

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（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、防災指針をあ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でき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

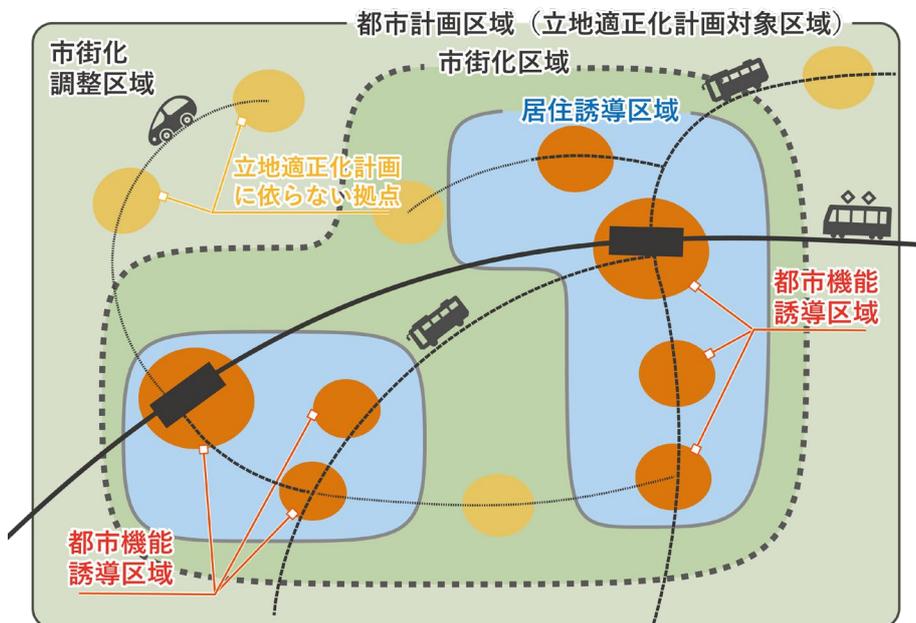


表 立地適正化計画制度において定める主な内容

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
都市機能誘導区域及び誘導施設	居住誘導区域内に定める、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
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た対策
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、平成 22（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、令和 22（2040）年には約 23 万 3 千人、令和 42（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が、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だけでなく、統廃合することによる効率化も図ることが必要になります。さらに、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。

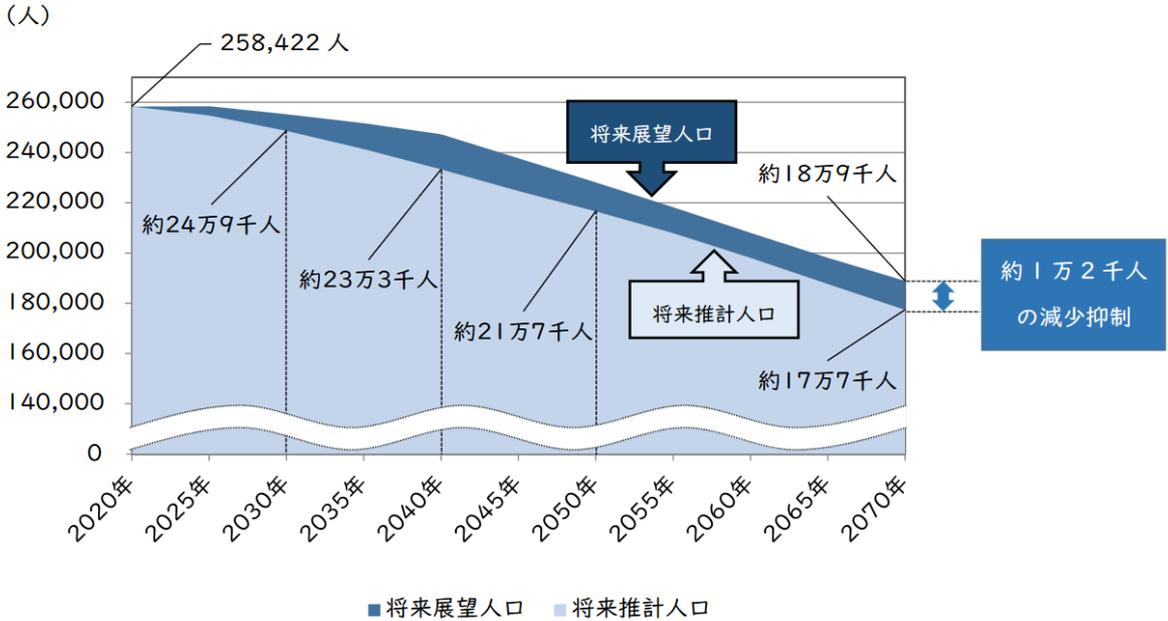
本市においては、平塚市都市マスタープラン（第 2 次）に示したコンパクト・プラス・ネットワークのイメージを基本に、まちづくりを進めています。また、交通政策も同様に、主要な交通軸を中心としてその間を繋ぐローカルな交通ネットワークの構築を目指しています。

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、平成 20（2008）年に「平塚市都市マスタープラン（第 2 次）」を策定し、平成 29（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

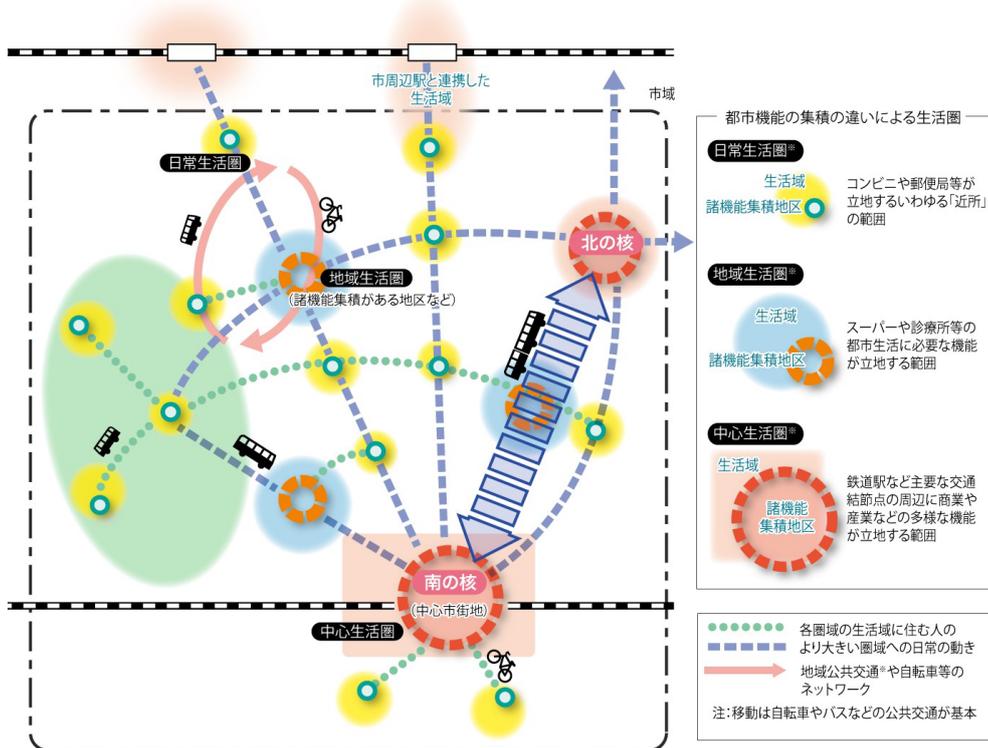


出典：平塚市「平塚市総合計画 令和6(2024)年」

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「平塚市都市マスタープラン(第2次)別冊 平成29(2017)年」

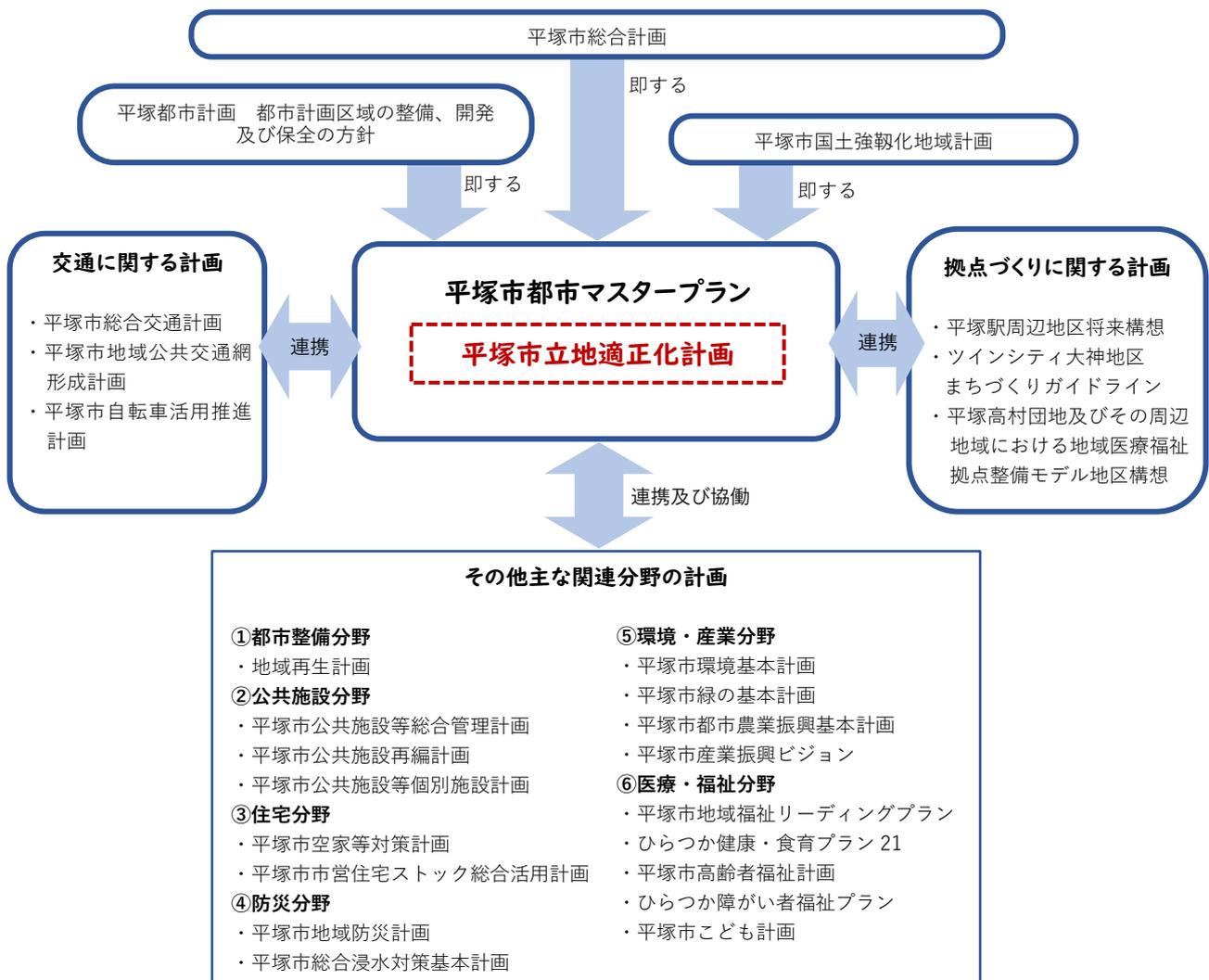
はじめに
序章
第一章 平塚市の特性と課題
第二章 立地適正化と拠点まちづくりの方針
第三章 都市機能・居住の誘導
第四章 防災指針
第五章 実現化の戦略
第六章 目標及び進捗管理

3 位置づけ

平塚市立地適正化計画は、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、居住機能や医療・福祉・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づけられます。

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、環境・産業、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 平塚市立地適正化計画の位置づけ



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 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。

表 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「都市計画情報 平成 30(2018)年」

人口…国土交通省「令和 5 年都市計画現況調査 令和 5 (2023)年」

※令和 2(2020)年度国勢調査値から推計した令和 5 (2023)年 3 月 31 日現在人口

(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 年後の将来を展望し、目標年次を令和 29（2047）年度とします。なお、平塚市都市マスタープラン（第 2 次）の目標年次が令和 9（2027）年度であることから、平塚市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あわせています。

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。

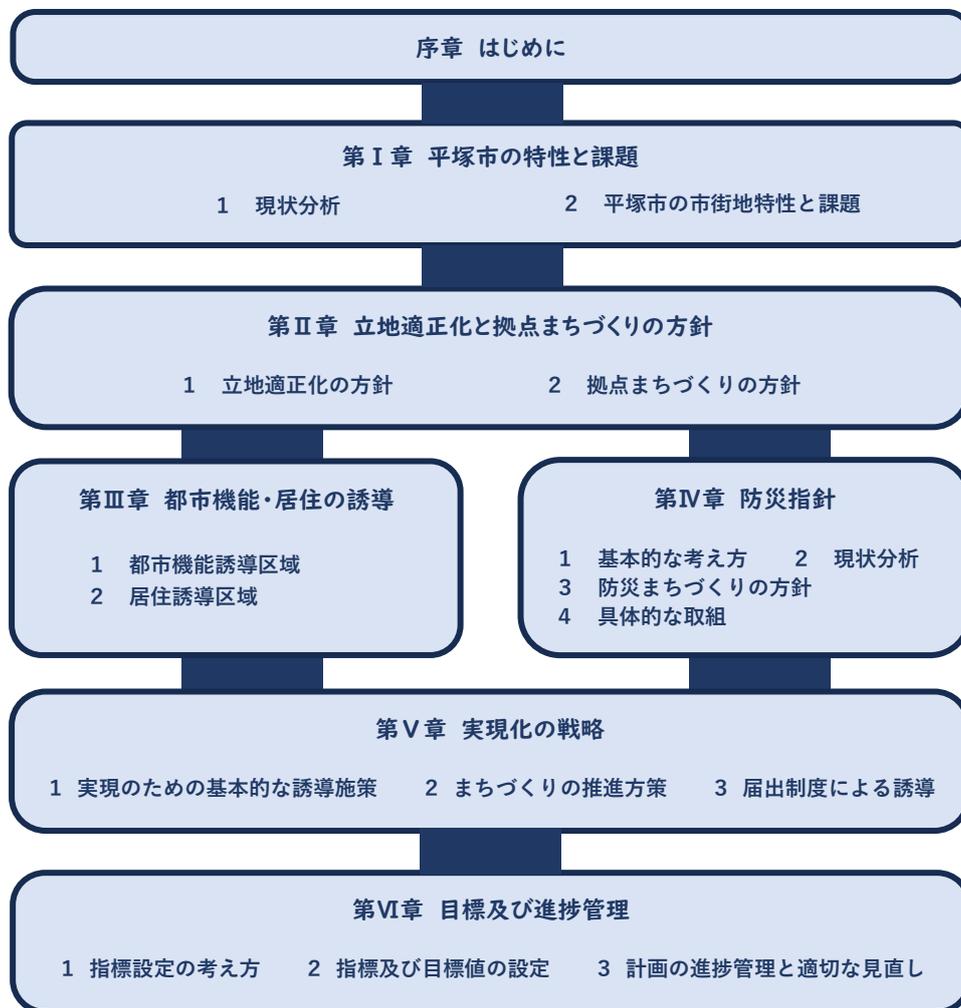
図 平塚市立地適正化計画の目標年次



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、推進していく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