

小田原駅東口お城通り地区再開発事業
広域交流施設ゾーン整備

実施方針（案）

平成 28 年 2 月

小田原市

1 策定にあたって

(1) この方針の位置付け

- ・この実施方針は、「広域交流施設ゾーンの基本的な事業化方針の骨子」の内容をもとにモデルプランを作成、事業採算性の検証結果を反映し策定したものである。
- ・ここに示したモデルプランは、事業成立性を検証するためのプロセスとして作成したものであり、事業施行者の提案にあたって、その基礎資料としてこの方針を定める。

(2) これまでの経緯

- ・小田原駅東口お城通り地区再開発事業については、平成22年10月に策定した「小田原駅東口お城通り地区再開発事業基本構想」に基づき、整備、検討を進めている。
- ・富士・箱根・伊豆地域における広域交流の玄関口である小田原駅に近接し、市民、観光客等の来街者にとって重要な拠点地区であることから、小田原市景観計画に基づくペDESTリアンデッキ上からの小田原城天守閣への眺望に配慮する。
- ・小田原の顔としてふさわしい土地利用を図ることとし、緑化歩道、駐車場施設ゾーン、広域交流施設ゾーンの3つに区分して、段階的な整備を進めているところであり、平成27年11月には、駐車場施設ゾーンの供用を開始した。

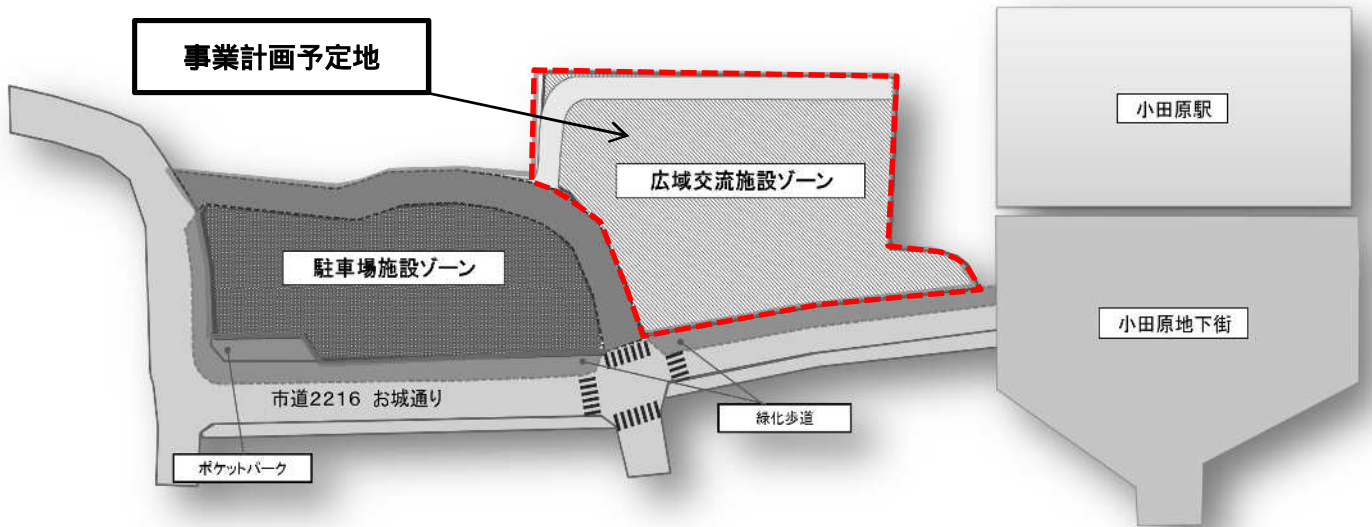
(3) 整備にあたっての基本的な考え方

- ・整備にあたっては、広域交流拠点にふさわしいゾーンとするため、商業・業務施設と公共・公益施設を配置し、人々の交流、憩い、待ち合いなどの適切な規模の広場を確保して、複合集客施設と広場を一体的に整備する。
- ・急速な人口減少と少子高齢化を背景として、商業施設や医療・福祉施設、教育施設、公共施設等、生活利便施設にアクセスしやすいまちづくりが求められていることを踏まえ、公共交通のネットワークが充実している小田原駅の特性を生かして、質の高い公共的空間を創造し、中心市街地の活性化と地域経済の振興を目指すものとする。

(4) 国の施策

- ・人口減少と少子高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくり（コンパクトシティ＋ネットワーク）を進めることが重要とされている。
- ・このため、平成26年8月に、都市再生特別措置法の改正に伴い、各種補助制度が拡充されたことから、立地適正化計画の策定により、都市全体の構造を見渡しなが、施設誘導と、それと連携した地域公共交通ネットワークの再編を行うことにより、コンパクトシティ＋ネットワークの実現を図る。

2 事業場所



(1) 所在地

神奈川県小田原市栄町一丁目地内 (代表地番 625-5)

(2) 面積

約 5,986 m² (図上計測)

(3) 用途地域

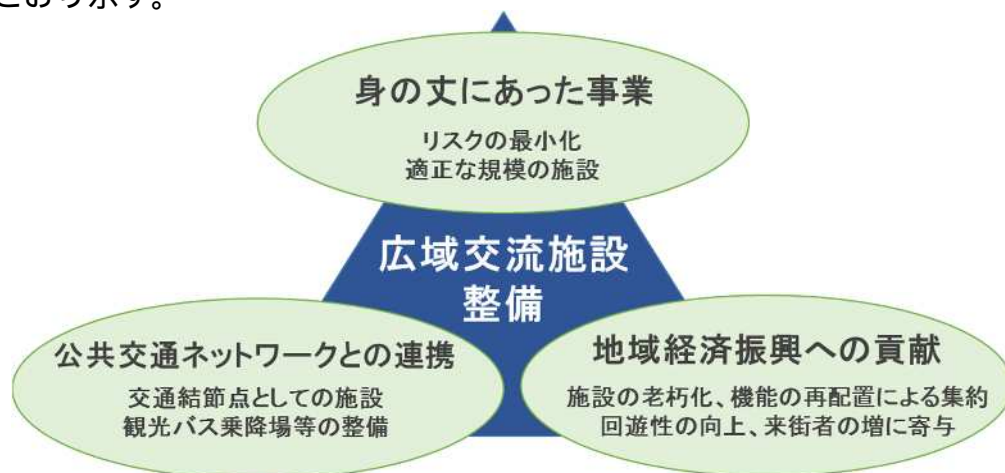
防火地域、商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 500%)

(4) その他の地域地区等

第 4 種高度地区 (最高高さ 31m)、駐車場整備地区、景観計画重点区域
(高さについては緩和措置あり)

3 整備方針

これまでに行ったアンケートや各種意見、現状調査等を踏まえ、整備に係る方針を次のとおり示す。



(1) 身の丈にあった事業

- ・施設の老朽化への対応、機能の再配置による集約を行うため、公共・公益施設部分の規模や費用負担を再検討した。



- ・現状の社会経済情勢を正確に把握し、事業の採算性や将来的な費用負担を考慮のうえ、市及び事業施行者のリスクを最小化させ、適正な規模の施設とする。

(2) 公共交通ネットワークとの連携

- ・交通結節点として、観光バス及び一般車両の乗降場も配置した施設整備の検討を行い、事業成立性を検証した。



- ・小田原駅前の持つ公共交通ネットワークを最大限に活かし、駅周辺における利便性の向上に寄与する機能を配置する。

(3) 地域経済振興への貢献

- ・事業施行者に対して、外国人観光客を含む来街者の増に寄与する施設を要望する。



- ・ラグビーワールドカップや東京オリンピック・パラリンピックの開催が迫っている好機を捉え、地域経済の振興と駅周辺の更なるにぎわいを創出するため、迅速かつ着実に施設整備を進めていく。

4 施設の目的と内容

(1) 目的

神奈川県西の「玄関口」としての広域交流拠点施設

- ・交通結節点である小田原駅前の特性を活かした施設
- ・景観に配慮した質の高い公共的空間を創出する施設

羽田から一番近い城下町である「小田原の顔」を形成する施設

- ・外国人観光客を含む来街者の増に寄与する施設
- ・公共交通ネットワークの利便性向上に資する施設
中心市街地の活性化と地域経済の振興に貢献
- ・人々の交流、憩い、待ち合いなどの場を提供し、にぎわいを創出する施設
- ・中心市街地はもとより、市域全域への回遊性の向上を目指す施設

(2) 内容

機能（施設）	内容
ライブラリー機能	<ul style="list-style-type: none"> ・施設面積は 1,000 m² ~ 1,300 m²程度を想定する。 ・「図書館施設・機能整備等基本方針」の内容を十分に考慮した施設とする。 ・アンケートでニーズの高かった、学習支援、インターネット利用などの機能提供を考慮する。 ・子育て支援機能や商業・業務機能と相互に連携し、にぎわいの創出を目指す。
子育て支援機能	<ul style="list-style-type: none"> ・施設面積は 200 m² ~ 300 m²程度を想定する。 ・「おだぴよ子育て支援センター」の機能移転を前提として配置し、更なる利用率向上を目指す。
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ・交通結節点である小田原駅前の特性を生かし、にぎわいの創出を図るものとする。 ・お城通りにふさわしい、外国人観光客を含む来街者の増に資する業種の誘致を期待する。 ・テナントの誘致にあたっては、中心市街地や周辺商店街との調和に配慮する。 ・アンケートでニーズの高かった飲食店、土産物店などの機能配置を考慮する。
業務機能	<ul style="list-style-type: none"> ・民間企業や地元民間団体等に供する事務所の需要に対応する。 ・アンケートでニーズの高かった金融機関の機能配置を考慮する。

<p>コンベンション機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設面積は 300 m² ~ 400 m²程度を想定する。 ・ 飲食を伴う会合や会議の開催が可能な施設として配置する。 ・ 商業・業務施設との連携により、多様な用途に対応できるものとし、民間事業者の運営経験やノウハウを活かした業務運営を目指す。 ・ ホテル利用者にも配慮した、利便性が高いサービスを提供する。
<p>ホテル機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外国人を含む観光客や出張等のビジネス需要をターゲットとして、シングルユースを考慮した宿泊施設を誘致する。 ・ レストランやカフェの併設による一体的なサービス提供を希望する。 ・ 交流人口の拡大や地域経済振興のため、企画力あるホテル事業者の誘致を目指す。
<p>広場機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東口広場やハルネ小田原、駐車場施設ゾーンとの連続性を兼ね備えた歩行空間を創出する。 ・ 各種イベント等の利活用によるにぎわいを創出する広場を配置する。 ・ 市民や来街者の休憩等を想定したやすらぎの空間を提供する。 ・ 歩行者動線については、安全を確保しつつ、公共交通機能との連携を考慮する。
<p>交通機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺における利便性の向上を図るため、東口広場に不足する観光バスや一般車両の乗降機能を補完する。 ・ 観光客を含めた来街者の回遊性の向上を目指し、東口、西口広場の機能分担や、駅周辺を含めた機能向上に資するものとする。

5 想定モデルプラン

身の丈にあった施設、公共交通ネットワークとの連携、地域経済への貢献の課題と対応を踏まえ、公共交通ネットワークを最大限に活かすため、施設構成に検討を重ね、想定モデルプランとして、検討案 1、2 に加え、観光バス及び一般車両の乗降場を配置した検討案 3 を作成した。

なお、ここに示したモデルプランは、事業成立性を検証するためのプロセスとして作成したものであり、施設整備は、民間事業者に委ねて進めることとし、事業施行者の提案にあたって、その基礎資料としてこの方針を定めるものである。

(プランの詳細については、参考添付の想定モデル及びモデルプラン図を参照)

6 事業スキーム

- ・事業施行を民間事業者に委ねるものとし、設計、建設、管理、運営等を行う。
- ・事業者は、公募に応じた者の中から選定する。
- ・公募に応じた事業者は、広域交流施設ゾーンの提案を行う。
- ・選定方法は、提案競技(プロポーザル)方式とする。
- ・事業用地は、借地借家法(平成3年法律第90号)第23条に定める定期借地権(事業用定期借地権)を設定し、市が事業者に貸付けるものとする。
- ・事業運営期間は、事業者の提案による。ただし、提案する期間は事業用定期借地権の存続期間内とする。

7 費用の負担

(1) 市の負担

公共・公益施設及び供用部分の建設に係る費用について、暮らし・にぎわい再生事業に加え、都市再構築戦略事業も併用し、国交付金の活用を図る。

整備完了後は、協議のうえ、公共・公益施設及び供用部分における賃借料、維持管理費、運営費等を負担

(2) 事業者の負担

事業提案に係る費用の負担

事業期間中の借地料の負担

施設の設計、建設、維持管理費、運営マネジメントに係る費用の負担

その他、事業に関し市が負担すべきもの以外のもの

8 事業者の選定

(1) 選定委員会の設置

- ・事業者から受付けた提案書の審査のため、公正及び公平性を確保することを目的として、有識者を中心とした各分野の専門家で構成する選定委員会を設置する。

(2) 審査方法及び選定

- ・選定委員会は、提案内容の審査における評価項目の検討及び応募者から提出された提案書の審査を行い、最優秀提案者を選定する。
- ・提案書の審査は、あらかじめ定めた事業者選定基準に基づき実施する。
- ・選定委員会は、提案事業費のほか、本施設の設計、建設、維持管理、運営の提案内容、市の要求水準との適合性及び資金計画並びにリスク分担を含む事業計画の妥当性・確実性など、総合的に評価する。
- ・市は、選定委員会の審査に基づき、優先交渉権者を決定する。
- ・具体的な事業者選定基準は、募集要項等で提示する。

9 公募に関する事項

- ・事業者が行う業務の範囲は、「別表1 業務範囲一覧」のとおりとする。
- ・市と事業者とのリスク分担は、「別表2 リスク分担表」のとおりとする。
- ・本事業の実施にあたっては、提案内容に応じて関連する各種法令、条例、規則および要綱等を遵守するとともに、各種計画、基準、指針等についても適宜参考にするものとする。
- ・応募に際し、事業者の構成員の数は任意とするが、設計、建設、工事監理、維持管理、民間施設の所有および民間施設等に係るマネジメントの各業務を行うことができる事業者とする。なお、地域経済の振興や地元雇用の創出といった観点から、構成員の中に市内事業者（小田原市内に本社を構える事業者）を含めることが望ましい。
- ・応募者は、事業用地ないしその一部を定期借地し、本施設を設計・建設し、事業運営期間中安定して事業を運営できる企画力、技術力および経営能力を有するものとする。
- ・本施設の設計、建設、工事監理、維持管理、施設の所有および施設等のマネジメントの各業務に関するサービス水準については、要求水準書において示す。
- ・市は、事業者が実施する施設の設計、建設、工事監理、維持管理の各業務の実施状況について、モニタリングを行い、契約で定める性能基準、サービス水準を事業者が遵守していることを確認する。なお、モニタリングに必要な費用は原則として市が負担するものとし、事業者はモニタリングに必要な書類等の作成について協力するものとする。
- ・事業運営期間終了後、事業者は本施設を解体・撤去のうえ、市有地を更地にして返還することを原則とする。ただし、市と事業者との間で、事業運営期間終了前において事業運営期間終了後の施設の活用方法について協議し、合意に達した場合はこの限りではない。

10 想定スケジュール

項目\月数		H28	H29	H30	H31
事業施行者の選定作業	実施方針				
設計作業		15ヶ月			
整備工事		1年6ヶ月			

選定委員会については、必要に応じ、適宜開催するものとする。

業務範囲一覧

業務分類	業務内容	市	事業者
設計業務	本施設の設計業務		
	事前調査	(現況測量) (埋蔵文化財調査)	
	基本設計、実施設計		
	本施設整備に伴う各種申請		
建設業務	本施設の建設業務		
	近隣調査・準備検査など		
	建設工事		
	完了検査・完了確認		
工事監理業務	本施設の工事監理業務		
維持管理業務 (保守管理、 清掃等)	市施設の維持管理業務	(備品部分)	() (建物部分)
	共用施設(外構含む)の維持管理業務		
運營業務	市施設の運營業務		
民間施設の 所有業務	民間施設の所有業務		
民間施設等の マネジメント 業務	民間施設の開発・賃貸・管理業務		
	広場の運營業務、トータルマネジメント業務		
モニタリング	各業務実施状況のモニタリング		

リスク分担表

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスクの負担者	
			市	事業者
共通	計画変更リスク	市の指示による事業内容・用途の変更に関するもの		
	施策変更リスク	市の施策の変更（本事業に影響を及ぼすもの）によるもの		
	法令変更等リスク	本事業に直接関係する法令（税制度を除く）の新設・変更によるもの		
		上記以外の法令の新設・変更によるもの		
	税制変更等リスク	市の支払う対価に係る消費税の変更によるもの		
		事業者の利益に課される税の変更によるもの		
		上記以外の税制度の新設・変更によるもの		
	環境問題リスク	設計、建設、維持管理、運営における有害物質の排出・漏洩など、環境保全に関わるもの		
	許認可取得遅延リスク	事業者の責めによらない許認可取得の遅延に関するもの		
		上記以外の事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの		
	第三者賠償リスク	事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる事故・騒音・振動・地盤沈下などの発生によるもの		
		市が管理者の注意義務を怠ったことによる事故等の発生によるもの		
	住民対応リスク	本事業を行政サービスとして実施すること、および市からの提示条件に関する住民対応		
		上記以外の調査・工事等の事業者の業務に関する住民対応		
	応募リスク	応募費用に関するもの		
	公募書類リスク	公募書類の誤りによるもの		
	契約締結リスク	市の責めにより、事業者と契約が締結できない場合（議会の否決を除く）		
		事業者の責めにより、事業者と契約が締結できない場合		
		上記以外の理由により、事業者と契約が締結できない場合		
	契約解除リスク	事業者の事業放棄、破綻などによるもの		
市の債務不履行、当該サービスが不要となった場合				
戦争、暴動、天災などの不可抗力による場合				
法令の新設、変更による場合				
民間施設リスク	民間施設の設計、建設、所有、維持管理、運営に関するもの			
計画・設計	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの		
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備や変更によるもの		
		事業者の指示や判断の不備、変更によるもの		

< 負担者の凡例 >

: リスクが顕在化した場合原則として負担する

: リスクが顕在化した場合に限定的に負担する

空欄: 原則としてリスク負担がない

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスクの負担	
			市	事業者
計画・設計	資金調達リスク	事業者の資金調達に関するもの		
		市の資金調達に関するもの		
建設	物価変動リスク	設計・建設期間中のインフレーション・デフレーション		
	工事遅延・未完工リスク	市の責め（提示条件、指示の不備や要求水準の変更など）による工事の遅延や未完工のリスク		
		不可抗力による工事の遅延や未完工のリスク		
		上記以外の要因による工事の遅延や未完工のリスク		
	建設コストリスク	市の責め（提示条件、指示の不備や要求水準の変更など）による工事費の増大		
		不可抗力による工事費の増大		
		上記以外の要因による工事費の増大		
	性能リスク	市の要求する性能に達しない場合の改善リスク、その他損害に関するリスク		
	施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害		
	施工監理リスク	施工監理に関するもの		
用地リスク	市が事前に公表した資料に明示されているもの			
	予見できない地中障害物等が発見された場合			
	建設に関する仮設、資材置場の確保に関するもの			
維持管理・運営	性能リスク	市の要求する性能に達しないために必要となる改善、その他損害に関するリスク		
	維持管理・運営コストリスク	市の責めによる事業内容・用途の変更に起因する維持管理費・運営費の増大・減少		
		不可抗力により起因する維持管理費・運営費の増大		
		上記以外の要因による維持管理費・運営費の増大（物価変動によるものは除く）		
	物価変動リスク	事業運営期間中のインフレーション・デフレーション		
	施設瑕疵リスク	市施設、共用施設の瑕疵		
	施設・備品の損傷・盗難等リスク	市の責めによる損傷等		
不可抗力に起因する損傷等				
第三者の責めによる損傷等				
上記以外の要因による損傷等				
支払遅延・不能リスク	市の事由による支払遅延・不能			
終了時	移管手続リスク	施設移管手続に伴う諸費用発生等		

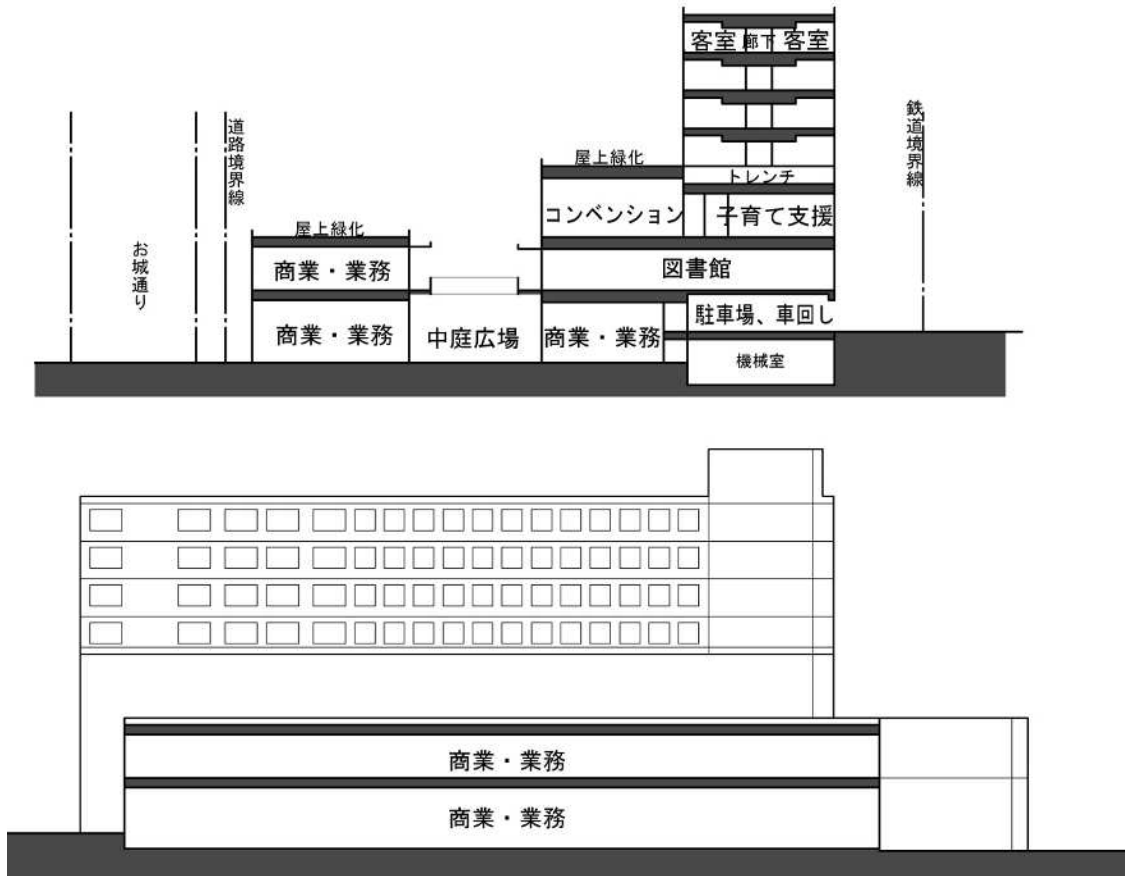
< 負担者の凡例 >

- : リスクが顕在化した場合原則として負担する
- : リスクが顕在化した場合に限定的に負担する
- 空欄: 原則としてリスク負担がない

想定モデルプラン

検討案 1

プラン図



整備費等

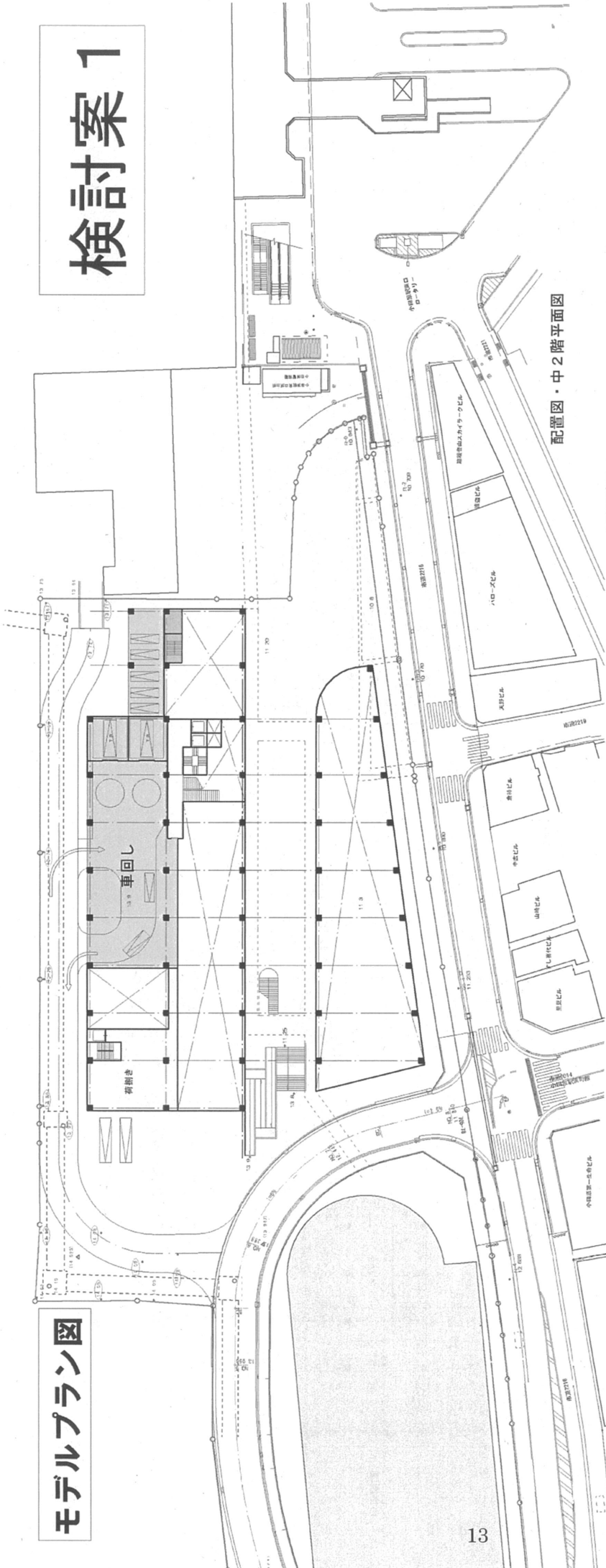
建物延床面積	: 10,300 ^{m²}
公共・公益施設	: 3,400 ^{m²} (共用部分1,400 ^{m²} を含む)
民間施設	: 6,900 ^{m²} (共用部分1,200 ^{m²} を含む)
公共・公益施設	: 2,000 ^{m²}
ライブラリー機能	: 1,300 ^{m²}
子育て支援機能	: 300 ^{m²}
コンベンション機能	: 400 ^{m²}
民間事業者	: 5,700 ^{m²}
商業・業務機能	: 2,600 ^{m²}
ホテル機能 (136室)	: 3,100 ^{m²}

総事業費	: 3,750百万円
補助額	: 1,200百万円 (国: 600百万円) (市: 600百万円)
市年間負担額	: 45百万円 (運営費を除く)
土地貸付面積	: 4,500 ^{m²}
NOI利回り	: 7.95%

小田原市などの一般的な都市においては、7%以上のNOI利回りが求められている。
モデルプランは、事業成立性を検証するためのプロセスとして作成したものである。

モデルプラン図

検討案1



配置図・中2階平面図

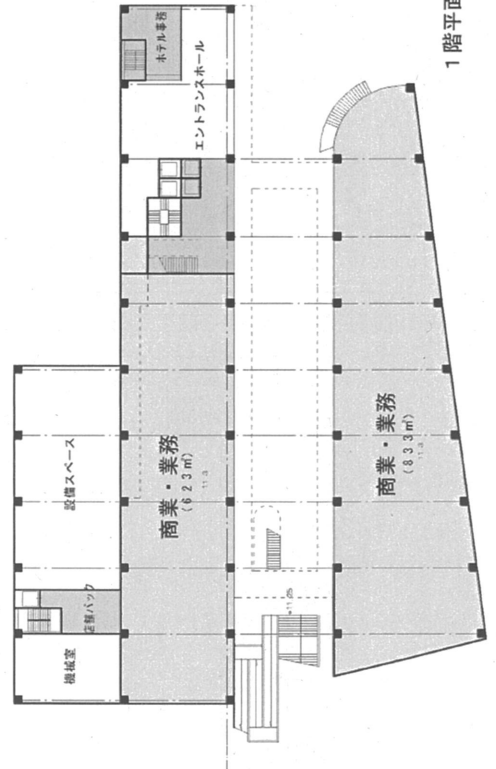
◆計画諸元

敷地面積	5986㎡
建築面積	2969㎡
建ぺい率	49.6%
延べ面積	10300㎡
容積対象面積	9464㎡
容積率	158.1%
駐車台数	57台

◆面積表

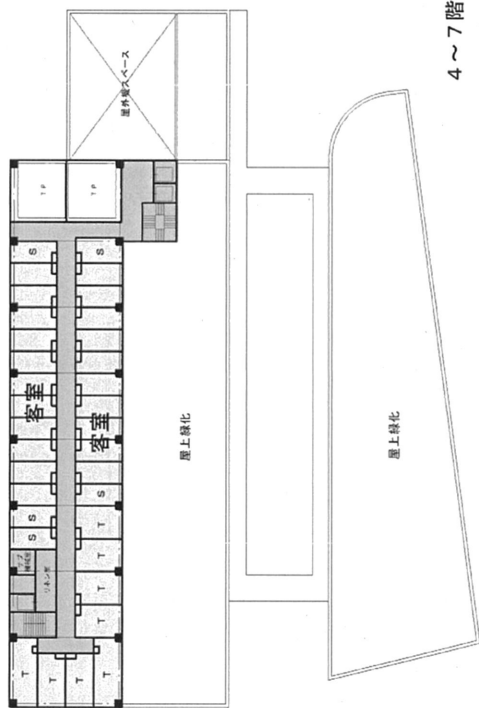
階	商業新	ホテル	コンベンション	図書館	子育て	共用	駐車場等	延床面積
接層						55		55
7階		762						762
6階		762						762
5階		762						762
4階		762						762
3階			425	212	307	445	50	1,439
2階	1,116			1,178		236		2,530
中2階						276	625	924
1階	1,507	58				739		2,304
合計	2,623	3,129	425	1,390	307	1,751	675	10,300

1階平面図



検討案1

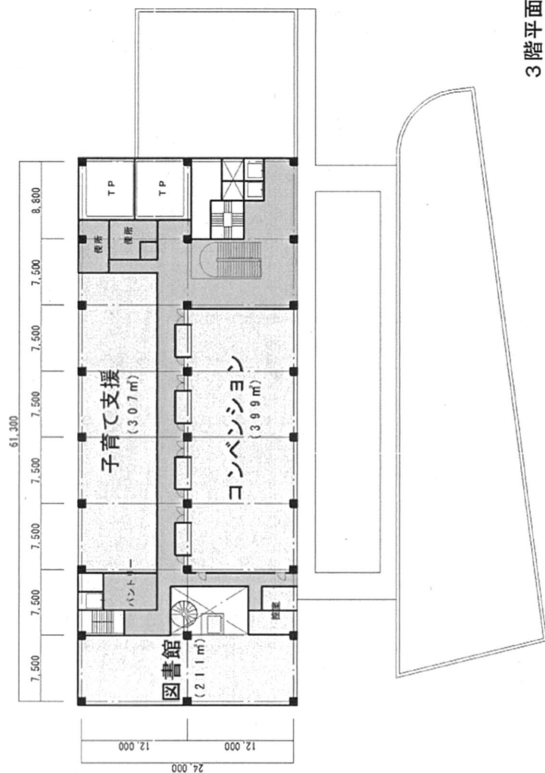
客室
 シングル : 26室×4層 = 104室
 ツイン : 8室×4層 = 32室
 合計 : 136室



4～7階平面図

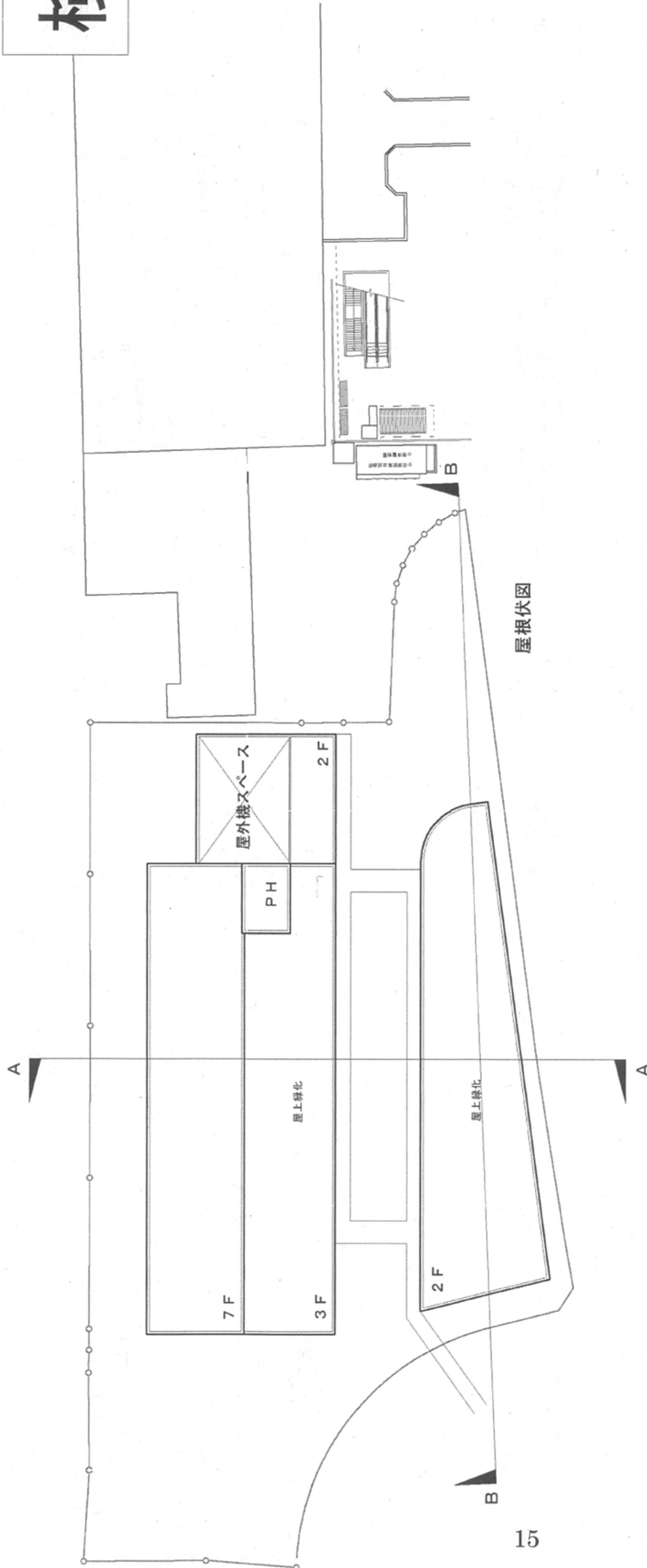


2階平面図

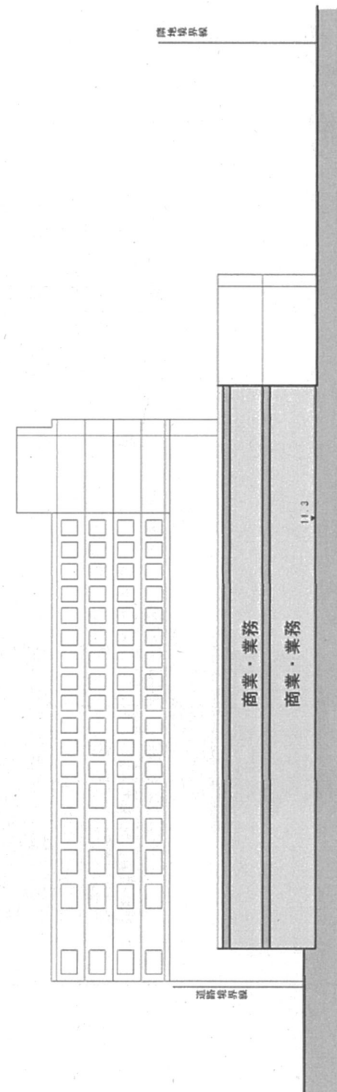


3階平面図

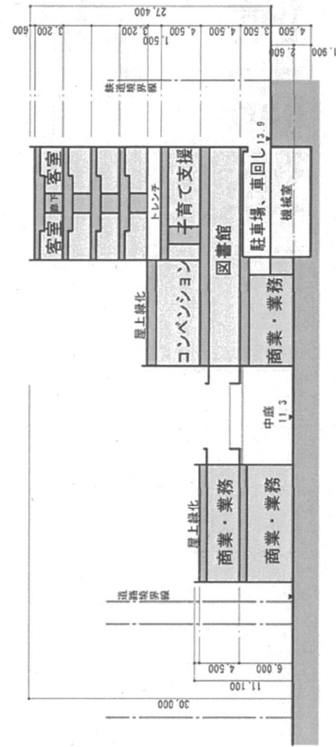
検討案1



屋根伏図

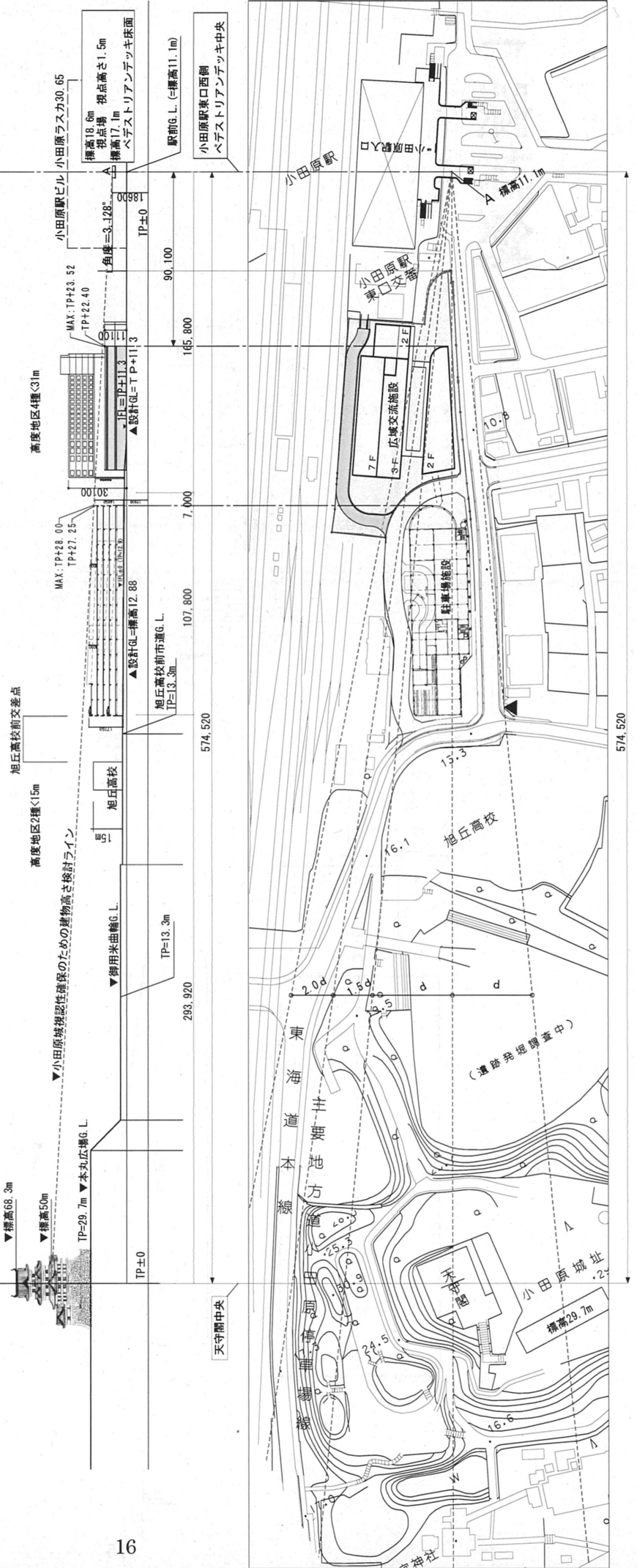
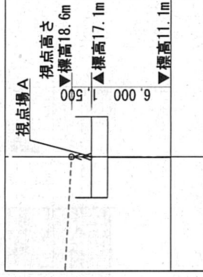
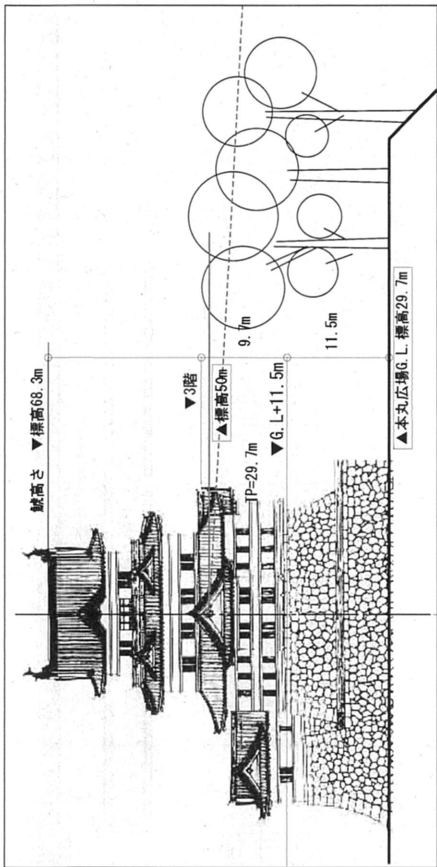


B-B断面図



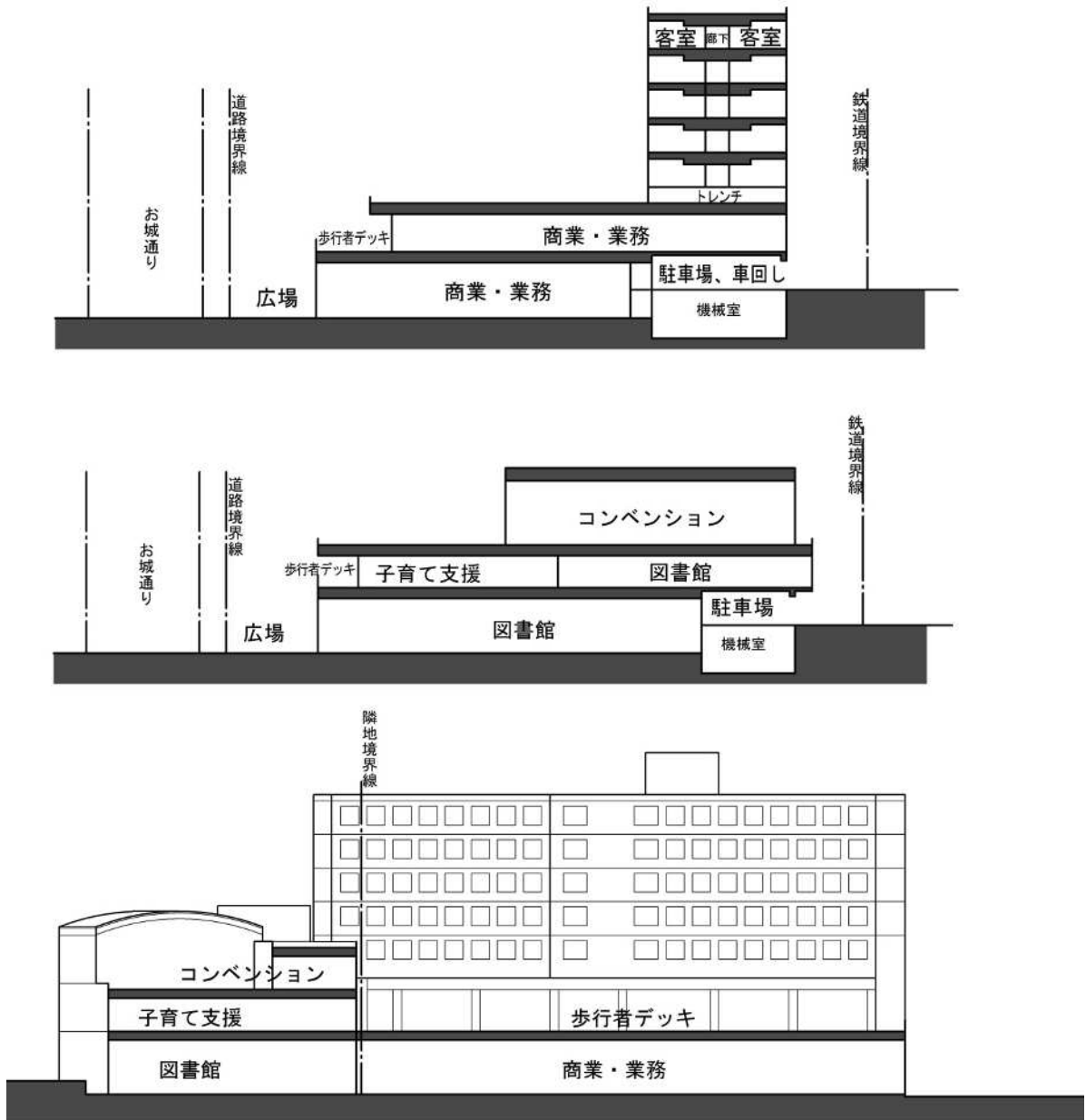
A-A断面図

検討案1



検討案 2

プラン図



整備費等

建物延床面積	: 11,400 ²
公共・公益施設	: 3,000 ² (共用部分1,000 ² を含む)
民間施設	: 8,400 ² (共用部分1,500 ² を含む)
公共・公益施設	: 2,000 ²
ライブラリー機能	: 1,300 ²
子育て支援機能	: 300 ²
コンベンション機能	: 400 ²
民間施設	: 6,900 ²
商業・業務機能	: 2,600 ²
ホテル機能 (175室)	: 4,300 ²

総事業費 : 4,350百万円
補助額 : 1,100百万円

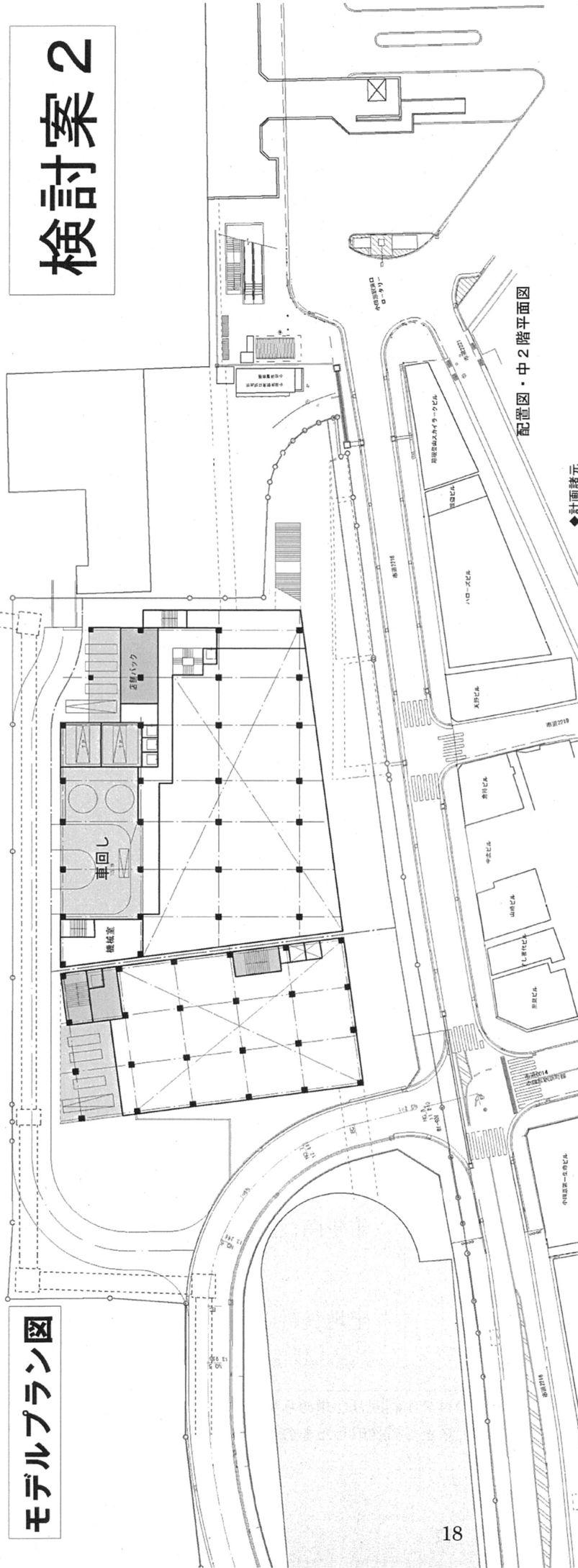
(国: 550百万円)
(市: 550百万円)
市年間負担額 : 47百万円
(運営費を除く)

土地貸付面積 : 4,500²
NOI利回り : 7.09%

小田原市などの一般的な都市においては、7%以上のNOI利回りが求められている。
モデルプランは、事業成立性を検証するためのプロセスとして作成したものである。

モデルプラン図

検討案2



配置図・中2階平面図

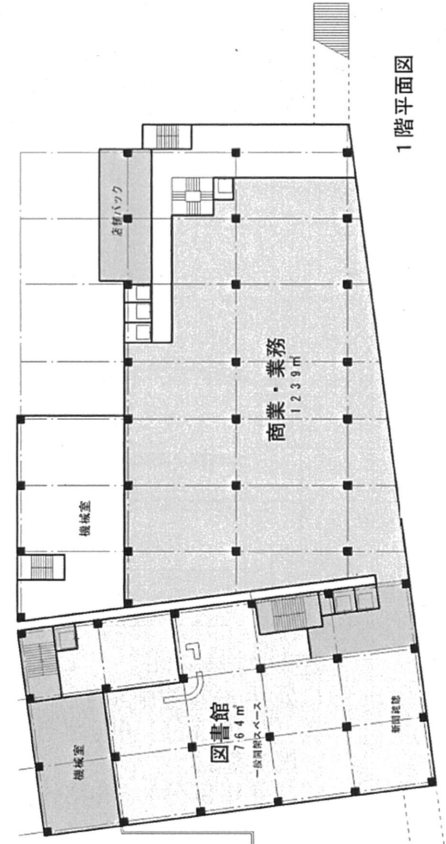
◆計画諸元

敷地面積	5986㎡
建築面積	3184㎡
建ぺい率	53.2%
延べ面積	11457㎡
容積対象面積	10587㎡
容積率	176.9%
駐車台数	56台

◆面積表

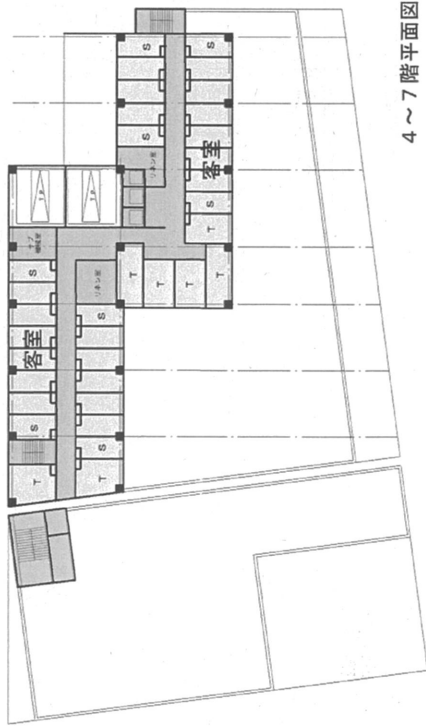
階	商業業務	ホテル	コモンション	図書館	子育て	共用	駐車場等	延床面積
地屋						55		55
7階	809	809						809
6階	809	809						809
5階	809	809						809
4階	809	809						809
3階	809	809	413			369		1,591
2階	1,297	164		573	300	290	87	2,711
中2階	1,328	0		764		412	609	1,092
1階	2,625	4,280	413	1,337	300	1,806	696	2,772
合計								11,457

1階平面図

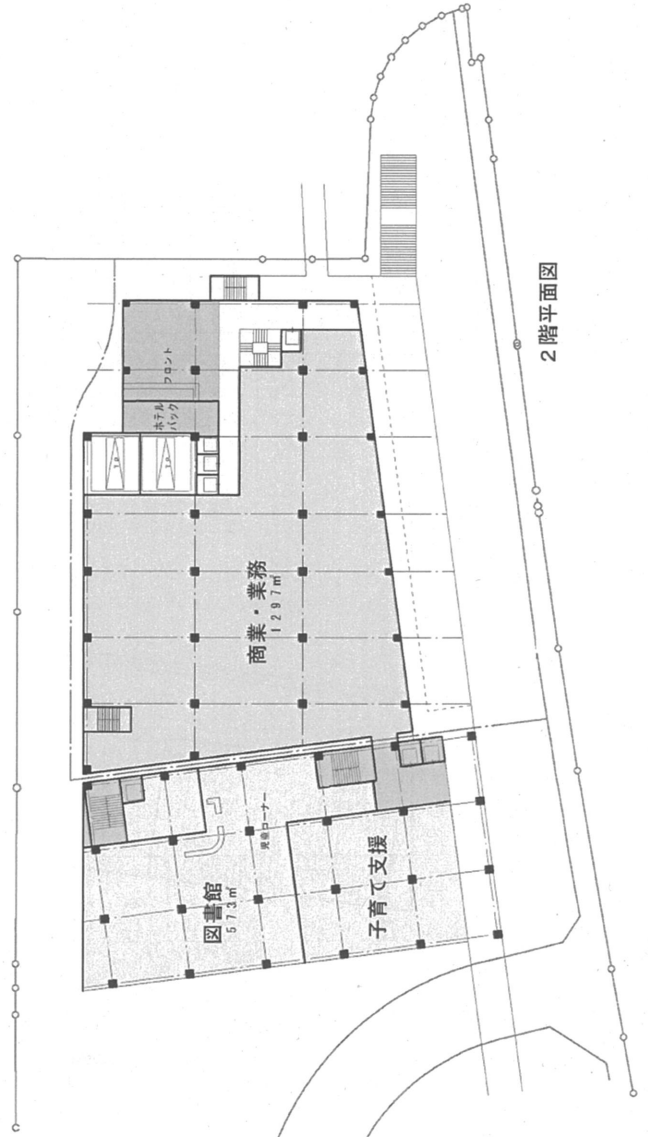


検討案2

客室 シングル：28室×5層＝140室
 ツイン：7室×5層＝34室（3階のみ6室）
 合計 175室



4～7階平面図

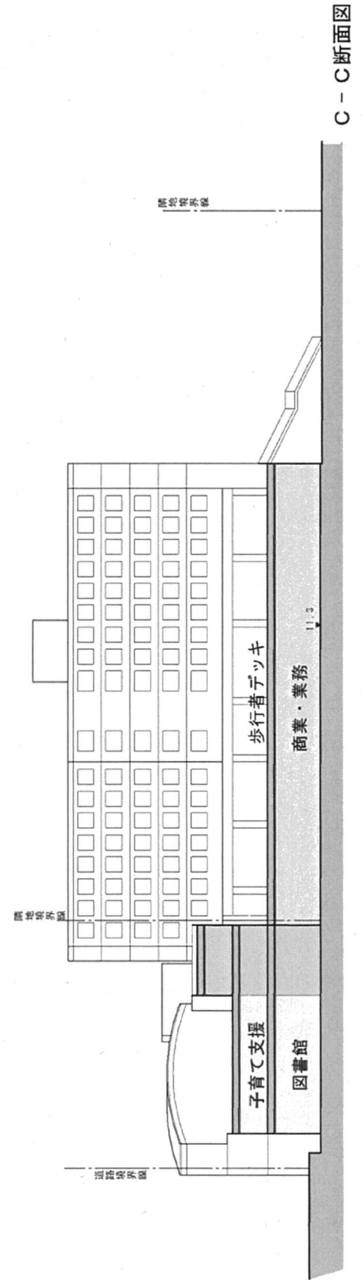
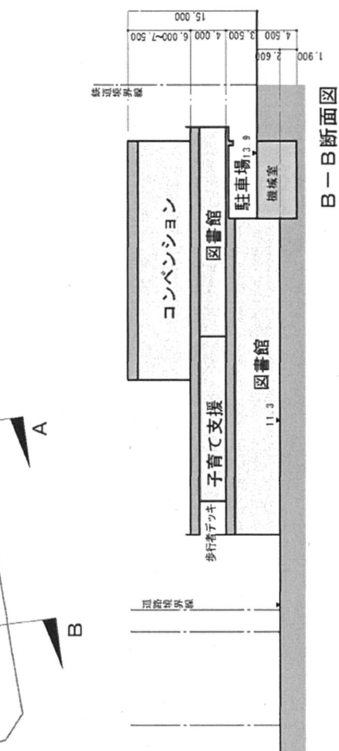
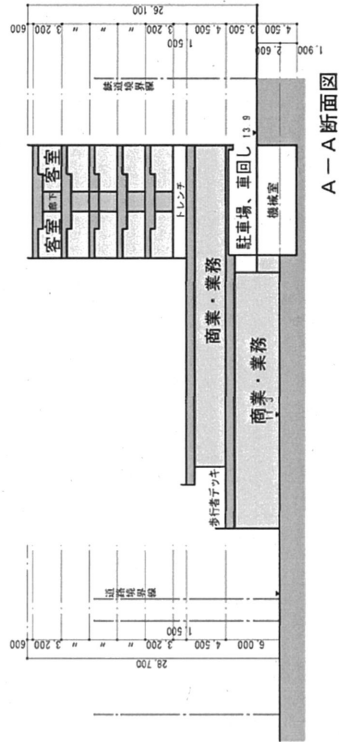
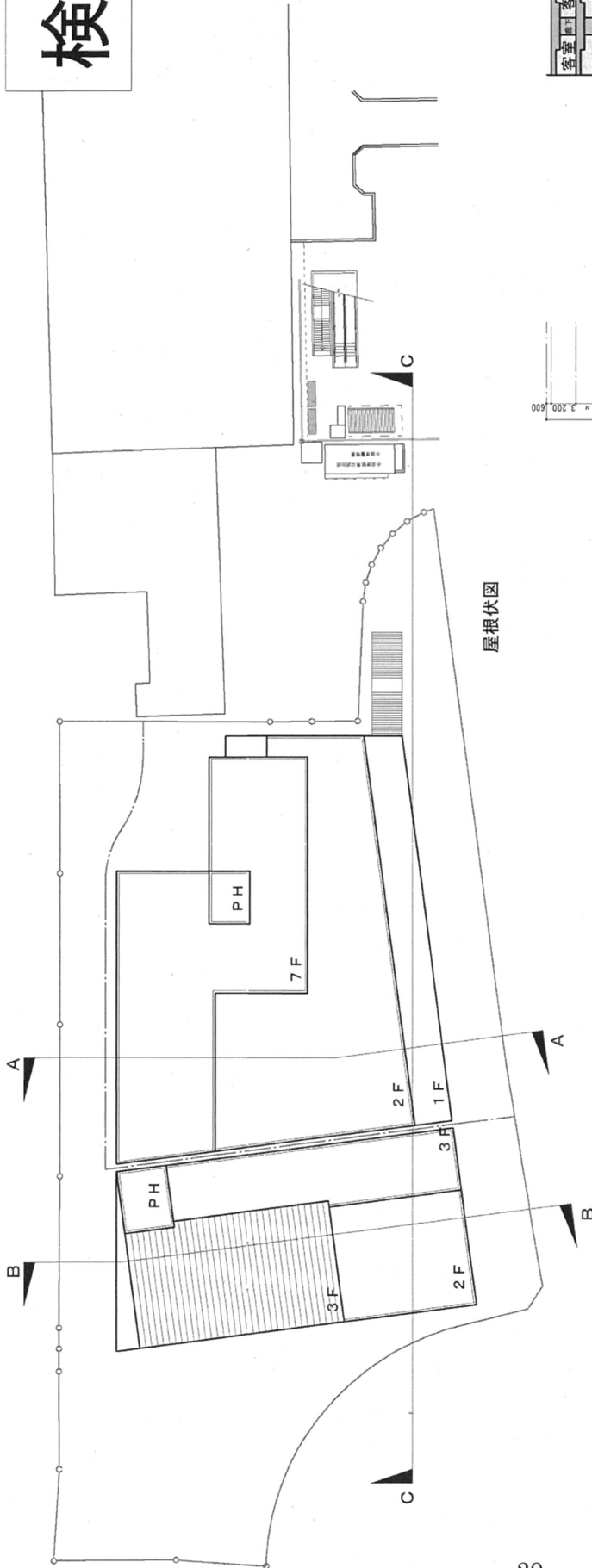


2階平面図

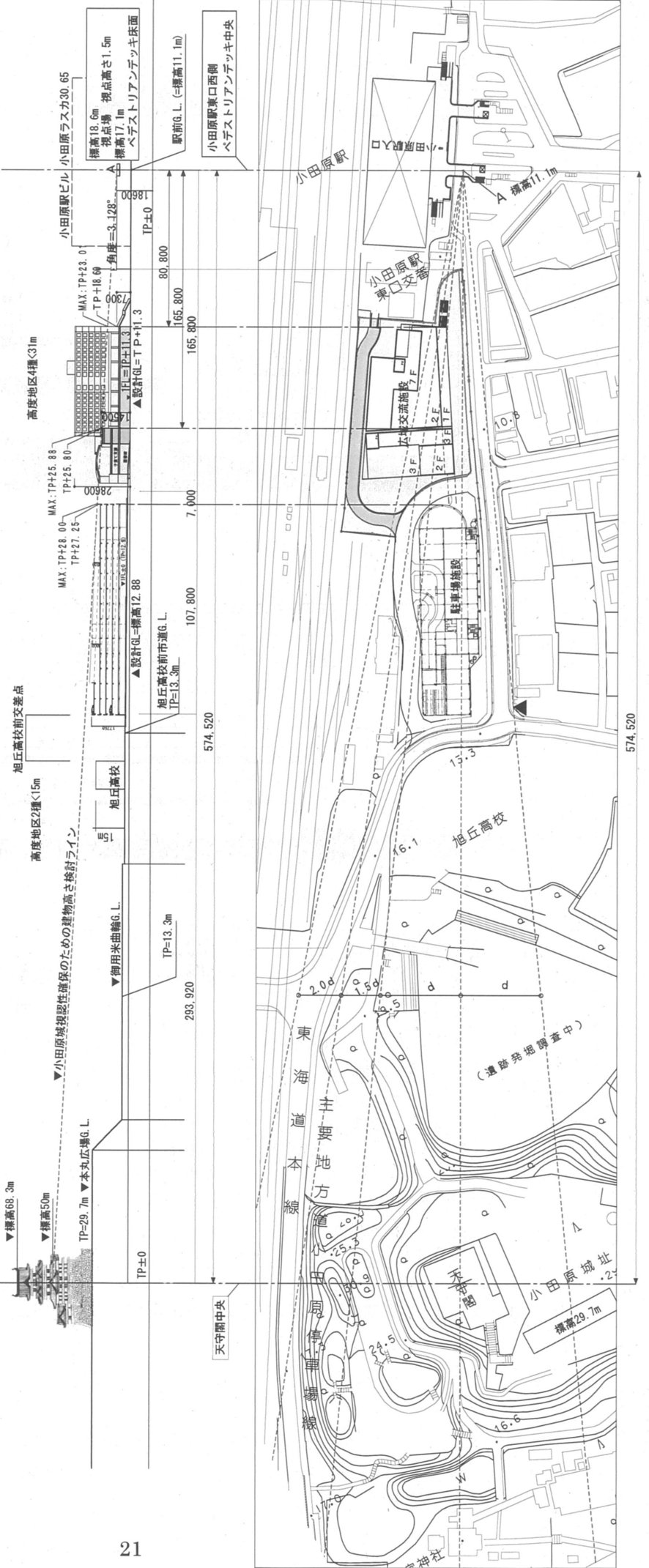
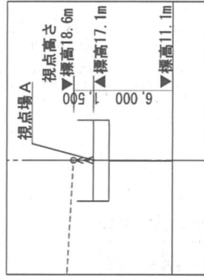
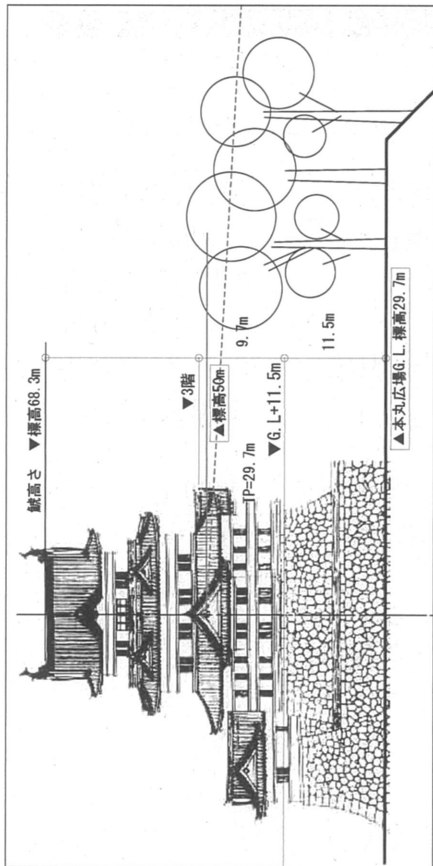


3階平面図

検討案2

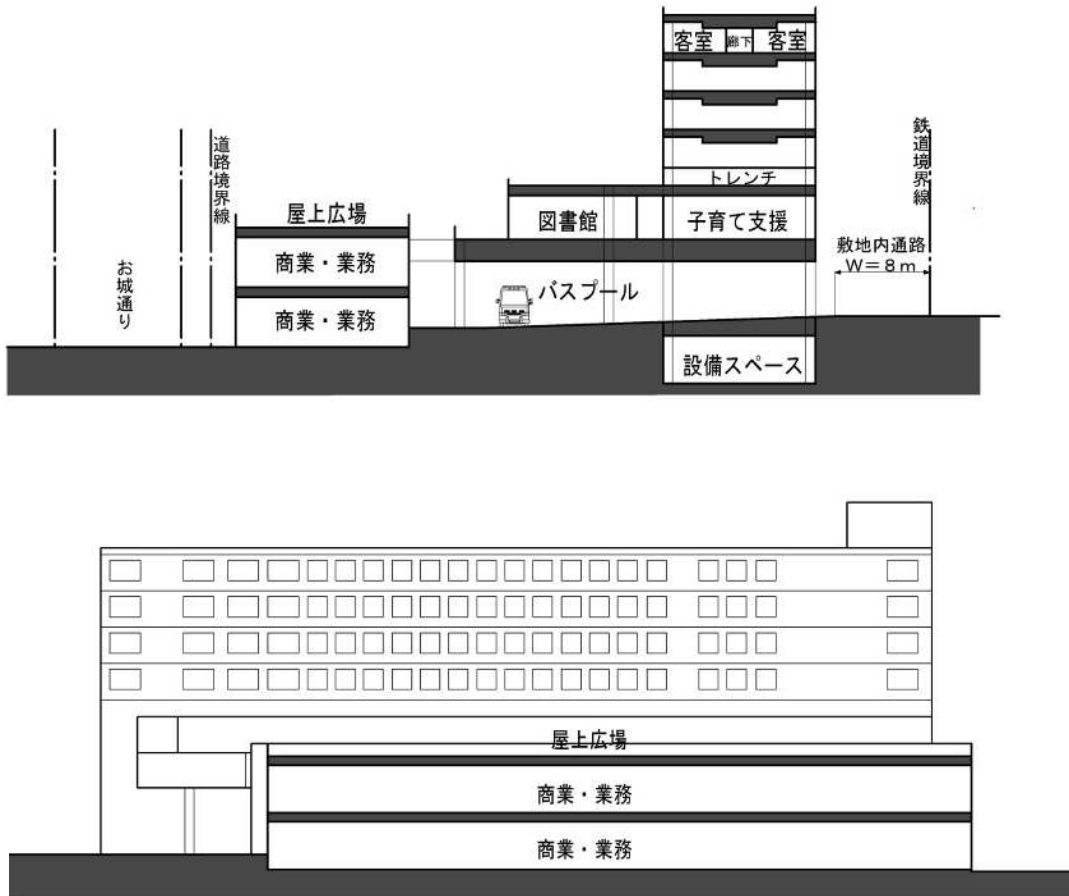


検討案2



検討案 3

プラン図



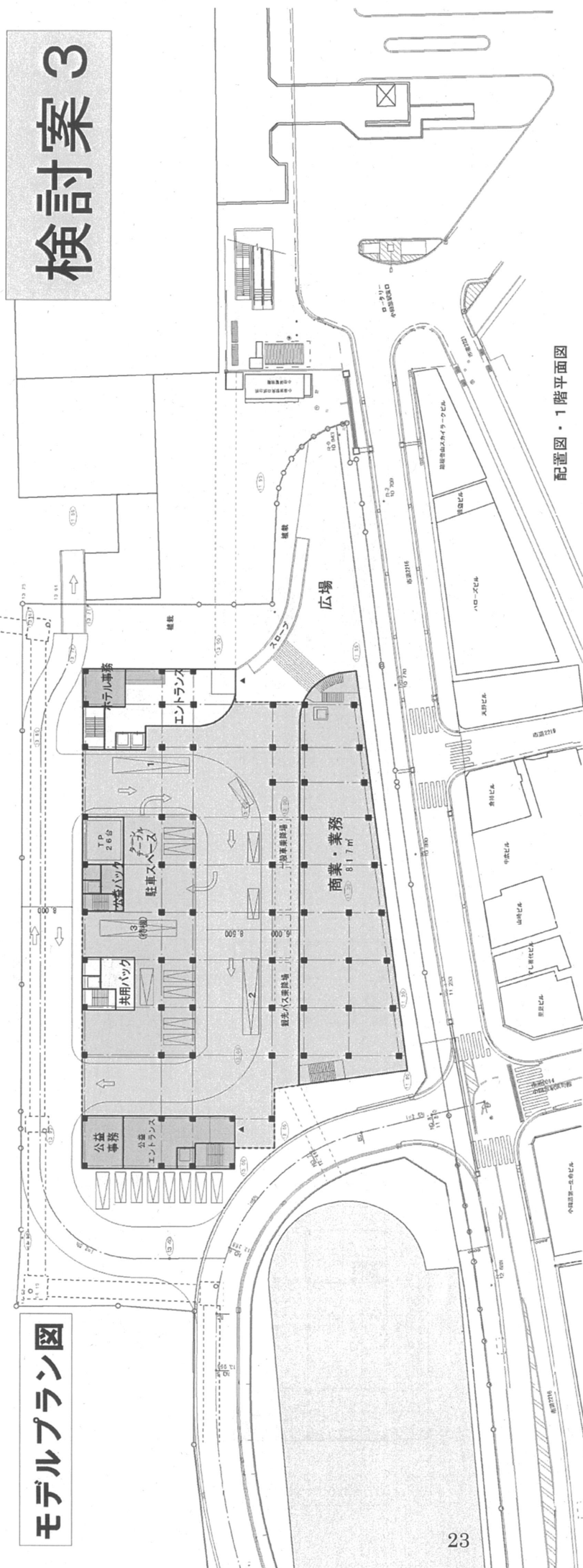
整備費等

建物延床面積	: 10,200 ^m ₂	総事業費	: 3,150百万円
公共・公益施設	: 3,800 ^m ₂	補助額	: 900百万円
(共用部分1,000 ^m ₂ を含む)			(国: 450百万円)
民間施設	: 6,400 ^m ₂		(市: 450百万円)
(共用部分1,100 ^m ₂ を含む)		市年間負担額	: 23百万円
公共・公益施設	: 2,800 ^m ₂		(運営費を除く)
ライブラリー機能	: 900 ^m ₂	土地貸付面積	: 4,500 ^m ₂
子育て支援機能	: 200 ^m ₂	NOI利回り	: 7.27%
コンベンション機能	: 300 ^m ₂		
バス乗降場機能	: 1,400 ^m ₂		
民間施設	: 5,300 ^m ₂		
商業・業務機能	: 1,650 ^m ₂		
ホテル機能(148室)	: 3,650 ^m ₂		

小田原市などの一般的な都市においては、7%以上のNOI利回りが求められている。
モデルプランは、事業成立性を検証するためのプロセスとして作成したものである。

モデルプラン図

検討案3



配置図・1階平面図

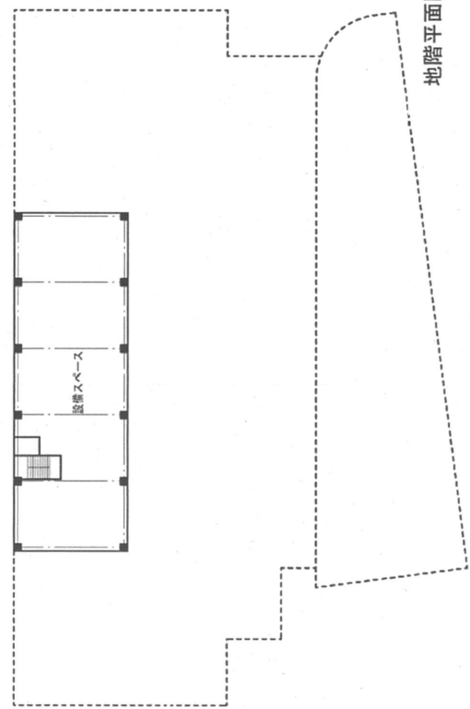
◆ 計画諸元

敷地面積	5986 m ²
建築面積	3377 m ²
建ぺい率	56.4%
延べ面積	10240 m ²
容積対象面積	8107 m ²
容積率	135.4%
駐車台数	39台

◆ 面積表

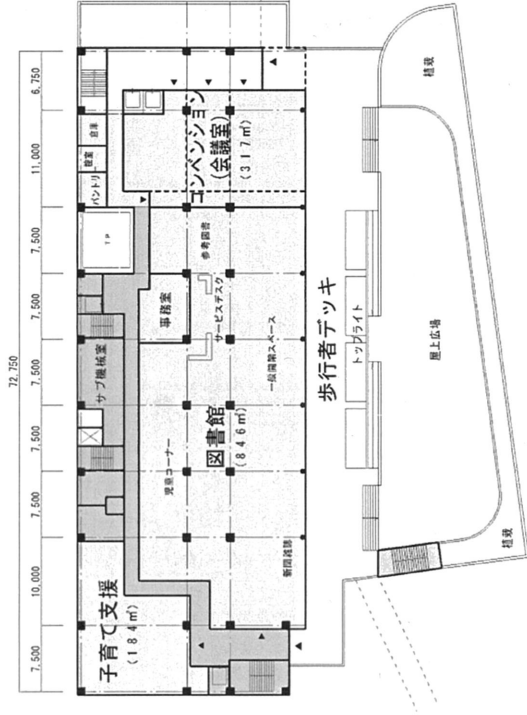
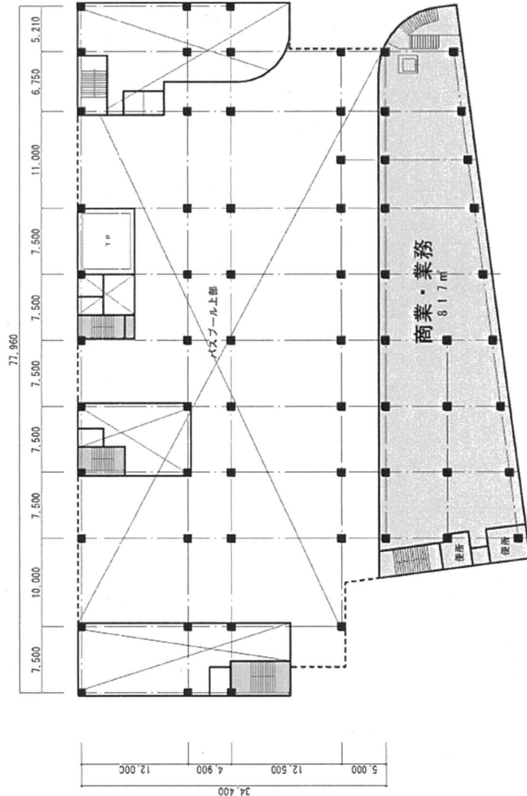
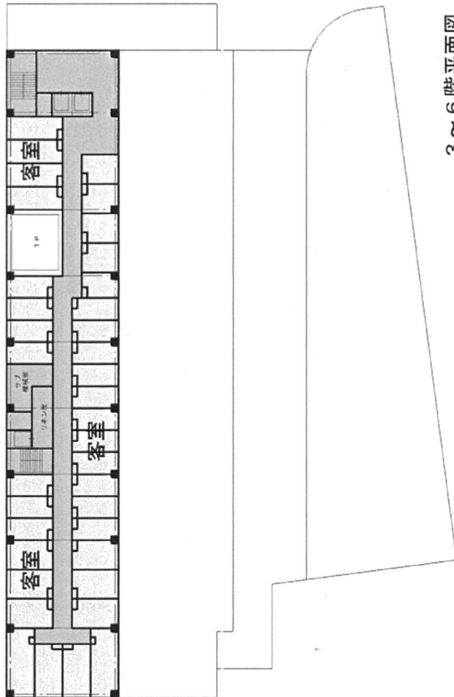
階	商業業務	ホテル	コンベンション	図書館	子育て	共用	駐車場等	ピロティ (ハス兼盛場)	延床面積
捨屋							68		68
6階		894							894
5階		894							894
4階		894							894
3階		894							894
2階	21	14	317	846	184	446			1,828
中2階	817	17				67			901
1階	817	54				505	563	1,438	3,377
地階						490			490
合計	1,655	3,661	317	846	184	1,576	563	1,438	10,240

地階平面図

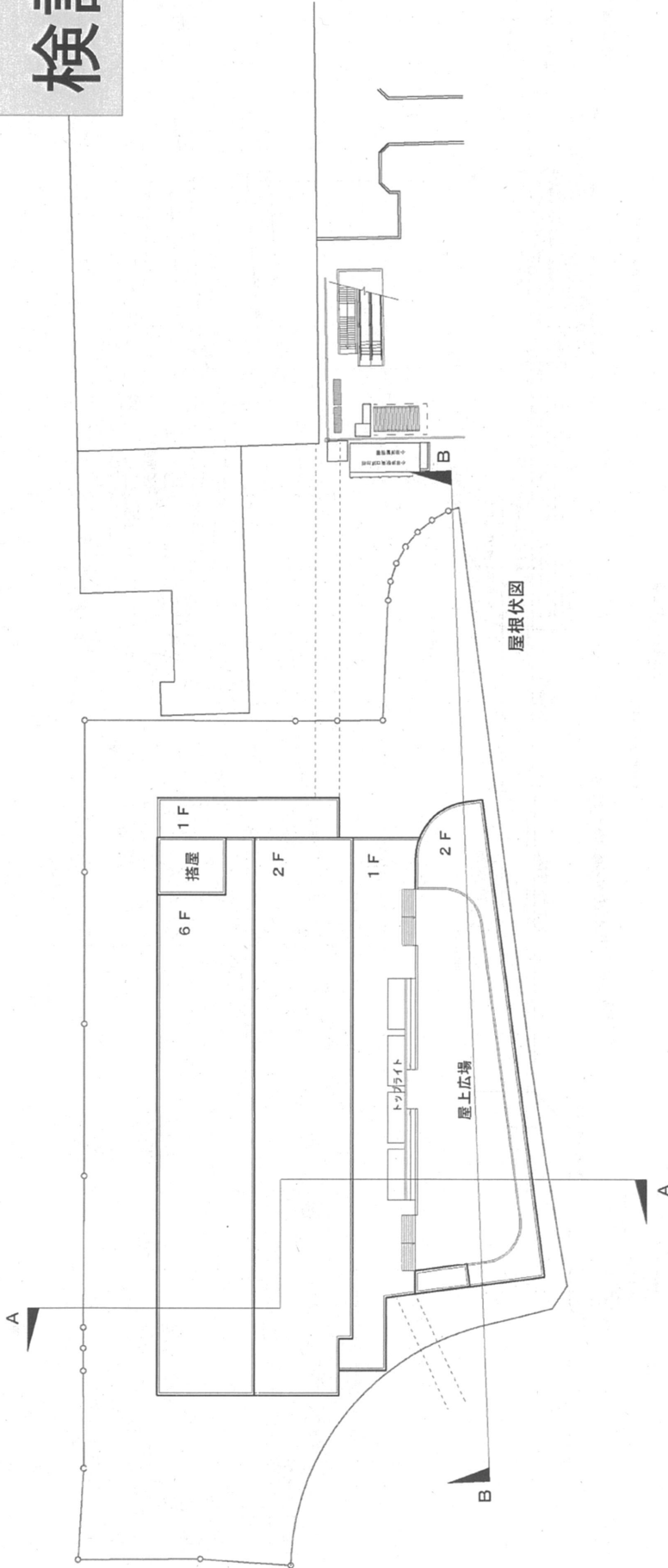


検討案3

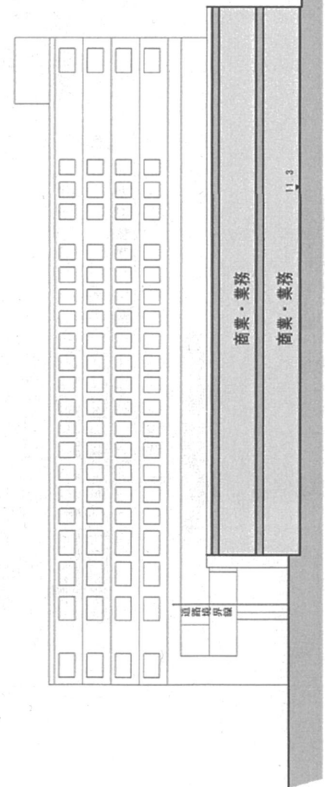
客室
 シングル：27室×4層=108室
 ツイン：10室×4層=40室
 合計：148室



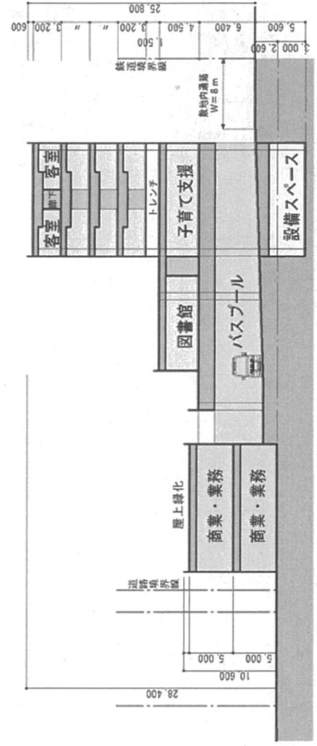
検討案3



屋根伏図



B-B断面図



A-A断面図

検討案3

