

**見附台周辺地区土地利用計画**  
**- 改訂整備方針 -**

平成29年（2017年）2月

平塚市

- 目 次 -

<b>第1章 見附台周辺地区土地利用計画一整備方針一の改訂について</b>	
1 はじめに	1
2 策定の経緯	
(1) 見附台周辺地区土地利用基本構想	3
(2) 見附台周辺地区土地利用基本計画	4
(3) 見附台周辺地区土地利用計画一整備方針一	5
(4) PFI導入可能性調査	6
3 平塚市民センターの使用停止と見附台周辺地区整備事業の 今後の方向性	6
4 事業を取り巻く状況	
(1) 本市の現状	7
(2) 平塚市公共施設等総合管理計画	9
<b>第2章 改訂整備方針</b>	
1 改訂の考え方	10
2 市民センターの耐震化	
(1) 耐震診断について	11
(2) 耐震化の検討について	11
(3) 耐震化に向けた課題	11
3 各ブロックの整備計画	
(1) A・Cブロック共通	12
(2) Bブロック	14
4 事業実現の方策	
(1) 事業手法について	15
(2) 事業手法の選定について	15
5 整備方針の具現化に向けた方向性	17
6 今後のスケジュールについて	18



【見附台広場】

---

## 第1章 見附台周辺地区土地利用計画 - 整備方針 - の改訂について

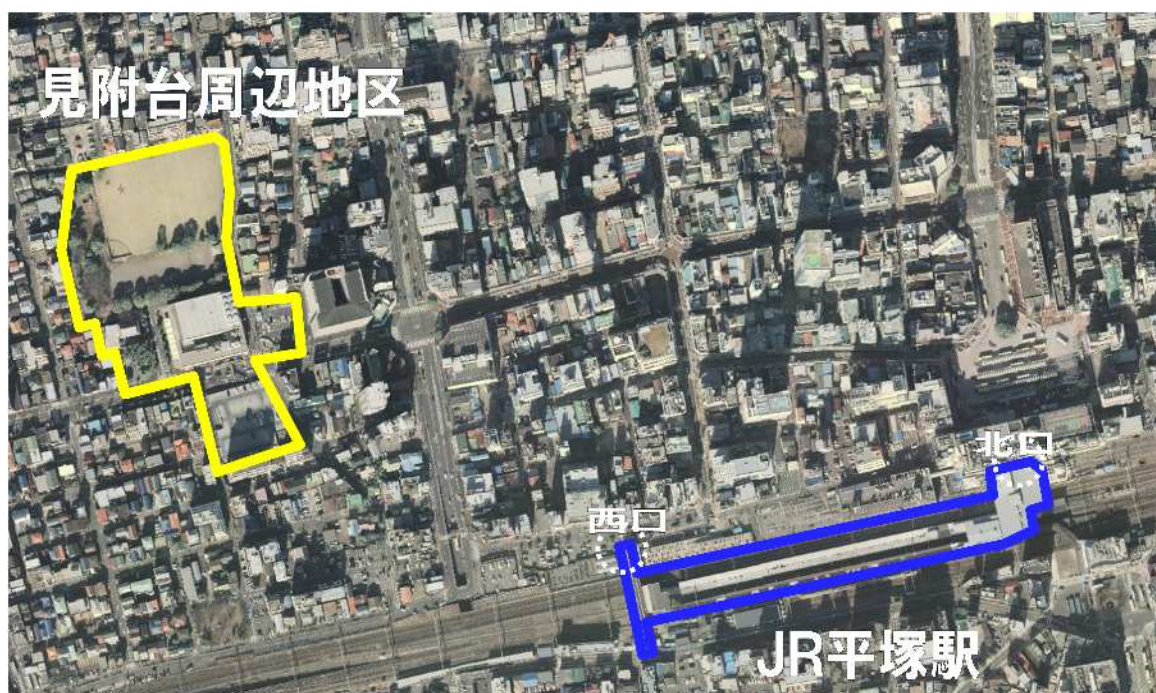
### 1 はじめに

見附台周辺地区は、中心市街地に所在する約2.5ヘクタールの公共用地であり、多くの公共施設が立地する、市民だけではなく、市外からの来街者にも広く親しまれているエリアです。これらの公共施設はかねてから老朽化が著しく、多様化する市民ニーズに応えられなくなっていることが問題となっています。他方、市民からはまちの活性化に繋がる賑わいと集客となり得る土地利用への期待が高まっています。

これらの諸問題に対応するため、平成18年12月の「見附台周辺地区土地利用基本構想」(以下「基本構想」という。)や、平成20年3月の「見附台周辺地区土地利用基本計画」(以下「基本計画」という。)を策定するなど、本市では段階的に検討を進め、問題解決に向け、見附台周辺地区整備事業(以下「整備事業」という。)の推進に努めてきました。

平成24年10月に策定した「見附台周辺地区土地利用計画 整備方針」(以下「整備方針」という。)で条件整理を行った各項目について、平成25年度に実施した見附台周辺地区整備事業PFI導入可能性調査(以下「PFI導入可能性調査」という。)で検証したところ、民間活力を導入した整備手法では、市が施設を整備した場合に比べ費用面での財政圧縮効果は一定量見込めるものの、市の財政に多大な影響を与えることが明らかになりました。また、このことを踏まえた検討の結果、主に事業費の縮減及び平塚市民センターの耐震補強の検討を行うことを公表しました。

「見附台周辺地区土地利用計画 - 改訂整備方針 -」(以下「改訂整備方針」という。)は、その検討結果を踏まえ、内容の一部を見直し、本事業の実現性を高めるために必要な改訂を行うものです。



【見附台周辺地区とJR平塚駅】



【見附台周辺地区公共施設現況配置図】

表1 見附台周辺地区各公共施設敷地面積

公共施設名	敷地面積
見附台緑地	310 m <sup>2</sup>
崇善公民館	1,012 m <sup>2</sup>
見附台公園	7,293 m <sup>2</sup>
見附台広場	7,821 m <sup>2</sup>
市民センター	3,383 m <sup>2</sup>
市営見附町駐車場	1,483 m <sup>2</sup>
市営錦町駐車場	3,732 m <sup>2</sup>
合計	25,034 m <sup>2</sup>



## 2 策定の経緯

### (1) 見附台周辺地区土地利用基本構想

市民ニーズの高まりを受け、平成18年12月に「基本構想」を策定し、土地利用の基本理念及び基本方針を定めました。

「基本構想」における土地利用の基本理念は、商業地の一角を成すと同時に中心市街地に残された一定規模の公共用地であるという潜在的可能性と、平塚駅至近の立地特性を活かし、新たな拠点として市全体の活性化に結び付けるといった観点から設定しました。また、基本理念の実現のため、土地利用の基本方針を6つの視点から設定し、導入機能の概念を示しました。

**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**

#### 【土地利用の基本理念】

##### [ 賑わい・集客 ]

近隣住民の日常的な利用とあわせ、平塚ならではの情報発信を行う拠点とすることにより、市内外から広く、定期的に集客を行うことで地区の賑わい創出を図り、地域の活性化、市全体の活性化に寄与する。

##### [ 芸術・文化 ]

駅に至近の立地特性を活かし、市内外の人が気軽に利用できる「平塚文化の創造拠点」として、地域の文化を育て、人々の心豊かな生活の実現に寄与するとともに、新たな交流を創出する。

##### [ 市民サービス ]

中心市街地の立地特性を活かし、市民のライフスタイルなどにあった分野の行政機能を付加することで、効率的に様々な情報やサービスの提供を受けることが可能となるほか、市民の活動の幅が広がることによるまちの活性化を図る。

##### [ 地域コミュニティ ]

近隣居住者の活動をサポートし、地域コミュニティ形成の核となる機能を付加することで、地域住民にとっても利便性が高く、日常的に利用できる開かれた施設とする。

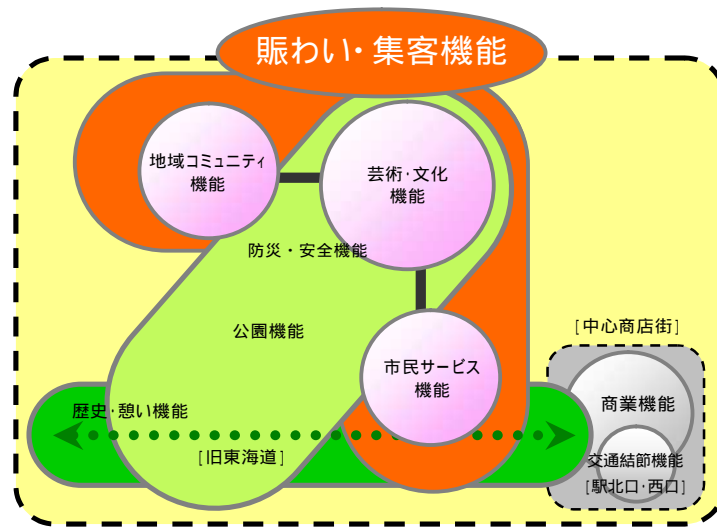
##### [ 防災・安全 ]

中心市街地の都市防災力を高めるため、周辺住民に加え、来街者の一時避難なども考慮しておく。

##### [ 歴史・憩い ]

地区内の歴史資源を可能な限り活かしながら、旧東海道沿いの歴史的なまちなみと周辺住宅地に考慮した空間デザインとして、魅力を高める。

#### 【基本方針の6つの視点】



【導入機能の構成イメージ】

## (2) 見附台周辺地区土地利用基本計画

基本構想における土地利用の基本理念や基本方針を受け、将来的な社会・経済状況の変化や市民ニーズへの対応も視野に入れながら、平成20年3月には「基本計画」を策定しました。

「基本計画」では、導入機能及び機能配置の検討を行い、その中で当該敷地をA B Cの3つのブロックに区分して空間特性を示しました。また、土地利用の方針として6つの項目を掲げ、併せて事業化に向けて配慮すべき点についてまとめました。この配慮すべき点の中では民間活力の積極的な導入による効率的・効果的な社会資本の整備や見附台周辺地区全体の土地利用コーディネートの必要性等について整理を行いました。



【基本計画によるブロック構成】

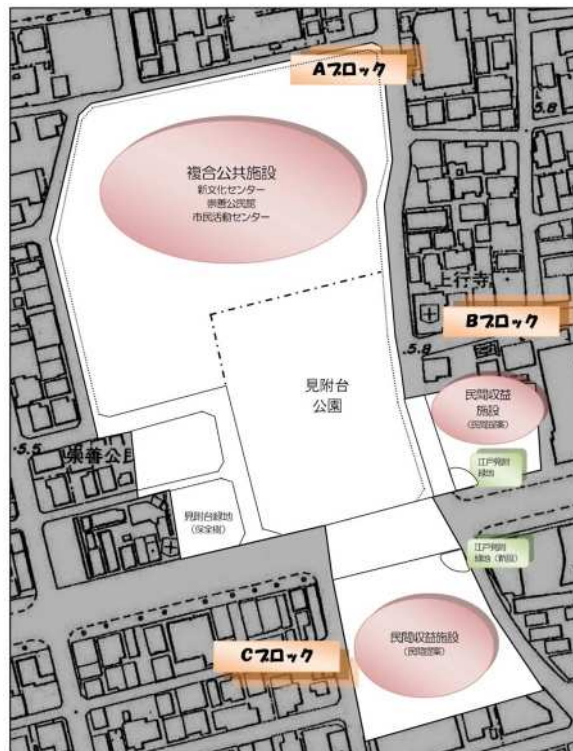
- ① 見附台周辺地区全体を一体的に捉えた整備を行う
- ② 公園と施設が一体となった魅力ある配置計画とする
- ③ 周辺環境に配慮しつつ、土地の高度利用を図る
- ④ 東海道本通りが持つ「2つのシンボル軸」の特性を最大限に活かす
- ⑤ 安心・安全に十分配慮したまちづくりを行う
- ⑥ 商店街と一体になった回遊ネットワークをつくる

【土地利用の方針6つの項目】

(3) 見附台周辺地区土地利用計画 整備方針

平成24年10月には「基本構想」、「基本計画」の次のステップとして、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、事業手法及びスケジュール等を検討し、整備事業を着実に進めるためのより具体的な条件整理を進め、「整備方針」を策定しました。

「整備方針」では、各ブロックの整備方針を定め、スケジュールの概要を示しつつ、事業手法や財政措置などについての考え方を整理しました。



【整備方針による全体イメージ図】

#### (4) PFI導入可能性調査

「整備方針」のスケジュールに則り、平成25年度には、PFI導入可能性調査を実施し、「整備方針」で示した条件を元に、民間活力を活用した施設整備の実現性について、広く調査及び検討を行いました。その結果を受け、平塚市PFIガイドラインに基づく平塚市PFI導入検討委員会での検討の結果、主に事業採算性から市の財政へ与える負担を重視し、更なる検証が必要との結論に至り、整備事業の実施が見送られました。

### 3 平塚市民センターの使用停止と見附台周辺地区整備事業の今後の方向性

そこで、平成26年度は検討の場を庁内21課の関連所属長で構成する「見附台周辺地区庁内研究会」(以下「庁内研究会」という。)に移し、様々な角度からの検討を進めました。検討の結果を受け、平成26年度末には「平塚市民センターの使用停止と見附台周辺地区整備事業の今後の方向性」(以下「今後の方向性」という。)として公表しました。

今後の方向性の中では、平塚市民センター(以下「市民センター」という。)のホールは、耐震診断の結果を受け、耐震補強及び客席上部の特定天井の改修を検討していくこと、整備事業については、事業費の大幅な縮減が不可欠なことから、複合公共施設のスリム化など、主に事業費の縮減を目的とした具体的な検討を行うこと、地区内にある崇善公民館は、老朽化が著しく、安心・安全の観点からリスクが高いことなどの理由で、早期整備が可能な手法にて先行整備を行い、Bブロックをその建設候補地とし、整備にあたり他の公共施設との合築を検討することの3点を挙げています。

#### 平成27年3月19日記者発表内容

##### ◎見附台周辺地区整備事業における今後の方向性

- ・崇善公民館は、早期整備が可能な手法にて先行整備を行うこととし、Bブロックをその建設候補地とする。  
なお、先行整備するにあたっては他の公共施設との合築を検討する。
- ・複合公共施設の建設は、事業費の大幅な縮減が不可欠なことから、施設のスリム化など、  
主に事業費の縮減を目的とした具体的な検討を行う。

##### ◎耐震診断報告書を受けての市民センターの今後の方向性について

- 耐震診断の結果を受け、耐震補強及びホール客席上部の特定天井の改修を行うための検討を行い、施設利用者の安全性の確保を図る。
- なお、平成27年4月1日から当分の間、ホールの使用を停止する。

#### 【今後の方向性】

平成27年度以降、この方向性に従い、市民センターの耐震化については、耐震補強設計を実施し、より詳細な耐震化の検討をおこないました。

同様に見附台周辺地区整備事業においても、事業手法の検討や導入機能や規模の縮減など、検討の熟度を深め、整備事業を進める上で修正が必要な項目を明らかにするとともに、実現性を高めるための方策の検討を重ねてきました。



## 4 事業を取り巻く状況

### (1) 本市の現状

本市の人口は、平成28年1月1日現在で256,410人です。国の将来推計によれば、平成22年度をピークに今後緩やかに減少していきます。平成42年には25万人を割り込み、平成52年には23万人を割り込むとしています。3区分年齢構成では、年少人口、生産年齢人口は既に減少に向かっており、高齢者人口は増加しています。将来推計では今後この傾向はより顕著になっていくことが読み取れます。

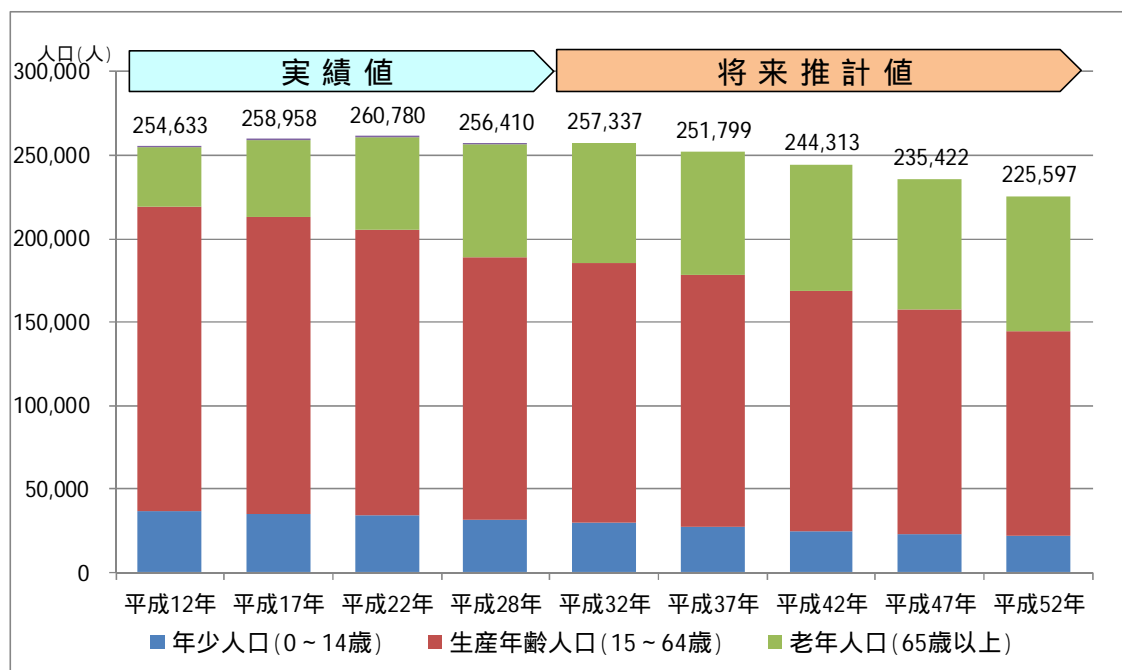


図1 人口構成の推移と構成

図中、平成12年～平成22年は国勢調査結果による。平成28年は1月1日付推計人口より。また、平成32年～平成52年は国立社会保障・人口問題研究所「日本の市町村別将来推計人口」(H25.3)より。

財政状況について、過去10年間の本市の決算状況を確認すると、歳入については税収が平成20年以降、世界的金融危機等により大幅に減少し、その後も同程度で推移しています。この減収分を補うため、平成21年度以降は臨時財政対策債を発行しています。また、平成22年度には10年ぶりに普通交付税が交付され、その後、平成27年度まで6年連続で交付団体となっています。国県支出金は、扶助費の伸びに伴い年々増加を続けているほか、市債と合わせ、投資的経費等の状況に応じ推移しています。

歳出については、義務的経費のうち人件費は減少傾向、公債費は約50億円で推移しています。一方、扶助費は、年々増加傾向にあり、平成24年度には200億円を超え、扶助費の増額分を人件費などの減額分で補っている状態です。また、投資的経費は、約80億円前後で推移していましたが、平成24年度以降は、新庁舎建設事業や環境事業センター整備事業を実施したことで増加していましたが、平成27年度では約68億円となり、以前の水準に戻っています。

見附台周辺地区土地利用計画 一改訂整備方針一

表2 過去10年間の歳入歳出の状況

歳入の状況(過去10年間)

(単位:百万円、%)

項目/年	平成18年度	平成19年度	平成20年度	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
市税	42,739	47,145	47,050	43,672	43,231	42,199	42,580	42,879	43,281	42,968
地方交付税	73	51	68	70	1,140	1,392	1,799	1,449	1,104	1,196
うち普通交付税	0	0	0	0	1,022	1,225	1,599	1,316	998	1,091
国県支出金	9,867	10,747	14,978	12,925	16,365	17,038	20,281	16,095	18,241	18,579
市債	3,648	3,218	2,740	5,901	4,009	3,893	7,932	5,540	6,044	4,490
うち臨時財政対策債	2,000	1,000	800	2,940	2,060	2,530	2,300	2,350	2,200	1,710
その他歳入	18,733	16,410	15,531	19,863	14,543	14,107	15,364	17,903	17,523	18,419
歳入合計	75,060	77,571	80,367	82,431	79,288	78,629	87,956	83,866	86,193	85,652
歳入合計 対前年増減額	452	2,511	2,796	2,064	3,143	659	9,327	4,090	2,327	541
歳入合計 対前年増減率	0.6	3.3	3.6	2.6	3.8	0.8	11.9	4.7	2.8	0.6

各年別地方財政状況調査(普通会計)による数値

歳出の状況(過去10年間)

(単位:百万円、%)

項目/年	平成18年度	平成19年度	平成20年度	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
義務的経費	33,867	34,677	34,951	35,597	39,292	39,591	39,857	39,456	41,207	41,423
人件費	16,974	16,983	16,372	15,966	15,315	14,777	14,890	14,296	14,817	14,716
扶助費	11,790	12,571	13,072	14,292	18,782	19,849	20,069	20,157	21,326	21,959
公債費	5,103	5,123	5,507	5,339	5,195	4,965	4,898	5,003	5,064	4,748
投資的経費	7,425	8,679	6,683	8,938	7,075	5,942	14,117	9,649	8,641	6,797
繰出金	9,797	10,372	10,267	10,519	10,552	10,291	11,089	11,252	11,415	12,311
その他歳出	20,912	21,322	20,891	24,167	19,537	18,889	19,115	19,544	20,577	21,327
歳出合計	72,001	75,050	72,792	79,221	76,456	74,713	84,178	79,901	81,840	81,858
歳出合計 対前年増減額	1,187	3,049	2,258	6,429	2,765	1,743	9,465	4,277	1,939	18
歳出合計 対前年増減率	1.6	4.2	3.0	8.8	3.5	2.3	12.7	5.1	2.4	0.0
義務的経費比率	47.0	46.2	48.0	44.9	51.4	53.0	47.3	49.4	50.4	50.6

各年別地方財政状況調査(普通会計)による数値

今後の財政見通しについて、歳入においては、景気が世界的に不安定である中、緩やかな回復基調にあるものの、法人市民税の一部国税化や、法人実効税率の引き下げなどの税制改正があり、市税に大幅な伸びを期待することは困難です。これらを踏まえると、今後、税制改正等の国の動向等による変動の可能性はあるものの、歳入総額は大きく増加することはない見込みです。

歳出においては、人件費はほぼ横ばいで推移するものと見込まれますが、扶助費はこれまで同様に増加していきます。また、公債費についても、新庁舎建設事業や環境事業センター整備事業などの大型事業に係る市債の元金償還が本格的に始まることから、増加していきます。これらに加え、今後は各種インフラ、公共施設の更新時期を迎え、長寿命化等に係る経費が増加していくことが予想されており、限りある財源を有効に活用するための「選択と集中」がより一層必要となります。

本市の財政は、今後も歳出面では扶助費や公債費等の義務的経費が増加し、歳入面では交付税や起債に頼った財政運営が予想され、状況は厳しさを増すものと予測されることから、投資的経費についても現行の規模の維持が困難となるため、これまで以上に各事業の推進に対して財源を意識した取り組みが必要となります。

(2) 平塚市公共施設等総合管理計画

本市はこれまで、魅力ある平塚としてのまちづくりを進めるため、必要に応じて公共施設や各種インフラ施設の整備に努めてきました。

しかし、前項のとおり、人口減少や少子高齢化の進行による社会構造の変化に伴い、税収の伸び悩み、高齢化等に伴う社会保障費の増大等に加え、今後、高度成長期に建設された公共施設やインフラ施設が一斉に更新を迎えるなど、維持・管理に係る多額の費用が見込まれており、近年の厳しい財政状況の中、新たな施設等の整備、拡充は容易ではない状況にあります。

このような状況の中、市民共通の財産である公共施設やインフラ施設について、あり方の見直しを行い、将来にわたって維持していく必要があることから、公共施設等の全体の状況を把握し、それらについて長期的な視点と計画性をもって更新・統廃合・長寿命化を行うことにより、財政負担を軽減・平準化し、将来に渡って持続可能な公共施設等の最適な管理運営を実現することを目的に、平成27年11月に「平塚市公共施設等総合管理計画」(以下「総合管理計画」という。)を策定しました。

総合管理計画では、問題解決の具体的な手法として、「量」と「質」及び「コスト」の見直しを挙げています。ここでいう「量」とは保有する公共施設の延床面積の総量であり、「質」とは公共施設の備える建物や、市民サービス水準としての「質」を指します。また、それらに起因する「コスト」の見直しを行うことで、財政の平準化を目指しています。

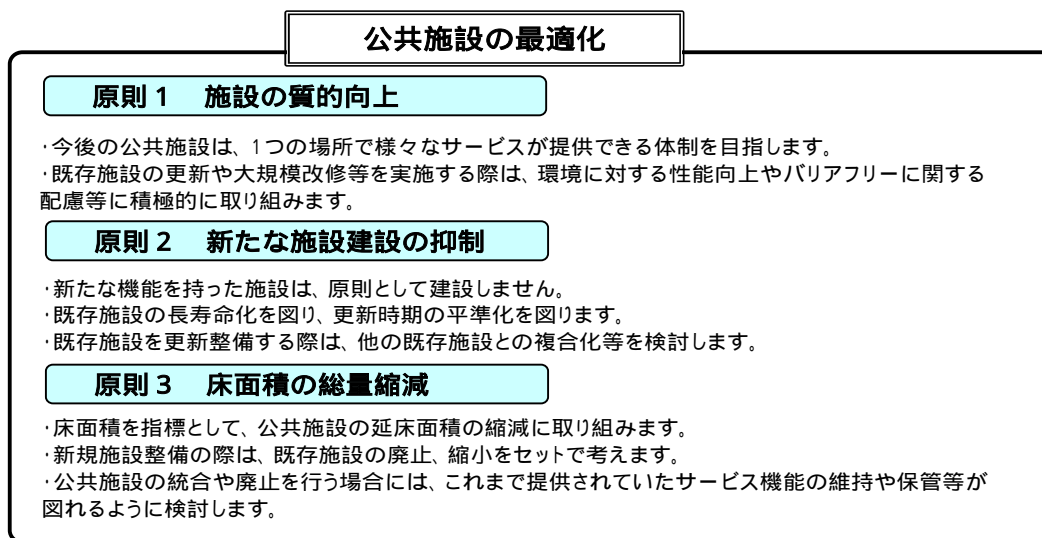


図2 公共施設「量の見直し」

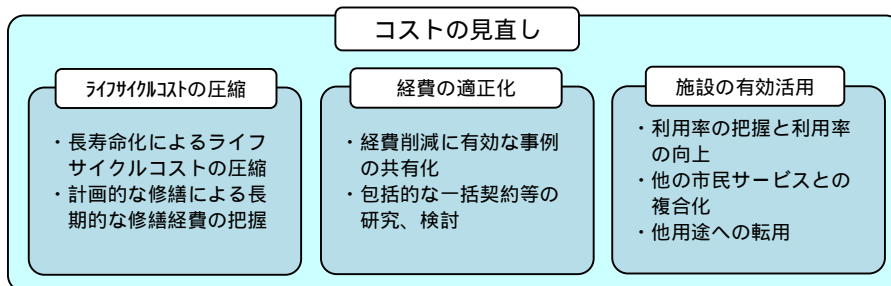


図3 公共施設「コストの見直し」

## 第2章 改訂整備方針

### 1 改訂の考え方

整備方針の改訂にあたり、これまでに策定した基本構想や基本計画で掲げている、土地利用の基本理念や基本方針、導入機能のイメージなどについては修正を行わず、引き続き目指していくものとします。

整備方針の策定までに示した基本理念や基本方針などは、現在においても通用する考え方を盛り込んだものとなっています。しかし、変化する社会情勢、厳しい財政状況などの影響により、整備方針に沿った内容通りには事業を展開できず、目指した目標を達成できなかったという面があります。このため、今回の改訂整備方針では、市内外から多くの人が集まる複合交流拠点、定期的に集客があり、地区の賑わい創出を図る等の事業について、実現性の高さに重点を置き、その内容を見直すこととしました。

整備事業を推進する上では、積極的な財源の確保や事業手法の徹底した検討・検証等の事業の見直しを進めるとともに、限られた財源の中で最大限の効果を生み出すため、従来の発想に捉われず、効率的・効果的な事業展開を図っていく必要があります。

整備方針の改訂は、下図に示すとおり、「今後の方向性」を踏まえ、「見附台周辺地区土地利用計画 - 改訂整備方針 - 」（以下、「改訂整備方針」という。）においては、総合管理計画の考え方、「民間活力の積極的活用による効率化」を積極的に導入します。また、運営コストについても従来方式を見直し、長期的な視野に立った効果・効率が見込める方式を検討し、規模や整備手法の見直しを行います。さらに、市民センター耐震補強設計の結果得られたコストや設備の更新について、メリット・デメリットを整理したうえでスケジュールを示し、整備方針の改訂を行います。

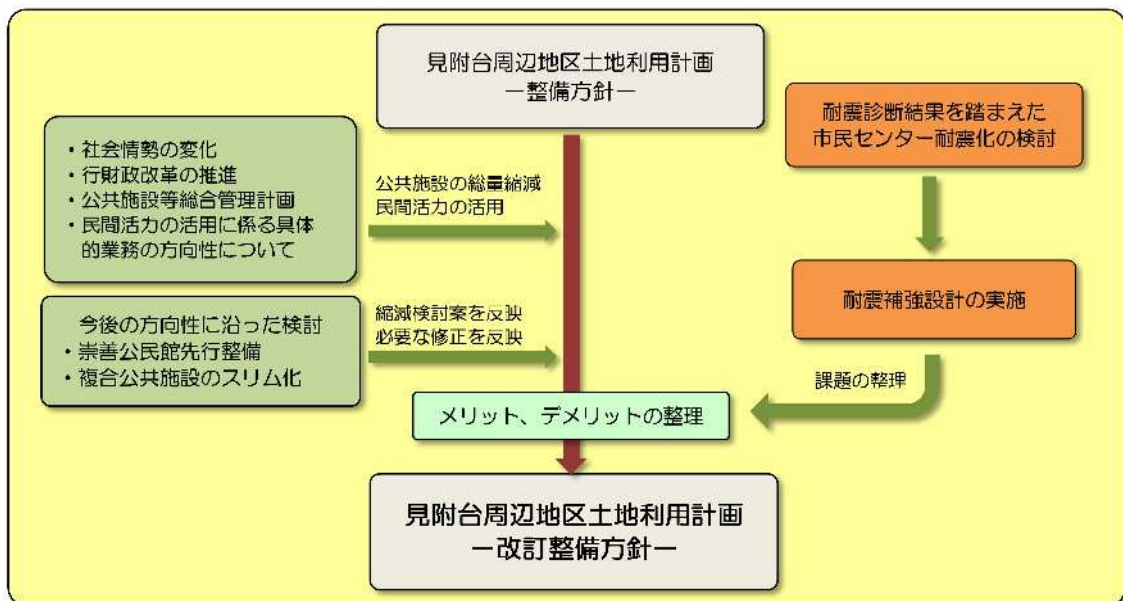


図4 改訂の考え方



## 2 市民センターの耐震化

### (1) 耐震診断について

市民センターは、平成25年11月の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(以下、「耐震改修促進法」という。)の改正を受け、耐震診断の実施が義務付けられる基準に達していないながらも、利用者の安心・安全を重要視し、平成26年度に耐震診断を実施しました。その結果、市民センターにおいて、地震で倒壊する危険性の高い部分があること、ホール客席上部の特定天井も耐震性能を満たしていないことなどが判明しました。

この結果を受け、平成27年3月に「今後の方向性」において公表するとともに、平成27年4月にはホールの使用を停止しました。

### (2) 耐震化の検討について

市民センターの耐震化の検討を進める上で、ホールの使用再開に必要な耐震補強内容の詳細を確認するため、平成27年7月から平成28年7月の期間、耐震補強工事及びホール客席上部の特定天井の改修に係る耐震補強設計を実施しました。その結果、以下に示す項目が判明しました。

建物全体、またゾーニング(事務所棟部分、ホールの客席部分、ロビー部分等の部分ごと)での $I_s$ 値を、安全性ありと判定できる0.6以上を確保するためには、

- ・建物の耐震性を確保するため、壁・柱・床などへの99か所の補強を要する。
- ・ホール上部の特定天井は、既存の吊天井から、構造体への直接天井を取り付ける直天井への全面改修を要する。
- ・工事期間は約10ヶ月を要する。
- ・工事金額は必要最小限の改修であっても、約5億円を要する。
- ・老朽化が著しい電気や衛生等の設備は、設備関係業者への再確認から改修を要する可能性が高い

以上が必要となる。

$I_s$ 値とは、耐震改修促進法に規定する耐震指標であり、0.6以上あれば、地震発生時の倒壊、または崩壊の危険性が低いとされています。

### (3) 耐震化に向けた課題

耐震補強工事及びホール客席上部の特定天井の改修に係る耐震補強設計の結果を受け、耐震補強工事実施によるホール再開の可能性の検討を行いました。

主な課題としては、耐震補強工事を行った場合、耐震性を確保するために約5億円の経費が必要となること、ホール舞台上の照明や幕等の吊物の落下防止対策が、ホール再開までに必要なことや、既に老朽化が著しい電気・衛生等の様々な設備について、今後耐震補強工事を上回る費用の改修が必要となることが予想されます。

また、バリアフリー機能やユニバーサルデザインなど、現代の公共施設に必要な機能を備えることができません。

### 3 各ブロックの整備計画

#### (1) A・Cブロック共通

##### 施設計画

文化の創造拠点として、ホール機能を備えた公共施設(以下「(仮称)新文化センター」という。)を整備するとともに、中心商業地の活性化、回遊性、賑わい創出のため、商業・業務等施設を誘致します。さらに、既存の公園・緑地機能を高め、各施設が一体となった魅力ある空間を創出し、見附台周辺地区全体の利便性を高めます。

なお、上記の施設整備に当たっては、土地利用の基本理念、基本方針等を踏まえ、周辺環境に配慮しつつ、事業者の自由な発想に委ねます。

##### 導入機能

##### a (仮称)新文化センター

(仮称)新文化センターは、大ホールを中心として、コンパクトで使いやすさに配慮し、子どもや若者を始めとして、幅広い年齢層を対象とした文化芸術活動の支援、賑わいを創出するスペースなどの機能や設備を備え、優れた芸術鑑賞機会や活動発表の場の提供、活動団体の支援や育成など、市民が誇れる芸術文化施設を目指します。

(仮称)新文化センター基本構想の理念、施設の使命を踏まえつつ、効果的な施設運用を念頭に機能・諸室を活かし、将来的な維持管理コストなど、費用対効果を踏まえた整備を行います。

##### 【ホール】

(仮称)新文化センターの大ホールは、クラシック音楽をはじめ、演劇やダンスなど、幅広いジャンルに対応し、特に音響や舞台・舞台袖の広さといった基本性能を重視したホールとし、客席数は1000席程度を基本とします。そのほか、楽屋やリハーサル室など、利用者に配慮した使いやすい諸室・機能を備えます。

##### 【文化活動支援】

幅広い創作活動や発表会などに対応し、併せて大ホール公演時には楽屋としても利用可能な多目的スペース、練習室、会議室を整備します。

##### 【文化情報の発信と交流や賑わい創出】

自由に往来可能なスペースとして、本市の地域文化である「囲碁」や「七夕」等の紹介、ミニコンサートなどのイベントにより市民の賑わいや交流を創出します。

##### 【防災機能】

整備事業の進捗に伴い、平塚市地域防災計画等にその役割を位置づけます。

##### 【ユニバーサルデザイン】

子育て中の利用者、障がい者、高齢者など、誰もが安心して利用できる機能の充実を図ります。

各機能の規模は、今後整備事業を進めていく中で精査し、事業費の縮減等に留意しながら運用面も含めてさらに検討をします。

上記以外の機能・活用については事業者の提案によります。

b 公園・緑地

見附台公園は現有規模（7,293㎡）を確保し、近隣公園としての機能整備を図ります。

見附台緑地は現在の位置・規模（310㎡）での配置とします。また、保全樹である「くすのき」は保存します。

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します。

防災機能は、災害時の一時避難所としての機能を確保します。

c 商業・業務等施設

商業・業務施設の他、全体の構成、具体的内容は事業者の提案によります。

（例：保健・介護系施設、居住施設、宿泊施設など）

なお、業種等については、近隣住民の日常的な利用とあわせ、定常的に集客の見込めるものとしします。また、施設整備においては、高度利用を検討します。

d 周辺道路

周辺道路の付け替えは、各施設の動線を考慮しながら、事業者の提案する施設配置により最適な配置を行います。

e 駐車場

興業等主催者及び障がい者用の駐車場として、近隣の駐車場の整備状況を考慮しながら必要な台数分を設けます。

規模については、事業者の提案により公共施設及び商業・業務等施設に必要な台数分を確保します。

f 駐輪場・レンタサイクル

各施設の低層部に駐輪場（バイク、自転車）を設けます。

駐輪場は、自転車利用者の動線に配慮した配置とします。

レンタサイクル施設を整備します。ただし、レンタサイクル施設機能の導入は、見附台周辺地区単独での整備は効果が薄いため、市内各観光拠点等のレンタサイクル機能の拡充に合わせて進めます。

g 駅西口からの連続性の確保

JR平塚駅西口からのアプローチ動線として、歩行者等の安心・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、連続性を持たせます。

h 環境配慮型施設

各施設については、高効率な省エネルギー設備・機器（燃料電池、コージェネレーション等）、太陽光発電、屋上・壁面等の緑化、電気自動車及びバイク用充電スタンドを設置する等、環境に配慮したものとします。

i 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します。

j その他

各施設については、バリアフリー化に積極的に取り組み、耐震不燃化等の都市防災環境整備を図ります。

円滑で安全な歩行者空間に配慮します。

各施設については、情報通信技術を活用します。

現崇善公民館は、解体し記録保存とします。

(2) Bブロック

施設計画

崇善公民館と市民活動センターを複合化し、(仮称)新文化センターに先行して早期整備が可能な手法で整備を行います。

整備に際しては単なる合築ではなく、総合管理計画の考え方にに基づき、延床面積の縮減に努めた整備を行います。また、管理運営についても、より効率的な運用を検討するなど、量、質、コストの見直しに努めます。

導入機能

- a 崇善公民館機能
- b 市民活動センター機能
- c 江戸見附緑地

今後のスケジュールについて

年度	内 容
平成29年度 (2017年度)	・事前調整～事業者選考～設計
平成30年度 (2018年度)	・建設工事
平成31年度 (2019年度)	・供用開始(目標)



#### 4 事業実現の方策

##### (1) 事業手法について

###### P P P (Public Private Partnership)

P P Pとは、官民連携などと訳され、行政、民間（企業）、市民（NPO等）などが多種多様な連携・協力によって、より良い公共サービスを提供していく仕組みです。多種多様化する市民ニーズへの対応や、行政の財政状況の悪化に対応するため、公共サービスの提供に民間や市民のノウハウを活用する手法として近年特に必要性が高まっています。

公共施設の整備手法においては、設計、施工、運営・維持管理段階での民間活力導入手法が検討され、図6に示すP F I方式を始めとした様々な手法による整備が実施されています。

現在、これらの手法はいずれも十分な民間市場が存在し、良好な競争環境が築けていることから、全国の自治体においても同様の先行事例が数多く見受けられます。

よって、現在の厳しい財政状況の中、民間ノウハウを最大限に引き出すことで整備に係るコストや整備後の施設サービスの向上や運営コストの縮減効果が期待できます。

###### P R E (Public Real Estate)

P R Eとは公的不動産と訳され、公的不動産の有効活用は、全国の不動産のうち約4分の1を占める行政が保有する不動産を有効活用することで、急速な人口減少・少子高齢化に伴う悪化が予想される財政に対して、今後表面化していく公共施設等の老朽化問題を解決するための施策のひとつとして、公有地を活用し、不足する商業施設や医療施設等の民間生活サービス機能を整備していく手法とされます。

本整備事業においては、借地借家法に基づく定期借地権の活用を始めとした手法を検討し、商業施設を始めとした民間収益施設の整備に向けた導入手法を選択します。

	借地借家法に基づく公有財産(普通財産)の貸付け(借地権)				
	定期借地権				普通借地権
	事業用定期借地権		定期借地権 (一般型)	建物譲渡特約 付借地権	
(短期型)	(長期型)				
根拠条文	借地借家法 第23条2	借地借家法 第23条1	借地借家法 第22条	借地借家法 第24条	借地借家法 (左記以外)
利用目的	事業の用に供する建物に限る 住居用建物は適用できない		制限無し	制限無し	制限無し
存続期間	10年以上 30年未満	30年以上 50年未満	50年以上	主契約による 建物譲渡設定後 30年以上	30年以上

図5 定期借地権方式の種別

##### (2) 事業手法の選定について

事業手法の選定については、P P P・P R E等の民間活力の導入手法や公的不動産の有効活用を十分に検討したうえで、特に民間のノウハウ等が最大の効率を発揮する手法を採用します。

既に述べたとおり、民間活力の導入手法には、P F I方式を始め様々な手法が存在しま

すが、その手法によって得られる効果も差があります。その中で民間事業者の持つ独自の創意工夫が、行政の側の持つノウハウと高い相乗効果を現す手法として挙げられるものに PPP と PFI を組み合わせたものがあります。PPP と PFI のそれぞれの手法は互いに矛盾するものではなく、事業の組み立て方により公的負担を軽減することが可能となります。

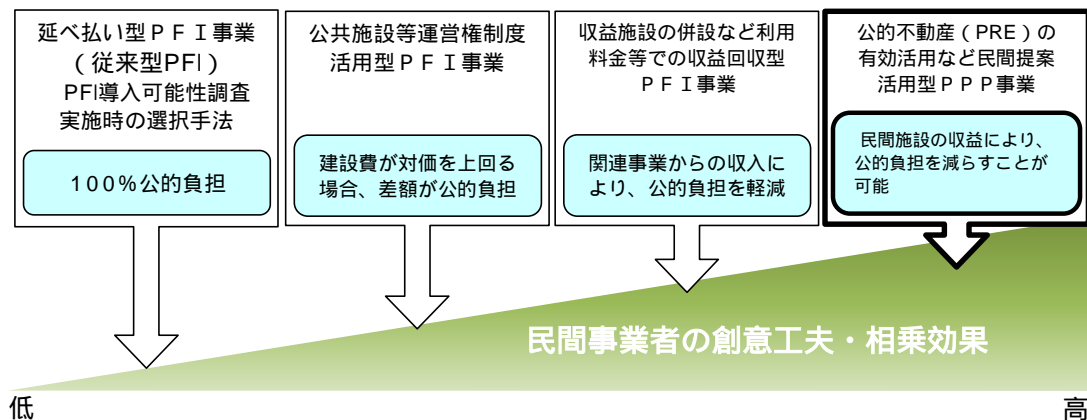


図6 PPP / PFI の事業類型

以上のことから、事業費用の大幅な縮減が見込める手法である「公的不動産（PRE）の有効活用等の民間提案活用型 PPP 事業」を本整備事業の A・C ブロック整備の事業手法とします。

今後の事業展開においては、各種整理した諸条件を元に十分な検討を続け、専門性を交えた詳細な検証作業を行い、事業の採算性などを確認し、事業実施に向けた取り組みを進めます。ただし、整備の内容、施設の規模等により公費負担が増減する場合があります。詳細は今後の検討によります。また、整備事業用地に必要な定期借地権を設定し、事業者が公共施設を設計、建設を行います。さらに、事業者が施設を所有しながら本施設全体の維持管理、運営を行います。

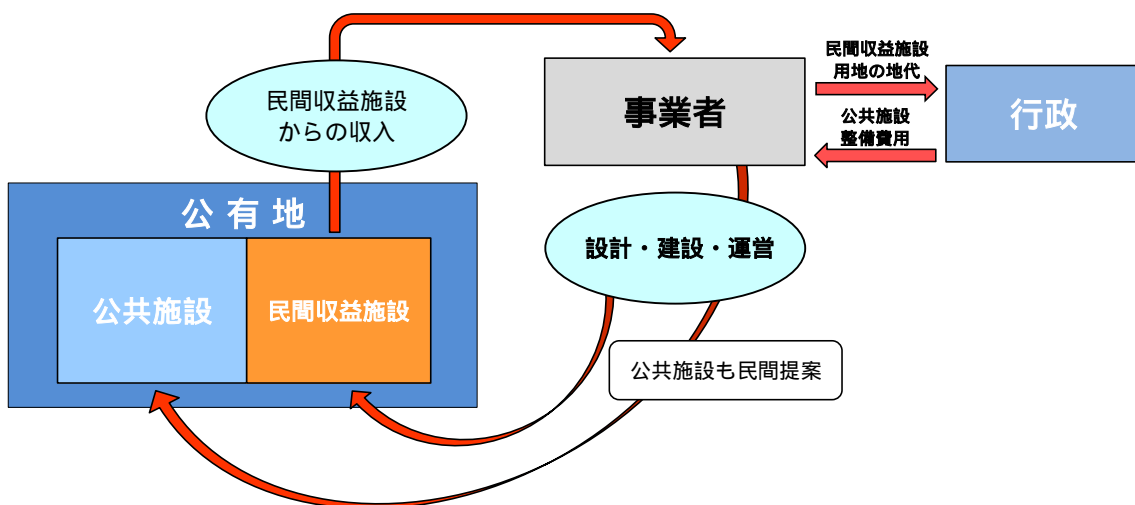


図7 公的不動産（PRE）の有効活用等の民間提案活用型 PPP 事業の例

## 5 整備方針の具現化に向けた方向性

整備方針を改訂するにあたり、市民センターの耐震化と整備事業を比較し、整備方針の具現化に向けた方向性を示します。

### ・市民センター耐震化のメリット・デメリット

市民センターの耐震化は、事業費用が建て替えに比べ安価に済むこと、耐震補強工事の実施期間のみホールを停止するため、ホール使用停止期間が比較的短期で済むことなどのメリットがあります。

他方、ホールの使用再開には、舞台上の吊物の落下防止対策が必要な上に、老朽化が著しい電気・衛生等の様々な設備の更新など、今後も多額な改修費用が想定されます。さらに、建物の耐震性が確保されても、バリアフリー機能やユニバーサルデザインなどが図れません。また、施設の早期再開による一定の効果は見込まれますが、見附台周辺地区の土地利用の変化はなく、地域経済への波及効果は従来通りで、市民の満足度に繋がりません。

### ・整備事業のメリット・デメリット

一方、整備事業を進める場合、(仮称)新文化センター整備による集客力アップのほか、商業・業務等の施設や公園を一体で整備することで、地域の賑わいの創出や市全体への活性化に繋がり、経済への波及効果が高まります。また、民間活力の導入により、公費負担が大幅に削減できることが見込まれるとともに、老朽化した各公共施設が最新の設備や機能を備え、新たなホールが整備できることで収益性も高まり、費用対効果は高く、施設利用者の満足度の向上に寄与します。さらに、バリアフリー化及びユニバーサルデザインが導入され、誰もが利用しやすい施設になります。

反面、整備事業の実施により、要求水準書の策定や、施設の設計・整備に4か年を要し、長期間ホールの使用ができなくなります。また、規模や設備の内容によっては多額の公費負担が必要となることや、ホールの規模の縮小に伴い、従来通りの利用方法が難しくなる場合があります。

・以上のことから、市民センターの耐震化に比べ、整備事業を進めることによる市民満足度の向上、最新の設備や機能を備えた施設が地域に与える経済効果や費用対効果などを考慮し、今後は市民センターの耐震化は実施せず、整備事業を進めることとします。

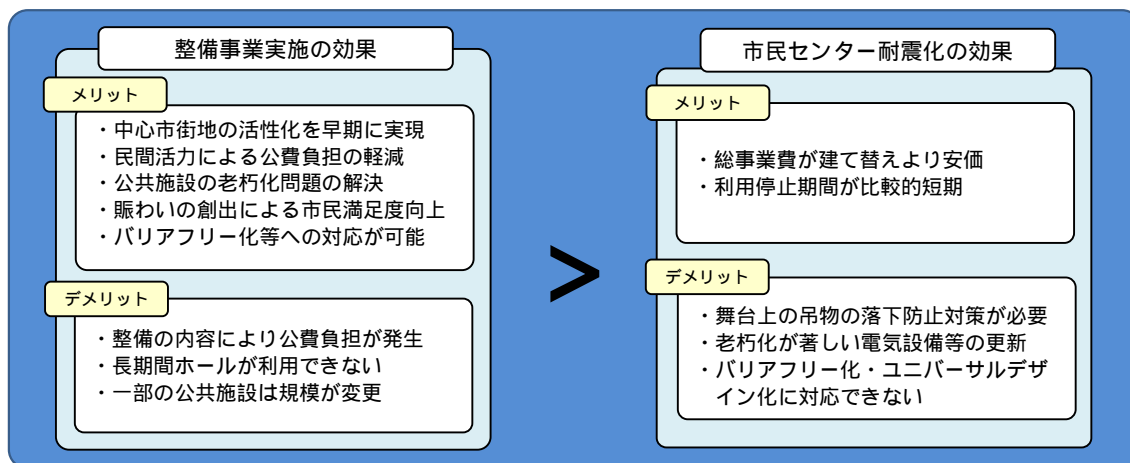


図8 耐震化と整備事業のメリット・デメリット

## 6 今後のスケジュールについて

今後のスケジュールについては、おおむね以下のとおりです。

年度	内 容
平成28年度 (2016年度)	・「改訂整備方針」策定
平成29年度 (2017年度)	・土地利用、事業手法の検証作業 ・実施方針策定(要求水準策定)
平成30年度 (2018年度)	・整備事業者募集～選考作業～事業者決定～契約締結 ・公共・民間施設部分設計
平成31年度 (2019年度)	・公共・民間施設部分設計～建設工事
平成32年度 (2020年度)	・運営方針策定～開設準備
平成33年度 (2021年度)	・供用開始(目標)



---

○見附台周辺地区土地利用計画  
－改訂整備方針－

平成29年（2017年）2月発行

平塚市都市整備部都市整備課  
平塚市浅間町9番1号  
TEL 0463-23-1111（代表）

---