

建設経済常任委員会報告事項資料

資料 番号	資 料 名	所 管 課
1	(仮称)小田原市観光戦略ビジョンについて	経 済 部 観 光 課
2	平成27年度上半期(4~9月) 小田原地下街「ハルネ小田原」の運営状況について	都 市 部 中心市街地整備課
3	公共・公益的機能の実績	
4	お城通り地区再開発事業について	都 市 部 拠点施設整備課
5	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)	
6	小田原市耐震改修促進計画の改定の概要 (案)	都 市 部 建築指導課

平成27年12月4日

(仮称) 小田原市観光戦略ビジョンについて

1 経緯・背景

小田原市総合計画「おだわら TRY プラン」及びその経営理念として策定した「小田原市地域経済振興戦略ビジョン」の下、今後の本市の観光振興の方向性を明確にし、目標を掲げ、計画的に観光振興を図るため、その指針となる(仮称)小田原市観光戦略ビジョンを策定する。

2 検討体制

本ビジョンの策定に当たっては、幅広い意見を取り入れるため、様々な観光関連事業者で組織されている「観光まちづくり推進懇話会」を、今年度に限り「(仮称)小田原市観光戦略ビジョン策定会議」として位置づけ、内容の検討を行う。

3 これまでの検討の概要

(1) 業務委託先の選定 (プロポーザル方式)

4/28 公募告示、5/8 説明会、6/1 プレゼンテーションによる審査、
6/19 契約

※業務受託者 デロイト トーマツ コンサルティング合同会社

(2) (仮称) 小田原市観光戦略ビジョン策定会議

7/15 第1回策定会議、9/10 第2回策定会議、12/2 第3回策定会議

4 今後の進め方 (予定)

(1月下旬) 第4回策定会議、(2月上旬～3月上旬) 意見募集、

(3月中旬) 第5回策定会議、(3月下旬) 策定

5 意見募集について

「小田原市意見公募手続条例」の規定により意見を募集する。

(1) 募集方法

郵送、ファックス、市ホームページ上の Web メールフォーム、観光課へ直接持参

(2) 提出期間

平成28年2月上旬から3月上旬まで

(3) 募集要項配布場所

観光課窓口、各支所・連絡所、タウンセンター、市ホームページ

(4) 聴取内容

本ビジョン(素案)に対する意見

(仮称)小田原市観光戦略ビジョン骨子

序章 観光戦略ビジョン策定の趣旨

1. 背景と目的

■ 背景

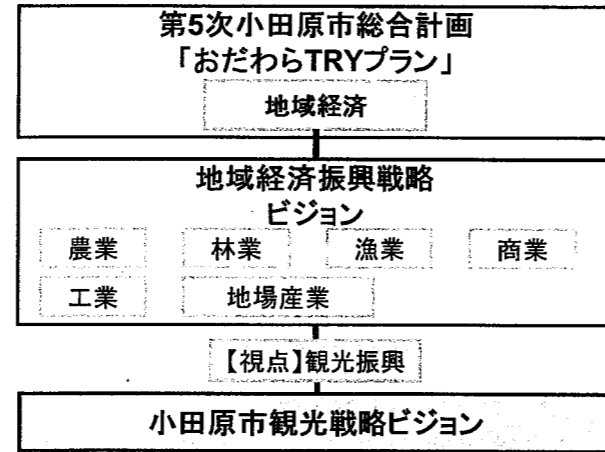
本市は現在首都圏からの日帰り観光地、温泉観光地への玄関口として観光客を受け入れているが、今後さらに多様化する観光ニーズに応え、観光客の滞在時間延長やリピーターの増加につなげるために、恵まれた地理的環境を活かしながら、小田原市ならではの産業・文化・食等の地域資源を新たな観光素材として活用していく必要がある

■ 目的

本市の観光振興の方向性を明確にし、中短期の目標を掲げ、市と観光関連団体が共通の理念のもと、計画的に事業を展開し、地域資源を生かしながら、交流人口の最大化を図り、観光を通じた資金の獲得による地域内循環につながるような戦略ビジョンを策定する

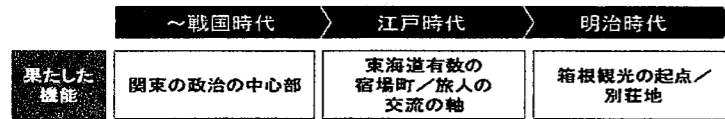
2. 観光戦略ビジョンの位置づけ

「小田原市観光戦略ビジョン」は「おだわらTRYプラン」および「地域経済振興戦略ビジョン」を上位計画とする。



第1章 小田原の特性と現状と課題

1. 小田原のなりたちと城下独自の光



小田原城下独自の「光」
今なお日常生活に垣間見える
小田原独自の産業(なりわい)や歴史・文化(郷土文化)

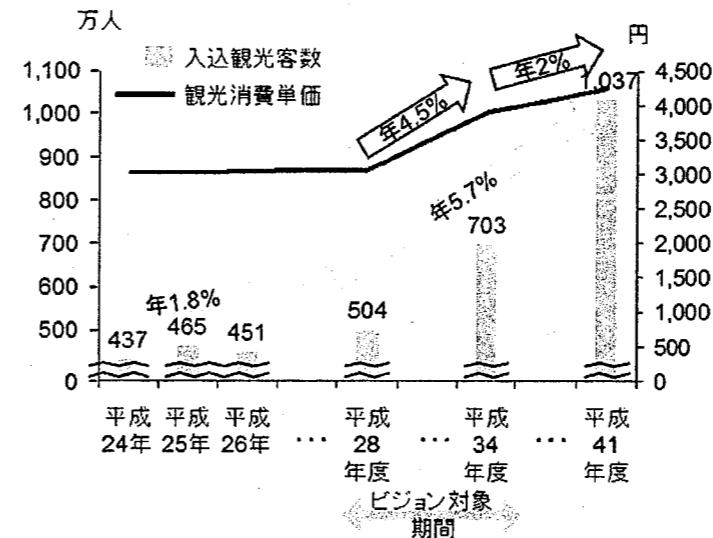
2. 小田原の現状と課題

小田原が抱える課題

課題	【課題】
<ul style="list-style-type: none"> 小田原城周辺の「間口」で小田原の「奥行」を伝えられる仕組みの整備 小田原独自の「光」を活用し、ターゲットが楽しめる方法の提案 <ul style="list-style-type: none"> 小田原独自の「光」の再評価・発掘 初回来訪客向けに小田原の「間口」のみならず「奥行」を感じられる仕組み・プランづくり リピーター向けに小田原の「奥行」を体感できるプランづくり 小田原城など主要観光地において、消費を促す仕組みづくり 	滞在コンテンツの充実化
<ul style="list-style-type: none"> 各ターゲットが用いる媒体への情報発信の見直しが必要 箱根などと広域連携を進め、小田原を「観光地」として認識してもらうための情報発信 	情報発信
<ul style="list-style-type: none"> 来訪客が負担なく回遊するためのインフラの整備 中長期的にはバス駐車場や宿泊施設の整備 	ハードインフラ
<ul style="list-style-type: none"> 外国人来訪客の受入環境の整備 	ソフトインフラ
<ul style="list-style-type: none"> 市民が小田原城下の「光」を観光資源として認識し理解を深めるきっかけづくり <ul style="list-style-type: none"> 市民が小田原を「観光地」として認識できるような情報発信 市民を観光へ巻き込む仕組みづくり <ul style="list-style-type: none"> 市民が小田原の良さを見つめ直し、小田原の紹介の仕方について改めて考え直す機会の提供 市民参画型の誘客サイクルの検討 市民と来訪客の交流の質を向上させる仕組みづくり 	市民参画

第2章 観光戦略ビジョンの基本的な方針

1. 観光戦略ビジョンにおける目標

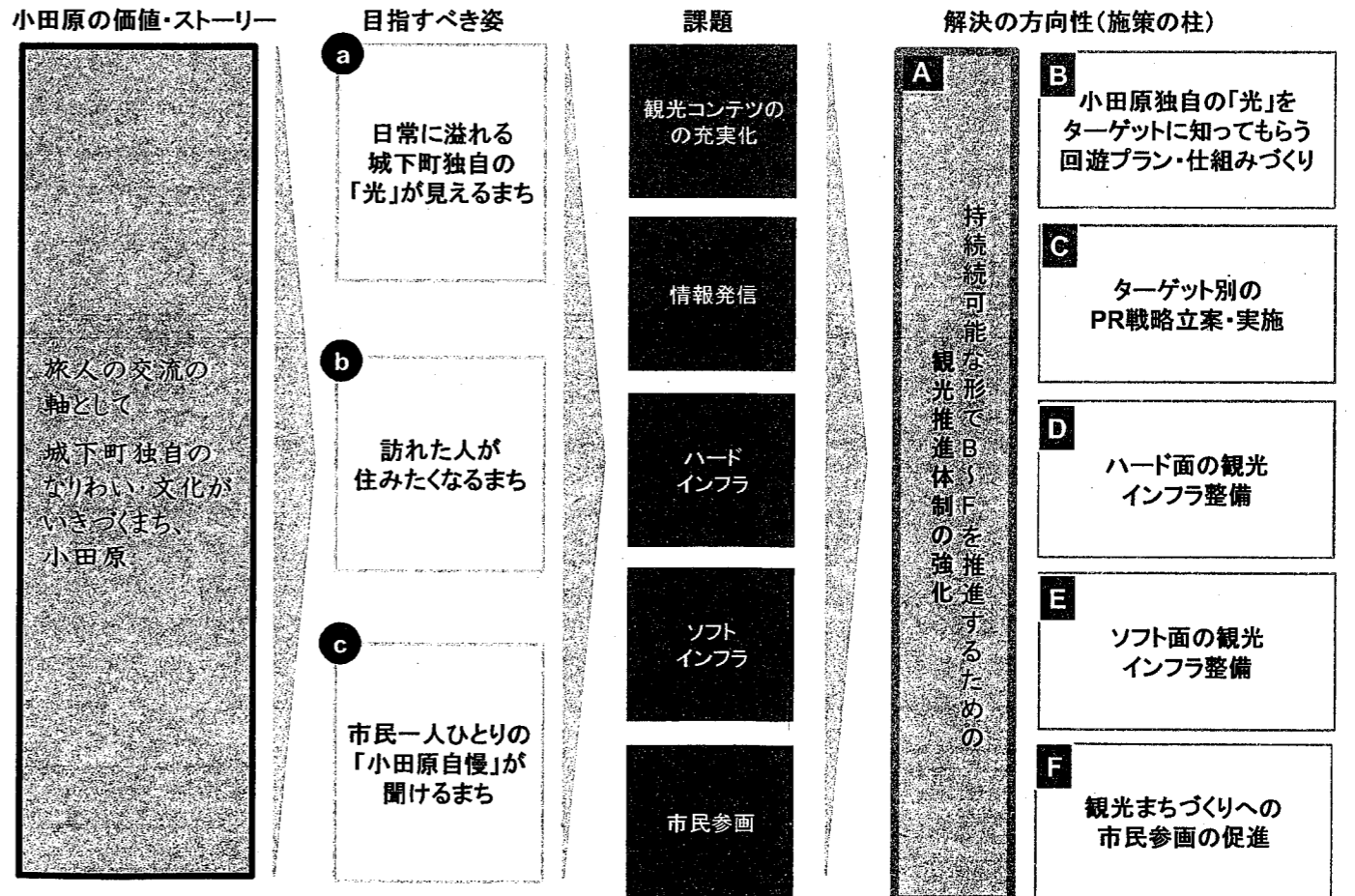


最終的には「入込観光客数1,000万人」「観光消費総額440億円」を目標とする。
そのためにまず、日帰り観光客を中心とした誘客・消費を促すことで、平成34年までに「入込観光客数700万人(+250万人^{*1})」「日帰り消費単価3,500円(+1,000円^{*1})」を目指す。

ターゲット	現在 (平成26年)	ビジョン最終年 (平成34年)	13年後 (平成41年)
日帰り観光客	-	700万人 箱根の35% (参考)平塚と同等 ^{*2}	1,000万人 箱根の50% (参考)長野と同等 ^{*2}
観光消費総額	137億円	280億円	440億円
一人当たり観光消費額	3,033円	3,900円	4,200円
日帰り単価 ^{*3}	2,476円	3,500円	4,000円
宿泊	10,731円	11,000円	11,000円

*1: 対平成26年比
*2: 平塚、長野は東京から2時間圏内の日帰り観光地であり小田原と観光の環境が類似している自治体であるため、参考とする
*3: 『神奈川県入込観光客数調査』より、飲食費とその他消費額を延観光客数で割ったもの

2. 観光戦略ビジョンによる計画の体系



3. リーディングプロジェクト

- ①まち歩き観光の推進
- ②小田原城の魅力向上
- ③歴史文化コンテンツの活用推進
- ④インバウンドの推進
- ⑤二次交通の拡充
- ⑥観光推進体制の強化(観光プラットフォーム・天守閣等の管理体制)

小田原地下街「ハルネ小田原」の運営状況について

1 小田原地下街事業特別会計 収支見込（平成27年9月末現在）

項目		上半期見込 (4～9月)	上半期実績 (4～9月)	収支見込 (平成27年度)
歳入総額		9,927万円	2億1,538万円	3億1,465万円
内訳	賃料収入等	9,338万円	9,338万円	1億8,676万円
	一般会計繰入金	0円	1億2,200万円	1億2,200万円
	前年度繰越金	589万円	0円	589万円
歳出総額		1億1,617万円	1億7,895万円	2億9,512万円
収支差額		▲1,690万円	3,643万円	1,953万円

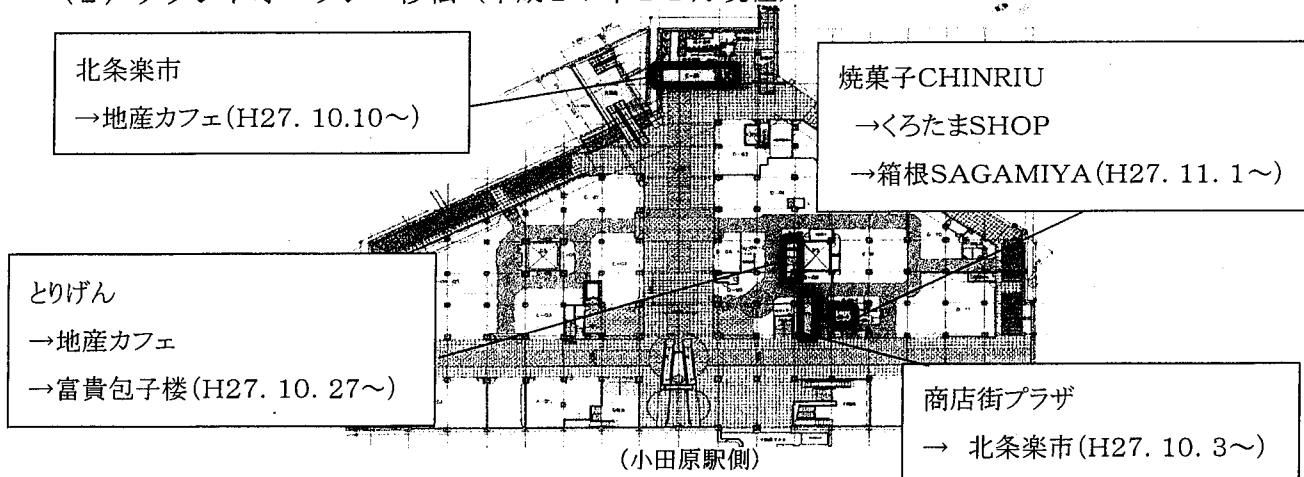
※上半期状況は、9月末現在の収入済及び執行済額。

【参考】

(1) テナントの売上等の状況

	平成27年4月～9月の合計	月平均
総売上額	約7億4千万円	約1億2千万円
純売上額	約6億9千万円	約1億1千万円
レジ客数	約67万人	約11万人

(2) テナントオープン・移転（平成27年11月現在）



2 公共・公益的機能（平成27年4～9月）

(1) 街かど案内所の対応状況

ア. インフォメーション

周辺観光案内	1,632件
まち歩き案内	392件
商店街・店舗案内	1,957件

イ. サービス

手荷物配送（宿泊施設）	508件
手荷物預かり	447件
宅配便	68件
各種チケット販売	1,001件

(2) 情報発信の実施状況、イベント・催事の開催状況、ギャラリーの展示状況

資料3 参照

小田原地下街
HaRuNe 小田原

公共・公益的機能の実績

(情報発信、イベント・催事、ギャラリー展示)

1. 情報発信の実施状況 (フライヤー配架・ポスター掲出等)

※主なものを抜粋 (H27.4~10 受付/開催分)

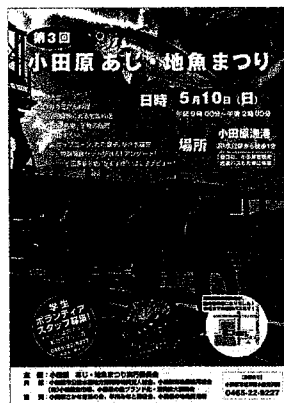
事業名称	主催者/申込者	開催日	フライヤー配架	ポスターデータ展開	ポスター掲出
小田原商店街ふらりMAP	おたわら文化事業実行委員会	-	○	○	
第10回小田原おでん祭り	小田原おでん祭実行委員会	H27/4/4・5	○	○	
小田原おでんサミット2015	小田原おでんサミット実行委員会	H27/4/4・5	○	○	
またも昔懐かし	(株)エンジェル	-	○	○	
小田原・箱根バスポート	小田原箱根バス会	-	○	○	
小田原おでんサミット2015おたわらおでん祭り	市(産業政策課)	-	○	○	
フデまち歩き	(特非) 小田原まちづくり応援団	-	○	○	
海賊船	(特非) 小田原まちづくり応援団	-	○	○	
小田原信託観光バス	(有) まち元気小田原	-	○	○	
小田原の丘	小田原市地産産物振興協議会	-	○	○	
『街旅』の作品発表	小田原銀座商店会	-	○	○	○
初探訪スイングダンス	小田原地産産物振興協議会	-	○	○	
しゃれイチ	駅前おしゃれ横丁商店会	毎月第3土曜日	○	○	
第10回小田原おでん祭り	(学) 小田原市観光協会	H27/5/3	○	○	○
おたわら御座さん	(特非) 小田原まちづくり応援団	-	○	○	
小田原おでん祭り	小田原おでん祭実行委員会	-	○	○	
松永記念館 庭園呈茶	市(生涯学習課)	H27/5/2	○	○	
第3回小田原あじ・地魚まつり	小田原あじ・地魚まつり実行委員会	H27/5/10	○	○	○
第9回小田原まちなか軽トラ市	まちなか市場実行委員会	H27/5/24	○	○	○
花菖蒲・あじさいまつり	小田原あじさい・花菖蒲まつり実行委員会	H27/6/6・21	○	○	○
店主が選ぶ旬大会	おたわら竹の花商店会	H27/5/23~7/19	○	○	
きまわりおでん祭り	きまわり実行委員会	H27/6/8	○	○	○
大人のためのからくり箱工作教室	小田原・箱根「からくりパズル」を広める会	H27/7/25、9/26	○	○	
第10回小田原まちなか軽トラ市	まちなか市場実行委員会	H27/8/2	○	○	○
第25回小田原みなとまつり	小田原みなとまつり実行委員会	H27/8/2	○	○	○
おたわら御座さん	(特非) 小田原まちづくり応援団	-	○	○	
小田原ちやうらん夏まつり	(一社) 小田原市観光協会	H27/7/25・26	○	○	
ODAYARA夏祭り(小田原エリア)	市(生涯学習課)	-	○	○	
小田原の伝統工芸展	市(産業政策課)	H27/7/25・26	○	○	
海賊船「海賊の祭り」実演者から聞く「海賊船の歴史」	市(生涯学習課)	H27/8/25・12/22	○	○	○
第26回小田原酒匂川花火大会	(一社) 小田原市観光協会	H27/8/1	○	○	
第2回原宿の里・真夏まつり	(一社) 小田原市観光協会	H27/8/29・30	○	○	○
小田原イズム2015	小田原イズム制作実行委員会	H27/9/26	○	○	○
朝顔まつり	(一社) 小田原市観光協会	H27/7/18~9/23	○	○	○
朝顔まつり	おたわら御座の原公園	H27/8/11~9/6	○	○	
第2回おたわら御座さん	小田原おでん祭実行委員会	H27/8/22	○	○	○
特別展「生誕140年松永安左衛門」	市(生涯学習課)	H27/9/1~27	○	○	○
第9回小田原映画祭	小田原映画祭実行委員会	H27/9/22~10/4	○	○	○
第10回湘南映画文化祭2015	(特非) 小田原まちづくり応援団	H27/8/29~12/15	○	○	
第3回新緑まつり	小田原銀座商店会	H27/10/1~12/18	○	○	
第13回小田原おでん祭り	小田原おでん祭実行委員会	H27/10/10・11	○	○	
小田原おでん祭り	小田原おでん祭実行委員会	H27/10/10・12	○	○	



【毎月第三土曜日】しゃれイチ (駅前おしゃれ横丁商店街)



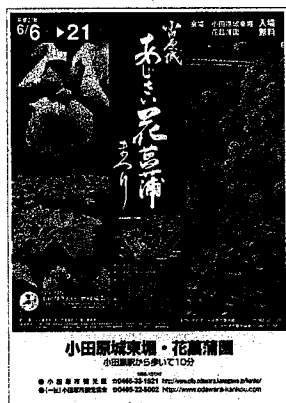
【H27/5/2】松永記念館 庭園呈茶



【H27/5/10】あじ・地魚まつり



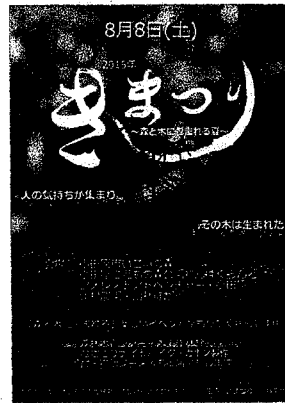
【H27/5/24】軽トラ市 (まちなか市場実行委員会)



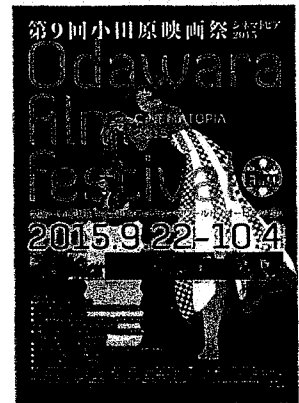
【H27/6/6-21】あじさい花菖蒲まつり



【H27/8/2】小田原みなとまつり



【H27/8/8】きまつり

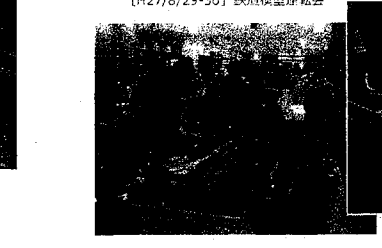
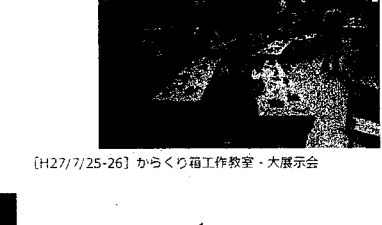
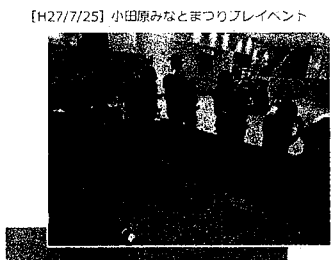
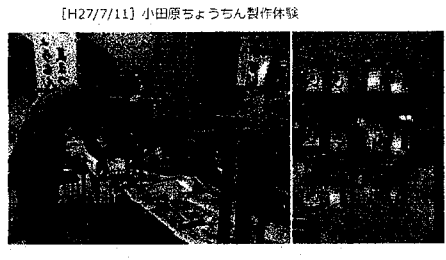
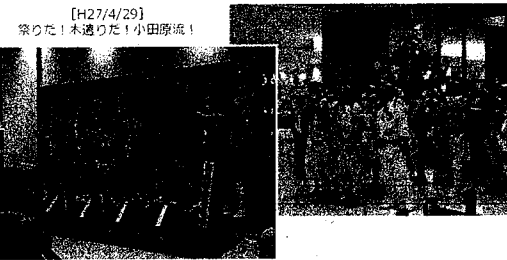


【H27/9/22-10/4】小田原映画祭

2. イベント・催事の開催状況

※主なものを抜粋 (H27.4~9 開催分)

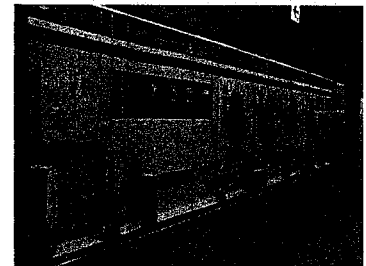
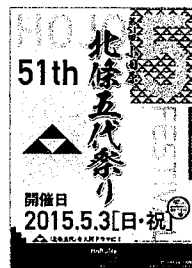
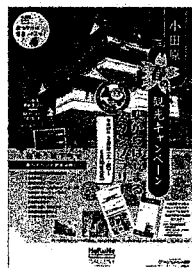
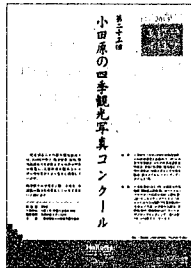
開催日・期間	名称	主催	概要
H27.4.18 (土)	DANCE HaruNe	FM小田原 (株)	児童店との季節の音楽交流をテーマにしたダンスイベント
H27.4.25 (土)	ハルネ小田原駅前市	テナント会	新鮮を中心に、新鮮な地産産品を販売 (毎月第4土曜日開催)
H27.4.29 (水祝)	祭りだ! 木遣りだ! 小田原流!	小田原神輿連絡協議会	小田原流のお神輿の担ぎ方や木遣りの紹介、実演
H27.5.2 (土)	小田原北後手作り甲冑展@Gレオ	(一)小田原市観光協会	小田原北後手作りの甲冑展による歴史教育の機会がテーマのほか手作り甲冑展との北後展覧会 (北後五代祭り)
H27.5.2 (土)~4 (月祝)	小田原みやげ市	テナント会	GWの観光客等を想定した「小田原みやげ」となる商品の販売
H27.5.8 (日)	健康福祉フェスティバル	健康福祉課	卒うたのライブパフォーマンス、小田原の製作体験
H27.5.4 (月)	みて・あそんで・つくる農 出張ワークショップ つくって遊ぼう!	日本おもちゃ会議 市 (文化政策課)	端材を使った工作やおそびはがき工作教室のほかワイヤーアートの実演と販売
H27.5.15 (金)	ハミガキまつりづくり学校	市 (企画政策課)	歯磨き習慣の定着を目的とする取り組みに、参加者全員で解決方法を話し出し、新たな取組につなげる。民間企業と連携したワークショップ
H27.6.6 (土)	水道通水における水道水PRイベント	市 (営業課)	水道通水における水道水発見イベント (水道水の提供・パネル展示)
H27.6.12 (金)~14 (日)	秋生会 展示販売会	秋生会 (木工職人グループ)	木製品の展示販売と木工体験など
H27.6.22 (月)	「小田原梅」即売会	JAかながわ西湘	生梅の販売、梅の加工品の販売ほか
H27.7.11 (土)	小田原ちょうちん製作体験	(一)小田原市観光協会	小田原ちょうちん製作体験と小田原ちょうちんまつりのPR
H27.7.18 (土)	夏のカラーテーパーアート@ハルネ小田原	市 (文化政策課・中心市街地整備課)	海の生き物をテーマに、参加者が養生テープを使用して、壁面等にカラーテープのアートを設置
H27.7.25 (土)	第25回小田原みなとまつりプレイベント	小田原みなとまつり実行委員会 (市産業振興課)	ミニチェックフェスティバル お楽しみ引換券の配布等
H27.7.25 (土)・26 (日)	からくり箱工作教室・大展示会	小田原・箱根「からくりバスル」を広める会	大人のためのからくり箱 (からくりソファ) 工作教室とからくり箱約200点の展示会
H27.8.2 (日)	夏休み子どもWS「いろいろな表情が楽しい」お面作り	からだミュージアムプロジェクト	紙で作ったお面に、やわらかい粘土を貼って、絵具で色をつけて、人物や動物などオリジナルのお面を制作
H27.8.6 (木)~9 (日)	第11回小田原もあ展ものづくり体験教室	無形文化プロジェクト「ものづくりデザイン・アート」	職人やアーティストによる風鈴、コースター等の日替わりワークショップ
H27.8.12 (水)~14 (金)	小田原みやげ市	テナント会	お土産の観光客・帰省客等を想定した「小田原みやげ」となる商品の販売
H27.8.14 (金)	第3新創薬市	小田原新創薬市実行委員会 創業支援タスクフォース	創業支援の取り組みに関するパネルディスカッション、秋開講予定の創業塾の案内等
H27.8.15 (土)~21 (金)	祭り騒ぐ競争の記憶 パネル展	(株)タカシエコー	タカシエコー小田原版2/28号~紙面で連載してきた、地元の「祭り騒ぐ競争の記憶」のパネル展示
H27.8.22 (土)・23 (日)	からくりバスルフェア	小田原・箱根「からくりバスル」を広める会	からくりバスルの工作教室、実演、販売等
H27.8.28 (金)	果物の収穫祭	JAかながわ西湘	JAかながわ西湘管内の果物がいっぱい、みかん農家の果物を集めた収穫祭・即売会
H27.8.29 (土)・30 (日)	鉄道模型運転会	内野部プロジェクト実行委員会	Nゲージの運転体験やHOゲージの走行鑑賞、内野部の紹介
H27.9.1 (日)	小田原のまちづくりデザインを考えるWS	(一)日本建築学会 市 (都市政策課)	全国の産地や都市づくりを学ぶ学生が小田原の街づくりを提案する発表会など (学生と産地との連携によるワークショップ)
H27.9.12 (土)・13 (日)	鉄道模型運転体験@ハルネ小田原	小田原鉄道歴史研究会	Nゲージの運転体験、講演「小田原の鉄道スポットの紹介と人車鉄道の話」
H27.9.16 (水)	夏のミニコンサート	市 (文化政策課)	市役所で毎月第3水曜日開催しているミニコンサートの出張版 (今回はアンガールズ (民謡楽団) の音楽)
H27.9.26 (土)	からくりバスルを楽しむ会	小田原・箱根「からくりバスル」を広める会	からくりバスルの工作教室、フリーマーケット、からくり職人による「からくり箱の歴史、製作秘話」のトークショー
H27.9.27 (日)	認知症をたのむしよう会イベント	認知症をたのむしよう会イベント実行委員会	関係団体による認知症啓発のための寸劇、クイズ、DVD鑑賞、健康相談ブースなど



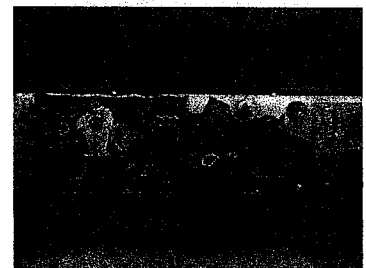
3. ギャラリーの展示状況

※H27.4～9 展示分

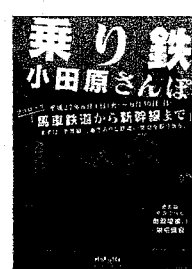
展示名称	主催	期間	区画面	概要
小田原の四季観光写真コンクール	市(小田原市観光協会)	H27.3.17-31.13	01/02	第23回小田原の四季観光写真コンクールの入賞作品(39点)の展示
小田原 春の観光キャンペーン	市(観光課)	H27.3.21~5.7	03	春の観光キャンペーン期間中(3月21日~5月10日)に開催されるイベントや期間中開催されるスタンプラリー、観光回遊バス、レンタサイクルの案内を展示
第51回 小田原北條五代祭り	市(小田原市観光協会)	H27.4.14~5.7	01/02	第51回小田原北條五代祭りのパレードコースや祭りのご案内のほか小田原北條五代まつりタビのイラスト展示
これが、小田原ブックです。	市(広報広聴課)	H27.5.8~6.4	01~03	小田原の魅力新たな切り口でまとめたシティプロモーション冊子「小田原ブック」で使われている写真や誘客の感想を展示
市民が選んだ「小田原みやげ」小田原セレクトショ2015	市(産業政策課)	H27.6.5~6.30	01/02	「市民が選んだ小田原みやげ」に選定された33品の商品の紹介展示
箱根シオパークフォトコンテスト作品展 ～これがわたしのシオパーク～	箱根シオパーク推進協議会	H27.6.5~6.30	03	フォトコンテストの入賞作品4点と応募作品の一部を展示
第25回小田原みなとまつり	小田原みなとまつり実行委員会	H27.7.1~8.3	01/02	第25回小田原みなとまつりのイベントや会場のご案内などみなとまつりの魅力を紹介
小田原城のあゆみ 第1期「廃城から御用邸時代」	市(観光課)	H27.7.1~9.30	03	廃城から御用邸時代の小田原城の歴史と小田原城天守閣の耐震改修工事の様子を紹介(4期にわたってH28.4まで紹介)
乗り鉄小田原さんぽ	小田原鉄道歴史研究会	H27.8.4~9.24	01/02	電車鉄道から新幹線までの小田原の鉄道の歴史や小田原周辺の鉄道探訪スポット50を紹介
小田原駅95周年記念展示 ～市民も知らない小田原駅～	JR東日本小田原駅	H27.9.25~10.24	01/02	小田原駅長が、95年前の小田原駅舎の様子や今の小田原駅を紹介



小田原北條五代祭り



小田原みなとまつり



小田原セレクトショ2015
市民が選んだ「小田原みやげ」

お城通り地区再開発事業について

【実施方針（案）の取り扱いについて】

- この実施方針（案）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し、事業採算性等の検証結果を反映したものである。
- 具体的な施設規模、費用負担等については、昨今の建設費の高騰や賃料設定など、社会経済情勢を踏まえて試算している。
- モデルプランについては、事業成立性を検証するためのプロセスであり、想定する施設規模やその内容について検討を重ねたもので、確定したプランではない。

【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）】

I 策定にあたって

1 現況調査等

(1) 再開発事業の現状

- ・建設費の高騰により総事業費が膨らむ一方、テナント賃料は現状維持という状況にあり、建設費の増に見合う収入を見込むためには、長期的に安定した施設を配置するなどの工夫が必要である。

(2) 民間事業者からの意見

- ・建設費の高騰など厳しい状況ではあるが、交通結節点としての小田原駅周辺は評価が高く、事業への強い参画意欲を持っている。
- ・公共・公益施設は、一定の集客効果が見込めるため、民間テナントとの複合施設として整備することが望ましい。

(3) 事業採算性の検証

- ・建設単価、不動産業界の賃料相場など市場動向を分析し、モデルプランに基づき、現状での総事業費、市の負担額を試算した。
- ・その上で、不動産指標（NOI利回り）を用いて事業採算性の検証を行うとともに、民間事業者へのヒアリングを重ね、実勢に合致した検証を行った。

(NOIとは：Net Operating Incomeの略。収入（賃料）から、実際に発生した経費（管理費、固定資産税など）を控除して求める。また、不動産物件の収益力として、NOIを初期投資額で割った「NOI利回り」を指標に、投資案件が評価される。)

2 意見聴取の状況

(1) 市民アンケート調査について

実施方針（案）を作成するにあたり、市民意見を聴取するため、施設及びサービス内容等についてのアンケート調査を実施した。

対象者	無作為抽出による 1,500人
回答数	558通（回答率37.2%）

(ア) 回答者の属性等

- ・回答者の内訳は、男性4割（224人）、女性6割（333人）。※記載なし1人
- ・60歳代と70歳代からの回答が、全体の約4割を占めている。
- ・市内での居住年数30年以上の方が約6割を占めている。
- ・回答率に地域別の偏りはない。

※性別、居住地域については、偏りなく回答をいただいております、年齢が比較的高く、小田原に長く居住している方が高い関心を示している。

(イ) 複合集客施設の内容

- ・「ホテル」については、ビジネスホテルが妥当とする回答が約4割あり、レストランやカフェなどの併設が必要であるとの回答が約5割となっている。シティホテル、リゾートホテル等の要望もいただいている。
- ・「ライブラリー機能」、「子育て支援機能」、「コンベンション機能」については、約8割の方が配置を希望している。
- ・施設の整備により、約9割の方が駅周辺の利便性が高まると回答している。

※「広域交流施設ゾーン整備の基本的な事業化方針の骨子」に示す施設構成については、概ね賛同が得られている結果であった。

(ウ) 主な自由意見（回答者数558人のうち、279件の意見）

- ・外国人を含む観光客などをターゲットとした商業施設を誘致すべき
- ・出張等のビジネス需要に対応したホテルなど、交流人口の増に資する施設の設置
- ・観光バス乗降場などの駅周辺における公共交通機能の強化や安全性の向上
- ・ライブラリー機能や子育て支援機能などの公共・公益施設は、必要最小限に留める

※外国人を含む観光客やビジネス需要など、来街者の増に資する施設を望む声や、駅周辺の公共交通機能の強化に関する意見が多数寄せられた。

(2) 各種関係団体からの意見

- ・駅前の立地を活かした、交流人口の増に資する施設整備を望む
- ・外国人観光客を東口に誘導するため、観光バス乗降場を整備すべきである
- ・公共・公益施設の規模は、必要最小限のものとすべきである
- ・民間からのアイデアにより、小田原の魅力を生かした施設整備を期待する
- ・子ども達の将来を見据え、安心・安全な街づくりをお願いする
- ・これからの人口減を考えると、箱物は作るべきではない

3 事業化の方向性

- ・これまでに行ったアンケートや現状調査、各種意見を参考に、次のとおり事業化の方向性を示す。

<身の丈にあった事業>

- ・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も十分に検討することとし、適正な規模の施設とする。

<公共交通ネットワークとの連携>

- ・事業の成立性を高める要素として、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すための機能検討を加える。

<地域経済振興への貢献>

- ・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 成案確定に向けての課題

<身の丈にあった事業>

- ・建設費高騰の折、初期投資である建設費の負担が大きくなることが想定され、商業・業務施設の誘致や賃料設定が事業成立の鍵となるため、適正な施設規模・内容を求め、市及び民間事業者のリスクを最小化するための仕組みについて検討する。

<公共交通ネットワークとの連携>

- ・駅前広場の利便性を向上させるため、東口、西口の機能分担を見直すとともに、不足している観光バス等乗降場の整備を図る必要がある。

<地域経済振興への貢献>

- ・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とともに、中心市街地はもとより、市内全域、周辺地域への回遊性を向上させる必要がある。

II 整備方針

1 施設等の内容

機能（施設）	内 容
ライブラリー機能	施設面積は 1,300 m ² 程度を想定。「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を検討する。
子育て支援機能	施設面積は 300 m ² 程度を想定。「おだび子育て支援センター」の機能移転を前提として配置を検討し、利用率向上を目指す。
商業機能	交通結節点である小田原駅前の特性を生かして、にぎわいの創出を図ることを基本とし、外国人観光客を含む来街者の増に資する業種を期待する。
業務機能	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。また、アンケートでニーズの高かった金融機関についても考慮する。
コンベンション機能	施設面積は 400 m ² 程度を想定。飲食を伴う会合や会議の開催が可能であり、商業・業務施設との連携による多様な用途に対応できるものとし、民間事業者の経験やノウハウによる運営を目指す。
ホテル機能	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、シングルユース主体の宿泊施設を誘致し、レストランやカフェの併設による一体的なサービスを希望する。
広場機能	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とし、各種イベント等によるにぎわいや、市民及び来街者の休憩等を想定したやすらぎの空間を創出する。

2 想定モデルプラン

事業性の検討において、「広域交流施設ゾーン整備の基本的な事業化方針の骨子」に則った、施設・機能を配置した2つのモデルプランを想定した。

(プランの詳細については、「資料5 モデルプラン図(14ページから21ページ)」を参照)

想定モデルプランのイメージ

	検討案1	検討案2
施設構成イメージ	<p>凡例</p> <p>公共・公益施設 民間施設</p> <p>都市型ホテル ライブラリー 子育て支援 コンベンション</p> <p>商業 広場 商業・業務・サービス</p> <p>借地権者:事業者 底地:市</p>	<p>凡例</p> <p>公共・公益施設 民間施設</p> <p>都市型ホテル</p> <p>ライブラリー 子育て支援 コンベンション 広場 商業・業務・サービス</p> <p>借地権者:事業者 底地:市</p>
整備費等	建物延床面積 : 10,300㎡ 公共・公益施設 : 3,400㎡ (共用部分1,400㎡を含む) 民間施設 : 6,900㎡ (共用部分1,200㎡を含む)	建物延床面積 : 11,400㎡ 公共・公益施設 : 3,000㎡ (共用部分1,000㎡を含む) 民間施設 : 8,400㎡ (共用部分1,500㎡を含む)
	総事業費 : 3,750百万円 補助額 : 1,300百万円 (国:650百万円) (市:650百万円) 市年間負担額 : 36百万円 (運営費を除く)	総事業費 : 4,360百万円 補助額 : 1,360百万円 (国:660百万円) (市:700百万円) 市年間負担額 : 57百万円 (運営費を除く)
建物の概要	公共・公益施設 : 2,000㎡ ライブラリー機能 : 1,300㎡ 子育て支援機能 : 300㎡ コンベンション機能 : 400㎡	
	民間事業者 : 5,700㎡ 商業・業務機能 : 2,600㎡ ホテル機能(136室) : 3,100㎡	民間事業者 : 6,900㎡ 商業・業務機能 : 2,600㎡ ホテル機能(175室) : 4,300㎡
	事業用地貸付面積 : 5,900㎡ (ゾーン全体)	事業用地貸付面積 : 3,000㎡ (公共・公益施設部分を除く)
NOI利回り	7.63%	8.10%

※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。

3 事業スキーム

- ・提案競技（プロポーザル）方式により選定する民間事業者が、設計、施工、管理、運営を行うこととし、市は、定期借地権（事業用定期借地権）を設定して用地を貸付ける。

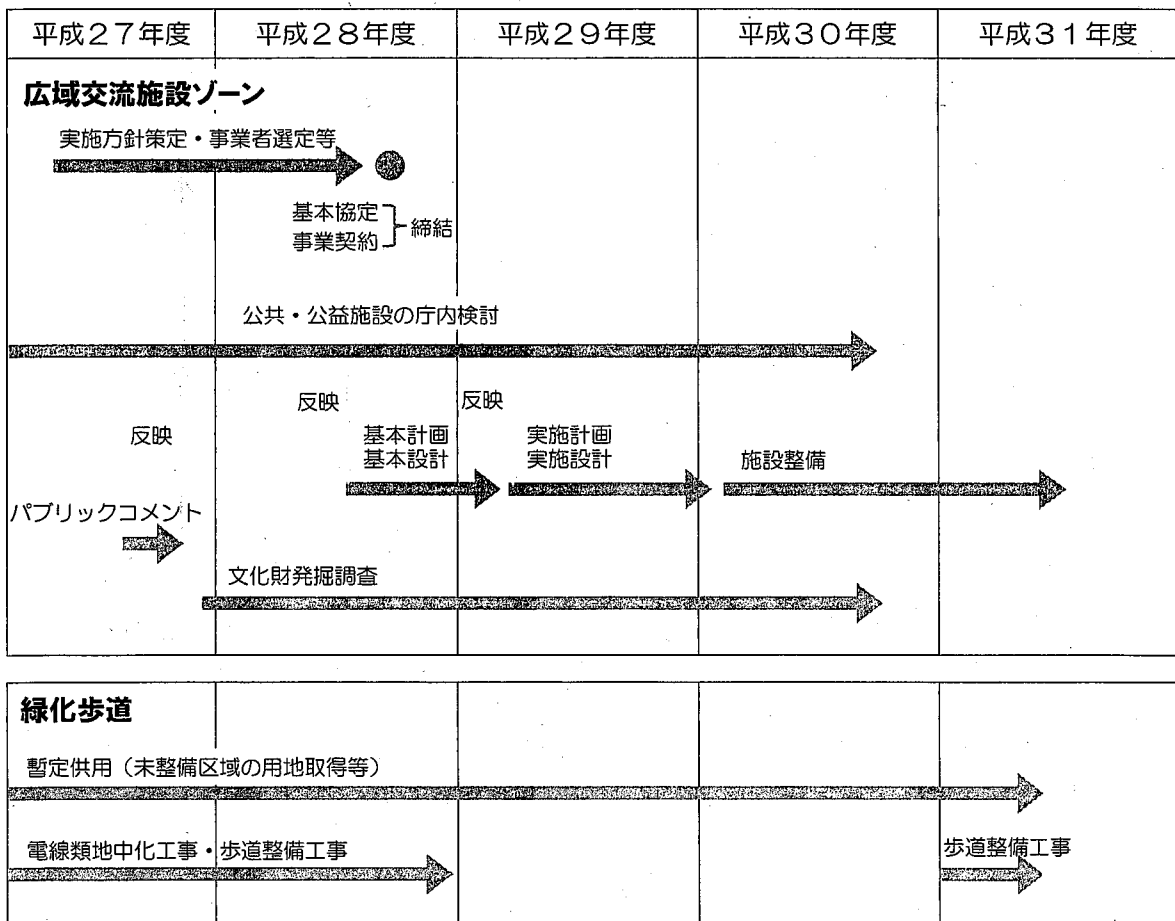
4 費用の負担

- ・市の負担は、公共・公益施設及び供用部分の建設に係る費用について、国交付金を財源として補助し、整備完了後は、賃借料、維持管理費、運営費を負担する。
- ・事業者の負担については、事業提案に係る費用、事業期間中の借地料、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とする。

5 事業者の選定

- ・事業者から受付けた提案書の審査は、公正および公平性を確保することを目的として、有識者及び各種団体代表者、市の職員で構成する事業者選定委員会で行う。
- ・審査方法及び選定は、あらかじめ定めた事業者選定基準に基づいて提案書の審査を実施し、優先交渉権者を決定する。

6 今後のスケジュール



【パブリックコメントの実施について】

広域交流施設ゾーンの整備にあたり、施設の規模、内容をはじめ、事業全般に係る事項について、幅広く市民の意見を聴取し、成案確定に向けた課題解決の一助とするため、パブリックコメントを実施するものである。

1 実施内容

- ・広域交流施設ゾーン整備実施方針（案）

2 意見提出期間

- ・平成28年1月4日（月）から平成28年2月2日（火）までの30日間

3 周知方法

- ・広報おだわらへの掲載、市ホームページへの掲載
- ・拠点施設整備課、行政情報センター、タウンセンター、支所、連絡所及び窓口コーナーへの配架

**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 27 年 12 月

小田原市

Ⅰ 策定にあたって

1 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。

2 整備の基本的な考え方

- ・広域交流施設ゾーンの整備にあたっては、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、中心市街地活性化と地域経済の振興を目指すものとする。

3 現況調査等

(1) 再開発事業の現状

- ・建設費の高騰により総事業費が膨らむ一方、テナント賃料は現状維持という状況にあり、建設費の増に見合う収入を見込むためには、長期的に安定した施設を配置するなどの工夫が必要である。

(2) 民間事業者からの意見

- ・建設費の高騰など厳しい状況ではあるが、交通結節点としての小田原駅周辺は評価が高く、事業への強い参画意欲を持っている。
- ・公共・公益施設は、一定の集客効果が見込めるため、民間テナントとの複合施設として整備することが望ましい。

(3) 事業採算性の検証

- ・建設単価、不動産業界の賃料相場など市場動向を分析し、モデルプランに基づき、現状での総事業費、市の負担額を試算した。
- ・その上で、不動産指標（NOI利回り）を用いて事業採算性の検証を行うとともに、民間事業者へのヒアリングを重ね、実勢に合致した検証を行った。

(NOIとは: Net Operating Income の略。収入(賃料)から、実際に発生した経費(管理費、固定資産税など)のみを控除して求める。また、不動産物件の収益力として、NOIを初期投資額で割った「NOI利回り」を指標に、投資案件が評価される。)

4 意見聴取の状況

(1) 市民アンケート調査について

実施方針(案)を作成するにあたり、市民意見を聴取するため、施設及びサービス内容等についてのアンケート調査を実施した。

対象者	無作為抽出による 1,500人
回答数	558通(回答率37.2%)

(ア) 回答者の属性等

- ・回答者の内訳は、男性4割(224人)、女性6割(333人) ※記載なし1人
- ・60歳代と70歳代からの回答が、全体の約4割を占めている。
- ・市内での居住年数30年以上の方が約6割を占めている。
- ・回答率に地域別の偏りはない。

※性別、居住地域については、偏りなく回答をいただいております、年齢が比較的高く、小田原に長く居住している方が高い関心を示している。

(イ) 複合集客施設の内容

- ・「ホテル」については、ビジネスホテルが妥当とする回答が約4割あり、レストランやカフェなどの併設が必要であるとの回答が約5割となっている。シティホテル、リゾートホテル等の要望もいただいている。
- ・「ライブラリー機能」、「子育て支援機能」、「コンベンション機能」については、約8割の方が配置を希望している。
- ・施設の整備により、約9割の方が駅周辺の利便性が高まると回答している。

※「広域交流施設ゾーン整備の基本的な事業化方針の骨子」に示す施設構成については、概ね賛同が得られている結果であった。

(ウ) 主な自由意見 (回答者数 558 人のうち、279 件の意見)

- ・外国人を含む観光客などをターゲットとした商業施設を誘致すべき
- ・出張等のビジネス需要に対応したホテルなど、交流人口の増に資する施設の設置
- ・観光バス乗降場などの駅周辺における公共交通機能の強化や安全性の向上
- ・ライブラリー機能や子育て支援機能などの公共・公益施設は、必要最小限に留める

※外国人を含む観光客やビジネス需要など、来街者の増に資する施設を望む声や、駅周辺の公共交通機能の強化に関する意見が多数寄せられた。

(2) 各種関係団体からの意見

- ・駅前の立地を活かした、交流人口の増に資する施設整備を望む
- ・外国人観光客を東口に誘導するため、観光バス乗降場を整備すべきである
- ・公共・公益施設の規模は、必要最小限のものとするべきである
- ・民間からのアイデアにより、小田原の魅力を生かした施設整備を期待する
- ・子ども達の将来を見据え、安心・安全な街づくりをお願いする
- ・これからの人口減を考えると、箱物は作るべきではない

5 事業化の方向性

- ・これまでに行ったアンケートや現状調査、各種意見を参考に、次のとおり事業化の方向性を示す。

<身の丈にあった事業>

- ・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も十分に検討することとし、適正な規模の施設とする。

<公共交通ネットワークとの連携>

- ・事業の成立性を高める要素として、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すための機能検討を加える。

<地域経済振興への貢献>

- ・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。

6 成案確定に向けての課題

<身の丈にあった事業>

- ・建設費高騰の折、初期投資である建設費の負担が大きくなることが想定され、商業・業務施設の誘致や賃料設定が事業成立の鍵となるため、適正な施設規模・内容を求め、市及び民間事業者のリスクを最小化するための仕組みについて検討する。

<公共交通ネットワークとの連携>

- ・駅前広場の利便性を向上させるため、東口、西口の機能分担を見直すとともに、不足している観光バス等乗降場の整備を図る必要がある。

<地域経済振興への貢献>

- ・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とともに、中心市街地はもとより、市内全域、周辺地域への回遊性を向上させる必要がある。

II 整備方針

1 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）

2 施設の目的

(1) 県西の「玄関口」としての役割

- ・交通結節点としての小田原駅前の特性を活かした施設
- ・歴史、文化を尊重した「小田原の顔」となる施設

(2) 快適で利便性の高い「広域交流の拠点」を整備

- ・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

(3) 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

3 施設等の内容

- ・低・中層階にライブラリー機能、子育て支援機能、商業・業務機能、コンベンション機能の配置を想定する。
- ・上層階には、外国人を含む観光客やビジネス需要に対応する都市型ホテルを誘致する。
- ・ペDESTリアンデッキから望む小田原城天守閣の眺望を確保し、適切な規模の広場を配置する。

(1) ライブラリー機能

- ・施設面積は 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を検討する。
- ・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。

(2) 子育て支援機能

- ・施設面積は 300 m²程度を想定する。
- ・「おだびよ子育て支援センター」の機能移転を前提として配置を検討し、更なる利用率向上を目指す。

(3) 商業・業務機能

<商業機能>

- ・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>

- ・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。

(4) コンベンション機能

- ・施設面積は 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。

(5) ホテル機能

- ・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、シングルユース主体の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。

(6) 広場機能

- ・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。

2 想定モデルプラン

事業性の検討において、「広域交流施設ゾーン整備の基本的な事業化方針の骨子」に則った、施設・機能を配置した2つのモデルプランを想定した。

(プランの詳細については、「モデルプラン図(14ページから21ページ)」を参照)

想定モデルプランのイメージ

	検討案 1	検討案 2
施設構成イメージ	<p>凡例</p> <p>公共・公益施設 民間施設 都市型ホテル ライブラリー 子育て支援 コンベンション 商業 広場 商業・業務・サービス 借地権者・事業者 底地・市</p>	<p>凡例</p> <p>公共・公益施設 民間施設 都市型ホテル ライブラリー 子育て支援 コンベンション 商業・業務・サービス 広場 借地権者・事業者 底地・市</p>
整備費等	建物延床面積 : 10,300㎡ 公共・公益施設 : 3,400㎡ (共用部分1,400㎡を含む) 民間施設 : 6,900㎡ (共用部分1,200㎡を含む)	建物延床面積 : 11,400㎡ 公共・公益施設 : 3,000㎡ (共用部分1,000㎡を含む) 民間施設 : 8,400㎡ (共用部分1,500㎡を含む)
	総事業費 : 3,750百万円 補助額 : 1,300百万円 (国: 650百万円) (市: 650百万円) 市年間負担額 : 36百万円 (運営費を除く)	総事業費 : 4,360百万円 補助額 : 1,360百万円 (国: 660百万円) (市: 700百万円) 市年間負担額 : 57百万円 (運営費を除く)
建物の概要	公共・公益施設 : 2,000㎡ ライブラリー機能 : 1,300㎡ 子育て支援機能 : 300㎡ コンベンション機能 : 400㎡	
	民間事業者 : 5,700㎡ 商業・業務機能 : 2,600㎡ ホテル機能(136室) : 3,100㎡	民間事業者 : 6,900㎡ 商業・業務機能 : 2,600㎡ ホテル機能(175室) : 4,300㎡
	事業用地貸付面積 : 5,900㎡ (ゾーン全体)	事業用地貸付面積 : 3,000㎡ (公共・公益施設部分を除く)
NOI利回り	7.63%	8.10%

※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。

5 事業スキーム

- ・事業施行を民間事業者委ねるものとし、設計、建設、管理、運営を行う。
- ・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。

6 費用の負担

(1) 市の負担

- ①公共・公益施設及び供用部分の建設に係る費用について、国交付金を財源として補助
- ②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

- ①事業提案に係る費用の負担
- ②事業期間中の借地料の負担
- ③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
- ④その他、事業に関し市が負担すべきもの以外のもの

7 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は、公正および公平性を確保することを目的として、有識者及び各種団体代表者、市の職員で構成する選定委員会で行う。

(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。
- ・審査に際しては、あらかじめ定めた事業者選定基準に基づき、提案書の審査を実施する。
- ・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およ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。

8 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。

9 スケジュール

内 容
選定委員会の設置
第1回選定委員会審議会 実施方針、募集要項、要求水準書、選定基準の確定
① 募集要項等の公表
② 募集要項等に関する事業者からの質問受付
③ 募集要項等に関する事業者からの質問への回答
④ 参加表明書、資格審査申請書類の受付
第2回選定委員会審議会 一次選考（書類選考）
⑤ 資格審査結果の通知
⑥ 応募者との個別対話の実施（予定）
⑦ 提案書の受付
第3回選定委員会審議会 二次選考（提案競技選考）
⑧ 優先交渉権者の決定および公表
⑨ 基本協定の締結
⑩ 事業契約の締結

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)	○
		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	市施設と民間施設を1つの建物として計画する場合	○ (備品部分)	(○) (建物部分)
		市施設と民間施設を別の建物として計画する場合	○	
	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	1 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	2 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	3 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	○	
		4 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	5 市の支払う対価に係る消費税の変更によるもの	○	
		6 事業者の利益に課される税の変更によるもの		○
		7 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	8 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	9 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	○
		10 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	11 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		○
		12 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	13 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	○	
		14 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	15 応募費用に関するもの		○
	公募書類リスク	16 公募書類の誤りによるもの	○	
	契約締結リスク	17 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）	○	
		18 事業者の責めにより、事業者と契約が締結できない場合		○
		19 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	20 事業者の事業放棄、破綻などによるもの		○
		21 市の債務不履行、当該サービスが不要となった場合	○	
		22 戦争、暴動、天災などの不可抗力による場合	△	△
		23 法令の新設、変更による場合	△	△
民間施設リスク	24 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	25 市が実施した測量・調査に関するもの	○	
		26 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	27 市の提示条件・指示の不備や変更によるもの	○	
		28 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

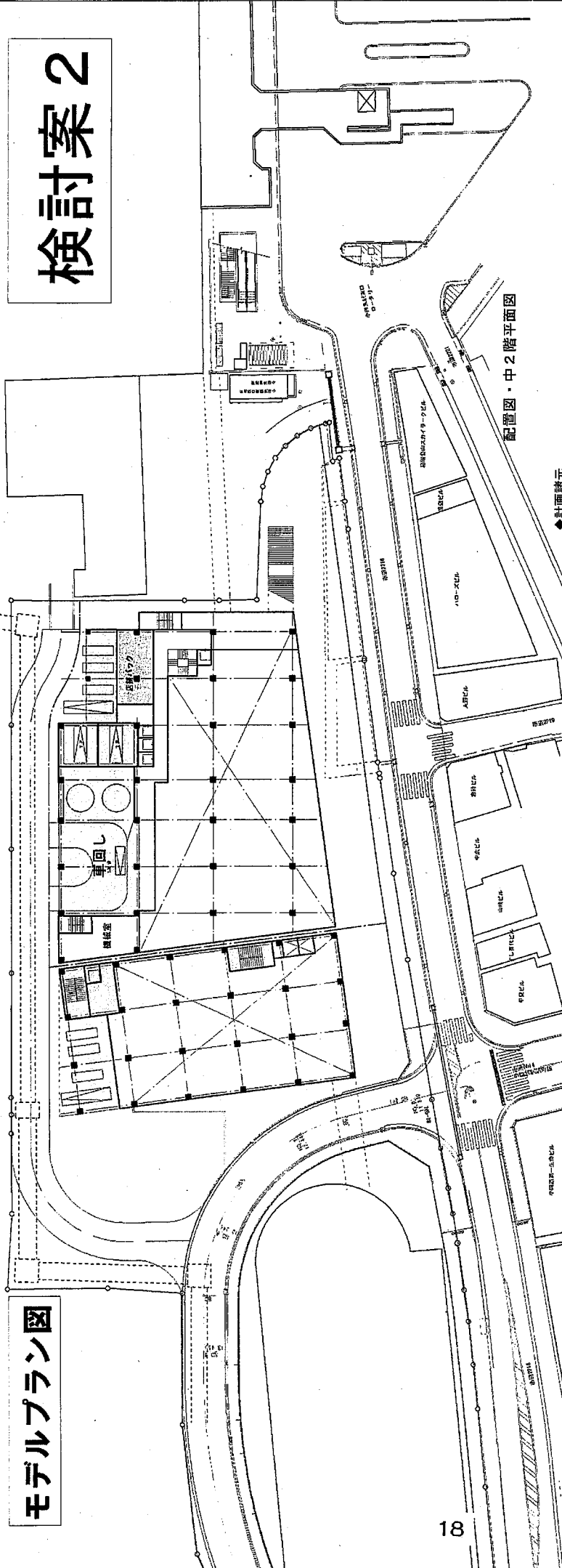
段階	リスクの種類	リスクの内容	リスクの負担	
			市	事業者
計画・設計	資金調達リスク	29 事業者の資金調達に関するもの		○
		30 市の資金調達に関するもの	○	
建設	物価変動リスク	31 設計・建設期間中のインフレーション・デフレーション		○
		32 市の責め（提示条件、指示の不備や要求水準の変更など）による工事の遅延や未完工のリスク	○	
			33 不可抗力による工事の遅延や未完工のリスク	△
	34 上記以外の要因による工事の遅延や未完工のリスク		○	
	建設コストリスク	35 市の責め（提示条件、指示の不備や要求水準の変更など）による工事費の増大	○	
		36 不可抗力による工事費の増大	△	△
		37 上記以外の要因による工事費の増大		○
	性能リスク	38 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	39 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	40 施工監理に関するもの		○
	用地リスク	41 事業用地の確保に関するもの	○	
		42 市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
		43 予見できない地中障害物等が発見された場合	○	
		44 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	45 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	46 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	○	
		47 不可抗力により起因する維持管理費・運営費の増大	△	△
		48 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	49 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	50 市施設、共用施設の瑕疵	△	△
	施設・備品の損傷・盗難等リスク	51 市の責めによる損傷等	○	
		52 不可抗力に起因する損傷等	△	△
		53 第三者の責めによる損傷等	△	△
		54 上記以外の要因による損傷等		○
支払遅延・不能リスク	55 市の事由による支払遅延・不能	○		
終了時	移管手続リスク	56 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

モデルプラン図

検討案2

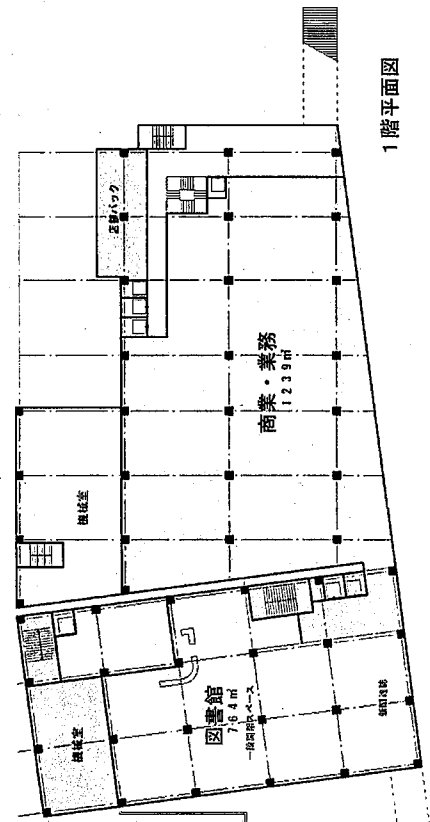


◆計画諸元

敷地面積	5986㎡
建築面積	3184㎡
延べ面積	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

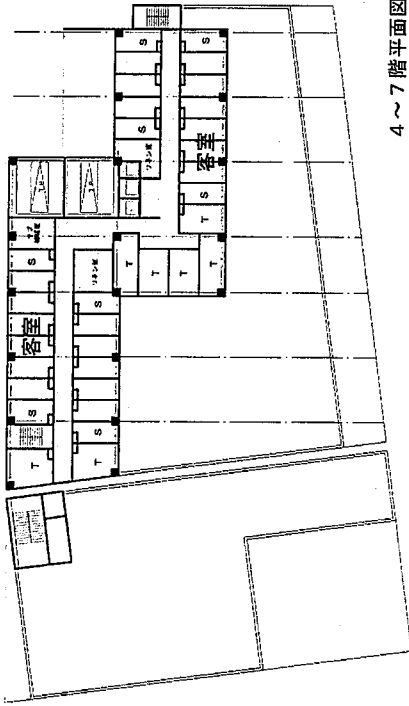
階	商業業務	ホテル	コパソック	図書館	子育て	共用	駐車場等	延床面積
塔屋						55		55
7階	809	809						809
6階	809	809						809
5階	809	809						809
4階	809	809						809
3階		809	413			368		1,591
2階	1,297	164		573	300	290	87	2,711
中2階						412	609	1,092
1階	1,326	0		764		680		2,772
合計	2,625	4,280	413	1,337	300	1,806	696	11,457



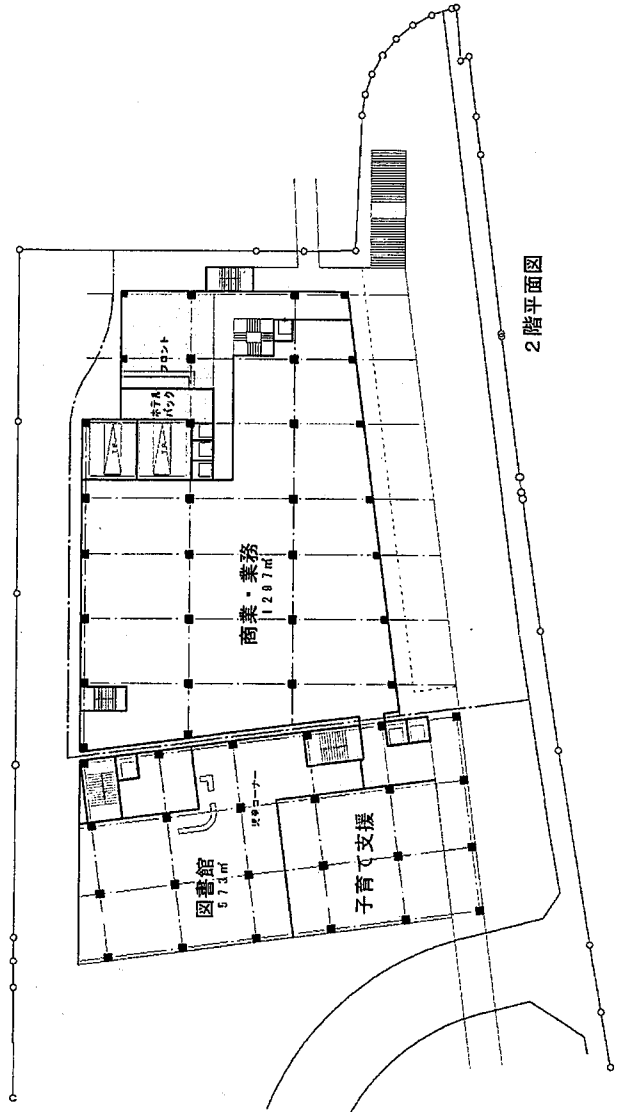
1階平面図

検討案2

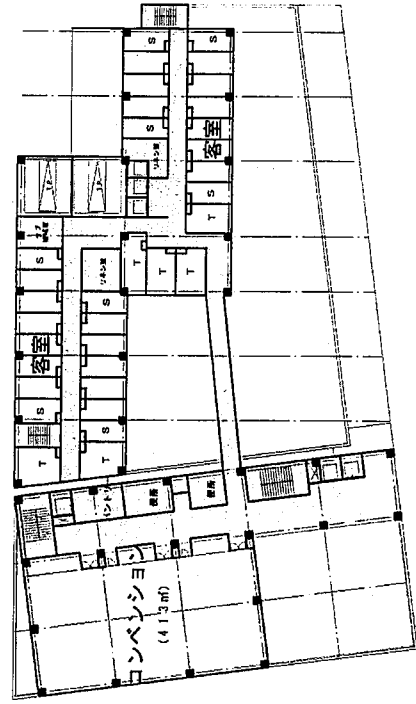
客室 シングル：28室×5層＝140室
 ツイン：7室×5層＝34室 (3階のみ6室)
 合計 175室



4～7階平面図

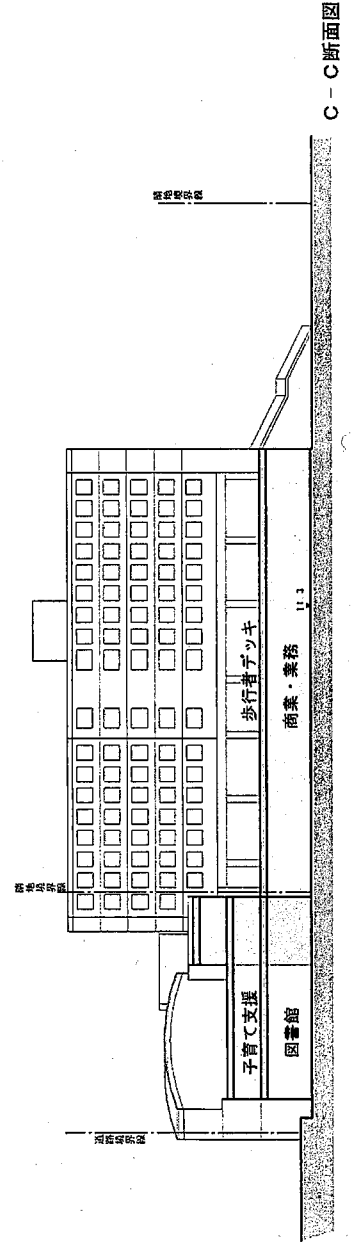
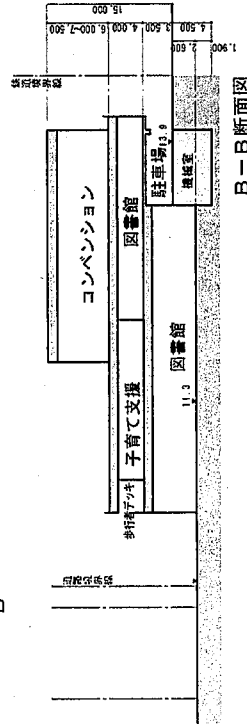
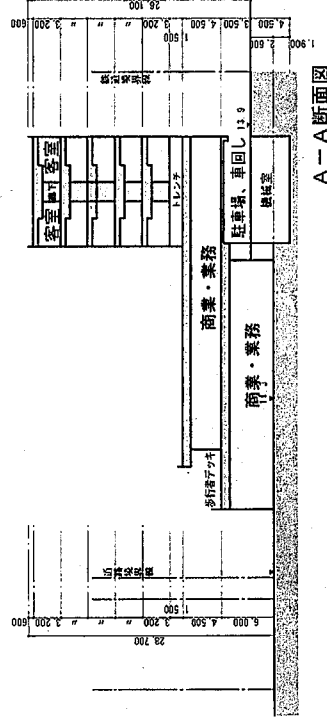
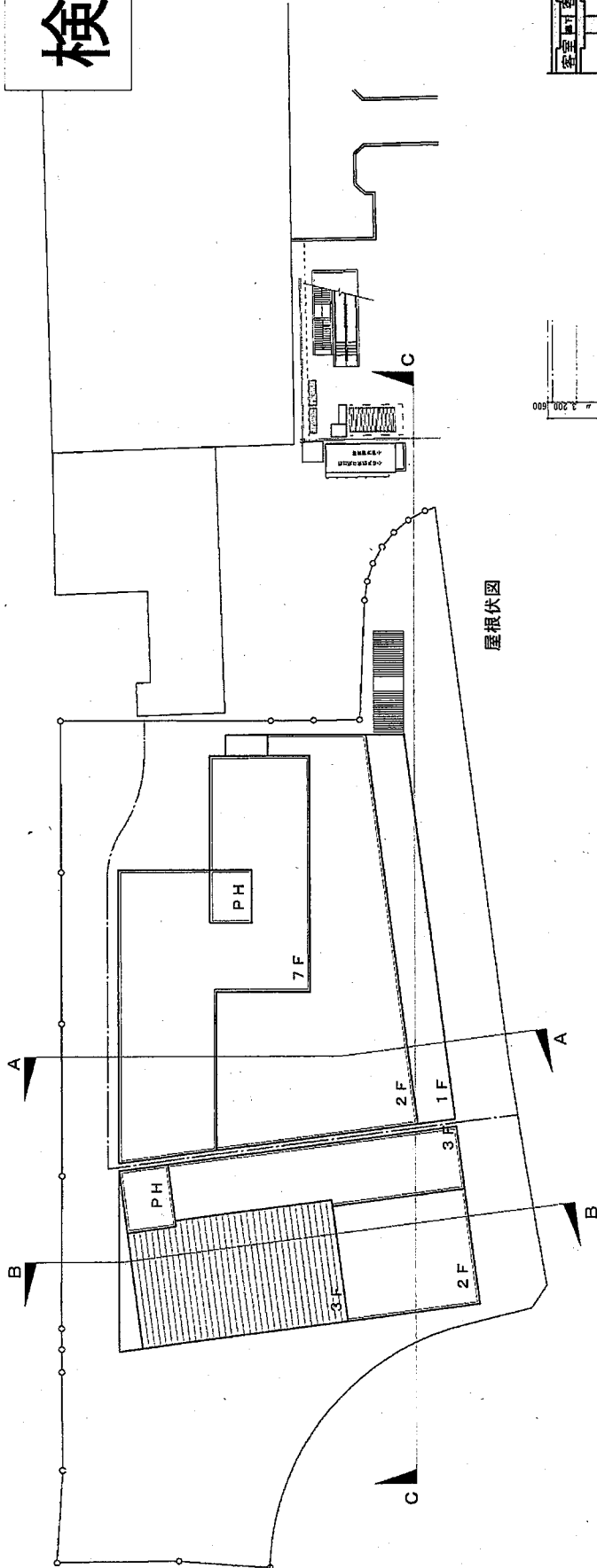


2階平面図

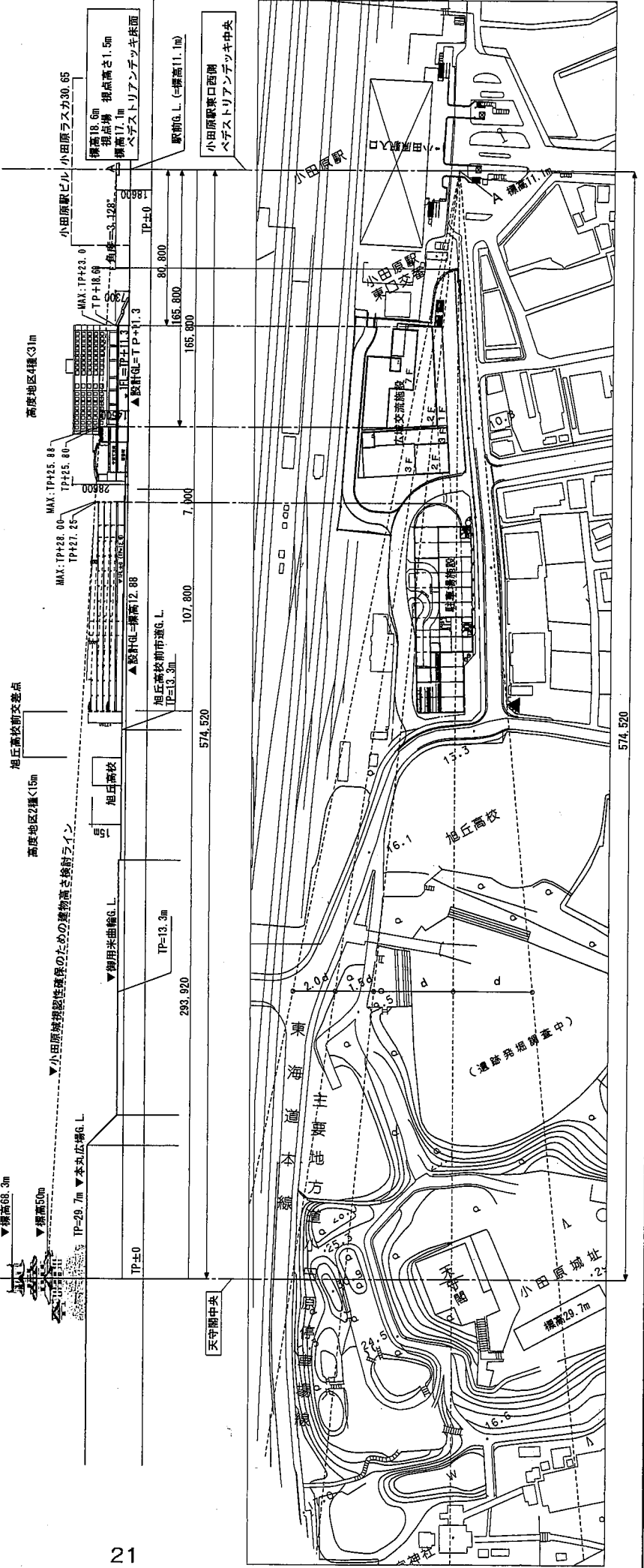
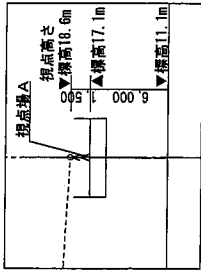
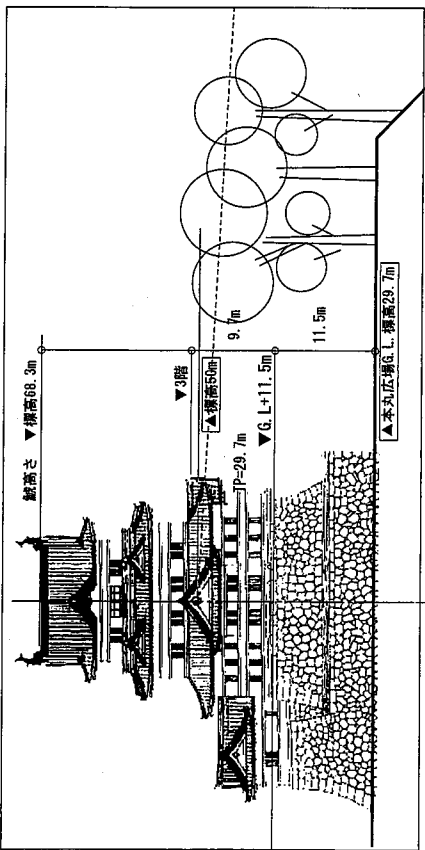


3階平面図

検討案2



検討案2



小田原駅東口お城通り地区再開発事業についての
市民アンケート調査

平成 27 年 12 月

小田原市

1 調査の概要

(1)調査の実施方法

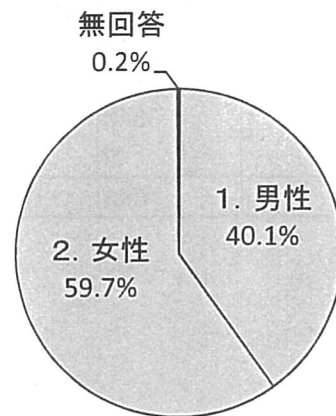
調査票配布 : 郵送配布
調査票回収 : 郵送回収
調査期間 : 平成27年9月8日～平成27年9月24日

(2)調査対象、配布数、回収数、回収率

調査対象 : 小田原市民を対象として、無作為に抽出
配布数 : 1,500 通
回収数 : 558 通
回収率 : 37.2 %

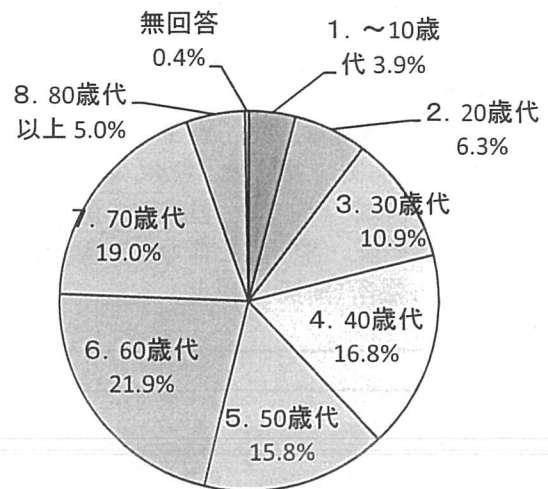
問1 あなたの性別は？

	回答数	構成比
1. 男性	224	40.1%
2. 女性	333	59.7%
無回答	1	0.2%
合計	558	100.0%



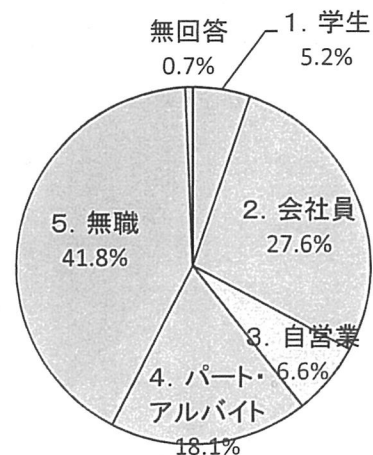
問2 あなたの年齢は？

	回答数	構成比
1. ~10歳代	22	3.9%
2. 20歳代	35	6.3%
3. 30歳代	61	10.9%
4. 40歳代	94	16.8%
5. 50歳代	88	15.8%
6. 60歳代	122	21.9%
7. 70歳代	106	19.0%
8. 80歳代以上	28	5.0%
無回答	2	0.4%
合計	558	100.0%



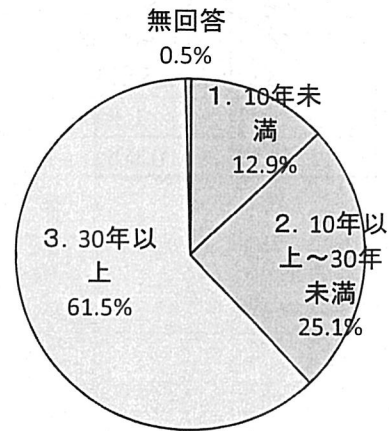
問3 あなたのお仕事は？

	回答数	構成比
1. 学生	29	5.2%
2. 会社員	154	27.6%
3. 自営業	37	6.6%
4. パート・アルバイト	101	18.1%
5. 無職	233	41.8%
無回答	4	0.7%
合計	558	100.0%



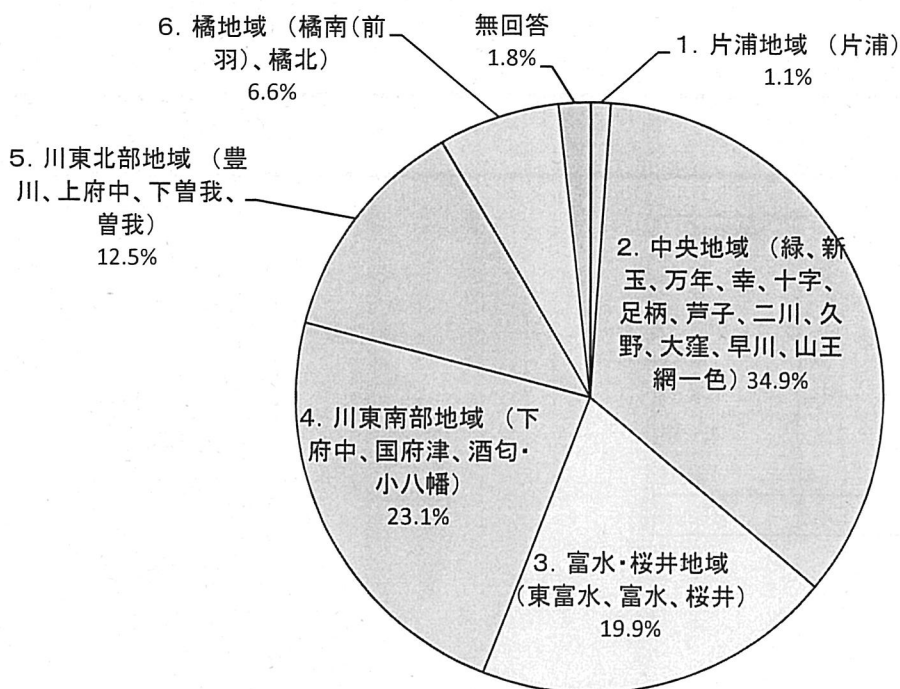
問4 小田原市に通算して何年くらい住んでいますか？

	回答数	構成比
1. 10年未満	72	12.9%
2. 10年以上～30年未満	140	25.1%
3. 30年以上	343	61.5%
無回答	3	0.5%
合計	558	100.0%



問5 あなたのお住まいの地域は？

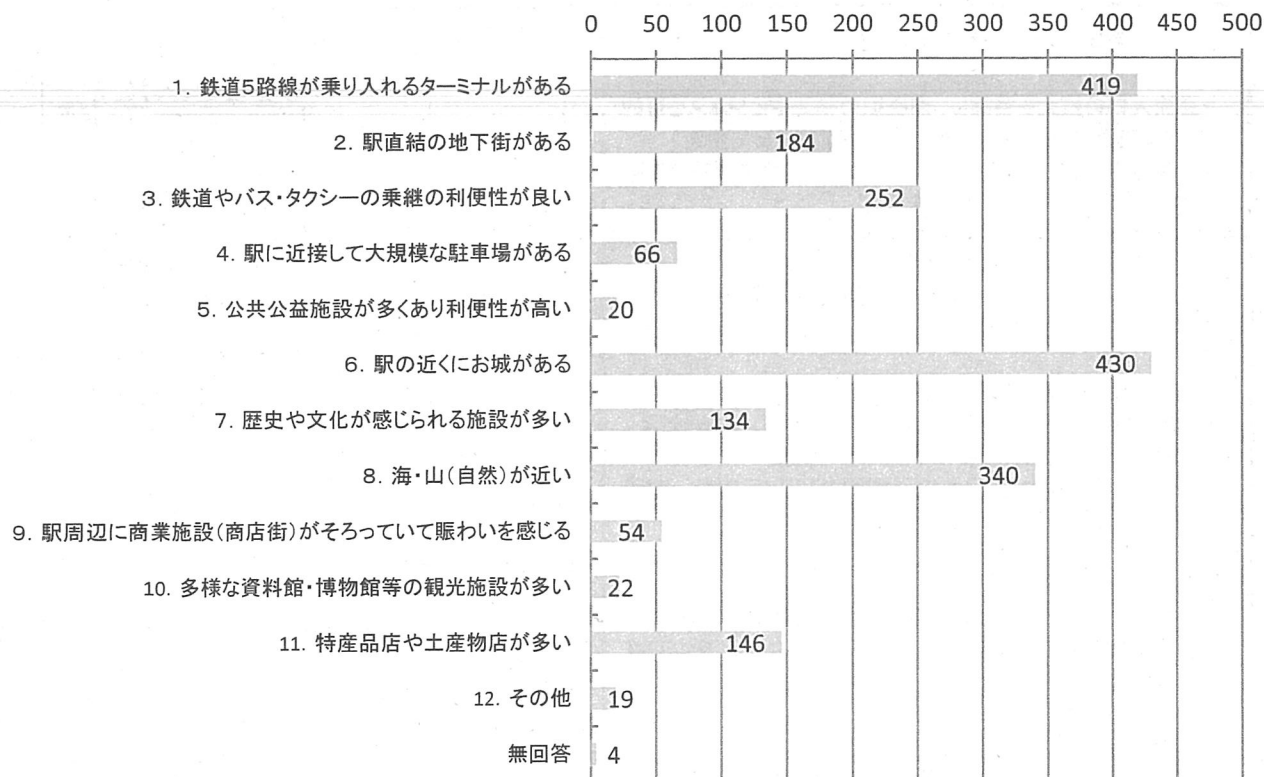
	回答数	構成比
1. 片浦地域（片浦）	6	1.1%
2. 中央地域（緑、新玉、万年、幸、十字、足柄、芦子、二川、久野、大窪、早川、山王網一色）	195	34.9%
3. 富水・桜井地域（東富水、富水、桜井）	111	19.9%
4. 川東南部地域（下府中、国府津、酒匂・小八幡）	129	23.1%
5. 川東北部地域（豊川、上府中、下曾我、曾我）	70	12.5%
6. 橘地域（橘南(前羽)、橘北)	37	6.6%
無回答	10	1.8%
合計	558	100.0%



問6 小田原駅周辺地域について、他の周辺都市駅前と比較して、どのような特性や優位性があると思いますか？（あてはまるものすべてに○）

- ・「駅の近くにお城がある」が最も多く、次いで「鉄道5路線が乗り入れるターミナルがある」、「海・山（自然）が近い」、「鉄道やバス・タクシーの乗継の利便性が良い」の順となっています。
- ・一方で「駅周辺に商業施設（商店街）がそろっていて賑わいを感じる」、「公共公益施設が多くあり利便性が高い」、「多様な資料館・博物館等の観光施設が多い」が少ない結果となっています。

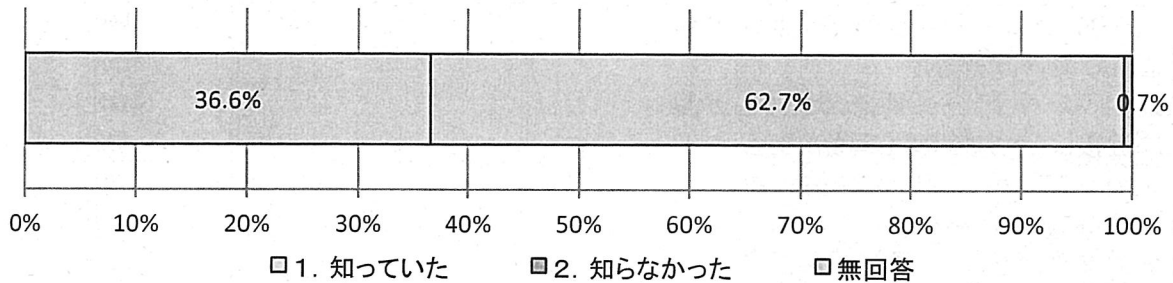
	回答数	順位
1. 鉄道5路線が乗り入れるターミナルがある	419	2
2. 駅直結の地下街がある	184	5
3. 鉄道やバス・タクシーの乗継の利便性が良い	252	4
4. 駅に近接して大規模な駐車場がある	66	8
5. 公共公益施設が多くあり利便性が高い	20	11
6. 駅の近くにお城がある	430	1
7. 歴史や文化が感じられる施設が多い	134	7
8. 海・山（自然）が近い	340	3
9. 駅周辺に商業施設（商店街）がそろっていて賑わいを感じる	54	9
10. 多様な資料館・博物館等の観光施設が多い	22	10
11. 特産品店や土産物店が多い	146	6
12. その他	19	12
無回答	4	13
合計	2090	-



問7 小田原市では「小田原の顔づくり」として、小田原駅東口お城通り地区に広域交流施設ゾーンの整備を計画していますが、あなたは、この計画を知っていましたか？（どちらかに○）

・「知らなかった」が62.7%となっており、「知っていた」を大きく上回っています。

	回答数	構成比
1. 知っていた	204	36.6%
2. 知らなかった	350	62.7%
無回答	4	0.7%
合計	558	100.0%



広域交流施設ゾーンの整備について

※ 広域交流施設ゾーンの整備にあたっては、事業の施行を小田原市が行うのではなく、民間事業者に委ねることを前提としています。これにより、民間事業者の資本とノウハウを活かして、中心市街地の活性化を図ります。市は、複合集客施設内に予定する公共公益施設の整備費を負担します。

広域交流施設ゾーンに計画している複合集客施設の機能について

●ホテルフロアの機能構成イメージ

- ・交流人口の拡大を目指し、滞在型の観光やビジネスを目的とする来街者をターゲットとする（200室程度を想定）
- ・付帯施設として、多様な形態のレストラン、カフェ等の飲食店
- ・上層階4フロア(5階～8階)を想定

●フレキシブルフロア(公共・公益、業務)の機能構成イメージ

- ・中層階2フロア(3・4階)を想定
- ◆ライブラリー機能・子育て支援機能
 - ・図書の出貸・閲覧機能を中心として、レファレンスサービス
 - ・駅前の立地特性を生かしたライブラリー機能
 - ・少子高齢化を踏まえ、公共交通機関の利用者に対し、学習支援、子育て支援などの機能を提供

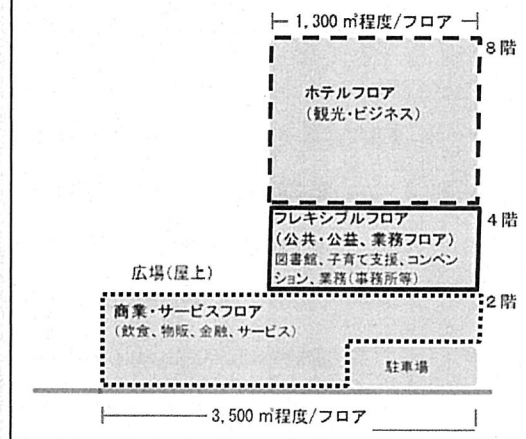
◆コンベンション機能

- ・飲食を伴う会合、各種大会、研修会など、収容人数の多い会議兼コンベンション機能（ホテルとの一体的利用が可能な施設についても検討）

◆業務機能

- ・民間企業や地元民間団体等に供する事務所等施設の需要の受け皿

フロア構成のイメージ図



●商業・サービスフロアの機能構成イメージ

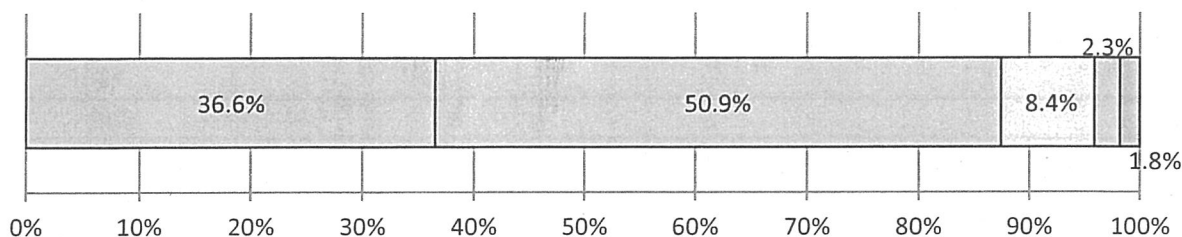
- ・交通結節点である駅前の立地特性を生かし、にぎわいの創出を図るための施設
- ・飲食、物販、金融、サービスやフィットネス、スポーツジムなどの健康増進に係る商業機能
- ・中心市街地や周辺商店街との調和に配慮した施設
- ・下層階2フロア(1・2階)を想定

問8 広域交流施設ゾーンでは中心市街地の活性化のため、複合集客施設を計画していますが、どう思いますか？（いづれかに○）

	回答数	構成比
1. とても良い	204	36.6%
2. どちらかといえば良い	284	50.9%
3. どちらかといえば良くない	47	8.4%
4. 良くない	13	2.3%
無回答	10	1.8%
合計	558	100.0%

・「どちらかといえば良い」が最も多く、次いで「とても良い」となっており、両方を合すると、87.5%となっています。

・「どちらかといえば良くない」及び「良くない」との回答は合せて10.7%でした。



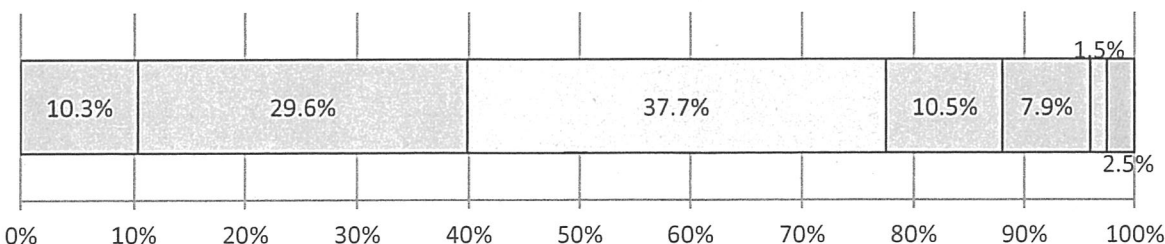
□ 1. とても良い □ 2. どちらかといえば良い □ 3. どちらかといえば良くない □ 4. 良くない □ 無回答

問9 誘致するホテルのタイプ・グレードとしてふさわしいと思うものを選んでください。（いづれかに○）

	回答数	構成比
1. ハイクラスのシティホテル	61	10.3%
2. ミドルクラスのシティホテル	175	29.6%
3. ビジネスホテル	223	37.7%
4. ゲストハウス	62	10.5%
5. リゾートホテル	47	7.9%
6. その他	9	1.5%
無回答	15	2.5%
合計	592	100.0%

・「ビジネスホテル」が最も多く37.7%、次いで「ミドルクラスのシティホテル」29.6%となっています。

・「ハイクラスのシティホテル」や「ゲストハウス」もそれぞれ10%程度ありました。



□ 1. ハイクラスのシティホテル □ 2. ミドルクラスのシティホテル □ 3. ビジネスホテル
 □ 4. ゲストハウス □ 5. リゾートホテル □ 6. その他
 □ 無回答

【ホテルのタイプ・グレードについて】

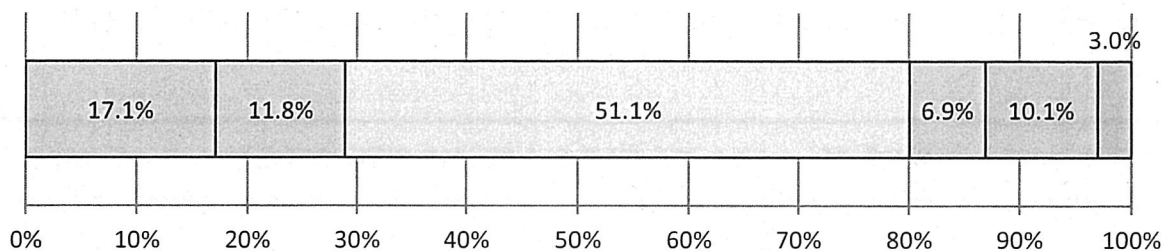
- シティホテル : 宿泊機能に加えて、レストランや宴会施設等を備えた多機能型のホテル
- ビジネスホテル : 出張利用者や観光客を主な対象とした、宿泊機能特化型のホテル
- ゲストハウス : 素泊りを基本とし、アメニティサービス等を省いた安価な宿泊施設
- リゾートホテル : プールや温浴施設などのリラクゼーション施設を備えた休暇滞在型のホテル

問10 宿泊に加えて、誘致するホテルのサービス内容としてふさわしいと思うものを選んでください？
(いづれかに○)

- ・「レストランやカフェを有する」が51.1%となっており、他の選択肢を大きく上回っています。
- ・次いで、「(飲食を伴う)結婚式、シンポジウム、宴会等が開催できる会場を備える」が多く17.1%となっています。

	回答数	構成比
1. (飲食を伴う)結婚式、シンポジウム、宴会等が開催できる会場を備える	107	17.1%
2. (飲食を伴わない)会議、研修、セミナーや展示会等を開催できる会場を備える	74	11.8%
3. 宿泊者以外も利用可能なレストランやカフェを有する	320	51.1%
4. 宿泊者以外も利用可能なフィットネスやスポーツジムを有する	43	6.9%
5. 宿泊機能主体でよい	63	10.1%
無回答	19	3.0%
合計	626	100.0%

※一つを選ぶ設問に対して複数回答があった為、回答数が558を超えている。



- 1. (飲食を伴う)結婚式、シンポジウム、宴会等が開催できる会場を備える
- 2. (飲食を伴わない)会議、研修、セミナーや展示会等を開催できる会場を備える
- 3. 宿泊者以外も利用可能なレストランやカフェを有する
- 4. 宿泊者以外も利用可能なフィットネスやスポーツジムを有する
- 5. 宿泊機能主体でよい
- 無回答

問11 広域交流施設ゾーンの立地場所から、あったらよいと思う施設を選んでください。(〇は3つまで)

- ・回答数が多いのは、「飲食店」、「金融機関」、「映画館」、「土産物店」、「コンビニエンスストア」の順となっています。
- ・回答数が少ないのは、「学習塾」、「フィットネスクラブ」、「レンタルビデオ店」、「薬局・ドラッグストア」、「家電量販店」の順となっています。

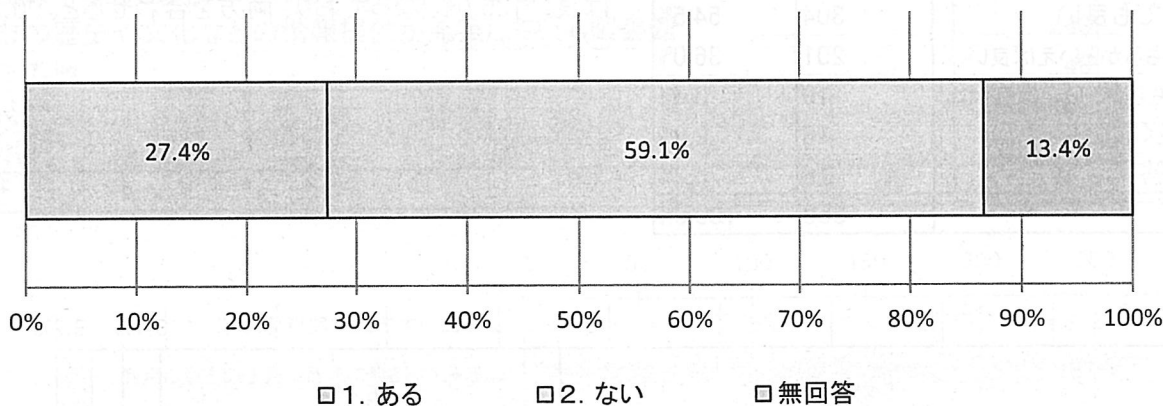
	回答数	順位
1. 食料品店(鮮魚、食肉、青果物店)	76	8
2. コンビニエンスストア	100	5
3. スーパー	64	11
4. 飲食店	264	1
5. 服飾店	69	10
6. 金融機関(銀行・郵便局等)	190	2
7. 診療所・クリニック	92	6
8. 薬局・ドラッグストア	53	12
9. 映画館	164	3
10. 家電量販店	53	12
11. 雑貨店	79	7
12. 学習塾	8	18
13. フィットネスクラブ	47	15
14. 土産物店	123	4
15. 書店	71	9
16. レンタルビデオ店	48	14
17. その他	41	16
無回答	11	17
合計	1553	-



問21 その他に中心市街地の活性化を目的として、広域交流ゾーンに配置すべきと思う施設はありますか？（どちらかに○）

	回答数	構成比
1. ある	153	27.4%
2. ない	330	59.1%
無回答	75	13.4%
合計	558	100.0%

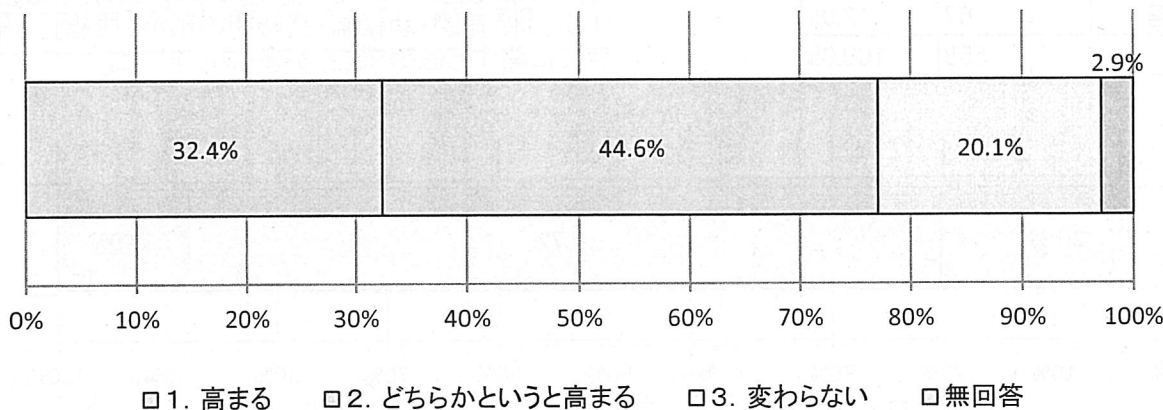
- ・「ない」との回答が59.1%となっており、「ある」を大きく上回っています。
- ・具体的な施設についての意見は多岐にわたっていますが、「観光に関する施設」、「集客施設」、「高齢者に対する施設」に関するものが多くありました。



問22 広域交流施設ゾーンでの複合集客施設整備により駅周辺の利便性が高まると思いますか？（いずれかに○）

	回答数	構成比
1. 高まる	181	32.4%
2. どちらかというが高まる	249	44.6%
3. 変わらない	112	20.1%
無回答	16	2.9%
合計	558	100.0%

- ・「どちらかというが高まる」が最も多く44.6%、次いで「高まる」32.4%となっており、両方を合わせると、77.0%となっています。



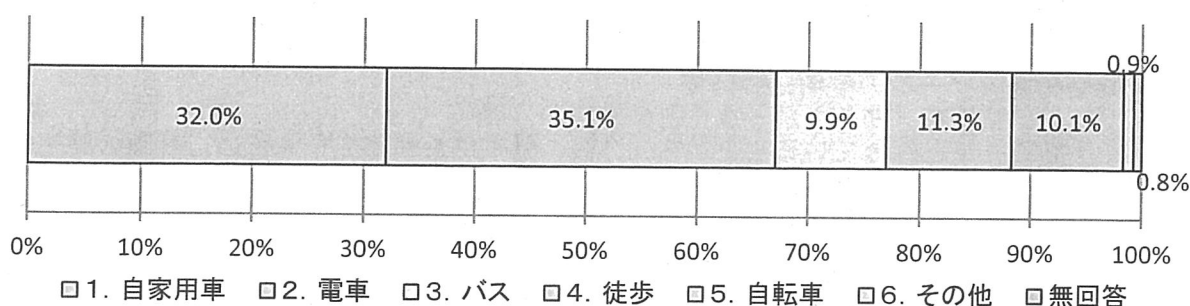
問23 あなたが、広域交流施設ゾーンに行くとしたときの交通手段は何ですか？（いずれかに○）

	回答数	構成比
1. 自家用車	210	32.0%
2. 電車	230	35.1%
3. バス	65	9.9%
4. 徒歩	74	11.3%
5. 自転車	66	10.1%
6. その他	6	0.9%
無回答	5	0.8%
合計	656	100.0%

・「電車」が最も多く35.1%、次いで「自家用車」32.0%となっています。

・「徒歩」、「自転車」、「バス」との回答も各10%前後ありました。

※一つを選ぶ設問に対して複数回答があった為、回答数が558を超えている。



自由意見（多くのご意見がありました。内容に関する傾向は以下のとおりです。）

意見の概要	意見数	割合
1 広域交流施設ゾーンの計画に関する意見		
① 事業化方針の骨子や計画推進に関する意見	92	33.0%
② 施設(建物)の計画に関すること(景観含)	18	6.5%
③ 具体的な施設内容(機能)に関すること(駐車・駐輪含)	67	24.0%
④ その他	4	1.4%
2 駅周辺の公共施設の見直しや整備等に関する意見		
① 公共施設に関すること	11	3.9%
② 通りの整備に関すること	2	0.7%
③ 案内板(サイン)等に関すること	2	0.7%
3 駅周辺の集客施設や利便施設に関する意見		
① 集客施設に関すること	17	6.1%
② 喫煙所やトイレに関すること	1	0.4%
4 駅周辺の交通機能に関する意見		
① 車に関すること	6	2.2%
② 歩行者に関すること	4	1.4%
③ 駐車場・駐輪場に関すること	22	7.9%
5 上記以外ないし広域交流施設ゾーン以外についての意見		
	33	11.8%
計	279	100.0%

【調査からの総括】

①回答者の属性等について

- ・回答は男性4割、女性6割の結果であり、女性からの回答が多かった。
- ・回答者の年齢をみると、60歳代次いで70歳代の順で多い。一方で20歳代、30歳代の回答が少ない結果となっている。年齢別人口分布と照らし合せると、60歳代と70歳代からの回答率が高いことがわかる。
- ・回答者の職業をみると「無職」が4割を占めている。これは、60歳代と70歳代といった高齢層からの回答率が高かったことが影響しているものと考えられる。
- ・回答者の小田原市での居住年数は6割が30年以上であった。
- ・回答者の居住地は、中央地域、川東南部地域、富水・桜井地域の順に多く、地域別の人口が多い順と一致している。また、回答者の居住地の構成比と地域別人口の割合が一致していることから、すべての地域から偏りなく回答を得られていると考えられる。

②小田原駅周辺地域の特性や優位性について

- ・お城の存在や海・山（自然）、交通の利便性に関する回答数が多く、こういった点の特徴・優位性と捉えている傾向が見える。一方で、公共公益施設の利便性や賑わいに関する回答数は少ない。広域交流施設ゾーン整備に関する事業化方針の骨子の内容はこういった点を良化させる内容であるため、意見傾向との整合性があると見ることができる。

③広域交流施設ゾーンの整備について

- ・ゾーンの整備を「知らなかった」との回答が、6割となっており、「知っていた」を大きく上回る結果となっていることから、今後、効果的な情報発信を行い、計画の周知に努める必要がある。
- ・ゾーン整備として複合集客施設を計画していることについては、「とても良い」、「どちらかといえば良い」が9割近くとなり、好意的に受け止められている。

④複合集客施設の内容について

- ・「ホテル」の誘致については、ビジネスホテルが妥当とする回答が最も多く約4割となっているものの、宿泊に加えたサービス機能を有する形態であるシティホテルが妥当との意見も多く、「ハイクラスのシティホテル」と「ミドルクラスのシティホテル」を合わせるとビジネスホテルを上回る。
- ・宿泊に付加するサービス内容としては、レストランやカフェといった飲食サービスが妥当との回答が5割強となっており、他の選択肢を大きく上回ることとなっている。
- ・事業化方針の骨子の内容に示すものの他に、あったらよいと思う施設は「飲食店」、「金融機関」、「土産物店」、「コンビニエンスストア」の順に多い。
- ・公共公益施設として計画する「図書館」、「子育て支援施設」、「コンベンション施設」については、「とても良い」、「どちらかといえば良い」が8割～9割であり、好意的に受けとめられており、施設整備の妥当性が確認できる結果となっている。
- ・事業化方針の骨子の内容に示すものの他に、中心市街地の活性化を目的として、配置すべきと思う施設については、「ない」との回答が6割となっており、「ある」を大きく上回っている。施設に関する具体的な意見も多岐にわたっており、共通して多くの方が望むものは見られなかった。

⑤ゾーン整備が完了した後について

- ・ゾーン整備により、駅周辺の利便性が「高まる」、「どちらかというが高まる」が9割近くとなり、整備への期待が窺える。
- ・ゾーンへの交通手段については、自動車、電車がそれぞれ3割を超えている。計画推進にあたっては、自動車利用者への対応についても考慮し、進める必要がある。

⑥自由意見

- ・回答者数558名のうち、247名から自由意見があった。意見の中には複数の要素が含まれているものもあり、意見総数としては279であった。
- ・意見の多くは、ゾーン整備の計画に関するものが多く、中でも「事業化方針の骨子や事業推進に関する意見」が3割強、「具体的な施設内容（機能）に関すること（駐車・駐輪含）」が2割強であった。
- ・ゾーンの計画に関すること以外では、駅周辺の交通機能に関する意見が多かった。公共施設や集客施設、利便施設に対する意見も見られた。
- ・具体的な施設に対する意見で共通して多くの方が指摘しているものとしては、ゾーン及び駅周辺での駐車施設の整備・サービスへの要望に関するものが多かった。

小田原市耐震改修促進計画の改定の概要（案）

平成28年3月改定予定

1 計画の目的及び改定の趣旨

この計画は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）」に基づく法定計画で、建築基準法（昭和25年法律第201号）の新耐震基準が導入された昭和56年5月以前に新築工事に着工した建築物の耐震化を促進することにより、建築物の地震に対する安全性の向上を図ることを目的として、平成21年2月に策定しています。

今回の改定は、平成25年11月に建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（以下、改正法）が施行され、不特定多数や避難弱者が利用する大規模な建築物に対して耐震診断を義務付けるなど、建築物の耐震改修の促進に向けた取組みが強化され、「国土強靱化アクションプラン2015」（以下、国の方針）が示され、「神奈川県耐震改修促進計画」（以下、県計画）の改定が行われています。市町村の耐震改修促進計画は改正法により、県の計画に基づいて定めるように努めることとなっているため、本市でも本計画の改定を行います。

2 計画期間の改定

平成28年度から平成32年度までの5年間の計画とします。

3 改定の概要

（1）建築物の耐震化の目標

住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化の目標を、国の方針や上位計画である県計画と同様に平成32年度に95%と定めます。

（2）住宅の耐震化の促進

木造住宅無料耐震相談会、耐震セミナー等の啓発イベントの開催に加え、地域と連携して耐震化促進アドバイザーによる戸別訪問を実施します。現地調査し簡易耐震診断を行った上で、耐震改修工事の重要性や助成制度の説明を行うことで、耐震化促進に取り組めます。

なお、この戸別訪問は、平成28年度小田原市行政提案型協働事業の事業テーマとなっており、市民活動団体と協働で耐震化の促進に取り組む予定になっています。

（3）多数の者が利用する建築物の耐震化の促進

多数の者が利用する建築物は、所有者等への助成制度の周知や耐震化促進アドバイザーの派遣を行っています。また、助成対象建築物の範囲の拡大や助成制度の拡充を検討し、耐震化の促進に取り組めます。

（4）緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進

緊急輸送道路沿道建築物に耐震診断を義務付ける本市が指定する路線は、緊急輸送道路のネットワーク化が必要になるため、県や近隣市町の指定状況を踏まえ検討を進めます。（本市における県の指定路線は、国道1号の西湘バイパス・小田原箱根道路

になります。)

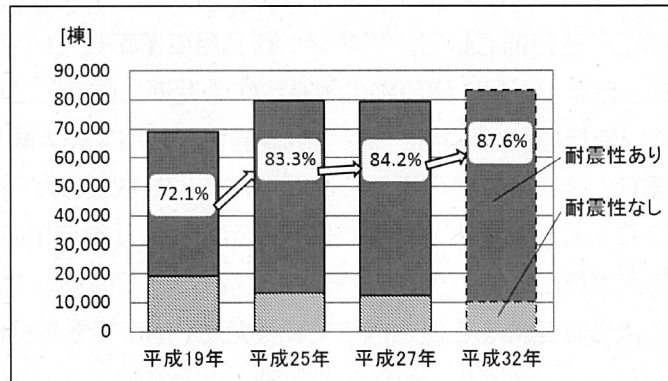
また、所有者等への助成制度の周知や耐震化促進アドバイザーの派遣を行っています。また、助成制度の拡充を検討し、耐震化の促進に取り組めます。

4 進行の管理

耐震化の促進について、年度末に進捗状況等を確認し、市ホームページ等を通じて公表していきます。

(参考) 建築物の耐震化率の推移

【住宅】



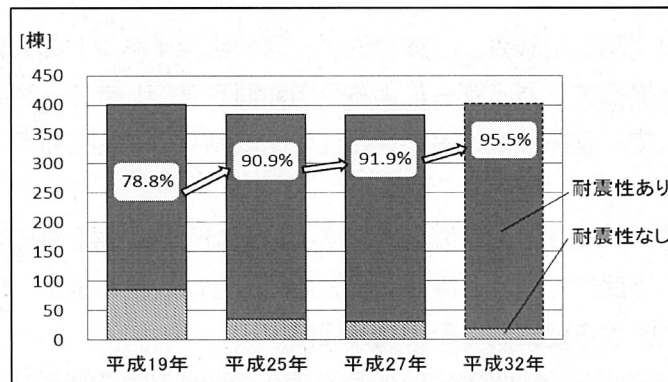
※平成 19 年及び平成 25 年は、平成 15 年及び平成 20 年の住宅・土地統計調査を基にした耐震化率

※平成 27 年及び平成 32 年は、平成 25 年住宅・土地統計調査を基にした耐震化率の想定値

※平成 27 年に目標耐震化率 90%を達成するには、平成 27 年度末時点であと約 4,000 棟の耐震化が必要。

※平成 32 年に目標耐震化率 95%を達成するには、平成 27 年度末時点からあと約 12,000 棟の耐震化が必要。

【多数の者が利用する建築物】



※平成 19 年及び平成 25 年は、本市現地調査及びアンケート調査を基にした耐震化率

※平成 27 年及び平成 32 年は、住宅の耐震化率の推移を基にした耐震化率の想定値

※平成 27 年に目標耐震化率 90%を達成するには、平成 27 年度末時点であと 7 棟の耐震化が必要。

※平成 32 年に目標耐震化率 95%を達成するには、平成 27 年度末時点からあと 31 棟の耐震化が必要。

小田原市耐震改修促進計画の概要

平成21年2月制定 平成26年6月一部改定

1 計画の背景と目的

過去の大震災では、住宅・建築物の倒壊等により命を失われていたことから、大地震発生時に人的・経済的損失を少なくするためには、住宅や建築物の「耐震化」を促進し、倒壊を防ぐことが重要となります。

この計画は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下、耐震改修促進法）に基づく法定計画で、建築基準法の新耐震基準が導入された昭和56年5月以前に新築工事に着工した建築物の耐震化を促進することにより、建築物の地震に対する安全性の向上を図ることを目的としています。

2 計画の位置付け

本計画は、「神奈川県耐震改修促進計画」、「小田原市総合計画」、「小田原市都市計画マスタープラン」及び「小田原市地域防災計画」を上位計画とし、法に基づき、小田原市における住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修を促進するための計画として策定しています。

3 計画期間

本計画の計画期間は、平成27年度までとし、耐震化の目標の設定とその取組みを行っていきます。

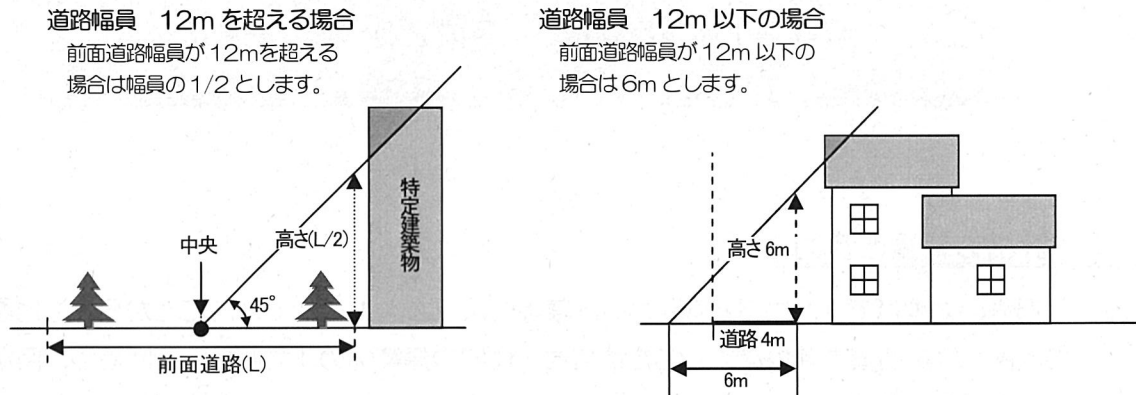
4 対象建築物

昭和56年5月31日以前に建築された住宅、民間建築物、公共建築物

種類	内容	備考
住宅	戸建て住宅、長屋、共同住宅（賃貸を除く。）	
建築物	(1) 多数の者が利用する建築物（公共も含む。）、及び危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物 ① 耐震化を努力する建築物 ② 耐震診断が義務化された建築物 (2) 緊急輸送道路 ^{※1} 沿道建築物 ① 耐震診断義務路線に接する建築物 ② 耐震診断努力路線に接する建築物	用途、階数、規模は、法に定められています。 公共建築物は、庁舎・消防署、小中学校等になります。 (国、県有施設等を除く。)

※1 地震発生時に建築物の倒壊により、緊急車両の通行や多数の住民の避難の妨げになるおそれのある道路

緊急輸送道路沿道建築物に該当する要件



5 耐震化の現状と目標

		全建築物数	耐震性ある建築物数	耐震化率	耐震化目標値 (平成27年度末)
住宅		79,607 戸	66,283 戸	83.3%	90%
民間	多数の者が利用する建築物	384 棟	349 棟	90.9%	90%
	危険物の貯蔵場等に供する建築物	83 棟	68 棟	81.9%	90%
	緊急輸送道路沿道建築物	413 棟	348 棟	84.3%	90%
公共建築物		116 棟	109 棟	94.0%	100%

※住宅の建築物数は「住宅・土地統計調査（平成20年）」による居住世帯のある住戸数です。

6 耐震化を促進するための施策

(1) 住宅の耐震化の促進

- ① パンフレットの配布や広報媒体を活用した普及啓発を行います。
- ② 耐震化を推進するための支援を行います。
 - ・木造住宅無料耐震相談会、耐震セミナーの開催
 - ・分譲型共同住宅の管理組合等に耐震化促進アドバイザーの派遣
- ③ 耐震診断、耐震設計、工事監理、耐震改修費用の一部助成と税の優遇措置の周知を行います。

(2) 民間建築物の耐震化の促進

民間建築物の所有者等には、助成制度の周知や耐震化促進アドバイザーの派遣等により耐震化の促進を図ります。

(3) その他の地震時における建築物等の安全策

建築物の耐震化促進と併せ、ブロック塀の安全対策、窓ガラス・外壁等の落下防止策、天井脱落対策、家具の転倒防止策およびエレベーターの安全対策等の取組を進めます。

7 計画達成に向けて

各年度の耐震診断補助や耐震改修工事等補助の実績を基にするとともに、固定資産データ、建築確認申請や住宅・土地統計調査等により進捗状況を定期的に確認し、事業の実施状況や社会情勢の変化に適切に対応するため、本計画の内容を検証し、必要に応じて施策の見直し等を行い、効率的かつ効果的な耐震化の促進を図ります。

(参考) 耐震改修促進法の改正概要 (平成25年11月施行)

(1) 大規模建築物等における耐震診断の義務付けと耐震診断結果の公表

- ・国が法で定める病院や店舗等の大規模建築物、及び学校や法人ホーム等の避難弱者が利用する施設（本市の公表対象建築物は、民間が7件、公共が30件あります。）
- ・県が指定する庁舎や避難所等の防災拠点建築物
- ・県、市が指定する緊急輸送道路沿道建築物

(2) 耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例

- ・新たな耐震改修工法の活用促進のための認定要件の緩和
- ・耐震改修工事に伴い増築することがやむを得ない場合の容積率等の制限に対する特例

(3) 耐震性に係る表示制度の創設

- ・耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物は、その旨を表示できる制度の創設

