

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	お城通り地区再開発事業について	都 市 部 都市計画課

平成29年12月7日

お城通り地区再開発事業について

1 広域交流施設の基本設計について（企画当初案からの変更）

		基本設計	企画当初案
建築面積		4,016.25 m ²	3,888.31 m ²
延床面積		31,821.870 m ²	23,478.58 m ²
建ぺい率		72.90%	64.98%
容積率		477.90%	301.54%
階数		14階	11階
建物高さ（標高）		55.1m（67.3m） ※都市計画法による高度地区の適用緩和	41.3m（53.4m） ※都市計画法による高度地区の適用緩和
ホテル客室数		188室	220室
主な変更	6階	図書館、子育て支援施設 多目的ルーム（会議室）	業務機能
	4階	ホテルロビー・コンベンション	図書館
	3階	商業機能	ホテルロビー・コンベンション 子育て支援施設

2 施設構成図（旭丘高校から駅方面を望む）

14階	レストラン 展望広場	670 m ² 750 m ²	用途別面積計 （商業 2,640 m ² 業務 2,680 m ² 公共 1,515 m ² ホテル 6,630 m ² ）	
10～13階	ホテル客室	173室		
9階	業務機能	1,350 m ²		
7・8階	医療施設	2,730 m ²		
6階	図書館	1,160 m ²		
	子育て支援施設	220 m ²		
	多目的ルーム（会議室）	135 m ²		
5階	業務機能	1,330 m ²		
4階	コンベンションホール	380 m ²		広場 1,200 m ²
	ホテルフロント	680 m ²		
3階	商業・業務機能	580 m ²	ホテル和室 15室	
2階	観光バス乗降場		商業機能 520 m ²	
1階			商業機能 720 m ²	
地下1階	駐車場		商業機能 820 m ²	
			約80台	

3 隣地駅ビルの駐車場計画（JR東日本との協議）について

- ・JR東日本横浜支社及び湘南ステーションビルから、駅周辺の駐車需要に対応するため、駅ビルラスカ荷捌き場に立体駐車場を建設したいとの考えが示され、市の事業用地の一部を取得できないかとの申し出があった。
- ・事業施行者である万葉倶楽部からは、広域交流施設の計画に当該用地が影響を及ぼすことはないとの見解を得ている。
- ・周辺を含めた交通動線（交差点需要率や混雑度）についても、支障がないものと判断している。

4 駅ビルとの接続について

- ・駅改札コンコースレベル（3階）から駅ビルラスカの2階へ降り、駐車場施設を利用して、広域交流施設3階の広場に接続する歩行者通路を検討する。
- ・歩行者通路の整備は、万葉倶楽部と湘南ステーションビルの費用負担について、調整していく。

5 東口駐車場との接続について

- ・広域交流施設3階の広場と駐車場棟の2階を接続する歩道橋について、形状、構造、工法等、詳細な検討を行う。
- ・管理方法や施設の位置づけを明確にするなど調整が必要である。

6 小田原地下街（ハルネ小田原）との接続について

- ・ハルネ小田原との動線を確保するため、お城通り側階段横のコインロッカー設置場所付近から、事業用地内に出る地下通路（エスカレーター）を検討する。
- ・管理方法や施設の位置づけを明確にするなど調整が必要である。

7 景観協議

- ・景観評価員からは、「高層棟は、圧迫感を与えないような工夫をすること」、「低層棟は、お城通りと平行に一体感をもたせること」とのご意見をいただいている。
- ・高層棟は、長大な壁とならないよう、透明感のある外壁材により圧迫感を軽減した。
- ・低層棟は、お城通りに追従するよう、建物の形状を変えるとともに、緑化歩道と一体的に、人々が憩える空間を設けている。

広域交流施設ゾーンと小田原駅周辺施設の接続(案)

検討箇所

用地取得の経緯 (面積: 3,279.01 m²)

平成7年3月10日

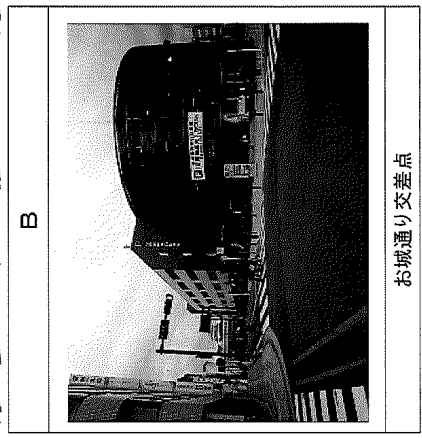
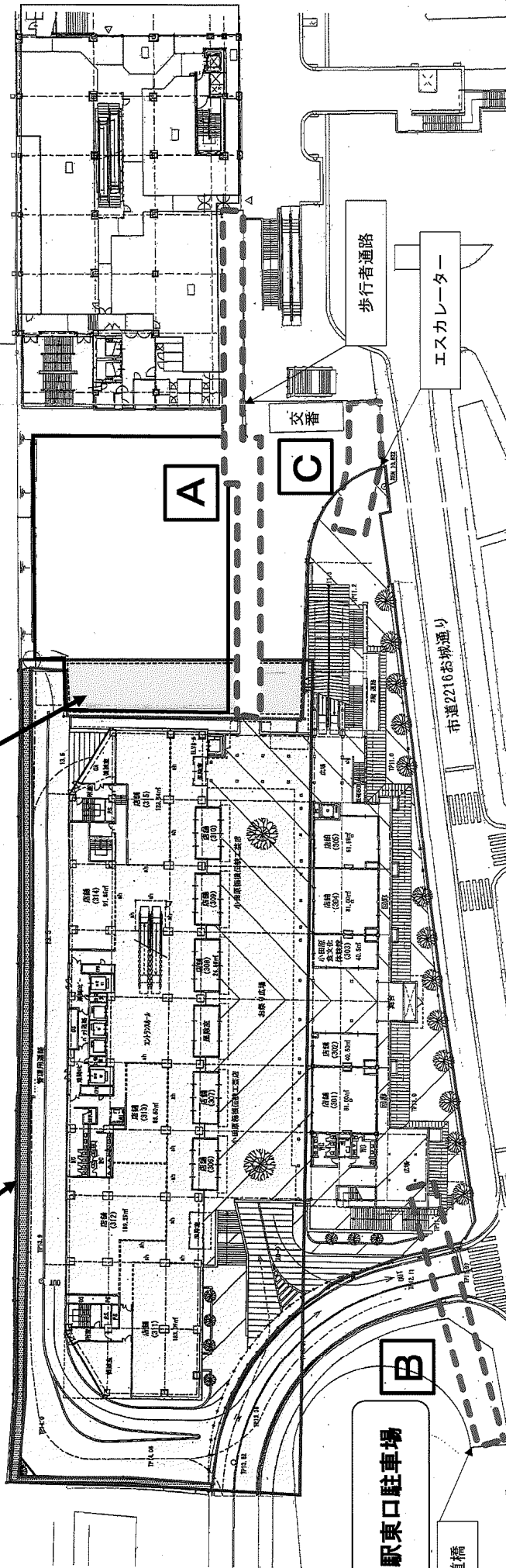
小田原市土地開発公社から小田原市が購入
(2,467,671千円) 約75.2万円/m²

広域交流施設

用地譲渡申出箇所
面積: 約200m²

ラスカ
駐車場予定地

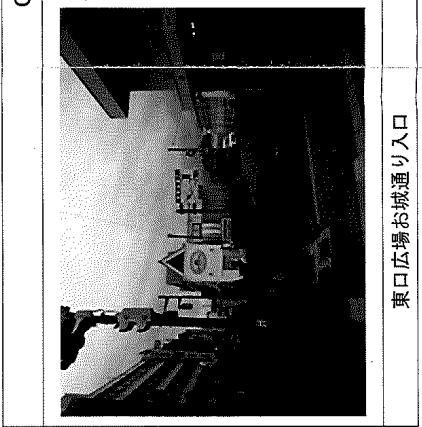
ラスカ小田原



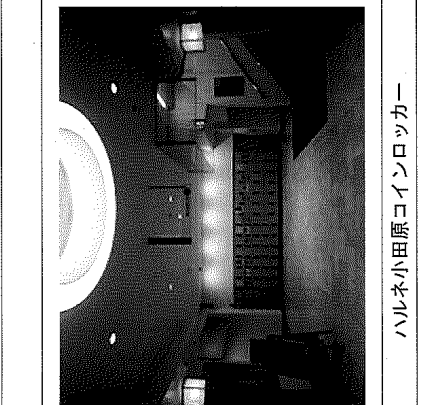
B
お城通り交差点



A
ラスカ荷捌き場



C
東口広場お城通り入口



C
ハルネ小田原コインロッカー



