

# 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（NO I 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。

（NO I 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、NO I を初期投資額で割った「NO I 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 程度を想定。「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、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 <sup>2</sup> 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            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            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            広場            商業・業務・サービス            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。

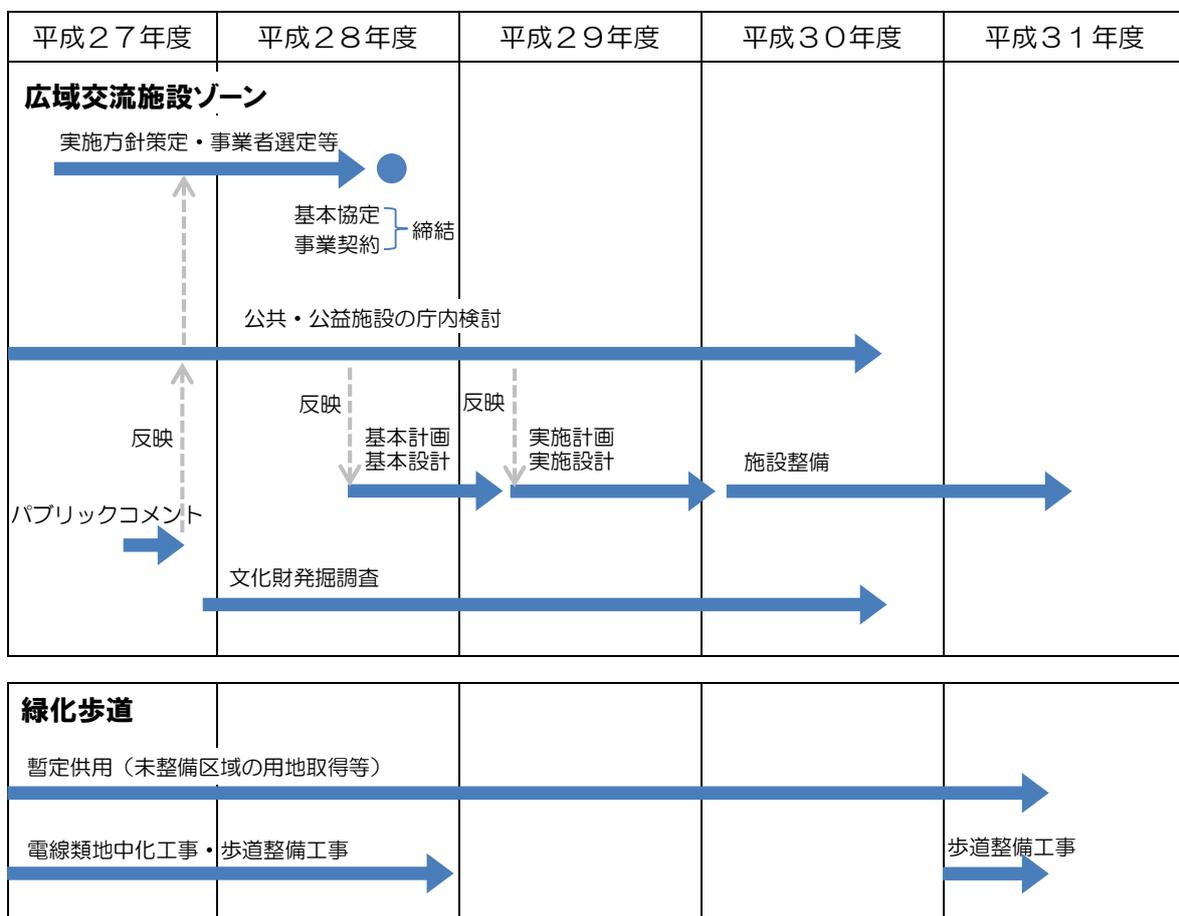
### 4 費用の負担

- ・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