

平塚駅周辺地区将来構想(案) 平塚駅周辺地区アクションプラン(案)

**本資料に掲載している内容は確定前のものであり、
手続きを踏まえて今年度中に策定します。**

1

平塚駅周辺地区将来構想

年度	内容
令和4年度	将来構想（たたき台）の作成 ・市民アンケートやデータ分析による現状・課題の把握 ・市民意見聴取を目的とした商業施設等でのアウトリーチ ・商業者アンケート等による関係団体の意見聴取 ・学識経験者へのヒアリング
令和5年度	将来構想（素案）の作成 ・ ライフスタイルや各エリアのイメージに関する市民へのアウトリーチ ・ 関係団体や周辺住民を対象としたワークショップ ・ 関係団体や学識経験者へのヒアリング ・ 将来構想（素案）の検討状況に関する市民説明会
令和6年度	将来構想の策定 ・ 市民意見聴取を目的とした商業施設等でのアウトリーチ ・ 関係団体へのヒアリング ・学識経験者へのヒアリング ・ 専門分野委員による検討会議、パブリックコメント

1-2

将来の平塚駅周辺地区は・・・

1

2

1

平塚駅周辺地区将来構想

4

将来の平塚駅周辺地区は・・・



みんなのリビングに！

策定の考え方

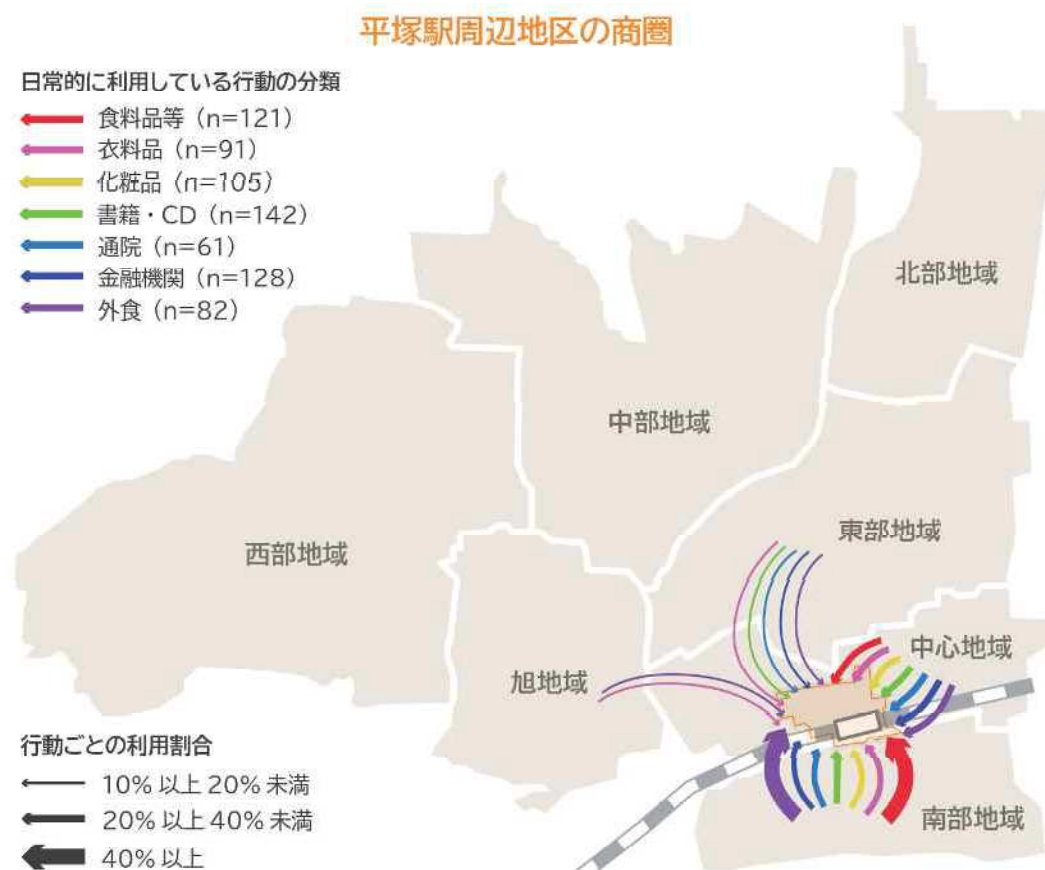
- 平塚駅周辺地区将来構想は、**概ね20年後の将来像（将来のあるべき姿）を共有し持続可能なまちづくりを実現するため策定**します。
- 将来像（将来のあるべき姿）を事業者や市民、行政が連携して実現**します。
- 市民、商業者、事業者、関係団体などのまちづくりに**関わる方々と連携してまちづくりを進めることができるように、想いを共有するツールとして活用されることを期待**しています。

平塚駅周辺地区の現状

- 歴史あるまち
- 地域活動が盛んなまち
- 年少人口の減少・老年人口の増加
- 商圈の狭まり
- インフラの老朽化

まちづくりの視点

- ウォーカブルなまちづくり
- 都市のDX化への対応



平塚駅周辺地区をみんなのリビングに

～充実した日々の中にときめきを感じられる
それぞれが居心地の良いまちづくり～

- ・地域の資源や多様な人材、新技術等を活用して市民、事業者、行政が連携して多様な活動、人々の交流が展開される空間や仕組みを創出する
- ・それぞれのお気に入りの空間や体験を見つけるように、様々な目的に合わせて過ごせるリビングのようなまちを目指していく

『くつろぐ』



『働く』



『集まる』

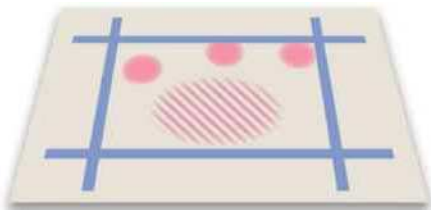


第3章 グランドデザイン

平塚駅周辺地区全体を見渡しメリハリのある効率的なまちづくりを進める

①都市機能の集積を 誘導するエリア

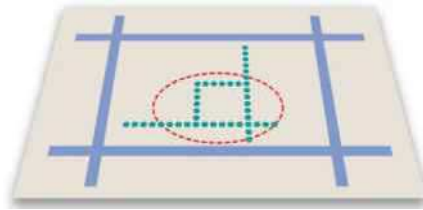
人通りの多いエリアや主要な道路同士の交差点などの地点に積極的に都市機能を誘導



②ウォーカブルネットワーク

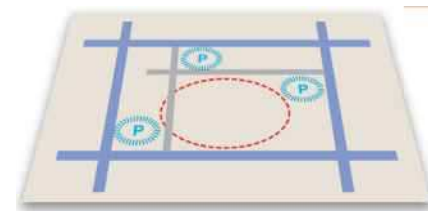
(居心地よく歩きたくなる空間づくり)

主要な道路への滞留空間の確保や隣接するスポットへのつながりを強化

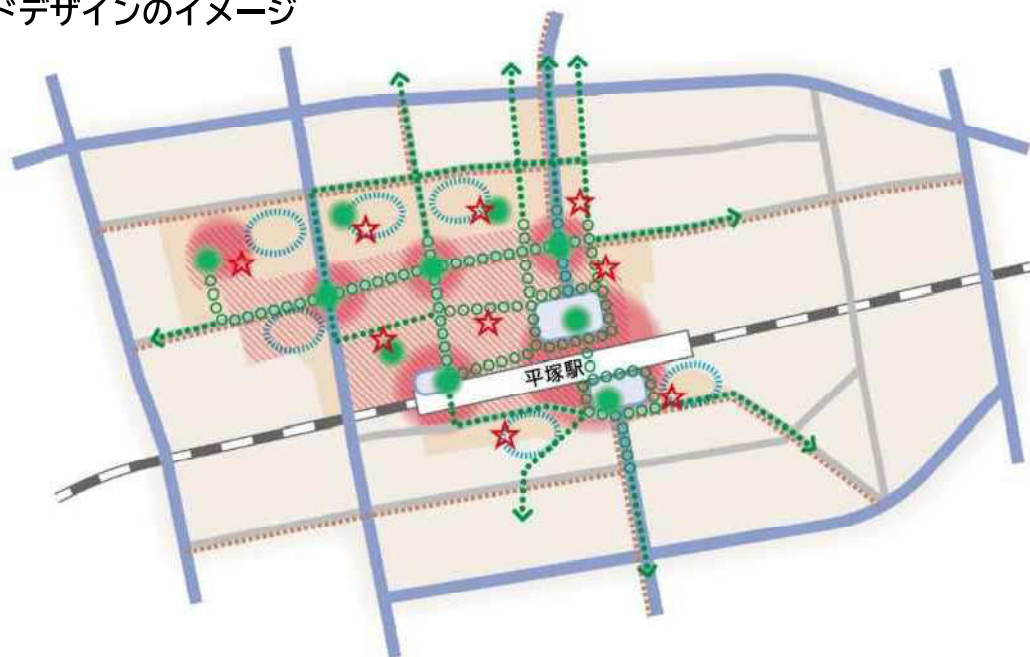


③交通マネジメント

ウォーカブルネットワークを形成するための駅前広場の機能分担や歩行環境を整備



■グランドデザインのイメージ



第4章 まちづくりの方針

将来像を描くために必要となる考え方を7つの方針に整理

方針1 地域資源・商店街の特色を活かしたまちの魅力づくり

■湘南ひらつか七夕まつりや東海道の宿場まち、通りごとの様々な特色を活かしたまちづくりの推進

方針2 交流・にぎわいを創出するウォーカブルネットワーク

■広場や公園、公開空地等を活用した交流・賑わいができる空間の配置 ■建物の低層部のオープン化(ガラス張り化等)の推進

方針3 多様な活動を支える機能誘導と配置

■買い物に加え、働く、会合、レジャー、通院など様々な目的に対応できる機能の誘導

方針4 市街地の更新

■まとまった建物の共同建替えによる市街地の更新 ■平塚駅西口等の再開発による市街地の更新のけん引

方針5 グリーンインフラの活用による快適性・防災性の確保

■道路や公園、公開空地等の緑化によるみどりのネットワークの形成 ■植栽による雨水の浸透する機能の確保

方針6 移動しやすい環境づくり

■各駅前広場のバス、タクシー、自家用車等の交通の機能分担 ■小型のバスや電動キックボード等の地区内の交通の充実

方針7 スマートシティと平塚発の新技术の活用

■デジタルサイネージによる店舗情報の発信 ■交通機関の運行情報と合わせた安全な通行経路の情報提供

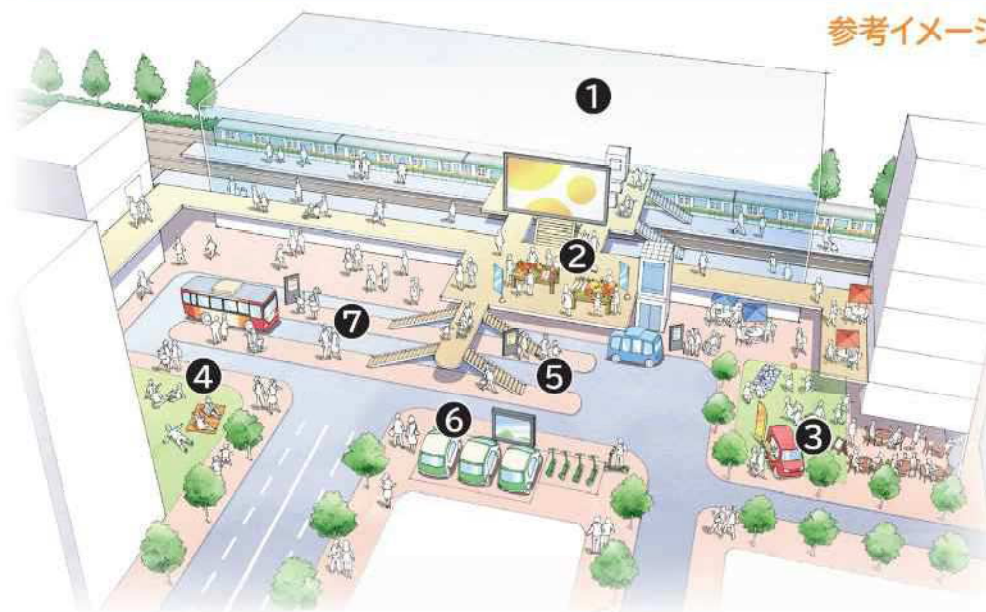
※「方針5」「方針6」「方針7」は、平塚駅周辺地区全体で実現に向けて取り組むことを想定

北口駅前広場の将来イメージ

- 市外から訪れる方にとっての玄関口となる本市の特徴やまちの活動が感じられ、想像がふくらむ場を創出
- 公共交通等の配置等を検討し様々な交通手段に乗り換えやすい動線を実現
- 交通機能に加え、余暇活動等の多様な活動が生まれるような機能誘導や仕組みを検討
- 駅前広場側に広場やカフェ等の滞留空間を設け市民の活動の場や公共交通の待ち時間を快適に過ごすことができるような場の創出を誘導

様々な公共交通へ乗り換えやすく
多様な活動と平塚の魅力に出会える拠点

参考イメージ

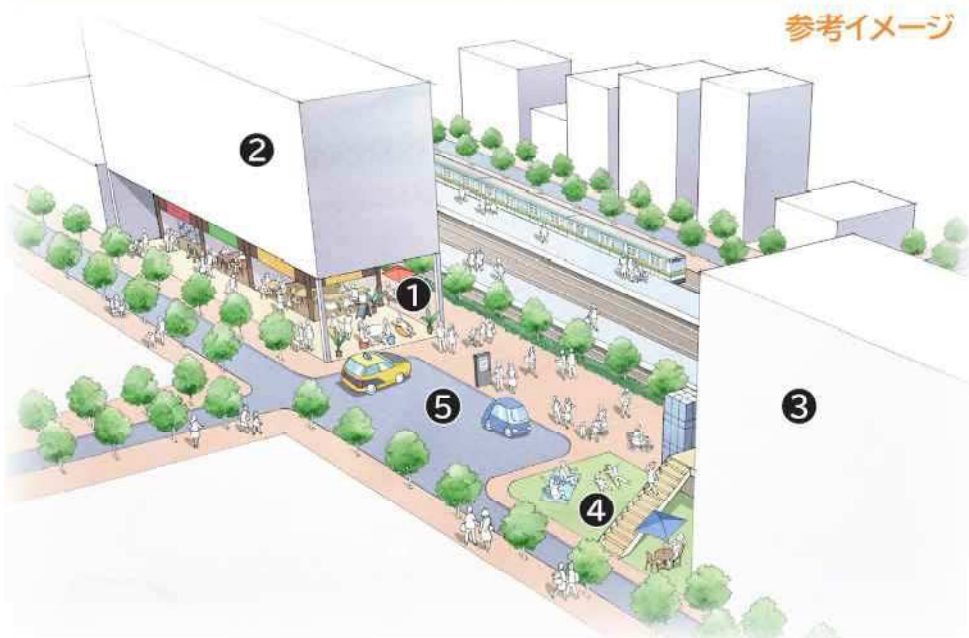


- ①平塚の魅力を感じられる機能の検討 方針1
- ②余暇活動など様々な活動を行える場づくり 方針2
- ③店舗と一体的な活用による滞留・交流空間の創出 方針2
- ④沿道店舗と公共空間の一体的な活用のための建物更新 方針4
- ⑤地下空間の有効活用を検討 方針6
- ⑥最新技術に対応した多様な交通に乗り換えられるハブ機能の整備 方針6
- ⑦自動運転など最新技術に対応したロータリー整備 方針7

西口・南口駅前広場の将来イメージ

より快適に電車に乗り換えられる
平塚の活力を感じる新しい拠点

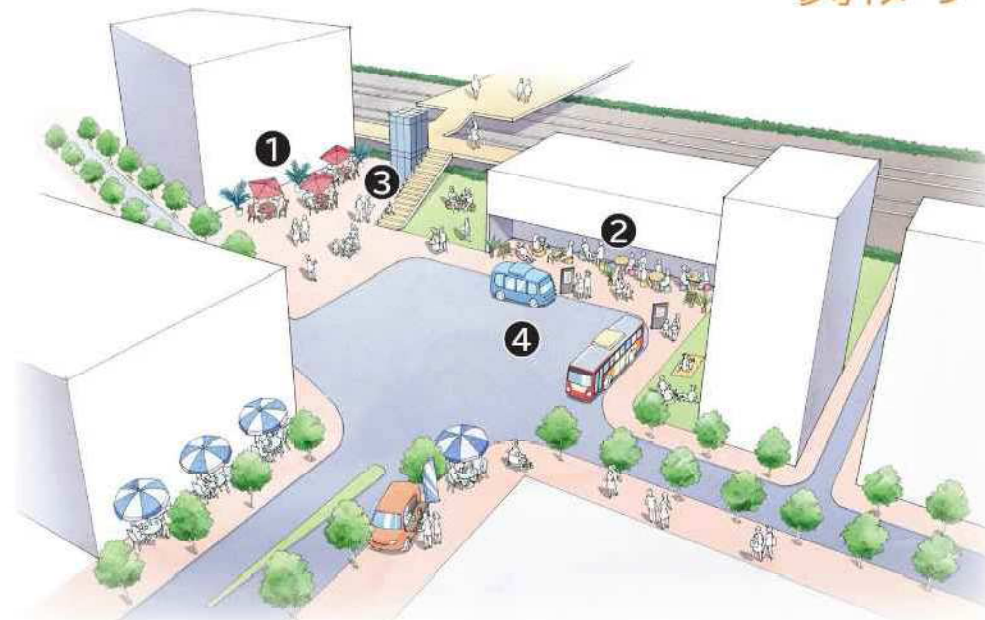
参考イメージ



- ①店舗と一体的な活用による滞留・交流空間の創出 方針2
- ②多くの人が集まる機能を誘導 方針3
- ③近隣の民間建物と連携した再整備 方針4
- ④沿道店舗と公共空間の一体的な活用のための建物更新 方針4
- ⑤自動運転など最新技術に対応したロータリー整備 方針7

様々な公共交通へ乗り換えやすく
海を感じる交流拠点

参考イメージ

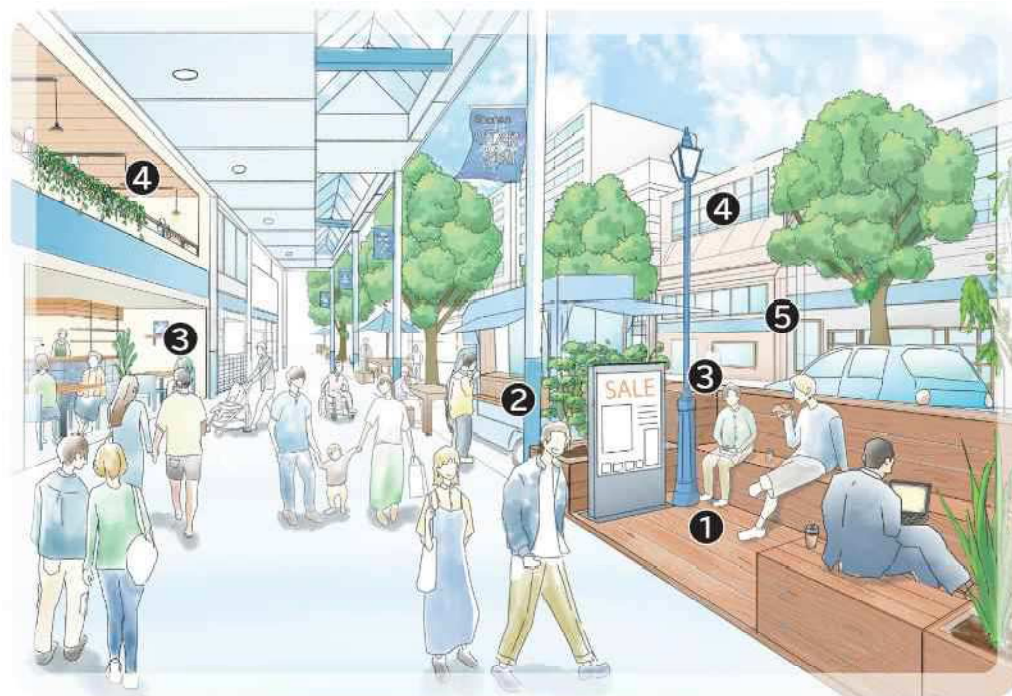


- ①海が感じられるイベントの実施 方針2
- ②多くの人が集まる機能を誘導 方針3
- ③沿道店舗と公共空間の一体的な活用のための建物更新 方針4
- ④自動運転など最新技術に対応したロータリー整備 方針7

湘南スターモールの将来イメージ

- 商店街としてにぎわいが感じられる雰囲気と合わせてゆっくり回遊できる空間や機能を創出
- 湘南スターモールらしい景観創出
- 店舗と公共空間を一体的に活用できる仕組みを検討
- 日常とは違うにぎわいの創出等に活用できる空間を創出
- 道路空間は、店舗と連携した活用を図ることで飲食や滞留などに資する多機能な場を創出
- 市有地を含む敷地などは、有効に活用し都市機能の誘導を進めていく機会を創出

豊かで楽しい時間を過ごせる
みんなのメインストリート



- ①湘南スターモールらしい景観を演出 方針1
- ②七夕まつりのための仕掛けを維持 方針1
- ③道路空間と連携したゆっくり滞留できる店舗などの出店を推奨 方針2
- ④建物低層部は多様な用途を誘導 方針3
- ⑤商店街の連続性を維持 方針4

まちづくりの進め方

- 市有地などを有効活用した再整備や民間による公園・広場や通りなどでの活動を周辺の市街地の更新等に波及させていくための種となる重要なプロジェクトとして積極的に推進
- 建物の建替え、道路公園や駅前広場等の整備（ハード）とデザインマネジメントやイベント時の空間活用、店舗誘致等の取組み（ソフト）を一体的なエリアで推進

一体的なエリアで推進

■ハードの取組み

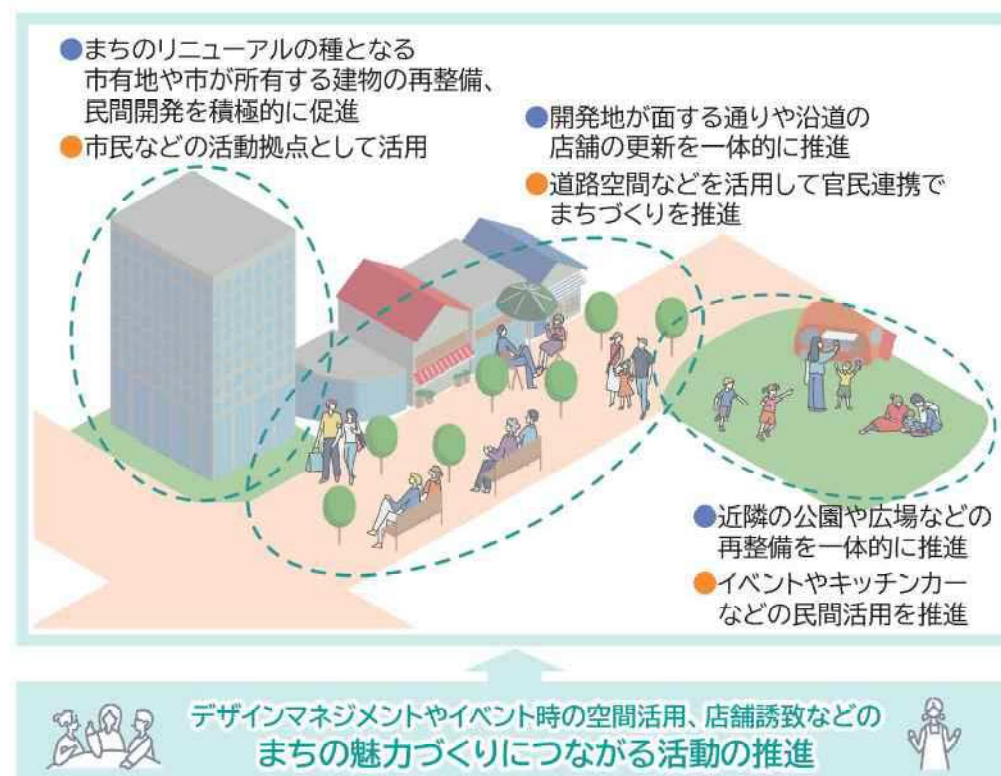
- ・建物の建て替え
- ・通りの空間形成
- ・公園や駅前広場等の公共施設整備 など



■ソフトの取組み

- ・建物などの整備時の関係者による協議・提案
- ・イベント時の道路、公園等の空間活用
- ・店舗誘致等のまちの魅力につながる活動 など

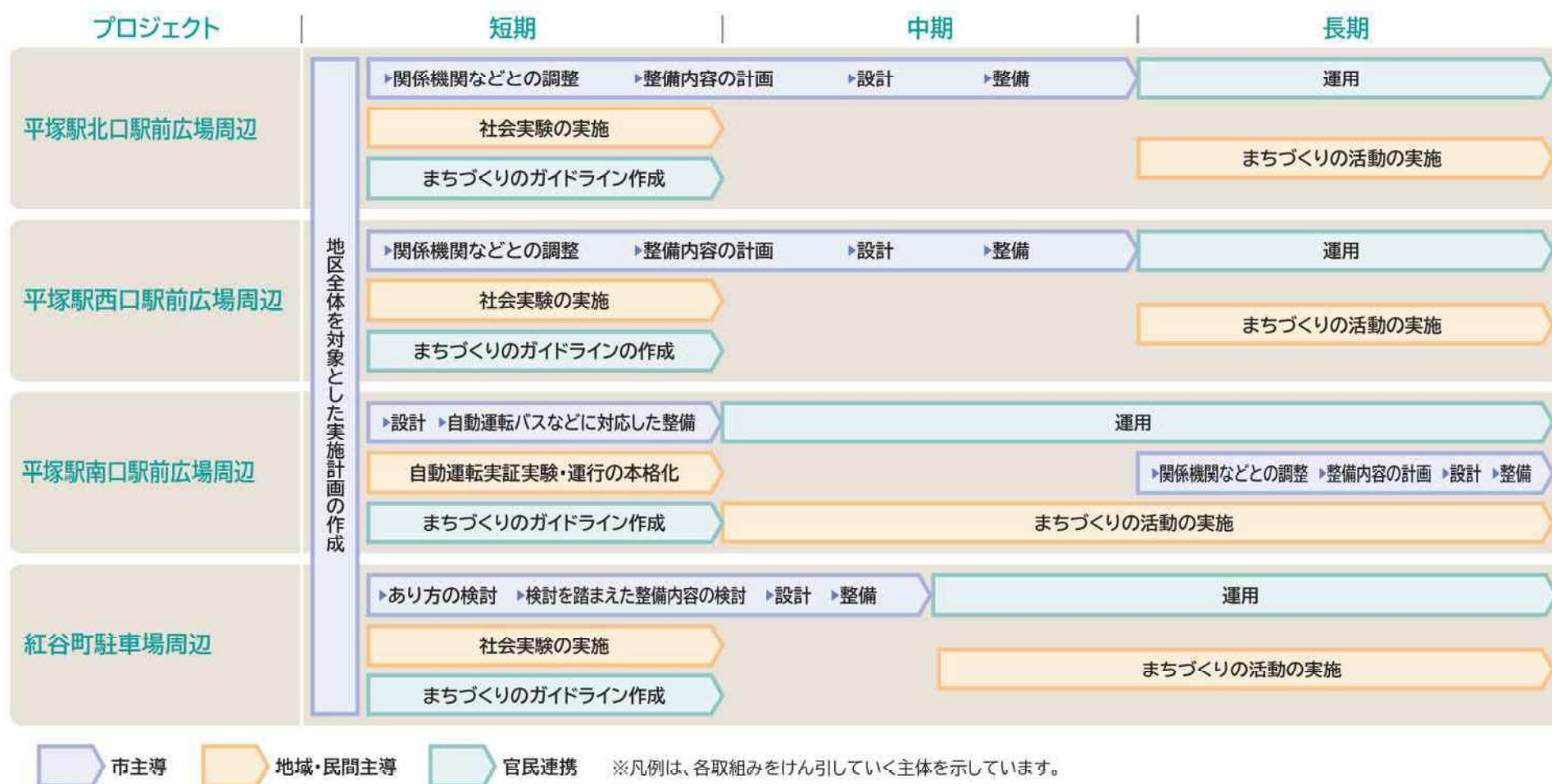
ハード・ソフトの取組みによるまちのリニューアルのイメージ



第6章 実現に向けて

フラッグシッププロジェクト

- グランドデザインにも示したまちづくりの種となる事業について20年間で短期、中期、長期に分けて、まちづくりの進め方を整理
- 通り（道路）や公園は、各プロジェクトの進捗を踏まえ、関係する箇所を推進



1-12 第6章 実現に向けて

まちづくりの体制

官民連携で地域・関係者の協力のもと継続的なまちづくり活動の実施や空間の運用、管理を行うエリアマネジメント協議会を組織

■ 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
- ・ 都市開発等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）

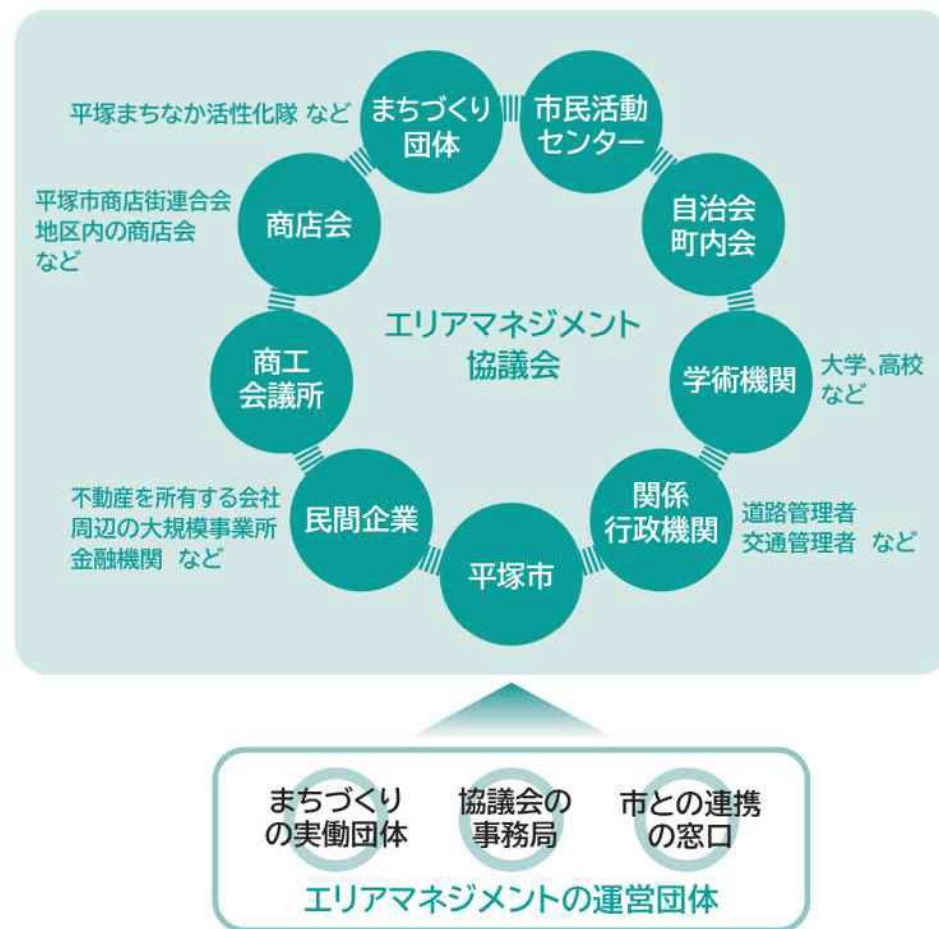
■ まちづくり活動

- ・ 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

■ エリアの管理

- ・ 公共空間の維持・管理方法の調整
- ・ 自治会等と連携した公共空間の維持・管理

まちづくりの体制のイメージ



実現手法

将来構想を実現するための取組み

- 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**まちづくりのためのルールづくり**
- まちのリニューアルのきっかけとなるような事業を推進する共同建替え等の支援策の創設 **「平塚駅周辺地区アクションプラン」**
- 道路や公園・広場、駅前広場等の再整備等を進める**実施計画の作成**
- 市と関係する主体や団体、市民のための**将来構想の進捗確認や普及の場づくり**

2

平塚駅周辺地区アクションプラン

こんな想いや悩みごとはありませんか？

◆ case 01 商店街や地域が連携して平塚駅周辺地区を活性化させたい

- ・魅力的な施設やスポットが集まった歩いて楽しい商店街にしたいな
- ・老朽化した建物が多くあって大きな地震など災害があったら不安だ
- ・身近に色とりどりの花やみどりを感じられる通りになると素敵だな



関連する支援メニュー

- | | |
|-------------|--|
| 補助金 | ☐ 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) |
| 規制緩和 | ☐ 総合設計制度
☐ 高度地区の運用基準 |
| その他 | ☐ 敷地共同化推進事業支援制度 |

◆ case02 周辺の土地と共同してまちに貢献できる施設を整備したい

- ・大人や若者、家族連れなどさまざまな人が訪れる施設があるといいな
- ・気軽に待ち合わせや休憩ができるスペースがまちなかにないな
- ・不整形な土地で建替えも難しそうだけど上手く活用ができないかな



関連する支援メニュー

- | | |
|-------------|---|
| 補助金 | ☐ 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)
☐ まちなかりニューアル応援補助金 |
| 規制緩和 | ☐ 総合設計制度
☐ 高度地区の運用基準 |
| その他 | ☐ 敷地共同化推進事業支援制度 |

◆ case03 空き店舗を活用して カフェやオフィスを開業したい／いまの店舗をリニューアルしたい

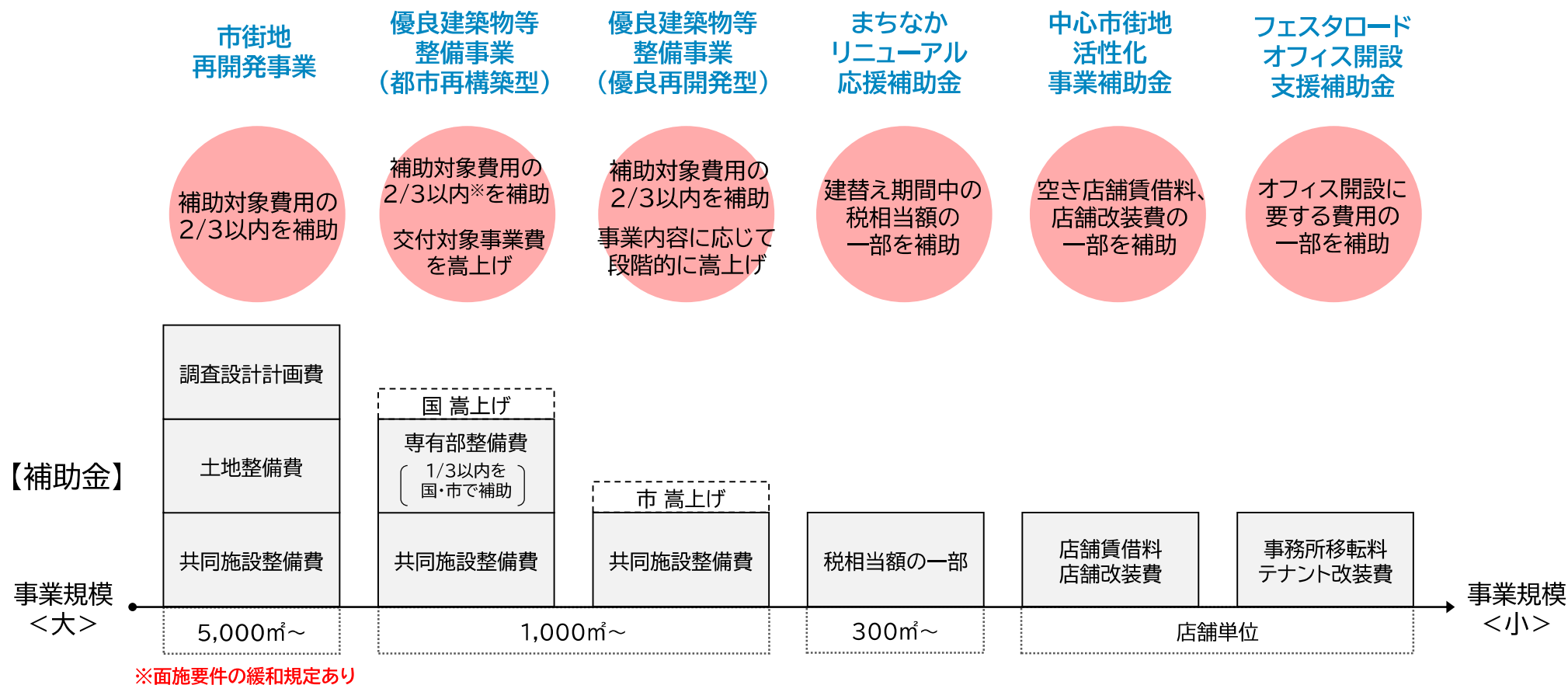
- ・趣味を活かしてまちなかで小さなカフェを開いてみたいな
- ・集客力やサービス向上のためにいまの店舗をリニューアルしたい
- ・起業や副業をしてみたいけど専門家からのアドバイスをもらいたい



関連する支援メニュー

- | | |
|------------|--|
| 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 |
| その他 | ☐ 商店街・商業者支援制度
☐ 特定創業支援制度 |

アクションプランの見取り図



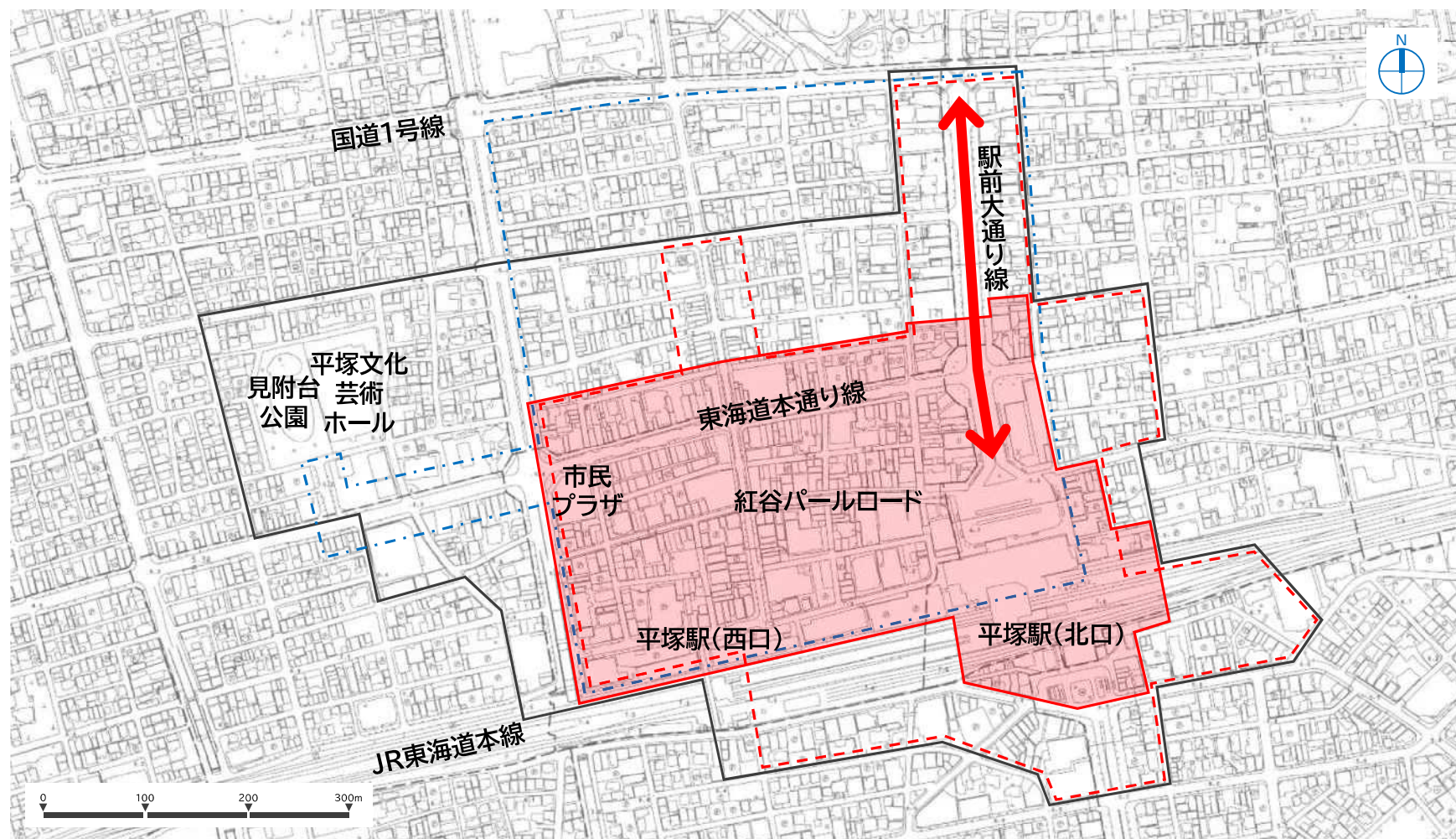
【規制緩和】

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】

- ・ 平塚市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）



- : 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

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㎡～	地区面積 1,000㎡～ 共同化タイプは 1,500㎡～	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	○	△	△	◇
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	△	○	◇	—
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 地域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	△	△	△	—

いずれかを
選択

※ 市街地環境形成タイプの場合は必須

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（交付金要綱）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

■ 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**

■ 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

交付要件

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 耐火建築物が建築面積全体の1/3以下 or
耐火建築物の敷地面積の割合が宅地面積の1/3以下
- ③ 土地の利用状況が著しく不健全 など
- ④ 土地の高度利用が都市機能の更新に貢献する

■ 交付金要綱附属編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。

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、事業費の一部を助成します。

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**を交付金交付要綱に基づき補助

■ 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

交付金交付要綱附属編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



出典：<https://anforet.city.anjo.aichi.jp/gazou.html> (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。

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、事業費の一部を助成します。

支援内容

■ 補助額

- ・「共同施設整備費」の**2/3以内**を交付金交付要綱に基づき補助
- ・「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

■ 面積要件

地区面積が概ね**1,000㎡**以上
※ **共同化タイプ**は**1,500㎡**以上

■ 基礎要件

交付金交付要綱附属編Ⅱにおける基礎要件を満たすこと

交付要件

■ 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

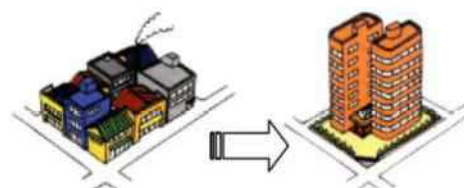
■ 補助額の嵩上げ

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
嵩上げ率	1%	2%	3%	4%	5%

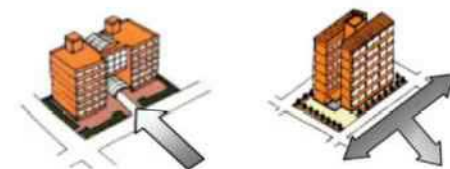
■ 共同化タイプと市街地環境形成タイプのイメージ

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

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日施行の改正以前の建築基準法の基準により建てられた建物を含む建替えを行う事業

■ 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)

交付 要件

POINT

■ 制度を活用した建替えのイメージ



■ 補助額の算定

$(\text{土地の固定資産税等相当額} \div 12 \text{か月}) \times (\text{解体} + \text{建築にかかる月数}) \div 2$

■ まちの機能

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

中心市街地活性化事業補助金

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。

■ 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

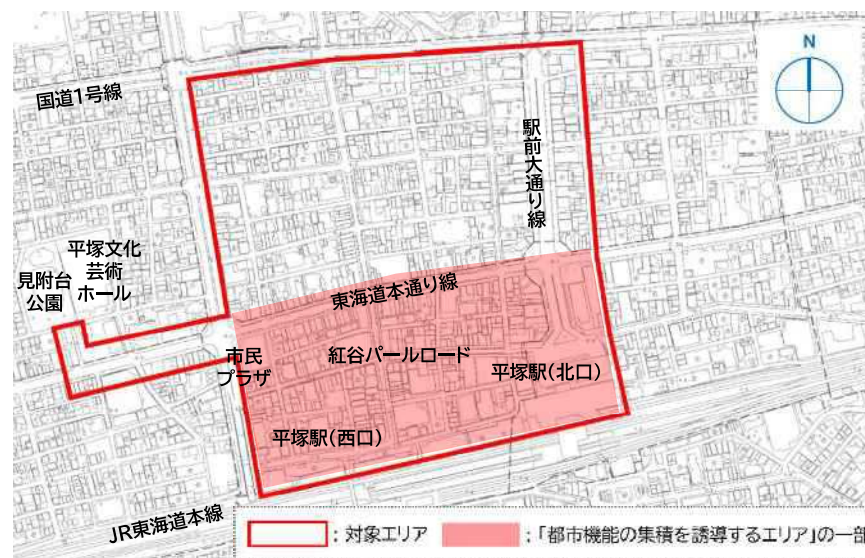
交付要件

■ 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



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。

■ 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）										

総合設計制度

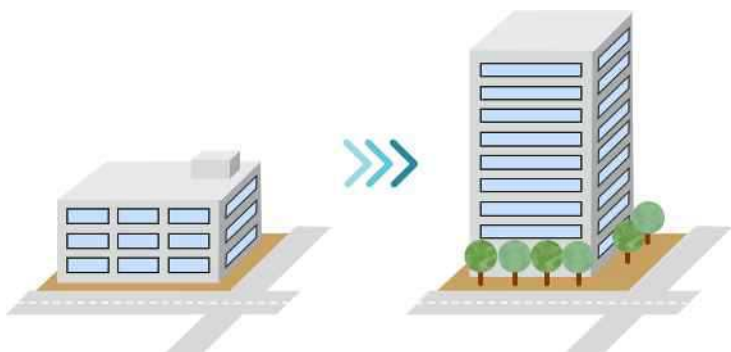
一定規模以上の敷地面積があり、敷地内に公開空地や誘導用途を設けるなど、市街地環境の整備改善に寄与する建物に対して、高度地区の高さ制限のほか、容積率や道路及び隣地斜線制限を緩和します。

- ・ 容積率は **基準容積率×1.5倍** と **基準容積率+200%** のうちいずれか小さいものを限度に緩和(=容積率の割増し)
- ・ 公開空地や誘導用途の面積に応じて、割増し後の容積率を算出
- ・ 容積率の緩和のほか、**高度地区による高さ制限や道路及び隣地斜線制限の緩和**

■ 総合設計制度を活用した場合の建築計画イメージ

<通常の建築計画>

<総合設計制度での建築計画>



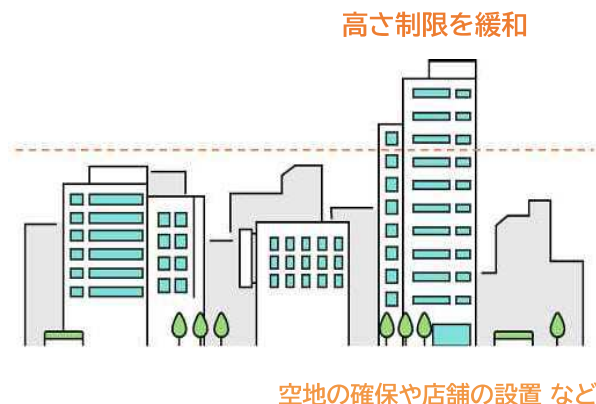
高度地区の運用基準

一定規模以上の敷地面積があり、敷地内に空地や誘導用途を設けるなど、市街地環境の向上に資する建物に対して、高度地区の高さ制限のみを緩和します。

- ・ 商業地域のうち容積率400%の地区では、建築物の高さの最高限度を **45mを上限に緩和**
- ・ 商業地域のうち容積率500%以上の地区及び明石町では、**許可または市長が認めた範囲内で建築物の高さの最高限度を緩和**

■ 高さ制限の緩和イメージ

- ・ 高度地区では、高さ制限により、日照の確保など良好な市街地環境と秩序ある街並みを形成
- ・ 空地の確保、店舗の設置等により良好な外部空間を創出する建物に対して、高度地区による高さ制限を緩和



敷地共同化推進事業支援制度

敷地の有効活用や共同化（※複数の権利者が、隣接する敷地を活用して共同で一体的に建て替え）を図ろうとする権利者を対象に、事業の初動期支援としてアドバイザー派遣（① 敷地共同化アドバイザー派遣）や共同化の検討に要する活動費（② 敷地共同化推進事業補助金）を補助します。

■ 敷地共同化アドバイザー派遣

さまざまな資格を有する**アドバイザーを1回2時間、通算15回**まで派遣し、市街地の整備等の専門的な見地から、共同建替えに関する助言及び指導を実施します。

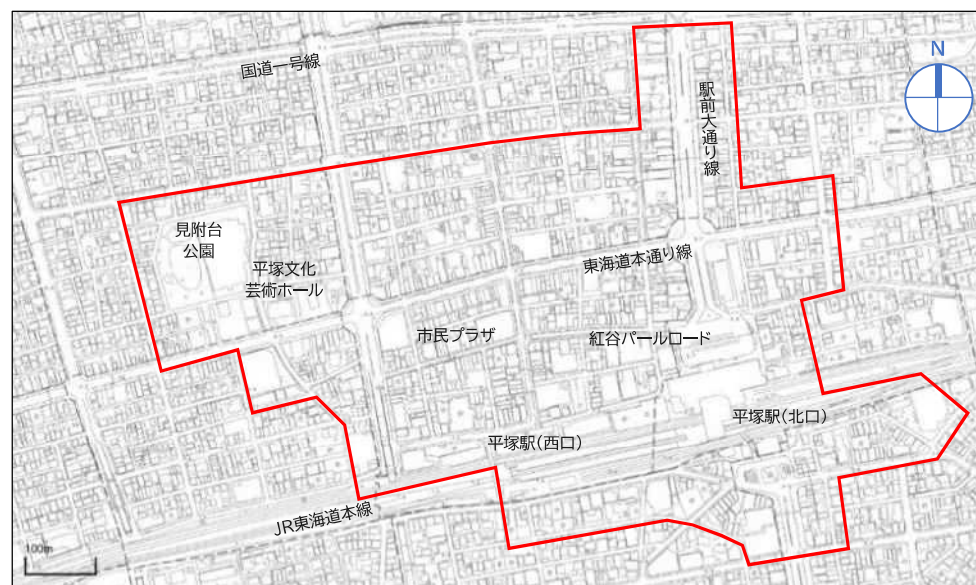
■ 敷地共同化推進事業補助金

周辺の権利者2名以上での共同建替えを目指す場合は、活動費として3か年を限度に**年間最大20万円**の補助します。

① 敷地共同化アドバイザー派遣



■ 対象エリア



② 敷地共同化推進事業補助金

