

## 清閑亭特記事項



文化・歴史など「小田原ならではの」をテーマとした施設として活用できる方を募集

### 土地建物貸付（定期）

#### 利活用の目的

小田原駅周辺から南町や板橋への回遊拠点となっており、小田原の歴史文化（別邸文化、なりわい文化、食文化等）を生かした文化観光によるまちづくりを推進する上で重要な建物となっている清閑亭。今後も、小田原の文化・歴史の発信拠点としつつ、食文化など「小田原ならではの」をテーマとした施設とすることが目的です。

#### 利活用の方針

箱根山系、相模灘、小田原のまちが一望できる清閑亭にしかない素晴らしい眺望を生かした利活用が望まれます。例えば、次のような施設です。

- ・小田原の歴史、食材、風景等の地域資源を体験できる施設
- ・市街地と別邸の対比、眺望を生かした別邸文化を体験できる施設
- ・小田原に残る歴史的建造物の民間利活用モデルとなるような施設





1:主屋北側に配置された中庭。南側の雄大な自然に目にとられがちですが、中庭にも“日本庭園”の魅力が詰まっています。/2:夜の清閑亭。昼間とは違う魅力があります。暖かい明かりの下で悠久の時を演出してみませんか。/3:庭から建物を見る。建物は雁行型(前後に少しずつれている)で1階の西棟と2階の東棟が同じ高さに見える造りになっており、庭からは木々と街並み、そして海が見える眺望は山の上の別邸らしいものとなっている。/4:2階からは海も山も見える。風通しも良く、南北に抜ける風は心地よい。/5:1階居間(南)からお庭を望む。松やツツジなど日本庭園によく見られる木々が多く配置されている。日当たりも良く、室内でくつろぐだけでなく、そのままお庭に出たくなるような場所です。



## 敷地(国史跡・小田原城跡の一部)が描く眺望は “The小田原別邸、の証

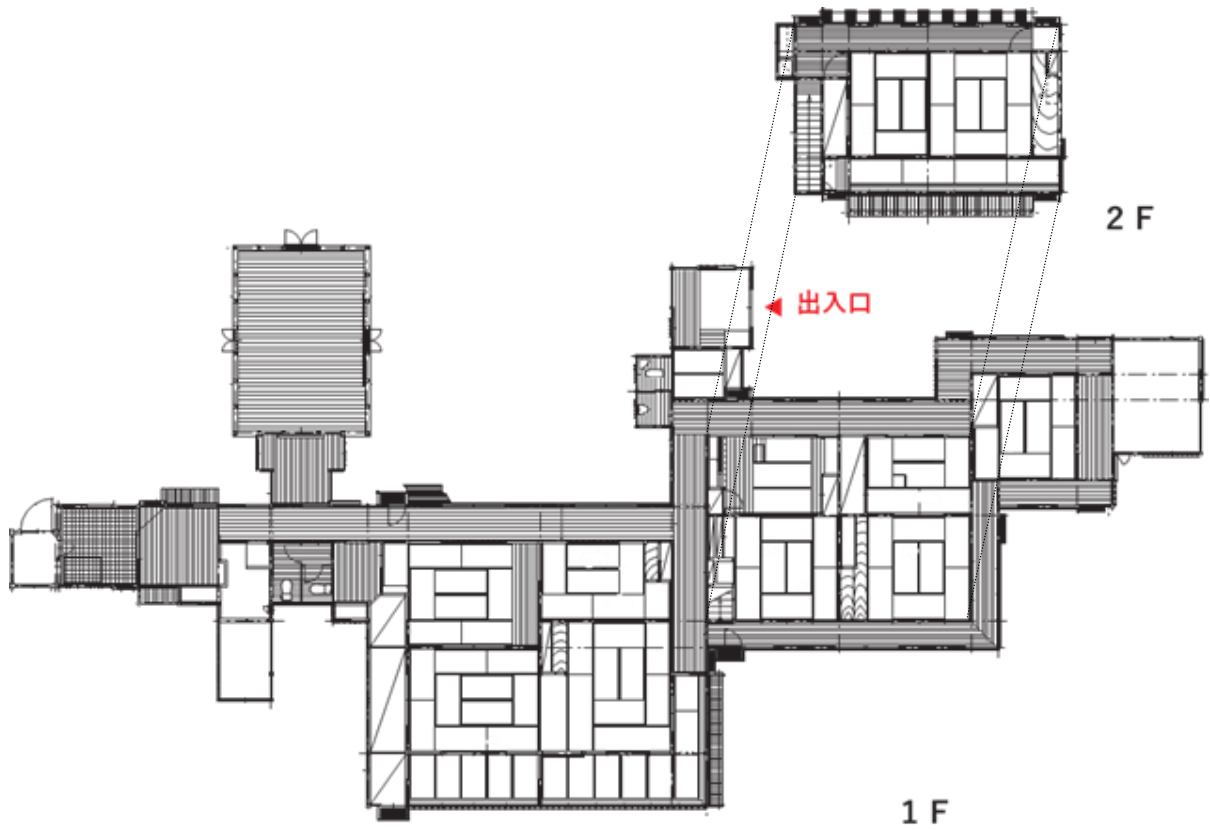
清閑亭は、明治時代に活躍した黒田長成(ながしげ)侯爵の別邸として、明治39年(1906)に建築され、趣のある庭園を備えている。この地は小田原城三の丸土塁(国指定史跡:平成18年(2006))の一角を占め、晴れた日は母屋から真鶴半島や大島を望む相模湾や箱根山を一望できる小田原の別邸の中でも格別な眺望となっている。平成17年(2005)に建物が国登録有形文化財に指定されている。

建物は、格式ばらない数寄屋風の造りで、平屋と二階家が連なる構成となっている。建物内には板絵襖や網代組天井など優れた意匠が随所に見られる。

現在、NPO 法人により街歩きの拠点として活用され、居間はカフェとして訪れた人の憩いの場にもなっている。



6:蔵での展示例。各座敷とは離れているため、特別な空間を演出できます。/7:蔵。中規模であれば宴席を設けることも可能。/8:蔵の使い方は多種多様。クリエイティブな利活用空間として。/9:主屋縁側からお庭の使い方は無限大。相模灘、石垣山、真鶴半島の雄大な自然を楽しむもよし、小田原の歴史文化(別邸文化、なりわい文化、食文化等)を楽しむもよし。



## 基本情報

所在地	小田原市南町1-5-73	所有者	小田原市
用途地域	第一種中高層住居専用地域	建ぺい率	60%
防火地域	準防火地域	容積率	200%
その他	第2種高度地区、景観計画重点区域、宅地造成規制区域		

## 施設概要

敷地面積	5,561.46㎡		
建築面積	276㎡	延べ床面積	396.1㎡
棟別概要 (構造)	西棟(書院):木造平屋・瓦葺入母屋造 東棟(小書院):木造2階・瓦葺入母屋造 東棟(小書院)離座敷:木造平屋・瓦葺寄棟造 蔵:木造モルタル塗り		
建築年	明治39年(1906年)	主要用途	飲食店、社会教育施設
その他	国登録有形文化財(建物)、国史跡(土地)、歴史的風致形成建造物		

## 敷地内のインフラの状況

項目	種別	概要
ガス	LPガス	
電気	東京電力	契約内容 20kVA
上水	公営(小田原市)	接続済 引込み管φ25mm(北側)
污水・雑排水	公共下水	接続済 引込み管φ150mm(北東側)
雨水	雨水枡	接続済 引込み管φ150mm(北東側)

## 参考賃料 (ただし、市との事前相談・協議の中で増減は認める)

土地建物賃借	200,000円/月
--------	------------

※建物・庭園の維持管理に係る費用、清閑亭(小田原の歴史・文化)をPRするための費用は事業者負担とする。

## 要件等

現況	業務委託による一般公開及びカフェ	契約体制	定期建物等賃貸借契約
<p>その他</p>	<p>・清閑亭(歴史的建造物)の保全につながる利活用をご提案ください。</p> <p>・国指定史跡小田原城跡三の丸城郭上に設立された清閑亭は、国登録有形文化財であるため、次の行為はできません。</p> <p>①土地(国指定史跡)は、現状からの変更、または保存に影響を及ぼす行為は行えません(例えば、新築、増築、掘削等)。</p> <p>②建物(国登録有形文化財)は、現状から変更を行う場合、文化庁長官の許可が必要になります。ただし、変更する規模が小さく、「通常望見できる範囲」の4分の1以下の変更や内装に限定した場合は不要ですが、改修等を行う場合は、事前に改修計画を提出し、市の許可を得てください。</p> <p>・第一種中高層住居専用地域であるため、原則、オフィスビルやホテル、旅館等及び500㎡以上の店舗としての利活用は許可されません。また、現在の清閑亭の用途は「飲食店、社会教育施設」です。ただし、用途等の変更を希望する場合は、市と協議することができます。</p> <p>※現状店舗部分は、200㎡以下となっており、それ以上とする場合は、建築基準法及び消防法等に基づく施設整備等の対応も必要となります。</p> <p>・契約形態等(事業期間、貸付料の改定、支払い時期、契約保証金、維持管理に関する費用等)については、両方で協議することとします。</p>		

**参考資料** ※事前相談の申込者に、データでの配布を可能とします。

電子データ	現況図(PDF)、改修図面(PDF)
-------	--------------------

**アクセス:** JR東海道線小田原駅から徒歩20分



## 審査基準

合計点が60点以上かつ「歴史的建造物としての保全活動」が20点以上、「施設の魅力向上と「小田原ならではの」文化発信」が15点以上を採用の要件とします。

評価項目		評価の視点	配点
基本的な施設管理	人員確保	・必要な人員(有資格者含む)の有無。	5
	組織体制	・団体内の連絡体制の確立されているか。 ・清閑亭の保全等について理解しているか。	10
	防火・防災、危機管理	・災害発生時の対応策はあるか。	5
歴史的建造物としての保全活動	保全・管理体制	・建物の保全・管理体制はあるか。 ・美術的価値のある意匠等を保全する体制はあるか。	15
	知識	・歴史的建造物(木造建築)に関する専門知識を有しているか。	10
	目的	・清閑亭を利活用する目的が明確であるか。	10
施設の魅力向上と「小田原ならではの」文化発信	認知度の向上	・情報発信のための取り組みが具体的か。	5
	上質な別邸文化の体験・継承、発信・普及	・実現可能性及び実行可能な提案となっているか。 ・小田原の文化発信に寄与したもののか。	15
	接遇・歓待 (外国人対応含む)	・従事者研修実施の有無 ・地域資源や観光スポットへの案内能力があるか。 ・来館者の満足度を得られるような提案か。	10
地域との連携・貢献	地域連携・貢献	・地域との連携を検討しているか。 ・他施設との連携を検討しているか。	5
その他	趣旨の理解度	・民間事業者のノウハウが積極的に活用されているか。	5
	提案内容の確度、見積額	・賃料は妥当か。 ・業務内容履行能力を有しているか。	5
合計			100