

## 旧大窪支所特記事項



### 板橋エリアの歴史まちづくりを盛り上げ、エリアの価値を高める活用を募集

#### 土地建物売却 / 建物売却・土地貸付

##### 利活用の目的

市の遊休施設である「旧大窪支所」の建物を保全し、板橋旧街道周辺地区のまちづくりに資することが目的です。

※歴史的建造物利活用エリアコーディネートプランにまちづくりの方針(邸園文化となりわい・職人文化を生かしたまちづくりの推進)を示しています。

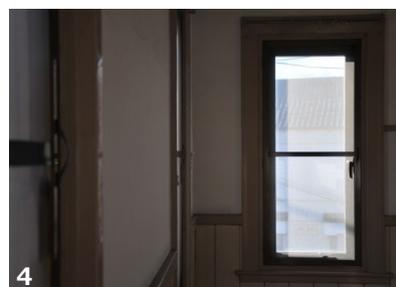
##### 利活用の方針

景観上の特徴を有している施設であることから、既存建物の外観を保全し、リノベーションにより地区を訪れる目的地の一つとなることを求めます。



上：老櫓荘の紅葉 / 下：板橋旧街道

1：下見板張りの外壁が懐かしい雰囲気。／ 2：おそろく旧村長室と思われる部屋から、戸籍をしまっていた蔵の重厚な扉が見える。／ 3：2 F旧村議会議場は縦長の窓から入る光が美しい。／ 4：アルミサッシに改修されています。／ 5：1 F事務室。木製カウンターに囲まれています。



## 90年、小田原の震災復興から令和までを見続けてきた村役場

旧大窪支所は、旧大窪村の役場として関東大震災から5年後の昭和3年に建設されました。昭和15年に周辺町村と合併し小田原市となって以降は、支所として利用されてきましたが、平成31年3月に閉館となりました。

箱根登山鉄道箱根板橋駅から徒歩2分、前面の国道1号は箱根へと向かい、箱根駅伝のコースであるため、2階は応援可能の特等席です。また、裏の路地を抜けると旧東海道に出ることができ、お豆腐屋さんをリノベーションしたカフェや政財界人の別邸だった歴史的な建造物が点在しています。観光回遊バスのバス停も近く、市では、歴史まちづくりや観光に力を入れているエリアです。

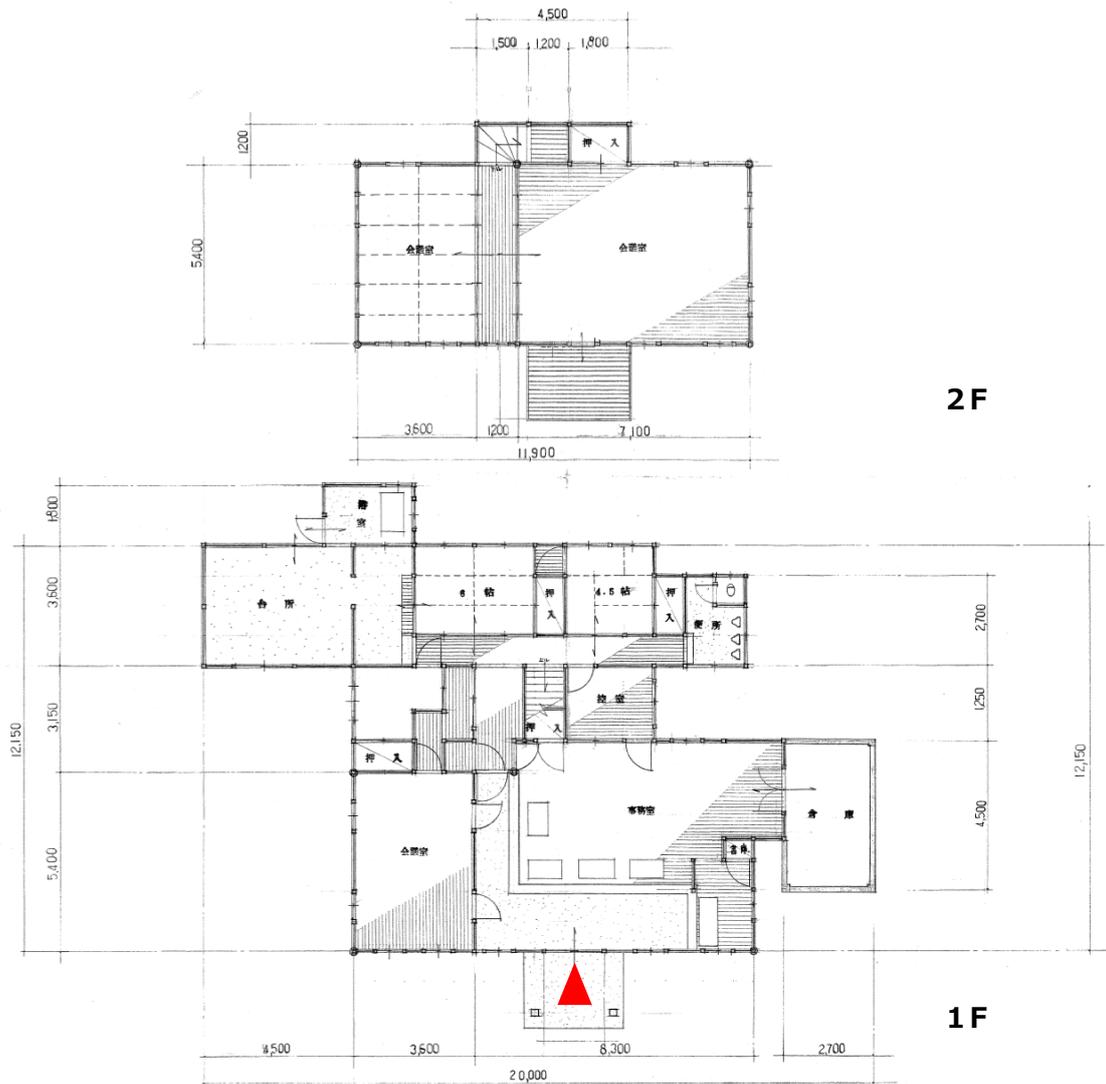
建物は、この時代の木造庁舎らしい建築で、書庫として蔵が付属しています。縦長の窓からは気持ちのいい光が部屋の奥まで差し込みます。



6：2 Fの壁には飾りが。特別な人が立つ場所だったのでしょうか。／ 7：1 F蔵のドアは金庫のよう。エンブレムが歴史を感じさせます／ 8：前面の国道1号を挟んで向かいには蔵造りのパン屋さん。／ 9：古い建物にしては、歩きやすい階段です。



航空写真出典：国土地理院ウェブサイト (<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>)



一部、現状と図面が異なる箇所があります。

## 基本情報

所在地	小田原市板橋179-5	所有者	土地：小田原市 建物：小田原市
用途地域	近隣商業地域	建ぺい率	80%
防火地域	準防火地域	容積率	200%
その他	第2種高度地区、都市機能誘導区域内、西側道路セットバックの指定あり、景観重要建造物指定候補(R4年度中に指定の見込み。指定された場合には、「小田原市歴史的建造物の保存及び活用に関する条例(R3年4月施行予定)」により、建築基準法の一部規定を適用除外とすることが可能となる。)		

## 施設概要

敷地面積	494.17㎡(登記) ※境界確定済。測量図は事前相談時に閲覧・複写可。		
延べ床面積	263.81㎡(未登記)		
構造	木造 2階 亜鉛メッキ鋼板葺き	主要用途	支所・事務所
建築年	昭和3年	接道	国道1号
地目	宅地		
その他	耐震補強未実施(一般診断を実施済H18)、アスベスト含有調査済(外部：軒天、壁上部のボードに含有、内部：台所床長尺シートに含有、全てレベル3)、照明器具のPCB含有調査済(含有無し) ※各種調査結果は、事前相談時に閲覧・複写可。		

## 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	
上水	公営(小田原市)	接続済
污水・雑排水	公営下水道(小田原市)	接続済

**価格** ※賃料は、市と提案者のリスク分担と併せて詳細協議の中で決定します。

売却最低価格	土地建物：34,560,000円、建物のみ：30,000円
参考貸付料	月額 232,000円

## 要件等

現況	空き	引き渡し	現状有姿
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約後10年以上、既存建物が保全されることを前提とし、建替えによる提案は受け付けません。</li> <li>・景観形成の観点から、建物の外観に大きな変更を加えないください。（景観重要建造物指定候補となっています。指定する場合には、利活用事業者は指定に協力するものとします。）</li> <li>・耐震補強は未実施です。用途や利用者属性等に応じた建物の安全性を確保してください。</li> </ul>		
	建物売却 土地貸付	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業用定期借地権の設定を予定しています。</li> <li>・借地期間満了後の建物の取扱い、現状回復については提案、協議とします。</li> </ul>	
	売却	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約不適合責任は負いません。</li> </ul>	

**参考資料** ※事前相談の申込者に、データでの配布または閲覧可能とします。

電子データ	改修図面(PDF)、耐震診断(一般診断法)結果(PDF)、敷地測量図
閲覧	アスベスト含有調査の結果、照明器具のPCB含有調査の結果、歴史的建造物エリアコーディネートプラン、小田原市歴史的風致維持向上計画(第2期)

**アクセス:** 箱根登山鉄道線箱根板橋駅から徒歩2分



航空写真出典: 国土地理院ウェブサイト (<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>)

## 審査基準

合計点が60点以上かつ「建物の安全性の確保」が14点以上を採用の要件とします。

区分	項目	評価の視点	配点
事業内容	利活用方針の理解度	・板橋旧街道周辺地区のまちづくりに資する提案か。	20
	提案の魅力・独創性	・まちの魅力向上、市民サービスの向上につながっているか。 ・既存建物を生かし、魅力的な空間を生み出しているか。 ・魅力的なサービスが提案されているか。 ・提案内容の独創性。	20
	建物の安全性の確保	・改修計画は妥当か。 ・安全性の確保に関する考え方は適切か。	20
実現性等	実施体制スケジュール	・業務開始までの実施体制及びスケジュールは適切か。	10
	経営状況、資金計画	・経営状況は健全か。 ・資金計画は妥当か。	10
地域貢献等		・地域への貢献、地域との連携。 ・地域経済の循環についての考え方。 ・市の施策への理解度。	10
財政効果		・売却価格。 ・貸付料。	10
合計			100