

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
箱根板橋駅・南町周辺地区（第3期）

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

都市再生整備計画の目標及び計画期間

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3期)	面積	97.4	ha
計画期間	令和 8 年度	～	令和 12 年度	交付期間	令和 8 年度	～	令和 12 年度	

目標
大目標:歴史的資源の活用と地域主体の取組との連携によるエリアの持続可能性と価値の向上 ・板橋地区における歴史的建造物の保全と活用による観光拠点整備 ・西海子エリアにおけるウォーカーブルな公共空間整備と地域交流の活発化によるエリア価値の向上

目標設定の根拠
まちづくりの経緯及び現況 ○本市は、都心からの交通便利性が高く、森里川海がコンパクトにまとまっている魅力がある。 ○箱根板橋駅・南町周辺には寺社仏閣や住時の政財界人の別邸文化など豊富な歴史的資源があり、隣接する中心拠点の小田原駅周辺地区との連携や海・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。 ○これまで小田原駅周辺で、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る一方、都市機能の利便性のみではなく、当地区における歴史的建造物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、都市の個性となる地域資源を活かした持続可能なまちづくりを目指してきた。 ○こうした中、 <u>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)</u> を策定し、これら都市再生整備計画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、平成30年度から令和2年度にかけては、「 <u>地方再生コンパクトシティのモデル都市として取組を展開し、小田原駅周辺地区では、再開発事業(図書館、子育て支援施設)、市民ホール整備等により都市機能を強化するとともに、箱根板橋駅・南町周辺地区において、歴史的建造物の保全・活用や景観整備・空き店舗活用支援など、</u> 公民が連携した地域資源の活用施策を展開し、 <u>2地区事業の面輪により駅周辺の交流人口の更なる拡大を図った。</u> ○コロナ禍による経済の落ち込みはあったが、取組の推進により、まちなか居住は民間マンション建設の進捗とともに更に増加し、地域活動の機運が高まると同時に地域コミュニティの希薄化や都市個性である古い町並みの消失など、 <u>都市の持続可能性におけるメリットと課題の双方が発生する新たな局面を迎えた。</u> ○令和3年度から令和7年度にかけては、小田原市立総合医療センター整備等による中心拠点の更なる都市機能強化に加え、市街地において複雑化する都市課題の解決に向け、 <u>公共不動産や地域活力を最大限活用したまちづくりを図るべく、公民学の連携組織「アーバンデザインセンター小田原(UDCOD)」を設立(R5～)し、都市デザイン研究、まちなかの既存ストック活用、エリアマネジメント体制の構築を推進した。</u> これにより、箱根板橋駅・南町周辺地区においては地域参画の機運が高まり、地域主体の公共空間活用や地域・観光交流の拠点整備を目指す旧内野醤油店(歴史的建造物)の検討、民間による周辺の空き施設活用が進んでおり、両地区の連携によるまちづくりが定着してきている。 ※入込客数832万人(令和5年度)／624万人(令和元年度)、観光消費額351億円(令和5年度)／205億円(令和元年度) ○UDCODをプラットフォームとした公民によるまちづくり体制の強化を図り、西海子小路や板橋旧街道沿いのまちなかの既存ストックの活用を通じて地域資源を磨き上げ、インバウンドによる観光交流の増加、居住や地域事業者による地域交流の増加を、地域経済の発展に効果的に繋げるとともに、 <u>都市機能の強化を図り、本市ならではの高い暮らしの質を創出し、持続可能な都市形成を目指す。</u>
○なお、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号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)

課題
○マンション建設やまちなか居住の増加に伴い、地域活動の機運が高まると同時に地域コミュニティの希薄化や都市個性である古い町並みの消失など、都市の持続可能性に係るメリットと課題が同時に発生しており、これら複合的な問題に対して、公民による課題の共有から連携した解決策の模索など、UDCODを活用した公民連携体制の強化が求められる。 ○地域経済活動や歴史資源の保全・活用、地域コミュニティなど、様々な分野の連携が都市の持続性強化に欠かせない中、取組が分断されている傾向が強いことから、旧保健福祉事務所における実証実験、内野醤油店活用事業、地区内の都市基盤整備を通して、地域資源の活用に係る公民の意識醸成とともに、ハード・ソフト両面での一体的な事業推進が求められる。

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。

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	70,968	R6 (R5実績)	90,838	R12
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	378	R6	484	R12
都市空間活用件数	件	地域主体の都市空間活用の取組・実験回数	既存ストックや公共施設整備予定地を活用した地域主体の活動の活発化	0	R6	20	R12

計画区域の整備方針(冒頭カッコ内において方針の対象となるエリアやその方向性を説明)	方針に合致する主要な事業
<p>【板橋地区における歴史的建造物の保全と活用による観光拠点整備】 (板橋地区は寺社仏閣や別邸文化等の豊富な歴史的資源と旧街道の趣ある風致を特色とし、近年は歴史的風致形成建造物の民間活用による賑わいが高まりつつある。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区のシンボリック建造物である「旧内野醬油店」について、庭や施設の一部を観光交流センター、交流広場として整備し、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り、回遊の拠点として公民連携による運用を進めていく。 ・旧街道の舗装の景観整備に加え、松永記念館や皆春荘(公園)などの歴史的資源と、旧大塚支所、新旧の空き店舗等を活用した民間施設との連携した活用を図り、地域住民・事業者と一体となっておもてなしの空間を創出していく。 ・地区の中心駅である「箱根板橋駅」については、エレベーター設置によるバリアフリー化を行うことで、来訪者の属性としても多い高齢者をはじめ、多くの方のアクセス性を向上し、来訪者数の増加による地域経済の発展を図る。 	<p>旧内野醬油店整備保全活用事業 市道0026景観形成事業 板橋地区まちづくり事業 空き店舗等利活用促進事業 鉄道利用環境改善等事業(箱根板橋駅) (関連事業) 都市構造再編集中支援事業(小田原駅周辺地区(第4期)) 地域の観光資源充実のための環境整備事業 鉄道駅舎バリアフリー施設整備補助金</p>
<p>【西海子エリアにおけるウォークアブルな公共空間整備と地域交流の活性化によるエリア価値の向上】 (西海子エリアは、隣接する小田原駅周辺エリアとの連携はもとより、板橋地区、早川漁港エリア、かまぼこ通りなど、各エリアを繋ぐ動線上にある立地性を最大限に生かすため、既存ストックの活用について地域活動と協働した体制を図りつつ、エリアの魅力を高め、観光・暮らし両面のポテンシャルを発揮していくことが重要である。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・UDCODと連携し、同エリアに位置する「保健福祉事務所跡地」を滞留・交流空間として活用する地域の実験的取組を支援し、地域とのコミュニケーションを図りながら本整備に向けた同用地の方向性を検討するとともに、既存建造物(文学館・松本剛吉別邸)の効果的な活用、施設連携を検討する。 ・閑静な風致を旨とする西海子小路において、地域・観光両面の交通の安全性・快適性の向上に向け、道路空間の質を高める。 	<p>市道0017(西海子小路)歩行空間整備 西海子小路周辺まちづくり事業 空き店舗等利活用促進事業 (関連事業) 都市構造再編集中支援事業(小田原駅周辺地区(第4期)) 地域の観光資源充実のための環境整備事業 保健福祉事務所跡地整備事業</p>
<p>その他</p> <p>(参考)これまでの取組【①H30～R2地方再生コンパクトシティ、②R3～R7都市再生整備計画(小田原駅周辺地区【第3期】)の位置付け】</p> <p>■官民連携体制に向けた取組</p> <p>①地方再生コンパクトシティ【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。 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」「小田原ちようちん夏祭り」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、本丸広場の無電柱化、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(歴史的建造物等を買貸等により事業活用する事業者との連携): 歴史的な街な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>②小田原駅周辺地区(第3期)都市再生整備計画事業 エリア価値向上整備事業(アーバンデザインセンター小田原との連携): 複雑化する都市課題に対応するため、新たなまちづくりを目指す、公(小田原市)・民(まちづくり会社等)・学(東海大学建築系学部)の連携組織である、アーバンデザインセンター小田原を令和5年3月に設立。 UDCODを中心に、地域住民や民間事業者等と連携しながら、ウォークアブルなまちづくりに向けた都市デザイン調整や広場・史跡空間等、既存の都市空間を活用した居心地の良い空間形成、賑わい創出、コミュニティ形成等、まちづくり全体のコーディネートを実施することにより、小田原駅・城周辺の経済活性化や生活の質の向上による面的なエリア価値の向上に取り組む。</p> <p>③地方再生コンパクトシティ【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「旧内野醬油店」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「内野野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、板橋地区の中心にあり、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、神輿庫の修景を進めた。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り組んでいる。 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>	

■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、UDCOD、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、小田原駅周辺地区における民間事業者とも一体となって地域の発展に取り組んでいく。
- ・本事業による公民学の連携組織である、UDCODによる新たな都市デザインの視点を踏まえたまちづくり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とが連動したまちなか再生の連鎖の誘発を促していく。

【人材育成の取組内容】

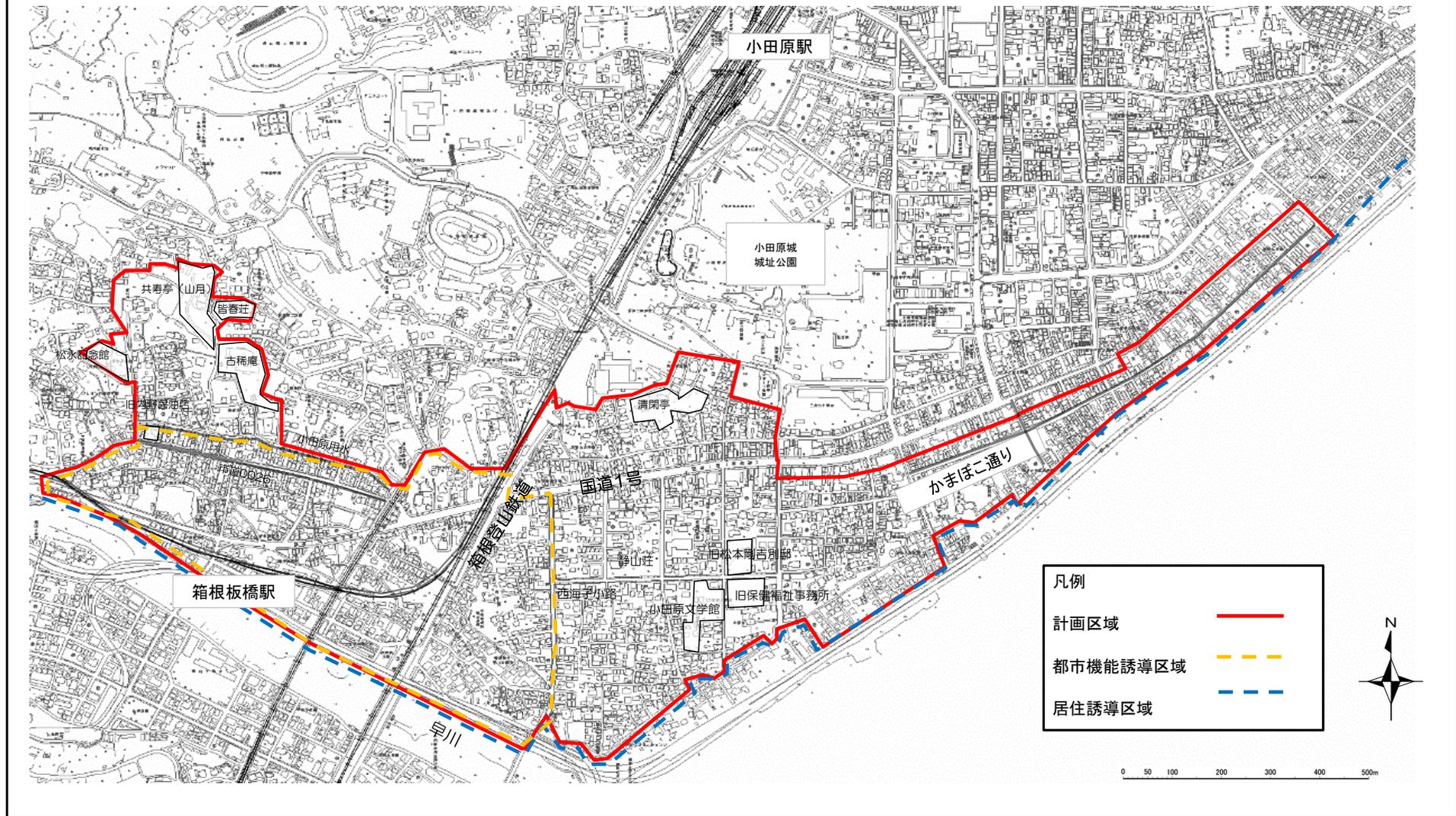
- ・公民学の連携組織であるUDCODを中心に、都市空間活用や都市デザイン調整等を通じて、まちづくり人材の発掘やまちづくり人材の育成を図り、持続可能なまちづくり体制の構築を目指していく。
- ・歴史的資源の活用と保全には、伝統工法の承継と職人の育成が不可欠である。ソフト事業の職人育成研修等推進事業では、NPO法人おだわら名工舎と連携し、歴史的建造物を教材とする修繕・改修の研修を実施するなど、伝統工法に通じた職人の育成を進める。また、そうした人材の法人化により、安定して大規模な修復・復元も可能な組織づくりを目指していく。

【維持管理費の低減の取組内容】

- ・新たに整備（「つくる」）するのではなく、小田原駅・城周辺に点在する良質な景観や既存ストックを有効活用（「つかう」）することで、新たな整備・維持管理コストを抑えつつ、面的に新たな賑わいを創出することで、地域経済の活性化を図り、維持管理に充てていくとともに、まちづくりに再投資していく循環を構築し、持続可能な都市経営に繋げていく。
- ・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。

<p>箱根板橋駅・南町周辺地区(神奈川県小田原市)</p>	<p>面積 97.4 ha</p>	<p>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</p>
-------------------------------	-------------------	---

※ 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3期)(神奈川県小田原市) 整備方針概要図

目標	大目標: 歴史的資源の活用と地域主体の取組との連携によるエリアの持続可能性と価値の向上 ・板橋地区における歴史的建造物の保全と活用による観光拠点整備 ・西海子エリアにおけるウォーカブルな公共空間整備と地域交流の活発化によるエリア価値の向上	代表的な指標	エリア内拠点施設の入館者数 (人/年)	70,968	R6(R5実績) →	90,838	(R12)
			観光客消費額 (億円/年)	378	(R6) →	484	(R12)
			都市空間活用件数 (件)	0	(R6) →	20	(R12)

