平塚市　都市整備部　都市整備課
2025年(令和7年)3月

平塚駅周辺地区アクションプラン

まちづくりサポートメニュー

ガイドライン

目次

1．ガイドラインの目的 ・・・ 3

1－1　ガイドラインの位置づけと目的 ・・・ 4
1－2　平塚駅周辺地区将来構想 ・・・ 5

2．平塚駅周辺地区アクションプラン ・・・ 6

2－1　平塚駅周辺地区アクションプラン ・・・ 7
2－2　補助金制度の対象エリア ・・・ 8
2－3　補助金制度 ・・・ 9
2－4　事業要件一覧 ・・・ 16
2－5　公共貢献メニューの考え方 ・・・ 18

3．公共貢献メニュー ・・・ 19

3－1　敷地等のオープンスペースの整備 ・・・ 20
3－2　建物低層部のオープン化 ・・・ 26
3－3　まちの機能の導入 ・・・ 27
3－4　都市機能の導入 ・・・ 28
3－5　安全で快適な歩行環境の整備 ・・・ 29
3－6　優良な住宅の整備 ・・・ 30
3－7　デジタル基盤の整備 ・・・ 31
3－8　敷地等の緑化 ・・・ 32
3－9　環境負荷に配慮した建物の整備 ・・・ 35
3－10　まちづくり計画やガイドラインなどの作成 ・・・ 36
3－11　エリアマネジメント組織の設立及び活動 ・・・ 37
3－12　防災施設の整備 ・・・ 39
3－13　地区内交通の充実 ・・・ 40
3－14　まちの課題解決に寄与すると特に認めるもの ・・・ 41

4．その他 ・・・ 43

4－1　支援制度活用のフロー ・・・ 44
4－2　公共貢献メニューの添付書類一覧 ・・・ 45

1

ガイドラインの目的

1-1 ガイドラインの位置づけと目的

平塚駅周辺地区では、近年、近隣市や郊外への大型商業施設の出店や消費者のライフスタイルの変化等の要因により、商店街を取り巻く状況が変わり、買い物客や歩行者通行量の減少など、にぎわいが失われつつあります。

そのような状況に対応するため、平塚駅周辺地区の将来像を市と市民の皆さま、事業者の皆さまとで共有し、持続可能なまちづくりを実現するために「平塚駅周辺地区将来構想」（以下「将来構想」という。）を策定しました。

また、将来構想を踏まえて、特に民間開発の誘導を重点的に図るため、まちづくりのコンセプトやグランドデザイン、まちづくり方針などに基づき、補助金制度や規制の緩和などの支援メニューを平塚駅周辺地区アクションプラン（以下「アクションプラン」という。）として将来構想に合わせて策定しました。

本ガイドラインは、**第２章**でアクションプランのうち、主に補助金制度について補足的に説明するとともに、**第３章**で市街地再開発事業などに必要な公共貢献メニューの基準、**第４章**では添付書類など、その他の情報をまとめています。

平塚駅周辺地区において建築物の建替えなどを行う事業者や権利者の皆さま、市民の皆さまに、本ガイドラインによってアクションプランをより深く理解していただき、魅力アップにつながる開発や活動を促進していくことで、20年後の平塚駅周辺地区を一層にぎわいのあるまちにしていくことを目的としています。

駅周辺の２０年後の将来像

平塚駅周辺地区将来構想

▼

将来像の実現に
必要な支援メニュー

平塚駅周辺地区アクションプラン

▼

アクションプランの解説集

平塚駅周辺地区アクションプラン ガイドライン

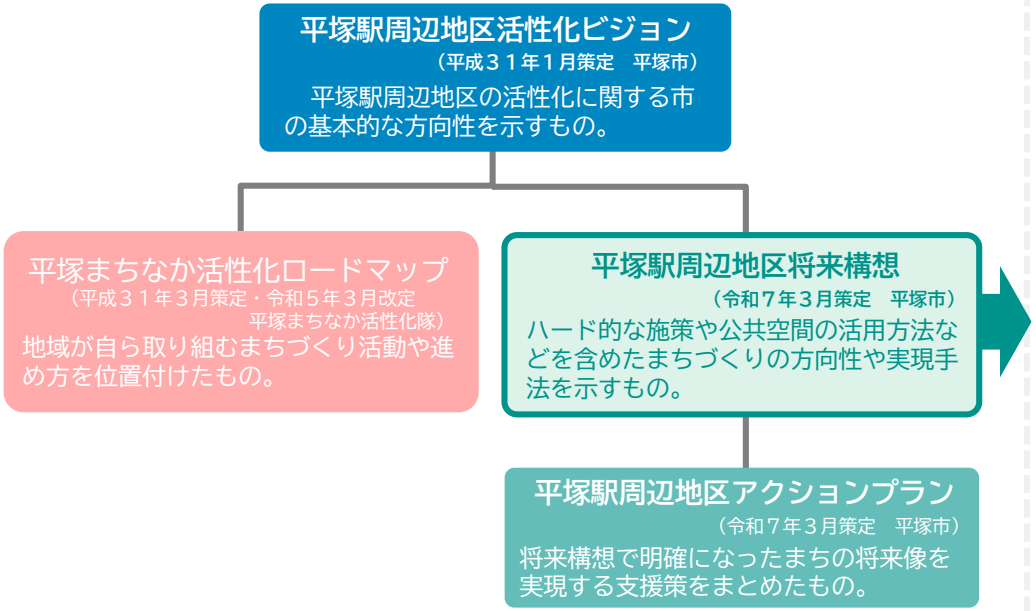
- アクションプランの補助金制度
- 面積要件や面積の考え方
- 公共貢献メニューの考え方・整備基準
- 申請に必要な添付書類

1-2 平塚駅周辺地区将来構想

将来構想は、「平塚駅周辺地区活性化ビジョン」を踏まえて、ハード的な施策や公共空間の活用方法などを含め、まちづくりの基本的な考え方や方向性、実現手法などをまとめたものです。

まちづくり活動の担い手となる商業者などが中心となり、地域が自ら取り組むソフト的な施策をまとめた「平塚まちなか活性化ロードマップ」と連携した取組みを進め、相乗効果を高めることで、平塚駅周辺地区の持続可能なまちづくりの実現につなげていきます。

また、将来構想で明確になったまちの将来像を実現するため、補助金や規制緩和などの支援制度をまとめた、アクションプランを合わせて運用していくこととしています。



平塚駅周辺地区将来構想の構成

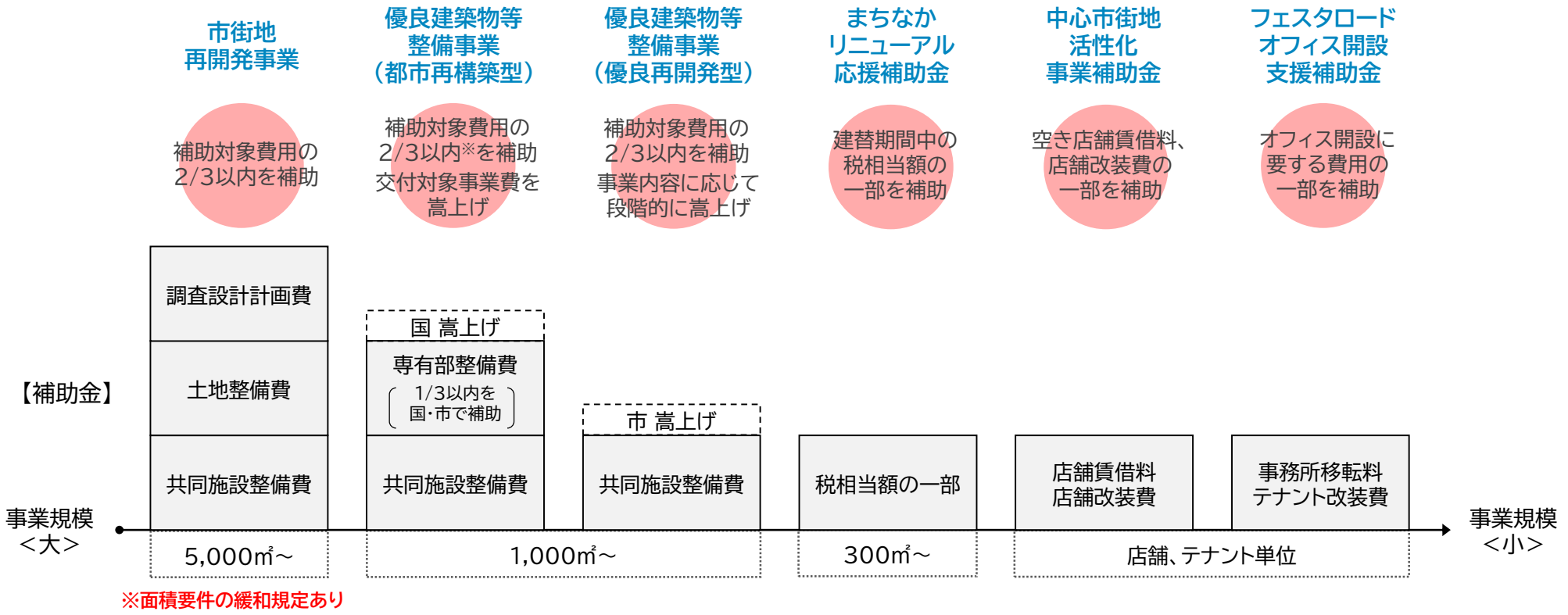
はじめに	将来構想の導入として手に取った方がイメージや親しみを持てるように、将来「どのような地区になるのか」、「どのようなライフスタイルを実現できるのか」を示しています。
序章 策定について	将来構想を策定した意味を共有するため、策定の背景や目的、構成などの概要を示すとともに、多様な手法により様々な方の想いを集めたプロセスを示しています。
第１章 これからの まちづくり	平塚駅周辺地区の現状を踏まえるとともに本市や国の動向などを捉え、まちづくりを進めるために必要な視点を示しています。
第２章 まちづくりの コンセプト	社会の変化などの将来を見据えた平塚駅周辺地区の役割を示すとともに、関わる方の合言葉となるコンセプトを示しています。
第３章 グランド デザイン	コンセプトを実現するため、平塚駅周辺地区全体を見渡し、中心となるエリアを設定するなど、骨格を示し、メリハリのある整備などのイメージを示しています。
第４章 まちづくりの 方針	グランドデザインをもとに将来イメージを描くために必要となる考え方を整理して7つの方針として示しています。
第５章 通り・エリアの 将来イメージ	7つの方針を踏まえ、主要な通りやエリアの将来像イメージを示しています。このイメージをもとに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」を示しています。
第６章 実現に向けて	将来構想を実現するための取組みや進める順序、推進体制を示しています。 また、実現に向けた本市や様々な主体の関わりを示しています。

2

平塚駅周辺地区
アクションプラン

2-1 平塚駅周辺地区アクションプラン

アクションプランは、将来構想を踏まえた魅力的なまちづくりを進めるための支援策を取りまとめたものです。建替えなどを検討する前のお悩みに答えるアドバイザー制度のほか、空き店舗活用や店舗改装といった既存ストックの活用、小規模な建替えや一般的にイメージする大規模な再開発など、幅広い事業規模に対応する支援制度があります。第2章では、アクションプランの補助金制度について解説します。



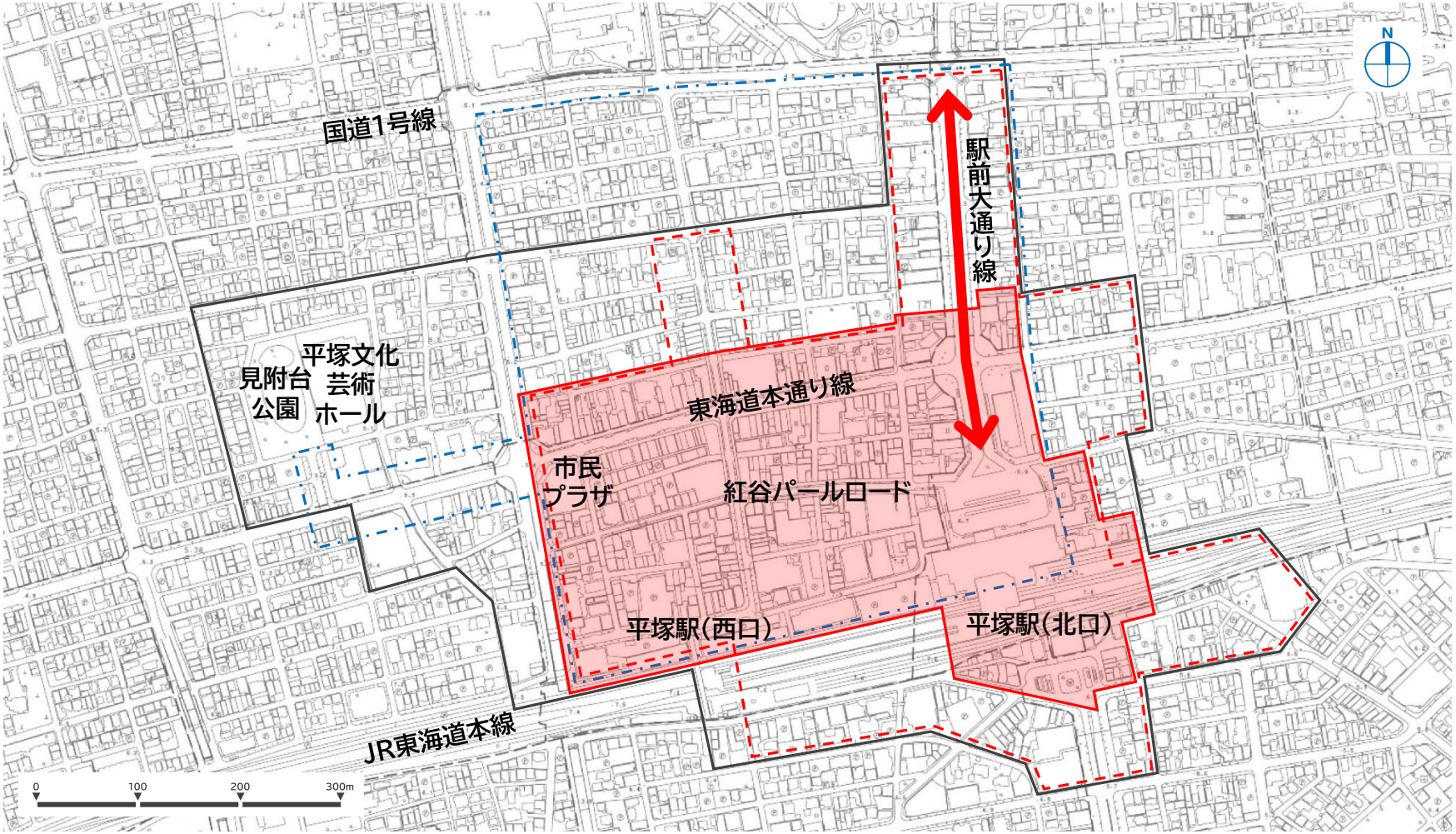
【規制緩和】 まちづくりの進捗に合わせて検討

- 総合設計制度（容積率、高度地区の高さ制限、斜線制限の緩和）
- 高度地区の運用基準（高度地区の高さ制限の緩和）

【そのほか】

- 敷地共同化推進事業支援制度（アドバイザー派遣、活動費の補助）

2-2 補助金制度の対象エリア



：市街地再開発事業
優良建築物等整備事業(都市再構築型)

：優良建築物等整備事業(優良再開発型)

：まちなかリニューアル応援補助金

：中心市街地活性化事業補助金

：フェスタロードオフィス開設支援補助金

2-3 補助金制度

市街地再開発事業補助金

土地利用の細分化や老朽化した建物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、公共施設の整備や土地の合理的かつ健全な高度利用及び環境の整備を図るため、都市再開発法に基づく市街地再開発事業に対して、事業費の一部を助成します。

支援内容

■ **補助額**

「調査設計計画費」、「土地整備費」、「共同施設整備費」の**2/3以内**を社会資本整備総合交付金交付要綱（以下、「交付金要綱」といいます。）に基づき補助

■ **補助対象者**

市街地再開発組合、個人施行者、市街地再開発準備組織

交付要件

■ **面積要件**

地区面積が原則**5,000㎡**以上

※地区面積から道路面積を除いた面積が施行地区の属する街区面積の過半である場合は、**面積要件を3,000㎡以上に緩和（P10参照）**

■ **基礎要件**

都市再開発法第3条の各要件（特定地区計画や高度利用地区等の区域内であることなど）を満たすこと

■ **事業要件**

・**交付金交付要綱附属編Ⅱにおける各要件**を満たすこと

・「公共貢献メニュー」のうち、必須項目を全て満たし、かつ一定数の選択項目を満たすこと

POINT

■ **都市再開発法第３条（第１種市街地再開発事業）**

① 高度利用地区などの区域内

② 耐火建築物の建築面積が、地区内のすべての建物の建築面積の3分の1以下または耐火建築物の敷地面積が地区内の宅地面積の3分の1以下

③ 土地の利用状況が著しく不健全

④ 土地の高度利用が都市機能の更新に貢献する

■ **交付金要綱付属編Ⅱにおける事業要件**

共通基準

① 地区が事業の位置づけについて国の関与が政策上位置づけられた地域で実施されている

② 認可を受けた事業計画がインターネットにより公表される

③ 共用部分が一定のバリアフリー化がなされている

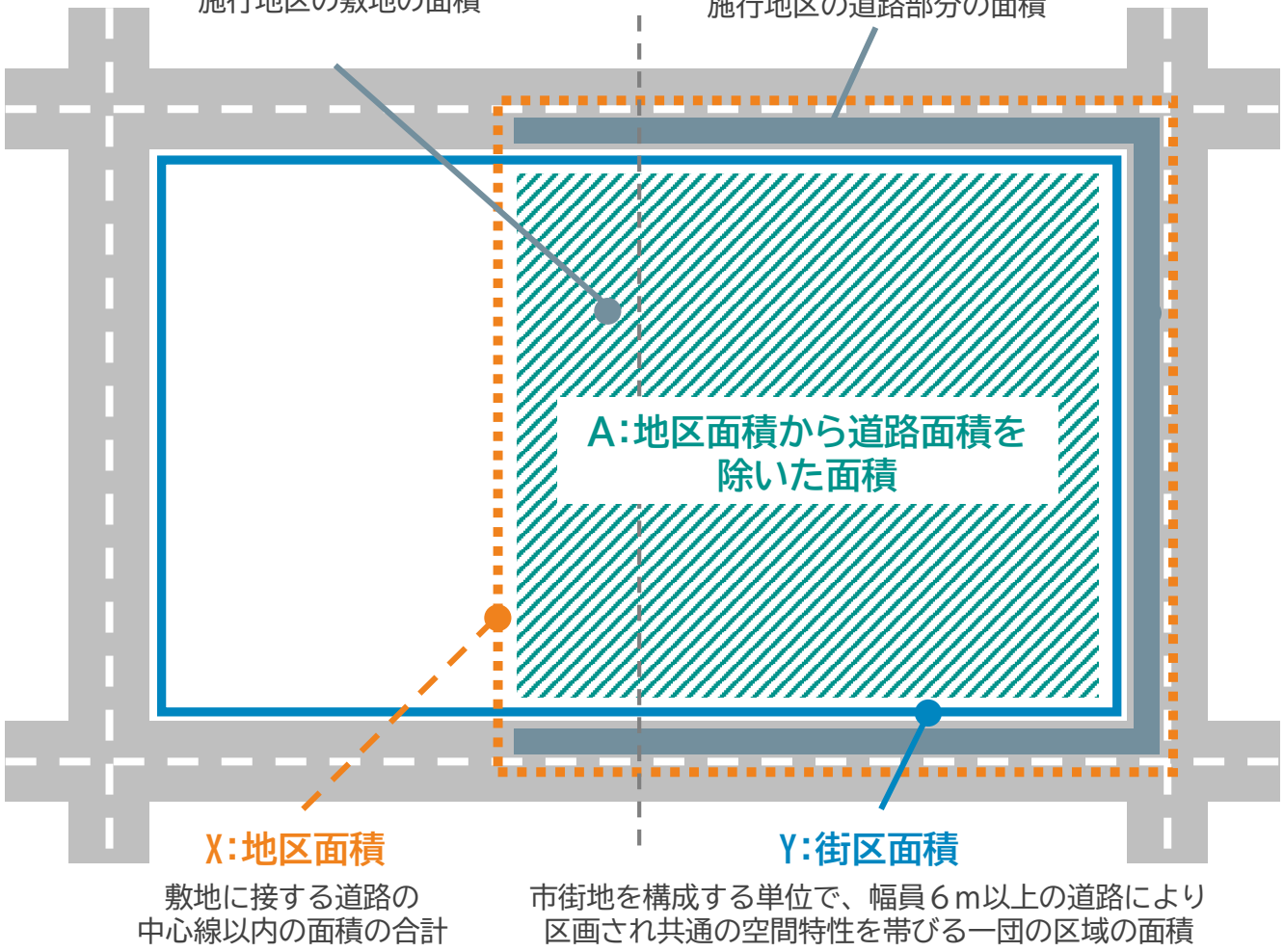
④ 市街地再開発事業などに関する都市計画が定められている

⑤ 新築の住宅は原則として土砂災害特別警戒区域外である

施設建築物の規模など共通基準以外の基準は、補助対象者となる施行者ごとに異なるため、詳しくは交付金要綱をご確認ください。

2-3 補助金制度

市街地再開発事業では、条件を満たすと地区面積5,000㎡の要件が3,000㎡となる緩和規定があります。この緩和規定は、平塚駅周辺地区の平均的な街区面積である3,000㎡を踏まえて規定するもので、面積に関する複数の定義が存在するため、次のとおり図解します。



面積の緩和規定

地区面積から道路面積を除いた面積が施行地区の属する街区面積の過半である場合

A = X-Z ≧ Y × 1/2である場合 に

面積要件を**3,000㎡**に緩和する

2-3 補助金制度

優良建築物等整備事業補助金（都市再構築型）

まちの活力の維持・増進、持続可能な都市構造への再構築の実現に資するため、まちの拠点となるエリアにおける医療・教育文化等の都市機能を導入する優良建築物等を整備する再開発事業に対して、事業費の一部を補助します。

支援内容

■ **補助額**

「共同施設整備費」は**2/3以内**、「専有部整備費」は**1/3以内**を交付金要綱に基づき補助

■ **補助対象者**

・民間事業者等

交付要件

■ **面積要件**

地区面積が概ね**1,000㎡**以上

■ **基礎要件**

交付金要綱附属編Ⅱにおける基礎要件を満たすこと

■ **事業要件**

・医療施設、教育文化施設、子育て支援施設のいずれかの**誘導施設※の整備を含む**こと

※誘導施設例：図書館、健診検査センターなど

・「公共貢献メニュー」のうち、必須項目を全て満たし、かつ一定数の選択項目を満たすこと

POINT

■ **交付対象事業費の嵩上げ特例**

次のいずれかに該当する場合、**交付対象事業費を1.2倍**することにより、民間事業者等の負担を軽減します。

① 敷地の共同化
② 既存ストック活用
③ 低未利用地の活用
④ 誘導施設の複合整備

誘導施設の整備事例

アンフォーレ・安城市図書情報館　愛知県安城市

アンフォーレは、図書情報館やホールを中心とした本館、イベント等が行える願いごと広場や公園がある公共施設と、民間経営による駐車場やスーパーマーケットがある複合施設です。先進的な図書館として、過去にライブラリー・オブ・ザ・イヤーで優秀賞を受賞しています。

2-3 補助金制度

優良建築物等整備事業補助金（優良再開発型）

２つ以上の敷地を合わせて共同利用する、あるいは敷地内に公共通路等を設けることにより、良好なまちなみの形成や市街地の防災機能・安全性の向上に資する再開発事業に対して、事業費の一部を補助します。

支援内容

■ **補助額**
- 「共同施設整備費」の**2/3以内**を交付金要綱に基づき補助
- 「公共貢献メニュー」を取組み度合いに応じて、**補助額を嵩上げ**

■ **補助対象者**
民間事業者等

交付要件

■ **面積要件**
地区面積が概ね**1,000㎡**以上

■ **基礎要件**
交付金要綱附属編Ⅱにおける基礎要件を満たすこと

■ **事業要件**
- **共同化タイプ**　2人以上の所有者等の2以上の敷地の共同化
  ※ 所有者等が2人の場合、200㎡未満又は不整形な土地を含む
- **市街地環境形成タイプ**　建築協定や地区整備計画等により、形態、意匠等の制限を受ける又は敷地内に公共的通路等（公開空地を含む）を確保
- 「公共貢献メニュー」のうち、必須項目を全て満たし、かつ一定数の選択項目を満たすこと

POINT

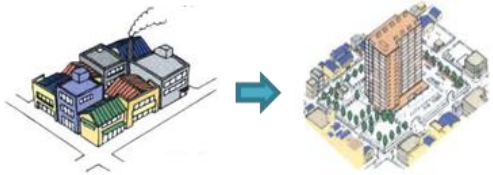
■ 補助額の嵩上げ

決定した補助額のうち、市から民間事業者等に交付する補助額に公共貢献メニューの点数に応じた嵩上げ率を乗じた額を市が単独で上乗せし、交付します。

公共貢献メニューの点数	5点	6点	7点	8点	9点以上
嵩上げ率	1%	2%	3%	4%	5%

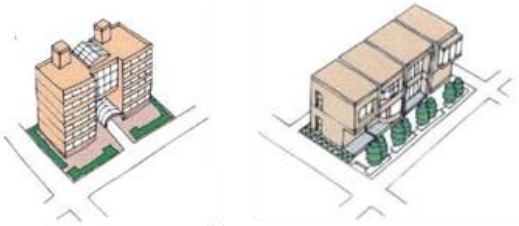
■ 共同化タイプと市街地環境形成タイプのイメージ

共同化タイプ



小さな敷地が集まり共同化して高度利用を図りながら、一定の空地を確保して市街地環境の整備改善に寄与する事業

市街地環境形成タイプ



敷地内の公共通路整備や建築協定、地区計画等に基づき、良好なまちなみ形成に寄与する事業

2-3 補助金制度

まちなかリニューアル応援補助金

老朽化した建物の更新を促進するため、平塚駅周辺地区の活性化等に寄与する建替え事業について、その解体工事および建築工事の期間における土地に係る固定資産税、都市計画税相当額の一部を助成します。

支援内容

■ 補助額

- **土地活用ができない期間にかかる固定資産税等相当額の1/2以内**を補助
- 補助額上限額：**300万円**
- 補助対象とする工事期間の上限：**解体工事12カ月、建築工事24カ月**

■ 補助対象事業

昭和56年6月1日施行の改正より前の建築基準法の基準（以下、「旧耐震基準」といいます）により建てられた建物を含む建替えを行う事業

交付要件

■ 事業要件

・面積要件：敷地面積**300㎡**以上
・事業要件：「公共貢献メニュー」のうち、次の①および②を満たし、かつ一定数の選択項目を満たすこと

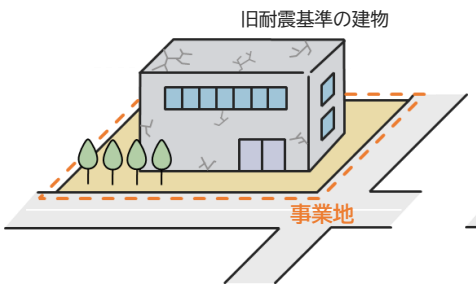
① 敷地等のオープンスペースの整備 または 建物低層部のオープン化

② まちの機能の導入（日常的な商業施設や地域交流施設、文化施設などの整備）

POINT

■ 補助対象事業のイメージ

＜老朽化した建物の建替え事業＞



＜老朽化した建物を含む建替え事業＞

■ 補助額の算定

（土地の固定資産税等相当額÷12か月）×（解体＋建築にかかる月数）÷ 2

■ まちの機能の一例

比較的小規模な建替えを想定した制度のため、賑わいに寄与する②のまちの機能は、次のようなものが該当します。

飲食店、商店、チャレンジショップ、コワーキングスペース、テレワーク拠点施設、会議場、展示場　など

2-3 補助金制度

中心市街地活性化事業補助金

※ 当該補助金については、令和7年6月から次の支援内容での運用を予定しております。

中心市街地の活性化と商店街のコミュニティの形成に資することを目的として、平塚市中心市街地活性化調整協議会が平塚駅周辺地区の路面空き店舗（1階）への出店（賃借料）及び店舗の改装に対して補助します。

支援内容

■ 補助額

＜ 店舗賃借料 ＞

種別	補助率	対象事業	補助限度額
一般	**賃借料の1/2以内**	小売業、飲食業及びサービス業	月額5万円（開店後12カ月）
特定創業者	平塚市の「特定創業支援等事業」を受け、証明書の発行を受けている方には上記補助期間が終了後、補助期間をさらに**12カ月延長**		

＜ 店舗改装費 ＞

種別	補助率	対象	補助限度額
既存店舗	**改装費の1/2以内**	既存店舗の改装	５０万円 改装後1回
空き店舗	**改装費の2/3以内**	空き店舗の改装	

将来構想の「都市機能の集積を誘導するエリア」の一部（右図参照）では、補助限度額を店舗賃借料は**月額10万円**、店舗改装費は**100万円**に嵩上げ

■ 補助対象者

対象事業のうち、平塚市中心市街地活性化調整協議会が認める事業を営もうとする者

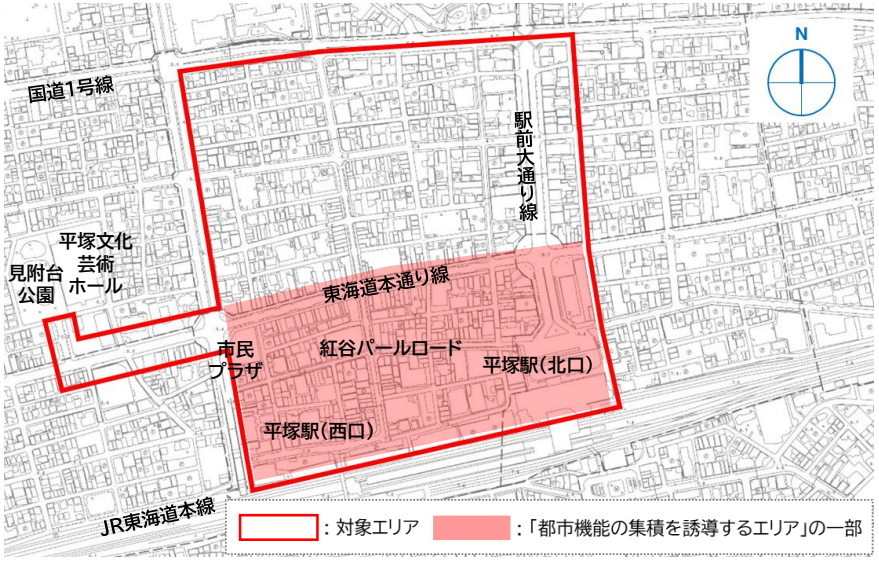
交付要件

■ 主な交付要件（※ほかに交付に際して要件あり）

- 原則、24カ月以上継続して事業を行うことが見込める個人、中小企業者
- 補助対象エリア内の店舗の1階部分で営業するもの
- 補助対象エリア内の店舗移転でないこと
- 営業及び建築関係法令等の許可等が必要な場合はその許可等を取得していること
- 補助対象事業の所在地に商店会がある場合は、商店会に加入している者かつ当該商店会長の推薦を受けた者

POINT

■ 嵩上げエリア



2-3 補助金制度

フェスタロードオフィス開設支援補助金

平塚駅周辺における地域経済活性化の基盤をつくるとともに、就労機会の確保を推進し、平塚駅周辺地区での消費活動の促進と平塚市全域への活性化効果の波及を目指すため、フェスタロード（駅前大通り線）に面する建物（２階以上）を対象に賃貸借契約によりオフィスを開設する費用の一部を補助します。

支援内容

■ 補助額

＜ 引っ越しに要する経費＞（市外→市内に開設）

区分	補助率	面積要件		
		50～99㎡	100～199㎡	200㎡以上
基本	50%以内	20万円	50万円	75万円
本社移転	＋10%	＋10万円	＋20万円	＋35万円
指定事業※	＋10%	※補助限度額の嵩上げはなし		
嵩上げ(最大)	70%以内	30万円	70万円	110万円

＜改装に要する経費＞（市外→市内に開設、新規起業、市内移転・追加開設）

区分	補助率	面積要件		
		50～99㎡	100～199㎡	200㎡以上
基本	50%以内	80万円	300万円	450万円
本社移転	＋10%	＋10万円	＋30万円	＋45万円
市内等発注	＋10%	＋10万円	＋30万円	＋45万円
指定事業※	＋10%	※補助限度額の嵩上げはなし		
嵩上げ(最大)	80%以内	100万円	360万円	540万円

市外→市内に開設する場合、表の補助上限額に加えて、正規雇用者が５名を超える場合には６名～１５名を対象に**１名につき１０万円**を補助（最大100万円）

交付要件

■ 主な交付要件

・主たる内容が**事務所機能**であること（店舗機能は対象外）
・**フェスタロードに面するオフィスビルの２階以上**であること

※フェスタロードに面するビルに物理的に連結されているものは対象に含む

・賃貸借契約により入居するもので、**床面積が５０㎡以上**であること
・**常駐する正規雇用者が５名以上**いること
・原則として**市外法人の新オフィス開設**であること

※新規起業、市内から市内への移転は別に定める条件を満たした場合に限り「改装に要する経費」のみ支援対象

POINT

■ 指定事業とは

主たる業務内容が国の「科学技術・イノベーション基本計画（第6期）」に該当するAI技術、バイオテクノロジー、量子技術、マテリアル、健康・医療、宇宙、海洋、食料・農林水産業、カーボンニュートラルの実現、自然災害に対する総合的な防災力向上）

■ 市外→市内に開設する場合の正規雇用者数による補助

常駐する正規雇用者数											
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16 ～
対象外	1人につき 10万円 （最大値100万円）										

2-4 事業要件一覧

各補助金の事業要件の一覧です。
まちなかリニューアル応援補助金を除く各補助金制度は、公共貢献メニューのほかに、交付金要綱に基づく事業要件があります。

制度名		市街地再開発事業	優良建築物等整備事業（都市再構築型）	優良建築物等整備事業（優良再開発型）	まちなかリニューアル応援補助金
地区面積 または 敷地面積（P17で解説）		地区面積 5,000㎡～ 緩和規定あり	地区面積 1,000㎡～		敷地面積 300㎡～
公共貢献メニュー	点数	○：必須項目　△：選択項目　◇：条件付き必須要件			
		10 点以上	8 点以上	4 点以上 （5点以上は点数に応じた嵩上げ）	3 点以上
① 敷地等のオープンスペースの整備	1～2	○	○	○	◇
② 建物低層部のオープン化	1	○	△	△	◇ いずれかを選択
③ まちの機能の導入	1	○	△	○	○
④ 都市機能の導入	1～2	△	○	△	―
⑤ 安全で快適な歩行環境の整備	1～2	○	○	○	△
⑥ 優良な住宅の整備	1	△	△	△	―
⑦ デジタル基盤の整備	1	△	△	△	△
⑧ 敷地等の緑化	1	△	△	△	△
⑨ 環境負荷に配慮した建物の整備	1～2	△	△	△	―
⑩ まちづくり計画やガイドラインなどの策定	1	△	○	◇ ※ 市街地環境形成タイプの場合は必須	―
⑪ エリアマネジメント団体の設立および活動	1～2	△	△	△	―
⑫ 防災施設の整備	1	△	△	△	△
⑬ 地区内交通機能などの充実	1	△	△	△	△
⑭ まちの課題解決に寄与すると特に認めるもの	1～2	△	△	△	―

2-4 事業要件一覧

事業要件における、地区面積と敷地面積は次のとおりです。

地区面積は市街地再開発事業、優良建築物等整備事業（都市再構築型・優良再開発型）で、**敷地面積**はまちなかリニューアル応援補助金で適用します。

地区面積

敷地面積

2-5 公共貢献メニューの考え方

各補助金を活用するにあたっては、公共貢献メニューに取り組む必要があります。必須項目のほか、選択項目のどれを取り入れ、事業要件を満たすかについては、例として次のようなステップやポイントを参考に検討し、魅力的な建築計画となるようにしてください。

STEP		POINT
分析	・周辺環境の把握 ・地域課題やニーズの把握 ・まちづくりの方針などの把握	・敷地形状や接道状況　・交通機関や公共空間との関係　・地域資源 ・国や世界規模の政策　・周辺状況　・地域課題　・地域のニーズ ・人流とその属性　・敷地周辺におけるまちづくりの方針
立案	・コンセプトの検討 ・コンセプトの決定 ・運営方針の検討	・利用者、利用状況の検討　・整備目標　・整備方針 ・配置やしつらえの方向性　・賑わい創出の取組みの方向性 ・行政機関や周辺関係者との調整
設計	・配置の検討 ・多様性の確保 ・運営計画の検討	・周辺との一体性、連続性、公開性　・配置の親和性　・複数動線の確保 ・憩い（温熱環境、緑陰、居心地、眺望、自然光など） ・賑わい（テラス席、電源・舗装整備、可変性…）
運営	・活用 ・維持管理	・運営状況の把握　・社会情勢、周辺環境の変化への適応 ・周辺のまちづくり活動との連携

3

公共貢献メニュー

3-1 敷地等のオープンスペースの整備（1～2点）

概 要

誰もが自由に滞留することができ、賑わい・交流が生まれる場となるオープンスペースを、基準により整備すること
また、賑わいの創出に資する運用方法を併せて提案すること

オープンスペースの評価

空地のうち、オープンスペースの区分、係数は右のとおりです。
滞在空間は、基準のうち配慮事項の該当数などに応じて、基礎係数に増加係数を加算することができます。
なお、都市計画法第8条第1項第3号の高度利用地区による有効空地や、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づく総合設計制度による公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地（以下「公開空地等」といいます。）のうち、オープンスペースの基準も満たす部分は、兼ねることができます。

■ オープンスペースの有効面積の算定方法

有効面積S ＝ 一団の空間ごとに計算するAの面積の合計
ただし、加算係数が異なる部分がある場合は、
その合算をAの面積とする

A ＝ オープンスペースの実面積
×
（基礎係数 k1 ＋増加係数 k2）

■ 各係数（有効面積は最大で実面積の2.0倍まで）

基礎係数 k1

区分	整備内容	基礎係数（k1）
滞在空間	民間等の敷地に整備された空間のうち、基準を満たす一団の空地	1.0
賑わい空間	滞在空間のうち、その効果をさらに高める位置であるもの※	1.2

※ 交差点など2道路に面する、通り抜け通路の役割も兼ねる、前面のにぎわい施設（沿道の賑わいを生み出す商業施設等）と過半が面している、平塚駅周辺地区将来構想におけるウォーカブルネットワーク（道路空間に滞留性を確保することが望まれる区間）に面する　など

増加係数 k2

内容	増加係数（k2）
配慮事項に適合するもの	各0.1

3-1 敷地等のオープンスペースの整備（1～2点）

配 点

敷地面積に占めるオープンスペースの有効面積の割合は5%以上とし、次の割合の場合は加点を行う。

■ 10%以上20%未満　**1点**　　■ 20%以上　　**2点**

基 準

次の基本事項をすべて満たすとともに、配慮事項を2つ以上満たしてください。

＜基本事項＞

◇ 奥行きと幅がそれぞれ4m以上の空間としてください。
◇ 賑わいの創出に資する運営計画（運営主体、活用場所と活用形態、開放時間、維持管理等）を提案してください。
◇ 面する道路の特性や敷地周辺の状況、まちづくりの方針などを踏まえ、適切な形状、規模のオープンスペースを配置してください。
◇ 原則として道路などの周辺環境と段差が生じないようにしてください。
◇ 屋外に整備する場合、原則として敷地が接する主要な道路に接するように配置してください。ただし、歩道状空地が設けられる場合、当該歩道状空地と接するように配置してください。
◇ 駐車場、設備機器、ごみ置き場などは直接面しない配置とし、やむを得ない場合、目隠しを設置するなど景観に配慮してください。
◇ 建物の1階のオープンスペースに面する部分には、住室及び住戸を設けないようにしてください。
◇ 原則として車両導線はオープンスペースを分断しない計画とし、やむを得ない場合は出入口の集約化などにより必要最小限としてください。
◇ オープンスペースを屋上などに設ける場合、防風フェンスや落下防止柵を設けるなど安全対策を講じてください。
◇ 案内サインや広告・看板などを設置する場合、できる限り集約化し、オープンスペースの機能を阻害しない配置としてください。
◇ 周辺から視認しづらい位置にオープンスペースを設ける場合は、案内サインをわかり易い位置に配置してください。
◇ 連続した移動環境や滞在環境が形成されるよう、敷地周辺との調和、一体化を図るようにしてください。
◇ 想定する利用時間帯を考慮して、自然光や照明による明るさ、見通しや人目を確保してください。

3-1 敷地等のオープンスペースの整備（1～2点）

基 準

＜配慮事項＞

① イベントの開催や移動販売車の設置などにぎわい創出に資する活用に必要な設備、構造等を備える。
② 屋内または屋根の設置された屋外空間に設置するなど、日差しや雨などの天候対策を行う
③ 滞在空間の3割以上5割未満が賑わい施設に面する
④ 憩いや安らぎの場の機能や賑わいに係る活用を想定し、可動の椅子やテーブル、植栽を配置する
⑤ 暖房などの空調設備、ミストシャワーなど快適性に寄与する設備を整備する
⑥ 専門家の意見を得た修景を確保する
⑦ 地域の住民や団体、周辺のにぎわい施設と連携した活用、運営を実施する
⑧ 地区まちづくり計画や地区計画に、オープンスペースの規模や活用方法を位置付ける
⑨ その他、創意工夫により提案される機能のうち、滞在空間の賑わい・交流に寄与すると特に認めるもの

基準を満たすオープンスペースの例

◇ 京都市 北三条広場(アカプラ)

敷地と一体的に形成した空地を活用し、店舗前にオープンカフェテラスを設置しています。

◇ 宇都宮市 ウツノミヤテラス

前面の交流広場と連続した空地が整備されており、一体的にイベントが開催されています。

◇ 八戸まちなか広場マチニワ

ガラス屋根つき広場で、雨や雪などの天候に左右されずに過ごせる多目的スペースです。

■ 提供 :八戸市

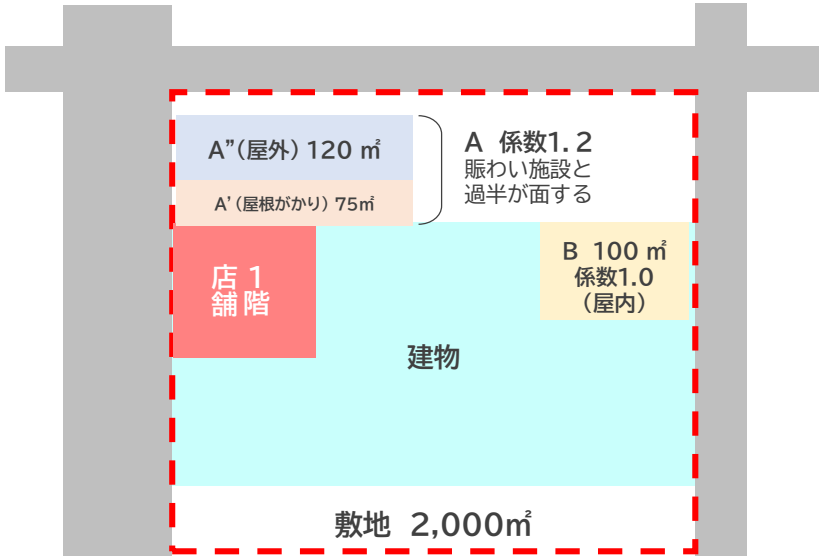
◇ 横浜市 赤レンガ倉庫

建物同士の間に整備された大規模な空地では、イベントやマルシェで賑わいが広がります。

3-1 敷地等のオープンスペースの整備（1～2点）

実面積を基にした有効面積算定の例

Case 1

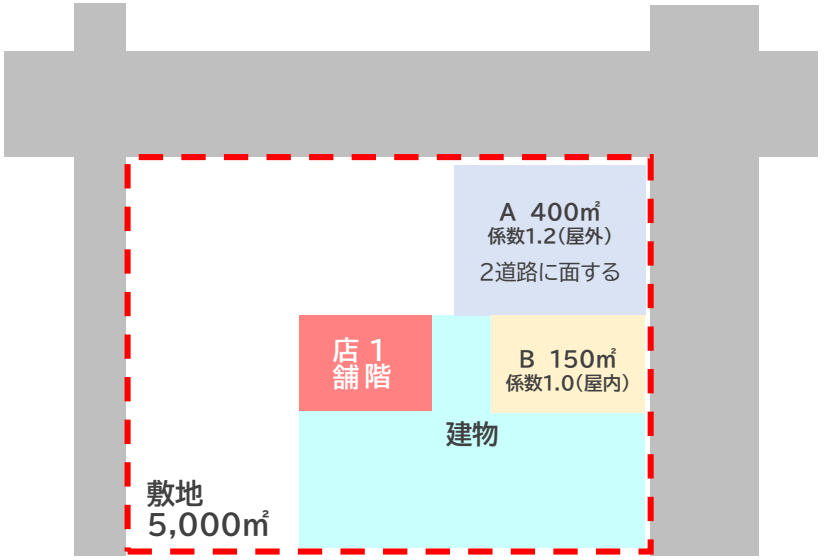


＜P22 配慮事項への適合状況＞
A ① 週末は移動販売車の設置やイベントを開催
④ 椅子やテーブルを配置
さらにA’は②に適合　75 ㎡ × (1.2+0.3) = 112.5 ㎡
A”の加算係数は0.2　120 ㎡ × (1.2+0.2) = 168 ㎡

B ② 屋内に配置
⑦ 地域の団体と連携した活用を実施
100 ㎡ × (1.0+0.2) = 120 ㎡

有効面積Sは400.5㎡
敷地面積の20.0%となり、2点の加点

Case 2



＜P22 配慮事項への適合状況＞
A ① 移動販売車が出店できる舗装
② 緑陰による日陰を創出
④ 椅子やテーブルを配置
⑦ 地元の商業団体が集まるマルシェを開催
400㎡ × (1.2+0.4) = 640 ㎡

B ① 電源を整備し、イベント実施のため天井高5mを確保
② 屋内に配置
④ 椅子やテーブルを配置
150㎡ × (1.0+0.3) = 195 ㎡

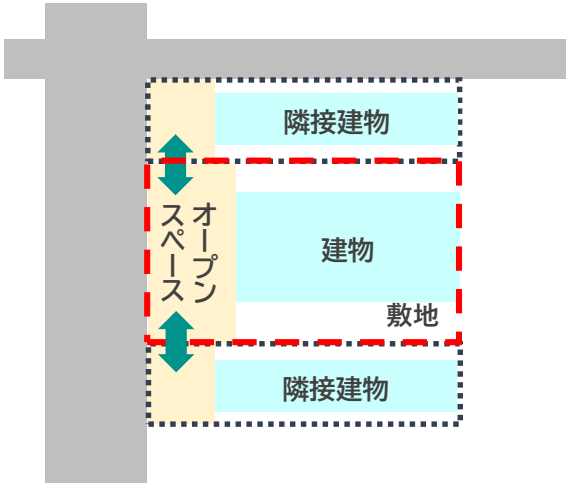
有効面積Sは835㎡
敷地面積の16.7%となり、1点の加点

3-1 敷地等のオープンスペースの整備（1～2点）

配置、しつらえの例

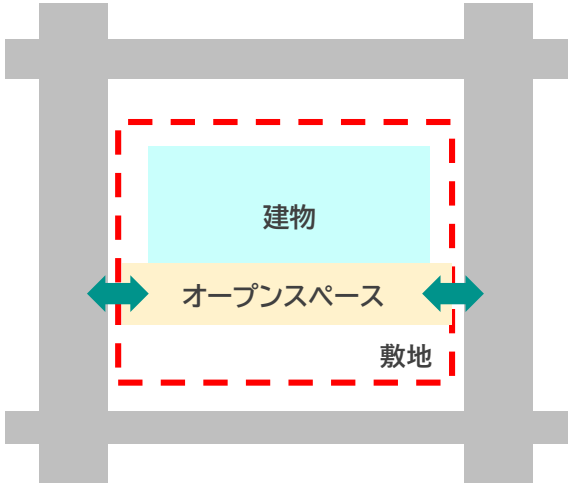
◇ 隣接建築物にオープンスペースがある場合

隣接建物と連続して配置することで一体的な利用が可能となり、にぎわいの相乗効果を生むことができます。



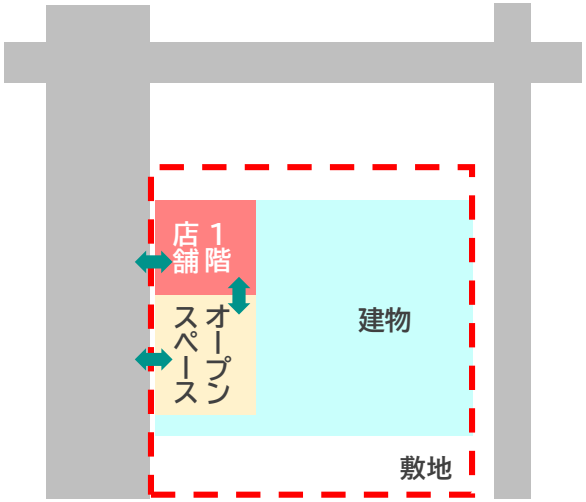
◇ 2つの道路をつないで配置する場合

敷地が2つの道路に面する場合、両方の道路にオープンスペースを接続させることで、通り抜け可能な通路の役割が期待できます。



◇ 屋内に設ける場合（配慮事項②）

大通りに面した配置とし、1階部分の店舗と相互に連絡することで、一体的な活用を促すことができます。

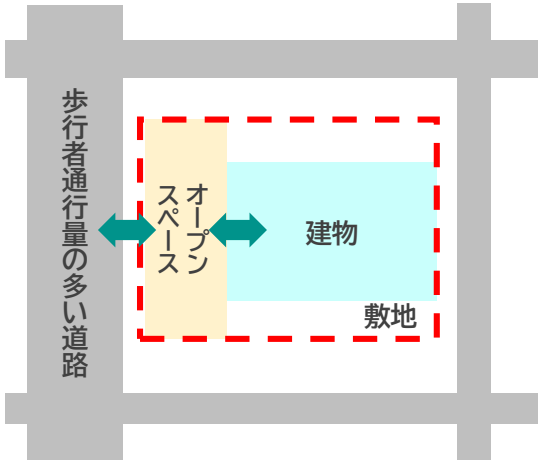


3-1 敷地等のオープンスペースの整備（1～2点）

配置、しつらえの例

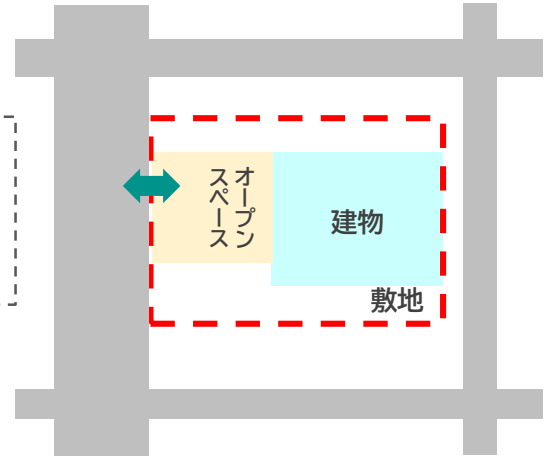
◇ 歩行者通行量が多い道路に面して配置する場合

歩行者通行量が多い道路に面する部分にオープンスペースを設けることで、安全で快適に歩くことのできる通りを創出することができます。



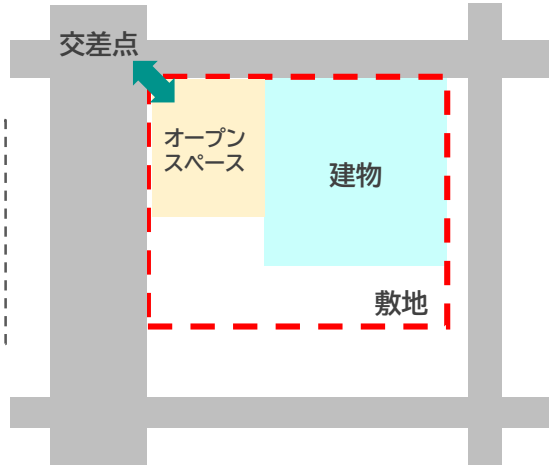
◇ バス停などに面して配置する場合

バス停などの前にオープンスペースを配置することで、待合機能を補完する広場を創出することができます。



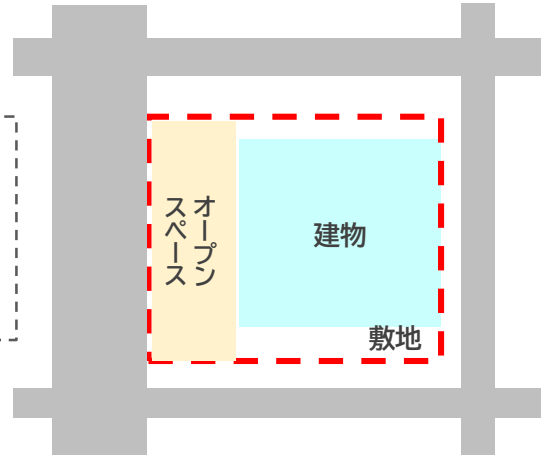
◇ 交差点に面して配置する場合

敷地が交差点に面している場合は、敷地の角にオープンスペースを設けることで、街角に開かれた広場を創出することができます。



◇ 店舗などに面して配置する場合

店舗やオープン化された低層階部分などにぎわい施設とオープンスペースを一体的に配置することで、賑わいの相乗効果を生むことができます。



3-2 建物低層部のオープン化（1点）

概 要

建物の内外が相互につながり、にぎわいや活動が広がるよう建物低層部のオープン化を図ること

基 準

次の基本事項をすべて満たし、配慮事項を可能な範囲で満たしてください。

＜基本事項＞

◇ 建物の低層部の壁の過半について、建物内部の様子が感じられるようにガラス等の透明な素材（建物の内外から視認できるもの）としてください。

◇ 建物の構造等を勘案した上で、ガラス張り化に加えて、建物の低層部の壁を開閉可能な構造とすることや、位置を後退することにより視覚的、物理的にも開放性の高い空間を整備してください。

◇ 建物内部は多くの方が快適に滞在、交流することができるよう、椅子や植栽を配置するなど居心地のよい空間としてください。

◇ 建物低層部は原則として建物の1階部分を指し、オープン化は敷地が接する主要な道路やオープンスペースなどに面するように計画してください。ただし、サンクンガーデン（地表面より掘り下げた位置にある広場）やペデストリアンデッキに面して建物のオープン化を図る場合には1階以外も対象とします。

◇ 劣化などにより機能が著しく劣ることのないように適切な維持、管理を行ってください。

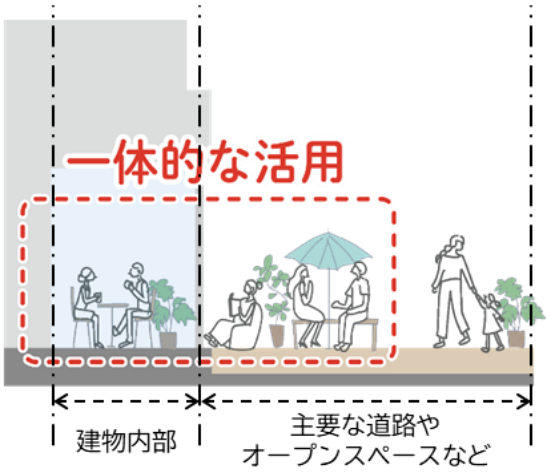
＜配慮事項＞

◇ 外部から建物内部が見えることを踏まえて、什器のレイアウトやインテリアなどを計画してください。

◇ 歩行者に向けてポスターなどをガラス面に掲出する場合は、建物内部への視認性をできるだけ確保するように大きさや数を必要最小限としてください。

◇ シャッターを設ける場合は、閉鎖的な雰囲気とならないようにグリルシャッターを用いるなど、まちのにぎわいに配慮してください。

建物低層部のオープン化のイメージ



出典：緑による建物の魅力アップガイド（国土交通省）

3-3 まちの機能の導入（1点）

概 要

建物低層部に、基準に合致する日常的なまちの機能を導入すること

基 準

◇ まちの機能は次のとおりです。（※はまちなかリニューアル応援補助金で想定するもの）

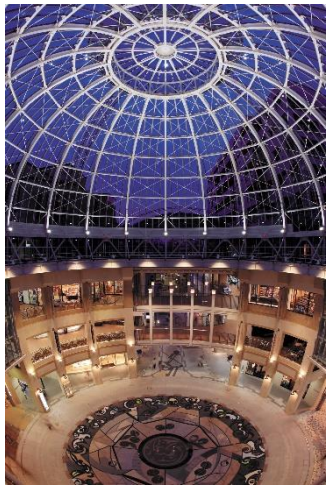
日常的な商業施設	スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、飲食店※、商店※　など
業務施設	起業相談窓口、チャレンジショップ※、小規模なコワーキングスペース※・会議場・展示場※　など
地域交流施設・文化施設	地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設※、活動支援センター　など
日常的な子育て施設	幼稚園、認定こども園、保育所、放課後児童クラブ、こどもの家、つどいの広場　など
日常的な医療施設	診療所、調剤薬局　など

◇ 建築物の1階または2階部分に配置するとともに、導入する機能の相乗効果が見込めるなど親和性のある機能同士は、できる限り同一階に配置してください。

◇ まちの機能を導入する規模などについては、商店街や通りのつながりなどを踏まえて、市との協議により決定します。

まちの機能の整備事例

高松丸亀町商店街のまちづくり



■ 提供 高松市丸亀町商店街（撮影：スタジオハーツ）

全長約470mのアーケードは、テーマの異なる7つの街区に分けて再開発が進められ、居住利便性を考慮した多彩なテナント選定が行われています。

＜商店街の主なまちの機能＞

・商店、飲食店→商業施設　・保育所→子育て施設

・おもちゃ美術館→文化施設　・会議場、展示場→業務施設

・クリニック、薬局→医療施設　など

3-4 都市機能の導入（1～2点）

概 要

都市機能を導入すること

基 準

◇ 都市機能とは次のとおりです。※印の施設は優良建築物等整備事業（都市再構築型）の誘導施設

商業施設	食料品や日用品を扱う大規模商業施設（床面積1,000㎡超）
業務施設	大規模なコワーキングスペース、会議室、展示場 など
宿泊施設	ホテル
教育文化施設	多目的ホール、博物館、美術館、図書館※ など
子育て支援施設	児童発達支援センター、子育て支援センター など
医療施設	複数の診療所や調剤薬局が集積する施設（クリニックモール）※、健診検査センター※

◇ 都市機能の導入に係る配点（1～2点）は次のとおりです。

単一の都市機能を整備する場合 → 1点

＜整備イメージ＞

・食料品や日用品を扱う大規模商業施設（1,000㎡超）＝ 商業施設のみを整備する場合

・博物館と図書館 ＝ いずれも教育文化施設を整備する場合

施設間の相乗効果が見込めるなど親和性のある複数の都市機能を整備する場合 → 2点

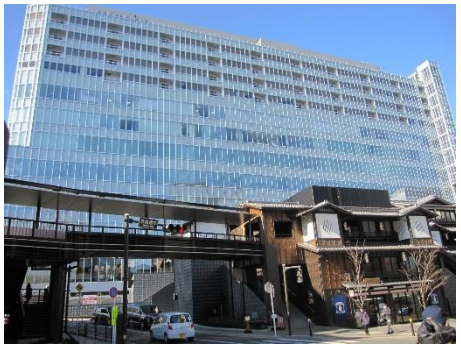
＜整備イメージ＞ ※ 右記、事例を参照

・コンベンションホールなどの展示場＝業務施設 と ホテル＝宿泊施設を整備する場合

◇ 都市機能を導入する位置や規模などについては、商店街や通りのつながりなどを踏まえて、市との協議により決定します。

複数の都市機能を整備する施設の事例

ミナカ小田原（広域交流施設） 小田原市



■ 提供 ：小田原市

ミナカ小田原は、広域交流施設として小田原駅東口お城通り地区再開発事業において整備された複合施設です。

＜主な都市機能＞

・ホテル → 宿泊施設

・コンベンションホール → 業務施設

・図書館 → 教育文化施設

・健診クリニック → 医療施設

・その他、商業施設や保育施設、ハローワーク（公共職業安定所）など

3-5 安全で快適な歩行環境の整備（1～2点）

概 要

まちなみの連続性に配慮し、誰もが歩きやすく、安全で快適な歩行環境を整備すること

配 点

基準を満たす項目数により、次のとおりとする。

■ 基本事項を満たす場合　**1点**　　■ 基本事項と配慮事項を満たす場合　**2点**

基 準

＜基本事項＞

◇ 駐車場出入口等の車路

・主要な道路以外に設けてください。

・駐車場の出入口により歩道を分断する場合は、必要最小限としてください。

◇ 荷捌きスペース

通行の用に供する部分を除く敷地内に整備するか、共同荷捌きスペースを利用してください。ただし、荷捌きの時間帯を規制するなど歩行者の通行に配慮した管理、運営計画を提案する場合はこの限りではありません。

＜配慮事項＞

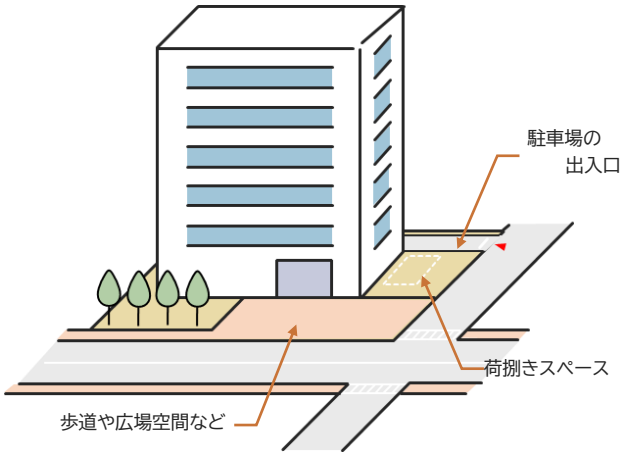
◇ 歩道状空地の整備

・原則として、既存道路に沿って、歩道と段差のない幅員2.0m以上の歩道状空地を敷地全長にわたって整備してください。

・舗装の素材は、雨天時に滑りやすい素材を使用しないでください。

・車いす利用者や高齢者が安全で支障なく通行できるよう考慮してください。

駐車場の出入口や荷捌きスペースのイメージ



3-6 優良な住宅の整備（1点）

概 要

長期にわたり住み続けられる優良な住宅や環境に配慮した住宅を整備すること

基 準

◇ 長期優良住宅認定制度の認定 や ZEH-M Oriented以上の認証を受けてください。

＜長期優良住宅認定制度の認定＞

◇ 長期優良住宅とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、耐震性や省エネ性などの一定の性能や住戸面積、災害配慮などの長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅です。

◇ 認定基準（鉄筋コンクリート造、共同住宅の場合）は次のとおりです。

（1）**長期使用構造等であること**
劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性
（2）住戸面積（一戸あたり）の床面積が40平方メートル以上
（3）居住環境の維持及び向上への配慮
（4）自然災害による被害の発生の防止又は軽減への配慮
（5）建築後の住宅の維持保全の期間が30年以上であること
（6）資金計画が建築・維持保全を遂行するために適切なものであること

※詳細は「長期優良住宅のページ」（国土交通省HP）をご確認ください。
※（3）および（4）の詳細は「平塚市長期優良住宅建築等計画等の認定に関する基準」（平塚市HP）をご確認ください。

＜ZEH-M Oriented以上の認証＞

◇ ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とは、「エネルギー収支をゼロ以下にする家」を意味し、断熱性や設備の効率化を高めることで快適な室内環境を保ちながら実質的に消費するエネルギー量をゼロ以下にする住宅です。

◇ ZEH-M（ゼッチ-マンション）は、省エネ率や太陽光発電の採用有無によって① ZEH-M、② Nearly ZEH-M、③ ZEH-M Ready、④ ZEH-M Orientedの4つの種類に分類されます。

◇ 認証基準は下表のとおりです。

	断熱性能（全住戸）	省エネ率（共用部を除く住棟全体）	
		再エネを除く	再エネを含む
ZEH-M	強化外皮基準（ZEH基準）	20%以上	100%以上
Neary ZEH-M			75%以上100%未満
ZEH-M Ready			50%以上75%未満
ZEH-M Oriented			再エネの導入不要

3-7 デジタル基盤の整備（1点）

概 要

来街者に向けてまちの情報を発信するデジタルツールや通信環境を整備すること

基 準

次の2つの機能を整備してください。導入する位置や規模などの詳細は、市との協議により決定します。

■ デジタルツール

次の基本事項をすべて満たし、配慮事項を可能な範囲で満たしてください。

＜基本事項＞

◇ 情報発信するデジタルツールとは、デジタルサイネージ等のことを指します。

◇ 平塚駅周辺地区への来街者がそれぞれの目的に合わせて快適に過ごすために活用できるよう、平塚駅周辺の観光・公共交通の案内・商業・災害時の被災状況等の情報を発信できる機能を備えてください。

◇ デジタルツールの設置場所は、発信内容を容易に視認できる場所に設置してください。

＜配慮事項＞

◇ 多言語対応等、ユニバーサルデザインの視点を導入してください。

◇ 「雨に濡れないルート」等、来街者のニーズに沿った経路の提案機能を導入してください。

◇ 音声が流れる場合は、目安として、通りの反対側まで聞こえるような音量、近隣より苦情が出るような音量は控えてください。

■ 通信環境

◇ 通信環境の整備とは、Wi-Fiのインターネット環境を整備することを指します。

◇ 通信環境は、オープンスペースなどの屋外も含め、当該施行地区内で利用できるようにしてください。

◇ 整備した通信環境は、来街者などが無償で利用できるようにしてください。

観光、商業、交通案内等の情報を発信できるデジタルサイネージのイメージ

容易に視認できるデジタルサイネージ設置（屋外）のイメージ

3-8 敷地等の緑化（1点）

概 要

敷地内のオープンスペースや建物の壁面などにまちの快適性や防災性などを確保する緑化を行うこと

基 準

◇ 平塚市まちづくり条例に基づく敷地内の緑化（右表）とは別に、「敷地面積の3%以上の緑地」（以下「公共貢献メニューに基づく緑化」という。）を整備してください。

必要な緑地面積 ＝ まちづくり条例に基づく緑化 ＋ 公共貢献メニューに基づく緑化

◇ 公共貢献メニューに基づく緑化は、次の点に配慮して計画してください。

（1）緑の保全
既存の緑についてはできる限り保全や移植の措置をするよう検討してください。

（2）接道部を重点的に緑化
地域住民や来街者の癒しやにぎわいを創出するみどりのネットワークを形成するため、地上部の接道部を重点的に緑化してください。

（3）バランスのよい配置
芝、地被類のように平面的な緑化だけでなく、植栽樹木などを織り交ぜ、平面的および立体的にバランスのよい配置としてください。

（4）環境改善に有効な緑化
樹木の蒸散作用によるヒートアイランド現象の緩和や植栽帯設置による雨水流出の抑制など、まちなかの環境改善に寄与する効果の高い緑化を計画してください。

（5）景観の向上
四季の変化が感じられる樹種や平塚市推奨木を用いるなど、通りの特性や周辺環境と調和した魅力的な地域景観を形成する緑化を計画してください。

◇ 整備後の緑地については、定期的な剪定や刈込、除草や、地域住民と連携した水やり活動を実施するなど、適切な維持管理に努めてください。

平塚市まちづくり条例に基づく商業地域における緑地率

開発区域の面積	事業場	集合住宅等	その他
500㎡以上1,000㎡未満	3%以上	3%以上	できるだけ多くの緑地を確保すること
1,000㎡以上3,000㎡未満		5%以上	
3,000㎡以上		10%以上	

敷地等の緑化のイメージ

出典：緑による建物の魅力アップガイド（国土交通省）
グリーンインフラの取組事例（国土交通省）

3-8 敷地等の緑化（1点）

緑地面積の算定

◇ 緑地面積は次のとおり算定します。

(1)植栽樹木および芝、地被類の緑地面積は、次のとおりとします。ただし、10㎡以上の樹冠面積をもつ樹木は当該樹冠面積を緑地面積とします。

高木　生育したときの樹高が10m以上の樹木※1		
樹高	樹冠面積	樹冠の半径
3.0m以上	10㎡	1.8m
1.5m以上3.0m未満	5㎡	1.25m
0.5m以上1.5m未満	3㎡	1.0m
0.5m未満	1㎡	0.6m

中木　生育したときの樹高が5m以上10m未満の樹木※1		
樹高	樹冠面積	樹冠の半径
0.5m以上	3㎡	1.0m
0.5m未満	1㎡	0.6m

低木　生育したときの樹高が5m未満の樹木※1
地表を覆った面積
芝、地被類※2
地表を覆った面積

※1 中、高木および低木の区分は植物図鑑などの分類とする

※2 地表面を覆って地肌を隠すために植栽する植物の総称で草丈が低く性質強健な木本及び草本（吹き付けは不可）

(2)複数の樹木が接しているか又は一団の樹林地を形成している場合の緑地面積は、外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線で囲まれた面積とします。

(3)パーゴラ又はアーチを設置し、つるものを植栽育成するものにあっては、当該棚等の水平投影面積を緑地面積とします。

(4)敷地内にイベントスペースを確保するためなど特に必要と認められる場合は、その必要性や維持管理計画について市と協議した上でプランターなどの移動可能な容器（その容量が概ね100L/個以上）で恒常的に設置される植栽を緑地として算定することができます。

(5)建築物の屋上又はテラスなどの緑化（屋上緑化）は、施設の管理上やむを得ない時間帯を除き、広く一般に開放されている、または、周辺の公共空間から視認することができ、灌水設備の設置により継続的な育成管理が可能であると認められる場合には、緑地として算定することができます。

(6)建築物の壁面を利用した緑化（壁面緑化）は、接道部など十分な日照が確保できる公開性の高い空地に面しており、原則としてつる植物多年草を用いて、灌水設備の設置により継続的な育成管理が可能であると認められる場合には、緑地として算定することができます。

(7)生垣や駐車場緑化については、「事業場等の緑化について」（令和6年10月1日施行 平塚市）を準用して緑地として算定することができます。

(8)上部が建築物に覆われ、散水設備もなく、雨も当たらない場所に設けられた緑地や、植物の生育が困難な場所や維持管理ができない場所に設けられた緑地は、緑地として算定することはできません。

▲ 屋上緑化のイメージ

壁面緑化のイメージ ▼

出典：緑による建物の魅力アップガイド（国土交通省）

3-8 敷地等の緑化（1点）

高木、中木、低木、芝・地被類の区分

高木　生育したときの樹高が10m以上の樹木	
常緑	アカガシ　アカマツ　アラカシ　イヌマキ　ウラジロガシ　クスノキ　クロガネモチ　クロマツ*　サワラ　シラカシ　シロダモ　スギ　スダジイ*　タイサンボク　タブノキ*　ヒノキ　マテバシイモチノキ　ヤマモモ　など
落葉	アオギリ　アオハダ　アカシデ　アキニレ　イイギリ　イタヤカエデ　イチョウ　イヌシデ　イロハカエデ(イロハモミジ)　エノキ　エンジュ　オオシマザクラ　カシワ　カツラ　キハダ　クヌギ　オニグルミ　ケヤキ　コブシ　シオジ　チドリノキ　トウカエデ　トチノキ　ハウチワカエデ　ハゼノキ　ハンノキ　ハルニレ　ヒメシャラ　フサザクラ　ブナ　ホオノキ　ミズキ　ムクノキ　ヤマグワ　ヤマザクラ　ヤマハンノキ　ヤマボウシ　ユリノキ　など
中木　生育したときの樹高が5m以上10m未満の樹木	
常緑	イヌガヤ　ウバメガシ*　カイヅカイブキ　カクレミノ　カナメモチ　キンモクセイ*　サカキ　サザンカ　サンゴジュ　ソヨゴ　ネズミモチ　ハマヒサカキ　ヒイラギ　ヒサカキ　ヒメユズリハ　モッコク　ヤブツバキ*　ヤブニッケイ　ユズリハ　など
落葉	アカメガシワ　アブラチャン　ウメモドキ　エゴノキ　コバノトネリコ　サルスベリ　ダンコウバイ　ナツツバキ　ニガキ　ヌルデ　ネムノキ　ハクウンボク　ヒメヤシャブシ　マメザクラ　マユミ　マンサク　ヤシャブシ　リョウブ　など
低木　生育したときの樹高が5m未満の樹木	
常緑	アオキ*　アセビ　アベリア　イヌツゲ*　オオバグミ　オオムラサキツツジ　キヅタ　クチナシ*　サツキ*　シャリンバイ　ジンチョウゲ　チャノキ　テイカカズラ　トベラ　ナンテン　ハクチョウゲ　ハマヒサカキ　ヒイラギモクセイ　ヒサカキ　ビナンカズラ　マサキ　マルバシャリンバイ　ムベ　ヤツデ　ヤブコウジ　など
落葉	アジサイ*　アキグミ　アケビ　アブラチャン　イボタノキ　イヌコリヤナギ　イヌビワ　ウグイスカグラ　ウツギ　ウメモドキ　ガマズミ　キブシ　クサボケ　クロモジコゴメウツギ　コマユミ　サンショウ　シバヤナギ　シモツケ　テリハノイバラ　ドウダンツツジ　ナツグミ　ニシギウツギ　ニシキギ　ニワトコ　ノリウツギ　バイカウツギ　ハコネウツギ　ハナイカダ　ミツバツツジ　ムラサキシキブ　レンギョウ　メギ　ヤマグワ　ヤマツツジ　ヤマハギ　ユキヤナギ　など
芝･地被類　地表面を密に覆い美しい樹姿／草丈が低く多年草で植物体が柔らかい／繁殖力が強く容易に増やせる	
芝	コウライシバ　ノシバ　ヒメコウライシバ　フェスク　ブルーグラス　ベント　など
つる 常緑	イタビカズラ　カロライナジャスミン　キヅタ　サネカズラ　スイカズラ　ツルグミ　ツルニチニチソウ　ツルマサキ　テイカズラ　トケイソウ　ノウゼンカズラ　ヘデラ　ムベ　など
つる 落葉	アケビ　クレマチス　ツルアジサイ　ツルウメモドキ　ツルバラ　フジ　ブドウ　など
地被類	アジュガ　イワヒバ　キチジョウソウ　クサソテツ　クローバー　シダ類　シバザクラ　スギゴケ　セダム　タマリュウ　ダイコンドラ　ツワブキ　トクサ　ハイゴケ　ヒマラヤユキノシタ　フッキソウ　ヤブラン　リシマキア　リュウノヒゲ　など

※　＊印は平塚市推奨木

3-9 環境負荷に配慮した建物の整備（1～2点）

概 要

環境負荷に配慮した省エネ性能や環境性能に適合した建物を整備すること

基 準

◇ CASBEEかながわのB＋ランク以上やBELS 認証の4つ星以上を取得してください。

CASBEEかながわ（建築物温暖化対策計画書制度）

市場を通じてより環境性能に優れた建築物への誘導を図るため、大規模な建築物の新築又は増改築を行う建築主に対し、建築物に係る地球温暖化対策の措置及びその評価等を記載した計画書の提出を義務づけ、その概要を県が公表する制度。評価結果は「Sランク（素晴らしい）」から、「Aランク（大変良い）」「B+ランク（良い）」「B-ランク（やや劣る）」「C ランク（劣る）」という5段階に格付け。

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

建築物省エネ法第7条に基づき建築物の省エネ性能を表示する第三者認証制度の1つで、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が運営。同協会に登録された登録BELS機関が省エネ性能を客観的に評価し、一次エネルギー消費量をもとに星マークで表示。

配 点

		1点	2点
CASBEE かながわ		B＋ランク（良い）	Aランク（大変良い）以上
BELS	① 再エネ設備がない住宅	4つ星	—
	② 再エネ設備がある住宅	4つ星	5つ星以上
	③ 非住宅	4つ星	5つ星以上

出典：神奈川県
「建築物温暖化対策計画書制度マニュアル」

出典：一般社団法人住宅性能評価・表示協会
「2024年4月以降のBELS（第三者評価）制度」

3-10 まちづくり計画やガイドラインなどの策定（1点）

概 要

街区単位、通り単位などまとまりのある地区において、まちづくり計画等を策定すること

基 準

◇ 地区計画や地区まちづくり計画、空間形成ガイドラインなどのまちづくり計画等を策定してください。
◇ まちづくり計画等では、まちづくりの目標や方針をはじめ、敷地や建物に関するルール、地域で進めるまちづくりの活動などについての事項を定めてください。

地区計画の都市計画決定を受けること

地区計画：地区まちづくり計画の中で、都市計画法で定めることができるルールを「地区計画」として市が都市計画に位置付けるもの。都市計画に位置付けされると、地区内に建築する際の計画が地区計画の内容に合っているか審査されるなどの規制がかかる。

地区まちづくり計画の認定を受けること

地区まちづくり計画：市民が主体となって身近なまちづくり及び地域資源を活かしたまちづくりを行うために策定された地区独自のルールを、平塚市まちづくり条例に基づき、市で認定するもの。地区内に建築する際には、地区まちづくり計画の内容を尊重するよう努める必要がある。

空間形成ガイドラインが策定済であること

空間形成ガイドライン：通り単位でふさわしいまちづくりを推進するため、まちづくりの方向性や空間形成のルール、まちづくり活動などについて共有するため任意で策定するもの。

空間形成ガイドラインの例

3-11 エリアマネジメント団体の設立および活動(1～2点)

概 要

多様な主体が集まり、まちの価値を維持、向上させるための体制構築および活動を実施すること

基 準

◇ エリアマネジメント団体の設立などの体制構築および活動を実施してください。
体制構築は、団体の設立を伴わず、既存団体に参画する場合も含むものとし、
実施する活動は、既存のエリアマネジメント団体の活動との連携や協力も含むものとします。

エリアマネジメント

特定のエリアにおいて、その地域が抱える社会課題の解決やエリア価値の維持、向上を目的として地域が主体的に行う取組みのこと。

エリアマネジメント団体

上記エリアマネジメントの取組みを実施する団体のこと。法人格をもたない任意のまちづくり組織等を含む。

空間形成のデザインマネジメント

・関係者との協議による通りごとの空間形成ガイドラインの作成
・都市開発などに関わるデザインのマネジメント(関係者との協議・提案)など

まちづくりの活動

・活性化のためのイベント　・コミュニティプレイスの運営・管理　・公共空間の活用　・新規店舗の誘致、店舗や公共施設の情報提供　・防災、防犯活動　など

エリアの管理

・公共空間の維持管理方法の調整　・商店会、自治会などと連携した公共空間の維持・管理　など

配 点

各団体によるエリアマネジメント活動の内容により、次のとおり加点する。

■活動の内容

公共空間の活用、社会実験の実施等(次ページ参照)など、エリアの価値の向上や課題解決に寄与すると市が認める活動　　1～2点

3-11 エリアマネジメント団体の設立および活動(1～2点)

活動例①

公共空間の有効活用・多機能化

公共空間を活用したイベント等の実施

JR藤沢駅北口 サンパール広場

駅前広場にてマルシェを開催
(ナイトマーケット251の様子)

横浜駅西口 Niigoひろば

横浜駅西口周辺の高校生たちが、部活などを表現する場所として、新入時期に合わせ「まちの文化祭」をNiigo ひろばで開催する「TEENS PARTY」の様子

活動例②

公共空間を活用した社会実験の実施

公共空間を活用した滞留スペースの利用検証の実施

JR平塚駅 青空ファミリースペース

公共空間に芝生や机、椅子を設置し、親子連れを中心に休憩できるスペースを設置、検証

活動例③

通り・エリアの特色や魅力を活かした取組

表参道にふさわしい落ち着いた街並み・景観をイメージした空間づくりの実施

大門通り・浜大門通り「大門レッド」

平塚八幡宮の鳥居の色を「大門レッド」と名付け、店舗の看板や店先に設置する機材、道路に設置された照明灯に活用

3-12 防災施設の整備（1点）

概 要

災害時における帰宅困難者用一時滞在施設を整備すること

基 準

◇ 市災害対策課と事前に協議の上、当該事業により整備される施設建築物を「帰宅困難者用一時滞在施設」として平塚市地域防災計画に位置付けるための協定を締結（予定を含む）してください。

◇ 帰宅困難者の収容可能人数は50人以上としてください。帰宅困難者の受け入れは、床面積3.3㎡あたり2人の収容（必要な通路の面積は算入しない）を目安としてください。

◇ 帰宅困難者の収容可能人数に応じた水や簡易トイレ等の物資の備蓄ができるスペースを設けてください。

◇ 発災時は、帰宅困難者用一時滞在施設を当該施設の従業員等で運営してください。

防災備蓄倉庫のイメージ

出典：内閣府
https://www.bousai.go.jp/kohou/kouhoubousai/h22/09/special_01.html

＜帰宅困難者一時滞在施設＞

大規模地震等の災害が発生した際には、鉄道や路線バスなどの公共交通機関の運行が停止し、平塚駅や駅前に多数の帰宅困難者が発生することが想定されています。

本市では、帰宅困難者が発生した場合に備え、JR平塚駅周辺に帰宅困難者用一時滞在施設の指定を行っています。

なお、一時滞在施設として使用できるスペースは、各施設ごとに定められた一部分となります。

施設名	収容可能人数
ひらしん平塚文化芸術ホール	約350人
ひらつか市民活動センター	約180人
平塚ラスカ	約220人
Super D'STATION　平塚駅前店	約50人
神奈川県平塚合同庁舎	約70人
神奈川県保健福祉事務所	約80人

3-13 地区内交通機能などの充実（1点）

概 要

ウォーカブルネットワークの形成に合わせた地区内交通の充実を図ること

基 準

◇ 平塚駅周辺地区将来構想の対象地域内（以下「地区内」）の回遊性を高めるため、シェアサイクルや電動キックボードのポート、カーシェアステーション等、交通機能の充実に寄与する機能を整備してください。

◇ 整備する台数は、原則として自転車・電動キックボードの場合は5台以上、自動車の場合は1台以上とします。

ただし、地区内の交通機能の整備状況等を加味して、台数を調整できるものとします。

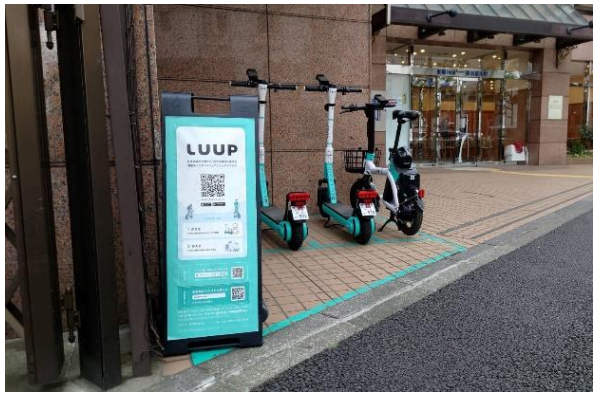
◇ 整備する位置は、整備したオープンスペースの活用の妨げにならない場所や、地下にしてください。

◇ 自動車の出入口等の車路は、主要な道路以外に設けてください。

◇ 周辺景観に配慮しながら、サイクルポート等の位置や経路を利用者が容易に認識できるよう、工夫してください。

◇ 公共交通機関等と連携し、サイクルポート等の案内の掲示やアナウンスをしてください。

電動キックボードのポートのイメージ



カーシェアステーションのイメージ

＜シェアサイクル＞

都市内に設置された複数のサイクルポートを相互に利用できる利便性の高い交通システムです。公共交通の機能を補完し、観光振興や地域の活性化等に資するなど、公共的な交通として重要な役割を担っています。

平塚市では、周遊観光の促進や二次交通ネットワークの構築を目的に、シェアサイクルのサービス「HELLO CYCLING（ハローサイクリング）」を活用した事業を湘南地域で実施しています。

3-14 まちの課題解決に寄与すると特に認めるもの(1～2点)

概 要

これまでの13項目に当てはまらないものの、まちの課題解決に寄与する取組みを提案して実施すること

取組み例①

共同利用できる倉庫や収納スペースの設置

イベント備品の収納など、周辺地区と共同利用できる倉庫や収納スペースを整備すること

取組み例②

社会資本の整備と協調、連動した建築計画

駅舎や周辺建物との連絡通路の整備など、社会資本の整備との協調、連動により、市民や来街者の利便に寄与すること

ミナカ小田原　小田原駅東口駐車場との連絡通路

■ 提供：小田原市

取組み例③

駅周辺が抱える交通、エネルギー、防犯などの課題を解決する新技術の活用

四日市市　自動運転バスの実装に向けた取組み

三重県四日市市では、居心地が良く歩きたくなる魅力的なまちなかの実現を目指し、中央通りの再編に取り組んでいます。中心市街地の回遊性向上を目的に、中央通り再編にあわせた自動運転の定常運行を目指し、実証実験を行っています。

■ 提供：四日市市

3-14 まちの課題解決に寄与すると特に認めるもの(1～2点)

取組み例④

来街者に一般開放する大規模駐輪場の整備

市民、来街者に一般開放する大規模駐輪場を整備することで駅周辺における違法駐輪を減らし、来街者の安全性、快適性及びまちの回遊性向上に寄与すること

cocobunji　国分寺駅北口地下自転車駐車場

再開発地区「cocobunji」の地下に位置し、2ヶ所の斜路付階段(サイクルコンベヤ付)と自転車対応エレベーターのほか、「cocobunji WEST」を経由し、JR国分寺駅に通じた大規模一時駐輪場です。

収容台数は3,066台で、2時間まで無料で利用できます。

取組み例⑤

共同荷捌き施設の整備

周辺地区と共同利用できる荷捌き施設を整備することで路上荷捌きを減らし、来街者の安全性、快適性及びまちの回遊性向上に寄与すること

渋谷フクラス　地域荷捌き場ESSA

「渋谷フクラス」が面する渋谷中央街は多数の飲食店が軒を連ね、道路も狭いことから、以前から配送車両の路上駐車による混雑が課題でした。

その課題を解決するため、建物内に約7台分の駐車スペースを整備し、地域で共同利用できる荷捌き場を整備しました。

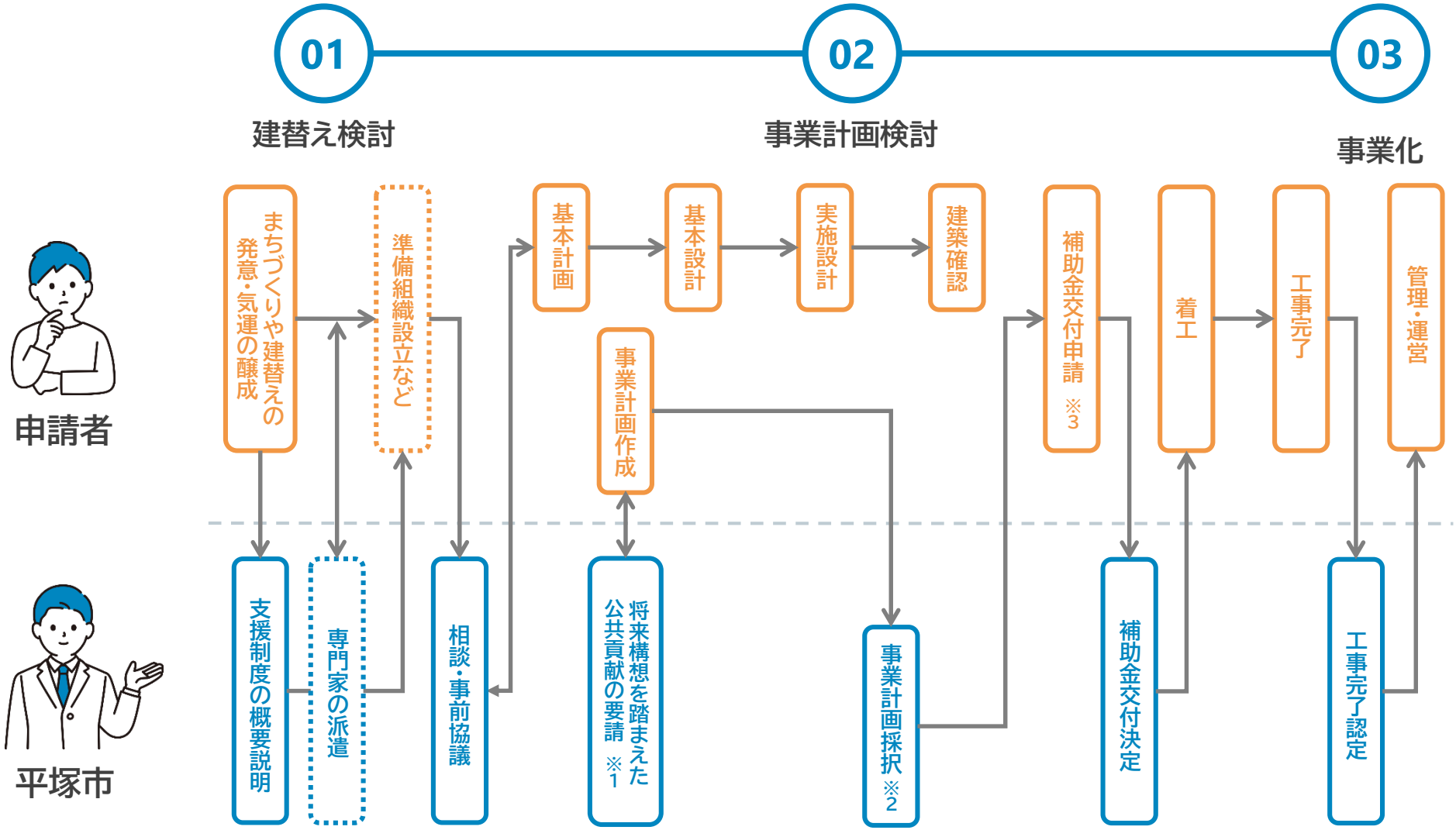
■ 提供：東急不動産

4

その他

4-1 支援制度活用のフロー

各検討段階における一般的なフローです。それぞれの具体的なタイミングは支援制度ごとに異なるため、お気軽にご相談ください。



※1 公共貢献メニューへの適合が必須の支援制度のみ ※2 社会資本整備総合交付金に基づく支援の場合は**前年度の6月まで** ※3 交付のタイミングは支援制度により前後する可能性あり

4-2 公共貢献メニューの添付書類一覧

公共貢献メニューの添付書類一覧です。各書類により提出時期が異なる場合があるほか、場合により、他の書類を添付していただく可能性があります。
なお、各補助金の申請に当たり必要な添付書類は、各補助金の要綱をご確認ください。

公共貢献メニュー		添付書類	
①	敷地等のオープンスペースの整備	計画概要が分かるパースやイメージ図等 周辺状況写真（事業計画地や既存建物が分かるもの）	オープンスペース運営計画書
②	建物低層部のオープン化		
③	まちの機能の導入	計画概要が分かるテナント概要（予定含む）やリーシングリスト等	
④	都市機能の導入		
⑤	安全で快適な歩行環境の整備	共同荷捌きスペースを利用する場合は利用許可書等 歩道状空地を整備する場合は空地計画図、歩行者の通行に配慮した管理、運営計画の提案書等	
⑥	優良な住宅の整備	**長期優良住宅の認定　次のいずれかの書類の写しを提出** ①確認書等（確認書または住宅性能評価書）　②認定申請書類　③認定通知書 **ZEH-M Orientedの認証　次のいずれかの書類の写しを提出** ①BELS評価書（ZEH-Mマークが表記されているもの）　②設計住宅性能評価書 ③そのほか、ZEH-M Oriented以上の省エネ水準であることを確認できる書類	
⑦	デジタル基盤の整備	配信コンテンツ・通信環境の整備計画が分かるもの（各種補助金様式内に計画を記載）	
⑧	敷地等の緑化	植栽計画図　既存樹木および植樹木の位置、樹種および大きさ、緑化率 の算出計算式 「まちづくり条例に基づく緑化」と「公共貢献メニューに基づく緑化」を区別すること	
⑨	環境負荷に配慮した建物の整備	**CASBEEかながわ**　重点項目シート（BEEランク：5段階評価（S・A・B＋・B－・C）の確認） **BELS**　BELS評価書（星マークの確認）	
⑩	まちづくり計画やガイドラインなどの策定	**地区計画**　都市計画決定の告示番号を補助金の申請様式に記載 **地区まちづくり計画**　認定日が記載された地区まちづくり計画を提出 **空間形成ガイドライン**　空間形成ガイドラインを提出	
⑪	エリアマネジメント団体の設立および活動	事業計画書（任意様式）、所属がわかる団体名簿（任意様式）※既存団体の場合、前年度の実績報告書	
⑫	防災施設の整備	災害対策課との協定書（案）の写し（または協定を締結予定であることが分かる協議記録の写し）	
⑬	地区内交通機能などの充実	台数や位置等、整備概要が分かるもの 公共交通機関との連携に向けた協議状況が分かるもの　等	
⑭	まちの課題解決に寄与すると特に認めるもの	協議により市が必要と認めるもの	