

平塚市立地適正化計画

～便利で快適に暮らし続けられるまちづくり～

素案

令和6年（2024年）11月

平塚市

目次

序章

はじめに

1	立地適正化計画制度の概要	2
2	策定の背景と目的	3
3	位置づけ	5
4	対象区域と目標年次	6
5	計画書の構成	7

第Ⅰ章

平塚市の
特性と課題

1	現状分析	11
	(1) 都市の形成経緯と土地利用	11
	(2) 人口	16
	(3) 道路・交通	21
	(4) 都市機能	22
	(5) 災害リスク	24
	(6) 産業	25
	(7) 財政	26
	(8) 住まいの動向	27
	(9) 市民の生活実態と拠点のニーズ	28
2	平塚市の市街地特性と課題	29
	(1) 市街地特性と課題	29
	(2) 立地適正化に向けた課題	30

第Ⅱ章

立地適正化と
拠点まちづく
りの方針

1	立地適正化の方針	35
	(1) 基本的な考え方	35
	(2) 方針1—多様な住まいの誘導	37
	(3) 方針2—生活拠点の配置	41
	(4) 方針3—交通ネットワークの構築	44
	(5) 目指す都市の骨格構造	47
2	拠点まちづくりの方針	48
	(1) 中心生活拠点	48
	(2) 地域生活拠点	53
	(3) 日常生活拠点	57

第Ⅲ章

都市機能
・居住の誘導

1	都市機能誘導区域	69
	(1) 基本的な考え方	69
	(2) 都市機能誘導区域及び誘導施設	71
2	居住誘導区域	81
	(1) 基本的な考え方	81
	(2) 居住誘導区域の設定	82
	(3) 居住誘導区域	86

第Ⅳ章

防災指針

1	基本的な考え方 ……………	91
	(1) 防災指針について……………	91
	(2) 防災指針の基本的な考え方……………	91
2	現状分析 ……………	92
	(1) 対象とする災害とリスク……………	92
	(2) 災害リスクの状況と課題……………	94
3	防災まちづくりの方針 ……………	115
	(1) 基本的な取組の方針……………	115
	(2) 取組の方針……………	118
4	具体的な取組 ……………	123
	(1) 具体的な取組……………	123
	(2) 各主体の役割……………	124

第Ⅴ章

実現化の
戦略

1	実現のための基本的な誘導施策 ……………	127
	(1) 地域を支える拠点づくり……………	127
	(2) 拠点にアクセスできるネットワークの構築……………	130
	(3) 住宅ストックの活用と多様な住宅の供給・誘導……………	131
2	まちづくりの推進方策 ……………	132
	(1) 多様な主体の連携体制の構築……………	132
	(2) ニーズに応じたまちづくりの支援体制……………	133
	(3) 地域まちづくりの推進……………	133
3	届出制度による誘導 ……………	135
	(1) 居住誘導に関する届出……………	135
	(2) 都市機能誘導に関する届出……………	135

第Ⅵ章

目標及び進
捗管理

1	指標設定の考え方 ……………	139
2	指標及び目標値の設定 ……………	140
	(1) 居住誘導に関する指標……………	140
	(2) 都市機能誘導に関する指標……………	140
	(3) 交通ネットワークに関する指標……………	140
	(4) 防災に関する指標……………	141
	(5) 共通—多様な主体の連携によるまちづくり推進に関する指標……………	141
3	計画の進捗管理と適切な見直し ……………	142

資料編

1	策定体制 ……………	144
2	平塚市立地適正化計画検討経過 ……………	145
3	用語集 ……………	149

序章 はじめに

- 1 立地適正化計画制度の概要
- 2 策定の背景と目的
- 3 位置づけ
- 4 対象区域と目標年次
- 5 計画書の構成

1 立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画は、平成26年（2014年）に都市再生特別措置法の改正により創設された制度で、都市計画マスタープランを補完し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にに基づき、居住する範囲や生活に必要な都市機能の集約を図り、便利で快適に暮らし続けられる地域をつくるための計画です。また、近年頻発・激甚化する自然災害に対応するため、防災指針を合わせて定めることにより、市民の安心・安全確保のための方針と手段を明確にするものです。

この制度創設の背景には、長期的な人口減少と少子高齢化の傾向と、それに伴う財政面の課題から、より効果的かつ効率的に都市整備を行うとともに、市民の多くが徒歩や公共交通でアクセスできる範囲で日常生活を快適に送ることが出来るようにすることがあります。

このため、立地適正化計画では、都市計画区域を対象区域として都市機能や居住を誘導する区域を定めることにより、長期的な視点で安全で利便性の高い市街地へと誘導し、行政、市民、民間事業者が一体となった持続可能なまちづくりを進めていくことを意図しています。

立地適正化計画のねらい

- 医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるようにすること
- 拠点周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるようにすること
- 拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保するなど、公共交通等の充実を図ること
- 頻発・激甚化が懸念される自然災害に対応するため、総合的な対策を講じること

図 対象区域・設定イメージ

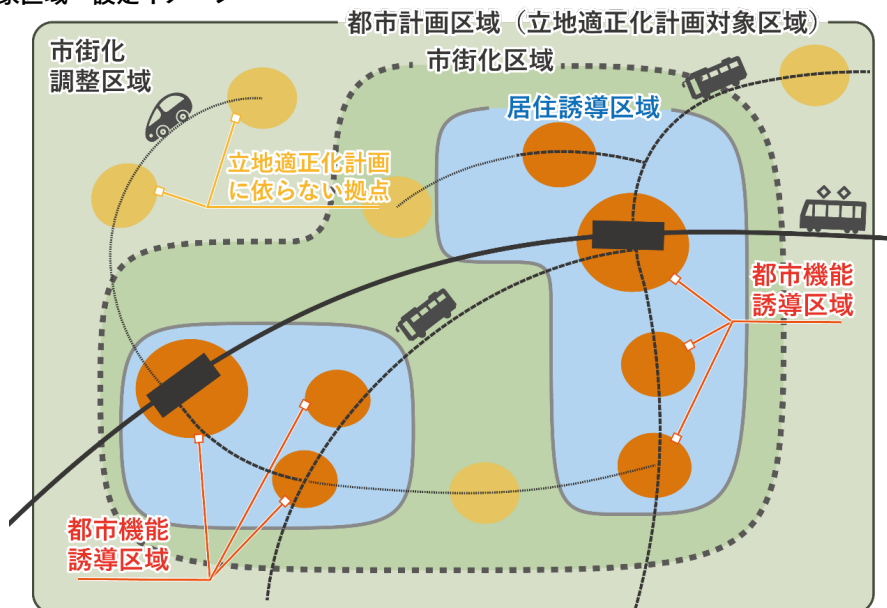


表 立地適正化計画制度において定める主な内容

内容	主旨・概要
目指す都市の骨格構造	立地適正化計画により目指す居住、拠点、交通などの都市構造及びまちづくりの方針を明示
都市機能誘導区域及び誘導施設	居住誘導区域内に、医療・福祉・商業等の都市機能の効率的な提供を図る区域と区域に誘導する誘導施設を明示
居住誘導区域	市街化区域内に人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域
防災指針	居住誘導区域と都市機能誘導区域における防災・減災対策の取組方針及び地区毎の課題に対応し対策
跡地等管理区域（任意）	空き地が増加しつつある既存集落や住宅団地等において、跡地等の適正な管理を必要とする区域
駐車場配置適正化区域（任意）	歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域

2 策定の背景と目的

本市の人口は、2010年11月の26万863人をピークに減少に転じました。人口推計では今後も人口減少が続き、2040年には約23万3千人、2060年には20万人を下回ることが予測されています。一方人口集中地区（DID）は拡大傾向にあります。DID人口密度は低下傾向にあります。人口の推移に伴って財政構造は今後益々厳しくなることが見通されており、公共施設の維持管理に加えて統廃合することにより効率化を図ることが必要になります。さらに、近年益々頻発・激甚化する自然災害については、ハードの防災対策のみならず、安全な地域への住宅の誘導も検討する必要が出てきました。

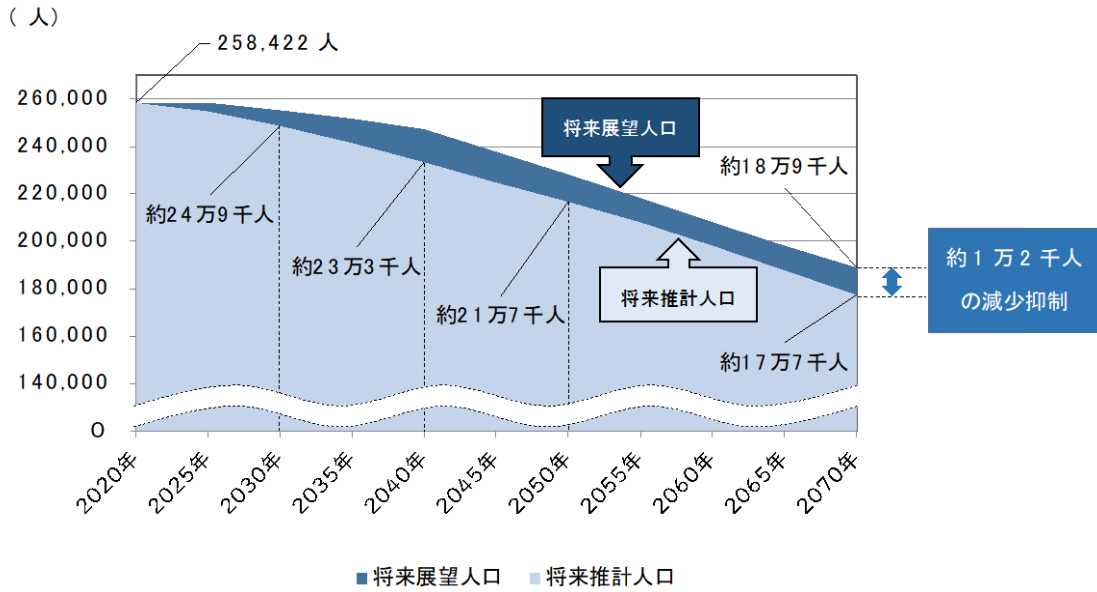
本市においては、平塚市都市マスタープラン（第2次）に示したコンパクト・プラス・ネットワークのイメージを基本に、まちづくりを進めています。また交通政策も同様に、主要な交通軸を中心としてその間を繋ぐローカルな交通ネットワークの構築を目指しています。

これらの背景を踏まえ、都市機能の配置、公共交通ネットワーク、居住の誘導などのあり方を定め、便利で快適に暮らし続けられるまちづくりを実現するため、平塚市立地適正化計画を策定するものです。

コラム 都市計画マスタープランとは？

- ・都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に位置づけられるもので、自治体の「都市計画に関する基本的な方針」をいいます。
- ・都市計画マスタープランは、土地利用、都市基盤、交通、住宅、環境、景観など都市を構成する空間に関する総合的な方針であり、各分野別の空間に関する計画もこのマスタープランを念頭において作成されることになるものです。
- ・平塚市では、2008年に「平塚市都市マスタープラン(第2次)」を策定し、2017年に社会情勢の変化等による課題に対応して補完するため「平塚市都市マスタープラン(第2次)別冊」を策定しています。

図 平塚市の人口の将来展望

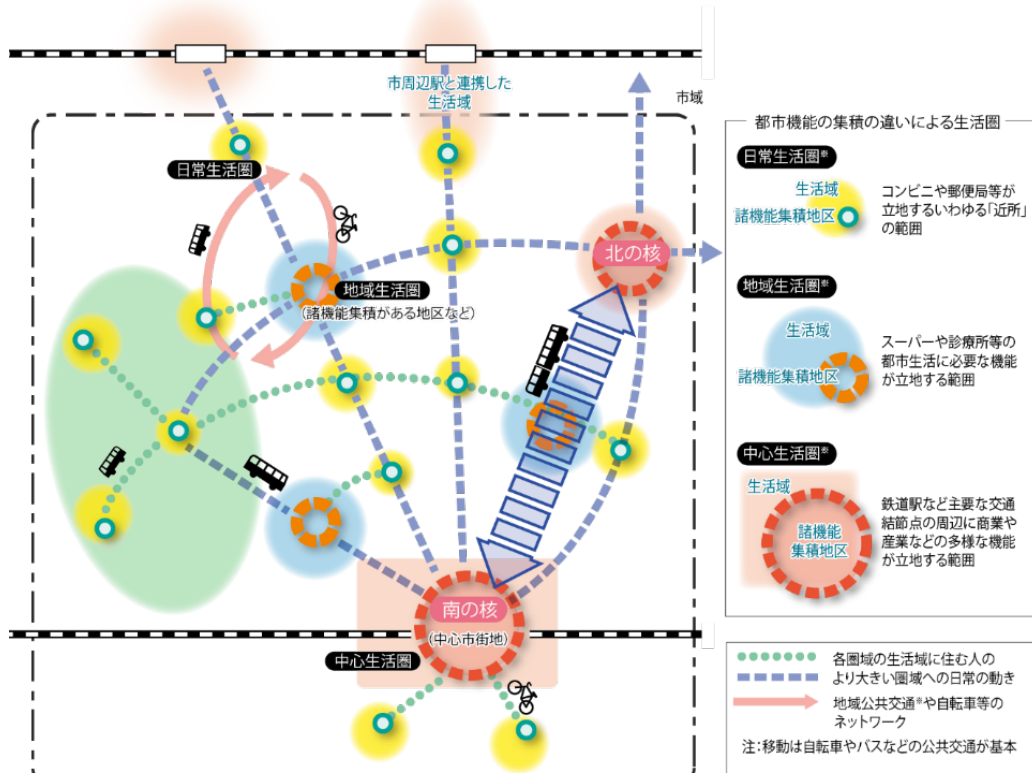


出典：平塚市(2024)「平塚市総合計画」

コラム 平塚市での将来展望人口

・「平塚市人口ビジョン」「平塚市総合計画」では、人口動態に影響する要因分析などを踏まえ、将来のまちづくりの方向性や、施策が効果を発揮した場合の将来展望人口を提示しています。令和22(2040)年で247,288人、令和52(2070)年で188,960人としており、令和52(2070)年時点での将来推計人口と比較し、約1万2千人の減少抑制を見込んでいます。

図 平塚市におけるコンパクト・プラス・ネットワークのイメージ



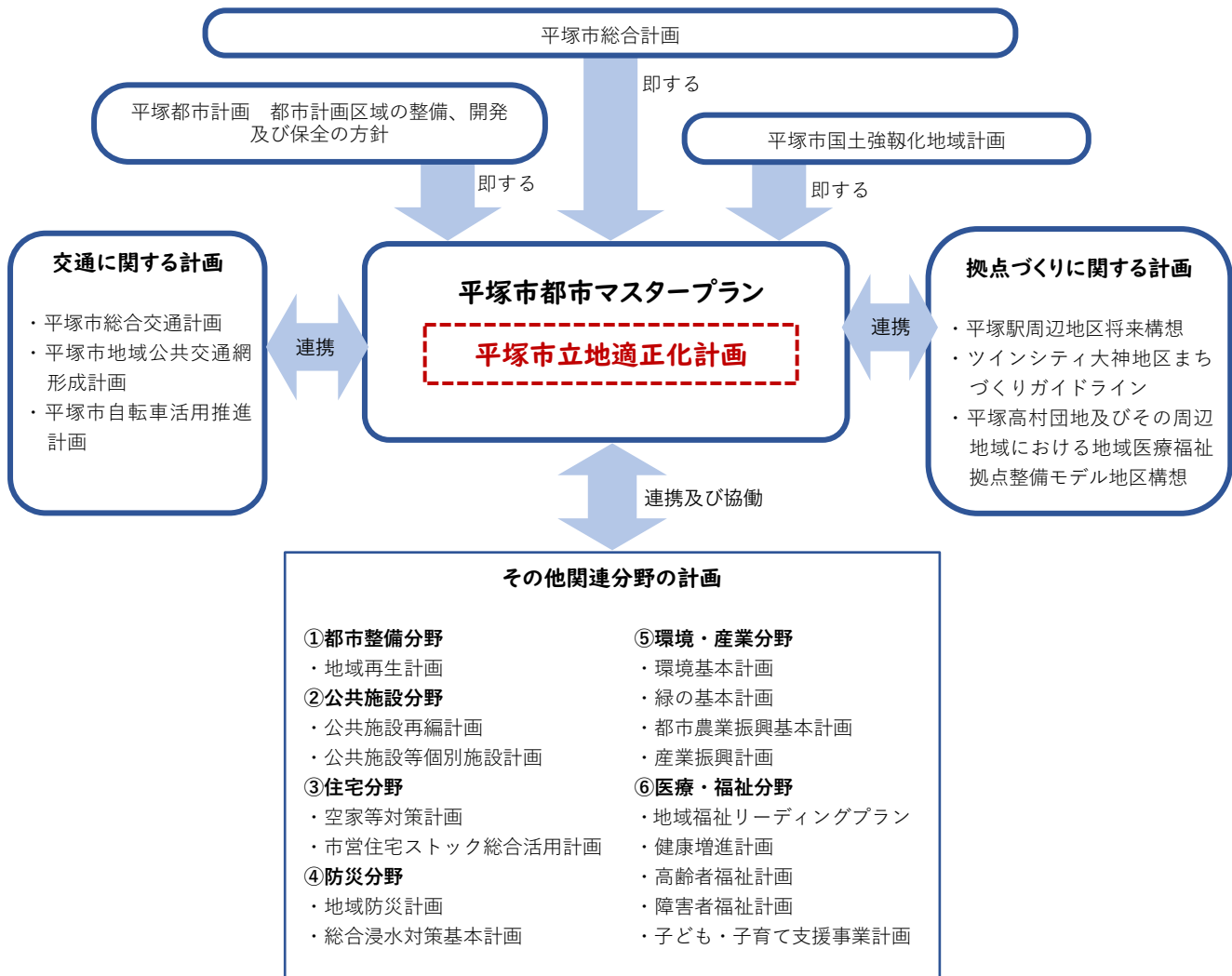
出典：平塚市(2017)「平塚市都市マスタープラン(第2次)別冊」

3 位置づけ

立地適正化計画は、平塚市総合計画や平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等に即して定める「平塚市都市マスタープラン」の一部とみなされる計画であり、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関するマスタープランとして位置付けられます。

その方針や施策の検討にあたっては、都市機能や交通、居住に関する計画や、防災、産業・環境、医療・福祉等関連分野の計画と連携を図るとともに、その実現に向けて、平塚駅周辺地区、ツインシティ大神地区等の拠点形成に関連する政策と連携して、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりの推進を図るものです。

図 立地適正化計画の位置づけ



序章
はじめに

第1章
平塚市の特性と課題

第2章
立地適正化と拠点
まちづくりの方針

第3章
都市機能・居住の誘導

第4章
防災指針

第5章
実現化の戦略

第6章
目標及び進捗管理

4 対象区域と目標年次

(1) 対象区域

本計画の対象区域は、全市を見渡すマスタープランとして全市域（都市計画区域）とします。

図 対象区域の面積及び人口（都市計画区域、市街化区域、市街化調整区域）

対象区域	面積		人口※	
	面積 (ha)	構成比 (%)	人口 (千人)	構成比 (%)
市域（都市計画区域）	6,788	100	257.7	100
市街化区域	3,152	46.4	239.4	92.9
市街化調整区域	3,636	53.6	18.3	7.1

出典：面積…平塚市(2018)「都市計画情報」

人口…国土交通省(2023)「令和5年都市計画現況調査」現在人口

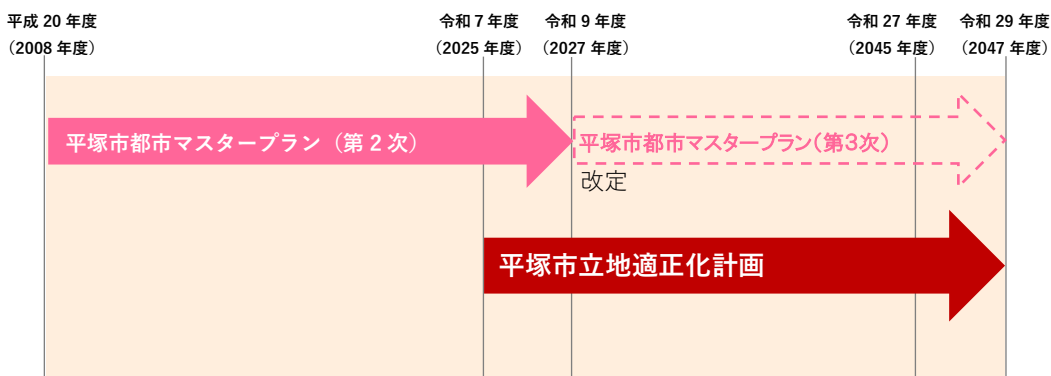
※令和2(2020)年度国勢調査値からの推計値である令和5(2023)年現在人口としている。

(2) 目標年次

本計画は、中長期的な見通しをもって居住や都市機能の誘導に取り組んでいくため、概ね20年の将来を展望し、目標年次を令和29年度（2047年度）とします。なお、平塚市都市マスタープラン（第2次）の計画年次が令和9年度（2027年度）であることから、立地適正化計画の目標年次を、次期平塚市都市マスタープランの目標年次に合わせています。

また、施策の実施状況について、概ね5年ごとに評価を行うとともに、時代の変化等に対応し必要に応じて計画を見直します。

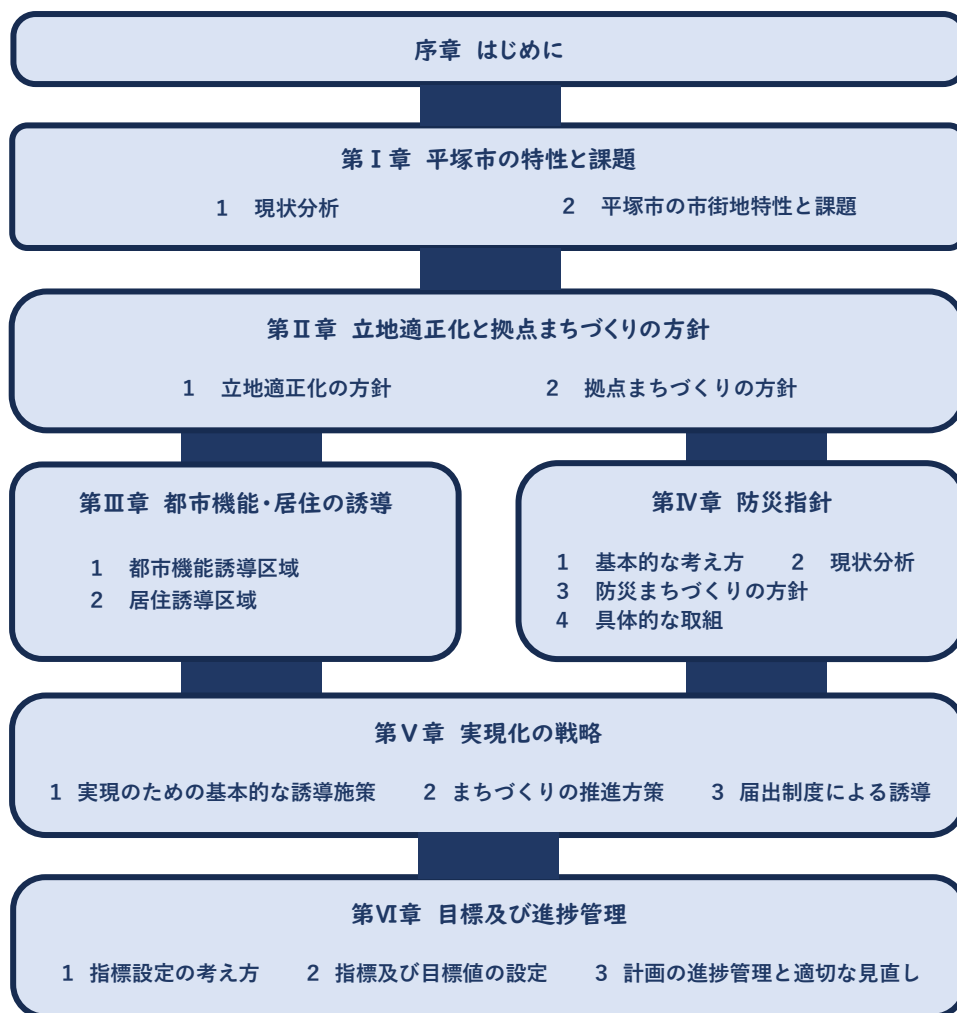
図 立地適正化計画の目標年次



5 計画書の構成

平塚市立地適性化計画では、「第Ⅰ章 平塚市の特性と課題」で平塚市の現状分析と課題を整理した上で「第Ⅱ章 立地適正化と拠点まちづくりの方針」で住まい、交通、拠点まちづくりの方針を示し、「第Ⅲ章 都市機能・居住の誘導」で誘導区域及び誘導施設の設定をしています。さらに、「第Ⅳ章 防災指針」では居住誘導区域や災害リスクのある区域についての、防災まちづくりの考え方と方策を示し、「第Ⅴ章 実現化の戦略」では各方針を実現、推進してするための施策について、最後の「第Ⅵ章 目標及び進捗管理」で計画評価（モニタリング）の指標を示しています。

図 平塚市立地適正化計画の構成



序章
はじめに

第Ⅰ章
平塚市の特性と課題

第Ⅱ章
立地適正化と拠点
まちづくりの方針

第Ⅲ章
都市機能・居住の誘導

第Ⅳ章
防災指針

第Ⅴ章
実現化の戦略

第Ⅵ章
目標及び進捗管理

序章

はじめに

第I章

平塚市の特性と課題

第II章

立地適正化と拠点
まちづくりの方針

第III章

都市機能・居住の誘導

第IV章

防災指針

第V章

実現化の戦略

第VI章

目標及び進捗管理