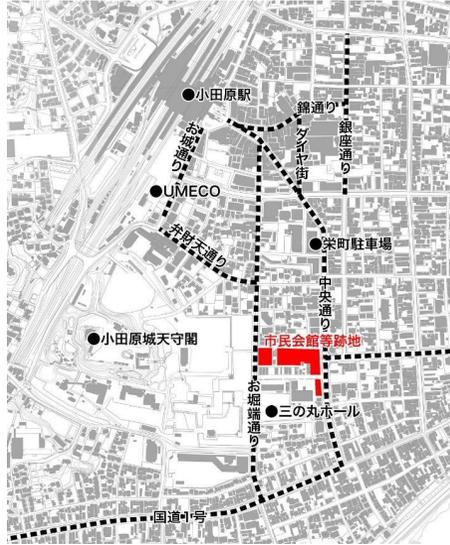


参考資料) 小田原市市民会館跡地の現況

■対象地の位置、区域、面積



■対象地の法規制

項目	制限概要
住所	小田原市本町一丁目
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域
建ぺい率	80% (+角地10%+防火10%)
容積率	400%
日影規制	なし
高度地区	第4種高度地区
防火・準防火地域	防火地域
駐車場整備地区	小田原都市計画駐車場整備地区
地区計画	三の丸地区地区計画
景観計画重点区域	景観計画重点区域 (国道1号本町・南町地区)
都市機能誘導区域	区域内 (小田原駅周辺)
居住誘導区域	区域内
埋蔵文化財包蔵地	土木工事などを行う場合は、文化財保護法に基づき、文化財課を通じて、工事着手の60日前までに県教育委員会への届け出が必要。ただし、工事が遺跡のある深さまで及ばない場合は、調査の必要はないことになっている。

■対象地の接道条件

道路	道路分類	道路の位置づけ	幅員	現幅員 (道路台帳)
①西側	市道 (小田原駅御幸の浜線)	42条1項1号	12m以上 ~15m未満	
②北側	市道	42条1項1号	4m以上 ~6m未満	5.5m
③東側	国道 (国道1号、小田原駅本町線)	42条1項1号	22m以上	
④南側	市道	42条1項1号	4m以上 ~6m未満	
⑤南側 (市民会館跡地南)	市道	42条1項1号		3.55m

対象地の面積

No.	区分	所有	面積
①	本町臨時駐車場	市	1,119.26㎡
②	旧市民会館	市	3,368.83㎡
③	旧市民会館西側	公社	60.69㎡
④	旧市民会館南側	公社	666.56㎡
⑤	裁判所東側	公社	436.62㎡
合計			5,651.96㎡



本町臨時駐車場南側道路



鐘楼と大手門跡地



本町臨時駐車場を西側(小田原城)より眺める



本町臨時駐車場内から旧市民会館を眺める



市民会館跡地北側道路



市民会館跡地北側の歴史的な住宅



参考資料) 対象敷地周辺情報 —観光客や市民を魅了する歴史的建造物、個性ある商業施設—



出典：国土地理院（令和元年）

- 観光・歴史資源が集積
- 新しい公共施設が整備
- 新たな商業施設、おしゃれな個店も参入中
- 観光客が回遊しうるエリアが広く点在

○観光客や市民が集まる施設がまちなかに集積

【まちなかの歴史的建造物】



A小田原城



B二宮報徳神社



C清閑亭



D松原神社

⑥小田原かまぼこ通り



小田原の蒲鉾

【まちなかの公共施設】



⑦三の丸ホール



④観光交流センター



②UMECO
※市民交流センター、駐車場



⑤小田原蒲鉾なりわい交流館

⑥小田原かまぼこ通り



歴史的風致形成建造物でもある龍清本店

【まちなかの商業施設】



①ミナカ小田原



②Have a Nice Day!@対象敷地の間
※ホステル、カフェ、屋上BBQ
グランピング



③報徳広場
※カフェ、フラワーショップ、ランドリー、地域食堂



同広場内 箱根口ガレージ

【歴史的建造物を改造した建物】



④nico cafe

【歴史的な建造物を活かした料理店】



⑤だるま ※日本料理店

⑥小田原かまぼこ通り



旧漁港の名残でもある鰻節店・龍常

⑥小田原かまぼこ通り



新しい店舗も続々出典（龍宮堂）

参考資料) 対象敷地周辺情報 ーまちなかの良好なコミュニティ、まちなかへの移住の動きー



出典：国土地理院（令和元年）

○アフターコロナの移住を促す小田原市の豊かな自然環境



①御幸の浜 レンタルハンモックでのんびり



BBQも楽しめる
(写真：袖ヶ浜ビーチクリーンアップ&ひものBBQ)



市内に海も森林もある豊かな自然環境
(小田原市いこいの森[地図範囲外])

○まちなか居住を推進する新規マンション



A 駅近隣のマンション群



B 駅近のマンション

○小田原に人を呼ぶまちなかの滞在施設



⑦アドレス
※短期滞在型宿泊施設



④Tipy records inn ※ゲストハウス

○歴史ある落ち着いた住宅街 (②南町)



西海子小路



小田原文学館(旧田中光顕別邸)

- コロナ禍で自然環境豊かな小田原に注目
- まちなかに新規移住者が増加
- 良好なコミュニティが維持継承
- 滞在施設を拠点に新たなコミュニティが形成

○良好なコミュニティを維持する地域のお祭り



松原神社例大祭



お浜降り



小田原宿場祭り@かまぼこ通り



小田原ちゃん祭り@お堀端通り

参考資料) 対象敷地のゾーニング



ウェルカムゾーン (歩いている人を広場へ迎え入れる場)

- ・ お堀端通りの歩行者を誘引する空間として、主に市外からの来訪者をターゲットとした空間活用を行います。
- ・ 食を基本として、お堀を眺めながら憩うことができる場の提供や、くつろぎゾーンとのつながりのある利用を促すサービスの提供や環境を形成します。
- ・ 日々利用される場づくりを念頭に、時限的な出店やニーズに応じた出店プログラムなど、魅力的な活用により、価値を高めていきます。

くつろぎゾーン (訪れた人が思い思いの過ごし方をする場)

- ・ 主に 地域住民や市民をターゲットとした広場空間として活用を行います。
- ・ 自由に使うことができ、心地よい時間を過ごせる滞留空間として、緑豊かな環境を形成します。
- ・ 利用者同士の交流のきっかけとなる仕掛けを設けます。
- ・ 利用状況に応じて、随時、広場の運営 (ソフト) と空間 (ハード) のあり方を見直すなど、広場の価値を高めていきます。

駐車場ゾーン (自動車利用者を広場へ迎え入れる場)

- ・ 将来的な大手門の復元を見据えた土地の利活用を図ります。
- ・ 今後の事業化に向けては、ゾーニングの見直しも検討していきます。



広場で飲食できる商品の販売 (ウェルカムゾーン)



展望テラス (ウェルカムゾーン)



地域イベント開催 (くつろぎゾーン)



子どもの交流を促す遊び場 (くつろぎゾーン)



ペットと一緒にくつろげるカフェテラス (くつろぎゾーン)

		ウェルカムゾーン	くつろぎゾーン・駐車場ゾーン
基本機能	1) 共通	広場・歩道空間	
	ゾーン別	魅力向上機能	管理事務所・倉庫、トイレ、駐車場・駐輪場
付加機能	2) 共通	居心地向上機能	
	ゾーン別	—	交流促進機能

参考資料) 整備順序

第1段階：試験的活用

- ・ ウェルカムゾーン・くつろぎゾーン・駐車場ゾーンを連動させながら試験的活用を行います。
- ・ 試験的活用においては、利用促進を図るために人工芝等の設置も検討し、可動施設や仮設建物を配置するなど、空間活用の考え方や導入機能の活用方法を検証します。
- ・ その検証結果については、整備に向けた基本構想・基本計画・基本設計に反映させていきます。



第2段階：整備

- ・ 試験的活用の結果を踏まえて、各ゾーンを整備します。
- ・ ウェルカムゾーンとくつろぎゾーンを連動させ、一体的な街区としての土地活用を目指します。



表 整備スケジュール

想定年次	整備内容
令和5～6年度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 整備に向けた基本構想・基本計画・基本設計 ・ 試験的活用に向けたワークショップ等 ・ 試験的活用の実施
令和6～7年度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実施設計・施工
令和8年度～	<ul style="list-style-type: none"> ・ 供用開始

参考資料) 想定する事業手法及び費用関連

■想定する事業手法

- ・整備～運営までゾーンを一括して事業者を公募予定です。
- ・事業者への意向調査も踏まえながら、事業手法を検討します。
- ・導入機能等も踏まえ、ゾーン毎に事業手法が異なる公募となる可能性もあります。

表 想定される事業手法一覧

事業手法名	概要
①公設公営 -業務委託を含む	・ <u>公共</u> が資金調達を行い、 <u>公共</u> が施設の設計・建設を行う ・ 施設の管理権限は <u>公共</u> が保有し、管理運営業務を <u>公共</u> が行う
②公設民営 -指定管理者制度	・ <u>公共</u> が資金調達を行い、 <u>公共</u> が施設の設計・建設を行う ・ 施設の管理権限も <u>公共</u> が保有しつつ、管理運営業務を <u>民間</u> が実施
③民設民営 -定期借地契約	・ <u>民間</u> が資金調達を行い、 <u>民間</u> が施設の設計・建設を行う ・ 施設の管理権限も <u>民間</u> が保有しつつ、管理運営業務を <u>民間</u> が実施