

第 V 章 実現化の戦略

- 1 実現のための基本的な誘導施策
- 2 まちづくりの推進方策
- 3 届出制度による誘導

<実現化の戦略>

立地適正化計画を実現させていくため、第II章に示す方針を基本に、「実現のための基本的な誘導施策」を定めます。さらに、それを実施するにあたっての「まちづくりの推進方策」及び、居住及び都市機能を適切に誘導し、それをモニタリングするための「届出制度による誘導」の方法を定めます。

1. 実現のための基本的な誘導施策

- (1) 地域を支える拠点づくり
- (2) 拠点にアクセスできるネットワークの構築
- (3) 住宅ストックの活用と多様な住宅の供給・誘導

2. まちづくりの推進方策

- (1) 多様な主体の連携体制の構築
- (2) ニーズに応じたまちづくりの支援体制
- (3) 地域まちづくりの推進

3. 届出制度による誘導

- (1) 居住誘導に関する届出
- (2) 都市機能誘導に関する届出

1 実現のための基本的な誘導施策

本市の立地適正化計画を実現させていくためには、各地の拠点づくりを進めるとともに、そこにアクセスする公共交通のネットワークを強化していくことが最も重要です。また、これらの具体の事業を進めるためには、実施する地域ごとに住民や事業者とビジョンを共有していく必要があります。

ここでは、都市機能や居住の誘導、道路交通環境整備（交通網の構築・交通結節点の整備等）、計画とマネジメントについて、立地適正化の実現に必要な事業のイメージを示します。

(1) 地域を支える拠点づくり

① 中心生活拠点（平塚駅・市役所周辺地区、ツインシティ大神地区）

- ・ 中心生活拠点は多くの市民が訪れ、利用する場所です。建物の更新を促し居住と都市機能を集積させていくとともに、魅力ある都市空間としての道路、広場の整備を進めていきます。
- ・ 回遊的な公共交通手段を確保するとともに、自家用車をトータルにコントロールする観点で、計画的な駐車場の配置と誘導を行います。
- ・ 街としての魅力を高めていくために、地域全体のマネジメントができる仕組みと体制を構築していきます。

都市機能と 居住誘導	<ul style="list-style-type: none"> ● 建替・共同建替等を通じた住宅及び都市機能（商業や医療福祉等）の誘導 ● にぎわいを創出する店舗・サービス機能の誘導 ● 高齢化に対応したモデル的な住宅の整備誘導
道路交通 環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ● 平塚駅前広場の整備（駅周辺） ● 主要な通り沿いの歩行者環境の快適化、沿道の街並み環境の整備（駅・市役所周辺） ● 駐車場の集約的整備と路外駐車場の規制誘導（駅周辺） ● 拠点及び周辺を回遊する交通手段の確保 ● パーク&ライド機能の強化（大神） ● 公園・広場の再整備（駅周辺）
計画とマネ ジメント	<ul style="list-style-type: none"> ● エリアマネジメントの体制・仕組みづくりと推進（駅周辺） ● ショッピングセンター等と地域との連携・マネジメント（大神） ● 建替等を促進するための都市計画制度の活用
関連計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平塚駅周辺地区将来構想 ・ ツインシティ大神地区まちづくりガイドライン
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地再開発事業、優良建築物等整備事業 ・ 都市構造再編集中事業、まちなかウォーク推進事業 ・ スマートウェルネス住宅等推進事業 <p style="text-align: right;">等</p>

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地域生活拠点(旭地区周辺、真田・北金目地区)

- ・ 地域生活拠点は、中心生活拠点に次ぐ本市の拠点地域で、比較的広域で多様な立場の市民が活用する場所です。
- ・ 現在立地している日常サービス機能を維持するとともに、JR、小田急の駅や周辺地域からの交通アクセスの強化と、交通結節機能の強化を図ることにより移動の利便性を向上します。
- ・ 新たな人口誘導の可能性が高い地域として若年世代、高齢者向けの住宅の誘導を図るほか、それに伴うサービス機能の誘導や地域内の交流の場、居場所の確保を行います。
- ・ 地域のまちづくりの機運を高め、まちづくりを進めていくために検討組織の設置を促し、特に拠点地域のビジョンの作成を支援し、各地域の特性に応じた拠点まちづくりを推進します。

都市機能と
居住誘導

- 新たな共同住宅の立地に伴うサービス機能の誘導
- 高齢化に対応したモデル的な住宅の整備誘導
- 子育て世代に対応した住宅の整備誘導
- にぎわいを創出するサービス機能の誘導

計画とマネ
ジメント

- まちづくりの検討組織の設置
- 拠点のまちづくりビジョンの作成支援

関連計画

- ・ 地域医療福祉拠点整備モデル地区構想
(平塚高村団地及びその周辺地域)

事業手法

- ・ 都市構造再編集中事業、都市・地域交通戦略推進事業
- ・ スマートウェルネス住宅等推進事業、まち再生出資 等

③日常生活拠点(7地区)

- ・日常生活拠点は近隣地域住民が主に活用する拠点で、日常的なサービス機能を維持しつつ、コミュニティの拠点としての機能を強化していきます。
- ・地域生活拠点同様に交通結節点の機能の強化を図るとともに、公民館の多機能化を図るなど日常の拠点としての利便性を向上します。
- ・地域のまちづくりの機運を高め、まちづくりを進めて行くために検討組織の設置を促し、特に拠点地域のビジョンの作成を支援し、各地域の特性に応じた拠点まちづくりを推進します。

都市機能と
居住誘導

- コミュニティの拠点の整備・複合利用化
- 日常サービス店舗の誘導や移動販売等の誘致
- 建築物の用途変更の弾力的運用
- 空き家のリノベーションによる機能誘導

計画とマネ
ジメント

- まちづくりの検討組織の設置
- 拠点のまちづくりビジョンの作成支援

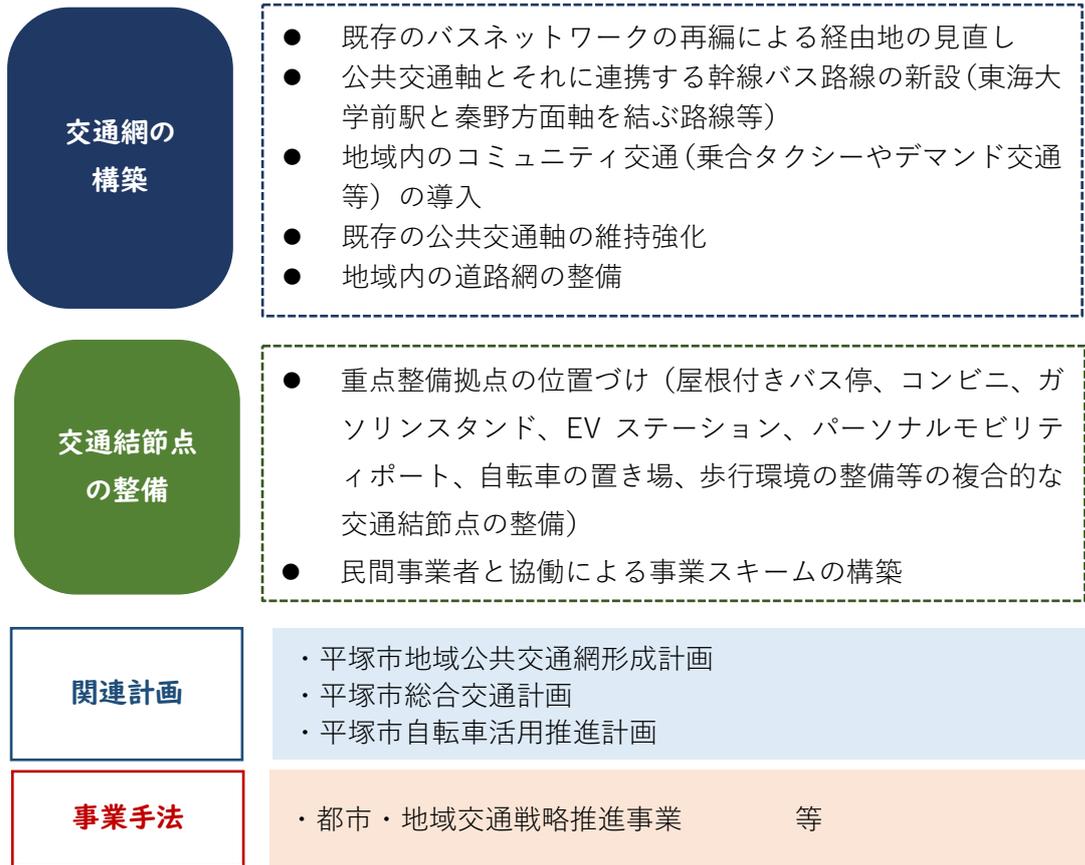
事業手法

- ・都市・地域交通戦略推進事業
 - ・地区計画
- 等

(2) 拠点にアクセスできるネットワークの構築

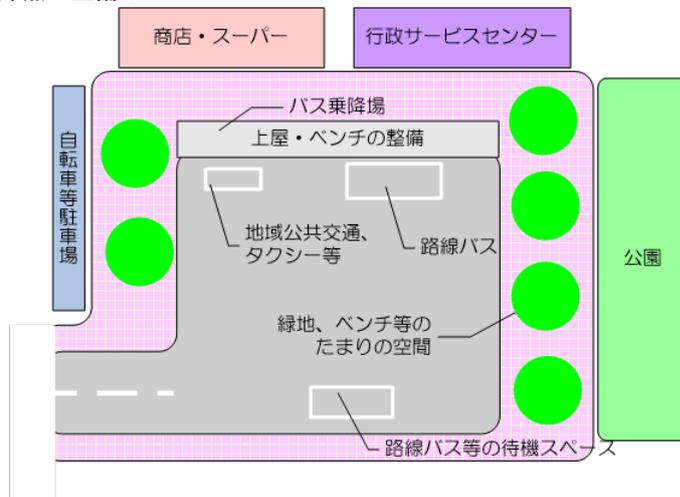
各地の拠点の利便性を高め、多くの人に利用される場所にするためには足となる公共交通の充実が欠かせません。

地域と拠点を繋ぐローカルなネットワークを充実させるとともに、交通結節点となる場所に必要な機能を集積させる工夫を取り入れた拠点の整備を行います。



※この方針は、(1) 地域を支える拠点づくりのうち、②地域生活拠点、③日常生活拠点と交通ネットワークに対する方針として記載するものです。

図 交通結節点の整備イメージ



出典：平塚市(2010)「平塚市総合交通計画」

はじめに
序章

平塚市の特性と課題
第I章

立地適正化と拠点まちづくりの方針
第II章

都市機能・居住の誘導
第III章

防災指針
第IV章

実現化の戦略
第V章

目標及び進捗管理
第VI章

(3) 住宅ストックの活用と多様な住宅の供給・誘導

人口減少傾向を踏まえ、居住誘導区域及び、各拠点地域に住まいと人口を誘導していくことを基本とします。

そのため、①居住誘導区域内の既存の住宅のストックを有効に活用すること、②拠点地域への新規住宅の供給を誘導すること、③住宅団地を再生すること、の3つを基本とします。

なお、居住誘導区域外の災害リスクのある地域においては、長期的に人口が増えることを避け、緩やかに安全な地域への移転を促すことも重要であり、そのような観点からも拠点地域への誘導を行うものです。

表 住まいと人口の誘導

①既存住宅ストックの活用による誘導	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家バンクの活用 ● 空き家のリノベーションの推進と活用
②拠点地域への新規住宅建設の誘導	<ul style="list-style-type: none"> ● サービス機能の立地に伴う新たな共同住宅の立地促進 ● 高齢化に対応したモデル的な住宅の整備誘導 ● 子育て世代に対応した住宅の整備誘導
③住宅団地の再生	<ul style="list-style-type: none"> ● 民間住宅団地のリノベーション支援 ● 公営住宅団地の建替 ● 団地再生まちづくりの推進・支援
関連計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平塚市空家等対策計画 ・ 平塚市営住宅ストック総合活用計画
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・ スマートウェルネス住宅等推進事業 等

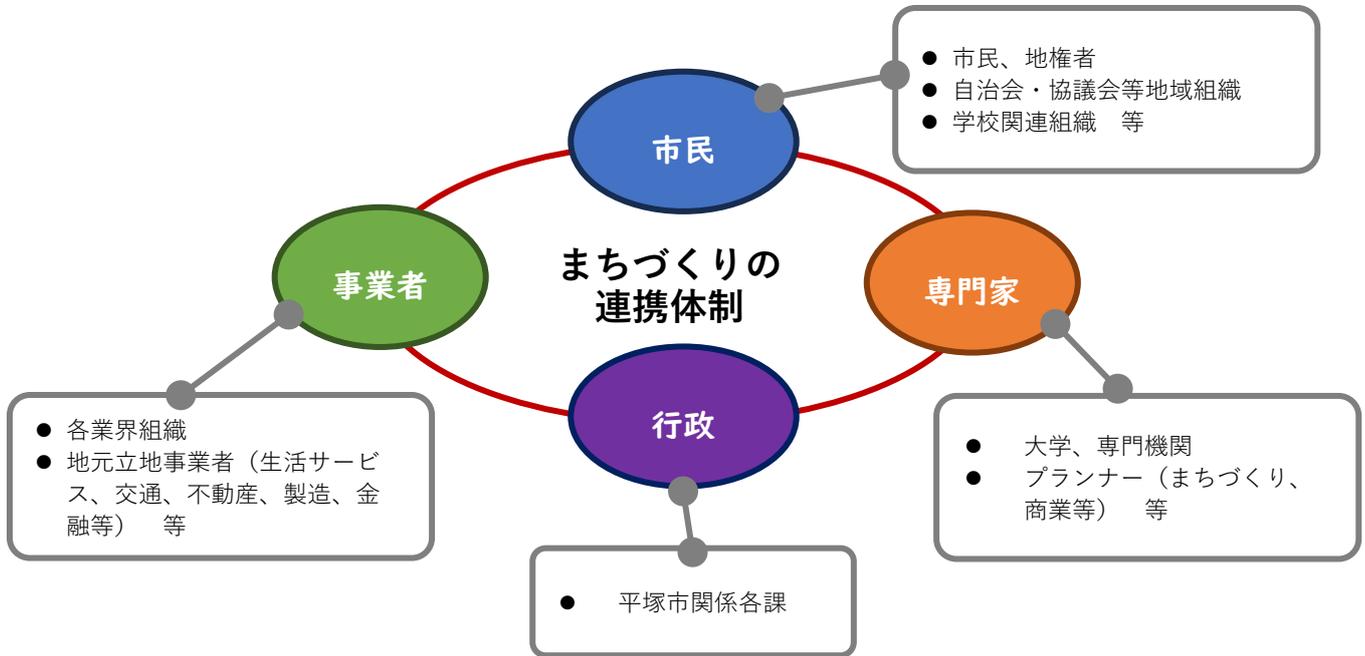
2 まちづくりの推進方策

拠点のまちづくりを進める上では、住民と行政が協働することに加え、担い手になる事業者との協働も必要です。特に、人口減少に伴う財政構造の逼迫を考えると、民間の資金の活用が重要になるほか、企業ノウハウを活かしたまちづくりや事業を展開していくことも重要となります。このような時代のまちづくりを進めるための推進方策を定めます。

(1) 多様な主体の連携体制の構築

- ・まちづくりを推進するためには、市民、行政、事業者、専門家が協議を行い、知恵を出し合いながら進めていく場を作ることが有効と考えられます。また、本市に所在する大学等の専門機関も有効に活用する必要があります。
- ・これまでまちづくりの協議の場は行政や市民の他、関係団体や専門家という構成が一般的でしたが、これからは事業の担い手になりうる地元を中心とした事業者（企業）もまちづくりに参加していく必要があります。
- ・まちづくりのアイデアを多面的に検討できる場づくりを行う必要があり、下図の様なオープンな組織の構築を検討します。

図 まちづくり推進のための多様な主体の連携体制



はじめに
序章

平塚市の
特性と課題
第I章

立地適正化と拠点
まちづくりの方針
第II章

都市機能・居住の誘導
第III章

防災指針
第IV章

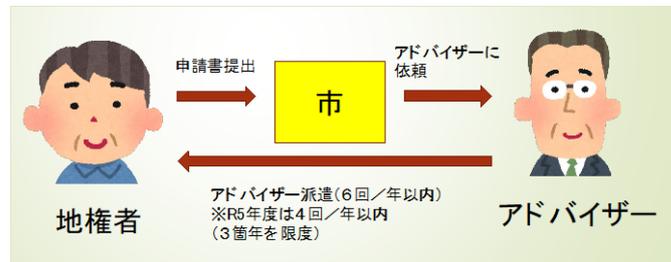
実現化の戦略
第V章

目標及び進捗管理
第VI章

(2) ニーズに応じたまちづくりの支援体制

- ・まちづくりを進めていくためには、個々の地域毎にまちづくりを具体化するための組織を構築し、その主体が中心になって進めて行くことが必要です。
- ・推進にあたっては外部の組織、人材による専門的な支援を必要とする場合も多く、各拠点ごとのまちづくり、地域のまちづくりを進めるにあたって必要な人材を派遣し、サポートする必要があります。
- ・地域のまちづくり計画をまとめる際には、大学やまちづくりのプランナーに加え、地域活動のための組織を立ち上げ、自主事業を進めていくための資金調達が必要な場合には、金融・ファイナンスの専門家の助言が効果的になります。
- ・地域のまちづくりを進めるにあたり必要な組織・人材を柔軟に派遣できる仕組みを構築します。

図 本市における支援制度事例「平塚駅周辺地区における敷地共同化アドバイザー派遣制度」

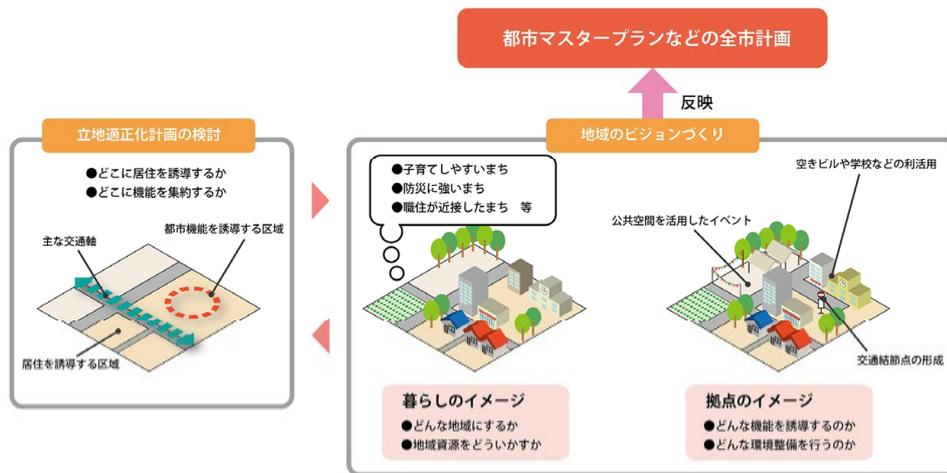


(3) 地域まちづくりの推進

① 地域主体の拠点のビジョンづくり

- ・立地適正化計画に示す拠点まちづくりの方針を実現するためには、その地域の地権者、住民、事業者が一体となって計画を具体化し、事業を推進していくことが必要です。
- ・まちづくりの機運が高まった地域においては、平塚市まちづくり条例に基づく地域主体のまちづくり協議会を設立し、市は「拠点まちづくりビジョン」(地区まちづくり計画等)の策定を支援していきます。
- ・「拠点まちづくりビジョン」では、計画の範囲と必要な機能を明らかにし、事業の実現に向けた課題や事業手法などを明らかにしていきます。
- ・市街化調整区域では都市計画法により土地利用が制限されていますが、市街化区域と同様に拠点としてのビジョンを明らかにしていきます。また、地域特性を活かしたまちづくりのテーマを立て、移住促進や、観光交流、自然資源を活用した地域活動の推進など必要な取組を展開していきます。

図 地域のビジョン・拠点のビジョンの展開イメージ



出典：「平塚市都市マスタープラン(第2次)別冊」 平成 29(2017)年

②地域まちづくりの推進

- ・地域の拠点づくりは、地域住民や地権者が主体となったまちづくり活動を展開することで実現していきます。拠点まちづくりビジョンの内容に従って、個別のまちづくり活動を展開していきます。
- ・活動や事業の推進にあたっては、必要に応じて大学などの研究機関やまちづくりの専門家を派遣し、実現に向けた施設・事業計画の立案や、事業者の募集や調整など、地域と連携して実施するほか、まちづくりに関する勉強会や普及啓発のための取り組みをさらに促進します。
- ・また、まちづくり組織間の情報共有や連携の場づくりを行うなど、地域まちづくりが更に発展するための環境づくりを行います。
- ・市は必要に応じて新たな計画支援制度や、事業制度の創設を検討するものとします。

コラム 地域と企業が連携したコンビニ併設のコミュニティ施設の実現

- ・横浜市の郊外住宅団地「上郷ネオポリス」では、高齢化の進展により地域のコミュニティ形成上の課題が顕在化していました。
- ・そこで地域において、民間企業と大学、自治会が話し合い、新しい地域の拠点をつくる取り組みを開始しました。
- ・「協議会」の形で実行組織をつくり、議論を重ねた結果、コミュニティ施設とコンビニエンスストア、バス停を併設した施設「野七里テラス」の整備が実現しました。
- ・完成後の施設の運営は新たに住民が設立した、一般社団法人「野七里テラス」が行い、地域住民もイベントやサービスのサポートメンバーとなって運営を担っています。



野七里テラス外観

3 届出制度による誘導

各種の事業を行う際に、立地適正化計画制度の趣旨やインセンティブ、災害リスクなどの情報提供や開発動向のモニタリングを行う目的で、都市再生特別措置法の規定により、開発または建築行為の実施又は休廃止について、届け出を義務づけています。

(1) 居住誘導に関する届出

- ・ 居住誘導区域外で一定規模以上の開発または建築等行為を行おうとする場合は、届出対象行為に着手する日の30日前までに市長への届け出が必要となります。

表 対象行為

① 開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の建築を目的とする開発行為 ・ 1戸または2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
② 建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合
③ 変更行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ ①または②の届出内容を変更する場合

(2) 都市機能誘導に関する届出

① 設置に関する届出

- ・ 誘導施設を有する建築物に関する開発または建築等行為を、都市機能誘導区域外で行おうとする場合は、届出対象行為に着手する日の30日前までに市長への届け出が必要となります。

表 対象行為

① 開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
② 建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 誘導施設を有する建築物の建築を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合
③ 変更行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ ①または②の届出内容を変更する場合

② 休廃止に関する届出

- ・ 都市機能誘導区域内で、当該都市機能誘導区域に設定されている誘導施設を休止または廃止する場合は、休止または廃止する日の30日前までに市長への届け出が必要となります。

コラム 施策推進にあたっての国の事業・制度の活用について

- ・立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づく計画であり、立地適正化計画を策定することにより、主に国土交通省関連の補助事業の活用が出来るほか、通常の補助事業の補助率の高上げなどを受けることができます。
- ・事業推進にあたっては、本市の既存の制度や事業、支援メニューを十分に活用することに加え、これらの国の制度を積極的に活用し、民間事業者とも連携しながら、計画を実現していきます。

<主な事業メニュー>

主旨	事業名	主な事業内容(補助対象)
拠点地域の都市基盤整備、都市機能の誘導	都市構造再編集中支援事業	道路、公園、河川、下水道、広場、歩行空間の高質化、公的な誘導施設等
	コンパクトシティ形成支援事業	誘導施設の移転支援、跡地の管理支援、居住機能の移転支援等
交通機能や歩行環境の整備、快適化	都市・地域交通戦略推進事業	交通広場や関連する歩行空間の利用環境整備等
	まちなかウォークアブル推進事業	公開空地や広場の整備、無電柱化や美化など道路の快適化、駐車場の整備、建物の修景、ストリートファニチャーなど

<活用事例>和歌山市中心拠点再生地区都市構造再編集中支援事業

- ・和歌山市では、中心市街地の活力向上を目的として、①都市機能誘導区域における誘導施設の集積(図書館、認定こども園、大学、地域交流施設等)、②歩行者回遊性向上のための道路の高質化や公園整備、などに総合的に取り組んでいます。



再開発事業(図書館、商業、ホテル、業務等)



県立医科大学、地域交流センター、まちおこしセンター



親水公園



こども総合支援センター、認定こども園

はじめに
序章

平塚市の
特性と課題
第I章

立地適正化と拠点
まちづくりの方針
第II章

都市機能・居住の誘導
第III章

防災指針
第IV章

実現化の戦略
第V章

目標及び進捗管理
第VI章

第VI章 目標及び進捗管理

- 1 指標設定の考え方
- 2 指標及び目標値の設定
- 3 計画の進捗管理と適切な見直し

<目標及び進捗管理>

立地適正化計画を実現させていくため、目標及び進捗を管理するための指標を示します。また、定期的に施策を評価し、適切な見直しを行っていくための考え方を示します。

1 指標設定の考え方

2 指標及び目標値の設定

- (1) 居住誘導に関する指標
- (2) 都市機能誘導に関する指標
- (3) 交通ネットワークに関する指標
- (4) 防災に関する指標
- (5) 共通—多様な主体の連携によるまちづくりの推進に関する指標

3 計画の進捗管理と適切な見直し

1 指標設定の考え方

ここでは、本計画の目標とその実現を測る計画指標を示します。目標と計画指標は施策分野毎に設定するものとします。施策分野は①居住誘導、②都市機能誘導、③交通ネットワーク、④防災、⑤共通の5つとし、分野毎に計画期間に実現すべき目標と指標を掲げています。

表 計画の評価指標

施策分野	目標	計画指標
居住誘導	多様な住まい方を実現する基盤良好な市街地のストック活用と防災性を高めるまちを実現する	・居住誘導区域の人口カバー率
都市機能誘導	魅力ある中心拠点と暮らしを支える郊外拠点があるまちを実現する	・都市機能を維持・誘導する区域内の設数
交通ネットワーク	便利なバスと多様な交通手段で拠点にアクセスできるネットワークを構築する	・路線バスの乗り換え・待合環境の新規整備箇所数の累計 ・路線バスの利用割合
防災	災害リスクの回避・低減の取組による安心・安全に暮らし働くことができるまちづくり	・防災訓練の参加割合
共通	多様な主体の連携によるまちづくりの推進体制を構築する	・市民主体のまちづくりに向けた意見交換や勉強会等の実施回数

2 指標及び目標値の設定

(1) 居住誘導に関する指標

- 全市域の人口に対して居住誘導区域内の人口がどの程度占めているかを把握し、居住誘導の進捗状況を測るため、居住誘導区域の人口カバー率を設定します。

計画指標	基準値 (令和6(2024)年)	中間値 (令和18(2036)年)	目標値 (令和29(2047)年)
居住誘導区域の 人口カバー率	86.4%	基準値以上	中間値以上

※調整中

(2) 都市機能誘導に関する指標

- 都市機能誘導区域内の誘導施設の立地を把握し、都市機能誘導の進捗状況を測るため、都市機能を維持・誘導する区域内の施設数を設定します。

計画指標	基準値 (令和6(2024)年)	中間値 (令和18(2036)年)	目標値 (令和29(2047)年)
都市機能を維持・誘導する 区域内の施設数	68箇所	基準値を維持	基準値を維持

※調整中

(3) 交通ネットワークに関する指標

- 乗り換え地点となるバス停の環境改善やサイクル&バスライド促進のための駐輪場の整備状況を把握し、交通ネットワークの構築に向けた取組の進捗状況を測るため、路線バスの乗り換え・待合環境の新規整備箇所数の累計を設定します。
- 市民の移動手段における路線バスの交通手段分担率を把握し、交通ネットワークの構築や公共交通軸における取組の効果を測るため、路線バスの利用割合(※)を設定します。

計画指標	基準値 (令和6(2024)年)	中間値 (令和18(2036)年)	目標値 (令和29(2047)年)
路線バスの乗り換え・待合環境の新規整備箇所数の累計	—	12か所	23か所
路線バスの利用割合	4.7%	基準値以上	中間値以上

※東京都市圏パーソントリップ調査において、全ての交通手段での移動数に対して路線バスでの移動数が占める割合。

(4) 防災に関する指標

- 毎年市内で実施される防災訓練への参加状況を把握し、市民の防災意識の充足度を測るとともに、災害リスクを踏まえた安全な住まい方等に関する周知啓発の機会を捉えるため、防災訓練の参加割合を設定します。

計画指標	基準値 (令和6(2024)年)	中間値 (令和18(2036)年)	目標値 (令和29(2047)年)
防災訓練の参加割合	6.5%/年	7.0%/年	7.0%/年

(5) 共通—多様な主体の連携によるまちづくりの推進に関する指標

- まちづくりに関する機運を醸成するための取組の実施状況を把握し、市民主体のまちづくりの推進度合いを測るため、市民主体のまちづくりに向けた意見交換や勉強会等の実施回数を設定します。

計画指標	基準値 (令和6(2024)年)	中間値 (令和18(2036)年)	目標値 (令和29(2047)年)
市民主体のまちづくりに向けた意見交換や勉強会等の実施回数	9回/年	16回/年	16回/年

3 計画の進捗管理と適切な見直し

立地適正化計画はPDCA（Plan-Do-Check-Action）の概念に基づき、計画策定後に施策を展開していきます。また、計画期間において、概ね5年を単位としてモニタリング（Check）を実施し、施策評価（効果検証）を行います。合わせて、位置付けた事業の進捗管理も行い、事業の進捗に応じて施策を随時見直すなど柔軟な計画運用に努めます。

計画の進捗管理は、関連する他の計画指標の確認と連携させながら進め、進捗及び計画指標の実績について都市計画審議会に報告し、計画見直しに向けた施策の検証・評価を実施するものとします

このようなチェックとアクションの過程を経て、次期計画の見直しに至るまで、段階的な計画の進捗管理を行います。

図 計画の進捗管理と見直しのイメージ

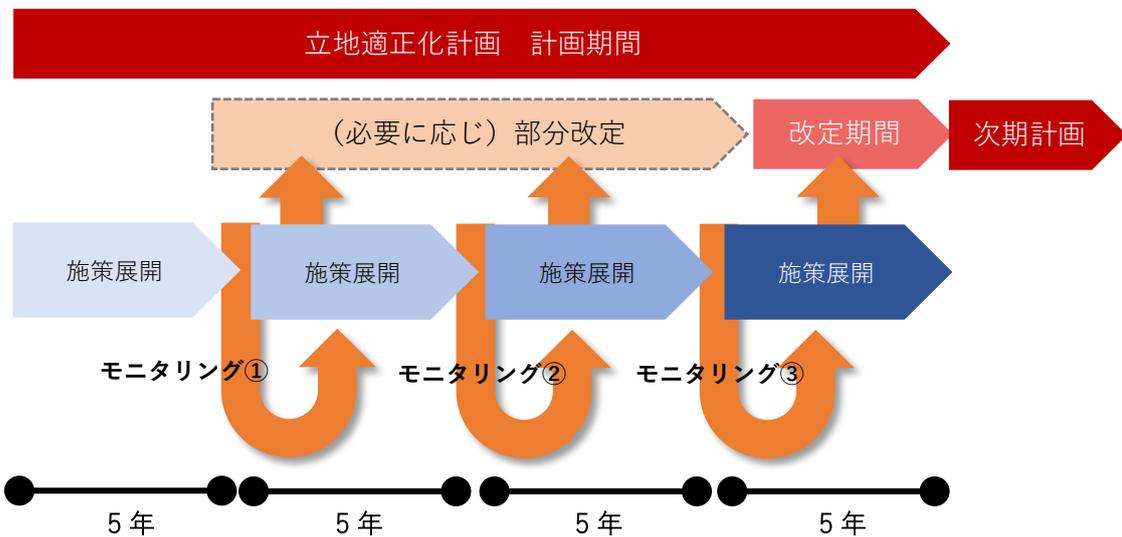
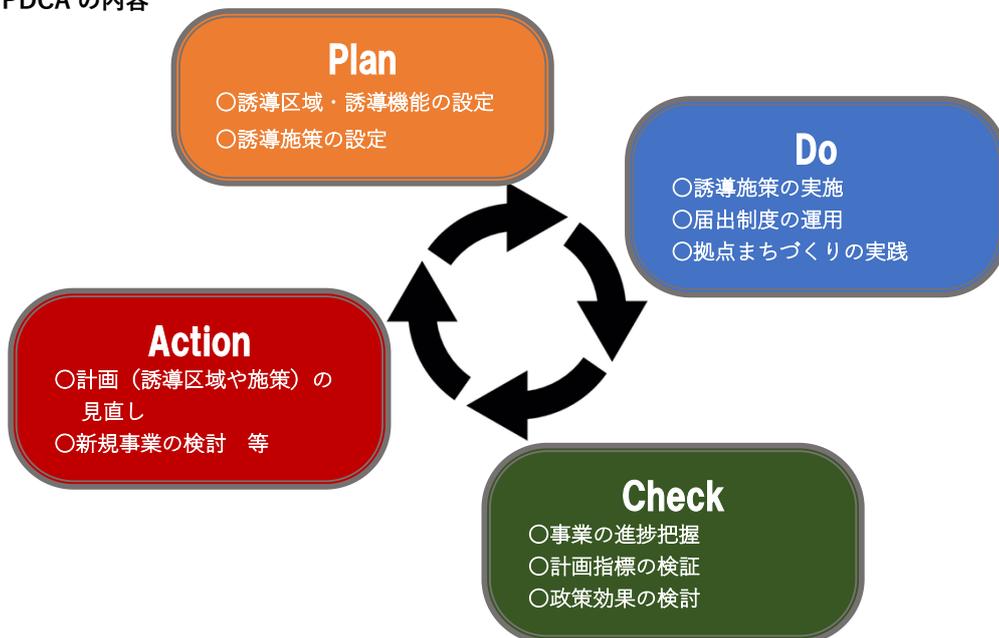


図 PDCA の内容



はじめに
序章

平塚市の特性と課題
第I章

立地適正化と拠点まちづくりの方針
第II章

都市機能・居住の誘導
第III章

防災指針
第IV章

実現化の戦略
第V章

目標及び進捗管理
第VI章