

第4回平塚駅周辺地区将来構想検討会議 会議録

1. 日 時 令和6年5月27日(月) 午前10時00分から午前12時00分
2. 場 所 市役所本館519会議室
3. 出席者 構成員 7名(敬称略)
梶田 佳孝、後藤 純、長谷川 進(代理)、沖野 太志(代理)
飯田 素子、吉田 忠司、市川 雅範
事務局 8名
土屋都市整備部長、森川中心市街地活性化担当課長、
石田課長代理、担当5名
4. 傍聴者 なし
5. 議 題
 - (1) 検討経過と今後のスケジュールについて
 - (2) 「平塚駅周辺地区将来構想(素案)」の作成について
 - (3) 「(仮称)平塚駅周辺地区アクションプラン」の策定に向けて
6. 配布資料
 - 資料1 検討経過と今後のスケジュール
 - 資料2 平塚駅周辺地区での活動
 - 資料3 平塚駅周辺地区将来構想(素案)の構成と各章の役割
 - 資料4 平塚駅周辺地区将来構想(素案)
 - 資料5 「(仮称)平塚駅周辺地区アクションプラン」の策定に向けて

7. 会議内容

(1) 検討経過と今後のスケジュールについて

事務局：それでは「検討経過と今後のスケジュール」について説明させていただきます。まず資料1をご覧ください。本将来構想の策定につきましては、令和6年度の策定を目標とし、令和4年度から進めています。令和4年度には市民、商業者へのアンケート調査、関係団体や学識経験者へのヒアリングを実施させていただき、アウトリーチによって市民の方の意見をお聞きし、分析を行いながら策定委員会等の庁内調整を踏まえ、たたき台の市案を作成したところであります。令和5年度につきましては、本検討会議を設置しまして委員の皆様なたたき台の市案についてご議論いただき、策定委員会等の庁内調整を経て、8月にたたき台を作成したところであります。たたき台を基に通りのイメージ、ランドデザイン、ライフスタイルについて作成し、その後ワールドカフェを実施し、商店街や自治会の皆様との意見交換、アウトリーチや市民説明会によって市民の皆様の声を聴くとともに、本検討会議、学識経験者の方へのヒアリング、策定委員会等の庁内調整によって検討を深めた所であります。今年度につきましては、第4回検討会議を皮切りに、策定委員会等の庁内調整、素案を基に関係団体へのヒアリングを経て、案の作成をします。それからパブリックコメントの手続き、本検討会議、庁内調整を踏まえ、年度末に平塚駅周辺地区将来構想の策定を予定しています。検討経過と今後のスケジュールについては以上になります。

座長：ありがとうございます。この検討経過とスケジュールについて、ご質問ご意見等はございませんでしょうか。それでは、このように進めて参りますのでよろしく申し上げます。それでは続きまして、「(2)平塚駅周辺地区将来構想(素案)の作成について」ということで事務局から説明をお願いします。ここからは非公開となりますが、傍聴はございませんので、このまま進めさせていただきます。

(2) 「平塚駅周辺地区将来構想(素案)」の作成について

事務局：一旦資料2をご説明した後にご意見いただければと思います。前回の第3回の検討会議におきまして、現状とニーズがまちづくりにどう繋がっているのか、まちの担い手や、規模等を感じづらというご意見をいただきました。それらの意見を受け資料2を作成しています。大きく2つ内容があり、これまでのヒアリング結果をまとめたニーズの整理が一点目、機能ごとに規模を試算し、実現性やポテンシャルになるものがあるか、という部分を表現したのが二点目となります。繋がりや実現性をイメージしてご議論いただければと思います。まずp1になります。大きく分けた10種類の行動につきまして、ヒアリングやワークショップからニーズを整理しています。例えば、「①買い物」では商工会議所さんから「住んでいる高齢者が身近な場所で買い物できる環境」という意見、横浜ゴムさんからは「仕事帰りに日常の買い物をしたい」という意見、ライフスタイルヒアリングでは「フラット行って楽しいまち」という意見をい

いただきました。「⑥子育て」のライフスタイルヒアリングでは、「子ども連れを歓迎してもらえ公共施設・交流施設、図書館、カフェ等の複合施設があると活用しやすい」という意見をいただいております。「⑧起業」では、様々な立場の方から起業という視点でご意見をいただきましたが、ライフスタイルヒアリングで子育て世代の方から、「子育てが一段落した後に起業支援してもらえると趣味から起業することができるのではないか」や、「高齢者の起業のためにもチャレンジショップ等の出店を支援できるソフトの取り組みが必要ではないか」という意見、ワールドカフェでも、「若い人が出店しやすい仕組み」、「空き店舗を活用した空間」等の意見が出ています。また、「⑨企業間連携」では、市内の事業所にご意見を伺い、「街なかには商談、コンベンションの機能があると良い」「大きな研修等の会議を開くときには、会議室のみでなく飲食・宿泊等の機能がまとまっていると良いのではないか」という意見がありました。p 3ではp 1、p 2で整理したニーズをもとに、活動する主体をイメージしながら具体的な活動を整理しています。これは資料4の冒頭の部分に反映されています。活動ごとに必要な空間や施設、必要なサービスをまとめており、それについては資料4ではp 23になります。まちづくりの方針の中で「3. 多様な活動を支える機能誘導と配置」という項目がありまして、ここで必要な機能を整理しており、反映されているということになります。資料2のp 3に戻りまして、「①買い物」では、「魅力的な店舗が集積する商店街でゆっくりと歩きながらショッピング」、「日常生活に必要な食料品、雑貨等を効率的に買い物」が求められていて、必要な空間としては「歩行空間に個店が並ぶ商店街・商業機能」、必要な施設としては「商店、スーパーマーケット、大規模商業施設」、必要なサービスとしては、「店舗情報提供、コンシェルジュの様な機能」としてまとめております。「⑥子育て」では、「子育て世代が集まる施設で、子どもを遊ばせながらおしゃべり、情報交換がしたい」、「子どもを駅周辺の保育施設に預けて近くのコワーキングスペースで仕事」等が意見としてあり、それを実現する施設として、「子育て支援センター、図書館」が例に挙がっています。必要なサービスとしては、「子育て相談窓口、図書館」が考えられます。p 4、p 5では将来構想には反映しない内容になるかと思いますが、行動別に来ている方が10%増えた場合の仮定をして、どの様な規模の効果が得られるかを試算しています。市民や来街者がどれほど行動転換をするのかは予想が困難であるため、10%として試算しています。また実際には1つ1つの行動は別々ではなく、連続性があるとは思いますが、仮定として1つずつの試算をしています。資料2の説明は以上になります。

座 長：ありがとうございました。資料2の活動のニーズ、活動内容の設定、規模の試算について何か質問等はございますでしょうか。

構 成 員：ニーズの整理、活動内容の設定はわかりやすく、規模の試算については面白いかと思います。「⑧起業」は来街者が90人増加でも、その人が買う訳ではないので、売上の計算は変かと思いますが、全体の相関関係の様な、起業がこれだけ増えると、買い物の人が増える等の関係はあると思いました。①、②、③での売り上げが500万～600万円という所で、これは人口減少や、高齢化

によって消費そのものが減ってくるかと思しますので、④以降をどうやってまちの中に入れていくか、だと思います。

事務局：ありがとうございます。それではほかにございませんでしょうか。

構成員：この資料は、将来構想の「第1章これからのまちづくり」の前提になる資料と認識しています。ニーズを活動で10個に分けて整理している中で、将来構想もニーズを前提に道筋を立てていると思いますが、見た目としてアンケートやアウトリーチで資料内の項目が埋まっておらず、空白が目立っていることで、ニーズをどこまで把握できているのか、ということを感じました。今後素案を作成、アウトリーチや関係団体へのヒアリングをするかと思しますが、ニーズの整理の部分で、肉厚感があつた方が、納得性があるかと思しました。

座長：ありがとうございます。市民アンケートではそもそも聞いていない部分もあるので仕方ないと思いますが、今後のアウトリーチ等でも増えていくかと思しますので、よろしくお願ひします。ほかはございませんでしょうか。

構成員：各関係団体、例えば商業者で言うと商店街連合会等には積極的に説明、聞き取りをすることがより必要になるかと思しますので、よろしくお願ひします。

座長：ありがとうございます。ほかはございませんでしょうか。

構成員：質問として、規模の試算の所で①～③は外から来られる方向けで、⑥、⑦、⑧は市民の利用者が増えていくというイメージでしょうか。

事務局：そのイメージで合っています。

座長：それではほかございませんでしょうか。

構成員：ヒアリングでは聞かれているのかもしれませんが、アンケートで答えられている「魅力的なお店」の「魅力」というのは、どの様なことを望まれているのでしょうか。また、「2活動内容の設定」での「必要なサービス」にある「コンシェルジュ」とはどの様な意味かを教えていただきたいです。それと、買い物や飲食はコロナ禍によって、実際の店舗からインターネットでの買い物になる等、消費者の行動も変わってきている中で、商業も大切ですが、高齢者が起業しやすい空間、子育てがしやすい空間等の視点から中心街に人が集まり、商業も活性化するという形が良いと思しました。

事務局：1点目の魅力的なお店については、色々な意見が包含されています。例えばヒアリングの中で中・高・大学生は、「自分の好きなお店があるかが大事」や、起業をしている方ですと、「自分のお店に来てもらった際に紹介できる様な魅力的な店」等の意見が聞けている中で、表現が難しく、魅力的なお店ということでもまとめています。2点目のコンシェルジュは、街の情報を紹介する様なイメージで、人がやる場合もあると思ひますし、将来構想ではスマートシティも掲げていますので、デジタルで情報を届ける仕組みも考えられると思ひています。まち活の様な店舗紹介をしてくれる人が居るというイメージです。

座長：ありがとうございます。ほかはありますでしょうか。

構成員：つまりは、今魅力的な店が無い、ということだと思います。割と年代ごとでも魅力の感じ方が違ってきますし、それは本来商業者の腕であると思ひます。何に魅力を感じるかを先取りして、それを売って、という話で、そのため、魅力的な店舗が集積するというのは他力本願的に見えてしまひますが、そうではなく、商業者の方々がニーズをAI、スマートシティを絡めて動的に拾えるという

イメージであれば、コンシェルジュの様な機能は必要かと思えます。商業者さんそれぞれにはそこまで余力もないと思うので、ある程度情報が集積・分析されるような、来た人達のコンシェルジュだけではなく、商業者のため、というのものもあるかと思えます。今この中心部の中で、どうやって魅力的なものに気づく人を育てるか、という話で、書いてあることはその通りであって、他力本願に読めてしまいますが、これからの平塚の中心部は魅力を発見できるようなイメージであると思えます。

座 長：まち活は近いことをやっているの、それをどうやって広げるか、ということかと思えます。ヒアリングの結果として治安が良くないイメージの払拭とありますが、その様なイメージはあるのでしょうか。

構 成 員：必ずしもではないですが、北口の方が夜になるとざわついて治安が悪く、南口の方が静かに暮らしやすい、という話がありまして、その話でした。

座 長：ありがとうございます。北口の方が人は多く、交流も多いかとは思いますが、ほかはございませんでしょうか。それでは、資料3、4の説明をお願いします。

事 務 局：素案につきましては令和4年度、5年度に実施しましたヒアリング、検討会議で議論した内容をまとめたものになりますので、簡潔にご説明したいと思えます。資料3を見ていただきながら、セクションごとの目的等をご説明出来ればと思えます。素案のp1からは本構想の導入として、将来どのような地区になっていくか、どのようなライフスタイルを実現するのか、を記載しまして、手に取った方が親しみを持てるようにするための章になっております。ライフスタイルは、資料2から多かったもの等を抜粋しまして、どこかに自分を当てはめてイメージしてもらえればと作成しております。続いて、将来構想の策定についてということで、策定の背景、目的、構成といった本構想の概要を示しています。目的として、地区の将来あるべき姿を市と市民、事業者が共有し、持続可能なまちづくりを実現するという、実現にあたって官民連携で将来像を実現していくことの大切さを示しています。p2、p3として、構想では市民、事業者の方々等、たくさんの方の声を聞く機会を設けており、ここはこだわって構想を進めてきました。本構想を実現していく上での1つのムーブメントになればと進めてきた所ですので、そのプロセスを載せています。p3にはこれまで行ってきた市民アンケート、今後行うパブリックコメント等を記載しています。p5～p14は第1章になりまして、これからのまちづくりになります。本地区の資源として歴史のある通り、商店街、平塚七夕祭り等の多様なイベント、p6からは人口の特性、本地区の商圈として、ここではコンセプトに繋がる所として平塚駅周辺地区が昔は商業中心の町でしたが、近年は商圈が狭まってきていることを示しています。現状がその後も続きまして、p14ではまちづくりの視点として、本市が策定している関連計画から必要な視点を整理し、新たなまちづくりの視点として、国や世界規模でトレンドとなっているまちづくりの視点を整理しています。p15からはコンセプトになりまして、先程のデータにあった通り、商業中心から多機能なまちへ転換していくことが今後の平塚駅周辺地区の役割として記載されています。p16ではコンセプトとして、多機能な街にすることで、様々な目的に合わせて過ごせるリビングの様なまちにすることで、それぞれが居心地良い空間にしていくというコンセプト

が書かれています。p 17、18は3章になりまして、グランドデザインになります。コンセプトを実現するための地区全体の骨格を示すものです。3つレイヤーがありまして、都市機能の集積を誘導するエリアとして、集中的に都市機能を入れていくエリアと、そのエリア内でウォーカブルな居心地の良いネットワークを形成すること、それらを形成するための平塚駅周辺地区へのアクセス性、地区内の円滑な移動を図っていく事が記載されています。続いて第4章で、p 20からはまちづくりの方針となり、グランドデザインを基として、地区の将来イメージを描くために必要となる7つの考え方を整理しています。1つ目は、地域資源や商店街の特色を活かしたまちの魅力づくりをすすめていくこと、2つ目として賑わいと交流を創出するウォーカブルなネットワークを形成すること、3つ目は多様な活動を支える機能誘導、その配置を目指すこと、4つ目は積極的、計画的に市街地の更新を図っていくことを目的とした市街地更新の方針を示しています。p 25には5つ目の方針として、グリーンインフラの活用による快適性、防災性の確保を進めていること、p 26では移動しやすい環境づくりの方針として、それぞれの駅前広場の機能分担、駐車場の適性配置、また、今後の高齢化社会に備え、地区内の交通を充実させること等が記載されています。p 27には7つ目の方針として、スマートシティと平塚発の新技术を活用したまちづくりを進めていくということで、まとめています。続いてp 28からは通り・エリアの将来イメージとしまして、先程の7つの方針をもとにし、地区内の主要な通り、エリアの将来像を実現化するためのイメージを示した章になります。様々な主体が関わりながらまちづくりを進めるための理想像として描いているセクションになります。前回までご議論いただいた内容をまとめてきた章なのですが、前回までは7つの方針ごとに記載されていましたが、方針の5、6、7については、個々のエリアごとではなく、地区全体で実現していくことが有効な項目として整理しまして、それぞれの箇所への記載はせずに内容を整理しています。方針5で言いますと、滞留空間に合わせて緑を配置していくこと、集水効果の高い樹木や雨水が浸透する仕組みを検討すること、ということでp 28にまとめて記載し、個々のエリアには記載していない、ということになります。個々の記載内容は前回までご議論いただいた内容なのですが、p 37の方針6、方針7については、フェスタロードに特化した内容になるため、記載しています。p 39でも方針5については、特徴のあるものとして記載がされています。最後に6章になります。こちらは実現化方策を示した章になります。本構想を実現するための取り組み、進める順序、推進体制を示していて、実現に向けた本市の取り組みを示すとともに関係する方々の道標になる章になればと思っています。p 46では街の再生の進め方として、市街地の更新や通りごとの空間形成といった個々の取り組みを進めていく中で、それらが関係性をもって、一体的に進めることが重要で、街の再生のパッケージのイメージとして、市の資産を更新していくことをきっかけとし、周辺の道路や公園、広場などの整備に波及させるという様な、関係性をもって面的に整備していく事が大切であるという考え方を示しています。p 47はロードマップになりまして、将来構想を進めていく20年間で短期・中期・長期にわけまして、まちづくりの方向性を示しております。前回の会議では場所を

特定せずに、市街地、道路の様に種類ごとに示していましたが、今回は先程の8つの通り、広場といったイメージ図にリンクさせてロードマップを作成しています。市街地のリニューアルとしましては紅谷町駐車場が最初に描かれています。共同化や大きな事業をしながら、更新を図ることを視野に入れていきます。まず、あり方の検討をしまして、その後あり方を踏まえた整備内容の検討をしていき、設計・整備に入っていく、という所です。共同化の事業が進むと将来構想の半分程度で整備が完了すると考え、ロードマップに描いています。まちかど広場につきましては、運用を続けていき、運用の中であり方の検討をしていくという所です。道路につきましては、官民連携で社会実験や、ガイドラインの作成から始めていきたいと考えています。そのためには、商店街活動等地域の方が関わっている道路から進めるのが良いと考え、パールロード、スターモール、大門・浜大門通りといった地域の活動が活発な通りを最初に持ってきています。それを進めつつ、スキーム化しながら中期には他の通りも進めるという形です。駅前広場に関しましては、北口、西口、南口とありまして、北口については周りの建物、交通事業者、交通管理者との調整が必須になると考えています。交通事業者との調整を行いながら整備内容の計画を立てて、設計整備を中期の間にはしていきたいと考えております。西口については、市の計画でも再開発を予定してまして、関係権利者の調整等を考えると、長期まで整備がかかってしまうかと考えています。南口につきましては自動運転の実証実験が進んでおり、運行本格化に向けまして、整備が進む予定になっております。自動運転の運用に対応した整備を進めまして、運用していくことを考えております。公園につきましては、まちづくりの活動が行われやすい所を先に進めていきたいという所で、大門・浜大門通りに近い新宿公園、そこから紅谷町公園、明石町公園という様に波及させていくことを考えております。最後に、エリアマネジメントでは、早期に組織の体制を構築しまして、地区全体を見据えたエリアマネジメントと、できた空間の活用と管理を進めていきたいと思っています。p 49ではまちづくりの体制を示しています。ハード整備に伴いまして、エリアマネジメント等の官民連携で、地域関係者の協力のもとまちづくり活動を継続的にする様な組織を作っていく必要があると考え、記載しております。図に関して、構成団体の例を示しており、素案の段階では一般的な国交省等が挙げている団体を載せていますが、素案策定後に関係する方々へのヒアリング、調整を行いながら、最終的には平塚に合ったものになればと考えています。役割としては、空間形成のデザインのマネジメントを行っていく事、できた空間の運用・管理をすることとしています。最後にp 50になりますが、この構想を実現するための取り組みを記載しております。大きく3つあげておまして、1つ目はまちづくりのルールをつくることとしています。適切な土地利用や空間形成の誘導、空間活用のために必要なルールを官民連携で検討し、ガイドラインの作成を考えております。2つ目として、共同建て替えの支援の創設で、議題3でご説明しますが、共同建替え等が進めやすい様に支援制度を作っていくということになります。3つ目として、都市再生整備計画の作成ということで、道路、公園、駅前広場等のハード整備を進めるた

めの社会実験等を含めた、個々の事業の計画を作っていくということを考えています。説明は以上になります。

座 長：ありがとうございます。今まで議論していただいた部分がある程度とりまとめでいただいたという所でございます。それではこれに関して、何かご質問ご意見ありますでしょうか。

構 成 員：グランドデザインでは都市機能の集積エリア、賑わい交流拠点、コミュニティプレイスをウォークアブルネットワークでつないでいくと書いてあって、4章のまちづくりの方針では1つ目が地域資源を生かした魅力づくり、次が賑わいを創出するウォークアブルネットワークになっていて、3つ目が多様な活動を支える機能誘導と配置とあり、3つ目がコミュニティプレイスを指しているのか等、少しワーディングが合っていない様に思えます。

事 務 局：コミュニティプレイスとして活用できるのは建物内のみではないと考えていまして、方針では複数にまたがっているのですが、方針の3多様な活動を支える機能誘導と配置では建物内のコミュニティスペースになっていまして、2賑わい・交流を創出するウォークアブルネットワークの中で外空間、公共空間と併せたコミュニティスペース等を表しています。

構 成 員：もう少しすっきりした方が良いかと思えます。2つ目としては、アンケートでは買い物しやすい場所、魅力づくりのニーズが高く、賑わいは3番目であるため、魅力がある場所、魅力がこれから生まれる場所が本来はグランドデザインの中で描かれていないといけないと思えます。アンケートをとってニーズを整理したのに、すっきりしないかなと思えます。アンケート結果にただ従うのは無意味だと思えますが、これだけ色々な話を聞いたうえで、魅力ある店が欲しいというのが1番であったなら、それがグランドデザインで拠点となるべきで、これでは資料2が生きていないのではないかと、思いました。それが結局のところ、第6章の実現化方策には落ちていなくて、これだけプランとして議論したのであれば、実現化方策に魅力のある拠点や、コミュニティプレイスをどのように実現するかという話をしていくべきだと思います。例えば総合設計制度の基準を変えて、魅力づくりの拠点として公開空地を増やせば、容積ボーナスをあげる等のまちづくりのルールに落ちていくのだったらわかります。実現化方策になった途端、これまでの議論がどこかに行ってしまうと感じました。これは空間としてのロードマップにはなっていますが、目標のロードマップやマイルストーンが置かれていないと実現方策にはならないのではと思います。また、まちづくりの体制もエリアマネジメントとなっていますが、不動産オーナーの高齢化も避けられない問題だと思っていて、実現化方策の中では土地を持っている人と一緒にこれからを考えていくことや、コミュニティプレイス等のコンテンツを育てていく、起業創業を育てる機能をいかにここに持たせるか等、今まで議論したことが実現化方策に落ちておらず、結果としてどのような体制で進めていくかも落ちていないように見えるのでここは工夫が必要かなと思えます。主張としては実現化方策があることは良いですが、計画で掲げたことのロードマップが無く、良いことがそれぞれの章で完結していて、トータルでは繋がっていかないという様な印象を受けました。

- 事務局：コミュニティプレイス等の整理は持ち帰って検討をしたいと思います。実現化方策につきましては、将来構想では支援制度を作りますのみですが、後ほど議題3で説明しますが、アクションプランの中で将来構想の機能を実現するための具体的な支援制度を検討していきまして、将来構想の素案という段階では大きくまとめているというところです。
- 構成員：構想がどう実現していくのか、どう評価していくのか、というのはアクションプランで担保していくというイメージでしょうか。
- 事務局：ロードマップが細かくなっていくというより、方針実現のために使っていく制度をまとめたものになるというイメージです。
- 構成員：方針でどこまで目指していて、10年経った際にどこまでできたか確認できる様なものがロードマップではないかと思います。それは作らないのでしょうか。
- 事務局：構想の中で通りごと、エリアごとの話の整理が難しいため、構想策定の後に、それぞれに作っていくということかと思っています。
- 座長：それではほかはございませんでしょうか。
- 構成員：p49 実現化方策のまちづくりの体制にイメージを記載いただいていますですが、この中に警察等は入っていますでしょうか。
- 事務局：他の事例を見ていると入っている所もあるかと思っています。
- 構成員：というのは、弊社が南口で実証実験を実施しまして、10年、20年後どうなるかわかりませんが、路上駐車や横断歩道への対応は現状の技術では中々難しく、インフラの整備をしていただけることもありがたいのですが、ソフト面や路上駐車がなくなる様な仕組みも考えなければならぬと思いますので、その様な点で警察の方が入って下さるとありがたいと思います。もう一点、p33 ③のイメージで、「にぎわいや落ち着きのあるストリート」とありますが、にぎわいと落ち着きは反対かと思うのですが、どのようなイメージで記載しているのでしょうか。
- 事務局：表参道ですので、にぎわいというのは人通り、活気があるという事、落ち着きがあるというのは表参道の色を取り入れる、神社のイメージを取り入れるという所になります。
- 座長：ありがとうございます。それではほかございませんでしょうか。
- 構成員：資料2のアンケート結果を見ていると、回答は平塚にないものばかりというか、平塚らしさや特徴的な部分についての声はあまり無く、周りにあって平塚に無いものを求めている、平塚が周りに比べて劣っているのではないか、周りに追いつかなくてはいけないのではないか、という点が回答されていると感じました。これを資料4に反映する際に深堀をして、これで解決ができると整理をするのは事務局かと思っていますので、アンケート結果を表に出すのであれば、その繋がりが見えるといいのではないかと思います。一方で資料4では平塚らしさが前面に出ていると思いきまして、最終的には歩きやすい街にするということであれば、そこを強調しても良いと思います。また、p43のペDESTリアンデッキですが、なるべく人に歩いてもらおうというコンセプトかと思うのですが、その時にペDESTリアンデッキが本当にその目的に合致するのかに疑問があります。将来20年後の交通需要が変化する中では、現状の広場の配置

を見直してもいいのではないかと思います。例えば、人工地盤の上に広場があって日陰もなく、暑いところに人が集まるのが果たしていいのか、工夫をして緑のスペースを確保するのか等は、議論したのであればその内容を記載していただければいいかなと思います。最後に、市制100周年というのはいつでしょう。

事務局：2032年になります。

構成員：p46の試算の字が違うかと思ひます。

事務局：失礼しました。ペデストリアンデッキが必要とされているのかどうか含めて、20年後を想定した中で今後のアウトリーチ等を含めて検討出来ればと思ひます。

座長：ありがとうございます。ほかございませんでしょうか。

構成員：構想策定の中で、納得性や理解をどう高めるかは大事だと思ひますので、ライフスタイルの整理は良くなったかと思ひますので、ニーズを踏まえて段階的に整理した中でこのようになってきたと各章を見るとしっかり整理されていると思ひますが、その繋がりや流れがわかりやすくなると良いかと思ひます。具体的な方策はアクションプランでまとめるのであれば、それを含めて俯瞰図、全体像が図示されるとコンセプトの繋がりも見えてくるかと思ひますので、最後にはその様なものがあると良いかと思ひます。

構成員：これは法定計画ではなく、ビジョン提言の様なものになると思ひますが、その時に目玉となる様な、わかりやすいものが何かわかりにくいかと思ひます。それぞれの動きが最初からは繋がらないのであれば、インパクトのあることをして、そこから自然と創発的につながる様になる、という目玉の様なものを市民にもわかりやすくなるように入れてもいいのかなと思ひました。

座長：それではよろしいでしょうか。どのように位置づけるか、うまく調整して進めていただければと思ひます。まだアクションプランの話がありますので、議題3アクションプランについて、事務局よりご説明お願いします。

(3) 「(仮称)平塚駅周辺地区アクションプラン」の策定に向けて

事務局：平塚駅周辺地区アクションプラン策定について、説明させていただきます。資料5をご覧ください。アクションプランにつきましては、将来構想の実現方策として、特に民間開発の誘導を重点的に図るために将来構想のコンセプト、ランドデザイン、方針を踏まえまして、補助事業の新設拡充、また、各種規制の緩和などの支援メニューを取りまとめていくものとしています。将来構想の策定に合わせまして、今年度策定し、令和7年の4月からの運用を目指したいと考えています。なお、アクションプランの策定に先立ちまして、昨年度平塚駅周辺地区の一部におきましては、敷地の有効活用や、共同化を図る地権者に対して、まちづくりの活動費や専門家の派遣等の事業の初動期支援策として、平塚市敷地共同化推進事業支援制度を創設しまして、そちらは令和5年度から運用している状況です。アクションプランの骨子について、ご説明させていただきます。対象エリアにつきましては、赤線で囲っております、将来構想の対象地域内において検討しますが、後ほどご説明します支援メニューごとにランドデザインを踏まえまして、支援メニューごとに対象エリアを選定していき

たいと考えております。続いて支援メニューの案になります。現在6つの支援メニューを検討しています。1つ目は市街地再開発事業の補助金になります。こちらは新たに新設するもので、平塚駅周辺地区において、法定再開発である市街地再開発事業に要する経費の一部を助成する補助金を新たに新設したいと考えております。対象経費は調査設計計画費という初期段階から土地整備費、共同施設整備費等を考えております。要件としましては、将来構想の実現に向けて必要な都市機能の誘導や、荷捌き場の整備、オープンスペースの確保等、まちに貢献する基準の設定を検討したいと考えております。また、市街地再開発事業につきましては地権者に対して、固定資産税や所得税などの税制優遇も適用されていますので、こちらも適用される形になります。2つ目は、優良建築物等整備事業の再開発型の見直しになります。こちらの事業につきましては既に平塚市で運用している民間事業に対する支援メニューとなっています。現行では補助額について3分の1と設定していますが、こちらについても将来構想の実現、街の活性化に寄与する事業につきましては、平塚市独自の補助額のかさ上げ、拡充を検討して参りたいと考えています。かさ上げの要件につきましても現行の基準に加えて、将来構想の実現に繋がるようまちに貢献する基準の設定を考えて参りたいと思っています。続いてp2になります。同じく優良建築物等整備事業の都市再構築型という新たな事業タイプの追加になりまして、こちらは新設になります。都市再構築型という事業はまちの活力の維持増進、持続可能な都市構造への実現に資するために、まちの拠点となるエリアに教育文化施設や医療・福祉施設といった都市機能を導入し、優良建築物等を整備する事業に対する事業になっています。資料の1番最後を見ていただければと思います。都市再構築型の概要資料になりまして、こちらでは補助対象事業としまして、人口密度維持タイプと高齢社会対応タイプの2つのタイプがありまして、アクションプランでは人口密度維持タイプの方を検討します。こちらの事業タイプですと、対象となる施設として、医療施設、福祉施設、教育文化施設とありますが、将来構想で誘導する都市機能として定めている医療施設ですと病院や健診施設、教育文化施設ですと、図書館等を優良建築物整備事業の都市再構築型で誘導を図りたいと考えています。補助要件の2つ目補助対象費用になりますが、国の示すものですと①～⑤の費用が対象となっていますが、平塚市として現時点では共同施設整備費、専有部整備費を補助対象として検討することを考えております。特例措置として、敷地共同化や、低未利用地を活用した計画については交付対象事業費が1.2倍となる措置がありますので、こちらの活用も併せて検討したいと考えております。p2に戻りまして、総合設計制度許可基準の高度地区の運用基準の見直しになります。こちらも平塚市で運用している規制緩和のメニューになりまして、総合設計許可基準については高さ制限に加え容積率のボーナス、斜線制限の緩和、高度地区の運用基準については、高さ基準の緩和等の規制緩和の制度になります。こちらについても将来構想を踏まえまして、必要に応じて誘導用途の追加、公開空地の算出基準の緩和等を検討したいと考えております。続いて老朽化建物の更新に係る税相当額の補助になります。こちらは新たに新設する補助メニューになりまして、老朽化建物の更新を促進するために一定の要件を満たす建て替えについて解体

工事及び建設工事期間の土地において固定資産税、都市計画税相当の額の2分の1を助成する補助金を新たに検討したいと考えています。こちらにつきましても要件としては、将来構想の実現に資する様な基準を検討したいと考えております。最後に平塚市中心街活性化事業補助金の見直しになります。こちらも既に運用している補助メニューになりますが、空き店舗を活用した新規出店の家賃補助や既存店舗の改装費を補助する制度になっております。こちらの制度につきましても将来構想や、現在の運用上の課題を踏まえまして補助要綱の見直しを検討したいと考えております。今後の進め方として、庁内会議等での内部の検討を始めとしまして、こちらの検討会議にも進捗状況を報告させていただければと考えております。また、将来構想に合わせまして、市民や民間事業者の意見聴取のためにヒアリングやアウトリーチ、パブリックコメントの手続き等を進めまして令和7年4月からの運用を目指していきたいと考えています。アクションプランの策定については以上になります。

座 長：ありがとうございます。アクションプラン策定について、新メニュー等ご説明いただきました。これにつきましてご意見ご質問ございませんでしょうか。

構 成 員：支援メニュー案ということであれば、このようになると思います。一方で、今までウォークابلとリンクしていく、全体として繋がっていく、という話がありました。そうなるのは、市街地再開発事業くらいではないかと思えます。全体として繋いでいくイメージを民間誘導で作っていきけるような仕掛け、メニューを考えなくてはならないと思えます。実現性の無さはわかっていますが、特別用途地区にしてやりきるといふ様な覚悟、都市計画税を取っているからこそやりきるといふ様なことがないと、構想は作ったから民間の自己努力に任せることになってしまいます。容積率で200%加算をもらっても、職人の方々の働き方改革等で使い切ることができず、高度地区くらいは役に立つけども、建替えていくお金が相当高くなると思えます。市街地再開発事業でやろうという事業者がいるかわかりませんが、単純に考えると市街地再開発事業は選ばれづらいかないと思えます。今あるアクションプランでいくと、どうしても短期的な支援で構想の中の一部はできた、ということにはなるとは思いますが、結局マンションができて住んでいる人も高齢化してきて、となってしまう。なるべく建築物の高さを高くしないで、容積率600%くらいに抑えて再開発をしていくメニューになっているか等を考えていかないといけないかと思えます。であれば、初めから市が教育文化施設を作ってこの周りはしっかりやるから市街地再開発事業で進めるんだ、という様にしなければ、繋がっていく様な形にはならないかと思えます。

座 長：ありがとうございます。まずは起爆剤として、という所もあるかと思えます。それではほかはございませんでしょうか。では、全体を通して何かご意見ありましたらと思えます。よろしければ本日の議題は終わりということで事務局に返したいと思えます。

事 務 局：ありがとうございます。それでは、皆様長時間にわたり貴重なお時間いただきましてありがとうございました。次回以降について改めてご通知をさせていただきます。以上で本日の会議は終了となります。ありがとうございました。

以 上