

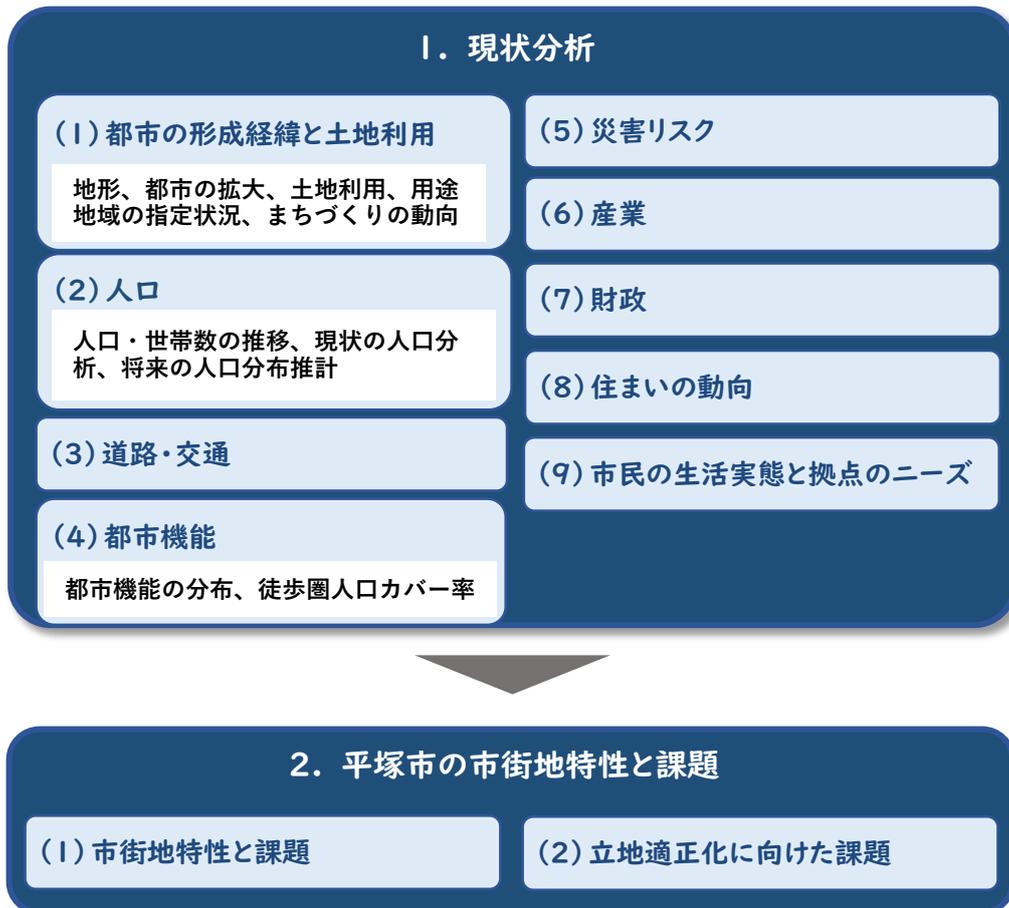
第 I 章 平塚市の特性と課題

- 1 現状分析
- 2 平塚市の市街地特性と課題

<平塚市の特性と課題>

ここでは、現状分析により市街地の特性を把握し、市街地の課題や、立地適正化を進めていくにあたっての課題を整理します。

現況分析では、都市の形成経緯や土地利用、人口、道路・交通、都市機能、災害リスク、産業、財政、住まいの動向、市民の生活実態と拠点へのニーズを分析します。



1 現状分析

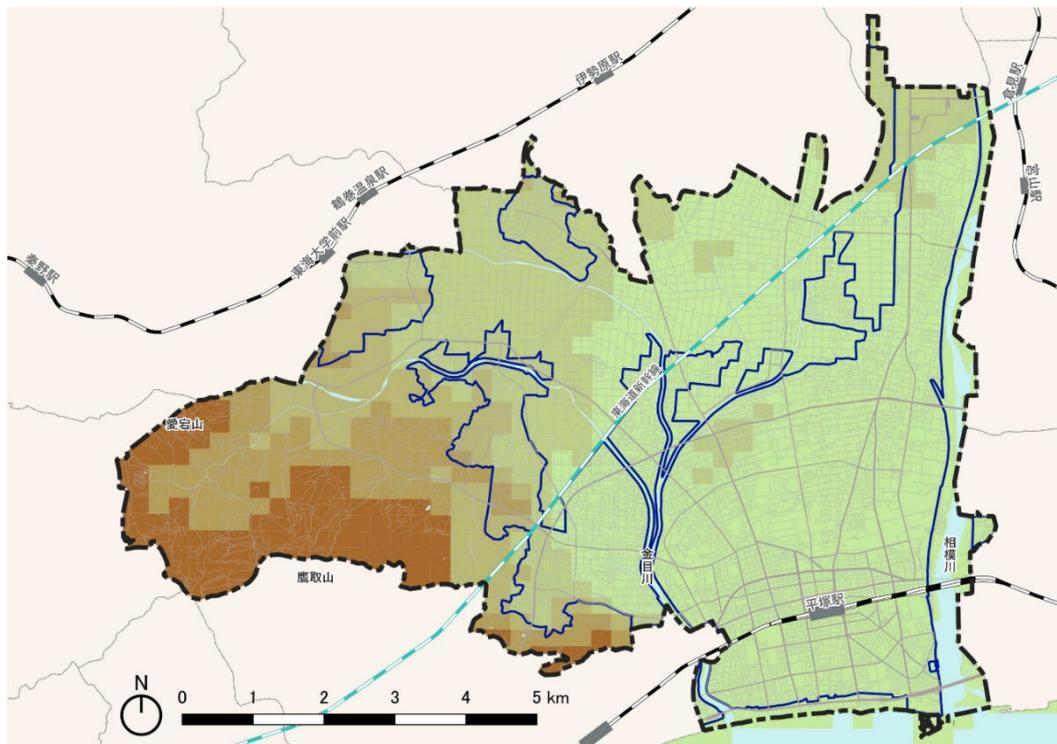
(1) 都市の形成経緯と土地利用

① 地形

平塚市の地形を概観するため、メッシュ内の標高を平均した平均標高により高地・低地の広がりを確認します。

- ・西部には鷹取山山麓から愛宕山にかけての丘陵地があり、中部から東部にかけて相模川や金目川下流の低地が広がっています。

図 平塚市の地形（平均標高メッシュ）



凡例	
平均標高	平塚市(行政区域)
0 - 10m	市街化区域
10 - 30m	鉄道線路
30 - 50m	新幹線
50 - 80m	都市計画道路
80m -	

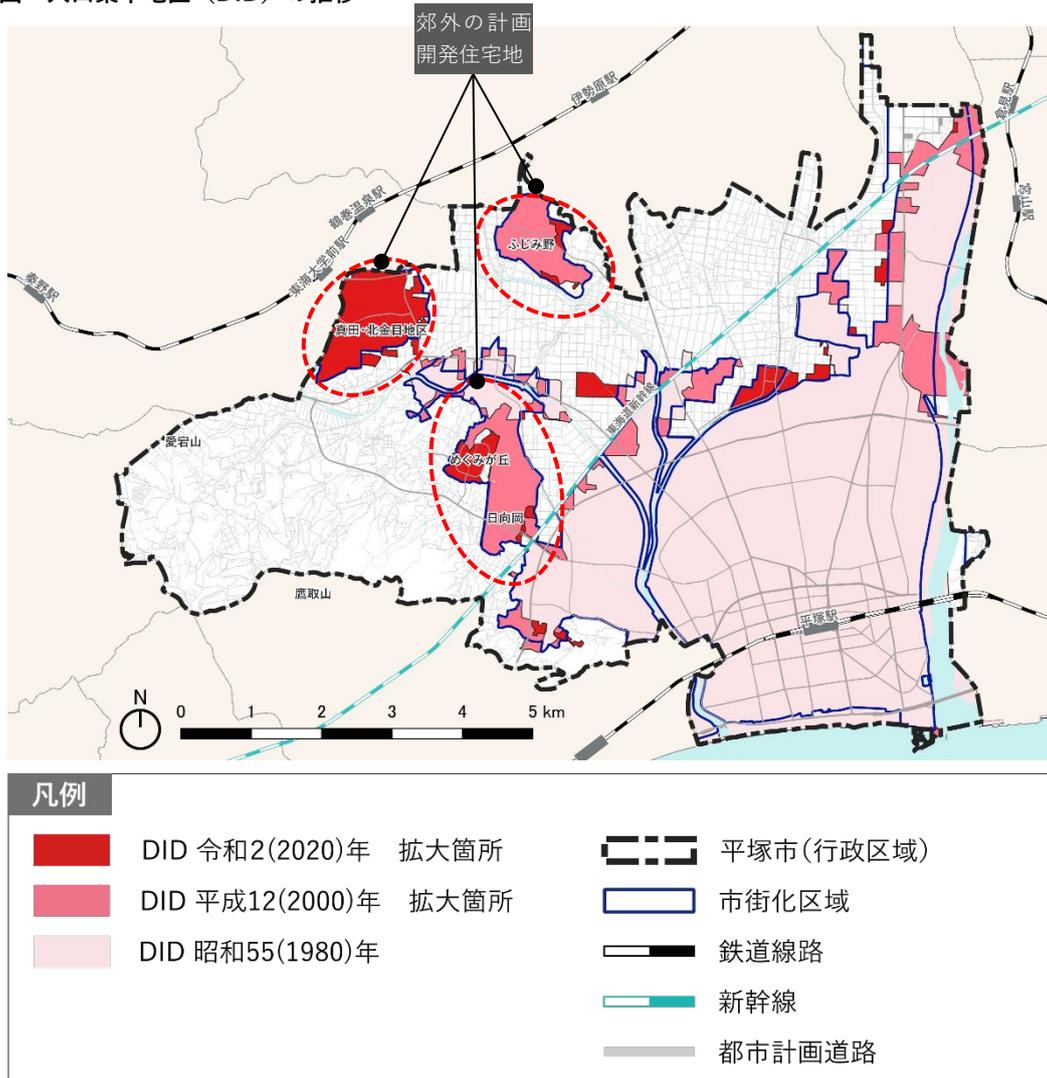
出典：国土数値情報 標高傾斜度5次メッシュ

- 序章 はじめに
- 第一章 平塚市の特性と課題
- 第二章 立地適正化と拠点まちづくりの方針
- 第三章 都市機能・居住の誘導
- 第四章 防災指針
- 第五章 実現化の戦略
- 第六章 目標及び進捗管理

②都市の拡大

- 市街地化の推移を把握するため、20年ごとの人口集中地区（DID）を比較します。
- ・西部地域の丘陵部における郊外の計画開発住宅地について、日向岡では平成12（2000）年以降に、真田・北金目地区が平成27（2020）年以降に、人口集中地区が拡大しています。
 - ・昭和55（1980）年当時には、既に平坦地で市街地が形成されています。

図 人口集中地区（DID）の推移



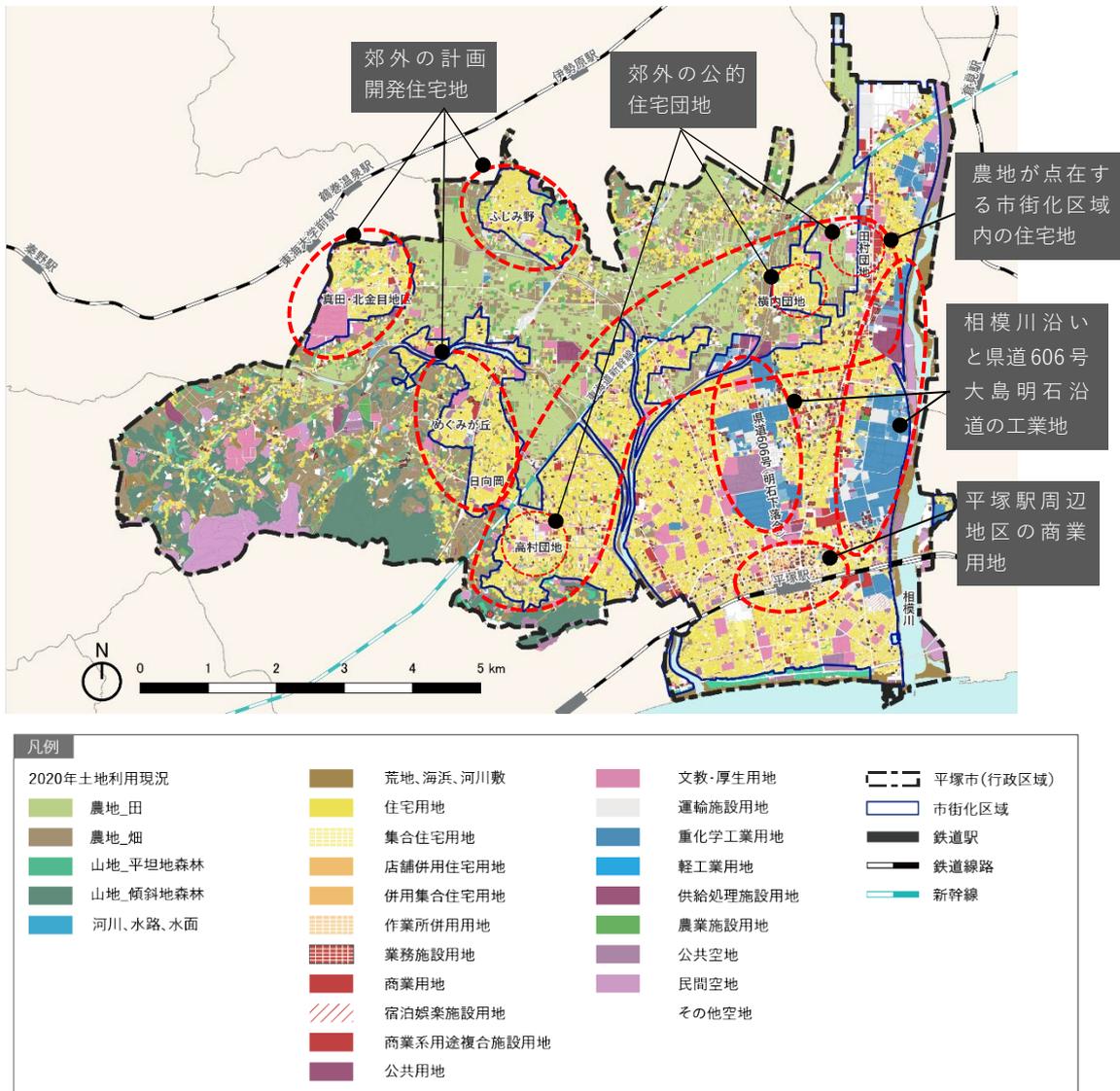
出典：国土数値情報 昭和50（1975）年、平成7（1995）年、平成27（2015）年、令和2年（2020）年

③土地利用

市内の現況の都市的土地利用を把握するため、土地利用の特徴を概観します。

- ・市街化区域内では、一部の工業地を除き住宅地が連坦しており、郊外には、公的住宅団地や1985年（昭和60年）以降の計画開発住宅地、農地が点在する市街地があります。
- ・平塚駅周辺には商業用地が集中して立地しています。
- ・相模川沿いの一部や、東部地域の中心部に工業系用途（工業地域や工業専用地域）が連坦しているエリアがあります。

図 現況の土地利用



出典：平塚市「令和4年度都市計画基礎調査」

序章
はじめに

第一章
平塚市の特性と課題

第二章
立地適正化と拠点
まちづくりの方針

第三章
都市機能・居住の誘導

第四章
防災指針

第五章
実現化の戦略

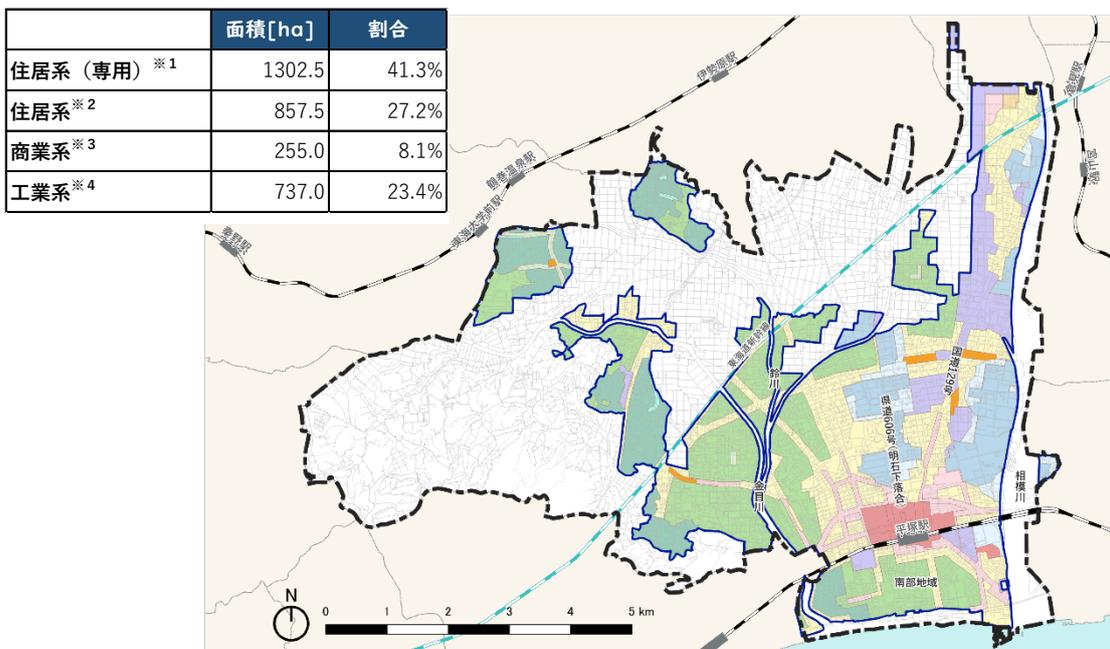
第六章
目標及び進捗管理

④用途地域の指定状況

市街化区域内での主な土地利用の特性を把握するため、用途地域の指定状況を確認します。

- ・平塚駅周辺には商業系用途地域が広く指定されています。
- ・相模川や県道 606 号（明石下落合）沿道には、工業系用途地域が多く指定されており、その他の路線沿いには、近隣商業地域や第一種住居地域などの用途地域が沿道に沿って指定されています。
- ・市街化区域の縁辺や郊外の計画開発住宅地には、第一種低層住居専用地域が指定されており、鈴川、金目川周辺や南部地域では、第一種中高層住居専用地域が主に指定されています。
- ・用途地域の面積構成比をみると、住居系（専用）（41.3%）、住居系（27.2%）が多く、住居系の用途地域が比較的高い割合を占めます。次いで、工業系（23.4%）が多く、工業系の用途地域の割合も一定程度確保されています。

図 用途地域とその構成比



凡例		
用途地域		
第1種低層住居専用地域	近隣商業地域	平塚市(行政区域)
第2種低層住居専用地域	商業地域	市街化区域
第1種中高層住居専用地域	準工業地域	鉄道線路
第2種中高層住居専用地域	工業地域	新幹線
第1種住居地域	工業専用地域	
第2種住居地域	市街化調整区域	
準住居地域		

※1：第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域
 ※2：第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域
 ※3：近隣商業地域、商業地域
 ※4：準工業地域、工業地域、工業専用地域

⑤まちづくりの動向

市内のまちづくりの動向を把握するため、各地域で進行しているプロジェクトを確認します。

- ・平塚駅周辺地区では、「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」を策定し、民間開発の誘導を含めたまちづくりを進めています。
- ・ツインシティ大神地区では、新幹線新駅や広域自動車道へのアクセス性を活かす土地区画整理事業が施行中であり、令和11年度の完了を目指しています。人口計画約3,300人となっており、人口の増加が見込まれます。
- ・ツインシティ整備計画に基づき、平塚愛甲石田軸及び伊勢原大神軸の道路二軸の実現に向けた取組が進められています。
- ・湘南新道の用地取得と整備を進めることで、市街地の東西方向の流動を実現する方針です。現在は県道61号（平塚伊勢原）以東の道路において事業を実施しています。
- ・高村団地周辺では、「平塚高村団地及びその周辺地域における地域医療福祉拠点整備モデル地区構想」の実現に向けて、医療・福祉の機能の誘致が進められています。
- ・県営横内団地は、「神奈川県県営住宅健康団地推進計画」のストック活用方針で建替え対象の団地として建て替えが進められています。
- ・神奈川大学が地域と連携して進める大学跡地の活用については「安心・安全な生活環境」「雇用の創出」「賑わいの創出」の方向性を目指して進めています。
- ・城島地区では城島地区地域活動推進会議が地区まちづくり協議会に認定され、地区まちづくり活動への地域住民の関心を高める活動を行っています。
- ・吉沢地区では、地区まちづくり協議会である湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化に向けた協議会が、魅力ある拠点形成に向けて、農や自然を生かしたまちづくりが進められています。

図 まちづくりの動向



序章 はじめに

第一章 平塚市の特性と課題

第二章 立地適正化と拠点まちづくりの方針

第三章 都市機能・居住の誘導

第四章 防災指針

第五章 実現化の戦略

第六章 目標及び進捗管理

(2)人口

①人口・世帯数の推移

市内の人口・世帯数、高齢化率の推移を把握するため、5年ごとの年齢3区分別人口と世帯数を確認します。

- ・人口は平成22(2010)年をピークとしており、世帯数は、年々増加しています。
- ・年少人口(0~14歳)、生産年齢人口(15~64歳)は共に減少していますが、高齢者人口は増加しており、高齢化が進んでいます。2025年以降の推計値をみると将来にわたっても人口減少、高齢化の傾向がみられます。

図 年齢3区分別人口と世帯数の推移

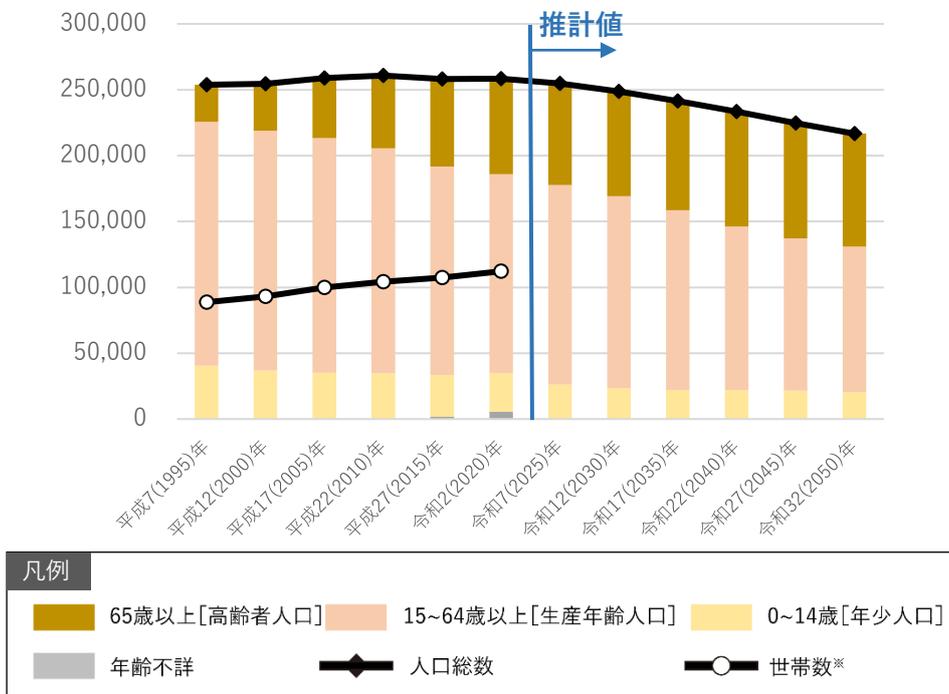


表 高齢化率の推移

	国勢調査データ					
	平成7(1995)年	平成12(2000)年	平成17(2005)年	平成22(2010)年	平成27(2015)年	令和2(2020)年
高齢化率	11.1%	14.0%	17.6%	21.2%	25.7%	28.1%

	推計値					
	令和7(2025)年	令和12(2030)年	令和17(2035)年	令和22(2040)年	令和27(2045)年	令和32(2050)年
高齢化率	30.3%	31.9%	34.4%	37.4%	38.9%	39.5%

※世帯数は推計データが無いため、表示していない。

出典：総務省、国勢調査、平成7(1995)年・平成12(2000)年・平成17(2005)年・平成22(2010)年・平成27(2015)年・令和2(2020)年

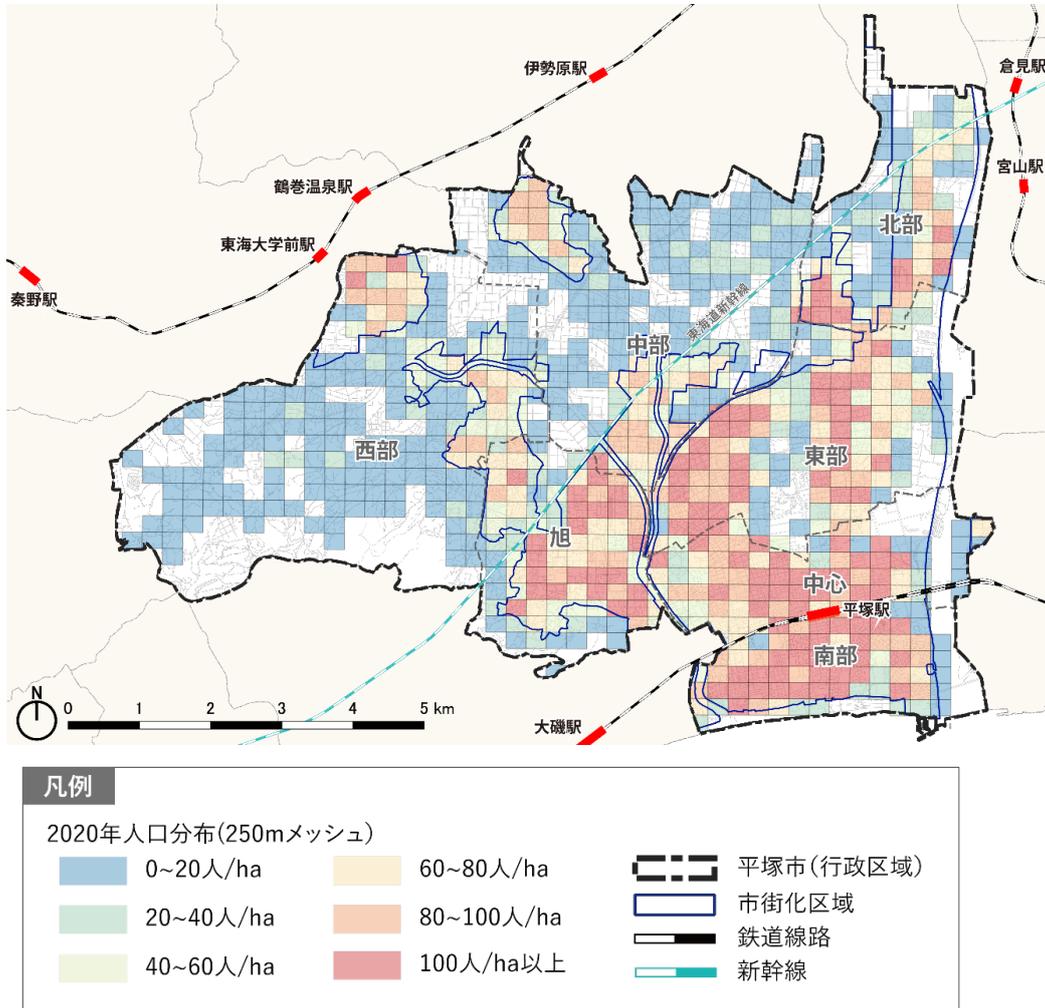
②現状の人口分布

[人口密度]

市内の現状の人口分布状況を把握するため、1 haあたりの人口密度を確認します。

- ・市街化区域内では、工業地域や工業専用地域などの一部のエリアを除き、40人/ha以上のエリアが広がっており、市街化区域全体において一定以上の人口密度が保たれています。
- ・特に平塚駅周辺をはじめ、中心、南部、東部地域と、旭や北部地域の公的住宅団地周辺では、100人/ha以上の人口密度が広がっています。また、郊外の計画開発住宅地においても80人/ha以上のエリアがあるなど、広い範囲で比較的高い人口密度を維持しています。

図 令和2(2020)年人口密度(250mメッシュ)



出典：総務省「令和2年国勢調査」令和2年

序章
はじめに

第一章
平塚市の特性と課題

第二章
立地適正化と拠点
まちづくりの方針

第三章
都市機能・居住の誘導

第四章
防災指針

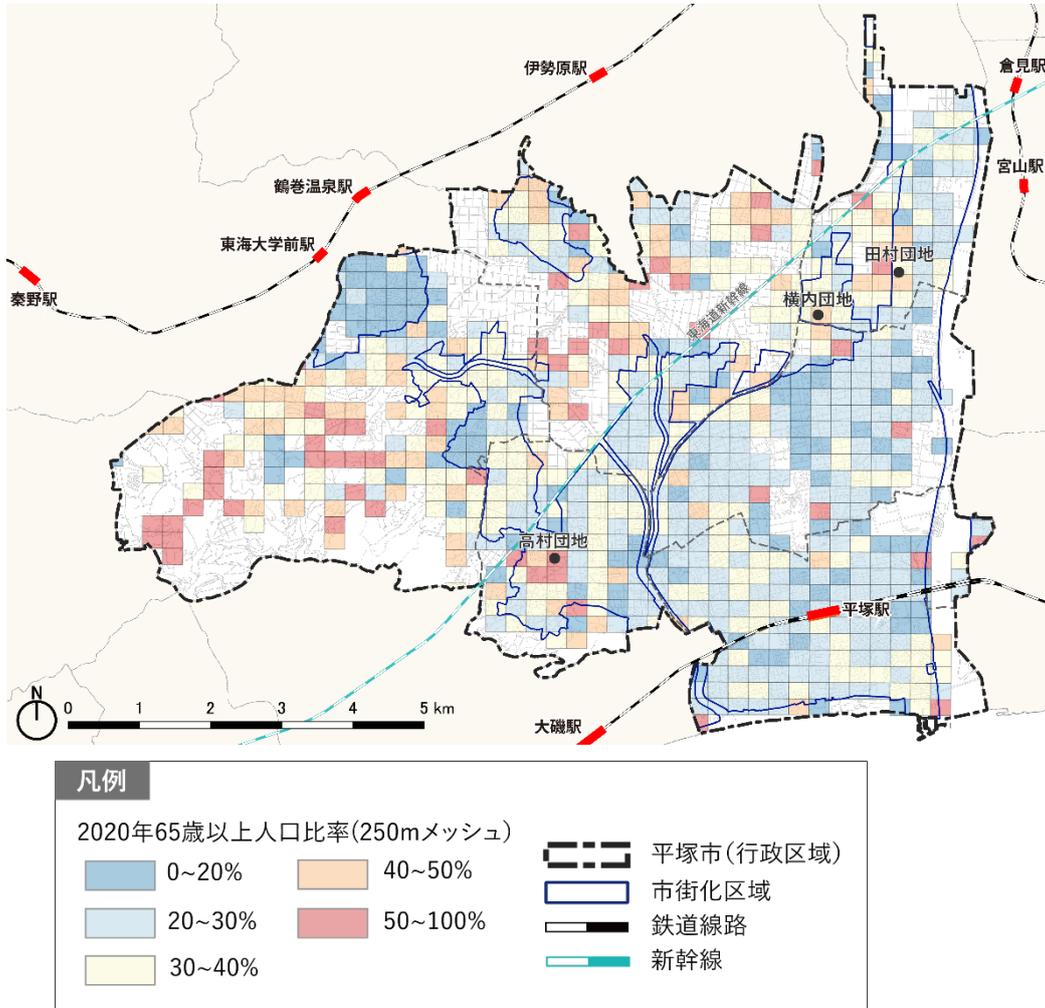
第五章
実現化の戦略

第六章
目標及び進捗管理

[65歳以上人口比率]

市内の現状の高齢化率の拡がりを把握するため、65歳以上人口比率を確認します。
 ・市街化区域内の高村団地、横内団地、田村団地の公的住宅団地周辺や、市街化調整区域において、高齢化率が40%のエリアが多く、高齢化が進んでいます。

図 令和2（2020）年65歳以上人口比率（250mメッシュ）



出典：総務省「令和2年国勢調査」令和2年

③将来の人口分布推計

[人口密度]

市内の将来の人口分布の状況を把握するため、現状と将来推計のそれぞれについて、1 haあたりの人口密度を確認し、比較します。

- ・市街化区域内は、工業地域や、工業専用地域等を除き、令和32（2050）年の将来推計においても人口密度40人/ha以上の水準を維持しています。
- ・ツインシティ大神地区土地区画整理事業区域は人口計画約3,300人であり、40人/haを上回る見込みです。
- ・市内全域で人口密度が下がりますが、中心地域と南部地域では100人/ha以上のエリアが維持されています。

図 平成27（2015）年人口密度（500mメッシュ）

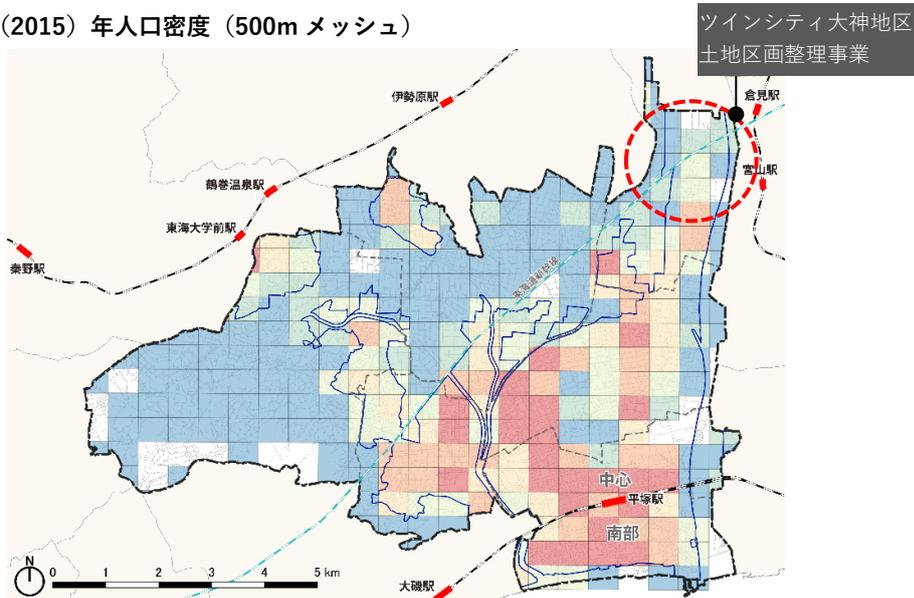
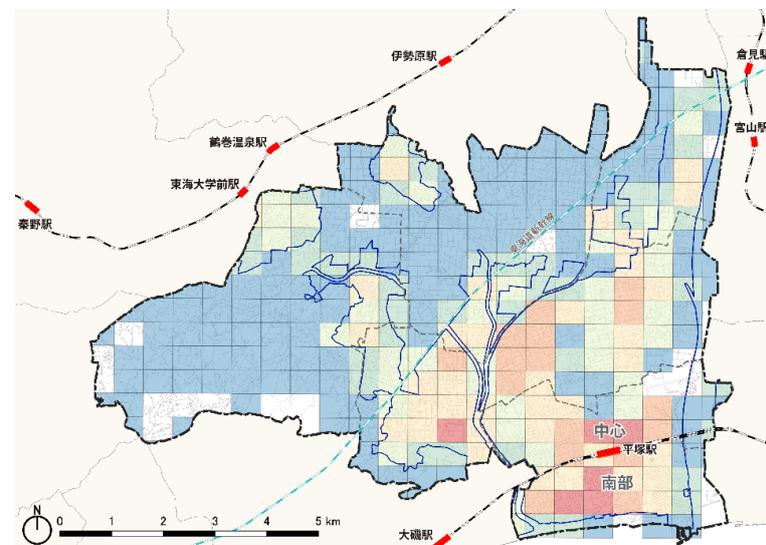


図 令和32（2050）年将来人口密度（500mメッシュ）



凡例		
人口分布(500mメッシュ)		
0~20人/ha	60~80人/ha	平塚市(行政区域)
20~40人/ha	80~100人/ha	市街化区域
40~60人/ha	100人/ha以上	鉄道線路
		新幹線

出典：総務省「平成27年国勢調査」平成27年国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成29年1月推計）」、「日本の地域別将来推計人口（平成30年3月推計）」

序章
はじめに

第一章
平塚市の特性と課題

第二章
立地適正化と拠点まちづくりの方針

第三章
都市機能・居住の誘導

第四章
防災指針

第五章
実現化の戦略

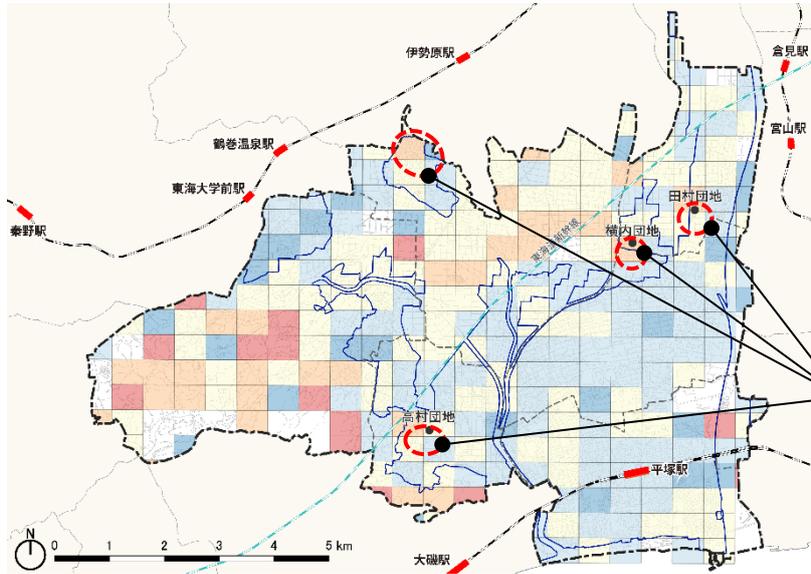
第六章
目標及び進捗管理

[65歳以上人口比率]

市内の将来の高齢化率の広がりや把握するため、現状と将来推計の65歳以上人口比率を比較します。

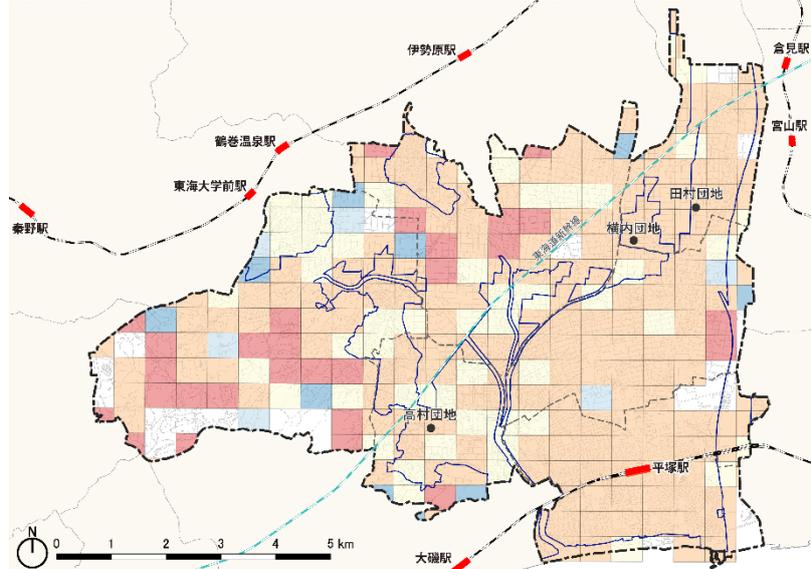
- ・令和2（2020）年（平成27（2015）年からの推計値）では、郊外の公的住宅団地など、一部のエリアで高齢化が進んでいますが、令和32（2050）年には高齢化率が40%以上のエリアが全市的に広がる見通しです。
- ・市街化調整区域では、高齢化率が50~100%になるエリアが広がり、著しく高齢化が進行する見通しです。

図 令和2（2020）年の65歳以上人口比率（500mメッシュ）



公的住宅団地周辺の高齢化が顕著

図 令和32（2050）年の65歳以上人口比率（500mメッシュ）



凡例	
65歳以上人口比率(500mメッシュ)	
0~20%	40~50%
20~30%	50~100%
30~40%	
---	平塚市(行政区域)
---	市街化区域
—	鉄道線路
—	新幹線

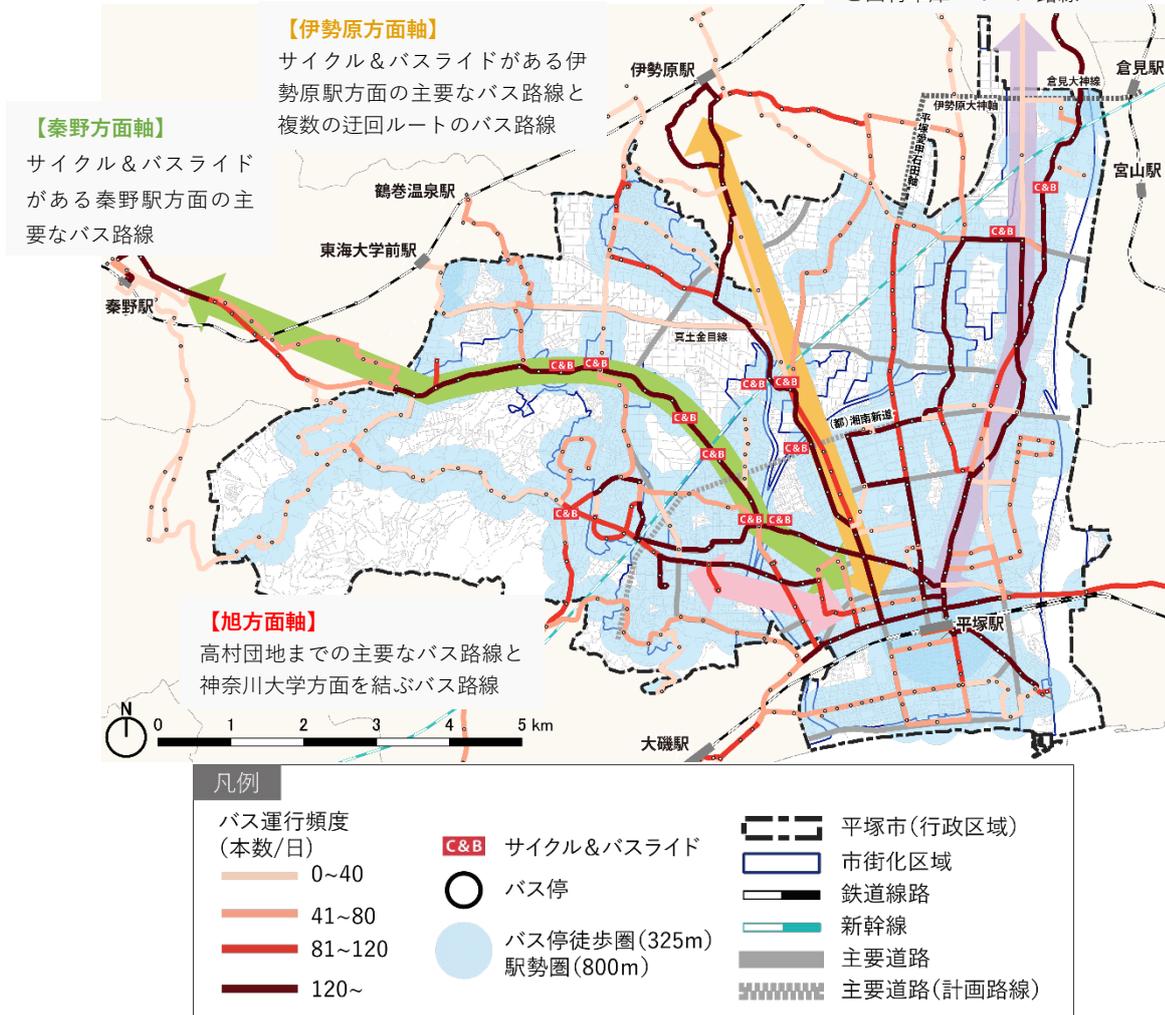
出典：総務省(2015)「平成27年国勢調査」平成27年
 国立社会保障・人口問題研究所
 「日本の地域別将来推計人口（平成29年1月推計）」
 「日本の地域別将来推計人口（平成30年3月推計）」

(3) 道路・交通

市内の公共交通と道路網の状況を把握するため、バス運行頻度とサイクル&バスライドの位置、道路ネットワークの状況を確認します。

- ・本市内の鉄道駅は JR 平塚駅のみであり、市内で約 70 系統のバス路線が運行しており、バス網が発達しています。
- ・隣接市にある東海大学前駅、倉見駅の駅勢圏が、平塚市内までをカバーしています。
- ・平塚駅から厚木方面、伊勢原方面、秦野方面、旭方面等へのバス路線が多く、各方面軸で1日で81本以上（往復）のバス路線が運行しています。
- ・サイクル&バスライドは市内に12箇所あり、各方面でバス運行頻度が高いバス停付近に設置されています。
- ・バス路線の利便性が高く、市街化区域の大部分は、鉄道駅から800m圏、バス停から325m圏の徒歩圏内に含まれます。
- ・主要道路は南北方向に多く、東西方向には少ないです。湘南新道等の整備中の都市計画道路があります。

図 公共交通の現況（鉄道、バス、サイクル&バスライド）



出典：神奈川中央交通 HP <https://www.kanachu.co.jp/index.html> 2024.01 時点の情報を元に作成

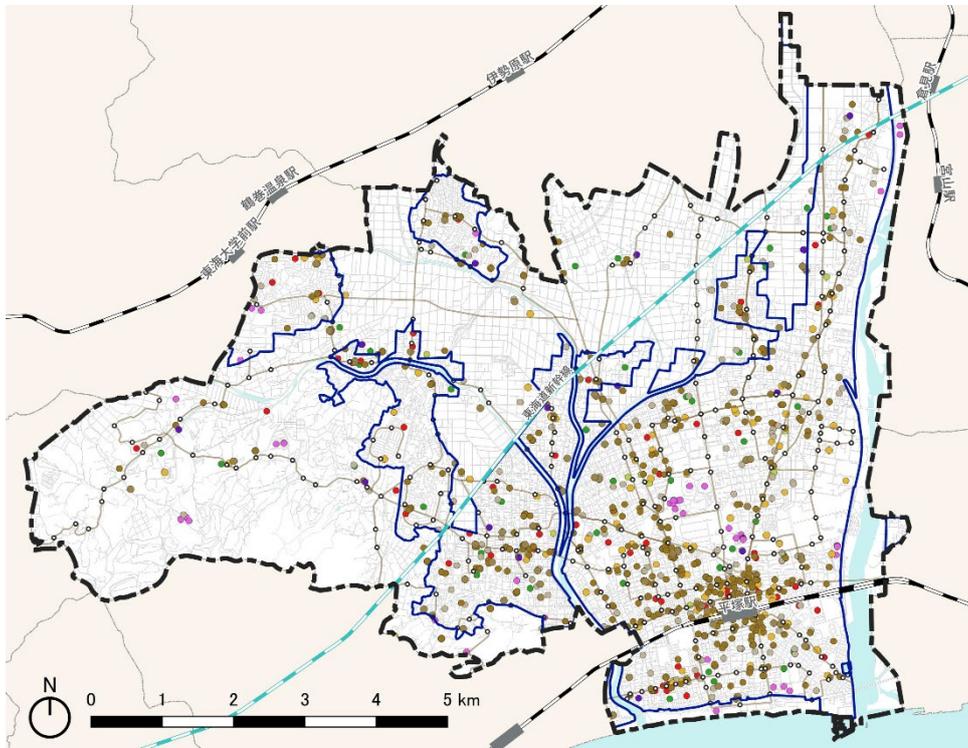
(4)都市機能

①都市機能の分布

市内の都市機能の分布状況を把握するため、医療、商業等の生活に必要な都市機能の位置を確認します。

- ・市街化区域内全域に広く都市機能が分布しており、特に平塚駅周辺やバス路線沿道に多く立地しています。
- ・公共施設（公民館などの文化機能や、介護や子育て支援等の福祉機能）は、小学校区や中学校区など圏域をもとに配置しているものがあります。

図 都市機能分布



凡例		
都市機能		
● 行政	● 商業 (スーパーマーケット等)	● 文化・社会教育
● 医療	● コンビニエンスストア	● 公民館
● 介護福祉	● 教育 (小学校・中学校)	
● 子育て施設等	● 金融	
	--- 平塚市(行政区域)	— 市街化区域
	— 鉄道線路	— 新幹線

出典：「国土数値情報 郵便局、文化施設」平成27年、「ひらつかわくわくマップ 医療介護マップ、子育てマップ、市民窓口センター」

※「スーパーマーケット」「コンビニエンスストア」「金融」はGoogleMAP（令和6年8月時点）を元に作成
「高齢者よろず相談センター」は平塚市HPの位置情報（住所）を元に作成

② 徒歩圏人口カバー率

医療・福祉・商業の生活サービス施設が徒歩圏内に充足しているかを把握するため、国土交通省「都市構造の評価ハンドブック」の評価指標を参考に、該当する各サービス施設から800m圏（徒歩圏）内の人口を都市の総人口で除して算出します。

- ・医療施設（内科・外科）の徒歩圏人口カバー率は96.6%、福祉施設（通所系、訪問系、高齢者よろず相談センター）の徒歩圏人口カバー率は88.5%、商業施設（百貨店、スーパーマーケット、ドラッグストア）の徒歩圏人口カバー率は93.9%です。どの施設も、同規模の都市（概ね30万人）のカバー率と比較すると高い結果となっています。

表 医療施設・福祉施設・商業施設の徒歩圏人口カバー率

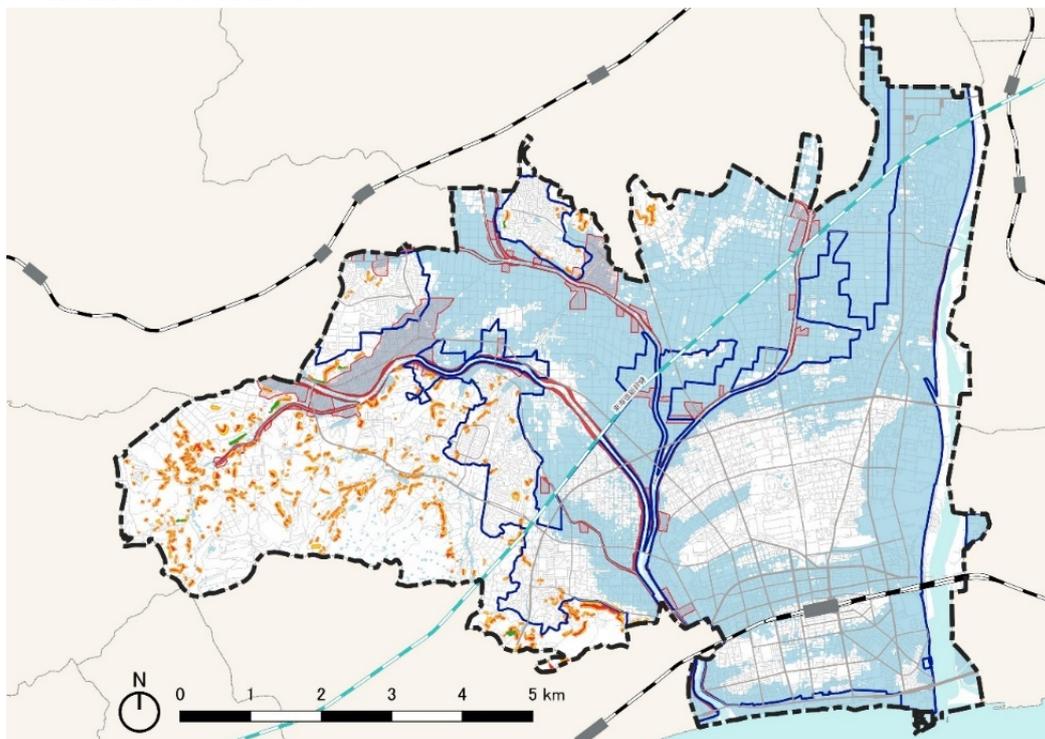
対象施設	平塚市	全国平均	三大都市圏	概ね30万人
医療施設	96.6%	68.0%	90.0%	80.0%
福祉施設	88.5%	51.0%	59.0%	69.0%
商業施設	93.9%	49.0%	74.0%	62.0%

出典：「全国平均」「三大都市圏」「概ね30万人」の徒歩圏人口カバー率は、国土交通省「都市構造の評価ハンドブック」平成30年7月12日版から引用

(5) 災害リスク

- 市内の水害、土砂災害のハザード分布状況を把握するため、水害（洪水、内水、津波、高潮）浸水リスクのあるエリア、土砂災害警戒区域・特別警戒区域を確認します。
- ・ 想定最大規模で浸水深0.5m以上（津波のみ0.3m以上）の浸水のリスクがある範囲が、市内の広範囲に広がっています。
 - ・ 西部地域に土砂災害警戒区域が多く、郊外の計画開発住宅地であるふじみ野、金目地区、めぐみが丘、日向岡に、土砂災害特別警戒区域として指定されたエリアが点在しています。
 - ・ 西部地域の市街化調整区域やふじみ野地区の一部に、急傾斜地崩壊危険区域があります。

図 洪水・内水・津波・高潮の想定最大規模 浸水深0.5m以上（津波のみ0.3m以上）、土砂災害特別警戒区域、警戒区域



出典：平塚市「金目川洪水ハザードマップ」令和4年6月、平塚市「相模川洪水ハザードマップ」令和4年6月、平塚市「内水ハザードマップ」令和4年6月、平塚市「津波ハザードマップ」平成29年3月、平塚市「高潮ハザードマップ」令和4年3月、平塚市「土砂災害ハザードマップ」令和2年3月を元に作成

凡例		
想定最大規模 浸水深0.5m以上（洪水・内水・津波・高潮）	急傾斜崩壊危険区域	平塚市(行政区域)
家屋倒壊等氾濫想定区域	急傾斜地	市街化区域
洪水(河岸浸食)	土砂災害特別警戒区域	鉄道線路
洪水(氾濫流)	土砂災害警戒区域	新幹線
高潮(越波)	土石流	
高潮(氾濫流)	土砂災害特別警戒区域	
	土砂災害警戒区域	

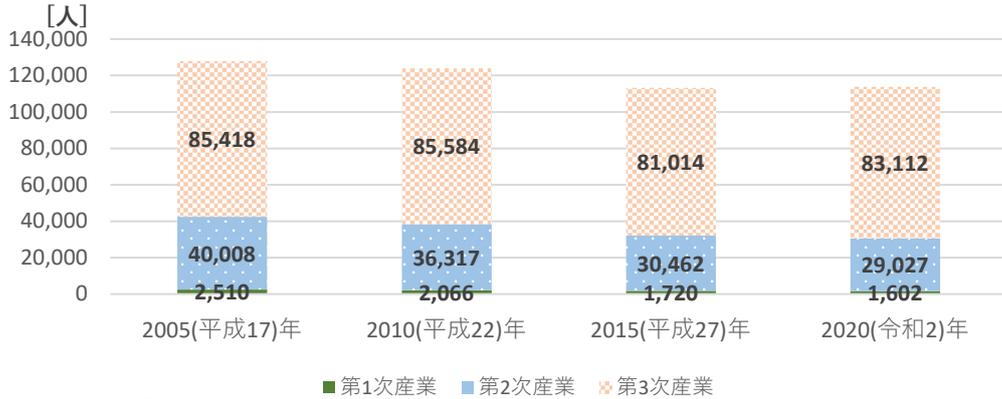
※用語の解説については p.93 を参照

(6) 産業

市内の産業の動向を把握するため、産業構造別就業者総数、工業用地の敷地面積、製造品出荷額の推移を確認します。

- ・就業者数は第3次産業、第2次産業、第1次産業の順で多く、第1次産業、第2次産業の就業者数は、減少傾向にあります。工業用地の敷地面積は、大きな変動はありませんが、平成26年と比較して、近年はやや減少傾向にあります。製造品出荷額はコロナ禍にあたる令和元年にやや減少しましたが、平成30年までは増加傾向でした。

図 産業構造別就業者総数の推移



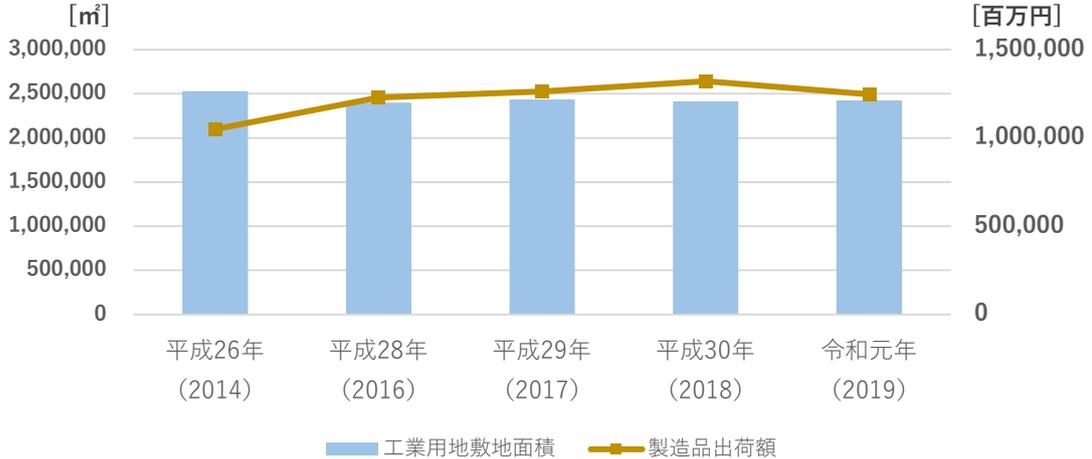
出典：総務省「国勢調査」

第一次産業：農業林業、漁業

第二次産業：鉱業・採石業・砂利採取業、建設業、製造業

第三次産業：卸売業・小売業、宿泊業・飲食サービス業、医療・福祉、その他

図 工業用地敷地面積と製造品出荷額



出典：平塚市「平塚市統計書令和4年版」

コラム 関連計画「平塚市産業振興計画とは？」

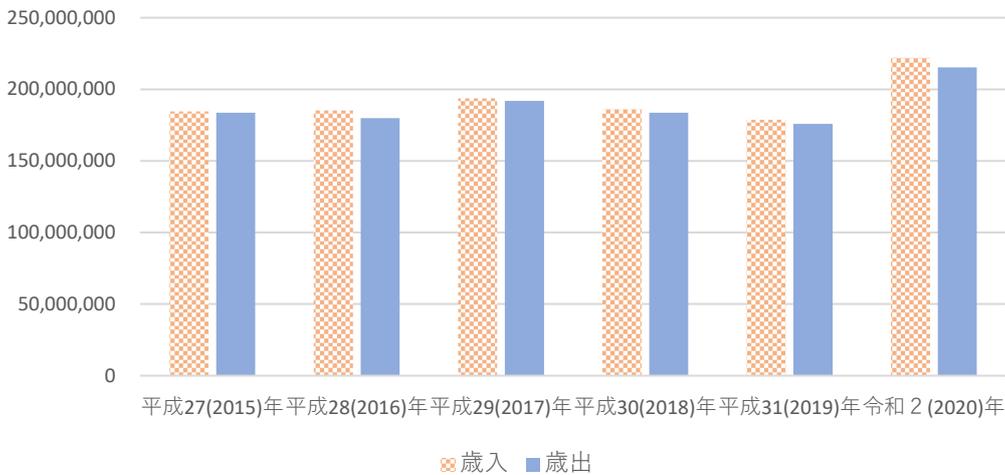
- ・平塚市産業振興計画は、本市経済を持続的に発展させていくことを目的に、変わりゆく社会経済情勢に対応しながら柔軟に産業振興施策を推進するための指針として策定しています。
- ・注視すべき社会の変化や経済指標を記載しているほか、中小事業者の現状と課題や商業、工業、農業、水産業、観光を中心に、総合計画で掲げた産業振興施策の背景を示しています。

(7) 財政

市の財政規模の推移を把握するため、一般会計歳入・歳出決算額と、一般会計歳出科目別性質別決算額の変化を確認します。

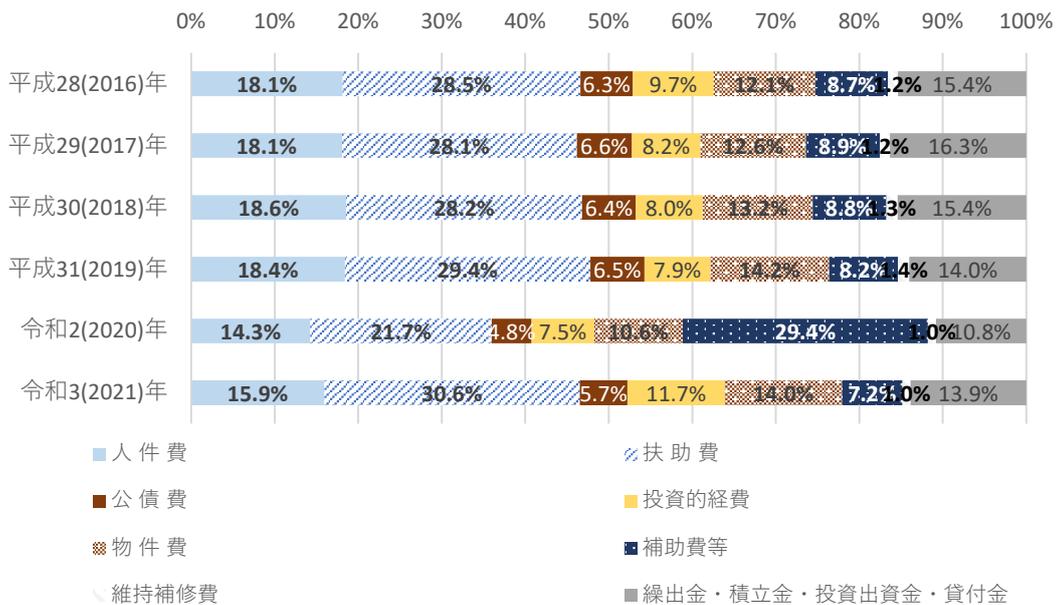
- ・歳入、歳出ともに大きな変化はありません。令和2（2020）年に増加していますが、歳入超過としての大きな変化はありません。
- ・一般会計の歳出決算額について、社会保障にかかる扶助費や、委託費等にかかる物件費の割合は増加傾向にあります。

図 平塚市の歳入・歳出（一般会計）の推移



出典：平塚市（2023）「平塚市統計資料 令和4年度版」

図 一般会計歳出科目別性質別決算額

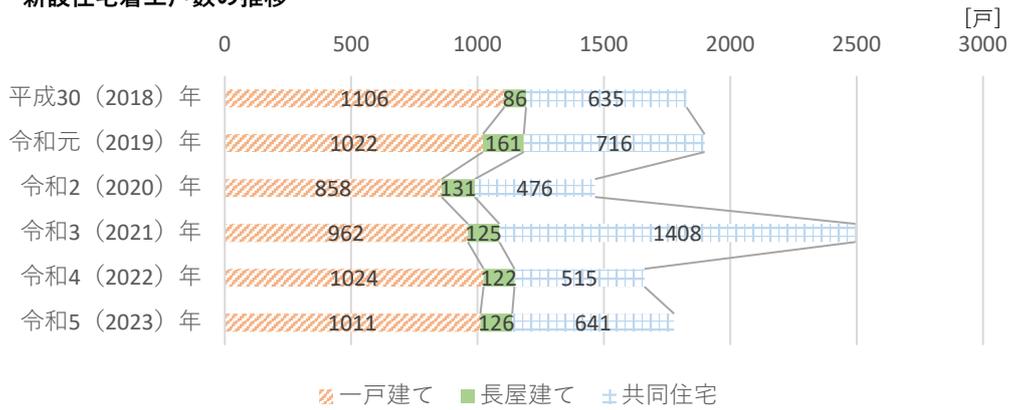


出典：平塚市（2023）「平塚市統計資料 令和4年度版」

(8) 住まいの動向

- 市内の居住の動向を把握するため、新設住宅着工戸数や空家率の推移を確認します。
- 着工される新設住宅の戸数について、令和3年に共同住宅が多くなりましたが、比較的大きな変動はなく、一定数の住宅が新設されています。
- 平成20(2008)年に空家数、空家率ともに減少しましたが、その後、空家数は直近の平成30(2018)年で13,770戸に増加し、神奈川県平均を上回っています。

図 新設住宅着工戸数の推移



出典：国土交通省「住宅着工統計」

図 空家率の推移

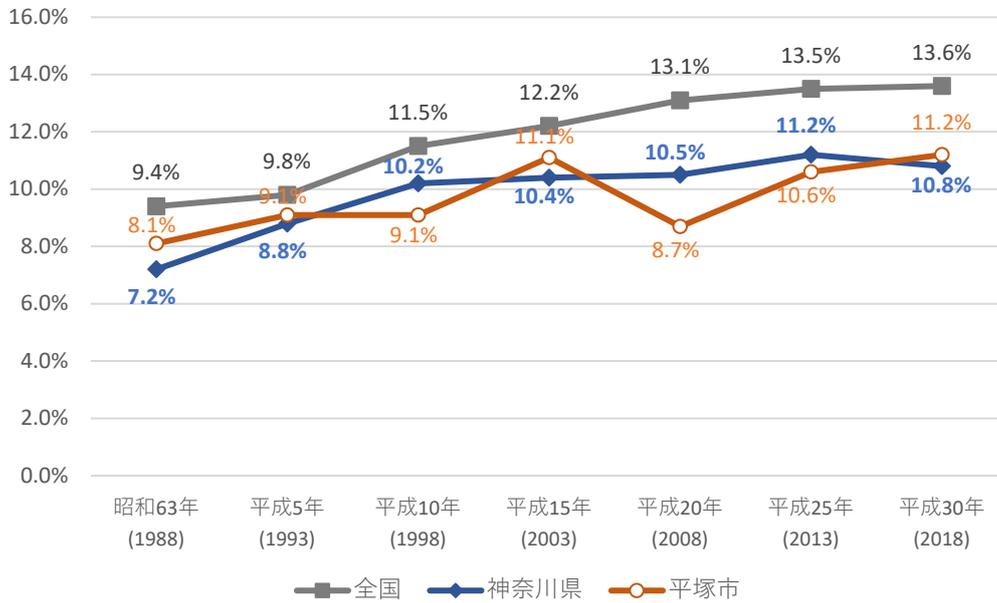


表 空家数(単位:戸)

	昭和63(1988)年	平成5(1993)年	平成10(1998)年	平成15(2003)年	平成20(2008)年	平成25(2013)年	平成30(2018)年
全国	3,940,400	4,475,800	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,196,400	8,488,600
神奈川県	195,700	271,200	349,100	391,600	428,600	486,700	484,700
平塚市	6,600	8,120	8,870	11,860	9,580	12,170	13,770

出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

※「空家数」は、マンション等の共同住宅や賃貸住宅の空室、別荘などの二次的住宅や売却用の建物等を含む戸数を計上。

(9) 市民の生活実態と拠点のニーズ

市民アンケートや地域別意見交換会（第1回・第2回）で挙げられた意見のうち、生活実態や拠点へのニーズ、拠点で求められている都市機能を以下に整理します。

①生活実態と拠点へのニーズ

- ・ 中心地域・南部地域・東部地域は平塚駅周辺の利用が多い一方、中部地域・北部地域・西部地域・旭地域では平塚駅周辺の利用が少なく、身近な拠点のニーズが高いです。
- ・ 西部地域からは旭地域の、中部地域・北部地域からは田村十字路周辺など、地域をまたいで商業施設利用の実態があります。
- ・ 自家用車での移動が大半ですが、南部地域、中心地域では徒歩や自転車での移動も多いです。
- ・ 公共交通は、南北移動に加え、平塚駅を経由しない東西方向や、東海大学前駅方面への移動ニーズがあります。平塚駅周辺はバスでの移動しやすさの満足度が高いです。
- ・ 東部地域では、湘南新道沿道まちづくりへの期待の声があります。

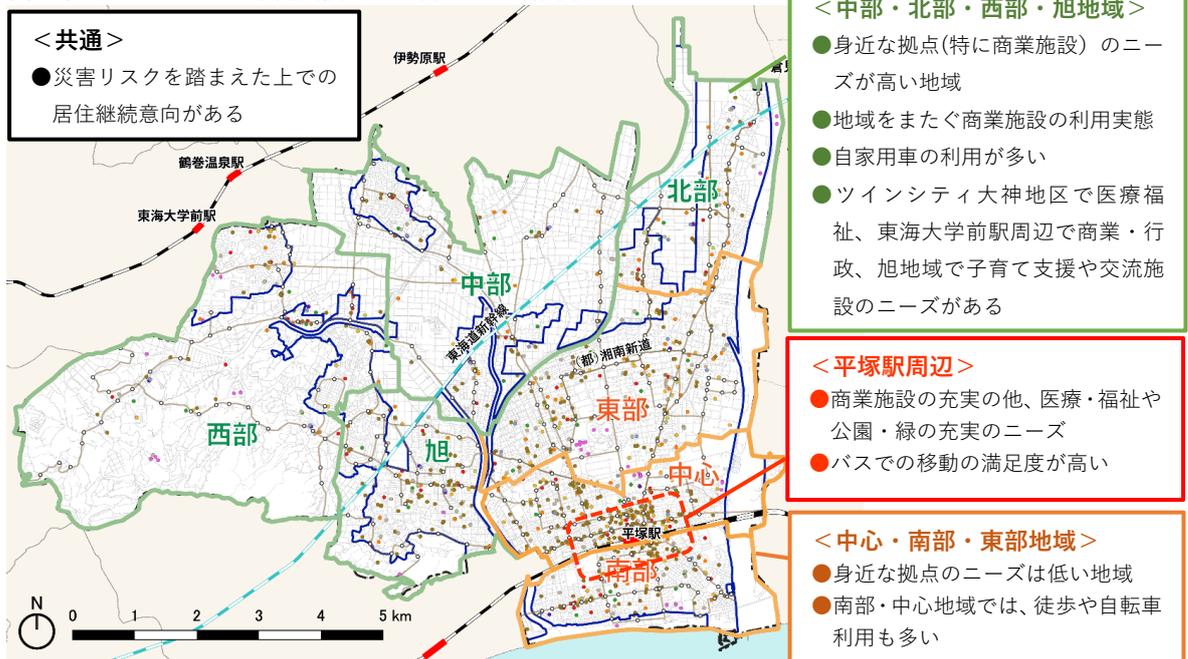
②拠点で求められている都市機能

- ・ 平塚駅周辺地域では、商業、子育て、教育文化機能や公園・緑の充実による活性化のニーズがあります。
- ・ 北部地域では特に、ツインシティ大神地区で医療福祉サービスのニーズがあります。
- ・ 西部地域では特に、東海大学前駅周辺での買い物・通勤通学や行政機能のニーズがあります。
- ・ 旭地域では特に、医療・福祉のまちづくりの動きに合わせた子育て支援・交流のニーズがあります。また、西部地域の居住者による利用も想定されます。

③災害リスクに対する市民の意識

- ・ 多くの方が災害リスクを理解した上で今の住まいに住み続けたいという意識をもっています。

図 市民アンケートや意見交換会から見た生活実態とニーズ



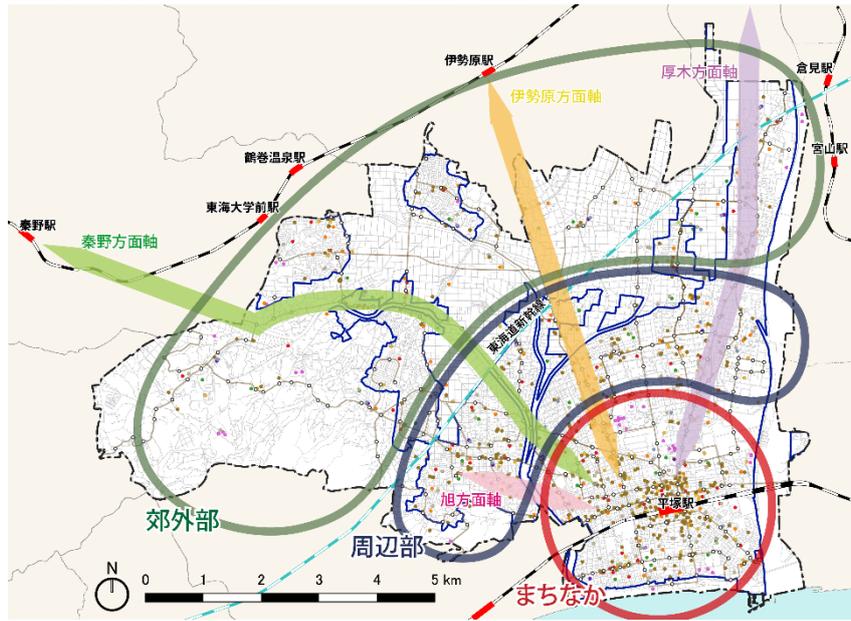
2 平塚市の市街地特性と課題

(1) 市街地特性と課題

現状分析を踏まえて、平塚市の市街地特性と課題を整理します。

- ・特性としては、市街化区域内の基盤良好な市街地に都市機能が集積しており、道路網や公共交通は南北方向に発達しています。課題としては、洪水・内水・津波等の災害リスクが広がっており、現に多くの市民が居住しています。また、将来は高齢化が全市的に進行する見込みがあり、市内の東西方向の移動がしにくい状態です。そこで、災害リスクの高い地域を除く、公共交通や機能立地、計画開発住宅地の良好な都市基盤など市街地のストックを活用した居住誘導とともに、住環境や防災性の維持向上を図る必要があります。また、特に高齢化の進行が顕著なエリアは、コミュニティの維持を図る必要があります。さらに、道路網や公共交通は、南北方向の維持と併せて東西方向の移動も強化する必要があります。
- ・都市の形成経緯や都市機能の分布、市民の生活実態・ニーズから、「まちなか」「周辺部」「郊外部」ごとに異なる特性があり、エリアごとに以下の特性・課題があります。

図 市街地特性と市民ニーズを踏まえたエリア特性と課題の整理



	郊外部	周辺部	まちなか
特性	<ul style="list-style-type: none"> ・一部の丘陵地に計画開発住宅地があるが市街化調整区域の農地や山林が広がる ・平塚駅周辺の利用は少なく身近な拠点のニーズがある 	<ul style="list-style-type: none"> ・主要バス線路沿いに機能が立地し日常的な買い物ができるエリアで、郊外部からの利用もある ・まちなかにバスや自転車で行き来しやすいエリア ・工業等の産業も集積する 	<ul style="list-style-type: none"> ・平塚駅を中心として、多種多様な機能集積により、徒歩や自転車利用で日常的な買い物ができ、自転車・バスで医療や文化・交流施設にアクセスできるエリア
課題	⇒ 郊外部の暮らしを支える身近な拠点が必要	⇒ 平塚駅周辺への便利で快適な移動手段の確保や交通軸と機能集積を活かした郊外部からも利用しやすい拠点が必要	⇒ 平塚駅周辺の機能維持と快適な移動環境確保により中心拠点としての魅力向上が必要

序章
はじめに

第一章
平塚市の特性と課題

第二章
立地適正化と拠点
まちづくりの方針

第三章
都市機能・居住の誘導

第四章
防災指針

第五章
実現化の戦略

第六章
目標及び進捗管理

(2) 立地適正化に向けた課題

今後、立地適正化を進めるにあたり現状分析と関連計画から、以下の課題が考えられます。

① 地域特性に応じた居住誘導に向けた課題

- ・都市機能が高密度に分布して利便性が高く、人口密度も高い平塚駅周辺などの市街地から、人口密度の低い郊外の計画開発住宅地まで、各々の市街地特性を生かした居住の誘導が必要です。特に、周辺部や郊外部では、農地が点在する市街地や丘陵部等の特性を活かし、環境共生や住環境の保全の観点から、丘陵部の緑や農地、住宅地の公園緑地、社寺林、屋敷林、生産緑地地区等、ゆとりある緑豊かな市街地を形成することが重要です。
- ・増加する空家の活用など既存ストックを活かした住まいづくりも必要です。
- ・産業振興において工業活性化や企業立地を促進しており、地域の活力の維持にあたっては、居住誘導だけでなく、産業用地を確保していくことが重要です。また、職住近接の観点から市内で働く人のための住まいの確保も重要です。

—課題のまとめ—

- ▶ エリア特性に応じた暮らし続けられる多様な住まいの形成
- ▶ 既存ストックを活用した住まいづくり
- ▶ 産業用地と就業者のための住まいの確保

② 都市機能誘導や拠点づくりに向けた課題

- ・まちなかエリアにおける平塚駅周辺の利用実態やニーズ、周辺部や郊外部における身近な拠点ニーズを踏まえて、拠点の設定や生活利便施設の配置が必要です。
- ・今後、全市的に進む高齢化に対して、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるように、徒歩圏での買物・交流の場や、移動、医療・介護機能の充実が必要です。
- ・商業機能は、まちづくり条例で商業系用途地域の集合住宅1階に商業施設を誘導していますが、拠点では、店舗誘導だけでなく、地域の魅力向上や、居心地の良い環境づくりなどが必要です。
- ・広域を対象とする介護福祉機能は、全市的な高齢化に対して、圏域を設定して立地の偏りがないよう配置していますが、よりアクセスしやすい場所に、交流等ができる複合的な拠点が必要です。
- ・公共施設については、効率的な財政運営の観点から、既存施設における市民ニーズに応じた最適化や利活用、全市レベルと地域レベルに分けるなどサービスの提供範囲に応じた統合・複合化も必要です。

—課題のまとめ—

- ▶ 中心となる拠点の充実と周辺部・郊外部の身近な拠点の確保
- ▶ 徒歩圏での生活利便性やアクセス性の向上
- ▶ 拠点内での地域の魅力や居心地の良さの向上
- ▶ 市民ニーズに応じた公共施設の最適化や利活用の推進

③道路・交通ネットワークの維持・強化に向けた課題

- ・市街化区域の大部分はバス停への徒歩圏である325m圏内ですが、全市的な人口減少の見通しや、バス事業における「運転者不足問題」が指摘されるなかで、持続可能な公共交通を確保・維持する必要があります。そのため、平塚市総合交通計画等に基づく施策と連携し、電気バスや自動運転バスの導入、主要バス停のサイクル&バスライドの設置と待合環境の改善などによりバスの利便性を高め、公共交通の利用しやすい環境を整える必要があります。
- ・既存公共交通の確保・維持と合わせ、公共交通網を補完するためのコミュニティ交通の導入や、次世代モビリティの推進に向けた検討が必要です。

—課題のまとめ—

- ▶バス交通における幹線交通軸と補助ネットワークの維持・強化
- ▶公共交通が利用しやすくなる交通結節点の創出
- ▶公共交通を補完するコミュニティ交通や次世代モビリティの導入

④防災の取組に向けた課題

- ・広範囲に分布する水害リスクが高いエリアに対して、ハード整備やソフト施策展開が必要です。また、郊外の計画開発住宅地は土砂災害の対策が必要です。
- ・災害リスクを認識した上での市民の現在の住まいへの居留意向が強く、地域住民を巻き込んだ防災の取組の推進が必要です。

—課題のまとめ—

- ▶広範囲に及ぶ災害リスクを踏まえた、居住の誘導や市街地の防災性の向上
- ▶地域住民との協働による自助・共助での防災活動の推進

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