

市民会館跡地等整備基本計画

令和7(2025)年9月

小田原市

目 次

1	はじめに	1
1-1	基本計画策定の背景	1
1-2	基本計画策定の目的	2
2	計画対象地及び周辺の状況	3
2-1	計画対象地の概要	3
2-2	計画対象地周辺の状況等	4
(1)	計画対象地周辺の状況	4
(2)	計画対象地周辺の取組事例	5
3	基本計画の位置付け	6
3-1	小田原市景観計画に基づく眺望景観への配慮	7
3-2	三の丸地区の整備構想	9
3-3	市民会館跡地等活用計画	10
3-4	市民会館跡地等整備基本構想	13
4	公民連携体制の構築に向けた検討	16
4-1	「公民連携体制の構築」に向けたこれまでの取組の経緯	16
4-2	オープントライアル	18
(1)	オープントライアルの実施概要	18
(2)	オープントライアルの主な効果検証結果	21
4-3	民間事業者サウンディング調査	29
(1)	開催趣旨・目的	29
(2)	民間事業者とのサウンディング調査結果	30
5	計画対象地における公民連携による整備計画	31
5-1	計画対象地の整備・維持管理・運営にあたっての基本的な考え方	31
5-2	想定する導入機能・構成等	32
(1)	導入機能・構成	32
(2)	各施設機能の方針	33
(3)	敷地利用計画	34
5-3	施設配置イメージ	36
6	想定される事業手法	37
6-1	公民連携体制の考え方	37
6-2	想定される事業方式	40
(1)	DBO方式（指定管理者制度）＋定期借地方式	40
(2)	整備手法の整理イメージ	41
6-3	想定される業務範囲及び事業期間	42
7	概算事業費	43

8 事業実施に向けたスケジュール	44
------------------------	----

1 はじめに

1-1 基本計画策定の背景

本市では、平成 17（2005）年 12 月に「小田原市景観計画」及び、景観条例を制定しており、その計画等を踏まえ、平成 30（2018）年 9 月に策定した「三の丸地区の整備構想」（以下、「整備構想」という。）では、小田原城の正規登城口に面するエリアを対象として、将来のまちづくりビジョンを示しました。整備構想では、かつて大手門や三の丸東堀などの重要な歴史的資源が存在していたことを背景に、三の丸整備地区の役割として、「観光交流の促進と回遊性の向上」、「滞留空間の形成と市民ホールの連携」、「歴史・文化と賑わいが調和したまちなみの形成」を掲げ、「市民が集い、交流を生み出し、文化を創造する場」、「観光客が本市の歴史や文化に触れ、にぎわいと回遊を促す場」とし、周辺地区と一体となり「都市のブランド力」を創造することとしており、その整備の際には、小田原城への眺望景観を確保するとともに、短期、中期、長期と計画的に整備を進めることとしております。

また、整備の方向性においては、小田原三の丸ホール（正式名称：小田原市民ホール）等の整備に加え、市民会館跡地や本町臨時駐車場、小田原市土地開発公社の用地、周辺の民有地を一体の街区として、広場や観光バスの乗降場等として整備することとされ、令和 3（2021）年には、三の丸地区の拠点となる小田原三の丸ホールと観光交流センターの供用が開始されました。今後、長期的には、大手門や三の丸東堀の復元の検討、大手口にふさわしい街並みの創出、滞留できる広場等の整備に向けて取り組むこととしております。

令和 4（2022）年 3 月に策定した、「第 6 次小田原市総合計画 2030 ロードマップ 1.0」で示す、重点施策のひとつである「小田原駅・小田原城周辺のまちづくり」に、「市民会館跡地等活用事業」（以下、「本事業」という。）を位置付け、整備構想の具現化に向け取り組むこととしており、小田原駅・小田原城周辺エリアにおける 2030 年の姿を「緑に囲まれたパブリックスペースや魅力的なストリートなど、居心地が良く歩きたくなり、人々が集いにぎわう空間が形成されている」としています。

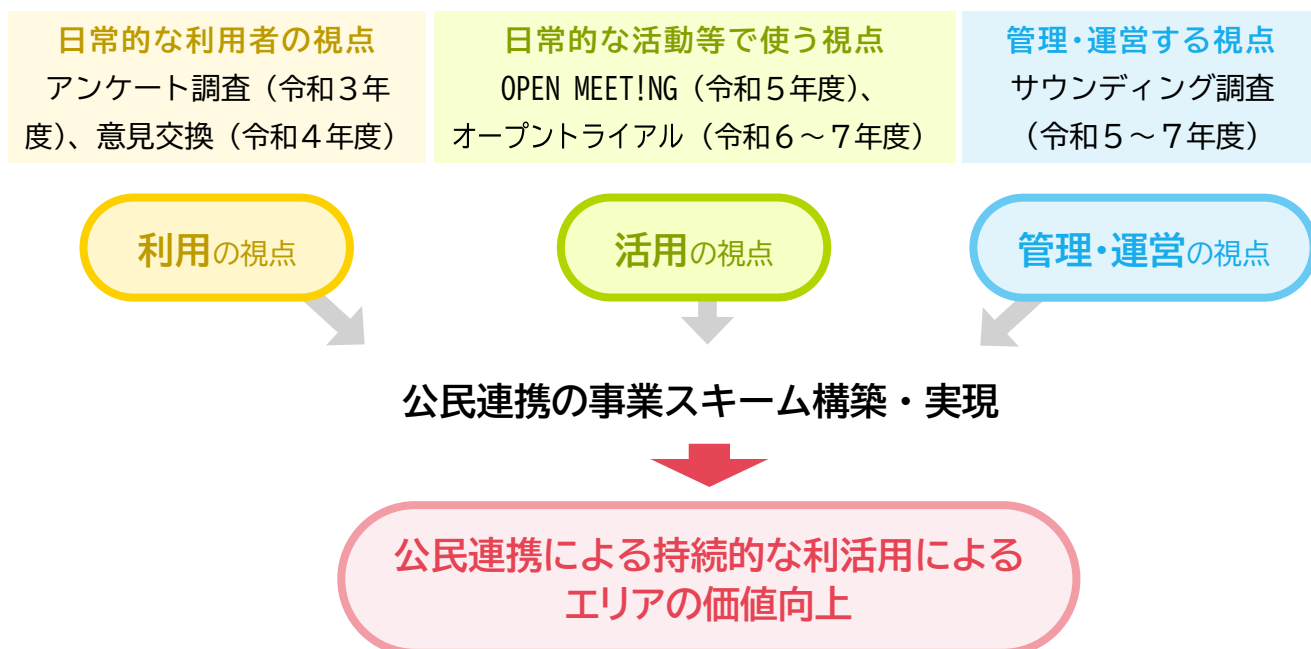
これらを踏まえ、令和 5（2023）年 3 月には、市民会館跡地等の持続可能な利活用に向けた「市民会館跡地等活用計画」（以下、「活用計画」という。）を策定しました。この活用計画では、計画対象地を市民や来訪者が自由にゆったりと過ごせる“まちのリビング”を活用のコンセプトとし、まちなかでの新しい過ごし方を創出することとしています。また、計画対象地の整備にあたっては市民や来訪者との意見交換を行い、活用ニーズを取り入れるとともに、関係団体等と連携しながら、市民会館跡地等及び周辺エリアにおける面的な価値の向上を図ることとしております。

令和 6（2024）年 10 月に策定した「市民会館跡地等整備基本構想」（以下、「基本構想」という。）では、活用計画に基づき、市民や事業者を対象に、将来の整備方針及び活用イメージの実現に向けて実施する試験的活用（以下、「オープントライアル」という。）に関する意見交換の開催と、整備・運営事業への参入に興味を示す民間事業者へ対話による意向把握を実施し、その結果等を踏まえ、公民連携による持続可能な利活用を目指し、整備の方向性や計画対象地の活用イメージ、整備後の管理運営方針など、今後における事業の進め方をまとめました。

1-2 基本計画策定の目的

今回策定する「市民会館跡地等整備基本計画」（以下、「本計画」という。）は、市民等との意見交換（OPEN MEET!NG）や民間事業者の意向把握（サウンディング調査）等の結果から取りまとめた基本構想において示した、公民連携による持続可能な利活用を目指した整備内容や整備後の管理運営方針をより具体化するものです。市民会館跡地等を計画対象地として、にぎわいの創出や回遊の促進につなげることを目的に、令和7（2025）年3月に開始したオープントライアルを通じた、暫定利用による効果や影響を把握・検証した結果や、整備・運営事業への参入に興味を示す民間事業者との継続的な対話を行いながら、計画対象地に求められる施設の機能やゾーニングを含む整備計画、事業スキーム等について検討し、まとめたものになります。

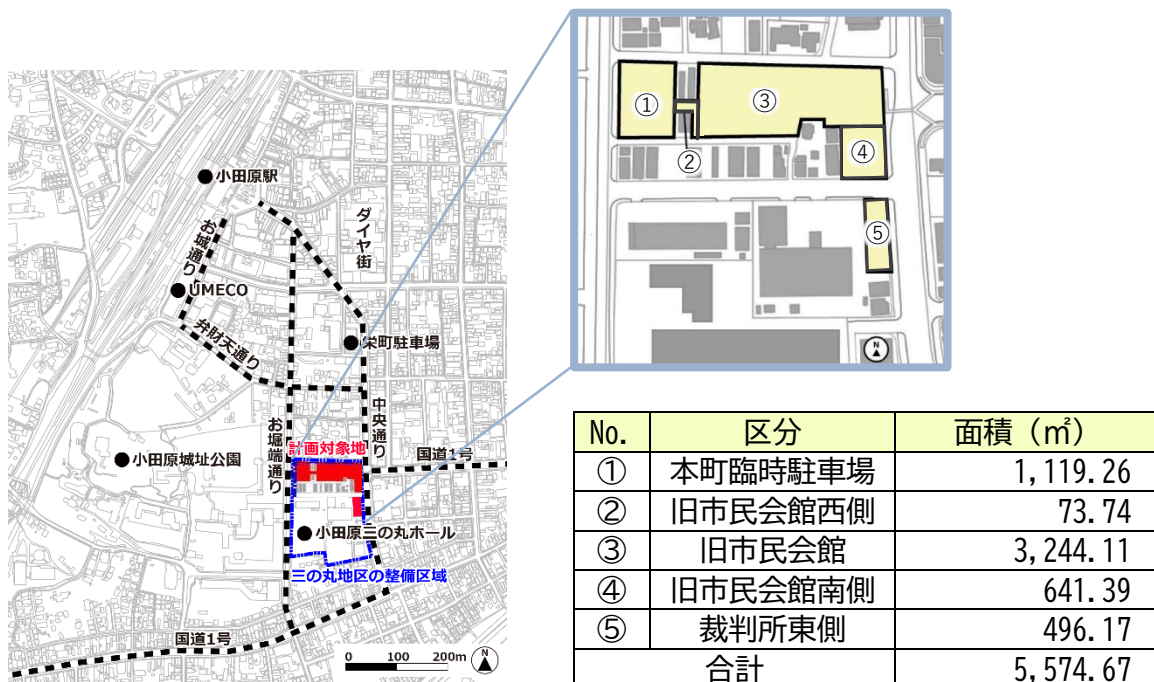
■本事業で目指す「公民連携体制の構築」に向けた取組



2 計画対象地及び周辺の状況

2-1 計画対象地の概要

■ 計画対象地の位置と面積

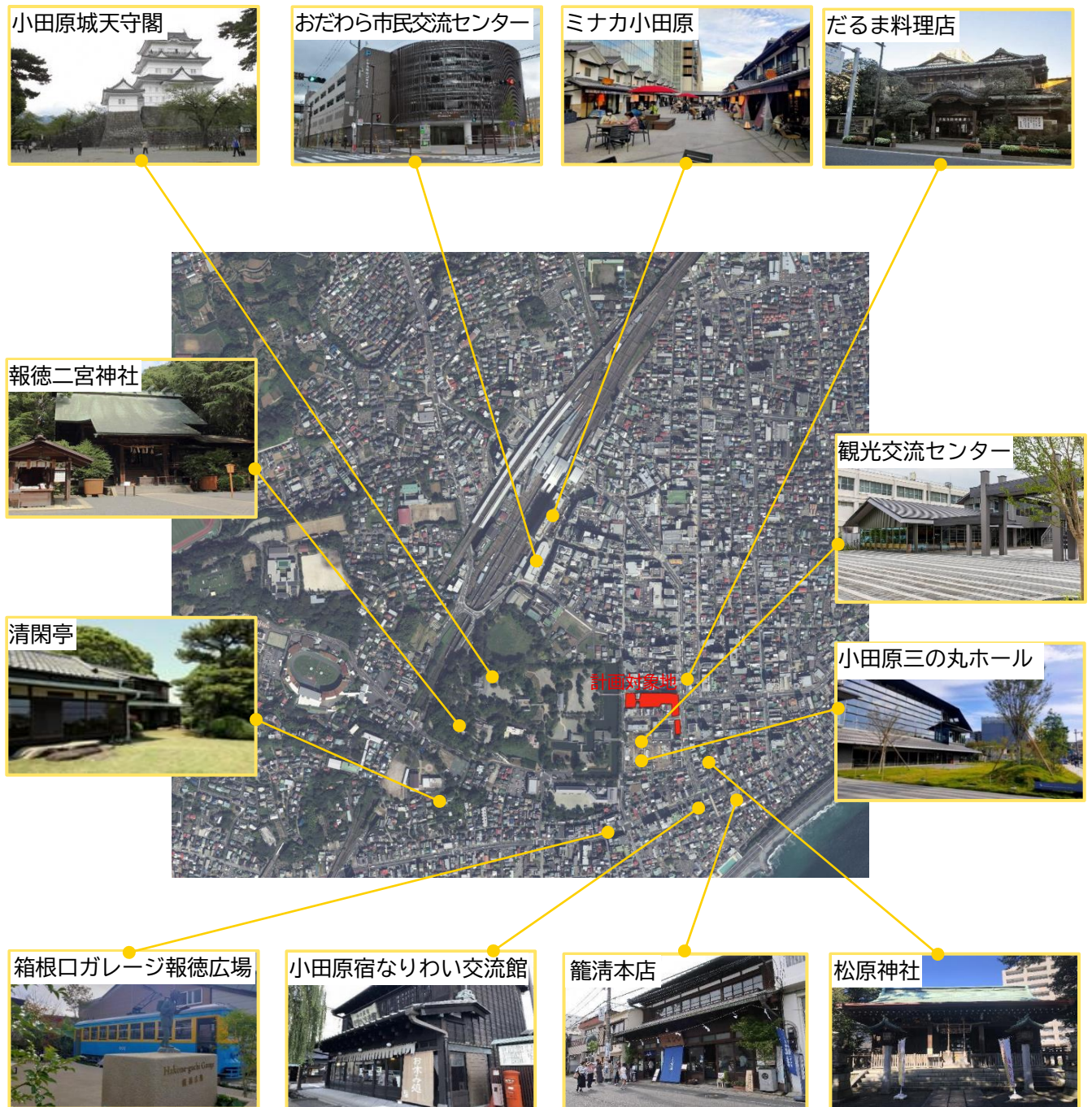


■ 計画対象地に関する概要

項目	概要
住所	小田原市本町一丁目
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 5 m 以外かつ、交差点間の幅員 6 m 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	事前の協議を要する土木工事などを行う場合は、文化財保護法に基づき、文化財課を通じて県教育委員会への届出又は通知が必要。遺跡に抵触する工事計画の場合、事前の発掘調査が必要となる。

2-2 計画対象地周辺の状況等

(1) 計画対象地周辺の状況



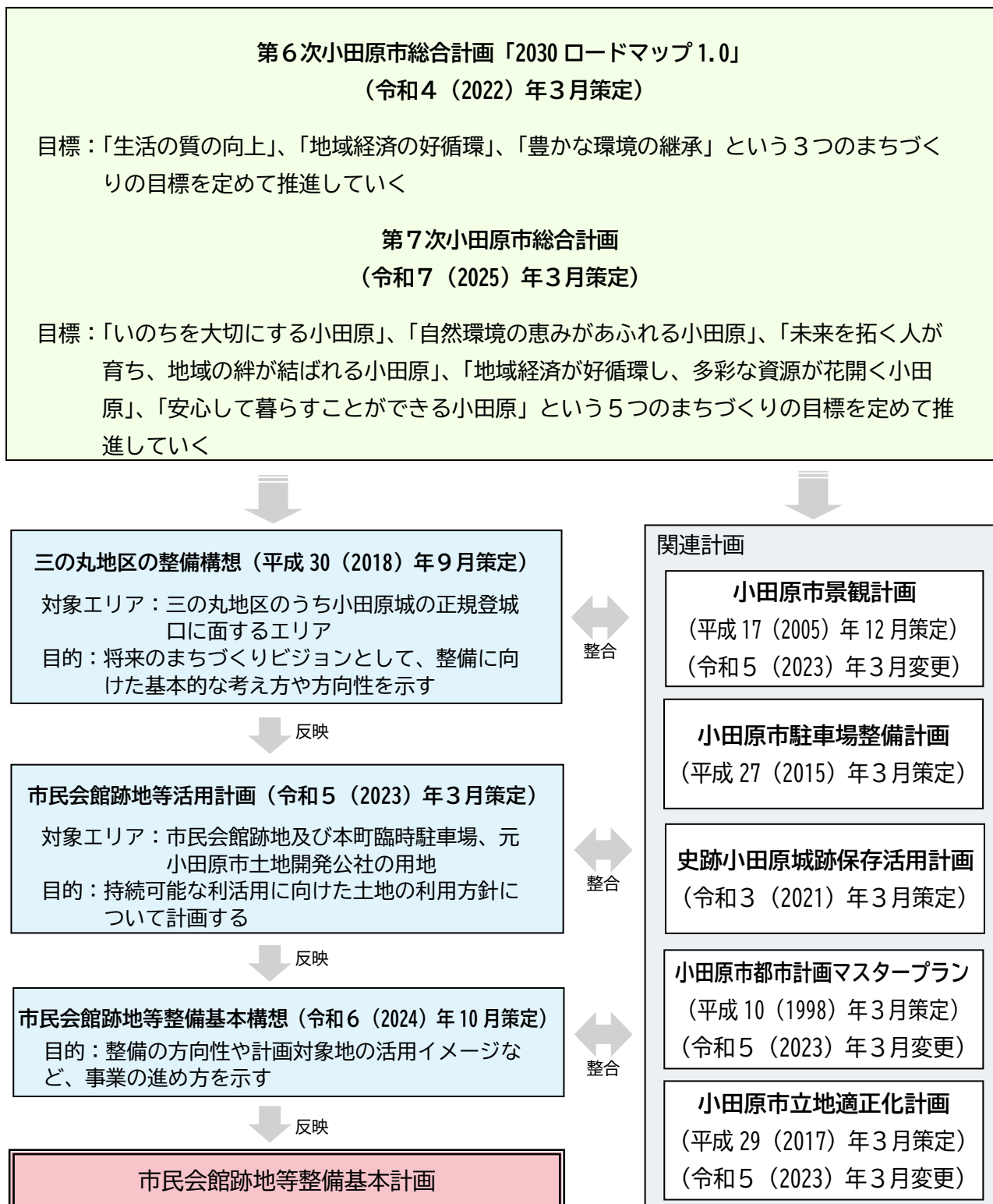
出典：小田原市「市民会館跡地等活用計画」（観光交流センターを除く各施設写真）
小田原市ホームページ（観光交流センター）

(2) 計画対象地周辺の取組事例

Cannomaru ーまちなか丸ごと実験場ー ・主体：Cannomaru 運営事務局（2024 年当時） （小田原市（都市政策課）・業務受託者：コトラボ合同会社） ※2025 年 4 月から UDCOD（アーバンデザインセンター 小田原）の活動として、継続運営 ・活動区域：三の丸エリア	・小田原駅・城周辺エリアに点在する公共空間等を有効活用し、日常的に居心地の良い場所をつくる実験型まちづくりプロジェクト ・子育て世帯をはじめ、市内外の一般参加者にも輪を広げ、「みんなの広場」を考えるワークショップ（街・妄想ワークショップ）を推進 ・取組の仲間を集めながら、ワークショップメンバーとともにエリア内の様々な場所で実証実験（ステキなみちくさ）を展開
 実証実験（左から 1、3、4 枚目）、ワークショップ（2 枚目）の様子 出典：「Cannomaru ーまちなか丸ごと実験場ー」ホームページ 写真撮影時期：令和 5（2023）年 12 月撮影（左から 1 枚目）、令和 6（2024）年 1 月撮影（2 枚目）、3 月撮影（3 枚目）、11 月撮影（4 枚目）	

3 基本計画の位置付け

本計画は、「三の丸地区の整備構想」、「市民会館跡地等活用計画」、「市民会館跡地等整備基本構想」との整合を図りながら、計画対象地の整備計画や活用イメージ、実現に向けた事業スキームを示すものです。



3-1 小田原市景観計画に基づく眺望景観への配慮

対象地区周辺の位置づけ

【国道1号本町・南町地区】

小田原城の南側及び東側に面し、城下町、旧東海道の宿場町、近代以降では商業・業務の中心地として発展してきた地区であり、なりわいや歴史が息づき、風格があり、城下町・宿場町を感じさせる魅力的な景観の形成が求められる地区

【小田原城周辺地区】

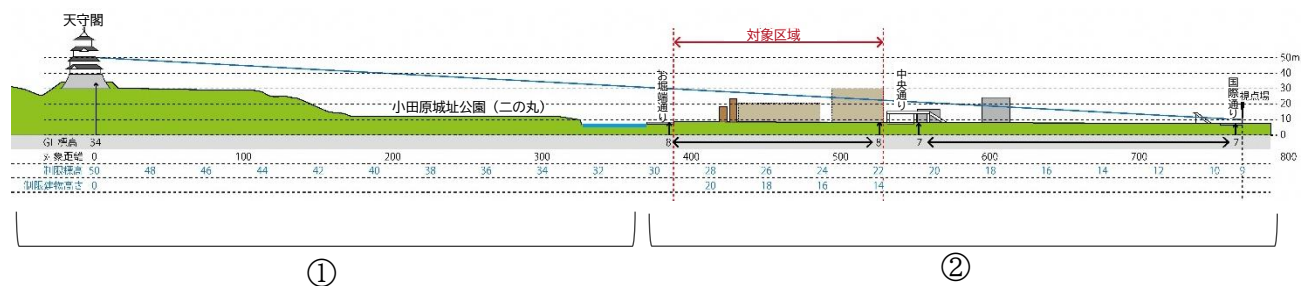
本市の歴史的・文化的遺産、緑豊かな自然環境の象徴である小田原城を中心とする地区であり、市民及び来訪者に、城址の醸し出す歴史的風情や豊かな緑による潤いがさらに印象深く感じられる景観の形成が求められる地区

目標 ・ 基本方針

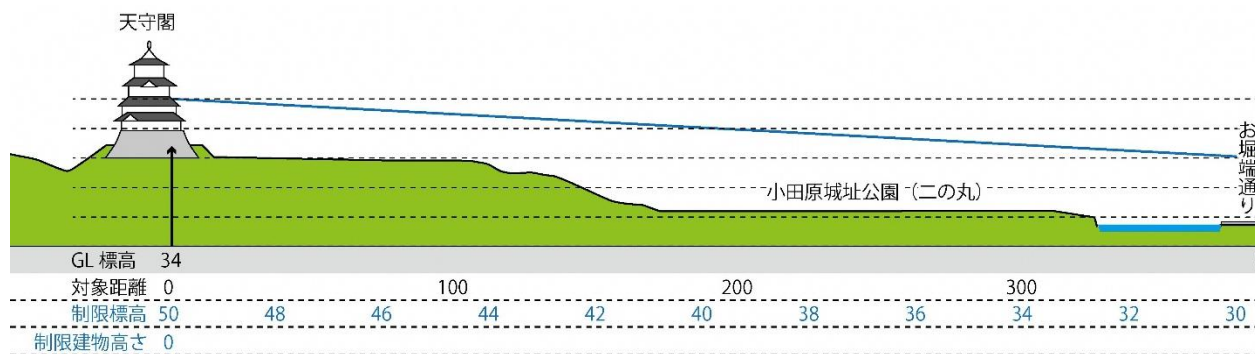
- **城下町・宿場町を感じさせ、なりわいや歴史が息づき、人と人との交流が深まり魅力あふれる景観（国道1号本町・南町地区）**
 - ・なりわいや歴史が息づく国道1号を軸とした、地域の個性やにぎわいなどを創出し、魅力が感じられる景観を形成
 - ・小田原城や歴史的な建造物を引き立てるまちなみを形成、国際通り交差点から天守閣への眺望を確保
 - ・主要な交差点では、意匠を工夫したり、樹木を効果的に配置するなど、個性が感じられるまちかどを演出
 - ・地域に開かれたオープンスペースの確保などにより、歩きやすく、快適な歩行者空間を創出
 - ・緑を増やすとともに、効果的な配置や見え方に配慮し、潤いある空間を創出
 - ・まちなみの連続性や一体感を創出し、景観の質を向上
- **小田原城を活かした魅力ある景観（小田原城周辺地区）**
 - ・城内では、史跡や歴史的建造物の復元を図りながら、歴史と豊かな緑に覆われたゾーンを形成し、小田原のシンボルにふさわしい歴史や文化が感じられる景観を形成
 - ・城址周辺では、歴史的・自然的な空間と一体となった、落ち着きがあり快適な景観を形成
 - ・お堀端通りでは、低層部のにぎわいを創出し、まちなみとしての連続性を確保するとともに、街路に圧迫感を与えない、明るく開放的な景観を形成

※計画対象地の活用においては、上記の目標・基本方針を踏まえて眺望景観に配慮します。

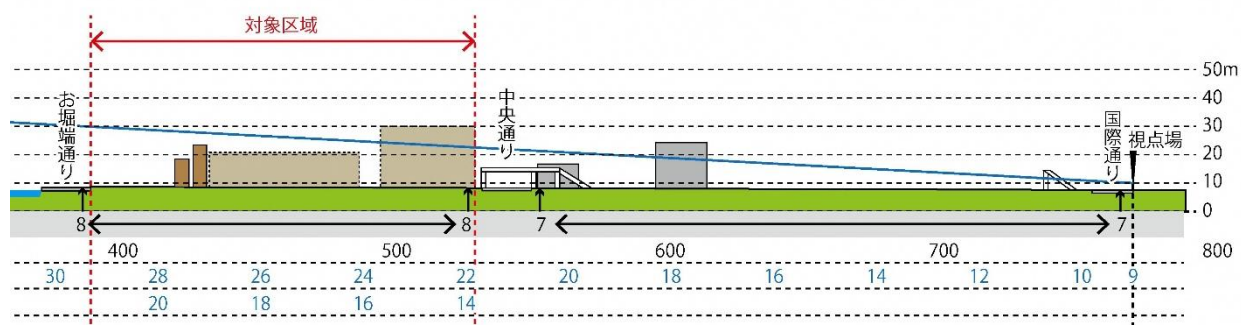
■ 眺望点から天守閣への眺望景観を確保するための範囲・高さ



①の拡大図



②の拡大図



図出典：市民会館跡地等活用計画

3-2 三の丸地区の整備構想

三の丸整備地区の役割

- 観光交流の促進と回遊性の向上
- 滞留空間の形成と市民ホールの連携
- 歴史・文化と賑わいが調和したまちなみの形成

整備の方向性

● 文化の創造・憩いの場の形成

- ・ 市民の芸術文化創造の拠点として、市民ホールを整備
- ・ 市民や来訪者、市民ホール利用者等が憩い、滞留できる広場等を整備

● 交流の促進

- ・ 市民会館除却後の跡地は、本町臨時駐車場など一体の街区として、観光バスの乗降場や駐車場、広場等の整備をはじめ、城跡に相応しい活用を検討
- ・ 市民ホール敷地内に、歴史・文化情報発信施設や周辺エリアへの回遊を促す情報発信施設、レンタサイクル等を整備

● 賑わいの創出

- ・ 大手門からの登城ルート沿道は、将来的な大手門の復元等を見据え、街並みの創出について、民間活力の活用も含め検討

● 歴史的な環境整備

- ・ 大手門の史跡としての復元整備は、三の丸東堀の整備とともに、手法や時期等について慎重に検討

● デザインコントロールと天守閣への眺望確保

- ・ 建築物等のデザインに十分配慮
- ・ 国道1号から天守閣を望むエリアは眺望を確保

■ 段階的イメージパース

短期（一部整備済）

- ・ 小田原三の丸ホール、観光交流センターの供用開始
- ・ 広場や駐車場等として整備



中期

- ・ 正規登城ルート沿道に店舗や休憩所を整備し、大手口に相応しい街並みを創出



長期

- ・ 大手門や三の丸東堀の復元について検討
- ・ 市民や来訪者等が滞留できる広場等を整備



3-3 市民会館跡地等活用計画

活用コンセプト

まちのリビング ～まちなかでの新しい過ごし方を創出する～

小田原の中心地に位置する市民会館跡地等を、市民や来訪者が自分の家の“リビング”のように自由にゆったりと過ごせる広場等として活用し、一人一人が自由に心地よく過ごせる場とし、小田原のまちなかでの過ごし方の選択肢を広げる、新たな魅力を生み出す

基本方針

- **まちなかへの来訪や回遊を促す拠点として活用**
 - ・人々が集い、滞留し、魅力が感じられる拠点
 - ・来訪者の回遊を促す拠点
- **小田原での暮らしをさらに豊かにする広場として活用**
 - ・市民の暮らしの満足度を高める広場
 - ・まちなかを来訪した人が新たな小田原の魅力を感じとることができる広場
- **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**
 - ・オープントライアルを踏まえ広場の運営（ソフト）と空間（ハード）のあり方を検討
- **小田原城天守閣への眺望に配慮**
 - ・旧市民会館の除却を契機として城下町小田原のシンボリックな景観を形成

■ 整備イメージ

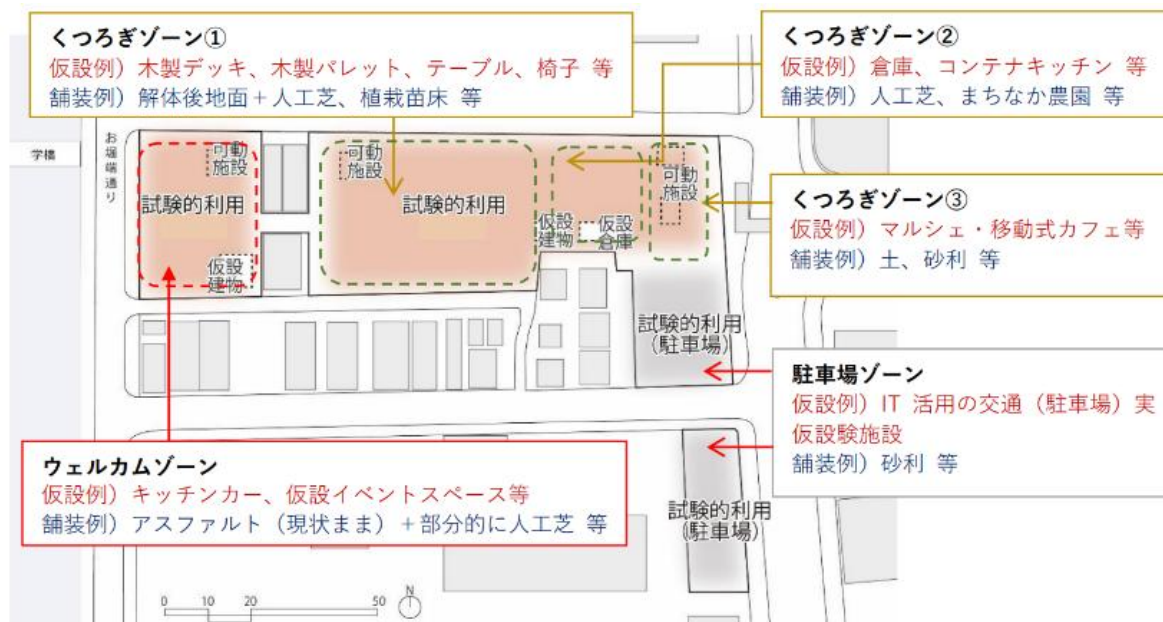
計画対象地を3つのゾーンに分け、ゾーンごとに活用方針や機能を定めることとしています。



ウェルカムゾーン	歩いている人を広場へ迎え入れる場 ①魅力向上機能 食を主とした機能を配置し歩行者を誘引 ②滞留スペース 飲食を楽しみながら休憩できるスペース ③歩道空間 歩行者が安全に相互通行できる空間
くつろぎゾーン	訪れた人が思い通りの過ごし方をする場 自動車利用者を広場へ迎え入れる場 ①広場 利用者が自由に使える広場 ②管理事務所・倉庫 管理運営者用の事務所・倉庫
駐車場ゾーン	③トイレ 利用者、近隣住民等が使えるトイレ ④駐車場・駐輪場 利用者や来訪者のための駐車・駐輪場 ⑤歩道空間 歩行者が安全に相互通行できる空間

計画対象地の利活用にあたっては、ウェルカムゾーン・くつろぎゾーン・駐車場ゾーンを試験的に活用しながら空間活用の考え方や導入機能の活用方法を検証し、オープントライアルの効果検証結果を踏まえて各ゾーンを整備することとしています。

オープントライアル時



※実際のオープントライアルの詳細は、P18 を参照。

整備後



■ 事業手法の検討

整備・管理運営は、活用計画における検討結果を踏まえ、民設民営のスキームを目指すこととしています。

事業手法	評価
民設民営	○広場整備をはじめ、その管理運営を民間資金活用が可能な事業スキームを目指し、事業期間や要求水準等の条件を工夫することで実現が望める ○事業用地の対象範囲を絞る、又は発注書にて広場等の公共的空間の確保は条件づけることで、公共的空間の確保が可能 ○裁量性のあるワンストップサービスの提供が可能 ○長期的な展望で魅力ある活用が望まれる ○設計施工、管理運営まで自由度の高い民間提案が望める

3-4 市民会館跡地等整備基本構想

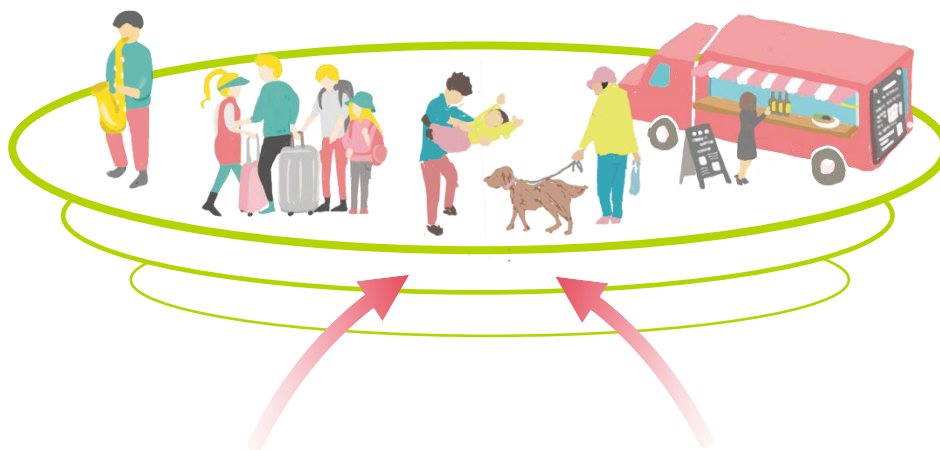
基本理念

活用計画で掲げた「まちのリビング」を活用コンセプトとして、計画対象地の整備・管理運営に興味を示す「民間事業者」と日常的に利用する市民等が互いの立場を尊重しながら、主体的に関わり、共に育んでいく関係性を構築していき、求められる施設整備と管理体制を整え、持続可能な魅力ある空間活用を創出していきます。

活用コンセプト：「まちのリビング」

～まちなかでの新しい過ごし方を創出する～

計画対象地の活用を通じて、小田原での暮らしを彩り豊かに、また計画対象地を起点にまちなかへの来訪や回遊を促し、まちなか全体の賑わい創出を図ります



**民間事業者**
(整備・管理運営事業者)

【視点】
居心地よく、
利便性の高い施設
の整備、管理運営

**市民等**
(活用者)

【視点】
日常的に思い思いに過
ごせる、利活用できる

■整備・利活用方針

- 国道1号から小田原城までの軸線に配慮（天守閣眺望景観の確保）
- 小田原駅・各商店街やかまぼこ通り方面への回遊性の創出
- 小田原城や小田原三の丸ホール等の拠点間連携による賑わいの創出



■土地活用ゾーニング図(案)

建物ゾーン

- 役割：心地よい時間を過ごせる滞留空間
- 整備方針：地域住民や市民が日常的に集うサービス・環境を提供
- 主な施設：民間施設（子ども遊び場等）、屋根下空間、トイレ、防災倉庫等

芝生広場ゾーン

- 役割：利用者が自由に使い、心地よい時間を過ごせる滞留空間
- 整備方針：地域住民等が日常的に集い憩うとともに、有事の際は防災機能を有する空間
- 主な施設：民間施設（子ども遊び場等）、芝生広場



広場ゾーン

- 役割：お堀端通りの歩行者を誘引
- 整備方針：お城を眺めながらゆっくり憩うことのできる空間の創出や、くつろぎゾーンに促す動線を確保
- 主な施設：イベント広場や休憩スペース等の滞留空間

建物ゾーン

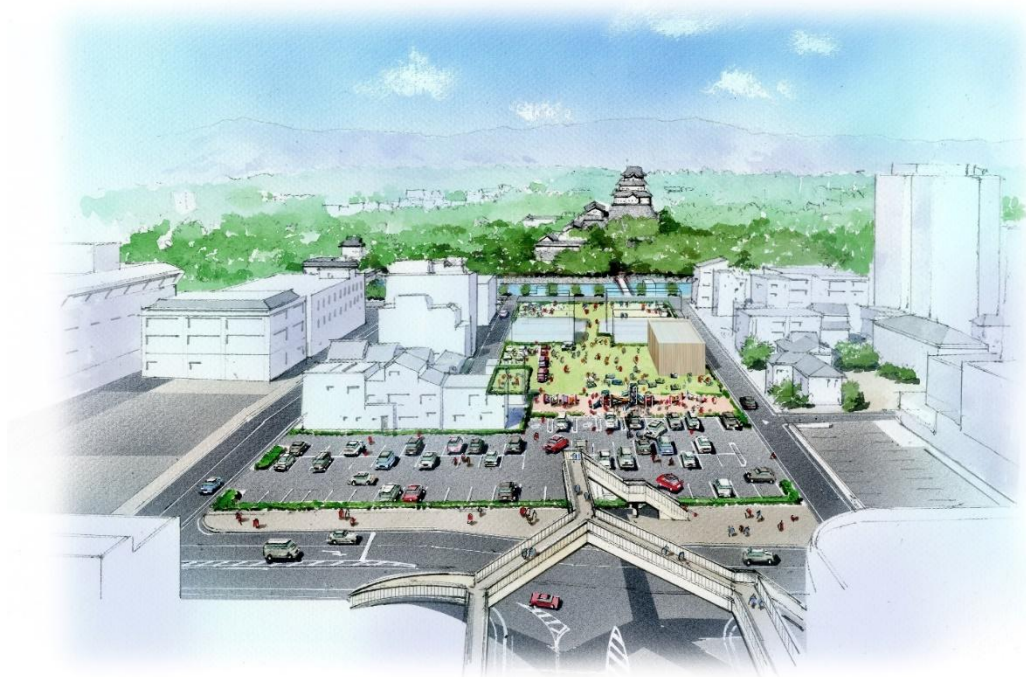
- 役割：魅力の発信・向上
- 整備方針：小田原城等への来訪者を惹きつける賑わい創出や地域情報発信を行うサービス・環境を提供
- 主な施設：民間施設（地元物産販売等）、屋根下空間、トイレ、倉庫等

駐車場ゾーン

- 役割：広域からの来訪を誘引
- 整備方針：自動車での来訪者の受け皿を確保
- 主な施設：駐車場
- その他：大手門跡に関する説明・周知

■計画対象地の整備イメージ(OPEN MEETINGING 及びサウンディング調査を踏まえて)

ウェルカムゾーンでは小田原城の観光を終えた観光客を中心に多くの人々が集い、くつろぎゾーンでは芝生広場と調和して施設等が配置され、市民や観光客、子どもからお年寄りまでの様々な人にとってのまちなかでのくつろぎ空間が展開されています。



■民間事業者から提案のあった事業手法の特徴(案)

本事業に参画可能性を持つ民間事業者との意向調査及びサウンディング調査では、下表の事業手法の提案がありました。

施設整備や管理運営にあたっては、民間事業者へのヒアリング結果を踏まえて、民間事業者のノウハウを最大限に活用することを目指し、本市は管理運営事業者が設置する収益施設に対して、土地の貸付を行うことを想定しています。

事業手法	指定管理者制度	DBO 方式	定期借地方式	PFI BT0 方式
概要	公共が施設等(広場・建物・駐車場)の設計及び施工を行い、建設後は、公募等により民間事業者を管理者に指定して、施設の管理運営を行う。	公共が対象施設の設計から管理運営までを一括して発注し、民間事業者が一括して請け負う。	公共が民間事業者に用地を貸し付け、民間事業者の資金により、収益施設にあわせ、広場等の公開空地等を設計・施工し、施設等の管理運営を行う。	公共と民間事業者との契約に基づき、民間事業者が広場を含めた施設等の設計及び施工に係る資金調達を行い、建設後は、公共に所有権を譲渡し、一定期間、民間事業者が施設等の管理運営を一体的に行う。

※DBO: Design Build Operate ※BT0: Build Transfer Operate ※BT0 方式については事業類型により、整備費用の負担が異なる

4 公民連携体制の構築に向けた検討

4-1 「公民連携体制の構築」に向けたこれまでの取組の経緯

計画対象地は、「にぎわいと回遊の促進」や「生活の質の向上」に寄与することが期待されています。このような期待に応えつつ、多くの市民に利用される広場とするためには、広場整備だけではなく、集客を促す民間収益施設等のハード整備や、広場の利用頻度を高める仕掛け（イベント運営等）、広場の雰囲気づくりというソフト面も重要になります。特に、ソフト面では、適切に運営管理をする組織や人材、利用者との協力が非常に重要であるため、公民連携による運営の体制や仕組みの構築が求められます。

基本構想策定までには、公民連携による持続可能な活用に向け、市民ニーズ及び民間事業者の意向把握のため、市民等との意見交換「OPEN MEET!NG」及び民間事業者の意向調査を実施しました。

■これまでの取組の経緯

おだわら市民会館跡地 OPEN MEET!NG 【計3回開催（令和5年度）】 ＜参加者数＞ 第1回：29名（男11、女18） 第2回：12名（男6、女6） 第3回：16名（男10、女6）	●目的 基本構想（将来イメージ）の素案作成や具体的な整備方針及び活用イメージの実現に向けて、試験的に計画対象地を利活用しながら空間活用の考え方や導入機能の活用方法を検証する「オープントライアル」の実施内容を検討することを目的に開催 ●内容 将来的な利活用の担い手となる市民のニーズを抽出するため、以下のテーマで計3回の意見交換を実施 <table border="1"> <tr> <td>第1回</td><td>令和5年9月9日／市役所7階 大会議室 ●市民会館跡地等の特性や活用計画をヒントに方向性を考える！</td></tr> <tr> <td>第2回</td><td>令和5年11月18日／生涯学習センターけやき4階 第二会議室 ●市民会館跡地等の整備後に向けた空間活用案を考える！</td></tr> <tr> <td>第3回</td><td>令和6年1月13日／市役所7階 大会議室 ●活用理念とオープントライアルでの効果検証を考える！</td></tr> </table> ●ワークショップの様子抜粋(第3回)  	第1回	令和5年9月9日／市役所7階 大会議室 ●市民会館跡地等の特性や活用計画をヒントに方向性を考える！	第2回	令和5年11月18日／生涯学習センターけやき4階 第二会議室 ●市民会館跡地等の整備後に向けた空間活用案を考える！	第3回	令和6年1月13日／市役所7階 大会議室 ●活用理念とオープントライアルでの効果検証を考える！
第1回	令和5年9月9日／市役所7階 大会議室 ●市民会館跡地等の特性や活用計画をヒントに方向性を考える！						
第2回	令和5年11月18日／生涯学習センターけやき4階 第二会議室 ●市民会館跡地等の整備後に向けた空間活用案を考える！						
第3回	令和6年1月13日／市役所7階 大会議室 ●活用理念とオープントライアルでの効果検証を考える！						

民間事業者意向調査 【計2回実施】 ・令和5年11月、令和6年5月 <参加者数> 第1回：9社 第2回：6社	●目的 計画対象地において、にぎわいの創出と回遊の促進、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を含めた公民連携による施設整備・管理運営の事業手法に係る意見交換や本事業に対する民間事業者の参画意向等を把握することを目的に開催 ●内容 本事業と整備後の管理運営に興味を持つ民間事業者に対して、個別対話（令和5（2023）年度は現地説明会も併せて）を実施 <table border="1"> <tr> <td data-bbox="639 642 791 801">第1回</td><td data-bbox="791 642 1449 801"> 令和5年11月6日～8日 (1)事業への関心の有無 (2)提案する事業内容について (3)事業スキームについて </td></tr> <tr> <td data-bbox="639 801 791 963">第2回</td><td data-bbox="791 801 1449 963"> 令和6年5月13日、16日 (1)事業への参画可能性 (2)事業内容についての提案 (3)事業者マッチング希望 </td></tr> </table> ●民間事業者へのヒアリング結果 ・本市がこれまで目指していた「民設民営方式」について、参加事業者から一定程度の理解が得られた。一方で、費用負担については民間事業者の独立採算による提案は少なく、今後、事業スキームの構築に向けては、本市が整備を目指す「広場空間」等の公共的な機能に対する運営内容の明確化や費用分担等について、今後、具体的に整理し、提示しながら対話をしていく必要がある。 ・また「広場空間」の規模設定や駐車場の拡張を求める声があり、本市が整備を求める広場空間の規模設定や駐車場ゾーンの範囲に関する検討を進め、具体的な対話を行う必要がある。 ・施設配置・導入機能については、広場空間と親和性の高い「子ども遊び場」や「物販・飲食店舗」の提案があった。一方で、計画対象地を取り巻く環境として、全国展開している規模の店舗の積極的な出店意向を求めることは難しいという意見もあった。	第1回	令和5年11月6日～8日 (1)事業への関心の有無 (2)提案する事業内容について (3)事業スキームについて	第2回	令和6年5月13日、16日 (1)事業への参画可能性 (2)事業内容についての提案 (3)事業者マッチング希望
第1回	令和5年11月6日～8日 (1)事業への関心の有無 (2)提案する事業内容について (3)事業スキームについて				
第2回	令和6年5月13日、16日 (1)事業への参画可能性 (2)事業内容についての提案 (3)事業者マッチング希望				

4-2 オープントライアル

令和6(2024)年10月に策定した基本構想に基づき、市民や地域の方々と連携した計画対象地でのオープントライアルを通じた効果検証を行いました。

市民会館跡地とその隣接地において、基本構想で取りまとめた「市民ニーズや民間意向等」や「整備の方向性」、「導入機能イメージ」に基づき、暫定的な空間創出での利活用を行いました。

暫定活用の内容としては、くつろぎゾーンにおいては、本整備における施設等の規模や配置を検討するため、2期に分けながら人工芝やベンチ、日陰空間などを施し、滞在空間等を創出しました。

また、滞在空間の一部区画については事前申請による「占用利用」を可能とし、イベント等の占用利用による集客や売り上げ等の効果を把握する一方で、近隣住民に対する影響を検証しました。

駐車場ゾーンでは、仮設駐車場の整備を行い、駐車場（カーシェアリングによる広域周遊を含む）の需要把握・検証を行いました。

(1) オープントライアルの実施概要

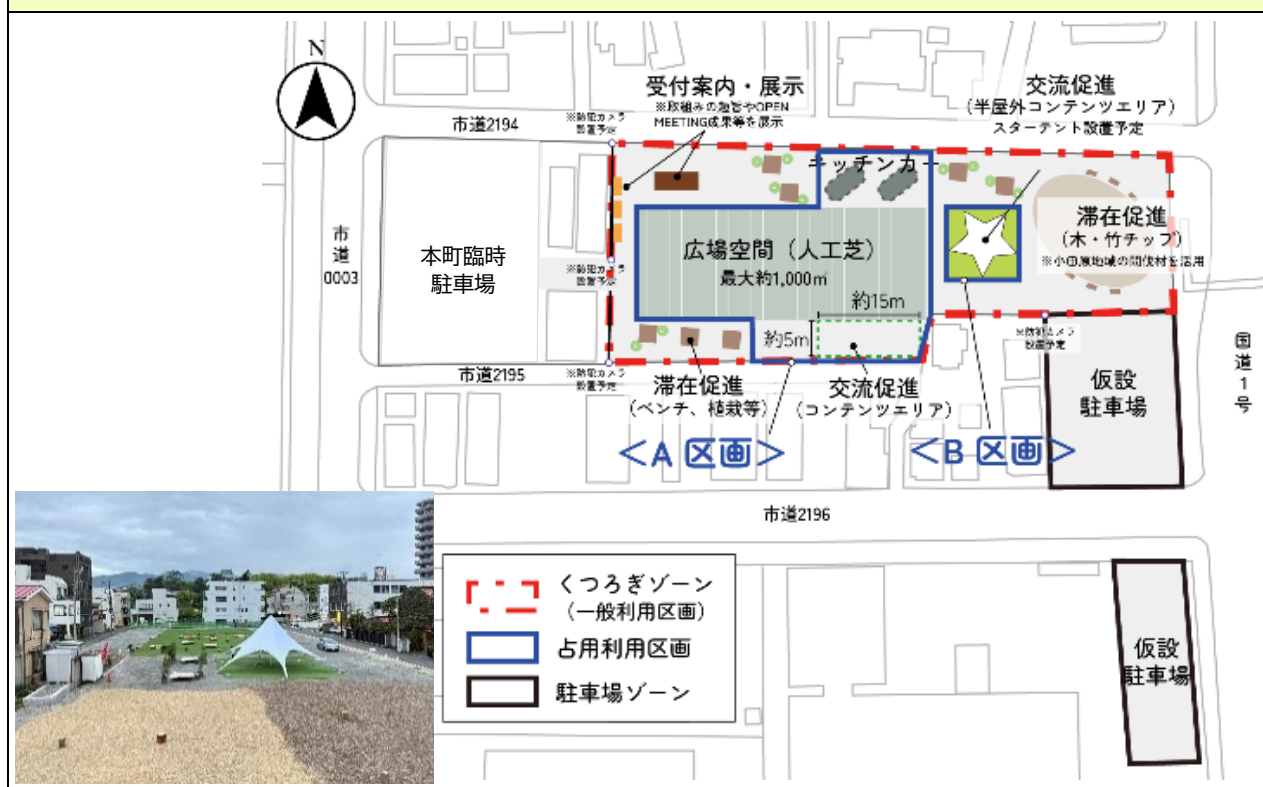
項目	概要	
実施期間	令和7年3月22日(土)～6月30日(月)※本整備前までは暫定活用予定	
利用時間	午前8時から午後6時まで	
利用方法	(1)一般利用 誰でも自由に利用可能 (2)占用利用 収益を伴うイベントなどで、敷地を一定時間独占的に利用可能 ※ただし、事前の申請が必要	
実施内容	(1)滞在空間等の創出	誰もが自分の家の“リビング”のように、自由に居心地がよく過ごせる空間を創出 滞在空間（広場空間の規模や日陰空間の必要性等）に合わせた利活用時の課題や効果等を把握・検証するため、2期に分けて仮整備を実施
	(2)コンテンツエリア	滞在空間の一部区画を、申請により、出店やイベント等での占用利用が可能なエリアを配置
	(3)仮設駐車場の設置	本整備後の駐車場需要や広域周遊等の課題把握のため、仮設の有料駐車場を設置

■ 仮整備内容

第1期（3月22日～4月23日）

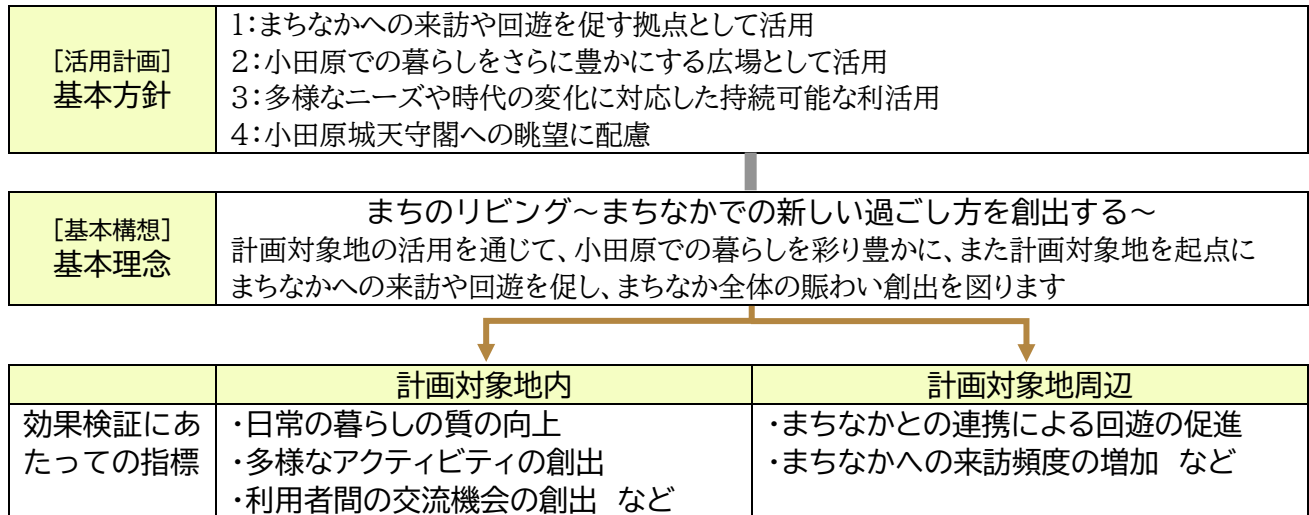


第2期（4月24日～6月30日）



■ 効果検証の視点

オープントライアルによる効果や影響を把握・検証するため、その効果検証の視点として、活用計画に示されている「4つの基本方針」及び基本構想の内容に基づく視点から、2つの指標（計画対象地内・計画対象地周辺での効果影響）を効果検証の指標として設定し、オープントライアルを通じた効果検証を行いました。



■ 効果検証の方法

効果検証の指標に基づき、下表に示す調査を行い、その効果・影響を計測・検証しました。また効果検証にあたっては、近隣住民等に及ぼす影響も含めた検証を行いました。次頁から主要な効果検証結果を抜粋したものを示します。

効果検証方法〈実施日〉	調査内容
1) 出店者アンケート調査 〈出店後〉 「市民会館跡地等オープントライアル（くつろぎゾーン）実施報告書」で集計	・実施期間中の利用者数及び利用者の属性、SNS の発信ツール ・今後の参画意向 ・利用における計画対象地の課題 ・本整備に向けての要望事項（必要な設備等）
2) アクティビティ調査※ 〈3/22、4/5、4/14〉	・代表的な占用利用（イベント）時の滞在者数、属性、年齢、グループ ・滞在者の活動（アクティビティ）の種類、位置
3) 仮設駐車場の利用実態調査 〈毎月〉	・仮設駐車場の入庫台数 等
4) 人流データ分析 〈3月～6月〉	・オープントライアル期間中の滞在変化 等
5) 利用者アンケート調査 〈5/1～6/30〉	・オープントライアルに対する取組評価 ・滞在空間としての居心地の良さ ・滞在空間の利用目的、利用意向、交流機会の有無 ・計画対象地内外への立ち寄りの有無・場所 ・日常生活への変化（滞在空間による効果）
6) 近隣住民の影響調査（アンケート・騒音計測） 〈7/9～24〉	・オープントライアルに対するアンケート調査（来訪有無、取組評価、期間中の騒音やゴミの影響等） ・オープントライアル期間中のイベント種別での騒音計測

※ 占用利用（イベント）の実施日において、毎正時の滞在者数及び滞在者の属性・アクティビティを計測・把握する調査

(2) オープントライアルの主な効果検証結果

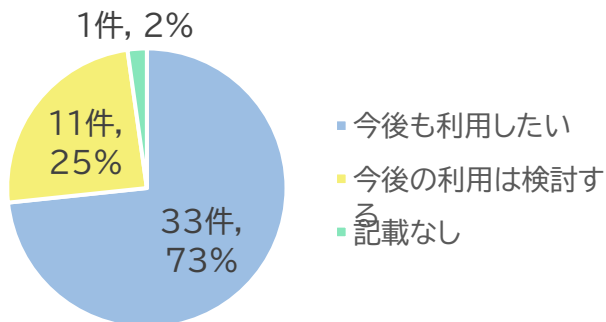
1) 出店者アンケート調査

- ・効果検証期間中（3/22～6/30）において、18 事業者の出店（※一事業者名で複数出店があるものを含む）があった。
- ・出店者からは「占用利用」できることについては一定の評価が得られたものの、本整備に向けた課題（くつろぎゾーンにおける占用利用）として、以下の事項が挙げられた。
 - ◆ ウェルカムゾーンにおける人の誘引（広報や情報発信）
 - ◆ 国道1号からの視認性確保
 - ◆ 電源や水道等のインフラの必要性
 - ◆ トイレ等の利便施設の必要性
 - ◆ 季節の気候状況に応じた可変的な設えの必要性（暑熱対策等）

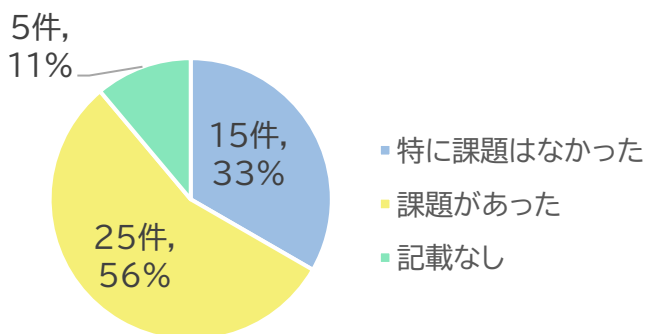
■効果検証期間中の主な出店結果

No.	出店種別	実施期間
1	子どもの遊び場	3月22・23日
2	美食のマルシェ	3月29日、4月5・6日
3	キッチンカー	4月14日から毎週出店
4	サロン	5月1日
5	クラフトマルシェ	5月4・5日
6	マルシェ	5月25日

■出店後の利用意向(上)、占用利用における課題(下)



N=45



N=45

〈課題の内容(主なご意見)〉

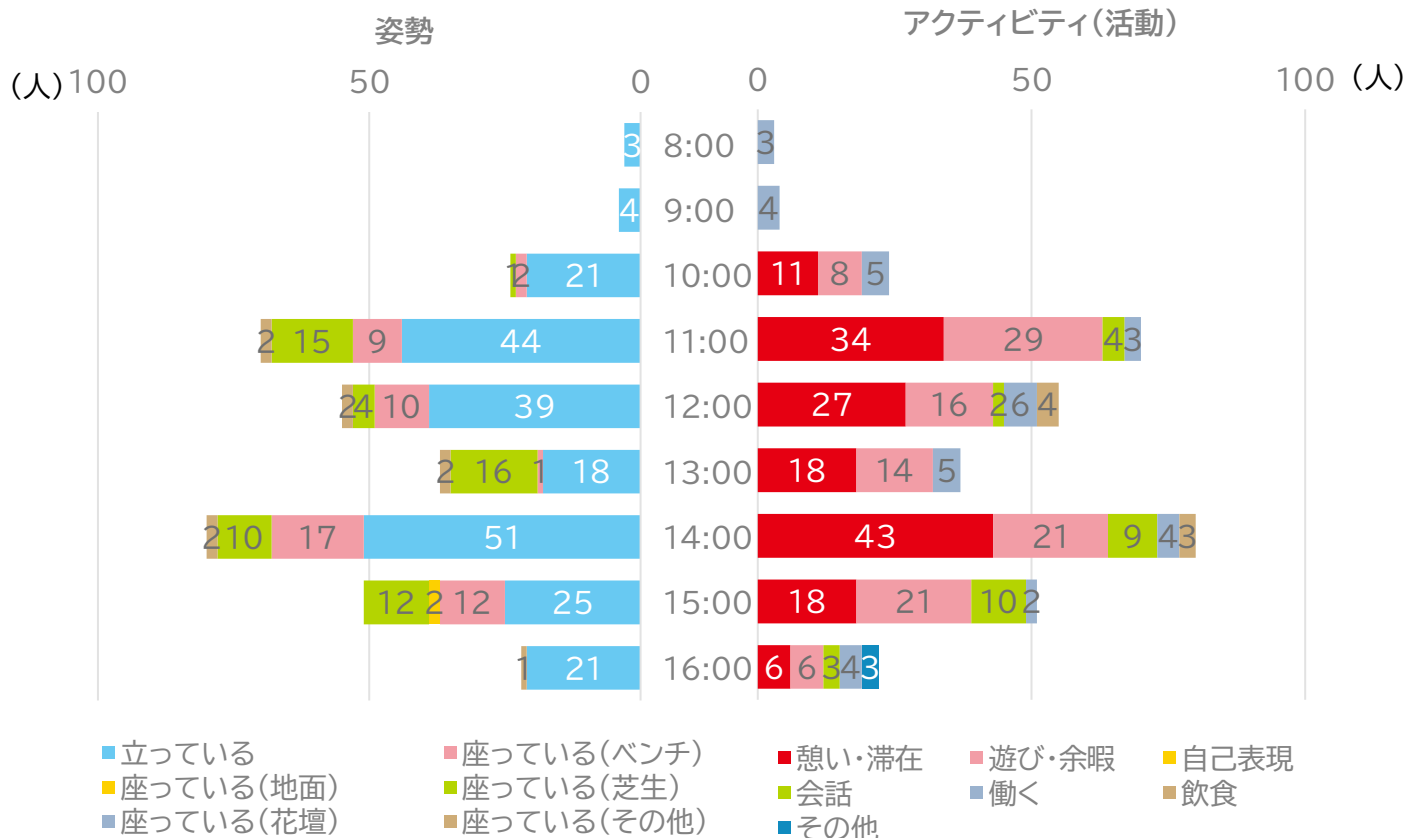
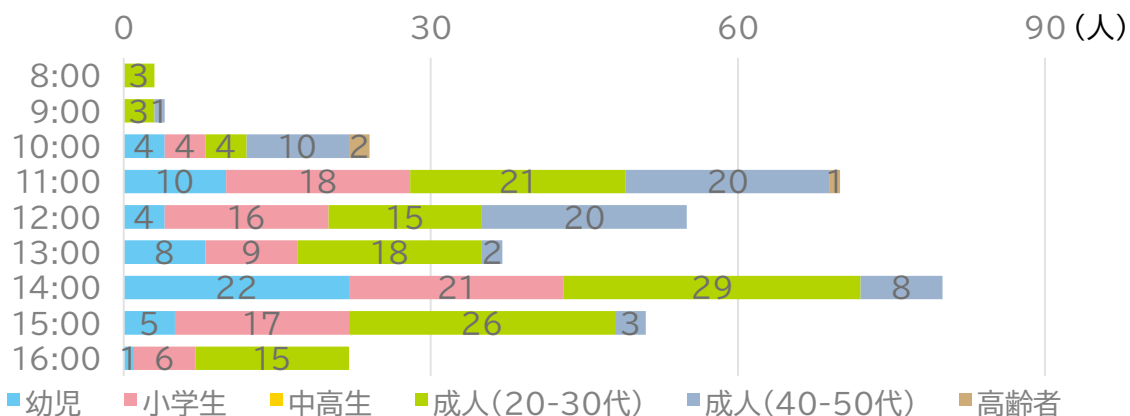
- ・お堀端通りから、イベント状況がわからないため、集客(人の誘引)が難しい(特に個人での出店は影響が大きい)
- ・スターテントにより国道1号からの視認が阻害され、イベント状況がわかりづらい
- ・敷地内にトイレがなく、利用者にとっては不便
- ・日陰が少なく、夏場の出店は厳しい

2)アクティビティ調査

■イベント種別での滞在者属性・活動種別

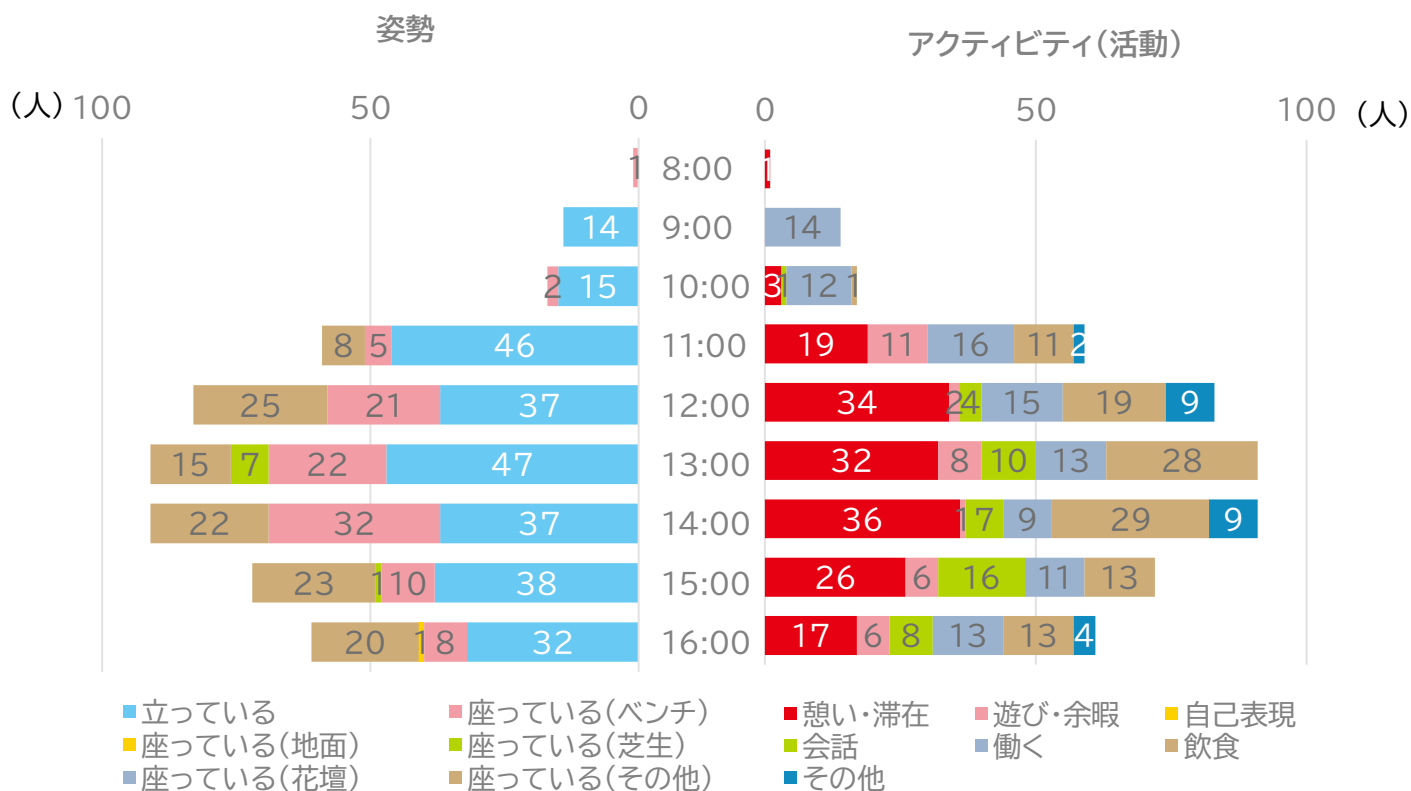
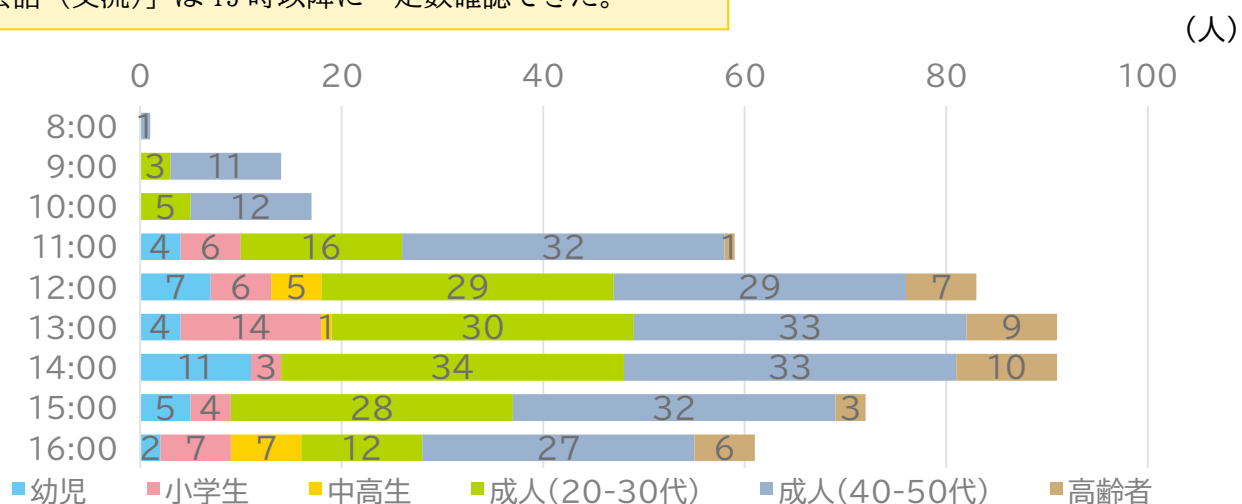
◇3/22(土)子どもの遊び場

- ・「幼児」・「小学生」連れの子育て世帯が中心であった。
- ・11時や14時の昼食の前後の時間に多くの滞在がみられ、キッチンカーは2台出店していたものの、お昼時には対象地を離れる傾向がみられた。
- ・活動種別では「憩い・滞在」及び「遊び・余暇」の活動に加え、15時台では「会話（交流）」が多く生まれている。
- ・一方で「立ち」の姿勢も多く、立ちながら、子どもの遊びを見守る親も多くみられた。



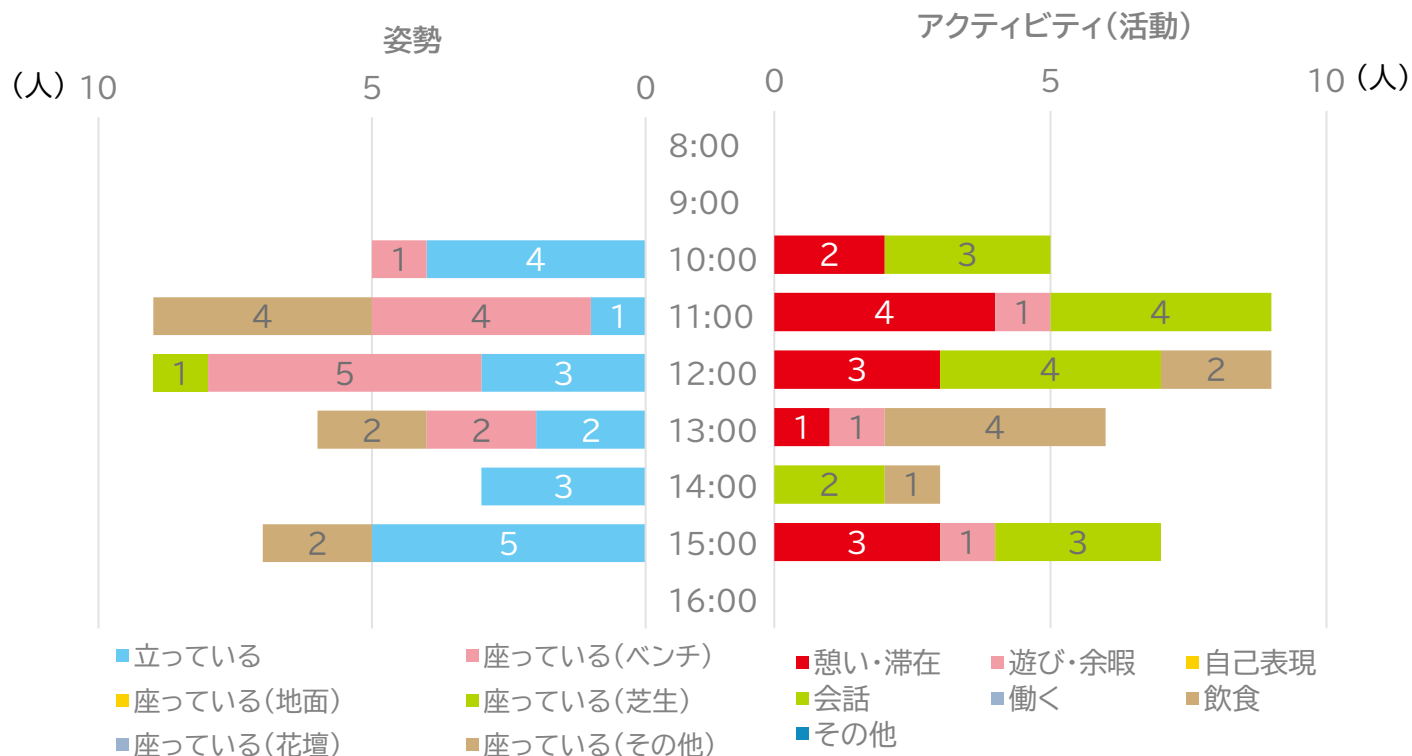
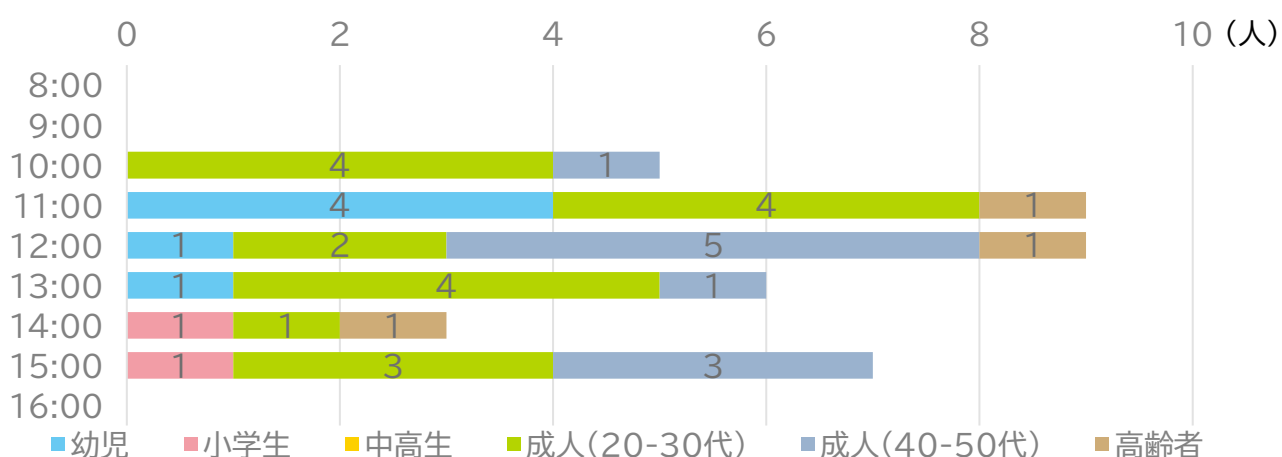
◇4/5(土)美食のマルシェ

- ・利用者層としては、「成人」が中心であった。特に、40-50代がほとんどの時間帯において最大の利用者層となっており、20-30代は12時過ぎから一定数増加する傾向がみられた。
- ・11時から滞在者は増加し、飲食のイベントであるため、お昼過ぎの14時まで多くの滞在がみられた。
- ・活動種別では「憩い・滞在」及び「飲食」の活動に加え、「会話（交流）」は13時以降に一定数確認できた。



◇4/14(月)キッチンカー出店

- ・利用者層としては、「幼児」連れの子育て世帯や「成人」が中心であった。特に、「幼児」連れの子育て世帯はお昼前に、「成人」は12時（最大利用者数）と15時頃の利用傾向がみられた。
- ・活動種別では「憩い・滞在」及び飲食しながらの滞在者同士の「会話（交流）」の活動が一定数確認できた。



3)仮設駐車場(駐車場ゾーン)の利用実態調査

- ・開設した3月～6月までの仮設駐車場の駐車場利用台数の推移をみると、桜の時期である4月やゴールデンウィークは多くの台数利用があり、その他の日は一定程度の推移となる傾向がみられた。

4)人流データ分析

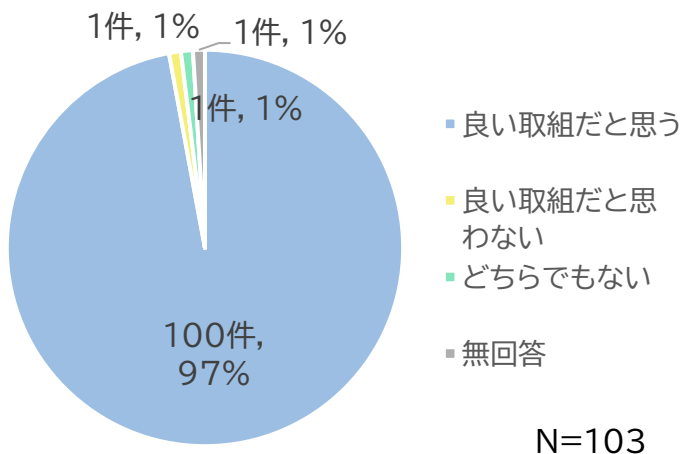
- ・KDDI Location Analyzer※による人流データ分析の結果、オープントライアル期間中の月別来訪者推移について、ゴールデンウィークがある5月が最も多い来訪者となった。
- ・滞在者属性を見ると、30～40代が主な利用者となっており、平日・休日ともに12時～18時の利用が半数以上を占めていた。

※KDDI Location Analyzer：KDDIの位置情報を活用した人流データ分析ツール

5)利用者アンケート調査

■オープントライアルに関する取組評価

オープントライアルは来訪者から高評価を得ており、主に子どもが遊べる場所ができたこと、休憩できる場所ができたことに対して評価が得られた。



〈評価の理由(主なご意見)〉

- ・子どもが遊べる場所があるのは良い
- ・休憩できる場所があるのは良い
- ・雰囲気が良い
- ・(まちなかの)空地进行を有効活用している点

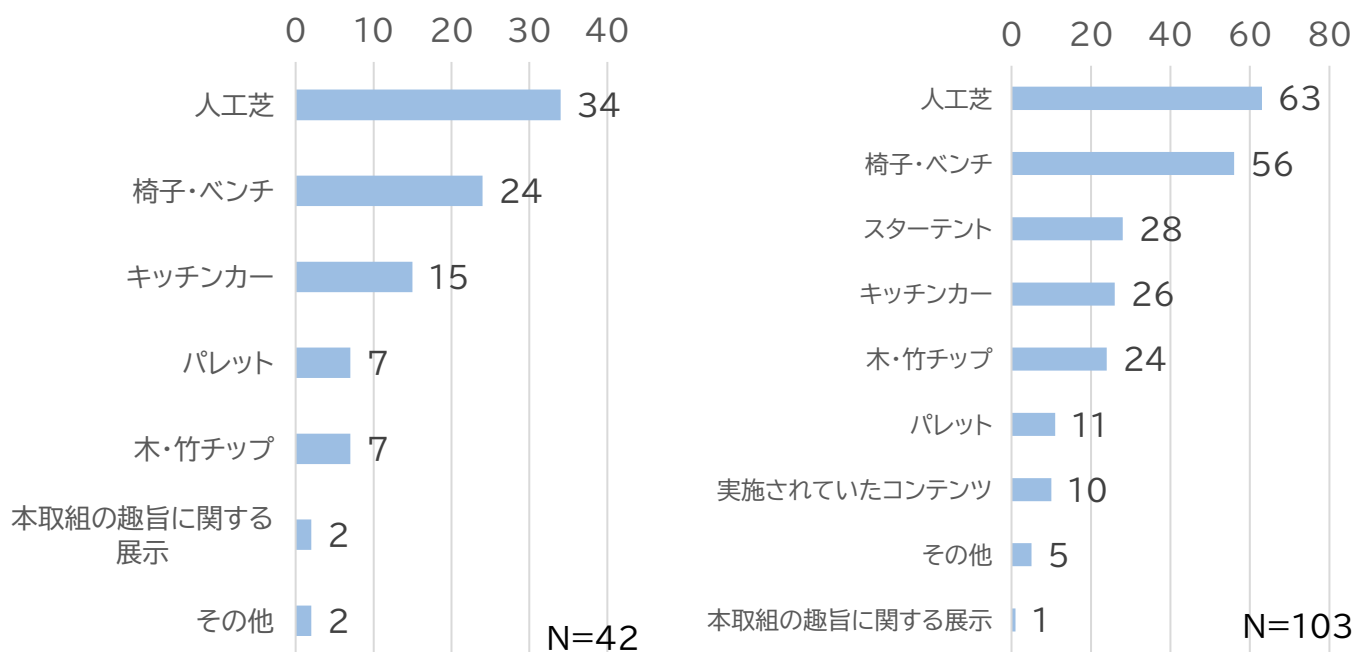
■滞在空間に設置されているもので、評価が得られたこと

滞在空間では、人工芝や椅子・ベンチ、スターテントによる日影空間が高い評価を得た。また、キッチンカーの出店も来訪者からの評価が得られた。

第Ⅰ期（3月22日～4月23日）

第Ⅱ期（4月24日～6月30日）

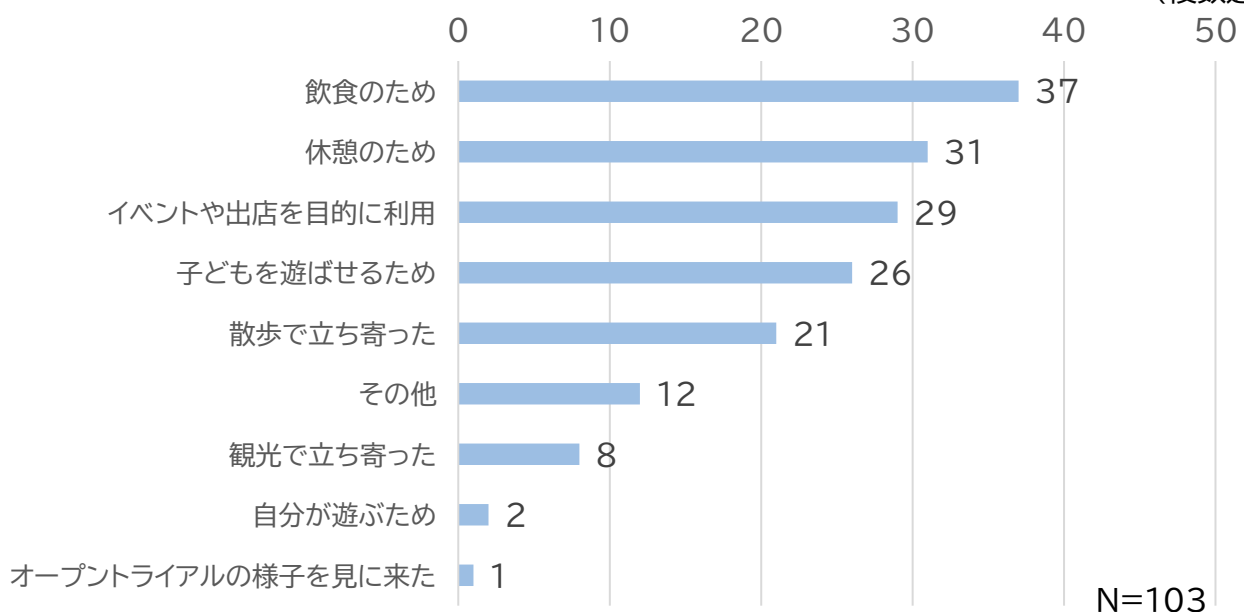
（複数選択）



■滞在空間やコンテンツの利用目的

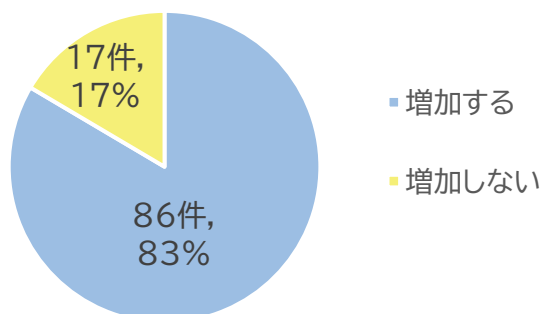
オープントライアル期間の来訪目的としては、休憩や散歩ついでの滞在に加え、キッチンカーやマルシェなどによる飲食利用・イベントへの来訪が主目的となっていた。

（複数選択）



■まちなかへの来訪頻度

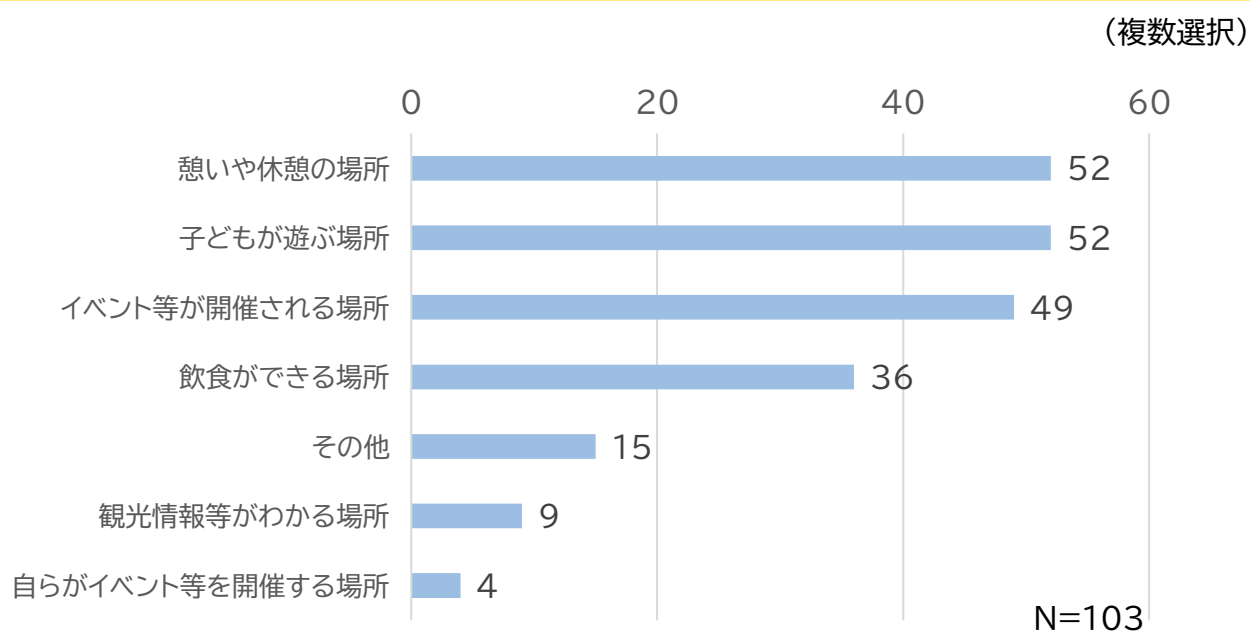
計画対象地の活用により、小田原駅・小田原城周辺等のまちなかへの来訪頻度の増加へ寄与すると感じる評価が得られた。



N=103

■計画対象地の利用意向

本整備後の利用意向として、オープントライアル時の利用目的と同様、憩いや休憩の場所、子どもが遊ぶ場所、イベント等が開催される場所、飲食ができる場所等が挙げられた。



6)近隣住民の影響調査

- ・近隣住民の影響調査（アンケート）では、オープントライアルの取組については一定の評価が得られたものの、特に「騒音」として、イベント種別での計測結果では基準値を大きく超える結果ではなかったが、キッチンカーの発電機に対する意見が多く寄せられたため、出店者から挙げられた課題同様に、本整備時には電源等のインフラが必要である。

4-3 民間事業者サウンディング調査

(1) 開催趣旨・目的

基本構想で示した「施設整備及び管理運営にあたっての公民連携の方針」の具体化を目的に、本事業における整備・管理運営に参画意向を示す民間事業者へのヒアリングを実施しました。

民間事業者へのヒアリングにあたっては、令和6年度の対話結果や、OPEN MEETING を基に作成した「市のモデルプラン（案）」として、事業目的（本事業で民間提案を求める部分等）や事業スキーム（想定する導入機能、事業手法、事業期間、事業規模）、事業スケジュール等を示し、民間事業者と事業の方向性に関する意見交換を行いました。

開催目的	● 令和6年度の対話から、対話結果等を踏まえて作成した「市のモデルプラン（案）」を基に、意見交換を実施 ● オープントライアルの実施状況等を報告	
開催期間※ ※回数は令和6年度からの累計	※第1回及び第2回は P17 参照 ● 第3回 民間事業者サウンディング調査 ・個別対話：令和7（2025）年3月4日（火）、6日（木） ● 第4回 民間事業者サウンディング調査 ・個別対話：令和7（2025）年5月22日（木）-6月6日（金） ● 第5回 民間事業者サウンディング調査 ・個別対話：令和7（2025）年6月16日（月）-27日（金） ● 第6回 民間事業者サウンディング調査 ・個別対話：令和7（2025）年7月30日（水）-8月8日（金）	
個別対話 設問項目	第3回	1. 本事業の目的（市民会館跡地等整備基本構想） 2. 本事業の概要 ・導入機能・事業手法・事業期間・事業規模 ・事業スケジュール ・広場その他修景施設に求める仕様、機能 ・その他条件
	第4回	1. 本事業の目的（市民会館跡地等整備基本構想） 2. 本事業の概要 ・導入機能・事業手法・事業期間・事業規模 ・事業スケジュール ・広場その他修景施設に求める仕様、機能 ・その他条件 ・オープントライアルの実施状況
	第5回	1. 本事業の目的（市民会館跡地等整備基本構想） 2. 本事業の概要 ・導入機能・事業手法・事業期間・事業規模 ・事業スケジュール

		・広場その他修景施設に求める仕様、機能 ・その他条件
	第6回	1. 本事業の概要 2. 本事業の業務範囲・リスク分担の考え方（案）

(2) 民間事業者とのサウンディング調査結果

■ モデルプラン（案）に関する考え方

- 芝生空間について、天然芝を敷く際には、管理にあたっての養生期間として一定期間利用できない期間を設定する必要がある。
- 芝生空間は、想定される事業費に応じて規模を検討する必要がある。
- 昨今の夏場の猛暑を考慮すると、日影空間は必須で設ける必要がある。
- 近隣には、雨天時でも活用できる場が少ないことから、屋根のある空間があることが望ましい。

■ 民間収益施設に関する考え方

- 民間収益施設の収益性を考慮すると、広場空間での集客機能は必要である。
- 定期借地方式による民間収益施設の事業期間と広場の指定管理期間が異なる場合、指定管理者の変更により、民間収益施設の運営へ影響が生じる恐れがあり、両期間を整合する必要がある。

5 計画対象地における公民連携による整備計画

5-1 計画対象地の整備・維持管理・運営にあたっての基本的な考え方

計画対象地における整備計画では、基本構想で示した整備の方向性としての「基本理念」及び「整備・利活用方針」を踏襲します。加えて、基本構想策定以降で実施したオープントライアルでの効果検証結果や民間事業者の意向把握結果を踏まえ、本整備計画として、公民連携による施設整備の考え方、施設整備後の維持管理・運営の考え方を以下に示します。

基本理念	「まちのリビング～まちなかでの新しい過ごし方を創出する～」 計画対象地の活用を通じて、小田原での暮らしを彩り豊かに、また計画対象地を起点にまちなかへの来訪や回遊を促し、まちなか全体の賑わい創出を図ります。
整備・利活用方針	・ 国道1号から小田原城までの軸線に配慮(天守閣眺望景観の確保) ・ 小田原駅・各商店街やかまぼこ通り方面への回遊性の創出 ・ 小田原城や小田原三の丸ホール等の拠点間連携による賑わいの創出
公民連携による施設整備の考え方	公民連携による維持管理・運営の考え方
・ 良質な緑の空間としての「広場」と「多目的スペース」等をくつろぎゾーンに整備します。 ・ 民間事業者には、お堀端通りの歩行者を対象地に誘引する、計画対象地の「顔」にふさわしい魅力的な収益施設等の提案※¹をウェルカムゾーンに求めます。 ・ 来訪者の受け皿となる駐車場を駐車場ゾーンに整備します。	・ 民間事業者のノウハウを生かした、計画対象地全体の適切な維持管理と効果的な施設運営(エリアマネジメント※²の観点を含めた)の提案を求めます。 ・ 本市の財政負担軽減に配慮しながら、民間事業者のノウハウを最大限に活用できる整備・運営手法の実現を図ります。

※1：導入機能の検討に際しては、近隣の公共施設の機能に留意し、配慮が必要となります。

※2：計画対象地で求めるエリアマネジメント：市民等による持続的な活用を通じた交流機会の創出と、周辺エリアへの回遊性の創出に資する方策の実施、及び他エリアとの連携を促すものを目指します。

5-2 想定する導入機能・構成等

(1) 導入機能・構成

基本構想で示した導入機能イメージや土地活用ゾーニング図に加え、オープントライアルの効果検証結果も踏まえ、計画対象地内の各ゾーンにおける導入機能・構成・規模を以下に示します。

横長の敷地形状である計画対象地については、隣接する周辺施設との接続性や接する通りの歩行者通行量の違い等から、「ウェルカムゾーン」及び「くつろぎゾーン」それぞれで求められる位置づけが異なるものの、両ゾーン間での機能連携が図れる適切な機能導入が求められます。

ウェルカムゾーンは計画対象地の“顔”としての誘引性が求められ、持続的な計画対象地一体の利活用を促す点において、非常に重要であるため、民間提案施設による機能導入を図ることとします。一方、くつろぎゾーンについては、オープントライアルで評価されたお堀端通りの主要動線から少し離れた空間としての滞在快適性を最大限発揮できるよう、滞在や活動促進に資する機能導入を図ります。

また、計画対象地においては小田原城天守閣への眺望景観の確保を含む、周辺環境と調和した景観に配慮するとともに、計画対象地の北側道路（市道 2194）については、本事業の実施に合わせ、計画対象地に面した部分を拡幅整備し、安全な歩行空間を確保していきます。

なお、ウェルカムゾーンへの民間提案施設（収益施設等）の設置など、一定の必須条件は付す予定ですが、下の表の内容は、あくまでも各ゾーンへの配置が想定される施設機能を示したものであり、民間事業者のノウハウを生かした提案を妨げるものではありません。

ゾーン	基本構想等における ゾーンの位置づけと役割	導入する施設機能※1
①ウェルカム	〈位置づけ〉 ・歩行者を広場に迎え入れる場 〈役割〉 ・お堀端通りの歩行者を誘引 ・魅力の発信・向上	・民間提案施設 （収益施設等）
		・広場スペース
②くつろぎ	〈位置づけ〉 ・訪れた人が思い思いの過ごし方をする場 〈役割〉 ・利用者が自由に使い、心地よい時間を過ごせる 滞留空間 ・良質な緑の空間の確保	・多目的スペース
		・トイレ
		・授乳室
		・倉庫
		・芝生広場
		・屋根下(日陰)空間
③駐車場	〈位置づけ〉 ・自動車利用者を広場へ迎え入れる場 〈役割〉 ・広域からの来訪を誘引	・インクルーシブ等遊具
		・その他※2
③駐車場		・駐車場

※1：導入する施設機能について、民間提案施設（収益施設等）はウェルカムゾーンへの設置を必須としま

すが、民間事業者の公募時にくつろぎゾーンへの追加施設の設置の提案を妨げるものではありません。

※2：利用者が休憩できるベンチや出店者等が利用するインフラ（電源設備・水道）、園路、駐輪場などを設置します。

(2) 各施設機能の方針

各施設機能に関する導入方針のイメージについて、以下に示します。ただし、方針については今後、庁内での調整等により、変更する場合があります。

ゾーン	導入する施設機能	施設機能の方針
①ウェルカム	・民間提案施設(収益施設等)	・お堀端通りの歩行者を誘引する民間事業者による収益施設を配置する。
	・広場スペース	・民間提案施設に併設し、キッチンカー等が出店し、飲食を楽しみながら、休憩できる広場スペースを設置する。
②くつろぎ	・多目的スペース	・イベント等でも利用可能なスペースと、気候条件の厳しい日を中心に利用者が休憩できる屋内スペースを併設する。
	・トイレ	・広場利用者などが自由に使用できる、バリアフリーに配慮したトイレを設置する。
	・授乳室	・乳幼児連れの利用者が使用できる授乳室を設置する。
	・倉庫	・広場等で使用する管理用具等の倉庫を設置する。
	・芝生広場	・利用者が自由にくつろぎ、利用できる良質な緑の空間として整備する。
	・屋根下(日陰)空間	・多目的スペース等の建物に付随した大屋根下等の空間（日陰空間）で、休憩できるスペースを設置する。
	・インクルーシブ遊具等	・子どもたちの遊び場として、年齢や身体能力、障がいの有無に関わらず、子どもたちが安全に遊べる遊具等を設置する。
	・その他	・出店者等が利用できるインフラ（電源設備や水道）や敷地内で休憩できるベンチ、通行空間としての園路、駐輪場等を整備する。
③駐車場	・駐車場	・広場利用者等が利用できる駐車場を設置する。 (障がい者用1台分あり)

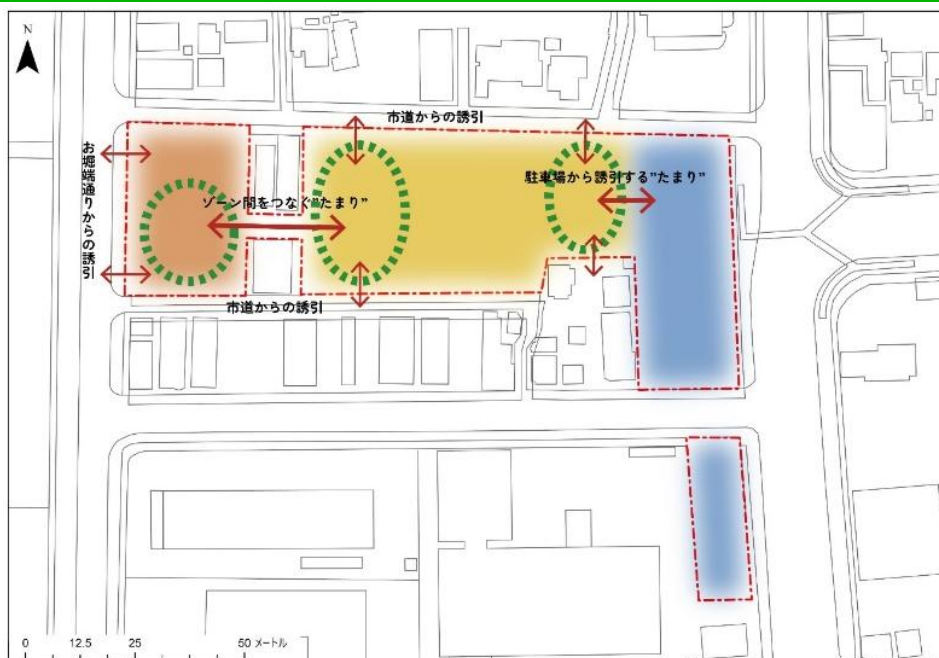
(3) 敷地利用計画

基本理念で掲げる「まちのリビング」の実現及び、ウェルカムゾーン・くつろぎゾーンの一体的な利用・滞在促進に向けて、基本構想で示す「土地活用ゾーニング図（案）」や計画対象地の敷地条件等に基づき、計画対象地周辺やゾーン間の接続性、敷地内動線等から検討した敷地利用計画を下表で示します。

①敷地外・ゾーン間の接続性と“たまり” 空間の抽出

〈考え方〉

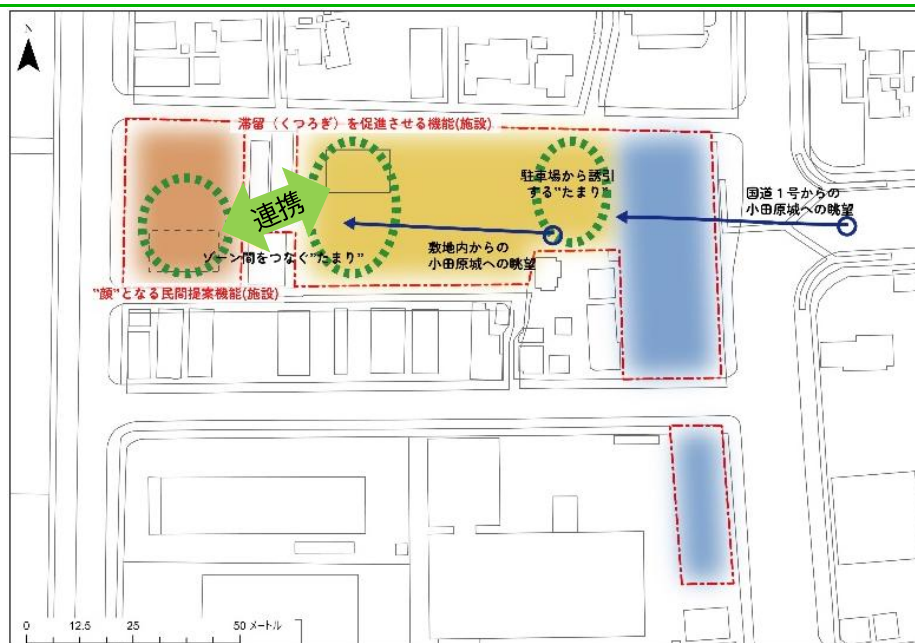
- ・ウェルカムゾーンとくつろぎゾーンの接続性（↔）
- ・くつろぎゾーンと駐車場ゾーンの接続性（↔）
- ・歩行者の主要動線であるお堀端通りからの誘引（↔）
- ・南北の市道からの誘引（↔）
- ・上記から“たまり”空間（⊙）を抽出



②ウェルカムゾーンとくつろぎゾーン間の機能連携・強化、小田原城天守閣への眺望配慮(敷地内・外)

〈考え方〉

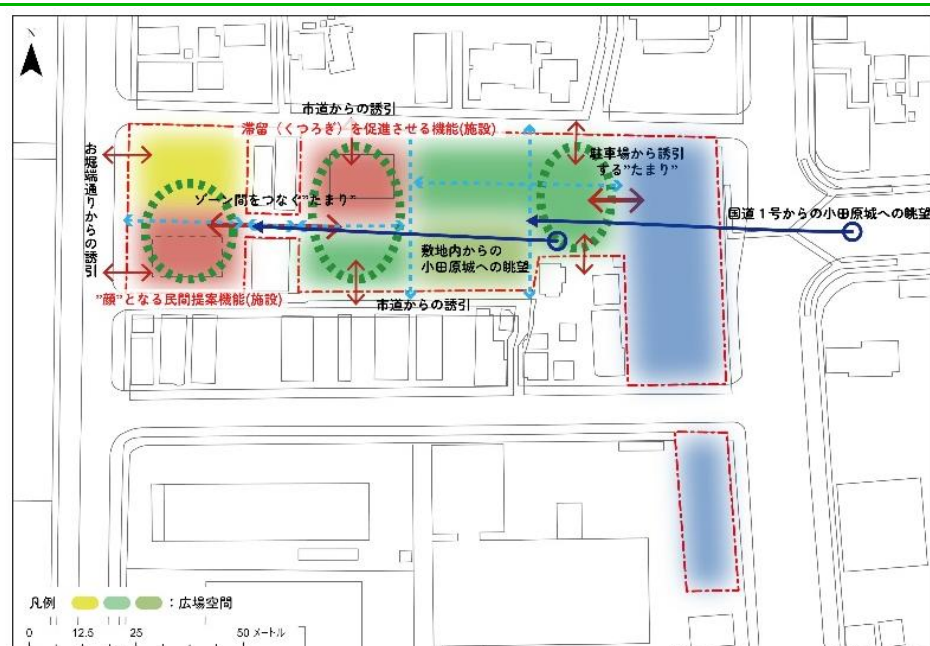
- ・導入機能の考え方を踏まえ、両ゾーンにおける“たまり”空間に、施設配置を検討（機能連携によるたまり空間の機能強化及びゾーン間の接続性の強化（））
- ・国道1号及び敷地内からの小田原城天守閣への眺望配慮（）



③建物配置や敷地内歩行者動線を踏まえた、詳細な土地利用ゾーニング

〈考え方〉

- ・①及び②を踏まえ、敷地内の歩行者動線（）を検討
- ・歩行者動線や建物配置等を踏まえ、「ウェルカムゾーン」及び「くつろぎゾーン」内を細かくゾーニング



5-3 施設配置イメージ

(1)～(3)を踏まえ、施設配置イメージを以下に示します。

ウェルカムゾーンは、お堀端通りを歩行する小田原城への来訪者をはじめ、三の丸ホールや駅に向かって歩く人たちを迎え入れるゾーンとして、民間提案施設及び広場スペースを配置します。くつろぎゾーンでは、誘引された人や自家用車等で駐車場ゾーンに訪れた人が、計画対象地で休憩したり、思い思いの過ごし方をする場として、多目的スペースや良質な緑の空間としての芝生広場を中心とした滞在空間を配置します。

対象敷地内は、ウェルカムゾーンやくつろぎゾーンとの結び付きを意識した建物配置や小田原城天守閣への眺望に配慮した設え等が求められます。



6 想定される事業手法

6-1 公民連携体制の考え方

本事業においては、本市が公共施設として、多目的スペースやトイレ、修景施設、駐車場などを整備します。また、民間事業者が民間収益施設を整備します。

公共施設ならびに、民間収益施設を想定する場合の事業方式は、以下のとおりです。なお、本事業における民間収益事業は、サウンディング調査を踏まえた結果、より民間のノウハウを生かした柔軟な事業実現を可能とするため、DB+O^{※2}またはDBO方式^{※3}、PFI方式^{※4}（BT0）^{※5}を有力な手法として検討します。

施設整備や管理運営にあたっては、民間事業者へのヒアリング結果を踏まえて、民間事業者のノウハウを最大限に活用することを目指し、本市は管理運営事業者に対して管理運営事業者が設置する民間収益施設に係る土地の貸付を行うことを想定しています。

No.	整備・運営の事業手法		発注区分	公共施設		民間収益施設			
				資金 調達	運営 主体	資金 調達	建物所有権		
							建設 期間	運営 期間	事業 終了後
(1)	従来方式＋指定管理者制度※1		建設・運営 分離	公共	民間				
(2)	DB＋0（0：指定管理者制度）			公共	民間				
(3)	DB0（0：指定管理者制度）		建設・運営 一括	公共	民間				
(4)	DB0 （0：指定管理者制度）	定期借地方式		公共	民間	民間	民間	民間	－ （解体）
(5)	PFI 方式：BT0 （サービス購入型※6）			民間	民間	民間	民間	公共	公共

※1 従来方式+指定管理者制度とは、公共が地方債や国庫補助金等により自ら資金調達し、設計・建設等について、業務ごとに仕様を定めて民間事業者に関別々に発注等を行う手法である。整備後は、民間事業者を指定管理者に指定し、運営業務や一部の維持管理業務を委託する方式である。

※2 DB+O…Design-Build 及び Operate の略。設計・建設（Design & Build）と運営（Operate）を切り離して発注する事業方式。具体的には、設計と建設を一括で民間事業者に関注し、その後、運営・維持管理業務を別の民間事業者に関注する方式。施設整備の請負契約と指定管理者制度の協定締結の組み合わせにより実施するもので、公共が資金調達を行う。

※3 DBO…Design-Build-Operate の略。設計（Design）、建設（Build）、運営（Operate）を一括して民間事業者に関注する事業方式。施設整備の請負契約と指定管理者制度の協定締結の組み合わせにより実施するもので、公共が資金調達を行う方式。

※4 PFI…Private Finance Initiative の略。「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）」に基づき、公共施設等の建設・維持管理・運営について、民間の資金、ノウハウを活用し、民間事業者に一体的に実施させる方式。

- ※5 BTO…Build-Transfer-Operate の略。民間事業者が施設等を建設（Build）し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転（Transfer）し、民間事業者が維持・管理及び運営（Operate）を行う事業方式。
- ※6 サービス購入型…公共が PFI 事業者による公共サービスの対価として「サービス購入費」を支払い、PFI 事業者の事業収益となる手法。

前項で示した想定される各事業方式を民間事業者との継続的な対話結果等を踏まえ、下記のとおり、従来方式＋指定管理者制度、DB+O（指定管理者制度）、DBO（指定管理者制度）、DBO（指定管理者制度）＋定期借地方式、PFI（BT0）方式について、比較検討結果（評価）を示します。

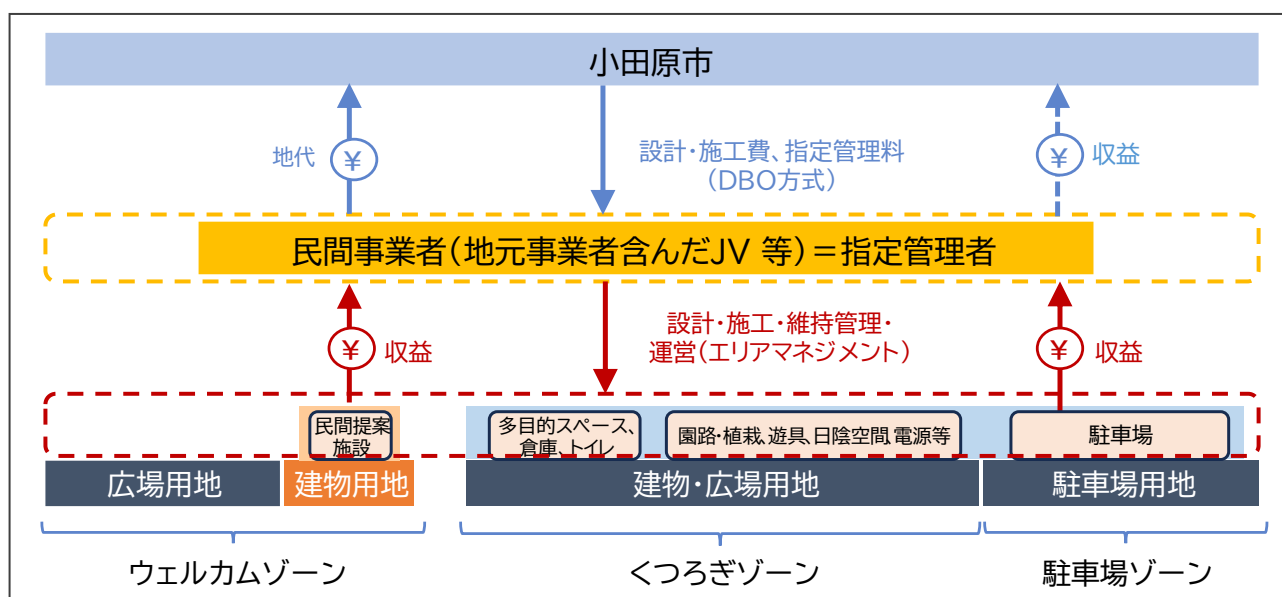
No.	事業方式	メリット	デメリット	評価
(1)	従来方式 ＋ 指定管理者 制度	・設計、施工の段階は、従来方式の発注・業務手続きであり手続きの負担が小さい。 ・市内にて指定管理者制度導入の実績は多数存在し、取り組みやすい。	・設計、施工について、民間事業者のノウハウ活用は限定的となる。 ・個別発注となり、期間も要し、コスト削減や品質向上が期待しにくい。	△
(2)	DB＋O (O:指定管理者制度)	・「設計～施工」の一括発注により、民間事業者のノウハウが活用されることで、効率化やコスト削減、工期短縮が期待できる。	・「設計～施工」と「運営」が分離発注となることから、運営視点での設計が反映されず、運営部分まで含めた一括での効率化・コスト削減メリットは(3)～(5)の方式と比べて軽減する。	△
(3)	DBO (O:指定管理者制度)	・「設計～運営」の一括発注により、民間事業者のノウハウが活用されることで、効率化やコスト削減、工期短縮が期待できるほか、運営を見越した設計となり、より利便性が高く効率的な施設整備が望める。	・(4)の手法と比べて、市の財政負担を軽減できる部分（定期借地による民間収益施設部分の貸付料収入）はない。	○
(4)	DBO (O:指定管理者制度) ＋ 定期借地方式	・「設計～運営」の一括発注により、民間事業者のノウハウが活用されることで、効率化やコスト削減、工期短縮が期待できるほか、運営を見越した設計となり、より利便性が高く効率的な施設整備が望める。 ・民間収益施設は、民間資金調達による整備・運営となり、公共側のコスト削減及び、定期借地による民間収益施設部分の貸付料収入が見込まれる。	・事業期間について、各ゾーン間での擦り合わせ（指定管理者制度を15～20年間（長期化）に変更）を行う必要がある。	◎
(5)	PFI手法 (BT0) サービス 購入型	・「設計～運営」の一括発注により、民間事業者のノウハウが活用されることで、効率化やコスト削減、工期短縮が期待できるほか、運営を見越した設計となり、より利便性が高く効率的な施設整備が望める。 ・民間資金の活用により、財政負担の平準化が期待できる。 ・市・SPC・民間事業者間の契約形態に基づき、官民の適切なリスクを分担しやすい。	・PFI法に基づく手続きが必須となるため、一定の事業者選定期間が必要となる。 ・公共施設はサービス購入型が想定され、民間金利による資金調達が必要となることから、事業費が増大する。	△

6-2 想定される事業方式

(1) DBO 方式（指定管理者制度）＋定期借地方式

総合評価の結果、設計段階から管理運営を担う事業者が関わることで施設運営を見据えた、利便性の高い、効率的な施設整備を行うことができ、さらに定期借地による民間収益施設に係る貸付料収入を見込むことができる「DBO 方式（指定管理者制度）＋定期借地方式」を採用します。

公共が対象施設の設計から管理運営までを一括して発注し、民間事業者が一括して請け負います。公共が民間事業者に収益施設に係る用地を貸し付け、民間事業者の資金により整備される収益施設にあわせ、広場等の公開空地等を設計・施工し、施設等の管理運営を行います。



【凡例】所有者・管理者等の区分

(建物)

: 市所有
 : 民間所有
 : 民間管理

(土地<財産区分>)

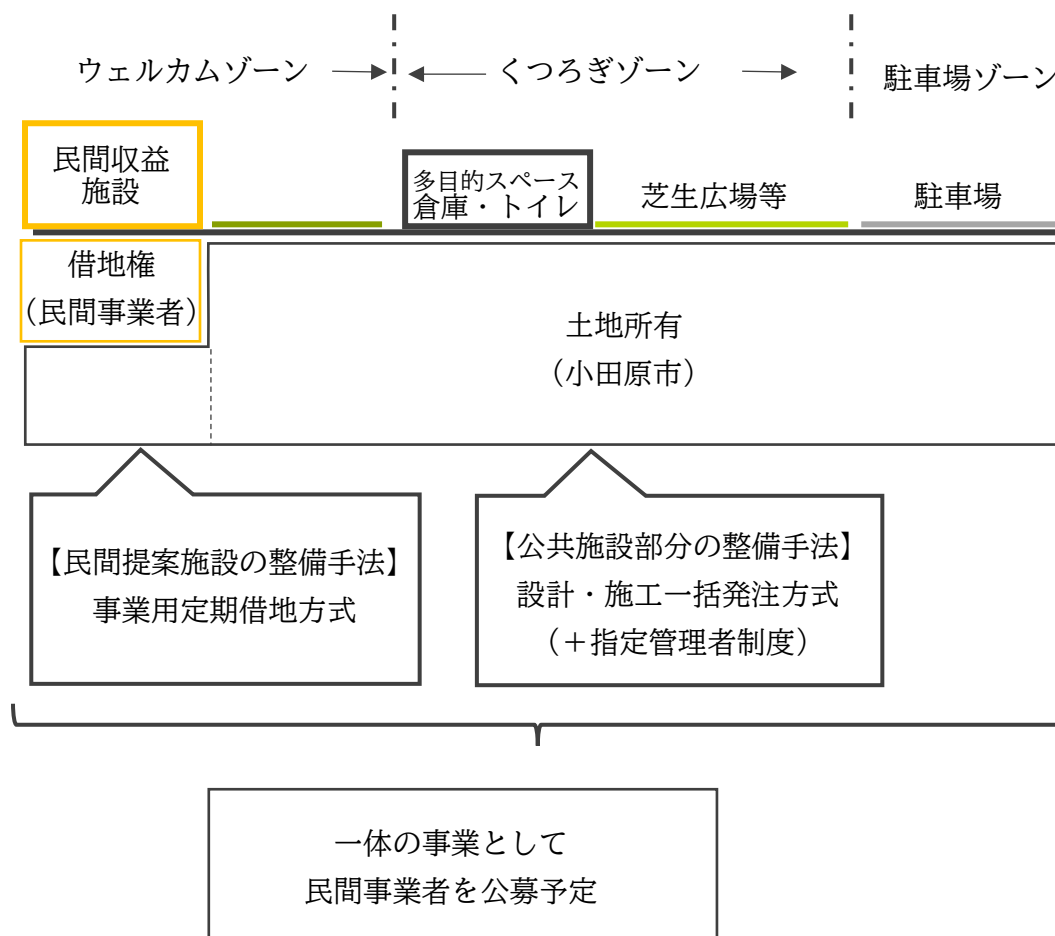
: 行政財産
 : 普通財産

(2) 整備手法の整理イメージ

計画対象地における整備手法として、民間収益施設を除くウェルカムゾーン、くつろぎゾーン、駐車場ゾーンにおいて、設計・施工～維持管理・運営の一括発注方式（DB0 方式）を想定します。

民間収益施設では、本市が土地を所有したまま民間事業者が収益施設の整備や運営を担う「定期借地方式」を想定します。

また、本事業全体を包括的に整備することを想定し、一体の事業として民間事業者を公募するとともに、公共施設の運営で想定される指定管理の期間を長期化することにより、民間収益施設の定期借地期間とすり合わせることで、サービスの最大化を図ることを想定します。



6-3 想定される業務範囲及び事業期間

業務範囲及び事業期間として以下を想定します。

事業	業務内容		役割分担 DBO(O:指定管理者制度) + 定期借地	
広場等公共施設の 整備等事業	資金調達業務		公共	
	設計・建設業務		民間	
	工事監理業務※		民間	
	維持管理業務 (事業期間中の修繕・更新含む)		民間	
	運営 業務	広場スペース		民間
		多目的スペース		民間
		トイレ		民間
		授乳室		民間
		倉庫		民間
		芝生広場		民間
		屋根下(日陰)空間		民間
		インクルーシブ遊具等		民間
駐車場		民間		
エリアマネジメント業務		民間		
民間収益事業	収益に関する業務全般 (資金調達、施設整備、運営等)		民間	
事業期間	【DBO(O:指定管理者制度)による公共施設等の整備等事業】 設計・建設:2.0 年、維持管理・運営:15～20 年程度(長期化を検討) 【定期借地方式による民間収益事業】 指定管理期間と併せ 15～20 年程度の貸付(指定管理期間と合わせる)			

※建設工事にあたっての施工・監理は、業務受託者内での実施となりますが、官民連携事業においては、業務受託者でない立場（本市あるいは、別途 CM 業務等によって）での工事監理（モニタリング）の実施を想定しています。

7 概算事業費

想定される概算の設計費及び工事監理費、ゾーン別事業費、維持管理・運営費を以下に示します。
ただし、金額については、今後、庁内での調整等により変更する場合があります、引き続き精査します。

事業	金額(税込)
設計費※1、※3	約 43,000 千円
整備費※2、※3	約 1,050,000 千円
維持管理・運営費※4	約36,000 千円

※1：設計費には、工事監理費を含みます。

※2：整備費には、計画対象地北側道路（市道 2194）拡幅整備費用を含みます。

※3：設計費及び整備費には、国庫補助金及び地方債の充当を想定しています。

※4：維持管理・運営費は、単年度分となります。

8 事業実施に向けたスケジュール

供用開始に向けた事業スケジュールを以下に示します。

なお、民間事業者の提案内容や、今後の社会経済情勢等により、変更となる場合があります。

	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11年度以降
① 基本計画の策定・事業者公募準備					
② 事業者公募・選定 ・対象施設の設計～運営を担う事業者の公募・選定					
③ 実施設計 ・対象施設の設計期間					
④ 施工（工事監理） ・対象施設の施工期間					
⑤ 供用開始 ・対象施設（広場等公共施設及び民間収益施設の供用開始）					
⑥ 管理運営 ・指定管理者制度による公共施設の維持管理・運営及び民間収益施設の管理運営期間					

※施工完了後、供用開始及び管理運営となります。