



用途地域等の見直しに係る基本方針（素案）

—参考資料—

【内 容】

- 都市を取巻く現状と課題への対応 1
- 都市を取巻く現状と課題 2

都市を取巻く現状と課題	
【人口】	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少社会の到来 少子高齢化の進展 市全域の人口密度の低下
【交通】	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通網の充実 地域公共交通の確保 高齢者の移手段の確保
【環境】	<ul style="list-style-type: none"> 自然環境保全 市民生活、輸送に起因したCO2 排出量
【産業】	<ul style="list-style-type: none"> 大規模工場の閉鎖、移転 就業構造の変化
【財政】	<ul style="list-style-type: none"> 扶助費の増加 公共施設の最適化
【住宅】	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の増加 街なか居住の進展
【防災】	<ul style="list-style-type: none"> 津波等の大規模な自然災害への対策 地域防災力の強化
【ライフスタイル】	<ul style="list-style-type: none"> ライフスタイルの多様化 子育て環境の充実

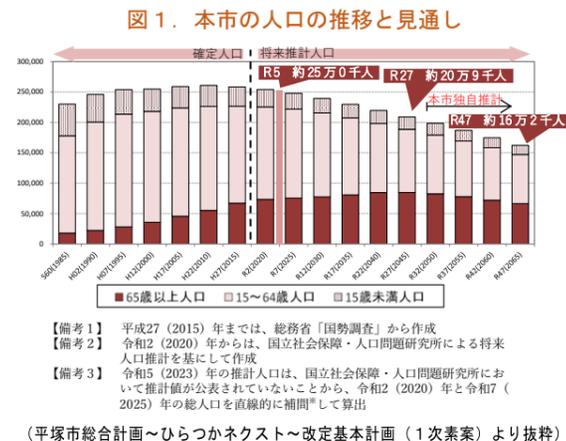
都市マスタープラン（第2次）本冊及び別冊	
目指す方向性	これからのまちづくり（対応すべき土地利用）
【都市マスタープラン(第2次)本冊】 ○まちづくりの目標	㊦都市マスタープランの着実な推進 ㊦南と北の2核への戦略的な機能誘導 ㊦既存のコミュニティを持続するための機能誘導（公共施設最適化への取組） ㊦骨格的交通軸の維持・形成 ㊦交通結節点の創出と機能強化 ㊦環境負荷の少ないまちづくりの推進 ㊦産業と住宅によるエネルギー循環利用の推進 ㊦魅力を高める公園等の再編・整備 ㊦計画的な居住誘導を図る地域生活圏の設定 ㊦生活圏ごとの魅力づくりと多様な暮らし方の実現 ㊦空家等の利活用の推進 ㊦新しい生活スタイル・ワークスタイルを实践するための多様な都市機能の誘導 ㊦歩いて暮らせる地域生活圏の形成 ㊦地域防災力の強化
住むなら平塚、安心の快適都市 創るなら平塚、かがやきの産業都市 集うなら平塚、ときめきの交流都市	土地利用制度による推進
【都市マスタープラン(第2次)別冊】 ○これからのまちづくり	
都市力 up 住む・創る・集う都市の魅力づくり	
地域力 up 暮らす・住まう地域生活圏の魅力づくり	
【都市マスタープラン(第2次)本冊】 ○将来都市像	●項目の表示について ・太字：用途地域等の見直しで対応する項目 ・細字：用途地域等の見直し以外の方法で対応する項目 【対応例】 ㊦産業と住宅によるエネルギー循環利用の推進：大規模跡地における開発事業の際に、エリア・エネルギー・マネジメント・システムの導入等を検討する。 ㊦空家等利活用の推進：空家バンクを含めた、空家等を利活用しやすい環境づくりを推進する。 ㊦地域防災力の強化：災害と居住について整理し、公助だけでなく、自助及び共助を進める。
豊かな自然につつまれて 人とまちが織りなす 湘南のサステナブルシティ ひらつか	

用途地域等の見直し	
見直しの視点	見直し対象地区
①都市マスタープランに掲げる土地利用の配置方針を基本とするとともに、地域の特性に配慮した土地利用を図る必要があります。	(1) 都市計画上の位置付けや政策的な課題に対応を要する地区 ア 南北都市軸等の幹線道路の沿道地域 イ 地域生活圏の形成に向けて生活利便施設が不足する地域
②都市マスタープランに掲げる南北都市軸の強化を図るため、ネットワーク沿いの都市機能の集積と交通結節点の創出を誘導する必要があります。	(2) 土地利用の現況・動向から対応を要する地区 ア まとまった範囲で住宅地化が進んでいる工業地や商業地等、土地利用の転換が顕著な地域もしくは促進すべき地域 イ 都市計画道路の整備や廃止に伴う沿道地域
③都市マスタープランに掲げるコンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成をめざし、市全体として都市機能の維持を図る必要があります。	(3) 公共施設の最適化の視点から対応を要する地区 ア 平塚市総合公園、馬入ふれあい公園、平塚競輪場等の公共施設及びその周辺の地域
④歩いて暮らせる地域生活圏の実現をめざし生活利便施設の適正配置を誘導する必要があります。	(4) 用途地域等の区域の境界等で課題のある箇所 ア 地形地物等の変化のある箇所 イ これまで境界等で課題のあった箇所
⑤公共施設の最適化に向けた適正配置を誘導するため、市民に親しまれる公園等の機能更新を的確に推進する必要があります。	
立地適正化計画について	立地適正化計画等に対応 持続可能な都市という観点から、医療・福祉、商業など都市機能の配置や公共交通のネットワーク、防災について分野を横断した土地利用制度の取組みを行う。

(a) 人口

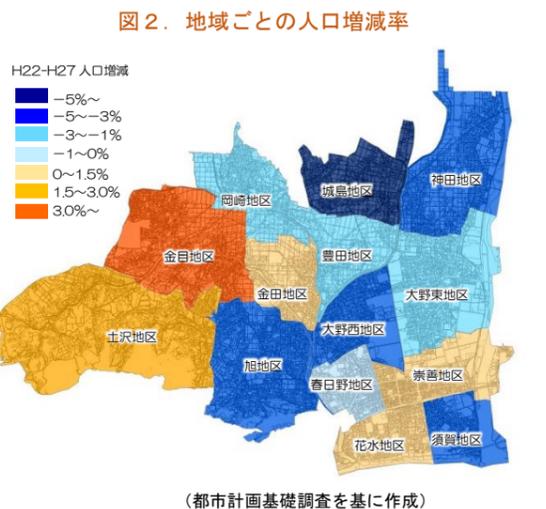
◆人口減少社会の到来・少子高齢化の進展

- 本市の人口は、平成22年にピークを迎え、減少傾向に転じており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば令和27年（2045年）には人口が約20万9千人にまで減少し、高齢化率は40%に達しています。
- この推計を基に本市独自に令和47年（2065年）まで推計すると人口は約16万2千人、高齢化率は40.9%になります。人口が減少し高齢化が進むことを前提にする必要があります。
- 高齢化率に対し、15歳から64歳までの生産年齢人口については減少傾向であり、産業の担い手不足が懸念されています。



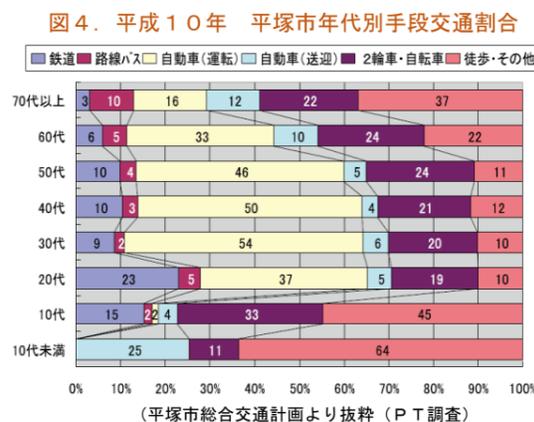
◆市全域の人口密度の低下

- 平成22年と平成27年の人口増減を地域ごとに確認すると、市街地整備を進めている地域を含んだ地区では人口が増加しており、その他の地区では人口が減少、もしくは維持しています。
- 人口密度が低下することにより、地域の生活利便施設が維持できない可能性があります。



◆高齢者の移動手段の確保について

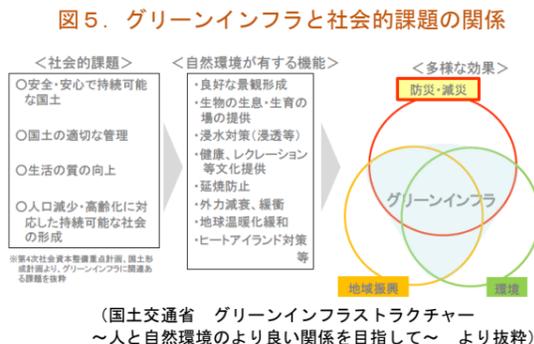
- 平成10年パーソントリップ調査での平塚の年代別手段交通割合においては、50代を超えると自動車を利用した移動の割合が減り、徒歩・その他や路線バスの割合が多くなっています。
- 徒歩の割合が多いことから、身近な地域に生活利便施設が必要になります。
- また、周辺地域へのアクセスを容易にするため、公共交通の利便性を向上させるとともに、地域公共交通の検討により、徒歩以外の、徒歩以外の交通手段を選択できるようにする必要があります。



(c) 環境

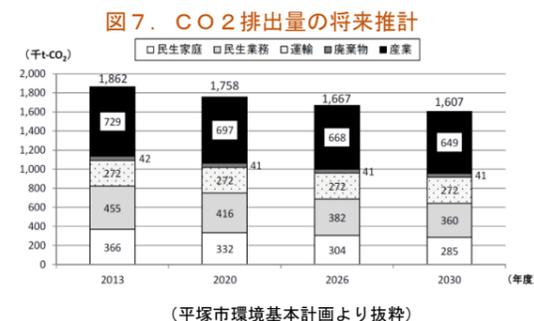
◆自然環境保全

- 近年、自然環境がもつハード・ソフト両面の防災・減災、地域振興、景観形成といった各種機能を活用し、持続可能で、魅力ある地域づくりが注目されています。
- これまで、里山・農地の保全、景観形成、市街地での緑の創出などを進めてきましたが、社会資本整備に自然環境の持つ多面的な機能を有効に活用し、持続可能な社会に貢献することが求められています。



◆市民生活・輸送に起因したCO2排出量

- CO2排出量は近年、横ばいで推移しています。各項目においては、1990年に比べると産業分野の排出量が減少し、その他の分野が増加しています。
- 将来推計を確認すると、2030年までに全体的に減少傾向であり、人口減少に伴うCO2排出量の減少が見られますが、運輸部門及び廃棄物部門については横ばいとなっています。
- 人の移動や物の輸送が、二酸化炭素の排出や資源消費をより少なくする省エネ省資源型に転換されるとともに、市民が電気自動車などの次世代自動車の導入や公共交通機関の利用促進などのライフスタイルを浸透・定着していくことが重要です。

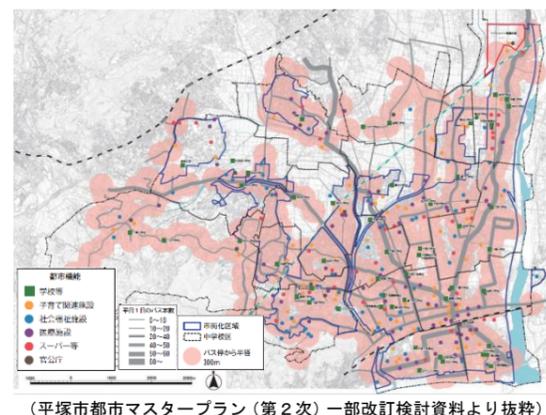


(b) 交通

◆公共交通網の充実と地域公共交通の確保

- バス路線網は、平塚駅を中心に放射状に整備されており、近隣市の鉄道駅へ向かう路線は、運行本数・系統数ともに比較的多いですが東西方向のバス路線や郊外部の路線は少ない状況です。
- 人口減少に伴い、路線及び運行本数は維持が難しくなる一方で、高齢者は増加するため公共交通の必要性が高まることが想定されます。
- 既存の公共交通を維持するとともに、東西方向の移動も含め今後は既存の公共交通を補完する地域公共交通も検討する必要があります。

図3. 路線バス・バス停及び都市機能分布図



(d) 産業

◆大規模工場の閉鎖、移転

- 近年、大規模工場の閉鎖、移転の動きがあり、昭和34年に施行された工場立地法に適合しない「既存不適格」の工場は、建て替えの際に同様に閉鎖、移転が懸念されます。
- 既存企業の流出防止を図りながら、良質な工業用地を維持していく必要があります。

◆就業構造の変化

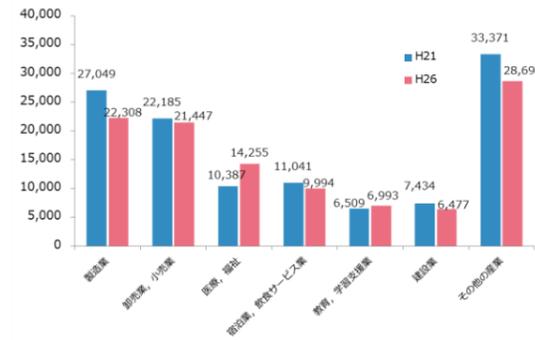
- 主要産業別従業者数の変化は第1次産業や第2次産業の就業者数が減少する一方、医療、福祉分野など第3次産業の就業者数が増加しており、就業構造が変化しています。
- 経済の低迷は、まちの活力の低下や雇用環境の悪化を招くと考えられます。豊かな暮らしを次の世代へ引き継ぐためには、地域経済をけん引する産業や雇用を生み出す産業を支え、地域内の経済循環を促進する必要があります。

表1. 大規模工場の跡地転用・発生状況

年次	転用前用途	転用後用途	敷地面積
平成11年開業	オーメケンシ株式会社工場	OSO湘南シティ	約3.3ha
平成28年開業	日産車体湘南工場	ららぽーと平塚	約18.2ha
平成28年閉鎖	日本たばこ産業平塚工場	未定	約9.4ha
平成29年閉鎖	第一三共ケミカルファーマ平塚工場	未定	約5.9ha

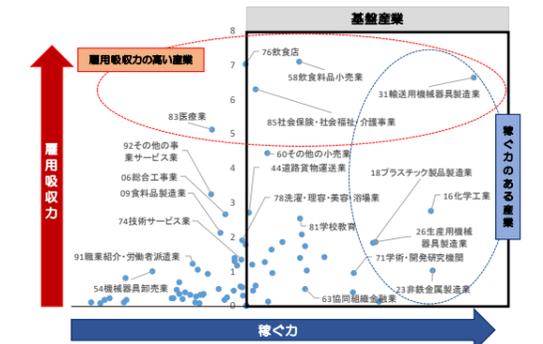
(平塚市都市マスタープラン(第2次)一部改訂検討資料より抜粋)

図8. 主要産業別従業者数の変化



(都市マスタープラン(第2次)一部改訂検討資料より抜粋)

図9. 本市の産業の稼ぐ力と雇用吸収力



(平塚市総合計画～ひらつかネクスト～改定基本計画(1次素案)より抜粋)

(e) 財政

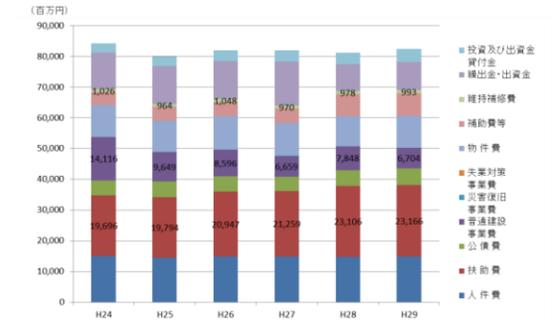
◆扶助費の増加

- 市税の収入が伸びない中で、福祉に充てる経費である、扶助費が増加し、今後も高齢化が進む中、将来的にも同様の傾向が想定されます。
- その一方で、インフラ更新費にあたる、普通建設事業費や維持補修費等が減少傾向にあります。
- 住みやすい都市を維持するために効率的な都市基盤が求められます。

◆公共施設の最適化

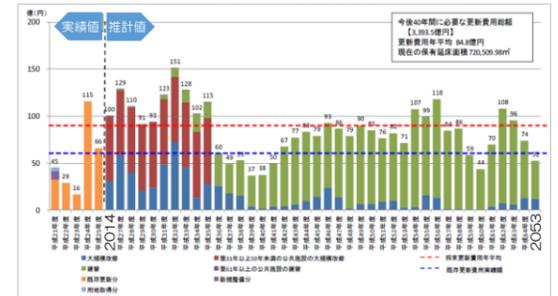
- 本市が保有する施設を将来にわたり、維持し続けた場合を推計すると、2014年から2053年までの40年間で約3400億円、年平均で約85億円が必要になります。
- 公共施設の総量縮減に向け、質、量、コスト等を見直す必要があります。

図10. 一般会計性質別支出の推移



(平成30年版平塚市統計書より作成)

図11. 保有施設の将来更新推計



(平塚市公共施設等総合管理計画より抜粋)

(f) 住宅

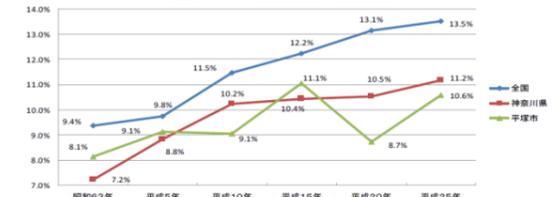
◆空家等の増加

- 空家については全国的にも増加傾向にあります。神奈川県及び平塚市においても同様の傾向であり、今後も伸びることが考えられます。
- 自治会アンケートでは、管理されない空家は、火災の発生や景観の悪化、害虫等の発生などが心配されています。
- また、図2「地域ごとの人口増減率」のとおり人口減少の状況は各地域異なります。増減に合わせて空家についても地域差が出る可能性があり、特に郊外部については注視する必要があります。
- 地域の課題になりつつある空家に関しては、発生抑制、適正管理や利活用を検討していく必要があります。

◆街なか居住の進展

- 商業地域内における建築動向を住宅系、商業系及び工業系に分類してみると、住宅系の建築物が増加傾向にあり、商業系の建築物は横ばいで推移しています。
- 駅周辺など利便性の高い地域への居住ニーズはありますが、商業との共存、高密度な土地利用が求められます。

図12. 空家率の推移



(平塚市空家等対策計画より抜粋)

図13. 商業地域内の延床面積の推移



(都市計画基礎調査を基に作成)

(g) 防災

◆津波等の大規模な自然災害への対策

- ・神奈川県が公表している津波浸水想定では、沿岸部の住宅地の一部が浸水する想定となっております。
- ・また、近年では地球温暖化の影響により、計画降雨を大きく上回る局所的な集中豪雨が増加しています。
- ・本市の沿岸部は住宅地だけでなく、観光地としても重要な役割を担っており、自然災害に対する備えと魅力を両立するまちづくりが求められています。

◆地域防災力の強化

- ・自然災害の発生を事前に予測することは困難であり、被害を最小限に抑えるために避難・支援体制の強化が必要です。
- ・特にひとり暮らし高齢者や障がい者など一人での避難が容易でない避難行動要支援者については地域による共助の取組みが必要です。
- ・自治会や自主防災組織と連携しながら、地域の避難・援助体制を強化する必要があります。



図14. 津波浸水想定図 (神奈川県津波浸水想定図19から作成)



図15. 1時間に10ミリを超える降雨回数 (平塚市総合浸水対策基本計画より抜粋)

表2. 避難行動要支援者の人数

区分	人数	備考
ひとり暮らし高齢者	3,310	(26.4.1)
要介護認定者	3,762	(26.3.31)
障がい者	5,484	(26.3.31)
身体	4,331	
知的	799	
精神	354	
合計	12,556	総人口 257,169 (26.4.1)

(平塚市避難行動要支援者避難支援プランより作成)

(h) ライフスタイル

◆ライフスタイルの多様化

- ・社会構造の変化として人口減少、少子高齢化と同様に取り上げられることの多い、世帯構成人員については減少傾向であり、構成人数別に見ると「単独世帯」や「夫婦のみの世帯」が増加傾向にあります。
- ・世帯数の割合が表中の「単独世帯」、「夫婦のみ世帯」、「夫婦と未婚の子のみの世帯」が均衡しつつあり、世帯としての社会構造も変化しています。
- ・また、情報化の進展等により個人の趣味趣向、働き方などの多様化も踏まえ、様々なライフスタイルへの対応が求められます。

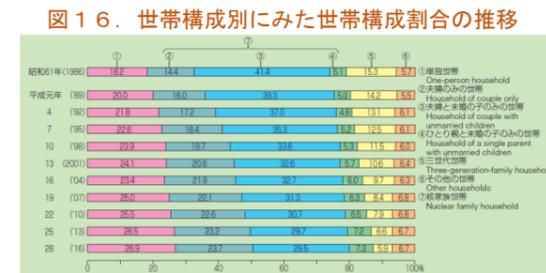
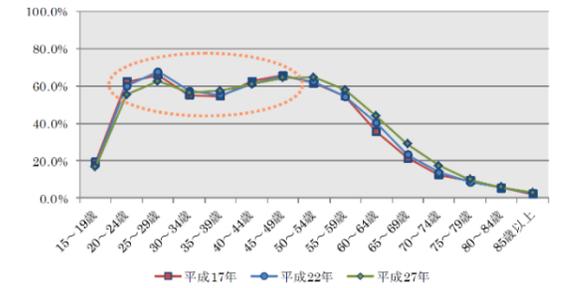


図16. 世帯構成別にみた世帯構成割合の推移 (政府統計グラフでみる世帯の状況(厚生労働省政策統括官)より抜粋)

◆子育て環境の充実

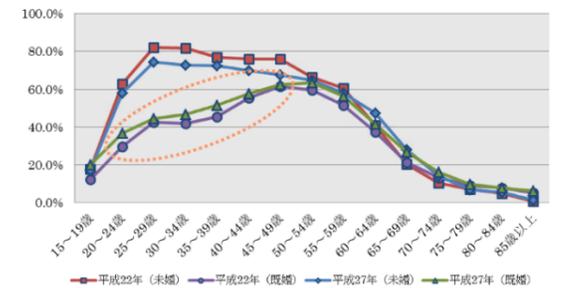
- ・女性の年齢別労働率は30代に落込み、再び増加するM字カーブを描いており、出産や育児が要因として考えられます。
- ・女性の未婚・既婚別労働力率をみると、既婚に比べ未婚の20代から30代において、労働力率が高くなっており、特に30～34歳で差が大きくなっています。
- ・30代から40代にかけて子育てしながら、働くことも選択できる環境を整える必要があります。

図17. 女性の年齢別労働率



(平塚市子ども・子育て支援事業計画より抜粋)(国勢調査)

図18. 女性の未婚・既婚別労働力率



(平塚市子ども・子育て支援事業計画より抜粋)(国勢調査)