

# 都市再生整備計画

ひらつかえきしゅうへん  
平塚駅周辺地区

かながわけん ひらつかし  
神奈川県 平塚市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	
まちなかウォークアブル推進事業	

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-

都道府県名	神奈川県	市町村名	ひらつかし 平塚市	地区名	ひらつかまわりのまち 平塚駅周辺地区	面積	46.2	ha
-------	------	------	--------------	-----	-----------------------	----	------	----

計画期間	令和 8 年度 ~ 令和 12 年度	交付期間	令和 8 年度 ~ 令和 12 年度
------	--------------------	------	--------------------

<p><b>目標</b></p> <p>大目標：多機能化によるにぎわいや交流を創出する「みんなのリビング(中心生活拠点)」の形成</p> <p>目標1：パブリックスペースを活用した魅力ある滞留空間・交流空間の創出</p> <p>目標2：交通結節点の機能更新による交通利便性の向上</p> <p>目標3：市街地再生による新たな都市機能導入の推進</p>
---

<p><b>目標設定の根拠</b></p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)</p> <p>本地区は、東海道平塚宿や平塚八幡宮の参道をもとに形成された商店街により商業の中心として発展してきた地区です。また、市内唯一の鉄道駅が立地しバス路線が集中するなど本市の玄関口としての役割も担っています。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などの要因により、本地区を取り巻く状況が変わり、買い物客や歩行者交通量の減少など、にぎわいが失われつつあります。インフラに関して戦災復興土地地区画整理事業により整備された道路や公園などの公共施設が整備されているものの周辺建物を含め老朽化が顕著であり、市街地のリニューアルが必要となっています。まちづくりの方向性としては、令和7年3月に策定した「平塚市立地適正化計画」においては、「居心地が良く魅力の高い玄関口、全市民が利用する都市機能が集積する拠点」を形成する方針を位置づけています。また、同時期に策定した「平塚駅周辺地区将来構想」では、「みんなのリビングに」というコンセプトを設定し、商業中心のまちから、多機能化を図り、多様なアクティビティが生まれるための中心生活拠点の再生をめざしています。これらを踏まえ、パブリックスペースでの滞留空間・交流空間の形成、市街地再生による都市機能の誘致、新技術を活用したスマートシティ化・交通利便性の向上を進めるため、官民連携の取組により、平塚市の中心生活拠点の再生を進めます。</p> <p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>本市は神奈川県湘南地域に位置する人口25.8万人の市です。市域面積6,788haのうち、市街化区域は3,152ha(46.4%)でありそのほとんどがDID地区となっています。「平塚市都市マスタープラン(第2次)」(平成20年度策定)では、ツインシティ大神地区を北の核、平塚駅周辺地区を南の核、西部に広がる丘陵地を西部地域として、2核1地域とそれらを結ぶ軸で形成される都市構造を位置づけ、持続可能なまちづくりを進めることとしています。</p> <p>その中で本地区は、商業・業務、文化と居住との共存を進め、中心市街地の魅力づくり、にぎわいづくりをめざすことになっており、平成30年度には、駅周辺地区のまちづくりの方向性を示す「中心市街地活性化ビジョン」、地域自らが取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」の策定、若手商業者が中心となるまちづくり団体「平塚まちなか活性化隊」の設立により、地域主体のまちづくりを進め、にぎわいの創出、オープンスペース活用の取組等を推進してきました。また、幹道29号東海道本通り線(湘南スターモール)、明石町2号線、8号線(大門通り)、紅谷町6号線(浜大門通り)では、官民連携により空間形成ガイドラインを作成し、各通りの個性を生かしたまちづくりを進めています。このような取組みを重ね、まちを活性化する機運が向上し建物の更新等の動きが出てきたことを踏まえ、概ね20年後の将来像(将来のあるべき姿)を示す「平塚駅周辺地区将来構想」を令和7年3月に策定し、官民連携のまちづくりを推進することとしています。併せて、平塚市は令和7年3月に、「平塚駅周辺地区アクションプラン」を作成し、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、敷地共同化推進事業支援制度等の補助金や規制緩和を創設、拡充し市街地の再整備を推進しています。また、令和5年度から平塚駅周辺地区への交通利便性の向上をめざして、神奈川中央交通株式会社と平塚市が連携して、路線バスの自動運転化の社会実験に取り組んでいます。</p>
---

<p><b>課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>これまでに行ってきたまちづくり活動により、道路や公園等の公共空間を活用したにぎわい・交流の場づくりの成果が確認されていることから、これを踏まえたゆとりある歩行者空間、公園空間の整備・充実が求められています。</li> <li>公共空間のにぎわい・交流機能を活用したエリアの価値向上を前提に、市街地の再開発や老朽化した建物の建替えを推進することが求められています。</li> <li>平塚駅周辺地区将来構想では、市内企業等の技術を生かしたスマートシティを進めることとしており、今後は新技術を活用した交通利便性の向上等が求められています。</li> </ul>
--

<p><b>将来ビジョン(中長期)</b></p> <p>平塚市総合計画～ひらつかVISION～(2024-2031)(令和5年度策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>重点戦略1 子どもを育む環境づくり</li> <li>重点戦略2 活気あふれる産業づくり</li> <li>重点戦略3 高齢者の想いに寄り添う環境づくり</li> <li>重点戦略4 安心・安全で快適なまちづくり</li> </ul> <p>平塚市都市計画マスタープラン(第2次)(2008-2027)(平成20年度策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2核1地域とこれらを結ぶ軸による都市構造</li> <li>平塚駅周辺地区は南の核として、商業・業務、文化と居住との共存を進め、中心市街地の魅力づくり、にぎわいづくりをめざす</li> </ul> <p>平塚市立地適正化計画(2025-2047)(令和6年度策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>多様な住まいの誘導、生活拠点の配置、交通ネットワークの構築、災害リスクを踏まえたまちづくりを基本方針とする</li> <li>平塚駅周辺地区等において都市機能誘導区域を決定</li> <li>平塚市の南の核、広域の玄関口として、多様な活動を支える機能の拡充、ウォークアブルネットワークと移動しやすい環境づくり、スマートシティを目指した新技術の活用、バス路線の変更や移動支援モビリティの導入等により、居心地が良く魅力の高い玄関口、全市民が利用する都市機能が集積する拠点を形成</li> </ul> <p>平塚駅周辺地区将来構想(2025-2045)(令和6年度策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商業のまち(単機能のまち)から、まちの多機能化を進めることによる多様な活動拠点へと転換</li> <li>道路や公園等の公共施設のにぎわい・交流施設としての活用によるまちの価値の向上</li> <li>老朽化した建物等の建替え、共同化に推進による都市機能の更新・誘致</li> <li>新技術の活用によるスマートシティ化、交通機能の向上</li> <li>官民連携のまちづくりによるまちのマネジメント</li> </ul>
--



計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【パブリックスペースを活用した魅力ある滞留空間・交流空間の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路や公園等のパブリックスペース(公共施設)において、滞留・交流ができる場、魅力ある空間形成のために空間を高質化する(路面の再整備、休憩施設等の設置)</li> <li>・湘南ひらつか七夕まつりのメイン通りであり、平塚駅周辺地区の中心的な商店街かつ、これまで空間形成ガイドライン等の地域主体のまちづくりが進められてきた幹道29号東海道本通り線(湘南スターモール)を基軸として、交差する明石町2号線、8号線(大門通り)・紅谷町6号線(浜大門通り)、新宿公園を一体的なエリアとして、公共空間での滞留・交流を創出する。</li> <li>・社会実験等を通じて、整備や活用に関する地域との合意形成を図る。</li> <li>・パブリックスペースの近隣の商店街、店舗等との一体的な活用により、賑わいや魅力ある空間を創出する。</li> </ul>	<p>【基幹事業】(高質空間形成施設 緑化施設等) 幹道29号東海道本通り線(湘南スターモール)</p> <p>【基幹事業】(高質空間形成施設 緑化施設等) 明石町2号線、8号線(大門通り)</p> <p>紅谷町6号線(浜大門通り)</p> <p>【基幹事業】(公園) 新宿公園</p> <p>【提案事業】(事業活用調査) 明石町2号線、8号線(大門通り)、紅谷町6号線(浜大門通り)</p> <p>高質化社会実験</p> <p>【提案事業】(事業活用調査) 幹道32号南町通り線(紅谷パールロード)高質化社会実験</p> <p>【提案事業】(事業活用調査) 平塚駅周辺地区交通解析調査</p> <p>【関連事業】 東海道本通り線等地区 街なみ環境整備事業</p>
<p>【交通結節点の機能更新による交通利便性の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平塚駅南口駅前広場において、自動運転に対応した駅前広場を整備する。</li> <li>・スマートシティ化を目指して、情報板(デジタルサイネージ)を設置する。</li> <li>・駅前広場のバリアフリー機能を拡充する。</li> <li>・平塚市と神奈川中央交通の連携により自動運転バスの社会実験を実施する。</li> </ul>	<p>【基幹事業】(道路) 平塚駅南口駅前広場</p> <p>【基幹事業】(地域生活基盤施設 情報板) 平塚駅南口駅前広場</p> <p>【関連事業】 自動運転バス実証実験</p>
<p>【市街地再生による新たな都市機能導入の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地再開発事業、共同建替え等を推進し、新たな都市機能を誘導するために調査等を実施する。</li> <li>・道路や公園のパブリックスペースを活用した魅力ある滞留空間・交流空間の創出によるエリアの価値向上の考え方を地域と共有し、建物の共同化につながる勉強会等を実施する。</li> <li>・平塚まちなか活性化隊(まちづくり団体)が主体となり、まちの活性化に関する取組を実施し、市街地再生の機運を醸成する。</li> </ul>	<p>【提案事業】(事業活用調査) 建物の共同化推進に関する調査(再開発等の勉強会)</p> <p>【提案事業】(まちづくり活動推進事業) エリアマネジメントの構築に関する調査</p> <p>【関連事業】 平塚駅周辺地区活性化推進事業</p>

その他

- 地域主体のまちづくり活動の経緯
  - ・平塚駅周辺地区の活性化のために、平成30年度に地域主体のまちづくりを推進するための「平塚まちなか活性化ロードマップ」を策定しました。
  - ・合わせて、平成30年度に、ロードマップの推進団体として、まちづくり団体「平塚まちなか活性化隊」を組織しました。
  - ・平成31年度以降、平塚まちなか活性化隊を中心に、まちの拠点運営、パブリックスペースの活用、新規店舗誘致等の地域主体のまちづくり活動を実施しています。
  - ・明石町2号線、8号線(大門通り)、紅谷町6号線(浜大門通り)では、商店街が中心となり、令和元年度に空間形成ガイドラインを策定し、平塚八幡宮の鳥居の色を大門レッドと名付け、イメージカラーとして活用した景観形成の取組みを進めています。
  - ・幹道29号東海道本通り線(湘南スターモール)では、商店街が中心となり、令和2年度に、空間形成ガイドラインを策定し、賑わいづくり、景観形成の取組みを進めています。
  - ・その他にも次の取組みが進められています。
  - ・幹道29号東海道本通り線(湘南スターモール)を活用した湘南ひらつか七夕祭りや湘南よさこい祭り
  - ・明石町2号線、8号線(大門通り)・紅谷町6号線(浜大門通り)、幹道32号南町通り線(紅谷パールロード)などが一体となり車道や歩道、周辺の広場を活用したライブステージやキッチンカーの出店等を行っている夕暮れ夏祭り
- 平塚駅周辺地区将来構想(当該地区のビジョン)の経緯
  - ・地域主体のまちづくり活動の機運の高まりを踏まえて、令和4～6年度に、平塚駅周辺地区将来構想策定委員会、検討会議を組織し、令和7年3月に、概ね20年後の将来像(あるべき姿)を示す「平塚駅周辺地区将来構想」を策定しました。
  - ・平塚駅周辺地区将来構想を策定する上では、地域や市民のニーズを反映するために、市民アンケート、事業者アンケート、アウトリーチ活動、ワークショップ等を開催しました。
- 建物の共同化の推進
  - ・平塚駅周辺地区将来構想を実現する上では、市街地のリニューアル(建物の建て替え)が必要になります。
  - ・令和5年度より、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)を創設し、建物の共同建替え等の相談を受けています。また、定期的に、共同化の勉強会を開催しています。
- プレイスメイキングに向けた取組み
  - ・令和6年度 官民連携まちなか再生推進事業普及啓発事業(NPO 日本都市計画家協会が事業主体)を活用し、平塚市職員を対象としたプレイスメイキングの出前講座を実施しました。
  - ・令和6年度(補正) 官民連携まちなか再生推進事業普及啓発事業(地域伴走型)(NPO 日本都市計画家協会が事業主体)を活用し、平塚駅周辺地区での道路、公園の社会実験のアドバイス、エリアマネジメントに向けた体制づくりのアドバイスを実施しました。
  - ・令和7年度に本市の事業として道路や公園を活用した社会実験を実施しています。
- エリアマネジメント協議会の設立を目指したまちづくりサミット(仮称)の開催
  - ・令和7年度は、令和8年度以降のエリアマネジメント、エアプラットフォームの構築に向けて、まちづくりサミット(仮称)を開催します。
- 都市再生整備計画の進捗管理
  - ・当該都市再生整備計画は、平塚駅周辺地区将来構想を実現するための事業計画です。
  - ・平塚駅周辺地区将来構想について、年度毎に平塚市が事業の進捗状況を検証するとともに、まちづくりサミット(仮称)を開催し、関係団体や市民等と進捗確認を実施してきます。
  - ・これをもって、当該都市再生整備計画の進捗管理とします。また、評価年次には、目標値の達成状況の評価することとします。

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

交付対象事業費	1,115.0	交付限度額	557.5	国費率	0.5
---------	---------	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	費用便益比 B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分		
道路		平塚駅南口駅前広場	平塚市	直	約2400㎡	R8	R11	R8	R11	320.0	320.0	320.0	320.0	
公園		新宿公園	平塚市	直	約1,900㎡	R9	R11	R9	R11	107.0	107.0	107.0	107.0	
古都保存・緑地保全等事業														
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設	情報板	平塚駅南口駅前広場	平塚市	直	1箇所	R11	R11	R11	R11	10.0	10.0	10.0	10.0	
高質空間形成施設	緑化施設等	幹道29号東海道本通り線(湘南スターモール)	平塚市	直	L=430m,W=22m	R8	R12	R8	R12	412.0	412.0	412.0	412.0	
高質空間形成施設	緑化施設等	明石町2号線、8号線(大門通り)、紅谷町6号線(浜大門通り)	平塚市	直	L=440m,W=10m	R10	R12	R10	R12	196.0	196.0	196.0	196.0	
高次都市施設	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													
	賑わい・交流創出施設													
	賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)													
	子育て世代活動支援センター													
	複合交通センター													
誘導施設	医療施設													
	社会福祉施設													
	教育文化施設													
	子育て支援施設													
	元地の管理の適正化													
広域連携誘導施設														
既存建造物活用事業														
土地区画整理事業														
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業														
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
復興促進事業														
エリア価値向上整備事業														
こどもまんなかまちづくり事業														
暑熱対策事業														
合計										1,045.0	1,045.0	1,045.0	0	1,045.0

...A

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分		
地域創造支援事業														
事業活用調査	建物の共同化推進に関する調査(再開発等の勉強会)	都市再生整備計画区域内	平塚市	直		R8	R12	R8	R12	25.0	25.0	25.0	25.0	
	明石町2号線、8号線(大門通り)、紅谷町6号線(浜大門通り)高質化社会実験	明石町2号線、8号線(大門通り)、紅谷町6号線(浜大門通り)	平塚市	直		R9	R10	R9	R10	10.0	10.0	10.0	10.0	
	幹道32号南町通り線(紅谷バルロード)高質化社会実験	幹道32号南町通り線(紅谷バルロード)	平塚市	直		R11	R12	R11	R12	10.0	10.0	10.0	10.0	
	平塚駅周辺地区交通解析調査	都市再生整備計画区域内	平塚市	直		R12	R12	R12	R12	20.0	20.0	20.0	20.0	
まちづくり活動推進事業	エリアマネジメントの構築に関する調査	都市再生整備計画区域内	平塚市	直		R8	R8	R8	R8	5.0	5.0	5.0	5.0	
合計										70.0	70.0	70.0	0	70.0

...B

事業	事業箇所名	事業主体	直/間	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	
				開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分		
居住誘導促進事業												
合計								0	0	0	0	
											合計(A+B+C)	1,115.0

...C



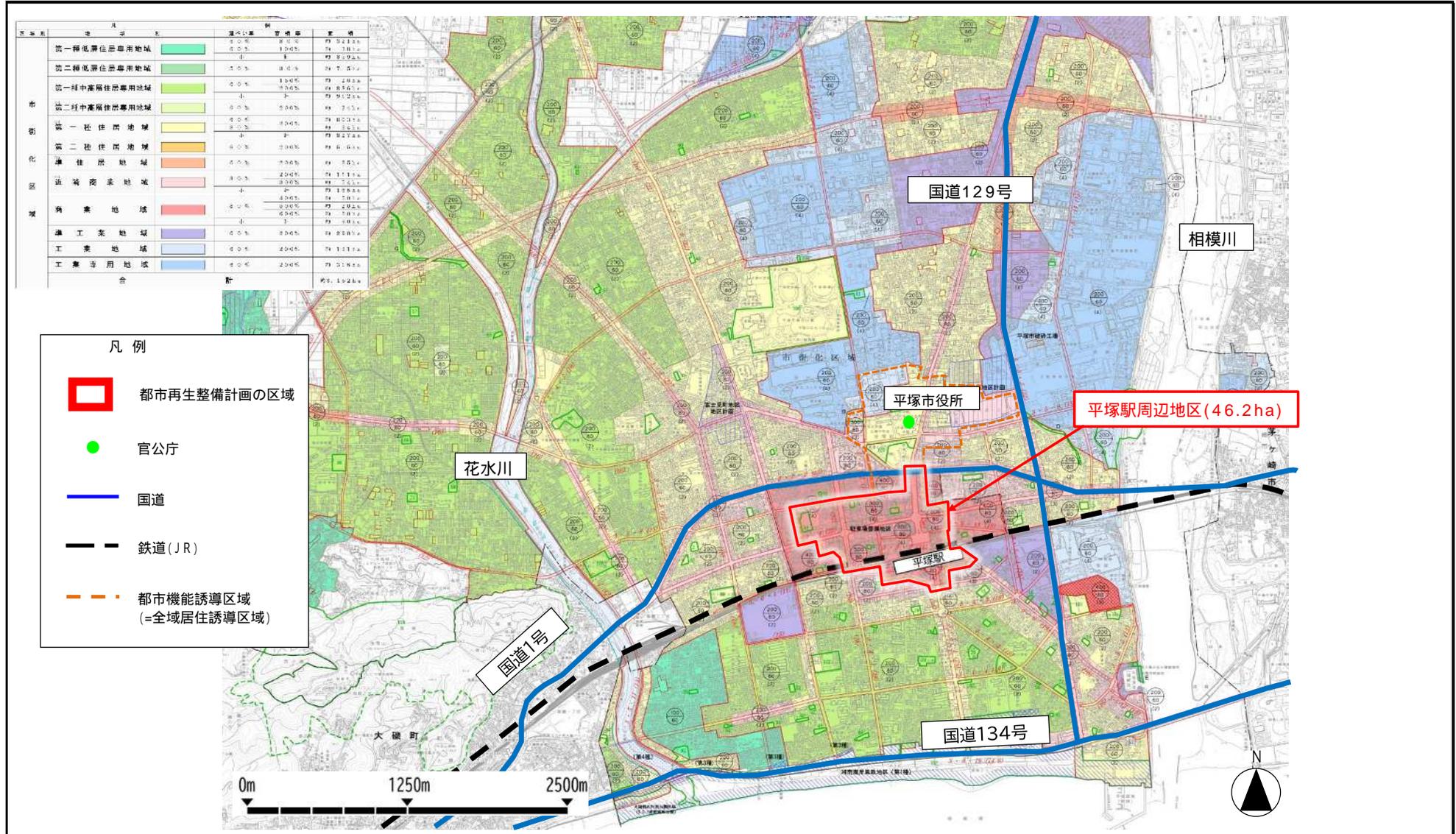
平塚駅周辺地区(神奈川県平塚市)

面積

46.2 ha

区域

平塚市紅谷町の全部と、宝町、宮の前、明石町、見附町、錦町、八重咲町、代官町の一部



平塚駅周辺地区(神奈川県平塚市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	大目標: 多機能化によるにぎわいや交流を創出する「みんなのリビング(中心生活拠点)」の形成	代表的な指標	歩行者交通量 (人)	11,540 (令和1年度)	12,490 (令和12年度)
	目標1: パブリックスペースを活用した魅力ある滞留空間・交流空間の創出		イベントの開催数 (回/年)	29 (令和6年度)	39 (令和12年度)
	目標2: 交通結節点の機能更新による交通利便性の向上		交通利便性・快適性の満足度 (%)	18.6 (令和6年度)	22.7 (令和12年度)
	目標3: 市街地再生による新たな都市機能導入の推進				

