

3 整備の方向性

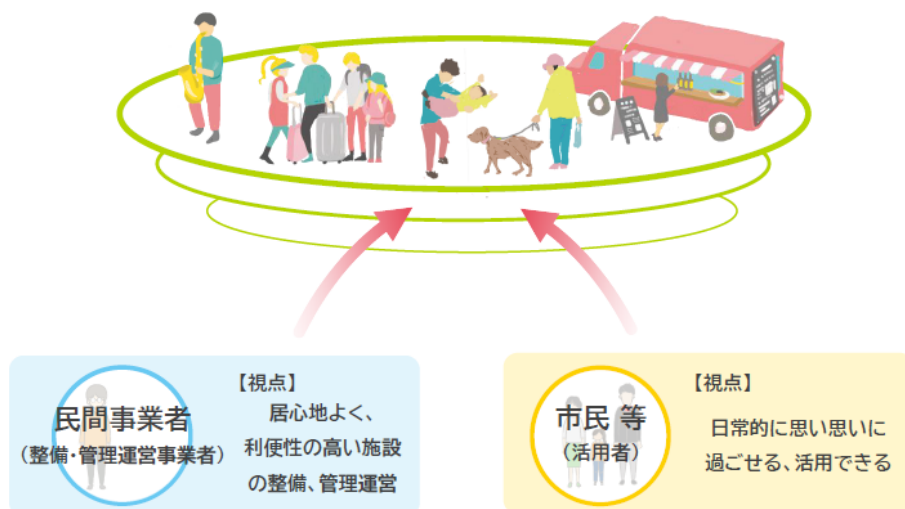
(1) 基本理念

市民会館跡地等活用計画で掲げた「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お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する。

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～

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



(2) 整備・利活用方針

計画対象地の整備・利活用にあたっては、次の方針に留意し、土地活用を図る。

- ① 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）
- ② 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
- ③ 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



4 オープントライアルにおける主な意見

評価の意見	課題の意見
<ul style="list-style-type: none"> 子どもが遊べる場所（人工芝の広場）や植栽もあり、くつろげる雰囲気がよい。 休憩や飲食ができる場所（椅子・ベンチ）があるのがよい。 スターテントによる日陰空間がよい。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内に水場、トイレ、授乳室がなく、不便。 日陰が少なく、夏場の利用は厳しいため、日除や木陰、屋内施設が必要。 キッチンカーなどの発電機の音が気になる。 砂利敷き部分は、風で埃が舞う。

5 計画対象地における公民連携による整備計画（案）

(1) 計画対象地の整備・維持管理・運営の基本的な考え方

整備	維持管理・運営
<ul style="list-style-type: none"> 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する。 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をウェルカムゾーンに求める。 来訪者の受け皿となる駐車場を駐車場ゾーンに整備する。 	<ul style="list-style-type: none"> 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※の観点を含めた）の提案を求める。 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る。

※エリアマネジメント：対象地の持続的な活用による交流機会の創出と、周辺エリアへの回遊性の創出に資する取組を行う。

(2) 導入機能・構成・方針

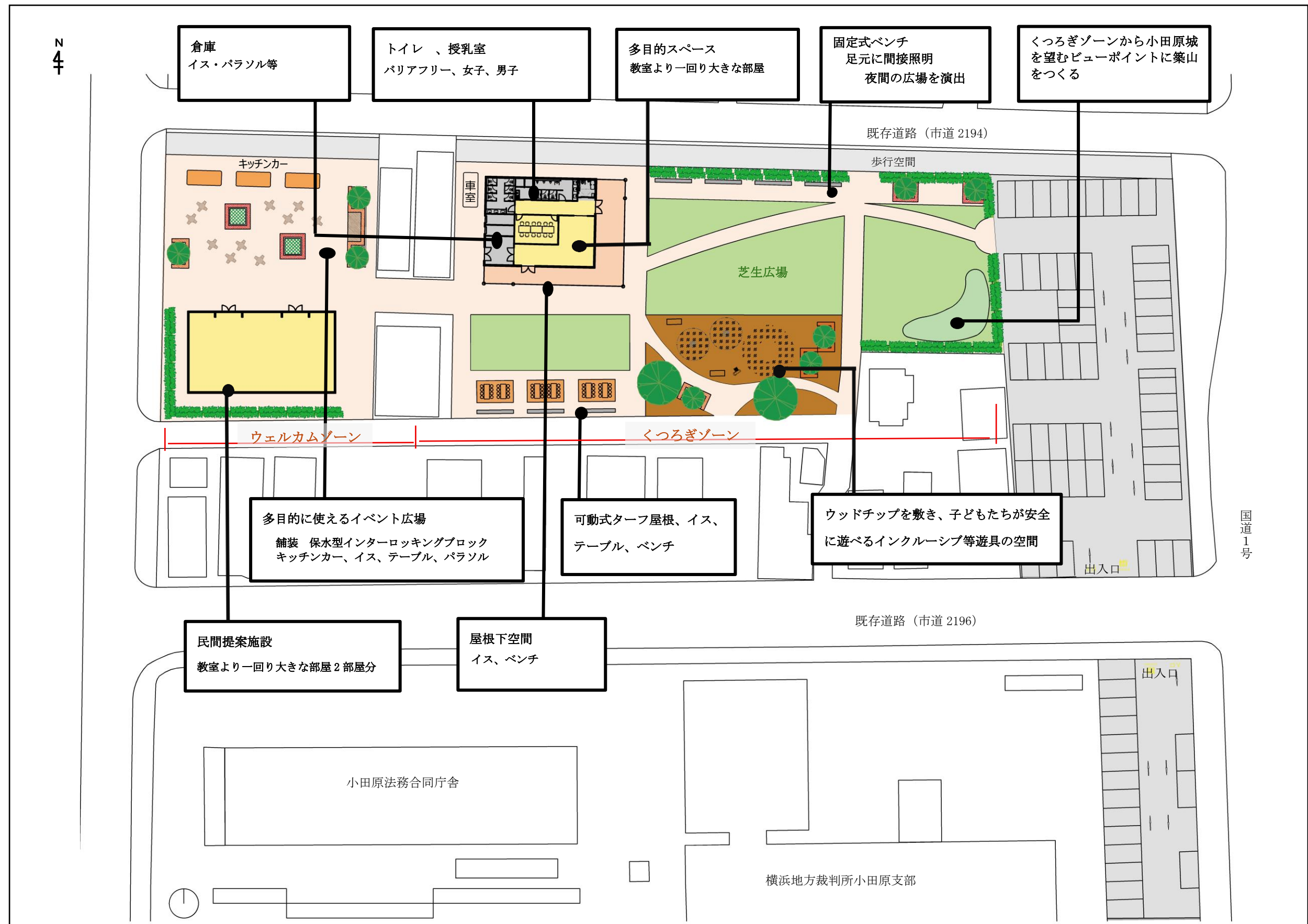
ゾーン	基本構想における方向性	必要な施設機能・構成	施設機能の方針
ウェルカム	〈位置づけ〉 ・歩行者を広場に迎え入れる場 〈役割〉 ・お堀端通りの歩行者を誘引 ・魅力の発信・向上	民間提案施設（収益施設等）	お堀端通りの歩行者を誘引する民間事業者による収益施設
		広場スペース	キッチンカー等が出店し、飲食を楽しみながら休憩できる広場スペース
くつろぎ	〈位置づけ〉 ・訪れた人が思い思いの過ごし方をする場 〈役割〉 ・利用者が自由に使える、心地よい時間を過ごせる滞留空間	多目的スペース	イベント等での利用や、雨天時等でも利用できる屋内スペース
		トイレ	障がい者にも配慮したトイレ
		授乳室	乳幼児連れの利用者が使える授乳室
		倉庫	管理用等倉庫
		芝生広場	くつろげる良質な緑の空間
		屋根下（日陰）空間	屋根下で休憩できるスペース
		インクルーシブ等遊具	ウッドチップを敷き、子どもが安全に遊べる遊具
		その他	ベンチ、水道、電源設備、歩道 等
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	駐車場	広場利用者等が利用できる駐車場 （障がい者用枠 1 台分あり）

(3) 導入機能イメージ

ウェルカムゾーンは、小田原城への来訪者や小田原駅から歩いてくる人たちを広場へと迎え入れる場として、お堀端通りに面する敷地西側に、くつろぎゾーンは、訪れた人が思い思いの過ごし方をする場として、敷地中央に、駐車場ゾーンは、自動車利用者を広場へと迎え入れる場として国道 1 号から見える敷地東側に、それぞれ配置する。

また、計画対象地の整備・利活用にあたっては、旧市民会館の除却を契機とした城下町小田原のシンボリックな景観を形成するため、小田原城天守閣への眺望に配慮する。

なお、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て、拡幅整備し、安全な歩行空間を確保する予定である。



6 想定される事業手法

(1) 公民連携の考え方及び各事業方式の比較検討

本事業においては、市が公共施設として、くつろぎゾーンの「多目的スペース」や「トイレ」、その他修景施設、駐車場ゾーンの駐車場などを整備する。また、民間事業者がウェルカムゾーンに「民間収益施設」を整備する。

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、以下のとおりとなる。

なお、民間事業者へのサウンディング調査結果を踏まえて、本事業における民間収益施設は、民間による資金調達により、柔軟で実現可能な事業方式を想定しているため、定期借地方式またはPFI方式（BT0）に限定しており、また、施設整備や管理運営にあたっては、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、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る。

No.	事業方式	発注区分	メリット	デメリット	評価
(1)	従来方式 ＋ 指定管理者制度		<ul style="list-style-type: none"> ・設計、施工の段階は、従来方式の発注・業務手続きであるため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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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、コスト削減や品質向上が期待しにくい。 	△
(2)	DB＋0 (0:指定管理者制度)	建設・運営 分離	<ul style="list-style-type: none"> ・「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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「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 (0:指定管理者制度)	建設・運営 一括	<ul style="list-style-type: none"> ・「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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・(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 (0:指定管理者制度) ＋ 定期借地方式		<ul style="list-style-type: none"> ・「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および、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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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		<ul style="list-style-type: none"> ・「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分担がしやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	△

※1 従来方式…設計と建設を個別に発注する方式。

※2 DB＋O…設計・建設と運営を切り離して発注する事業方式。

※3 DBO…設計、建設、運営を一括して民間事業者が発注する事業方式。

※4 PFI…「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。

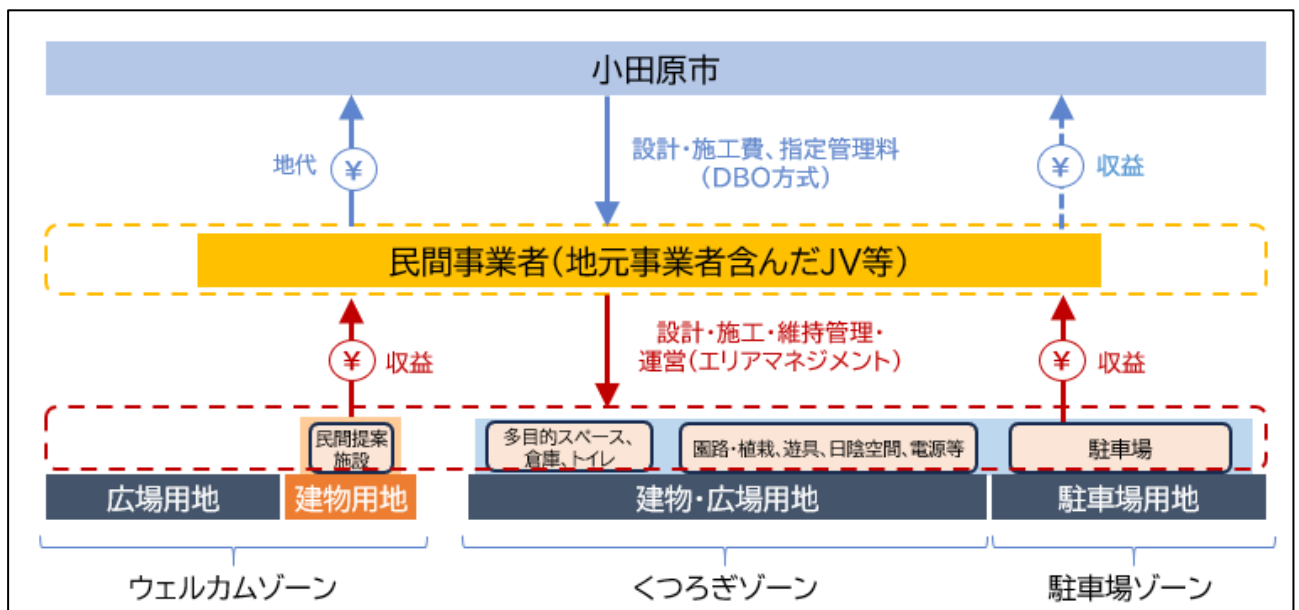
※5 BTO…民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

※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。

(2) DBO 方式（指定管理者制度）＋定期借地方式

各事業方式の比較検討の結果、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、また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」を採用する。

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期間を長期化（15～20年程度）することにより、ウェルカムゾーンに整備される民間収益施設の定期借地期間と合わせる（指定管理期間と同じく15～20年程度）ことで、サービスの最大化を図ることを想定する。



【凡例】所有者・管理者等の区分

(建物)

市所有 (Blue square)
民間所有 (Orange square)
民間管理 (Orange square with blue border)

(土地<財産区分>)

行政財産 (Dark blue square)
普通財産 (Orange square)

7 概算事業費（案）

項目	金額（千円）
設計費	43,000
整備費	1,050,000
管理運営	36,000

※上記金額は、現在サウンディング調査中であることから、計画策定時に変更となる可能性あり。

※整備費には、道路事業分を含む。

※管理運営費については、供用開始後の単年度分。

※設計費及び整備費には、国庫補助金（都市構造再編集集中支援事業費補助金）及び地方債を充当予定。

8 事業スケジュール

	R 7 年度	R 8 年度	R 9 年度	R10 年度	R11 年度
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					