

# UDCOD

Urban Design Center ODawara  
アーバンデザインセンター小田原

令和5年度活動報告書



## UDCODについて

UDCOD（アーバンデザインセンター小田原）は、複雑化する都市の課題を解決し、更なるまちの魅力向上を図るため、公・民・学の連携により、都市デザインの視点を加えた新たなまちづくりを推進していくことを目的として、令和5年（2023年）3月に設立されました。

地域からの街づくり相談や、どんな世代でも楽しくまちで時を過ごすエイジフレンドリーシティの研究、小田原のアーバンデザインや都市形成についての研究に取り組んでいます。

この報告書は、令和5年度のUDCODの取組内容についてまとめたものです。

## UDCODメンバー

センター長	杉本 洋文 (NPO法人UDM代表理事)
副センター長	後藤 純 (東海大学建築都市学部准教授)
エグゼクティブ アドバイザー	信時 正人 (UDCイニシアチブ理事)
監事	山本 博文 (小田原箱根商工会議所専務理事)
理事	秋澤 憲彦 (小田原市都市部副部長 (都市政策課長事務取扱))
会員	作山 康 (芝浦工業大学システム理工学部教授) 野口 直人 (東海大学建築都市学部講師) 林 一則 (NPO法人UDM理事) 福田 幸二 (NPO法人まちづくり応援団)
事務局	小田原市都市部都市政策課



杉本センター長



後藤副センター長

## 令和5年度の事業について

### 1. 街づくり相談・街づくり支援

地域からの相談に対し、アーバンデザインの視点による課題解決型・未来創造型のまちづくりを支援する取組の実施に向け、体制構築等の準備を進める。令和5年度は、モデルとして西海子小路周辺のまちづくり相談に対応

### 2. 空間デザインマネジメント

#### (1) 小田原市エリアマネジメント組織等構築支援業務等への連携

駅城周辺の既存ストック等を活用した公民連携活動の動きに合わせ、アーバンデザインの視点による効果的な連携を図る

#### (2) まちなかの空間デザインへのアドバイス

市街地における建築整備等（公共及び民間）に伴う空間整備へのアドバイス

### 3. 研究活動

#### (1) アーバンデザインワークショップ

小田原のアーバンデザインの方向性を考えるため、オープン参加のワークショップを開催

#### (2) エイジフレンドリーシティの研究

超高齢化を控える今後の都市の課題対応・未来創造のビジョンを「どんな世代も楽しくまちで時を過ごすための都市形成」と仮定し、それをまちなかのシーンとして具体化するための研究

#### (3) 都市の形成に関する研究

旧市街地を中心とした小田原の近現代の都市の形成に関する研究

日時 令和6年3月9日(土)  
13時30分～16時00分  
会場 報徳会館3階 琥珀  
(小田原市城内 8-10 (報徳二宮神社内))

### センター長あいさつ

UDCODセンター長 杉本 洋文

### 市長あいさつ

小田原市長 守屋 輝彦

### 第1部 基調講演

「PLACEMAKING ～アクティビティ・ファーストの都市デザイン～」

【講師】園田 聡氏(有限会社ハートビートプラン代表取締役)

広場や道路といったパブリックスペースを色々な人々の居場所に変える手法であるプレイスメイキングについての講演

### 第2部 令和5年度の活動報告

- (1) 西海子小路の街づくり支援(P3、P4)
- (2) エイジフレンドリーシティの研究(P5、P6)
- (3) アーバンデザインワークショップ(P7、P8)、都市の形成に関する研究(P9、P10)

### パネルディスカッションの様子



### 第3部 UDCODと連携するエリアマネジメントの取組紹介

【報告者】岡部 友彦氏(コトラボ合同会社代表)

三の丸地区周辺エリアで実施しているエリアマネジメント組織等構築支援業務の取組(実証実験、ワークショップ)について紹介

### 第4部 パネルディスカッション

テーマ「UDCODの役割とこれから」

コーディネーター

杉本 洋文(UDCODセンター長)

パネリスト

後藤 純(UDCOD副センター長・エイジフレンドリーシティの研究ディレクター)

野口 直人(西海子小路の街づくりディレクター)

作山 康(アーバンデザインワークショップサブディレクター)

渡辺 ちい子さん(おだわらワクワクプロジェクト おだワクマルシェ代表)

主な意見

- ・UDCODは、地域に伴走するような形で地域に関わってほしい
- ・プレイスメイキングのように、空間と機能をどのように掛け合わせるかが重要
- ・他者の目線を持って議論することが大事
- ・若い人と連携して、まちに対する誇りを育てることが大事
- ・様々な人がいる中で、情報交換や議論ができる場として存在することが大事

## 1. まちの課題

西海子小路周辺は、歴史的価値の高い別邸がいくつか文化財として保存され、西海子小路は美しい桜並木が保持されている。閑静な住宅地であるとともに、観光地のひとつでもあるが、大きな敷地割が近年の宅地化によって細かく分筆されることも多く、閑静な情景が変化しつつある。また交通量の増加による安全性の低下や、桜の老朽化による景観維持などの問題が顕在化している。さらに住民の高齢化によるコミュニティの維持、共有すべき歴史のアイデンティティの継承、地元への愛着の希薄化などが、まちの課題として挙げられている。

fig.01\_地域住民との第3回座談会 2024.02.29



## 2. まちの資源を再認識する

まちの課題に対して、内在するまちの魅力や個性を活用することが、問題に対する免疫の強化とまちの持続性につながる。まちの資源を探るため、物事の大小や客観的な評価の有無にかかわらず、

- ・まち固有の習慣や出来事
- ・昔の生活の記憶や思い出
- ・外部や子どもからの視点
- ・意図していない意味を見出す見立て
- ・物事の間接的な効果、状況、現象

などを切り口として現地調査やヒアリング、座談会 (fig.01) を行った。

まちの資源として捉えた要素を再認識し共有するため、大型の地域模型 (fig.02) 及び配布冊子「西海子の帰路」 (fig.03) を作成した。

冊子への記載は、資源として認識できる要素を単に紹介するだけでなく、外部の視点からの見立てを元にして、状況を指し示す形容詞や比喩表現を数多く用いている。そしてどんな些細なことでも等価に並列することで、今まで気づかなかった物事の可能性や関係性、共通要素、活用方法などを考えるとともに、既存の課題の根本要因や本質を捉え直すきっかけとしている。

fig.02\_地域模型 縮尺：1/300 サイズ：2m x 2m



fig.03\_配布冊子「西海子の帰路」



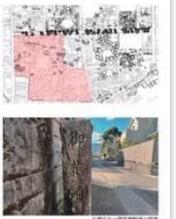
### 3. まちの新しい使い方を考える

西海子における魅力的な場所は、歴史的要素を含む (fig.04、06) とともに、本来の目的とは違う使い方や人の集まり方をしていることが多い (fig.05、06)。また大きな敷地割に対して通り抜ける行為や、街区の内側の使い方などがこのまち特有の状況である (fig.06、07)。このような場所や状況を、小さな施しの積み重ねによってつなげて再構築することで、まちの個性を継承しながらも、まちの新しい使い方を誘発すると考える。

その一例として通り抜けや寄り道を誘発する、「西海子ならではのまちの歩き方」を提案している (fig.08)。旧松本剛吉別邸や大蓮寺、小田原文学館などの歴史的要素を含む敷地に、多方向からアクセスできる動線を設け、魅力的な場所同士を裏や脇からつなげる。歴史的要素を含む場所に目的がなくても、常日頃より接することで日々の暮らしの中の一部となり、身近で愛着のあるものになる。また敷地に様々な方向から接続すると行き止まりがなくなり、人々が交錯する場が生まれる。本来の目的だけでなく違った側面の活用を生み出し、様々な世代や目的を持つ人々の、自らが使いこなす居場所に変化させてゆく。このように歴史的要素、地域性、日々の暮らしが絡み合う状況を小さな操作でつくることで、まちの持続性を高める。

上記提案はあくまでも一例であり、次年度も引き続き模型と冊子を媒体として地域住民により広く共有してもらうことで、更なる資源の発見や、資源の活用方法を検討する。

fig.04\_むかしむかしの遊び場の片鱗(御花畑) 冊子p.07-08



むかしむかしの遊び場の片鱗

fig.05\_つどいば大蓮寺 冊子p.13-14



つどいば大蓮寺

fig.06\_みんなが入れるまちの庭(文学館) 冊子p.11-12



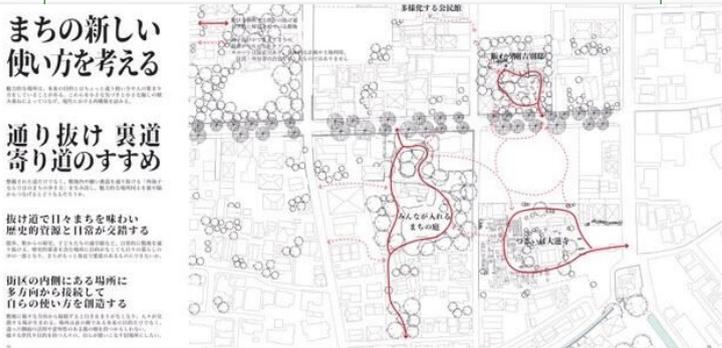
みんなが入れるまちの庭

fig.07\_抜け道の先の秘密基地 冊子p.31-32



抜け道の先の秘密基地

fig.08\_まちの新しい使い方 冊子p.35-36



## 1. エイジフレンドリーシティの研究とは

今後世界中の国が超高齢社会へと向かっていく。高齢者の全てを公的福祉の枠に抑え込み支えるのは不可能であるし、当の高齢者も望んでいない。当事者の願いは、多少の心身の機能や認知機能は衰えつつも快活に自分らしく暮らせるまち（エイジフレンドリーシティ図1）である。その実現は、元気なシニア自身が担い手となり、自分のためにまちづくりを進めることが近道である。

図1・エイジフレンドリーシティ（出典：世界保健機関）



## 2. 豊川地区でのワークショップ

### (1) ワークショップの位置づけ

豊川地区（桑原、成田、飯泉）を対象に、エイジフレンドリーワークショップを実施（図2）。ワークショップの狙いは、人生100年時代、自分らしく愉しく希望をもって暮らすための、社会参加や健康づくり、介護予防、また住民主体の日常生活の支え合いのあり方について、住民、行政、福祉専門職らと考え、住民主体の居場所づくり等の具体的なアクションにつなげることである。このような住民の担い手を育みながら、併せてエイジフレンドリーな地域社会の拠点を多数立上げ（プレイスメイキング）、それらをつなぐことで、新しい都市をデザインしようとする試みである。

### (3) 豊川地区で取り組むプロジェクト案

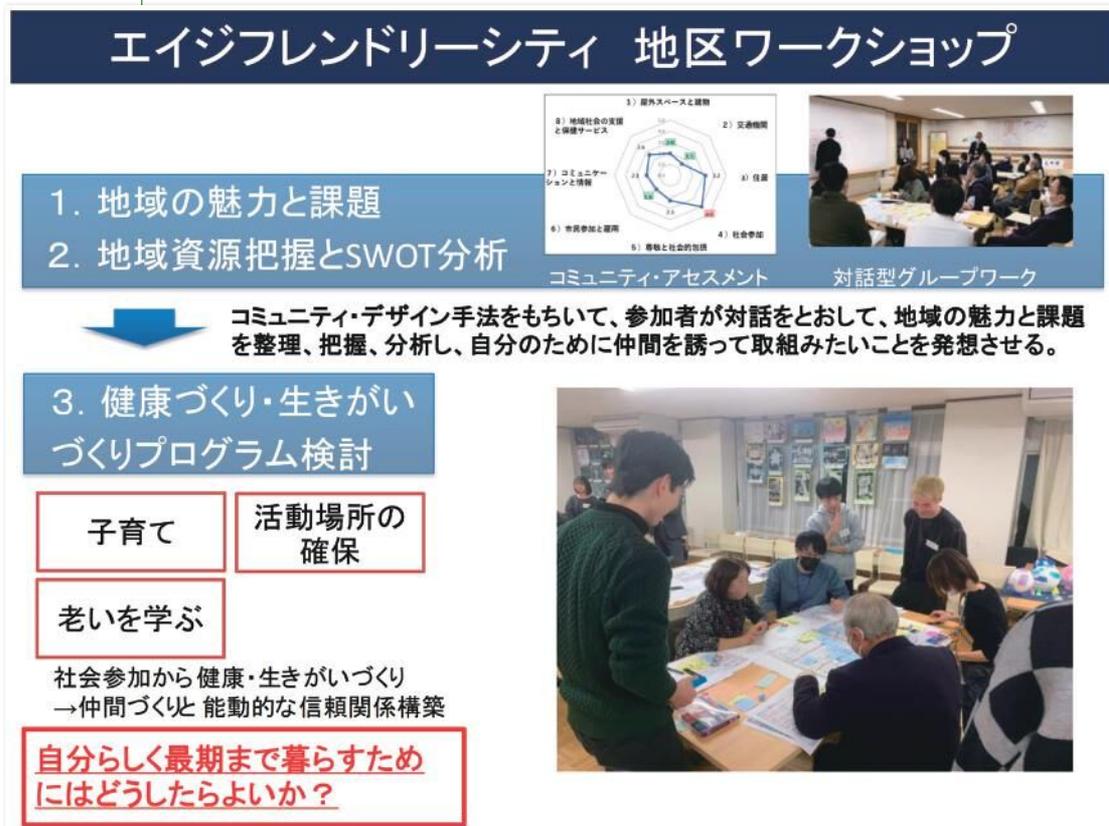
- ・若い世代（新規・子育て層）とリタイヤ層のニーズをふまえて、積極的な地域活動への参加と若い世代のリーダーシップの確立を目指すプロジェクト
- ・歩きやすい環境の整備や多様な趣味が共有できる場所の確保プロジェクト
- ・かかりつけ医、医療介護資源などと連携した、(趣味や特技を活かした) 高齢者の健康づくり・フレイル予防プロジェクト

### (2) 豊川地区の地区診断結果

エイジフレンドリーな豊川地区を目指すために、次の4点を課題として設定した。

- ・自然環境と交通アクセスの良さを活かした開発が進み若い世代が増加。しかし、高齢化も進み、田畑の活用がなく、大型SCや住宅が建設され地域の良さが失われる。
- ・高齢者の増加に伴い、車社会の地域で通勤・通院・買い物物の不便さが顕著になっていく。
- ・元気で地域活動に熱心な昔からの住民と、新規の若い居住者の分断が顕著になりそうである。コミュニティの絆を強め、高齢者の生活の質を向上させたい。
- ・高齢化率の上昇により独居・老老世帯が増加し、介護認定率も高くなる。車が運転できなくなると暮らしにくく、シニアが閉じこもるリスクがある。

図2 ワークショッププログラム（住民、福祉専門職種（民間）、行政、多様な主体が話し合い、地域ごとのビジョンを具体化させ行動につなげる）

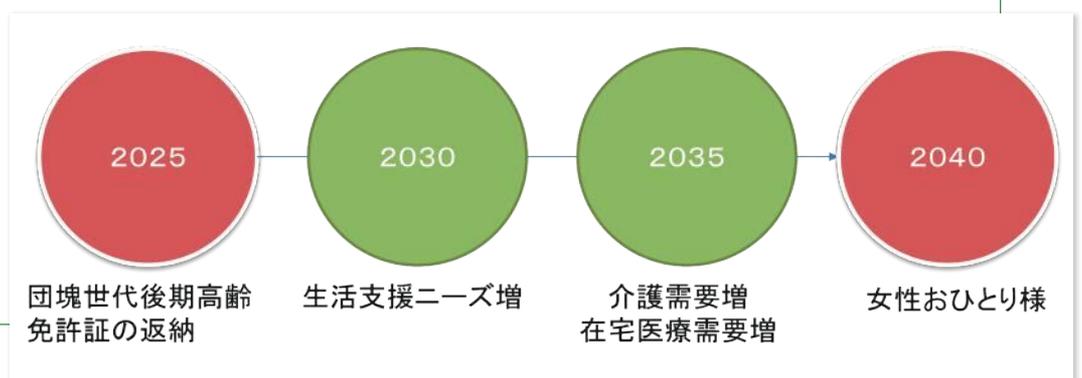


### 3. 民間事業者との連携を通じたエイジフレンドリーシティの実現

2035年には日本人の85歳以上人口が1000万人を超える。超高齢社会に対応するには、新たな価値、産業、イノベーションの創造が重要となる。安心で活力ある長寿社会の実現に向け、産官学民が連携し、特に民間事業者主導でのイノベーションの創出を目指したい。

まずは本構想への理解を深めるべく、小田原箱根商工会議所の協力の下、市内民間事業者13名（11社）に対して、「超高齢社会におけるエイジフレンドリーシティの戦略的イノベーション」と題した、講演会を実施した。中堅所得層が中心となるシニア市場の重要性は高まること。この傾向は、日本を皮切りに、欧米先進国だけではなく、BRICSなどにおいても進むため、今がチャンスであることを豊富なデータで示した。

図3 2040年までの超高齢社会の論点



## 1. 目的

小田原中心市街地のアーバンデザインに向けての公民連携戦略を探り、展望する。

- 対象地区（地図参照）  
・小田原駅周境界隈、三の丸地区と周辺地区

## 2. ワークショップ方式の研究会

### 第1回 まちの動きを確認しよう（10月1日・まち歩き1）

三の丸地区の公共の空きストックを確認し、人々の回遊を促し日常利用を招く場の活用を検討。

### 第2回 アーバンデザインのタネと取組み（11月25日・まち歩き2）

民の建て替えやリノベの動きも見て歩き、「まちづかい」をつなげていく取組みを議論。

### 第3回 アーバンデザインに向けて（2月3日）

先行する公共空間活用やまちの居場所づくりの取組みも共有し、エリア特性に応じた公民連携のあり方を検討。



各回20名  
前後の参加  
があった。



## 3. 研究会の成果

### (1) まちづくり情報マップの作成

公共空間再編、マンション開発、まちづくり団体の活動などの情報をマッピングし共有した。

### (2) 取組みの考え方を検討、確認

まち歩きと議論を通して、この地区での公民連携の取組に係る方向性を整理した。

これまで、①大規模拠点施設、②なりわい資産や邸園資産をつなぎまち歩きを促すことが中心であった。公共空間再編や地域活動、まちへの想いの声を確認して、これからの公民連携プラットフォーム戦略の考え方を提案した。

- ① 公的な資産活用は横つなぎ、点-線-面での多角的展開を
- ② まちのプレイヤー、仲間の集いの場を
- ③ 実験的な取組みでまちの方々に発信を

まちへの想い  
(研究会参加者からの声)

#### 伸ばしたいこと

- ✓ 美味しい、子育てしやすいまちが移住者も惹き寄せる
- ✓ 木の生業、海の生業、農の生業が魅力 山七分海三分の環境
- ✓ 都会から一番近い城下町
- ✓ 「北条」をモチーフにブランディングに取り組みたい
- ✓ 茶処文化、屋台文化を受け継いでいきたい
- ✓ お堀端は市民の音楽、書や俳句など文化活動発表、表現の場になりうる
- ✓ 城址は四季の花と水辺をもっと楽しめると市民も集う
- ✓ 観光の人も日常のまちづかい風景は楽しい
- ✓ 小田原のまちの姿は骨格美人
- ✓ 小路や横丁にもあまり知られていない店や古い建物がある
- ✓ 松原神社の祭は新旧の人をつなぐ機会
- ✓ 地区公民館をコミュニティの開かれた活動拠点にしたい
- ✓ 空き店舗再生は所有者とつないでいく人の役割が大きい
- ✓ 残余的な小さな緑や社寺などの広場化、遊び場化の可能性

#### 課題になること

- ✓ お城は市民が気軽に遊んだりする場所にはなっていない
- ✓ 観光と暮らしの共存を図りたい
- ✓ お城周りに子ども連れや青少年の居場所がない
- ✓ スーパーの閉店で日頃の買い物に不便
- ✓ 一方通行も多く慣れないと車は利用しにくい
- ✓ 観光は城だけに直行往復してしまう人が多い
- ✓ 少し離れたエリア（かまぼこ通り、西海子）まで巡らせるには目的地、休み処、モビリティに工夫が欲しい
- ✓ ホール催し後の夜のそぞろ歩き、ナイトライフを楽しみたい
- ✓ 宿泊観光の魅力を広げたい
- ✓ マンションや青空駐車場が街並みを味気ないものになっている
- ✓ 古い建物は片付けて使うのが大変
- ✓ 古家でも家賃が高めで貸してくれない

### (3) エリアごとの公民連携の方向

3エリアの取組みを示す。それらをつなぎ、さらに周囲ともつなぐ横方向の人の動きを促したい。



#### A 小田原駅周境界限 界限性を再発揮するまちへ

幅広い来街者を呼び込む界限性を重視し、店舗ビル跡や道路整備に伴うマンション等開発に、沿道のつながりや都市広場を誘導するビジョンと開発協議の仕組みが要る。

#### B 三の丸地区 まちのリビングに

再編が進む城址周辺の公共空間活用に、市民の活動の担い手を育てるとともに、空き施設にまちづくり情報、交流の拠点を誘導していきたい。

#### C 周辺地区 創造コミュニティ育て

リノベーションや個人店のプレイヤー同士のつながりと、不動産所有者やまちの方々との理解を促すためエリアからの発信を進めたい。

まちづくり  
団体・組織等

- ① 小田原駅前東地区まちづくり協議会
- ② お堀端通り商店街振興組合
- ③ 銀座・竹の花周辺地区街づくり協議会
- ④ 小田原かまぼこ通り活性化協議会

#### A 小田原駅周境界限 再開発の進むまち 界限性を再発揮するまちへ

大規模店撤退後個別にマンション開発



エリアビジョン共有と街並み協議の仕組み

幅広い来街者を呼び込む都市活動の複合と都市広場

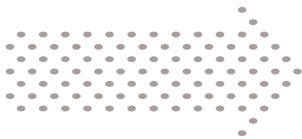
つながりある街並みと歩くストリートとの一体デザイン

- ✓ 駅から出て街を歩き回る
- ✓ 広場に集う
- ✓ 食の楽しみ
- ✓ いろんなまちづかいを共存する
- ✓ まちなか居住に積極的な人の住まい

#### B 三の丸地区 公共空間の再編が連鎖的に進むまち まちのリビングに

お堀端商店街のイベント等

三の丸ホールと公共の空きスペース(史跡区域原っぱ 市民会館跡地 旧職安施設)



実験、仮設活用から活動づくりまちづくりサロンになる場づくり

広場等の活用の担い手を育てる

日常的な集いの場、多彩な居場所の誘導(弁財天曲輪スクエア)

- ✓ 城への回遊歩き促す
- ✓ 子連れで外遊び
- ✓ 青少年が居場所見つけ仲間と会う
- ✓ 文化活動の発表
- ✓ 茶処、屋台文化でもてなし
- ✓ まちの情報を知る

#### C 周辺地区 リノベーションの進むまち 創造コミュニティ育て

リノベ事業者

域外からも出店者

空き店舗等所有者→貸すかマンション建設か

まちづくり団体などの活動



貸し借りへの公的バックアップまちの方の理解を拡げるエリアとしての発信

創造やチャレンジを呼び寄せる

店主の顔や活動が見える小路横丁、こまちなみ

- ✓ わざわざ店巡り
- ✓ アートや子育ての場を運営
- ✓ 若者たちの活動に触れる
- ✓ 神社祭礼で交流

## 1. 目的

小田原は長い歴史を持つ都市であり、これまでも、その歴史について様々な研究がなされてきた。特に、中世・近世の城下町としての歴史及び近代の別邸（邸園文化）については様々な研究が存在する。一方で、従来の研究は、小田原城及び都市中心部の周縁に位置する別邸群に着目したものが多く、近現代以降の小田原の都市中心部についての検討はあまりなされてこなかった。

そこで、本研究では、近代から現代までの小田原の中心市街地の形成・変遷を明らかにし、中心市街地における都市空間の魅力や場所性を整理することを目的とする。特に、これまで注目されることが少なかった、戦後の高度成長期以降の中心市街地の変遷に着目したい。本研究の成果は、UDCODにおいて将来の小田原のまちづくりを検討する材料になると期待される。

## 2. 方法

小田原市中心市街地については様々な古い写真が残っている。そこで、小田原市民であれば一度は訪れたことがあるであろう、中心市街地のいくつかの象徴的な場所について、その場所を写した古い写真を集めて、写真に写る商店や建物などの変遷を明らかにするとともに、現在の様子を撮影してその場所の変化の様子をビジュアル的に把握する。また、その場所にある（あった）店主や関係の深い市民などにヒアリングを実施する。ヒアリングでは、上記の写真をもとにその場所について語っていただき「場所の記憶」として記録する。

これにより、たんに事実としての中心市街地の変遷を追うのではなく、そこに生きている（生きていた）人々の「まちの記憶」を明らかにしたい。

## 3. 研究の経過

令和5年8月に、「NPO法人小田原まちづくり応援団（以下、まちえん）」のメンバーで、小田原市のデジタルアーカイブで公開されている写真や、様々な出版物に掲載されている写真を整理し、写されている場所をおおまかに特定して地図上にマッピングした。その結果、小田原中心市街地の計38か所において合計80枚程度の写真をピックアップした。

10月29日に再び、上記の38地点から実際に詳細調査を実施する地点12か所を選定した(図1)。地点の決定にあたっては、以下の4つの観点を考慮した。

- 1.小田原市民の多くに馴染みがある。
- 2.（できれば）複数の年代にわたる写真が存在する。
- 3.時代によって建物の変遷がある。
- 4.その場所についてヒアリングできそうな店主や市民などへの伝手がある。

その後、上記の12か所について、まちえんメンバーで分担して、各写真の詳細な場所や写真の画角を特定して、現在の様子を撮影した。

その後、令和5年末から令和6年3月にかけて、地元の店主や郷土史家などにヒアリングを実施した。

図1- 選定した12地点



- |           |         |          |
|-----------|---------|----------|
| 1. 小田原駅東口 | 5. ダイヤ街 | 9. お堀端通り |
| 2. 東通り    | 6. 栄町   | 10. 幸町   |
| 3. 錦町     | 7. 国際通り | 11. 宮小路  |
| 4. 銀座通り   | 8. 大手前  | 12. 箱根口  |

## 4. 結果の概要

図1の12地点について、古い写真の整理及び現在の写真の撮影を行った。また、④銀座通り、⑪宮小路、⑫箱根口の3地点について地元の商店主や郷土史家にヒアリングを行った。ここでは、④銀座通りと⑪宮小路について写真（図2）及びヒアリングの要約を示す。

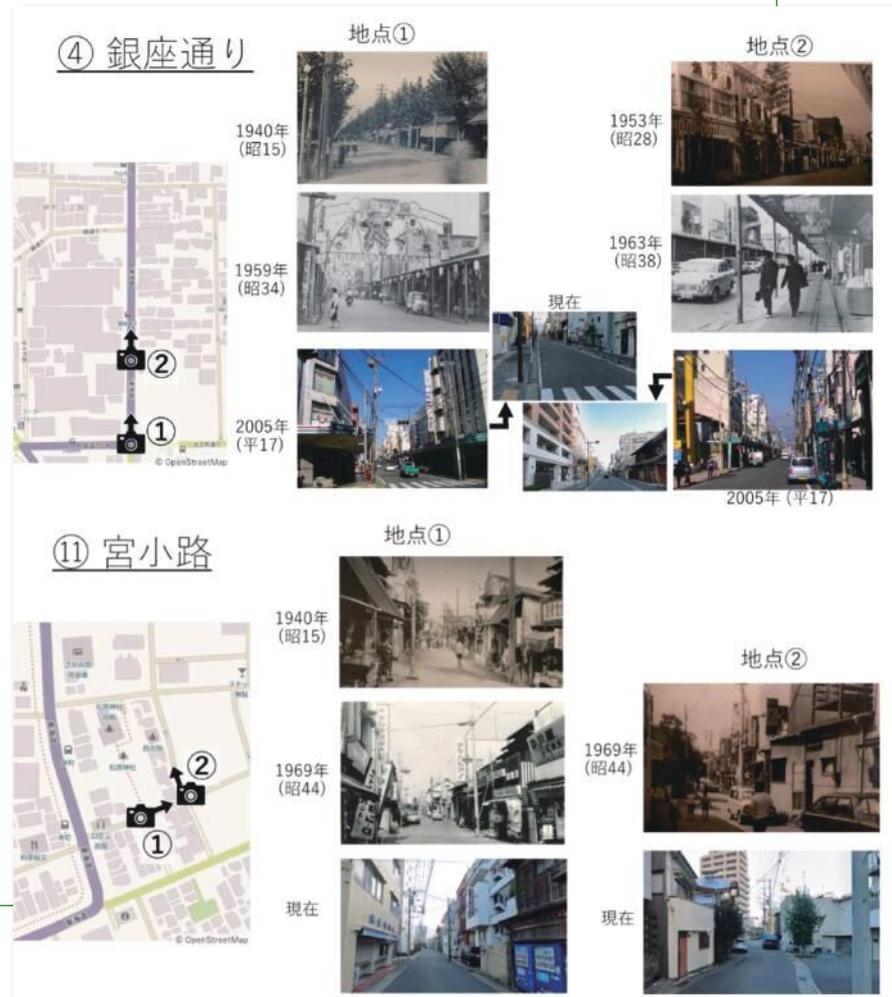
### ④ 銀座通り

- ・銀座通りはもともと呉服屋が多かったが、戦後すぐのころ、「そびそ」二宮さんが「呉服のお店みんなで一緒にセールやろう」と声をかけたのが銀座商店街の始まり。
- ・昭和28年に小田原市のアーケード設置の受け皿組織として銀座商店会が発足した。
- ・昭和40～50年代には歌手や芸能人を呼んでチケットを配るなど、売り上げ向上イベントが盛んだった。また、小田原独自のクレジットカード「小田原クレジットビューロー」もあった。
- ・商店街全体の売上は1つの店舗が閉店すると約3%減少する。商店街の存続には工夫が必要。病院や青色申告事務所、社会保険事務所などに来る人々を商店街に回遊させる仕組みを構築できないか。

### ⑪ 宮小路

- ・宮小路の最盛期は昭和30年～40年代で、東名高速道路や西湘バイパス、日立などの関係者が利用していた。料亭（枳金、春日、清風楼、大松など）、中華料理店（髪結、いろは、ろりん、ともえやなど）、蕎麦屋、乾物屋、菓子屋、薬局などが賑わっていた。
- ・芸者さんも多く在籍しており、一部は現在も存命。
- ・富貴座にはいつも行列ができていた。
- ・昭和51年に市役所が移転して衰退がはじまった。

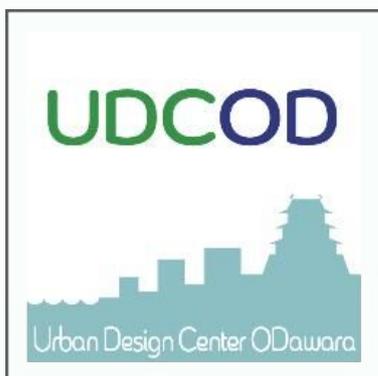
図2・④銀座通り、⑪宮小路の古い写真と現在の様子



## 5. 令和6年度の取組

令和6年度は以下のことに取り組みたいと考えている。

- ・市史や新聞記事、あるいは民間で持つ資料を確認・整理する。
- ・写真を用いた定点変化の確認。銀座通り等の商店街を中心に新たな地点を加える。
- ・昭和30～50年代の変化を古い地図やガイドマップ、店主へのヒアリングなどにより整理する。



アーバンデザインセンター小田原  
**UDCOD令和5年度活動報告書**

発行日：2024年7月

発行：UDCOD事務局（小田原市都市部都市政策課）

〒250-8555 神奈川県小田原市荻窪300番地  
電話番号 0465-33-1758

表紙イラスト：たなかきよおこ  
冊子デザイン：Piece

UDCOD  
公式Instagram



UDCOD  
公式Facebook

