

市民会館跡地等活用計画

令和5年3月

小田原市

目次

はじめに

1. 計画策定の背景・目的	1
2. 計画の対象地	1
3. 本計画の位置づけ	2

第1章 計画対象地の現状

1. 計画対象地の概要	3
1-1. 計画対象地の面積	3
1-2. 計画対象地の概要	3
1-3. 計画対象地周辺の道路	4
1-4. 計画対象地の現状	5
2. 上位関連計画	7
2-1. 三の丸地区の整備構想における計画対象地の位置付け	8
2-2. 上位関連計画における計画対象地の位置付け	12
3. 計画対象地周辺の現況	13
3-1. 計画対象地周辺の概況	13
3-2. 計画対象地周辺の暮らしの環境	18
3-3. 計画対象地周辺の観光の環境	21
4. 社会情勢の変化	23
4-1. 地方移住への関心の高まり	23
4-2. オープンスペースの役割の見直し	23
4-3. 観光スタイルの変化	24
5. サウンディング調査	25
6. 将来の活用につなげる公民連携の先行例	26
7. 計画対象地に期待される役割	27

第2章 市民会館跡地等活用の方向性

1. 活用のコンセプトと基本方針	29
1-1. 活用のコンセプト	29
1-2. 活用の基本方針	30
1-3. 活用を通じて期待する効果	31

2. 整備活用方針	32
2-1. 空間活用の考え方	32
2-2. 導入機能	34

第3章 今後の進め方、課題

1. 今後の進め方	37
1-1. 進め方の方針	37
1-2. 計画対象地の段階的な土地活用イメージ	39
1-3. 事業手法	41
1-4. 管理運営の基本的考え方	43
1-5. 市民や関係者との連携	44
1-6. 今後のスケジュール（予定）	45
2. 今後の検討課題	46
2-1. 試験的利用に係る検討課題	46
2-2. 整備に係る検討課題	46

資料編

1. 意見交換会等の実施	49
1-1. 意見交換会	49
1-2. その他の意見交換会等	53

はじめに

1. 計画策定の背景・目的

本市では、三の丸地区のうち小田原城の正規登城口に面するエリアを対象に、将来のまちづくりビジョンとなる整備に向けた基本的な考え方や方向性を示すため、平成30年9月に「三の丸地区の整備構想」（以下、「整備構想」という。）を策定しました。その後、令和3年より、三の丸地区の拠点となる小田原三の丸ホール及び観光交流センターの供用を開始し、多くの方が訪れています。整備構想の短期計画においては、小田原三の丸ホール等の整備のほか、本計画の対象地である市民会館跡地や本町臨時駐車場、小田原市土地開発公社の用地、周辺の民有地を一体の街区として、広場や観光バスの乗降場等として整備することを位置付けています。旧市民会館は老朽化や耐震上の課題があることから、令和4年度から令和6年度までの約20か月にわたり解体工事を予定しています。

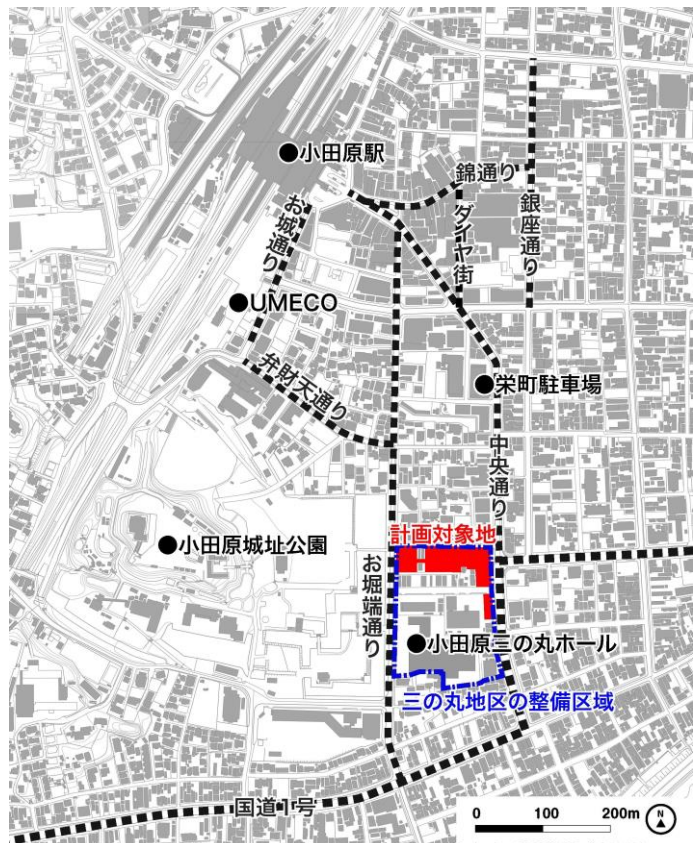
また、令和4年3月に策定した本市の新しい指針となる「第6次小田原市総合計画2030 ロードマップ1.0」では、2030年に目指すまちの姿として、「生活の質の向上」「地域経済の好循環」「豊かな環境の継承」を具現化することを目標に掲げています。小田原駅・小田原城周辺のまちづくりには、三の丸地区整備構想の具現化を位置付け、「緑に囲まれたパブリックスペースや魅力的なストリートなど、居心地が良く歩きたくなり、人々が集いにぎわう空間が形成されている」と示しています。

このような状況を踏まえ、本計画は、持続可能な利活用に向けた土地の活用方針について計画するものです。

2. 計画の対象地

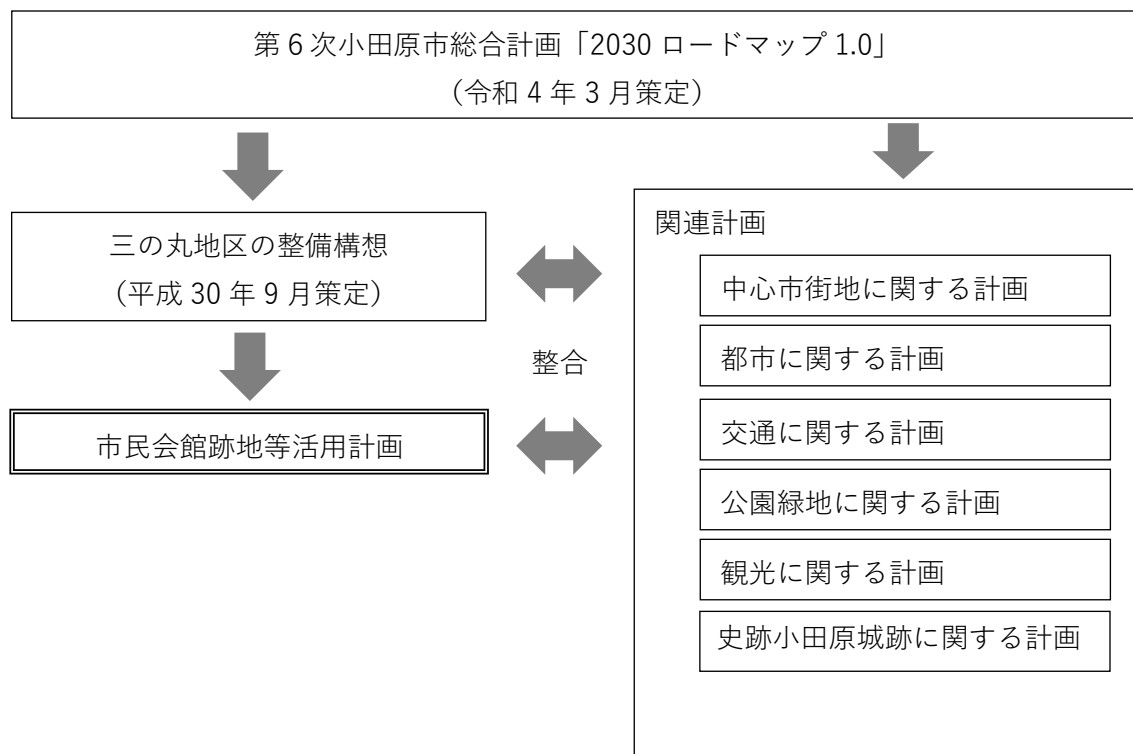
本計画の対象地（以下、「計画対象地」という。）は、小田原城址公園の東側に位置し、市民会館跡地及び本町臨時駐車場、小田原市土地開発公社の用地を含めた右図に示す区域とします。

なお、整備構想の対象区域は、小田原三の丸ホール等も含めた青枠で囲った区域です。



3. 本計画の位置付け

本計画は、市民会館跡地等の用地を対象に、現状を踏まえた土地活用を具体化した計画です。



第1章 計画対象地の現状

1. 計画対象地の概要

1-1. 計画対象地の面積

計画対象地の面積は次のとおりです。



表 計画対象地の面積

No.	区分	所有	面積
①	本町臨時駐車場	市	1,119.26 m ²
②	旧市民会館	市	3,368.83 m ²
③	旧市民会館西側	公社	60.69 m ²
④	旧市民会館南側	公社	666.56 m ²
⑤	裁判所東側	公社	436.62 m ²
合計			5,651.96 m ²

1-2. 計画対象地の概要

計画対象地に関する概要は次のとおりです。

表 計画対象地に関する概要

項目	概要
住所	小田原市本町一丁目
区域区分・用途地域	市街化区域・商業地域
建ぺい率・容積率	80% (+角地 10% + 防火 10%)・400%
高度地区・日影規制	第4種高度地区・なし
防火・準防火地域	防火地域
駐車場整備地区	小田原都市計画駐車場整備地区
駐車場法技術的基準	駐車マスの合計面積が500 m ² 以上で不特定多数が利用する場合、出入口は、交差点や曲がり角から5 m以外かつ、交差点間の幅員6 m以上の道路でなければ設置できない等、技術的基準への適合が必要。
地区計画	三の丸地区地区計画
景観計画・屋外広告物条例	景観計画重点区域 (国道1号本町・南町地区・小田原城周辺地区)
都市機能誘導区域・居住誘導区域	区域内 (小田原駅周辺)・区域内
その他計画	(都) 小田原駅本町線、(都) 小田原駅御幸の浜線 拡幅
埋蔵文化財包蔵地	土木工事などを行う場合は、文化財保護法に基づき、文化財課を通じて、工事着手の60日前までに県教育委員会への届出が必要。遺跡に抵触する工事計画の場合、事前の発掘調査が必要のため、事前の協議を要する。

1-3. 計画対象地周辺の道路

(1) 都市計画道路整備状況

計画対象地及び周辺の都市計画道路整備状況は下図のとおりです。計画対象地西側の小田原駅御幸の浜線は改良済み区間であり、東側の国道1号線も改良済み区間であるが、小田原駅本町線は一部改良済みです。

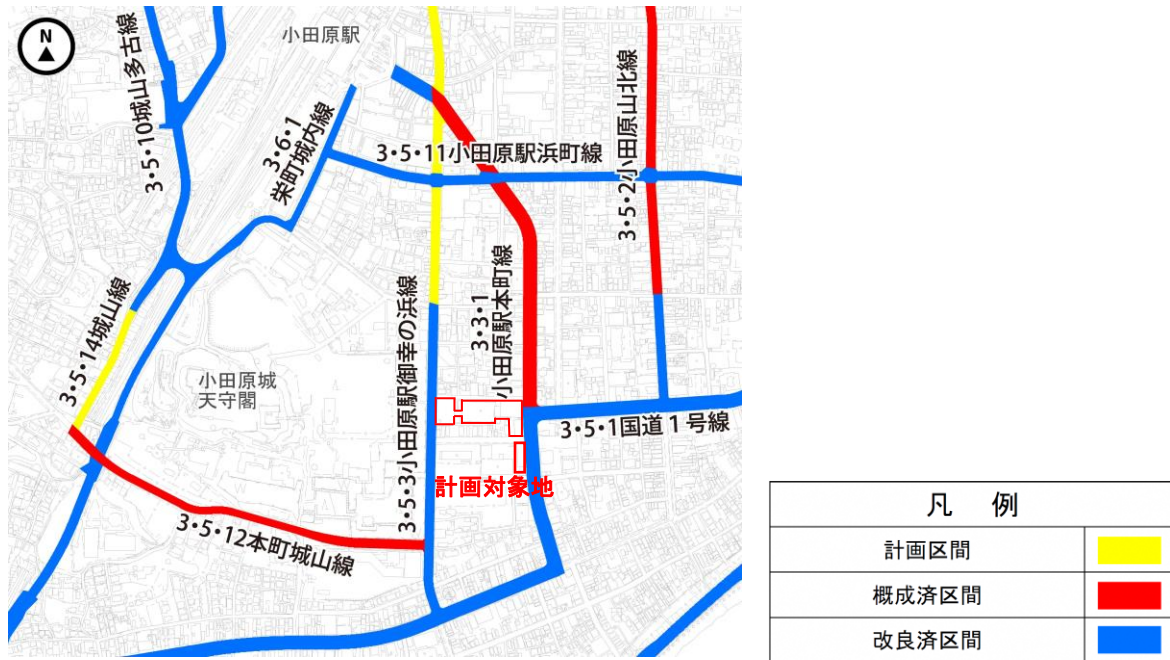


図 都市計画道路整備状況図（平成27年度神奈川県都市計画基礎調査）

(2) 幅員別道路

計画対象地及び周辺の道路幅員現況は下表のとおりです。

表 周辺道路の幅員

道路	路線名	建築基準法に基づく道路の位置付け	道路幅員
① 西側	市道 0003（小田原駅御幸の浜線）	42条1項1号道路	16.9m
② 北側	市道 2194	42条1項1号道路	5.5m
③ 東側	国道1号（交差点北側）	42条1項1号道路	22.0m
	国道1号（交差点南側）	42条1項1号道路	22.0m
④ 南側	市道 2196	42条1項1号道路	10.8m
⑤ 旧市民会館南	市道 2195	42条1項2号道路	3.5m



図 周辺道路の表との対応番号

1-4. 計画対象地の現状

計画対象地の現状は以下のとおりです。



図 写真撮影箇所

【写真撮影月：①～③令和3年10月、④～⑭令和3年8月】



①本町臨時駐車場を北西より眺める



②本町臨時駐車場内から旧市民会館を眺める



③敷地前（西側）の学橋



④本町臨時駐車場北側道路（市道2194）



⑥ 本町臨時駐車場南側道路（市道2196）



⑥本町臨時駐車場南側道路、旧市民会館南面を眺める



⑦旧市民会館南側より旧市民会館を眺める



⑧鐘楼と大手門跡地



⑨裁判所東側駐車場を北東から眺める



⑩裁判所東側駐車場を南東から眺める



⑪旧市民会館南側駐車場を南東から眺める



⑫旧市民会館を北東から眺める

2. 上位関連計画

本計画に特に関係する上位関連計画を以下に整理します。

表 本調査に係る上位関連計画

(1) 総合計画	
第6次小田原市総合計画「2030 ロードマップ1.0」	令和4年3月策定
(2) 中心市街地に関する計画	
三の丸地区の整備構想	平成30年9月策定
(3) 都市計画分野	
小田原市都市計画マスタープラン	令和5年3月改定
小田原市立地適正化計画	令和5年3月改定
小田原市景観計画	平成17年12月策定
(4) 交通分野	
県西都市圏交通マスタープラン／都市・地域総合交通戦略	平成26年10月策定
小田原駅周辺歩行者ネットワーク計画	平成27年3月策定
小田原市駐車場整備計画	平成27年3月策定
小田原市自転車ネットワーク計画	平成26年3月策定
小田原市自転車等の駐車対策に関する総合計画	平成27年3月策定
小田原市地域公共交通総合連携計画	平成25年3月策定
(5) 公園緑地分野	
小田原市緑の基本計画「おだわらみどりの創生プラン」	令和3年3月改定
(6) 観光分野	
小田原市観光戦略ビジョン	令和5年3月策定
(7) 歴史・史跡分野	
史跡小田原城跡保存活用計画	令和3年3月策定
小田原市歴史的風致維持向上計画（第2期）	令和3年3月策定

2-1. 三の丸地区の整備構想における計画対象地の位置付け

(1) 位置付け

整備構想において、計画対象地を以下のように位置付けています。

- 広場及び観光バスの乗降場や駐車場
- 広場は、市民や来訪者、市民ホール利用者が憩い、滞留できる場
- 国道1号から天守閣を望めるように、眺望の確保が必要

整備構想における本計画の計画対象地の概要

■三の丸整備地区の役割

市民と多くの来訪者が交流を生み、心地よく滞留できる地区として、市民ホールと一体的な利活用を可能とするオープンスペースの整備

■構想のコンセプト

「市民が集い、交流を生み出し、文化を創造する場」、「観光客が本市の歴史や文化に触れ、にぎわいと回遊を促す場」として整備し、周辺地区と一体となり「都市のブランド力」を創造するエリアに

■整備の方向性

○文化の創造・憩いの場の形成

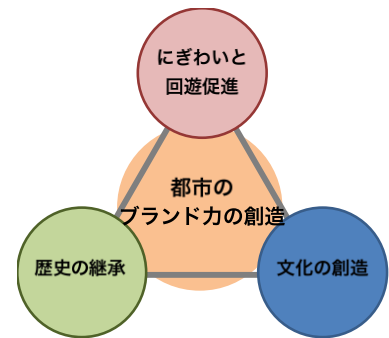
市民の芸術文化創造の拠点として、市民ホールを整備するとともに、隣接地に、市民や来訪者、市民ホール利用者が憩い、滞留できる広場等を整備

○交流の促進

市民会館除却後の敷地は、隣接する本町臨時駐車場など一体の街区として、観光バスの乗降場や駐車場、広場等の整備をはじめ、城跡に相応しい活用を検討

○デザインコントロールと天守閣への眺望確保

三の丸地区整備地区の歴史的な経緯を踏まえ、整備にあたっては建築物等のデザインに十分配慮するとともに、国道1号から天守閣を望むエリアは、眺望を確保



本計画の計画対象地のおおよその範囲

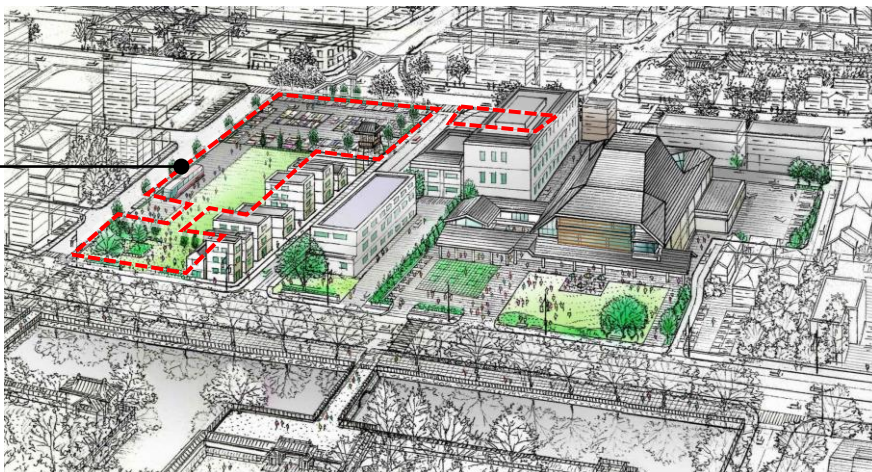


図 短期計画の整備後のイメージパース

(2) 構想における整備方針と進捗状況

整備構想に位置付けている整備方針とその進捗状況を以下に整理します。

短期計画では、市民ホール（現、小田原三の丸ホール）の整備、市民会館跡地等での観光バスの乗降場や自家用車用駐車場、広場等の整備方針を示しており、令和3年に小田原三の丸ホールと小田原市観光交流センターを開館しました。



図 整備スケジュール

表 整備スケジュールと進捗状況

期間	整備の方針	土地取得等	進捗状況
短期計画	<ul style="list-style-type: none"> 令和3年（2021年）のオープンに向け、市民ホールの整備を進め、敷地内に、歴史・文化情報発信施設や周辺エリアへの回遊を促す情報発信施設、レンタサイクル等を整備し、観光交流と回遊の促進を図る。 また、市民ホール整備を契機とし、市民会館の除却後の跡地、本町臨時駐車場、小田原市土地開発公社の用地及び周辺の民有地も含めた一体の街区として、観光バスの乗降場や駐車場、広場等の整備をはじめ、城跡に相応しい活用を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> 区域の一部にある民有地は、市有地化を基本に検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> 令和3年7月に観光交流センター、同年9月に小田原三の丸ホールの供用開始 計画対象地内の一部民有地について、地権者への意向確認を進めている
中期計画	<ul style="list-style-type: none"> 正規登城ルート沿道は、店舗や休憩所など、民間活力の活用も含め、大手口に相応しい街並みを創出するとともに、各機能を強化して、拠点性を高める。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間活力の活用とともに市有地化についても検討する。 	
長期計画	<ul style="list-style-type: none"> 国施設の用地の取得について検討し、国と協議するとともに、大手門や三の丸東堀の復元について検討を進める。 正規登城ルートの沿道は中期計画同様に、大手口に相応しい街並みを創出し、通りとしての景観を整える。 また、広大な敷地とその立地を生かして、市民や来訪者、市民ホール利用者が憩い、滞留できる広場等の整備に取り組む。 	<ul style="list-style-type: none"> 国有地は、将来に向けて、移転先の検討とともに市有地化を基本に検討する。 	

令和2年以降の小田原駅周辺における駐車場の利用実態としては、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響を受けていますが、自家用車用駐車場については、おだわら市民交流センターUMECO やミナカ小田原、ラスカ小田原などの整備が進められ、近年に実施した小田原駅周辺駐車場実態調査の結果を踏まえると、観光シーズンなどの繁忙期を除き、小田原駅周辺の駐車場の台数は、充足している状況です。

一方で、小田原城に一番近い本町臨時駐車場は稼働率が高く、立地上の利用ニーズが一定程度確認できることから、新たな土地活用を図る上でも駐車場機能の確保が求められます。

また、観光バスの駐車場については、藤棚臨時観光バス駐車場の稼働率を踏まえ、概ね充足しているという状況にあるといえます。

さらに近年、ミナカ小田原にも観光バスの乗降場（3台）と駐車場（6台）が整備されるなど、周辺の状況も向上しています。

表 小田原駅周辺の駐車場の利用実態

調査日	駐車場台数	駐車場台数 に対する稼働率
平日（平成28年11月24日（木））	1,457台	39.2%
休日（平成28年11月27日（日））		78.6%
平日（平成30年10月18日（木））	1,452台	60.2%
休日（平成30年10月21日（日））		77.5%
平日（令和2年10月15日（木））	1,439台	55.7%
休日（令和2年10月18日（日））		64.4%

【出典：小田原駅周辺駐車場実態調査結果】

表 本町臨時駐車場の利用実態

	当期の総利用台数	1日あたり利用台数	駐車可能台数（40台） に対する稼働率
令和元年度	60,939台	167台	420%
令和2年度	49,057台	134台	340%
令和3年度	44,375台	121台	310%

【出典：本町臨時駐車場駐車台数実績】

表 藤棚臨時観光バス駐車場の利用実態

	当期の総利用台数	1日あたり利用台数	駐車可能台数（12台） に対する稼働率
平成28年度	5,373台	14.8台	120%
平成29年度	5,343台	14.7台	120%
平成30年度	5,281台	14.5台	120%
令和元年度	4,472台	12.3台	100%
令和2年度	454台	1.8台	20%
令和3年度	895台	2.5台	20%

【出典：藤棚臨時観光バス駐車場駐車台数実績】

眺望景観への配慮

小田原城天守閣への眺望は、かつての江戸見附口から小田原城下に入り、小田原城の正面玄関である大手門に至る通りから望見できるものでした。現在、旧市民会館等の建物により、通り正面の見通しは大きくふさがれています。通りの軸線に対し、やや右側に天守閣や本丸の樹林、さらには小田原城背後の丘陵地帯の山々が、城下町小田原のシンボリックな景観をつくり出しています。

小田原市景観計画の国道1号本町・南町地区の景観形成の基本方針において、「国際通り交差点から天守閣への眺望を確保する。」と記されています。国際通り交差点から天守閣への眺望景観の検討においては、交差点東南の歩道（青物町商店街東側）を視点場に設定したシミュレーションが行われており、旧市民会館の解体後の敷地に建物を建てる場合、4階（約13m）程度の高さに抑えることで、天守閣へのすっきりした眺望が確保されることが示されています。

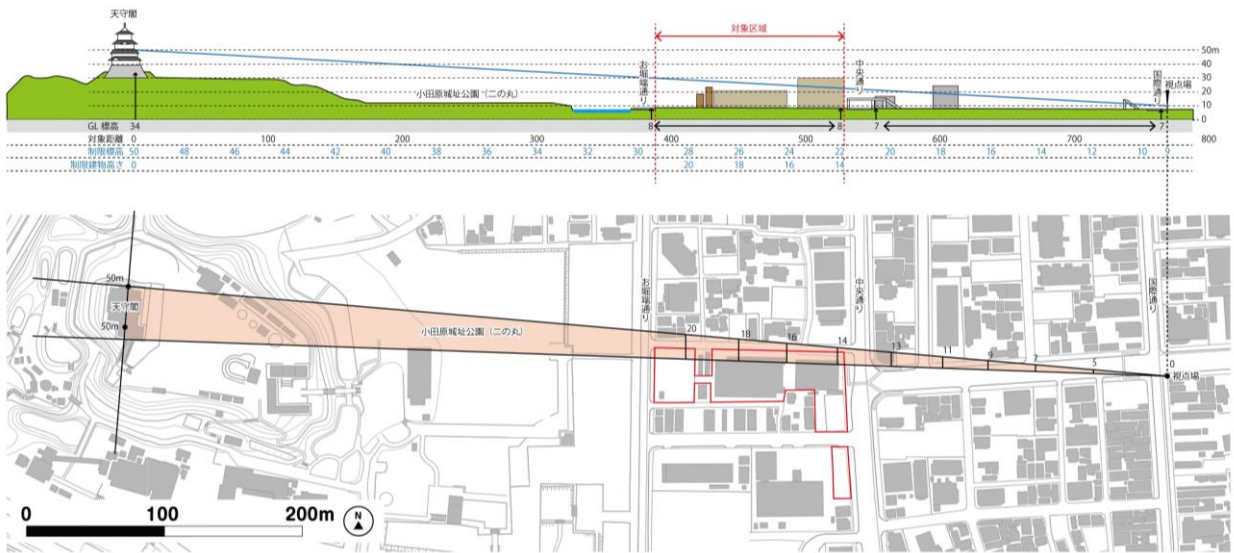


図 眺望点から天守閣への眺望景観を確保するための範囲・高さ



眺望点から天守閣方面への眺望景観の現状



旧市民会館及び歩道橋（国際通り交差点）を撤去した場合のシミュレーション

【出典：国道1号地区景観形成基準策定等調査業務委託報告書（平成19年3月）】

2-2. 上位関連計画における計画対象地の位置付け

計画対象地は、上位関連計画において以下のように位置付けられています。

(1) 第6次小田原市総合計画「2030 ロードマップ 1.0」(令和4年3月策定)における位置付け

○基本構想「2 まちづくりの目標(1)生活の質の向上・2030年の姿」

・小田原駅・小田原城周辺エリアは、観光や商業の場としてだけでなく、「住む」「働く」「生活する」といった日常の機能が充実し、緑に囲まれたパブリックスペースや魅力的なストリートなど、居心地が良く歩きたくなり、人々が集いにぎわう空間が形成されている。

・地域特性を生かした主体的なまちづくりが進められ、にぎわいと地域への誇りが生まれている。また、その魅力に共感し、その地域で暮らしたいと思う人が住まいを見つけている。

○重点施策「7 まちづくり(1)小田原駅・小田原城周辺のまちづくり」三の丸地区整備構想の具現化

・整備構想の実現に向け、市民会館跡地の活用と段階的な整備を進めていきます。

(2) その他の主な上位関連計画における位置付け

○「小田原市景観計画」(平成17年12月策定)

・小田原城の南側及び東側に面し、城下町、旧東海道の宿場町、近代以降では商業・業務の中心地として発展してきた地区であり、なりわいや歴史が息づき、風格があり、城下町・宿場町を感じさせる魅力的な景観の形成が求められる。(国道1号 本町・南町地区、小田原城周辺地区(お堀端通りから10mの範囲))

○小田原市緑の基本計画「おだわらみどりの創生プラン」(令和3年3月改定)

・花と緑あふれる歩行空間、にぎわいのある魅力的な商業空間、統一感のある調和のとれた景観の創造を図り、小田原駅周辺の居住を促進し、回遊性を高めることを目指す。

○「小田原市観光戦略ビジョン」(令和5年3月策定)

・観光振興の大きな目的の一つは、市内での観光消費により、地域経済の好循環を生み出していくことにあります。観光消費を拡大していくためには、市内に長く滞在してもらえるようにする必要があります。

・訪れた人が何度も本市を回遊し、小田原のよさを多く発見することによって、最終的に本市へ「住みたい」と思う来訪客を増やし、定住の人口増加につながる観光まちづくりを目指します。

3. 計画対象地周辺の現況

3-1. 計画対象地周辺の概況

(1) 土地利用

計画対象地及び周辺の土地利用現況は下図のとおりです。

計画対象地周辺の土地利用は、公共用地、商業用地、住宅用地、店舗併用住宅用地になっています。また、周辺は、北側は小田原駅前の商業用地の中心地になっており、敷地東側にも商業用地が点在しています。その他、北側、南側ともに住宅地が多くなっています。西側は城址公園（中央公園）となっています。

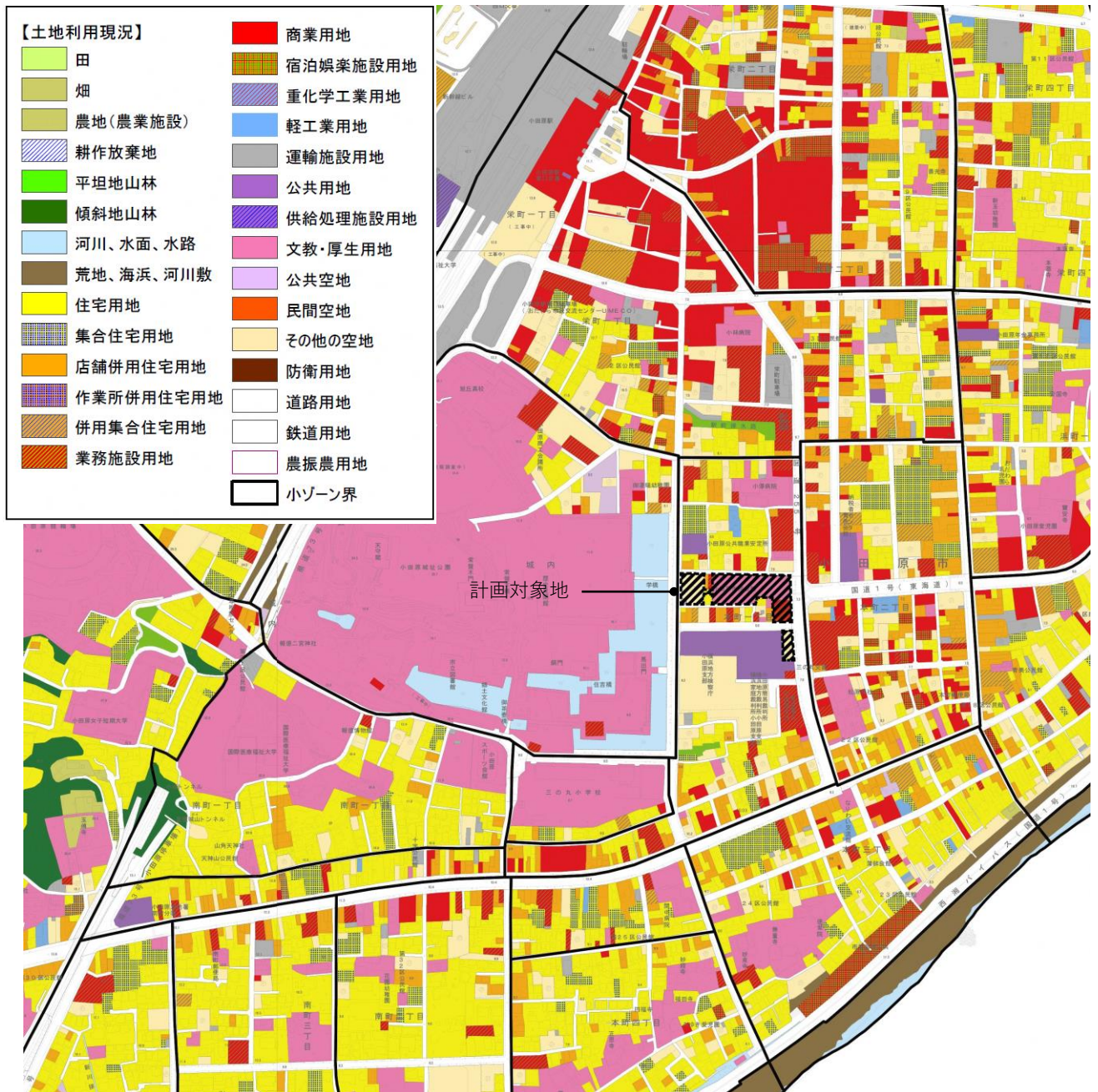


図 土地利用現況図（平成 27 年度神奈川県都市計画基礎調査）

(2) 計画対象地の周辺の状況

計画対象地の周辺は、来訪者や市民を魅了する観光・歴史資源、市内外から人を集めるまちなかの公共施設、歴史ある商業店舗が集積しています。また、駅前に大規模な商業複合施設「ミナカ小田原」が開業し、かまぼこ通りや宮小路にも小規模ながら新しい回遊拠点が生まれてきています。

小田原駅東側周辺では、住宅開発が進みつつあり、子育て世代も市外から転居するような集合住宅も近年は増えてきています。



図 計画対象地の周辺の状況

【下図：国土地理院（令和元年）】

○来訪者や市民を魅了する観光・歴史資源



①小田原城天守閣

②報徳二宮神社

③清閑亭

④松原神社

○市内外から人を集めるまちなかの公共施設



⑤小田原三の丸ホール



⑥観光交流センター



⑦UMECO ※市民交流センター、駐車場

○歴史的建造物



⑧小田原宿なりわい交流館



⑨だるま



⑩籠清本店

○まちなかの新たな商業施設



⑪大規模商業施設ミナカ小田原

○まちなかの新たな回遊拠点



⑫箱根口ガレージ報徳広場

○まちなかで進む住宅開発



中心市街地で建設が進むマンション

(3) 周辺の歩行者交通量

小田原駅周辺の歩行者交通量は、店舗が集積している錦通りをはじめ、整備されたおだわら市民交流センターUMECO やミナカ小田原が立地したことにより、お城通りの歩行者交通量は増加傾向にあります。また、小田原城の正規登城口に至るアクセス動線であるお堀端通りは、駅周辺の歩行者交通量に次いで多い通りとなっており、②お堀端通りの調査地点では、12:00 から 18:00 までの歩行者交通量（6時間合計）は上りと下りを合わせて約 4,800 人程度となっており、小田原駅前最大の歩行者交通量がみられる⑱お城通りの調査地点の約 12,700 人と比較すると、約 3 割程度となっています。また、お堀端通り方向から国道 1 号の交差点付近に至る⑳御幸の浜交差点の調査地点では、1,000 人未満と少なくなるなど、商業施設が集積する小田原駅の中心部から離れていくエリアは、徐々に歩行者交通量は少なくなっています。

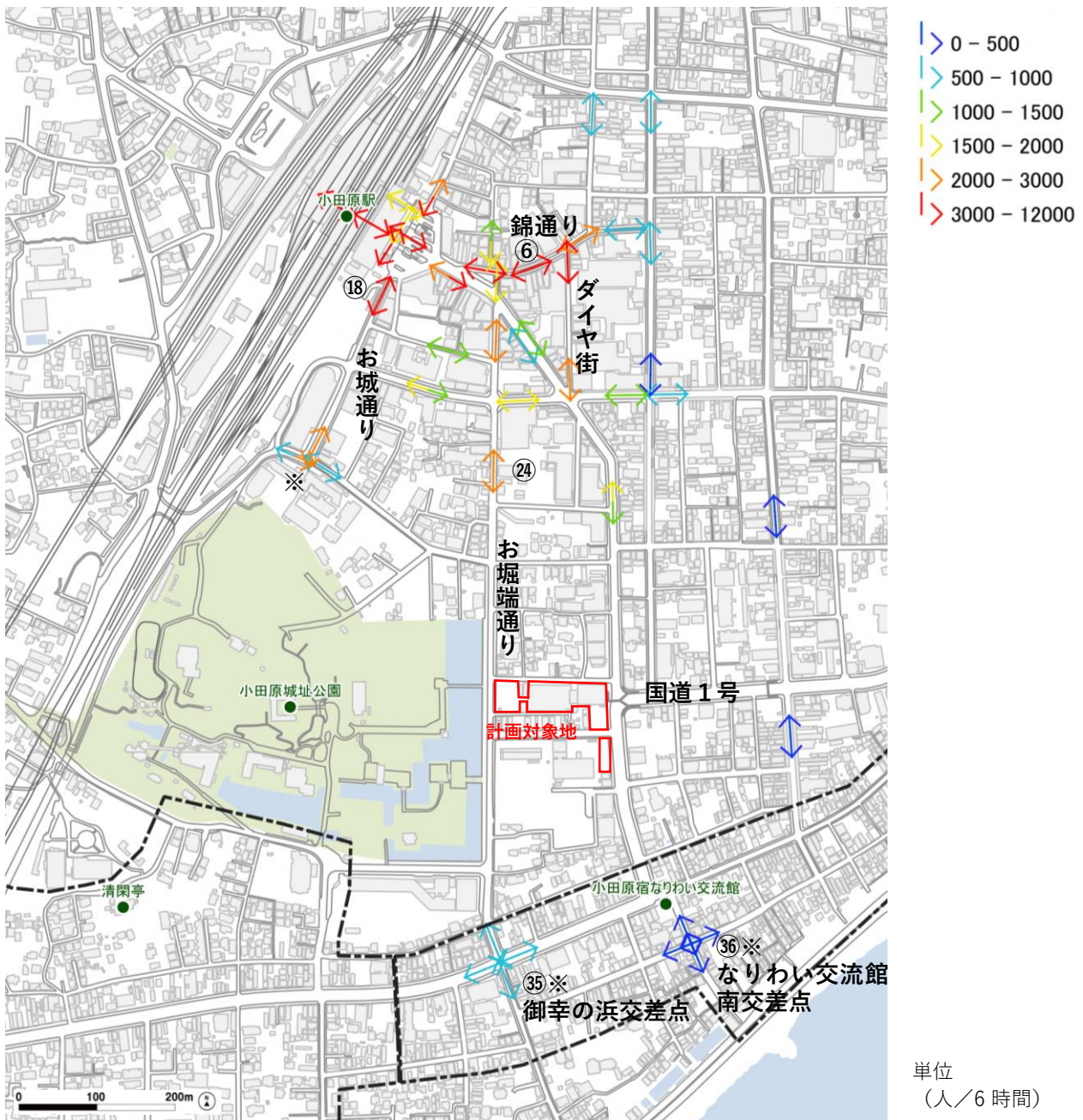


図 周辺の歩行者交通量【資料：第 78 回小田原市主要商店街流動客調査及び付帯調査（調査日：令和 4 年 12 月 10 日（土）晴れ）】
（※印の調査箇所は第 78 回小田原市主要商店街流動客調査の付帯調査箇所）

(4) 周辺からみる計画対象地の特徴

計画対象地は、商業・業務エリアと観光エリア、文化エリア、住居エリアの交差する場、という位置的特徴を持っています。

住居エリアから駅や商業・業務エリアへの動線上にあり、かまぼこ通りや宮小路と小田原駅の間地点に位置しています。現時点では、お堀端通り沿いの歩行者交通量はある一方で、国道1号沿いの歩行者通行量は多くありません。主要観光動線上ということだけではなく、周辺住民の買い物や通勤動線にもなることから、小田原三の丸ホールの開館と住宅エリアにおける新規住民の増加に伴い、今後、お堀端通りの歩行者交通量の増加が見込まれます。

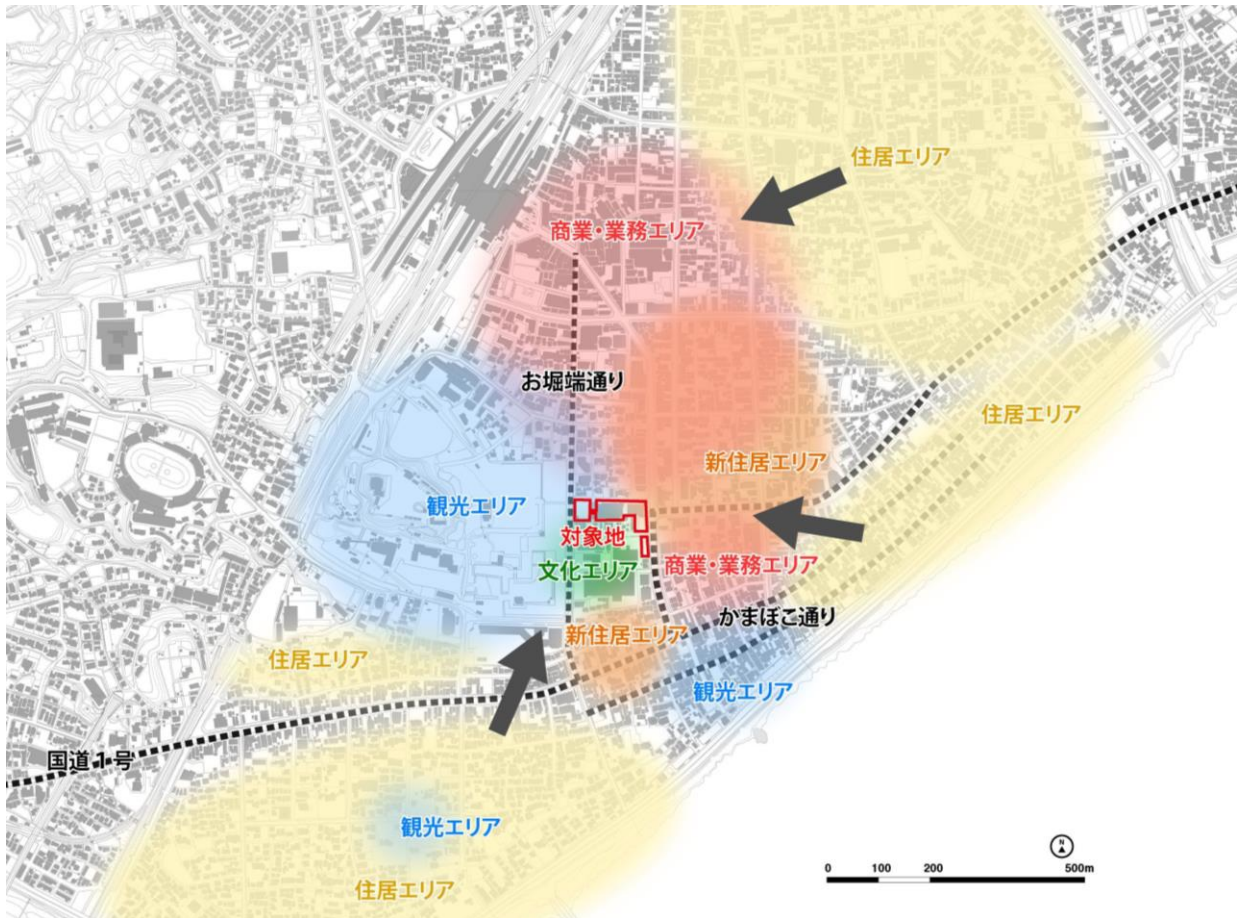


図 計画対象地の周辺状況

3-2. 計画対象地周辺の暮らしの環境

(1) 人口

市全体・中心市街地の人口減少、高齢化が進行する中、近年中心市街地における新築マンションの増加や、新型コロナ禍による中心市街地の転入超過、市外転入者の増加により、まちなかに新しい居住者が増加しています。

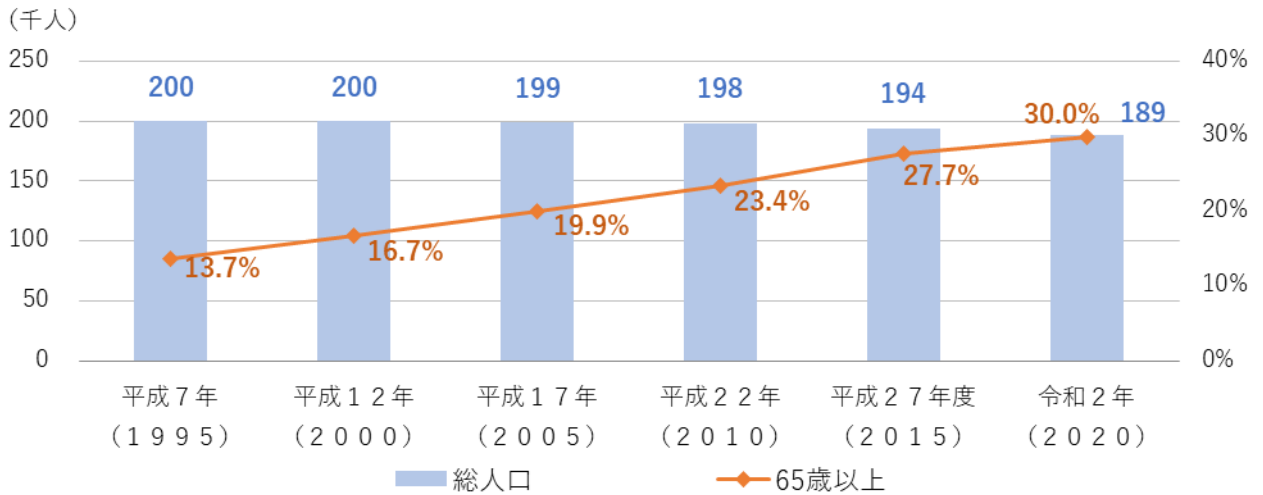


図 小田原市全体の人口と高齢化率の推移【資料：国勢調査】

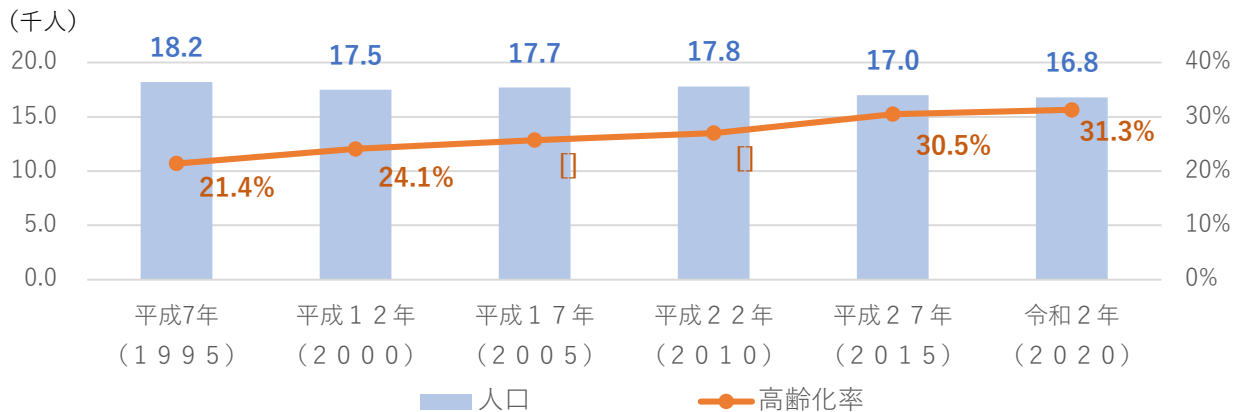


図 中心市街地の人口と高齢化率の推移（中心市街地は栄町、中町、浜町、本町、南町を対象）【資料：国勢調査】

表 中心市街地の新型コロナ禍前と新型コロナ禍での転入・転出の変化(人)

		平成29年 (コロナ禍前)	令和3年 (コロナ禍)	比較 (令和3年-平成29年)
転入	市外	733	862	+129
	市内	400	344	-56
	合計	1,133	1,206	+73
転出	市外	685	666	-19
	市内	493	409	-84
	合計	1,178	1,075	-103
比較 (転入-転出)		-45	+131	

* 中心市街地は栄町、中町、浜町、本町、南町を対象 【資料：小田原市統計】

(2) 計画対象地周辺の利用状況

小田原の中心市街地での過ごし方について伺ったアンケートの結果から、計画対象地周辺の利用状況を以下に整理します。

「小田原の中心市街地での過ごし方に関するアンケート」(インターネット調査) 概要

調査日時： 令和3年9月～10月

調査対象： 小田原市民及び小田原市周辺市町の居住者(南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町)

回答者数： 2,001名(20歳以上の男性：993名、女性1,008名)(小田原市民962名、その他1,039名)

- ・ 市民や周辺居住者の約2/3は中心市街地の来訪頻度が週に1回もありません。
- ・ 市民や周辺居住者の約8割は1回当たりの滞在時間が3時間未満と短くなっています。

週に1回未満が
2/3程度を占める

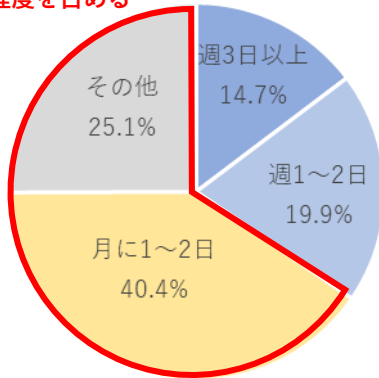
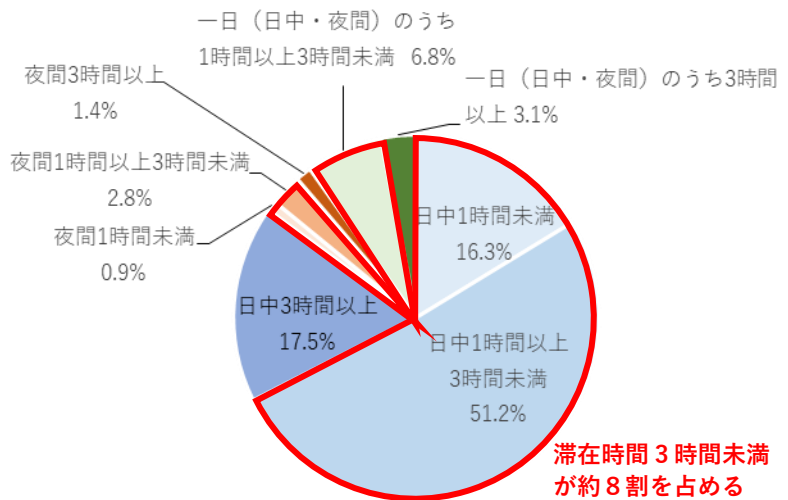


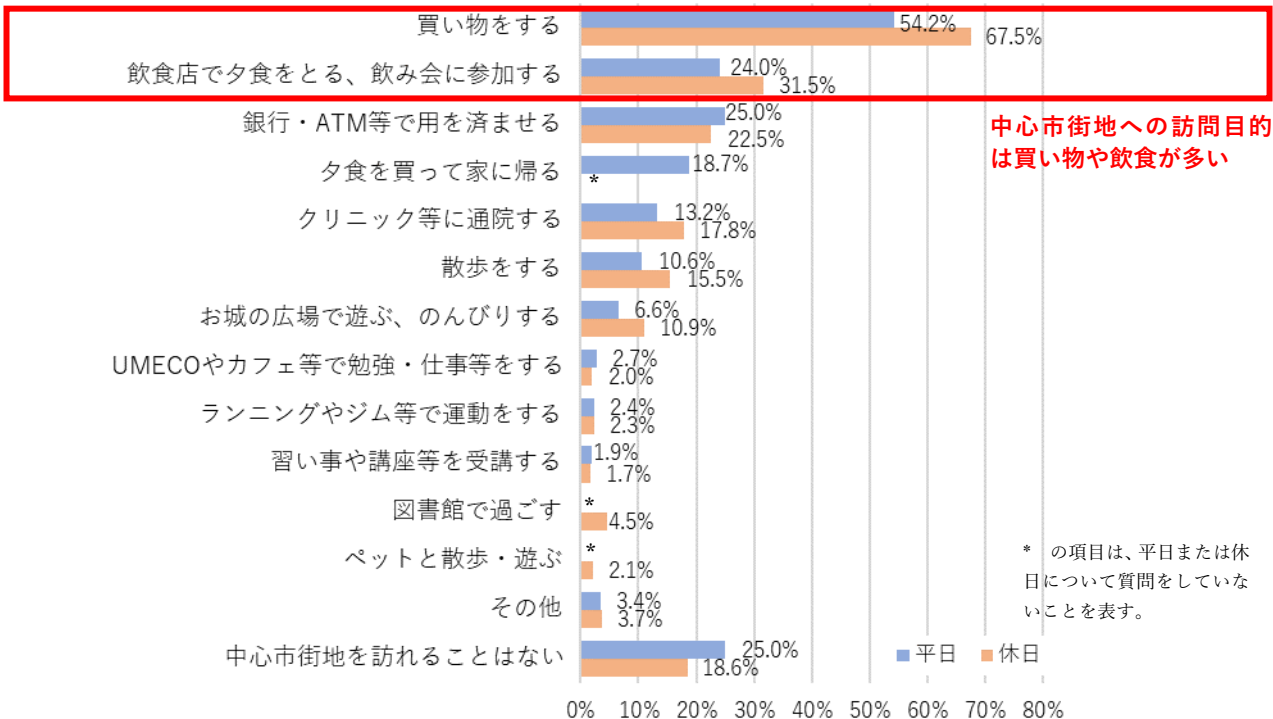
図 中心市街地の来訪頻度(平日)



滞在時間3時間未満
が約8割を占める

図 中心市街地での一回当たりの平均的な滞在時間

- ・ 中心市街地を訪れる目的は買い物や飲食が多く、それ以外の余暇活動等をする人は少ないです。



中心市街地への訪問目的
は買い物や飲食が多い

* の項目は、平日または休日について質問をしていないことを表す。

図 小田原駅・小田原城周辺を訪れる目的

(3) 計画対象地に対する市民等意向

・計画対象地には、買い物や観光の合間に利用する場、近隣住民・子育て世帯・高齢者などの生活者が利用する場としての機能が求められ、また、くつろげる広場、会話しやすい雰囲気、地域イベント等を通じた交流できる場としての機能が求められています。

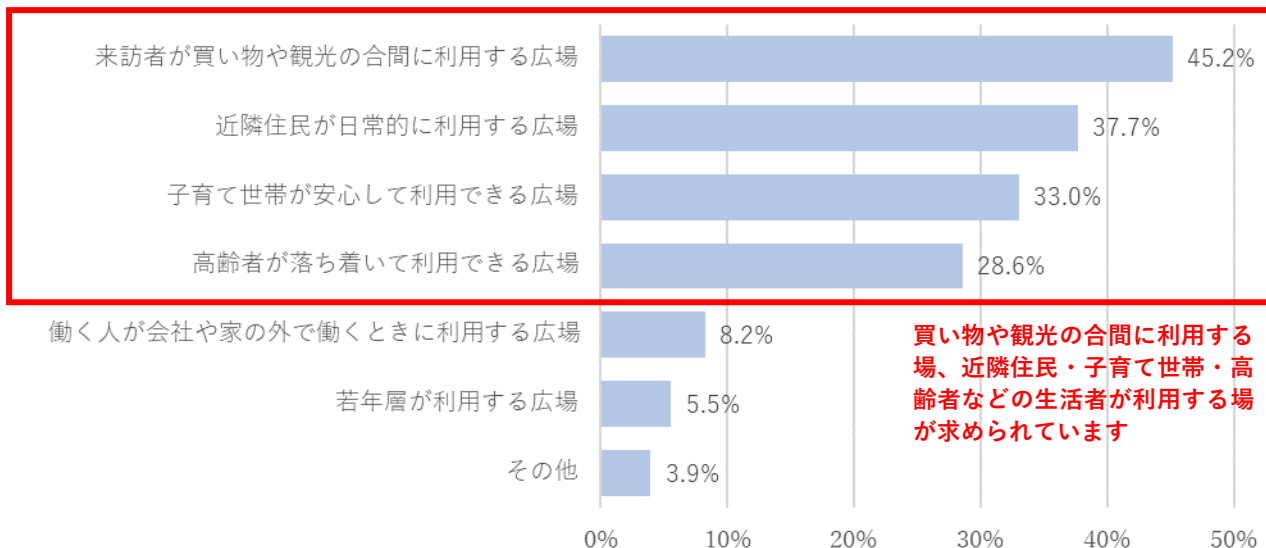


図 計画対象地が、どのような人々に利用される広場になるとよいか

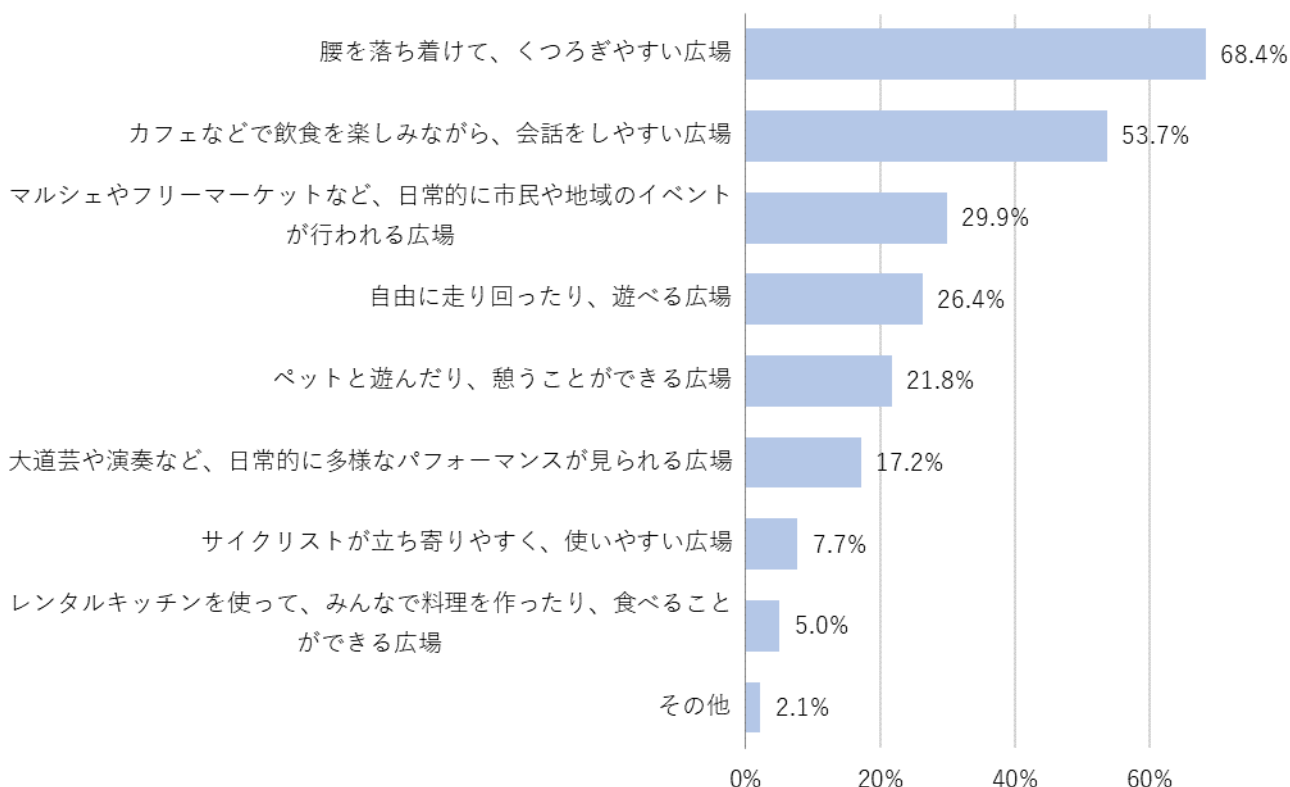


図 賑わいにつながる新たな広場のイメージ

3-3. 計画対象地周辺の観光の環境

(1) 入込観光客数等

新型コロナ禍以前、観光客は増加傾向にあったため、中心市街地での宿泊施設が増加傾向にあります。

近年、増加傾向にある宿泊施設は、個人旅行者向けの小規模ゲストハウスといった、小田原の生活を感じられるような滞在施設も増えてきています。これは、小田原の観光スタイルが変化する可能性を示すもので、小田原の日常生活そのものを楽しむことを目的とする新たな観光意識が芽生えてきていると考えられます。



図 入込観光客数、宿泊客数、観光に伴う消費額の推移【資料：神奈川県入込観光客調査】



まちなかに新築された規模の大きな宿泊施設



地域の生活の体感の一躍を担う滞在施設

(2) 来訪者の利用状況

既往の調査では、伊豆・箱根方面に宿泊する観光客が昼食時に立ち寄るなど、小田原駅・小田原城周辺に数時間だけ滞留する来訪者の割合が多いという結果が示されています。

一方で、近年の商業施設や回遊拠点の整備、宿泊施設等の増加傾向も踏まえると、小田原駅・小田原城周辺以外の地域の回遊の機運が高まりつつあります。

<来訪者の行動パターン>

①他地域の経由、駅周辺でのランチ（1～2時間前後の滞在） 【約15%】

- ・例えば、温泉地（箱根、熱海、伊東、湯河原等）の宿泊前に飲食
- ・伊豆・箱根方面への宿泊のために来訪する人が比較的多い（7割以上）
- ・鉄道でのアクセスが多く、自動車でのアクセスは限定的

②小田原城を見学、駅周辺でランチとお土産購入（2～4時間程度の滞在） 【約60%】

- ・例えば、小田原城を見学してから温泉地で宿泊
- ・小田原城に来訪する人が顕著に多い
- ・歴史に関心のある人の中には北条氏政・氏照の墓所や土塁等も含めて散策する人も見られる。

③目的意識を持ち、小田原城以外の地域へ回遊（5～9時間程度の滞在） 【約25%】

- ・例えば、旧東海道等のまち歩き、特産品（かまぼこ、ういろう等）の買い物
- ・なりわい交流館の来訪者の年齢層は、比較的若い人が多く、神奈川県や東京都の在住者が多い
- ・かまぼこやういろう等の買い物、旧東海道・史跡を歩く、西海子小路や板橋まで歩くなど、楽しみをもってまち歩きをしている人のバリエーションが多い。

【参考：にぎわいと回遊・魅力ある街なみ整備調査研究業務報告書（平成28年度）】

4. 社会情勢の変化

4-1. 地方移住への関心の高まり

新型コロナ禍の中で、徐々に東京圏在住者の地方移住への関心が高まっており、特に若い世代の関心は高い傾向にあります。

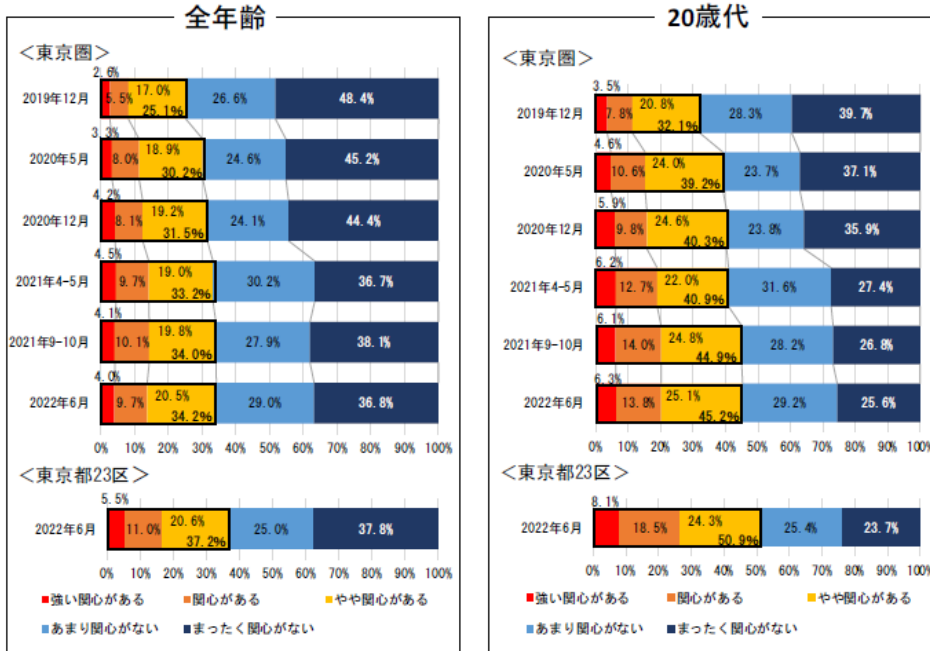


図 地方移住への関心 (東京圏在住者)

【出典：「第5回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」内閣府（令和4年7月22日）】

4-2. オープンスペースの役割の見直し

新型コロナ禍を契機としたまちづくりの方向性について、国土交通省によりまちなかにあるオープンスペースのあり方と新しい政策の方向性が示されています。



図 オープンスペースの今後のあり方と新しい政策の方向性

【出典：「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」（論点整理）国土交通省（令和2年8月31日）】

4-3. 観光スタイルの変化

整備構想策定後、新型コロナウイルス感染拡大の前までは、本市における入込観光客数も増加傾向にありました。しかし、新型コロナ禍を受け、県境を跨ぐ移動や飲食店舗の営業時間等が制限されたことにより、訪問者は激減しました。一方で、移動制限に伴い、近郊での観光需要が高まり、地域内では散策するようになったりと、地域の人にとっては身近にありながらその価値に気づいていなかったものを見つめ直す機会にもなりました。

アフターコロナにおける観光スタイルの変化について、現在、学識経験者*¹や観光事業者*²等から多くの提言が出されています。これらの提言では、新型コロナ禍を契機として①自宅付近の日常生活圏での「余暇」としてのレクリエーションと、②県外に休日に出かけるといった非日常圏での「観光」としてのレクリエーションがボーダレス化した（境界があいまいになった）とされています。この様な状況から、③地域住民のために魅力ある日常圏のレクリエーションの場を整備することは、地域住民のためだけではなく、観光客にとっても魅力ある非日常圏のレクリエーションの場にもなるということが示唆されています。

すなわち、地域住民と観光客のための場づくりを明確に区分しない、④まちづくりと観光が一体となった「ストック型の持続可能な観光」が重要になってきております。

*¹川原晋「地域観光プランニングの視点とコロナ禍をふまえた持続可能な観光のリ・デザイン」2021年度日本建築学会大会（東海）都市計画部門パネルディスカッション資料(2021年)等

*²JTB総合研究所「ウィズ/アフターコロナ時代の生活者の意識変化と観光復興による地域活性化のあり方」(2020年)等

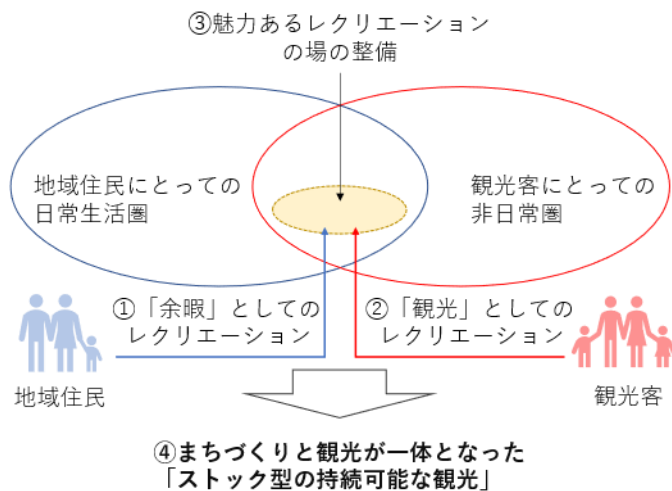


図 「ストック型の持続可能な観光」のイメージ

* 同上論文（川原、2021年）を参考に作成

5. サウンディング調査

本計画地の有効な利用方法を検討するために、市内外の事業者を対象としたヒアリングによるサウンディング調査*1を行いました。その結果、小田原城天守閣への見通しの良さ等が評価される一方で、眺望を確保するために建物を低層に抑え広場スペースとして活用し、かつ整備計画の中長期を見据えて事業期間を短く区切ることを前提とする場合、商業利用のポテンシャルは高くないという意見がありました。むしろ、中心市街地には市民がゆっくり滞在できるような場が乏しいため、市民の生活に焦点を当てた土地活用が望ましいとの意見が多く挙がりました。

また、広場の整備にあたっては、心地よい雰囲気を生み出したり、多様な方の利用を促す上では、専属のコーディネーターによる場づくりが重要である、という意見がありました。

*1 市民会館跡地の利活用に関するサウンディング調査として、2021年10月～11月に、市内3社、市外6社（造園、飲食施設、子ども施設、レンタル施設、複合コミュニティ施設、ペット施設、健康・スポーツ施設、不動産、ファシリティマネジメントなど）から「対象敷地や周辺環境の特性」「広場活用の望ましいあり方」「公民連携の可能性」等について意見を伺いました。

◆計画対象地の活用に関する、市内外事業者からの主なご意見

【計画対象地や周辺環境の特性】

- ・小田原城址公園に隣接した一等地であり、小田原城天守閣への眺望の確保は重要である。
- ・敷地規模や自動車によるアクセス性、周辺の人通りや集客要素等を踏まえると、商業的なポテンシャルは高くはない。
- ・新型コロナ禍により、自然環境が豊富な小田原への移住等のニーズは高まっている。
- ・中心市街地を訪れる人の滞在時間は短く、実際にゆっくり腰を落ち着けたくなる場が乏しい。
- ・まちなかに、地域住民の憩いの場や子ども達が身近に緑を感じながら遊べる広場が少ない。

【広場活用の望ましいあり方】

- ・小田原の生活者の日常が豊かになる場とするのがよいのではないか。
- ・広場は小田原での生活（生活スタイル）の素晴らしさをアピールする場としては、ポテンシャルが高い場所であるため、それを主眼とした活用を上手に行うことで周囲に好影響を及ぼすような土地活用がよいのではないか。

【公民連携の可能性】


- ・民設民営の整備手法を想定する場合は、観光客を主な対象とした方がよいが、広場を中心とした土地活用や短い事業期間、低層にしなければならないことを前提にすると、収益性の確保が難しい。
- ・公民連携の取組を推進する場合は、民間に期待すること（狙い）を絞ることで質の良い場が提供できる。
- ・一般利用者やイベント企画者等が参加する、広場の好ましい利活用を促す上では、広場と利活用者をつなぎ合わせる専属コーディネーターの存在が重要となる。

6. 将来の活用につなげる公民連携の先行例


本計画地の活用を図る上では、社会情勢の変化やそれに伴うニーズに対応できる持続可能な運営が求められます。

近年、多くの都市で、将来の活用を見据え、公民連携による未利用地の利活用が取り組まれています。特に未利用地の将来的な用途が確定していない場合や周辺施設等の整備により将来的に周辺環境の変化が想定されるため、期間を設けた活用や各種イベントを社会実験等として行い、実証実験の結果を検証したうえで、将来の利活用のあり方を考える取組が試みられています。


<期間を区切った活用例> 豊田市駅東口まちなか広場（とよしば）【愛知県豊田市】

敷地面積	約 1,140 m ²	事業期間	平成 31 年 9 月～令和 5 年 3 月（実証実験期間）
概要	<ul style="list-style-type: none"> 豊田市駅東口広場の整備に先立ち、限定的に銀行跡地に拠点施設及び芝生広場、舗装広場を設け、将来に向けた人の滞留や賑わい創出のチャレンジを行う事業。 民間事業者は、事業として市民団体・催事事業者・パフォーマーなどを誘致するとともに、周辺施設と連携し、質の高いサービスを提供。 		
施設	<ul style="list-style-type: none"> 芝生広場約 560 m²、舗装広場約 430 m²、拠点施設 150 m²（カフェ、サロン等の収益事業とスタジオ、ラボ、アトリエの公益事業の施設） 		

<各種イベントの社会実験例> わいわい!!コンテナプロジェクト【佐賀県佐賀市】

敷地面積	約 340 m ²	事業期間	平成 30 年 9 月から 12 月（期間限定の社会実験）
概要	<ul style="list-style-type: none"> まちなかに増え続ける民間所有の空き地を借用して、芝生の“原っぱ”に置き換え、公共が支援し、中古コンテナを使った雑誌図書館や交流スペース、チャレンジショップを設置し、まちなかの回遊性を促すプロジェクトや持続可能な維持管理・運営の仕組の検証 		
施設	<ul style="list-style-type: none"> [読書コンテナ] 世界の雑誌、絵本、漫画など（閲覧用）、[交流コンテナ] マット敷き、絵本（閲覧用）、[チャレンジコンテナ] 写真や絵の展示・物販用スペース、[トイレコンテナ] トイレ、おむつ交換・授乳スペース設置、[その他] 屋外席 テーブル 10 席、イス 30 席 		

<公民連携の運営例> 南池袋公園【東京都豊島区】

面積	約 7,800 m ²	事業期間	平成 28 年～令和 8 年（10 年間）
概要	<ul style="list-style-type: none"> 公園を「都市のリビング」として位置付け、災害時は炊き出し支援を、日常時は賑わいの核となるカフェ・レストランを併設しながら売上の一部（売上の 0.5%）を「地域貢献費」として公園の運営に使える仕組を実装。地元住民の参加による持続可能な公園経営を行うための運営組織を立ち上げ、成熟社会にふさわしい公共資産の新たな運営手法を実践 		
施設	<ul style="list-style-type: none"> 芝生広場、多目的広場、サクラテラス、キッズテラス、店舗施設（カフェ・レストラン）、管理施設（管理施設、トイレ、備蓄倉庫等） 		

7. 計画対象地に期待される役割

旧市民会館解体後の跡地は、中心市街地という立地を鑑み、早急に有効な活用が望まれます。令和3年に供用開始した小田原三の丸ホールや小田原市観光交流センターとの連携や、新型コロナ禍を契機としたオープンスペースのニーズの高まりなど、屋外での活動がより重要視されるようになった背景を踏まえつつ、中・長期的な視点に立った活用をしていくことが必要です。

計画対象地を活用するに当たって、第6次総合計画や整備構想の位置付け等から、期待される役割を、以下の3つにまとめます。

(1) 整備構想に掲げる中心市街地の「にぎわいと回遊の促進」への寄与

市民も周辺市町にお住まいの方も、本市の中心市街地を訪れる頻度が少なく、滞在時間は短いという調査結果が出ています。また、新型コロナ禍以降、オープンスペースに対するニーズが高まり、その利用状況も変化してきています。そのため、第6次総合計画で位置付けているように、中心市街地においては、緑に囲まれたパブリックスペースや魅力的なストリートなど、居心地が良い、人々が集う、にぎわいを促す空間の形成が求められます。

また、計画対象地は、小田原駅、小田原三の丸ホール、小田原城址公園、かまぼこ通り等の主要拠点を結ぶ結節点に位置することから、来訪者の回遊を促進する拠点としての役割が求められます。

(2) 第6次総合計画で位置付けている「生活の質」を高める広場

地域の生活文化を観光資源として捉える全国的な観光スタイルの潮流も踏まえ、本市でも、近年、中心市街地周辺に長期滞在して、地域生活の体感の一翼を担う滞在施設が徐々に増えてきています。さらに、新型コロナ禍におけるワーケーションなどの取組や自然環境を求める動きから滞在型観光が注目されるようになっていきます。

また、中心市街地には、新築マンションが増加し、新型コロナ禍を契機に小田原の自然環境に魅力を感じて転入する新規居住者が増加しています。新規居住者にとって、まちなかに滞在できる広場が少ないという観点から、生活者が日常的に訪れ、市民同士が交流できるような、中心市街地での「生活の質を高める」広場という役割が求められます。

(3) 整備構想エリア全体を見据えた公民連携の体制や仕組の構築

計画対象地は、上記のように「にぎわいと回遊の促進」や「生活の質」の向上に寄与することが期待されています。このような期待に応えつつ、多くの市民に利用される広場とするためには、広場整備というハード面だけではなく、利用頻度を高める仕掛け（イベント運営等）や広場の雰囲気づくりというソフト面も重要になります。ソフト面では、適切に運営管理をする組織や人材、利用者との協力が非常に重要であるため、整備後も市民等を巻き込みながら徐々に広場を創り上げるための公民連携による運営の体制や仕組の構築が求められます。

第2章 市民会館跡地等活用の方向性

1. 活用のコンセプトと基本方針

1-1. 活用のコンセプト

まちのリビング

～まちなかでの新しい過ごし方を創出する～

小田原のまちなかには、小田原城をはじめとした歴史・文化や、城下町として発展してきた商いや生活の営みがあります。現在も、多くの方がまちなかを訪問していますが、通勤や買い物でのいわゆる“用を済ませる”に留まったり、小田原城等の主要な観光地の訪問に留まったりと、滞在時間が短い傾向にあります。一方、新型コロナ禍の中で、ライフスタイルが変化し、オープンスペースへの関心が高まっています。

そこで、小田原の中心地に位置する計画対象地を、市民や来訪者が、自分の家の“リビング”のように、自由にゆったりと過ごせる“まちのリビング”ともいえるべき広場等として活用します。一人で読書、友人・知人等との会話、飲食しながら家族と団らんといったプライベートな時間を過ごしたり、買い物や観光などの回遊の合間にゆっくり休んだり、趣味の合う仲間との交流や利用者同士の新たな出会いといった交流など、一人一人が自由に心地よく過ごせる場とします。このように、小田原のまちなかでの過ごし方の選択肢を広げる、新たな魅力を生み出します。

1-2. 活用の基本方針

基本方針1 まちなかへの来訪や回遊を促す拠点として活用します

まちなかでの過ごし方が固定的・限定的であることから、買い物や観光の合間に休んだり、友人・知人等との会話を楽しんだりできる、人々が集い、滞留し、魅力が感じられる拠点として活用します。また、まちを散策する際の休憩や次の目的地を考えるとといった滞留の場として、来訪者の回遊を促します。

基本方針2 小田原での暮らしをさらに豊かにする広場として活用します

訪れた人がプライベートな時間を過ごすことができ、市民同士や趣味でつながった交流が育まれるよう、滞留や会話、交流を促す工夫を講じます。そして、市民の暮らしの満足度を高める広場、まちなかを来訪した人が新たな小田原の魅力を感じとることができる広場として活用します。そうすることで、まちなかでの滞在時間や来訪頻度を高め、小田原が有している海や山といった自然、歴史・文化など豊かな環境を礎とし、“小田原の暮らし”をさらに豊かにする場として活用します。

基本方針3 多様なニーズや時代の変化に対応した持続可能な利活用を図ります

多様な人々が、新しい広場を自分の家の“リビング”のように感じられるよう、市民をはじめ小田原を生活圏とする周辺市町の方々、小田原で生活をする地域外からの長期滞在者など、利用者のニーズや時代の変化に対応できる持続可能な利活用を図ります。

また、広場活用を図る上では、利用ルールや広場にふさわしい環境を整えるなど、広場づくりの担い手として利用者自身や地域の方々なども関わられることを目指しながら、試験的活用を踏まえ、広場の運営（ソフト）と空間（ハード）のあり方を検証し、広場の価値を高めます。

基本方針4 小田原城天守閣への眺望に配慮します

現在、旧市民会館等の建物により、小田原城天守閣の眺望は大きくふさがれていますが、旧市民会館の除却を契機に捉え、利活用の方向性については、整備構想との整合を図るため、広場とし、建物を建てる場合には、天守閣への眺望に配慮し、城下町小田原のシンボリックな景観をつくり出しています。

1-3. 活用を通じて期待する効果

計画対象地の活用による直接的効果と周囲への波及効果を通じて、「行ってみたい、住んでみたい、住み続けたい」まちなかの実現を目指します。

(1) 計画対象地内での直接的効果

- ・多様なアクティビティを伴う多くの人々による利用
- ・広場でのイベント等を通じた交流機会の創出
- ・広場の利用頻度や滞在時間の拡大

(2) 計画対象地周囲への波及効果

- ・市民や観光客等のまちなか来訪頻度や滞在時間の増加の延長
- ・まちなか全体における歩行者数の増加
- ・まちなかと主なエリアを結ぶ主動線上における歩行者数の増加
- ・まちなかでの過ごし方の多様化による新たな魅力の創出

(3) 計画対象地周囲への副次的な波及効果

- ・市内外からの来訪者数や頻度の増加
- ・まちなかの滞在時間の延長による魅力的な店舗の出店や増加
- ・まちなか経済の活性化

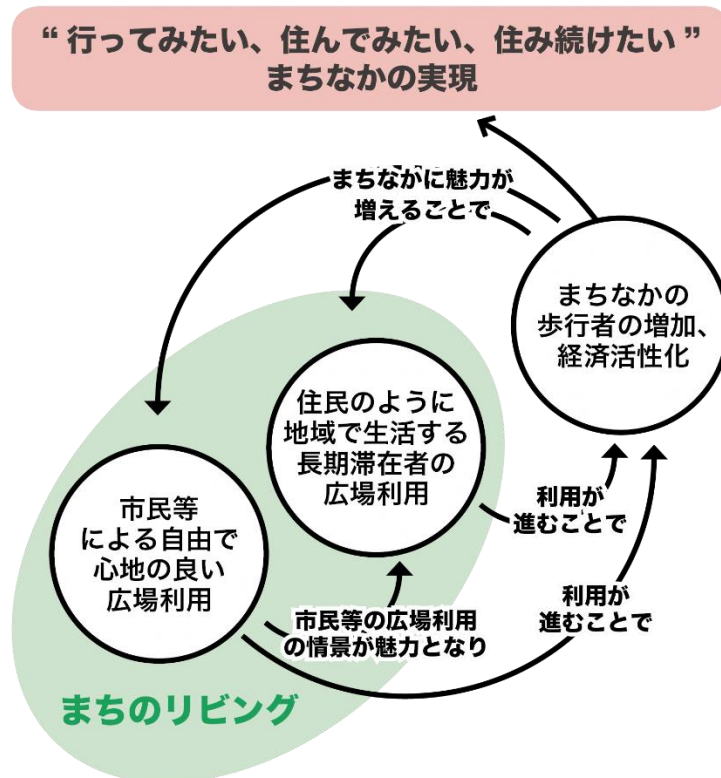


図 周囲への波及効果のイメージ

2. 整備活用方針

2-1. 空間活用の考え方

(1) 空間活用に関する要件

計画対象地の整備活用にあたっては、現在の法令等を遵守するとともに、次のような要件を踏まえながら、空間活用を図ります。

- ・計画対象地は、自由度の高い利用を促す広場として整備活用することを基本とします
- ・建物等を設ける場合は、小田原城天守閣への眺望景観に配慮します。

(2) ゾーニング

1) ゾーン区分

計画対象地を「ウェルカムゾーン」「くつろぎゾーン」「駐車場ゾーン」の3つのゾーンに分け、ゾーンごとの捉え方や機能、活用方針を示します。



図 土地活用のイメージ

2) ゾーンごとの考え方

①ウェルカムゾーン（歩いている人を広場へ迎え入れる場）

ゾーンの捉え方・機能	ゾーンの活用方針
<ul style="list-style-type: none"> ・小田原城の正規登城口に至るお堀端通り沿い、城内へのアクセスとなる学橋の目の前に位置し、多くの人が往来しています。 ・敷地内からは、小田原城のお堀への眺望が開けており、お堀の水や城内の樹木等により、自然を感じられる場となっています。 ・現在は時間貸し臨時駐車場として利用されていますが、市民会館跡地の活用と合わせた土地活用を念頭に、駐車場利用を廃止する予定です。 	<ul style="list-style-type: none"> ・お堀端通りの歩行者を誘引する空間として、主に市外からの来訪者をターゲットとした空間活用を行います。 ・食を基本として、お堀を眺めながら憩うことができる場の提供や、くつろぎゾーンとのつながりのある利用を促すサービスの提供や環境を形成します。 ・日々利用される場づくりを念頭に、時限的な出店やニーズに応じた出店プログラムなど、魅力的な活用により、価値を高めていきます。

②くつろぎゾーン（訪れた人が思い思いの過ごし方をする場）

ゾーンの捉え方・機能	ゾーンの活用方針
<ul style="list-style-type: none"> ・小田原駅東口から延びる中央通り沿道に位置し、かまぼこ通りや宮小路等のエリアを結ぶ動線のほか、駅と住宅地を結ぶ生活動線上に位置しています。 ・旧市民会館が解体されることにより、小田原城天守閣への眺望が確保されます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・主に地域住民や市民をターゲットとした広場空間として活用を行います。 ・自由に使うことができ、心地よい時間を過ごせる滞留空間として、緑豊かな環境を形成します。 ・利用者同士の交流のきっかけとなる仕掛けを設けます。 ・利用状況に応じて、随時、広場の運営（ソフト）と空間（ハード）のあり方を見直すなど、広場の価値を高めていきます。

③駐車場ゾーン（自動車利用者を広場へ迎え入れる場）

ゾーンの捉え方・機能	ゾーンの活用方針
<ul style="list-style-type: none"> ・自動車交通量が多い国道1号沿いに位置しています。 ・国道1号は4車線道路であるため、上り方面からのアクセスはしやすいものの、下り方面からはお堀端通りからアクセスする必要があります。 ・現在は事業者等の駐車場として貸し出されていますが、市民会館跡地の活用と合わせ、土地活用を見直します。 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来的な大手門の復元を見据えた土地の利活用を図ります。 ・今後の事業化に向けては、ゾーニングの見直しも検討していきます。

2-2. ゾーン別の導入機能

計画対象地の活用にあたり、各ゾーンに求める機能を整理します。また、現在、市が求める基本機能と、コンセプトや活用方針の実現に必要な付加機能に整理します。

(1) ウェルカムゾーン

1) 基本機能

基本機能は以下に示すとおりです。面積・規模や仕様等は、付加機能との関係性も踏まえ決めることとします。

①魅力向上機能

- ・お堀端通りの歩行者を誘引し、くつろぎゾーンとのつながりのある利用を促すことを目的に、食を主とした機能を配置します。

(例えば、コンテナレストランやキッチンカー、チャレンジショップ飲食店など)

②滞留スペース

- ・利用者が飲食を楽しみながら休憩できるスペースを確保します。

③歩道空間

- ・計画対象地北側の市道 2194 の接道部は、歩行者が安全に相互通行できるよう歩道空間を確保します。

2) 付加機能

基本機能に加え、活用のコンセプトや基本方針等を実現するために必要な付加機能を確保します。

①居心地向上機能

- ・居心地のよさの向上を目的とした機能を配置します。

(例えば、テラス席、テーブルとイス、植栽、東屋、照明 など)

(2) くつろぎゾーン・駐車場ゾーン

1) 基本機能

基本機能は以下に示すとおりです。面積・規模や仕様等は、付加機能との関係性も踏まえ決めることとします。

①広場

- ・利用者が自由に使える広場を確保します。

②管理事務所・倉庫

- ・計画対象地の管理運営を行うための事務所兼倉庫を確保します。

③トイレ

- ・計画対象地利用者や近隣住民、来訪者等を想定したトイレを確保します。

④駐車場・駐輪場

- ・計画対象地利用者や来訪者等を想定した駐車場及び駐輪場を確保します。

⑤歩道空間

- ・計画対象地北側の市道 2194 の接道部は、歩行者が安全に相互通行できるよう歩道空間を確保します。

2) 付加機能

基本機能に加え、活用のコンセプトや基本方針等を実現するために必要な付加機能を確保します。

①居心地向上機能

・居心地のよさの向上を目的とした機能を配置します。

(例えば、寝転がれる芝生広場、シンボルツリー、植栽、東屋、屋外ベンチ、照明 など)

②交流促進機能

・広場での交流を促す「場の特性」にあわせた機能を配置します。

・下表にある「場の特性」と「機能のイメージ」は、市民や事業者等を対象に実施したアンケート調査や意見交換会における意見・アイデアを基に整理したものです。

・今後、事業発注の段階で、場の特性や機能を複合的に組み合わせるなど、詳細に条件を検討します。

表 市民や事業者等の意見から想定される機能の例

場の特性	導入機能の方向性
賑わい・交流の場	コンテナレストラン、カフェ、キッチンカー、屋台村・ビアガーデン、BBQ、ピクニック、音楽フェス、チャレンジショップ 城を眺められる展望テラス、マルシェ 等
趣味を楽しめる場	DIY スペース、シェアキッチン、朝市、古本市、上映スペース、展示スペース、フリーマーケット 等
子育てを楽しめる場	子どもの遊び場 (ふわふわドーム、子供用築山、滑り台、室内遊び場、ミニプレイパーク、デイキャンプ場 等)
体を動かしたくなる場	ランニングステーション、サイクルステーション、健康増進器具、アスレチック公園 ヨガスペース 等
ペット暮らしを楽しめる場	ドッグラン・ドッグパーク、ペットサロン 等
その他	太陽光発電施設、防災倉庫、富野由悠季記念館、大手門の復元に係る啓発



広場で飲食できる商品の販売
(ウェルカムゾーン)



地域イベント開催
(くつろぎゾーン)



子どもの交流を促す遊び場
(くつろぎゾーン)



展望テラス
(ウェルカムゾーン)



ペットと一緒にくつろげる
カフェテラス
(くつろぎゾーン)

表 ゾーン別の導入機能の整理

		ウェルカムゾーン	くつろぎゾーン・駐車場ゾーン
1) 基本機能	共通	広場・歩道空間	
	ゾーン別	魅力向上機能	管理事務所・倉庫、トイレ、駐車場・駐輪場
2) 付加機能	共通	居心地向上機能	
	ゾーン別	—	交流促進機能

第3章 今後の進め方、課題

1. 今後の進め方

本計画に基づく事業は、社会情勢の変化や多様なニーズに対応した利活用を図る取組として、計画対象地のみならず、周辺施設を含む三の丸地区エリア全体における拠点としての役割を期待するものであり、様々な関係者の関与を想定していることから、一貫性のある事業展開を図るため、次の方針に基づき計画を進めます。

1-1. 進め方の方針

(1) 試験的活用を図りながら、対象地の認知度や活用イメージをつくります

- ・計画対象地は、広場空間としての活用を計画していますが、旧市民会館の除却が終わるまでは、広場等の活用イメージを持ちにくいこと、また、小田原三の丸ホールの開館に伴う人通りの変化やオープンスペースなどの利用ニーズが変化していることから、活用にあたっては、旧市民会館除却後、直ちに整備を進めるのではなく、除却跡地を試験的に活用する期間を設け、将来を見据えた活用方法や小田原城天守閣の眺望などを検証するとともに、市民や来訪者等との共有を図りながら、対象地の認知度や活用イメージをつくります。
- ・広場空間として活用するに当たっては、公園利用の固定概念や都市公園法の規制に捉われない試験的活用を実施し、実証実験の結果を踏まえ、その後の常設整備につなげていき、今後の本市におけるオープンスペースのあり方検討にも生かします。

(2) 試験的活用からニーズや課題等を把握し、その知見を活用した使いやすい拠点をつくります

- ・まちなかへの来訪や回遊を促す拠点として活用するためには、市民等が憩い、滞留する場として活用することが必要であり、緑化等による心理的な安らぎをもたらしたり、良好な景観形成により得られる効果に加えて、健康・レクリエーションやコミュニティ活動、子どもの健全な育成の場といった活用が考えられます。また、地域の合意形成の下で、市民等が使いやすい環境を整えたり、多様な使い方を許容するルールを設定することで、様々な利活用促進が図られます。
- ・拠点としての活用を検討していくため、試験的活用を通じて利活用のイメージ共有や周囲へ与える影響を検証するなど、整備に向けての課題や検討事項を把握します。試験的活用の検証結果を基に具体的に整備計画を検討するワークショップを開催するなど、関係者との合意形成を同時並行で進めます。



滞留空間としての試験的利用のイメージ



試験的なイベント的空間利用のイメージ

(3) くつろぎゾーンの広場に相乗効果をもたらす空間として、ウェルカムゾーンを活用します

- ・ウェルカムゾーンは、お堀端通りの歩行者を誘引する役割に加え、くつろぎゾーンと連動させ相乗効果につなげる役割を担います。そのため両ゾーンを連動させるテナント経営やイベント等のソフト運営を念頭においた活用が求められることから、一体的な街区形成による土地活用が求められます。
- ・ウェルカムゾーンにおける試験的活用では、くつろぎゾーンを補完するための適切な機能を検証しながら、多様なアクティビティを醸し出す滞留空間の必要性や利用状況、民間事業者の参入要件など、整備に向けた材料を収集します。



ウェルカムゾーンでの飲食提供のイメージ
(くつろぎゾーンで飲食できるピクニックセット販売)



滞留空間とキッチンカー等の試験的利用のイメージ

(4) 学識経験者や民間企業等の外部主体の協力も得ながら、公民連携による持続可能な活用を目指します

- ・今後の検討にあたっては、試験的活用や事業スキーム・デザインなどの専門的知見を有する学識経験者・大学の協力や、商業・サービス業などや場の演出に関する専門的知見を有する民間企業の協力を得ながら、幅広く多様な可能性を模索することも重要です。試験的活用の際にこれら外部主体の協力を通じて得られる多様な知見や意見を取り入れることで、公民連携による持続可能な活用を目指します。
- ・将来的な管理運営にあたっては、時間の経過とともに社会情勢が変化し、それに伴う利用者ニーズの変化も想定されることから、これらの変化に応じて管理運営方法を見直すことも重要です。そのため、広場等の利用ルールや社会情勢の変化にも柔軟に対応できるよう、多様な主体による協議の場や持続的な管理運営の仕組みの構築を目指します。

1-2. 計画対象地の土地活用イメージ

計画対象地の活用イメージを次頁以降に示します。本イメージは、現時点の検討の一例であり、今後、事業発注に向けた詳細な条件を検討する中で、前述の空間活用の考え方・導入機能を踏まえつつ、付加機能を選択し、活用を図ります。

また、将来的に社会情勢等が変化していくことを念頭に、一時的な空間活用や段階的に空間活用のあり方を変化させるなど、利用者ニーズの変化等も踏まえた活用も想定しています。

(1) 計画対象地に求める機能

- ・計画対象地の活用にあたっては、試験的に活用しながら整備する施設等の機能を検討します。
- ・試験的活用においては①仮設の舗装整備や②可動施設、③仮設建物等を配置するなど、活用方法を検討します。
- ・試験的活用を踏まえて整備を行います。

表 整備スケジュール

想定年次	整備内容
令和5～6年度	<ul style="list-style-type: none"> ・整備に向けた基本構想・基本計画・基本設計 ・試験的活用に向けたワークショップ等 ・試験的活用の実施
令和6～7年度	<ul style="list-style-type: none"> ・実施設計・施工
令和8年度～	<ul style="list-style-type: none"> ・供用開始

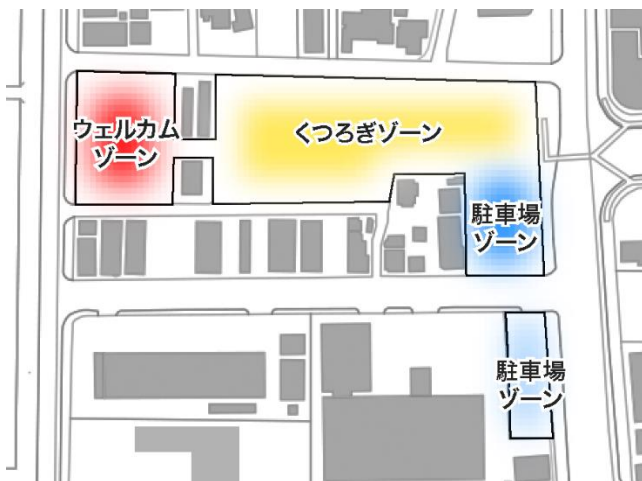


図 計画対象地のゾーン区分

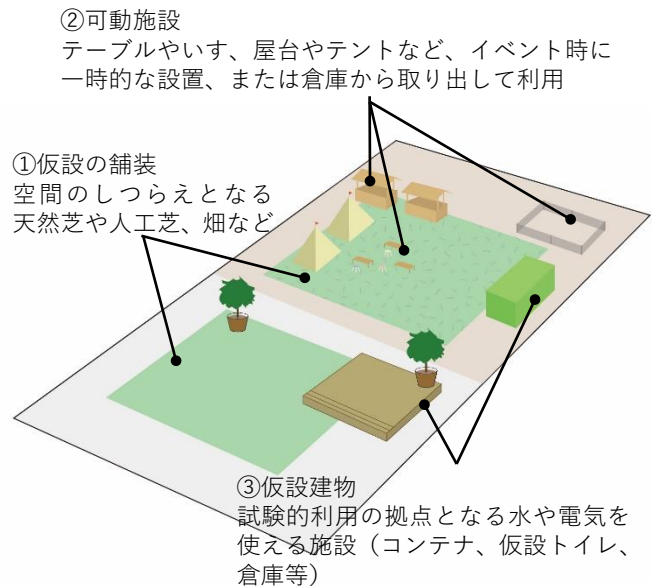


図 試験的活用イメージ

(2) 整備イメージ

第1段階：試験的活用

- ・ウェルカムゾーン・くつろぎゾーン・駐車場ゾーンを連動させながら試験的活用を行います。
- ・試験的活用においては、利用促進を図るために人工芝等の設置も検討し、可動施設や仮設建物を配置するなど、空間活用の考え方や導入機能の活用方法を検証します。
- ・その検証結果については、整備に向けた基本構想・基本計画・基本設計に反映させていきます。

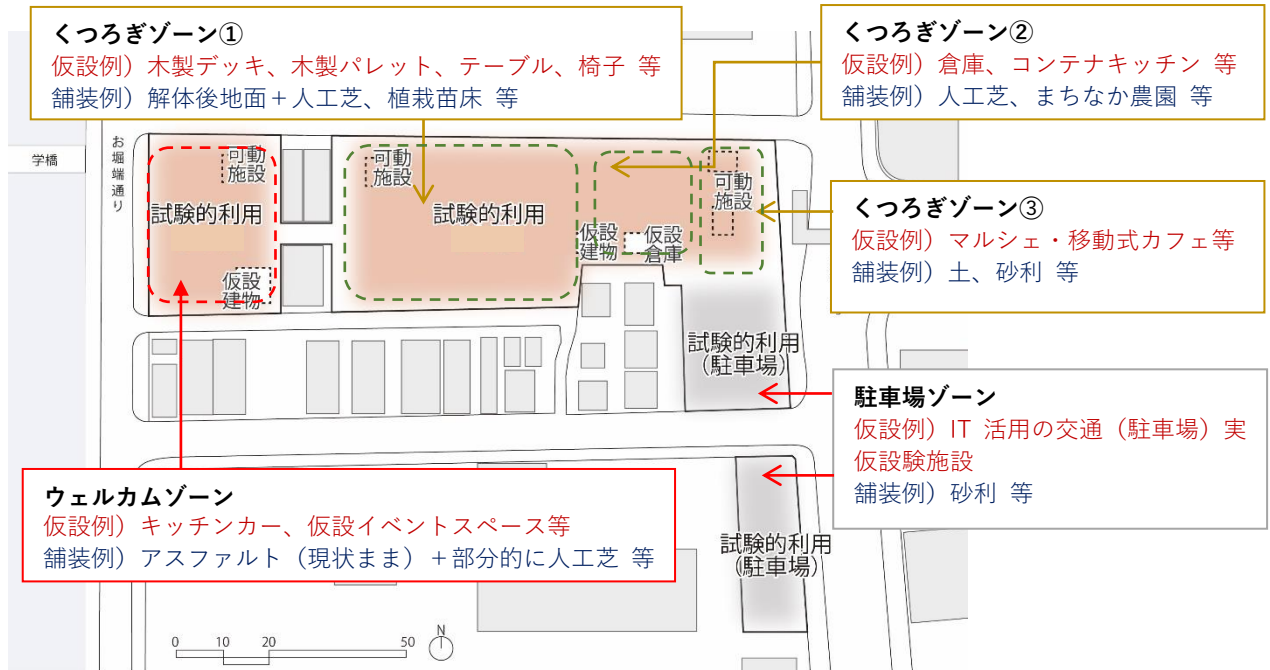
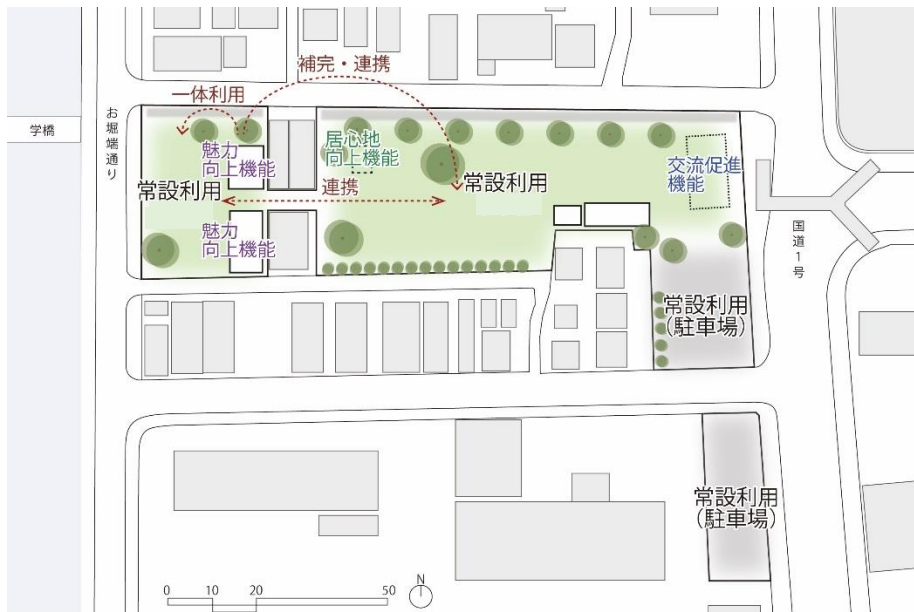


図 計画対象地の試験的活用イメージ

第2段階：整備

- ・試験的活用の結果を踏まえて、各ゾーンを整備します。
- ・ウェルカムゾーンとくつろぎゾーンを連動させ、一体的な街区としての土地活用を目指します。



1-3. 事業手法

(1) 想定される事業手法

整備、管理運営にあたっては、公設公営の手法に加えて、民間活力を生かした公民連携による手法も視野に検討しました。

今後の公共施設及び公共インフラの修繕・更新費は増大することも見据え、持続可能な公民連携による事業スキームの構築に向け、各ゾーンにおける事業手法の評価を踏まえ、民設民営のスキームを目指していきます。

表 想定される事業手法一覧

事業手法名	概要
①公設公営 -業務委託を含む	・ <u>公共</u> が資金調達を行い、 <u>公共</u> が施設の設計・建設を行う ・ 施設の管理権限は <u>公共</u> が保有し、管理運営業務を <u>公共</u> が行う
②公設民営 -指定管理者制度	・ <u>公共</u> が資金調達を行い、 <u>公共</u> が施設の設計・建設を行う ・ 施設の管理権限も <u>公共</u> が保有しつつ、管理運営業務を <u>民間</u> が実施
③民設民営 -定期借地契約	・ <u>民間</u> が資金調達を行い、 <u>民間</u> が施設の設計・建設を行う ・ 施設の管理権限も <u>民間</u> が保有しつつ、管理運営業務を <u>民間</u> が実施

(2) 事業手法の比較、検討

1-3. で挙げた事業手法について検討しました。

一体的な街区としての土地活用を目指すには、ゾーンごとの役割や機能を踏まえながら、最適な事業手法については、民間事業者等との対話を通じ、より詳細な条件の検討を行い、具体化を図る必要があります。

事業手法の評価

事業手法	評価
①公設公営 (業務委託)	<ul style="list-style-type: none"> ○整備や管理運営への行政資金投入により事業安定性が高まり、実現性は高い ○広場等の公共的空間を確保できる △業務委託という限定的な裁量性の中でのサービス提供となる △業務委託は基本、単年度契約のため、中長期的な展望での活用は望めない △設計施工と管理運営が別発注となることが課題
②公設民営 (指定管理者制度)	<ul style="list-style-type: none"> ○整備への行政資金投入により事業安定性が高まり、実現性は高い ○広場等の公共的空間を確保できる ○裁量性のあるワンストップサービスの提供が可能 △中期的な活用は可能だが、長期的な展望での活用は望めない △設計、施工、管理運営が別発注になる場合は、この調整が課題
③民設民営 (定期借地契約)	<ul style="list-style-type: none"> ○整備や管理運営への民間資金活用が可能な手法で、事業期間や要求水準等の条件を工夫することで実現が望める ○事業用地の対象範囲を絞る、又は発注書にて広場等の公共的空間の確保は条件づけることで、公共的空間の確保が可能 ○裁量性のあるワンストップサービスの提供が可能 ○長期的な展望での活用が望まれる ○設計施工、管理運営まで自由度がある民間提案が可能

1-4. 管理運営の基本的考え方

管理運営にあたっては、「ウェルカムゾーン」と「くつろぎゾーン・駐車場ゾーン」を一体的に管理運営することを念頭に、持続可能な公民連携による事業スキームの構築を目指していくため、民間事業者のノウハウを最大限活用します。

管理運営者は、市に土地賃借料を支払いしつつ施設等を設置し、市民や来訪者からの利用料など自主事業等により得た収益を管理運営費に充てていくことを目指していきます。

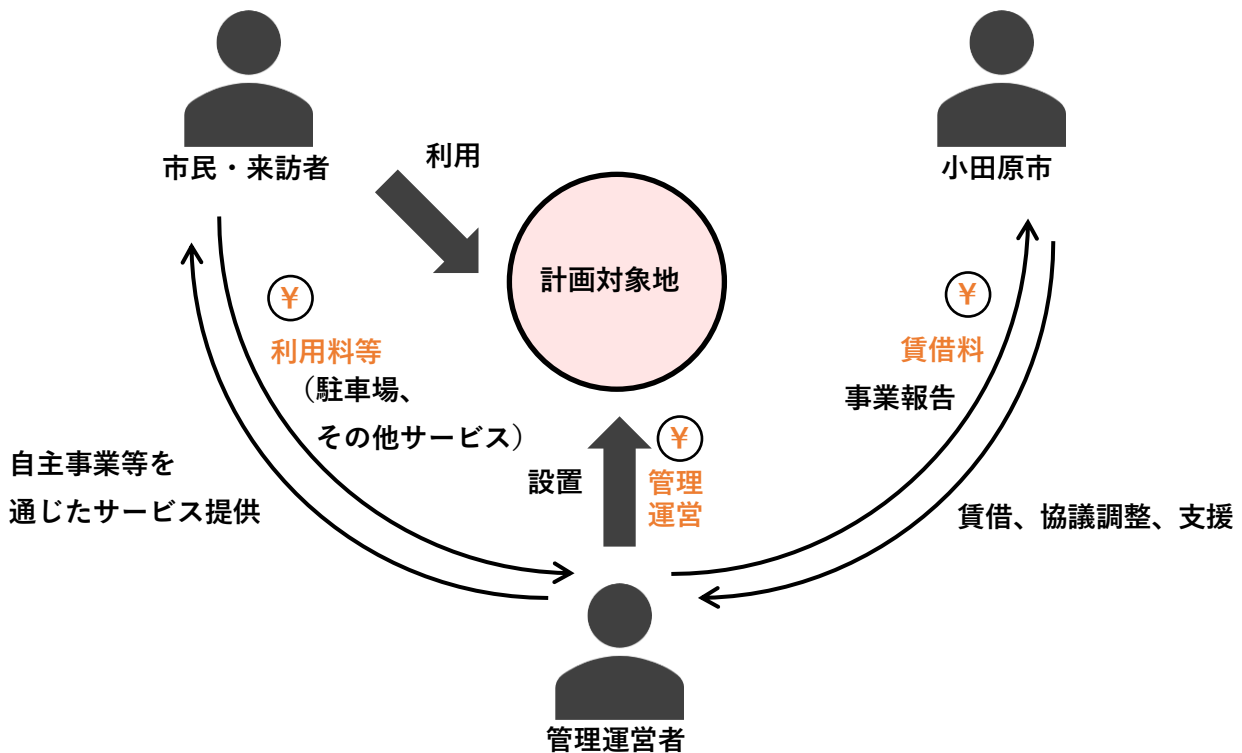


図 管理運営の体制（民設民営）

1－5．市民や関係者との連携

(1) 検討段階から市民等がまちづくりに関わるきっかけづくり

- ・施設の供用開始直後から多様な使い方ができるよう、供用開始前の検討段階からワークショップ等を開催し、利用者となる市民や来訪者の声を取り入れ、合意形成を図りながら、利用者と運営者の相互理解を深めます。
- ・検討にあたっては、イベント開催をするなど空間を活用した試験的活用を行うことで、地域住民等と与える影響を検証しながら、施設整備や管理運営における質の向上を図ります。

(2) 関係者の意見交換・協議調整

- ・小田原三の丸ホールや小田原市観光交流センター管理運営者をはじめ、その他関係団体等との連携も図りながら、整備構想エリア及び周辺エリアにおける面的な価値の向上を図ります。

1-6. 今後のスケジュール（予定）

今後の進め方の方針を踏まえ、スケジュール（予定）を以下に示します。

表 今後の進め方

	R5	R6	R7	R8
旧市民会館の解体	解体工事 →			
基本構想・基本計画・基本設計	基本構想・基本計画・基本設計 WS等実施 →			
試験的活用	活用内容検討 (WS等実施) →	試験的活用 →		
管理運営事業者の募集・選定	事業者募集要項・ 要求水準書の作成 →	募集・選定 →		
計画対象地の整備		実施設計 →	施工 →	供用開始 →

2. 今後の検討課題

2-1. 試験的活用に係る検討課題

(1) 試験的活用に向けた体制の検討

- ・試験的活用を行う上では、場の提供側の体制を整えるとともに、試験的活用の頻度を高めることが求められます。場の提供に関するワンストップ窓口を設け、民間企業、地域の活動団体など、多様な主体の参画を積極的に受け入れる仕組みを構築することが重要です。
- ・試験的活用の頻度を高める上では、主体間のコラボレーションを促す環境を整え、学識経験者・大学による研究活動と連携するなど、より実効性を高める取組も必要です。
- ・試験的活用として場を提供する上では、貸出の対象エリアや期間、留意事項の明示といったルールを事前に設けるとともに、試験的活用に際しての計画書の提出といった必要書式の準備なども必要です。

(2) 試験的活用に向けた仮施設等の検討

- ・試験的活用にあたっては、場を使いやすくする舗装や可動施設の設置、一定程度の心地よさを演出するプランター植栽や座具の設置など、仮設整備の検討も必要です。対象地エリアが大きいことから、費用対効果も念頭に試験的活用を中心的に行うエリアを絞り、費用を抑えたりするなどの工夫も必要です。
- ・試験的活用から認知度を高め、情報発信を行いやすくするため、ネーミングやロゴをつけるなど、ブランド化を意識して検討を進めることも必要です。

2-2. 整備に係る検討課題

(1) 事業発注に向けた条件の詳細検討

- ・整備に向けては、本計画に示す導入機能を念頭におき、市民や事業者等を対象としたワークショップや試験的活用による知見を踏まえ、導入機能をより詳細に検討し、事業発注に向けた条件を整理することが必要です。事業発注をする上では、公民連携による事業として両者の強みを最大限に生かせるよう、サウンディング調査による事業発注条件を検討していくことが重要です。
- ・ウェルカムゾーンについては、試験的活用やサウンディング調査を通じて、場の市場性を確認するとともに、魅力創出機能の用途や施設規模などを検討していく中で、具体的な事業手法を設定していきます。
- ・くつろぎゾーンについては、試験的活用やサウンディング調査を通じて、広場等の活用に係るニーズの確認や可能性を模索するとともに、心地よさを演出する施設や交流を促す施設など、活用を図る上で必要となる付帯設備を検討するとともに、具体的な事業手法も検討します。

(2) 事業者選定のための体制の検討

- ・計画対象地の整備にあたっては、ウェルカムゾーン・くつろぎゾーン・駐車場ゾーンを連動させ、相乗効果につなげていくとともに、小田原三の丸ホールなどの計画対象地周辺エリアと一貫性のあるコーディネートをしていくことが重要です。その上では、事業の発注書や事業者選定、選定後の事業内容などについて、綿密な協議・調整を図ることが求められます。

(3) 選定後の設計・施工と管理運営の一体性の確保

- ・設計段階から管理運営を見据えて事業者との協議・調整を図り、施設整備の内容と整備後の施設の管理

運営の内容を連動させることが重要です。そのため、設計者・施工者と管理運営者をスムーズに橋渡しする“のりしろ”をつくることが求められます。その上では、管理運営者の視点を踏まえ、施設整備に反映させる仕組みをつくることも重要です。

(4) 社会情勢や利用者ニーズの変化に柔軟に対応するための体制・仕組の検討

- ・持続可能な活用にあたっては、社会情勢の変化に伴う利用者ニーズを的確に捉え、柔軟な対応が求められるため、定期的な見直しが必要です。
- ・社会情勢やニーズの変化に柔軟に対応していくためには、本市や管理運営者だけで取り組むのではなく、利用者からの声や求められる機能などを聞き、地域関係団体とも定期的に、協議・調整をしていくことが必要です。

資料編

1. 意見交換会等の実施

市民会館跡地等活用計画の策定に向けて、計画作成の柔軟な検討段階から市民や事業者等と一緒に計画を策定するプロセスが重要であると考え、意見交換会等を開催しました。

1-1. 意見交換会

(1) 実施概要

市民や事業者等を対象に広く参加者を募集するため、市広報及びホームページをはじめ、新たに SNS (Facebook や Instagram) も活用し、検討状況に対する意見交換や、活用アイデアの提案を受けるなど、様々な意見やアイデアを聴取するための意見交換会を開催しました。

(2) 実施日程及び場所

日程：令和4年8月4日(木)、8月23日(火)、9月17日(土)、10月29日(土)

場所：おだわらイノベーションラボ

(3) 意見交換会の主なプログラム

1) 8月～9月

- ・市民会館跡地等活用に係る検討状況の説明
- ・検討状況に関する質疑応答
- ・参加者によるアイデアブレスト
- ・活用アイデアの発表及び共有

2) 10月

- ・市民会館跡地等活用に係る検討状況の説明
- ・検討状況に関する質疑応答
- ・8月～9月の意見交換会における参加者からの活用アイデアの共有
- ・参加者ごとにテーマを設定し、必要な機能や設備等のイメージ図を作成



<意見交換会の様子>

(4) 主な意見及びアイデア

① 8月～9月開催分

8月	憩いの場	・泥んこ遊びや水遊びなど、子供がのびのび遊べるようなスペースがいい ・カフェや芝生広場、ドックランなどの機能が欲しい ・お休み処として、ピクニックセットの貸出や、縁台、ベンチを設置
	食関係	・食を楽しめる場としてキッチンカーの誘致やチャレンジショップを設置
	その他	・防災拠点として太陽光発電施設や防災倉庫の設置、富野由悠季記念館

9月	子ども向け	・子どもが人工的なものではなく手で工作などをできる場所や遊具の設置 ・子どもと過ごせる広場
	食関係	・コンテナレストランや、カフェ、キッチンカーの誘致、BBQをしたい
	イベント	・マルシェやフリーマーケット、朝市、古本市、音楽フェスの開催
	その他	・アスレチック公園、ヨガなど健康に良い活動ができる広場

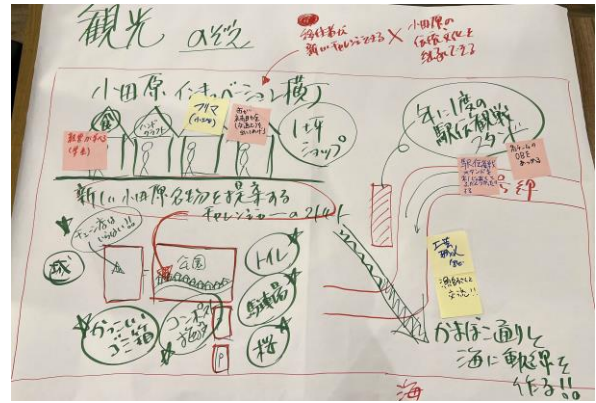
②10月開催分

8月～9月の意見交換会における参加者からの意見やアイデアを踏まえ、①食べる、②休む、③観光、④自然、⑤遊び、⑥歴史・文化、⑦イベント、⑧子ども、⑨シニアの9つに区分し、その中から関心のあ
るテーマを選び、そのテーマにおいて必要な機能や設備を描いてもらいました。

○参加者が描いたテーマ別活用イメージ



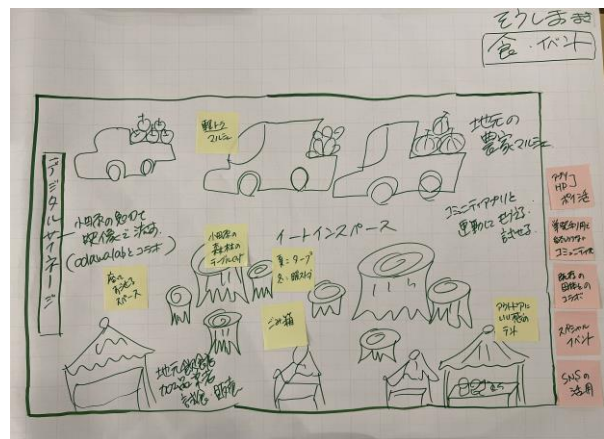
<子ども>



<観光>



<自然>



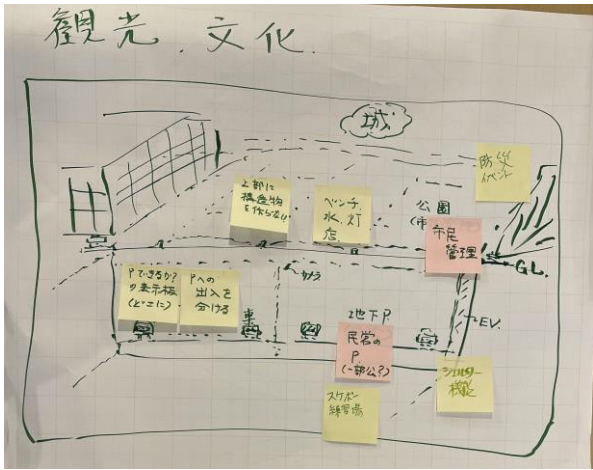
<食・イベント>



<自然・歴史・文化>



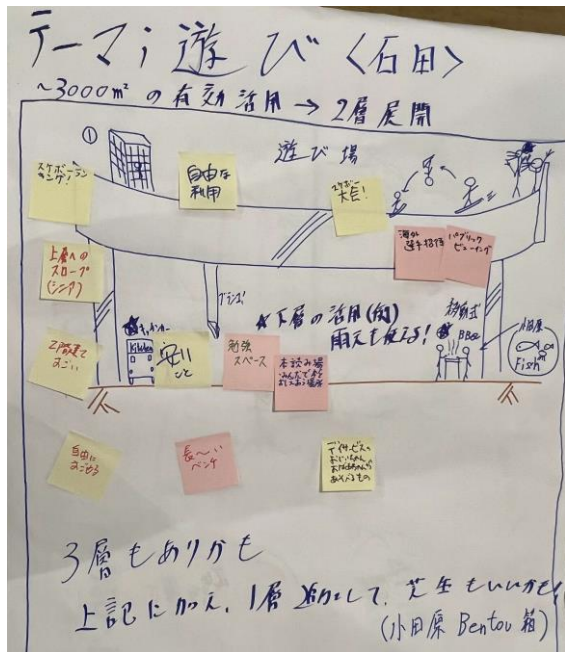
<子ども・自然>



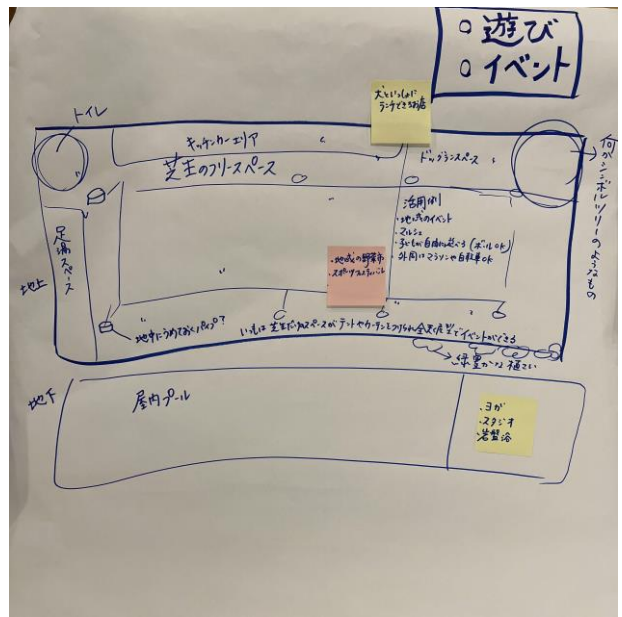
<観光・文化>



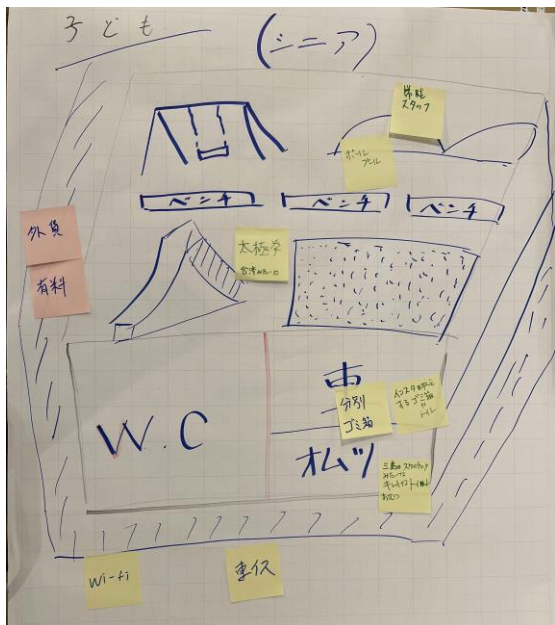
<自然・休む>



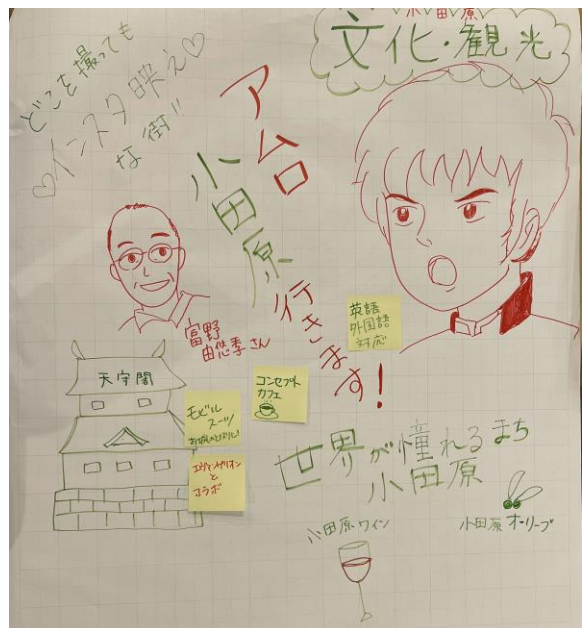
<遊び>



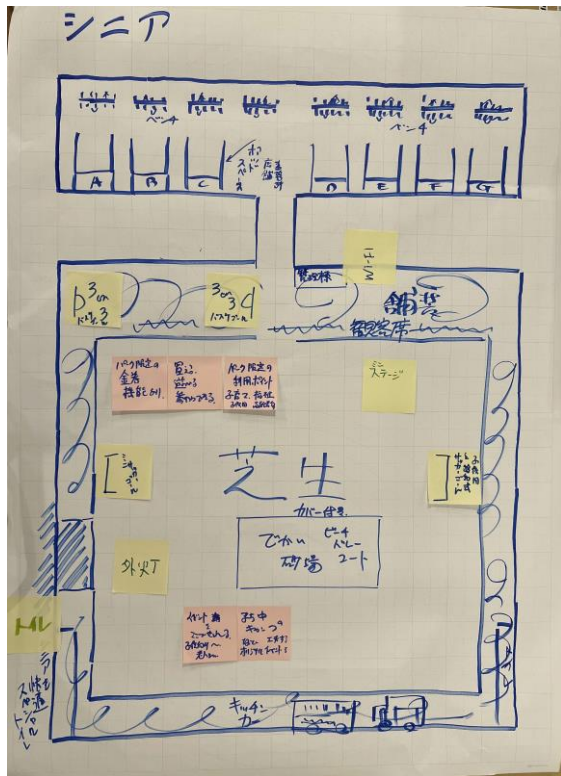
<遊び・イベント>



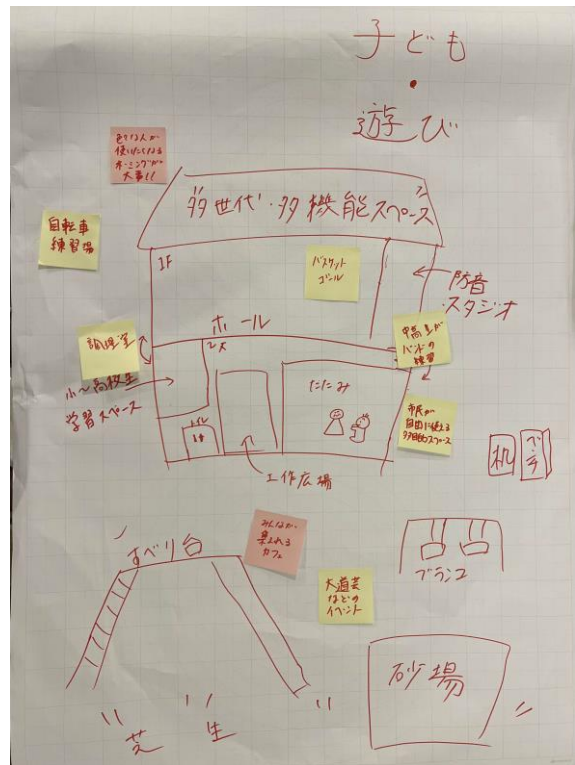
<子ども・シニア>



<文化・観光>



<シニア>



<子ども・遊び>

1-2. その他の意見交換等

市内経済関係者や大学のゼミと連携し、発想や考え方を出し合うアイデアブレストなどを実施したほか、地域子育てひろばでは、意見聴取を実施しました。

(1) 市内経済関係者

1) 実施日程

日程：令和4年8月23日（火）

2) 主なアイデア

- ① ステージ、LIVE、音楽フェス、屋外映画館、
- ② 芝生、噴水広場、水辺、ウッドデッキ、屋根、ハンモック、ベンチ
- ③ キャンプができる、テントサウナ、ビアガーデン、ドッグラン
- ④ サッカー、ラグビー、フットサル、バスケットボール、eスポーツ
- ⑤ カフェ、ハンバーガーショップ、シェアキッチン、レンタルキッチン
- ⑥ アスレチック、運動器具、遊具、プール、WiFi等電源フリーエリア、ランナーステーション
- ⑦ レンタルキックボード、人力車ステーション、トウクトック、回遊バス

(2) 多摩大学（ながしまゼミ）

1) 実施日程

日程：令和4年9月5日（月）

2) 提案アイデア

- ① 農産物直売所を兼ねた道の駅でBBQやイベントを楽しめる施設
- ② 女子高生メインターゲットに「推し」を応援する活動「推し活」をコンセプトにした商業施設
- ③ 海に着目し住民と観光客が砂浜遊びやカフェなどで楽しめる人工ビーチ
- ④ 学生が放課後の活動の場や、イベントやアトラクションを楽しめる施設
- ⑤ 和菓子作りや着物レンタル、提灯デザイン体験、オリジナル漆器作りなどの体験施設
- ⑥ お城や自然を活かしながらジブリ作品を楽しめる施設
- ⑦ 路上ライブやグランピングを楽しめる施設
- ⑧ スケボーパークや小田原の文化と現代アーティストがコレボしたアートルームと足湯展望デッキ

(3) 地域子育てひろば

1) 実施日程

日程：【緑地区】令和4年9月14日（水）、【新玉地区】10月18日（火）、【十字地区】10月26日（水）

2) 主な意見

- ・ 屋内で子どもと遊べる施設（雨天時も遊べる）や日陰で遊べる屋外スペースがあると良い
- ・ 砂場遊びができるようなスペースがあると子どもを遊ばせやすい
- ・ 落葉樹が植えられていると、拾い集めた落ち葉で遊具を作って遊んだりできる