

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	小田原駅西口地区基本構想（素案）について	都 市 計 画 課
2	株式会社ビッグモーター旧小田原店付近における街路樹の原状回復について	みどり公園課

令和 5年 10月 26日

小田原駅西口地区基本構想（素案）について

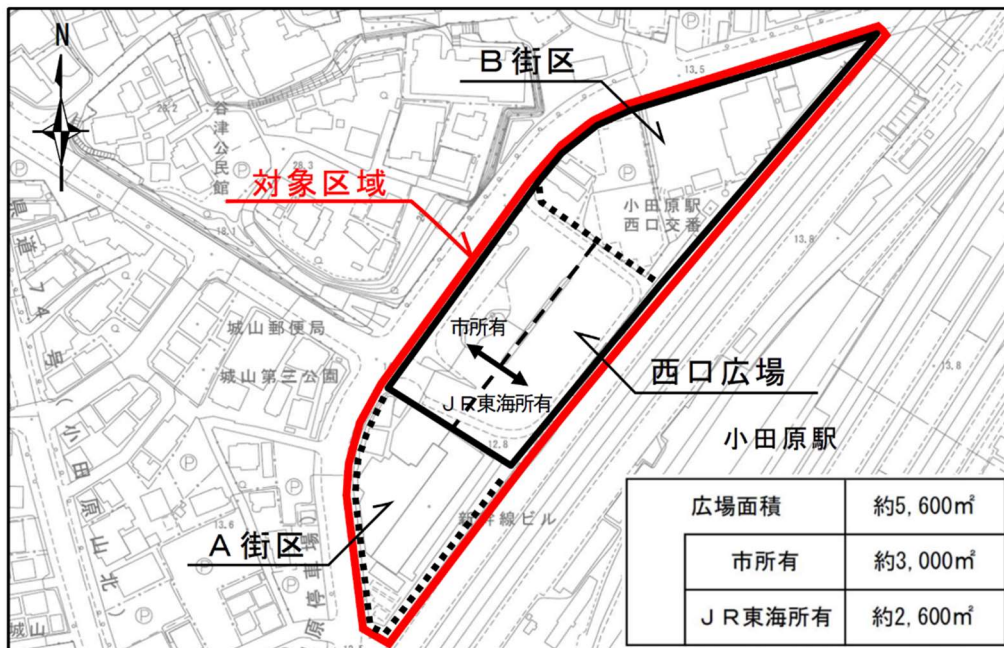
1 構想の概要

(1) 事業の目的

社会環境や地域を取り巻く状況の変化等を捉えながら、小田原の玄関口にふさわしい新たなにぎわいの創出を図るため、広場機能の拡充と隣接する市街地再開発との一体的な整備に向け、市民や関係権利者、各種関係団体等と協働で、まちづくりの方向性や将来に向けた地区整備の基本的な考え方をまとめた「小田原駅西口地区基本構想」を策定するものである。

(2) 対象区域

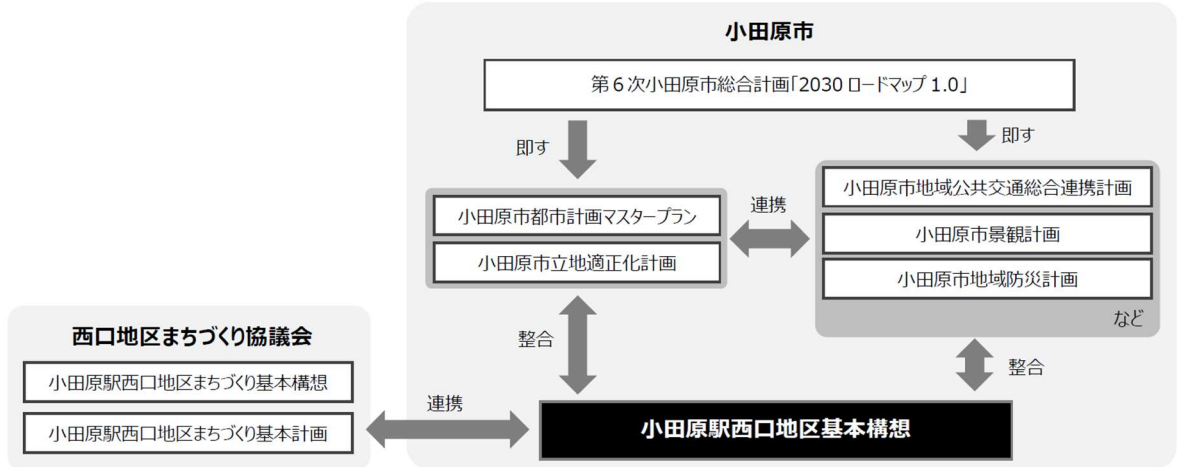
小田原駅西口広場を中心に、熱海側に隣接する街区（以下、「A街区」という。）及び東京側に隣接する街区（以下、「B街区」という。）の約 1.3 ヘクタールを対象区域とする。



<図-1 対象区域図>

(3) 構想の位置づけ

市の総合計画をはじめとする上位・関連計画との整合を図るとともに、「小田原駅西口地区まちづくり協議会」が策定した基本構想・基本計画との連携を図っていく。



<図-2 構想の位置づけ>

2 地区の概要

(1) 地区の現状

平成 29 年（2017 年）に関係権利者で構成される「小田原駅西口地区まちづくり協議会」（以下、「協議会」という。）が設立され、地区の課題や不足している都市機能等の調査・研究に取り組んでいる。A 街区では、老朽化が著しい通称：新幹線ビルが先行して建替工事に着手（令和 6 年度（2024 年度）完成予定）し、B 街区では、駐車場利用が多く低利用な状況を踏まえ、土地の高度利用に向けた検討が進められている。

また、西口広場では利用のルールが守られず、車路を横断する歩行者や一般車の指定場所以外での乗降などに対する改善要望があり、安全性や利便性の課題を抱えている。

こうしたことから、協議会と市が連携し、広場と B 街区の一体的な整備について、検討を行っているところである。

(2) 地区の魅力

協議会は、地区の課題や不足している都市機能等について、周辺自治会の協力も得ながら調査・研究に取り組んでおり、西口地区内だけでなく、周辺エリアにおいて、まちづくりの機運が高まっている。

また、小田原駅至近に位置する広域的な交通結節点としてのポテンシャルの高さに加え、近年の ICT 技術の進展とともに、新型コロナウイルスの流行を契機として、テレワークやワーケーションの普及など新しい生活スタイルが浸透しつつある中、都心部への交通利便性の高い好立地として、居住需要が高まっている。

(3) 地区の課題

協議会における小田原駅西口地区の検討及び市における西口広場の検討において、地区の課題として次のような点が挙げられる。

土地利用に関すること

- ① 駅前の立地にふさわしい土地利用がされていない
- ② 細分化された土地利用
- ③ 低容積での土地利用

にぎわいに関すること

- ① 日用品等の買い物をする場所がなく不便
- ② 交流・憩い・待合いの場が不足している
- ③ 駅前がさびれている

広場交通の安全性に関すること

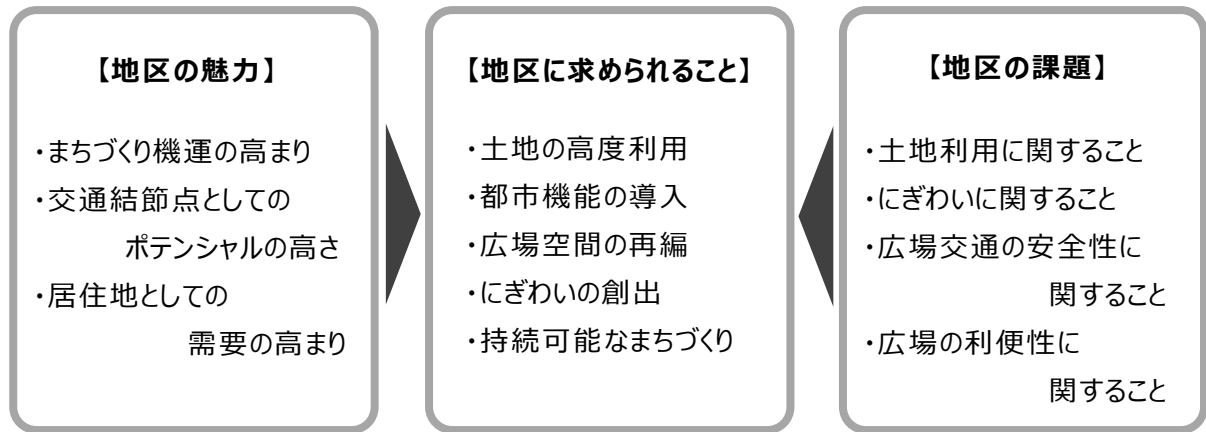
- ① 広場利用のルールが守られず、車路を横断する歩行者がいる
- ② 指定場所以外での一般車の乗降により、バス・タクシーと一般車が錯綜する
- ③ 荷捌き駐車場からの搬出入の際に、車路を横断せざるを得ない

広場の利便性に関すること

- ① 駅前広場が送迎車両で渋滞する
- ② 広場内の歩行空間が狭く、ゆとりがない
- ③ 一般車乗降場などにシェルターがなく、雨天時の利便性が低い

3 まちづくりのビジョン

地区の現状と魅力、課題を踏まえ、小田原駅西口地区の「まちづくりのビジョン」を次のとおり設定する。



居住者や駅利用者が快適に過ごせる都市空間の創造と、社会の変化にも対応した、まちの顔となる拠点を目指し、再開発による建物と広場の一体的な整備を行い、小田原の未来へと繋げていく。

4 まちづくりの方針

まちづくりのビジョンに対応した「まちづくりの方針」を次のとおり検討する。

方針 1	「小田原駅前の特徴を生かした多様な都市機能の導入」 ①小田原の中心市街地にふさわしい機能の導入 ②生活利便性が向上する用途の導入 ③土地の高度利用の促進
方針 2	「快適でゆとりある広場空間の再編」 ①東口広場との機能分担の整理 ②公共交通と一般車の動線分離による安全性の向上 ③利便性の高い乗降場の再配置 ④安全・安心で快適な歩行空間の確保
方針 3	「駅前にふさわしいにぎわいの創出」 ①にぎわいが感じられるまちなみ景観の形成 ②ゆとりを感じるオープンスペースの確保 ③うるおいを与える緑化空間の創出
方針 4	「持続可能なまちづくりの推進」 ①脱炭素化に向けた取組 ②多様化する移動手段への対応 ③都市防災機能の強化

5 各方針を定めるための検討内容

方針1 「小田原駅前の特性を生かした多様な都市機能の導入」

①小田原の中心市街地にふさわしい機能の導入

県西部地域の広域拠点である小田原駅前にふさわしい商業・業務・医療・福祉・文化機能等をはじめとする高度な都市機能の集積・誘導を検討する。

②生活利便性が向上する用途の導入

多世代に対応した都市型住宅の整備などによる街なか居住の促進を検討するとともに、地域住民や駅利用者の利便性が向上する用途の導入を検討する。

③土地の高度利用の促進

関係権利者の意向を踏まえ、地下利用も含めた土地の高度利用について検討する。

方針2 「快適でゆとりある広場空間の再編」

①東口広場との機能分担の整理

広場空間の再編にあたり、東口広場も含めた機能分担について整理する。

②公共交通と一般車の動線分離による安全性の向上

バスやタクシーといった公共交通と一般車の動線を分離し車両の錯綜を防ぐなど、広場の安全性向上について検討する。

③利便性の高い乗降場の再配置

地域住民や駅利用者の利便性の向上を図るため、公共交通や一般車等の乗降場の再配置について検討する。

④安全・安心で快適な歩行空間の確保

広場や歩道と一体的な空地の整備等により、安全・安心で快適な歩行空間の確保について検討する。

方針3 「駅前にふさわしいにぎわいの創出」

①にぎわいが感じられるまちなみ景観の形成

建物低層部を商業施設で構成するなど、にぎわいが感じられるまちなみ景観の形成を検討する。

②ゆとりを感じるオープンスペースの確保

ゆとりが感じられる交流・待合いの場として、オープンスペースの確保について検討する。

③うるおいを与える緑化空間の創出

敷地内緑化や建物緑化（屋上や壁面など）を進め、うるおいのある空間の創出について検討する。

方針4 「持続可能なまちづくりの推進」

①脱炭素化に向けた取組

2050年の脱炭素社会の実現を見据え、次世代に責任を持てる持続可能なまちづくりを促進するため、建築物のZEB*化等を検討する。

※ZEB（Net Zero Energy Building）とは

「消費エネルギーの削減」と「再生可能エネルギー等の導入」により、エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建築物

②多様化する移動手段への対応

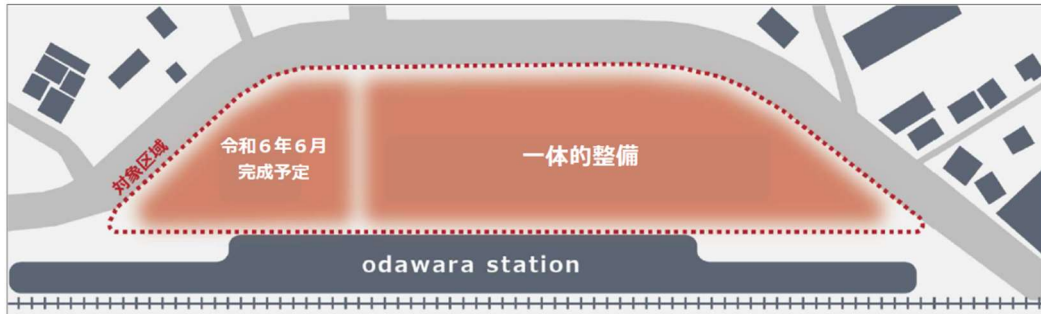
多様化する移動手段へのニーズに対応した広場機能を検討する。

③都市防災機能の強化

不燃性・耐震性の高い建築物への更新や避難空間の整備など、都市防災機能の向上を検討する。

6 整備のイメージ

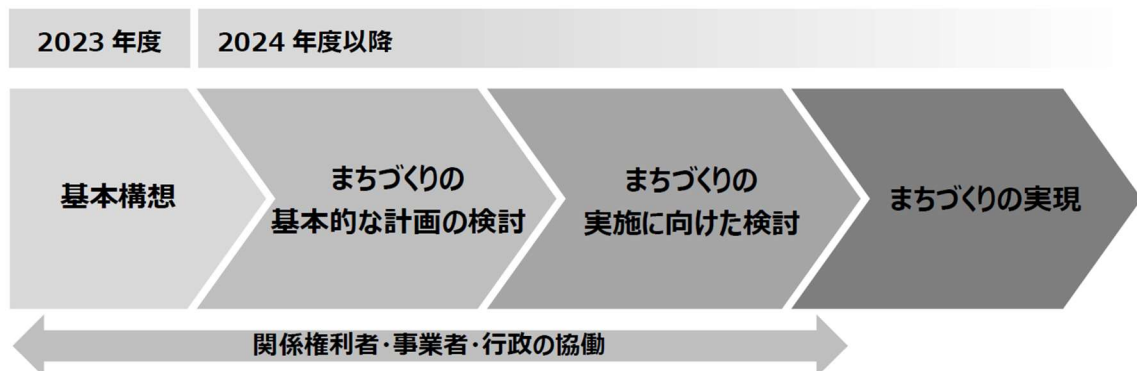
駅前広場とB街区の一体的整備では、必要に応じ、建物の重複利用（立体的利用）による敷地の有効活用を検討する。



<図-3 整備イメージ>

7 今後のまちづくりの進め方

今後、本構想を踏まえ、関係権利者、事業者、行政が協働してまちづくりの基本的な計画や実施に向けた検討を進めていく。



<図-4 スケジュールイメージ>

8 基本構想策定に向けた予定スケジュール

令和5年10月～11月	まちづくり協議会・各種関係団体との意見交換
12月	建設経済常任委員会へ基本構想（案）を報告
令和6年1月	基本構想（案）市民説明会 マロニエ（1月13日（土）） UMECO（1月17日（水））
2月	建設経済常任委員会へ基本構想を報告
3月	基本構想の策定・公表

株式会社ビッグモーター旧小田原店付近における 街路樹の原状回復について

1 経緯

月 日	内 容
令和5年(2023年) 7月27日	株式会社ビッグモーター(以下「BM社」という。)旧小田原店(酒匂地内)付近の街路樹の枯死を確認
8月2日	市からBM社に内部調査の実施等について申入れ
8月18日	BM社から市に原状回復費用を負担する旨の回答
10月12日	原状回復について市とBM社が合意
10月16日	概算払い金の納付

2 合意の概要

- (1) BM社は、原状回復の費用を全額負担することとし、この合意後、概算払い金30万円を支払う。
- (2) 市は、概算払い金の支払いを受けた後、原状回復を実施する。
- (3) 原状回復の完了後、費用の額を確定し、精算する。

3 原状回復の内容

- (1) 土壌入れ替え 深さ45cm
- (2) 植樹 オオムラサキツツジ 10株

4 今後のスケジュール

- 令和5年11月上旬 原状回復工事の実施
費用の精算