

第5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9月20日(金) 午前10時00分から午前11時30分

2. 場 所 市役所本館519会議室

3. 出席者 構成員 8名(敬称略)

梶田 佳孝、入江 彰昭、白石 慎太郎、飯田 素子、

吉田 忠司、早川 昌忠、井上 雅己、市川 雅範

事務局 6名

森川中心市街地活性化担当課長、石田課長代理、担当4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)」について

(3) 「(仮称)平塚駅周辺地区アクションプラン(たたき台)」について

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 平塚駅周辺地区将来構想(素案)

資料3 平塚駅周辺地区将来構想(素案)の概要

資料4 (仮称)平塚駅周辺地区アクションプラン(たたき台)

参考資料1 平塚駅周辺地区将来構想(素案)及び(仮称)平塚駅周辺地区アクションプランに係るアウトリーチ結果

参考資料2 平塚駅周辺地区将来構想(素案)及び(仮称)平塚駅周辺地区アクションプランに係るヒアリング結果

参考資料3 各エリア・通りのイメージ(サンプル)

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、たたき台を基に通りのイメージ、グランドデザイン、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お聴くとともに、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す。令和6年度に入りまして、本検討会議、策定部会、策定委員会等の庁内調整を経て、素案を作成し、8月1日に記者発表、それから市議会への情報提供を行ったところであり、その後、素案を基に行った関係団体へのヒアリングやアウトリーチを踏まえて、意見を反映させたものを本日の検討会議でお示しさせていただき状況となっております。今後、庁内調整を経て、案を作成し、パブリックコメントの手続きを実施しながら、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。資料1について、毎回ご説明いただいておりますが、本日は第5回となり終わりが見えてきた状況でございます。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お願いいたします。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)」について

事務局：それでは議題2について、説明させていただきます。資料2将来構想(素案)と参考資料1、参考資料2にて、主に説明させていただきます。資料2の素案については、前回の会議でも概ねの形を示しており、意見を踏まえ、8月1日に将来構想(素案)として公表いたしました。その後、アウトリーチにて市民の声を反映させるとともに、皆様を含めた関係する団体へ個別ヒアリングを行い、その結果を本日反映してきました。そのため、本日は、修正点を紹介させていただければと思います。

まず、市民に行ったアウトリーチと関係団体へ行ったヒアリングの結果から紹介させていただきます。参考資料1をご覧ください。アウトリーチでは、商業施設であるラスカ、公共施設である中央図書館、商店街で行われたイベントである夕暮れ夏祭りの場でパネル展示を行い、来場者と会話をしながら意見をいただきました。その際、アンケートを行いました。紙で回答いただいた方が116名、WEBで回答いただいた方が7名となり、合計123名分のアンケート

トを回収しました。回答者の属性として、30歳代から70歳代までは同じくらいの割合で回答いただき、幅広い意見をいただくことができたと考えています。続いて、主な意見です。1つ目は、将来構想素案のパネルをご覧いただいたときに、将来の平塚駅周辺地区をイメージできたかどうか質問しました。その結果、できたという方が77.2%、できなかったという方が13.0%でした。できなかったという方の主な意見は2つあり、1つはリビングといったコンセプトの部分が感じられにくかった、独自性がないと感じたという意見、2つ目は実現に向けて、実現性の部分が不明確であった、どうやって事業を進めていくのかが伝わりづらかったという意見でした。パネル展示にて説明したため、抜粋した内容を掲示したことや、全ての方に直接説明することができず、上手く伝わらなかった部分があると思います。ただ、イメージできた方の意見を見ると「平塚らしい居場所づくりの必要性を感じた。」「既存の文化や民間活動をよく知った上で、駅周辺の開発がよりよく推進されるような期待感を得た。」という意見と、実現性については「市の資産からまちづくりを広げることが分かったため。」とあり、できなかったという意見と反対の意見もあり、ある程度伝わった部分もあると思っています。対応として、リビングというイメージはコンセプトで示している箇所ですが、表紙を工夫し、第5章のイメージ図のところで色々な活動を感じられるようなイメージを示すことによって、将来構想全体でもう少しわかりやすく表現できればと思っています。その点については、策定までに更新を重ねていきたいと思っています。一方、実現性については、20年後を目指すビジョンとなるため、この構想の中で各事業の実現性まで示していくことは難しいと考えており、策定後の各事業の計画を含めて実現性を示していくことになると考えています。

2つ目の質問として、将来構想の内容が実現した際に、どのような関わり方がご自身として持てそうか質問しました。将来構想第6章実現に向けてで、市民の皆様にもどのように関わっていただけるかと、市民の皆様が関わりたいと思うものについて実現性がどの程度あるかを確認する意図の質問となります。色々な意見がありましたが、概ね市民の皆様がやりたいと言ってくださったものは構想で反映できていると考えています。ただ、まちづくり活動に関する意見で「安心安全のための見回り活動」「地域防災力の強化」については、第6章まちづくりの体制では含まれていないと感じ、将来構想素案の「まちづくり活動」に地域の方が行う可能性を考慮し「防災、防犯活動」を追記いたしました。以上がアウトリーチの主な意見となります。

続いて参考資料2になります。本日出席している団体も含め、8団体へ個別ヒアリングを実施しました。1つ目は、将来構想に全体に関わる意見をお聞きしました。商工会議所、市民活動センター、自治会等から「将来構想策定後の実現に向けた取組が課題である。実現にあたっては、多様な主体が関わり進めていく必要がある。」や平塚まちなか活性化隊から「優先順位をつけて事業を実現していく必要がある。」とのご意見をいただき、アウトリーチ同様、実現性についての意見をいただきました。また、駅前広場の絵について、関係する団体と調整しながらどの程度まで示すか検討した方が良いというご意見をいただきました。2つ目は、第6章実現に向けてについてお聞きしました。主にまち

づくりの体制について、前回資料では「まちづくりの体制のイメージ」として一般的なものを記載していましたが、ヒアリングを通して平塚らしいものに変えたいと思い、こういった考え方に賛同いただけるか、どの程度具体的に各団体について記載するかについてお聞きしました。その結果、各団体の多くから、エリアマネジメントの必要性については賛同いただけたと認識しています。また、市民活動センターや平塚まちなか活性化隊、商工会議所、商店街連合会については具体の記載をすることとし、企業については実際にエリアマネジメント団体を組織した際に団体の役割や参加する要件等を含め検討するということで、もう少し話が具体的になった際に参加するかどうかを検討していただくことになりました。そのため、今回の図では民間企業と大きくまとめて読み取れるように記載しています。以上が各個別ヒアリングをした際の主な意見となります。

ここから、資料2 将来構想素案について、主な修正点をご紹介します。まず、2ページ、3ページについて、以前は令和6年度の内容を予定として記載していましたが、パブリックコメントを行い、策定していく段階となったため、策定までに行うことを明記しています。併せて3ページ目を実施内容を追記いたしました。4ページは新たに加えたページであり、前回の検討会議の「将来構想の立ち位置、建付けと全体像がわかると読み取りやすくなると思う。」というご意見を受け、将来構想の位置付けと構成というページを追記しました。左側の図では平塚駅周辺地区将来構想を含めた関係する計画の役割分担を示し、右側の図では将来構想自体の構成と各章の役割を示しています。続いて23ページ第4章まちづくりの方針、多様な活動を支える機能誘導と配置について、具体的にどのような施設が将来の平塚駅周辺地区に必要なかを表で表したところになります。一番右の列に誘導する施設の例を記載している中で、買い物・飲食・レジャーに必要な施設として、ホテルが考えられると思い、追記いたしました。続いて、43ページの第5章通り・エリアの将来イメージ、北口駅前広場の将来像について、ペDESTリアンデッキが大きく描かれていましたが、ペDESTリアンデッキを作りたいというよりは、余暇活動が行える場やバリアフリーに対応していること、バス待ち環境を向上させること等の趣旨を表現するために、1つの選択肢としてペDESTリアンデッキを書いていました。しかし、イメージに占める割合が大きかったため、ペDESTリアンデッキありきの絵に見えるというご意見を委員の皆様や庁内内部でいただきました。そこで、駅前広場に関わる関係者の皆様と庁内にて調整を行い、ペDESTリアンデッキを選択肢として残すことは良いと整理し、意図をよりわかりやすく伝えるため、少し縮小したものに絵を修正いたしました。続いて46ページ第6章実現に向けて、まちづくりの進め方について、以前検討会議で「ハード整備については、1つのビルの建替えに併せて、通りや広場に整備を波及させていくという流れを想像できるが、そこに市民や関係団体等ソフトの取組みがどのように関わってくるかが伝わりづらい。」という意見をいただきました。そこで、左下図ハード・ソフトの取組みによるまちのリニューアルのイメージの中の一歩下に上矢印でデザインマネジメントやイベント時の空間活用、店舗誘致といったまちの魅力づくりに関わるソフトの面で事業に関わることを示しました。上の文

章についても、図に合わせて修正を行いました。47ページフラッグシッププロジェクトについて、前回までは各通りや公園について、それぞれのフローを記載していましたが、前回検討会議で「この構想は、20年後を目指すビジョンなのか、整備を進めるための計画なのか、どちらかわかるような形の方が良い。」という意見があり、「ビジョンであれば、種になる事業から創発的にリビングを創出していけるような書き方ができないか。」と意見をいただきました。そこで、平塚駅周辺地区で市が権利を持ち、主体的に動かしていける場所が種になっていくと考え、北口周辺、西口周辺、南口周辺、紅谷町駐車場について、フラッグシッププロジェクトとし、先導して市が進めていく部分があるように設定しました。48ページのまちづくりの体制については、先程説明した通りになります。アウトリーチ、関係団体への個別ヒアリングを受け、修正を行っています。最後に49ページ実現手法ですが、前回検討会議で「目標の達成や進捗確認をするような方策が必要ではないか。」とご意見をいただきました。計画を作る際にKPIを設定することがありますが、本構想は20年後を目指すビジョンであり、ビジョンを共有するものであるため、そういった指標はそぐわないと考えました。ただ、将来構想を策定した後に、多様な主体が関わっていく中で、この構想にあったまちづくりが進められているかについて、共有し状況を確認するような取り組みが必要と考え、一番下に「将来構想の進捗確認や普及の場づくり」というものを追加しています。将来構想素案の修正点は以上となります。

最後に参考資料3として、イメージ図2枚について説明します。今後の策定に向けて、現在イメージ図を清書し、絵を書きかえているところになります。絵に記載している内容については変更していませんが、より綺麗にし、より鮮明にしていく作業を行っています。パブリックコメント時には全ての絵を差し替えたいと考えており、本日は作業中のため、北口駅前広場（鳥瞰パース）とスターモール（アイレベルパース）についてサンプルでお配りしました。議題2の説明は以上になります。

座長：ありがとうございます。素案について前回の内容から検討会議を受け、更新いただいた内容と、アウトリーチ、ヒアリングを経て修正を行ったということです。こちらについて、何か質問やご意見等はございますでしょうか。

構成員：48ページ第6章実現に向けて、まちづくりの体制のイメージで構成している組織について、公共施設の整備は行政がメインになると思いますが、駅周辺の整備には、大小の土地を持っている地権者がいるため、地権者の関わりしろが必要かと思います。1人の地権者ではなく、何人か集まって検討していくことや民間の動きが活性化しないといけないと思います。そのため、役割のところに地権者に対する相談窓口や、エリアマネジメントに関わってもらう方法もあると思います。

事務局：事業を進めていく上での地権者の役割についての話かと思います。今回、ビジョンを作るにあたって、それぞれ民間開発の種が出てくると思うため、その中で段階的に地権者の方の意見も聞きながら進めていくべきであると思っています。その段階で地権者の方の意見を吸い上げていければと思います。

構成員：将来構想の策定をきっかけに、動き出そうとしている地権者の方もいると聞いて

ています。そういった地権者が相談できる体制なのか、エリアマネジメントに直接関わるのかわかりませんが、市が地権者を支援するかどうかで変わってくるため、支援をお願いしたいと思います。

事務局：まちづくりの体制のイメージはあくまで例であり、その他必要に応じて変更するような柔軟な形になると思います。現状想定している形は示しているものとなります。

構成員：23ページ第4章まちづくりの方針、誘導する施設の例にホテルの記載を追記したと説明がありました。平塚は箱根、鎌倉等と比較して、ビジネスユースのまちだと感じていますが、これ以上ホテルを増やす必要はあるのでしょうか。ホテルでも会議ができる、宴会場があるなど種類はあると思いますが、「ホテル」のみの記載だと、どのようなホテルか想像できないため疑問に思う方が出てくると思います。なるべく、実現性が高く、今後持続していけるような施設の記載内容になれば良いと思っています。

事務局：ホテルを追記しましたが、将来構想のコンセプトとして、まちなかを多機能化し、色んな活動を行っていく中で、コワーキングスペースやフェスタロードではオフィス等の誘致を考えているところです。それらを利用する方が平塚に來られて、泊まることを想定し、記載を追記したところです。ホテルの内容については、会議や宴会も含めて対応できるような内容にしたいと考えています。

座長：実際に平塚駅周辺にホテルは多いのでしょうか。

構成員：ある程度はあるが、まだ足りていないと感じています。

事務局：23ページの記載方法の整理では、どうしても施設単体での記載になってしまいますが、ホテルが1棟建てば良いと考えているのではなく、記載のある機能が複数入っている建物が立地していくように見える方法を考えていきたいと思っています。

構成員：アウトリーチやヒアリングを通して、将来構想の位置付けがはっきりし、これをもとにアクションプランにつながるものが整理できたと思います。23ページ第4章まちづくりの方針、誘導施設の例に記載のある機能を誘導するための施策がアクションプランに記載されているという認識で合っていますでしょうか。記載のある機能について、立地をサポートするような施策をアクションプランに記載し、行政としてサポートしていくという認識で合っていますでしょうか。

事務局：アクションプランについては、後程詳しく説明しますが、アクションプランの中で色んな制度を考えています。その中で、制度で助成する際の要件の1つとして、求められる機能を整備するといった形で記載する方法を考えています。後程説明した後に、この内容の詳細についてご意見を頂ければと思います。

構成員：地権者や外からきて開発する方は将来構想を見て、どのような施策があるか把握した上で、平塚駅前周辺地区に関わるかどうか決めていくと思うため、その流れがわかりやすいと良いと思います。全体の整理はできてきたため、支援までの流れがわかりやすくなると思います。

構成員：第6章実現に向けての記載が具体になり、非常にまとまってきたと思います。アウトリーチ等で市民から、みどりがほしいという意見もあるため、オープンスペースを整備する際には、具体的には広場、街路樹等があると思います

が、みどりの活用を念頭に置いてほしいです。近年、集中豪雨災害が増えている中で、雨水が樹木の元にきちっと誘導され、中で雨水が貯留できるような仕掛けが広場や街路樹で整備できると良いと思います。社会実験的にみどりの整備ができるように検討してほしいと思います。そのためには、48ページにまちづくりの体制の記載がありますが、それぞれが連携することはわかりますが、どのように動きがあるか、矢印等を使って示せる絵があるとよりわかりやすくなると思いました。

事務局：まず、みどりの活用について、市民からみどりは貴重であると意見をいただいております。昨今のゲリラ豪雨等想定外の天候変化もあるため、そのあたりをカバーできるように、植樹だけでなく洪水対策も併せてしていきたいと思っています。48ページの体制づくりについては、今年度末に将来構想ができ、来年度から実働に入る際に、エリアマネジメントの作り方やどのような役割に関わるかについての検討が、これからの課題であると思っています。それぞれの動きがうまく連携しながら、進めていければと考えています。

構成員：44ページ第5章通り・エリアの将来イメージ、平塚駅南口、西口の駅前広場の絵について、現状と大きくイメージが変わるように感じました。他のエリアは現状のまちからあまりイメージが変わらないように感じますが、ここは大きくイメージが変わるように感じました。「多くの人が集まる機能」が具体的に何に当たるかわかりませんが、今回の将来構想の対象地域内にある平塚駅南口駅前広場について、どのような位置づけとなっているのでしょうか。大事な位置づけがある場所なのか、そうでないのか、あまり議論してこなかった部分でもあるため、南口、西口について位置付けを教えてください。ランドデザインでは赤い丸があるだけで詳しくわからないため、教えてください。

事務局：市としても、平塚駅西口をどのようにしていくかは大きな課題と認識しています。将来構想では、第6章実現に向けて、フラッグシッププロジェクトにて進めていく位置づけとしています。ただ、西口においては関係地権者がおり、長年なかなか進んでこなかった経緯もあります。その点を踏まえ、3つ（北口、西口、南口）を連携させていながら、進めていければと考えています。南口については、神奈川中央交通が行っている自動運転バスの実験が進んでおり、実験を受けロータリーの再編を行っていく流れがあります。それを踏まえた上で将来構想としてどのようにしていくかを検討し、記載しているところです。駅前広場は機能の分担が必要であるため、北口も併せて、検討については一体的に行い、工事については条件や課題がそれぞれ違うため出来ることから、整備していき、進めていきたいと考えています。

事務局：駅については、平塚市内には平塚駅しかないため、北口、西口、南口について市外から利用される方の玄関口となり、順番や優劣なく、今後の整備時期については差が出ると思いますが、特色をもって進めていきたいと思っています。南口については自動運転などをキーワードに、短期で整備を行っていくため、1つ起爆剤として整備し、それぞれの出口の特徴や利用者の人数を踏まえ、バランスを見ながら進めていきたいと思っています。

座長：今回示している絵も変わっていくのでしょうか。

事務局：ベースは同じで参考資料3北口駅前広場のような形に変更していく予定です。

構 成 員：駅前広場の整備が実際に始まった際に、タクシーについてもしっかり考えてほしいと思います。また、平塚駅周辺で観光のためのバスにより、平塚市の観光を発展させたいと考えた際は、検討してほしいです。現在、七夕まつりの際には、駐車に競輪場施設を利用しているところであり、競輪場から七夕会場まで歩いていく必要があり、距離が遠い状況です。また、明石町にあるNTT平塚ビル前で降ろしていますが、昼の時間は駐車禁止の場所であり、正式には停めることができない場所を利用している状況です。今後、駅前広場の整備を行う際には、配慮して計画していただけると観光地として発展していくと思います。

事 務 局：ランドデザインにて、ウォークブルなまちをつくっていくことが基本にあるため、エリアの中心部をウォークブルにし、周りに駐車場を作っていく考え方を示しています。駐車場等が整備された場合には、七夕まつり時に利用できるかどうか定かではないですが、タクシーであれば、その場を七夕の期間だけ活用する等、多くの利用が想定できる場合には、既存の駐車場を上手く活用できる環境を整えていくことも1つの考えかと思えます。

座 長：ありがとうございます。

(3) 「(仮称)平塚駅周辺地区アクションプラン(たたき台)」について

事 務 局：議題3(仮称)平塚駅周辺地区アクションプラン(たたき台)について、事務局より説明させていただきます。資料4をご覧ください。アクションプランについては、将来構想を踏まえて民間開発を誘導するための支援を取りまとめたものになります。前回の会議で示した各支援メニューについて、その後検討したものを今回たたき台としてまとめさせていただきました。今後たたき台を基に素案をまとめ、ヒアリング、パブリックコメントを実施する予定です。まず目次になります。アクションプランたたき台の構成ですが、アクションプランの概要をまとめ、その後補助金制度、規制緩和、その他の支援という形で支援の概要等をまとめています。

1ページ、アクションプランの概要について、民間開発の誘導を図っていくための支援メニューをまとめたものとなり、2025年4月からの運用を目指しているものです。現時点の支援メニュー案については、前回の会議で示したものを記載しています。

2ページはアクションプランの見取り図となります。こちらは支援メニューを体系的にまとめたものであり、図の右から左に事業規模が大きくなるような形で支援メニューをまとめています。小さなものでは店舗単位、または敷地が300㎡未満と小規模なものから、1,000㎡以上、5,000㎡以上と中規模、大規模の事業について、その事業規模ごとに大規模であれば市街地再開発事業の補助金、優良建築物等整備事業の補助金、小規模ですと税相当額の一部補助や改修費のサポートをするような補助金メニューをまとめています。その他に関連する規制緩和や活動の支援といったメニューを体系的にまとめています。

3ページからは、補助金制度による支援内容をまとめています。1つ目は市街地再開発事業に係る補助金になります。こちらは補助要件として、将来構想で示している都市機能の誘導やオープンスペースの確保等まちに貢献する機能を

基準要件とし、市街地再開発事業に対し事業費の一部を補助する補助金を新設したいと思っています。続きまして、優良建築物等整備事業に係る補助金（優良再開発型）になります。こちらは既存の補助制度であり、将来構想を踏まえ、その実現やまちの活性化に寄与する事業については、平塚市独自の補助金の嵩上げをまとめていく等拡充を進めていきたいと考えています。続いて、4ページ、優良建築物等整備事業に係る補助金（都市再構築型）となります。こちらでは、図書館や子育て支援施設、医療施設等の誘導施設の立地を促進するための補助金を作っていきます。続きまして、老朽化建物の更新に係る税相当額の一部補助になります。駅周辺に多数あります老朽化した建物の更新を促進することを目的とし、解体工事と建設工事の期間において、固定資産税、都市計画税といった税相当額の一部を補助する補助メニューを新設していきます。その次が、中心市街地活性化事業補助金になります。こちらは既存の支援制度となり、路面空き店舗への出店費、賃借料補助や店舗改修に必要な補助を行う制度となります。今回の将来構想や現状の制度の活用状況等を踏まえ、対象エリアの見直し、交付対象となる事業要件の見直しをし、より活用が進むような見直しを進めていきたいと考えています。

5ページ、想定エリアマップとなります。今、説明した各補助金の支援制度の対象エリアマップを図のとおり示しています。市街地再開発事業のような大規模な建替えや市街地の更新については、図のピンク色の着色があるエリアになり、将来構想で都市機能の集積を誘導するエリアとして示しているエリアについて、活用するような形であり、駅周辺で制度ごとにメリハリをつけた対象エリアの設定を考えています。こちらについては、今後実際に事業を活用することが考えられる民間事業者等へのヒアリングを行い、より検討を進めていきたいと考えています。

6ページ、事業要件（案）の一覧になります。表の左側に公共貢献メニューとして、将来構想の内容を踏まえ、事業要件として設定しています。例えば、オープンスペースの整備やホテル、図書館等の都市機能の導入、デジタルサイネージやWi-fi環境の導入、防災関係といった公共貢献メニューを事業要件としてまとめています。こちらの公共貢献メニューを制度ごとに必須項目と選択項目としてまとめています。市街地再開発事業と優良建築物等整備事業（都市再構築型）については、○印の必須項目を満たすことに加え、選択項目を一定数満たすことを事業要件としたいと考えています。また、優良建築物等整備事業（優良再開発型）については、必須項目を満たした上で△印の選択項目を点数化し、その点数に応じて市独自の補助額の嵩上げをしていきたいと考えています。

7ページ以降は各制度の詳細をまとめており、支援内容や補助要件をまとめています。市街地再開発事業については、補助対象となる整備の3分の2以内を国、県、市で分担し補助するものとなります。補助要件について、地区面積は原則で5,000㎡以上を考えています。また、一定の要件を満たす事業については、こちらの面積要件を現時点では3,000㎡から5,000㎡未満の範囲で緩和をしていきたいと考えています。

8 ページ、優良建築物等整備事業に係る補助金（優良再開発型）について、補助対象の経費の3分の2内を補助するものとなり、該当する公共貢献メニューを点数化し、独自の嵩上げをまとめていきたいと考えています。

9 ページ、優良建築物等整備事業に係る補助金（都市再構築型）では、対象経費となる共同施設整備（建物共用部の整備）に必要となる経費の3分の2以内また、図書館や病院等の誘導施設の整備に必要となる専有部整備費については3分の1以内をそれぞれ補助していく制度となっています。また、特例措置として、敷地を共同化し誘導施設を整備することや既存ストックを活用し整備を進める事業については、交付対象事業費について国の特例措置により1.2倍の嵩上げを行い、民間事業者の負担をより軽減していきたいと考えています。

10 ページ、老朽化建物の更新に係る税相当額の一部補助は、支援内容として、土地活用ができない期間について固定資産税等相当額の2分の1以内を補助していく制度となります。補助額の上限額としては、300万円とし、補助の対象となる工事期間は解体工事が12か月、建築工事が24か月とします。補助要件として、敷地面積が300㎡以上とし、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業に係る補助金より小規模な建替え事業を促進する目的でこちらの制度を新たに作っていきます。

11 ページ、中心市街地活性化事業補助金の支援内容は表で示している通りであり、店舗賃借料については月額5万円が上限となります。店舗改装費の補助限度額は50万円となります。こちらに加えて、将来構想のグランドデザインで都市機能の集積を誘導するエリアとして設定している右の図の色塗りされているエリアについては、補助限度額について、賃借料月額10万円、店舗改装費100万円と上限額の嵩上げを検討しています。また対象エリアについても、将来構想と現状の制度の活用状況を踏まえ、赤線に囲っているエリアに見直しを行うことを検討しています。

12 ページからが規制緩和による支援制度をまとめています。こちらについては、総合設計制度と高度地区の運用基準と既存制度をまとめています。13 ページは事業要件一覧です。規制緩和の内容として、総合設計制度は容積率、これは建物のボリュームを制限する基準ですが、こちらの緩和に加えて、斜線制限、高さ制限といった緩和が受けられる制度となります。一方で高度地区の運用基準については、高度地区で設定している高さ制限の緩和を受けることができるようになっています。2つの制度について、敷地面積や前面道路の幅員、空地のとり方等の要件を設定している制度となります。対象エリアは14 ページの図で示しているとおりです。15 ページ、16 ページで総合設計制度と高度地区の運用基準の緩和内容、事業要件の詳細をそれぞれまとめています。

17 ページからはそのほかの支援として、敷地共同化推進事業支援制度について記載しています。こちらの制度は昨年7月から運用している支援制度となり、敷地の共同化等で事業を進める権利者に対してアドバイザーの派遣、活動に必要となる費用を補助する支援制度となっています。こちらについては、将来構想を踏まえて対象エリアの見直しを進めていきたいと思っています。18 ページ右下の対象エリアを既存の黒点線エリアから赤線で囲ったエリアに拡大したいと考えています。

最後に19ページ、問い合わせ先となります。アクションプランについては既存の制度も含めて、駅周辺での建替えや敷地の活用を行う地権者や事業者を活用していきたいと考えています。そのため、問い合わせ先として、総合窓口を都市整備課とし、こちらにまずご相談いただければそこから適切な制度のご案内ができるような形で問い合わせ先一覧をまとめています。資料の説明は以上となります。

座長：ありがとうございます。先程の将来構想を踏まえたアクションプランということで、各種の補助金の新設、拡充と規制緩和の支援メニューをあげているということになると思います。こちらについて、ご意見・ご質問はありますでしょうか。

構成員：アクションプランの1ページに記載のある図で都市機能の集積を誘導するエリアと将来構想の対象地域の範囲に違いがあります。制度によっては、都市機能の集積を誘導するエリアでしか使えないものがあり、範囲の違いをわかりやすく説明する必要があると思います。将来構想では通りごとにイメージを記載しているが、取り残されたところをどうするのでしょうか。フラッグシッププロジェクトに関連するものを進めていくことになっていますが、アクションプランについても、エリアの位置付けをわかりやすく記載すると良いと思います。実際に使われる方が、支援を受けられないとき、どうして受けられないかわかるようにしておいた方が良いと思います。

事務局：利用する方に、よりわかりやすくなるように記載してほしいということだと思います。今回の意見を踏まえて、もう一度記載内容を検討したいと思います。

構成員：アクションプラン（たたき台）は、最終的にいつごろ策定する予定ですか。

事務局：将来構想と同時に策定し、来年度4月から運用していきたいと考えています。また、現在庁内で調整しながら進めていますが、アクションプランについては来年度4月から運用する予定です。ただ、運用している中で、さらに使いやすくなるように段階的にブラッシュアップしていくことを考えています。

構成員：アクションプラン（たたき台）の内容は、商工会議所として、会員に意見をもらいたい内容となっています。本日の資料を使って良いのであれば、この資料を使い、会員へ情報提供し、意見をもらいたいと思っています。仮に、新設する補助金を利用できる土地面積が5,000㎡からとなると、土地の大きさの設定が良いかどうかからの議論になると思います。5,000㎡は相当広いため、できる土地があるのでしょうか。

事務局：5ページに記載があるように、大きい事業から小さい事業まで、色んな補助金で対応できるような仕組みとしています。対象については、300㎡からの小さいものも対象となるようにしたいと思っています。5,000㎡についても、7ページに記載がありますが、法定で決まっている5,000㎡について、一部要件を設定し、面積の緩和を考えていきたいと思っています。その点についても、ご意見をいただき検討していきたいと思っています。

構成員：この内容については、相当意見が出てくると思います。以前から高度地区について緩和を求めている経緯もあります。

座長：その意見収集は早めにやっていただく必要があるのでしょうか。

- 事務局：将来構想と併せてパブリックコメントを行う予定であるため、早めにいただくと、反映できるものについては対応できると思います。
- 構成員：2点あります。まず、11ページの平塚市中心市街地活性化事業補助金について、構想では通り、エリアのイメージを作っています。例えば見附台エリアでは、平塚文化芸術ホールを中心に賑わいをつくろうとした際に、公園の周辺にカフェを作りたいと思います。ただ、この補助金を活用したテナント料の補助は対象エリアから外れています。大門通りや公園通りも同様と思います。構想で作ったエリアについて、幅広にとってエリアを設定した方が補助金として良いと思います。整合性の観点でエリアの絞り方をもう少し検討した方が良いと思います。もう一点は、アクションプラン自体は支援事業のラインナップをまとめているものかと思います。これから促進に向けてプロモーションをしていくために、別の媒体になるかもしれませんが、開発する側が、例えば医療モール等将来構想で誘導する施設を作りたいと思ったときに、どのような制度が使えるのか、どのようなインセンティブが受けられるのか、事業者側が検討しやすい、利用したいと思うような見せ方や促進の方法があると良いと思いました。
- 事務局：1点目について、中心市街地活性化事業補助金は商業観光課が担当課となり、実際の運用を商工会議所が行っている経緯があります。成り立ちそのものが、商店会に入っていたことが大きな目的として作った制度となっており、今回、将来構想の考え方をプラスした形となっています。場所によっては商店会が存在しないところもあり、そのような要因から本当であれば範囲を拡大した方が良いと思っていますが、拡大することが難しい状況となっています。2点目については、利用する側から見てどうかという視点を持ち、いただいたご意見を踏まえ検討し反映できる点については修正していきたいと思います。
- 構成員：構想の中にフラッグシッププロジェクトがありますが、その前倒しとして、見附台の再開発があり、日中は園児が遊びに来て、賑わいが作られたというように思います。その後、ソフトの部分で民間の力を使おうと思った際に、あの周りに店舗等が集積していくことにより、まちが出来ていき、活性化するイメージがあります。そうなった際に今後、どのように促進していくか、サポートするか、というところが、具体的には必要になってくると思います。予算や制度の趣旨もあると思いますが、そういった視点も踏まえていただきたいです。
- 座長：あまり位置を特定し記載することは難しいと思うため、この程度かと思います。
- 事務局：全てのことを記載することは難しいですが、今発言のあった部分については、他の制度であれば将来構想の対象地域を含んでいるものもあるため、建替えによってカフェ等を作った場合は補助することができるようになると思います。ただ、リノベーション等については対応できないと思います。建替えが含まれると、支援できるような制度設計にしているため、今後やっていく中でより良くなるように、段階的に変更しながら進めていきたいと思っています。
- 座長：アクションプランの地図中に、4つのフラッグシップの位置を記載することは難しいでしょうか。
- 事務局：連携や誘導を図るエリアがわかりやすくなると思いますが、なかなか記載が難しい状況です。

- 座 長：わかりました。その他、ありますでしょうか。
- 構 成 員：利用する方が使いやすいようにまとめることが良いと思います。今後6ページにある事業要件一覧みたいなものが、改めてこの要件で良いのかの議論が必要になると思います。事業側の使いやすさを考え、支援制度の中身についても検討していく必要があるかと思っています。
- 座 長：支援を使ってもらわないと意味がないため、使いやすいように変えていければ良いかと思っています。すでに使っていくことを考えているところはあるのでしょうか。
- 事 務 局：いくつか相談を受けているところがあります。勉強会を行っている箇所が何か所かあるため、そのような場で制度についてわかりやすく案内できればと思っています。
- 座 長：色々考えられる場所から決めていければと思います。
- 構 成 員：アクションプランに記載している内容は、これから建て替える方に向けての支援メニューだと思います。現在の平塚駅周辺地区の実情をみると、区画が小さく、高齢化しています。その方々に向けて、退出する際に取り壊しのサポート等を行う支援メニューは一般的に存在するのでしょうか。循環させるための支援策はあるのでしょうか。
- 事 務 局：建替えをする間の支援となるが、老朽化建物の更新に係る税相当額の一部補助であれば、土地活用ができない間の部分について固定資産税等相当額の2分の1を補助することができるため、その制度でフォローできればと思います。
- 構 成 員：その場合、事業主が変わらず、建替えを行うことが前提であると思います。共同化等大きな土地活用にしていくために、自分たちは背中を押してもらえれば退出するという方へ向けた支援をすると区画を大きくすることができると思います。スターモール商店街等は区画が小さく分かれており、個店で商売を行っている状況です。人通りも含めて、どの程度商売の収入があるかわかりませんが、そういった方が一緒に協力して、支援があれば、商売をやめて出ていくような方の後押しができるような支援はできないでしょうか。
- 事 務 局：家や店を壊すことに対して、補助金を出すことは難しい状況ですが、できないことはないと思います。例えばノベーションであれば、小田原市では店と住居が一体となっている建物に対して、住居と店を分けるための工事について支援している例があります。今後、事例等を参考にし、香川県高松市の高松丸亀町商店街のように所有権と利用権を分けて運用しているところもあるため、今あるものをどのように循環させていくかの考え方は必要だと思います。今後進めていく中でご意見をいただきながら、今回の策定には間に合わないと思いますが、徐々に充実させていければと思います。
- 事 務 局：市街地再開発事業では、土地整備費を対象にしています。建替えを行う場合には、土地整備費の中で、取り壊しの費用についても補助できるという支援があります。
- 構 成 員：アクションプランについては、今後まだ変更する余地はあるのでしょうか。6ページの事業要件（案）一覧は㎡数ごとに記載していますが、都市計画の中で緑化地域制度を適用すると敷地面積300㎡以上を緑化地域に指定することが

できると思います。そういった今後フレキシブルに変えられる案であり、たたき台という認識で良いでしょうか。

事務局：たたき台のため、今後事業者ヒアリング等を行い、内容を詰めていく予定です。

座長：ありがとうございます。その他、ご意見ありますでしょうか。この補助制度については、今後もご意見をいただきながら、検討していく形で進めたいと思います。まだ、たたき台ということで、何かお気づきの点がありましたら、事務局へ言っていただければと思います。よろしく願いいたします。

事務局：ありがとうございました。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