

# 見附台周辺地区土地利用計画—整備方針—

平成24年10月

平塚市

## 目 次

整備方針策定の目的	1
全体整備方針	2～3
各ブロックの整備方針	4～7
スケジュール	8
留意事項	8
見附台周辺地区 全体イメージ図	9
資料編	10～11

# 見附台周辺地区土地利用計画 - 整備方針 -

## 整備方針策定の目的

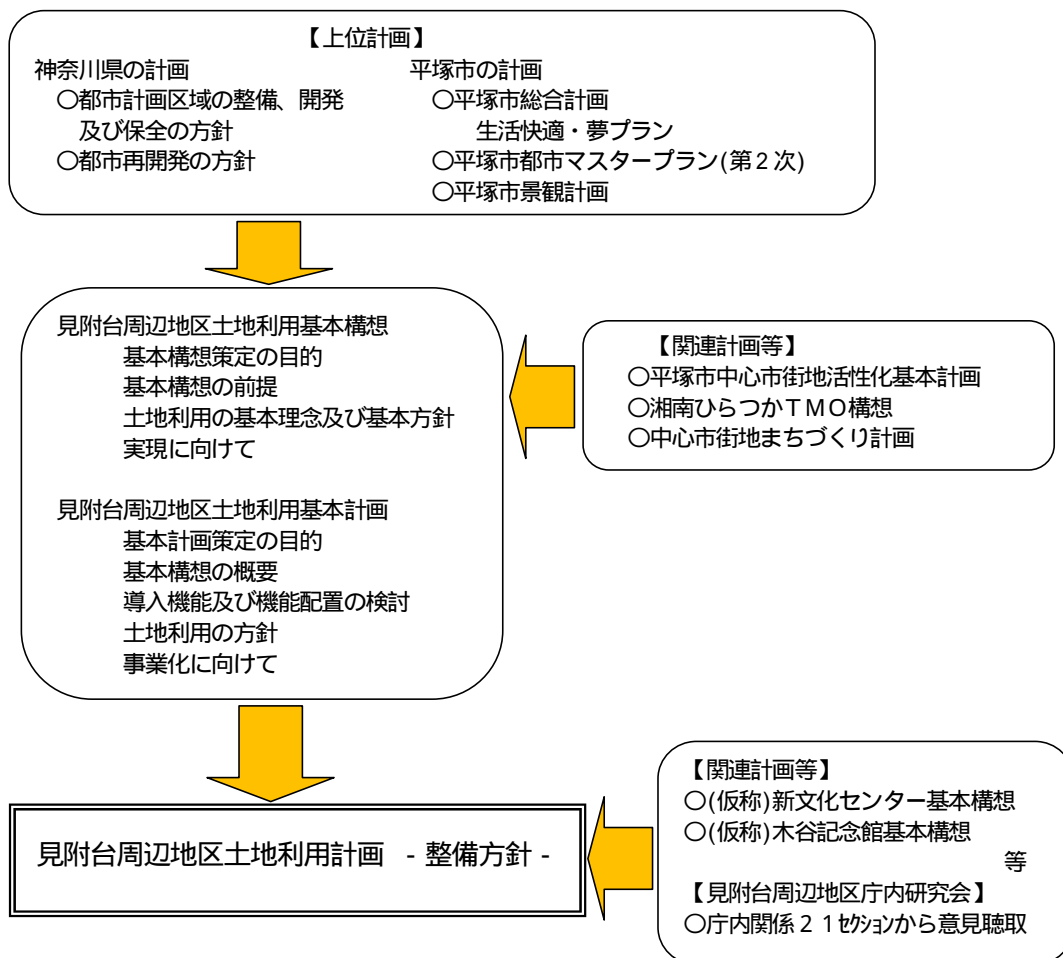
見附台周辺地区は、平塚駅西口から至近に立地する約2.5haの公共用地で、市民センター、崇善公民館、見附台公園及び見附台緑地など、市民はもとより来街者にも親しまれているエリアである。

しかし、これらの公共施設は老朽化が進み、更新時期が模索されている中、まちの活性化につながる賑わいと集客のまちづくりが期待されているところである。

- そこで、平成17年度から、市民参加による見附台周辺地区まちづくり委員会をスタートさせ、平成18年12月に「見附台周辺地区土地利用基本構想」(以下「基本構想」という)を、平成20年3月に「見附台周辺地区土地利用基本計画」(以下「基本計画」という)を策定した。

この整備方針は、「基本計画」の次のステップとして位置付け、民間活力の導入を視野に入れながら、具体的な施設の構成、規模、管理運営手法、事業手法やスケジュール等を検討し、次の段階となる、PFI導入可能性調査に向けた条件等を整理することで、見附台周辺地区の整備を着実に進めることを目的とする。

### <整備方針の位置づけ>



# 全体整備方針

「基本構想」「基本計画」より抜粋

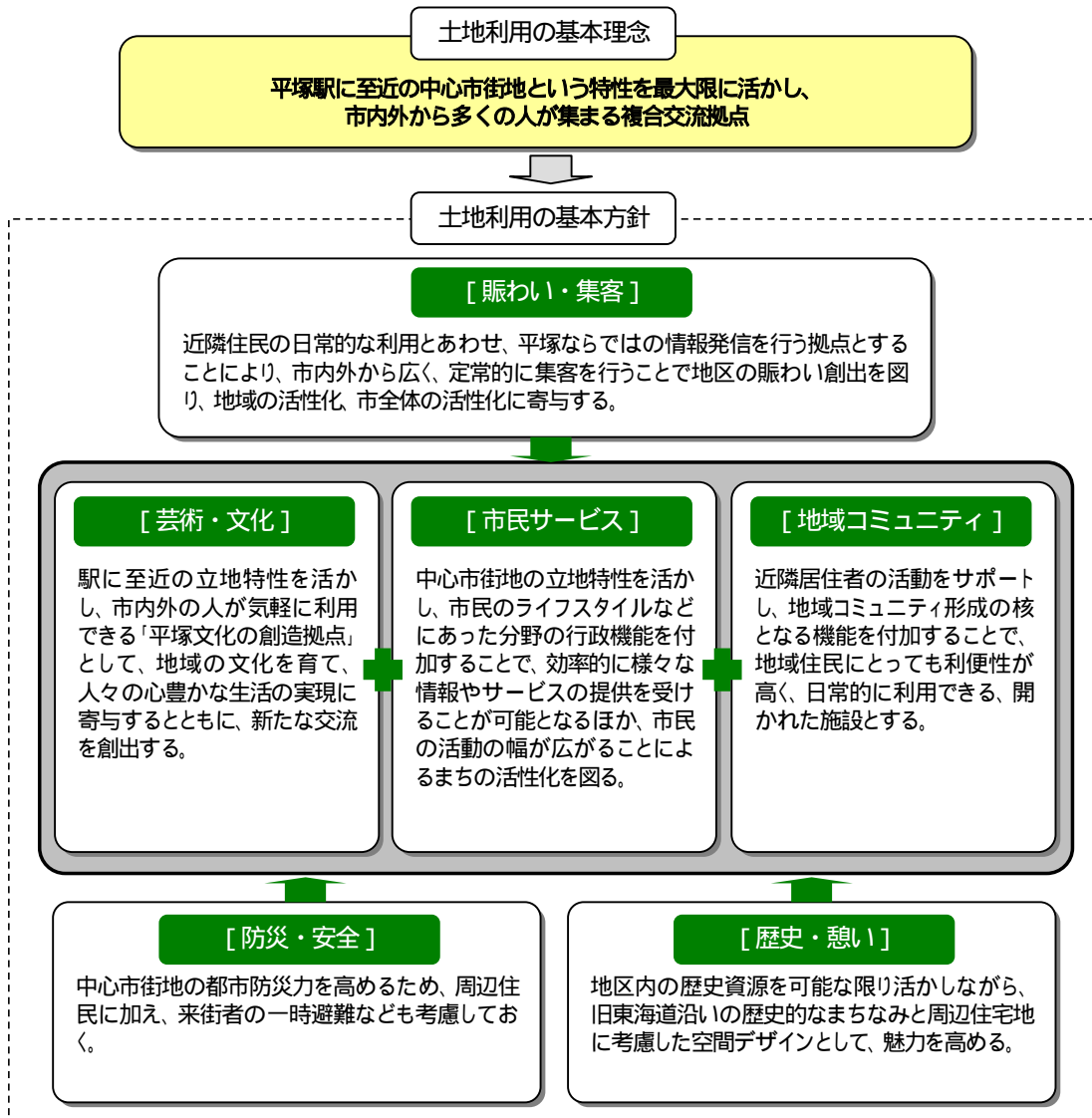
## 1 土地利用の基本理念、基本方針

### 基本理念

「平塚駅に至近の中心市街地という特性を最大限に活かし、市内外から多くの人が集まる複合交流拠点」を創出する

### ○ 基本方針

「賑わい・集客」として「芸術・文化」、「市民サービス」、「地域コミュニティ」のほか「歴史・憩い」、「防災・安全」機能を導入して、まちの活性化を目指す



## 2 導入機能別に想定される施設のイメージ

### 芸術・文化

ホール、創造活動支援施設、展示・交流施設（七夕展示、木谷記念館）、イベント広場等

### ○ 市民サービス

子育て支援施設、創造活動支援施設、まちづくり活動拠点施設等

### ○ 地域コミュニティ

コミュニティセンター、商業施設等

### ○ 歴史・憩い

広場、江戸見附などの歴史散策拠点施設等

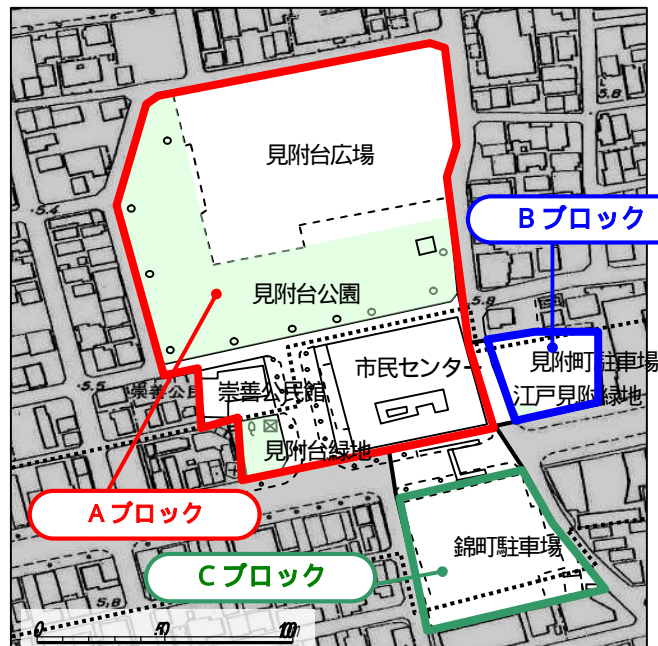
### ○ 防災・安全

避難広場、防災倉庫等



## 各ブロックの整備方針

<ブロック構成図>



### 【Aブロック】

#### 施設計画

- ・ Aブロック北側に、複合公共施設を設置し、次に掲げる公共施設の合築とする。
- ・ Aブロック南側は、見附台公園、見附台緑地を配置し、現崇善公民館は解体し、記録保存とする。
- ・ Aブロック内の既存道路は、一部廃止し、付替えを行うとともに、現崇善公民館西側居住者の動線を確保するための南北方向の直線道路を新設する。

#### 1 複合公共施設

##### (1) 内容

- 新文化センター
- 崇善公民館
- 市民活動センター
- 木谷記念館
- 七夕まつり関連展示スペース
- 現崇善公民館(旧議事堂)資料閲覧コーナー
- 防災備蓄倉庫
- その他

- ・ 上記以外の活用については、民間事業者の提案による

## (2) 規模

- ・延床面積 約 13,500 m<sup>2</sup>程度とする。  
ただし、上記面積は、民間事業者の提案により、変更することは妨げない。
- ・建築面積 約 7,200 m<sup>2</sup>程度とする。(住居地域並の建ぺい率を想定する。)
- ・高さ 高度地区規制の 31m を限度とするが、北側隣接住宅地への影響を考慮するなど、周辺の街並みとの調和に配慮した高さとする。

## (3) 諸室構成

- ・諸室内容 大ホール、小ホール、創造活動支援関連(会議室、和室、交流スペース) 公民館関連、併設施設(木谷記念館、託児室、テナントスペース) 事務・管理関連施設等  
(大ホールは 1,200 席程度、小ホールは 400 席程度を想定する。)  
ただし、上記内容は、民間事業者の提案により、変更することは妨げない。

## (4) 管理運営計画について

- ・管理運営 民間事業者に一括管理・運営を基本とする。
- ・開館時間・休館日 現状を参考に、民間事業者の提案による。
- ・利用料金 原則、有料とする。  
公民館及び市民活動センターの登録団体については、現状のまま無料(減免措置)とする。
- ・その他 予約方法については、施設に応じて地域住民又は市民優先申込期間を設ける。

## (5) 組織体系について

- ・職員数 民間事業者の提案による。

## (6) その他

- ・イベント等における主催者のトラック等の置き場については、室内側に設ける等、機材搬出入の騒音等に配慮する。
- ・会議室は、間仕切りにより、柔軟に運用できるようにする。

## 2 見附台公園、見附台緑地

### (1) 内容

#### ○見附台公園

- ・Aブロック南側に配置し、整形化した上で近隣公園としての機能整備を図る。
- ・規模は、少なくとも現有面積(約 7,293 m<sup>2</sup>)は確保する。

#### ○見附台緑地

- ・Aブロック南側に、現位置(約 310 m<sup>2</sup>)にて配置する。  
併せて、保全樹「くすの木」も保存する。

### (2) 管理運営計画について

- ・管理運営 民間事業者が一括管理・運営する。

## 3 防災機能

- ・「複合公共施設」、及び「見附台公園」は、災害時の一時避難場所として利用する。

## 【Bブロック】

### 施設計画

- ・ Bブロックに、民間収益施設を設置する。
- ・ Bブロック南西角の、既設置の江戸見附緑地（約 84 m<sup>2</sup>）は保存する。

#### 1 民間収益施設

##### （1）内容

###### ○民間収益施設

- ・ 特に低層階は商業施設とする。
- ・ 具体的内容は、民間事業者の提案による。
- ・ 「民間収益施設」及び周辺は、「歴史（平塚宿）」を感じる機能の導入、空間・外観づくりを行う。

##### （2）規模

###### ・延床面積・建築面積

民間事業者の提案による。

###### ・高 さ

高度地区規制の31mを限度とするが、北側隣接住宅地への影響を考慮し、周辺の街並みとの調和に配慮した高さとする。

#### 2 防災機能

- ・ 「民間収益施設」は、災害時の一時避難場所として利用する。

## 【Cブロック】

### 施設計画

- ・ Cブロックに、民間収益施設を設置する。
- ・ Cブロックに、Bブロックの江戸見附緑地と対になる江戸見附緑地を新設する。

#### 1 民間収益施設

##### （1）内容

###### ○民間収益施設

- ・ 特に低層階は商業施設とする。
- ・ 具体的内容は、民間事業者の提案による。

###### ○江戸見附緑地

- ・ 江戸見附緑地を新設する。

##### （2）規模

###### ・延床面積・建築面積

民間事業者の提案による。

###### ・高 さ

高度地区規制の31mを限度とするが、北側が東海道本通りという立地を活かし、周辺の街並みとの調和に配慮しつつ、高度利用を図る。

#### 2 防災機能

- ・ 「民間収益施設」は、災害時の一時避難場所として利用する。



## 【各ブロック共通】

上記のほか、全体整備にあたっては、基本計画上の土地利用方針に沿って行うほか、次のことを行う。

### ○駐車場

- ・ Aブロックに、興業等主催者及び障がい者用の駐車場として、30台程度を設ける。
- ・ 現錦町駐車場（282台）及び見附町駐車場（34台）分の約320台分を設ける。
- ・ 上記に加え、必要な台数分を確保する。
- ・ 上記駐車場配置については、民間事業者の提案による。

### ○駐輪場

- ・ 各施設の低層部に駐輪場（バイク、自転車）を設ける。

### ○レンタサイクル施設

- ・ レンタサイクル施設を整備する。

### ○駅西口からの連続性の確保

- ・ 駅西口からのアプローチ動線として、歩行者等の安全な移動に配慮の上、市道錦町1号線（旧引込線跡地）を活かし、連続性を持たせる。

### ○環境配慮型施設

- ・ 各施設については、環境配慮型とする。

例）太陽光発電、壁面等の緑化、電気自動車及びバイク用充電スタンド

### ○景観配慮型施設

- ・ 各施設については、景観重点区域（歴史軸）の景観づくりに十分配慮するとともに、周辺の街並みとの調和に配慮する。

### ○都市防災型施設

- ・ 各施設については、バリアフリー化・耐震不燃化（都市防災環境整備）を図る。

### ○円滑で安全な歩行者、自転車の移動

- ・ 円滑で安全な歩行者、自転車の移動に配慮する。

### ○情報通信技術の活用

- ・ 各施設については、情報通信技術を活用する。

### ○埋蔵文化財の確認

- ・ 埋蔵文化財の確認を行う。

- ・ 関連する各種法令、条例、規則、要綱等を遵守する。



## スケジュール

年 度	内 容
平成 24 年度	・「見附台周辺地区整備方針」策定 ・基金創設
平成 25 年度	・「P F I 導入可能性調査」実施
平成 26 年度	・見附台公園等の都市計画変更手続 ・実施方針（民間事業者に委ねる範囲）の策定 ・民間事業者の募集～選定
平成 27 年度以降	・民間事業者と契約締結 ・設計 ・工事
平成 30 年度（目標）	・供用開始

## 留意事項

### 各ブロック整備内容について

#### 崇善公民館の敷地の活用について

- ・崇善公民館解体後の敷地活用については、民間提案に委ねる。

#### 来街者の駐車場について

- ・来街者分の駐車場（320台以上）を、Cブロック民間収益施設内に確保すると、建物の半分近くが駐車場となることが想定され、民間の参入意欲が減退することが懸念されることから、駐車場配置は民間事業者の提案とする。
- ・駐車場設置については、景観に配慮する。

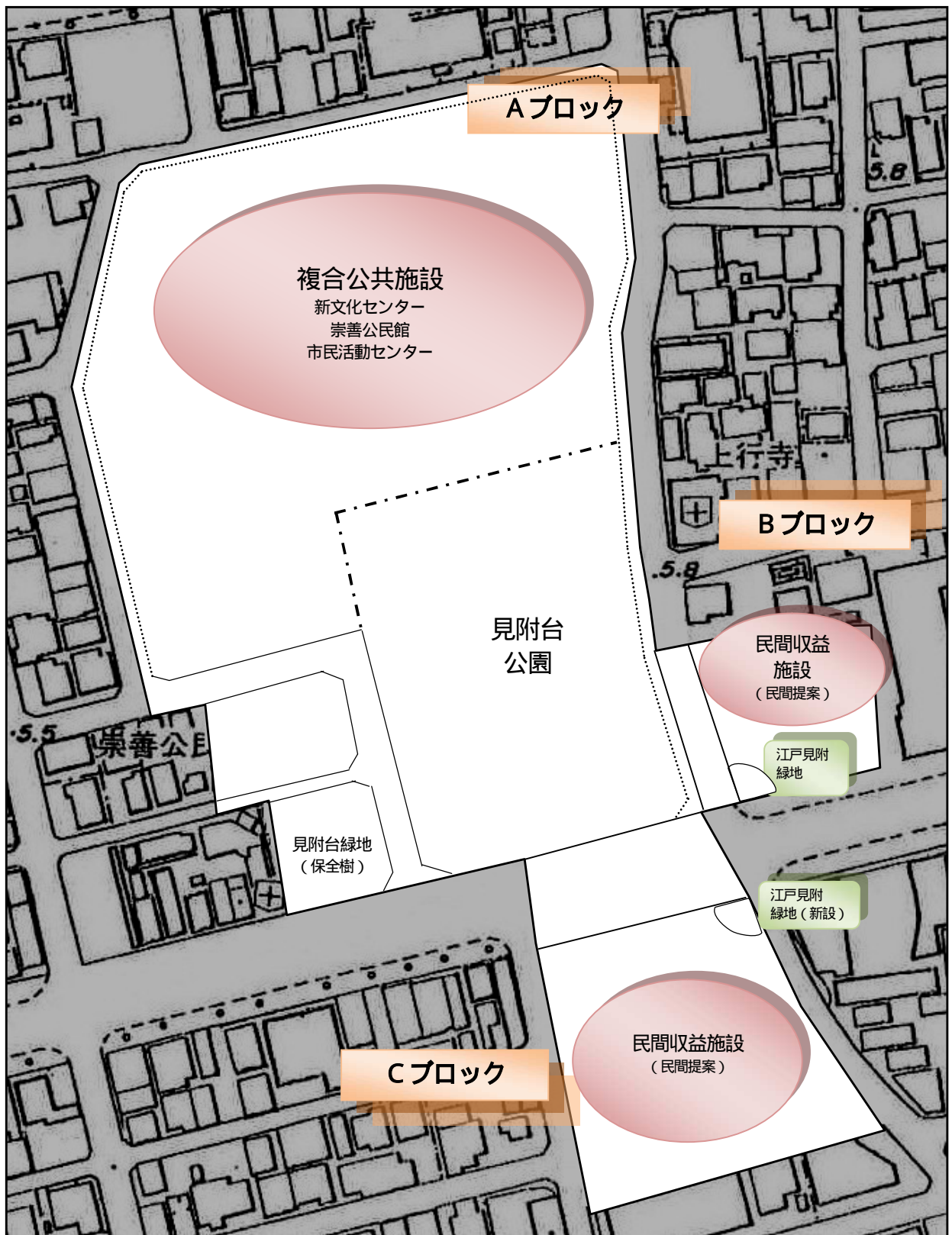
### 事業手法について

- ・事業手法としては、「基本計画」では、P F I方式などの民間活力を積極的に導入し、資金力だけでなく、経営・運営のノウハウ、創意工夫力を活かして効率的・効果的に社会資本の整備を行うことが必要とされている。
- ・現段階では、特定の民間手法を定めていない。
- ・具体的には、平成25年度に実施予定のP F I導入可能性調査により民間手法を決定する。

### 財政措置について

- ・民間手法にて整備することにより、民間資金を活用することになるが、民間側と市側の整備費用の分担は、P F I導入可能性調査にて決定することとなる。
- ・市側の負担としては、施設や公園・道路の整備費等が想定される。
- ・想定される市側の負担に備えるために、基金を創設する。

# 見附台周辺地区 全体イメージ図



## 資料編

### 見附台周辺地区土地利用計画 - 整備方針 - の策定経過

年度	月 日	内 容
20	平成21年1月16日	<p>&lt;第1回見附台周辺地区庁内研究会&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>見附台周辺地区庁内研究会運営要領(案)について</li> <li>見附台周辺地区土地利用基本計画の概要について</li> <li>各所管施設計画等の現況と見通しについて(各課説明と意見交換)</li> </ol>
	平成21年3月25日	<p>&lt;第2回見附台周辺地区庁内研究会&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3月市議会定例会を振り返って</li> <li>見附台周辺地区土地利用基本計画 ゾーニング案について</li> <li>(仮称)新文化センター基本構想(平成18年3月)の概要について (仮称)木谷記念館基本構想書(平成18年3月)の概要について</li> </ol>
21	平成21年7月29日	<p>&lt;第3回見附台周辺地区庁内研究会&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>平成20年度の研究会開催経過について</li> <li>平塚市の公民館の位置づけと役割について</li> </ol>
	平成22年3月25日	<p>&lt;第4回見附台周辺地区庁内研究会&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>見附台周辺地区事業化計画(=整備方針)の策定に向けて(案)基本的な考え方、計画の骨子、22年度の庁内研究会の進め方と各所管課の取り組み</li> </ol>
22	平成22年4月23日	<p>&lt;第5回見附台周辺地区庁内研究会&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>経過説明</li> <li>市民センター、崇善公民館、及び市民活動センターの整備に向けた(建替えを前提とした)基本的な考え方(各課意見聴取)について</li> </ol>
	平成22年5月25日	<p>&lt;第6回見附台周辺地区庁内研究会&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>各施設(新文化センター、崇善公民館ほか)の整備に向けた基本的な考え方</li> <li>ゾーニング(配置計画)の比較検討について ・「敷地内街路」、「公園」、「主要施設」について</li> </ol>
	平成22年6月30日	<p>&lt;第7回見附台周辺地区庁内研究会&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>各施設(新文化センター、崇善公民館ほか)の整備に向けた基本的な考え方</li> </ol>
	平成22年7月28日	<p>&lt;第8回見附台周辺地区庁内研究会&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>各施設(新文化センター、崇善公民館ほか)の整備に向けた基本的な考え方</li> </ol>
	平成22年9月17日	<p>&lt;第9回見附台周辺地区庁内研究会&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>各施設の整備に向けた基本的な考え方(まとめ) <ul style="list-style-type: none"> <li>3部長協議報告</li> <li>資料(修正版)の確認</li> </ul> </li> <li>ゾーニング(配置計画)(案)の考え方(まとめ) <ul style="list-style-type: none"> <li>理事者ヒアリングの概要</li> </ul> </li> <li>管理・運営手法等の考え方の検討 <ul style="list-style-type: none"> <li>先進事例視察 - 報告 -</li> <li>課題と対応策(案)</li> </ul> </li> </ol>

	平成22年10月27日	<第10回見附台周辺地区庁内研究会> 1 報告事項 ・「PFIアドバイザーによる勉強会について」 2 今後の作業等について 3 施設計画、管理・運営計画、事業手法の考え方
	平成22年11月26日	<第11回見附台周辺地区庁内研究会> 1 施設計画、管理・運営計画、事業手法の考え方
	平成22年12月21日	<第12回見附台周辺地区庁内研究会> 1 事業スケジュール等の考え方
	平成23年1月21日	<第13回見附台周辺地区庁内研究会> 1 「見附台周辺地区整備方針～中間的な取りまとめ～(案)」について
	平成23年2月8日	<第14回見附台周辺地区庁内研究会> 1 「見附台周辺地区整備方針～中間的な取りまとめ～(案)」について
23	平成23年10月28日	<第15回見附台周辺地区庁内研究会> 1 見附台周辺地区庁内研究会運営要領 2 見附台周辺地区 整備方針取りまとめ -作業スケジュール- 3 見附台周辺地区検討経過 4 見附台周辺地区土地利用計画 整備方針～B・Cブロック編～(素案) に関する各課からの意見集約結果について
	平成23年11月29日	<第16回見附台周辺地区庁内研究会> 1 見附台周辺地区 整備方針取りまとめ -作業スケジュール- 2 見附台周辺地区整備方針 懸案事項について 各課からの意見集約結果について
	平成24年1月24日	<第17回見附台周辺地区庁内研究会> 1 見附台周辺地区 整備方針取りまとめ -作業スケジュール- 2 見附台周辺地区整備方針 懸案事項について 『現・崇善公民館(木造部分)について』 『市民活動センターの移転について』
	平成24年2月14日	<第18回見附台周辺地区庁内研究会> 1 見附台周辺地区整備方針 懸案事項について 『現・崇善公民館(木造部分)について』 『市民活動センターの移転について』 『人工地盤について』
	平成24年3月27日	<第19回見附台周辺地区庁内研究会> 1 見附台周辺地区土地利用計画 -整備方針-
24	平成24年7月23日 ～平成24年8月21日	パブリックコメントの募集
	平成24年8月29日	<第20回見附台周辺地区庁内研究会> 1 整備方針(素案)に寄せられた意見とその回答
	平成24年10月	見附台周辺地区土地利用計画-整備方針-の策定