

市民会館跡地等活用に伴う
エリア価値向上のためのサウンディング調査
実施要領

小田原市

企画部 未来創造・若者課

令和6年4月

1. 意向調査を実施する背景と目的

(1) 背景

本市では、旧市民会館の除却（取り壊し）に伴い、この跡地をはじめ、隣接する本町臨時駐車場、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。

そして、令和5年度から令和6年度にかけては、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た基本構想、基本計画の策定等にあたり、市民や事業者を対象に開催したOPEN MEET!NGにおける空間活用イメージの検討や、対象地の整備および管理・運営について民間事業者への意向調査を実施しました。

(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整備および管理・運営の事業手法について検討を進めており、令和7年度に事業者公募を予定しております。

本調査は、令和5年度に実施した、OPEN MEET!NGと民間事業者への意向調査結果を踏まえ、公募条件を具体化していくために、事業者の参画条件や参画意向等の把握を目的に実施するものです。

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。

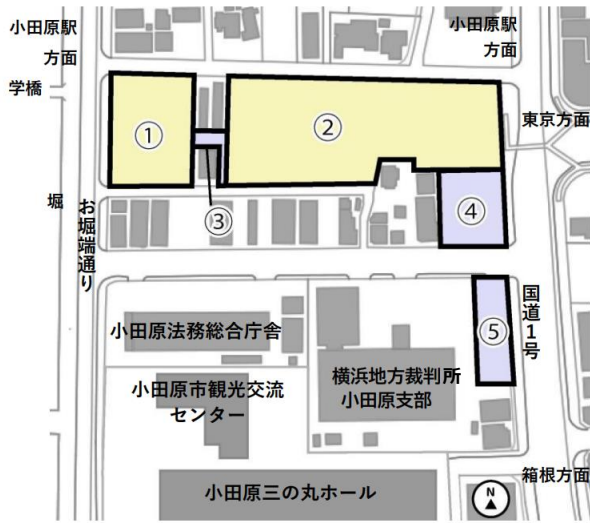


図 対象地

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

サウンディング調査の公募開始	令和6年4月12日(金)
参考資料送付の希望受付	令和6年4月26日(金)まで
個別対話エントリーシート	
個別対話の実施日等の連絡	令和6年5月7日(火)予定
ヒアリングシート受付	令和6年5月9日(木)まで
個別対話の実施	令和6年5月13日(月)、16日(木)
個別対話の追加対話	必要に応じて実施します。

※「参考資料希望用紙」の受領後、基本構想(案)や計画対象地の概要、整備後の管理運営方針、費用負担の方針などの参考資料を送付します。

※資料一覧

- ・実施要領(本紙)
- ・別紙1「参考資料希望用紙」
- ・別紙2「個別対話エントリーシート」
- ・別紙3「ヒアリングシート」
- ・参考資料 : 参考資料希望用紙提出後に送付

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）

対象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。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 本事業の参画可能性（参画意向、事業スキーム、公募条件等）2. 事業内容についての提案3. その他4. 事業者マッチング希望 |
|---|

※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. サウンディング調査の手続き

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) 参考資料送付の希望受付

本調査への参加を検討するうえで参考資料の送付を希望する場合は、別紙1「参考資料希望用紙」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。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">① 参考資料希望受付期間：令和6年4月12日(金)～4月26日(金)② 送付先：6. お問い合わせ先(P5) 参照<ul style="list-style-type: none">・メール件名：【市民会館跡地活用サウンディング調査 参考資料希望】・メール添付：別紙1「参考資料希望用紙」 <p>・「参考資料希望用紙」の受領後、基本構想(案)や計画対象地の概要、整備後の管理運営方針、費用負担の方針などの参考資料を送付します。</p> |
|---|

(2) 個別対話の参加申込

個別対話は、別紙2「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。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">① 申込受付期間：令和6年4月12日(金)～4月26日(金)② 申込先：6. お問い合わせ先(P5) 参照<ul style="list-style-type: none">・メール件名：【市民会館跡地活用 サウンディング調査 個別対話参加申込】・メール添付：別紙2「個別対話エントリーシート」 |
|---|

※参考資料の内容を踏まえ、個別対話へ参加しないことも可能です。

※参考資料の送付を希望した事業者の中で、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いただきます可能性が有る旨、ご了承くださいますと幸いです。

(3) 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）の担当者に、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡いたしますが、ご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6年5月7日（火）を予定しています。）

(4) ヒアリングシートの提出

個別対話の参加に際し、別紙3「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6年4月12日（金）～5月9日（木）
- ② 申込先：6. お問い合わせ先（P5）参照
 - ・メール件名：【市民会館跡地活用 サウンディング調査 ヒアリングシートの提出】
 - ・メール添付：別紙3「ヒアリングシート」

(5) 個別対話の実施

- ① 実施期間：令和6年5月13日（月）、16日（木）
- ② 所要時間：30分～1時間程度
- ③ 開催場所：ア又はイのいずれか
 - ア. おだわらいバージョンホ（栄町1丁目1番15号 ミナカ小田原（小田原新城下町2階）
 - イ. 小田原市役所（荻窪300番地）※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。

(6) 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：今野・石渡

〒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