小田原駅東口お城通り地区再開発事業

基　本　構　想

～基本的な地区整備方針～

平成２２年１０月

小　田　原　市

目　　次

１　土地利用に係る方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

２（仮称）歴史と緑の歩行廻廊の形成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２

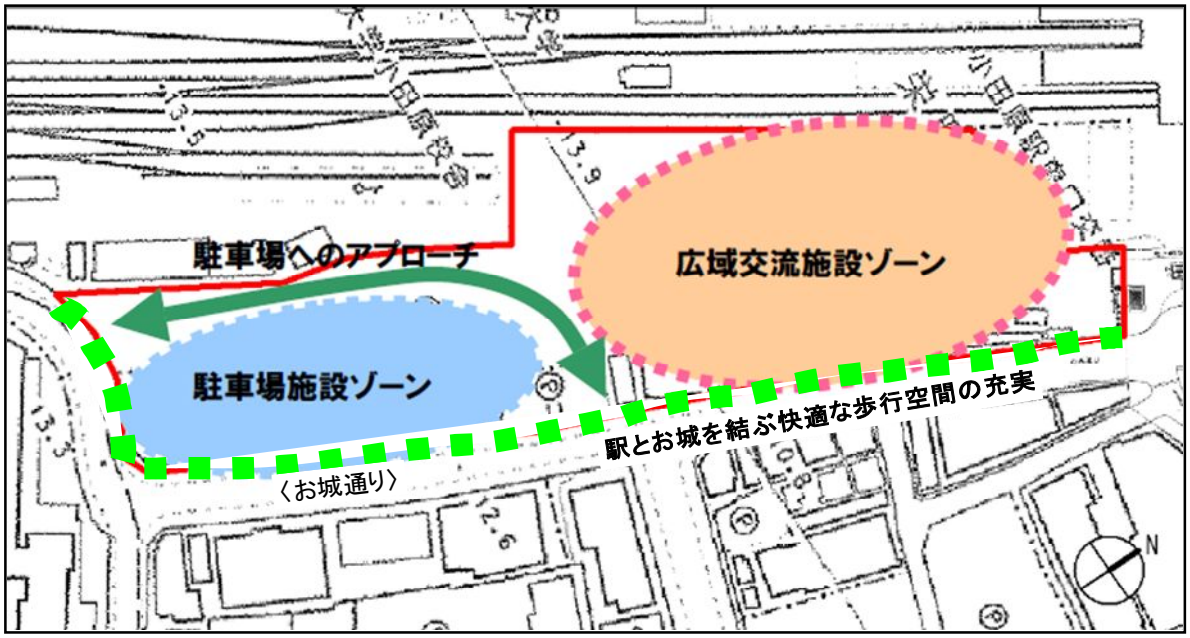
３　お城通り道路整備（緑化歩道整備）の事業内容・・・・・・・・３

４　駐車場施設ゾーンの整備方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５

５　広域交流施設ゾーンの整備方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

６　全体整備手順・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８

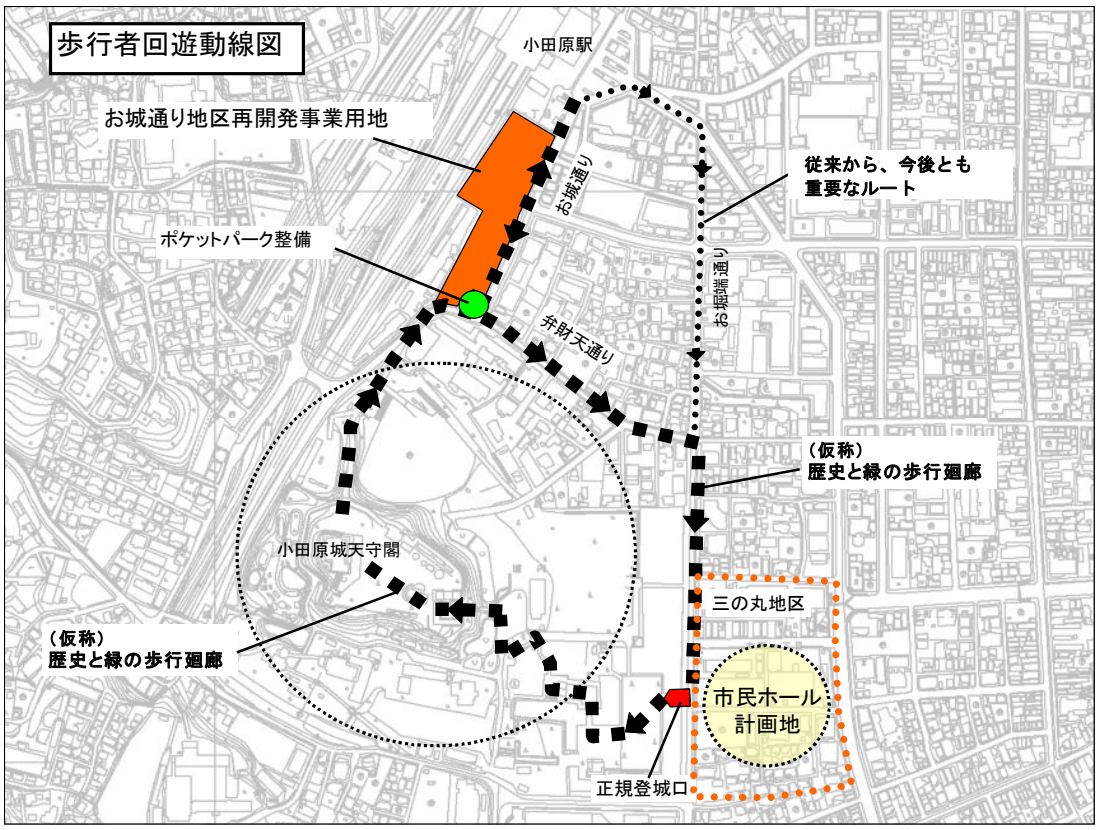
１　土地利用に係る方針



土地利用の方針図

- 富士・箱根・伊豆地域における広域交流の玄関口であるとともに、県西地域住民の生活にとっても重要な拠点地区であることから、質の高い公共的空間の確保に留意しながら、小田原の顔づくりとしてふさわしい土地利用を図る。
- 当地区は、区域中央部から、駅寄りを「広域交流施設ゾーン」に、小田原城寄りを「駐車場施設ゾーン」に位置付け、土地利用を図る。
- お城通りは、小田原駅と小田原城を結ぶ快適な道筋として、緑豊かでゆとりある歩行空間を形成する。
- 「広域交流施設ゾーン」は、商業・業務施設と公共・公益施設による複合集客施設の整備を図るとともに、適切な規模の広場を設ける。
- 「駐車場施設ゾーン」は、充実した収容能力を有する駐車機能を配置するとともに、お城通りに面した１階部分については、商業・業務施設、公共・公益施設を配置して、にぎわいと交流を創出するための沿道土地利用を図る。
- 小田原市景観計画（平成１８年２月１日施行）に基づき、小田原駅前広場（ペデストリアンデッキ上）から小田原城天守閣への眺望を確保するため、建築物の高さや配置等に配慮した土地利用を図る。

2　（仮称）歴史と緑の歩行廻廊の形成



※「史跡小田原城跡　本丸・二の丸整備基本構想」より
小田原城跡への主出入口及び見学者用主要動線は、東側馬出門(左図 D 地点)を設定しており、副出入口として北東側の(仮称)蓮池口(左図 B 地点)、南側小峰橋(左図 E 地点)と設定している。

- にぎわいのある中心市街地の形成を図るため、小田原駅から三の丸地区や小田原城などを廻り、活発な交流と回遊を促すための『(仮称)歴史と緑の歩行廻廊』を形成する。
- ルートは、小田原城へのアプローチについて、「※史跡小田原城跡　本丸・二の丸整備基本構想」に示される正規登城口への誘導を図る。
- お城通りから弁財天通りへの誘導を図るため、両通り交差点には、道(みち)案内や観光情報等の発信機能を有するポケットパークを整備する。
- お城通りは、廻廊を行き交う人々にとって、小田原城などへのアプローチや帰り道として重要な道筋に当たることから、早期な整備(緑化歩道整備)を図るものとする。

３　お城通り道路整備（緑化歩道整備）の事業内容

・ お城通りは『(仮称) 歴史と緑の歩行廻廊』の形成における重要な一区間として整備が必要であるとともに、駅とお城を結ぶ緑豊かでゆとりある歩行空間を確保するため、現在の歩道幅員から、さらに約２．５ｍの拡幅を行うための、緑化歩道を整備することで、幅員約５ｍの歩道設置を図る。

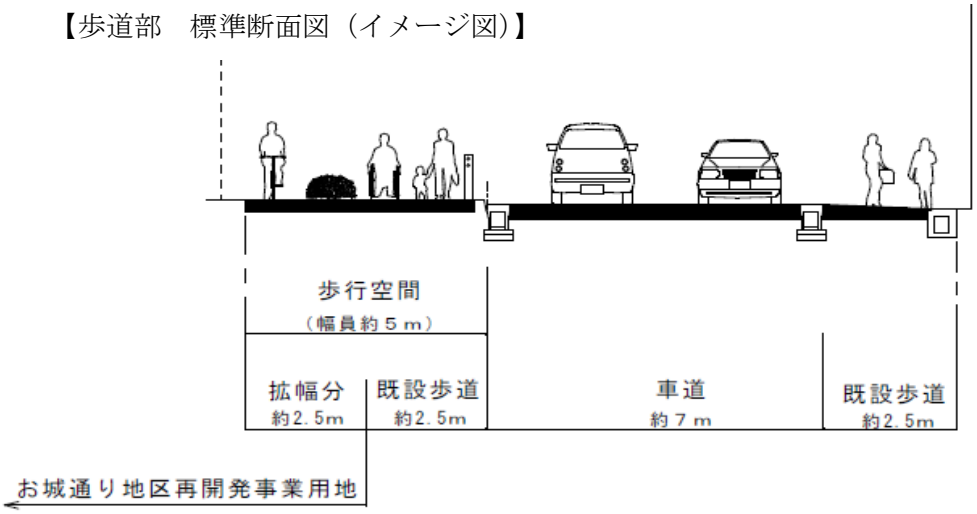
・ この歩道部には、低木を中心とした植樹帯を設け、快適な歩行空間を創出する。

・ 整備は、この区間で事業中の電線類地中化事業と連携を図りながら一体的、計画的に進める。

・ ポケットパークには、滞留（たまり）と憩いのスペースを設けるとともに、散策路や史跡、名所などを記（しる）した観光情報案内板やベンチ等の休憩施設を設置し、植樹などを施して、道しるべと交流の場として整備する。

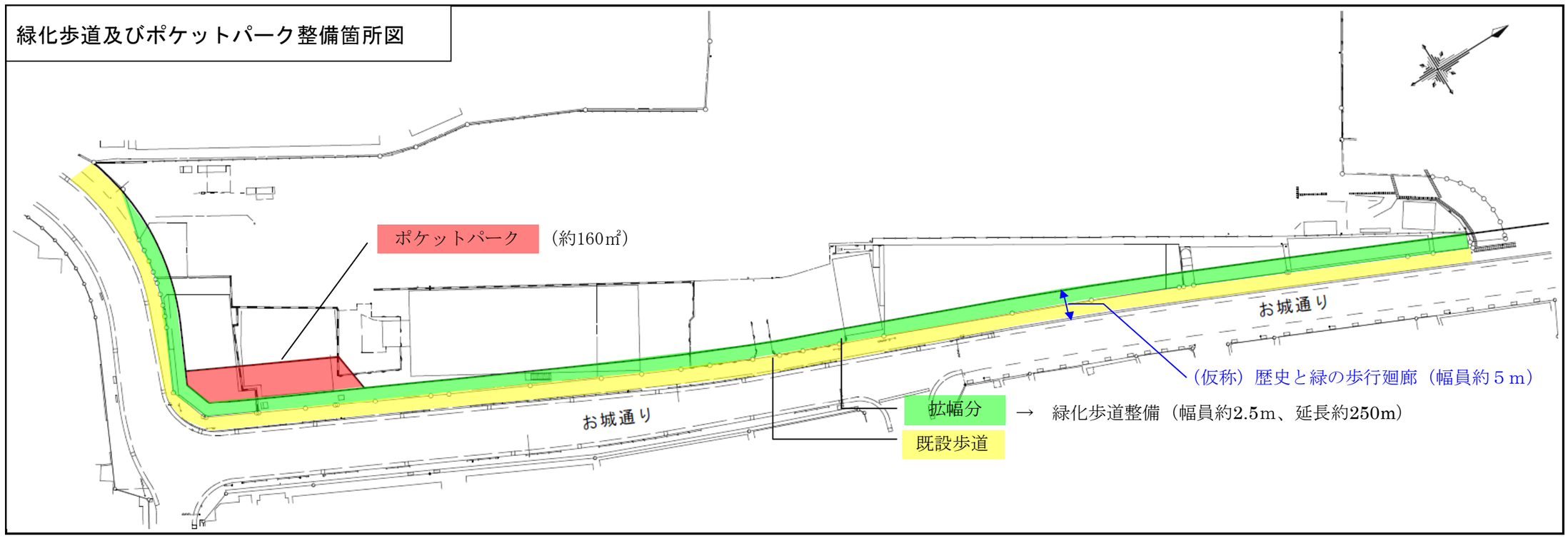
・ 緑化歩道及びポケットパークの整備イメージは次頁のとおりである。

【歩道部　標準断面図（イメージ図）】



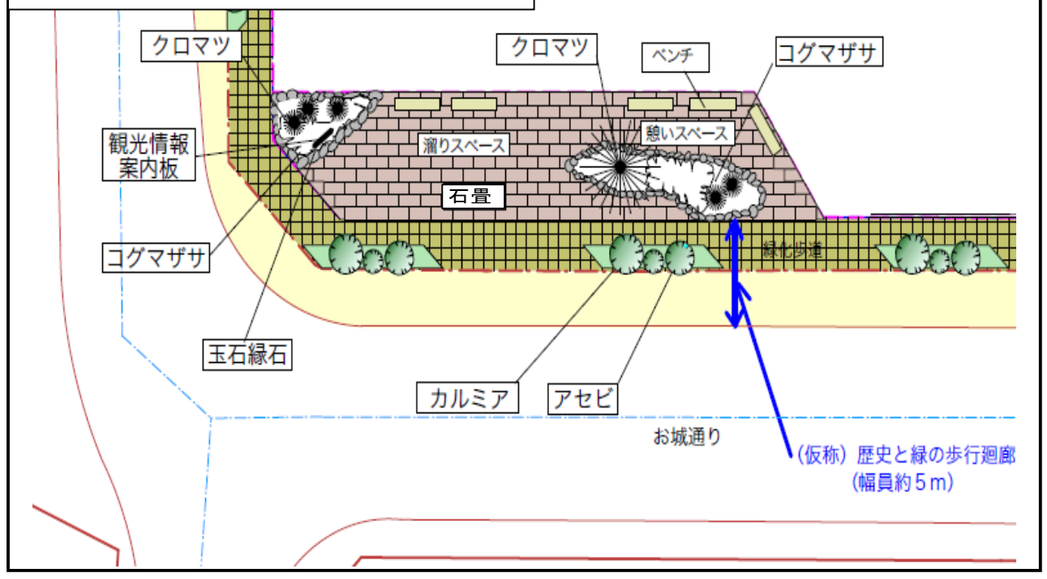
■緑化歩道及びポケットパークの整備イメージ

緑化歩道及びポケットパーク整備箇所図



ポケットパークイメージパース

ポケットパーク部平面図（イメージ）



４　駐車場施設ゾーンの整備方針

・ 天守閣への眺望を目的にした「小田原市景観計画」の規定による高さの制約に配慮しつつ、土地の付加価値を最大限に高めるため、駐車場施設や、商業・業務施設、公共・公益施設について、可能な限りのボリュームを確保して床利用を図る。

・ 駐車場施設については、広域交流施設ゾーンにおける利用者のみならず、駐車場整備地区内における需要を賄う一般公共の用に供する主要な駐車場として整備する。

・ 駐車場施設における自動車の収容台数は３５０台程度を目途に確保し、併せて、自動二輪車と自転車の駐車機能を整備する。また、中心市街地を含め、より広がりをもったエリアにおいて、観光客の回遊を促すためのレンタサイクル施設も配置する。

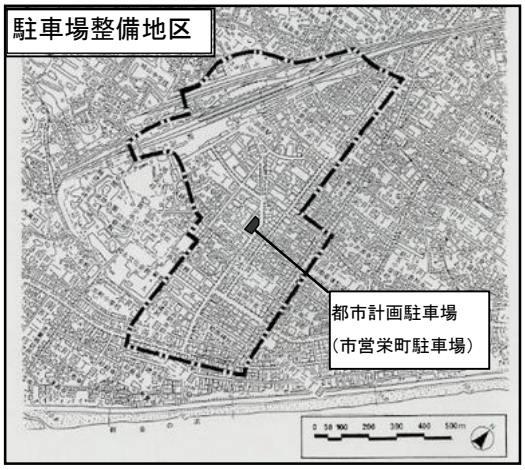
・ 駐車場施設に併せて、お城通りに面した１階部分には、商業・業務施設と公共・公益施設を配置する。

・ 公共・公益施設は、市民活動を支援するための機能を主としたものとし、現在駅周辺に点在する市民サポートセンター、女性プラザ、国際交流ラウンジなどの市民利用施設を中心に集約・複合化整備の受け皿とする。

・ 整備実施に向けては、今後、次頁に示す「駐車場施設ゾーン　イメージプラン」を用いて、今後、事業者の意向把握を進め、具体的施設内容を見定める。

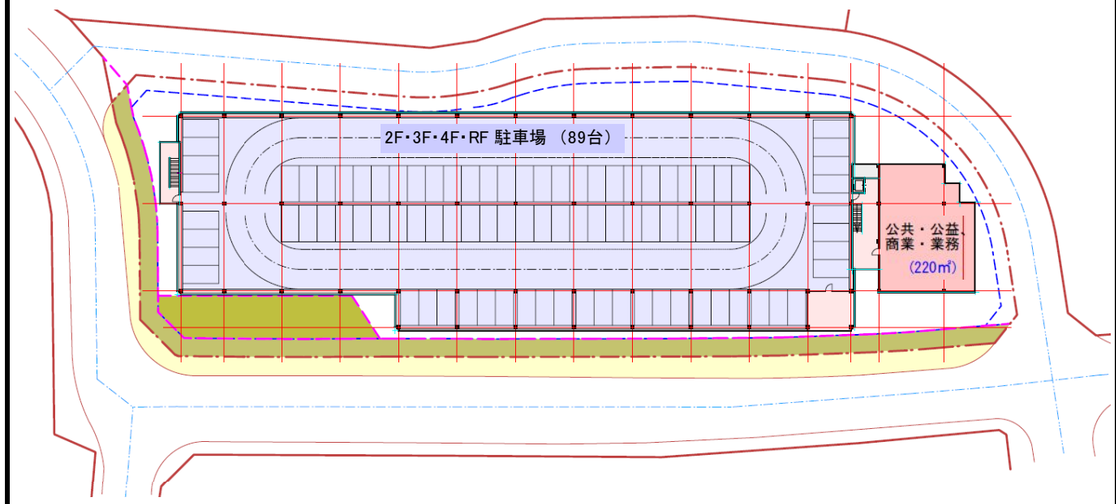
・ 当ゾーンは、広域交流施設ゾーンと整備・運営を一体的に民間事業者へ委ねることを基本とするが、今後の進捗の中で、整備・運営主体を異にすることが有効と判断された場合は、公的機関の参画も視野に入れる。

・ 整備着手時期は、広域交流施設ゾーンに先行させるものとし、地区全体の整備手順に組み込む。

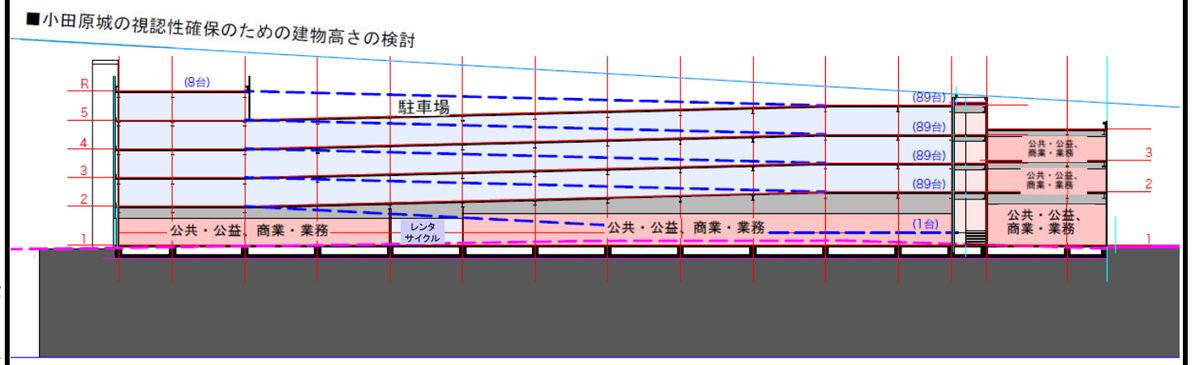


■駐車場施設ゾーン　イメージプラン

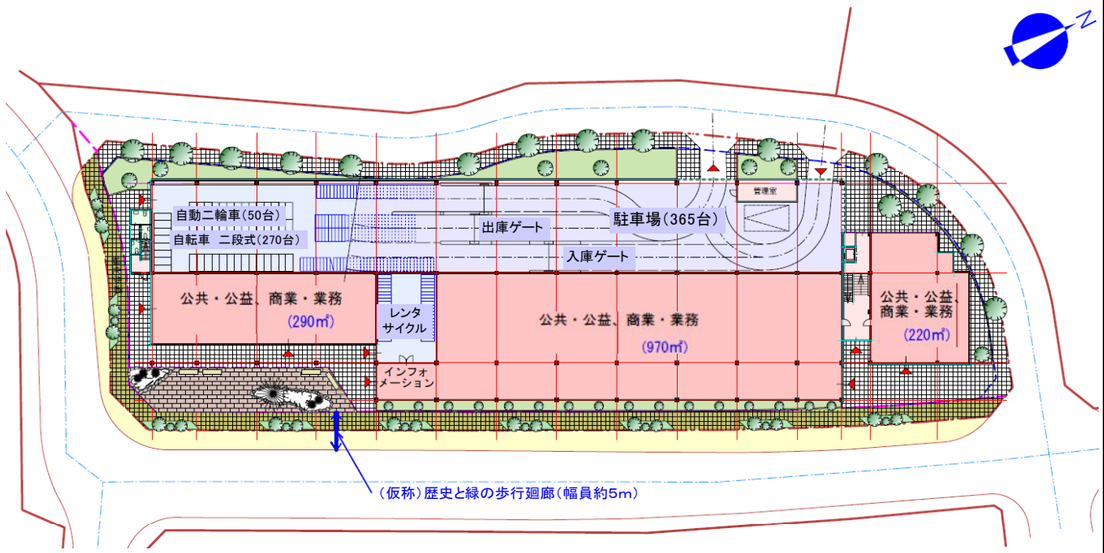
2･3階平面図



断面図



1階平面図



施設計画概要

駐車台数	365　台
駐車場面積	8,915　㎡
公共･公益、商業･業務	1,920　㎡
自動二輪車収容台数	50　台
自転車収容台数	270　台

諸室床面積	1階	2階	3階	4階	5階	合計
公共･公益、商業･業務	1,480　㎡	220　㎡	220　㎡			1,920　㎡
駐車場	955　㎡	2,540　㎡	2,540　㎡	2,540　㎡	340　㎡	8,915　㎡
自動二輪車･自転車駐車場	460　㎡					460　㎡
レンタサイクル	100　㎡					100　㎡
その他共用部	102　㎡	105　㎡	105　㎡	105　㎡	30　㎡	417　㎡
合計	3,097　㎡	2,865　㎡	2,865　㎡	2,645　㎡	370　㎡	11,842　㎡

５　広域交流施設ゾーンの整備方針

・ 市民、観光客等来訪者にとって、広域交流拠点にふさわしいゾーンとするため、商業・業務施設を公共・公益施設も含めて配置するとともに、人々の交流、憩い、待ち合いなどのための適切な規模の公開スペースを確保して、複合集客施設と広場を一体的に整備する。

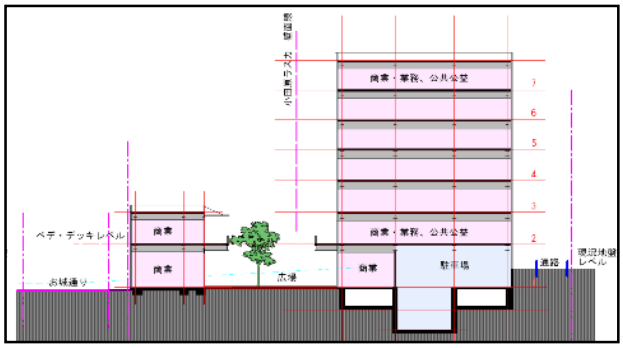
・ 具体的な施設の構成、配置、規模等については、「平成２１年度小田原駅東口お城通り地区再開発事業用地事業化検討調査委託業務」の成果による、公共･公益中心型、複合型及び商業･業務中心型の３タイプ４案を用いて、今後、事業者の意向把握を進める中で見定めていく。

・ 当ゾーンの整備は、駐車場施設ゾーンの供用を待って着手する。

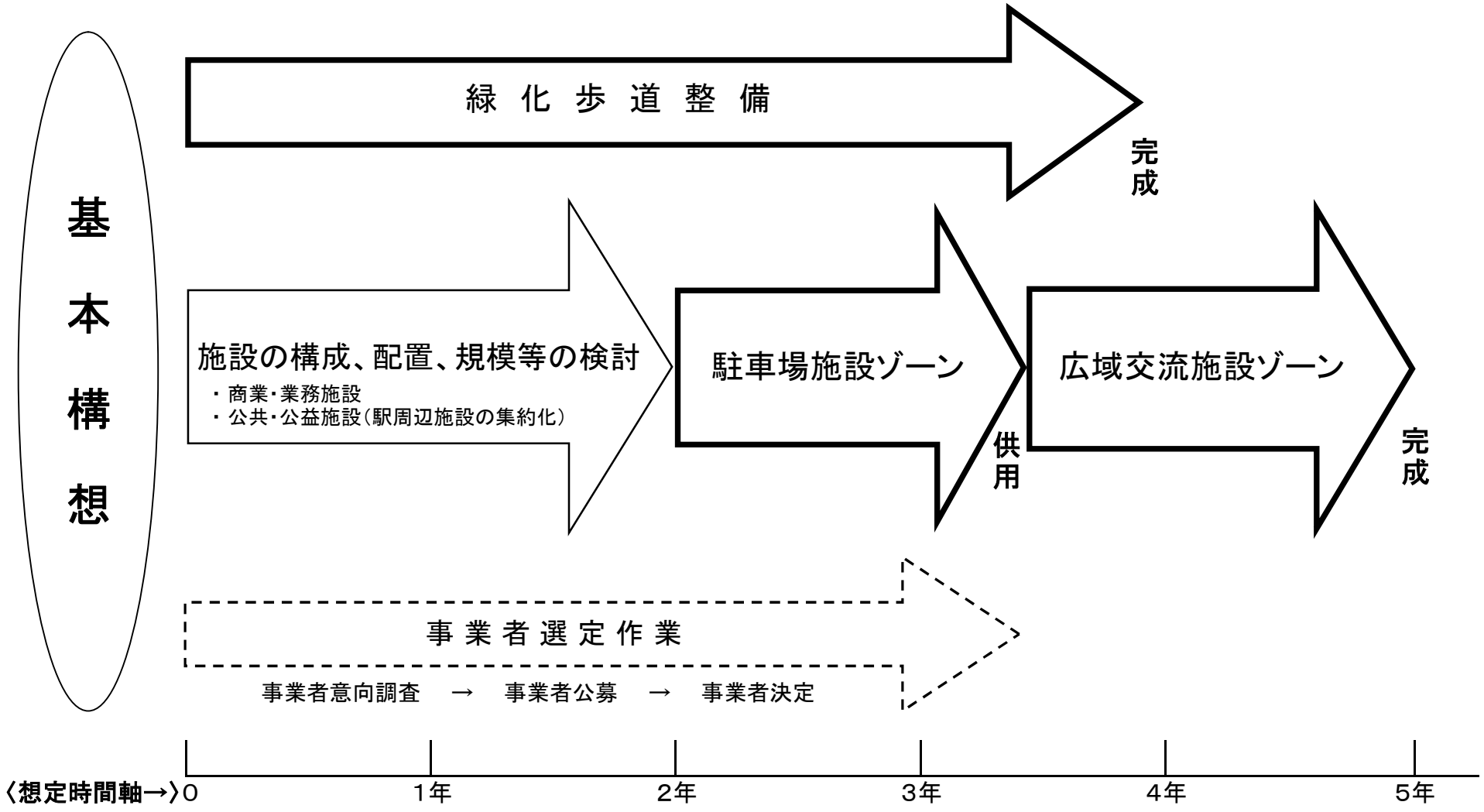
・ なお、整備イメージについては、「小田原駅東口お城通り地区再開発事業用地事業化検討調査報告書（平成２２年３月）」から、次のとおり１案を掲出して、例示する。

（Ⅱ―Ⅰ案　複合型①）

平面図イメージ



立面図イメージ

６　全体整備手順

〇地区全体にわたる整備は、段階的な進行を図るものとして、次のとおりの整備手順を想定する。