

市民会館跡地等活用に伴う
エリア価値向上のための意向調査
実施要領

小田原市

企画部 未来創造・若者課

令和5年9月

1. 意向調査を実施する背景と目的

(1) 背景

小田原市では、旧市民会館の除却（取り壊し）に伴い、この跡地をはじめ、本町臨時駐車場、小田原市土地開発公社の用地を整備予定エリアとした土地の活用方策について検討し、令和5年3月に活用に係るコンセプトや基本方針などをまとめた「市民会館跡地等活用計画」を策定しました。

今年度からは、市民会館跡地等活用計画に基づき、整備・活用方針の具体化に向けて基本構想、基本計画の策定等の業務を行っております。

(2) 目的

本市では、市民会館跡地をはじめとする本業務の対象地を、にぎわいと回遊の促進、利用者が自由に心地よく過ごせる場など、魅力ある広場空間の形成と公民連携による施設整備の事業手法について検討を進めております。

本調査は、対象地の活用方針に関する民間事業者の参画意向等を把握し、多様なニーズや時代の変化に対応した持続可能な利活用に向けた有効な活用方策を模索することを目的に意向調査を実施します。また、対象用地の現状を把握していただくため、現地見学会も実施します。

2. 対象用地・施設の概要

| 項目 | 制限概要 |
|-----------------|--|
| 住所 | 小田原市本町一丁目（小田原駅から徒歩約10分） |
| 区域区分・用途地域 | 市街化区域・商業地域 |
| 建ぺい率・容積率 | 80%（+角地10%+防火10%）・400% |
| 高度地区・日影規制 | 第4種高度地区・なし |
| 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 |
| 駐車場法技術的基準 | 駐車マスの合計面積が500㎡以上で不特定多数が利用する場合、出入口は、交差点や曲がり角から5m以外かつ、交差点間の幅員6m以上の道路でなければ設置できない等、技術的基準への適合が必要。 |
| 地区計画 | 三の丸地区地区計画 |
| 景観計画・屋外広告物条例 | 景観計画重点区域（国道1号本町・南町地区・小田原城周辺地区） |
| 都市機能誘導区域・居住誘導区域 | 区域内（小田原駅周辺）・区域内 |
| その他計画 | （都）小田原駅本町線、（都）小田原駅御幸の浜線 拡幅 |
| 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出が必要。遺跡に抵触する工事計画の場合、事前の発掘調査が必要なため、事前の協議を要する。 |

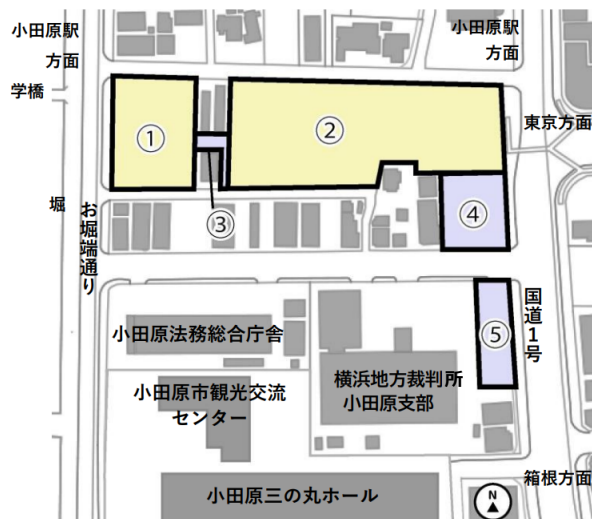


図 対象地

表 計画対象地の面積

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

3. スケジュール

| | |
|----------------|---------------------------|
| 実施要領の公表 | 令和5年9月25日(月) |
| 説明会・現地見学会の申込受付 | ～令和5年10月10日(火)まで |
| 説明会・現地見学会の開催日 | 令和5年10月13日(金) |
| 質問の受付 | ～令和5年10月13日(金)まで |
| 個別対話への参加申込受付 | ～令和5年10月25日(水)まで |
| 個別対話の実施日等の連絡 | ～令和5年10月30日(月)まで |
| ヒアリングシートへの提出 | ～令和5年10月30日(月)まで |
| 個別対話の実施 | 令和5年11月6日(月)～令和5年11月8日(水) |
| 個別対話の追加対話 | 必要に応じて実施します。 |
| 調査結果の公表 | 令和6年3月予定 |

4. 個別対話の内容

(1) 参加対象事業者

事業の実施主体となり得る民間事業者等。

(2) 個別対話項目（ご提案・ご回答いただきたい事項）

事業用地 およびその周辺環境を踏まえ、以下の項目についてご意見やご提案をお聞かせください。

1. 事業への関心の有無について
2. 提案する事業内容について
3. 事業スキームについて
4. その他

※上記のすべての項目についてご提案いただく必要はありません。可能な範囲でお答えください。

5. 意向調査の手続き

電子メールおよびFAXでお申し込み後は、到着確認のため、必ず電話にてご連絡をお願いします

(1) 説明会・現地見学会の開催

当該施設の概要等について、意向調査への参加を希望する事業者向けの説明会・現地見学会を実施します。参加を希望される方は、別紙1「説明会・現地見学会 参加申込書」に必要事項および参加を希望する日程を記入のうえ、期日までに電子メールまたはFAXにてご提出ください。

説明会は、現地参加又はWEB参加のどちらも可能です。

- | | |
|-----------|--|
| ① 申込受付期間 | : 令和5年9月25日(月) ~ 令和5年10月10日(火) |
| ② 申込先 | : 6. お問い合わせ先 参照 ・メール件名:【説明会・現地見学会 参加申込】 ・メール添付: 別紙1「説明会・現地見学会 参加申込書」 |
| ③ 開催日時 | : 令和5年10月13日(金) 説明会(10:00~)、現地見学会(11:30~) |
| ④ 開催地(会場) | : 栄町1丁目1番15号 ミナカ小田原(小田原新城下町2階) (おだわらいノベーションラボ) |

※集合場所等の具体的な内容は、説明会・現地見学会への参加申込をいただいた事業者(グループ)の担当者さまへ、【令和5年10月11日(水)】までに電子メールでご連絡します。

(2) 質問の受付

本調査について質問がある場合は、別紙2「質問用紙」に企業概要などの必要事項を記入のうえ、期日までに電子メールまたはFAXにてご提出ください。

- | | |
|----------|---|
| ① 質問受付期間 | : 令和5年9月25日(月) ~ 令和5年10月13日(金) |
| ② 送付先 | : 6. お問い合わせ先 参照 ・メール件名:【質問送付】 ・メール添付: 別紙2「質問用紙」 |
| ③ 回答 | : 全ての質問及び回答をまとめたものを小田原市ホームページに掲載します。 |
| ④ 回答時期 | : 令和5年10月20日(金)を予定しています。 |

(3) 個別対話の参加申込

個別対話は、別紙3「個別対話エントリーシート」に必要事項および参加を希望する日時を記入し、期日までに電子メールまたはFAXにてご提出ください。

- | | |
|----------|---|
| ① 申込受付期間 | : 令和5年9月25日(月) ~ 令和5年10月25日(水) |
| ② 申込先 | : 6. お問い合わせ先 参照 ・メール件名:【個別対話参加申込】 ・メール添付: 別紙3「個別対話エントリーシート」 |

※説明会・現地見学会は不参加であっても個別対話の参加申込は可能です。

※説明会・現地見学会に参加の民間事業者様の中で、個別対話の参加申込みがない場合も個別対話のお願いをさせて頂く可能性が有る旨、ご了承いただけますと幸いです。

(4) 個別対話の日時及び場所の連絡

個別対話への参加申込をいただいた事業者（グループ）の担当者さまに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。実施日時のご連絡については、令和5年11月6日(月)～令和5年11月8日(水)の期間に行います。

(5) ヒアリングシートの提出

個別対話の参加に際し、別紙4「ヒアリングシート」にご意見やご提案を記入し、期日までに電子メールまたはFAXにてご提出ください。

①申込受付期間：令和5年9月25日(月)～令和5年10月30日(月)

②申込先：6. お問い合わせ先 参照

・メール件名：【ヒアリングシートの提出】

・メール添付：別紙4「ヒアリングシート」

(6) 個別対話の実施

①実施期間：令和5年11月6日(月)～令和5年11月8日(水)

②所要時間：30分～1時間程度

③開催場所：栄町1丁目1番15号 ミナカ小田原（小田原新城下町2階）（おだわらいノベーションラボ）

又は、荻窪300番地 小田原市役所

※詳しい場所は、時間帯の連絡とあわせて電子メールでご連絡いたします。

④参加方法：個別対話については原則対面としますが、WEB会議システムを活用した対話も可能ですので、希望する場合は事前にお知らせください（Teamsを活用した対話を予定しています）。

⑤その他：個別対話は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。個別対話の実施に際して、ヒアリングシート以外の資料を準備する場合は、提出分として計6部をご持参ください。

調査目的から逸脱していると考えられるもの、同種の提案が多数寄せられたものなどの場合はヒアリングシートでの調査のみとさせていただく場合がありますので、予めご了承ください。

(7) 個別対話結果の公表

個別対話の実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

(8) その他

・今回ご提案いただく事業内容については、応募条件等の整理をする上での参考とさせていただきますが、必ず条件等に反映されるものではないことや、当調査への参加実績は事業者の公募における優位性につながるものではないことにご留意ください。

- ・個別対話の参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ・本調査終了後も、必要に応じて追加の対話や文書での照会、アンケート等を実施させていただくことがあります。その際には、ご協力をお願いします。

6. お問い合わせ先

小田原市企画部未来創造・若者課

担当：石渡・田村

〒250-8555 神奈川県小田原市荻窪 300

T E L : 0465-33-1379

F A X : 0465-33-1286

電子メール : ki-seicho@city.odawara.kanagawa.jp

以上