

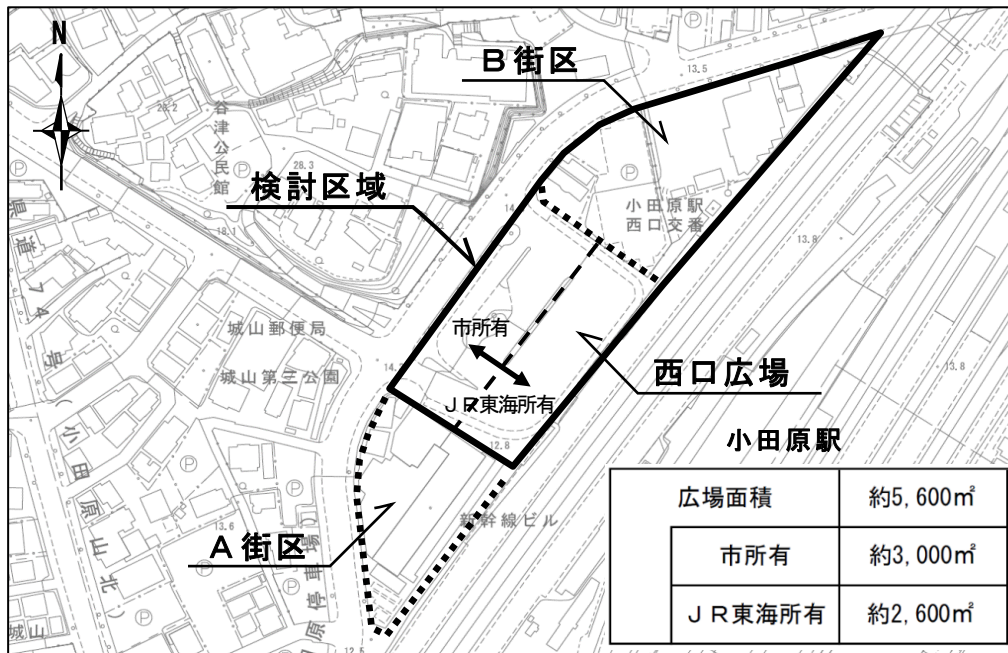
## 小田原駅西口地区の整備について

### 1 背景

小田原駅西口地区では、平成 29 年（2017 年）に「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の調査・研究に取り組んでいる。

老朽化が著しい通称：新幹線ビル（A 街区）は先行して建替え工事に着手（令和 6 年度（2024 年度）完了予定）し、広場の東京方面に隣接する街区（B 街区）では再開発に向けた取組が進んでおり、その動きに合わせ、市では、西口広場の利便性や安全性の向上を図るため、一体的な土地利用について検討を行ったものである。

【位置図】



## 2 協議会における小田原駅西口地区の検討

協議会では、これまで周辺自治会との意見交換、まち歩きイベント、アンケート調査により、西口地区の課題や求める機能を整理してきた。

地区の課題	求める機能
<b>にぎわいに関すること</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・買い物する場所がなく不便</li> <li>・休憩や待合せの場所がない</li> <li>・駅前がさびれている</li> </ul>	<b>商業・業務機能</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小田原駅前の特性を生かしたにぎわいの空間</li> <li>・地域住民、駅利用者の利便性向上</li> </ul>
<b>交通に関すること</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場が送迎車両で渋滞する</li> <li>・駐車場が日中満車である</li> </ul>	<b>居住機能</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定住人口の増加に資する多世代に対応した都市型住宅</li> <li>・土地利用の高度化</li> </ul>
<b>駅利用者に関すること</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・夜間は街灯が少なく暗い</li> <li>・通路が狭い</li> </ul>	<b>交通機能</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・誰でも利用可能な駐車場</li> <li>・駅前広場の乗降機能を補完する一時駐車場所</li> </ul>
<b>土地利用に関すること</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前にそぐわない土地利用</li> <li>・細分化された土地利用</li> <li>・低容積での土地利用</li> </ul>	<b>広場機能</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全な歩行空間</li> <li>・憩いの場となるオープンスペース</li> </ul>

### 3 市における西口広場の検討

協議会の再開発に向けた検討を受け、市としても長年にわたり改善要望がある西口広場について、令和4年度に小田原駅西口広場等機能拡充検討業務委託により検討した。

現状	検討方針
<b>歩行者の危険横断</b> 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	<b>方針 1</b> 安全で快適な歩行空間の確保
<b>一般車の指定場所以外での乗降</b> 指定場所以外での一般車乗降により、バス・タクシーと一般車が錯綜する	<b>方針 2</b> 公共交通と一般車の動線を分離
<b>車路横断せざるを得ない荷捌き駐車場</b> 荷捌き駐車場からの搬出入の際、車路を横断せざるを得ない	<b>方針 3</b> 安全で利便性が高い乗降場の配置
<b>ゆとりのない歩行空間</b> 広場外周部の歩行空間が狭い	<b>方針 4</b> うるおいとゆとりのある空間の創出
<b>滞留空間・うるおい空間の不足</b> 交流・憩い・待合いの場などの不足	
<b>雨よけ施設の不足</b> 一般車乗降場などにシェルターがない	

#### 4 小田原駅西口地区の整備に向けた検討の方向性

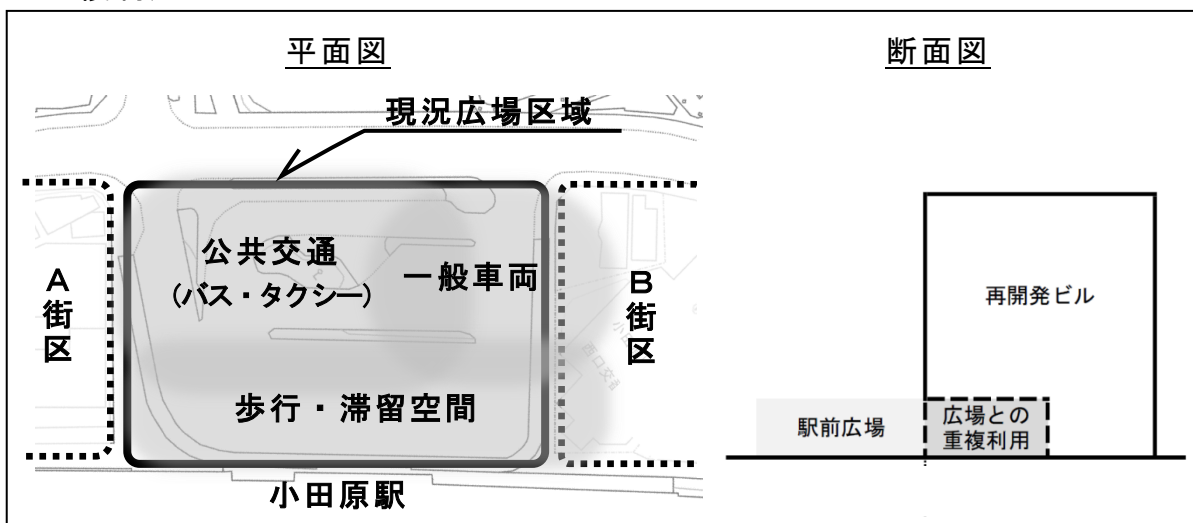
協議会では、西口地区の課題等を踏まえ、B街区の検討を進めたが、B街区単独の整備では課題解決に至らないと判断している。

市においても、西口広場の利便性や安全性向上に向けた検討を行ったところ、現況広場区域内での機能確保は困難なため、広場とB街区の一体的な整備について検討を進めていく。

##### 【整備に向けた検討の方向性】

- ・安全で快適な歩行空間の確保、公共交通と一般車の動線分離等、安全で利便性の高い広場とするためには拡張が必要であることから、再開発ビルの一部を広場利用するなど、敷地の重複利用について検討する
- ・交流、憩い、待合いの場を提供するため、新たなにぎわい空間の創出について検討する
- ・商業、業務、居住機能など、駅前にふさわしい機能について検討する

##### <重複利用イメージ>



## 5 一体的整備の検討

### (1) モデルケースの検討

協議会と市が一体的な整備のイメージを共有するとともに、整備方針、事業手法、事業成立性を検討するため、広場と建物を重複利用する範囲を段階的に設定したモデルケース4案を作成した。

〔想定条件〕 1～3階：商業・業務施設／4～15階：住宅

	案1	案2
概要	B街区の一部に広場を拡張し、その上空を利用して、再開発ビルを配置する	B街区の一部に広場を拡張し、その上空と広場の市有地の一部の上空を利用して、再開発ビルを配置する
概算事業費※	約110億円	約135億円
広場面積	約6,800㎡	約6,800㎡
延べ面積	約15,000㎡	約17,900㎡
イメージ		

再開発ビル 高層部  
 再開発ビル 低層部

	案 3	案 4
概 要	B街区の一部に広場を拡張し、その上空と広場の市有地及びJR東海所有地の一部の上空を利用して、再開発ビルを配置する	広場の市有地の一部とB街区の一部の土地を交換し、交換後の広場上空を利用して、再開発ビルを配置する
概算事業費※	約 165 億円	約 125 億円
広 場 面 積	約 6,800 m <sup>2</sup>	約 5,600 m <sup>2</sup>
延 べ 面 積	約 20,300 m <sup>2</sup>	約 17,700 m <sup>2</sup>
イメー ジ	<p>市所有 JR東海所有</p> <p>広場 ←→ B街区</p> <p>高層部 (4~15F程度)</p> <p>(賑わい広場)</p> <p>低層部 (1~3F)</p> <p>広場利用</p> <p>駅前広場 広場 ←→ B街区 宅地</p> <p>市所有 JR東海所有</p> <p>再開発ビル 高層部</p> <p>再開発ビル 低層部</p>	<p>市所有 JR東海所有</p> <p>広場 ←→ B街区</p> <p>高層部 (4~15F程度)</p> <p>(賑わい広場)</p> <p>低層部 (1~3F)</p> <p>広場入口</p> <p>駅前広場 広場 ←→ B街区 宅地</p> <p>市所有 JR東海所有</p> <p>再開発ビル 高層部</p> <p>再開発ビル 低層部</p>

※概算事業費：総事業費を算出したものであり、市の負担は、広場整備の費用及び市街地再開発事業に係る補助金などを想定している。

## (2) 検討結果

### ア 整備方針について

敷地を有効活用するためには、広場の上空を建物利用するなどの一体的な整備が必要となる。

### イ 事業手法について

公共施設と建築物の一体的な整備が可能な市街地再開発事業が有力である。

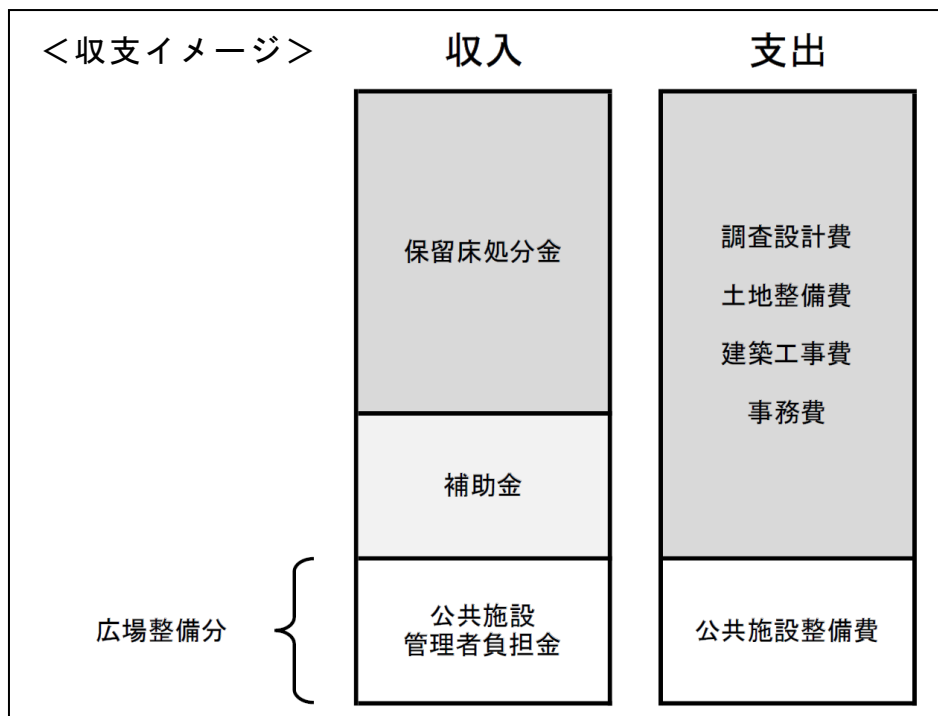
メリット
①良好な都市空間の創出 基盤施設を整備し、土地の高度利用を図ることで、防災性の高い安全で快適な都市空間が生み出される
②補助金 都市再開発法に基づく公共性の高い事業であるため、事業費の一部に対し、国・県・市からの補助金を受けられることができる
③税の優遇・融資制度 税制上の特例や各種の融資制度がある

ウ 事業成立性について

モデルケース4案について、次の概算収支から、事業が成立することを確認した。

[組合施行の第1種市街地再開発事業で実施する場合を想定]

主な収支項目		
収入	保留床処分金	土地の高度利用により生み出した床の売却資金
	補助金	国・県・市からの補助金
	公共施設管理者負担金	公共施設整備に伴う管理者からの負担金
支出	調査設計費	地盤調査、実施設計、権利変換計画等に係る費用
	土地整備費	建物の解体、整地、移転補償等に係る費用
	建築工事費	再開発ビルの建築に係る工事費
	事務費	事業の運営事務に係る費用
	公共施設整備費	公共施設整備に係る費用





## 6 まとめ

市街地再開発事業による西口広場とB街区の一体的整備については、これらの4案をたたき台に協議会や関係権利者と検討を深めていく。

## 7 今後の予定スケジュール

[組合施行の第1種市街地再開発事業で実施する場合を想定]

