

第6回平塚駅周辺地区将来構想検討会議 会議録

1. 日 時 令和7年1月24日(金) 午前10時00分から午後12時00分
2. 場 所 市役所本館619会議室
3. 出席者 構成員 9名(敬称略)
梶田 佳孝、野原 卓、入江 彰昭、白石 慎太郎、飯田 素子、
吉田 忠司、横溝 賢一(代理)、井上 雅己、市川 雅範
事務局 7名
土屋都市整備部長、森川中心市街地活性化担当課長、石田課長代理、
担当4名
4. 傍聴者 なし
5. 議題
 - (1) 検討経過と今後のスケジュールについて
 - (2) 平塚駅周辺地区将来構想(素案)に関するパブリックコメント手続き結果について
 - (3) (仮称)平塚駅周辺地区アクションプラン(案)について
6. 配布資料
 - 資料1 検討経過と今後のスケジュール
 - 資料2 平塚駅周辺地区将来構想(素案)に関するパブリックコメント手続の実施結果について(担当課案)
 - 資料3 平塚駅周辺地区将来構想(案)
 - 資料4 (仮称)平塚駅周辺地区アクションプラン(案)
 - 資料5 (仮称)平塚駅周辺地区アクションプランに係る民間事業者等へのヒアリング概要
 - 参考資料 平塚駅周辺地区将来構想(素案)に関するパブリックコメント手続の実施結果について(担当課案)

7. 会議内容

(1) 検討経過と今後のスケジュールについて

事務局：それでは「検討経過と今後のスケジュール」について説明させていただきます。資料1をご覧ください。この検討会議につきましては令和5年度第1回から将来構想のたたき台や案について皆様からご意見を頂きながら作ってまいりました。今年度に入りまして、8月に素案の作成、その後アウトリーチや関係団体へのヒアリング等を実施しまして、前回の9月に第5回の検討会議を開かせていただきました。その後10月には庁内の会議を経まして、平塚駅周辺地区将来構想案を作成したところでございます。議会の関係では、定例行政報告会の代わりに、11月13日議員全体学習会にて市議会議員の皆様にご説明させていただいたところでございます。なお、その際に議員の方から質問は特に無かったということで、ここでお知らせさせていただきます。その後11月15日から12月16日の間でパブリックコメント手続きを経まして、その後に関係団体ヒアリングを行ったというところでございます。そして本日に至っているという状況です。今後は庁内の会議を経まして、3月には庁議に付議させていただき、年度末に将来構想の策定というスケジュールでございます。資料1の説明は以上になります。

座長：ありがとうございます。本日は第6回ということで最後のところに来ているということでございます。何かご質問、ご意見等ありますでしょうか。よろしければ、続いての議題に移りたいと思います。次は「議題2 平塚駅周辺市区将来構想（素案）に関するパブリックコメント手続結果」ということでございます。まずは事務局よりご説明をお願いいたします。

(2) 平塚駅周辺地区将来構想（素案）に関するパブリックコメント手続結果について

事務局：では議題2のご説明をします。資料2、資料3、参考資料をご用意ください。まず初めに参考資料につきまして、パブリックコメント手続の実施概要と主な意見の紹介をさせていただきます。まずパブリックコメント手続の概要になりますが、意見募集を令和6年11月15日(金)から令和6年12月16日(月)までで行いました。実施結果としては、個人の方15人から50件のご意見を頂いております。団体からのご意見はございませんでした。意見の内訳としましては、章ごとに整理しておりまして、例えば第1章、第2章にまたがった意見の場合は若い番号である第1章の意見として整理しております。ご意見の対応区分としましては、反映、参考、その他という区分がございまして、反映については34件でした。ご意見の中には趣旨が市の考え方と沿ったものも含まれております。事業や取組を推進する上で参考となるものとして6件、その他今回の範囲とは異なるもの、反映困難なもの、質問などが10件の計50件でございます。意見の紹介に入りますが、今回ご意見がかなり多かったため、意見によって素案を修正したものについてご説明させていただきます。番号3は「第1章これからのまちづくり」に関することで、湘南都市圏域という言葉

冊子の中で使っているのですが、その湘南というのは具体的にどこを指しているのか、また、湘南の定義を明確にした方が良いのではないかというご意見でした。市の考え方としては、本構想におきまして、湘南都市圏域というのは神奈川県が策定しています「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」という計画に位置づけられている湘南都市圏域というものを使っています、平塚市、茅ヶ崎市、藤沢市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町及び二宮町の5市3町としております。このご意見をいただいたことで、将来構想冊子の湘南都市圏域というところに整備、開発及び保全の方針を提示したことで、巻末の用語解説の方に湘南都市圏域という用語を記載したということで反映としております。続いて2つ目の意見として、番号9「第2章まちづくりのコンセプト」に係るご意見で、コンセプトについてリビングという言葉を使っていますが、受け取る人によってイメージするものに違いがありそうですので、どのような空間を指しているかということを示した方が良いのではないかというご意見でした。市の考え方として、リビングを想像させる章として、「第2章まちづくりのコンセプト」と「はじめに」の部分がございます。「はじめに」の部分では本構想を手にとった方が平塚駅周辺での過ごし方を想像して、自分の行動に置き換えていただくセクションとしており、この会議の中でもあまり限定せずに、より想像させるような章にした方が良いという意見もございましたので、そちらは変えずに「第2章まちづくりのコンセプト」の中に掲載している「食べる」、「働く」という行動の写真に少し説明を加え、できるだけ想像していただける様に修正を加えたというところです。続いて番号29になりました、こちらは「第5章通り・エリアの将来イメージ」に対する意見で、公園通りのコラムについての意見になります。湘南ベルマーレのホームタウンという表現がありますが、ホームタウンは平塚市だけではなく、9市11町からなっているため、そこに誤解が無いような記載にした方が良いというご意見がありました。対応として、コラムの部分を修正しまして、平塚市がホームタウンの1つであるというところを表現できるような修正をしております。将来構想の冊子を修正した主な意見は以上になります。

また、いくつかアクションプランの検討に合わせて調整した部分がございますので、修正した点をご紹介させていただければと思います。まず資料3の14ページになります。「まちづくりの視点」としまして、「(1) 上位・関連計画から整理した視点」の文章中2行目、今までは具体的な計画名を記載していなかったのですが、「平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「平塚市都市マスタープラン（第2次）」などの関連計画における位置づけを整理しました。これは先程の湘南都市圏域の根拠になっている計画等を記載したというところになります。続いて、16ページの「まちづくりのコンセプト」の右側に平塚駅周辺地区での過ごし方という写真がありますが、タイトルと写真だけだったものを、写真の下に説明書きを加えて少し想像しやすくしました。これもパブリックコメントの意見を反映した部分でございます。続いてはアクションプランの検討に合わせて修正を加えた箇所になります。24ページの「まちづくりの方針」の「4. 市街地の更新」に係る方針の最後の段落になりますが、「再開発・共同化の推進にあたっては、」以降の文章を追記して

おります。「環境への配慮や防災性能の向上などによる住宅の質の向上と併せて」という部分を追記していて、アクションプラン内で要件として環境性能の向上した建物の設備や、長期優良住宅というものを定めておりますので、その辺りの住宅の性能の部分が読み取れる様な表記をアクションプランの検討と合わせて今回入れております。続きまして29ページ「第5章通り・エリアの将来イメージ」になります。湘南スターモールの将来イメージになりますが、左下の「まちづくりの方向性」の上から3つ目の「商店街のつながりをつくるため、」以降の文章を調整しています。「建物低層部は店舗や事務所など多機能な場とすることが考えられます。」という様に修正していきまして、これまでは「2階以上は」という記載でした。こちらアクションプランの支援制度で、2階以上ではなく、建物低層部に色々な機能を設けるということを要件としていますので、それに合わせて建物低層部に機能を誘導できる様な表現にしたというところになります。今の修正は各通りに記載がある文章ですので、併せて修正をしています。最後に36ページになりまして、コラムの左側「プロスポーツを取り入れたにぎわいの創出」の1行目から2行目に関して、「湘南ベルマーレのホームタウンを示すモニュメントが設置されています。」という文章であったのを、パブリックコメントの意見を踏まえまして、9市11町のひとつであることを書き加えております。パブリックコメント、アクションプランの検討と合わせて修正した点は以上となります。今後策定までですが、今回示した将来構想の冊子に加えまして、表紙や市長のあいさつ文の追加、写真、グラフ、図等の表現の整理と、これまで行ってきた会議の検討経過などを事務局の方で追加しまして、3月の策定となる見込みです。説明は以上になります。

座 長：ありがとうございます。約1ヶ月のパブリックコメントをしていただき、その意見を基に修正等をされたと思います。平塚駅周辺地区将来構想については、写真も入り、レイアウトも出来つつあるということでその点を含めてコメントやご質問があればお願いしたいと思います。

構 成 員：まずは将来構想をまとめていただきありがとうございます。3点ほどコメントがあります。1点目として、第5章では各通りやエリアの将来イメージがあり、例えば29ページには湘南スターモールについての参考イメージが右側にあります。その中でいくつかポイントとなる箇所に番号が振ってあり、その内容が書かれていて、そこに「対応するまちづくりの方針を示しています。」ということで、第4章からのまちづくり方針が示されていますが、必ずしも絵の中の1つ1つの内容が方針と1対1対応になっているとは限らないと思います。例えば1個やったことが方針1にも方針4にも関係する等、またはその逆も考えられます。そのためここでは、もう少し方針に対して柔軟に様々な要素を込めているということが示された方が良いと思います。

2点目として、第4章のまちづくりの方針の23ページ「多様な活動を支える機能」として表の左側に「活動」として示されているものが求められていることであり、それに応じてやるべきことが右側「誘導する施設」であるという例だと思いますが、本当に左側の「活動」の内容というのが右側の「誘導する施設」を用意すれば出来るのかが怪しいと考えています。記載している様な活動をするために、本当に導くべきものは何なのかを是非考えていただきたいと思います。

います。時期を考えると直せないかもしれませんが、今後具体的に将来構想を進めていくにあたってそこが繋がっていなければ、やっではみたものの効果がないということになり、投資としても極めてもったいないと思います。そのため、具体的にどれをやることで「活動」が出来るのかを考えた23ページの表の逆側の流れを意識して書いていただけるといいと思います。それに付随して、現段階では修正は難しいかもしれませんが、24ページ「4.市街地の更新」について、アクションプランにも繋がりますが、やはり導いている先がハード整備になっており、すぐにできることや、まちづくりについてアクションを起こしたい人がこれを読んで何をすればいいのかということが分かりづらい構成になっているため、全体としてももう少し短期間でできることや、その次の大きな整備に繋がっていく流れができるものがあった方が良くと思います。しかし、それはこの時点では直せないと思いますので、修正としては例えば24ページでは2行目に「単独の建物の建て替えやリノベーションによるまちの多機能化を進める」と書いてありますが、右側のイラストは共同化と再開発しか載っていません。全国各地において単独の再開発は厳しい状況になっていて、まち全体の熟度や温度を上げながら併せて進めることがかなり議論されていて、その中で近年の流行りではエリアリノベーションをやりながらまち全体の機運を高めつつ必要なところでは手を打っていくという合体型と言えるような流れになっていることもあり、もう少しメニューとしてイメージの中に加えた方が全体としても、方向性としても進みそうな気がするので、左下にそのイメージを入れる検討をしていただきたいと思います。

3点目は、「みんなのリビング」を目指すというのはすごく良いと思っていますが、やはりパブリックコメントでもあった通り、そのイメージはわかるけれど、具体的にはどのようなことなのかというのは人によってバラバラで、何をすればいいのかわからないという感じがあると思います。そういう意味では目標の様なものがもう少し見えるといいと思います。例えば、ここでしている議論をかなり大雑把にまとめて考えると、駅周辺の滞在時間が延びるということが非常に重要だと思います。そして滞在時間を延ばそうとすると16ページにある様なくつろぐ場、遊ぶ場、集まる場、食べる場、働く場の様な場がまちの中に用意されていないといけない。逆に滞在時間を延ばそうとすると、自分にとってどの様なものがあればまちのリビングとして使えるのかということを1人1人が考えるきっかけにもなると思いますが、その辺りのイメージが湧かなければ、みんなのリビングと言っても具体的に何をすれば良いかが極めて分かりづらいと思います。それ以外にも機能に選択肢があり、自分にとって得られるものがある等、具体的にどうなっているとリビングになっていくのかという道筋がわかる指標とまではいかないですが、目標の様なものがわかりやすくあるといいと思います。今から修正は難しいと思いますが、今後進めていく上では是非考えて頂きたいと思います。また、ターゲットについても想像がしづらいため、ファーストターゲットとして最初にここを目指していくと良いということが示されていても良いと思います。例えば、中高生の皆さんや、高齢の方、あるいは私の様に平塚で会議に出ている人は公共交通を使わざるを得ないため、その様な人達を取り込めると、やはり駅にはアドバンテージがある、というこ

とや、まずは可能性のある人から始めていき、徐々に広げていきながらみんなが集まるリビングにしていくという道筋が見えると具体的に何をすればいいのか、ということがわかると思いますので、今後その様な部分が伝わると良いと思います。

事務局：5章に記載している方針の部分は事務局としてはそれぞれ複数にまたがるものもあると考えていまして、全てを書ききることが出来ずに1番代表的、もしくは1番要素が強いものにするという整理をしています。その分見えなくなってしまう部分もあるため、複数にまたがっているものはそれらをどこかに入れる様に検討したいと思います。2点目のまちづくりの方針の部分に関しては、市街地の更新で少し小さいプロジェクトから大きな更新に繋げていきたいという所を46ページの「実現に向けて」の左下の部分で記載していますが、ご意見を頂いたところですので、文章で再度表現できるか検討したいと思います。

構成員：コンセプト等に係ることかと思いますが、冒頭の見開きで時間軸を示していて、ライフスタイルに合わせたリビングとして9時にはこの様な使い方、10時はこのような使い方、となっているので、アクションプランを含めて、これを進めていく際のモニタリング的なものをやる予定はあるのでしょうか。例えば滞在時間が伸びた、いろんな使い方ができた等、スマホなども発達してきているわけですので、ITでまちなかにそういった仕掛けをしておいて、調査を実施できるということはあるのでしょうか。現在では広場等で実際にやっている事例があるかと思いますが、その予定はありますでしょうか。

事務局：具体的な手法はまだこれから考えていくところですが、来年度以降この将来構想を実現するために都市再生整備計画を作り、補助金を受けながら市の事業を進めていくことを考えていまして、その都市再生整備計画の中で事業の目標値を立て、それらを満たしたかを検証しなくてはならないため、その中で例えば人通りが増えた、滞在時間が増えたというところを計ると同時に、社会実験にも着手してみようと考えていますので、その様なピンポイントでの滞在時間、人通りを計ることになると思います。

構成員：都市公園は利用者数等で評価されることが多いのですが、ウェルビーイング等言われている中で、やはり人が心地いいと感じるというのは滞在時間に現れると思います。都市公園になると滞在時間3時間以上というのが1つの指標になっていて、もう1つはリピーターで、滞在回数になります。例えば1つのベンチにいつも色々な人が座っているとすると、その椅子はなくてはならない、滞在回数が多く、リピーターが非常に多い場所ということになります。まちづくりの中で時間軸を1つのコンセプトの軸にしているのであれば、何かしらモニタリング等を社会実験の中でもされると良いと思います。

構成員：代理で初めての参加になり、交通事業者として参加させていただいておりますが、平塚市民でもあるので、市民の目線としての意見になります。今回の資料はボリュームが多い中でどの様なまちになっていくのかイメージが湧きづらいと正直感じたところです。まちのリビングというコンセプト、くつろぎの場を平塚駅周辺に構築するということはすごく賛成で、コンセプトのイメージにも合っていると思います。私自身もよく平塚駅前を利用する中で、滞在時間とい

う点で見るとあまり座れる場所がないと感じておりまして、例えばラスカさんの飲食店くらいしか座るところなく、駅前北口、南口を見てもどこかのお店に入らなければ滞在ができない環境であるということは一市民として認識しております。そのため、駅前で滞在出来るような施設の構築をして、交流人口の増加を求めるのか、市民をそこに移動させるのかという目的によっても変わってくるかとは思いますが、その辺りとどの様な人達を集めるのかというところが見えづらいのかと正直感じた所です。

事務局：平塚駅の北口を中心にバスロータリーがあり、高度経済成長期の右肩上がりの時期には、より多くの人口や交通を流すという意味で最善の設計というところでしたが、現状ではどうか、というところになります。これからの時代は人口等が右肩下がり、その様なことを踏まえて市民のニーズや求められているものも変わってきているため、今回の絵の中にも示させていただいている、色々なところに滞留空間をつくることでくつろげる場所というのをこの先の20年間で少しずつでも作っていき、その場を拠点として交流や何か活動が起これば良いということでこの内容をまとめさせていただいているところです。その点で、ターゲットが見えないということは今のご意見や、パブリックコメントの中でもあると思いますが、逆に駅だからこそその様になっていると思います。本当に老若男女で学生の方も居れば、子育て世代の方もいて、そういった意味で色々な方が使っている駅であり、そこが吸引力というところでもあります。そのため、ある意味ターゲットが見えない、特徴がないということが特徴であるということで私どもは捉えていまして、見方によっては総花的という言い方もありますが、バランスよく色々な方が来ているということであれば、全体をターゲットとしてフォーカスしていかないといけないという想いもありますので、難しい部分ではあるのですが、色々な意見を聞いた中でこのような形でまとめさせていただいたということでご理解いただければと思います。

構成員：滞留出来るような場所を作るとしても、やはり目的が無ければ私達が考えている様な方がそこに集まってこないということもあります。ラスカでも滞留時間を延ばす目的でくつろぎの空間を設けているのに、それには伴わないお客様がそこを占領してしまうということもあるため、くつろぎの空間を作るにしてもここはどの様な目的で、どの様な市民の方に使ってほしいという目的をしっかり考えて作っていかないといけないと思います。そうしなければこの絵の様な使い方にならないと思います。

事務局：当然作るだけでそのまま管理をしなければ、おそらくおっしゃられる様な煩雑な使い方をされるなど、目的外の使われ方になると思いますので、これも46ページ以降に記載しております、エリアマネジメントの組織を作る中で、当然その場所のルールや目的という特徴付けという所も踏まえてエリア全体として考えることになると思います。その様なことをエリアマネジメント団体と協議する中で市民の皆様が納得する様な内容をまとめていければ良いと考えています。

構成員：いつも申し上げていることになってしまいますが、44ページあたりでは駅の外側に色々な機能を配置している様な形になっていますが、これが構想に基づいて進められるとして、参考イメージの空間に近い様な形になる中で、それぞ

れの機能をどこに持たせるのか、右側の方に持っていくか、また別の所にするのかという話を今後考えていく必要があると思います。難しい話ではあるかと思いますが、実際には駅もまちも一体でどの様にしていくのか、先程の交流や滞留ということも踏まえて考えていただきたいと思います。

構 成 員：この将来構想の内容については商工会議所としても何度も説明をしていただく機会を設けていただきました。特にこの内容については20年後がゴールと伺っており、これから先変更や上書きをしつつ、進めていただく事を期待しています。やはり商工会議所や地元商店街の方々からお話を聞くと、具体的に平塚市周辺の中央公民館も閉鎖され、勤労会館も無くなってしまうなど、その様な会議の場所や集まる文化交流の場所が本当になくなっているという心配、危惧をしながらこの構想に期待をする声もあり、スピード感を上げてもらって令和7年度以降どの様に進めて、どの様に変わっていくのかというところを実態として見させていただきたいという意見が非常に多くあります。期待が半分あり、残り半分は、本当に今回は市はやってくれるのか、ということです。過去にも色々なプランが出た中で、絵に描いた餅とは言いませんが、皮肉でなくあまり大きな変化がなかったことは現実として地元の方々は感じているわけです。是非今回はその意味でエールを送りたいという方も多くいますので、よろしくお願いします。

事 務 局：エールを受けましたので市としても頑張りたいと思います。ただ、あくまでもまちづくりは市が作るものではなく、そこにお勤めの方、お店を開かれています方、住まわれている方、その様な方々と市や専門家の方々とが一緒に作っていくものという風に思っていますので、逆に私どもと是非一緒になってまちづくりを進めていただきたい、ご協力いただければ有難いとお答えさせていただければと思います。

座 長：ありがとうございます。そのほかは大丈夫でしょうか。では、次は議題3ということで、（仮称）平塚駅周辺地区アクションプラン（案）についてまずはご説明お願い出来ればと思います。

(3) 「（仮称）平塚駅周辺地区アクションプラン（案）」について

事 務 局：議題3（仮称）平塚駅周辺地区アクションプラン（案）について、事務局より説明させていただきます。資料4、資料5をご覧ください。アクションプランの検討にあたりましては、将来構想の実現のために支援メニューをまとめるものになりまして、これまでも市民をはじめ企業や関係団体など、アクションプランを実際に活用する主体にヒアリングを実施しまして、その意見を基に取りまとめ進めてきたものになります。アクションプランにつきましても、構想に合わせて今年度末策定を予定するものになります。では、先に資料5のヒアリングの概要からご説明させていただきまして、その後に資料4で前回会議にてご案内したものからの変更点や追加した内容についてご説明させていただきます。まず、資料5の1ページ目になります。ヒアリング先の一覧になりまして、アクションプランについては、記載の通り市民の方をはじめ企業や市民団体、関係団体、実際に再開発などを進めるデベロッパーに対してヒアリングの方を

複数回実施させていただきました。2ページご覧ください。ご意見等提出状況になります。カテゴリーとしましては、アクションプラン全般に対して、各支援メニューに対して、また補助金の事業要件になります公共貢献メニューについて様々なご意見をいただきました。公共貢献メニューにつきましては、実際に再開発を進めているデベロッパーから多くの意見をいただいたところがございます。右側の3ページ目にいただいたご意見を踏まえた主な対応を記載させていただいております。内容としては、特に事業要件についてご意見を踏まえた配点の変更や、必須項目、選択項目というのを定めているのですが、そういった割合を変更しております。また、下の方ですと、市街地再開発事業にかかる補助金で面積要件の緩和についてご意見がありました。今回ご意見を踏まえて、原則は5000平米という面積緩和のところを、一定の要件を求めた上で3000平米まで下限値を設定するような形で対応しております。続いて4ページ以降になります。こちらからはいただいたご意見の概要と担当課の考えを一覧でまとめております。前回こちらの検討会議でいただいたご意見について、ご共有させていただければと思います。まず、4ページ目の1番下の9番になります。都市機能の集積を誘導するエリアを対象に補助金の対象エリアを設定しているのですが、そういったエリア設定の意図が分かって良いのではないかというご意見を検討会議でもいただきましたので、後ほどご説明しますが、アクションプランの方にはエリア設定の考え方というものを新たに追加しております。また、5ページ目の12番、13番、14番、こちらも検討会議でいただいたご意見になりますが、例えば医療モールを作りたい時にどういった制度を使えばいいのかであるとか、実際市民や民間事業者の方がアクションプラン、支援メニューを使われますので、市民向けに手に取った時に使いやすい表現にした方が良いのではないかとご意見をいただきました。こちらも後ほど資料4でご説明させていただきますが、ご意見踏まえて支援制度を活用する際の事業モデル、そういったものをまとめて、使いやすい表現や内容の追加を対応させていただいております。続きまして、6ページ目をご覧ください。こちらからは、各支援メニューについていただいたご意見をまとめております。6ページ目では市街地再開発事業についてのご意見をまとめておまして、1番から6番までになります。こちらでは、先ほどの面積要件の緩和について様々なご意見をデベロッパーやこちらの検討会議でもいただきました。平塚駅の駅周辺の平均的な面積というのは3000平米程度になっております。そういったところを踏まえて、デベロッパーや、実際その面積要件の妥当性などをヒアリングした結果で、先ほどの通り、面積要件の下限値というのを3000平米という形で設定させていただいております。8ページご覧ください。下段の方に公共貢献メニューについてご意見の方をまとめておまして、3番になります。先ほどの通り、公共貢献メニューという補助金を使う際の事業要件で必ずやっただく要件の必須項目と、事業に応じて選択することができる選択項目というものを定めていますが、前回こちらの会議でお示しさせていただいた時の案では必須項目の割合が多かったので、そちらに対してデベロッパーから意見が出たところです。必須項目が多いと事業の柔軟性があまり保てないので、どこで事業を進めても同じようなものが建ってしまう

のではないかといったご意見がありました。そういったところを踏まえまして、担当課として、アクションプランを使いやすくしていきたいというところと、民間事業者の柔軟な再開発、建て替えを促進していきたいというところで、必須項目と選択項目の割合を見直しております。こちら後ほどご説明させていただきます。その他9ページ以降では、主にデベロッパーからいただいた事業要件についてのご意見をまとめております。

続きまして、資料4のアクションプランの案について、前回からの変更点や追加した内容についてご説明させていただきます。1ページ目をご覧ください。

1ページ目はアクションプランの概要になります。変更点としましては、左下の支援メニューが記載されているところになります。アクションプランでは、補助金制度による支援と規制緩和による支援とその他の支援というカテゴリーに分けて資料にまとめております。補助金による支援について3つ目の項目、まちなかりニューアル応援補助金になります。こちらは前回の会議でご説明させていただきました、老朽化した建物の建て替えをする際に税相当額を補助する補助制度になりますが、こちらは名称の方を更新していく形になります。続いて、その2つ下のフェスタロードオフィス開設支援補助金で、こちらは前回会議から新たに追加した新たな支援制度になっております。将来構想の将来イメージにおきましても、フェスタロードにおいて、ホテルやオフィス、そういったものの誘導を進めるという将来イメージを描いておりますので、そちらの実現に向けて具体的な補助制度を追加したものになります。詳細は後ほどご説明させていただきます。また、3番はそのほかの支援になります。2つ目、3つ目、4つ目の項目になりますが、商店街・商業者支援制度や、まちづくり支援事業でありまして、商業者や市民活動を支援する平塚市ですでに運用している支援制度になりますが、こういったまちづくりに関連するものを新たに追加しております。続いて、2ページ目のアクションプランの見取り図になります。こちらは、前回の会議でもご説明させていただいたものになりますが、補助制度の追加に合わせまして、1番右側にフェスタロードのオフィス開設支援補助金というものを追加しております。続きまして、3ページ目をご覧ください。先ほどのご意見を踏まえまして、市民や事業者の方が抱える課題や悩みに対して、アクションプランでまとめる支援メニューの中でこういったものを活用すれば良いかを明示できるように追加したものになります。例えば、1番目のケース1ですと、大規模なまちづくりになりますが、複数の老朽化した建物を共同化することで商店街全体を活性化させたいといったところで、商店街一体でまちづくりを進める場合や、老朽化した建物が多いのでそういった建物を更新して防災面で安心できるまちづくりをしたいとなった時に、右側に関連する支援メニューとして、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業、また初期段階ですと敷地共同化推進事業といった相談制度など、こういったものが使えますというのを示しております。また、小規模なものですと、ケース3になりますが、空き店舗を活用してカフェやオフィスを開業したりであったり、今やっている店舗をリニューアルしたい、そういった時に使える制度として、中心市街地活性化事業補助金であったり、商店街・商業者支援制度、こういったものが使えますということで、具体的な課題や悩み事に対して対応する補助制

度、支援制度をまとめておりまして、より使いやすい対応を追加したところでございます。続きまして、4ページ以降になります。こちらからは、補助金制度の支援をまとめております。前回の会議でもこちらご説明、ご紹介させていただいたところになりまして、5ページ目に、新たに追加しましたフェスタロードオフィス開設支援補助金の概要を追加しているところでございます。続きまして、6ページ目の対象エリアになります。こちら先ほどのようなご意見を踏まえての内容になりますが、右側に対象エリアの設定の考えということで、支援制度ごとにどういった考え方で対象エリアを設定したかというところを記載させていただいております。つづきまして、7ページ目からが補助金制度による事業要件一覧になります。こちらは、前回会議でこちらの一覧表をご説明させていただきまして、ご意見等を踏まえて対応を進めていったものになります。事業要件一覧の中で、左側に公共貢献メニューとして14項目記載させていただいております。こちらの14項目に対して、補助金制度ごとに丸印の緑色の網掛けのある必須項目と三角印の選択項目、こちらに取り組むことで事業ごとに例えば、市街地再開発事業ですと、必須項目の4点を取った上で、残り6点を選択項目から事業の内容に応じて取り組むことで、10点を確保し事業の補助金を受けることができる形になり、こちらにつきましてはヒアリングの意見を踏まえまして、この丸の印と三角の印の割合を修正しております。なるべく丸の項目を少なくしまして、実際に制度を活用する事業者の方や市民の方が、事業や場所の特性によって選択項目に取り組んでいただくことができる様に変更しております。それに合わせてデベロッパー等の意見を踏まえ、配点についても微修正をしているところになります。8ページ目からが各公共貢献メニューの概要について記載しておりますので、こちらについてご説明させていただきます。まず、「①敷地等のオープンスペースの整備」になります。こちら、先ほどの将来構想でもありましたが、街中で滞留できるようなスペース、にぎわい・交流が生まれる場を作るためにオープンスペースの整備を求めるものになります。基準の方向性としましては、原則敷地面積の5パーセント以上のオープンスペースを整備すること。また、10パーセント以上、20パーセント以上のオープンスペースを整理した場合には加点としています。滞留空間については、単純なスペースを取るだけではなく、椅子や植栽など、居心地の良い空間になるような効果的な配置を求めていきたいと考えております。続きまして、「②建物低層部のオープン化」になります。こちらにもぎわいや活動が広がるような建物低層部のオープン化を図ることとしまして、建物、主に一階になりますが、通りから建物の内部の様子が感じられるように、ガラス張りにするなど透明の素材を用いることで、右下の図建物の中と外が一体的な活用ができるような空間を求めていきたいと考えております。続きまして、9ページ目になります。③が「まちの機能の導入」、④が「都市機能の導入」になります。「③まちの機能」につきましては、比較的日常的に使うスーパーやコンビニ、幼稚園や保育園、そういったものを想定しております。「④都市機能」につきましては、少し大規模なもので、1000平米以上の商業施設や、ホテル、図書館、健診センター、こういったものを都市機能として導入することを求めていくものになります。続きまして、10ページ目の「⑤安全で快適な歩

行環境の整備」になります。将来構想でもウォーカブルなまちづくりというものを目指していくところになりますので、誰もが歩きやすく、安全で快適な歩行環境の整備としまして、基準の方向性としては、駐車場の出入口については、歩行者交通量の多い主要な道路ではなく、それ以外に設けることや、荷捌きスペースについても原則は敷地内に整備することを求めていく項目となっております。続いて「⑥優良な住宅の整備」となっております。こちらについては、長期にわたって住み続けられる優良の住宅であったり、環境負荷に配慮した住宅の整備としまして、長期優良住宅の認定であったり設置の認証、こういった所定の認定、認証を受けることを条件としております。続きまして、11ページ目が「⑦デジタル基盤の整備」になります。こちらについては、来街者向けにまちの情報を発信するデジタルツールとしてのデジタルサイネージの整備や、滞在時間を伸ばすことにも繋がるかと思いますが、無償で利用できるwi-fiの整備などを求めていく項目となっております。続いて「⑧敷地等の緑化」になります。将来構想のまちづくり方針を踏まえまして、まちの快適性や防災性などを確保する緑化を求めていきます。平塚市ですと一定の開発行為についてはまちづくり条例において敷地の緑化を求めています、これとは別に敷地の3パーセント以上の緑化を整理していただくことを求めていく項目になります。続いて「⑨環境負荷に配慮した建物の整備」になります。省エネ性能や環境性能に適合した建物を整備することとしまして、CASBEEやBELSこれらの認証、認定等を受けることを条件としております。12ページ目の「⑩まちづくり計画やガイドラインなどの策定」では、街区単位や通りでまとまりのあるまちづくりを進めていくために、まちづくり計画の策定を求めるものになります。具体的な計画としましては、都市計画の地区計画や、条例で規定しているまちづくり計画、また、地域や通りで任意でまとめる空間形成ガイドライン、そういったものをまちづくりの計画として想定しまして、地域で何かまちづくりを進めるために、点だけではなくて面的なところも想定した上で地域一体となり進めていただくように、こういった計画の策定を求めていく項目になります。続いて、13ページ目の「⑪エリアマネジメント団体の設立および活動」になります。こちらも将来構想のまちづくり体制を踏まえまして、エリアマネジメント団体の設立や、この団体を踏まえた上での活動の実施というものを評価する項目となっております。次が「⑫防災施設の整備」です。こちらについては災害時の防災施設を整備することとしまして、具体的には防災備蓄倉庫や避難場所の整備を求めていく項目となっております。右側の14ページは「⑬地区内交通機能などの充実」になります。ウォーカブルネットワークの形成に合わせまして、カーシェアやシェアサイクル、電動キックボードというような、地区内の交通の充実を図ることを求めています。「⑭まちの課題解決に寄与すると特に認めるもの」としまして、駅周辺が抱える課題解決に寄与する取り組みを評価する項目となっております。取り組む例としましては、来街者向けの駐輪場の整備や、今進めておりますが、自動運転バスなど新技術を活用したまちづくりや、駅舎や周辺の建物との連絡通路の整備、こういったところを評価していく項目となっております。公共貢献メニューについてはこちらまでになりまして、最初の一覧の通りに全てをやるのではなくて、事業に応じて必ずや

るものと事業者が選択してやるものになっております。続きまして、15ページ目からが各補助金制度の支援内容や交付要件になります。こちら、前回会議でお示させていただいたところからの修正点、変更点についてご説明させていただきます。15ページ目が市街地再開発事業にかかる補助金になります。左下の交付要件をご覧ください。1つ目に、面積要件を記載しております。市街再開発事業につきましては、原則地区面積5000平米以上が条件となります。米印になりますが、面積要件の緩和について記載しております。地区面積から道路面積を除いた面積について、市街再開発事業を進める施行地区の属する街区面積の過半という条件を加えた上で、面積要件を5000平米から3000平米まで緩和できることとしております。続きまして、16ページをご覧ください。優良建築物等整備事業に係る都市再構築型の補助制度になります。支援内容になりますが、こちらの支援制度では、共同施設整備費といった対象経費に対して、3分の2以内を補助することがベースとなっております。また、先ほどご説明しました公共貢献メニューの取り組み度合いに応じて、補助金のかさ上げをしていきます。次ページの優良再開発型は、基本として公共貢献メニューで4点を確保することが条件となっておりますが、表の通り5点以上公共貢献メニューで点数を獲得した場合に、右側のかさ上げ率の通り、1パーセントから最大5パーセントまで補助額のかさ上げをしていく形で市独自の支援をまとめているところになります。続きまして、少し飛びまして、20ページをご覧ください。こちらはフェスタロードオフィス開設支援補助金で、前回の会議以降新たに追加した補助制度となっております。概要としましては、駅周辺の地域経済の活性化の基盤を作るとともに、就労機会の確保や活性化を目指していくために、将来構想でも示していますフェスタロード（駅前大通り線）に面する建物の2階以上を対象に、オフィスを開設する際に必要となる費用の一部を補助する制度となっております。具体的な支援内容としましては、引っ越しに要する経費と改装に要する経費、これらの一部を補助する制度となっております。引っ越しに要する経費については、基本が50パーセントの補助率になりまして、事業内容により最大で70パーセントの補助率で支援するものとなっております。改装に関しては同じく基本としては50パーセントの補助率で、事業内容に応じて最大80パーセントまで補助率がかさ上げするような形で支援制度をまとめております。また、市外から市内にオフィスを新たに開設する事業については、今ご説明した補助率に加えまして、正規雇用者が5名を超える場合に6名から15名、こちらの人数を補助の対象にしまして1名について10万円という形で追加の補助をまとめております。交付要件としては右側に記載させていただいております。基本的には事務所機能が対象になります。また、フェスタロードに面するオフィスの2階以上が対象になって、その他面積や雇用者数、こういった条件を定めているところでございます。つづきまして、21ページ目からが規制緩和による支援をまとめております。主な内容は前回の会議で示しておりますので、説明の方少し省略させていただきますが、21ページ目の中段、黄色の四角になります。規制緩和については、現状では既存の内容をまとめておりますが、アクションプラン策定以降について、まちづくりの進捗に合わせて、記載の通り見直しを検討したいと考えておりま

す。1つ目がアクションプランと将来構想を踏まえまして、必要に応じて誘導用途や公開空地の算出基準の見直しを検討しています。2つ目が、地域コミュニティの形成やにぎわいの創出につながる公開空地の活用に関する基準の追加を検討してまいります。こちら、2点目については、規制緩和の総合設計、高度地区の運用基準で、まちなかにオープンスペースを市としては求めて整備をいただいているのですが、地元の方からもそのオープンスペースがうまく活用されてないのではないかとといったご意見をいただいております。そういった事業で作られたオープンスペースなんですが、現状では使い方に少し規制がかかっておりますので、今後まちづくりの進捗に合わせまして、例えばイベントでの活用や、滞留空間にするとか、そういった柔軟な使い方ができるような形で基準を今後検討していきたいと考えております。22ページ以降は前回示させていただいた内容になりますので、説明の方省略させていただきます。26ページご覧ください。そのほかの支援をまとめております。敷地共同化推進事業支援制度については前回ご説明させていただきましたが、こちらも黄色い四角になりますが、見直しの視点としまして、将来構想を踏まえて対象エリアを拡大してまいります。また、アドバイザー派遣については、現状ですと年間で6回までしか使えないという回数の限度があるのですが、やはり事業によっては年間6回で足りないとか、事業に応じて状況があるかと思っておりますので、柔軟な制度活用を促進するために、そういった年度の利用回数の上限の撤廃をする見直しを進めてまいります。27ページ目では、今の見直しの視点を踏まえまして、支援内容や対象エリアを記載させていただいております。続いて、28ページ目がそのほかの支援になります。駅周辺で活用することができる事業者向けの補助金や創業希望者や企業向けの支援制度、こういったものを一覧でまとめております。商店街・事業者支援制

度については、商店街で街路灯やアーケードなどを整備する際の費用の補助や、お店作りに対しての支援などを既存で支援しておりますので、記載させていただいております。また、下の方ですと、まちづくり支援事業と言いまして、市民の地域主体で進めるまちづくりの活動に対して専門家の派遣や学習の機会を提供するなどの支援を行っておりますので、こういったところを追加で記載させていただいております。29ページ目は、問い合わせ先としまして都市整備課がアクションプランの窓口となります。その他個別の支援制度については各担当課を記載させていただいております。議題3の資料4、資料5の説明は以上となります。

座 長：ありがとうございます。アクションプランは前回も出していただき、そこからまた修正を加えたということになります。それではこれにつきまして、何かご質問ご意見等ありましたらお願いします。

構 成 員：まず確認で、アクションプランは平塚駅周辺地区将来構想と同じく3月に公開になるということでしょうか。アクションプランというのは普通に日本語に訳すと実行計画や行動計画でして、世に出てる普通のアクションプランというのは、この構想を実現するに向けて色々な主体がいるため、この主体が短期、中期、長期で何をするのかを書いて、要はすぐできること、民間ができること、行政ができること、何ができるかを書くというのが一般的で、そういう意味で

見るとだいぶ異なるという感じがします。そのため、一言でいえば支援メニュー一覧であるという感じがします。これでアクションプランなのかはそもそもわからないところもありますが、これをそのまま公開するとすると出来ることとしては例えば3ページ目で、この様なことをやりたいとなった時にどのようなメニューがあるのかということが書かれているので、みんなのリビングを作るためのアクションプランなのであれば、少なくともここに将来構想の方針に沿った形のしたいこと、つまりこの質問項目を将来構想でやりたいことに合わせるというのは最低限できることかと思います。その結果として、手段として共同化などはあると思いますが、そもそもどの様な状態を作りたいと言っているのか、まず何したい人がこれを用いるのかも示した方がいいと思うので、3ページはもう少し将来構想とすり合わせた上でできることになるケースも増えた方が良いでしょう。本来はそのセッティングが極めて重要です。例えば、後ろのメニューが再開発か優良建築物等整備事業か建て替えしかないのか、建て替えをしない人にとっては見られないアクションプランになってしまっていますが、まさにお店を開業したい、リニューアルをしたいという人が軽やかに色々できるメニューがあっても良いと思います。特に26ページ以降のそのほかの部分ではメニューを上手く充実して、ソフトにも色々できるということが示せない、大きく動かせる状態にならなければ動けないという感じになっているので、それは様々なニーズを取り込めていなくてもいいと思いますので、ここに関わる人を増やすような表現にできるといいと思います。併せて、7ページの補助金制度の支援というの、結局公共貢献メニューになってしまっている、そうでない人は関係なくなってしまうのですが、1個1個の項目が少なくともまちづくり方針のどのあたりに寄与しているのか、それなら書けると思うので、将来構想が実現する方向に向かうためのメニューの書き方をしなければ、項目としては入っていても、導かれないという気がします。その辺りの工夫をもし可能であれば意識していただけるといいと思います。やはり根本的に、先に作って後から使い方を考えるとなると、想定する人が全然使ってくれないという状態になる、という指摘が先程あったと思います。本当は作る手前で使う側にも言質をとる様な、どうなるかということを考えながら作ることに合わせて、使う状態というものを醸成しながらふさわしい場所を作っていないと、できたけど使われてない場所になりがちだと思います。その様な意味で導き方を柔軟にできると色々な人を取り込んで色々な人が関わってチャレンジするためのものになるのではないかと思います。

事務局：開発の方がメインじゃないかというところもあるかと思いますが、そもそも将来構想がハード面を強調しているというところもあり、このような内容になっていて、この形で3月は出していくものではありますが、このままずっと進めていくということではなく、社会情勢や読まれた方の意見等も踏まえながら柔軟にアクションプランの内容について、また構成については改正をしていきたいと考えています。また、将来構想との位置づけについてですが、例えば8ページには敷地のオープンスペースの整備というところでその横に将来構想における位置づけという形で、どの内容を実現するためなのかということを示させ

ていただいています。これではわからない、ということもあるかとは思いますが、このあたりはお示しできているかと考えております。

構 成 員：せめて7ページの表に記載していただきたいと思います。逆にこの4つの事業に入らない、該当しないけどオープン化したいという人はどうしたらいいのか。やる人にとっては公共貢献メニューとしてこれらがあるということはわかると思いますが、そうではない形で何かやりたいという人に対してはわかりづらいと思います。また、「⑩まちづくり計画やガイドラインなどの策定」、「⑪エリアマネジメント団体の設立および活動」はソフトですが、この様なものではなくてもやりたい人はどうすればいいのかの引き方がわかる辞典、辞書になっていません。要は読む側がこの辞書をどう引けばいいのかという目的をわかる様にしていただけると良いかと思います。

構 成 員：前回このアクションプランの内容を議論させていただいた際に、事業者側等のやる側の目線の切り口を追加するということで3ページは非常に工夫されていて良かった点とっております。ただ、ラインナップを含めて非常に実務的なものになったという風に思っていて、まちづくりの方針との関連をある程度イメージできるようなものであるべきだと思います。ですから、将来構想では4章まちづくりの方針、特に23ページはコンセプトを出す時は右への矢印になるけれど、施設を作る側になるとこの矢印を左向きにどうしていくかということが大事になると思っております。そのためアクションプラン3ページの様な事業者側の切り口を充実させていくのか、もしくはまちづくりの方針の概要のようなものをアクションプランの序章に入れて何を目的にどの様なことをやっていきたいのかということ盛り込んでいくということも必要かと思いました。この程度の構成の推敲であれば3月までというところでもできるのではないかと思います。

事 務 局：構想の方ではこのような機能が欲しいからこのような施設、アクションプランではこのような施設建物をつくるためにこの様な制度があるということで、ご意見いただいたあたりは3月までというところもあるので、その文章の中で、もしくは絵の中で検討出来るところがあればという形で検討してまいりたいと思います。

構 成 員：委員の皆さんの話を聞いていて、これを今後見直していくというお話もありましたので、アクションプランに副題をつけて、支援メニュー編としておいて、次にソフト事業等を進める時に将来構想の中でのこうしたいという部分に対してこのようなプランがありますという様に示せるようにしていくのも1つの方法かと思います。アクションプランには補助制度が一覧表で並んでいますので、事業者側にとっては色々なことがやれるということはわかると思いますが、実際に市民側からあるいはユーザー側からすると中々手が付けられないかと思うので、そのあたりをアクションプランに続編があるのであればまた来年度以降に進めるというやり方もあるかと思います。

構 成 員：令和元年度あたりから国土交通省の方では官民連携まちなか再生推進事業というものがあり、全体としてエリアのビジョンを作りながら進めていくということが流行っていきまして、そこでは未来ビジョンというこの将来構想に近い物を策定し、社会連携をしてデータを取りながら、推進の事業にはお金がついてく

るのですが、もう1つエリアプラットフォームを作るということになっており、それは推進していく人たちをしっかりと集めて、集めながらビジョンを作り、そこに対して社会実験等をしていく建てつけになっています。次の段階で考える必要があるのは、やはり誰がやるのかというところであると思います。主体が極めて重要になりますので、将来構想も見ていますが、そこがどうなるのかはあまり描けていない気がします。例えばせっかく通りごと、場所別の将来イメージを作っているわけですので、それぞれが切磋琢磨なのか、色々と取り組みながら同時多発で動いていくのか、という方針になっていますが、体制についてはその様な書き方にはなっておらず、次の段階としてどうすればいいのかがわからない状態であるので、次のステップとして来年度以降どのように進めるのかの検討が必要になるかと思っています。その際にアクションプランを使う様な人は通りと一緒に進めるのか、自分でやるのか、どちらかわからないということになる気がしていて、どちらが良いということを行っているわけではなく、次のステップとして、どの様な方がどのような形でここに加わって構想を実現していくかが伝わる様に工夫していただくと良いと思います。そこでは最初のトライアルとして何をすべきかという話を考えていただきたいと思います。以前見させていただいた街区公園の様なものもいいきっかけになるということをお話ししたこともあったと思いますが、どこから手を付けていくとみんなが使える場所になるのか、というイメージが共有できると良いと思いますので、次の段階で是非やっていただければと思います。

座 長：ありがとうございます。その他、ご意見ありますでしょうか。色々ご意見頂きましたので、時間のないところではありますが、まとめていただくことになるとと思いますので、よろしくお願いいたします。また何かございましたら個別にでも良いので是非ご意見いただければと思いますのでよろしくお願いいたします。それでは本日の議題は全て終わりましたので、進行を事務局の方へお返ししたいと思います。ありがとうございます。

事 務 局：ありがとうございました。それでは、皆様長時間にわたり貴重なお時間いただきましてありがとうございました。本日が最後の平塚駅周辺地区将来構想の最後の会議ということになりますが、今年度3月末に策定を致しますが、この策定がゴールとは思っていませんし、これから来年度以降どの様なまちにしていこうかというところで実力が試されていると感じております。また、今後も皆さまから改めてご協力をいただければと考えております。ありがとうございました。本日の意見を踏まえまして、3月末に平塚駅周辺地区将来構想、平塚駅周辺地区アクションプランをまとめさせていただきます。まとめました暁には冊子という形で皆様にまた郵送等で送らせていただき共有いたしますのでよろしくお願いいたします。以上で本日の会議を閉会させていただきます。ありがとうございました。

以上