

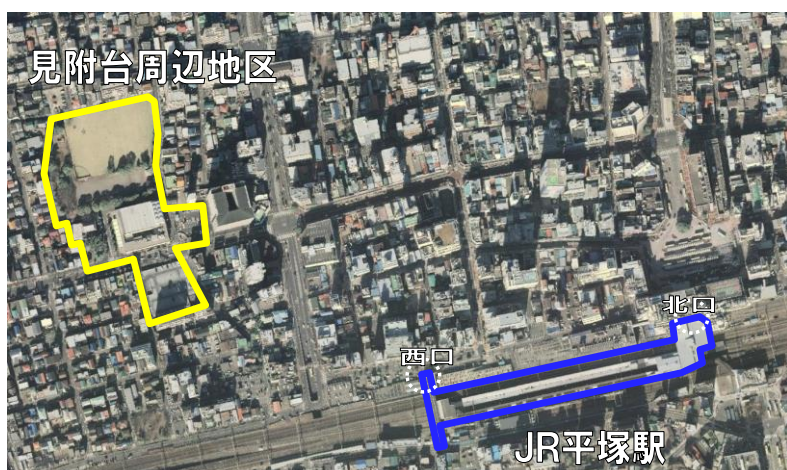
# 見附台周辺地区土地利用計画 一改訂整備方針一（素案）【概要版】

## 第1章 見附台周辺地区土地利用計画一整備方針一の改訂について

### 1 はじめに

見附台周辺地区は、中心市街地に所在する約2.5ヘクタールの公共用地であり、市民センターを中心に、多くの公共施設が立地するエリアです。これらの公共施設はかねてから老朽化が著しく、多様化する市民ニーズに答えられなくなっていることが問題となっています。他方、市民からはまちの活性化に繋がる賑わいと集客となり得る土地利用への期待が高まっています。これらの諸問題に対応するため、本市では段階的に検討を進め、問題解決に向け、見附台周辺地区整備事業の推進に努めてきました。

「見附台周辺地区土地利用計画一改訂整備方針一」は、これまでの検討結果を踏まえ、平成24年度に策定した「見附台周辺地区土地利用計画一整備方針一」の内容の一部を見直し、本事業の実現性を高めるために必要な改訂を行うものです。



公共施設名	敷地面積
見附台緑地	310 m <sup>2</sup>
崇善公民館	1,012 m <sup>2</sup>
見附台公園	7,293 m <sup>2</sup>
見附台広場	7,821 m <sup>2</sup>
市民センター	3,383 m <sup>2</sup>
市営見附町駐車場	1,483 m <sup>2</sup>
市営錦町駐車場	3,732 m <sup>2</sup>
合計	25,034 m <sup>2</sup>

### 【これまでの経過】



調査結果を受け

主に事業採算性から市の財政へ与える負担を重視し、更なる検証が必要との結論に至り、整備事業の実施を見送りました。

このことを受け

### 今後の方向性(平成27年3月19日記者発表内容)

- ◎崇善公民館は、Bブロックに早期整備が可能手法にて先行整備を行う。  
なお、先行整備するにあたっては他の公共施設との合築を検討する。
- ◎複合公共施設の建設は、事業費の大幅な縮減が不可欠なことから、施設のスリム化など、主に事業費の縮減を目的とした具体的な検討を行う。
- ◎耐震補強及びホール客席上部の特定天井の改修のための検討を行う。  
なお、平成27年4月1日から当分の間、ホールの使用を停止する。

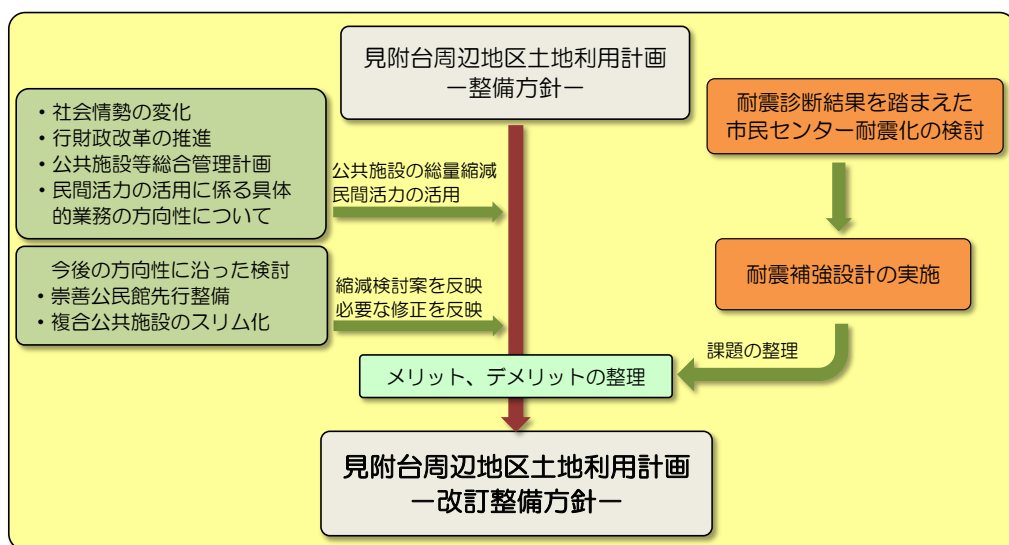
平成27年度以降、前述の方向性に従い、市民センターの耐震化については、耐震補強設計を実施し、より詳細な耐震化の検討を行いました。見附台周辺地区整備事業においても、ホールを中心とした複合公共施設の機能、規模の縮減や事業手法の検討などを行い、実現性を高めるための方策の検討を重ねました。

## 第2章 改訂整備方針

### 1 改訂の考え方

改訂整備方針では、実現性に重点を置き、その内容を見直すこととしました。整備方針の改訂は、図に示すとおり、「今後の方向性」を踏まえ、総合管理計画の考え方、「民間活力の積極的活用による効率化」を積極的に導入し、運営コストについても長期的な視野に立った効果・効率が見込める方式を導入します。

また、市民センター耐震補強設計の結果、得られたコストや設備の更新について、メリット・デメリットを整理したうえでスケジュールを示し、整備方針の改訂を行います。



### 2 市民センターの耐震化

耐震診断実施  
(H26年度)  
耐震性能を満たしていないことが判明  
結果を受けホールは使用停止

耐震補強内容の詳細を確認する耐震補強設計を実施した結果、建物全体での耐震性能を、安全性ありと判定できる数値を確保するためには、

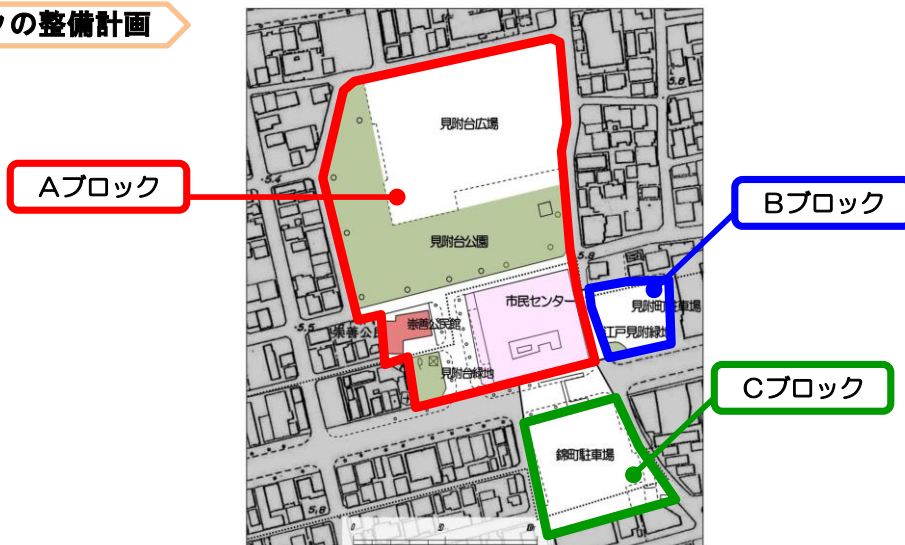
- ①建物の耐震性を確保するため、壁・柱・床などへの99か所の補強
- ②ホール上部の特定天井は、吊天井から、直天井への全面改修
- ③工事期間は約10ヶ月
- ④工事金額は必要最小限の改修であっても、約5億円
- ⑤各種設備の改修が今後必要になる

以上が必要となることが判明

耐震補強設計の結果を受け、耐震補強工事の実施によるホール再開の可能性を検討しました。

主な課題は、耐震性を確保するために約5億円の工事経費が必要となること、ホール舞台上の照明や幕等の吊物の落下防止対策が必要なことや、既に老朽化が著しい様々な設備の改修が今後発生し、耐震補強工事を上回る費用の改修が必要となります。また、バリアフリー機能やユニバーサルデザインなど、現代の公共施設に必要な機能を備えることができません。

3 各ブロックの整備計画



【A・Cブロック施設計画】

文化の創造拠点として、ホール機能を備えた公共施設を整備するとともに、中心商業地の活性化、回遊性、賑わい創出のため、商業・業務等施設を誘致します。さらに既存の公園・緑地機能を高め、各施設が一体となった魅力ある空間を創出し、見附台周辺地区全体の利便性を高めます。

A・Cブロック導入機能

(仮称) 新文化センター	公園・緑地	商業・業務等施設
<ul style="list-style-type: none"> <li>○大ホールを中心として、コンパクトで使いやすさに配慮し、市民が誇れる芸術文化施設を目指します。</li> <li>【主な機能】</li> <li>・ホール（基本性能重視の1,000席程度）</li> <li>・文化活動支援</li> <li>・文化情報の発信と交流や賑わい創出</li> <li>・防災機能</li> <li>・ユニバーサルデザイン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○見附台公園は現有規模を確保します。</li> <li>○見附台緑地は現在の位置・規模で配置します。</li> <li>○江戸見附緑地を新設します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○全体の構成等、内容は事業者の提案によります。業種等は、近隣住民の日常的な利用とあわせ、定期的に集客の見込めるもの。また、施設整備については高度利用を検討します。</li> </ul>

その他の導入機能

<ul style="list-style-type: none"> <li>○周辺道路</li> <li>各施設の動線を考慮しながら最適な配置を行います。</li> <li>○駐車場</li> <li>必要な台数分を確保します。</li> <li>○駅西口からの連続性の確保</li> <li>○環境配慮型施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○駐輪場・レンタサイクル動線に配慮しながら、各施設の低層部に設けます。また、レンタサイクルの整備は市内各拠点との整合性を図ります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○その他</li> <li>・積極的なバリアフリー化、都市防災環境整備を図ります。</li> <li>・円滑で安全な歩行者空間</li> <li>・情報通信技術の活用</li> <li>・現崇善公民館は記録保存</li> </ul>
---	---	---

【Bブロック施設計画】

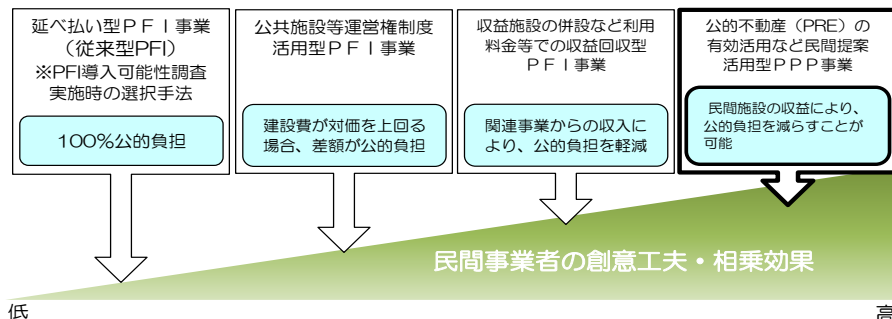
崇善公民館と市民活動センターを複合化し、(仮称)新文化センターに先行して早期整備が可能な手法で整備します。整備に際しては、単なる合築ではなく、総合管理計画の考え方にに基づき、延床面積の縮減に努めた整備を行います。また管理運営についても、より効率的な運用を検討するなど、量、質、コストの見直しに努めます。

Bブロック導入機能

崇善公民館	市民活動センター	江戸見附緑地
-------	----------	--------

#### 4 事業実現の方策

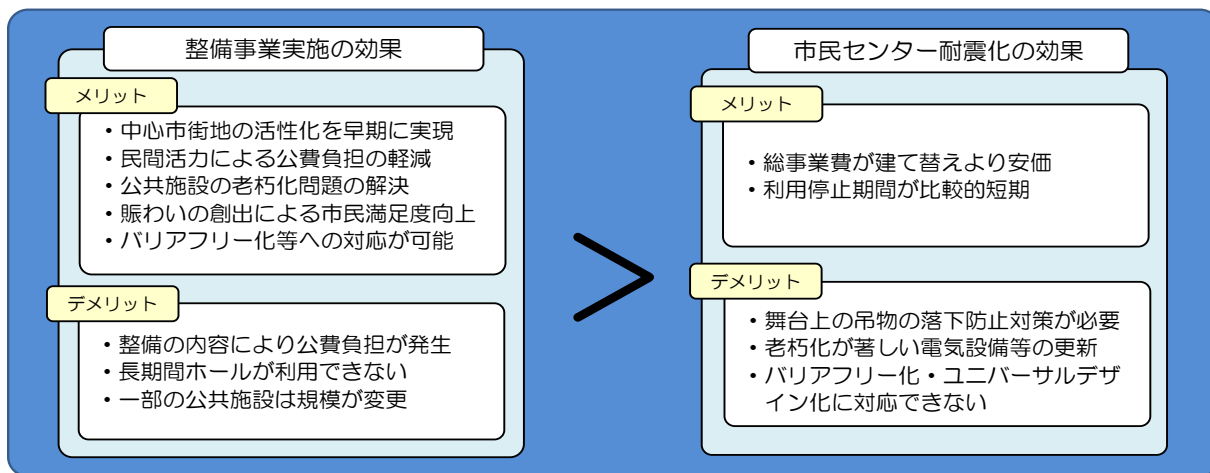
事業手法の選定は、民間活力の導入手法や公的不動産の有効活用を十分に検討したうえで、特に民間のノウハウ等が最大の効率を発揮する手法を採用します。民間活力の導入手法は、PFI方式を始め様々な手法が存在しますが、その中で民間事業者の持つ独自の創意工夫が、行政の持つノウハウと高い相乗効果を現す手法があり、事業の組み立て方により公的負担を軽減することが可能となります。



以上のことから、「公的不動産 (PRE) の有効活用等の民間提案活用型PPP事業」を本整備事業のA・Cブロック整備の事業手法とした上で、今後、詳細な検証作業により事業の採算性などを確認し、事業実施に向けた取り組みを進めます。

#### 5 整備方針の具現化に向けた方向性

市民センターの耐震化と整備事業を下図のとおり比較し、それぞれのメリット・デメリットを総合的に判断した結果、今後は市民センターの耐震化は実施せず、整備事業を進めることとします。



#### 6 今後のスケジュール

年度	内容
平成28年度	・「改訂整備方針」策定
平成29年度	・土地利用、事業手法の検証作業 ・実施方針策定(要求水準策定)
平成30年度	・整備事業者募集～選考作業～事業者決定～契約締結 ・公共・民間施設部分設計
平成31年度	・公共・民間施設部分設計～建設工事
平成32年度	・運営方針策定～開設準備
平成33年度(目標)	・供用開始

○見附台周辺地区土地利用計画  
一改訂整備方針一（素案）  
【概要版】

平成28年12月発行

平塚市都市整備部都市整備課  
平塚市浅間町9番1号  
Tel.0463-23-1111 (代表)