

○計画期間：平成25年4月～平成30年3月（5年）

## I. 中心市街地全体に係る評価

### 1. 平成28年度終了時点（平成29年3月31日時点）の中心市街地の概況

本市は、平成25年4月以降、認定計画である小田原市中心市街地活性化基本計画に基づき、歴史都市として培われてきた地域資源や人々のなりわいを通じて、多くの人が行き交い、豊かな時間を味わうことのできる中心市街地を創り上げるため、「訪れたいくなる・歩きたいくなるまちづくり」「住みたいくなる・暮らしやすいまちづくり」「持続可能な地域経済の再構築」を基本方針に、各事業を推進してきた。

これまで、平成26年11月に「小田原地下街再生事業」により小田原地下街ハルネ小田原が、平成27年11月に「お城通り地区再開発事業」の駐車場施設ゾーン（駐車場施設及び市民交流センター）、「旧ベルジュ新規建物建設事業」により商業施設であるトザンイーストが、それぞれオープンするなど、中心市街地の様相が徐々に変容してきている。平成28年5月には、小田原城天守閣が「小田原城天守閣展示リニューアル整備事業」によりリニューアルオープンしたことで、入館者数が計画期間直前の平成24年度（459,548人）から約1.7倍となる775,406人（平成28年度）と飛躍的に増加し、新たな人の流れを生み出しており、これまではなかったにぎわいが創出されつつある。

一方、大規模事業である「お城通り地区再開発事業」「芸術文化創造センター整備事業」は当初計画から進捗が遅れ、「お城通り地区再開発事業」については、商業・業務施設と公共・公益施設からなる広域交流施設ゾーンが平成31年度に、「芸術文化創造センター整備事業」については、「市民ホール整備事業」として整備方針を変更し平成33年度に、それぞれ完了する予定となり、将来的には中心市街地の交流人口が増加することが予想される。

歩行者及び自転車通行者数としては、平成28年度は、計画期間直前の平成24年度（54,425人）から約6.7%増加し58,064人となった。これは、基本計画に位置付けている既存ストックを利活用する事業のほか、「小田原城天守閣展示リニューアル整備事業」の効果が大きく、増加傾向にあると捉えている。

一方、中心市街地の居住人口は、市全体の人口が減少する中、同様に減少傾向にある。その減少率は、市全体の減少率ほど高くなく、中心市街地に居住するかたの割合は上がっていることから、結果としては街なかへの居住そのものは進んでいることが想定されるほか、老朽化の対策や耐震性の確保などから、共同建替え等の動きもあり、住戸整備の機運も高まりつつある。

### 2. 平成28年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

- ・当初計画から進捗が遅れが出ている事業の着実な推進や、中心市街地における市民や来訪者の利便性の向上が、より一層図られるよう取り組んでいただきたい。
- ・今後、目標の達成に向け、行政、民間が一体となり、スピードを上げて各事業を進めていく必要がある。
- ・中長期的な中心市街地のランドデザインを今後検討することも念頭に置いて、本計画の進捗管理にあたっていただきたい。

## II. 目標毎のフォローアップ結果

### 1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の 見通し	今回の 見通し
訪れたいくなる・歩きたくなるまちづくり	歩行者及び自転車 通行者数(1日あたり)	62,123 人 (H23)	68,069 人 (H29)	58,064 人 (H28)	③	③
住みたいくなる・暮らしやすいまちづくり	居住人口	10,841 人 (H24)	11,054 人 (H29)	10,771 人 (H28)	③	④

#### <取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

- ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
- ②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
- ③取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
- ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

### 2. 目標達成見通しの理由

#### ■歩行者及び自転車通行者数

主要事業である「お城通り地区再開発事業」の広域交流施設ゾーン整備と「市民ホール整備事業（芸術文化創造センター整備事業）」の進捗は遅れているものの、「小田原地下街再生事業」によりオープンした小田原地下街ハルネ小田原の客数や、「小田原城天守閣展示リニューアル整備事業」により年間入場者数が従前から約7割増加した、中心市街地の観光回遊の拠点となる小田原城天守閣の年間入場者数が、引き続き遡増トレンドにあることから、それらとの連携やその他の歴史・文化資源などの既存ストックの利活用なども含め、中心市街地全体ではプラス要素が多く、計画期間終了時には目標達成が可能であると見込んでいる。

#### ■居住人口

市全体の人口が減少傾向にある中で、中心市街地の人口の占める割合は増加しているとともに、住戸整備など、目標達成に寄与する事業の動きはあるが、一方で、主要事業である「中心市街地における優良建築物等の整備事業」「都市廊【住みよい居住空間づくり事業】」「空き店舗活用事業」が、いずれも検討、構想は進めているものの、合意形成等に時間を要しており、進捗が遅れていることから、計画期間終了時に目標達成が可能とは見込まれない。

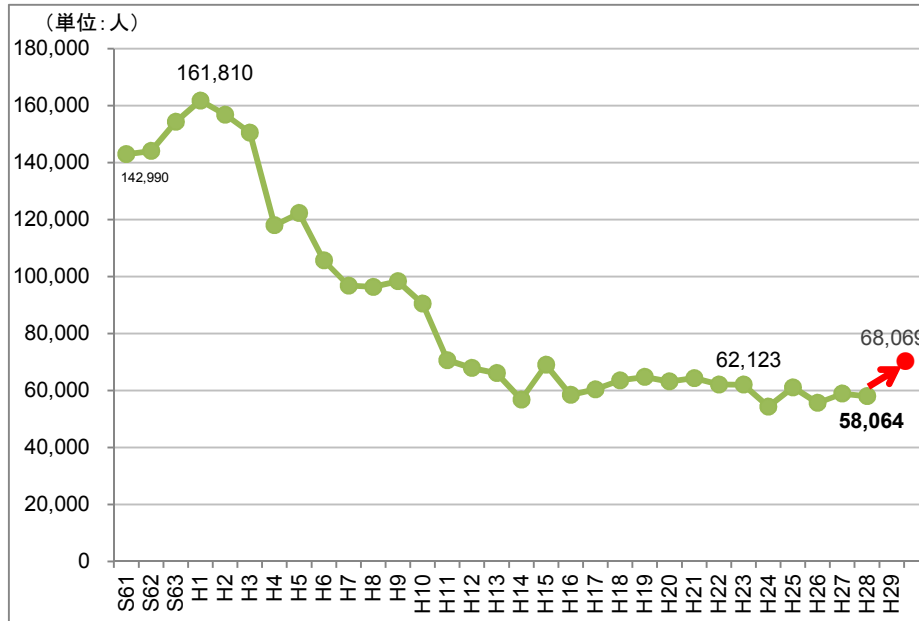
### 3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

「居住人口」について、その主要事業である「中心市街地における優良建築物等の整備事業」「都市廊【住みよい居住空間づくり事業】」「空き店舗活用事業」の進捗が遅れ、計画期間内の完了等が見込まれないことから、平成28年度の数値が基準年値を超えていない現状を踏まえると、平成29年度末の計画期間終了時の目標値に達することが見込まれないため、前回と見通しを変更した。

#### 4. 目標指標毎のフォローアップ結果

「歩行者及び自転車通行者数」※目標設定の考え方基本計画 P55～P63 参照

##### ●調査結果の推移



年	(人)
H23	62,123 (基準年値)
H24	54,425
H25	61,128
H26	55,700
H27	58,941
H28	58,064
H29	
H29	68,069 (目標値)

※調査方法：歩行者及び自転車通行者、毎年12月第2土曜日の正午～午後6時で計測

※調査月：平成28年12月10日（天候：晴れ）

※調査主体：主要商店街流動客調査実行委員会

※調査対象：中心市街地エリア内15地点における歩行者・自転車の通行量

##### ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

###### ①. 小田原地下街再生事業（小田原市）

事業完了時期	平成26年度【済】
事業概要	地域資源の情報発信や地場の素材を活かした商品の販売などにより、地域経済の振興と中心市街地の活性化の拠点として、地下街を再生する。
事業効果及び進捗状況	平成26年11月1日に、公益的な価値を持つ新たな商業施設として、小田原地下街「ハルネ小田原」がリニューアルオープンした。市内への回遊や地域資源の発信の拠点としてイベントや対面案内を行ったほか、レジ客数が約13万人/月（平成28年度上半期）、歩行者交通量が約40,000人/日（従前は1,300人/日）となり、中心市街地のにぎわい創出の拠点となっている。

###### ②. 市民ホール整備事業（小田原市）※旧芸術文化創造センター整備事業

事業完了時期	平成33年度【未】
事業概要	芸術文化創造の拠点として、ホールやスタジオ、ギャラリーなどからなる市民ホールを整備する。
事業効果及び進捗状況	市民ホールが芸術文化創造の拠点となることで、利活用や来館が進み、回遊が促進され、流動人口（歩行者及び自転車通行者数）の増加に寄与

	<p>する。「芸術文化創造センター整備事業」が、平成 27 年 7 月に入札不調により建設工事に着手できなかったため、平成 28 年度に、シンプルで使いやすく質の良いホールを整備する「市民ホール整備事業」として方針を変更することとなった。平成 29 年度から順次、事業者選定プロポーザル、基本設計、実施設計を行い、平成 31 年度は設計の完了から工事に着手し、平成 32 年度中の竣工、平成 33 年度のオープンを目指す。</p>
--	---

③. お城通り地区再開発事業（（一財）小田原市事業協会、民間事業者）

事業完了時期	平成 31 年度【実施中】
事業概要	駐車場施設ゾーン（立体駐車場と公共・公益施設）と広域交流施設ゾーン（商業・業務施設と公共・公益施設）をそれぞれ整備する。
事業効果及び進捗状況	368 台収容の自走式立体駐車場とおだわら市民交流センターUMECO かなる駐車場施設ゾーンは、当初の計画より遅れ、平成 27 年 11 月にオープンした。広域交流施設ゾーンは、地権者調整や埋蔵文化財発掘調査などにより進捗が遅れていたが、平成 29 年 3 月に事業施行者の決定に至り、平成 31 年度半ばに竣工する予定となっている。広域交流施設ゾーン（商業・業務施設と公共・公益施設）が整備されることにより、同施設のにぎわいだけでなく、小田原城天守閣や小田原地下街「ハルネ小田原」などとの回遊も生まれ、流動人口（歩行者及び自転車通行者数）の増加に寄与する。

④. 清閑亭活用事業（小田原市）

事業完了時期	平成 32 年度【実施中】
事業概要	国登録有形文化財である清閑亭（旧黒田長成侯爵別邸）を維持管理し、イベントや展示会などの開催、周辺に点在するその他の歴史的建造物との連携による邸園めぐりのまち歩きなどを実施する。
事業効果及び進捗状況	イベントや展示会、まち歩きなどの実施などにより、来館者数は 20,777 人（平成 24 年度）から 33,201 人（平成 28 年度）に増加し、小田原の歴史・文化の発信につながるるとともに、来館者の多くが周辺に点在する歴史的建造物への回遊やまち歩きをするなど、中心市街地の回遊やにぎわい創出に寄与している。

⑤. 小田原文学館整備事業（小田原市）

事業完了時期	平成 28 年度【未】
事業概要	来館や回遊の促進を図るため、文学館とその別館である白秋童謡館の施設や庭園、周辺の案内板等を整備する。
事業効果及び進捗状況	特別展示が少なかったことに加え、一部施設の入場を土日・祝日のみに変更したため、来館者数は 9,578 人（平成 24 年度）から 8,834 人（平成 28 年度）に減少しているが、美観向上を図る庭園整備を実施するとともに、イベントや展示会なども開催しており、中心市街地の回遊やに

	ぎわい創出に寄与している。なお、施設改修については、平成 28 年度に実施設計を行った段階であり、耐震補強及び劣化部分の補修工事の実施には至っていない。
--	--

⑥. 街かど博物館活用事業（小田原市）

事業完了時期	平成 32 年度【実施中】
事業概要	小田原の地場産業やものづくりなどを紹介する街かど博物館に、伝統や街なみに調和した看板設置などを行うとともに、スタンプラリーなど、回遊に資する事業を行う。
事業効果及び進捗状況	中心市街地には街かど博物館が 13 館あり、スタンプラリーを通年で開催するなど、中心市街地の回遊やぎわい創出に寄与している。ファンクラブの会員は、385 人（平成 24 年度）から 503 人（平成 28 年度）に増加した。

⑦. 旧ベルジュ新規建物建設事業（箱根登山鉄道（株））

事業完了時期	平成 27 年度【済】
事業概要	小田原駅東口に面した商業施設であった箱根登山ベルジュの跡地に、駅前から街なかへ向かう観光・交流の広がりを生み出す拠点として、新規商業施設を建設する。
事業効果及び進捗状況	平成 27 年 11 月に、7 店舗からなる新規商業ビル「トザンイースト」としてオープンした。平成 28 年度の年間来訪者数は約 556,000 人、歩行者交通量が約 33,000 人／日（平成 27 年度のオープン前は 11,086／日）となり、駅から街なかへ向かう交流の広がりを生み出す拠点となっている。

⑧. 小田原城天守閣展示リニューアル整備事業（小田原市）

事業完了時期	平成 28 年度【済】
事業概要	小田原城天守閣の耐震改修工事に合わせ、来館者の満足度を向上させるため、空調設備の整備及び館内展示の全面リニューアルを行う。
事業効果及び進捗状況	耐震改修、空調設備の新設に加え、映像シアターやパネルなど館内展示を全面的に一新し、平成 28 年 5 月にリニューアルオープンを迎えた。入場者数は 459,548 人（平成 24 年度）から 775,406 人（平成 28 年度）に増加、過去最高の年間入場者数を記録し、小田原城天守閣や城址公園のみならず、中心市街地全体への誘客に寄与している。

●目標達成の見通し及び今後の対策

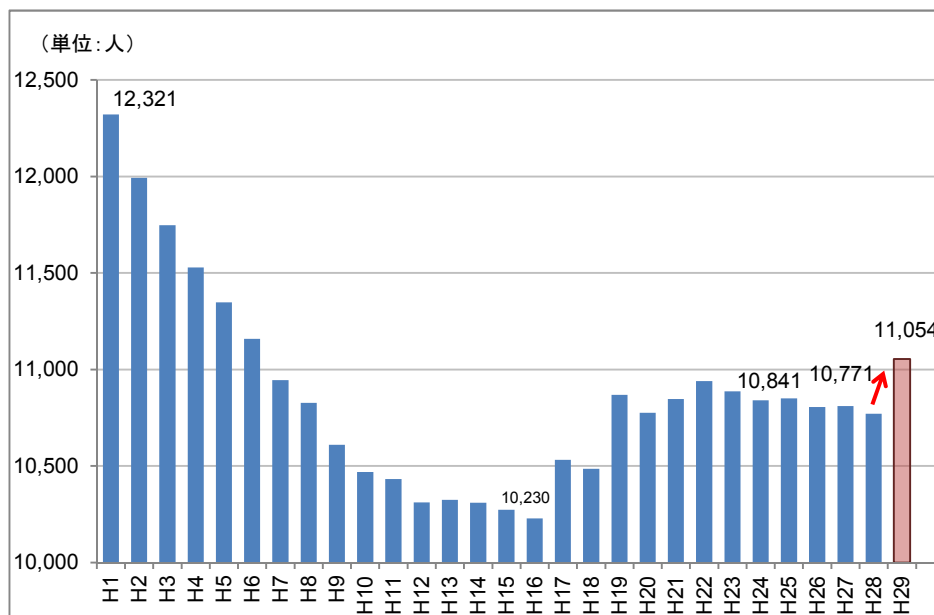
主要事業である「お城通り地区再開発事業」の広域交流施設ゾーン整備と「市民ホール整備事業（芸術文化創造センター整備事業）」の進捗が遅れ、計画期間内に完了する見込みがなくなったものの、「小田原地下街再生事業」でオープンした小田原地下街「ハルネ小田原」の客数、「展示リニューアル整備事業」による小田原城天守閣の入場者数は、引き続き遡増トレンドにあることから、それらの連携やその他の文化的、歴史的資源の既存ストックの利活用など

も含め、中心市街地全体ではプラス要素が多く、計画期間終了時には目標達成が可能であると見込んでいる。

今後、清閑亭をはじめとする文化的、歴史的資源の既存ストックの利活用をより一層進めていきつつ、小田原地下街「ハルネ小田原」や小田原城天守閣を拠点に回遊性の向上を図るとともに、「お城通り地区再開発事業（広域交流施設ゾーン）」及び「市民ホール整備事業」の早期完了に向けて鋭意取り組む。

## 「居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P64～P67 参照

### ●調査結果の推移



年	(人)
H24	10,841 (基準年値)
H25	10,850
H26	10,805
H27	10,810
H28	10,771
H29	
H29	11,054 (目標値)

※調査方法：居住人口、国勢調査を基礎とした毎年10月1日の人口を推計

※調査月：平成28年10月1日

※調査主体：小田原市

※調査対象：中心市街地エリアの居住人口

### ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

#### ①. 中心市街地における優良建築物等の整備事業（地権者、民間事業者）

事業完了時期	平成26年度～【未】
事業概要	中心市街地における土地利用の共同化等に寄与する優良建築物等を整備する。具体的な事業としては、緑一番街居住促進プロジェクトにおいて、共同化等による整備を進める。
事業効果及び進捗状況	共同化等による優良建築物等の整備と、それによる良好な居住環境の整備が進むことにより、居住人口の増加に寄与するものと捉えている。その具体的な事業である緑一番街居住促進プロジェクトでは、平成28年1月に整備方針や施設計画、事業方針などをとりまとめたものの、一部の合意形成に時間を要し、進捗は滞っている。中心市街地全体としては、大規模小売店や分譲型共同住宅の一部は、老朽化が著しく、耐震性も確

	保できない状況にあるため、土地利用の共同化や高度化に関する相談を複数受けるなど、そのほかの動きもあることから、市の支援制度の拡充を図る方向で検討している。
--	---

②. 都市廊【住みよい居住空間づくり事業】（小田原市、民間事業者）

事業完了時期	平成 25 年度～【未】
事業概要	街なか居住を推進するために、商店・住居が一体となった共同建替えを推進する。
事業効果及び進捗状況	利便性向上や地域コミュニティ再生など、快適で魅力的な街なか空間づくりが構築され、商店・住居が一体となった共同建替えが進むことにより、居住人口の増加に寄与するものと捉えている。市の内部の検討部会で平成 26 年度にとりまとめた「街なか居住促進に関する検討報告」に基づき、優良建築物等整備事業の活用による推進を検討するとともに、何件か相談や申し出を受け調整を行っており、現時点で事業化には至っていないものの、共同建替えに向けた機運は高まっている。

③. 空き店舗活用事業（小田原市）

事業完了時期	平成 29 年度【実施中】
事業概要	暮らしの利便性の向上や商店街の活性化につながる、住居一体型などの空き店舗の活用方策を研究、提案し、助成等を行う。
事業効果及び進捗状況	平成 28 年度は、空き店舗の活用自体は 1 件あったものの、店舗単独としての活用で、住居一体型の活用ではないため、居住人口の増加には寄与していない。今後、中心市街地における空き店舗数の推移や活用用途の適正などの基礎調査を引き続き実施し、居住を促進する創業支援を絡めた空き店舗の活用について、商工会議所とも検討を始める予定となっている。

●目標達成の見通し及び今後の対策

主要事業は、いずれも、合意形成に時間を要しているなど、現段階では検討のレベルに留まっている。一方で、市全体の人口に占める中心市街地の割合は上昇している中、そのほかの住戸整備や街なか居住の動きもあり、中心市街地全体としてはその機運は高まってきている。

今後、それらの動きや機運も視野に入れながら、対象事業の進捗を図りつつ、市の支援制度の拡充を検討する。