小田原駅東口お城通り地区再開発事業用地事業化検討調査　報告書

要約版

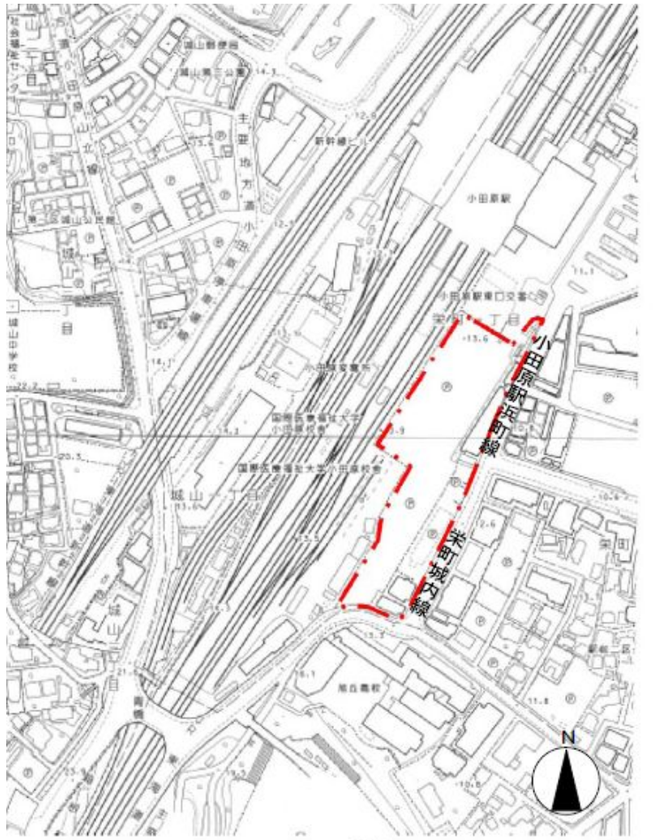
平成２２年３月３１日

小田原市

■土地利用の基本方針及び検討

図１

□対象地区の位置図



ア）土地利用の基本方針

・お城通り地区の土地利用については、南北に細長い地区の形状や小田原駅前の拠点性の向上と周辺市街地の現状の商業集積を踏まえ、広域交流施設ゾーン（駅側）に商業・業務機能、公共公益機能（公共公益施設及び広場）を配置し、駐車場施設ゾーン（お城側）に、現状規模を考慮した駐車機能を配置する。

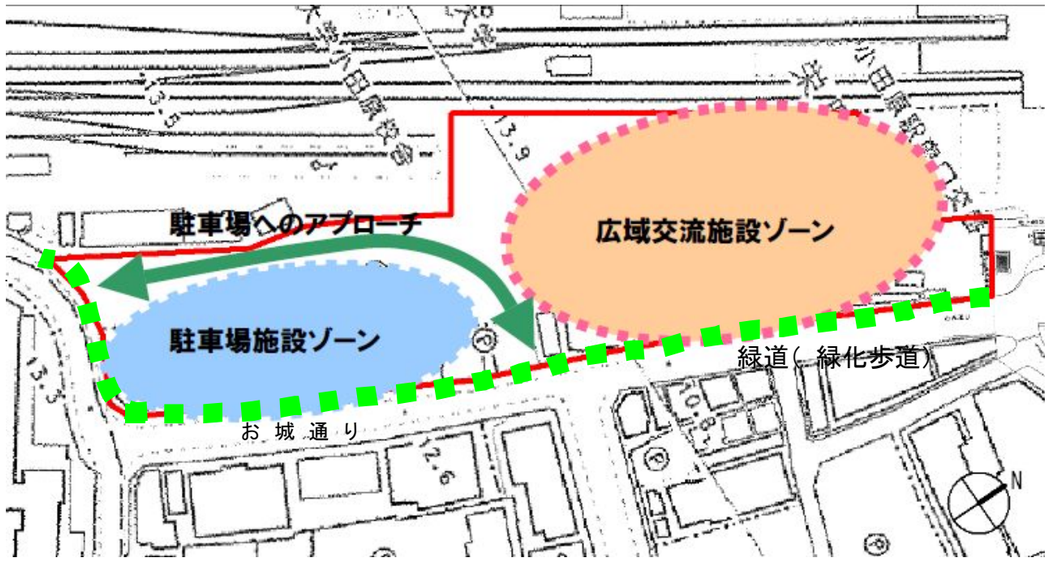
・また、回遊性のある中心市街地の形成のため、商業・業務機能と公共公益機能については、広域交流施設ゾーン（駅側）への配置を基本としながら地区内全体にわたり必要に応じた各機能の広がりを持たせた配置を検討する。

・駐車場のアプローチについては、小田原駅浜町線と栄町城内線の交差点から、駐車場へのアクセスのための道路又は通路を設ける。

・土地利用は全体的に効率化するため、現在の東口臨時駐車場の平面による収容機能を立体化し、お城側敷地に集約することで、駅前側の土地の有効活用を目指すこととする（図２）

図２

□土地利用の基本的考え方



イ）土地利用の検討

・お城通り地区に導入する機能は、大きく商業・業務機能、公共公益機能、駐車機能に分類される。このうち、駐車機能については、現在、対象地区にある東口駐車場の機能維持を目指しており、駐車台数は概ね３２０台程度を想定し、駐車場施設ゾーンに配置する。

・このほか、駐車場施設ゾーンには、お城通りのにぎわい性創出の観点から、駐車場施設については高さ等お城への景観に配慮し、お城通り沿い（1階部分）に商業・業務施設や公共公益施設の配置の可能な計画も検討する。

・一方、広域交流施設ゾーン（駅側）については、商業・業務機能と公共公益機能（公共公益施設及び広場）の配置の検討を行う。また、お城通り側については、中心市街地の回遊性の向上、景観の向上などの観点から、お城通りに面した緑道（緑化歩道）の整備を検討する。

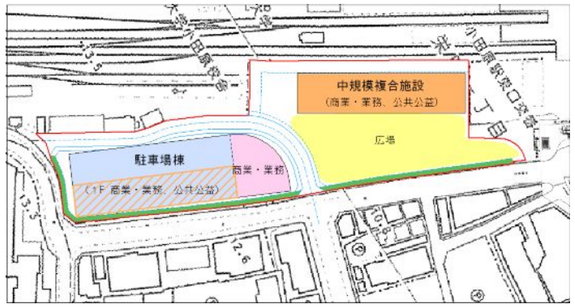
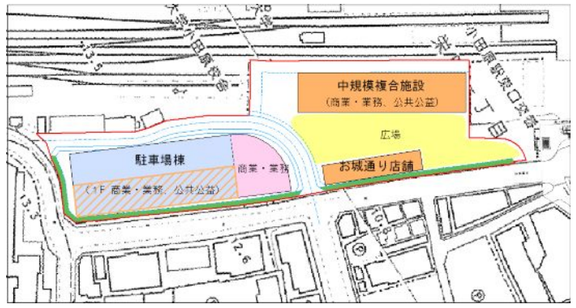
・公共公益施設については、現在、対象地区に必要とされる機能が、「小田原駅東口お城通り地区再開発事業における公共公益施設に関する庁内検討委員会」で検討されているところであり、その検討状況を踏まえつつ規模の想定を行う。

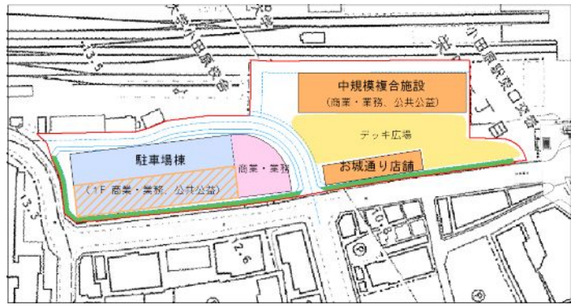
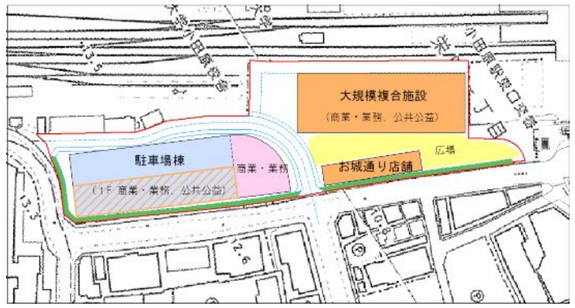
以上をもとに、商業・業務機能と広場のあり方やその規模等も考慮して、以下の４つの土地利用のタイプを設定した。

検討土地利用タイプ

Ⅰ　公共公益中心型
Ⅱ-1　複合型①
Ⅱ-2　複合型②
Ⅲ　商業・業務中心型

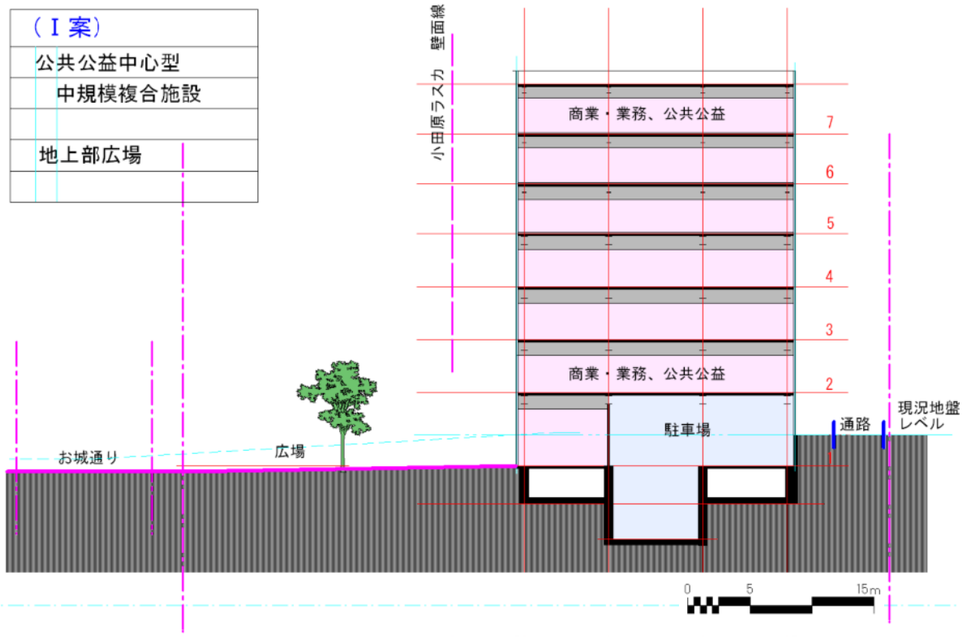
■4つの土地利用タイプの比較検討

項目	Ⅰ案　公共公益中心型	Ⅱ－１案　複合型①
建物配置イメージ図		
想定施設用途、施設配置の考え方等 （主要面積）	＜用途＞ 〇広域交流施設ゾーン計画概要 広場面積･･･3,000 ㎡　敷地面積･･･5,830 ㎡ 建築面積･･･1,890 ㎡　建蔽率･･･32% 中規模複合施設 延床面積･･･13,189 ㎡　商業・業務、公共公益･･･8,400 ㎡　駐車場･･65 台（附置義務分 63 台） 容積対象面積･･･11,995 ㎡　容積率･･･206% 〇駐車場施設ゾーン 駐車場棟･･･駐車場（321 台）、商業・業務、公共公益 延床面積･･･12,430 ㎡ ＜施設配置の考え方（広域交流施設ゾーン）＞ ・お城通りに面した公共性の高い奥行きのある広場を整備し、鉄道よりに中規模複合施設を配置することで、広場と建物が一体となった量感豊かな交流スペースを創出し、中心市街地の周遊拠点を形成する。 ・広場は、来街者の待ち合わせやくつろぎの場となるとともに、イベントの開催等による来場者の集客を見込むことができる。また、中規模複合施設の商業・業務施設のボリュームは、商業・業務中心型より縮小され、業種業態も限られてくるが、同施設に配置される公共公益施設との相乗効果が期待できる。	＜用途＞ 〇広域交流施設ゾーン計画概要 広場面積･･･2,400 ㎡　敷地面積･･･5,830 ㎡ 建築面積･･･2,930 ㎡　建蔽率･･･41% 中規模複合施設 延床面積･･･15,263 ㎡　商業・業務、公共公益･･･8,395 ㎡　駐車場･･70 台（附置義務分 70 台） 容積対象面積･･･13,055 ㎡　容積率･･･224% お城通り店舗･･･商業・業務･･･1,012 ㎡ 〇駐車場施設ゾーン 駐車場棟･･･駐車場（321 台）、商業・業務、公共公益 延床面積･･･12,430 ㎡ ＜施設配置の考え方（広域交流施設ゾーン）＞ ・お城通りに対してお城通り店舗、広場、中規模複合施設の商業機能を連続して配置することで、回遊性のあるにぎわい空間を形成し、中心市街地の回遊拠点とする。 ・広場は公共公益中心型より狭くなるが、店舗で挟まれた賑わいのある広場ができ、来街者の待ち合わせやくつろぎの場になるとともに、イベントの開催等による来場者の集客を見込むことが出来る。また、中規模複合施設の商業・業務施設のボリュームは、商業・業務中心型より縮小され、業種業態も限られてくるが、同施設に配置される公共公益施設との相乗効果が期待できる。
歴史的景観への配慮	・お城側の駐車場棟の建物高さを抑えることで、駅ペデストリアンデッキ上(視点場)から、「小田原城とそれを取り巻く緑地」を見ることができる。 ・駅側敷地の中規模複合施設は、その高さに関係なく視点場から小田原城の眺めを阻害しない。	・お城側の駐車場棟とお城通り店舗の建物高さを抑えることで、駅ペデストリアンデッキ上(視点場)から、「小田原城とそれを取り巻く緑地」を見ることができる。 ・駅側敷地の中規模複合施設は、その高さに関係なく視点場から小田原城の眺めを阻害しない。
広場の機能性 （駅側敷地の敷地内空地）	・お城通り・計画施設と一体となった、多目的な広場が設けられる。 ・緑化等を行うことで、歴史的景観を演出し、心安らぐ広場とすることができる。 ・広場面積は広い。	・待ち合わせや、大道芸のパフォーミング等に必要なスペースを確保しながら、計画施設と一体となった個性のある広場とすることができる。 ・緑化等を行うことで、歴史的景観を演出し、心安らぐ広場とすることができる。 ・商業・業務中心型に比べると広場面積は広い。
お城通りの賑わい性	・お城通りに広い広場が面するため、広場が閑散とすることによって、お城通りの印象が損なわれないように、広場計画に工夫が必要である。	・お城通り商店街に対面する商業を設けることで、お城通りの賑わい性を演出できる。
街の周遊・回遊を考慮した拠点性	・緑道・広場とともに、都市機能を集積することで、新たな回遊拠点を形成することができ、街の回遊性を向上できる。 ・広い広場を使用したイベントの開催等による来場者の集客を見込むことができる。	・緑道・広場とともに、都市機能を集積することで、新たな回遊拠点を形成するとともに、街の回遊性を向上できる。 ・お城通りに面して店舗を設けることで、建物に挟まれた広場が新たな回遊動線として見込まれる。
権利者の意向反映	・権利者の営業継続は、駐車場棟か中規模複合施設となる。	・地権者やテナントは、駐車場棟と中規模複合施設、お城通り店舗で、営業継続ができる。
事業性（採算性・収益性）	・駅側施設の床面積は、他の案より小さい。 ・床面積が小さいことから、床処分やテナント確保におけるリスクが少なく、手堅い経営も可能であるが、事業採算性は高いとはいえない。 ・中規模複合施設の形状が細長く、建物活用上の制約となる場合も考えられる。(大規模複合施設と比べて、レンタブル比が低く、また、誘致できる商業施設の種類等が限られる場合が考えられる)。	・新たな回遊性が生まれ、商業施設の誘致が期待できる。 ・商業・業務中心型より床面積が小さいことから、床処分やテナント確保におけるリスクが少なく、手堅い経営も可能である。また、お城通り店舗の収益性は高いと考えられる。 ・中規模複合施設の形状が細長く、建物活用上の制約となる場合も考えられる。(大規模複合施設と比べて、レンタブル比が低く、また、誘致できる商業施設の種類等が限られる場合が考えられる)。

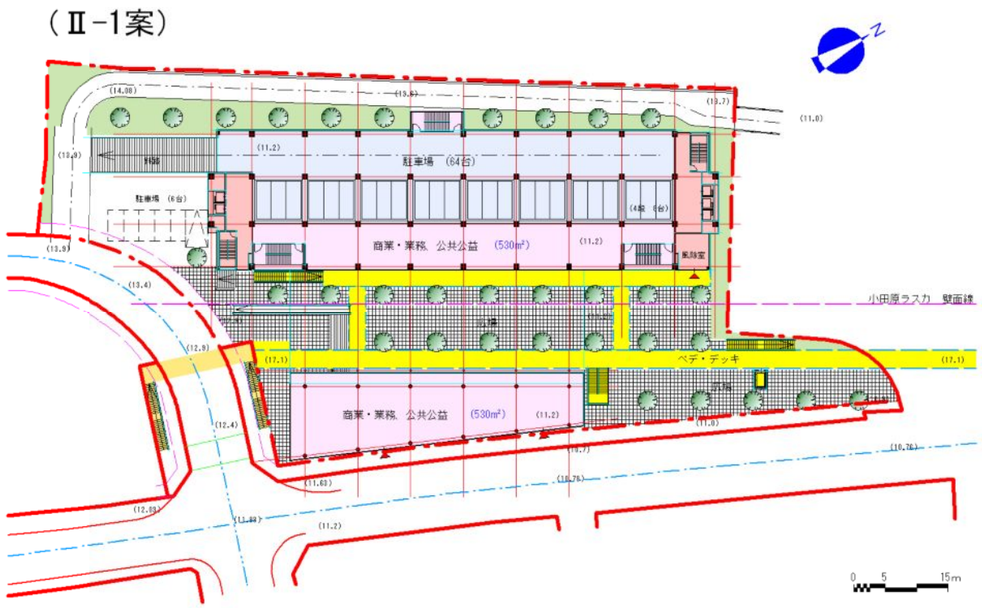
項目	Ⅱ－２　複合型②	Ⅲ案　商業・業務中心型
建物配置イメージ図		
想定施設用途、施設配置の考え方等 （主要面積）	＜用途＞ 〇広域交流施設ゾーン計画概要 広場面積･･･2,100㎡　敷地面積･･･5,830㎡ 建築面積･･･3,480㎡　建蔽率･･･60% 中規模複合施設（デッキー体型） 延床面積･･･15,488㎡　商業・業務、公共公益･･･9,206㎡　駐車場･･98台（附置義務分 68台） 容積対象面積･･･12,775㎡　容積率･･･219% 〇駐車場施設ゾーン 駐車場棟･･･駐車場（321台）、商業・業務、公共公益 延床面積･･･12,430㎡ ＜施設配置の考え方（広域交流施設ゾーン）＞ ・お城通りに対してお城通り店舗、デッキ上広場、中規模複合施設の商業機能を連続して配置し、回遊性のあるにぎわい空間を形成し、中心市街地の回遊拠点とする。 ・デッキ上広場は公共公益中心型の広場より狭くなるが、来街者の待ち合わせやくつろぎの場となるとともに、イベントの開催等による来場者の集客を見込むことが出来る。また、中規模複合施設の商業・業務施設のボリュームは、商業・業務中心型より縮小され、業種業態も限られてくるが、同施設に配置される公共公益施設との相乗効果が期待できる。	＜用途＞ 〇広域交流施設ゾーン計画概要 広場面積･･･1,500㎡　敷地面積･･･5,830㎡ 建築面積･･･3,320㎡　建蔽率･･･57% 大規模複合施設 延床面積･･18,393㎡　商業・業務、公共公益･･･11,134㎡　駐車場･･94台（附置義務分 89台） 容積対象面積･･･15,925㎡　容積率･･･273% お城通り店舗･･･商業・業務･･･1,012㎡ 〇駐車場施設ゾーン 駐車場棟･･･駐車場（321台）、商業・業務、公共公益 延床面積･･･12,430㎡ ＜施設配置の考え方（広域交流施設ゾーン）＞ ・お城通りに対してお城通り店舗、広場、大規模複合施設といった施設機能を連続的に配置することで、回遊性のある賑わい空間が形成され、中心市街地における周遊拠点となる。 ・商業は、充実したボリュームの商業・業務施設の誘致を想定するとともに、お城通りに面して店舗を設けることで、両建物に挟まれた広場が、プロムナード的な機能を持った新たな回遊動線として創出される。
歴史的景観への配慮	・お城側の駐車場棟とお城通り店舗の建物高さを抑えることで、駅ペデストリアンデッキ上（視点場）から、「小田原城とそれを取り巻く緑地」を見ることができる。 ・駅側敷地の中規模複合施設は、その高さに関係なく視点場から小田原城の眺めを阻害しない。	・お城側の駐車場棟とお城通り店舗の建物高さを抑えることで、駅ペデストリアンデッキ上（視点場）から、「小田原城とそれを取り巻く緑地」を見ることができる。 ・駅側敷地の大規模複合施設は、その高さに関係なく視点場から小田原城の眺めを阻害しない。
広場の機能性 （駅側敷地の敷地内空地）	・待ち合わせや、大道芸のパフォーミング等に必要なスペースを確保しながら、計画施設と一体となった個性のあるデッキ上広場とすることができる。 ・商業・業務中心型に比べるとデッキ上広場の面積は広い。	・待ち合わせや、大道芸のパフォーミング等に必要なスペースを確保しながら、計画施設と一体となった個性のある広場とすることができる。 ・他案と比べて広場面積は狭くなる。
お城通りの賑わい性	・お城通り商店街に対面する商業を設けることで、お城通りの賑わい性を演出できる。 ・駅前広場デッキとデッキ上広場を繋ぐことで、ラスカと一体的な商業空間を形成できる。	・お城通り商店街に対面する商業を設けることで、お城通りの賑わい性を演出できる。
街の周遊・回遊を考慮した拠点性	・緑道・デッキ上広場とともに、都市機能を集積することで、新たな回遊拠点を形成するとともに、街の回遊性を向上できる。 ・小田原駅、駅前広場デッキ、お城通り、デッキ上広場の立体的な回遊空間が、新たな回遊動線として見込まれる。	・緑道・広場とともに、都市機能を集積することで、新たな回遊拠点を形成することができ、街の回遊性を向上できる。 ・お城通りに面して店舗を設けることで、建物に挟まれた広場が新たな回遊動線として見込まれる。
権利者の意向反映	・地権者やテナントは、駐車場棟と中規模複合施設、お城通り店舗で、営業継続ができる。	・地権者やテナントは、駐車場棟と大規模複合施設、お城通り店舗で、営業継続ができる。
事業性（採算性・収益性）	・商業・業務中心型より小さいことから、床処分やテナント確保におけるリスクが少なく、手堅い経営も可能である。また、お城通り店舗の収益性は高いと考えられる。 ・広場下を施設利用することで、建設費の増額が見込まれるが、商業床を増床することで、収益が増す可能性もある。 ・中規模複合施設の形状が細長く、建物活用上の制約となる場合も考えられる。（大規模複合施設と比べて、レンタブル比が低く、また、誘致できる商業施設の種類等が限られる場合が考えられる）。 ・お城通りとデッキからと、多層階から集客できることから、施設の集客力は高いと考えられる。	・駅側施設の床面積が大きく、ある程度大規模な商業施設の誘致が期待できる。 ・床処分やテナント確保が可能な場合、事業の採算性や施設運営による収益性に期待ができるが、リスク回避のため、あらかじめ床処分先等を決定しておくことが必須条件となる。 ・お城通り店舗の収益性は高いと考えられる。

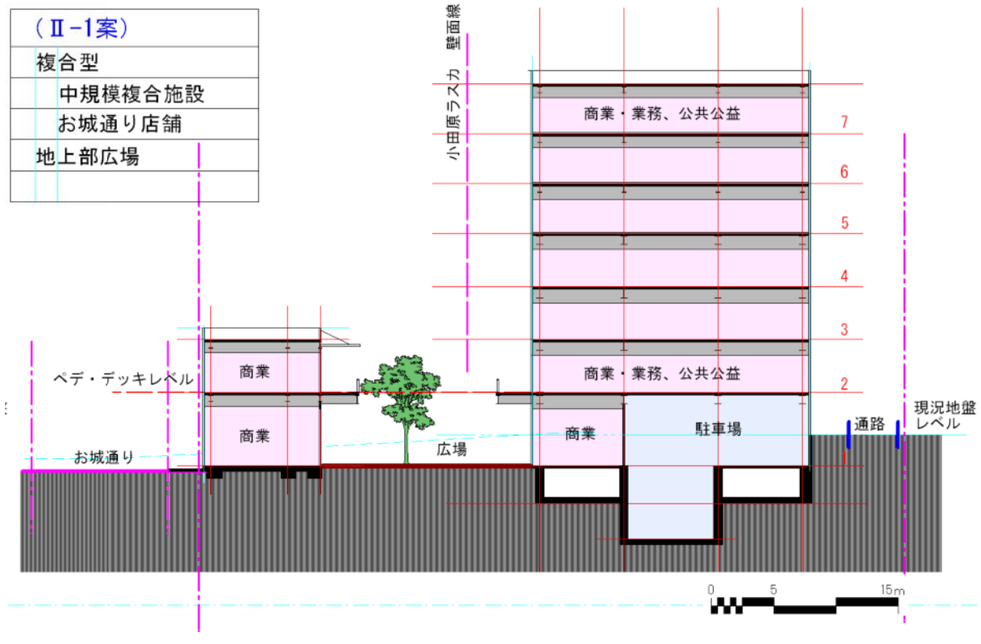
■タイプ別平面図及び断面図

（Ⅰ案）公共公益中心型



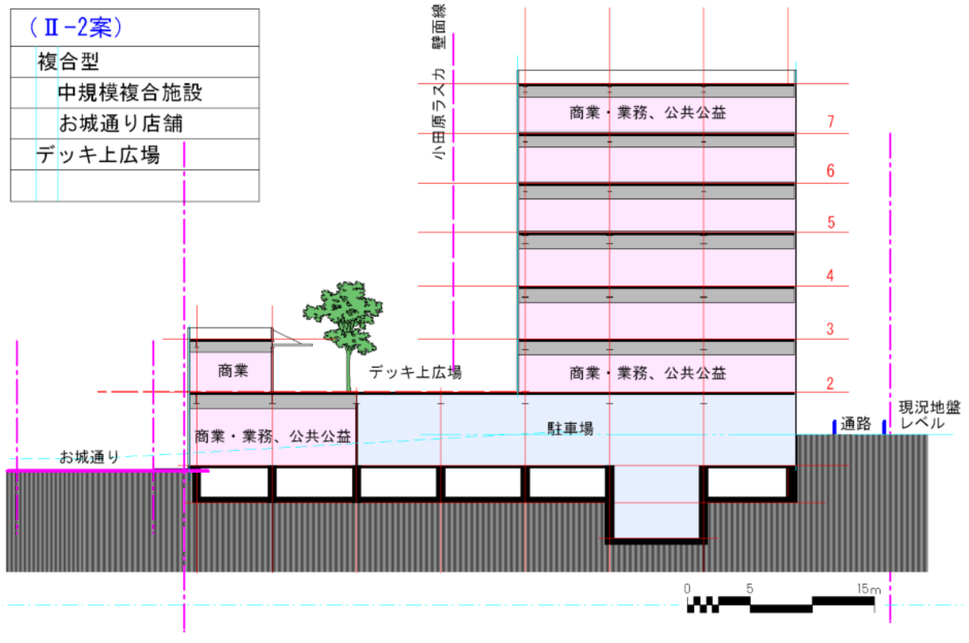
（Ⅱ－1案）複合型①





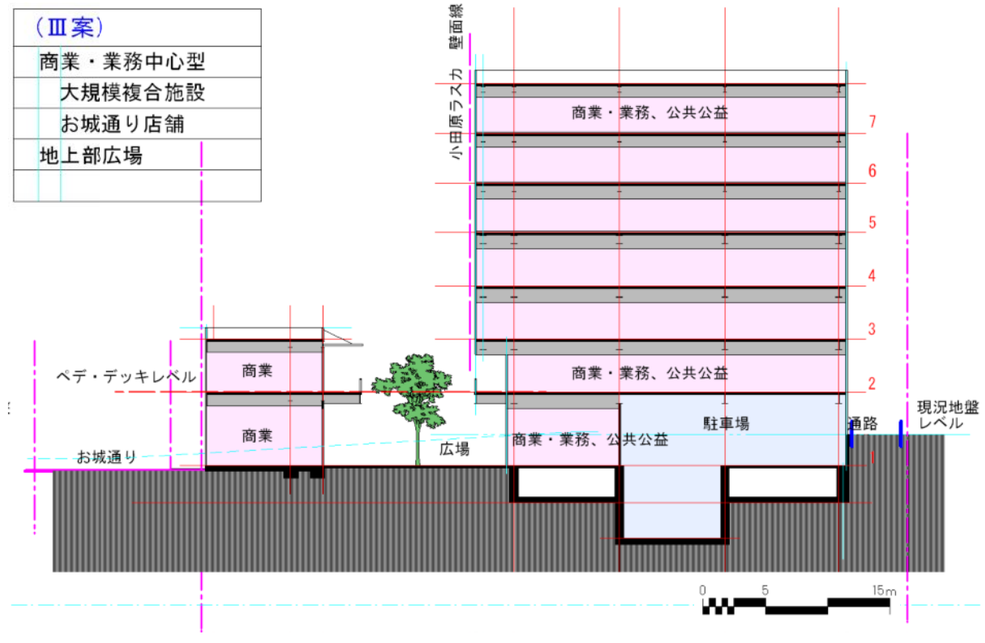
（Ⅱ－2案）複合型②

（Ⅱ-2案）

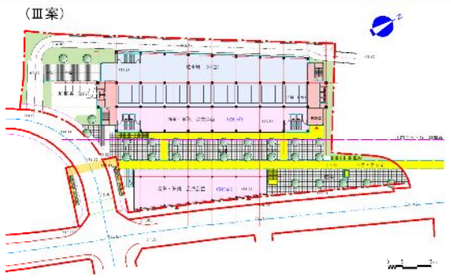


（Ⅲ案）商業･業務中心型

（Ⅲ案）

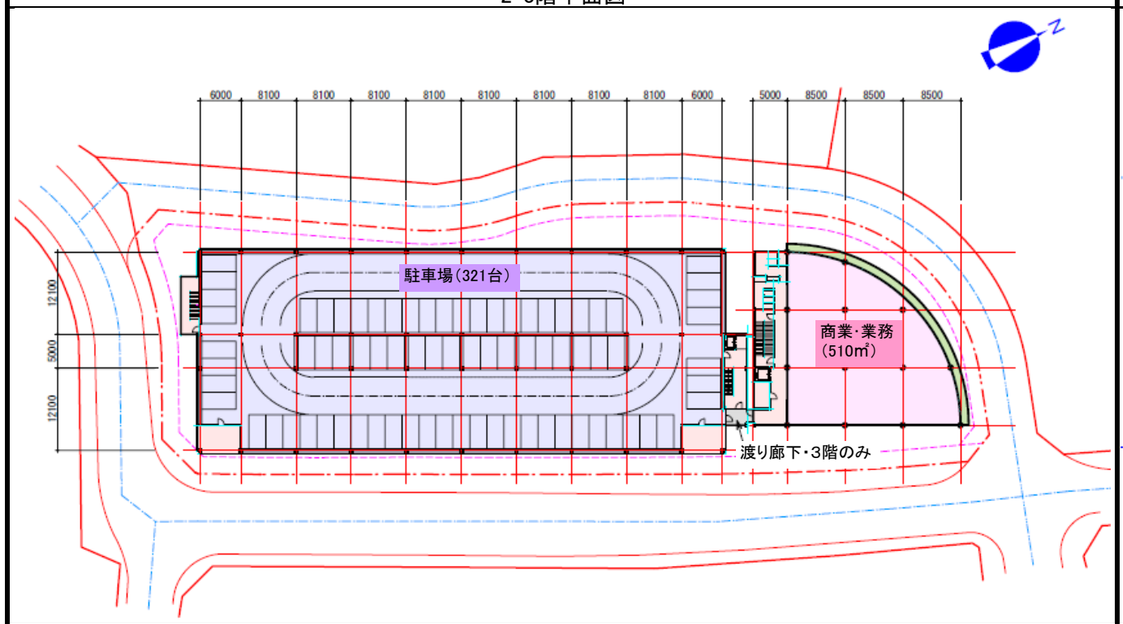


■区画整理・広域交流施設ゾーン建設事業の総括表

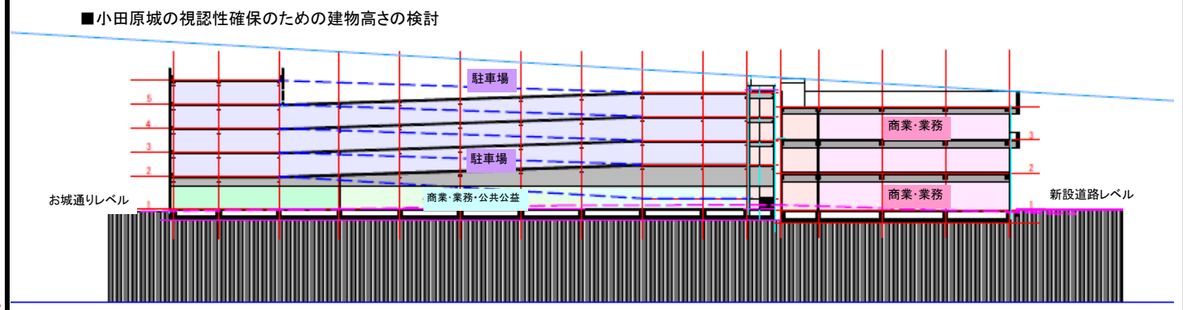
項目			Ⅰ案　公共公益中心型	Ⅱ－１案　複合型	Ⅱ－２案　複合型	Ⅲ案　商業・業務中心型
建物配置検討図						
区画整理	事業主体		民間事業者(個人施行者)・組合・市			
	事業手法		敷地整序型区画整理事業＋優良建築物等整備事業・都市再生区画整理事業			
	事業費		1,825 百万円　　事業者負担金　1,152.4百万円　　国補助金　336.3百万円　市補助金　336.3百万円　　都市再生区画整理事業による概算			
広域交流施設ゾーン	事業主体		民間事業者・地権者協議会	民間事業者・地権者協議会	民間事業者・地権者協議会	民間事業者・地権者協議会
	事業手法		定期借地方式・優良建築物等整備事業	定期借地方式・優良建築物等整備事業	定期借地方式・優良建築物等整備事業	定期借地方式・優良建築物等整備事業
	建築事業費	総事業費	3,726 百万円	4,016 百万円	4,185 百万円	4,861 百万円
		総事業費内訳 調査設計計画費	230 百万円	242 百万円	253 百万円	278 百万円
		総事業費内訳 土地整備費	26 百万円	26 百万円	26 百万円	26 百万円
		総事業費内訳 工　事　費	3,293 百万円	3,558 百万円	3,708 百万円	4,326 百万円
		総事業費内訳 事　務　費	177 百万円	192 百万円	198 百万円	231 百万円
		補助金（優良建築物等整備事業） **（うち市負担分）**	597 百万円 **（149 百万円）**	592 百万円 **（148 百万円）**	665 百万円 **（166 百万円）**	728 百万円 **（182 百万円）**
		実質事業費	3,129 百万円	3,384 百万円	3,520 百万円	4,133 百万円
		（参考）平均床価格(ﾈｯﾄ)	372 千円／㎡（1,231 千円／坪）	365 千円／㎡（1,206 千円／坪）	382 千円／㎡（1,264 千円／坪）	341 千円／㎡（1,126 千円／坪）
	キャップレート(入居率８５%)		６．４７%	７．４５%	７．４９%	８．２９%
	考　　察		・キャップレートは、５．５%以上確保できるが、４案の中では一番低い。 ・資金のある事業者が、堅実な事業を行なえる可能性がある。	・キャップレートは７．５%程度確保でき、事業者の参画の可能性がある。 ・駅側が２棟になり敷地分割の可能性が高く、お城通り店舗の補助対象については今後協議を要する。	・Ⅱ-１案と同様にキャップレートは７．５%程度確保でき、事業者の参画の可能性がある。 ・Ⅱ-１案より建設費が上がるが、床面積も増やす余地が有り、賃料収入を増収させることで、キャップレートが上がる可能性もある。	・４案中、事業者の参画の可能性が一番高い。 ・反面事業期間中の賃料収入の維持確保が課題として大きい ・お城通り店舗の補償対象については今後協議を要する。
	公共公益施設		※　いずれの案においても公共公益施設を市が借りると想定した場合の年間賃料を想定する。借床面積は、３，０００㎡と仮定する。借床価格、管理費(共益費)をそれぞれ商業・業務床平均賃料の３千円／㎡・月、１千円／㎡・月と仮定して算出する。 賃料　３，０００㎡×３，０００円／㎡・月×１２ヶ月＝１０８，０００，０００円　　管理費(共益費)　１，８３０㎡(共用部床割合)×１，０００円／㎡・月×１２ヶ月＝２１，９６０，０００円			

■駐車場施設ゾーン建設事業の総括表（その１）【公共公益施設有】

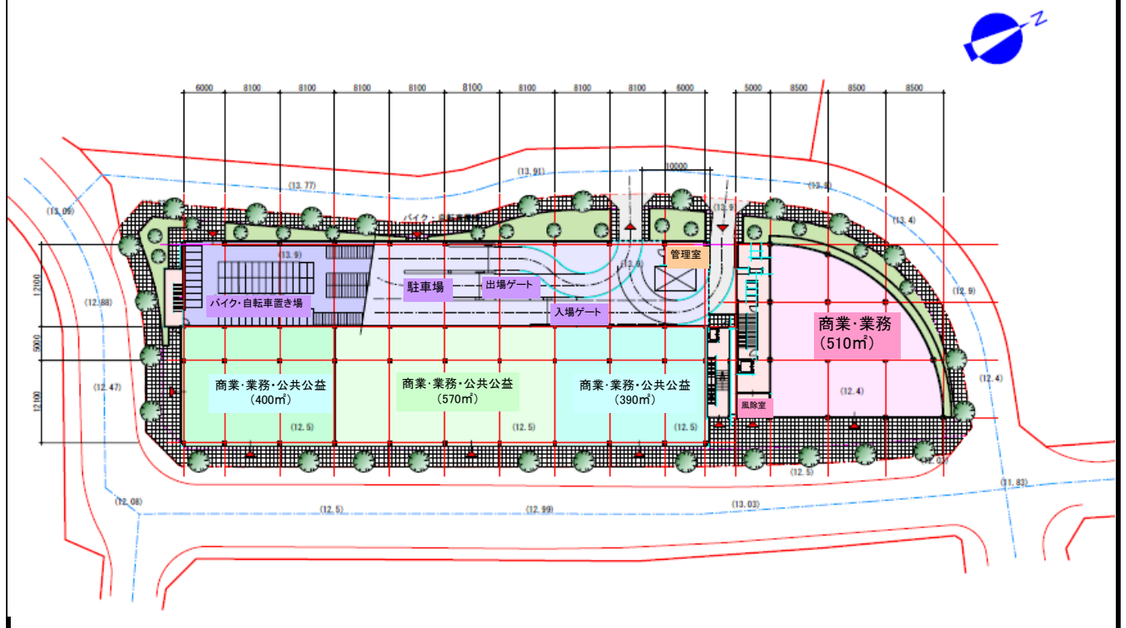
2・3階平面図



断面図



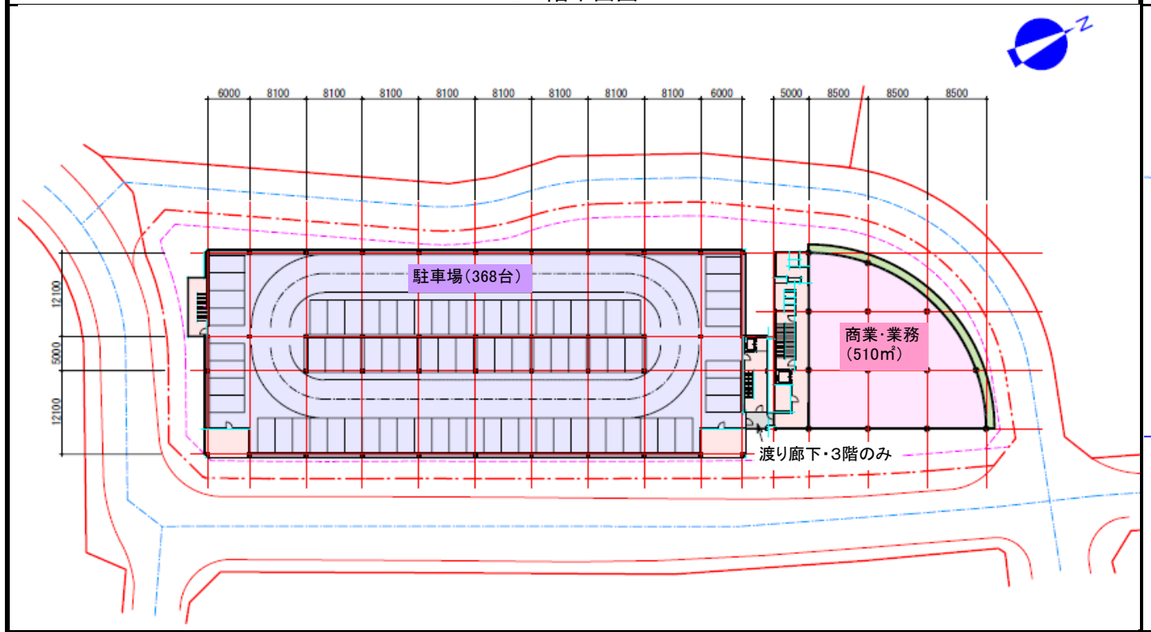
1階平面図



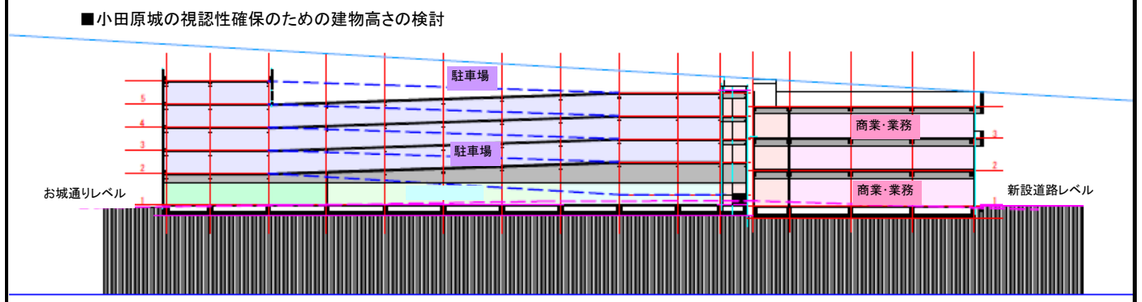
項目		検討項目
駐車場施設ゾーン【公共公益施設有】	施設計画概要	敷地面積　3,800㎡　建築面積 3,450㎡ 建蔽率 64% 延床面積 12,430㎡ 施設概要　商業・業務、公共公益　1,360㎡　　商業・業務　1,910㎡ 駐車場　9,160㎡（駐車台数321台） バイク・自転車置場　480㎡(バイク50台・自転車260台)
	事業主体	個人（共同・民間事業者）、市、まちづくり会社、公益法人
	事業手法	定期借地方式
	建設事業費　総事業費	2，020百万円
	建設事業費　補助金（優良建築物等整備事業） **（うち市負担分）**	257百万円 **（65百万円）**
	建設事業費　実質事業費	1,763百万円
	建設事業費　（参考）平均床価格（ネット）	146千円／㎡（484千円／坪）
	キャップレート(入居率85%)　%	9.57
	事業収益の考え方	1 駐車場　1式　13,522千円／月(平成20年度小田原駅東口臨時駐車場収入実績より) 2 駐輪場　468千円／1ヶ月　バイク　150千円／1ヶ月 3 商業・業務　3千円／㎡・月 4 商業・業務、公共公益　2千円／㎡・月
	考　察	キャップレートが10%弱であり、民間事業者の参画の可能性は高いと思われる。 駐車場へのアクセス通路については、道路管理者・警察等との協議を要す。
	公共公益	※1F商業・業務、公共公益部床を市が借りると想定した場合 1,360㎡×2,000円×12ヶ月＝**32,640千円／年**

■駐車場施設ゾーン建設事業の総括表（その２）【公共公益施設無】

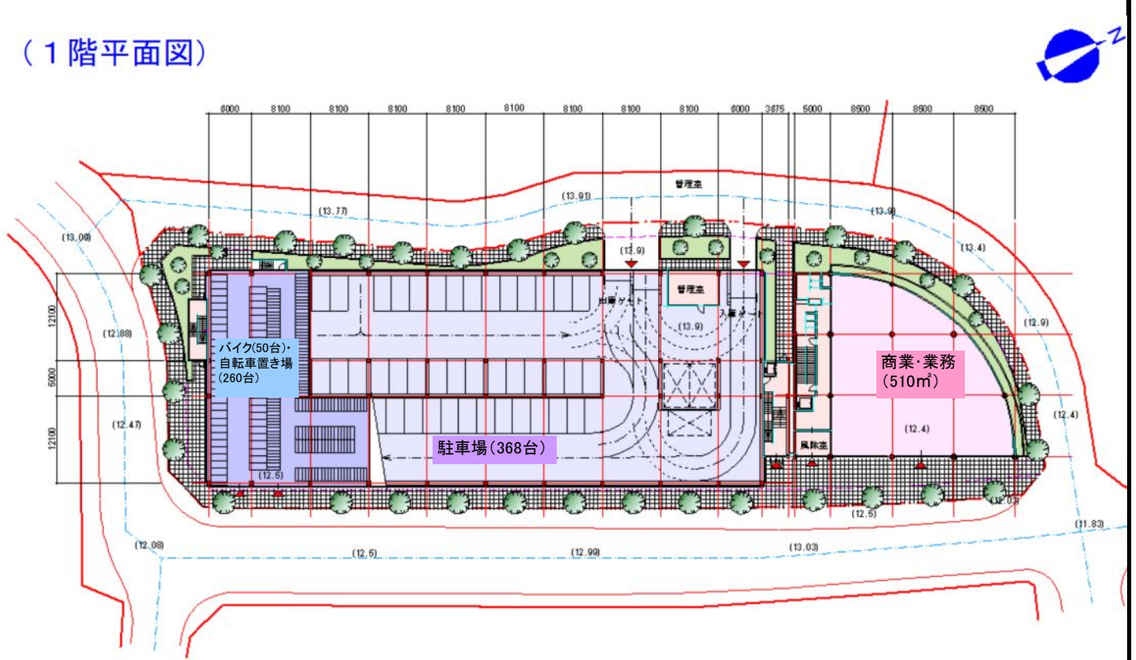
2・3階平面図



断面図

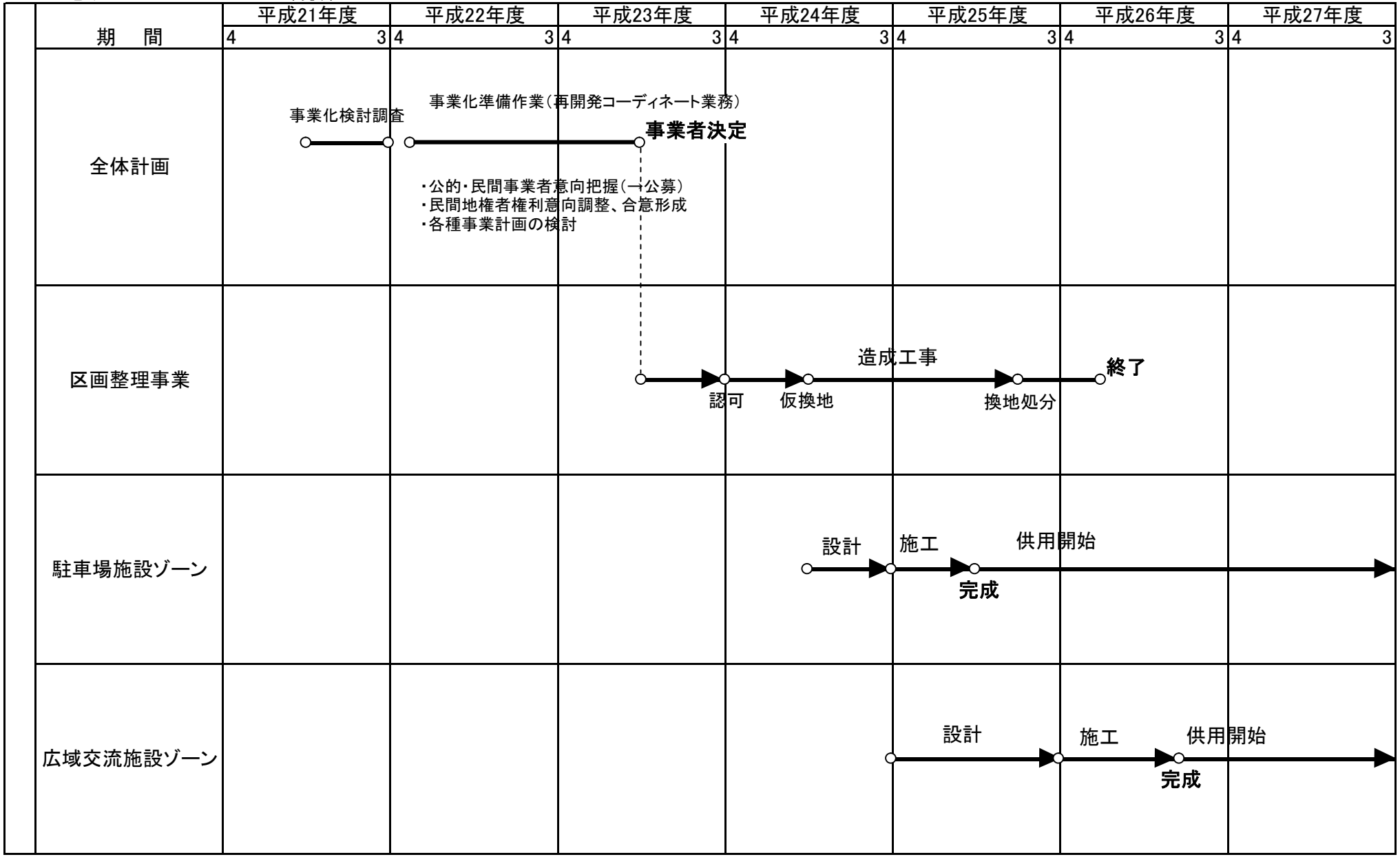


1階平面図



項目		検討項目
駐車場施設ゾーン【公共公益施設無】	施設計画概要	敷地面積　3,800㎡　建築面積 3,450㎡ 建蔽率 64% 延床面積 12,430㎡ 施設概要　商業・業務 1,910㎡ 駐車場 10,520㎡（駐車台数368台） バイク・自転車置場 480㎡(バイク50台・自転車260台)
	事業主体	個人（共同・民間事業者）、市、まちづくり会社、公益法人
	事業手法	定期借地方式
	建設事業費　総事業費	1,883百万円
	建設事業費　補助金（優良建築物等整備事業） **（うち市負担分）**	252百万円 **（63百万円）**
	建設事業費　実質事業費	1,631百万円
	建設事業費　（参考）平均床価格（ネット）	135千円／㎡（446千円／坪）
	キャップレート(入居率85%) %	9.88
	事業収益の考え方	1 駐車場　1式　15,500千円／月(平成20年度小田原駅東口臨時駐車場収入実績より) 2 駐輪場　468千円／1ヶ月　バイク　150千円／1ヶ月 3 商業・業務　3千円／㎡・月
	考　察	キャップレートが10%弱であり、民間事業者の参画の可能性は高いと思われる。 駐車場へのアクセス通路については、道路管理者・警察等との協議を要す。

■想定スケジュール（案）


期　間
平成21年度
平成22年度
平成23年度
平成24年度
平成25年度
平成26年度
平成27年度
4
3
全体計画
事業化検討調査
事業化準備作業（再開発コーディネート業務）
事業者決定
・公的・民間事業者意向把握（→公募）
・民間地権者権利意向調整、合意形成
・各種事業計画の検討
区画整理事業
造成工事
終了
認可
仮換地
換地処分
駐車場施設ゾーン
設計
施工
供用開始
完成
広域交流施設ゾーン
設計
施工
供用開始
完成