

P R E S E N T A T I O N

平塚市まちづくり勉強会

2025年3月13日(木)



株式会社アルメック

創立 昭和46年10月 設立

登録 建設コンサルタント（都市計画及び地方計画部門）
一級建築士事務所 登録第63070号

本社 東京都新宿区新宿五丁目

主な業務内容

各種都市計画、地域開発計画、市街地整備計画、市民主体のまちづくり、公共交通計画、開発交通計画、バリアフリー計画等

※平成30～令和4年度平塚駅周辺地区活性化支援業務、令和4年度より平塚駅周辺地区将来構想策定業務委託を担当

株式会社アルメック 上席コンサルタント 木村 晃郁

技術士、認定都市プランナー、
再開発プランナー、
マンション建替えアドバイザー

市街地整備・まちづくりを担当

再開発・共同化、地区まちづくり(地区計画)、
エリアマネジメント、防災まちづくり計画・事業、
マスタープラン、都市計画

自己紹介

- 1961年 東京浅草生まれ
- 1979年 明治大学工学部建築学科入学
- 1983年 明治大学大学院工学研究科
博士前期課程建築学専攻入学
- 1985年 同修了（工学修士）
（株）都市計画同人入社
- 1998年 住宅・都市整備公団土地本部出向
（現UR都市機構）
- 2000年 （株）都市計画同人復職
- 2013年 （株）アルメック入社

自己紹介

主な業務経歴 千代田区平河町 二丁目東部南地区



主な業務経歴 小金井市 武蔵小金井駅周辺地区



自己紹介

主な業務経歴 中央区勝どき駅前地区



自己紹介

主な業務経歴

北上市

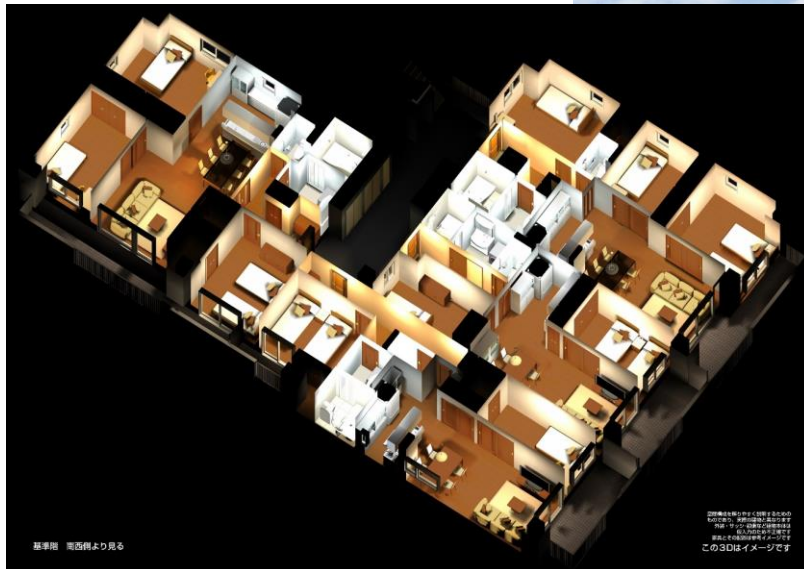
本通り・新穀町地区



自己紹介

主な業務経歴

江戸川区南小岩 立体換地共同化



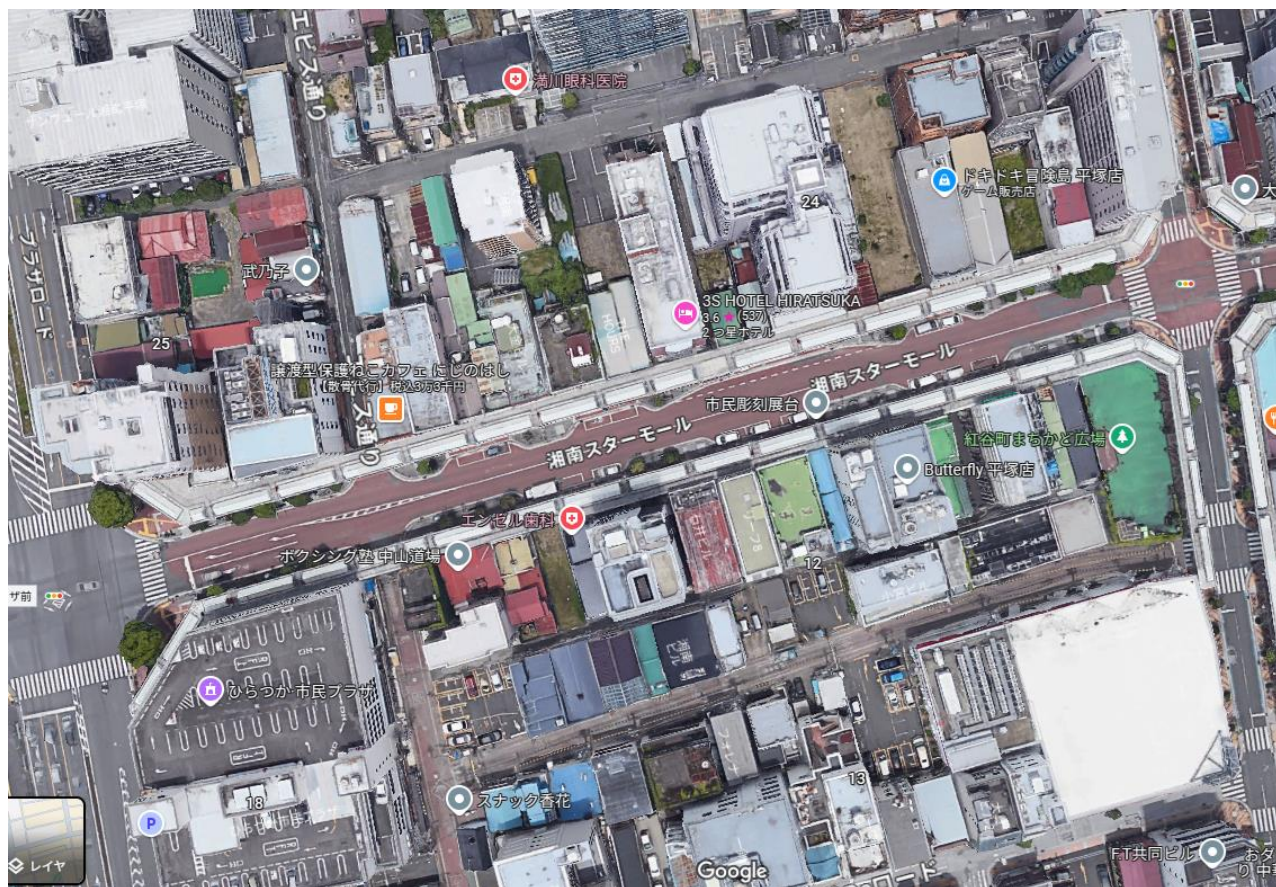


再開発・建替えの意義

平塚駅周辺地区市街地の課題 その1

- 老朽化した中小規模の建物が多い。
- 小規模敷地や細長い敷地が多く、土地利用がしづらい。
- テナント貸ししづらい建物構造。（上階がオーナー住宅、1棟貸し建物）

平塚駅周辺地区市街地の課題 その1



Google

平塚駅周辺地区市街地の課題 その2

- スーパーなどの1フロア面積規模が必要な店舗が出店しづらい。
- 多様な用途が出店しづらい。



- 街なかに、スーパーなどの日常生活関連店舗やカフェなど、時代に対応した店舗・機能が少ない。

平塚駅周辺地区市街地の課題 その3

- 街区も戦災復興土地区画整理事業で形成され、今の時代には小さい。
- 道路斜線制限や高度地区規制により土地の高度利用が難しい。



- 道路斜線や高さ制限で土地の高度利用が困難。



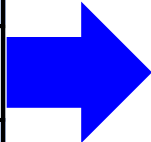
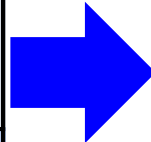
共同化の メリット・デメリット

**共同建替えによって
解決できることがあります**

建替えの必要性

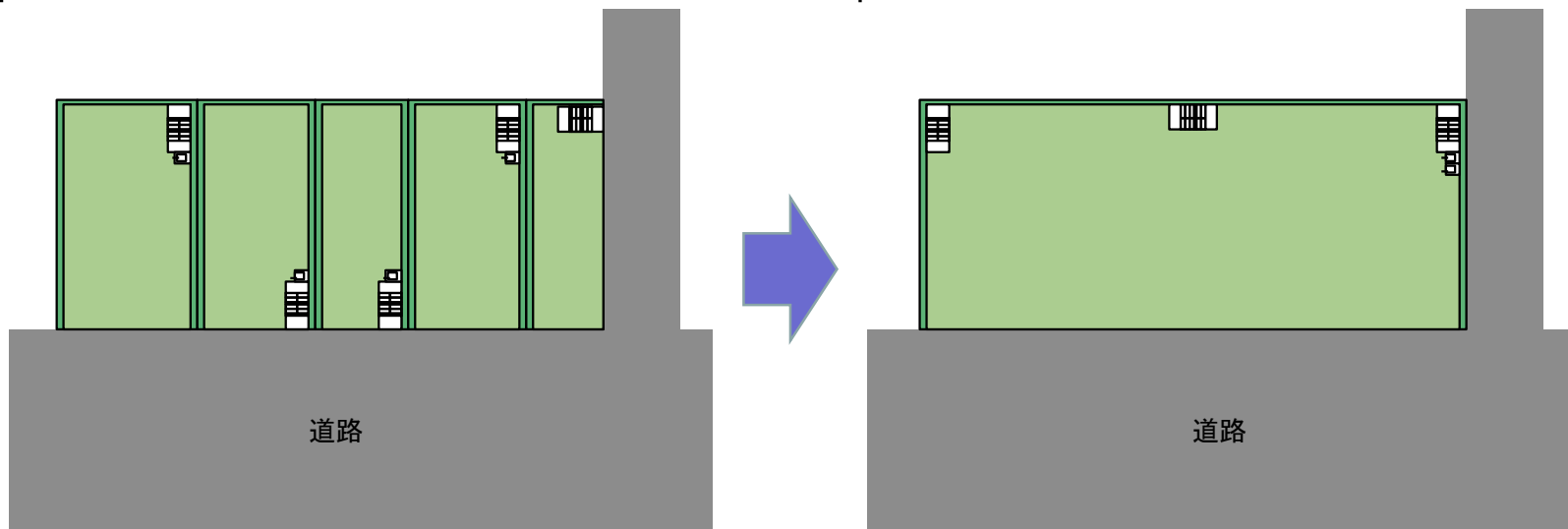
- 耐震性を確保する必要がある。
(例えば、ホテルは耐震基準に合っていないと旅行社のリストに載らない)
- 火災保険に入れない。
- 老朽化によるメンテナンスコストが増大。
- 高齢者に対応した建物に。(資産を有している高齢者に来店して欲しい。)
- テナント貸ししやすい建物に。(1階店舗と上階の動線を分離) 等

共同建替えのメリット(前回のおさらい)

◆有効面積の増加		資産価値の 向上
◆価値の増進		
◆規模のメリット・ 接道条件の向上		魅力の高い 建物計画
◆自由度の高い平面 (建築) 計画		
◆単独の規模では誘致 できない用途の誘致		

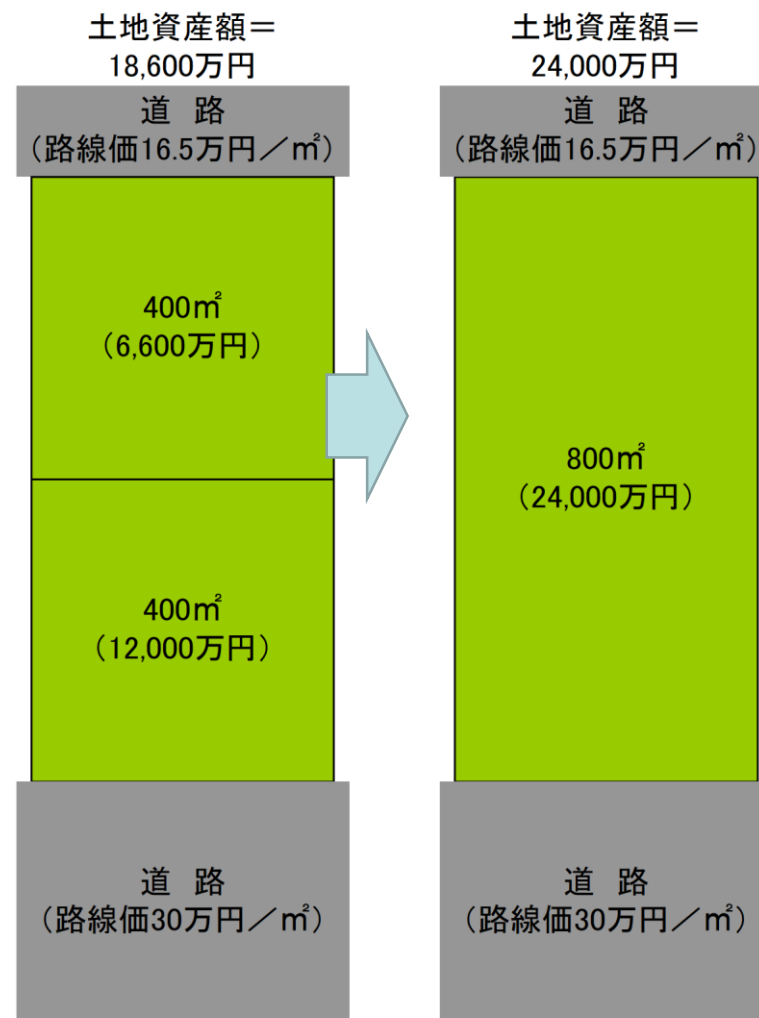
共同化のメリット：有効面積の増加

- 小さな敷地で建物を建てると、それぞれに階段やエレベーターなど共用部分が必要となりますが、敷地をまとめると階段とエレベーターなどの共用部分を集約化でき、隣棟のとの間にも建物が建てられ、実際に使える床が増えます。



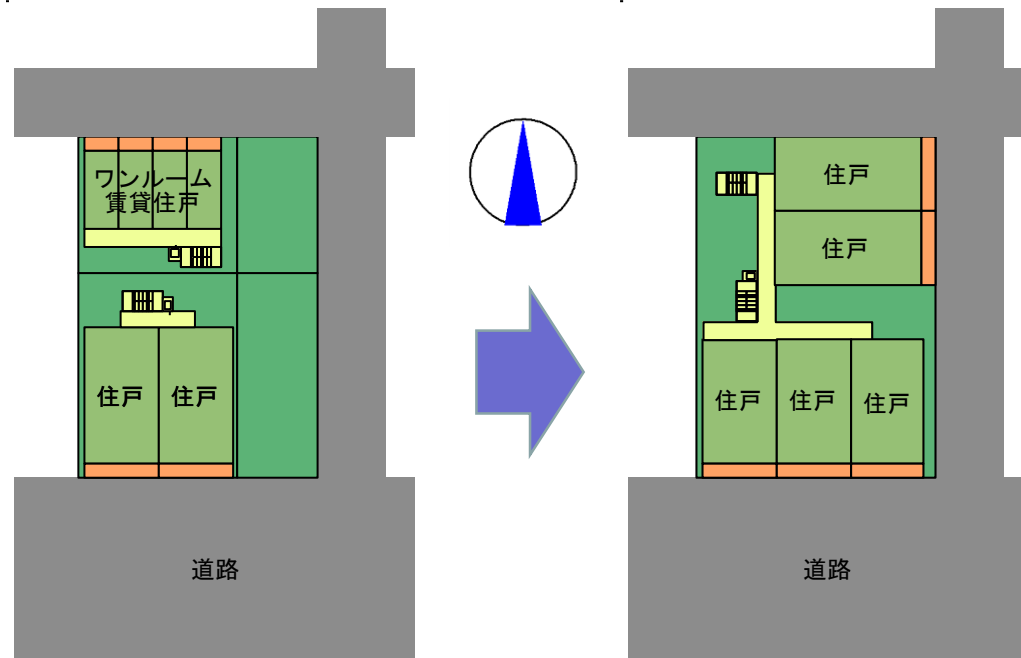
共同化のメリット: 価値の増進

- 裏側の宅地が、表地になり、総土地資産額が高くなります。
- また、二方向の道路に面するので、評価上数パーセント向上する場合があります。



共同化のメリット: 規模のメリット・接道条件の向上

- オフィスでは、1階当たりの規模が大きいほど賃料が高くなります。
- 面する道路を増やせば、より収益性の高い建物になります。
- 規模が大きくなれば、デベロッパーなどが進出しやすくなります。



共同化のメリット：魅力の高い建物に

敷地規模が大きくなるほど、魅力の高い建物を計画することが可能になります。

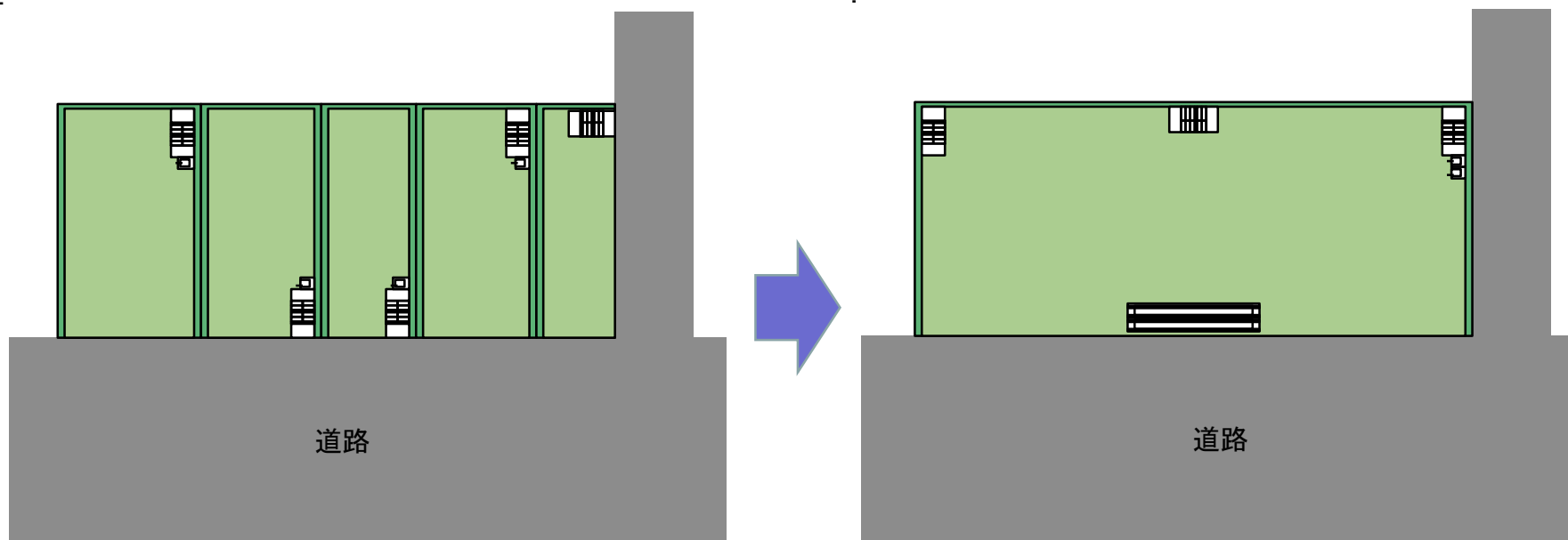
- 自由度の高い平面計画
- 単独の規模では誘致できない用途の誘致

共同化のメリット: 自由度の高い平面計画

- バリアフリーへの対応
- エスカレーターなどの設置による、2階や地下1階の効用の向上とバリアフリー性の向上
- 外部空間と内部空間の中間的な空間における、イベント広場やオープンカフェなどによる魅力の向上
- 屋内空間における路地的空間＝界隈性の演出

共同化のメリット: バリアフリーへの対応

- 床面積が広くなるとエレベーターの整備だけではなくエスカレーターも整備できます
- エスカレーターがあると、2階以上や地下にお客さんを誘導しやすくなります



共同化のメリット: バリアフリーへの対応

- スロープや多目的トイレの整備もできます
- より多くの方が利用しやすい建物になります



車椅子用スロープ



多目的トイレ

共同化のメリット: イベント広場等

- イベント広場が整備可能となり、各種イベント等の実施により建物への誘引機能が高まります
- 憩いの場・ふらっと立ち寄れる場が出来ます



お祭りの神酒所
(東京都京橋エドグラン)



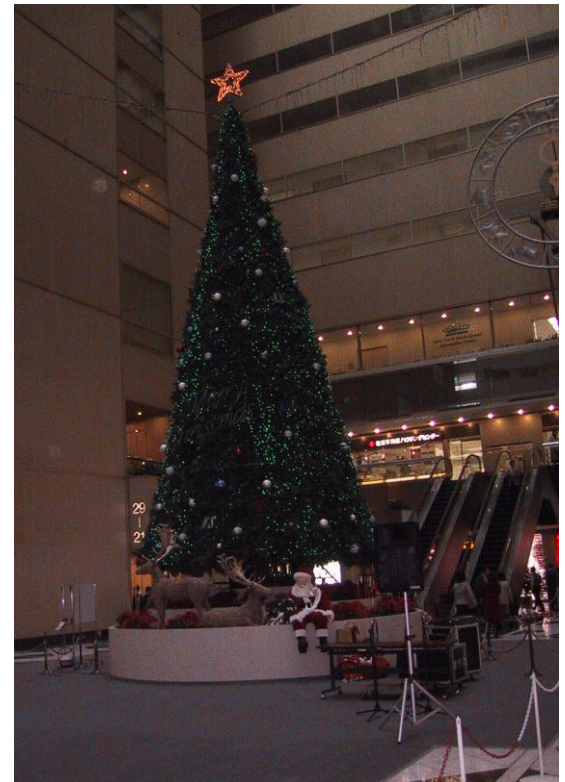
墨田JAZZフェスティバル
(東京都錦糸町LIVIN)

共同化のメリット: イベント広場等

- オープンテラスや吹き抜けなど、建物の演出が可能となり、建物そのものの魅力が高まります



オープンテラス



吹き抜けと
クリスマスツリー

共同化のメリット: 界隈性の演出等

- 横丁など路地的な空間により界隈性を演出できます(平塚にはない魅力を生むことができます)



渋谷横丁
(渋谷区MIYASHITA PARK)



カメクロ横丁
(東京カメイドクロック)

共同化のメリット： 単独の規模では誘致できない用途の誘致

- 高品質な都市型住宅
- 食品スーパー等の日常生活サービス
- 公共・公益サービス
- 新たなニーズの対応
- その他特色ある施設

共同化のメリット:ブランド力の高い都市型住宅

- 規模が大きくなるほど、タワーマンションなどブランド力の高いマンションを誘致できます



タワーマンションのラウンジ



タワーマンション
(武蔵小杉)

共同化のメリット: 日常生活サービス機能の誘致

- 駅周辺地区に不足する食品スーパー、大規模量販店(家電・日常衣料)等を誘致できます



量販店



スーパー

共同化のメリット: 新たなニーズへの対応

- フードコートや自然芝・人工芝の広場など、ゆったり時間消費できる空間



人工芝広場



フードコート

共同化のメリット: 公共・公益サービスの誘致

- 病院、図書館、子育て支援センター、児童科学館、コミュニティ施設、福祉施設 等



えごたのいえ（多目的ホール）



こども科学館（江戸川区）

共同化のメリット: 新たなニーズへの対応

➤ コワーキングスペース、シェアオフィス、ブックカフェ 等



大手町 3 3 ラボ



ブックカフェ
八戸ブックセンター



淡路町わてらす (図書室・
コワーキングスペース)

共同化のメリット: 新たなニーズへの対応

- コワーキングスペース
- シェアオフィス等



海老名リコーフューチャーハウス

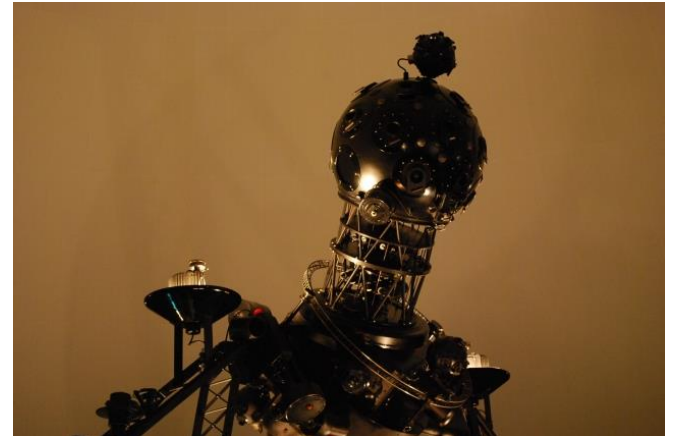


ワークスタイル汐留

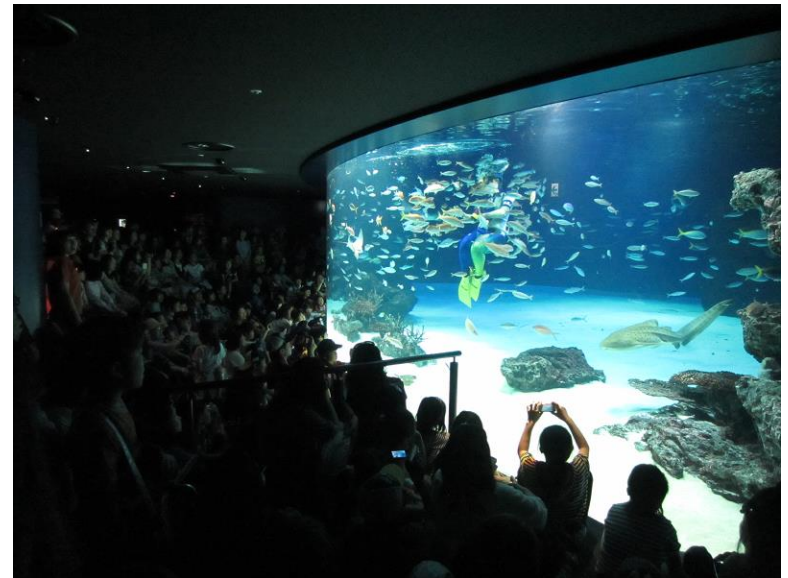
共同化のメリット: 特色ある施設

- 施設そのものが集客の中心となる施設

プラネタリウム



シネマコンプレックス



水族館

共同化のメリット: 特色ある施設

➤ ホテル・コンベンション施設



ホテル・結婚式場



会議場

共同化のメリット: 特色ある施設

➤ スポーツ施設



フィットネスジム



テニススクール

中心市街地のまちづくり

生活をバリューアップする

身近なレジャーや自己実現を支える生活中心

文化・交流機能、書籍・音楽関連
スポーツ健康施設、フリースペース等

機能集積により多様な機能を提供する生活中心

ショッピングセンター・オフィス
ショッピングモール・ホテル

日常生活を豊かにする生活中心

スーパー・セレクトショップ、
カフェ、地域の特色ある店舗等

共働き世帯や子育て世帯の生活を支える生活中心

食品スーパー・日常衣料
保育園・日常を支える店舗等

超高齢化社会に対応した
バリアフリーで効率的な生活中心

身近な店舗・クリニックモール
バリアフリー化等

災害時における様々な情報提供や
安全を提供する生活中心

耐震化・不燃化・防災対策
集会施設

生活をボトムアップする

共同化のメリット：行政からの支援が受けられます

- 総合設計制度や都市計画制度等の活用により、高さ制限（道路斜線・隣地斜線・高度地区）や容積率などが緩和されます。
- 行政より建物の共同施設（廊下・階段等）整備費等に補助金が出ます。（優良建築物等整備事業・市街地再開発事業）

※ 行政からの支援制度については、平塚市役所にお問い合わせください。

共同化のメリット・デメリット

建築計画その1

メリット

- 大きな床が確保でき、魅力ある施設（大きな店舗、公共施設等）の計画が可能
- 道路斜線制限や隣地斜線制限、前面道路による基準容積率の回避や緩和の可能性(特に裏側宅地)

デメリット

- 誘致が可能か？撤退したときのリスクはないか？
- 施設の運営は誰がやるか？

建築計画その2

メリット	デメリット
● 二面道路などにより建築計画の自由度が向上	● 道路斜線が増えることにより高度利用が困難な場合もあり
● 日影規制をクリアするゆとりが生まれる※	● 日影規制等により土地の高度利用が困難になる場合がある※

※今回の対象地区は、用途地域が周囲を含めても商業地域で、日影規制の影響を受けない地区となっています。

建築計画その3

メリット

- 広場や歩行者空間を充実でき、魅力ある施設が整備可能
- 階段・エレベーターなどの空間を共有できる
- 駐車場・駐輪場を整備する可能性が増える

デメリット

- 中途半端な共同化は、1階部分の床面積が減少したり、通路や駐車場・駐輪場、緑地・広場・公園等の負担（附置義務）が増える場合がある

資産価値

メリット

- 土地の整形化・大規模化による土地評価の向上
- 裏宅地の表宅地化による総土地価格の上昇
- 収益還元法による土地評価額の向上

デメリット

- 固定資産税・都市計画税・相続税などの上昇
- 火災保険の上昇
- 減価償却費の上昇

収益・資産その1

メリット	デメリット
● 床の大規模化による賃料の上昇	● 上層階や大きな床を埋めるリスクが増大する
	● 変電施設・上下水等ライフライン系のコスト(基本料金等)が増大する可能性がある。
● 運営会社によるメンテナンスで、建物の良好な状態の持続	● メンテナンスコスト（管理費・修繕積立金）の顕在化による負担増

収益・資産その2

メリット	デメリット
● 補助金を獲得できる可能性がある ● 公的融資の選択肢が増える	● 権利者が自分の望む形で店舗等を維持・改修・処分できない。（店舗の配置、営業時間、権利処分、管理規約等）

生活再検討等

メリット

- 自営から賃貸事業への転換の機会
- 良質な資産に転換して売却、負債の清算
- 安全・安心住宅の実現(耐震・不燃・オートロック等)実現の機会
- 高齢者住宅等への入居資金の調達等生活再建

デメリット

- 空き店舗・空き住戸のリスク

景観・防災

メリット

- まちの景観づくりへの対応
- シンボリックな施設の整備が可能
- 延焼遮断帯としての性能を向上
- 不燃領域率を向上

デメリット

- まちの文脈とは異なる建物の出現