</p> <p>地方創生推進交付金 地域のなりわい、まちなか再生支援事業(小田原かまぼこ通り活性化協議会、銀座竹の花周辺地区街づくり協議会との連携)： 漁業と水産加工業により小田原宿の発展を支えてきた「かまぼこ通り」においては、地元の「小田原かまぼこ通り活性化協議会」が、地域のかまぼこ店(12店)により設立した合同会社「小田原かまぼこ発信隊」の経営する「小田原おでん本陣」の収益の一部と、行政からの持続可能な商店街づくり事業費補助金等を活用し、情報発信(インフラ、ホームページ作成)や各種イベント(宿場祭り、魚河岸夜市等)を開催するとともに、山車小屋、神輿車の修景を進めた。今後は更に、官民連携による景観形成のルールづくりや、(一社)全国古民家再生協会と連携し、空き家・空き店舗の利活用の取組を進め、地域運営も担う自立したまちづくり会社の設立と地域住民によるまちなか再生を目指す。城下町の一角をなす「銀座竹の花通り」においては、地元の「銀座・竹の花周辺地区街づくり協議会」が平成23年に地区住民の合意形成を図り「街づくり基準」を策定し、景観形成や活性化に取組んでいる。こうした地域の取組を更に発展させるため、「地域のなりわい、まちなか再生支援事業」を活用し、NPO法人かながわまちづかい塾と連携し、地域資源の発掘とともに空き店舗の利活用策の検討を進め、景観形成の推進と地域の活性化を目指す。</p>	

■政策間連携体制 連携施策の内容

【立地適正化計画】

お城通り地区、小田原城址公園、市民ホール整備をはじめ、空き家・空き店舗対策を含めた商店街等再生の取り組みは、都市機能や居住機能の集積を生み、賑わいある暮らしやすい市街地づくりに直結する事業となる。

【観光振興】

本事業による拠点の魅力アップが、新たな交流を生み、小田原駅～城～歴史的資源～漁港～夜城など様々な資源と連動して、観光振興の原動力となる。

事業による効果を更に高めるため、地域DMO(小田原市観光協会)・地域連携DMO(かながわ西観光コンベンションビューロー)などのイベントや情報発信により、小田原市観光戦略ビジョンに係る施策を推進する。

【地域コミュニティ】

本市では、市内全地区で、自治会、社会福祉協議会、民生委員、子ども会、商店会等が、それぞれ一体となった地域コミュニティ組織(26地区)を形成しており、各地域が本市総合計画の地域別計画を策定し、持続可能な市民自治のまちを推進している。

本事業のまちづくり協議会等の取り組みを地域コミュニティ組織でも共通の目標とすることで、進展する人口減少や少子・高齢社会においても、地域による持続可能なまちづくりが進むことになる。

■持続可能性に係る取組

【事業完了後の自立化に向けた取組内容】

・本事業によってベースを作り上げる「歴史的資源を生かした賑わいと交流」を、地域DMOや地域連携DMOが中心となって新たな地域の魅力として積極的に活用し、観光PRやイベントを効果的に実施する。また、商業者の新たな事業展開などを持続的、連続的に実施することで本事業の効果を何倍にも高められるため、商店街連合会や商工会議所とも一体となって地域の発展に取り組んでいく。

・本事業によるかまぼこ通りや銀座竹の花通り地区のまちなか再生の取組を先進的事例として、他の地域、商店街等においても、地域のやる気と行政の協力がとが連動したまちなか再生の連鎖の誘発を促していく。また、そうした地域一丸となった取組には、改正地域再生法案に基づく商店街活性化促進事業の活用による空き店舗の活用促進など、具体的なプラン、助成、法制度が一体となった支援を検討していく。

【人材育成の取組内容】

・地域の商店街等の協議会活動の中心には、地域のために真剣に取り組む熱意にあふれ、行動力を持つ人材が不可欠で、本事業のかまぼこ通り活性化協議会会長は、地域の活性化のためのエリアマネジメントに欠くことができない人物といえる。このため、本事業における活動をハウトウとして取りまとめ、それぞれの地域のキーパーソンを掘り起こすなど波及的な効果を促していく。

・歴史的資源の活用と保全には、伝統工法の承継と職人の育成が不可欠である。ソフト事業の職人育成研修等推進事業では、NPO法人おだわら名工舎と連携し、歴史的建造物を教材とする修繕・改修の研修を実施するなど、伝統工法に通じた職人の育成を進める。また、そうした人材の法人化により、安定して大規模な修復・復元も可能な組織づくりを目指していく。

【維持管理費の低減の取組内容】

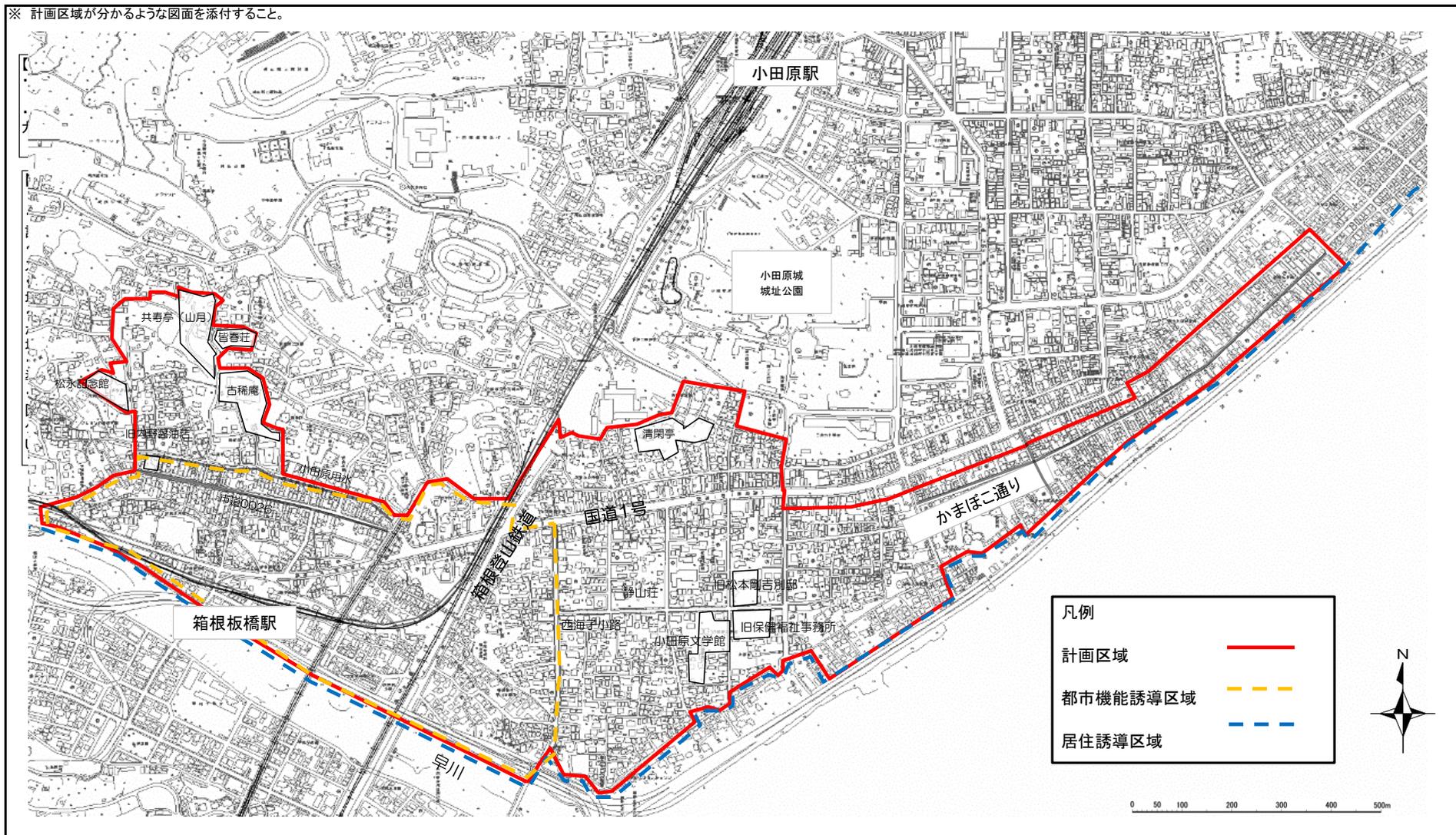
・万葉倶楽部(株)によるお城通り地区再開発では、収益的施設と公共的施設が複合利用ビルとして一体的に整備されることにより、電気、給排水、空調などの共用設備の合理化や、規模による光熱水費の合理化など維持管理コストの削減が見込まれる。図書館や子育て支援センターの設置は市が建物の一部を賃借する契約形態を予定しており、市には建物躯体の修繕、メンテナンス業務は原則発生せず、これらは、民間事業者が貸主として全館的な効率等を踏まえて実施するため経費の低減・合理化が図られる。また、観光バスターミナル、広場などの公共空間についても、管理協定を締結して、市が維持管理費の按分負担を行っていくなど、維持管理費の低減が見込まれる。

・歴史的建造物を活用した交流空間づくりにおいては、民間事業の利用に繋げ収益施設化することにより、建造物保全の一部に充てる。



箱根板橋駅・南町周辺地区(神奈川県小田原市)	面積 97.4 ha	区域 板橋、南町一～四丁目、本町一～四丁目、浜町一～四丁目の一部
------------------------	---------------	-------------------------------------

※ 計画区域が分かるような図面を添付すること。



箱根板橋駅・南町周辺地区(第2期)(神奈川県小田原市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	歴史的資源を通じた賑わいと交流のコンパクトシティの形成	代表的な指標	エリア内拠点施設の入館者数 (年間)	62,640人 (R元年度) → 81,220人 (R7年度)
			観光客消費額 (年間)	205.7億円 (R元年度) → 220.5億円 (R7年度)
			空き店舗等の活用件数	0件 (R2年度) → 25件 (R7年度)

