

# 広域交流施設ゾーンの基本的な事業化方針の骨子

## 1 これまでの経過等

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デスト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など、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つの事業に区分して、段階的な整備を進めているところである。

### <主な経過>

平成 元年 3月	小田原駅東口お城通り地区再開発準備組合設立
平成11年 3月	県・市共同で広域交流拠点整備構想を策定
平成21年 3月	小田原駅・小田原城周辺まちづくり検討委員会から報告書提出
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
平成22年6月～8月	事業者意向調査
平成22年 9月	お城通り地区再開発事業に係る基本的な事業化方針を決定
平成22年10月 平成23年度～	お城通り地区再開発事業基本構想の策定 公共・公益施設に関する庁内検討 事業者との意見交換
平成23年 1月	緑化歩道整備に着手
平成26年 9月	小田原駅周辺整備推進会議を設置
平成26年11月	一般財団法人小田原市事業協会が駐車場施設の整備工事に着手（平成27年10月末まで）

## 2 整備の基本的な考え方

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。

また、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、生活便利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、中心市街地の活性化と地域経済の振興を目指すものとする。

### 3 施設等の概要

施設の内容については、低層階に飲食、物販等の商業・業務機能を配置し、中層階に公共・公益施設として、ライブラリー機能や子育て支援機能、コンベンション機能を想定しているほか、上層階には、駅周辺に不足する観光客やビジネス需要に対応する快適な都市型ホテル、さらには、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整備することを検討している。

今後、事業の具体化に合わせて行っていく市民への意向調査等の中で、要望される施設については、追加検討していく。

#### 事業用地

所在地・・・栄町一丁目地内

敷地面積・・・約5,800㎡

用途地域等・・・商業地域、防火地域、容積率500%、建ぺい率80%

第4種高度地区（建築物の高さの最高限度：31m）

高さについては緩和措置あり

想定されるフロア構成（機能） 建物の高さを最高限度の31mとした場合

#### 商業・サービスフロア [2フロア]

- ・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

#### フレキシブルフロア（公共・公益、業務フロア） [2フロア]

〔ライブラリー機能・子育て支援機能〕

- ・図書の貸出・閲覧機能を中心として、レファレンスサービスの充実や子どもの読書活動の推進など、交通結節点である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

### ホテルフロア [4フロア]

- ・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、カフェ等の飲食店や、フィットネス、スポーツジムなどの健康増進施設

### 広場機能

- ・各種イベント等の利活用による「にぎわい」や、来街者の休息等を想定した「憩い・やすらぎ」を提供する空間

### 駐車場機能

- ・条例上の附置義務を満たすとともに、駅周辺施設利用者の利便性の向上に資する

## 広域交流施設イメージ 建物の高さを最高限度の31mとした場合



### 整備事業費

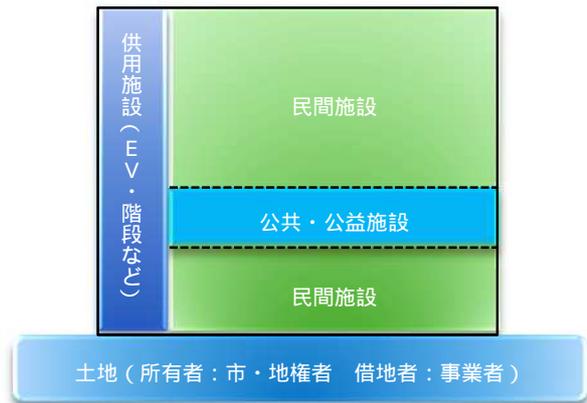
広域交流施設ゾーン全体の整備費は、事業施行者による施設規模等の提案内容によって異なるが、全体事業費は、延べ床面積を約15,000m<sup>2</sup>と仮定すると、60億円～70億円程度になると、現段階では想定している。

仮に、公共・公益施設を約3,000m<sup>2</sup>として試算すると、概算整備費は約16億円となり、社会資本整備総合交付金を補助対象事業費の1/3から1/2として見込み、約7億4千万円となることから、市の負担見込額は約8億6千万円となる。

#### 4 事業形態等

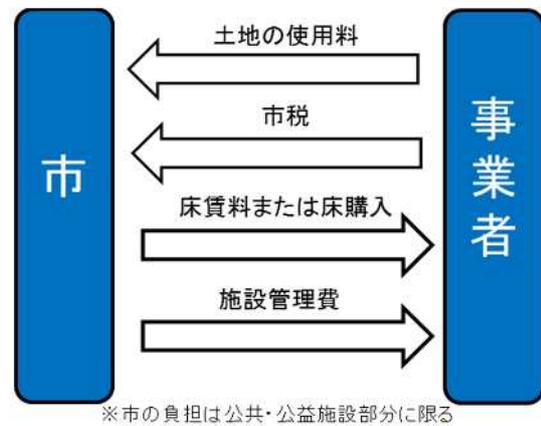
##### (1) 事業スキームのイメージ

事業施行者は、市との基本協定及び事業契約の締結後に、施設の設計、整備、運営を行うこととする。基本的に事業施行者が施設を所有することとなり、公共・公益施設部分については、市が必要な措置を講じる。



##### (2) 市と事業者との関係

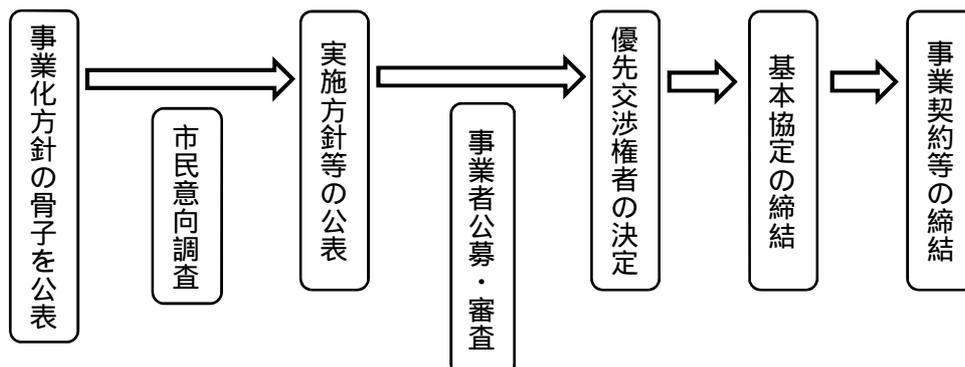
一般的な事業スキームは右図のとおりであるが、「小田原駅東口お城通り地区再開発準備組合」の意向を確認しつつ、業務委託により詳細を検討する。土地の使用料、市税、床賃料または床購入、施設管理費については、事業スキーム全体の中で判断するとともに、交付金活用の最大化と公共・公益施設の市負担額の低減を図る。



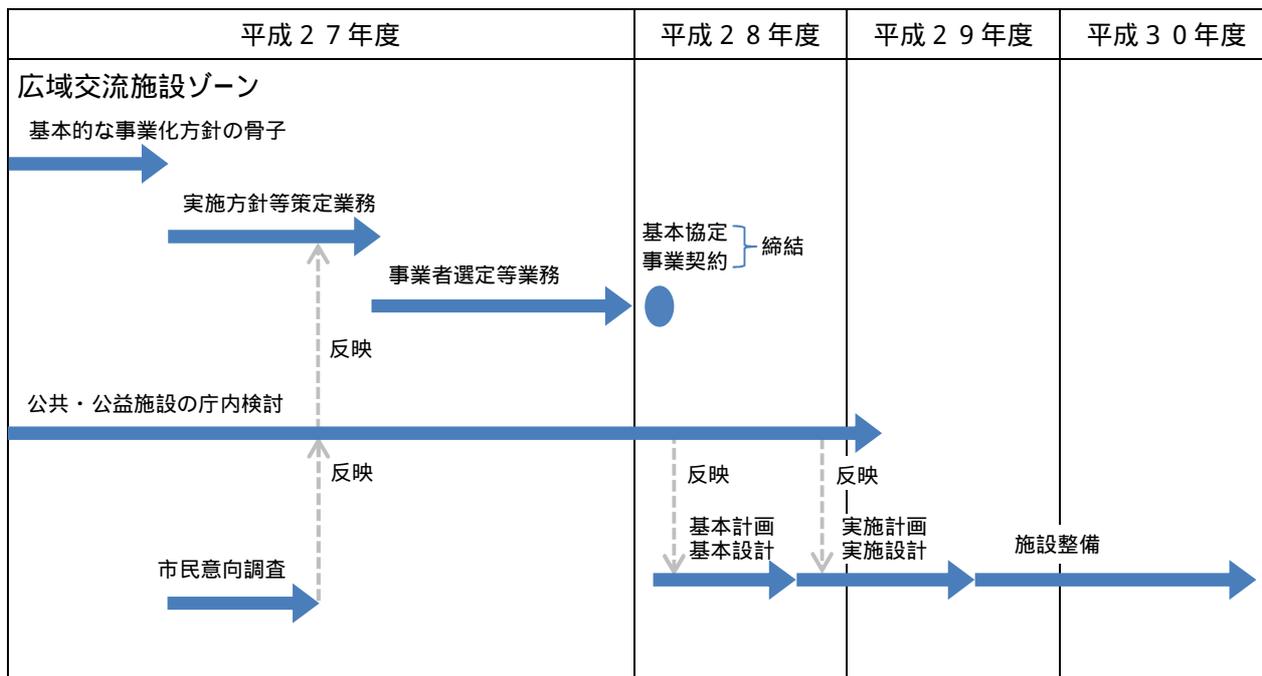
#### 5 事業施行者決定の流れ

基本的な事業化方針の骨子を公表し、業務委託により、実施方針等の策定や事業採算性の検証等、事業化に向けた必要な調査を行い、具体的な事業手法を検討する。また、アンケート方式等により、施設内容やサービス等について、市民の意見を伺うものとする。

実施方針等の策定後には、事業者選定に係る業務委託により、募集要項等を定め、事業者の公募、選定作業を行う。併せて、事業者選定委員会を設置し、事業者の提案を審査のうえ、優先交渉権者を決定し、協定、契約の締結を行う。



## 6 整備スケジュール



### < 参考 >

